

# 四国における高齢者すまいづくり計画 ガイドライン

四国地方整備局 建政部

平成 25 年 3 月

四国における高齢者すまいづくり計画ガイドライン  
目次

1. ガイドライン策定の目的と利用について _____	1
(1) ガイドライン策定の目的.....	1
(2) 高齢者すまいづくり計画とは.....	1
(2) ガイドラインの利用について.....	1
2. 高齢者の住宅・住環境を取り巻く社会背景 _____	3
3. 高齢者すまいづくり計画の検討 _____	10
(1) 高齢者すまいづくり計画の検討フローの考え方.....	10
(2) 現状把握・分析の考え方 (step1) .....	11
(3) 課題の抽出の考え方 (step2) .....	31
(4) 対策が必要な高齢者層設定の考え方 (step3) .....	44
(5) すまいづくりの方向性の考え方 (step4) .....	60
(6) 施策展開の考え方 (step5) .....	63
4. おわりに _____	99
参考資料 _____	100
(1) 高齢者向け住宅の種別と特徴.....	100
(2) 高齢者住まい法の概要.....	103
(3) サービス付き高齢者向け住宅の制度概要.....	105
(4) 住宅セーフティネットにおける公営住宅等の役割.....	108
(5) 介護保険制度の概要.....	109

# 1. ガイドライン策定の目的と利用について

## (1) ガイドライン策定の目的

急激な高齢化の進展、高齢者単身・夫婦世帯の増加、要介護認定者の増加、高齢者向け住宅の不足などを背景に「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）が改正されました。

この法律においては、住宅施策と福祉施策の緊密な連携のもと、高齢者の多様なニーズに叶った住宅やサービスが選択できる居住環境の形成などが喫緊の課題として求められています。

また、四国地方には様々な特性を持つ都市・地域が存在し、高齢者を取り巻く課題は様々ですが、各地域の状況や課題に応じた高齢者が安心して暮らすことのできる居住環境の形成を促進することが必要であり、そのための方針や施策を位置づける「高齢者すまいづくり計画」の策定が望まれます。

今回、四国地方の各地方公共団体が、「高齢者すまいづくり計画」の策定や施策の推進を図る中で参考としていただく事を目的として、現状把握・分析、課題の抽出、すまいづくりの方向性、施策展開を行う際の視点や事例について整理し、ガイドラインとして取りまとめを行いました。

## (2) 高齢者すまいづくり計画とは

高齢者すまいづくり計画とは、地方公共団体が、当該地域における高齢者の居住・高齢者の生活を支える施設等の現状や課題を把握し、各関係部局間での情報共有、民間事業者との連携も踏まえ、高齢者がより安心して暮らし続けるために必要な方針や施策などを位置付けるものです。

なお、本ガイドラインに沿って検討された方針や施策などを位置付けた関連計画（住宅マスタープランや高齢者福祉・介護保険事業計画など）も、本ガイドラインにおける「高齢者すまいづくり計画」と言えます。

## (3) ガイドラインの利用について

本ガイドラインを活用していただく対象は、四国の地方公共団体職員とします。本ガイドラインを参考に、各地方公共団体において高齢者が安心して暮らすことのできる居住環境の形成促進が図られることを期待します。

## ◆ガイドラインが対象としている高齢者の住まい

高齢者が安心して暮らすことのできる居住環境を形成するためには、自宅のバリアフリー化や介護等のサービスが適切に利用できる社会を目指し、多面的な取り組みが必要です。

本ガイドラインは、その中でも、高齢者が自宅に住み続ける居住形態だけでなく、見守りやケアが必要になってきた際に、住み替えや既存ストックの改善などによって、より安心して暮らすことのできる住環境を確保する居住形態やニーズが増加することを想定し、その推進、誘導に関する内容を中心として盛り込んでいます。

対象となる施設・住宅としては、高齢者が安心して居住するための幅広い種類の施設・住宅を想定しており、これらの整備等に向けた内容としています。

また、ハード面だけでなく高齢者の生活サポートなどソフト面での内容についても記述しています。

<b>介護 保険 施設</b>	<p style="text-align: center;"><b>特別養護老人ホーム</b></p> <p>特徴：介護 主な設置主体： 地方公共団体・社会福祉法人</p>	<p style="text-align: center;"><b>老人保健施設</b></p> <p>特徴：リハビリ 主な設置主体：医療法人</p>	<p style="text-align: center;"><b>介護療養型医療施設</b></p> <p>特徴：医療的要素 主な設置主体： 地方公共団体・医療法人</p>	
<b>居住 施設</b>	<p style="text-align: center;"><b>有料老人ホーム</b></p> <p>特徴：中高所得者 主な設置主体： 営利法人</p>	<p style="text-align: center;"><b>軽費老人ホーム (ケアハウス)</b></p> <p>特徴：低所得者 主な設置主体： 地方公共団体・社会福祉法人</p>	<p style="text-align: center;"><b>認知症高齢者 グループホーム</b></p> <p>特徴：認知症 主な設置主体： 営利法人</p>	<p style="text-align: center;"><b>養護老人ホーム</b></p> <p>特徴：低所得者・困窮度高 契約でなく措置 主な設置主体： 地方公共団体・社会福祉法人</p>
<b>賃貸 住宅</b>	<p style="text-align: center;"><b>サービス付高齢者向け住宅</b></p> <p>特徴：安否確認・生活相談サービス 主な設置主体： 民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等</p>	<p style="text-align: center;"><b>地域優良賃貸住宅(高齢者型) (旧高優賃)</b></p> <p>特徴： 地方公共団体の認定 整備費・家賃補助</p>	<p style="text-align: center;"><b>シルバーハウジング</b></p> <p>特徴： 公営住宅入居者への生活援助 主な設置主体：地方公共団体</p>	

## ◆ガイドラインの利用方法

本ガイドラインは、四国地方における地域ごとの特性や課題に応じて、施策展開の方向性や参考事例等を示していますので、ご利用に当たってはその地域の現状・特徴をよく把握して活用してください。

## 2. 高齢者の住宅・住環境を取り巻く社会背景

### ◆全国的な社会背景

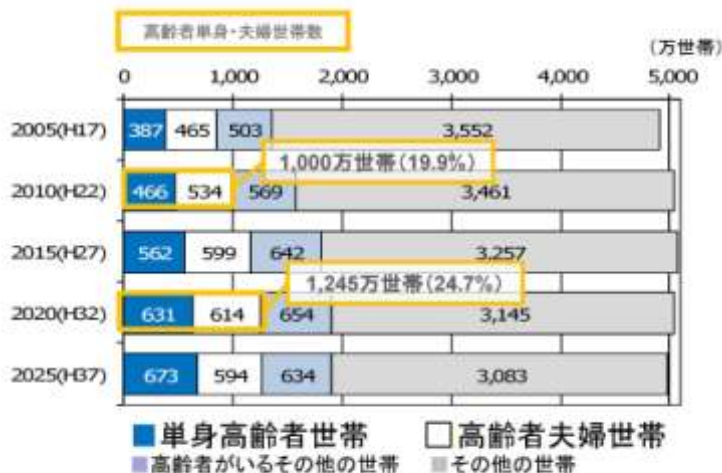
全国的には、今後10年間（2010年→2020年）で、高齢者人口は約2,900万人から約3,600万人に増加することが予測されており、特に、75歳以上の高齢者は約1,400万人から約1,900万人に急増するとされています。

また、高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加も予測されており、今後10年間（2010年→2020年）で、高齢者単身・夫婦世帯は約1,000万世帯から1,245万世帯に増加するとされています。

【出生年別人口将来推計】



【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】



(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

このように、高齢化が急速に進む中で、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスの提供ができる住宅を確保することが極めて重要です。全国の介護施設や高齢者向け住宅等の整備状況を見ると、介護施設は一定程度の整備が進んでいますが、高齢者向け住宅等の供給は、欧米各国に比べて立ち遅れているのが現状です。

特別養護老人ホームの申込者数は全国で42万人（平成21年12月）にのぼり、比較的介護度の低い高齢者の申し込みも含まれますが、実際に特別養護老人ホームをはじめとする介護施設の利用者は、介護度4～5の方が中心となっています。

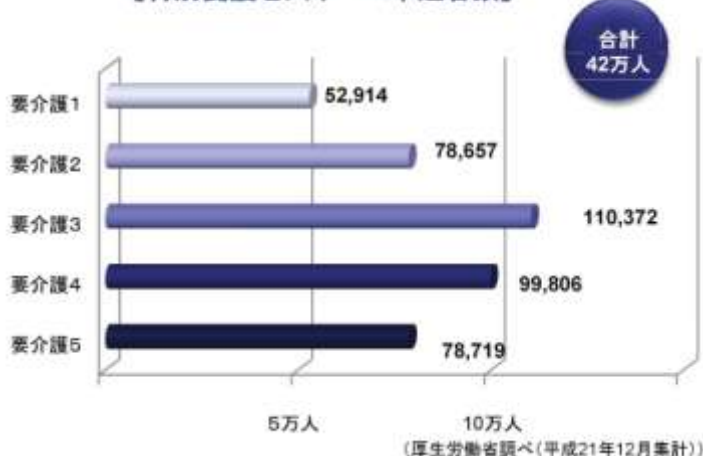
### 【全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合】



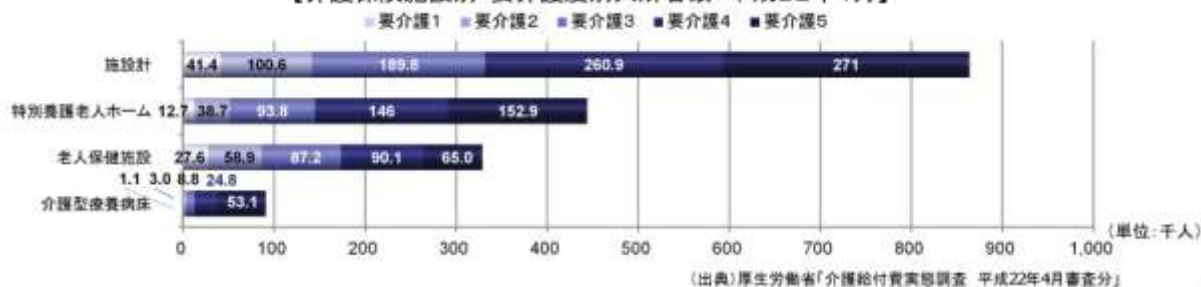
※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）  
 ※2 介護保険3施設及びグループホーム

【資料】社会保障国民会議サービス保障（医療・介護・福祉）分科会（第8回）

### 【特別養護老人ホーム申込者数】



### 【介護保険施設別・要介護度別入所者数 平成22年4月】



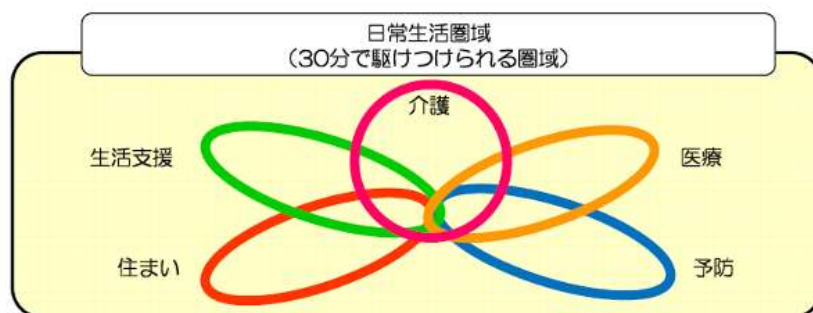


## ◆地域包括ケアシステムの実現に向けた動き

高齢者介護の視点からは、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等（平成23年6月改正）が平成24年4月より全面施行され、高齢者が地域で自立した生活を営めるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の実現に向けた取組が進められています。

この中でも、住まいに関して、高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まいの整備を国土交通省と厚生労働省が連携して進めることがうたわれています。

### 地域包括ケアシステムについて



#### 【地域包括ケアの5つの視点による取組み】

地域包括ケアを実現するためには、次の5つの視点での取組みが包括的(利用者のニーズに応じた①～⑤の適切な組み合わせによるサービス提供)、継続的(入院、退院、在宅復帰を通じて切れ目ないサービス提供)に行われることが必須。

##### ①医療との連携強化

- ・24時間対応の在宅医療、訪問看護やリハビリテーションの充実強化
- ・介護職員によるたんの吸引などの医療行為の実施

##### ②介護サービスの充実強化

- ・特養などの介護拠点の緊急整備(平成21年度補正予算:3年間で16万人分確保)
- ・24時間対応の定期巡回・随時対応サービスの創設など在宅サービスの強化

##### ③予防の推進

- ・できる限り要介護状態としないための予防の取組や自立支援型の介護の推進

##### ④見守り、配食、買い物など、多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など

- ・一人暮らし、高齢夫婦のみ世帯の増加、認知症の増加を踏まえ、様々な生活支援(見守り、配食などの生活支援や財産管理などの権利擁護サービス)サービスを推進

##### ⑤高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まいの整備(国交省と連携)

- ・一定の基準を満たした有料老人ホームと高専賃を、サービス付高齢者住宅として高齢者住まい法に位置づけ

28

(高齢者の住まいと地域包括ケアの連携推進について厚生労働省老健局高齢者支援課 より)

## ◆高齢者住まい法の改正など法制度面の状況

このような状況を踏まえて、国土交通省においては、厚生労働省と共同で高齢者住まい法の一部を平成23年4月に改正しました。

この改正では、医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅について、入居者保護と供給促進の観点から、厚生労働省・国土交通省共管の制度として再構築し、新たに「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設しました。

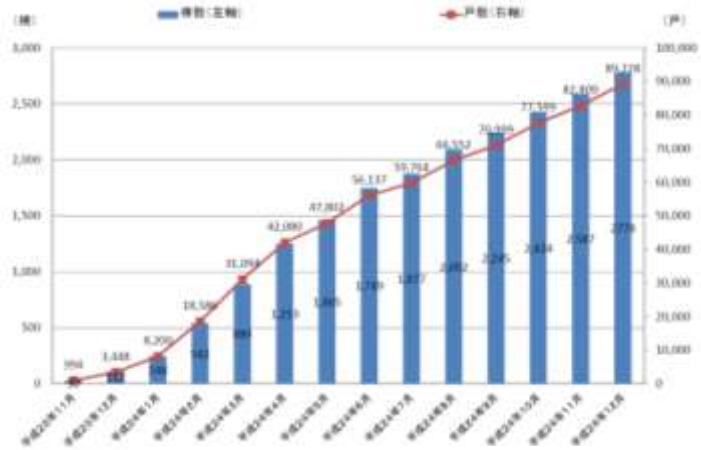
## ◆サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付き住宅）は、「高齢者にふさわしいハード（バリアフリー構造、一定の面積、設備）」「安心できる見守りサービス（ケアの専門家による安否確認・生活相談サービス）」等を登録基準として平成23年10月からその登録（登録は都道府県・政令市・中核市）がはじまりました。

国土交通省では、サ付き住宅を整備する事業者への補助や不動産取得税の軽減措置などの支援を行うことで、10年間で60万戸の供給を目標としています。

登録開始から1年余り経過した平成24年12月時点では、全国で89,228戸が登録されています。

登録されている物件の傾向を見ると、以下のような状況が見られます。



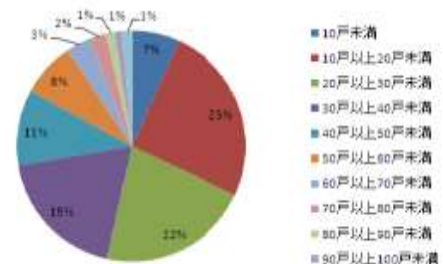
(H24.12現在)  
(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

