

大阪府住宅まちづくり審議会第1回居住安定確保計画推進部会 議事録

日時：令和3年4月26日／10：00～

場所：Web会議（事務局：大阪府咲洲庁舎23階 中会議室）

1. 開会

○住宅まちづくり部理事挨拶

部会長紹介

○事務局より三浦部会長を紹介

部会長代理の指名

○三浦部会長より佐藤専門委員を指名 ⇒ 承諾

2. 議事

高齢者及び障がい者の住まいの確保について

○事務局より資料説明（論点1から論点3）

（部会長）

論点が6つある中の前半3つは、特にサ高住を中心にこれからどのように取り組んでいくのか、それぞれ関連するテーマだと思います。かなり大事な論点を含んでいると思いますので、どこからでも結構ですので、ご意見、ご質問等いただけたらと思います。いかがでしょうか。

私もこの資料を見て、市町村レベルではかなり供給の多寡があるけれども、圏域で見ると意外にある程度まとまっているので、なるほどと思いました。少し補足すると、3ページのサ高住の分布の図で、大阪府圏の部分は中心部ほど多く、郊外は少ないという説明でしたが、詳しくは関西圏の特徴として、南部に重度の方のサ高住が多くて、当たり前ですが地価の高い大阪の中心部には少ない実態です。一方、比較的元気な方をターゲットにしたサ高住は神戸、宝塚、奈良、京都あたり北部に分布する傾向があります。

（専門家）

論点2になるかもしれませんが、供給を特に抑制するということはないですが、質を上げていく必要はあるでしょう。今後のものについては審査をされるということですが、重度の要介護者の方のサービス付き高齢者向け住宅が非常に多いというところが一番の問題なのですが、簡単に言うと、賃貸住宅の運営等の生活支援サービスをその賃貸住宅を運営者が主体になってするというところが1つございます。もう1つが、介護保険サービスを外付けで

そこに入れ込む、中に併設させるかどうかと、この2つがそれぞれバラバラで独立採算するというモデルをしっかり参入される方をチェックする。要は生活支援サービスとして9時～17時ですか、24時間配置するかという人件費をちゃんと生活支援サービス費としてもらう。それから建物を建てた、それをリースバックする家賃に対しての入居率の独立採算するところの入居率をチェックする。いわゆる建物と生活支援サービスだけで、利益が出るというモデルをきちんとチェックしないと、介護保険を流用して全体の家賃、賃料を下げるというモデルが地方部、それから大阪には一応多いです。やり方としては、ちょっと囲い込みという言い方は適当ではないとは思いますが、過剰サービスを提供するという事です。通常、高齢者の方で要介護1の方が生活をしていくときに、1ヶ月に必要な費用は、だいたい介護保険の10割で5、6万とか7、8万とか要は区分支給限度基準額の40、50%ぐらいで生活できるのですが、これを満額取っているケースが非常に多いということが実態としてございます。その部分をきちんとスタートするときに、どういう事業計画でされるのかというようなことをチェックする。そうでないと、やはり軽度の方の満額とか、重度の方の満額、そういうような形で要介護縛りという感じで、自立の方が入居されてない。それが1点目です。

それからもう1つ、サービス付き高齢者向け住宅というのは住宅です。これを運営する方がしっかり理解していないケースがあります。住宅ですから、入居されている方の権利というのは非常に強いはずですが、認知症があつてとか医療行為があつて、うちではちょっと範囲を超えているということを出ていってくださいというようなことをされるケース。あるいは看取りの力がない。これは内部の問題ではなくて外部サービスで組み合わせるといいますから、そういったことをコーディネートする力とか、あるいはその認識、そういったものが薄い方が施設のように解除権というものがないのですが、使われる方が結構いらっしゃる。これは認識の違い、質の向上というところで必要だろうと思います。

それから3つ目にそもそもの問題ですが、サービス付き高齢者向け住宅というのは、一番最初に緩和する前は25㎡のバス・キッチン付きという人間が社会的な生活を行うのに必要最低限の設備ということで、住宅ですからそういうものを重くされて作られたわけですが、なぜか要件が18㎡で共同で使えるものがあつたらいいよと、これが少し影響していると思うのですが、当然25㎡のバス・キッチン付きというのを作れば、費用は少し高めになります。18㎡でバス・キッチンなければ安くなります。これがちょっと施設化している傾向もありますし、施設と違いまして高齢者住宅、賃貸住宅のいいところというのは、どちらも本当はよろしくないですが、玄関を閉めて高齢者が外に行かないようにするなんていうことが事実上行われていますが、賃貸住宅、自宅ですからあつてはならない話です。施設ではそういうことがデファクトスタンダード的にはやっぱり危ないという観点から実施されているというようなことが、担保されないのはこういった設備基準の緩和からの施設化という部分であろうと思いますので、そういった3つのところをよくその事業者の方と話し合ったり、計画を聞いたりしていくべきではないかとそのように思います。以上でございます。

