

サービス付き高齢者向け住宅の地方展開に関する研究

Study on Local Unfolding of the Elderly Housing with Life Supportive Service

馬場 麻衣¹⁾、北谷 幸恵²⁾、堤 拓哉³⁾
Mai Baba¹⁾, Yukie Kitadani²⁾, Takuya Tsutsumi³⁾

地方独立行政法人北海道立総合研究機構
建築研究本部
北方建築総合研究所

Northern Regional Building Research Institute
Building Research Department

Local Independent Administrative Agency Hokkaido Research Organization

¹⁾ 北方建築総合研究所地域研究部地域システムグループ研究主任 ²⁾ 同主査（住計画） ³⁾ 同研究主幹

¹⁾ Researcher, Regional System Group, Regional Research Division, ²⁾ Chief for Housing, Regional System Group ³⁾ Senior Research Manager, Regional System Group

1. 業務の目的

道内市町村における高齢者の住まい確保に資するため、サービス付き高齢者向け住宅の需要と供給ならびに経営等に関する現状と課題を整理し、地方におけるサ高住の供給促進に向けた普及資料を作成する。

2. 業務の概要

(1) 地方におけるサ高住整備に関するアンケート調査

- 札幌市を除く道内 178 市町村、全サ高住事業者 313 件（回収率 40.3%）、札幌市を除く有料老人ホーム（以下、有老）・ケアハウス・特別養護老人ホーム経営者 612 件（回収率 40.8%）に対するアンケート調査を実施した。合わせてサ高住データベースの分析も行った。
- 入居者の平均年齢は、自治体規模が小さくなるにつれて高くなる（図1）。同様に介護度も高くなる傾向が見られ、地方の方が介護施設化しているといえる。
- サ高住事業者の経営状況では、サ高住の経営が黒字である事業者は37%にとどまり、サ高住以外の事業収益を含むと49%が黒字であることから、サ高住のみでは経営が厳しいことがわかった（図2）。一方、地域別にみると札幌および人口5万人以上の自治体に比べ5万人未満の小規模な自治体において黒字の割合が高い。その要因としては、地方は都市に比べ一般的に入居率が安定しないことから、経営リスクが高く、その分利回りが高くなければ経営が難しい点が考えられる。
- サ高住経営上の課題として、「職員数の充足」31%、「介護度等の進行に合わせた受入れ体制」26%、「有資格者数・介護スキル」25%等が上位にあげられた（図3）。反対に、自社の強みとしては、「料金の手ごろさ」58%や「職員と入居者の人間関係等」48%、「立地・環境の良さ」44%、などが高かった。

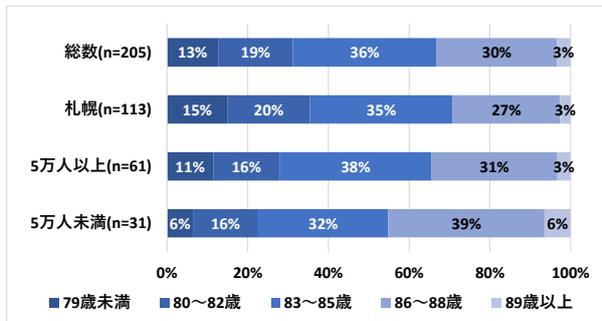


図1. 入居者の平均年齢

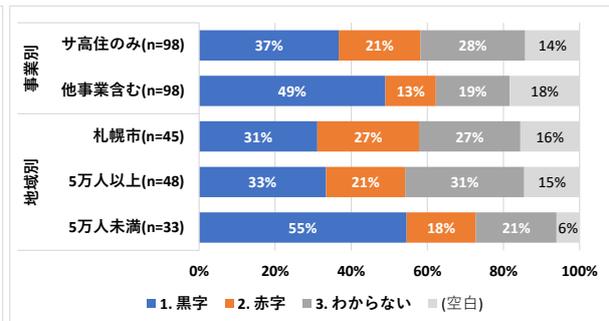


図2. 利益率

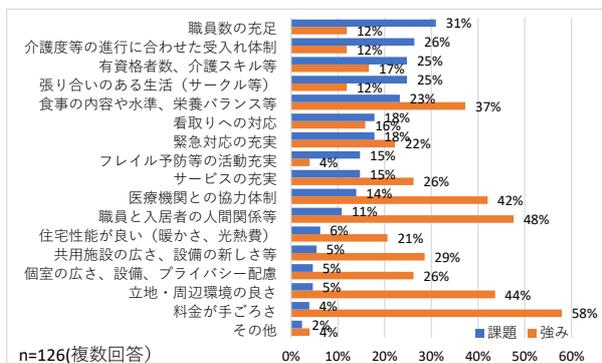


図3. 経営上の課題と自社の強み

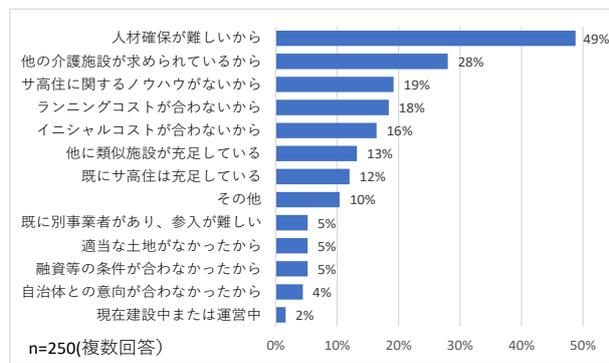


図4. 地方でのサ高住に参入しなかった理由

- ・地方でのサ高住に参入しない理由としては、「人材確保の難しさ」49%が最も多く、「サ高住ではなく他の介護施設が求められる」28%「サ高住に関するノウハウがない」19%などが挙げられた(図4)。
- ・この他に、法人概要、建物の状況、入居募集の状況、これまでの地方展開の経験、地方でのサ高住供給に対する意見等を把握した。

