

令和2年9月25日

国土交通省 住宅局長
和田 信貴 様



住生活基本計画(全国計画)の見直しに関する要望書

平素より格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

一般社団法人高齢者住宅協会では、高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方、介護・福祉等との連携強化、等について、会員による調査研究、情報交換等を行っております。

現在、検討が進められております住生活基本計画(全国計画)の見直しに関し、下記の点につきまして、ご考慮頂きますようお願い申し上げます。

記

1. はじめに

(1) 次期計画期間の重要性

住生活基本計画(全国計画)の次期計画期間(令和3～12年度)中、令和7(2025)年には「団塊の世代」が75歳以上の後期高齢者に、令和12(2030)年には同世代が80歳以上になり、3割近くの方が要介護認定を受けるものと予測され、次期計画期間においては、安心・安全・健康で豊かな住生活をおくることができる「超高齢社会の住まいの整備」を推進する事が、これまで以上に重要であると考えます。またその事は、高齢者のQOLの向上に寄与するのみならず、増大が危惧されている社会保障費の抑制にも繋がるものと考えます。[補足資料P.2・3、以降該当頁のみ表示]

(2) 高齢者の住まいの現状と今後の見通し

次期計画期間において「団塊の世代」は後期高齢者となる為、同世代に対して建替え・改修・住替えを促進・推進する「最後の期間」とも言えます。特に、昭和56(1981)年の新耐震基準施行以前の住宅では、耐震・バリアフリー・断熱等を含めた大規模な改修が必要となることから、退職後のライフプランに予定されていなければ、資金の捻出は困難となり、結果として性能向上改修を行わないまま成り行き任せで住み続け、いざ介護が必要となった場合に終の棲家の検討が十分にできないケースが多くみられます。

① 高齢者の住まいの現状

現計画の「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」の成果指標「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」は、約4割に留まっています。[P.4]

高齢者の多くが戸建を中心とする持家に居住し、大半が自宅への継続居住を望んでいる一

方で、それら住宅のバリアフリー性能は順調に向上しているとは言い難い状況にあります。
[P.5・6]

住宅の温熱環境改善が居住者の健康状態に好影響を与える等の知見が積み重ねられつつありますが、住宅ストックの約7割の断熱性能は昭和55(1980)年省エネ基準以下に留まっており、我が国の住宅ストックのうち、耐震・バリアフリー・断熱の一定の要素を満たす住宅は12.4%に過ぎず、高齢世帯主の住宅では8.0%に留まっています。[P.7・追1]

現行、社会資本整備総合交付金等により各地方公共団体において展開されているバリアフリー改修促進支援施策は、要支援・介護認定を受けた者に対象を限定している場合が多い一方で、要介護認定を受けるまで虚弱化してしまうと性能向上に資する規模の住宅改修はなされにくいという実態があるため、支援策が効果を発揮されづらくなっております。

② 高齢者の住まいの今後の見通し

高齢者の居住する住宅ストックは、築年の古いものが多く、一定数は建替え・住替えが行われるものの、居住者と建物の長寿命化があいまって、今後も高齢期の住まいとしての性能が十分でない住宅ストックに居住する高齢者は相当数存在すると考えられます。[P.8・9]

一方で、新築住宅においても、住宅性能表示制度に基づく高齢者配慮等級2以上の取得は3割程度に留まっており次世代の高齢者が居住する住宅ストックにおいても、バリアフリー性能の大幅な向上は見通しにくいと考えられます。[P.10・11]

また、サービス付き高齢者向け住宅の整備は約25万戸まで進んできておりますが、サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住宅は、地方圏においては充足しつつある一方で、今後後期高齢者人口のピークを迎える大都市部においては著しく不足すると考えられます。[P.追2・追3・追4・追5]

さらに、サービス付き高齢者向け住宅は、人的な見守りや食事サービス提供等の費用がかかる一方で、これからの高齢者が受け取り可能な年金額は減少することが指摘されています。今後、これまでのような入居費用を負担できる高齢者は多くはないと考えられます。

③ 高齢期の居住の場の選択の現状

現行基本計画における位置づけのもと、平成31年3月に国土交通省より公表された「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(以下、「同ガイドライン」という。)」においては、高齢期の自らの住生活については、要介護状態となる等の必要に迫られてからではなく、プレシニア・アクティブシニア期において、自らの意思・判断により選択・決定する事が重要かつ必要とされています。[P.12・13、追6・7]

高齢期における住まいの選択肢が多様化したことにより、居住者(一般消費者)が高齢期の住まいに関して検討する際の「信頼できる情報源」、「住まいの選択方法」が判り難しくなっています。当協会では、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム HP[P.14]」により、全国全ての

サービス付き高齢者向け住宅の情報と合わせて、同ガイドラインのポイント等をまとめた情報等の高齢者の住まいにまつわるコンテンツを提供することにより、居住者の適切な選択に資する情報の発信を検討・開始しております。[P.追8]

同ガイドラインにおいて、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であるとされていますが、高齢期の住まい・住まい方として、高齢期の状態変化を踏まえて、高齢期に適切な住まい・住まい方を提案できる人材はまだ多くなく、多様な選択肢について総合的に対応する相談窓口は一部に留まっているのが現状です。[P.追9]

