大津市におの浜 高齢者住宅市場調査及び事業可能性に関する考察

2021年7月

株式会社シティコミュニティサービス

目　次

1　はじめに　調査目的

2　地域分析①　地域人口推移分析

3　地域分析②　エリア圏分析

4　地域分析③　世帯数分析

5　地域介護資源および医療介護予測分析

6　要介護認定者および給付費による分析

7　1－6　まとめ

8　大津市内サービス付き高齢者向け住宅・介護付老人ホーム
市場調査

9　大津市内におけるサービス付き高齢者向け住宅・介護付老人
ホームの状況 まとめ

(参考）第8期大津市高齢者福祉計画・介護保険事業計画における施設整備計画

10　事業者ヒアリング
ー既出店事業者－
①　株式会社ジェイ・エス・ビー
②　トラストガーデン株式会社
ー要介護・自立混合型高齢者施設展開事業者ー
③ [redacted]
④ [redacted]
⑤ [redacted]
⑥ [redacted]
ー近隣医療法人ー
⑦ [redacted]
ー拡大展開事業者ー
⑧ [redacted]
ーテナントサブリース・リーシングー
⑨ [redacted]

11　事業者ヒアリングまとめ

12　ファミリーマンションとの複合開発による考察

13　当該地における商品計画案

14　その他事業展開についての提案

15　当該地におけるシニア事業展開　結論

16　今後の調査及び検討について

１．はじめに　【調査目的】

本調査は、大津市におの浜・西武百貨店跡地で計画中のマンション事業において、敷地の一部(約1,880㎡）を高齢者住宅での活用を前提にその可能性を調査するものである。

まず、対象地域の人口動態、高齢化率、世帯数及び医療・介護資源と需要予測等から高齢者施設の市場性を検証する。

次に大津市内で、民間企業(一部医療法人）が運営する有料老人ホーム、サ高住等の一覧表を作成し、現状の具体的な商品状況を把握する。

さらに可能性のあると思われる運営事業者へヒアリングを実施し、開設、運営方針と当該地での出店意向を確認する。

ヒアリング先は、下記の点を前提に選定した。
①大規模分譲マンションとの一体開発であり、建物は中高層となること
②現在、大津市では特定枠がないため、介護付き老人ホーム（特定施設）での開設は困難であること。(特定枠については後述）
③容積消化も重要な点であるため、住戸数だけでなく他の関連する用途での活用を検討すること。
④入居者については、ミドルクラス以上の入居者を想定すること。

当該地域の既出店事業者だけでなく、新規出店が検討できそうな事業者（混合型または自立高齢者を得意とする事業者）を前提に選定した。

なお、高齢者住宅に付随することが多いクリニック、デイサービス等の誘致についても事業者へのヒアリングを行った。

以上、ヒアリング結果を踏まえ当該地における高齢者住宅の事業可能性の考察を行い、商品企画案を提案する。
加えて、その他の事業展開の方法についてもコメントする。
最後に追記として、今後の必要な調査項目について提言する。

2．【地域分析①】

将来の推計人口（国勢調査による実績値）

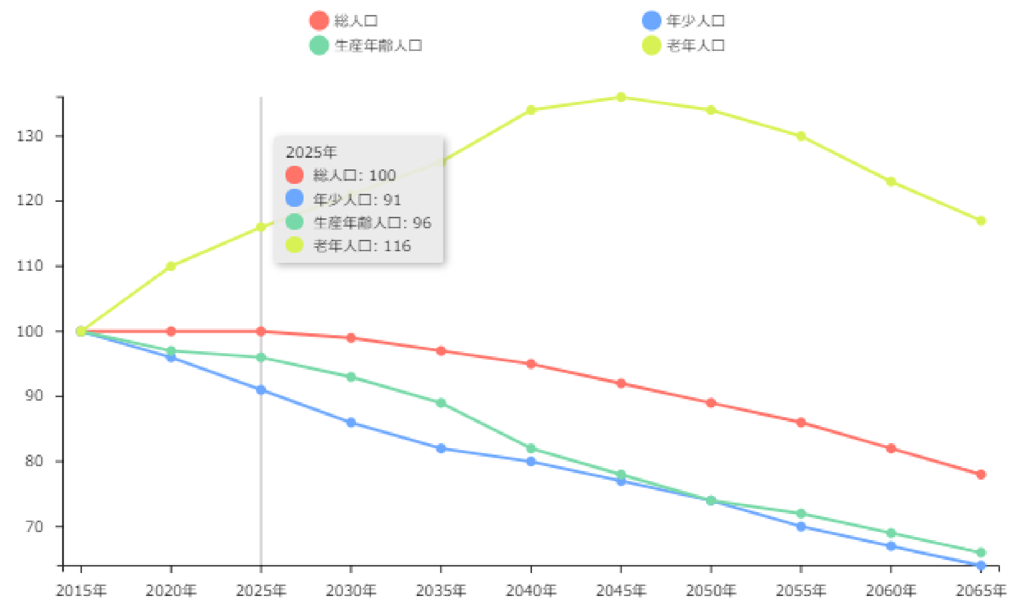
滋賀県　　大津市

男女計	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	**342,254**	**340,565**	**336,649**	**330,647**	**322,675**
0～14歳	45,914	43,489	41,271	39,397	38,277
15～64歳	203,783	199,889	193,665	185,046	171,609
65歳以上（老齢人口）	**92,557**	**97,187**	**101,713**	**106,204**	**112,789**
※65～74歳	46,047	39,805	39,970	43,446	48,697
※75歳以上	46,510	57,382	61,743	62,758	64,092
男	41,097	42,905	44,752	46,544	49,619
女	51,460	54,282	56,961	59,660	63,170
年齢別割合（0～14歳：%）	13.4	12.8	12.3	11.9	11.9
年齢別割合（15～64歳：%）	59.5	58.7	57.5	56.0	53.2
年齢別割合（65歳以上：%）	**27.0**	**28.5**	**30.2**	**32.1**	**35.0**
※年齢別割合（65～74歳：%）	13.5	11.7	11.9	13.1	15.1
※年齢別割合（75歳以上：%）	13.6	16.8	18.3	19.0	19.9
総人口指数（2015年＝100）	**100.4**	**99.9**	**98.7**	**97.0**	**94.6**

大津市の総人口は約342千。今後、なだらかに減少し、2040年には約2万人（約５%）減の322千人と予想されている。逆に老齢人口は増加して92千人が112千人（約22%増）となり、総人口の35%を占める。特に75歳以上（後期高齢者）人口は現在の46千人から4割近く増加する。（老齢人口のピークは2045年。滋賀県全域も同様の傾向）
なお、京都市の高齢者人口は約411千人。高齢化率は28.2%。最も高齢化率が高いのは東山区33.5%、最も低いのは下京区の22.9%。隣接する山科区は31.4%（総人口約134千人）と既に3割を超している。

年齢3区分別人口推移

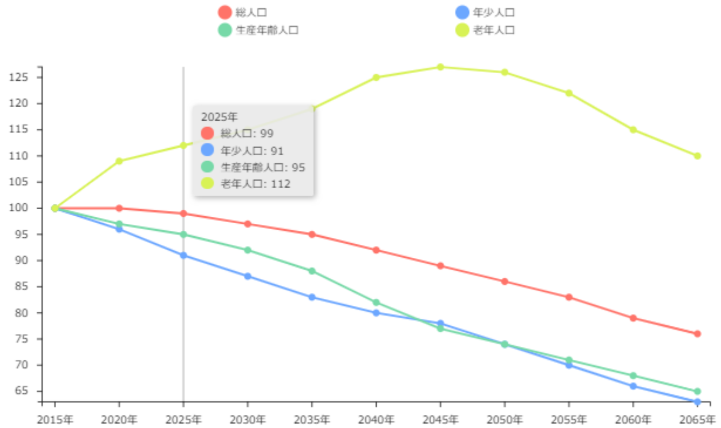
滋賀県大津市



【出典】
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」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成
【注記】
2015年の人口を100とし、各年の人口を指数化している。