(部会長)

ありがとうございました。これからの供給は、今ご指摘あったように、住宅としての事業採算がきちんと取れているのか、行政としてしっかり見ていく必要があります、業者も、住宅として運営する心構えをしっかりと持っていただかないといけない。3点目が、居室面積の緩和が1に対して十分注意した方がいいというご指摘だったと思います。どうもありがとうございました。事務局から何かコメントございますでしょうか。私も確かに大阪府の現状では、意見聴取をするべきかコメントありましたが、少なくとも府としては、今ご指摘いただいた点をしっかり見る必要があると思いました。ただ今の観点に関して、事務局の方で何かございますか。

(事務局)

ご意見いただきましてありがとうございます。1点目の過剰サービスの件につきましては、今年の3月に厚生労働省から、各都道府県・指定都市・中核市あてに、「高齢者向け住まい等における適切なサービス提供確保のための更なる指導の徹底について」ということで、福祉部局宛に介護保険サービスの過剰サービスを行っているような事業者を重点的にちゃんと、そういう恐れがあるところをきちんと調べなさいということで、この対象としてサービス付き高齢者向け住宅とか住宅型有料老人ホーム、マスコミではサ高住サ高住って言われましたけども、通知文そのものはサ高住だけをターゲットにしたものではなくて、サ高住と住宅型有料老人ホーム等ということで、そういった施設の介護保険サービスが過剰になっていないかをきちんとチェックしなさいということで、地方公共団体に対しての通知が出ております。

その中で特にその可能性が高いところということで、先ほどご意見もありましたけれども、場合によっては、介護保険の平均に比べて非常によく使っているような事業者をシステムの中で抽出できるように、介護保険サービスの方のシステムも今改修をしているので、今年の秋ぐらいを目指してとなっておりますけども、それを見ながら、そういった事業者をきちんと見に行きなさいということが厚生労働省から出ております。なおかつ、そのときに指導に行くのにやはり手間暇かかるということもあって、そのときの指導をするときの指導強化推進事業ということで、それにかかる費用についても補助を出しますよということが厚生労働省からありました。こういったことを受けて、大阪府あるいは各市においても、こういった取り組み等をしていくということに今後なっていくと考えています。

またお話がありました、もともと25㎡バス・キッチン付で住宅としてスタートしたところが、緩和する中で施設化していく、事業者の方の意識としてそうってしまった経緯があるということでご説明をいただきました。これについては大阪府においても18㎡で緩和しておりますし、共同バスとかキッチン等もありとしているところではございます。

今あったご指摘について、国土交通省においてもそういったことを踏まえて、当初の建設費

の補助について、25 m²できちんと大きな住宅としての機能を十分に持っているサ高住を建設するときに、建設費補助は100%出すけれども、25 m²以下の小さな住宅にしてバス・キッチンを共同化していった場合には補助率が下がっていくと改正されているところがございます。ただ、それを受けても、大阪府内においては、やはり18 m²を基本とするようなサ高住の供給が続いているという状況で、入り口のところでちょっと補助率を下げてでも、やはり小さめの住宅を供給したほうが事業者にとってはメリットがあると判断されているのが現状かと思えます。今後、国の方の制度改正でありますとか、あるいは大阪府における事業認可の中できちんと見ていくべきところというのは更に精度を上げていきたいというふう考えております。以上です。ありがとうございます。

(部会長)

ご指摘があったことは国の方でもかなり懸念して、政策的な手を打っていると思えます。大阪府としても、今お話のあったチェックに対する補助金が出るのであれば、市町村になるべくその国の補助を受けるように助言して、特に大阪は全国で重度のサ高住が多いことで注目されているエリアですから、府に音頭を取っていただきたいと思えます。他にもいろいろ大きな論点があったと思えますがいかがでしょうか。今後の供給数であるとか、自律型が伸びていないというお話もあって、どういうふうなサ高住をこれから作って、府として導いていくべきなのか、そういう点についてもご意見頂戴できたらと思えます。

(専門家)

