

# 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（第1回）議事概要

日時：平成26年9月8日（月）18:30～20:30

場所：中央合同庁舎第3号館4階特別会議室

出席者：

（委員）

大森委員、園田委員、高橋委員、辻委員

（国土交通省）

橋本住宅局長、白石総合計画課長、榊都市局都市計画課長、中田安心居住推進課長

（厚生労働省）

榎本介護保険計画課長、辺見高齢者支援課長、高橋振興課長

議事：（1）国土のグランドデザイン2050とコンパクトシティの推進について（報告）  
（2）これまでの主な取組に関する現状と課題、論点整理  
（3）サービス付き高齢者向け住宅の整備等に係る実態調査の進め方  
（4）今後のスケジュールについて

議事概要：

○冒頭、橋本住宅局長より挨拶を行った。

○座長には高橋委員が選任された。

○白石総合計画課長より「国土のグランドデザイン2050」について、榊都市計画課長より「コンパクトシティの推進」について報告を行った。

○事務局より「これまでの主な取組に関する現状と課題、論点整理」、「実態調査の進め方」及び「今後のスケジュール」について説明を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

〈検討の進め方等について〉

- ・高齢者の住まいやサービスに係る需要や供給について、市町村単位・日常生活圏域単位でのエリアマーケティングを徹底的に行うべき。高齢化は事後的に起きている事象なので現実を的確にとらえれば解法は難しくない。
- ・徹底したエリアマーケティングを行った後、「エビデンス・ベースド・プランニング」や「ファクト・ベースド・ポリシー」を行っていくことが必要。
- ・サービス付き高齢者向け住宅がどこに立地し、高齢者がどのように動いているのかについて把握することが必要。

〈サービス付き高齢者向け住宅の位置付けについて〉

- ・サービス付き高齢者向け住宅については、政策上のターゲットが曖昧。高齢者のニーズ（早期の住替先、終の棲家等）や所得階層等には幅がある。サービス付き高齢者向け住宅のターゲットをどう考えるかについて整理すべき。

- ・サービス付き高齢者向け住宅の介護政策上等の位置付けを整理すべき。

#### 〈サービス付き高齢者向け住宅の質・立地等について〉

- ・サービス付き高齢者向け住宅については、特別養護老人ホームの代替となるような介護居室を想定した狭いものが数多く供給されている。また、住所地特例の対象となることで地価の安い地域への偏在が危惧される。
- ・サービス付き高齢者向け住宅については、建物・見守り・食事については民間市場で成立しているが、医療・介護については保険で確実な収入が見込まれることを前提としており、いわゆる「混合経済」で成立している。このことをしっかりと踏まえて議論することが必要。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の入居者の25%は生活保護受給者となっており、入居者の自己負担を伴わずにビジネスモデルが成立することから、介護保険や医療保険の不正請求を誘因しているのではないか。
- ・サービス付き高齢者向け住宅には実態として一定所得以上の者しか入居できないため、低所得の高齢者に対する住宅供給が課題。

#### 〈市町村の関与について〉

- ・日常生活圏がターゲットとなっている中で、市町村においていかにして高齢者向けの住まいやケアを提供する体制を確立するかが最大の課題。
- ・特別養護老人ホームに入所できない要介護者や単身高齢者等の居住の実態等について市町村レベルで総合的に把握して対応策を検討すべきではないか。
- ・市町村がサービス付き高齢者向け住宅等の質や立地等をマネジメントするための方策を検討することが必要。

#### 〈サービス付き高齢者向け住宅への指導監督等について〉

- ・サービス付き高齢者向け住宅の検査にあたって、介護相談員の活用が考えられるのではないか。
- ・指導監督も良いが、地域において同業者や地域住民同士が相互的にチェック（ピアチェック）を行うなど現実的かつ効果的なチェック体制を構築することが必要ではないか。
- ・行政処分をどこまで徹底するかについては、違反の程度との相対関係もあり、実態を踏まえて議論すべき。

#### 〈民間の空き家等の有効活用について〉

- ・住まい（ハード）の供給と居住者に責任や役割を与える等の住まい方（ソフト）の支援を合わせて行うことが重要。国土交通省の住まいの供給に係る事業と地域善隣事業とを組み合わせる行うことが有効ではないか。
- ・低所得者向けのサービス付き高齢者向け住宅を供給するため、賃料を低廉にすること等を条件として公有地や空き家の活用について公募する取組を促進できないか。

- ・空き家を利用し、住戸単位のサービス付き高齢者向け住宅（分散型サービス付き高齢者向け住宅）や単身世帯向けのシェアハウスの供給を促進することが必要。空き家の有効活用を図るには、家主が抱えるリスクをプーリングする仕組みの構築が必要。
- ・事業の公開性や透明性を確保するとともに、地域が主体となって取り組むようにすることが、（不正等への）最大のリスクヘッジになるのではないか。
- ・日本の高齢化は人口・世帯の減少と並行して進むことにもっと留意すべき。高齢者向けの新築案件を増やす分、同時的に空き家が増えることを意味する。空き家問題と高齢者の居住確保の問題を結びつけて思料する必要がある。

#### 〈実態調査について〉

- ・実態調査を分析することによって、サービス付き高齢者向け住宅のタイプ分けがはっきりすれば、サービス付き高齢者向け住宅のニーズがどこにあるのかが明確になるのではないか。
- ・これからの本丸は医療と住まいとの関係。厚生労働省の資料によると 2030 年には看取り難民が 47 万人に上ると言われており、看取りの場所について、実態調査を踏まえ検討することが必要。