

論点に係る現状等について①

① 高齢者向け住まいの供給目標

高齢者向け住宅の供給方針の策定マニュアル

区域設定・現状把握

- 日常生活圏域の設定（設定しない場合は、市町村全域を計画単位とする）
- 地域ごとの①人口、高齢者数、②住宅戸数（空き家）、③医療・介護施設のサービス供給量、④所得分布等を整理



需要量の推計

属性別の高齢者数を推計

認知症高齢者数、要介護認定者数、低所得者数の推計

介護施設・GH等の対象

世帯数に変換

対象となる高齢者世帯数を推計

高齢者向け住宅の対象となる世帯○世帯

要介護度高
うち、単身○世帯
うち、夫婦のみ○世帯

要介護度低・自立
うち、単身○世帯
うち、夫婦のみ○世帯

うち低所得者
○世帯

うち認知症
○世帯

供給方針の策定

必要な高齢者向け住宅 ○戸

既に供給されている高齢者向け住宅 ○戸

医療・介護連携型 ○戸

自立型 ○戸

拠点型
(単身○戸/夫婦○戸)

併設型
(単身○戸/夫婦○戸)

連携型
(単身○戸/夫婦○戸)

単独型
(単身○戸/夫婦○戸)

うち低所得者向け ○戸

新築/既存ストックの活用

必要な戸数・性能

PRE活用 ○戸

新築 ○戸

改修 ○戸

供給方法

立地

立地適正化計画との整合

公共交通機関等へのアクセス
駅・バス停まで0m以内等

既存の住宅・施設の活用○%
(対住宅・施設比)

立地適正化計画との整合

公共交通機関等へのアクセス
駅・バス停まで0m以内等

既存の住宅・施設の活用○%
(対住宅・施設比)

他の計画等との整合

介護保険事業計画
等との整合

独自データの活用

保有する独自データ
に応じて変数等をア
レンジ

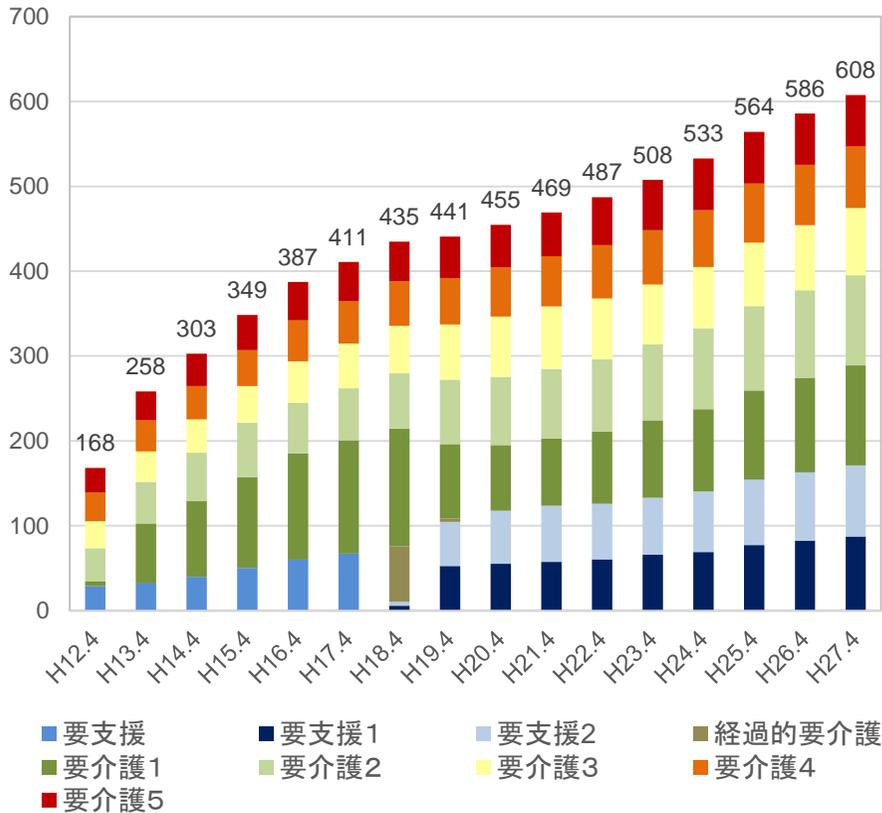
GIS等の活用

供給状況・立地等
の分析・可視化

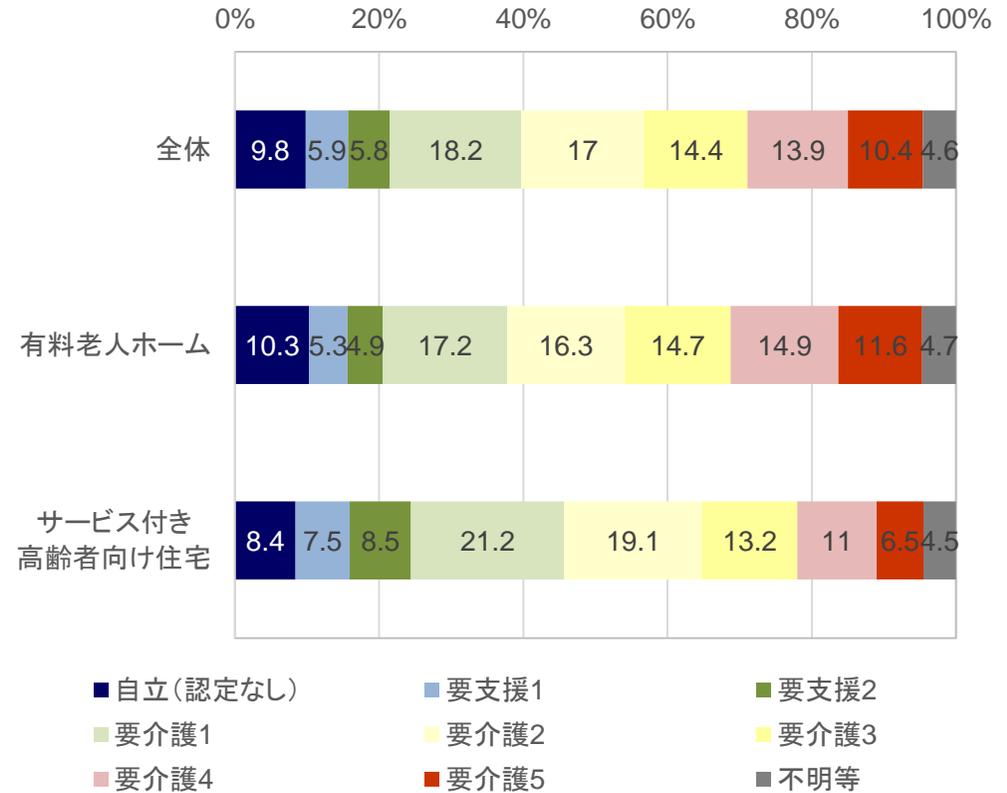
(参考)要介護・要支援認定者の増加

・要介護・要支援サービスを受ける高齢者数の増加が見込まれる一方、特別養護老人ホームの入居者が原則要介護度3以上となる中で、高齢者向け住まいの入居者像はどのように変化するか。

要介護・要支援認定者数の推移



高齢者向け住まいの入居者の要介護度の分布

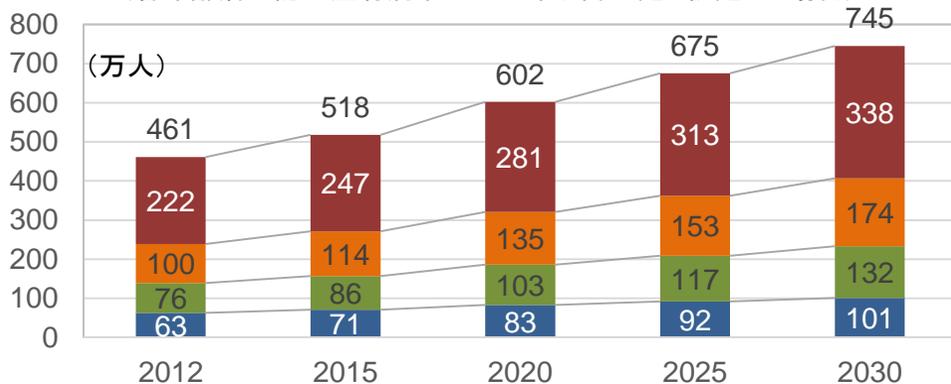


(参考)認知症患者数の見込み

・今後、認知症高齢者数の大幅な増加が見込まれる中で、高齢者向け住まいの入居者像はどのように変化するか。

要介護認定レベル別の認知症患者数の推計

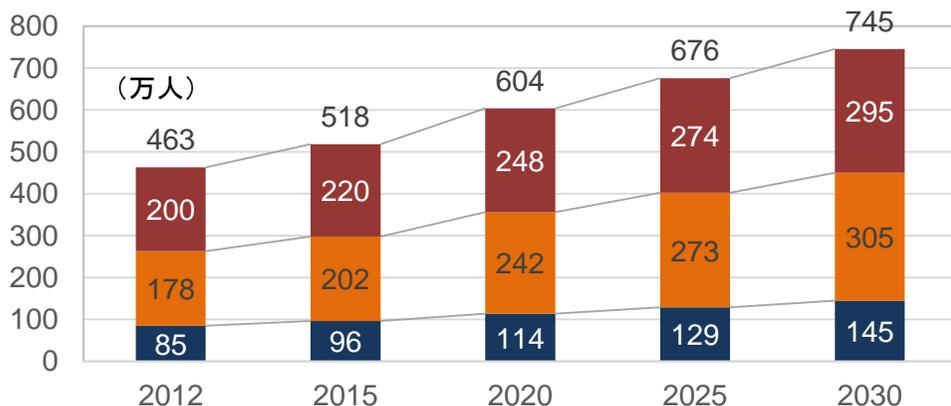
(各年齢層の認知症有病率が2012年以降一定と仮定した場合)



■ 要介護4~5 ■ 要介護2~3 ■ 要支援/要介護1 ■ 非該当/申請なし

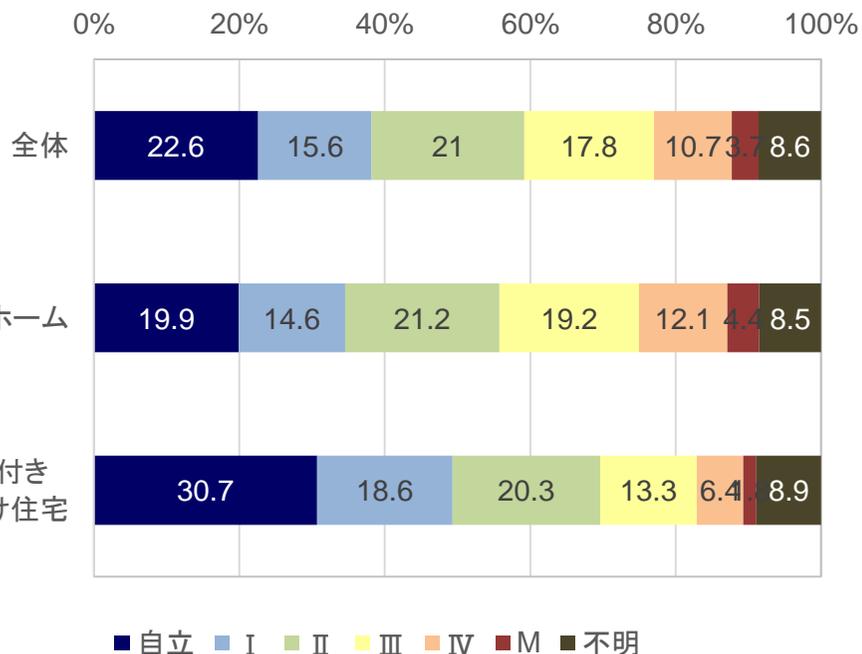
ADLレベル別の認知症患者数の推計

(各年齢層の認知症有病率が2012年以降一定と仮定した場合)



