



サービス付き高齢者向け住宅の

# 多 様 性 に関する調査報告

---



# 1. 今年度の経緯等

## (1) 今年度の検討事項

### 調査報告1

サービス付き高齢者向け住宅の多様性を明らかにした

(登録情報・運営情報の分析、事業者ヒアリングより)

スライド番号  
4～5

### 調査報告2

高齢期の住まい探しの特徴を明らかにした

(アンケート調査、事業者ヒアリングより)

スライド番号  
6～9

### 調査報告3

サービス付き高齢者向け住宅等が展開している地域連携の取り組み事例を収集した

(事例調査より)

スライド番号  
10～13

サービス付き高齢者向け住宅の多様性と先進事例が地域で果している役割を整理



# 1. 今年度の経緯等

## (2) 今年度の検討経緯

地域マネジメントWG

(2018年7月5日)

### ■議事内容

- 地方公共団体における補助の重点化・地域連携の取組について
- 地方公共団体として供給のコントロールが可能なケースについて
- 地域連携を行うにあたっての日中常駐要件の考え方について

ヒアリング会

(2018年11月16日)

### ■議事内容

- 主に介護が必要となる前から住宅の事業者から事例発表を行い、住宅の特徴について、次の観点で意見交換
  - \*入居者の特徴や、見守りサービスのニーズ
  - \*入居経緯や住宅選びの条件
  - \*コミュニティや地域との関わり

意見交換会

(2018年12月11日)

### ■議事内容

- 統計調査、事例調査、ヒアリング等を踏まえ、住宅の多様性について、意見交換

懇談会

(2019年3月8日)

平成30年度

サービス付き高齢者向け住宅等における入居者調査※  
(2018年6月18日～7月末日)

- 調査方法：アンケート調査
- 調査対象：高齢者向けの施設や住宅の入居者
- 回収数：1,431票
- 調査内容：入居前の持ち家の状況等（空き家となっているか、空き家となっている持ち家を所有し続ける理由）、入居先の探し方や紹介者。

事例調査①②  
(2018年8月21日)

ゆいま～る福他

事例調査③  
(2018年9月14日)

リーフ  
エスコート  
国立富士見台

事例調査④  
(2018年9月27日)

もみの樹  
横浜鶴見  
(有料老人ホーム)

事例調査⑤  
(2018年11月16日)

グランドマスト  
江古田の杜

事例調査⑥  
(2019年2月8日)

アンダンテ  
レジデンス

- 調査方法：ヒアリング調査
- 調査対象：地域と連携した取組を行っているサービス付き高齢者向け住宅（「もみの樹横浜鶴見」は有料老人ホーム）
- 調査内容：地域連携に係る取組について、実施の背景、概要・実態、体制、効果等



※「空き家の発生を抑制するため税制特例に関する検討アンケート」として実施。事業者団体を通じて配布し、運営事業者より入居者へ回答を依頼。回答が得られたのは、「有料老人ホーム」「サービス付き高齢者向け住宅」「特別養護老人ホーム」「養護老人ホーム」「軽費老人ホーム・ケアハウス」等



