

# 最近の高齢者向けの住宅に関する取組

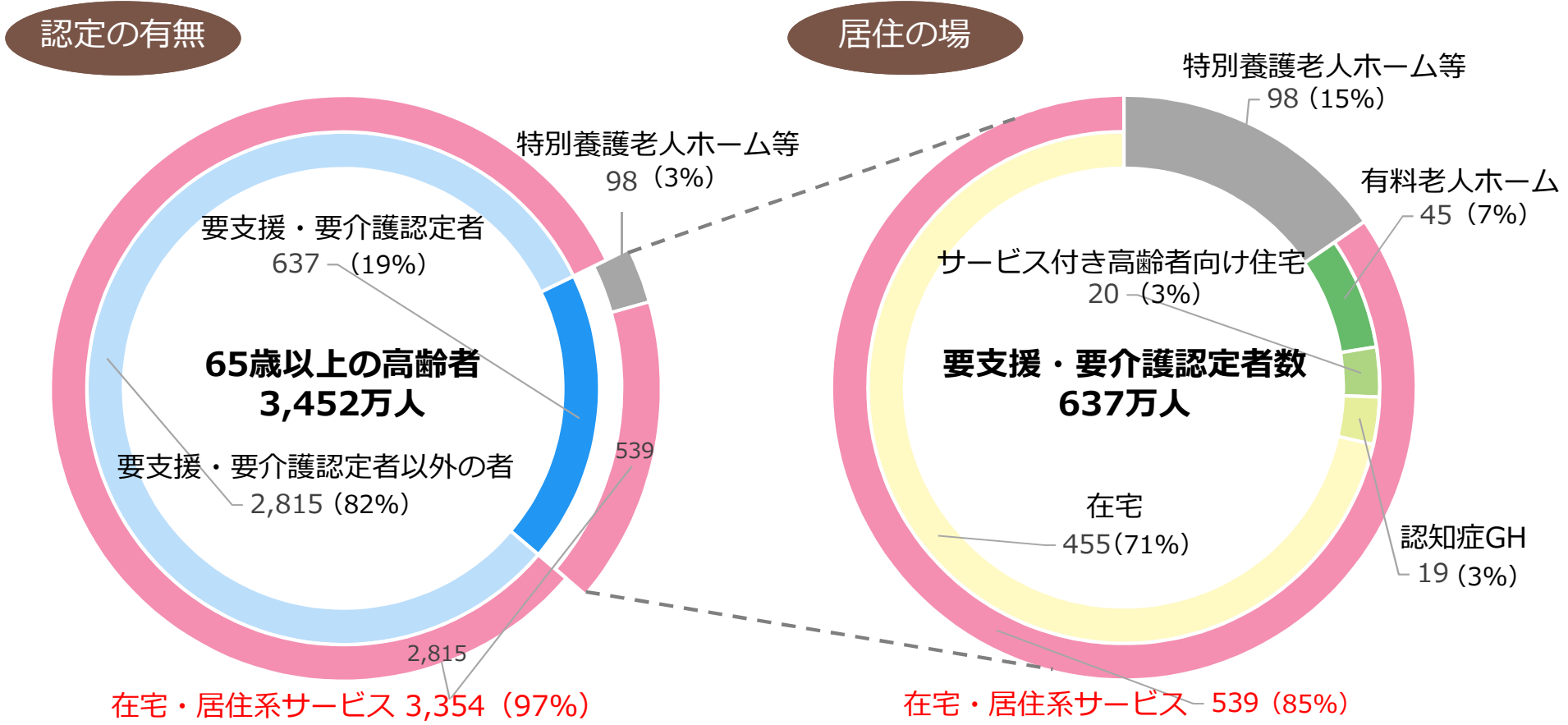
---

令和3年12月3日

国土交通省住宅局安心居住推進課

# 高齢者の住まいの現状

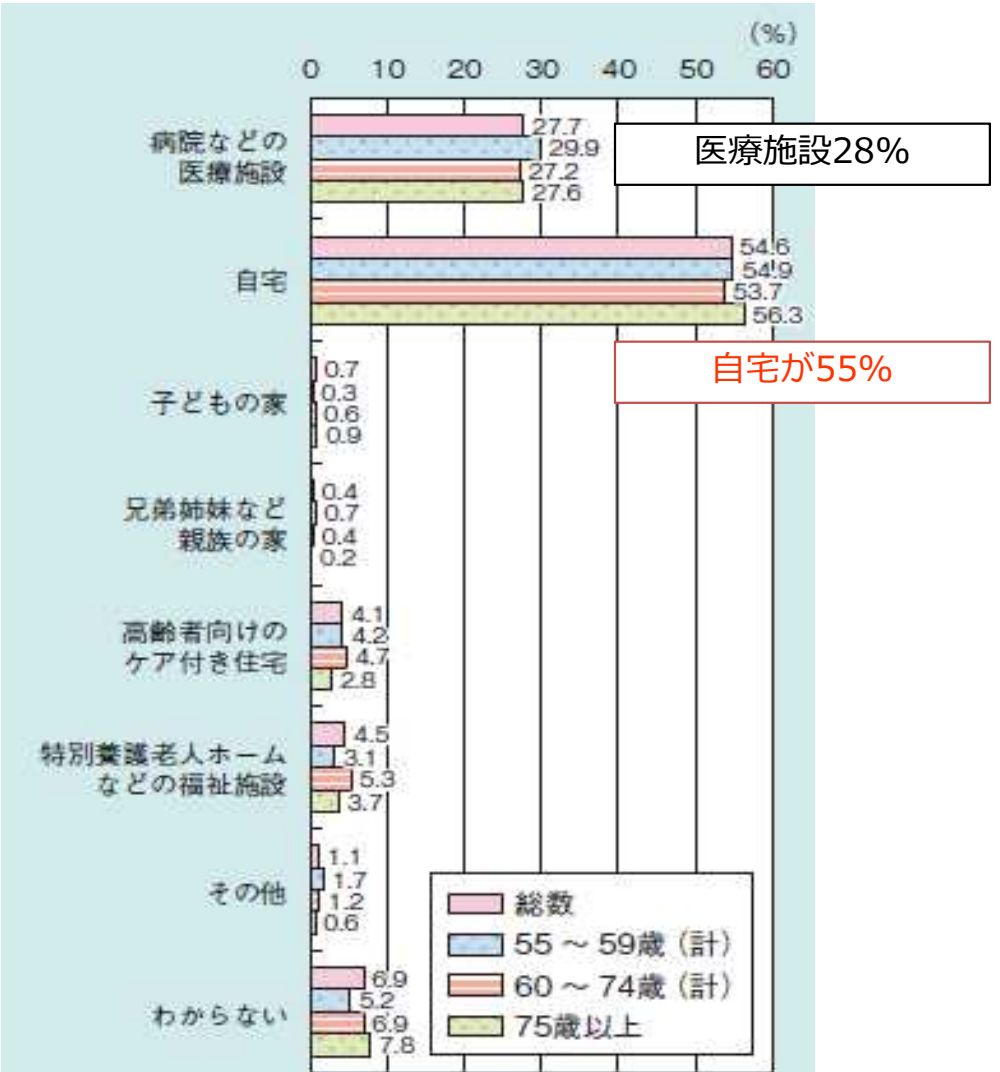
- 高齢者の9割以上は在宅
- 要介護の高齢者も約8割が在宅



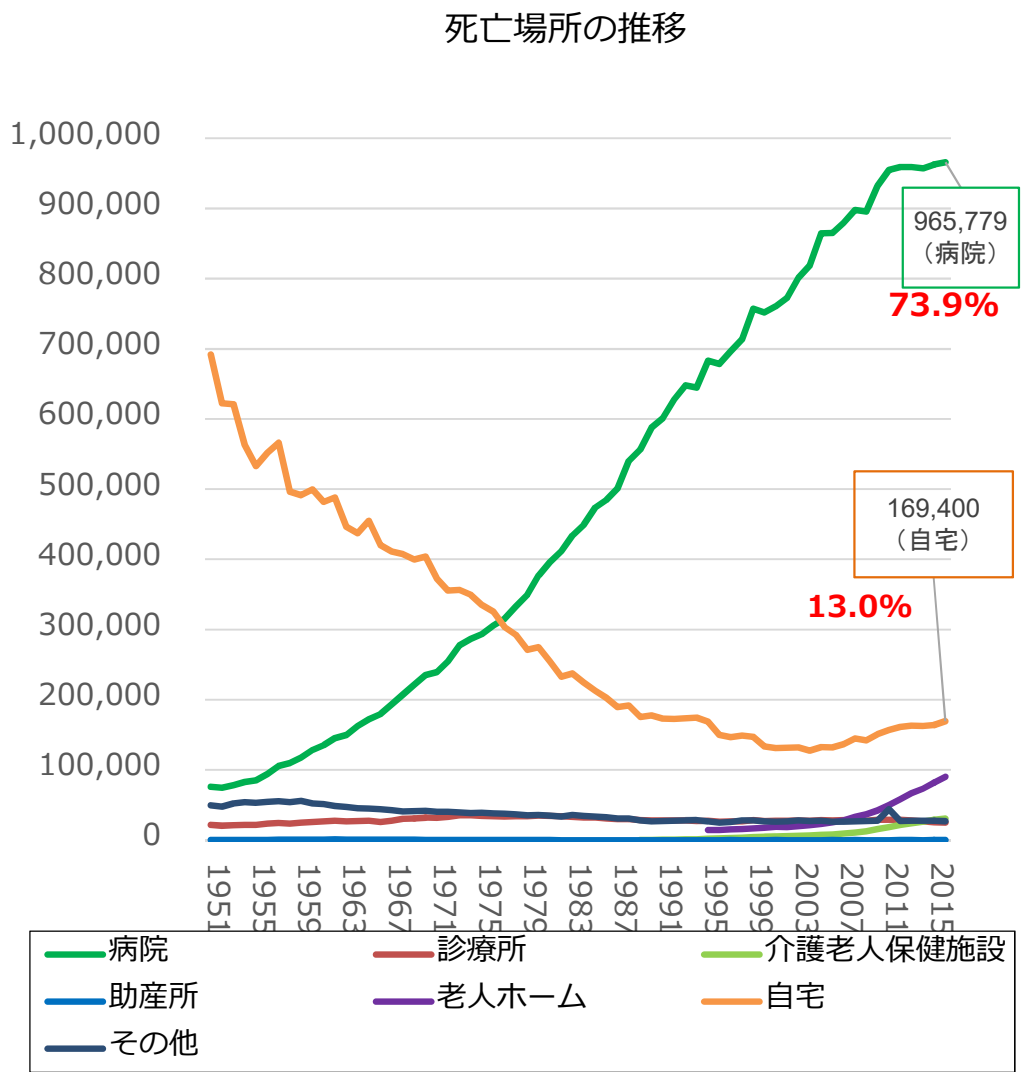
出典 第1号被保険者数、要支援・要介護認定者数、施設等利用者数、認知症GH利用者数は介護保険事業状況報告（平成29年6月末現在、暫定版）  
 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の利用者数は、厚労省調べの定員数（平成29年6月末現在）、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの登録戸数（平成29年6月末現在）、平成29年度老健事業「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（平成30年3月 株式会社野村総合研究所）から推計

# 最期を迎えたい場所(希望)と死亡場所

- 「治る見込みがない病気になった場合、どこで最期を迎えたいか」という調査に対して、自宅という回答が55%を占めている
- 病院での死亡者が増加してきたが、病院での対応にも限界があり在宅での看取りが課題。



資料：内閣府「高齢者の健康に関する意識調査」(平成24年)  
(注) 対象は、全国55歳以上の男女



出典) 厚生労働省「人口動態調査」

# 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

- 長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、**住まいの備え**が不可欠
- 高齢期にさしかかる前の**可能な限り早い段階**において、自らの判断に基づき、**高齢期の住まいや住まい方を選択**し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい
- ⇒本ガイドラインは、プレシニア（50～64歳）・アクティブシニア（65～74歳）を主な対象として、**高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項**を示す

