

## 2018（平成30）年度 事業報告

我が国の高齢化はますます進み、中でも単身・夫婦など高齢者のみの世帯は加速的増加となっている。高齢期においても安心して健康、快適に住み慣れた地域で暮らし続けるための良質な高齢者向け住宅の整備、地域における人のつながりや生きがいのある豊かな日常生活を送ることが出来る居場所が求められている。

2018（平成30）年度は「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」と2019（平成31）年4月1日の事業統合を目指し準備を進め、6月の定時総会では団体の名称を「一般社団法人 高齢者住宅協会」へと変更し、役員体制の変更も行った。また、定例セミナー、研究委員会の実施等の活動のほか、前年度に続いて「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」と「運営情報公表システム」についての管理・運営を行った。

以下、2018（平成30）年度の主な活動について報告する。

### 1 サービス付き高齢者向け住宅の情報提供事業の実施

本情報提供事業は、2018（平成30）年度の国土交通省補助事業である「サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業」の交付決定を受け「サービス付き高齢者向け住宅の効果的な提供方策の検討」の一環として実施した。

継続して「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」登録事務局として管理・運営を行うと共に、昨年度追加整備した「運営情報公表システム」の掲載率を高める活動を実施した。また、運営事業者及び地方公共団体の事務負担を少しでも軽減出来るようシステムの改修を行った。

- ・2018（平成30）年度は「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の補助要件変更による運営情報の登録申請が大幅に推進された。また、既存の運営事業者に向けて運営情報の入力により入居希望者から選ばれやすくなるメリットを訴えるため作成したパンフレットのリニューアルを行い発信した。
- ・効果的な情報提供方策について、国土交通省住宅局安心居住推進課との打合せを随時行った。
- ・必要に応じて運営事業者等へのヒアリングを実施し、システム改修にあたっては運営管理に実績のあるシステム会社の協力のもと実施した。

### 2 高齢者住宅に関する発信

#### （1）「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」に委員参加

2018（平成30）年度も国土交通省により設置された「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」に対して、当協会の政策委員会委員長が委員として参画し、協会としての意見を述べた。

(2) 地方公共団体に対する要望書の提出

サービス付き高齢者向け住宅の職員を配置すべき時間帯について、国の指針を上回る指導を行った地方公共団体に対して、指導の見直しを検討していただくよう要望書を提出した。(2018(平成30)年7月24日付で名古屋市役所に提出した)

(3) サービス付き高齢者向け住宅に関する税制要望の実施

10月には政策委員会と企画運営委員会の合同役員会議を開催し、サービス付き高齢者向け住宅の取得税、固定資産税減額の供給促進税制の継続と空き家の発生を抑制するための譲渡所得税控除の特例措置の継続及び相続開始の直前において被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加する要件拡充について要望活動を行うことを決定し実施した。

3 調査研究等事業の実施

(1) 研究委員会の活動について

2018(平成30)年度は、サービス付き高齢者向け住宅推進研究委員会・住空間研究委員会・地域における連携方策委員会による合同研究委員会を開催した。

	サービス付き高齢者向け住宅推進研究委員会	住空間研究委員会	地域における連携方策研究委員会
委員長	(一財)高齢者住宅財団 顧問 高橋 紘士	明治大学理工学部 教授 園田 真理子	東京大学高齢社会総合研究機構 特任教授 辻 哲夫(欠席) 東京大学高齢社会総合研究機構 特任講師 後藤 純
	2018(平成30)年9月20日(3委員会合同) 出席:20社30名 (1)2017(平成29)年度の研究報告・今年度の取り組みについて サービス付き高齢者向け住宅合同分科会 (質の評価制度+住み替えアドバイザー) 新たな高齢者向け住宅ガイドライン関連分科会 健康・元気な暮らしコミュニティ拠点の形成研究開発分科会 ・コミュニティ形成支援の取り組みについて(日本総合住生活株式会社) ・郊外型戸建団地の再生ケーススタディ(大和ハウス工業株式会社) (2)意見交換・その他取り組みについてなど(事務局)		

