

サービス付き高齢者向け住宅の整備等
のあり方に関する検討会

中間とりまとめ

平成27年4月

サービス付き高齢者向け住宅の整備等の
あり方に関する検討会

サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 委員名簿

<敬称略／◎：座長>

○委員

大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授

大森 文彦 弁護士・東洋大学法学部教授

園田 眞理子 明治大学理工学部教授

◎高橋 紘士 (一財) 高齢者住宅財団理事長 (前国際医療福祉大学教授)

辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授

○オブザーバー

国土交通省 国土政策局 総合計画課長

国土交通省 都市局 都市計画課長

国土交通省 住宅局 安心居住推進課長

厚生労働省 老健局 介護保険計画課長

厚生労働省 老健局 高齢者支援課長

厚生労働省 老健局 振興課長

厚生労働省 保険局 医療介護連携政策課長

○事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

検討の経緯

○第1回検討会（平成26年9月8日）

- ・ 検討会の論点や実態調査の内容について議論

○第2回検討会（平成26年11月11日）

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の立地状況の概況について報告

○第3回検討会（平成27年1月22日）

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の立地状況や質等に係る実態調査の結果を報告し、今後の検討イメージについて議論

○第4回検討会（平成27年4月7日）

- ・ 中間とりまとめ（案）について議論

目 次

はじめに	1
I. 基本的な考え方.....	2
II. サ高住等の現状と課題.....	4
1. サ高住の供給状況	4
2. サ高住の質等	7
3. 高齢者世帯の居住状況	9
III. 今後の取り組むべき対策.....	10
1. サ高住の立地の適正化	10
2. サ高住の質の向上	13
3. 介護サービス利用の適正化	16
4. 入居者の居住の安定確保	17
5. 地域における生活支援サービスの提供体制の確保	17
IV. 今後の進め方.....	18
参考資料 (1) サ高住の供給状況等に係るデータ.....	19
(2) 取組事例.....	39

はじめに

我が国では、高齢者とりわけ単身や夫婦世帯の高齢者が急激に増加しており、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保していくことが重要な課題となっている。

このため、厚生労働省と国土交通省との連携のもと、平成23年10月に、バリアフリー構造等的高齢者にふさわしいハードと安心できる見守りサービスを備えた「サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）」の登録制度を創設し、補助金や税制優遇、融資といった支援措置により供給を促進しており、登録戸数は、平成27年2月末時点で約17.6万戸と政府目標¹の達成に向け、順調に供給が進んでいる。

一方、サ高住については、

- ・ 地価の安い地域に立地する傾向があるため、介護政策やまちづくりと連携が図られるよう、地元自治体の関与を強化すべきではないか
- ・ 入居者の要介護度の重度化等に対応できるようにするため、地域の医療・介護サービスとの適切な連携を確保すべきではないか

等の課題が指摘されている。

こうした中で、平成26年9月に、サ高住の適切な立地の誘導やサービスの質の向上など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討を行うため、国土交通省において、関係部局及び厚生労働省の連携のもと、有識者を構成員とする「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」が設置された。

本検討会においては、実態を踏まえた実効性の伴う見直しを進めるため、サ高住の立地状況や質等に係る実態調査を実施し、その結果等を踏まえ、準備会を含め5回にわたり検討を重ねた。

そして今般、これまでに検討した内容を整理し、現時点の中間的なとりまとめを行うものである。

¹住生活基本計画(全国計画)（平成23年3月15日閣議決定）において、2020年までに、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3～5%まで高めることが掲げられている。

I. 基本的な考え方

我が国では、高齢化率が上昇を続けており、2060年には高齢化率が約4割に達するという人類史上に例を見ない超高齢社会を迎える。【参考資料①P2】

特に、単身や夫婦世帯の高齢者世帯は急激に増加し、これに伴い家庭内事故死は年々増加している。急激な高齢化と併せて、出生率の低下に伴う少子化が進んでおり、2060年には高齢者人口と生産年齢人口とがほぼ同数となることが見込まれている。

【参考資料①P3】

また、高齢者数の増加に伴い、介護保険サービスの利用者数は増加を続けており、2012年4月末時点で445万人と介護保険制度の創設時（2000年4月）の約3倍となっている。これに合わせ、介護給付の総費用額も上昇の一途をたどっており、2014年度において10兆円と介護保険制度創設年度（2000年度）の約2.8倍となっており、介護保険制度の持続可能性の確保のためサービス供給の重点化・効率化を図ることが不可欠な状況となっている。【参考資料①P4】

こうした人口減少、少子高齢化等の社会情勢の変化のもと、高齢者をいかに支えていくのか。サービス供給の重点化・効率化を図りながら、高齢者が安心していきいきと生活し活動できる住生活空間を確保していくため、地域の福祉サービスやコミュニティの確保を図りながら、まちづくり全体の中で、高齢者向け住宅としてのサ高住の位置付けを考えることが重要である。

すなわち、サ高住の整備を契機として、日常生活圏を目安に医療・介護・予防・生活支援のサービスと住まいが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築とコンパクトなまちづくりとを併せて推進することが不可欠である。

今後は、市町村において、まちのコンパクト化に併せ、ライフスタイルに応じた住替え等ができる良好な住空間の提供に加え、福祉サービスやコミュニティ等の拠点を備えて、多様な世代が安心・健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を、日常生活圏を目安に推進することが重要であり、サ高住を高齢者等の安心居住の地域拠点として、整備補助や公的不動産(PRE)の活用等を通じて、適切な立地を誘導すべきである。

特に、在宅介護・看護等が地域で的確に実施されるよう、24時間対応の定期巡回・

随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーション、地域住民の交流施設等を併設する、地域の要介護者等の住まいとしての機能と地域へのサービス供給の拠点としての機能を併せ持つサ高住（「拠点型サ高住」）の整備を、まずは市町村単位で量的な確保を図りつつ、さらに地域の实情に応じて日常生活圏域単位で推進すべきである。

同時に、的確なサービスとコミュニティ豊かなサ高住へと魅力を高めていくため、利用者はもちろん地域等に開かれた「サ高住のオープン化」を図り、「開かれたサ高住」を推進する必要がある。

そのためには、利用者の信頼性を高め、サービスの質の向上を図る観点から、サ高住の運営等に係る組織体制の強化、外部の介護事業者から提供される介護保険サービスや情報提供の適正化等を進めるとともに、登録されたサービス水準の維持や向上が図られるよう、サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価等が適切に実施される環境を整えていくことが必要である。

さらに、サ高住は、通常の賃貸住宅と違い、単身の高齢者等に対して、従来、家族や世話焼きのご近所が担ってきた見守りや生活相談を行う担当者、いわば「日常的な生活支援を行う者」が傍に常駐していることが大きなポイントである。これにより、入居者の孤立化を防ぎ、日常的な近所付き合いをすることがサ高住の中で可能であり、これは、高齢者の豊かな生活を実現するため重要である。

これからの豊かな老後に欠かせない「健康」と「コミュニティ」がサ高住の中に的確にもたらされるよう、「日常的な生活支援を行う者」が地域の福祉サービスやコミュニティとの繋ぎの役割を果たすことを強力に推進すべきである。

また、高齢者の9割以上は在宅であり、要支援・要介護認定を受けている高齢者も約8割が在宅となっていることや、高齢者のいる世帯の持家率は8割を超えており、高齢者単身世帯に限っても7割弱は持家に居住している状況を踏まえると、こうした「日常的な生活支援を行う者」の存在は、持家、借家を問わず、在宅の要介護の高齢者にも必要であり、地域の生活援助員（LSA: ライフサポートアドバイザー）等を積極的に活用しながら、地域における生活支援サービスの提供に係る取組を広げていくべきである。

以上のように、今後は、地域全体の住宅における各種サービスやコミュニティの確保など、サ高住が併せ持つ各種機能を地域に応じて多様に展開し、サ高住の整備を契機として、地域包括ケアシステムの構築やコンパクトなまちづくりの推進など、地域における様々な課題の解決に繋げていくべきである。

なお、地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律の公布・施行により、患者の早期の在宅復帰等の推進のため医療機関の機能（高度急性期、急性期、回復期、慢性期）の分化・連携を推進することとされたこと、特別養護老人ホームへの新規入所者が原則として要介護度3以上の要介護者に重点化されたことなどから、地域における退院者や要介護者等の住まいとしてサ高住の需要拡大が想定されることも踏まえ、サ高住と地域の医療・介護サービス等との適切な連携の確保など、サ高住のあり方の検討を進めるべきである。

Ⅱ. サ高住等の現状と課題

サ高住の立地状況や質等に係る現状を把握すべく、全てのサ高住等を対象として、職員体制、サービスの提供状況、要介護度が重度化した場合等の対応方針、情報提供の状況等について実態調査を実施²するとともに、登録情報をもとに立地状況に係る分析³を実施した。実態調査や立地状況に係る分析等を踏まえた、サ高住等の現状と課題について、以下のとおり整理する。

1. サ高住の供給状況

〈現状〉

①地域別の供給状況

サ高住の登録戸数は、平成27年2月末時点で約17.6万戸となっており、政府目標の達成に向け、順調に供給が進んでいる。【参考資料①P6・P7】

高齢者人口に対するサ高住の供給割合については地域によるばらつきがあり、首都圏、東北、九州等一部の地域等では全国平均を下回る一方、北海道や関西の一部の地域等では全国平均を上回るペースで供給されている。ただし、高齢者人

²2014年4月1日時点で登録されている全てのサ高住等を対象として、平成26年10月～11月において調査を実施。サ高住については2,264棟から回答を得る。

³2014年4月1日時点で登録されている全てのサ高住を対象として分析を実施。

口に対するサ高住の供給割合が最も大きい沖縄県においても、その割合は0.9%程度であり、供給過多の状況が顕在化しているわけではない。【参考資料①P8】

特に、東京都や神奈川県等の首都圏では高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状の高齢者人口に対するサ高住の供給戸数が少ない傾向にあり、将来的に供給不足が深刻化する懸念がある。【参考資料①P9】

②市街化区域外における供給状況

サ高住が立地する2kmメッシュの地価の価格帯別にみると、地価が安いほど、高齢者人口に対するサ高住の供給が多い傾向にある。【参考資料①P10】

サ高住の約67%は市街化区域に、約8%は市街化調整区域に、約20%は非線引きの都市計画区域に、約5%は都市計画区域外に立地している。市街化区域外への立地状況は、高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約16%であるのに対し、7%以上の地域においては、約60%となっており、高齢者人口に比して供給が多い地域ほど、市街化区域外に立地する傾向が見られる。【参考資料①P11】

③公共交通機関へのアクセス

サ高住の約37%は駅徒歩圏(750m圏)に、約45%は駅徒歩圏外・バス停近接地(300m圏)に、約18%は駅・バス停とも遠い地域に立地している。駅・バス停とも遠い地域への立地状況は、高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約10%であるのに対し、7%以上の地域においては、約31%となっており、高齢者人口に比して供給が多い地域ほど、公共交通機関へのアクセスの悪い地域に立地する傾向が見られる。【参考資料①P12】

④医療機関へのアクセス

サ高住の約87%は医療機関(病院・診療所)徒歩圏(750m圏)に、約7%は医療機関徒歩圏外であるが公共交通によるアクセスが良い地域に、約6%は医療機関徒歩圏外かつ公共交通によるアクセスの悪い地域に立地している。医療機関徒歩圏外かつ公共交通によるアクセスの悪い地域への立地状況は、高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約1%であるのに対し、7%以上の地域においては、約17%となっており、高齢者人口に比して供給が多い地域ほど、医療機関へのアクセスの悪い地域に立地する傾向が見られる。【参考資料①P13】

⑤サービス施設の併設状況

通所介護事業所・通所リハビリテーション事業所の併設⁴割合は約 54%、訪問介護事業所の併設割合は約 52%となっており、約 85%のサ高住は 1 つ以上のサービス事業所を併設している。

新しい取組として地域全体の在宅ケアを支えるサービス拠点としての役割を果たす施設の併設が増えつつあるが、現時点では、24 時間対応の定期巡回・随時対応型の訪問介護看護事業所で約 4 %、小規模多機能型居宅介護等のサービス事業所で約 13%、診療所で約 12%にとどまっている。【参考資料①P14】

一方で、これらの事業所については、それぞれ全体の約 20%がサ高住や有料老人ホームといった高齢者向け住まいに併設されている状況であり、実態として、サ高住等の整備に合わせて、在宅ケアを支える施設の供給の促進が図られている。

⑥既存ストックの活用による供給状況

既存ストックの改修により供給されたサ高住の数は、補助事業を活用したもので 196 棟となっており、平成 25 年度までに補助事業を活用して整備した全物件（2,921 棟）のうち約 7 %弱にとどまっている状況にある。従前の用途としては、共同住宅、寮、事務所等が多く、今後増加が見込まれる小学校の廃校や戸建ての空き家の活用は少ない状況にある。【参考資料①P15】

〈課題〉

- ・ 政府目標の達成等に向け、不足するサ高住の着実な整備を推進するとともに、まちづくりや適切なサービス供給等の観点から、地元自治体の関与を強化し、計画的な整備を推進することが必要である。
- ・ 地域での在宅介護・看護等の実施に向け、要介護者等の住まいとしても期待されるサ高住の整備を契機として、地域に開かれた 24 時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所等の整備を推進することが必要である。
- ・ 利用料金の安いサ高住の整備促進等に向け、整備コストの抑制等を図るため、公的不動産 (PRE) や既存ストックを活用したサ高住の整備を推進することが必要である。

⁴同一建物や同一敷地において整備されているもののほか、隣接地において整備されているものを含む。

2. サ高住の質等

〈現状〉

①見守りや生活相談サービスの提供体制

見守りや生活相談サービスに従事する日中の職員数は、入居者 50 人に対して 4 人未満であるものが約 24%である一方で、10 人以上であるものが約 36%となっており、見守りや生活相談サービスの体制に大きなばらつきが生じている状況にある。【参考資料①P17】

また、看護師や介護福祉士等の一定の資格を保有していない職員によって見守りや生活相談サービスの提供が行われているものは、全体で約 8%、社会福祉法人で約 19%となっており、一定の資格を保有していない職員によるサービス提供も一部存在している状況にある。【参考資料①P18】

高齢者向け住宅に住み替えた者へのアンケート調査⁵によると、入居後のサービスに関し、「特に不満がない」との回答が過半である一方で、人員体制や職員の質に不満があるとの回答も相当程度存在している。【参考資料①P19】

②外部の介護サービスの提供状況

外部の介護事業者から提供される介護保険サービスの利用について、サービスを利用する全ての入居者が併設の事業所を利用しているサ高住の割合は、訪問介護で約 35%、通所介護・通所リハビリテーションで約 24%、訪問看護で約 12%となっている。また、併設以外の同一グループの事業所を利用しているサ高住の割合は、訪問介護で約 16%、通所介護・通所リハビリテーションで約 13%、訪問看護で約 23%となっている。【参考資料①P20】

また、同一グループの事業所でケアプランを作成する入居者が多いサ高住は約 61%となっている。【参考資料①P21】

併設事業所等からのサービスの提供は、サービス供給の効率化につながるものであり、それ自体は否定すべきものではないが、住まいとサービスの提供主体が同一グループである場合、地方公共団体等より、自社の介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みや過剰な介護保険サービスの提供等の懸念も指摘⁶されてい

⁵平成 25 年度国土交通省調査「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前のあり方に関する調査」

⁶地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25. 11～H26. 1)において、地方公共団体より、「サ高住と同一の法人が運営する介護事業所の利用を入居者に対して強要する事例がある」、「契約時に区分支給限度基準額ギリギリの介護保険サービスの利用を条件としている事例がある」といった意見が出されている。

る。【参考資料①P22・P23】

③入居者の要介護度の重度化等への対応

サ高住には、自立から軽度の要介護の方が多い一方で、要介護3以上の方が約31%、認知症自立度Ⅱ以上の方が約4割入居するなど、既に介護や医療の必要な方の入居も相当進んでおり、今後、入居者の高齢化等に伴い、介護や医療の必要な方がさらに増加することが見込まれる。【参考資料①P24・P25・P26】

看取りを行える体制が整っていないこと、特殊浴槽等の設備が十分に整っていないこと、周辺地域も含め医療・介護サービスを提供する体制が十分に整っていないことなど、要介護度の重度化等に伴う入居継続に関し、何らかの課題を感じている事業者は約75%となっている。【参考資料①P27】

また、医療機関との連携が図られていないサ高住では、要介護度の重度化等に伴い、入居者の同意の上で解約している割合がやや高い傾向が見られる。【参考資料①P28】

④情報提供の状況

ホームページにおいて、要介護や認知症が重度化した場合の対応について明示している事業者の割合は約49%、在宅医療が必要になった場合の対応について明示している事業者の割合は約36%となっている。【参考資料①P29】

また、事前説明において、外部の介護サービス等を利用可能であることについて説明している事業者の割合は約82%、終末期ケアや見取りが必要になった場合の対応について説明している事業者は約65%となっている。【参考資料①P30】

⑤居室面積

最多居室の面積が25㎡未満のものが約70%となっている。【参考資料①P32】

特に、元気な高齢者の方にはゆとりある居室の確保が望ましいが、入居者の平均要介護度が1.5未満のものに限っても、20㎡未満の比較的狭小な面積のものが約21%供給されている状況にある。【参考資料①P33】

〈課題〉

- ・ サ高住の大きなポイントである見守りや生活相談の充実に向け、見守りや生活相談サービスの提供等に係る人員体制の強化や能力の向上を図ることが必要。

- ・ 住まいとサービスの提供主体が同一グループである場合、特定の介護事業所利用の誘導、過剰な介護保険サービスの提供等が一部で指摘されており、このようなことが生じないよう、介護サービスの利用の適正化を推進することが必要。
- ・ 要介護度や認知症の重度化等に対応できるよう、設備の設置、地域の医療・介護サービスとの適切な連携の確保、看取りの実施など、要介護度の重度化等に的確に対応できる体制を構築することが必要。
- ・ 利用者が安心して入居できる環境を整備するため、サ高住の情報提供の適正化や適切な指導監督等を推進することが必要。
- ・ アクティブシニアや比較的自立した生活のできる方向けに、高齢者夫婦世帯向けを含め、広い居室面積等を備えたサ高住の供給を促進することが必要。

3. 高齢者世帯の居住状況

〈現状〉

高齢者の約 97%は在宅⁷であり、要支援・要介護認定を受けている高齢者も約 85%が在宅⁸となっている。【参考資料①P35】

また、高齢者のいる世帯の持家率は約 84%となっており、高齢者単身世帯に限っても約 66%は持家に居住している。【参考資料①P36】

サ高住への入居動機としては、「独り暮らしが不安になった」が約 77%、「介護が必要になった」が約 69%と高く、約 19%が「介護が必要になった時に備えて」と回答している。【参考資料①P37】

〈課題〉

- ・ 高齢者の安心な居住を確保するため、地域において高齢者の見守り等を行う取組を推進することが必要。

⁷平成 25 年 12 月末時点で、第 1 号被保険者 3,168 万人のうち 3,074 万人（約 97%）が在宅となっている。

⁸平成 25 年 12 月末時点で、第 1 号被保険者の要支援・要介護認定者 566 万人のうち、472 万人（約 85%）が在宅となっている。

Ⅲ. 今後の取り組むべき対策

サ高住の整備を契機として、「地域包括ケアシステム」の構築とコンパクトなまちづくりとを併せて推進し、多様な世代が安心・健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現するためには、上記のような課題に対してハード・ソフトの両面からの総合的な対策を講じ、まちづくり等と連携した計画的なサ高住の整備を誘導するとともに、利用者や地域等に情報やサービスが開かれた「サ高住のオープン化」等を推進することが必要である。

このため、今後取り組むべき対策を以下のとおり整理する。

1. サ高住の適切な立地の推進

○ サ高住の整備とまちづくり等との連携が図られるよう、市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画において、サ高住の供給方針（地域における有料老人ホームや特別養護老人ホーム等の供給状況等を踏まえた供給目標量や立地のあり方等）の明示を促進するとともに、当該供給方針に即したサ高住の整備を促進すべき。

（具体策）

- ・ 上記計画の策定に際しての指針を定め、都市部局・住宅部局・福祉部局の部局間連携を含め、自治体に周知・徹底
- ・ サ高住整備の補助金申請に当たっては、地元市町村の意見を聴取すべき。特に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画⁹を定めた市町村においては、居住誘導区域外¹⁰に立地するものについて、市町村の同意を求めるべき。また、地元市町村の意見の状況や開発許可制度の運用状況等を踏まえた上で、立地適正化計画を定めていない市町村においても、市街化区域外等¹¹に立地するものについて、同意を求めることをさらに検討

⁹都市再生特別措置法第81条に基づき市町村が作成する住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）の立地の適正化を図るための計画。

¹⁰立地適正化計画において設定される、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

¹¹市街化調整区域、非線引き都市計画区域のうち用途地域が設定されていない区域。

- ・ 今後のサ高住整備に係る補助金、税及び低利融資の支援については、上記計画等の供給方針に適合するものに重点化する方向で平成 27 年度中に検討
- 都市部のまちなか等において比較的低廉な利用料のサ高住の整備を推進するため、公営住宅・UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅の建替余剰地や廃校した小学校の活用など、空き施設等を含む公的不動産（PRE）を活用した公募等を促進すべき。
- （具体策）
- ・ PRE の活用に向けた事例集の策定
 - ・ 既存ストック活用型のサ高住の整備に対する支援の拡充
- 既存ストックの有効活用やコストの抑制、地域の活性化等に繋げるため、民間の住宅団地・戸建ての空き家等を活用したサ高住や、高齢者、障害者等を対象とした共同居住用住居（グループリビング）の整備を推進すべき。
- （具体策）
- ・ 既存の住戸等を活用し、住戸毎に分散して登録するサ高住（「分散型サ高住」の整備推進）に向けた、規制の緩和
 - ・ 既存ストック活用型のサ高住の整備に対する支援の拡充（再掲）
 - ・ 戸建ての空き家等を活用した高齢者や障害者等向けの共同居住用住居の整備に対する支援の実施
- 医療機関との連携や居住の安定性の確保には周辺の医療施設とのアクセスが重要であることなどを踏まえ、サ高住の立地に関し、多様な観点から、的確な需要予測等に基づく事業者自らの検討が進むよう、サ高住の事業モデルの再構築に向け、事業者によるエリアマーケティングの徹底やコミュニティファンドの活用等が促進される環境を整備すべき。
- （具体策）
- ・ サ高住の補助金申請時等において事業者の需要予測の徹底・チェック
 - ・ クラウドファンディング¹²による住民出資等のサ高住の整備・運営に係る多様な資金調達の実例集の策定

¹²ある目的を実現するために、インターネットを活用して不特定多数の人から資金を集める行為。

○ 今後のまちのコンパクト化に対応して、高齢者・子育て世帯などが安心して健康に暮らすことができるよう、地域での在宅介護・看護等の実施を図ることが必要。

また、サ高住は、実態として要介護者等の住まいとなっており、要介護者等を対象としたサ高住の整備は、地域に在宅介護・看護等のサービス拠点を誘導する一つの契機となっている。

以上を踏まえ、地域での在宅介護・看護等の実施に向け、市町村において、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護等に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーション、地域住民の交流施設等を併設する、地域の要介護者等の住まいとしての機能と地域へのサービス供給の拠点としての機能を併せ持つサ高住（「拠点型サ高住」）の整備を、まずは市町村単位で量的な確保を図りつつ、さらに地域の実情に応じて日常生活圏域単位で推進すべき。

（具体策）

- ・ 24 時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護に係る事業所、在宅療養支援診療所や訪問看護ステーションなど、併設施設の整備に対する重点的支援
- ・ 市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画において拠点型サ高住の供給方針の明示を促進

（参考）第6期柏市高齢者いきいきプラン21【参考資料②P1】

○ 柏市においては、「第6期柏市高齢者いきいきプラン21」（老人福祉計画・介護保険事業計画）の中で、入居者だけでなく、近隣居住の要介護者の拠点となるよう24時間対応型サービスを行う拠点型のサービス付き高齢者向け住宅等を各日常生活圏域に整備することを明示。

（第7期までに5～6箇所。要介護3～5の利用者用の定員数約280人分を予定）

（参考）東京都のサ高住への整備補助【参考資料②P3】

○ 東京都においては、医療・介護サービスと連携したサ高住や、一般住宅を併設し居住者との交流を図るサ高住に対し、国の補助事業に加え、上乗せ補助を実施。住宅・福祉行政に関わる現状を考慮し、区市町村による「関与」や「意見照会」を補助金の要件としている。

2. サ高住の質の向上

(1) サービス提供体制

○ サ高住の必須サービスである見守りや生活相談サービスの質の向上を図るとともに、見守りや生活相談を行う担当者が地域との繋ぎ役としての役割を担えるよう、サービスの提供体制を強化すべき。

(具体策)

- ・ 見守りや生活相談サービスの従事者に係る資格のあり方(有資格者の活用)の検討
- ・ 戸数に応じた従業者数の設定や常駐のあり方等の検討
- ・ 有料老人ホーム設置運営標準指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進
- ・ 居住支援協議会による見守りや生活相談サービスの従事者への研修や講習会等の実施の推進
- ・ サ高住の同業者によるピアレビュー(訪問や相互評価等)の実施に向けた体制等の検討

(2) 要介護度の重度化等に伴う適切なサービス提供の確保

○ 要介護度や認知症の重度化、医療機関の利用、看取りなど、入居者の身体的変化に伴って適切な医療・介護サービス等を確保するため、地域の医療・介護サービス等との適切な連携の確保を推進すべき。

(具体策)

- ・ 医療・介護サービス等との適切な連携確保のためのハード整備への支援の実施
- ・ 特殊浴槽等の設備設置の改修工事に対する低利融資の普及促進
- ・ 参考とすべき入居契約書の改訂による契約に定めるべき事項を充実
- ・ 契約締結前の事前説明事項に要介護度の重度化等に伴うサービス体制を位置付け
- ・ 地域ケア会議への事業者・職員の参加促進 (再掲)
- ・ 在宅医療・介護連携に関する研修 (グループワーク等の多職種参加型の研修)等を活用した、医療ソーシャルワーカーのサ高住理解の促進

(3) 情報提供の適正化

○ 利用者の信頼性を高め、サービスの質の向上を図る観点から、「開かれたサ高住」として利用者に対する透明性を確保するため、情報提供の内容や情報開示の方法について、適正化を推進すべき。

(具体策)

- ・ 誰もがアクセスできる登録情報の充実・改善
- ・ 体験入居、見学、事前相談、説明会の実施等の促進
- ・ 契約締結前に提示する重要事項説明書や登録事項等についての説明書の積極的な活用
- ・ 参考とすべき入居契約書の改訂により契約に定めるべき事項を充実（再掲）
- ・ サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者による評価に係る指標等の検討（次掲）
- ・ サ高住情報提供システムと介護サービス情報公表システムとの連携によるサ高住の周辺にある介護サービス情報の充実

(4) 適切な指導監督と第三者による評価

○ サ高住のサービス向上を図り、安心して入居できるよう、自治体による指導監督を適切に実施するとともに、民間による情報提供等を促進する。また、利用者や家族等が安心してニーズに合った高齢者向け住宅の選択ができるよう、サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価に係る指標等の検討を推進すべき。