(2) 地方におけるサ高住整備に関するヒアリング調査

- ・道内4市町、道内でサ高住を運営する6事業者、道外1事業者にヒアリング調査を実施した。
- ・自治体からは、「サ高住よりも安価なタイプの住宅が求められている」と考える。「高齢者数の少なさや介護人材の不足が課題である」等のコメントがあり、事業者アンケートの結果と一致した。
- ・事業者ヒアリングからも、「札幌市内であっても高価格帯のサ高住は埋まらない」等のコメントもあり、如何に安価に供給できるかが課題となっていることが明らかになった。一方で、「地方展開したい意向はあるが需要が読めない」「過去に地方展開して失敗した」等のコメントもあった。
- ・以上より、今後地方では、求められる施設種類や戸数を見極めることが重要となる。他の施設ではなくサ高住を供給する場合、料金が手ごろで、看取りや介護度の進行にも対応できること等が求められる。
- ・そのためには、自治体が既存建築物等の活用や地優賃等の制度の活用によりイニシャルコストの低減を支援し、特定施設の指定や人件費の補助等により事業者の収益を安定させるための環境を整えることが求められる。
- ・一方で、新聞報道等にもあるように、事業者の収益増のために入居者の残存機能を十分に引き出さず過剰なサービスを提供している実態が問題視されている。事業者の収入確保と入居者の尊厳のバランスを取ることも重要となる。

(3) 地方におけるサ高住の供給促進のための普及資料作成

- ・(1) および(2)の調査結果、公有地や既存建物の活用、サ高住と地優賃等の制度の利用について、各種データ、先行事例等を取りまとめ、図5のような普及資料(案)を作成した。今後、道が開催する市町村および関連事業者を参集した説明会において活用される予定である。



図5. 普及資料(案)の一部抜粋

3. 成果の活用

- ・本成果は、地方自治体におけるサ高住供給促進に向けた説明会や道の施策に活用される。また市町村および関連事業者等に情報提供される。

目 次

1. 研究の概要.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 研究内容および調査の概要.....	2
2. アンケート調査からみた道内のサ高住の実態と課題.....	3
(1) 入居者の実態.....	3
(2) サ高住事業者の実態.....	3
(3) 事業者の地方展開への意向.....	5
(4) 市町村のサ高住供給促進への意向.....	6
3. ヒアリング調査からみた道内のサ高住の実態と課題.....	7
(1) 市町村ヒアリング結果.....	7
(2) 事業者ヒアリング結果.....	7
(3) 特徴的な事例.....	7
4. 地方でのサ高住供給促進に向けて.....	9
(1) 供給の状況.....	9
(2) 経営の状況.....	9
(3) 地方のサ高住供給における注意点.....	9
5. 自治体と事業者の連携推進に向けて.....	10
(1) 未利用公有地の活用.....	10
(2) 既存公共建築物等の活用.....	10
(3) 国の住宅関連補助事業制度の活用.....	10
(4) その他.....	10
6. 普及資料の作成.....	11

1. 研究の概要

(1) 背景

北海道内のサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）は、2020年12月時点で505棟20,955戸ある（表1）。都道府県別の戸数では大阪府に次いで全国2位であり、高齢者人口当たりの戸数では、全国5位である。

そのうち255棟（51%）12,551戸（60%）が札幌市に立地していることや、サ高住の全くない自治体が120件（67%）あることなどから（図1）、道内のサ高住は一部の市町村に偏っていることがわかる。

表1. サ高住の数と割合

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
北海道	505 棟	20,955 戸
札幌市	255 棟 (51%)	12,551 (60%)

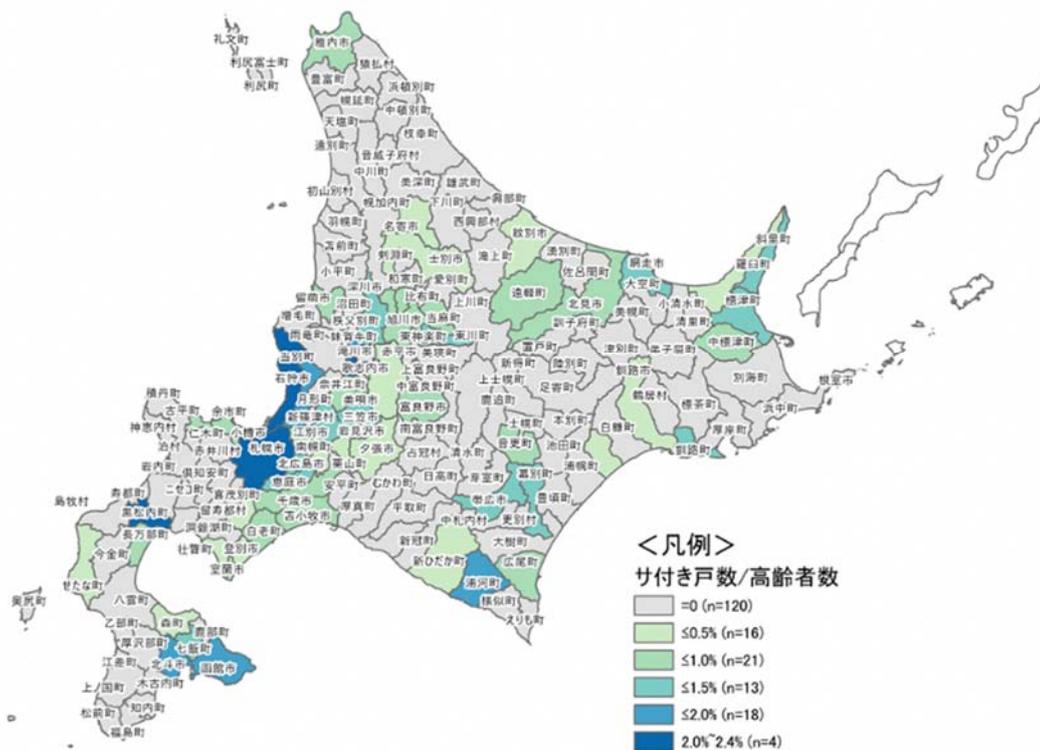


図1. サ高住の有無・高齢者数に対する戸数割合

(2) 目的

本研究では、道内市町村における高齢者の住まい確保に資するため、サ高住の需要と供給ならびに経営等に関する現状と課題を整理し、地方におけるサ高住の供給促進に向けた普及資料を作成することを目的とする。

