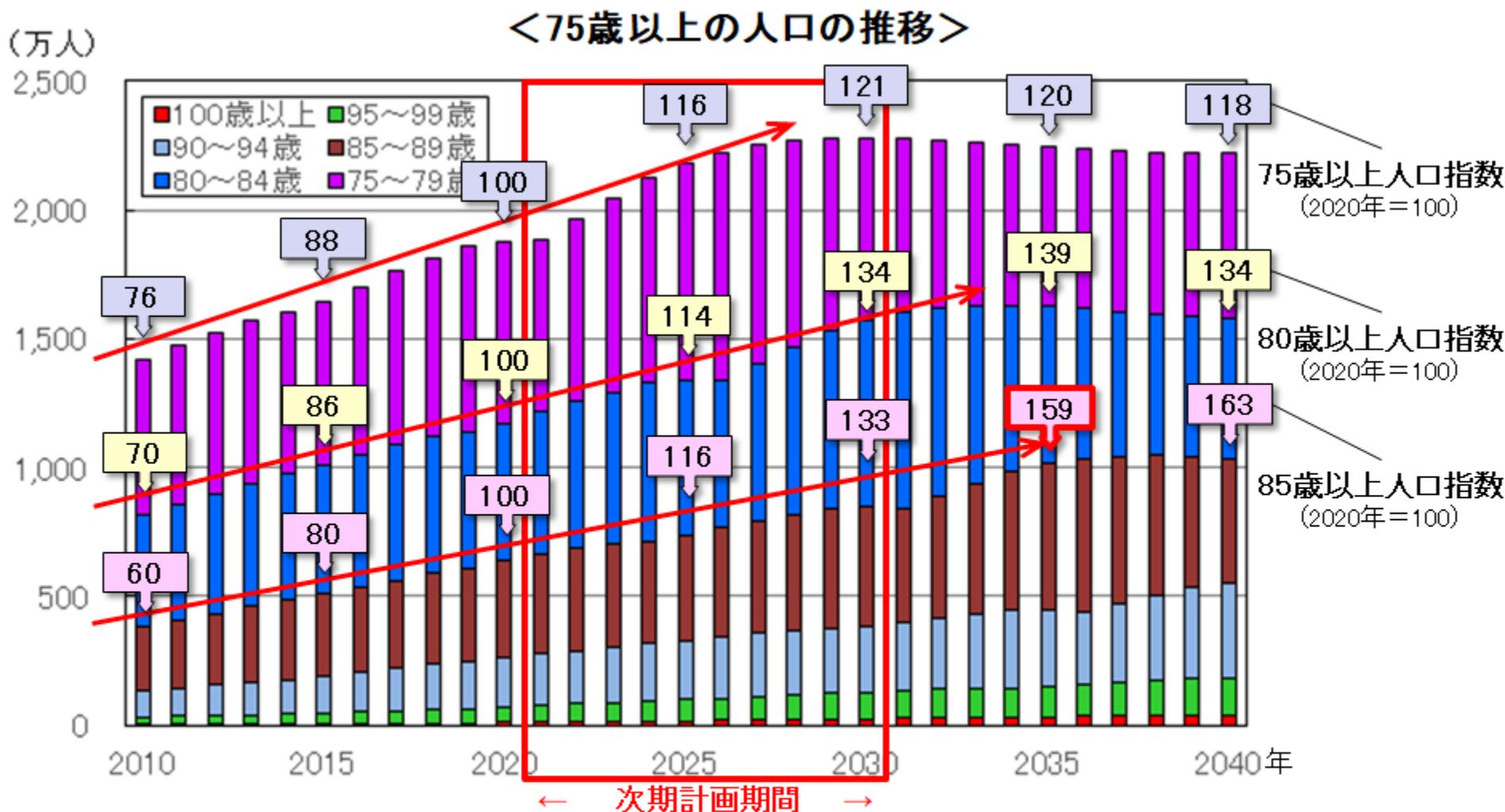


住生活基本計画(全国計画)の見直しに関する要望書 補足資料

令和2年9月
一般社団法人 高齢者住宅協会

次期計画期間の重要性



国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(H24)」出生中位・死亡中位 推計データより作成。

65歳以上人口比率 2020年:29% → 2035年:33% (3人に1人は65歳以上)
75歳以上人口比率 2020年:15% → 2035年:20% (5人に1人は75歳以上)

次期計画期間の重要性

年齢階級別の要介護認定率の推移

○75歳以上人口は、介護保険創設の2000年以降、急速に増加してきたが、2025年までの10年間も、急速に増加。



出典: 総務省統計局人口推計及び介護給付費等実態調査(平成29年10月審査分)

人口1人当たりの介護給付費(年齢階級別)

○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: 平成29年度「介護給付費等実態調査」を元に老健局で推計

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。

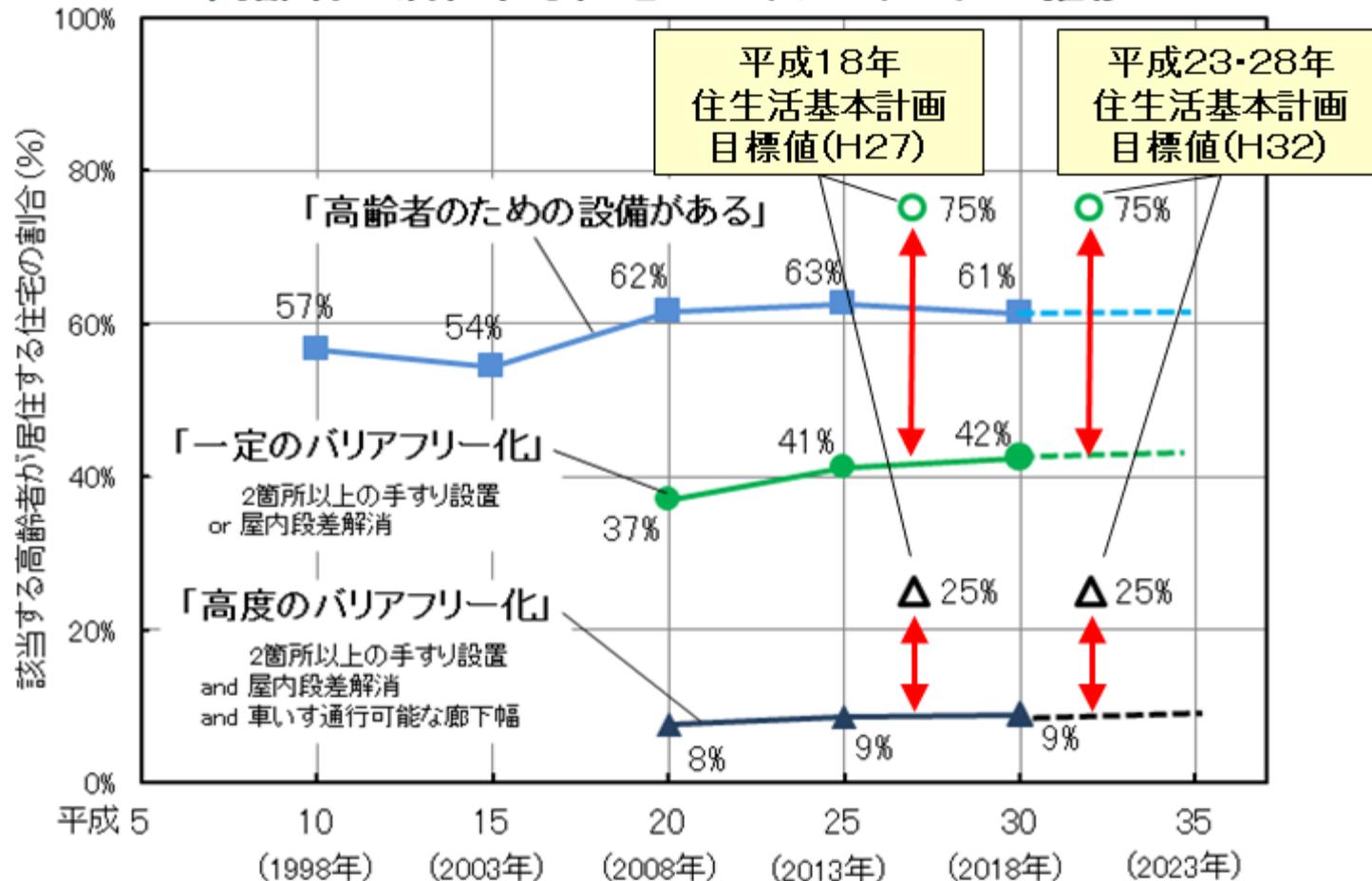
出典: 厚生労働省老健局「介護保険制度の見直しに関する参考資料(令和2年2月21日)」より。