○事業を行う法人の種別では、株式会社が最も多く、次いで医療法人、有限会社、社会福祉法人が多くなっています。業種をみると、介護事業者系が最も多く、次いで医療系事業者、不動産事業者が多くなっています。



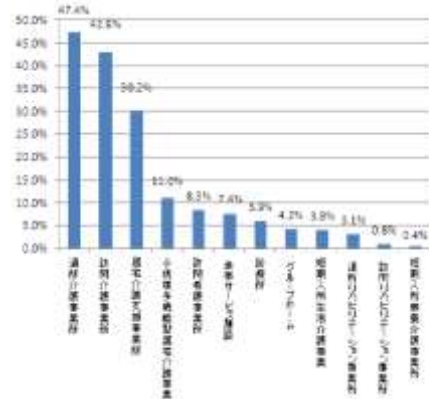
(H24.12現在)  
(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

○住宅戸数は「10～30戸」の規模が多く、全体の8割以上が50戸未満となっています。



(H24.12現在)  
(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

○8割以上の物件で併設施設があり、通所介護、訪問介護の事業所が設置されるケースが多くなっています。



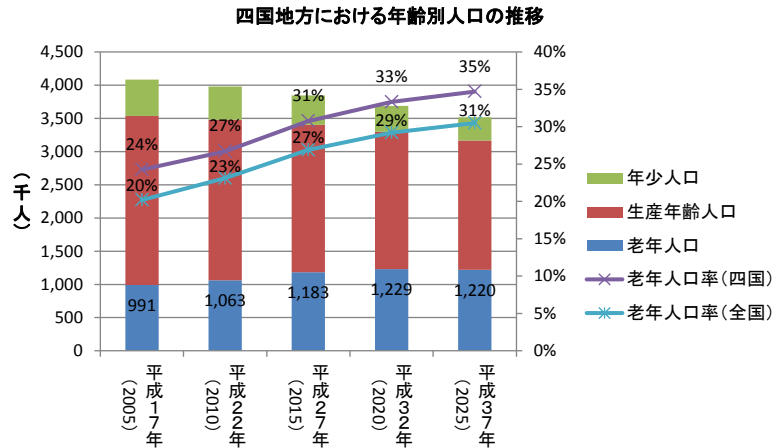
(H24.12現在)  
(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)



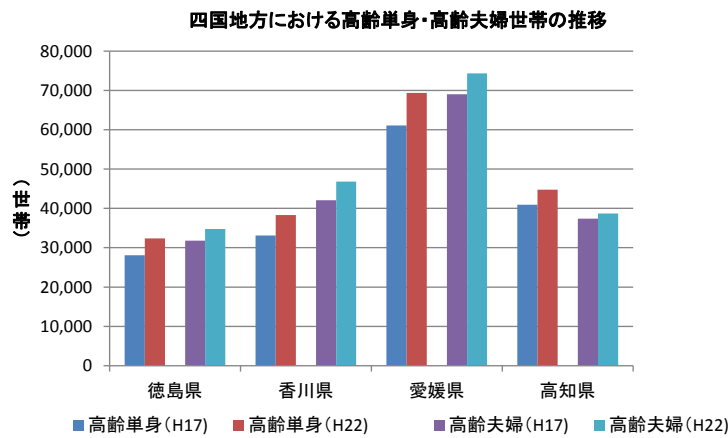
### ◆高齢化が全国に比べ10年先行している四国地方における状況

四国地域でも全国と同様の傾向が予測されており、高齢者の人口が今後10年間は増加を続け、老年人口率は平成32年で33%に達することが推計されています。これは、全国平均の比率と比較すると10年先を進んでいる状況となっています。

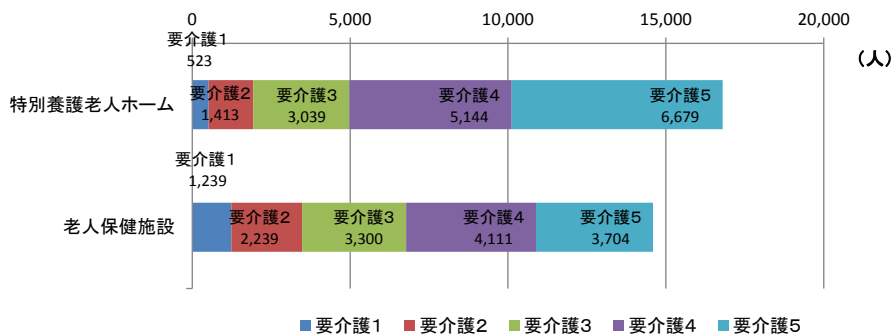
また、見守りやケアの必要性が高くなっていく高齢者単身・夫婦世帯も、各県とも増加傾向を示し、介護施設は介護度の重い方の利用が多く、特に特別養護老人ホームをはじめとする介護施設の利用者は、介護度4～5の方が中心となっていることから、高齢者が安心して暮らすことのできる居住環境の形成は、喫緊の課題であると考えられます。



(人口問題研究所)



### 四国地方における介護施設別要介護度別利用者数



(介護保険事業状況報告(高知県はH23.5時点、その他の県はH23.9時点))

## ◆四国地方におけるサービス付き高齢者向け住宅の供給状況

四国4県におけるサ付き住宅は、制度がはじまって約1年経過したH24年12月現在で4,032戸が供給されています。

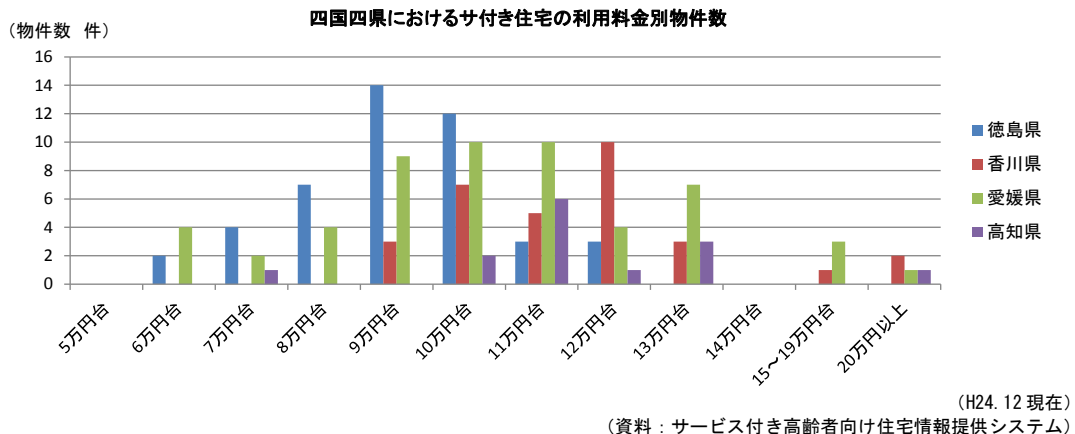
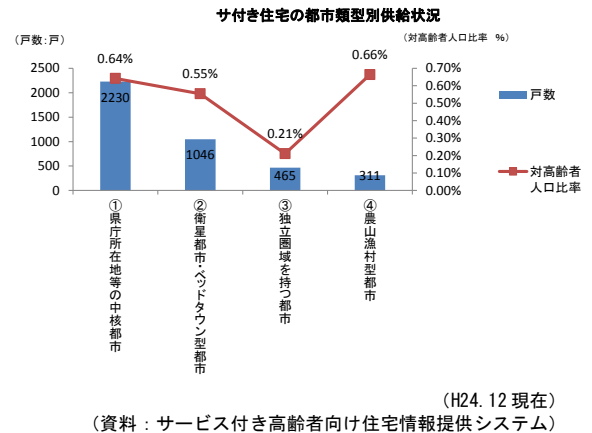
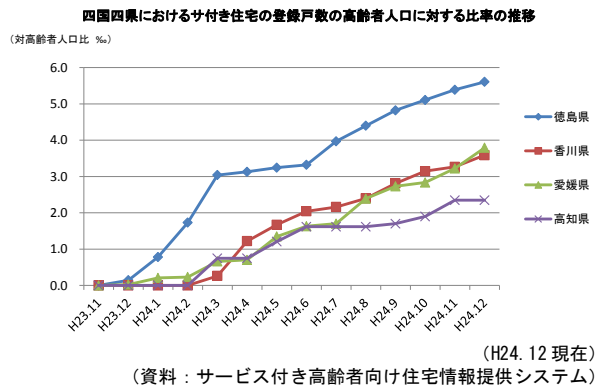
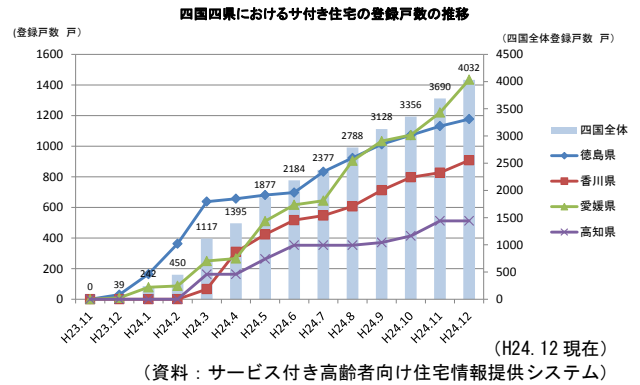
県別の状況を見ると、愛媛県で最も多く供給されており、次いで徳島県、香川県、高知県の順番となっています。高齢者人口に対する比率でみると、徳島県が最も整備比率が高くなっています。

都市類型（次頁参照）別にみると、独立圏域を持つ都市において整備が遅れている状況がみられます。

四国4県で供給されているサ付き住宅の利用料として、「家賃」「共益費」「食費」の傾向を見ると、家賃は4～5万円、共益費は1～2万円、食費は4～4.5万円の価格帯が多く、それらの合計金額を集計すると、13万円までの価格帯が大半を占め、特に9～12万円の価格帯が最も多くなっています。

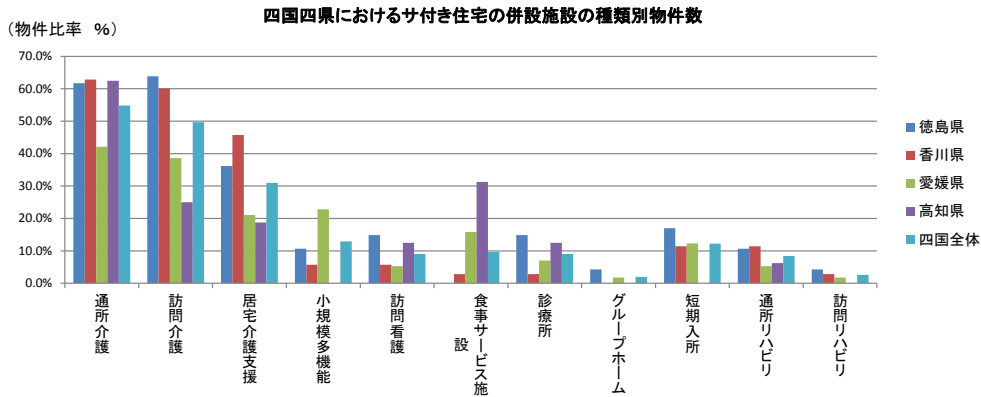
県別に見ると、徳島県では9～10万円程度の価格の低い物件が多く、香川県では12万円程度の比較的価格の高い物件が多くなっています。

年金受給額等との関係を鑑みると、厚生年金などの公的年金や生活保護費での入居が可能な価格帯が多いといえます。



また、サ付き住宅に併設されている施設の傾向を見ると、通所介護事業所(デイサービス)、訪問介護事業所(ホームヘルプ)は全体の5割程度に併設されており、次いで、居宅介護支援事業所、小規模多機能型居宅介護事業所などの併設がみられます。

これらの併設施設から介護サービスの提供が行われることが多い実態が推察されます。



(H24. 12 現在)

(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

※参考：本ガイドラインにおいて設定している都市類型

本ガイドラインでは、四国地方の様々な地域の課題に対応できるよう、各地域の社会・経済状況などから、四国地域を「①県庁所在地等の中核都市」「②衛星都市・ベッドタウン型都市」「③独立圏域を持つ都市」「④農山漁村地域」の4つの地域に類型化し、データの集計・分析や課題整理を行っています。

類型	類型別特性イメージ	人口規模	都市部との関連性(自市町村内就業比率)	民間事業者の参入可能性	都市的機能の充実度	都市部か農山漁村地域か	自宅での住み続け意向
都市類型① 県庁所在地等の中核都市	地域の中核的な機能を担う都市部	20万人以上	80%以上	参入意欲高い	医療機関、商業施設などが充実	都市部を中心として郊外住宅地や農山漁村地域も含まれる	相対的に低い
都市類型② 衛星都市・ベッドタウン型都市	中核都市等との関連性が強い都市	2～20万人	70%未満	参入意欲高い	駅周辺や幹線道路沿道などに一定の立地	中核都市に隣接する住宅地を中心として農山漁村地域を多く含む	相対的に低い
都市類型③ 独立圏域を持つ都市	独立した生活圏を有し、地域に密着したライフスタイルの強い都市	2～20万人	70%以上	参入意欲低い	駅周辺や幹線道路沿道などに一定の立地	中心市街地を核として、周辺に農山漁村地域を多く含む	相対的に高い
都市類型④ 農山漁村地域	自然豊かで都市的機能の立地が少ない農山漁村地域	2万人未満	—	参入意欲低い	幹線道路沿道等に一定の立地がある	農山漁村地域	相対的に高い

