

高齢化に伴う住環境整備のあり方と課題 (Vol.5)

－介護支援を考慮した高齢者の住まいと
福祉ビジネスの方向性についての一考察－

井 上 伸 明

要 旨

わが国は、急速な高齢化の中、高齢者のみ世帯の増加や特別養護老人ホームの入所待ちによる在宅介護の問題など、高齢者福祉における多くの問題を抱えている。このような社会情勢の中、2011年4月に「高齢者住まい法」が一部改正された。そして、新たな高齢者向け住宅施策として、国土交通省と厚生労働省の共管により「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。

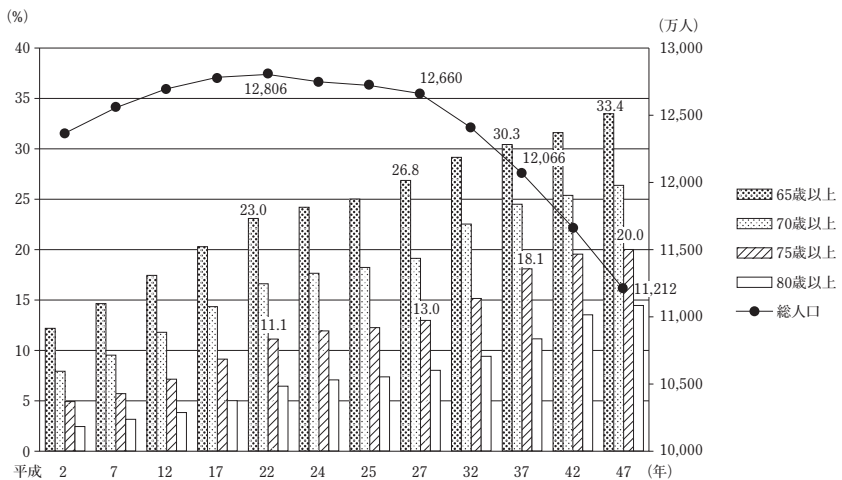
本稿は、将来の介護支援を考慮した高齢者の住まいと生活ニーズに対して、行政の高齢者対策が福祉ビジネスとして継続するための問題点と課題について、サービス付き高齢者向け住宅と介護保険制度によるサービス体制の現状より考察したものである。

キーワード：地域包括ケアシステム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者
住まい法、介護保険制度、高齢化率

はじめに

近年におけるわが国の急速な高齢化は、国民生活の中においても非常に深刻な問題となっている。総務省の発表によると、平成25年9月15日現在で65歳以上の高齢者人口は約3,186万人で、総人口に占める割合（高齢化率）は25%となり、人口および割合ともに過去最高となった。これは、団塊の世代（昭和22年～24年生まれ）のうち、昭和23年生まれが新たに65歳に達したことによるものである。そして、2025年には団塊の世代が全員75歳となり、3人に1人が65歳以上、5人に1人が75歳以上になると予想されている（図1）。それに伴い高齢者のみ世帯は今後も増え続け、2023年以降は後期高齢者のみ世帯が急増すると予測されている¹⁾。

また、要介護認定者も増え続け、高齢者のいる世帯で介護保険を利用している者は、平成24年3月末で約515万人となっている。そのうち、居宅サー



平成2年～22年は「国勢調査」、平成24年及び25年は「人口推計」、平成27年以降は「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」出生（中位）死亡（中位）推計（国立社会保障・人口問題研究所）から作成。

図1 総人口及び高齢者割合の推移

ビスを受けている者の総数は、要支援を合わせると約430万人という結果になっている。これは、高齢者のいる世帯の19.3%の者が居宅サービスを利用していることになる²⁾。施設への移行が必要な高齢者も多い中、特別養護老人ホームの入所待機者は年々増え続けている。厚生労働省（2009年12月）の発表によると、特別養護老人ホームの総定員数42万9,272人（2008年度）に対し、42万1,259人が入所待機の状態となっていることがわかった。また、そのうちの約5割が在宅者であるという実態も見えてきた。特別養護老人ホームの新設がなかなか進まない中、介護支援を施設から在宅へシフトせざるを得ない状況になってきた。

このような状況をふまえ、福祉サービスと高齢者の住まいを組み合わせた仕組みを普及させるため、国土交通省と厚生労働省の共管により「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、2011年10月に施行された。これは、高齢者の住宅施策としては、初めての公的な“賃貸住宅での生活支援”の制度化となった。そして、これからの在宅における高齢者介護支援を、住宅行政と福祉行政が連携し協働しながら進めていくという方向性が示された。特に、介護保険制度との連携として、“24時間対応の定期巡回・随時対応サービス”が創設された。これは、重度の介護者をはじめとした要介護高齢者の在宅生活を、訪問介護と訪問看護等の連携により支えるためのサービスである。

