

# 愛知県高齢者居住安定確保計画2030

2021年3月

愛 知 県

## 目次

第1章 計画の策定にあたって.....	1
1-1 計画の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画期間.....	2
1-4 県、市町村、公的賃貸住宅事業者の役割.....	2
第2章 高齢者の住まいを取り巻く状況.....	4
2-1 高齢者の現状と将来推計.....	4
2-2 高齢者の居住を取り巻く状況.....	10
2-3 高齢者向け住まいの整備状況.....	22
第3章 高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本的方向.....	33
3-1 計画の基本目標.....	33
3-2 計画の基本方針.....	33
3-3 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）等の供給の目標.....	34
3-4 高齢者の居住安定確保の実現の考え方.....	34
第4章 高齢者の居住安定確保に向けた施策.....	36
第5章 計画の実現に向けて.....	57
5-1 計画の推進.....	57
5-2 計画の進行管理.....	58
資料編.....	59
資料1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）.....	59
資料2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針.....	62

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1-1 計画の背景と目的

本県の総人口約 748 万人に対し、高齢者数（65 歳以上人口）は約 178 万人であり、高齢化率は約 23.8%（2015 年国勢調査）で、現時点では、全国的にみると低い水準にありますが、今後は、緩やかに高齢者が増加していく（日本の地域別将来推計人口（2018 年推計））と推計されています。特に高齢者の単身世帯は今後も大幅に増加していくものと見込まれ、また、団塊世代（1947 年～1949 年生まれ）が 75 歳以上になる 2025（令和 7）年には、高齢者人口に占める後期高齢者の割合は約 6 割となり、要介護・要支援の高齢者も大きく増加していくことが見込まれています。

本県では、2009 年（平成 21 年）に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」において、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標等を定める都道府県高齢者居住安定確保計画の策定制度が創設されたことに伴い、2012 年（平成 24 年）に、計画期間を 2012 年度から 2020 年度とする愛知県高齢者居住安定確保計画を策定しました。

国においては、2011 年（平成 23 年）にサービス付き高齢者向け住宅の登録制度、また 2017 年（平成 29 年）に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録及び住宅確保要配慮者居住支援法人を指定する新たな住宅セーフティネット制度が創設され、県ではこうした登録等も含め、この計画に基づく高齢者の居住の安定確保に資する各種の施策を実施してきております。

本計画は、前計画の計画期間の終了を迎え、引き続き高齢者の居住の安定確保を図るため、住宅部局と福祉部局が連携して、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開するために策定するものです。

（経過）

2001 年 （平成 13 年）	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）が制定
2009 年 （平成 21 年）	国土交通省と厚生労働省の共管として、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に推進 都道府県が高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標等を記載する高齢者居住安定確保計画の策定制度が創設
2011 年 （平成 23 年）	「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設
2012 年 （平成 24 年）	愛知県高齢者居住安定確保計画の策定（計画期間 2012-2020 年度）
2017 年 （平成 29 年）	「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）」の登録や「住宅確保要配慮者居住支援法人」を指定する新たな住宅セーフティネット制度が創設

## 1-2 計画の位置づけ

この計画は、「愛知県住生活基本計画 2025」を踏まえた高齢者の居住の安定の確保に関する計画であり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条の規定に基づく都道府県計画として策定する計画です。

また、「愛知県高齢者福祉保健医療計画<sup>\*</sup>」とあわせて、それぞれの施策の実施により、高齢者の居住の安定確保を図るものです。

高齢者の住まいの整備に関する施策についてはこの計画で、施設サービス、居宅サービス等に関する施策については「愛知県高齢者福祉保健医療計画」で記載し、それぞれの役割を明らかにしています。

<sup>\*</sup>愛知県高齢者福祉保健医療計画：老人福祉法第 20 条の 9 に規定する老人福祉計画と介護保険法第 118 条に規定する介護保険事業支援計画を一体として策定している計画

## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、「愛知県住生活基本計画 2025」の今後の見直しを踏まえ、令和 3 年(2021)度から令和 12 年(2030)度までの 10 年間と定めます。

なお、高齢者の住まいを取り巻く状況の変化や、「愛知県住生活基本計画 2025」、「愛知県高齢者福祉保健医療計画」の見直しに応じて必要が生じた場合には、内容を見直すものとします。

## 1-4 県、市町村、公的賃貸住宅事業者の役割

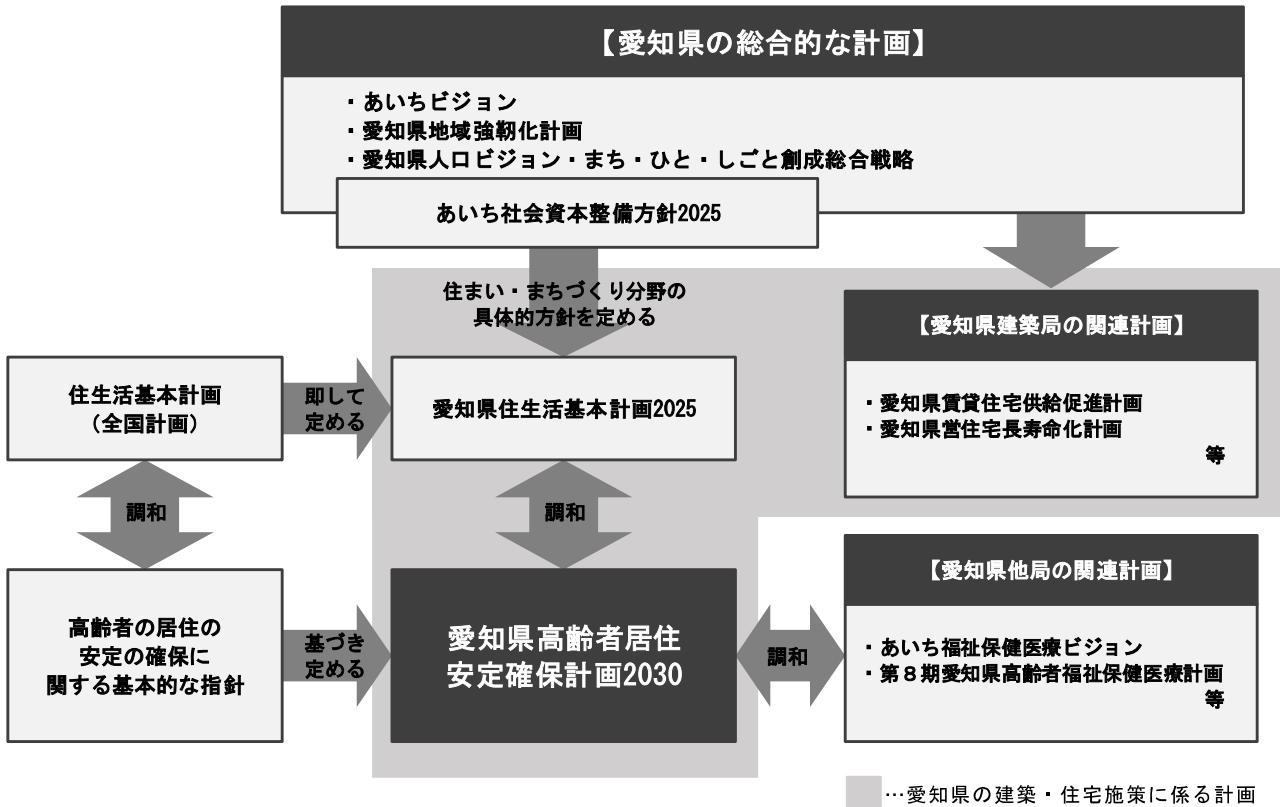
県は、総合的な施策の実施主体として、高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村、公的団体、住宅関係事業者及び庁内関係部局等、関係主体との連携のもとで、高齢期に適した住宅及び居住環境の普及や整備の促進に努めます。

また、県内地域ごとの実情に応じてより具体的な施策を展開していくことが重要であることから、市町村高齢者居住安定確保計画の策定に必要な情報提供や技術的助言等を行うなど、各市町村における計画策定の取組を支援します。

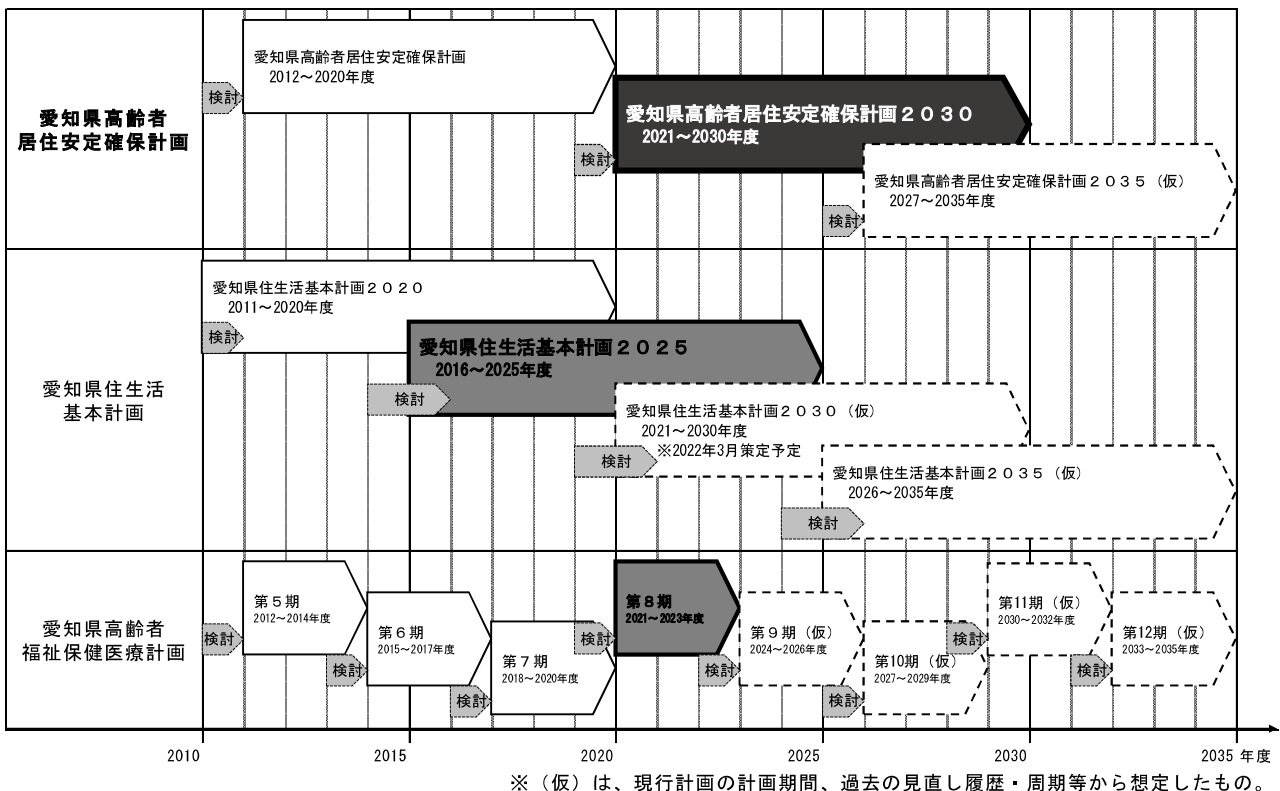
市町村は、地域の実情に応じて、市町村ごとのより詳細な居住実態把握に努めた上で市町村高齢者居住安定確保計画を策定するとともに、高齢期に適した住宅及び居住環境の普及や整備の促進に努めます。

なお、公的賃貸住宅事業者においては、高齢者の居住の安定確保に向け、高齢者向け住宅や居住環境の整備に主体的に取り組むこととします。

図表 1-1 計画の位置づけ概念図



図表 1-2 主な愛知県の関連計画との計画期間の関係



※(仮)は、現行計画の計画期間、過去の見直し履歴・周期等から想定したものの。

## 第2章 高齢者の住まいを取り巻く状況

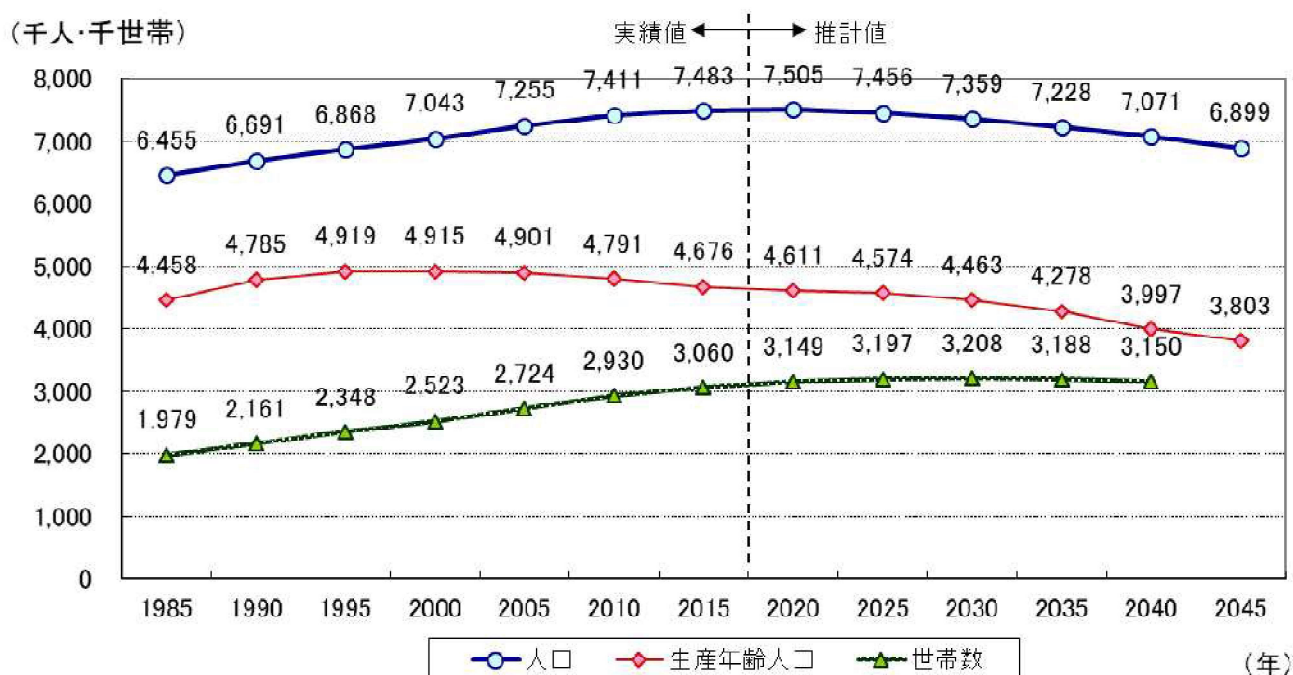
### 2-1 高齢者の現状と将来推計

#### (1) 人口と世帯数

進む生産年齢人口の減少と2030年をピークに増加傾向が続く世帯数

- 本県の人口はこれまで増加を続けてきましたが、2020年をピークに今後は減少していくと見込まれています。
- 生産年齢人口（15～64歳人口）は1995年をピークに減少しています。
- 世帯数については2030年まで増加し、その後緩やかに減少していくものと推計されています。

図表 2-1 愛知県の人口と世帯数



資料：1985～2015年の値は実績値で国勢調査による。

：2020年～2045年の値はいずれも推計値。『日本の地域別将来推計人口（2018年推計）』、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）による。

