

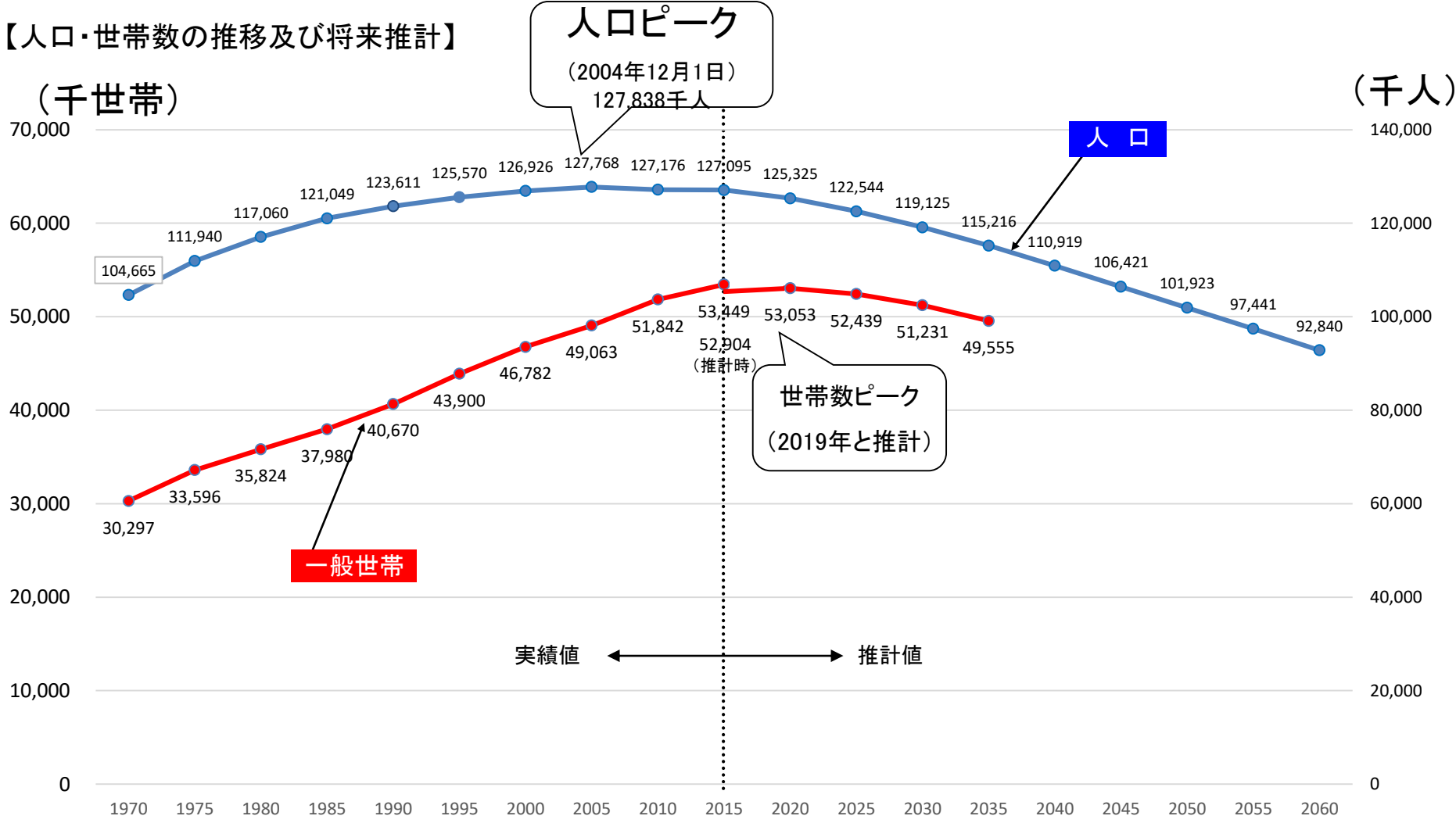
高齢者住宅をめぐる最近の状況

国土交通省住宅局

平成29年9月25日

人口・世帯数の将来推計

◇我が国の人口は平成17年(2005年)から減少。
◇世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2015年以降、世帯は減少に転じる(推計)。



(資料) 実績値: 「国勢調査」(総務省) (2004年(H16)は国勢調査による補間補正後の推計人口(確報値))
推計値: 「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] (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25年3月推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

都道府県別世帯数のピーク時期

世帯数の増加は、全国的には2020年でピークを迎えるが、35道県においては、2020年より前にピークを迎える。

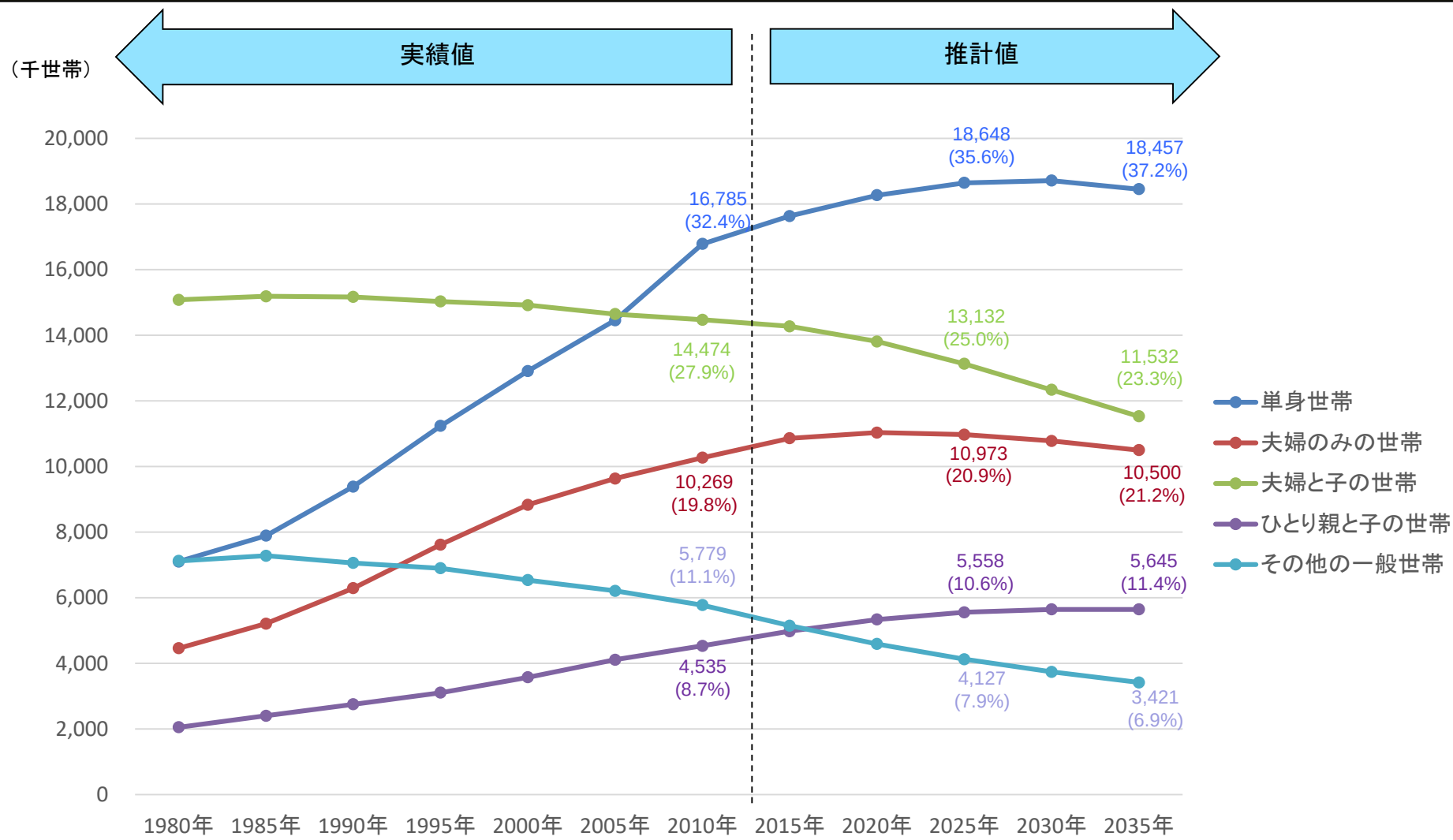
世帯数の増加がピークを迎える時期

2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
6	10	19	7	4	1
和歌山県 山口県 愛媛県 高知県 長崎県 鹿児島県	北海道 青森県 岩手県 秋田県 山形県 福島県 長野県 鳥取県 島根県 徳島県	茨城県 栃木県 群馬県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 岐阜県 静岡県 三重県 奈良県 岡山県 広島県 香川県 佐賀県 熊本県 大分県 宮崎県	宮城県 埼玉県 千葉県 京都府 大阪府 兵庫県 福岡県 全国	東京都 神奈川県 愛知県 滋賀県	沖縄県

資料) 国勢調査(総務省)
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2014年4月推計)

世帯数の減少(世帯類型別世帯数の変化)

○2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。
○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。



注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている
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)』(2014年4月推計)

