

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 6 月 13 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25512006

研究課題名(和文) サービス付き高齢者向け住宅の都道府県等による独自登録基準の実態と課題

研究課題名(英文) Impacts of relaxation of the size standards implemented independently by each prefecture on building situations of Elderly housing with supportive services

研究代表者

三浦 研(MIURA, KEN)

大阪市立大学・生活科学研究科・教授

研究者番号：70311743

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,500,000円

研究成果の概要(和文)：サービス付き高齢者向け住宅約16万戸を分析して結果、供給が進んでいる都道府県では、狭い住戸の供給が進んだ結果であることが分かった。また、都道府県等が導入した独自の面積緩和基準が住戸へ及ぼす影響を調べた結果、面積緩和基準を導入すると、25㎡以上の広い住戸が約7%減少するほか、風呂や台所の設置率も減少すること、また、既存の建物を活用する場合に面積緩和基準を導入した東京都を分析して、家賃と共益費の低減効果を分析したところ、共益費には費用減少の効果は見られなかったが、家賃は、専有部面積が増えても新築型ほど増加せず、改修型における面積緩和の効果は、低廉な家賃の住戸の提供に効果があることが明らかになった。

研究成果の概要(英文)：Upon researching approximately 160,000 homes for the elderly nationwide, results have shown that in regions with a high supply of housing, the sizes of the living quarters supplied have primarily been small and cramped. When researching the effects gained by the relaxation of housing size standards implemented independently by each prefecture, it was found that in addition to a 7% decline in housing units larger than 25㎡, it also resulted in a decline in the installation rate of baths and kitchens. Meanwhile, when research was conducted on housing for the elderly in Tokyo - a city which enacted housing size standards - there were no noticeable effects which led to a reduction of common area maintenance charges. However, even when occupancy area sizes increased, the rents did not increase as high as they would have for newly built housing, which revealed that utilization of existing buildings did have an effect on the provision of housing at lower rental rates.

研究分野：建築計画

キーワード：サービス付き高齢者向け住宅 専有部面積 共有部面積 独自基準 ストック改修

### 1. 研究開始当初の背景

高齢化が急速に進む中で、平成 23 年に高齢者の居住の安定確保に関する法律が改正され、「サービス付き高齢者向け住宅」の制度が創設された。サービス付き高齢者向け住宅には、国が規模や設備、面積、サービスに関して一定の基準を設け、原則 25 m<sup>2</sup>以上/戸と定められているが、グループホームのような住まい方を想定して、共用部の居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が“十分な面積”を有する場合は、25 m<sup>2</sup>以下 18 m<sup>2</sup>以上/戸を認める、住戸面積の緩和規定を設けている(表 1)。しかし、この“十分な面積”が地域によって個別に定められるため、多くの都道府県・政令市・中核市では、25 m<sup>2</sup>/戸を下回る場合、1 戸あたりの共用部面積で 7 m<sup>2</sup>/戸を確保し、1 戸あたりの専有部と共用部の合計面積が 25 m<sup>2</sup>を確保するよう求めているが、独自の基準を新たに設ける都道府県・政令市・中核市もあり、面積緩和を中心とする独自基準の効果、課題が明確になっていない。創設されたばかりの制度であるため、計画手法が十分に確立されておらず、面積や家賃、入居ニーズの研究はあるが、独自基準に関する研究はなされていないが、10 年間で 60 万戸という高い供給目標が掲げられているため、独自基準の効果、課題を明らかにする必要がある。

表 1 サービス付き高齢者向け住宅の規模・設備基準

<ul style="list-style-type: none"> <li>各専用部分の床面積は、原則 25 m<sup>2</sup>以上 (ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が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には 18 m<sup>2</sup>以上)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること (ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備また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、収納設備または浴室を備えずとも可)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリー構造であること</li> </ul>