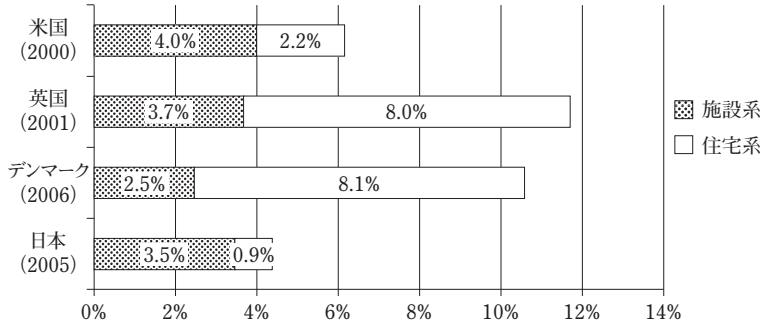
これらの施策は、現在のわが国の高齢化の現状を鑑みると、福祉ビジネスとしても多いに期待できるものと思われる。しかし、施行から2年半が経過した今、サービス付き高齢者向け住宅の登録状況は、2012年度は急速に伸びたものの2013年からは伸び率が低下してきている。また、24時間対応の定期巡回・随時対応型サービスについても、平成25年11月末現在、180保険者で374の事業所が指定を受けているにとどまっている。このサービスは、地域包括ケアシステムの中核的な役割を担う重要な制度として、2012年度の改正により介護保険制度に導入されたものである。にもかかわらず、事業所の参入が伸び悩んでいる現状がある。

行政は、今後の重要な課題である在宅高齢者の介護支援や生活支援サービスについて、サービス付き高齢者向け住宅とそれに連携させた“24時間対応の定期巡回・随時対応サービス”や“複合サービス”など、多様化したニーズに対応すべく施策を打ち出してきた。しかし、これらの施策を福祉ビジネスとして成立させ、かつ継続していくためには、高齢者の生活ニーズの把握や行政の福祉施策に対する方向性、さらには企業等が期待している福祉ビジネスとなり得るか等、多くの問題点や課題があると思われる。

I. 高齢者の居住場所に対する意識と生活ニーズ

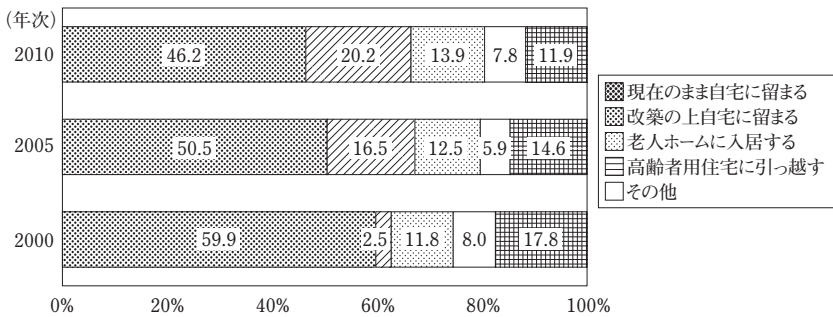
先に述べたように、わが国の高齢化は今まで経験したことのない速さで進行している。福祉行政は、2025年の高齢化率の状況視野に入れ、多方面から高齢者支援策を進めてきた。将来の介護を考えた場合、高齢者にとって今後の住まい（居住場所）の選択は、在宅生活をできるだけ長く維持するためにも非常に重要な問題となってくる。わが国の高齢者住宅の状況を欧米各国と比較（図2）してみると、介護施設等の施設系は3.5%とあまり差はないが、高齢者住宅等の住宅系は0.9%と非常に低い数値となっている。また、施設系と住宅系を合わせても4.4%にとどまり欧米各国に比べ、わが国の高齢者住宅の供給は立ち遅れているのがわかる。

では、わが国の場合、高齢者は将来身体機能が低下した場合の居住場所について、どのような希望を持っているか。総務省・第7回「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査³⁾」による調査結果（図3）によると、自宅に留まる（改築含む）と答えた者が66.4%であり、老人ホームの入居を希望している者が13.9%となっている。高齢者用住宅の転居を希望している者は、わずか7.8%という数値になっている。この調査結果からみると、多くの高齢者は身体機能が低下しても、住み慣れた自宅での生活を希望していることがわかる。しかし、調査時点で在宅生活において介護等の不安を持っている者は、終の居住場所として老人ホーム等の施設を希望している。この結果見え