## 2. 調査報告① サービス付き高齢者向け住宅の多様性

### (1) 住戸の規模・設備と入居者状況の多様性について（登録情報・運営情報より）

○サービス付き高齢者向け住宅は約24万戸供給されてきたが、25㎡以上の住戸は約5万戸（2割強）にとどまる。

○25㎡未満の約19万戸は、設備共用タイプが大半を占めており、そのうちの約15万戸には台所・浴室がない。

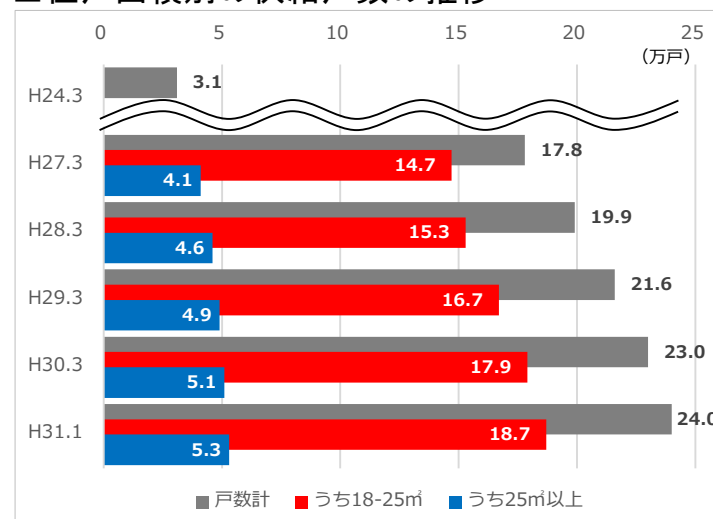
#### 運営情報により把握

○25㎡未満の設備共用タイプでは「要介護1以上の入居者」が84%を占める一方、30㎡以上の設備完備タイプでは「自立+要支援1、2の入居者」が71%を占める。

○「25㎡未満・設備共用タイプ」と「25㎡以上・設備完備タイプ」では、入居者の要介護度別実態は大きく異なる。

○平均年齢に大差はない。

#### ■住戸面積別の供給戸数の推移



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム  
登録情報（各年3月末日）

○「25㎡未満・設備共用タイプ」は、**介護が必要な高齢者**が多く入居する住まいとして15-18万戸供給されてきている

○**介護が必要となる前から**の高齢者向け住宅も供給されている（都市部中心）

○サービス付き高齢者向け住宅以外にも、**介護が必要となる前**の高齢者に対応した高齢者向け住宅の供給が行われはじめつつある。（高齢者向け賃貸、シニア向け分譲マンション）

多様なサービス付き高齢者向け住宅が供給されている

⇒実態に応じた課題整理が必要





## 2. 調査報告① サービス付き高齢者向け住宅の多様性

### 登録情報により把握

#### ■住戸面積別・設備の状況別戸数

|                           | 25㎡未満              | 25㎡以上<br>30㎡未満    | 30㎡以上            | 計                   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| ①台所・浴室<br>ともにあり<br>(フル完備) | 5,952<br>(2.5%)    | 23,165<br>(9.9%)  | 19,109<br>(8.1%) | 48,226<br>(20.5%)   |
| ② ①,③以<br>外               | 33,921<br>(14.4%)  | 4,636<br>(2.0%)   | 2,172<br>(0.9%)  | 40,729<br>(17.3%)   |
| ③台所・浴室<br>ともになし           | 142,956<br>(60.8%) | 2,323<br>(1.0%)   | 737<br>(0.3%)    | 146,016<br>(62.1%)  |
| 計                         | 182,829<br>(77.8%) | 30,124<br>(12.8%) | 22,018<br>(9.4%) | 234,971<br>(100.0%) |

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム  
登録情報（2018年9月末日）

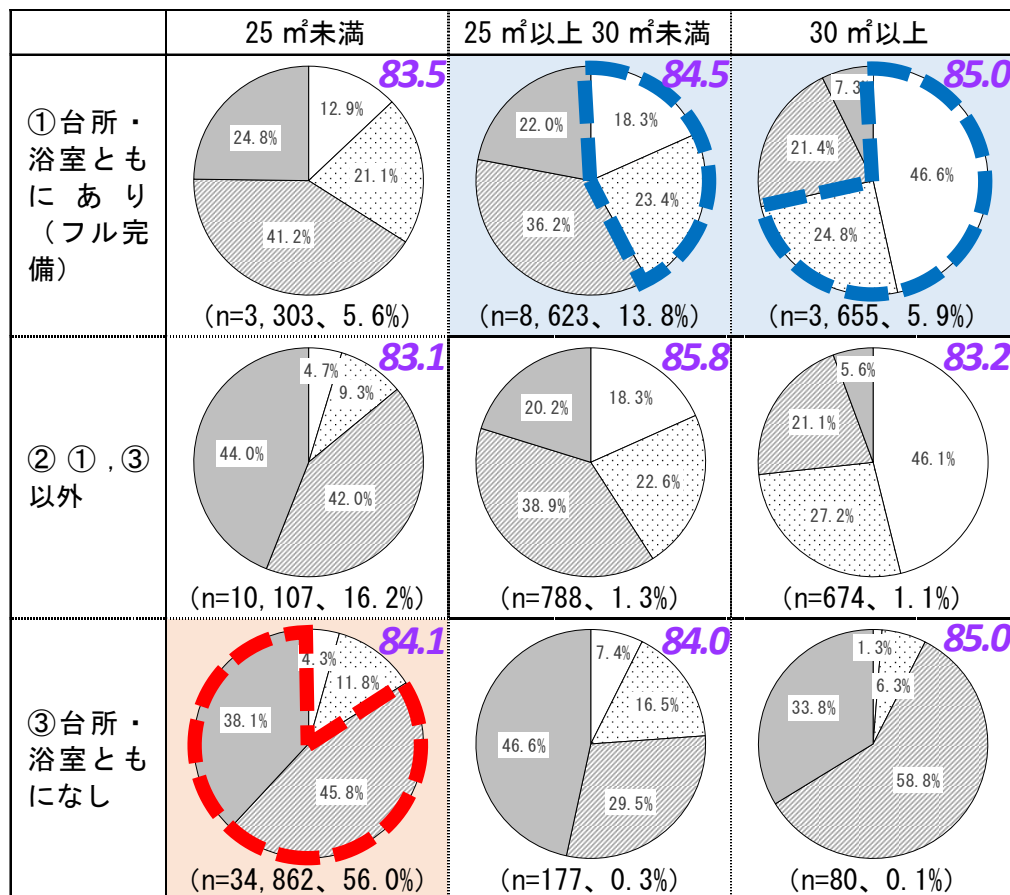
#### 【集計方法】

※ 1 まず、登録情報をもとに、住宅内に面積・設備の異なる住戸が混在している場合、当該住宅における最も多い面積及び設備状況を当該住宅の類型として判定した。そのうえで、運営情報をもとに、入居者の要介護度別人数を集計した。

