

5. 高齢者向け住まいの適切な確保について

今後、団塊の世代が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が必要とされていることに鑑み、平成 23 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成 32 年度までに 3～5%とする指標（平成 17 年度 0.9%）が設定されている。

高齢者向け住まいの適切な確保に当たっては、有料老人ホームの的確な把握や指導が必須であり、また、住宅部局との連携施策として、サービス付き高齢者向け住宅や居住支援協議会の活用も有効である。これらの施策の実現に当たっては、福祉部局と住宅部局の連携が重要であることから、引き続き適切な体制で取り組まれるようお願いする。

なお、低所得者を対象とし、利用者が抱える様々な課題にも対応できるノウハウを持つ養護老人ホーム、軽費老人ホームについても、住生活基本計画（全国計画）にいう高齢者が安心して暮らせる住まいの一つとして機能し得るものであることから、これらの施設に対するニーズを把握のうえ、必要に応じて整備を進めるようお願いしたい。

（１）有料老人ホームの取扱について（たまゆら判決を受けて）

①背景・考え方

平成 21 年以降、同年 3 月に発生した群馬県渋川市にある「静養ホームたまゆら」で発生した火災を踏まえ、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条による届出が行われていない未届の有料老人ホームについて、実態把握と届出の徹底状況の調査を定期的に実施し、累次にわたり届出促進や指導の徹底及び関係部局との連携体制の構築について要請してきたところである。

今般、同火災事故に関して、前橋地方裁判所により、事業関係者に対する判決がなされたところであるが、「静養ホームたまゆら」につい

ては、65 歳以上の者が圧倒的に多く入居していて、介護等の供与を受けており、募集も高齢者を主な対象としていたため、有料老人ホームとして行政指導や消防法令上の規制を受けるべき実態を十分に備えていたものと認められるとの判断が示されたところである。

②お願い

未届施設の実態把握において、入居者数に占める高齢者数の割合等に関わらず、幅広く把握して頂くとともに、有料老人ホームに該当する場合には、まずは早急に届出を行うよう施設の設置者に対して指導して頂きたい。その上で指導指針等の基準に適合しない部分については、是正可能な部分から段階的に期限を定めて是正を行うよう指導するなど、個々の実情に応じて対応されたい。今後、有料老人ホームの対象や指導指針の取扱いについては、別途詳細な内容を通知する予定である。

なお、届出をしなければ有料老人ホームに当たらないのではなく、有料老人ホームの定義に該当すれば届出をしなければならないこと、仮に届出がなくとも有料老人ホームに該当すれば老人福祉法に基づく立入検査や改善命令の対象となるため、届出の有無にかかわらず、法律の適切な執行に努めて頂きたい。

< 参照条文 >

○老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）

（届出等）

第 29 条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

一～七 （略）

○ 老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）

（法第 29 条 1 項に規定する厚生労働省令で定める便宜）

第 20 条の 3 法第 29 条第 1 項に規定する厚生労働省令で定める便宜は、洗濯、掃除等の家事又は健康管理とする。

（２）高齢者を対象とした居住支援協議会の活用について

①背景・考え方

福祉の根幹である高齢者の住まいの問題については、入居希望者に提供するための住宅情報（バリアフリー対応の有無、高齢者の受け入れ状況、連帯保証人の必要性の有無、空き家状況）の把握や、入居契約などの居住サポートについてのフォローが難しく、福祉部局単独での施策展開には限界がある。

このような中で、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）では、高齢者など住宅の確保が困難な方々について、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地域において、地方自治体、不動産関係団体、居住支援団体等が居住支援協議会を組織することができることとされており、相互に連携を図ることができる。

②お願い

各地方公共団体の福祉部局においては、住宅部局との連携を強化し、居住支援協議会の設置に向けた検討を進めるようお願いする。また、民間団体とのネットワークを通じて、高齢者向け住宅の情報を随時かつ的確に把握し、地域包括支援センターなど、市民向けの窓口を活用した積極的な情報提供に努められたい。

