

地域包括ケアシステムの深化（高齢者向け住まい）

厚生労働省 老健局

◇ 有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会 とりまとめ（概要）	3
◇ 現状・課題、論点に対する考え方（検討の方向性）	
① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等	5
② 養護老人ホーム・軽費老人ホーム	14
③ 住まいと生活の一体的な支援	15
◇ これまでの介護保険部会における主なご意見	17
◇ 参考資料	27

今回ご議論いただく論点

- ① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等
- ② 養護老人ホーム・軽費老人ホーム
- ③ 住まいと生活の一体的な支援

有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会 開催経緯

令和7年11月5日公表

趣旨・目的

- 地域包括ケアシステムにおいて、医療・介護等のサービスが包括的に提供される前提となる高齢者の住まいの確保は重要であり、そのニーズの高まりや多様化に伴い、有料老人ホーム(※)の数は増加するとともに、提供されるサービスも民間の創意工夫により多様化している。一方、**入居者に対する過剰な介護サービスの提供（いわゆる「囲い込み」）に加え、入居者保護や入居者紹介事業をめぐる事案など、有料老人ホームの運営や提供されるサービスに関する透明性・質の確保に関する課題**もある。
(※) サ高住の約96%は有料老人ホームに該当
- こうした状況を踏まえ、**有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握**するとともに、多様なニーズに対応しつつ、**運営やサービスの透明性・質の確保を図るための方策等**を検討。

構成員等

◎：座長、○：座長代理

- 井上由起子 日本社会事業大学専門職大学院教授
植村 健志 一般社団法人 全国介護付きホーム協会副代表理事
江澤 和彦 公益社団法人 日本医師会常任理事
川田 力也 民間介護事業推進委員会代表委員
木本 和伸 大阪府福祉部高齢介護室介護支援課長
倉田 賀世 熊本大学法学部教授
◎駒村 康平 慶應義塾大学経済学部教授
高野 龍昭 東洋大学福祉社会デザイン学部教授
田母神裕美 公益社団法人 日本看護協会常任理事

- 中澤 俊勝 公益社団法人 全国有料老人ホーム協会理事長
(高齢者住まい事業者団体連合会副代表幹事)
濱田 和則 一般社団法人 日本介護支援専門員協会副会長
北條 雅之 横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課長
保木口知子 独立行政法人 国民生活センター理事
宮本 俊介 一般社団法人 高齢者住宅協会住宅・住生活部会部会長
矢田 尚子 日本大学法学部准教授
(オブザーバー)
里村 浩 公益社団法人 全国老人福祉施設協議会事務局長兼常務理事
村上かおる 一般社団法人 全国介護事業者連盟事務局長
田中 規倫 国土交通省住宅局安心居住推進課長

(11月5日時点)

これまでご議論・ご意見いただいた事項

(1) 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

(i) 有料老人ホームにおけるサービスの質の確保等

有料老人ホームをはじめとする高齢者住まいの役割、有料老人ホームにおける介護・医療サービスの質の確保、安全性の確保

(ii) 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択

入居契約の性質や契約規則の必要性、望ましい情報提供のあり方、入居契約時において説明されるべき事項、高齢者や家族等への意思決定支援の必要性

(iii) 入居者紹介事業者の透明性や質の確保

入居者紹介事業者の役割と課題、入居者紹介事業の透明性や質の確保等について

(iv) 有料老人ホームの定義について

(v) 地域毎のニーズや実態を踏まえた介護保険事業（支援）計画の作成に向けた対応

(2) 有料老人ホームの指導監督のあり方

届出制や標準指導指針による現行制度の課題、参入時の規制のあり方、標準指導指針や参入後の規制のあり方、行政処分の限界と対応の方策

(3) 有料老人ホーム等における囲い込み対策のあり方

(i) 住宅型有料老人ホームにおける介護サービスの提供

出来高報酬型の介護保険サービス等が一体的に提供されている事業経営モデルの問題点、当該事業経営モデルにおけるケアマネジャーの独立性・中立性の確保、当該事業経営モデルにおける事業運営の透明性の向上

(ii) 特定施設入居者生活介護

特定施設への移行や外部サービス利用型の活用促進等について

開催状況

- (第1回) 2025年 4月14日 現状・課題について
(第2回) 2025年 4月28日 ヒアリング
(第3回) 2025年 5月19日 ヒアリング
(第4回) 2025年 6月20日 これまでの議論の整理案について
2025年 7月25日 これまでの議論の整理

- (第5回) 2025年 9月16日 これまでの議論の整理を踏まえた検討の方向性について
(第6回) 2025年10月 3日 とりまとめに向けた議論について
(2025年10月 8日～10月21日 パブリックコメント実施)
(第7回) 2025年10月31日 とりまとめ案について
2025年11月 5日 とりまとめ

有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会 とりまとめ（概要）

令和7年11月5日公表

- 多様なニーズを抱える高齢者が、希望と状態像に応じて住まいと介護サービスを選択できることが重要。
- このため、**入居する要介護者等の安全性の確保、住まい・介護サービスの選択プロセスの透明性の向上、ニーズに応じた介護サービスが提供可能な体制整備**に向けた対応の方向性を検討。

サービス選択における課題

- 住まいやサービスの種類が複雑で、**情報の非対称性**が高い
- 高額手数料など**入居者紹介事業の透明性**に疑念のある事例

サービスの質の確保における課題

- 緊急時の対応や、認知症等の**専門的ケアを必要とする要介護者の安全確保**に課題
- 住宅型有料老人ホームのケアプラン作成への関与等により、**併設事業者等への誘導、過剰サービス提供**のおそれ

自治体の指導監督・ニーズ把握における課題

- 届出制のもとでの自治体の**指導監督に限界**
- 自治体による有料老人ホーム入居者の介護サービス利用実態が把握困難
- **総量規制**により、特定施設の指定を受けられない

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

◆ 有料老人ホームにおける安全性及びサービスの質の確保

- **安全性の確保やサービスの適切な選択の確保の必要性から、中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象（※）とする有料老人ホームについて、登録制といった事前規制を導入する必要性**
（※）実態としてこれらの者が入居している場合や、**中重度以上になっても住み続けられる場合も含む**
- こうした一定以上の介護等を必要とする高齢者の住まいであることを踏まえた**人員・施設・運営等に関する基準を設ける**必要性

◆ 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択

- 契約締結に際し**事前の重要事項説明の実施**や、**入居契約書の事前交付の義務付け**の必要性
- 入居希望者や家族、ケアマネジャー、医療SW等が**活用しやすい情報公表システムの構築**の必要性

◆ 入居者紹介事業の透明性や質の確保

- 現行の事業者団体による届出公表制度を前提に、**公益社団法人等が一定の基準を満たした入居者紹介事業者を優良事業者として認定する仕組み**の必要性
- 紹介事業者による**入居希望者への明確な説明**や、**紹介手数料の算定方法等（月当たり家賃・管理費等の居住費用がベースとなること）の公表**の必要性

◆ 有料老人ホームの定義（「食事の提供」の明確化の必要性）

◆ 介護保険事業(支援)計画の策定に向けた対応（住宅型有料老人ホームの情報を自治体が把握できる仕組みの必要性）等

2. 有料老人ホームの指導監督のあり方

- 事業運営の質の維持のため、**更新制**や、**一定の場合に更新を拒否する仕組み**の必要性
- **行政処分を受けた事業者**について、**役員等の組織的関与が認められる場合には、一定期間、事業所の開設を制限する仕組み**の必要性
- **事業廃止や停止等の場合**において、有料老人ホーム運営事業者が、**入居者の転居支援、介護サービス等の継続的な確保、関係機関や家族等との調整**について、**行政と連携しながら責任を持って対応**する必要性 等

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方

- **ケアマネ事業所やケアマネジャーの独立性を担保する体制確保**の必要性
- **入居契約とケアマネジメント契約が独立していること、契約締結のプロセスにかかる手順書やガイドラインをまとめておき、入居希望者に明示するとともに、行政が事後チェックできる仕組み**の必要性
- 介護サービス等と同一・関連事業者の場合、**住まい事業と介護サービス等事業の会計が分離独立して公表され、その内訳や収支を含めて確認**できる必要性
- 介護保険事業計画においてニーズに応じて適切に特定施設を含む各サービスの必要量を見込むことが重要であり、入居者が必要とする介護サービスが特定施設と変わらない場合等に**特定施設への移行を促す**必要性 等

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

現状・課題

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「現状・課題」「検討の視点」を元に作成＞

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等について

（有料老人ホームの役割について）

- 有料老人ホームをはじめとする民間サービスについては、これまで、行政による指導と民間事業者自身による自主的な対応を車の両輪として、サービスの質の向上等が図られてきた。有料老人ホームは、届出制度の下、運営基準や設備基準については厳格な規制がなく、民間の創意工夫により多様なサービスを展開し、入居者の希望に柔軟に应运えてきた。
- また、2040年に向けて介護・医療ニーズが急増する中、有料老人ホームをはじめとする高齢者住まいにおいて、透明性の高い適切な事業運営を確保しながら、介護サービスや医療機関・訪問診療などを組み合わせた仕組みの普及が進められてきた。
- 要介護度が高い高齢者や医療的ケアの必要な高齢者も住み続けられる選択肢も提供されており、特定施設、「住宅型」有料老人ホーム、サ高住それぞれにおいて、一定の医療措置を必要とする入居者も含めて受け入れている現状がある。
- 高齢者住まいにおける看取りが増えてきている中、人生の最期まで尊厳が守られるサービス提供が確保される必要がある。

（有料老人ホームにおけるサービスの質の確保について）

- 職員配置について法令上の義務がなく、標準指導指針においても必ずしも定数的な基準が示されていない中、入居者の医療・介護ニーズに沿うケアが提供される体制の確保が課題。また、例えば、ホームと同一法人の介護サービス事業所の職員が兼務している場合もあり、明確に区別されていないおそれがある。

（入居契約の透明性の確保について）

- 入居希望者と有料老人ホーム運営事業者の間で締結される入居契約については、情報量や分析力、交渉力等の格差が前提となっており、有料老人ホーム運営事業者が用意した契約書が利用されることが多いため入居者の意思が反映されにくく、消費者たる高齢者やその家族等にとって不利な契約を締結することになる可能性がある。
- 有料老人ホームの入居時の契約は、入居契約及び介護サービス契約の2つの契約から構成されているが、実際には、有料老人ホーム運営事業者と、ケアマネジメントや居宅介護サービスを提供する事業所が同一・関連法人である、同一建物内に併設されているなど、実態として住まいと介護が一体的に提供されている場合がある。
- 有料老人ホームは、標準指導指針において、入居契約書や重要事項説明書について、契約締結前に十分な時間的余裕をもって説明を行うこととされているが、他方、賃貸住宅やサ高住等と異なり、法令上の義務はなく、標準指導指針上の規定に留まるため、必ずしもこれらの措置が徹底されていない。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

現状・課題（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「現状・課題」「検討の視点」を元に作成＞

（有料老人ホームに関する情報公表について）

- 高齢者本人が住まい・介護サービスの選択を行う場合、住み慣れた地域で活用できる介護サービス・地域資源や、適切な運営を行う有料老人ホームやサービス事業者についての十分な情報や選択肢が提供されるとともに、介護サービスの選択において、ケアマネジャー等の専門職の適切な関与に基づく、自由な選択と意思決定が確保されることが重要である。
- 入居時の選択の自由の確保、あるいは入居後で介護サービスの自由な選択の保障がなされることが重要であり、入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択を確保するためには、適切な情報開示や説明等のプロセスの保証が重要である。

（入居者紹介事業者について）

- 紹介事業は、高齢者本人を希望する高齢者住まいへ結びつける役割を果たしているところ、紹介事業者の相談・紹介の質を高める観点から、事業者団体の主導により、高齢者住まい事業者団体連合会（高住連）において、「高齢者向け住まい紹介事業者届出公表制度」（以下「紹介事業者届出公表制度」という。）を運用している。
- 一方、令和6年秋には、有料老人ホームが入居者募集の際に、紹介事業者に対して、要介護度や医療の必要度に応じた高額な紹介手数料を支払うといった、社会保障費の使途の適切性に疑念を持たれる事案が明らかになった。
- 紹介事業者の中立性を担保する観点から、「紹介事業者届出公表制度」では、情報開示や手数料体系等をルール化するとともにその遵守を求めており、これらが形式的ではなく実際に遵守される仕組みが必要である。また、入居希望者に対する紹介事業者の責任や役割を明確にする必要がある。

（地域毎のニーズや実態を踏まえた介護保険事業（支援）計画の作成について）

- 第8期から、介護保険事業（支援）計画の策定に当たっては、有料老人ホームやサ高住が多様な高齢者の住まいとなっている状況を踏まえ、設置状況や要介護者等の人数、利用状況等の把握が求められている。
- 一方、介護保険事業計画等で介護保険施設・居住系サービスの整備量を定めるに当たり、「住宅型」有料老人ホームやサ高住の供給量を考慮している自治体は30%程度に留まっている。
- 「住宅型」有料老人ホームが要介護認定を受けた高齢者の受け皿として機能していることを踏まえると、自治体として、必要とされるニーズを把握・推計していくことが重要。
- 各サービスの種類ごとの量の見込みを定めるに当たっては、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が多様な高齢者の住まいとなっている状況を踏まえ、市町村全域及び日常生活圏域ごとの当該地域におけるこれらの設置状況や、要介護者等の人数、利用状況等を「必要に応じて」勘案するという現行の介護保険事業計画基本指針の規定では、実効性の担保が難しいのではないかと指摘がある。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

現状・課題（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「現状・課題」「検討の視点」を元に作成＞

2. 有料老人ホームにおける指導監督のあり方について

（現行制度の課題）

- 有料老人ホームの要件に該当する場合、設置事業者は、老人福祉法に基づいて都道府県等に対し事前に届出を行う義務がある。届出制は、参入のハードルが低いことから多様な事業者の参入が促される一方、仮に高齢者向けのサービスを提供するという認識に欠けている事業者や、事業計画の妥当性が事前に確認できない事業者も、届出を行うことで事業開始が可能であり、また、過去に事業停止命令等の重大な処分を受けた事業者であっても参入を阻むことが制度上できないとの指摘がある。
- また、自治体として、有料老人ホームの開設前の事前協議の段階で把握した課題について改善事項を伝えたとしても反映されないままに届出され、そうした瑕疵のある届出も受理せざるを得ないとの指摘もある。
- 都道府県等は、国が示す標準指導指針を参考に、地域の実情に応じて策定する指導指針に基づいて行政指導を実施するとともに、未届の有料老人ホームに対する指導を行っている。指導指針に基づく行政指導には強制力がないため、指導を行っても改善に向けた対応をしない事業者が一定程度存在するとともに、処分基準が不明確であるため行政処分を行うことが難しいという指摘がある。
- こうした中、令和6年9月に、複数県で事業展開していた事業者の経営が行き詰まり、当該事業者の運営する複数の「住宅型」有料老人ホームにおいて、職員が一斉退去したことにより入居者全員が短期間に他の施設への転居を余儀なくされる事案が発生し、複数自治体において入居者保護のための早急な措置が求められた。