※ 2 右表中の括弧内の数字のうち、%は当項における集計対象とした全サービス付き高齢者向け住宅への入居者情報数：62,269人に対する割合を示す。

### 登録情報+運営情報により把握

#### ■住戸面積別・設備の状況別の入居者の要介護度等の割合



□ 自立 □ 要支援1,2 ■ 要介護1,2 ■ 要介護3~5

注：各セルの右上にある斜体の数値は各タイプの平均年齢

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム 登録情報・運営情報  
(2018年9月末日)





### 3. 調査報告② 高齢期の住まい探しの特徴

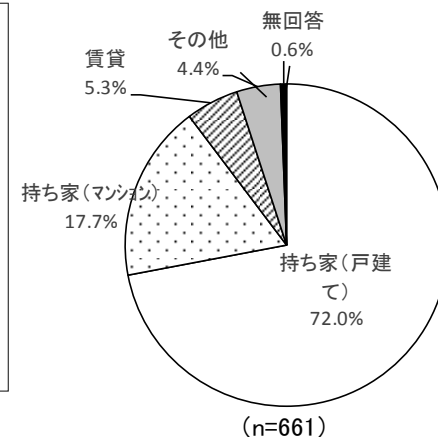
#### (1) 高齢期の住まい探しの特徴 (アンケート調査から把握)