国土交通省・高齢者住まい法の改正について「高齢者住まい法の改正に至った背景」より作成。

図2 全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合



総務省 (2010)「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」より作成

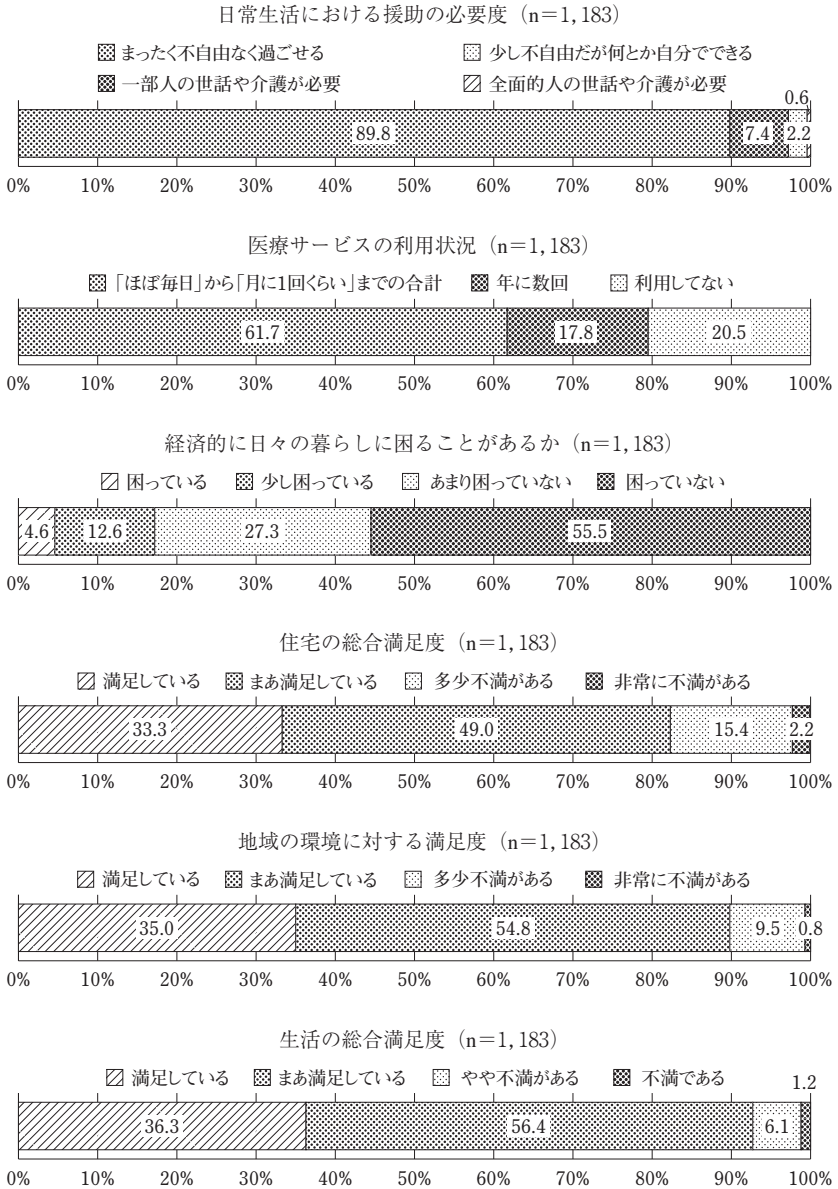
図3 身体機能が低下した場合の居住場所の希望

てくることは、高齢になってもできるだけ長く住み慣れた住環境で過ごせることを望んでいるが、それが叶わなくなった場合は、施設を終の居住場所として希望している。この結果より、現時点での選択肢として、施設意外にニーズに合った介護支援サービスを受けられる居住場所が少ないという現状が見えてくる。しかし、特別養護老人ホームは2011年現在で、入居待機者が約42万人という非常に難しい状況である。そのような状況の中にあっても高齢者住宅への転居を希望する者が少ないのは、わが国の高齢者住宅の供給が、

ハードおよびソフト面ともに立ち後れている現状を物語っている。

次に、高齢者の生活意識について同調査結果（図4）を集約すると次のような生活ニーズが見えてくる。

- **日常生活における援助の必要性**：「まったく不自由なく過ごせる」と「少し不自由だが何とか自分でできる」の割合の合計が97.2%であり、ほとんどの高齢者が多少の不自由はあっても自立した生活をしている。
- **医療サービスの利用状況**：「利用していない」が20.5%で、毎月1回以上利用している割合の合計が61.7%と、医療サービスの利用頻度は高い。これは、生活圏内における“かかりつけの病院”の存在が多いに関係していると思われる。
- **経済的にみた日々の暮らし**：「困っていない」と「あまり困っていない」の合計が82.8%と、多くの高齢者は日々の生活において経済的にはあまり困っていない状況である。
- **現在住んでいる住宅の総合満足度**：「満足している」が33.3%、「まあ満足している」が49.0%であり、現在の居住環境については多少不満（生活上の不便）があるものの、全体的にはある程度の不便を感じながらも、住み慣れた住まいで問題なく生活が送られていると思われる。しかし、「身体機能が低下した場合の住みやすさ」となると状況が変わってくる。「多少問題がある」が47.2%となっており、「住みやすい」と「まあ住みやすい」の合計36.4%を上回る数値となっている。これより、高齢者の多くは現時点では身体機能にあまり問題ないため現状の居住環境である程度満足（生活に不自由が無い）しているが、将来の身体機能低下を考えた場合は、今住んでいる居住環境に対して、多くの高齢者が何らかの不安を持っているということがわかる。
- **地域の環境に対する満足度**：「満足している」が35.0%、「まあ満足している」が54.8%であり、「満足している」が3割程度と、現在住んでいる地域の環境については満足度は低くなっているが、「まあ満足している」の54.8%をみると、地域の環境問題に対して地域住民や行政が前進的に取り