(3) 研究内容および調査の概要

本研究では、1) 地方におけるサ高住整備に関するアンケート調査および2) 地方におけるサ高住整備に関するヒアリング調査を実施し、その結果から3) 地方におけるサ高住の供給促進のための普及資料を作成した(図2)。

アンケート調査は、札幌市を除く道内178市町村、全サ高住事業者313件(回収率40.3%)、札幌市を除く有料老人ホーム(以下、有老)・ケアハウス・特別養護老人ホーム(以下、特養)経営者612件(回収率40.8%)に対して実施した(表2)。その結果に加え、『サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(一般社団法人高齢者住宅協会提供)』の掲載データについても併せて分析を行った。

ヒアリング調査は、道内4市町、道内でサ高住を運営する6事業者、道外1事業者にヒアリング調査を実施した(表3)。

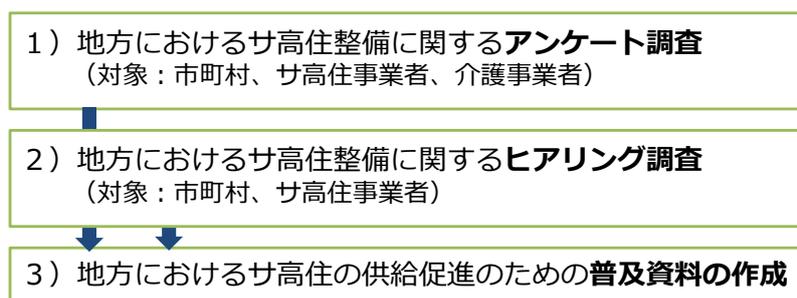


図2. 研究内容

表2. アンケート調査の概要

対象	内容	回収状況	時期
市町村	サ高住供給意向など	札幌市を除く178 回収率100%	2020年8月
サ高住事業者	経営状況 地方展開意向など	配布: 313 回収: 126 (40.3%)	2021年1月
有料・ケア・特養 事業者(札幌市除く)	経営状況 地方展開意向など	配布: 612 回収: 250 (40.8%)	2021年1月

表3. ヒアリング調査の概要

対象	内容	実施状況	時期
市町村	サ高住供給意向など	4市町(帯広市、鷹栖町、滝川市、奈井江町)	2020年6~10月
サ高住事業者	経営状況 地方展開意向など	道内6事業者 道外1事業者	2020年6月~ 2021年2月

2. アンケート調査からみた道内のサ高住の実態と課題

(1) 入居者の実態

図3に示すように、入居者の平均年齢が「83歳以上」のサ高住は全体の69%を占めており、平均年齢は高い。ここで、「札幌市」「人口5万人以上の自治体」「人口5万人未満の自治体」に3分類し、その傾向をみると、自治体規模が小さくなると平均年齢が上がる傾向が見られる。

次に、入居者の介護度をみると(図4)、「自立～要支援2まで」の割合は低く、多くの入居者は要介護認定を受けていることがわかる。自治体規模別にその傾向をみると、自治体規模が小さくなると、介護度の高い入居者の割合が高くなる。

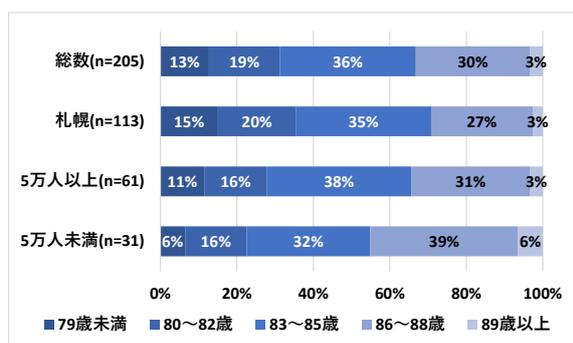


図3. 入居者の平均年齢

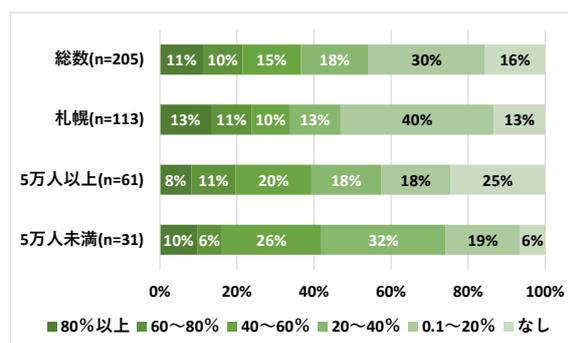


図4. 自立～要支援2までの入居者の割合

※「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」(提供：一社高齢者住宅財団)のデータより筆者作成(適用年月：2020年4月)

(2) サ高住事業者の実態

経営するサ高住は、1ヶ所のみである事業者が87%と多い(図5)。

主な業種は、介護系または医療系の事業者が85%を占めている(図6)。

法人の種類は、株式会社が58%である(図7)。

サ高住の経営状況をみると、黒字である事業者は37%にとどまる。地域別にみると、人口5万人未満の小規模自治体において黒字が55%と高い(図8)。

サ高住のみの経営状況に比べ、併設施設などサ高住以外の事業を総合すると49%が黒字である。その事業内容をみると、「通所・訪問介護事業所等」が最も多い(図9)。

入居率は、67%が9割以上である。しかし、自治体規模が小さくなるとその割合が下がる(図10)。

経営上の課題は、「職員数」「介護度の進行に合わせた受入れ体制」「介護スキル」などが多く、自社の強みとしては、「料金の手ごろさ」「人間関係」「立地・周辺環境」などがあげられた(図11)。

(1)(2)より、道内におけるサ高住事業者の実態としては、小規模自治体において、入居者の年齢や介護度が高いこと、入居率が低いこと、また、介護系・医療系事業者が多く、サ高住は1カ所のみで主たる事業となっていないことや蓄積したノウハウが他のサ高住に活かされにくいこと、通所・訪問介護事業所等と併せると黒字化する割合が高いこと等が明らかになった。また、課題認識においても、介護施設として必要なことが多く挙げられている。これらより、特に小規模自治体においては、都市に比べ入居率が安定しないことから経営リスクは高くなるものの、サ高住を介護施設化することなどにより利回りを高め、経営を安定させている状況がうかがえる。

