

## サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和について

### 1. 現行の登録基準

高齢者居住安定確保計画へ記載することで法令上の基準を緩和することが可能であり、下記基準についての緩和を検討している。（下線+ゴシック部分が今回緩和を検討している部分）

#### (1) ハードに関すること

	共同利用設備等なし	共同利用設備 <sup>※1</sup> 等あり
規模の基準	<u>各居住部分の床面積は 25 m<sup>2</sup>以上</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居住部分の床面積は 18 m<sup>2</sup>以上</li> <li>共有部分面積 ≥ 25 m<sup>2</sup> × 総戸数 - 25 m<sup>2</sup> 未満面積の合計</li> </ul>
構造及び設備の基準	水洗便所、洗面設備、台所、収納設備、浴室が必須	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居住部分に水洗便所、洗面設備必須</li> <li>台所、収納設備、浴室は共有可</li> </ul>
加齢対応構造等の基準	バリアフリー構造 <sup>※2</sup> ※2 新築の場合と既存建物では基準が異なる。	

※1 居間、食堂、台所その他居住の用に供する部分が、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。

#### (2) サービスに関すること

	日中	日中以外
常駐基準	<u>有資格者<sup>※3</sup>が常駐<sup>※4</sup>して、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供</u> ※3 医療法人や社会福祉法人、指定居宅サービス事業所等の職員、医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員 等 ※4 建物の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地（500m 以内）に存する建物に常駐。	緊急通報装置の設置により非常駐可能
状況把握サービスの提供体制基準	毎日 1 回以上、各居住部分への訪問その他適切な方法 <sup>※5</sup> により提供 ※5 訪問、電話、居住部分内での入居者の動態を把握できる装置による確認、食事提供時の確認など、有資格者が能動的に入居者の状況を把握する。ただし、近接の土地に存する建物に常駐する場合、入居者が訪問を希望した場合は、訪問のみ可能。	
生活相談サービスの提供体制基準	なし (ただし、常駐基準に基づき、有資格者が常駐時に臨時対応できる体制)	

### 2. 国の基準緩和に対する考え方（平成 28 年 8 月 19 日厚生労働省・国土交通省告示第 5 号）

緩和する対象	国の考え方
規模の基準	単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅や有料老人ホームの居住部分面積、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、 <u>健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅となり得るような緩和を行ってはならない。</u>
状況把握サービス及び生活相談サービスの基準	高齢者向け賃貸住宅や有料老人ホームの状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の実態を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、現行のサービス基準を一切満たさなくて良いこととするなど、 <u>適切な状況把握、生活相談が実施されないことを許容する緩和を行ってはならない。</u>

### 3. 他自治体の基準緩和の事例

#### (1) 面積基準緩和の事例

自治体名	緩和内容
東京都	既存建物を改修して整備する場合、以下のとおり緩和 25 m <sup>2</sup> 以上→20 m <sup>2</sup> 以上 東京都、埼玉県、熊本市 25 m <sup>2</sup> 以上→23 m <sup>2</sup> 以上 岐阜県 <b>【共同利用施設等の場合】</b> 18 m <sup>2</sup> 以上→13 m <sup>2</sup> 以上 東京都、熊本市 18 m <sup>2</sup> 以上→13.2 m <sup>2</sup> 以上 埼玉県 18 m <sup>2</sup> 以上→16 m <sup>2</sup> 以上 岐阜県
埼玉県	
岐阜県	
熊本市	

#### (2) 状況把握サービス・生活相談サービス基準緩和の事例

自治体名	緩和内容
東京都	<b>【資格の緩和】</b> 共同省令第11条で定める資格等を有しない場合でも、高齢者向け住宅において生活援助員等の業務に2年以上従事し、かつ、入居者への適切なサービス提供が行うことができると認められる者も可。
奈良県	<b>【常駐の緩和】</b> 自立して生活できることを入居条件(原則として日常的な介護を不要とする者)とする、次の要件を全て満たすサービス付き高齢者向け住宅は、常駐しなくとも可。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室等を備える。</li> <li>・ 床面積は居室定員に対して最低居住面積水準とする。</li> <li>・ 市街化区域内に立地する。</li> </ul>

