

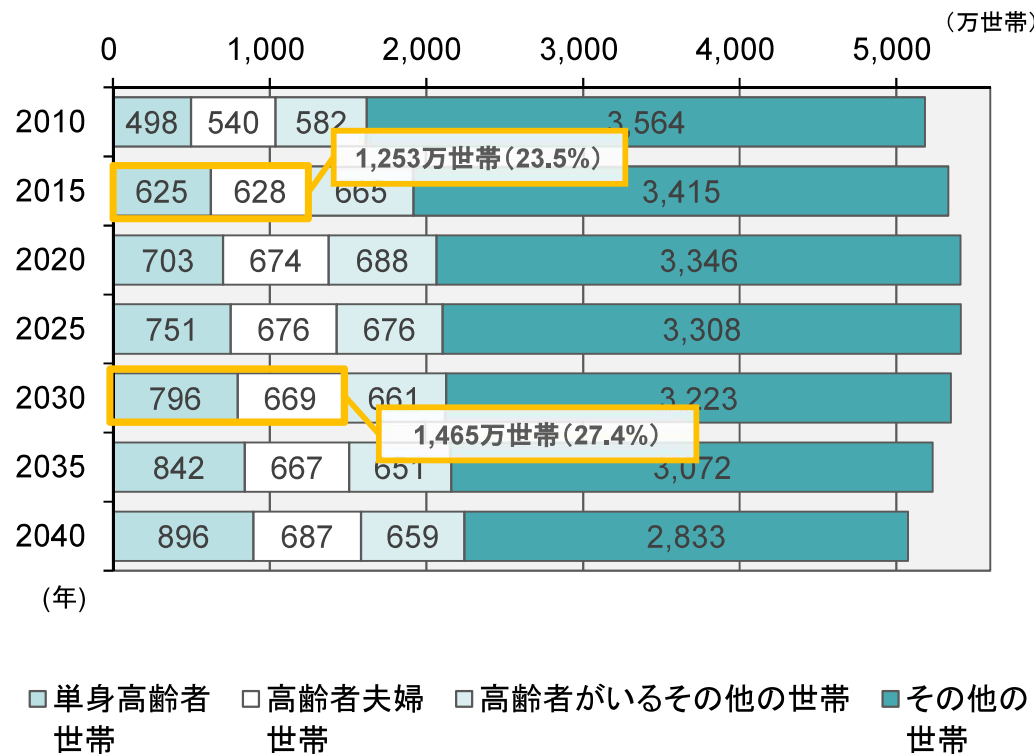
1. 子育て世帯について
- 2. 高齢者世帯について**
3. 住宅確保要配慮者について
4. 地域や多世代と共生した暮らしについて
5. 新しい住まい方について

高齢者世帯数と年齢別単身世帯数の推移

第47回分科会資料5(一部編集)

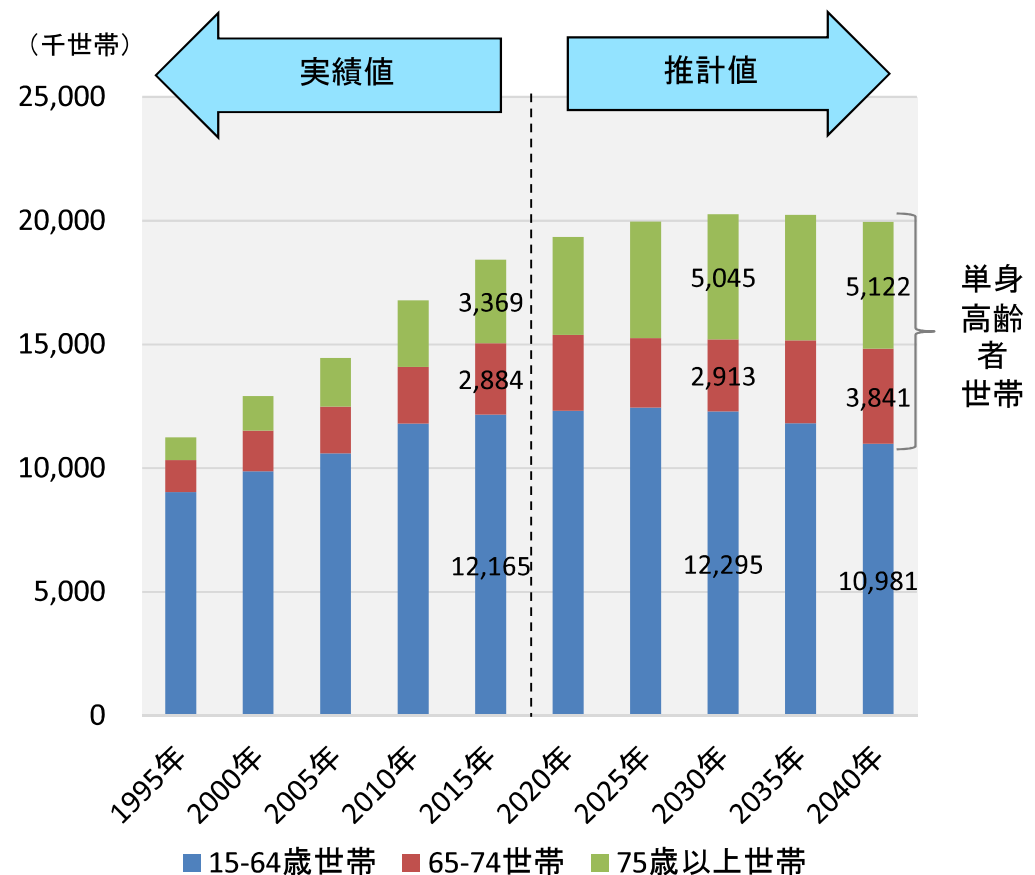
○ 今後、高齢者世帯は増加し、2030年には約1,500万世帯となる見通し。このうち、単身高齢者世帯は、2030年には約800万世帯に迫る見通し

【高齢者世帯数の推移】



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
及び総務省「平成27年国勢調査」をもとに、国土交通省作成