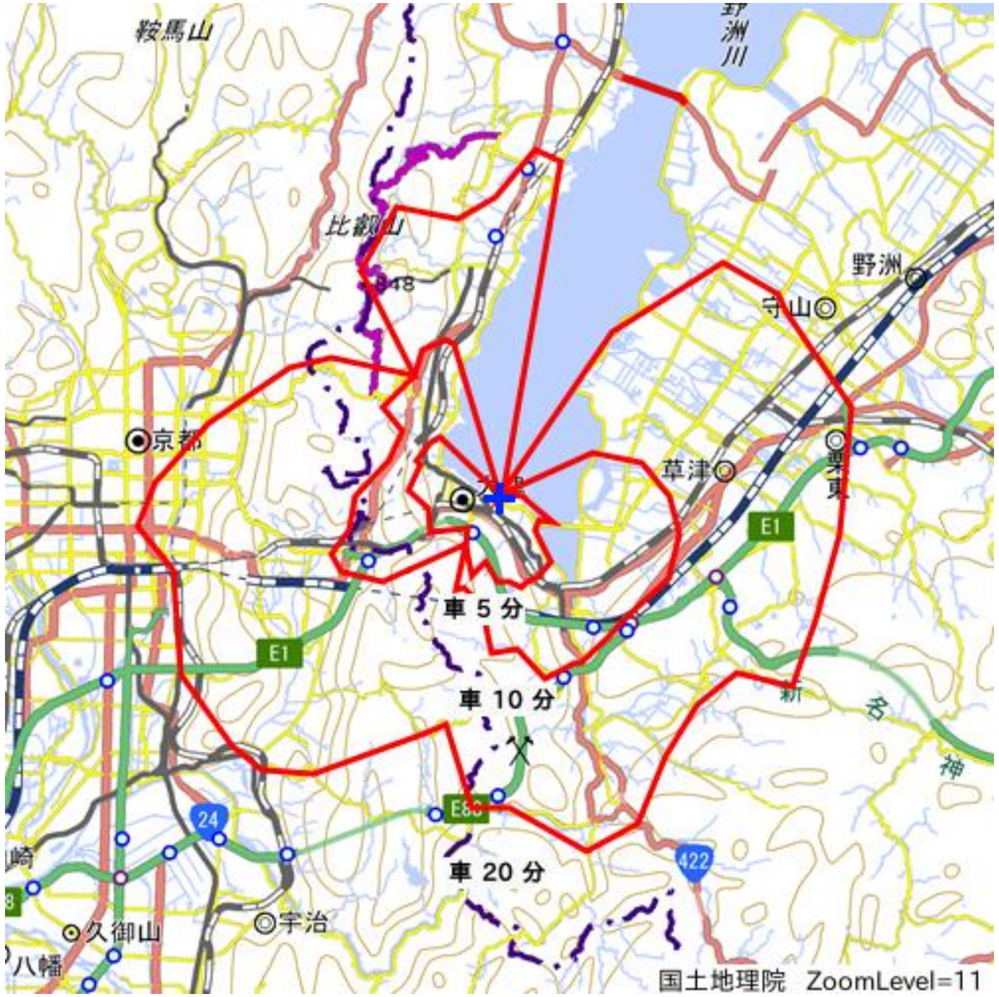
滋賀県

滋賀県の推移
（比較）



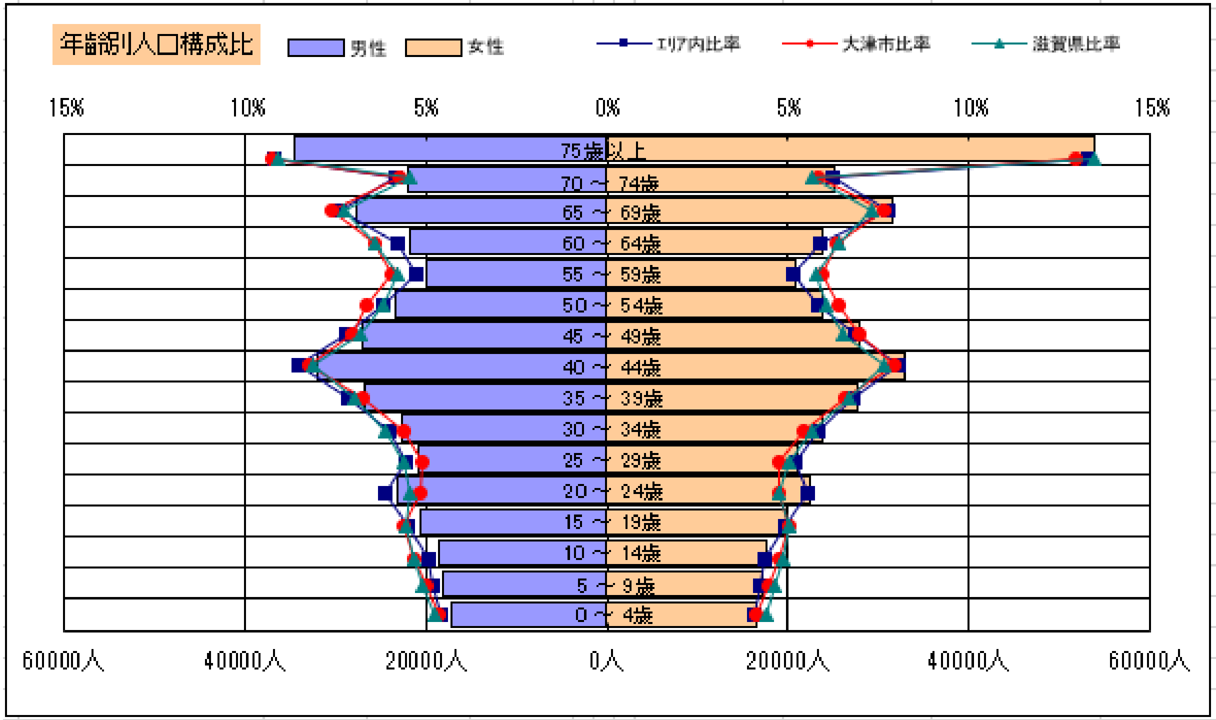
3.【地域分析②】

物件所在地を中心に車で5分・10分・20分圏で分析



行政単位でない商圏を検証。基本的には車利用で20分圏内の市場を目安と想定した。3次エリア（車で20分）総人口は約797千人。老年人口は約195千人、後期高齢者人口約88千人といずれも大津市全域の人口の約2.3倍。年齢別人口構成比でエリア内、大津市内、滋賀県内との差は、あまりない。北に琵琶湖を控えているもののメインのターゲットである京都東部エリアの人口集積が厚い。

調査地点　滋賀県大津市におの浜２丁目　ｴﾘｱ範囲　1次：車5分　2次：車10分　3次：車20分



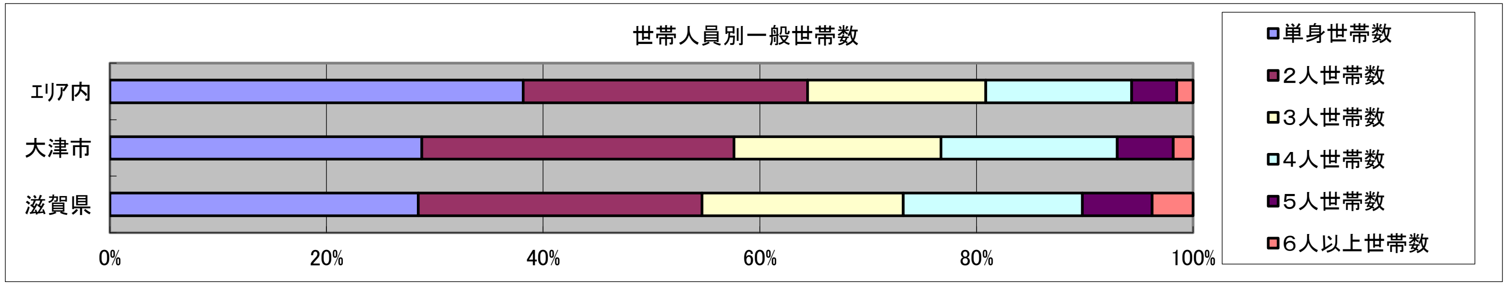
データ名	人口				
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	大津市	滋賀県
人口総数	56,831	200,074	797,056	340,973	1,412,916
男人口	26,924	96,848	384,285	164,799	696,941
女人口	29,907	103,226	412,771	176,174	715,975
年少人口(0歳～14歳)	7,676	28,463	105,097	47,815	203,450
生産年齢人口(15歳～64歳)	33,729	121,597	481,549	207,110	857,720
老年人口(65歳以上)	14,791	47,775	194,768	83,118	337,877
15歳以上就業者数	25,469	89,932	358,946	153,125	677,976
後期高齢者数(75歳以上)	7,287	22,348	88,488	37,739	158,340