先ほどおっしゃった論点が非常に重要です。これから作るサービス付き高齢者住宅についての大事な論点であると思えます。重なってお話をするかもしれませんが、やはり認知症の方の対応においては、これから作られるサービス付き高齢者住宅に期待がもたれると考えます。さらに、大阪の場合は、一人暮らし高齢者、特に後期高齢者がぐっと増えてくるということで、こういった方々がどういうふうな住まい方をするのかということになります。すなわち、自宅で生活することが難しくなってくるとすると、こういったサービス付き高齢者住宅に入らざるをえない。そして、特別養護老人ホームやグループホームに入ることも難しくなるため、サービス付き高齢者住宅が受け皿になってくるだろうと思えます。そうすると、先ほどの話のような質の問題が出てくるのではないかと。先ほど、いろいろな規定はあるというものの、現状のサービス付き高齢者住宅には、非常に質に幅があります。そして、近年の動向では、家族の方が1人暮らし高齢者を支援して、そういった契約に臨むということが難しい状況です。むしろ、介護支援専門員の方にお任せしますというような傾向があって、契約をすることが難しい高齢者が多くなると考えています。そのような高齢者に対して、どのような支援をしていくのかということも、ハード以外のところで、お考えいただく時代に入ってきたのではないかなと思えます。特に、大阪市、堺市というのは、1人暮

らし高齢者が非常に増えてくるとともに、家族や地域との関係が密接でない方々も多く住まわれているということを考えると、そのあたりの方策を考えることが非常に重要なんじゃないかと考えます。以上でございます。

(部会長)

どうもありがとうございました。国もサ高住の情報システムに認知症対応の実施状況を記載することを、今までは任意だったものを義務化して情報を開示するという話もありましたが、やはり情報を取るだけではなくて、いかにきちんとした介護が提供できているのか、福祉部門との連携が重要になると思います。関連して、疑問に思ったところですが、市町村に意見を徴取するときに、住宅部門だけでなく福祉部門にも意見聴取する。たとえば、今回こういうサ高住が計画されているけど、今お2人からご指摘あったような観点も含めて、目配りできているかが重要になると思います。この点いかがでしょうか。

(専門家)

これまでのお2人がおっしゃっていることは、まさしくそうだと思います。福祉関係と連携とらないと、いわゆる支給限度額ですね、中に自律型ではなくてサービス付きの部分のところは、入所者のケアプランを管理しているのは1人ずつのケアマネージャーになってくると思います。その中身をきちんと必要なものかどうかという部分のところは、それぞれのケアマネージャーの方の質にもよりますが、言われた通りのものをプランに盛り込んでいくということがあってはならないことだし、ケアプランをきちんとチェックしていくのは、福祉的な視点の行政分野の方が入るべきかと思っております。一番は建物の構造もいろいろあるかとは思いますが、そちらに入ってもらえる高齢者の方々の人権をきちんと保障しながらサービスを提供していくという形をとっていただきたいという点をお伝えしたい。そこについてはほぼ施設化している今現在のサ高住の中に、この点について立ち入ってチェックしていく機関っていうのはどういうところになるのかという点について、お聞きしたいと思っています。

(部会長)

先ほどのコメントにも少し重なるところがありますので、このあたりの取り組みに関して、事務局の方でご説明いただけたらと思います。

(事務局)

ほぼ施設化していく中で福祉の行政の方できちんと質のチェックや、介護サービスの過剰な状況になっていないかというチェックが必要じゃないかということでご指摘いただきました。大阪府内のサ高住につきましては、まず住宅部局で最初の建設のときに、住宅のバリアフリー等には検査しております。続いて運営開始されてから、市町村に福祉の権限があ

ることが多いですけれども、その市町村の福祉部局と大阪府の福祉部局、それから大阪府の建設部局といった3者で、現地に入って運営状況を確認するということをしております。今年1年間はコロナで現地に入ることはさすができなかったですけれども、建設後すぐではなくて少しおいて運営が始まったところで確認をしに行くということと、また5年経ったところというような形でいくつか抽出条件をかけて、施設の運営状況を確認するということで進めております。

ただ、福祉分野の方にお話を伺いしても、どこまでを過剰なのか、どこまでが必要と言えるのかという線引きを数値化するとか、何か一定の線を引くというのは正直難しいところがあって、やはり1件1件具体的に見ていくしかないというところで、なかなか効率的にその全てをチェックするっていうのも難しいところがある中で、どうしていくのかというのは、なかなか悩ましいところと聞いております。そういった中で先ほどご紹介しました厚生労働省の方でそのチェックをするときには補助を出すとかいう形で、よりやりやすいように国の方の介護保険サービスの方のシステムも少し改修するというのも聞いていますので、こういったことを受けながらそういうチェックができるような体制に、大阪としてもまた全国としても取り組んで、確かにちょっと難しいところもある中で、具体的に取組んでいくことを検討していているという状況でございます。

また、入居されている方へのサービスという点では、この後ご説明を予定していますが、論点6のところ、ハードだけでなくソフト面の支援ということを考えております。とは言っても、来月行う予定の第2回部会において、ソフト面でどう支援するという支援体制、これは住宅セーフティネット法に基づく居住支援という視点がメインになるかと思いますが、そういった観点からの議論もいただけたらと考えているところでございます。以上でございます。

