

高齢者等が支援を受けながら住み続けられる
サービス付き高齢者向け住宅など、
高齢者の住まい方とその支援方策等に関する
調査研究事業

報告書

平成 25 年 3 月

国立大学法人東京大学
高齢社会総合研究機構

目次

第1章	本研究の背景と目的、実施事項	1
1.	実施目的	1
(1)	本研究の背景及び課題認識	1
(2)	検討事項	2
2.	調査研究の実施手順	3
3.	調査研究の実施スケジュール	3
第2章	高齢者のニーズを把握するための調査分析について	4
1.	ニーズを把握する	4
(1)	今回調査の着目点	4
(2)	調査票作成時の留意事項	4
2.	ニーズを把握する調査の実施	5
(1)	調査の概要	5
(2)	回答者について	6
(3)	調査結果から	7
第3章	サービス付き高齢者向け住宅をめぐる諸問題の整理と課題	23
1.	サービス付き高齢者向け住宅の実態	23
(1)	サービス付き高齢者向け住宅の形態と24時間対応型サービスの定義	23
(2)	現在のサービス付き高齢者向け住宅をめぐる問題点	24
2.	世帯構成別・住居形態別にみた住まい方に関する考察	26
(1)	高齢期のライフスタイルの変化と住み替えパターンの仮説	26
(2)	第2章の分析結果を踏まえた考察	27
(3)	将来展望を見据えたサービス付き高齢者向け住宅及び24時間対応型サービスの整備による戦略的展開の必要性	27
(4)	市区町村内における部門間連携の必要性	29
(5)	住み替えニーズの把握手法整備に向けて	29
おわりに		31

第1章 本研究の背景と目的、実施事項

1. 実施目的

(1) 本研究の背景及び課題認識

本研究に至るまでに、当機構でこれまでに実施してきた調査研究の積み重ねがある。従って、まずそのレビューを背景として示すこととする。

① 在宅医療と連携した在宅ケアシステムを組み合わせた高齢者向け住宅のあり方と普及方策に関する調査研究（平成21年度）

高齢者が自分の住まいを「終の棲家」とできるよう、医療を含めた地域ケアと高齢期の多様な住まい方を可能にする地域の形成を計画的に行うことが必要である、という結論を得るに至った。その際、特に次の二点について政策的配慮が必要との意見が得られた。一点目は、今後急増すると予測される要支援要介護高齢者が、住み慣れた住まいで住み続けることのできる環境を実現するための方策の一つとして、一定エリアの中で介護・医療のサービスを連続的、包括的に定額（看護・介護報酬）で面的に提供する仕組みを構築することが必要であること。二点目は、低所得世帯や借家世帯については、現在の政策の下では、高齢者が安心して住める「終の棲家」としての住まいの確保が難しいことである。

② 地域において24時間在宅ケアを可能にするための体制に関する研究（平成22年度）

「24時間在宅ケア」の展開に向けた移行方策を2つ提示した。日常生活圏域において、ICTの活用も視野に入れながら、一つは小規模多機能型居宅介護を基本として、スポット型の訪問介護サービスの提供を付加するもの、二つ目は24時間巡回型訪問サービスに短期入所生活介護と通所介護を付加するものである。その上で、サービス付き高齢者向け住宅の充実と在宅医療の充実・強化の必要性を示した。サービス付き高齢者向け住宅については、単身世帯で重度の場合、24時間対応するサービスを受けてもなお自宅生活を続けることが困難な場合に、一定の見守りと相談機能を有していることからその住み替え先として考えられることを提示した。ただ、世帯構成毎あるいは住居形態毎にどのような実態にあるのかは、それぞれの圏域毎にどれだけのニーズが生じるかを把握する上で重要だが、捉えられておらず検討課題とした。

③ 介護等を受けながら住み続けられる高齢者の住まいのあり方に関する研究（平成23年度）

24時間対応する在宅サービスにおける先進モデルの調査（社会福祉法人長岡福祉協会、株式会社新生メディカル）、及び千葉県柏市における介護保険給付データの分析から、在宅サービスの供給と利用の構造を明らかにし課題提起した。供給と利用の構造については、①日常生活圏域単位でサービス提供事業者の立地に濃淡があり同一圏域からサービスを調達できない圏域が存在していること、②世帯構成もサービスの利用形態に影響を与えており、夫婦世帯ではデイサービスとショートステイが中心に、独居世帯では訪問介護が中心になっていること、③居宅介護支援事業所の母体法人において施設設置主体か否かで、サービス内容（訪問系か非訪問系か）に違いが生じ、施設設置主体の場合は非訪問系に、施設設置主体でない場合は訪問系に傾斜すること、という以上三点が明らかになった。

本研究では、このような傾向を踏まえ今後の地域包括ケアを考えた時に、供給システムと需要を積極的に結びつける必要があるという課題認識をもって取り組むものである。

(2) 検討事項

こうした居宅で中重度者の生活を支えうる在宅ケアシステムへの移行方策を具体化すべく、地域のニーズに対応できる事業者の誘致・育成を目指すこととあわせ、必要なサービス拠点の配置については、地域包括ケアを前提とした都市計画的な考え方による検討が必要である。そうした考え方を踏まえながら、主に以下の点について検討委員会で検討を実施した。それぞれの検討経過と併せて示す。

- ① 日常生活圏域での中長期展望を踏まえた高齢者の生活ニーズの悉皆調査の手法
- ② 調査結果に基づく、日常生活圏域単位の在宅サービスガイドラインのモデル構築
- ③ 上記運用を行う保険者としての行政の権限や体制のあり方

① 日常生活圏域での中長期展望を踏まえた高齢者の生活ニーズの悉皆調査の手法

高齢者の様々な属性毎の要介護・支援状態に至った際のニーズを客観的に把握できないか、検討を行った。通常、介護保険事業計画策定に際しては、高齢者本人への調査や事業者の実態調査を行い、主に要介護高齢者数の推計とあわせて介護保険サービスの需要量の推計を行っている。また、そうした把握も、現在は抽出法を中心とするアンケート調査で行われていることから、改めて住み替えニーズを把握するための調査の視点が必要ではないかという結論に至った。

現在ニーズ把握に際しては、住民がどのようなところに居住したいのかは、介護の必要にせまられる時まで具体的なイメージを持っていないことが通常であると考えられることから、当初考えていた具体的な住み替え場所（有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、特定施設等）について聞いても、的確に認識して回答できないと考えられた。よって、自立型（自立生活をできる段階で移り済み、生活支援サービスから利用を開始し、必要に応じて介護保険のサービスを追加していく）、介護型（当初から介護保険サービスが付随している）を分けて聞くにとどめた。また、世帯構成別、住居形態別（保有形態含む）で分析できるよう、調査項目に考慮した。

本調査研究では、以上を考慮しつつ、高齢者の生活ニーズを把握するための調査について検討を行い、実際にモデル圏域である千葉県柏市の豊四季台地域において実施することで、地域での需要量を判断するために必要となる調査手法の検討を行った。

② 調査結果に基づく、日常生活圏域単位の在宅サービスガイドラインのモデル構築

当初、サービス付き高齢者向け住宅のニーズがどの程度あるか、それに対応してどの程度供給するかの方法の検討を目論んだが、当初より介護サービスの提供を想定したサービス付き高齢者向け住宅の増加や、それが本来の住民自身のニーズと本当に整合しているのか等の検討が深まっていなかった中で、正確なガイドラインまでを示すのは困難であった。そのため、サービス付き高齢者向け住宅、24時間対応型サービスの組み合わせのあり方を展開する政策を充実させる上での留意点を整理することとした。

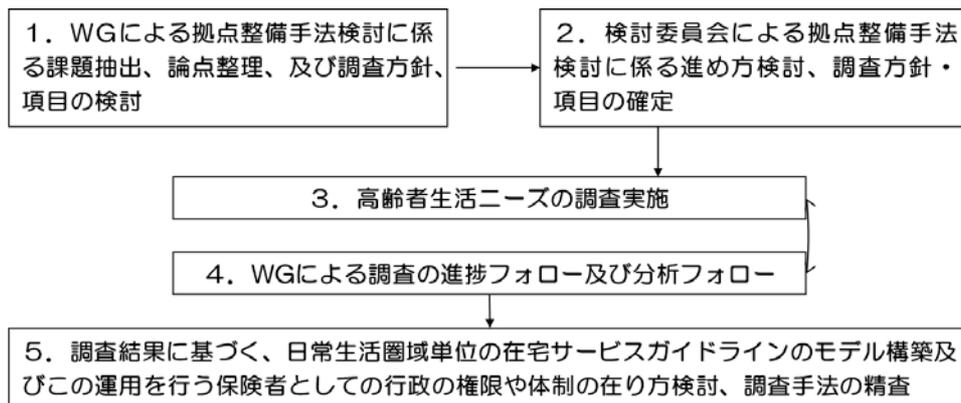
介護保険施設の整備が抑制され、今後は高齢期の住まいとサービスについてのニーズをきちんと整理しておくことが、より重要となってくる。このことから、本調査研究では日常生活圏域単位に基づくサービス付き高齢者向け住宅の整備の捉え方や誘導方策等の検討を行った。

③ 上記運用を行う保険者としての行政の権限や体制のあり方

そうした認識のもと、本調査研究では、現在市区町村が持つ課題を整理し、その上で今後は市区町村がどのような対応をしていくことが望ましいかを検討した。

2. 調査研究の実施手順

これらの検討事項は、地域における24時間対応の在宅医療を含む在宅ケアシステムを2025年に向けて整備するために行うものである。調査に際しては、モデル圏域として千葉県柏市豊四季台地域を設定し、次のような進め方で行った。



3. 調査研究の実施スケジュール

本調査研究の実施スケジュールは、次の通りである。

	2012年						2013年		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
調査体制、方針等検討	論点の整理		調査準備			調査(実施・分析)		モデル構築	取りまとめ
①日常生活圏域単位の在宅サービス拠点整備手法検討(日常生活圏域単位の在宅サービスガイドラインのモデル構築とその運用を行う保険者としての行政の権限や体制のあり方)		中長期を展望した日常生活圏域における高齢者ニーズの予測手法検討					将来の在宅サービス整備の誘導指針の検討		保険者としての在り方や権限の検討
②①に資する調査手法の検討と実施		モデル自治体への有識者ヒアリング		調査準備	調査実施		分析実施		分析結果フォロー評価・とりまとめ
検討委員会			★ #1(9/20)				★ #2(1/24)		★ #3(3/21)
WG		★ #1(8/26)		★ #2(10/6)		★ #3(12/13)			

第2章 高齢者のニーズを把握するための調査分析について

1. ニーズを把握する

高齢者介護は、自治体が全体方針を示してその推進の責務を負うが、実際のサービス展開は民間事業者によって行われている。民間事業者の提供するサービスの質はまちまちであることから、介護サービスの展開は単にサービスを調達すれば良いのではなく、極力良質な事業者を誘致し、展開させることで基本的な質の確保も保たれることとなり、これは産業政策としての一面も持つ。

よって、自治体側も根拠・データに基づいたニーズや需要の確認を行うことで進むべき方向性を確認し、その上で良質な民間事業者と協議を行えるようにすることが必要である。しかし、現在のサービス付き高齢者向け住宅の供給状況は、そのようには見受けられない。その理由として、自治体がサービス付き高齢者向け住宅が必要であるかを判断するだけの根拠やデータを持っておらず、結果として事業者本位の開発が進んでいるものと考えられる。

よって、地域のニーズを確認するための調査分析の際に重視すべきポイントは何かを探るべく、柏市豊四季地域をモデル圏域とした調査を実施することとした。

(1) 今回調査の着目点

昨年度実施した「介護等を受けながら住み続けられる高齢者の住まいのあり方に関する調査研究事業（平成23年度老人保健健康増進等事業）」において、高齢者の介護サービスの利用傾向には、要介護度に加え、世帯構成、住居形態で傾向が異なる状況が見られた。住居形態については、戸建て・集合住宅等で分析を行ったが、その所有状況までは明らかにはできなかった。しかし、現在の日本の高齢者の持家率は8割を越えている。住宅を所有していることは、居住の安定性である一方で、住宅を所有していることによって高齢者が住まい方を変えることの難しさも含むとも考えられる。以上の点から、①要介護等の状況、②世帯類構成、③住居の所有状況、を切り口とすることがサービス付き高齢者向け住宅のニーズ把握には有効と考え、その確認を行った。

(2) 調査票作成時の留意事項

本調査では現在の住まいとあわせて住み替え意向の確認を行うこととした。また、回答者の調査負担を無くすためにも、極力設問数を絞ることとし、専門用語の使用を極力避けた。「サービス付き高齢者向け住宅」等の施設名称は、未だ一般の高齢者に必ずしもなじみのあるものではない可能性があり、他の施設等と混同する恐れが考えられる。結果として、専門用語を使用することが却って誤回答を誘発させ、その意向の信頼度が低くなることを避け、調査票の間15では次のように選択肢を設定した。本報告書内の以下文章中で表現される「高齢者用住宅等」としているのは、次のいずれか、もしくは双方について指すものとする。なお、このような調査上の制約から、「高齢者用住宅等」の回答には、特養などの施設が含まれている可能性がある点は留意が必要である。

- | | |
|--|---------|
| ●バリアフリー構造・食事や介護サービス等の提供がある高齢者用の住宅やホーム
（食事・介護サービス等の提供は当初から含まれている） | ⇒介護型を想定 |
| ●バリアフリー構造・食事や介護サービス等の提供がある高齢者用の住宅やホーム
（食事・介護サービス等の提供は心身の状況に応じて追加する） | ⇒自立型を想定 |