【年齢別単身世帯数の推移】

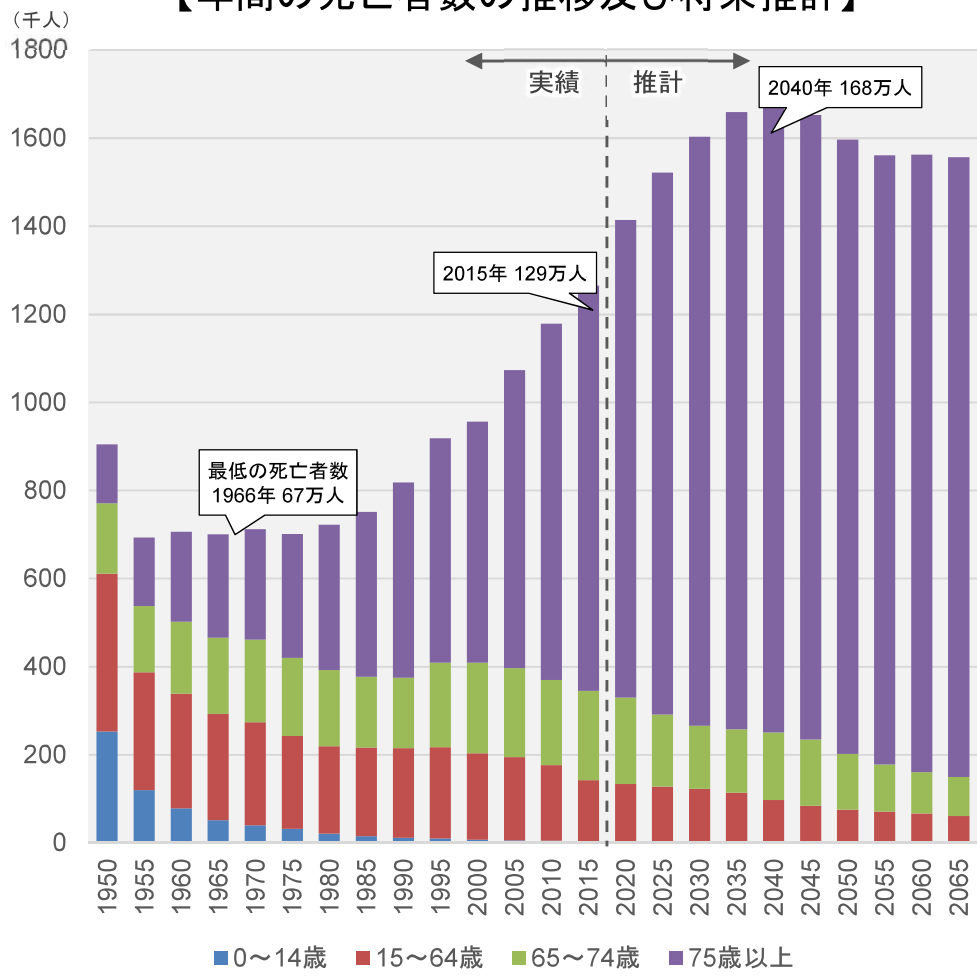


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）
総務省「国勢調査」をもとに、国土交通省作成

死亡者数の増加と看取り場所

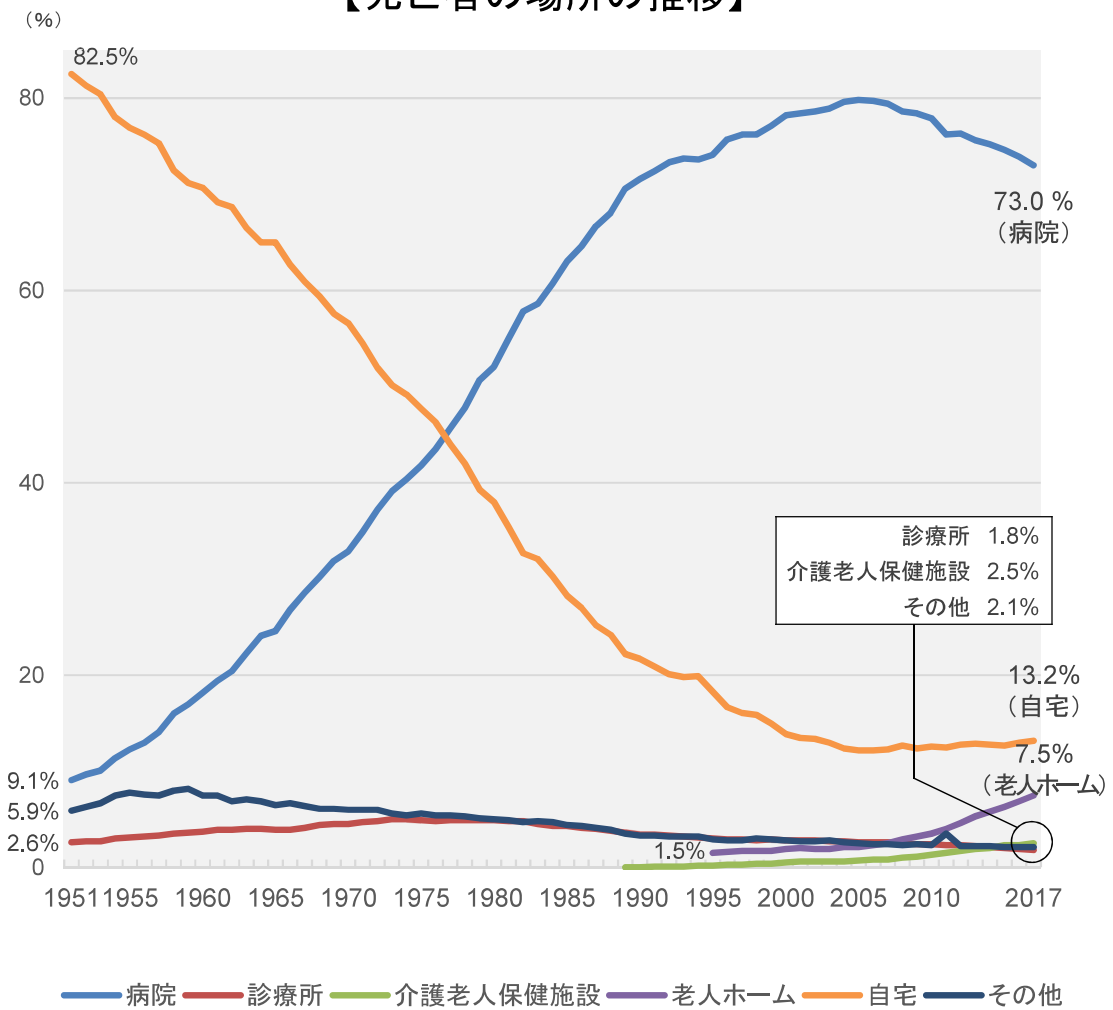
- 死亡者数は増加が見込まれており、2030年以降は年間150万人程度が死亡すると見込まれている
- 病院での死亡が増加してきたものの、病院での対応にも限界があり、在宅での看取りが課題

【年間の死亡者数の推移及び将来推計】



※2015年までの死亡者数には年齢不詳の者を含まない。
 ※2020年以降の推計は、出生中位(死亡中位)推計による。
 出典 2015年までは厚生労働省「人口動態調査」、
 2020年から国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年度推計)」

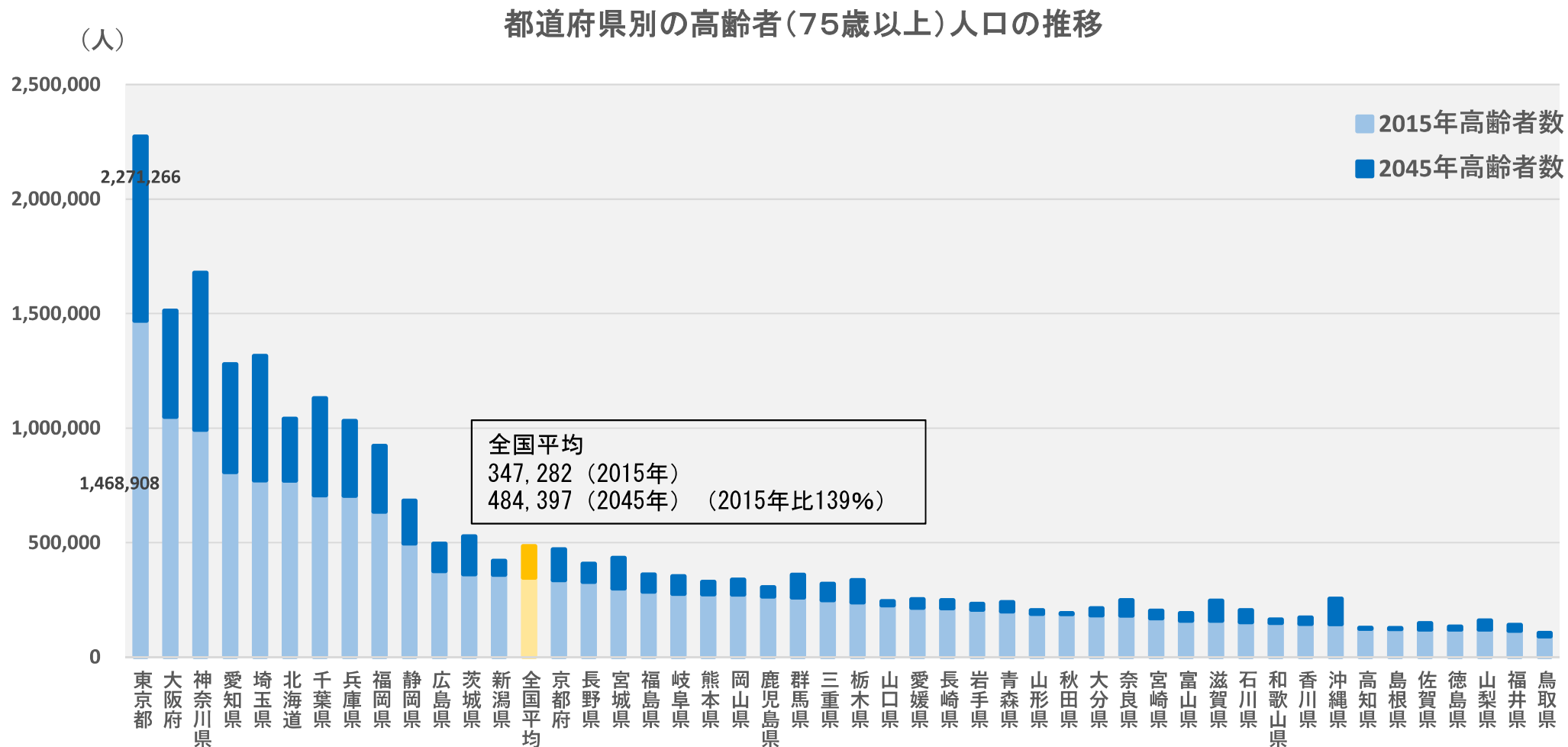
【死亡者の場所の推移】



※1994年までは老人ホームでの死亡は、自宅に含まれている
 出典 厚生労働省「人口動態調査」

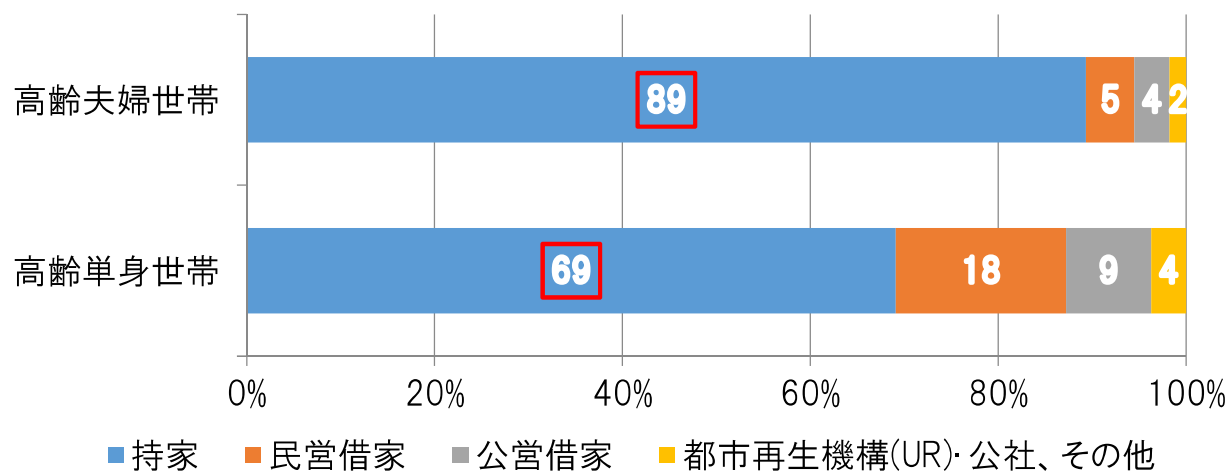
都道府県別の高齢者人口(75歳以上)の推移

- 大都市周辺で高齢者（75歳以上）人口が大きく増加していく見込み
- 東京都の高齢者人口増加が最も大きく、今後30年で80万人増加する見込み（2015年比150%）