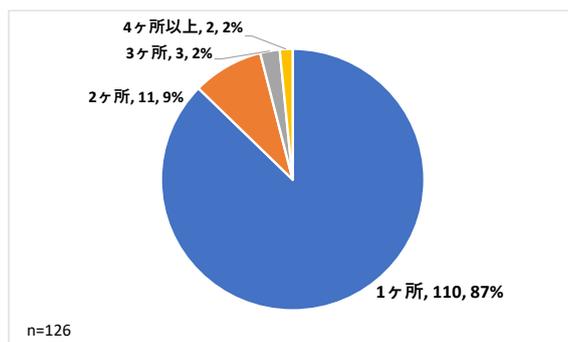


図5. 経営するサ高住数

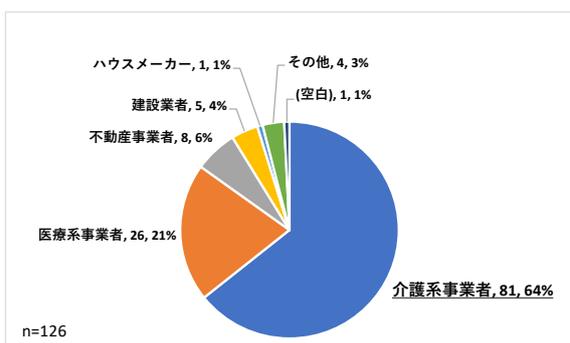


図6. 主な業種

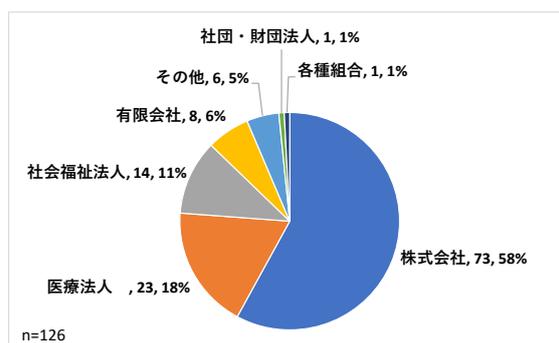


図7. 法人等の種類

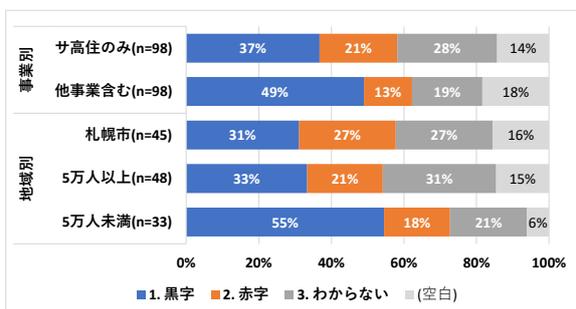


図8. サ高住事業者の経営状況 (利益率)

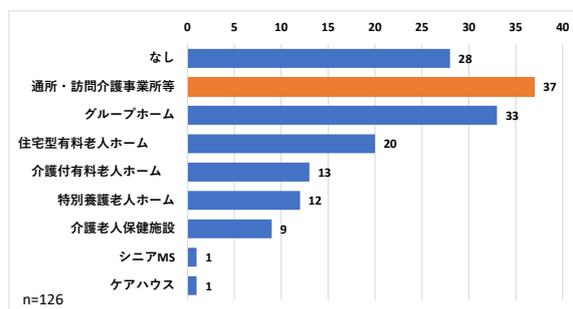


図9. サ高住以外の事業

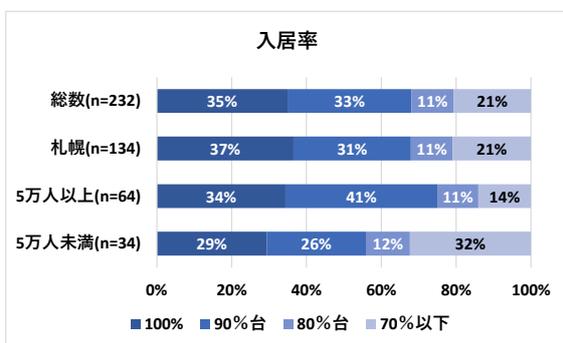


図10. 入居率

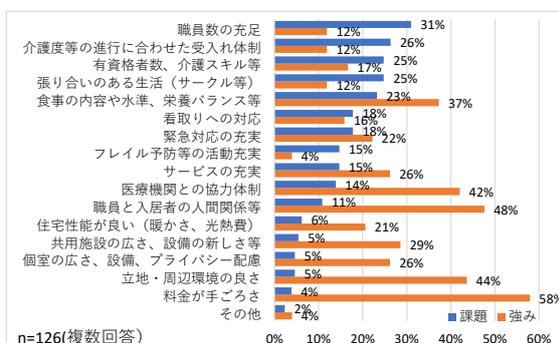


図11. 経営上の課題と自社の強み

※「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」(提供:一社高齢者住宅財団)のデータより筆者作成(適用年月:2020年4月)

(3) 事業者の地方展開への意向

サ高住事業者のうち、これまでに（今経営しているサ高住以外に）地方にサ高住を供給することを検討したことがあるのは14%（18件）で（図12）、そのうち実際に運営（事業拡大）したのは、4件にとどまる（図13）。実際に運営しなかった13件の理由は、「人材確保が難しいから」が最も多い（図14）。また、今後検討する条件としては、「補助制度・融資制度の充実」「一定の人口規模があること」などがあげられた（図15）。

他の介護事業者（有料・ケア・特養）のうち、サ高住への参入を検討したことがあるのは15%（38件）である（図16）。アンケート対象に札幌市を含まなかったことが要因であると考えられるが、検討した地域をみると、「札幌市を含まない他の自治体」が61%と多い（図17）。

他の介護事業者の地方でのサ高住に参入しなかった理由も、サ高住事業者と同様に「人材確保が難しいから」が49%と最も多く、次いで「他の介護施設が求められているから」が28%である（図18）。また、地方でのサ高住参入を検討する条件としては、「サ高住への参入の意向はない」が最も多いものの、「補助制度・融資制度の充実」などがあげられた（図19）。