2. ニーズを把握する調査の実施

(1) 調査の概要

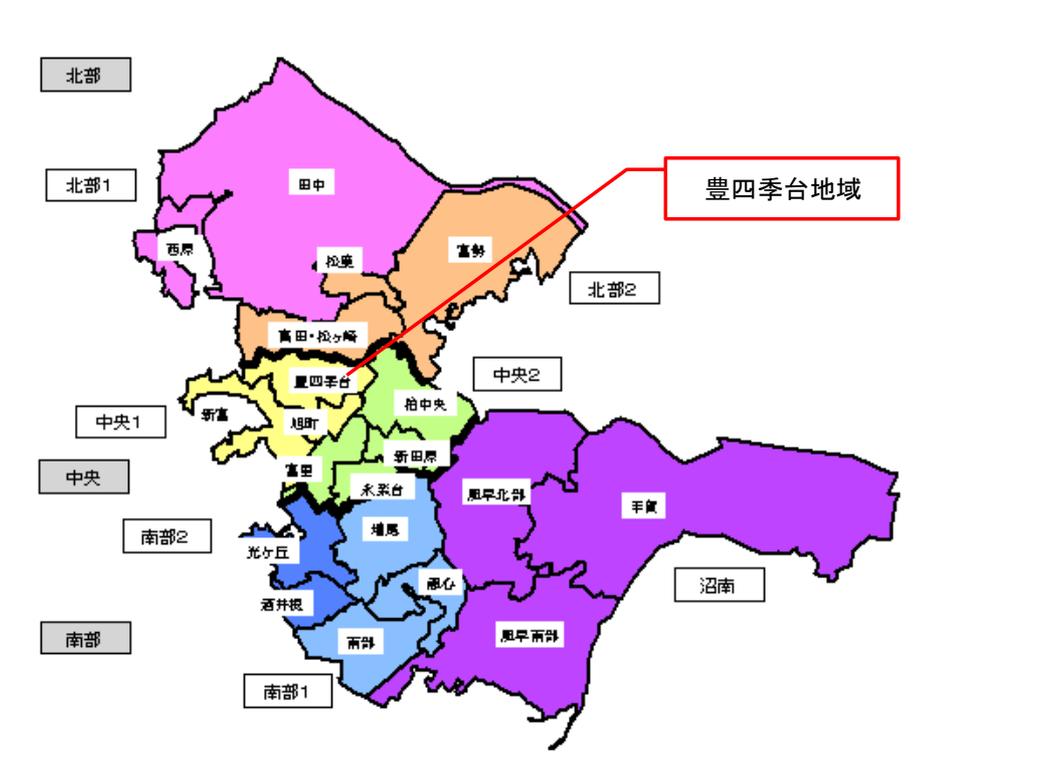
① 調査対象者

調査対象者は、柏市において設定されている日常生活圏域の小圏域における豊四季台地域居住の60歳以上（サービス付き高齢者向け住宅に入居可能な年齢）の住民全員である。但し、調査対象者の負担軽減の観点から、市で今年度実施された介護予防に係る悉皆調査の対象者2,156件（3年がかりで全数補捉する調査のうち、今年度の調査対象となっている者）、日本福祉大によって実施された抽出調査の調査対象者400件（両調査の重複者140件）は重ねての負担になることから除くこととした。また、特別養護老人ホーム及び特定施設となっている有料老人ホーム居住者155件についても除くこととした。

【豊四季台地域について】

柏市は、市内を柏市では日常生活圏域として、北部、中央、南部の3つの大圏域、7つの中圏域、そして、20の小圏域（コミュニティエリア）を設定している。

今回の調査対象である豊四季台地域は、その小圏域の一つであり、J R柏駅の西側に位置し、主に住宅地から成る地域である。大規模な住宅団地と、それを取り囲むマンション、戸建て住宅が混在し、農地も点在している。駅から直線で1～1.5kmのところには旧・日本住宅公団が造成した豊四季台団地がある。この団地は1964年に入居が開始された32.6haの大規模団地で、住宅の老朽化から現在は一部で建替えが進んでいる。柏市自体は高齢化率21.3%（2012年10月1日・住民基本台帳）であるが、豊四季台団地は現在入居者募集を停止していることもあり、高齢化率は2010年10月時点で40%を超えている。



② 調査方法及び調査期間

調査方法	郵送法（郵送配付－郵送回収、お礼状兼督促状の発送なし）
調査期間	平成 24 年 12 月 10 日～12 月 25 日

③ 回収結果

配布数	6,539 件	回収数	2,841 件（回収率：43.5%）
-----	---------	-----	--------------------

(2) 回答者について

① 人口構成

今回調査の回答者は、年齢・性別が不明なものを除くと次のような構成となっており、豊四季台の人口構成とほぼ同じ状況となっている。

図表- 1 今回調査の回答者

	柏市				豊四季台地域				今回調査の回答者			
	男	女	計	構成割合	男	女	計	構成割合	男	女	計	構成割合
60～64歳	15,335	16,630	31,965	27.2%	1,064	1,135	2,199	24.1%	334	437	771	28.1%
65～69歳	13,231	14,168	27,399	23.3%	868	972	1,840	20.2%	199	261	460	16.8%
70～74歳	11,235	11,721	22,956	19.6%	765	991	1,756	19.2%	249	326	575	20.9%
75～79歳	7,924	8,656	16,580	14.1%	689	935	1,624	17.8%	216	268	484	17.6%
80～84歳	4,250	5,987	10,237	8.7%	410	581	991	10.9%	136	133	269	9.8%
85歳以上	2,485	5,782	8,267	7.0%	213	503	716	7.8%	68	118	186	6.8%
計	54,460	62,944	117,404	100.0%	4,009	5,117	9,126	100.0%	1,202	1,543	2,745	100.0%

※柏市及び豊四季台地域の数値は柏市住民基本台帳（平成 24 年 9 月 30 日現在、登録のある者の平成 24 年 10 月 1 日の年齢）による。

② 世帯構成

調査で得られた回答については、次の世帯構成で分類を行っている。

- ①独居世帯…単身高齢者のみで構成された世帯
- ②夫婦のみ世帯…夫婦のみで構成された世帯
- ③子との同居世帯…①、②以外の同居者のいる世帯のうち、子どもを含む世帯
- ④その他世帯…①、②、③以外で、同居者のいる世帯

※「その他世帯」は数自体が少ないため、参考値扱いとする。

(3) 調査結果から

今回の調査項目の中で、直接的にサービス付き高齢者向け住宅のニーズに関わる設問は、「問 14. あなたは、今後どのような暮らし方を希望されますか」とその枝問、「問 15. あなたは、自分の健康への不安が生じたり、日常的な生活の見守り等が必要となった場合、どのように対応したいとお考えになりますか」とその枝問である。

問 14 は現時点での考えを、問 15 は支援が必要となった場合の考えの確認をしているが、その必要な「支援」や見極めのタイミングは個々人の状況によって異なる。よって、得られた回答がどのような背景によって述べられているのかの確認を行った。

図表- 2 住み替え意向に係る設問とその趣旨・目的

設 問	設問の主旨・目的
問 14. 今後どのような暮らし方を希望するか	現時点での考えを確認
(住み続けることを希望) 問 14-1. 住み続けたい理由は何か	家や地域の満足度、人、住宅の所有等 が関係するか
(住み替えを希望) 問 14-2. 住み替えたい理由は何か	家・地域、資産、体調等が関係するか
問 14-3. 住み替え先はどのような地域か	近隣～広域
問 14-4. その際の住み替え先はどのような住宅か	戸建・集合住宅・高齢者用ホーム等
問 14-5. その際の所有形態はどのようなになっているか	所有・賃貸の関係
問 15. 健康不安や日常的な見守りが必要になった場合、 どのように対応したいか	支援が必要となった場合の考えを確認
(子どもとの同居・近居) 問 15-1. その場合、住み替えるのは誰か	住み替えるのは本人か・子どもか
(高齢者用の住宅やホーム等への転居) 問 15-2. 住み替えのタイミング	何をきっかけに住み替えを考えるか
問 15-3. 住み替えたい理由	その理由は何か

なお、調査における各質問の回答状況等については、別冊「高齢者が支援を受けながら住み続けられるサービス付き高齢者向け住宅など、高齢者の住まい方とその支援方策等に関する調査研究事業報告書（データ版）」を参考いただきたい。

① 介護機能への期待（図表-3～図表-6）

高齢者用の住宅等への住み替えに対する動機は自らの心身への不安によるものを主とし、高齢者用の住宅等には本来の住宅としての機能より介護等の生活を支援するサービスの機能に対して意向が傾斜していると考えられる。

問 14 の今後の暮らし方についての質問に対し、「現在のところに住み続けたい」と回答したのは2,275人（80.1%）である。しかし、問 15 で自分の健康不安や日常的な生活の見守り等が必要となった場合の暮らし方について質問を行ったところ、「2. バリアフリー構造・食事や介護サービス等の提供がある高齢者用の住宅やホーム（食事・介護サービス等の提供は当初から含まれている）」、「3. バリアフリー構造・食事や介護サービス等の提供がある高齢者用の住宅やホーム（食事・介護サービス等の提供は心身の状況に応じて追加する）」の高齢者用の住宅やホーム等に住み替えたいと回答した者は、「現在のところに住み続けたい」と回答した2,275人のうち13.9%の316人であり、夫婦のみ世帯がその半数近くを占める。（図表-3, 4）また、問 15 で高齢者用の住宅等に住み替えると回答した計513人の中で見てみると、問 14 で「現在のところに住み続けたい」と回答した者の割合は6割以上を占めている。（図表-4）

次に、問 15 で高齢者用住宅に住み替えると回答した513人について問 15-2 の住み替えのタイミングを見てみると、問 14 で示した現在のところに住み続けたい・住み替えたいとの意向に関わらず、自分の心身状況に起因する理由をあげている割合がいずれも6割程度となっている。（図表-5）また、問 15-3 の住み替え理由も、介護等の専門的な機能が備えられている方が安心だからとする割合も住み続けたい・住み替えたいとの意向に関わらず5割程度となっている。（図表-6）

図表- 3 問 14 現在の意向 × 問 15 支援が必要となった際の暮らし方の意向

	合 計	1. 地域のサービスを利用して、できる限り現在の家に住み続ける	2. 子どもと同居する	3. 子どもの近くに住む	4. 高齢者用住宅等に住み替えたい（当初よりサービス）	5. 高齢者用住宅等に住み替えたい（当初よりサービス）	6. その他	7. わからない	8. 無回答	
全 体	2,841 (100.0)	1,649 (58.0)	135 (4.8)	63 (2.2)	215 (7.6)	298 (10.5)	49 (1.7)	304 (10.7)	128 (4.5)	
今 後 の 暮 ら し 方	1. 現在のところに住み続けたい	2,275 (100.0)	1,532 (67.3)	101 (4.4)	35 (1.5)	148 (6.5)	168 (7.4)	31 (1.4)	165 (7.3)	95 (4.2)
	2. 適当なところに住み替えたい	271 (100.0)	49 (18.1)	22 (8.1)	17 (6.3)	32 (11.8)	72 (26.6)	10 (3.7)	62 (22.9)	7 (2.6)
	3. わからない・特に決めていない	268 (100.0)	63 (23.5)	9 (3.4)	11 (4.1)	32 (11.9)	52 (19.4)	7 (2.6)	77 (28.7)	17 (6.3)
	4. 無回答	27 (100.0)	5 (18.5)	3 (11.1)	0 (-)	3 (11.1)	6 (22.2)	1 (3.7)	0 (-)	9 (33.3)

注：()内はサブ #数を100とした割合

図表- 4 問 14 現在の意向 × 問 15 支援が必要となった際の暮らし方の意向

	合 計	1. 独居 世帯	2. 夫婦のみ 世帯	3. 子との 同居世帯	4. その他 世帯	5. 無回答	
全 体	513 (100.0)	114 (22.2)	235 (45.8)	137 (26.7)	26 (5.1)	1 (0.2)	
今 後 の 暮 ら し 方	1. (Q14)現在のところに住み続けたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	316 (100.0)	65 (20.6)	160 (50.6)	78 (24.7)	13 (4.1)	0 (0.0)
	2. (Q14)適当なところに住み替えたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	104 (100.0)	26 (25.0)	40 (38.5)	32 (30.8)	6 (5.8)	0 (0.0)
	3. (Q14)わからない・特に決めていない ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	84 (100.0)	17 (20.2)	34 (40.5)	26 (31.0)	7 (8.3)	0 (0.0)
	4. (Q14)無回答 ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	9 (100.0)	6 (66.7)	1 (11.1)	1 (11.1)	0 (0)	1 (11.1)

注：()内はサンプル数を100とした割合

図表- 5 問 15-2 高齢者用住宅等への住み替えのタイミング
(問 15 で高齢者用住宅に住み替えたいと回答した者)

	合 計	1. 自分の体 調不良や 健康不安 が強くな ってきた とき	2. 自分が要 介護認定 を受けた 時点で	3. 自分に介 護サービ スが必要 となった 時点で	4. 同居や近 くに住む 家族にも 介護の必 要や体調 不良等が 生じた時 点で	5. 同居や近 くに住む 家族が生 活リズム を保つに 負担が大 きくなっ てきた時 点で	6. 配偶者と の死別等 による環 境の変 化、また はそうし たことが あった時 点で	7. そろそろ 子どもに 家を譲ろ うと考え た時点で	8. その他	9. 無回答	
全 体	513 (100.0)	154 (30.0)	33 (6.4)	139 (27.1)	17 (3.3)	31 (6.0)	84 (16.4)	2 (0.4)	9 (1.8)	44 (8.6)	
今 後 の 暮 ら し 方	1. (Q14)現在のところに住み続けたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	316 (100.0)	88 (27.8)	22 (7.0)	88 (27.8)	10 (3.2)	23 (7.3)	53 (16.8)	2 (0.6)	1 (0.3)	29 (9.2)
	2. (Q14)適当なところに住み替えたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	104 (100.0)	39 (37.5)	5 (4.8)	28 (26.9)	1 (1.0)	3 (2.9)	18 (17.3)	0 (-)	3 (2.9)	7 (6.7)
	3. (Q14)わからない・特に決めていない ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	84 (100.0)	24 (28.6)	3 (3.6)	23 (27.4)	5 (6.0)	5 (6.0)	13 (15.5)	0 (-)	4 (4.8)	7 (8.3)
	4. (Q14)無回答 ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	9 (100.0)	3 (33.3)	3 (33.3)	0 (-)	1 (11.1)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	1 (11.1)	1 (11.1)

