

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	10年を迎えるサービス付き高齢者向け住宅の現在
著者 / 所属	村田 和彦 / 国土交通委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	438号
刊行日	2021-9-10
頁	67-81
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rip_pou_chousa/backnumber/20210910.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75013) / 03-5521-7686 (直通))。

10年を迎えるサービス付き高齢者向け住宅の現在

村田 和彦

(国土交通委員会調査室)

1. はじめに
2. 高齢者を取り巻く環境
3. 高齢者向け住宅政策の変遷
4. サービス付き高齢者向け住宅の登録制度
5. 主な課題
6. おわりに

1. はじめに

高齢者世帯が増加する中、国土交通省・厚生労働省の連携の下、バリアフリー構造を有し、状況把握・生活相談サービスを備えたサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）の登録制度が平成23年10月に創設された。この10年でサ高住は、高齢者が必要な介護、医療を受けながら安心して暮らすことができる住まいとして定着してきている。

一方、運営情報の提供、適切な立地の誘導、低所得高齢者への対応等の課題もある。国土交通省は、「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会とりまとめ」（平28.5）（以下「検討会とりまとめ」という。）で示された高齢者向け住宅の在り方と施策の方向性を踏まえ、これまでの取組についてフォローアップを行うとともに、今後の効果的な施策展開に向けた参考とするため、平成30年1月、「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」を設置し、サ高住の改善に向けた検討を進めている。

本稿では、この10年間の高齢者向け住宅の現状等を概観した上で、主な課題を整理することとしたい。

2. 高齢者を取り巻く環境

（1）高齢化の現状

令和3年3月1日現在、我が国の総人口は1億2,548万人であり、うち65歳以上人口は

3,627万人と総人口の28.9%を占めている¹。国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」によると、65歳以上の人口は、平成54（令和24）年の3,935万人を最高として、その後は減少に転じるとし、一方、75歳以上の人口は、平成66（令和36）年には2,449万人まで増加すると推計されている。また、65歳以上の人口は、出生中位（死亡中位）推計によると、平成48（令和18）年に33.3%となり、平成77（令和47）年には38.4%になるとされる。なお、75歳以上の割合は平成72（令和42）年には25.7%に達すると見込まれている。

厚生労働省「2019年国民生活基礎調査」によると、令和元年6月6日現在、総数5,178.5万世帯のうち、65歳以上の者のいる世帯は2,558.4万世帯と全世帯の49.4%を占めている。そのうち、夫婦のみの世帯が32.3%、単独世帯が28.8%となっている。国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成30年推計）」によると、世帯数は、平成35（令和5）年の5,419万世帯を最高として、その後は減少に転じ、平成52（令和22）年の世帯総数は5,076万世帯になると見込まれている。一方、世帯主が65歳以上の世帯の割合は平成27年の36.0%から平成52（令和22）年には44.2%へと上昇する。世帯主が65歳以上の世帯に占める世帯主が75歳以上の世帯の割合も46.3%から54.3%へと世帯の高齢化の進行が見込まれている。特に、夫婦のみの世帯が1.09倍、夫婦と子からなる世帯が1.02倍の増加に対し、単独世帯は1.43倍もの増加が見込まれている。

（2）高齢者福祉の変遷

昭和37年に訪問介護（ホームヘルプサービス）事業が創設され、翌38年には、老人福祉法（昭和38年法律第133号）が制定され、加齢に伴う介護ニーズが制度の対象として位置付けられた。その後、特別養護老人ホームを始めとする施設整備、通所介護（デイサービス）、短期入所生活介護（ショートステイ）等在宅介護サービスの充実が進められていった。高齢化の進行に伴い、寝たきりや認知症の高齢者が増加し、介護期間が長期化する一方、核家族化の進行、介護する家族の高齢化、子供の数の減少等、従来の老人福祉・老人医療制度による対応が限界となる中、平成12年4月、介護を必要とする高齢者を社会全体で支え合う新たな仕組みとして介護保険制度が発足した。

介護保険サービスの体系は、①訪問介護・訪問看護、訪問入浴介護・居宅介護支援等の訪問系サービス、②通所介護、通所リハビリテーション等の通所系サービス、③短期入所生活介護等の短期滞在系サービス、④特定施設（有料老人ホーム等）入居者生活介護、認知症共同生活介護（グループホーム）等の居住系サービス、⑤介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設等の入所系サービスに分かれている²。

介護保険は、65歳以上被保険者（第1号被保険者）が平成12年4月の2,165.5万人から3,581.8万人（令和3年5月末現在）へと1.7倍に増加し、65歳以上の要介護（要支援）認定者³数も218.1万人から671.9万人へと3.1倍に増加している。また、同じく居宅介護

¹ 総務省「人口推計」（令3.3.1現在（平成27年国勢調査を基準とする推計値））

² 厚生労働省老健局「公的介護保険制度の現状と今後の役割 平成30年度」

³ 要介護状態とは、身体上又は精神上の障害があるために、入浴、排せつ、食事等の日常生活における基本的

(支援) サービス利用者が 97.1 万人、施設介護サービス利用者が 51.8 万人の計 148.9 万人から居宅介護 (介護予防) サービス利用者が 390.7 万人、地域密着型 (介護予防) サービス利用者が 86.7 万人、施設サービス利用者が 95.5 万人の計 572.9 万人へと 3.8 倍に増加している⁴。

65 歳以上 75 歳未満で要支援の認定を受けた人は 1.4%、要介護の認定を受けた人が 3.0%に対し、75 歳以上はそれぞれ 9.0%、23.5%となっており⁵、75 歳以上になると要介護度が高くなる傾向がある。団塊の世代がいわゆる後期高齢者に移行する中、介護需要の更なる増大が見込まれている。