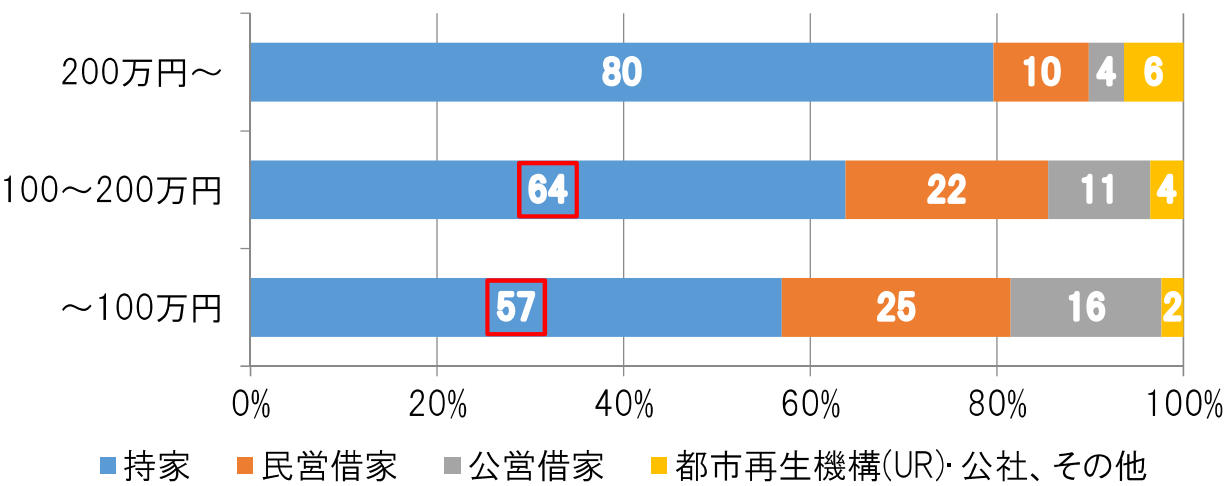


- 高齢者の住まいについて、夫婦世帯の場合、約 9 割が持家に居住
- 単身世帯は、約 7 割が持家に居住しており、民営借家に約 2 割居住。このうち、世帯年収が200万円以下の世帯では、持家に約 6 割、公営を含む借家に約 4 割居住

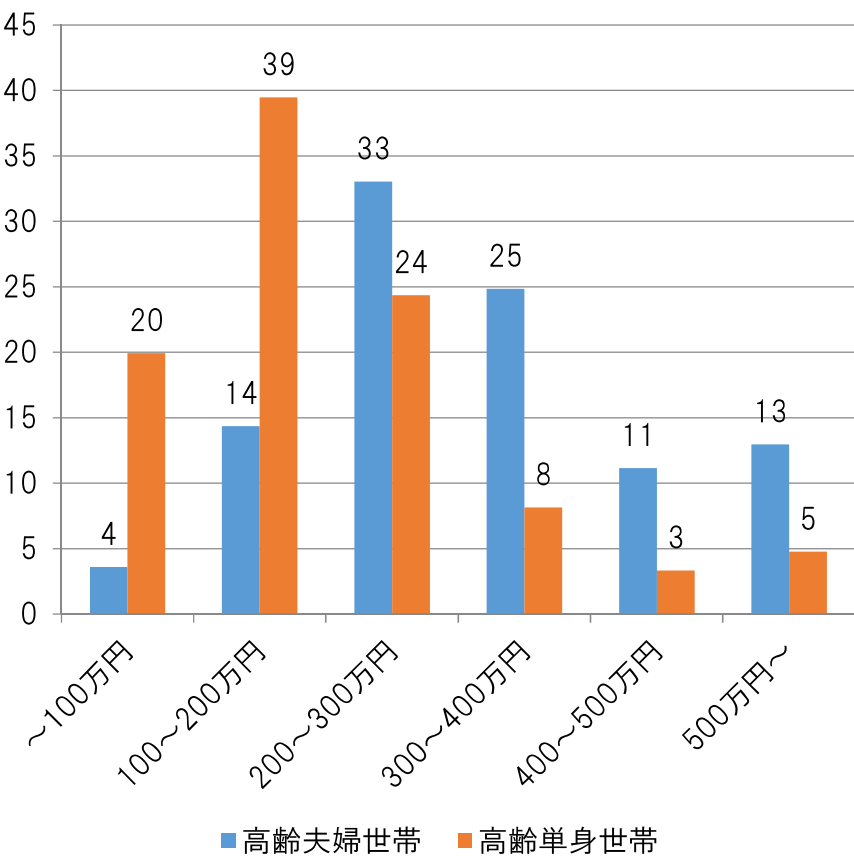
高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の持家・借家の種別割合



年収別の持家・借家の種別割合(高齢単身世帯)



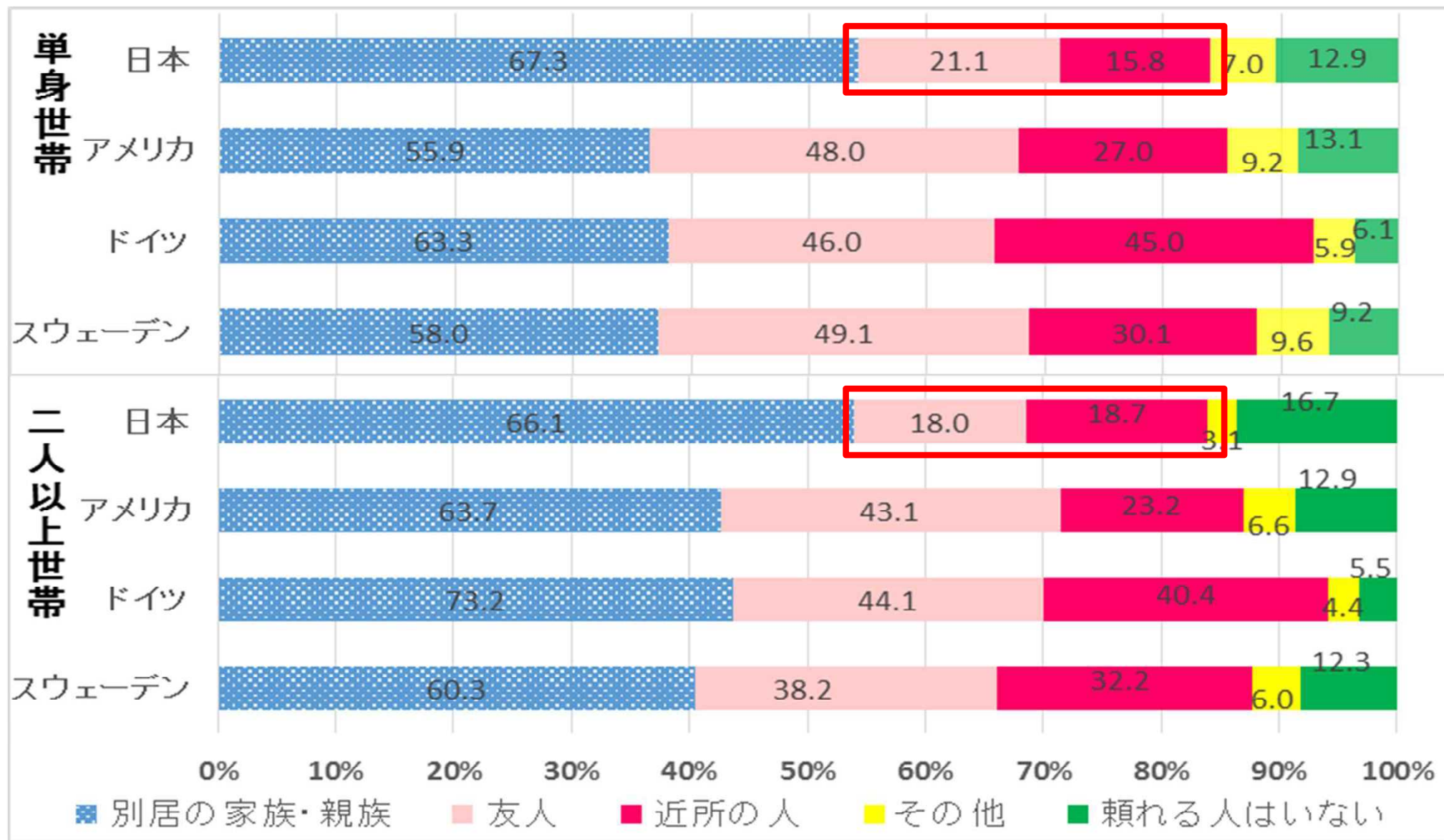
(参考) 高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の年収の比較



(出典)国土交通省「平成25年住生活総合調査」
※ 「高齢夫婦世帯」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯、
「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯について集計(不詳を除く)

