

令和3年10月4日

国土交通省

住宅局長 淡野 博久 様

一般社団法人 高齢者住宅協会

会長 竹中 宣雄



最期まで自分らしい生活を送ることができる住生活の実現を目指して

～大量供給からの転換～

## 1. はじめに

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度が平成23年10月にスタートしてから約10年が経過した。これまで、サービス付き高齢者向け住宅の整備が進められてきたほか、団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて、地域包括ケアシステムの構築のため医療・介護制度等の充実が図られてきた。

今後、我が国の人口が減少局面にある中で、75歳以上高齢者の増加は鈍化しつつも、85歳以上の高齢者や死亡者数の増加は当面継続するなど、高齢者を取り巻く環境は新たな局面を迎える。こうした状況において、高齢者が最期まで自分らしく豊かな生活を送るためには、どのような住生活を目指してゆくべきであろうか。

## 2. 現状認識

サービス付き高齢者向け住宅は、これまでに約27万戸が整備されてきた。登録要件である状況把握サービスや生活相談サービスの提供以外にも、事業者の創意工夫によるサービス提供や介護サービス事業所との連携などによる介護サービス等の提供により、自立した生活を送れる高齢者が安心して生活を送ることができる住宅であることはもとより、要介護状態となり自宅での生活に不安を抱える高齢者の住まいや特別養護老人ホームの入所を待つ間の住まいとしても、多くの高齢者やそのご家族の生活を支えてきた。

いわゆる団塊の世代が75歳以上となる2025年を目前に控えた今、介護を必要とする割合が高い85歳以上の高齢者は今後も増加傾向にあり、高齢者福祉施設や高齢者住まいの整備を引き続き必要とする現状がある。

その一方で、65歳以上高齢者の増加は鈍化傾向となることが見込まれているほか、最近では特別養護老人ホームに空室が出る地域も出てきているなど、高齢者福祉施設や高齢者住まいに対する需要が落ち着いてきている地域もある。

こうした現状を踏まえると、もはやサービス付き高齢者向け住宅を大量に供給する時代ではなく、今後の高齢者の住生活を考える上で、サービス付き高齢者住宅を含めた高齢者住まいの整備の方向性も含めて考える必要があるだろう。

高齢者住まいの整備の方向性を含めた今後の高齢者の住生活を考える上では、高齢者の住まいを巡る現状や高齢者の住まいに対する認識を押さえておく必要がある。

まず、高齢者の普段の生活の場については、65歳以上の高齢者の実に9割以上が自宅で生活を送っている現状がある。また、自宅で生活する高齢者の8割が持ち家に住んでおり、そのストックは我が国のストックの約4割を占めていることも大きな特徴の一つと言えよう。

次に、サービス付き高齢者向け住宅の入居者に目を向けると、入居者の9割が要支援又は要介護認定を受けた高齢者である。また、入居時の平均年齢は80歳代半ばとなっていることから、要支援認定又は要介護認定を受ける状態となり、生活に不安を抱えて初めてサービス付き高齢者向け住宅に入居している高齢者が多い実態が浮かび上がる。

さらに、最期を迎える場については、実に8割の方が病院で最期を迎えている。高齢者を対象としたアンケートでは、最期を迎える場所の希望として自宅を挙げる高齢者は多いことを考えると、希望に沿った終末期を迎えられていない現状がある。

### 3. 高齢者住宅の方向性

こうした状況を踏まえると、次の3つの方向性に沿った取組が必要であると考えられる。

まず、要介護状態となってサービス付き高齢者向け住宅へ入居していることや、病院で最期を迎える方が多い現状を踏まえると、高齢者自身による決定ではなく、そのご家族やケアマネジャーが高齢者の住まい方を決めている状況が考えられる。最期まで自分らしい生活を送るためには、高齢者自身が要介護状態となる前や要介護状態となった後の時期のほか、最期を迎えるときなど、状況に応じてどのような環境で生活を送りたいかについて、自己決定ができる早い段階から検討しつつ、状況に応じて見



