

(はじめに)

我が国が本格的な超高齢社会を迎える中、単身や夫婦世帯の高齢者が増加しており、2025年には団塊の世代が75歳を超えることから、今後も大幅かつ急速に増加することが見込まれている。

こうした中、すまいは生活の基盤であり、誰にも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題となっている。

このため、高齢者に適した住宅が絶対的に不足している現状を踏まえ、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、高齢者が身体状況に応じた望ましい日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスが付いている高齢者の住まいの確保施策の一環として、平成23年10月に「高齢者居住の安定確保に関する法律」の改正が行われ、新に「サービス付き高齢者向け住宅」制度が創設され、スタートした。

本年10月でサービス付き高齢者向け住宅制度創設から6年を経過することから本住宅制度の動向と今後の課題を述べることにしたい。

(サービス付き高齢者向け住宅の現状)

高齢者向けの住まいとしては表1のように大きく分けて6種類がある。

表1

高齢者向け住まいの概要

	①特別養護老人ホーム	②養護老人ホーム	③軽費老人ホーム	④有料老人ホーム	⑤サービス付き高齢者向け住宅	⑥認知症高齢者グループホーム
根拠法	・老人福祉法第20条の5	・老人福祉法第20条の4	・社会福祉法第65条 ・老人福祉法第20条の6	・老人福祉法第20条	・高齢者住まい法第5条	・老人福祉法第5条の2 第6項
基本的性格	要介護高齢者のための生活施設	環境的、経済的に困窮した高齢者の施設	低所得高齢者のための住居	高齢者のための住居	高齢者のための住居	認知症高齢者のための共同生活住居
定義	入所者を養護すること目的とする施設【認】	入居者を養護し、そのが自立した生活を営み社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うこと目的とする施設【認】	無料又は低額な料金を食事の提供その他生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設【社福は届出、それ以外は許可】	老人を入居させ、①入排せつ又は食事の介②食事の提供、③洗掃除等の家事、④健康管理のいずれかをすることを目的とする施設【該当するは届出義務】	状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住【登録】	入浴、排せつ、食事等介護その他の日常生活の世話及び機能訓練を行う住居共同生活の住居【指定】
利用できる介護保険	・介護福祉施設サービス		・特定施設入居者生活介護 ・訪問介護、通所介護等の居宅サービス			・認知症対応型共同生活介護
主な設置主体	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人 ・知事許可を受けた法人	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)
対象者	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時介護を必要とし、かつ、宅においてこれを受けことが困難なもの	65歳以上の者であって、環境上及び経済的理由により居宅において養を受けことが困難なもの	身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であること、められる者であって、による援助を受けることが困難な60歳以上の者	老人 ※老人福祉法上、老人に関する定義がないため、解釈においては社会通念による	次のいずれかに該当する単身・夫婦世帯 ・60歳以上の者 ・要介護/要支援認定を受けている60歳未満の者	要介護者/要支援者であって認知症である者の者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にる者を除く。）
1人当たり面積	10.65㎡	10.65㎡	21.6㎡(単身) 31.9㎡(夫婦) など	13㎡(参考値)	25㎡ など	7.43㎡

(注) サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方検討会資料(H28.2.2) 国土交通省ホームページより

これらの内、サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者住まい法第5条で、「入居者に対し、状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する高齢向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム」と定義され、その建築物ごとに都道府県知事の登録を受けることができるとされている。具体的登録基準等は同法第7条等及び関係省令に規定され、その概要は以下の通りになっている。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】

住 宅 床面積（原則25㎡以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）

サービス サービスを提供すること（少なくとも安否確認、生活相談サービスを提供）

[サービスの例：食事の提供、清掃・選択等の家事援助 等]

契約内容 ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、高齢者の居住の安定が図られた契約であること

・敷金、家賃、サービスの対価以外の金銭を徴収しないこと

・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

【登録事業者の義務】

・入居契約に係る措置（提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明）

・登録事項の情報開示、誇大広告の禁止、契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

・立入検査、業務是正指示、登録取消し等

【入居者の要件】

・60歳以上の者又は要支援・要介護認定者 等

（サービス付き高齢者向け住宅の登録状況）

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況を一般社団法人高齢者住宅機構が平成29年10月4日に公表した資料（図1、図2）でみると、平成29年9月末時点で約222,085戸、棟数は6786棟となっている。制度創設以来、4年9ヵ月で20万戸を突破し急増している。