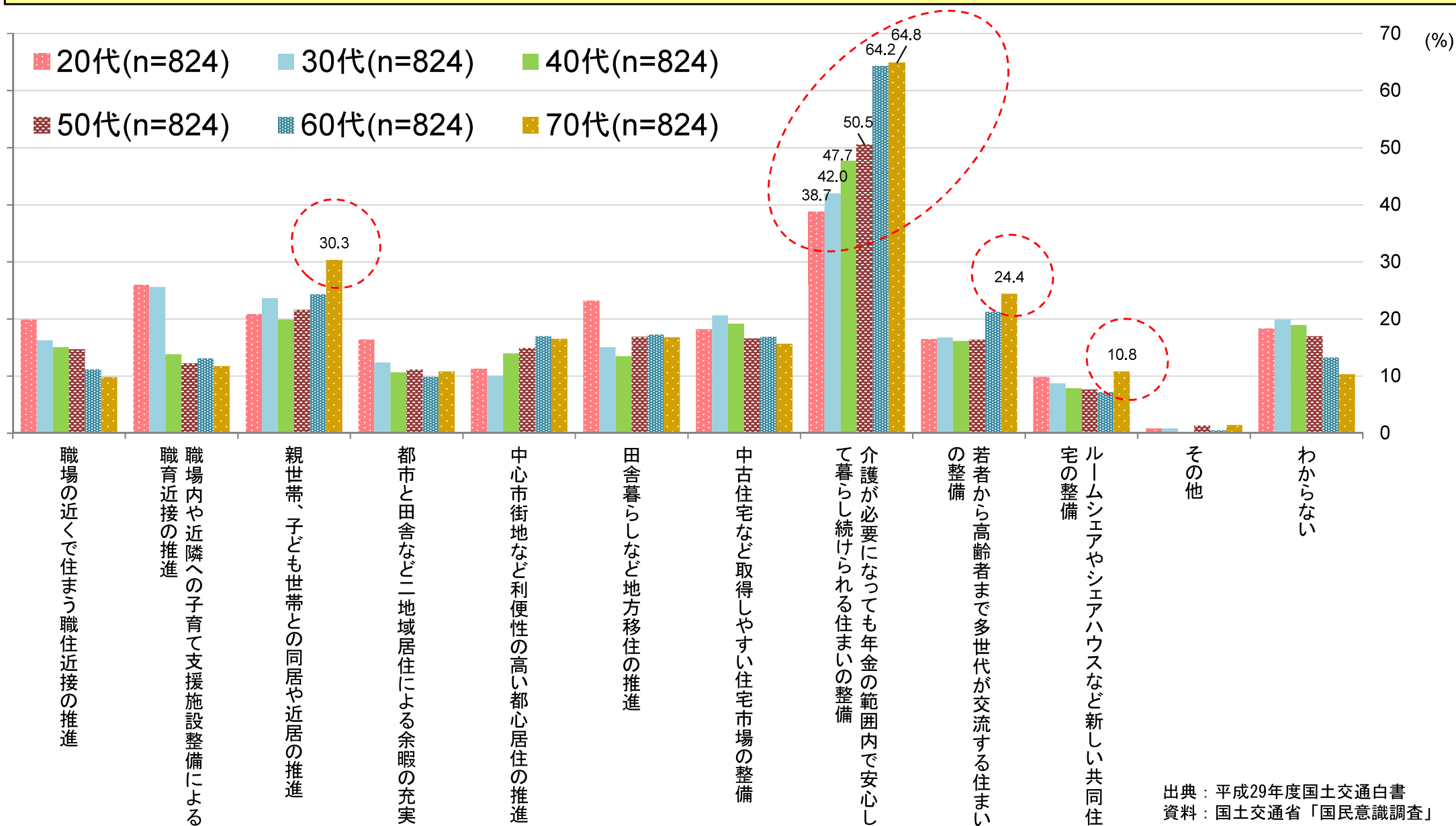
同居の家族以外に頼れる人

○ 病気や日常生活に必要な作業を同居の家族以外に頼れる人の有無について、日本は他国と比較して「別居家族」に頼るか、「頼れる人はいない」とする割合が高く、「友人」や「近所の人」は低い



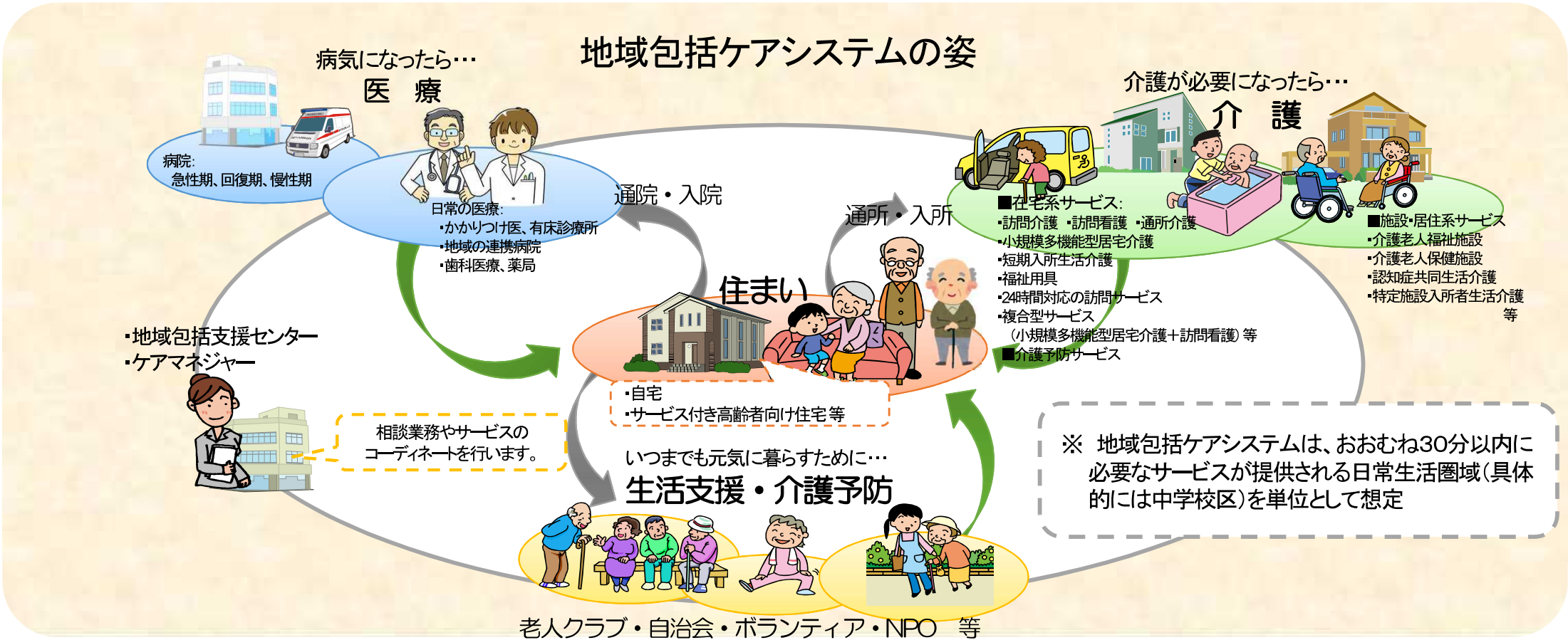
今後求められる住まい方

- 全世代において、介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まいを求めている
- 高齢者は、同居・近居、他世代交流、シェアハウスなど、つながりのある住まいを求めている

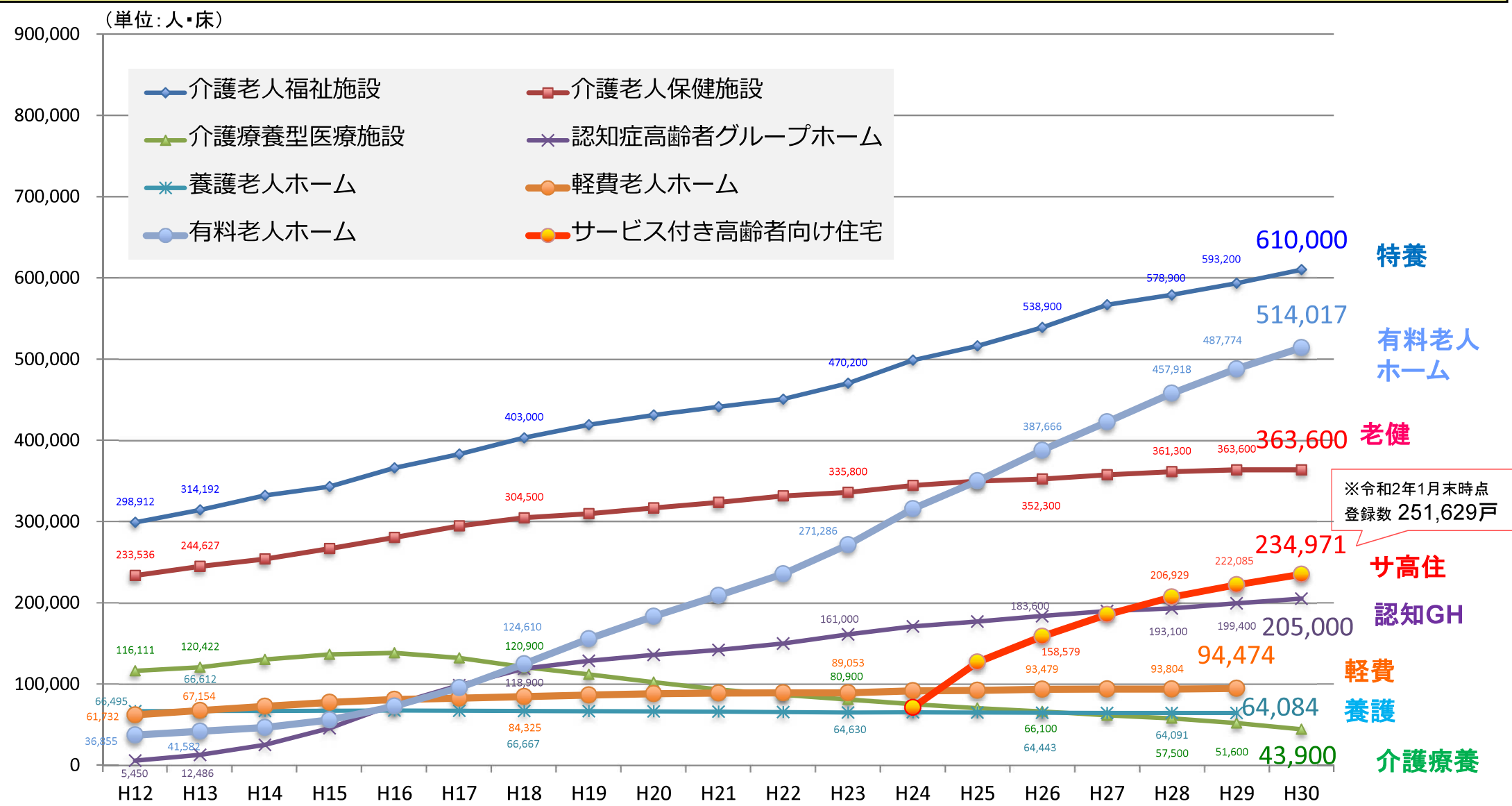


出典：平成29年度国土交通白書
資料：国土交通省「国民意識調査」

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差
- 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要