## <配慮項目と改修する空間>

重要項目 ↓	配慮項目	改修する空間		
		トイレ 洗面・脱衣室 浴室	居間 食事室	玄関 アプローチ
★	<b>温熱</b> ① 温熱環境	冬暖かく・夏涼しい住まいに		
★	<b>外出</b> ② 外出のしやすさ	外出の機会や人を招く機会が増える住まいに		
★	<b>トイレ浴室</b> ③ トイレ・浴室の利用のしやすさ	身体への負担が少なく気持ちよく利用できる環境に		
★	<b>生活</b> ④ 日常生活空間の合理化	コンパクトで行き来しやすい日常生活空間に		
	<b>バリア</b> ⑤ 主要動線上のバリアフリー	安全に日常生活を送ることができる住まいに		
	<b>設備</b> ⑥ 設備の導入・更新	使いやすい設備が整った住まいに		
	<b>光など</b> ⑦ 光・音・匂い・湿度など	ストレスを感じない住まいに		
	<b>余剰</b> ⑧ 余剰空間の活用	豊かな生活が送れる住まいに		

# 温熱環境が健康に与える影響

- 住宅内の温熱環境が健康に与える影響について、国土交通省の補助により、断熱改修前後の居住者の心身の状況の変化等について調査を実施
- 調査から得られた血压等への影響について厚生労働省等と連名でチラシを作成して広く周知

## <周知用チラシ>

省エネで健康・快適な住まいづくりを!

### 「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存知ですか?

住宅を新築する方  
住宅をリフォームする方

**冬暖かく、夏涼しい! 省エネ住宅は 経済的 + 健康的**

断熱性を高める住宅設備は数多くありますが、普及はまだ充分とは言えません。このためヒートショックや高血圧症など深刻な健康被害になることもあります。リフォームや新築の際には、経済面だけでなく、より健康で快適な暮らしのために省エネルギー住宅について考えてみませんか。

~断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります~

- ヒートショックの防止
- 高血圧症の防止
- 循環器疾患の予防
- 熱中症の予防
- 身体活動の活性化

国土交通省 高齢者が自立して暮らせる生活の実現や、安全で質の高い住宅ストックを推進する観点から、ヒートショック防止等の健康増進リフォームを推進。(住生活基本計画)

厚生労働省 循環器疾患の対策として、40~80歳の国民の収縮期血圧を平均で4mmHg低下させる目標(※1(健康日本21(第二次))) 糖尿病、脂質異常症等の予防の観点から、現在の身体活動量を少しでも増やすことを世代共通の方向性とし、活動量計として7~10(プラステン)をより10分多く体を動かそうと推進。(健康づくりのための身体活動基準2013)

※1 これにより、脳卒中死亡数が年間約1万人、冠動脈疾患死亡数が年間約5千人減少すると推定されています。

改正建築物省エネ法 令和3年4月スタート  
建築士は住宅を新築する施主に対し、省エネ性能の説明をすることが義務づけられます。  
令和元年5月に公布された改正建築物省エネ法により、住宅を新築する際(※2)、建築士から建て主に対して、省エネ性能を説明することが義務づけられます(令和3年4月スタート)。住まいを新築される際は、建築士からの説明を参考に、賢く省エネ計画な住まいを検討しましょう!  
※2 300㎡未満の注文住宅や賃貸住宅等の設計時に、建築士に対して適用される説明義務制度です。  
マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の借入れ時において、売り主や貸主等事業者に対して適用されるものではありません。

JSCB 一般社団法人 日本サステナブル建築協会  
協力 国土交通省 厚生労働省

## <温熱環境が健康に与える影響の例>

### 省エネルギーフォームを実施した居住者の健康への影響を調査

調査：国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進調査事業(2014年度~)

#### リフォームで断熱性を改善、最高血圧が平均3.5mmHg低下!

室温と血圧の関係

室温が低下すると血圧が上がります

右のグラフからも、室温が低下すると血圧が上がります。その影響は高齢になるほど大きくなるのがわかります。

【例】冬季の起床時  
室温が20℃から10℃に下がった場合  
最高血圧はそれぞれ上昇。

80歳	女性の場合	11.6mmHg 上昇
	男性の場合	10.2mmHg 上昇
30歳	女性の場合	5.3mmHg 上昇

省エネルギーフォーム後、起床時の最高血圧が平均3.5mmHg 低下しました。

起床時収縮期血圧(年齢別)

10.2mmHg 上昇/20℃→10℃ (平均的な80歳男性モデル)  
11.6mmHg 上昇/20℃→10℃ (平均的な80歳女性モデル)  
3.5mmHg 上昇/20℃→10℃ (平均的な30歳男性モデル)  
5.3mmHg 上昇/20℃→10℃ (平均的な30歳女性モデル)