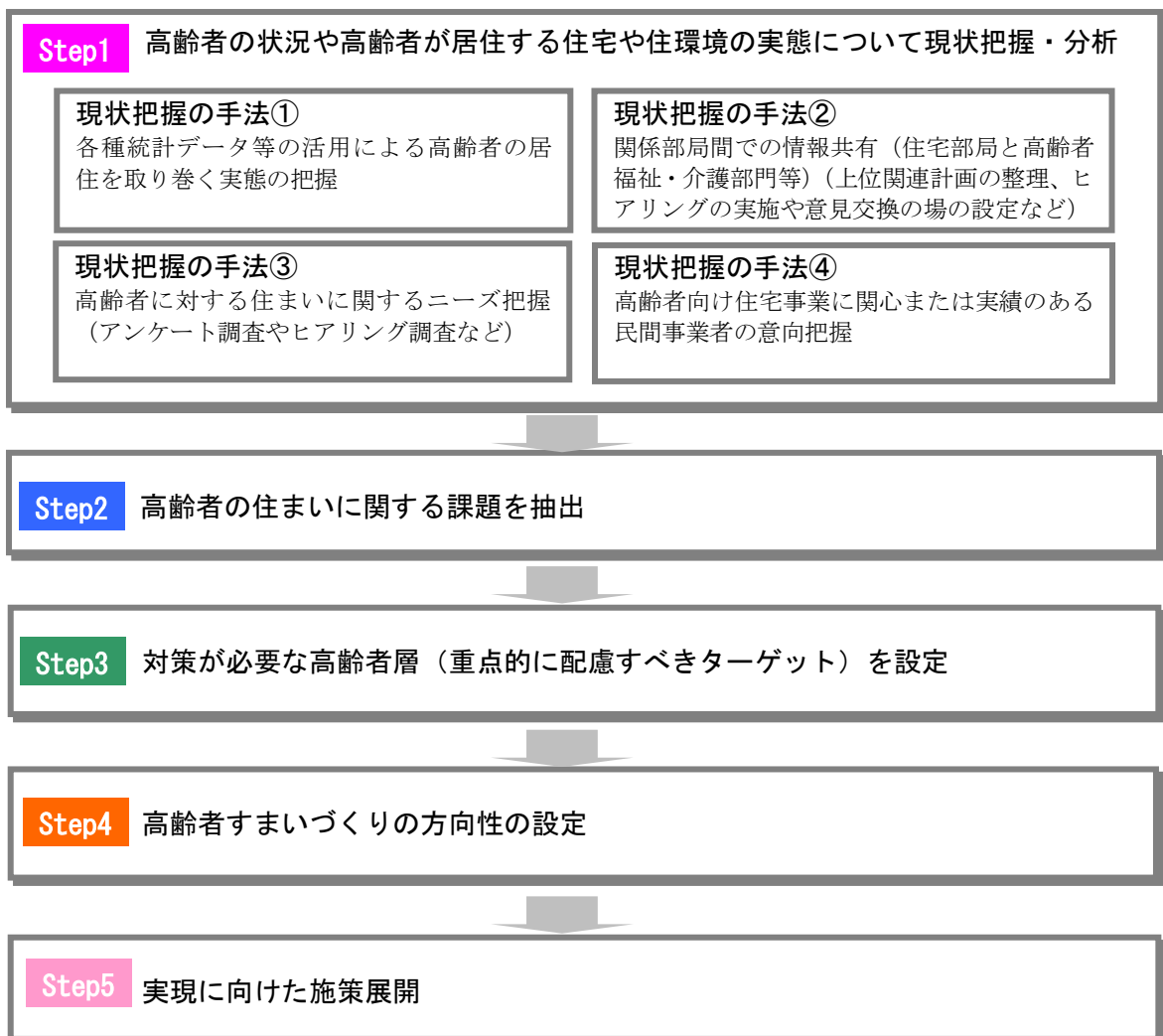
### 3. 高齢者すまいづくり計画の検討

#### (1) 高齢者すまいづくり計画の検討フローの考え方

「高齢者すまいづくり計画」の策定を行う際には、まず、当該地域における高齢者の状況や高齢者が居住する住宅の実態について現状把握・分析を行い、高齢者の住まいに関する課題を抽出する事が重要です。

その後、課題を踏まえて、当該地域において対策が必要な高齢者層（重点的に配慮すべきターゲット）を設定し、それら的高齢者層に対して目指すべきすまいづくりの方向性、その実現に向けた施策展開を定めることが有効です。

このような検討フローを基本としつつ、必要に応じて、データ等での現状把握や課題抽出を補完するために、各関係部局・担当者間での情報共有や、民間事業者の意向把握、高齢者に対する住まいに関するニーズ把握などを実施して、より当該地域の実態に合致し実現性の高い計画とすることが望まれます。



## (2) 現状把握・分析の考え方 (step1)

地方公共団体が高齢者すまいづくり計画を策定する際には、まず当該地域における高齢者の状況や高齢者が居住する住宅・住環境の実態について現状把握・分析が必要です。

### 【解説】

高齢者が居住する住宅・住環境の実態について現状把握・分析するための基本的な指標として、高齢者の人口や、高齢者単身・夫婦世帯などケアの必要性が高い世帯の状況など、高齢者すまいづくり施策の対象がどのようなものであるか把握することが必要です。

また、高齢者の生活実態や課題を理解するためには、高齢者の要介護度や介護サービスの利用状況など介護保険事業に関するデータの分析や、高齢者自身の居住に関する不安やニーズを把握することが重要です。

そのためには、統計データだけでは把握できない部分を補完するため高齢者に対するニーズ調査や、住宅部局と高齢者福祉・介護部門など、各関係部局・担当者間での情報共有などが有効です。

### ■現状把握のために必要なデータ (例)

	項目	比較指標	データソース
人口・世帯など	人口	人口規模	国勢調査
	人口推移	増減	国勢調査・住民基本台帳
	高齢化率	率の高低	国勢調査・住民基本台帳
	高齢化率推移	率の増減幅	国勢調査・住民基本台帳
	後期高齢者人口比率	率の高低	国勢調査・住民基本台帳
	後期高齢者人口比率推移	率の増減幅	国勢調査・住民基本台帳
	高齢世帯(単身・夫婦)比率	率の高低	国勢調査
	高齢世帯(単身・夫婦)比率の推移	率の増減幅	国勢調査
	二世帯同居比率	率の高低	国勢調査
	高齢世帯の年収区分別世帯比率(住宅所有関係別・公的年金のみを所得とする世帯)	低所得者層の高低など	住宅・土地統計調査・国民生活基礎調査(全国値)
	高齢世帯の貯蓄額別世帯比率		国民生活基礎調査(全国値)
住宅など	高齢者が居住する住まいの種類(所有関係・建て方)	持借率	住宅・土地統計調査
	高齢者が居住する住まいのバリアフリー設備設置状況	設置率	住宅・土地統計調査
	高齢世帯(単身・夫婦)が居住する住まいの種類	持借率	住宅・土地統計調査
	高齢世帯(単身・夫婦)が居住する住まいのバリアフリー設備設置状況	設置率	住宅・土地統計調査
	別世帯となっている子世帯との距離別世帯数	同居・近居比率	住宅・土地統計調査
	介護施設・有料老人ホーム・高齢者向け住宅等の整備状況	戸数(床数)・人口比	WAMNET など
	高齢世帯が居住している住宅の耐震診断の有無別世帯比率	率の高低	住宅・土地統計調査
	高齢世帯が居住している住宅の耐震改修の有無別世帯比率	率の高低	住宅・土地統計調査
	高齢者のいる世帯の住宅の建築時期別比率	旧耐震比率の高低	住宅・土地統計調査
介護保険関係	介護度区分別要介護認定者の人口	介護度別人口の増減	介護保険事業状況報告
	介護度区分別要介護者の推計	推計人口の増減率	介護保険事業状況報告
	介護サービスにおける介護度区分別の利用実態	介護度別の利用者比率	介護保険事業状況報告
	特別養護老人ホーム待機者数	待機者数の多少・介護度別などの内訳の状況	各県調査資料

国勢調査：<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/index.htm>

住宅・土地統計調査：<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm>

国民生活基礎調査：<http://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html>

WAMNET：<http://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/top/>

## 【着眼点・留意点】

高齢者の状況や高齢者が居住する住宅・住環境の実態について現状把握・分析をするうえで、統計データなどの整理から得られる客観的で大局的な傾向を見ることとあわせて、住宅市場や高齢者の生活において具体的にどのような意向・ニーズがあるのかを把握することも重要です。

そのためには、次のような多面的な手法により現状把握・分析を行うことが有効です。

手法	調査イメージ	手法	調査イメージ
<b>現状把握の手法①</b> 各種統計データ等の活用による高齢者の居住を取り巻く実態の把握	前頁で例示したデータソースなどを活用し、当該地域の状況や経年変化を把握・分析するとともに、周辺地域、全国値等との比較などを行う。	<b>現状把握の手法②</b> 関係部局間での情報共有（住宅部局と高齢者福祉・介護部門等）	総合計画や住生活基本計画、福祉関連の計画など上位関連計画の整理するとともに、関係部局へのヒアリングの実施や意見交換の場の設定などを行う。
<b>現状把握の手法③</b> 高齢者に対する住まいに関するニーズ把握	高齢者の居住ニーズを直接把握するために、高齢者に対するアンケート調査やヒアリング調査などを行う。	<b>現状把握の手法④</b> 高齢者向け住宅事業に関心または実績のある民間事業者の意向把握	サ付き住宅等の供給・運営の実態について把握するために事業者等にヒアリング調査を行う。

また、現状把握・分析に当たっては、次のような項目が重要と考えられます。

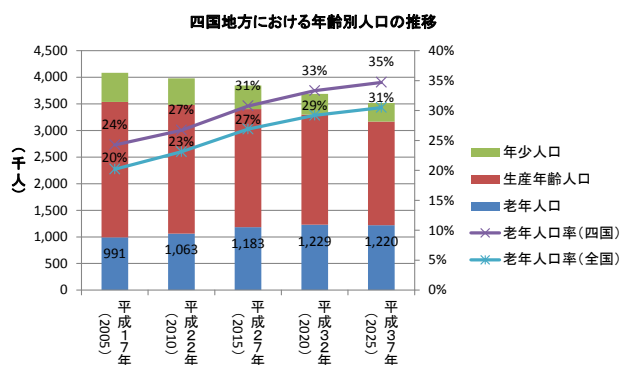
## その1

### 高齢化の進展・高齢者の状況把握

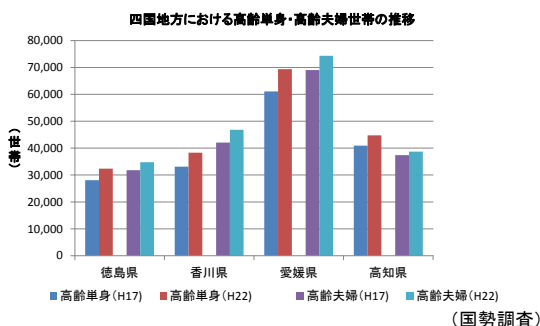
高齢者の住まいに関する検討を行うにあたって、そのターゲットとなる高齢者の人口や世帯の状況、介護度別の人数など、高齢者向け住宅の需要層がどの程度あるのかを把握する必要があります。

特に、見守りやケアが必要となってくる可能性の高い「75歳以上の後期高齢者」や「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」の推移や今後の推計値を把握し、高齢者向け住宅などの需要を想定することが重要です。

また、要介護認定者の介護度別人数の状況や推移などを把握することも重要な視点です。



(人口問題研究所)



(国勢調査)



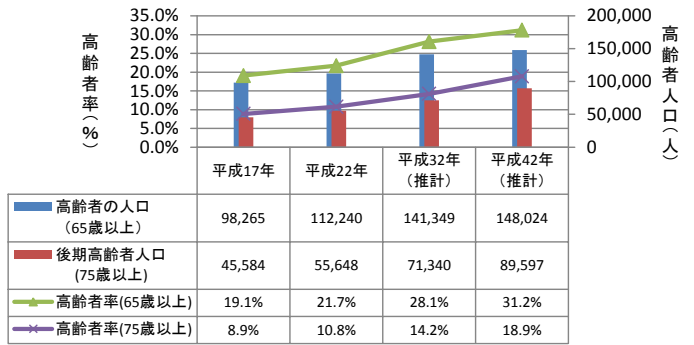
◆高齢者人口の増加は依然として続きます

松山市においては、平成 22 年時点で高齢者人口が約 11.2 万人、高齢化率が 21.7% となっています。  
(介護保険)

人口問題研究所による推計人口によると、10 年後の平成 32 年では高齢者人口が約 14.1 万人、高齢化率 28.1% まで上昇します。それ以降も高齢者人口は増加することが予測されていますが、その伸び率は鈍化しており、平成 42 年では高齢者人口 14.8 万人、高齢化率 31.2% と予測されています。

また、後期高齢者人口も増加傾向を続けることが予測されており、平成 42 年で約 8.9 万人となっています。これは高齢者全体よりも高い伸び率を維持しながら増加する予測となっています。

松山市の高齢化の状況



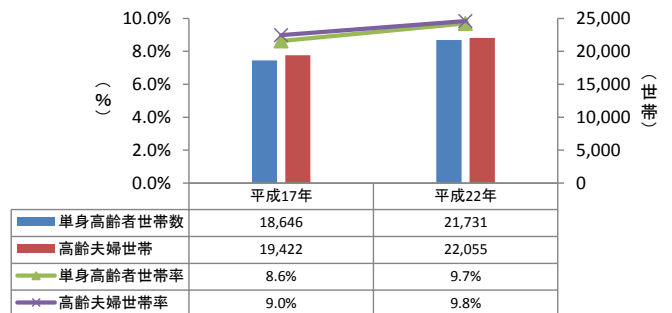
(国勢調査・推計値は人口問題研究所による推計)

◆高齢者のみで構成される世帯が増加しています

松山市における高齢世帯（高齢単身・高齢夫婦世帯）の推移を見ると、増加傾向にあることが確認でき、平成 22 年時点で、単身高齢者世帯が 9.7%、高齢夫婦世帯が 9.8% となっており、合計すると松山市全体の世帯数の 2 割近くが高齢世帯となっています。今後の高齢者人口の増加予測と併せて考えると、今後も高齢世帯の増加傾向は続くと思定されます。

高齢世帯の増加は、見守りや生活支援が必要な高齢者や老老介護の増加などに繋がります。

松山市の高齢世帯の状況



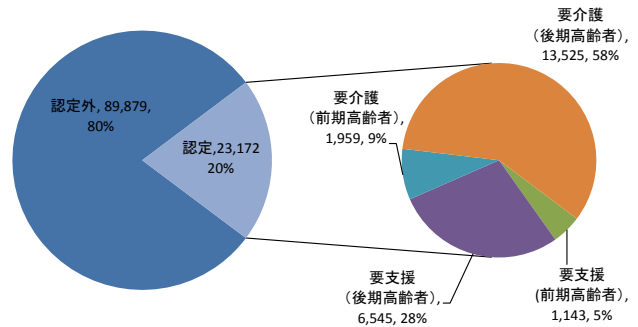
(国勢調査)

## ◆後期高齢者における要介護者が多く発現する傾向があります

高齢者の約20%、2.3万人が介護保険による要支援・要介護の認定を受けています。  
 要支援・要介護認定者の年齢別の内訳を見ると、その8割以上を後期高齢者が占めています。  
 前述のように、今後も後期高齢者の増加が予想されるため、それに伴い要介護認定者数も増加することが推測されます。

	前期高齢者 (65～74歳)	後期高齢者 (75歳～)	計
要支援1	645	3,775	4,420
要支援2	498	2,770	3,268
要介護1	630	3,904	4,534
要介護2	396	2,682	3,078
要介護3	299	2,154	2,453
要介護4	303	2,263	2,566
要介護5	331	2,522	2,853
計(率)	3,102 (13.3%)	20,070 (86.7%)	23,172

松山市における要支援・要介護認定者



(平成23年9月 介護保険事業状況報告)

## その2

### 高齢者の収入状況の把握

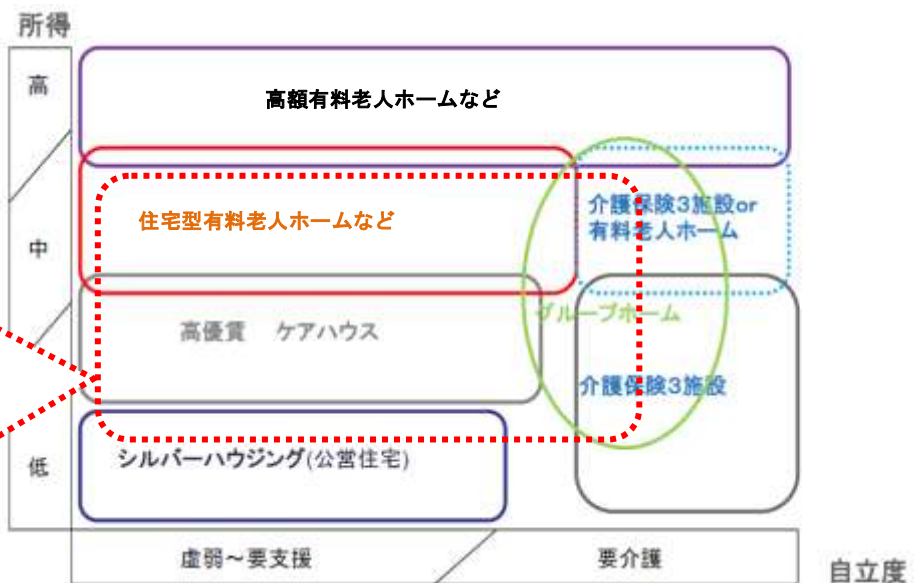
高齢者向けに供給されている住宅や介護施設等は、高齢者の自立度に応じて様々な種類のものがあり、また提供される住戸の質やサービスの内容などによって、家賃等の利用料金も幅広く分布しています。

