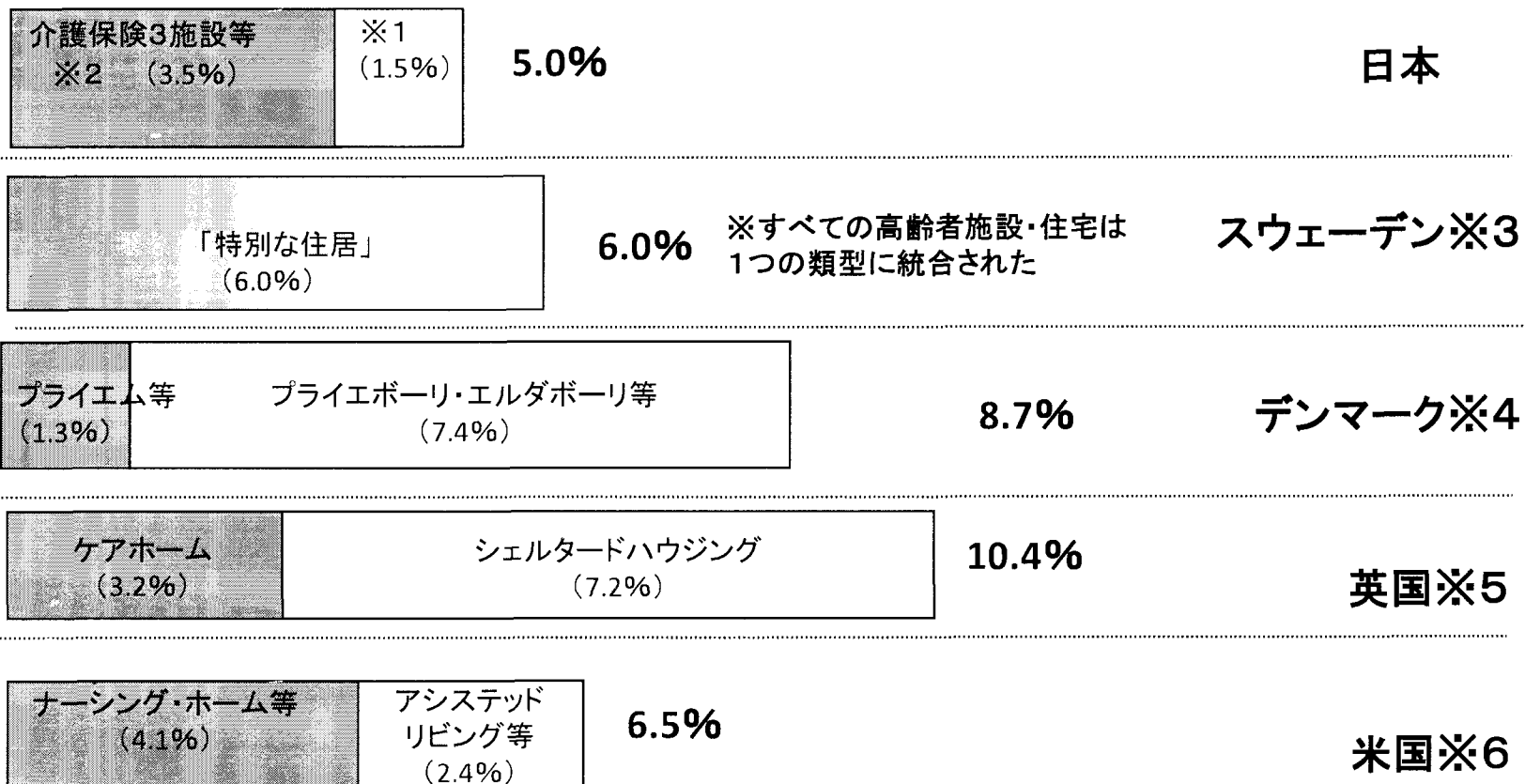


(2) 有料老人ホーム及び生活支援付き
高齢者住宅の在り方

各国の介護施設・高齢者住宅の状況

日本は、各国と比較して、全高齢者における高齢者住宅の整備割合が低い。

全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合(2008)



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅(ともに国土交通省調べ)、有料老人ホーム、養護老人ホーム及び軽費老人ホーム(平成20年社会福祉施設等調査)

