

山形県高齢者居住安定確保計画

令和3（2021）年度～令和8（2026）年度

山 形 県

令和3（2021）年3月

令和8（2026）年3月 変更

目次

はじめに	1
第1章 計画の目的と位置づけ	
1 計画の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
第2章 高齢者の住まいの現状と課題	
1 高齢者の住まいの現状と課題	4
第3章 基本方針・目標	
1 基本方針	6
2 基本目標	6
3 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標	10
第4章 基本目標の実現に向けた主要な施策	
1 「目標1 健康に暮らすことができる良質な住まいの確保」に対する施策	12
2 「目標2 ライフスタイルやライフステージに応じて希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現」に対する施策	13
【参考資料】 高齢者の住まいの現状と課題 各種統計・推計データより	
1 山形県の人口と世帯数の推移等	18
2 山形県の住宅に関する状況	27
3 山形県民の高齢期における意識	29
4 サービス付き高齢者向け住宅の入居者の状況	31
5 県営住宅の管理状況	32

はじめに

山形県における住まいづくりの施策は、令和4(2022)年3月に策定された山形県住生活基本計画により、人口減少社会においても、地域の活力を維持し、すべての人が健康で安心して暮らせる居住環境を実現するため、9の基本目標を掲げ実施しております。

この計画は、日常生活や介護に不安を抱く高齢者が、特別養護老人ホームなどの介護施設への入所だけではなく、希望する住宅で生き生きと生活することができる環境を確保することを目的として、住宅施策と福祉施策が連携し、高齢者の住まいに係る施策を計画的に展開していくために必要な事項を定めるものです。

今後一層進展する高齢化のなか、本計画をもとに、県民、住宅事業者、関係団体及び市町村と協力・連携し、高齢者の住まいを確保するべく、住宅施策を推進してまいります。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的

全国的に高齢化が急速に進行する中で、「山形県の人口と世帯数（県みらい企画創造部）」によると、令和6（2024）年10月時点で、本県の65歳以上の高齢者数は359,978人、高齢化率は35.6%となっています。本県は既に全国有数の高齢県となっており、中でも高齢単身世帯・高齢夫婦世帯や特に配慮が必要と考えられる要介護・要支援の高齢者は、今後一層増加すると推測されています。〈統計データ P18～P24 参照〉

高齢期を安心して過ごすためには、生活の基盤となる高齢者に適した住まいの確保、介護サービス及び生活支援サービス等の充実が不可欠です。

本計画は、県施策方針の最上位計画である「第4次山形県総合発展計画」及びその「実施計画」に掲げる施策「誰もが居場所と役割を持って暮らす支え合いの地域づくりの推進」を推進するうえで、建物（ハード）とサービス（ソフト）を一体的にとらえて、「高齢者の住まい」の安定確保を実現する方策を示す計画として策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」という。）」及び「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」を根拠とし、県の基本計画である「第4次山形県総合発展計画（実施計画を含む）」、上位計画である「山形県住生活基本計画」、「やまがた長寿安心プラン[※]」と調和を図りつつ、高齢者の住まいに特化した計画として策定するものです。

また、高齢者住まい法第4条に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置づけを持つものです。〈P3 図 1-1 参照〉

※ 老人福祉法第20条の9に基づく第10次山形県老人保健福祉計画と、介護保険法第118条に基づく第9次山形県介護保険事業支援計画を一括として策定したもの

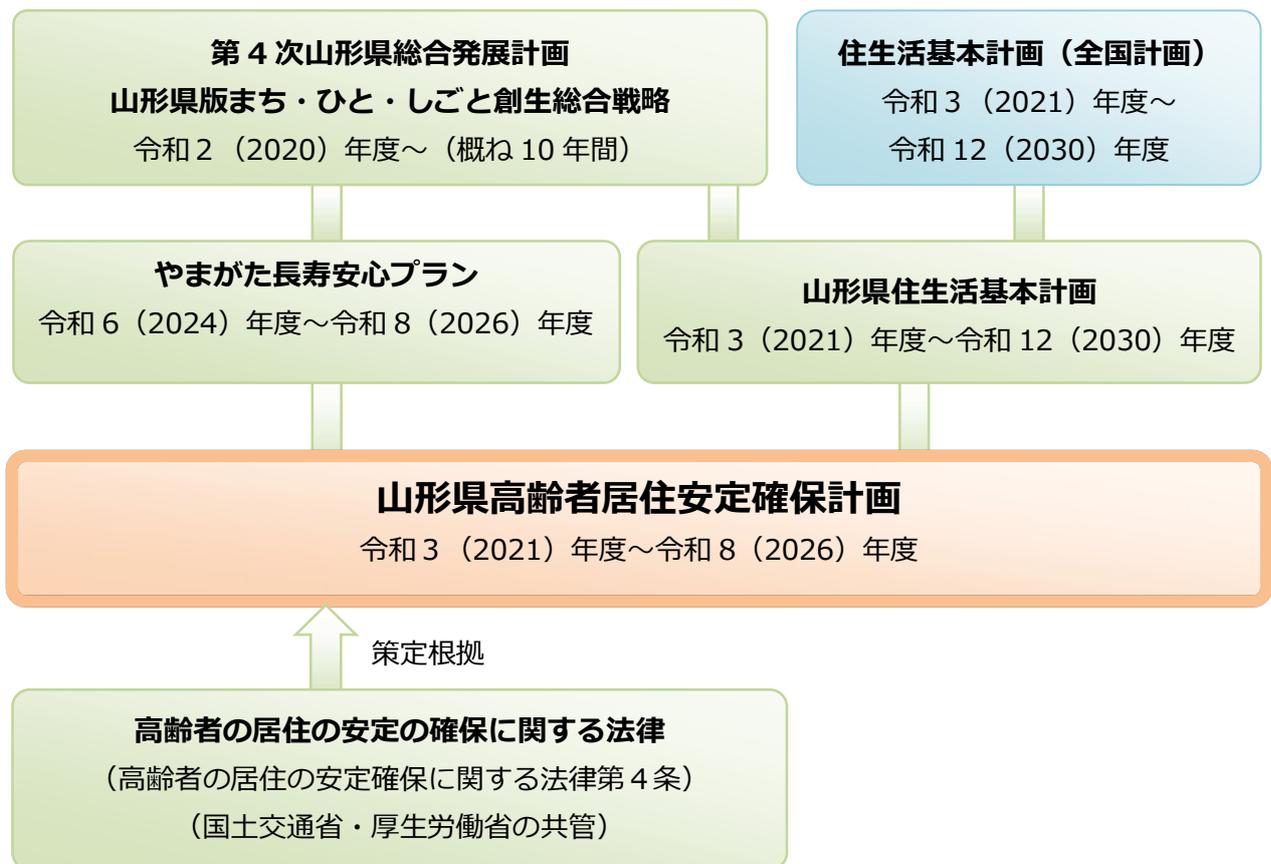


図 1-1 山形県高齢者居住安定確保計画の位置づけ

3 計画期間

「山形県住生活基本計画」の計画期間は令和 3(2021)年度から令和 12(2030)年度までの 10 年間、「やまがた長寿安心プラン」の計画期間は、令和 6(2024)年度から令和 8(2026)年度までの 3 年間です。

そこで、本計画の期間は、中期的な目標の設定が可能であり、かつ「山形県住生活基本計画」との計画期間を合わせるため、令和 3（2021）年度から令和 8（2026）年度までの 6 年間とし、必要がある場合は適宜見直しを行います。

第2章 高齢者の住まいの現状と課題

1 高齢者の住まいの現状と課題

(1) 高齢者の持ち家

【現 状】

- 総務省が令和2(2020)年に実施した「住宅・土地統計調査」の結果から県内の住宅(持ち家)の建築時期を見ると、建築後30年以上経過した住宅が全体の半数以上を占めており、各種設備の耐用期間や住宅取得者の高齢化を踏まえると高齢者住居としてのリフォームが必要であると想定されます。〈統計データP27参照〉
- 県では、「山形県住生活基本計画」を令和4(2022)年3月に策定し、「すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現」、「県民が安全に生活できる住まいの整備・確保」、「県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進」等を目標に、住宅の耐震化・バリアフリー化、高断熱化などの必要性の意識啓発、リフォーム工事への支援等の施策を推進しています。

【課 題】

- 現在の住宅で安全で安心して暮らし続けるための環境整備が必要です。
- 改修工事を行わないことで、持ち家の老朽化がより進行していきます。
- 持ち家の老朽化の進行と住宅の断熱性能が低いことで、肺炎等病気の助長や熱中症の発生の他、住宅内における温度差(ヒートショック)による入浴事故等の危険性が進行していきます。
- 四季を通じ快適で健康的に暮らせる「高気密・高断熱住宅(省エネ化)」への改修は、大がかりなことや、他のリフォーム項目(屋根・外壁改修や日々使用する水回り設備改修)が優先され、なかなか進まない状況です。
- 老朽化の進行に伴い、改修費用が高まり、改修が困難になる可能性があります。
- 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が見込まれる一方で、民間賃貸住宅市場では、家賃の不払いや居室内で亡くなること等に対する不安から、高齢者の入居に拒否感がある賃貸人が多数いる可能性が指摘されています。

(2) 高齢者の持ち家以外（サービス付き高齢者向け住宅[※]等）

【現 状】

- 高齢者の居住ニーズは多岐にわたります。〈統計データP29参照〉
- 現在暮らしている住宅について、年齢層が上がるにつれ、住宅が広すぎることや雪下ろしを負担に感じている割合が高くなっています。〈統計データP30参照〉
- 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は、要介護認定を受けなくても入居ができる高齢者の施設ですが、実際には、要介護認定を受けた高齢者が多く居住しており、多様な介護ニーズの受け皿となっています。〈統計データP31参照〉

