

サービス付き高齢者向け住宅の 現状と課題

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○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、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

【登録状況(H29.1末時点)】

戸数	212,172戸
棟数	6,506棟



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 とりまとめ(概要) (1/2)

背景

- ・我が国が本格的な超高齢社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。
- ・地域包括ケアの一翼を担うサービス付き高齢者向け住宅の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題も指摘。

現状・課題

①供給状況・立地

- ・約20万戸が供給されるなど、全国的には順調に供給。一方で、地域別に見るとバラツキが存在。
 - ・一部は地価の安い郊外部に立地する場合が存在。郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、必要なサービスが受けにくく、利便性が低下するおそれ。
- ⇒市町村のまちづくりや医療・介護サービスとの適切な連携の観点から、立地の適正化が課題。

②空間の質

- ・25㎡未満が約8割を占めるなど居室面積が狭く、浴室などが共用のものが大半。
 - ・共用部分の空間のルール化もされていない。
 - ・既存住戸等を活用した「分散型」の整備や未利用の公的不動産(PRE)の活用は限定的。
- ⇒空間の質の向上、既存ストックの活用促進が課題。

④運営等

- ・介護系(約67%)の事業者が多く、事業者自らが生活支援サービスを提供。サブリースによる供給が中心。
 - ・基本的な性格・多様性が十分理解されていない。
 - ・事業者の廃業時には居住継続が図られないおそれ。
- ⇒情報提供の充実、居住の安定確保の取り組み課題。

③サービス

- ・入居者は要介護高齢者が約9割、認知症自立度Ⅱ以上高齢者が約4割。
 - ・見守りサービスの人員体制・資格にバラツキ。
 - ・約97%が食事提供や入浴等の生活支援サービスを提供。有料老人ホームとの制度の違いやサービスの内容が分かりにくいおそれ。
- ⇒ニーズに合ったサービスを選択できる環境整備が課題。
- ・約77%に高齢者生活支援施設が併設され、必要に応じたサービスを提供。一方、困り込みや過剰な介護保険サービス提供のおそれ。
 - ・将来的な入居者の要介護度の重度化等への対応に課題。
 - ・低所得高齢者の入居費用の負担は困難。
- ⇒低所得高齢者向け住まいの供給スキーム構築が課題。

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 とりまとめ(概要) (2/2)

今後の方向性

- ・ 日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現。
- ・ 単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づけ。

①適切な立地の推進

- ・ 市町村による、地域に即した高齢者向け住宅に係る計画や供給方針の策定促進
(市町村高齢者居住安定確保計画の制度化、計画策定マニュアルの整備 等)
- ・ 計画等に基づく立地誘導の促進 (整備補助に当たり市町村のまちづくりとの整合の確保)
- ・ 計画策定等における分野間の連携の促進 (福祉部局等との連携をマニュアルで明確化、担当者会議の開催 等)

②空間の質の向上

- ・ 空間の質の高い住宅の供給促進や共用空間のあり方検討
(夫婦向けの供給促進、ガイドライン策定等)
- ・ 既存ストックの活用促進 (支援の拡充 等)

③サービスの質の確保・向上

- ・ 状況把握・生活相談サービスの提供体制の強化
(提供体制のあり方検討、先導的取組みの支援 等)
- ・ 地域における生活支援サービスの提供体制の確保
(地域支援事業によるサービス提供促進 等)
- ・ 入居者等による住宅の運営への関与 (運営懇談会)

④適切な医療・介護サービスが利用できる地域コミュニティの形成

- ・ 医療・介護サービスとの連携の推進
(医療機関・介護サービスとの連携が図られたものへの支援の重点化、設備更新やサービス施設等の併設の促進等)
- ・ 地域の医療・介護サービス拠点の整備促進
(「拠点型」の供給促進、訪問介護等のサービス事業所の用途制限の合理化 等)
- ・ 介護サービス利用の適正化
(有料老人ホーム指導指針による指導監督、ケアプランの調査点検の推進 等)

⑤適切な競争や選択がなされる環境の実現

- ・ 情報提供の充実 (登録情報の充実、第三者が住宅やサービスを評価する仕組みの構築 等)
- ・ 適切な需要予測と多様な資金調達の促進
- ・ 入居者の居住安定確保 (事業の引継先の確保、居住支援 等)