65歳以上世帯員のいる世帯	9,883	30,878	127,594	53,645	216,903

平成27年国勢調査

4.【地域分析③】

世帯数での分析



データ名		1次エリア	2次エリア	3次エリア	大津市	滋賀県
一般世帯総数		24,286	83,365	348,681	135,957	536,706
世帯人員別	単身世帯数	8,159	27,660	133,083	39,153	152,713
	2人世帯数	6,950	22,780	91,477	39,186	140,614
	3人世帯数	4,323	15,191	57,389	25,980	99,737
	4人世帯数	3,550	12,752	47,013	22,117	88,891
	5人世帯数	1,018	3,731	14,451	7,034	34,440
	6人以上世帯数	286	1,251	5,268	2,487	20,311

	親族世帯	15,987	55,036	211,651	95,794	378,961
	核家族世帯	14,691	50,140	190,755	86,080	315,383
	その他の親族世帯	1,296	4,896	20,896	9,714	63,578

	6歳未満世帯員のいる世帯	2,272	8,623	31,215	13,744	58,349
	18歳未満世帯員のいる世帯	5,590	20,438	75,633	34,204	141,655
	65歳以上世帯員のいる世帯	9,883	30,878	127,594	53,645	216,903

滋賀県では、単身・二人世帯が約29万人55%、大津市では約7.8万人58%。
全世帯数に占める小世帯数割合は5割を超しているが、３次エリア圏で見ると単身世帯及び２人世帯は約22万世帯存在。一般世帯総数の約64パーセント。

次ページに県別の高齢者単身・高齢者夫婦世帯数ランキング表にあるように滋賀県全体でみると高齢者の単身世帯、夫婦世帯数ともに全国平均を大きく下回っている。逆に、大阪府・京都府は全国平均以上。

高齢者施設の出店は「単身または夫婦のみの世帯の高齢者が多いほど需要がある」と判断される。
そのため滋賀県全体でみると、2・3世代同居世帯が多く、高齢者を家族で支えるという文化が残っている地域と考えられている。
県が特定施設の出店に後ろ向きなのも、基本的には施設介護でなく、在宅で家族や地域で高齢者を支えることを基本としているものと思われる

高齢者単身世帯数ランキング

順位	都道府県	高齢単身世帯数
【出典】高齢単身世帯数：2010年		
1	東京都	622,326世帯
2	大阪府	432,816世帯
3	神奈川県	308,463世帯
4	北海道	261,553世帯
5	兵庫県	239,227世帯
6	愛知県	217,326世帯
7	福岡県	210,453世帯
8	埼玉県	204,212世帯
9	千葉県	191,292世帯
10	広島県	119,757世帯
11	京都府	110,366世帯
12	静岡県	106,279世帯
13	鹿児島県	102,443世帯
全国平均		101,931世帯
14	山口県	75,403世帯
15	茨城県	75,363世帯
16	岡山県	71,762世帯
17	愛媛県	69,375世帯
18	熊本県	69,111世帯
19	長野県	68,614世帯
20	新潟県	65,027世帯
21	長崎県	63,245世帯
22	宮城県	63,203世帯
23	三重県	62,804世帯
24	群馬県	62,612世帯
25	福島県	59,534世帯
26	岐阜県	57,299世帯
27	宮崎県	53,460世帯
28	大分県	53,384世帯
29	栃木県	52,870世帯
30	青森県	50,537世帯
31	和歌山県	50,309世帯
32	奈良県	46,901世帯
33	高知県	44,773世帯
34	岩手県	43,479世帯
35	沖縄県	40,390世帯
36	秋田県	39,463世帯
37	香川県	38,301世帯
38	石川県	36,198世帯
39	滋賀県	33,890世帯
40	徳島県	32,365世帯
41	富山県	31,441世帯
42	山形県	29,683世帯
43	山梨県	29,318世帯
44	島根県	27,279世帯
45	佐賀県	25,971世帯
46	福井県	21,356世帯
47	鳥取県	19,535世帯

いずれもネガティブ格付なので、順位が低い都道府県ほど格付が高い。

高齢夫婦世帯数ランキング

順位	都道府県	高齢夫婦のみの世帯数
【出典】高齢夫婦のみの世帯数:2010年		
1	東京都	485,749世帯
2	大阪府	387,712世帯
3	神奈川県	363,535世帯
4	北海道	292,775世帯
5	愛知県	278,356世帯
6	埼玉県	277,297世帯
7	千葉県	254,885世帯
8	兵庫県	251,451世帯
9	福岡県	200,212世帯
10	静岡県	138,565世帯
11	広島県	136,435世帯
12	京都府	117,836世帯
全国平均		111,722世帯
13	茨城県	106,273世帯
14	鹿児島県	95,610世帯
15	長野県	93,208世帯
16	岡山県	87,916世帯
17	三重県	83,923世帯
18	新潟県	82,932世帯
19	岐阜県	81,866世帯
20	山口県	81,586世帯
21	群馬県	79,589世帯
22	宮城県	77,063世帯
23	熊本県	75,318世帯
24	愛媛県	74,370世帯
25	福島県	67,375世帯
26	奈良県	66,564世帯
27	栃木県	65,235世帯
28	長崎県	64,848世帯
29	大分県	60,323世帯
30	宮崎県	58,358世帯
31	和歌山県	51,672世帯
32	青森県	49,933世帯
33	滋賀県	49,504世帯
34	岩手県	48,029世帯
35	香川県	46,830世帯
36	秋田県	44,697世帯
37	石川県	44,548世帯
38	富山県	40,411世帯
39	高知県	38,704世帯
40	山形県	37,014世帯
41	山梨県	35,798世帯
42	徳島県	34,784世帯
43	沖縄県	33,797世帯
44	島根県	30,872世帯
45	佐賀県	28,760世帯
46	福井県	27,549世帯
47	鳥取県	20,885世帯

5.【地域介護資源および医療介護予測】

地域介護資源（大津医療圏）

2018年12月現在の地域内介護事業所情報の集計値（75歳以上人口1千人あたりは、2015年国勢調査総人口で計算）

施設種類別の施設数	施設数	75歳以上1千人あたり施設数	
	大津市	大津市	京都市・乙訓
介護事業所数（合計）	591	15.46	12.12
訪問型介護施設数	164	4.29	3.89
通所型介護施設数	168	4.39	2.78
入所型介護施設数	83	2.17	2.06
特定施設数	4	0.1	0.27
居宅介護支援事業所数	133	3.48	2.48
福祉用具事業所数	39	1.02	0.61

