Ⅱ　高齢者及び障がい者向け住宅の確保

　 高齢者や障がい者の中には、介護までは必要ない場合でも、見守り等の生活支援サービスを受けながら、バリアフリー化された住宅への入居を希望するニーズもあることから、今後の高齢者や障がい者の増加や地域移行に対応できるよう、高齢者や障がい者向け住宅の確保を図ります。

１　高齢者向け住宅の確保

（１）サービス付き高齢者向け住宅

　　高齢者は、できるだけ住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいと望む方が　多い一方、高齢者に配慮された住宅で自らが必要とするサービスを受けながら暮らしたいというニーズも高まっています。

　　高齢者にふさわしい仕様と、状況把握や生活相談サービスを兼ね備えた住宅として創設されたサービス付き高齢者向け住宅は、大阪府内では、平成23年の制度創設から約4年で2万戸を超えています。

その運営状況をみると、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅が登録全体の94％を占め、大阪府に登録しているサービス付き高齢者向け住宅事業者から提出された定期報告によると、入居者の身体状況が自立・要支援である方が約15％、要介護1または2である方が42％、残りの43%が特別養護老人ホームの入居対象者の基準と同様の要介護度3以上の方々となっています。

こうしたことからみても、サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が自立した生活を送ることの出来る段階から介護が必要となる段階まで、どのような身体状況においても、できるだけ自立した生活を送ることができるように支援する機能をもつことが望ましいと考えます。

　　また、入居者向けに提供している医療・介護等のサービスを地域住民にも開放し、利用してもらうことにより、入居者が住宅内に閉じこもることなく地域と接点を持てるようになるとともに、地域に居住する高齢者の居住の安定にもつながることから、市町村をはじめとした多様な関係者とネットワークの構築を行うことも重要です。

そのため、住宅部局と福祉部局間の連携を進めつつ、市町村とともに、サービス付き高齢者向け住宅が、介護が必要な方にとっても、元気な高齢者にとっても、安心して暮らせる住宅となるよう取り組みます。

①併設施設地域開放型・自立型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

【併設施設地域開放型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に併設されている施設は訪問介護事業所や通所介護事業所などが中心であり、入居者向けの介護サービスを提供している場合が多いのが現状です。当該併設施設が、入居者だけでなく地域の高齢者の医療・介護ニーズ等にも対応する地域に開かれた施設として運営されることで、入居者が地域にとけ込んで生活するきっかけともなり、また地域の高齢者へのサービスの提供による地域包括ケアの実現に貢献していくことにもつながります。そのため、地域に開放された施設が併設されたサービス付き高齢者向け住宅の供給促進に取り組みます。

併設される地域開放型の生活支援施設としては、

・総合生活サービス窓口

　・食堂、食事の配達サービス施設

・健康維持施設

・（看護）小規模多機能型居宅介護事業所

・定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

などであって、以下の点を考慮した運営がされていることが必要です。

①地域全体の在宅ケアを支えるサービス拠点となること

②入居者以外の方も利用できること

③社会参加の場所として利用されていること

　上記に掲げた施設のうち、（看護）小規模多機能型居宅介護事業所（複合型

サービス）や定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所の2施設は、できる

だけ住み慣れた自宅で生活したいと願う高齢者の在宅生活を支えるものであ

り、料金が定額制であることから介護費用の抑制にも資するものといえ、サ

ービス付き高齢者向け住宅の入居者のみならず地域の在宅で生活する高齢者

向けのサービス供給拠点として機能することが期待されます。

こうした「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を明確化し、基準を満たす住宅を、入居を希望する高齢者に分かりやすく「見える化」します。さらに、運営事業者に対しても、「併設施設地域開放型」としての特長について自ら情報発信することで運営の円滑化にも資することを周知します。

（具体的な施策）

○「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を定め、公表します。

○「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の必要性、実例等の情報発信を行います。

○「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による「併設施設地域開放型サービス付き高齢者向け住宅」の「見える化」を行います。

○国の補助制度（サービス付き高齢者向け住宅補助事業の高齢者生活支援施設補助やスマートウェルネス拠点整備事業）による整備を促進します。

【自律型サービス付き高齢者向け住宅】

　　多くのサービス付き高齢者向け住宅では、居室内に風呂、台所、バルコニー等が整備されておらず、入居者が自立した生活を送るための環境がととのっていない状況です。入居する高齢者の中には、一人での生活に不安で、元気なうちから入居し、見守りなど最低限のサービスのみを受けたい方もいると考えられることから、入浴や洗濯時間など制約を受けることなく自らの意思でサービスを選択し、自由なペースで生活が営める自律した生活が送れる「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進します。