⑥低所得の高齢者の住まいの確保

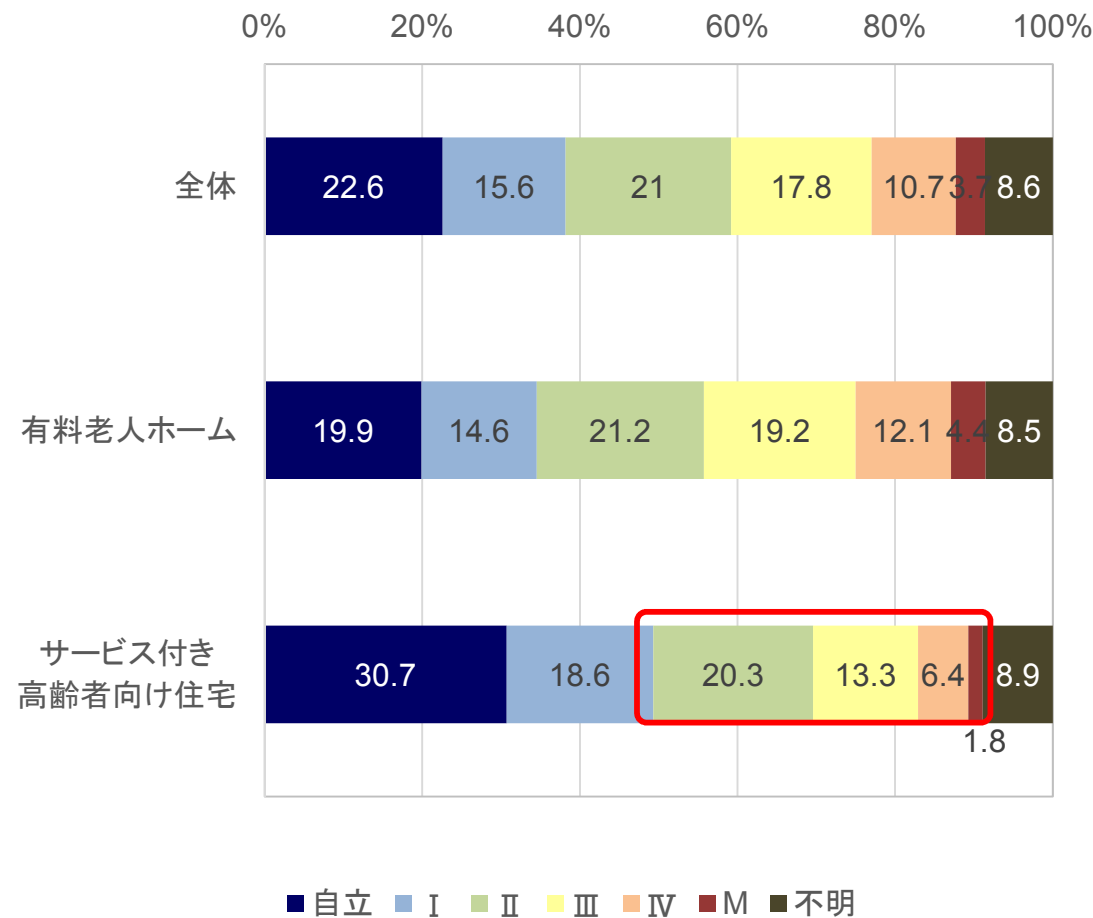
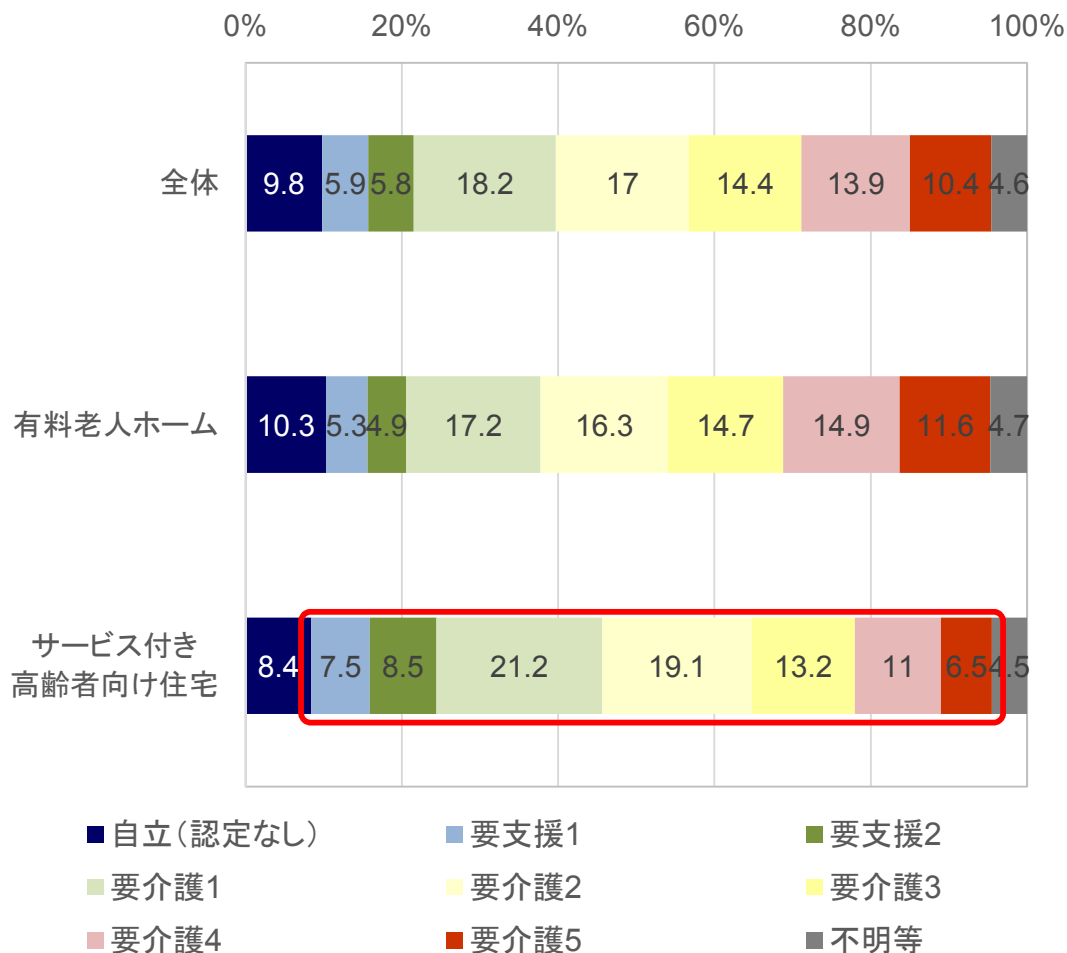
- ・ 空き家を活用した低所得高齢者向け住宅の供給 (空き家を活用した低廉な住宅供給の仕組み検討、住居費支援等)
- ・ 居住支援の充実 (居住支援協議会の取組の推進、見守りサービスの提供等に係るモデル的な取組みの支援 等)