大津市内の介護事業所は591。75歳以上人口1千人当たり施設数比較では、隣接する京都市及び全国平均（１２.4)より多く総じて充実していると言える。

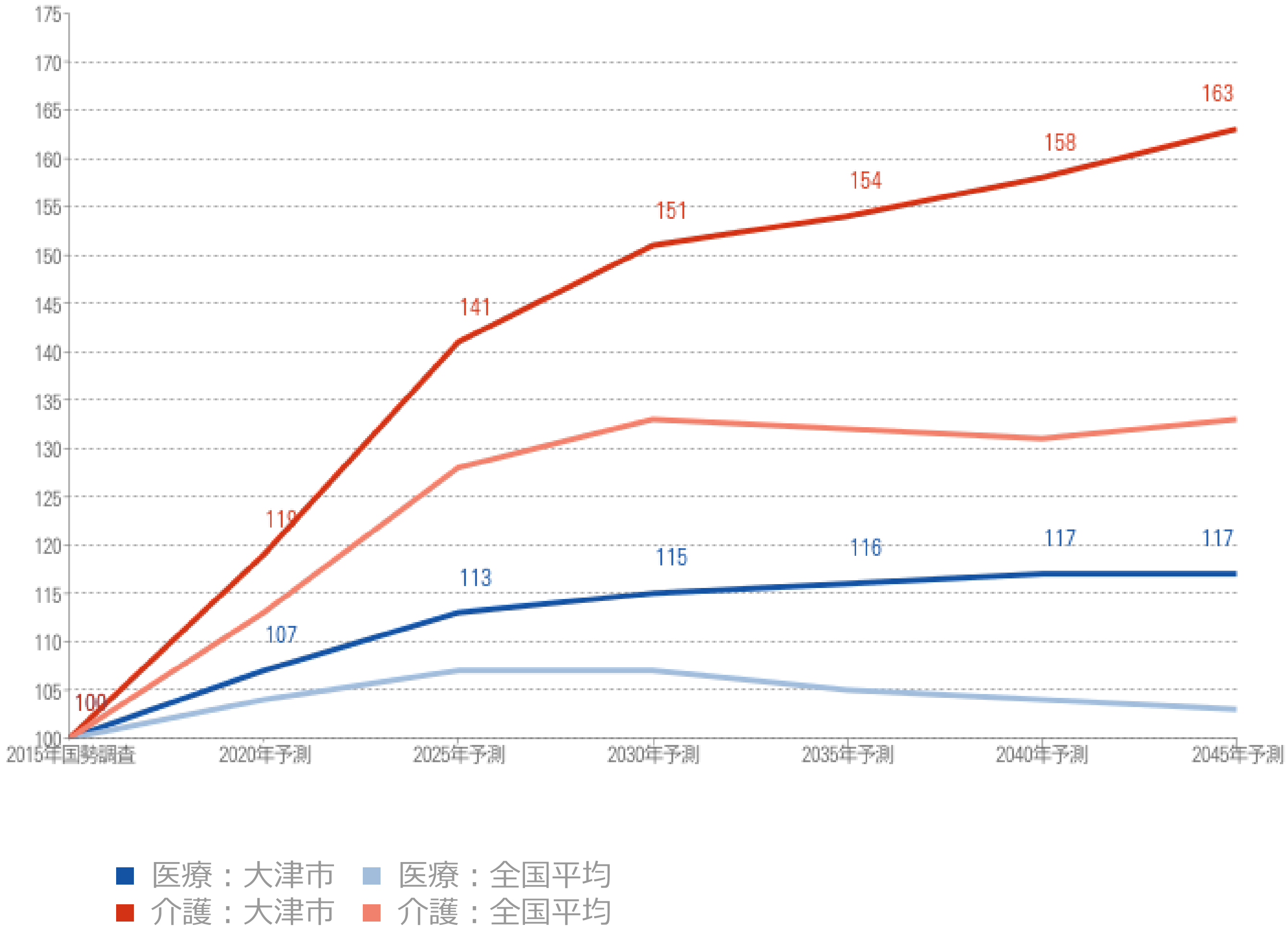
但し、種類別でみると訪問介護、通所型介護(デイサービス）居宅介護支援支援事業所(ケアマネージャが常駐している事業所）等、非施設型の介護事業所が多いことが分かる。

医療介護需要の予測では、2025年時点で（2015年比)41%増。医療需要+13%に比して急激に増加し、その後も2045年まで増加が続く。

医療・介護とも全国平均に比べて需要指数は高い。

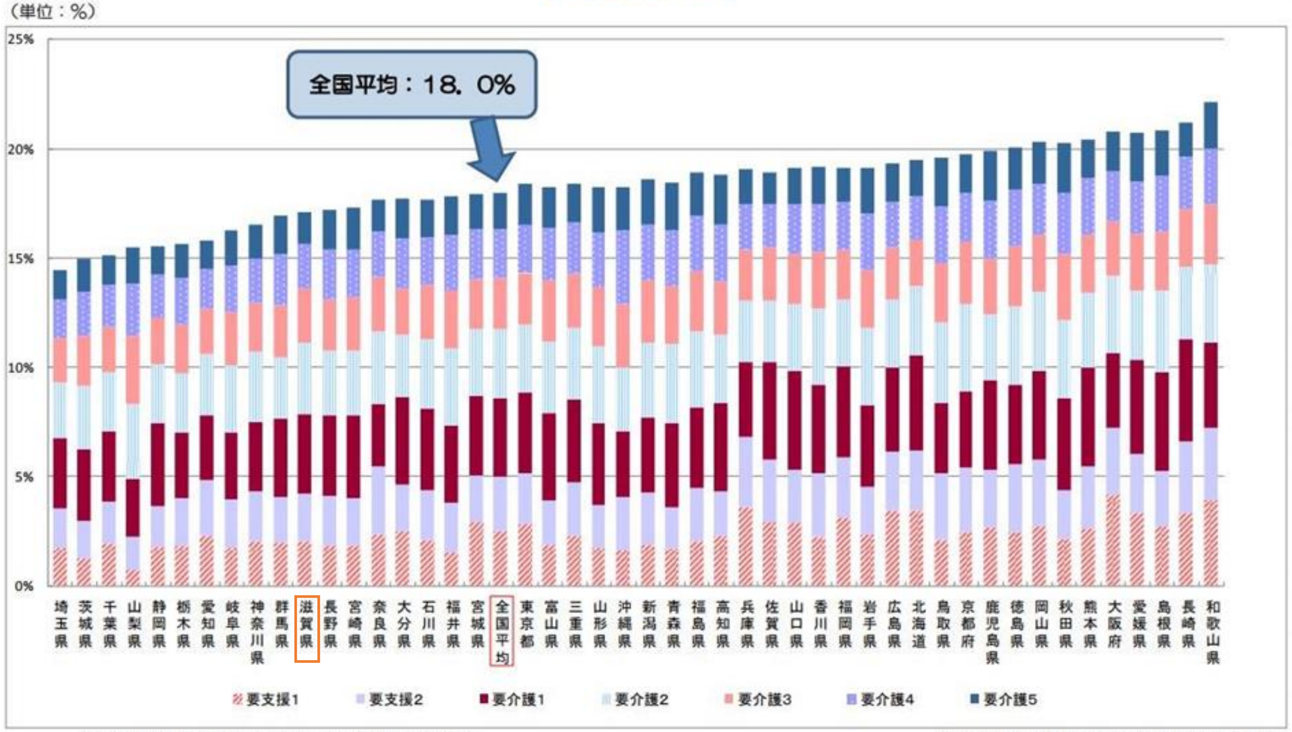
今後の介護需要及び高齢者向けのサービスに対応する施設のニーズは高いものと思われる。