要介護認定率は、年75歳以上で急激に増加(80~84歳: 28.1%)。

一人当たりの介護給付費は、85歳以上で急増。

高齢者の住まいの現状

＜高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の推移＞



総務省「住宅・土地統計調査」より作成。

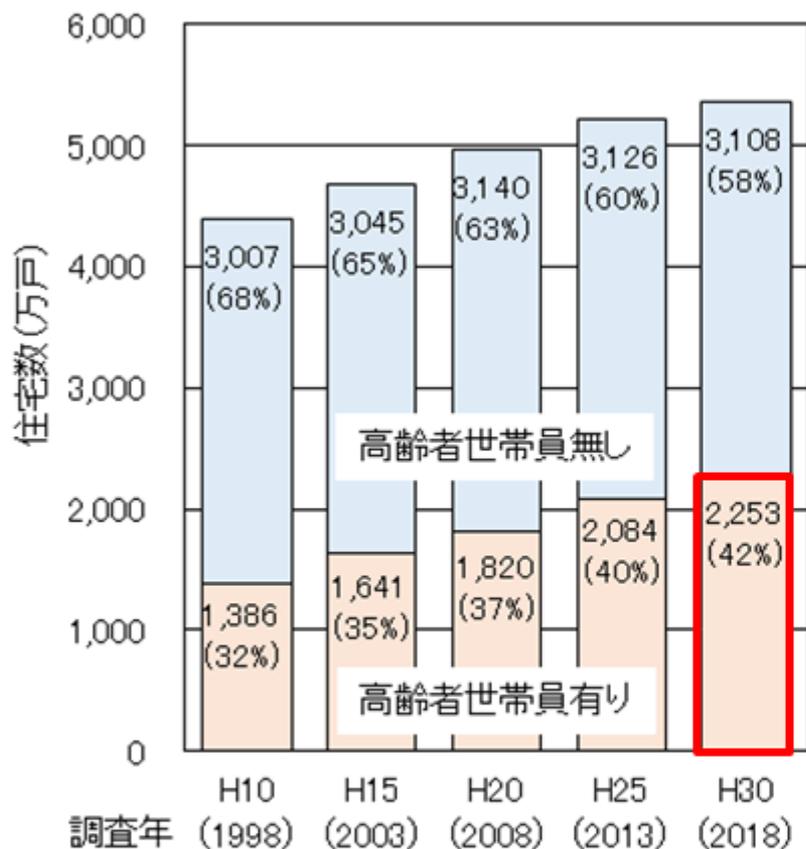
高齢者が居住する住宅の

「一定のバリアフリー」化率: 42% [H30年、目標値: 75% (H32年)]

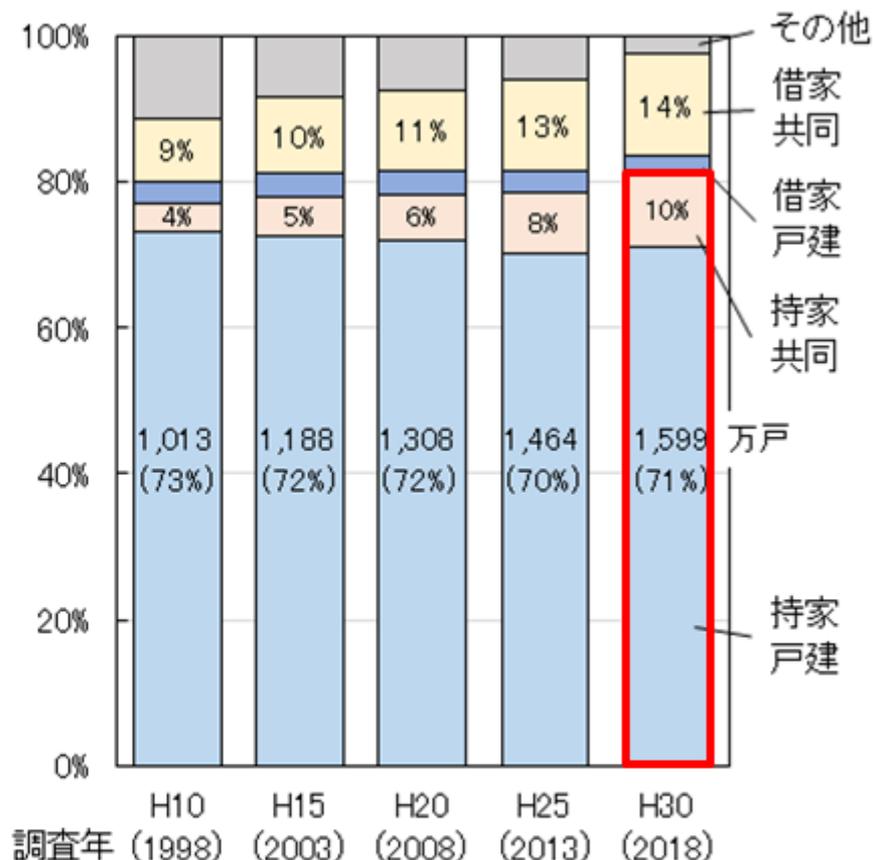
「高度のバリアフリー」化率: 9% [H30年、目標値: 25% (H32年)]

高齢者の住まいの現状

＜住宅数の推移＞



＜高齢者世帯員がいる住宅の種類別の推移＞



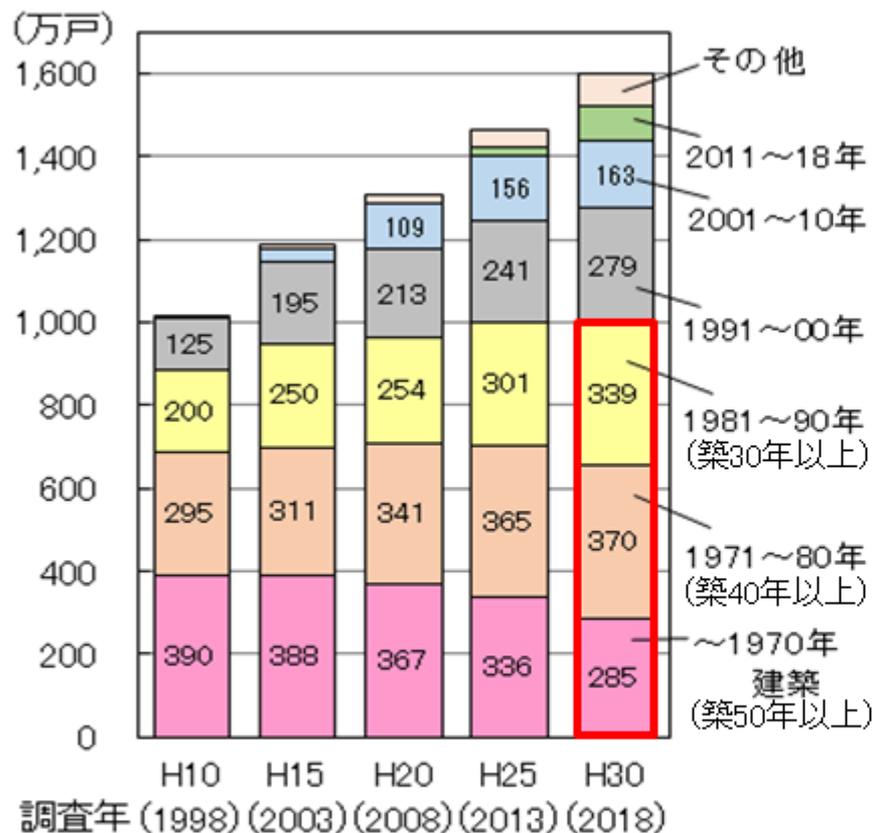
総務省「住宅・土地統計調査」より作成。

高齢者が居住する住宅は年々増加。
2,253万戸[全住宅の42%(H30年)]