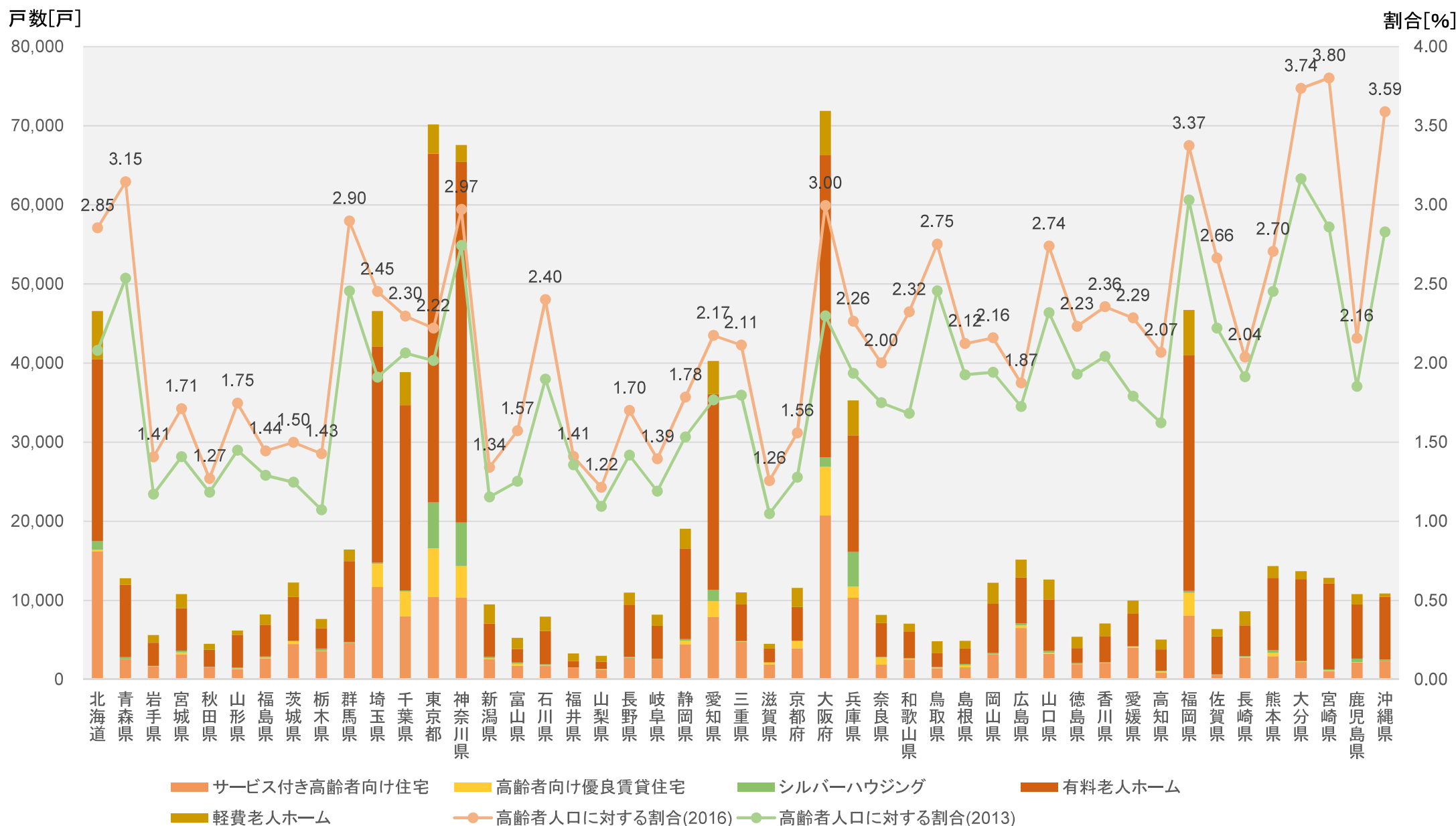
○ 近年、特養、有料老人ホーム、老健、サ高住、認知症グループホームが増加



※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～H29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)

都道府県別の高齢者向け住宅の供給状況

○ 高齢者向け住宅の供給は地域によってバラツキがあり、高齢者人口に対する割合が3%を超える地域もある一方で、1%台の地域も存在（全国平均は2.8%）



- 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】

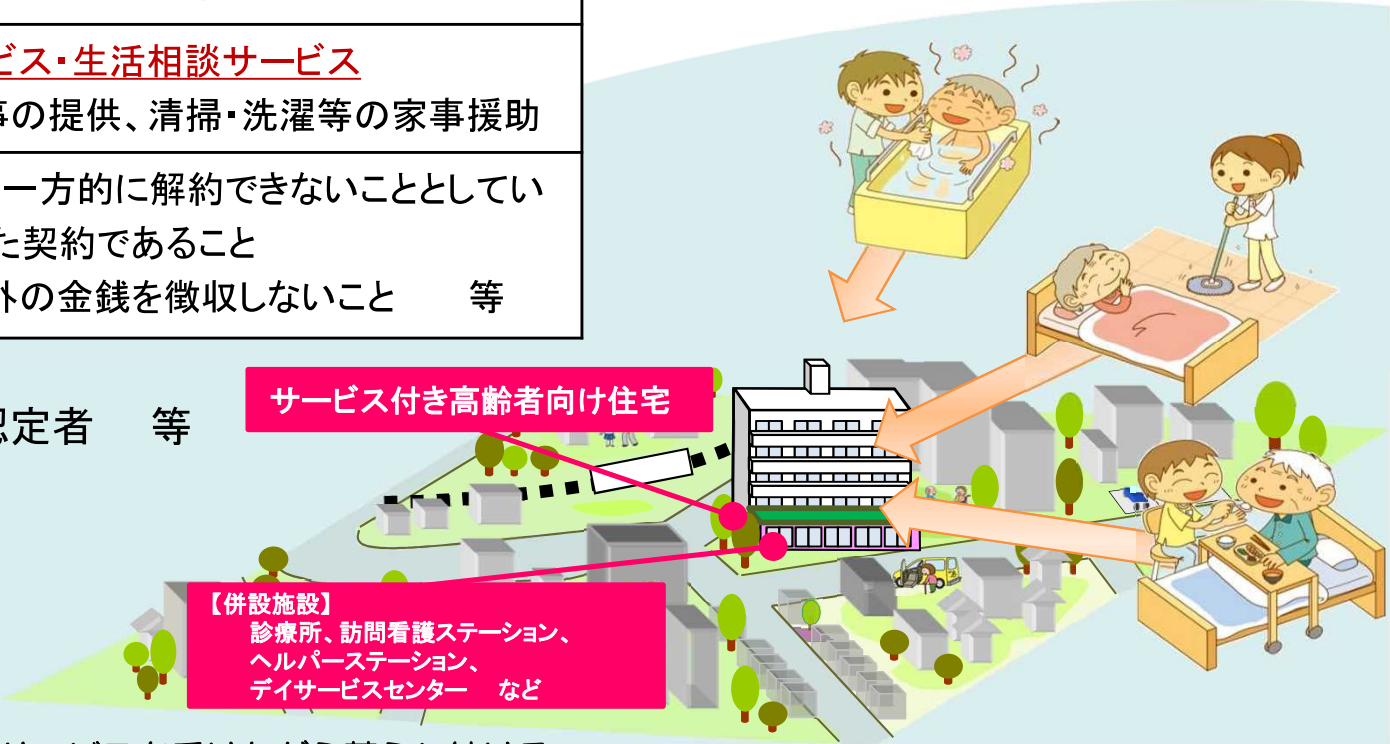
ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <u>バリアフリー構造であること</u>（廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	○ <u>必須サービス：安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○ 長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○ 敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【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(R2.1末時点)】

戸数	251,629戸
棟数	7,519棟

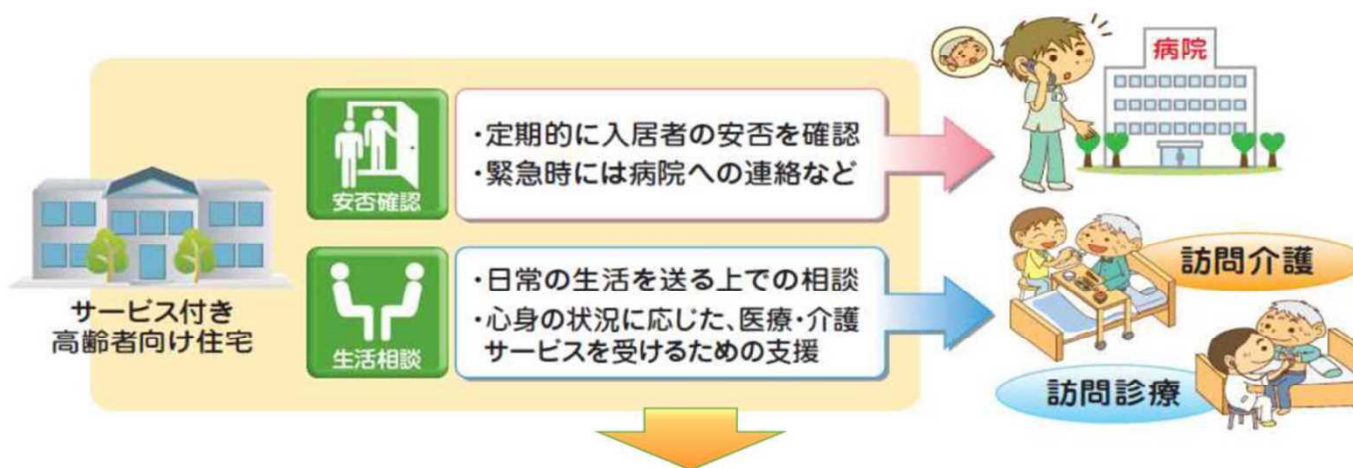


住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

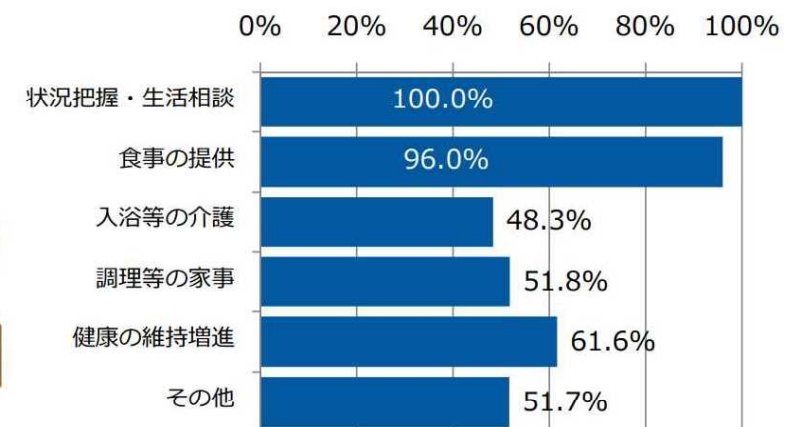
サービス付き高齢者向け住宅における「サービス」

- サービス付き高齢者向け住宅が必ず提供しなければならない必須サービスは、「安否確認」「生活相談」のみ
- 安否確認や生活相談が必須であることから、いざというときには、適切な対応・サービスが受けられる環境（医療・介護へのつなぎ）が確保されている
- その他の「食事」、「介護（入浴、排せつの介助など）」、「生活支援（買い物代行、病院への送り迎えなど）」などのサービスが提供されるかどうかは、それぞれの住宅によって異なる