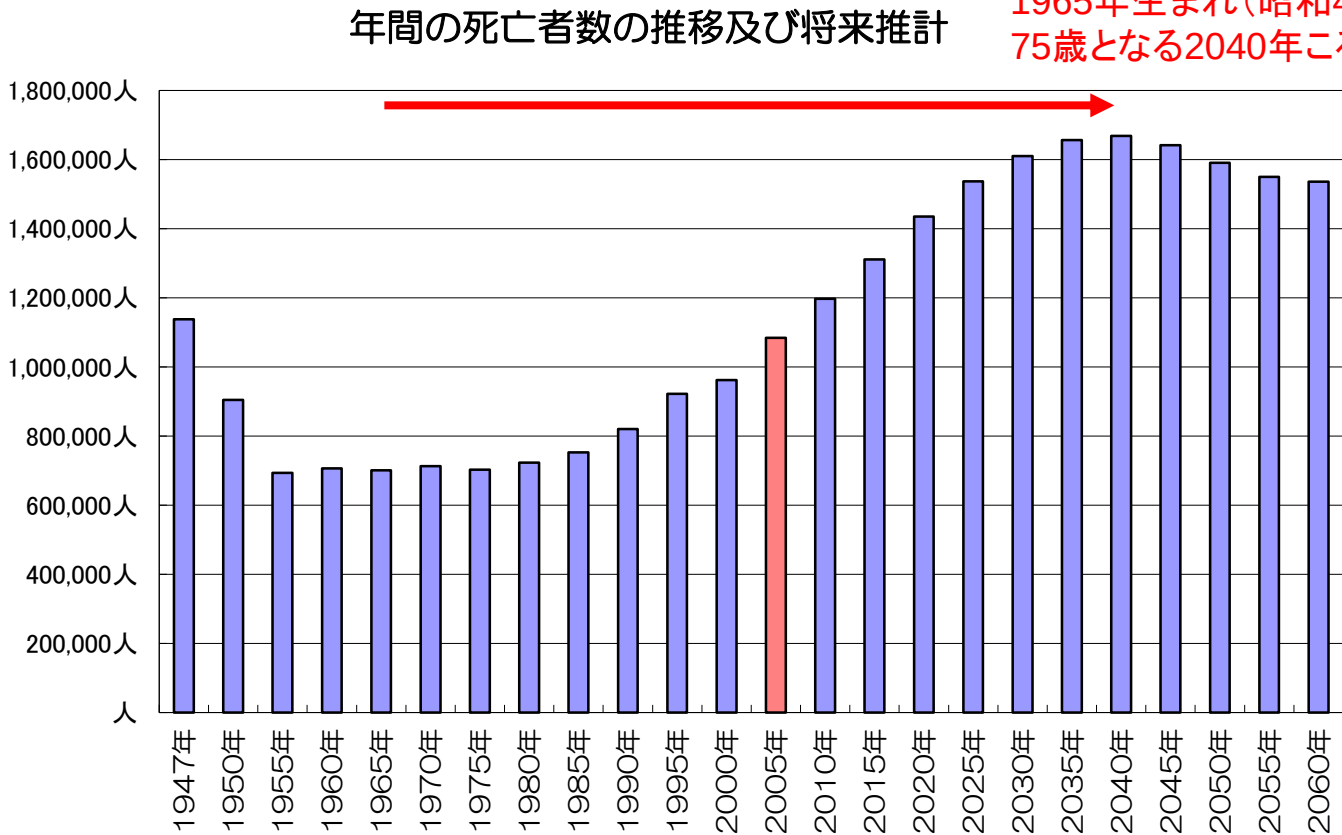
年間の死亡者数の推移・将来推計

○2008年の年間死亡者数推計114.2万人と、終戦後の死亡者数を初めて更新
(これまでは1947年の113.8万人が最大)

○2030年以降、年間、150万人程度が死亡。年間で100万人レベルの人口減少
(毎年、政令市が1つなくなることに相当)。

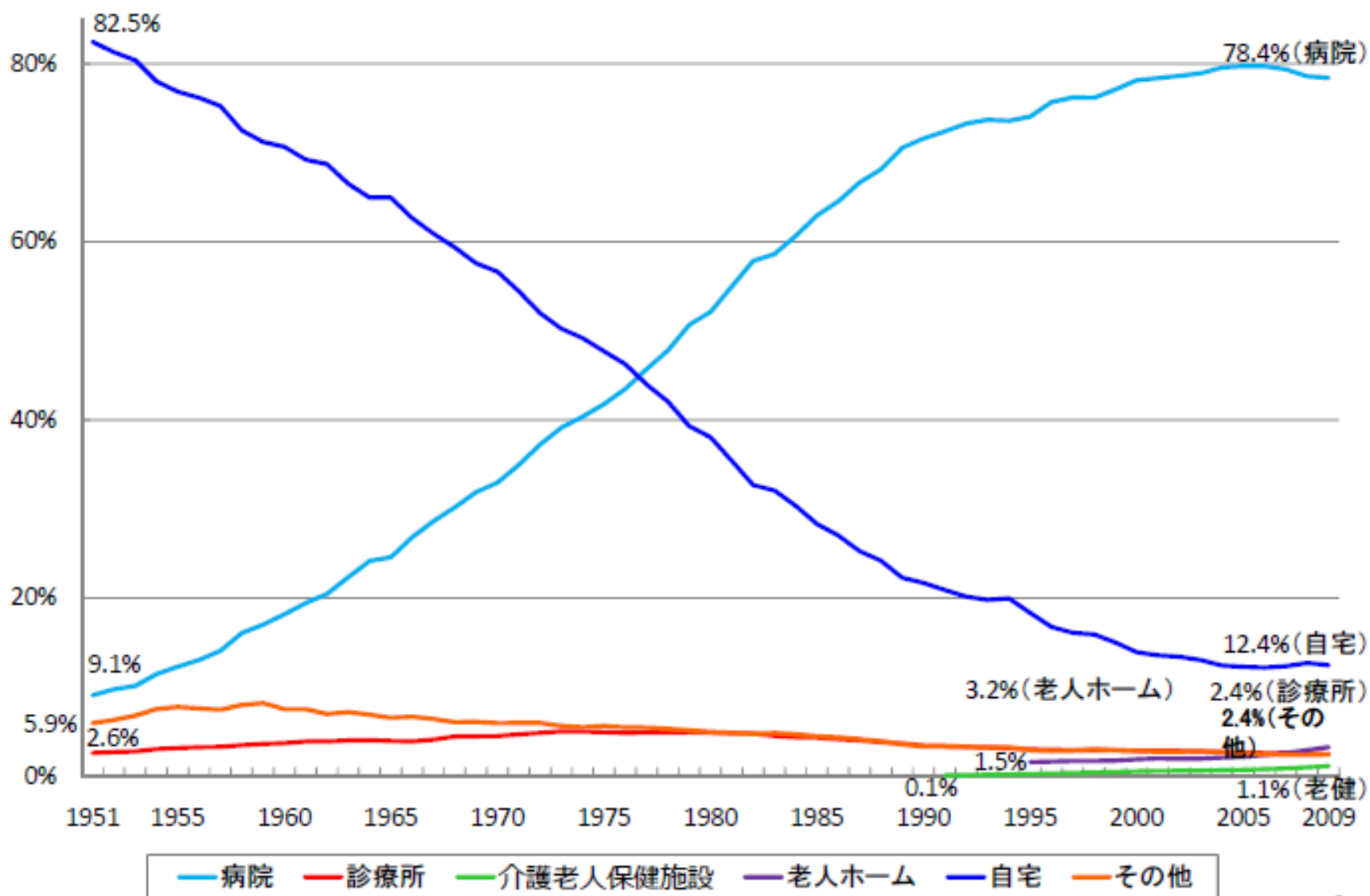
1955年生まれ(昭和30年生まれ)が
75歳となる2030年ころ人口減少 100万人／年