※2 介護保険3施設及びグループホーム(平成20年介護サービス・事業所調査)

※3 Statiska Centralbyrån, "Statistisk Årsbok för Sverige 2010"

※4 Danmarks Statistik, "StatBank Denmark"

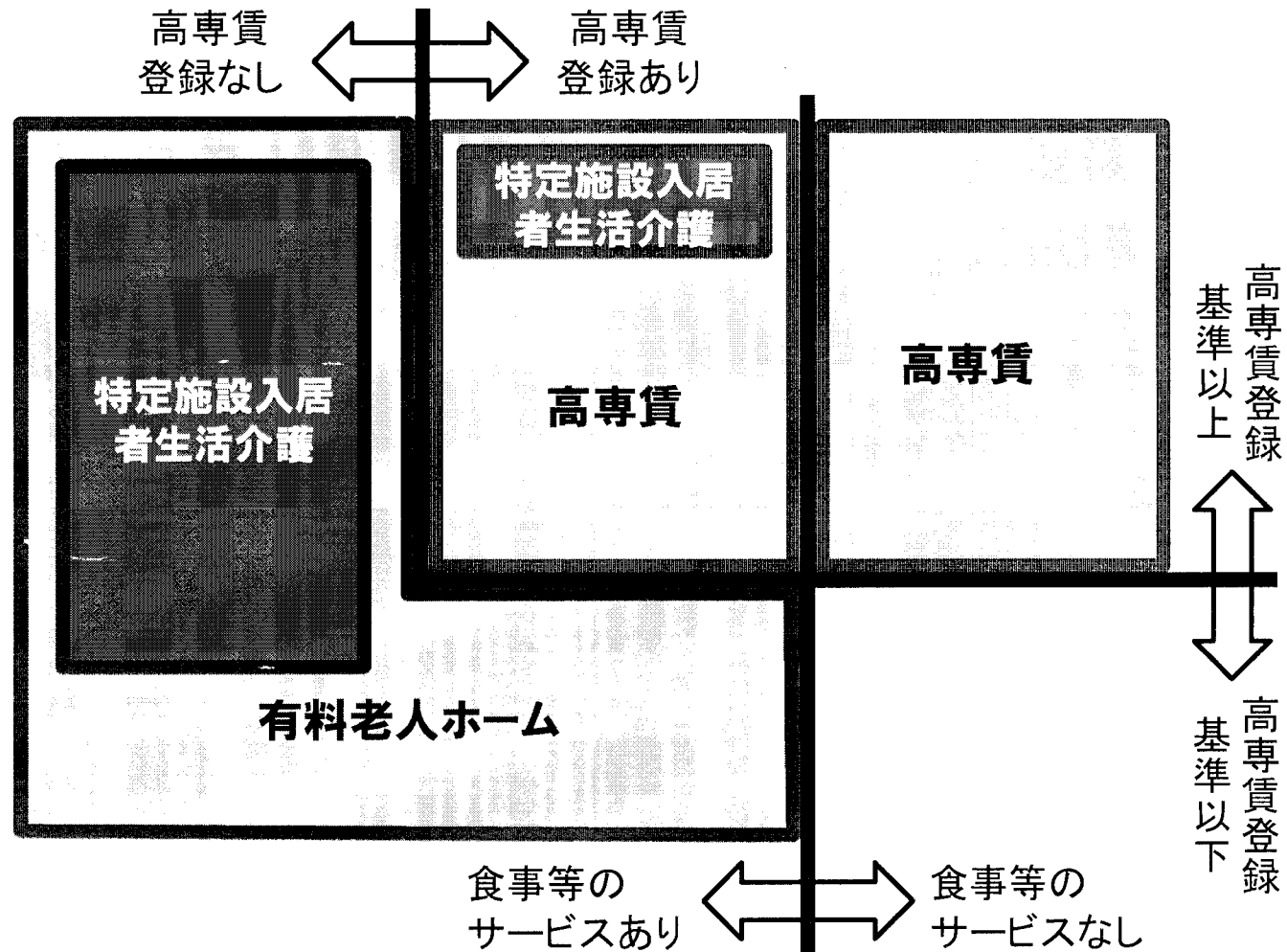
※5 Laing and Buisson, "Care of Elderly People UK Market Survey 2009" 及びAge Concern, "Older people in the United Kingdom February 2010"から推計

