

200801035A

厚生労働科学研究費補助金
政策科学総合研究事業

市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯のさせ方
に関する研究

平成 20 年度 総括報告書

平成 21 年 3 月

主任研究者 井上 由起子
国立保健医療科学院 施設科学部 施設環境評価室長

目 次

1. 総括研究報告書

- 市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯
のさせ方に関する研究 … 1

II. 分担研究報告書

1. 高齢者住宅需要の推計に関する一試案 … 7
2. サービス附帯からみた高齢者住宅の特性に関する研究 … 23
3. サービス附帯から見た高齢者住宅の特性と賃貸市場との関連性に関する研究 … 41
4. 高齢者専用賃貸住宅の他用途建物からの転用改修と法的条件に関する研究 … 55

I. 総括研究報告書

市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯のさせ方に関する研究

厚生労働科学研究費補助金（政策科学総合研究事業）
総括研究報告書

市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの附帯のさせ方に関する研究

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部施設環境評価室長）

研究要旨

本研究は、中重度者向けの施設に比べて整備の遅れが著しい高齢者住宅（高齢者専用賃貸住宅など）を、低所得者配慮を行いつつ、整備を促進するための課題と方策を明らかにすることを目的としている。具体的には、サービス（見守り、介護、看護、医療、食事、夜間体制）の附帯のさせ方を整理したうえで、エリア単位で継続居住を支える要件と事業の仕組みを明らかにすることを目的としている。本年度は、目的に沿って以下の4つの調査を実施した。

- 1) 高齢者住宅を必要とする高齢者数の試算推計（都内A区を題材に）
- 2) サービス附帯から見た高齢者住宅の特性に関する考察
- 3) サービス附帯から見た高齢者住宅の特性と賃貸市場との関連性に関する考察
- 4) 家賃低減の一手法としての転用改修に関する建築法規上の課題に関する考察

本稿で得られた知見は以下のとおりである。

- ① 高齢者住宅の需要推計の基礎となる対象者数の推計を自治体単位で行う手順について試案を作成した。2030年を推計年とし、高齢者数を居住形態（持ち家、賃貸）、世帯構成（独居、夫婦のみ）で推計し、ここから施設対応高齢者数を減算し、対象者数を推計した。さらに、所得段階を加味して、家賃補助など公的支援の必要な高齢者住宅と民間市場に委ねる高齢者住宅について検討をした。
- ② 高齢者住宅財団と共同で行った実態調査より、事業者の想定している入居要件、継続居住要件から、入居携帯を「元気型」「中度型」「早期住み替え型」「重度型」の四つに類型した。「介護型」が最も多く、次いで「元気型」「中度型」であった。型によりサービス附帯が異なる傾向にあった。
- ③ 高齢者住宅の整備量は高齢化率、施設整備量、持ち家率などの当該都道府県の実情を反映した傾向は確認できなかった。整備の初期段階にあるためと推察される。家賃は同種の市場家賃より高額であるものの、医療福祉系事業者を中心に、市場家賃が存在しない地域で比較的低額でサービス付きの高齢者住宅が供給されていた。
- ④ 既存ストックを転用する場合、加齢対応項目への適合だけでなく、建築基準法、消防法、都市計画法、介護保険法などの法規上の課題が存在していた。従前用途によって課題は異なっていた。

研究分担者

藤井賢一郎：日本社会事業大学大学院福祉マネジメント研究科 准教授
生田京子：名古屋大学施設計画推進室 准教授

研究協力者

佐藤栄治：国立保健医療科学院 協力研究員
大塚武則：日本社会事業大学研究所 研究員
白石句子：日本社会事業大学研究所 研究員

A. 研究目的

周知の通り我が国は超高齢社会を迎えている。65歳以上の高齢者人口は今後も増加を続け、平成17年の2,576万人から2040年には3,580万人に達する見込みである。また要介護・要支援高齢者も増加している。特にこの先10年間では、団塊の世代が一斉に高齢化の時期を迎える。これら団塊の世代以降は、核家族化の進行が著しく、単身高齢者や高齢のみ世帯の増加が予測されている。例えば単身高齢者は、平成17年の387万人から、2030年には717万人まで増加すると予測されている。高齢者の9割以上は在宅で暮らしている。要介護・要支援の認定を受けている418万人の高齢者に限ってみても約8割(327万人)は在宅で生活している。

高齢者の居住の場は、自宅、高齢者住宅、施設の3つに分類することができるが、このうち最も整備が遅れているのが高齢者住宅である。在宅ケアの基盤整備は進んでいるものの、世帯構成から見て、今後は高齢者住宅に住居を移す者が増加すると考えられる。我が国では、中重度者向けの居住施設に比べ、軽度者～中重度者まで多様なニーズに応える「住まい」すなわち高齢者住宅の整備が遅れていると言われている。一方、住宅政策の観点からみると、高齢者が入居できる良質な賃貸住宅市場が成立しておらず、その結果、公営住宅へ高齢者の滞留が大きな課題となっている。また、高齢者住宅は多様な利用者像に応えるものであるから、多種多様なサービス(見守り、生活支援、介護、看護、医療、食事、夜間体制)の附帯のさせ方が存在するが、それらと利用者像との適切な組み合わせについて明らかとなっていない。尊厳と個別性に配慮した暮らしを保障するためには、生活の基盤である「住まい」を確保したうえでサービス付帯のあり方を個々のニーズから考えることが欠かせない。

上記の観点を踏まえ、市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給手法とサービスの附帯のさせ方を、エリアマネジメントの視点を踏まえて明らかにすることを目的に研究を実施する。調査を通じて、直接的な結果が得られるのみならず、高齢者住宅での継続居住を確実に支え、居住

設の需要を中重度者に限定しうるような介護保険制度の重点的かつ効率的な運用が可能となる。

B. 研究方法

研究目的に沿って本年度は以下の4つの調査研究を実施した。

1 東京都下A自治体における高齢者住宅を必要とする高齢者数の推計

高齢者住宅の必要性が高いと推測されている東京都下のA自治体の協力を得て、2030年時点で、高齢者住宅への入居の可能性が高い、高齢者数の推計を行う。あわせて、所得状況を加味し、公的に整備するものと、民間市場にゆだねるもののバランスを検討する。下記の4つの項目に沿って推計方法を明示する。

- 1) 要介護度別、所得段階別人口推計値の算出
- 2) 持ち家率、世帯構成等の変数の算入
- 3) 施設入居者数の算出
- 4) 高齢者住宅入居対象者の推計

2 サービス附帯から見た高齢者住宅の特性に関する考察

2008年6月末時点で高齢者住宅財団に登録されている高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)に対して、アンケート調査を実施した。分析対象は、配布数864票、回収389票(回収率、45.0%)である。利用者像からみた高齢者住宅の類型と特性(a)を把握したうえで、その利用者の特性(b)、建築上の特性(c)、運営主体(d)、附帯サービス(e)、併設事業所(f)との関連性をクロス集計し、サービス附帯からみた高齢者住宅の特性を検討した。

- a: 入居要件、継続要件、適合高専賃の有無、特定施設入居者生活介護の指定の有無
- b: 調査時点の利用者の年齢、要介護度
- c: 住宅の規模、個人空間の広さと設備、共用空間の設備
- d: 運営主体(法人種別)
- e: 附帯サービス
- f: 併設事業所

3 サービス附帯から見た高齢者住宅の特性と賃貸市場との関連性に関する考察

高齢者住宅財団公表データ、統計データ(高齢者施策)をもとに、高齢者専用賃貸住宅の整

備状況を把握した。加えて、2008年6月末時点で高齢者住宅財団に登録されている高齢者専用賃貸住宅（含む高優賃）に対して実施したアンケート結果を、建築特性から分析し住居モデルとサービス附帯の関係を検討した。次いで、高齢者専用賃貸住宅の家賃分布を把握し、それらと市場賃貸物件との家賃の比較を、地域性とハードの特性を踏まえて検討した。