総務省 (2010) 「第7回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果」より作成

図4 高齢者の生活と意識に関する調査

組み、高齢者も自ら参加し、関心をもっていることがうかがえる。また、多少の不満等はあるにしても、住み慣れた地域の環境にはある程度の満足感を感じている。

- **生活の総合満足度**：現在の生活に満足しているかについては、「満足している」が36.3%、「まあ満足している」が56.4%であり、「満足している」が3分の1程度となっており、生活への満足度はあまり高くはないが、「満足している」と「まあ満足している」の合わせた割合をみると、高齢者のほとんどは現在の生活に多少不満はあっても、ある程度の満足感を感じているという結果となっている。

これらの統計結果を総合して言えることは、わが国の多くの高齢者は現在の住まいに対してあまり生活の不便を感じていないが、将来の身体機能の低下や介護支援を考えた場合は、住まいに対する不安が多くみられる。多くの高齢者は、改築等により福祉的な住環境整備をすることで住み慣れた住まいや地域で生活することを望んでいる。この背景には、現在居住している地域の社会環境に対しての住みやすさや、生活圏内での“かかりつけの病院”の存在が多く関係していると思われる。また、日々の生活においては経済的にもあまり困っておらず、生活全般の総合的な満足度からみても、ほとんどの高齢者はある程度満足しており、住み慣れた地域で、ある程度満足して生活しているという実態が感じられる。

Ⅱ. 高齢者住宅施策の変遷とサービス付き高齢者向け住宅の現状

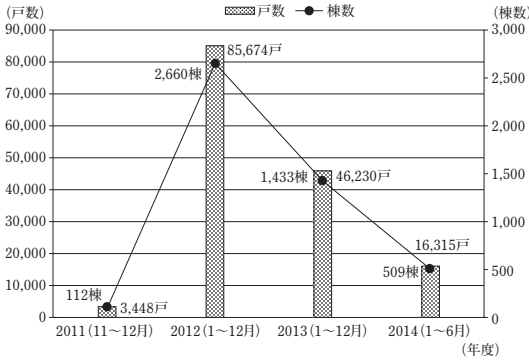
1. 高齢者住宅施策の変遷

わが国は、1980年代より高齢化の進展が顕著になり始めた。また同時に少子化の問題も現れてきた。特に高齢化の問題は、わが国にとって今まで経験したことのない様々な問題を投げかけてきた。そしてこの問題は、医療・福祉にとどまらず、日常生活の拠点となる“住まい”にまで及んできた。行政は、このような社会情勢を鑑み、高齢者住宅施策への取り組みを本格化し始

めた。1987年には、高齢者向け公共賃貸住宅の供給事業⁴⁾が開始され、その後は高齢者住宅施策が積極的に展開されてきた。そして、1998年に「高齢者向け優良賃貸住宅制度（以下、高優賃という）」が創設され、これまでの高齢者住宅事業がこれに収束された。その後2001年に、「高齢者住まい法」が制定され、高齢者の居住の安定確保における施策が打ち出された。具体的には、終身建物賃貸借制度の導入や、死亡時一括償還型融資（リーバース・モーゲージ）などである。さらにその年に借家居住者への支援として、「高齢者円滑入居賃貸住宅（以下、高円賃という）」そして2005年には、「高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃という）」の登録・閲覧制度が開始された。この制度により、高齢者向け賃貸住宅の個々における内容についての詳細で、より正確な情報が提供されるようになった。しかし、急激な高齢化と核家族化とともに、家庭内での介護力の減退や老々介護の問題など、多くの課題がみえてきた。特に高齢者単身・夫婦のみ世帯の急激な増加は、将来の介護支援を考える上で大きな社会問題となってきた。このような状況の中、特別養護老人ホームの入所待ちは増え続け、施設の新設は進まない中、介護支援を住宅へシフトせざるを得ない状況となった。しかし、先に述べたように、わが国は欧米諸国と比較しても、サービス付の高齢者住宅の供給が絶対的に不足している。そして、高齢者対応の居住環境や在宅ケア等における急速な対応が迫られる中、2011年4月に「高齢者住まい法」が一部改正され、その中でも高齢者向け住宅施策として、「サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住という）」の登録制度が創設された。改正法は2011年10月20日に施行され、サ高住の登録が開始された。この制度により、従来の高齢者賃貸住宅（高優賃・高円賃・高専賃）の登録制度は廃止され、サ高住に一本化された。

2. サ高住の登録の推移と現状分析

サ高住は、福祉サービスと高齢者の住まいを組み合わせた賃貸住宅で、今後の地域包括ケアシステムの実現を睨んだ取り組みでもある。この創設は、厚生労働省と国土交通省の共管によるものであり、2012年より各地方自治体