(具体策)

- ・ 利用者の声等を踏まえた、民間による情報提供等の促進
- ・ 有料老人ホーム設置運営標準指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進（再掲）
- ・ サ高住の運営や医療機関との連携状況等に関する第三者の評価に係る指標等の検討

(5) 地域との繋がり強化

○ 高齢者が地域との繋がりの中で、安心・健康に暮らせるよう、コミュニティの確保や交流等が図られる環境づくりを推進すべき。

(具体策)

- ・ 健康やコミュニティ関連の拠点施設整備への支援
- ・ 高齢者向け住戸と子育て世帯向け住戸等との一体的な整備と多様な世代の交流の実現などモデル的取組の支援
- ・ 地域ケア会議への参加 (再掲)
- ・ サ高住の同業者によるピアレビュー(訪問や相互評価等)の実施に向けた体制等の検討 (再掲)
- ・ 地域交流のスペースの整備など、新しい介護予防・日常生活支援総合事業の拠点機能の整備
- ・ 地域の認知症ケアの拠点である認知症グループホームとの連携推進

(6) アクティブシニアや比較的自立した生活のできる方向けのサ高住の供給促進

- 元気なうちから移住し、社会活動・生涯学習への参加等により、健康でアクティブに老後を過ごしたい方等の住まいを確保するため、大学等と連携し、社会活動・生涯学習等の場を提供するとともに、広い居室面積と居室毎の浴室等の設備を備えたサ高住の整備を推進すべき。

(具体策)

- ・ アクティブシニア等向けサ高住に係るモデル的取組の支援

(7) 良好な居住環境が確保された設計等の推進

- 入居者の豊かな生活を実現するため、浴室、収納施設、洗濯機置き場等を備えたゆとりのある住戸、入居者同士でコミュニケーションを図るための共用のコミュニティスペース、地域住民も利用可能なコミュニティカフェの確保など、良好な居住環境の確保に向けた取組を推進すべき。

(具体策)

- ・ 良好な居住環境が確保された高齢者向け住まいの設計事例集等の策定

(参考) SUUMO介護における高齢者向け住宅の情報提供の取組【参考資料②P9】

- (株)リクルート住まいカンパニーにおいて、平成26年12月より対象エリアを東京都に限定して、試行的に高齢者向け住宅の情報提供を開始。利用者の検索を容易にするため、入居希望者の介護度と生活拠点から高齢者住宅を検索可能としている。また、利用者が安心して検索できるように、財務健全性やサービス品質等に係る一定の審査項目を満たした信頼できる高齢者住宅のみ掲載するとともに、入居者の声等を掲載している。

(参考) シェア金沢(石川県金沢市)における取組【参考資料②P10】

- 複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを形成している。様々な人が混在して住むということを実践している。

(参考) ゆいま～る那須(栃木県那須町)における取組【参考資料②P11】

- 都市部等から移住した高齢者が、健康な時からサ高住に居住して、就労や文化活動を行いながら生活し、ケアが必要になった場合は、併設事業所等から介護サービス等を受けられる。本格的な定住のほか、2地域居住を行うことも可能。

3. 介護サービス利用の適正化

- 入居者による適切な介護事業者の選択が可能となるよう、特定の介護事業所利用の誘導や過剰な介護保険サービスの提供等が行われないよう、指導指針による対応を推進するとともに、ケアプランの適正化が図られる環境の整備を推進すべき。

(具体策)

- ・ 有料老人ホーム設置運営標準指導指針等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進(再掲)
- ・ 保険者によるサ高住入居者のケアプランの調査・点検の推進
- ・ 地域ケア会議への事業者・職員の参加促進(再掲)
- ・ 介護支援専門員(ケアマネジャー)の研修制度の見直し¹³の的確な施行
- ・ 契約締結前の事前説明事項に、外部事業者が提供する介護保険サービス等を選択可能である旨を位置付け

¹³「厚生労働大臣が定める介護支援専門員等に係る研修の基準の一部を改正する件(平成26年厚生労働所省告示第248号)」が平成26年6月2日に公布。平成28年度の研修から施行。

4. 入居者の居住の安定確保

○ 事業者の事業継続が困難になった場合や入居者が家賃の支払いができなくなった場合等に、入居者の居住の安定が確保されるような枠組みの構築を推進すべき。

(具体策)

- ・ 地元自治体や事業者団体等による事業の引継先の確保に向けた取組の実施
- ・ 居住支援協議会による安心な賃貸住宅の情報の提供・斡旋や、家賃債務保証など、各種サービス事業者等の紹介の実施

(参考) (公社) 全国有料老人ホーム協会における取組【参考資料②P12】

○ (公社) 全国有料老人ホーム協会においては、事業者の万一の倒産等により、ホームから全入居者が退去せざるを得なくなり、かつ入居者から契約が解除された場合に、登録された入居者へ500万円の保証金を支払う制度(入居者生活保証制度)を運用している。また、協会に登録しているホームが、経営危機や天災等によりサービス提供が著しく困難になった場合に、職員の派遣等により入居者の生活と事業者の運営をサポートする制度(入居者生活支援制度)を運用している。さらに、事業者より倒産等の連絡があった際には、会員の事業者に照会し、事業の引き続き先の確保に努めている。

5. 地域における生活支援サービスの提供体制の確保

○ 本来、見守りや生活相談等の生活支援サービスは、持家、借家問わず、地域全体にわたり、独り暮らしの高齢者の方などに多かれ少なかれ必要である。高齢者の9割以上は在宅であり、要支援・要介護認定を受けている高齢者も約8割が在宅となっていることや、高齢者のいる世帯の持家率は8割を超えており、高齢者単身世帯に限っても7割弱は持家に居住している状況を踏まえると、地域包括ケアの構築に向け、地域における生活支援サービスの提供体制を確保することが必要である。

このため、居住支援協議会による地域の居住支援に係る取組を進めるとともに、公営住宅等の生活援助員(LSA:ライフサポートアドバイザー)制度の積極的な活用や地域との協働等により、地域における生活支援サービスの提供に係る取組を広げていくべき。

(具体策)

- ・ 借家等に住む独り暮らしの高齢者へのLSA等の派遣や、ICTを活用した地域のNPO等による安価な見守りサービスの提供等に係るモデル的取組の支援

- ・ 居住支援協議会による地域の居住支援に係る取組の普及と実施の推進
(取組例)
 - 見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービスの事業者等の紹介
 - LSA 育成のための講習会の実施
 - 地域の NPO 等と連携した見守り・生活相談サービスの提供を実施 等
- ・ 介護保険制度の地域支援事業を活用した地域における支え合い体制づくりの促進
- ・ 在宅医療・介護連携に関する研修（グループワーク等の多職種参加型の研修）の推進（再掲）

(参考) 文京区すまいる住宅登録事業【参考資料②P13】

- 文京区において、平成 27 年度より、住宅オーナーが高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅を区に登録し、当該住宅に区が斡旋する高齢者等が入居すると、区より住宅オーナーに謝礼を支払う制度を創設。また、登録住宅に入居する高齢者等に対して、住み替え費用や 2 年間の家賃助成を行うとともに、LSA による生活指導や相談等の無料提供を実施。

IV. 今後の進め方

今後は、最終とりまとめに向けて、「Ⅲ. 今後の取り組むべき対策」に記載された対策に係る当面の工程表の策定や、当該対策の推進等により達成すべき具体の目標の設定等について、検討を進めることとする。

＜ 目標設定に係る指標の検討例＞

- 高齢者向け住まいの供給方針を明示した市町村の割合
- 拠点型サ高住の整備数
- PRE を活用したサ高住の整備数
- 既存ストック活用型のサ高住の整備数
- 医療機関と連携が図られたサ高住の割合
- 地域ケア会議に参加しているサ高住事業者の割合

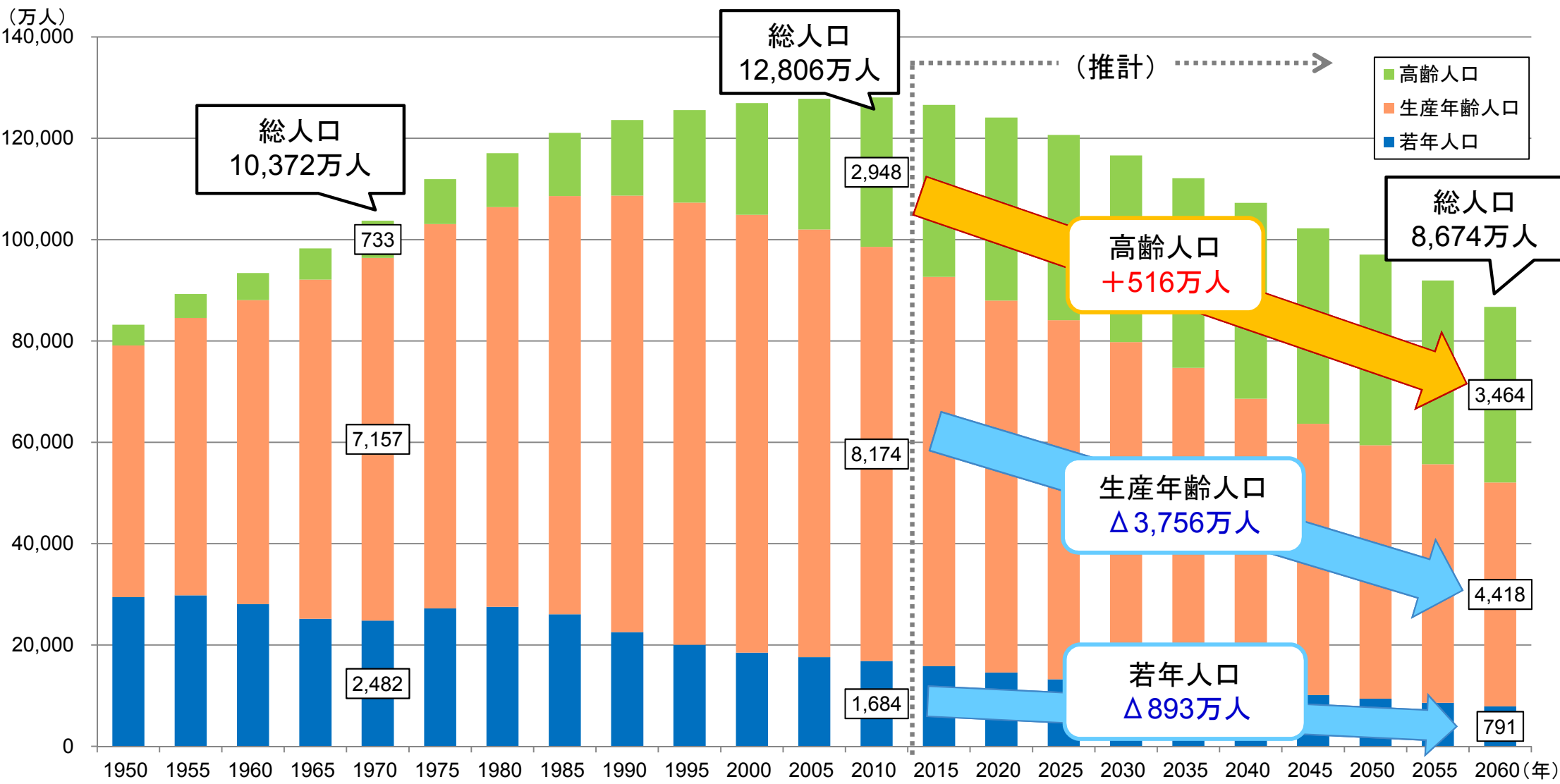
参考資料

- ① サ高住の供給状況等に係るデータ

1. 人口の推移等

我が国の人口の推移(年齢層別)

○我が国では、高齢化率が上昇を続けており、2060年には高齢化率が約4割に達するという人類史上に例を見ない超高齢社会を迎える。

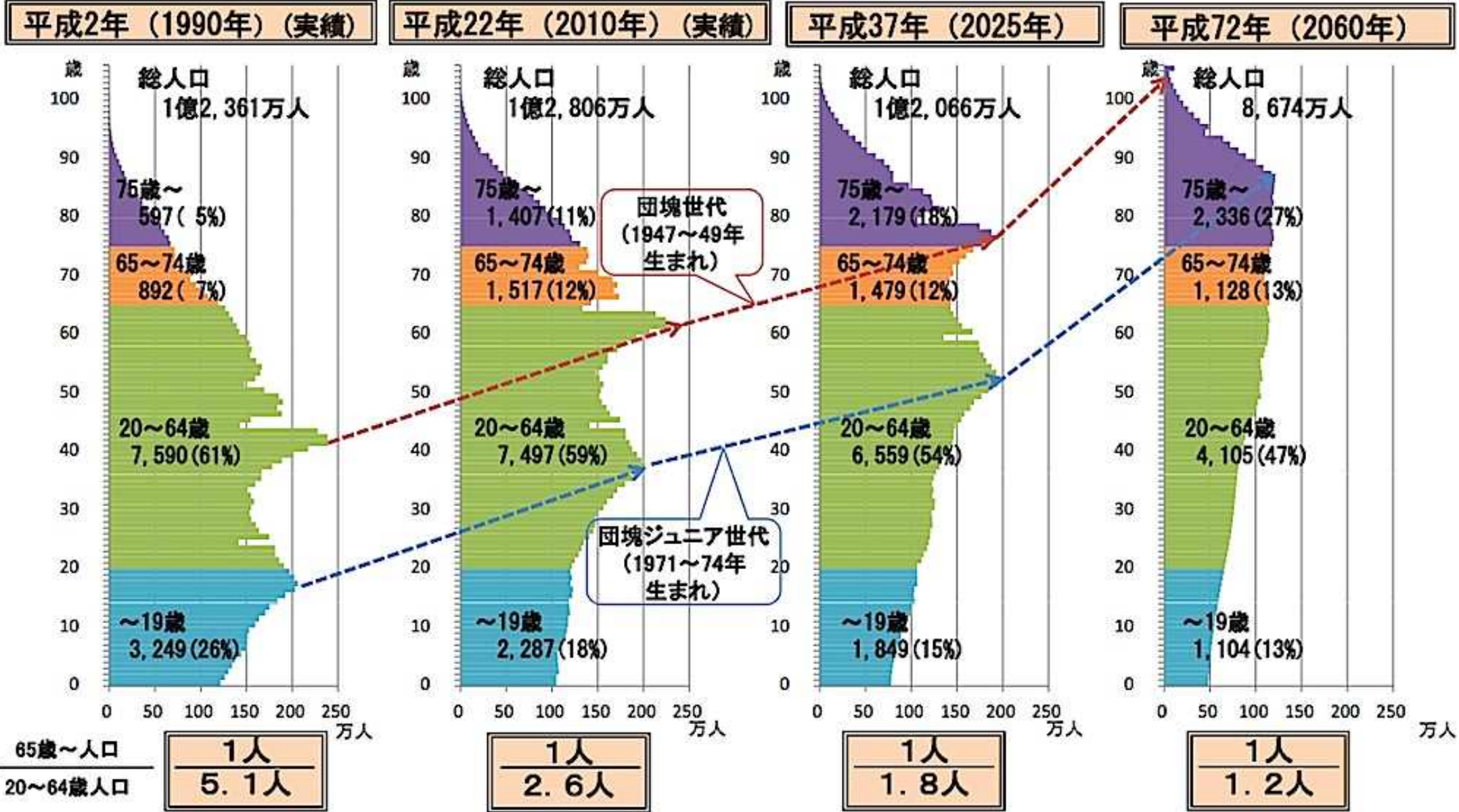


(注1)「若年人口」は0～14歳、「生産年齢人口」は15～64歳、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
(注2) 1950～1969年、1971年は沖縄を含まない

出典：総務省「国勢調査」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

人口ピラミッドの変化(1990年~2060年)

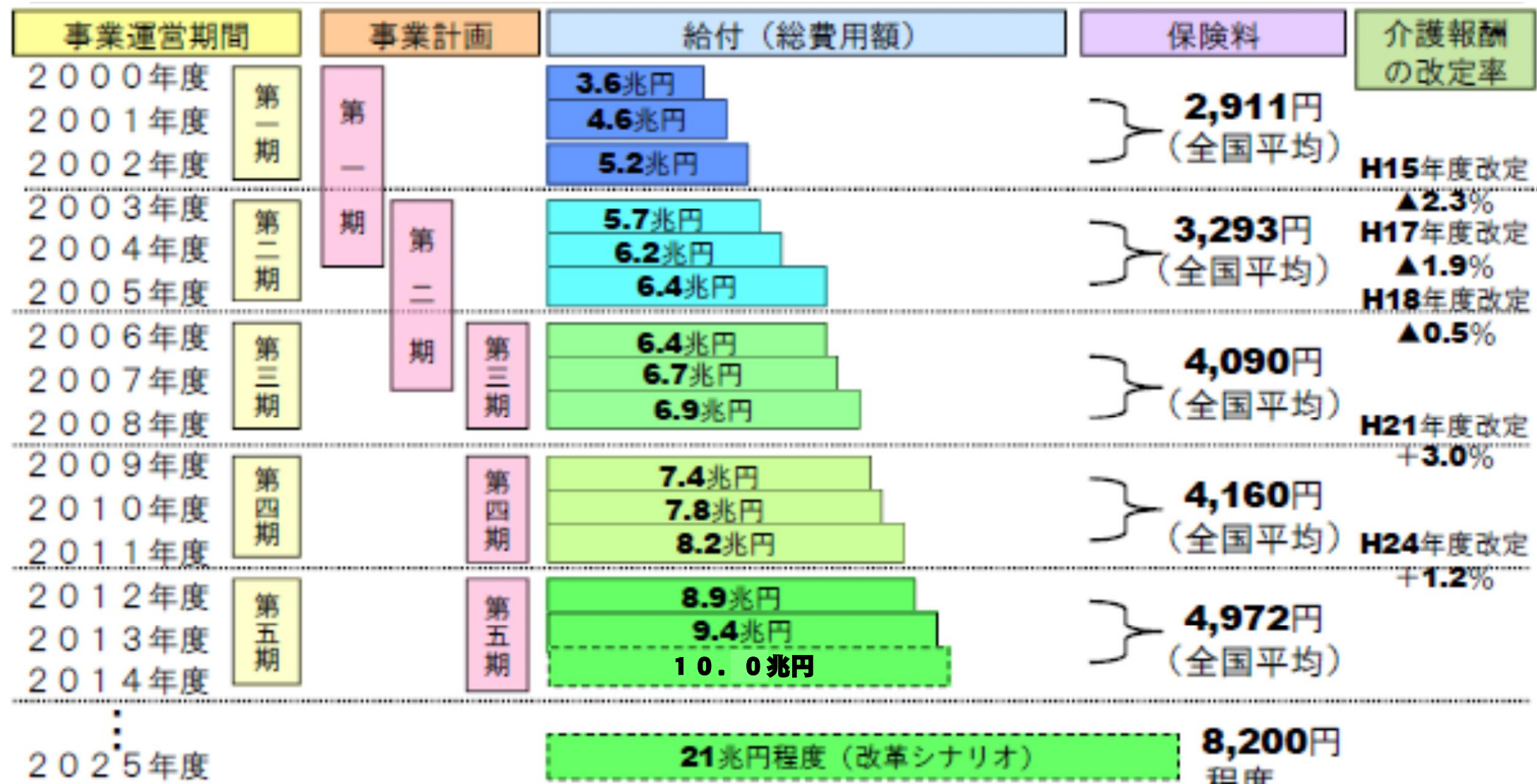
○現在1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造になっており、少子高齢化が一層進行する2060年には1人の高齢者を1.2人で支える社会構造になると想定。



(出所) 総務省「国勢調査」及び「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計):出生中位・死亡中位推計」(各年10月1日現在人口)

介護給付と保険料の推移

○介護保険サービスの利用者数の増加に合わせ、介護給付の総費用額も上昇の一途をたどっており、2014年度において10兆円と介護保険制度創設年度（2000年度）の約2.8倍となっている。

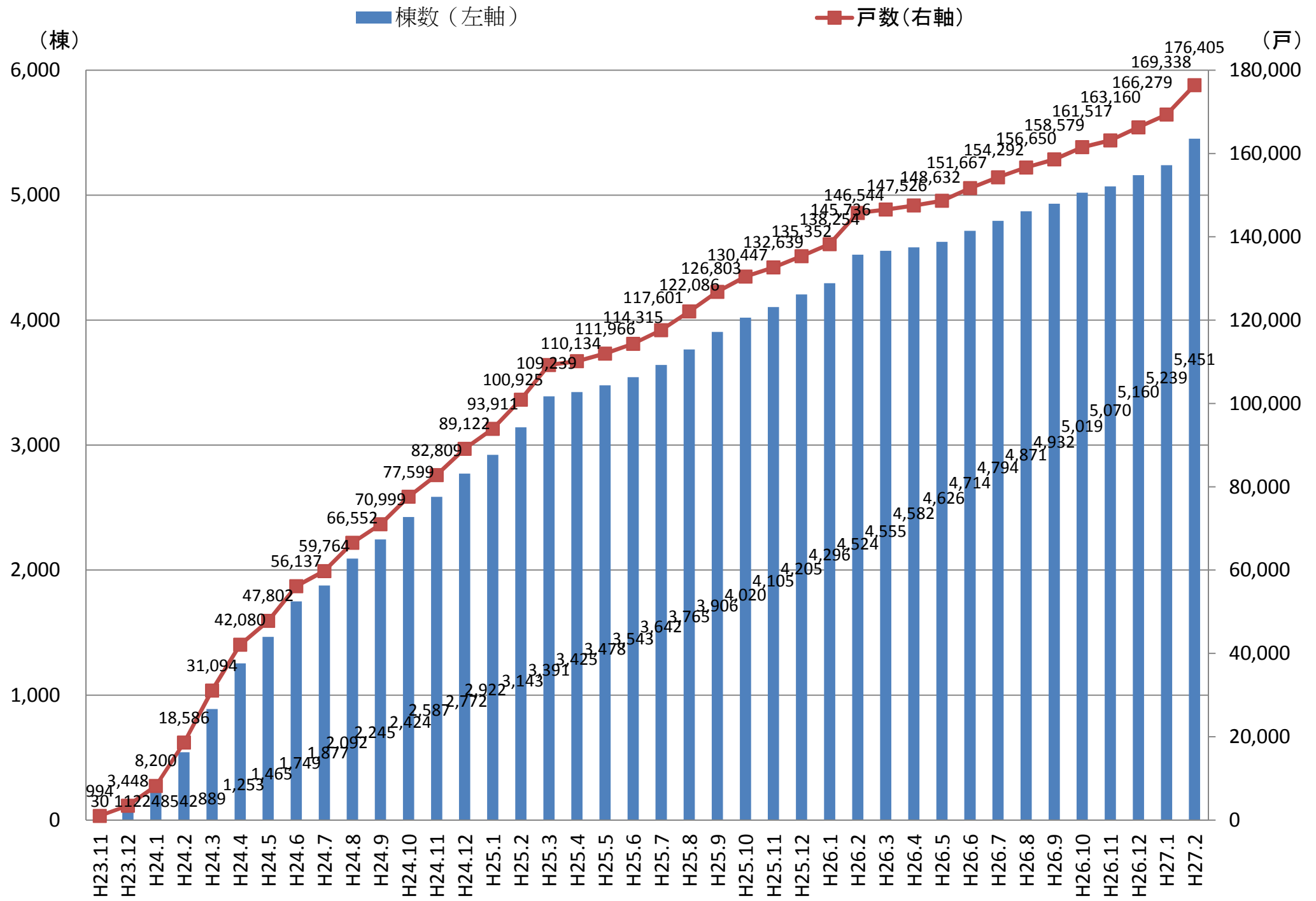


※2010年度までは実績であり、2011～2012年は当初予算、2013年は当初予算(案)である。
 ※2025年度は社会保障に係る費用の将来推計について(平成24年3月)

※2012年度の賃金水準に換算した値

2. サ高住の供給状況等

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H27.2末時点)