医療介護需要予測指数（2015年実績＝100）



6.【要介護認定者および給付費による分析】

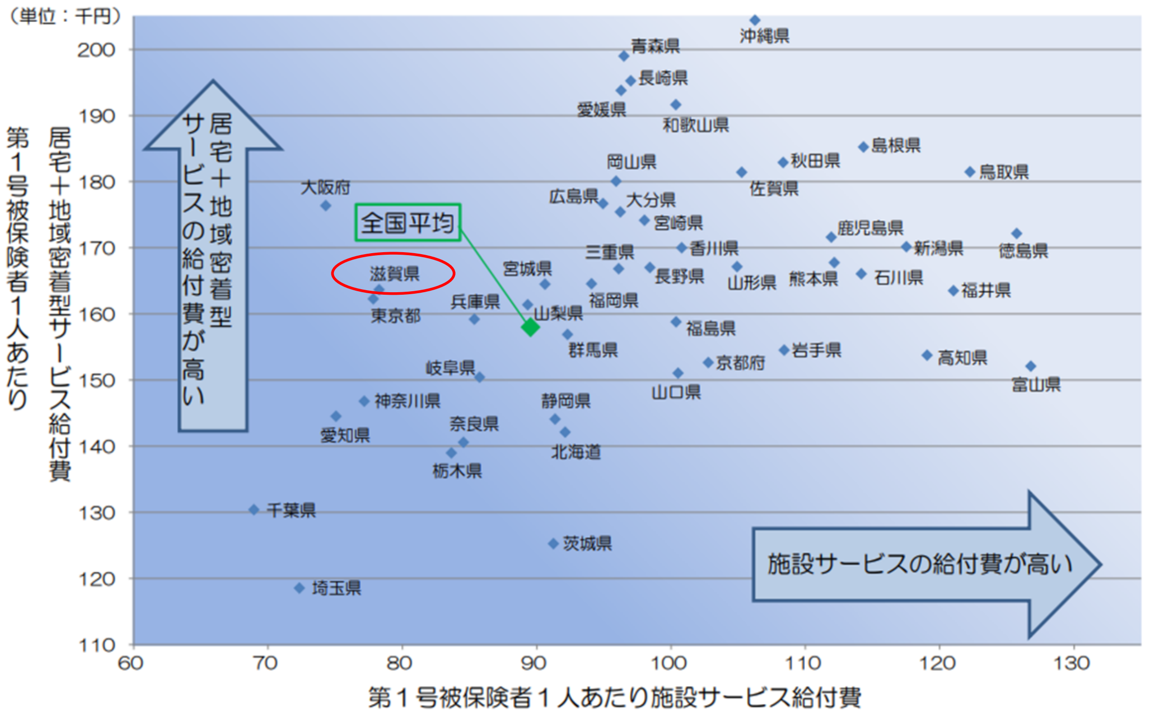
第１号被保険者一人あたり要介護（要支援）認定者割合（要支援１～要介護５）【都道府県別】



※ 第1号被保険者に対する65歳以上の認定者数の割合である

（出典：介護保険事業状況報告（平成29年5月末現在））

第１号被保険者１人あたり給付費（施設サービス×居宅及び地域密着型サービス）



※ 高額介護サービス費、高額医療合算介護サービス費、特定入所者介護サービス費は含まない。

【出典】介護保険事業状況報告年報（平成24年度）

7.【１－６　まとめ】

大津市の総人口は2020年時点で342千人(滋賀県は1,413千人）内老齢人口は92千人。高齢化率約27%と全国平均並みである。

将来推計人口によると、総人口は今後徐々に減少する見込み。逆に高齢者人口は増加し、2030年には10万人を超え、高齢化率30%を超えると予想されている。

また現地(大津市におの浜)を中心に車で20分圏を商圏と推定し、検討すると、草津市全域、栗東、守山の一部、京都市東部を網羅し、総人口は約80万人。老齢人口は約195千人。うち75歳以上(後期高齢者)は88千人。総人口、老齢人口、75歳以上の人口比較でいずれも大津市全域の2.3倍。隣接する京都東部が商圏であり、高齢者住宅の市場として一定の規模が存在する。

次に世帯数を見てみると、滋賀県の高齢者単身・夫婦世帯は全国平均よりも低いことが分かる。他都道府県に比べて高齢者と同居する2・3世代家族が多いものと推察される。

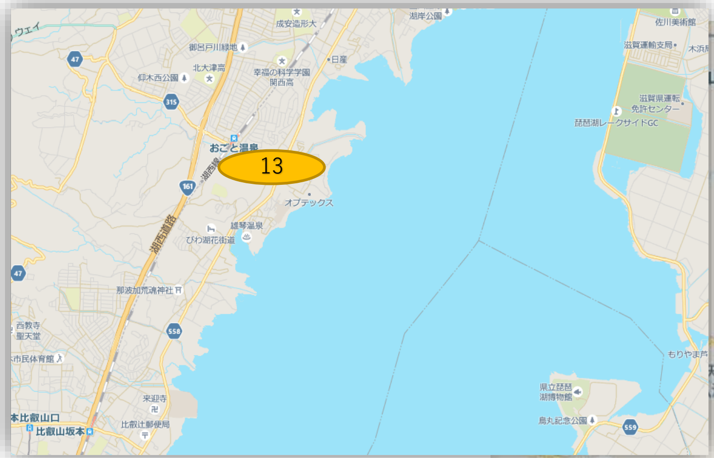
さらに、大津市内の介護資源(事業所）を確認した。大津市内の介護施設は75歳以上の人口比で15.46と全国平均(12.4）、京都乙訓(12.1)よりも多く、充実していることが分かる。但し、その種類は、非入居系の介護事業所が多い。

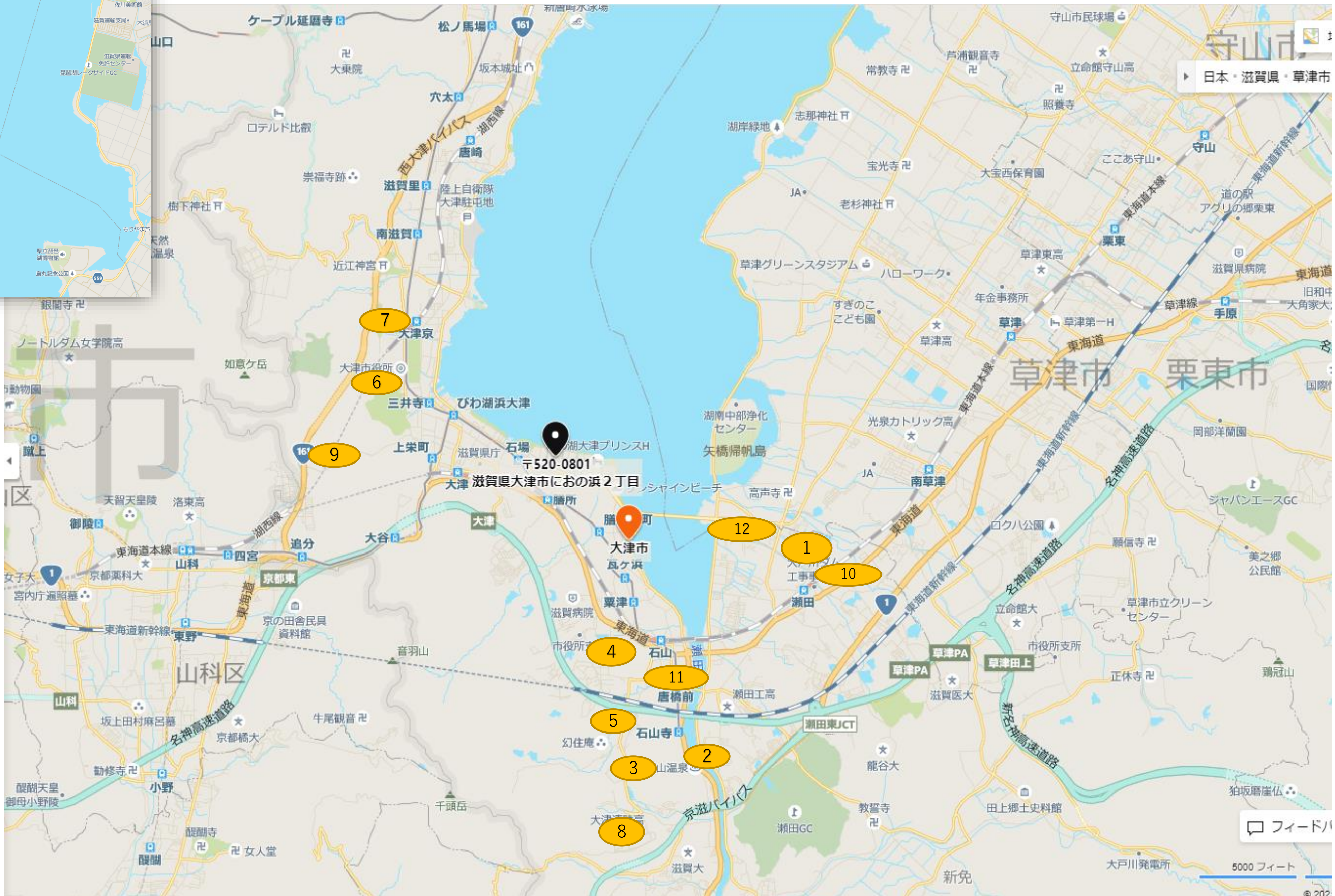
最後に、第1号被保険者(介護保険、65歳以上）の要介護(要支援)割合と、県別の一人当たり給付額のデータを確認した。1号被保険者の要介護(要支援)認定率は全国平均18%であるが、滋賀県はそれより若干低く、全国で少ない方から11番目。また給付額も全区平均を下回り、施設サービスでなく在宅・地域密着型サービスに重点を置いていることが分かる。

