



高齢期の居住の場の現状と サービス付き高齢者向け住宅の 課題について

-
- | | |
|------------------------------------|-----|
| 1.高齢者の居住の場の現状 | P2 |
| 2.高齢期の居住の場の実態(令和元年度実施調査報告) | P15 |
| 3.サービス付き高齢者向け住宅の現状(データ、三浦研究室調査、事例) | P24 |
| 4.高齢期の居住の場の選択の支援 | P40 |
| 5.高齢期の居住の場の見通し | P45 |
| 6.令和2年度実施する調査研究 | P59 |

1.高齡期の居住の場の現状

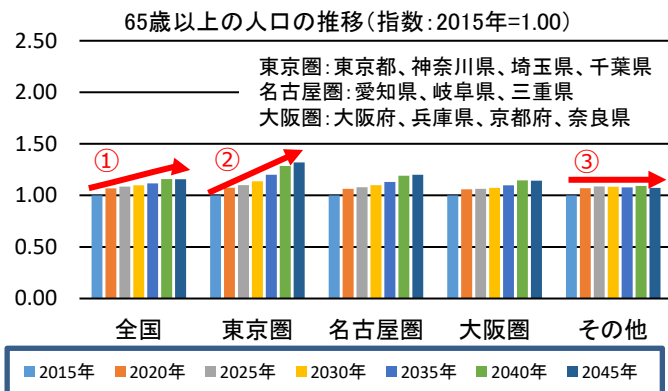
- 1)人口・世帯の状況
- 2)介護ニーズと死亡者数
- 3)高齡期の住宅事情等



1)人口・世帯の状況

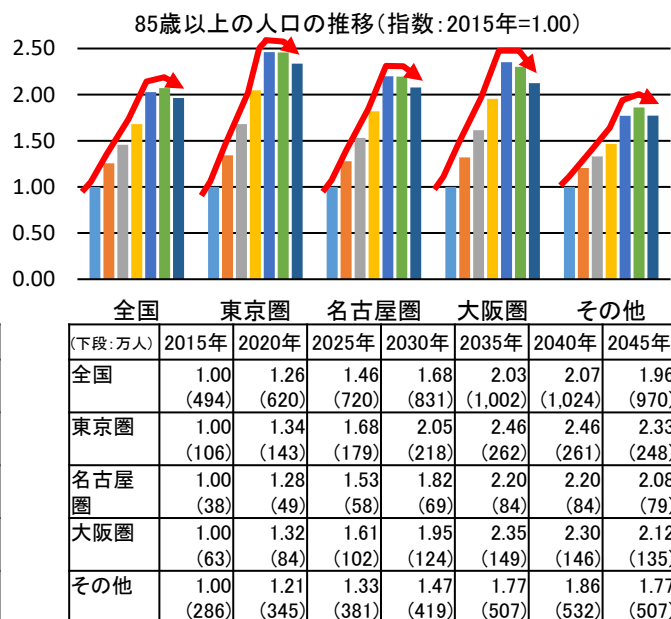
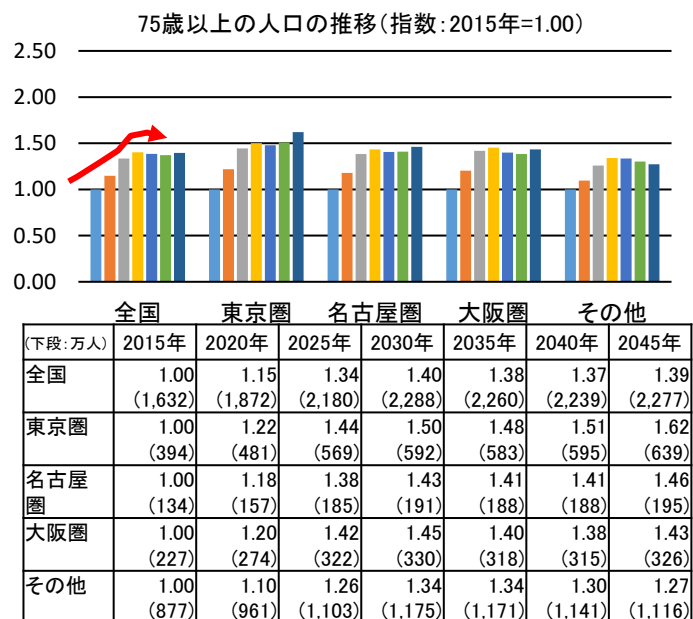
①2040年：団塊の世代が90歳代に

●2040にかけて高齢者人口は今後も増加傾向 特に85歳以上人口の急激な増加



(下段:万人)	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
全国	1.00 (3,387)	1.07 (3,619)	1.09 (3,677)	1.10 (3,716)	1.12 (3,782)	1.16 (3,921)	1.16 (3,919)
東京圏	1.00 (866)	1.07 (931)	1.10 (952)	1.14 (985)	1.20 (1,040)	1.29 (1,114)	1.32 (1,142)
名古屋圏	1.00 (286)	1.06 (304)	1.08 (309)	1.10 (314)	1.13 (323)	1.19 (341)	1.20 (343)
大阪圏	1.00 (493)	1.06 (522)	1.06 (524)	1.07 (529)	1.10 (541)	1.15 (565)	1.14 (564)
その他	1.00 (1,742)	1.07 (1,862)	1.09 (1,892)	1.08 (1,888)	1.08 (1,877)	1.09 (1,901)	1.07 (1,870)

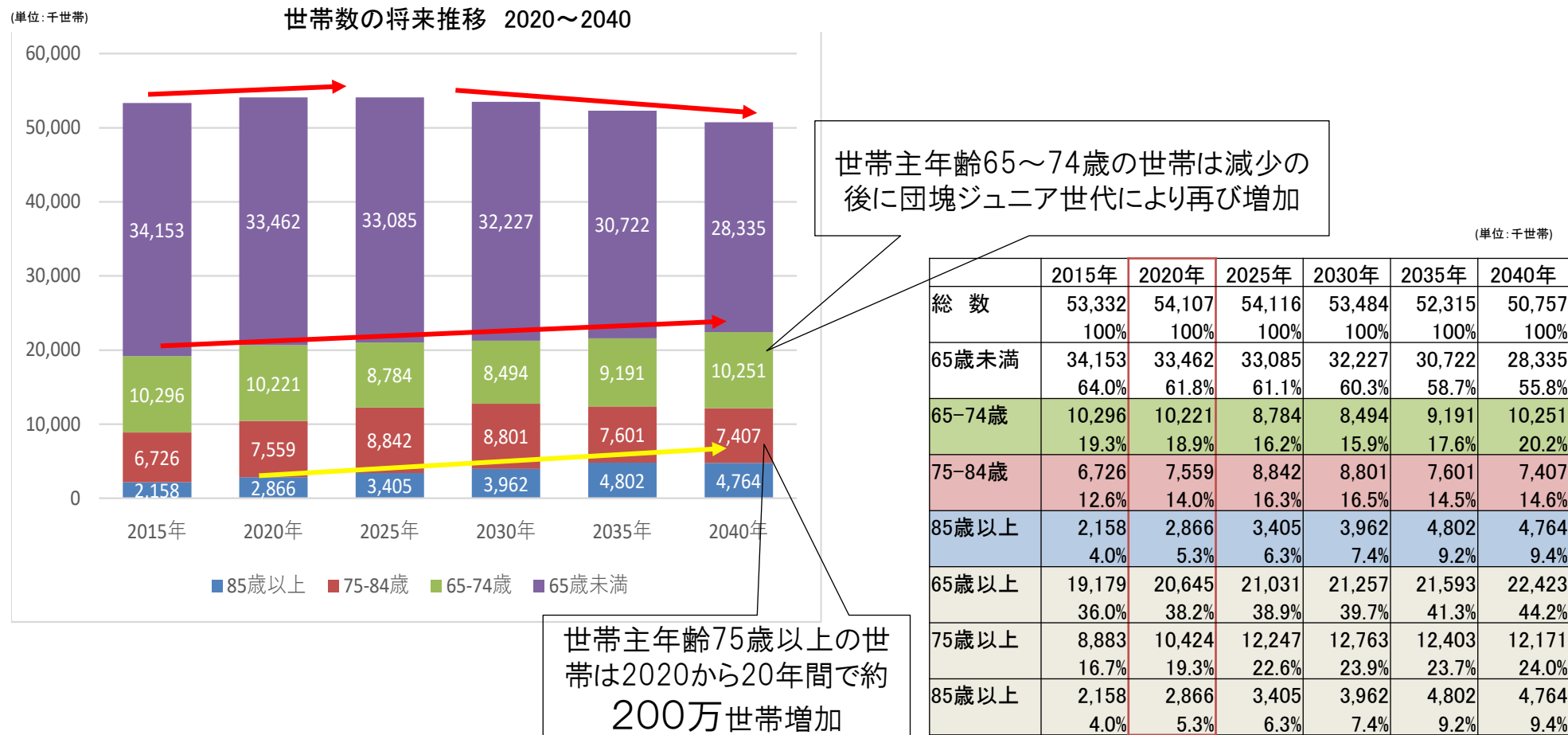
- ・65歳以上人口は、全国で2040年に向けて徐々に増加（①2015→2040：約530万人（約16%）増加）東京圏では急増（②）その他地域では2020年以降ほぼ横ばい（③）



- ・75歳以上人口は、全国的に2030年まで増加が顕著
- ・85歳以上人口は、2035～40年まで全国的に急増（2015→40年 約476万人増加）



- ・世帯総数は2025年をピークに減少 …2020年:5,410.7万世帯 ⇒2025年:5,411.6万世帯 ⇒2040年:5,075.7万世帯
- ・世帯主年齢65歳以上の世帯は増加傾向 …2020年:2,064.5万世帯(38.2%)⇒2040年:2,242.3万世帯(44.2%)





1)人口・世帯の状況

③ ㊦:65歳以上世帯の推移

- ・高齢単独世帯は全国的に増加傾向 …2015年:625.3万世帯 ⇒2040年:896.3万世帯
- ・高齢夫婦のみ世帯・その他の世帯の動向は地域毎に各様 …東京圏は微増／大阪・その他の圏域は減少傾向

世帯年齢65歳以上単独世帯の推移

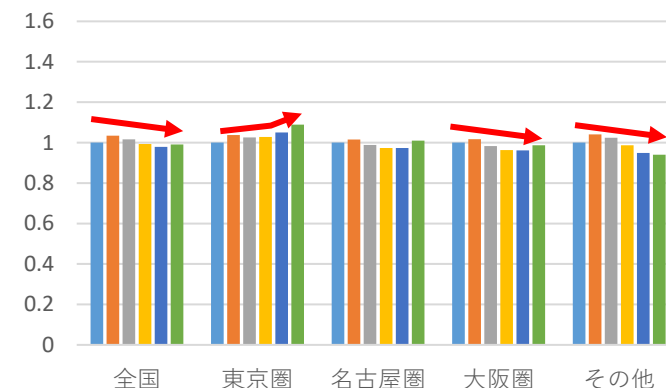
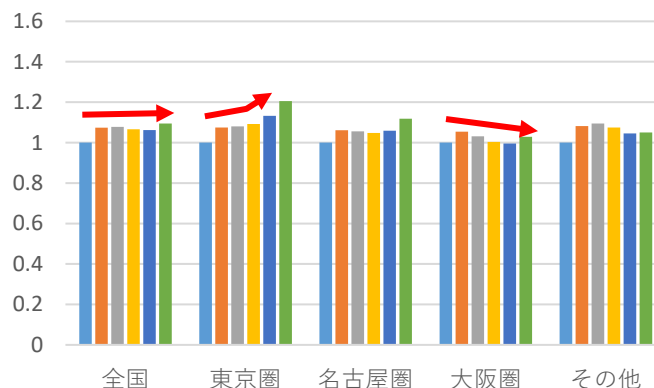
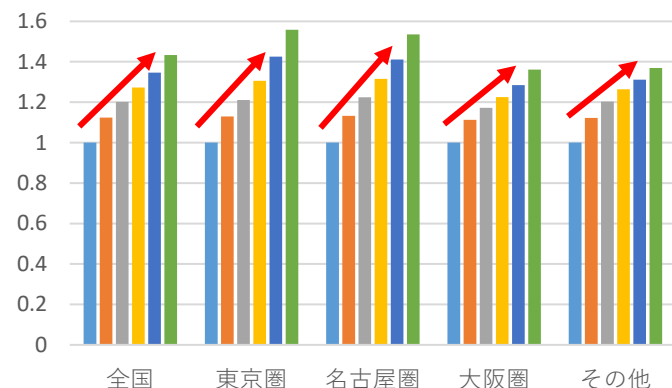
(指数:2015年=1.00)

世帯年齢65歳以上夫婦のみ世帯の推移

(指数:2015年=1.00)

世帯年齢65歳以上その他の世帯の推移

(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

単位:千世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
全国	1.00 (6,253)	1.12 (7,025)	1.20 (7,512)	1.27 (7,959)	1.35 (8,418)	1.43 (8,963)
東京圏	1.00 (1,769)	1.13 (1,998)	1.21 (2,143)	1.31 (2,310)	1.43 (2,522)	1.56 (2,757)
名古屋圏	1.00 (458)	1.13 (519)	1.22 (560)	1.32 (602)	1.41 (646)	1.54 (703)
大阪圏	1.00 (1,067)	1.11 (1,188)	1.17 (1,250)	1.22 (1,307)	1.28 (1,371)	1.36 (1,452)
その他	1.00 (2,958)	1.12 (3,321)	1.20 (3,559)	1.26 (3,739)	1.31 (3,879)	1.37 (4,051)

2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (6,277)	1.07 (6,740)	1.08 (6,763)	1.07 (6,693)	1.06 (6,666)	1.09 (6,870)
1.00 (1,684)	1.07 (1,809)	1.08 (1,819)	1.09 (1,840)	1.13 (1,906)	1.21 (2,030)
1.00 (540)	1.06 (573)	1.06 (570)	1.05 (566)	1.06 (572)	1.12 (604)
1.00 (979)	1.05 (1,032)	1.03 (1,010)	1.00 (983)	1.00 (974)	1.03 (1,007)
1.00 (3,074)	1.08 (3,326)	1.09 (3,364)	1.08 (3,305)	1.05 (3,213)	1.05 (3,228)

2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (6,650)	1.03 (6,879)	1.02 (6,756)	0.99 (6,606)	0.98 (6,510)	0.99 (6,590)
1.00 (1,717)	1.04 (1,781)	1.03 (1,761)	1.03 (1,765)	1.05 (1,803)	1.09 (1,870)
1.00 (572)	1.02 (580)	0.99 (565)	0.97 (556)	0.97 (556)	1.01 (577)
1.00 (888)	1.02 (903)	0.98 (873)	0.96 (856)	0.96 (854)	0.99 (876)
1.00 (3,473)	1.04 (3,614)	1.02 (3,557)	0.99 (3,429)	0.95 (3,296)	0.94 (3,266)



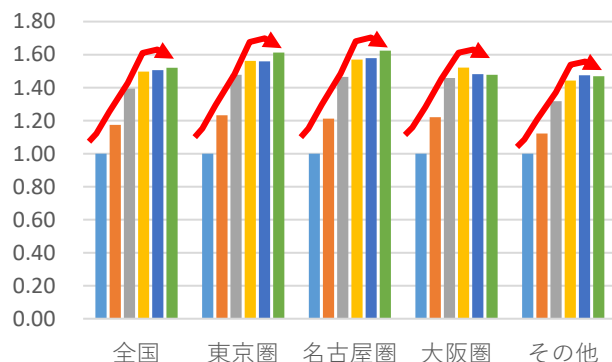
1)人口・世帯の状況

③ ①:75歳以上世帯の推移

- ・75歳以上人口においても、高齢単独世帯は全国的に増加
- ・夫婦のみ世帯、及びその他の世帯については、生涯未婚者の高齢化により2030年以降減少傾向

世帯年齢75歳以上単独世帯の推移

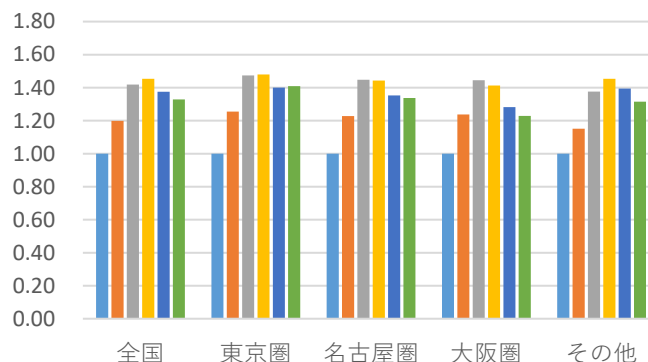
(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

世帯年齢75歳以上夫婦のみ世帯の推移

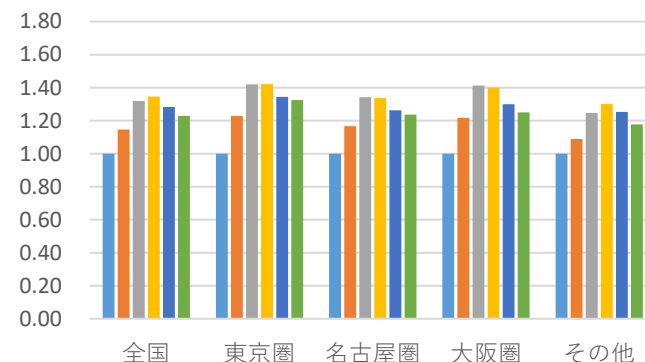
(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

世帯年齢75歳以上その他の世帯の推移

(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

単位:千世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
全国	1.00 (3,369)	1.18 (3,958)	1.40 (4,700)	1.50 (5,045)	1.51 (5,075)	1.52 (5,122)
東京圏	1.00 (906)	1.23 (1,117)	1.48 (1,339)	1.56 (1,416)	1.56 (1,414)	1.61 (1,461)
名古屋圏	1.00 (245)	1.21 (297)	1.47 (358)	1.57 (384)	1.58 (386)	1.62 (397)
大阪圏	1.00 (566)	1.22 (691)	1.46 (825)	1.52 (861)	1.48 (838)	1.48 (836)
その他	1.00 (1,652)	1.12 (1,854)	1.32 (2,177)	1.44 (2,385)	1.48 (2,437)	1.47 (2,427)

2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (2,735)	1.20 (3,279)	1.42 (3,881)	1.45 (3,976)	1.38 (3,762)	1.33 (3,635)
1.00 (732)	1.26 (918)	1.47 (1,078)	1.48 (1,083)	1.40 (1,025)	1.41 (1,031)
1.00 (228)	1.23 (280)	1.45 (330)	1.44 (329)	1.35 (308)	1.34 (305)
1.00 (424)	1.24 (524)	1.45 (612)	1.41 (599)	1.28 (543)	1.23 (521)
1.00 (1,352)	1.15 (1,557)	1.38 (1,861)	1.45 (1,966)	1.39 (1,886)	1.32 (1,778)

2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (2,779)	1.15 (3,186)	1.32 (3,667)	1.35 (3,742)	1.28 (3,565)	1.23 (3,415)
1.00 (700)	1.23 (859)	1.42 (994)	1.42 (995)	1.34 (941)	1.33 (927)
1.00 (227)	1.17 (265)	1.34 (305)	1.34 (304)	1.26 (287)	1.24 (281)
1.00 (347)	1.22 (422)	1.41 (490)	1.40 (485)	1.30 (450)	1.25 (433)
1.00 (1,505)	1.09 (1,640)	1.25 (1,878)	1.30 (1,958)	1.25 (1,887)	1.18 (1,773)



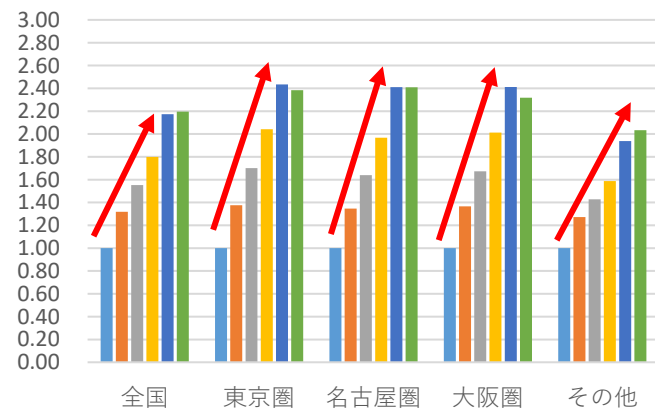
1)人口・世帯の状況

③ ㊦:85歳以上世帯の推移

- ・85歳以上人口においては、高齢単独世帯、夫婦のみ世帯、その他の世帯とも全国的に増加
- ・団塊の世代が85歳になりきる2035年に急増

世帯年齢85歳以上単独世帯の推移

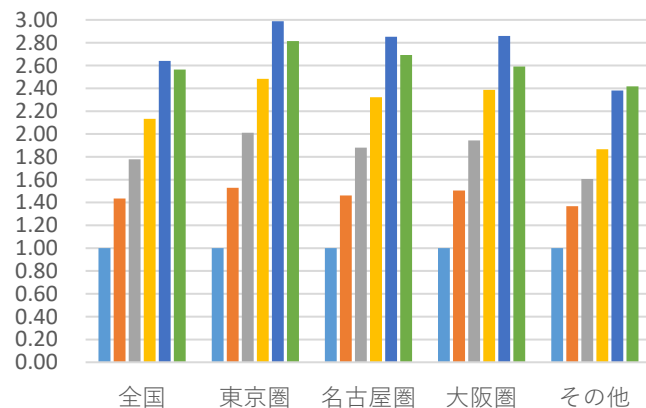
(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

世帯年齢75歳以上夫婦のみ世帯の推移

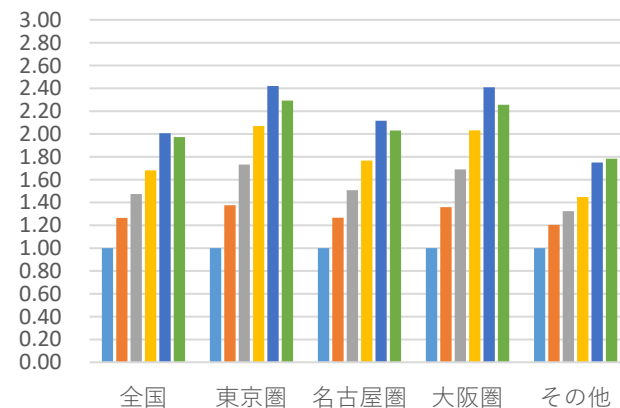
(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

世帯年齢75歳以上その他の世帯の推移

(指数:2015年=1.00)



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年

単位:千世帯	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
全国	1.00 (1,002)	1.00 (1,322)	1.18 (1,556)	1.36 (1,803)	1.65 (2,179)	1.66 (2,200)
東京圏	1.00 (256)	1.00 (354)	1.24 (438)	1.48 (526)	1.77 (627)	1.73 (614)
名古屋圏	1.00 (69)	1.00 (92)	1.22 (113)	1.46 (135)	1.79 (165)	1.79 (165)
大阪圏	1.00 (162)	1.00 (221)	1.23 (270)	1.47 (325)	1.77 (390)	1.70 (375)
その他	1.00 (515)	1.00 (654)	1.12 (735)	1.25 (817)	1.52 (997)	1.60 (1,046)

2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (480)	1.00 (689)	1.24 (854)	1.49 (1,025)	1.84 (1,268)	1.79 (1,232)
1.00 (122)	1.00 (187)	1.32 (246)	1.62 (304)	1.95 (365)	1.84 (344)
1.00 (36)	1.00 (53)	1.29 (68)	1.59 (84)	1.95 (103)	1.84 (97)
1.00 (70)	1.00 (105)	1.29 (136)	1.59 (167)	1.90 (200)	1.72 (181)
1.00 (252)	1.00 (345)	1.17 (405)	1.37 (471)	1.74 (600)	1.77 (610)