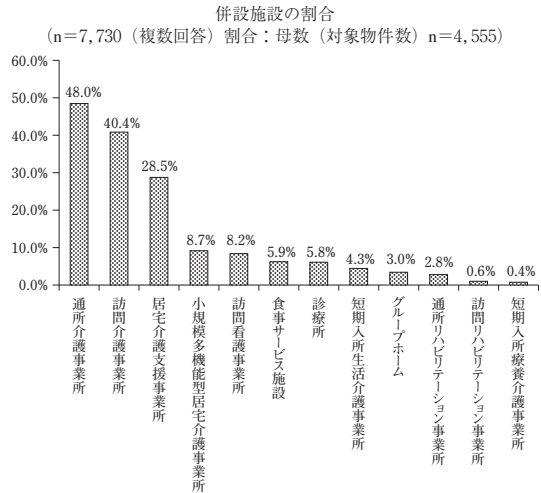


提供されるサービス (n=4,555)

	実数(物件)	割合
状況把握・生活相談	4,555	100.0%
食事の提供	4,313	94.7%
健康維持増進サービス	2,709	59.5%
調理等の家事サービス	2,294	50.4%
入浴等の介護サービス	2,155	47.3%

運営法人等種別 (n=4,319)

	実数(物件)	割合
株式会社	2,424	56.1%
医療法人	617	14.3%
有限会社	573	13.3%
社会福祉法人	369	8.5%
NPO 法人	149	3.4%
個人	83	1.9%
各種組合	18	0.4%
その他	86	2.0%



運営業種別 (n=4,236)

	実数(物件)	割合
介護系事業者	2,747	64.8%
医療系事業者	676	16.0%
不動産業者	345	8.1%
建設業者	121	2.9%
ハウスメーカー	11	0.3%
その他	336	7.9%

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (2014年6月末時点の統計) より作成

図5 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況

による本格的な取り組みが始まった。国の方針としては、今後10年で600万戸を計画している。そして、サ高住の登録制度施行から2年半が経過した現在までの登録状況等をもてみる (図5)。開始された2011年は、2カ月の期間で棟数が112棟、総戸数が3,448戸であり、行政が期待した割には登録戸数の伸びは少ない。しかし、翌2012年は棟数2,660棟、総戸数85,674戸と急速

な伸びを示した。だが、2013年は棟数1,433棟、総戸数46,230戸で棟数・総戸数とも前年比の53.9%にとどまり、2年目にして急激な減少となった。そして、2014年になってもこの傾向は続き、6月末時点の集計では、棟数が前年度上半期比の66.0%、総戸数が64.8%という結果になっている。運営法人等の種別については、株式会社が全体の半数以上の割合を占めている。続いて、医療法人・有限会社・社会福祉法人となっており、これらの法人の合計が92.2%と、大半を企業系と医療・福祉系法人が占めている。特に企業系法人の参入は、2012年になって急速に伸びている。運営種別では、介護系事業者と医療系事業者で約80%を占めている。提供されるサービスは、サ高住に義務付けられている“状況把握・生活相談”以外に、食事の提供が94.7%と、ほぼ全件で提供されている。また、健康維持増進・家事・入浴等の介護サービスなど、日常生活における支援については、おおむね半数の物件で提供されている。併設施設の状況をみると、多くのサ高住で、通所・訪問介護や短期宿泊・医療・リハビリなどの生活支援サービスを、サ高住を含めた建物内で提供できる体制が整いつつある。特に通所・訪問介護サービスや居宅介護支援サービスについては、他のサービスに比較し提供率が高くなっている。

Ⅲ. サ高住と介護保険制度との連携における問題点と課題

1. サ高住のサービス内容と問題点

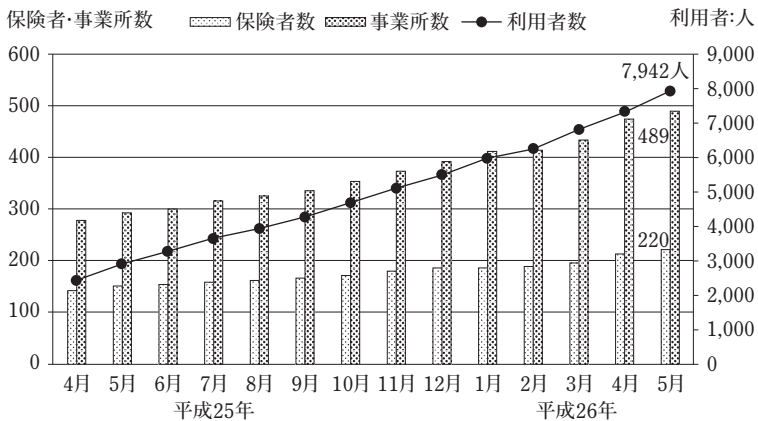
サ高住に義務付けられているサービスは、安否確認と生活相談の2つだけである。住宅内でのそれ以上のサービスについては、当該のサ高住が設置しているサービス体制や内容による。その中で特に問題となりやすいのがサ高住のサービス体制である。サ高住のサービスは、義務付けられたもの以外は設置者が任意に設定できるため、非常に柔軟性のある形式であり、そのため住宅ごとの差が大ききという問題が生じる。もし安否確認と生活相談以外はサービスが設置されていない場合は、地域の介護サービス等を利用しなければならない。2014年6月時点のデータ(図5)によれば、食事のサービスは

