

第18回分科会(H20.10.23)における 委員質問事項・指摘事項について

国土交通省 住宅局
平成20年11月21日

前回分科会委員質問事項・指摘事項

孤独死について、公共賃貸住宅、それ以外でそれぞれどれくらいあるのか。

住宅内での事故について、風呂、階段等、どのような場所で、どの程度あるのか。

リバースモーゲージを利用した自宅の改修や、住み替えについて需要を推計してみてもどうか。

1. 高齢者の住まいを巡る状況

高齢者の住宅施策において、公共賃貸住宅と民間賃貸住宅をどのように活用していくのか。

シルバーハウジング・プロジェクトなどこれまでの施策の検証が必要ではないか。

両省の事業を一体で運用して対応することで、どの程度の財政負担低減効果があるか。

民間賃貸住宅の登録制度について、高齢者に対し、情報はどのように提供されているのか。賃貸住宅のオーナーに登録制度をどう普及しているか

2. 高齢者住宅施策を巡る経緯と実績

2 - 1 高齢者住宅施策を巡る経緯

2 - 2 高齢者住宅に関する整備計画の達成状況

2 - 3 高齢者住宅における医療・福祉との連携状況

2 - 4 住宅施策と福祉施策の連携による財政負担削減効果

2 - 5 シルバーハウジング・プロジェクトにおける高齢者生活相談所の利用状況

2 - 6 高円賃・高専賃登録制度の普及

高齢者の課題は地域毎に異なり、地域毎にきめ細かな対応が必要ではないか。

3. 高齢者の住まいに係る地域毎の課題

1 高齢者の住まいを巡る状況

高齢者の孤独死

詳細は、参考資料1-1、1-2

・東京都(23区内)	: 1,669人(H16)	1,892人(H18)	(東京都監察医務院調べ)	
・公営住宅	: 777人(H16)	1,148人(H18)	(国土交通省調べ)	
・UR都市機構賃貸住宅	: 250人(H16)	331人(H18)	(都市再生機構調べ)	いずれも増加傾向にある

高齢者の住宅内の事故

詳細は、参考資料1-3、1-4

住宅に起因する高齢者の事故死

交通事故死より多く、その大半は、浴室等での事故、スリップ、つまづき等同一平面上での転倒による。

・住宅に起因する事故死者数	5,006人(H19)	・交通事故死者数	2,727人(H19)	(厚生労働省、警察庁調べ)
うち、浴室等での事故死	3,162人			
うち、同一平面上での転倒	1,003人			

住宅内の事故

高齢者の住宅内の入院事故は、死亡事故の約50倍発生している

死亡事故16件:入院事故(重篤症、重傷+中等傷)857件:軽傷3285件 = 1:54:205

高齢者の住み替え・改善の意向

詳細は、参考資料1-5

高齢期が到来する世帯の住宅のリフォーム・建て替え、住み替えの意向(試算)

・持家を建て替え・改善して住み続ける	159万世帯
・持家から住み替える	48万世帯

持家に住む家計を主に支える者が50~59歳の世帯数(H15住宅・土地統計調査(総務省))に、持家に住む高齢者の住み替え・改善の意向(H15住宅需要実態調査(国土交通省))を掛け合わせて試算

高齢者の居住の安定を確保するため、昭和62年度のシルバーハウジングプロジェクト、平成2年度のシニア住宅等、公共賃貸住宅において先駆的に取り組みを実施。平成13年度の高齢者居住法制定以降は、入居を拒否しない民間賃貸住宅も含めて高齢者等に対する住宅セーフティネットの充実化を図ってきた。