注釈：生産年齢人口は15～64歳の人口。

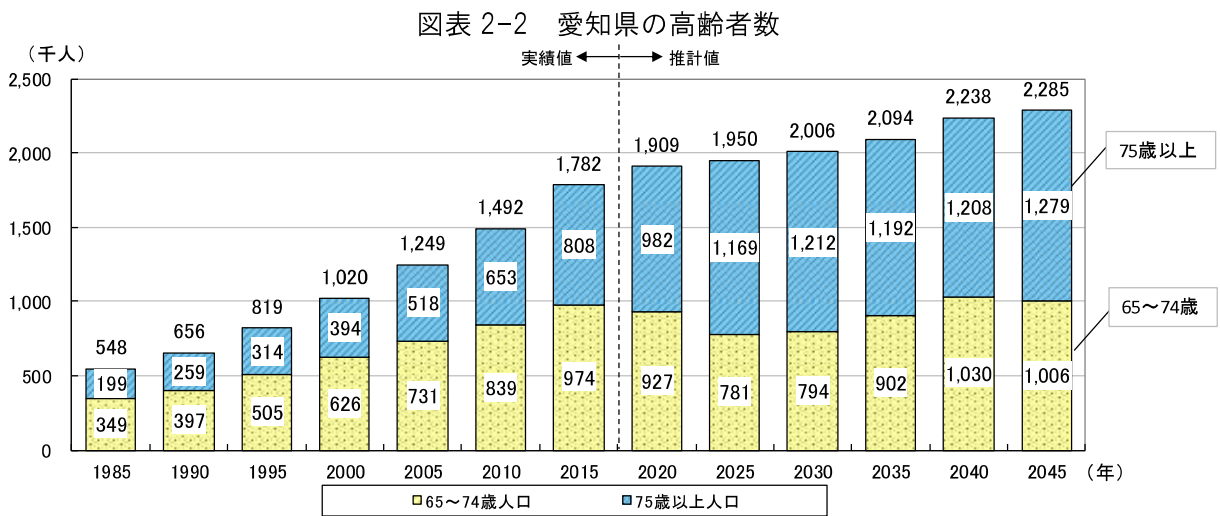
：世帯数は一般世帯数。『日本の世帯数の将来推計』は一般世帯数を推計しているため、これにあわせて1985年～2015年の実績値も一般世帯数を世帯数としている。

：世帯数の将来推計値は、2040年まで。

## (2) 高齢者数と高齢化率

2025年には高齢者のうち、約6割が後期高齢者となる見通し

- 高齢者数は2015年の時点で約178万人です。15年後の2030年には約200万人になると推計されており、前回計画時の推計値を上回って増加しています。
- 高齢化率は2015年の時点で23.8%ですが、15年後の2030年には27%を上回ると推計されています。
- 今後は後期高齢者（75歳以上）が大きく増加するものと予想されており、高齢者人口に占める後期高齢者の比率は、2015年には45.4%ですが、団塊の世代が後期高齢者になる2025年には約60%になると予想されています。



資料：1985～2015年の値は実績値で国勢調査による（参考表として公表されている「年齢・国籍不詳をあん分した人口（参考表）」3を用いている）。2020年～2045年の値はいずれも推計値。『日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）』による。

注釈：高齢者数とは65歳以上の人口のこと。一般に、65～74歳の高齢者を「前期高齢者」、75歳以上の高齢者を「後期高齢者」と呼ぶ。



資料：1985～2015年の値は実績値で国勢調査による。2020年～2045年の値はいずれも推計値。『日本の地域別将来推計人口（2018年推計）』による。

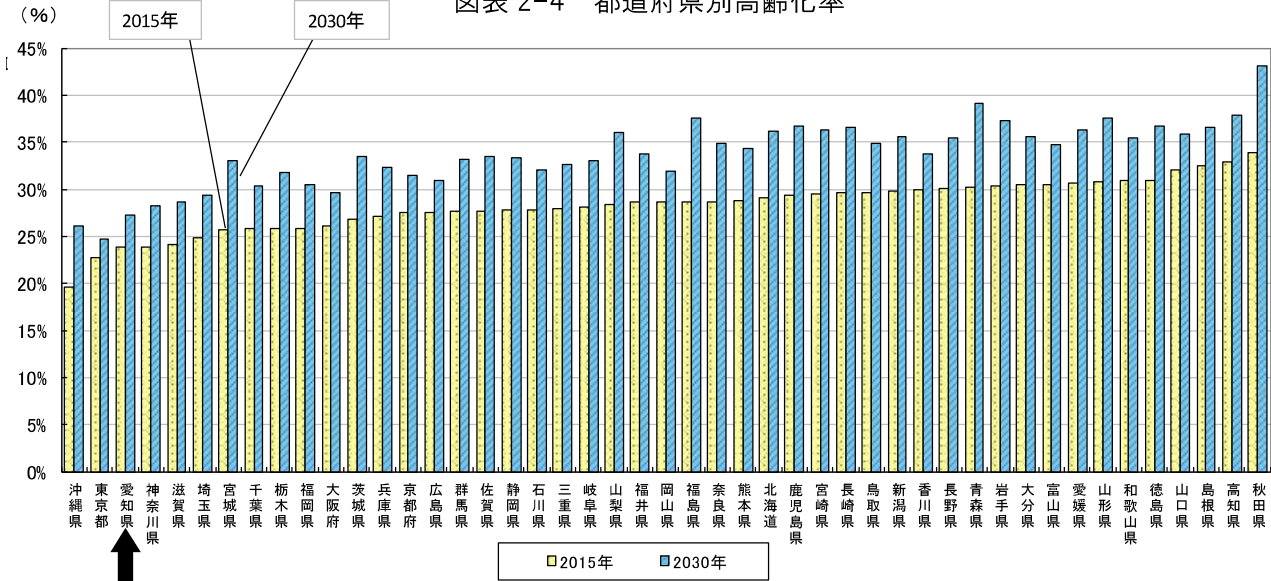
注釈：後期高齢化率 = (75歳以上人口) / (人口) × 100%。

後期高齢者比率 = (75歳以上人口) / (65歳以上人口) × 100%。

都道府県別の高齢化率は低いが、高齢者人口増加率は高い水準

- 2015年の時点で都道府県別の高齢化率をみると、愛知県は全国で3番目に低い水準です。
- 2015年から2030年までの高齢者人口の増加率を都道府県別にみると、愛知県は13.9%の増加が予想されており、前回計画時より低いものの、この増加率は全国で9番目に高い水準となります。
- 今後、本県では緩やかに高齢者人口が増加していくことが見込まれています。

図表 2-4 都道府県別高齢化率



愛知

資料：2015年の値は実績値で国勢調査による。  
 ：2030年の値は推計値で『日本の都道府県別将来推計人口』（2018年推計）による。

図表 2-5 都道府県別高齢者人口増加率

順位	都道府県名	高齢者人口（人）		増加率 [(b)-(a)] / (a) × 100%
		(a) 2015年	(b) 2030年	
1	沖縄県	278,337	384,357	38.1%
2	宮城県	588,240	709,347	20.6%
3	神奈川県	2,158,157	2,526,325	17.1%
4	滋賀県	337,877	393,510	16.5%
5	埼玉県	1,788,735	2,079,748	16.3%
6	福岡県	1,304,764	1,509,311	15.7%
7	千葉県	1,584,419	1,818,965	14.8%
8	茨城県	771,678	882,705	14.4%
9	愛知県	1,760,763	2,005,589	13.9%
9	東京都	3,005,516	3,422,328	13.9%
—	全国	33,465,441	37,159,586	11.0%

資料：2015年の値は実績値で国勢調査による。  
 ：2030年の値は推計値で、『日本の都道府県別将来推計人口』（2018年推計）による。

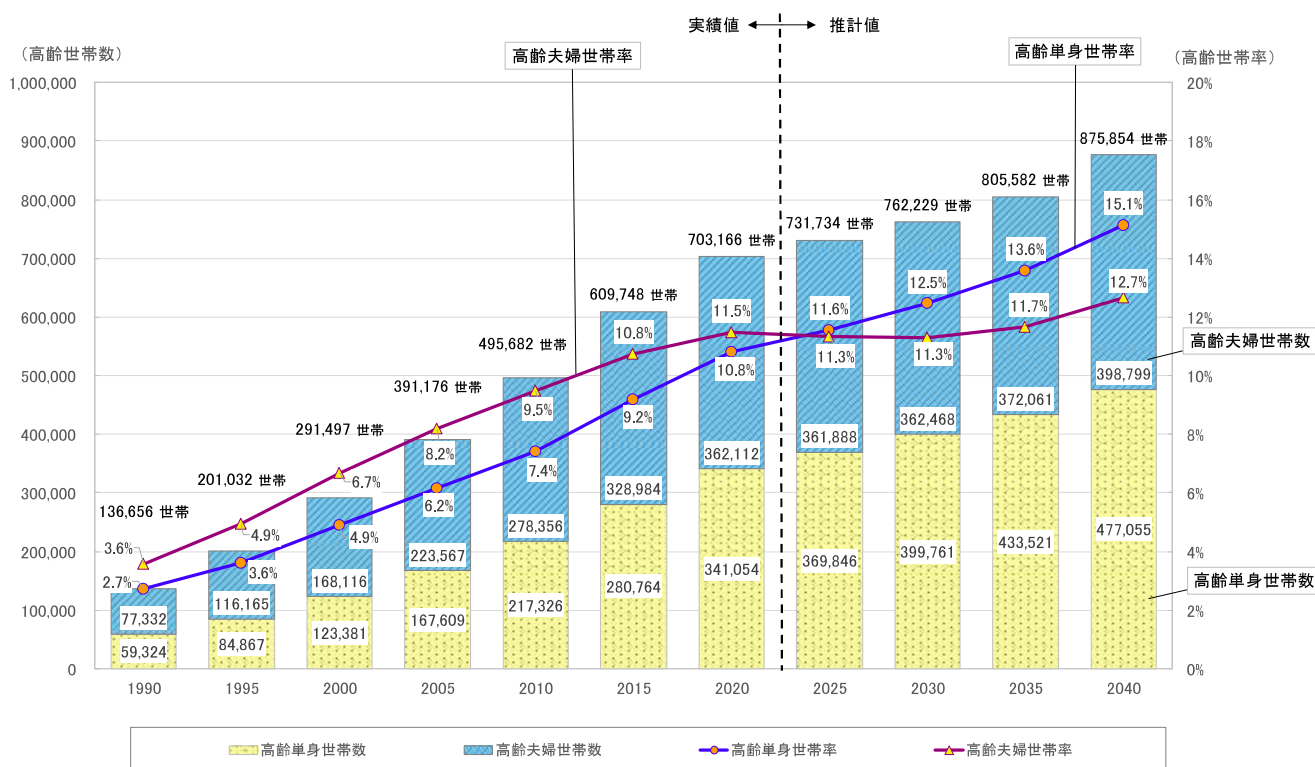


### (3) 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯

#### 年々増加する高齢単身世帯

- 高齢単身世帯数は年々増加しており、2030年には約40万世帯、2040年には約48万世帯になると推計されており、高齢単身世帯が一般世帯数に占める割合（高齢単身世帯率）は2030年には12.5%、2040年には15.1%になると推計されています。
- 一方、高齢夫婦世帯数はこれまで年々増加を続けてきましたが、2020年度以降は同程度で推移し、高齢夫婦世帯が一般世帯に占める割合（高齢夫婦世帯率）は2030年には11.3%、2040年には12.7%と推計されており、その後は緩やかに増加していくと見込まれています。

図表 2-6 愛知県の高齢世帯数と高齢世帯率（単身・夫婦世帯）



資料：1990～2015年の値は実績値で国勢調査による。2020年～2040年の値はいずれも推計値。『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）による。

注釈：高齢単身世帯とは、65歳以上の者一人のみの一般世帯をいう。

高齢単身世帯率 = (高齢単身世帯数) / (一般世帯数) × 100%。

高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの一般世帯をいう。

高齢夫婦世帯率 = (高齢夫婦世帯数) / (一般世帯数) × 100%。

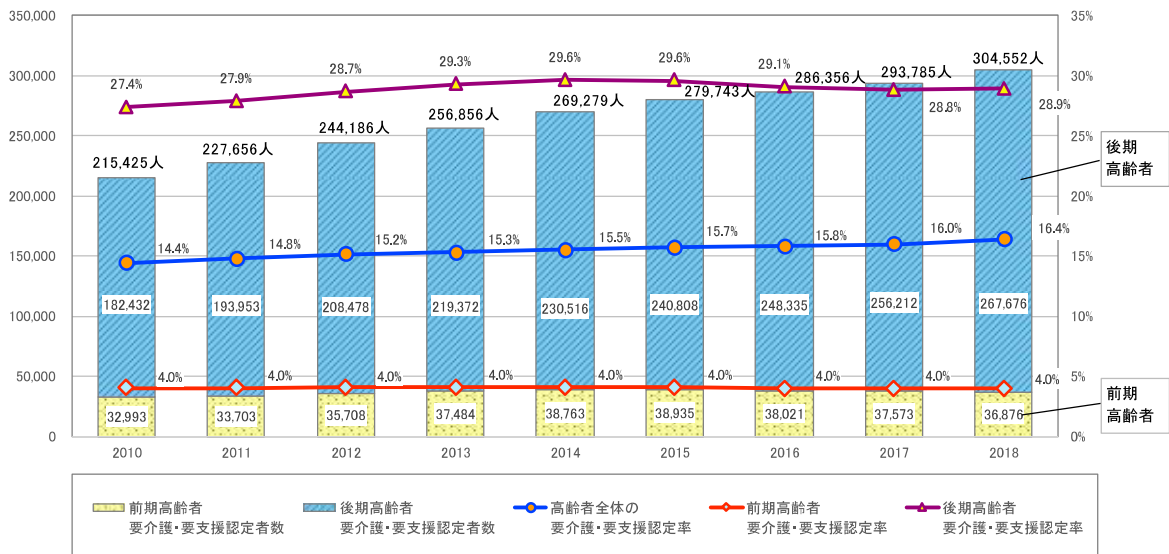
#### (4) 介護や見守り等が必要な高齢者の状況

##### ①要介護・要支援認定者

後期高齢者（75歳以上）の増加に伴い、要介護・要支援認定者数の大幅な増加

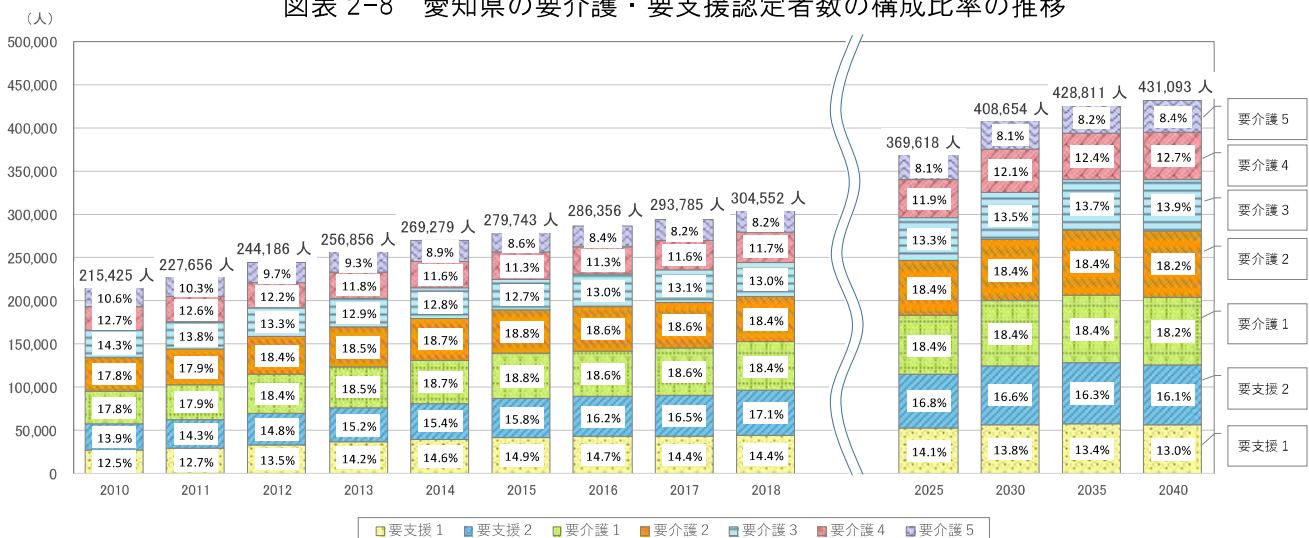
○本県における要介護・要支援認定を受けた高齢者の数は、2018年度末現在で約30万人（65歳以上高齢者の16.4%）です。後期高齢者（75歳以上）の要介護・要支援認定率は28.9%で、前期高齢者（65～74歳）の4.0%に比べ、約7.2倍となっています。なお、団塊の世代が75歳以上になる2025年には約37万人と大幅な増加が見込まれています。