【課 題】

- 高齢者の持ち家以外で、ライフスタイルやライフステージに応じ、希望する場所や住宅で暮らせる環境が必要です。
- 施設の量については、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等の介護保険施設と合わせた入居定員総数が過剰とならないよう、将来の需要推計に合わせたものとしていく必要があります。
- 居住環境の質については、引き続き適正に維持していく必要があります。

※ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の施行により、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が設けられました。登録基準の概要は、P8参照。登録基準に山形県が付加する登録基準は、P14～17参照。

第3章 基本方針・目標

1 基本方針

「山形県住生活基本計画」に掲げる基本方針及び「やまがた長寿安心プラン」に掲げる基本目標の達成をめざし、高齢者の居住の安定確保を図ります。

○山形県住生活基本計画に掲げる施策展開の基本方針

人口減少社会においても、地域の活力を維持し、「すべての人が健康で安心して暮らせる居住環境」を実現するため、現状と課題を踏まえつつ、本県の特性を最大限活用しながら重点的に取組む住宅施策の基本的な方針を次のとおりとします。

- ①省エネ・カーボンニュートラル強化 ②安全・安心対策
- ③若者・子育て支援 ④雪対策 ⑤空き家(予防)対策
- ⑥担い手育成・林工連携

○やまがた長寿安心プランに掲げる基本目標

団塊の世代がすべて後期高齢者となる2025(R7)年及び団塊ジュニア世代が高齢者となる2040(R22)年を見据え、地域包括ケアシステムをさらに深化・推進することで地域共生社会に寄与していくものとして次のとおり定めます。

「互いに支え合いながら、高齢者一人ひとりが自分らしくいきいきと安心して暮らせる山形県の実現」

2 基本目標

山形県住生活基本計画の「基本目標」及びやまがた長寿安心プランの「施策の柱」を踏まえ、本計画においては、高齢者の居住の安定確保のための基本目標を以下のとおり定めます。

目標 1	健康に暮らすことができる良質な住まいの確保
------	-----------------------

高齢者の持ち家について、本県においては、今後、更に高齢化が進むことや、持ち家率が高いという特性から、持ち家住宅のバリアフリー化、寒さ対

策・断熱化、克雪化など、高齢者に負担をかけないような改善を進め、健康に暮らすことができる住環境の整備を進めます。

目標2	ライフスタイルやライフステージに応じて希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現
-----	---

高齢者の持ち家以外について、高齢者が元気に暮らすことができ、介護もしやすい住環境のため、適正な居住環境やサービスの質を確保します。

これにより、需要推計による適切な現状の施設整備量を維持します

(参考)

○山形県住生活基本計画「基本目標」 居住者の視点に関する部分

- 1 県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進【省エネ・カーボンニュートラル】
- 2 県民が安全に生活できる住まいの整備・確保【防災・安全】
- 3 すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現【住宅セーフティネット】
- 4 次代を担う若者世代が安心して結婚・子育てもできる住生活の実現【若者・子育て】

○やまがた長寿安心プラン「施策の柱」 下線表示は本計画に関する部分

- 介護予防や認知症施策、在宅医療との連携を推進
 - 1 社会参加・生活支援・介護予防の推進
 - 2 認知症施策の推進
 - 3 在宅医療と介護の連携推進
- 介護サービスの充実とサービスを提供する基盤の強化
 - 4 介護サービス等の確保
 - 5 人材の確保と生産性向上
 - 6 介護保険施設等の危機管理体制の強化
 - 7 持続可能な介護保険制度の運営
- 高齢者が安心して暮らせるための地域共生社会の実現
 - 8 総合的な地域づくりの推進
 - 9 高齢者の生活を支える社会の実現

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則25m²以上
(ただし、居間、食堂、台所その他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は18m²以上)
- 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)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ●看護師 ●介護福祉士 ●社会福祉士 ●介護支援専門員
- 介護職員初任者研修課程修了者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

契約関係

- 書面により契約を締結します。
- 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸借方式の契約と利用権方式の契約がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領することができる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合は、
 - ・前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていなければなりません。
 - ・入居後3月以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、(契約解除までの日数×日割計算した家賃等)を除き、前払金を返還しなければなりません。
 - ・返還債務を負うことになる場合に備えて、前払金に対し、必要な保全措置が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。



※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けられる場合があります。

(出典：サービス付き高齢者向け住宅パンフレット(国土交通省・厚生労働省))

■ 施設基準比較表 ■

施設類型	サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホーム	
		【住宅型】	【介護付】
根拠規定	登録基準（必須） ※国土交通省・厚生労働省共同省令	山形県指導指針 (努力目標)	介護保険法・厚生労働省令・山形県条例・施行規則
専用床面積	(原則) 25㎡以上	13㎡以上	
設備	各専用部分に台所※、収納設備※、浴室※、水洗便所、洗面設備、を備える ※設備は共用部分に備えることで、各専用部分に備えるのと同程度の水準を確保できれば共用で代替可	左記設備は共用部分に設置で可	
	バリアフリー構造であること	要介護者用の浴室・便所・廊下はバリアフリー構造であること	
サービス	「安否確認」「生活相談」は必須。 その他の生活支援、医療・介護サービスの内容は住宅ごとに異なる。	「食事の提供」「介護」「家事」「健康管理」のいずれかを行うこととされ、その他のサービスの内容は、ホームごとに異なる。	
職員配置	職員が少なくとも日中（概ね9時～17時）は建物（近接した土地に存する建物を含む）に常駐	ホームごとに異なる 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置	厚生労働省令・山形県施行規則で規定 ex. 3人の要介護者に1人以上の介護・看護職員を配置
介護保険サービスの利用	住宅・ホームに併設された事業所や外部の事業所から「居宅介護サービス（ex.訪問介護・デイサービス等）」を利用できる。	「特定施設入居者生活介護」サービスを利用できる	
介護保険法上の被保険者取扱い	「有料老人ホームの4サービスのいずれかを提供するもの」は「住所地特例」適用	「住所地特例」適用	

3 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標

本県の令和8(2026)年度末までに供給が必要と考えられる高齢者の住まいの供給目標量を定めます。

なお、「やまがた長寿安心プラン」において設定された指標と同じことから、「やまがた長寿安心プラン」に変更・改定があった場合は、本目標量も同様に変更されます。

【有料老人ホーム】	実績		目標	
	R2 (2020)	R5 (2023)	R8 (2026)	
区分				
村山圏内	1,200人	1,101人	1,319人	
最上圏内	446人	446人	438人	
置賜圏内	898人	898人	908人	
庄内圏内	1,012人	1,049人	1,020人	
県全域	3,556人	3,494人	3,685人	

【サービス付き高齢者向け住宅】	整備実績		目標	
	R2 (2020)	R5 (2023)	R8 (2026)	
区分				
村山圏内	749戸	762戸	724戸	
最上圏内	96戸	96戸	63戸	
置賜圏内	121戸	121戸	121戸	
庄内圏内	494戸	494戸	495戸	
県全域	1,460戸	1,473戸	1,403戸	

【その他の高齢者向け住宅】	整備実績		目標	
	R2 (2020)	R5 (2023)	R8 (2026)	
区分				
高齢者向け優良賃貸住宅 ※法改正によりH23年度以降新規開設はできない	87戸	87戸	87戸	
シルバーハウジング	136戸	136戸	136戸	

有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅が多様な介護ニーズの受け皿となっている状況を踏まえ、2施設の供給目標値は、介護保険施設や老人福祉施設のように整備規制値とは取り扱わず、適切な需要予測等による計画性を持った施設整備が行われるよう開設事業者を指導していきます。

【参考】介護保険施設等の必要入所定員総数

施設の種類	R5 (2023)	R8 (2026)
介護老人福祉施設（地域密着型以外）	7,901人	7,892人
介護老人保健施設	4,140人	3,970人
介護療養型老人保健施設	69人	69人
その他の介護老人保健施設	4,071人	3,901人
介護医療院	193人	313人
地域密着型特定施設入居者生活介護	18人	18人
地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護	1,592人	1,641人
混合型特定施設入居者生活介護	1,275人	1,365人
養護老人ホーム	900人	900人
軽費老人ホーム	545人	545人
生活支援ハウス	83人	83人

〔出典：やまがた長寿安心プラン〕

第4章 基本目標の実現に向けた主要な施策

1 「目標1 健康に暮らすことができる良質な住まいの確保」に対する施策

(1) 住環境整備の促進

① 住宅の性能向上を目的としたリフォーム等への支援

- ・高齢者が現在住んでいる住宅のリフォーム工事への支援（補助）により、バリアフリー化、寒さ対策・断熱化（ヒートショック対策）、克雪化、減災・耐震化を引き続き促進します。

② 耐久性のある家づくりに対する支援

- ・新築住宅においては、やまぼっかの家（やまがた省エネ健康住宅）新築支援事業費補助金などの支援により、高気密・高断熱・高耐久で数世代にわたり使用できる住宅の普及を引き続き促進します。

③ 寒さ対策・断熱化（やまぼっかの家）の普及促進

- ・やまぼっかの家（やまがた省エネ健康住宅）の認証制度により、寒さ対策・断熱化の普及を引き続き促進します。

④ 公営住宅のバリアフリー化の推進

- ・公営住宅の住戸改善事業等において、住宅のバリアフリー化を引き続き推進します。

(2) 住宅確保が困難な世帯に対する支援

① 公営住宅入居選考の際の優遇措置

- ・公営住宅においては、特に居住の安定の確保を図る必要がある高齢者等の世帯を対象とした優先入居制度（当選確率優遇）等を継続します。

② 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、情報提供

- ・高齢者等が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、高齢者等の住まい探しの相談に応じる居住支援法人の指定や高齢者等の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）の登録を行い、インターネット等で広く情報提供していきます。また、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体で構成する「山形県居住支援協議会」において、高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等について情報提供や協議を行います。