■ 高度 ■ 中等度 ■ 正常~軽度

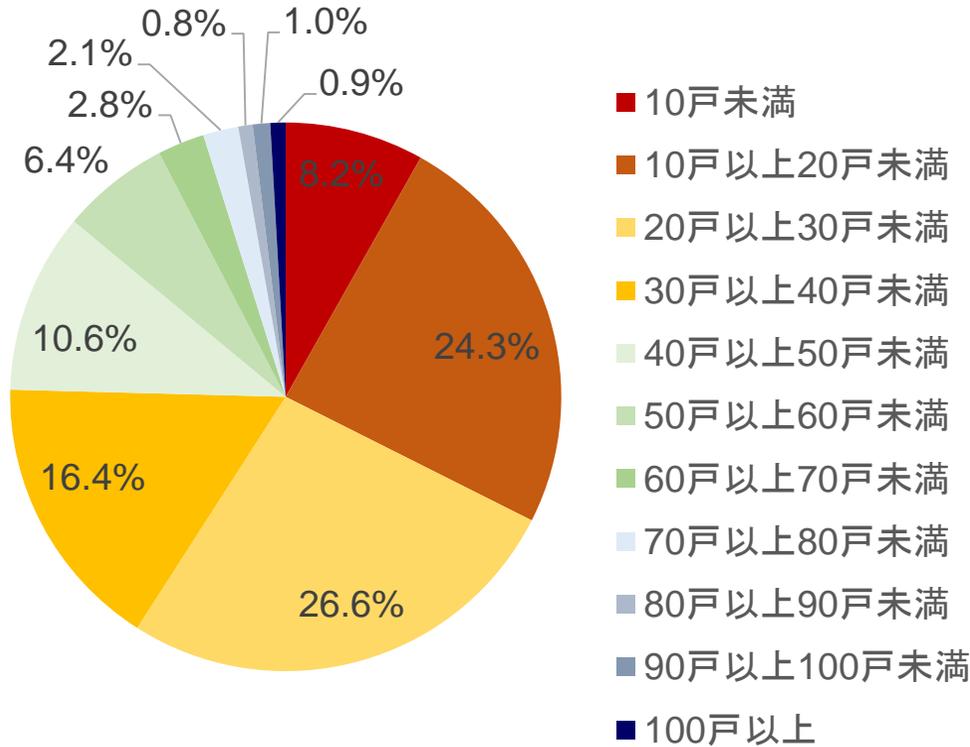
高齢者住まいにおける認知症高齢者の入居割合



② 高齢者向け住まいの質の確保

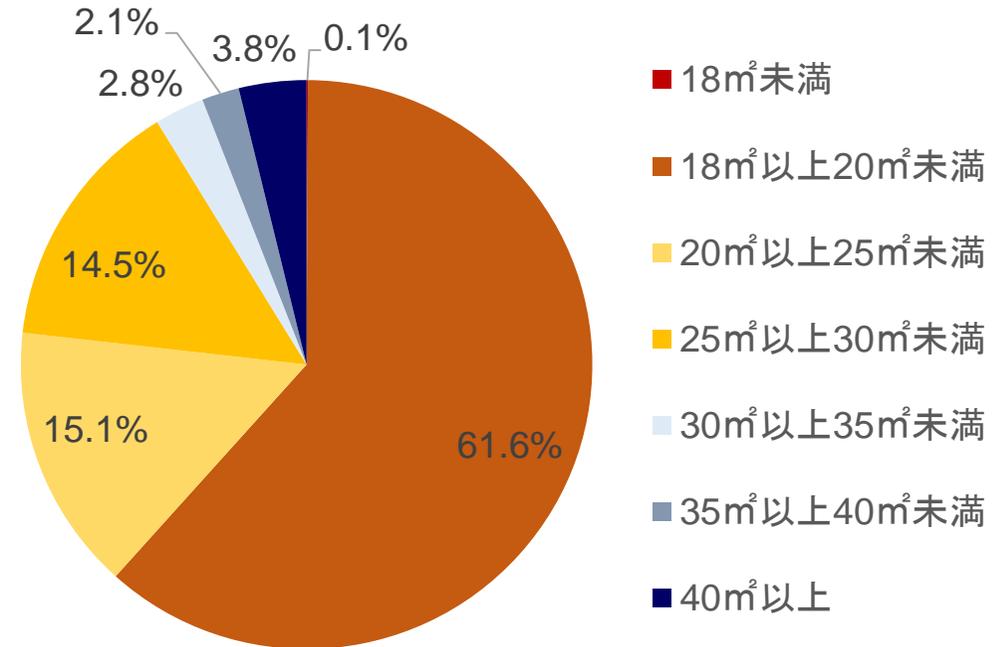
- ・戸数は、「10戸以上20戸未満(24%)」、「20戸以上30戸未満(27%)」が多く、全体の8割以上が50戸未満。
- ・また、専用部分の床面積は、25㎡未満が7割以上を占める。

1棟当たりの戸数



平均:32.3戸

住戸面積

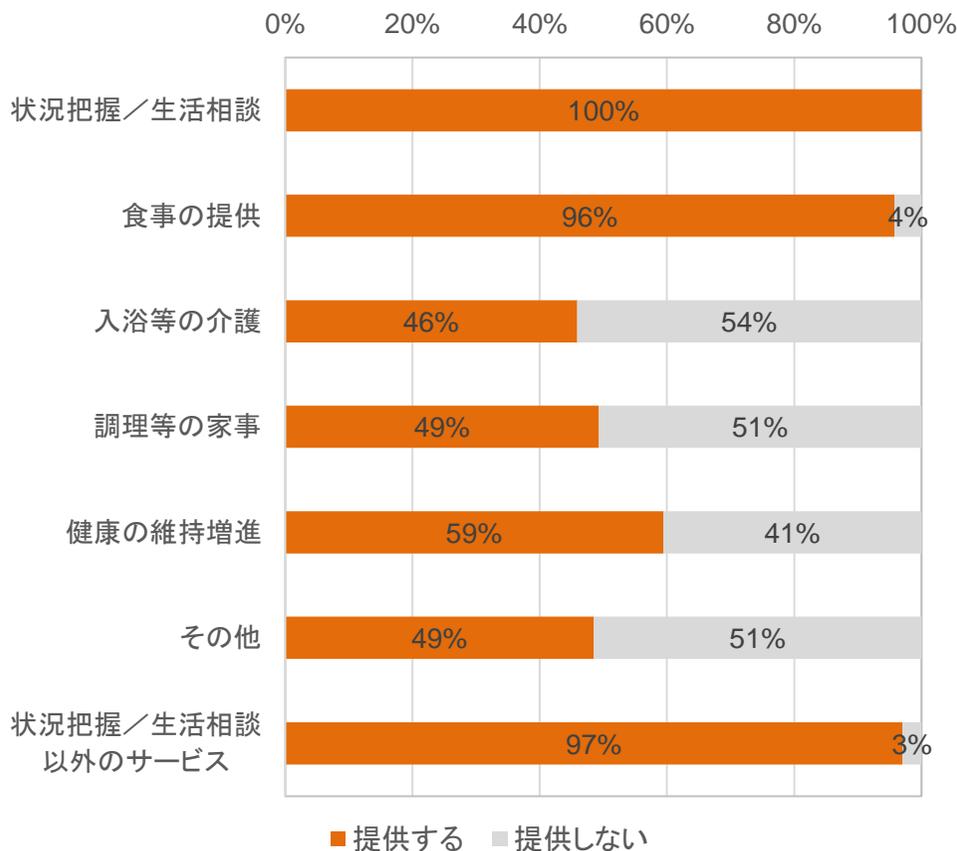


平均:22.0㎡

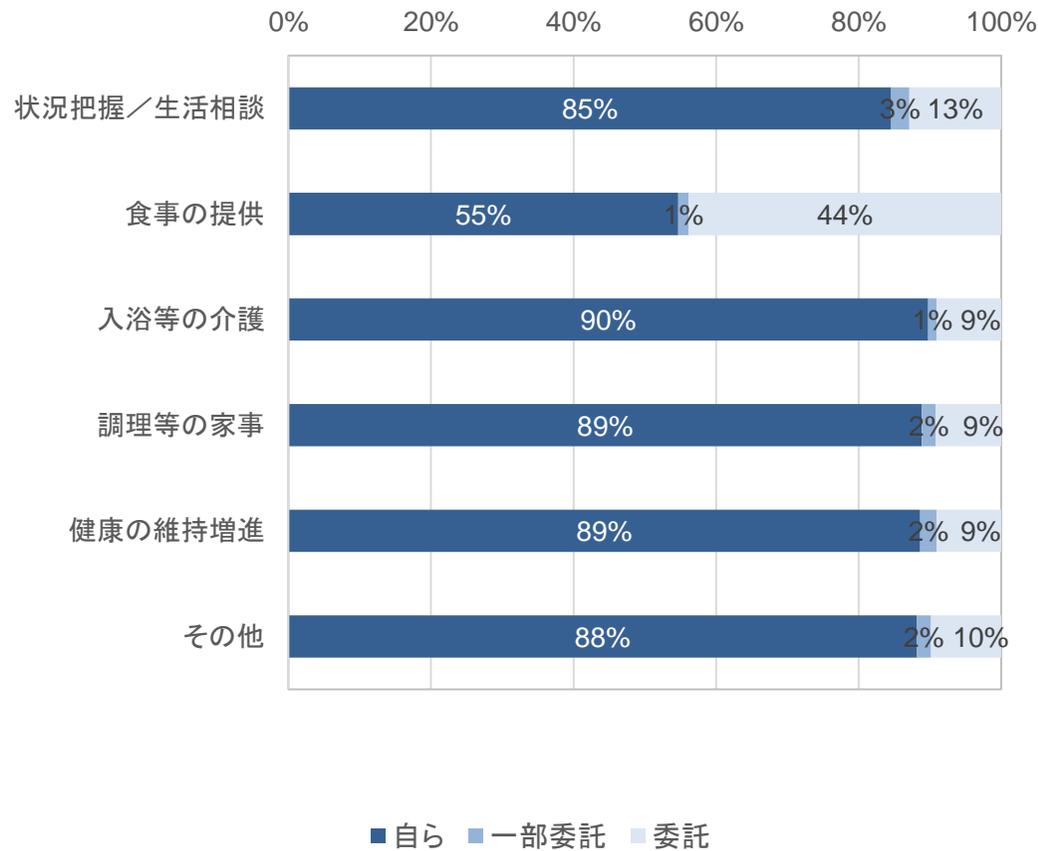
高齢者生活支援サービスの提供状況

- ・状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービスを提供しているものは約97%。
- ・食事サービスは約6割、他のサービスは約9割をサ高住の事業者が自ら提供。