ほぼ全物件で提供されている。しかし、約5%の物件については食事サービスの提供はなく、自炊あるいは宅配サービス等を利用することになる。また、介護が必要になった場合の介護サービス（入浴など）については、約半数の物件で提供されている。だが、サ高住が将来の介護を見据えた上での住まいの選択である以上、自立支援から介護支援に至る連携的なサービスを充実させることが必要ではないかと考えられる。さらに、サ高住の併設施設をみると、介護支援サービスの提供母体として、通所・訪問・居宅介護支援事業所の併設が整いつつあるが、それでもまだ総物件の半数にも至っていない。また、運営法人に医療法人が少ないこともあってか、医療系のサービスを併設している物件が非常に少ない。特にわが国の高齢者は欧米等に比較し、医療サービスの利用頻度が高いという現状からみると、医療系のサービスが提供されることは、サ高住の住人にとって安心できる生活環境の大きな要素となり得ると思われる。

2. 介護保険制度との連携における問題点と課題

介護保険制度は2000年に施行され、その後社会情勢に応じた2度の法改正があり、2011年に3度目の法改正が行われた。そして、2012年4月より改正介護保険制度が全面施行された。この改正法は、施設から在宅介護への移行や在宅介護と医療との連携に重きを置いたものである。特に今回の改正介護保険制度の目玉となるサービスが、24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」である。内容としては、食事や排泄の介助、看護のための定期的な自宅訪問の他、利用者の連絡があれば必要に応じて24時間いつでも自宅に駆けつけてくれるサービスである。このサービスは、住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する、地域包括ケアシステムの構築を実現するための中核を担うものでもある。サービス内容については、ケアマネジャーらのケアプランがもとになり、10分程度の短時間でもサービスを受けることができる。サービス圏は、おおむね30分以内の日常生活圏（具体的には中学校区）を単位として想定している。利用料金は、月々の定額制（要介護ごとに

5段階)で、月に何度利用しても同じ料金である。利用負担は、ホームヘルパーだけ使う場合は、月6,670~26,700円、訪問介護も利用する場合は、月9,270~30,450円の範囲となっている。平成26年5月末時点で、220保険者489の事業所が指定を受け、利用者は7,942人となっている(図6)。指定事業所の多い保険者は、札幌市(28)、横浜市(27)、名古屋市(11)、大阪市(12)、鹿児島市(11)であり、他は一けた台の数値である。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所と利用者の数は徐々に増えてはいるものの、必ずしも十分とは言えない状況である。厚生労働省は、2012年度の介護保険事業計画で、24時間の「定期巡回・随時対応サービス」の実施を、全保険者(1,566市区町村)のうち189保険者(全体の12%)、一日あたりの利用者は6,000人を見込んでいた。しかし、2013年4月の時点で142保険者(全体の9%)、一日あたりの利用者は約2,500人と、当初の予想を随分下回る結果となっている。また、サービスを利用する者が当初の予定の42%という結果をみると、保険者・事業者・利用者とも新サービスに対する内容の周知が図られていない現状がみえてくる。このサービスの普及が伸び悩んでいる要因としては、24時間体制を実現するための、介護・看護の人材不足や、たとえ人



老健局振興課(2016)の調査データより作成

図6 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所数

材が確保できたとしても採算が取れるかという問題が根底にあるように思われる。また、利用者数が伸びない理由としては、行政による内容の周知不足も要因一つではあるが、このサービスに切り替えたために、これまで利用していた事業者が変更になり、今までの支援スタッフから継続してサービスを受けることができないなども考えられる。サ高住は介護保険制度と連携した福祉サービスの提供を前提としている。特に2012年度から新設された24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」と連携させることによって、高齢者が中・重度の要介護状態になっても住み慣れた地域での在宅生活をできるだけ長く可能にするためのものである。しかし、以上述べてきたように新サービスとの連携以前の問題として、保険者の主体的な取り組みがまだまだ不十分であり、そのために事業者・利用者ともサービス内容等の情報不足が生じていると思われる。

Ⅳ. サ高住を福祉ビジネスとして継続するための問題点と課題

サ高住を福祉ビジネスとして継続するためには、これまで述べてきたことだけでも、いくつかの問題点や運営における課題が考えられる。

1. 福祉ビジネスとしての必要性

まず、福祉ビジネスとしての必要性を利用者である高齢者側より考察する。身体機能が低下した高齢者の居住場所として多くの高齢者が、改築等を行っても住み慣れた自宅で暮らしたいと思っている。それが不可能な状態になった場合は、できれば地域内の施設へ入所することを希望している。しかし、施設の絶対数が不足している現状では、希望しても入所待ちの状態であり、その間は在宅での介護支援に頼らざるを得ない。高齢者のいる世帯で介護保険を利用している者は、平成24年3月時点で約515万人もおり、そのうち居宅サービスを利用している者は要支援を含めると、約430万人にものぼる。この数値は、高齢者のいる世帯の約19%にあたる。この数値だけみると、