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、認知症自立度Ⅱ以上の方が約4割を占める。

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

高齢者住まいにおける認知症高齢者の入居割合

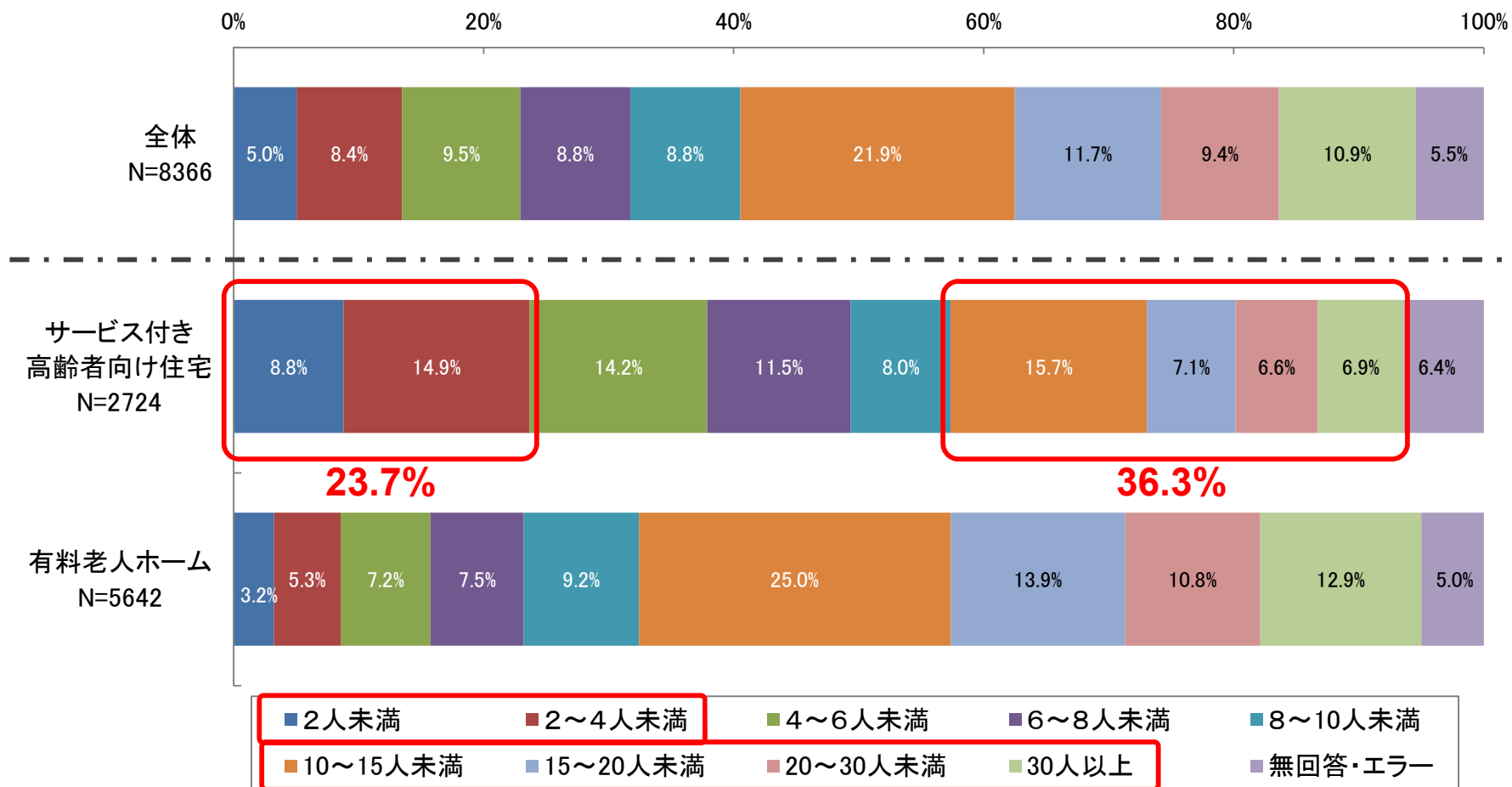


出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

サービス提供体制(日中の職員数)

