

- 「基本方針」においては、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者居宅生活支援サービスが適切に提供される高齢者向け住まいを確保する必要があるとされている。
- 特に外部サービスの利用については、**他者による介護サービス等の利用を妨げないこと、賃貸条件を不当なものとし**ないことなど、住宅事業者と介護事業者が不適切に結びつかないように求めている。
- また、医療・介護サービスが適切に提供されるよう、事業者に対し、**賃貸契約と医療・介護サービス契約の区分け、契約内容等に係る正確な情報の開示、書面による説明**等を求めている。

【高齢者が入居する賃貸住宅等の供給・管理について】

- ・ 介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が安心して日常生活を営むためには、高齢者居宅生活支援サービスを円滑に利用できる環境を整備することが必要であり、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な高齢者居宅生活支援サービスが付いている高齢者の住まいの整備を進めることが求められている。
- ・ 賃貸人は、（中略）賃貸条件を著しく不当なものとすること等の差別的な取扱いを行わないよう努める必要。

※居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービス

【高齢者居宅生活支援サービス※について】

- ・ 当該賃貸住宅において高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と高齢者居住生活支援サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努める必要。
- ・ 賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提供により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際に高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービスの提供が行われるように措置することが必要。
- ・ 賃貸人又は登録事業者は、入居者に高齢者居住生活支援サービスを提供する場合には、入居者の募集に当たって、高齢者居住生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すべきである。
- ・ 入居者が、①賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は②賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」…60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者 (配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者)</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ (ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上。)</p> <p>○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。＊ (ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えている場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。)</p> <p>○バリアフリー構造であること。(段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保)＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握(安否確認)サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。(敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。)</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、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。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。 ・入居後3月＊以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)＊を除き、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置＊が講じられていること。 <p>○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。＊</p>

サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の氏名（法人の場合）
- 法定代理人の氏名 / 住所（未成年である場合）

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況（維持管理の方法）

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態（自ら提供 / 委託）
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- （委託の場合は）受託者の氏名・名称 / 住所
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容（登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合）
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容（施設が合築、併設されている場合）

受領する金銭について

- 敷金、家賃（共益費含む）・サービスの対価（以下「家賃等」という。）の概算額
- 家賃等の前払金の有無、概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

- 契約形態（賃貸借/利用権）
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期

これらの情報をHPで一元的に提供し、利用者が選択しやすい環境をととのえている
サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム <http://www.satsuki-jutaku.jp>

「住まい」と「介護等」の連携に関する地方公共団体の意見①

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25.11～H26.1)において、各地方公共団体から寄せられた意見

課題：囲い込みの防止・適正サービスの確保

介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みの防止

- サービス付き高齢者向け住宅と同一の法人が運営する介護事業所の利用を、入居者に対して強要する事例がある。ただし、情報を受けて指導に入っても「勧めただけ」と回答され、実態が把握しきれないのが現状。【南関東、九州・沖縄】
- 契約書に、サービスについて入居者選択の自由を明記させている。【北関東】
- 併設施設を利用すると、サービス付き高齢者向け住宅の家賃を値引きする事例がある。【北海道・東北、東海・北陸】

過剰な介護保険サービスの提供の防止

- 契約時に区分支給限度基準額ギリギリの介護保険サービスの利用を条件としている事例があった。書面だけ適正なものとしている懸念もある。【東海・北陸、近畿】
→同一法人の事業所利用を求める特約条項を削除するように当該自治体から指導。
- 区分支給限度基準額ギリギリで過剰サービスが疑われる場合は、市町村でケアプランをチェックするしかない。市町村に対しても、そのような指導を求めているが、実際には専門的な人材確保が難しい。サービス付き高齢者向け住宅ありきの介護サービス事業所の計画とならないようにしなければならない。【近畿】
- 囲い込み・過剰サービスを防止するには、ケアマネの質の向上が必要であり、地域ケア会議の役割が重要。【九州・沖縄】

「住まい」と「介護等」の連携に関する地方公共団体の意見②

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25.11～H26.1)において、各地方公共団体から寄せられた意見