他方、登録戸数が多いのは三大都市圏であり、それ以外の都道府県では北海道、広島県、福岡県の供給戸数が多いのが目立っており、地域によって供給のばらつきがある。

図 1

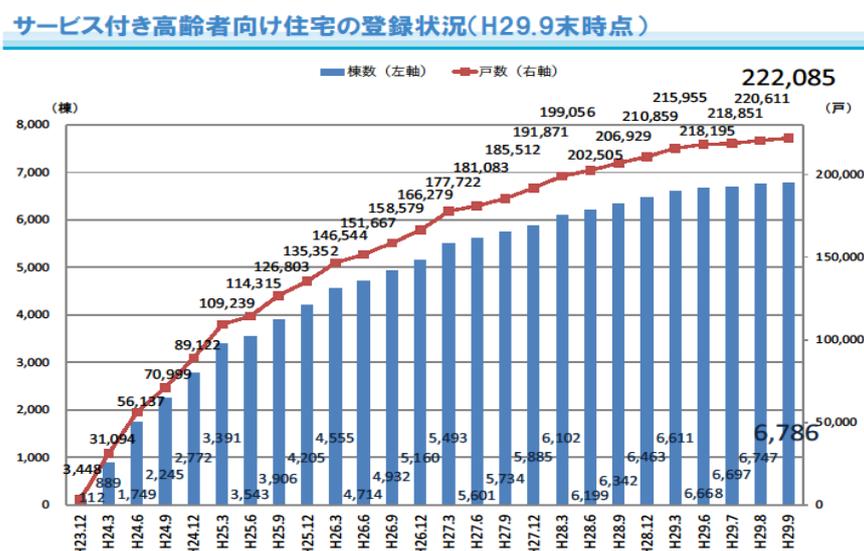
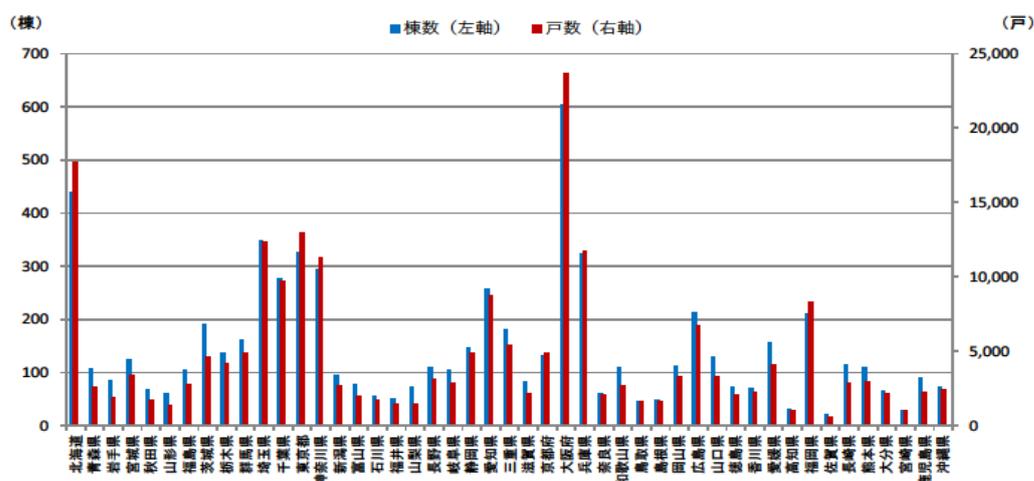


図 2

サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況(H29.9末時点)



このほか、サービス付き高齢者向け住宅の整備等あり方に関する検討会とりまとめ(平成 28 年 5 月 24 日)及び同検討会の各会議で配布され、国土交通省のホームページで公表された参考資料をもとにサービス付き高齢者向け住宅の動向をまとめると以下のようになる。

○事業を行う者

法人等の種別では、株式会社が約 6 割を占め、それ以外では、医療法人が 14%、有限会社が 12%となっている。主な業種では、介護系事業者が約 7 割を占め、次いで医療系事業者が 15%、不動産事業者が 8%となっている。

○住宅戸数・住戸面積、設備の設置

サービス付き高齢者向け住宅の住宅戸数では、平均 32.3 戸で、「10 戸以上 20 戸未満(24%)」、「20 戸以上 30 戸未満(27%)」が多く、全体の 8 割以上が 50 戸未満となっている。専用部分の床面積は、平均が 22.0 m²で、25 m²未満が 7 割以上と面積が狭いものが大半を占めていて、30 m²以上のものは約 9%にとどまっている。

住戸内に、便所、浴室、洗面所、台所、収納が全て設置されているものが約 2 割となっており、居室部分の面積が 25 m²以上の住戸では、その面積の広さに比例して設備の完備割合が増加する傾向になっている。

○住宅の立地

サービス付き高齢者向け住宅の立地状況は、市街化区域内に約 7 割が立地しているが、市街化調整区域や都市計画区域外等にも約 3 割が立地している。

公共交通機関や医療機関へのアクセスの面では、駅、バス停とも遠い地域に立地しているものが約 18%、医療機関へのアクセスが徒歩圏外かつ公共交通利用圏外の地域に立地しているものが約 6%存在しており、入居者の生活の利便性の悪い地域に一部立地している。

○住宅において提供されるサービス

サービス付き高齢者向け住宅において必須とされる状況把握(安否確認)・生活相談サービスのほか、約

96%の住宅で食事提供サービスがあり、入浴等の介護サービスは46%が提供している。

必須サービス以外の高齢者生活支援サービスを提供している住宅は約97%となっている。

○高齢者生活支援施設の併設状況

一つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサービス付き高齢者向け住宅の割合が約8割となっている。併設施設の種類としては、通所介護事業所が47%、訪問介護事業所が40%、居宅支援事業所が29%と多く併設されている。