高齢者向け住宅の供給目標

住生活基本計画（全国計画）【平成23年3月15日閣議決定】

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受け取ることができるための環境の整備を図る。

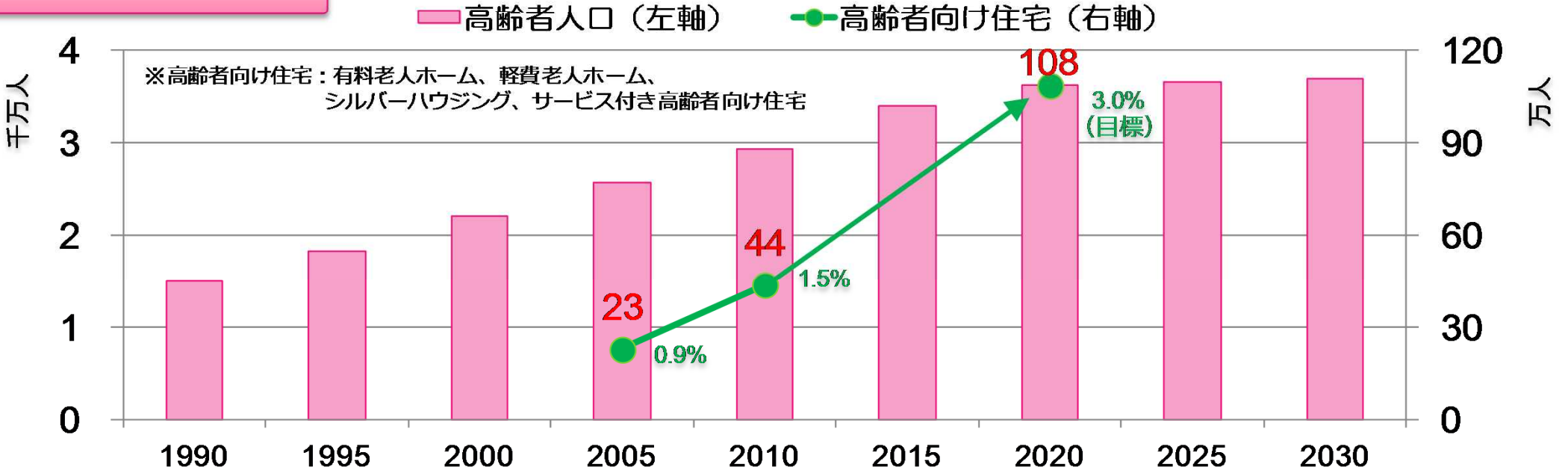
【指標】

【高齢者の安定した住まいの確保】

- ・ 高齢者人口に対する**高齢者向け住宅**の割合【0.9%(平17) → **3~5%** (平32)】

サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど

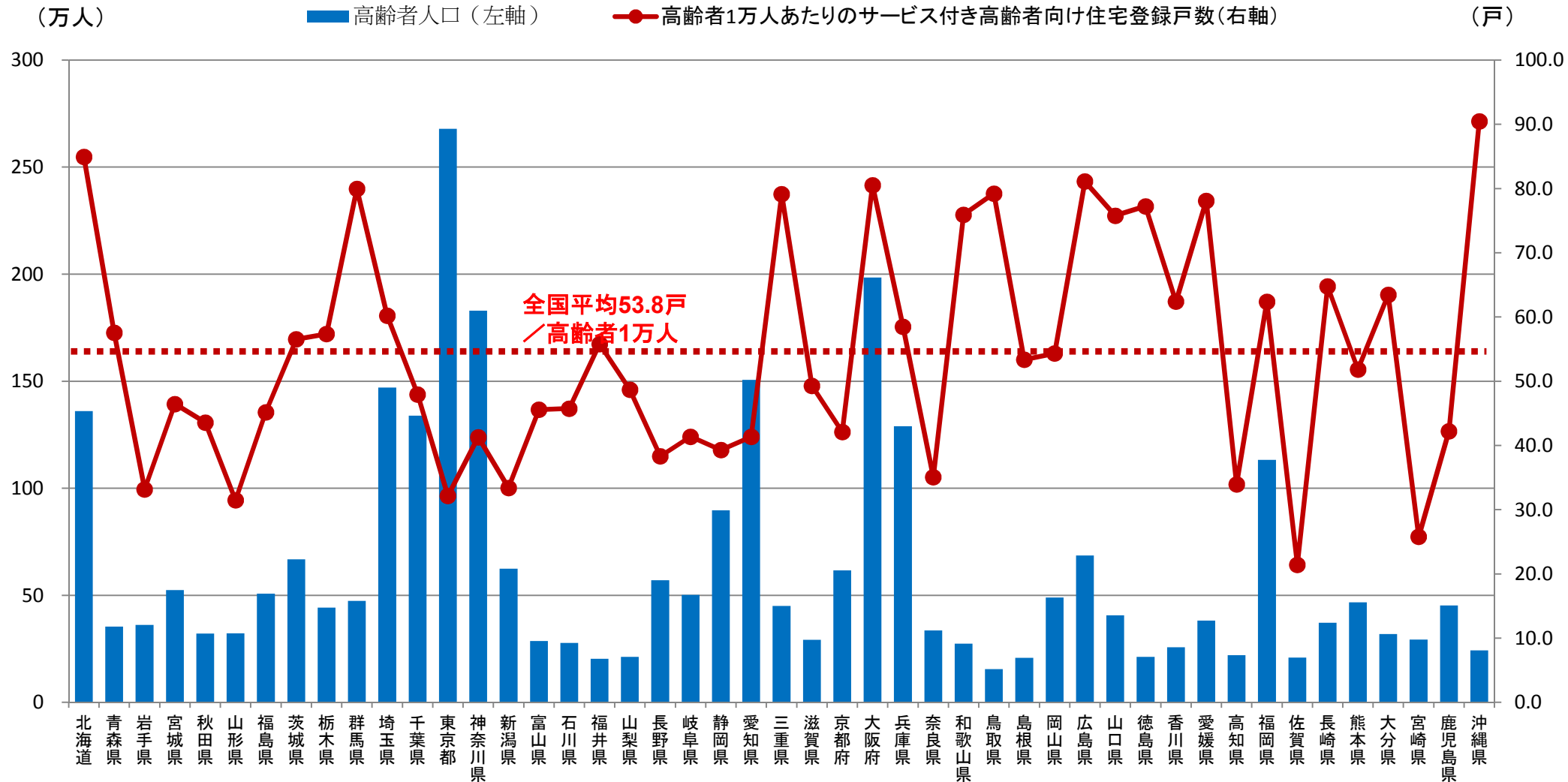
高齢者人口の推移



(出典) 1990~2010年：国勢調査
 2015~2030年：日本の将来推計人口（平成24年1月推計〔国立社会保障・人口問題研究所〕） ※ 出生中位(死亡中位)推計

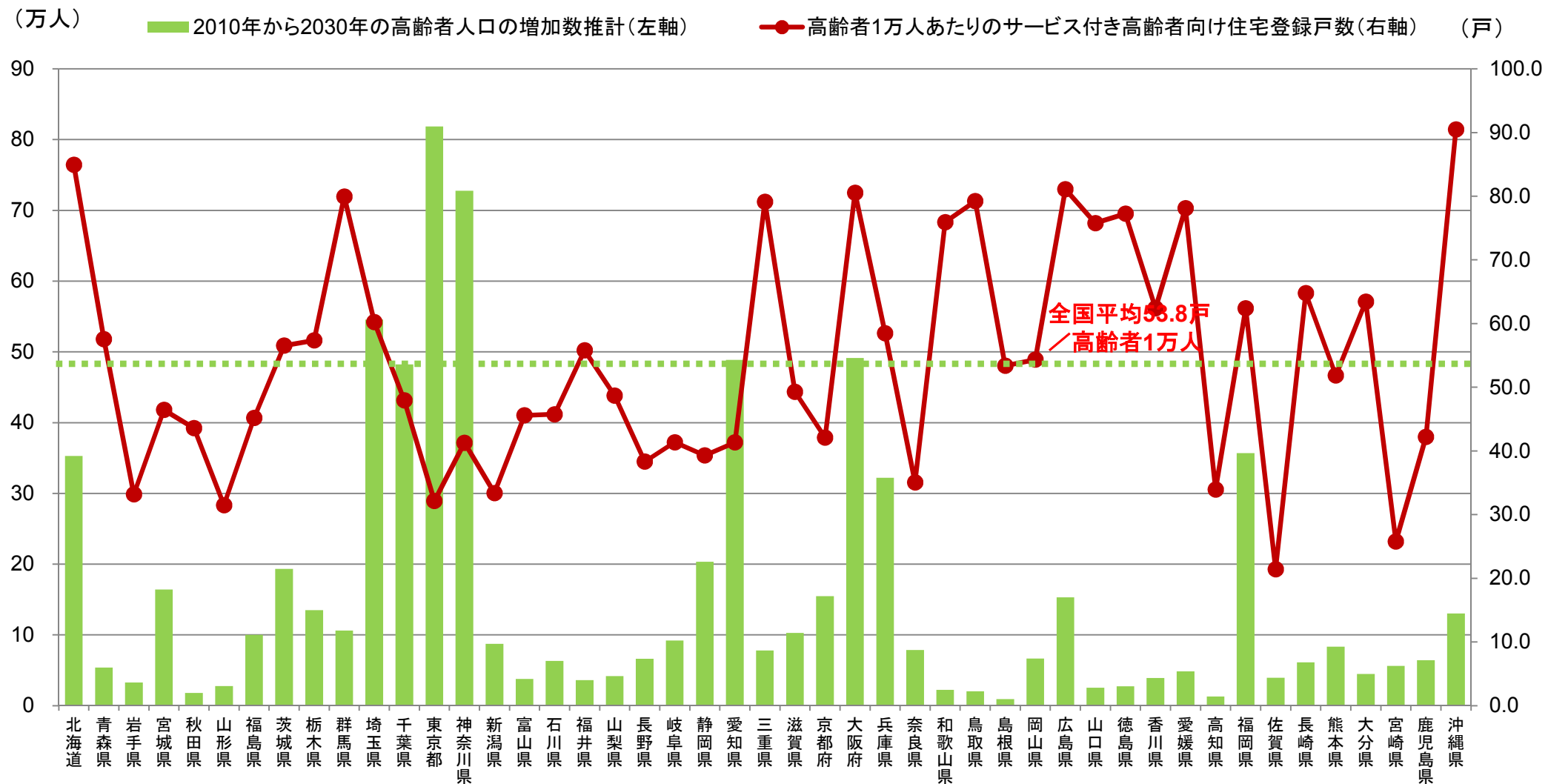
高齢者数とサービス付き高齢者向け住宅戸数の関係(都道府県別)

○65歳以上の高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の供給割合は県によってばらつきがある。東北、首都圏や九州の一部の県において全国平均を下回る一方、北海道や関西の一部の県、沖縄等では全国平均を上回るペースで供給がされている。



将来高齢者数とサービス付き高齢者向け住宅戸数との関係(都道府県別)

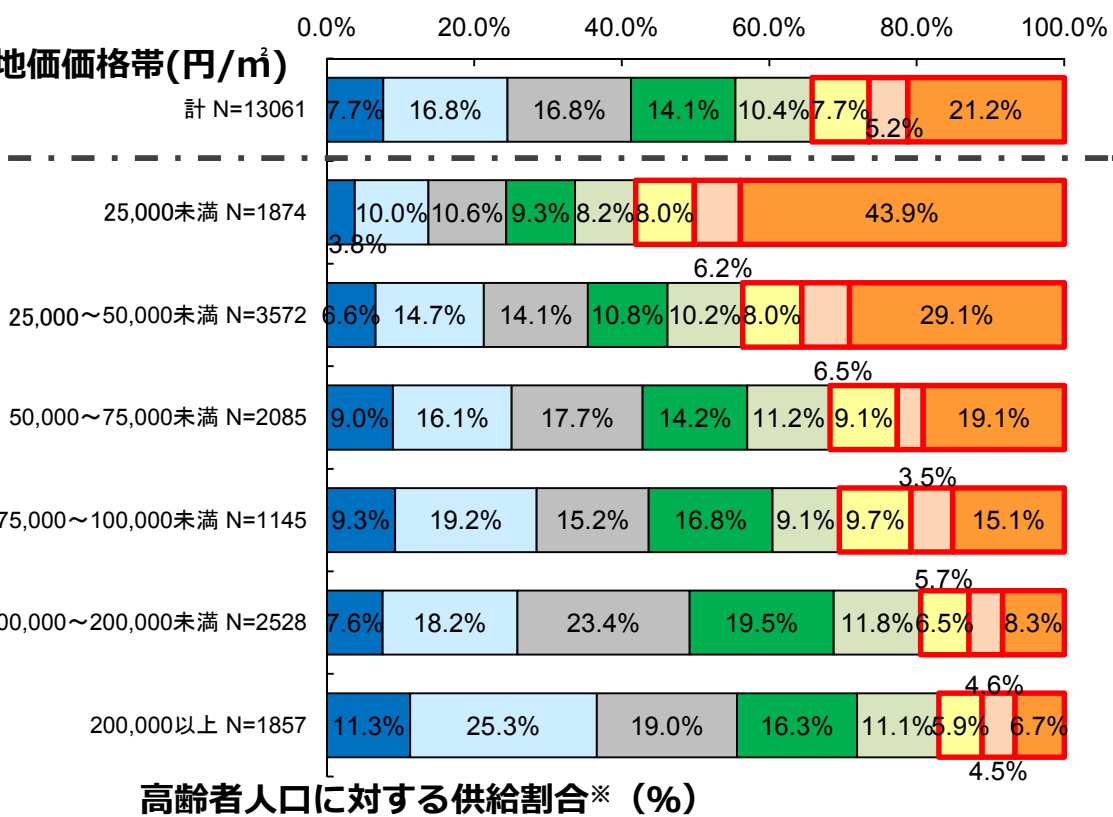
○東京都や神奈川県では高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状の高齢者人口当たりのサービス付き高齢者向け住宅の戸数が少ない傾向にあり、将来的に供給が不足する可能性がある。



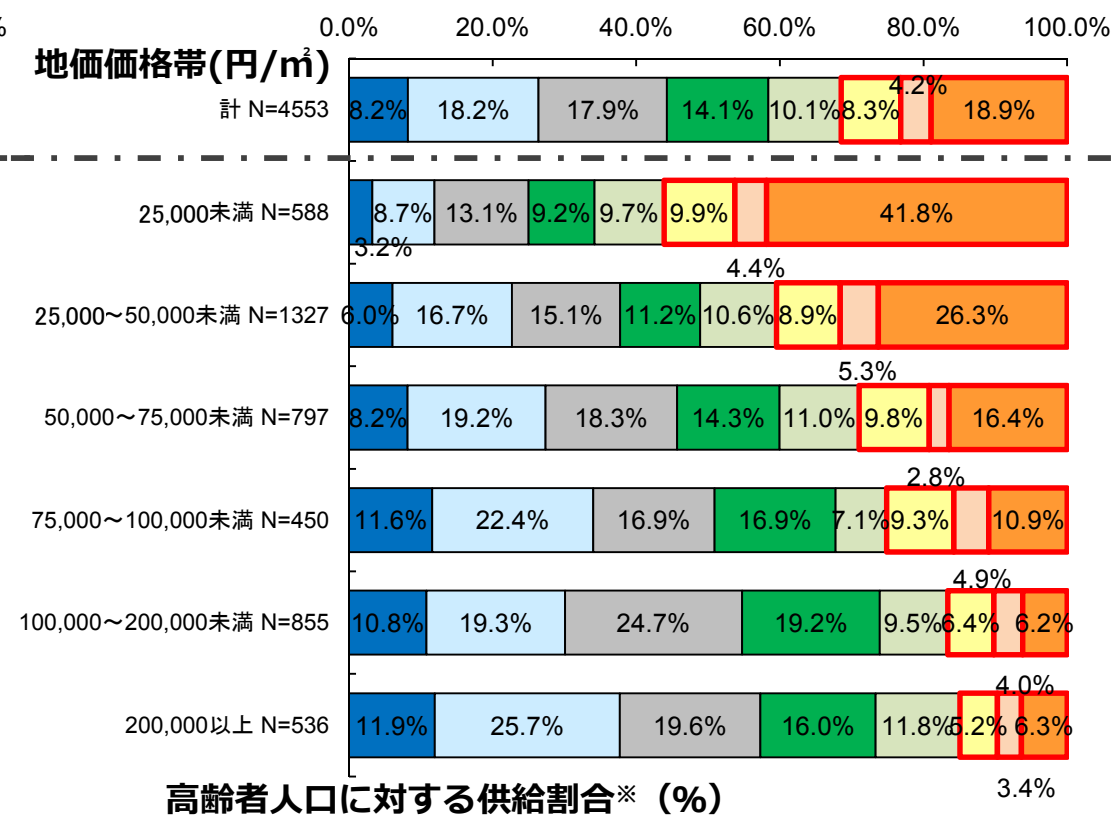
地価とサービス付き高齢者向け住宅等の供給状況との関係

○立地する2kmメッシュの地価の価格帯別にみると、地価が安いほど、高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅等の供給が多い傾向にある。

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>



<サービス付き高齢者向け住宅>



高年齢者人口に対する供給割合※ (%)

- 1%未満
- 1~2%未満
- 2~3%未満
- 3~4%未満
- 4~5%未満
- 5~6%未満
- 6~7%未満
- 7%以上



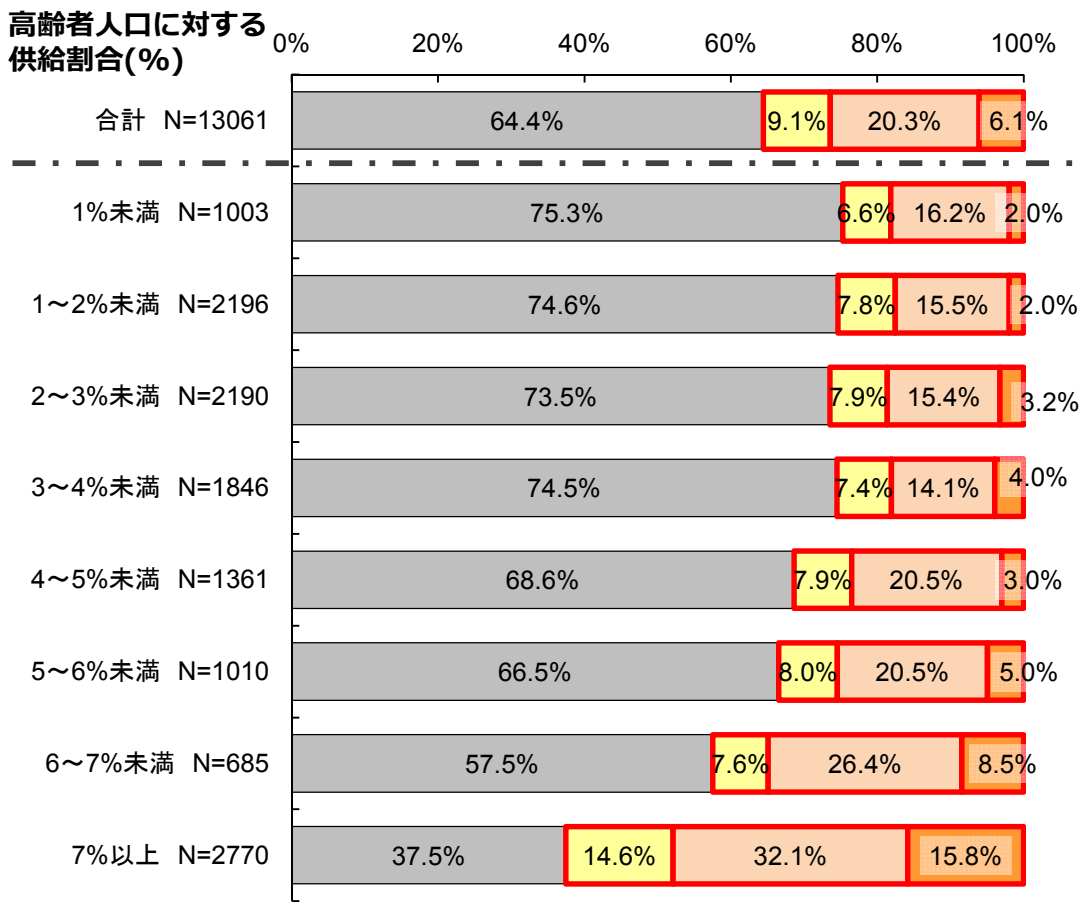
○サービス付き高齢者向け住宅は、相対的に、地価が安い地域において、需要（高齢者人口）に比して多く供給される傾向が見られる。

※：2kmメッシュ内の高齢者向け住宅の供給量（サービス付き高齢者向け住宅の戸数+有料老人ホームの定員数）÷ 65歳以上人口10

需要に対する供給状況と都市計画区域との関係

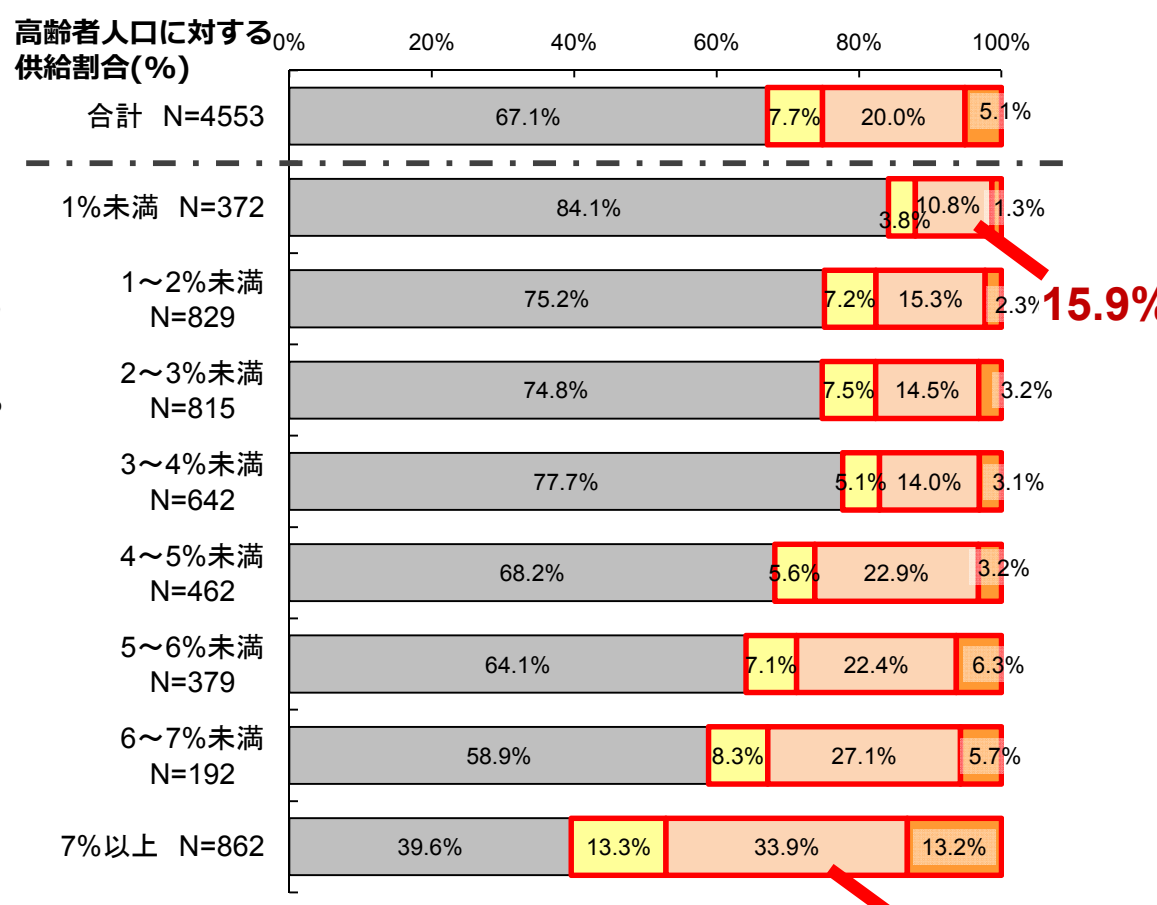
○高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約16%が市街化区域以外の地区に立地し、7%以上の地域においては、約60%が市街化区域以外の地区に立地している。

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>



市街化区域
 市街化調整区域
 その他都市計画区域
 都市計画区域外

<サービス付き高齢者向け住宅>



15.9%

60.4%



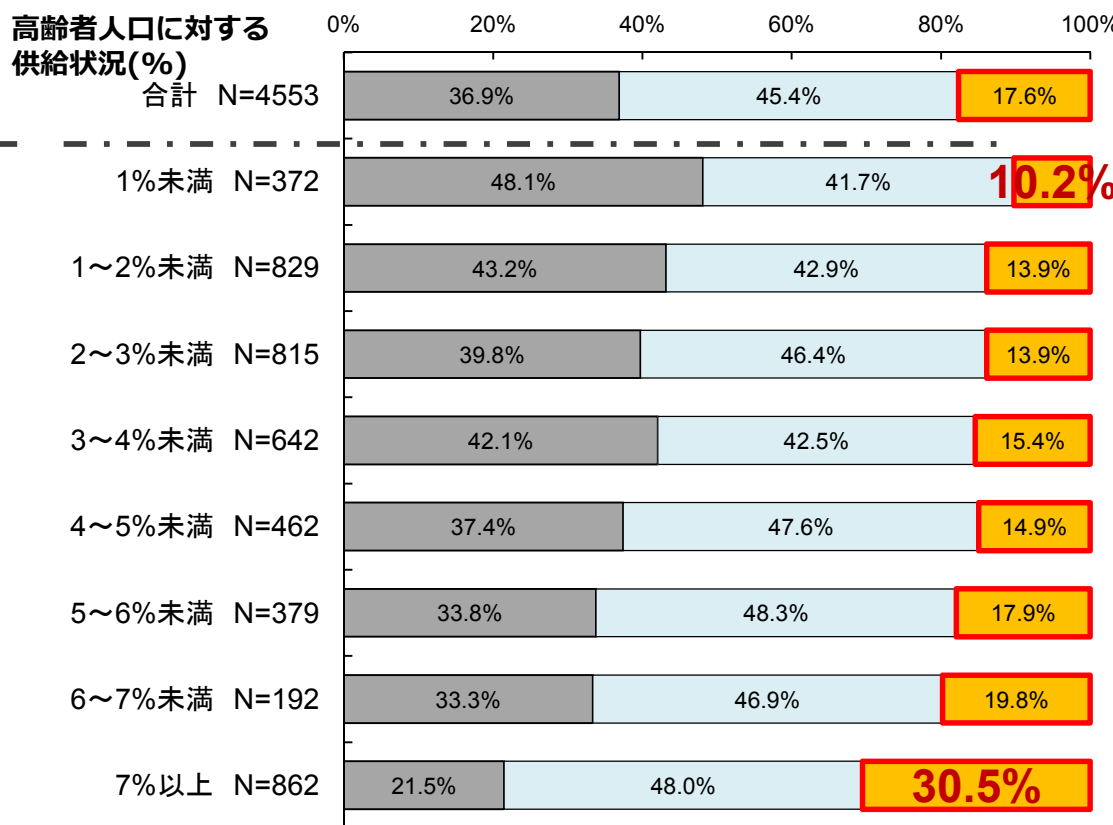
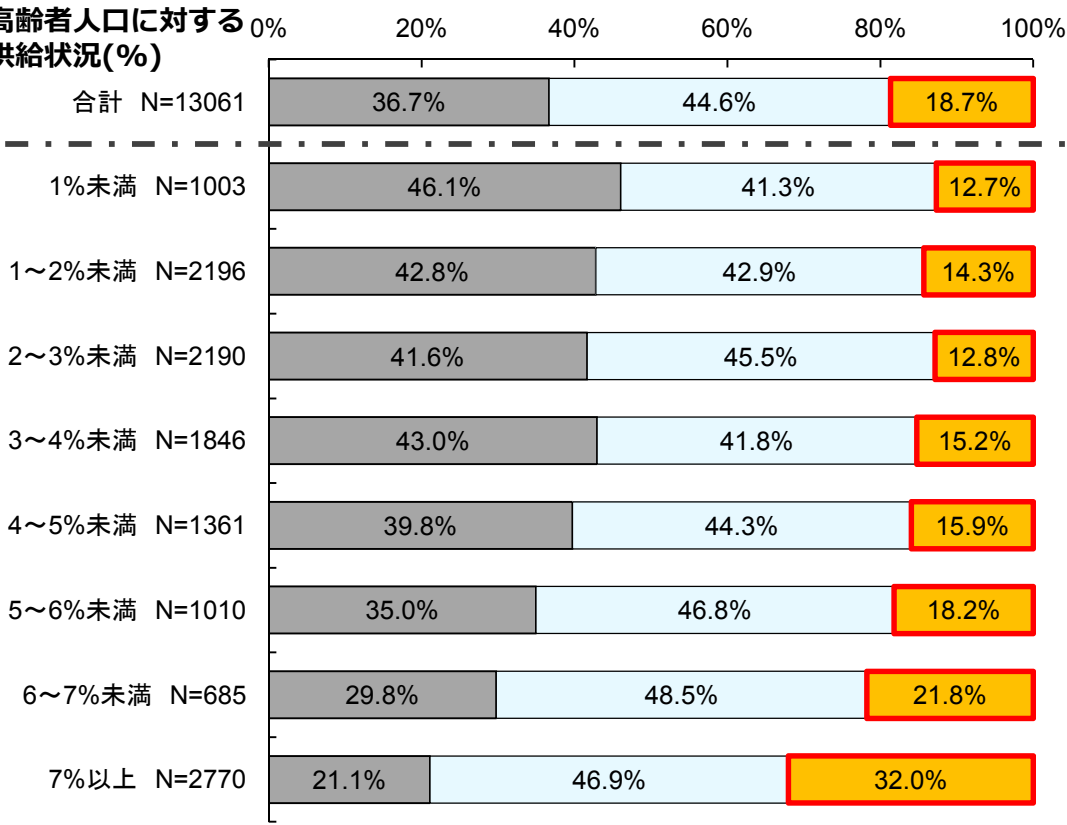
○相対的に、需要（高齢者人口）に対する供給が多い地域のサービス付き高齢者向け住宅ほど、市街化区域以外の地区に立地する傾向が見られる。