研究委員会の活動は、会員主体で実際に抱える問題意識に沿った、あるいは今後の事業につなげられる検討テーマを設定し、会員有志の分科会で議論を行い、その成果を研究委員会に報告して議論を行うことを確認した。

(2) 分科会等の活動について

サービス付き高齢者向け住宅質の評価制度の検討

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」について利用者のユーザビリティ

をより高めるための改修の検討と昨年度追加された「運営情報公表システム」の課題について検討を行った。

会員7社(旭化成ホームズ(株)、学研ココファン(株)、積水ハウス(株)、積和グランドマスト(株)、大和ハウス工業(株)、東急不動産(株)、(株)マザアス)からなる分科会を3回行った。(3回目には、会員3社(株)イチイ、神奈川県イoyal(株)、パナソニックホームズ(株))が加わった。)

また、サブリース問題、入居条件拡充課題、身元保証問題、認知症や要介護による立ち退きトラブル課題、健康寿命伸延のエビデンスなどについてのテーマにて議論した。

#### 住み替えアドバイザー制度の検討

「運営情報公表システム」の掲載率も徐々に上がりつつある中で入居先を探す高齢者や相談を受ける人に対して高齢者住宅にまつわる有益な情報を提供するため「高齢者住宅ジャーナル」の運用を検討して10月より開始した。また、そこへ会員企業及び一般財団法人住まいづくりナビセンターより記事提供を受けた。

上述の「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」の下に置かれたワーキングに会員企業から委員として参画したが、その中で及びの内容については、取り上げられたテーマに共通する内容が多いため合同分科会の位置づけとして活動を行った。

#### 早めのリフォームと早めの住み替え促進のための普及活動

急激な高齢化の進行と大都市部を中心に高齢者のみの世帯が増加する中、医療・介護の需要増に伴う社会保障費の増大が国や地方自治体の財政をますます圧迫することが予想されている。また、平均寿命の伸長により自宅で過ごす時間・期間も伸長しており、高齢期の生活の質や健康状態に影響を与える住宅性能の重要性は益々高まっている。

2016(平成28)年3月に策定された住生活基本計画(全国計画)において、「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設することとされ、2017(平成29)年11月より「高齢者の住宅の設計・改修に関するガイドライン検討会」(座長:明治大学理工学部園田眞理子教授)が開始された。同検討会に協会及び会員7社(積水化学工業(株)、積水ハウス(株)、総合警備保障(株)、大和ハウス工業(株)、東京ガス(株)、TOTO(株)、(一財)ベターリビング)から委員として参画すると共に、会員9社(旭化成ホームズ(株)、積水化学工業(株)、東京ガス(株)、TOTO(株)、(一社)日本ガス協会、(一財)ベターリビング、(株)マザアス、(株)ミサワホーム、YKK AP(株))によるワーキンググループを編成し、ガイドラインに盛り込むべき内容について各メンバー知見の集約とそれを踏まえた素案作成への協力を行った。

本年度末、第5回検討会をもって検討を完了し、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」として国土交通省より3月28日に公表された。

#### 健康で元気な暮らしのためのコミュニティ拠点の形成に関する研究開発

高齢化が急速に進んでいる既存の戸建住宅団地をモデル地域として、地域住民との定例的な打合せ等を通じて、コミュニティ拠点の形成等に関する検討を行った。

今年度は定例的な打合せに加えて、コミュニティ拠点建設のための準備が整い次年度夏の完成が具体的になったことを受け、空き家問題や廃校となった小学校の活用等も含め最終的な目標となる地域包括ケアシステムの実現も踏まえ、今後どのようなことが出来るか具体的な検討を行った。