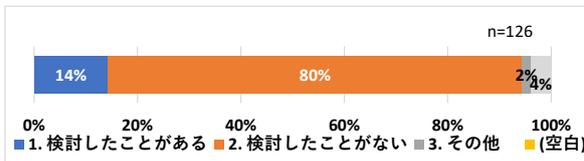


図12. 地方でのサ高住展開検討経験の有無

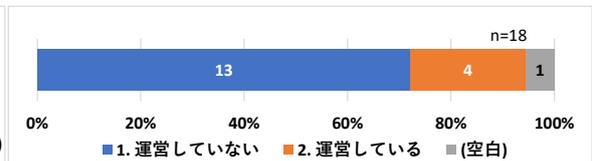


図13. 地方でのサ高住展開経験の有無

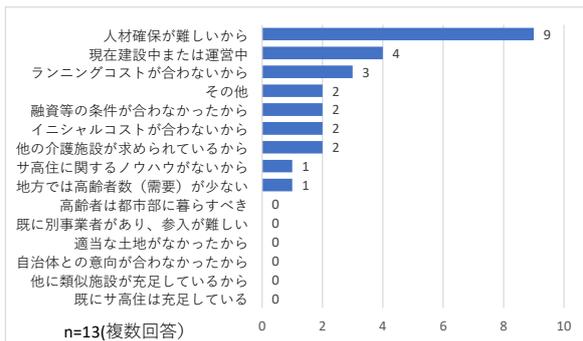


図14. 地方展開しなかった理由

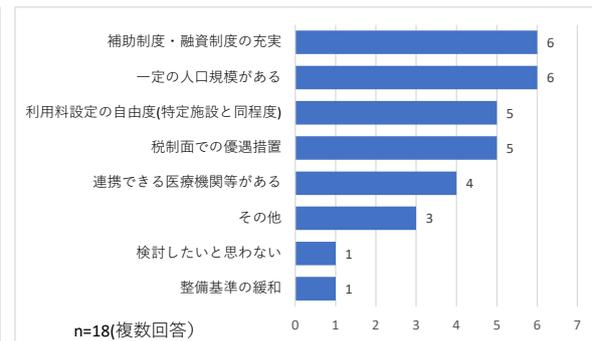


図15. 検討の条件

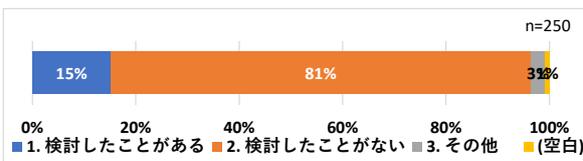


図16. 他の事業者のサ高住参入検討経験

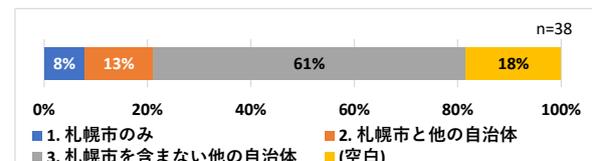


図17. 検討した地域

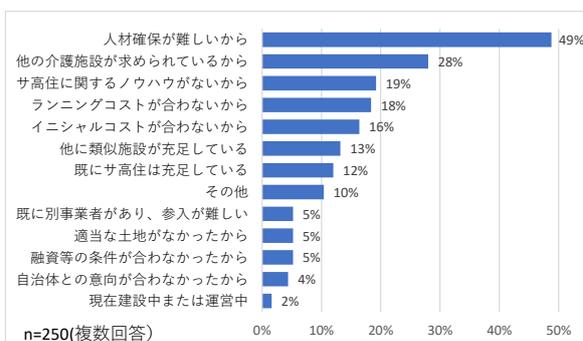


図18. 地方でのサ高住に参入しなかった理由

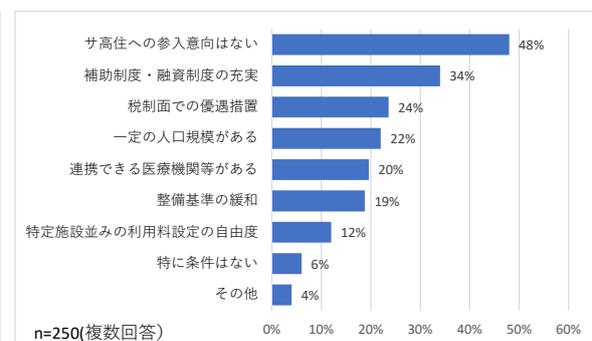


図19. 検討の条件

(4) 市町村のサ高住供給促進への意向

札幌市を除く 178 市町村のうち、サ高住の供給促進意向があるのは 23% (41 自治体) あり (図 20)、その目的は、「高齢者の住まいの確保」が多い (図 21)。

意向がない 77% (137 自治体) のその理由は、「実施する事業者がない」が最も多く、次いで「将来の需要が見通せない」「現在の需要がない」などが続く (図 22)。