【サービス付き高齢者向け住宅で提供されるサービスのイメージ】



【サ高住におけるサービスの提供状況】



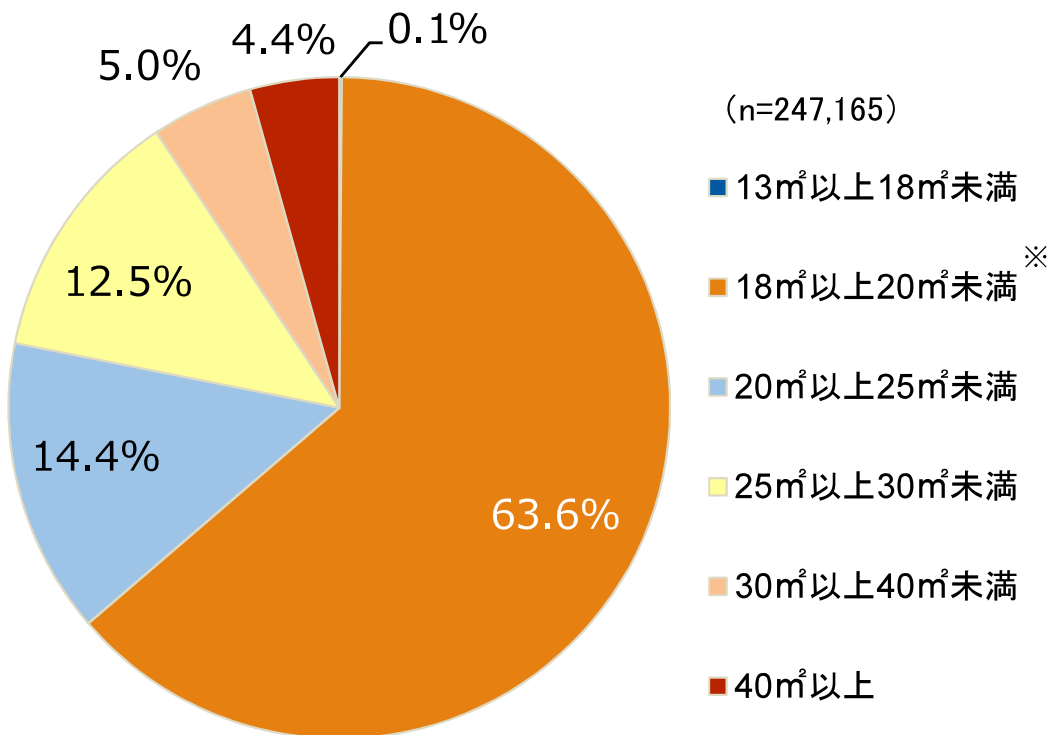
入居者は自身の心身の状況に照らし合わせて、必要な医療・介護サービスを受けることができるよう、個別にサービス事業者と契約を締結

サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積等の分布

○ 25m²以上の住戸は全体の約4分の1未満

○ 自立高齢者の入居が少なく、要介護3以上の高齢者が約3割

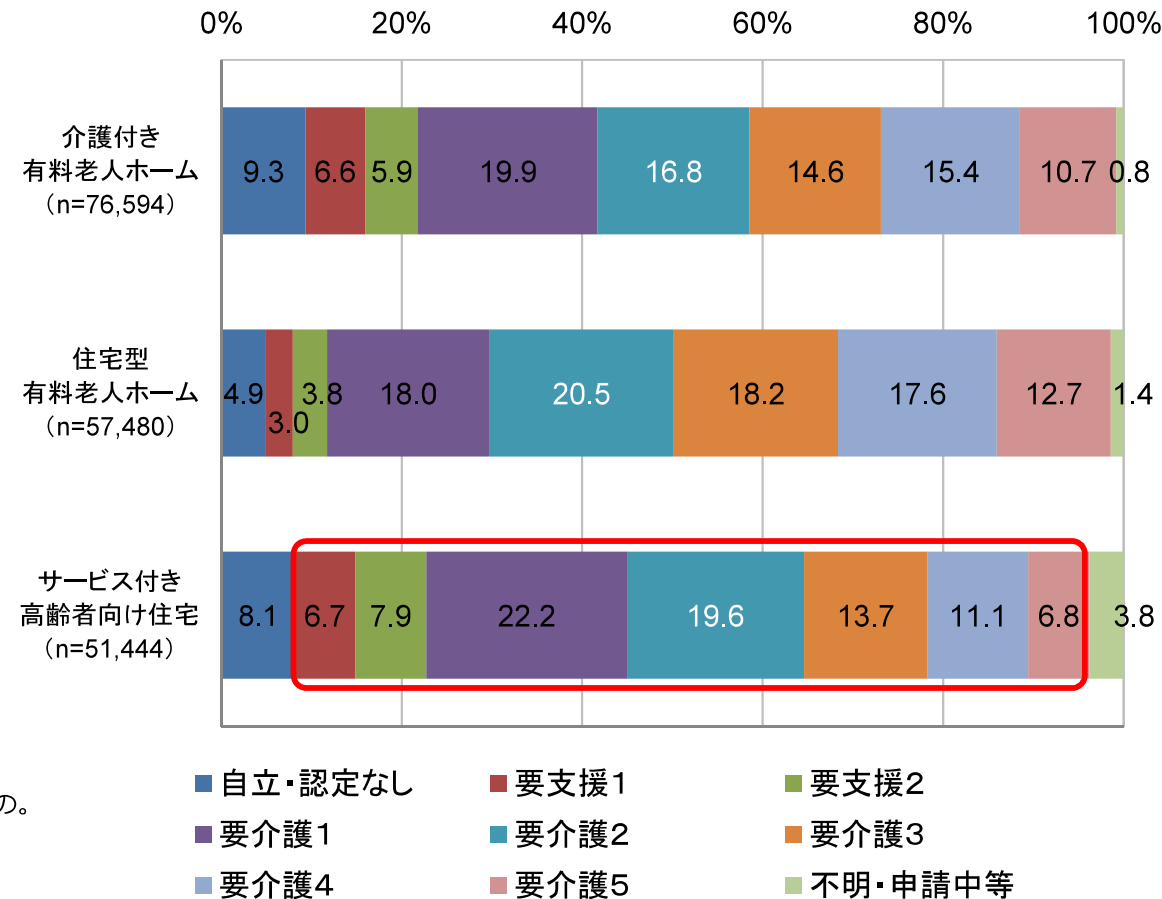
【住戸面積】



※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

平均:22.1m²

【高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合】



○ 予算・税制・融資による支援を通じて、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和2年度予算案 250億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
＜補助額＞ 住宅：新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸）※ 改修 1/3（上限 180万円/戸 等）
※床面積等に応じて設定

高齢者生活支援施設※：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の新築に係る整備費用を対象外とする。

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	令和3年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	（家屋）課税標準から1,200万円控除/戸	
	（土地）家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《（独）住宅金融支援機構が実施》

○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

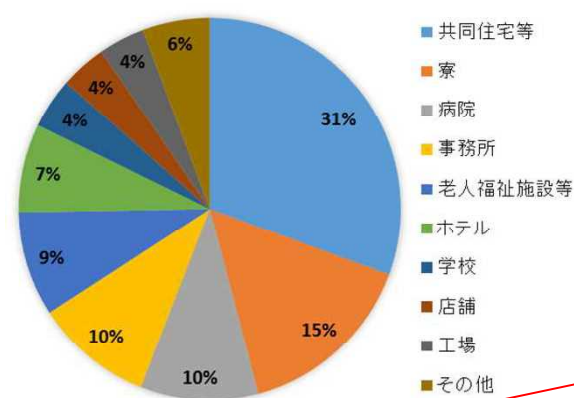
○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローン（死亡時一括償還型融資）に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

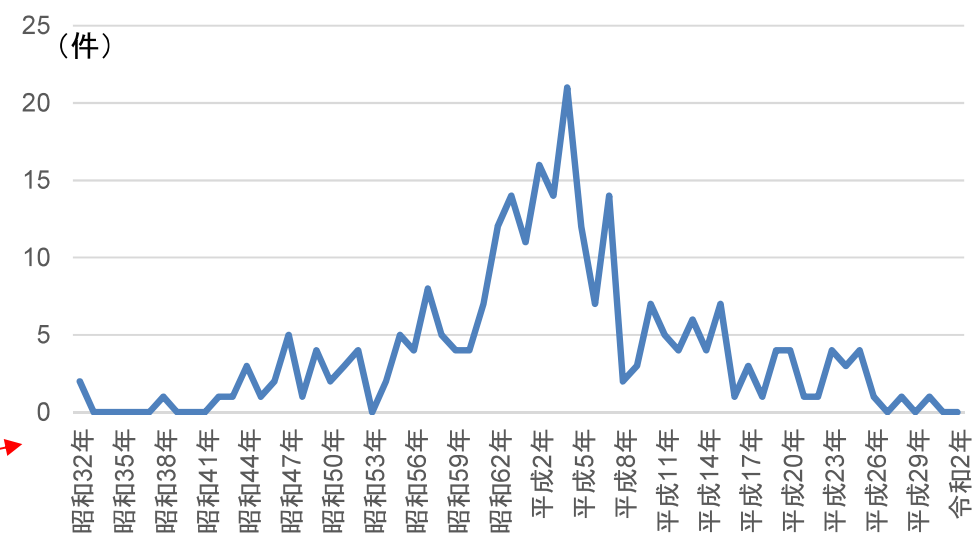
- 空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は、平成31年3月31日時点で5%弱（累計）にとどまっている
- 既存ストック改修型の補助限度額を拡充した平成30年度においては、平成29年度に比べて補助件数が2.5倍に増加している