高齢者生活支援サービスの提供の有無



高齢者生活支援サービスの提供主体

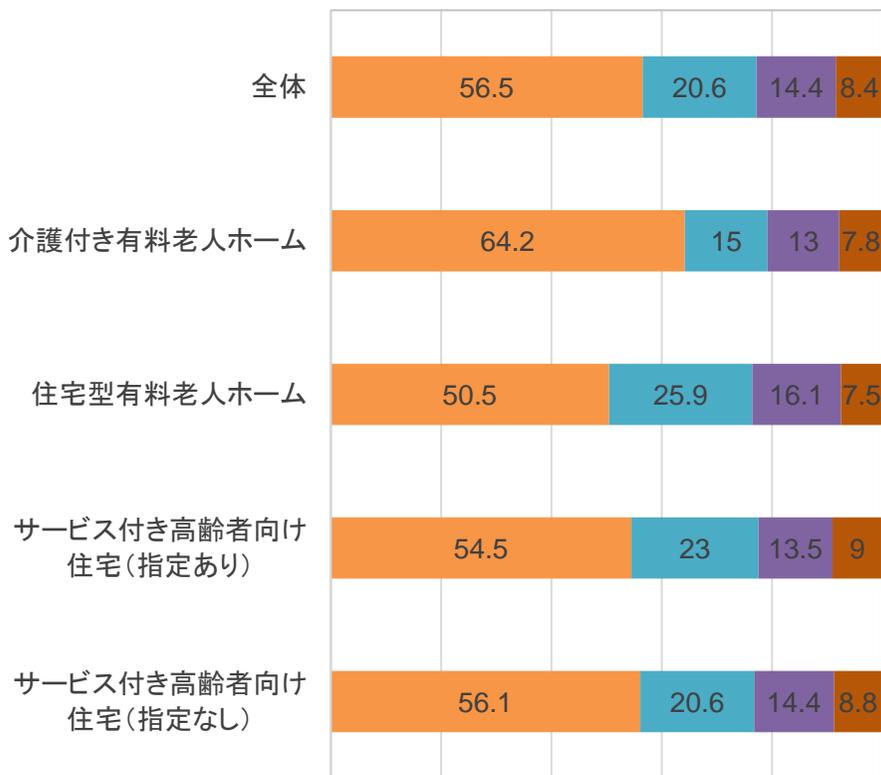


※平成27年末時点、棟数ベース

・サービス付き高齢者向け住宅のうち、事業者が所有しているものは4割程度であり、地主や建物所有者等からサブリースしているものが約半数近く存在。

土地の所有状況

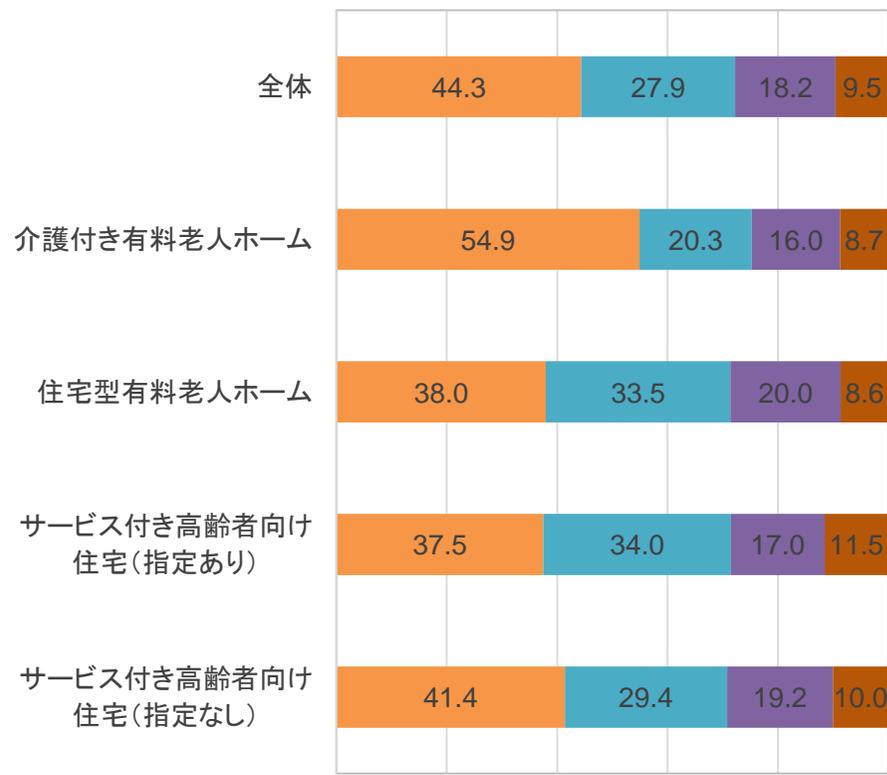
0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 賃貸借 ■ 所有(抵当権あり) ■ 所有(抵当権なし) ■ 無回答

建物の所有状況

0% 20% 40% 60% 80% 100%

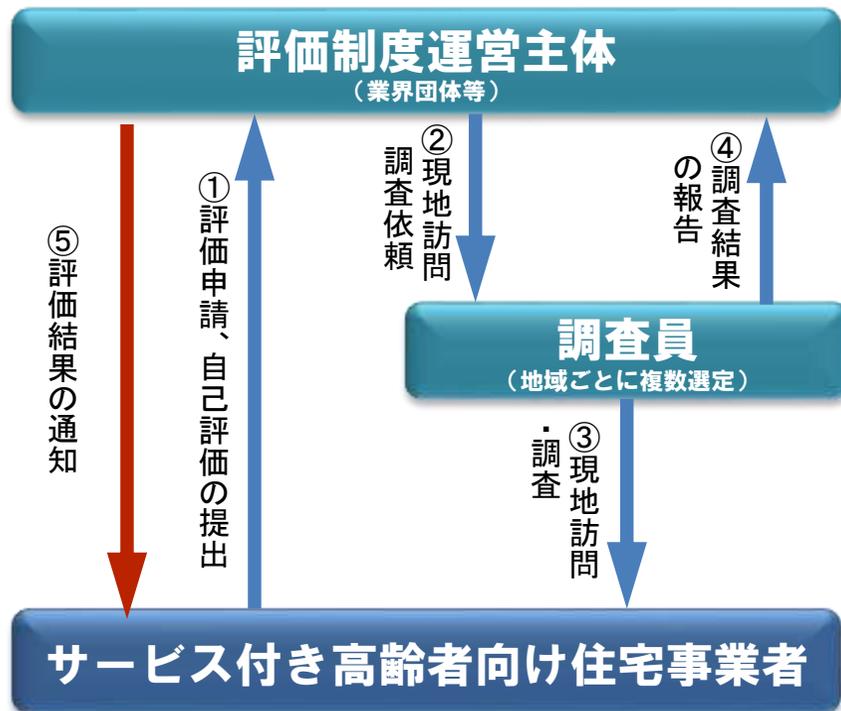


■ 賃貸借 ■ 所有(抵当権あり) ■ 所有(抵当権なし) ■ 無回答

サービス付き高齢者向け住宅の質の評価制度の検討

サービス付き高齢者向け住宅に関し、サービスを含めた住宅の質について、第三者が客観的に評価する仕組みを設けることで、利用者による選択に資するとともに、評価を通じた良質な住宅の供給を促進。

【評価スキームのイメージ】



【主な評価項目のイメージ】

■運営主体関連

運営理念・基本方針、事業計画、契約時の説明、個人情報保護、職員教育、地域との連携・交流 等

■入居者対応関連

権利擁護、プライバシー保護、満足度把握、苦情対応、災害・事故対策、感染症・食中毒対策 等

■サービス関連

状況把握・生活支援・食事サービス等の質の向上や健康維持・増進の取組み、介護サービス事業所との連携状況、医療機関との連携状況、等

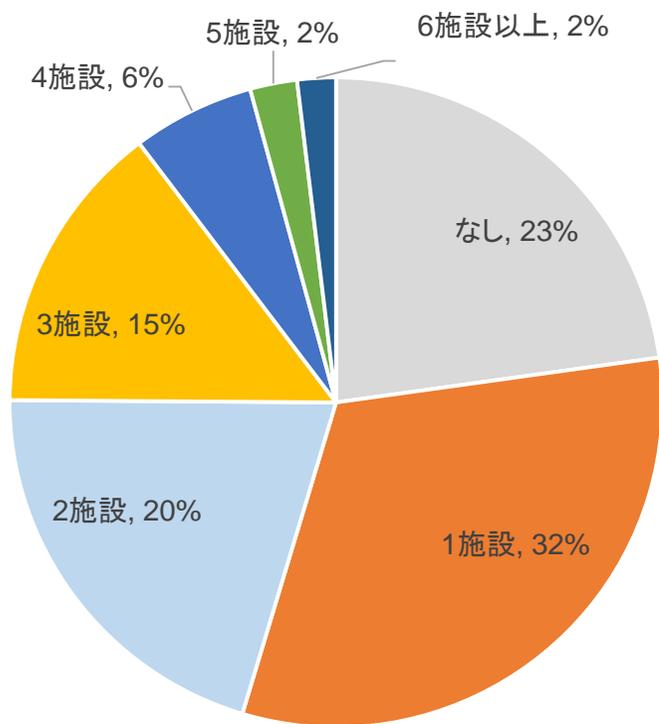
各項目の対応の有無等の取組状況を第三者が客観的に評価

利用者による選択の手掛かりにするとともに、評価を通じた良質な住宅の供給を促進

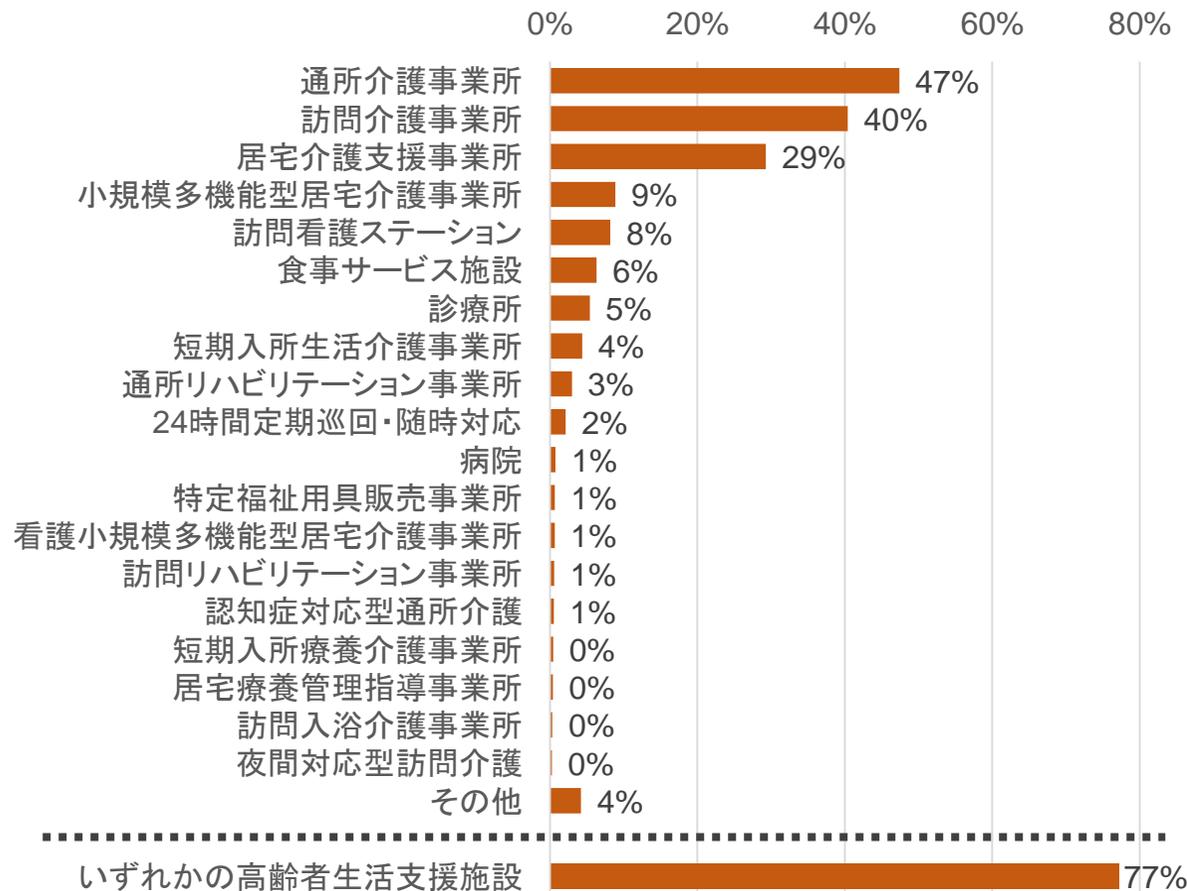
③医療・介護等との連携

- ・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサ高住は約8割。
- ・小規模多機能型居宅介護等の事務所については、現時点では併設又は隣接されている割合は少ない。

○ サ高住の併設(隣接)施設数



○ 併設されている施設の種類



(参考)規制改革実施計画(H27.6.30閣議決定)への対応 (住居専用地域における住民介護・看護用の事務所設置)

○規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)

(2)個別措置事項 ①空きキャパシティの再生・利用

No	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
6	用途地域における建築物制限の緩和① (住居専用地域における住民介護・看護用の事務所設置)	住居専用地域であっても住民に訪問介護・看護サービスを提供するための事務所を設置できるよう、必要な措置を講ずるとともに、措置内容を周知徹底する。	平成27年措置	国土交通省

◇訪問介護事業所等※については、建築基準法第48条に基づく用途地域規制において、「事務所」と判断され、住居専用地域で立地できないとされる場合があった。

⇒訪問介護事業所等の営業実態等を鑑み、訪問介護事業所等については「老人福祉センターその他これに類するもの」として取り扱って差し支えない旨を、「『老人福祉センターその他これに類するもの』の取扱いについて(技術的助言)」(平成27年11月10日付け国住街第107号)にて通知。
(=住居専用地域であっても訪問介護事業所等が設置できることとして運用を明確化。)