なお、居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みについては、平成 25 年度予算案においても国土交通省で支援に係る予算を計上しているところであり、引き続き住宅セーフティネットの構築に向けた取組を進めるようお願いしたい。

居住支援協議会の概要（国土交通省との連携施策）

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法^(※)第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

(※) 住宅セーフティネット法は平成19年に施行

○ 概要

(1) 構成

- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等

(2) 役割

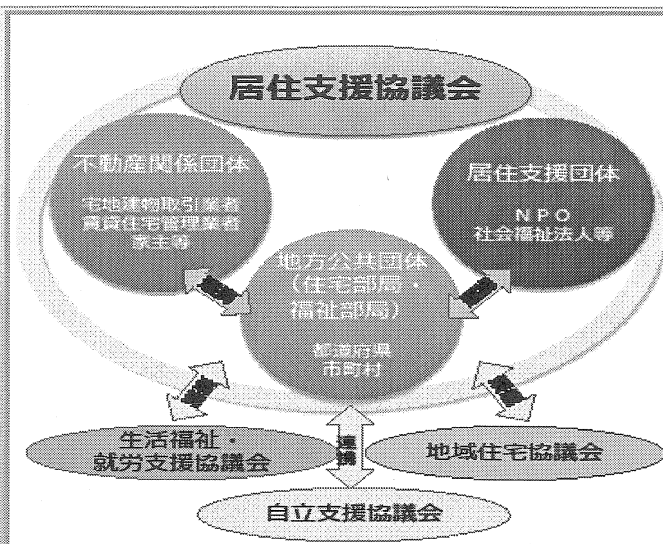
- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施

(3) 設立状況

27協議会が設立（H24.11.30時点）
 （北海道、岩手県、福島県、群馬県、埼玉県、東京都江東区、豊島区、神奈川県、富山県、岐阜県、愛知県、三重県、京都市、兵庫県、神戸市、鳥取県、島根県、岡山県、徳島県、香川県、北九州市、福岡市、熊本県、熊本市、大分県、宮崎県、鹿児島県）

(4) 支援

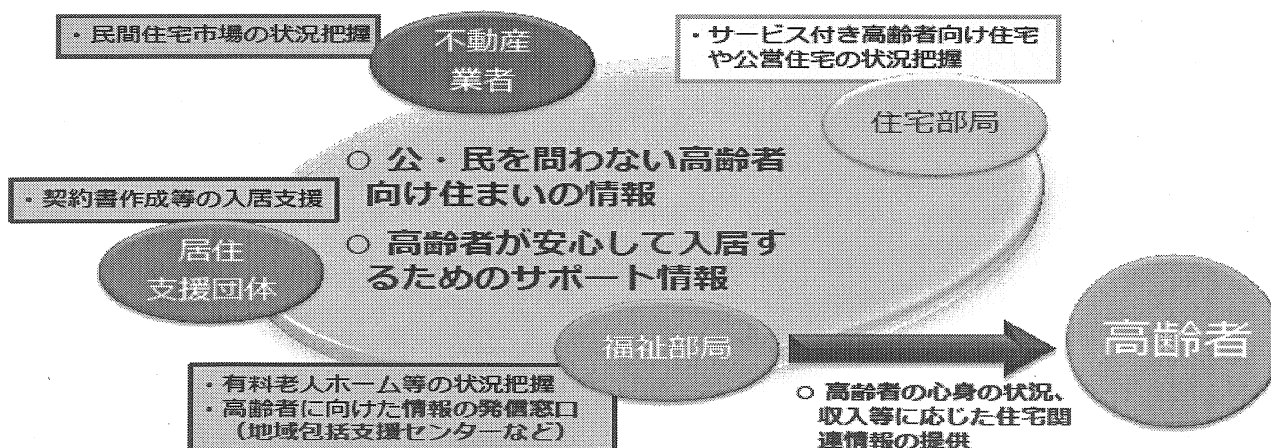
- ・ 居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
- ・ 補助限度額：協議会あたり1,000万円
- ・ 予算額（案）：H25年度 4.5億円の内数