【主要事業】

- 住宅（持ち家・借家）改修への支援事業
- やまぼっかの家（やまがた省エネ健康住宅）の認証制度

2 「目標2 ライフスタイルやライフステージに応じて希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現」に対する施策

住まい・サービスの質の確保を通じた施設量の維持

① 登録基準及びサービス（安否確認、生活相談）等の継続的な指導・監督

- ・「山形県有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づいて事業者には指導・助言を行い、良質な有料老人ホームの整備及び高齢者の福祉を重視した適正な管理運営の確保を引き続き図ります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の適正な居住環境やサービス（安否確認、生活相談）を確保するため、その管理状況について定期的に報告を求め、必要に応じて立入検査等による指導・監督を引き続き実施します。
- ・高齢者の安全、安心で快適な居住を確保するため、本県のサービス付き高齢者向け住宅登録基準を引き続き追加設定します。
- ・有料老人ホームの届出及びサービス付き高齢者向け住宅の登録時に、建設地の市町村担当課（住宅・福祉）の意見の聴取を求めることにより、過剰な介護サービスの基盤整備とならないようにします。

② 整備された施設量の維持

- ・「やまがた長寿安心プラン」により、将来の施設量を見込んでいます。将来推計では横ばいのため、整備された施設量を維持します。

③ 住み替え支援制度の構築

- ・ライフステージに応じた住み替えを推進するため、「山形県居住支援協議会」などにより住み替えに関する相談体制の整備を引き続き進めます。

【主要事業】

- サービス付き高齢者向け住宅登録制度

本県におけるサービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準(法定基準への付加)

山形県サービス付き高齢者向け住宅事業に係る登録基準

山形県において、サービス付き高齢者向け住宅事業を登録する場合は、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）第7条（登録の基準等）の規定による基準のほか、以下の基準を満たすものとする。

1 各居住部分の床面積の算定に係る基準

- (1) 壁芯で算定したものを基準とする。
- (2) パイプスペースについては、完全に各居住部分に組み込まれている場合や各居住部分から管理するもので小規模なもの（各居住部分につき床面積の合計が0.5㎡以下）は、居住部分の面積に含むことができる。ただし、共用部分から点検等を行うものについては、居住部分に含むことができない。
- (3) 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年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）第8条に定める各居住部分の床面積（25㎡）は、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上の居住を想定している場合は、次の計算式により求めた面積とする。

$$\text{床面積} = 10 \text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 10 \text{ m}^2$$

- (4) 規則第8条括弧書きに定める床面積（18㎡）は、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上の居住を想定している場合は、次の計算式により求めた面積とする。

$$\text{床面積} = \text{上記(3)の面積} - 7 \text{ m}^2$$

2 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分の床面積の基準を25㎡未満に緩和するときの「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する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」の基準（規則第8条）

- (1) 各居住部分の床面積を25㎡未満に緩和する場合には、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（以下「共同利用部分」という。）の面積の合計が、各居住部分の床面積と25㎡の差の合計以上であること。

なお、2人以上の居住を想定している場合は、上記1.(3)で求めた床面積により計算するものとする。

- (2) 共同利用部分とは、各居住部分と同じ建物内に存し、かつ、入居者専用施設として入居者が共同利用できる部分のうち、次に掲げる部分とする。

- ①居間
- ②食堂
- ③台所

④浴室（脱衣場を含む。）

⑤洗面所

⑥収納設備

⑦便所

⑧洗濯室

⑨その他知事が認めた部分

(3) 居間及び食堂は1箇所以上備えるものとし、居間及び食堂の床面積の合計は、居住部分の床面積が25㎡又は「上記1.(3)で求めた面積」未満の戸数の合計に3㎡を乗じて得た面積以上であり、かつ、食堂の床面積は、居住部分の床面積が25㎡又は「上記1.(3)で求めた面積」未満の戸数の合計に2㎡を乗じて得た面積以上であること。

(4) 共同利用部分が、各居住部分と異なる階にある場合は、各居住部分のある階から共同利用部分のある階まで移動できる高齢者に配慮したエレベーター（車いすで利用できるもの）を備えていること。

3 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分に台所、収納設備又は浴室を備えていない場合において、「共用部分に共同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、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」の基準（規則第9条）

(1) 台所

① 食事提供サービスを実施している場合は、各居住部分のある階ごとに、居住部分に台所を備えていない戸数5戸につき1箇所以上の調理設備（3口以上のコンロ（自動消火装置付き）又は電磁調理器、シンク及び調理台を備えたもの）を備えていること。

② 食事提供サービスを実施していない場合は、居住部分のある階ごとに、居住部分に台所を備えていない戸数と同数以上のコンロ（自動消火装置付き）又は電磁調理器並びにコンロ又は電磁調理器3口につき1つ以上のシンク及び調理台を備えていること。

③ 車いす利用者に配慮されたものとなり、不自由なく利用できること。

(2) 収納設備

居住部分のある階ごとに、施錠可能な個別の収納設備を、居住部分に収納設備を備えていない戸数と同数以上備えていること。

(3) 浴室

① 室内に浴室を備えていない居住部分がある場合は、当該居住部分がある階ごとに1箇所以上、入居者が共用する浴室を備えていること。

また、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに備える共用の浴室の

うち、少なくとも1箇所は下記②の浴室とすること。

- ② 入居者が共用する浴室のうち1人用の浴室（以下「個別浴室」という。）については、車椅子での入室や介助による入浴に配慮し、その面積は4.8 m²以上（脱衣場は含まない。以下同じ。）のものとする。
- ③ 個別浴室は、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに、居住部分に浴室を備えていない戸数5戸までは1箇所以上、10戸までは2箇所以上、11戸以上の場合には2に10戸ごとに1を加えた箇所数以上備えること。（11～20戸は合計3箇所以上、21～30戸は合計4箇所以上。）
- ④ 入居者が複数で同時に利用可能な浴室（以下「共同浴室」という。）については、カランを2以上備えたものとし、面積はカラン数×3.0 m²以上とすること。
- ⑤ 共同浴室を備える場合は、上記③に定める個別浴室の箇所数の要件を、共同浴室または個別浴室におけるカラン数の要件として読み替えることができるものとする。（この場合、個別浴室のカラン数は1とみなす。）

ただし、この場合にあっても、室内に浴室を備えていない居住部分がある階ごとに、居住部分に浴室を備えていない戸数5戸までは1箇所以上、10戸以上は2箇所以上の共用の浴室を備えることとし、そのうち少なくとも1箇所は上記②の浴室とすること。

【例】室内に浴室を備えていない居住部分が37戸で1階に12戸、2階に25戸の場合

1階：個別浴室1（4.8 m²）、共同浴室1（カラン数2）（6 m²）

2階：個別浴室1（4.8 m²）、共同浴室1（カラン数3）（9 m²）

4 その他の設備の基準

- (1) 入居者の状況把握及び生活相談サービスを提供するために職員が常駐するスペースを設ける場合は、玄関近くなど入居者の出入りが把握できる位置に設け、視認できる構造とすること。
- (2) 住宅の共用部分に加齢対応構造等である構造及び設備を有する場合、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）の「2 住宅の共用部分に係る基準」に規定がないもので、「1 住宅の専用部分に係る基準」に規定があるものについては、「1 住宅の専用部分に係る基準」を準用すること。

5 その他

- (1) ディサービス等外部の者が利用する介護関連施設等（以下「介護関連施設等」という。）を併設する場合、サービス付き高齢者向け住宅が入居者個人の住居であることに鑑み、入居者のプライバシーを確保するためサービス付き高齢者向け住宅と

介護関連施設等の玄関は別に設け、サービス付き高齢者向け住宅のみに出入りする入居者と介護関連施設等のみを利用する者の動線が重ならないようにすることが望ましい。

なお、サービス付き高齢者向け住宅の部分については本基準、介護関連施設等の部分については介護保険法（平成9年法律第123号）による各種サービスの指定の基準をそれぞれ満たすこと。

- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。

また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

- (3) 山形県みんなにやさしいまちづくり条例（平成11年10月12日山形県条例第32号）の規定を遵守すること。

附 則

- 1 本基準は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 本基準の施行の日までに、既にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けているものについては、本基準を適用しない。

ただし、本基準の施行後に増築や改築、大規模修繕が行われ、登録事項等の変更を行う場合は、本基準に基づいて審査するものとする。

附 則（平成27年4月1日改正に伴うもの）

- 1 本基準は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 本基準の施行の日までに、既にサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けているものについては、本基準を適用しない。

ただし、本基準の施行後に増築や改築、大規模修繕が行われ、登録事項等の変更を行う場合及び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）第5条第2項による更新登録の際は、本基準に基づいて審査するものとする。

【参考】独自基準制定経緯

平成24年9月より全国都道府県の独自基準制定状況や既存登録施設設備状況に基づき、策定しました。

なお、本基準の基本である、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の改正（平成27年4月1日施行）を受け、同日付けで、必須サービス提供者の常駐スペース規定（4(1)）を改正施行しています。

1. 山形県の人口と世帯数の推移等

(1) 人口の推移

県の令和2(2020)年現在の総人口は106万8千人(国勢調査)で、人口の推移をみると、平成2(1990)年以降減少傾向にあり、令和2(2020)年までの30年間で19万人の減少となっています。人口増減率は年々低下しており、人口の減少傾向が強まっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(令和5(2023)年推計)(以下、「社人研推計」という。)によると今後も人口減少が進むものと推計されています。