今後サ高住を含む在宅での介護支援に対するニーズはますます高まるものと思われ、同時に福祉ビジネスとしての参入にも期待がもてると考えられる。なぜならば、先に述べたように、高齢者の多くはある程度の不自由はあっても、福祉支援等によって自立した生活ができるうちは、高齢者向け住宅等の転居は考えていない。しかし、要介護度が中・重度の状態になった場合には、高齢者向け住宅や施設への入所を考えているというデータからもうかがえる。

2. 福祉ビジネスとして継続させるための問題点と課題

次に、福祉ビジネスとして継続させるために、現時点で生じている問題点や課題について、今まで述べてきた事項と(財)高齢者住宅財団が平成25年3月に発表した「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査結果(平成24年8月31日時点)」によるデータを基に考察する。この調査結果は、サ高住の登録制度が創設されて以来、初めての実態調査である。ただし、回答件数が全体の約半数(1,141件/2,065件)のため、実態が全て明らかになっているわけではないが、問題点や課題については大筋このデータから読み取ることができる。まず、平均入居率については76.8%となっており、このうち1年以上経過した物件の入居率は86.9%となっている。その中でも、サービス内容の面で“食堂なし”の物件は76.9%と若干敬遠されている傾向がある。入居者の割合をみると、入居している者が全員単身者である物件が56.4%、それを除いた80%以上が単身者である物件が35.6%となっており、全体的には約92%の物件で単身者のみが80%以上という割合になっている。入居した時点の年齢は80歳代が最も多く53.7%を占め、次に70歳代の20.4%となっている。調査時点における物件ごとの入居者の平均年齢は84歳が最も多くなっている。入居の動機については、“一人暮らしが不安になったため”と“介護が必要になったため”が7割以上を占め、続いて約4割が“食事の提供があるため”、そして約2割が“介護が必要になったときに備えて”となっている。入居時点での要介護度は、自立：12.8%、要支援(1・2)：16.2%、要介護1：20.1%、要介護2：18.3%、要介護3：12.6%、要介護4：9.6

％、要介護5：6.1％となっている。これらの調査結果より言えることは、高齢者がサ高住を選択する動機付けとなる要因は、“単身になって介護が必要になった時点”が圧倒的に多く、高齢者の多くは介護が必要になって初めて介護支援サービス付きの居住環境を考えるという結果がうかがえる。これらのニーズに基づいてサ高住を福祉ビジネスとして継続させるためには、要支援者や軽度の要介護者の生活支援や介護サービスはもとより、中・重度の要介護者に対する医療ニーズにも対応できるシステム（外部機関との連携等）と経営ノウハウが必要であると考えられる。また、サービスを含めた月々の利用金額についても重要な要素であり、利用者が支出できる金額についてのリサーチをすることは必須である。そして、受け入れる利用者の対象を福祉・医療・経営等の面から十分検討し、継続的に利用者のニーズを満足できるかが、サ高住を福祉ビジネスとしての成功させる一つの鍵になるのではないかと思われる。

おわりに

現在わが国は、急速な高齢化に対する介護や認知症の問題に直面している。2012年度から介護保険制度に新設された24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」をできるだけ早急に普及させることは、介護保険が目指している地域包括ケアシステムの構築の実現にとって必須である。そして、行政はこのサービスをサ高住と連携させ、福祉ビジネスとして企業等の参入を期待している。そのためには、まず保険者である市区町村の主體的な取り組みと利用者や事業者が内容を周知する必要がある。2011年10月より登録が開始されたサ高住であるが、2012年は急速な伸びを見せた登録数も2013年には伸び率が減少してきた。サ高住の需要は、超高齢社会における新しい福祉ビジネスとして今後ますます高くなると思われる。しかし、多様化した利用者のニーズに応えるためには、サ高住が地域の需要に対していかに時勢に合った整備ができるかが大きな課題となる。そのためには、早急に地域ごとの生活圏内

を設定し、その圏内の高齢者層が抱えているニーズを調査することが必要である。そして、住み慣れた地域の中で選択（介護・医療等のサービス）できるサ高住が整備されることによって、高齢者はある程度自立した生活ができるうちに将来の介護を視野に入れた物件を選択することができる。国は、サ高住を2011年から10年間で600万戸整備する計画である。現在のところ総登録数は、2014年6月末の時点で151,667戸である。サ高住を福祉ビジネスとして継続させることは、介護支援を必要としている高齢者にとって非常に重大な問題であり、仮に廃業等の事態になった場合は、利用者に多大な迷惑がかかり、また地域の介護事業にも大きな影響を与えかねない。そのためにも福祉ビジネスとしてサ高住に参入した事業所は慎重な経営計画が求められる。