### 4. 登録基準の緩和内容と運用等

#### (1) 緩和内容と考え方

##### 【概要】

- ・ 今後更に増加が見込まれる高齢者の住まいについては、住み慣れた住宅に住み続けること、または生活利便性の高い地域に住み替えること等を選択できる環境整備が重要である。
- ・ 住み替え先の選択肢として期待されるサービス付き高齢者向け住宅については、現在、市内に56施設1,880戸が整備されており、必須サービスである状況把握・生活相談サービスのほか食事や介護といったサービスも充実しているが、自立した生活を送りたい高齢者にとっては、費用が割高となっている。
- ・ 自立した生活を送りたい高齢者に対し、低廉な費用で住まいを提供するためには、既存賃貸住宅の活用が考えられるが、一方で、賃貸住宅の空き室が増加しているにもかかわらず、孤独死等への不安からオーナーが高齢者の入居を敬遠するケースも見受けられる。
- ・ また、賃貸住宅は持ち家に比べ、バリアフリー化の遅れが課題となっており、サービス付き高齢者向け住宅とすることは、改修費用補助を活用した賃貸住宅のバリアフリー化や、毎日一回以上の安否確認の実施により、これらの課題への対応も可能と考えている。
- ・ 既存賃貸住宅の活用にあたり、市場では25 m<sup>2</sup>未満の物件が多く流通していること、また運営上、有資格者の確保等も課題となっていることから、人件費負担の軽減にも有効な基準の緩和を行う。

① 各居住部分の面積

<緩和内容>

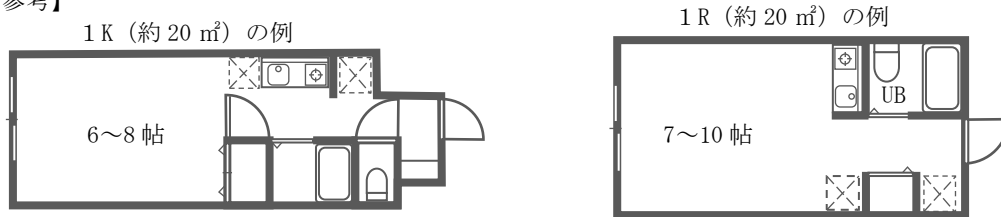
25㎡以上 → 20㎡以上（既存の建物を活用する場合に限る）

※共同利用施設等の場合は緩和しない。

<緩和の考え方>

- ・ 既存の民間賃貸住宅の活用を視野に、市内の民間賃貸市場で流通量の多い25㎡未満の住宅を対象とする。
- ・ 一方で、健康で文化的な生活を送るためには一定の面積が必要であり、最低居住面積水準の機能スペースとして必要な面積積み上げの考え方から、動線空間(3.3~4.3㎡)は、1Kやワンルームでは、就寝や食事、台所等の機能スペースと共有される間取りとなると考え、1人の場合の機能スペースの合計(18.5㎡)を壁芯補正した20㎡以上とする。

【参考】



② 状況把握サービス及び生活相談サービス

<緩和内容>

- ・ 居住部分に入居者の心身の状況に応じて通報する装置（緊急通報装置）の設置により、緊急時の状況把握が可能である場合は、サービス提供者が常駐しなくても可とする。  
ただし、毎日1回の状況把握サービスの方法について入居者が訪問を希望した場合は、訪問のみにより提供すること。
- ・ サービス提供者の資格に、一定の経験を有する者等※を加える。

※現行基準の資格に下記を追加

- 精神保健福祉士
- 社会福祉主事任用資格
- 社会福祉士及び介護福祉士法(昭和62年法律第30号)第7条第4号に規定する指定施設(老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム等や地域包括支援センターなど)において3年以上相談援助、看護、介護の業務に従事した経験のある者

<緩和の考え方>

- ・ 毎日一回以上の状況把握（安否確認）義務については緩和しない。
- ・ ただし、緊急通報装置により緊急時に迅速かつ適切に対応できる場合においては、サービス提供者の常駐義務を外す。
- ・ サービス提供者に期待される役割としては、自ら医療や介護サービス等を提供する必要はなく、入居者の心身の状況に応じて適切な窓口につなぐことができる知識・経験を有していることが望ましいと考えられ、法令上の資格者の他、相談援助、看護、介護の業務に従事した経験を有する者等も可とする。

(2) 緩和後の運用等について

- ・ 「既存の建物」や「入居者の心身の状況に応じて通報する装置」等の用語の定義や運用について、別途、市で定める審査基準や要領で補足する。
- ・ また、現在の登録事業者や不動産関係団体等に対し、今回の緩和案について、住生活基本計画中間案と合わせて市民意見募集を行う旨の周知を行い、意見を反映した上で最終案と

する予定。

- ・ 緩和後は、市ホームページ等により緩和内容や事業者への支援等と合わせて情報発信を行い、供給促進を図る。

**【参考】国の基準緩和の検討状況（9/17「第4回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」）**

＜検討のポイント＞

- ・ 状況把握サービスについては、医療機関等への取り次ぎが求められるが、事業者が必ずしも専門性を有している必要はない。
- ・ 生活相談サービスについては、入居者の相談に応じつつ、適切なサービス提供が受けられるよう介護サービス事業者等への取り次ぎが求められるが、緊急性は低い

＜検討の方向性＞

- 有資格者要件の緩和
- 常駐要件・場所の緩和

上記について検討中だが、詳細及び施行時期は不明。