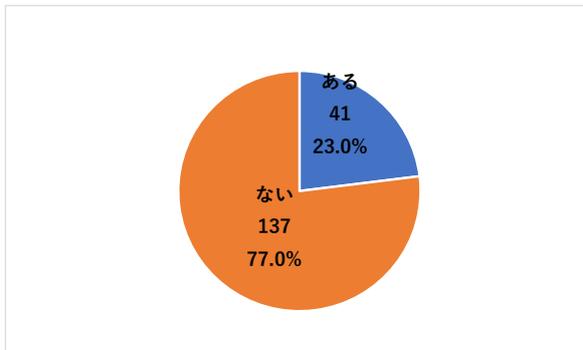


図 20. 市町村のサ高住供給促進意向

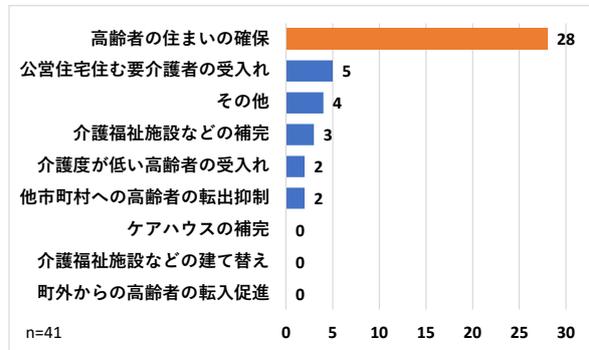


図 21. 供給促進の目的

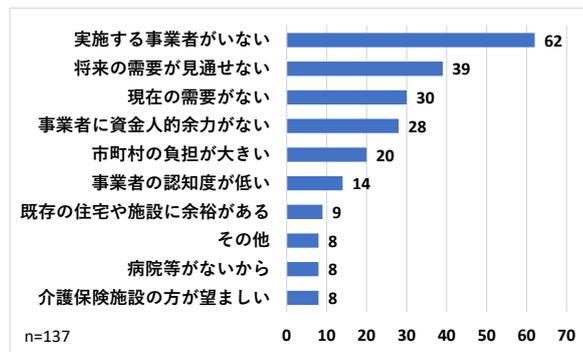


図 22. 意向がない理由

3. ヒアリング調査からみた道内のサ高住の実態と課題

(1) 市町村ヒアリング結果

道内4市町村にヒアリング調査を実施した。

以下のようなコメントがあり、事業者のアンケート結果の傾向とほぼ一致した。

●サ高住の需要について

- ・サ高住は、利用料とサービス料を合わせると割高となってしまう。サ高住よりも安価なタイプの住宅（公営住宅等）が求められ、いよいよ自立して生活できなくなってから、介護施設に入る人が多い。
- ・供給数が多く、市内のサ高住の平均入居率が6割である。

●サ高住の地方展開が進まない要因について

- ・高齢者数の少なさや介護人材の不足が課題である。

(2) 事業者ヒアリング結果

道内でサ高住を運営する6事業者、道外1事業者にヒアリング調査を実施した。

以下のようなコメントがあり、事業者アンケートの結果や市町村のコメントともほぼ一致した。

●地方参入を決める要因

- ・札幌市内であっても高価格帯のサ高住は埋まらない
- ・小さな町で60戸供給し失敗したことがある。
- ・地方参入したいが、本当に満室になるほど需要があるのかが読めない。
- ・人材確保が難しい。地方のサ高住で重要なポストの職員が急に退職した場合、ホテル住まいをして誰かが応援に行ったこともある。拠点（施設）同士が近いと、人員の融通もしやすい。
- ・札幌はそろそろ飽和していると考える。
- ・特定施設の指定があるなら、参入したい。

●サ高住と他の介護施設の決め手

- ・現状ですでに認知症の人が半数いることから、サ高住よりグループホーム等認知症対応の施設が求められると考える。
- ・住戸面積が広く設備も基準がしっかりしており、できるならサ高住にしたいが、価格等色んな要件から有料になってしまったこともある。

(3) 特徴的な事例

①鷹栖町（社会福祉法人さつき会）（図23）

鷹栖町では、特養の待機者等が旭川市の有料老人ホームに転出している状況があった。町内には、既に役場と二人三脚で地域包括ケアを実施していた社会福祉法人があり、町民にできる限り住み続けてほしい役場と割と自立度の高い高齢者向けにサ高住をつくりたい法人の計画がマッチングし、サ高住「ぬくもりの家たかほ」が建設されることとなった。

町は、年間32万円で町有地を賃貸したとともに建設費も補助することで、建設費・運営費を削減し、ひいては家賃の低廉化につながった。

町施策として、（入居者に限らず）地域住民も使えるフィットネス施設および地域食堂を併設することで、数種類の補助金を組み合わせて建設することができた。運営についても、ケアマネジメント会議で事業者と連携している。

この他に、鷹栖町では、サ高住を含む高齢者施設に入居する方に、元の自宅を賃貸または売却しないかと勧誘し、町内の空き家対策も同時に行っている点も特徴的である。



図2.3. 鷹栖町における行政と事業者の連携

②株式会社コミュニティネット (図24)

(株)コミュニティネットは、全国14か所で「ゆいま〜る」というサ高住を展開している。理念としては、1)「施設」ではなく、「生活としての住まい」の提供、2)安心して暮らせる仕組み+医療と介護の連携、3)居住者主体のハウスづくり〜ともに育むコミュニティ、を掲げている。「ゆいま〜る」シリーズの種類としては、「団地再生型」と呼ばれ、団地内の空いた住戸からサ高住に設定していくタイプや「過疎地再生・環境共生型」と呼ばれ、例えば入居者も少しの役割を持ち、少額でも収入が得られる工夫がされているものなどもある。

コミュニティネットは、開発および運営を担い、基本的には物件を所有していない。既存団地の再生や公有地の活用など、オーナーや地元自治体と密に連携している。地域の情報は徹底的に収集し、竣工の2年ほど前から住民勉強会を重ねファンを増やし入居率を上げ、運営開始後も地域との関係を良好に保たれている。

公用地 (PRE) の活用事例

サ高住「ゆいま〜る花の木」 (埼玉県秩父市)

- 秩父市生涯活躍のまちのモデル事業である「花ノ木プロジェクト」として、**市営住宅の未利用敷地の一部を賃借 (30年の定期借地契約)** し、サ高住の整備・運営事業者を公募
- 相統税路線価の8割に4.2%を乗じた額を年間賃借料とし、選定された事業者との交渉により決定した。

交渉により、相当低減されている



敷地面積	12,500㎡ (約300坪)
延床面積	27,000㎡ (約810坪)
総戸数	45戸
1戸あたり	600㎡ (約180坪)
1戸あたり	130㎡ (約39坪)
1戸あたり	120㎡ (約36坪)
1戸あたり	110㎡ (約33坪)
1戸あたり	100㎡ (約30坪)
1戸あたり	90㎡ (約27坪)
1戸あたり	80㎡ (約24坪)
1戸あたり	70㎡ (約21坪)
1戸あたり	60㎡ (約18坪)
1戸あたり	50㎡ (約15坪)
1戸あたり	40㎡ (約12坪)
1戸あたり	30㎡ (約9坪)
1戸あたり	20㎡ (約6坪)
1戸あたり	10㎡ (約3坪)