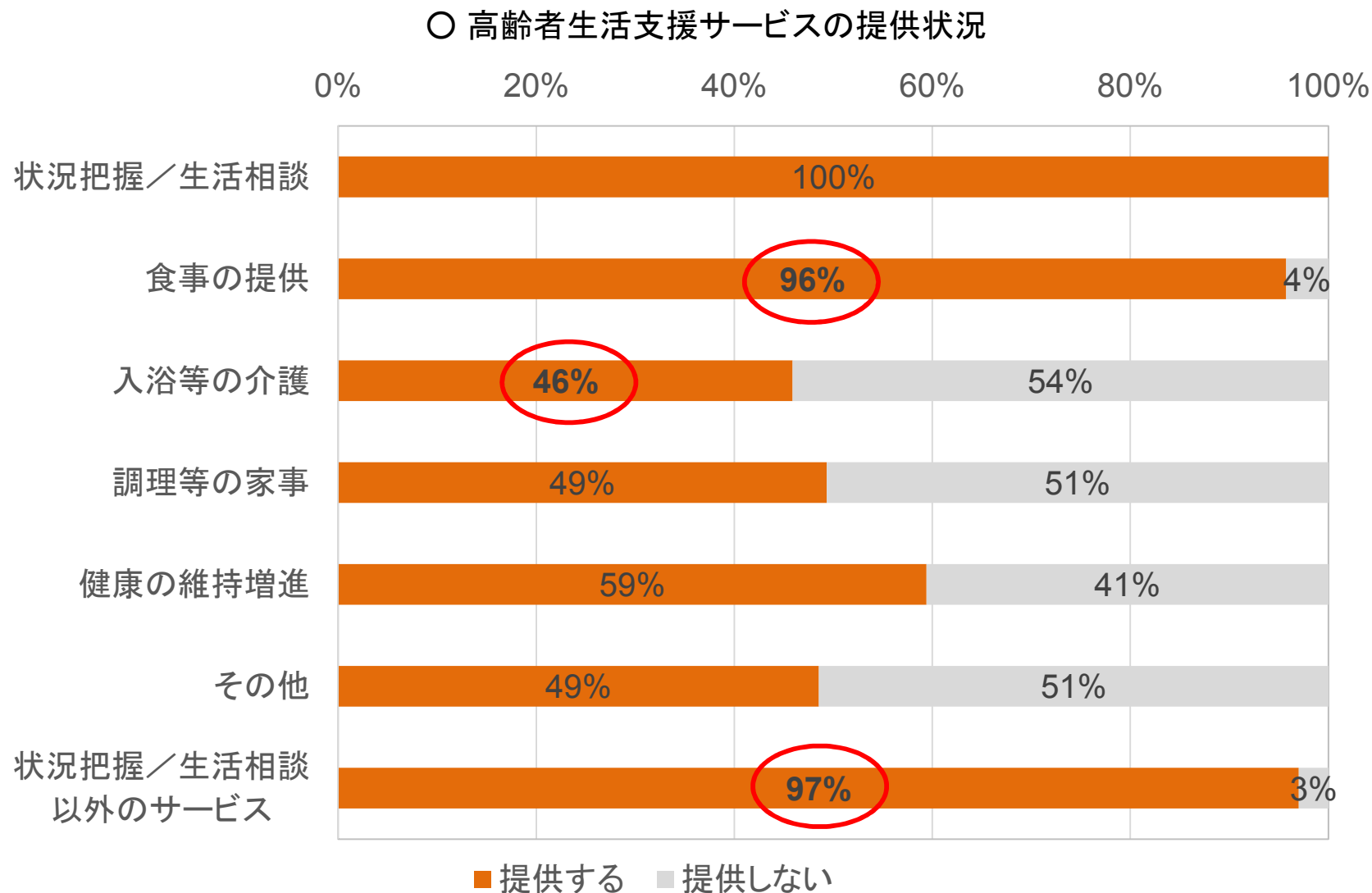
・日中の職員数は、入居者50人に対して4人未満であるものが約24%である一方、10人以上であるものが約36%となっており、見守りや生活相談サービスの体制に大きなばらつきが生じている。

○日中の職員数 (定員50人換算, 兼務を含む)



高齢者生活支援サービスの提供状況

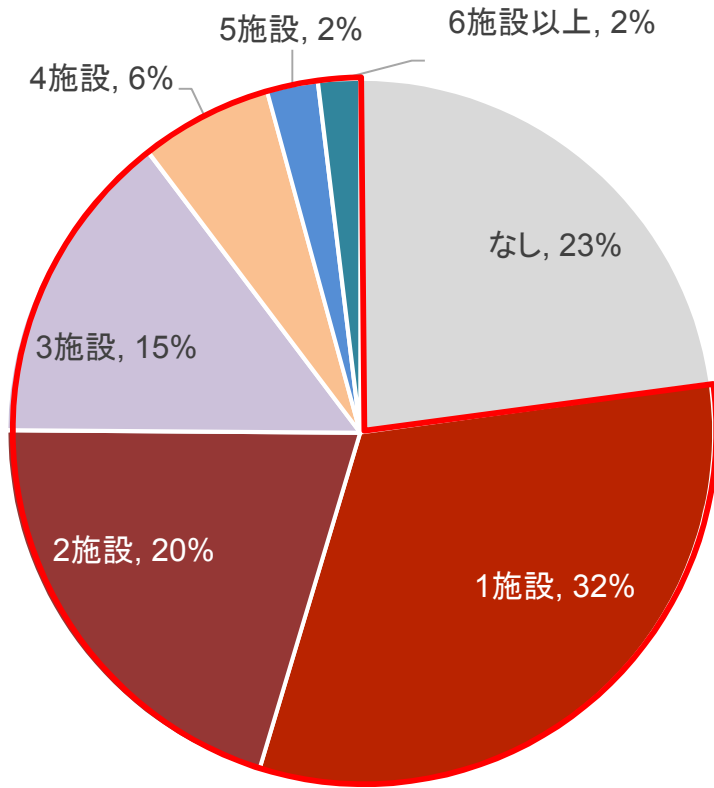
- ・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは46%が提供。
- ・状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービスを提供しているものは約97%。