（参入後の規制のあり方）

- 令和6年度調査研究事業では、有料老人ホームに対する指導監督を所管する都道府県・政令指定都市・中核市における指導監督の課題として、「行政処分適用の判断基準がない、漠然としている」との回答が最も多く挙げられた。また、「処分基準が明確でない、指導指針では法的拘束力に乏しい」、「介護事業所が併設され、サービスや従業者が混在している」、「現在の指導監督の枠組みでは適切な指導は困難」、「事業停止命令による入居者への影響が大きい」との課題があげられた。
- 有料老人ホームの場合、事業廃止や休止の場合にサービスが継続的に提供されるよう、連絡調整や便宜の提供の義務が行政のみに課されている点も課題であり、入居者の尊厳・意思の尊重の観点から事業者が有料老人ホーム運営から撤退する場合も含めた対応が必要との指摘もある。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

現状・課題（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「現状・課題」「検討の視点」を元に作成＞

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方について

（いわゆる「囲い込み」の背景と実態について）

- 特定施設（「介護付き」有料老人ホーム）においては、有料老人ホームが入居者との間で入居契約及び特定施設入居者生活介護サービス利用契約を結び、有料老人ホームが配置するケアマネジャーがケアプランを作成した上で、一般型の場合は有料老人ホーム自らが、外部サービス利用型の場合は有料老人ホームと委託契約を締結した介護事業所（委託事業者）が、入居者に対して介護サービスを提供する関係にある。
- 一方、「住宅型」有料老人ホームの場合は、有料老人ホームが入居者との間で入居契約を結んだ上で、ケアプランの作成や介護サービスについては、入居者が地域の介護事業所と自由に契約し、それぞれの介護事業所がサービスを提供する関係にある。一方、有料老人ホームと介護事業所が形式上は別個に運営されているものの、実態としては有料老人ホームと同一・関連法人等の介護事業所が併設され、有料老人ホーム運営事業者が入居者に対して介護も事実上一体的に提供している形態が多い。
- 「住宅型」有料老人ホームやサ高住において入居者に対し過剰な介護サービスの提供（いわゆる「囲い込み」）が生じる背景として、「住宅型」有料老人ホームやサ高住の入居者に介護サービスを提供する場合は出来高報酬であり、かつ、介護報酬の利用上限額が特定施設よりもやや高いこと、また、有料老人ホームと同一・関連法人が事業所を併設・隣接するなどして、居宅系サービスを展開している場合が多いという実態が指摘されている。
- 令和6年度に実施した調査研究事業における複数市を対象とした調査において、「住宅型」有料老人ホーム及びサ高住の平均要介護度と平均区分支給限度額利用割合に正の相関が見られ、要介護度が高くなるにつれ、支給限度額利用割合も高くなる傾向が確認された。

（ケアマネジメントのプロセスの透明化について）

- 特定の介護事業所によって高齢者住まいの入居者に対して介護サービスが集約的に提供されることや、要介護度の高い方について適切なケアプランに基づき支給限度額の上限に至るサービス利用自体は当然にあり得るが、入居者の選択の自由が保障されているか、個々の高齢者の状態に応じた適切なアセスメント等のプロセスに基づいてケアマネジメント及びサービス提供が行われているかが重要と考えられる。そのうえで入居者が適切にサービス等を選択できる状況であれば、併設の介護サービスが安定的に確保される状態自体は望ましいことと考えられるが、一律の過剰サービス提供によって不利益を受ける入居者があってはならないとの指摘がある。
- 入居者自身の選択及び決定による、入居者本位のサービス利用を担保するためには、ケアマネジメントの中立性の確保が重要と考えられる。かかりつけ医やケアマネジャーは入居者本人が選択することが基本であり、入居者がそれを変更したくない意思を持っているのであれば尊重されるべきであり、ケアマネジャーの変更が実質的な入居要件になっているとすれば是正する必要があると考えられる。
- また、高齢者が高齢者住まいに入居する際に、本人の希望に応じて、それまでに使っていたケアマネジャーあるいは介護サービスを入居後も利用できることが法令に基づき担保されるべきことを、地域包括支援センター、地域のケアマネジャーや医療ソーシャルワーカーといった専門職が認識を深めることが必要であり、高齢者本人やその家族等の選択が周囲の専門職に適切にサポートされる体制づくりが必要と考えられる。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

現状・課題（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「現状・課題」「検討の視点」を元に作成＞

（自治体による実態把握について）

- 保険者たる自治体にとって、高齢者住まいの入居者が利用している「外付け」サービスの実態把握やデータの捕捉が困難となっているとの指摘がある。また、ケアプラン点検の実施に当たって、効果的な点検方法が分からず、給付適正化システムを十分に活用できていないという課題も指摘されている。
- 本来、不動産部門と介護部門は別の事業であるため、経営が明確に区分され、それぞれにおいて適切に収支が成り立つような経営プランである必要があり、建物事業と介護事業それぞれの勘定を明確にし、行政による収支計画等を通じた妥当性の確認が重要ではないかとの指摘があった。

（特定施設入居者生活介護について）

- 特定施設入居者生活介護は、特定施設に入居している要介護者を対象として行われる日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話であり、都道府県・市町村の介護保険事業（支援）計画において定めた「必要利用定員」を超える場合には、指定を行わないことができるいわゆる「総量規制」が設けられている。
- 令和6年度に実施した調査研究事業では、「住宅型」有料老人ホームやサ高住が特定施設入居者生活介護の指定を受けていない理由としては、「施設でなく住まいとして運営したい」との回答が最も多かったが、「保険者（自治体）による総量規制のため」との回答も約1割あった。
- 自治体の観点からは、特定施設に移行することで指導監督をしやすくなる一方、給付増につながる可能性があるとの指摘がある。また、有料老人ホームの運営事業者の観点からは、「住宅型」有料老人ホームに比べて包括報酬によって経営が安定しやすい面があり、入居者に対して包括的なケアが提供でき、これにより職員のモチベーションが向上する可能性もある一方、出来高報酬の「外付け」サービスから特定施設に移行することによって収益が減る可能性もあるとの指摘がある。また、人手不足の中で特定施設の人員配置基準を満たすことが難しい、建物の設備・構造を含めた計画が、特定施設を前提としたものになっていないと難しい、との指摘もある。
- 一般型特定の人員配置基準を満たすことが難しい場合は、外部サービス利用型特定施設を活用することも考えられるが、外部サービス利用型については、一般型と比較して取得できる加算が限られており、また、委託先の訪問介護等の訪問系サービスについては、居宅サービスの早朝、夜間の25%加算、深夜の50%加算のような夜間の人件費に充当できる報酬設定にはなっておらず、報酬上のメリットが少ないとの指摘もある。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

論点に対する考え方（検討の方向性）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「対応の方向性」より抜粋＞

◆ 検討会で示された以下の方向性についてどのように考えるか。

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等について

（有料老人ホームにおける安全性及びサービスの質の確保について）

- 安全性の確保やサービスの適切な選択の確保の必要性の観点から、**一定の有料老人ホーム**については、**行政の関与により入居者保護を強化すべく、登録制といった事前規制の導入**を検討する必要がある。
- この事前規制の対象は、入居する要介護者等の安全確保や人権尊重、認知症や医療ニーズへの対応の必要性が高いことを踏まえ、**中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象とする有料老人ホーム**とすることが考えられる。また、**実態としてこれらの者が入居している有料老人ホームや軽度の高齢者のみが入居しているが、中重度以上になっても住み続けられるとしている有料老人ホーム**についても、**対象とすることが考えられる**。その際、**全ての有料老人ホームにおいて尊厳や安全性等の確保が求められる旨を明確化するとともに、入居者の状態に応じた基準を設ける枠組み**とすることも考えられる。
- 有料老人ホームについて、**利用者の選択に資するとともに、自治体が適切に判断・把握ができる仕組みが必要**である。**この観点から、全ての有料老人ホームに対し、契約書に入居対象者（入居可能な要介護度や医療の必要性、認知症、看取り期の対応の可否）を明記し、公表するとともに、自治体に提出する事業計画上に記載することを義務付ける必要がある**。

（具体的な基準について）

- こうした一定の有料老人ホームについては、特定施設やサ高住との均衡に配慮しつつ、高齢者の尊厳の保障、サービスの質の確保といった観点から、**職員体制や運営体制に関する一定の基準を法令上設ける必要がある**。また、**併設介護事業所が提供するサービスや職員体制・運営体制との関係が曖昧にならないような基準を示す必要がある**。
- こうした制度を導入する場合、事業開始前に満たすべき項目として、現行の標準指導指針を一つの基準としつつ、**一定以上の介護等を必要とする高齢者が居住する住まいであることを踏まえた人員・施設・運営等に関する基準を設ける必要がある**。
- 具体的には、**介護・医療ニーズや夜間における火災・災害等緊急時の対応を想定した職員の配置基準、ハード面の設備基準、虐待防止措置、介護事故防止措置や事故報告の実施等について法令上の基準を設ける必要がある**。また、看取りまで行うとしている有料老人ホームについては、**看取り指針の整備が必要**と考えられる。
- 特定施設と同様に、認知症ケア、高齢者虐待の防止、身体的拘束等の適正化、介護予防、要介護度に応じた適切な介護技術に関する**職員研修も**、既に何らかの介護関係の資格を有している場合等を除き、必要である。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

論点に対する考え方（検討の方向性）（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「対応の方向性」より抜粋＞

（入居契約の透明性確保について）

- 消費者保護の観点から、**契約書や重要事項説明書、ホームページなどにおいて、有料老人ホーム運営事業者が十分な説明や情報提供を行うことを確保する必要がある**。また、**契約書や重要事項説明書を契約前に書面で説明・交付することを義務づける必要がある**。
- 有料老人ホームと同一・関連法人の介護事業者によるサービス提供が選択肢として提示される場合には、実質的な誘導が行われないう、中立的かつ正確な説明が確実に実施される必要がある。また、多くの高齢者は有料老人ホームを「終の棲家」とすることを想定していることから、要介護状態や医療処置を必要とする状態になった場合に、**外部サービス等を利用しながら住み続けられるか、看取りまで行われるか、あるいは退去を求められるか**についても、**しっかりとした説明が確実に実施される必要がある**。

（入居者紹介事業の透明性や質の確保）

- 高齢者やその家族、自治体、医療機関、地域包括支援センター、ケアマネジャー、医療ソーシャルワーカー等が、事業者団体が実施している現行の**紹介事業者届出公表制度における行動指針に則り適切に事業を運営している紹介事業者を、確実に確認・選択できる仕組みが必要**である。このため、現行の紹介事業者届出公表制度を前提に、**公益社団法人等が一定の基準を満たした事業者を優良事業者として認定する仕組みの創設が有効**である。
- **有料老人ホーム運営事業者においても、紹介事業者の活用や提携の有無、紹介手数料の算定方法等を公表するとともに、入居希望者に対し明示する必要がある**。紹介手数料の設定については、賃貸住宅の仲介を参考に、例えば月当たりの家賃・管理費等の居住費用をベースに算定することが適切である。

（地域毎のニーズや実態を踏まえた介護保険事業（支援）計画の作成に向けた対応）

- 次期介護保険事業（支援）計画や老人福祉計画の策定に向けて、高齢者住まいごとの基本情報（例えば定員数や実際の入居者数、特定施設の指定の有無などの情報の一覧）、入居者の要介護度別の人数や割合などの集計情報、高齢者住まいのマッピングなど、保険者たる市町村自身で把握・整理していく仕組みが必要である。
- 自治体における介護保険事業（支援）計画策定に当たって、**「外付け」の介護サービスが利用されている「住宅型」有料老人ホームに係る情報を把握できる仕組みが必要**である。これにあたり、毎年度提出を求めている重要事項説明書から把握可能な情報に加え、よりの確にニーズを把握していくために、自治体と有料老人ホーム運営事業者の双方に過度な負担をかけることなく、簡便な方法で情報を把握する仕組みの構築が必要である。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

論点に対する考え方（検討の方向性）（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「対応の方向性」より抜粋＞

2. 有料老人ホームにおける指導監督のあり方等について

（参入時の規制のあり方について）

- 届出制における課題を踏まえれば、参入を妨げるような過度な規制とならないよう留意しつつ、入居する要介護者等の安全確保や人権尊重、認知症や医療ニーズへの対応の必要性が高い、**中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象とする有料老人ホームについては、登録制といった事前規制の導入を検討する必要がある。**
- 導入される制度は、公平性の観点から、新設の有料老人ホームだけでなく、**既存の有料老人ホームで要件に該当するものに対しても適用される必要がある。**その際、既存の有料老人ホームが新たな制度へ移行するに当たっては、**有料老人ホーム事業者における対応の検討や体制等の整備、また、都道府県等の事務負担に鑑み一定の経過措置が必要**である。

（都道府県等への報告事項について）

- **有料老人ホームの設置者から都道府県への報告**については、重要事項説明書の提出などの既に都道府県知事への報告事項となっている内容に加え、**介護保険サービスの提供体制の有無や、有料老人ホームとサービスの提供主体との関係、財務諸表等については、透明性確保の観点からも、事前に必要**である。

（参入後の規制のあり方について）

- **参入後の事業運営の質の維持が確保されることも重要**であるため、**更新制の設定や、一定の場合に更新を拒否する仕組みが必要**である。
- **不正等の行為により行政処分を受けた有料老人ホームの運営事業者について、役員等の組織的関与が認められる場合には、一定期間、有料老人ホームの開設を制限する制度の導入についても検討が必要**である。
- **経営の継続が困難と見込まれる事業者に対しては、迅速な事業停止命令等の行政処分を可能とするための整理が必要**である。
- **事業廃止や停止等の場合においては、有料老人ホーム運営事業者が、十分な時間的余裕を持って説明するとともに、入居者の転居支援、介護サービス等の継続的な確保、関係機関や家族等との調整について、行政と連携しながら責任を持って対応することに関する一定の義務づけが必要**である。