※6 Administration on Aging U.S. Department of Health and Human Services, "A Profile of Older Americans: 2009"

有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅の比較

	有料老人ホーム	高齢者専用賃貸住宅
法律	老人福祉法	高齢者居住安定確保法施行規則
定義	高齢者を入居させ、食事の提供、介護の提供、洗濯掃除等の家事、健康管理のうちいずれかのサービスを提供しているもの	一定基準を満たし都道府県知事へ登録されたもののうち、専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃借人とする賃貸住宅について、住宅の戸数・規模や提供されるサービスに関する事項を開示し情報提供を行うもの
設備要件	<p>提供するサービス内容に応じて設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般居室(個室)又は介護居室(個室で13㎡以上)、 ・一時介護室・医務室(又は健康管理室)・機能訓練室 ・談話室(又は応接室)・食堂・浴室・便所・洗面設備・事務室 ・宿直室・洗濯室・汚物処理室・職員室・健康、生きがい施設 <p>・廊下幅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1.4m(中廊下1.8m) ※すべての介護居室(1室当たり18㎡以上)で、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合 ・1.8m(中廊下2.7m) ※上記以外の場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・各戸の床面積が原則として25㎡以上であること (居間、食堂、台所等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にあたっては18㎡以上) ・原則として各戸に台所、便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること (共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可) <p>※ 高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあつては、当該高齢者居住安定確保計画で定める基準とすることができる。</p>
人員基準	<p>入居者の数及び提供するサービスの内容に応じて適宜配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護職員・看護職員・機能訓練指導員・栄養士・生活相談員 ・施設長 事務員・調理員 	なし
一時金、前払家賃等	一時金の算定根拠の明示及び保全措置の義務化 (500万円か返還債務残高のいずれか低い方の金額)	前払家賃等の算定根拠の明示及び保全措置の義務化 (500万円か返還債務残高のいずれか低い方の金額)
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・利用権方式 ・賃貸借方式 	賃貸借方式
行政監督	都道府県知事(福祉部局)への届出 報告徴収、立入検査、改善命令	都道府県知事(住宅部局)への登録 報告徴収、指示、登録の取消
所管省庁	厚生労働省	国土交通省
定員(戸)数	208,827人(H21.7)	29,766戸(H21.3)

有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅の関係



高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律

平成21年法律第38号

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

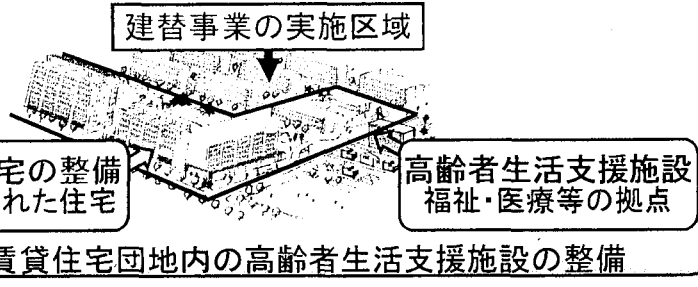
- 高齢化の進展(特に高齢単身世帯、要介護高齢者の増加)
- 住宅のバリアフリー化の立ち遅れ、生活支援サービス付住宅の不足

住宅施策と福祉施策の連携が必要

概要

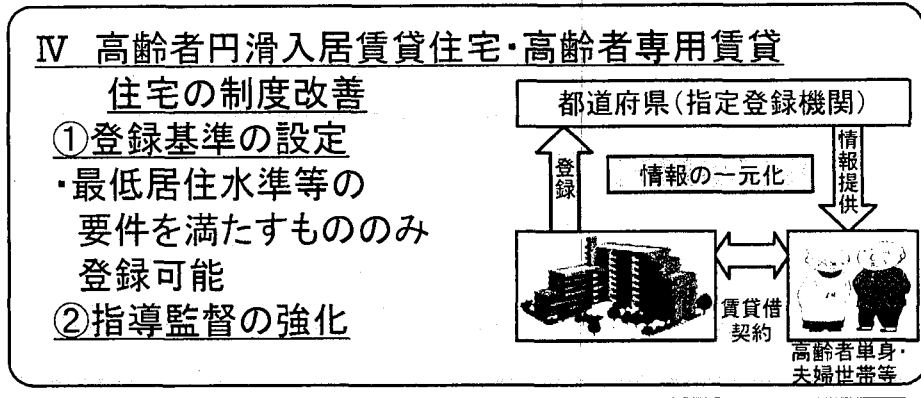
I 基本方針の拡充
・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定