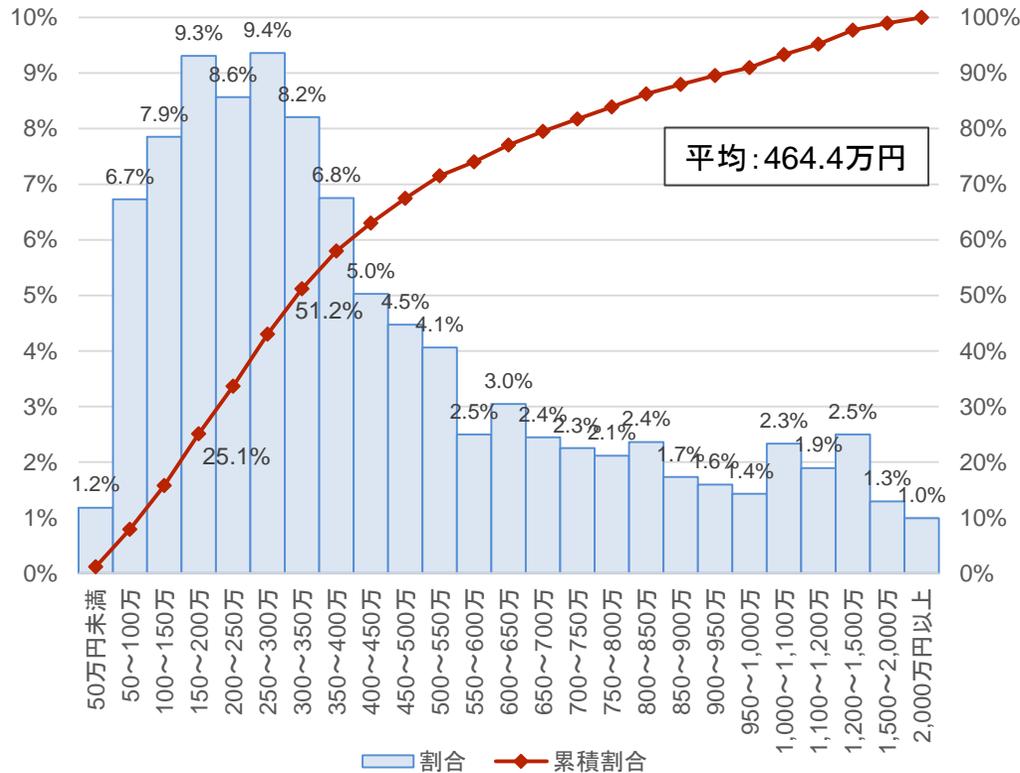
※訪問介護事業所等:①訪問介護、②訪問入浴介護、③訪問看護(注¹)、④訪問リハビリテーション(注¹)、⑤居宅療養管理指導(注²)、⑥定期巡回・随時対応型訪問介護看護、⑦夜間対応型訪問介護、⑧居宅介護支援、⑨介護予防訪問入浴介護、⑩介護予防訪問看護(注¹)、⑪介護予防訪問リハビリテーション(注¹)、⑫介護予防居宅療養管理指導(注²)、⑬介護予防支援、⑭介護予防訪問介護(改正後の経過措置)、介護予防・日常生活支援総合事業(⑮第一号訪問事業、⑯第一号生活支援事業)のサービスを行う事業所及び⑰地域包括支援センター
(注¹:病院又は診療所以外のものが対象、注²:病院、診療所又は店舗以外のものが対象)

用途地域内の建築物の用途制限 ○: 建てられる用途 ×: 原則として建てられない用途 △・▲: 面積、階数などの制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△600㎡以下
事務所等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	

④低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援

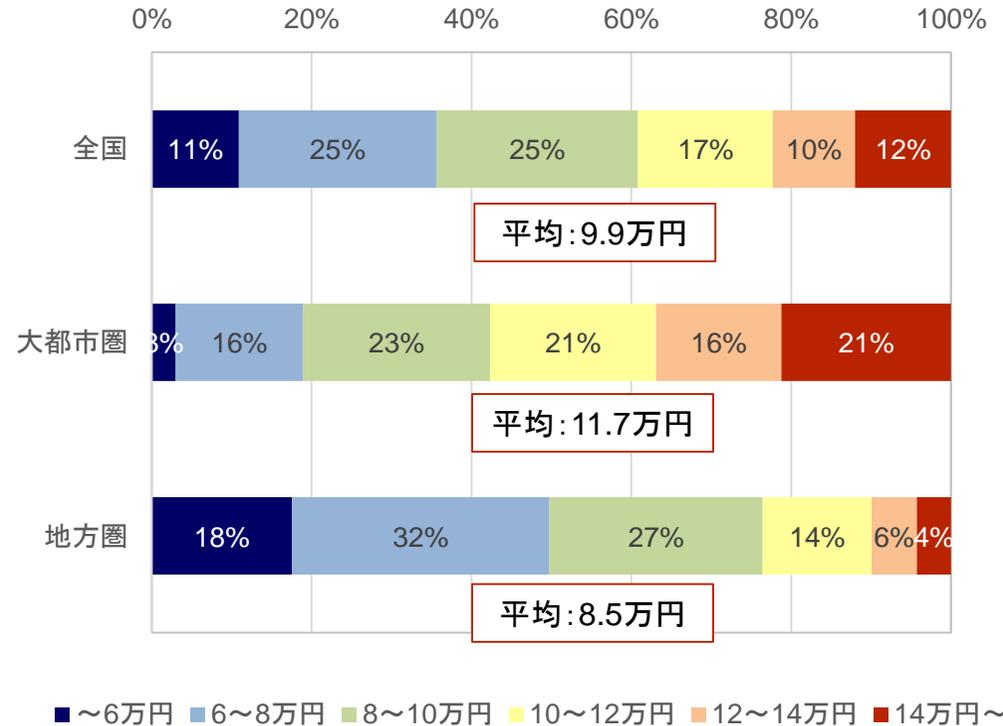
・高齢者世帯の4分の1は、所得が200万円未満。低所得・低資産の高齢者が入居できるよう、どのような住まいの供給や生活支援に係る取組が必要か。

高齢者世帯の所得分布



※出典: 厚生労働省「平成26年国民生活基礎調査」

サ高住の入居費用(月額)※



※家賃、共益費、必須(生活相談・見守り)サービス費用の合計。

ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

※平成26年度末時点における登録情報による

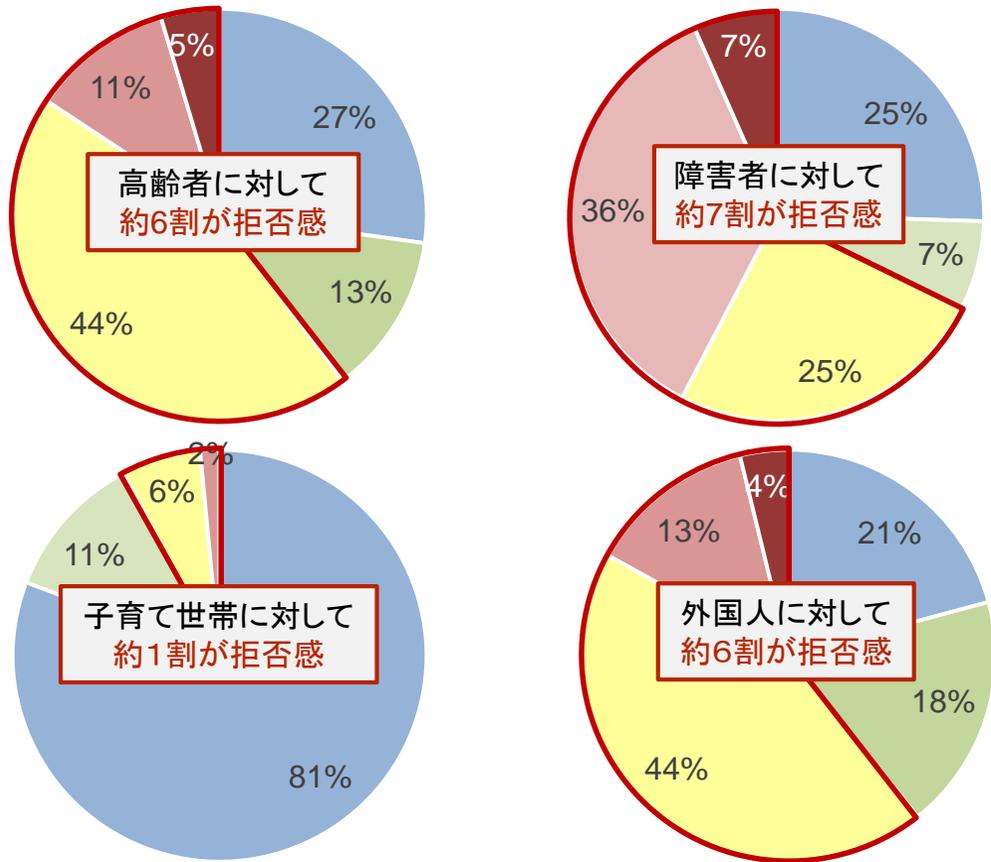
※大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏: その他の道県

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居を巡る状況

- ・住宅確保要配慮者の入居について、大家の拒否感は依然として根強い状況。
- ・高齢者は、民間の家賃債務保証が受けられないケースも一定程度存在。

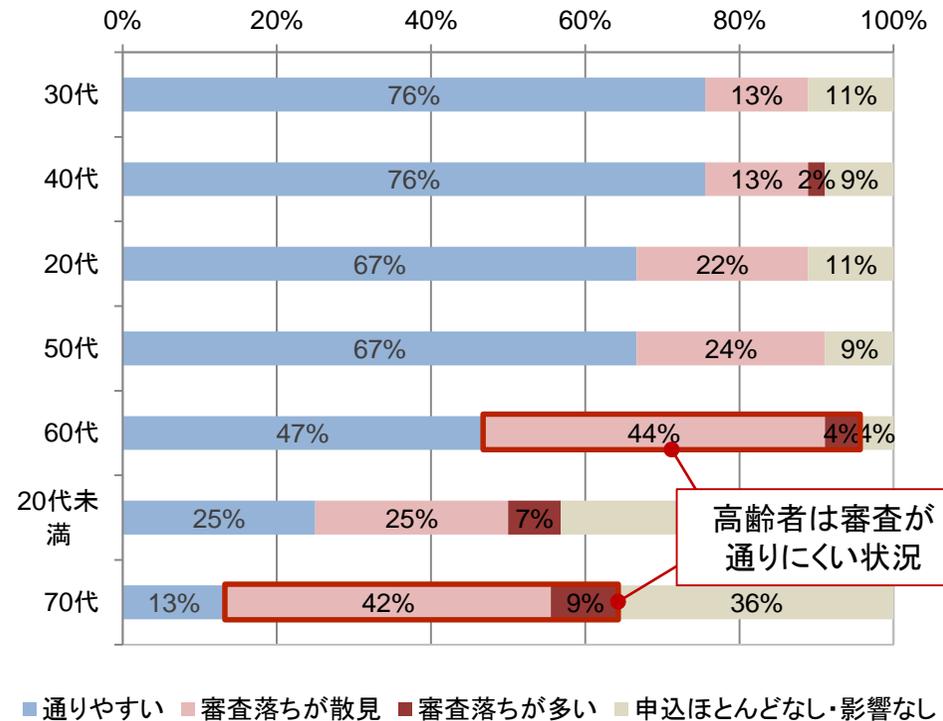
住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



- 従前と変わらない
- 従前は拒否感があったが現在はない
- 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況に関する調査」(H26)

家賃債務保証の年齢別の審査通過傾向



出典：公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会による調査結果(平成26年度)

居住支援協議会の概要

○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等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）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第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

53協議会が設立（H27.12.18時点）[41都道府県・12区市]