介護が必要となった主な原因として、要支援者では関節疾患 (18.9%)、高齢による衰弱 (16.1%)、骨折・転倒 (14.2%)、脳血管疾患 (脳卒中) (10.5%) が、要介護者では認知症 (24.3%)、脳血管疾患 (脳卒中) (19.2%)、骨折・転倒 (12.0%)、高齢による衰弱 (11.4%) が挙げられている⁶。令和 7 年の認知症の有病率は、各年齢層の認知症の有病率が平成 24 年以降一定と仮定した場合に 19.0%、24 年以降も糖尿病有病率の増加により上昇すると仮定した場合に 20.6%と推計され、高齢化率が高くなる令和 32 年には、同じく 21.8%、27.8% に上昇すると推計されている⁷。

高齢者人口が増加し要介護者数の増加が見込まれる中、子や子の配偶者が介護を担うケースが多い我が国では、親等の介護を理由として離職するいわゆる「介護離職」の問題が注目されている。厚生労働省「令和元年雇用動向調査」によると、平成 25 年以降、介護・看護を理由とする離職者は、9 万人前後で推移し令和元年は 10 万人を超えている。特に、女性がその 8 割を占めている。介護離職による経済損失は約 6,500 億円と見込まれるとされ⁸、我が国経済に及ぼす影響も大きい。

政府は、介護離職をなくすため、介護基盤の整備拡大量を 2020 年代初頭までに 50 万人分以上 (サ高住約 2 万人分を含む。) とすること、要介護 3 以上の特別養護老人ホーム自宅待機者約 11.6 万人 (平成 31 年 3 月集計) を 2020 年代初頭までに解消すること、介護人材を平成 30 年度の約 198 万人から 2020 年代初頭までに約 216 万人とすること等の目標を定め、取組を進めている⁹。

な動作の全部又は一部について、原則 6 か月間継続して、常時介護を要すると見込まれる状態であって、要介護状態区分 (5 区分) のいずれかに該当するものをいう (介護保険法 (平成 9 年法律第 123 号) 第 7 条第 1 項参照)。また、要支援状態とは、原則 6 か月間継続して、身体上若しくは精神上の障害があるために入浴、排せつ、食事等の日常生活における基本的な動作の全部若しくは一部について常時介護を要する状態の軽減若しくは悪化の防止に特に資する支援を要すると見込まれ、又は身体上若しくは精神上の障害があるために日常生活を営むのに支障があると見込まれる状態であって、要支援状態区分 (2 区分) のいずれかに該当するものをいう (介護保険法第 7 条第 2 項参照)。なお、要介護認定等に係る介護認定審査会による審査及び判定の基準等に関する省令 (平成 11 年厚生省令第 58 号) に要介護・要支援認定の審査判定基準等が定められている。

⁴ 厚生労働省「介護保険事業状況報告 (暫定)」(平 12.4 分、12.6 分、令 3.5 分) による。数値は第 1 号被保険者によるもの。

⁵ 厚生労働省「介護保険事業状況報告 (暫定)」(令 3.5 分)。数値は第 1 号被保険者に対する各認定者の割合。

⁶ 厚生労働省「2019 年国民生活基礎調査」

⁷ 厚生労働省「【参考】認知症の人の将来推計について」<<https://www.mhlw.go.jp/content/000524702.pdf>> (令 3.8.20 最終アクセス)

⁸ 経済産業省「人生 100 年時代に対応した「明るい社会保障改革」の方向性に関する基礎資料」(令元.5.20)

⁹ 内閣官房一億総活躍推進室「ニッポン一億総活躍プランフォローアップ」(令 3.1.29)

（３）高齢者の居住環境等

総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、65 歳以上の高齢者がいる 2,253.4 万世帯のうち 82.1%の 1,848.9 万世帯が持ち家に、17.8%の 400.9 万世帯が賃貸住宅に居住している。夫婦のみの世帯は持ち家が 87.4%であるが、単独世帯は賃貸住宅が 33.5%と比較的賃貸住宅の居住が多い。

高齢者がいる世帯の住宅のバリアフリー化について、2か所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある「一定のバリアフリー化住宅」に居住している世帯は 42.4%であるが、2か所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下等が車いすで通行可能な幅」がいずれもある「高度のバリアフリー化住宅」に居住している世帯は 8.8%にとどまっている。賃貸住宅では、「一定のバリアフリー化住宅」も 29.5%と低い。

また、高齢者世帯で、昭和 55 年以前に建築された住宅に居住する 866.9 万世帯のうち、耐震性が不足する住宅に 471.7 万世帯が居住しているとされる。多くの高齢者は、築年が古く、耐震性が確保されていない住宅に居住している現実がある。

厚生労働省「2019 年国民生活基礎調査」によると、高齢者世帯の平均所得金額は、312.6 万円と全世帯平均の 552.3 万円の 6 割程度となっている。高齢者世帯の平均貯蓄額は、全世帯平均の 1,077.4 万円を上回る 1,213.2 万円となっており、母子世帯の 398.8 万円の 3 倍強の水準となっている。一方、生活保護の被保護世帯 163.1 万世帯のうち 55.8%の 91.0 万世帯が高齢者世帯であり¹⁰、高齢者世帯間での経済的格差も大きい。

高齢者の賃貸住宅での居住については、賃貸人の 77%が拒否感を有しており、入居制限がなされる状況にあるとされる。賃貸人が高齢者への賃貸を拒否する理由として、孤独死等の不安、保証人がいないなどが挙げられている¹¹。賃貸住宅への居住者が比較的多い高齢単独世帯の増加が将来的に見込まれる中、安定的な住宅確保が課題となっている。