また、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」は、以下の点を考慮した運営がされていることが必要です。

①居室内の設備が整備されていること

②運営面でも入居者の自律した生活を促す配慮がなされること

こうした「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の基準を明確化し、基準を満たす住宅を、入居を希望する高齢者に分かりやすく「見える化」します。また、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の考え方や事例等を示すなど、その供給が進むよう取り組んでいきます。

また、入居者が自律した生活をおくるためには、運営側だけでなく、入居者自身が自律した生活を志向することも重要となることから、「自律型サービス付き高齢者向け住宅」への入居者及びその家族に対して、自律を促す啓発を行うよう事業者に働きかけます。

・自律型サービス付き高齢者向け住宅に必要とされる機能や規模を考慮した住宅の事例

|  |  |
| --- | --- |
| ハード面 | * 洗面台、トイレ、風呂、台所、バルコニー等、自律した日常生活に必要な設備等

（風呂は住民が時間を気にせずに利用できる場合は共用でも可能）・　専有面積は25㎡以上であること【イメージ図】 |
| ソフト面 | * 入居者の心身の状況や希望に応じた柔軟なサービスの提供
* 入居者を要支援・要介護認定者に限定しない
* 入居者及び家族に対する自律を促す啓発が行われること
 |

（具体的な施策）

○「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の必要性、高齢者向け優良賃貸住宅等既存の住宅からの転用実例等につき情報発信を行います。

○国補助制度において「自律型サービス付き高齢者向け住宅」への重点配分を行うよう、国に要望します。

○「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の「見える化」を行い、設備内容等についてのシステム上の検索基準を設定し、高齢者が希望する住宅を探しやすいシステムの改修を行います。

○「自律型サービス付き高齢者向け住宅」の入居者及びその家族に対する自律を促す啓発活動の実施を、事業者に働きかけます。

②外部サービスの選択制の確保

　　サービス付き高齢者向け住宅には、高齢者生活支援施設が併設され、そこから提供される介護サービスの事業者と住宅の運営事業者が同一グループである場合が多く、自社の介護保険サービスの利用を誘導する囲い込みや過剰な介護保険サービスの提供等が行われているとの指摘もあります。

　　こうしたことは、住まいと介護を一体的に提供できるというメリットである反面、入居者の意思や希望とは関係なく、併設された同一グループの介護サービス事業者を利用させることで収益につなげるような、利用者本位とはかけ離れた事業運営にもつながるおそれがあります。

このため、入居者が外部の介護サービス等を自由に選択・利用することが確保されるよう、平成27年度から入居契約前の事前説明による状況把握・生活相談サービス以外の外部サービスの選択性の確保を、高齢者の居住の安定確保に関する法律第７条に規定する登録基準に追加したところであり、引き続き事業者等への周知を行いつつ、更新時の検査などで確認をするなど、追加基準の指導を行います。

（具体的な施策）

　○登録時、更新時に外部サービスの選択性確保について、追加基準に基づく

　　指導を実施します。

③サービス付き高齢者向け住宅の適切な運営、管理の確保

　　サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が長期間に渡って生活できるよう、安定した運営とサービスの質の確保が必要です。このため、事業者に対して高齢者の居住の安定確保に関する法律や老人福祉法の遵守を求めるとともに、有料老人ホームに該当するものに対しては、有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を行います。

　　こうした基準等については、登録時に事業者に徹底を図るとともに、登録後は報告聴取や立入検査等により、適切な指導を行います。

また、入居者やその家族、地域の関係者が住宅の運営に積極的に参画する運営懇談会の仕組みを構築し、入居者やその家族から見た介護サービスなどの事業実態や事業の透明性を確保することにも取り組みます。

　　サービス付き高齢者向け住宅の供給方法は、現状では、土地所有者が建設する住宅を20～30年にわたり登録事業者が一括して借り上げ、高齢者に転貸借するいわゆるサブリース方式が中心となっています。この場合、入居者にとって、サブリース期間終了後に入居者が引き続き入居できるのか、他の施設に転居することになるのか等の不安が払拭できないことから、入居者にとって不安材料となっている懸念があります。

また、登録事業者が倒産するなどの事態が発生した場合も同様に、建物所有者と入居者の間にサービスに関する契約関係が存在しないことから、入居者が引き続いてサービスを受ける権利が守られるのか、懸念されます。

　　このため、サービス付き高齢者向け住宅が長期にわたり適切に維持管理されるよう、登録事業者に対して、サブリース期間終了後の施設運営についての方針を登録時において規定するよう指導します。また、登録事業者が倒産した際の措置について、入居者の権利を守るための仕組みを検討します。