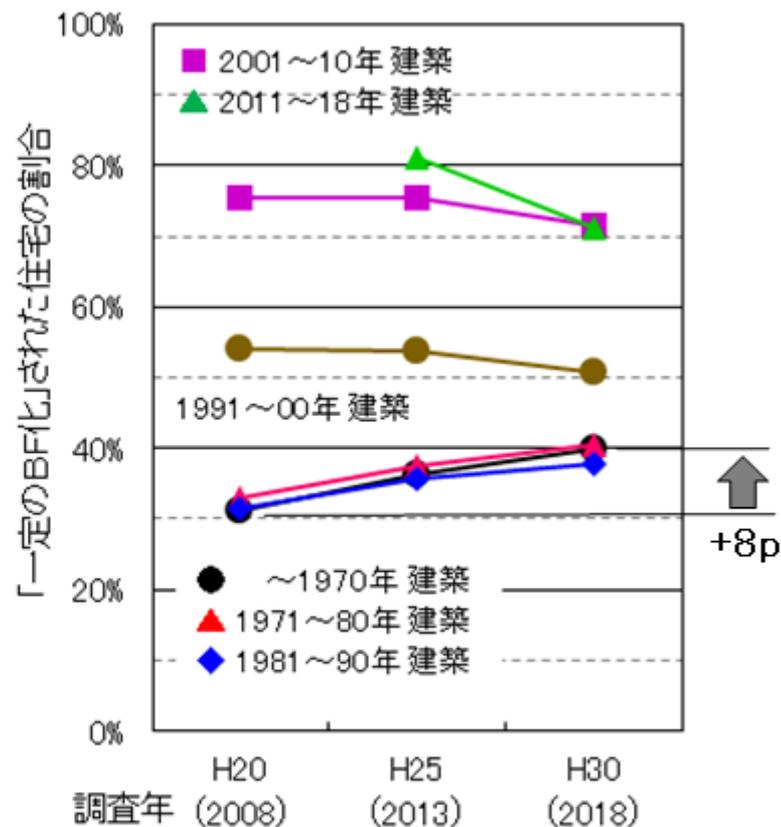
高齢者が居住する住宅の内、
81%が持家(内、71%が戸建)。

高齢者の住まいの現状

〔高齢者世帯員のいる持家・戸建の
建築時期〕



〔高齢者世帯員のいる持家・戸建の
建築時期別・バリアフリー性能の推移〕



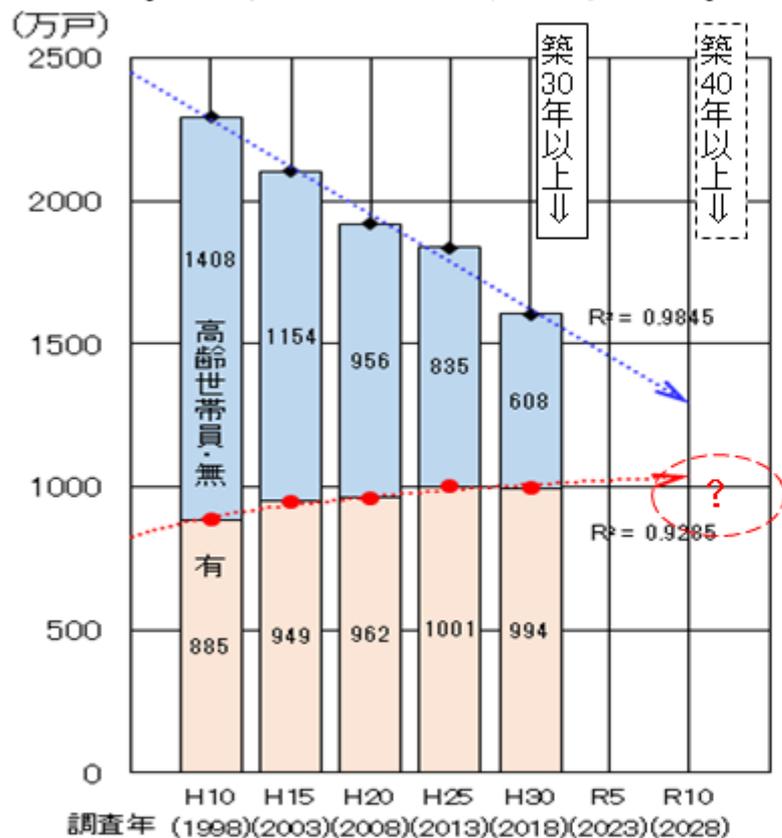
総務省「住宅・土地統計調査」より作成。

高齢者が居住する戸建・持家の内、
994万戸(62%)は築30年以上。
(高齢者が居住する住宅全体の44%に相当)

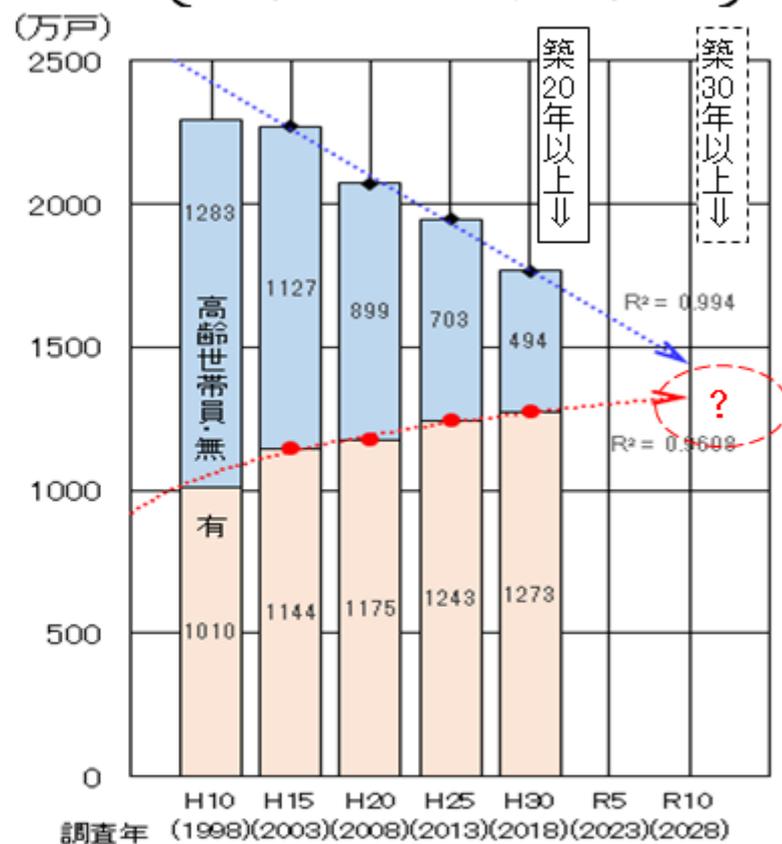
高齢者が居住する戸建・持家の内、
築30年以上の住宅の「一定のBF化率」は、
約40% [(H30年)H20年から約+8p]。