II 高齢者居住安定確保計画の策定
・都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定
・供給の目標の達成のために必要な具体的な施策の内容
等



III 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
①整備・管理の弾力化
②税制優遇措置の拡充

高齢者生活支援施設 →



高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保

※ I ~ IIIについては、平成21年8月19日、IVについては平成22年5月19日(登録申請受付は平成21年11月19日)に施行64

生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅への助成

高齢者等居住安定化推進事業(国土交通省平成22年度予算:160億円)

<要件>

住宅の要件

○原則25㎡以上

※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する
場合は18㎡以上

○原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置

○原則3点以上のバリアフリー化

(手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)

※改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合は
この限りではない。

サービスの要件

○緊急通報及び安否確認サービス

○次のいずれかの者が日中常駐していること

・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護
サービス事業者の職員

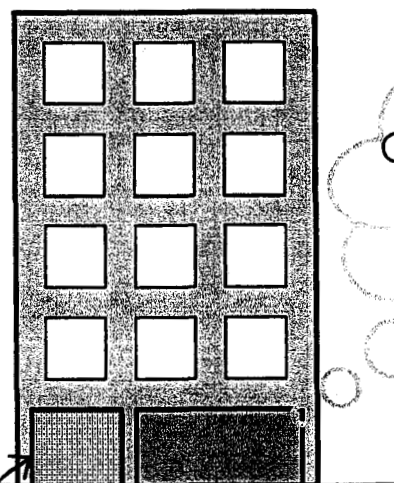
・ヘルパー2級以上の資格を有する者

○上記の者が常駐するために必要なスペースを
設けること

その他の要件

○原則高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録す
ること

○高齢者居住安定確保計画等地方公共団体との
整合等を地方公共団体が確認したもの



○高齢者生活支援施設を合
築・併設する場合は、新築・
改修費にも補助

<補助率>

住宅:

新築1/10(上限 100万円/戸)

改修1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設:

新築1/10(上限1,000万円/施設)

改修1/3(上限1,000万円/施設)

生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の事例

- 土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

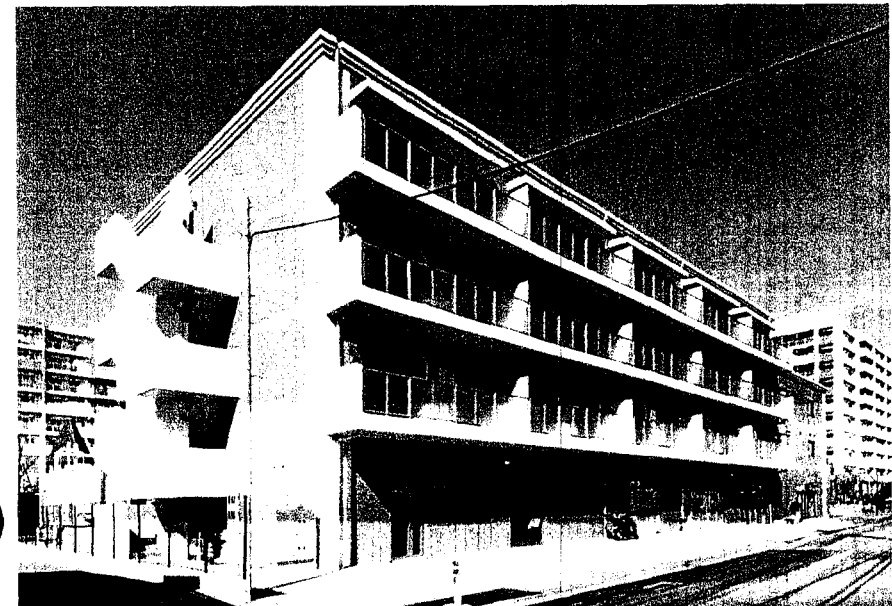
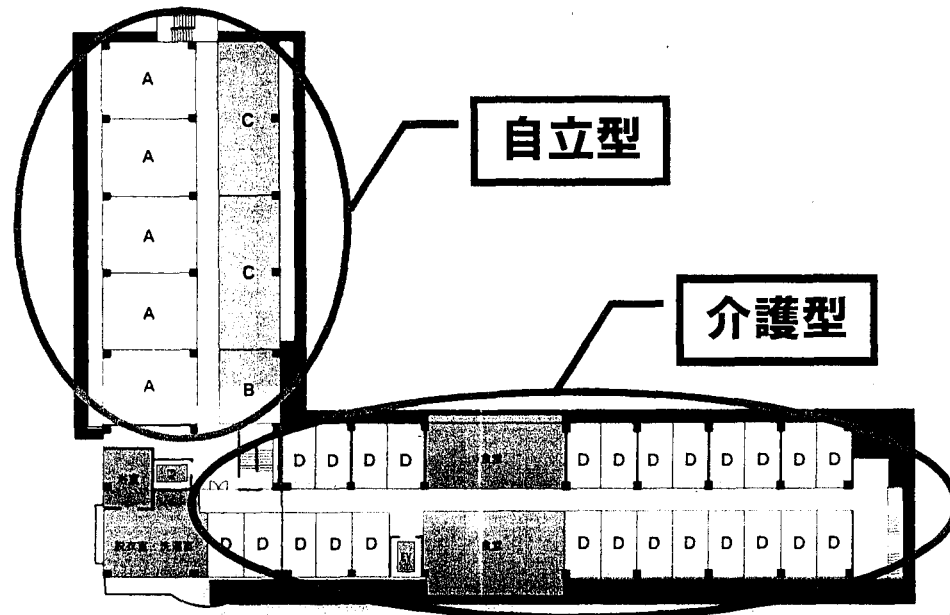
		介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：