3. 高齢者向け住宅政策の変遷

昭和 60 年に 65 歳以上の高齢者人口が 10%を超え、平成 9 年には高齢者人口が 15 歳未満の年少人口を超えるなど少子高齢化が進行していった。加えて、高齢者世帯、特に高齢者単独世帯が増加し、バリアフリー化された住宅ストックの形成、民間賃貸住宅市場で入居が敬遠されがちな高齢者が安心して居住できる市場環境の整備等が課題となってきた。

平成 13 年 3 月、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）（以下「法」という。）が制定され、高齢者の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）の登録制度、バリアフリー構造等の良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の供給計画の認定制度、賃貸住宅人の死亡時に賃貸住宅契約が終了する終身建物賃

なお、平成 27 年 11 月、政府は、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策－成長と分配の好循環の形成に向けて－」において、2020 年代初頭までに、介護サービスが利用できずやむを得ず離職する者をなくすとともに、現行の介護保険事業計画等における約 38 万人分以上（2015 年度から 2020 年度までの増加分）の整備加速化に加え、介護施設、在宅サービス及びサービス付き高齢者向け住宅の整備量を約 12 万人分前倒し・上乘せし、約 50 万人分以上に拡大するなどの方針を示している。

¹⁰ 厚生労働省「被保護者調査（令 3.5 分概数）」

¹¹ 国土交通省住宅局安心居住推進課「社会・援護局関係主管課長会議資料」（令 3.3）

貸借制度等が創設された。

平成 18 年 6 月、高度経済成長期以降の住宅不足の解消や居住水準の向上等、住宅の「量」の充実に貢献した住宅建設計画法（昭和 41 年法律第 100 号）の廃止と合わせ、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）が制定され、住生活の「質」の向上を図る方向に住宅政策が転換された。住生活基本法では、低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図ることが求められ（第 6 条）、国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、高齢者向けの賃貸住宅及び子供を育成する家庭向けの賃貸住宅の供給促進等の施策を講ずるものとされた（第 14 条）。

平成 18 年 9 月、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、その後、適宜見直しが行われている。令和 3 年 3 月に閣議決定された計画（以下「令和 3 年新計画」という。）では、居住者等の視点からは、子どもを産み育てやすい住まいの実現、多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備を目標に掲げている。

平成 19 年 6 月、住生活基本法第 6 条に定める基本理念にのっとり、住宅の確保に特に配慮を要する高齢者、障害者、子育て世帯等に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定等の施策の基本となる事項等を定める住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）が制定された。平成 29 年改正では、増加傾向を示す空き家等を活用して住宅セーフティネット機能を強化するため、都道府県等による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等の措置が講じられた。具体的には、住宅確保要配慮者に対し、公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅の供給を促進（第 53 条）し、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進（第 54 条）するとともに、国及び地方公共団体は住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携を図るよう努める（第 56 条）などとされている。

4. サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

（1）制度創設の経緯

「国土交通省成長戦略」（平 22. 5. 17）では、我が国の高齢者向けの住まいが諸外国に比べて少なく、単身高齢者や要介護高齢者の急増が見込まれる中、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を、2020 年を目途に欧米並みの 3～5%とする目標が掲げられた¹²。

医療や介護が必要となっても、住み慣れた地域と住まいで必要なサービスを利用しながら在宅生活の継続を希望する高齢者が多いとされる。一方、医療ニーズの高い人や要介護度の高い高齢者については、バリアフリー化されていない自宅での生活が難しかったり、介護する家族の負担が重くなったりするなど、介護リスクを地域で支えられていないとの指摘がなされてきた。

¹² 令和 3 年新計画では、平成 30 年実績の 2.5%から令和 12 年に 4%とする成果指標を定めている。

社会保障審議会介護保険部会「介護保険制度の見直しに関する意見」(平 22.11.30)では、国土交通省と連携して高齢者向け住宅を計画的に整備するとともに、24 時間対応の定期巡回・随時対応サービス、訪問看護、デイサービス等の介護サービスを組み合わせた仕組みを広く普及させることで、中重度の要介護者であっても、特別養護老人ホーム等の施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とし、居宅介護の限界点を高めていくことが望ましいとされた。また、一定の基準を満たした有料老人ホームと高齢者専用賃貸住宅を、サービス付高齢者住宅として高齢者の居住の安定確保に関する法律に位置付け、サービス内容の情報開示や入居一時金の保全強化等を図っていく必要があるとされた。

平成 23 年 4 月に成立した高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 32 号)では、国土交通省・厚生労働省共管の制度として、一定のバリアフリー構造等を有する賃貸住宅等において高齢者の生活を支援するサ高住事業の登録制度が創設された。なお、サ高住の登録制度の発足に伴い、高円賃の登録制度及び高優賃の供給計画の認定制度は廃止された¹³。

平成 23 年 6 月に成立した介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 72 号)では、日常生活圏域内で、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく、有機的かつ一体的に提供される地域包括ケアシステム¹⁴の確立を目指して、24 時間対応の定期巡回・随時対応サービスの創設、小規模多機能型居宅介護と訪問看護等、複数の居宅サービスや地域密着型サービスを組み合わせて提供する複合型サービスの創設、介護予防・日常生活支援総合事業の導入等の措置が講じられた。

平成 23 年 10 月に高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律が、24 年 4 月に介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律がそれぞれ施行され、サ高住制度が本格的に稼働することとなった。