4 高齢者専用賃貸住宅の他用途建物からの転用改修と法的条件に関する研究

以下の方法で他用途施設から高専賃への転用改修実態を把握し、転用改修の可能性を検討した。

1) 他用途施設から高専賃に転用改修する際に影響を及ぼす法規（建築基準法 / 消防法 / 介護保険法 / 老人福祉法）について整理する。

2) 事例の現地調査及び事業者、設計者へのヒアリングより、各事例で改修にともない法的基準を満たすために、どのような対応がなされたか、実態を把握する。

3) 従前建物用途別の改修のしやすさに関する評価及び考察を行う。

調査対象は、高齢者住宅財団ホームページにて改修であるとの記載がある事例を抽出したうえで、インターネットと、専門誌から改修事例の情報を収集し、改修前用途が一種に偏らないように注意しながら、特に先進的と思われる8事例を抽出した。抽出された各建物の改修前用途は住宅、寮、旅館、ホテル、病院、小学校、店舗である。

（倫理面への配慮）

調査対象自治体ならびに調査対象施設から各種個人データの提供を受けているため、主任研究者の所属機関である国立保健医療科学院にて研究倫理審査をうけ、承認を受けた（承認番号 NIPH-IBRA#08009）

C. 研究結果・考察・結論

1 東京都下A自治体における高齢者住宅を必要とする高齢者数の推計

①人口推計値と施設・高齢者住宅整備量

当該自治体の地区毎の人口推計値を参照する

と、2030年には現在の高齢者数の1.1倍～2.0倍の高齢者数となる。要介護度人口も増加することが見込まれるため、施設や高齢者住宅による高齢者の居住場所を確保することが必要である。

施設に必要な整備量は、現状の施設整備割合を用いた場合で527床、現状の利用者割合で2,278床となる。高齢者住宅に必要な整備量は、現状の住宅整備割合から算出すると122戸、日本平均で419戸、デンマークの水準で6,587戸である。

②高齢者住宅の入居者

現状市場家賃から算出した参考家賃では、所得段階が第5段階後半～第6段階の高齢者のみが、高専賃に入居できる支払い能力がある。この段階に該当する高齢者のみが、公的な資金を投じなくとも、市場の高齢者住宅に居住することが可能である。

現状のA自治体で整備されている公的な高齢者住宅には、所得段階が第1段階から第2段階前半程度の高齢者が居住している。

第2段階後半から第5段階前半までの高齢者は、高齢者住宅を必要としても、良質な高齢者住宅を市場だけでは提供できない。このため家賃補助などを含めた高齢者住宅の整備が必要である。

2 サービス附帯から見た高齢者住宅の特性に関する考察

高専賃事業者の想定している入居者の入居要件、継続居住要件から、当該事業者が想定している入居者の心身状況別に分類し分析を行った。その結果、入居形態類型を「軽度型」「早期住替型」「中度型」「介護型」の4タイプに分類することができ、それぞれの整備状況とサービス附帯の特性をとりまとめた。

「入所時点で中重度まで受け入れ、重度・ターミナルまで居住可能」とする「介護型」が最も多く、約半数を占め、「入居時点では軽度までしか受け入れないが、重度・ターミナルまで居住可能」という「早期住替型」は少数であることが分かった。これらは、事業者側が、同じ高専賃でも、中重度者を受け入れる住居と、軽度・中度までしか居住できない住居に、大きく2分して経営モデルを考えていることが想定できる。

入居形態類型別にみると、以下のような特徴がみられた。

「介護型」は、居室が若干狭く、共用の食堂・浴室・台所・居間や中廊下など、ハードとしては、介護保険施設や特定施設に近い傾向がある。また、入居者の平均要介護度・平均年齢が高く、介護サービス事業所（営利・NPO）が運営母体である点も、この傾向と一致する。附帯サービスについては、事業者の特定施設の意向が高いものの、小規模多機能や通所整備の割合が低く、訪問介護整備の割合が高い。この傾向は、事業者や利用者側に、一斉型のサービスではなく、個別の訪問型のサービス志向が高いためかもしれない。食事、健康管理、介護保険外サービスも充実する傾向があるのが特徴である。

「元気型」は、社会福祉法人・医療法人立の割合が約3割弱と高い傾向にある。居室はやや広く、19床以下が過半数を占めるなど小規模で、利用者の平均年齢・平均要介護度は低い。附帯サービスについては、通所系サービス、訪問看護、病院・診療所の整備率が高く、訪問介護や在宅介護支援の整備はむしろ低い。また、保険外サービスの整備率は低く、ソフトサービスは通所系を中心に、限定している傾向がみられる。

「中度型」は、運営母体で、不動産（営利）住宅供給会社の割合が高く、入居者の平均年齢は、元気型と同様に低い。附帯サービスについては、緊急時対応サービスの比率が高い傾向にあるが、その他については、目立った特徴はなかった。

以上の特徴のうち、「介護型」「健康型」のサービス附帯の対比が注目される。筆者らは、重度・ターミナルまで入居可能とするためには、附設サービスの中でも、通所系サービスや医療系サービスが不可欠と考えていた。しかし、今回の結果は、我々の予測に反するものであり、「元気型」のほうがむしろ、通所系・医療系サービスが併設されていた。

この結果は、運営母体の相違から解釈することが可能かもしれない。「健康型」は、社会福祉法人・医療法人立の割合が約3割弱と高くなっていたが、これは、既に介護保険施設等の入所施設を持つ法人が「健康型」高専賃を設置している傾向を表すものと考えられる。す

なわち、介護・医療施設を持つ法人が、介護・医療施設と併設して、「早めの移り住み」ではなく、「早めの囲い込み」のために設置している高専賃が一定割合あることが想定される。筆者らは、「重度・ターミナル対応」→「通所・医療サービス敷設」と想定していたが、「介護・医療施設併設」→「軽度者対応型住居」という、現実には、目的と結果が逆の関係になっていた可能性が示唆されたわけである。

以上のように考えると、高専賃の課題として以下の2つが考えられる。第1に、「早めの囲い込み」高専賃が多く存在し、増加する傾向にあるとすれば、どのような課題が存在するであろうか（サービスの適正化や移り住みのインパクトなど）、第2に、はたして現在の通所・医療系サービスが附帯されていない「重度型」が、重度・ターミナルまで、適正なサービスを提供できるのであろうか（本来、どのようなサービスがどのように附帯されるべきであらうか）。

これらの点を明らかにするためには、今後、利用者の状況やサービス利用実態等ミクロ的な分析を必要とすると考えられる。

3 サービス附帯から見た高齢者住宅の特性と賃貸市場との関連性に関する考察

高専賃の全国的な整備量とその傾向を、建築特性、利用者像、サービス附帯の状況から把握し、さらに高専賃家賃と市場家賃との関連性を分析した。本稿で得られた知見は以下のとおりである。

①整備量

都道府県別の整備量においては、高齢者数、施設整備量、持ち家率などの当該都道府県の実情に沿った傾向が見られなかった。整備の拡充が今後予想されるため、一定期間を置いて再調査する必要がある。

都道府県を経済活動、人口集中の観点から「指定都市」と「その他の地域」に分類し分析を行った結果からは、3大都市圏の都道府県では「指定都市」より「その他の地域」における整備割合が高く、それ以外の都道府県では「指定都市」での整備割合が高い傾向が確認できた。これは、土地価格と居住者の支払い能力（年金受給額など）のバランスによるものと推察される。

②家賃

家賃においては、「都市圏」や「指定都市」で高額になることが予想されたが、一定の傾向は見られなかった。理由として、特定の事業所が高額な家賃設定を行い、当該エリアの平均家賃を上昇させていることが挙げられる。高額家賃を設定している事業所において、建物の状況、運営の手法等の詳細な調査により家賃の基準を把握することが、良質な高齢者住宅整備への知見につながる。

