

## 第8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> 令和6年3月1日(金) 15:00~17:00

<場所> AP 東京八重洲、WEB 会議システム併用

<出席者> (順不同、敬称略)

### ■委員

高橋 紘士	一般社団法人高齢者住宅協会顧問・東京通信大学名誉教授(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	<欠席>
大森 文彦	弁護士、東洋大学名誉教授	
田村 明孝	株式会社タムラプランニング&オペレーティング代表取締役	<欠席>
辻 哲夫	東京大学高齢社会総合研究機構未来ビジョン研究センター客員研究員	<欠席>
加藤 利男	一般財団法人高齢者住宅財団理事長	
三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授	
武井 佐代里	独立行政法人都市再生機構 理事	<欠席>
	<代理出席> 水野 克彦 ウェルフェア総合戦略部 部長	
石渡 廣一	日本総合住生活株式会社 特別顧問	
吉村 直子	高齢者住まい事業者団体連合会 高齢者向け住まい紹介事業者検討委員長	
吉田 肇	公益社団法人全国有料老人ホーム協会理事 株式会社マザアス 代表取締役社長	
秋山 幸男	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 代表取締役社長	<欠席>
菊井 徹也	一般社団法人高齢者住宅協会 会長 SOMPO ケア株式会社 取締役執行役員	
宮本 俊介	一般社団法人高齢者住宅協会 住宅・住生活部会部会長 積水ハウス不動産東京株式会社 取締役 グランドマスト事業部長	

### ■オブザーバー

厚生労働省 老健局 高齢者支援課  
東京都 東京都住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課  
東京都 福祉局 高齢者施策推進部 住宅支援課  
品川区 福祉部 福祉計画課

### ■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

### ■事例紹介 報告者

一般社団法人高齢者住宅協会 住宅・住生活部会部会長 宮本 俊介  
社会福祉法人弘前豊徳会サンタハウス弘前公園 阿保 英樹

## <議事概要>

- 1) <報告>サービス付き高齢者向け住宅に関する現状と施策の動向（資料1）
- 2) 令和5年度懇談会の論点（資料2）
- 3) 情報提供<1>高齢者の健康寿命の延伸に係る効果的な取組とエビデンスの収集
  - 高齢者住宅協会 住宅・住生活部会の取組み（資料3）
- 4) 情報提供<2>サービス付き高齢者向け住宅における地域交流の取組の展開について
  - サ付住宅における地域交流の取組の展開について（資料4-1）
  - 弘前版生涯活躍のまちにおけるサービス付き高齢者向け住宅による地域交流の取組（資料4-2）

・上記の報告事項及び情報提供について、意見交換を行った。

### ○サ付住宅の取組の方向性やその普及について

- ・サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ付住宅」と略記）での生活支援は、既存の施設のあり方に引き寄せられるのではなく、居住にかかるサービスであるという認識が重要。サ付住宅を閉鎖的な施設と考えて運営してしまうことは、本来の想定とは乖離していると思う。居住というものを成り立たせる上で大事な Well-being につながるエビデンスが出てきた。
- ・今や人生100年時代を迎え、誰もが100歳になりうる時代となった。一方、平均的には、75歳を超えると心身の状態は徐々に低下し始めるという現実がある。近年のフレイルに関する研究では、75歳を超えてからでも老いは、我々国民の暮らし方次第で遅らせることが可能だということが明確になってきた。今後の高齢者の望ましいライフスタイルは、どのような住まい方をしたら75歳以降でも元気に楽しく過ごせるだろうかと考えることが基本となる。今回の話題提供において、高齢者向け住宅で入居者の健康維持増進に取り組む意義がエビデンスベースでも示され始めたことは、時代を画する事件と言ってもよいと思う。
- ・自立の高齢者を対象としたサ付住宅を見学した際に、入居者が「安心だが寂しい」と話したことが印象に残っており、その寂しさに代わるものを提供することが、高齢者向け住宅の最大の役割と思う。今回様々な話を聞き、一番重要視するものは健康づくりと交流であり、それが Well-being につながるのだろうと思った。
- ・高齢者向け住宅として健康づくりや交流という「社会的仕組」と、集まる場を「空間」として提供する。また、食事提供があること、掃除の範囲を狭くし、家事から卒業させること、近くで買物ができること、新しく友になり得る入居者の存在も必要と思った。
- ・既存のサ付住宅は、要介護の高齢者を対象とした住宅が多く、自立の高齢者を対象としたサ付住宅のあるべき姿を明確に打ち出せずにいる。今回、健康寿命の延伸に係るエビデンスが示されたことが自立の高齢者を対象としたサ付住宅の普及において非常に良い効果をもたらすと思う。