○高齢者施設等へ住替えた人の従前の住宅は、持ち家（戸建て）が7割を占める。

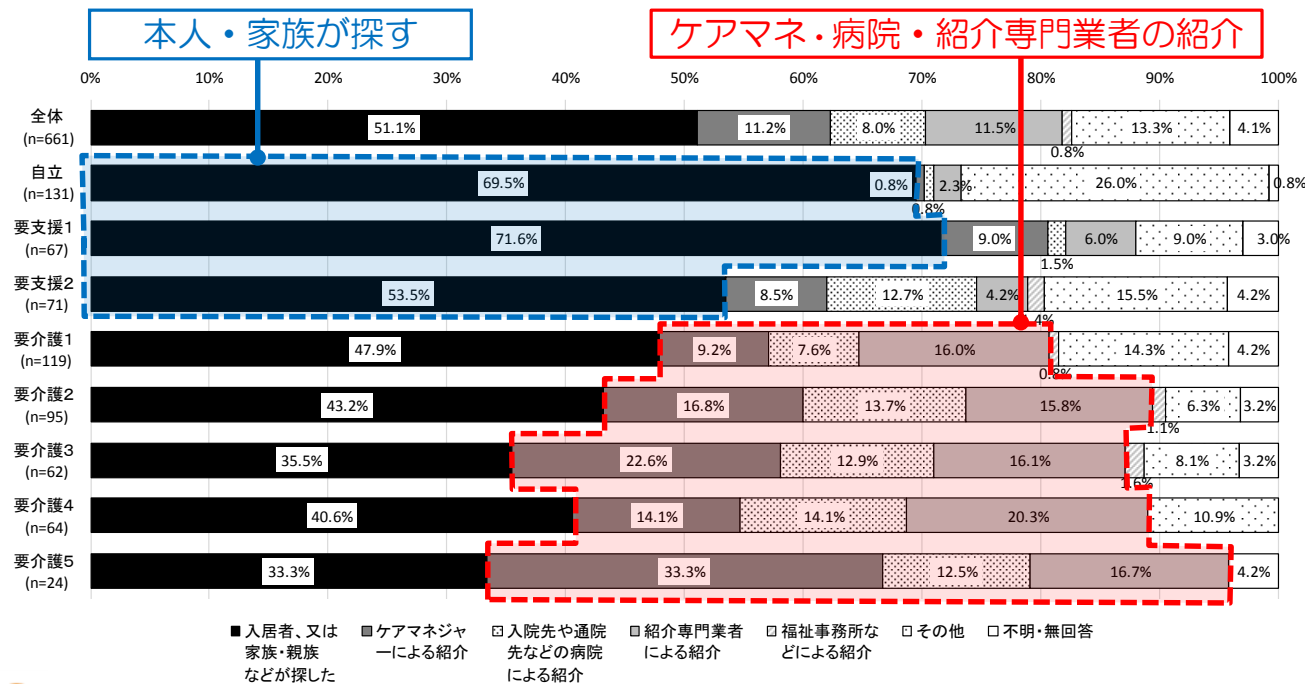
○住替えた人の要介護度状態により入居先の探し方や紹介者は異なる。

- ・「自立」から「要支援2」までの介護度が比較的低い高齢者については、「入居者又は家族・親族などが探した」が50%超である。（意見交換会では、自立した生活を送ることができる高齢者は、本人が情報収集・選択・決定していることが多いとの報告あり）
- ・「要介護1」以上の介護を必要とする高齢者は、第三者の紹介者が介在する比率が高い。
- ・「ケアマネジャーによる紹介」は、「要介護1」で約9%、「要介護度5」で約33%であり、介護度が高くなるに従って比率が高くなる。

■従前の住宅種別割合※



■介護度別の入居先の探し方や紹介者の割合※



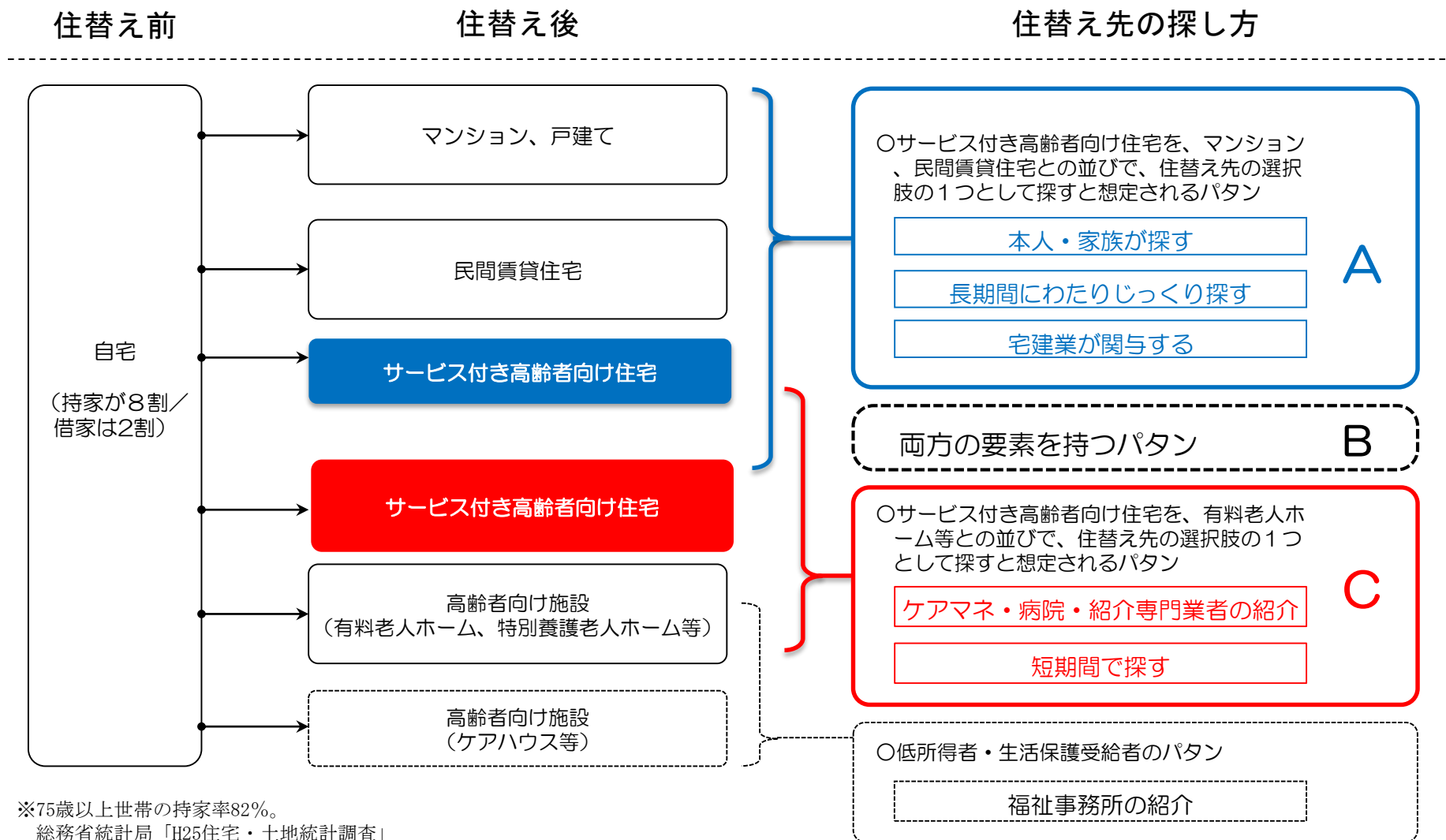
○サービス付き高齢者向け住宅を、マンション、民間賃貸住宅との並びで、住替え先の選択肢の1つとして探すと想定されるパタン