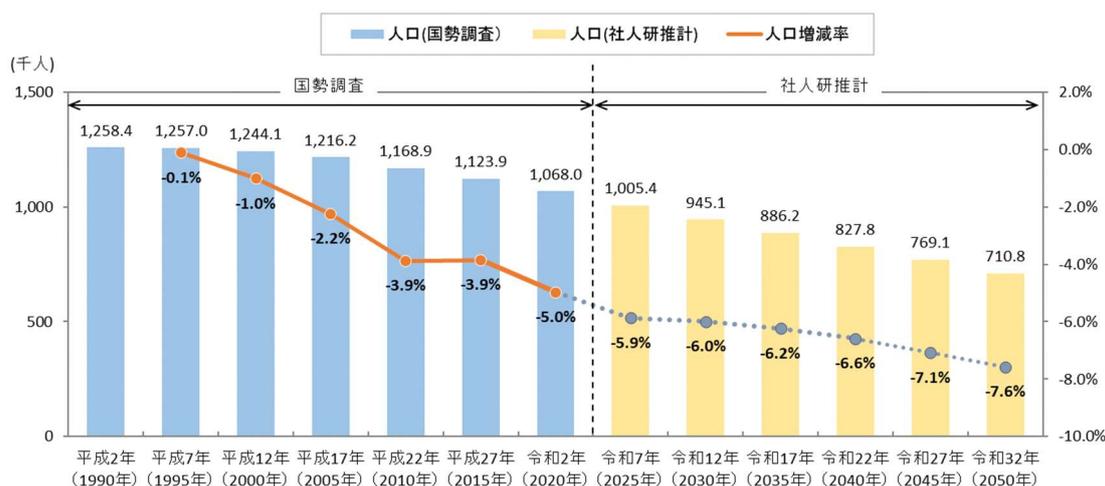


図 5-1 県の人口の推移

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

(2) 世帯の推移

県の令和2(2020)年現在の総世帯数は398,015世帯となっており、平成2(1990)年以降増加傾向が続いています。30年間で56,377世帯の増加となった世帯数に対し、1世帯当たりの世帯人員は減少傾向にあり、令和2(2020)年は2.68人となっています。全国と比較すると、1世帯当たりの世帯人員はいずれの年も上回っている状況です。

社人研推計によると世帯数は令和7(2025)年にピークを迎え、その後減少に転じ令和27(2045)年には35万世帯を下回るものと推計されます。

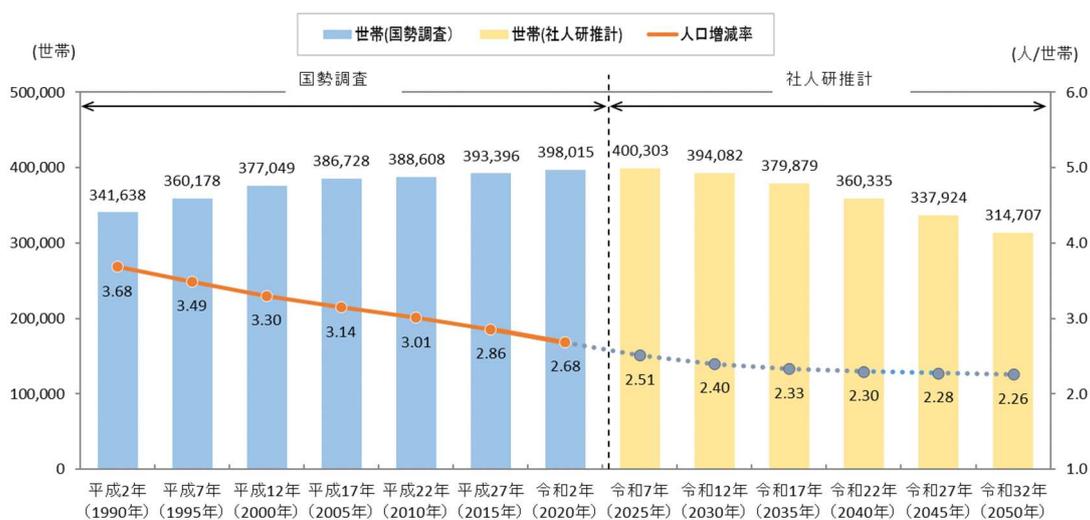


図 5-2 県の世帯と人員の推移

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

(3) 山形県の年齢構成

① 年齢区分別人口の推移

県の年齢別人口構成をみると、65歳以上の人口が増加傾向にあり、少子高齢化の傾向が進んでいます。

社人研推計によると、令和2(2020)年以降も少子高齢化が進行し、令和22(2040)年には、老年人口が占める割合が4割を超えるものと推計されています。

表 5-1 年齢3区分人口と年齢別割合の推移と比較

単位：千人

		総人口	年齢3区分			年齢別割合		
			年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
国勢調査	平成2年(1990年)	1,258.4	233.8	819.2	204.6	18.6%	65.1%	16.3%
	平成7年(1995年)	1,257.0	208.6	799.3	248.8	16.6%	63.6%	19.8%
	平成12年(2000年)	1,244.1	186.2	772.1	285.6	15.0%	62.1%	23.0%
	平成17年(2005年)	1,216.2	166.7	739.0	309.9	13.7%	60.8%	25.5%
	平成22年(2010年)	1,168.9	149.8	694.1	321.7	12.8%	59.6%	27.6%
	平成27年(2015年)	1,123.9	135.8	639.3	344.4	12.1%	57.1%	30.8%
社人研推計	令和2年(2020年)	1,068.0	120.3	586.6	361.2	11.3%	54.9%	33.8%
	令和7年(2025年)	1,005.4	103.0	540.4	362.0	10.2%	53.7%	36.0%
	令和12年(2030年)	945.1	88.0	502.1	355.0	9.3%	53.1%	37.6%
	令和17年(2035年)	886.2	77.7	464.3	344.1	8.8%	52.4%	38.8%
	令和22年(2040年)	827.8	72.2	417.0	338.6	8.7%	50.4%	40.9%
	令和27年(2045年)	769.1	66.8	372.6	329.7	8.7%	48.4%	42.9%
	令和32年(2050年)	710.8	60.4	335.7	314.8	8.5%	47.2%	44.3%

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

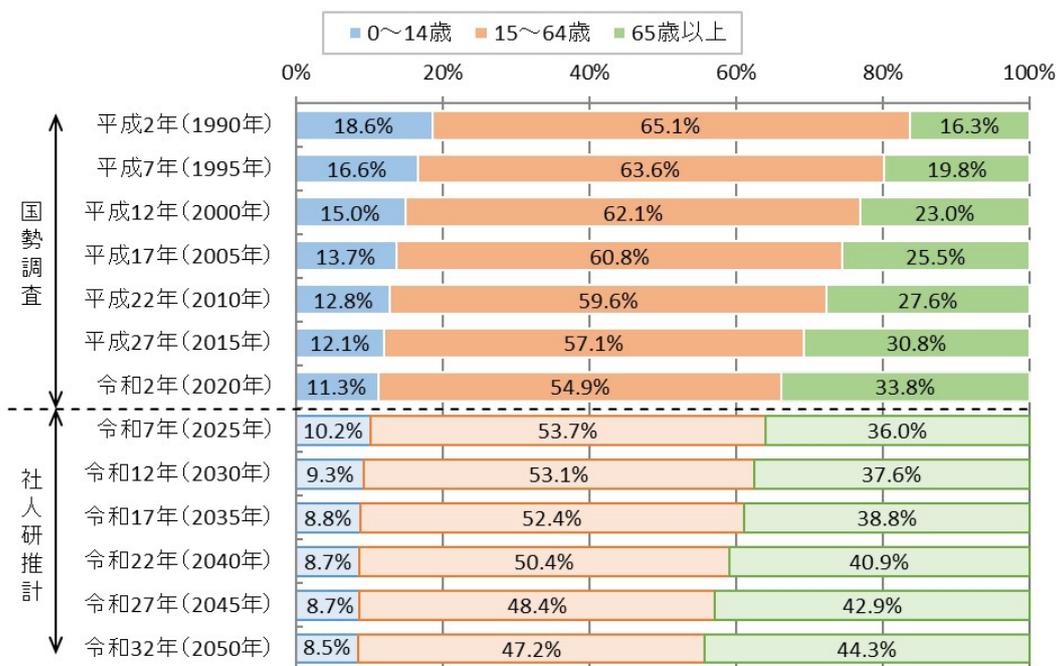


図 5-3 世帯人員別一般世帯数比の比較

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

② 高齢者・75歳以上の後期高齢者人口の推移

令和2(2020)年の国勢調査によると、高齢者・75歳以上の後期高齢者ともに増加傾向にあります。

社人研推計によると、高齢者数については、令和7(2025)年が最大となり、後期高齢者数については、令和17(2035)年が最大となるものと推計されています。

表 5-2 高齢者・後期高齢者人口の推移

単位：千人

		総人口	年齢区分		総人口に対する割合	
			高齢者		高齢者	
			65歳以上	うち75歳以上	65歳以上	うち75歳以上
国勢調査	平成7年(1995年)	1,257.0	248.8	96.1	19.8%	7.6%
	平成12年(2000年)	1,244.1	285.6	121.9	23.0%	9.8%
	平成17年(2005年)	1,216.2	309.9	156.3	25.5%	12.8%
	平成22年(2010年)	1,168.9	321.7	180.1	27.5%	15.4%
	平成27年(2015年)	1,123.9	344.4	189.4	30.6%	16.8%
	令和2年(2020年)	1,068.0	361.2	191.2	33.8%	17.9%
社人研推計	令和7年(2025年)	1,005.4	362.0	206.4	36.0%	20.5%
	令和12年(2030年)	945.1	355.0	218.7	37.6%	23.1%
	令和17年(2035年)	886.2	344.1	219.9	38.8%	24.8%
	令和22年(2040年)	827.8	338.6	213.7	40.9%	25.8%
	令和27年(2045年)	769.1	329.7	203.2	42.9%	26.4%
	令和32年(2050年)	710.8	314.8	199.5	44.3%	28.1%