このことから県としては高齢者施設を整備するよりは、家族同居を前提に居宅(在宅）による訪問介護・デイサービス等で介護福祉に対応していくことを基本としているものと思われる。近年、「特定枠」を出さないことからもそのことが証明される。

8.【大津市内サービス付き高齢者向け住宅・介護付老人ホーム市場調査】

プロット





【サービス付き高齢者向け住宅・介護付及び住宅型老人ホーム市場調査（大津市） 2021/0６時点】

	施設名 住所 最寄駅 契約形態	竣工日 構造 規模 戸数	専有面積 （㎡）	住戸内設備 トイレ バス キッチン	家賃 （円）	共益費 （円）	生活支援 （円）	食事 （円）	その他 （円）	合計 （円）	類型	備考
①	**グランメゾン迎賓館大津大将軍 （株）JSB** 大津市大将軍３－１９－５ 瀬田駅　徒歩9分 賃貸借	2019年8月31日 S 4階建 69	25.1～26.14	ー 〇 〇 〇	83,000～ 97,050	20,000	33,000	54,000	11,000	201,000～ 215,050	サ高住	保証金 67,000円/ 戸
②	**ここあ石山 （株）近畿予防医学研究所** 大津市栄町202-1 石山駅　徒歩5分 賃貸借	2016年6月15日 RC 4階建 33	19.2～31.52	ー 〇 X 〇	83,000～ 150,000	33,500～ 52,000	40,000	60,600		217,000～ 302,000	サ高住	
③	**はなまるケアハウス石山 石山ホームケアリング（株）** 大津市光が丘町4-77 石山駅　徒歩10分 賃貸借	2013年7月31日 S 2階建 19	18.0～19.5	ー 〇 X X	50,000	20,000	24,750	48,600		143,350	サ高住	
④	**リバティ桜の花 医療法人白櫻会小金沢歯科診療所** 大津市別保2-8-33 京阪石山駅　徒歩8分 賃貸借	2012年3月20日 RC 3階建 20	18.0～19.7	ー 〇 X X	53,000～ 70,000	20,000～ 25,000	27,500	45,360		145,860～ 167,860	サ高住	
⑤	**サービス付き高齢者向け住宅ユリシス 医療法人緑生会** 大津市秋葉台13-5 石山駅　徒歩20分 賃貸借	2012年4月1日 S 5階建 18	19.1～20.5	ー 〇 X X	78,000～ 81,000	30,000	10,000	39,000		157,000～ 160,000	サ高住	
⑥	**アネシス大津京 田中ケアサービス（株）** 大津市鏡が丘15-41 大津京駅　徒歩17分 賃貸借	2013年9月 S 3階建 40	19.8	ー 〇 X X	63,000	30,000	20,000	46,500		159,500	サ高住	
⑦	**ハートランド湖西 （株）川商** 大津市南志賀3-20-2 南滋賀駅　徒歩５分 賃貸借	2015年9月 S ２階建 38	19.1～20.6	ー 〇 X X	48,000	17,000	17,600	43,200		125,800	サ高住	

⑧	**アンジェス石山寺 （株）T.S.I**	2018年1月1日	18.1～27.2	―	39,000～ 60,000	25,000～ 33,000	22,000	48,600		134,600 ～ 163,600	サ高住	
	大津市平津２	W（木造）		○								
	石山寺駅　バス10分　徒歩1分	２階建		X								
	賃貸借	29		X								
⑨	**メディカルコート石山寺 （株）YK地所**	2013年12月	18.0～32.24	―	70,000～ 100,000	21,000～ 40,000	11,000	48,600		151,000 ～ 200,000	サ高住	
	大津市南郷1	W（木造）		○								
	石山寺駅　バス10分　徒歩1分	２階建		X								
	賃貸借	23		X								
⑩	**大津月輪ケアコミュニティそよ風 （株）ユニマット リタイアメント・コミュニティ**	2013年5月31日	18.8～20.4	―	65,000～ 80,000	41,000	32,400	61,700		200,000 ～ 215,000	サ高住	
	大津市月輪3-24-2	RC		○								
	瀬田駅　バス10分　徒歩5分	4階建		X								
	賃貸借	34		X								
					一時金 （千円）	管理費						
⑪	**シニアホーム勢多夕照苑 (株)あみだ**	2005年7月5日	21.0	―	3,900～ 4,900	60,000～ 65,000 （家賃相当） +100,000	0	65,000	18,000	243,000 ～ 248,000	介護付有料老人ホーム	
	滋賀県大津市唐橋町23-1	RC		○								
	京阪唐橋前駅徒歩5分	5階建		X								
	利用権	39		X								
⑫	**コンソルテ瀬田 トータルケアライフ(株)**	1987年2月24日	13.2	―	1,900～ 5,900	31,000 （家賃相当） +70,000	0	64,000		165,000	介護付有料老人ホーム	
	滋賀県大津市大江1-3-20	RC		○								
	瀬田駅　徒歩18分　　送迎バスあり	3階建		X								
	利用権	140		X								
⑬	**アクティバ琵琶　（レジデンス棟） トラストガーデン（株）**	レジデンス 1987/7/26	レジデンス 33.6～ 104.73 ※ケアレジデンス 16.2～25.6	―	11,590～ 136,220	（一人入居） 84,000 （二人入居） 120,000	（一人入居） 30,000 （二人入居） 60,000	（一人入居） 70,000 （二人入居） 140,000		190,000 ～ 330,000 ※入居一時金除く	介護付有料老人ホーム	
	大津市雄琴1-17-17	RC		○								
	おごと温泉駅　徒歩13分	10階建		○								
	利用権	300（一般居室） ※84（介護居室）		○								

9.【大津市内におけるサービス付き高齢者向け住宅・介護付老人ホームの状況 まとめ】

当該地と比較し得る大津市内における上記高齢者施設、サ高住10か所、介護付有料老人ホーム3か所をピックアップ。

大津市では、近年、特定枠（特定施設入居者生活介護※の募集　次頁参照）がほぼないことから、介護付は古いものが多く、最近の施設はサ高住が主となっている。

※特定施設入居者生活介護は介護サービス（ソフト）そのものを表し、施設（ハード）のことではない。従ってサ高住であっても介護付となるケースも多い。

基本的に地元の事業者が運営する小規模な施設が多く大手事業者の施設は少ない。
全国展開している事業者はユニマット(ユニマットリタイアメント・コミュニティ)のみ。
(トラストガーデンのアクティ琵琶はM＆Aによる事業継承)
サ高住であっても。専有面積18～20㎡が中心。家賃、食費を含めた月額費用で20万円を切る、価格訴求型の介護型の物件が大半。