注：()内はサンプル数を100とした割合

図表- 6 問 15-3 高齢者用住宅等に住み替えを考える理由
(問 15 で高齢者用住宅へ住み替えたいと回答した者)

	合 計	1. 家の広さ や風呂・ トイレ等 の構造等 の問題か ら、在宅 生活は困 難だと思 うから	2. 一人暮ら し、夫婦 だけの世 帯等であ り、家族 等からの 支援を得 ることが 難しいか ら	3. 介護等の 専門的な 機能が備 えられて いる方が 安心だか ら	4. その他	5. 無回答	
全 体	513 (100.0)	45 (8.8)	139 (27.1)	267 (52.0)	20 (3.9)	42 (8.2)	
今 後 の 暮 ら し 方	1. (Q14)現在のところに住み続けたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	316 (100.0)	27 (8.5)	76 (24.1)	176 (55.7)	13 (4.1)	24 (7.6)
	2. (Q14)適当なところに住み替えたい ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	104 (100.0)	9 (8.7)	31 (29.8)	57 (54.8)	3 (2.9)	4 (3.8)
	3. (Q14)わからない・特に決めていない ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	84 (100.0)	8 (9.5)	31 (36.9)	29 (34.5)	4 (4.8)	12 (14.3)
	4. (Q14)無回答 ⇒(Q15)高齢者住宅等に住み替えたい	9 (100.0)	1 (11.1)	1 (11.1)	5 (55.6)	0 (-)	2 (22.2)

注：()内はサンプル数を100とした割合

② 世帯構成毎の主な傾向

今回の回答者における世帯構成と住宅所有の状況は次のとおりである。

図表- 7 世帯構成と住宅所有の状況

	持家	借家
独居世帯	184 (34.1%)	335 (62.0%)
夫婦のみ世帯	782 (63.2%)	450 (36.4%)
子との同居世帯	688 (74.1%)	229 (24.5%)
その他世帯	86 (70.5%)	32 (26.2%)

※不明除く

この分類に基づいて意向を確認したところ、以降のような傾向が見られた。なお、その数が少ないことから、その他世帯は参考値とする。

【子との同居世帯の場合】

介護が必要になった際も、他の世帯構成と比較して住み替え意向は低くなっている。
住み替えを考えるタイミングは、介護者となる家族への負担感が増すことである。

→基本的には住み替えたくない意向だが、家族への負担が生じてきた場合は、家族には迷惑をかけたくない思いから、住み替えを検討する。

→住み替える理由の一つには、家自体のキャパシティの問題など家族と暮らしている家の構造の問題もある。

- (問 15) 介護等のサービスが必要となった場合の住み替えの意向は、持家、借家とも低い。
- (問 15-2) 住み替えるタイミングは、介護者と考えられる家族がいるため、その健康に起因する理由が他の類型より高くなっている。しかし、その度合いについては、家族が生活リズムを保つのに負担が大きくなってきた時点をあげている割合が高く、比較的早い段階を想定している。
- (問 15-3) 住み替える理由については、他の世帯構成と比較すると、家の構造等の問題をあげている割合が高い。(問 14) 持家・借家で回答の傾向が異なる状況が見受けられる。現時点で住み替えたい意向の割合は、借家は持家の2倍となっている。

【夫婦のみ世帯の場合】

互いが生きている限りは、現在の家で一緒に住み続けたいと考えている。そのため、住み替えのタイミングは配偶者との死別をあげる割合が高い。

住み替え先は、当初より介護等のサービスがついている介護型が4割・必要に応じてサービスを追加する自立型が6割という傾向であった。

→住み替えは配偶者との死別を機に考え始め、それまでは生活を変えたくない思いがあり、配偶者が亡くなった後は「独居世帯」の意向に移る。

→高齢者同士で支えあっている状況であり、家族からの支援を得られない不安は、独居世帯と同じである。ただし、専門的な介護サービスに対する期待は子との同居世帯と同じであり、家族はいても、老夫婦のため完全には頼れない状況が推定される。

- (問 14) 持家・借家に関わらず、住み続けたい意向が強い。他の設問も共通して、全体的に生活を変えたくないという傾向が見える。
- (問 15) 介護等のサービスが必要となった場合も、住み続けたいとする意向は継続しているが、住み替えたいとする意向も平均より高くなっている。また、「わからない」の回答が他よりも比較的少なく、住み続けたいか住み替えたいかの意向がはっきりしている状況が伺われる。住み替えを考える場合の住み替え先は、持家・借家に関わらず、介護型が4割程度・自立型は6割程度である。
- (問 15-2) 住み替えのタイミングは、他の世帯構成と比較しても自分の健康に起因とする割合が比較的低い。その代わりに、配偶者の死別をあげている割合が高く、子との同居世帯と比較しても倍程度の割合となっている。また、自分の健康を起因とする場合の内容を見ると、「自分の体調不良や健康不安が強くなったとき」と「介護サービスが必要となった場合」の割合が同程度であり、心身に変化をきたすことが影響していた。
- (問 15-3) 住み替えの理由について、半分程度が介護等サービスが備えられていることの安心感をあげているが、4割弱が家族からの支援を得ることが難しいことをあげており、傾向としては独居世帯と子との同居世帯の中間のようになっている。

【独居世帯の場合】

住み替えの意向が生じた際の、高齢者用住宅等のニーズは介護型と自立型とで同程度である。住み替え動機は自分自身の健康不安が主であり、その不安もごく早期から生じている。そうした点からは、生活支援ニーズへの要望も他の世帯構成と比較して高いと考えられる。

→比較的早期から何かあれば住み替えてもよいと思っており、そのタイミングは、自分の健康不安等もあり、介護等のサービスが追加できるようになっていけばよい。

→必要に応じて支援を追加すれば良いなど、住まいへの意向が強い反面、住み替える理由の一つには、介護等のサービスが備えられていることの安心感と同時に、家族がいないために得られない支援への期待もあり、家族代替機能・生活支援等への期待もみられた。

- (問 14) 住宅の所有の有無に関わらず、住み替えたいとの意向が他の世帯構成より高い。
- (問 15) 介護が必要となった場合の住み替え意向を見てみると、夫婦のみ世帯の場合は持家の方が借家より住み替えの意向が 5pt 程度高くなっている等の差が出ているのに対し、独居世帯の場合は、住宅の所有に関わらず両方とも 20%程度となっている。また、その住み替え先は、当初より介護型と同程度に自立型への意向がある。
- (問 15-2) 独居世帯の住み替えのタイミングは、自分の健康を起因とする割合が高い。これは、世帯が自分のみであることから、他者に引っ張られる要因がないこともある。しかし、その自分の健康を不安に思う場合の段階を見てみると、「自分の体調不良や健康不安が強くなったとき」の割合がもっとも多く、他の世帯構成と比較しても突出している。このことは、独居世帯であるが故の生活基盤の脆弱さを表してもおり、この中には生活支援へのニーズも多分に含まれているものと考える。
- (問 15-3) 住み替える理由をみると、介護等のサービスが備えられていることの安心感と、家族からの支援が得られないことがほぼ同程度となっており、家族代替機能に対する期待があることも示している。

③ 世帯構成と持家・借家別による分析

i) 現時点で考える「今後の暮らし方」について（図表-8）

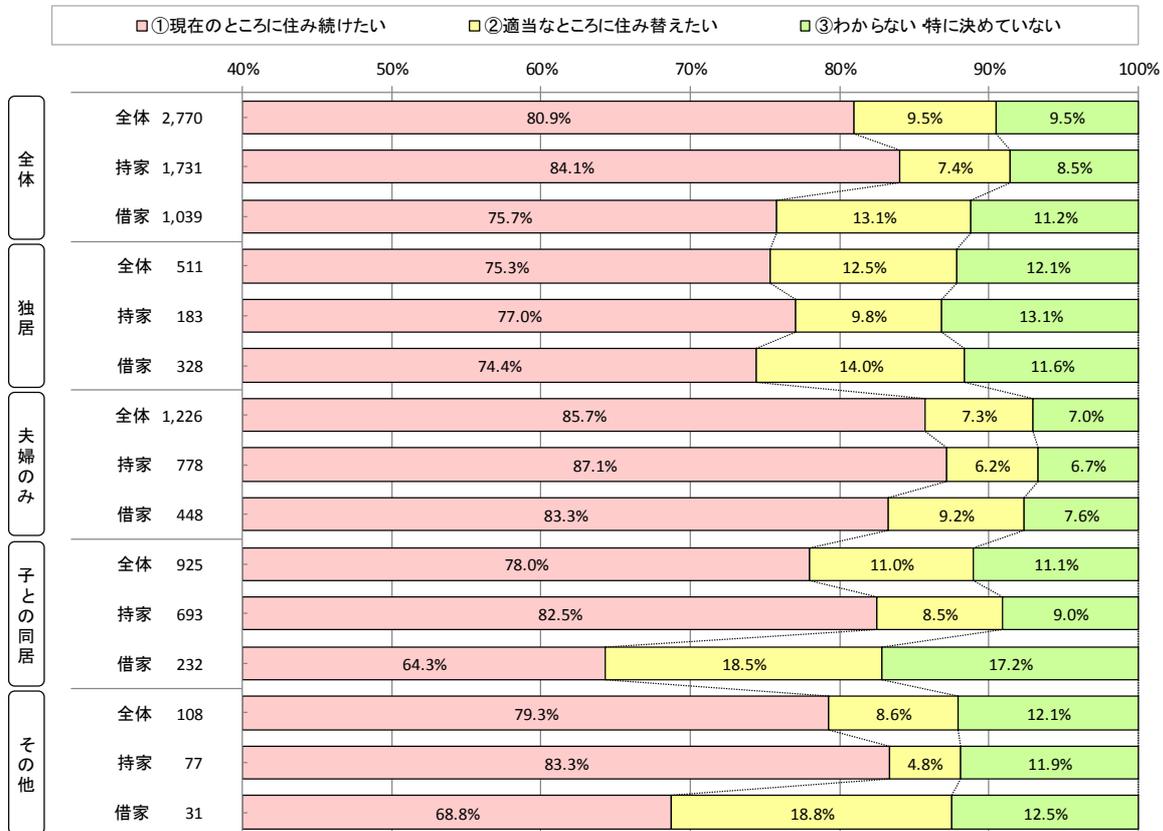
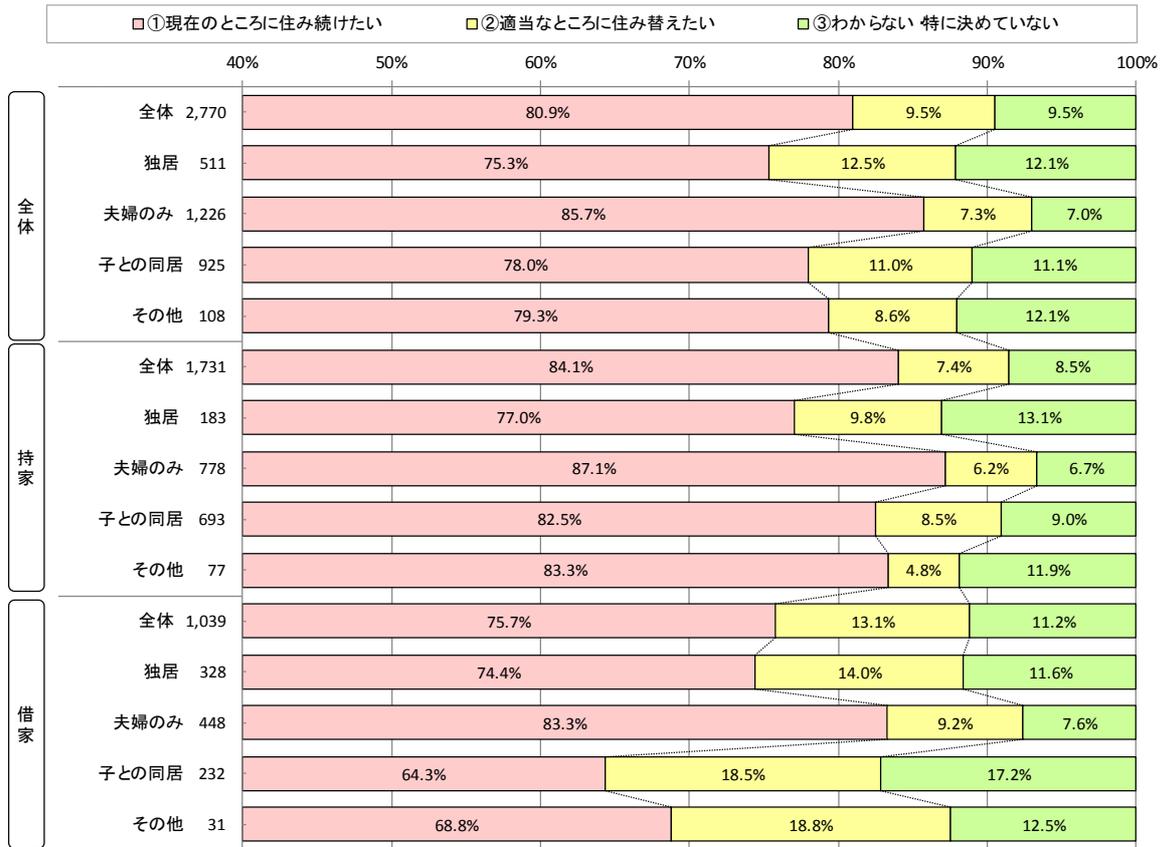
- ・ 総じて、住み続けたい意向は高いが、持家の場合は借家より 1 割近く高い。
- ・ 住み続けたい意向は、夫婦のみ世帯の場合は持家・借家に関わらず高い。子との同居世帯の場合、持家と借家で 2 割近くの差がある。
- ・ 住み替えたい意向が最も高いのは、借家の子との同居世帯の 18.5%である。
- ・ 住み続けたい意向が最も高いのは、持家の夫婦のみ世帯の 87.1%である。