1965年生まれ(昭和40年生まれ)が
75歳となる2040年ころに死亡者数が最大

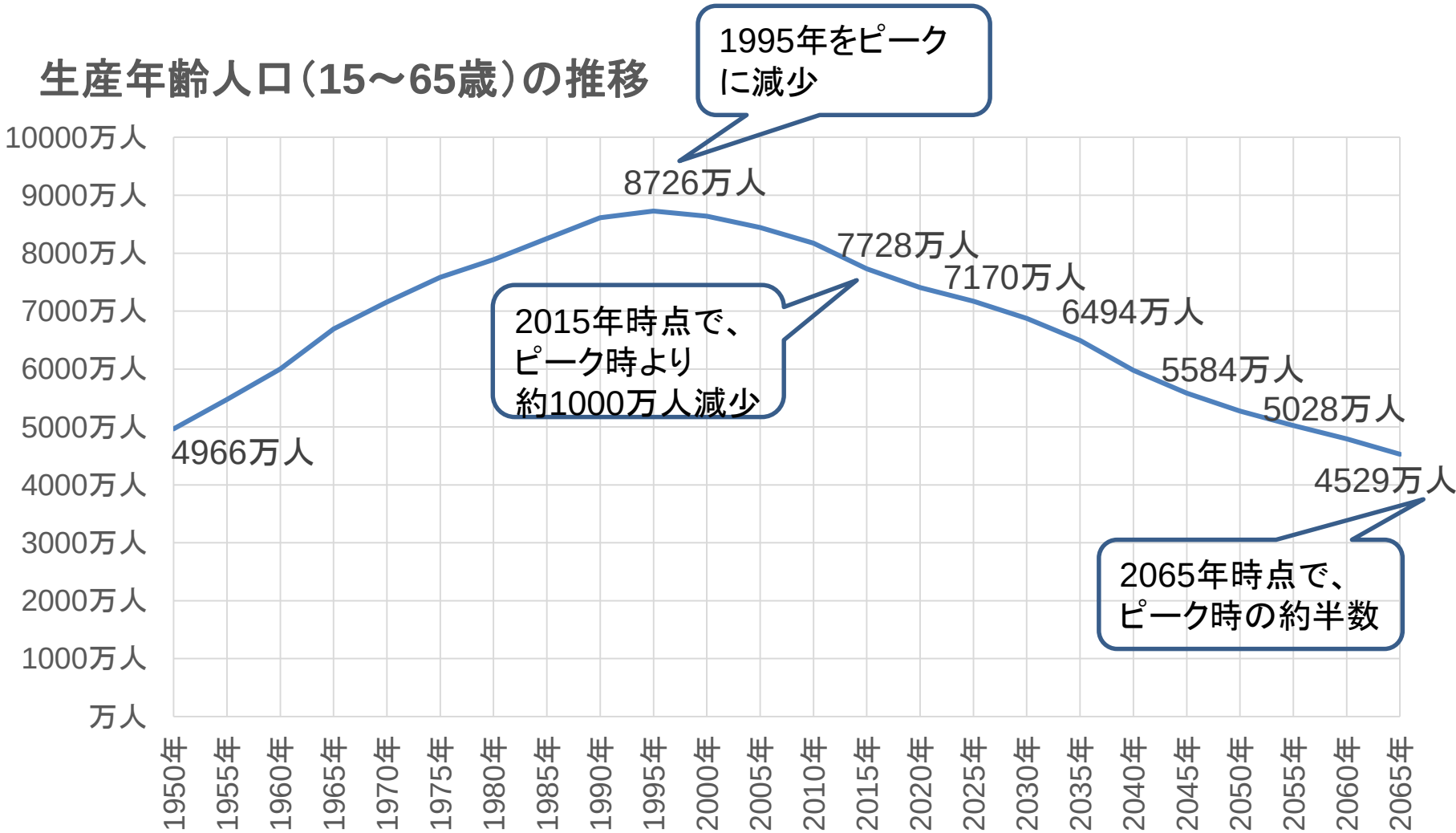


国立社会保障・人口問題研究所『日本の将来推計人口』(平成24年1月推計)[出生中位(死亡中位)]による。

年間の死亡者数の推移・将来推計

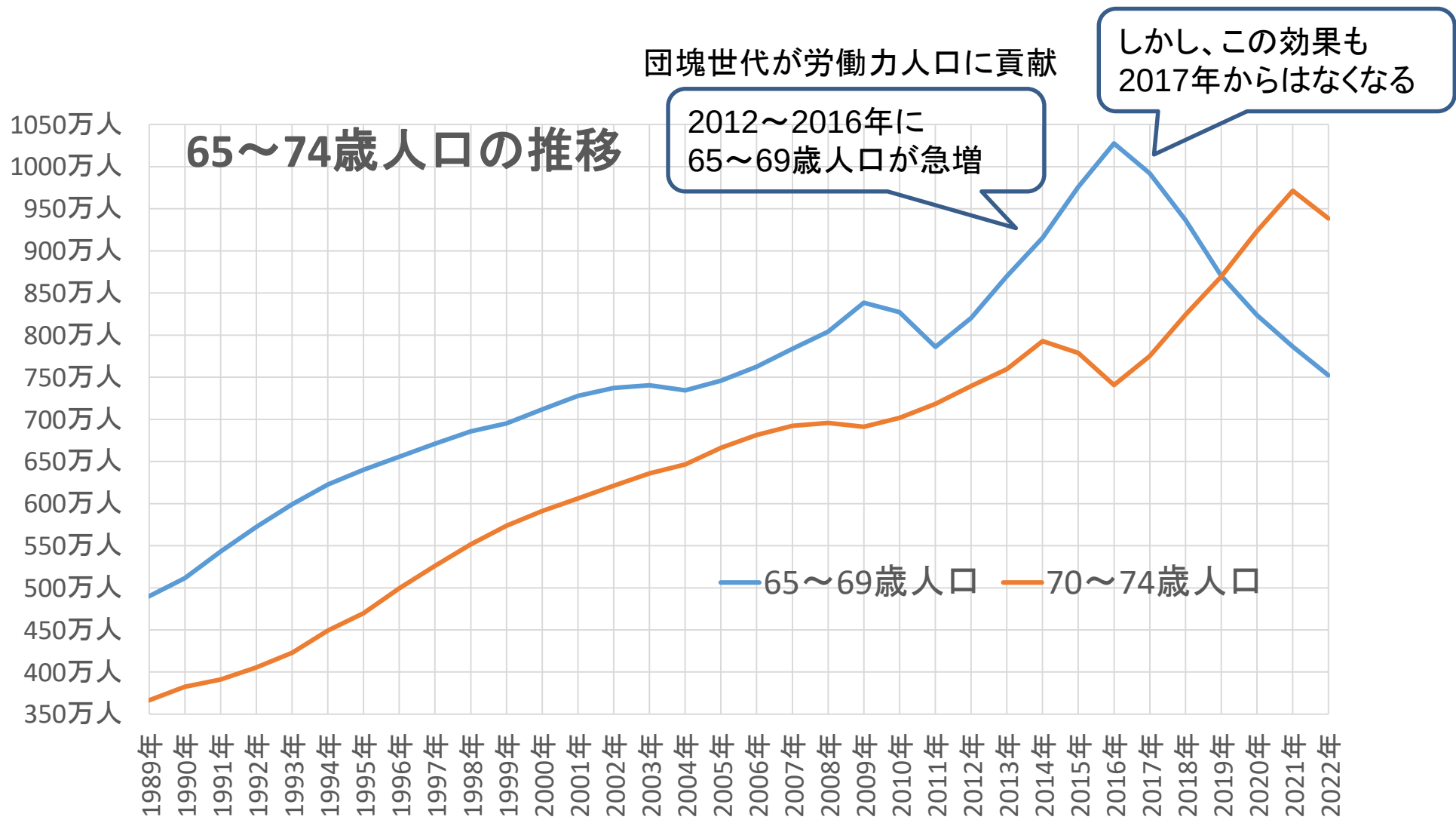


生産年齢人口の推移



※2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計。出生中位(死亡中位)推計。

65～74歳人口の推移

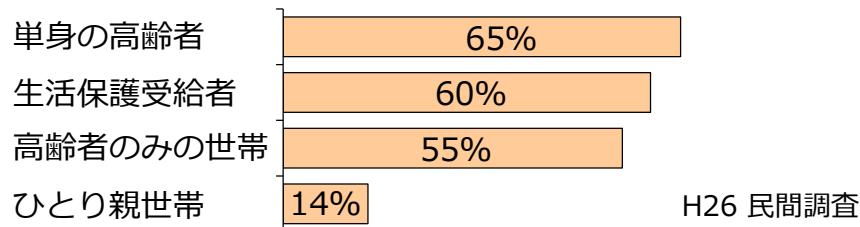


住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から 1 割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
－ 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

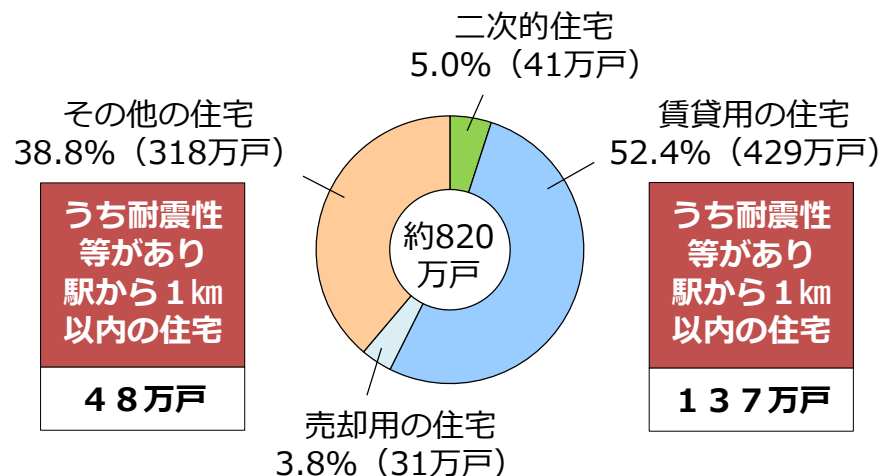
- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない

【管理戸数】

(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸

- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



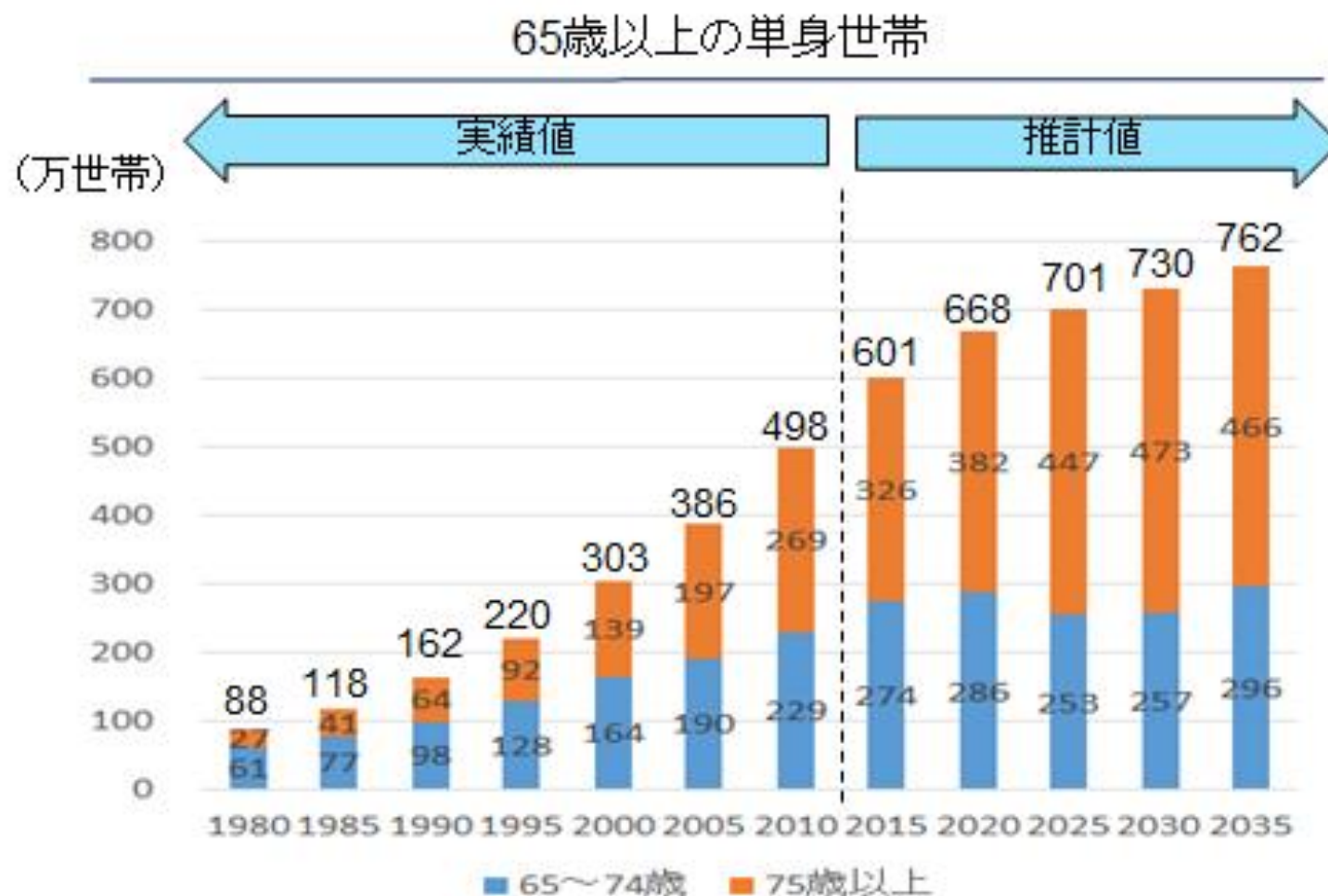
空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

(参考)高齢者世帯の状況①

○高齢単身世帯の大幅増

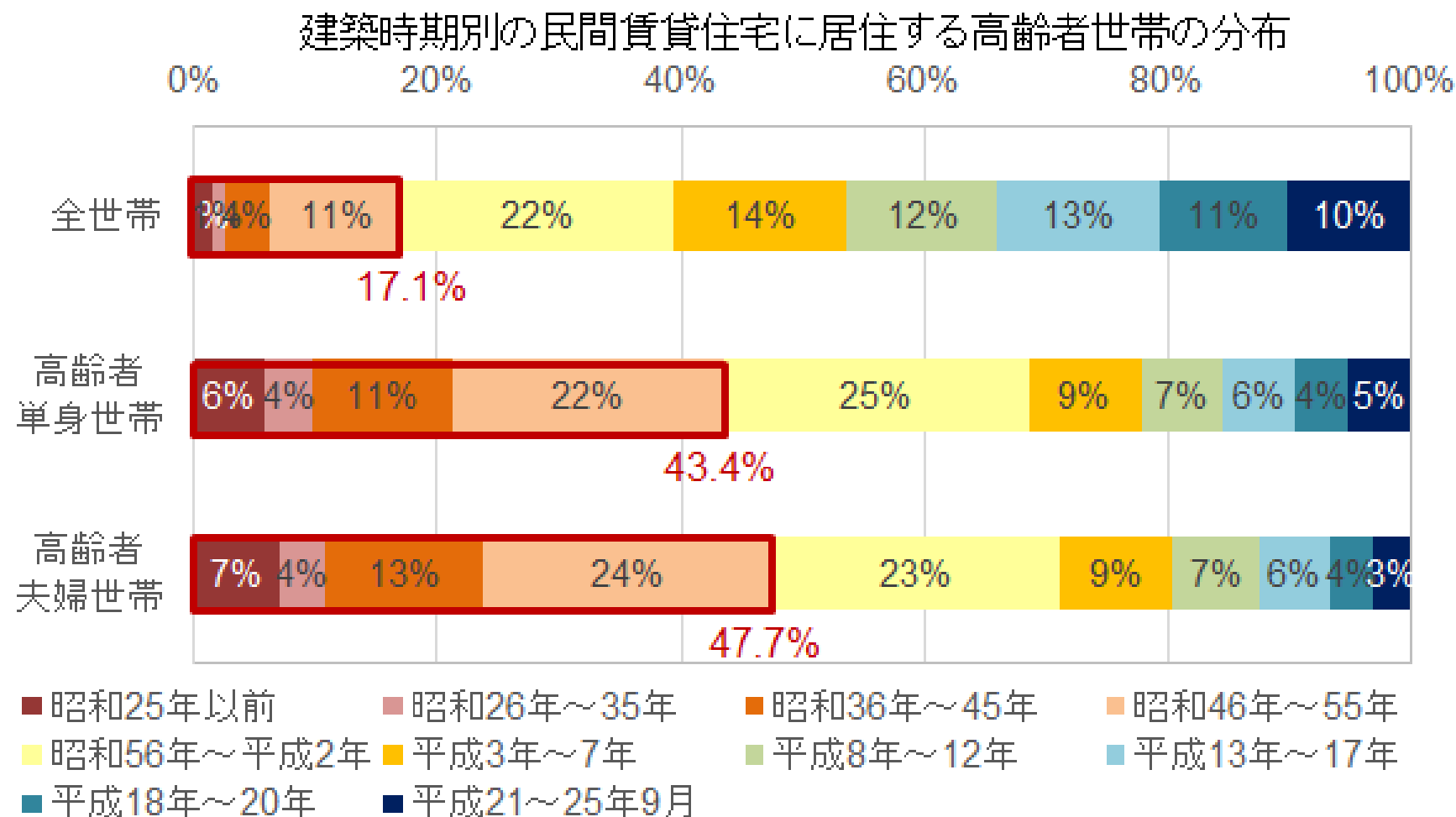
[民営借家に居住する高齢単身世帯]
(H27) 132万世帯 ⇒ (H37) 154万世帯 (推計)

[民営借家に転居した高齢者世帯のうち
持ち家から転居した割合] 30%(H21～H25)



(参考)高齢者世帯の状況②

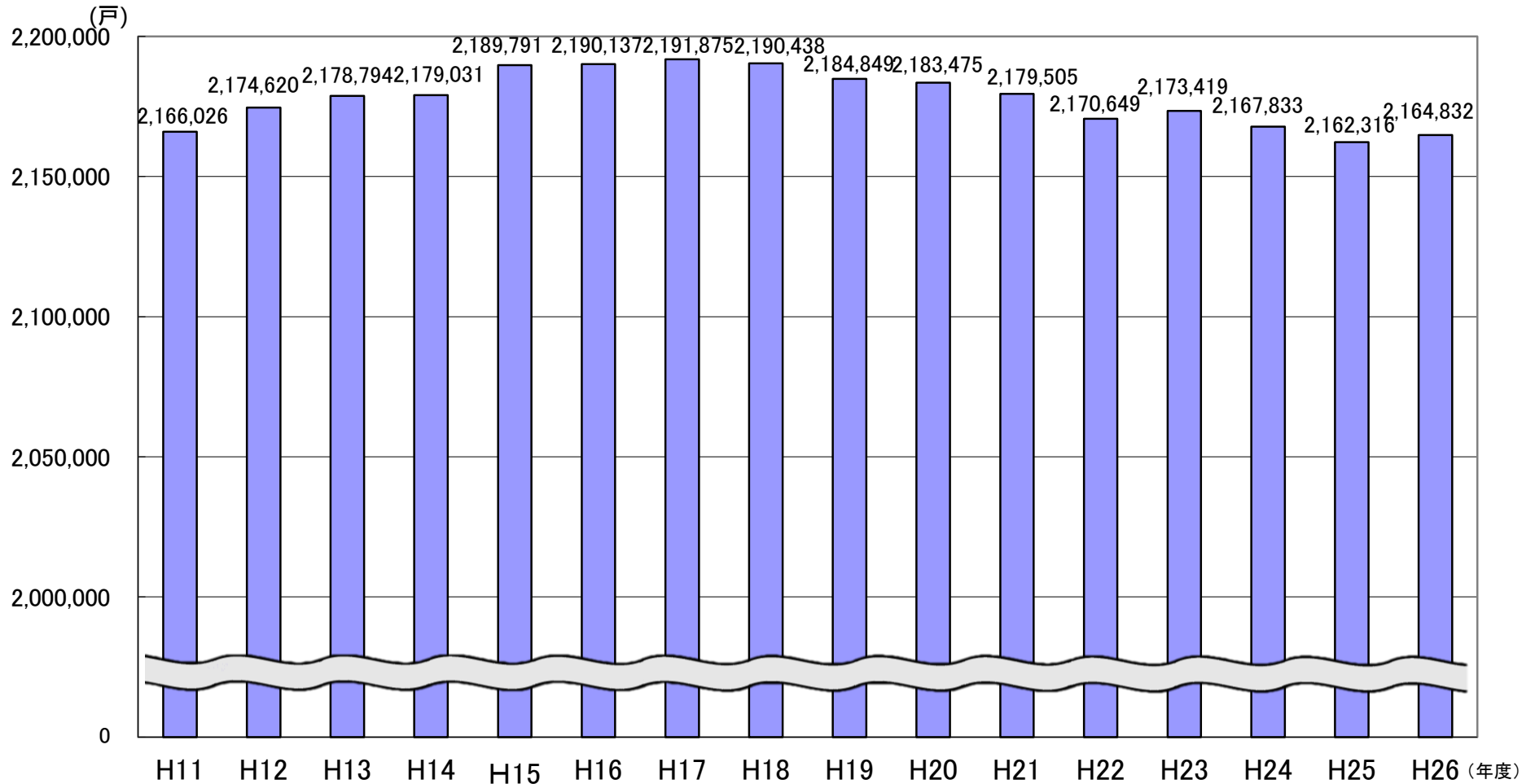
○高齢単身世帯が居住する**民営借家の4割超は旧耐震建築**



○高齢夫婦世帯の**配偶者が死亡**することにより、**家賃負担が困難**に

(参考)公営住宅の現状①

①公営住宅の管理戸数の推移(平成26年度末)