③建築計画上の特性

入居時の利用者の自立度および継続居住可能な要介護度によって、「個人空間」（「居室」か「住戸」）と「共用空間」（「共同食堂」など）の組み合わせが設定されている傾向が見られ、「居室＋共同食堂」、「住戸＋共同食堂」、「住戸＋なし」の三つの居住モデルに分類できることが示唆された。

「不動産・建設系」では、「住戸＋なし」を多く整備し、「医療・介護系」では、「居室＋共同食堂」を多く整備しているなど、事業所種別により整備に特徴が見られた。事業所の想定する利用者像が、建築計画上の特性に強く現れている。付帯サービスの状況は、前述の「居室＋共同食堂」、「住戸＋共同食堂」、「住戸＋なし」の3種の居住モデルで、それぞれ異なる傾向が見られた。この結果は、本研究の調査2の結果とも一致しており、利用者像と建築計画には関連性があることが示唆された。

利用者の要介護度が進んだ場合でも、「共同食堂」と「併設機能」により、食事の提供や介護サービスなどを利用しつつ継続居住が可能な高齢者住宅の整備が行われている。今後、利用者の詳細な調査により、継続居住の実態を把握する必要がある。

④高専賃家賃と市場家賃の関連性

整備エリアに関係なく、高専賃家賃は市場家賃に上乗せされるかたちで設定されていた。また都市圏に位置する都道府県では、家賃は分散傾向にあった。

「指定都市」では「その他の地域」より家賃が分散している傾向にある。これは経済活動や人口集中などのエリア間の差異が家賃に反映さ

れているためである。つまり「指定都市」では、高額な家賃を設定しても、その家賃を支払える利用者が存在していることを意味するが、これを需要と供給が合致した市場性があると捉えるのか、介護や見守りを必要とする高齢者が、住宅の不足を背景に入居しているかは判断がつかない。高額家賃の根拠や入居経緯などの詳細な検討が必要である。最もスペックが充実した「住戸＋共同食堂」で上乗せ額が高かった。医療福祉系は市場家賃が存在しないエリアでの整備が顕著で、「居室＋共同食堂」を低額な家賃で整備しているものが目立った。

4 高齢者専用賃貸住宅の他用途建物からの転用改修と法的条件に関する研究

既存ストックを転用する方法の可能性と実効性を探るべく、高専賃の他用途建物からの転用改修にともなう法的条件を分析した。本稿で得られた知見は以下のとおりである。

①建築物を改修して再利用する際に必要となる法規対応は大別して以下の3つがあげられる。

- ・長年の法改正の経緯から既存不適格建築物となった場合の対応
- ・用途変更に伴う対応
- ・高齢者住宅に特有の法規への対応

特に高専賃への用途変更に伴う法規対応が求められる項目について、従前用途と新用途の最低基準を比較しながら課題を抽出し表にまとめた。それにより高専賃への用途変更が比較的容易な従前用途は病院であり、一方困難な従前用途は事務所・店舗であることが明らかになった。

②法規対応にともなう工事レベルの実態として、以下の状況が明らかになった。

- ・旧耐震建物：内部をスケルトンに戻し、建物外壁まで及ぶ大規模な改修となる傾向。階高が確保されていないと難しい。
- ・改修前後の用途が同一でない特殊建築物グループの場合（病院・小学校・店舗）：内部空間をスケルトンに戻す大規模な改修工事を伴う傾向。なお外壁はそのまま利用できる事例が多い。
- ・同一の特殊建築物グループの場合（寄宿舍・ホテル）：既存の間仕切壁を利用する程度の簡易な改修となる傾向。
- ・主採光面において敷地境界線からの引きが確

保されない建築物は高齢者住宅に転用されない。
③市場性を備えた良質な高齢者住宅を供給する方法として、既存ストックの活用は有効と言えるが、当初建設年と従前用途によってその実効性は異なる。建物への投資を考えれば、例えば事務所や店舗は不利と言えるが、一方で事務所や店舗は立地が「まちなか」で敷地的に有利であることが予測され、今後、立地×建物ストックの改修の容易さ（法的面、加齢対応面）といった総合的な視点で状況を分析する必要があるだろう。

D. 研究発表

1. 論文発表

1編を日本建築学会計画系論文集に投稿し査読中

1編を日本建築学会計画系論文集に投稿予定

1編を日本日本介護経営学会に投稿予定

2. 学会発表

2009年度建築学会大会にて発表予定。4月末投稿締め切り（3編）。

E. 知的財産権の取得状況状況

特記すべきものなし

Ⅱ. 分担研究報告書

1. 高齢者住宅需要の推計に関する一試案

高齢者住宅需要の推計に関する一試案

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部 施設環境評価室長）

研究要旨

本稿では、地域概況を考慮した高齢者住宅の必要整備量を推計する前段階として、高齢者住宅への入居の可能性が高い、高齢者数の推計を行った。また、高齢者の所得状況を加味し、高齢者住宅整備の手法を検討した。本稿で得られた知見は以下の通りである。

①人口推計値と施設・高齢者住宅整備量

当該自治体の地区毎の人口推計値を参照すると、2030年には現在の高齢者数の1.1倍～2.0倍の高齢者数となる。要介護度人口も増加することが見込まれるため、施設や高齢者住宅による高齢者の居住場所を確保することが必要である。

施設に必要な整備量は、現状の施設整備割合を用いた場合で527床、現状の利用者割合で2,278床となる。高齢者住宅に必要な整備量は、現状の住宅整備割合から算出すると122戸、日本平均で419戸、デンマークの水準で6,587戸である。

②高齢者住宅の入居者

現状市場家賃から算出した参考家賃では、所得段階が第5段階後半～第6段階の高齢者のみが、高専賃に入居できる支払い能力がある。この段階に該当する高齢者のみが、公的な資金を投じなくとも、市場の高齢者住宅に居住することが可能である。

現状のA自治体で整備されている公的な高齢者住宅には、所得段階が第1段階から第2段階前半程度の高齢者が居住している。

第2段階後半から第5段階前半までの高齢者は、高齢者住宅を必要としても、良質な高齢者住宅を市場だけでは提供できない。このため家賃補助などを含めた高齢者住宅の整備が必要である。

研究協力者

佐藤栄治：国立保健医療科学院 協力研究員

A. 研究目的

高齢者の住居は、自宅、高齢者住宅、介護施設、の3つに大別される^{注1)}。施設については高齢者人口のおおよそ3～4%の整備量であるのに対し、高齢者住宅の整備量は国によってばらつきがある。これは、高齢者福祉における、住宅政策の違いによると考えられる。（図1）^{注2)}。

現在の日本は、介護保険3施設およびグループホーム・特定施設により、施設については一

定の整備量を確保している傾向にある。これに対し、高齢者住宅については整備が進んでいない。国によって高齢者福祉における住宅政策には違いがあるものの明らかに整備が進んでいないと言える。

また図2に示すように、高齢者を取り巻く環境は都道府県や市区町村で異なる。地域の状況を反映しつつ、高齢者住宅の整備を行わなければならないことは言うまでもないが、現在のところこういった地域状況を考慮した整備手法の確立は行われていない。

これらを受け本研究では、地域概況を考慮し

た高齢者住宅の必要整備量を推計する手法を確立することを最終的な目的とするが、上述したように整備量の目安は国によって異なるため、高齢者住宅への入居の可能性が高い、高齢者数の推計を行う。あわせて、所得状況を加味し、公的に整備するものと、民間市場にゆだねるもののバランスを検討する。

本稿では、下記の4つの項目に沿って推計方法を明示する。

- 1) 要介護度別、所得段階別人口推計値の算出
- 2) 持ち家率、世帯構成等の変数の算入
- 3) 施設入居者数の算出
- 4) 高齢者住宅入居対象者の推計

なお本研究の遂行においては、地域状況を考

○各国の高齢者の居住状況（定員の比率）（全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合）

日本 (2005)	4.4%	※1 (0.9%)	介護保険3施設等 ※2 (3.5%)
スウェーデン(2005)※3	6.5%	サービスハウス等 (2.3%)	ナーシングホーム、グループホーム等 (4.2%)
デンマーク (2006)※4	10.7%	ブライエポーリ・エルダポーリ等 (8.1%)	ブライエム等 (2.5%)
英国 (2001)※5	11.7%	シェルタードハウジング (8.0%)	ケアホーム (3.7%)
米国 (2000) ※6	6.2%	アシスタッドリビング等 (2.2%)	ナーシング・ホーム (4.0%)