そのなかで、京都本社の(株)JSBが運営するグランメゾン迎賓館大津大将軍」は要介護者に加え自立者もターゲットにしている。
戸数も69戸と多く、住戸面積も25㎡超。室内にキッチン・バス・トイレ完備した商品を提供している。（ヒアリング内容は後述）
2019年開設で現在ほぼ満床。当該地の商品企画の参考になるものと思われる。

特別な施設は昭和62年（1987年）開業の富裕層アクティブシニアを対象とした「アクティバ琵琶」（ヒアリング内容は後述）300室の一般居室（自立向け）があり、居室面積も33㎡から100㎡を超えるものまである。居室は一般のマンションと同じ設備仕様であり、大浴場、レストラン他充実した共用部が存在。一時金は1億円を超えており、富裕高齢者向けの住宅・施設としてコミュニティを重視する方々に評価されている。30年を超える歴史も相まって一定のブランドが確立されている。

〇前述のように、滋賀県では、要介護になっても有料老人ホームに転居するのでなく、ご家族が、訪問介護やデイサービス等の資源を使いながら在宅で介護が主流と思われており、大阪、京都に比べて居宅施設の需要が弱いと認識されている。そのため大手の介護事業者にとっては関西圏での出店優先順位は低い。特に有料老人ホーム事業者は介護保険収入が安定する特定施設(介護付有料老人ホーム）が出店できない為、検討対象から外れてしまうことが大きい。
また、このような介護付有料老人ホームでは、新規出店では1つの施設で数十名の介護スタッフを雇用しなければならないが、介護業界は人材不足が顕著な業界の一つであり、京都や大阪に比べ、スタッフ採用が厳しいエリアであることも要因の一つと思われる。

第8期大津市高齢者福祉計画・介護保険事業計画における施設整備計画

公募期間は令和3年6月1日から7月30日
〈健康保険部 事業所・施設整備室〉

本年度の大津市の介護・福祉施設の募集は特別養護養護老人ホーム及び地域密着型のサービス施設のみ。
特定施設入居者生活介護(特定施設‥介護付き有料老人ホーム)の募集はない。

（令和3年7月４日現在）

	第8期					
	令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	整備数	人数	整備数	人数	整備数	人数
【地域密着型サービス】						
認知症対応通所介護、介護予防認知症対応型通所介護	1	12	0	0	0	0
共用型認知症対応型通所介護	1	6	0	0	0	0
小規模多機能型居宅介護、介護予防小規模多機能型居宅介護	1	29	0	0	0	0
認知症対応型共同生活介護、介護予防認知症対応型共同生活介護	指定無し	54	指定無し	36	0	0
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	2	58	1	29	0	0
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	2	指定無し	0	0	0	0
看護小規模多機能型居宅介護	2	58	0	0	0	0
【入所・居住系施設サービスの整備目標】						
介護老人福祉施設	指定無し	180	0	0	0	0
介護老人保健施設	0	0	0	0	0	0
介護医療院	0	0	0	0	0	0
特定施設入居者生活介護	0	0	0	0	0	0

**令和３年度に公募を予定している
特別養護老人ホーム・地域密着型サービスについて**

●介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
定員 180 名　［新設・増床］ ユニット型個室・従来型個室・多床室

●地域密着型サービス

（1）認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護
市内に１箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：1、定員：12 名］

（2）共用型認知症対応型通所介護、共用型介護予防認知症対応型通所介護
市内に１箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：1、定員：6 名］

（3）小規模多機能型居宅介護、介護予防小規模多機能型居宅介護
市内に１箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：1、登録定員：29名］

（4）認知症対応型共同生活介護、介護予防認知症対応型共同生活介護
市内に6ユニット 54 名分（日常生活圏域の限定なし）
［整備数：2～6、定員：9名～27 名］

（5）地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護（地域密着型特別養護老人ホーム）
市内に２箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：2、定員：各 29 名以下］

（6）定期巡回・随時対応型訪問介護看護
市内に2箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：2］

（7）看護小規模多機能型居宅介護
市内に2箇所（日常生活圏域の限定なし）　［整備数：2、登録定員：58名］

【第８期大津市高齢者福祉計画・介護保険事業計画より抜粋】

11.【事業者ヒアリングまとめ・・・】

当該地における高齢者住宅の出店の可能性について、ヒアリング先として、既出店事業者、要介護に加え自立系の高齢者施設も展開する事業者、近隣医療法人及び事業を拡大展開している事業者を選択し、加えてテナントサブリース・リーシング事業者へのヒアリングを行った。
なお、運営事業者は基本、建物一括借り上げでの出店であり、土地購入での検討者はいない。

①立地（大津西武百貨店跡地）について
概ね、県庁所在地である大津市内でも住宅・商業両面での一番立地であることは認識している。
駅徒歩圏であり、西武百貨店跡地という知名度、北側に琵琶湖・なぎさ公園に近接する環境は高評価。
ただ、「滋賀県」と言うだけで検討しないという事業者も多く、特に大手介護事業者の中では関西圏での出店立地としての順位は低め。
(有料老人ホーム出店については、特定枠がないということが大きな要因)

但し、要介護系の高齢者施設(有料老人ホーム）運営事業者は、親族の訪問やスタッフ確保のため、駅距離や周辺環境は考慮するもののファミリーマンションほど都市型立地はこだわらない。
ソフトサービスの充実度と施設の設備で評価される。それに対し自立高齢者は買い物等日々の外出や病院への通院、積極的に地域交流を行うため、都市型立地の方が好まれる。
本立地は、琵琶湖畔という立地環境に加えマンションが林立する商業地域内にあるため、介護事業者の中でも自立型も運営する事業者に評価されている。

⇒要介護・自立系高齢者の混合型施設を展開する事業者の誘致は十分可能と推察される。

②出店可能性のある事業者
大津市では特定枠がないため、直近の出店事業者は「サービス付き高齢者向け住宅」または「住宅型有料老人ホーム」に限られる。サ高住は国交省の制度（建設費補助、賃貸借契約義務）であるが、実態は有料老人ホームと同等の介護型として運営しているところが大半。

12.【ファミリーマンションとの複合開発による商品についての考察】

大型ファミリーマンションとの高齢者住宅の複合開発によって、ファミリーマンションの販売にとってのメリット(波及効果）は下記の点が考えられる。

①開発事業者にとってのメリット。(高齢者住宅〈サ高住〉を建設の場合)
建設費等の補助　〈スマートウエルネス住宅等推進事業〉
・建設費の１/10（上限70～135万円/戸）
・高齢者生活支援施設(地域交流施設又は介護関連施設）を併設の場合は建設費用の１/10(上限 1000万円/施設）
・所得税・法人税5年間割増償却40％　固定資産税5年間２/3軽減(建物のみ）

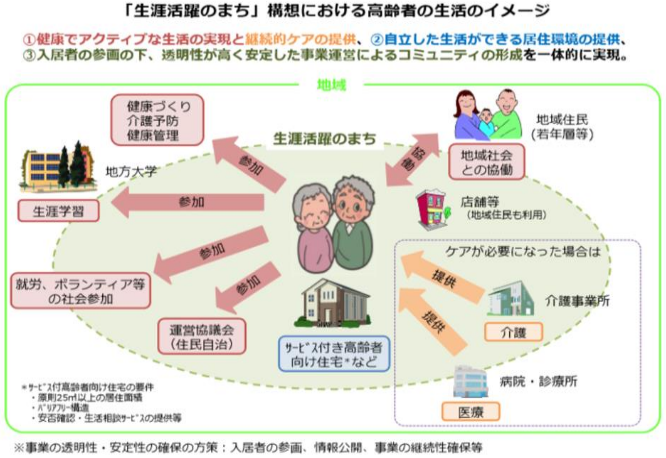
・高齢者住宅及びクリニック・薬局が併設による**購入ターゲットの拡大**
親子近居を求める層や将来サ高住入居を見据えた50代以上のご夫婦等マンション購入者層への拡大が図れる。
また子育て層にはクリニックの併設は訴求効果が高い。(保育園や学童が誘致できるとより有効と考えられる）