- ・中間所得層に対して、サ付住宅の価値を伝え、ターゲット層を拡大していく必要がある。自立の高齢者を対象としたサ付住宅が単体で存続していくことは難しく、地域の方々にも選ばれるように、地域交流や地域貢献のプログラムを行うなど、介護予防に資する取組が重要になる。サンタハウス弘前公園は、介護予防・日常生活支援総合事業をしっかりと実施し、元気な方を呼び込むことで世代間交流につながっており、ターゲット層を拡大していく上で非常に良い取組事例である。
- ・サ付住宅における地域交流は、サ付き住宅の「利用者にとっての質」と「地域住民にとっての質」を、同時に高める極めて重要な論点である。サ付住宅が今以上のものとして、広く認識されていくためには、サ付住宅の地域交流的拠点としての機能を重視すべきと思う。同時に、入居者が意に反して強制的に交流させられないための工夫も追究する必要があるかと思う。「居合わせる」ことを大事にしたい。交流という仕掛けやイベントを通じて、「同じ悩みを持っている人」「誰かと話したい人」が会うことこそが、交流の規定的な機能だと思う。また、「交流」はダイレクトなコンタクトばかりではない。誰かの様子を少し離れたところから眺めるのも重要な交流と考える。こうした「間接的な交流」をどう促すかという視点も重要であると思う。
- ・グランドマストやサンタハウス弘前公園のような取組を、国として主導していくためには、ある程度事業者を支える必要があると思う。例えば、サ付住宅の情報提供システムに「地域交流」の取組の実施状況を示す項目を追加するなど、事業者側に地域交流を意識づけることが必要に思う。
- ・今回示されたサ付住宅での取組は世の中に知ってもらわないといけない。不動産仲介業、セーフティネット制度、さらに文化とジェンダーに関係する価値形成という要素もあり、これからはますます木目の細かいものの見方をしていかなければいけない。

### ○高齢者の住み替えに関する相談対応について

- ・グランドマストとサンタハウス弘前公園の運営を比較すると、入居者は相似していても、それに対するアプローチ方法が異なっていると思った。福祉目線の「多様なサービスに繋げるための手続きのための相談」とは異なる、ビジネス目線の「新しい住まい方の提案につながる相談」が展開されている。
- ・高齢者の特性によりアプローチの仕方も異なる。地域のつながりを生きがいとしている高齢者は、簡単には転居しないが、これは前向きに捉えてよいことである。一方、変化を受容する力が不足している高齢者には、住まい方について、早い時期からアプローチすることが重要と思われる。
- ・全国民にとって早めの住み替えが望ましいわけではなく、一定程度の人は、ギリギリまで自宅での生活が望ましい人もいることを念頭にプロモーションした方がよい。どんな場合が早めの引越しが望ましいのか、という検討も必要。

- ・ グランドマストの相談の場において、消費者側から健康問題などの話が赤裸々に出てくるものなのか、それとも事業者側が消費者ニーズを丁寧に引き出すことで、問題を認識している状況なのか？

⇒高齢者の住み替えには、家族関係やファイナンシャル、健康面などの多様な問題があり、問題一つ一つを解決しない限りは住み替えとならない。入居者の背景や家族関係などの悩みをすべて聞いたうえで、グランドマストが住み替える価値がある住宅であることを、ソリューションとして伝えるようにしている。

- ・ サ付住宅におけるデメリットとは何か？

⇒サ付住宅への入居にあたっての一時金や礼金をはじめ、更新料が不要であり、入居期間の制限もないので、円滑に退去できる環境にある。デメリットを感じれば、すぐに退居できる環境にある。一方、事業者側としては、企業体力がなければ事業として存続しづらいのではと思う。

#### ○サ付住宅の制度要件等について

- ・ サ付住宅の制度を活用すると 80 歳と 50 歳の親子が同居したいという要望を受けても、60 歳以上の要件から入居を断ることになる。また、サ付住宅を建設したが、地代が高く家賃設定を高くせざるを得なくなり、サ付住宅の補助金が利用できなかった事例があるとも聞いている。一方、サ付住宅でない高齢者向けの賃貸住宅を運営している事業者からは、食堂を設置しないことで、入居者のコミュニティ形成や地域交流において課題がある事例もあると聞いている。
- ⇒同じ制度を使えたらよいと考える。住宅としての役割にスポットライトを当てて、住宅として整備するときに、どういう機能が必要か、そういう点から基準に工夫があってもよい。

以上