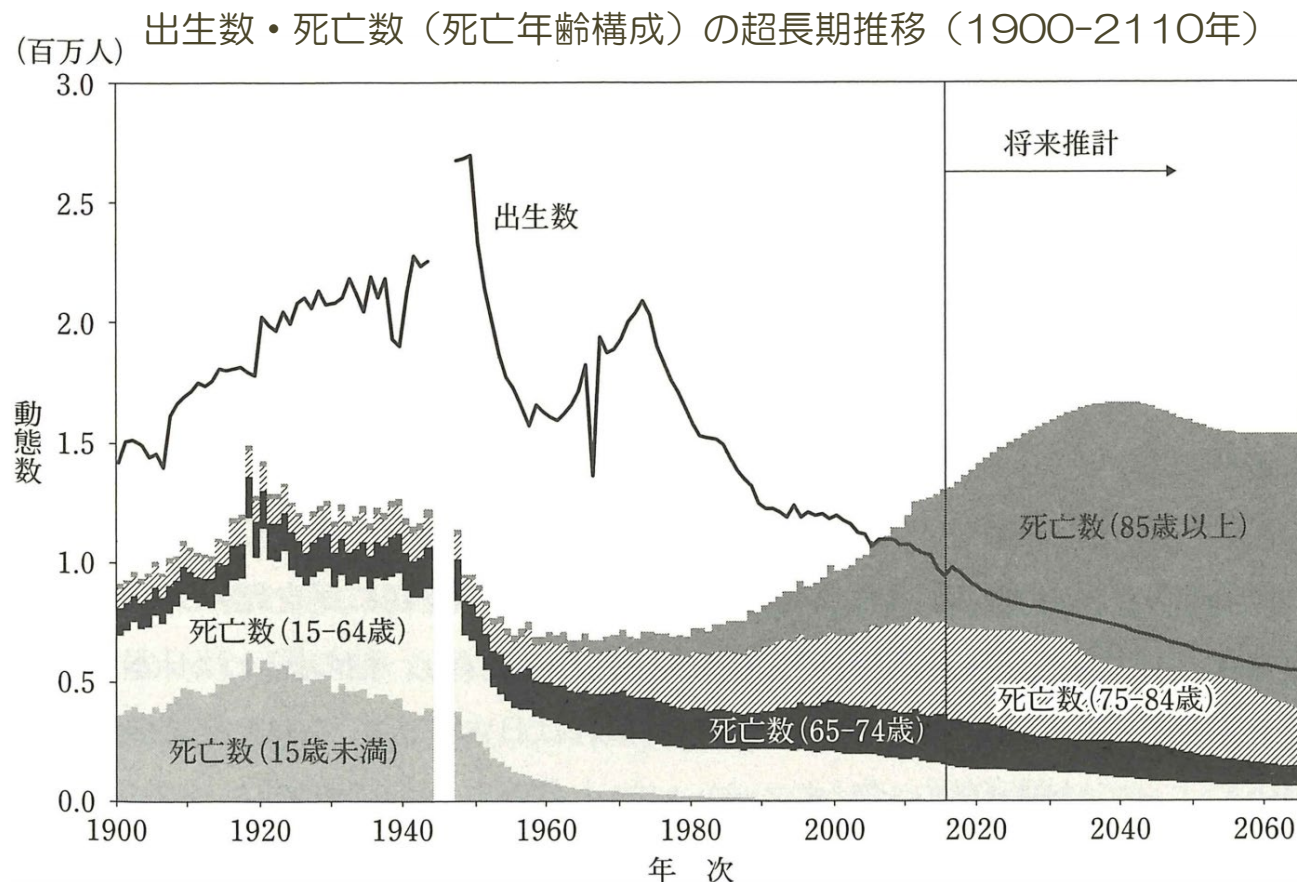
2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1.00 (675)	1.00 (855)	1.16 (995)	1.33 (1,135)	1.59 (1,355)	1.56 (1,332)
1.00 (156)	1.00 (214)	1.26 (269)	1.50 (322)	1.76 (377)	1.67 (357)
1.00 (51)	1.00 (64)	1.19 (76)	1.39 (89)	1.67 (107)	1.60 (103)
1.00 (77)	1.00 (105)	1.24 (130)	1.50 (157)	1.77 (185)	1.66 (174)
1.00 (392)	1.00 (472)	1.10 (519)	1.20 (567)	1.45 (686)	1.48 (699)



2)介護ニーズと死亡者数

①年齢別にみた死亡者数の歴史的推移

- ・今後2040年までの20年間は、85歳以上高齢者の死亡数が他の年代より急激なカーブで増え続け、2039年にピークを迎える。



出所：厚生労働省「人口動態統計」，国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」
出生中位・死亡中位推計，数値は「日本人」人口について。

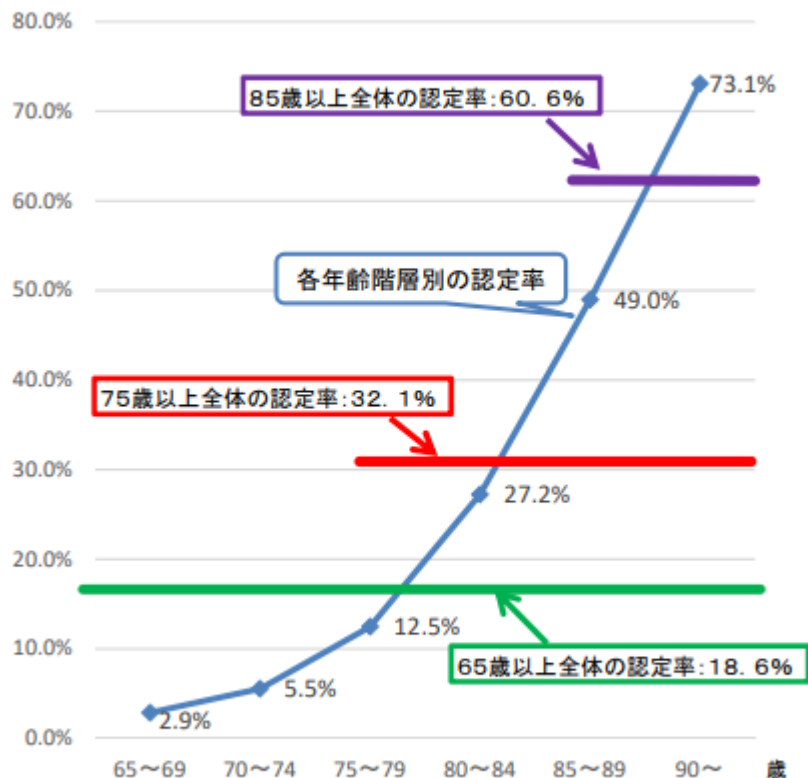


2)介護ニーズと死亡者数

②年齢階級別の要介護認定率と人口1人当たりの介護給付費

年齢階級別の要介護認定率

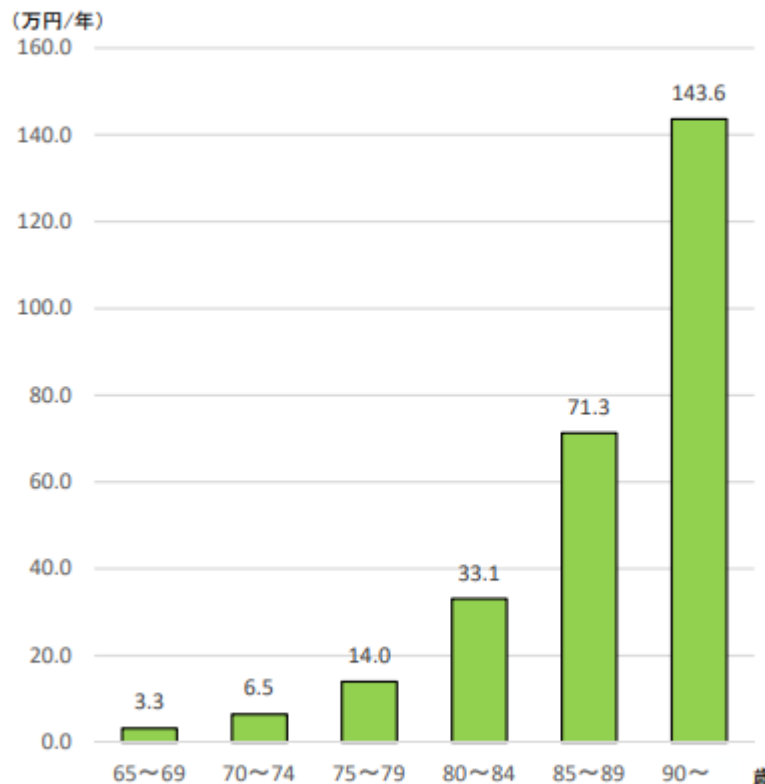
○要介護認定率は、年齢が上がるにつれ上昇。特に、85歳以上で上昇。



出典: 2019年9月末認定者数(介護保険事業状況報告)及び2019年10月1日人口(総務省統計局人口推計)から作成

年齢階級別の人口1人当たりの介護給付費

○一人当たり介護給付費は85歳以上の年齢階級で急増。



出典: 2018年度「介護給付費等実態統計」及び2018年10月1日人口(総務省統計局人口推計)から作成

注) 高額介護サービス費、高額医療合算介護サービス費は含まない。
補足給付に係る費用は、サービスごとに年齢階級別受給者数に応じて按分。

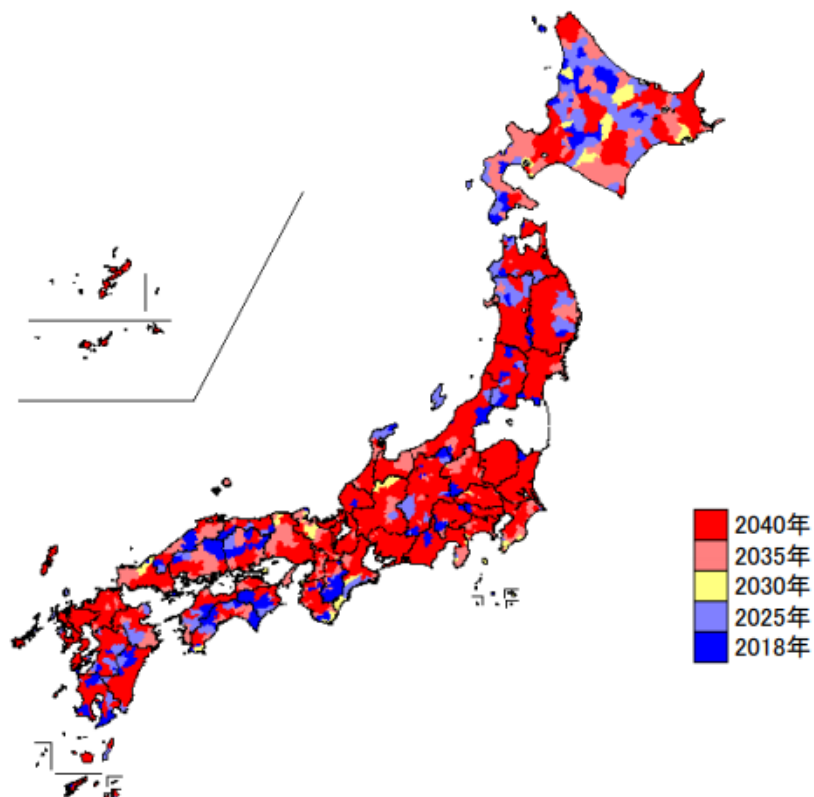


2)介護ニーズと死亡者数

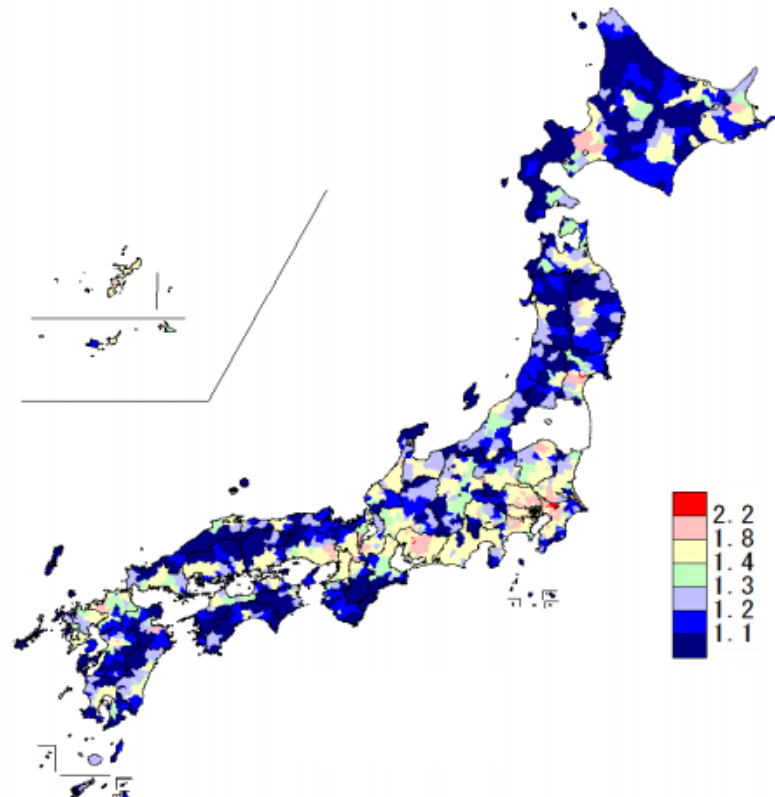
③保険者別の介護サービス利用者数の見込み

- 各保険者（福島県内の保険者を除く）における、2040年までの介護サービス利用者数を推計すると、ピークを過ぎ減少に転じた保険者もある一方、都市部を中心に2040年まで増え続ける保険者が多い。
- また、最も利用者数が多くなる年の利用者数の2018年の利用者数との比（増加率）をみると、ほとんど増加しない保険者がある一方、2倍超となる保険者も存在する。

【保険者別 2040年までの間にサービス利用者数が最も多い年】



【保険者別 2040年までの間にサービス利用者数が最も多い年の利用者数の増加率】



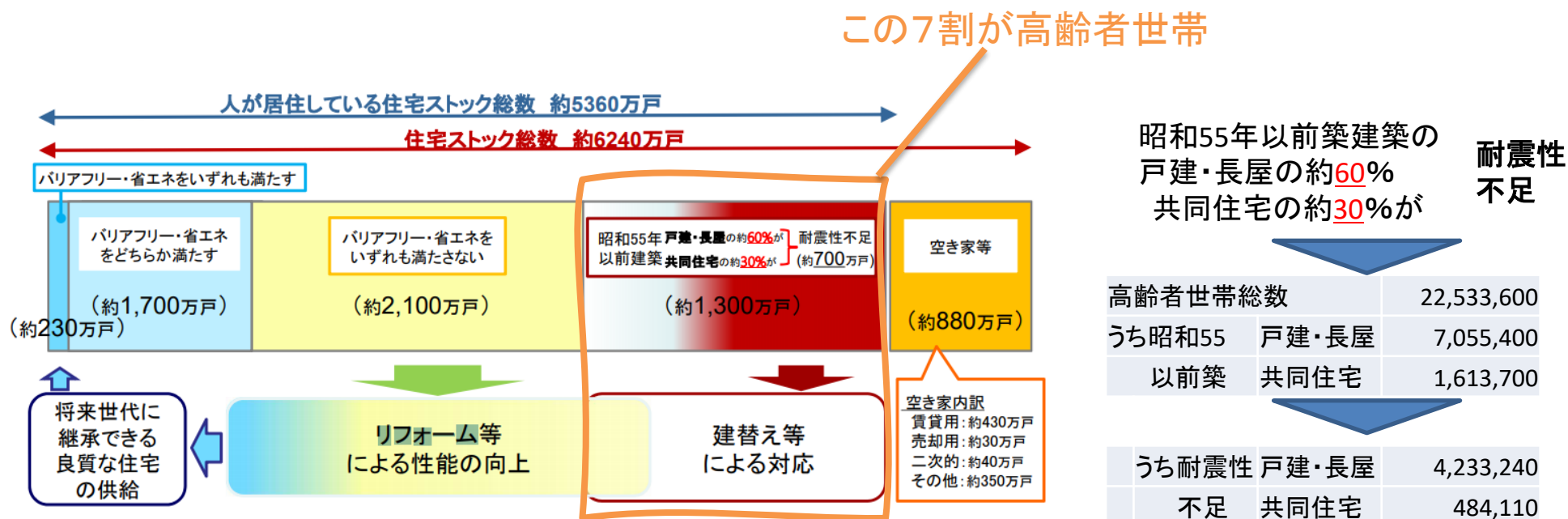
※ 2018年度介護保険事業状況報告（厚生労働省）、2017年度介護給付費等実態調査（厚生労働省）から、保険者別の年齢階級別・サービス類型別・要介護度別利用率を算出し、当該利用率に推計人口（日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）を乗じて、2025年以降5年毎に2040年までの保険者別の推計利用者数を作成（推計人口が算出されていない福島県内の保険者を除く）。



3)高齢者の住宅事情等

①高齢者は築年の古い住宅に居住

- 高齢者が居住する住宅ストックは、約2,250万戸、ストック総数の約4割。
- 耐震性が不足するものが多いS56年以前の約1,300万戸のうち、高齢者が居住するのは約920万戸(約7割)。
- 高齢者が居住する住宅ストックのうち、約470万戸が耐震性を満たさないと推定。



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」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

※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

※ 「空き家等」には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅を含む

資料：国土交通省「第52回住宅・宅地分科会資料」(令和2年6月26日)

資料：平成30年住宅・土地統計調査第230-1表より作成



3)高齢者の住宅事情等

②高齢期に適した住まいは約12%にとどまる

●高齢者が居住する2,250万戸の住宅の内、「新耐震」、「一定のバリアフリー」と「断熱：二重窓または複層ガラスが1つ以上」を満たす住宅は約12%(約270万戸)にとどまる。

図表：建築時期別住宅性能(世帯主65歳以上世帯)

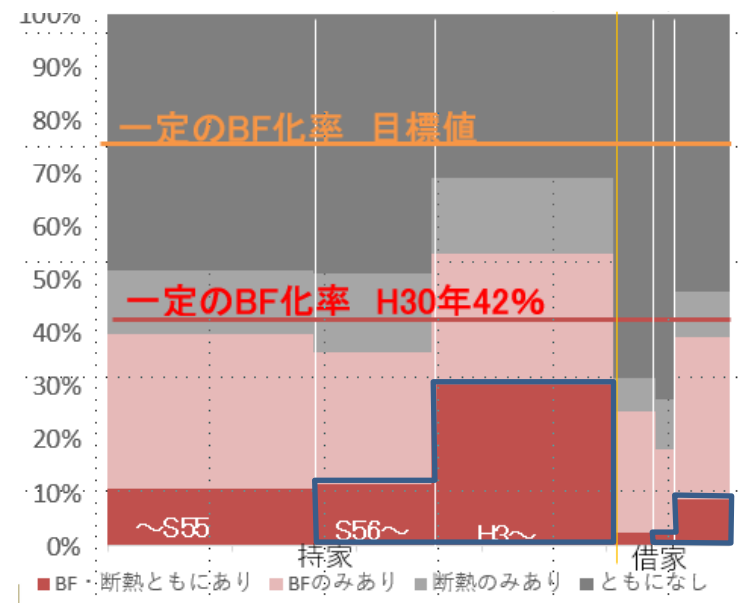
	建設年次	BF・断熱 ともにあり	BFのみあり	断熱のみ あり	BF・断熱 ともになし	計
持ち家	昭和55年以前	3.7%	9.7%	4.0%	16.2%	33.6%
	昭和56～平成2年	2.2%	4.6%	2.8%	9.0%	18.5%
	平成3年以降・不詳	8.8%	7.1%	4.1%	9.0%	29.1%
借家	昭和55年以前	0.2%	1.6%	0.4%	4.8%	7.0%
	昭和56～平成2年	0.1%	0.6%	0.3%	2.7%	3.7%
	平成3年以降・不詳	0.7%	2.5%	0.7%	4.2%	8.1%
持ち家 +借家	昭和55年以前	3.9%	11.3%	4.4%	21.0%	40.6%
+借家	昭和56～平成2年	2.3%	5.1%	3.1%	11.7%	22.2%
	平成3年以降・不詳	9.6%	9.6%	4.8%	13.2%	37.2%
	総計	19.5%	26.1%	12.4%	45.9%	100.0%