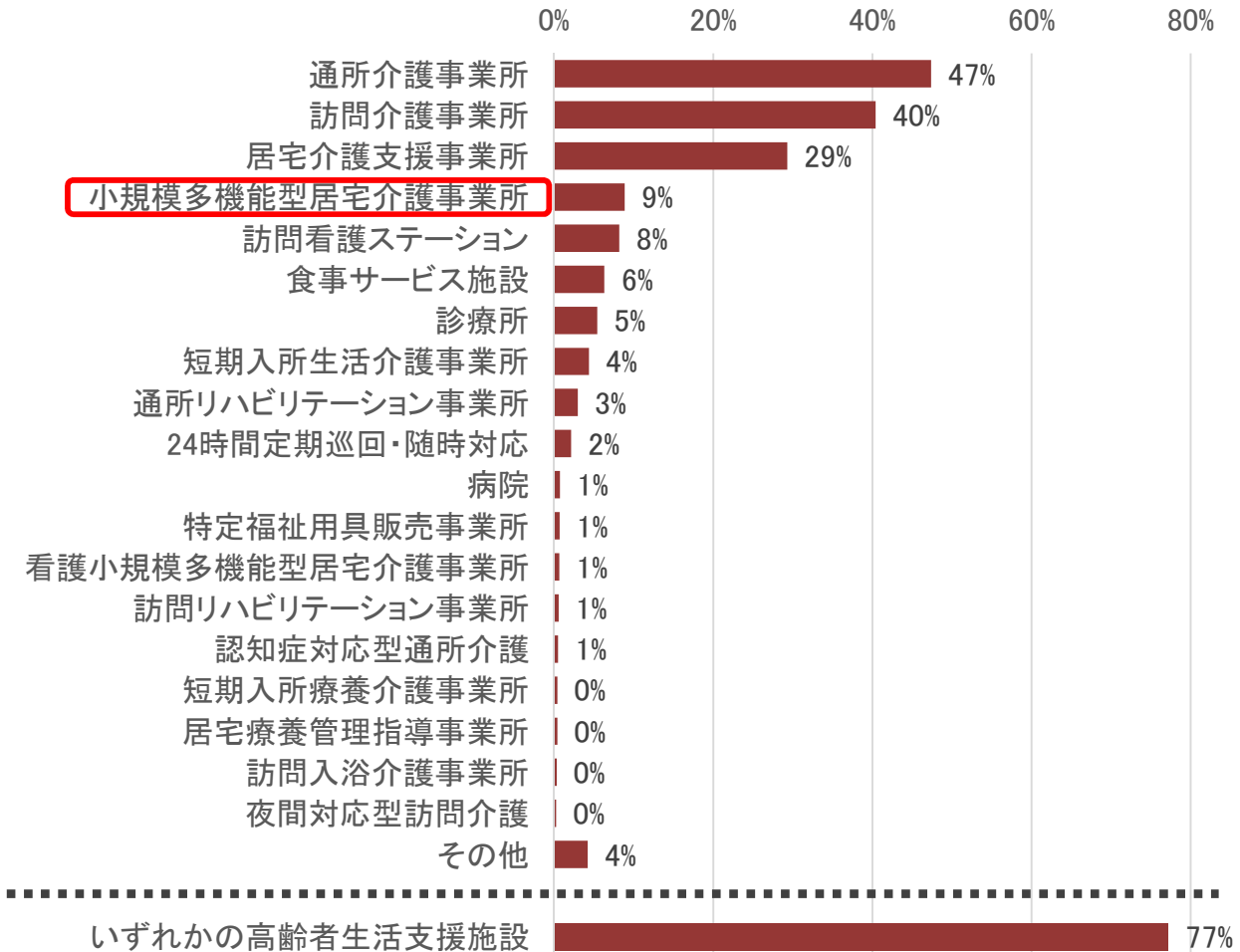
高齢者生活支援施設の併設状況

- ・1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は約8割。
- ・小規模多機能型居宅介護等の事務所については、現時点では併設又は隣接されている割合は少ない。

○サービス付き高齢者向け住宅の併設(隣接)施設数



○併設されている施設の種類の割合



サービス提供状況について(利用する事業所)

- ・サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合は、訪問介護では約35%、通所介護・通所リハビリテーションでは約24%、訪問看護では約12%。
- ・併設・隣接以外の同一グループの事業所を利用している割合が、訪問介護では約16%、通所介護・通所リハビリテーションでは約13%、訪問看護では約23%。

サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合

サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所（併設・隣接を除く）を利用している割合

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

訪問介護

36.3%
(N=4747)

34.8%
(N=2119)

17.1%
(N=4747)

15.9%
(N=2119)

通所介護 通所リハビリ

27.1%
(N=4918)

23.8%
(N=2197)

14.2%
(N=4918)

13.2%
(N=2197)

訪問看護

10.2%
(N=3484)

12.3%
(N=1540)

22.4%
(N=3484)

23.1%
(N=1540)

