

7. 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あたっては、有料老人ホームの適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あたっては、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。また、平成26年度予算案においては、後述する「低所得高齢者等住まい・生活支援事業」の実施も予定されていることから、各都道府県及び各市町村においては、社会福祉法人・NPO法人等と連携した取組みの推進についてもご配慮願いたい。

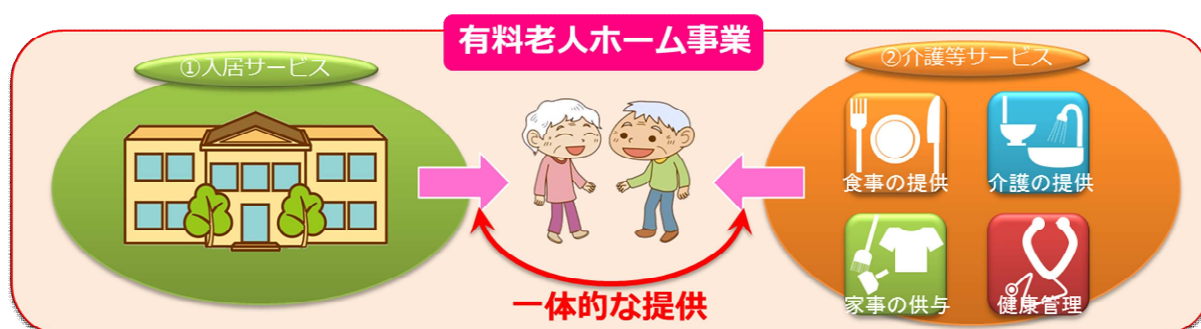
(1) 有料老人ホームの取扱いについて

ア 有料老人ホームの定義について

「有料老人ホームを対象とした指導の強化について」(平成25年5月31日老高発0531第4号)において周知を図ったところであるが、有料老人ホームについては、届出制によって運営されており、一般的な許認可制とは異なるものであることから、事業者・利用者ともに誤解されていることも多い状況である。各地方公共団体においては、以下のポイントを念頭に、事業の実態に基づいて、適切に有料老人ホームの存在を把握するよう努めていただきたい。

【ポイント1. 届出の有無は関係ない】

- 「届出」がなくても、①入居サービスと②介護等サービス（食事の提供、介護の提供、家事の供与、健康管理のいずれか）を満たしている施設は、老人福祉法上の「有料老人ホーム」として扱われる。
- つまり、事業者が希望するかどうかに関わらないことから、いわゆる「未届有料老人ホーム」も、老人福祉法の規定に則り、有料老人ホームに対する指導監督を行うことが可能。



【ポイント2. 入居者の人数は関係ない】

- 有料老人ホームの定義においては、入居人数の多寡による判断基準は置かれていないため、1人を相手に①入居サービスと②介護等サービスを提供している場合であっても、有料老人ホームに該当する。
- 以前は「10人以上」という要件があったが、平成18年度改正によって撤廃されているので注意が必要である。

【ポイント3. サービス提供の一体性に留意】

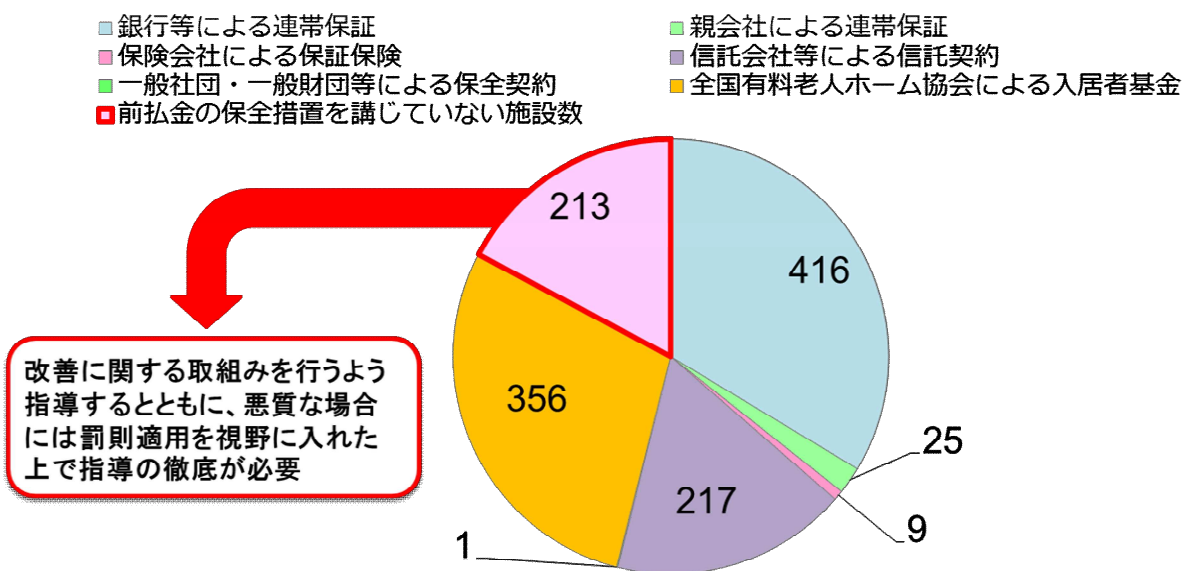
- 有料老人ホームの要件は、①入居サービスと②介護等サービスの「一体的な提供」が行われていることにあるので、①の事業者と②の事業者が別々であっても、両者に委託関係があったり、経営上の一体性が認められたりする施設については、有料老人ホームとして取扱って差し支えない。