(2) 登録の現状

法では、高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであって、入居する高齢者に、状況把握サービス¹⁵、生活相談サービス¹⁶等日常生活に必要な福祉サービス¹⁷を提供する事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームを構成する建築物ごとに都道府県知事の登録を受けるこ

¹³ 専ら高齢者を受け入れる高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録制度が省令で定められていたが、高円賃、高優賃の廃止と併せて廃止された。

¹⁴ ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護、予防のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場(日常生活圏域)で適切に提供できるような地域での体制と定義されている。地域包括ケア圏域については、「おおむね 30 分以内に駆けつけられる圏域」を理想的な圏域とし、具体的には、中学校区を基本とするとされている。(社会保障審議会介護保険部会「介護保険制度の見直しに関する意見」(平 22.11.30))

¹⁵ 入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービス

¹⁶ 入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス

¹⁷ 状況把握、生活相談サービスのほか、入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、調理、洗濯、掃除等の家事、心身の健康の維持及び増進に関する各サービス(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 5 条)

とができることとされている（法第5条第1項）。同登録は5年ごとの更新が求められている（同条第2項）。登録基準の詳細は、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（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）に定められている（図表1参照）。

図表1 サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の概要

ハード	◎床面積は原則25㎡以上 ※食堂、台所等高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上 ◎各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること ※共用部分として利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は各戸に台所、収納設備又は浴室を備えなくてもよいとされている ◎段差のない、一定以上の廊下幅、便所・浴室等の手すりの設置等バリアフリー構造 等
サービス	◎必須サービス：状況把握・生活相談サービス ※その他のサービス例：食事の提供、入浴等の介護、清掃・洗濯等の家事援助 等
契約内容	○賃貸方式、利用権方式と契約方式に関わらず、長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしている等、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等
入居者要件	○60歳以上の者又は要支援・要介護認定を受けた者 等

(注) ◎印の項目は、都道府県又は市町村で高齢者居住安定確保計画を定めている場合、上記基準より強化又は緩和することが許容されている。

(出所) 国土交通省資料、厚生労働省資料より作成

サ高住の登録を受けた有料老人ホーム設置者は、老人福祉法に基づく都道府県知事への届出は不要とされている（法第23条）。一方、サ高住事業者がその入居高齢者に対し、①入浴、排せつ又は食事の介護、②食事の提供、③洗濯、掃除等の家事、④健康管理のいずれかを実施している場合、そのサ高住は、有料老人ホームに該当するものとして老人福祉法による指導監督の対象とされている¹⁸。

図表2 サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況

	棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数		棟数	戸数
北海道	510	21,320	埼玉県	445	16,721	岐阜県	130	3,756	鳥取県	55	2,068	佐賀県	22	571
青森県	113	2,781	千葉県	365	13,078	静岡県	163	5,491	島根県	59	2,354	長崎県	126	3,100
岩手県	92	2,010	東京都	393	16,503	愛知県	312	11,042	岡山県	126	3,645	熊本県	124	3,390
宮城県	136	3,884	神奈川県	356	14,298	三重県	211	6,276	広島県	236	7,788	大分県	67	2,209
秋田県	77	1,890	新潟県	116	3,422	滋賀県	99	2,738	山口県	141	3,433	宮崎県	28	1,072
山形県	63	1,477	富山県	95	2,522	京都府	158	5,825	徳島県	80	2,457	鹿児島県	98	2,558
福島県	117	3,204	石川県	55	1,821	大阪府	774	30,284	香川県	81	2,574	沖縄県	69	2,312
茨城県	210	5,351	福井県	55	1,646	兵庫県	418	16,373	愛媛県	167	4,442	合計	7,931	269,126
栃木県	155	4,788	山梨県	77	1,652	奈良県	77	2,826	高知県	36	1,090			
群馬県	167	5,135	長野県	129	3,603	和歌山県	124	3,121	福岡県	224	9,225			

(出所) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令3.7末）」より作成

¹⁸ 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について（平成14年7月18日老発0718003号、平成30年4月2日老発0402第1号最終改正）」参照。なお、有料老人ホームは、その入居老人に対し、入浴、排せつ又は食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理を供与（他に委託する場合を含む。）する事業を行う施設と定義されている（老人福祉法第29条第1項、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第20条の3参照）。

サ高住は、大阪府が最も多く、北海道、埼玉県、兵庫県、東京都と続き、都市部に多く立地されている（図表2参照）。高齢者向け住宅・施設で見ると、サ高住は、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、介護老人保健施設に続く量が確保されており、その比重は高まっている（図表3参照）。

高齢者の居住の場については、地方部はこれ以上供給しても需要がないと思われる地域が生じる一方、首都圏・関西圏はかなり不足するとしており、地域の実情に応じた供給計画の立案が課題になるとの指摘もなされている¹⁹。

令和3年新計画では、サ高住等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮

した地方公共団体の適切な関与を通じた整備・情報開示を推進する方針を示している。

また、令和3年度以降、サ高住の整備を推進するため、スマートウェルネス住宅等推進事業（平成3年度予算：230億円）のうちのサービス付き高齢者向け住宅整備事業（補助金）（令和7年度まで）、固定資産税・不動産取得税の軽減（令和5年3月31日までの取得等に適用）、独立行政法人住宅金融支援機構によるサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資、住宅融資保険の対象とすることによる支援が行われている。

図表3 高齢者向け住宅・施設の利用者数

特別養護老人ホーム○	受給者数(人)	625,600
介護老人保健施設○		359,200
介護療養型医療施設○		16,400
認知症高齢者グループホーム○		211,900
養護老人ホーム※	定員数(人)	62,962
軽費老人ホーム※		95,376
有料老人ホーム※		576,116
サービス付き高齢者向け住宅	登録数(戸)	269,126