数値は総数に対する比率

集計対象：19,266,750

住宅・土地統計調査による特別集計

S56年以降BF・断熱ともにあり	11.8%
------------------	-------



BF・断熱
いずれも満たす

BF・断熱
どちらか満たす

BF・断熱
どちらも満たさない

昭和55年以前建築



※()は特別集計にて算出した比率を
高齢者居住世帯2250万戸に外挿し推定した戸数



3)高齢者の住宅事情等

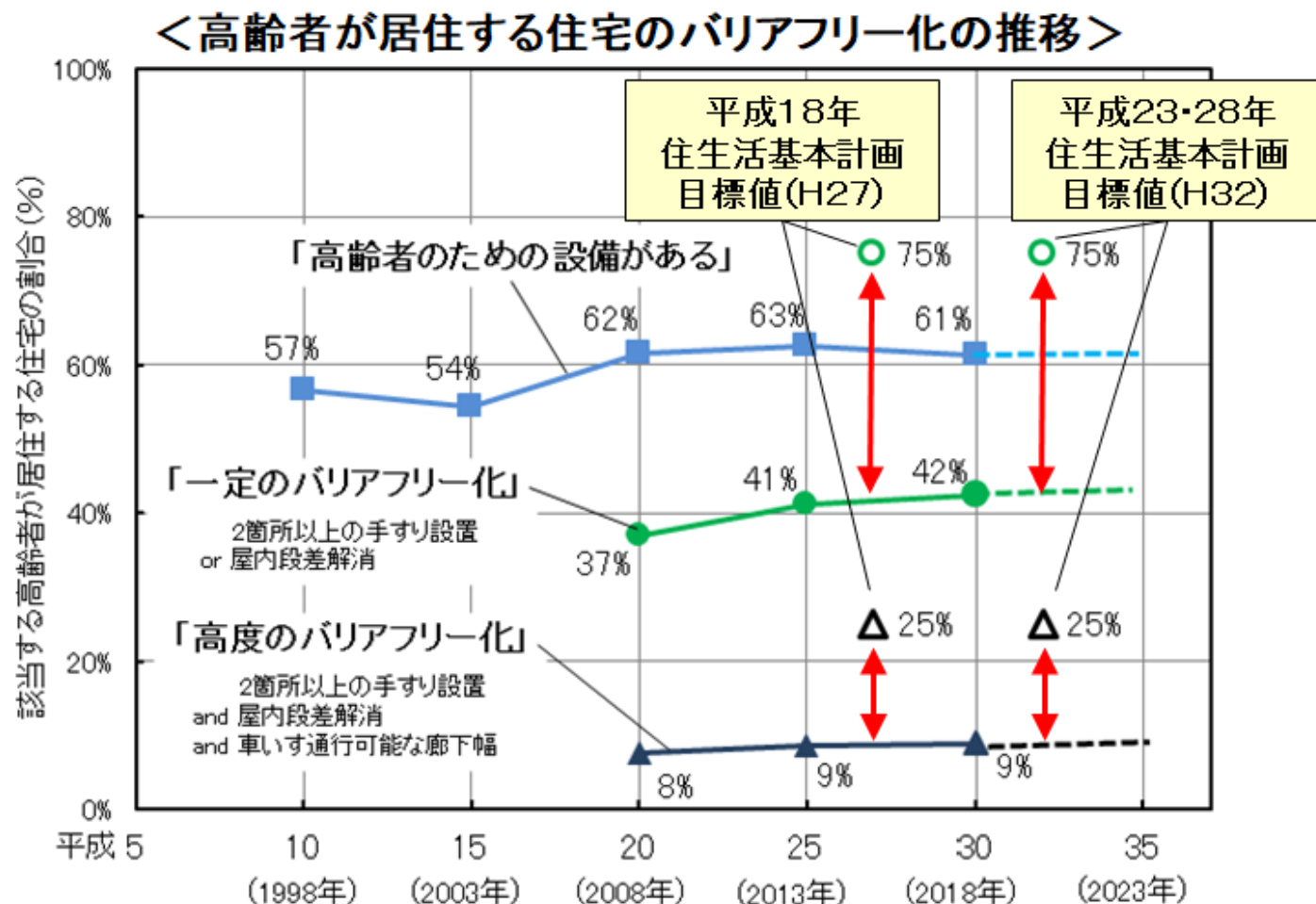
③バリアフリー化の目標には到達していない

●「一定のバリアフリー化」率は2025年目標値75%。H30(2018)で42%。

◇平成20～25年では4ポイント増加(37→41%)していたものの、平成25～30年では1ポイントの増加(41→42%)に留まっている。

●「高度のバリアフリー化」率はH30(2018)で9%。2025年目標値25%

◇平成20～25年では1ポイント増加(8→9%)していたものの、平成25～30年では横ばい(9→9%)となっている。





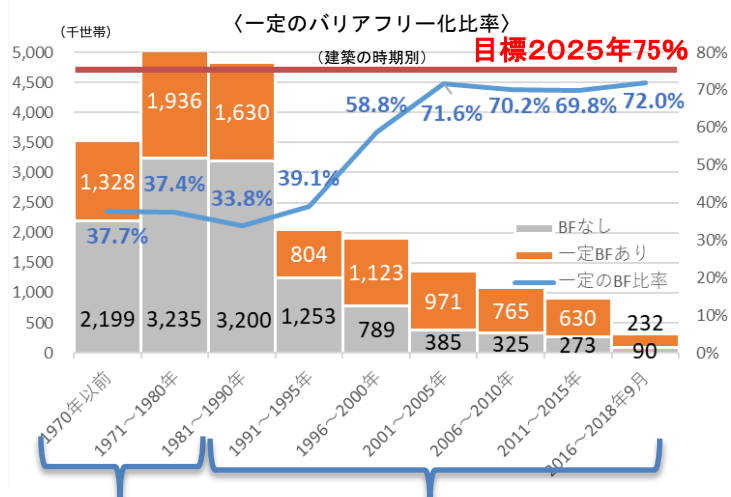
3)高齢者の住宅事情等

④バリアフリー化目標達成には、約730万戸の改修と新築住宅のバリアフリー向上も課題

●バリアフリー化比率は、1996(H8)年以降築の住宅で比較的高く、1995(H7)年以前築の住宅では低い

◇2000年以降築持家戸建の一定BF率は7割前後⇒目標達成には5ポイント改善要

◇一定のBFを満たさない住宅1,175万戸のうち、耐震性を有する1981年以降は631万戸



BF+耐震が課題

1980年以前築
一定のBFでない

543万戸

BFが課題

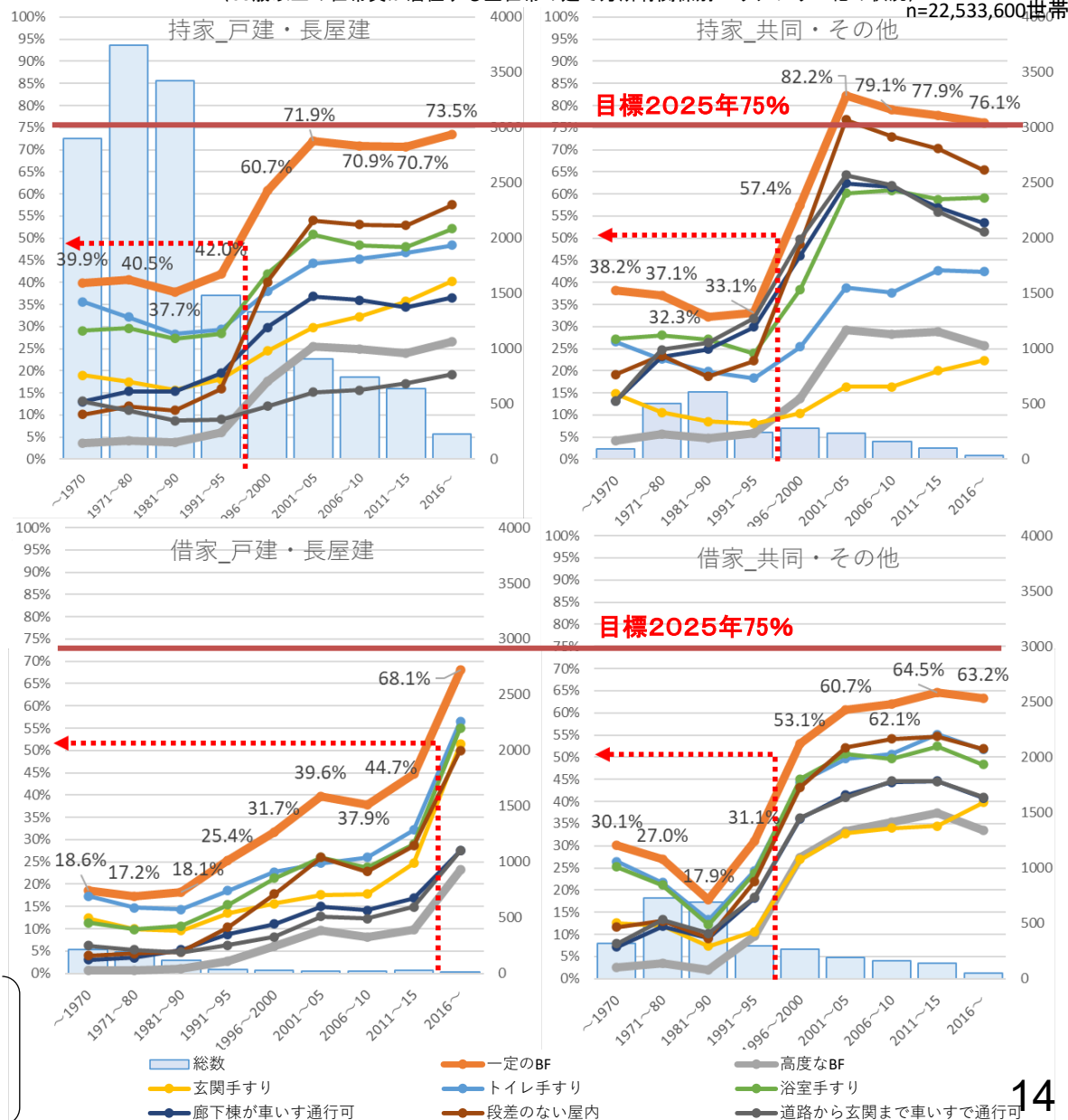
1981年~
一定のBFでない

631万戸

一定のBFでない計1,175万戸

※一定のバリアフリー化
…玄関手すり、浴室手すり、
トイレ手すり、段差のない
屋内を満たす住宅

〈65歳以上の世帯員が居住する主世帯の建て方所有関係別バリアフリー化の状況〉



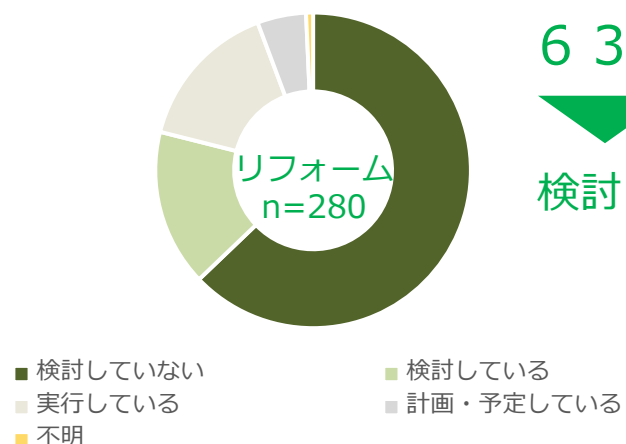
2.高齡期の居住の実態

株式会社メディヴァ 『高齢者向け住宅の実態把握等に関する検討業務最終報告書』2020年3月より(抜粋)

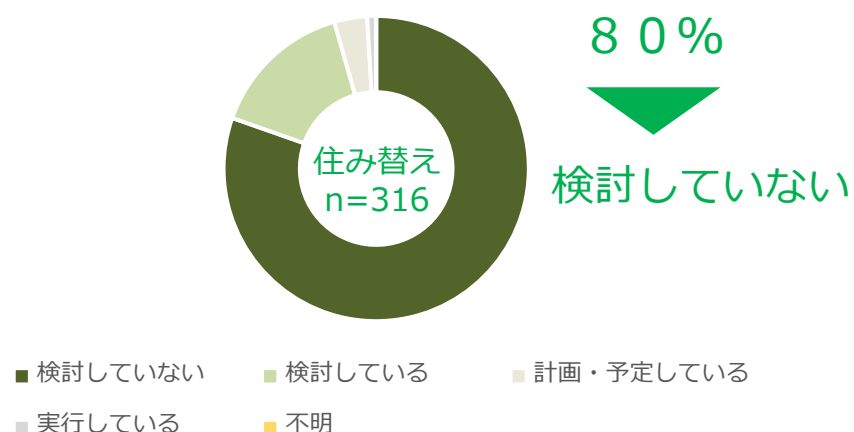
「住まい」に関する将来への備えをしている者は少なく、自宅で住み続けたいという意向は強い

- 将来に備えたリフォームを「検討していない」と回答した者は63%であった
- 将来に備えた住み替えを「検討していない」と回答した者は80%であった

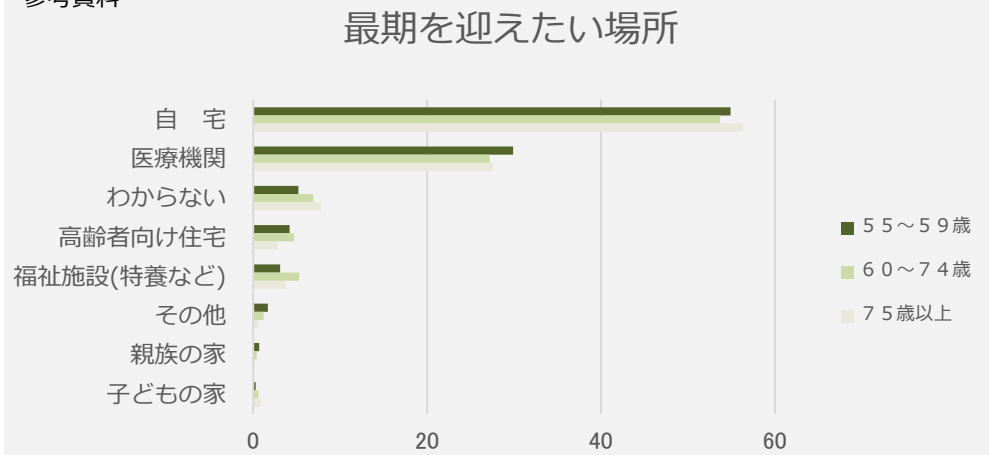
将来に備えたリフォームに関する計画状況



将来に備えた住み替えに関する計画状況

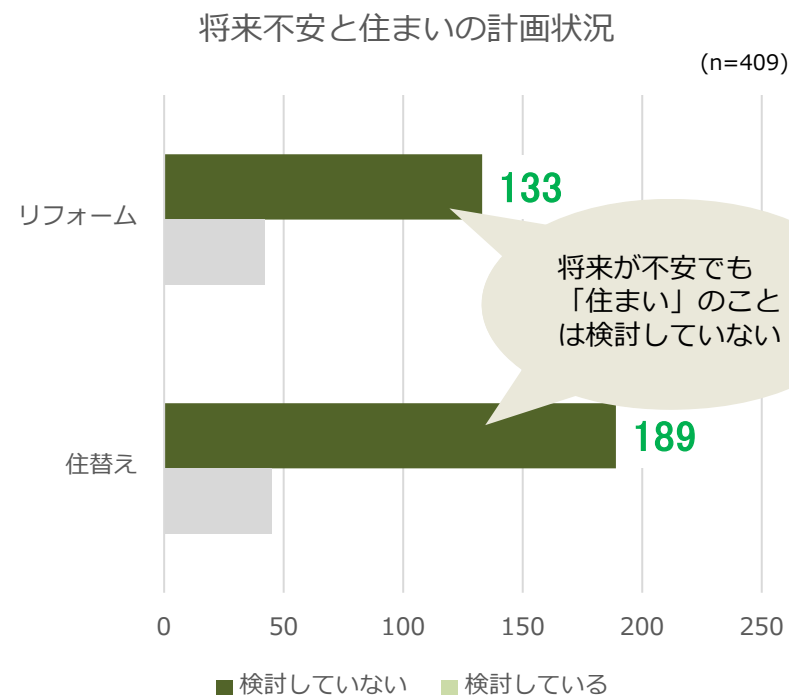
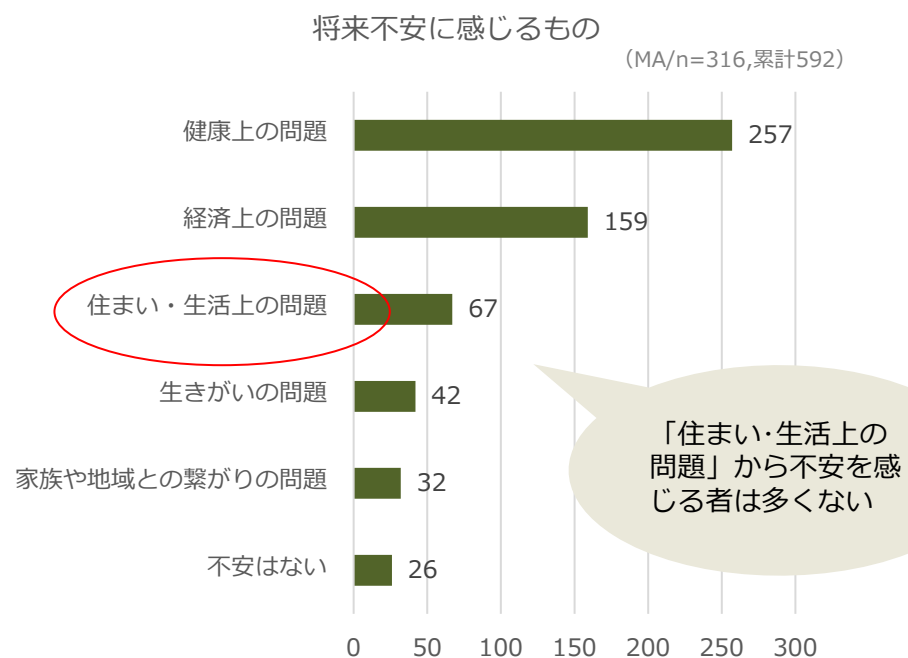


参考資料



将来不安はあるがリフォーム/住み替えは検討していない

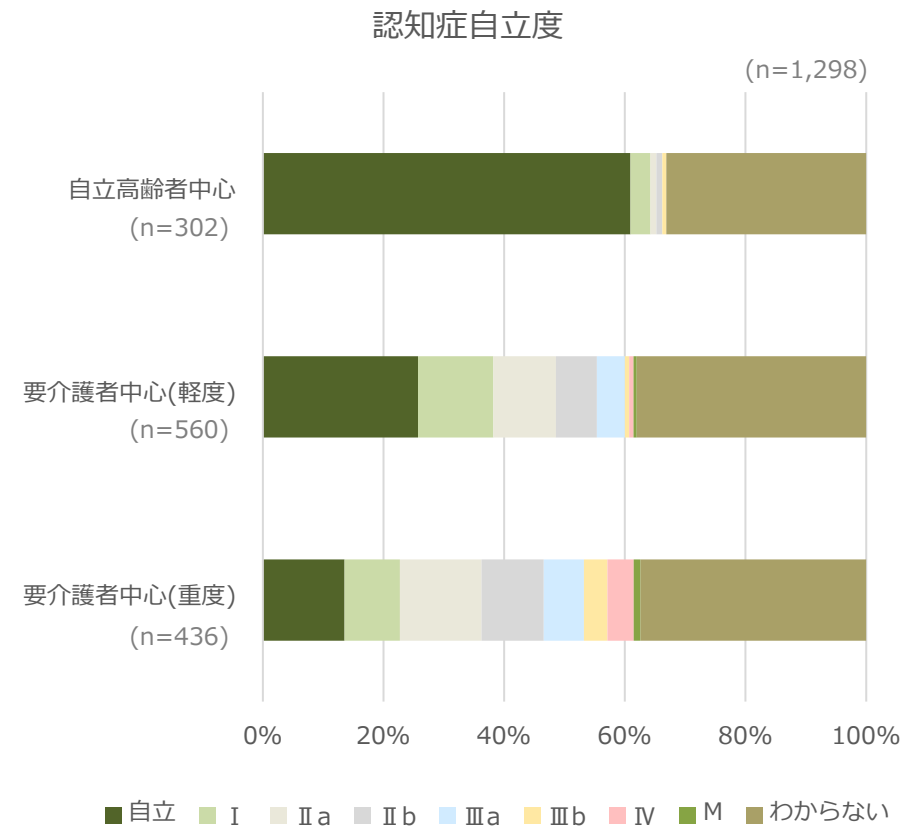
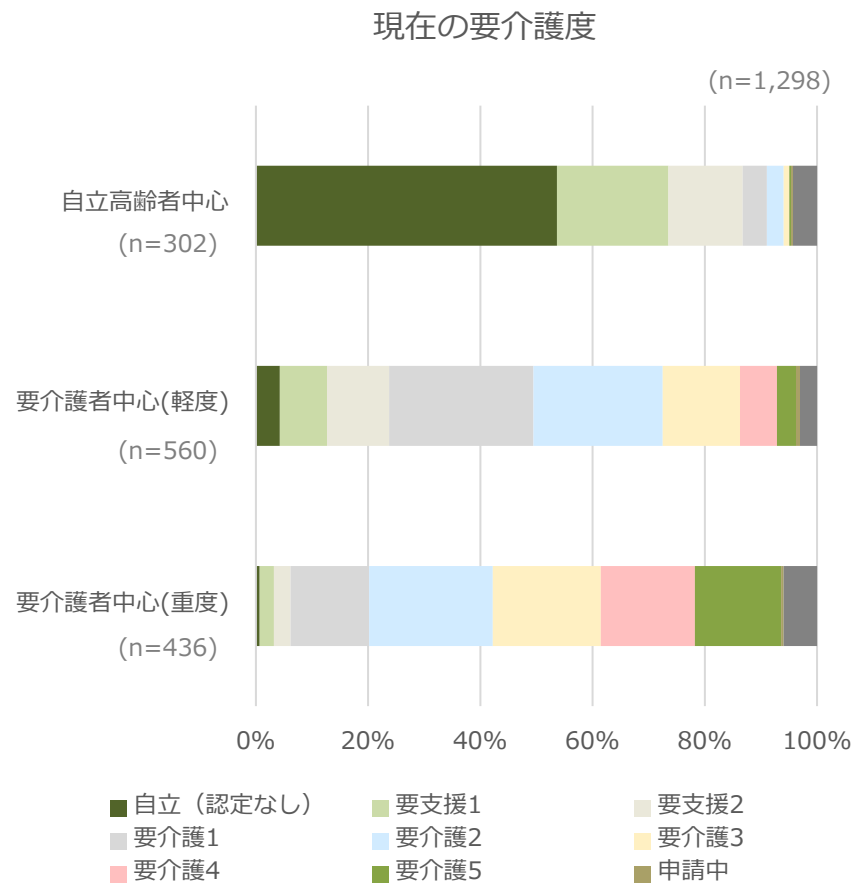
- 本調査結果から「住まい」をきっかけに将来への不安を感じる者は多くないことが明らかになった
- 結果的に将来への不安がリフォームや住み替えを検討するきっかけになっていない可能性が高い



※将来への不安を問う質問に対して、「不安」「どちらかという不安」と回答した者の回答

要介護度・認知症自立度

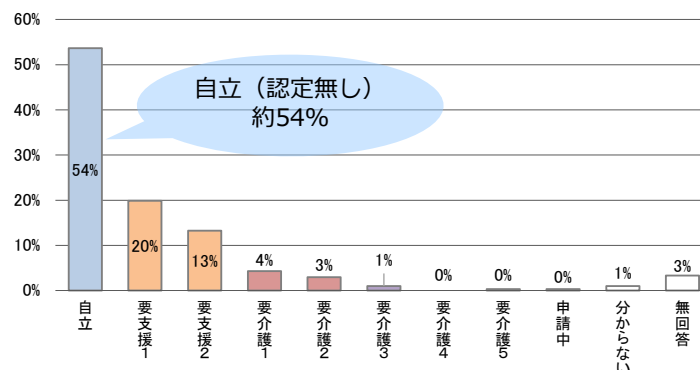
- 自立高齢者中心の住まいでは、認知症自立度も約60%と高い傾向にある



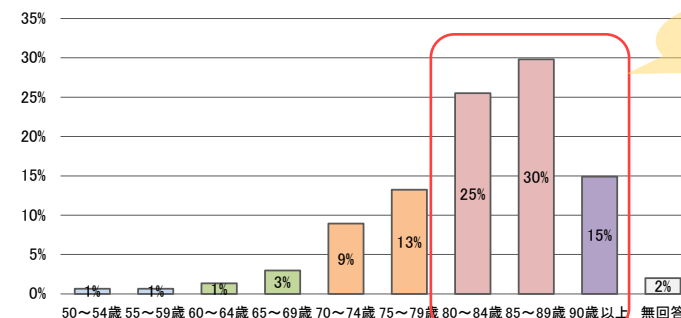
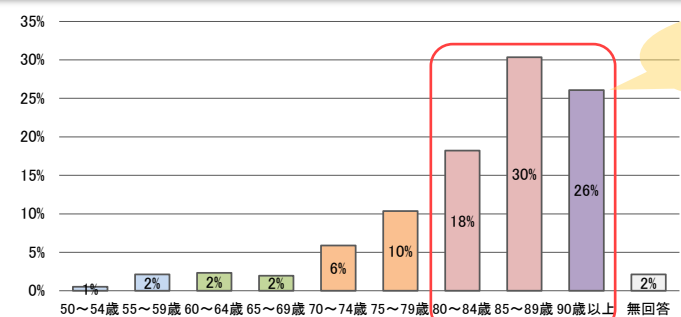
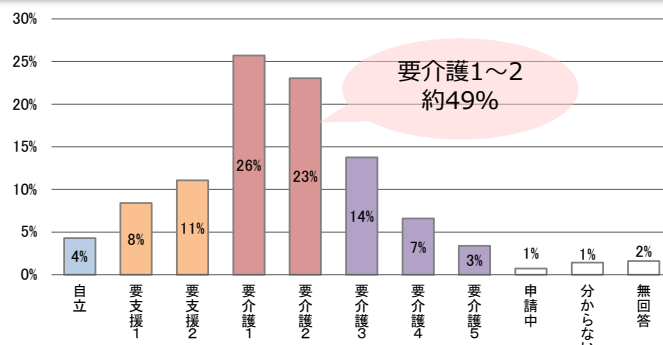
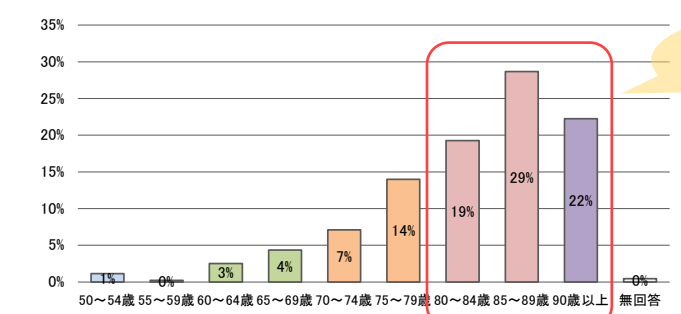
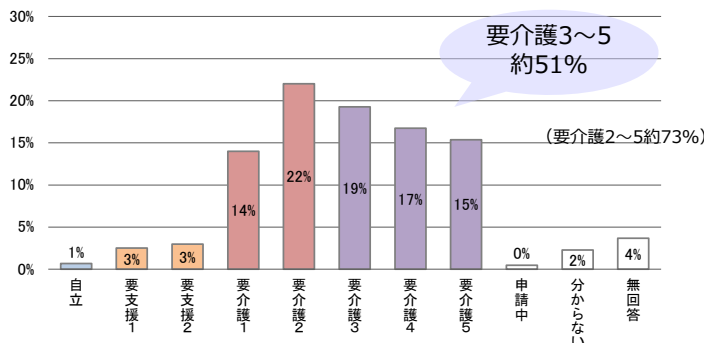
サ付き入居者・要介護度・年齢階級

- 自立高齢者中心、要介護者中心の住まいに係わらず、入居者の年齢構成に大幅な違いは見られない

【入居者の要介護度別分布状況】

自立高齢者中心
の住宅 (n=302)

【入居者の5歳階級別年齢構成】

要介護者中心（軽度）
の住宅 (n=560)要介護者中心（重度）
の住宅 (n=436)

自立期と要介護 2～3 に住替えのピーク

アンケート結果およびヒアリング調査から以下の点が明らかになった (3/7)

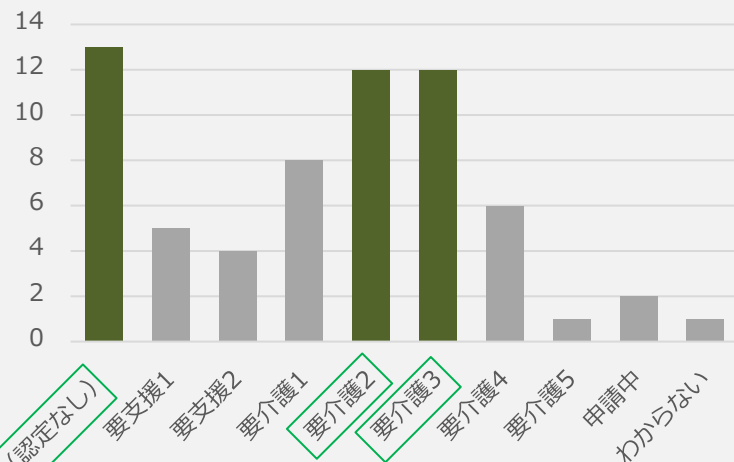
●住み替え時の健康状態

考察1

自立期と要介護 2・要介護 3 が住替えのピークとなっている。

住み替え当時の健康状態

(n=64)



自立期に住み替える者は全体の20%

要介護2～3で住み替える者が全体の24%

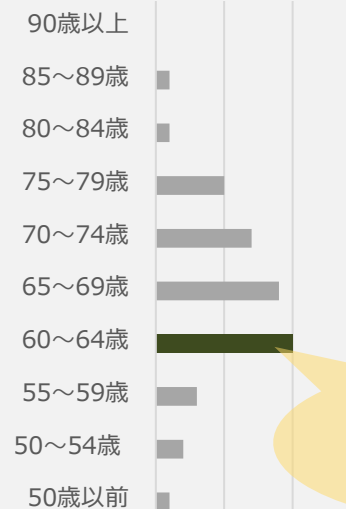
●リフォーム/住み替えの年齢

考察1

リフォーム時の年齢は60～64歳がピーク、住み替えは80～84歳がピークとなっている。

リフォーム時の年齢

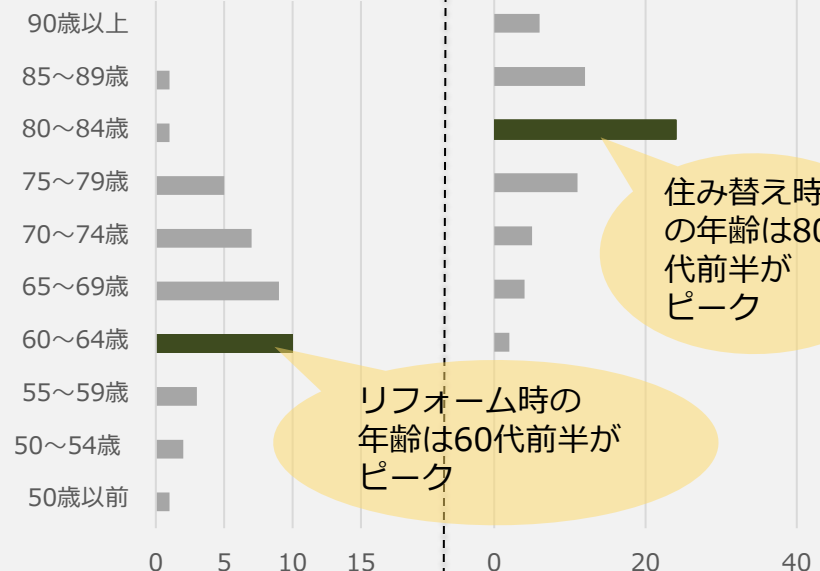
(n=43)



リフォーム時の年齢は60代前半がピーク

住み替え当時の年齢

(n=64)



住み替え時の年齢は80代前半がピーク

調査結果

アンケート結果およびヒアリング調査から以下の点が明らかになった（6/7）

●高齢者向け住宅に求める要素

考察5

『入居前に重視したこと』は全類型で「月々かかる費用」が上位に入った。類型別では、自立高齢者中心の住宅で生活自由度が重視され、要介護者中心の住宅で支援が受けられるか重視されている。