(部会長)

私から一言申し添えさせていただくと、やはり今ご意見いただいたような、現場からの声というか現場をよくご存知のお立場からの指摘があるということは、現実としてはやはり介護が過剰と言えるような状態が一部にあるのではないかと思います。今回、厚生労働省が補助金をつけてチェックする体制を作る背景として、ご本人にも当然、自律していく上で過剰な介護を防ぐことが重要ですし、一方では、基礎自治体の市町村や大阪府にとっても、介護保険財政のなかで無駄な費用を削れるというメリットがあります。ぜひそこは市町村のサ高住担当部局、福祉部局と連携しながら、大阪府がこの補助金を一番全国でたくさん使って、現場の実態をよく把握してほしい。過剰な介護を無くすことで財政的にも効果があるので、事務局の方でもしっかり検討いただけたらと思います。

そうしましたら、少しまだ今日の論点1、2、3の中で議論できてないのが、数の部分も若干含むこれからのサ高住のあり方ですが、その点についてのご意見やご議論、いかがでしょうか。

(専門委員)

全体としてみて、今回、計画、根拠法の違う二つの計画を一緒にしていくということは、非常に画期的なことになるだろうなと思っています。具体的に前回と違う点としては、1つは対象者が広がり、高齢者・障がい者で議論している内容が、シングルマザー、低所得者、外国人等に関係していき、そこと繋がるロジックが求められるという点で、2回目以降の議論にもなると思います。もう一つは、賃貸住宅全体を視野に入れ、その活用や役割分担等を念頭に置きながらサ高住について議論する必要があるということです。先ほどの部会長が調べられていたような地域偏在の実態にあるように、市町村ごとの偏りだけでなく、おそらく今後、高齢者以外も含めた共生社会の実現という側面から、日常生活圏域において、公営住宅・公的賃貸住宅を含めて、そこにどれだけ使える資源（住宅ストック）があるのかという観点で見ていく必要があると思います。つまり、地域偏在の問題は、もう少しきめ細かく分布状況を見ていく必要があり、しかも、公的賃貸住宅も視野に入れていく必要があるということが論点1に関してあると思います。

求めるサ高住はどのようなものかという点、大阪には市場のニーズに敏感に反応したビジネスモデルができていますが、もう少しそのビジネスモデルの種類を増やしていくような支援というのが必要かと思っています。そういうものができてくると先ほどの過剰なサービスを提供しなければ経営が成り立たないような高齢者住宅っていうのが少し抑制されると思います。

3点目の整備基準の部分ですが、量的に大阪府は一定水準を達成しているという状況で、あえてまだ基準を緩和する必要があるのか、素朴な疑問としてあります。建築基準法が変わったというのは根拠にはなりますが、あえて耐火を外さなければいけない地域というのは、限定してもいいのではないのでしょうか。例えば公的な賃貸住宅が少なく、民間住宅の役割が大きいところとか、何か地域特性に応じて外していくようなロジックがあってもいいのではないかという気がしております。分散型の事例も挙がっていますが、私も東京の2事例を調査してみてわかったのですが、非常に改修費用が高くなり、家賃が10万円を越える地域でなければ成立しない、というような話も聞いています。そうした事業を政策的に推進するならば、例えば府営住宅の集約事業等、公的賃貸住宅のストック活用と絡めて分散型を実現し、その際、サ高住とは違うもう1つ別の補助金がないと成立が厳しいのではないかと思います。その際、全体のロジック、つまり、高齢者・障がい者以外の人たちにも対象として適用できるかというところを少し考えていく必要があるのではないかと思います。

(部会長)

非常に大事なご指摘をいただいたと思っています。この会議の位置づけ自身が変わったということ、実はサ高住だけの議論をどのように住宅確保要配慮者までに広げていくのか、いつもこれは密接な関係があるところですよ。そういう点で、きめ細かく地域で見ていくことは重要です。今回、サ高住だけでなく、シルバーハウジングや養護老人ホームも資料

に含めていただけていますが、エリアで他にもストックとして何が使えるのか、しっかり見ていかないといけないという指摘をいただきました。そのほか、今後の地域展開含めたセーフティネット住宅などとの連携など、拠点となるサ高住と戸建てをストックを活用した小規模なサ高住の結び付けなど、その辺までしっかりとビジョンを持っていかないといけないというご指摘だったと思います。このあたりで事務局の方で何か、コメントございますでしょうか。

(事務局)