高齢者の住まいの今後の見通し

〔1990年までに建築された戸建・持家戸数の推移〕



〔2000年までに建築された戸建・持家戸数の推移〕



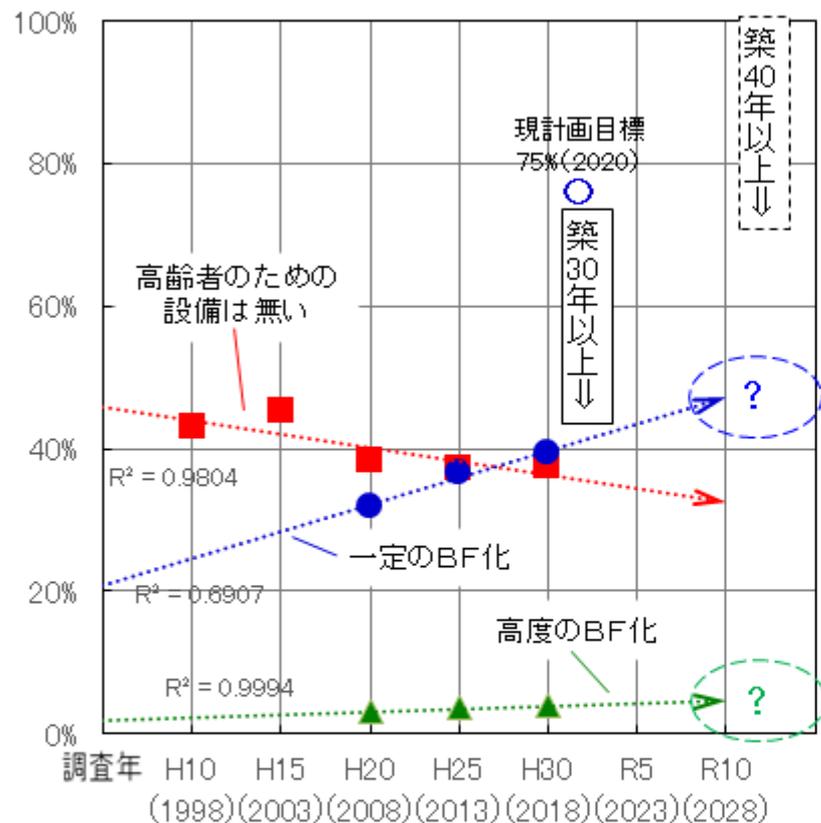
総務省「住宅・土地統計調査」より作成。

令和12(2030)年においても
高齢者が居住する築40年以上の
戸建・持家は900万戸程度残存するか？

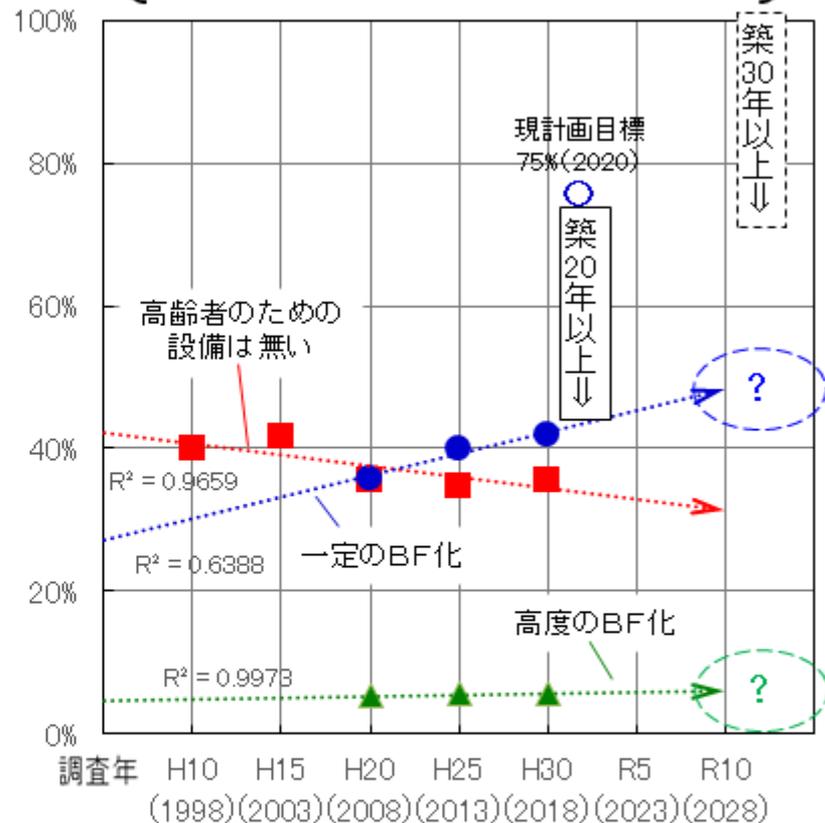
令和12(2030)年においても
高齢者が居住する築30年以上の
戸建・持家は1,300万戸程度残存するか？

高齢者の住まいの今後の見通し

〔 1990年までに建築された
持家・戸建のBF性能の推移 〕



〔 2000年までに建築された
持家・戸建のBF性能の推移 〕



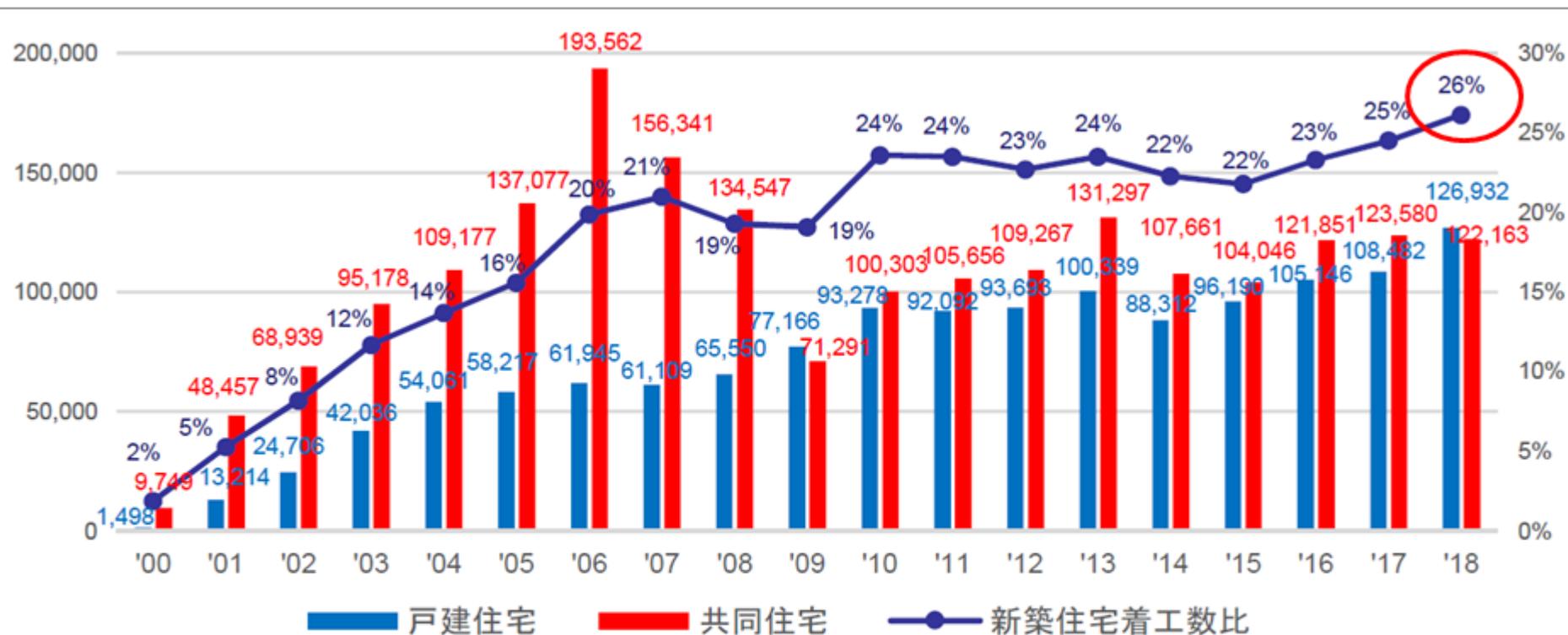
総務省「住宅・土地統計調査」より作成。

令和12(2030)年においても
高齢者が居住する築40年以上の
戸建・持家の一定のBF化率は50%未満?

令和12(2030)年においても
高齢者が居住する築30年以上の
戸建・持家の一定のBF化率は50%未満?

高齢者の住まいの今後の見通し

<住宅性能表示制度の実績(2000年度～2018年度)・新築住宅>



第49回 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会・資料6より。

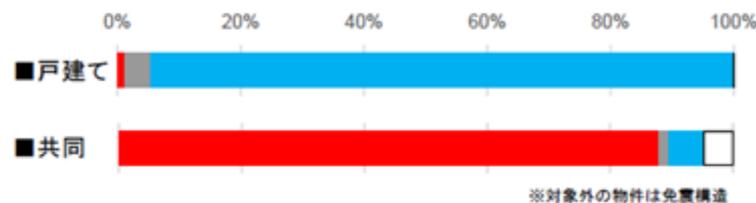
平成30年度における、住宅性能表示制度に基づく新築住宅(戸建て・共同住宅)の性能表示の実績は、約25万戸(住宅着工の約26%)(平成30年)。

高齢者の住まいの今後の見通し

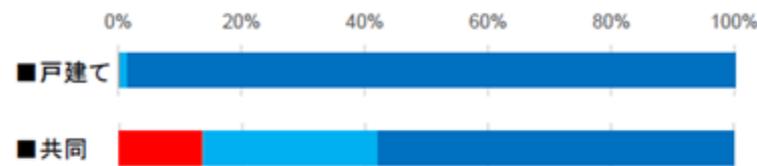
<住宅性能表示における等級取得割合>

【凡例】 ■:等級1 ■:等級2 ■:等級3 ■:等級4 ■:等級5 □:対象外

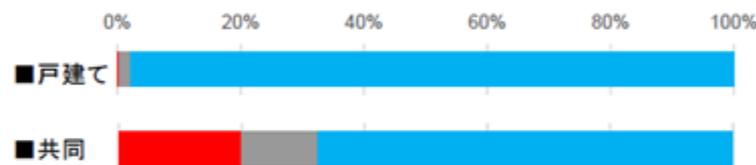
<耐震等級(倒壊等防止)>



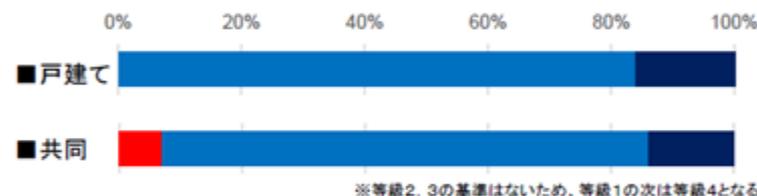
<断熱等性能等級>



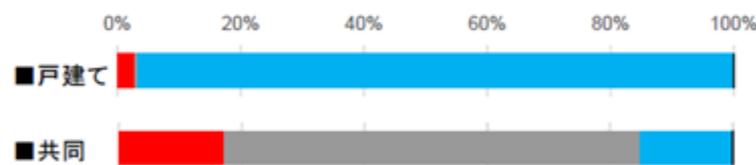
<劣化対策等級>



<一次エネルギー消費量等級>



<維持管理対策等級(専用配管)>



<高齢者等配慮対策等級(専用部分)>



※出典 住宅性能評価表示協会HP 平成29年度 建設住宅性能評価書の交付実績 (<https://www.hyoukakyouseikai.or.jp/kokai/h29/title.html>)