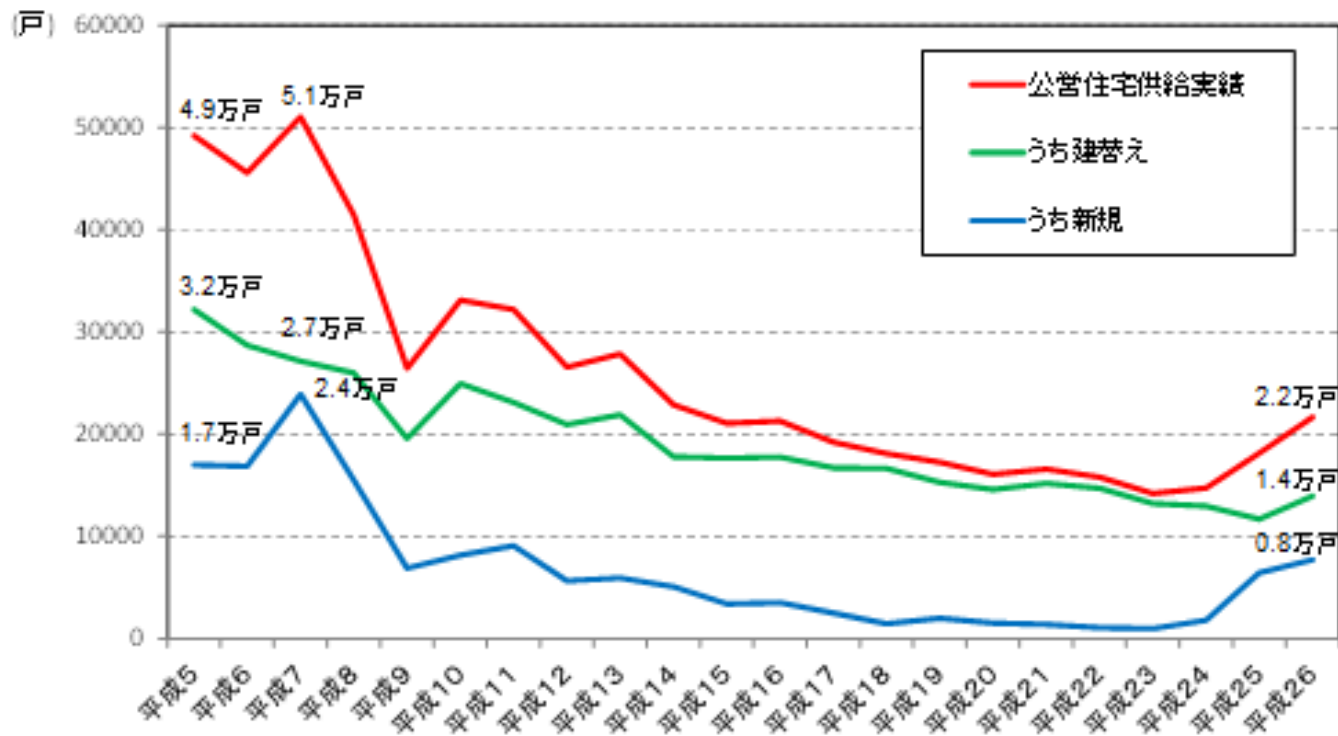


※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

(参考)公営住宅の現状②

② 公営住宅の供給実績の推移



③ 公営住宅の応募倍率(平成26年度)

・全国平均 5.8倍 東京都 22.8倍 大阪府 10.5倍

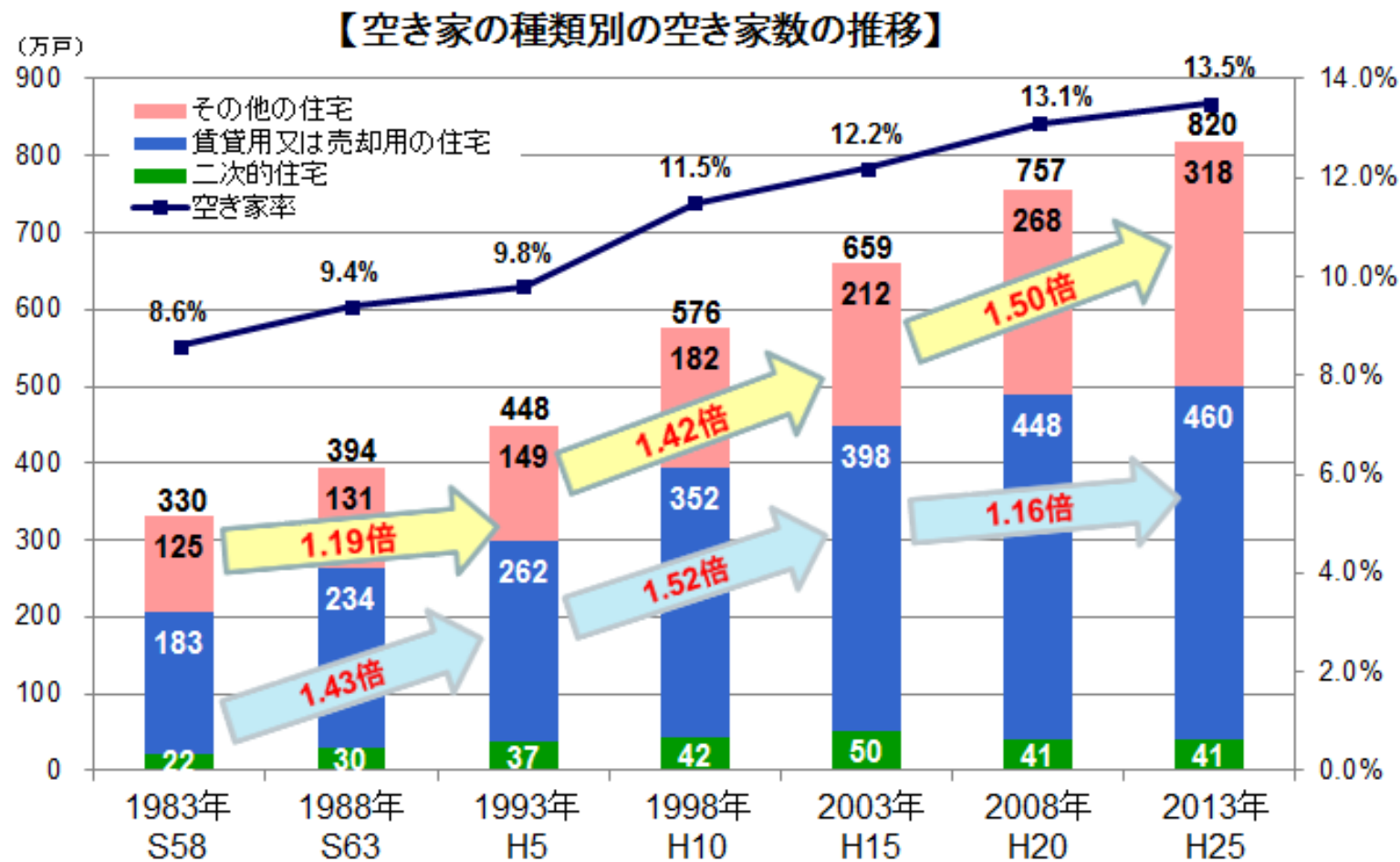
④ 公営住宅の長期空き家率(平成26年度)

・全国 0.8% 三大都市圏 0.6% 東京圏 0.1%

(長期空き家率:管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

(参考)空き家の増加

○空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)
賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

住宅政策の流れ

戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコの不足



持家政策 + 公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅
市場で供給されにくい賃貸住宅
(ファミリー向け、バリアフリー等)

公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体



既存対策・活用(ストック)

公的主体



民間活用・支援(悪いものをつくらせない、市場における選択)