【入居前に重視したこと】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	周辺環境	月々かかる費用	医療介護サービス
2位	月々かかる費用	医療介護サービス	月々かかる費用
3位	居室設備	家族との距離	家族との距離
4位	外出等自由	緊急対応	緊急対応
5位	緊急対応	安否確認・生活相談	安否確認・生活相談

●入居後の課題

考察5

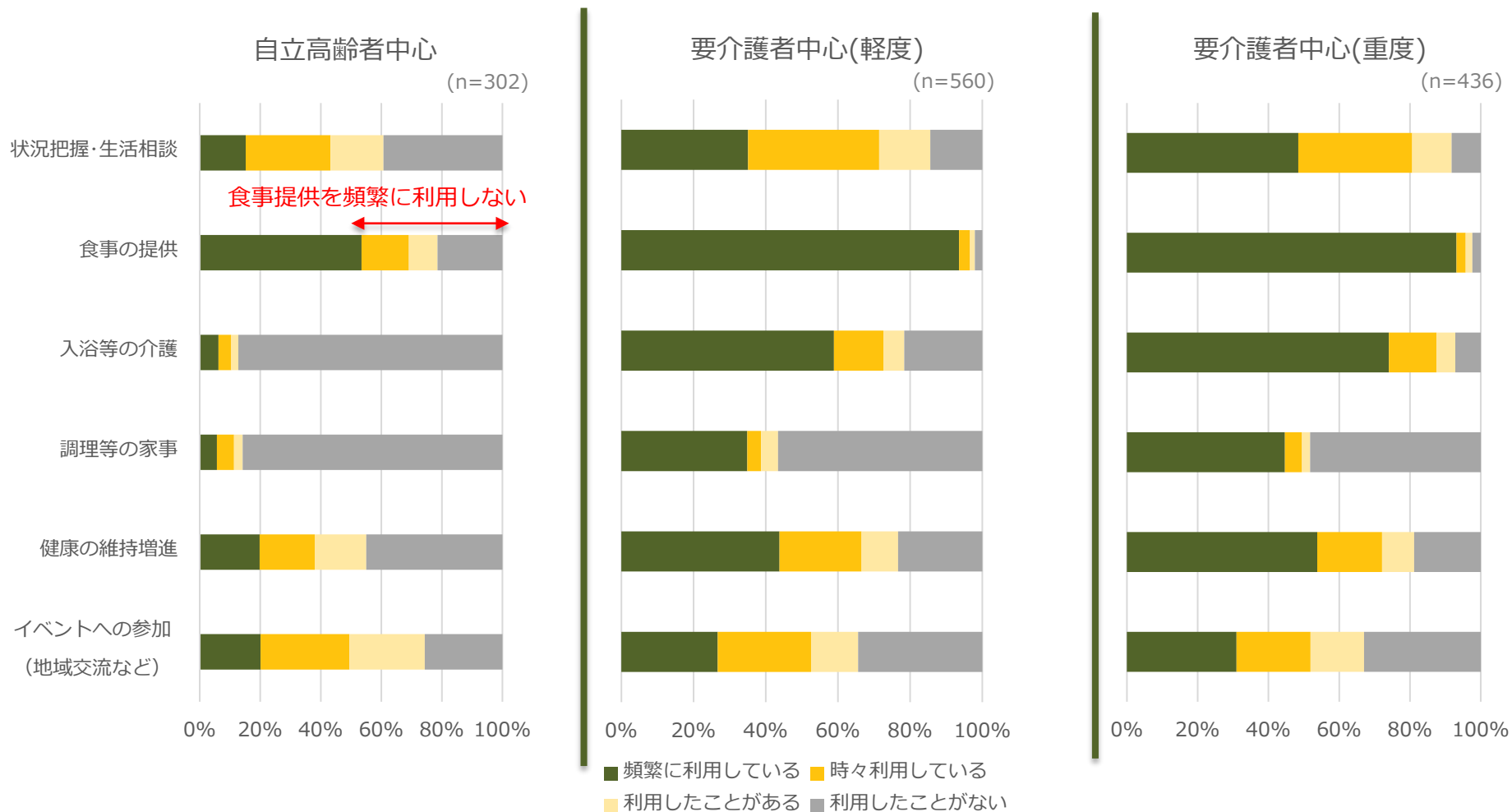
『入居後に課題に感じていること』は全類型で「月々かかる費用」と「看取り体制」が上位に入った。

【入居後に課題に感じていること】

順位	自立高齢者中心の住宅	要介護者中心の住宅(軽度)	要介護者中心の住宅(重度)
1位	月々かかる費用	食事内容	食事内容
2位	看取り体制	月々かかる費用	看取り体制
3位	緊急対応	看取り体制	月々かかる費用
4位	医療介護サービス	新しい友人関係	家族との距離
5位	周辺環境	家族との距離	新しい友人関係

サービス利用状況

- 自立高齢者中心の住宅ではサービスの利用比率は低い
- 「食事の提供」に関しても、自立高齢者中心の住宅では利用しない人が約5割と多く、要介護者中心の住まいとの差が見られた



調査結果

アンケート結果およびヒアリング調査から以下の点が明らかになった（5/7）

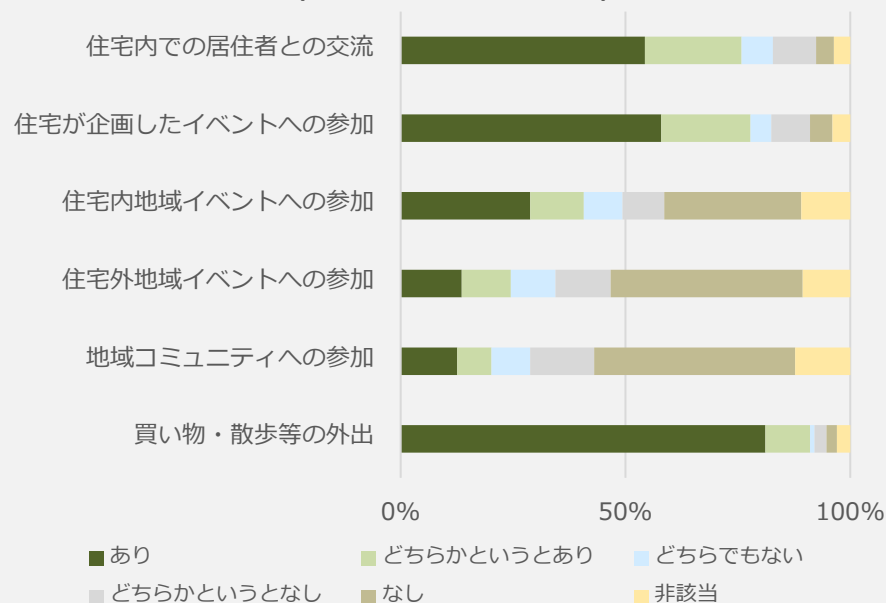
●入居者の社会参加の状況

考察4

自立高齢者中心の住宅に入居している者は「買い物・散歩等の外出」は自ら行っているが、「地域コミュニティへの参加」は多くない。

入居者の社会参加の状況

（自立高齢者中心の住宅）（n=302）

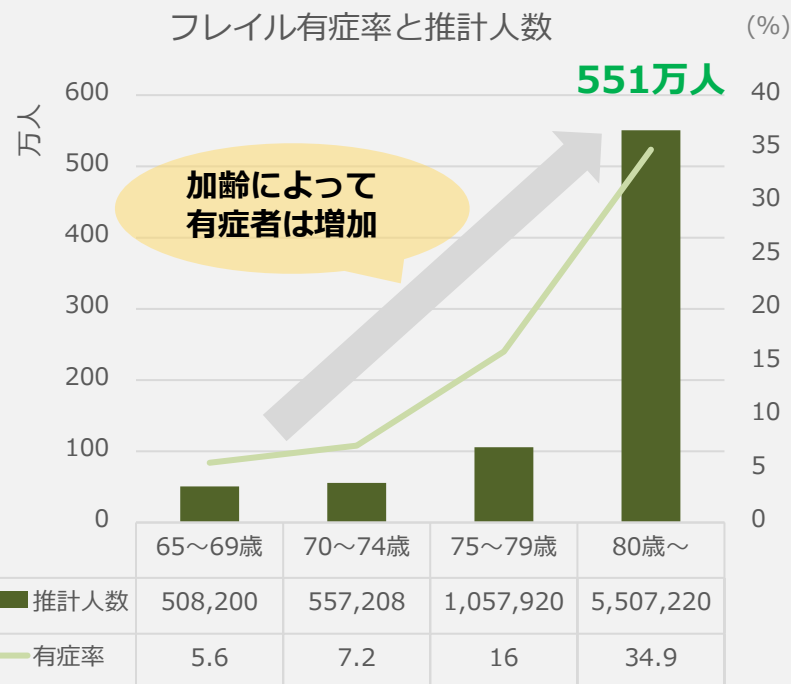


●フレイルの有症率

考察4

「社会とのつながりを失う」ことによって進むフレイルは加齢によって有症者が増加し、2040年の推計では80歳以上のフレイルの人数は550万人と推計される。

フレイル有症率と推計人数



3.サービス付き高齢者向け住宅の現状

(R2年サービス付き高齢者向け住宅登録データ分析は次回懇談会にて報告)

1) サービス付き高齢者向け住宅の立地特性

2) サービス付き高齢者向け住宅事例

(1) 社会関係性の再構築に資する事例

① アンダンチレジデンス(宮城県仙台市)

② 銀木犀<西新井>(東京都足立区)

③ グランドマスト江古田の杜(東京都中野区)

(2) 食堂など共用部分の開放を行っている事例

④ ウェリスオリーブ武蔵野関町(東京都練馬区)

(3) 分散型サ高住からエリア型への展開

⑤ シェア金沢(石川県金沢市)

⑥ ゆいま～る大曽根(愛知県名古屋市)

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <u>バリアフリー構造であること</u> (廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○ <u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
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こととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 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(R2.8末時点)】

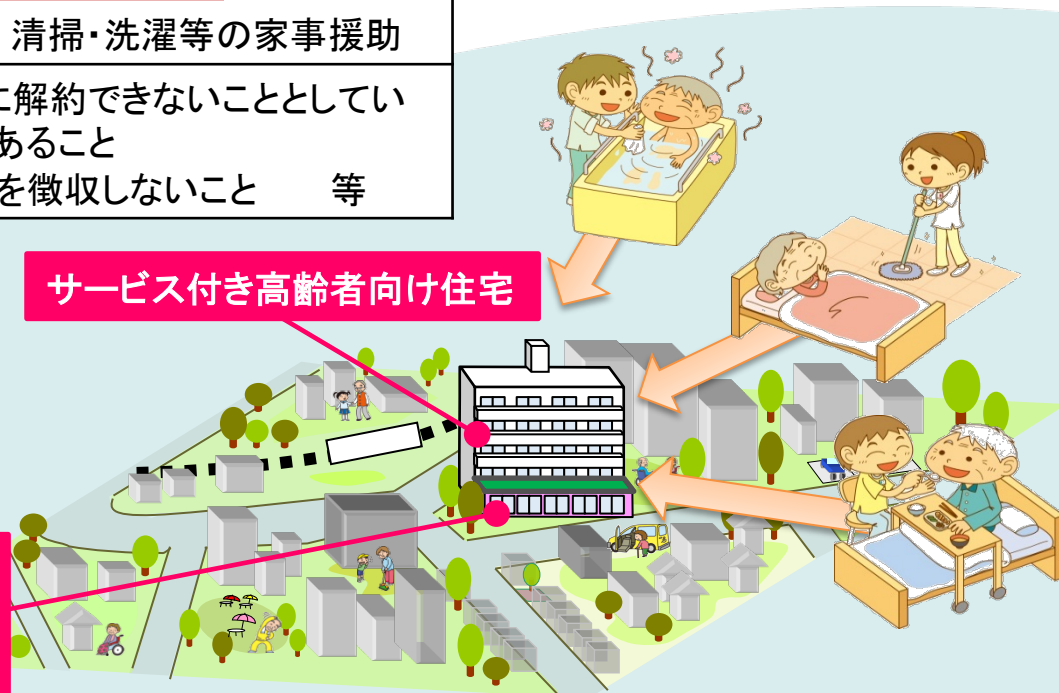
戸数	258,321戸
棟数	7,680棟

【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

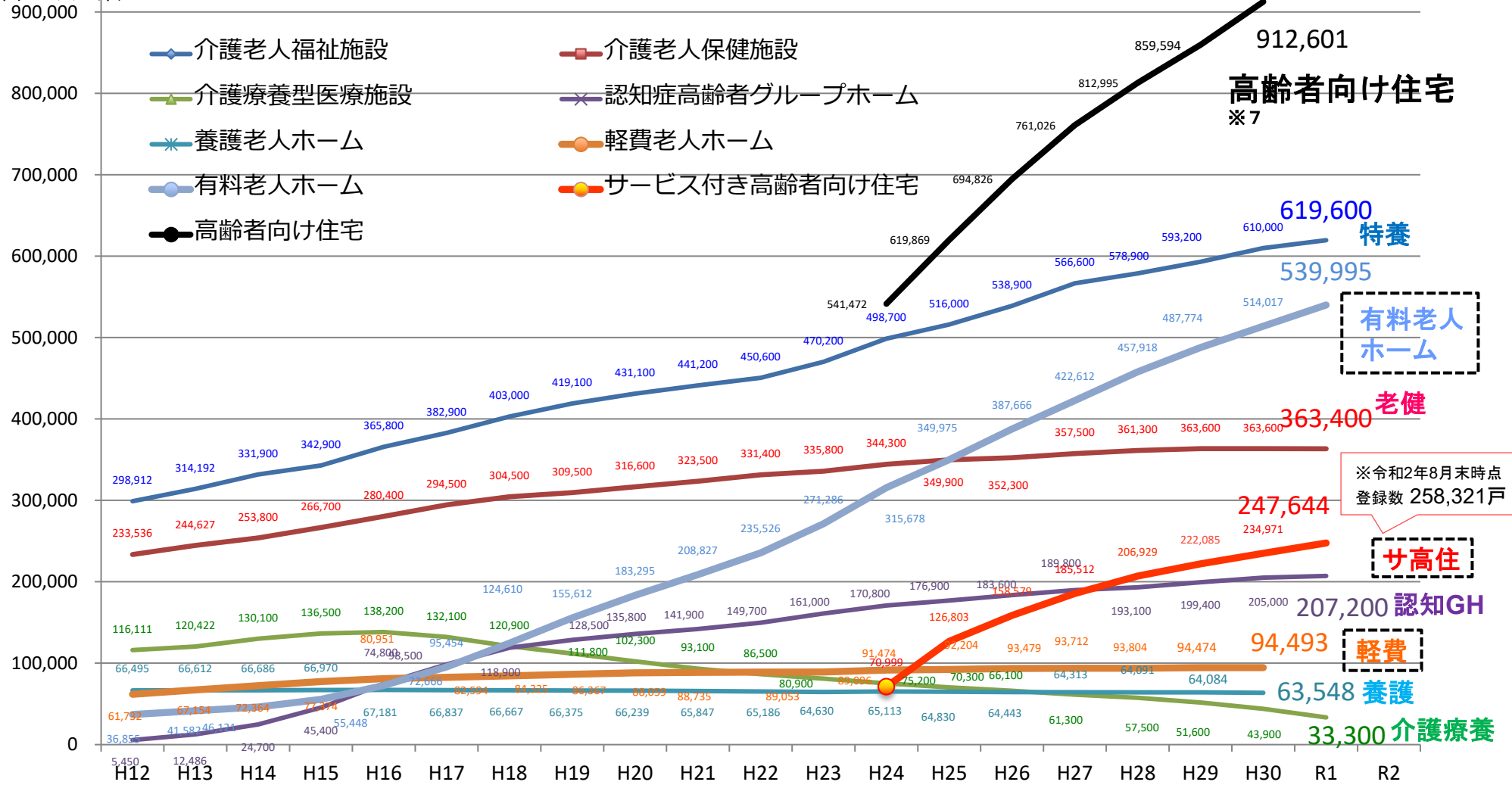
サービス付き高齢者向け住宅

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



高齢者向け住まい・施設の利用者数

(単位：人・床)



※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30～】」による。

※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。

※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）

※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～H30は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）

※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。（利用者数ではなく定員数）

※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

※7：高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング



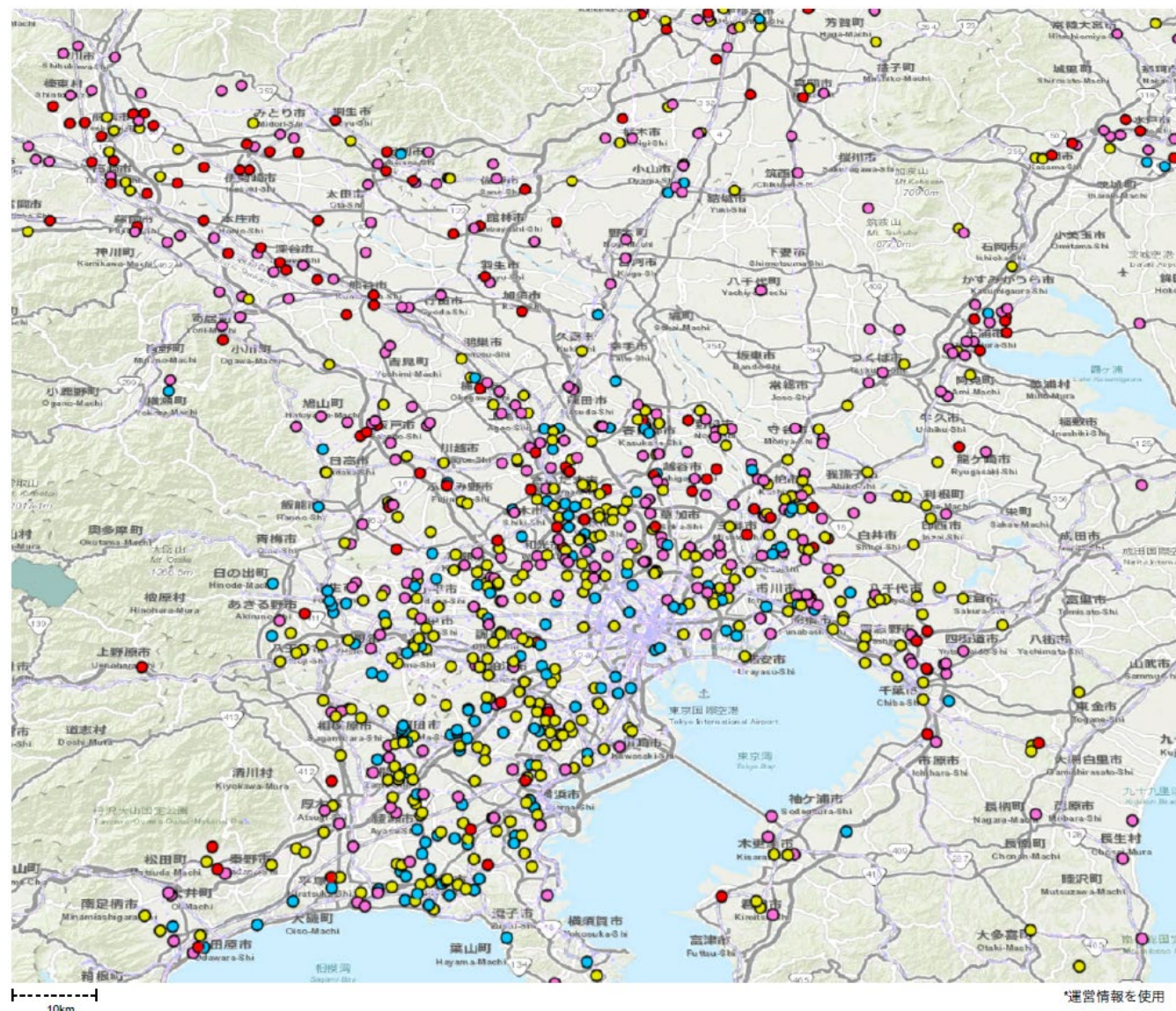
①首都圏

○首都圏のサ高住を平均要介護度でみると、東京都、神奈川県、埼玉県南部や千葉県西部、すなわち、住宅地として利便性の良いエリアに平均要介護度の低い施設(青・黄色マーク)が広がっている。

○平均要介護度の高い施設(ピンク・赤マーク)はその外側、埼玉県北部から群馬県のJR高崎線沿線、栃木県のJR東北本線沿線や茨城県のJR常磐線沿線等に分布している。

	総計
無記入	408(12.5%)
平均要介護度 -1	388(11.9%) ●
平均要介護度 1-2	960(29.4%) ●
平均要介護度 2-3	1139(34.9%) ●
平均要介護度 3-	366(11.2%) ●
総計	3261(100%)

*平均要介護度は自立が0、要支援が0.375として加重平均を各サ高住ごとに算出。



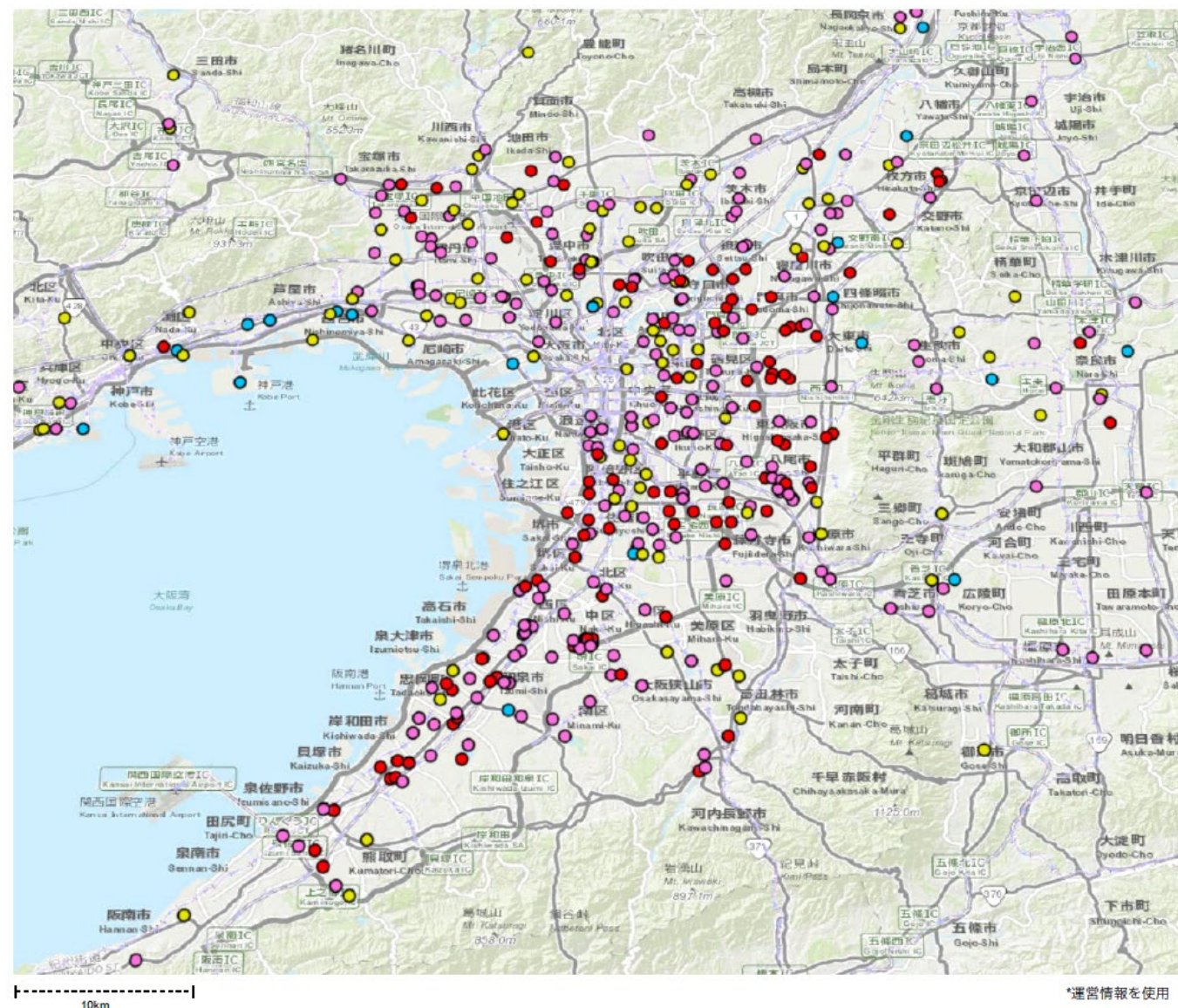
*運営情報を使用



②大阪圏

○大阪圏をみても同じように中心部から郊外に青・黄色・ピンク・赤のマークが広がっている。

○住宅地としての評価が高い、阪神間や京都を中心に平均要介護度の低い施設(青・黄色マーク)が分布し、南部に行くと平均要介護度の高い施設(ピンク・赤マーク)がほとんどを占める。



	総計
無記入	408(12.5%)
平均要介護度 -1	388(11.9%) ●
平均要介護度 1-2	960(29.4%) ●
平均要介護度 2-3	1139(34.9%) ●
平均要介護度 3-	366(11.2%) ●
総計	3261(100%)