- ※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年)。
 ※2 介護保険3施設及びグループホーム
 ※3 Sweden Socialstyrelsen(スウェーデン社会省)聞き取り調査時の配布資料(2006)
 ※4 Denmark Socialministeriet(デンマーク社会省)聞き取り調査時の配布資料(2006)
 ※5 Elderly Accommodation Counsel (2004)「the older population」
 ※6 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」(2005)

図1 各国の高齢者施設と高齢者住宅の対高齢者人口比

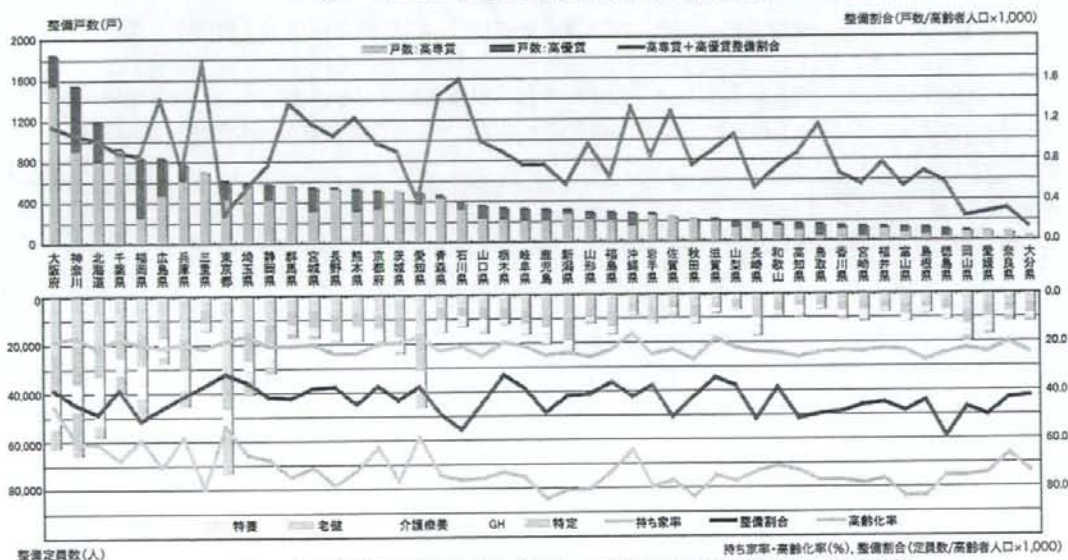


図2 都道府県毎の高齢者専用賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅の整備量と各種統計

慮した推計を行うため、実際の高齢者を取り巻く各種統計データが必要である。そのため研究協力の得られた自治体データに沿って、分析を進める（自治体名称は、取扱注意データを含むため非公開とする）。

B. 研究方法

以下では、対象自治体の概要、研究の手順、データ概要に関して記述する。

1 対象自治体

対象自治体（以下、A自治体）は、人口約35万人、高齢化率19.3%、面積約23km²を有する、東京都内の自治体である。自治体内を13の福祉エリアに分割し、エリア単位でサービス提供を検討していることに特徴がある。

本研究では、後述の人口推計値データの集計単位に合わせる形で、この福祉エリアを5つに統合し分析を進める（図3）。各地区の特徴を以下に示す。

A-1

面積約3.3km²、人口約48,000人、高齢化率18.0%の地区。準工業地域、工業地域が地区の半分を占め、幹線道路沿いの商業地域、住居地域と狭い範囲で住居専用地域が混在する。主要駅周辺に位置する。

A-2

面積約3.8km²、人口約62,000人、高齢化率16.7%の地区。準工業地域、商業地域、住居地域、住居専用地域が同じ割合で混在する地域。主要幹線道路、主要駅を含み、近年に形成された業務エリアが広がる。

A-3

面積約5.1km²、人口約89,000人、高齢化率16.7%の地区。準工業地域、商業地域、住居地域、住居専用地域が同じ割合で混在する地域。旧来の商業地域、業務エリアを有し、市役所が立地する。

A-4

面積約5.6km²、人口約140,000人、高齢化率19.8%の地区。住居地域が大半を占め、幹線道路沿いに商業地域があり、住居専用地域と準工業地域が小さい範囲で存在する地域。面積は5エリアの中で一番大きい。

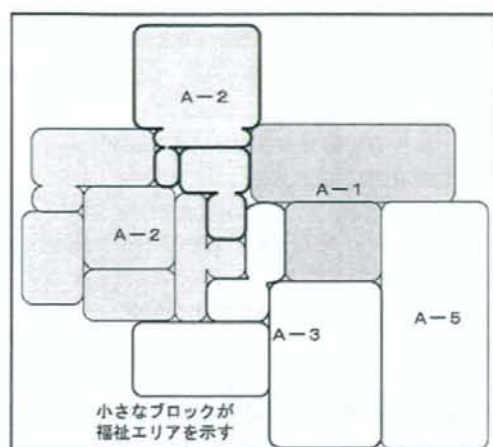


図1 A自治体のエリア概況

表1 A自治体のエリア別人口、高齢者人口、高齢化率

エリア	人口(人)	高齢者数(人)	高齢化率(%)
A-1	47,655	8,563	17.97
A-2	62,495	10,406	16.65
A-3	89,273	14,861	16.65
A-4	136,727	27,618	20.20
A-5	13,857	2,188	15.79

A-5

面積約4.6km²、人口約14,000人、高齢化率15.8%の地区。地区の約4.0km²は居住者のいない工業地区と未利用地をであり、小さな商業地域と公営住宅（賃貸・分譲）で構成されている。

2 研究の手順

本研究は高齢者住宅の必要整備量を推計することにあるが、高齢者住宅の提供方法は多種多様であり、またその提供方法により対象高齢者像が異なるため、単純に必要な整備量を推計することが困難である。また前述のように、各国の高齢者住宅の整備量を参照しても、国により介護・住宅政策や介護度の認定状況・住まい方などの高齢者の環境が異なり、整備基準を一律に設定することは困難である。

そこで本稿では、前述の自治体を事例とし、まず現状の対高齢者整備量から将来的に必要な整備量を算出し考察を行った。その後、持ち家や賃貸などの住居の状況、所得の状況などの指標を算入した、高齢者住宅を必要とする可能性

の高い人数を推計し、高齢者住宅の整備量に関しての考察を行った。推計は、自治体提供の人口推計値に基づき2030年とした。手順は以下の通りである(図4)。

I：現在の整備状況を反映した整備量

①高齢者の現況

A自治体における、高齢者施設、高齢者住宅の整備状況や人口など、高齢者を取り巻く基本的な状況を把握する。

②現状構成比から見た将来の整備量

現状の高齢者数と施設定員数、施設利用状況、高齢者住宅整備戸数の関係から、当該推計年度の施設・高齢者住宅の必要整備量を試算する。また参考として、前述の海外事例の整備割合から、当該自治体の整備量を算出する。

II：各種変数を算入した整備量

①要介護度別人口推計値の算出

厚生労働省が自治体向けに配布している要介護度別高齢者数の推計方法を参考に、自治体の将来的な要介護度別高齢者数を推計した。

②施設入居者数を減算した要介護度別人口推計値の算出

①の高齢者数から施設居住者数を減算する。減算の方法は、以下の2種類。

②-1：現状のA自治体に整備された施設整備

状況と、近年に整備が行われる施設定員数から、施設定員数を算出し、①で求めた将来的な要介護度別高齢者数から減じる。

②-2：A自治体の要介護度別施設利用実績を高齢者数で除した利用割合を算出し、その利用割合と当該年度の人口推計値から想定施設利用者数を算出。その値を①から減算。

③持ち家率、高齢者世帯の算入

②の結果に、国勢調査から把握した持ち家、賃貸などの住居の状況、単身高齢者・高齢者夫婦のみ世帯の構成割合を乗じ、②の人数全体から、高齢者住宅へ居住の可能性が高いと思われる人数を算出する。