　　さらに、災害に備えて防災計画の作成や訓練が実施されるよう、事業者からの報告聴取や立入検査等により指導を行い、防災対策の推進を図ります。

（具体的な施策）

○登録時と更新時に、外部サービスの選択性確保について書面による確認を行います。

○立入検査及び報告聴取を実施し、高齢者住まい法や老人福祉法による各種整備基準の確認や遵守を求めるとともに、有料老人ホームに該当するものに対しては、有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を行います。

○運営懇談会の開催などによる事業内容の情報開示の促進に取り組みます。

○サブリース期間終了後の施設運営についての方針を登録時に規定するよう指導します。

○登録事業者の倒産等の場合において、入居者が引き続きサービスを受けることができるための仕組みを検討します。

○防災計画の作成マニュアルを策定し、事業者に対し、災害に備えた防災計画の作成と訓練の実施などについて指導します。

（２）サービス付き高齢者向け住宅以外の高齢者向け住宅の確保

　　空家となっている民間賃貸住宅をシェアハウスなど共同居住型住宅として活用するなど、低廉な家賃で提供される高齢者向け住宅の供給に向けた仕組みを検討します。

　　また、これまでに補助等を受けて供給された高齢者向け住宅は、地域における貴重な資産であることから、とりわけ、比較的広い居住面積が確保されている高齢者向け優良賃貸住宅等については、「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」において情報発信するとともに、その管理期間終了後も引き続き適切な維持管理が行われるよう、事業者に対して働きかけます。また、管理期間終了後の高齢者向け優良賃貸住宅や旧高齢者専用賃貸住宅については、高齢者が住まいを探す際に検討する条件の一つである、バリアフリー化されている住宅なので、耐震性があり居住面積２５㎡以上の住宅については「あんぜん・あんしん専用賃貸住宅」としての登録を促進します。

　　さらに、高齢者向け住宅への入居を検討している高齢者や家族向けに、様々な種類の高齢者向け住宅の内容等について、「Osakaあんしん住まい推進協議会」における情報発信等により、啓発を実施します。また、協力店向けに、高齢者や障がい者等の入居を受け入れるための工夫やノウハウ、市町村等の福祉関連制度の内容や相談先、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅の制度内容を伝える研修会を実施し、高齢者向け住宅への入居に関する相談体制の充実を図ります。

（具体的な施策）

○空家を活用したシェアハウスなど、高齢者向け共同居住型住宅等の仕組みを検討します。

○「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の活用による高齢者向け優良賃貸住宅の「見える化」を行います。

○管理期間終了後の高齢者向け優良賃貸住宅等の「あんぜん・あんしん専用賃貸住宅」への登録を促進します。

○「Osakaあんしん住まい推進協議会」による、高齢者や家族への高齢者向け住宅に関する情報発信等を行います。

○協力店向けに、高齢者や障がい者等の入居を受け入れるための工夫やノウハウ、市町村等の福祉関連制度の内容や相談先、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅の制度内容を伝える研修会を行います。

２　障がい者向け住宅の確保

　　障がい者については、施設や病院から住みたいと思う地域での生活を実現する「地域移行」の推進が図られつつある現状を踏まえ、「親なき後」まで見据え、障がい者の地域での生活の基盤となる一定のサービスを受けながら住むことができる障がい者向け住宅の確保が重要となります。

　　障がい者グループホームについては、平成25年2月の長崎市における認知症高齢者グループホーム火災を契機とし、建築基準法、消防法の規制が強化されたところです。これにより、障がい者グループホームの確保、運営に大きな影響が生じないよう、住宅部局や福祉部局等関係機関が連携して、適切に対応を行います。

　 障がい者グループホーム以外の障がい者向け住宅の確保については、高齢者のサービス付き高齢者向け住宅のような住まいが求められると考えられることから、サービス付き高齢者向け住宅の空室について、高齢者の入居が見込めない場合に目的外使用や登録廃止を行うことで、障がい者が入居し、見守りや生活相談サービスを受けながら安心して暮らせるよう、仕組みを検討します。

（具体的な施策）

○障がい者グループホームの確保、運営に大きな影響が生じないよう、住宅部局や福祉部局等関係機関が連携して、適切に対応を行います。

○サービス付き高齢者向け住宅の空住戸を利用した障がい者居住促進に向け、目的外使用や登録廃止など必要な手続きの整理と、障がい者が入居し見守りや生活相談サービスなどが受けることができるよう仕組みを検討します。