論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等

論点に対する考え方（検討の方向性）（続き）

＜有料老人ホーム検討会とりまとめ「対応の方向性」より抜粋＞

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方について

（ケアマネジメントのプロセスの透明化について）

- 有料老人ホームと併設・隣接する介護サービス事業所が同一・関連法人、もしくは提携関係等にある場合において、ケアマネ事業所やケアマネジャーの独立性を担保する体制の確保として、**指針の公表、施設長・管理者への研修、相談担当者の設置等の措置**を行うことが考えられる。
- 併せて、一定の独立性が担保されない形での事業運営を行っている「住宅型」有料老人ホームがある現状を踏まえ、こうした「住宅型」有料老人ホームにおけるケアマネジメントとの関係性について整理することも考えられる。
- 入居契約において、有料老人ホームと併設・隣接、もしくは同一・関連法人や提携関係等のある介護サービス事業所やケアマネ事業所の利用を契約条件とすることや、利用する場合に家賃優遇といった条件付けを行うこと、かかりつけ医やケアマネジャーの変更を強要することを禁止する措置を設けることが考えられる。
- 有料老人ホームにおいて、入居契約とケアマネジメント契約が独立していること、契約締結やケアプラン作成の順番といったプロセスにかかる手順書やガイドラインをまとめておき、入居希望者に対して明示することや、契約締結が手順書やガイドライン通りに行われているかどうかを行政が事後チェックできる仕組みが必要である。

（自治体による実態把握について）

- 有料老人ホームと併設・隣接する介護サービス事業所が同一・関連法人、もしくは提携関係等にある場合は、有料老人ホームが当該介護サービス事業所等の状況を事前に行政に報告・公表し、ケアマネ事業所や介護サービス事業所の契約に関して中立性が担保されるための体制を行政がチェックできる仕組みが必要である。

（住まい事業と介護サービス等事業の経営の独立について）

- 有料老人ホーム運営事業者が介護サービス等と同一・関連事業者である場合は、当該有料老人ホームの事業部門の会計と、介護サービス等部門の会計が分離独立して公表され、その内訳や収支を含めて確認できることが必要である。

（特定施設への移行について）

- 介護保険事業計画においては、ニーズに応じて適切に特定施設を含む各サービスの必要量を見込むことが重要である。そのため、入居者が必要とする介護サービスが特定施設と変わらない場合や、一定人数以上の中重度の要介護者を中心に受け入れる等の場合、特定施設への移行のメリットを明確にする等により、人員や設備、運営体制について一定以上の体制が求められる特定施設への移行を促すことが考えられる。（※今後、介護給付費分科会において議論）

（外部型特定の活用について）

- 人員などの体制確保が困難で、一般型特定施設への指定申請が難しい場合は、外部サービス利用型特定施設に指定申請を行うことも考えられるため、「住宅型」有料老人ホーム等の移行も想定した基準や報酬体系の整備も検討される必要がある。（※今後、介護給付費分科会において議論）

論点② 養護老人ホーム・軽費老人ホーム

現状・課題

- 養護老人ホーム・軽費老人ホームについて、居宅での生活が困難な低所得の者の受け皿としての機能を果たしているが、**経営が悪化している施設も一定数あることや、認知度が高いとは言えない中、制度の活用を促進していくことが課題。**
- **小規模な市町村の場合**、職員の体制等が限られていることから、養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）について、制度に関する理解や、**地方自治体独自の改定に向けた検討が十分にとれない可能性があるため、都道府県による支援も求められる。**
- 令和7年度老人保健健康増進等事業として、「養護老人ホーム及び軽費老人ホームの適切な運営に向けた地方自治体の取組に関する調査研究事業」を実施しているところであり、これも踏まえながら、**養護老人ホーム・軽費老人ホームの更なる認知度向上や各自治体における活用促進にどのような方策が有効か考える必要がある。**
- 市町村における養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）の業務を円滑に進めるため、**都道府県の役割・支援を検討する必要がある。**

論点に対する考え方（検討の方向性）

- 市町村における養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）の業務を円滑に進めるため、都道府県の役割・支援をどのように考えるか。
- 更なる認知度向上や各自治体における活用促進のため、**施設が抱える課題や現状や、自治体の取組や好事例を把握した上で、地方自治体に対する説明会や会議等を通じて、都道府県における広域的な支援を促進していく必要があるのではないか。**
- 養護・軽費老人ホームの経営改善に向け、それぞれの地方自治体の管内に所在する施設の収支差等の**経営状況の分析**を通じて、経営状況を踏まえた**基準引き上げの助言を行う等の地方自治体に対する伴走支援を推進**していくべきではないか。
- また、地方自治体によっては独自に運営費の改定を行っているところ、そうした**好事例を収集し、地方自治体に対して周知**していくことが効果的ではないか。その際、改定の取組方法（財政局との相談等）や、引き上げの基準をどのように設定したか等の情報を収集のうえ、周知していく必要があるのではないか。

論点③ 住まいと生活の一体的な支援

現状・課題

- 民間賃貸住宅において、孤独死等の懸念から大家による高齢者の入居制限といった課題があったことを踏まえ、令和6年に**改正住宅セーフティネット法が成立**（本改正により厚生労働省と国土交通省の共管法へ。令和7年10月1日施行）。
- 改正住宅セーフティネット法に基づき、以下の取組を進めることとしている。
 - ・ 住宅セーフティネット法に基づき都道府県・市町村が任意で作成する「賃貸住宅供給促進計画」の記載事項に「福祉サービスの提供体制の確保に関する事項」が追加されたところ、これに基づき、住宅確保要配慮者が利用できる介護サービス等の実施状況や今後の方策を賃貸住宅供給促進計画に記載することを通じ、住宅部局や居住支援法人、居住サポート住宅等が、住宅確保要配慮者につなぐことのできる介護サービス基盤の状況を把握できるようにし、居住支援の実効性を高めること
 - ・ 「賃貸住宅供給促進計画」は介護保険事業(支援)計画等の福祉各法に基づく計画と調和すべき旨が規定されたところ、これに基づき、各計画策定段階において、住宅部局と福祉部局が連携し、介護サービス等の実施の状況や今後の方策・民間賃貸住宅の供給目標等について情報共有することを通じ、福祉サービスの充実と賃貸住宅の供給の促進を一体的に推進すること
- **改正法が目的とする自治体住宅部局と福祉部局の連携による包括的な住まい支援体制構築**に向けて、**自治体と連携した円滑な施行**が必要。

論点③ 住まいと生活の一体的な支援

論点に対する考え方（検討の方向性）

- 改正セーフティネット法の施行も踏まえ、**介護保険事業（支援）計画基本指針の策定**にあたっては、地域において住まいが包括的に提供されるためにどのような内容が盛り込まれるべきか。高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるための居住施策との連携を促進する観点から、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」（令和7年7月18日）において規定された住宅部局と福祉部局の連携の必要性や住宅確保要配慮者に対して提供される介護保険サービス等の充実の必要性等を踏まえ、例えば下記の内容を盛り込むのはどうか。
 - ✓ 介護サービス等に関する施策を、**居住等に関する施策との有機的な連携を図りつつ包括的に推進**することが重要であること。
 - ✓ 施策の推進にあたっては、計画策定の段階から、高齢者福祉部局は、住宅担当部局をはじめとした関係部局と連携を図る必要があること。また、新設された居住サポート住宅について、認定事業者と各介護サービスの提供主体の連携を促進することが重要であること。

（参考）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針（令和7年厚生労働省・国土交通省告示第7号）（抄）

一 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向

7 住宅施策及び福祉施策等の連携並びに関係者相互の連携

（1）住宅施策及び福祉施策等の連携

（前略）このため、住宅確保要配慮者に係る施策の推進に当たっては、関連する情報の提供、住宅や関連施設の整備及び運営、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に係る施策の実施等の様々な局面において、住宅部局及び福祉部局等（高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活保護及び生活困窮者自立支援等を担当する福祉部局、在宅医療等を担当する部局、就労支援等を担当する部局並びにまちづくりを担当する部局等）との連携を積極的に推進する必要がある。

六 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項

2 住宅確保要配慮者に対して提供される福祉サービスの実施状況や今後の方策

（前略）介護保険事業（支援）計画及び老人福祉計画に基づき、介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、住宅確保要配慮者に対して提供される介護保険サービス等の充実を図ることが重要である。（後略）

七 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

（前略）この際、同計画は、社会福祉法第百七条第一項に規定する市町村地域福祉計画その他の計画と調和が保たれたものでなければならないことに留意する必要がある。（後略）

これまでの介護保険部会における主なご意見①

(論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等)

- 財政制度審議会の見直し案を検討するのであれば、まず、住宅型有料老人ホームとサービス付き高齢者住宅向けで区分支給限度額まで利用している入居者はどれぐらいいるのか、要介護度別の平均的な利用額は幾らなのか、そして、入居者のトータルの負担は幾らになっているのか、日常生活はどうなっているのか、職員の勤務実態や労働条件はどうなっているかなど、丁寧な実態把握をした上での検討をしてほしい。
- 高額な紹介手数料の件は大変問題。都市部では紹介事業者が病院のMSWに働きかけ、高齢者住宅への入居を紹介していただいた場合には、MSWにお礼を支払っているといったことも聞いている。本来病院で落ちた生活機能を老健施設で改善して在宅に復帰できるところ、紹介事業者が間に入って急性期病院から直接有料高齢者住宅へ行くことに手数料が支払われているのはいかなものかと考える。医療機関においてもきちんとその方を評価し、退院後の適切なサービスにつなげるようなトライアージをしっかりとやられるとともに、そのようなことができるような制約も必要ではないかと考える。
- 最近、報道では不適切な紹介事業者がいわゆるあまりにも高額な紹介料で入居者を紹介するような事業を起こしており、これは厚労省からも通知で是正するように発出されたところなので、そういったところはぜひ慎むべきではないか。

これまでの介護保険部会における主なご意見②

（論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等）（続き）

- 様々な身体的・精神的な健康問題を持って入院される認知症の高齢者を見ているが、この方が退院するとき、特に独居の場合には住宅型有料老人ホームを選択することが非常に多いという現状がある。その最大の理由は本人の経済状態であり、住宅型有料老人ホームに入居する前の居場所で最も多いのは病院・診療所である。しかしながら、この住宅型有料老人ホームの場合には、仮に介護保険で居宅サービスを入れたとしても、認知症の人が必要としている日常生活支援、家族がいれば家族が様々に提供しているような様々な心理的・情緒的なサポートとか、服薬管理とか金銭管理等々いろいろあるが不足しがちであり、さらにその人の意思決定支援を含む権利擁護の支援にアクセスする機会が非常に限られている現状がある。つまり、相対的に入居費用の安い住宅型有料老人ホームでは、認知症という障害の特性に配慮したケアの提供が極めて不利な状況に置かれやすいという問題がある。しかし、それでも経済的な理由からそれ以外に選択肢がないため、住宅型有料老人ホームの利用者の半数以上が中重度の要介護高齢者であり、入居時の認知症高齢者の日常生活自立度2以上の人の割合がほぼ5割という状況が生じている。また、この住宅型有料老人ホームに入居している認知症高齢者の日常生活支援や権利擁護支援を含むサービスの提供状況がよくわからないという現状であるので、これについては実態調査をきちんとやる必要がある。
- 高齢者が要介護の状態になっても安心して暮らし続けられるための住まいの確保が極めて重要な課題であると考えている。特定施設や住宅型有料老人ホームでは死亡による契約終了が半数以上であり、そのうちの多くが施設での看取りになっているという資料があった。このような状態の人々においては施設を住まいに選択することが、そこで得られる医療・介護サービスを選択することと切り離せない状況になる。このことから、高齢者自身が自らのニーズに合った住まいを選択できるような仕組みづくりは、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けられる良質な医療・介護サービスを得られるような仕組みづくりに並行して取り組むことが重要と考える。高齢者向け住まいを選択する際に必要な情報の発信の在り方につきましても、そこで提供されている医療・介護サービスの質が保証されているかなどが、利用者が理解しやすい形で情報発信されるようにする必要がある。

これまでの介護保険部会における主なご意見③

(論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等) (続き)

- 中には在宅の区分支給限度基準額の一定程度相当を使えば家賃を減免するとか、もともと家賃が不当に1万円ぐらいの設定とか、そういうところも一部だが散見される。ケアプラン点検で見つけるよりも、そういう不適切な契約書をちゃんと是正することが重要ではないか。
- 有料ホームとかサ高住は見える化できているし、指導監査もちゃんと入る。一方で、未届け有料ホームとか単なる高齢者を受けているような住まいも一部存在するので、その辺りの指導体制等も必要ではないか。
- サービス付き高齢者向け住宅や住宅型有料などの高齢者住宅には特別養護老人ホームや老人保健施設等に配置されている入居を検討する際の窓口であり、サービスの説明などを行う生活相談員の配置は義務づけられていない。要介護状態となった高齢者やその家族にとって、この介護保険サービス等の理解はなかなか難しいと聞いている。適切な選択ができる環境整備は特に重要な課題であるが、その役割を誰がどう担うかについてはしっかり検討されるべき。
- 住宅型有料老人ホームを例に取れば、都道府県等への届け出で設置できることから、市町村の中には必ずしも適切な対応が取れていないところもあると言われている。都道府県と市町村との連携はもとより、自治体内部の担当部局間での情報共有も強化して実態の把握を図り、必要な対策を講じていくことが極めて重要と考えられる。
- 不適切な運営を行う事業者に対する規制や指導・監督、違反事案発生時の迅速な対応や入居者に対する過剰な介護サービスの提供への実効性のある対応について、どのような方策が考えられるかということだが、ケアプランの点検事業の体制強化を行っていくことが最も効果的だが、自宅で介護サービスを利用している独居高齢者とのケアプランとの比較や、いわゆる包括報酬の介護付き有料老人ホームを利用している場合のケアプランとも比較して検討した上で、客観的に過剰であるのか、適切なのかの判断ができる仕組みを構築しなければならない。その際、過度な抑制により必要に応じた適切な介護サービスの提供に支障が出ないように慎重な検討が必要だと思う。
- 有料老人ホーム等が介護需要の受け皿となっていくことが必要だが、施設等の増加に伴い、不適切な運営や過剰なサービス提供があるとのこと。介護サービスの質の確保や利用者の保護、保険財源の適切な活用といった観点から、介護事業者に対する規制の強化、あるいは運営基準・設備基準の厳格化、不適切な事象に対する対応といったことを幅広く検討していただきたい。