④所得段階別人口構成比の算出

居住対象者の所得段階を、自治体から提供を受けた資料を基に算出する。

⑤対象高齢者数の推計

上記①-③により算出した、介護度別、住居の状況別、世帯別の高齢者人口推計値に、④による所得段階別の構成比を乗じ、自治体が行うべき、家賃補助、および建設補助の方策を検討する。

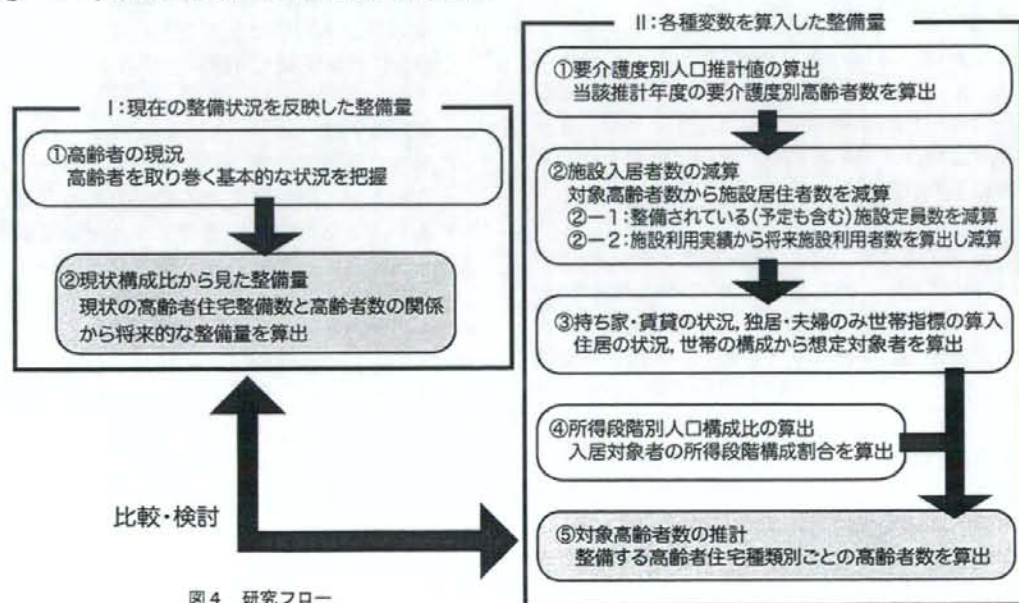


図4 研究フロー

3 データ概要

本研究で取り扱うデータは、大別して、①自治体提供データ、②基礎的統計データである。各々のデータ内容は以下の通り。

①自治体提供データ

a：自治体独自の年齢階級別男女別人口推計値

自然増減、社会増減を加味した自治体が独自に算出した人口推計値。5年毎の算出であるが、本稿では2030年の人口推計値を用いた。また集計単位は5つであり、この集計単位に他のデータを合わせた。

b：男女別要介護度別年齢5歳階級別人口

要介護認定者の内訳を、男女別、年齢5歳階級別に区分した実数値。提供されたデータは平成19年12月末時点のもの。

c：所得段階別住所別人口

65歳以上の住所別実数値。人口推計値の地区で再集計し、構成比等も算出した。

②基礎的統計データ

a：人口（住民基本台帳）

A自治体の住民基本台帳の人口を、年齢別、男女別に構成比を算出した。人口推計値のエリアで再集計し、また①bに合わせる形で平成20年1月1日のものを使用した。

b：住居の状況（国勢調査）

平成17年度国勢調査データから、一般世帯の住居の種類・所有の関係別、町丁目別の実数値を使用。住居の種類・所有の関係は、持ち家、公営・都市機構・公社の借家、民営の借家、給与住宅、間借り、住宅以外、の項目である。人口推計値の地区で再集計し、地区毎の構成比を算出。

c：単身高齢者の世帯数、高齢者夫婦のみ世帯数（国勢調査）

平成17年度国勢調査データを参照。人口推計値の地区で再集計し、地区毎の構成比を算出。

d：施設利用状況（介護保険事業状況報告月報、当該自治体管轄都道府県）

認知症対応型共同生活介護（以下、GH）、特定施設、介護老人福祉施設（以下、特養）、介護老人保健施設（以下、老健）、介護療養型医療施設（以下、介護療養型）の5種の施設（以下、施設）における、平成19年12月の利用実績を要介護

度別で集計したもの。高齢者住宅居住対象者推計値から、減じるため算出。

なおこれらは、A自治体の内外の施設において、自治体内の要介護度認定者が利用した実績である。

C. 研究結果および考察

1 現在の整備状況を反映した整備量

本章では、1：A自治体における高齢者の状況を把握した後、2：現状高齢者住宅の構成指針を利用した場合の施設・高齢者住宅の将来的な整備量を算出する。また、3：前述の各国の整備割合を参照し、当該自治体の整備量を試算する。結果は以下の通り。

1.1 高齢者の現況

①人口

現在のA自治体における高齢者の人口は前述の通りである。自治体独自の人口推計による2030年の高齢者人口は表2に示す通りである。高齢者数の増加、高齢化率の上昇が顕著であり、特にA-5地区では増減率が2倍以上と推計されている。

②施設

A自治体における高齢者施設の整備量は、特養：6件：572人、GH：5件、60人、老健：1件、100人、介護療養型：1件、252人、特定施設（地域密着を含む）：7件、381人である。また近年の整備計画で特定：1件、29人、GH：1件、9人、特養：1件、120人の施設が整備される予定である。これらを含めると合計1,523床が総定員である。

また対高齢者人口あたりの施設定員数（以下、施設整備割合）は2.4%である。

③施設利用状況

A自治体の平成19年12月の施設利用状況を表4に示す。自治体内の施設定員数が1,523に対し、利用実績合計は2,636人とおおよそ2倍弱となっている。当該自治体は、東京都内の典型的な施設不足の自治体の傾向が見られ、自治体外での施設利用者数が多数を占める。

対高齢者人口あたりの施設利用者数（以下、利用割合）は、4.1%である。

④高齢者住宅

表2 A自治体の2030年のエリア別高齢者人口、高齢化率

男性・年齢	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	女性・年齢	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
65-69	2,072	1,777	2,767	3,645	214	65-69	1,963	2,002	2,551	3,690	281
70-74	1,403	1,176	1,974	2,705	269	70-74	1,561	1,482	2,046	2,852	443
75-79	1,228	984	1,692	2,410	370	75-79	1,549	1,325	1,978	2,833	592
80-84	1,208	1,000	1,537	2,390	468	80-84	1,827	1,387	2,122	3,248	701
85-89	527	458	677	1,130	196	85-89	999	860	1,271	2,076	378
90-	402	358	565	981	159	90-	1,165	1,012	1,523	2,831	379
合計	6,840	5,753	9,212	13,261	1,676	合計	9,064	8,068	11,491	17,530	2,774
合計・年齢	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	全年齢人口	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
65-69	4,035	3,779	5,318	7,335	495	男性	32,313	33,259	44,951	57,495	3,935
70-74	2,964	2,658	4,020	5,557	712	女性	32,637	37,155	44,593	62,169	4,884
75-79	2,777	2,309	3,670	5,243	962	合計	64,950	70,414	89,544	119,664	8,819
80-84	3,035	2,387	3,659	5,638	1,169	高齢化率	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
85-89	1,526	1,318	1,948	3,206	574	男性	21.17	17.30	20.49	23.06	42.59
90-	1,567	1,370	2,088	3,812	538	女性	27.77	21.71	25.77	28.20	56.80
合計	15,904	13,821	20,703	30,791	4,450	合計	24.49	19.63	23.12	25.73	50.46
高齢者増減	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	高齢者増減率	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
2005-30	7,341	3,415	5,842	3,173	2,262	2005-30	1.86	1.33	1.39	1.11	2.03