直しを行うことが重要となる。こうした検討を促進するためには、「高齢期の住まいに関する自己決定を支える、情報の充実や相談体制の整備」が必要となる。

次に、ご本人が希望する住まい方、現在の居住環境（例えば持ち家に居住しているのか又は借家に居住しているのか、など）、経済的状況、医療や介護などのケアの必要度合など、高齢者の希望や状況に応じた住環境を提供できるように、「多様な高齢期の住まいが提示」される必要がある。

その際、自分の希望する住まい方を実現するためには、相応の経済的な負担が必要となることから、住宅を所有する高齢者がその住宅を高齢期の生活を経済的に支える資産として活用する「高齢者が居住する住宅資産を活用するための仕組みの整備」も必要となる。

#### 4. 具体的な取り組み

##### 4-1. 高齢期に備えた適切な住まい選びのための情報環境の整備

高齢期に希望する環境で生活を送るためには、あらかじめ自己決定しておくことが重要となる。その一方で、高齢者の生活の場は、自宅での生活から介護保険制度に基づく高齢者福祉施設における生活まで、高齢者の状態やニーズに応じたサービスを提供するために多様な選択肢が用意されている。こうした選択肢の中から、それぞれのサービスの違いを理解して、自分の理想に沿った選択を行うことは容易ではない。

このため、それぞれの高齢者が希望する環境に合った住まい方をアドバイスできる総合的な相談窓口による支援が必要となるとともに、相談に対応できる相談員の育成も必要となる。その際、希望に沿った候補の中から選択を行う際の比較検討に資するよう、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の情報が一元的に分かりやすく提供されていることも重要である。

また、自己決定の観点からは、一部のサービス付き高齢者向け住宅の登録事業者において行われている、過剰な介護保険サービスの提供の是正の取組も重要である。過剰な介護サービス提供は、社会保障制度の持続可能性の観点はもとより、高齢者が有する能力に応じて自立した生活を営むことを目的とする介護保険法の理念にも反するものである。このため、適正なサービス提供に取り組む事業者の見える化などの取組として、当協会が実施している行動規範遵守宣言を行った事業者を公開

する取組を引き続き進める必要がある。

#### 4-2. 多様な高齢者向け住宅の供給

##### (1) 持ち家での生活を続けるための環境整備

高齢者世帯の約8割は持ち家である。こうした高齢者世帯が自宅での生活を継続することができれば、住み慣れた地域における生活を継続することができるとともに、高齢者福祉施設への入所や高齢者住まいへの入居に伴う継続的なホテルコストの支出を抑えることができる。

こうした自宅での生活継続のためには、高齢者の在宅生活を支える住まいの性能を確保することが重要である。一方で、高齢者が居住する住宅は4割以上が昭和55年以前に建築されたものであり、断熱性能やバリアフリー性能は十分とは言えないのが現状である。このため、高齢期に備えた、バス、トイレ、キッチンを含めた改修による住宅の性能向上のほか、日常的に使用する空間の部分断熱改修等による温熱環境の確保の取組が進むよう、「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」のさらなる普及の取組や融資を含めた住宅の改修に対する支援策の充実に期待するとともに、カーボンニュートラル実現に向けた既存住宅ストックの性能向上改修と併用して実施されるようになれば更なる推進が期待される。

また、自宅での居住を継続するためには、それを支えるサービスの充実も必要不可欠である。特に、単身高齢者や高齢者世帯が安心して自宅での生活を継続するためには、サービス付き高齢者向け住宅で提供されているような状況把握サービスや生活相談サービスの提供が安心材料となる。

こうしたサービスの提供を、地域のサービス付き高齢者向け住宅が提供することも考えられるのではないだろうか。例えば、住宅を改修する際に見守りセンサー等のIoTなどの技術も導入し、サービス付き高齢者向け住宅から状況把握サービス等を提供することにより、地域に点在する高齢者世帯に対して効率的にサービス提供を行うことが可能となるであろう。こうした取組を通じて、高齢者とサービス付き高齢者向け住宅との信頼関係も構築され、自宅での生活が不安となった場合に、それまで見守りを担ってもらっていた顔馴染みのサービス付き高齢者向け住宅へ安心して住み替えることにもつながってゆく。