図表 2-7 愛知県の年齢階級別、要介護・要支援認定者数及び認定率



資料：値は2018年度末現在で、介護保険事業状況報告（厚生労働省）による。

図表 2-8 愛知県の要介護・要支援認定者数の構成比率の推移

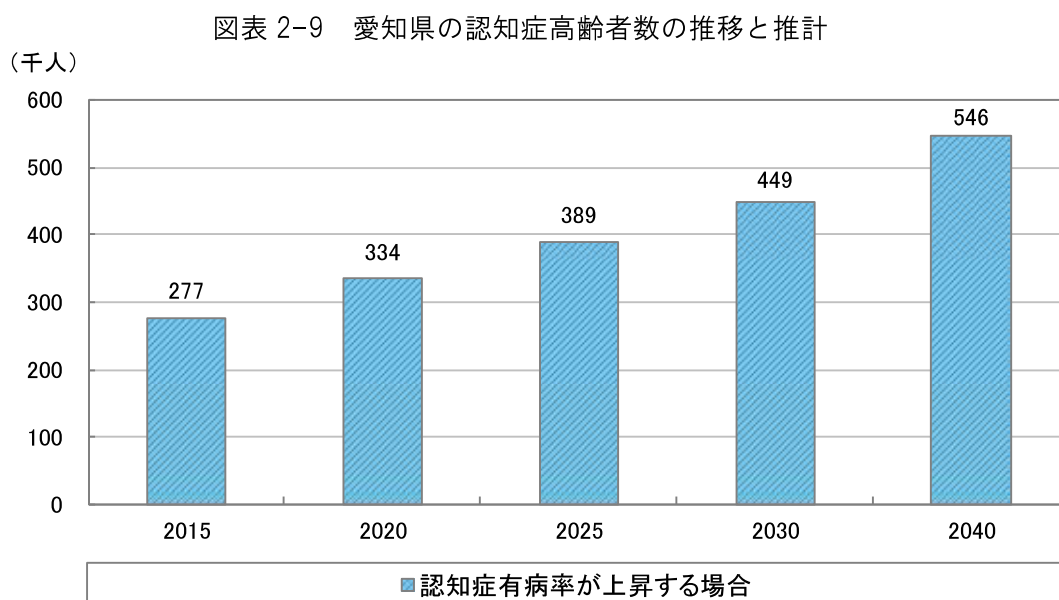


資料：2010～2018年の値は介護保険事業状況報告（厚生労働省）、2025年以降は市町村報告数値（第8期愛知県高齢者福祉保健医療計画）による。

## ②認知症高齢者

大幅な増加が見込まれる認知症高齢者

○2015年に約28万人と推計されている認知症高齢者は、2030年には約45万人と大幅に増加していくことが見込まれています。



資料：第8期愛知県高齢者福祉保健医療計画による。

注釈：有病率は、ある一時点において疾病を有している人の割合。

## 2-2 高齢者の居住を取り巻く状況

### (1) 高齢者のいる世帯の住宅の所有等

高齢者のいる世帯の住宅の所有関係は持ち家が8割

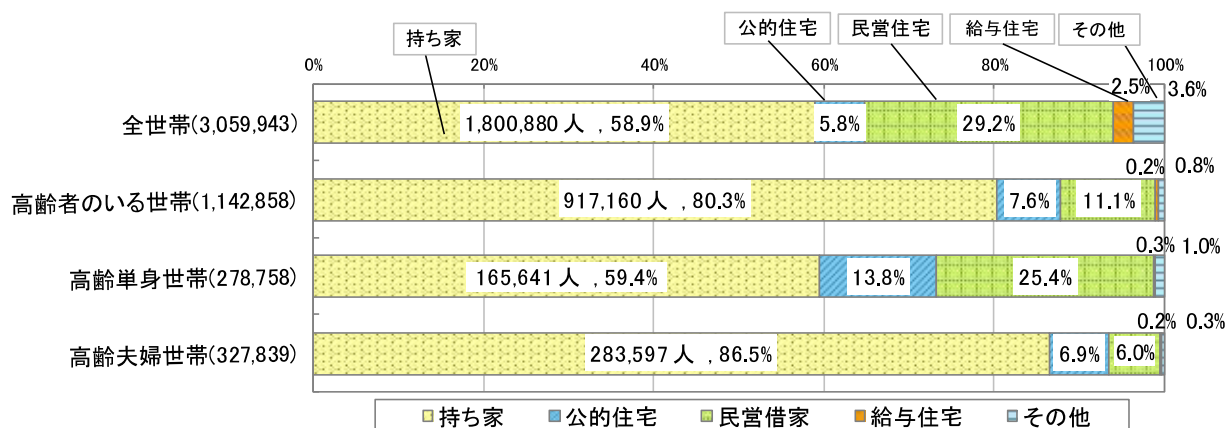
高齢単身世帯の約4割は借家に居住し、そのうち約6割が民営借家に居住

○高齢者のいる世帯の住宅の所有関係をみると、持ち家が80.3%となっており、全世帯の58.9%を大きく上回っています。

○高齢単身世帯では、持ち家は59.4%と6割以下にとどまっており、借家の割合が約4割(39.5%)を占め、うち民営借家は約6割を占めています。

○一方、高齢夫婦世帯では持ち家は86.5%となっており、非常に高い割合を占めています。

図表 2-10 愛知県の住宅の所有関係（高齢者のいる世帯）



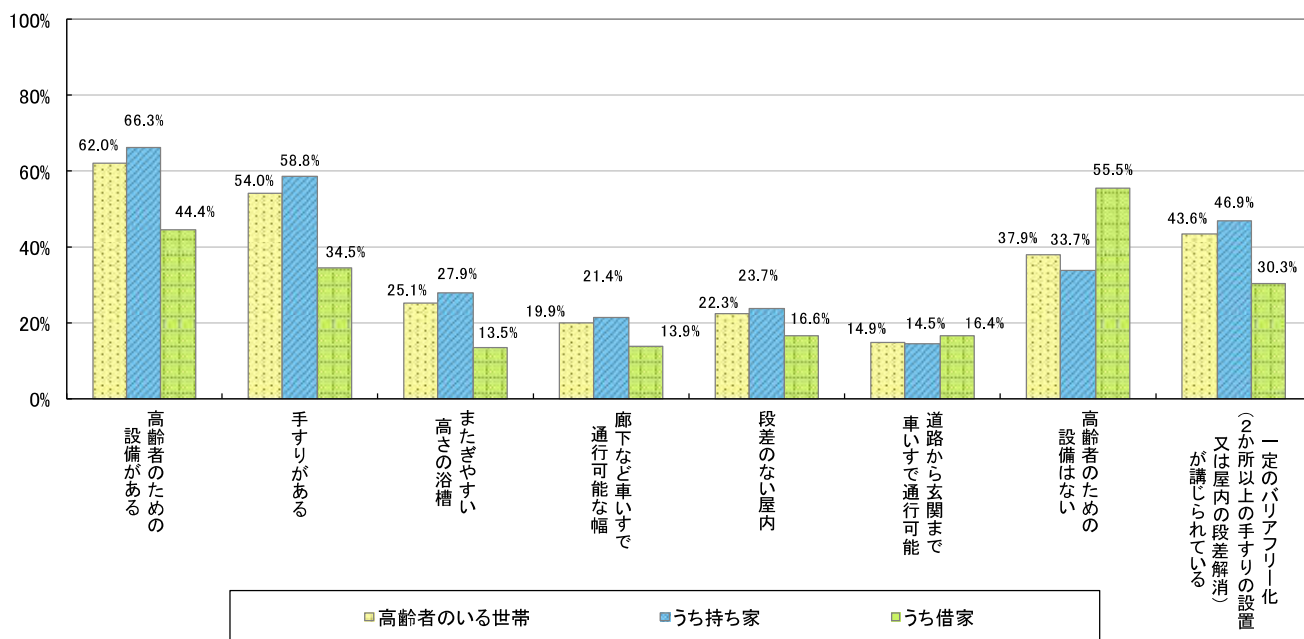
資料：2015年 国勢調査（総務省統計局）による。

## (2) 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の状況

高齢者が居住する住宅の約6割に高齢者のための何らかの設備が設置  
借家のバリアフリー化は約4割と遅れている

- 高齢者が居住する住宅のうち、手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽など、高齢者のための何らかの設備が設置されている住宅は62.0%となっています。
- その内訳は、「手すりが設置されている」が54.0%、「またぎやすい高さの浴槽」が25.1%、「廊下など車いすで通行可能な幅」が19.9%、「段差のない屋内」が22.3%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」が14.9%となっています。
- 高齢者のための設備が設置されている住宅の割合を持ち家と借家で比べると、持ち家では66.3%、借家では44.4%であり、持ち家と借家では21.9ポイントの格差があります。
- 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）が講じられている住宅の割合は、2013年時点で43.6%です。愛知県住生活基本計画2025では2025年にこの値を75%にまで高めることを目標としています。

図表 2-11 愛知県の高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の状況（持家・借家別）



資料：「2018年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）」による。

注釈：高齢者のいる世帯＝65歳以上の世帯員のいる主世帯。

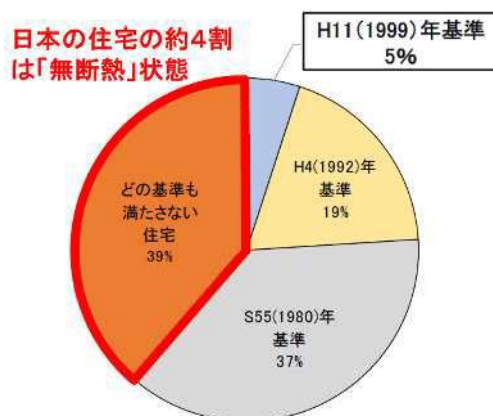
高齢者のための設備：手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下など車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能

### (3) 住宅の断熱性能の状況

住宅の約4割について断熱性能が劣っている

- 断熱性能（昭和55（1990）年基準、平成4（1992）年基準、平成11（1999）年基準）のいずれの基準も満たさない住宅は、約4割となっています。
- 高齢者の家庭内の死亡事故は、交通事故による死者数を上回っています。その原因として、転倒・転落等（19.6%）のほかに、浴槽内の溺死（46.4%）があり、それには入浴前後の温度の急激な変化、いわゆるヒートショック等による疾患も要因となっています。

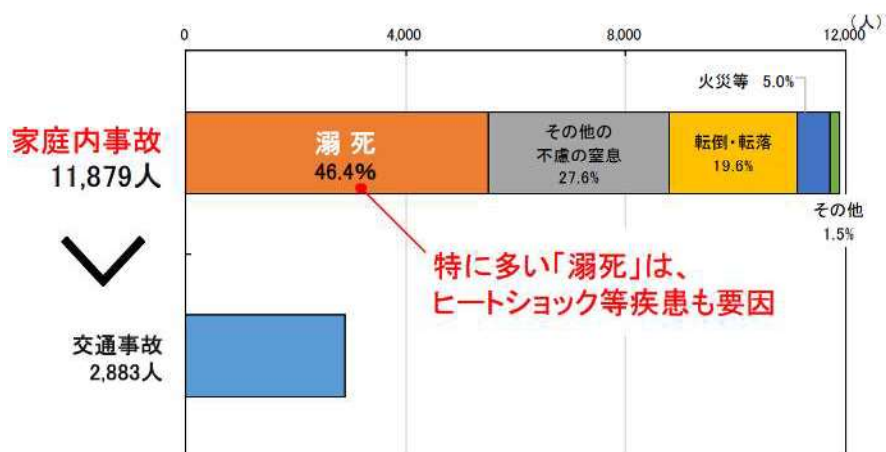
図表 2-12 住宅の断熱性能



出典：国交省「既存住宅ストックの現状について」

資料：「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要（国土交通省）」による。

図表 2-13 高齢期の家庭内事故の状況



出典：人口動態調査(平成29年)