*平均要介護度は自立が0, 要支援が0.375として加重平均を各々高住ごとに算出。

*選挙情報を使用



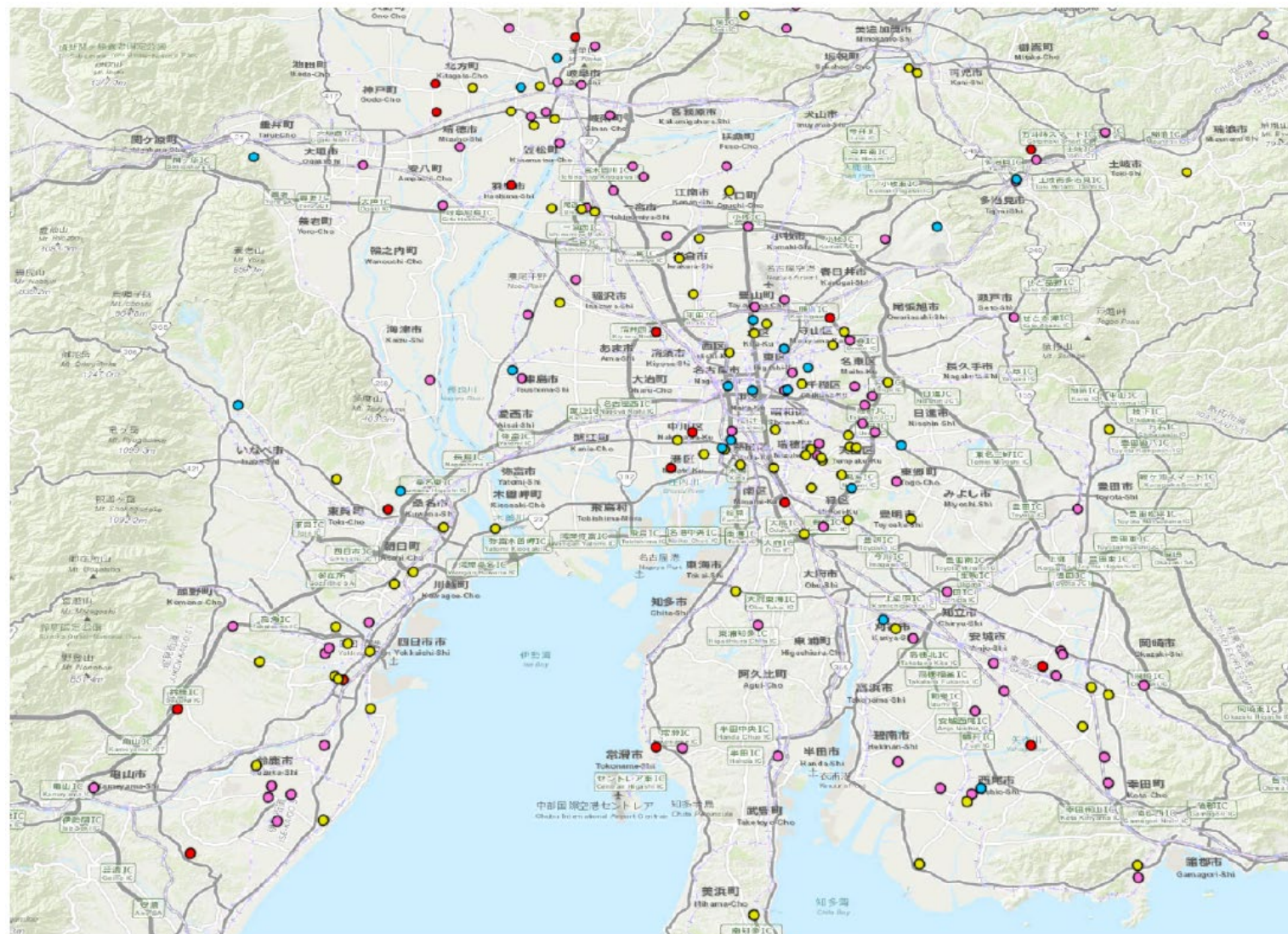
1)サービス付き高齢者向け住宅の立地特性

②名古屋圏

○名古屋圏をみてもほぼ同じように、都心部から郊外に青・黄色・ピンク・赤のマークが広がっている。

	総計
無記入	408(12.5%)
平均要介護度 -1	388(11.9%)
平均要介護度 1-2	960(29.4%)
平均要介護度 2-3	1139(34.9%)
平均要介護度 3-	366(11.2%)
総計	3261(100%)

*平均要介護度は自立が0、要支援が0.375として加重平均を各々高住ごとに算出。



*運営情報を使用



③ 平均要介護度と住宅戸数

○首都圏でみると、住宅地として利便性の良いエリアに広がる平均要介護度の低い施設(青・黄色マーク)は、施設の規模が大きく(○の大きさが大きく、施設当たりの住戸戸数が多い)、専有面積も大きい。

○郊外部を中心に広がる平均要介護度の高い施設(ピンク・赤マーク)は、施設規模、専有面積ともに小さい。



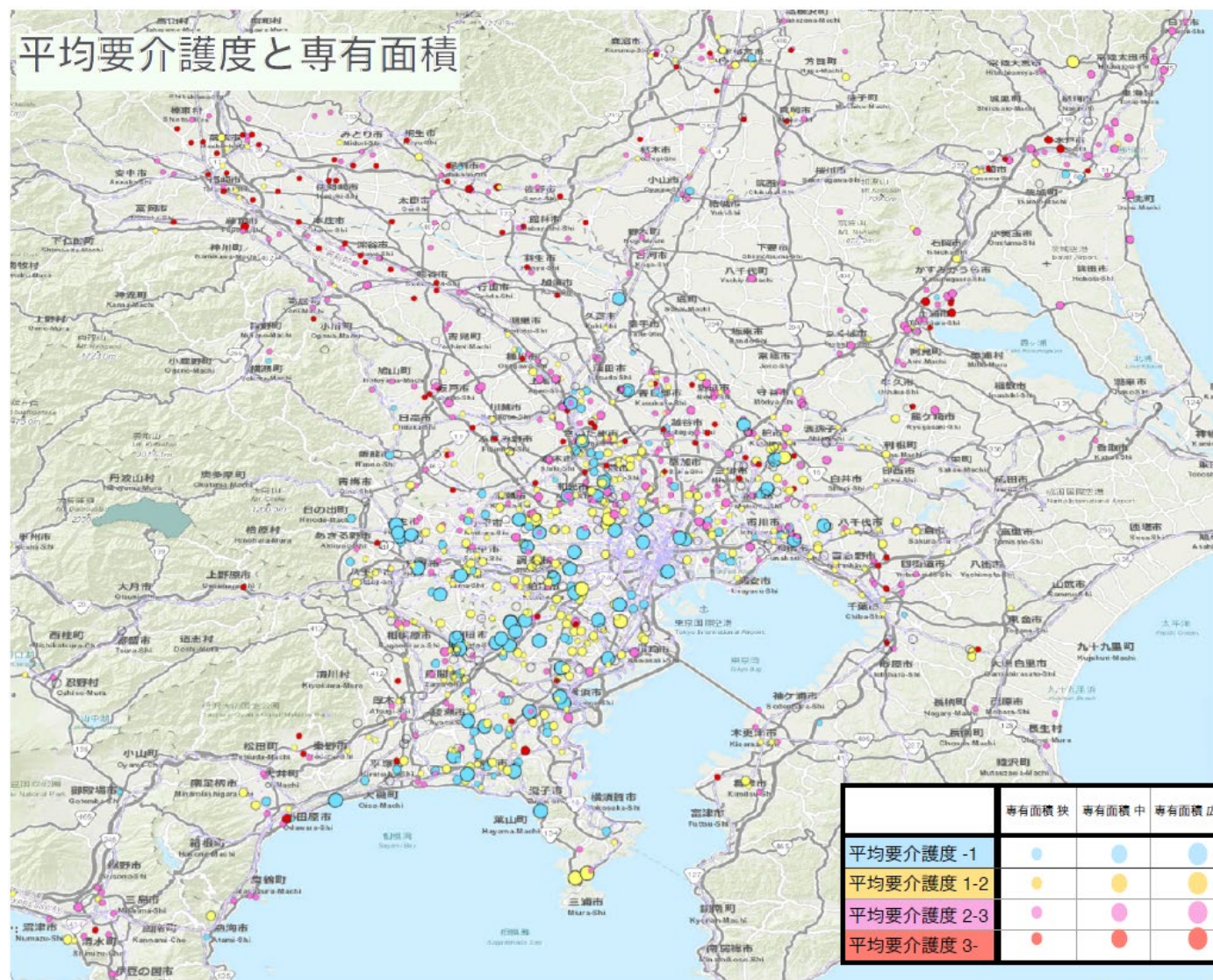


1)サービス付き高齢者向け住宅の立地特性

③平均要介護度と専有面積

○首都圏でみると、住宅地として利便性の良いエリアに広がる平均要介護度の低い施設(青・黄色マーク)は、施設の規模が大きく(○の大きさが大きく、施設当たりの住戸戸数が多い)、専有面積も大きい。

○郊外部を中心に広がる平均要介護度の高い施設(ピンク・赤マーク)は、施設規模、専有面積ともに小さい。

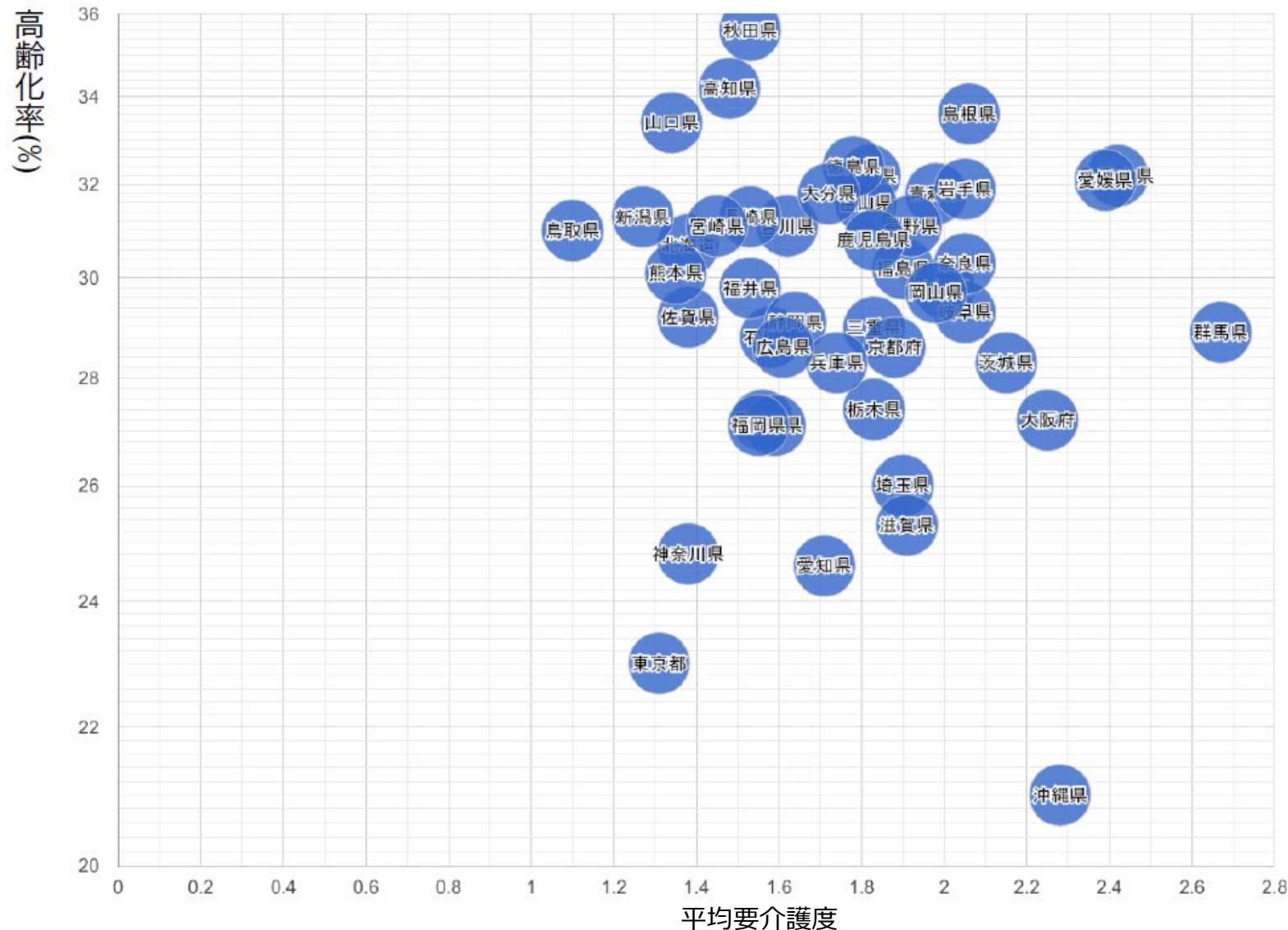


*運営情報を使用



○「高齢化率×平均要介護度」を都道府県別にみると、全国的な分布と比較して、高齢化率との関係において平均要介護度がやや高くなっている地域がみられる。

※地域差の背景については個別に分析が必要



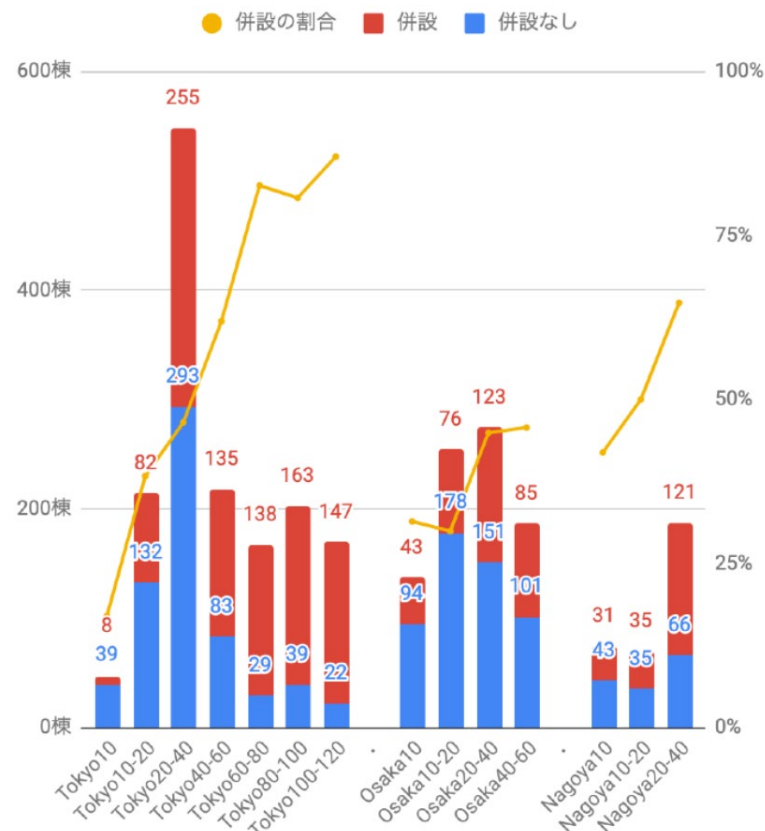


⑤ 併設施設

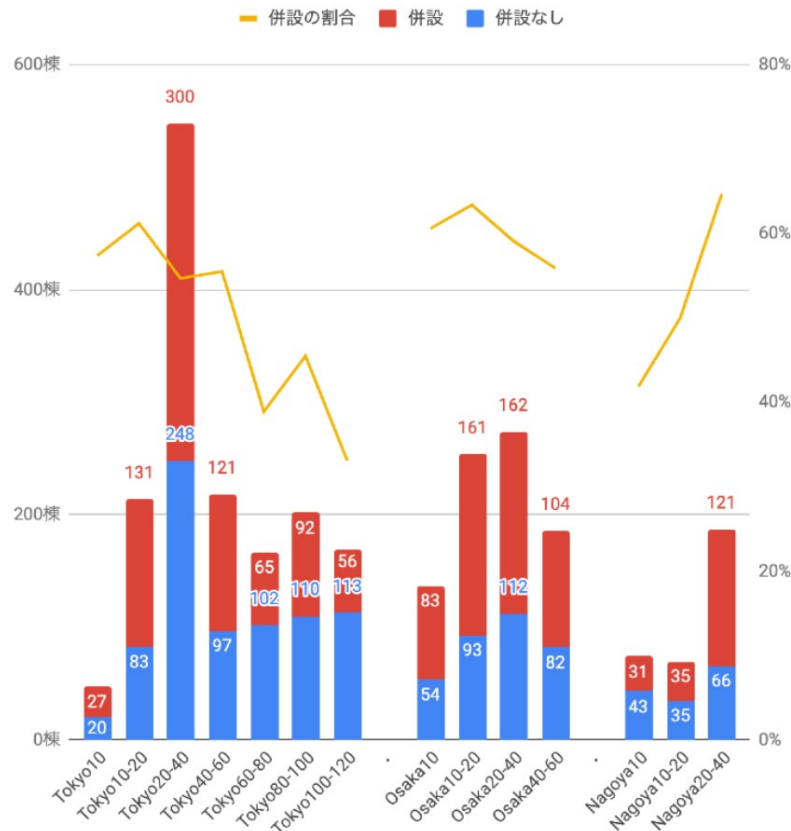
○首都圏、大阪圏、名古屋圏の距離圏別に、サ高住の併設施設割合（オレンジ折れ線）をみると、中心から郊外に離れるほど通所介護事業所の併設が増え、訪問介護事業所の併設は名古屋圏を除き低くなる。

○人口集積のメリットを生かせる都心域では訪問介護事業所等の個別対応が比較的しやすい状況がある一方、人口集積の少ない郊外部では通所介護事業所等のサ高住への併設という形が増えざるを得ないといえる。

【通所介護事業所（デイサービスセンター）】



【訪問介護事業所】

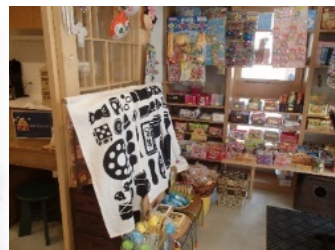




2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(1)社会関係性再構築に資する事例 ①アンダンチレジデンス(仙台市)

- 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。



物件名称	アンダンチレジデンス
所在地	宮城県仙台市若林区なないろの里1-19-2
アクセス	仙台市営地下鉄東西線 六丁の目駅から徒歩5分 降車後、徒歩5分
開設	2018年7月
住戸規模	50戸(18.00㎡～36.20㎡)
建築規模	鉄筋コンクリート造 地上3階建
家賃	賃料(7.8～15万円) 共益費(3～5万円) 生活支援サービス費(4.3万円)
併設施設	看護小規模多機能型居宅介護事業所、保育園、レストラン、コミュニティスペース、障害者就労支援事業所、駄菓子屋
事業者	株式会社未来企画

1階に駄菓子屋を配置。子どもと日常的にふれあう中で、高齢者が元気になる。コミュニティレストラン・カフェは誰もが来店しやすいよう、別棟として整備。

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。

2019年度 グッドデザイン受賞
(開かれた環境作りと多世代交流を促すための地域・コミュニティづくりの取り組みとして評価)





2)サービス付き高齢者向け住宅事例

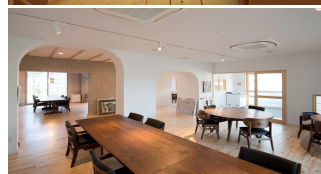
(1)社会関係性再構築に資する事例 ②銀木犀<西新井大師>(足立区)

- 介護予防から看取りまでを行う。医療機関と連携した看取り対応も実施。
- 駄菓子屋、食堂を併設し、地域住民との交流活動も積極的に実施するとともに、店番を入居者が努め、自立支援・社会参加を支援。



物件名称	銀木犀<西新井大師>
所在地	東京都足立区栗原4丁目13-15
アクセス	東武鉄道 大師線「大師前駅」徒歩10分
開設	2015年5月
住戸規模	48戸(18.21㎡～28.52㎡)
建築規模	薄板軽量形鋼造 地上3階建
家賃	賃料(5.1～10.7万円) 共益費(2.4～4.3万円) 生活支援サービス費(2.1万円)
併設施設	駄菓子屋、食堂、図書室
事業者	株式会社シルバーウッド

銀駄菓子屋を併設し、店番を入居者が努め、地域交流を図りつつ、入居者の自立支援に取り組み
ドラムをつかった認知症予防などケアプログラムも実施
月2回の訪問医療による診察と急変時24時間対応
(※別途、契約が必要)

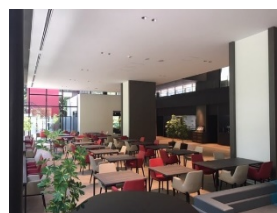
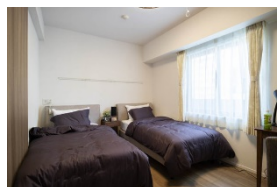




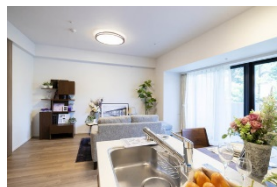
2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(1)社会関係性再構築に資する事例 ③グランドマスト江古田の杜(中野区)

- 約4haの敷地のハウスメーカー・医療法人・UR都市機構の共同による複合開発
- 自立型のサービス付き高齢者向け住宅のほか、分譲・賃貸マンション、学生寮、有料老人ホーム、病院、コミュニティ拠点等を隣接整備
- 地域の世代循環・コミュニティ形成をエリア全体で取り組み



物件名称	グランドマスト江古田の杜
所在地	東京都中野区江古田3-14-2
アクセス	都営大江戸線「新江古田」駅 徒歩12分
開設	2018年10月
住戸規模	121戸 (45.69㎡～71.10㎡)
建築規模	鉄筋コンクリート造 地上14階建
家賃	賃料(14～32.5万円) 共益費(2万円) 生活支援サービス費(3.5万円)
併設施設	賃貸マンション、学童クラブ、ライブラリー、食堂・ラウンジ、調剤薬局併設コンビニエンスストア、介護付有料老人ホーム
事業者	積和グランドマスト株式会社



「多世代子育て」「緑」「防災」「健康・スポーツ」と4つのテーマを設け、ファミリー世代から高齢者まで、世代が循環して住み続けられる居住環境を整備

都心へのアクセスも良好で、周辺には病院や商店街、公共機関があり、恵まれた生活環境と豊かな自然に囲まれたロケーション

2019年度 都市景観大賞「都市空間部門」優秀賞受賞 (プライムメゾン江古田の杜)



2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(2)食堂など共用部の開放を行っている事例 ④ウエリスオリーブ武蔵野関町(練馬区)

- サービス付き高齢者向け住宅と分譲マンションとの一体開発事業(つなぐTOWNプロジェクト)
- 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
- 併設の介護事業所がご利用いただけるスイートルームと、24時間介護付きの安心サポートが整ったケアレジデンス(特定施設)を併設



物件名称	ウエ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
アクセス	西武新宿線 武蔵関駅から徒歩13分
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	賃料(13~20万円) 共益費(1.2~1.83万円) 生活支援サービス費(3.6万円)
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、レストラン(まちライブラリー併設)、分譲マンション
事業者	NTT都市開発株式会社



- 終身建物賃貸契約でいつまでも安心して暮らせます。
- コンシェルジュによる各種サービスの取次ぎ
- ペットと暮らせる住戸もご用意





2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(3)分散型サ高住からエリア型への展開事例 ⑤シェア金沢(金沢市)

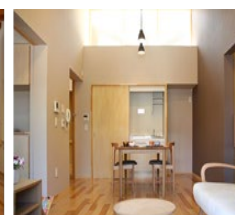
- 住人同士の交流はもちろん、地域の住民たちが楽しく集える街。天然温泉、レストラン、ライブハウスなどのアミューズメント施設、人と人との交流を楽しむ施設や機能がある。
- 木の温もりあふれる木造住宅。テラスからは自然光と風が差し込む。

物件名称	シェア金沢
所在地	石川県金沢市若松町セ104番1
アクセス	北陸鉄道バス田上2丁目バス停から徒歩約1分
開設	2013年9月
住戸規模	32戸(42.08 ~ 43.74㎡)
建築規模	木造 地上2階建
家賃	賃料(8.5~9.5万円) 共益費(2~2.5万円) 生活支援サービス費(1.5万円)
併設施設	障害児入所施設、アトリエ付き学生向け住宅、天然温泉、レストラン、ライブハウス、産前産後ケア施設、菜園場など
事業者	社会福祉法人 佛子園

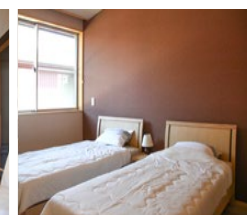
- バルコニー付きの余裕の間取り。ペット飼育可
- 敷地内の天然温泉を無料で利用可能
- 菜園(貸与)で野菜作り、販売も可能
- 働きたいという人には仕事もあります



共有リビング



個室リビング



寝室



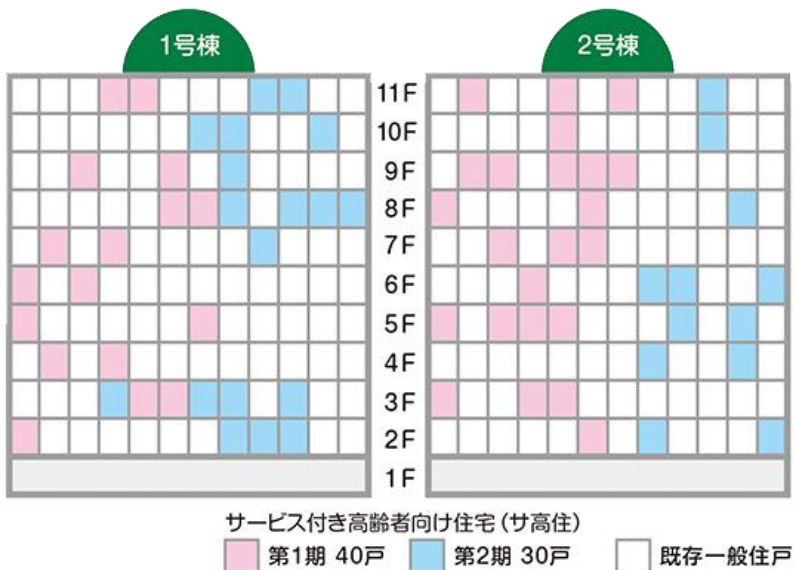
バス待合場/子どもたちの通学バス、買物バスのターミナルなど住人みんなが利用します。