### 2. 研究の目的

サービス付き高齢者向け住宅によって高齢者のニーズに合った安心、快適に暮らせる住宅が提供できているのか、現状把握がなされておらず、サービス付き高齢者向け住宅の基準に関する実態調査は急務である。本研究は、1) サービス付き高齢者向け住宅に対する都道府県・政令市・中核市による独自の整備基準に関する行政資料の収集によって実態を把握し、その特徴を明確化すること、2) 独自基準を設けたことで、登録されているサービス付き高齢者向け住宅の建物にどのような影響が生じているのか、専有部面積、共有部面積、住戸内設備、家賃、提供サービス等の実態を把握し、都道府県・政令市・中核市による独自の整備基準の影響の実態を明らかにすること、3) 低所得者向けのサービス付き高齢者向け住宅の整備を念頭に、ストック改修型の場合に居室面積を緩和した東京都を対象として、ストック改修型サービス付き高齢者向け住宅の整備促進効果にくわえて、家賃抑制効果等の実態を明らかにすることを目的とする。

### 3. 研究の方法

研究目的 1) の都道府県・政令市・中核市による独自の整備基準に関する実態把握については、全国の行政のホームページ情報の閲覧にくわえて、ホームページに情報が掲載されていない場合は、電話によるインタビューを行い、109 の都道府県・政令市・中核市全てに対して実態の把握を行った。

研究目的 2) 独自基準を整備した結果、どの程度、その影響をサービス付き高齢者向け住宅の建物が受けているのか、専有部面積、共有部面積、住戸内設備等の実態把握については、国が登録情報を掲載しているホームページ「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」を対象として、の建物にどのような影響が生じているのか、約 15 万戸に及ぶ物件の専有部面積、共有部面積、住戸内設備、家賃、提供サービス等の情報を悉皆調査した。

研究目的 3) 低所得者向けのサービス付き高齢者向け住宅の整備を念頭に、ストック改修型の場合に居室面積を緩和した東京都を対象とした、ストック改修型サービス付き高齢者向け住宅の整備と家賃抑制効果等の実態については、各物件情報の閲覧から建物の竣工年次を把握する方法でストック改修型住戸の特定を行い、東京都の「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」から得られた専有部面積、共有部面積、住戸内設備、家賃、共益費等の情報を比較分析する方法で分析を進めた。

### 4. 研究成果

(1) 都道府県・政令市・中核市による独自の整備基準に関する実態把握

初年度に実施した全国 109 の都道府県・政令市・中核市全てに対する実態把握調査からは、以下の 3 点が把握された。

#### ① 都道府県・政令市・中核市の独自基準策定実態

独自基準を設けている自治体は、都道府県が 76.6% (36/47)、政令指定都市が 85% (17/20)、中核市が 76.2% (32/42) という結果となった。都道府県、政令指定都市、中核市すべてにおいてほぼ同程度の割合で基準策定が行われていた (2012 年 12 月現在)。

#### ② 独自基準の策定項目

a) 居室面積の緩和要件、b) 共同利用の台所、c) 浴室、d) 収納設備、e) パイプスペース、f) 共同利用部分、g) その他の基準、h) 壁芯算定 i) 居間・食堂、j) トイレ、k) 二人以上の居室面積の緩和要件の項目に分けて、独自基準の策定実態を調査した結果、「居室面積の緩和要件 (71%)」「台所 (55%)」「浴室 (54%)」「収納設備 (53%)」が主要な独自基準の策定項目であることが分かった (図 1: 2012 年 12 月現在)。

#### ③ 居室面積の緩和要件

国の定める「各専有部分の面積は、原則 25

㎡以上」の基準を踏襲して、18㎡とする面積緩和を認める要件として、戸あたりの共同利用面積を各戸に7㎡を求め、合計して25㎡以上と規定する行政が64(85.3%)と大多数を占める実態が把握された。