○都道府県

・北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

○区市

・山形県鶴岡市、江東区、豊島区、板橋区、調布市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

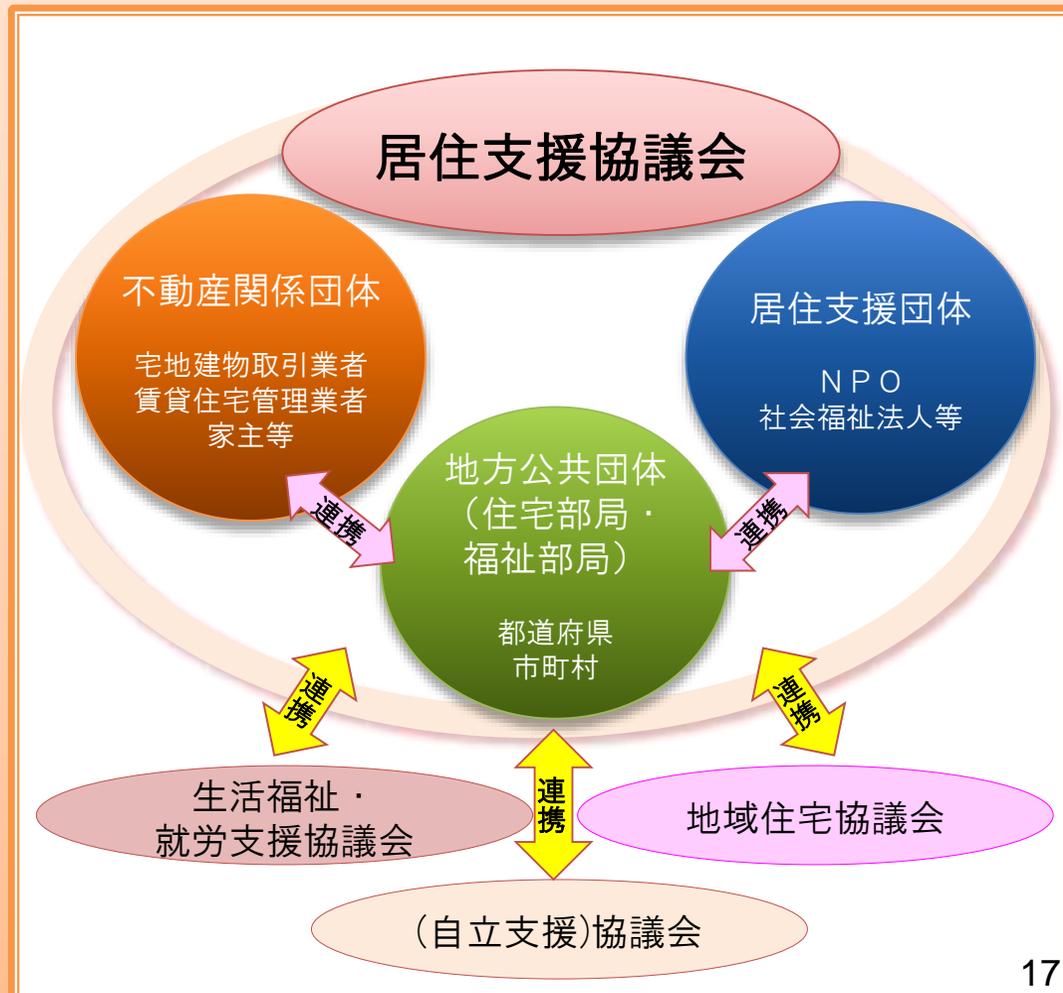
（2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催 等

（3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算額：H27年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.3億円）の内数



目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みを支援する。

概要

居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みへの支援

【事業内容】

- ①セーフティネット住宅※の情報の登録・更新
- ②要配慮者向けの住宅相談業務(マッチング業務)
- ③要配慮者のニーズ等を把握するための業務
- ④要配慮者の入居円滑化に向けたその他取組業務

※要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅

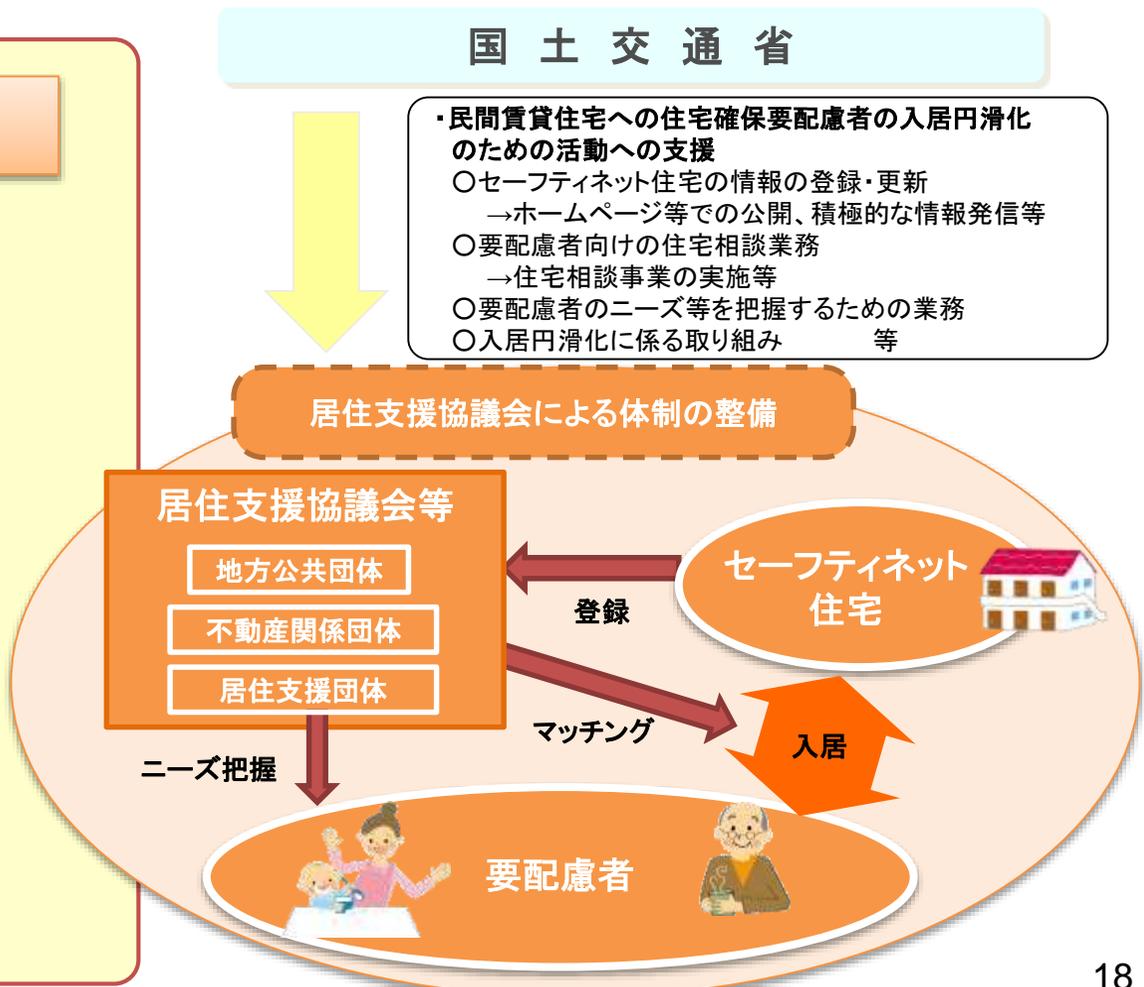
居住支援協議会の概要

(1) 構成

- ・地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

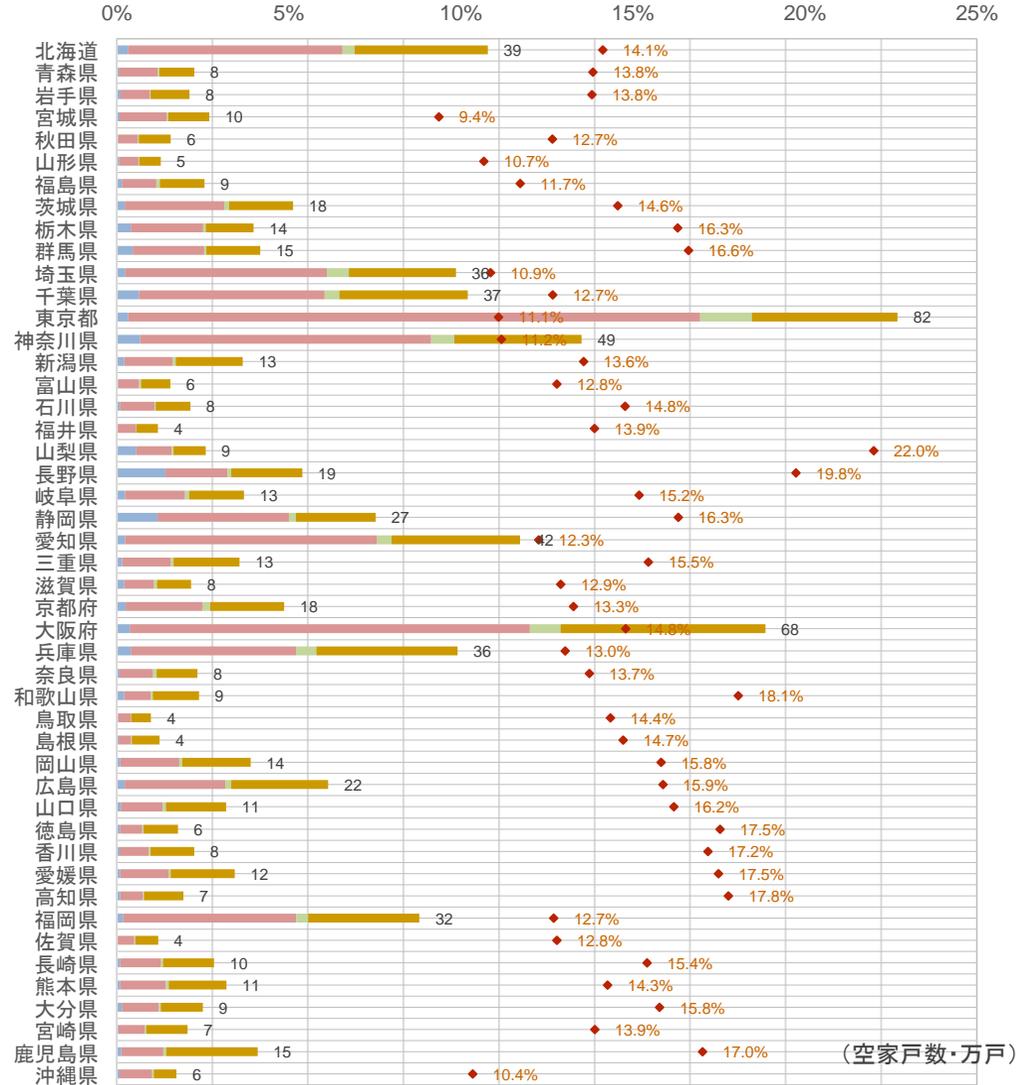
(2) 設立状況

- ・53協議会(41都道府県・12区市)が設立(H27.12時点)

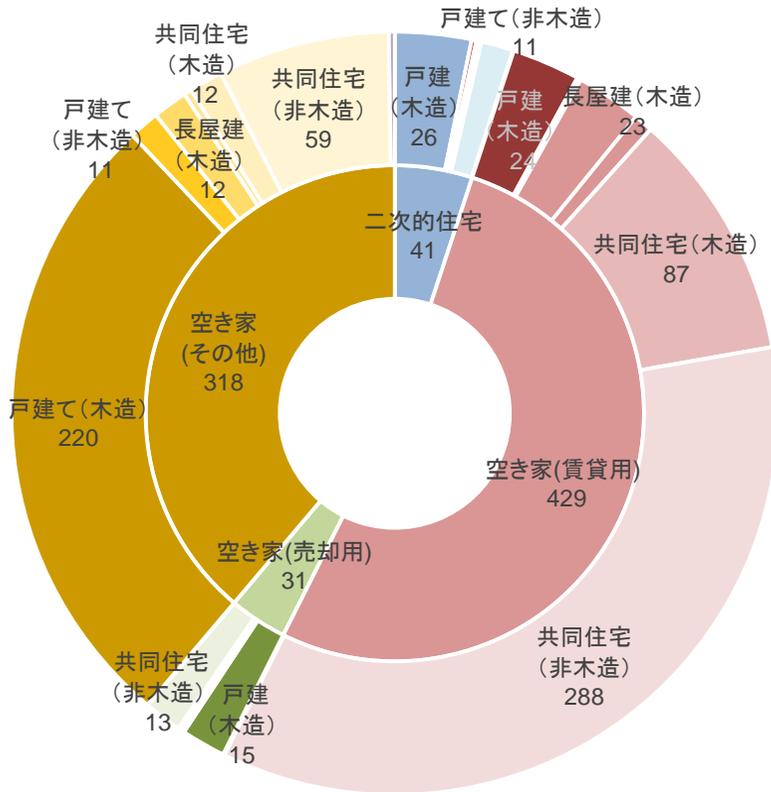


都道府県別の空き家戸数(数種類別)と空家率

(空家率)
25%



空き家戸数(種類・構造別)