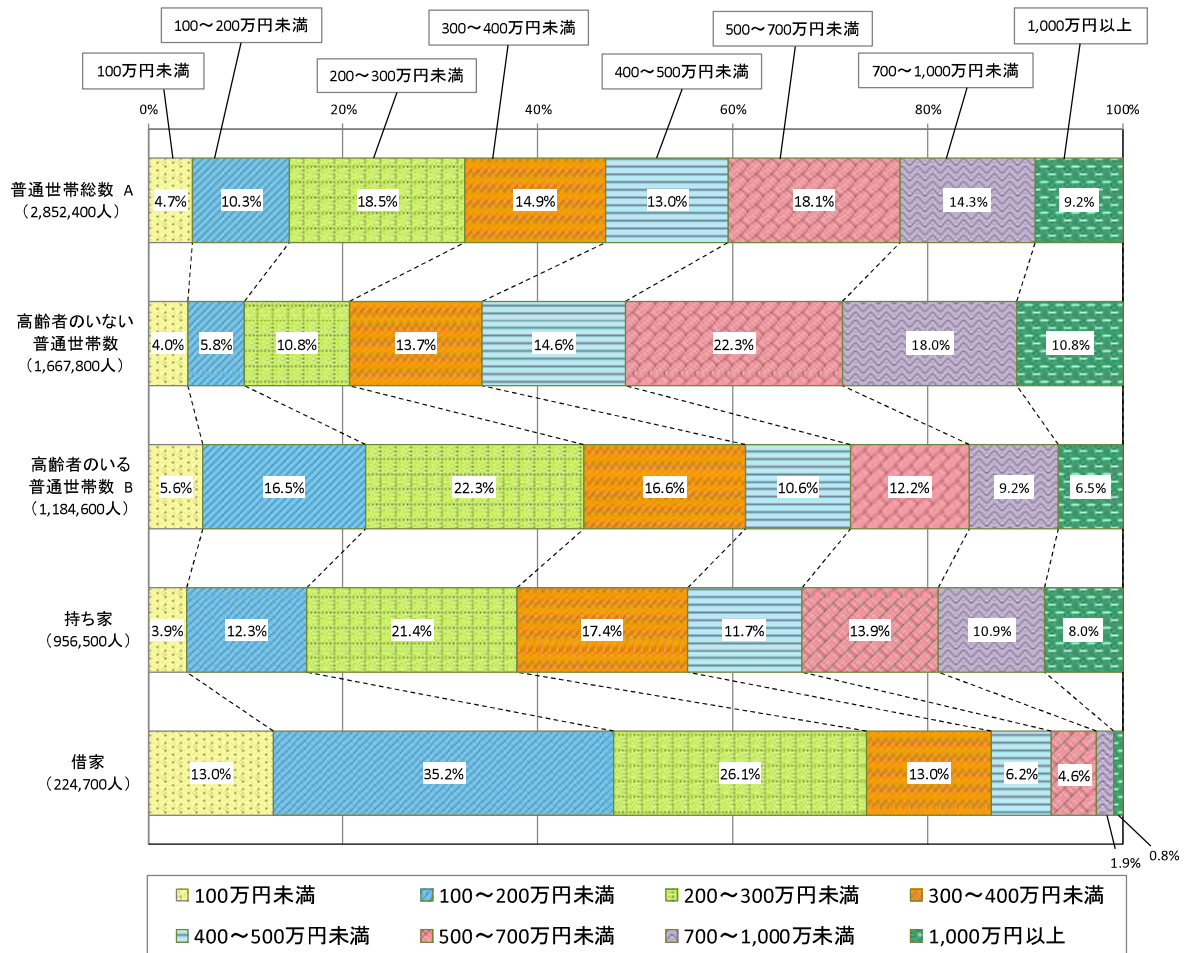
資料：「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要（国土交通省）」による。

#### (4) 高齢者のいる世帯の収入の状況

高齢者のいる借家世帯の約半数は、年間収入 200 万円未満の低所得世帯

○高齢者のいる世帯は、高齢者のいない世帯に比べて年間収入が低くなっており、特に、高齢者のいる借家世帯では、約半数が年間収入 200 万円未満となっています。

図表 2-14 愛知県の高齢者のいる世帯の年間収入



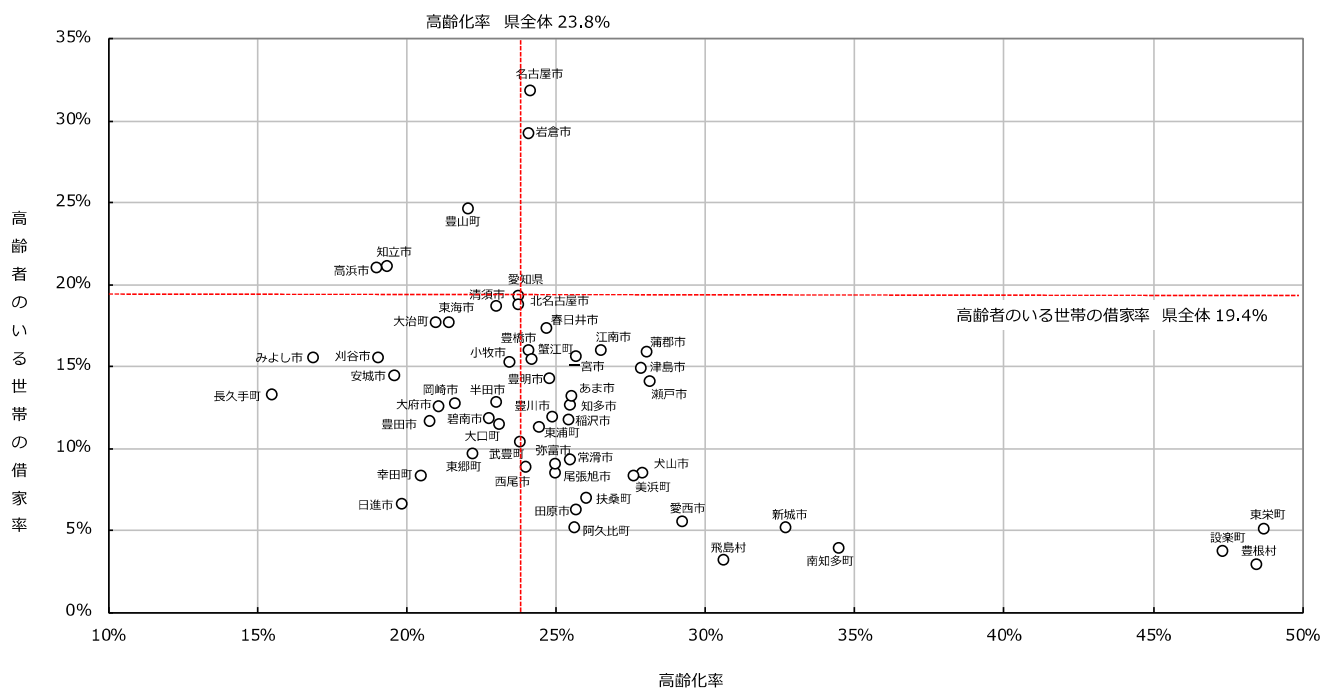
資料：「2018年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）」による。  
 注釈：高齢者のいる世帯＝65歳以上の世帯員のいる主世帯。

## (5) 市町村別の高齢化率と借家率の関係

高齢化率の高い山間地域の高齢者のいる世帯の借家率は比較的低い  
 名古屋市および周辺の市町で高齢者のいる世帯の借家率が高い

- 2015年国勢調査によると、愛知県の高齢化率は23.8%であり、一方、高齢者のいる世帯の借家率は19.4%です。
- 高齢化率を市町村別にみると、山間地域に位置する東栄町、豊根村、設楽町の3町村は高齢化率がいずれも45%を超えており、他の市町村と比べ特に高い割合を示していますが、借家率は東栄町5.2%、豊根村3.0%、設楽町3.8%といずれも低く、持ち家率が高い状況にあります。
- 名古屋市、岩倉市、豊山町、知立市、高浜市の5市町で、高齢者のいる世帯の借家率が県全体より高くなっています。

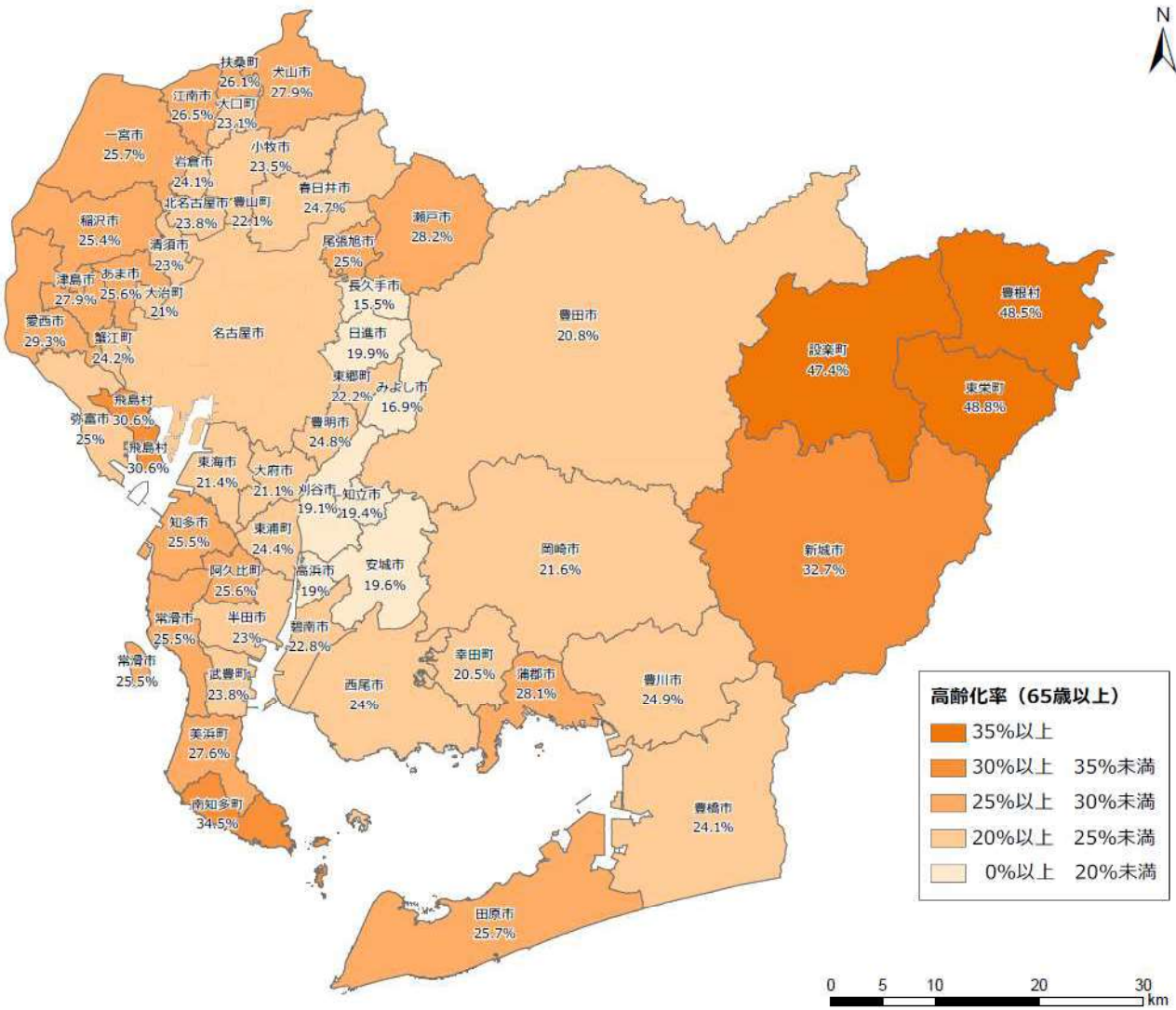
図表 2-15 愛知県の市町村別高齢化率と高齢者のいる世帯の借家率



資料：2015年国勢調査（総務省統計局）による。



図表 2-16 愛知県の市町村別高齢化率



資料：2015年国勢調査（総務省統計局）による。

## (6) 老後の住まい方についての意向

### ①身体が虚弱化したときに住みたい住宅

現在の住宅に住み続けることを強く希望

○身体が虚弱化したときに住みたい住宅としては、「現在の住居に、とくに改修などはせずそのまま住み続けたい」(30.8%)、「現在の住宅を改修し住みやすくする」(29.4%)等、現在の住宅に住み続けることを強く希望していることが伺えます。一方、介護を受けられる特別養護老人ホーム、有料老人ホームへの入居希望は、それぞれ20.2%、10.6%、またサービス付き高齢者向け住宅は14.9%となっています。

図表 2-17 虚弱化したときの居住形態（複数回答）



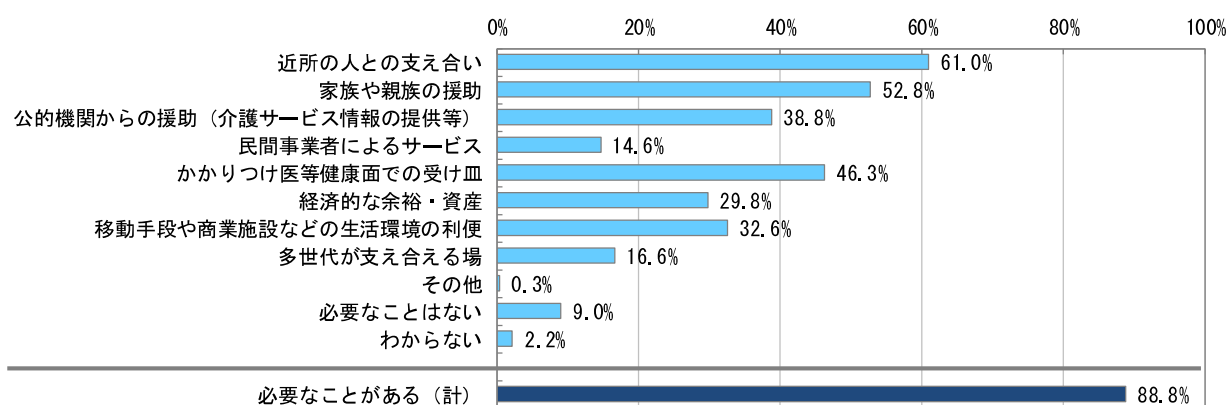
資料：「2018年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査（内閣府政策統括官／共生社会政策担当）」による。  
 注釈：調査対象は中部地域の60歳以上の男女、有効回収数377人。調査期間は2018年11月17日～12月9日。  
 （図表 2-17～21）

### ②地域に安心して住み続けるために必要なこと

地域に安心して住み続けるためには、近所の支え合いや家族、親族の援助が必要

○地域に安心して住み続けるために必要なことは、「近所の人との支え合い」(61.0%)、「家族や親族の援助」(52.8%)、「かかりつけ医等健康面での受け皿」(46.3%)、「公的機関からの援助（介護サービス情報の提供等）」(38.8%)の順となっています。

図表 2-18 地域に安心して住み続けるために必要なこと（複数回答）

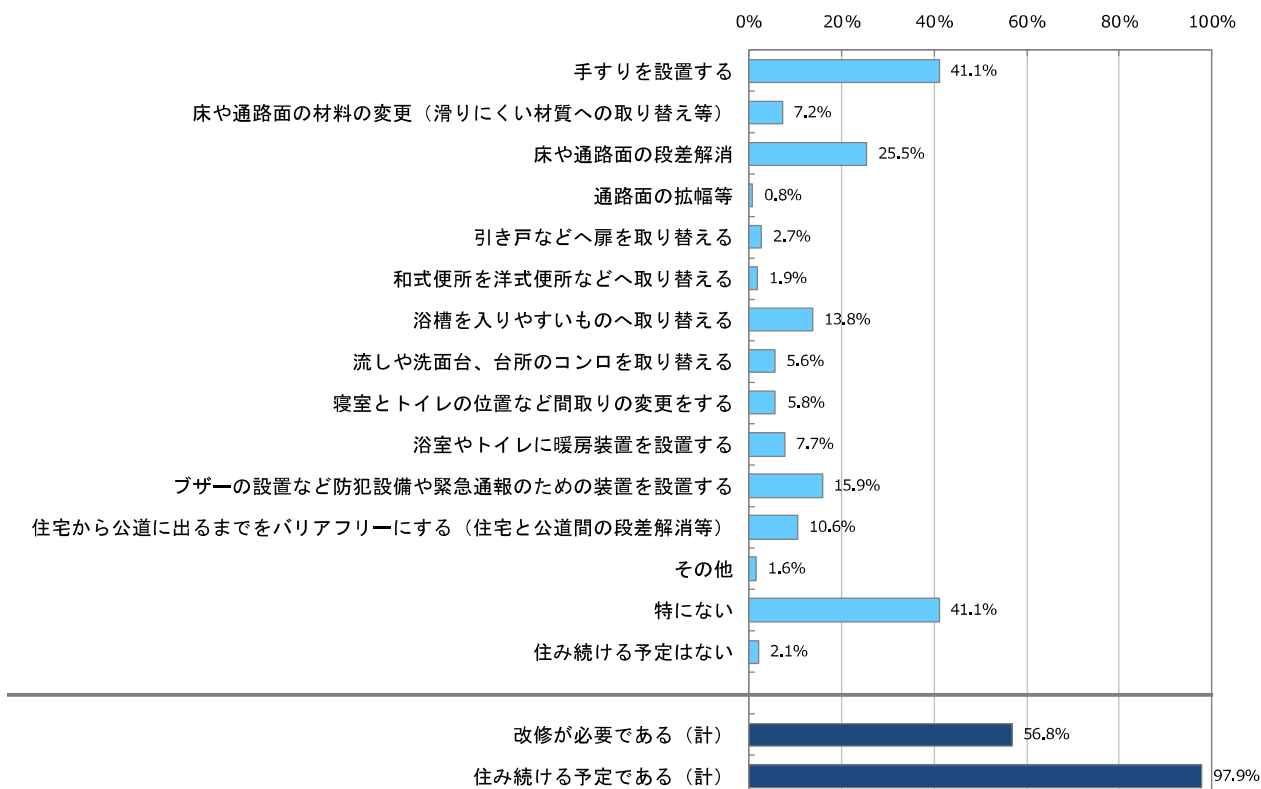


### ③今後も現在の住まいに住み続けるために必要な改修

現在の住まいに必要な改修は、手すりの設置や床、通路面の段差解消

○今後も現在の住まいに住み続けるために必要な改修の内容は、「手すりを設置する」(41.1%)が最も高く、「床や通路面の段差解消」(25.5%)、「ブザーの設置など防犯設備や緊急通報のための装置を設置する」(15.9%)、「浴槽を入りやすいものへ取り変える」(13.8%)と続き、何らかの改修が必要を考えている人は56.8%となっています。