ハード

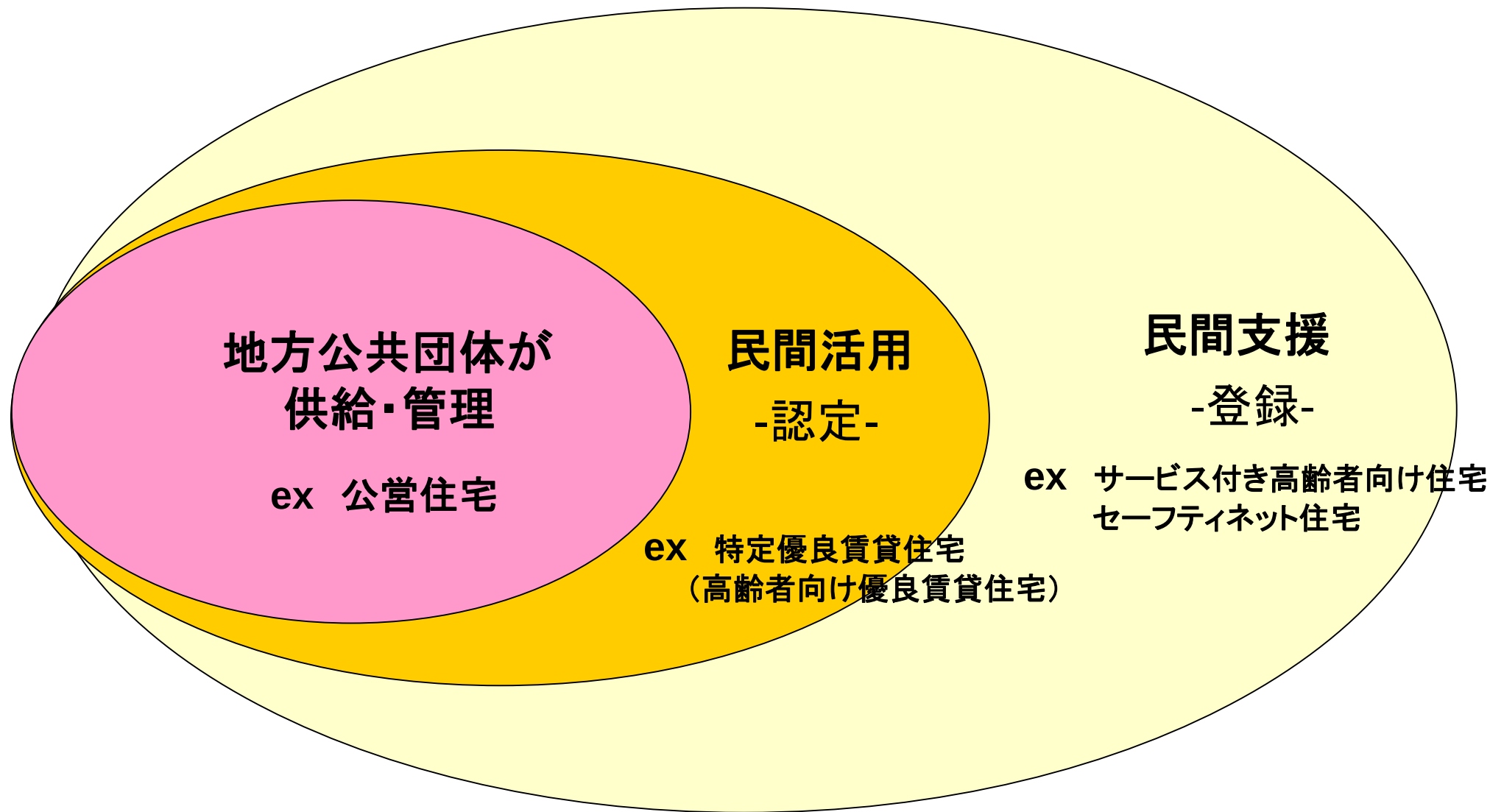


ソフト(福祉等との連携)

ex 住宅建設計画法(1966年:S41~)

ex 住生活基本法(2006年:H18~)

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

供給・管理 主体	地方公共団体	民間等	民間等
	公共が <u>直接供給・管理</u> (民間で整備した住宅を買取り・ 借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 <u>地方公共団体が認定</u>	民間等が <u>地方公共団体に登録</u> 地方公共団体が情報提供
補助の 考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間等 に整備費・家賃対策の補助 【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け 住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティネット 制度</u> 等
公的関与 (地方公共 団体の裁 量)	 大 小		

民間活用・支援のスキーム

○民間が供給、地方公共団体等に登録

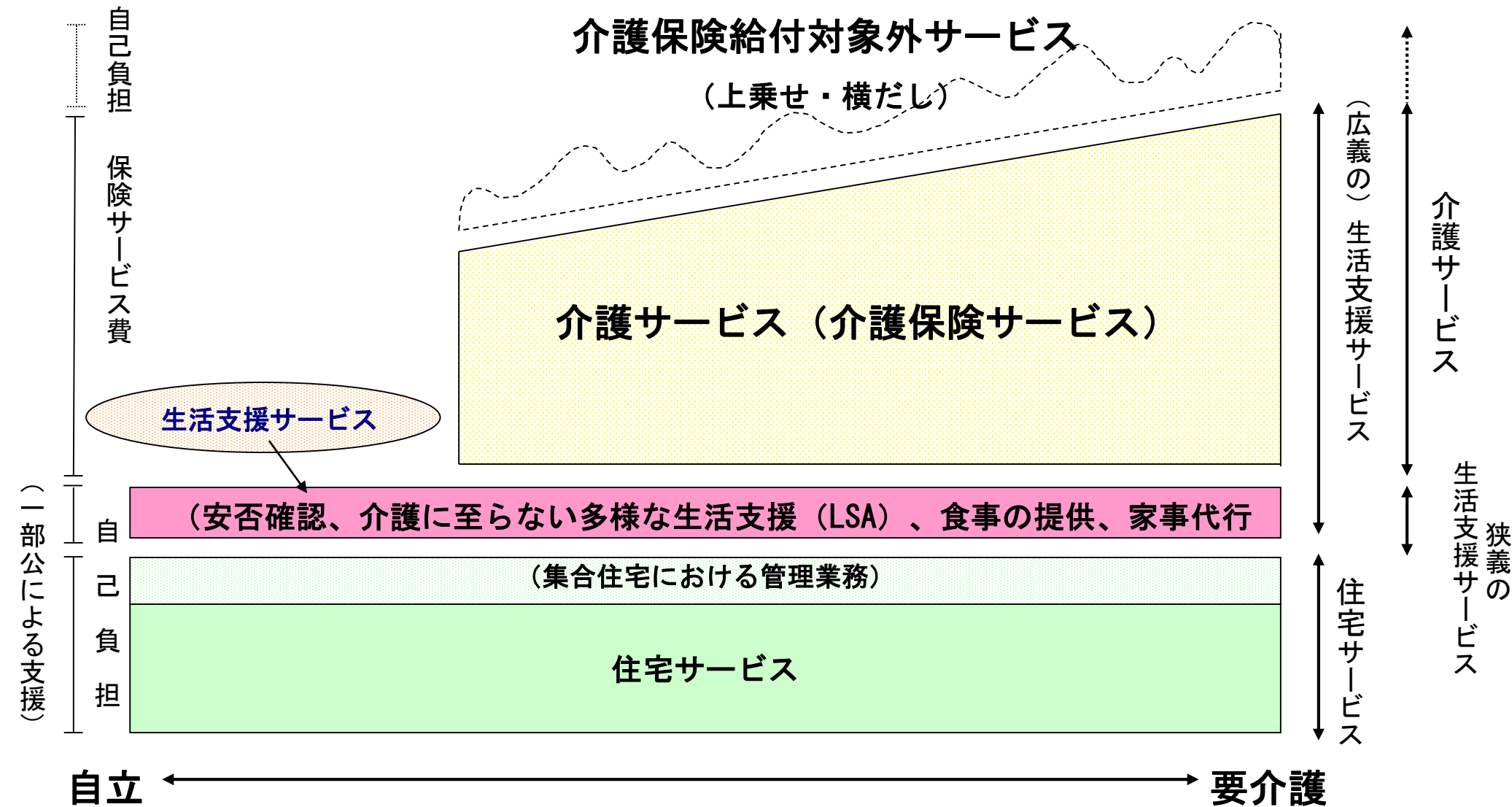
- ・登録基準で一定のレベルを確保

ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)
ソフト(借家契約、家賃等)

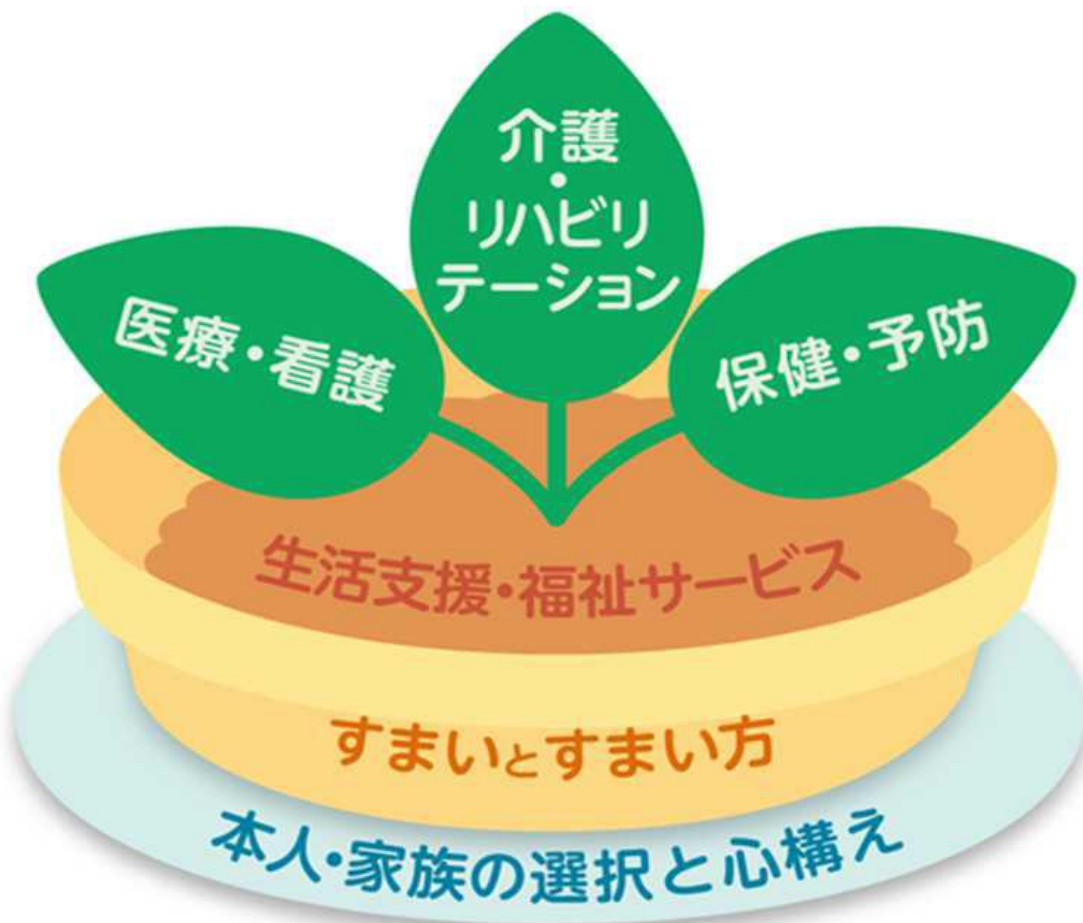
- ・情報開示による選択

- ・整備等への支援(補助、公的融資、税)