（注1）令和3年7月現在、○印は令和3年4月現在、※印は令和元年10月現在

（注2）特別養護老人ホームは、地域密接型介護老人福祉施設入所者生活介護と介護福祉施設サービスとの合算数

（注3）認知症高齢者グループホームについては短期入所分を除く

（出所）厚生労働省「介護給付費等実態統計（令3.4審査分）」

厚生労働省「令和元年社会福祉施設等調査」

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令3.7末）」

5. 主な課題

（1）運営情報の充実

ア 全てのサ高住の運営情報の公表実現に向けた取組

登録事業者は、登録事項（法第6条）の公表が義務付けられている（法第16条）。具体的には、①事業者、②戸数、規模並びに構造及び設備、③入居契約、入居者資格及び入居開始時期、④高齢者生活支援サービス・入居者から受領する金銭、⑤管理の方法等の情報が公表されている。平成29年度からは、①生活支援共通サービス、②生活支援オプションサービス、③建物の特徴、④入居者情報、⑤介護・医療サービスの利用状況等の運営情報の公表が、補助要件化された。また、平成30年度からは、既に整備又は運営しているサ高住も運営情報の公表が求められている。

¹⁹ 第3回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会（令2.1.29）議事概要

登録情報及び運営情報は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」ホームページにてサ高住ごとに公表されており、誰でも入手できる。入居希望者及びその家族は、現地を見学し担当者から説明を聞き、他の住宅と比較検討の上で入居の判断をすることになる。運営情報には具体的に、職員の配置状況、入居者の年齢層、男女分布、要介護度分布に加えて、日常生活自立度Ⅲ²⁰以上の重度の認知症、看取り、医療処置を必要とする入居者に対する対応等が掲載されている。高齢者の場合、認知機能、身体機能が日々変化していくが、サ高住ごとにサービス内容は大きく異なるため、サ高住を的確に選択する上で運営情報は重要である。

令和3年7月末時点で、運営情報を公表しているサ高住は件数ベースで58.1%、戸数ベースで60.7%にとどまっている²¹。運営情報については、登録基準又は登録事項を見直した上で、登録要件化する方向で検討されている。全サ高住の運営情報の公表の早期実現とともに、今後とも運営情報の内容の更なる充実に向けた取組が望まれる。

イ 経営状況の透明化

サ高住は、高齢の入居者が中重度の要介護になっても十分なケアに対応できるいわゆるついの住みかとしての役割²²も期待されている。しかしながら、国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅に関する臨時調査（令和2年度）」によると、平成23年度から令和元年度までに登録件数全体の1%程度に相当する累計513件が登録を抹消し、そのうち200件が廃業したとしている。登録抹消の理由として、経営不振又は転・退去を含めた入居者減少、人手不足、ニーズ変化等による計画変更が挙げられている。抹消物件の規模としては、1棟当たり住戸数が11～20戸規模のものが最も多く、住戸数が少ない物件の方が登録抹消の割合が高いとされる。

サ高住運営事業者の経営不振・廃業事案等に対応するため、サ高住の整備の際の補助金交付申請時、補助金交付後（運営中）の定期報告の各時点での職員の配置予定及び実際の配置状況の確認を行うとともに、既存物件の入居率及び廃業率等の確認を行うことが補助要件化されている。令和3年度から、①10棟以上のサ高住を運営中で、このうち平均入居率が運営開始後2年以上経過した物件で65%未満又は運営開始後4年以上経過した物件で75%未満である場合、又は②事業廃止されたサ高住が過去3年間に2棟以上ある場合は補助対象外とする措置が実施されている。

他方、運営事業者の財務情報は、財務面でサ高住の現状を知り得る重要な情報であるが公表されていない。財務情報についても提供を求め、登録情報等として公表されることが望まれる。

ウ 事故情報

サ高住の入居者は、年齢別では85歳以上が57.3%、75歳以上が全体の88.1%を占めている。要介護度別では、ある程度自立した生活が可能な要支援1・2から要介護2ま

²⁰ 厚生労働省「「認知症高齢者の日常生活自立度判定基準」の活用について（平成5年10月26日老健第135号、平成18年4月3日老発第0403003号改正）」によると、日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難が見られ、介護を必要とする状態とされる。

²¹ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「サービス付き高齢者向け住宅の最新動向（令3.7末）」

²² 第177回国会参議院国土交通委員会会議録第9号2頁（平23.4.26）

だが 56.1%を占める一方、要介護3以上の重度者も 34.2%を占めている²³。

サ高住を含む高齢者施設では、「転倒・転落」、「誤嚥」、「誤薬」等の事故の発生が常に課題となっている。特に、転倒は、老年症候群の一つの症候であり、原因は極めて多彩かつ複合的であるため、転倒予防対策の有無にかかわらず個々人のリスクに応じて一定の確率で発生するとされている²⁴。令和3年新計画では、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのI o T技術等を活用したサービスを広く一般に普及させる方向性を示している。また、令和3年度から、既設のサ高住を対象にI o T技術を導入して非接触でのサービスを可能とする改修事業に対し、補助制度（補助率3分の1、限度額1戸当たり10万円）が導入されている。

法第24条は、都道府県知事によるサ高住事業者の監督権限を定めており、業務に関し必要な報告等を求めることができるとしている。また、有料老人ホームに該当するサ高住については、有料老人ホーム設置運営標準指導指針において、事故発生の事前防止策を講ずるほか、事故発生時には速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講ずることが求められている。