【見られる傾向】

夫婦のみ世帯では意向に変化はないが、子との同居の場合、借家の住宅構造の課題が明らかになる。

- ・ 世帯構成に関わらず、全体的に持家の方が住み続けたい意向が高い。
- ・ 住み続けたい意向は、持家（84.1%）と借家（75.7%）で 10pt 程度違う。
- ・ 住み替えたい意向は、持家（7.4%）と借家（13.1%）で倍近く違う。
 - ⇒但し、豊四季台地域には建て替え前の 5 階建て中層でエレベーター設置のない豊四季台団地も含み、今回調査でも問 14-2 では賃貸住宅の場合の住み替えたい理由の 1 位が「家が老朽化している」であることから、特有の住環境の影響も考えられる。
- ・ 独居世帯の場合、持家・借家の場合も、全体の平均より住み替えたい意向が高い。
 - ⇒独居世帯という家族がいないことによる不安により、生活支援ニーズ等の家族代替機能への潜在的需要があることが考えられる。
- ・ 夫婦のみ世帯の場合、持家・借家に関わらず、住み続けたい意向が高い。
 - ⇒調査全般を通して、基本的に生活を変えたくない意向が強い。
- ・ 子との同居世帯の場合の住み替えたい意向の割合は、持家（8.5%）に対して借家（18.5%）と倍以上

図表- 8 現時点で今後どのような暮らし方を望むか (問 14)



ii) 介護等の不安がある場合の「今後の暮らし方」について（図表-9、図表-10）

■高齢者用住宅等への全体的な意向・住み続けたい意識について（図表-9）

- ・夫婦のみ世帯では、住み続けたい意向がいずれも高く、持家と借家の差はあまりない。子との同居世帯、独居世帯の場合は、持家の方が借家より1割弱程度高い。
- ・夫婦のみ世帯と子との同居世帯等の場合は、借家で住み続けたい意向が低くなっている

【見られる傾向】

- ・世帯構成に関わらず、全体的に持家の方が住み続けたい意向が高い。
- ・住み続けたい意向は、持家（63.6%）が借家（56.6%）を7pt程度上回る。
- ・子との同居世帯の住み続けたい意向は、持家よりも借家は10pt低い。
⇒参考の「その他世帯」も同傾向であり、持家と借家の差は更に開く。
- ・夫婦のみ世帯は、持家（65.1%）・借家（63.1%）に関わらず、住み続けたい意向が高いが、支援が必要となった場合には住み替えたい意向も高まり、全体平均より高くなっている（全体平均18.6%に対し、夫婦のみ世帯の平均は19.8%）。
⇒介護等が顕在化した場合の介護力としての問題が想定される。
- ・夫婦のみ世帯の場合は、住み替えたい意向が、持家の方が借家より4pt高い。
- ・独居世帯の場合、住み替えたい意向は、持家（20.2%）・借家（20.9%）で同程度である。子との同居世帯の場合も持家（15.5%）、借家（14.8%）で余り変化がない。
⇒独居世帯、その他世帯の場合も、住宅の所有形態に関わらない。
- ・わからないとする回答は、全体的に持家より借家の方が多い。
⇒居住の不安定さ・将来の不確かさの影響とも考えられる。

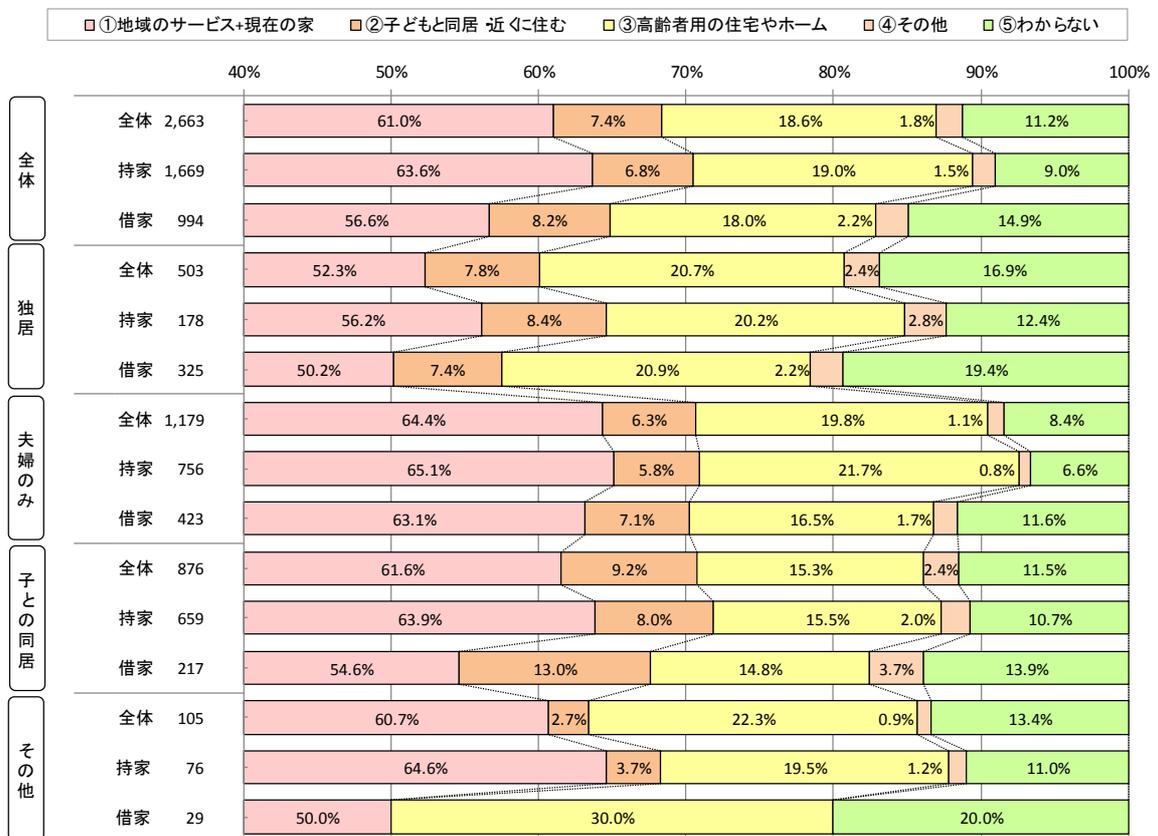
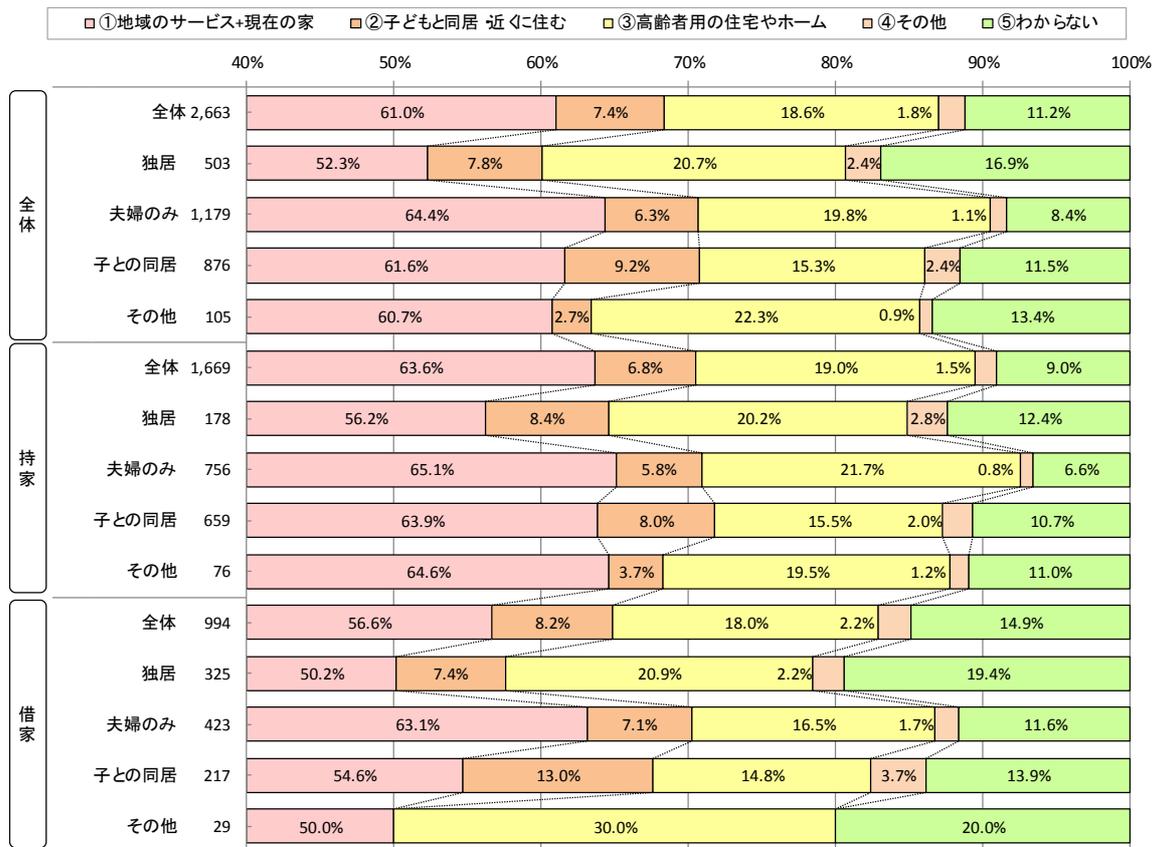
■高齢者用住宅等は生活重視か・介護重視か（図表-9、図表-10）

- ・持家、借家の別だけでは、住み替えのニーズ自体に変化はあまりない。
- ・住み替えの意向は、独居世帯と夫婦のみ世帯では20%程度、子との同居世帯では15%程度と差がある。
→夫婦のみ世帯、独居世帯と、家庭内の介護力等が減するに従い、ニーズが生じていることが考えられる。
- ・支援は必要に応じて追加する住まい機能を重視した高齢者住宅等への住み替えは、夫婦のみ世帯、独居世帯の意向が高い。

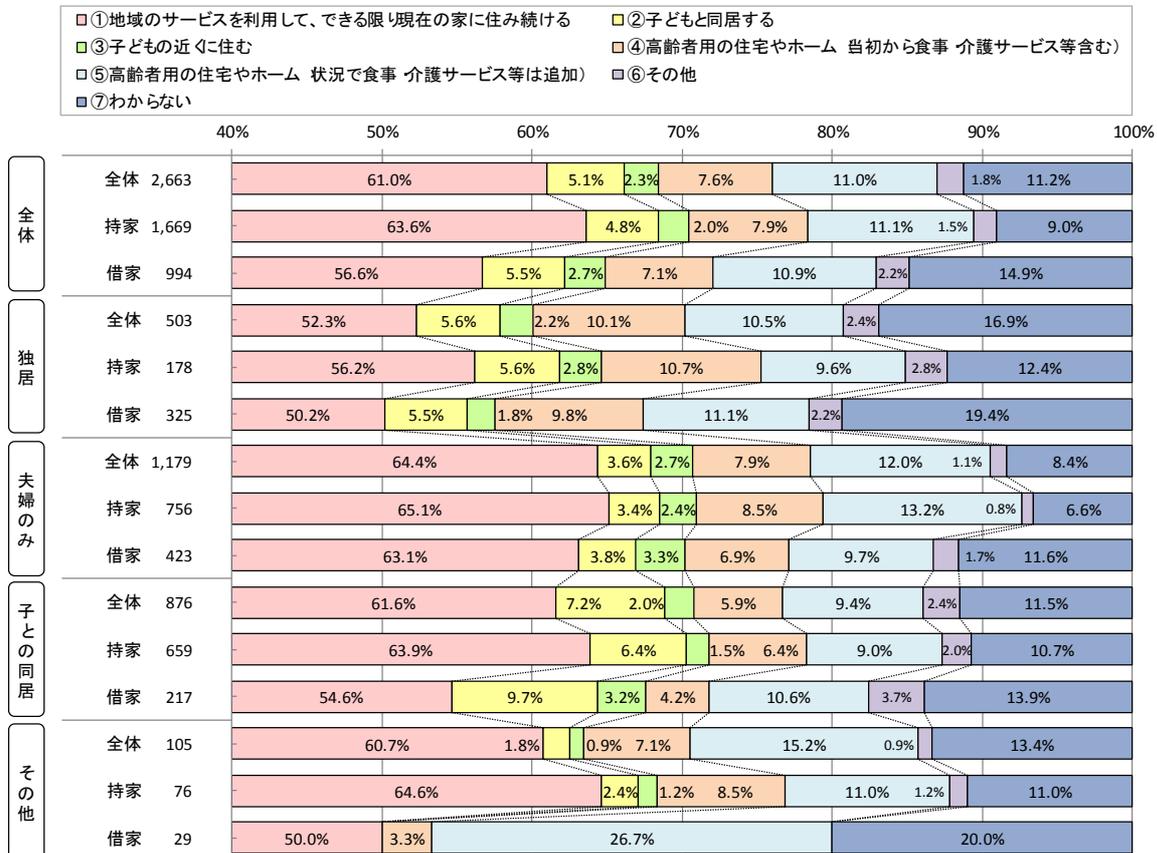
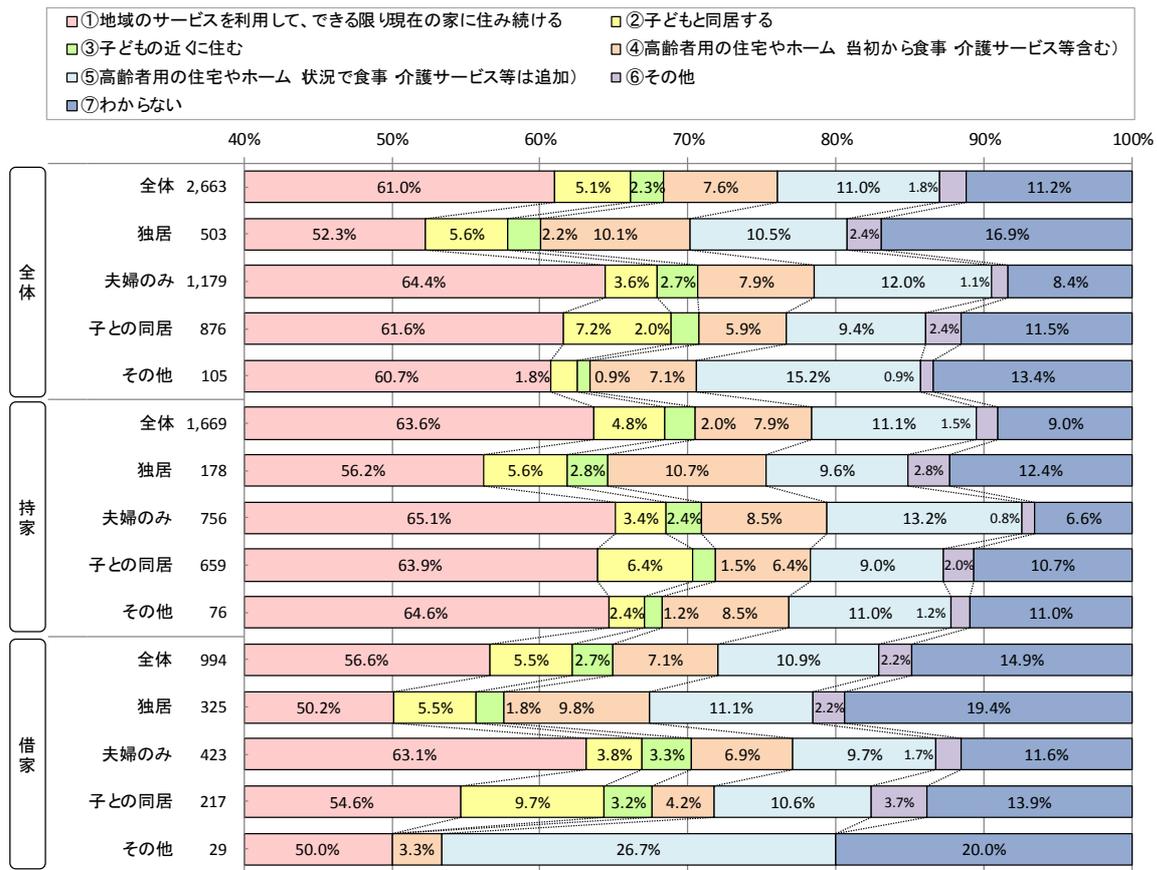
【見られる傾向】