また、高齢者にとっては、住み慣れた地域で自宅での生活を継続できることは、



高齢者それぞれの生活様式や近隣住民との交流を維持することが可能となり、QOLを犠牲にすることなく従来の生活を継続することができる。

## (2) サービス付き高齢者向け住宅の地域展開

現在、特別養護老人ホームに空き室が発生する地域がある一方、大都市部においては引き続き高齢者人口の増加が見込まれている。このような地域においては、引き続きサービス付き高齢者向け住宅の新規供給により高齢者の増加に伴う需要に応える必要がある。サービス付き高齢者向け住宅をはじめとした高齢者福祉施設や高齢者住まいが地域に適切に確保されていることは、自宅での生活が困難となったときに住み替えることができるという安心感につながるという側面もあるため、高齢者が安心して自宅での生活を継続する上でも重要である。新規供給においては、質の高いサービスの提供は言うまでもないが、地域の核としての役割を担う存在となることを目指す必要がある。

その一方で、サービス付き高齢者向け住宅等の需要が高い都市部における新規供給においては、サービス付き高齢者向け住宅の健全な経営を行うことができる十分な広さの用地が不足しているという課題もある。その対応策として、IoT 技術を活用して常駐要件を合理化することにより、核となるサービス付き高齢者向け住宅の近隣に小規模なサービス付き高齢者向け住宅を建設し、その小規模なサービス付き高齢者向け住宅における状況把握サービスや生活相談サービスを、核となるサービス付き高齢者向け住宅から IoT 技術等を併用しつつ提供する「サテライト型サービス付き高齢者向け住宅」の展開が考えられる。

## 4-3. 高齢者が居住する住宅資産を活用するための仕組みの整備

### (1) 高齢期の生活を充実させるための持家の資産活用

高齢者がそれぞれの希望に応じた住まい方を実現するためには、当然ながら相応の費用が必要となる。平成 30 年度住宅・土地統計調査によると、65 歳以上の高齢者世帯のおよそ 8 割は持ち家で生活をしている。こうした住宅を資産として活用する手法を充実させることは、高齢者の希望する住まい方の実現を後押しすることとなる。

例えば、リバースモーゲージ、リースバック等の金融制度の充実のほか、高齢者

が所有する住宅の流動化に関する税制の充実などが考えられる。また、こうした多様な手法からそれぞれの高齢者の希望に合った資産活用の提案を受けられる相談体制の充実や、移り住みの際に課題となりやすい家財整理や身元保証等の仕組みの健全な発展もセットで考えることにより、これらの手法の普及促進につながるであろう。

## (2) 高齢者の持つ住宅の空き家化防止方策の推進

これらの住宅を資産として活用することは、同時に、その住人たる高齢者が移り住んだ後には必然的に空き家として残ることとなる。このため、住宅資産の活用方策の充実と併せて、空き家の多様な利用方策や支援策の充実、瑕疵担保保険の充実など、高齢者が所有していた住宅の利活用を促進する方策についても併せて考える必要がある。

こうした取組は、その住宅が空き家となることを防止するだけでなく、子育て世帯など次の世代の住環境の向上にもつながってゆくことになるであろう。

## 5. 最後に

ここまで、高齢者が最期まで自分らしい生活を送ることができるような住環境の実現に向けた取組について提案を行った。これらの取組を推進することが必要であることは言うまでもないが、それ以上に、高齢者やそのご家族を含めた国民一人一人が、早い段階で高齢期の住まい方について考えることの重要性を理解して実行するとともに、医療介護に過度に依存せず、最期まで自分らしく生き切るんだという強い意志をもつことが不可欠である。

先例のない超高齢社会が抱える課題を乗り越え、高齢者をはじめとした国民一人一人の豊かな住生活の実現に向けて、こうした国民の意識改革を含めて、当協会も官民一体となって取り組んで参りたい。

以上