これまでの介護保険部会における主なご意見④

（論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等）（続き）

- 不適切な運営を行う事業者に対する規制や指導・監督や、違反事案の発生に対する対応ということは急務。介護保険事業計画で施設・居住系サービスの整備量を定める際に住宅型有料老人ホームやサ高住の供給量を考慮している自治体が30%しかいないという実態もあり、ここは非常に問題ではないか。できるだけ早いうちにこの状況についての対策を講じていただいて、実際のサービスの状況などに関する内容の報告義務の強化が必要である。さらに、チェックする機関や部門を設けて、早急に対応していくような体制を整備する必要があるのではないかと考えている。これは当該の自治体もさることながら、都道府県においてもそういった機能をぜひ持って取り組んでほしい。実際に入所している方々の実態というのが、既に90歳を超えている、あるいは認知症の症状が出ている方も当たり前が多い。少なくとも「老人ホーム」という名称を掲げている限りは、「老人ホーム」としての役割や機能に関する内容の規制というのはしっかり受けないといけないのではないかと考えている。もう一つ、その中で働く人たちの状況とか、労働環境とか、人員配置とか、そういったことも非常に重要になってくるのではないかと考えている。昨今で問題になっていた施設においては、100人ぐらいの利用者を1人で見ているような体制があったというようなことが報道されたりもしている。その辺のところのチェックも必要になってくるのではないかと考えている。
- 介護保険制度のスタート時、利用者の選択に資するため、また、サービスの質の向上を図るために福祉サービス第三者評価事業も行われるようになった。しかし、受けるかどうかは事業所の判断に任されているため、現実には第三者評価事業が広がらない残念な状況がある。認知症グループホームには外部評価が導入されているが、検討会ではぜひ有料老人ホームも含めて高齢者の住まいに外部の目が入る機会を増やし、よりよい運営ができる仕組みを検討していただくことを希望する。利用者にとってはその選択をする際の適切な情報というのが、家族や利用者には届いていない。最近の紹介事業所の評判や有料老人ホームの倒産など、不安が多くある。特養に入居待ちが多いなどで入れないときには、この有料老人ホームに入らざるを得ない家族の実情というのがあるので、ぜひ適切な情報が公開されるような仕組みを取ってほしい。
- これまで集合住宅の減算やペナルティーの議論は数多くあったが、肝心のサービスの質について、自立支援をしているかどうか、どういったサービスがふさわしいのかというのは、また引き続き議論をお願いしたい。高齢者住宅系においては、一般的には非特定より特定のほうの入居率が高い傾向にある。とはいえ、特定施設の認可はかなり制限をかけているのが多くの自治体の状況で、手挙げをしても特定施設になかなか採択されにくいところもあるため、今後その辺りは幅広に議論をお願いできればと思う。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑤

(論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等) (続き)

- 介護保険ルールを逸脱していない囲い込みの定義はなかなか難しく、過剰であっても駄目で、過小でも駄目。この辺りのあるべき姿を模索していく必要がある。長年のかかりつけ医やケアマネジャーが近隣にいたのであれば、継続してお願いするべきではないか。また、これから独居の女性の方が増えてくる。認知症の併発も増えてくるし、要配慮者が住まわれるのであれば、介護予防の日常生活支援総合事業と組み合わせていくとか、地域包括支援センターで十分把握していく、あるいは民生委員さんの互助の力をお借りする、そういったことが重要ではないか。
- 囲い込みの問題について、一部の事業者において不適切な事例はあるだろうと思うが、多くの事業者は真面目にきちんとやっているだろう。この問題については、利用者の状態像を踏まえて、自立支援の観点から適切なサービスがきちんと行われているかどうか、このことを点検することが必要。
- 入所者による介護支援専門員の選択の自由だとか、介護サービス事業所の選択が阻害されているというような公正な運営に課題があるようにも見受けられる。このため、特定の事業所に委託や指定される状況については保険者で把握可能となるように、また、介護保険サービスの利用状況が住まい単位で把握できるようにするなど、透明性を高めるようにすべき。実際に、現場においては中立・公正な支援をする上で介護支援専門員が苦慮しているという状況も聞いている。いわゆる囲い込みといわれる状況になってしまう実態としては、介護報酬の仕組みにも少し問題があるのではないかと考えるので、利用者の尊厳や利益を考慮してできるだけ分かりやすい報酬体系になるように検討が必要。
- 世代を問わず住まいを確保できるということは、安心して暮らしていくための基盤となるもの。高齢になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最後まで続けられるよう、居住保障を確立することが必要。その中で、介護保険の利用者にとっては、自由な選択と意思決定、そして自立支援を両立する質の高いケアプランが重要なので、その点検と介護支援専門員の役割そのものが鍵になる。入居後の入居者に対する過剰な介護サービスの提供への実効性ある対応については、介護支援専門員の独立性を高めていくことが求められる。そのために必要な施策、例えば独立型事業所への報酬上の手当などの支援が必要と考える。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑥

(論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等) (続き)

- 多種多様な住まいが増加していることは望ましいことである一方、整備状況に地域差が生じていることや、多様なサービスがあるがゆえに適切なサービスの選択支援が必要になること、いわゆる囲い込みが指摘される実態は改善していく必要がある。特に過剰な介護サービス提供の問題については実態把握や改善指導の実効性の確保、報酬体系の見直しについて議論していき、透明性の高い運用が担保されるべきと考えている。
- 囲い込みには、例えば同一建物・同一法人のデイサービスや訪問介護ばかりが使われていて、リハビリが必要な方に通所リハや訪問リハの医療系サービスの提供がないというようなことが考えられる。実際、過去の平成26年9月10日の第108回の介護給付費分科会においてヒアリングを行った際、サ高住に入居されている方のサービスにおいて、訪問リハのサービスがゼロであるとの資料が出ていた。高齢者向け住宅においてどのようなサービスがどのくらい提供されているのか等の詳細なデータを示してほしい。
- 介護を必要とする高齢者向け住まいの選択肢の多様化と適切な選択ができる環境整備については、とにかく高齢者自身や家族にとって必要な情報を分かりやすく整理するとともに、その情報へのアクセスがしやすい方策について、ぜひ配慮してほしい。
- 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の中には、生活支援サービスなどの名称で独自サービスが提供されている場合もあり、入居条件に独自サービスが含まれているケースもある。独自サービスの状況は特段把握していないとのことだが、高齢者の住まいを選ぶ認知症の人や家族にとって、給付なのか独自サービスなのか理解できないことも多くある。検討会では地域包括支援センターやケアマネジャーなどの相談支援も含めて、高齢者の住まいについて分かりやすい情報提供が行われる仕組みを検討することを望む。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑦

（論点① 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方等）（続き）

- 高齢者住宅は介護施設の代替機能をかなり果たしているわけなので、自治体において介護保険事業計画策定の際には、高齢者住宅の供給、あるいは稼働状況を踏まえて施設整備等を検討すべき。これは第8期の介護保険事業支援計画において既に導入されているが、まだ徹底されていないということなので、周知等をお願いしたい。その中で、高齢者住宅には介護保険施設と違って補足給付がないため、一般的には中間所得者以上の受け皿となることは留意すべき。現状、在宅医療も医学総合管理料の請求状況から見ると、在宅患者の6割が集合住宅で訪問診療等を受けている実態もあるので、そういったことも踏まえながら検討していく必要があるかと思う。特に人口過疎部においては一定程度集住化して集約的なケアの提供の場が必要なので、住まい政策とも今後より一層密に連携することが必要。
- これからの将来を見込んだときに、その地域の住まいの必要性については市町村の中であるとか日常生活圏域の中で、この先を見据えた介護サービス基盤の整備の見込みについては自治体がしっかりと検討して、建設申請受理所管と介護保険所管で連携しながら過剰な供給が起こらないようにコントロールできていくような仕組みをつくっていく必要がある。
- 介護保険サービスについては、介護保険計画の策定から計画的に需要と供給という視点で明確にされているが、高齢者の住まいという視点では地域の現状の把握は十分ではないと思われるし、供給量が適切かどうかの指標が明確化されていないと思われるので、介護保険計画においての施設整備に盛り込むというのを徹底していただければ。2014年から2024年の10年間で90歳以上が増加して、要介護度の重度化が進んでいる。入退去状況からも死亡退去が半数を占め、これについてはケアの内容や看取りの機能も有するのではないかと思うが、専門職の適切な関与が必要であって、質の検証も求められるのではないか。
- 高齢者向けの住まいについては、高齢者等が適切に選択できる環境整備が必要だと考えている。施設や高齢者向け住宅等の設置状況、介護ニーズの正確な把握等を行うとともに、関係者間での情報の共有化、利用者への情報提供の強化を図っていくべき。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑧

(論点② 養護老人ホーム・軽費老人ホーム)

- 低所得・低資産の認知症高齢者の住まいとしては、養護老人ホームや軽費老人ホームをより効果的に活用する対策も検討すべき。生活保護法で規定されている日常生活支援住居施設についても、認知症高齢者の利用に関する実態把握とともに、その活用範囲の拡大を検討されてはいかかがか。
- 昨年の同時改定で高齢者施設・医療機関の連携で養護老人ホームは一定の要件を満たした協力病院と連携することが義務化、軽費老人ホームは努力義務となった。そこもしっかり進めていくべき。
- 住まいと生活の一体的な支援として、養護老人ホーム、軽費老人ホームの活用促進について触れられているが、高齢者数がピークを迎える時期は都市部では2040年頃が多い一方で、地方では既にピークを迎え、これからピークアウトしていく地域があることと、全国的には入所希望しても入所できない待機者が発生していることを踏まえると、住み慣れた地域でという地域包括ケアシステムの考え方からは外れてしまうが、社会資源の有効活用という観点からも、特に入所率が低下傾向にある地域や施設については広域利用を促進していけるよう、事業者や利用者への支援をすることも検討してみてはどうか。
- 養護老人ホーム、軽費老人ホームについては、身寄りのない人や環境的・経済的理由により居宅での生活が困難な者の受け皿としての機能を果たしているので、今後も高齢者像の変化に伴ってその役割はますます重要になってくる。現在の入居者像としても、精神や知的障害のある人の受け皿としても個別の処遇を求められているので、住まいの機能だけではない質の高いケアが提供されることが必要。地元自治体との活用促進について施策を取ることが大変重要になる。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑨

(論点② 養護老人ホーム・軽費老人ホーム) (続き)

- 市町村における養護老人ホームの業務を円滑に進めるため、都道府県の役割・支援をどのように考えるかという点について、養護老人ホームは経済的に困窮する高齢者などの受け皿として重要な役割を担っていると認識している。本県では、これまで市町村支援として、毎年管内市町村を対象とした措置事務担当者会議を開催し、養護老人ホームの制度の趣旨や各種取組に関する周知や情報共有を行ってきたところであり、こうした取組によって、市町村職員の制度の理解や円滑な運営費の改定に一定の貢献をしてきたものと考えている。一方で、地方自治体独自の運営費の改定の実施状況が10%前後にとどまっているところであるが、その要因としては市町村の財政面における課題もある。近年、養護老人ホームにおいては、認知症が進行している方や介護度が重い方の入居が増加し、介護職員の負担が大きくなっているところであり、処遇改善と人材確保を進めていく必要がある。処遇改善を進めるためには適切な運営費の確保が重要となるが、養護老人ホームは3年ごとに介護報酬改定が行われる介護保険施設などとは異なり、各自治体において地方交付税を財源として独自の運営費の改定を行う仕組みとなっており、財政状況が厳しい市町村などでは十分な改定が行われていないところも見られる。県としても市町村における養護老人ホームの業務を円滑に進めていくために、きめ細やかな周知、情報共有などに取り組んでまいりたいと思っているが、財政面の課題に対しては、国において養護老人ホーム等の運営に対する財政支援を御検討いただくなど、特段の御配慮をお願いしたい。
- 住まいの確保が困難な事情を抱える高齢者ということで、養護老人ホーム、あるいは軽費老人ホームのことが出てきたが、これもこれまでの規制ではなくこれからの状況に合わせた体制整備ということで、もう1回その辺の中身を見直す必要があるのではないかと感じている。
- 要介護1、2や特養の入所基準から外れる人で在宅生活が難しい認知症の人がいる。その際、この軽費老人ホームや養護老人ホームに入居できるような入居基準の見直しの検討や見直しが行われて、もし、認知症の方が入る場合には、施設の体制、職員の体制、居室とかということも一緒に考えていただければ、私たちの選択肢、在宅で生活できない者の選択肢が広がると思う。

これまでの介護保険部会における主なご意見⑩

(論点③ 住まいと生活の一体的な支援)

- 住まいは生活の基礎であり、高齢者の住宅セーフティネットの強化に向けて、改正法を踏まえ、自治体での福祉政策と住宅政策の連携体制が確保できるよう、施行準備の段階から一体となって議論を進めてほしい。
- 今後の独居の生活困窮者、高齢者等の増加が見込まれる中であって、住まいをいかに確保するかは、老齢期を含む生活の維持の観点に加え、地域共生社会の実現の観点からも非常に重要な課題であると記されているが、ここに特に経済的に困窮している独居の認知症高齢者の増加を追記してほしい。
- 所得の多寡にかかわらず、福祉政策、そして、住宅政策との連携で、誰もが住まいという基盤を確保できること、そして、介護保険の利用者が安心できる住まいが広がるように、福祉の側からの周知、住宅確保要配慮者への生活支援の強化などもお願いできればと思っている。
- 施設確保の種類についてもいろいろあり、また、その所管が都道府県・市町村と分かれている。住まいとなると国交省をはじめ様々な部局が関連することでもあるので全体像の見える化が必要であり、また、今後、医療介護等の情報が集まってくるようになるため、そういう情報からも適切な介護サービスや医療が提供できているか、過剰ではないか、足りないことはないかということをしかりとデータからも把握しながら適切な立ち入り調査ができる体制づくりが必要。これが高齢者の虐待の防止などにもつながっていくと思う。また、住まいというと暮らせるだけではなく、介護予防の機能、また、ICT等を活用できるかの機能、また、最期をどう看取っていくか、など、様々な機能が高齢者の住まいに求められているため、そういうプラスの面の見える化ということも積極的にお願いしたい。例えば認知症の高齢者、または90歳代の方々がどういう情報を得て窓口にとどり着けるか。必要があってもなかなかつながれない方々もいらっしゃる。その最初のつながり方ということもしっかりと本人が納得できる、また、納得が十分できなくても本人の安全性と優先してだれがどう決めて選んでいくか、対象者が住まいの相談窓口はどうアクセスできるのか、その辺りも大変気になっている。その辺も含めた検討をお願いできればと思っている。高齢者住まい・生活支援伴走支援事業については、まだまだ実施している自治体数が少ないという状況にあるようなので、自治体間の格差をどうしていくのかということについても御検討をお願いしたい。

参考資料

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

（有料老人ホームにおける安全性及びサービスの質の確保について）

- 安全性の確保やサービスの適切な選択の確保の必要性の観点から、一定の有料老人ホームについては、行政の関与により入居者保護を強化すべく、登録制といった事前規制の導入を検討する必要がある。
- この事前規制の対象は、入居する要介護者等の安全確保や人権尊重、認知症や医療ニーズへの対応の必要性が高いことを踏まえ、中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象とする有料老人ホームとすることが考えられる。また、実態としてこれらの者が入居している有料老人ホームや軽度の高齢者のみが入居しているが、中重度以上になっても住み続けられるとしている有料老人ホームについても、対象とすることが考えられる。その際、全ての有料老人ホームにおいて尊厳や安全性等の確保が求められる旨を明確化するとともに、入居者の状態に応じた基準を設ける枠組みとすることも考えられる。
- 有料老人ホームについて、利用者の選択に資するとともに、自治体が適切に判断・把握ができる仕組みが必要。この観点から、全ての有料老人ホームに対し、契約書に入居対象者（入居可能な要介護度や医療の必要性、認知症、看取り期の対応の可否）を明記し、公表するとともに、自治体に提出する事業計画上記載することを義務付ける必要がある。