注

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所の推計（2013年1月推計）によると、2015年までは前期高齢者（65歳～74歳）のみ世帯および後期高齢者（75歳以上）のみ世帯とも徐々に増加するが、2016年には後期高齢者のみ世帯が前期高齢者のみ世帯を上回ると予想している。そして、2020年を境に高齢者のみ世帯に急激な変化がみられ、2023年からの3年間で約100万世帯の増加が予想されている。これは、2023年から団塊の世代が75歳となり、2025年には団塊の世代全員が75歳になることが要因となっている。
- 2) 厚生労働省の2011年度介護保険事業状況報告によると、高齢者世帯における要介護認定者は約515万人で内訳は、要支援（1、2）：136万6千人、要介護（1、2）：185万4千人、要介護（3～5）：192万9千人で、そのうち施設サービス受給者数は約86万人となっている。また、国立社会保障・人口問題研究所の統計（2011年1月）によると、高齢者のいる世帯数における高齢者の総数は2,219万5千人で、そのうち居宅サービスを利用している割合は、要支援を合わせると428万9千人となり、高齢者のいる世帯の約19.3%（地域密着型サービスは含まない）が居宅サービスを利用していることになる。
- 3) 総務省は、平成22年度において、高齢化問題基礎調査として、日本の高齢者と諸外国の高齢者の生活意識を把握するため、第7回「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」を実施した。調査対象は、60歳以上の男女個人（施設入所者は除く）で、日本での調査時期は、平成22年12月～平成23年1月。標本抽出法は、層化二段無作為抽出法で、各国とも1,000サンプル回収を原則（日本の回収数=1,183）とし、調査員による個別面接聴取調査を行っている。また、年齢層別構成比は、60～64歳：25.8

％、65～69歳：22.7％、70～74歳：20.6％、75～79歳：16.3％、80～84歳：10.6％、85歳以上：4.1％である。

- 4) 1987年に住宅部局と福祉部局の連携により、「シルバーハウジング・プロジェクト」が開始された。内容は、公営住宅等について、手すり・緊急通報装置等、高齢者の安全や利便に配慮した仕様と、福祉施設等の併設やライフサポートアドバイザーの配置により生活を支援するものである。

参考・引用文献

- 総務省・「第7回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」
 〈<http://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h22/kiso/zentai/pdf/1.pdf>〉(2014.8.12)
- 国土交通省・サービス付き高齢者向け住宅の供給支援
 〈http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html〉(2014.8.10)
- 総務省統計局・高齢者の人口
 〈<http://www.stat.go.jp/data/topics/topi721.htm>〉(2014.8.5)
- 井上伸明(2014)．介護支援を考慮した住環境の選択と福祉ビジネスの方向性について，東亜の福祉ビジネス・産業経営国際学術検討会
- 井上伸明(2014)．高齢化に伴う住環境整備のあり方と課題 Vol.4（サービス付高齢者向け住宅の利用限度と今後の課題），福岡医療福祉大学紀要 11号，pp.41-50.
- すまいづくりまちづくり連合会 サービス付き高齢者向け住宅登録状況
 〈http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_01.pdf〉(2014.7.5)
- すまいづくりまちづくり連合会 サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析
 〈http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_02.pdf〉(2014.7.23)
- 厚生労働省・平成25年度．介護保険事業状況報告（年報）
 〈<http://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyo/11/index.html>〉(2014.7.1)
- 助高齢者住宅財団(2013/5)．サービス付高齢者向け住宅等の事態に関する調査研究
 〈http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/project_20130415_03.pdf〉(2014.8.1)
- 内閣府(2013)．「高齢社会白書」
- 井上伸明(2013)．高齢化に伴う住環境整備のあり方と課題 Vol.3（家庭内事故の状況からみたサービス付高齢者向け住宅の安全性に関する一考察），福岡医療福祉大学紀要 10号，pp.1-10.
- 井上伸明(2012)．高齢化に伴う住環境整備のあり方と課題 Vol.2（高齢者向け住宅施策に関する一考察），福岡医療福祉大学紀要 9号，pp.75-83.
- 佐藤祥彦(2012)．サービス付き高齢者向け住宅～住まい～，東京大学高齢社会総合研究機構
- 山梨恵子(2012)．「サービス付き高齢者向け住宅」（高齢者の豊かな暮らしを支えていくために），ニッセイ基礎研究所 基礎研レポート
- 井上伸明(2011)．高齢化に伴う住環境整備のあり方と課題（介護保険制度を利用した

住宅改修における問題点と今後の課題), 福岡医療福祉大学紀要 8号, pp.77-86.

- 井上伸明 (2009). 高齢者・障害者のための福祉住環境, (株)メディカジャパン開発部
- 国土交通省・厚生労働省告示第2号 (平成23年10月7日). 「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第5号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準」
- 国土交通省告示第1296号 (平成13). 「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号」