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

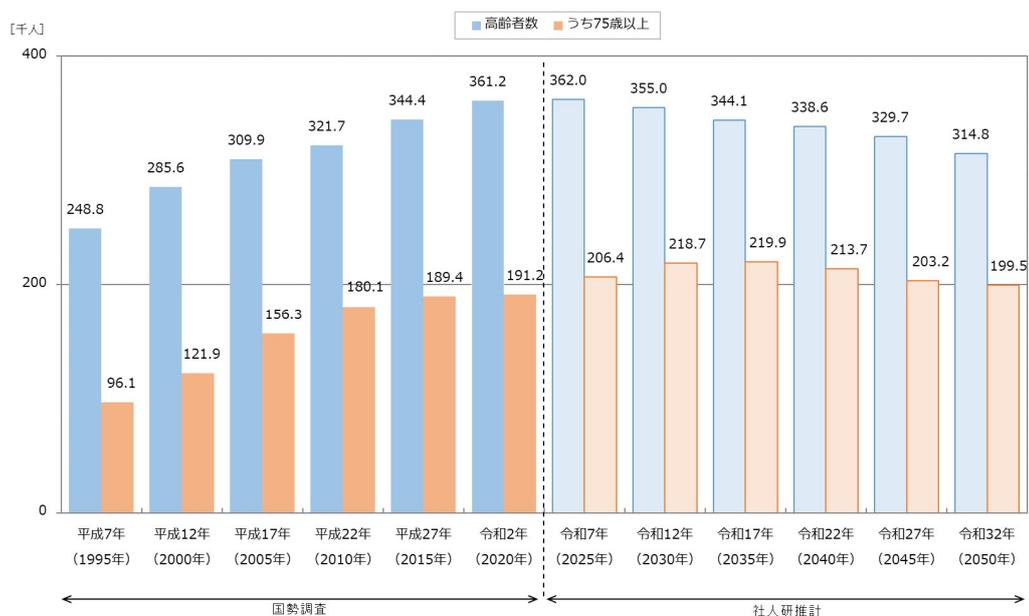


図 5-4 高齢者人口と後期高齢者人口の比較

〔出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計〕

③ 高齢単身世帯の推移

令和 2(2020)年の国勢調査によると、高齢単身世帯の総数は 43,451 世帯で、その内訳としては 70～74 歳が最も多く 10,084 世帯（23.2%）、次いで 65～69 歳の 9,797 世帯（22.5%）となっています。平成 2(1990)年から令和 2(2020) 年までの 30 年間で、高齢単身世帯数は約 4.1 倍となっています。

74 歳以下が占める割合は、平成 12(2000)年までは半数以上を占めていましたが、平成 17(2005)年以降は半数以下となっています。

社人研推計によると、令和 7(2025)年以降も一般世帯に対する比率は増加していくものと推計されています。

表 5-3 高齢単身世帯数の推移

単位：世帯

	国勢調査						社人研推計						
	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)	令和32年 (2050年)
一般世帯数	340,521	359,297	376,219	385,416	387,682	392,288	396,792	400,303	394,082	379,879	360,335	337,924	314,707
高齢単身世帯数	10,617	14,792	19,833	25,050	29,683	36,953	43,451	52,603	56,664	58,961	60,991	61,393	59,698
65～69歳	3,911	4,524	5,054	5,289	5,831	8,885	9,797	10,302	10,473	10,815	12,296	11,811	10,413
70～74歳	3,021	4,552	5,572	6,111	6,227	6,948	10,084	12,106	11,462	11,433	11,699	13,246	12,649
75～79歳	2,205	3,166	5,003	6,448	6,999	7,328	7,460	11,347	12,324	11,344	11,077	11,168	12,522
80～84歳	1,095	1,776	2,750	4,706	6,232	7,296	7,368	8,264	11,308	11,927	10,778	10,277	10,111
85歳以上	385	774	1,454	2,496	4,394	6,496	8,742	10,584	11,098	13,441	15,141	14,892	14,003

〔出典：令和 2（2020）年以前：国勢調査各年版、令和 7（2025）年以降：社人研推計〕

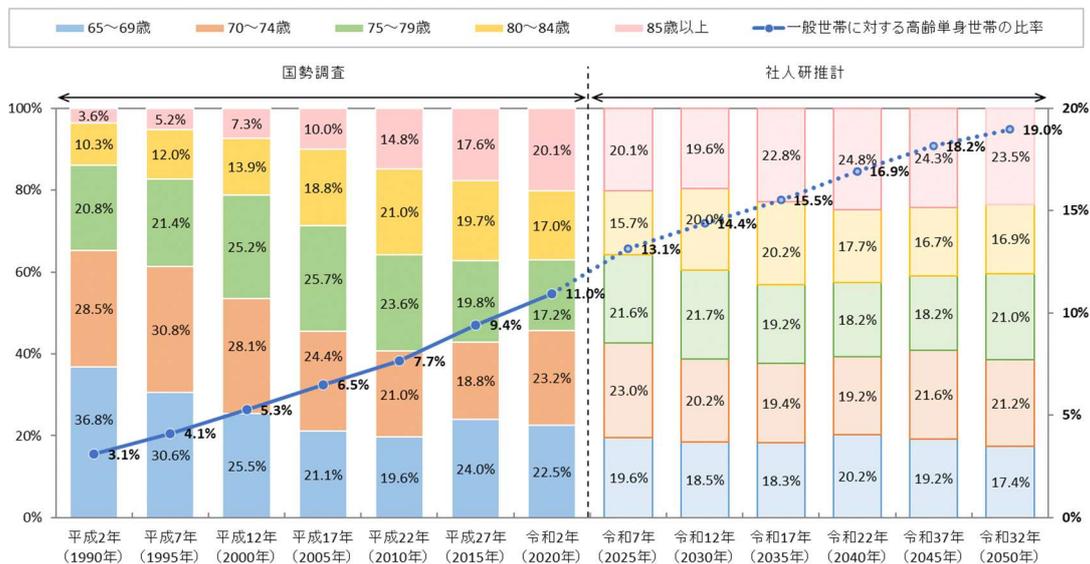


図 5-5 県の高齢単身世帯構成比の推移

〔出典：令和 2（2020）年以前：国勢調査各年版、令和 7（2025）年以降：社人研推計〕

④ 高齢夫婦世帯の推移

令和2(2020)年の国勢調査によると、高齢夫婦世帯数は47,584世帯で、平成2(1990)年の14,863世帯から約3.2倍となっています。

夫の年齢が70～74歳の世帯が最も多く、14,170世帯で29.8%を占めています。夫の年齢が75歳以上の世帯の割合は、46.6%と平成27(2015)年の46.3%に比べて若干増加しています。

夫の年齢が74歳以下の世帯は、平成12(2000)年までは約7割を占めていましたが、平成22(2010)年以降は約半数となっています。

全国と比較すると、一般世帯に対する高齢夫婦世帯の比率は同程度、高齢夫婦世帯全体に占める割合では75～79歳の割合が低くなっています。

表 5-4 高齢夫婦世帯数の推移（妻の年齢は60歳以上）

単位：世帯

	山形県						令和2年(2020年)			全国		
	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	実績	割合※	割合	実績	割合※	割合
一般世帯数	340,521	359,297	376,219	385,416	387,682	392,288	396,792	100.0%	-	55,704,949	100.0%	-
高齢夫婦世帯数	14,863	21,529	28,226	33,090	37,014	42,167	47,584	12.0%	100.0%	6,527,077	11.7%	100.0%
夫の年齢が65～69歳	6,286	9,105	10,062	9,632	9,547	11,721	11,219	2.8%	23.6%	1,378,143	2.5%	21.1%
70～74歳	4,450	6,494	9,456	10,522	10,551	10,934	14,170	3.6%	29.8%	1,913,997	3.4%	29.3%
75～79歳	2,762	3,610	5,379	7,872	9,195	9,410	10,199	2.6%	21.4%	1,521,430	2.7%	23.3%
80～84歳	1,079	1,766	2,321	3,659	5,515	6,622	7,304	1.8%	15.3%	1,035,729	1.9%	15.9%
85歳以上	286	554	1,008	1,405	2,206	3,480	4,692	1.2%	9.9%	677,778	1.2%	10.4%