需要に対する供給状況と公共交通機関へのアクセス

○高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約10%が駅・バス停とも遠い地区に立地し、7%以上の地域においては、約31%が駅・バス停とも遠い地区に立地している。

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>



駅徒歩圏(750m圏)
 駅は徒歩圏外だがバス停が近い(300m圏)
 駅・バス停とも遠い

➡ ○相対的に、需要（高齢者人口）に対する供給が多い地域のサービス付き高齢者向け住宅ほど、公共交通機関へのアクセスの悪い地域に立地する傾向が見られる。

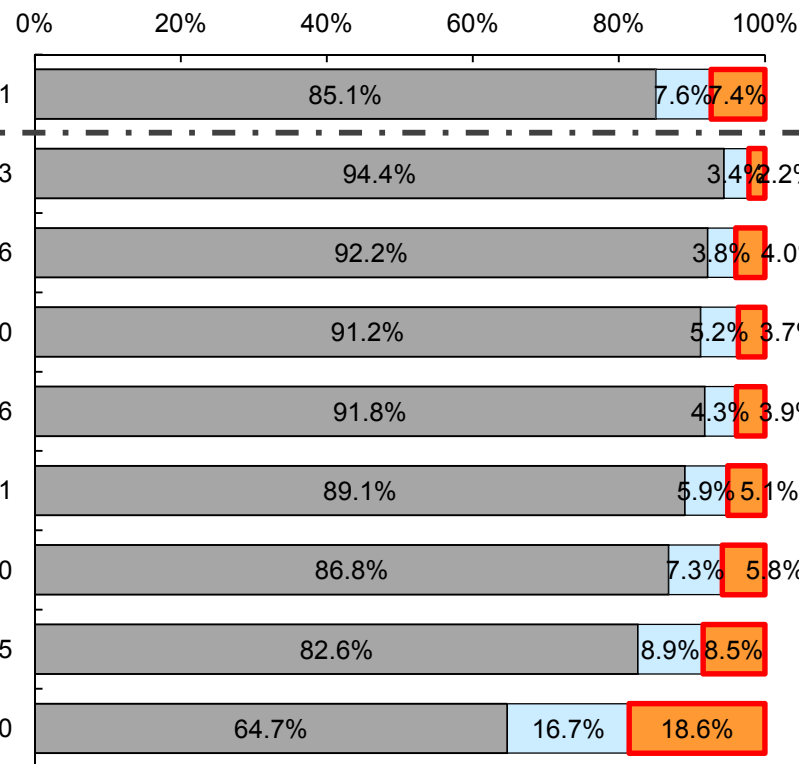
需要に対する供給状況と医療機関へのアクセス

○高齢者人口に対する供給割合が1%未満の地域においては、約1%が医療機関へのアクセスの悪い地区に立地し、7%以上の地域においては、約17%が医療機関へのアクセスの悪い地区に立地している。

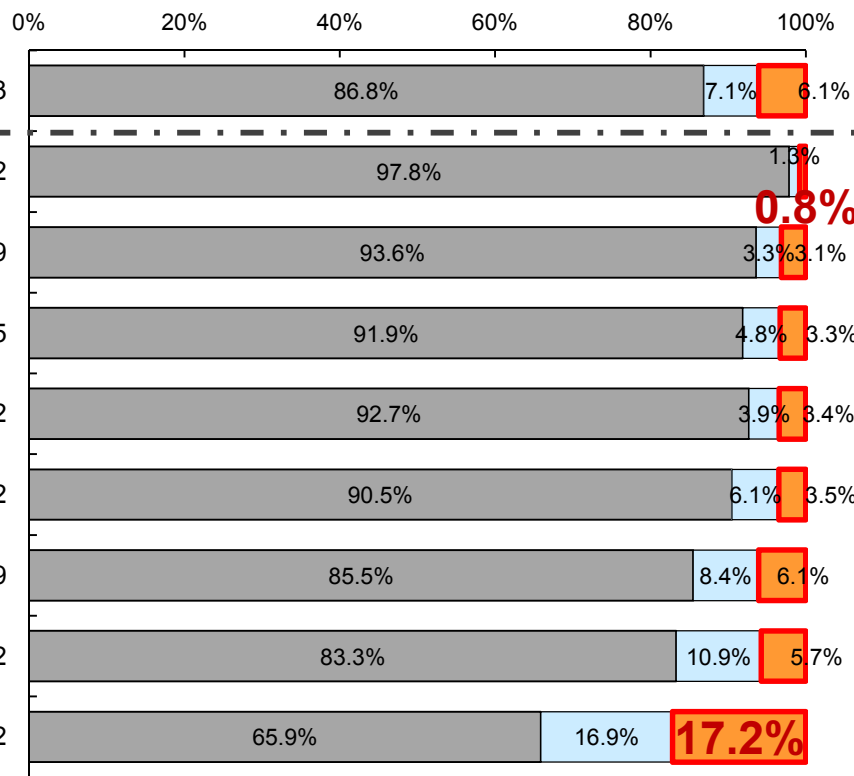
<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

高齢者人口に対する供給状況(%)



高齢者人口に対する供給状況(%)



医療機関(病院・診療所)へのアクセス状況

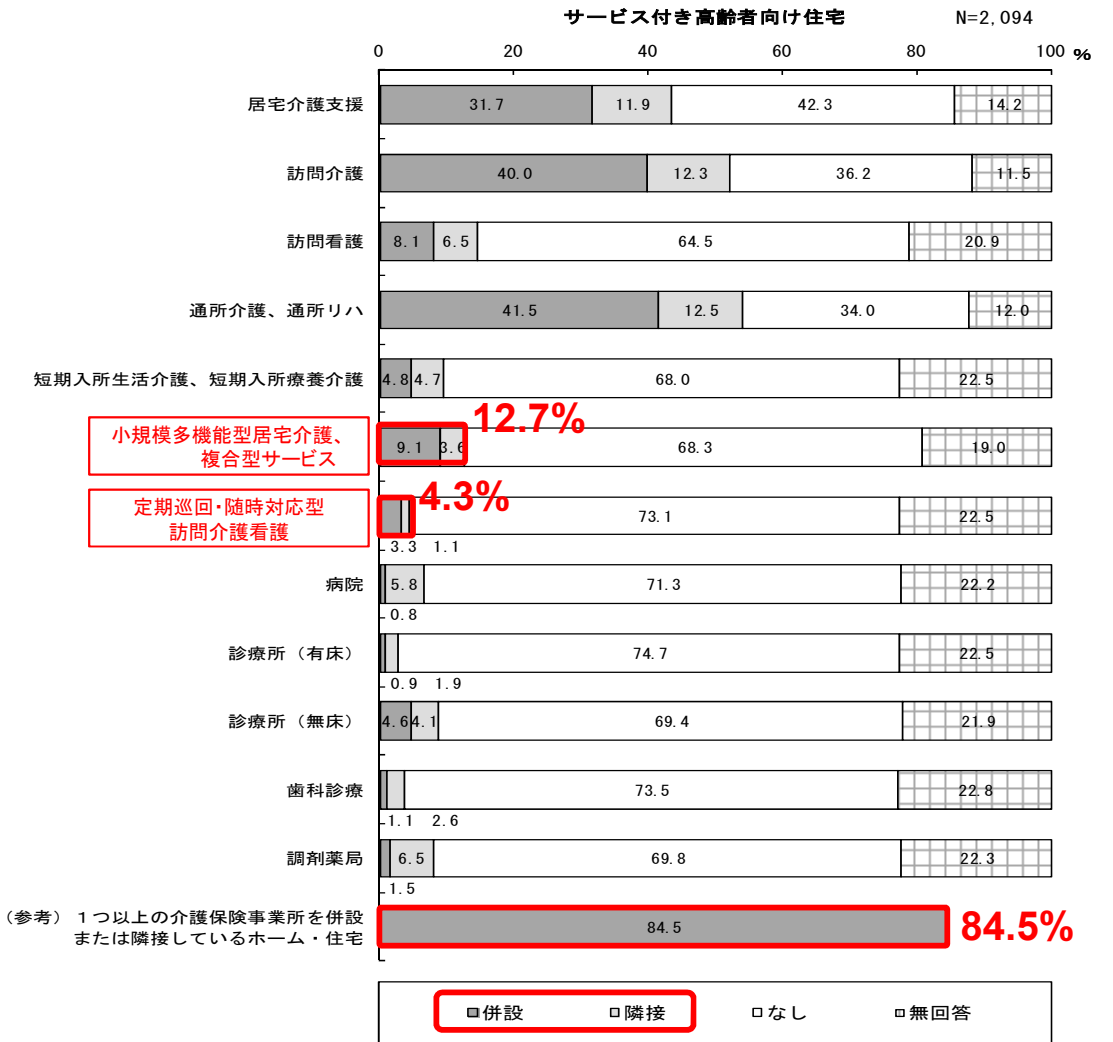
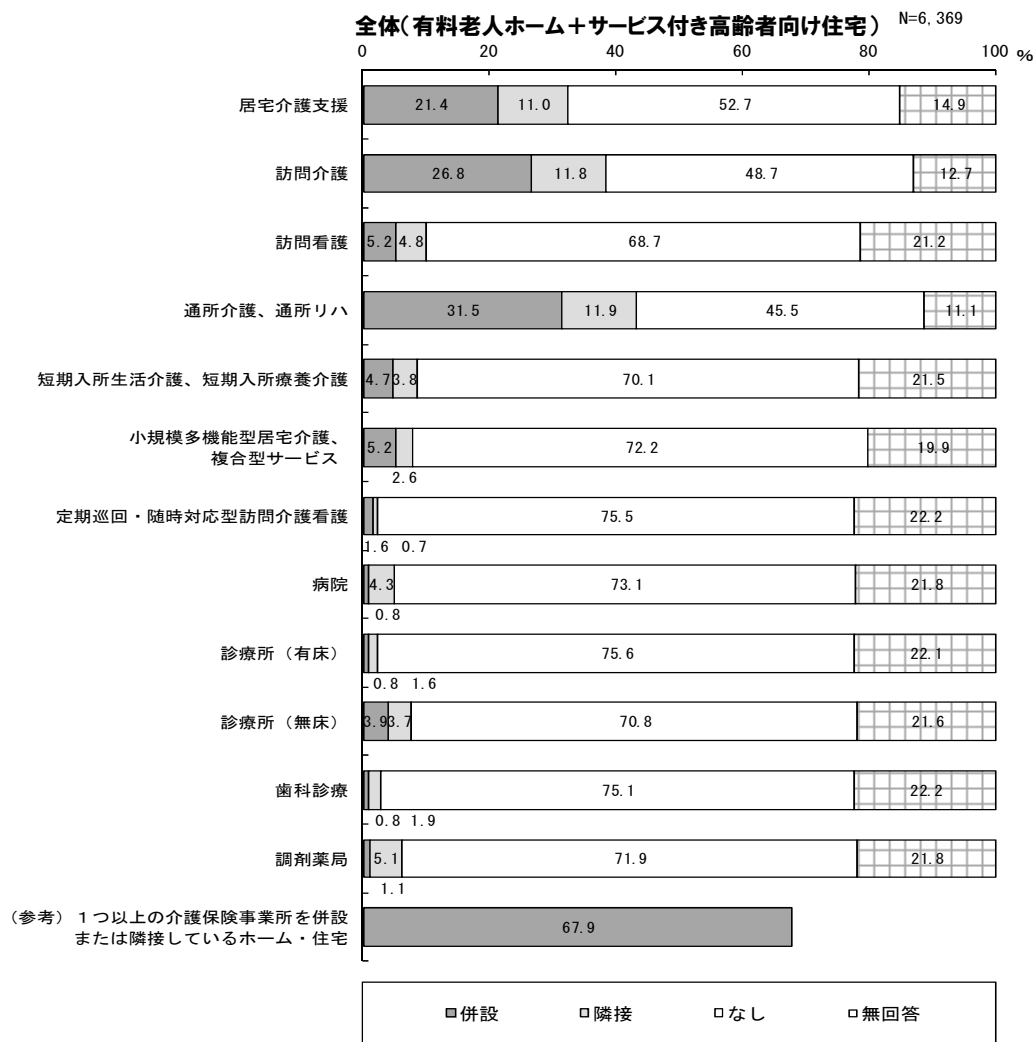
- 医療機関徒歩圏(750m圏)
- 徒歩圏外だが公共交通アクセスがよい(鉄道駅750m圏もしくはバス停300m圏)
- 徒歩圏外かつ公共交通アクセスが悪い



○相対的に、需要（高齢者人口）に対する供給が多い地域のサービス付き高齢者向け住宅ほど、医療機関へのアクセスの悪い地域に立地する傾向が見られる。

サービス施設の併設・隣接状況

○通所介護・通所リハビリテーション、訪問介護、居宅介護支援の事務所が併設又は隣接している割合が多いが、在宅生活を支える新しい取組である小規模多機能型居宅介護や定期巡回・随時対応型訪問介護看護等の事務所については、現時点では併設又は隣接されている割合は少ない。
 ○1つ以上のサービス事業所が併設又は隣接している割合は約85%。

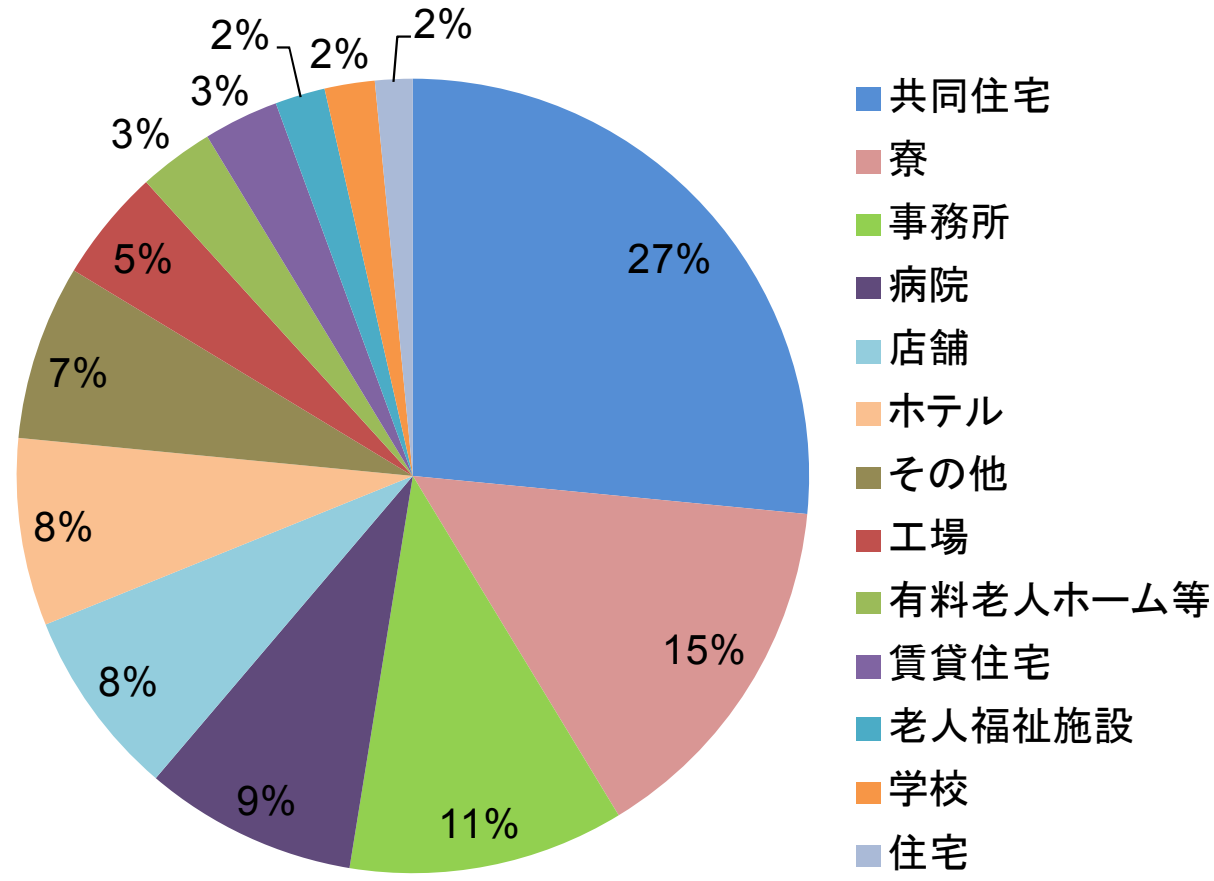


出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
 「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給状況

○空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は7%弱にとどまっている状況。

従前用途	物件数
共同住宅	52
寮	29
事務所	22
病院	17
ホテル	15
店舗	15
その他	14
工場	9
有料老人ホーム等	6
賃貸住宅	6
老人福祉施設	4
学校	4
住宅	3
改修物件 計	196



(参考) 全物件 2,921

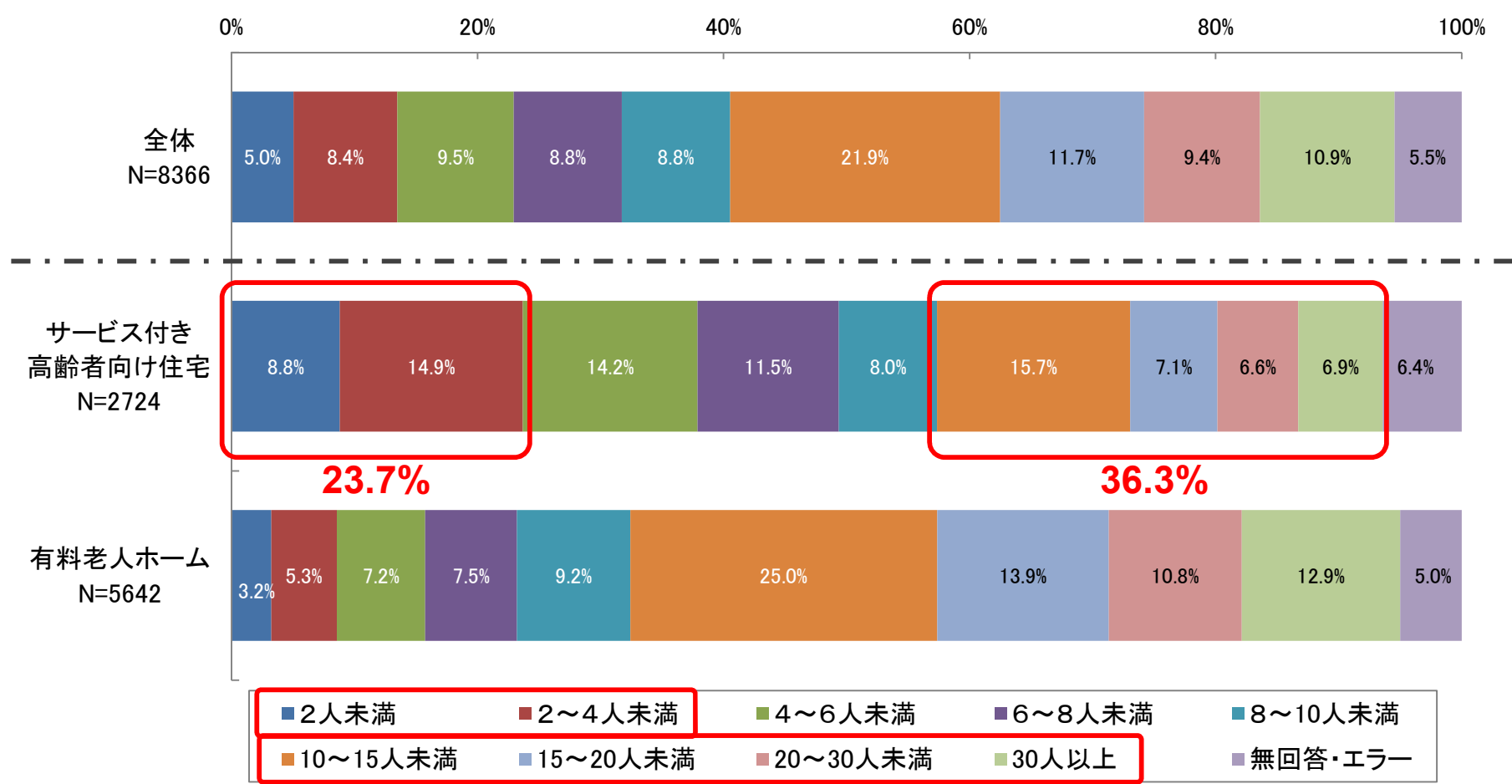
※H23～H25に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅2,921件のうち、改修によって供給された196件について集計。「その他」は、「保養所」「健康センター」「研修所」など。

3. サ高住の質の状況等

サービス提供体制(日中の職員数)

○入居者50人に対して4人未満であるものが約24%である一方で、10人以上であるものが約36%となっており、見守りや生活相談サービスの体制に大きなばらつきが生じている状況にある

○日中の職員数 (定員50人換算, 兼務を含む)



サービス提供体制(職員の保有資格)

○一定の資格を保有していない職員による情報把握・生活相談サービスの提供が行われている事業者は、全体で約8%、社会福祉法人で約19%となっている。

○法人種別、状況把握・生活相談を担う職員について、最も中心的な役割を果たす者の保有資格 (非特定施設のみ回答、複数回答)
 <サービス付き高齢者向け住宅>

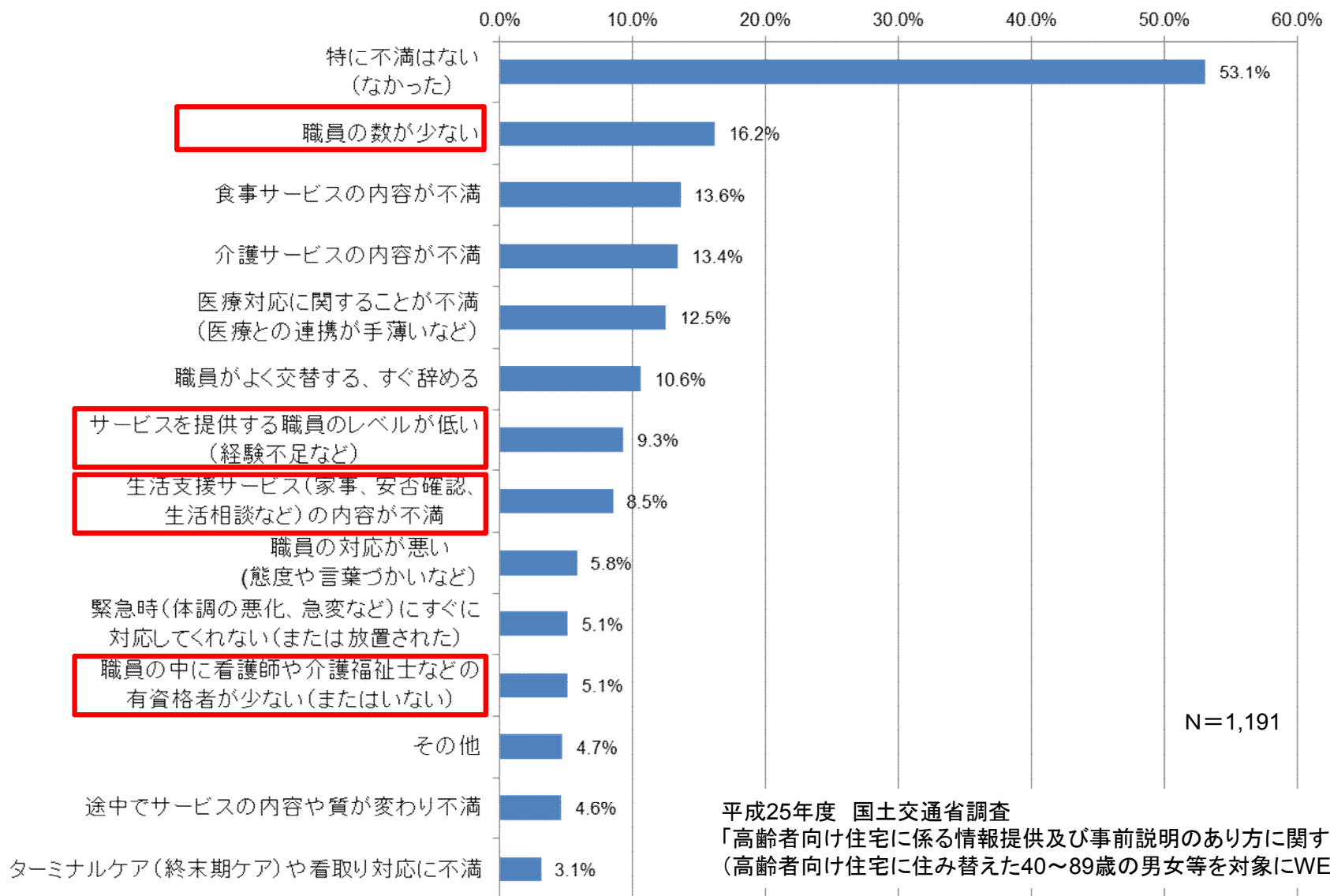
		保健師・看護師・准看護師	社会福祉士	介護福祉士	介護支援専門員	介護職員初任者研修課程修了者 (旧・介護職員基礎研修課程修了者、訪問介護員1級2級を含む)	その他(特になしを含む)	無回答
合計	N=2404	12.4%	6.7%	54.4%	25.2%	28.2%	8.1%	5.9%
株式会社	N=1318	10.8%	5.4%	56.2%	23.6%	31.3%	6.9%	6.7%
有限会社	N=349	15.8%	4.3%	55.6%	24.4%	27.2%	6.6%	7.2%
社会福祉法人	N=211	8.5%	10.0%	50.2%	28.9%	19.9%	19.0%	4.3%
医療法人	N=373	15.5%	12.3%	56.0%	30.0%	19.6%	8.0%	2.9%
財団法人・社団法人	N=14	14.3%	7.1%	42.9%	21.4%	21.4%	0.0%	7.1%
NPO法人	N=66	13.6%	6.1%	37.9%	25.8%	28.8%	9.1%	9.1%
その他	N=73	16.4%	5.5%	37.0%	21.9%	43.8%	5.5%	1.4%

→ ○社会福祉法人をはじめとして、一定の資格を保有していない職員により状況把握・生活相談サービスの提供が行われている事業者が一定数存在する。

高齢者向け住宅の入居者のサービスに関する不満事項

○高齢者向け住宅に住み替えた者に対してアンケート調査を行ったところ、入居後のサービスに関して「特に不満はない」という回答が過半であったが、人員体制やサービスの内容について不満とする回答もあった。

入居後のサービスに関する不満



平成25年度 国土交通省調査
 「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」
 (高齢者向け住宅に住み替えた40～89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)

サービス提供状況について(利用する事業所)

- サービス付き高齢者向け住宅では、サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合が、訪問介護では約35%、通所介護・通所リハビリテーションでは約24%、訪問看護では約12%。
- 併設・隣接以外の同一グループの事業所を利用している割合が、訪問介護では約16%、通所介護・通所リハビリテーションでは約13%、訪問看護では約23%。

サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合

サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所（併設・隣接を除く）を利用している割合

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

訪問介護

36.3%
(N=4747)

34.8%
(N=2119)