（具体的な基準について）

- こうした有料老人ホームについては、特定施設やサ高住との均衡に配慮しつつ、高齢者の尊厳の保障、サービスの質の確保といった観点から、職員体制や運営体制に関する一定の基準を法令上設ける必要がある。
- また、併設介護事業所が提供するサービスや職員体制・運営体制との関係が曖昧にならないような基準を示す必要がある。
- こうした制度を導入する場合、事業開始前に満たすべき項目として、現行の標準指導指針を一つの基準としつつ、一定以上の介護等を必要とする高齢者が居住する住まいであることを踏まえた人員・施設・運営等に関する基準を設ける必要がある。
- 具体的には、介護・医療ニーズや夜間における火災・災害等緊急時の対応を想定した職員の配置基準、ハード面の設備基準、虐待防止措置、介護事故防止措置や事故報告の実施等について法令上の基準を設ける必要がある。また、

看取りまで行うとしている有料老人ホームについては、看取り指針の整備が必要。また、サ高住等の制度も参考に、有料老人ホームによる不当な契約解除を禁止するなど、契約関係の基準等を盛り込む必要がある。

- 特定施設と同様に、認知症ケア、高齢者虐待の防止、身体的拘束等の適正化、介護予防、要介護度に応じた適切な介護技術に関する職員研修も、既に何らかの介護関係の資格を有している場合等を除き、必要である。
- こうした基準等の策定に際しては、自治体ごとに解釈の余地が生じにくい具体的な形で規定する必要がある。また、各地域における実情を反映できるよう、一定の事項については参酌基準とすることが適切である。

（介護・医療との適切な連携体制について）

- 有料老人ホームにおいても、ケアマネジャーや高齢者自身の適切なアセスメント及び本人の意思決定に基づいた質の高いケアプランの作成やサービス提供につなげていくことを確保する必要がある。有料老人ホームにおいて、高齢者本人や家族の相談窓口となる担当者を明確にすることや、必要に応じて有料老人ホームの職員が介護や医療現場のケアカンファレンスにも参加していくことも考えられる。
- 医療機関と高齢者住まいの連携について、医療機関においては、診療報酬上の入退院支援加算の連携の仕組みを参考にすると、地域の医療機関の地域連携室と高齢者住まいの連携を深めていく必要がある。また、医療機関の地域連携室に近隣の高齢者住まいのパンフレットや契約書を共有しておくなど、常日頃から医療機関と地域の高齢者住まいが情報共有しておくことが考えられる。

（サービスの見える化について）

- 有料老人ホーム運営事業者自らの質の改善と高齢者やその家族の適切なサービス選択に資するため、客観性・専門性を有した第三者が外部からサービスの質を評価することが必要である。そのためには、事業者団体による既存の第三者評価の仕組みを一層活用していくことが有効であり、これを制度的に位置付けることも必要である。

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方（続き）

（入居契約の透明性確保について）

- 消費者保護の観点から、契約書や重要事項説明書、ホームページなどにおいて、有料老人ホーム運営事業者が十分な説明や情報提供を行うことを確保する必要がある。また、契約書や重要事項説明書を契約前に書面で説明・交付することを義務づける必要がある。
- より具体的には、重要事項説明書等において、特定施設・「住宅型」有料老人ホームの種別、介護保険施設等との相違点、要介護度や医療必要度に応じた受入れの可否、入居費用や介護サービスの費用及び別途必要となる費用、施設の運営方針、介護・医療・看護スタッフの常駐の有無、看取り指針の策定の有無、退去・解約時の原状回復や精算・返還等に関する説明が確実に行われることが必要である。
- 特に、有料老人ホームと同一・関連法人の介護事業者によるサービス提供が選択肢として提示される場合には、実質的な誘導が行われないよう、中立的かつ正確な説明が確実に実施される必要がある。また、多くの高齢者は有料老人ホームを「終の棲家」とすることを想定していることから、要介護状態や医療処置を必要とする状態になった場合に、外部サービス等を利用しながら住み続けられるか、看取りまで行われるか、あるいは退去を求められるかについても、しっかりとした説明が確実に実施される必要がある。

（情報公表の充実について）

- 入居希望者やその家族、ケアマネジャー、医療ソーシャルワーカー等が活用しやすい有料老人ホームの情報公表システムが必要。有料老人ホーム運営事業者の事務負担にも配慮しつつ、入居希望者やその家族が必要とする前述のような情報を条件検索できるようにした上で、抽出したり条件により並び替えられる機能を盛り込んだり、数値等をグラフ化して視認性を高めるといった工夫が考えられる。
- こうした情報公表システムの充実が求められるところ、現状の介護サービス情報公表システムに登録されている住宅型有料老人ホームの件数が十分でないことを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムと同様の仕組みの導入を含めた利用促進等を検討する必要がある。

（適切な相談先の確保について）

- 地域ごとにワンストップ型の相談窓口を設け、相談内容に応じて専門的な機関につなぐ連携の仕組みを構築することが有益である。特に、高齢者住まい選びや入居後の苦情相談について、ノウハウを有する公益社団法人有料老人ホーム協会などの人員体制や周知の充実を図り、活用の一層の推進を図ることが有効である。

（入居者紹介事業の透明性や質の確保）

- 高齢者やその家族、自治体、医療機関、地域包括支援センター、ケアマネジャー、医療ソーシャルワーカー等が、事業者団体が実施している現行の紹介事業者届出公表制度における行動指針に則り適切に事業を運営している紹介事業者を、確実に確認・選択できる仕組みが必要である。
- このため、現行の紹介事業者届出公表制度を前提に、公益社団法人等が一定の基準を満たした事業者を優良事業者として認定する仕組みの創設が有効である。
- 紹介事業者には、高齢者に対する意思決定支援・権利擁護の機能を持つことが期待されていることから、こうした仕組みのなかで、紹介事業者が、利用者に対して自らの立場を明確に説明したうえで、中立的な立場から、正確な情報に基づき入居希望者の希望に合った有料老人ホームを紹介すること、成約時に有料老人ホーム側から紹介手数料を受領すること、紹介手数料の算定方法等を、入居希望者に対し事前に書面で明示するといった対応が必要である。
- 紹介手数料の設定については、賃貸住宅の仲介を参考に、例えば月当たりの家賃・管理費等の居住費用をベースに算定することが適切である。
- 有料老人ホーム運営事業者においても、紹介事業者の活用や提携の有無、紹介手数料の算定方法等を公表するとともに、入居希望者に対し明示する必要がある。
- このため、紹介事業者届出公表制度に基づく情報公表の仕組みを充実させ、紹介事業における業務内容やマッチング方法、紹介可能なエリア、提携する高齢者住まい事業者、紹介手数料の設定方法等について検索可能なシステムを作る必要がある。

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方（続き）

（有料老人ホームの定義について）

- 例えば、介護事業者が入居者に対して介護食等を提供している場合には「食事の提供」を行っているとは判断すべきだが、他方で、自立の入居者が各個室のキッチンで自ら食事を作り、また、必要に応じて自らの意思で選択して併設の食堂を利用している等の場合には、「食事の提供」を行っているとは判断されないことを明確化する必要がある。

（地域毎のニーズや実態を踏まえた介護保険事業（支援）計画の作成に向けた対応）

- 自治体における介護保険事業（支援）計画策定に当たって、「外付け」の介護サービスが利用されている「住宅型」有料老人ホームに係る情報を把握できる仕組みが必要である。
- 毎年度提出を求めている重要事項説明書から把握可能な情報に加え、よりの確にニーズを把握していくために、自治体と有料老人ホーム運営事業者の双方に過度な負担をかけることなく、簡便な方法で情報を把握する仕組みの構築が必要である。
- 次期介護保険事業（支援）計画や老人福祉計画の策定に向けて、高齢者住まいごとの基本情報（例えば定員数や実際の入居者数、特定施設の指定の有無などの情報の一覧）、入居者の要介護度別の人数や割合などの集計情報、高齢者住まいのマッピングなど、保険者たる市町村自身で把握・整理していく仕組みが必要である。

2. 有料老人ホームの指導監督のあり方

（参入時の規制のあり方について）

- 届出制における課題を踏まえれば、参入を妨げるような過度な規制とならないよう留意しつつ、1で述べたように、入居する要介護者等の安全確保や人権尊重、認知症や医療ニーズへの対応の必要性が高い、中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象とする有料老人ホームについては、登録制といった事前規制の導入を検討する必要がある。
- 導入される制度は、公平性の観点から、新設の有料老人ホームだけでなく、

既存の有料老人ホームで要件に該当するものに対しても適用される必要がある。その際、既存の有料老人ホームが新たな制度へ移行するに当たっては、有料老人ホーム事業者における対応の検討や体制等の整備、また、都道府県等の事務負担に鑑み一定の経過措置が必要である。

- その場合、有料該当のサ高住や特定施設の指定を受けた「介護付き」有料老人ホームについて、サ高住の登録内容や特定施設の指定申請事項と、有料老人ホームについて新たに求められることとなる内容について、重複のないよう整理することが必要である。

（都道府県等への報告事項について）

- 有料老人ホームの設置者から都道府県への報告については、重要事項説明書の提出などの既に都道府県知事への報告事項となっている内容に加え、介護保険サービスの提供体制の有無や、有料老人ホームとサービスの提供主体との関係、財務諸表等については、透明性確保の観点からも、事前に必要である。
- 介護保険サービス提供事業所が有料老人ホームと同一経営主体の場合は、例えば、居宅介護支援事業所（以下「ケアマネ事業所」という。）を含めた主たる介護保険サービス事業者等としてまとめて公表し、協力医療機関がある場合は、そこも含め公表し、有料老人ホームを選択する際の情報とすることが想定される。また、どのような施設類型がその利用者に適しているかの選択にあたり、有料老人ホームで実施される介護サービス費用の自費部分も含めて情報提供できるようにする必要がある。
- 有料老人ホームに該当するサ高住については、既に高齢者居住安定法に基づく重要事項説明義務や報告事項が課されていることを踏まえ、新たな制度を設ける場合は、行政への提出を求める事項について、必要な事項に限定したうえで、重複が生じないようにする必要がある。

（標準指導指針について）

- 登録制といった事前規制の導入に伴い、都道府県等が事業の開始前・開始後ともに効果的な対応を取ることができるよう、老人福祉法に基づく統一的な基準として策定することが必要がある。

2. 有料老人ホームの指導監督のあり方（続き）

（参入後の規制のあり方について）

- 参入後の事業運営の質の維持が確保されることも重要であるため、更新制の設定や、一定の場合に更新を拒否する仕組みが必要である。
- 不正等の行為により行政処分を受けた有料老人ホームの運営事業者について、役員等の組織的関与が認められる場合には、一定期間、有料老人ホームの開設を制限する制度の導入についても検討が必要である。
- 経営の継続が困難と見込まれる事業者に対しては、迅速な事業停止命令等の行政処分を可能とするための整理が必要である。
- 標準指導指針については、老人福祉法に基づく統一的な基準を策定することが必要である。
- 事業廃止や停止等の場合においては、有料老人ホーム運営事業者が、十分な時間的余裕を持って説明するとともに、入居者の転居支援、介護サービス等の継続的な確保、関係機関や家族等との調整について、行政と連携しながら責任を持って対応することに関する一定の義務づけが必要である。

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方

（ケアマネジメントのプロセスの透明化について）

- 有料老人ホームへの入居時に、入居希望者への自由なサービス選択が確保されることが重要であり、有料老人ホームと併設・隣接する介護サービス事業所が同一・関連法人、もしくは提携関係等にある場合において、ケアマネ事業所やケアマネジャーの独立性を担保する体制の確保として、指針の公表、施設長・管理者への研修、相談担当者の設置等の措置を行うことが考えられる。
- 併せて、一定の独立性が担保されない形での事業運営を行っている「住宅型」有料老人ホームがある現状を踏まえ、こうした「住宅型」有料老人ホームにおけるケアマネジメントとの関係性について整理することも考えられる。
- 入居契約において、有料老人ホームと併設・隣接、もしくは同一・関連法人や提携関係等のある介護サービス事業所やケアマネ事業所の利用を契約条件とすることや、利用する場合に家賃優遇といった条件付けを行うこと、かかりつけ医やケアマネジャーの変更を強要することを禁止する措置を設けることが考えられる。

- また、有料老人ホームにおいて、入居契約とケアマネジメント契約が独立していること、契約締結やケアプラン作成の順番といったプロセスにかかる手順書やガイドラインをまとめておき、入居希望者に対して明示することや、契約締結が手順書やガイドライン通りに行われているかどうかを行政が事後チェックできる仕組みが必要である。
- 届出・登録等や指定の際の行政による指導・助言及び運営指導等においてこうした対応を有料老人ホーム運営事業者や介護サービス事業者に徹底することや、ケアマネジャーに対する研修や事業者団体との連携等により確実に周知することが考えられる。

（自治体による実態把握について）

- 有料老人ホームと併設・隣接する介護サービス事業所が同一・関連法人、もしくは提携関係等にある場合は、有料老人ホームが当該介護サービス事業所等の状況を事前に行政に報告・公表し、ケアマネ事業所や介護サービス事業所の契約に関して中立性が担保されるための体制を行政がチェックできる仕組みが必要である。
- 「住宅型」有料老人ホームやサ高住に入居した場合に、ケアマネ事業所等が保険者に連絡票を届け出ることによって有料老人ホームとケアマネ事業所の情報を紐づけることが有効と考えられる。

（住まい事業と介護サービス等事業の経営の独立について）

- 妥当性が担保されない事業計画に対する行政の事前チェックが働くことが必要である。
- 有料老人ホーム運営事業者が介護サービス等と同一・関連事業者である場合は、当該有料老人ホームの事業部門の会計と、介護サービス等部門の会計が分離独立して公表され、その内訳や収支を含めて確認できることが必要である。

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方（続き）

（地域に対する透明性の向上について）

- 有料老人ホームが地域と交流し、地域の中でより積極的な役割を果たしていくことが重要である。このため、地域密着型サービスの運営推進会議や、地域の医療・介護連携会議への参加推奨なども行い、地域での顔の見える関係づくりを通じ透明性の向上を促すことが必要である。

（特定施設への移行について）

- 介護保険事業計画においては、ニーズに応じて適切に特定施設を含む各サービスの必要量を見込むことが重要である。そのため、入居者が必要とする介護サービスが特定施設と変わらない場合や、一定人数以上の中重度の要介護者を中心に受け入れる等の場合、特定施設への移行のメリットを明確にする等により、人員や設備、運営体制について一定以上の体制が求められる特定施設への移行を促すことが考えられる。
- 自治体にとって移行促進のメリットが明確になるよう整理する必要がある。その際、管内の「住宅型」有料老人ホームに係る給付状況、移行による給付への影響などを簡便な方法で把握できるようにする必要がある。