イ 事業者に対する指導について

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。

なお、有料老人ホームの定義に該当すれば、届出がなされていなかったとしても、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。特に、前払金の保全措置の義務があるにもかかわらず、それを履行していない事業者が相当数見受けられるが、保全措置がない場合、事業者において有料老人ホーム事業を継続できなくなったときに、入居者が最初に支払った前払金の残余分を返済することができなくなる恐れがあるため、入居者保護の観点から、厳しい指導が必要である。

【前払金の保全措置の状況（平成24年10月31日時点）】



平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数※：6,315件

⇒ うち前払金を徴収している施設数：**1,237件**

※地方公共団体において実態を把握できた未届有料老人ホームを含む。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の取扱いについて

ア サービス付き高齢者向け住宅の計画的な供給について

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法律（平成 13 年法律第 26 号）に基づき、高齢者居住安定確保計画（以下「安定確保計画」という。）を定めることができることとされている。安定確保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組む必要がある。さらに、市町村に対しては、あらかじめ協議が必要となる。

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（以下「基本方針」という。）及び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、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、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、安定確保計画の策定にあたって、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条第 5 項の規定に基づき、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。

都道府県においては、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うえで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。

イ 事業者に対する指導について

①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うことはできない。

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。



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。

②状況把握・生活相談の実施方法

本件については、「高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等について」（平成25年7月31日付老高発0731第1号・国住心第84号）において、すでに周知を図ったところであるが、あらためて以下のとおり説明する。

サービス付き高齢者向け住宅の事業者には、状況把握サービス及び生活相談サービス（以下「状況把握サービス等」という。）の提供が義務づけられており、原則として、夜間を除き、本住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建

物に資格者が常駐することが求められている。

状況把握サービス等の提供にあたっては、入居者の安全・安心を確保する観点から、原則として日中は資格者が365日常駐する体制を整える必要がある。ただし、これにより難しい場合は、次の①又は②などの方法により、資格者が常駐していない日における入居者の状況を能動的に把握する体制を整えるとともに、契約締結時等において入居者本人に対し十分説明しておくことが望ましい。

① 常駐していない日の日中に、少なくとも一度は資格者が本住宅に赴き、入居者の状況把握を行う。

② 赤外線等により動体を検知するセンサー、水道の利用状況を検知する水量センサー等の入居者の住戸内での動態を把握できる装置の設置等により、資格者が常駐していない日における入居者の日常行動が長時間にわたって確認できない場合に、即時に安否確認や緊急時対応に着手できるような体制を確保する。

また、夜間にあつては、通報装置を設置することによる対応が可能とされているところであるが、入居者の心身の状況に応じて、資格者が常駐する体制を確保することが望ましい。

なお、事業者は状況把握サービス等の提供にあたり、プライバシーの確保について十分に考慮する必要がある。特に状況把握を行う際の各住戸への訪問については、緊急時対応を除き、入居者の意に反して行われた場合、入居者とのトラブル等を惹起するおそれがあることから、契約締結時等において入居者本人に対し十分説明の上、どのような場合に訪問するかについて、明示的に入居者の同意を得ておくことが望ましい。

<参照条文>

○国土交通省・厚生労働省関係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。