17.1%
(N=4747)

15.9%
(N=2119)

通所介護 通所リハビリ

27.1%
(N=4918)

23.8%
(N=2197)

14.2%
(N=4918)

13.2%
(N=2197)

訪問看護

10.2%
(N=3484)

12.3%
(N=1540)

22.4%
(N=3484)

23.1%
(N=1540)

※各サービスの利用者が1人以上いる施設について集計

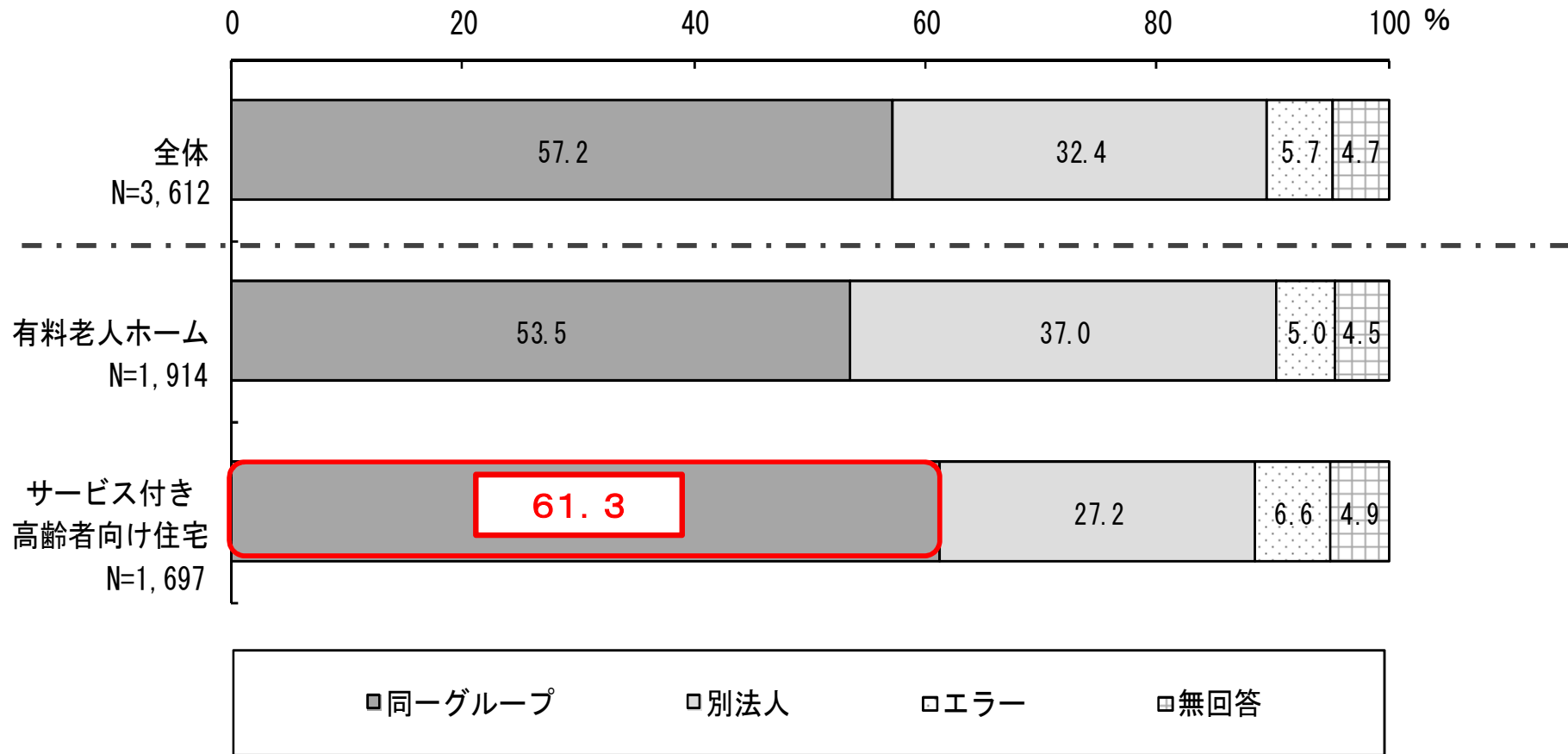


○介護サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所等の訪問介護・看護等を利用しているサービス付き高齢者向け住宅が一定数存在する

入居者のケアプランを作成している居宅介護支援事業所との関係

○同一グループの事業所が最も多くの入居者のケアプランを作成しているサービス付き高齢者向け住宅は約6割となっている。

○入居者の利用が最も多い居宅介護支援事業所との関係 (非特定施設のみ回答)



➔ ○同一グループの事業所において入居者のケアプランを作成しているサービス付き高齢者向け住宅が多く存在する

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

「住まい」と「介護等」の連携に関する地方公共団体の意見

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25.11～H26.1)において、各地方公共団体から寄せられた意見

介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みの防止

- サービス付き高齢者向け住宅と同一の法人が運営する介護事業所の利用を、入居者に対して強要する事例がある。ただし、情報を受けて指導に入っても「勧めただけ」と回答され、実態が把握しきれないのが現状。
- 契約書に、サービスについて入居者選択の自由を明記させている。
- 併設施設を利用すると、サービス付き高齢者向け住宅の家賃を値引きする事例がある。

過剰な介護保険サービスの提供の防止

- 契約時に区分支給限度基準額ギリギリの介護保険サービスの利用を条件としている事例があった。書面だけ適正なものとしている懸念もある。
→同一法人の事業所利用を求める特約条項を削除するように当該自治体から指導。
- 区分支給限度基準額ギリギリで過剰サービスが疑われる場合は、市町村でケアプランをチェックするしかない。市町村に対しても、そのような指導を求めているが、実際には専門的な人材確保が難しい。サービス付き高齢者向け住宅ありきの介護サービス事業所の計画とならないようにしなければならない。
- 囲い込み・過剰サービスを防止するには、ケアマネの質の向上が必要であり、地域ケア会議の役割が重要。

地方公共団体における行政指導等の具体事例

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25.11～H26.1)において、各地方公共団体から寄せられた意見

登録事項・登録基準に関する指導

- 登録を行っていない住宅において、「サービス付き高齢者向け住宅」という名称や類似する名称を使用していたため、是正を指示。
- 制度上の入居者資格に該当しない、60歳未満(要介護等に該当しない)の者を入居させていたため、当該住戸を登録から外すよう指導。
- 登録事項の変更に伴う届出の不備に対する指導。
- 住宅の構造(手すりの設置、床の段差、台所の未設置など)の不備に対する是正指示。
- サ付き住宅において、状況把握・生活相談を提供するための職員の配置が確認できなかったため、是正を指導。

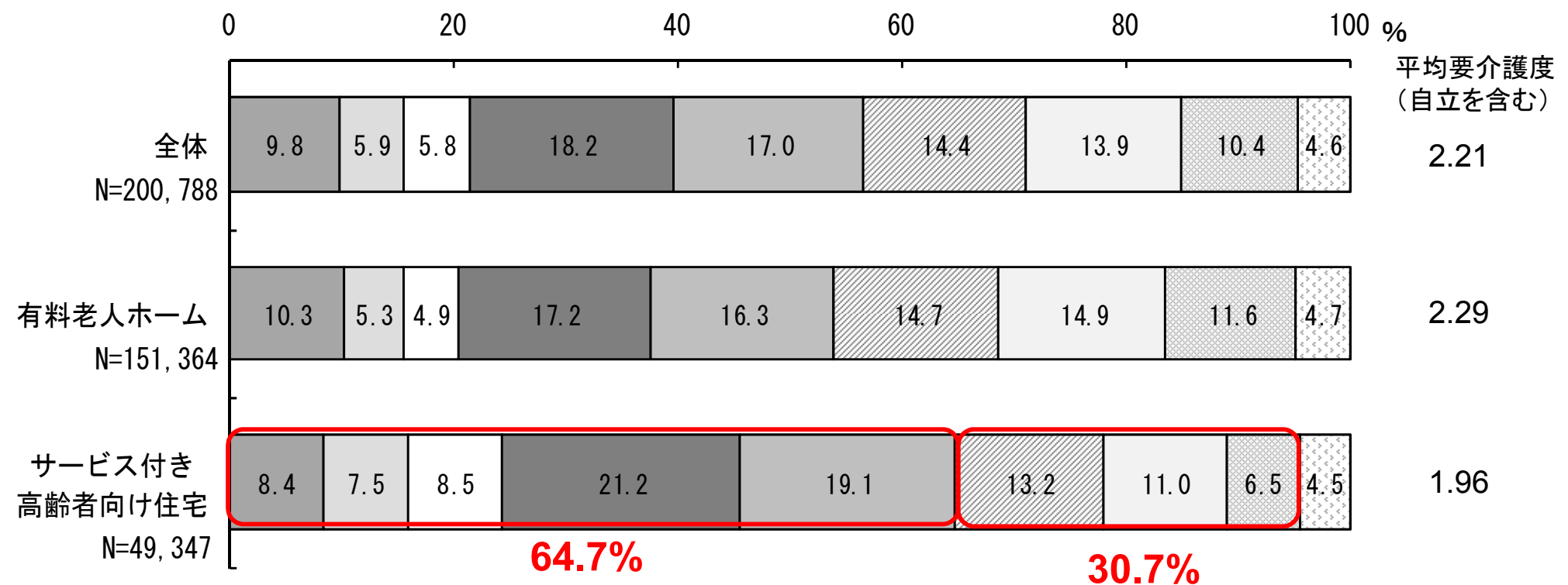
業務に関する指導

- 帳簿の備え付けの不備があったため、是正を指示。
- 生活支援サービスの契約書に、介護保険サービスの内容が記載されていたため、削除を指示。
- 入居者の容態が急変した際の対応マニュアルの作成を指導。
- サ付き住宅の状況把握サービスについて、方法・頻度を書面で明示するよう指導。
- 特定のサービス事業者との契約を依頼する文書を配布していた事業者に対して、介護保険サービスは入居者が任意に選択できる旨の通知文を作成し、入居者に配布するよう指導。
- 書面の交付による重要事項説明が行われていなかった事例があったため、契約締結前の交付を指導。

入居者の要介護度

○サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち、自立から要介護2までの軽度要介護者は約65%、要介護3～5までの重度要介護者は約31%。

○要介護度別入居者人数（人数積み上げ）



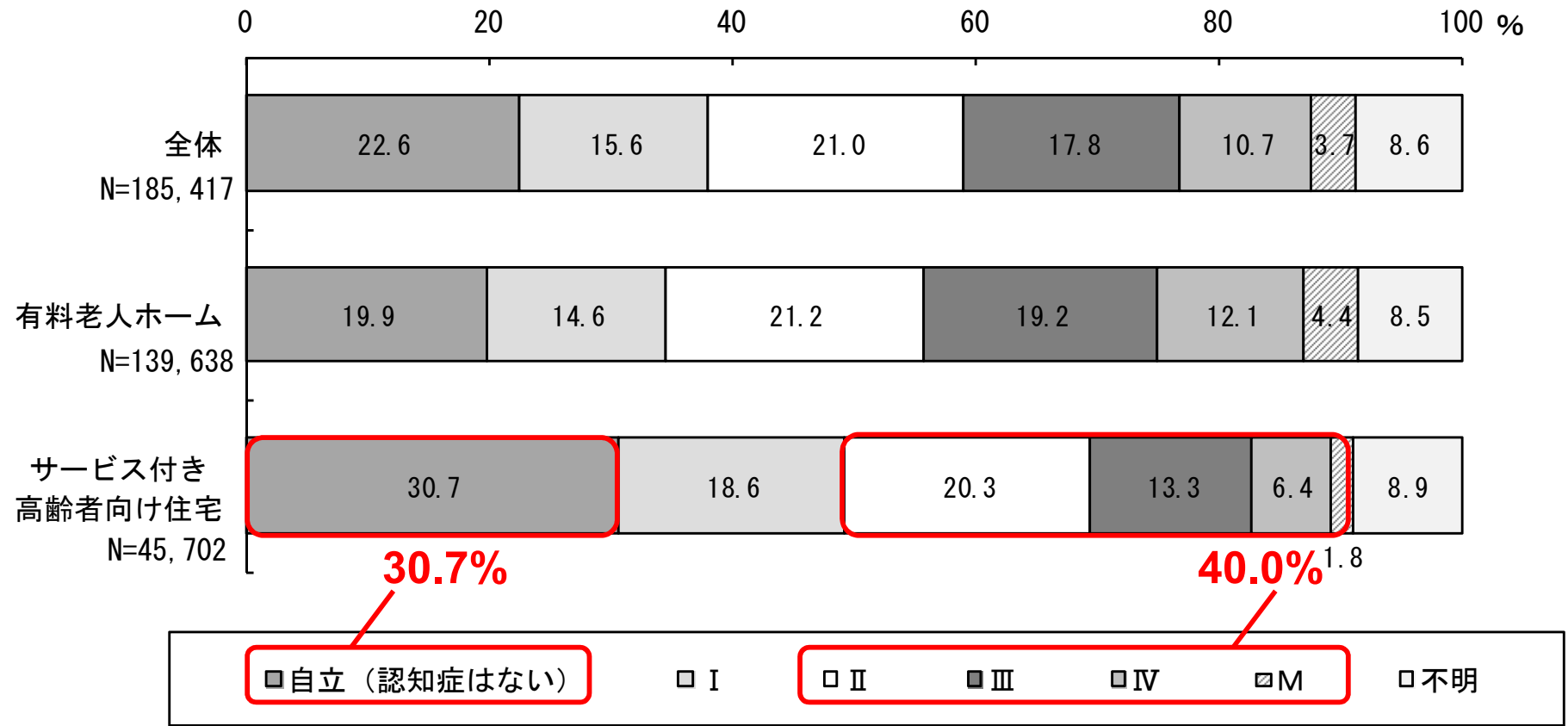
自立（認定なし）
 要支援1
 要支援2
 要介護1
 要介護2
 要介護3
 要介護4
 要介護5
 不明・申請中等

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

入居者の認知症の程度

○サービス付き高齢者向け住宅では、認知症のない者が約31%で最も多いが、日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られる認知症判定基準Ⅱ以上の入居者も約40%存在している。

○認知症の程度別入居者数(人数積み上げ)

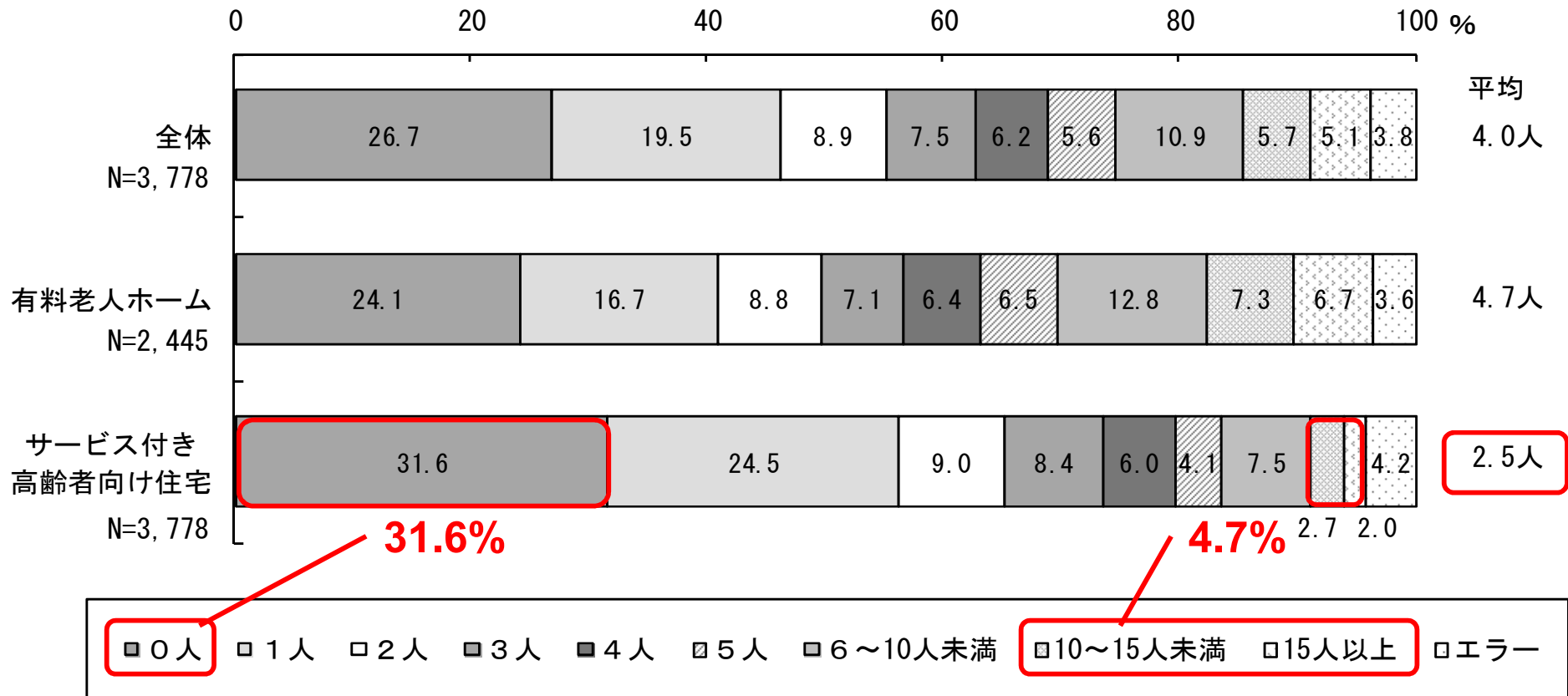


- I : 何らかの認知症を有するが、日常生活は家庭内及び社会的にほぼ自立している
- II : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られても、誰かが注意していれば自立できる
- III : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが見られ、介護を必要とする
- IV : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが頻繁に見られ、常に介護を必要とする
- M : 著しい精神症状や周辺症状あるいは重篤な身体疾患が見られ、専門医療を必要とする

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

医療処置を要する入居者数

○サービス付き高齢者向け住宅では、医療処置を要する入居者は平均2.5人。医療処置を要する入居者がいないものが最も多く約32%であるが、10人以上のものも約5%存在している。

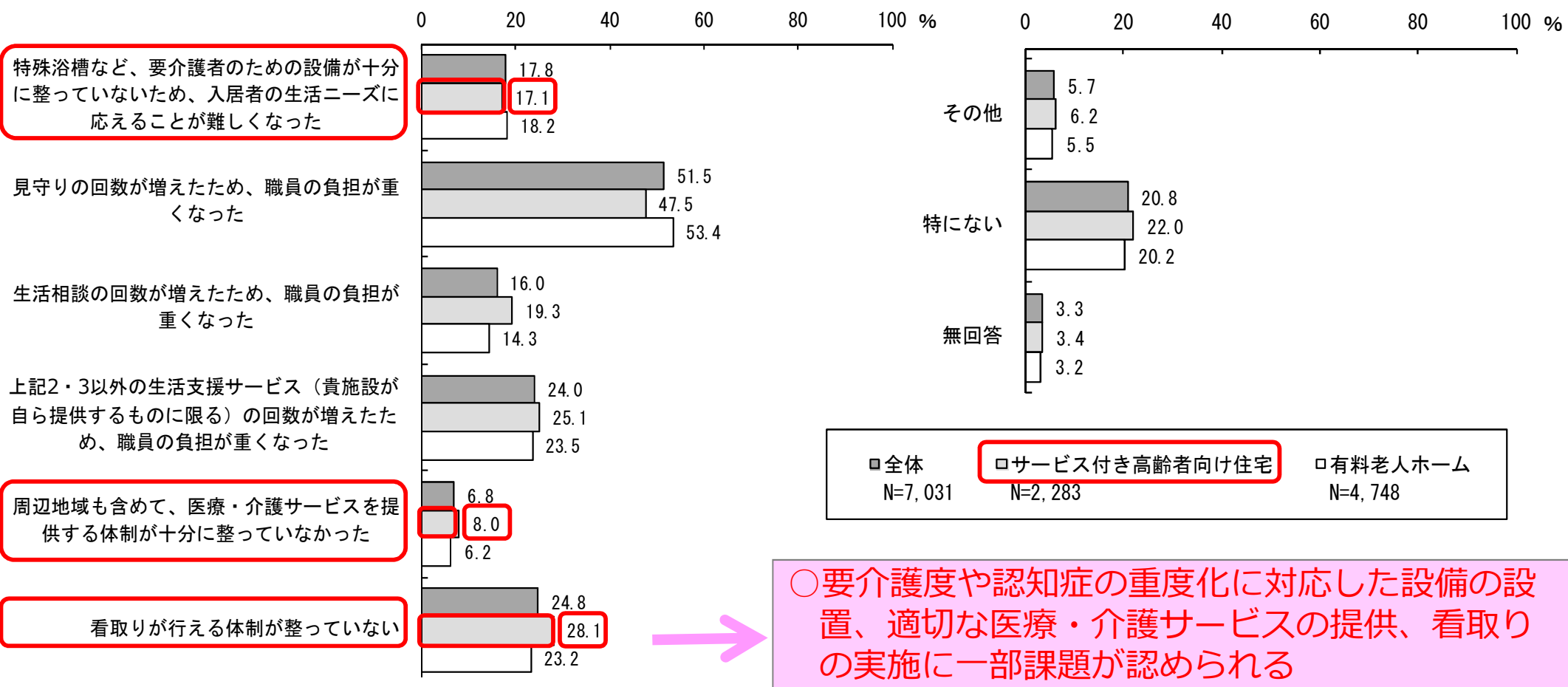


→ ○自立から軽度の要介護者が多いが、重度の要介護者や認知症の方、医療処置の必要な者も受け入れている。今後、入居者の高齢化等に伴い、介護や医療の必要な者の増加が見込まれる。

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

要介護度の進行等に伴う入居継続に関して事業者が感じた課題

○サービス付き高齢者向け住宅では、入居者の要介護度や認知症が進行した際に、特殊浴槽など、要介護者のための設備が十分に整っていないため、入居者の生活ニーズに答えることが難しくなった事業者が約17%、周辺地域も含めて医療・介護サービスを提供する体制が十分に整っていない事業者が約8%、看取りを行える体制が整っていない事業者が約28%いる。



出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

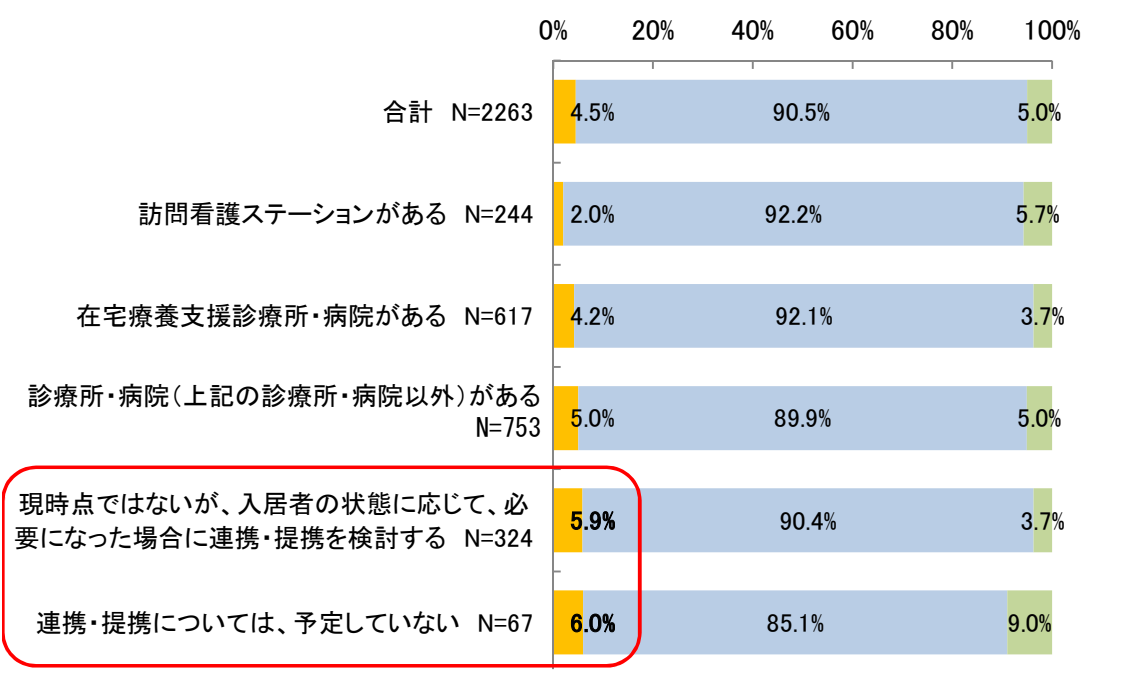
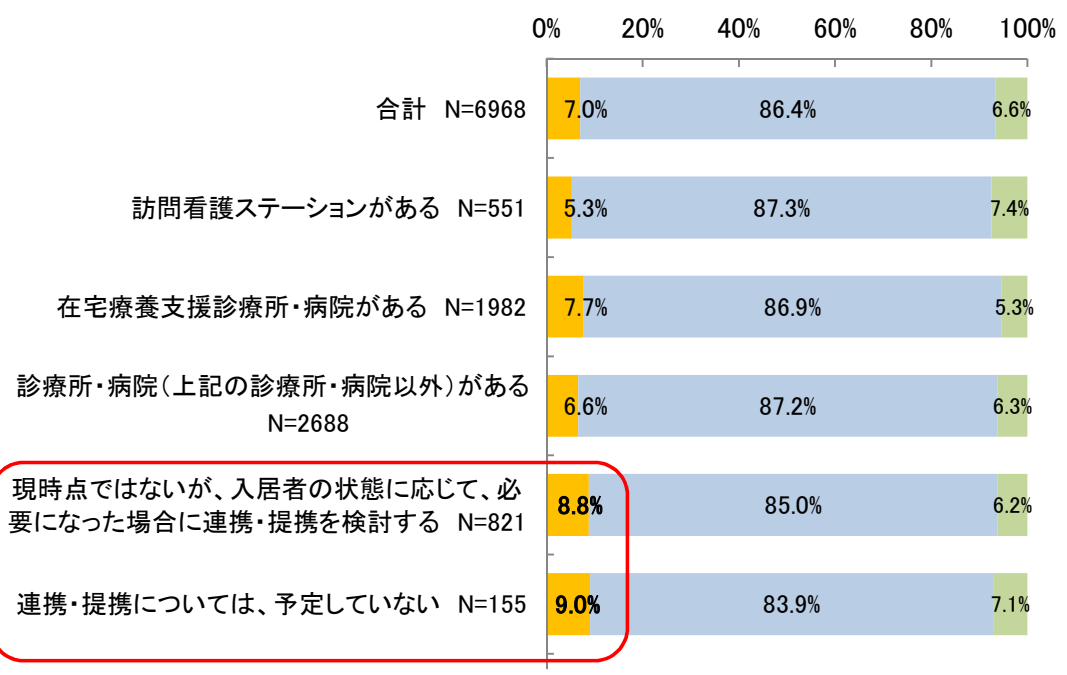
医療機関との連携・提携と要介護度の進行等に伴う解約