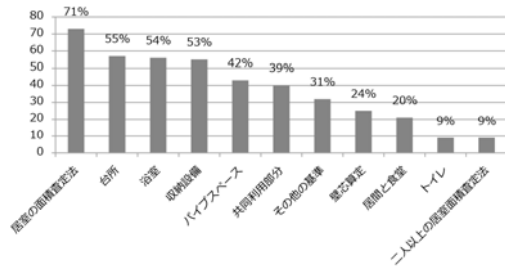


図1 独自の基準策定項目の実態

表2 面積緩和要件の独自基準の実態

各自治体	面積緩和要件(下線部の場所を利用する入居者1人当たりの面積条件)
兵庫県(※神戸市西宮市除く)	・専有部面積+共用部面積(居間・食堂・台所・浴室・脱衣室・収納設備)≥25㎡ ・上記を満たせない場合 居間+食堂≥0.9㎡
西宮市	・専有部面積+共用部面積(居間・食堂・台所・浴室・脱衣室・収納設備)≥25㎡ ・上記または、居間+食堂+台所≥3㎡
群馬県、徳島県	・居間+食堂≥2㎡
北海道(※函館市旭川市除く)	・居間+食堂+台所≥2㎡
函館市	・居間+食堂+台所+その他共用部(便所・洗面設備除く)≥2㎡
広島県	・居間+食堂≥3㎡
島根県	・居間+食堂+台所≥3㎡
三重県	・居間+食堂+台所+その他共用部(便所・浴室・脱衣室・収納設備除く)≥3㎡
愛媛県	・居間+食堂+台所+その他共用部(便所・浴室・収納設備除く)≥3㎡
鹿児島県	・居間+食堂+台所+その他共用部(便所・浴室・収納設備等除く)≥3㎡
長野県、大阪府奈良県、香川県佐賀県、長崎県	・独自基準なし (※大阪府は大阪市、堺市、東大阪市、豊中市、枚方市、高槻市、奈良県は奈良市、香川県は高松市、長崎県は長崎市をそれぞれ除く)
上記以外の自治体	・専有部面積+共用部面積≥25㎡

その一方で、上記の基準から外れ、7㎡を求めず、必要とする共用部面積を緩和する、独自の面積緩和要件を導入している行政も確認され、その実態を整理し、表2にまとめた(2013年3月現在)。

(2) 全国悉皆調査にみる都道府県・政令市・中核市による面積緩和要件の影響

研究次年度においては「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」を対象として、約15万戸に及ぶ物件の専有部面積、共用部面積、住戸内設備、家賃、提供サービス等の情報を悉皆調査し、以下の実態を把握にくわえて、都道府県・政令市・中核市による面積緩和が住戸面積等に及ぼす影響を、住戸を大きく3区分(A:専有部面積+共用部面積が25㎡未満の住戸, B:専有部面積+共用部面積が25㎡以上の住戸(全国的な基準), C:専有部面積のみで25㎡以上の住戸)に分けて統計的に分析し、以下の2点を明らかにした。

①地域性が住戸面積・設備に及ぼす影響

都道府県ごとに、どのような面積の住戸が供給されているのか、共用部を含む戸当たりの面積(狭い順に「専有部と共用部を合わせても25㎡未満(専有面積+共用部面積<25㎡)」、「専有部に共用部を足して25㎡以上(専有面積+共用部面積≥25㎡)」、「専有部のみで25㎡以上(専有面積≥25㎡)」)ごとの住戸数に65歳人口を重ねた(図2)。その結果、総住戸数が一番多い大阪府15,922戸、一番少ない佐賀県の448戸であり、供給住戸数と65歳以上人口にはp<0.01で相関関係(r=0.885)が認められ、65歳以上人口に応じて住宅が供給される実態が把握された。折れ線グラフで示した65歳人口に比べて供給数が相対的に多い道府県では、住戸面積の狭い、「専有部と共用部を合わせても25㎡未満」が多く供給さ