〔出典：国勢調査各年版〕

※一般世帯数に対する割合

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

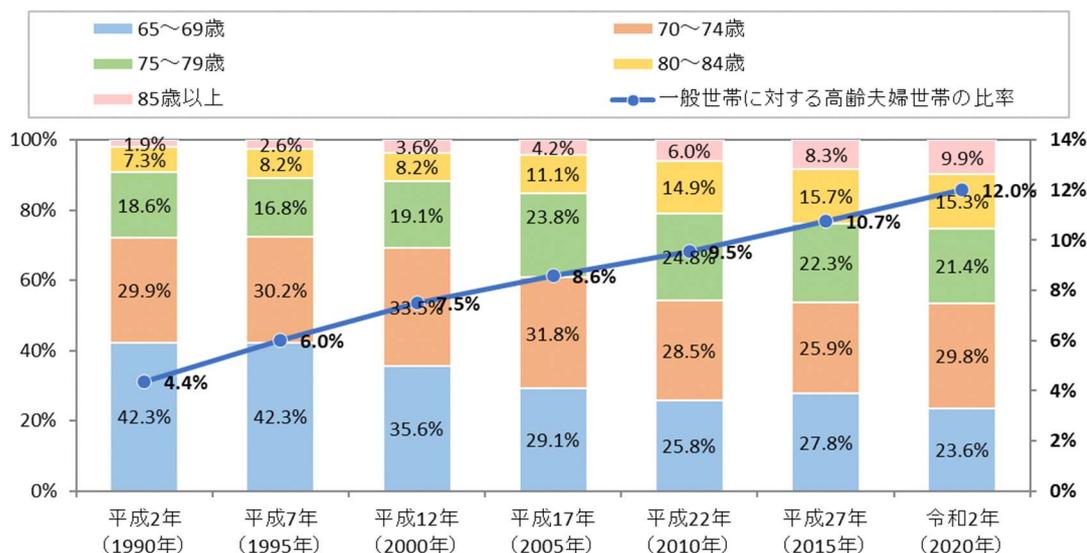


図 5-6 県の高齢夫婦世帯構成比の推移

〔出典：国勢調査各年版〕

⑤ 一般世帯に対する高齢単身及び高齢夫婦世帯の推移

令和 2(2020)年の国勢調査によると、一般世帯に占める高齢世帯・高齢夫婦世帯の割合は年々高くなり、平成 2(1990)年から令和 2(2020)年までの 30 年間で、約 3.1 倍となっています。

社人研推計によると、令和 7(2025)年以降も一般世帯に対する比率は増加していき、令和 32(2050)年では全体の 32.0%を占めると推計されています。

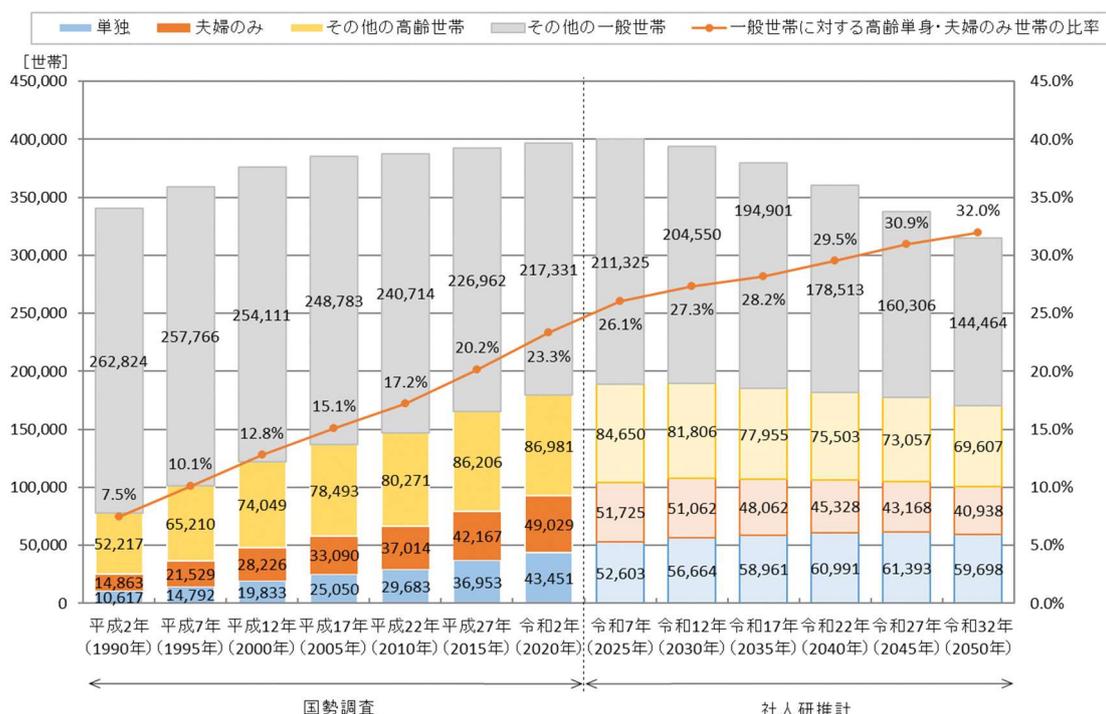


図 5-7 一般世帯に対する高齢単身及び高齢夫婦世帯の推移

〔出典：令和 2（2020）年以前：国勢調査各年版、令和 7（2025）年以降：社人研推計〕

(4) 国勢調査からみた山形県のすがた

[出典：令和2年国勢調査・山形県]

一般世帯とは、	ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者 ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住込みの雇人については、人数に関係なく雇 主の世帯に含めています。
	イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿 している単身者
	ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

① 単独世帯率（一般世帯数に対する）

(単位：%)

		上位5都道府県				
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
令和2年 (2020)	全国 38.1	東京都 50.3	大阪府 42.0	京都府 41.3	福岡県 40.8	北海道 40.5
平成27年 (2015)	全国 34.6	東京都 47.4	京都府 38.4	大阪府 37.6	福岡県 37.4	北海道 37.3
平成22年 (2010)	全国 32.4	東京都 45.9	大阪府 35.9	京都府 35.9	福岡県 35.0	北海道 34.9
平成17年 (2005)	全国 29.5	東京都 42.5	京都府 32.9	北海道 32.4	大阪府 32.1	高知県 31.8

下位5都道府県				
第43位	第44位	第45位	第46位	第47位
富山県 29.9	福井県 29.7	岐阜県 29.5	奈良県 29.3	山形県 28.5
福井県 26.6	富山県 26.3	岐阜県 25.9	奈良県 25.8	山形県 25.5
福井県 24.5	富山県 24.2	奈良県 23.7	岐阜県 23.6	山形県 23.2
福井県 22.3	富山県 21.8	山形県 21.8	岐阜県 21.4	奈良県 20.9

② 核家族率（一般世帯数に対する）

(単位：%)

		上位5都道府県				
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
令和2年 (2020)	全国 54.2	奈良県 62.7	和歌山県 59.4	埼玉県 59.1	滋賀県 58.1	宮崎県 57.9
平成27年 (2015)	全国 55.9	奈良県 64.1	埼玉県 61.5	和歌山県 60.4	兵庫県 59.4	宮崎県 59.4
平成22年 (2010)	全国 56.4	奈良県 64.1	埼玉県 62.2	兵庫県 60.6	沖縄県 60.6	和歌山県 60.2
平成17年 (2005)	全国 57.9	奈良県 64.9	埼玉県 64.4	兵庫県 62.7	千葉県 62.1	沖縄県 62.1

下位5都道府県				
第43位	第44位	第45位	第46位	第47位
福島県 52.0	宮城県 51.6	岩手県 51.4	山形県 51.0	東京都 45.7
宮城県 51.7	福島県 51.6	岩手県 61.4	山形県 49.9	東京都 47.9
秋田県 52.1	島根県 51.6	岩手県 51.2	東京都 48.4	山形県 48.3
秋田県 51.3	岩手県 51.3	島根県 51.3	東京都 51.0	山形県 46.8

③ 3世代同居率（一般世帯数に対する）

(単位：%)

		上位5都道府県				
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
令和2年 (2020)	全国 4.2	山形県 13.9	福井県 11.5	新潟県 10.5	秋田県 10.3	富山県 10.1
平成27年 (2015)	全国 5.7	山形県 17.8	福井県 15.0	新潟県 13.8	秋田県 13.4	富山県 13.2
平成22年 (2010)	全国 7.1	山形県 21.5	福井県 17.6	秋田県 16.4	新潟県 16.4	富山県 16.1
平成17年 (2005)	全国 8.6	山形県 24.9	福井県 20.2	秋田県 19.3	新潟県 19.3	富山県 19.0

下位5都道府県				
第43位	第44位	第45位	第46位	第47位
北海道 2.4	大阪府 2.1	鹿児島県 1.9	神奈川県 1.8	東京都 1.3
北海道 3.2	神奈川県 3.0	大阪府 2.9	鹿児島県 2.6	東京都 1.8
北海道 3.9	神奈川県 3.7	大阪府 3.6	鹿児島県 3.2	東京都 2.3
北海道 4.9	神奈川県 4.7	大阪府 4.5	鹿児島県 3.7	東京都 3.1

※（総務省統計局の集計は、平成12年から開始）平成12年調査から全国1位を継続中、令和2年調査で4回連続

④ 65歳以上の高齢者がいる世帯の割合（一般世帯数に対する）

（単位：％）

		上位5都道府県					下位5都道府県				
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位	第43位	第44位	第45位	第46位	第47位
令和2年 (2020)	全国 40.7	秋田県 57.5	山形県 55.2	島根県 51.8	岩手県 51.5	青森県 51.5	大阪府 38.0	愛知県 37.0	神奈川県 35.6	沖縄県 34.7	東京都 29.5
平成27年 (2015)	全国 40.7	秋田県 55.8	山形県 54.7	島根県 52.1	岩手県 51.5	富山県 50.8	埼玉県 38.6	愛知県 37.3	神奈川県 35.6	沖縄県 32.8	東京都 30.9
平成22年 (2010)	全国 37.3	秋田県 53.1	山形県 52.9	島根県 50.5	岩手県 48.1	富山県 47.8	埼玉県 34.3	愛知県 33.9	神奈川県 31.6	沖縄県 30.6	東京都 28.8
平成17年 (2005)	全国 35.1	山形県 51.7	秋田県 51.2	島根県 49.7	新潟県 46.2	岩手県 46.1	愛知県 31.1	埼玉県 30.0	沖縄県 29.8	神奈川県 28.4	東京都 28.1