- ・支援は必要に応じて追加する高齢者用住宅等への意向については、世帯構成や住宅所有の状況に関わらず、概ね1割程度である。
⇒共通の傾向である。
- ・支援は必要に応じて追加する高齢者用住宅等への意向が高いのは、持家の夫婦のみ世帯である。
- ・独居世帯の場合は、持家（当初より支援有10.7%、必要に応じて支援9.6%）も借家（当初より支援有9.8%、必要に応じて支援11.1%）と、ほぼ同程度である。

図表- 9 健康不安や日常的な生活の見守りが必要となった場合の対応 (問 15・大分類)



図表- 10 健康不安や日常的な生活の見守りが必要となった場合の対応（問 15・詳細）



iii) 介護等の不安がある場合の「住み替える」タイミング（図表-11、図表-12）

- ・ 住み替えるタイミングについては、基本的に住居の所有形態は余り関係がない。
- ・ 独居世帯の場合は、自分の健康に起因する問題が影響しており、住み替えのニーズは状態の程度が比較的軽い早期より生じている。
- ・ 夫婦のみ世帯は、配偶者との死別等による環境変化時と想定している割合が子との同居世帯と比較しても高い。これは、独居世帯になった時が住み替えを考えるきっかけとなっている要素とも共通であると考えられる。
- ・ 子との同居世帯の場合は、家族の健康、配偶者との死別等家族の状態の変化等、自分以外の変化から影響を受けている状況が見られる。

【見られる傾向】

- ・ 独居世帯の場合、持家・借家に関わらず 5 割程度が、「自分の体調不良や健康不安が強くなった時」が検討のタイミングだと考えており、他の世帯構成よりも早い段階からニーズが健在化している状況が見られる。一方、3 割程度が自分に介護サービスが必要になった場合と考えている。

⇒家庭内に支援力が無い独居世帯の場合は、早い段階で検討のタイミングが来ている。

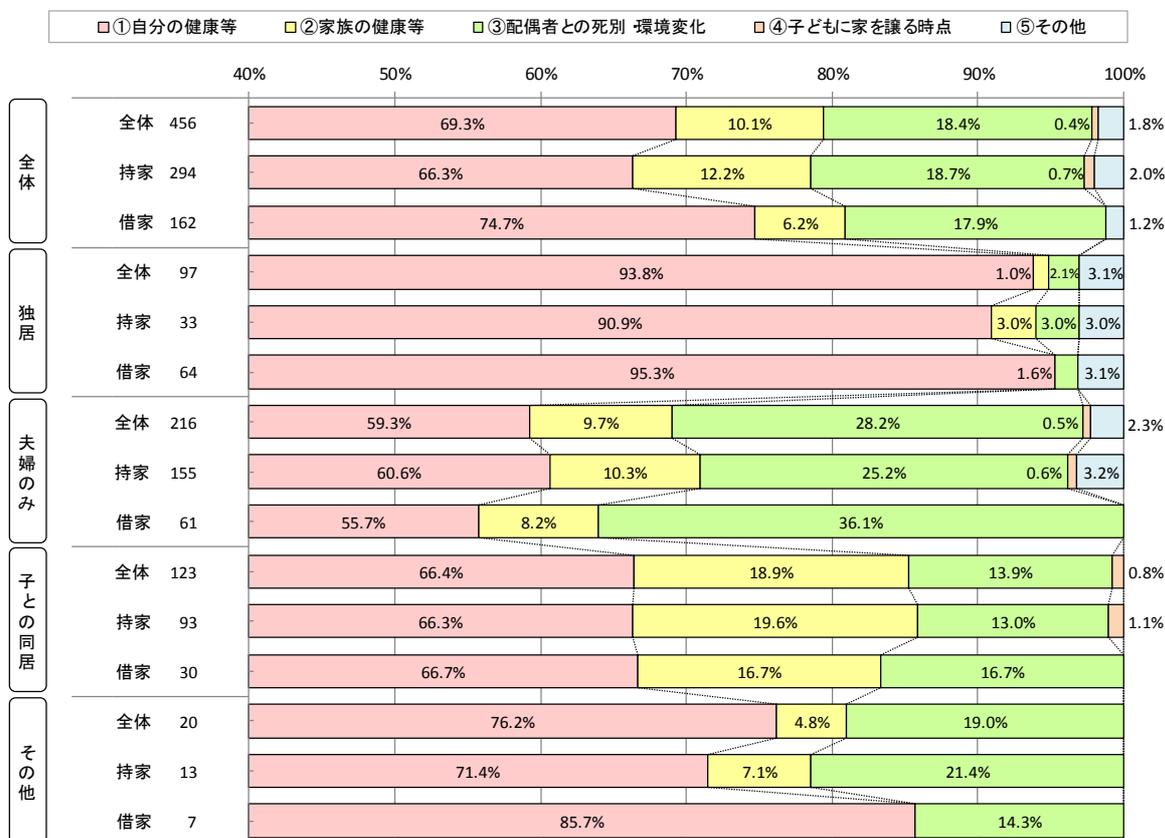
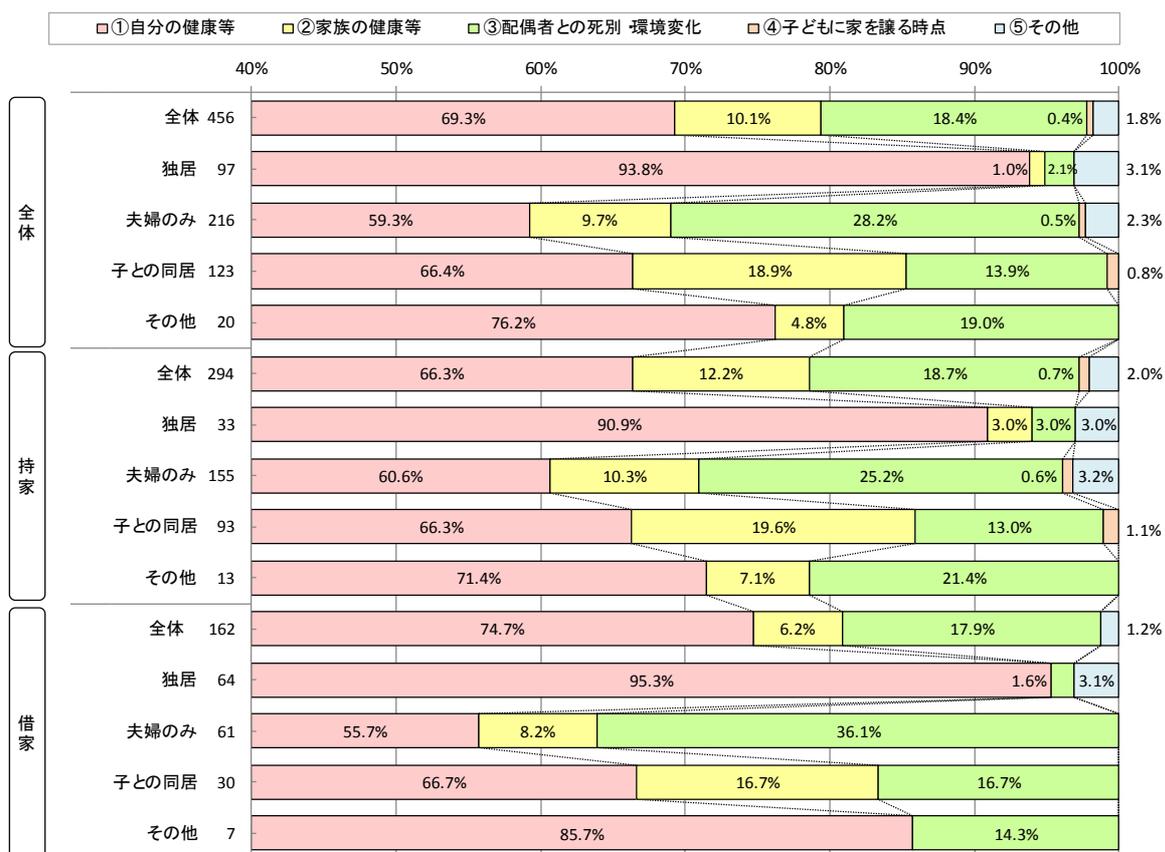
- ・ 夫婦のみ世帯の場合、配偶者の死別をあげている割合が高い。また、自分の健康に起因する理由は計 5 割強だが、その中でも体調不良や健康不安等の比較的軽い場合と介護サービスが必要となった場合の割合はほぼ同じである。

⇒自分以外の問題として配偶者の死別等による影響は大きい。「自分の体調不安や健康不安が強くなった時」と「自分に介護サービスが必要になった時」については、ほぼ同程度と意向が分かれる。