公共賃貸住宅	民間賃貸住宅	
S62 シルバーハウジング・プロジェクト		
H2 シニア住宅制度(事業主体:公団、公社)		
H3 公営住宅、公団住宅について高齢化対応仕様の標準化		
H5 シルバーハウジング(福祉施設連携型追加)		
H6 シニア住宅制度(生活支援施設整備費補助の追加等) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> 高齢者向け公共賃貸住宅整備計画 (H6~21世紀初頭 整備目標量 約35万戸) </div>		
H7 公社住宅について高齢化対応仕様の標準化	H7 シニア住宅認定事業(事業主体に民間法人等追加) 住宅金融公庫等融資の優遇	
H8 公営住宅制度見直し(高齢者の入居収入基準緩和)		
H10 高齢者向け優良賃貸住宅制度(予算制度) 高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給(事業主体:公団、公社)	H10 高齢者向け優良賃貸住宅制度(予算制度)	
H12 社会福祉法人等による公営住宅等の使用対象に 認知症対応型老人共同生活援助事業追加		
H13 高齢者の居住の安定確保に関する法律制定 高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給 (事業主体:地方公共団体、UR、公社)	高齢者向け優良賃貸住宅制度	高齢者円滑入居賃貸住宅制度 高齢者居住安定基金による債務保証制度
H14 大規模公営住宅団地(100戸以上)の建替時における社会福祉施設併設原則化		
	H17 高齢者専用賃貸住宅(一定の要件を満たすものは特定施設入居者生活介護の対象) H18 あんしん賃貸支援事業	
公的賃貸住宅(公営住宅、UR・公社住宅、特優賃・高優賃等)の供給の促進	民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	
H19 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)制定	H19 地域優良賃貸住宅制度 (高優賃と特優賃の再編)	

高齢者向けの公共賃貸住宅ストックについては目標量を達成しているが、
 高齢者向け優良賃貸住宅に関しては、目標量に到達していない。

高齢者向けの公共賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け公共賃貸住宅整備計画
 (H6.11.17事務次官通達)

第八期住宅建設五箇年計画(H13-H17)
 (H13.3.13閣議決定)

1994年度～21世紀初頭の整備戸数の目標量
 (= 借家に居住する最低居住水準未滿かつ低所得の高齢者等世帯数) 約35万戸

2001年度～2005年度の整備戸数の目標量
 (= 借家に居住する要介護、要支援の高齢者世帯数) 11万戸

整備戸数の目標量の設定方法

～ の全てに該当する世帯数から施設入所世帯数を除く
 2004年の60歳以上の高齢者単身・夫婦、身体障害者世帯
 借家居住
 最低居住水準未滿
 収入分位 ~

整備戸数の目標量の設定方法

～ の全てに該当する世帯数の五箇年分(約1/3)
 2015年の65歳以上高齢者世帯
 借家居住
 要介護、要支援

高度なバリアフリー化のなされた
 公共賃貸住宅ストック数

高齢者向け優良賃貸住宅
 ストック数

公営住宅	36.0万戸(H17.3)
UR都市機構賃貸住宅	14.7万戸(H20.3)
地方住宅供給公社賃貸住	2.3万戸(H19.3)
合計	約50万戸

民間、社福、医療法人等	0.9万戸(H20.3)
UR都市機構	2.0万戸(H20.3)
地方住宅供給公社	0.2万戸(H20.3)
合計	3.0万戸(H20.3)

四捨五入の関係で内訳と合計は一致しない

公共賃貸住宅については、シルバーハウジング・プロジェクトにより福祉サービスを提供するほか、100戸以上の公営住宅団地の建替えにおける福祉施設併設の原則化等、公共賃貸住宅と福祉施設の併設を推進。今後も「安心住空間創出プロジェクト」等を積極的に推進し一層の福祉サービスの提供確保に努める。

高齢者向け優良賃貸住宅についても、社会福祉法人・医療法人による供給の促進のほか、社会福祉施設等との一体的整備を促進。

公共賃貸住宅

(単位:万戸)