住まいとサービスの関係(イメージ)



(参考)地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」



「介護」、「医療」、「予防」という専門的なサービスと、その前提としての「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えている。

【すまいとすまい方】

生活の基盤として必要な住まいが整備され、本人の希望と経済力にかなった住まい方が確保されていることが地域包括ケアシステムの前提。高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた住環境が必要。

【生活支援・福祉サービス】

心身の能力の低下、経済的理由、家族関係の変化などでも尊厳ある生活が継続できるよう生活支援を行う。

生活支援には、食事の準備など、サービス化できる支援から、近隣住民の声かけや見守りなどのインフォーマルな支援まで幅広く、担い手も多様。生活困窮者などには、福祉サービスとしての提供も。

【介護・医療・予防】

個々人の抱える課題にあわせて「介護・リハビリテーション」「医療・看護」「保健・予防」が専門職によって提供される(有機的に連携し、一体的に提供)。ケアマネジメントに基づき、必要に応じて生活支援と一体的に提供。

【本人・家族の選択と心構え】

単身・高齢者のみ世帯が主流になる中で、在宅生活を選択することの意味を、本人家族が理解し、そのための心構えを持つことが重要。

サービス付き高齢者向け住宅制度(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

【登録状況(H29.3末時点)】

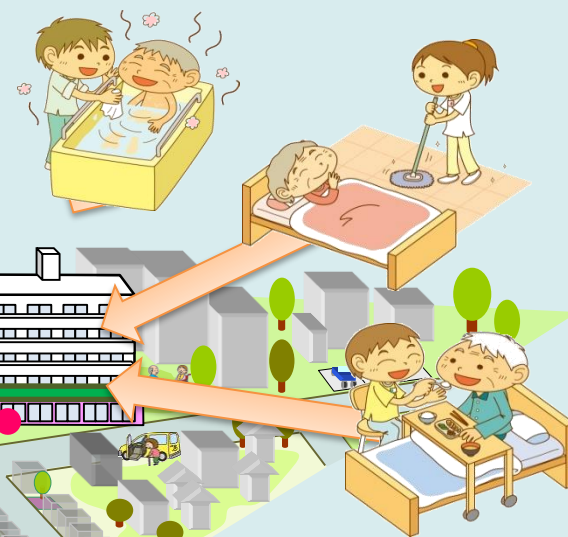
戸数	216,680戸
棟数	6,633棟

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

【併設施設】

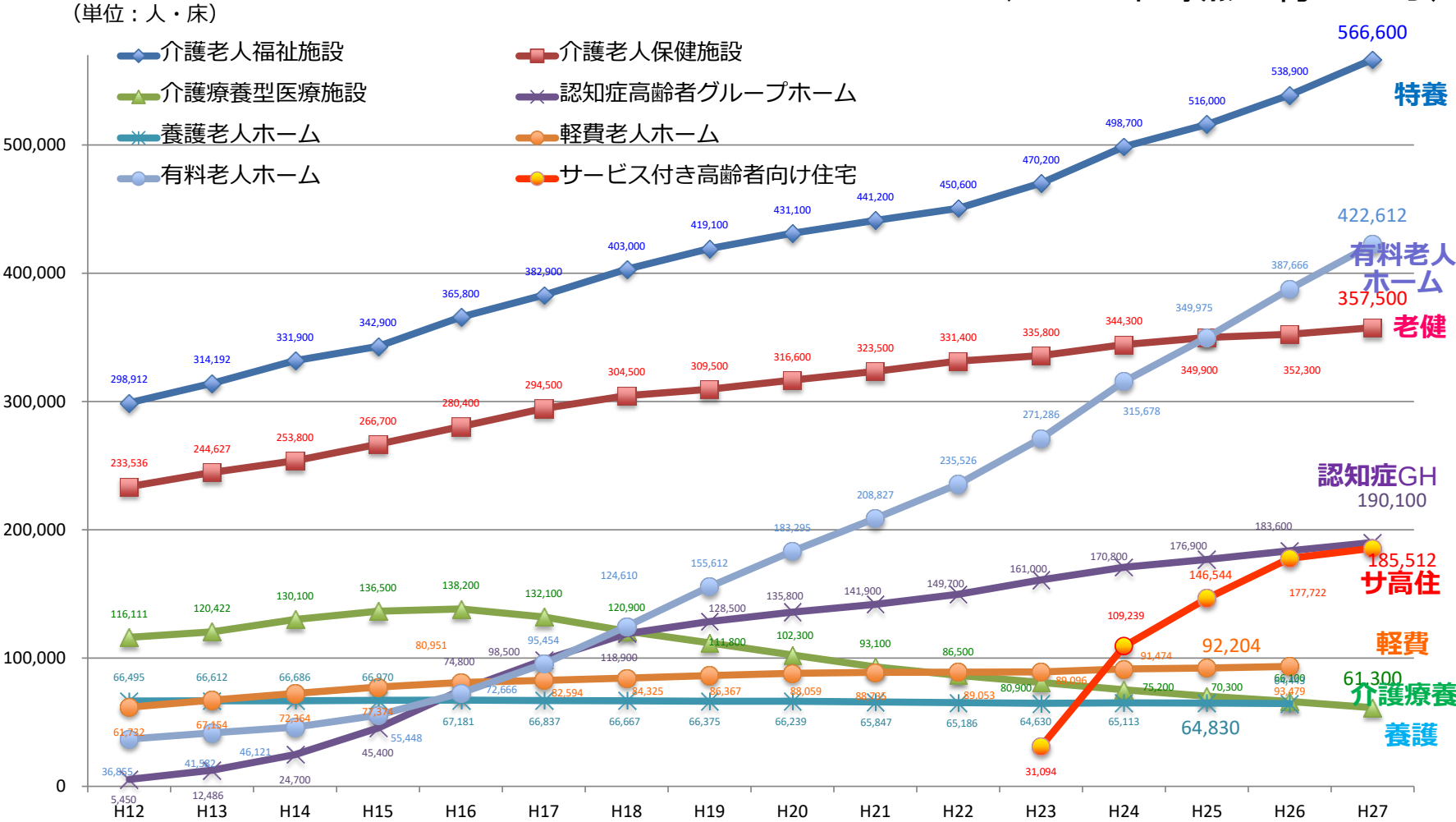
診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



高齢者向け住まい・施設の定員数

○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で**一定程度の普及**
(H29.3末時点で約21.7万戸)



※ 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】」及び「介護給付費実態調査（10月審査分）【H14～】（定員数ではなく利用者数）」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。

※ 4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25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・25は基本票の数値。

※ 5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果（7/1時点）による。

※ 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調査報告書（10/1時点）」による。

○1987年以前は、介護や医療などすべてのサービスが不随した施設「プライエム」を建設していた。

※プライエム：特別養護老人ホーム等に相当

○1988年以降は、プライエムの新規建設が禁止された。

高齢者住宅「エルダボーリ」の建設へ。いわば「**介護と住宅の分離**」である。

※エルダボーリ：介護は外部サービスを利用する、高齢者住宅、ケアハウス等に相当

○しかし、介護職員が常駐していないと虚弱な高齢者の介護はできないと判明したことから、介護サービス付き高齢者住宅「**プライエボーリ**」を導入することとなった。

「揺り戻し」にもみえるが、**住宅でも常時の介護が受けられる**という点は継承されている。

※プライエボーリ：介護保険の特定施設の指定を受けたサービス付き高齢者住宅、有料老人ホーム等に相当



プライエボーリ



プライエム2室から
プライエボーリ1戸へ改修



エルダボーリとプライエボーリ



エルダボーリの増築

エルダボーリ:高齢者住宅



介護が必要となっても



プライエボーリ:介護サービス付き高齢者住宅



入院・入所でなく“引っ越し”

住み慣れた環境で生活を継続するという考え方は継続しており、プライエボーリの個室(住戸)は、自分の使い慣れた家具や電化製品などを持ち込める十分な広さがあり、浴室、トイレ、キッチン(簡易なもの)もあり、住宅そのものである。

要介護となり、プライエボーリに住み替えなければならないこととなっても、生活空間まで大きく変わることがない。いうなれば“引っ越し”に過ぎず、自らの生活スタイルが継続できるのである。



