

「高齢者住宅関連を含めて来年度の状況等について」

国土交通省住宅局安心居住推進課長 多田治樹氏

成熟社会居住研究会では、国土交通省住宅局安心居住推進課多田治樹課長から身体機能低下後の住まいと住宅セーフティネットに関する2019年度から国交省の取り組みをうかがいました。

(1) 身体機能が低下した場合の住まい

- ・国土交通省安心居住推進課では主にサービス付き高齢者向け住宅と、一昨年施行された新たな住宅セーフティネット制度に関連して、高齢者含めた低所得者や障害者といったいわゆる住宅確保要配慮者の方々への居住支援を中心に仕事をしております。
- ・皆さんご承知のように、空き家増加が進んでおり、まちの中でも空き家、空き地がどんどん出現してくると、民間セクターの様々なサービスや公的サービスが一定の商圈がないと成り立たなくなっていく。これが地方だけではなくて大都市圏でもこうした事が起こり始めており、都市局を中心にコンパクトシティ、コンパクト+ネットワークというような取り組みを進めようとしているところです。
- ・高齢化については既に色々なデータがあり、2016年の我が国の死亡者数は130万人台だったものが、2025年には152万人になり、2040年では168万人になるとされています。そして言い方は悪いですが、死に場所難民みたいな方がたくさん出るとも言われています。どこでお亡くなりになるかについてですが、73%の大多数が病院で、自宅は13%です。そしてこれは意外だったのですが、持ち家率が高く、三世代同居が多い福井県における自宅で亡くなる方は11.9%、石川県は9.8%で、東京都17.9%、神奈川県17.1%と都市部の方が自宅での死亡が多くなっています。
- ・いずれにしろ今後、自宅でお亡くなりになる方が増えていかざるを得ないと考えられます。かつての住宅双六では一戸建てがゴールだったわけですが、新住宅双六では色々な選択肢が出てきていて、それは一見、豊かになったとも言えますが、何が上がりか分からないという状況でもあります。東大の大月教授は、何かあったときに次にどんなところに移り住まなければならないか想像がつかないという漠然とした不安で、この高齢社会の先行きが恐ろしい感じになっており、こういう不安を解消する上でも街の既存資源、例えば空き家・空き地といったものを活用した上で、街の中で住宅双六を形成していったらどうかという提案をされています。見ず知らずの土地の施設に入るのではなくて、最期まで自宅あるいは近所で過ごせることが多くの人にとっては望んでいることなのかなと考えています。
- ・身体機能が低下した場合に住みたいところについて国際比較しますと、日本では自宅49.3%が最も多くなっていますが、一方で老人ホームや病院の希望が海外に比べると比較的多く、高齢者住宅の希望が少なくなっています。やはり自宅で過ごしたいという希望に応えていく必要があるのかなと思っています。また、今後求められる住まい方については、「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」を希望する方が、20代から70代まですべての世代で大変多くなっております。

(2) 高齢者の居場所

- ・首都圏在住高齢者の退職後の居場所についての調査によりますと、高齢者の2割が自宅以外の居場所が「見つからない/特にない」と回答しています。一方で別の調査において、高齢者が社会参加していて良かったこととして50%以上の方が「安心して生活する為の繋がりができた」「新しい友人を得ることができた」をあげており、社会参加の効果が表れています。別の調査におきましても、心身を支え安心させてくれる周囲の家族、友人、同僚などの少ない方は、脳卒中の死亡リスクが高いというデータが出ています。高齢者だけではなく、実は若者についても、居場所が多いほど生活に充実度を感じているというデータがあります。
- ・1日の中で地域に一番よくいる人というのは、小さなお子さんと高齢者で、この世代を足し合わせて地域密着人口という捉え方をしますと、最近では高齢者の方が増えていますから、子供は減っているのですが、地域密着人口全体は増えています。何かこれまで希薄になっていた地域でのつながりを再構築する、といったことも今後必要になっていくのではないかなと思います。