※（総務省統計局の集計は、昭和55年から開始）平成2年調査から平成17年調査まで4回連続全国1位

⑤ 高齢単独世帯の割合（一般世帯数に対する）

（単位：％）

		上位5都道府県					下位5都道府県					
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位	第43位	第44位	第45位	第46位	第47位	
令和2年 (2020)	全国 12.1	高知県 17.8	鹿児島県 16.4	和歌山県 16.4	山口県 15.8	愛媛県 15.1	山形県 37位 11.0	茨城県 10.6	埼玉県 10.5	愛知県 10.0	宮城県 9.9	滋賀県 9.4
平成27年 (2015)	全国 11.1	高知県 16.5	鹿児島県 15.3	和歌山県 15.0	山口県 14.5	愛媛県 13.8	山形県 40位 9.4	愛知県 9.2	栃木県 9.2	宮城県 9.1	茨城県 8.9	滋賀県 8.3
平成22年 (2010)	全国 9.2	鹿児島県 14.1	高知県 13.9	和歌山県 12.8	山口県 12.6	愛媛県 11.8	山形県 39位 7.7	埼玉県 7.2	栃木県 7.1	宮城県 7.0	茨城県 6.9	滋賀県 6.6
平成17年 (2005)	全国 7.9	鹿児島県 13.4	高知県 12.7	和歌山県 11.2	山口県 11.2	宮崎県 10.6	山形県 37位 6.5	栃木県 5.9	宮城県 5.9	茨城県 5.5	埼玉県 5.5	滋賀県 5.4
平成12年 (2000)	全国 6.5	鹿児島県 12.4	高知県 11.2	山口県 9.7	和歌山県 9.5	長崎県 9.2	山形県 36位 5.3	宮城県 4.5	千葉県 4.5	滋賀県 4.5	茨城県 4.3	埼玉県 3.9

⑥ 高齢夫婦のみ世帯の割合（一般世帯数に対する）

（単位：％）

		上位5都道府県					下位5都道府県					
		第1位	第2位	第3位	第4位	第5位	第43位	第44位	第45位	第46位	第47位	
令和2年 (2020)	全国 11.7	奈良県 15.9	山口県 15.6	和歌山県 15.1	鹿児島県 14.9	宮崎県 14.8	山形県 34位 12.0	神奈川県 10.9	愛知県 10.9	宮城県 10.5	沖縄県 8.2	東京都 7.8
平成27年 (2015)	全国 11.4	山口県 15.1	奈良県 15.0	和歌山県 14.5	宮崎県 14.1	鹿児島県 14.0	山形県 41位 10.7	栃木県 10.6	福島県 10.6	宮城県 9.6	東京都 8.1	沖縄県 7.3
平成22年 (2010)	全国 10.1	山口県 13.7	和歌山県 13.2	鹿児島県 13.1	奈良県 12.7	宮崎県 12.7	山形県 39位 9.5	福島県 9.4	栃木県 8.8	宮城県 8.6	東京都 7.6	沖縄県 6.5
平成17年 (2005)	全国 9.1	鹿児島県 13.1	山口県 12.7	宮崎県 12.2	和歌山県 12.2	愛媛県 11.9	山形県 35位 8.6	埼玉県 8.0	宮城県 7.6	東京都 7.5	栃木県 7.5	沖縄県 6.1
平成12年 (2000)	全国 7.8	鹿児島県 12.7	山口県 11.4	宮崎県 11.1	愛媛県 11.0	高知県 11.0	山形県 34位 7.5	千葉県 6.4	茨城県 6.4	栃木県 6.3	埼玉県 5.9	沖縄県 5.4

※ 高齢夫婦とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦

2. 山形県の住宅に関する状況

(1) 現存する住宅の建築の時期

県内の住宅（持ち家）の建築時期を見ると、以下のような視点で問題を抱えている住宅が想定されます。

- ・ 建築後 30 年以上経過した住宅が全体の半数以上を占めており、各種設備の耐用期間や住宅取得者の高齢化を踏まえると、高齢者住居としてのリフォームが必要であると想定されます。
- ・ 建築基準法による耐震基準が強化される以前（昭和 56(1981)年 5 月以前）に着工された住宅がまだ多くを占め、構造の安全性の面で不安な住宅が残っていると想定されます。

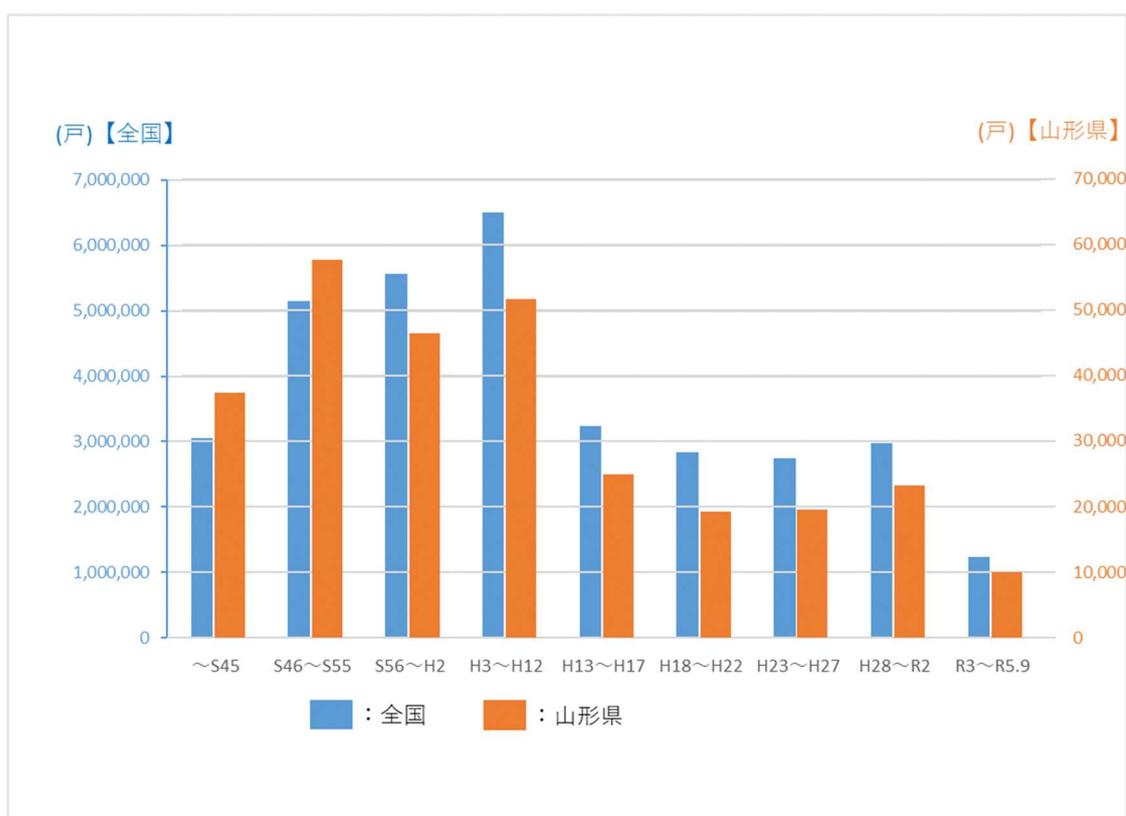


図 5-8 県内に現存する持ち家の建築時期

〔出典：令和 5（2023）年：住宅・土地統計調査〕

(2) 高齢世帯の住まい

令和 2(2020)年の国勢調査によると、世帯主の年齢が 65 歳以上の住宅に住む一般世帯 179,055 世帯のうち、持ち家は 165,360 世帯 (92.4%)、借家は 13,695 世帯 (7.6%) となっています。

所有者関係別の推移をみると、平成 12(2000)年以降は借家等の割合が増加を続けています。

全国と比較すると、山形県の持ち家率は大きく上回っています。

表 5-5 一般世帯数（世帯主の年齢 65 歳以上）の所有関係別の推移

単位：世帯

	山形県							全国
	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和2年 (2020年)
住宅に住む一般世帯数	77,562	101,395	121,915	136,307	146,716	164,927	179,055	20,211,039
持ち家	72,962	95,797	114,942	127,980	136,765	152,612	165,360	16,448,917
借家等総数	4,600	5,598	6,973	8,327	9,951	12,315	13,695	3,422,439
公営の借家 ※1	824	1,150	1,555	1,904	2,269	2,829	3,406	1,056,345
民営の借家	3,281	3,907	4,784	5,834	7,061	8,879	9,478	2,162,831
給与住宅 ※2	298	337	343	333	251	214	257	52,630
間借り ※3	197	204	291	256	370	393	554	150,633