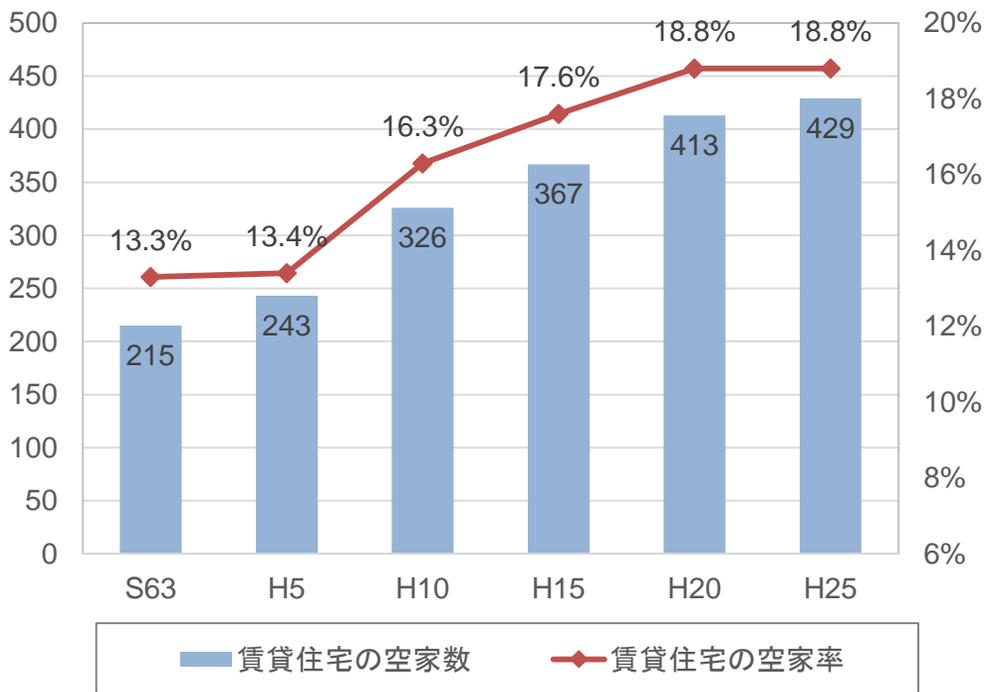


出典:「H25年住宅土地統計調査」

■ 二次的住宅 ■ 空き家(賃貸用) ■ 空き家(売却用) ■ 空き家(その他) ◆ 空家率

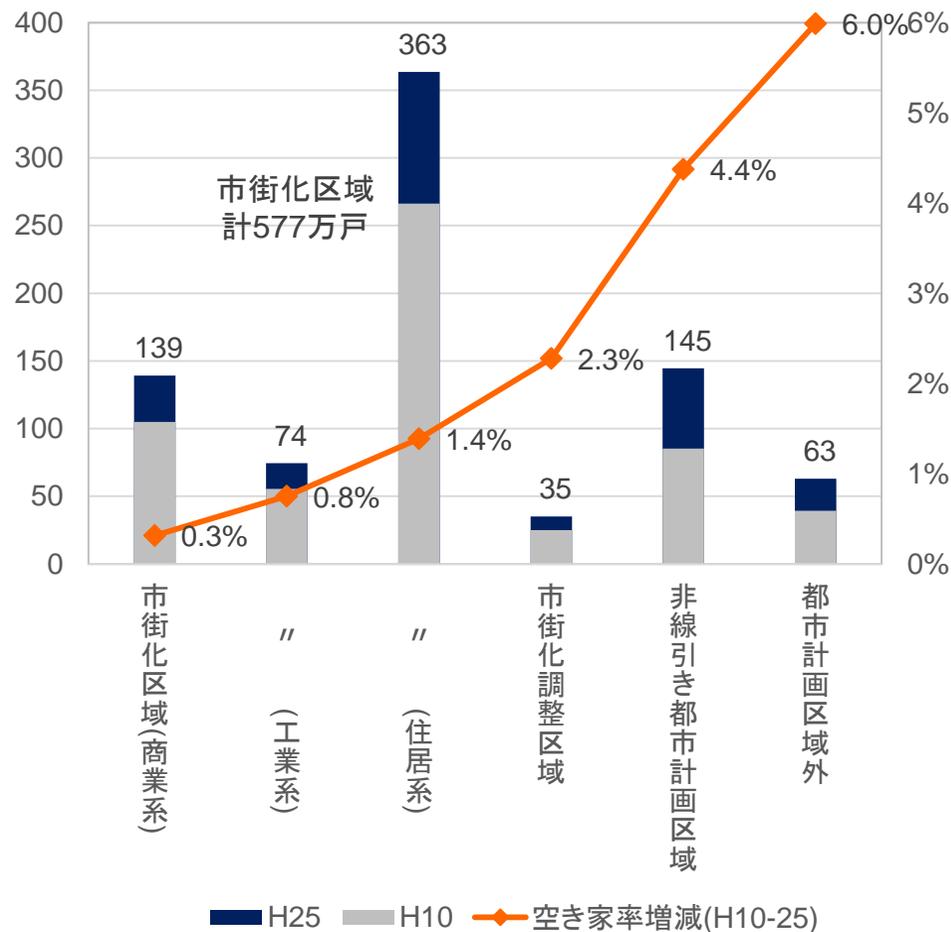
- ・賃貸住宅の空き家数は一貫して増加
- ・空き家戸数の変化を都市計画の区域別に見ると、空き家戸数は市街化区域内(住居系)に多いが、都市計画区域外など郊外部での増加率が大きい。

【賃貸住宅の空き家の推移】



出典：総務省「住宅土地統計調査」

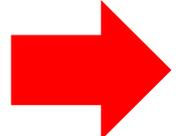
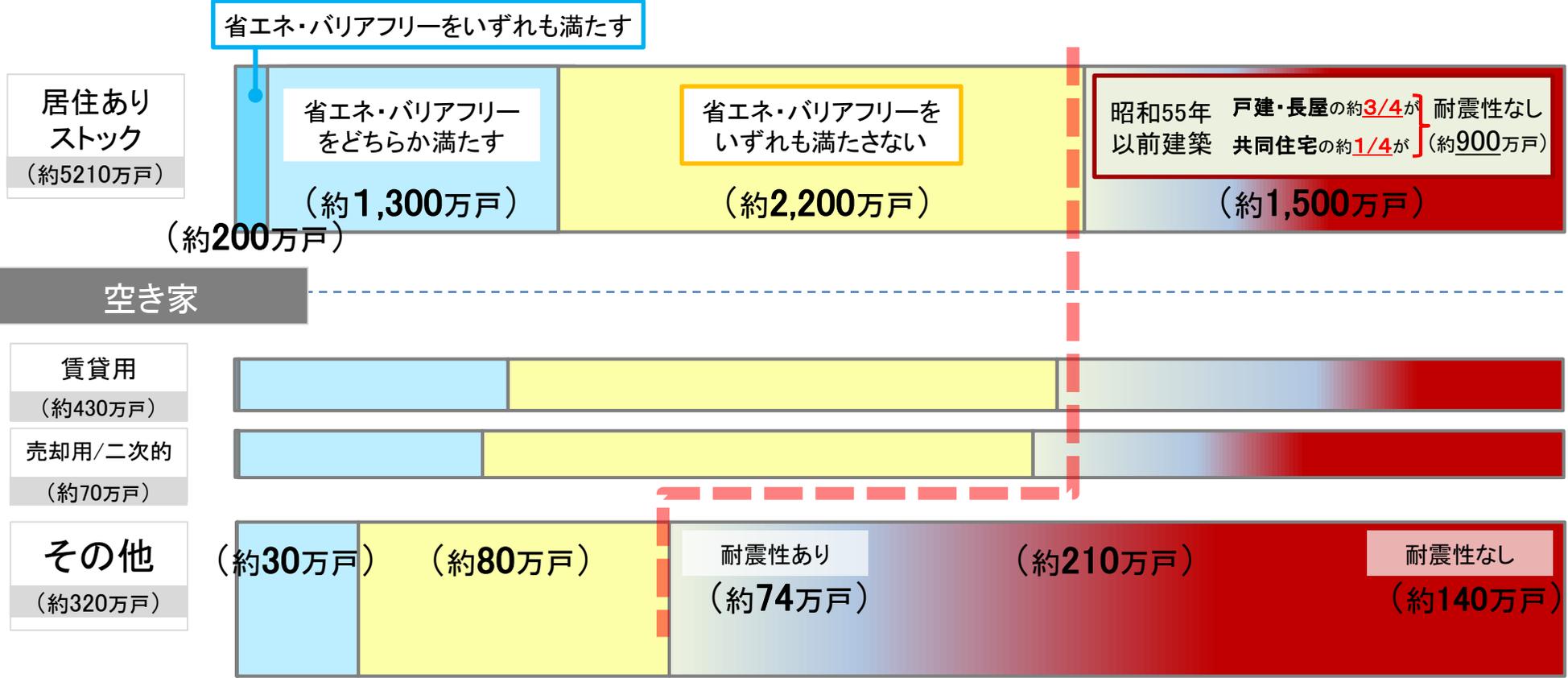
【都市計画の区域別の空き家戸数の変化】



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(H10、H25)

空き家ストックの性能 (耐震性・バリアフリー・断熱性)

▶ 空き家について、耐震性・断熱性・バリアフリーの状況毎にストック数推計を実施した。

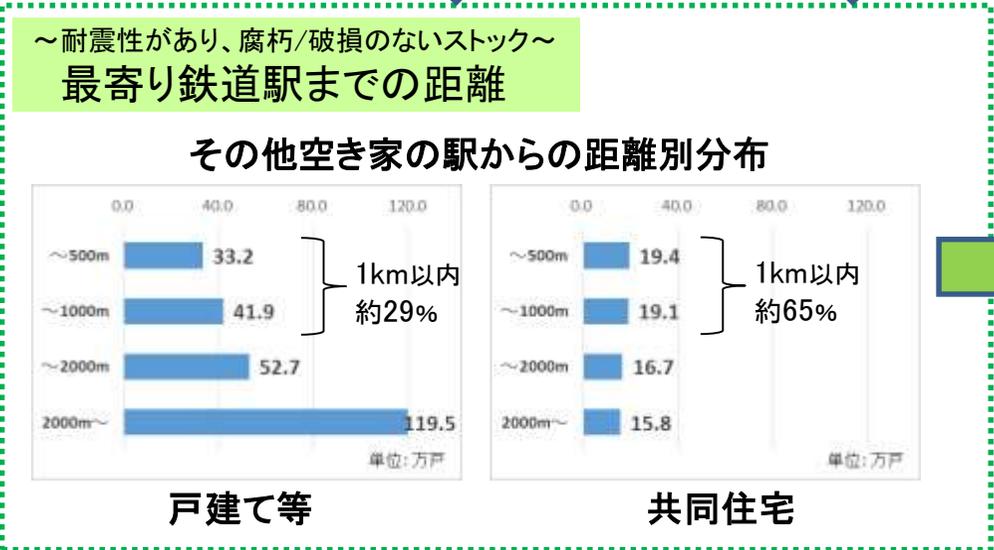
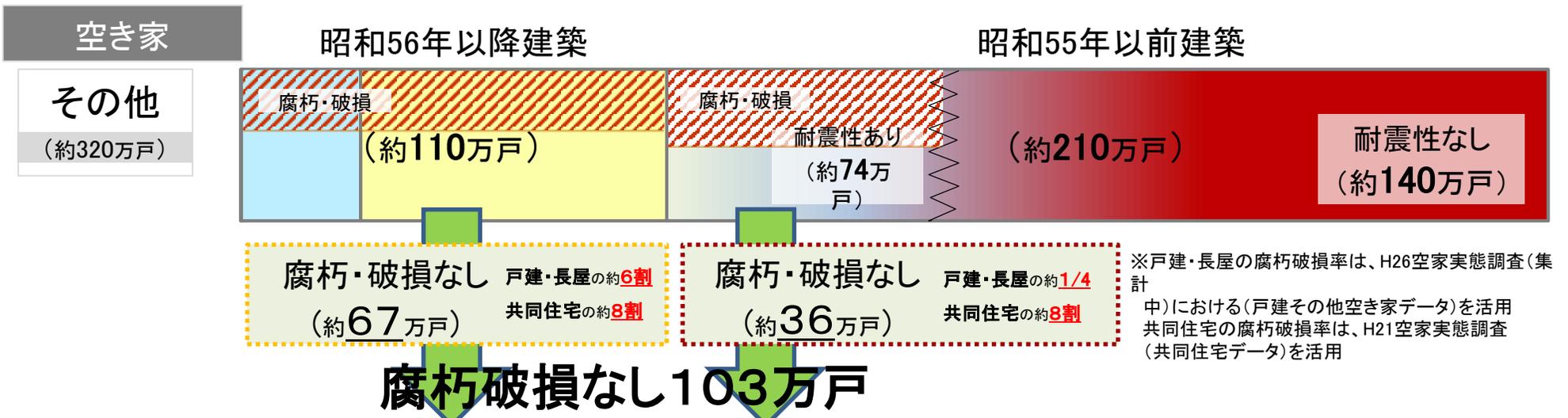


その他空き家は、旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、さらに、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、**利活用可能なストック数は限定的**