○サービス付き高齢者向け住宅を、有料老人ホーム等との並びで、住替え先の選択肢の1つとして探すと想定されるパタン



### 3. 調査報告② 高齢期の住まい探しの特徴

#### (2) 住替え後の住宅種別と住替え先の探し方の想定



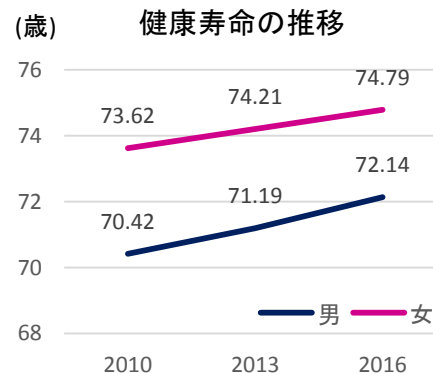
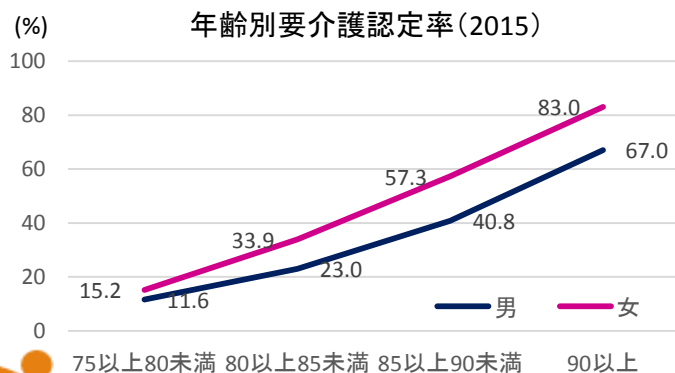
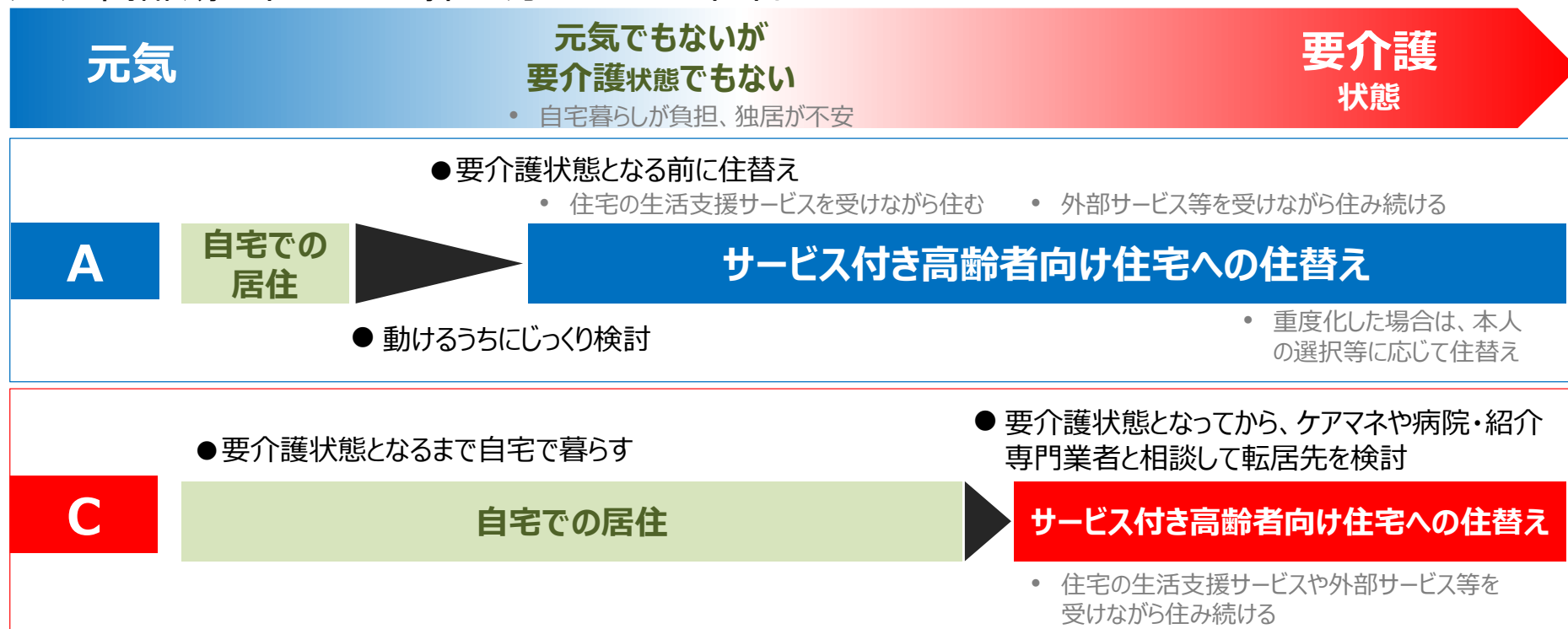
※75歳以上世帯の持家率82%。  
総務省統計局「H25住宅・土地統計調査」