※各サービスの利用者が1人以上いる施設について集計

→ ○介護サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所等の訪問介護・看護等を利用しているサービス付き高齢者向け住宅が一定数存在する

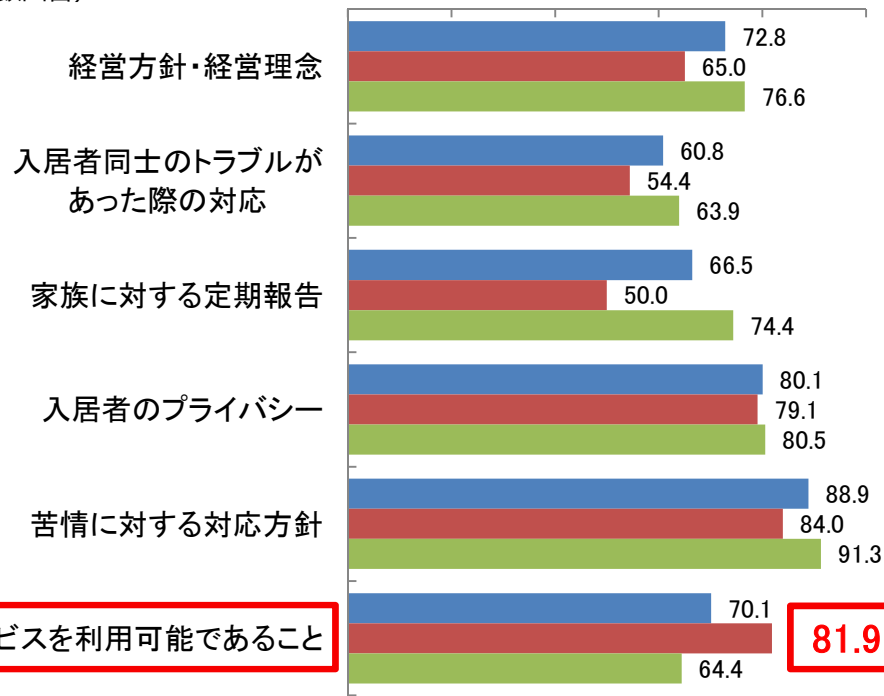
事前説明の内容

・外部サービスを利用可能であることについて事前説明を行っている割合は約82%、終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応について事前説明を行っている割合は約65%。

<運営に関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



外部サービスを利用可能であること

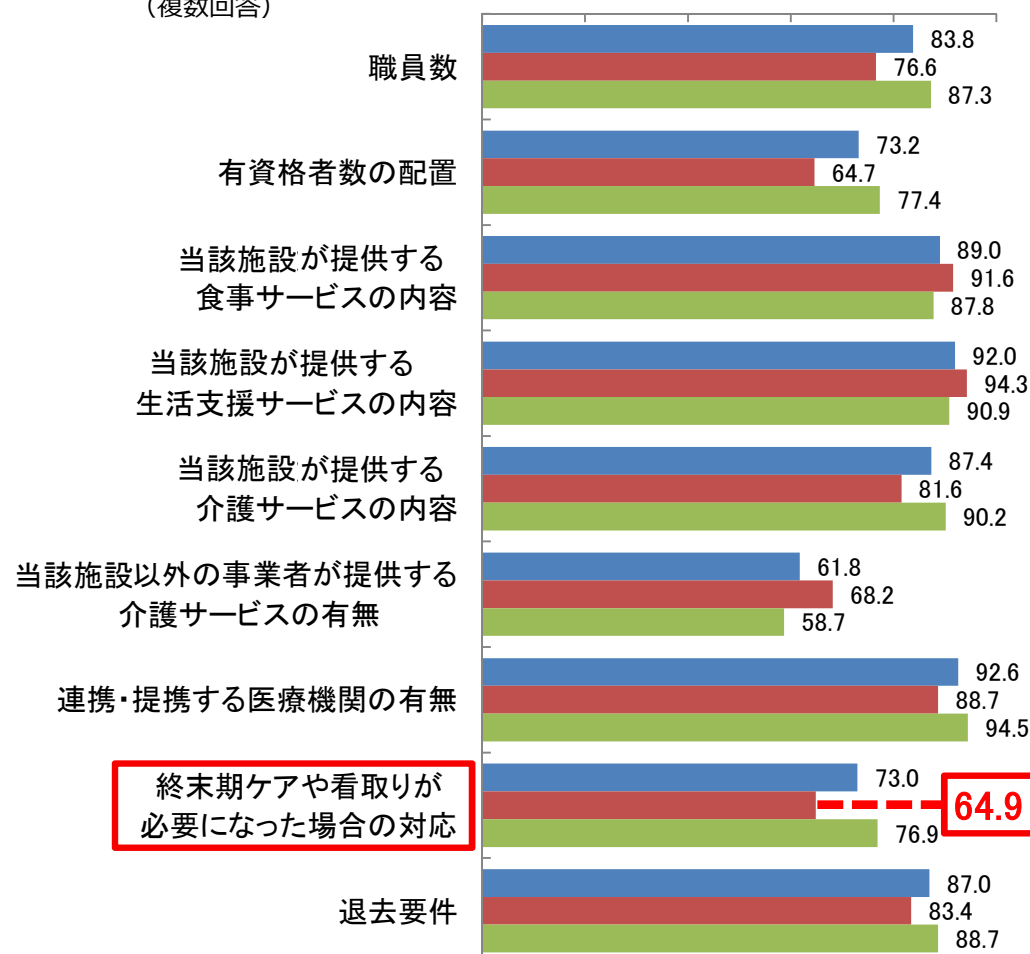
81.9

■ 全体 N=7,031
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=2,283
 ■ 有料老人ホーム N=4,748