図表 2-19 今後も現在の住まいに住み続けるために必要な改修（複数回答）

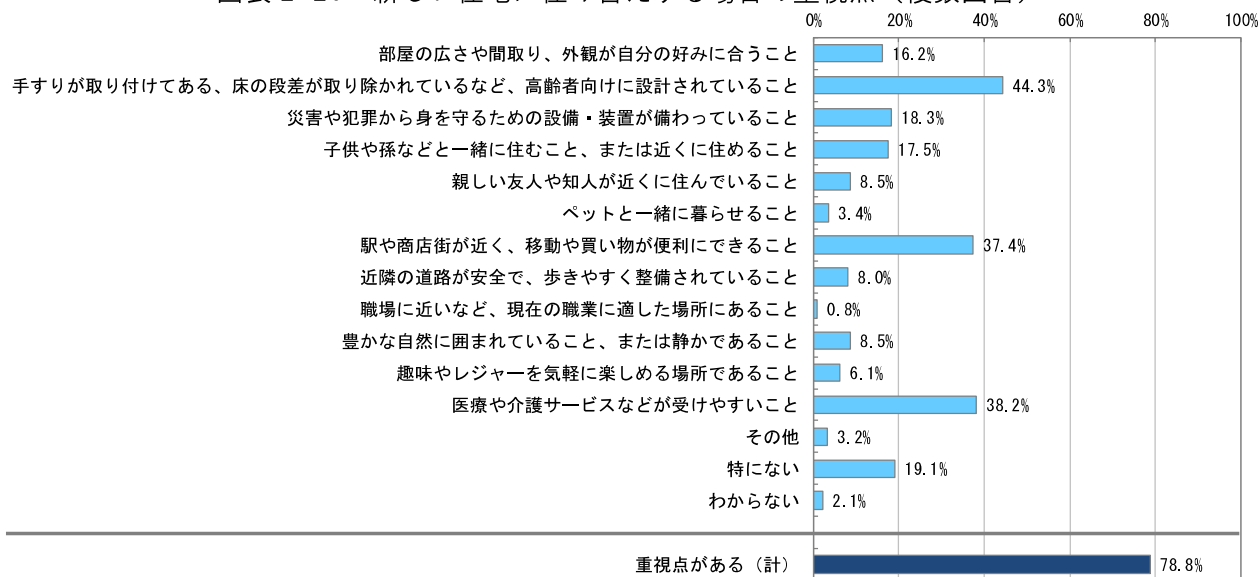


#### ④新しい住宅に住み替える場合の重視点

住み替えの場合、バリアフリー仕様や生活・医療や介護の利便性を重視

○新しい住宅に住み替える場合の重視点は、「手すりが取り付けられている、床の段差が取り除かれているなど、高齢者向けに設計されていること」(44.3%)が最も高く、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」(38.2%)、「駅や商店街が近く、移動や買い物が便利にできること」(37.4%)の3つが上位に並んでいます。

図表 2-20 新しい住宅に住み替える場合の重視点（複数回答）

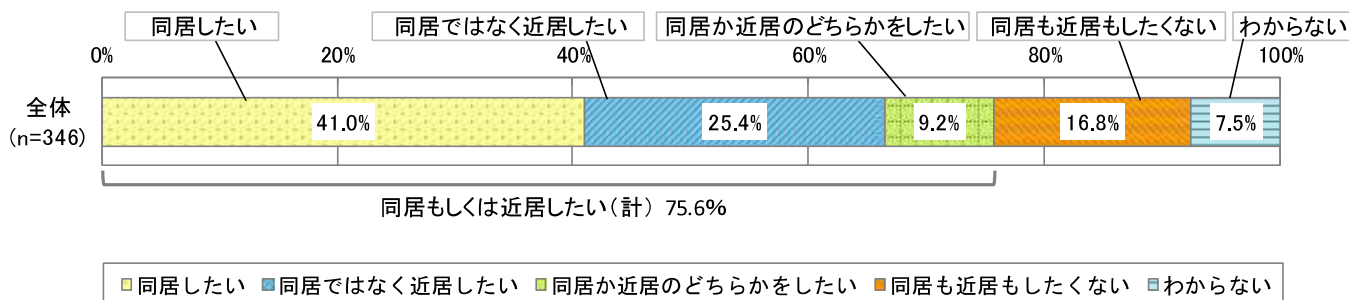


#### ⑤子供との同居や近居の意向

子供との同居・近居意向が7割強

○子供と「同居したい」は41.0%、「同居ではなく近居したい」(25.4%)「同居か近居のどちらかをしたい」(9.2%)と合わせ、75.6%が子供と同居か近居をしたいと考えています。

図表 2-21 子供と同居や近居の意向

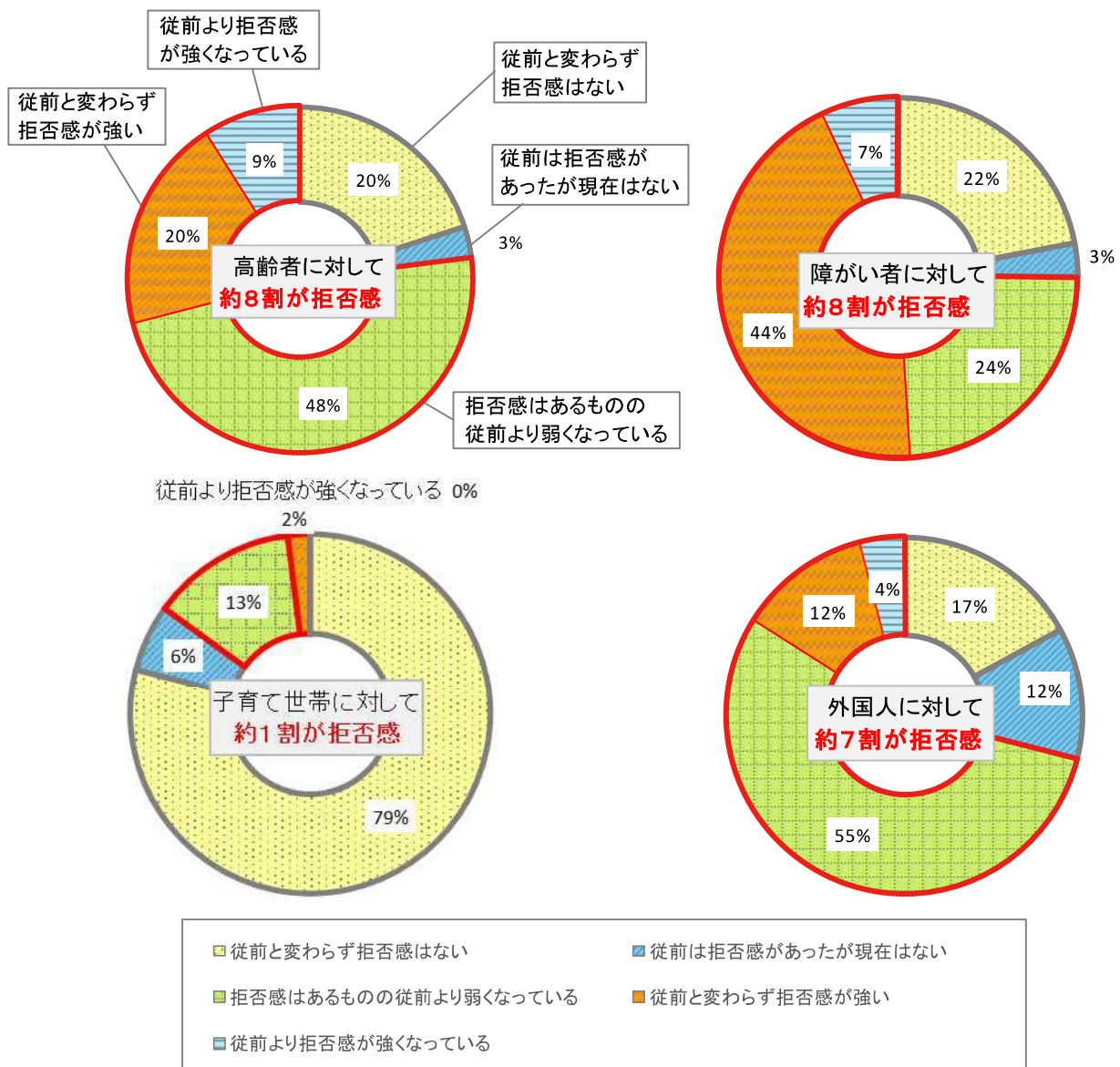


(7) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

高齢者の入居に対して賃貸人の約8割が拒否感  
 入居制限の理由として、家賃の支払いに対する不安等や居室内での死亡事故等に対する不安

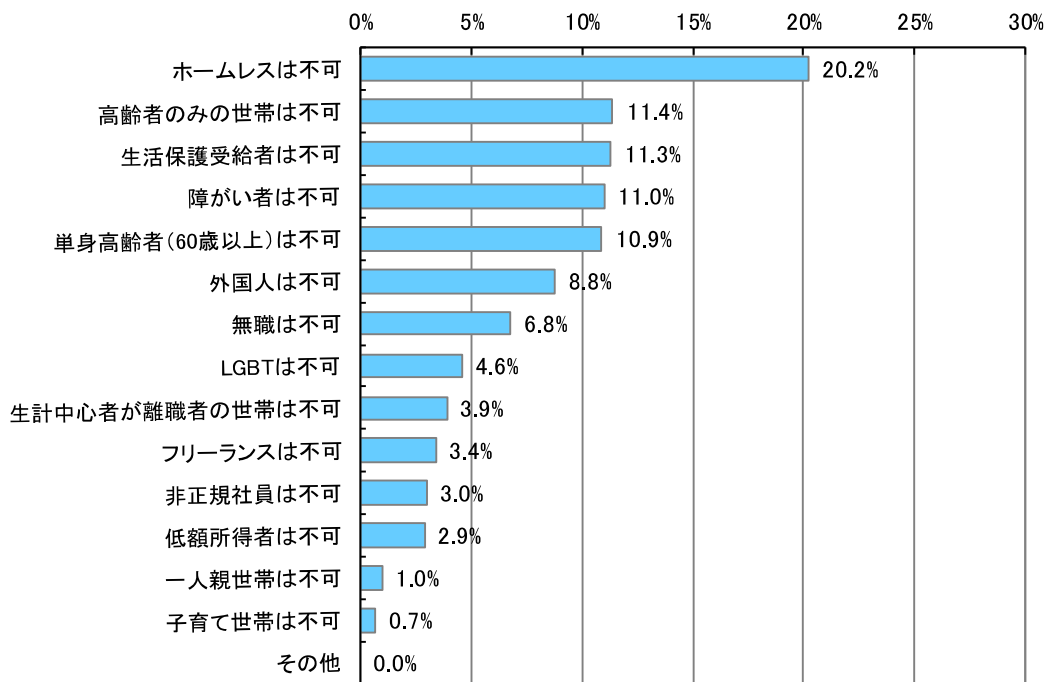
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の調査によると、住宅確保要配慮者の入居に対して賃貸人は拒否感を有しており、高齢者に対しては約8割が拒否感を有している状況です。  
 入居制限の理由としては、家賃の支払いに対する不安が最も多い理由で24.0%、居室内での死亡事故等に対する不安は18.9%となっています。
- 民間賃貸住宅において単身高齢者の入居制限を行っている賃貸人の割合は10.9%、高齢者のみの世帯の入居制限の割合は11.4%となっています。

図表 2-22 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



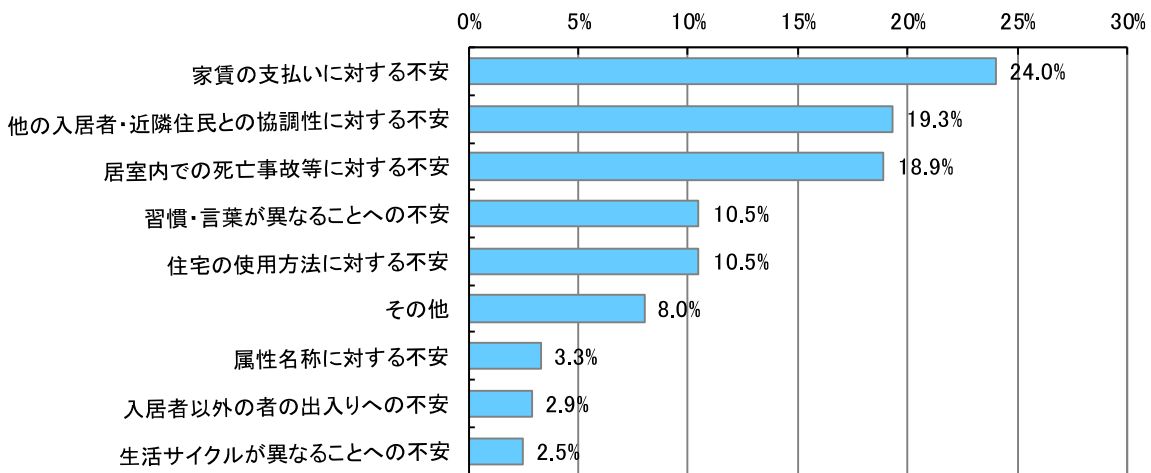
資料：「2018年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）」による。