（外部型特定の活用について）

- 人員などの体制確保が困難で、一般型特定施設への指定申請が難しい場合は、外部サービス利用型特定施設に指定申請を行うことも考えられるため、「住宅型」有料老人ホーム等の移行も想定した基準や報酬体系の整備も検討される必要がある。

第9期介護保険事業（支援）計画の基本指針における高齢者向け住まいに関する留意事項

- 第9期介護保険事業（支援）計画の基本指針では、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が高齢者の受け皿となっていることを踏まえ、設置状況や利用状況等の把握が求められている。

○介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための基本的な指針（令和6年1月19日厚生労働大臣告示18号）

第二 市町村介護保険事業計画の作成に関する事項

二 市町村介護保険事業計画の基本的記載事項

1 日常生活圏域

(一) 各年度における介護給付対象サービス(介護給付等対象サービスのうち介護給付に係るものをいう。以下同じ。)の種類ごとの量の見込み

イ 市町村及び日常生活圏域ごとの必要利用定員総数及び指定地域密着型サービスの量の見込み

(略)

また、各サービスの種類ごとの量の見込みを定めるに当たっては、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が多様な介護ニーズの受け皿となっている状況を踏まえ、市町村全域及び日常生活圏域ごとの当該地域におけるこれらの設置状況や、要介護者等の人数、利用状況等を必要に応じて勘案すること。

三 市町村介護保険事業計画の任意記載事項

7 特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の入居定員総数

特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の入居定員総数を記載するよう努めること。なお、これは特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を総量規制の対象とするものではないことに留意すること。

特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅が増加しており、多様な介護ニーズの受け皿となっている状況を踏まえ、将来に必要な介護サービス基盤の整備量の見込みを適切に定めるためには、これらの入居定員総数を踏まえることが重要である。
あわせて、必要に応じて都道府県と連携しながら、特定施設入居者生活介護(地域密着型を含む。)の指定を受ける有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅(介護付きホーム)への移行を促すことが望ましい。

3 市町村介護保険事業計画の作成のための体制の整備

(四) 都道府県との連携

また、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅が増加し、多様な介護ニーズの受け皿となっている状況を踏まえ、将来に必要な介護サービス基盤の整備量の見込みを適切に定めるため、住宅担当部局や都道府県と連携してこれらの設置状況等必要な情報を積極的に把握することが重要である。

制度趣旨・経緯

- 養護・軽費老人ホームは老人福祉法（昭和38年法律第133号）に基づく施設であり、高齢者向け住まいの一つとして、居宅での生活が困難な低所得の者の受け皿を担っている。軽費老人ホームについては、介護保険の施設と同じく契約で入所しているが、養護老人ホームについては、環境上の理由及び経済的な理由により、居宅での生活が困難な者に対して、市町村の判断による措置によって入所している。
- 運営費について、過去には国も負担・助成を行ってきたが、三位一体の改革によって税源移譲されたため（養護老人ホーム：平成17年度、軽費老人ホーム：平成16年度）、地方自治体単独で負担・助成しており、地方交付税措置がなされている。（養護老人ホーム：市町村、軽費老人ホーム：都道府県）
 - ※ 人員、設備、運営等に関する基準については、介護保険施設と同様に省令で定めており、介護報酬改定の際も、各施設（サービス）共通のもの等は、養護老人ホーム・軽費老人ホームの基準省令も、同様の改正を行っている。

昨今の課題

- 税源が移譲された際には、厚生労働省より示した運営費に関する指針を踏まえ、社会経済情勢や地域の実情等を勘案し、各地方自治体において改定することとしている。しかし、厚生労働省より個別に通知等を発出し依頼した内容に基づく改定ではない、地方自治体独自の改定の実施状況は10%前後に留まっており、経営が悪化している施設も一定数ある。

【これまでに厚生労働省より自治体に要請した主な改定事項】※②から④については、介護保険サービスに準じた対応を要請したもの

- ① 消費税率の引上げ（5%から8%、8%から10%時にそれぞれ実施）
- ② 令和3年度補正予算（令和4年度介護報酬改定）による介護職員1人当たり月額9,000円の賃金引き上げ
- ③ 令和6年度介護報酬改定（改定率1.59%）、基準費用額の引き上げ（60円／1日）
- ④ 令和6年度補正予算「介護人材確保・職場環境改善等事業」

- 介護保険サービス等と比較して、地域によっては住民や市役所等の行政職員、介護サービス関係者等からの認知度が低いことが、過去の調査研究事業等で指摘されている。特に養護老人ホームの措置状況について、定員に対する入所者の割合が必ずしも高いケースもある。
- 小規模な市町村の場合、人員体制が限られており、養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）以外の業務も兼務しているため、制度に関する理解や、地方自治体独自の改定に向けた検討が十分にとれない可能性がある。

課題を踏まえた対応状況

- 養護老人ホーム・軽費老人ホームの適切な運営等を担保するため、令和 6 年 11 月に通知を発出し、社会経済情勢や地域の実情等を勘案した地方自治体独自の改定について、所在施設の収支差や、介護保険サービスに従事する職員との給与額等の差といった経営状況を確認し、これらが改善されるような水準まで、改定を行うよう要請した。
- さらに、都道府県に対しては、管内市町村による養護老人ホームの運営費の改定や適切な措置入所の実施のため、担当者向けの説明会等の開催や必要な助言の実施等を促している。特に、小規模な市町村に対しては、より丁寧な対応を求めている。
- 加えて、従前より、養護老人ホーム・軽費老人ホームに対し、社会的認知の向上の観点から、地域の課題に対する公益的な取組の普及に取り組むことを促しているほか、養護老人ホームについて、居住に課題を抱える者を対象として、空床を活用し収容の余力がある場合の契約による入所についても可能としてきた。
- このような養護老人ホームや軽費老人ホームにかかる各種取組や制度の趣旨について地方自治体の理解を促進するため、今年 1 月に担当者に対する説明会を開催し、取組の必要性の説明や先行事例の共有を行ったところであり、今後も定期的な会議等を通じ、都道府県から管内市町村の取組状況や疑義等を聴取することとしている。

養護老人ホーム・軽費老人ホームの経営状況

(独立行政法人福祉医療機構 経営分析参考指標を基に作成)

施設種別		2021年度			2022年度			2023年度		
		施設数	サービス活動増減差額比率	赤字施設割合	施設数	サービス活動増減差額比率	赤字施設割合	施設数	サービス活動増減差額比率	赤字施設割合
養護老人ホーム	一般型	205	△0.9%	51.7%	194	△2.9%	57.7%	174	△2.4%	55.7%
	特定施設	122	△1.4%	58.2%	133	△3.1%	59.4%	148	△1.1%	51.4%
軽費老人ホーム（ケアハウス）	一般型	683	0.2%	44.8%	666	△2.4%	58.0%	592	△1.4%	51.0%
	特定施設	267	4.2%	36.7%	280	2.4%	42.1%	287	3.3%	35.9%
（参考）特別養護老人ホーム	従来型	1,756	1.4%	42.0%	1,856	0.3%	48.1%	1,888	1.6%	42.1%
	ユニット型	3,190	4.8%	30.5%	3,469	4.1%	34.5%	3,568	4.9%	31.1%

※サービス活動増減差額比率：本業であるサービス活動収益から得られた増減差額を示す指標。指標の値が高いほど、収益性が高い。

老人保護措置費に係る支弁額等の改定状況（地方自治体独自の改定） （令和6年4月1日時点） 出典：厚生労働省老健局高齢者支援課調べ

- 養護老人ホームが管内に施設が所在または広域連合等により運営している796市町村のうち、事務費は83市町村（10.4%）、生活費は51市町村（6.4%）において、地方自治体独自の支弁額等の改定を実施している。
- 軽費老人ホームの利用料等を定める128自治体（都道府県・指定都市・中核市）のうち、事務費は22自治体（17.2%）、生活費は15自治体（11.7%）において、地方自治体独自の利用料等の改定を実施している。

	養護老人ホーム（市町村）		軽費老人ホーム（都道府県等）	
	事務費	生活費	事務費	生活費
改定を実施していない	500（62.8%）	299（37.6%）	87（68.0%）	91（71.1%）
改定を実施している	83（10.4%）	51（6.4%）	22（17.2%）	15（11.7%）
厚生労働省が示した基準は用いず、 当時より独自の基準にて実施	25（3.1%）	9（1.1%）	5（3.9%）	6（4.7%）
不明	88（11.1%）	42（5.3%）	11（8.6%）	12（9.4%）
当該項目未回答	100（12.6%）	395（49.6%）	3（2.3%）	4（3.1%）

I 地域包括ケアシステムの深化・推進

1. 生活を支える介護サービス等の基盤の整備

（住まいと生活の一体的支援）

- 介護保険制度においては、地域支援事業の一つとして、「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」を実施しているが、このモデル事業の結果や全世代型社会保障構築会議における議論の状況等を踏まえて、介護保険制度における住まいと生活の一体的な支援の方策について、住宅分野や福祉分野などの介護分野以外の施策との連携や役割分担の在り方も含め、地域共生社会の実現に向けた観点から、引き続き検討することが適当である。

現状・課題

住宅確保要配慮者（賃借人）を取り巻く現状・課題

- 人口減少が進む一方、高齢者（特に75歳以上）は増加。単身の高齢者は2030年には800万世帯に迫る見通し
※75才以上人口 約1,613万人（2015年）→ 約2,288万人（2030年推計）
- 住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」）は、住宅に困っているだけでなく複合的な課題を抱えている場合が多い。

大家（賃貸人）を取り巻く現状・課題

- 要配慮者の孤独死等への不安から、一定割合が拒否感を有している。
※高齢者、障害者に対する大家の入居拒否感：約7割
※高齢者の入居拒否の理由：居室内での死亡事故等への不安が約9割
- 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向。民間ストックは単身世帯向けの比較的小さいものが多い。
※空き家数は 約849万戸。そのうち賃貸用空き家は 約433万戸
※住戸面積30㎡未満の民間賃貸住宅は約32%（公営住宅は1%）

現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題

- ・居住支援法人769法人 ・居住支援協議会 136協議会 うち、都道府県47（100%）市区町村94（5%）
- ・要配慮者専用の住宅やすぐに入居できる住宅が少ない（登録住宅約88万戸うち専用住宅5,778戸、登録住宅の空室率2.3%）
- ・登録住宅に低家賃の物件が少ない（家賃5万円未満は19%（東京都1%））

基本的な方向性

要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備

「住宅」と「福祉」が緊密に連携し、行政が積極的に関与しつつ相談から入居前、入居中、退居時までの一貫した総合的・包括的な支援体制を構築。居住支援法人の効果的な活用。

賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックを積極的に活用

今後の取組（検討事項）

⇒具体的な検討事項は次ページ

- ①居住支援の充実 ②大家(賃貸人)が住宅を提供しやすい市場環境の整備
- ③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策 ④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくり

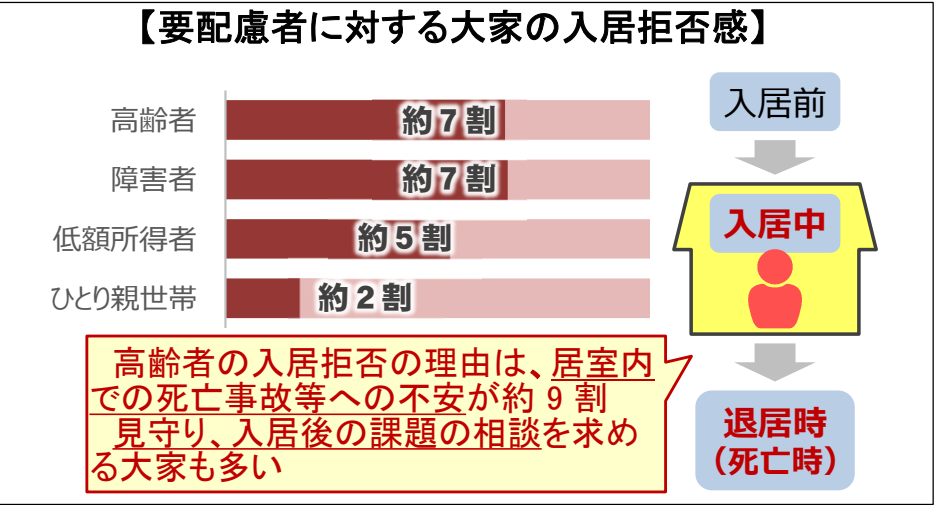
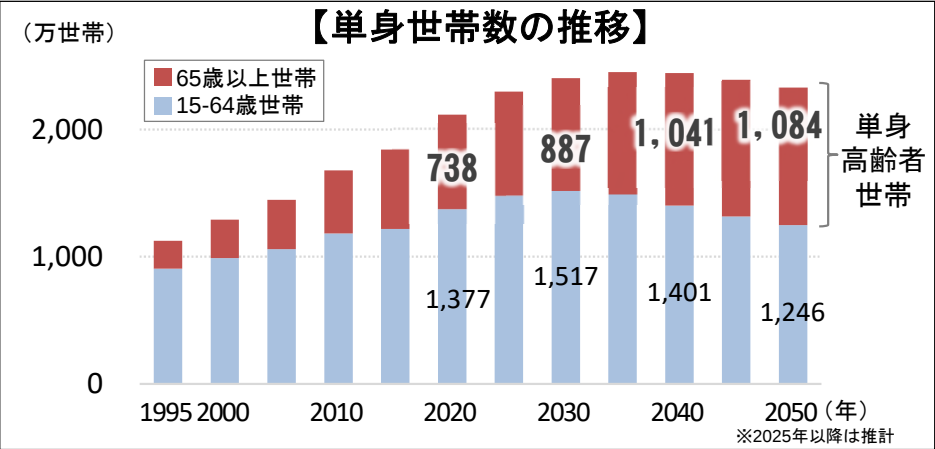
今後に向けて

住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきである。

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で800を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。
※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

※「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律」の公布時点の資料

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可**手続を**簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ)
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

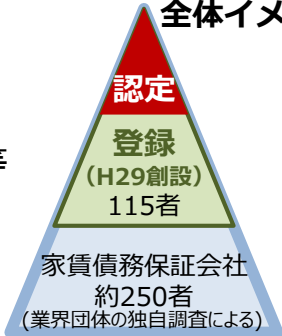
- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理**を追加
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**
◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