(3) サ高住の居住者

- ・サ高住の事例で申し上げますと、浦安市の「銀木犀」は駄菓子屋が併設されています。これは、入居者のおばあちゃんが店番をして、そこで小学生が放課後お菓子を買った後は宿題もするという形で交流が生まれているものです。
- ・輪島 KABULET（輪島市）は、シェア金沢と同じ、社会福祉法人佛子園が取り組まれているものです。シェア金沢は病院跡の大きな敷地の中に新たに施設を色々つくったものですが、こちらは街中の空き家や空き地をリノベーションして、拠点施設（温浴施設・レストラン・児童発達支援・事務所）やサ高住、グループホーム、ショートステイ、健康増進施設（ウェルネス）、子育て支援施設（ママカフェ・ボディケア）をつくり、街全体で”ごちゃまぜの街”として暮らしましょうということに取り組まれています。これらの施設以外にも自動運転のテストや、輪島の街中のCCRCといった取り組みもされています。
- ・サ高住の戸数は2019年1月末時点で約24万戸です。戸当たり面積は平均22㎡で、63.1%が18~20㎡です。要介護3以上の高齢者が約3割と、介護付き有料老人ホームと同じくらい、要介護の高い方々がいらっしゃいます。事業者は介護事業者系が69.7%で、ハウスメーカーは0.4%です。併設施設があるサ高住も8割位あって、併設施設の種類は、通所介護事業所（44.9%）、訪問介護事業所（41.2%）が多くなっています。食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約48%が提供しています。サ高住の立地は、市街化区域が7割弱で、駅から遠いところや、医療機関へのアクセスの良くない立地のものもあります。コスト面では家賃と共益費とサービス費用を入れまして10万円位が全国平均です。
- ・開設してからの年ごとの入居率を分析しますと、開設当初の入居率はかなり低いのですが、2年を過ぎますとある程度80%を超えて安定してくるということがわかります。開設後2年未満の住宅を除くと2017年度の入居率は89%となっています。
- ・サ高住は登録制度で事業を廃止するときなどに抹消の手続きされるのですが、入居者がいる中で例えば倒産みたいなことが起こると問題になりかねないということで、今どういう状況

かを調べますと、ストックに対して約 1%の率で抹消が行われています。ただし、大多数は入居開始前の事業見直しで止めているパターンがかなり多くなっています。入居後につきましては、別の事業者が引き続きサ高住をやるとか、あるいはサ高住ではなくて有料老人ホームをやる、というようなことで、入居者のいる施設で倒産が起きて、何か大変な事になったということは、今のところはありません。

- ・昨年来、サ高住の運営情報を取るようになりまして、様々な分析ができるようになってきました。その一部を紹介させていただきます。
- ・右表のようにサ高住を住戸面積と設備の状況から9つに分類すると、25㎡未満、台所・浴室がお部屋にはないタイプが、1番多い戸数になっています。そしてこのタイプのサ高住に住む方の83.9%は要介護高齢者です。30㎡以上で台所・浴室がフル完備されているサ高住に住む方での要介護高齢者は28.7%です。
- ・高齢期の住まい探しの特徴としては、元気な方々は本人や家族が探したという一方で、要介護度が高い方はケアマネージャや病院、あるいは専門の紹介会社経由での入居でした。
- ・ここから見てとれることは、25㎡未満、台所・浴室がお部屋にはないタイプに住まわれている方々は有料老人ホーム等とも比較しながら結果的にサ高住に入ってきた方々ではないかということです。