サ高住での事故件数は公表されていないため、その実態を把握することは難しい状況にある。サ高住での事故（死亡、転倒、徘徊、行方不明等）は、平成28年度に2,701件、平成29年度に2,859件発生したとされる²⁵。なお、老人ホームでは令和元年に転倒・転落・墜落により379人、不慮の窒息により290人が死亡している²⁶。一方、消費者庁は、地方公共団体からの通知に基づき、「事故情報データベースシステム」に事故情報を登録し公表しているが、同システムは消費生活上の事故情報を対象としており利用者の不注意による事故等は登録されていないので、事故の全体像の把握という意味では十分でない。例えば、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにて、毎年、都道府県別に事故態様ごとの件数を公表するなど、広く事故内容を分析しサ高住における事故の減少につなげていく取組も考えられよう。

（2）災害危険区域等への立地の制限

サ高住は、地価が安いほど高齢者人口に対する供給が多い傾向にあるとされ²⁷、31.6%が市街化区域外にある²⁸。また、サ高住の3割強が浸水想定区域内にあり、市街化区域内のサ高住でも約4割が浸水想定区域内にあるとされる²⁹、³⁰。水災害の頻発化・激甚化に伴

²³ 「サービス付き高齢者向け住宅の現状等」(第5回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会(令2.12.24)資料)

²⁴ 一般社団法人日本老年医学会・公益社団法人全国老人保健施設協会「介護施設内での転倒に関するステートメント」(令3.6.11)

²⁵ 第198回国会参議院厚生労働委員会会議録第12号24頁(令元.5.28)

²⁶ 厚生労働省「令和元年人口動態調査(確定数)」

²⁷ 検討会とりまとめ参照

²⁸ 国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅について一制度の概要―」(サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、サービス付き高齢者向け住宅整備事業、セーフティネット住宅改修事業、住まい環境整備モデル事業に関する説明会(令3.2.19~3.12)資料)

²⁹ 一般財団法人土地総合研究所「サービス付き高齢者向け住宅の立地と浸水想定区域」『土地総研リサーチ・メモ』(2021.2.1)、同「土地総研リサーチ・メモ サービス付き高齢者向け住宅の立地と浸水想定区域 そ

い、河川の氾濫、土砂災害等を原因として高齢者施設が被災し入居者が犠牲になっており、高齢者、障害者等が対象の要配慮者施設の立地の適正化が課題となっている。

令和2年改正の都市計画法（昭和43年法律第100号）により、社会福祉施設等の開発について、災害危険区域（出水等）、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を原則含まないこととされた。また、令和3年改正の特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）により、浸水被害防止区域での要配慮者利用施設等については、居室の床面の高さを浸水深以上、建築物が倒壊等しない安全な構造とすることを求めるなど、開発・建築行為への規制が強化された。

令和3年新計画では、地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、①避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高い区域での住宅・住宅地の立地を抑制、②災害の危険性等地域の实情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高い区域にある既存住宅の移転を誘導するなどの方向性が示された。

令和3年度から、新築のサ高住について、土砂災害特別警戒区域への立地を補助対象外とする措置が講じられ、あわせて、令和3年10月から独立行政法人住宅金融支援機構によるサ高住向けの融資についても対象外とする措置が実施されることとなっている。国土交通省と厚生労働省が共同で設置した「令和2年7月豪雨災害を踏まえた高齢者福祉施設の避難確保に関する検討会」が取りまとめた「高齢者福祉施設における避難の実効性を高める方策について」（令3.3）では、高齢者福祉施設を水災害リスクの低い場所への移転や水災害リスクのある場所に新たに設置される施設の安全確保を求める提言がなされている。水災害を加味した補助要件の見直し等の取組が望まれる。

（3）災害時利用の要件化

東日本大震災では、高齢者、障害者等の要配慮者が直接の被害だけでなく、生活環境が不十分な避難所での長期間の生活の結果、健康を害し、ともすれば死に至るなど、要配慮者に対応した福祉避難所³¹がより求められた。一方、福祉避難所の指定が進んでいないことが課題とされている。令和3年5月、災害対策基本法施行規則の一部を改正する内閣府令（令和3年内閣府令第30号）を踏まえ「福祉避難所の確保・運営ガイドライン」が改定され、指定福祉避難所の受入対象者等の公示に加えて要配慮者の福祉避難所等への直接避

の2」『土地総研リサーチ・メモ』（2021.4.2）

³⁰ なお、全国の特別養護老人ホーム等ではあるが、厚生労働省と国土交通省の調査によると、洪水浸水想定区域と土砂災害警戒区域のいずれかにある施設は全体の約43%とされ、洪水浸水想定区域内にある施設のうち約75%が浸水深3m未満、約94%は同5m未満の場所に存在しているとされる（令和2年7月豪雨災害を踏まえた高齢者福祉施設の避難確保に関する検討会「高齢者福祉施設における避難の実効性を高める方策について」（令3.3））。

³¹ 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者を滞在させることが想定されるものにあつては、要配慮者の円滑な利用の確保、要配慮者が相談し、又は助言その他の支援を受けることができる体制の整備その他の要配慮者の良好な生活環境の確保に資する事項について内閣府令で定める基準に適合するものとされている（災害対策基本法施行令（昭和37年政令第288号）第20条の6第5号、内閣府（防災担当）「福祉避難所の確保・運営ガイドライン」（平28.4、令3.5改定）参照）。

難を促進することとされた。

また、災害が発生するたびに公営住宅が新たに建設され、近年では新規に建設された公営住宅に占める災害公営住宅の割合は8割前後に上るとされる。既存ストックを有効活用する観点から、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅等の空き部屋の活用を求める指摘がなされている³²。令和3年新計画では、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保する方針が示されている。