〔出典：国勢調査各年版〕

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上、又は給与の一部として居住する住宅

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる住宅



図 5-9 一般世帯（世帯主の年齢 65 歳以上）構成比の所有関係別の推移

〔出典：国勢調査各年版〕

3. 山形県民の高齢期における意識

(1) 介護を受けたい場所

『あなたが、介護（寝たきりになって食事や排便に介助が必要となったときなど）を受けたい場所は、どこですか。』

※設問は択一式。選択肢建物類型の定義説明はない。

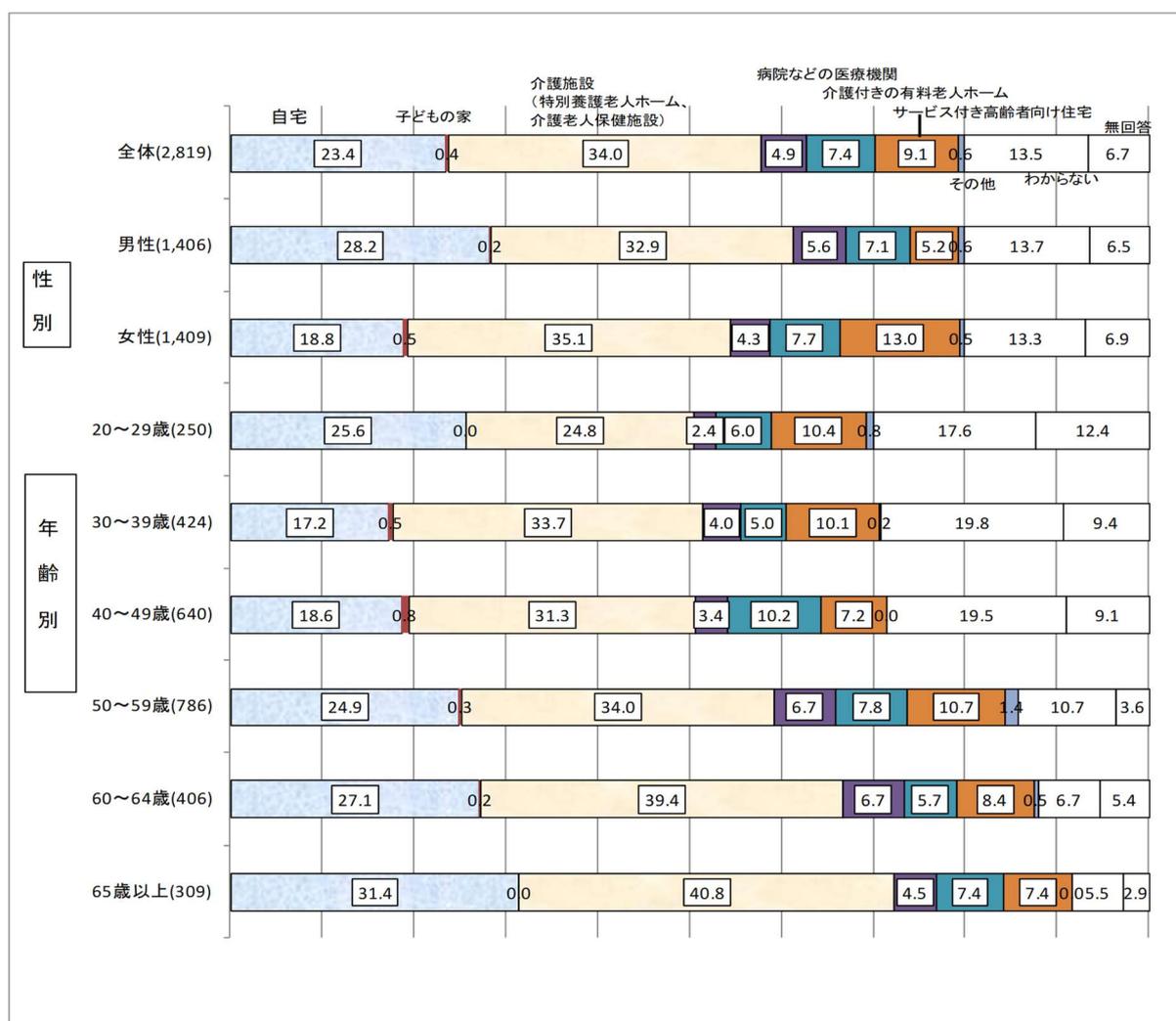


図5-10 性別・年齢別の介護を受けたい場所

〔出典：平成25（2013）年度県政アンケート調査（山形県）〕

- ・介護を受けることが現実味を帯びる高年齢層になるほど、「介護施設」、「自宅」での介護を希望する者の割合が高く、65歳以上の層の回答が他の年齢層に比べ最も高い。

<補足> 軽度要介護者（要介護2以下）までの利用を前提としたサービス付き高齢者向け住宅が「寝たきり」期の介護需要に適切し得るかは疑問のあるところ。

(2) 現在暮らしている住宅で満足できない点

『現在、あなたが暮らしている住宅について満足できない点を教えてください。』

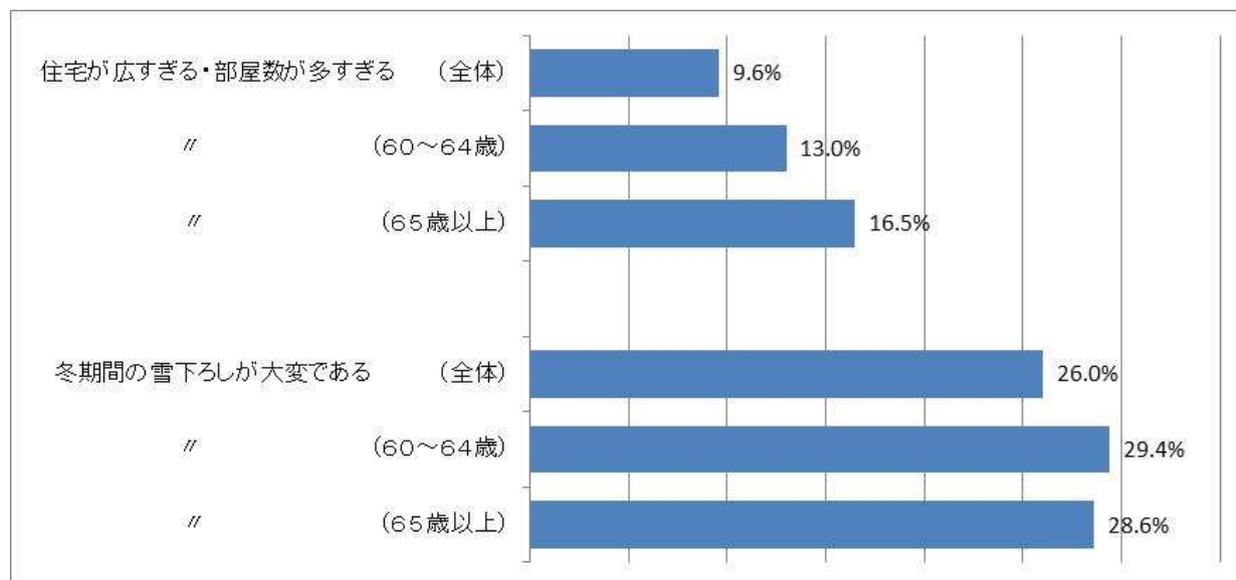


図5-11 高齢世帯の住宅で満足できない点

〔出典：平成25（2013）年度県政アンケート調査（山形県）〕

- ・ 子供世代が独立した後の高齢世帯で、「住宅が広すぎる・部屋数が多すぎる」の割合が高くなっている。
- ・ 高齢世帯ほど雪下ろしの負担を不満に感じている割合が高くなっている。

4. サービス付き高齢者向け住宅の入居者の状況

サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち、要介護1～5の認定を受けている方が76.8%、要支援1～2の認定を受けている方が12.1%となっています。自立の方が約1割と少なく、要介護3以上の方が約3割を占めています。全国と比較しても同じような状況であり、全国的な傾向となっています。

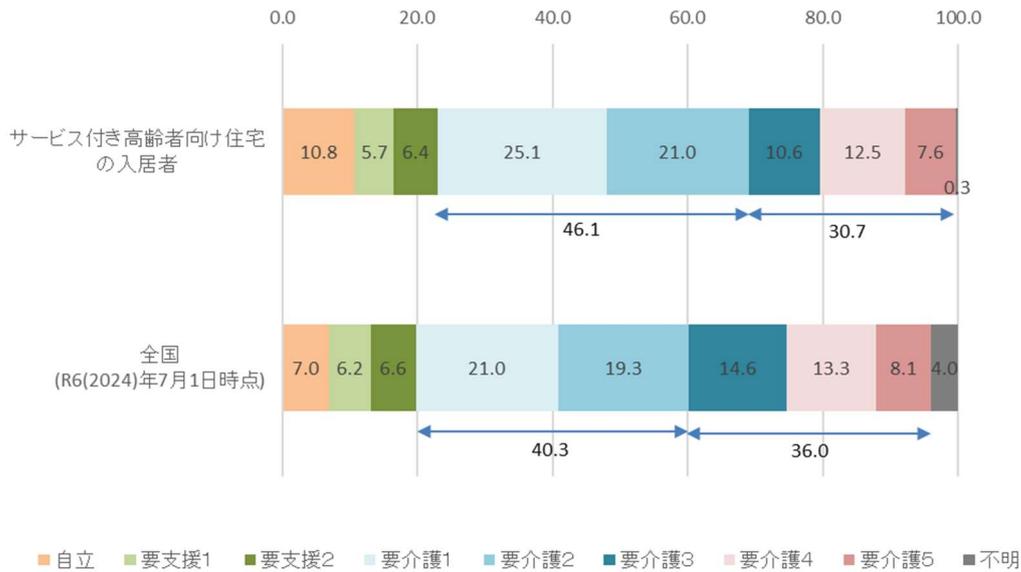


図5-12 サービス付き高齢者向け住宅における要介護別の入居割合

〔出典：令和6年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（PwCコンサルティング合同会社）、山形県建築住宅課調査〕

5. 県営住宅の管理状況

令和7(2025)3月末の県営住宅の管理状況は次のとおりとなっています。

(1) 管理戸数 3,275 戸

(2) 入居戸数 2,737 戸

(3) 入居名義人の年齢分布

入居名義人による区分であって、世帯構成（入居名義人世帯の同居高齢者の有無等）詳細は不明であるが、少なくとも入居戸数の52%を60歳以上の入居者が利用している。

表 5-6 入居名義人の年齢分布

(単位：戸)

29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
43 (1.6%)	182 (6.6%)	539 (19.7%)	541 (19.8%)	537 (19.6%)	895 (32.7%)

〔出典：山形県〕

山形県高齢者居住安定確保計画

発行： 令和8（2026）年3月

編集： 山形県県土整備部建築住宅課