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。
 ※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。
 ※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当(段差のない室内+トイレ・浴室の手すりあり)を満たしていることを判断基準とした。
 ※ 「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準(住宅性能表示制度 断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国交省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。

活用可能なその他空き家数の推計

▶ その他空き家について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計した。



駅から1km以内で、
簡易な手入れにより
活用可能なその他空き家

全国で約48万戸

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。
 ※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

○最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月))

(1) 単身者25㎡

(2) 2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

※2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(参考)基準設定の考え方

- ・健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準として設定。
- ・世帯構成や室構成を固定しない「機能積み上げ式」により、標準的な「延べ床面積」を基準として設定。

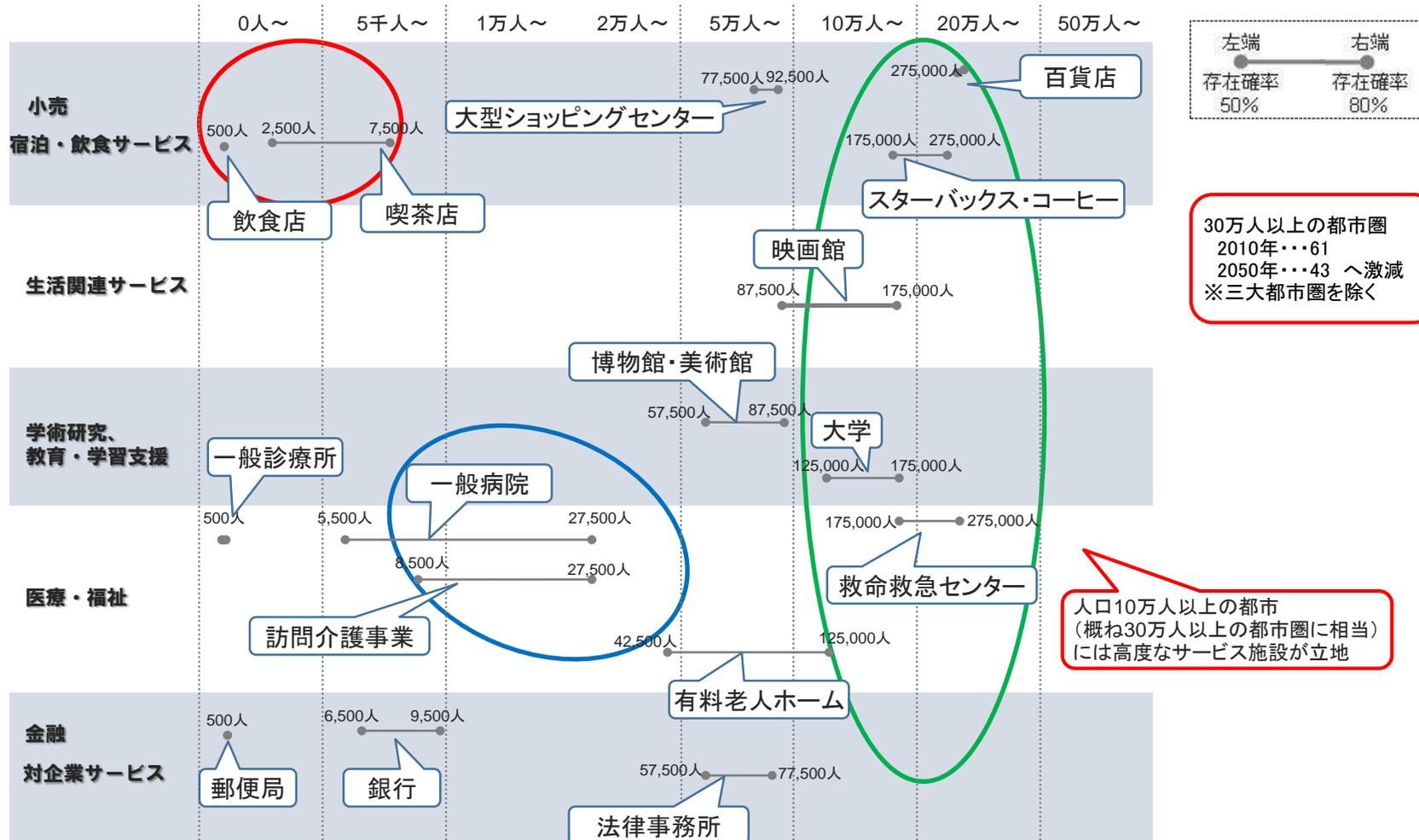
※機能積上式による居住面積水準の例

	機能スペース(㎡)									動線空間 <最少> <最大>	補正前計 (内法)	壁芯 補正後	採用値
	就寝 ・学習等	食事 ・団らん	調理	排泄	入浴	洗濯	出入等	収納	小計				
一人	5.0	2.5	2.7	1.8	2.3	0.9	1.3	2.0	18.5	3.3 4.3	21.8 22.8	23.8 24.9	25
三人	15.0	3.1	3.2	1.8	2.3	0.9	1.5	3.6	31.4	6.7 8.0	38.1 39.4	40.8 42.2	40

⑤ 高齢者が安心して健康に暮らす ことができるコミュニティの整備

○一定の規模を維持できない都市圏ではサービス提供機能と雇用※が消失するおそれ。
※三大都市圏を除いた地方の雇用に占める第3次産業の比率は65%

サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模 (三大都市圏を除く)



(出典) 各種資料をもとに国土交通省国土政策局作成

立地適正化計画の作成に取り組む都市

○220市町村が立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている（平成27年12月末時点）

都道府県	市町村
北海道	札幌市
	釧路市
	北広島市
青森県	青森市
	弘前市
	八戸市
	むつ市
岩手県	花巻市
宮城県	北上市
宮城県	大崎市
秋田県	秋田市
秋田県	湯沢市
山形県	鶴岡市
福島県	福島市
	郡山市
	二本松市
	国見町
	猪苗代町
	矢吹町
新地町	
茨城県	水戸市
	土浦市
	高萩市
	牛久市
	つくば市
栃木県	宇都宮市
	栃木市
	日光市
	那須塩原市
下野市	
群馬県	前橋市
	高崎市
	館林市
	明和町
	邑楽町
埼玉県	川越市
埼玉県	行田市

都道府県	市町村
埼玉県	本庄市
	春日部市
	戸田市
	志木市
	坂戸市
	毛呂山町
	越生町
	鳩山町
	寄居町
	佐倉市
柏市	
市原市	
流山市	
神奈川県	相模原市
	横須賀市
	小田原市
	大和市
新潟県	新潟市
	長岡市
	三条市
	新発田市
	小千谷市
	見附市
	五泉市
上越市	
富山県	魚沼市
	南魚沼市
	胎内市
	湯沢町
	富山市
	高岡市
	氷見市
小矢部市	
石川県	金沢市
	小松市
	輪島市

都道府県	市町村
石川県	野々市市
福井県	福井市
	小浜市
	大野市
	鯖江市
	あわら市
	越前市
	越前町
高浜町	
山梨県	山梨市
山梨県	笛吹市
長野県	長野市
	松本市
	上田市
	岡谷市
	小諸市
	駒ヶ根市
	佐久市
	千曲市
安曇野市	
岐阜県	岐阜市
	多治見市
	関市
	大野町
静岡県	静岡市
	浜松市
	沼津市
	三島市
	富士市
	磐田市
	掛川市
	藤枝市
	袋井市
	伊豆の国市
牧之原市	
長泉町	
愛知県	名古屋市

都道府県	市町村
愛知県	豊橋市
	岡崎市
	春日井市
	豊川市
	小牧市
東海市	
三重県	津市
	伊勢市
	桑名市
	名張市
	亀山市
	伊賀市
	伊賀市
滋賀県	彦根市
	草津市
	守山市
	栗東市
	野洲市
京都府	舞鶴市
	長岡京市
	南丹市
	吹田市
大阪府	高槻市
	守口市
	枚方市
	茨木市
	寝屋川市
	河内長野市
	大東市
	箕面市
	門真市
	高石市
東大阪市	
兵庫県	阪南市
	神戸市
	姫路市

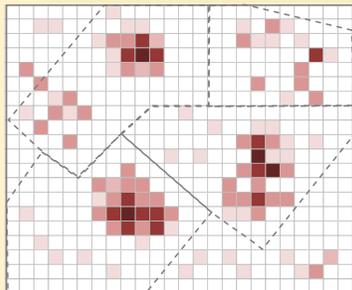
都道府県	市町村
兵庫県	尼崎市
	西宮市
	西脇市
	朝来市
	たつの市
福崎町	
奈良県	大和高田市
	大和郡山市
	天理市
	桜井市
	五條市
	葛城市
	宇陀市
川西町	
田原本町	
王寺町	
和歌山県	和歌山市
	海南市
	有田市
新宮市	
鳥取県	鳥取市
島根県	大田市
島根県	江津市
岡山県	岡山市
	倉敷市
	津山市
	高梁市
広島県	広島市
	竹原市
	三原市
	福山市
	府中市
	庄原市
大竹市	
山口県	宇部市
	山口市
山口県	萩市

都道府県	市町村
山口県	周南市
香川県	高松市
	丸亀市
	多度津町
愛媛県	松山市
	宇和島市
	八幡浜市
	新居浜市
	西条市
	大洲市
伊予市	
四国中央市	
高知県	高知市
	南国市
	土佐市
須崎市	
福岡県	北九州市
	久留米市
	直方市
	飯塚市
	行橋市
	宗像市
遠賀町	
佐賀県	小城市
佐賀県	嬉野市
長崎県	長崎市
	大村市
熊本県	熊本市
	荒尾市
	菊池市
天草市	
大分県	杵築市
宮崎県	都城市
鹿児島県	鹿児島市
	姪良市

合計 220都市

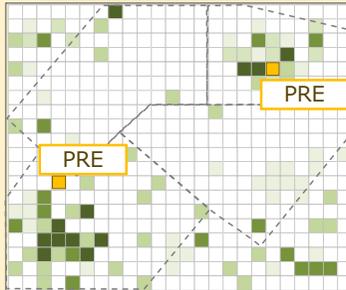
・地域別、性能別の高齢者向け住まいの必要量と、既存の施設の立地、関連する計画をもとに、高齢者向け住宅の立地を誘導する地域を定める。

高齢者向け住まいの供給目標戸数



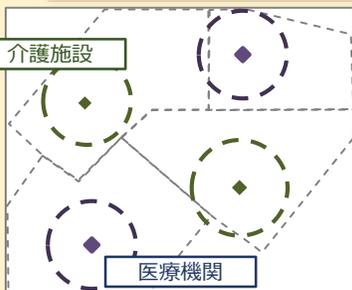
- 地域別※・性能別に推計した高齢者向け住宅の必要量から既存の高齢者向け住宅を差し引き供給目標戸数を算出。
- ※日常生活圏域、500mメッシュ等

空き家等の分布



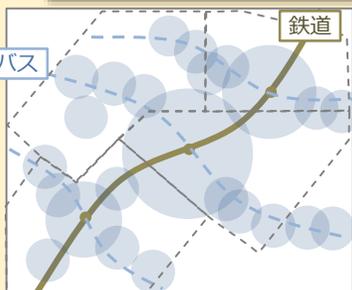
- 空き家の戸数を地域毎に整理。
- 改修等で活用可能なPREを抽出。

医療・介護サービスへのアクセス



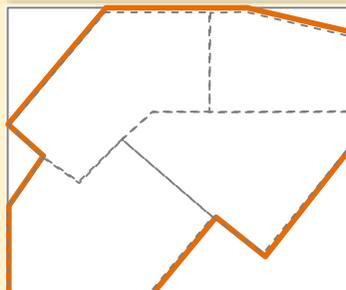
- 既存の医療機関・介護サービス事業所等の立地を整理。
- 医療機関・介護施設等から一定の距離等、アクセスのよい地域を抽出。

