

第3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2年1月29日(水) 13:00~15:10

<場 所> 東京国際フォーラム 4階 G402 会議室

<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
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
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
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取締役主席研究員

安藤 恒次	独立行政法人都市再生機構理事
廣兼 周一	日本総合住生活株式会社特別顧問

五郎丸 徹	一般社団法人高齢者住宅協会 サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会幹事 株式会社学研ココファン 代表取締役社長
(代理出席)	菊井 徹也 SOMPO ケア株式会社 取締役執行役員
田中 博史	一般社団法人高齢者住宅協会 住宅・住生活部会幹事 積水ハウス株式会社 CRE 事業部 医療・介護事業推進室 室長
(代理出席)	宮本 俊介 積和グランドマスト株式会社 代表取締役社長
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

■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
品川区 福祉部高齢者福祉課

■事務局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

議事概要（順不同）：高齢期の居住の場とサービス付き高齢者向け住宅の現状・課題・対応の方向性について

●サービス付き高齢者向け住宅の現状・課題・対応の方向について

- ・これまで整備されてきたサービス付き高齢者向け住宅には、自立高齢者中心のものから、要介護者中心のものとその両方を備えたものがあるが、サービス付き高齢者向け住宅を早めの住替えの受け皿としていくのであれば、自立期から終末期まで安心できる仕組みを構築する必要がある。
- ・サービス付き高齢者向け住宅については、住まいを中心とした緩やかな要件で様々なアイデアに満ちた個性的なものが現れており、モデル事業等を見ると、既存住宅を活用したものや分散型の提案が出てきている。
- ・アンケートでは、最終的に看取りまで期待する入居者も多いというデータも出ていたが、「高齢者向け」住宅という名称を付けている限りは、そのような期待を持って入居されることも頷ける。こうしたニーズに対し、サービス付き高齢者向け住宅はどのような方向に向かうべきなのかを整理する必要があるのではないかと。
- ・看取り対応については、介護サービスとの関係になるので、介護保険の検討等できちんと議論を進める必要がある。
- ・居住施設と介護施設はきちんと分けて議論をする必要がある。サービス付き高齢者向け住宅は、住まいとしての機能を重視し専用部分について 18 m²、25 m²の面積規定を設けていることに特色がある。他方で、現実には 25 m²の基準を満たさない居住施設も登場しており、それらの居住施設や介護施設、無低や救護施設等の施設との関係を明らかにしながらの議論が必要である。
- ・今後の高齢者の住まいのあり方を議論していく際には、セーフティネット住宅とサービス付き高齢者向け住宅との関係及び集合住宅型貸家と戸建て貸家等、住宅種別毎に整理を進めた方が良い。
- ・現状のサービス付き高齢者向け住宅が重度の要介護者向けのものが多くなっている一つの要因として、見守りサービス等の費用が自立の方には大きな負担にならざるを得ないといった課題がある。
- ・今後、空き家が増加して行くので、戸建て分散型のサービス付き高齢者向け住宅も考えなければならない。その際には、ICT、AI、IoT 等の先進技術を組み込み、少ないデバイスで 24 時間以内に異常が発見できるシステムを導入することで、事故物件が減り、高齢者へ賃貸しやすくなることで、空き家対策にもつながるのではないかと。
- ・首都圏を中心に今後も 85 歳以上の人口が増えていくが、今の 85 歳と 20 年後の 85 歳（今の 65 歳）では、ライフスタイルのみならず年金の形態も今とは異なってくる。2045 年に 85 歳となる方の年金など経済状況が 5 年ごとにどう変化するのも見据えて検討していくことも必要と思う。
- ・安心して住まうという社会的コストを誰がどう負担していくかという議論を合わせてしていない限りは、高齢期の安心な住まいや生活の維持という議論は出来ないのではないかと。

●地域の実情に対応したサービス付き高齢者向け住宅等の整備のあり方について

- ・大都市では、サービス付き高齢者向け住宅の平均入居年齢である 85 歳以上の人口増加に対してどのように向き合っていくのかが大きな課題である。現状では、その需要が首都圏では東京都内で吸収できず、広域まで広がっている傾向がみられるため、都道府県単位で独立して考えるというよりは、少し大きな視点で連携すべき。
- ・高齢者の居住の場に関する需要と供給をみると、地方部はこれ以上供給しても需要がないと思われる地域が生じる一方で、首都圏・関西圏ではかなり不足する。ただし、一部では供給が進んでいる都市がある等、自治体ごとの差異が明確になってきている。地域の実情に応じた供給計画の立案をしていくことが重要な課題になる。
- ・各自治体におけるサービス付き高齢者向け住宅の誘導・規制等の様々な取組を整理することで、今後のサービス付き高齢者向け住宅のコントロール手法が見出せるかもしれない。

●改修・住替えの相談について

- ・近年、住替えるか住み続けるかを早めに検討したいという方が急増している印象があるが、双方のアセスメントを一事業者で行うのは限界があり、仕組みづくりが必要である。
- ・住替えなのか改修なのかの選択においては、高齢期の生涯住宅費用の算定等の情報発信と情報主体を整理する必要がある。
- ・日本の場合は高齢者の持ち家率が高く、例えば 65 歳前後で住宅ローンを完済し、住替えを考えた場合、新たな居住費用が発生する。それをどのぐらいの方が納得し、資金調達や資金負担ができるのかという議論も併せて行っていかなければならない。
- ・これまで持ち家は資産価値のある不動産と思っていたものが、“負の動産”であり資産処分ができなくなることが分かると、高齢者向けの住宅供給に大きな影響を与えるのは明らかである。

●適切な住情報の発信の重要性について

- ・現在の高齢者の住まいには、個性が出てきており、一つの制度の中でも様々な住まいの形、住居の形がある。それをいかに情報として周知していくかが重要になる。
- ・高齢者向けの住まいの情報システムが消費者から見て非常に分かりにくいと言われている実態もある。消費者に一元的な情報提供が出来る仕組みにしてほしい。

●今後の検討の方向性について

- ・福祉部局には、住まいに関するものも含めて多数の高齢者から多様な相談が寄せられており、福祉関係の情報も多く持っているので、今後の議論では連携が必要。
- ・住生活基本計画の改正に向けた検討も見据え、サービス付き高齢者向け住宅だけの議論ではなく、高齢者の居住問題を政策としてどう考えるかという流れの中で位置付けを明確にしていくことが重要になる。
- ・サービス付き高齢者向け住宅をどのように発展させていくかは、来年も懇談会で議論を継続していくことが必要だ。

以上