	ストック数	高齢者世帯入居数	高度なバリアフリー化	シルバー	福祉施設等併設
公営住宅	219(H19.3)	94(H19.3) 1	36(H17.3)	2.2(H20.3)	21(H20.3)
UR都市機構賃貸住宅	77(H20.3)	約25(H17.10) 2	14.7(H20.3)	0.0(H20.3)	49(H20.3)
地方住宅供給公社住宅賃貸住宅	15.3(H19.3)	不明	2.3(H19.3)		5.5(H20.3)
合計	約310	約120	約50	2.3(H20.3)	約75

1: 60歳以上の者が入居する戸数 2: スtock数に65歳以上の者の入居割合(約33%)を乗じて推計
四捨五入の関係で内訳と合計は一致しない

高齢者向け優良賃貸住宅

(単位:万戸)

	ストック数(=高齢者世帯入居数、=高度なバリアフリー化)	福祉施設併設
民間、社福、医療法人等	0.9(H20.3)	0.3(H20.3)
UR都市再生機構	2.0(H20.3)	約1.6(H20.3)
地方住宅供給公社	0.2(H20.3)	0.0(H20.3)
合計	3.0(H20.3)	約2.0(H20.3)

四捨五入の関係で内訳と合計は一致しない

要介護3の高齢者が1年間居住する場合の財政負担について、持家を改修して住み続ける場合と、特別養護老人ホームに入所する場合を比較すると、在宅介護費用の支給実績ベースでは、持家に住み続けた方が財政負担は少なくなる。
可能な限り在宅での生活をできるようにすることは財政負担軽減にも一定の寄与があると考えられる。

持家(改修して住み続け)と特別養護老人ホームにおける財政負担の比較

	参考:建設・改修	建設・改修 (1年あたり 1)	介護 (要介護3)	合計
持家 (改修して 住み続け)	1戸あたり9万円限度 + (地方による独自の補助) (= 20万円限度 × 0.9(自己負担1割を除く) × 1/2(公費・保険料1/2ずつ)) 介護保険による住宅改修費は 20万円が限度	1戸あたり 0.9万円+	【支給限度額ベース】 146万円 (= 27万円 × 12ヶ月 × 0.9(自己負担1割を除く) × 1/2(公費・保険料1/2ずつ))	約145万円
			【支給実績ベース】 70万円 (= 13万円 2 × 12ヶ月 × 0.9(自己負担1割を除く) × 1/2(公費・保険料1/2ずつ))	約70万円
特別養護 老人ホーム	1床あたり200万円程度 3 (建設費全体 1床あたり約1000万円)	1床あたり 約6万円	【支給実績ベース】 130万円 (= 24万円 2 × 12ヶ月 × 0.9(自己負担1割を除く) × 1/2(公費・保険料1/2ずつ))	約135万円

- 1 持家の改修については、10年間住み続けられるとし、特別養護老人ホームについては、35年償却されるものとして算出
- 2 介護給付費実態調査月報(平成20年5月審査分、厚生労働省)における居宅サービス、介護福祉施設サービスの介護サービス受給者1人当たり費用額
- 3 地域介護・福祉空間整備交付金における小規模特養の配分基礎単価2ユニット以上4000万円を元に定員20人として算出

住宅のバリアフリー化は、高齢者の生活の自立度が向上するだけでなく、介護費用の削減にも寄与。

公営住宅建替えにおけるバリアフリー化による介護費用低減

介護コスト分析の条件設定

対象世帯	建替前後 の住宅	建替前	建替後
 高齢単身世帯 (女性、要介護1)	構造形式	RC造階段室型5階建て	RC造片廊下型5階建て
	エレベーター	なし	あり
	住戸の階	4階	4階
	専用面積	約40m ²	約50m ²
	住戸の バリアフリー 状況	なし	住宅品質確保法に基づく高齢者等配慮対策等級3 ・原則として段差がない ・便所、浴室に手すりを設置(脱衣所に設置可能) ・洋式便器を設置 ・通路幅78cm以上、出入口幅75cm以上