高齢者向け住宅等の供給を推進する上では、下図のように自立度と利用料金(対象者の所得階層)に応じて住宅・施設の種類の種類があることに鑑みながら、対象として考える高齢者の状況に応じて、ターゲットの設定を行い、その状況にマッチした種類の住宅の供給を検討することが重要です。

そのため、各地方公共団体において検討を行う際には、当該地域における高齢者世帯の収入状況について把握すること事が重要と考えられます。(ただし、収入に関する統計データは限られているため、地域ごとのデータが得にくい場合には全国値のデータを活用するか、アンケートなど独自調査の実施を検討することが求められます。)

#### ●サービス付き高齢者向け住宅の想定されるポジション

制度的には、生活相談と状況確認のサービスがあれば要件を満たすが、高齢者の居住ニーズへの対応や事業性の確保などにより、幅広い範囲のターゲットに対応した多様なタイプの供給が見込まれる。



(国土交通省住宅局資料「高齢者住宅施策について」を加工)

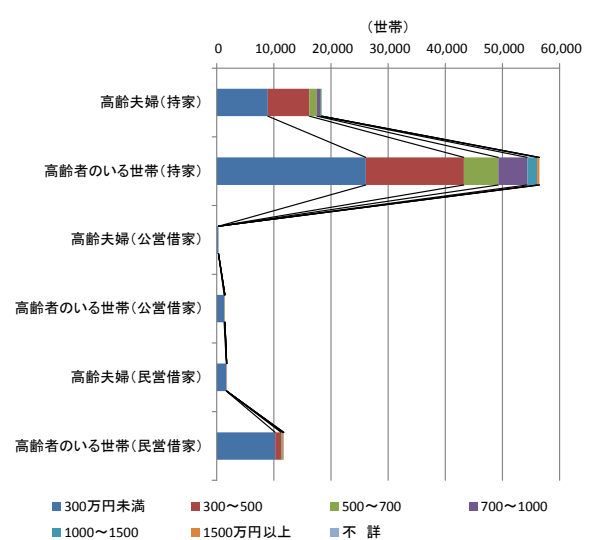
事例 2

## 松山市における高齢世帯の収入状況

◆ 民営借家に住む低所得者層が多く存在します

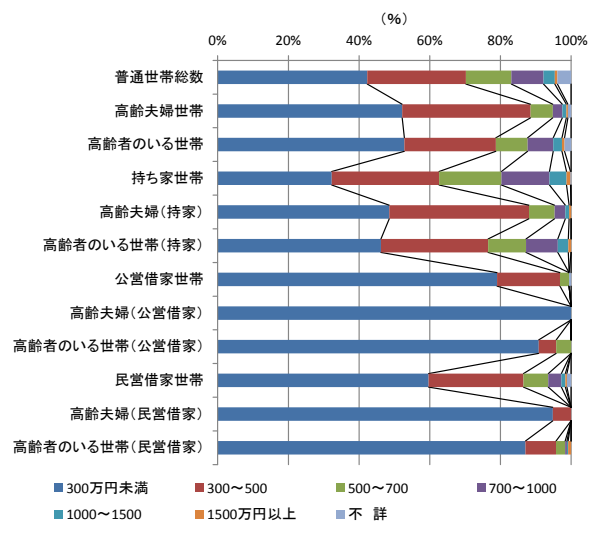
松山市では、高齢者のいる世帯のうち、特に、民営借家に住む低所得者層が多く、民営借家に住む高齢夫婦世帯においては9割以上が年収300万円未満となっています。一方で、持家に居住する高齢夫婦世帯では年収300万円未満の比率は5割程度に留まっています。

松山市の高齢者のいる世帯の年別世帯数



(平成20年住宅土地統計調査)

松山市の高齢者のいる世帯等の年別比率



(平成20年住宅土地統計調査)

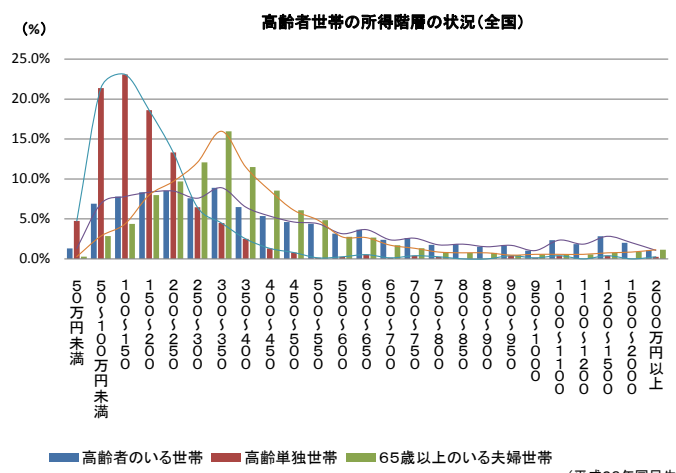
事例 3

## 全国値で見る高齢世帯の収入等の状況

◆ 高齢単独世帯の収入が低い傾向があります

国民生活基礎調査により、全国における高齢者のいる世帯の収入の分布を見ると、高齢単独世帯において年収100~200万の世帯が多くなっており、65歳以上のいる夫婦世帯や他の高齢者のいる世帯と比較して低い所得階層が多い傾向があるといえます。

高齢者世帯の所得階層の状況(全国)



(平成23年国民生活基礎調査)

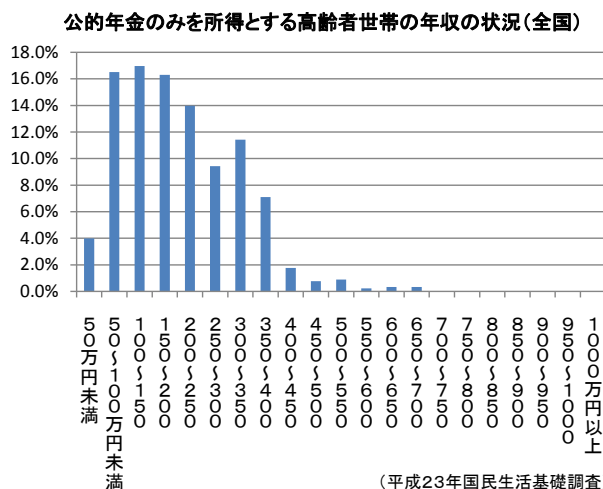
## ◆公的年金のみを所得とする高齢者世帯が年収50～300万円を中心に分布しています

公的年金のみが収入である高齢者世帯の年収を見ると50万～300万円を中心に分布しており、特に50万～200万付近の階層が多くなっています。

(参考：標準的な年金給付額)

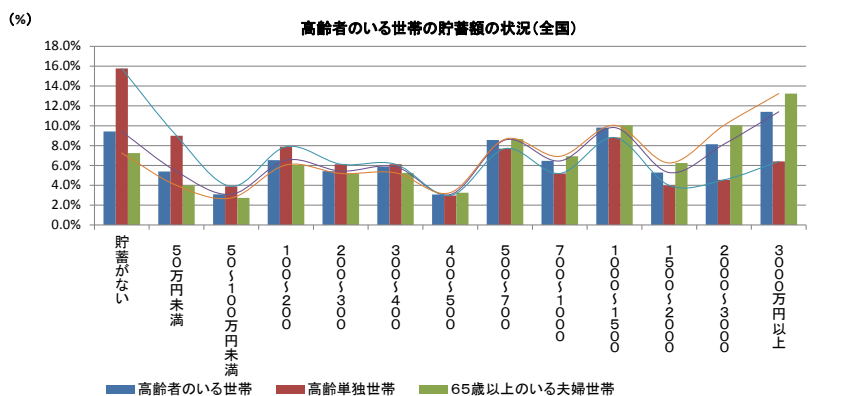
	平成24年度 (月額：夫婦2人分)
国民年金 〔老齢基礎年金(満額)：1人分 65,541円×2人分〕	131,082円
厚生年金 〔夫婦2人分の老齢基礎年金を 含む標準的な年金額〕	230,940円

厚生年金は、夫が平均的収入(平均標準報酬36.0万円)で40年間就業し、妻がその期間全て専業主婦であった世帯が年金を受け取り始める場合の給付水準



## ◆高齢単独世帯において貯蓄額が低い世帯が多い傾向があります

高齢者のいる世帯の貯蓄額を見ると高齢単独世帯において「貯蓄がない」「50万円未満」など貯蓄額の低い世帯の比率が特に高くなっています。



### その3

#### 介護施設の利用状況等の把握

自立度と所得階層によって、利用が想定される住宅や施設の種類が異なりますが、実際には、一つの施設において、様々な介護度の高齢者が居住しています。

実際に介護施設に居住している高齢者の介護度や待機者数等を把握することにより、地域の介護施設や高齢者向け住宅に対する需要をはかるための指標として活用することができます。

特に、特別養護老人ホームの待機者数の内訳をみると、介護度が低いなど、入所の優先順位が低い階層の方を含んでおり、これらの階層毎に対しては高齢者向け住宅（サ付き住宅、有料老人ホーム、ケアハウスなど）の潜在的需要が想定されます。

全国の特別養護老人ホームの入所申込者の状況

	要介護1～3	要介護4～5	計
全体	24.3万人 (57.6%)	17.9万人 (42.4%)	42.1万人 (100.0%)
うち在宅の方	13.1万人 (31.2%)	6.7万人 (16.0%)	19.9万人 (47.2%)
うち在宅でない方	11.1万人 (26.4%)	11.1万人 (26.4%)	22.3万人 (52.8%)

(厚生労働省資料 平成21年12月集計)

介護度1～3の高齢者も待機者に含まれており、高齢者向け住宅の潜在的需要が想定されます。

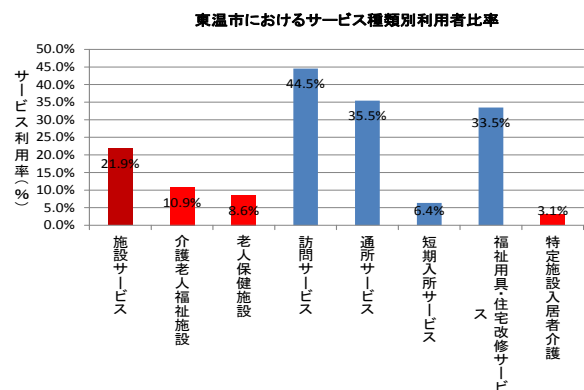
#### 事例4

#### 東温市における介護施設の利用状況

#### ◆特別養護老人ホームの待機者数は増加傾向ですが優先度の低い方も含まれています

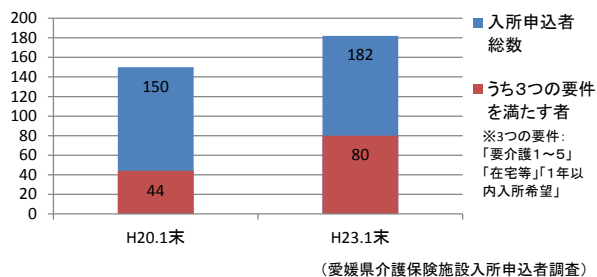
東温市では要介護（支援）認定者のうち、「施設サービス（介護老人福祉施設+老人保健施設）」と「特定施設入居者介護」を併せた施設内での介護サービス利用者の比率が21.9%となっています。

その内訳を見ると、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）が最も多く10.9%をしめています。



特別養護老人ホームの待機者数は増加傾向にあります。その内訳を見ると比較的介護度が低いケースや在宅介護による対応が可能な介護者を確保できるケースなど、入所の優先度の低い方も含まれており、特定施設や高齢者向け住宅などとの役割分担を検討する必要があります。

東温市における特別養護老人ホーム待機者数の推移



### ◆施設によって利用者の介護度の傾向が異なります

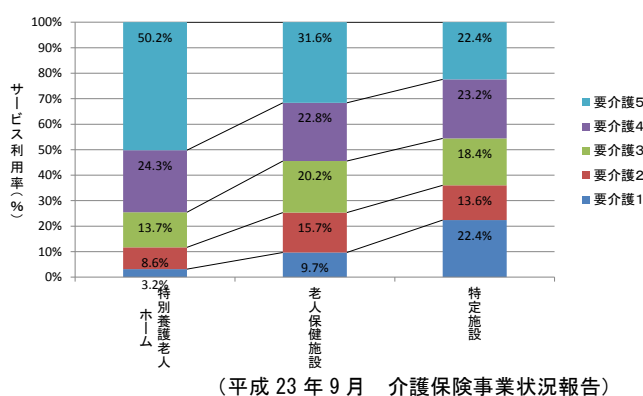
介護施設の利用者を介護度別に見ると、特別養護老人ホームでは、介護度4～5の方が利用者の7割以上をしめており、重度の方の利用が中心となっています。

老人保健施設においては介護度4～5の方が5割以上、特定施設では4割以上となっています。

介護度1～2の方は、特別養護老人ホームでは1割程度の利用にとどまっていますが、老人保健施設では2割以上、特定施設では3割以上となっており、施設によって利用者の介護度の状況が異なることがわかります。

介護度の低い方は、高齢者向け住宅の需要となりうることから、施設の特徴を把握して調査することが大切です。

東温市における居住系施設の介護度別利用者比率





## その4

### 高齢者が居住している住宅の状況把握

高齢者が現に居住している住宅がどのような状況であるかによって、高齢者向け住宅等に対するニーズや考え方、その他必要となる高齢者の住まいに関する対策が異なってきます。