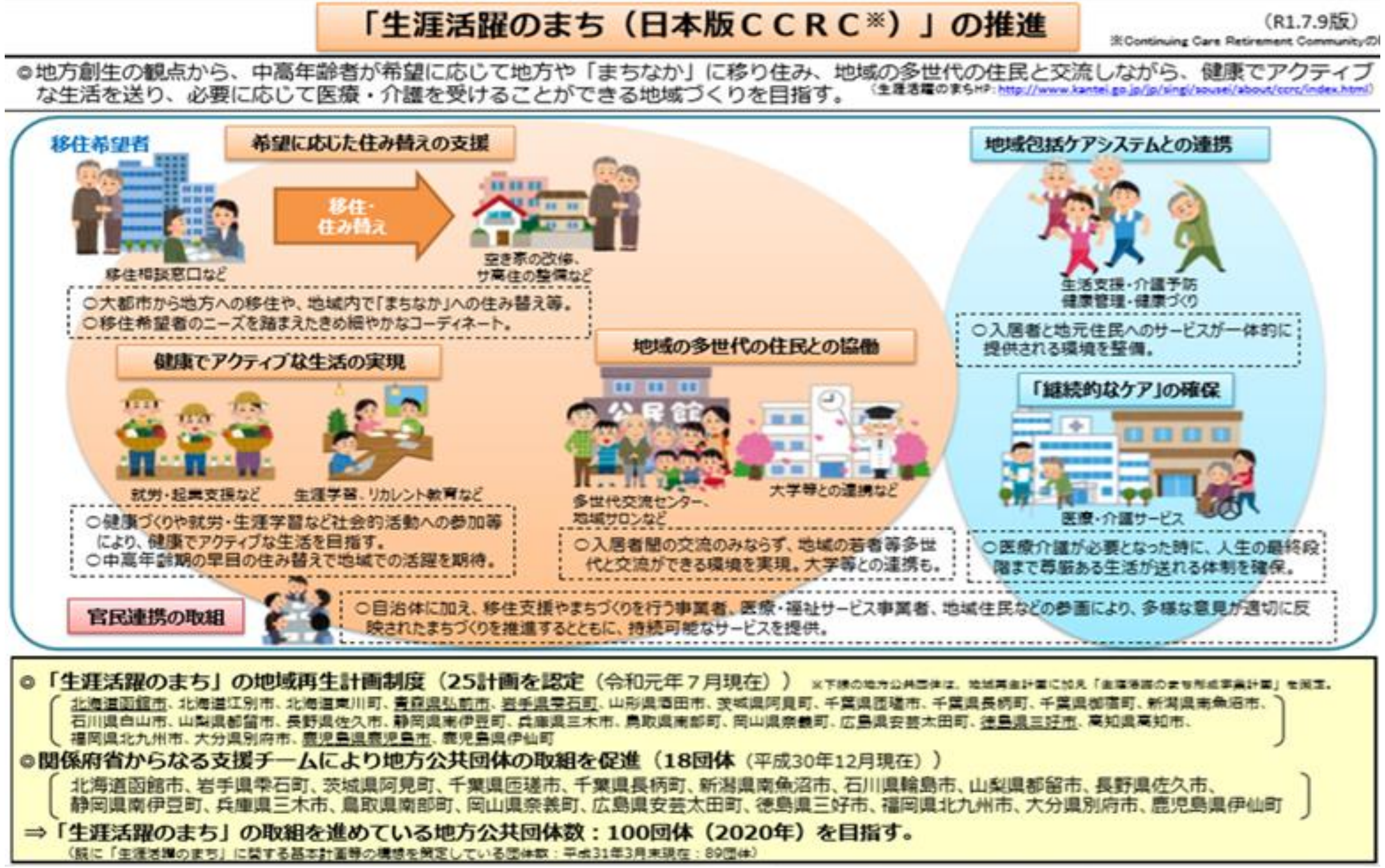
・**メディアや自治体からの評価**。生涯活躍のまち（大津版CCRC）・ミクスドコミュニティの街としての評価
「子育て世代から高齢者まで暮らせる街、高齢者とマンション住民との交流、自立高齢者の活躍の場づくり等の仕組みがある街」
を開発することにより行政・自治体の応援を受け、マスコミが積極的に取り上げることによるメディア訴求効果が期待できる。
結果的に商品のブランド価値が高まり、販売成果に寄与することが考えられる。

〇以上の理由から、高齢者住宅及びクリニックとのセット開発は、ファミリーマンションの供給調整や賃貸収益事業としてではなく、事業の価値につながるものと思われる。

生涯活躍のまち(日本版CCRC）について

※生涯活躍のまち（日本版CCRC）・・・
　国が目指す「高齢者が地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて 医療・介護を受けることができるような地域づくり」





事例　当社実績

大学（桜美林大学）連携型
CCRC
～高齢者住宅開発～

桜美林ガーデンヒルズ
東京都の助成事業「一般住宅併設型高齢者住宅事業」認定第1号。大学の関連会社が保有する遊休地を学生寮・職員寮・サ高住・一般開放型食堂として開発。

UR団地再生　PPP（官民連携）によるまちづくり

プレミストひばりが丘～地域教育NO1宣言ＰＪ～

URひばりが丘団地の建替えに伴う整備敷地の開発

官民連携（PPP)による住宅開発事業。

マンション戸建て約400戸の大規模建替えにより1000世帯以上の新住民と団地住民合わせて約4000世帯が居住するエリア。
URとしては初めてとなる民間デベロッパー・地域住民との一般社団法人を設立。

東京学芸大学との連携により継続的なコミュニティ形成、子育て世代とシニア世代の交流等の実現可能な施策を実施。

15.【当該地における商品計画案】

別添計画案参照

15.当該地におけるシニア事業展開　結論

①　当該地を中心とする商圏(車で20分）とすると総人口約797千人(大津市人口の2倍強）老年人口は約195千人。
　　高齢者施設出店エリアとしては一定の市場がある。

②　大津市の医療介護需要予測によると、今後需要増加し、特に介護需要は2025年で2015年比+41%と想定され、2045年まで増加が続く。
　　ただ、介護施設(75歳以上人口1000人当たり）は全国平均より高く総じて充実している。

②　大津市内で出店している高齢者住宅はサービス付高齢者向け住宅(サ高住）中心でかつ小規模。大手の事業者は少ない。
　　理由としては下記の点が考えられる。

・滋賀県内の高齢者単身、夫婦世帯が他都道府県に比べ少なく、県の方針も在宅介護中心であり施設型の抑制を図っている。
　従って大津市では特定施設(介護付有料老人ホーム）の募集がないこと。

・広域で出店する大手事業者にとって関西圏での滋賀県の優先順位は低いこと。またスタッフの雇用も厳しいエリアと考えていること。
　（自立型高齢者住宅であれば介護サービスを外部化出来る為、スタッフ採用の影響は少ない。）

③　当該地は、琵琶湖畔に面する中心市街地エリアであり、特定に拘らない<u>介護・自立混在型の事業者にとっては魅力的な物件</u>。

④　サ高住は建設費の補助や税制面での優遇がある。

⑤　高齢者住宅だけでなく、クリニック等ウェルフェア施設の併設も可能。

⑥　関西最大級のマンション事業との複合開発であれば大手事業者の参画可能性も高い。

⑦　複合開発とすることでマンション事業全体のブランド価値向上に寄与する等、<u>分譲事業への波及効果</u>も期待できる。

16.今後の調査及び検討について

本調査を踏まえ、高齢者住宅導入実現のために、第2段階として以下の追加調査及び企画を検討されたい。

①　具体的な出店可能事業者の発掘
　本ヒアリング先以外も含め、出店可能事業者の発掘

②　①の企業との規模、家賃等出店条件の協議

③　具体的な事業構想の計画

④　③の条件をもとに事業収支案の作成