第49回 社会資本整備審議会 住宅地分科会 資料6より。

「一定のバリアフリー性能」が確保される、
高齢者配慮等級2以上を取得している住宅は3割程度に留まっており、
ストック住宅の性能向上への寄与は大きくない。

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

平成31年3月28日

住宅局安心居住推進課

高齢期に備え早めに住まいを改修しましょう！

～「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」を初めて策定～

高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめたガイドラインを公表します。

1. 背景・経緯

- ・高齢者の多くが自宅での生活の継続を望み、退職後の期間も長期化する一方で、その住まいは断熱やバリアフリーが十分でない場合や、広くて維持管理が負担になる場合などがあります。高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期の住まいや住まい方を選択することが重要であり、中でも自宅の改修は有効な手段です。
- ・このため、国土交通省では、「高齢者の住宅の設計・改修に関するガイドライン検討会」（座長：明治大学理工学部園田眞理子教授）を平成29年12月より計5回開催し、高齢期の生活に適した住まいの改修のあり方について検討を進めてきたところです。
- ・この度、その検討結果を踏まえ、「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」として取りまとめました。今後は、地方公共団体や事業者団体と連携し、高齢期に備えた早めの住まいの改修の促進を図ってまいります。

ガイドライン普及ツール[高齢者住宅協会]

＜居住者向けリーフレット・冊子＞

＜事業者向け冊子＞



サービス付き高齢者向け住宅・情報提供システム



サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム

Residences for elderly people with service

文字サイズ



検索

ホーム

制度について

サービス付き高齢者向け住宅を探す

住まいと暮らしについて知る

事業者の方へ

地方公共団体の方へ

お知らせ

よくあるご質問



都道府県から サービス付き高齢者向け住宅を探す

都道府県をクリックしてください。



サービス付き
高齢者向け住宅を探す

検索はこちらから



よくあるご質問



お問い合わせ

補助金に係ることは..

サービス付き高齢者向け
住宅整備事業



高齢世帯主が居住する住宅の特徴

- 住宅総数のうち、「新耐震」「一定のBF」と「断熱:2重窓または複層ガラスが1つ以上」の3要素を満たす住宅は総数の12.4%、高齢世帯主住宅の8.0%にとどまる。
- 住宅総数のうち、S55以前の住宅は総数の27.4%だが、高齢世帯主住宅では4割を超える。

図 住宅性能(総数)

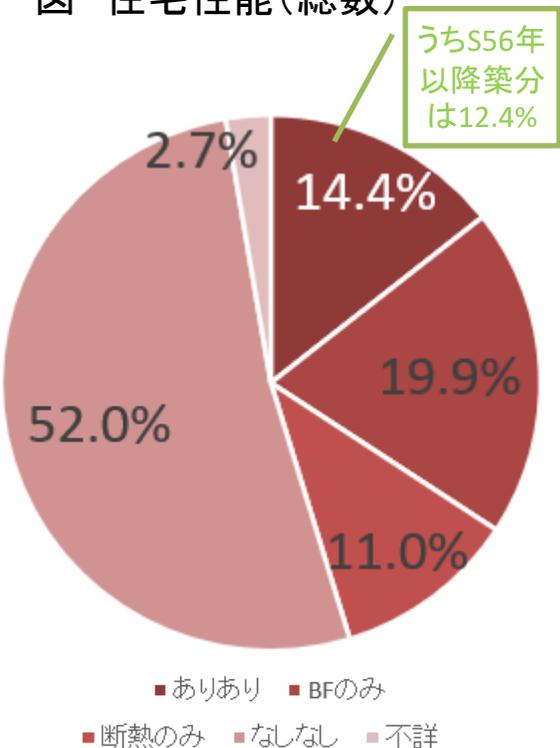


図 世帯主65歳未満建築の時期別住宅性能

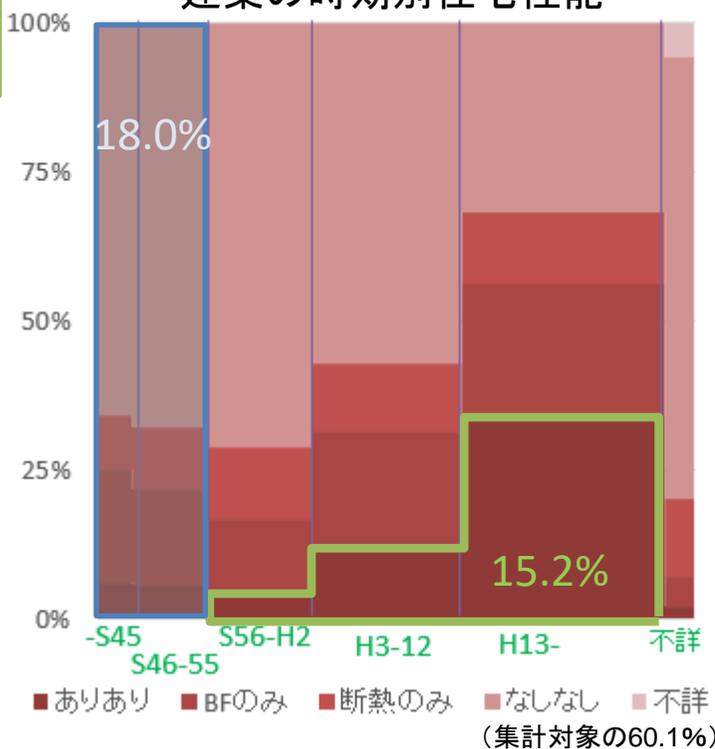
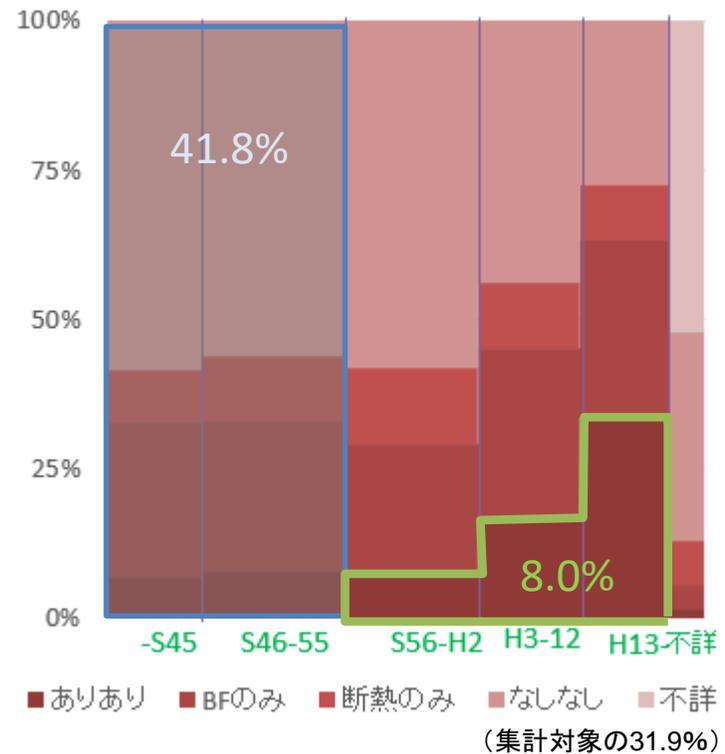