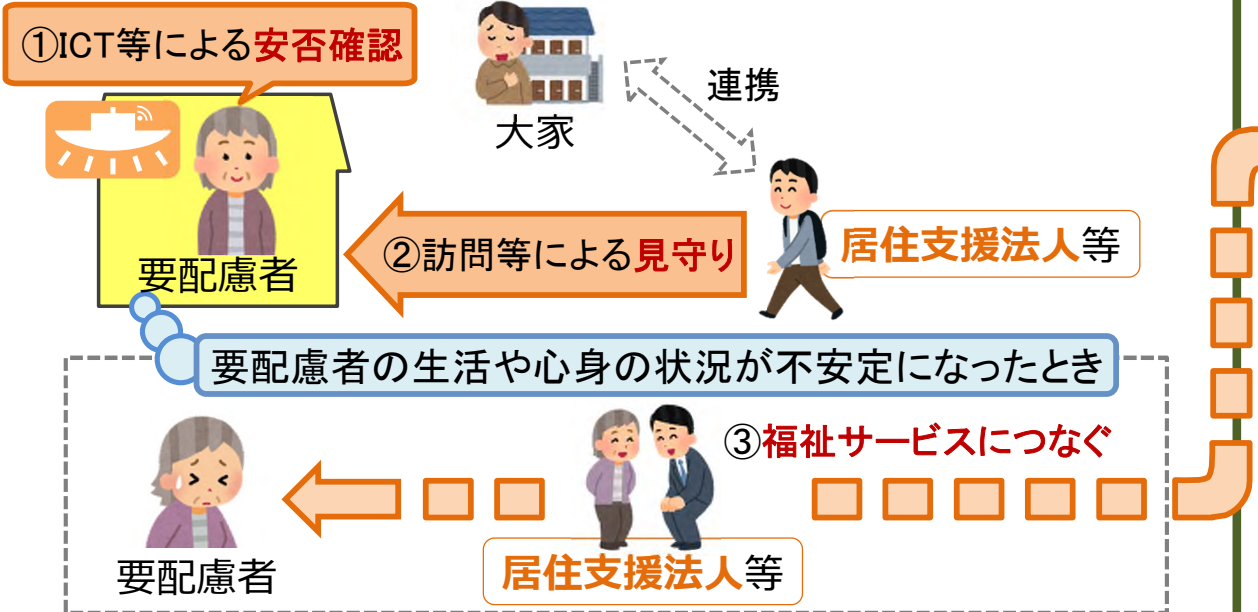
【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、
①日常の安否確認、②訪問等による見守り
③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「その**物件情報を公表**すること」で要配慮者に住宅を供給

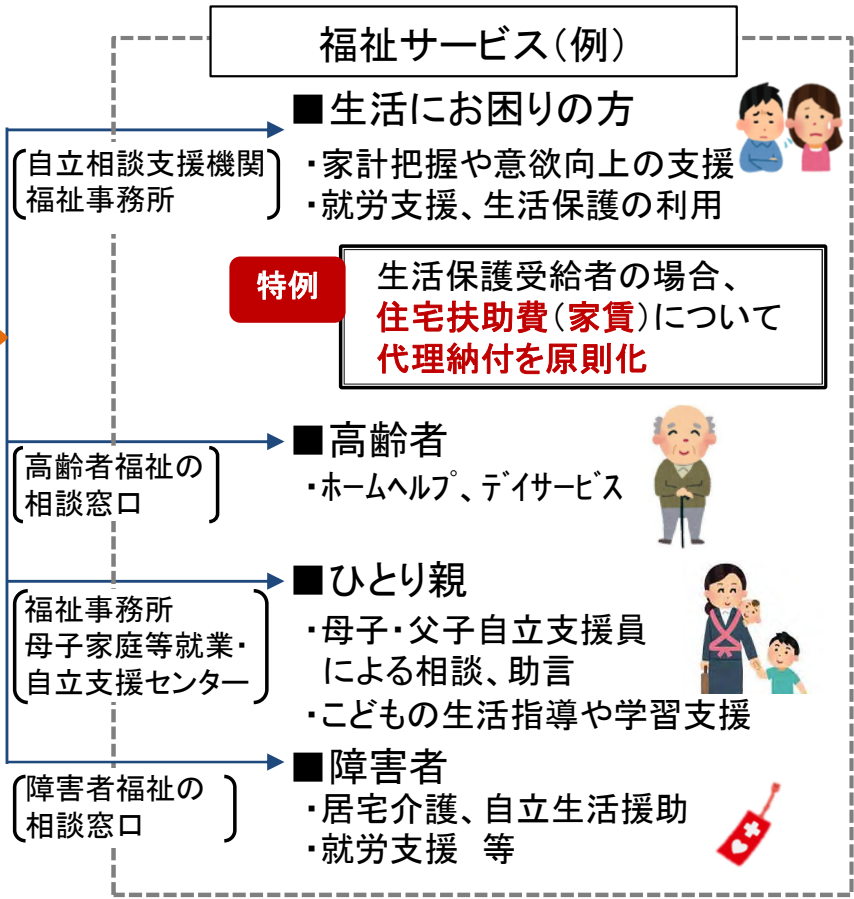
＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給
※サポートを行う者は 社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外も可能



・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**
・改修費等の補助により供給を促進

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を**原則引受け**



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
自立相談支援機関にて受け止め

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

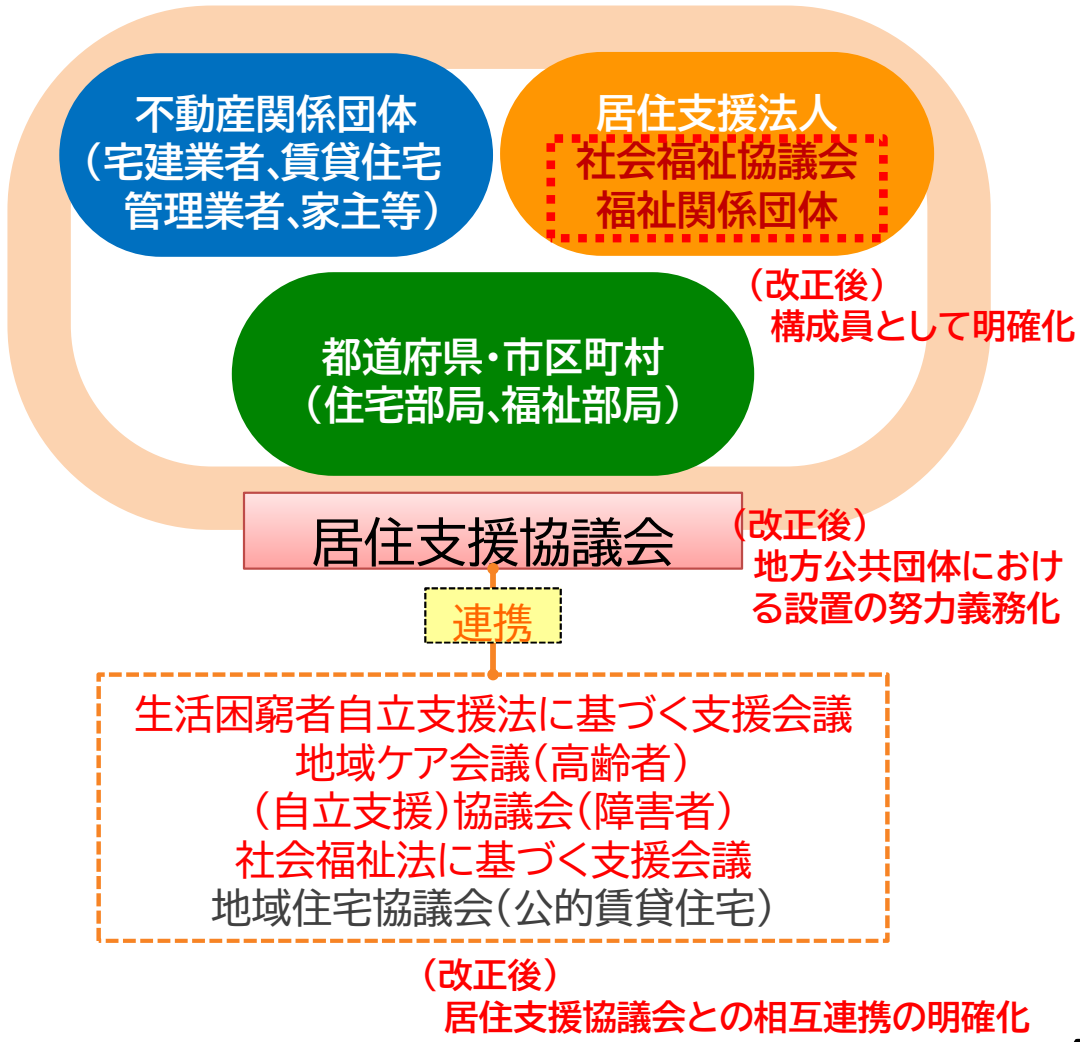
国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R7.3末)の居住支援協議会設置状況】
155協議会(全都道府県、117市区町村)



住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針 1/2

①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向

国土交通省・厚生労働省共同告示

地域における要配慮者の居住の実態等の把握

要配慮者の居住のニーズ・実態、住宅ストックの状況、福祉サービスの提供体制等を的確に把握／居住支援の関係者と適切に共有

住宅セーフティネットの整備

公的賃貸住宅の的確な供給と登録住宅・居住サポート住宅等の供給促進による**重層的・柔軟なストック形成**／**総合的・包括的な地域の居住支援体制整備**

国と地方公共団体の役割分担 **地方公共団体による主体的な取組**の実施／国による地方公共団体への支援

ストック活用 空き家・空き室の増加を踏まえ、**既存住宅ストックの有効活用**を図る

住宅施策・福祉施策等の連携、関係者相互の連携

複合的な課題に応じた**住宅部局と福祉部局等の連携**／**居住支援協議会等の活用**による地方公共団体・住宅関連事業者・福祉サービス事業者等の連携

コミュニティ 様々な属性の世帯が**共生**するバランスのとれたコミュニティ形成への配慮／地域における居場所（**サードプレイス**）づくりの推進

要配慮者の権利利益の不当な侵害の防止

貧困ビジネス等の防止のための適切な**情報公開**の推進／適切な指導・監督 等

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

地方公共団体において公営住宅を含む**公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅**の**供給目標**を設定

③住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項

公営住宅

- 住宅に困窮する低額所得者に供給（既存ストック活用・借上公営住宅制度の活用・建替え等も検討）／福祉行政と連携し居住環境の整備を推進
- 適切・柔軟な**地域対応活用等によるストックの有効活用**を推進（居住支援法人等が行うサブリースにより**空き住戸を登録住宅・居住サポート住宅として提供**）／空き住戸の状況や地域対応活用の方向性等について**居住支援協議会等で共有・連携**
- 特に住宅に困窮する者等に対する優先入居／高層階に居住する高齢者等の住替えのための特定入居／定期借家制度の活用

地域優良賃貸住宅制度等の推進

(独)都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅

- 地域ニーズに配慮した情報提供・連携、優先入居の実施／バリアフリー化・地域医療福祉拠点化等の推進 等
- 地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の活用** 等

④住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項

登録住宅・居住サポート住宅

- 地方公共団体において、賃貸人等への働きかけ・支援措置の情報提供等により**登録住宅・居住サポート住宅を積極的に確保**
 - 居住サポート住宅では、居住支援法人等と賃貸人が連携し安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを行うことで**賃貸人等の不安を軽減**しつつ**要配慮者の円滑入居・居住の安定確保**を図る
- 居住支援協議会**
- **地方公共団体・居住支援の関係者等の連携・協議**の場
 - 市町村において**居住支援協議会の設立に努める**とともに、その運営を通じて居住支援のニーズ・実態の把握、要配慮者等への情報提供・相談対応体制の整備、関係者の連携促進等に関する**具体的な協議**を行う
 - 都道府県において**市町村における居住支援協議会の設立の支援**等を行う

居住支援法人

- **地域ニーズに対応した効果的な居住支援**／地方公共団体等との緊密な連携／人材育成
- 家賃債務保証の充実** 家賃債務保証業者の**登録制度・認定制度**の周知・活用
- 生活保護受給者の入居円滑化**
- 被保護入居者の状況把握／住宅扶助費等の代理納付等の適切な運用
- (独)住宅金融支援機構による**融資**等／国・地方公共団体による**支援措置** 等

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針 2/2

国土交通省・厚生労働省共同告示

⑤住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

賃貸人等による、要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理／計画的な維持・修繕の実施 等

⑥賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助 その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する基本的な事項

- 地方公共団体等は、居住サポート住宅に居住する要配慮者が適切な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者と密に連携の上、福祉サービスの提供を図らなければならない
- 介護保険法・老人福祉法に基づき介護保険サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の介護基本指針等の改正内容を踏まえながら、介護保険サービス等の充実を図る
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき障害福祉サービス等の提供体制を確保するとともに、今後の障害基本指針等の改正内容を踏まえつつ障害福祉サービス等の充実を図る
- 生活困窮者自立支援法に基づき生活困窮者の居住の支援を行う。生活困窮者居住支援事業等を居住支援法人等に委託すること等も含め、地域資源との連携により実施することが有効
- 生活保護法に基づき、保護の実施機関は、居住に関する問題も含め生活保護受給者からの相談に応じるほか、被保護者地域居住支援事業等により居住地にかかわらず必要な支援を受けることが可能となるような体制を構築

⑦供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県・市町村は、基本方針等に基づき賃貸住宅供給促進計画を作成することが望ましい

1. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅・福祉の連携により地域における要配慮者の居住のニーズ等を把握／公営住宅を含む公的賃貸住宅、登録住宅・居住サポート住宅の供給目標を設定

2. 目標を達成するために必要な事項

公的賃貸住宅の供給の促進

- 住宅に困窮する要配慮者のために有効に利用されるよう、優先入居・特定入居・定期借家制度等の活用、高額所得者による適切な明渡し、登録住宅・居住サポート住宅等としての地域対応活用等の施策等について定める
- 地域優良賃貸住宅の供給等／都市再生機構や地方住宅供給公社等が整備及び管理を行う賃貸住宅の供給の在り方等について定める

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅・居住サポート住宅の確保／要配慮者等への情報提供／指導監督の取組等について定める
- 居住支援協議会の設立や具体的な取組／居住支援法人の指定や具体的な活動等について定める

※登録住宅・居住サポート住宅の基準の強化・緩和等も可能

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 要配慮者が入居する賃貸住宅の適正な管理等について定める

福祉サービスの提供体制の確保 要配慮者の利用が想定される福祉サービスの種類・提供体制の確保に向けた取組等について定める

3. 計画期間等

都道府県・市町村住生活基本計画等と併せて作成／計画期間の整合をすること等が考えられる

※このほか地域の実情に応じた独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい

<その他事項> 中長期的見通しを踏まえた施策の推進／講じた施策の効果等の把握・分析とその結果の活用等

賃貸住宅供給促進計画と介護保険事業（支援）計画等との調和に向けて

改正法の内容

- 住宅セーフティネット法及び国の基本方針（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針）に基づき都道府県・市町村が任意で作成する「賃貸住宅供給促進計画」の記載事項に「**福祉サービスの提供体制の確保に関する事項**」を追加
- 「賃貸住宅供給促進計画」は**介護保険事業(支援)計画等の福祉各法に基づく計画と調和**すべき旨を規定