高齢者住宅（シルバーハウジング、軽費老人ホーム、ケアハウス）は、13件、352戸整備されている。今後は公的な高齢者住宅1件の整備が予定されているが、規模等は未公開である。

また対高齢者人口あたりの高齢者住宅住戸数（以下、住宅整備割合）は0.6%である。

1.2 現状構成比から見た将来の整備量

高齢者数の増加と共に、施設定員数、高齢者住宅戸数を整備しなければならないのは明らかである。現状の整備数では施設利用者の半数近くが自治体外にあふれており、充足しているとは言いがたいが、ここでは現状整備割合と現状利用割合を用いて、必要定員数、住戸数を算出する。結果は以下の通り（表5）。

1.2.1 施設

①施設整備割合

$$\begin{aligned} & \text{施設整備割合} * 2030 \text{ 年高齢者人口} \\ & = 0.024 * 85,669 \\ & = 2,050 \end{aligned}$$

現状の施設定員数との差は、527人であり、多数の施設を整備しなければならない試算となる。

②施設利用割合

$$\begin{aligned} & \text{利用割合} * 2030 \text{ 年高齢者人口} \\ & = 0.041 * 85,669 \end{aligned}$$

表3 A自治体の施設整備件数と定員

施設種別		件数	定員
既存	介護老人福祉施設	6	572
	認知症対応型共同生活介護施設	5	60
	介護老人保健施設	1	100
	介護療養型医療施設	1	252
	特定施設	7	381
予定	介護老人福祉施設	1	120
	認知症対応型共同生活介護施設	1	9
	特定施設	1	29
計		23	1,523

$$= 3,549$$

施設定員数との差は、2,026人である。将来的な施設利用者数は、介護予防の効果があると考えると10%程度減じることできるが^{注3)}、それでもなお2,000人程度が自治体外へあふれることとなる。

1.2.2 高齢者住宅

$$\begin{aligned} & \text{住宅整備割合} * 2030 \text{ 年高齢者人口} \\ & = 0.006 * 85,669 \\ & = 474 \end{aligned}$$

前述の住宅整備数との差は、122戸となる。

1.3 海外事例から見た整備量

前述の図1中に示した各国の整備割合を参照して、当該自治体の高齢者住宅の整備量を算出

表4 A自治体の要介護度別施設種類別利用者数実績値

施設種別	要支援1	要支援2	計	経過的 要介護	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計	合計
認知対応型共同生活介護	0	0	0	0	41	28	41	7	7	124	124
地域密着型特定施設入居者生活介護	0	0	0	0	2	2	2	2	0	8	8
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定施設入居者生活介護	23	51	74	0	152	119	149	88	96	604	678
介護老人福祉施設	1	0	1	0	40	79	304	323	266	1,012	1,013
介護老人保健施設	0	0	0	0	99	121	202	98	55	575	575
介護療養型医療施設	0	0	0	0	3	7	24	68	136	238	238
合計	24	51	75	0	337	356	722	586	560	2,561	2,636

した。結果を表5に示す。

日本の平均値(0.9%)を用いた場合でも、当該自治体では整備量が足りないこと、また各国の整備割合を参照すると整備量が極めて不足していることがわかる。

2 各種変数を算入した整備量

現状の整備割合を用いた試算では、高齢者住宅の将来的に必要な整備量を、真に算出することはできない。そこで地域概況に即した整備量を算出するため、各種統計データから算出した変数を用い、高齢者住宅を必要とする可能性の高い高齢者数を推計する。手順と結果は以下の通り。

2.1 要介護度別人口推計値の算出

厚生労働省が自治体向けに配布している要介護度認定者の将来推計の算出方法に沿って推計値を算出する^{注4)}。算出方法は、人口推計値に現状要介護度認定割合を乗じる至って簡単なものである。本稿では、できるだけ詳細な項目で構成割合を導出し、人口推計値に乗じることとする。

①要介護度別、男女別、人口構成比

自治体より提供を受けた平成19年12月末の要介護度別男女別年齢階級別人口を表6に示す。これらから、当該年度の年齢5歳階級別高齢者人口を母数とした、男女別、要介護度別、年齢5歳階級別構成割合を算出する(表7)。

②算出結果

表8に地区別の2030年人口推計値に上記の構成割合を乗じた結果を示す。

2.2 施設利用者数の減算

2030年の要介護度高齢者数から、施設居住が想定される人数を減じる。減算の方法は、現在

表5 推計結果と不足数

A自治体の指標	施設		高齢者住宅	
	推計必要定員	不足定員数	推計必要戸数	不足戸数
施設整備割合	1,711	527	-	-
利用割合	3,549	2,278	-	-
住宅整備割合	-	-	474	122
各国の指標	高齢者住宅の整備割合		高齢者住宅	
	推計必要戸数	不足戸数	推計必要戸数	不足戸数
日本平均	0.9%	771	419	
スウェーデン	2.3%	1,970	1,618	
デンマーク	8.1%	6,939	6,587	
英国	8.0%	6,854	6,502	
米国	2.2%	1,885	1,533	

の利用実態に即した、利用割合(4.1%)を用いた。手順は以下の通り。

①要介護度別施設利用割合の算出

表4の施設利用実績値の介護度別合計人数を基に、表6の当該要介護度の人数を母数とした、要介護度別の施設利用割合を算出した(表9)。

②要介護度別推計施設利用者数の算出

①の構成割合に、表8中の要介護度別人口推計値の合計値を乗じ、2030年の要介護度別施設利用者数を算出した(表9)。算出された利用者数は、4,719人である。

③男女別地区別要介護度別推計施設利用者数の算出

②の算出結果を、男女別エリア別地区別に按分する。男女別介護度別に構成比を算出し、その構成比と推計利用者数を乗じ算出(表10)。

④推計施設利用者数の減算

③の結果を表8の地区別人口推計値から減算した。結果を表11に示す。

上記の施設利用者推計値の算出にA自治体内の現状施設整備量、参酌標準、地域ケア整備構想など多様な推計方法があるが、本稿では現在の利用実態に即した施設利用者割合からの算出

表6 A自治体の男女別、要介護度別、年齢5歳階級別人口

	要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5			総計
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	
65-69	45	63	108	27	34	61	45	52	97	52	38	90	60	40	100	32	14	46	33	24	57	559
70-74	61	160	221	73	96	169	76	126	202	66	75	141	70	74	144	43	39	82	36	54	90	1,049
75-79	94	382	476	71	159	230	107	232	339	81	134	215	101	142	243	57	76	133	41	102	143	1,779
80-84	107	480	587	84	194	278	116	365	481	86	208	294	102	260	362	49	137	186	48	175	223	2,411
85-89	101	323	424	62	186	248	73	317	390	74	203	277	86	292	378	38	173	211	37	165	202	2,130
90-	57	130	187	36	114	150	59	217	276	52	180	232	64	294	358	39	159	238	26	236	262	1,703
計	465	1,536	2,003	353	783	1,136	476	1,309	1,785	411	838	1,249	483	1,102	1,585	258	636	896	221	756	977	9,631