○住宅の入居者の要介護度等

サービス付き高齢者向け住宅の入居者は、要介護・要支援認定を受けている方が約9割で、自立している方は1割未満になっており、認知症自立度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状態）以上の方が約4割占めているなど、介護等の支援が必要な方の割合が多くなっている。

○住宅のサービス提供体制（日中の職員数・職員の保有資格）

サービス付き高齢者向け住宅における日中の職員数は、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%存在し、見守りや生活相談サービスの体制にばらつきがある。

必須サービスである状況把握・生活相談サービスの提供について、常駐する者は、ホームヘルパー2級以上の資格を有する者（73.5%）が最も多く、次いで居宅介護サービス事業者の職員（41.5%）が多い順となっている。またそのサービス提供時間は、24時間常駐が約3/4を占めている。

保健師、看護師、社会福祉士、介護福祉士等の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2割となっている。

○住宅の入居費用

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用は、全国平均で月額約9.9万円となっており、月額6万円未満の住宅が1割強存在している。都市圏別でみると、大都市圏の平均が月額11.7万円、地方圏の平均が月額8.5万円となっている。地方圏では、月額10万円未満の住宅の割合が約8割であるのに対し、大都市圏では約4割にとどまっている。

（今後の課題）

○住宅の供給・立地関係

サービス付き高齢者向け住宅は、国土交通省の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」制度により、住宅の新築、改修工事費に係る一部補助制度並びに固定資産税・不動産取得税の軽減等の供給促進措置を受けられること等から、その整備が急速に進んでいるが、供給地域にばらつきがあることや公共交通機関や医療機関へのアクセスが悪い地域への立地がみられる傾向にある。

このため、国土交通省では、市町村の介護保険事業計画等と高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の供給方針を明示するよう各都道府県に指示するとともに、補助金の交付要件として地元市町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであることを平成28年度から追加したところであるが、この措置の効果が発揮されるためには、都道府県及び市町村における都市部局、住宅部局、福祉部局相互間の密接な連携が不可欠であることから、国土交通省及び厚生労働省が連携して地方公共団体の担当部局を指導すること等に取り組むことがより一層必要である。

また、サービス付き高齢者向け住宅制度は、高齢者が住み慣れた地域で介護施設に入居することなく安心して暮らせる住まいを確保するために創設された制度であることから、既存の介護施設とは異なる、高齢者の住まいにふさわしい水準の面積を持った住宅が供給されることが求められているが、現状は、25㎡未満の者の割合が7割も占めている。

この対策として、国土交通省は、住戸面積の大小に拘わらず一律であったサービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助基準を見直して、平成28年度から、住戸面積が25㎡未満は110万円以内、25㎡以上は120万円以内、夫婦型で30㎡以上のものは130万円以内とすることとし、より広い住戸面積が確保されるサービス付き高齢者向け住宅の整備促進策を導入したところであり、これによる今後の整備水準の向上状況を注視していきたい。

○サービスの質の確保・向上

入居者の実態が、介護・支援を必要としない自立している者の割合は1割未満(8.4%)に留まり、要介護高齢者の入居割合が高い状況にあることから、サービス付き高齢者向け住宅が制度創設の政策目的とは裏腹に介護施設化している状況にあるといえる。

このため、前述の国土交通省の検討会とりまとめ(平成28年5月)において、サービスの従事者の資格のあり方や戸数に応じた職員の従事者数、常駐のあり方等について検討を進めることとされているが、一般社団法人高齢者住宅機構が運営するサービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで、本年6月1日から公開されることになった「運営情報(サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの質と提供体制等)の公開」が、当面、住宅入居希望者のトラブル防止に寄与する情報の公開であると思われる。

10月現在、この情報提供システムに「運営情報を」登録し、公開している住宅は少数に留まっている状況であることが認められるので、今後より多くの事業者において積極的に情報公開が行われるよう行政による促進措置を求めたい。

○入居費用の低廉化

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用は、大都市圏では、平均約12万円となっている現状であるが、今後、低所得・低資産の高齢者でも入居可能な低廉な家賃のサービス付き高齢者向け住宅の供給が求められることから、これへの対策として前述の検討会とりまとめにおいて、「空き家となっている民間賃貸住宅を活用した低所得高齢者向け住宅の仕組みの検討、PREを活用した低廉な利用料のサービス付き高齢者向け住宅の整備推進」が提言されている。

その実現策の一環として、国土交通省においては、空き家を活用したサービス付き高齢者向け住宅の整備を重点的に支援するとともに、平成29年度から空き家・空き室を住宅確保用配慮者(高齢者、低所得者等)専用賃貸住宅に改修するための費用補助制度を創設したところであり、また地方公共団体(例えば、東京都港区、大阪府)では、サービス付き高齢者向け住宅の家賃を減額するための補助制度を創設する取り組みが行われている。今後、更にPREの活用を含め多様な取り組みを通じて、より低廉な利用料によるサービス付き高齢者向け住宅の供給が推進されることを期待したい。

(松戸敏雄)