○医療機関と連携・提携していないサービス付き高齢者向け住宅では、要介護度の進行等に伴い解約している割合がやや高い傾向が見られる。

○連携・提携している医療機関の有無別にみた要介護度の進行等に伴う解約有無

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>



■ 要介護度の進行等に伴い居室を解約したことがある
■ 要介護度の進行等に伴い居室を解約したことはない
■ 無回答



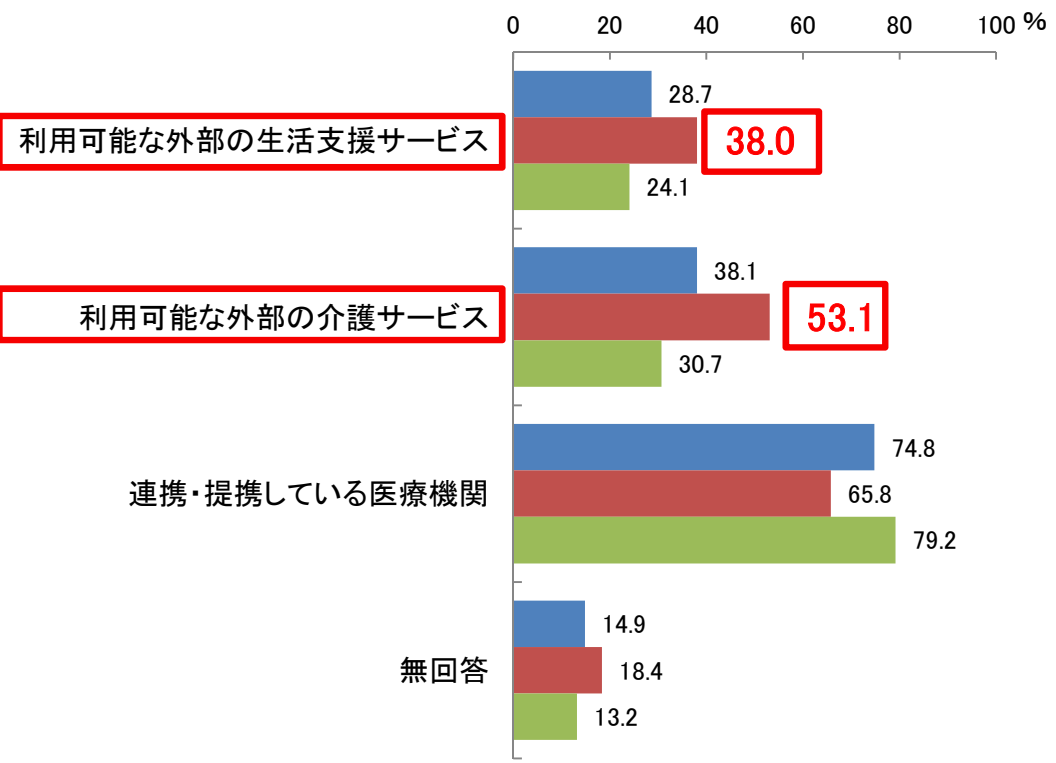
○連携・提携する医療機関がない場合、要介護度や認知症が重度化した場合の継続居住に一部課題が認められる

ホームページでの情報提供の内容

○サービス付き高齢者向け住宅事業者のうち、利用可能な外部の生活支援サービスと介護サービスの情報をホームページで提供している割合は各々約38%と約53%となっている。また、要介護度や認知症の重度化等への対応と在宅医療が必要となった場合の対応について、ホームページで情報提供をしている割合は各々約49%と約36%となっている。

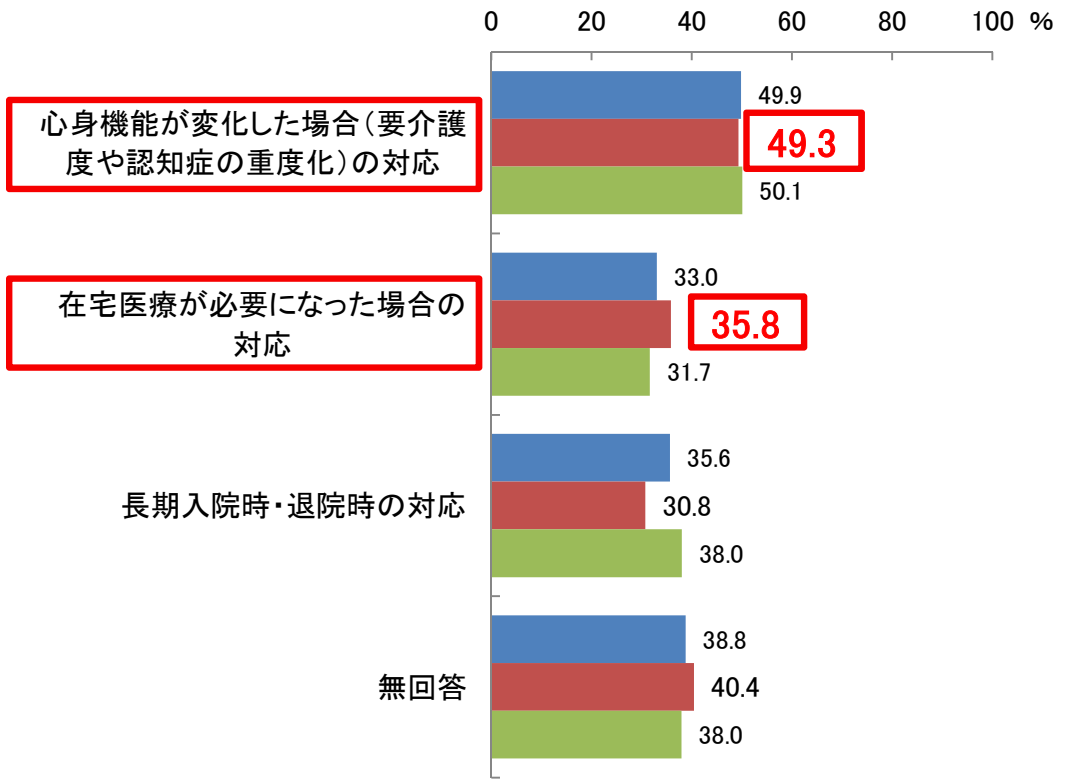
<利用可能な外部サービス>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



<要介護度が悪化した場合の対応>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



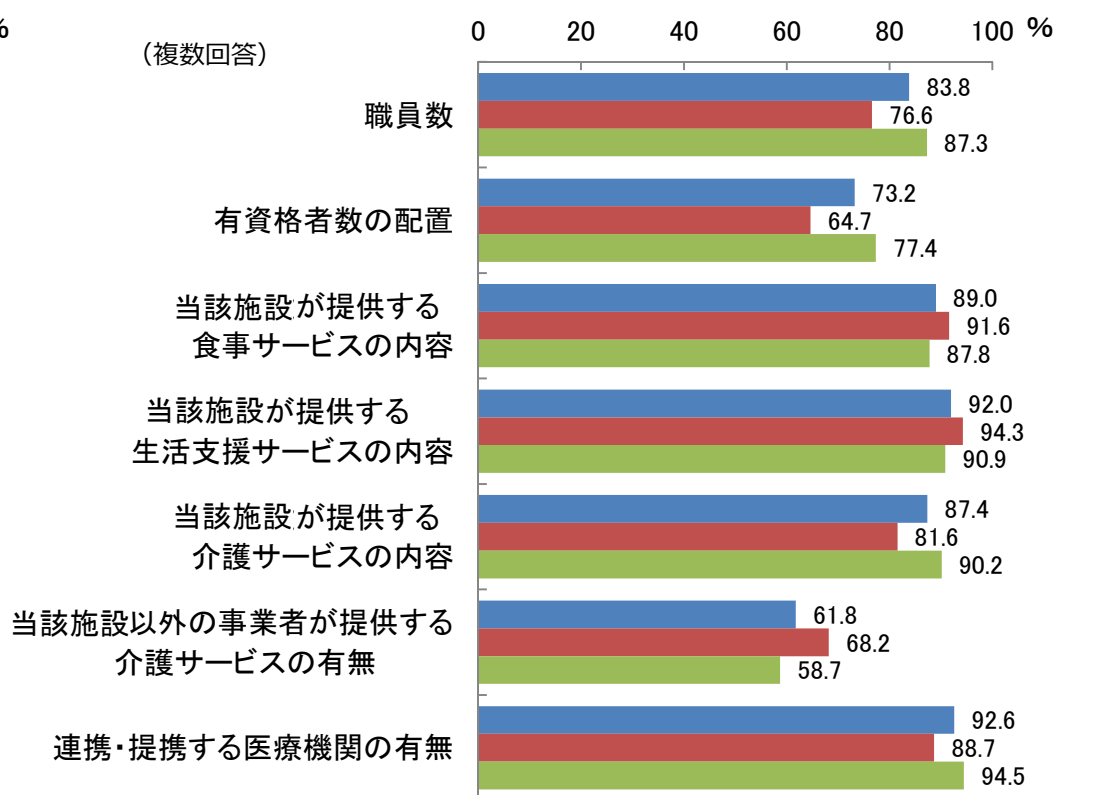
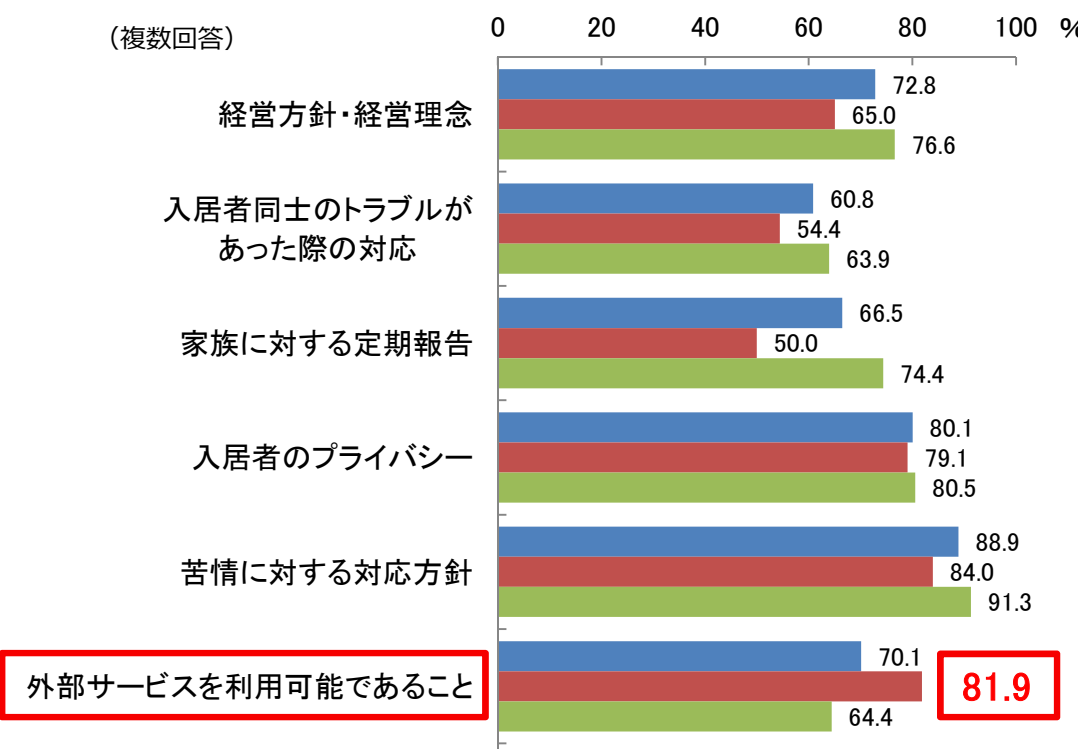
■ 全体 N=5,383 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=1,769 ■ 有料老人ホーム N=3,614

事前説明の内容

○サービス付き高齢者向け住宅事業者のうち、外部サービスを利用可能であることについて事前説明を行っている割合は約82%、終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応について事前相談を行っている割合は約65%となっている。

<運営に関する事前説明>

<サービスに関する事前説明>



■ 全体 N=7,031
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=2,283
 ■ 有料老人ホーム N=4,748

終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応

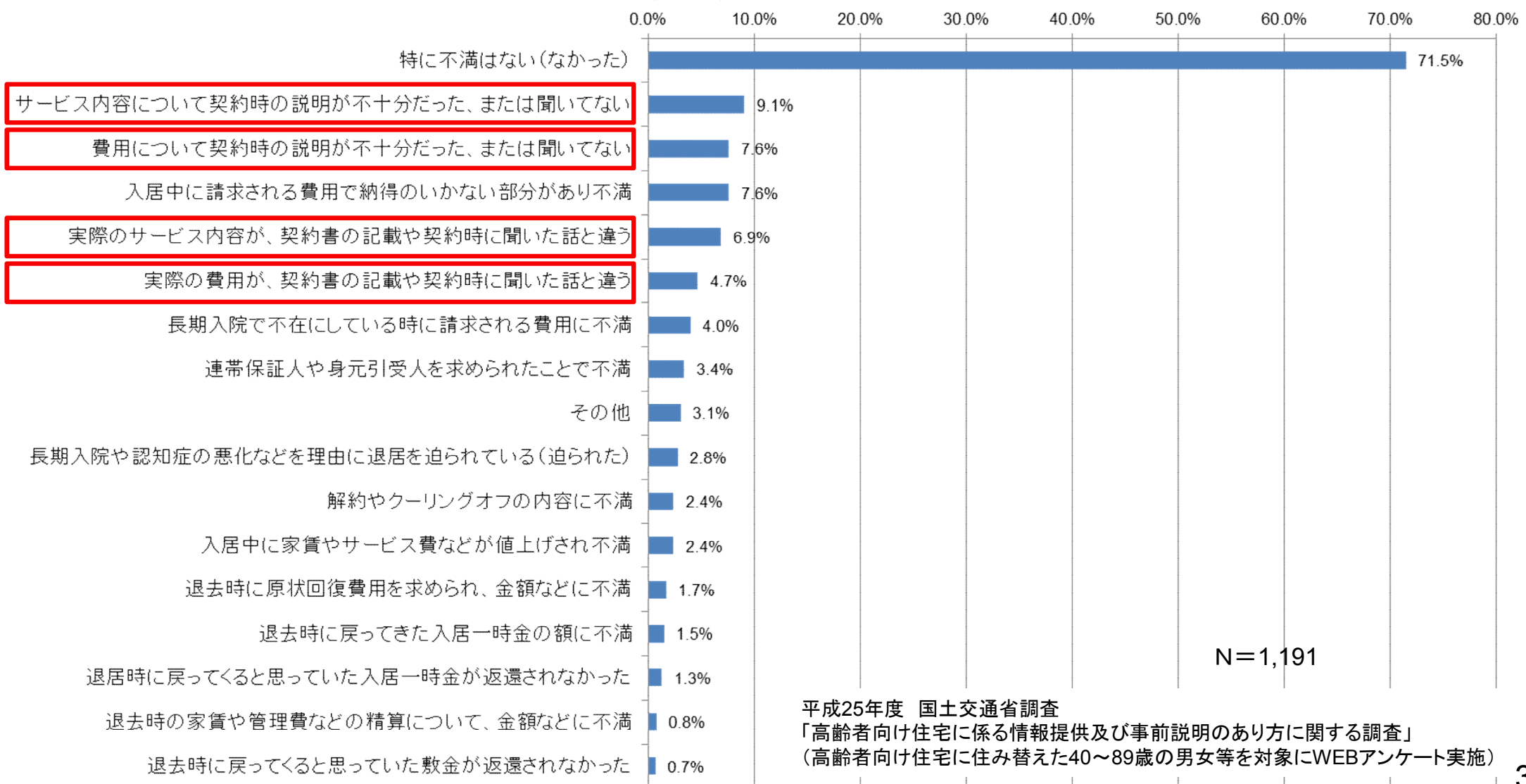


○外部サービスの利用や看取りが必要になった場合の対応等について事前説明をしていない事業者が一定数存在する

高齢者向け住宅の入居者の契約、費用支払い等に関する不満事項

■ 高齢者向け住宅に住み替えた者に対してアンケート調査を行ったところ、入居後の契約、費用の支払いに関して「特に不満はない」という回答が過半であったが、事前説明が不足していたことを不満とする回答もあった。

入居後の契約、費用支払いに関する不満

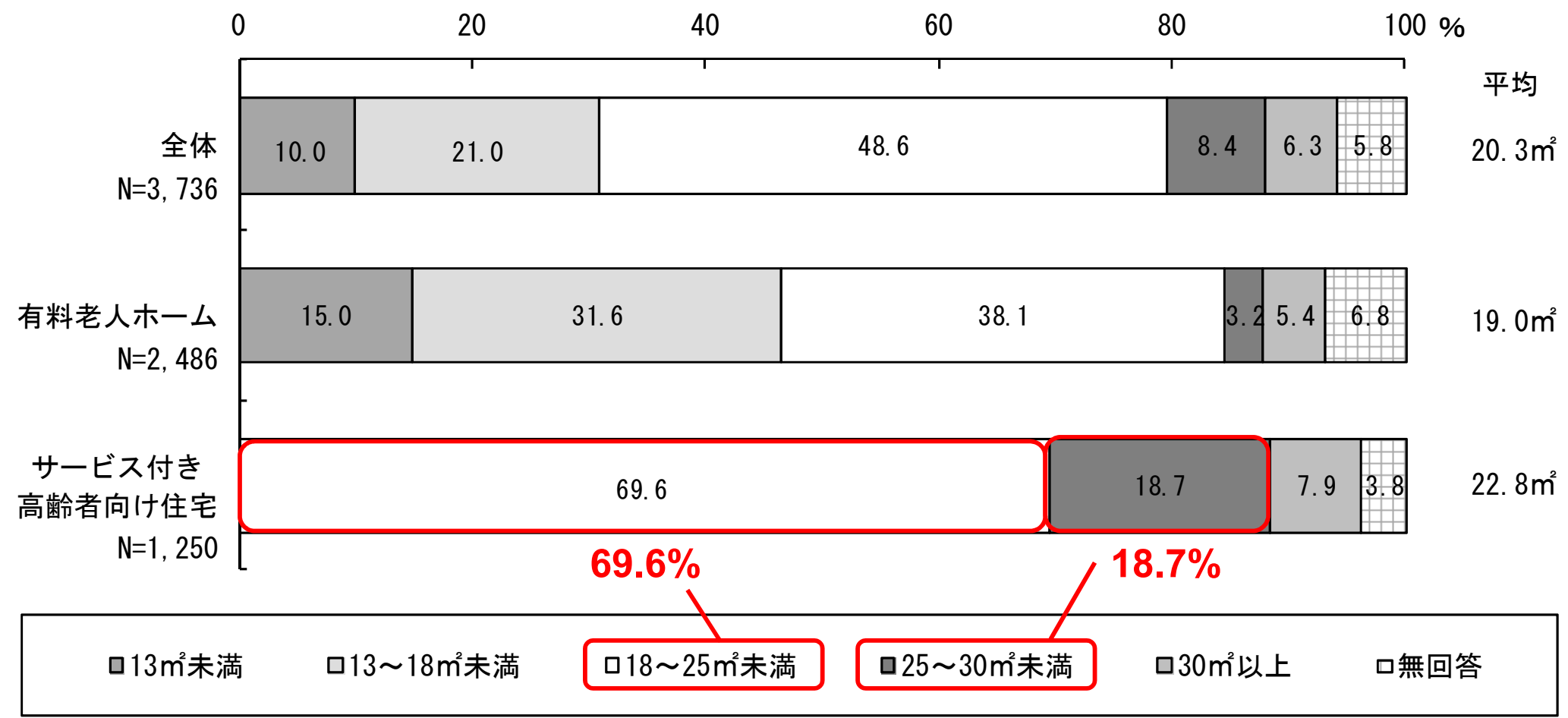


平成25年度 国土交通省調査
 「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」
 (高齢者向け住宅に住み替えた40~89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)

居室面積

○サービス付き高齢者向け住宅は、最多居室が18～25㎡のものが約70%であり、25～30㎡のものが約19%。

○最多居室(住戸)面積

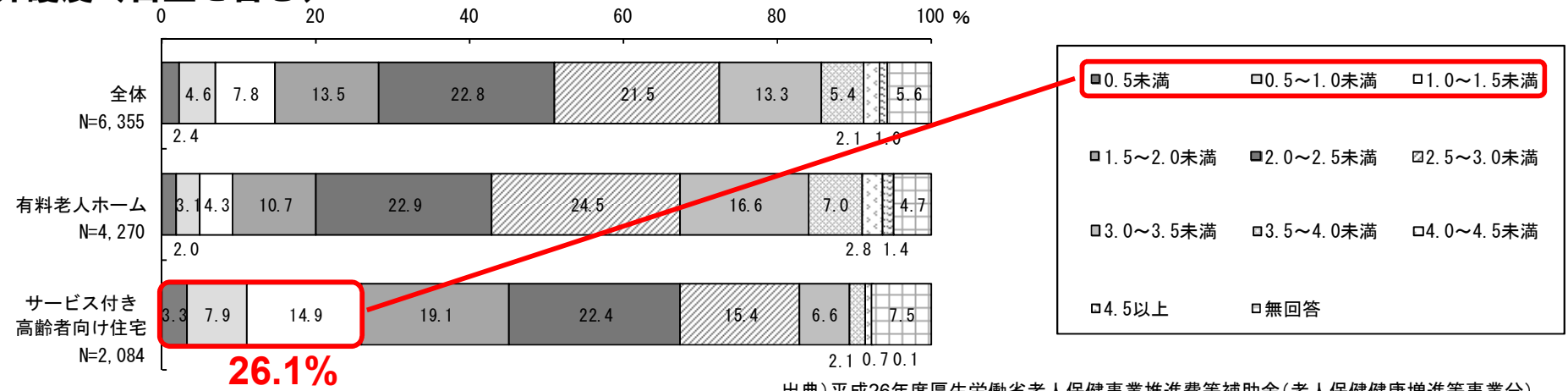


出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

平均要介護度別の居室面積

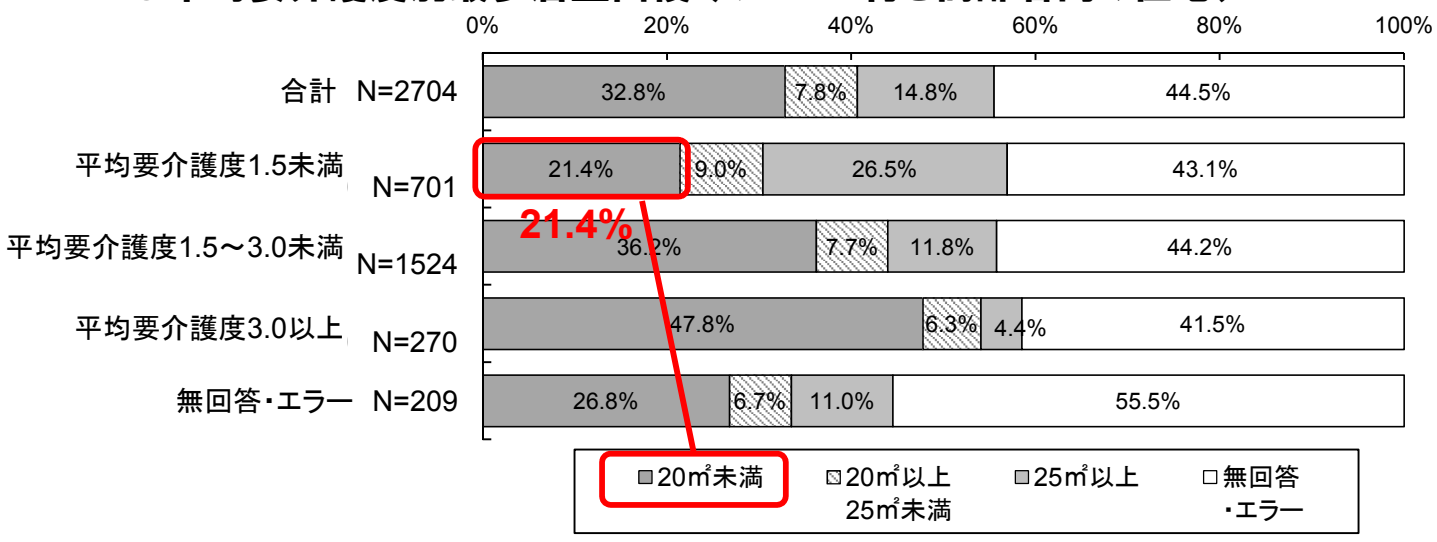
- サービス付き高齢者向け住宅のうち、入居者の平均要介護度が1.5未満のものが約26%ある。
- 平均要介護度1.5未満の自立から軽度要介護者が中心のサービス付き高齢者向け住宅について、最多居室面積が20㎡未満の施設が約21%（無回答・エラーを除くと約38%）ある。

○平均要介護度（自立を含む）



出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

○平均要介護度別最多居室面積（サービス付き高齢者向け住宅）



○元気な高齢者の方には25㎡以上の居室が望ましいが、20㎡未満の狭小な面積のものが少なからず供給されている

4. 高齢者世帯の居住状況

高齢者の住まいの状況①(在宅の状況)

○ 高齢者世帯における持家率の低下

→ 経時的な持家率の変動は、低下の傾向を示している。

○ 高齢者の9割以上は在宅

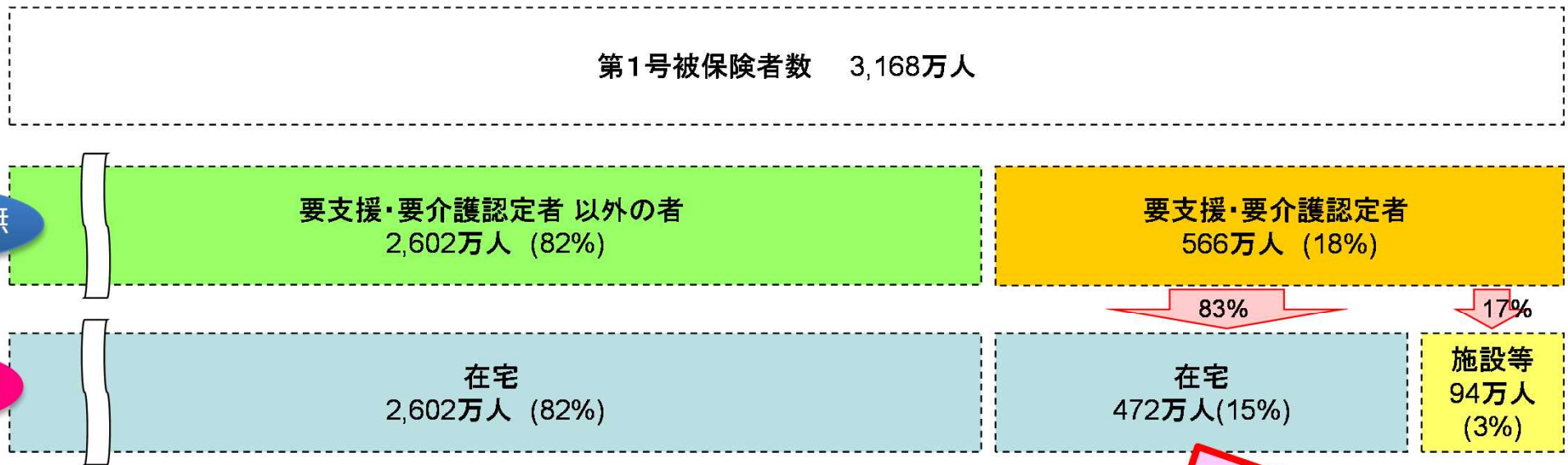
→ 第1号被保険者 3,168 万人のうち 3,074 万人 (97%) が在宅