表7 A自治体の対高齢者人口の男女別、要介護度別、年齢5歳階級別構成割合

×10³

	要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
65-69	4.988	6.259	6.588	2.993	3.378	3.196	4.988	5.166	5.082	5.764	2.775	4.715	6.650	3.974	5.239	3.547	1.391	2.410	3.658	2.384	2.986
70-74	8.428	16.567	13.080	10.086	9.940	10.002	10.500	13.046	11.556	9.119	7.766	8.345	9.671	7.667	8.523	5.941	4.038	4.853	4.974	5.591	5.327
75-79	18.039	48.379	36.316	13.625	30.127	17.549	30.533	29.382	25.284	15.544	16.971	16.403	19.382	17.984	16.540	10.938	9.625	10.147	7.668	12.518	10.910
80-84	32.229	82.206	64.090	25.301	33.225	30.263	34.940	62.511	52.517	25.904	35.623	32.100	30.723	44.528	39.524	14.759	23.463	20.308	14.456	26.971	24.348
85-89	66.178	93.759	86.442	42.466	33.591	30.561	30.000	92.017	79.511	50.685	58.926	56.473	58.904	84.761	77.064	26.027	50.218	43.017	25.342	47.696	41.182
90-	84.320	61.234	66.810	53.254	53.698	53.591	97.278	102.214	99.607	76.923	84.786	82.887	94.675	138.483	127.903	57.692	93.735	85.000	38.482	111.163	93.605

表8 A自治体の対高齢者人口の男女別、地区別、要介護度別、年齢5歳階級別2030年の人口

エリア	年齢	要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5		
		男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
A-1	65-69	10	12	23	6	7	13	10	10	21	12	7	19	14	8	21	7	3	10	8	5	12
	70-74	12	26	39	14	16	30	15	20	35	13	12	25	14	12	25	8	6	14	7	9	16
	75-79	22	75	101	17	31	49	25	46	72	19	26	46	24	28	51	13	15	28	10	20	30
	80-84	39	150	195	31	61	92	42	114	159	31	65	97	37	81	120	18	43	62	17	55	74
	85-89	36	94	132	22	54	77	26	92	121	27	59	86	31	85	118	14	50	66	13	46	63
	90-	34	71	105	21	63	84	35	119	155	31	99	130	38	161	200	23	109	133	15	130	147
計	154	428	594	111	231	345	154	401	563	133	269	403	157	375	536	84	226	313	71	266	342	
A-2	65-69	9	13	21	5	7	12	9	10	19	10	8	18	12	8	20	6	3	9	6	5	11
	70-74	10	25	35	12	15	27	12	19	32	11	12	22	11	11	23	7	6	13	6	8	14
	75-79	18	64	84	13	27	41	20	39	60	15	22	38	19	24	43	11	13	23	8	17	25
	80-84	32	114	153	25	46	72	35	87	125	26	49	77	31	62	94	15	33	48	14	42	58
	85-89	32	81	114	19	46	67	23	79	105	23	51	74	27	73	102	12	43	57	12	41	54
	90-	30	62	92	19	54	73	31	103	135	28	86	114	34	140	175	21	95	116	14	112	128
計	131	358	498	84	195	292	131	338	476	113	227	342	134	318	456	71	192	267	60	225	291	
A-3	65-69	14	18	30	8	8	17	14	13	27	16	9	25	18	10	28	10	3	13	10	6	16
	70-74	17	34	53	20	20	40	21	27	48	18	16	34	19	16	34	12	8	20	10	11	21
	75-79	31	96	133	23	40	64	35	58	95	26	34	60	33	36	68	19	19	37	13	26	40
	80-84	50	174	235	39	71	111	54	133	192	40	76	117	47	94	145	23	50	74	22	64	89
	85-89	47	119	168	29	69	98	34	117	155	34	75	110	40	108	150	18	64	84	17	61	80
	90-	48	93	139	30	82	112	49	156	206	43	129	173	53	211	267	33	143	178	22	169	195
計	205	532	758	149	290	443	206	503	723	178	339	519	211	474	692	113	287	405	94	337	442	
A-4	65-69	18	23	42	11	12	23	18	19	37	21	14	35	24	15	38	13	5	18	13	9	22
	70-74	23	47	73	27	28	56	28	37	67	25	22	46	26	22	47	16	12	27	13	16	30
	75-79	43	137	190	33	57	92	49	83	136	37	48	86	47	51	97	26	27	53	19	37	57
	80-84	77	267	361	60	108	171	84	203	296	62	116	181	73	145	223	35	76	114	35	97	137
	85-89	78	195	277	48	112	162	57	191	255	57	122	181	67	176	247	29	104	138	29	99	132
	90-	83	173	255	52	152	204	86	269	376	75	240	316	93	392	488	57	265	324	38	315	357
計	322	842	1,198	232	470	709	322	823	1,166	278	562	845	330	800	1,140	177	490	674	147	573	735	
A-5	65-69	1	2	3	1	1	2	1	1	3	1	1	2	1	1	3	1	0	1	1	1	1
	70-74	2	7	9	3	4	7	3	6	9	2	3	6	3	3	6	2	2	3	1	2	4
	75-79	7	29	35	5	12	17	8	17	25	6	10	16	7	11	18	4	6	10	3	8	10
	80-84	15	58	75	12	23	35	16	44	61	12	25	38	14	31	46	7	16	24	7	21	28
	85-89	14	35	50	8	20	29	10	35	46	10	22	32	12	32	44	5	19	25	5	18	24
	90-	13	23	36	8	20	29	14	39	53	12	32	45	15	52	69	9	36	46	6	42	50
計	52	154	208	37	81	119	52	142	196	44	94	139	52	131	186	28	79	109	23	92	118	
合計	65-69	52	65	118	31	35	67	52	54	106	60	39	99	70	42	110	37	15	50	38	25	62
	70-74	63	139	206	76	83	159	79	109	190	69	65	133	73	64	136	45	34	77	37	47	85
	75-79	121	400	543	91	167	263	137	243	387	104	140	245	130	149	277	73	80	152	53	107	163
	80-84	213	763	1,018	167	308	482	231	580	834	171	331	510	203	413	628	97	218	323	95	278	387
	85-89	207	524	741	127	301	433	149	514	682	151	329	484	176	473	661	78	280	369	76	267	353
	90-	208	423	626	131	371	502	215	706	924	190	586	777	233	957	1,199	142	648	797	95	768	878
総計	864	2,315	3,255	624	1,266	1,907	864	2,207	3,124	745	1,491	2,248	884	2,098	3,010	472	1,274	1,768	394	1,493	1,926	

表9 介護度別施設利用割合と要介護度別施設利用者推計値

		要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計	
実績	A	施設利用者(人)	24	51	337	356	722	586	560	2,636
	B	認定者数(人)	2,003	1,136	1,785	1,249	1,585	896	977	9,631
	C = A/B	利用割合	0.012	0.045	0.189	0.285	0.456	0.654	0.573	0.274
推計	D	2030年推計人口(人)	3,255	1,907	3,124	2,248	3,010	1,768	1,928	17,240
	E = C * D	推計施設利用者数(人)	39	86	590	641	1,371	1,156	1,105	4,719

表10 男女別地区別要介護度別推計施設利用者数

エリア	要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
A-1	1.8	5.1	7.1	5.0	10.3	15.3	29.1	75.8	106.3	37.8	76.5	114.8	71.7	170.8	244.1	54.8	147.9	204.6	40.4	152.2	195.8
A-2	1.6	4.3	6.0	4.2	8.8	13.1	24.6	63.6	89.9	32.2	64.8	97.6	61.0	144.8	207.9	46.7	125.6	174.7	34.3	129.2	167.0
A-3	2.5	6.4	9.1	6.7	13.0	19.9	38.9	95.0	136.4	50.7	96.5	148.0	96.1	216.1	315.1	73.9	187.8	265.0	54.1	193.0	253.3
A-4	3.9	10.1	14.4	10.4	21.1	31.8	60.7	155.4	220.2	79.2	160.2	240.8	150.3	364.5	519.5	115.5	320.3	441.1	84.1	328.3	421.2
A-5	0.6	1.8	2.5	1.7	3.7	5.3	9.7	26.8	37.0	12.5	26.8	39.5	23.8	59.6	84.8	18.0	51.6	71.0	13.1	52.8	67.8
合計	10.3	27.7	39.0	28.0	58.9	85.8	163.1	416.7	589.8	212.3	424.9	640.7	402.8	955.8	1371.2	309.0	833.2	1156.3	226.0	855.5	1105.0