公共交通機関へのアクセス



- 公共交通機関へのアクセスが良好な地域として、鉄道駅・バス停から一定の距離の地域を抽出。

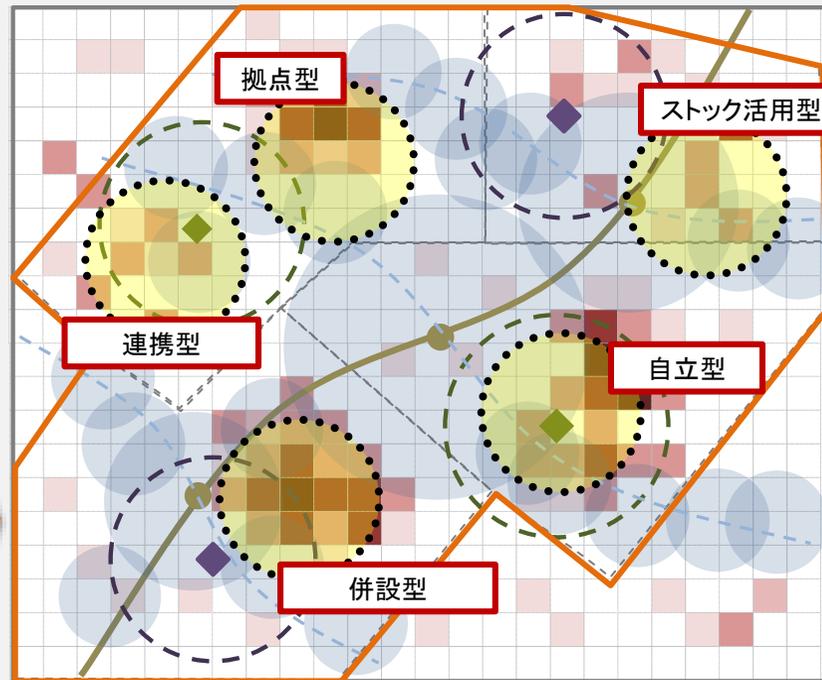
立地に関する計画等



- 都市計画や立地適正化計画等の計画区域を抽出。

統合

立地・誘導地域の策定イメージ



- 地域ごとの諸条件を重ね合わせた結果から、需要の高い地域での整備推進を中心に、地域に即した高齢者向け住宅の整備計画を検討。

【拠点型】：医療・介護サービスへのアクセスが悪い地域等に地域のサービス拠点を併設したサ高住等を誘導

【連携型】：併設はしていないが、周辺の医療・介護サービスと連携したサ高住等を誘導

【併設型】：医療・介護施設を併設したサ高住等を誘導

【ストック活用型】：空家やPREを活用したサ高住等を誘導

【自立型】：自立度の高い高齢者向けのサ高住等を誘導

○鉄道事業者が開発した沿線住宅地において、駅前に拠点型サ高住を整備し、地域のサポート力を高めるとともに、若年世帯向け賃貸住宅や保育園等の整備、周辺の既存戸建て住宅との住み替え循環を促進することにより、新たな住民の流入を図り、郊外住宅地の再生モデルを目指す。

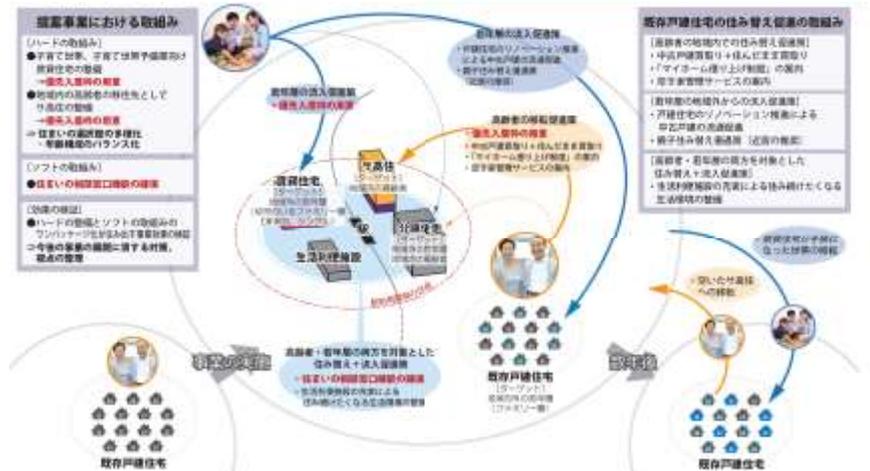
- <プロジェクト名>**
南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト
- <事業内容>**
- ハード整備
 - ・サービス付き高齢者向け住宅 57戸
 - ・子育て世帯・若年世帯向け賃貸住宅 65戸
 - ・24時間対応の定期巡回・随時対応型訪問サービス事業所
 - ・認可保育園(予定)、学童保育
 - ソフト面の取り組み
 - ・住み替え相談会、住み替えイベント等の実施
 - ・地域コミュニティ意識の変化・住み替え効果の検証



○ 整備イメージ



○ 住み替え循環イメージ



背景・考え方

- **高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現**するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**及び**先導的な取組**を**推進**することが必要。

要求内容

① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- サービス付き高齢者向け住宅の**供給の加速を図るため**、H27補正予算に引き続き、**一般のサ高住や夫婦向けのサ高住に係る補助限度額の引上げ等の支援措置の拡充**を実施。

補助率 : 新築 1 / 10、改修 1 / 3

〔支援措置の拡充内容〕

- ・ 一般のサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**120万円/戸**)
- ・ 夫婦向けのサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**135万円/戸**)
- ・ 地域のサービス拠点を併設するサ高住の補助限度額引上げ (1,000万円/施設⇒**1,200万円/施設**)
- ・ 既存ストックを改修するサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**150万円/戸**)

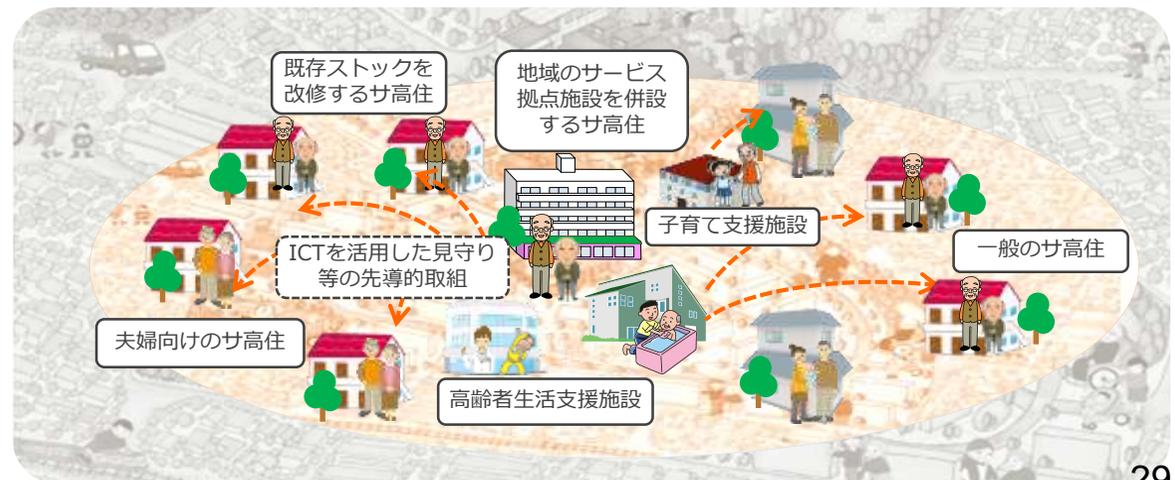
② スマートウェルネス拠点整備事業

- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費に対して支援**を実施。

補助率 : 1 / 3 補助限度額 : 1000万円/施設
対象施設 : 高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設

③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施。



①供給目標量の設定

【ニーズの把握】

- ・ 計画策定を検討しているが、高齢者向け住まいの供給目標の設定にあたりニーズの把握の仕方が分からず苦慮している。

【目標の設定方法】

- ・ 今後、高齢者向け住宅等の供給目標の算出が必要であり、国において標準的な算出方法の提示をお願いしたい。
- ・ 介護保険制度の見直しに対応した介護保険需要も考慮した供給目標の算定方法について例示して頂きたい。
- ・ 供給目標の設定に当たっては、介護施設など高齢者の居場所の数や、同居家族の有無などの要因がどのように係数整理されているか明らかにして欲しい。

【立地制限の必要性】

- ・ 計画の中で、サービス付き高齢者向け住宅の供給目標を設定しているが、すでに目標を達成している。
- ・ 事業者主導で建設されないよう、高齢者居住安定確保計画でサ高住の適正量を記載して、立地制限が掛けられると良い。
- ・ 1年を通して空室となっている場合もある。利用者側と供給者側との間でミスマッチがあるのではないか。

【計画期間】

- ・ 住生活基本計画(5年毎)と高齢者支援計画(3年毎)との計画期間のズレが生じるため、時期の設定に苦慮している。

【市町村による高齢者居住安定確保計画の策定】

- ・ 高齢者住まい法において、法令上、市町村が「高齢者居住安定確保計画」を策定できるようすべき。

②サ高住の質の確保

【必須サービスの提供状況の把握】

- ・ 立ち入り検査でサービスの実態を把握しようと努めているが、サービス記録を検査するだけでは実態把握が難しい。
- ・ 安否確認、生活相談などの必須サービスについて、回数、手法等の基準や、入居者数や介護度に応じた人員基準がないため、適切なサービスが提供されているかどうか判断することが困難。
- ・ 直接入居者の声を伺う機会がないため、サービスの提供が適切に行われているかどうか把握することが困難。

【指導・監督体制】

- ・ 住宅部局と福祉部局が連携してサ高住の立入検査を行っているが、検査を行うマンパワーが不足している。
- ・ 立入検査の参考としてチェックリストの雛形等があればスムーズな検査実施が可能と思われる。
- ・ 住宅担当課と高齢者担当課で連携し、登録事務・立入検査等行っており、介護保険担当課とも連携を取っていききたい。

③医療・介護との連携

【介護保険サービスとの関係】

- ・ 必須サービスと介護保険サービスに関し、提供サービスや人員の配置等が適正に区分されているか実態把握が難しい。
- ・ 安否確認や生活支援サービスについて、介護サービスを楽しむ期待して入居した入居者から苦情が入ることが多い。
- ・ 住宅が提供する安否確認・生活相談サービスと、利用者の個別選択による介護事業所のサービスを混同している事業者があるように見受けられる。
- ・ 同一事業者が運営する併設事業所(デイサービスセンター等)における介護保険サービスとサ付き住宅のサービスを明確に切り分けることのできていない事例が見られる。
- ・ 安否確認・生活相談の「日中常駐」の職員が、併設又は同一法人が運営する介護サービス事業所の常勤職員と兼務し、介護サービス事業所の人員基準を満たさない場合がある。

【医療・介護との連携】

- ・ 県独自の補助事業において、サービス付き高齢者向け住宅事業者が介護サービス事業者と医療機関等と連携することを要件としている。
- ・ 「地域密着型サービスの整備はサ高住に併設することを推奨する」など、地域包括ケアシステムにおけるサ高住の役割や、介護サービス基盤との関係について、両省から共通の認識を示して頂きたい。
- ・ 一部の市町村においては、高齢者の転入増加により、介護・医療等のサービス供給が困難となることが懸念される。

【困り込み等への対応】

- ・ 「困り込み」や、過剰な介護サービスを提供する「介護漬け」が行われているかの把握が困難。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅に対する立入検査であるため、併設する訪問介護事業所や居宅介護支援事業所に対して一体的に指導することが難しい。

④低所得者高齢者の住まい

【低所得者の入居】

- ・ 現在の居室面積の基準で建設をすると家賃が高額になってしまうため、低所得者が多い県内のニーズに合っていない。

⑤コミュニティの形成

【サ高住の立地】

- ・ 利便性の高い地域での住宅の整備が進まず、高齢者のニーズと住宅の供給状況が合致しない。
- ・ 既存の介護施設に隣接して建設される事例も多いため、入居者の買い物等に不便な立地となっている事例が多い。
- ・ スマートウェルネス住宅・シティを推進をする中で、居住誘導区域への立地誘導を図ることとしているが、事業者が区域内の用地を確保できないなどの理由でサービス付き高齢者向け住宅の供給妨げになるのではないかと危惧している。

【立地誘導】

- ・ 現在、立地誘導指針の策定を検討しており、高齢者のニーズ等の分析から自治体としての望ましい立地のあり方を示すとともに、立地に係る情報を提供し事業者による需要予測等に役立ててもらおうことを考えている。
- ・ 「地域の小さな拠点」へ立地を誘導するなど、将来を見据えながら供給数・立地の適正化を図っていく必要がある。
- ・ まちなか・公共交通沿線区域にサ高住の建設をどのように誘致していくかが課題。
- ・ 事業者は建設可能な土地に整備するため、日常生活圏域毎に偏在しており、立地の適正誘導が必要と考える。

【空き家の発生】

- ・ 借家より持ち家の世帯が多いため、単身又は夫婦のみ世帯がサ高住に住み替えることで空き家の増加が懸念される。

⑥その他

【登録更新】

- ・ 登録後に登録事項(配置職種、配置人員数、サービス内容、利用料金等)が変更されても届出されていない場合がある。