期待される効果

- 住宅確保要配慮者が利用できる介護サービス等の実施状況や今後の方策を賃貸住宅供給促進計画に記載することにより、**住宅部局や居住支援法人、居住サポート住宅等が、住宅確保要配慮者につなぐことのできる介護サービス基盤の状況を把握できるようにし、居住支援の実効性を高める。**

改正SN法に基づく基本方針

賃貸住宅供給促進計画（都道府県・市町村）※策定は任意

- 住宅確保要配慮者に関する：
 - ・ 賃貸住宅の供給の目標
 - ・ 公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
 - ・ 入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- **福祉サービスの提供体制の確保に関する事項(新設)**

福祉サービスに関する計画との調和が保たれたものでなければならない

福祉各法に基づく計画の基本指針等

福祉各法に基づく計画（都道府県・市町村）

介護保険事業（支援）計画

老人福祉計画

地域福祉計画

障害福祉計画

第9期計画の基本的な指針における高齢者向け住まいや支援の位置づけ

- 第9期計画の基本指針では、高齢者の受け皿として有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が地域におけるニーズに応じて適切に供給される環境の確保や、住まいの確保と生活の一体的な支援の推進を求めている。

○介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための基本的な指針（令和成6年1月19日厚生労働大臣告示18号）

第一 サービス提供体制の確保及び事業実施に関する基本的事項

一 地域包括ケアシステムの基本的理念と地域共生社会の実現

5 高齢者の住まいの安定的な確保

今後、独居の生活困窮者、高齢者等の増加が見込まれる中であって、住まいをいかに確保するかは、老齢期を含む生活の維持の観点に加え、地域共生社会の実現の観点からも非常に重要な課題である。

地域においてそれぞれの生活のニーズにあった住まいが提供され、かつ、その中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保された生活が実現されることが、保健、医療、介護等のサービスが提供される前提となるため、**個人において確保する持家としての住宅や賃貸住宅に加えて、有料老人ホーム**(老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)第二十九条第一項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。)**やサービス付き高齢者向け住宅**(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。以下同じ。)**等の高齢者向け住まいが、地域におけるニーズに応じて適切に供給される環境を確保**するとともに、これらの住まいにおける入居者が安心して暮らすことができるよう、必要に応じて**住宅担当部局と連携し、供給目標等を定める**とともに、都道府県においては適確な指導監督を行うよう努めることが重要である。

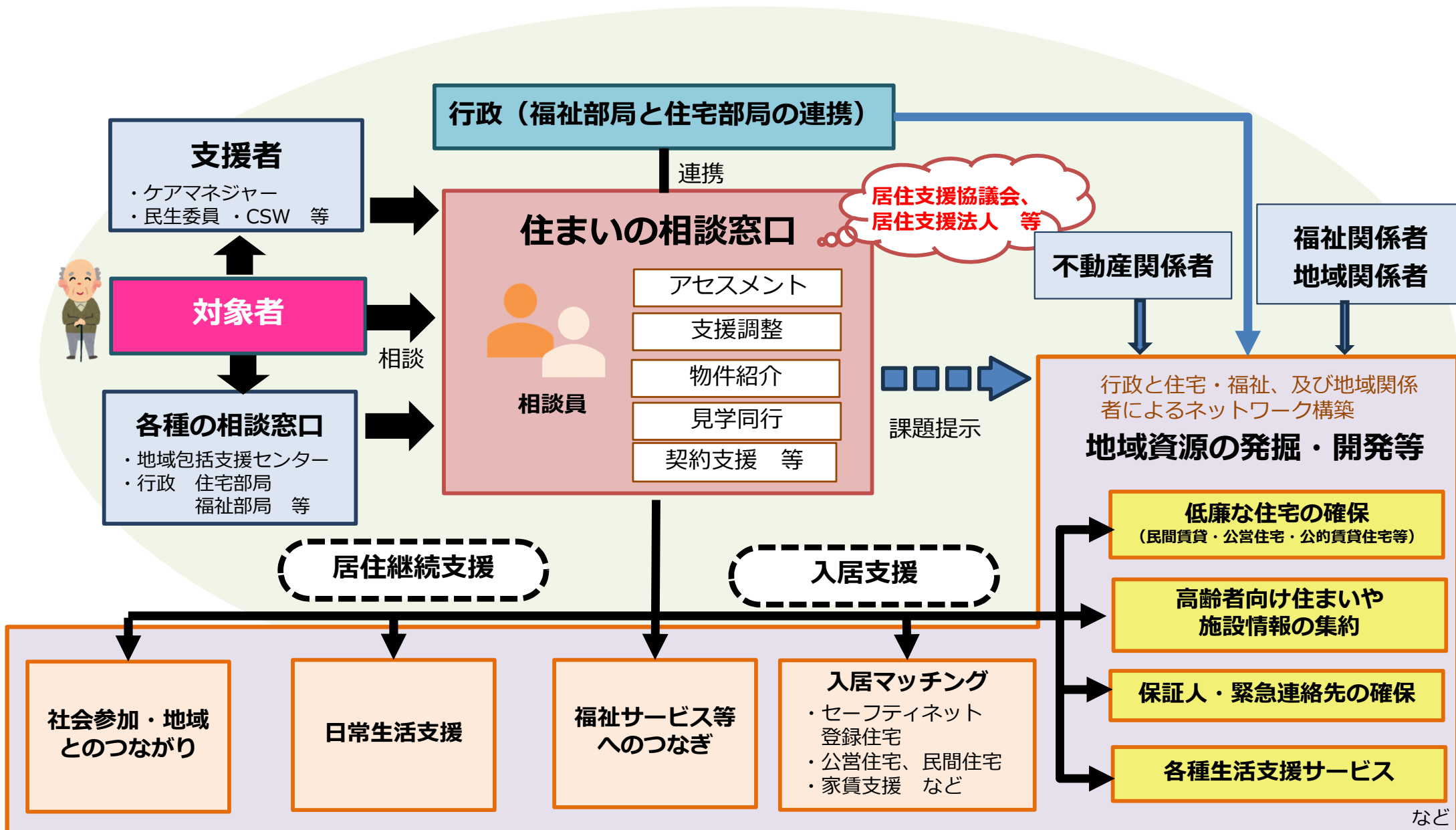
また、生活困窮者や社会的に孤立する高齢者等**多様な生活課題を抱える高齢者に対応**できるよう、**養護老人ホーム**や**軽費老人ホーム**について、地域の実情に応じて、サービス量の見込みを定めることが重要である。

さらに、居住支援協議会等の場も活用しながら、生活に困難を抱えた高齢者等に対する**住まいの確保と生活の一体的な支援**の取組を推進することや、**低廉な家賃の住まいを活用した高齢者の居住の確保**を図ることが重要である。

また、今後、高齢者人口や人口構成の変化に伴い地域ごとに介護需要も異なってくることから、医療・介護の提供体制の整備を、住宅や居住に係る施策との連携も踏まえつつ、**地域ごとの将来の姿や課題を踏まえた「まちづくり」の一環として位置付けていく**という視点を明確にしていくことも重要である。

その際には、町内会や自治会等の活動を基盤とした既存のコミュニティを再構築していくことはもとより、**生活支援コーディネーター(地域支え合い推進員)**の活用や、**NPO、ボランティア団体、民間事業者等の地域の様々な活動主体との協力**によって、**地域包括ケアシステムを構築していくことが重要である。**

複合的な課題を抱える高齢者の増加に対応するための 住まいへのアクセス確保のイメージ



※令和5年度老人保健健康増進等事業「地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究」（北海道総合調査研究会）を改編

自立相談支援機関／重層的支援体制整備事業での居住支援（イメージ）

既存の相談支援機関

住まいの相談窓口

自立相談支援機関



自立相談支援機関と連携して対応（情報共有・助言、役割分担等）

福祉事務所

地域包括支援センター

基幹相談支援センター etc...

自立相談支援機関単独での対応が可能な場合

総合的なアセスメントを実施（相談を受け困りごとを整理）

支援対象者が置かれている状況	想定される対応例
● 生活困窮者自立支援制度の利用が必要	生活困窮の支援プランを作成し、必要な支援等を実施（地域居住支援事業の利用等）
● 生活保護の利用が必要 ● 生活保護を受給中	福祉事務所と連携（生活困窮者向けと被保護者向けの事業の一体実施等）
● 経済的な困窮はないが、独力で課題解決は困難	居住支援法人等の地域の社会資源と連携
● 不動産業者等への相談により独力で課題解決可能	情報提供のみで終了

連携

地域居住支援事業

不動産業者への同行等の入居支援
入居後の見守りや生活支援

後方支援

居住支援協議会

福祉部局・住宅部局・不動産関係団体・居住支援団体等が連携し、
・ 個別支援に活用可能な方策を可視化
・ 地域づくりや住宅ストックの確保

世帯全体の課題が住まいや困窮だけではなく、複合化・複雑化しているケースで、
自立相談支援機関単独での対応が難しい場合

<改正社会福祉法第106条の4第4項>

市町村は、重層的支援体制整備事業を実施するに当たって、居住支援協議会などの居住の支援に関する機関と緊密に連携しつつ、居住の安定確保のための支援を行うように努める

多機関
協働事業

- 自立相談支援機関が行ったアセスメントをもとに、重層的支援会議を開催し、世帯の課題やニーズに応じて支援すべき機関との役割分担や、支援の目標・方向性を整理したプランを作成。
- 支援関係者がチーム一体となり、プランに基づく支援が円滑に進むよう、必要な支援を実施。

入居支援や入居後支援が必要であるが、
既存の社会資源では対応が難しい場合（★）

参加支援事業
アウトリーチ等を通じた継続的支援事業

- 入居支援や入居後の見守り支援、利用者の地域の社会資源・支援メニューとのマッチング（社会参加に向けた支援）、本人とのつながりの形成に向けた支援等を行う。

（★）狭間のニーズを抱える者（ひきこもり、就職困難者、障害グレーゾーン等）であって、居住の安定を図る必要性が高い者が世帯内にいる場合を想定。

<改正社会福祉法第106条の6第5項>

参加支援事業において、社会参加のために必要な便宜の提供として「現在の住居において日常生活を営むのに必要な援助」を行うことが明記

既存の社会資源で対応可能な場合

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅SN法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

（１）総合的・包括的な「住まい支援」の実施

ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

（２）生活援助員の派遣事業

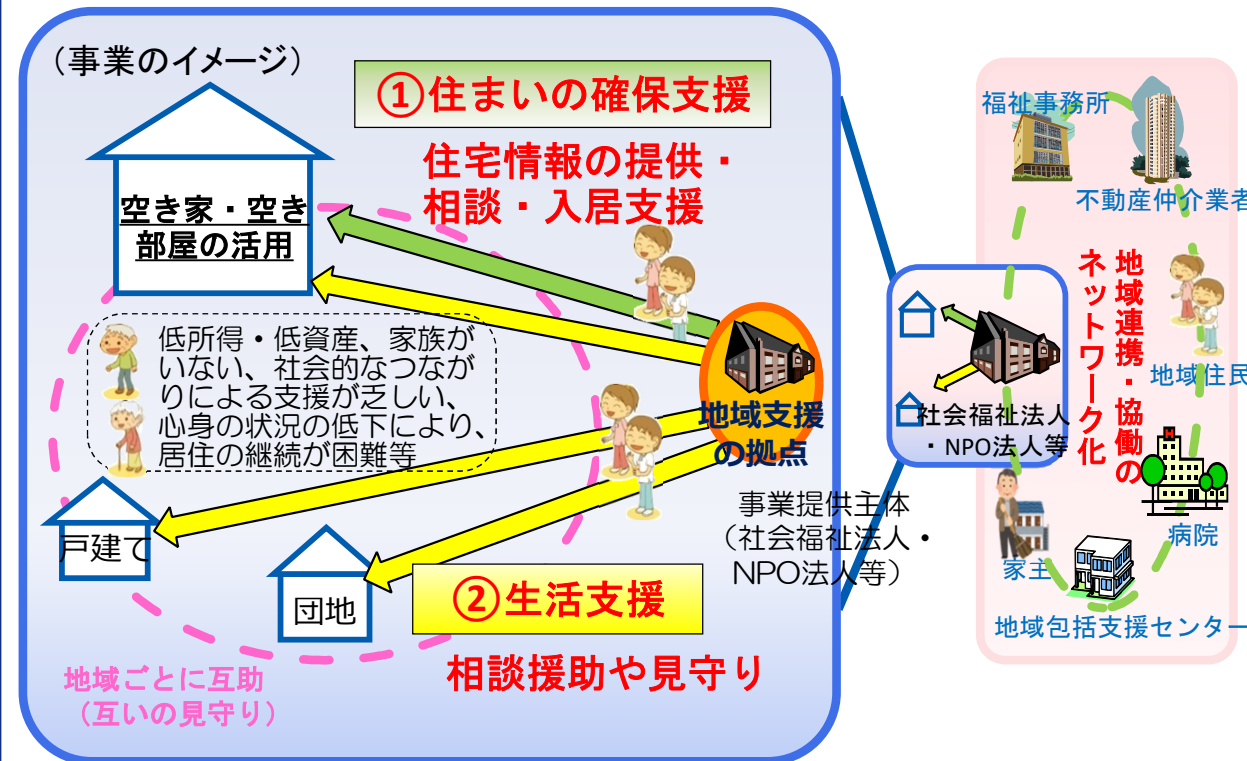
高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。

対象者

高齢者

実施主体

市町村※居住支援法人など、事業運営が適切に実施できる団体に委託可



令和7年度当初予算 25百万円（20百万円）※（）内は前年度当初予算額

1 事業の目的

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚労省が共管となる改正住宅セーフティネット法の施行など、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

2 事業の概要・スキーム、実施主体等

2. 事業実施に向けた伴走支援

3. 全国展開に向けた取組

1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

①対象の設定

ニーズが高い大都市部中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出

- * 居住支援協議会未設置（R6年9月末現在）
 - ・ 政令指定都市：7市
 - ・ 中核市：48市

②集合形式の研修会を開催

- * 高齢者の住まい確保に関する現状と課題
- * 活用可能な最新の制度・施策説明
- * 取組のポイントの解説
- * グループワーク



③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。

→ 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援を実施

○ 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス

- ・ 有識者や自治体職員等による支援チームを構成
- ・ 実態把握を行った上で、課題と取組の方向性等について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスをを行う。

○ 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及



○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討

・ 実態把握

大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等

・ 庁内外の関係者調整、ネットワーク構築

庁内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制

・ 住まい支援の具体的な事業化を検討

住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



地域支援事業交付金等

支援

○事業の実施

- ・ 地域における住まい支援体制の構築
- ・ 住まいに係る相談対応
- ・ 社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等