居住支援協議会を活用した情報提供体制（例）

背景と考え方

- 福祉の根幹である「住まい」の問題については、福祉部局単独での施策展開には限界がある。
 - ・ 入居希望者に提供するための住宅情報（バリアフリー対応の有無、高齢者の受け入れ状況、連帯保証人の必要性の有無、空き家の状況など）を把握することが難しい。
 - ・ 入居契約などの居住サポートについて熟知していないため、きめ細かなフォローが難しい。
- 居住支援協議会を活用したネットワークを通じて、民間の不動産業者・住宅管理者やNPO等の居住支援団体との連携が進めば、このような「弱点」を補うことが可能となる。
- 福祉部局には、共有された情報を高齢者向けに提供する「窓口」としての機能が期待される。



(3) サービス付き高齢者向け住宅の計画的な供給について

①背景・考え方

現行制度では、都道府県は、高齢者の居住の安定確保に関する基本方針に基づき、高齢者居住安定確保計画を定めることができることとされている。同計画の策定にあたっては、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標等を定め、また、介護保険法に基づく都道府県介護保険事業支援計画と調和が図られることとされているため福祉部局と住宅部局が協力し合って取り組む必要がある。さらに、策定にあたってはあらかじめ市町村と協議が必要とされている。

また、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準は、高齢者の居住の安定確保に関する基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであることとされている。この登録基準については、高齢者居住安定確保計画で定めた供給目標を達成するため必要となる基準を定めることが想定されるが、例えば、高齢者居住安定確保計画において、

- ① 市町村別のサービス付き高齢者向け住宅の供給目標を具体的に位置づけた上で、
- ② サービス付き高齢者向け住宅の整備が、当該供給目標を大幅に上回るようなものでないことを、法律の趣旨を逸脱しない範囲で登録基準として規定する

ことなども可能であるため、計画の策定に当たって、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 266 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 4 条第 5 項の規定に基づいて都道府県と市町村が協議を行う際に、市町村の意見を踏まえて、地域における介護サービスの需要に応じた適切な供給を促進することも可能である。

②お願い

都道府県においては、高齢者居住安定確保計画を策定する際には、都道府県介護保険事業支援計画とよく調和を図るよう住宅部局との連携を図り検討するとともに、市町村とよく協議を行った上で計画策定を行うようお願いしたい。また、市町村から供給目標の設定について

相談があった場合にも、住宅部局との連携を図りつつ、地域のニーズ等を的確に把握した計画策定について検討を行うようお願いしたい。

なお、本件の取扱いに関しては、サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給に係る事務の取扱いについて（平成24年7月2日付け厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡）においても、サービス付き高齢者向け住宅制度を共管している国土交通省とも協議の上、通知したところである。

【サービス付き高齢者向け住宅の供給について】

最近の課題

- サービス付き高齢者向け住宅の供給に伴う高齢者の集住により、介護保険サービスの需要が高まり、保険者の負担が増えることを懸念する市区町村がある。
- 住宅の登録権者が都道府県であり、サービスの保険者が市区町村であることから、「介護サービスのニーズ」と「サービス付き高齢者向け住宅の供給」が合致しないおそれがある。