このため、以下のような項目により住宅に関する状況を把握することが重要です。

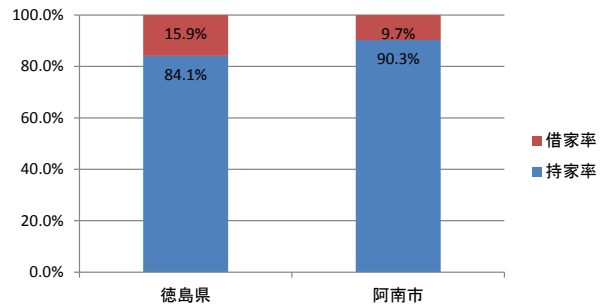
項目 (例)	状況把握の視点(例)
○住宅の所有関係	<p><b>持家中心の所有関係の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的に持家の場合、自宅での住み続けの意向が強く、高齢者向け住宅等への住み替えニーズが顕在化しにくいことが想定されます。</li> <li>・そのため、高齢者の居住ニーズを把握する際には、老後の不安などを背景とした潜在的なニーズ（本当は住み替えたいが条件が揃わないなど）を把握することが重要です。</li> <li>・また、自宅を資産として活用し老後の生活設計を検討することが可能な階層であるため、信頼できる情報を得ながら自らの居住ニーズにあった高齢者向け住宅等を選択するための情報提供などが求められることが想定されます。</li> </ul> <p><b>借家層が比較的多い場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的に借家層の方が住み替え意向が強く、低所得者層も多く含まれることが想定されます。</li> <li>・そのため、借家層に含まれるケアが必要な高齢者に対して、低価格で居住できる高齢者向け住宅等の供給などの対策を検討する視点が重要です。</li> <li>・公営住宅の役割も考慮しながら、これらの階層に対応できるサ付き住宅の供給促進を検討することが想定されます。</li> </ul>
○子世帯との同居・近況の状況	<p><b>同居率・近居率が高い場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同居や近居の率が高い場合は、家族によるケアや介護が期待できることから、高齢者向け住宅等への住み替えニーズが顕在化しにくいことが想定されます。</li> <li>・一方で、高齢者の独居に対して子どもが心配をすることも多く、近居の距離感の中で高齢者向け住宅等への入居を望むニーズもあるため、そのような潜在的なニーズを把握することが重要です。</li> </ul>
○高齢者に対応した設備の整備状況	<p><b>バリアフリー設備の設置率低い場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的に高齢者は、できるだけ自宅で過ごしたい居住ニーズが強く、そのニーズを実現するためには自宅のバリアフリー化は重要です。</li> <li>・バリアフリー化が十分に進んでいない場合は、その推進策を検討することが重要です。</li> </ul>
○高齢者向け住宅等の供給状況	<p><b>高齢者向け住宅等の整備があまりされていない場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者のケアが必要になってきた際、その受け皿が不足していることが想定されるため、具体的な居住ニーズを把握して、適切な受け皿となる住宅ストックの形成を検討することが重要です。</li> </ul>
○サ付き住宅の施設・サービスの状況	<p><b>提供される住宅・サービスの状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サ付き住宅は物件によって、利用料、提供サービス、併設施設の状況等が異なります。</li> <li>・高齢者の具体的な居住ニーズにマッチしているのか検証が必要です。</li> </ul> <p><b>事業者の意向・状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を行う法人種別や事業スキームなどにより、事業者のサ付き住宅の運営に対する考え方や運営手法が異なります。</li> <li>・今後の、供給促進や誘導策を検討するにあたって、事業者の事業意欲や参入条件などを把握することが重要です。</li> </ul>
○公営住宅における高齢者の居住状況	<p><b>施設の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅において高齢者の居住に対応できるストックが、どの程度あるか把握するために、バリアフリー化の状況や、シルバーハウジングの供給状況を把握します。</li> </ul> <p><b>生活の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅に居住する高齢者の生活面での課題（例：高齢者の住宅内の事故・孤独死、要介護となった際の問題など）などを把握し、公営住宅において必要な対策を検討することが必要です。</li> </ul>

◆高齢世帯の9割が持家に居住しています

阿南市では、高齢世帯の持家率が9割以上となっており、県平均を上回っています。

そのため、例えば持家のバリアフリー化や、持家資産を活用した住み替え支援など持家居住を前提とした高齢者の住まいづくりの方向性を検討する必要があると考えられます。

徳島県と阿南市における高齢世帯の住宅の所有関係別比率の比較

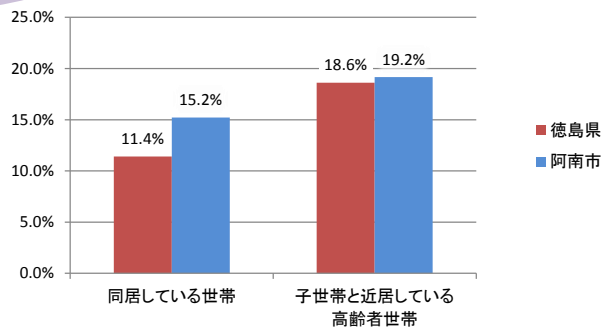


(平成20年住宅・土地統計調査)

◆子世帯との同居率が高い状況にあります

県平均と比較して、子世帯との同居率が高くなっており、家族によるケアや介護が一定程度期待できる状況が見られます。

徳島県と阿南市における子世帯との同居・近居の比較

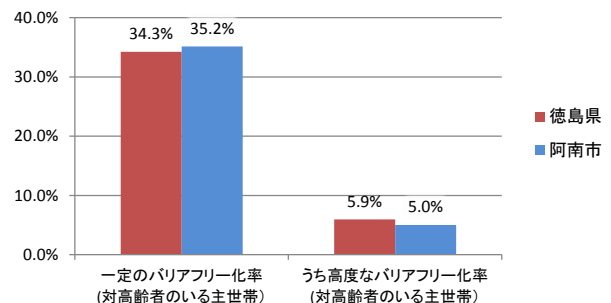


(平成20年住宅・土地統計調査)

◆バリアフリー化の更なる推進が重要です

高齢者のいる世帯における住宅のバリアフリー化の状況をみると、一定のバリアフリー化がなされた住宅の比率は県平均を上回っており、一定程度進んできていることがわかりますが、高度なバリアフリー化率は県平均と同様に低い状況となっており、今後もバリアフリー化の推進は重要であると考えられます。

徳島県と阿南市におけるバリアフリー設備の設置率の比較

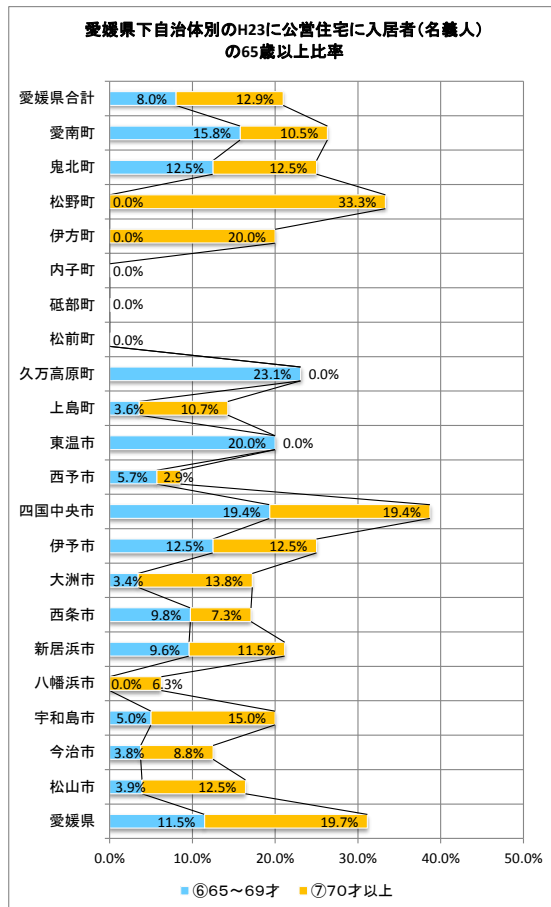
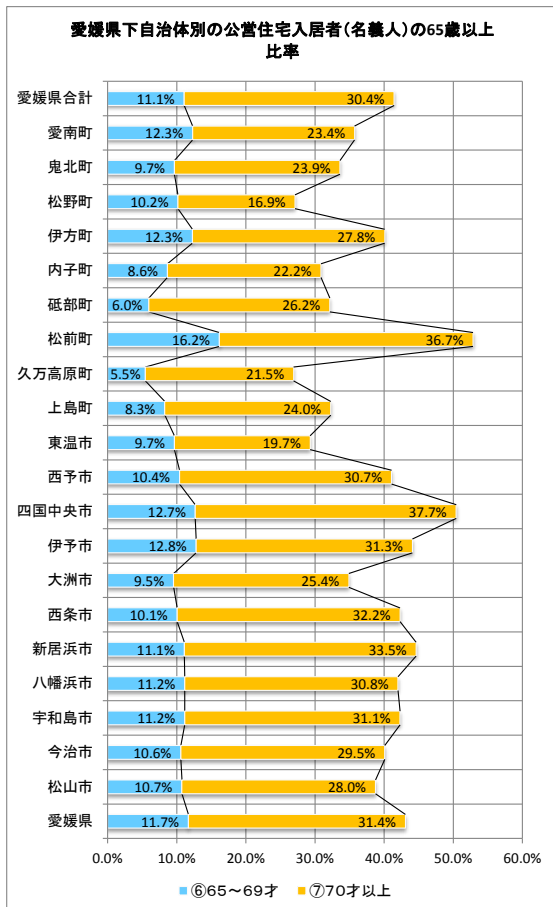
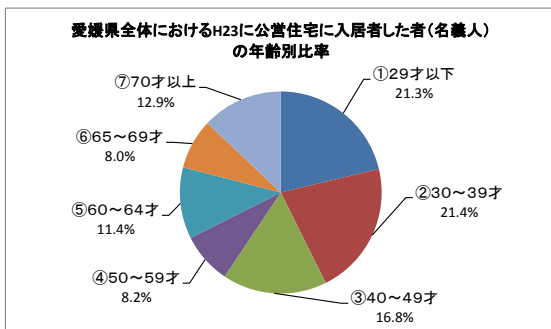
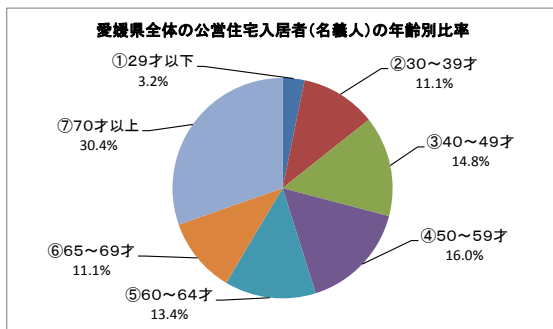


(平成20年住宅・土地統計調査)

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  
 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

◆公営住宅では居住年数の長期化により高齢化が進んでいます

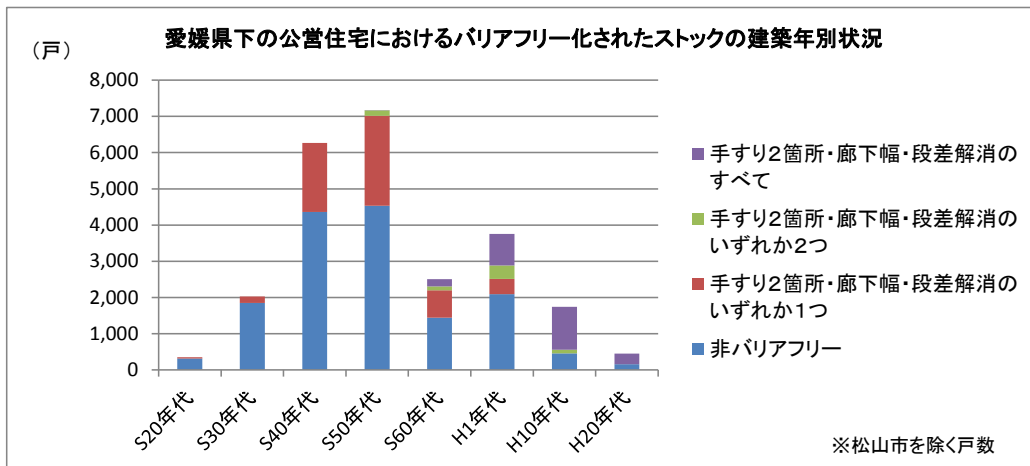
公営住宅入居者の4割程度は高齢者層が占めていますが、新しく入居する者の年齢構成を見ると高齢者層は2割程度となっており、原因として居住年数の長期化により入居者の高齢化が進んでいると推察されます。



## ◆古いストックを中心にバリアフリー化が進んでいない状況にあります

平成3年に公営住宅整備基準が変更されバリアフリー仕様が一般化しており、平成10年代以降の公営住宅においては、バリアフリー設備の設置率は高い状況が見られます。

一方で平成1年代以前、特に昭和50年代以前の住宅においてはバリアフリー設備が設置されていない住宅の比率が高くなっています。



## その5

### 高齢者の居住ニーズの把握

居住する住宅の状況や健康状態に応じて高齢者の居住ニーズは異なってくるほか、それぞれの高齢者の多様なライフスタイルによっても居住ニーズは異なってきます。

特に、高齢者は加齢に伴って、身体状況等が変化(低下)し、それに伴って生活に対する不安や居住環境への不満が生じてくることも考えられることから、居住ニーズの変化について把握することも重要です。

このような居住ニーズを把握するためには、高齢者に対するアンケート調査・ヒアリング調査の実施や、高齢者の介護に携わる関係課や施設職員などとの意見交換会等の実施が考えられます。また、住生活総合調査など全国値の統計データを参考にすることも考えられます。

#### (高齢者に対するアンケート調査実施の視点例)

設問の視点		設問の具体イメージ	
①高齢者の生活上の不安・課題及び生活実態の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「すまいづくり」を通じて、高齢者の暮らしにおける課題を解決できる施策展開を検討するため、高齢者の生活上の不安・課題及びその前提となる生活実態について幅広く把握するための質問を設定します。</li> <li>・特に、高齢者の住まいに対する不安・課題として、バリアフリー面などの住宅に対する課題を把握します。</li> <li>・また、高齢者の居住に関する将来の不安として、ケアが必要になった時の居住面での不安などを把握します。(身近な親族の有無、バリアフリー状況、介護サービス利用に対する不安など)</li> </ul>	日常生活上の課題・不安	○日常的に利用している病院や買い物先までの距離と移動手段は？
		住宅面の課題・不安	○現在の住まいについての満足度は？(バリアフリー・防犯・防災など)
		将来の居住に関する課題・不安	○もっとも身近な親族(子世代等)との距離は？ ○現在の住まいについての将来的な不安は？(バリアフリー、生活利便性、ケアが必要になった時の生活・移動手段など)
②高齢者が望むライフスタイルの把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の高齢者の住宅整備をどのような観点から推進すべきか検討する材料として、高齢者がどのようなライフスタイルを望んでいるのかを把握します。</li> </ul>	○今後、どのような暮らしがしたいか？(コミュニティ、趣味、生きがい、近居・同居、ぎりぎりまで自立、など)	
③高齢者の住み替え等に関するニーズの把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の住み続け、住み替えの意向や、住宅の改修・建替え等の意向を把握します。</li> <li>・住み替えを考える場合の希望を把握します。(住宅の種類、求める機能、立地場所、現居住地域との関係性など)</li> <li>・既に高齢者向け住宅に居住している方へのアンケートを行う場合には、どのような視点で住み替え先を選択したか、どのような際に住み替えを検討したか、実際に住み替えを実施した方の意向を把握します。</li> </ul>	○現在の住宅での住み続け意向・住み替え意向は？ ○住み替える場合の希望(住宅の種類、求める機能(見守り・生活支援・コミュニティ支援など)、立地場所、現居住地域との関係性など)	
④高齢者が望むサービスに関するニーズの把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアが必要になってきた際などに、受けたいと思うサービスの内容などを把握します。</li> <li>・既に高齢者向け住宅に居住している方へのアンケート調査では、現に受けている介護サービスの内容などを聞くことによりニーズを把握します。</li> </ul>	○ケアが必要になってきた場合に受けたいと思うサービスは？(食事・見守り・リハビリ・介護など)	
⑤適切な分析をするための高齢者の属性の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地、新興住宅地、農山漁村地域など、多様な市街地特性を有する場合、それぞれにどのような高齢者の居住の傾向があるか分析するために、居住地の属性を把握します。</li> <li>・また、高齢者自身の年齢や健康状態、世帯年収などによって、今後の居住ニーズが異なってくることも想定されるため、それらの属性を把握します。</li> </ul>	高齢者の状況による分析	○性別、年齢、世帯構成、健康状態、介護状況、年収
		高齢者の居住状況による分析	○住宅所有関係、居住年数
		地域特性による分析	○居住地域

### ■調査方法

松山市及び民間事業者の協力を得て、①一般高齢者（高齢者単身・夫婦世帯）、②高齢者向け住宅居住者を対象としたアンケート調査を行いました。

一般高齢者における調査対象の抽出に当たっては、各地域で特性が異なることを考慮し、下記のように地域区分ごとに抽出を行い実施しました。

#### ①一般高齢者（高齢者単身・夫婦世帯）

■配布数：1,000 通

市街地特性区分	配布票数
中心市街地	単身 105 世帯 夫婦 95 世帯
サブ拠点	単身 100 世帯 夫婦 100 世帯
開発住宅団地	単身 100 世帯 夫婦 100 世帯
近郊農業地域	単身 100 世帯 夫婦 100 世帯
中山間地域	単身 100 世帯 夫婦 100 世帯