サ高住の災害時利用を推進するため、①地方公共団体からサ高住に対して、応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは協定締結等の協議に応じること、②実際の被災状況、各住宅における設備の状況、既存入居者へのサービス維持、要配慮者に対するサービス提供体制の確保等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者（原則としてサ高住入居資格を有する者）を受け入れること、が補助要件化された。既設のサ高住への同趣旨の要請を含め、令和3年度から実施されている。

災害発生時には福祉避難所として、復旧期には応急仮設住宅としてのサ高住の活用も期待されている。また、サ高住は高齢者が集住していることもあり、災害の発生時や新型感染症のまん延時における十分な備えが必要となる。サ高住では、災害時に備えた備蓄倉庫の設置、新型コロナウイルス感染症に対応した設備の設置等の取組も進められている。サ高住における災害、感染症対策等の取組の促進が期待される。

（４）サ高住における居住環境

ア 居室の現状

従来から住生活基本計画では、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を最低居住面積水準³³としている。サ高住の居室面積は、全国平均が21.9㎡で、18㎡以上25㎡未満が78.6%、25㎡以上が21.3%となっている³⁴。有料老人ホームは入居者一人当たりの床面積が13㎡以上とされているが³⁵、これと比較するとサ高住の居室は必ずしも狭いわけではない。一方、65歳以上の高齢者が居住する賃貸住宅の面積は、17㎡以下が4.3%、24㎡以下全体でも12.1%に過ぎず³⁶、持ち家居住も含めると大半の高齢者はサ高住よりも広い家に居住していたことになる。

居室の設備は、便所・洗面、収納はほぼ全住宅で設置されているが、台所・浴室も含めて完備されているのは19.4%であり、台所・浴室についてはほとんどが共用部分とし

³² 財政制度等審議会「令和3年度予算の編成等に関する建議」（令2.11.25）

³³ ①単身者25㎡、②2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡としている。適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合等には、前述の面積によらないことができるとしている。

³⁴ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「全国登録情報データ（令3.7末）」より算出

³⁵ 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

³⁶ 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

て設置されている³⁷。

検討会とりまとめでは、自宅で長時間過ごすことが多い高齢者にとっては、サ高住は生活の場としては必ずしも質の高い空間となり得ていないとの指摘もなされている。

一方、神戸市「サービス付き高齢者向け住宅の良好な整備・運営に向けた方策のあり方について」（平 29.3）によると、居室が 25 m²を超えるものは自立対応の傾向があるのに対し、25 m²未満のものは、要介護者を中心に広く対応する「要介護型」、更に医療連携等の充実により看取りまで対応可能な「終の棲家型」の傾向があるとされる。入居者の要介護度が高くなった場合は介護の観点から広さや設備は必ずしも必要でないとの意見もあるとされる。今後の供給が「要介護型」寄りに偏った場合に要介護に至る前の入居者ニーズに対応できなくなるとの懸念も示されている。

イ 入居費用の現状

サ高住での主な入居費用は、図表 4 のとおりであり、地方圏と大都市圏とでは約 3.7 万円の差がある。居室も広くなると家賃が高くなり、全国平均で 18 m²以上 25 m²未満の約 5.7 万円に対し、25 m²以上は約 9.9 万円になる。なお、令和 3 年度から家賃限度額は、近傍同種の住宅の家賃額との均衡を失しないよう、基準額（16 万円）に公営住宅がある市町村の立地条件の偏差を反映した額とされている。家賃に加えて、食費のほか、要介護度が高くなるに従い、介護保険サービスの利用が多くなるとともに、看取りまで対応可能なサ高住では医療との連携やオプションサービスが充実しており、それぞれ利用ごとに別途負担が求められる。

サ高住は、入居費用を賄えるだけの年金や貯蓄等が必要であり、低所得高齢者が入居しやすいとは言い難い。

図表 4 1 か月当たりのサ高住の入居費用

	全国	大都市圏	地方圏
家賃	66,234	78,479	53,541
共益費	21,874	23,694	20,330
状況把握	19,594	23,893	15,359
	107,702	126,066	89,230

(注 1) 単位：円

(注 2) 状況把握は介護保険適用分を除く

(注 3) 大都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県

地方圏：上記以外の道県

(出所) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「全国登録情報データ（令 3.7 末）」より作成

(5) 既存ストックの活用

全国で空き家は 848.9 万戸あり、空き家率は 13.6% である³⁸。空き家の増加は、地域経営、防災、防犯等の問題があり、空き家の有効活用は喫緊の課題となっている。空き家のうち共同住宅は 477.5 万戸と空き家全体の約 6 割を占め、その 3 分の 2 が鉄筋・鉄骨コンクリート造である³⁹。検討会とりまとめでは、サ高住は低所得高齢者のニーズに十分応えきれていないとの指摘がなされる一方、空き家を適正に修繕することにより、良質な住環境とともに、比較的低廉な家賃のサ高住の供給が可能であるとの指摘もなされている。

³⁷ 前掲脚注 34

³⁸ 前掲脚注 36

³⁹ 前掲脚注 36

国土交通省では、サ高住の整備に対する補助率を新築の10分の1に対し、改修は3分の1と優遇しているが、空き家等の既存ストックの改修によるサ高住の供給は、令和2年3月31日時点で累計6%弱の349件にとどまっている。その理由として、①用途変更しやすい既存ストックが少なく、バリアフリー基準適合等に費用を要する、②スプリンクラー設置に費用を要する、③改修工事において予期しない追加リスクがあるなどとされている⁴⁰。令和3年度から補助金の額の上限が1戸当たり180万円から195万円に引き上げられている。住宅戸数が全世帯数を上回る状態が恒常化し、特に近年は空き家が急増する中、低所得高齢者が入居しやすいサ高住の整備に当たり、既存住宅とサ高住を結び付けるビジネスモデルに対する支援への期待もなされている⁴¹。