【改修型の補助実績(累計)の用途別内訳】

従前用途	物件数
共同住宅等	86
寮	43
病院	28
事務所	28
老人福祉施設等 (有料老人ホーム)	25 (2)
ホテル	21
学校	12
店舗	11
工場	11
その他	16
改修物件 計	281
(参考)全物件	5,848



【改修型の補助実績(累計)の築年数別内訳】



※H23～H30に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅5,848件のうち、改修によって供給された281件について集計。
※「共同住宅等」は事務所や店舗等を併設した住宅を含む。「ホテル」は「旅館」「保養所」を含む。「学校」は「教習所」「幼稚園」を含む。
「その他」は、「倉庫」「作業所」など。

【「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の補助実績】

年度別	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
交付決定件数	997	1,005	999	883	903	289	424	348
うち改修	63	68	57	45	43	14	15	25
割合	6.3%	6.8%	5.7%	5.1%	4.8%	4.8%	3.5%	7.2%

既存ストックを改修してサービス付き高齢者向け住宅を整備した事例 ゆいま〜る高島平(東京都板橋区)

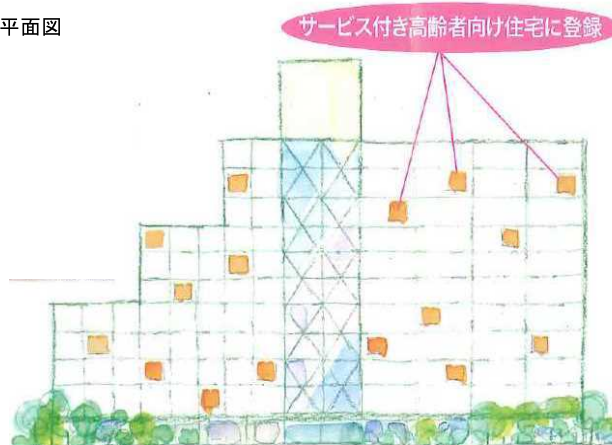
- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施

- 物件名
ゆいま〜る高島平
- 所在地
東京都板橋区高島平
- 建物所有者
独立行政法人都市再生機構
- 登録事業者
(株)コミュニティネット
- サービス提供者
(株)コミュニティネット
- 戸数
計 121戸
一般賃貸住宅 91戸
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- 改修竣工年
H26年
- 改修工事費
約138百万円
- 月額利用料
・家賃……約93,600～98,100円
・共益費……約2,700円
・サービス費……約36,000円(1人)

外観写真



配置図・平面図



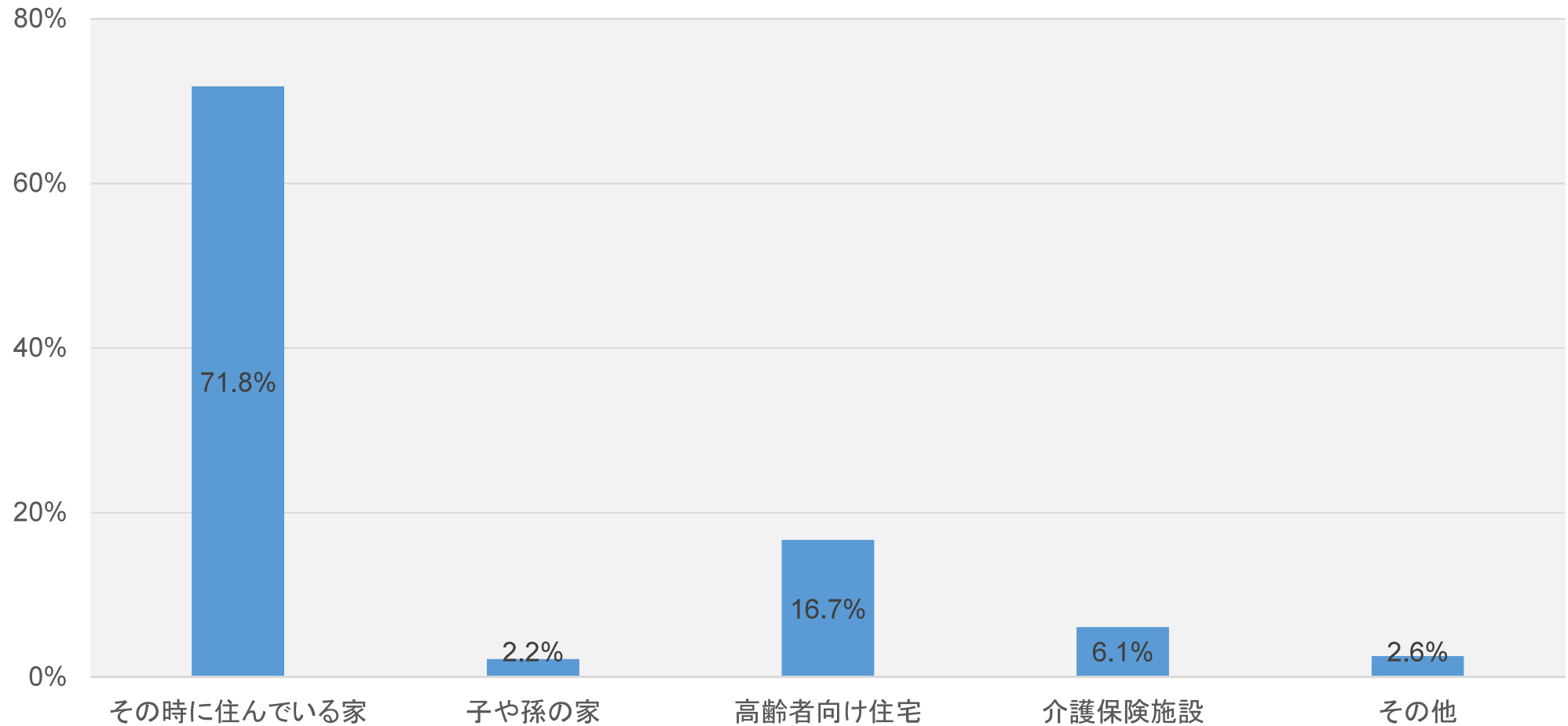
改修前

- 従前用途
共同住宅
(121戸)
- 竣工年
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟
11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。
平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施