同ガイドラインに沿って、早めに高齢期の住まいの選択が必要であるという機運を盛り上げるのが、まず第一に必要です。

2. 次期住生活基本計画(全国計画)への要望

高齢期に早めの自宅改修や住替え等を促す環境整備及び、良好な温熱環境やバリアフリー性能等を備えた住宅整備のために、下記を要望いたします。

【次期計画において記述いただきたいこと】

(1) 高齢期の居住の場の整備の促進について

- ① 高齢者が居住する住宅ストックの建替え・性能向上改修の促進
- ② 次世代住宅ストックの性能向上の促進
- ③ サービス付き高齢者向け住宅の整備の促進
- ④ 多様な高齢者向け住宅の整備の促進と見守り機能の充実
- ⑤ 超高齢・人口減少社会に対応したまちづくり

(2) 高齢期の居住の場の選択の支援について

- ① 高齢期の住まいの選択に係る情報発信・啓発活動の拡充
- ② 高齢期の住まいの選択に係る総合相談の拡充

(1) 高齢期の居住の場の整備の促進について

① 高齢者が居住する住宅ストックの建替え・性能向上改修の促進

同ガイドラインが対象とするプレシニア・アクティブシニアへ住宅改修の支援対象を同ガイドラインの対象者へ拡大すること及び、支援の対象となる改修工事項目を同ガイドラインにおける「8つの配慮項目(下記参照)」へ拡大することに繋がる、記述が成されること。また、高齢期に適した環境とする性能向上改修の機運を高めるべく、8項目は、それぞれ区分けして記述が成されることに留意されたい。

同ガイドラインの8つの配慮項目と対応の方向性

配慮項目	対応の方向性(抜粋)
1.温熱環境への配慮	住宅の断熱性の向上、暖冷房設備の適切な設置、過度な温度差の解消、等
2.外出のしやすさへの配慮	玄関から道路まで安心して移動できるアプローチの設置、外出しやすい玄関、等
3.トイレ・浴室の利用しやすさへの配慮	寝室からトイレまでの安全性の向上等 断熱や暖房による適切な温熱環境の確保
4.日常生活空間の合理化への配慮	居間、食事室、寝室、トイレ、浴室、玄関等の同一階への集約、等
5.主要動線上のバリアフリーへの配慮	主要な動線における段差の解消、手がかりや手すりの下地設置、等
6.設備の導入・更新への配慮	安全性が高く、高齢者にとって使いやすいトイレ、浴室、台所等の機器更新、等
7.光・音・匂い・湿度などへの配慮	採光確保のための間仕切り撤去、等
8.余剰空間の活用への配慮	余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用

② 次世代住宅ストックの高齢期に適した性能向上の促進

次世代の高齢者が居住する新築住宅においては良質なストックが供給されるよう、住宅性能表示制度における、高齢者等配慮対策等級の取得促進に繋がる、記述が成されること

③ サービス付き高齢者向け住宅の整備の一層の促進

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の継続及び関連税制の継続など、サービス付き高齢者向け住宅の整備の一層の促進に繋がる、記述が成されること

④ 多様な高齢者向け住宅の整備の促進と見守り機能の充実

安否確認や生活相談のリモート対応により入居者の負担額を軽減する IoT 活用並びに既存ストック活用により入居者負担額を軽減するサービス付き高齢者向け住宅など、より低廉な費用で安心が確保される多様な高齢者向け住宅の整備促進に繋がる、記述が成されること

また、住宅の所有関係によらず、持ち家においても、サービス付き高齢者向け住宅と同等又は準ずるサービスが受けられるよう、高齢者が居住する住宅への対面・遠隔・IT技術等による見守り機能の充実に繋がる、記述が成されること。

合わせて、近年の自然災害の頻発や感染症対策を踏まえた、災害時におけるレジリエンス性の高い住まいとしての備え(蓄電池、自家用発電機等)の促進にも留意されたい。

⑤ 超高齢・人口減少社会に対応したまちづくり

高齢化と人口減少が同時に進行する中、住み慣れたまちで最期まで暮らし続けるためのまちづくりとして、地域包括ケア及び生きがいづくり、健康増進、介護予防の一層の充実に繋がる、

記述が成されること

(2) 高齢期の居住の場の選択の支援について

① 高齢期の住まいの選択に係る情報発信・啓発活動の拡充

次期計画においては、これまで以上に居住者にとって信頼できる情報発信の拡充と居住者への啓発活動等の実施推進に繋がる、記述が成されること

また、プレシニア・アクティブシニアへ、高齢期の住まいの選択に係る機運を高めるためのインセンティブ(例えば、住替え又は住み続けにより高齢期に適した居住環境を整えるための費用は、介護予防・健康投資として支援制度の対象とする)にも留意されたい

② 高齢期の住まいの選択に係る総合相談の拡充

次期計画においては、高齢期を迎える者が適切な居住の場の選択が行えるよう、居住の場の選択の判断を中立の立場から支援する総合相談窓口の整備及び高齢期の状態変化を見通して高齢期の住まい方を提案できる人材の育成に繋がる、記述が成されること

当協会では、超高齢先進国である我が国におきまして、今後も、「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」に沿って、高齢期のQOL向上に資する住まいの普及を目指して活動してまいります。引き続きご指導のほど、どうか宜しく願い申し上げます。