#### 4 定例セミナー・視察研修の開催

回数・日・人数・場所	テーマ	講師
第 28 回 2018(平成30)年5月28日 参加人数：71人 場所：学研ビル3階	1. これからの街づくりにおける高齢者の住まい	国土交通省 住宅局 安心居住推進課 課長 石坂 聡 氏
	2. 地域課題にアプローチする官民連携型まちづくり	国土交通省 都市局 まちづくり推進課 官民連携推進室課長補佐 橋口 真依 氏
	3. 他業種協業で多世代が交流する高齢者住宅の運営	(株)シルバーウッド 代表取締役社長 下河原 忠道 氏
	4. 官民連携プロジェクト成功のポイント	(株)学研ココファン 代表取締役社長 五郎丸 徹 氏
	5. 官民連携で考える10年後の高齢者の住まいとは (パネルディスカッション)	(一財)サービス付き高齢者向け住宅協会 会長 小早川 仁 氏 (コーディネーター)
第 29 回(視察研修) 2018(平成30)年10月11日 参加人数：28名 参加人数：25名 合計：53名	グランドマスト江古田の杜 現地見学 ・建物と周辺一帯の開発概要 ・建物見学 ・質疑応答	積和不動産株(株) 事業開発部 部長 熊谷 裕道 氏 積和グランドマスト(株) 首都圏営業部課長 高橋 宏史 氏
第 30 回(視察研修) 2019(平成31)年3月27日 参加人数：20名 参加人数：20名 合計：40名	クレールレジデンス 横浜十日市場 現地見学 ・横浜市の公募事業概要 ・建物見学 ・質疑応答	東急不動産(株) ウェルネス事業ユニット ヘルスケア事業本部 シニアライフ事業部 統括部長 林 靖人 氏

第 28 回定例セミナーに関しては当協会と一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会とが連携をして開催した。地方公共団体等からの参加者については全参加者 71 名中 29 名あった。

また、第 29、30 回定例セミナーに関しては会員からの参加希望が多い現地の視察研修として年度内に 2 回開催した。

定例セミナー準備ワーキングについては以下の通り実施した。

第 1 回 2018 (平成 30) 年 10 月 11 日 16:00 ~ 17:00

・今年度計画について、来年度計画について

第 2 回 2019 (平成 31) 年 3 月 27 日 16:00 ~ 17:00

・来年度計画について

## 5 広報活動の実施 (会員等への情報提供及び周知活動)

当協会の活動や定例セミナー、視察研修等の開催及び実施報告、関係団体主催のシンポジウムや研修会等について、また、厚生労働省や国土交通省、関係団体から有益な情報等を、都度メールにて配信・ホームページへの掲載 (全 42 件) 及び毎月のメールマガジン (全 12 回) により情報提供を行った。

また、当協会の活動を広く周知するため、セミナー等の開催や要望活動にあっては、新聞等のメディアを通じて積極的な広報活動を行った。

## 6 関連団体との連携

高齢者住まい事業者団体連合会 (以下「高住連」) との連携

2018 (平成 30) 年度は以下の事項について連携して実施した。

【高住連と連携して実施した事項】

- ・厚生労働省老健局高齢者支援課との定例会議 (隔月) 事務局会 (隔月) 幹事会 (7 月、11 月、3 月) に参加した。
- ・国土交通省住宅局長に対し「空き家の譲渡所得の 3000 万円特別控除に対する要望」を行った。(2018 (平成 30) 年 8 月 9 日付)
- ・厚生労働省老健局長に対し「高齢者向け住まいにおける人材確保・生産性向上に関する意見」を提出した。(2018 (平成 30) 年 11 月 21 日)
- ・高住連が開催した「高齢者向け住まい リスクマネジメント研修」(全国 6 会場にて 6 回) について連携協力した。

## 7 組織変更の準備と実施

「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」との事業統合を来年度に控え、団体の名称、定款、組織の変更を 6 月に行った。また、関連規約等の検討、創設の実施や新体制に向けた必要事項の検討、準備を行った。