(6) サービス提供の適正化

サ高住は、入居者の必要に応じて介護等のサービス内容を選択できる仕組みとなっており、事業者ごとに多様なサービスが提供されている。サ高住で提供されるサービスは、法律で義務付けられているサービスに加えて、食事の提供が97.5%、入浴等の介護が50.0%、調理等の家事が55.8%、健康の維持増進が64.6%となっている⁴²。ほぼ全てのサ高住が有料老人ホームに該当するが、自らの施設で介護等のサービス等が提供できる特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、介護予防型特定施設入居者介護等の指定を受けているサ高住は8.5%にとどまる。一方、一つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサ高住は75.8%に上る⁴³。なお、併設施設の種類の種類は、通所介護事業所、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等となっている。

サ高住については、家賃を不当に下げて過剰にサービスを提供するなど貧困ビジネスとしての実態もあるとの指摘がなされている⁴⁴。令和元年度予算執行調査において、サービス総単位数については、併設事業所利用のサ高住入居者の方が一般在宅等利用者よりも要介護度ごとの平均値が25~45%高いとしている。また、限度額管理対象総単位数の区分支給限度額の90%以上の利用割合については、併設事業所利用のサ高住入居者の方が一般在宅等利用者よりも要介護度ごとの値が15~35%ほど高く、要介護度が高くなるほどその割合が高くなる傾向が見受けられたとしている。入居者に対して過剰なサービス提供が行われているのであれば、適正化していく必要があるとの指摘がなされている。

それに対して、一般社団法人高齢者住宅協会からは、サ高住が中重度の要介護高齢者の受け皿として役割を果たしているとした上で、一般在宅では5割以上が家族と同居しており家族介護力が考慮されておらず、サ高住入居者と単独在宅者を比較した場合、平均利用単位に大きな差は見られないとの反論がなされている。他方、介護事業所、食事、賃貸住宅等セグメント別収支管理ができていないところでは、売上不足を入居者による自社運営の併設介護事業所利用による介護報酬に依存した運営につながりやすく、保険者である地

⁴⁰ 前掲脚注 28

⁴¹ 第4回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会（令2.9.17）議事概要

⁴² 前掲脚注 34

⁴³ 前掲脚注 34

⁴⁴ 前掲脚注 41

方公共団体における指導監督の強化が必要であるとの指摘がなされている⁴⁵。

厚生労働省は、サ高住等での適正なサービス提供を確保する観点から、事業所指定の際の条件付けや家賃、ケアプランの確認等を通じて、地方公共団体による更なる指導の徹底を図るとしている。また、国土交通省は、補助金交付申請時に予定している家賃（共益費を含む。）及び必須サービス費の記載を求め、入居者の要介護状態区分に応じて家賃等が設定されていないことを確認するとしている。運営開始後に家賃等が要介護状態区分に応じて設定されていることが判明した場合は、補助事業者に補助金の返還を求めるとしている。

過剰なサービス提供は、入居者に過剰な負担を求めることにもなりかねない。サービス内容の適正化には、地方公共団体の保険者機能の強化が求められるが、地方公共団体職員不足が指摘される中、国による支援体制の強化も求められよう。

6. おわりに

令和7年には団塊の世代が75歳以上の後期高齢者に移行するなど本格的な人口減少・高齢社会を迎える。医療費、介護費の一人当たりの国庫負担額について、65～74歳と75歳以上を比較して、医療費で約4倍、介護費で約10倍の差があるとされ⁴⁶、後期高齢者人口の増大に伴い国庫負担額の増大が懸念されている。一方、各地で空き地・空き家等の低未利用地の増加、地球環境問題や自然災害への備えが求められるとともに、住宅・建築物を始め社会資本の老朽化への対応も求められている。また、65歳以上の高齢者の単独世帯の増加に伴う地域防災力の低下も懸念されている⁴⁷。

国土交通省は、地域間をネットワーク化するとともに都市機能の集約化を図るコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえたまちづくりを推進している。公共交通機関を利用しながら歩いて暮らせるまちは、高齢者の介護や認知症の予防を始めとする健康増進効果に加えて人々の交流を活発化させる効果があるとされる⁴⁸。高齢者が自立した生活を通じて健康寿命を延ばし、要介護状態への移行、要介護度の上昇への遅延効果の発現が期待される。

国土交通省「第11版都市計画運用指針」（令2.9）では、都道府県医療計画、市町村介護保険事業計画、市町村高齢者居住安定確保計画、市町村地域福祉計画等と連携を図ることにより、医療、介護、生活支援等が日常生活の場で適切に提供されるような体制を目指す地域包括ケアシステムとの連携を図ることが望ましいとの方向性を示している。

サ高住が、住宅と福祉との一体的なセーフティネット機能の強化、地域防災力の強化、空き家対策、老朽化対策等、本格的な少子高齢社会の中で直面する課題の解消につながる役割を果たせるよう、その機能の向上が期待される。

（むらた かずひこ）

⁴⁵ 高齢者住まい事業者団体連合会「高齢者向け住まいにおける介護報酬の課題」（第182回社会保障審議会介護給付費分科会（令2.8.19）資料）

⁴⁶ 財務省「日本の財政関係資料」（令3.4）

⁴⁷ 国土交通省「令和3年版国土交通白書」

⁴⁸ 諸富徹『人口減少時代の都市』（中央公論新社、2019年再版）150～151頁