図 世帯主65歳以上建築の時期別住宅性能



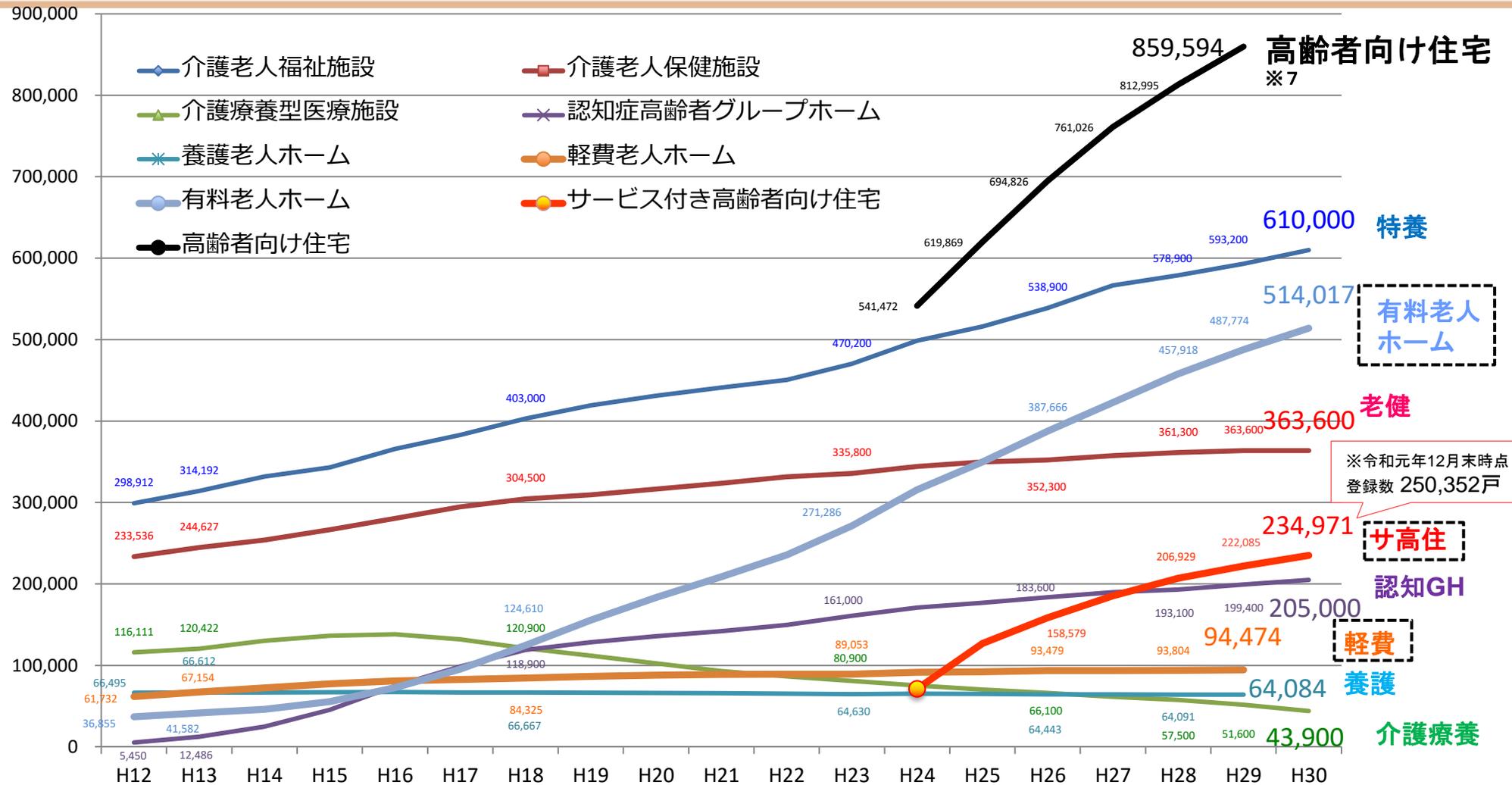
注: BFのみは「一定のバリアフリー」、断熱は「二重窓または複層ガラスが1つ以上」、「ありあり」は2要素がある、「なしなし」は2要素がない

資料: 2019年度第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料より高齢者住宅協会にて集計



高齢者向け住まい・施設の利用者数

(単位：人・床)



※令和元年12月末時点登録数 250,352戸

※ 1：介護保険の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）
 ※ 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

資料：2019年度第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料より

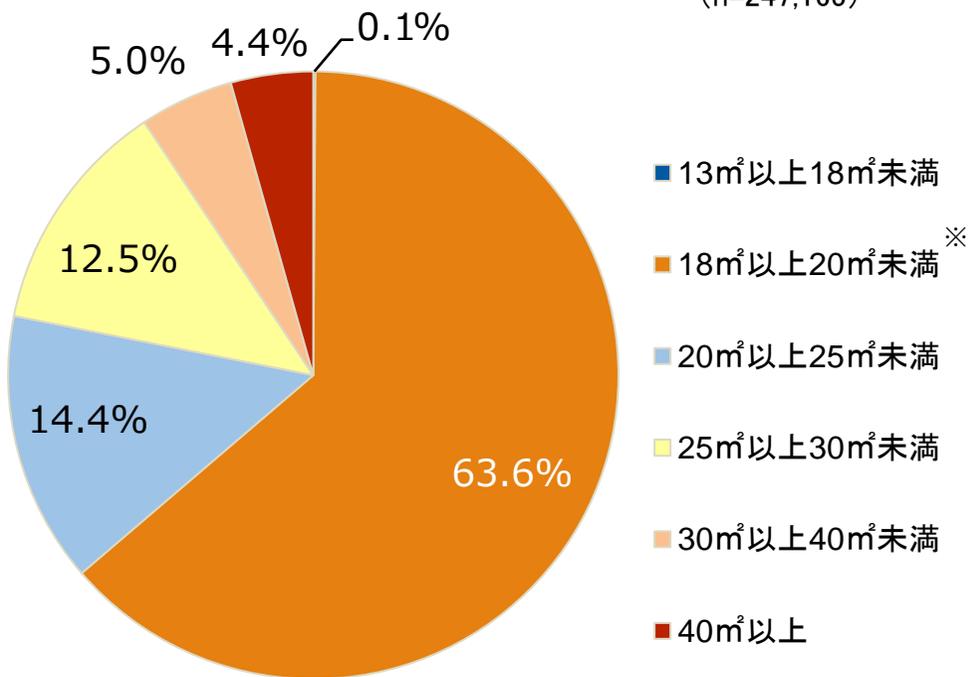


サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積等の分布

- ・25㎡以上の住戸は全体の約4分の1未満。
- ・キッチン、トイレ、洗面、浴室、収納の5点を完備した住戸は約2割にとどまる。

住戸面積

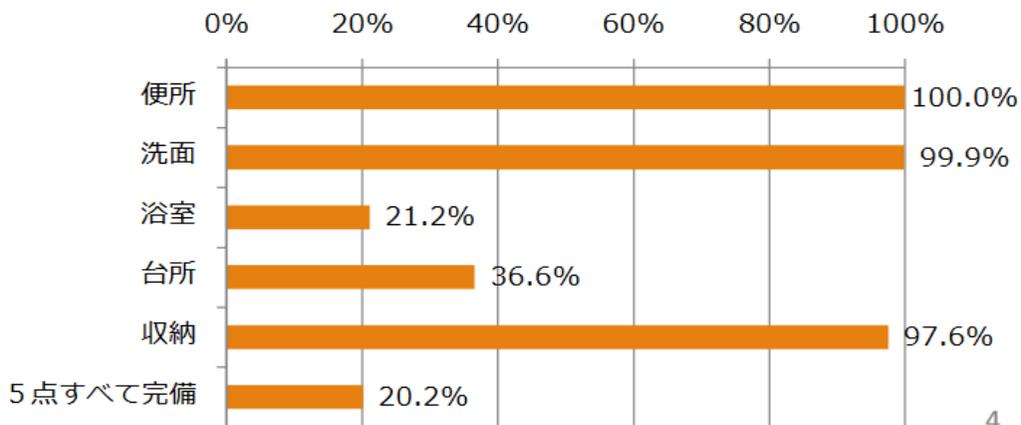
(n=247,165)