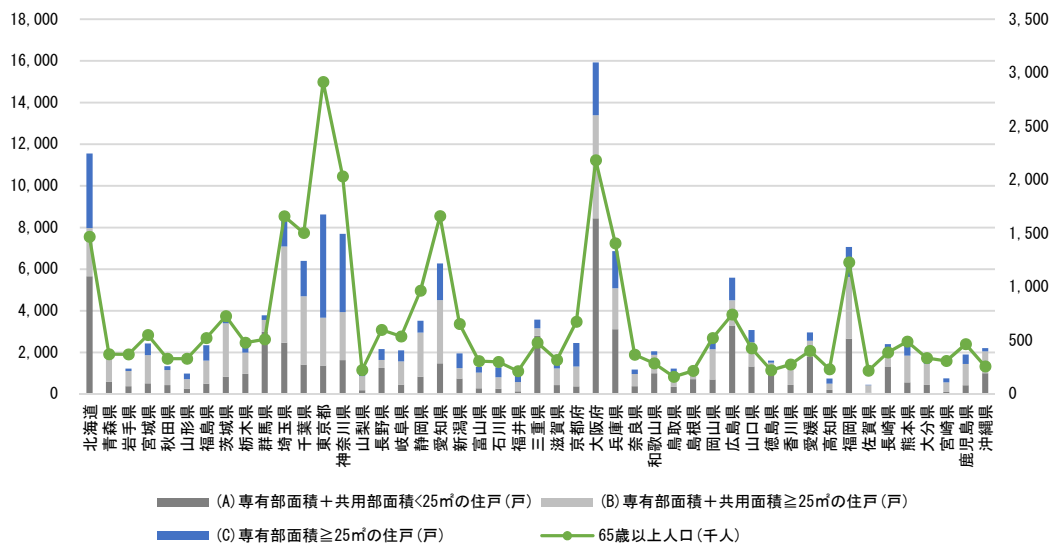


図2 都道府県ごとの住戸数(戸)と65歳以上人口(千人)(2014.11現在)

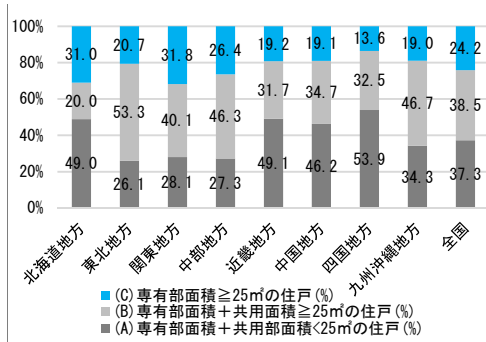


図3 地方圏域ごとの住戸面積

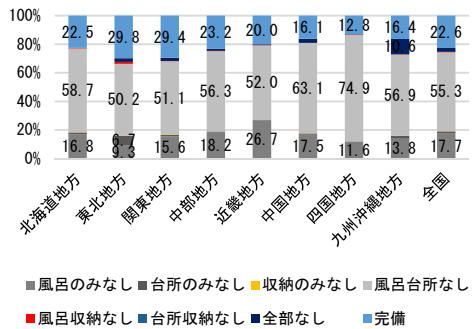


図4 地方圏域ごとの住戸内設備

れていた。逆に供給数が65歳人口に比べて少ないと見せる都県では、戸あたり面積の広い「専有部のみで25㎡以上」の住戸供給が相対的に多い。これらから、供給スピードの速い地域では狭小な住戸の供給が進んでいる実態が把握され、適正な住戸水準を誘導する独自基準の整備の必要性を確認した。

また、地方ごとに整備された住戸面積をみると、所得水準の高い関東地方では、相対的に「専有部のみで25㎡以上(専有面積≥25㎡)」の専有部面積の広い住戸の供給が多く、また、住戸内設備も充実している実態が把握されたことから、地域の高齢者の所得水準が供給住戸の水準に影響する実態が確認された。