○ 終活期に住みたいところとしては、「その時に住んでいる家」の割合が最も高く約7割を占めている

【終活期に住みたいところ】



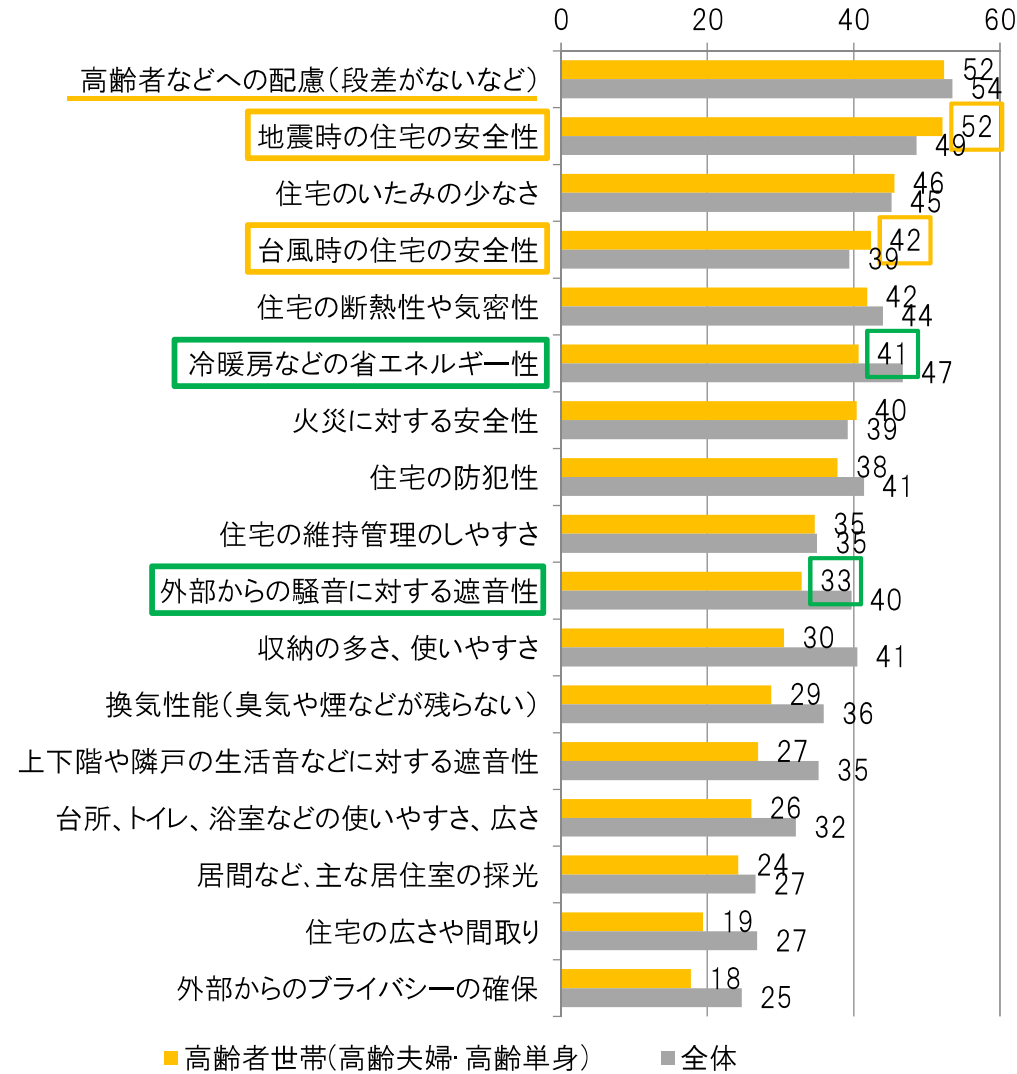
※ その他…病院、子どもと同居、民間賃貸住宅 等

※ 無回答0.6%。

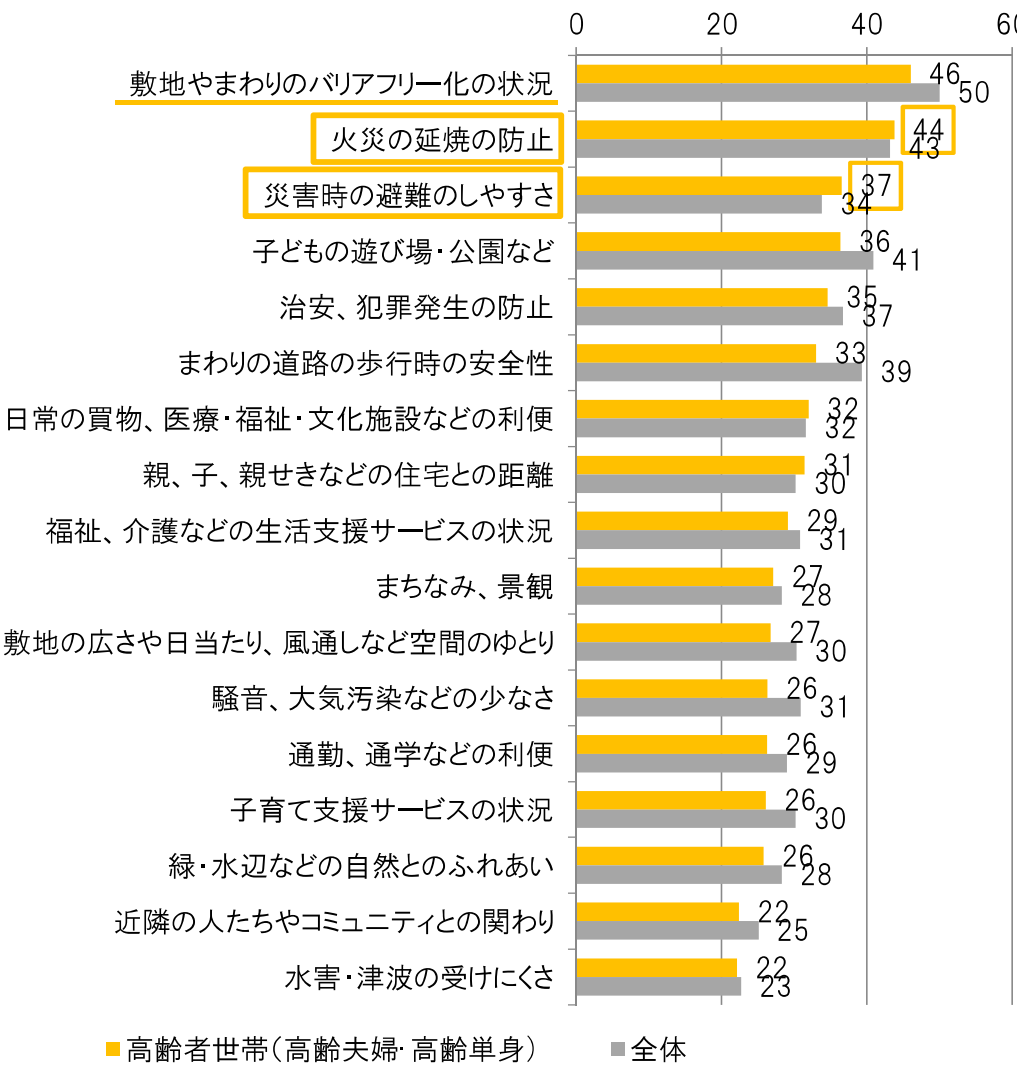
出典：国土交通行政モニターアンケートより住宅局が作成

- 住宅については、段差の解消等に対する不満率が高いほか、世帯全体と比較すると、地震や台風等の災害に対する安全性等に関して不満率が高く、省エネ性能や遮音性等に対する不満率は低い
- 居住環境については、総じて不満率は低い傾向にあるが、敷地やまわりのバリアフリー化等に対する不満率が高いほか、世帯全体と比較すると、延焼危険性や災害時の避難のしやすさ等に対する不満率が高い

【住宅の要素に対する不満率】



【居住環境の要素に対する不満率】



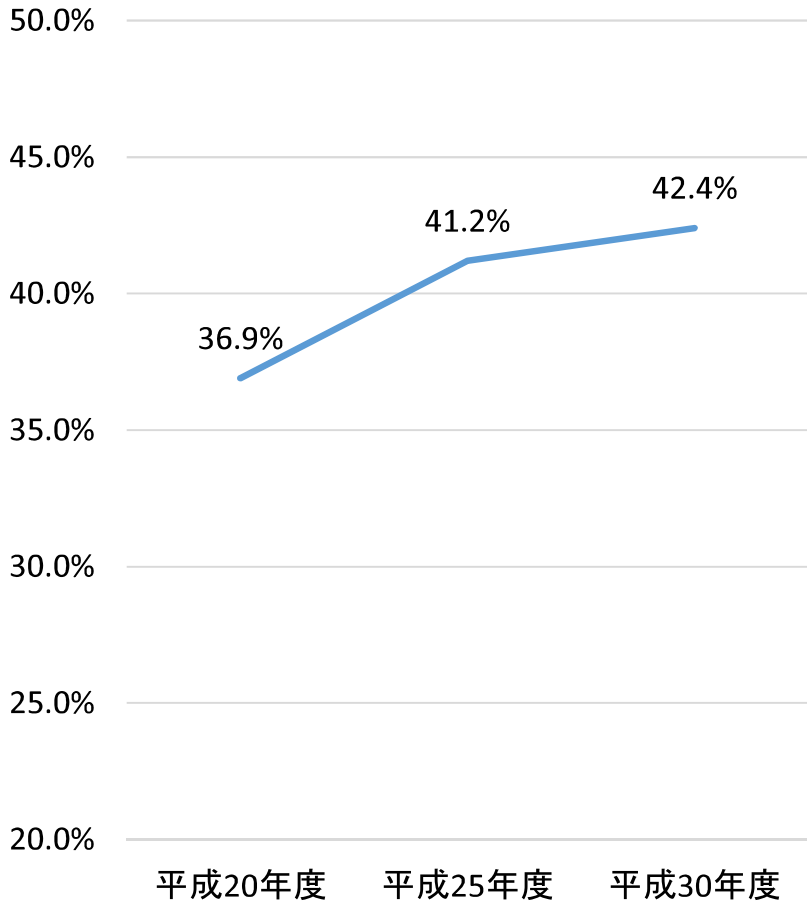
(出典)国土交通省「平成25年住生活総合調査」 ※高齡夫婦世帯(夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯)及び高齡単身世帯(65歳以上の単身世帯)の合計

- 高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの）がなされた住宅の割合は平成30年時点で8.8%となっている
- このうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消）がなされた住宅の割合は、平成30年時点で42.4%となっている

【65歳以上が居住する住宅ストック約2,250万戸のバリアフリー化の状況】
（3点セット等の実施率（ストックに対する割合））

			全体	持家	借家	高齢居住
住戸内（専用部分）	A. 手すり（2ヶ所以上）		24.8% 【23.6%】	34.2% 【32.9%】	10.8% 【9.3%】	34.8% 【33.5%】
	B. 段差のない屋内		20.9% 【21.4%】	26.2% 【27.1%】	13.9% 【13.3%】	21.5% 【20.7%】
	C. 廊下幅が車椅子通行可		15.5% 【16.2%】	20.1% 【21.4%】	9.0% 【8.5%】	20.0% 【20.4%】
	ABCいずれかに対応		37.3% 【37.0%】	48.5% 【48.6%】	21.5% 【19.8%】	45.8% 【42.2%】
	A又はBに対応（一定対応）		34.6% 【34.0%】	45.5% 【45.0%】	19.2% 【17.6%】	42.4% 【41.2%】
	ABC全て対応（3点セット）		6.5% 【8.7%】	8.5% 【11.7%】	3.6% 【4.2%】	8.8% 【8.5%】
共用部分	D. 道路から玄関まで車椅子通行可	全体	12.0% 【12.4%】	14.3% 【15.0%】	9.3% 【8.7%】	14.6% 【14.8%】
		共同住宅	17.2% 【17.2%】	41.3% 【42.1%】	10.0% 【9.5%】	26.2% 【25.9%】

【住宅のバリアフリー化の状況】
（一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）



注)【 】の値は平成25年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正值を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」（一部特別集計）

平成31年3月28日公表

＜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。



＜ガイドラインの目指す住まいのイメージ＞

○長く健康に暮らせる「住まい」	○自立して自分らしく暮らせる「住まい」	○介護期になっても暮らせる「住まい」	○次世代に継承できる良質な「住まい」
<u>安全・安心で、身体的・経済的な負担が少なく、外出や家事に便利</u>	<u>外出、趣味、交流など豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間を確保</u>	<u>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つづけられる</u>	<u>長寿命化に対応し、子どもや孫にとっても住みやすい</u>
			

住宅改修ガイドラインにおける配慮事項（項目一覧）

配慮項目	概 要	特に重要と考えられる項目
①温熱環境	- 開口部など住宅の断熱性を高め、暖冷房設備を適切に設置する - 居室と非居室の間で過度な温度差を生じさせない	●
②外出のしやすさ	- 玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする - 外出や来訪のしやすい玄関とする	●
③トイレ・浴室の利用のしやすさ	- 寝室からトイレまで行きやすくする - トイレ、脱衣室や浴室の温熱・バリアフリー環境を確保する	●
④日常生活空間の合理化	- 日常的な生活空間を同じ階にまとめる - よく利用する空間を一体的にし、広く使えるようにする	●
⑤主要動線上のバリアフリー	日常生活において家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する	
⑥設備の導入・更新	安全性が高く、使いやすい、メンテナンスが容易な設備を導入または更新する	
⑦光・音・匂い・湿度など	日照、採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する	
⑧余剰空間の活用	余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用する	