図表 2-23 入居制限の状況



資料：「2018年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）」による。

図表 2-24 入居制限の理由



資料：「2018年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）」による。

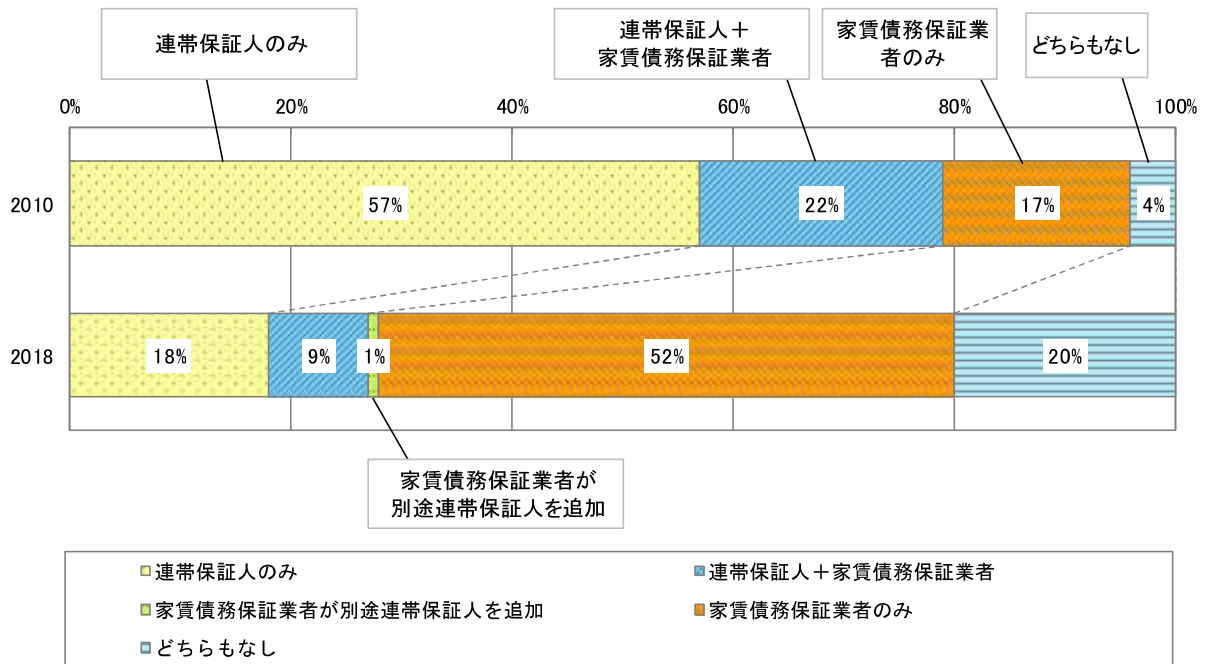
図表 2-25 不動産事業者が求める居住支援

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位（%）	第2位（%）	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

国土交通省 住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」(令和2年3月)より  
資料：国土交通省説明資料

図表 2-26 家賃債務保証会社の利用の増加



資料：「2018年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）」による。

## 2-3 高齢者向け住まいの整備状況

### (1) 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）・老人ホーム等の供給状況

近年、増加傾向にある有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅

- 愛知県内の高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）・老人ホーム等の供給状況（2019年度末時点）は図表のとおりです。
- 有料老人ホームが定員 30,508 人ともっとも多く、次いで特別養護老人ホームが定員 28,098 人、介護老人保健施設が定員 18,405 人、サービス付き高齢者向け住宅は 10,324 戸となっています。
- 近年、増加傾向にあるのは、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅です。
- 有料老人ホームの類型（2019年度末届出時点）は、総定員数 30,508 名のうち、10,470 名が介護付有料老人ホーム、20,038 名が住宅型有料老人ホームとなっています。

図表 2-27 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）・老人ホーム等の供給実績（累計）

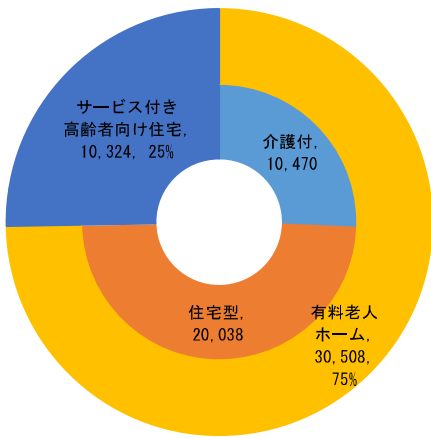
凡例	高齢者向け住まい・施設の種別	単位	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)
<b>高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）</b>			<b>3,043</b>	<b>4,578</b>	<b>7,596</b>	<b>9,523</b>	<b>10,918</b>	<b>11,622</b>	<b>12,181</b>	<b>13,095</b>	<b>13,757</b>	<b>14,248</b>
Ⓐ	シルバーハウジング	戸数	1,321	1,340	1,356	1,373	1,422	1,437	1,454	1,504	1,504	1,504
Ⓑ	サービス付き高齢者向け住宅	戸数	0	1,345	4,150	5,963	7,208	7,973	8,459	9,298	9,953	10,324
Ⓒ	地域優良賃貸住宅(高齢者向け)	戸数	1,245	1,416	1,620	1,734	1,838	1,770	1,829	1,872	1,884	1,082
Ⓓ	高齢者向け優良賃貸住宅	戸数	477	477	470	453	450	442	439	421	416	1,338
<b>老人ホーム等</b>			<b>62,714</b>	<b>66,952</b>	<b>71,351</b>	<b>74,980</b>	<b>78,506</b>	<b>83,019</b>	<b>86,631</b>	<b>89,085</b>	<b>92,030</b>	<b>93,778</b>
①	特別養護老人ホーム	定員数	18,830	19,276	20,602	21,596	22,679	23,994	25,098	26,055	27,419	28,098
②	認知症高齢者グループホーム	定員数	6,287	6,878	7,187	7,634	8,166	8,305	8,605	8,668	9,181	9,208
③	介護老人保健施設	定員数	16,291	16,750	17,452	17,652	18,021	18,108	18,203	18,313	18,165	18,405
④	介護療養型医療施設	定員数	3,027	2,939	2,558	2,364	2,177	2,094	2,061	1,979	1,231	571
⑤	介護医療院	定員数	-	-	-	-	-	-	-	-	307	750
⑥	軽費老人ホーム	定員数	4,189	4,189	4,189	4,189	4,183	4,183	4,183	4,183	4,183	4,183
⑦	有料老人ホーム	定員数	12,004	14,834	17,277	19,469	21,204	24,259	26,405	27,811	29,468	30,508
⑦-1	介護付き有料老人ホーム	定員数	6,939	7,702	8,981	9,351	9,542	9,717	10,042	10,146	10,153	10,470
⑦-2	住宅型有料老人ホーム	定員数	5,065	7,132	8,296	10,118	11,662	14,542	16,363	17,665	19,315	20,038
⑦-3	健康型有料老人ホーム	定員数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑧	養護老人ホーム	定員数	2,086	2,086	2,086	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,055

資料：住宅計画課調べ（2020年3月末時点）。

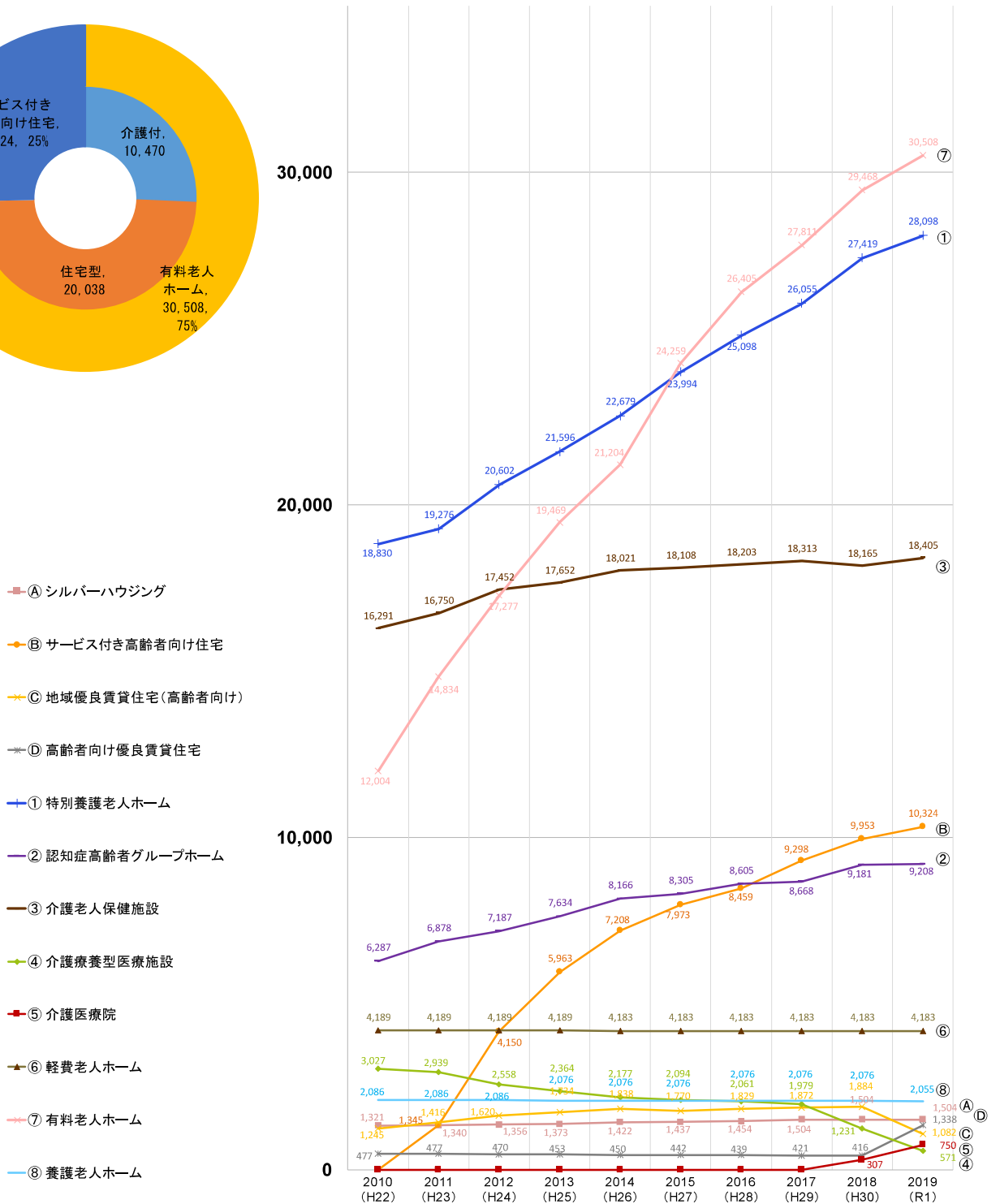


図表 2-28

サ高住と有料老人ホーム（類型別）の  
供給状況(2020.3.31 時点)



図表 2-28 のグラフ化



(2) 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）・老人ホーム等の概要

図表 2-29 愛知県内の高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）・老人ホーム等の概要

名称	根拠法等	概要	対象者	一人あたり面積下限	主な設置主体
<b>高齢者向け賃貸住宅(生活支援サービス付き)</b>					
① シルバーハウジング	シルバーハウジング・プロジェクトの実施について (昭和63年2月15日建設省住宅局長及び厚生省社会局長通達)	・高齢者向けの公営住宅等 ・手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様 ・生活援助員(LSA)により日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供	独立して生活するには不安があると認められるが、自炊が可能な程度の健康状態である高齢者の世帯 ・高齢者(60歳以上)の単身世帯 ・高齢者夫婦世帯(夫婦のいずれか一方が60歳以上) ・高齢者(60歳以上)のみからなる世帯	(最低居住面積水準: 単身25㎡、2人30㎡)	地方公共団体 都市再生機構 住宅供給公社 (地方公共団体中心)
② サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法第5条	・高齢者向けの賃貸住宅等 ・加齢対応(バリアフリー化)構造等を備える ・ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、状況把握サービスと生活相談サービスを提供 ・食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助等<オプション>	・高齢者(60歳以上)の単身世帯 ・高齢者夫婦世帯(夫婦のいずれか一方が60歳以上) ・高齢者(60歳以上)とその親族(60歳以上又は60歳未満で要介護/要支援認定を受けた者)からなる世帯	25㎡ 条件を満たせば18㎡ (居間、食堂、台所等 を高齢者の共同利用として十分な面積を有する場合)	限定なし (営利法人中心) (県・政令市・中核市に登録)
③ 地域優良賃貸住宅(高齢者向け)	地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の住宅確保要配慮者ための賃貸住宅	・高齢者(60歳以上)の単身世帯 ・高齢者夫婦世帯(夫婦のいずれか一方が60歳以上) ※入居者の介助・介護を行う親族及び入居者又はその配偶者が扶養する未成年の者の同居も可	25㎡ 条件を満たせば18㎡ (居間、食堂、台所等 を高齢者の共同利用として十分な面積を有する場合)	限定なし (営利法人中心)
④ 高齢者向け優良賃貸住宅※2011.10制度廃止 現に存するものは計画期間においては存続	改正前高齢者住まい法	・高齢者向けの賃貸住宅 ・加齢対応(バリアフリー化)構造等を備える ・緊急時対応サービス及び安否確認サービスの提供	・高齢者(60歳以上)の単身世帯 ・高齢者夫婦世帯(夫婦のいずれか一方が60歳以上) ・高齢者(60歳以上)のみからなる同居親族世帯	25㎡ 条件を満たせば18㎡ (居間、食堂、台所等 を高齢者の共同利用として十分な面積を有する場合)	限定なし (営利法人中心)
<b>老人ホーム等</b>					
① 特別養護老人ホーム(地域密着型介護老人福祉施設) (介護老人福祉施設)	老人福祉法第20条の5(介護保険法第8条第22項) (介護保険法第8条第27項)	常に介護が必要で、自宅での生活が困難な方が入所し、日常生活に必要な介護、機能訓練などのサービスが受けられる施設	要介護の認定を受けた65歳以上の者 (原則要介護3以上の方)	10.65㎡	地方公共団体 社会福祉法人
② 認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)	老人福祉法第5条の2第6項 (介護保険法第8条第20項)	認知症高齢者のための入浴、排せつ食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行う共同生活住居	要介護又は要支援2の認定を受けた65歳以上の者	7.43㎡	限定なし (営利法人中心)
③ 介護老人保健施設	介護保険法第8条第28項	要介護高齢者にリハビリ等を提供し在宅復帰を目指す施設	要介護の認定を受けた65歳以上の者	従来型 8.0㎡(定員4名以下) ユニット型 10.65㎡(原則個室)	地方公共団体 医療法人
④ 介護療養型医療施設※2017.3末制度廃止 移行期間2024.3末まで	改正前介護保険法	医療の必要な要介護高齢者の長期療養施設	要介護の認定を受けた65歳以上の者であって、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療が必要な者	従来型 6.4㎡(定員4名以下) ユニット型 10.65㎡(原則個室)	地方公共団体 医療法人
⑤ 介護医療院	介護保険法第8条第29項	医療の必要な要介護高齢者の長期療養施設	要介護の認定を受けた65歳以上の者であって、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療が必要な者	8.0㎡(定員4名以下) ※既存施設を転換した場合、大規模改修まで6.4㎡/人以上で可	地方公共団体 医療法人
⑥ 軽費老人ホーム	老人福祉法第20条の6 社会福祉法第65条	無料又は低額な料金で食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供することを目的とする施設	60歳以上の者で、身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であると認められるものであって、家族による援助を受けることが困難な者	21.6㎡(単身) 31.9㎡(夫婦) など	地方公共団体 社会福祉法人 知事許可を受けた法人
⑦ 有料老人ホーム	老人福祉法第29条	入居者に対し介護等(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)を提供する高齢者向けの施設	原則60歳以上の者	13㎡	限定なし (営利法人中心)
⑧ 養護老人ホーム	老人福祉法第20条の4	環境的、経済的に困窮した高齢者を擁護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設	65歳以上の者であって、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な者	10.65㎡	地方公共団体 社会福祉法人