訪問介護、通所介護、短期入所
居宅介護支援

学習塾（事業者グループ会社の経営）

テナント：クリニック、調剤薬局

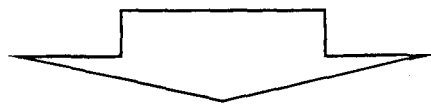


国土交通省成長戦略における高齢者の住まいに係る目標の設定

<戦略目標:2020年目途>

・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を**欧米並み(3~5%)**とする。

[参考]日本0.9%(2005),デンマーク8.1%(2006),スウェーデン2.3%(2005),イギリス8.0%(2001),アメリカ2.2%(2000)



<課題に対応した政策案>

早期に実現を目指すもの(平成23年度概算要求を含む。)

①医療・介護などのサービスと一体となった住宅の供給を促進するため、民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の法律上の位置づけを明確化し、その供給支援や適切な運営の確保を図る。具体的には、将来にわたって適切なサービスが行われるよう、サービス付き高齢者賃貸住宅登録制度等の導入や、事業者に対するファイナンスの確保(高齢者向け賃貸住宅融資など)、持家からの住替え支援(住替えの際の一時金等へのリバースモーゲージの拡充)などを行う。

②地域の活力を生み出す新たな仕掛けとして、公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備することとし、建替事業等により生じた土地・床や既存の住棟を活用した、民間事業者等によるサービス付き住宅の設置やデイサービスセンター、訪問看護ステーション等の医療・福祉・生活支援施設をPPPにより導入する。

③高齢者の生活自立をサポートする住宅設備技術の標準化の普及促進を随時行う。

[クリアすべき課題]

・厚生労働省との連携が必要である。住宅設備技術の標準化については、経済産業省との連携(高齢者・障害者配慮設計指針-住宅設備機器(JIS S 0024))が必要。

未届の有料老人ホームに該当しうる施設について

1. 未届の有料老人ホームに該当しうる施設の届出に係る指導状況について(平成21年10月31日現在)

	件数	割合						
平成21年4月30日時点の未届の有料老人ホームに該当しうる施設数	446件	—						
平成21年5月1日以降に把握した未届の有料老人ホームに該当しうる施設数	163件	—						
有料老人ホーム非該当等	44件	—						
有料老人ホームに該当しうる施設数	565件	100.0%						
<table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>平成21年10月31日まで届出済</td> <td>176件</td> <td>31.2%</td> </tr> <tr> <td>平成21年10月31日まで未届</td> <td>389件</td> <td>68.8%</td> </tr> </table>	平成21年10月31日まで届出済	176件	31.2%	平成21年10月31日まで未届	389件	68.8%		
平成21年10月31日まで届出済	176件	31.2%						
平成21年10月31日まで未届	389件	68.8%						