図2.4. (株)コミュニティネットによる供給事例

4. 地方でのサ高住供給促進に向けて

以上、事業者および市町村へのアンケート・ヒアリング調査、データベースの分析より、以下のことが明らかになった。

(1) 供給の状況

- ・都道府県別にみるとサ高住の数は多いが、自治体により偏りがある。
- ・小規模自治体のサ高住では、都市部に比べ、入居者の年齢層が高く介護度も高い。

(2) 経営の状況

- ・サ高住を複数経営している事業者は少なく、成功のポイントや失敗例などを含む経営ノウハウが継承されにくい。
- ・サ高住の家賃収入だけでは経営が難しく、他の介護事業と一体的に経営し、自社の介護サービスを利用してもらうことで黒字につなげている。
- ・介護人材の確保を課題として認識している事業者が多くある。
- ・地方では、経営リスクが高いことから、黒字率が高くなっているが、その要因（イニシャルコストを下げたのか等）については明らかにできなかった。今後の課題である。
- ・事業者の要望として、補助や融資の充実により、イニシャルコストを低減することや家賃を抑えることを要望している。

(3) 地方のサ高住供給における注意点

- ・一方で、国土交通省制度見直し資料や新聞報道等にもある通り、一部のサ高住において収益増のために入居者の残存能力を十分に引き出さず過剰なサービス提供をしている実態が問題視されている。事業者の収入確保と入居者の尊厳のバランスを取ることが求められる。
- ・また、サ高住は、住宅だけを供給するのではなく、医療機関、他の施設や介護サービスとの連携などが必要となることから、事前に詳細なマーケティングを行い、サ高住供給が求められる地域や必要戸数を見極める必要がある。他の施設ではなくサ高住を供給する場合、料金が手ごろで、看取りや介護度の進行にも対応できること等が求められる。
- ・さらに補助などの支援が必要であることから、自治体との連携が求められる。

5. 自治体と事業者の連携推進に向けて

以上の調査結果より、地方でのサ高住供給促進のためには、自治体と事業者の連携が重要となることから、その手法を提案した。

(1) 未利用公有地の活用

市町村アンケートによると、活用可能な未利用公有地があるのは、22市町村（12%）で、その多くは公営住宅の跡地である。今後も人口減少に伴い、公営住宅の管理戸数の縮減等は進むと考えられるため、今後も未利用公有地が発生する可能性がある。

一方で、事業者アンケートによると、未利用公有地の活用を「検討する」「条件により検討する」は、合わせて25%である。

両者のマッチングにより、自治体にとっては遊休地が活用され、事業者にとっては土地を安価に入手または賃貸できるためウィンウィンとなる。先進事例については、普及資料において紹介する。

(2) 既存公共建築物等の活用

市町村アンケートによると、活用可能な既存建築物があるのは、7市町村（8%）と多くはないが、公営住宅や病院などがあげられている。ヒアリング調査によると、エレベータの設置や、ナースコールの活用、間仕切りの変更のしやすさなどから、病院はサ高住に適しているとのコメントもあった。また、公営住宅等では、空室になった場合、順次サ高住に指定する方法もある。

一方で、事業者アンケートによると、既存施設の活用を「検討する」「条件により検討する」は、合わせて23%である。

こちらも公有地と同様に、事業者と自治体のマッチングが重要となる。

(3) 国の住宅関連補助事業制度の活用

国の住宅関連補助事業制度として、「地域優良賃貸住宅（以下、地優賃）」がある。居住環境の良好な賃貸住宅を促進し、特に居住の安定に配慮が必要な世帯等のための賃貸住宅を整備する費用の助成および家賃の減額に対する助成が得られる。高額になりがちなサ高住の家賃を低廉化することに利用できる。

自治体が住生活基本計画等に明記し、自治体により申請が必要となるため、こちらも事業者と自治体のマッチングが重要となる。

(4) その他

事業者アンケート、ヒアリング共に「人材確保の難しさ」により、地方参入が難しいという声が多く聞かれた。そこで、高齢者の安定居住のためにサ高住が必要であるという考えから、「特定施設入居者生活介護（以下、特定施設）」の指定や人件費に自治体が補助をする、関連する公共施設の指定管理を合わせて委託することにより人件費を軽減する、自治体の給食を融通するなど、自治体のもつ資源をうまく活用することで、事業者の収益を安定させるための環境を整えることが求められる。

6. 普及資料の作成

アンケート・ヒアリング調査の調査結果、公有地や既存建物の活用、サ高住と地優賃等の制度の利用について、各種データ、先行事例等を取りまとめ、図25のような普及資料（案）を作成した。道が開催する市町村及び事業者を参集した説明会において活用される予定である。

サービス付き高齢者向け住宅説明会

地方都市におけるサ高住の供給促進に向けて

令和3年3月 北海道建設部住宅局建築指導課



説明内容

- 1 サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要
- 2 道内のサ高住の登録状況
- 3 地方におけるサ高住の状況・課題
- 4 地方での供給促進に向けて

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

サービス付き高齢者向け住宅とは
 バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす高齢者が安心して住むことができる住宅

【主な基準等】

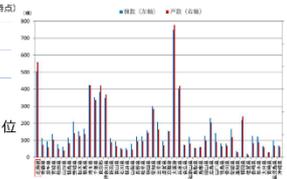
- 入居者 ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等
- 構造 ・構造床面積は原則2.5㎡以上
 ・設備が一定の基準を満たすこと
 ・バリアフリー構造であること
- 必須サービス ・安否確認サービス ・生活相談サービス

道内のサ高住の登録状況

道内のサ高住の登録数 (2020年12月時点)

	棟数	戸数
北海道	505棟	20,955戸

- ・都道府県別の戸数：全国2位
- ・高齢者人口あたりの戸数：全国5位



北海道はサ高住が多い？

市町村別の登録状況

札幌のサ高住の登録数 (2020年12月時点)

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
北海道	505棟	20,955戸
札幌市	255棟 (50%)	12,551戸 (60%)

約6割が札幌に立地

サ高住も有料老人ホームもない市町村がまだまだ多い

市町村別のサ高住の有無 (2020年12月時点)

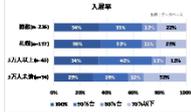
有無	数 (割合)
サ高住のない自治体	120 (67%)
有料・ケアもない自治体	73 (41%)