2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(3)分散型サ高住からエリア型への展開事例 ⑥ゆいま～る大曽根(名古屋市)

- ◆集合住宅に点在する空き室を改修。そのため、建物内は高齢者だけでなく様々な世代が居住。
- ◆1階には地域交流拠点「ソーネおおぞね」(300坪)を併設。カフェ、ショップ、資源買取、地域相談窓口、多目的ホール等がある。



物 件 名 称	ゆいま～る大曽根
所 在 地	名古屋市北区山田二丁目11番62号
ア ク セ ス	地下鉄平安通駅から徒歩約110分 JR・名鉄・地下鉄大曽根駅から徒歩約12分
開 設	1期工事(40戸): 2017年9月 2期工事(30戸): 2018年7月
住 戸 規 模	70戸(49.95㎡)
建 築 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建
家 賃	家賃月額: 63,600円～77,000円 生活サポート費: 1人38,500円/2人46,200円(消費税込) 共益費: 5,000円(1戸/非課税)
併 設 施 設	地域交流拠点「ソーネおおぞね」、カフェ、ショップ、 資源買取、地域相談窓口、多目的ホールなど
事 業 者	株式会社コミュニティネット

室内



ソーネおおぞね カフェ



ソーネおおぞね ショップ



ソーネおおぞね パン工房



4.高齢期の居住の場の選択の支援



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の目的

- 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・アクティブシニアを主な対象として、**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。

・平均寿命が延び、ますますセカンドライフの期間は長くなっています。しかし、健康寿命までの間でも、身体状況は継続的に変化しています。



※1) 「健康寿命」は、日常生活に制限のない期間。2016年時点。資料：厚生労働省「第11回健康日本21（第二次）推進専門委員会資料」2018年3月 ※2) 資料：厚生労働省「簡易生命表」2019年7月

＜ガイドラインが目指す住まいのイメージ＞

長く健康に暮らせる「住まい」



安全・安心で、身体的・経済的な負担が少なくなり、外出や家事などが便利に

自立して自分らしく暮らせる「住まい」



外出、趣味、交流を楽しむなど豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間の確保

介護期になっても暮らせる「住まい」



手すりの設置や福祉用具の使用など軽微な対応で暮らしを継続

次世代に継承できる良質な「住まい」



住まいの長寿命化に対応し、子どもやお孫さんにとっても住みやすく

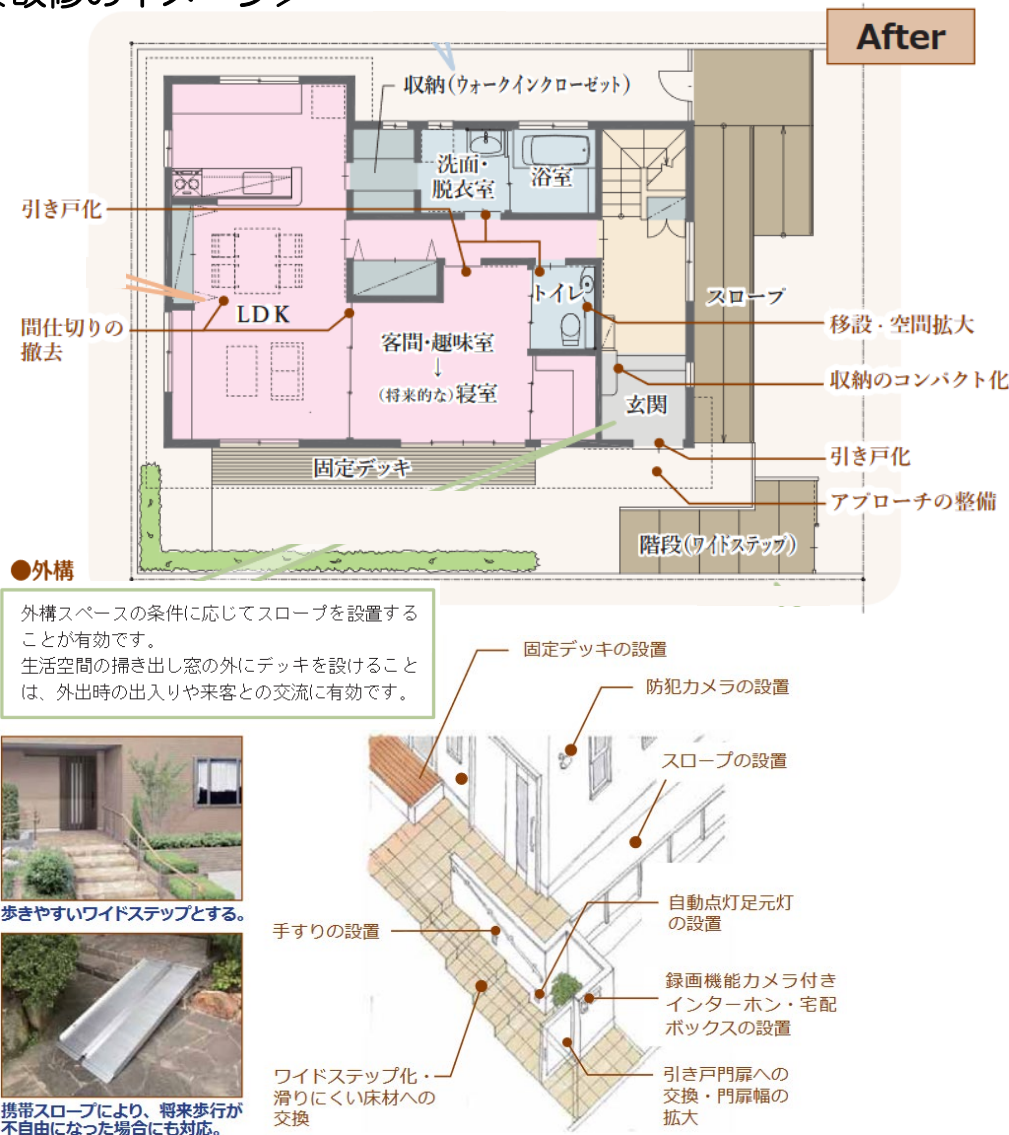


高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要

＜配慮項目と改修する空間＞

＜改修のイメージ＞

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
★	温熱 ① 温熱環境	冬暖かく・夏涼しい住まいに		
★	外出 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		
★	トイレ・浴室 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		
★	生活 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		
	バリア 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		
	設備 ⑥ 設備の導入・更新	使いやすい設備が整った住まいに		
	光など ⑦ 光・音・匂い・湿度など	ストレスを感じない住まいに		
	余剰 ⑧ 余剰空間の活用	豊かな生活が送れる住まいに		



R元年度普及事業にてツールを作成し、普及事業を展開



リーフレット

主に窓口での配布を想定
制度のあらましを記載

令和元年度の配布・提供部数：計11,375部

ユーザー向け冊子

主にセミナー等での資料として想定

令和元年度の配布・提供部数：計7,890部

事業者向け冊子

主に居住者への改修提案
時の参考資料として想定

令和元年度の配布・提供部数

：計5,870部



支援策冊子

融資や税制などの

リフォーム支援策を紹介

令和元年度の配布・提供部数

：計250部 ※4月より

●高齢者の住まいに関連するコンテンツ



●地方公共団体連携セミナー(山梨県、船橋市、川崎市、千葉市、リ推協など)



●人材育成研修 名古屋市にて。5名受講。



高齢期の住まいの多様な選択肢と総合相談窓口

自宅の改修や高齢者向け施設・住宅への住み替えの判断を適切に行うためにどのような対応が求められているか。

1) 高齢期の住まい・住まい方の自己選択

改修・建替え・住替え等の多様な手段について
高齢者やその家族が、多面的に検討し判断することが必要

自らの意向

自らの
心身状況

自らの
経済状況

家族の状況

住宅の状況

地域の状況

2) 高齢期の住まい・住まい方の専門家への相談



建築、資産活用、法律等の専門家
必要に応じ、医療・介護等の専門家

専門家や専門家による相談窓口に相談し、

- ・多様な視点から情報を整理（**アセスメント**）を行うことが望ましい
- ・住宅の劣化や不具合の発生等の把握（**インスペクショ**ン）もあわせて行うことが望ましい

5.高齡期の居住の場の見通し

- 1) 高齡者向け住宅の成果指標
- 2) 成果指標検討作業の考え方
- 3) 高齡者住宅・施設等の実態
- 4) 65歳以上人口の増加と居住の場の見通し
- 5) 高齡者住宅・施設等の整備量と将来人口の見通し
- 6) 今後の成果指標の方向性



1)高齢者向け住宅の成果指標

住生活基本計画(全国計画)[平成28年3月18日閣議決定]

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
 - (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
(基本的な施策)
 - (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
 - (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- (成果指標)

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(平成26)→4%(平成37)
- ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%(平成26)→90%(平成37)

成果指標の設定の考え方

(成果指標の算出式)

● 指標=A/B

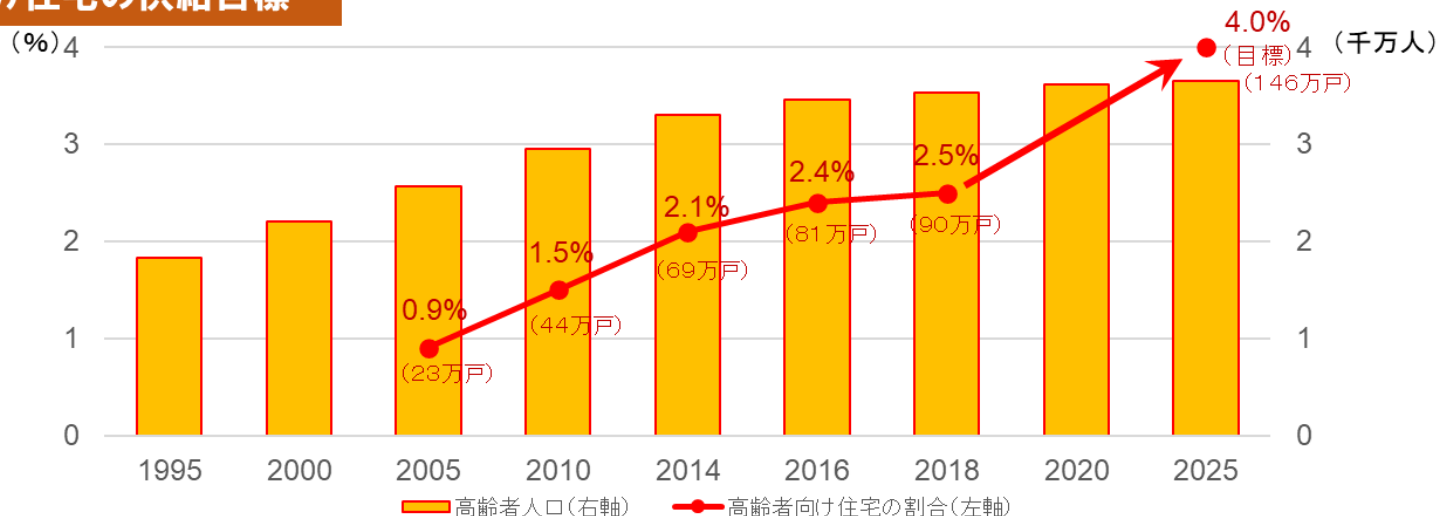
A=高齢者向け住宅の供給量

B=高齢者人口【出典: 国立社会保障・人口問題研究所推計】

(目標設定の考え方)

- 見守りが必要な高齢者世帯(単身または夫婦のみの高齢者世帯のうち、介護が必要であり、かつ、家族の介護サポートが受けられない世帯)を高齢者向け住宅が必要な世帯と仮定し、当該世帯数を供給目標戸数として、高齢者人口に対する割合を目標値として設定

高齢者向け住宅の供給目標



※ 高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等

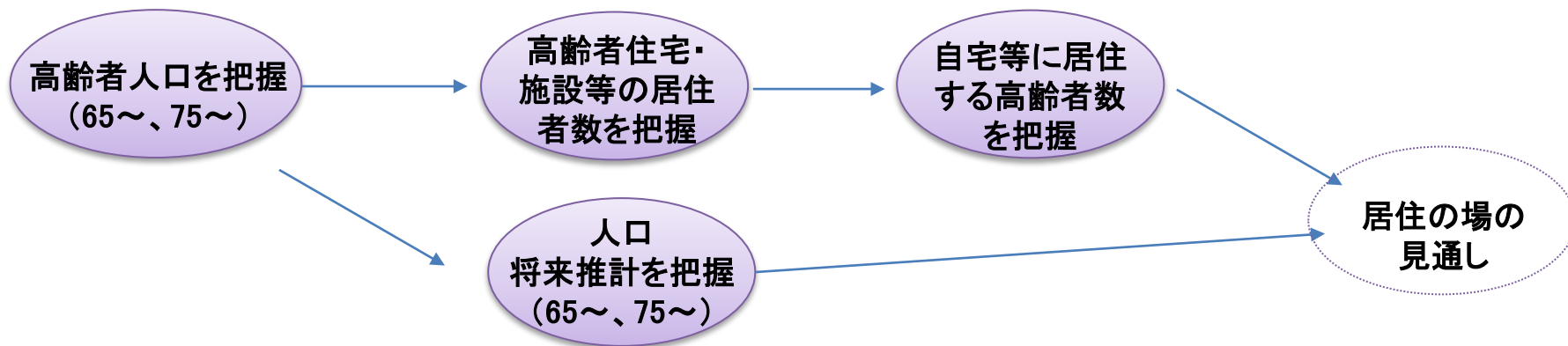
(出典): 1995年～2014年 総務省「人口統計」

2015年～2025年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」



2)成果指標の検討

- 現行住生活基本計画の成果指標は、65歳以上人口に対する比率としている(P3参照)。一方、サービス付き高齢者向け住宅の入居者は80歳代が主となっている(P19参照)ことを踏まえると、今後増加が顕著である75歳以上人口や75歳以上単身世帯数などを念頭に置くなど、**新たな指標値**をどうするか検討が必要。
- このため、高齢者の住まいの将来的な見通しを立てるため、現時点の人口、高齢者の住まい・施設等の居住者数を把握し、「地域別将来人口推計」と比較。



※ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」を使用。

- ・平成27(2015)年の国勢調査の人口規模と男女別年齢構造から、これまで観察された出生、死亡、人口移動の傾向をもとに将来推計。
- ・死亡の推計は、男女の平均寿命が伸長すると仮定。
男性平均寿命80.75 年(2015年実績)→81.89年(2025年)→83.27年(2040年)→84.66年(2060年)
女性平均寿命86.98 年(2015年実績)→88.21年(2025年)→ 89.63年(2040年)→91.06 年(2060年))
- ・人口移動の推計は、平成 22(2010)～27(2015) 年の地域別の人口移動傾向が平成 52(2040)～57(2045)年まで継続すると仮定。



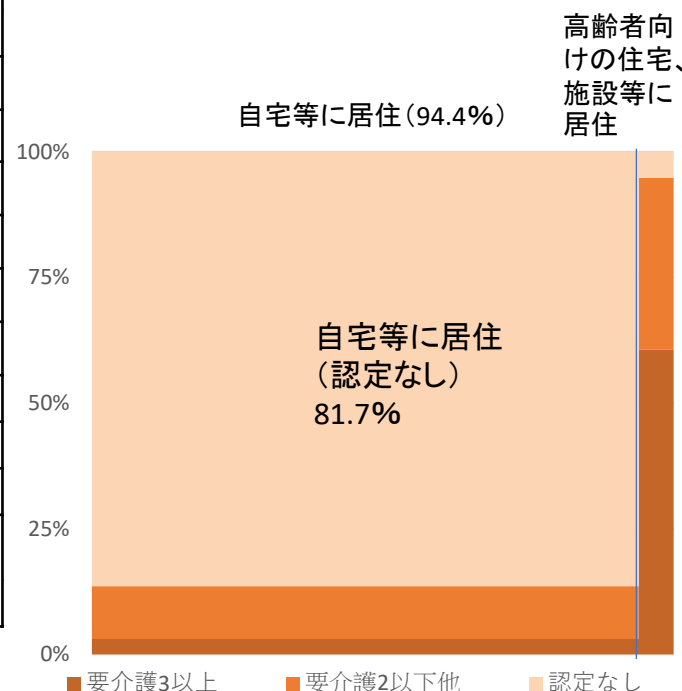
3)高齢者住宅・施設等の実態

①居住の場の実態

●65歳以上で高齢者住宅・施設等に居住する人は約200万人(5.6%)

⇒94.4%の居住の場は自宅等

		人口・利用者数	認定無し	要支援～ 要介護2 (その他含む)	要介護3以上	
65歳以上人口 総数 ㊦		35,885,000	29,432,420	4,232,160	2,220,420	
自宅等 (㊦－㉑＝㉒)		33,869,670	29,331,230	3,559,000	979,440	
比率 ㉒／㊦		94.4%	81.7%	9.9%	2.7%	
① ※	A	サービス付き高齢者向け住宅(登録戸数の92%)	227,832	19,290	135,180	73,360
	B	有料老人ホーム 在所有者数	471,069	30,870	229,480	210,720
	C	軽費老人ホーム（A、B、ケア、都市型）在所有者数	88,464	24,790	55,150	8,530
	D	認知症グループホーム(介護予防含む) 在所有者数	199,621	0	91,128	108,494
	E	養護老人ホーム（盲含む）在所有者数	57,010	26,230	21,900	8,880
	F	特別養護老人ホーム（地域密着含む）在所有者数	594,142	0	35,139	559,005
		老人保健施設 在所有者数	333,059	0	103,086	229,973
		介護医療院 在所有者数	4,041	0	343	3,700
		療養病床 在所有者数	40,092	0	1,769	38,323
	高齢者住宅・施設等 在所有者数計①＝A, B, C, D, E, F		2,015,340	101,180	673,170	1,240,990
比率 ①／㊦		5.6%	0.3%	1.9%	3.5%	
住生活基本計画の高齢者向け住宅（A, B, C）※		787,365	※この他に、高齢者優良賃貸住宅、シルバーハウジング等がある			
比率 ABC / ㊦		2.2%				



資料:総務省「人口推計(2019.3)」、厚生労働省「介護保険事業報告(2018.10)」、厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査(2018.10)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査(2018.10)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」、日本総合研究所「養護老人ホーム及び軽費老人ホームの新たな役割の効果的な推進方策に関する調査研究事業」2020.03、PWC「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」2020.03、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数をもとに作成

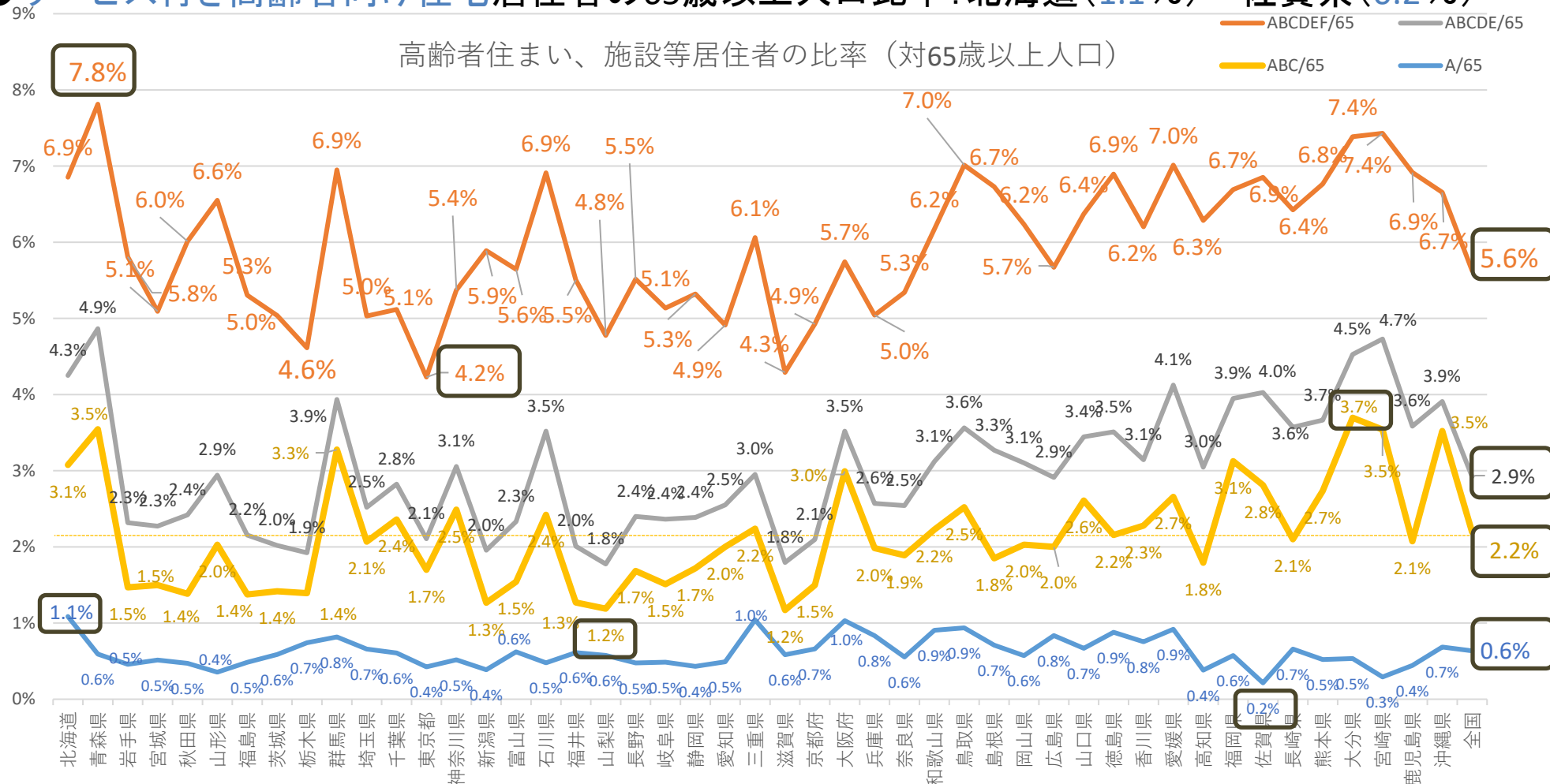
注:A,B,C,Eの利用者の要介護度は、日本総合研究所「養護老人ホーム及び軽費老人ホームの新たな役割の効果的な推進方策に関する調査研究事業」2020.03、PWC「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」2020.03による把握された利用者の要介護度をもとに作成。



3)高齢者住宅・施設等の実態

③都道府県別の高齢者向け住宅・施設の比率

- 高齢者向けの住宅・施設の居住者の65歳以上人口比率:青森県(7.8%)～東京都(4.2%)
- 高齢者の住まいの65歳以上人口比率:大分県(3.7%)～山梨県(1.2%)
- サービス付き高齢者向け住宅居住者の65歳以上人口比率:北海道(1.1%)～佐賀県(0.2%)



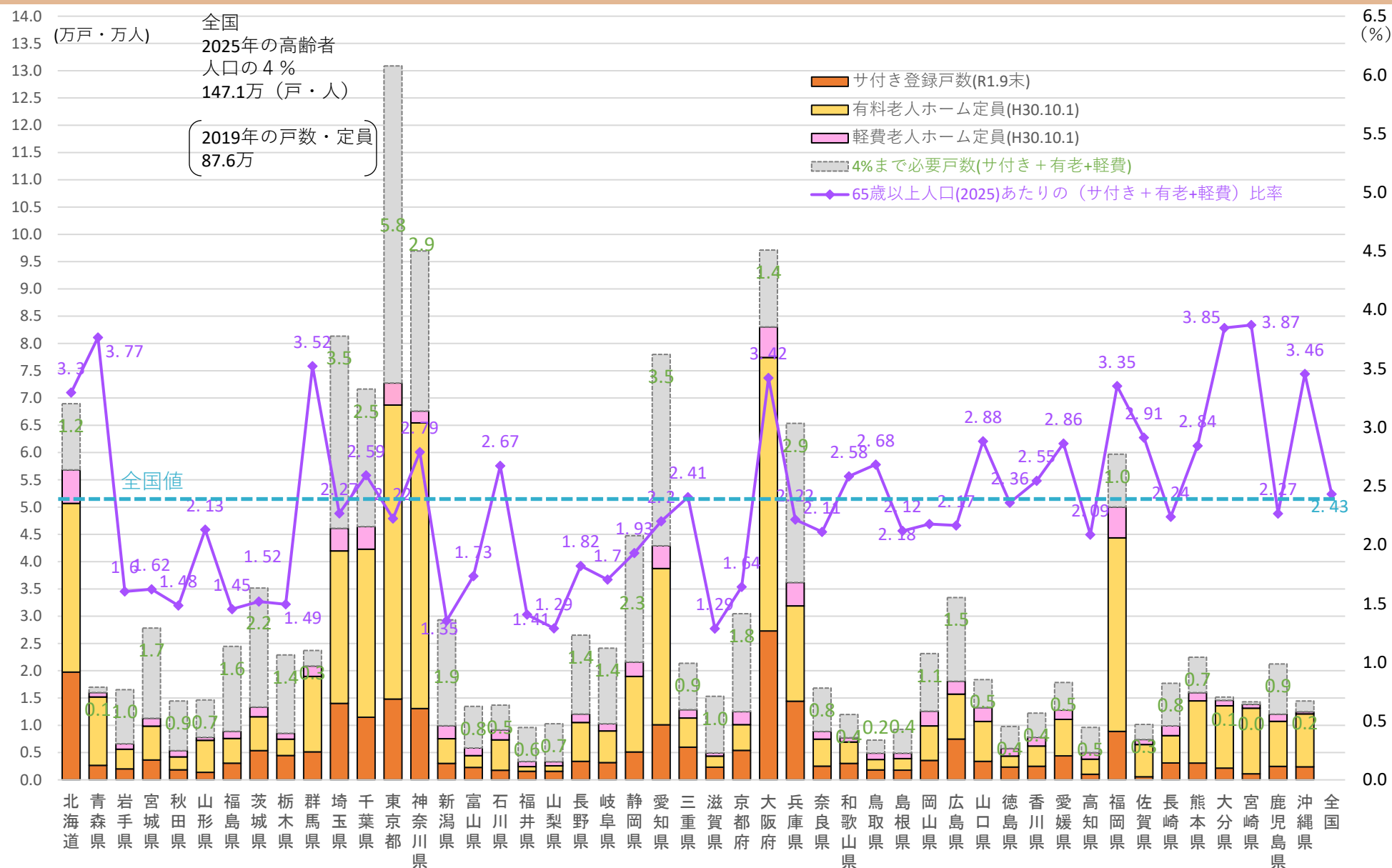
資料:総務省「人口推計(2019.3)」、厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査(2018.10)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表(詳細表)」2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数(2019.9末)、をもとに作成。サービス付き高齢者向け住宅は登録戸数に平均入居率0.92を乗じて利用者数を算出。