※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: 22.1㎡

専用部分の設備

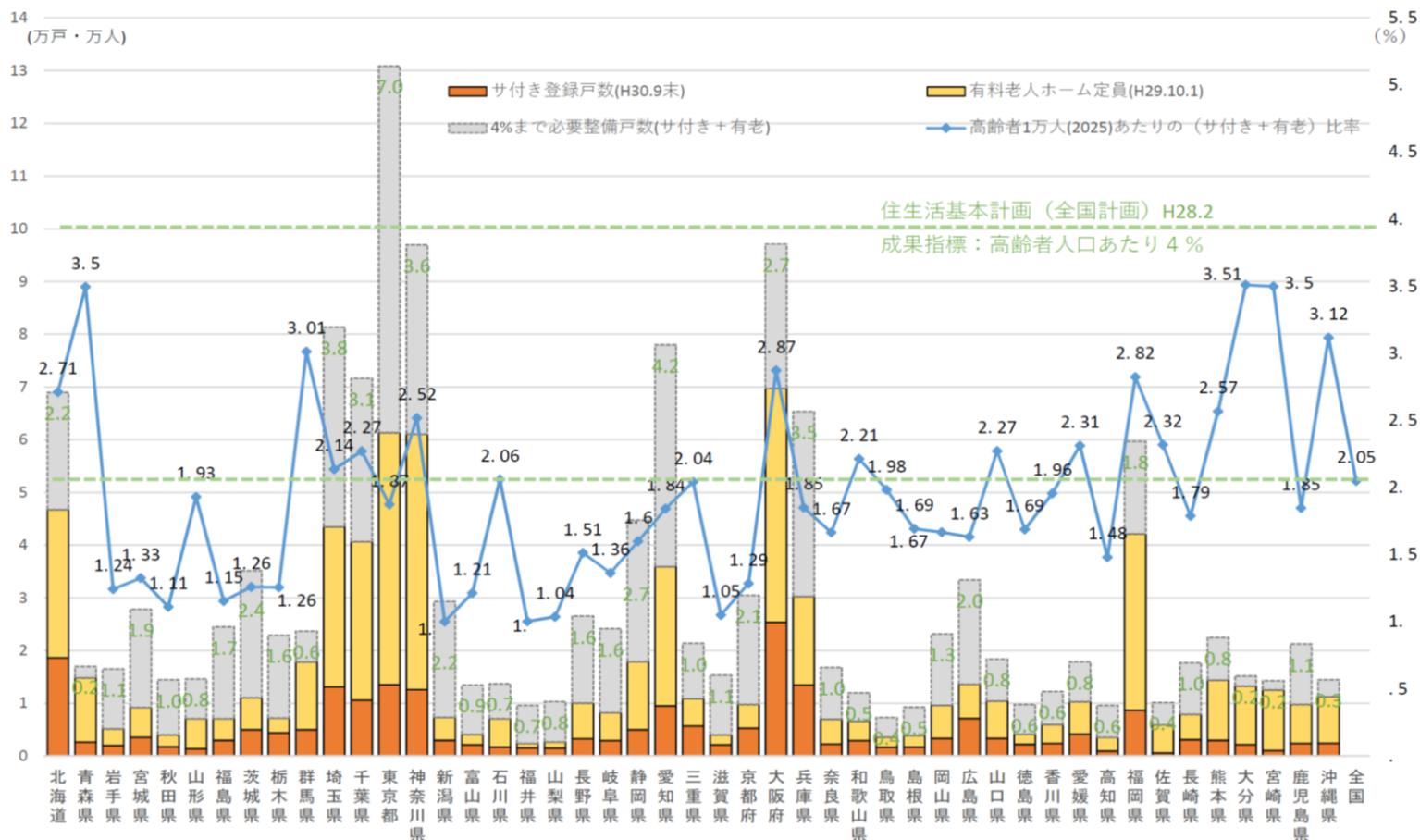




高齢者向け住宅の各都道府県の充足の見通し

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

○2025年の状況からみた現有ストックの充足状況



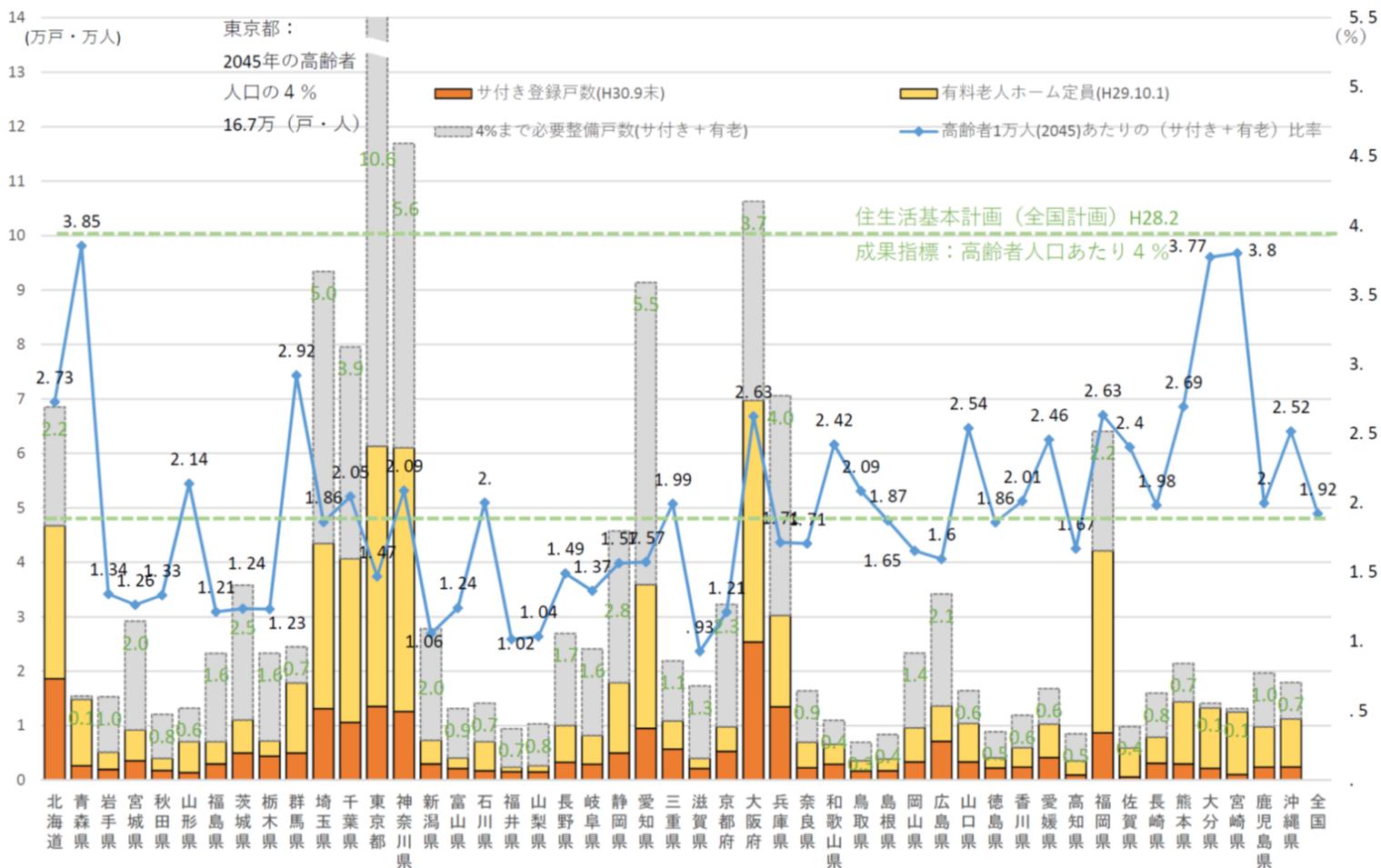
人口データは、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。



高齢者向け住宅の各都道府県の充足の見通し

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

○2045年の状況からみた現有ストックの充足状況



人口データは、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）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。