### ② 独自の面積緩和要件が住戸面積に及ぼす影響

独自基準による影響を大きく受ける「専有部面積+共用部面積が25㎡未満」の住戸について、「専有部面積+共用部面積≥25㎡」という全国基準の行政と「専有部面積+共用部面積<25㎡」の行政(群馬県、徳島県、札幌市、

北海道、函館市、広島県、島根県、三重県、愛媛県、鹿児島県)の比較・分析を行った。分析には一元配置分散分析を用い、等分散性が仮定できなかったため、Games-Howellの方法で検定を行った。結果は、上記該当行政に対して全国基準が有意に大きい場合は△(p<0.05)、△△(p<0.01)、有意に小さい場合は▼(p<0.05)と▼▼(p<0.01)で示した(表3)。表3から分かるように、専有部面積では全国基準が西宮市、群馬県、島根県、北海道、愛媛県に対して有意に大きく、函館市、広島県に比べると有意に小さいという結果であった。共用部面積では独自基準施行から期間が経っていない鹿児島県を除くと、独自の面積緩和要件を定めた結果、共用部も実際に狭くなる実態が把握された。戸あたりの専有部と共用部の合計面積でも同じ結果が見られたことから、面積緩和要件は共用部面積の縮小として大きく現れる実態を把握した。

一方、家賃については基準の差よりも、地価の影響の方が大きいと考えられる結果となった。費用については同一地域で比較する必要性を把握した。

### (3) 低所得者向けのサービス付き高齢者向け住宅の整備に向けた東京都の面積緩和要件による家賃抑制等の効果

最終年度は、低廉な家賃の住宅提供を目指して、改修型のサービス付き高齢者向け住宅について、登録時の面積要件を18㎡から13.2㎡に緩和する独自の緩和要件を導入している東京都を対象として、全登録物件289件11,229戸(2015年11月現在)を悉皆調査し、面積緩和の独自基準の効果について検証し、以下の3点から、既存ストック改修型のサービス付き高齢者向け住宅における家賃抑制効果を確認した。

#### ① 専有部面積と共有部面積への影響

東京都における1戸あたりの専有部面積の平均値は、新築型の26.07㎡に対して改修型は25.23㎡と僅かに小さいが極端な差ではなかった(表4)。改修型住戸において、1戸あたりの専有部面積を18㎡から13.2㎡に大幅に緩和したが、必ずしも専有部面積が基準すれすれに抑えられた劣悪な住戸の増加につながる実態が把握された。また、中央値についても新築型、改修型の差はほとんどみられなかった(図5)。一方、1戸あたりの共用

表3 独自基準と全国基準の有意差の有無

面積緩和要件の共用部面積	専有部+共用部≥25㎡	専有部+共用部		共用部≥2㎡					共用部≥3㎡					
		部≥25㎡ 0.9㎡	部≥25㎡ 3㎡	兵庫県	西宮市	群馬県	徳島県	札幌市	北海道	函館市	広島県	島根県	三重県	愛媛県
専有部面積	全国基準		△△	△△	△△	△△	△△	△	▼▼	▼▼	△△	△△	△△	
共用部面積	全国基準	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	
合計面積	全国基準	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	△△	
家賃	全国基準	▼▼	▼▼	△△	△△	△△	△△	△△	△△	▼▼	△△	△△	△△	△△
共益費	全国基準	▼▼	▼▼	△△	△△	△△	△△	▼▼	▼▼	△△	△△	▼▼	△△	△△
合計金額	全国基準	▼▼	▼▼	△△	△△	△△	△△	▼▼	▼▼	△△	△△	△△	△△	△△