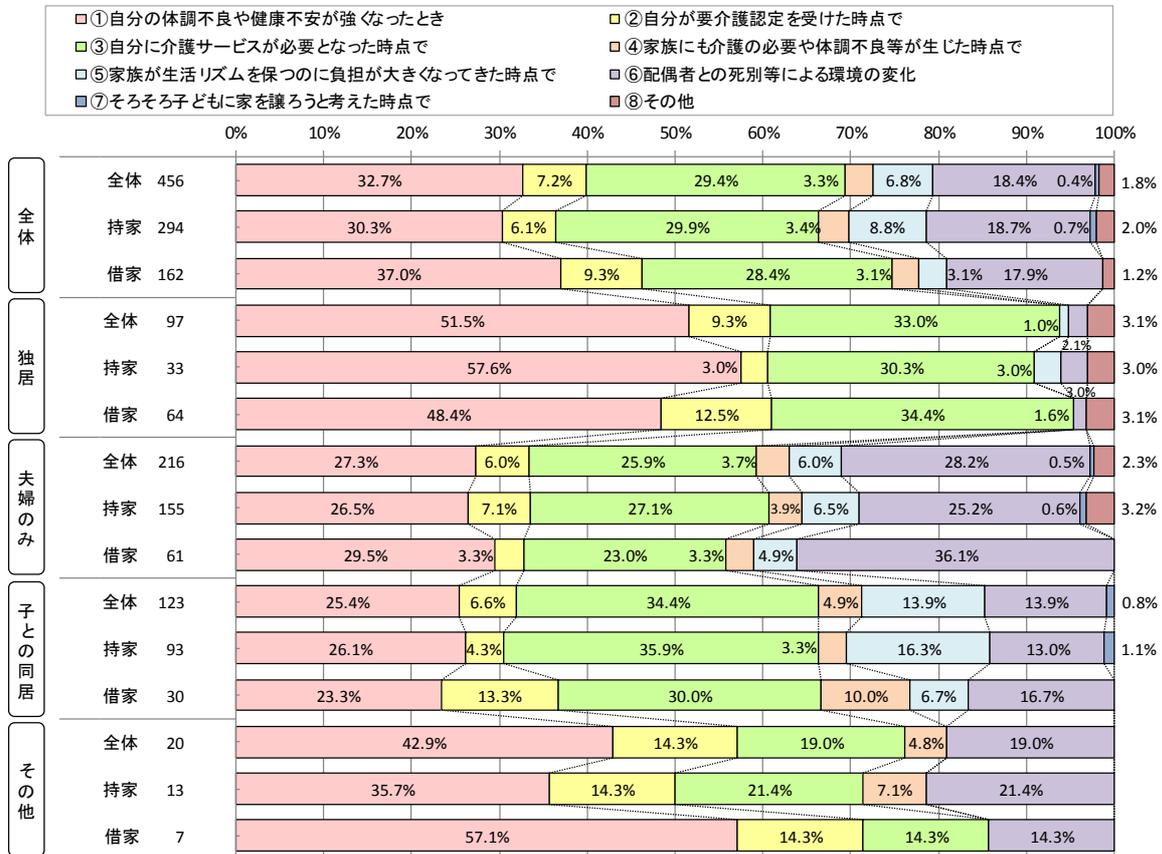
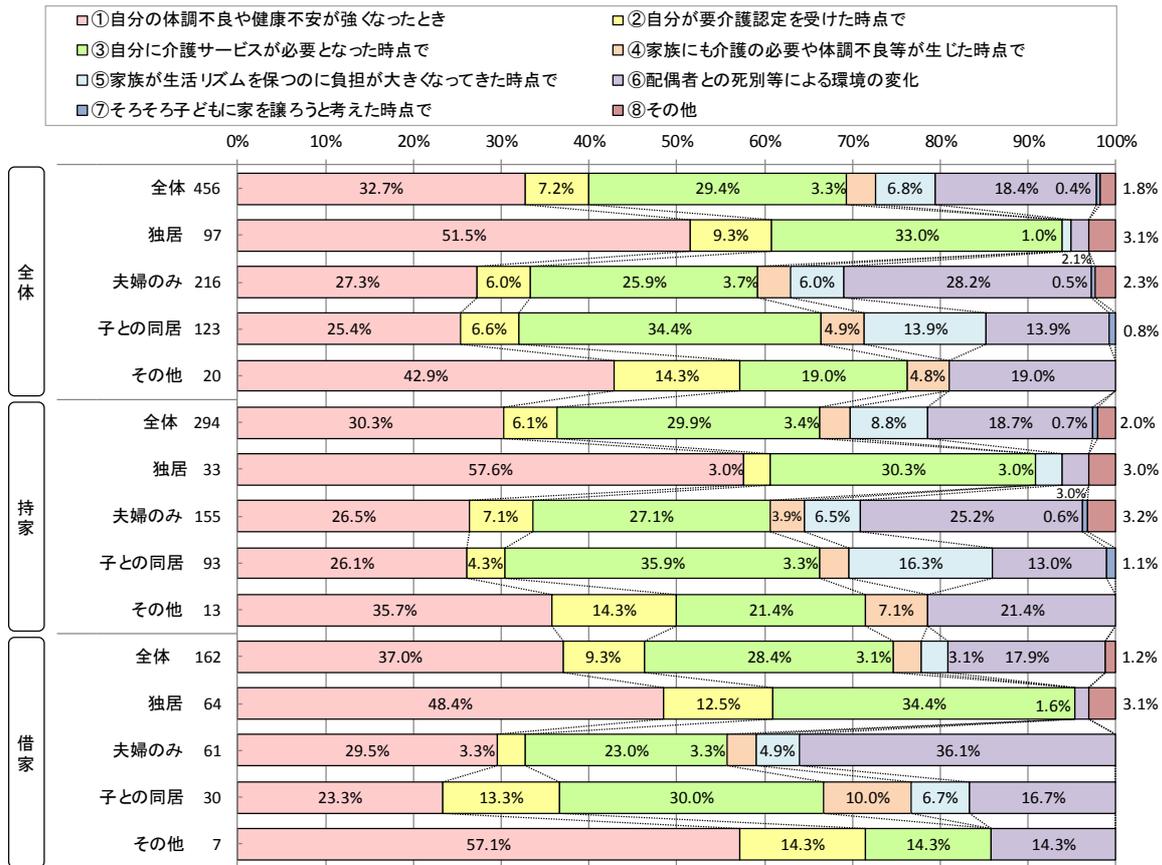
- ・ 子との同居世帯の場合、介護者と考えられる家族がいるため、その健康に起因する理由が他の世帯構成より高いが、その中でも「家族が生活リズムを保つのに負担が大きくなってきた時点で」と考えている割合が高い。

⇒家族への配慮が見られる。

図表- 11 住み替えのタイミング (問 15-2・大分類)



図表- 12 住み替えのタイミング (問 15-2・詳細)

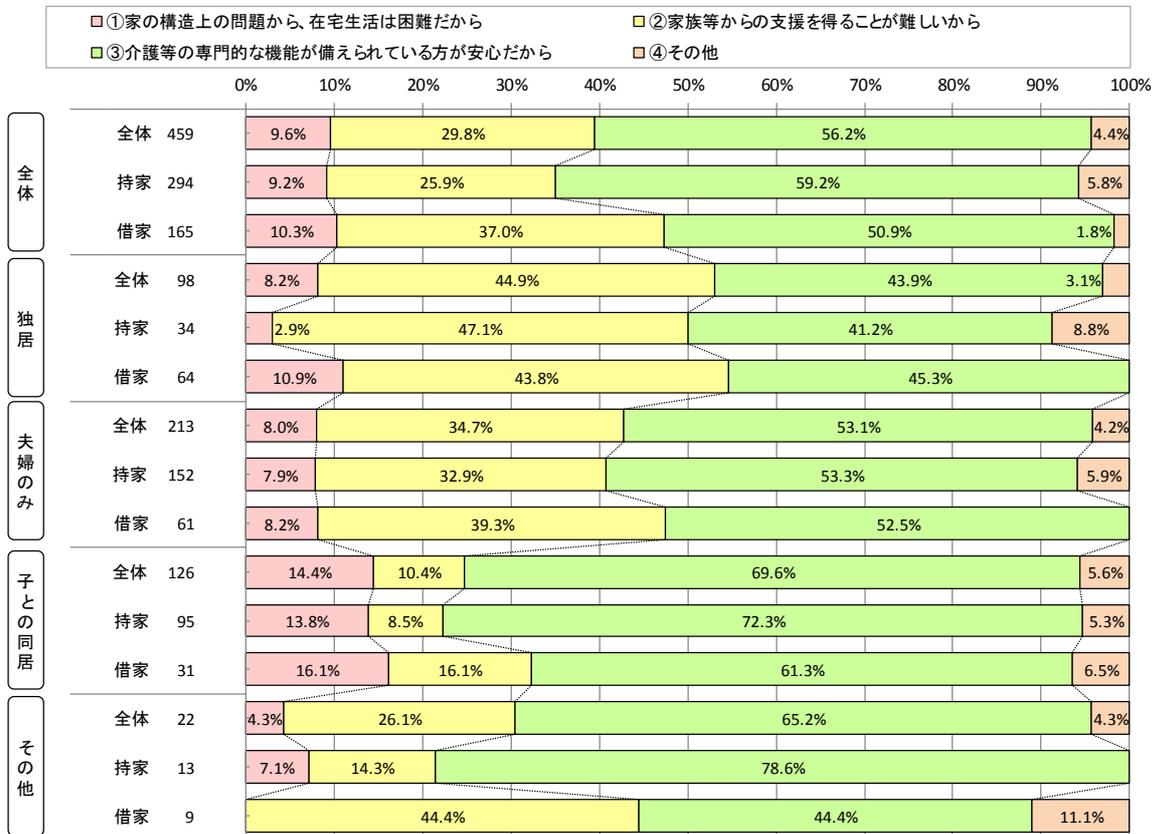
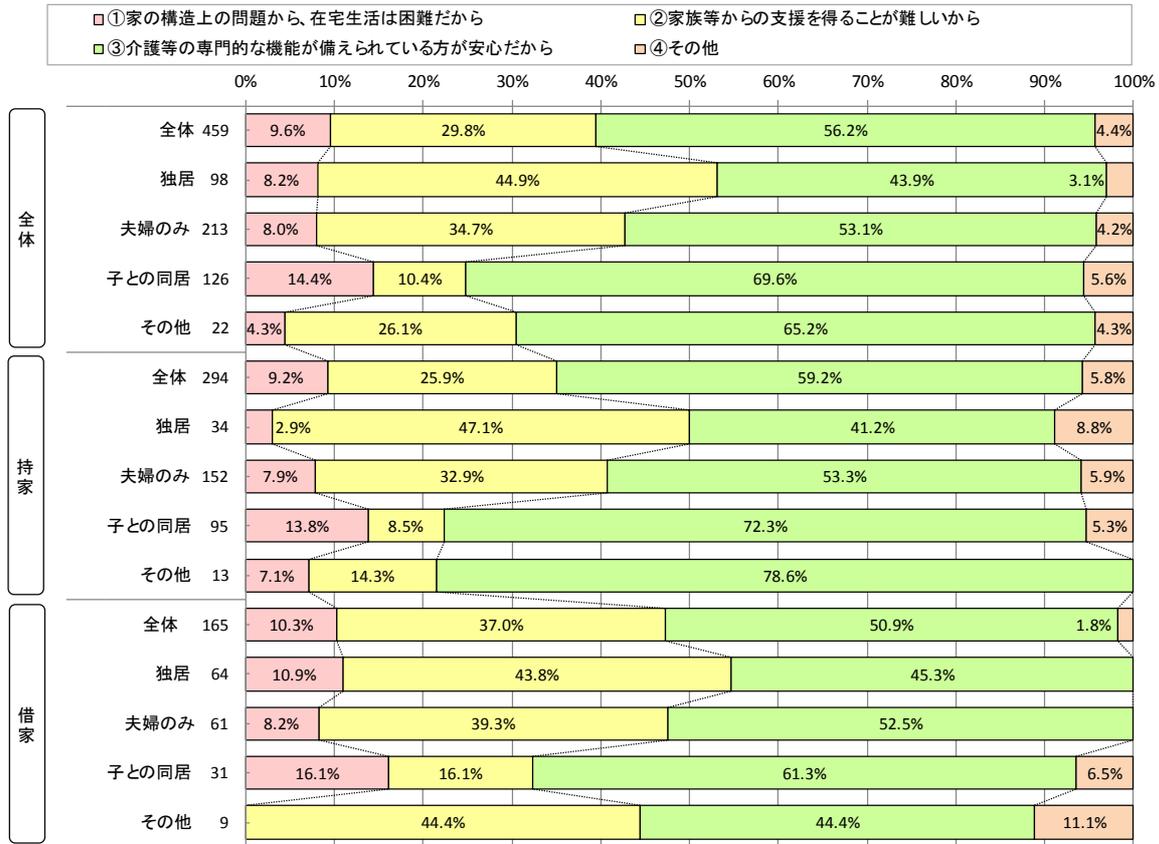


iv) 介護等の不安がある場合の「住み替える」理由 (図表-13)

- ・ 持家と借家について、大きな違いはなかった。
- ・ 子との同居世帯の場合、他世帯構成と比較して、住宅の構造上の理由としているものが持家・借家の双方で高くなっている。同居世帯の場合、住宅の狭さの影響が考えられる。
- ・ 介護等の安心や家族等支援が得られないことが、住み替えの大きな理由になっているが、子との同居の際の住宅上の事情が存在している状況も見える。

- ・ 家の構造上の問題をあげている場合でも、持家と借家に大きな違いは無い。
- ・ 家族からの支援を得ることが難しいことをあげている割合が、借家の方が持家より 11pt ほど高い。
 - ⇒借家の方に独居世帯もしくは夫婦のみ世帯が多いためと考えられる。
- ・ 独居世帯では、介護が備えられていることの安心感と、家族からの支援の割合がほぼ同程度となっている。
 - ⇒介護もさながらだが、家族代替機能への意向がある。
- ・ 夫婦のみ世帯では、介護の専門的な機能より低いが、家族からの支援の受けにくさも理由にあげている。
 - ⇒独居世帯と同様に、家族代替機能への意向。
- ・ 子との同居世帯の場合は、家族からの支援の受けにくさの割合は低い。他の世帯構成と比較して、家の構造上の問題等をあげている割合が他より高い。

図表- 13 住み替える理由（問 15-3・詳細）



第3章 サービス付き高齢者向け住宅をめぐる諸問題の整理と課題

1. サービス付き高齢者向け住宅の実態

ここまでの高齢者向け住宅等への住み替え意向に関する調査結果については、現在のサービス付き高齢者向け住宅の整備状況等とあわせて整理を行うこととし、その考察について本項で示すこととする。

(1) サービス付き高齢者向け住宅の形態と24時間対応型サービスの定義

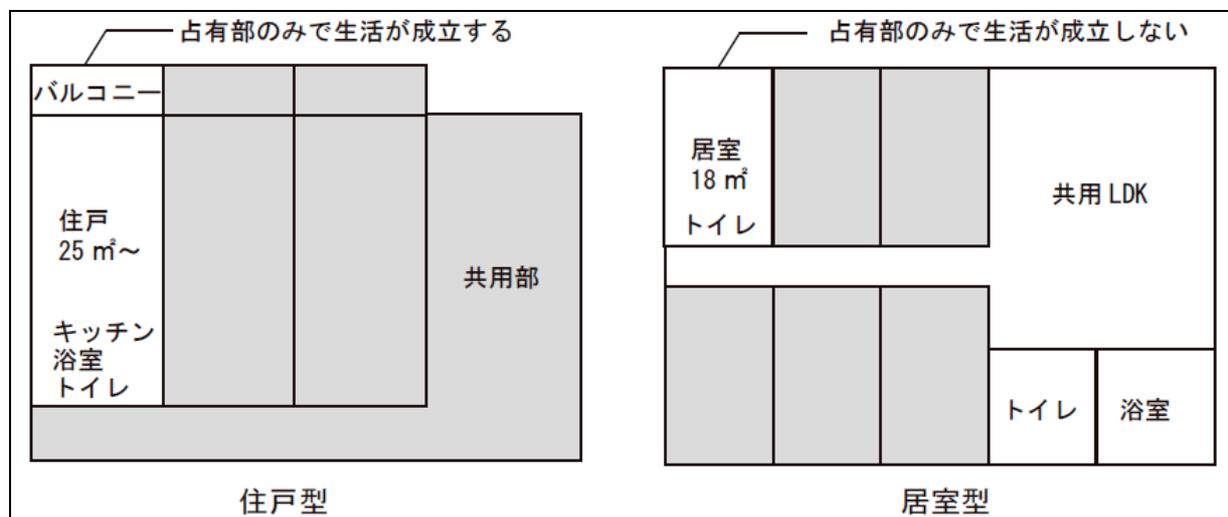
サービス付き高齢者向け住宅の本来機能は、「住まい+状況把握・生活相談サービス」であり、ここに付随するオプション機能として「(併設施設・連携事業者等から実施される)介護・医療サービス」がある。調査結果からは双方に対するニーズが混在していることが明らかになった。

市場で供給されているサービス付き高齢者向け住宅については、これらの機能を受けて典型的な特徴が見られるので、その類型と本研究内における24時間対応型サービスの定義を示す。