1点目、地域偏在は市町村単位でももちろんあるだけではなくて、そのときに日常生活圏域ということで公的賃貸住宅も含めて分布状況を見ていくべきというご指摘をいただきました。まさにその通りと思っております。各地域における公的賃貸住宅もやはりばらつきがあるのが現状でございます。市町村ごとに当然違ってきています。その市町村ごとに府営住宅も含めた公的賃貸住宅、市町村営住宅もありますし、公社住宅もありますし、UR 賃貸住宅もあると思いますが、こういったそれぞれの公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の状況を市域ごとに、できたら地元市と一緒に検討していった上で、公的賃貸住宅はどのぐらいどのように必要なかで、民間賃貸住宅が足りないのだったらどう進めていくべきなのかということをし、市域ごとに見ていきたいということをし、市町村に働きかけながら連携しながらやっていきたいと今現在考えております。

また、2点目にありました、今、大阪府内は非常にニーズに敏感に反応したビジネスモデルとうまい形に言っていたところですけども、確かに介護保険サービスと連動した形で成り立つビジネスモデルが今現実にはあるだろうということ、すごく柔らかく言っていたと思うのですけれども、そういうビジネスモデルが多分実際にあるのではないかとはいえます。ただ、今回特に考えているのが、いろいろなタイプのビジネスモデルがこれから出てくるのが望ましいと考えておまして、自律型サ高住ももちろんいいと思っておりますし、分散型もいいと思っております。先ほどありましたけれども、サ高住を拠点として、それ以外の住宅とも連携していく、分散型がより広まっていく、分散型は一つの建物や団地の中にあるという形ですけども、例えば地域の中にいくつか改修型のサ高住が集まっていて、拠点があるというような状況もあり得ると思っておりますし、またそれがサ高住じゃなくても、セーフティネット住宅、今後、第2回部会等でご検討いただきたいと思っておりますが、そういったセーフティネット住宅に居住支援サービスを提供するということ、またそういった賃貸住宅じゃなくても、できることなら自宅そのまま住み続けているところに支援が届いて、住み続けられるようになっていく。そういったいろいろな形で居住支援が行われる。高齢者・障がい者の方々だけに限らず色々な方々への支援が行われるということが望ましい形と考えておまして、そのための1つとして今回ご提案したのが論点3にあります小規模。委員からは、今の数がある中であえて基準緩和しなくてもいいのではないかとこの観点でのご指摘もいただいたところであるのですけれども、こういった小規模の改修型の

サ高住が、サ高住に限らなくていいと思いますが、小規模なそういった住宅が増えていって、それが地域の中でネットワーク化されて、支援がきちんと提供される。そういった状態を目指していきたいというように考えておりますので、その小規模のサ高住というのも提供できるように。これについては、事業者からの要望もあります。現時点の大阪府の基準ではできないけれどもこういったことが考えられるといった提案もいただいているところでありますので、今回の小規模のサ高住の基準緩和をすることで地域の中で展開できるようなことが考えていけたらと。またサ高住に限らず、その他の住宅、公的賃貸住宅も、また民間の中でもセーフティネット住宅であるとか、戸建ての住宅であるとかとも連携できるような体制に持っていけたらということを考えているところでございます。以上でございます。

(部会長)

より戦略的にサ高住が地域に開かれた存在になるように、高齢者に限らずに、今回、基準緩和を考えていくことは重要です。この点についてはいかがでしょうか。

(専門委員)

まず整備目標、今回論点1の供給目標のところに関してですが、これは今後考えるときの指標といいますか観点にさせていただければと思うのですが、65歳以上の人口で見ると、大阪府では200万人ぐらいいらっしゃいますので、1%あたりがかなり大きなボリュームになってくるかと思えます。

やはり75歳以上などもう少し絞って、本当に転居が必要になってきたときの状況に合わせた住まいをどれぐらい供給するのかということ、この65歳以上で本当に切るのが最も望ましいのか、やはり75歳以上ぐらいで切った方が正しく捉えるのかということは1点お考えいただきたいなと思っております。特に今後団塊の世代の方が75歳以上に全員なっていく中で、やはりこの団塊世代の動向をしっかりと捉えていくためにも、75歳以上という区切りの方がいいのではないかなと思っております。また、市町村の方が何かしら意見を言うときにも3%から5%の中に入っているという形になりますと、かなりの振れ幅になってきますので、やはり70歳65歳より75歳にした方が3%から5%の振れ幅も小さいのでそのあたりの数値の設定の仕方をまずご検討いただきたいというのがまず1点です。あともう1点は、やはり大阪市、府内で見ればまだまだ高齢者数伸びていきますけれども、一部の地域においては団塊の世代が後期高齢者からどんどんお亡くなりになるに従って、今後20年間でどんどん高齢者数が減っていく地域もあろうかと思えます。今サ高住も、とにかくどんどん比較的まだ供給を促進するというメッセージしか出せていないと思うのですが、むしろ団塊の世代の一時的なピークをどう対応するのか。そして団塊の世代が終わって、終わってという言い方はちょっと適切かどうかわかりませんが、団塊の世代の山を乗り越えた後に、今度施設が余ってきたときにどう対応するのかということもそろそろ考えておかないと、今建物を建てると20年30年持ちますので、やはり団塊の世代の後に施設が余っ