135mmHg (JSH2014 家庭血圧による高血圧の判断基準)

#### 健康診断結果

室温(18℃未満:18℃以上)で比較  
健康診断結果にも差が

室温の18℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の住宅に住む人に比べて、

- ・心電図の異常所見のある人が約1.9倍
- ・総コレステロール値が基準範囲を超える人が約2.6倍

1.0	総コレステロール	2.6倍
18℃以上	心電図異常所見あり	1.9倍

18℃以上 居間が温暖  
18℃未満 居間が寒冷

#### 疾病との関係

足を冷やさない住環境と病気の関係を通院人数から考察

床付近の室温が15℃未満の住宅に住む人は、床付近の室温が15℃以上の住宅に住む人に比べて、

- ・高血圧で通院している人が約1.5倍
- ・糖尿病で通院している人が約1.6倍

1.0	高血圧	1.5倍
15℃以上	糖尿病	1.6倍

15℃以上 居間全体が温暖  
15℃未満 足元付近のみ寒冷

# サービス付き高齢者向け住宅制度

## 【登録基準】

- ハード
  - ・床面積は原則25㎡以上
  - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
  - ・バリアフリー構造であること
- サービス
  - ・安否確認サービス・生活相談サービスを提供すること
- 契約内容
  - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できない 等

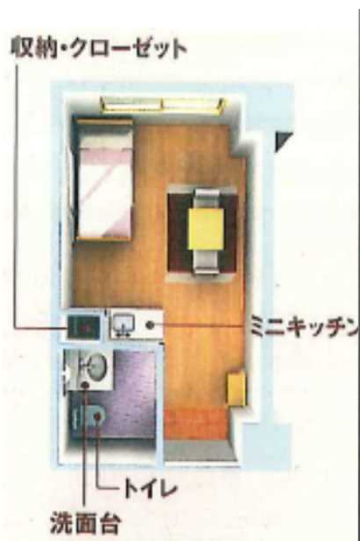
## 【入居者要件】

- 60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

## 【登録状況】

- 戸数 270,244戸
- 棟数 7,956棟 (R3.9末時点)

## 居室のイメージ図



## 共用部分のイメージ図

### ● 浴室



### ● 食堂



# 銀木犀〈船橋夏見〉（千葉県船橋市）

- 入居者の自由の尊重、管理しすぎない、生きる役割・やりがいづくり
- 誰もが気軽に立ち寄りたくなる高齢者住宅（地域の「たまり場」的役割）
- 看取りにも積極的に取り組む



玄関の横に駄菓子屋を開設



駄菓子屋の店番は入居者



地域住民が集まれる食堂・カフェ

事業者：株式会社シルバーウッド  
戸数：59戸  
住戸面積：18～28㎡  
家賃：7.6～15万円

# 輪島KABULET（石川県輪島市）

- 社会福祉法人佛子園による多世代居住のごちゃまぜのまちづくり
- まちなかの空き家や空き地を活用して施設を整備

サービス付高齢者住宅

拠点施設（温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所）

ショートステイ

子育て支援施設（ママカフェ・ボディケア）

健康増進施設（ウェルネス）

グループホーム

凡例  
 □ 空地利用  
 ▨ 既存建物利用

輪島市資料より作成



# ヘーベルVillage東武練馬「ビアンテラス」(東京都板橋区)

- 元気なシニアのための安心賃貸住宅
- 「適度な生活支援」や「暮らし見守りサービス」による、緩やかな見守り
- 元気な高齢者が「施設」ではなく、いきいきと、ゆうゆうと、安心して快適に住める住まい



## 「相談サービス」

- ①社会福祉士等による訪問と日常生活支援（毎月1回）
- ②看護師による健康相談（24時間365日）  
室内のコントローラーから、警備会社に常駐している看護師に、いつでも健康相談できる

## 「駆けつけサービス」

- ①緊急通報システム（24時間365日）
- ②センサーによる見守り  
在宅中に一定時間トイレの使用がない場合は、警備会社に自動に通知し、駆けつける



事業者：旭化成ホームズ株式会社  
戸数：15戸  
住戸面積：43～66㎡  
家賃：9.8～15万円