### 3. 調査報告② 高齢期の住まい探しの特徴

#### (3) 高齢期の住まいの探し方に応じた住替えイメージ



○サービス付き高齢者向け住宅の特徴  
(住戸面積や設備の状況)にかかわらず、入居者の平均年齢はほぼ同じ。

○「早めの住替え」の早めは、  
「年齢」ではなく、「**要介護状態となる前**  
**」として捉えられる。**





### 3. 調査報告② 高齢期の住まい探しの特徴

#### (4) 要介護状態となる前の早めの住替えの実態・ニーズ (ヒアリング会における事業者からの報告より)

##### ■ 早めの住替え実態

- ・ 高齢者住宅の平均年齢は80歳代。近年、入居時年齢が上がっている。「早め」＝実年齢が若いという意味ではない。
- ・ 単身世帯が主だが、夫婦世帯や親子入居のケースもある。
- ・ 要介護状態ではない高齢者の場合、本人自ら入居先を探すことが多い。(決定には家族も関わるが主体は本人)
- ・ 住替え前の住宅は持ち家戸建てが多く、住替えて一定期間後に、自宅の処分を検討するケースが多い。一定期間住替え先住戸と自宅を行き来するケースもある。

##### ■ 早めの住替えに係るニーズ

- ・ 独居が不安になってきたこと・雨戸の開閉や階段昇降など自宅での生活に不便な部分が出てきたことがきっかけで、不安や不便を解消したい。
- ・ 子世帯との行き来のしやすさは重視される。(隣居・近居)
- ・ 施設には抵抗感がある(まだ早いと思っている)高齢者にとって、サービス付き高齢者向け住宅は受け入れられやすい。
- ・ 高齢者向け住宅に限定しない(一般の賃貸住宅や分譲マンションと比較)
- ・ 職員配置の充実等だけでなく、費用や立地等の側面から、自分にあった生活を送ることができるかが判断の決め手になっている。



## 4. 調査報告③ 事例調査-1 アンダンチレジデンス

○サービス付き高齢者向け住宅を核として、レストラン・カフェ、保育所、障害者就労支援事業所、看護小規模多機能居宅介護事業所を複合的・一体的に整備したプロジェクト。

○地域の方が企画・運営するイベントが盛ん。多世代交流が生まれている。

### ■事業概要

|        |                  |
|--------|------------------|
| 名称     | アンダンチレジデンス       |
| 運営主体   | 株式会社未来企画         |
| 事業開始   | 2018年7月～         |
| 住戸数、面積 | 50戸、18.00～36.20㎡ |
| 月額家賃   | 78,000～150,000円  |



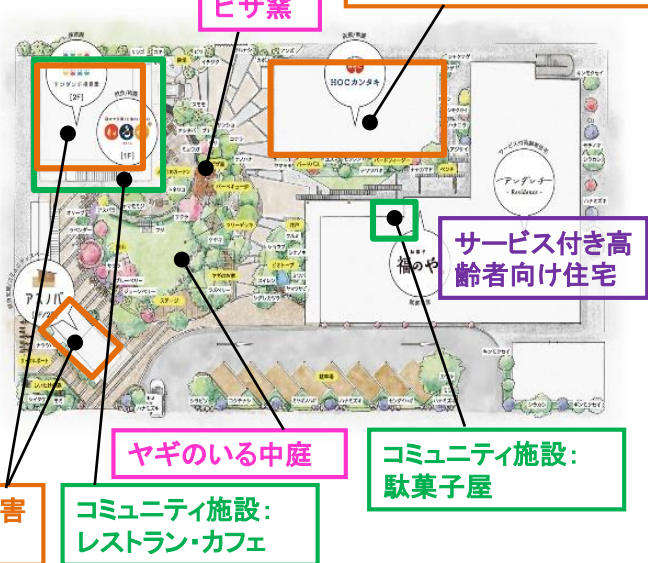
▲住宅全景（HPより）

### ■位置図\*



- 仙台市営地下鉄「六丁の目」駅、徒歩18分。
- 仙台東ICより10分と自動車のアクセス良好。
- 区画整理事業地内。
- 隣の街区にTSUTAYA、スーパー等があり、日常生活の不便はない。