表：住戸面積別・設備の状況別戸数

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

(4) サ高住に関連する税制・予算

- ・サ高住には、地方税である固定資産税と不動産取得税が軽減されるという特例があります。今のままだと今年3月でこの特例は終了となりますが、国会で税制改正の審議が行われていまして、これが成立すると特例が2年延長となります。
- ・新潟では居住誘導区域とそうではない所で、税制の軽減の割合を変えることによって、まちなかにサ高住を誘導しようということをやられています。こうしたことを条例で自治体が決められる制度になっており、各自治体に促していきたいと考えております。
- ・新年度の予算はまだ確定ではございませんが、今年度と変わらず基本的に改修で3分の1、新築で10分の1、それぞれ床面積に応じて上限を定めた補助の予算案を審議中です。1つ注意していただきたいことは、サ高住と併設する施設について、介護関連施設の補助は今年度までで、新年度からは地域交流施設だけが対象です。
- ・さきほども申し上げたように、サ高住の登録情報に合わせた運営情報を集めて皆さんにご覧いただけるようになっていて、今充実させているところになります。現在約3分の1の施設で、介護の情報やスタッフの情報、ソフト面や運営面の情報が色々と分かるようになっており、入居者の方がお部屋を選ぶ上で参考になるようなものということで、情報の整理を進めているところです。

(5) 住宅セーフティネット

- 平成 29 年 10 月 25 日に施行された新たな住宅セーフティネット制度では、高齢者・障害者・低所得者といった、普通にアパートを借りようと思うと苦勞されている方々を住宅確保要配慮者として定めて、そうした人の入居を拒まない賃貸住宅を自治体に登録して頂いて、登録された住宅については、改修費の補助だとか家賃をサポートするといった経済的な支援を行います。さらに大家さんも高齢者や障害者の入居には様々な心配ごとがあるので、見守りや入居マッチングといったことを支援するための居住支援協議会や居住支援法人の各自治体での設立が進められています。現在、登録住宅は 7,975 戸、居住支援法人が 193、居住支援協議会が 77 とのことです。居住支援協議会は全都道府県ではできているのですが、基礎自治体ではまだまだということで、協議会の設置を促していきます。そして具体的に動くのは居住支援法人なので、ここも増やしていきたいと考えているところです。
- 下表は、どういうところにどういう支援が必要なのかという事が、非常にわかりやすくまとまった表だと思います。入居者の状況にあわせた居住支援がきめ細かく行われるよう、取り組んでいきたいと思っています。

表：不動産事業者が求める居住支援（鹿児島県居住支援協議会）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付 きて制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	死亡時の 残存家財 処理	見守りな どの居住 支援	家賃債務 保証の情 報提供	入居トラブ ルの相談 対応	入居を拒 まない物 件の情報 発信	契約手 続きの サポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	●(61%)	◎(53%)	○(36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎(40%)	●(43%)	○(33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		●(40%)	◎(26%)	○(25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎(21%)	●(36%)	○(18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○(14%)	●(33%)	◎(24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			●(48%)	◎(26%)	○(20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎(36%)	●(48%)		○(33%)

鹿児島県居住支援協議会平成 29 年度不動産事業者へのアンケート調査より

- アパートに住まわれた高齢者が亡くなりましたというときには、その賃貸借契約は相続されるというのが日本の現在の法律です。大家さんは相続人にその契約を続けるのか終わらせるのかという手続きをしなければならないのですが、一人暮らしの身寄りのない高齢者の相続人を探すというのは、相当大変なことになります。今、所有者不明土地みたいなものが問題

になっていますが、終身建物賃貸借事業では、高齢者がお亡くなりになったら賃貸借は相続しないという特例的な制度になっています。今、全国で約1万の件数がありますが、この制度を使って契約をしていただくと、借りる側も比較的安定した契約になっていて亡くなるまでそこに住み続けられるといったメリットがあり、普及のために昨年の9月に、バリアフリーといった要件を緩和しました。

(6) 高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン

- ・高齢期を迎えるにあたって上手く自宅を改修して住むということは、日本ではなかなかできていないようです。私どもではここにあるように、「高齢者の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン」というのを策定して、できれば年度内にも公表したいと考えています。元気なうちに高齢期に備えるための改修をしていきたいと思いますということで、大きく8つの項目で配慮すべき事項を整理して分かりやすくお示ししようとしております。皆様それぞれのご立場で活用していただければと思います。

