

第1章

本事業の実施概要

1. 事業の背景・目的

(1) 事業の背景

我が国では、今後さらなる高齢化が進むと考えられ、元気なうちは自分の住み慣れた地域に住み続けたいとの意識がますます強くなる傾向がみられ、自宅生活での不安が生じた場合においても近隣の高齢者向け住宅等に入居するケースが増えると考えられる。

その際、高齢者向け住宅等への入居者がシルバーサービスを受けるためには住宅の賃貸借契約のほかに煩雑な契約を交わす必要が生じると考えられる。

在宅重視の施策を進めていく上で、高齢者向け住宅等において多様なシルバーサービスの中から適切なものを受けながら生活を続けられる環境を整えていく必要があり、また、当該シルバーサービス供給市場は益々拡大していくものと思われる中、高齢者向け住宅の質の確保と健全育成を目的とした振興策が求められる。

(2) 事業の目的

一般的に介護保険施設や有料老人ホームにおいては、居住とサービスの提供を一体的に契約しているのに対して、高齢者向け住宅の場合は、各々個別の契約が必要になると考えられる。こうした差異や、各種シルバーサービスを受ける際の契約の内容と実際のサービス内容との差異が、トラブルの要因となり、高齢者が被害者となることが懸念される。他方、介護保険制度においては、契約自体は当事者間に委ねられていることから、その実態が十分に把握されていないという事態が生じている。

このため本事業においては、高齢者向け住宅等の入居者等へのシルバーサービスの提供と契約実態（契約条項等含む）等のアンケート等を高齢者向け住宅等の供給者及びシルバーサービス提供事業者等へ行うことにより現状を調査分析するとともに、高齢者にとってわかりやすく便利なシルバーサービスの提供を可能とするための対応・留意すべき事項や、今後の検討課題の整理を行う。

(注) 本事業では介護保険サービスを除いた生活支援サービスのみを調査対象とした。

<本事業が調査対象とする生活支援サービスの例>

食事の提供／家事・生活支援（清掃・洗濯・調理等）／外出支援／

見守り（安否確認）／緊急時対応／排泄・入浴・食事等の介護（介護保険以外）

／生活相談／健康相談・健康管理／フロントサービス／地域交流・イベントなど

2. 事業の内容と調査方法

(1) 委員会等の設置

①検討委員会の設置

委員構成：学識経験者・在宅介護サービス提供事業者・高齢者向け住宅運営事業者・有識者、委員長含む7名

開催回数：年度内に4回実施

設置目的：調査研究の視点、アンケート及びヒアリングにおける調査項目、契約の実態把握等に関する検討を行う。

②調査研究部会の設置

第2回調査研究委員会において、次のような事項について検証の必要性があるとされたことから、アンケート調査票回収時に入手した契約書を用いてサービス契約と賃貸借契約の関係を検証することを目的に、調査研究部会を設置した。

- サービス契約書と賃貸借契約書の双方の関係
- 賃貸借契約書の条項に、利用者の観点から見て問題となるようなものがないか。等

なお、詳細については付属編参照。

(2) アンケート調査

調査目的：高齢者向け住宅等の入居者とサービス提供事業者との契約実態を把握することを目的とする。(本調査研究で扱うサービスは介護保険サービス以外の生活支援サービスとする。)

調査対象：全国の高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅登録事業者、東京シニア円滑入居賃貸住宅登録事業者、有料老人ホーム（建物賃貸借方式）運営事業者、高齢者専用賃貸住宅登録事業者から委託を受けているサービス提供事業者、高齢者向け住宅等の入居者

調査内容：高齢者向け住宅等の運営事業者等

⇒高齢者向け住宅等の種類、サービス提供・契約状況、苦情等（契約書入手含む）

サービス提供事業者等

⇒サービスの種類、契約状況、苦情等（契約書入手含む）

高齢者向け住宅等の入居者

⇒入居者が利用しているサービス、契約状況、苦情等

(3) ヒアリング調査

調査目的：アンケート調査と並行してヒアリング調査を行いアンケート調査の補足とする。

調査対象：高齢者向け住宅等の運営事業者、サービス提供事業者等

(4) 報告書等の作成及び配布

配布先：都道府県、市等へ配布する。(計1,000部程度)

(5) 研究成果の普及

報告書作成・配布に加え、振興会ホームページに概要を掲載

(6) 事業のスケジュール

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| ・ 第1回委員会（事業概要説明、アンケート内容・配布先検討） | 10月12日 |
| ・ アンケート作成～発送～集計・分析 | 11月～1月 |
| ・ ヒアリング調査 | 12月～1月 |
| ・ 第2回委員会（アンケート調査分析結果、ヒアリング調査結果：中間報告） | 12月17日 |
| ・ 第1回調査研究部会（契約書の分析担当役割分担、分析条項の検討） | 1月12日 |
| ・ 第2回調査研究部会（役割分担に基づく検証結果報告） | 1月27日 |
| ・ 第3回委員会（ヒアリング調査分析結果、報告書骨子の検討） | 2月7日 |
| ・ 第4回委員会（報告書素案の検討） | 3月2日 |
| ・ 報告書完成・配布 | 3月 |

3. 事業体制

【委員長】

本田 純一 中央大学法科大学院 教授

【委員】

池田 敏史子 特定非営利活動法人 シニアライフ情報センター
代表理事兼事務局長

大塚 映二 神戸市都市計画総局住宅部 主幹

香取 幹 株式会社やさしい手 代表取締役社長

高野 峰治 丸紅コミュニティ株式会社
大阪プロパティマネジメント部 部長

矢田 尚子 白鷗大学法学部 講師

山田 雅之 積水ハウス株式会社 医療・介護推進事業部
情報発信・マーケティンググループ グループリーダー 主任
(敬省略、50音順)