表11 施設利用者減算後の男女別地区別要介護度別人口

エリア	要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
A-1	152	423	586	106	220	329	125	325	457	95	192	288	86	204	292	29	78	108	30	113	146
A-2	129	354	492	90	186	279	106	274	386	81	163	245	73	173	249	25	66	92	26	96	124
A-3	203	528	749	142	277	423	167	408	586	127	242	371	115	258	377	39	99	140	40	144	189
A-4	319	832	1,183	221	449	677	261	688	946	199	402	604	180	436	621	61	169	233	63	244	314
A-5	51	152	205	35	78	114	42	115	159	31	67	99	28	71	101	10	27	38	10	39	50
合計	853	2,287	3,216	596	1,209	1,821	701	1,790	2,534	533	1,086	1,607	481	1,142	1,639	163	441	612	168	637	823

表12 地区ごとの住居の状況

エリア	種別	世帯数	世帯数/一般世帯(%)	エリア	種別	世帯数	世帯数/一般世帯(%)
A-1	一般世帯	30,488	-	A-4	一般世帯	68,739	-
	A: 住宅に住む一般世帯	29,344	-		A: 住宅に住む一般世帯	67,399	-
	a: 主世帯	28,937	-		a: 主世帯	65,653	-
	1: 持ち家	13,170	45.09		1: 持ち家	29,889	43.45
	2: 公営・都市気候・公社の借家	3,232	12.79		2: 公営・都市気候・公社の借家	431	0.63
	3: 民営の借家	10,580	32.85		3: 民営の借家	33,204	48.30
	4: 給与社宅	1,965	4.64		4: 給与社宅	2,149	3.13
	b: 間借り	407	1.07		b: 間借り	1,746	2.54
B: 住宅以外に住む一般世帯数	1,144	3.55	B: 住宅以外に住む一般世帯数	1,343	1.95		
A-2	一般世帯	28,331	-	A-5	一般世帯	5,188	-
	A: 住宅に住む一般世帯	27,479	-		A: 住宅に住む一般世帯	5,176	-
	a: 主世帯	27,007	-		a: 主世帯	5,141	-
	1: 持ち家	12,302	42.94		1: 持ち家	1,703	32.83
	2: 公営・都市気候・公社の借家	1,904	6.04		2: 公営・都市気候・公社の借家	3,274	63.11
	3: 民営の借家	11,774	42.44		3: 民営の借家	72	1.39
	4: 給与社宅	1,027	3.50		4: 給与社宅	92	1.77
	b: 間借り	472	1.79		b: 間借り	35	0.67
B: 住宅以外に住む一般世帯数	852	3.29	B: 住宅以外に住む一般世帯数	12	0.23		
A-3	一般世帯	44,531	-				
	A: 住宅に住む一般世帯	42,883	-				
	a: 主世帯	42,161	-				
	1: 持ち家	19,813	43.80				
	2: 公営・都市気候・公社の借家	1,040	2.30				
	3: 民営の借家	18,968	41.93				
	4: 給与社宅	2,340	6.66				
	b: 間借り	722	1.62				
B: 住宅以外に住む一般世帯数	1,648	3.69					

表13 男女別住居の形態別地区別要介護度別人口推計値

		要支援1			要支援2			要介護1			要介護2			要介護3			要介護4			要介護5		
		男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
A-1	1: 持ち家	68	191	264	48	99	148	56	147	206	43	87	130	39	92	132	13	35	49	14	51	66
	2: 公営	19	54	75	14	28	42	16	42	58	12	25	37	11	26	37	4	10	14	4	14	19
	3: 民営の借家	50	139	193	35	72	108	41	107	150	31	63	95	26	67	96	10	26	36	10	37	48
A-2	1: 持ち家	55	152	211	39	80	120	45	118	166	35	70	105	31	74	107	11	29	40	11	41	53
	2: 公営	8	21	30	5	11	17	6	17	23	5	10	15	4	10	15	1	4	6	2	6	8
	3: 民営の借家	55	150	209	38	79	118	45	116	164	34	69	104	31	73	105	10	28	39	11	41	53
A-3	1: 持ち家	89	230	328	62	121	185	73	179	257	56	106	163	50	113	165	17	44	61	18	63	83
	2: 公営	5	12	17	3	6	10	4	9	13	3	6	9	3	6	9	1	2	3	1	3	4
	3: 民営の借家	85	220	314	60	116	177	70	171	246	53	101	156	48	108	158	16	42	59	17	60	79
A-4	1: 持ち家	138	362	514	96	195	294	113	290	411	86	175	263	78	189	270	27	74	101	27	106	136
	2: 公営	2	5	7	1	3	4	2	4	6	1	3	4	1	3	4	0	1	1	0	2	2
	3: 民営の借家	154	402	572	107	217	327	126	322	457	96	194	292	87	210	300	30	82	113	30	118	152
A-5	1: 持ち家	17	50	67	12	25	37	14	38	52	10	22	33	9	23	33	3	9	12	3	13	17
	2: 公営	32	96	129	22	49	72	26	73	100	20	42	63	18	45	64	6	17	24	6	25	32
	3: 民営の借家	1	2	3	0	1	2	1	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	1	0	1	1
合計	1: 持ち家	366	984	1,385	257	521	785	302	771	1,092	230	459	693	208	492	706	70	190	264	73	275	355
	2: 公営	66	189	259	46	98	145	54	144	201	41	85	126	37	90	129	13	35	48	13	50	64
	3: 民営の借家	344	914	1,290	240	485	732	283	718	1,019	215	429	647	194	460	661	66	178	247	68	257	332

表14 A自治体の高齢者世帯の状況

エリア	65歳以上の親族のいる一般世帯の家族類型			割合	
	世帯数	うち単独世帯	うち夫婦のみ	単身世帯/世帯数	夫婦のみ/世帯数
A-1	6347	2299	1734	0.36	0.27
A-2	7658	2793	1973	0.36	0.26
A-3	10966	3932	2811	0.36	0.26
A-4	19096	6298	4820	0.33	0.25
A-5	1537	350	445	0.23	0.29

としている。その他の推計した人数は以下の通り。

a: A自治体内の施設整備量

現状整備量の施設定員を用いると、自治体外の施設を利用している要介護認定者の状況を反映できない。前述のように、現状の施設利用者数は自治体内の施設整備定員の2倍弱である。この状況を反映することが将来的な高齢者の住環境をよりよく反映できると判断した。

b: 参酌標準

第3期介護保険事業計画における施設利用者の参酌標準は、要介護2～5の要介護認定者の37%である。表8の人口推計値を用いると、3,313人の利用があると推計される。

c: 地域ケア整備構想

厚生労働省が平成19年に公表した地域ケア体制整備構想モデルプランでは、平成47年時点で、施設利用者が減少傾向の試算(ケースⅠ)から、減少傾向が緩やかな試算(ケースⅡ,)施設需要の低減がない試算(ケースⅢ)の計算方法が定められている。これらの方法を用いると、2,349

人、2,869人、3,390人の試算となる。

2.3 持ち家率

要介護度別人口推計値に、平成17年度国勢調査により把握した地区別の持ち家・賃貸などの住居の状況を算入する(表12)。本稿では、表中の、1:持ち家、2:公営・都市機構・公社の借家、3:民営の借家、に関して、一般世帯数を母数とした構成比から住居の状況別人数を算出する。結果は表13。

なお国勢調査から把握できたのは、一般世帯を対象とした住居の別の構成比であるため、実際の自治体内に住む高齢者の住居の状況とは多少異なることを注記しておく。

2.4 高齢者世帯の算入

上記までの算出結果に、平成17年度国勢調査により把握した、独居・夫婦のみ世帯の世帯の状況を算入する(表14)。同居よりも、独居・夫婦のみ世帯の方が、高齢者住宅に入居すると思われる。これに先の住宅の状況を加味すると、高齢者住宅入居の可能性が高い高齢者数がわかる。結果は表15。