※ 平成31年3月28日に、上記ガイドラインが公表されています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000202.html

(7) スマートウェルネス住宅等推進事業

- ・スマートウェルネス住宅等推進事業に275億円の予算を予定しています。これはサ高住の整備や補助、セーフティネットの登録住宅の改修、そして新設した「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」の3つを予定しています。
- ・新しいモデル事業は、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施するものです。事業内容としては、①課題設定型、②事業者提案型、③事業育成型に分けています。今年度までのモデル事業ですと、実現可能性みたいなものをずいぶん厳しく見るものですから、ほぼほぼ出来て当たり前というような、補助金がなくても出来てしまうというような、非常に確度の高い事業が採択される傾向がありましたが、出来るだけ先導的でチャレンジングなところに少しでも応援できないかということで、③事業育成型を新しく設けました。

【質疑応答・意見交換】

山口教授：高度成長期時代は理念と市場が非常に一致していて、こういうものをつくりたいというものを市場がサポートして、それで都市が拡大していきました。しかし、成熟してしまった時には、理念と市場がなかなか一致しない。サ高住に関してもこういう風に進めていきたいというものがあっても、なかなか市場が一致しなくて難しいということがあります。市場と理念が一致しにくい時に施策としてどういう風に誘導していくのが一番効果的なのかを考えながらかかいました。私は、情報をどう伝えるかというのが、これから重要なのではないかなと思っております。先ほどご講演の中の石川県と東京都で看取りの場所の違いに大きな差があることは、私の調査の感覚でいきますと、地方の方が情報は少なく、ケアマネや病院任せになってしまう。高齢期の住まいの第三者評価だとか、もう少し情報を分かりやすく伝える方法について教えていただければと思います。

多田課長：先生がご指摘のように、情報をいかに出して、それを利用者、消費者に適切にご判断いただくかということが、非常に重要だと思っております。第三者評価についても新年度から、業界団体などでそれに近い動きが出てくるのではないかなと期待をしております。私どもも、協力できるところは協力していきたいと考えています。

成熟研委員：先程の東京都と石川県の看取り場所の違いというのは、都市のコンパクトさの違いが出ているのかなと考えます。都市がある程度コンパクトであれば近くに病院もあるし、生活支援もあるしで、終末期を家族と過ごすことができますが、地方では病院にいかねば対応できないということなのかなと思いました。新潟市での立地適正化計画とサ高住の促進税制をリンクさせる取り組みを紹介いただきましたが、立地適正化計画をまだつくっていない市町村もたくさんあり、そのところをどのようにお考えかをお聞かせください。

多田課長：新潟市においては立地適正化計画とリンクさせてメリハリをつけていますけれども、これはユニークな例で、ほとんどのところでメリハリづくりはなされていません。条例で独自にできる仕組みですので、各市町村の状況に応じて選択していただきたいと考えています。

吉田座長：セーフティネット住宅を更に推進する上で、住宅メーカー側に何か期待するものとか、もっとこうやっていいと提案してくれというものがあれば教えて下さい。

多田課長：セーフティネット住宅は基本的にはストック、空き部屋、空き家を使ってということになりますので、ハウスメーカー様が長年お付き合いある郊外団地にお住まいの方を考えると、住み替え後の空いたお家をどう使うかになるかと思えます。セーフティネットの対象は低所得の方、障害者の方、高齢者の方となかなか普通にお部屋を借りようと思っても借りるのが大変だという方々で、家賃水準とコストが見合うのかということがあります。サ高住に入られる方のご自宅が空き家になり、そこをうまく回していくようなことを考えてくれる方がどなたかいらっしやらないかと期待しています。

吉田座長：来年度のモデル事業で、特に対象者の要介護度や自立度というのはこういうものだという想定はありますか。

多田課長：いえ、そういうのはございませんのでこういう対象に対してこういう事業をという提案をしていただきたいと思います。

以上 ta