表 4 東京都の実態（平均値）

	住戸数 (戸)	専有部面積 (㎡)	共用部面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	家賃 (円)	共益費 (円)	家賃+共益費 (円)
新築型	9960	26.07	4.21	30.33	109,517	21,824	131,275
改修型	451	25.23	3.03	28.26	75,624	18,882	94,506
合計	10411	26.03	4.16	30.24	108,049	21,697	129,686

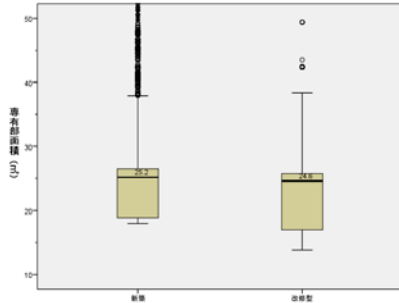


図 5 東京都における 1 戸あたりの専有部面積

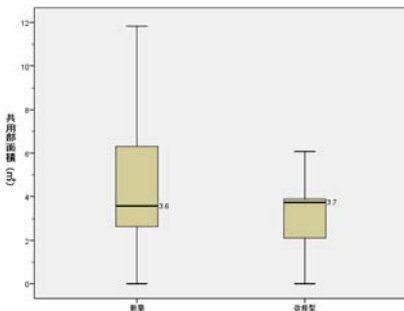


図 6 東京都における 1 戸あたりの共用部面積

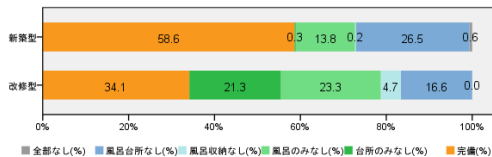


図 7 東京都における住戸設備の実態

部面積については、新築型 4.21 ㎡に対して改修型は 3.03 ㎡と専有部の差に比べると若干の違いが見られた (図 5)。

### ②住戸内設備への影響

新築型では、設備 (住戸内の風呂・台所) を完備する住戸が 6 割、台所と風呂を設置しない、主に要介護者を想定した住戸が新築型の 3 割弱と設備は、大きく分かれたのに対して、改修型では台所と風呂を設置しない、主に要介護者を想定した住戸は 2 割弱にとどまり、多様な設備形態がみられた (図 7)。改修型において住戸内に風呂、台所等を完備する割合が約 3 割に留まった要因は浴室の有無による結果であり、改修型の場合は浴室を住戸内に設置することが課題になる実態が明らかになった。

### ③家賃・共益費

共益費については、新築型・改修型のどち

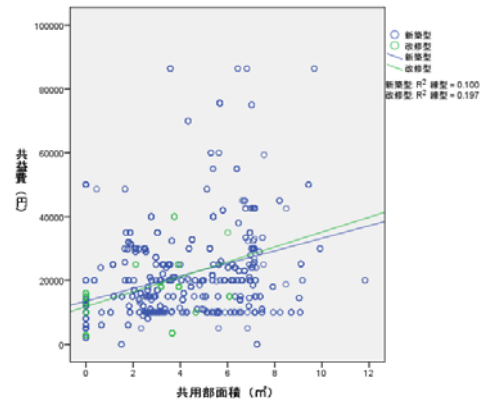


図 8 新築・改修別の東京都における共益費と共用部

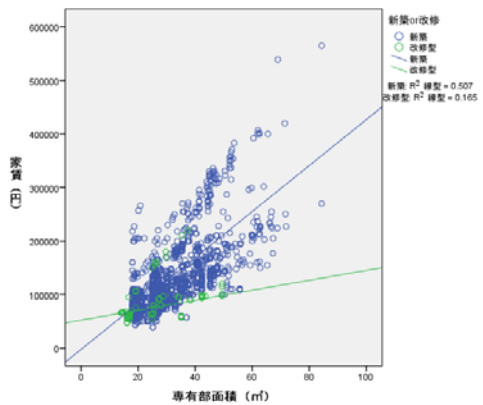


図 9 新築・改修別の家賃と専有部面積

らも共用部面積の増加に比例して高くなり、共益費については独自基準の効果は見られなかった (図 8)。

しかし、家賃については、新築型の平均 109,517 円に対して改修型では 75,624 円と 69.05%にとどまった。また、家賃と専有部面積の散布図から、新築型では専有部面積が大きくなるほど家賃も高くなるのに対し、改修型では専有部面積が増えても家賃は新築型ほど増加しておらず、改修型における面積緩和の効果は、低廉な家賃の住戸の提供に効果があることを確認した (図 9)。