資料：住宅計画課調べ。

### (3) 市町村別にみた「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の現状

#### ①市町村別の「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の現状

「見守り等の必要な高齢者向け住まい」は、名古屋市が突出して多い

- 県内市町村における「見守り等の必要な高齢者向け住まい」整備状況をみると、名古屋市が21,298(戸・定員)と最も多く、他市町村と比べても突出しています。
- 次いで、一宮市2,847(戸・定員)、春日井市2,005(戸・定員)、豊田市1,944(戸・定員)となっており、名古屋市近郊の自治体で整備が進んでいます。
- 高齢化率の高い山間地域には整備されておらず、都市部に集中して整備されています。

(※)「見守り等の必要な高齢者向け住まい」  
 シルバーハウジング(戸)、サービス付き高齢者向け住宅(戸)、地域優良賃貸住宅(高齢者向け)(戸)、高齢者向け優良賃貸住宅(戸)、有料老人ホーム(定員)、軽費老人ホーム(定員)

図表 2-30 『見守り等の必要な高齢者向け住まい』の市町村別整備状況

(単位：戸・定員)

地域	市町村名	見守り等の必要な 高齢者向け住まい	地域	市町村名	見守り等の必要な 高齢者向け住まい	
愛知県 全体		48,939	知多	半田市	554	
名古屋	名古屋市	21,298		常滑市	223	
	一宮市	2,847		東海市	281	
尾張北部	春日井市	2,005		大府市	517	
	犬山市	425		知多市	293	
	江南市	690		阿久比町	152	
	小牧市	895		東浦町	256	
	稲沢市	811		南知多町	40	
	岩倉市	162		美浜町	70	
	清須市	130		武豊町	110	
	北名古屋市	392		西三河	岡崎市	1,441
	豊山町	119			碧南市	106
	大口町	386			刈谷市	808
	扶桑町	91			豊田市	1,944
尾張東部	瀬戸市	1,328	安城市		827	
	尾張旭市	614	西尾市		749	
	豊明市	515	知立市		282	
	日進市	670	高浜市		254	
	長久手市	431	みよし市		288	
	東郷町	368	幸田町		160	
海部	津島市	474	東三河	豊橋市	1,693	
	愛西市	455		豊川市	1,124	
	弥富市	201		蒲郡市	452	
	あま市	308		新城市	165	
	大治町	94		田原市	221	
	蟹江町	220		設楽町	0	
	飛島村	0		東栄町	0	
				豊根村	0	

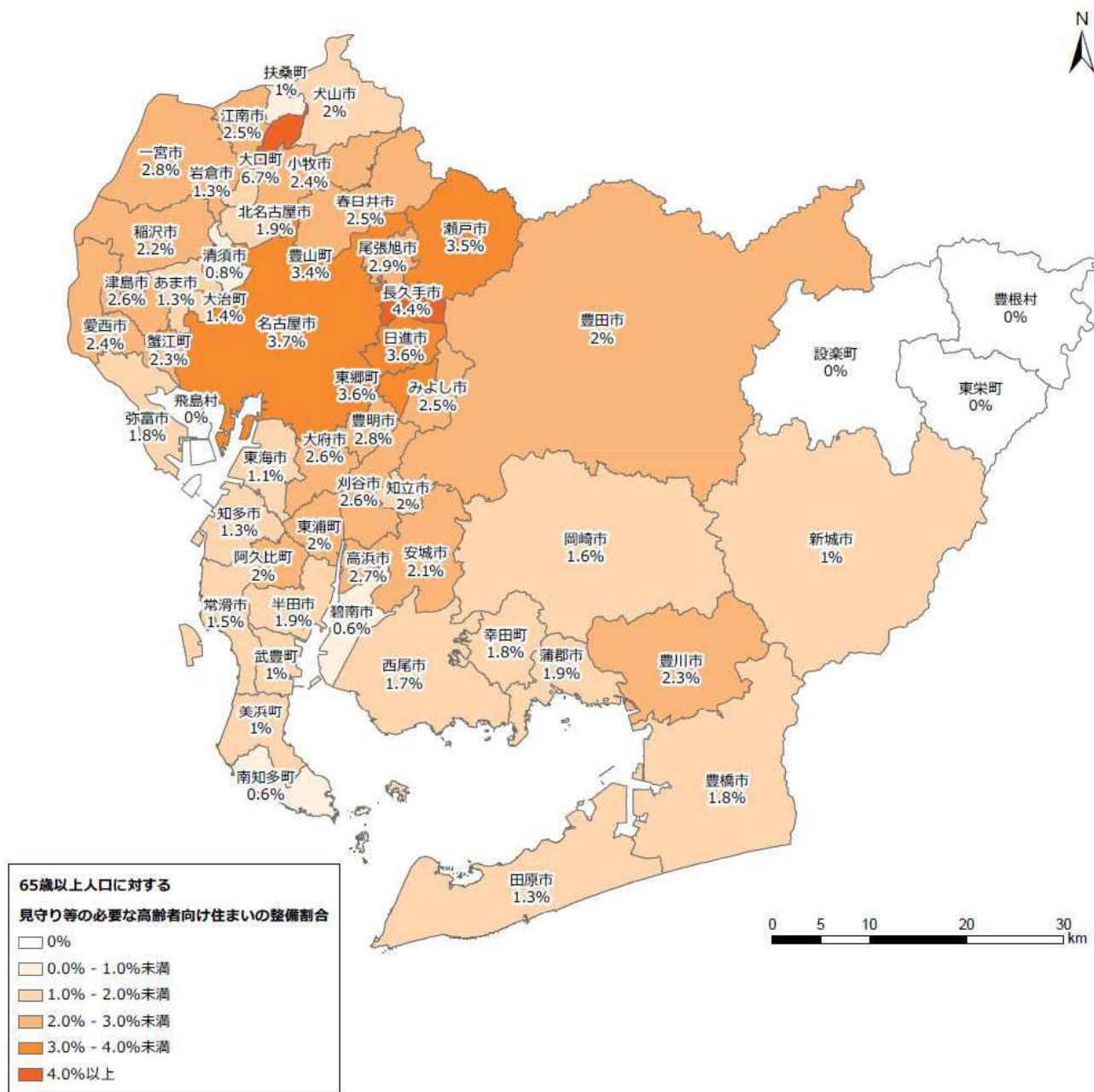
資料：住宅計画課調べ(2020年3月末時点)

②市町村別の「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合

「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合は、名古屋、尾張北部・東部地域の都市部で高い

- 65歳以上人口に対する「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合（2020年3月末時点）は、県全体で約2.6%となっています。
- 3%以上の比較的整備割合の高い市町村としては、名古屋市、尾張東部地域の長久手市、日進市、瀬戸市、東郷町、尾張北部地域の大口町、豊山町が挙げられます。

図表 2-31 愛知県の市町村別「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合



資料：「見守り等の必要な高齢者向け住まい」住宅計画課調べ（2020年3月末時点）、人口 愛知県統計課「愛知県人口動向調査結果（2020年4月1日時点）」による

#### (4) 愛知県内のサービス付き高齢者向け住宅の状況

##### ① サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という）の登録情報

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにより、愛知県内でサ高住として登録されている294住宅、10,324戸（2020.5月末時点）の登録情報について整理しました。

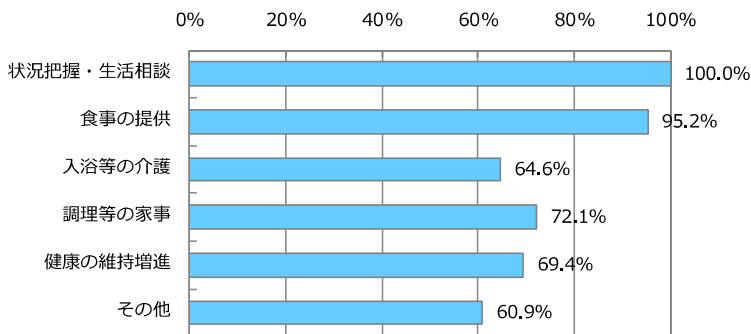
##### ア. 提供されるサービス

入浴等の介護サービス提供は64.6%ある一方、特定施設入居者生活介護の指定は5.8%

- 状況把握・生活相談サービスは、基準どおりすべての住宅で提供されています。
- 食事サービスが提供されているのは、95.2%となっています。
- 入浴等の介護サービスが提供されているのは64.6%ある一方、介護保険における特定施設入居者生活介護等の指定を受けているのは5.8%にとどまっています。

図表 2-32 サ高住の提供サービス

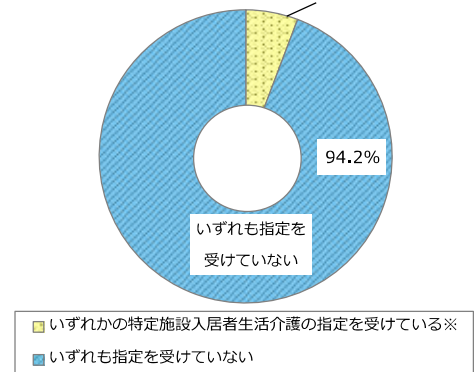
(n=294)



図表 2-33 特定施設入居者生活介護の指定状況

いずれかの特定施設入居者生活介護の指定を受けている※, 5.8%

(n=294)



※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生活介護のいずれかの指定を受けているもの

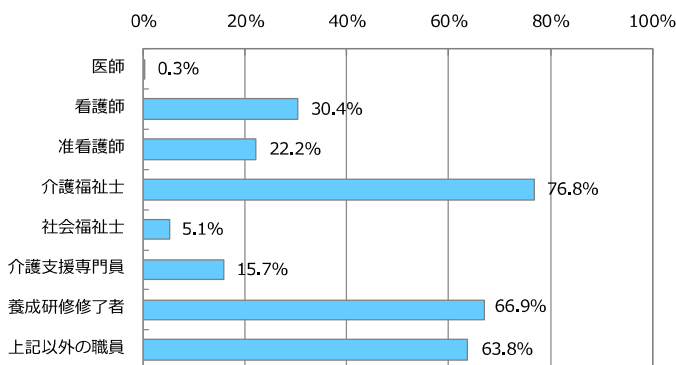
##### イ. 状況把握・生活相談サービスの提供体制

状況把握・生活相談サービスを提供する者は介護福祉士・養成研修修了者が多い

- 常駐する者の資格は介護福祉士 (76.8%) と養成研修修了者 (66.9%) が多くなっています。
- 「日中」と「日中以外」とも常駐して状況把握を行うが70.0%を占めています。

図表 2-34 サ高住の常駐者の資格

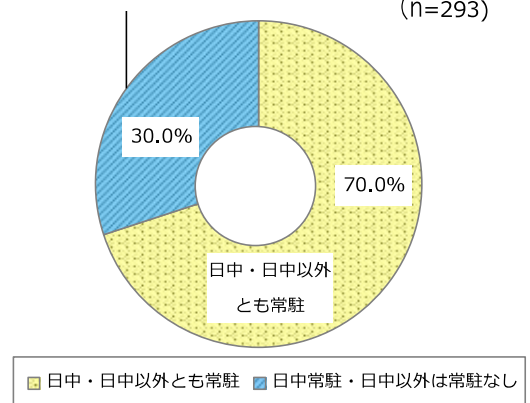
(n=293)



図表 2-35 サ高住の常駐体制

日中常駐・日中以外は常駐なし

(n=293)

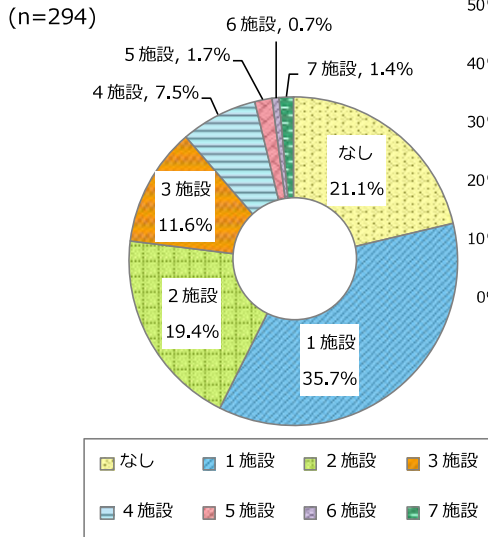


ウ. 住宅と併設・隣接される高齢者居宅生活支援事業を行う施設（高齢者生活支援施設）

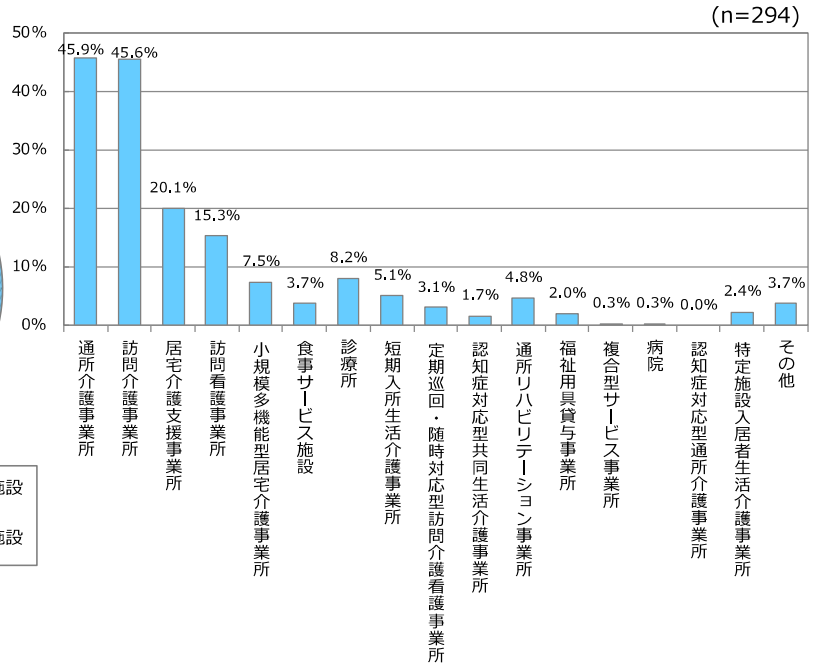
高齢者生活支援施設の併設又は隣接は約 8 割

- 1 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 78.9% となっています。
- 併設施設の種類は、通所介護事業所（45.9%）、訪問介護事業所（45.6%）、居宅介護支援事業所（20.1%）が多くなっています。