### ■配置図\*



併設施設：保育所、障害者就労支援事業所

コミュニティ施設：レストラン・カフェ

併設施設：看護小規模多機能居宅介護事業所

ピザ窯

サービス付き高齢者向け住宅

ヤギのいる中庭

コミュニティ施設：駄菓子屋

### ■特徴的な取組

#### ○コミュニティレストラン・カフェ

- ・誰もが来店しやすいよう、サービス付き高齢者向け住宅の1階ではなく別棟として整備。
- ・こだわりのあるおいしい食事で、レストラン自体の魅力が大きい。
- ・夜にはお酒を出すなど、多様なニーズに応えた居場所。

#### ○子どもが集まる仕掛け（駄菓子屋）

- ・サービス付き高齢者向け住宅の1階に駄菓子屋を配置。
- ・近隣の小学校でも話題となっている。
- ・子どもと日常的にふれあう中で、高齢者が元気になる。
- ・お手伝いの報酬で駄菓子を買えるよう地域通貨を運用予定。



#### ○敷地内のスペースをフル活用しイベント等開催

- ・子ども、子育て中のママ、高齢者等の居場所が地域になかったことから、サービス付き高齢者向け住宅のフリースペース、障害者就労支援事業所のコミュニティスペースを地域に開放。
- ・建物内外を利用して、クリスマスマーケットやマルシェなどを開催。
- ・サービス付き高齢者向け住宅を核としたこの一画が地域の居場所になることを目指す。

### ■事業化にあたっての工夫

#### ○在宅生活を支える機能の複合化

- ・在宅支援を行うための介護・医療連携や、スタッフの働きやすさのために保育所併設など、複合的・一体的に整備。

(\*印：パンフレットより)







## 4. 調査報告③ 事例調査-2 ウェリスオリーブ武蔵野関町

- 分譲マンションと一体開発。多世代コミュニティの醸成を担う外部開放型交流施設(つなぐカフェ)を整備。
- コミュニティマネージャー(つなぐカフェスタッフ)を配置し、ボランティア活動を醸成。



|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| 物件名称 | ウェリスオリーブ武蔵野関町                             |
| 所在地  | 東京都練馬区関町南4-16-20                          |
| 開設   | 2017年7月                                   |
| 住戸規模 | 70戸。自立型32戸、介護型(特定施設)38戸。専有面積(19.2㎡~46.5㎡) |
| 建築規模 | RC造4階建て                                   |
| 家賃   | 12.7万円~20.5万円                             |
| 種別   | サービス付き高齢者向け住宅                             |
| 併設施設 | 訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、通所介護事業所                 |
| 事業者  | NTT都市開発株式会社                               |