■回収数：525 通（回収率 52.5%）

■配布・回収方法

- ・郵送による配布・回収

#### ②高齢者向け住宅居住者（松山市におけるサ付き住宅、ケアハウス等の居住者）

■配布施設数：8 施設

施設区分	配布施設数
サービス付高齢者向け住宅	5 施設
介護付き有料老人ホーム	1 施設

■回収数：29 通

■配布・回収方法

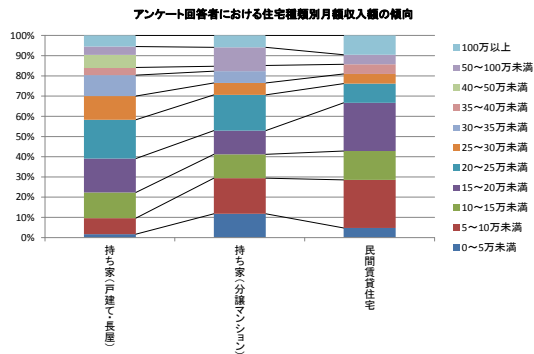
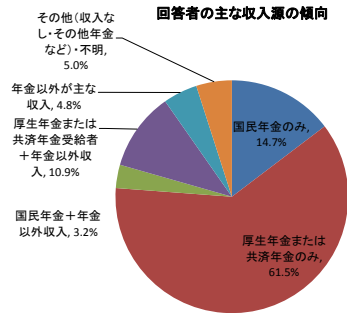
- ・愛媛県サービス付高齢者向け住宅推進協議会を通じてサ付き住宅 3 施設に依頼して施設内で配布・回収をお願いしました。
- ・その他施設は、電話による依頼により施設内での配布・回収をお願いしました。



## ■調査結果概要・考察（抜粋）

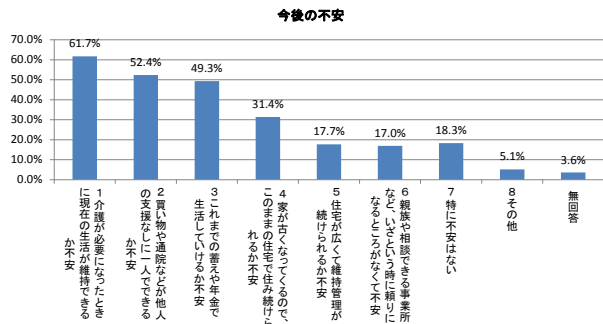
### 【高齢者の収入】

- 回答者のうち、公的年金のみが収入源の世帯が 3/4 以上を占めている。
- 民間賃貸住宅に居住する高齢世帯の収入が低い傾向がわかる。



### 【高齢者が感じている今後の不安】

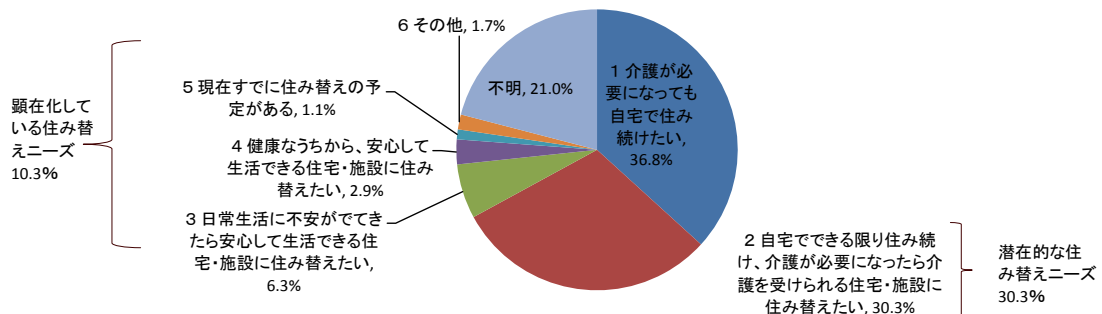
- 将来の不安として「介護不安」「移動不安」「経済的不安」が大きな要素である。



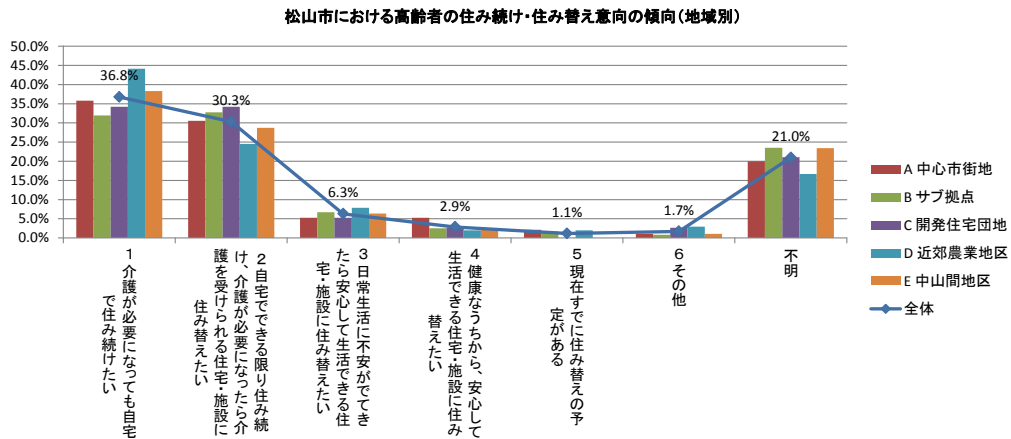
### 【住み替えに関する意向】

- 住み替え意向として、「予定がある」「健康なうちから」「日常生活に不安がでてきたら」というように既に住み替えについて検討していると思われる「顕在化している住み替えニーズ」は約 10%である。
- 一方で、現時点でははっきりした住み替え意向とはなっていない「潜在的な住み替えニーズ」としてとらえられる「自宅ですでに限り住み続け～」という意向が比較的多く、全体の約 30%を占めた。

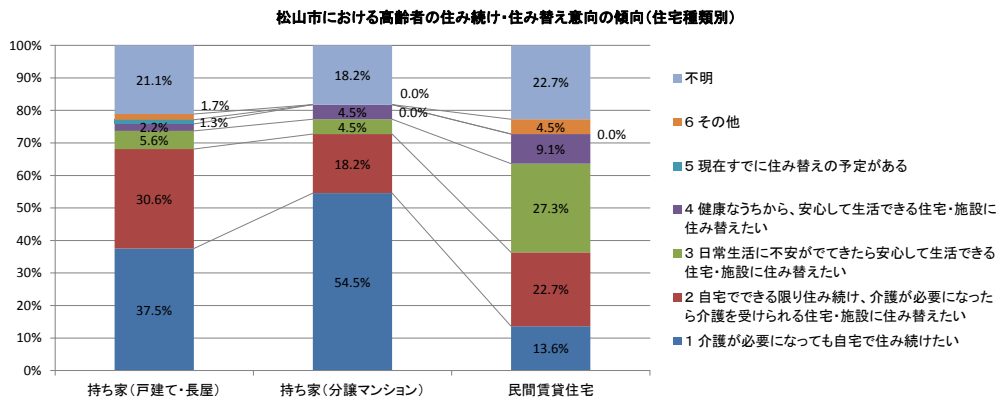
松山市における高齢者の住み続け・住み替え意向の傾向



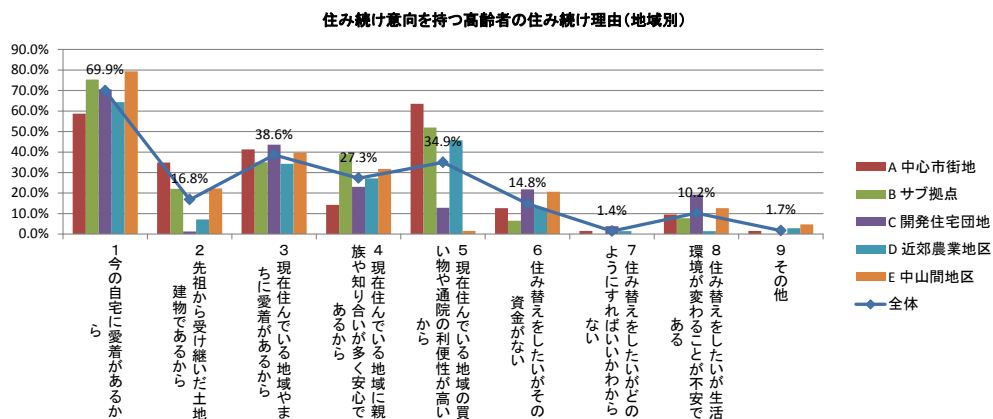
○地域別に見ると中心市街地エリアにおいて住み替え意向が若干高いが、近郊農業地区や中山間地区においても潜在的な住み替えニーズは低くない。



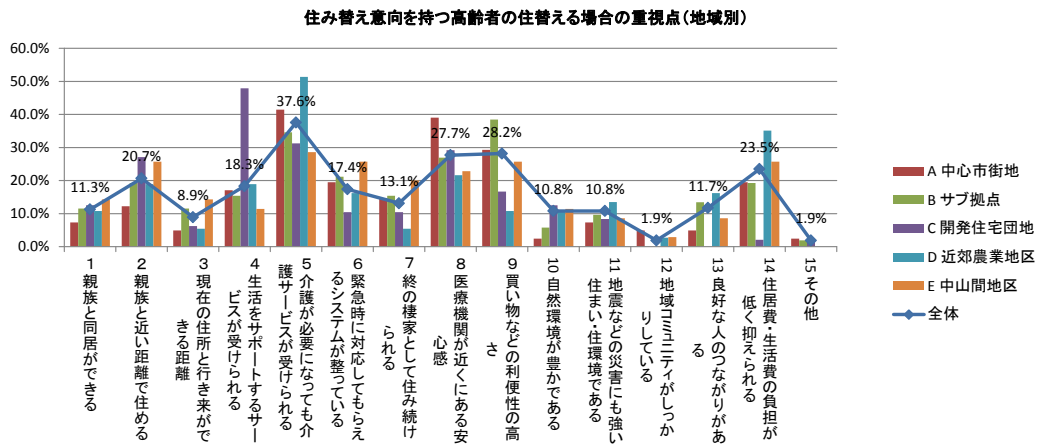
○持ち家層と比べて、借家層における住み替えニーズが比較的高くなっている。



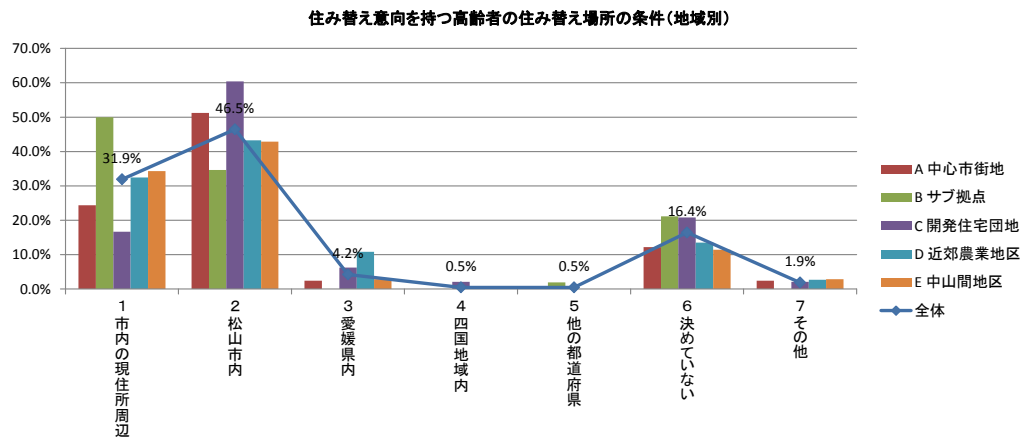
○住み続け意向を持つ者の理由としては、自宅・地域への愛着を理由とする場合が最も多く、中心市街地、サブ拠点、近郊農業地区においては、買い物・通院などの利便性をあげる者が多くなっている。



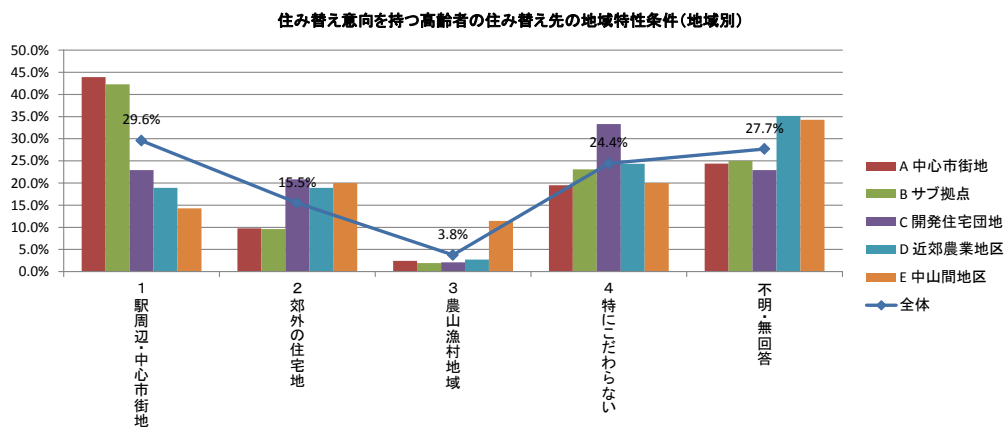
- 住み替え先として、食事・見守りの付いたサ付き住宅、介護が必要になって場合に介護サービスが受けられる受け皿が求められている。
- サブ拠点において特に身近なエリアでの住み替えのための受け皿が求められている。



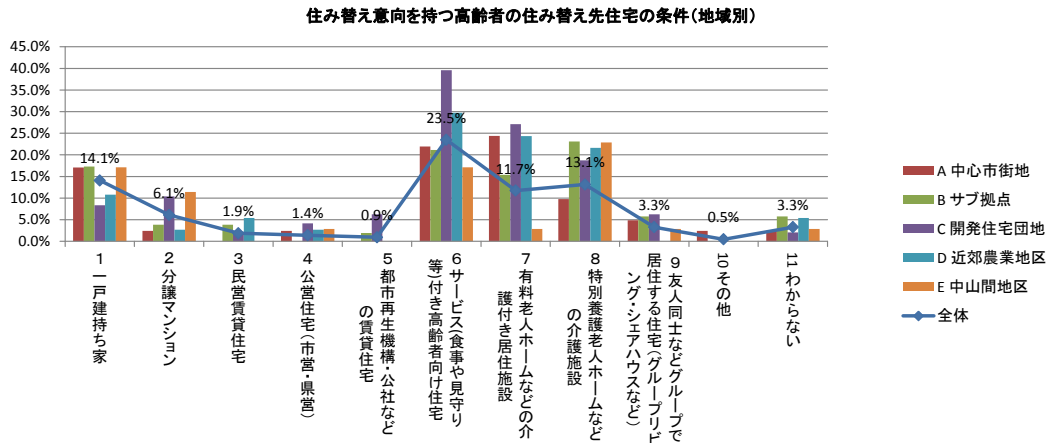
- 中心市街地、開発住宅団地においては、身近なエリアよりも、松山市内への住み替えを検討する傾向が強い。