○ 要介護の高齢者も約8割が在宅

→ 要介護認定者 566 万人のうち 472 万人 (83%) が在宅介護

	H20	H15	H10
総世帯	51.5%	54.7%	56.4%
25歳未満	0.9%	1.2%	1.6%
25-29	7.8%	9.4%	10.1%
30-34	22.8%	23.8%	24.9%
35-39	38.0%	41.3%	44.1%
40-44	49.0%	54.3%	58.1%
45-49	57.7%	62.8%	65.8%
50-54	63.4%	67.3%	70.1%
55-59	66.7%	71.0%	73.8%
60-64	69.7%	72.9%	76.5%
65-69	70.5%	72.7%	78.7%
70-74	70.5%	73.7%	79.0%
75歳以上	69.9%	71.6%	75.5%

出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」



① 第1号被保険者数、要支援・要介護認定者数については、介護保険事業状況報告の数値(平成25年12月末現在)。

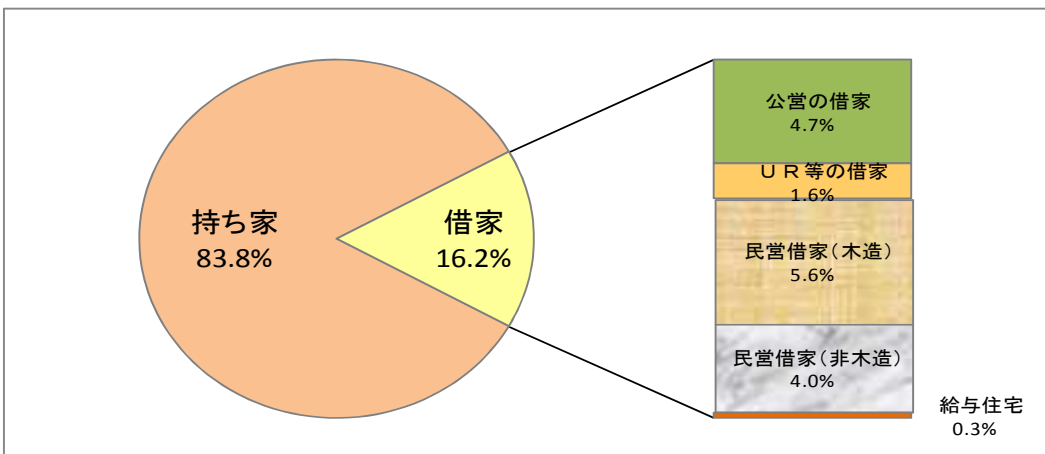
② 施設等入所者数については、平成25年介護給付費実態調査より、介護保険3施設の利用者数の合計。

在宅高齢者における
ケアのニーズは高い

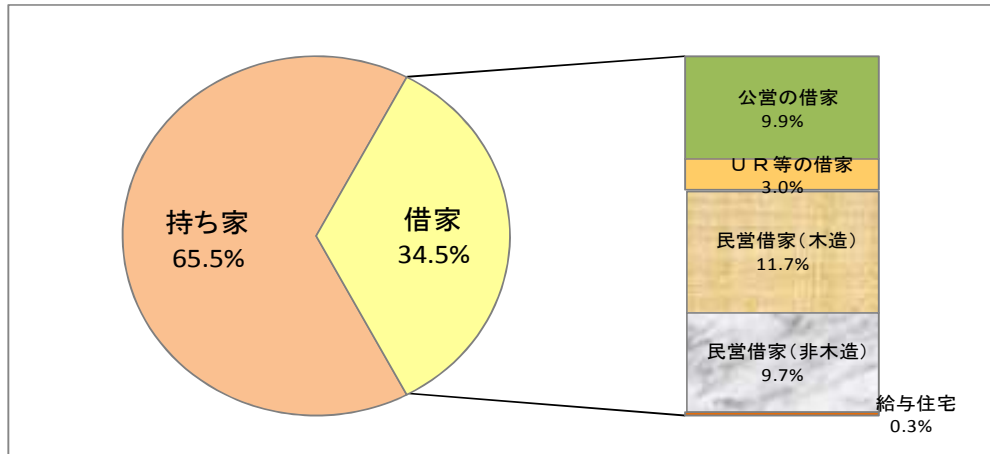
高齢者の住まいの状況②(住宅の所有関係)

○高齢者のいる世帯の持家率は約84%となっており、高齢者単身世帯に限っても約66%は持家に居住している。

	全体数	持家	借家	公営	UR等	民営 (木造)	民営 (非木造)	給与住宅
全体数	49,598,300	30,316,100	17,770,000	2,088,900	918,000	4,407,300	8,958,200	1,397,600
65歳以上高齢者のいる世帯	18,197,600	15,173,500	2,928,600	846,600	289,300	1,020,800	723,000	49,000
65歳以上単身	4,137,900	2,679,700	1,413,100	404,900	122,300	478,000	396,800	11,000
75歳以上単身	2,142,000	1,504,700	613,200	189,900	52,200	202,100	165,500	3,400



65歳以上高齢者のいる世帯(全国)

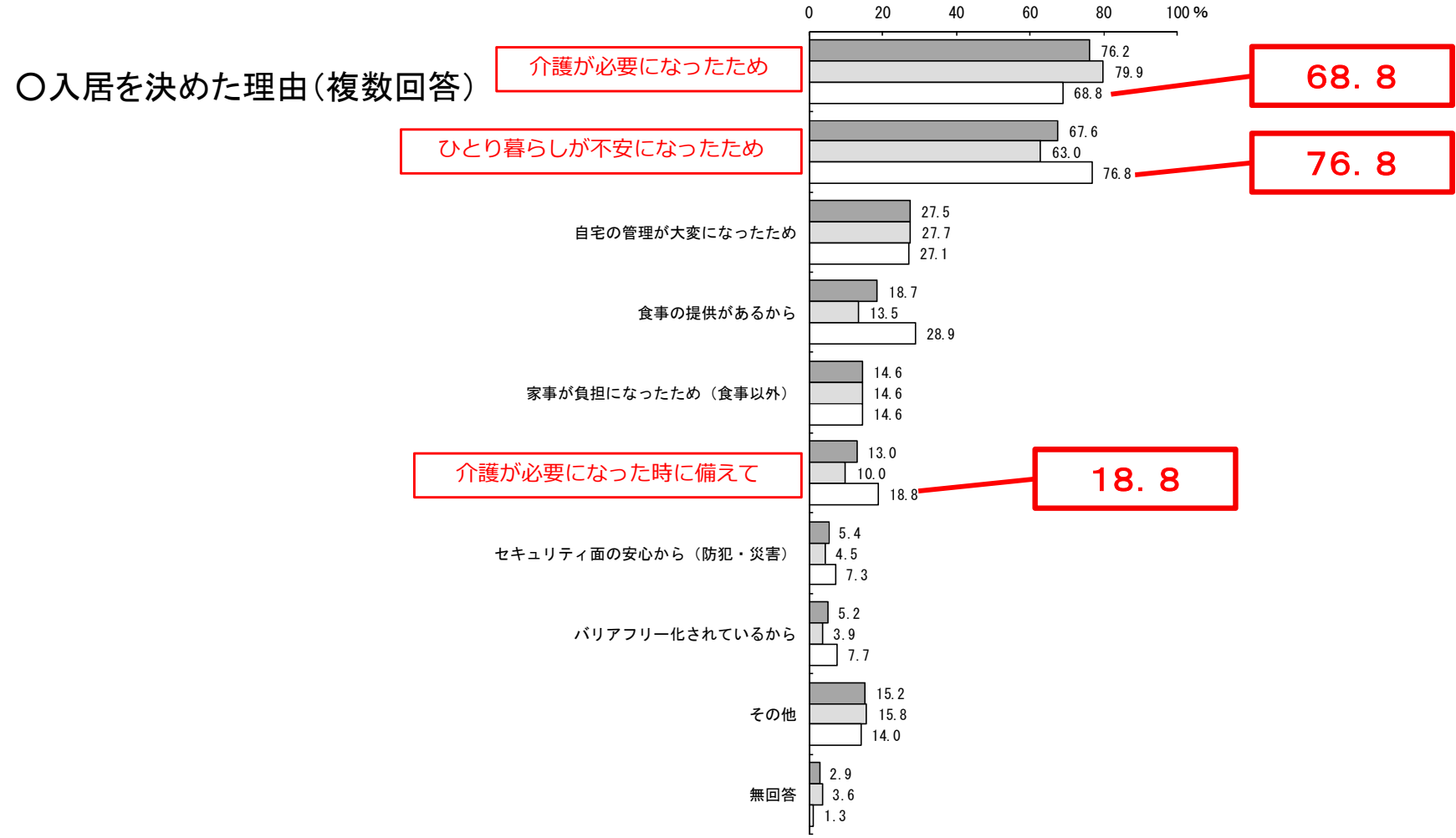


65歳以上の単身世帯(全国)

資料:平成20年住宅・土地統計調査

サービス付き高齢者向け住宅への入居動機

○サービス付き高齢者向け住宅への入居動機は、「介護が必要となったため」が76.8%、「ひとり暮らしが不安になったため」が68%、「介護が必要になった時に備えて」が18.8%。



出典)株式会社野村総合研究所

「平成26年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査 報告書」

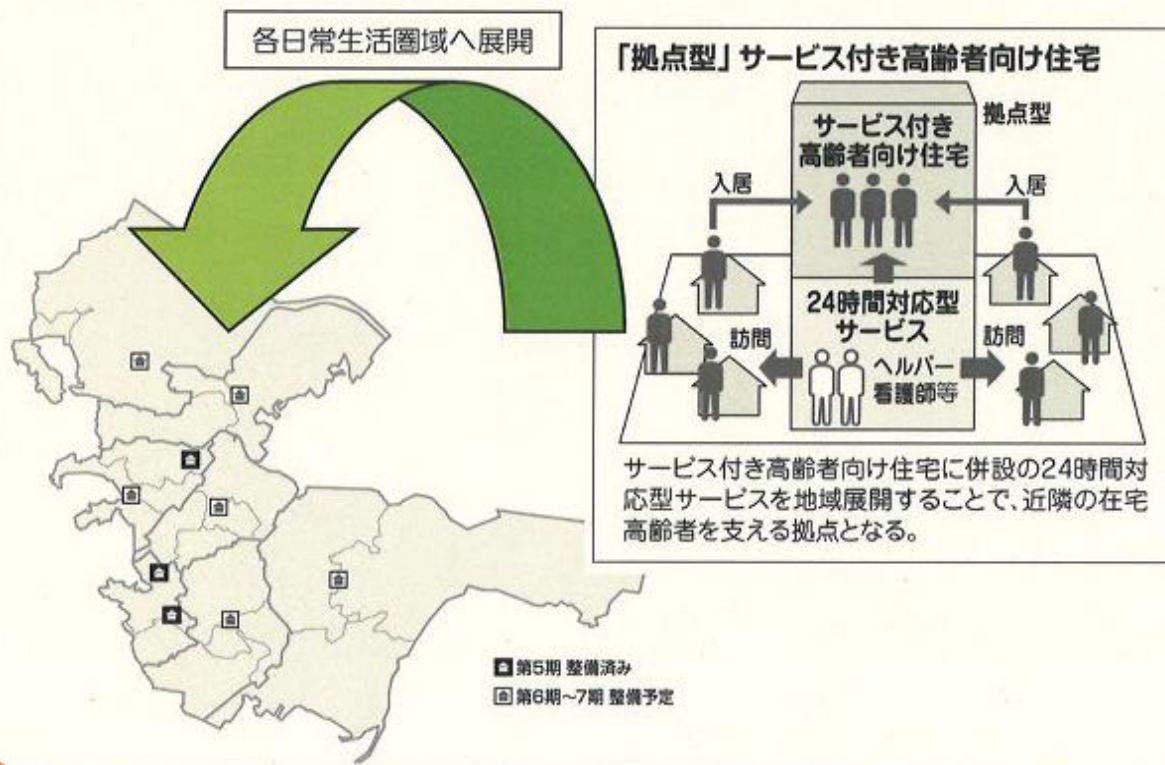
参考資料

② 取組事例

第6期柏市高齢者いきいきプラン21

- 柏市においては、「すべての高齢者が、その人らしく、住み慣れた地域で安心していきいきと暮らせるまち」を基本理念とし、「第6期柏市高齢者いきいきプラン21」(老人福祉計画・介護保険事業計画)を策定。
- 計画案において、「地域包括ケアシステム」を実現するための生活の基盤となる **高齢者の住まいの整備方針や具体的な数値目標を明示**

○拠点型サービス付き高齢者向け住宅等の展開



内容

- 入居者だけでなく、近隣居住の要介護者の拠点となるよう **24時間対応型サービスを行う拠点型のサービス付き高齢者向け住宅等を各日常生活圏域に整備**
(第7期までに5～6箇所。要介護3～5の利用者用の定員数約280人分を予定)
- 拠点型サービス付き高齢者向け住宅を中心に、要介護者の在宅生活を支援。

高齢者居住安定確保計画について

高齢者居住安定確保計画の概要

介護保険事業支援計画等との調和を図りつつ、市町村と協議し都道府県が策定 ※市町村による計画策定も推奨

- 都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 目標を達成するために必要な事項
 - ・ 賃貸住宅及び老人ホームの供給促進・管理の適正化
 - ・ 高齢者に適した住宅(バリアフリー)の整備促進
 - ・ 福祉・介護施設等の整備促進その他生活支援体制の確保
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
 - ・ 持家に居住する高齢者の居住の安定確保のための住宅のバリアフリー化促進
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の付加・緩和 等

【高齢者居住安定確保計画の策定状況】

(平成26年9月1日時点)

策定年度	都道府県		市町村	
～H21年度	大阪府、群馬県	2	釧路町	1
H22年度	東京都、熊本県	2		
H23年度	茨城県、栃木県、埼玉県、神奈川県、石川県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県	19	日野市、横浜市、川崎市、相模原市、神戸市、熊本市	6
H24年度	北海道、青森県、岩手県、宮城県、千葉県、島根県、大分県、宮崎県、沖縄県	9	千葉市、福岡市	2
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	3	北九州市	1
H26年度	奈良県	1		
	36都道府県		10市町村	

東京都のサービス付き高齢者向け住宅整備事業

- 東京都においては、医療・介護サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅や、一般住宅を併設し居住者との交流を図るサービス付き高齢者向け住宅に対し、国の補助事業に加え、上乗せ補助を実施
- 住宅・福祉行政に関わる現状を考慮し、区市町村による「関与」や「意見照会」を補助金の要件化

国補助(平成23年度～)

サービス付き高齢者向け住宅整備事業：建設・改修費に対して国が直接補助

新築：建設費の1/10 (100万円/戸限度)

改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)



都補助・平成25～26年度

**【医療・介護サービス確保型】
東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業**

支援内容

- 新築：建設費の1/10 (100万円/戸限度)
- 改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)

主な補助要件

- 併設又は近接する医療・介護サービス事業所との連携
- 区市町村の関与手続
(関与方法)
「同意」：区市町村は同意基準に基づき同意の可否を判断 (35団体)
「意見書」：区市町村は意見書を都へ送付(6団体)
「同意不要」：区市町村の手続不要 (16団体)
「不同意」：都補助金の交付不可 (3団体)

都補助・平成26年度～

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

支援内容

- 新築：サ高住の建設費の1/10 (100万円/戸限度)
一般住宅の建設費の1/6 (7千万円限度) 等
- 改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)
一般住宅の改修費の2/3 (5千万円限度) 等

主な補助要件

- 一般住宅や交流施設を併設
(一般住宅とサービス付き高齢者向け住宅は同程度の戸数とすること)
- 区市町村への意見照会
(意見照会の方法)
以下の項目について意見照会をし、選定審査時に尊重
①サービス付き高齢者向け住宅の整備について
②一般住宅の整備について
③居住者と地域との関係について 等

よこはま多世代・地域交流型住宅事業 (鶴見会館跡地事業)

1. 事業概要

・「よこはま多世代・地域交流型住宅」とは、高齢者が他の世代と交流しながら安心して日常生活を営むことができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅であって、市長が認めるものをいう。

2. 整備運営事業者

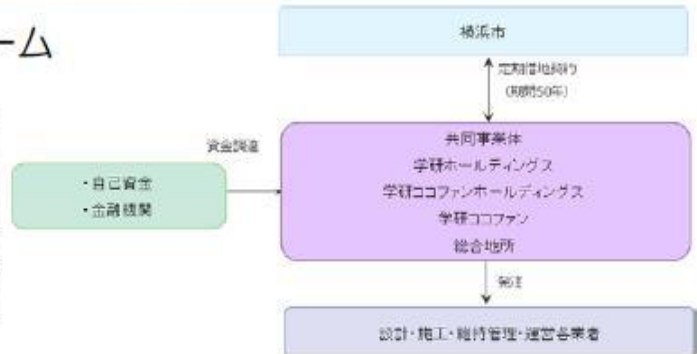
・(株)学研HDを統括責任者とする4社による共同事業体。

3. 計画概要

項目		概要
実施主体		横浜市
敷地面積		2,717.36㎡
事業期間		横浜市と事業者間で期間50年の定期借地権設定契約を締結(平成25年3月)
事業実施手法	公共施設整備	市有地の貸与のみ
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	市有地は貸与
	民間	高齢者向住宅、一般賃貸住宅 RC造・6階建て・約1,500㎡(建築面積) (内容) サービス付き高齢者向け住宅(70戸) <u>一般世帯住戸(29戸) 交流スペース(約310㎡) 共同リビング</u> 約100㎡ テナント数 7店舗
事業規模	公共	事業費負担なし
	民間	・総事業費 ー ・土地賃料 約843千円・月(保証料30ヶ月分)

4. 事業スキーム

(今後の予定)
平成27年2月
工事完了
平成27年4月
入居開始



■ 外観



■ 主な特色

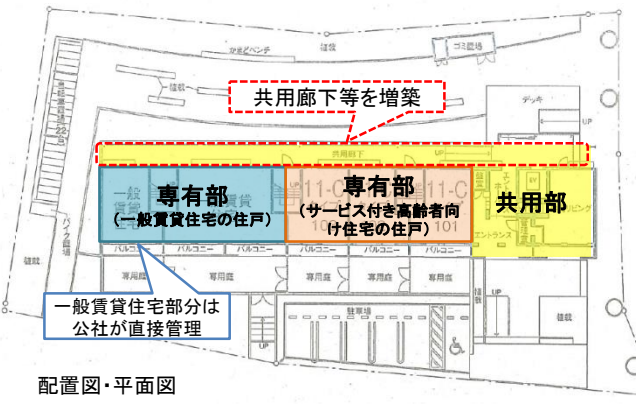
- ▶ 横浜市が鶴見会館跡の市有地を貸与し、民間事業者が整備・運営する賃貸住宅 (PRE)
 - ▶ 横浜市と民間事業者が期間50年の定期借地契約を締結。
 - ▶ 民間事業者による民設民営型事業。資金調達は自己資金もしくは銀行借入によると推測される。
 - ▶ 本件は、「よこはま多世代・地域交流型住宅」として横浜市が超高齢化社会に求められる住宅としてスタートする、横浜発の高齢者向け賃貸住宅。
- 【効果】未利用地の民間事業者向け貸与が横浜市の財政貢献へと繋がる。

出典:第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用
のあり方に関する検討会配布資料

既存の公社住宅を活用した整備事例(コーシャハイム千歳烏山(東京都世田谷区))

○東京都住宅供給公社が所有する旧烏山住宅の1棟を改修・増築することにより整備。
 ○多世代共生を目指して同じ棟内に一般賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を配置しており、入居する一般世帯と高齢者世帯が交流するイベントの開催等を実施している。専有部面積は25~62㎡。

- 物件名
コーシャハイム千歳烏山 11号棟
- 所在地
東京都世田谷区南烏山
- 建物所有者
東京都住宅供給公社
- 登録事業者
東京建物不動産販売(株)
- サービス提供者
(株) やさしい手
- 戸数
計 23戸
一般賃貸住宅 8戸
サービス付き高齢者向け住宅 15戸
- 改修竣工年
H26年
- 改修工事費
約126百万円
(サ高住専有部+共用部を面積按分)
- 月額利用料
・家賃…約67,800~153,600円
・共益費…約29,800円
・サービス費…約35,640円



改修前

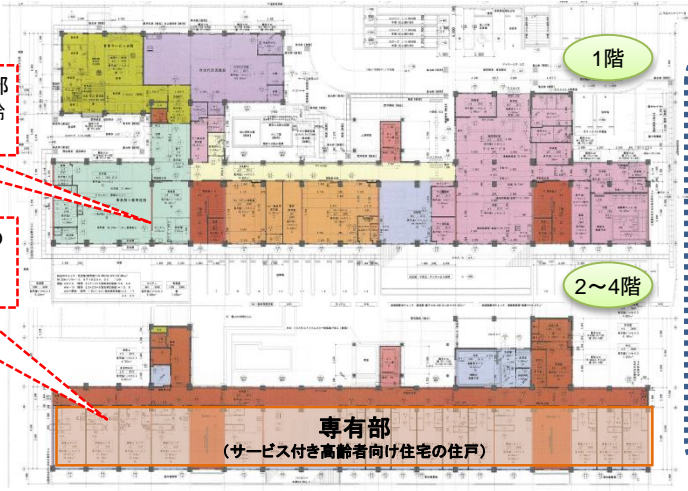
- 従前用途
共同住宅 (32戸)
- 竣工年
S32年

2K (約30㎡) の階段室型住棟。建設から50年以上が経過し、建物の老朽化をはじめ間取りや設備など、現代の居住ニーズに適していなかった。

小学校の廃校を活用した整備事例(シニアハウス美さと参番館(福岡県大牟田市))

- 廃校となった小学校を改修することにより整備。
- 1階には、高齢者生活支援施設（訪問介護、通所介護、食事提供、地域交流施設）と住宅の共用部があり、2～4階の各階には住戸や共同利用可能な食堂がある。専有部面積は21㎡～33㎡。

- **物件名**
シニアハウス美さと参番館
- **所在地**
福岡県大牟田市三里町
- **建物所有者**
社会福祉法人 けんこう
- **登録事業者**
社会福祉法人 けんこう
- **サービス提供者**
社会福祉法人 けんこう
- **戸数**
計 42戸
- **改修竣工年**
H25年
- **改修工事費**
約313百万円
- **月額利用料**
 - ・家賃……約32,000～50,000円
 - ・共益費……約30,000円
 - ・サービス費……0円



1階には、住宅の共同利用部（談話室等）や併設する高齢者生活支援施設を配置

2～4階には、住戸や住宅の共同利用部（食堂・浴室等）を配置

改修前

- 従前用途
小学校
- 竣工年
S 年

4階建てRC像の小学校。住戸を整備するため、間仕切り壁の変更や段差解消工事を実施。また、EVも新設。

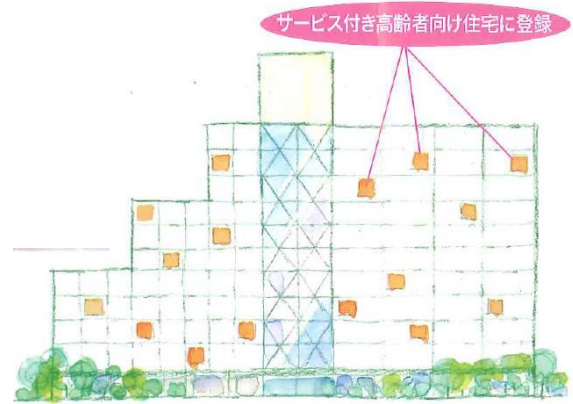
配置図・平面図

UR賃貸住宅の空住戸を活用した分散型サ高住の整備事例(ゆいま～る高島平(東京都板橋区))

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置。
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施。

- **物件名**
ゆいま～る高島平
- **所在地**
東京都板橋区高島平
- **建物所有者**
独立行政法人都市再生機構
- **登録事業者**
(株)コミュニティネット
- **サービス提供者**
(株)コミュニティネット
- **戸数**
計 121戸
一般賃貸住宅 91戸
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- **改修竣工年**
H26年
- **改修工事費**
約138百万円
- **月額利用料**
 - ・家賃……約93,600～98,100円
 - ・共益費……約2,700円
 - ・サービス費…約36,000円(1人)

外観写真



配置図・平面図

改修前

- **従前用途**
共同住宅 (121戸)
- **竣工年**
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟。11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施。

私募ファンドを活用した整備・運営の事例(鳥取県米子市)

サービス付き高齢者向け住宅まちなか(米子)

1. 事業概要

- 米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業に位置付けられており、中心市街地における居住促進と高齢者住宅整備の意義を有する。

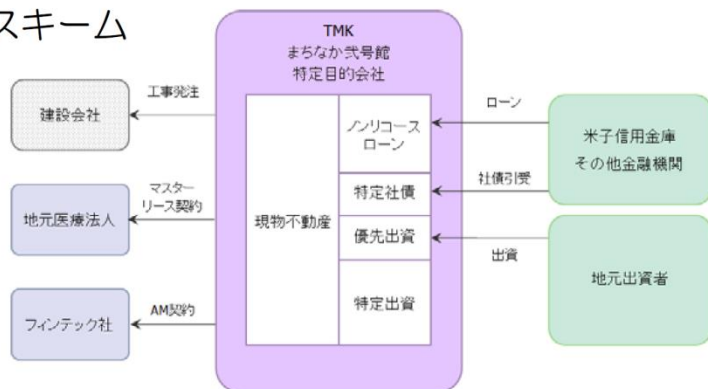
2. 事業者

- まちなか米子株式会社(特定目的会社(TMK))

3. 計画概要

項目	概要	
実施主体	医療法人 社団昌平会	
敷地面積	1828.01㎡	
事業期間	—	
事業実施手法	公共施設整備	—
	民間活用用地	民有地に民間事業者が施工
整備施設	公共	—
	民間	サービス付き高齢者向け住宅57部屋 食堂、デイサービス施設など(鉄筋コンクリート造 4階 延床面積: 2373.46㎡)
事業規模	公共	—
	民間	—

4. 想定事業スキーム



■ 外観イメージ



■ 主な特色

- サービス付き高齢者向け住宅まちなかについては、米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業の位置付けであり、民間医療法人の社団昌平会が運営を行っている。
- 施設の建設資金としてペイスルー課税の適用を受けることが可能な特定目的会社(TMK)を活用しており、且つ**地元金融機関(*)**だけによる**ノンリコースファイナンスを組成**
【効果】地域に根差した事業を地元金融機関がファイナンス面で支えている。
 (*米子信用金庫、中国銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行)

出典:第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用
のあり方に関する検討会配布資料

民間による高齢者向け住宅の情報提供の取組(SUUMO介護)