<サービスに関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応

64.9

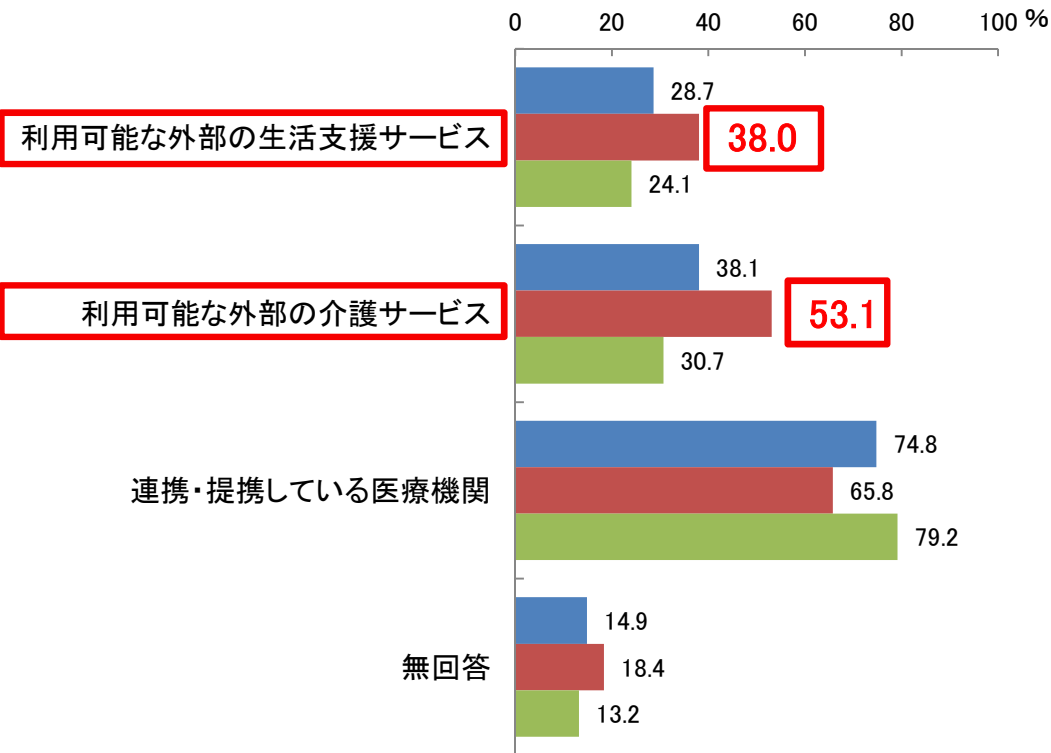
○外部サービスの利用や看取りが必要になった場合の対応等について事前説明をしていない事業者が一定数存在する

ホームページでの情報提供の内容

・利用可能な外部の生活支援サービスと介護サービスの情報をホームページで提供している割合は各々約38%、約53%。また、要介護度や認知症の重度化等への対応と在宅医療が必要となった場合の対応について、情報提供をしている割合は各々約49%、約36%。

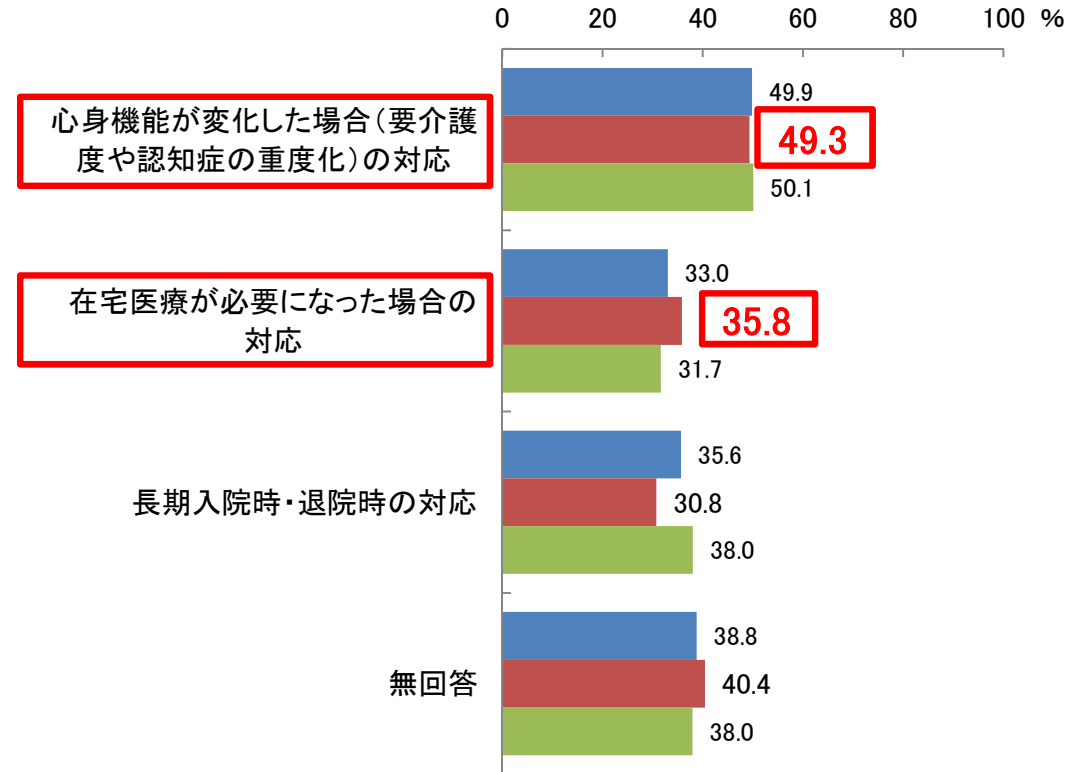
<利用可能な外部サービス>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