※本研究では、サービス付き高齢者向け住宅の登録情報システムに 1 住戸あたりの共用部面積は記載されていないため、「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する共同利用設備」の合計床面積を想定利用戸数で割った数値を 1 住戸あたりの共用部面積としたが、想定利用戸数の特定が困難な場合は、全住戸数で居間、食堂、台所その他の居住の用に供する全共用部面積を割り、1 戸あたりの共用部面積とした。

### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計4件)

三浦 研・工藤千佳:サービス付き高齢者向け住宅の都道府県等による独自の面積緩和基準とその影響、『都市住宅学』(都市住宅学会), vol. 93, pp. 68-73, 2016. 4, 査読なし

三浦 研: サービス付き高齢者向け住宅の課題、『住宅』(日本住宅協会), vol. 64, No. 710, pp. 1-7, 2015. 3, 査読なし

三浦 研: 限りなく住まいに近づく高齢者の居住施設、『チルチンぴと 2013 年 11 月増刊コミュニティ建築』(風土社), pp. 118-123, 2013. 11, 査読なし

三浦 研: 「介護施設」と「住まい」の歩み寄りを促し高齢者が主体的に生きる場の創設を、『月刊シニアビジネスマーケット』(総合ユニコム), 第9巻 第1号, pp. 14-17, 2013. 1, 査読なし

〔学会発表〕(計8件)

三浦 研: 認知症になっても大丈夫な環境作り ～地域包括ケア時代の住まいとケアのあり方～, 朝日新聞厚生文化事業団(招待講演), 2015年10月17日, アサヒコムホール(大阪府大阪市)

三浦 研: 失敗しないサービス付き高齢者向け住宅の計画 -認知症対応と地域包括ケアの視点から-, グリーンリモデルフェア2015in大阪(招待講演), 2015年5月19日, インテックス大阪(大阪府大阪市)

三浦 研: 平成26年度高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業シンポジウム(招待講演) 基調講演「スマートウェルネス住宅等事業への期待」, 2015年3月18日, 大阪会館(大阪府大阪市)

三浦 研: 団地再生で介護が変わる -超高齢社会におけるストック戦略-, 第二回福祉住環境サミット(招待講演), 2015年3月28日, 大阪大学豊中キャンパス(大阪府豊中市)

三浦 研: ケア付き住宅のあるべき姿～理想的なサ高住・有老ホーム・特養～, 高齢者住宅セミナーin大阪(招待講演), 2014年11月5日, インテックス大阪(大阪府大阪市)

三浦 研: 平成25年度高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業シンポジウム(招待講演) 基調講演「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業の総括」, 2014年3月13日, 大阪会館(大阪府大阪市)

三浦 研: 地域包括ケアとサ付き住宅 次期介護保険制度改正を見据えた高齢者住宅の展望と課題, 平成25年度サービス付き高齢者向け住宅実務者講習会(招待講演), 2014年3月

10日, 連合会館(東京都千代田区)

三浦 研: 地域包括ケア時代の高齢者住宅、大阪ガス主催 公共住宅セミナー(招待講演), 2013年11月13日, グランフロント大阪(大阪府大阪市)

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

三浦 研 (MIURA KEN)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・准教授

研究者番号: 70311743

### (2) 研究分担者

佐藤 由美 (SATO YUMI)

奈良県立大学・地域創造学部・准教授

研究者番号: 70445047