- (株)リクルート住まいカンパニーにおいて、平成26年12月より対象エリアを東京都に限定して、試行的に高齢者向け住宅の情報提供を開始。
- 利用者の検索を容易にするため、入居希望者の介護度と生活拠点から高齢者住宅を検索可能としている。
- 利用者が安心して検索できるように、財務健全性やサービス品質等に係る一定の審査項目を満たした信頼できる高齢者住宅のみ掲載するとともに、入居者の声等を掲載している。

入居者の介護度と生活拠点から高齢者住宅を検索可能

ステップ 1 条件に該当する高齢者向け住宅を選んでください
 高齢者向け住宅の条件を設定していただくことにより適した情報をご案内できます



自立～要支援に対応した
高齢者向け住宅を探す



要介護度1～2に対応した
高齢者向け住宅を探す



要介護度3～5に対応した
高齢者向け住宅を探す

[介護保険制度の要介護認定について](#)
 必要な入居条件がわからない

認知症に対応した高齢者向け住宅を探す

ステップ 2 起点となる場所を入力してください
 お住まいや職場の住所や最寄り駅、建物名を入力すると、そこから近い高齢者向け住宅を探せます



から

 車

で

30分以内

検索

入居者の声や介護と医療の体制等の情報を掲載

ご利用者の声

「ご入居されている
お声」
掲載しているお声
※掲載内容は掲載された
時点での情報です。変更
あり得ます。

入居者ご本人やご家族の方が答えたアンケートをご覧になれます。
 高齢者向け住宅全体やサービス内容、職員の対応などについて、満足している点と改善してほしい点を掲載しております。

料金プラン

※お申し込み
03-5561-2334
※お申し込みは必ずお電話にて
03-5561-2334までお申し込みください。

入居時にかかる費用と、月々にかかる費用をご覧になれます。
 正確な内訳を掲載しているため、何にいくらかかるのかを正しく把握できます。

介護と医療の体制

※お申し込み
03-5561-2334
※お申し込みは必ずお電話にて
03-5561-2334までお申し込みください。

介護体制や医療体制、看取り対応についてご覧になれます。
 どのようなサービスがあるかだけでなく、サービスの詳細まで知ることができます。

詳細な情報

※お申し込み
03-5561-2334
※お申し込みは必ずお電話にて
03-5561-2334までお申し込みください。

所在地や周辺環境はもちろん、ご入居者の年齢構成や男女構成、要介護度分布の状況から、契約時の留意事項まで、高齢者向け住宅の詳細な情報がわかります。

シェア金沢(石川県金沢市)における取組

○シェア金沢を4月に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを形成。様々な人が混在して住むということを実践している。

シェア金沢 概要 [総面積/約11,000坪]



- <店舗等>**
- ・ショップ (日用品、生活雑貨)
 - ・バー
 - ・キッチンスタジオ
 - ・ボディケアサロン等

- <施設等>**
- ・児童入所施設
 - ・児童発達支援センター
 - ・学童保育施設
 - ・自然学校
 - ・グラウンド(全天候型) 等

- <コミュニティ施設>**
- ・温泉
 - ・コミュニティレストラン
 - ・デイサービス・生活介護・訪問介護

- <住宅>**
- ・学生向け住宅
 - ・サービス付高齢者向け住宅 等

- <住宅・施設>**
- ・児童入所施設
 - ・学生向け住宅
 - ・産前・産後ケア施設
 - ・サービス付高齢者向け住宅 等



ゆいま～る那須(栃木県那須町)における取組

- 都市部等から移住した高齢者が、健康な時からサ高住に居住して、就労や文化活動を行いながら生活し、ケアが必要になった場合は、併設事業所等から介護サービス等を受けられる。
- 本格的な定住のほか、2地域居住を行うことも可能。

- 住宅名 ゆいま～る那須
- 建築地 栃木県 那須郡 那須町
- 事業開始年 平成22年～
※平成23年12月
サービス付き高齢者向け住宅として登録

<外観写真>



<全体イメージ>



中庭を囲むユニット型の住棟配置
高齢者住宅 70戸 (木造1、2階建)

【入居者による就労や文化活動の実施】



食事の提供



駅やスーパーへの送迎車の運転



地元産品の製作・販売

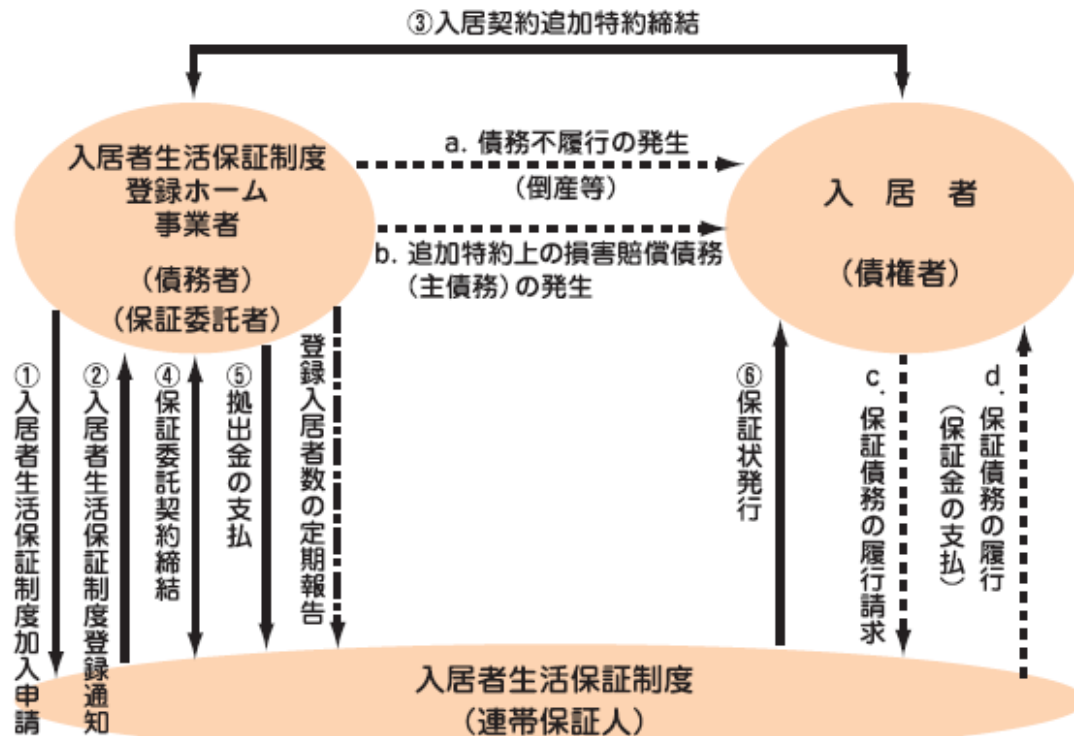


障子貼りなど住宅の管理

(公社)全国有料老人ホーム協会における取組

- (公社)全国有料老人ホーム協会においては、事業者の万一の倒産等により、ホームから全入居者が退去せざるを得なくなり、かつ入居者から契約が解除された場合に、登録された入居者へ500万円の保証金を支払う制度（入居者生活保証制度）を運用している。
- また、協会に登録しているホームが、経営危機や天災等によりサービス提供が著しく困難になった場合に、職員の派遣等により入居者の生活と事業者の運営をサポートする制度（入居者生活支援制度）を運用している。
- さらに、事業者より倒産等の連絡があった際には、会員の事業者に照会し、事業の引き続き先の確保に努めている。

入居者生活保証制度の仕組み



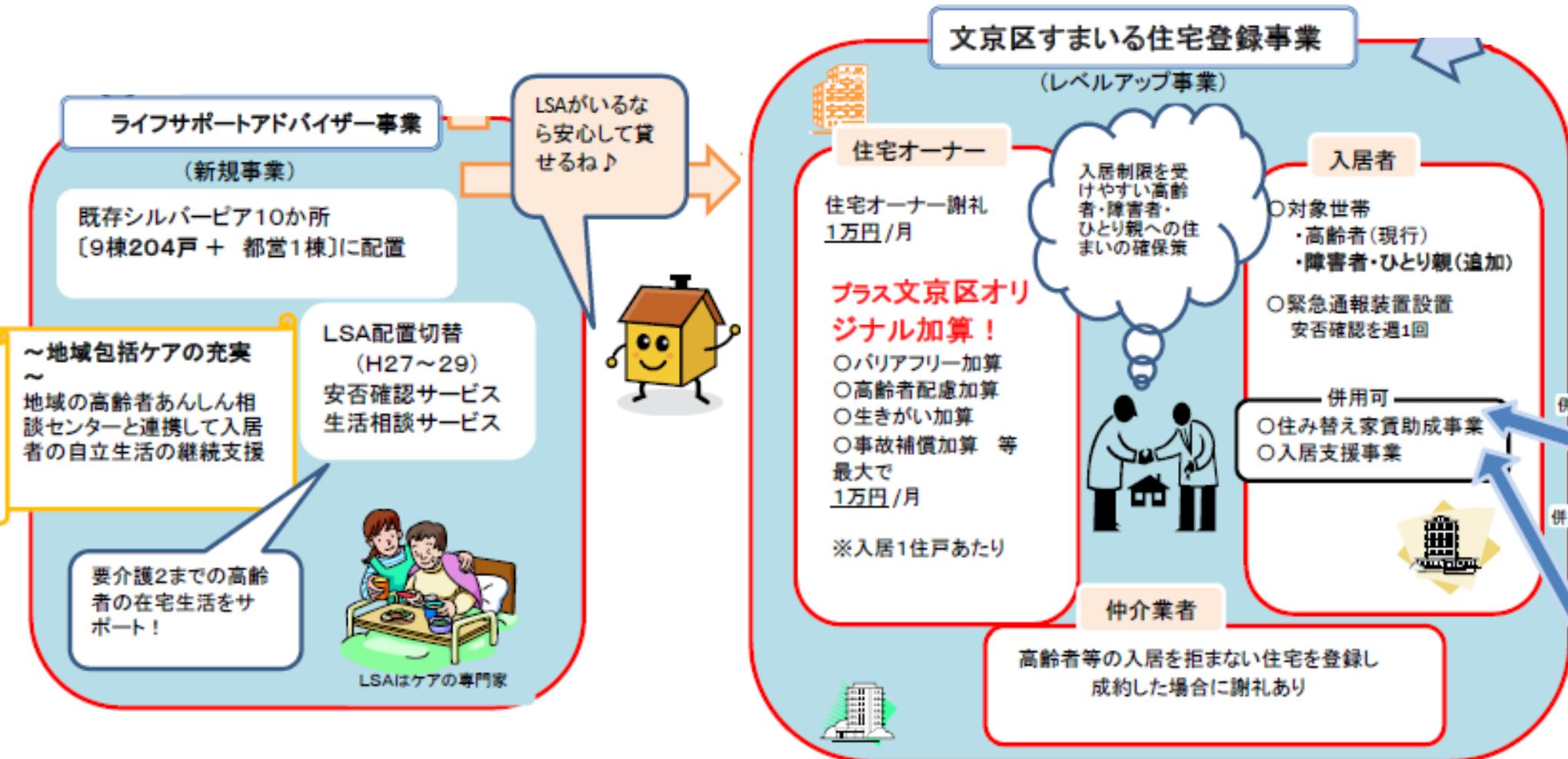
入居者生活支援制度の実施状況

東日本大震災の際に、被災したホームと入居者の支援のため救援物資の提供等を実施



文京区すまいる住宅登録事業

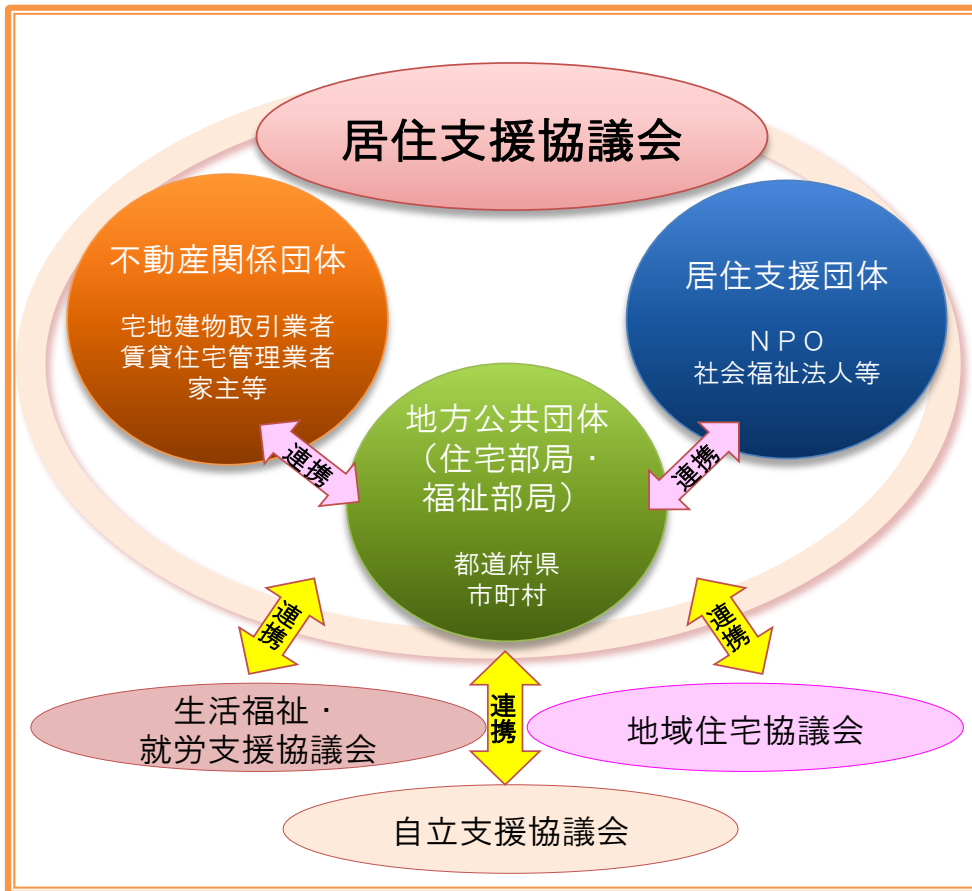
- 文京区において、平成27年度より、住宅オーナーが高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅を区に登録し、当該住宅に区が斡旋する高齢者等が入居すると、区より住宅オーナーに謝礼を支払う制度を創設。
- 登録住宅に入居する高齢者等に対して、住み替え費用や2年間の家賃助成を行うとともに、LSAによる生活指導や相談等の無料提供を実施。



居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。
- 平成27年3月時点で48の居住支援協議会（37都道府県・11区市）が設立。

【居住支援協議会の構成】



【居住支援協議会による主な活動内容】

- ・メンバー間の意見・情報交換
（38協議会）
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供
（27協議会）
※協議会HPで、協議会に個別に問い合わせしなくても物件情報を閲覧できる状態
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅相談サービス
（18協議会）
※住宅に関する各種相談に窓口や電話、インターネットで応じる場合
- ・賃貸人、要配慮者を対象とした講演会・セミナー開催
（16協議会）
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅の紹介・斡旋
（14協議会）

居住支援協議会の取組①(鳥取県居住支援協議会)

○協議会にあんしん賃貸相談員を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

- 住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない
あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。
- 更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、
「あんしん賃貸相談員(2名)」を地区別に配置。
高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

(住宅相談員)
・相談者と不動産店・家主、支援団体等の間に立つ「コーディネーター」の役割を担う(宅建主任者の資格を有する)。

相談対応実績

	H21	H22	H23	H24	H25
高齢者	21	29	26	38	60
障がい者	26	36	55	84	62
外国人	2	3	0	1	4
子育て	13	15	28	28	25
その他	12	9	16	38	43
合計	74	92	125	189	194
入居決定	17	39	74	143	127

(入居決定数の増加要因)

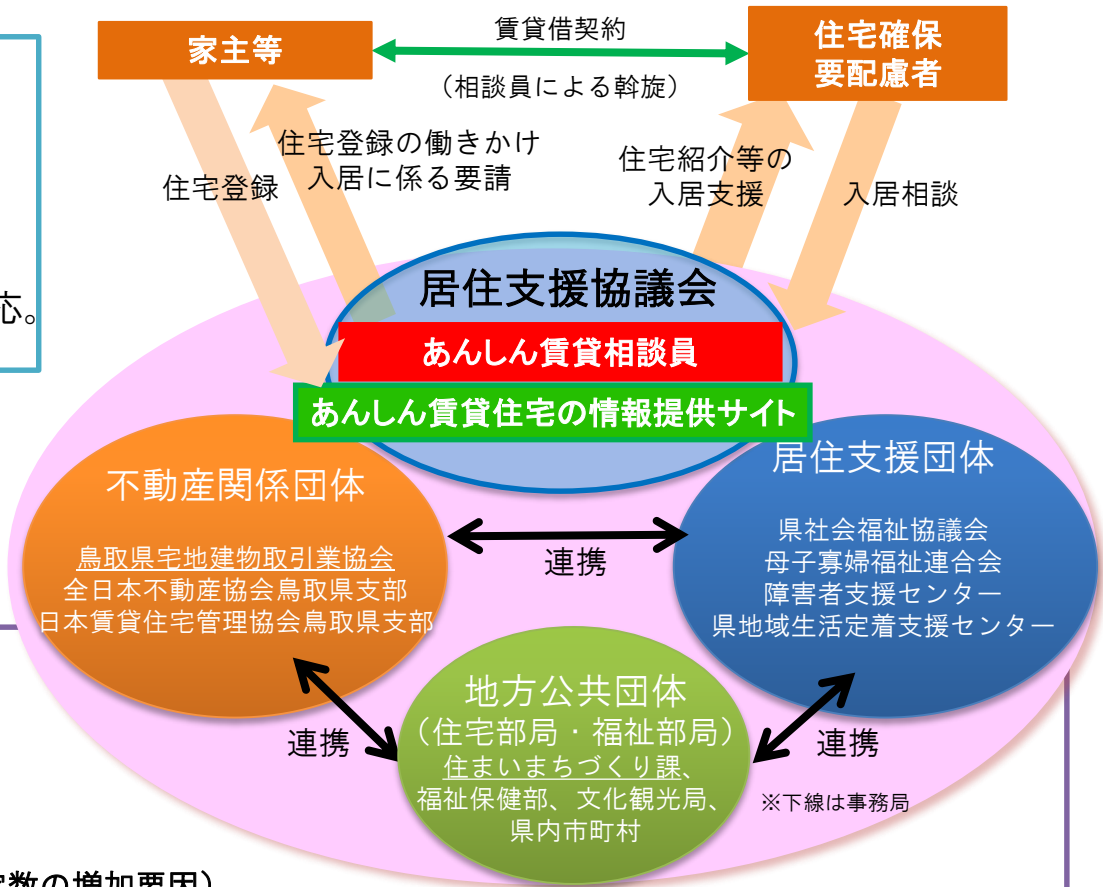
- きめ細やかな相談対応
 - ・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
 - ・連帯保証人、緊急連絡先の確保
 - ・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
 - ・入居後の福祉・生活支援の確保

○経験・事例の蓄積

- ・四半期毎の報告会、困難事例の検証
- ・実績の積み重ねによる安心感

○相談制度の周知

- ・協議会だより(会報)等による普及啓発
 - ・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼
- ※鳥取県からの聞き取り

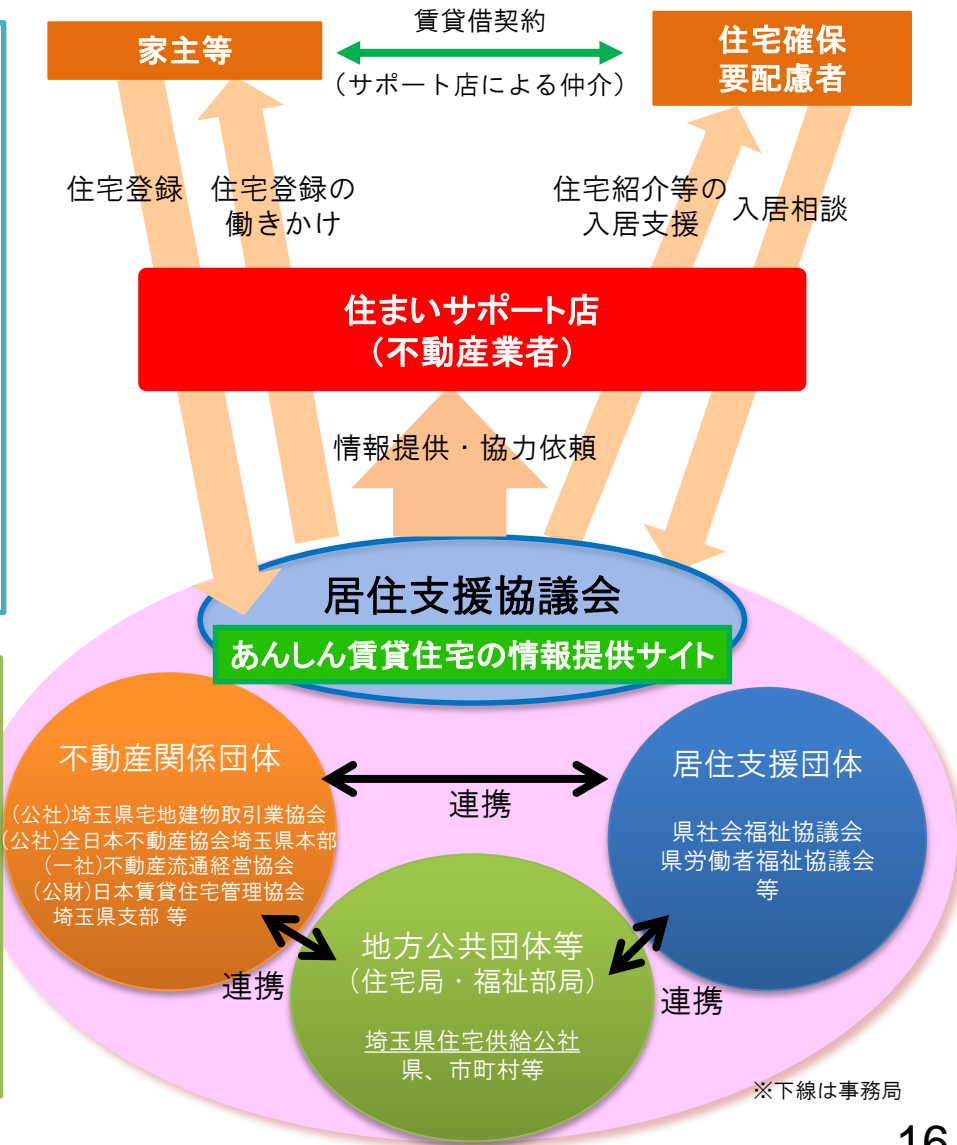


居住支援協議会の取組②（埼玉県居住支援協議会）

○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

- ①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置
- 住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供（検索サイト）
 - 仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店（地域の不動産業者）（※）」を、不動産関係団体の協力を得て、設置
- (※) 住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

- ②入居支援に係る事例収集・情報提供
- 地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
 - 円滑な入居を阻害する要素の把握と分析
- 事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。



居住支援協議会の取組③（神戸市居住支援協議会）

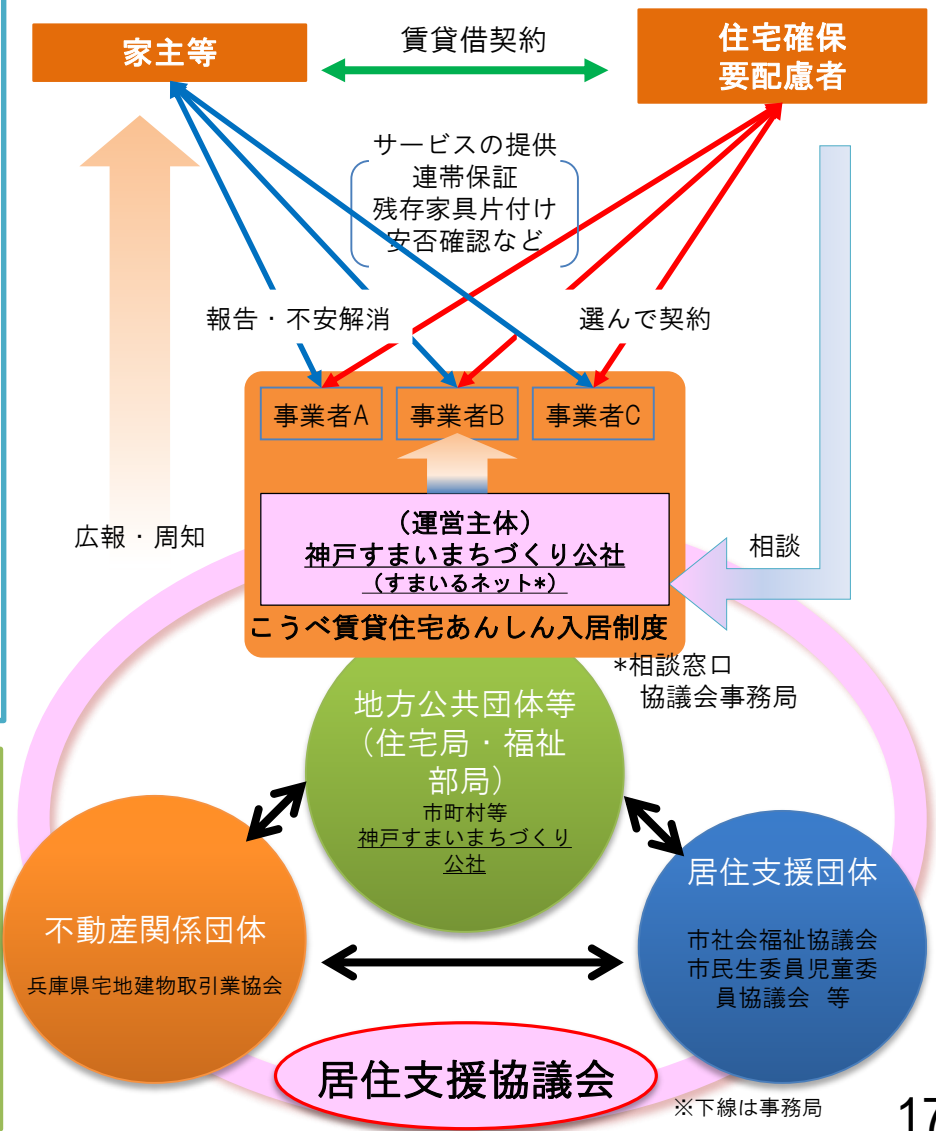
○入居時の貸主・借主双方の不安を解消するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス提供体制を構築。

①こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（H26.10運用開始）（右図）

対象者：神戸市内の民間賃貸住宅に新たに入居する世帯、または入居中の世帯

サービス提供事業者：7者

提供サービス（有償）：
 （基本サービス）
 ○連帯保証サービス
 ○残存家具の片付けサービス
 ○安否確認サービス
 （追加サービス）
 ○葬儀の実施、死後手続き、福祉整理



②「マイホーム借り上げ制度」の活用促進

○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会を開催。また、JTIへの初年度協賛金の補助等の事業を実施。

○空き家対策の一環として、「マイホーム借上げ制度」の活用促進も含めて、地域住民に対する「すまいの相談会」を各区で実施。