- 住み替え先としては、駅周辺・中心市街地など利便性の高いところが求められている。

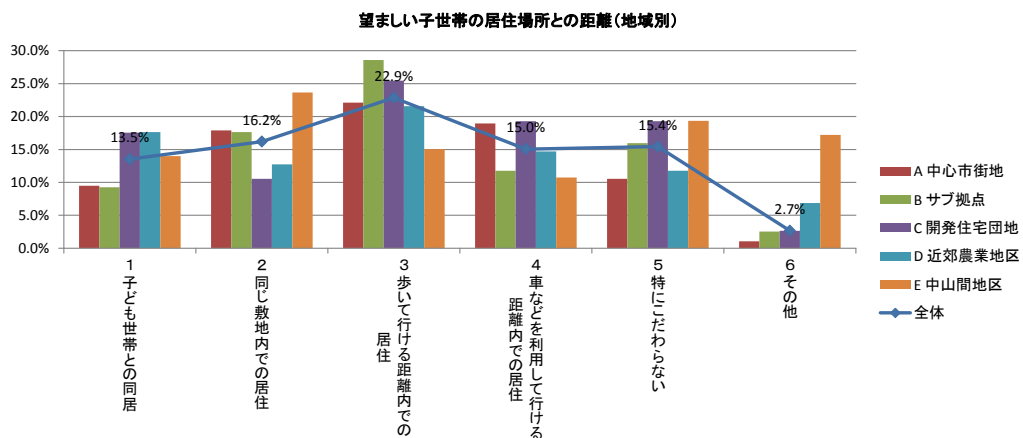
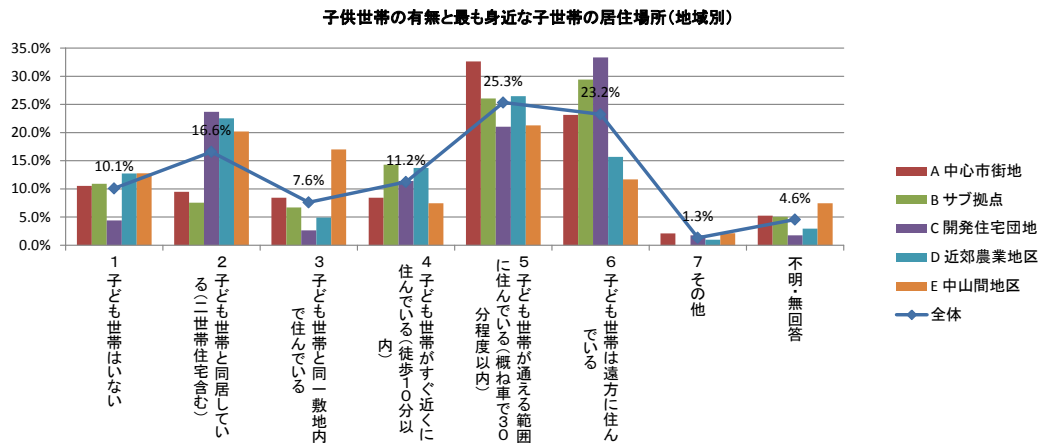


○住み替え先の住宅種類としては、「サ付き住宅」「有料老人ホームなど」「特別養護老人ホームなど」への希望が全体的に多く、地域別では開発住宅団地において「サ付き住宅」への希望が高くなっている。



### 【子供世帯との同居・近居に関する意向】

○車で通える範囲内で子供世帯が住むことを望む場合が多く、また実際にも子供世帯が車で通える範囲で暮らしている場合が多いことから、子供世帯との関係を持ちながら暮らすスタイルが比較的多いと考えられる。



調査名：「嶺北地域 高齢者の住まいに関する調査」

■調査の目的

嶺北地域に居住する高齢者を対象に、現在の住まいや周囲の環境に関する心配事や将来の居住に関する意向を把握し、今後の地域における高齢者世帯に対する住まいの施策のあり方を検討するための基礎資料を得ることを目的として実施した。

■広域連携による調査の可能性

財政状況などから個別自治体ごとに施設整備することが困難であり、広域での利用を想定した施設整備が考えられることや、効率的な調査の実施を考慮して、嶺北地域の自治体が連携して調査を実施しています。

■調査方法

65歳以上の高齢者を対象に、各町村の第5期介護保険事業計画の策定にあたり、地域ごとの高齢者ニーズと実態を把握するために実施した「日常生活圏域ニーズ調査」とあわせて実施した。

○調査対象：嶺北地域4町村の高齢者

○調査対象：5475通

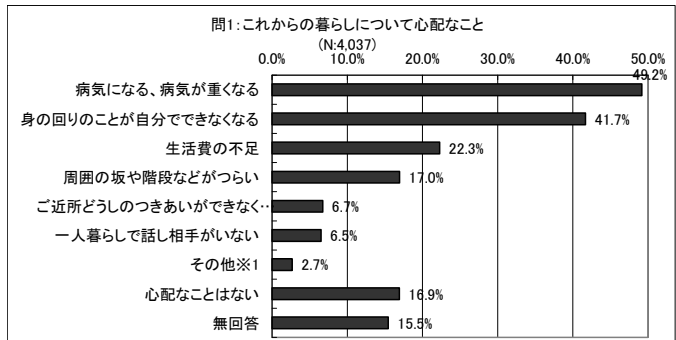
(回収数4248通 回収率78%)

○調査項目：

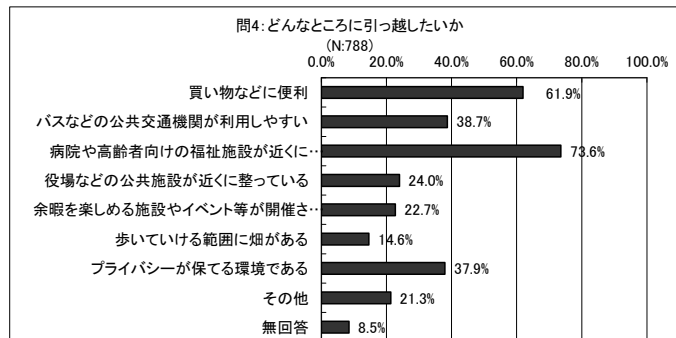
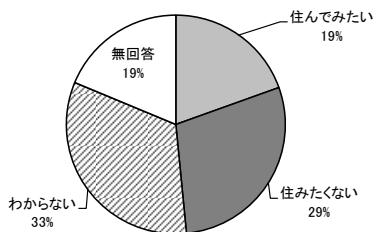
- ① これからの暮らしについて心配なこと
- ② 現在の住まいや周囲の環境について不都合なこと
- ③ 通院や生活がしんどくなってきた時に高齢者向け住宅等に住んでみたいと思うか。
- ④ 住んでみたい方はどんなところに引っ越したいか。
- ⑤ 住みたくないと思う理由は。

■調査結果概要（抜粋）

- 高齢者の暮らしにおける不安として、「病気」「自立した生活ができなくなること」に関する事が多い。
- 条件を整えば高齢者向け集合住宅に住んでみたいと思う高齢者は一定の比率で存在する。
- 住み替え先としては、病院や福祉施設の近く、買い物が便利な場所が求められている。



問3: 高齢者向けの集合住宅等に、条件を整えば、住んでみたいと思いますかー嶺北地域全体 (N:4,037)

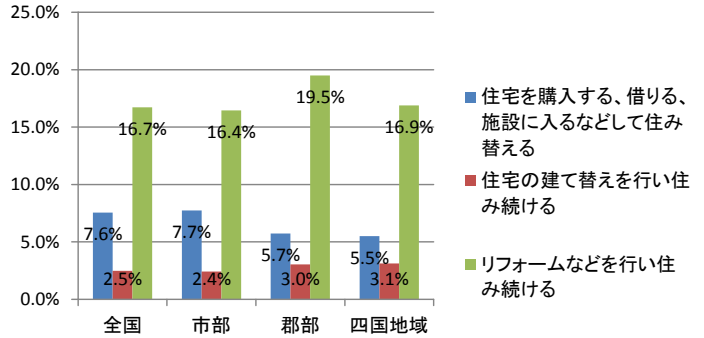


◆高齢期における住み替え・改善意向は全体の5～7%です

住生活総合調査によると、高齢期における住み替え意向を示す比率は全国データでは全体の7.6%、四国地域では5.5%となっており、四国地域においては「高齢期における住み替え」の意向は若干低い傾向にあります。

また、全国の市部と郡部で比較すると、市部の方が住み替え意向が高いことがわかります。

高齢期における住み替え・改善意向(地域別)



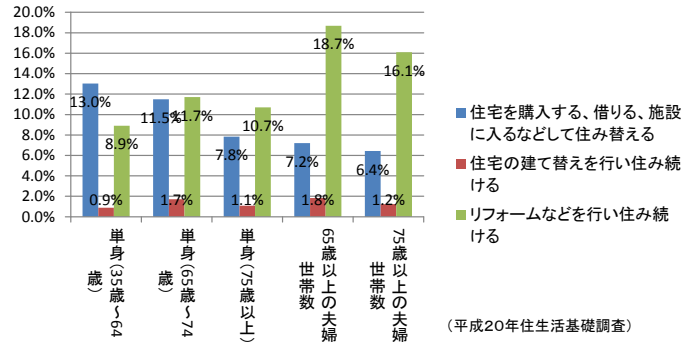
(平成20年住生活総合調査)

◆高齢单身・若い年齢層で住み替えニーズが高くなっています

住み替え意向は高齢夫婦世帯より单身世帯で高くなる傾向があります。

また、年齢階層が若い方が住み替え意向を示す比率が高くなっています。

高齢期における住み替え・改善意向(世帯構成別)

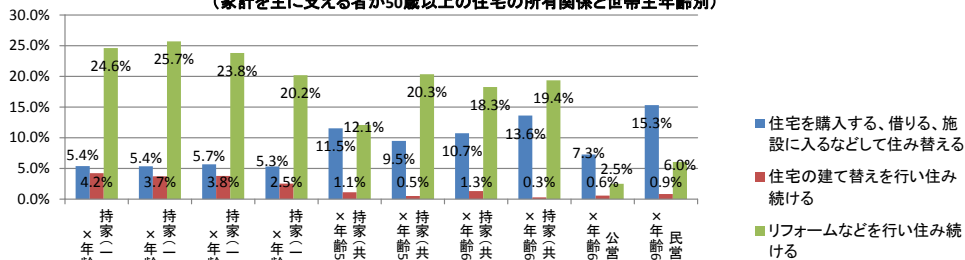


(平成20年住生活基礎調査)

◆共同住宅・民営借家で住み替えニーズが高くなっています

住宅種類別で見ると共同住宅居住者、民営借家において住み替え意向が高い傾向にあります。

高齢期における住み替え・改善意向(家計を主に支える者が50歳以上の住宅の所有関係と世帯主年齢別)



(平成20年住生活基礎調査)



### (3) 課題の抽出の考え方 (step2)

Step1での現状把握・分析を踏まえ、課題の抽出を行うことが必要です。

#### 【解説】

課題を抽出するにあたっては、現状把握におけるデータ分析による客観的な検討をするとともに、高齢者の介護の現場に実際に携わる関係課や施設職員などとの意見交換会等を通じて、高齢者の生活において発生する具体的な課題を踏まえて検討することが重要です。

#### 【着眼点・留意点】

統計データ等からの課題抽出とあわせて、高齢者の生活を取り巻く住環境の状況や高齢者向け住宅等の需要と供給状況などから課題抽出を行うことで、より居住ニーズに沿った施策の検討を行うことが可能になると考えられます。

以下に、課題抽出を行う際に持つべき視点や手法について具体例を示します。

### 課題抽出を行う際に持つべき視点

#### その1

#### 統計データ等からの課題抽出の視点

どのような高齢者に対して対策が必要か検討するためには、まず統計データ等の分析を踏まえ、課題を抽出することが基本であると考えます。

また、統計データ等からの課題抽出に際しては、想定される課題についてデータに基づき確認する視点も重要です。

例示として、課題抽出を行う項目、視点、想定される課題を示します。

項目	視点	課題(例)
年齢階層	・介護度が高くなる後期高齢者の人口動態はどうか ・将来の人口動態どうか	○後期高齢者の増加が予測される場合、将来的に要介護者の受け皿となりうる住宅・施設が不足することが予測される。
所得階層	・配慮が必要とされる低所得者層の人口動態はどうか ・低所得者向け住宅の供給状況はどうか	○国民年金のみ受給している階層が入居できるケア付きの高齢者向け住宅(サ付き住宅・ケアハウス等)が不足している。
住宅の所有関係	・持ち家・借家の別によるニーズの違い	○持ち家においては住み続け意向が高く、緊急時の連絡体制を整備する必要がある。 ○借家から高齢者向け住宅への住み替え希望があるが供給が不足している。
介護度	・介護度別の人口把握、 ・介護度にマッチした高齢者向け住宅の供給	○介護施設の待機者が多く、中軽度の要介護者が入居できる高齢者向け住宅が不足している。

## その2

### 住環境における課題抽出の視点

多様な高齢者のニーズに対応するためには、高齢者の生活の中で発生している具体的な課題について把握する視点が重要です。

例示として、課題抽出を行う項目、視点、想定される課題を示します。

項目	視点	課題（例）
買物・通院等の移動困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域における公共交通機関が確保されているか。</li> <li>・地域において、商業施設・医療機関が適切な配置となっているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公共交通が利用しにくい中山間地域において高齢者の買物や通院が困難になってきている。</li> <li>○郊外住宅地などでの人口減少や高齢化に伴い地域の店舗やサービスが低下して利便性が低くなってきている。</li> </ul>
災害等の不安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の安全性や災害時の避難手段が確保されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者の居住する住宅における耐震性の確保が遅れている。</li> <li>○津波災害が想定されている地域などで、高齢者が速やかに避難するための施設やサポートが不足している。</li> <li>○山あいの地域で冬期間の積雪による孤立化や除雪の負担に対する不安がある。</li> </ul>
住宅内事故等の不安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のバリアフリーは進んでいるか。</li> <li>・緊急時の見守りは担保されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅のバリアフリー化が遅れており、住宅内事故の不安が高い。</li> <li>○高齢者を見守る機能やコミュニティが不足しており、事故等の発見が遅れる懸念がある。</li> </ul>
家事負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後期高齢者の単身世帯は増えていないか。</li> <li>・地域に利用できる介護サービスがあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○単身高齢世帯等において、加齢に伴い食事や掃除など家事の負担感や事故の可能性が高い。</li> </ul>
住宅管理負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後期高齢者の単身世帯が増えていないか。</li> <li>・空き家が増えていないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の清掃や庭の草刈りなど、高齢者が住む住宅が管理不足に陥る可能性が高い。</li> <li>○高齢者が親族の家や介護施設等に移り住んだ場合、空き家となった住宅が地域の景観や防災・防犯面で課題となっている。</li> </ul>

## その3

### 地域コミュニティにおける課題抽出の視点

高齢者が安心して生活を送るためには、周辺住民等による見守りや日常的な交流が必要であり、そのようなコミュニティが形成されているか確認する視点が重要です。

例示として、課題抽出を行う視点、想定される課題を示します。

項目	視点	課題（例）
コミュニティ活動などの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化が進み、自治会活動や地域福祉活動の担い手が不足している地域が発生していないか（例：ニュータウンや公的住宅団地など）</li> <li>・人口減少により、地域住民による生活の支えあいや交流活動の低下が発生していないか。</li> <li>・急病や災害時など、いざと言う時の不安が高まっていないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化により、コミュニティ活動や地域福祉活動が低下しており、高齢者の孤立防止や見守りが不足している。</li> <li>○住民同士のコミュニケーションやコミュニティ活動が低下しており、地域の福祉・防災に対する力が低下してきている。</li> <li>○災害時の避難困難や自宅内事故の発見遅れなどが懸念される。</li> </ul>