注:A=サービス付き高齢者向け住宅、B=有料老人ホーム、C=軽費老人ホーム、D=認知症グループホーム、E=養護老人ホーム、F=介護保険施設



4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

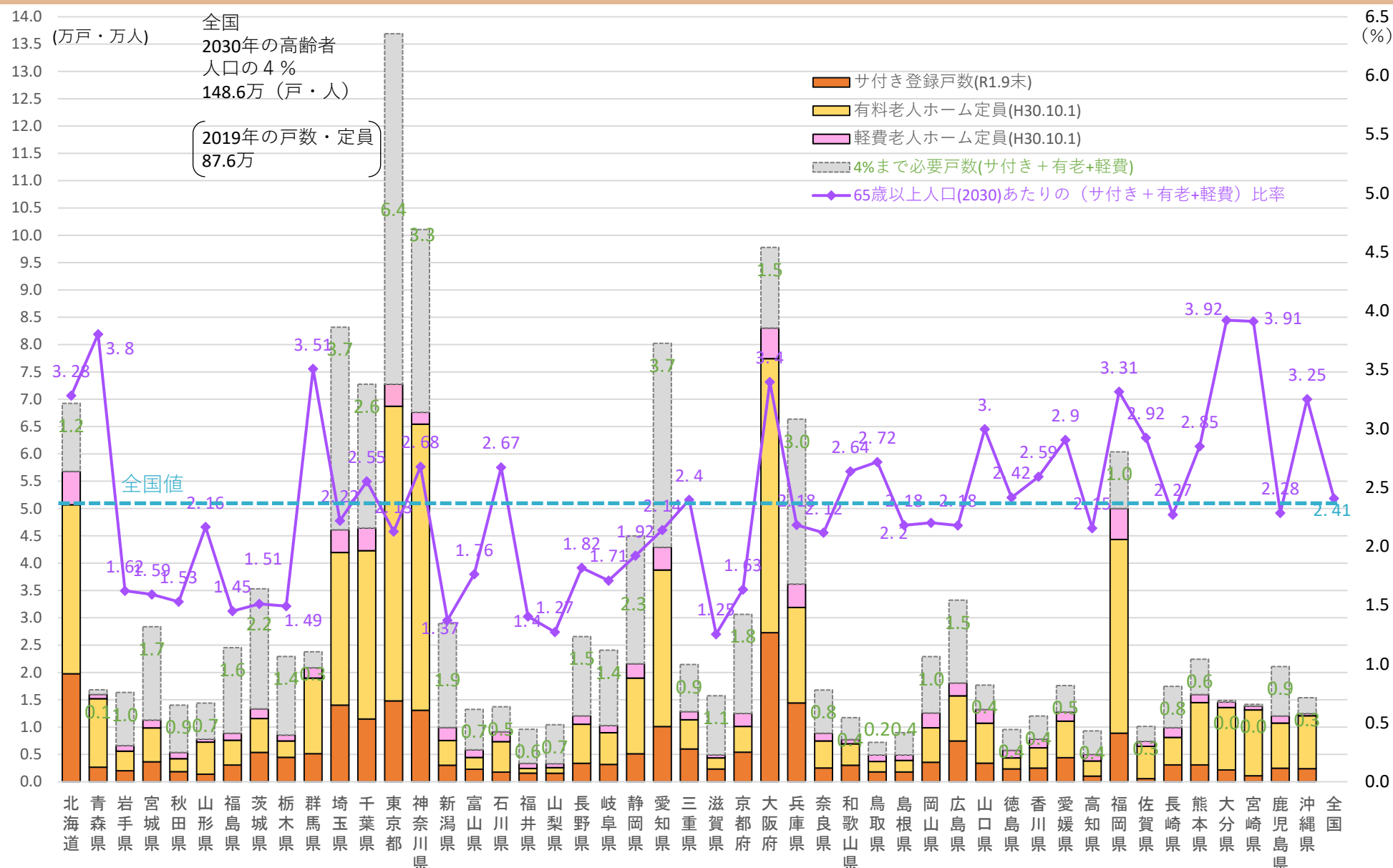
①2025年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員





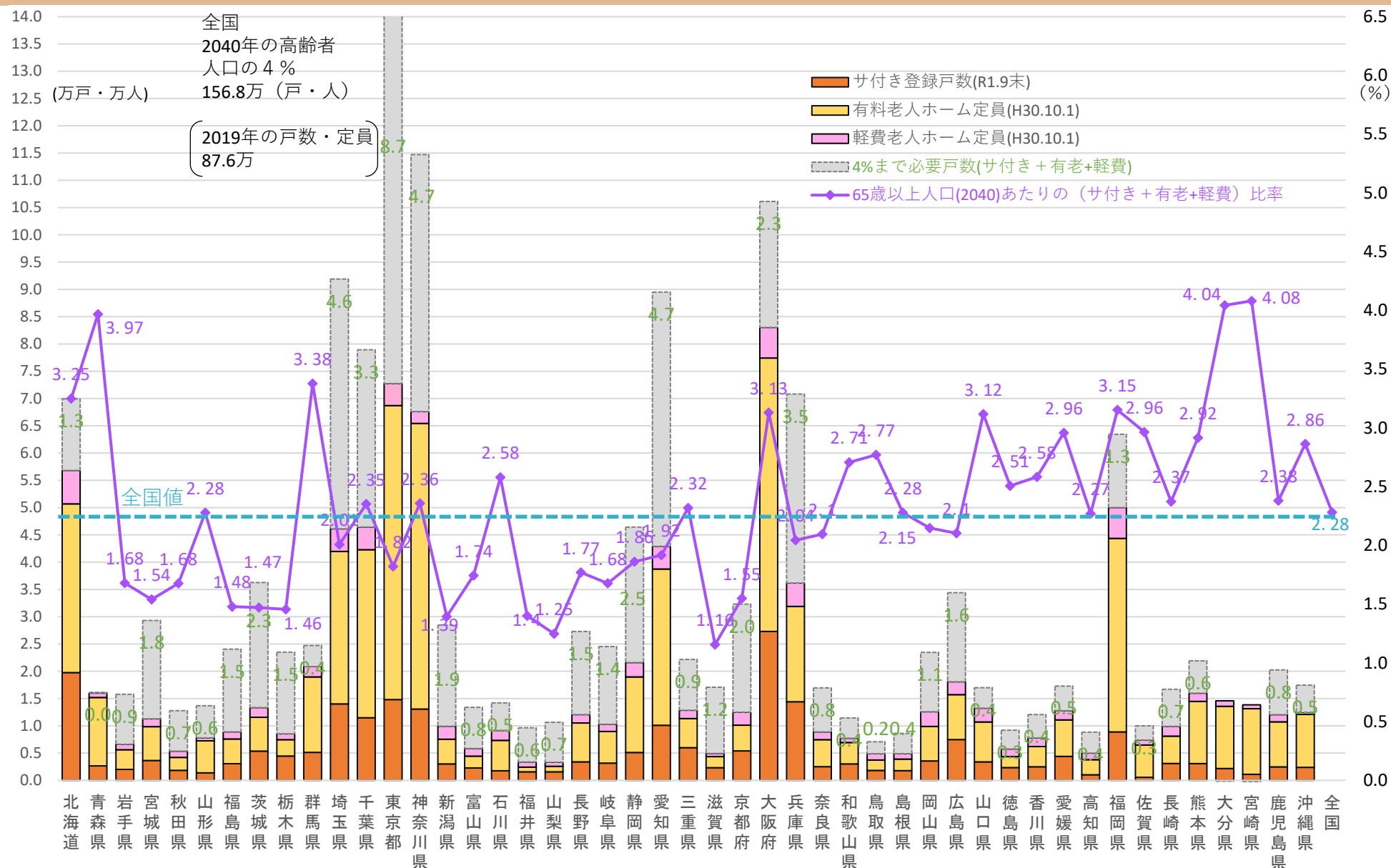
4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

②2030年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員



4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

③2040年の65歳以上人口4%に対する現在の戸数・定員



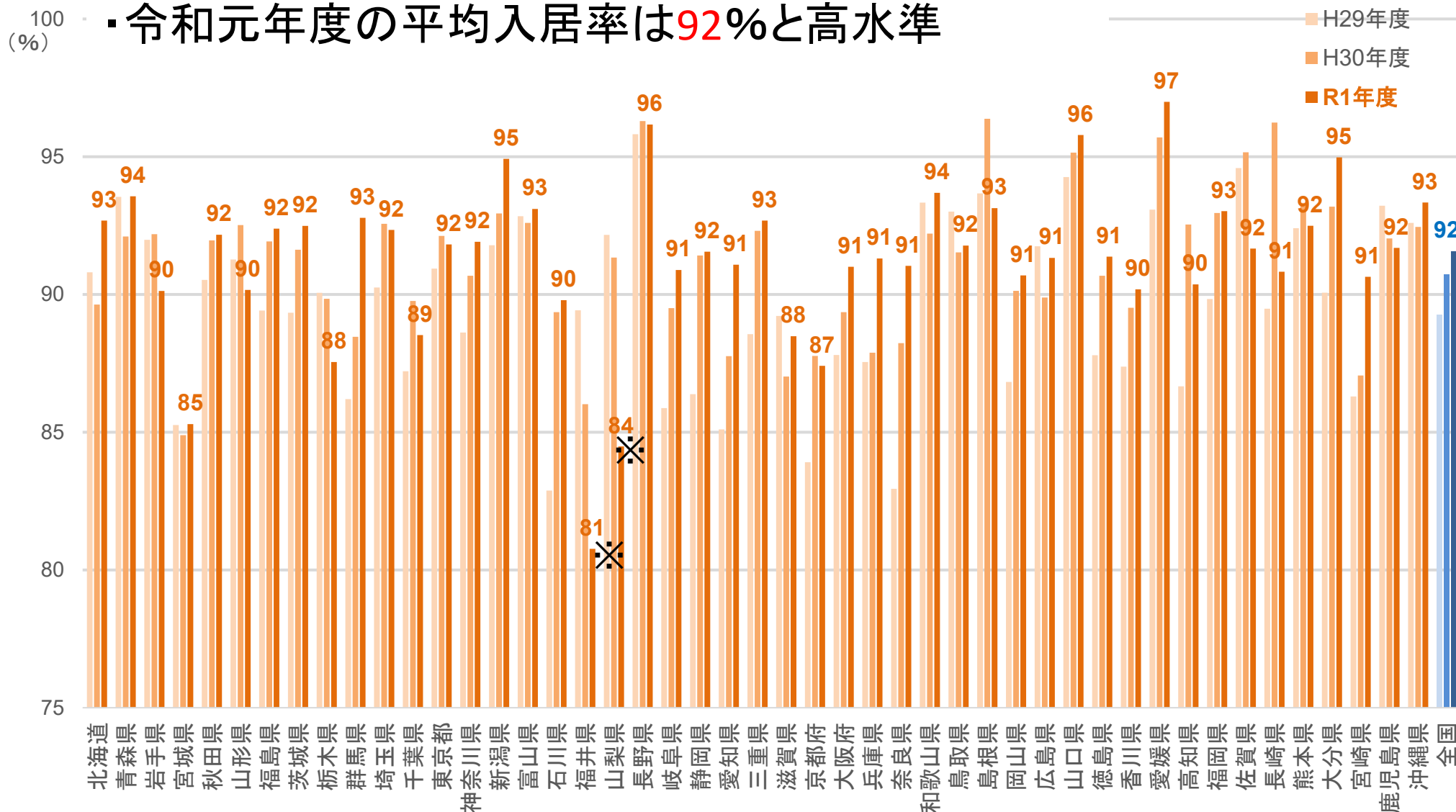
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表（詳細表）」2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数（2019.9末）をもとに作成



4)65才以上人口の増加と居住の場の見通し

④サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別の入居率（開業2年未満を除く）

・令和元年度の平均入居率は**92%**と高水準



※福井県・山梨県はR1年度入居者ゼロとした住宅が複数棟存在したため入居率が比較的低い

出典：サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局による定期報告調査



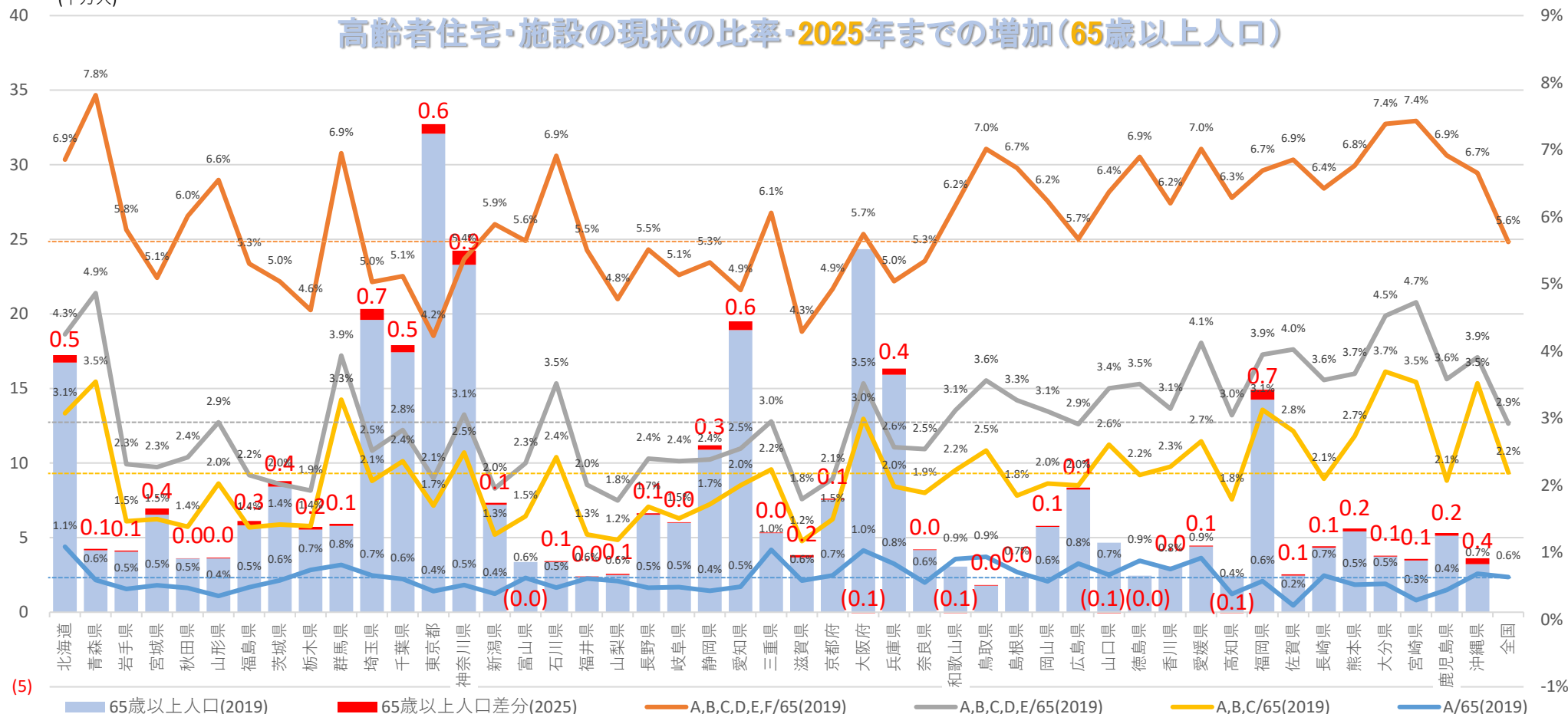
5)高齢者住宅・施設等の整備量と将来人口の見通し

①高齢者住宅・施設の現状の比率・2025年までの増加(65歳以上人口)

- 高齢者向け住宅・施設等の65歳以上人口比率:青森県(7.8%)～東京都(4.2%)
- 高齢者の住まいの同比率:同比率大分県(3.7%)～山梨県(1.2%)
- サービス付き高齢者向け住宅の居住者の65歳以上人口比率:最高は北海道(1.1%)

(十万人)

高齢者住宅・施設の現状の比率・2025年までの増加(65歳以上人口)



資料:総務省「人口推計(2019.3)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」、厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査(2018.10)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表(詳細表)2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数(2019.9末)、をもとに作成。サービス付き高齢者向け住宅は登録戸数に平均入居率0.92を乗じて利用者数を算出。

注:A=サービス付き高齢者向け住宅、B=有料老人ホーム、C=軽費老人ホーム、D=認知症グループホーム、E=養護老人ホーム、F=介護保険施設

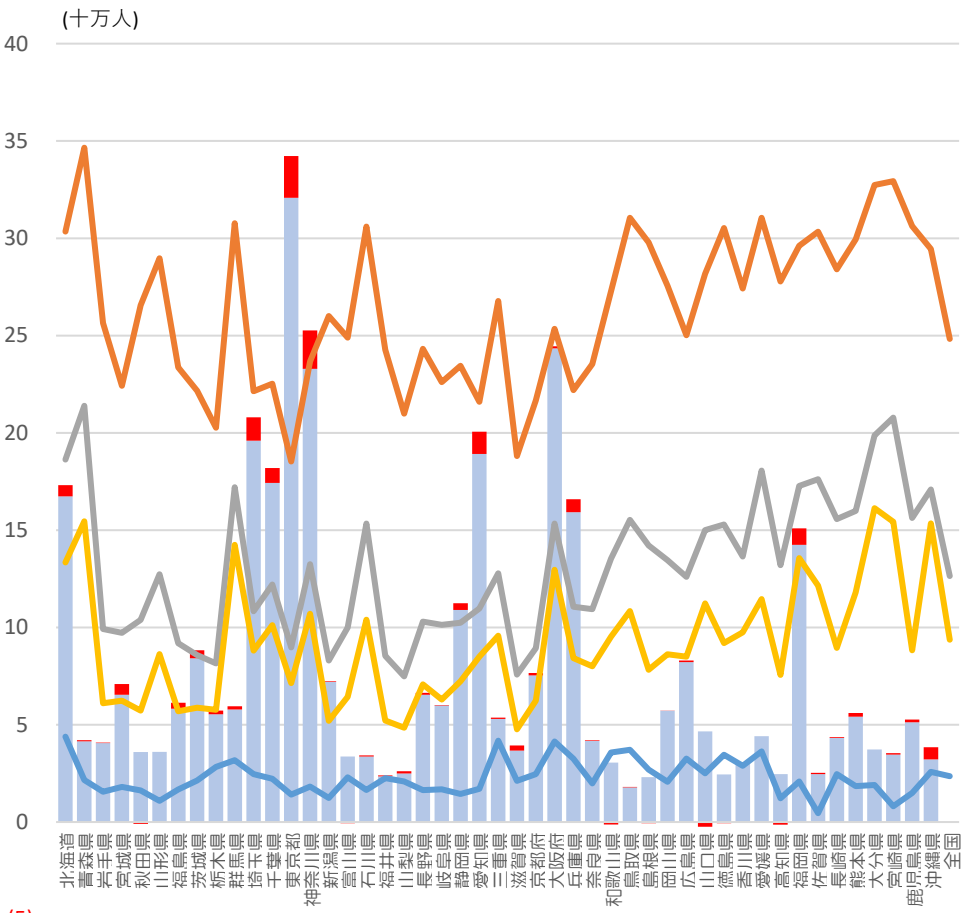


5)高齢者住宅・施設等の整備量と将来人口の見通し

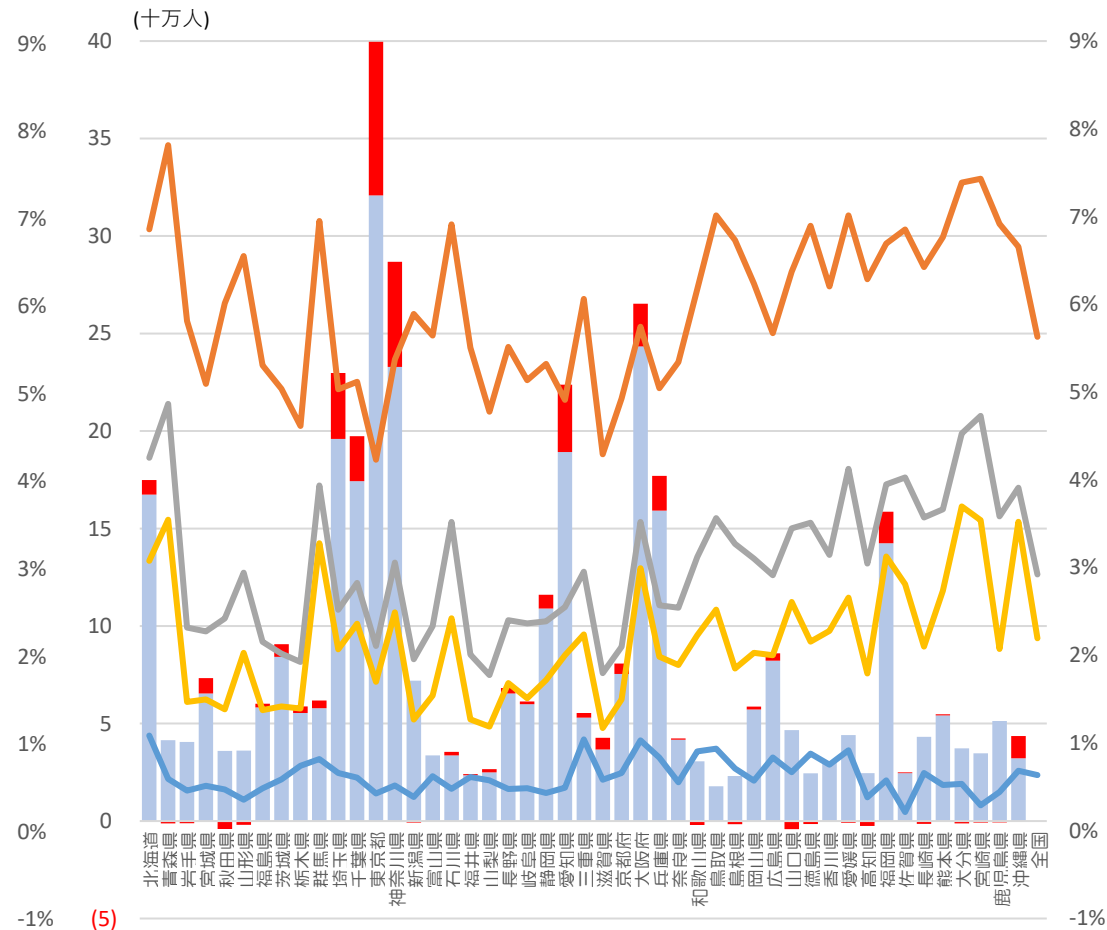
②高齢者住宅・施設の現状の比率・2030、2040年までの増加(65歳以上人口)

●2025年から2030年、2040年にかけて65歳以上人口が増加するため、65歳以上人口差分が増大する。

高齢者住宅・施設の現状の比率・2030年までの増加(65歳以上人口)



高齢者住宅・施設の現状の比率・2040年までの増加(65歳以上人口)



65歳以上人口(2019)
A,B,C,D,E,F/65(2019)
A,B,C/65(2019)
65歳以上人口差分(2030)
A,B,C,D,E/65(2019)
A/65(2019)