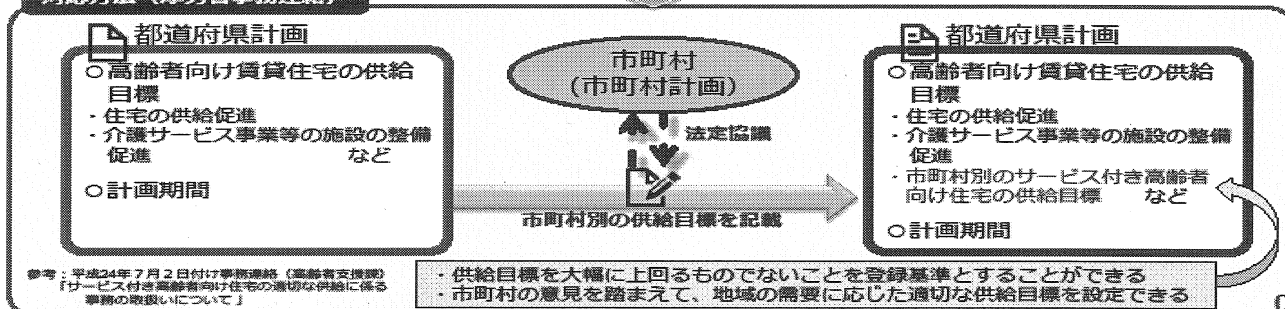
現行制度の概要

- 都道府県は「高齢者居住安定確保計画」を定めることができるものとされており、当該計画に照らして適切なものであることが、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準となっている。

【登録の基準】

- ・ 床面積
- ・ バリアフリー構造
- ・ 状況把握・生活相談を実施すること
- ・ 高齢者居住安定確保計画に照らして適切であること
- など

対応方法（厚労省事務連絡）



(4) サービス付き高齢者向け住宅における継続的なサービス提供の必要性について

①背景・考え方

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準では、入居者保護を目的として、書面による契約や居住部分が明示された契約であることのほか、入居者が入院したことや入居者の心身の状況の変化を理由として入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないことが求められている。

従って、事業者は入居者の要介護度認定の上昇や認知症への移行に関して、介護保険サービスや生活支援サービスを受けながら継続入居を希望する入居者を考慮に入れた上で、サービス提供体制を整える必要がある。

②お願い

こうした制度が整備されている一方で、個々のサービス付き高齢者向け住宅において、どのようなサービスが提供されるかは各々の事業者の体制によるため、各事業者は入居契約前に入居希望者に対して、サービス内容を適切に説明する必要がある。各地方公共団体においては、この点にも十分に配慮した指導や周知を行うようお願いしたい。

継続的なサービス提供の必要性

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約においては、加齢に伴って高齢者の状態が変化しても、事業者側が入居者に対して介護居室への住替えや退去（解約）を迫ることはできない。

○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号） （登録の基準等）

第7条 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

○ 国土交通省・厚生労働省共同施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）

（法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由）

第13条 法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

- 一 入居者の病院への入院
- 二 入居者の心身の状況の変化

事業者における留意点

- ・ 高齢者の状態変化とは、具体的には、①病院への入院、②要介護度認定の上昇、③認知症への移行が想定される。
- ・ 特に②・③の状態変化については、介護サービスや生活支援サービスを受けながら継続入居を希望する入居者を考慮に入れて、サービス提供体制を整える必要がある。

（５）サービス付き高齢者向け住宅の実態調査について（情報提供）

平成23年10月20日から制度の運用が開始されたサービス付き高齢者向け住宅については、本年1月31日現在で9万戸以上の住宅が登録されており、その供給は急速に拡大しているところである。サービス付き高齢者向け住宅では、状況把握サービスや生活相談サービスなど、介護保険サービス以外のサービスが義務づけられているのみであるが、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められる居住の場でもあることから、その心身の健康の保持及び生活の安定が図られるよう、特段の配慮が必要である。

このような制度の趣旨に鑑み、平成24年度老人保健健康増進等事業においては、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の実態や事業者のサービス提供体制等について実態調査を行っているところである。今年度中に報告書を取りまとめることになっているため、その内容については追って周知する予定である。

< 参照条文 >

○ 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則

(平成 23 年 8 月 12 日厚生労働省令・国土交通省令第 2 号)

(状況把握サービス及び生活相談サービスの基準)

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 イ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

イ、ロ (略)

二 少なくとも前号イ又はロに掲げる者がサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。