

第2回 サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会 議事概要

<日 時> 平成31年3月8日(金) 13:00~15:10

<場 所> 主婦会館プラザエフ 8階 スイセン

<出席者> (順不同、敬称略)

■委員

高橋 紘士 一般財団法人 高齢者住宅財団顧問・東京通信大学人間福祉学部教授 (座長)
井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院教授
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<欠席>
園田 眞理子 明治大学理工学部建築学科専任教授
田村 明孝 株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング代表取締役
辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授<欠席>
那珂 正 一般財団法人 高齢者住宅財団理事長<欠席>
三浦 研 京都大学大学院工学研究科教授
吉村 直子 株式会社長谷工総合研究所主席研究員

安藤 恒次 独立行政法人都市再生機構理事
(代理出席) 太田 潤 独立行政法人都市再生機構 ウェルフェア総合戦略部長
廣兼 周一 日本総合住生活株式会社代表取締役社長

五郎丸 徹 一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会理事
株式会社学研ココファン 代表取締役社長

小山 健 一般社団法人高齢者住宅協会政策委員長
積和グランドマスト株式会社 代表取締役社長

(代理出席) 松村 誠 積和グランドマスト株式会社 常務取締役

北村 俊幸 一般社団法人全国介護付きホーム協会常任理事
株式会社ニチイケアパレス 常務取締役

吉田 肇 公益社団法人全国有料老人ホーム協会
株式会社マザアス 代表取締役社長

(代理出席) 灰藤 誠 公益社団法人全国有料老人ホーム協会 事務局長

■オブザーバー 厚生労働省 老健局 高齢者支援課
東京都 都市整備局<欠席>
品川区 福祉局 高齢者福祉課<欠席>

■事務局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

<議事概要>

1) サービス付き高齢者向け住宅に関する現状について（資料1）

- ・特にご意見なし。

2) サービス付き高齢者向け住宅の多様性に関する調査報告について（資料2）

3) サービス付き高齢者向け住宅の主な課題と対応の方向性について（資料3）

議事2)と議事3)の議論はまとめて整理している

○高齢期の住まいの探し方について

- ・要介護度が上がり、本人ではなく家族が住まい等を探す場合、見学、チラシやHP、口コミ等による情報収集が行われていると想定される。そういった状況を社会的にレベルアップしていくことが重要であるため、実態把握を継続してほしい。
- ・高齢期の居住状況には、経済格差や関係力の格差が内包されており、持ち家世帯と借家世帯では決定的に条件が異なる。サービス付き高齢者向け住宅は、低所得の人向けと中堅所得以上向けの二層構造になっているのではないか。この点をきちんと仕分けして分析する必要がある。
- ・高齢者の行動様式を予測するには、持ち家・借家の区分と同時に、持ち家の多様性、高齢者の心身状況の多様性、生活空間の住みこなし問題、共用空間と居場所等も考慮する必要がある。

○早めの住替えの意義と地域居住

- ・早めの引越しや早めの住替えは、エイジング・イン・プレイスに向けた行動であることを理解する必要がある。高齢者等が新しい場所で関係力を築けるうちに引越し、引越先で地域と関わりを持てば、住んでいる人同士の互助力（ソーシャルキャピタル）を期待できることが、早めの引越しの有効な理由である。サービス付き高齢者向け住宅を単なる箱として捉えるのではなく、地域と住宅との関係で捉える必要がある。
- ・早めの住替えを促進するには、まず健康で、役割があり、仲間がいること、そのうえでコミュニティサービスがあるといった状況を考えるべきである。コミュニティサービスの利用では自立生活が難しくなった段階で介護保険外サービスを利用し、その後、介護保険サービスの利用が始まるといった流れが想定される。必ずしも介護保険事業者とは限らない主体が、地域の介護保険事業者と連携して介護保険外サービスを提供していくと考えられる。
- ・高齢者等が地域生活を享受している場合は、多様な外部・他者との関係性により支えられている部分が大きく、介護の役割は一部にすぎないのではないか。現状のサービス付き高齢者向け住宅の供給においては、地域生活に対する考え方がそぎ落ちてしまっている。
- ・早めの住替えは重要なことと思うが、現在は経済力のある方のオプションになっているのではないか。サービス付き高齢者向け住宅のあるべき論はあまり意味がなく、特別養護老人ホームの受け皿でも早めの住替えでも良く、元気な人でも看取りが必要な人でも住める住宅であることが前提である。

○地域に開かれたサービス付き高齢者向け住宅について

- ・福祉施設等と比較し、サービス付き高齢者向け住宅は自由度が高い。社会保障の発想とは異なり、民間事業者だからできることがある。地域に開くハードやソフトの作りこみ方など、事業

者の手腕を期待する制度設計となっている。

- ・サービス付き高齢者向け住宅を供給する中で、地域との関係づくりが落ちてしまう傾向があるのではないかと。地域との関係を築くことに配慮した事業・事業者を、これから高齢者向け住宅のあり方として、応援して増やしていく必要がある。
- ・今日紹介があった事例は、経済的担能力の高い方向けであり、このような事例もあってよいが、所得・資産に限られる方向けの選択肢もあるとよい。