【プライエボーリ内の共用リビング】



【居室内の浴室・トイレ】

浴室・トイレ内に浴槽はなく、シャワーのみ。
シャワーキャリーにより容易に利用が可能。
浴槽への入浴介助に比べ容易。



シャワーキャリー
テクノエイド協会資料

“かかりつけ医”という制度

デンマークでは、あらかじめ自分の「かかりつけ医」を選択することとなっている。身近に相談できる医師がいるというメリットはあるものの、かかりつけ医を通さないと病院にアクセスできないというデメリットもある



コペンハーゲンの病院

医療はどこまでやるか
デンマークにあるビスプビャウ病院では、平均入院期間は15日、病院での死亡率は入院者の2%と著しく低くなっている。(我が国の病院での死亡率は約8割)

介護は病院ではなく住宅で

病院では、自宅に戻すことを前提に治療を行っている。退院後の生活では、介護サービスを受ける必要があるので、病院と市が連携を図り、退院後の計画策定や経過報告を行っている。また、直ちに自宅には戻れない場合は、プライエムの短期滞在を利用し、機能訓練を行うこととしている。

介護と医療のバランス

プライエボーリでの職員の人員配置は高齢者に対して約1:1と、我が国の3:1以上という基準に比べて手厚い人員配置がなされている。ただし、プライエボーリには看護職員はおらず、介護職員のみである。我が国の特別養護老人ホームや特定施設では、看護職員の配置が要件とされている点で異なっている。



かかりつけ医の診療所



【病院食の掲示】

食事の違い

訪問時にプライエボーリでは各部屋への夕食の配膳が行われていたが、オープンサンドであった。また、病院で掲示されていた食事メニューをみても全食がパンとチーズなどが中心としたものであった。我が国の介護施設や病院の食事メニューと比べて簡素であり、調理や食事介助の手間は少なく済むと思われる。

- 住宅としての魅力づけ
- より所得が低い人への対応（高齢者以外との混在）
- 立地（まちなかに住む、地域の介護・医療力）
- 多様な選択肢の提示（自立から看取りまで）
- 費用負担能力を上げる

サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得者、高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



セーフティネット住宅(2017年～)

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

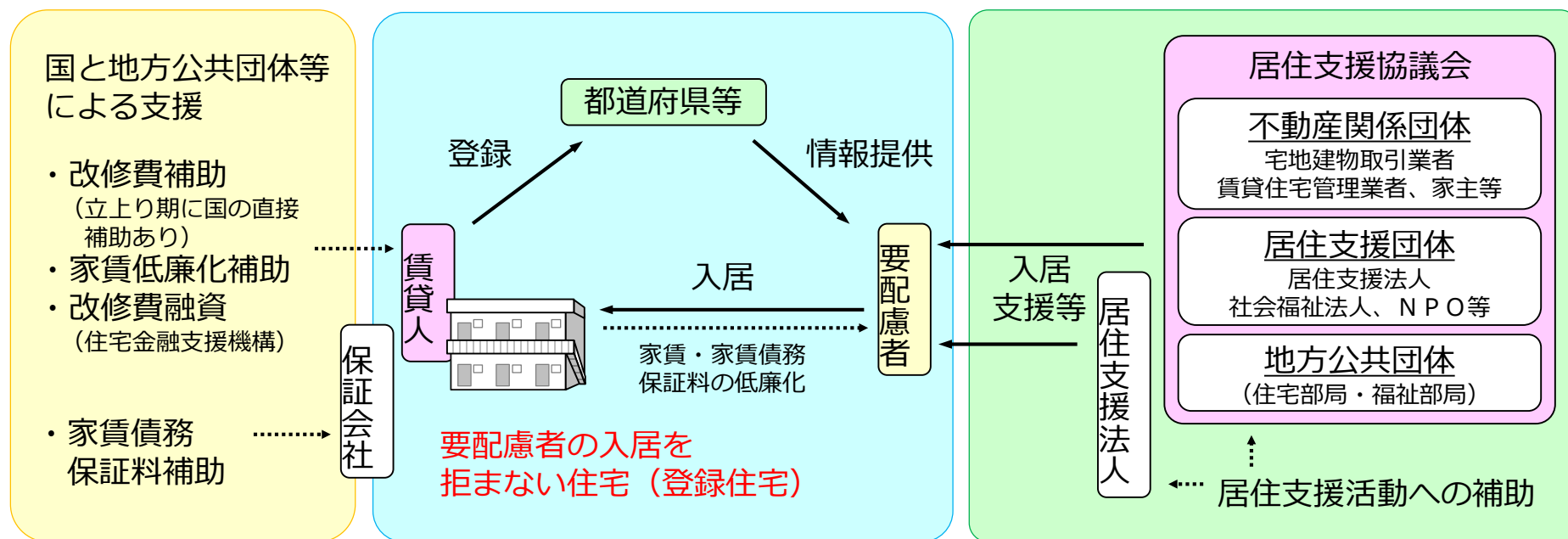
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 半年以内施行）

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅の登録基準のイメージ(案)

登録基準

○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
 - ※ 省令で最低居住面積（原則25㎡）以上と定める予定
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- ・専用居室の数は、1人1室とする
- ・専用居室の面積
 9 m^2 以上（造り付け収納の面積を含む）

○ 共用空間

- ・共用空間に、台所、食事室（囲らnderける場所）、便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室を設ける
- ・便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

(参考)セーフティネット住宅の改修支援の想定事例

① 共同居住用への改修

- (1) 共助型共同居住（高齢者、子育て世帯、学生）
- (2) 外国人留学生向け共同居住
- (3) ひとり親世帯向け共同居住

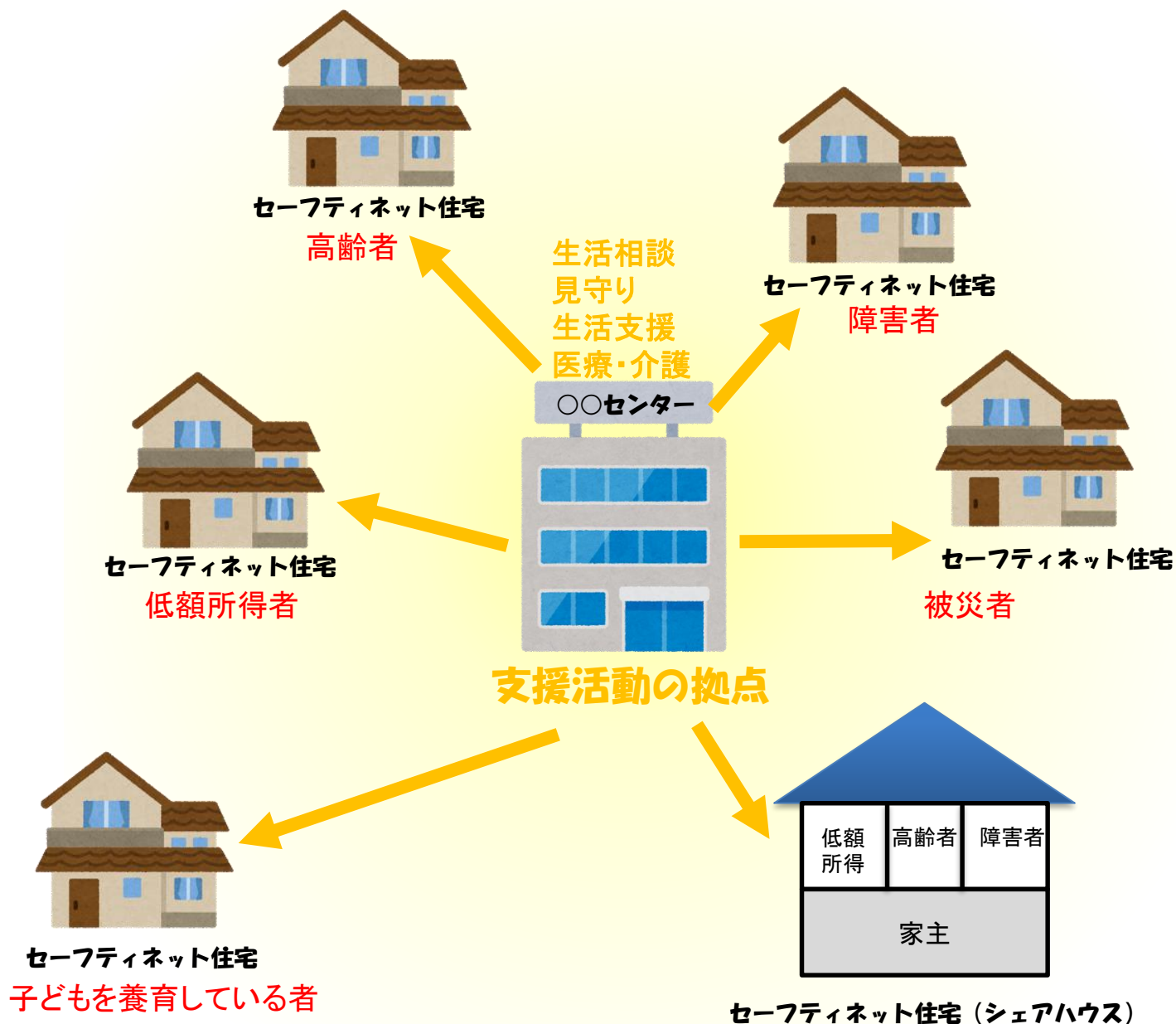
② エリアに着目して改修支援

- (1) まちなかの居住促進
- (2) 密集市街地内の安全性向上

③ 入居者に着目して改修支援

- (1) UIJターンの促進
- (2) ひとり親世帯の居住支援

(参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、
10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事
(スプリンクラー工事を含む)

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

1. 提案事業の種類と補助率等

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内容のもの

- ① **住宅**並びに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**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成29年度中に事業に着手するものであること