てくるという状況が出てきてしまうのではないかなと思います。そういう意味ではある程度もう大阪府内には一定の数が確保されておりますので、例えば新規供給に関してはある程度絞っていきながら団塊の世代の人に対してどう乗り越えるのか、一時的な需要の拡大に対しては例えば論点3のような住宅を活用して、一時的な増加に対応しますよと。ただその後は数がいらなくなったときには絞っていきますだとか、どのようにその人口動態の大きな変化に対応するのかということのビジョンを踏まえて施策を展開していかないと、これから乗り切れないのではないかなと思っています。最初の論点1だと思うのですが、施策を考えるときに、比較的長期スパンで維持していくストックと団塊の世代を乗り越えるための一時的な住まいの供給ということで、2つちょっと展開を考えていただく必要があるのではないかなと思っています。ある程度良質なストックというのがその論点2という形になってきて、30年40年継続して使えるものということに対して補助を出していくというのが正しい姿なんじゃないかなと思っています。そうなりますとやはり高齢者だけじゃなくて次回以降の母子世帯の方とか障がい者の方とか様々な方が使えるストックということになると、やはり18㎡でお風呂・トイレなしという形じゃなくて、ある程度25㎡以上のものを一定程度確保しておくということが長期的なスパンから見たときのストックになるのではないかなと思います。そのあたりの何かしらその大きなビジョンみたいなものを見せるということが、これまでの、前の審議会のところでも議論されておりましたが大事じゃないかなと思っています。というところで論点2に関しましては、自律型サービス付き高齢者向け住宅となっておりますけれども、ここ括弧で、例えばユニバーサルデザイン住宅ぐらいの大きな枠組みにさせていただいて、比較的長期間良好なストックを維持するというメッセージが論点2のところではあってもいいかなと思っています。あと論点3のところですけども、ここは先程のお話とちょっと共通するのですが、サ高住をわざわざここで耐火基準を外す必要があるのかというところの議論が必要かなと思っています。なぜかという、住宅型有料老人ホームで登録すればいいという形になると思いますので、なぜ住宅型有料で認めていくという方向ではなくてサ高住がより住宅型有料に近づいていかなきゃいけないのかというところの論点整理がまだできていないのではないかなと思っています。サ高住は最低でも18㎡以上、25㎡以上を目指していくよと、ある程度耐火ですよと、住宅型有料は13㎡とかなり部屋の面積も小さいですし、なおかつ耐火要件も緩和されていきますよとか。その代わりに、福祉部局の方でかなりしっかりとした網をかけていきますよとか、その辺り、住宅型有料とサ高住の住み分けみたいなものをしていくべきなのではないかなと思っています。なんでもかんでもサ高住で対応する必要があるのかなっていうところが、ちょっと論点3のところの疑問点かなと思っています。

最後に1点質問としましては、例えばこの論点3でサ高住を耐火基準で緩和したとしても、消防法の方でスプリンクラーの設置を義務づけるということによろしいのでしょうかという、スプリンクラーは必ず必要だとちょっと思っているのです。耐火も基準緩和してスプリンクラーもなしという形になると本当に火災になったときが大変だと思いますので、耐火は

緩和するけどスプリンクラーは消防の方で網をかけるよという考え方でいいのかということ
ころが、ちょっと最後1点ご質問になります。以上になります。

(部会長)

大きくは3つほど指摘を頂いたと思います。1つは年齢の話です。これはサ高住の平均入居
年齢が確か70代後半、80手前だったと思いますので、確かに65歳以上というよりは75歳
で見ていくべき。実際、75歳以上人口に対しての施設整備数が足りないところでサ高住が
伸びているので、そこを今後の目安として市町村でしっかり考えた方がいいのではないか
と思いました。もう1つはストックの質で、今、学生マンションも小さいものは空き家が増
えて困っている実態があります。住宅が住まいとして20年30年、その場にあり続ける。特
にサ高住は半分空き家のような状態では成り立ちにくい性質の住まいだと思います。本来
付けられる生活支援も半分が空き家では採算合わずに提供できなくなる。やはりしっかりと
後世に引き継げる住宅にこそ補助金を出す必要がある。こうしたご指摘は大事です。3点
目のサ高住と住宅型有料の線引きも含めてですが、安全性のことも含めて、どのように考え
ていくのはこれ難しい部分だと思います。ひとまず3点目に関しては、スプリンクラーの話
があったので、そこも含めて今いただいたコメントに事務局の方で何かお考えがございま
すでしょうか。