① サービス付き高齢者向け住宅における住戸型と居室型

サービス付き高齢者向け住宅について本研究では、高齢者住まい法で規定されている諸設備のうちトイレ、浴室、キッチンが占有部と共用部にどのように配置されるかに着目して、住戸型と居室型の2つの分類をしたので、以下のように定義する。

図表-14 サービス付き高齢者向け住宅の住戸型と居室型のイメージ



- ・ 住戸型（本来機能重視型）…全ての設備が占有部に配置されており、その部屋の中で生活が完結するもので、自ら生活を送ることが可能となっている。
- ・ 居室型（オプション機能重視型）…基本的には、少なくともトイレが占有部にあって、キッチン、風呂等は共用部に配置される等し、占有部内で生活が自己完結しないものである。（

② 24時間対応型サービス

ここでは、24時間対応の在宅医療及び訪問看護並びに、定期巡回・随時対応型訪問介護看護及び複合型サービス等を指すものとする。

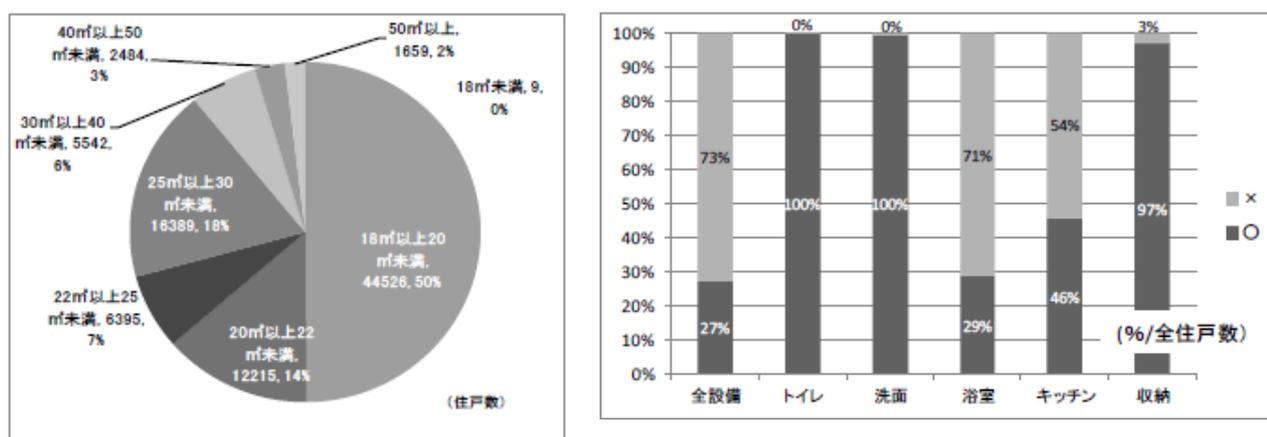
(2) 現在のサービス付き高齢者向け住宅をめぐる問題点

① 入居当初から介護を要する者向けの居室型に偏っている現状

都市部を中心に、急激な高齢者独居世帯及び夫婦のみ世帯の増加が見込まれており、重度の要介護者等が在宅生活を続けることのできる仕組みを構築することが大きな課題となっている。そうした中、国は地域包括ケアシステムの確立の方針を打ち出し、高齢期の住まいとしてのサービス付き高齢者向け住宅と24時間対応型サービスなどで在宅生活を担保する介護サービスの体制を整備することも、そのためのひとつの方策とされている。

その一方で、特別養護老人ホームの待機者数は増加の一途をたどる等、介護保険三施設に対応する分野のニーズは増え続けている。このニーズに市場が反応する形で、サービス付き高齢者向け住宅がその受け皿の一つとなっている実態がある。市場においては、現状では整備戸数のうち約7割が18㎡～25㎡が供給されており、介護サービスが提供されることが前提となった居室型が中心となっている状況が見られ、標準装備されている見守り機能以上に介護サービス付きの住宅への期待が現れていることが窺える。

図表- 15 居室面積別住戸数（平成24年12月1日現在）



出典：高齢者住宅研究所ホームページ

今後、在宅介護の推進が進んだ場合においても、様々な理由から居室型を必要とするニーズは完全には無くならないと考えられる。しかし、介護を重視したタイプのサービス付き高齢者向け住宅を地域毎にどの程度整備することが必要かについては、介護保険施設と在宅介護基盤整備の将来展望をもって検討する必要がある。

② 在宅介護基盤整備で変化するサービス付き高齢者向け住宅の役割

今後、24時間対応型サービスが地域に普及した場合、自ずと居室型のサービス付き高齢者向け住宅ニーズは下がると考えられる。具体的には、子との同居世帯、夫婦のみ世帯はサービス付き高齢者向け住宅に移らずとも生活継続が可能になり、24時間対応型サービスとあわせて生活支援サービスが提供された場合には、独居でもサービス付き高齢者向け住宅に移り住む必要はなくなる。また、見守りに対するニーズに対してICT機器の利活用も有効であり、今後はICTの操作に慣れた高齢者世代の出現やコミュニティ内の互助・共助の醸成等で、見守り自体のニーズが変化することも考えられる。このように在宅介護基盤整備の進み方によって、サービス付き高齢者向け住宅に人々が期待する機能や役割が変わっていくと思われる。

③ 高齢者向け住宅と介護サービスとの監督権者の違いや連携不足等から生ずる課題

サービス付き高齢者向け住宅はあくまで「住宅」の取り扱いであり、特定施設となっていない限り、現在の市区町村の介護保険事業計画の対象外である。基本的にサービス付き高齢者向け住宅の登録を行う主体は都道府県・指定都市・中核市である一方、住宅内で提供される介護保険サービスの保険者は市区町村であると共に、地域密着型サービスを除いては在宅サービスの指定権限は市区町村に一元化されていない。

今回の調査結果からも見られるように、現在の高齢者の住み替え動機は介護等のサービスの要望を起因とする状況が見られる。そうした状況を反映して、図表-14に見られるように、市場にはその要望を満たすサービス付き高齢者向け住宅が供給されている現実がある。高齢者住まい法においては、介護保険事業計画と高齢者居住安定確保計画との調和に関する規定があるので、地方公共団体等において福祉部局と住宅部局がまったく無関係に運用されている訳ではないが、当該計画が未策定の地方公共団体もあるなど、両者の連携不足が課題として顕在化している側面があり、連携を更に進める必要があると考えられる。こうした状況の中、サービス付き高齢者向け住宅の整備は、現在の介護等のサービスを期待する高齢者らの要望に応えるように進み、その結果として日常生活圏域外からの要介護者の移り住み現象のようにサービス付き高齢者向け住宅の供給が地域のニーズとは異なると思われる例、空室を多く抱える等の地域のニーズを越えているのではないかとと思われる例、他自治体からの要介護者の移り住み等を懸念して抑制的となって整備が進まない例等、適切な供給として進んでいない状況も見られる。

2. 世帯構成別・住居形態別にみた住まい方に関する考察

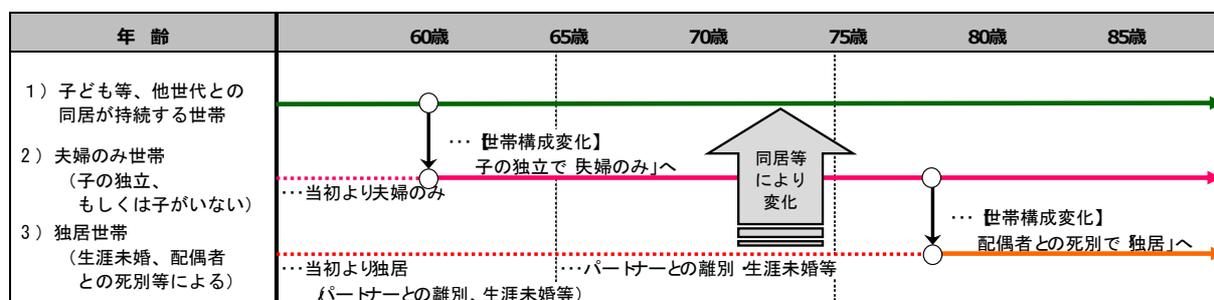
以上の課題、アンケート調査の結果を踏まえ、世帯構成、住居形態（所有形態含む）から、今後の検討の方向性を考察する。

(1) 高齢期のライフスタイルの変化と住み替えパターンの仮説

ケア需要の整理として、今回のアンケート調査のように世帯構成×住居形態でカテゴリをつくり、その上で要支援・要介護度による変化を見ていく方法が考えられる。世帯構成は現在のライフスタイルから見ると、一般的には次のように考えられる。

- 1) 子ども等、他世代と同居状態が持続する世帯
- 2) 子同居世帯→夫婦のみ世帯（子の独立等による）
- 3) 夫婦のみ世帯→独居世帯（生涯未婚、配偶者との死別等による）

図表- 16 ライフスタイルの変化（仮説）



以上に対し、いかに地域内で24時間対応型サービスが展開されるかが重要であり、単純に顕在化しているニーズに引きずられることは望ましくない。それは、子との同居世帯、夫婦のみ世帯の場合、最低限の「見守り」機能自体は家族内で確保されており、24時間対応型サービス+在宅医療があれば、住み続けることが本来は可能と考えられるからである。

それぞれのライフスタイルでみると、子との同居世帯の場合は家族の対応力がなくなってきた際に住み替えの意向が出てきていることから、そのタイミングで24時間対応型サービスを如何に活用させるかがポイントと考えられる。その中で課題としては、家族が同居する住宅に対するバリアフリー化等のほか、介護事業者が家に立ち入ることへの空間的・心情的な点からの整理、在宅介護に対する啓発や同居家族の不安の払拭等があり、その上でどうしても受け止めきれないニーズに対して、初めて住み替えが検討されるものと考えられる。安易な居室型への住み替えニーズをいかに抑えることができるかが課題である。

【世帯構成別の介護保険サービス利用形態（昨年度調査結果より）】

昨年度実施した日常生活圏域単位で介護保険給付履歴データを用いて実施した居宅サービス（標準的居宅サービス）の利用状況の調査結果から次のように考察した。

- ① 子との同居世帯や夫婦のみ世帯等世帯の中に要介護者以外の同居家族がいる場合、利用の中心となるサービスは通所・短期入所サービスの利用であり、訪問系サービスはあまり利用されていない。しかし、夫婦のみ世帯においては要介護度が高くなるにつれ、訪問系サービスの利用は増加する傾向があり、必ずしも訪問系サービス事業者が自宅にくることを拒むものではなかった。子との同居の場合は遠慮等によって通所系を中心に利用することによって、夫婦の場合は配偶者ができるところまで世話をすることによって、それぞれ訪問系サービスは利用せずに自宅での生活を継続していることが窺えた。
- ② 要介護者が独居である場合、要介護度が低い時から訪問系サービスの利用が進んでいる。今後は核家族化の進行・高齢者のみ世帯の増加が予想されるが、その中で在宅生活を支えていくには訪問系サービスのニーズへの対応が必須であると考えられる。

(2) 第2章の分析結果を踏まえた考察

未婚独居者の高齢化が今後の課題となっているが、現時点においては(1)で示した通り、子との同居が継続するパターン、そこから子が独立し夫婦のみになるパターン、配偶者のいずれかが死亡等により独居となるパターンとの3つが考えられる。この3つについては第二章の分析結果から次のように考察した。

子との同居からは、介護サービスが必要になった際、家族への気兼ね等が生じ自宅で介護サービスの利用を控え、住み続けることが難しくなり、居室型へのニーズに繋がる可能性がある。一方、夫婦世帯においては配偶者との死別が住み替えで最も多いタイミングであった。アンケート結果から独居では健康不安へのニーズがあり、居室型と住戸型のいずれが良いかという希望は同等であったが、住戸型が基本になっていくべきではないかと考えられる。これは先の夫婦世帯の状況を踏まえると、配偶者との死別等により独居になった場合、見守りが必要な比較的早期から住替えニーズが生じ、その後要介護状態になるという状況があるからである。

このように考えると、子との同居パターンは今後減っていくことから、自ずと居室型ニーズが減るので、これについては将来の必要性を見通した戦略的対応が必要である。

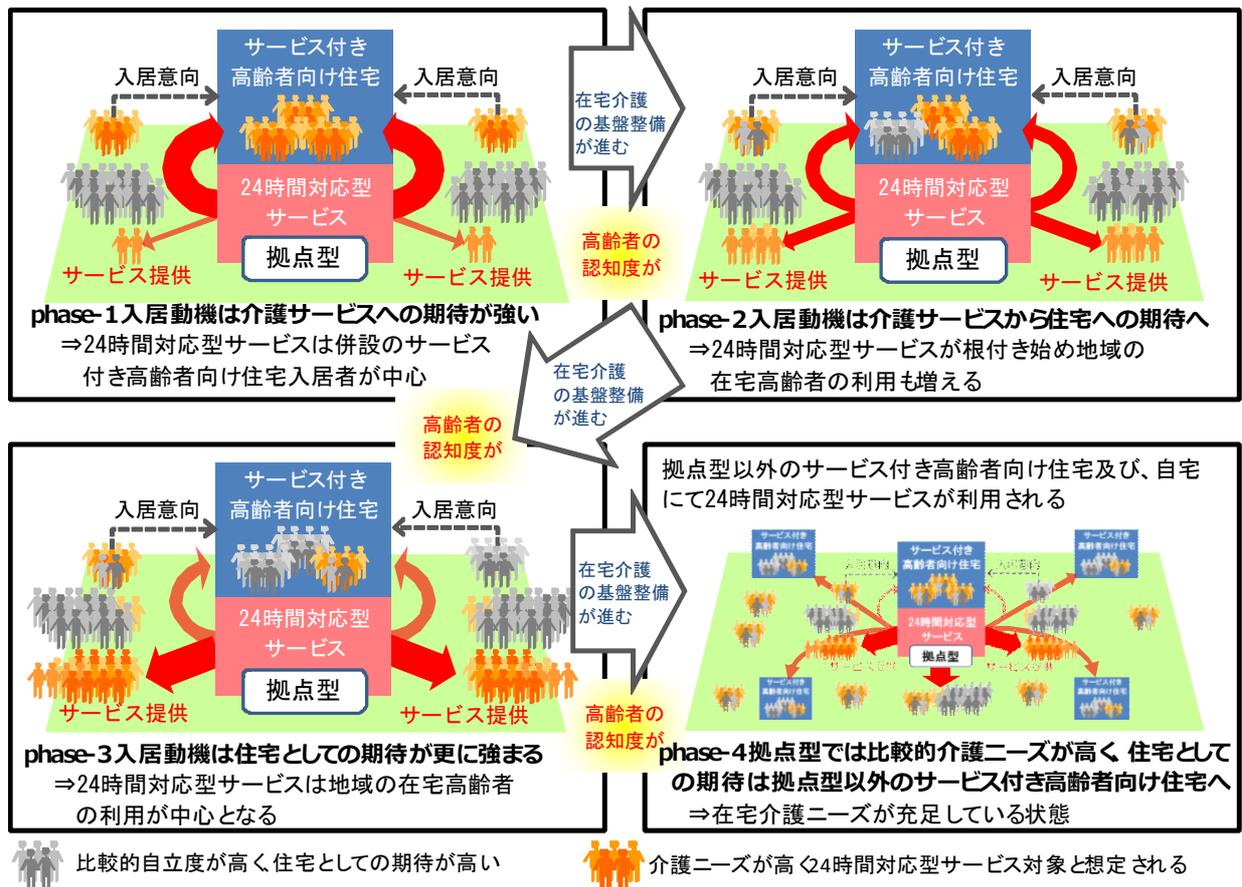
また、子との同居世帯については持家、借家共に住替え希望の理由に住宅上の課題が挙げられているが、子世帯への気兼ねや子世帯がプライバシーを保ちたい気持ち等が存在すると思われ、介護が必要となった場合に居室へ直接アクセスできない等の理由が推察され、これについては考察を深める必要がある。