地方におけるサ高住の状況・課題①

※事業者へのアンケート調査、ヒアリング調査、データベース分析より

入居率

- ・入居率9割以上が67%
- ・小規模市町村において入居率が低い



入居者の平均年齢

- ・平均年齢86歳以上が69%
- ・小規模市町村において平均年齢が高い

※同様に、介護度についても小規模市町村において高い



地方におけるサ高住の状況・課題②

経営するサ高住の数

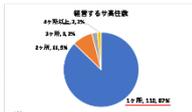
- ・1ヶ所のみ経営している事業者が87%

小規模事業者が多く、ノウハウが継承されにくい

経営状況 (利益率)

- ・サ高住全体では、黒字経営は37%
- ・一方、地域別では小規模市町村において黒字割合55%と高くなる

介護度が高い入居者が多く、介護事業等を経営するなど、経営を安定させている




地方におけるサ高住の状況・課題③

需要に対する課題

- ・地方では、元気な高齢者だけを対象とすると需要が少ない

認知症対応や看取りまで可能とするなど、なるべく汎用性のある施設が求められる

運営の課題

- ・人材の不足

募集をしても、なかなか集まらない。1箇所だけの経営が多いため、人材のやりくりが難しい



地方での供給促進に向けて

課題に対して、様々な解決方法があるが・・・

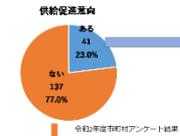
今回は

「地方自治体との連携」

から、解決方法を考える。

10

市町村の供給促進意向



札幌市以外の道内市町村の約2割は
サ高住の供給促進の意向

市町村が期待すること

- ・高齢者の住まいの確保
- ・他市町村への高齢者の転出抑制
- ・他市町村からの高齢者の転入促進
- ・公営住宅の要介護者の住み替え など

11

地方での供給促進に向けて

地方自治体と連携した供給促進策

- (1) 未利用の公用地 (PRE) の活用
- (2) 既存公共建築物等の活用
- (3) 国の住宅関連補助事業制度の活用

事業者や入居者負担を軽減

12

地方での供給促進に向けて

(1) 未利用の公用地 (PRE) の活用

道内市町村アンケートの結果
活用可能なPREがある市町村は22市町村12.4%

公営住宅の跡地が最も多い

人口の減少や老朽化に伴い、公営住宅は用途廃止による管理戸数の縮減や建替による集約化が進む見込み。
今後も跡地である公有地が発生する可能性がある。



13

公用地 (PRE) の活用事例

サ高住「ゆいま〜る花の木」(埼玉県秩父市)

- ・秩父市生涯活躍のまちのモデル事業である「花ノ木プロジェクト」として、市営住宅の未利用敷地の一部を賃借(30年の定期借地契約)し、サ高住の整備・運営事業者を公募
- ・相続税路線価の8割に4.2%を乗じた額を年間賃借料とし、選定された事業者との交渉により決定した。

交渉により、相当低減されている



14

地方での供給促進に向けて

(2) 既存公共建築物等の活用

道内市町村アンケートの結果
活用可能な既存建築物がある市町村は7市町3.9%

利用可能な公共建築物等としては

公営住宅や病院など

事業者への聞き取りによれば、EVの設置、間仕切壁の設置・変更、給排水・衛生設備の設置・変更などの改修工事の容易さが活用のしやすさに影響を与えている。

※学校等より、病院や住宅の方が活用しやすいとの意見も

国の補助事業は、改修の方が補助限度額が大きい。



15

既存公共建築物等の活用事例

サ高住「あんしん」奈井江町

- ・町民の定住や移住を増やしたい町の希望
- ・奈井江町立国保病院の稼働率の低い病床をサービス付き高齢者向け住宅に変更
- ・整備にあたり大規模な間取り変更不要
広い個室や共有設備が人気で満室



16

地方での供給促進に向けて

(3) 国の住宅関連補助事業制度の活用

○地域優良賃貸住宅

各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

高額になりがちなサ高住の家賃を低廉化

【要件(抜粋)】

- ・入居は収入分位80%(政令月収48万7千円)以下の世帯を対象
- ・市町村が行う家賃の減額に対する補助(家賃低廉化事業)は、収入分位40%(政令月収21万4千円)以下の世帯を対象とし、補助期間は高齢者世帯の場合、管理開始から40年以内とする。
- ・補助限度額は4万円



17

国の住宅関連補助事業制度の活用事例

帯広市：地域優良賃貸住宅制度の活用

- ・公営住宅の管理戸数を段階的に減らし、民間の力を活用して、子育て支援住宅およびサ高住を供給促進
- ・令和5年まで補助継続予定(その後は予算次第)

〈留意点〉
 ・事業者は一般的な不動産事業者となるため、サ高住のノウハウがない可能性もある。
 ・3件のうち1件については、年活保護受給者を対象としているため、家賃条件を扶助相当額に設定した。



18

事例

鷹栖町における行政と事業者との連携

「ぬくもりの家たかほ」(社会福祉法人 さつき会)

～二人三脚による高齢者福祉～

19

事例：鷹栖町における行政との連携①

1 役場の考えと事業者の計画がマッチング！

軽度（要支援～要介護2程度）の人の自立した生活への不安を耳にすることが増え、旭川市の有料老人ホーム等に転出している人がいることが明らかに。

町民にできる限り長く住み続けたい
元気な高齢者の入れる施設が足りない

町役場






- 運営：社会福祉法人 さつき会
- 不況対応で、180坪
- 1階に集居交流スペースを設置し、定期的に地域食堂やコミュニティサロンを開催。

20

事例：鷹栖町における行政との連携②

2 町有地を年間約32万円の賃料で賃貸、建設時にも、町からの補助

➡ 家賃を安くすることができた。



3 介護予防事業としてフィットネス施設を設置し、町から運営を受託

60歳以上の鷹栖町民であれば、誰でも利用できる公共の運動施設を併設
鷹栖町公認「あったかすリハビリ体操」で介護予防にも



21

最後に

地域でサービス付き高齢者向け住宅を供給するためには、**市町村と事業者の皆様の連携が重要。**

互いが求めることを共有し、よりよい事業が進められるよう、道も協力します。



22

図25. 普及資料（案）