(事務局)

1点目から2点目にかけて、今後75歳以上人口ということに着目して団塊の世代のピーク
をどう乗り越えていくかという視点で、それに合わせてこれから残すべきストックと一時
を超えるためのストックと、そういう住み分けということも考えていった方がいいのでは
ないかというご指摘いただきましてありがとうございます。現時点で確かに75歳以上人口
が増えていっているので事業者として新規供給しているという側面があると思いますので、
今後75歳以上人口の動向を見据えてサ高住の供給をどう進めていくのかというところで、
特にこれから残すべきは25㎡以上の優良ストックというようなことをきちんと大阪府から
示したらどうかというご指摘だったと認識しております。そういったことも事業者との話、
事業者がもちろんニーズを見ながら供給していくと思いますので、将来のニーズまで見て
いるのかということも、事業者と話し合いの中でもきちんと見ていきたいと思っております。
サ高住は建設費補助を受けても、国土交通省の補助金上は10年間サ高住として運営
したら良くて、その後は有料老人ホームになっても全然構わないとなっています。先ほど優
良なストックに補助金を出すことに意味があるということでおっしゃっていただいたとこ
ろですけれども、補助制度上は10年間守ってくれたらいいとなっているところがあるので、
この制度と実際の将来の運用との兼ね合いということが必要になってくるので、今後さら
に具体化していく必要があるのかなと思っております。

論点3にも関係して、住宅型有料老人ホームで小規模はいいのではないかと、サ高住でわざ

わざと耐火基準を外す必要はないのではないかというご指摘でした。住宅型有料老人ホームとサ高住の違いは事業者から見たときにやはり補助金のあるなしが一番大きい。建設費補助のあるサ高住の方に、おそらく今事業者は流れているといたしますか、それがビジネスモデルとして成り立つと認識していると思われま。建設費補助の出す対象について 25 ㎡以上を 100%出す、それ以下は少なくするとしても、実際にはそれが影響なく、やはり小さいものが供給されているというところですので、この補助制度について、今後より質の高いものにしていくのかというようなことなども、国と協議していきたいと思ひます。要望すべきことはするべきと認識しております。

スプリンクラーが必要かというご質問がありました。スプリンクラーが必要かどうかは、サ高住かどうかではなく、建築基準法上の用途としてどの用途になるかをそれぞれの物件ごとに判断することになります。その内容によって、共同住宅となるのか、老人ホームとなるのか、寄宿舎となるのか、大きく 3 種類にわかれます。トイレや洗面所台所等が揃っていて有料老人ホームに該当しない場合には共同住宅。有料老人ホームに該当しないというのは、例えば食事のサービスがないとかそういうときです。いわゆる一般的な賃貸住宅に近いサ高住の場合は、共同住宅扱いになるので、スプリンクラーの設置が不要です。逆に有料老人ホームに該当する場合はスプリンクラーの設置が必要ということになります。サ高住であるかというよりは、その実態がどうであるかによって、スプリンクラーの設置が必要かどうかは個々に判断されることになってまいります。今後、小規模なサ高住について、例えば耐火基準を外した場合に、それでもスプリンクラーが必要かどうかというのは、その用途、建築基準法の所管部局が老人ホームと見るかどうかにかかってくるということで、一概に言えないという状況にあります。以上でございます。

(部会長)

論点 3 については少し次回以降の議論とも関連があるところで、引き続き議論できたらと思ひます。他の方々はいかがでしょう。論点 1 から 3 についてご意見ございますでしょうか。あるいはもうすでにご発言いただいた委員の先生方でも結構です。

(専門家)

2 点の懸念事項だけをお話させていただきたいと思ひます。よろしいでしょうか。

1 点目は、介護事業者の中で生じている事ですが、現在、事業譲渡が非常に増えつつあります。事業譲渡があまり頻繁に行われますと、サービス利用者は、誰と契約しているのかが、わからなくなってしまうということがありまして、非常に懸念をしているところです。採算性の問題から、事業譲渡していくということが、近年、非常に目立ってきています。この傾向は、現在の介護事業者の話ですが、そういったことが、今後、サービス付き高齢者住宅の中でも生じてくることはないのかという懸念です。