<要介護度が悪化した場合の対応>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答

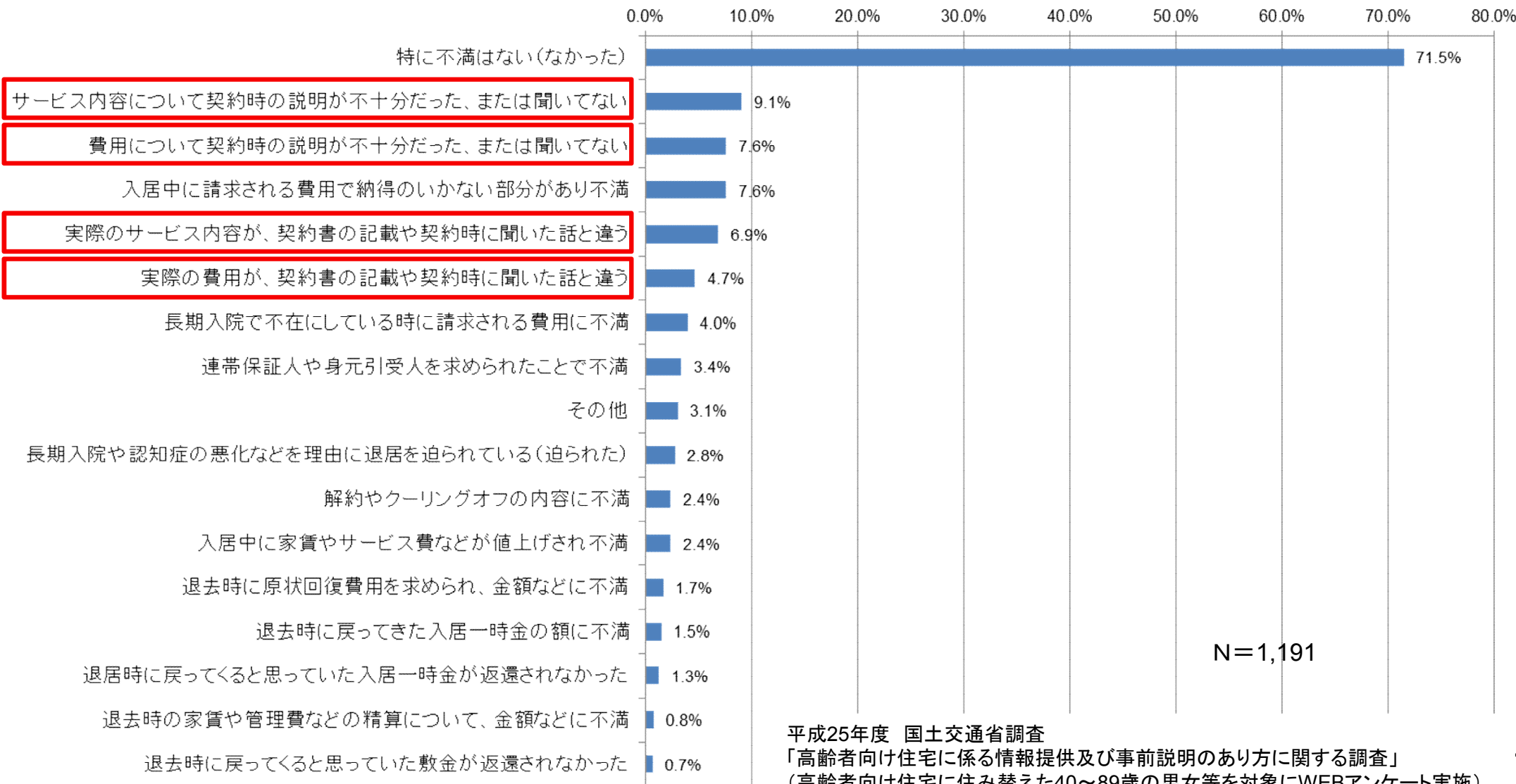


■ 全体 N=5,383
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=1,769
 ■ 有料老人ホーム N=3,614

高齢者向け住宅の入居者の契約、費用支払い等に関する不満事項

・高齢者向け住宅に住み替えた者に対するアンケート調査では、入居後の契約、費用の支払いに関し「特に不満はない」という回答が過半だが、事前説明が不足していたことを不満とする回答もある。

入居後の契約、費用支払いに関する不満



平成25年度 国土交通省調査
「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」
(高齢者向け住宅に住み替えた40～89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)