図表 2-36 サ高住の併設・隣接施設数



図表 2-37 サ高住の併設・隣接施設の種類

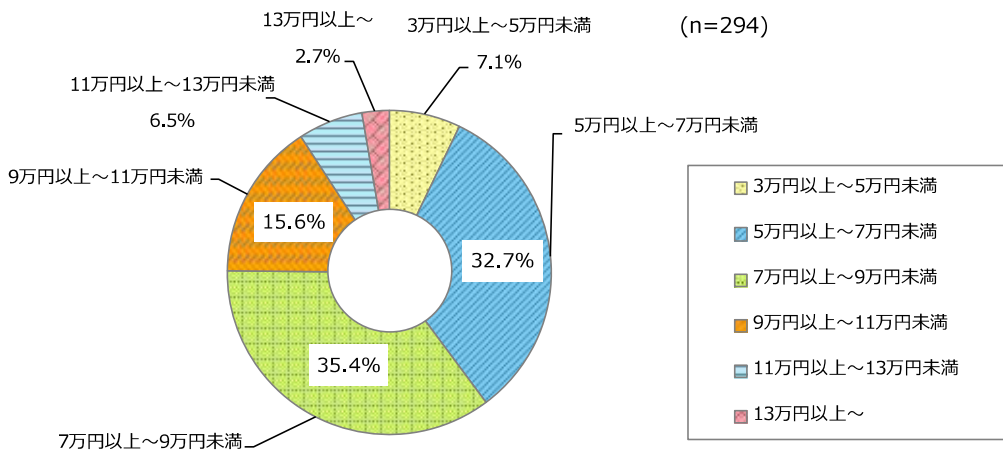


エ. 入居費用（家賃＋共益費）

入居費用は 5 万円～9 万円未満が約 7 割を占める

- 入居費用は、「7 万円以上 9 万円未満（35.4%）」が最も多く、次いで「5 万円以上 7 万円未満（32.7%）」、「9 万円以上 11 万円未満（15.6%）」の順となっています。

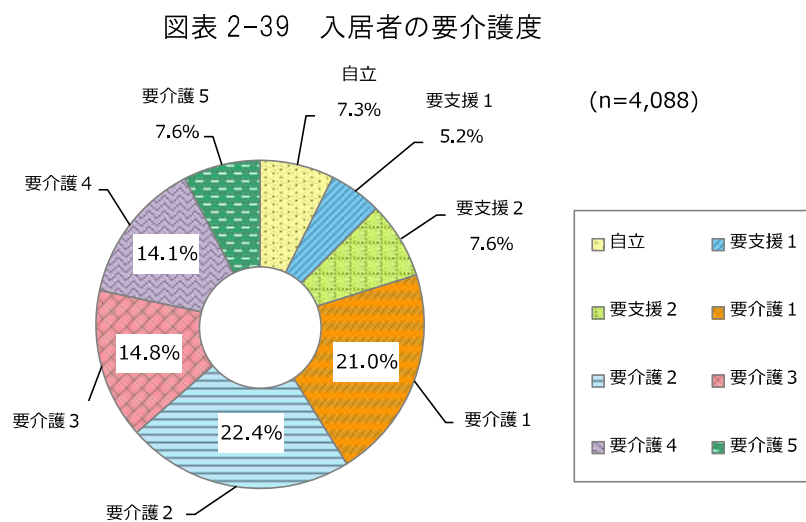
図表 2-38 サ高住への入居費用（家賃＋共益費）



※家賃・共益費とも最低限の金額を集計

②入居者の要介護・要支援認定の状況

○入居者で「自立」の方は7.3%と少なく、「要介護2(22.4%)」が最も多く、次いで、「要介護1(21.0%)」、「要介護3(14.8%)」の順となっています。要介護3以上は、全体で36.5%を占めます。



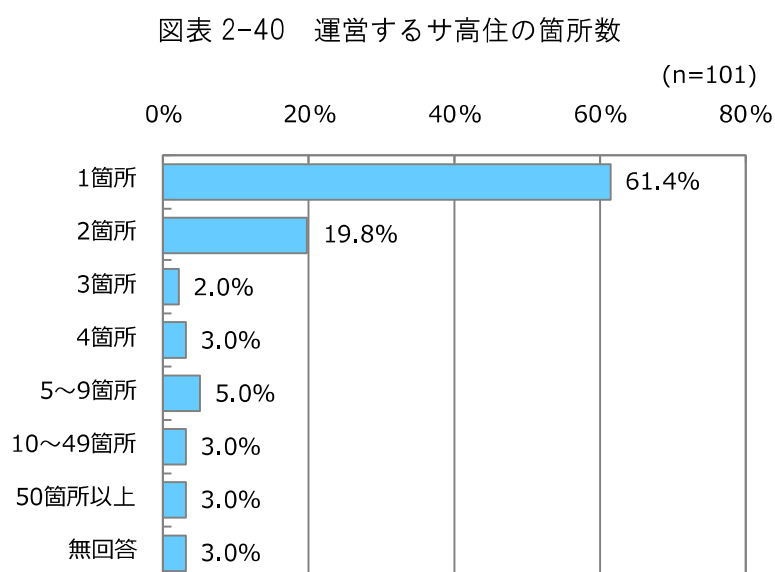
資料：住宅計画課（2020年4月1日現在）

③サ高住を運営する住宅事業者の今後の供給意向等

2020年6月末時点において愛知県内で登録を受けているサ高住を運営する住宅事業者を対象に実施した今後の供給意向等に関するアンケート調査について整理しました。

ア. 運営するサ高住の箇所数

○「1箇所」が61.4%で最も多く、「2箇所」(19.8%)と続き、2箇所以下が約8割を占めます。

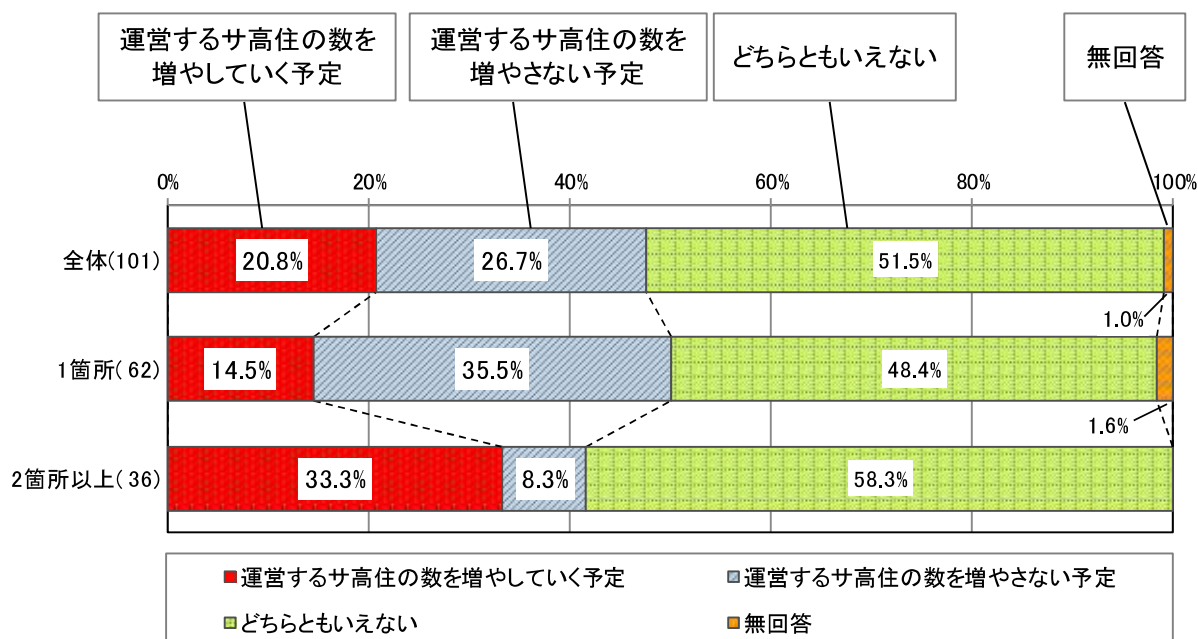


イ. 今後 10 年間程度のサ高住事業の意向について

○全体として「どちらともいえない」が 51.5%で最も多く、「運営するサ高住の数を増やさ  
ない予定」は 26.7%、「運営するサ高住の数を増やしていく予定」は 20.8%となっていま  
す。

○2 箇所以上のサ高住を運営する住宅事業者は、1 箇所の事業者 비해、「増やしていく予定」  
の回答が 18.8 ポイント高くなっています。

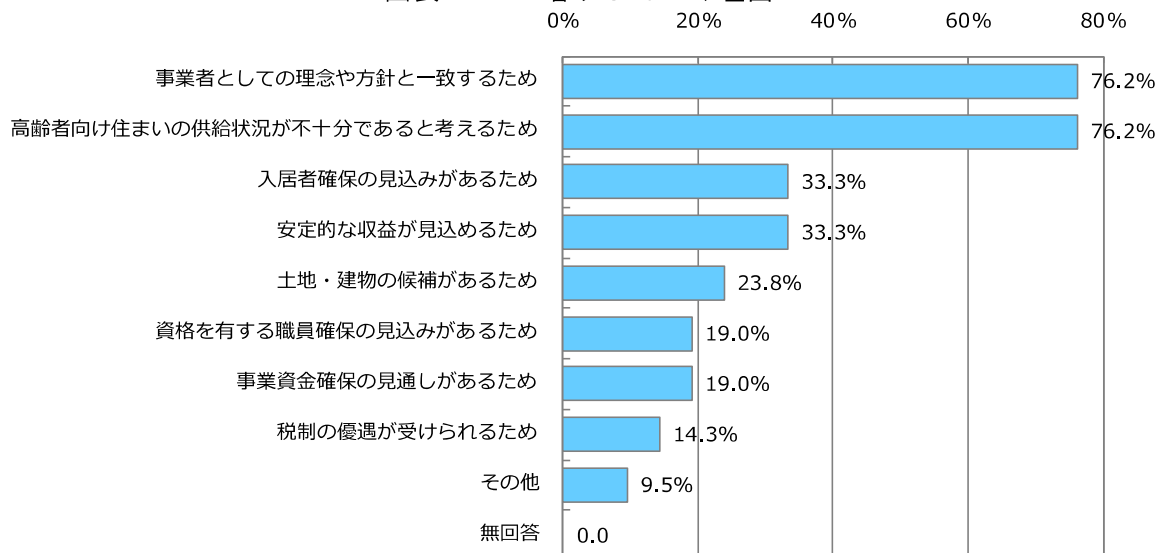
図表 2-41 今後 10 年間程度のサ高住事業の意向



ウ. 「増やしていく予定」の理由

○「事業者としての理念や方針と一致するため」と「高齢者向け住まいの供給状況が不十分  
であると考えするため」が共に 76.2%、「入居者確保の見込みがあるため」(33.3%)、「安定  
的な収益が見込めるため」(33.3%)が続きます。

図表 2-42 増やしていく理由 (n=21 複数回答)



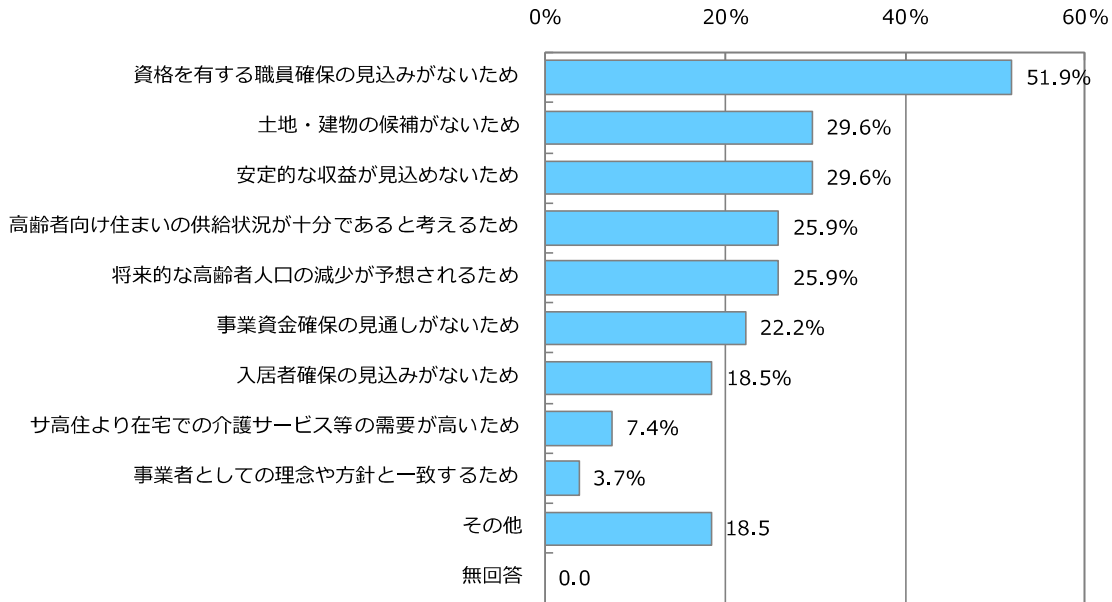


エ. 「増やさない予定」の理由

○「資格を有する職員確保の見込みがないため」が51.9%で最も多く、「土地・建物の候補がないため」(29.6%)、「安定的な収益が見込めないため」(29.6%)、「高齢者向け住まいの供給状況が十分であると考えため」(25.9%)が続きます。

図表 2-43 増やさない理由

(n=27 複数回答)

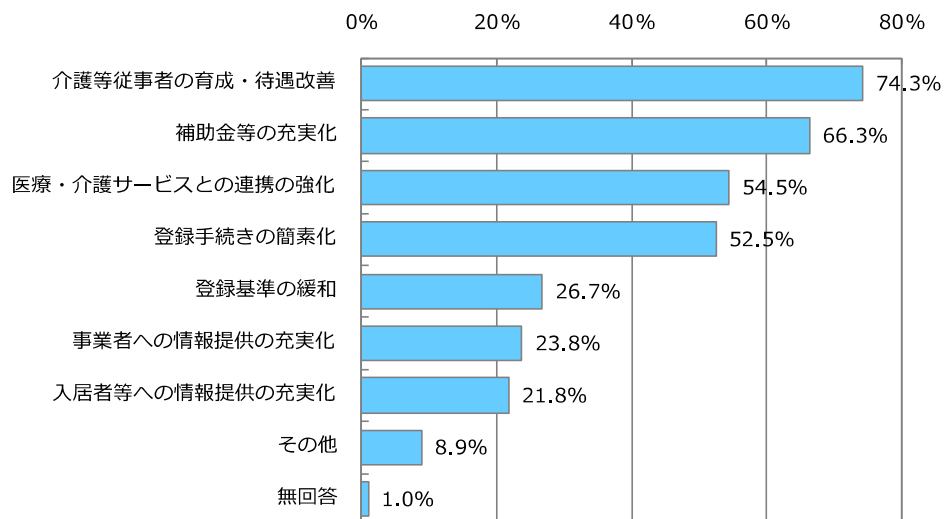


オ. サ高住の供給促進・普及に必要と考えること

○「介護等従事者の育成・待遇改善」が74.3%で最も多く、「補助金等の充実化」(66.3%)、「医療・介護サービスとの連携の強化」(54.5%)、「登録手続きの簡素化」(52.5%)が続きます。

図表 2-44 サ高住の供給促進・普及に必要と考えること

(n=101 複数回答)



カ. サ高住を運営する上での課題

○「資格を有する職員の確保」が76.2%で最も多く、「入居者の確保」(65.3%)、「要介護度の高い入居者への対応」(52.5%)、「医療・介護サービスとの連携」(49.5%)が続きます。

図表 2-45 サ高住を運営する上での課題

(n=101 複数回答)