様々な交流施設を整備

- ・屋上でのサツマイモ栽培
- ・デイサービスセンターの営業時間外開放



つなぐカフェ





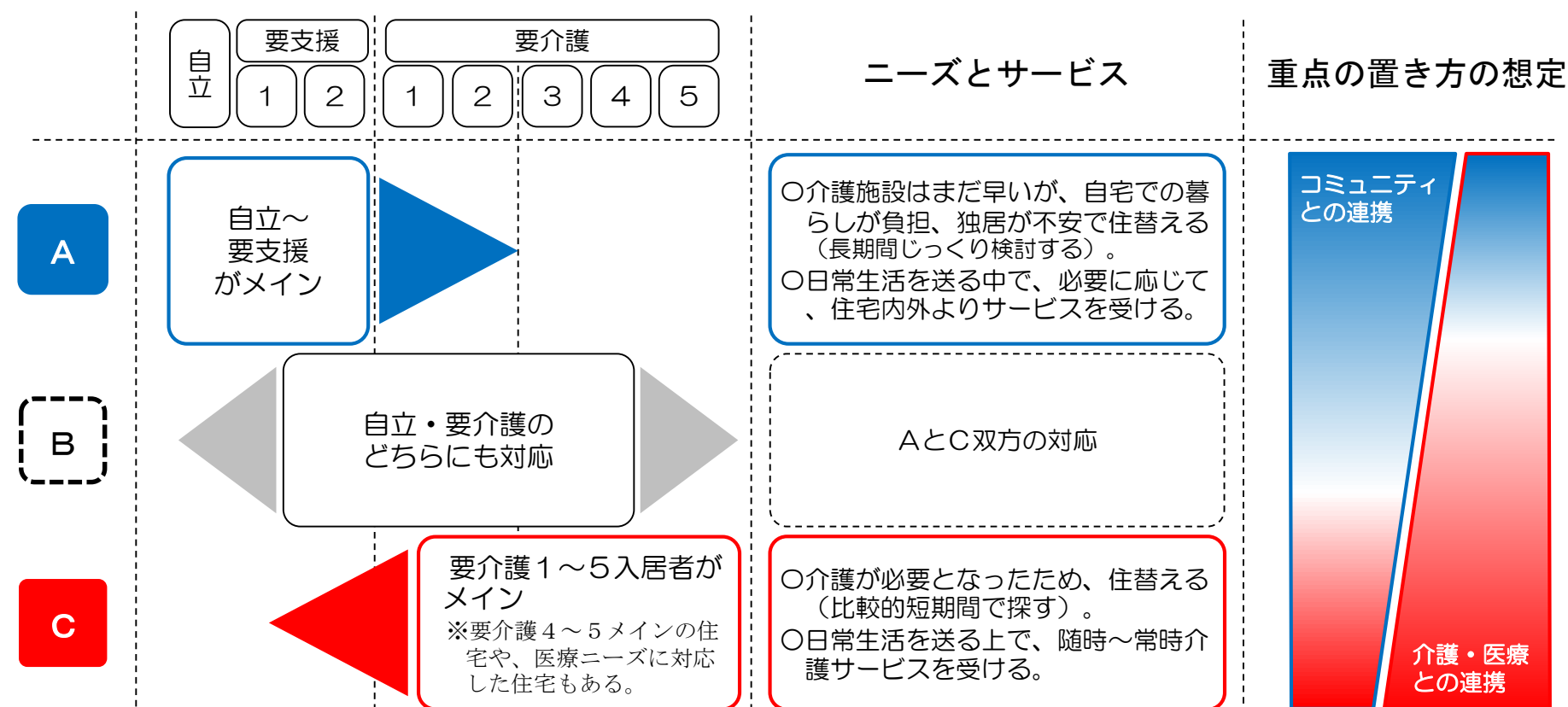
## 5. 調査報告④ サービス付き高齢者向け住宅における多様な地域連携の取組

### (2) 地域連携の取組の効果

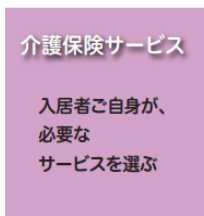
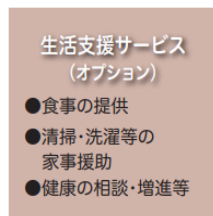
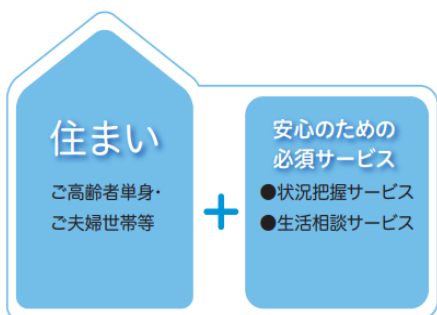
| 地域連携の例                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 地域連携の効果                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・カフェ、レストランを地域に開放</li><li>・地域交流スペース、図書コーナー等を地域に開放</li><li>・食堂、地域交流スペース等において、各種イベントを開催し、入居者と地域住民が参加・交流</li><li>・屋外空間や菜園等を開放し、地域住民との交流を誘発</li><li>・サービス時間外に、食堂や地域交流スペース等を地域団体に貸出</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅の対象層（高齢者）以外の者が入居し、入居者と交流</li><li>・子ども食堂の運営</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅以外の機能（一般マンション、有老、小規模多機能等）と一体的に開発し、地域住民も含め交流</li></ul> <p>等</p> | <p><b>○入居者にとっての効果</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・居住者どうしや居住者と地域住民とのつながりができ、多世代コミュニティが醸成される</li><li>・イベント等に参加し、やりがいや生きがいを感じられ、生き生きとした生活を送ることができる</li><li>・入居して楽しい生活を体験し、元気になった例がある</li><li>・サービス付き高齢者向け住宅以外の外部に居場所ができる、人とのつながりが生まれる</li></ul> <p><b>○事業者にとっての効果</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地域からの認知度が高まった</li><li>・入居率が向上した</li></ul> <p><b>○地方公共団体にとっての効果</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・高齢化した地域の活性化</li><li>・老朽化施設や低未利用地の有効活用</li><li>・多主体連携による地域包括ケアシステムの実現</li></ul> <p><b>■事業者が工夫したこと</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地域とのつながりを強めるため、企画段階から地域資源にアクセスする、地域にネットワークを有する法人をパートナーとする、地域イベントに協力するなど。</li></ul> |



## 6. 入居者の状況、ニーズ・サービス及び重点の置き方の関係性の整理案



※サービス付き高齢者向け住宅の中には、住まいと介護保険サービスが一体的に提供される「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた住宅もある（登録総数のおよそ7％）。



○サービス付き高齢者向け住宅が多様に展開され、様々なニーズに答えていることが把握された。

○サービス付き高齢者向け住宅や地域のスペースを活用して、役割・仕事の提供、地域との交流・連携の取り組みを行うことで、入居者・事業者・地域へのメリットがあることが把握された。