介護コストの比較

		介護頻度・介護コスト		
		建替前	建替後	比較増減
介護項目	排泄介助	1回/日	—	▲1回/日
	入浴介助	3回/週	3回/週	増減なし
	階段昇降介助	3回/週	—	▲3回/週
	外出介助	2回/週	2回/週	増減なし
	生活援助(買物、洗濯、掃除等)	2回/週	2回/週	増減なし
	訪問看護	1回/週	1回/週	増減なし
	デイサービス(機能訓練・入浴)	1回/週	1回/週	増減なし
	ショートステイ	2回/年	0回/年	▲2回/年
コスト	介護保険給付額	149,220円/月	140,566円/月	▲ 8,654円/月
	自己負担額	80,107円/月	15,618円/月	▲64,489円/月
	合計	229,327円/月	156,184円/月	▲73,143円/月

- ※ 居住者の身体状況及び負担能力によって介護内容・コストは異なります。
 ※ コストに福祉用具の購入費用は含みません。
 ※ 介護保険支給限度基準額(要介護1):165,800円(平成19年5月現在)
 ※ 介護給付費単位数表の1単位を10円として試算。

高齢者生活相談所(生活相談室・団らん室)の利用状況は団地ごとに異なり、一層積極的な活用を図るため、計画段階から活用段階に至るまで、住宅部局・福祉部局の連携を強化していく必要がある。

(以下、平成19年度会計検査国会報告より抜粋)

生活相談室、団らん室の利用状況(部屋数内訳)

区分	利用状況を把握できた部屋	利用状況			
		ほぼ毎日	週1～2日程度	月3日以下	うち利用なし
生活相談室	176	43	32	101	21
	100.0%	24.4%	18.2%	57.4%	11.9%
団らん室	273	68	70	135	18
	100.0%	24.9%	25.6%	49.5%	6.6%
両室を兼用	57	17	11	29	0
	100.0%	29.8%	19.3%	50.9%	0.0%
合計	506	128	113	265	39
	100.0%	25.3%	22.3%	52.4%	7.7%

24都道府県における139住宅供給者が昭和63年度から平成19年度までの間に整備した高齢者生活相談所(501団地、532か所)内に設置された936部屋のうち、利用状況を把握できた506部屋を対象として検査

団らん室が有効に利用されているケース

団らん室の利用について、ほぼ毎日利用しているものも24.9%あり、これらの団らん室は、入居者が気軽に立ち寄れるような状況が作り出されており、LSAのサポートの下に入居者を中心としたクラブ活動、コミュニティ活動等に利用されている。



事例

- ・平成7年12月に管理開始(シルバーハウジング38戸)
- ・LSAの派遣を社会福祉法人に委託
- ・団らん室利用状況:入居者を中心に近隣の居住者も参加してカラオケ、書道等のクラブ活動やコミュニティ活動等に利用されており、19年度における実績は約260回

資料:「高齢者の生活特性に配慮した公営住宅において高齢者に対する福祉サービスを提供するために整備された高齢者生活相談所及びLSA専用住戸を有効に利活用するよう意見を表示したもの(平成20年10月31日付け20検第577号)」

高齢者への登録情報の提供

登録簿閲覧所を設けるほか、都道府県や高齢者居住支援センターのホームページへ登録住宅に係る情報を掲載するとともに、市町村、関係団体等と連携した幅広い情報の提供のための措置を講じているところ。

↓
県の住宅担当課の窓口以外に、市町村の住宅担当課の窓口に登録簿を設置しているケースもある

↓
約2割の都道府県において、登録住宅に係る情報を掲載した冊子を配布
地元不動産店や建築士会・宅建業者団体と連携し、登録住宅に係る情報を提供しているケースもある

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録簿の閲覧等を行う機関
= 指定登録機関
(高齢者居住法第17条)