<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

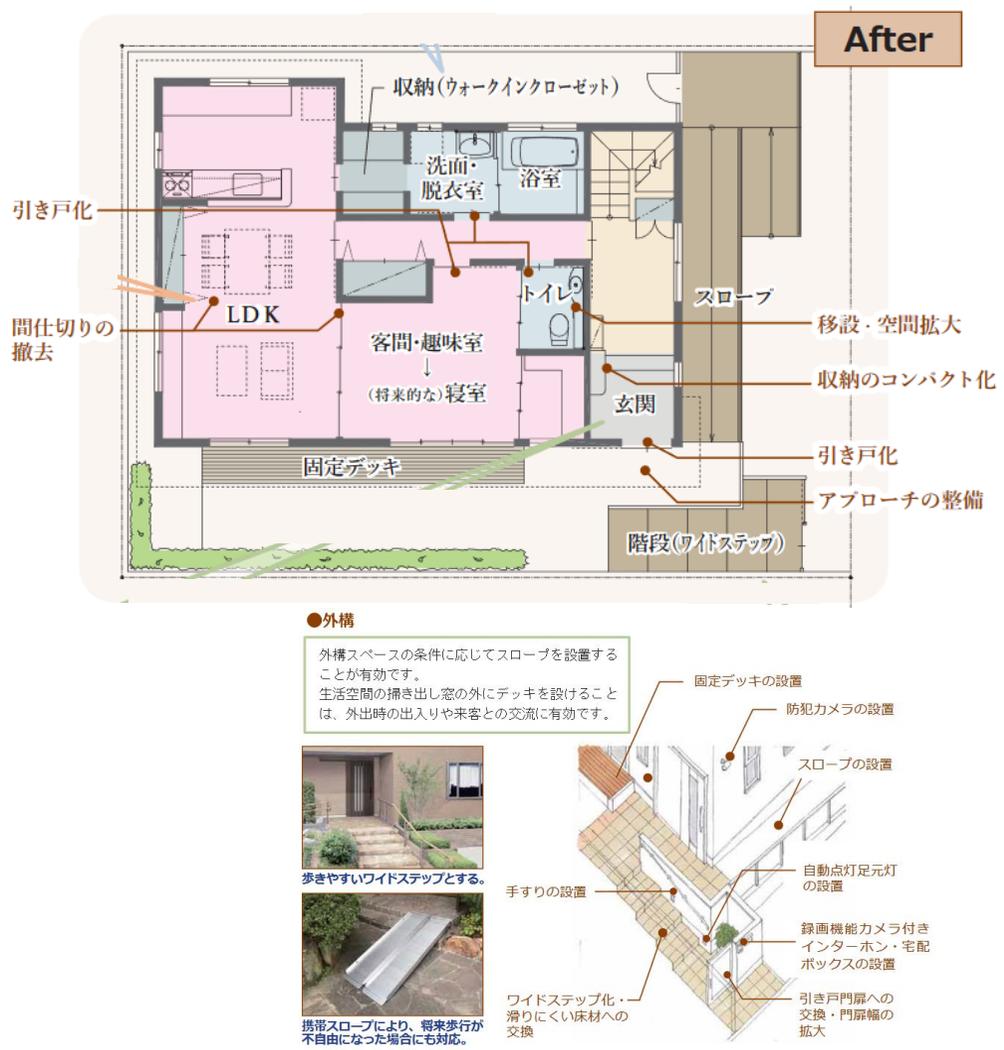
<ガイドラインが目指す住まいのイメージ>

<p>長く健康に暮らせる「住まい」</p> <p>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</p>	<p>自立して自分らしく暮らせる「住まい」</p> <p>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</p>	<p>介護期になっても暮らせる「住まい」</p> <p>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</p>	<p>次世代に継承できる良質な「住まい」</p> <p>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</p>
---	---	---	--

＜配慮項目と改修空間＞

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		

＜改修のイメージ＞



高齢期の居住の場の選択に係る情報発信

●サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

サービス付き高齢者向け住宅
情報提供システム
Residences for elderly people with service

文字サイズ 小 中 大

ホーム
制度について
サービス付き高齢者向け住宅を探す
住まいと暮らしについて知る
事業者の方へ
地方公共団体の方へ
お知らせ
よくあるご質問

都道府県から サービス付き高齢者向け住宅を探す

都道府県をクリックしてください。

サービス付き高齢者向け住宅を探す

検索はこちらから

よくあるご質問

お問い合わせ

補助金に係ることは

サービス付き高齢者向け住宅整備事業

介護サービスの情報については

介護サービス情報公表システム

医療サービスの情報については

医療情報ネット

入居時の準備保証人もお探しの方へ

家賃債務保証
国土交通大臣(1)第4号

一般財団法人 高齢者住宅財団

JTIのマイホーム借上げ制度
シニアの住み替えを応援します [詳しく](#)

持家の活用をお考えの方、
定期借家制度
(定期建物賃貸借制度)
をご存じですか・・・?

概要 **サービス付き高齢者向け住宅** って何ですか? [詳しくはこちら](#)

住まいと暮らしについて知る

ニュース

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHPでは、各地方公...

リフォーム

性能向上リフォームとは、耐震性、省エネ性、バリアフリー性など...

ニュース

これから住まいと暮らし

高齢期のお金の見直しを立てて、「老後いくらお金の必要になるの...

高齢者向け住宅

高齢になったとき、住まいの問題は選んで通れません。「高齢の氣...

ニュース

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHPでは、各地方公...

[すべての記事を見る](#)

お知らせ

●高齢者の住まいにまつわるコンテンツ

サービス付き高齢者向け住宅
情報提供システム
Residences for elderly people with service

ホーム
制度について
サービス付き高齢者向け住宅を探す
住まいと暮らしについて知る
事業者の方へ
地方公共団体の方へ
お知らせ
よくあるご質問

高齢者向け住宅
これからの住まいと暮らし
リフォーム
コラム・イベント
ニュース

これからの
人生折返し! 住まいと暮らしを考えてみませんか?
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

人生の折り返し点をすぎたら、そろそろ、将来のこと考え始めてみませんか?
「人生100年時代」と言われる現代、50歳を過ぎてようやく折り返し点です。今は元気でも、やがて加齢による体力低下が起きて今の住まい方にも変化が求められるようになります。そろそろ将来の暮らし方、考えてみませんか。

「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」で
4つの安心を実現しましょう!

長く健康に暮らせる

自立して自分らしく暮らせる

介護期になっても暮らせる

次世代に継承できる

さっそく、将来の暮らしについて備える方法を知る

「これからの住まいと暮らし」についてのピックアップ記事

- ・【高齢者住宅ジャーナル】冊子・リーフレットの＜ダウンロードはこちら＞～人生折返し! これからの住まいと暮らしを考えてみ～
- ・3/28、国から高齢期の住まいの改修ガイドラインが発表に

[▶ 最新記事 \(全ての最新記事を見る\)](#)

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者専用大規模な安心して居住できる賃貸型の住宅です。

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者専用大規模な安心して居住できる賃貸型の住宅です。

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者専用大規模な安心して居住できる賃貸型の住宅です。

サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者専用大規模な安心して居住できる賃貸型の住宅です。

お役立ち記事

[高齢者住宅ジャーナルTOP](#)

単語で記事を探す

記事の検索

カテゴリで記事を探す

- 高齢者向け住宅
- これからの住まいと暮らし
- リフォーム
- コラム・イベント
- ニュース

特集

これからの 人生折返し! 住まいと暮らしを考えてみませんか?
[詳しくはこちら](#)

最新記事

ニュース
サービス付き高齢者向け住宅の最新動向 (2020年5月)

リフォーム
高齢者(リフォーム)性能向上リフォームのススメ・事例のご紹介

ニュース
サービス付き高齢者向け住宅の最新動向 (2020年4月)



第2. ガイドラインの目的と概要

(4) 改修を選択する際の留意点

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



サービス付き高齢者向け住宅が多様に普及するための提言

1. ICT等を活用して、職員の作業の省力化で管理コストを下げ、かつ介護人材不足に対応することについて

サービス付き高齢者向け住宅は集住化によりサービス提供の介護人材の効率活用に努めてきたが、昨今の介護人材不足は深刻な社会問題化している。共同省令第11条第1項にあるように「原則として、夜間を除き」ケアの専門家が常駐することが定められているところだが、感染症拡大の中、非接触で行うリモート作業の利点もあり、状況に応じてICT等の利用により入居者の状況を把握することをもって、その対策を図ること。

2. いわゆる分散型サ高住として住宅ストック等の活用を活性化することについて

共同省令第11条第3項及び第4項において、登録住戸が存在する敷地内に状況把握サービスを提供する者が常駐していなくても「近接する土地に存する建物に常駐する場合」であれば要件として認められているところ、法第5条第1項にある「建物ごとに都道府県知事の登録を受けることが出来る」の部分によりサービス提供と入居者は同一建物でなければならないと解釈されないようにすること。また、「近接」については歩行距離で概ね500m以内と示されているところの距離要件の緩和が図られること。



サービス付き高齢者向け住宅が多様に普及するための提言

3. 各戸の床面積と食堂・台所等共同利用部分の床面積について

施行規則第3条第1項において各戸の床面積が25㎡以上とすると同時に、居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上とすることが出来るとなっているところ、25㎡を下回る床面積としたときに、食堂等の共同利用部分の面積について実情に応じた適切な面積を設定できるよう柔軟な対応が図られること。

4. 入居者の共同利用に供されている食堂等を地域交流等のため一般開放することについて

各戸が25㎡未満であり食堂等が入居者の共同利用に供されている場合においても、地域との交流がより促進されるように一般開放について一層柔軟な対応が図られること。

5. サービス付き高齢者向け住宅における8050問題への対応について

サービス付き高齢者向け住宅の入居者の年齢その他の要件は、施行規則第5条において、60歳以上の者、同居する者については配偶者か60歳以上の親族としているところ、心身の状況に不安のある80歳代の親と50歳代独身の子供の同居のニーズが社会的に高まっており、介護施設ではない、サービス付き高齢者向け住宅において、入居者の年齢その他の要件についての柔軟な対応が図られること。