課題：自治体による指導監督の現状と課題

立入検査等の実施

- 開設後3ヶ月を経過したサ付き住宅を対象に立入検査を行っている。【東海・北陸】
- 前年度登録したもので入居が開始されている物件を全て立入検査している(複数の自治体から同旨の情報提供)。住宅1名・福祉2名の組み合わせで実施している。【近畿】
- 夜間緊急通報に関して、事業者が通報業務を外部に委託している場合、指導が困難となる。特に、個人で事業を行っている大家は意識が低いと感じる。【九州・沖縄】

ガイドラインによる指導

- 現状、サ付き住宅については、有料老人ホームのようなガイドラインも存在しない(有料老人ホームに該当する物件であっても対象外とされている)。①地域ごとに指導がばらつくと疑問の声が上がるおそれがあり、また、②基準がない中でどこまで指導をすれば良いのか分からず自治体としても苦勞が多いため、全国統一的なガイドラインを作成してほしい。【南関東、東海・北陸、近畿、中国・四国】
- 既存建物を改修して有料老人ホームとするケースへの指導について、現行のガイドラインではハードルが高すぎるため、現実的な指導の限界を感じている。このままでは既存建物が流用しづらいが、新たな枠組みがあれば、空家改修などの施策が進むと感じている。【中国・四国】
- 有料老人ホームの指導は、厚生労働省の局長通知によるガイドラインを基本としているが、法令ではないため強制力がなく、実効性に乏しいと感じている。【北海道・東北】

ガイドラインの策定をはじめとした地方公共団体等の意見を踏まえ、適切なサービスが提供されるような指導の徹底が図られるようにしていくとともに、住宅事業者による困り込みや介護事業者による過剰サービスの提供などについて、効果的な指導を行うよう求めていく。

地方公共団体における指導体制の状況

- 都道府県・指定都市・中核市による、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームに対する「立入検査・定期報告」の実施状況は以下のとおり。
- 立入検査・定期報告を「実施している」と回答した自治体は56%、「今後、実施する方向で検討している」と回答した自治体は32%となっている。

	立入検査・定期報告を実施している						今後、実施する方向で検討	予定していない
	実施の間隔							
	半年以内	半年～1年	1～2年	2～3年	3年以上			
全国	58	4	34	15	1	4	33	12
北海道・東北	4	0	2	2	0	0	6	5
北関東	6	0	3	1	1	1	3	2
南関東	5	0	4	1	0	0	6	1
中部	10	1	6	2	0	0	3	0
近畿	15	0	8	5	0	2	3	2
中国・四国	9	2	4	2	0	1	4	2
九州・沖縄	9	1	7	2	0	0	8	0

※ 中核市のうち6市からは回答がなかったため、母数は103団体。

地方公共団体における行政指導等の具体事例

※地方ブロックごとに実施した「高齢者向け住まいに関する意見交換会」(H25.11～H26.1)において、各地方公共団体から寄せられた意見

登録事項・登録基準に関する指導

- 登録を行っていない住宅において、「サービス付き高齢者向け住宅」という名称や類似する名称を使用していたため、是正を指示。【北海道・東北、東海・北陸】
- 制度上の入居者資格に該当しない、60歳未満(要介護等に該当しない)の者を入居させていたため、当該住戸を登録から外すよう指導。【北海道・東北】
- 登録事項の変更に伴う届出の不備に対する指導。【北関東、南関東、東海・北陸、中国・四国】
- 住宅の構造(手すりの設置、床の段差、台所の未設置など)の不備に対する是正指示。【北関東、東海・北陸、近畿、九州・沖縄】
- サ付き住宅において、状況把握・生活相談を提供するための職員の配置が確認できなかったため、是正を指導。【中国・四国】

業務に関する指導

- 帳簿の備え付けの不備があったため、是正を指示。【北海道・東北、中国・四国】
- 生活支援サービスの契約書に、介護保険サービスの内容が記載されていたため、削除を指示。【南関東】
- 入居者の容態が急変した際の対応マニュアルの作成を指導。【南関東】
- サ付き住宅の状況把握サービスについて、方法・頻度を書面で明示するよう指導。【南関東】
- 特定のサービス事業者との契約を依頼する文書を配布していた事業者に対して、介護保険サービスは入居者が任意に選択できる旨の通知文を作成し、入居者に配布するよう指導。【南関東】
- 書面の交付による重要事項説明が行われていなかった事例があったため、契約締結前の交付を指導。【近畿、中国・四国】