※1 「有料老人ホームに該当しうる施設」には、現在実態把握中のものを含む。

※2 「非該当等」と判断されたものは、その後の実態把握の結果、食事等のサービスを提供していなかったものや、入居者がなく運営の実態そのものがなかったもの、など。

2. 消防庁発表の未届有料老人ホームのフォローアップ調査結果(平成21年10月31日現在)

何らかの消防法令違反があるもの	68.7%									
<table> <tr> <td>主な違反内容</td> <td>スプリンクラー設備</td> <td>11.3%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>自動火災報知設備</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>消防訓練の実施</td> <td>38.7% 等</td> </tr> </table>	主な違反内容	スプリンクラー設備	11.3%		自動火災報知設備	6.5%		消防訓練の実施	38.7% 等	
主な違反内容	スプリンクラー設備	11.3%								
	自動火災報知設備	6.5%								
	消防訓練の実施	38.7% 等								

3. 国土交通省発表の未届有料老人ホームのフォローアップ調査結果(平成21年9月30日現在)

建築基準法令に関する違反を把握したもの	63.9%
---------------------	-------

有料老人ホームにおける苦情について

東京都消費生活センターが受け付けた苦情種別順位の経年推移(平成16年－19年)

－MECONIS(東京都消費生活相談情報オンラインシステム)情報から－

(複数回答)

順位	平成16年度(44件)		平成17年度(64件)		平成18年度(96件)		平成19年度(109件)	
1	解約	17	返金	22	解約	30	解約	39
2	返金	15	解約	18	返金	25	返金	34
3	高価格・料金	10	契約書・書面	11	説明不足	21	説明不足	24
4	保証金等	9	信用性	11	契約書・書面	17	契約	24
5	説明不足	8	契約	10	クレーム処理	16	高価格・料金	19
6	契約	8	高価格・料金	10	契約	13	契約書・書面	14
7	信用性	7	説明不足	9	保証金等	13	信用性	13
8	約束不履行	6	保証金等	9	信用性	12	約束不履行	13
9	クレーム処理	4	約束不履行	7	約束不履行	12	他の接客対応	12
10	契約書・書面	3	クレーム処理	6	高価格・料金	9	クレーム処理	11

高齢者の住まいに対するこれまでの指摘事項の概要

- 都道府県民生部長連絡協議会(平成21年7月)、茨城県、千葉県(H22.2月)
 - ・ 有料老人ホームの要件を法令上明確に規定し、法的位置づけのない施設については、立ち入り権限を付与し、運営基準の設定・入居者の状況の報告を義務付けさせること。

- 経済同友会(平成22年6月)
 - ・ 今後は施設という概念ではなく、高齢者に相応しい住まいと必要なケアの一体的な提供という視点に立った高齢者用住宅の整備を進めるべきであり、介護事業者によるサービス提供を備えた高齢者専用賃貸住宅のような新たな形態の開発が求められる。

- 高齢社会をよくする女性の会(平成22年4月)
 - ・ 都道府県に適合高齢者専用賃貸住宅の届出をせず介護サービスを提供する高齢者専用賃貸住宅については、有料老人ホームの届出をするか、特定施設として指定事業者になるよう指導を。
 - ・ すべての都市計画で高齢者住宅を核とした人生100年型仕様を。

- 地域包括ケア研究会報告書(H22.4.26)
 - ・ 終の棲家として、諸外国に比して整備が遅れている高齢者住宅の整備と在宅拠点整備を国交省と連携して計画的に整備する。その際、地方の空き家や都会の賃貸アパート等既存の資源を活用する。

高齢者の住まいに関する論点

- 1 高齢者の住まいについて、国際的に比較して不足している現状を踏まえ、どのように供給を促進するか。
- 2 生活支援サービスの付いた高齢者住宅について、医療、介護サービスをどのようにパッケージ化していくべきか。
- 3 一方、未届有料老人ホームについて、防火安全体制の確保や、入居一時金の保全など、入居者保護をどのように図るか。
- 4 有料老人ホームと生活支援サービス付き高齢者専用住宅について、どのように整合性を取っていくか。