2 点目は、これは、もう皆さんもご存知の通りですけども、サービスという場合、やはり人

材を、どのように確保していくのかということがあります。現在、介護人材の確保は、かなり厳しい状況にあり、医療人材もそうですが、今後、ますます確保が難しい状況になっていくと予想されます。そこで、今後、サービス付高齢者住宅のサービス提供者を、どのように確保していくことができるのかについての見通しや人材の質の保証がなされているのかどうかということも、懸念されることとして挙げておきたいと思います。以上でございます。

(部会長)

かなり幅広い論点ですが、そのあたりも今後の議論の中での貴重なご意見とさせていただきたいと思います。大分時間が過ぎてしまいましたが、続いて論点4以降について議論していきたいと思います。事務局の方で論点4から6についてご説明をお願いしたいと思います。

○事務局より資料説明（論点4から論点6）

(部会長)

論点の4から6に関しては、やや報告に近いような内容でもあったかなと思いますが、たまたまの内容について、気をつけるべきだとかご意見やご質問等ございましたら、おっしゃっていただけたらと思います。いかがでしょうか。

先ほどの事業譲渡の話と論点4は関連があると思いました。10年経って補助期間が終わるので、なかには有料老人ホームになるものが出てくるかもしれないので少し注意して、事業者に対して適切に周知していくことはぜひやっていただけたらと思います。また、論点5については、大阪府は公営住宅の目的外使用で非常に頑張って成果を上げて、ある程度改善してきているというお話だったと思います。論点6に関しては次回以降も議論することになります。

(専門委員)

1点ちょっと事務局の方にお伺いしたいのですが、論点4のところと先ほど事業譲渡のご質問のところとあわせてなんですが、冒頭のところで倒産するようなサ高住も出てきていると、それが社会的問題点になっているというお話もございましたが、倒産した後に、その入居者さんを次の施設につないでいくような仕組みはもう大阪府の方でご用意されているのでしょうか。それとも何か倒産があったら、その都度、その地域のケアマネージャーさんたちがいろいろ動いて、何とかやりくりをしているという形になるのでしょうか。おそらくこの10年の更新でもうやめますという、そんな大家さんがいないことを祈るばかりですが、そういうような形になったときに急に放り出されるような入居者さんがいるということになると困りますので、そのあたり、どういう手続きで対応していくという考えなのかお

伺いできればなと思いました。以上です。

(部会長)

ありがとうございます。いかがでしょうか。

(事務局)

サ高住の事業者の倒産ということで、全国の中ではそういったことが実際に課題になった事例があり、どうするのだという検討が国でも行われたと認識しております。大阪府内の事業者の事業廃止については、10年前のサ高住の提供開始以降、急に増えているというような状況は特にはございません。事例でいきますと、令和に入った頃や平成の終わり頃から年に1、2件ぐらい事業廃止というのはあります。ただ、事業廃止していきなり行き先がなくなるということは実際にはなく、先ほどお話のあったように、地域の他のケアマネさんの御努力あってかと思いますが、他のサ高住であるとか、施設であるとか、他のところへ入居者が移動できた後に事業廃止。あるいは事業承継という形で入居者がいらっしやっただけで、そのまま事業者が変わるというような形をしている状況でございます。現時点では事業廃止が突然起こって入居者の行きどころがなくなって困るような事例が全国であったように聞いていますが、大阪府内では今のところございません。次に引き継ぐシステム化がされているかというご質問ですが、事業承継の手続きは当然ありますが、事業廃止したときに周りで受け入れられるようなシステムというのは、今あるわけではございません。事業廃止になりそうということは、当然事前にお話があると思うのですが、その中で入居者の居住の安定確保というのは当然我々からも指導してまいります。そういった中で、できることなら事業承継していただきたい。入居者の居住安定として一番いいのかなとも思いますし、そういった方針を探りながら、各事業者と個別に協議という形になるかと思っております。システムの的に他のところに行くというのが確立できているわけではないというのが現状でございます。以上でございます。

(部会長)

よろしいでしょうか。

(専門委員)

ぜひ事前に何かしらそのフローチャートなどがあるとか、もしくはそういうことになるときは何ヶ月前までに届けていないと駄目だとか、ルールをもう少しきっちり決めた方が、この10年ということを見ますと大事なのではないかなと思いました。

(部会長)

それでは長時間にわたり、熱心なご議論ありがとうございました。計画策定にあたっては本

日いただいた意見を踏まえて、事務局の方でさらにご検討いただけたらと思います。大分時間が超過してしまいましたが、皆様方から何かご意見・ご質問等ございますでしょうか。また、お気づきの点があれば、今日以外でも事務局の方にお伝えいただけたらと思います。それでは本日は貴重なご意見、いろいろありがとうございました。それでは議事をこれにて終了したいと思いますので、司会進行事務局の方にお戻しさせていただきます。

3. 閉会