○サービス付き高齢者向け住宅等の事業を取り巻く環境変化について

- ・より良いハードとソフトを有した高齢者向けの住まいを提供していくためには、安定的な経営を継続する必要がある。
- ・介護人材不足、金融不安、会計基準の変更等の社会情勢の変化が予測されている。サービス付き高齢者向け住宅だけでなく、有料老人ホーム等の高齢者住まいを含め、今後どうなっていくのかという観点から制度、政策、事業性を見ていく必要がある。
- ・入居者と住宅事業者の間の契約が終身建物賃貸借である一方で、土地・建物の所有者と住宅事業者の間は期限のある契約となっている場合がある。この時間軸の差をどう考えるのか検討する必要がある。

○地方公共団体の役割及び地域計画における福祉分野とまちづくり分野等の連携について

- ・包括的介護（介護保険3施設と特定施設・グループホームの5類型）の供給量は2005年をピークとして減少傾向にあり、療養病床も減少しているため、包括的介護施設は激減している。サービス付き高齢者向け住宅が求めるべき姿として要介護の人たちを受け入れているのではなく、包括ケアの供給量が需要に追いついていないため、医療や介護を必要とする高齢者がサービス付き高齢者向け住宅へ流れてきている。従って、包括ケアの充実や需要数の扱いについても議論する必要がある。
- ・地域によって、供給の過不足の差が大きくなってきている。首都圏や関西圏の都市部では高齢者施設が非常に不足しており、地方は供給過剰の傾向にある。量のコントロールが必要な地域と、質のコントロールが必要な地域がある。地方公共団体は、需要量と供給量のバランスを見た上で、民間事業者に対し、「足りているのでこれ以上不要」「足りていないので民間に担ってもらいたい」という情報を発信して頂きたい。
- ・団塊の世代が後期高齢者となる2025年が迫っており、地域包括ケアシステムの実現に向けて、正念場である。これまではサービス付き高齢者向け住宅は住宅政策の範疇で、福祉分野の介護保険事業計画やその他の福祉計画などとの関係性が極めて希薄だった。これから地域包括ケアシステムを実現するには、住まいと介護、福祉分野との連携がいっそう求められる。地域計画という観点からは、介護保険事業計画も立地適正化計画も同じ部類であり、それらを総合的に考えることについて誰かが積極的に動かなければならない。
- ・ICTの技術革新が進み、マイクロGISを用いて人や世帯や家に即して情報が把握でき、医療、介護についても名寄せをすれば人単位の情報解析は可能である。

○サービス付き高齢者向け住宅への入居前・入居後の課題について

- ・サービス付き高齢者向け住宅を中心としてその前後の課題も視野に入れて検討すべきである。
- ・入居前の自宅が空き家とならないよう、維持管理又は流通化が課題である。家における金融、ファイナンス、不動産の問題は重要である。
- ・高齢期の住替えに関して、今後は金融というテーマが大きく関わると考えられる。経済的な裏付けがなければ住替えを実現できない中で、金融面の不安が以前に比べ大きくなっている。消費者が金融部分の安心感を持つために、新しい制度、サポートするような民間ビジネス、消費者教育など、「住まいと金融」というキーワードでも検討する必要があるのではないか。
- ・最期のことを考えるときに看取りの問題と住まいは避けられず、残置物問題や終身建物賃貸借契約の問題とも絡んでくる。このような問題が2040年問題として展開すると予測される。
- ・住宅はストックであるためロングレンジの視点が必要である。同時に、サービス付き高齢者向け住宅への入居は戸建て空き家問題を引き起こすことになるため、建てれば良いというビジネスモデルはもう終わり、メンテナンスも含めた仕組みを社会的に構築する必要がある。
- ・入居後は、介護・ターミナル・看取りなどに加えて、ホスピスという概念も含めて検討する必要がある。がん末期も含めて対応できる住宅も増えてきている。
- ・入居を検討している方に対し、個々の住宅で看取りに関する考え方を事業者から説明し、利用者は理解した上で選ぶといった状況を作り出すことが求められる。

○その他

- ・住宅セーフティネット制度とサービス付き高齢者向け住宅が連携してお互いの価値や強みを引き出しながら伸びていくことが重要である。
- ・築年の古い中層住宅では、4～5階から1階へ住替えたいという要望が多い。空き家対策のためにも、分譲集合住宅においても早めに住替えやリフォームを検討する仕組みもお願いしたい。
- ・トータルとしてまちがさらに魅力づけられていく仕掛けは重要。URの団地を医療・福祉・生活支援という観点で再生する拠点化事業等において、まちの魅力づくりの仕組みを持った事業者に参加してもらおうと馴染みやすい。民間事業者の知恵により、住替え先の選択肢がさらに多様となることに期待している。