(3) 将来展望を見据えたサービス付き高齢者向け住宅及び24時間対応型サービスの整備による戦略的展開の必要性

現在は地域包括ケアによる考え方の下、高齢者の心身の状況に応じて、施設のみに頼ることなく、サービス付き高齢者向け住宅を含めた在宅で24時間対応の介護・医療などが受けられるような環境整備へ向かう過渡期にある。在宅介護の成立に向けては、現在未分化となっている介護サービスのニーズと住宅のニーズを整理していく必要があるが、そのためにサービス付き高齢者向け住宅が果たす役割は大きいと考えられる。在宅介護基盤の整備は急務ではあるが、重度の状態

になっても在宅で暮らせるのか不安に感じている高齢者や家族の意識が変化するのにも、相応の時間がかかると考えられる。そのため、24時間対応型サービスが地域に根付き、そのサービス内容が理解され、普及するまでには時間がかかるので、開始当初は24時間対応型サービスのみで事業成立させることは困難な場合が多いと考えられる。24時間対応型サービスは、居室型や住戸型のサービス付き高齢者向け住宅と合わせて整備を行い、その中で24時間対応型サービスの経営を成り立たせながら地域の在宅へのサービスの普及を図るなど、適正なレイアウトを検討しながら拠点展開を戦略的に考える必要がある。このことにより、やがてはサービス付き高齢者向け住宅に期待される機能も、高齢期に適した住宅としての「場」として改めて明確化されることになる。なお、このような拠点が整備され、見守り・相談の生活支援サービスが24時間対応型サービスとパッケージになっていけば自宅での継続居住も可能になることからサービス付き高齢者向け住宅ニーズは減少していくと考えられる。図表17は以上のプロセスをイメージとして表現したものである。

図表- 17 在宅介護基盤の整備に伴うサービス付き高齢者向け住宅の役割変化



以上は、特に今後急速に後期高齢者が増加する大都市圏を想定した場合の検討であり、個別具体の検討に際しては、地域毎の特性を勘案する必要がある。

しかし、そのいずれの場合にも、あらためて在宅介護基盤確立におけるサービス付き高齢者向け住宅の役割に着目し、在宅介護基盤の整備・確立のロードマップ上にサービス付き高齢者向け住宅が段階的に果たすと考えられる役割を精査して位置づけるべきと考える。

(4) 市区町村内における部門間連携の必要性

以上のような戦略を展開する上で、市区町村レベルにおいて介護保険行政とサービス付き高齢者向け住宅行政が何らかの形で連携することは不可欠であり、その取り組みが必要である。特に、介護保険事業計画と住宅等整備計画との関係は重要であり、医療計画における在宅医療の実施においても配慮される必要がある。

(5) 住み替えニーズの把握手法整備に向けて

① 調査時の実施事項

今回の調査からは、高齢者用住宅等への住み替えの意向については、世帯構成による影響が強いことが確認された。また、住居の所有形態は、居住の安定性や資産の保有状況に関係するものであり、今回の調査でも一定程度の影響は確認されたものの、そのことがどこまで直接的な影響となっているかが確認できなかったため、今後も引き続き検討が必要である。

以上から、介護保険事業計画策定の際に実施する日常生活圏域ニーズ調査等では、世帯構成・住宅の状況を確認するとともにそれらによる分類を行い、そのニーズの傾向を分析しておく必要がある。また、今回は実施しなかったが、家族がいる場合でも日中独居の可能性があることから、それらの確認を行っておくことが望ましい。単に利用者像の把握が目的の場合、抽出調査によって確認することも可能であろうが、世帯構成等の実態は実際に確認しないと不明な点があるため、確実な整備量の把握という点からは、調査は全数実施が基本になると考えられる。

図表- 18 調査実施時の配慮事項

項目	配慮事項
世帯構成についての確認	<ul style="list-style-type: none">・ 現時点での住み替えの意向の確認。住み替えを想定する場合には、その住み替え先候補を提示して選択。・ 支援が必要となった場合、住み替えの意向の確認。住み替えを想定する場合には、その住み替え先候補を提示して選択。・ 住み替えに要しても良いと考えられる費用（追加） (注) 住み替え先について具体的な施設種の名称をあげることは、理解が進んでいない場合には却って混乱を招く可能性がある。状況次第だが、機能で示した方が有効な場合も考えられる。
住宅についての確認	<ul style="list-style-type: none">・ 住居の所有状況、居住している建物種別（一戸建・集合）等。・ 住み替えを志向する理由については、家の構造、家族からの支援、介護等の専門的支援の確保のほか、家族に迷惑となるなど心理面等も確認しておくことが望ましい。
継続調査	<ul style="list-style-type: none">・ 在宅サービスの整備状況や在宅介護の信頼性が高まることと並行して、サービス付き高齢者向け住宅のニーズが変化していくと考えられることから、継続して調査を行っていくことが適切である。
全数調査	<ul style="list-style-type: none">・ 単なる利用者の実態像把握であれば抽出法で足りるが、ニーズの正確な把握、地域ごとに異なることが想定されることから、全数を対象として調査とすることが望ましい。

② 留意点

i) 在宅介護基盤の整備状況によって変化するニーズ

現在の日本は、在宅介護を基本とした地域包括ケアシステムに本格的にシフトする過渡期にある。在宅介護を基本に置いた地域包括ケアシステムの実現には、高齢者やその家族が「高齢期を迎えても安心して自宅に住み続けられる」という実感を持っていることが一つの前提条件となると考えられる。今回の調査結果での住み替えに対する意向からも、住み替え先には住宅としての機能より、サービスが調達できる場としての機能に期待があることがうかがわれた。よって、今後の24時間対応型サービスをはじめとする在宅介護基盤の整備により、介護が必要となっても自宅で住み続けることができる在宅介護基盤が整備されれば、その意向は変化するものと考えられる。今回の調査では、本来の意向として「現在の住まいに住み続けたい」とする人は8割いるものの、そのうちの1割は支援が必要となったら住み替えたいと考えている。また、当初より住み替えたい・わからない・特に決めていないとする残りの2割程度の方は、在宅介護基盤の整備によって、ニーズが変化する可能性がある。このように、地域の在宅介護基盤の整備状況がサービス付き高齢者向け住宅の整備に影響を与えられことから、ニーズ把握の際には、当該地域の在宅介護基盤の整備状況と今後の予定を確認することが必要である。

ii) 地域性の重視

当該地域の人口構成や地域資源、地形や風土等も影響を与えることから、その勘案も必要である。以上の点や現在の過渡期にある状況から、各々の地域でサービス付き高齢者向け住宅の機能として重視したいポイントは異なるとも考えられる。

iii) 調査の継続による利用者像変化の把握

今回の調査結果から見えた世帯構成による意向は、あくまで現時点での意向である。在宅介護基盤の整備状況だけでなく、在宅介護に対する高齢者や家族の認知度や信頼度の高まり、年代による意向の変化等から意向は変化することが想定されるため、利用者像の変化を継続して行っておく必要がある。

また、調査で得られた回答はあくまで「本人の意向」であり、同居家族がいれば、そちらの意向も入ることから実際の行動とは異なる場合もある。その場合の要因等についても、今後は検証を進める必要がある。

おわりに

現在は24時間対応の介護・看護・医療などが自宅等で受けられるような環境整備が進められている過渡期であり、これらの地域展開がなされないうちは、介護保険三施設に対応する分野のニーズは増え続けていることを踏まえると、サービス付き高齢者向け住宅に対して期待される役割として、介護等の生活を支援するサービスの部分であり続ける可能性があり、24時間対応型サービスの整備は今後急ぐ必要がある。

24時間対応型サービスが整備され、その利用が根付いていけばサービス付き高齢者向け住宅は必ずしも24時間対応型サービスの拠点とパッケージ化する必要がなくなり、高齢期の「生活」の場としての期待に応えるものになっていく必要がある。その際、整備方法も同じ新築でも同じ住棟内で、あるフロアはサービス付き高齢者向け住宅として登録された住戸が並び、別のフロアは若年世帯が入るような多世代居住の形態もあり得るし、改修で整備する場合には、公営住宅の転用や、地域内の空き家をグループ化して活用して住み慣れた環境を活かすことも想定されるなどあらゆるパターンの促進が期待される。

こうしてサービス付き高齢者向け住宅がサテライト的に、既に整備された拠点や地域内に点在する各事業者等と連携を想定して整備されたり、既存住宅等のバリアフリー化がなされたりするなどして、高齢期の住まい方に選択肢が充実したものになっていく。

このようなことを踏まえ、24時間対応型サービスをパッケージ化したサービス付き高齢者向け住宅の整備促進及び、高齢者の住まいを中長期展望に立ち2025年に向けた検討を行うことなどが今後は必要である。

検討委員会 委員等名簿

<検討委員>

(敬称略、五十音順)

氏名	所属
高橋 紘士(委員長)	国際医療福祉大学大学院 教授
石原 美智子	社会福祉法人新生会 理事長
大月 敏雄	東京大学 工学系研究科建築学専攻 准教授
大方 潤一郎	東京大学 工学系研究科都市工学専攻 教授
狩野 信夫	東京都住宅供給公社 少子高齢対策部 部長
小山 剛	社会福祉法人 長岡福祉協会高齢者総合ケアセンター こぶし園 総合施設長
園田 真理子	明治大学 理工学部建築学科 教授
東内 京一	和光市 保健福祉部 部長
堀田 聰子	独立行政法人 労働政策研究・研修機構 研究員
村上 卓也	独立行政法人 都市再生機構 東日本都市再生本部 第3エリア(港区担当) エリアマネージャー
村嶋 幸代	大分県立看護科学大学 学長

<柏市役所>

氏名	所属
松本 直樹	柏市保健福祉部 福祉政策室 室長
梅澤 貴義	柏市保健福祉部 福祉政策室
大川原 和彦	柏市保健福祉部 高齢者支援課
片山 郁夫	柏市都市計画部 都市計画課

<オブザーバー>

朝川 知昭	厚生労働省老健局振興課
稲葉 好晴	厚生労働省老健局振興課
林 俊宏	厚生労働省老健局総務課
篠田 浩	厚生労働省老健局総務課
山口 義敬	厚生労働省老健局高齢者支援課
坂本 努	国土交通省住宅局安心居住推進課
江田 頼宣	国土交通省住宅局安心居住推進課
西村 尚久	国土交通省住宅局安心居住推進課
田伏 翔一	国土交通省住宅局安心居住推進課
中井 孝之	社会福祉法人 長岡福祉協会 首都圏事業部
中澤 哲也	社会福祉法人 長岡福祉協会 首都圏事業部
杉浦 昭子	スギメディカル株式会社
佐野 けさ美	スギメディカル株式会社
加藤 邦彦	独立行政法人 都市再生機構 本社住宅経営部
久保 明	独立行政法人 都市再生機構 本社住宅経営部
辻 哲	(株)ヘルスケアパートナーズ (東大HIP)
神谷 哲郎	東京大学高齢社会総合研究機構 (東大HIP)
椎名 一博	三井不動産 (株) (東大HIP)
高田 久義	(株)日立製作所 (東大ジェロントロジーネットワーク)
田中 紀之	大和ハウス工業 (株) (東大ジェロントロジーネットワーク)
李 鎔根	東京大学工学系研究科 建築学専攻

<事務局>

氏名	所属
辻 哲夫	東京大学高齢社会総合研究機構
廣瀬 雄一	東京大学高齢社会総合研究機構
後藤 純	東京大学高齢社会総合研究機構
吉江 悟	東京大学高齢社会総合研究機構
木全 真理	東京大学高齢社会総合研究機構
名取 直美	(株)富士通総研 第一コンサルティング本部 公共事業部
東 史人	(株)富士通総研 第一コンサルティング本部 公共事業部

高齢者等が支援を受けながら住み続けられるサービス付き高齢者向け住宅など、高齢者等の住まい方とその支援方策等に関する調査研究事業 報告書
(平成 24 年度老人保健事業推進費等国庫補助事業)

発行月 平成 25 (2013) 年 3 月

発行者 国立大学法人東京大学高齢社会総合研究機構

〒113-8656 東京都文京区本郷 7-3-1 工学部 8 号館 701 号室

<http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/index.html>

禁無断転載