都道府県直営	28
財団法人	16
社団法人	2
住宅供給公社	1
合計	47

高齢者居住支援センターHPでの登録住宅に係る情報の提供

項目	高齢者専用賃貸住宅	比較情報(2008年10月31日現在)
賃貸住宅の戸数	12戸	
賃貸住宅の規模	24.78㎡～㎡	同都道府県内の高専賃分佈: 18㎡未満 10～30㎡ 30～50㎡ 50㎡超 6% 36% 53% 5%
賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額	80,000円～円	同都道府県内の高専賃分佈万円円: 5未満 5～7 7～10 10～15 15超 1% 0% 29% 54% 16%
高齢者専用賃貸住宅の敷金、その他入居の時に受領する費用(前払家賃を除く)の概算額		
敷金 (家賃滞納等抜き、原則返還されるもの)	円～円	全国の高専賃の分佈: 0ヶ月 1ヶ月 2ヶ月 3ヶ月 4ヶ月～ 35% 16% 12% 22% 5%
敷金以外のその他一時金 (一定の期間で償却されるものを除き、原則返還されないもの)	名称: 円～円	全国の高専賃の分佈万円円: 0 1～49 50～99 100～299 300以上 50% 33% 6% 4% 2%
前払家賃の概算額	80,000円～円	全国の高専賃の分佈万円円: 0 1～49 50～99 100～299 300以上 81% 15% 0% 1% 3%
前払家賃に対する保全措置の有無	X	
賃貸住宅の空室の有無	0	
入居開始時期		

平成20年10月末時点(国土交通省調べ)

賃貸住宅の事業者に対する制度周知

都道府県や高齢者居住支援センターのホームページにおいて登録制度の紹介を行うとともに、高齢者居住支援センターにおいて、パンフレットを作成し幅広く配布。この他、都道府県の広報誌、各種研修会等の場も活用して、賃貸住宅の事業者に対して制度の周知を図っているところ。

高円賃・高専賃登録実績(H20.3)

高円賃8,938件125,592戸、高専賃783件18,174戸 (参考)民間賃貸住宅1,256万戸(H15住宅・土地統計調査)

3 高齢者の住まいに係る地域毎の課題

地域毎の異なる課題を踏まえ高齢者の住まいの問題に取り組むことが必要。

地域	地域の課題例	高齢者の問題	背景
大規模ニュータウン <small>例：多摩ニュータウン、泉北ニュータウン</small>	エレベーターのない中層集合住宅が集団で立地	風呂やトイレが狭くて暮らしにくい 住宅から外出しにくい	高度成長期に開発されたニュータウンでは、階段室型の集合住宅等が大量に立地。 団塊の世代の高齢期への到達により居住者は一斉に高齢化。
	身近に商店がなく、公共交通は不便	買い物が不便 外出しにくい	
地方都市や大都市郊外 <small>例：青森市、北九州市若松区</small>	敷地の広い戸建て住宅に高齢者だけで暮らす	広い住宅や庭をもてあます	地方都市や大都市郊外では、規模の大きい戸建て住宅に、子供が独立した高齢者世帯が居住。 豪雪、斜面、密集地などの不利な条件により、住民の転出がすみ、居住環境の悪化、高齢者の孤立化につながる。
	積雪が多い	屋根雪を処理できない 冬季には外出できない	
	斜面に立地する	坂のため外出が困難	
	密集している住宅地	車が入らないため外出が困難	
農山村 <small>例：新潟県妙高市、熊本県美里町</small>	古い農家住宅	土間を介さないとトイレに行けないなど、住宅内の移動が不便	過疎と高齢化が進行する農山村では、一人暮らし高齢者の孤立、限界集落化が進む。
	耕作放棄地が増加し、山が荒れる	畑仕事は重労働 動物が出てきて危険	
	診療所や商店が遠い、買い物を頼める人がいなくなる	医療が受けられない 買い物ができない	