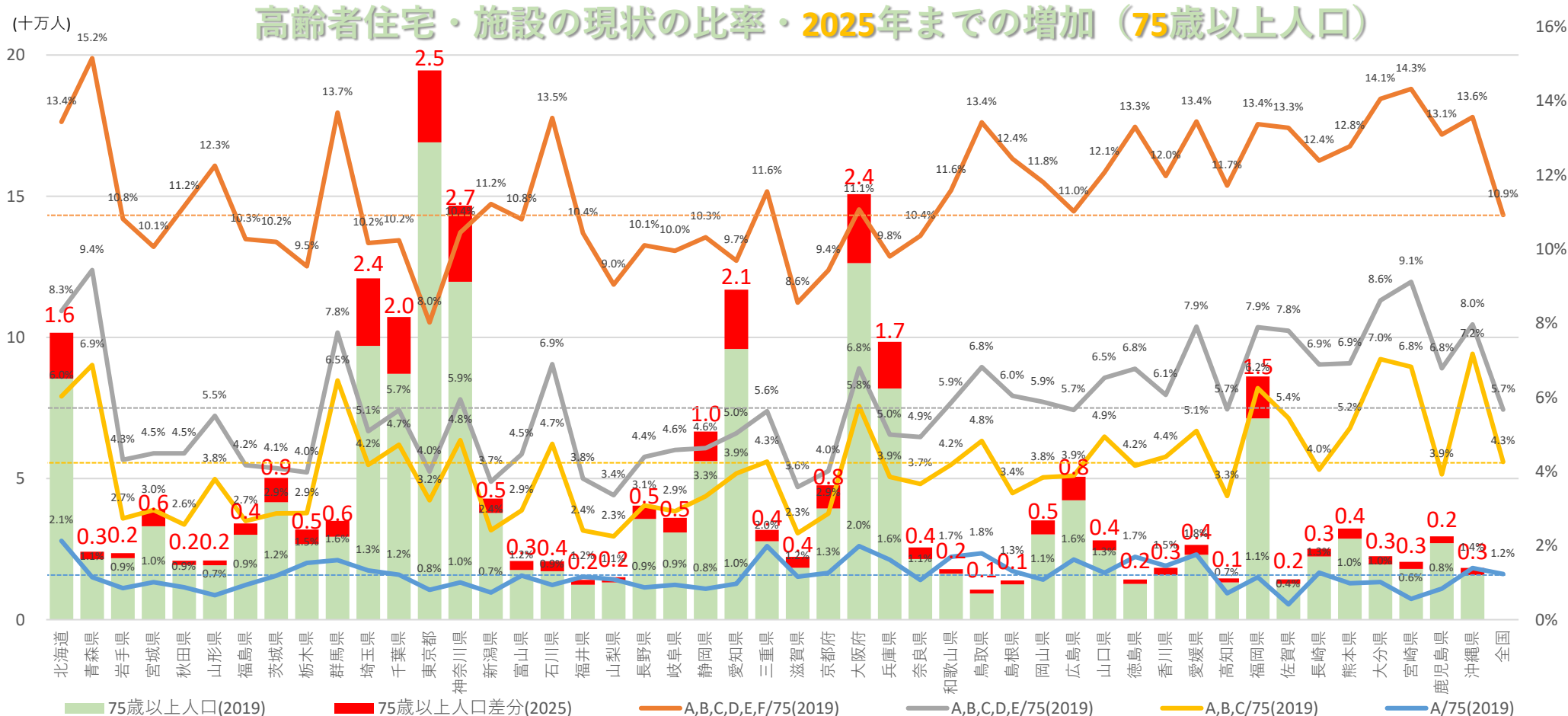
65歳以上人口(2019)
A,B,C,D,E,F/65(2019)
A,B,C/65(2019)
65歳以上人口差分(2040)
A,B,C,D,E/65(2019)
A/65(2019)



5)高齢者住宅・施設等の整備量と将来人口の見通し

③高齢者住宅・施設の現状の比率・2025年までの増加(75歳以上人口)

- 団塊世代が後期高齢となり、75歳以上人口が増加。2030～2060は高原期。
- 高齢者向けの住宅・施設が比較的少なく、今後の75歳以上人口増加が見込まれる都道府県では、高齢者向けの住まい・施設の必要性が高まると思われる。



資料:総務省「人口推計(2019.3)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」、厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査(2018.10)」、厚生労働省「社会福祉施設等調査 第7表(詳細表)2018.10、サービス付き高齢者向け住宅登録戸数(2019.9末)、をもとに作成。サービス付き高齢者向け住宅は登録戸数に平均入居率0.92を乗じて利用者数を算出。

注:A=サービス付き高齢者向け住宅、B=有料老人ホーム、C=軽費老人ホーム、D=認知症グループホーム、E=養護老人ホーム、F=介護保険施設

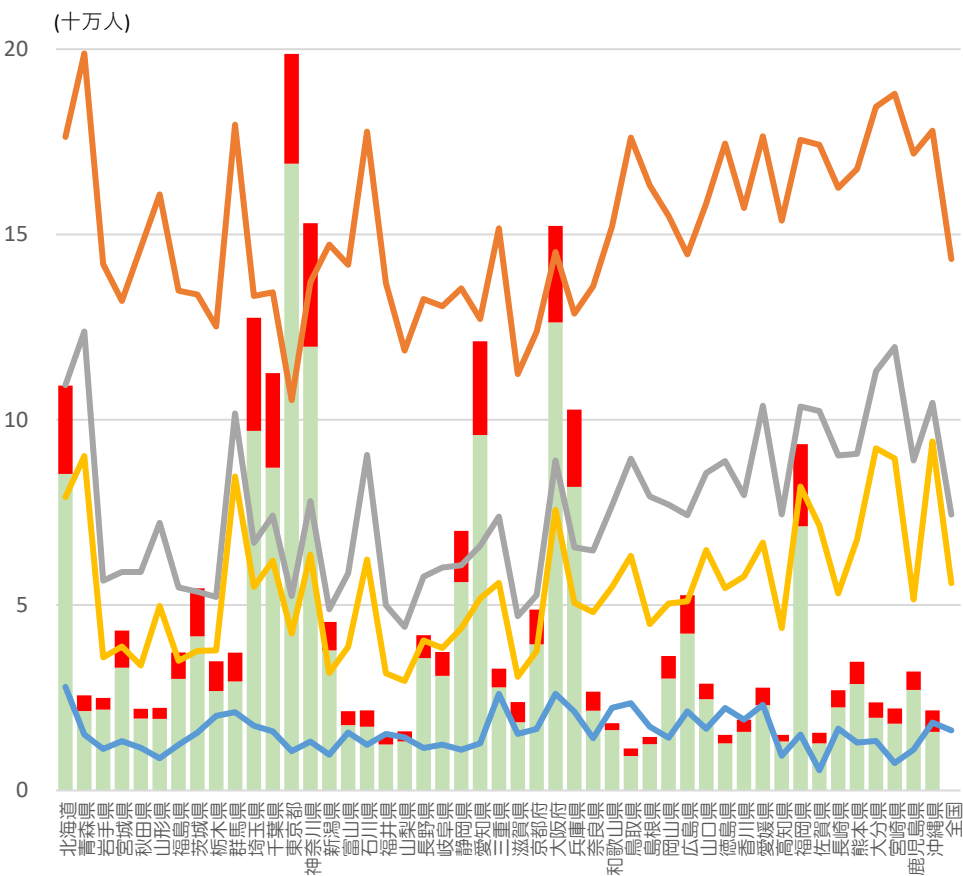


5)高齢者住宅・施設等の整備量と将来人口の見通し

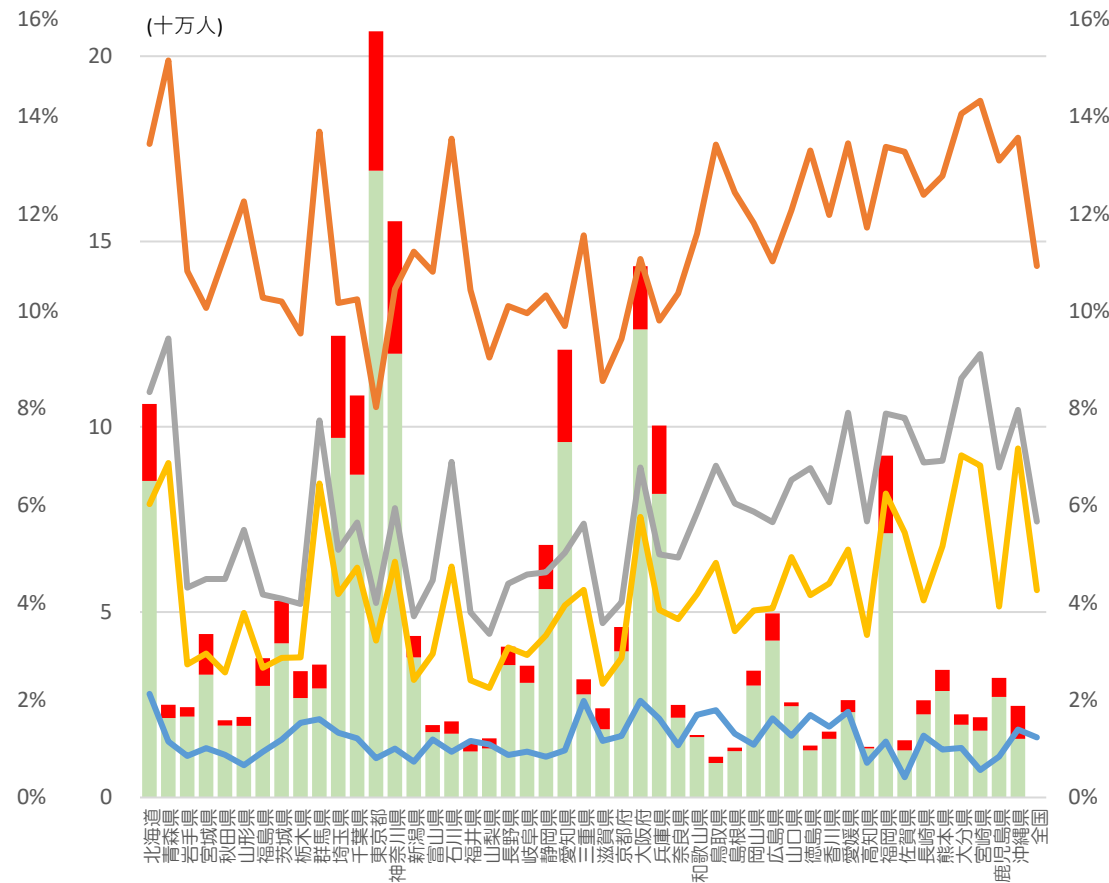
④高齢者住宅・施設の現状の比率・2030、2040年までの増加(75歳以上人口)

●2025年から2030年、2040年にかけて75歳以上人口が増加するため、75歳以上人口差分が増大する。

高齢者住宅・施設の現状の比率・2030年までの増加(75歳以上人口)



高齢者住宅・施設の現状の比率・2040年までの増加(75歳以上人口)



75歳以上人口(2019)

75歳以上人口差分(2030)

A,B,C,D,E/F/75(2019)

A,B,C,D,E/F/75(2019)

A,B,C/75(2019)

A/75(2019)

75歳以上人口(2019)

75歳以上人口差分(2040)

A,B,C,D,E/F/75(2019)

A,B,C,D,E/F/75(2019)

A,B,C/75(2019)

A/75(2019)



6)今後の成果指標の方向性

- 現行の住生活基本計画では、成果指標の1つに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%としているが、団塊世代は2025年以降後期高齢者となり、65歳以上人口は横ばいに推移する。
- 今後、現行指標では、団塊世代に起因する需要増等に対応できないのではないか。
- また、高齢者向け住宅は多様な住宅であるが、需給を見通す場合には、介護保険施設の供給量との兼ね合いも大きいのではないか。

【現行指標】

サ高住 有料H 軽費H 等

現行65歳以上人口

団塊世代が後期高齢に
入居者は80代以上が中心
高齢単身世帯の増加

需要を反映する指標値へ
変更すべきか

6.令和2年度実施する調査研究

■調査の目的

- 高齢期の早めの住み替えを検討するニーズは増えているが、住み替えを進めるためのインセンティブが課題となっている。一方、子世帯の意向等が後押した、親子世帯の同居・近居の住み替えの動きが多くみられる。
- 本調査では、今後の高齢期の住み替えのあり方を考えるため、親子世帯の同居・近居の実態を把握し、同居・近居に至る経緯(子世帯による呼び寄せによる親世帯の住み替え、双方の世帯の住み替えによる近居・同居(三世代同居を含む))や課題等を整理することを目的とする。

【参考】昨年度のサービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会・意見交換会での主な意見等

- 早めの住み替え等の検討のニーズは急増している印象。
- 高齢期の住まいの住み替えは、相当のインセンティブが必要。住み替えは、これまでの人間関係を切って次の環境に移るため、相当のインセンティブが必要である。サ付の仕組みだけでは、住み替え先の人間関係の構築までの対応は難しい。
- 団塊の世代は、要介護になった際、介護保険だけでは乗り切れないことは理解している。そのため、リロケーションは、本人が「自衛」できる環境を求めるが、利便性と人間関係の両方を手に入れるためには、相当の資産がないと難しい。
- 高齢期の住み替えには、高齢者本人だけでなく、子供の目線でも判断することが重要な視点である。特に団塊ジュニア世代は、親を支援したくてもできない場合が多い。

調査の方法、重視する視点

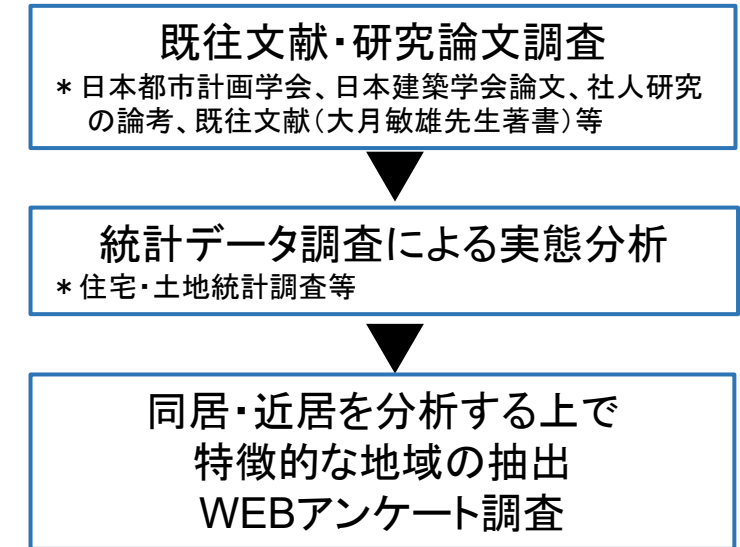
■作業の進め方

- 既往文献・研究論文を分析するとともに、既往の統計データを活用し、親子近居・同居の実態を分析する。
- 統計データ分析には限界があるため、親子世帯の近居・同居を分析する上で、特徴的なエリアを幾つか抽出し、WEBアンケート調査を行い、実態を深掘りする。

■近居・同居の実態を分析する上で重視する視点(例) (既往文献等調査を通じた作業仮説)

- 親子の近居・同居を考える上で、本調査では次の内容を把握することを重視。
 - 親子世帯の近居・同居に至る経緯は、親世帯の高齢期の住み替え(呼び寄せ)、子世帯の住み替え等様々なケースが想定される。
 - 近居・同居の実態は、全国一律でなく、都市類型(都市部・郊外部・地方都市)、地域特性等により異なることが想定される。同居・近居の住まいの形態等についてもかなり地域性があることが想定される。
 - 親子世帯間のサポートを求め、近居・同居が進められたが、家族間のサポートのあり方や体制は同居と近居とでは異なることが想定される。等

図 調査のフロー

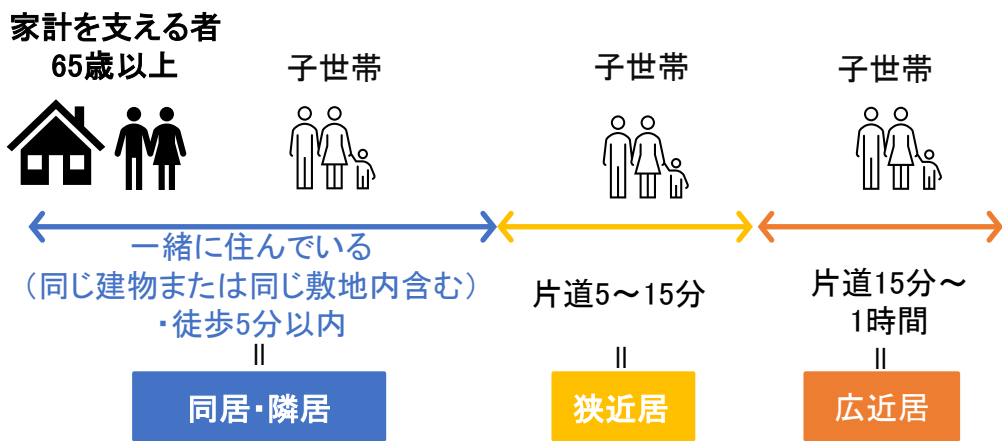


①全国レベルの近居・同居の実態

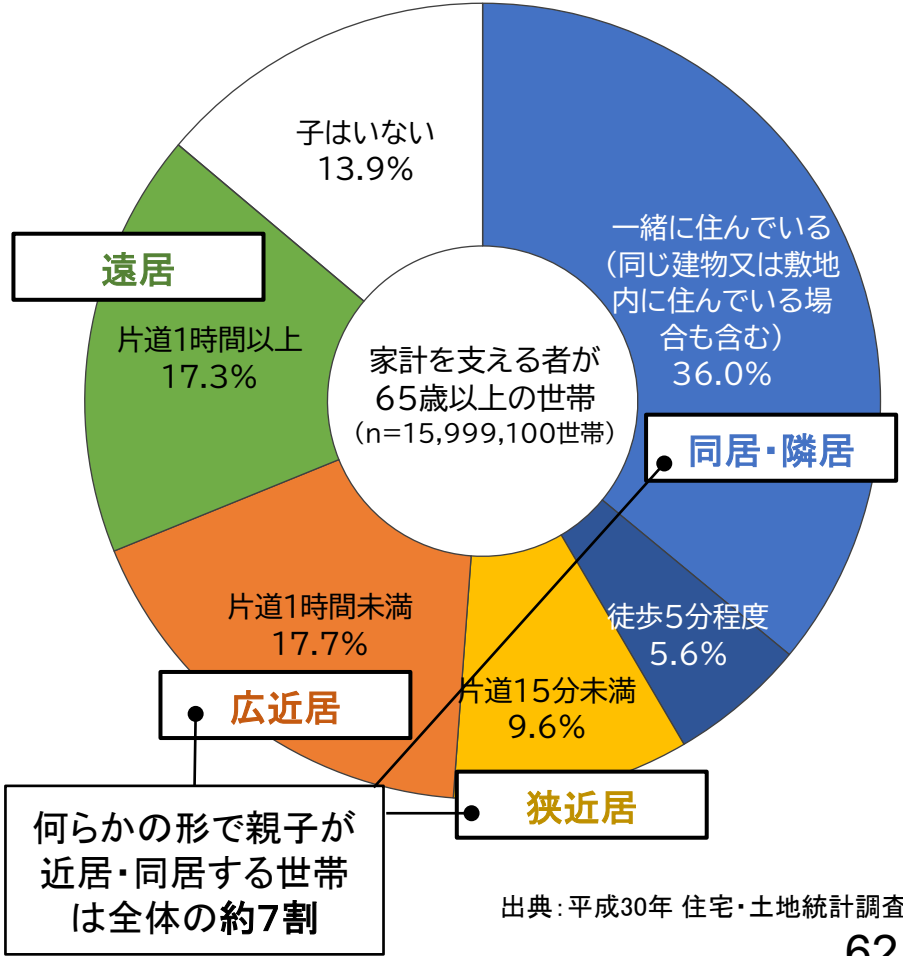
○ 高齢者が家計を支える世帯では、「同居・隣居」が41.6%、「狭近居」は9.6%、「広近居」は17.7%。
何らかの形で親子世帯が「近居・同居」している世帯は、約7割を占める。

表 本調査で設定する近居・同居の定義

住宅・土地統計調査での「子との距離」の分類	本調査での定義
一緒に住んでいる (同じ建物内または敷地内に住んでいる場合も含む)	同居・隣居
徒歩5分程度の場所に住んでいる	
片道15分未満の場所に住んでいる	狭近居
片道1時間未満の場所に住んでいる	広近居
片道1時間以上の場所に住んでいる	遠居



グラフ 高齢者が家計を支える世帯における近居・同居の状況(全国)



出典:平成30年 住宅・土地統計調査

②地域エリア毎の近居・同居の実態(及び仮説)

○ 近居・同居状況は、地域で傾向が異なる。

○「同居・隣居」は、「首都圏、東北、北陸、中部、沖縄」で特に多い。
* 地域により「同居・隣居に至る経緯」「住まい方・住宅形態」が異なると考えられる。
(例えば、親世帯の呼び寄せ、親世帯の近くでの世帯分離、Uターン等)

○「同居・隣居」が多い地域でも「首都圏」は「狭近居」が少なく、「北陸・中部」では「狭近居」が多い
* 近隣での土地取得の容易性等の問題

○「広近居」は「札幌市、広島市等の地方政令指定都市」で多い傾向がある
* 親の呼び寄せ、親世帯の近くでの世帯分離、Uターン等

➡ 近居・同居を考える上で典型的な地域・エリアを選定する

	同居・隣居		狭近居	広近居	遠居	子はいない
	一緒に住んでいる	徒歩5分程度	片道15分未満	片道1時間未満	片道1時間以上	
全国	36.0%	5.6%	9.6%	17.7%	17.3%	13.9%
北海道	28.9%	5.4%	10.7%	18.8%	21.5%	14.8%
札幌市	33.7%	4.6%	8.5%	23.6%	14.3%	15.4%
東北	38.1%	3.8%	8.8%	14.9%	20.0%	14.5%
仙台市	38.1%	4.2%	7.9%	19.2%	16.2%	14.4%
関東(首都圏除く)	39.1%	5.4%	10.1%	16.3%	16.0%	13.2%
首都圏	40.0%	4.7%	7.5%	18.3%	15.3%	14.3%
さいたま市	41.5%	5.6%	7.9%	18.7%	14.3%	12.0%
千葉市	38.8%	5.1%	7.2%	19.4%	17.2%	12.3%
特別区部	42.5%	4.8%	6.8%	16.2%	11.5%	18.2%
横浜市	37.7%	4.4%	6.7%	20.7%	15.4%	15.1%
川崎市	36.6%	5.2%	7.0%	19.5%	13.0%	18.8%
相模原市	41.9%	4.7%	8.4%	18.8%	15.2%	10.9%
北陸	38.5%	5.7%	10.2%	16.4%	16.9%	12.3%
新潟市	41.8%	5.0%	9.6%	17.4%	14.1%	12.1%
中部	37.7%	6.2%	10.8%	17.3%	15.0%	13.0%
静岡市	38.4%	5.4%	10.0%	17.1%	14.2%	14.9%
浜松市	38.1%	6.9%	11.1%	16.9%	12.1%	14.8%
名古屋市	34.1%	5.9%	9.7%	21.8%	12.5%	16.0%
近畿(大阪圏除く)	34.2%	7.5%	11.8%	17.2%	17.8%	11.6%
大阪圏	33.1%	6.4%	10.1%	19.5%	16.9%	14.1%
京都市	38.1%	6.2%	8.8%	17.4%	15.6%	13.9%
大阪市	31.7%	6.7%	9.8%	16.2%	13.2%	22.4%
堺市	34.4%	6.2%	9.8%	20.2%	14.7%	14.7%
神戸市	27.2%	5.8%	8.2%	22.0%	18.0%	18.8%
中国	32.3%	5.8%	10.1%	18.5%	20.2%	13.1%
岡山市	34.2%	7.4%	10.4%	19.0%	15.6%	13.3%
広島市	31.4%	6.6%	10.5%	22.3%	14.9%	14.3%
四国	31.9%	7.7%	10.6%	16.4%	19.6%	13.8%
九州	31.0%	5.8%	11.0%	17.3%	20.3%	14.6%
北九州市	30.7%	5.5%	10.6%	19.6%	18.4%	15.2%
福岡市	33.2%	5.5%	9.2%	20.6%	15.7%	15.8%
熊本市	36.7%	5.9%	11.2%	18.0%	15.0%	13.3%
沖縄	44.8%	5.8%	12.3%	12.8%	9.5%	14.7%

表 高齢者が家計を支える世帯における近居・同居の状況(地域別)

- 前頁の検討を通じ、選定した典型的な近居・同居の傾向がみられる複数のエリアを対象に、近居・同居の親子世帯へのWEBアンケート調査を実施する。
 - *対象エリアは、同居が多い地域(首都圏、地方部)／狭近居が多い地域(地方部)／広近居が多い地域(地方の政令指定都市)等
 - *可能ならば、親子両方の世帯にアンケート調査

【アンケート項目案】

●フェイスシート

※親と子世帯の両方に回答を求める項目

住宅の所在地※／建て方※／所有関係※／間取り(広さ)※／建築年※
／親と子の年齢／子の婚姻有無／夫側の親・妻側の親の確認／世帯構成※／夫婦の就業状況※／就業地※
／世帯収入※／親の身体状況(健常・要介護・認知症等)／子の子ども(孫)がいる場合年齢

●近居・同居の実態に関する設問

○共通設問

親世帯と子世帯の住まいの距離／近居・同居の経過年数／近居になった経緯や同居している理由
交流頻度／近居・同居によるメリットや困りごと／今後のサ高住等への移転意向

○移動してきた世帯別の設問(住まい状態・住まい選択の理由等)

親世帯が移動してきた(呼び寄せ)場合

親世帯	従前の住まい	所在地／建て方／所有関係／間取り／建築年／持ち家の場合処分や管理状況
	従後の住まい	居住地選択にて重視した点／サ高住への住み替えの検討有無／同居(もしくは近居)を選ばなかった理由
子世帯	近居・同居にあたっての住宅の建替え、リフォームの有無	

子世帯が移動してきた場合

親世帯	近居・同居にあたっての住宅の建替え・リフォームの有無	
子世帯	従前の住まい	所在地／建て方／所有関係／実家が否か
	従後の住まい	居住地選択にて重視した点／同居(近居)を選ばなかった理由