## その4

### 高齢者向け住宅等の需要と供給状況などからの課題抽出の視点

施設・住宅の整備（ハード）や入居支援（ソフト）などの具体的な施策を検討するためには、現在の高齢者向け住宅等の需要と供給の状況や入居の実態などを把握する視点が重要です。

例示として、課題抽を行う項目、視点、想定される課題を示します。

項目	視点	課題（例）
高齢者向け住宅等の需要と供給状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得階層に応じた高齢者向け住宅の供給が進んでいるか。</li> <li>高齢者の多様な居住ニーズにマッチした住宅の供給が進んでいるか</li> <li>身近な地域で住み続けるための受け皿が地域ごとに確保されているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高所得者向けの住宅供給は進んでいるが、低所得者向けの住宅供給が遅れている。</li> <li>高齢者向け住宅の供給地域が偏っており、住み慣れた地域で暮らし続けるための受け皿が不足する地域</li> </ul>
民間事業者の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者向け住宅の供給可能性のある民間の事業者が参入できる環境にあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による高齢者向け住宅の供給が見込めない。</li> <li>民間事業者の参入意欲を高める施策を検討する必要がある。</li> </ul>
民間借家への入居	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が民間借家に居住する場合に、入居拒否の問題などが発生していないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅が不足している（入居拒否される賃貸住宅が存在する）</li> <li>高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅に関する情報提供が十分でない。</li> </ul>
高齢者向け住宅等に関する情報提供・相談体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者自らが自身の身体状況や経済状況にあった施設や住宅を選択するための情報が不足していないか。</li> <li>様々なタイプの高齢者向けの施設・住宅があることについて、高齢者に認知されているか。</li> <li>高齢者が住み替えを検討する上で、気軽に相談のできる窓口が得られるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が適切な情報や相談に基づき自らの住まいの改善や住み替えを検討する環境が整っていない。</li> <li>希望する住み替えが行われていない。</li> </ul>
公営住宅における対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅のバリアフリー化は進んでいるか。</li> <li>公営住宅における高齢者の孤独死や住宅内事故の発見の遅れが発生していないか。</li> <li>公営住宅における在宅介護サービスの利用面で課題が発生していないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリー化された公営住宅ストックが不足している。</li> <li>見守り機能がついた公営住宅ストックが不足している。</li> <li>公営住宅で要介護者が増加しており、福祉施策との連携が必要である。</li> </ul>
既存ストックの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の空家など、未利用の公共建築ストックの活用が十分にできているか。</li> <li>低所得者層のニーズが発生しているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>未利用の公共建築ストックを活用した高齢者向け住宅等の供給可能性を検討する必要がある。</li> </ul>

## 課題抽出を行う手法

課題抽出を行うにあたっては、統計データの整理やアンケート調査等「現状把握・分析」の作業により得られた傾向を参考にして、高齢者が安心して暮らすことのできる住宅・住環境の整備に向けて、解決すべき問題点を明らかにする必要があります。

そのため、次のような手法を用いて課題抽出に取り組むことが重要です。

### その1

#### データ分析・他都市比較等による客観的課題の抽出

統計データ等の分析結果を、全国平均や他都市データと比較するなどして、客観的な視点から課題抽出を行います。

高齢者や住宅の状況などは、地域特性によってもその傾向が異なることが想定されます。本ガイドラインでは、様々な地域における高齢者のすまいづくりの参考となるよう、地域特性に応じて4つの都市類型を設定し、それぞれに高齢者の居住に関する課題等を例示しています。

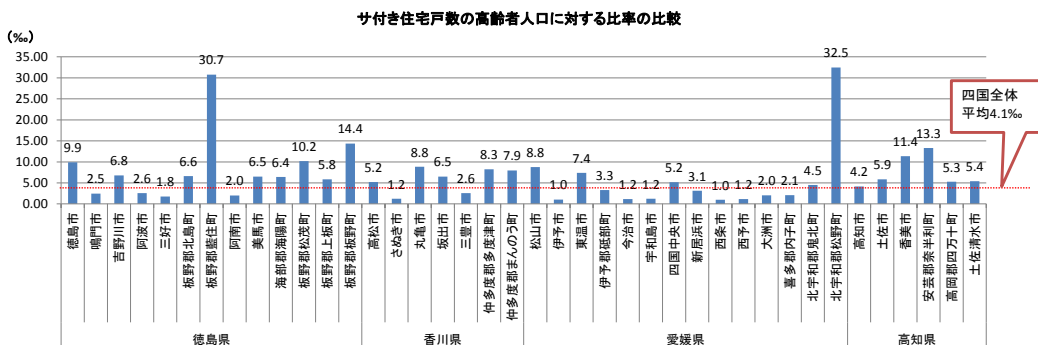
課題の抽出にあたっては、例示している都市類型毎の課題等も参考に、地域の実情を踏まえ整理することが必要です。

### 事例1

#### サ付き住宅戸数の高齢者人口に対する比率の他都市比較事例

#### ◆四国全体平均のサ付き住宅の戸数比率（対高齢者人口）は4.1%

- ・四国全体平均でのサ付き住宅の戸数比率（対高齢者人口）は、4.1%となっています。県庁所在地で比較すると、全ての都市で四国平均を上回っていますが、徳島市で最も高く、高知市が最も低い比率となっています。
- ・サ付き住宅については、制度が始まって1年余りであり、今後供給が見込まれるところであるが、現時点の供給状況で見てもその整備状況に差異が生まれていることがわかります。戸数比率が相対的に低い都市や供給の無い都市においては、今後の供給促進が必要だと考えられます。



(H24.12現在)

(資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム)

## その2

### 意見交換・ヒアリングによる課題の抽出

#### ○関係者との意見交換による課題の抽出

課題を抽出するには、客観的なデータによる、指標の高低だけで評価することが難しい面があります。

高齢者の住まいに関する課題やニーズは、高齢者の生活実態を把握する中で明らかになるものもあるため、高齢者の介護の現場に実際に携わる関係課や施設職員などとの意見交換会を踏まえ、課題の抽出を行うことが望まれます。

なお、意見交換の中で出された課題については、その根拠を明らかにするため可能な範囲でデータの裏付けをとるよう努めることが望まれます。

#### ○民間事業者等へのヒアリングによる課題の抽出

高齢者自身の状況からみた課題だけでなく、高齢者向け住宅等を供給し運営している民間事業者等から、施設運営上の課題や今後の高齢者向け住宅等の供給に向けた考え方や支障となる問題点などについてヒアリングにより把握し、課題として整理することが重要です。

民間事業者等へのヒアリングを踏まえ課題を抽出することにより、高齢者向け住宅等の供給に関する施策展開を位置づける際、具体的に推進するための視点を得ることが期待できます。

#### 【意見交換・ヒアリングによる課題抽出の留意点】

##### ●客観的データを整理し意見交換を行う。

・意見交換・ヒアリングを行うにあたっては、統計データの分析結果など、客観的なデータを整理した上で行うことが重要です。客観的データを共有することにより、共通の問題意識に立脚した上で課題抽出に関する意見交換ができます。

##### ●事業内容を把握したうえで意見交換を行う。

・ヒアリング先がすでに実施している事業・施策を事前に把握したうえで意見交換を行うことが重要です。特定の課題について既に行っている事業・施策によって対応を進めている可能性もあるため、その上でさらに認識すべき課題があるかどうか意見交換を行うことができます。

##### ●連携促進を促す視点を持って意見交換を行う。

・意見交換・ヒアリングを行うにあたっては、一方的に情報を聞き出すだけでなく、高齢者の住まいに関して双方で取り組んでいる事業・施策についての情報交換を行うことにより、今後の連携方策を考えるためのきっかけとすることが重要です。



4つの都市類型ごとに、国勢調査や住宅・土地統計調査等の統計データの整理・分析を行うとともに、各類型に該当する代表1自治体について住宅部局及び介護福祉部局の職員に対するヒアリング、サ付き住宅や有料老人ホームの運営事業者へのヒアリングを行った上で、その内容に基づき想定される課題の整理を行いました。

そのため、選定した自治体固有の課題も反映しているため、一般的ではない項目や、他の都市類型でも当てはまる項目が含まれている可能性があります。

都市類型① 県庁所在地等の中核都市	
データから見た傾向	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率、高齢世帯の比率は県平均を下回るが、高齢者数、高齢世帯数とも増加傾向である。</li> <li>○借家率が高く、借家に住む低所得者層の高齢者が多いことが特性である。</li> <li>○同居率は低い状況であり、介護保険の訪問サービスの利用度が高くなっている。</li> <li>○特別養護老人ホームの待機者数が多い。</li> <li>○郊外住宅地における人口の高齢化が急速に進んでいる。</li> <li>○サ付き住宅の供給が活発であり、生活保護～厚生年金の収入階層に対応できる価格帯を中心として、居宅介護サービス施設が併設されている物件が多く供給されている。</li> </ul>
高齢者の居住ニーズ(松山市におけるアンケート調査より)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○将来の不安として「介護」「買い物・通院」「生活資金」について不安度が高い。</li> <li>○借家層での住み替えニーズが高い傾向がある。</li> <li>○持ち家階層においても介護施設や高齢者向け住宅等への潜在的な住み替えニーズ（できる限り自宅で暮らし介護が必要になったら住み替え）が高く、食事・介護サービスがついた住宅が求められている。</li> <li>○住み替えニーズは地域的な差異は少なく中山間地等においても一定のニーズがある。</li> </ul>
関係者との意見交換から得られた視点(松山市の例から)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○松山市において多い低所得借家層に向けた高齢者向け住宅の供給促進策を検討する必要がある</li> <li>○生活保護世帯などの低所得者層は、経済状況への将来不安などから住み替えしにくい状況があり、それを踏まえた対策を検討する必要がある。</li> <li>○高齢世帯の暮らしの負担や通院・病気への不安などに対応できる高齢者向け住宅が求められる。</li> <li>○大手事業者を含めて、民間事業者の参入意欲が高いことを想定した対策を検討する必要がある。</li> <li>○地域の中核都市として、充実した都市的機能を活かした生活利便性の高い市街地での供給を促進するとともに、都心・郊外・中山間地域など多様な地域特性を持つ都市として、それぞれの地域で暮らし続けることのできる高齢者向け住宅の供給を促進する必要がある。</li> <li>○特に、郊外住宅地や中山間地域などにおいては、生活利便施設や公共交通機関の不便なども想定されるため、高齢化の進展により発生する課題への対策を検討する必要がある。</li> <li>○高齢者向け住宅、介護施設、公営住宅など、高齢者の受け皿となりうる住宅・施設に関する情報が一元化されていない。</li> </ul>
民間事業者へのヒアリングにより得られた視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢単身世帯数が一定量存在し、賃貸住宅階層の比率も高い都市部においては、事業者の事業参入意欲が高い。</li> <li>○在宅介護サービスや医療との連続性や、事業としての収益性の確保の観点から、医療・介護サービスの提供と併せて高齢者向け住宅を供給する事業スキームが参入しやすい。</li> <li>○人工透析患者など医療依存度の高い高齢者が通院しやすく安心して居住できる場の提供を考える。</li> <li>○市場では供給が進みにくい、国民年金のみの受給階層など、低所得者向けの高齢者向け住宅を考える必要がある（行政に求められる役割も大きい）。</li> <li>○住み慣れた地域で住み続けることのできる受け皿として、バランスの良い地域配分に基づくサ付き住宅の供給が実現できることが望ましい。各住宅のマーケットの重複を防止することにもつながる。</li> <li>○高齢者が生活しやすい機能が整った市街地での供給促進を考える必要がある。</li> <li>○事業者同士の情報共有や交流、行政との情報交換の場が求められている。</li> </ul>



抽出される 課題（例）	課題①	加齢に伴う身体能力の低下などによる「介護」「移動」への不安とあわせて「経済的」な不安が高まっている。
	課題②	郊外住宅地における急速な高齢化が進み、通院や買い物など、高齢者の生活面での課題が発生してきている。
	課題③	将来の介護不安等を背景として、食事・見守り・介護サービスを受けられるすまいに対するニーズが高まっている。
	課題④	利便施設の立地や公共交通手段が少ない農村部、中山間地域といったエリアにおいても、介護が必要になってくる段階での住み替えニーズが高まっている。
	課題⑤	低所得で借家に居住する高齢者に対応できる低料金の受け皿(住宅、サービス)が不足している。
	課題⑥	住み慣れた地域で暮らし続ける高齢者の居住ニーズに対応するため、バランスの良い高齢者住宅の供給を誘導するための取り組みが不十分である。
	課題⑦	在宅介護施設等を併設してサ付き住宅の運営を行う事業者が多く、介護保険による収益をあわせて事業採算性を確保する運営形態でなければ、事業参入が難しくなっている。
	課題⑧	多様な高齢者向け住宅の供給が進むことが想定される中、高齢者が自分自身の経済状況や身体状況に合わせて適切な居住の場を選択できるよう、信頼できるわかりやすい情報提供や相談できる機会が不十分である。
	課題⑨	サ付き住宅運営事業者同士、事業者と行政との情報交換・情報共有のできる機会が求められている中で取り組みが不十分である。

## 都市類型② 衛星都市・ベッドタウン型都市

<p>データから見た傾向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率、高齢世帯の比率は県平均と同程度であり、高齢者数、高齢世帯数とも増加傾向である。</li> <li>○持ち家率が高い状況である。</li> <li>○都市部周辺で介護保険の訪問サービスの利用度が高くなっている。</li> <li>○同居率・近居率は比較的高い状況である。</li> <li>○特別養護老人ホームの待機者数が多い自治体も見られる。</li> <li>○サ付き住宅の供給が比較的活発であり、生活保護～厚生年金の収入階層に対応できる価格帯を中心として、居宅介護サービス施設が併設されている物件が多く供給されている。</li> </ul>
<p>関係者との意見交換から得られた視点 (東温市の例から)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○持ち家一戸建て中心の都市であり、自宅で住み続けたいという意向が強い中で、「高齢者向け住宅に住み替えて安心して暮らす」という選択肢を増やす視点が必要である</li> <li>○開発住宅地においては、高齢化により発生する生活不便やコミュニティによる見守り機能の低下などの課題への対応が必要であることと、土地の所有・相続やコミュニティに対するこだわりが比較的低く住み替えへの抵抗感が低いことから、高齢者向け住宅のターゲットとして設定できる。</li> <li>○一戸建て持ち家からの住み替えを検討するためには、充実した介護サービスや医療機関との連携など、終の棲家となりうる機能と、魅力ある暮らしをおくることのできる住宅が求められる（菜園などがあり農作業等を通じたコミュニティが形成される高齢者ビレッジと言えるような住宅などは魅力的な住宅として評価される可能性がある）</li> <li>○持ち家中心で住宅需要の高い地域であることから、自宅資産を活用した、高齢者向け住宅や老後の生活資金の確保が考えられる</li> <li>○親族との同居・近居ニーズも高く、親族による見守りやサポートを得ながら高齢者が安心して暮らすスタイルの1つとして同居・近居を促進することが考えられる</li> <li>○中山間地域における高齢化の進展により、買い物・通院・移動手手段の不便等の課題発生への対策を検討する必要がある。</li> <li>○高齢者向け住宅、介護施設、公営住宅など、高齢者の受け皿となりうる住宅・施設に関する情報が一元化されていない。</li> </ul>
<p>民間事業者へのヒアリングにより得られた視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○在宅介護サービスや医療との連続性や、運営事業としての収益性の確保の観点から、医療・介護サービスの提供と併せて高齢者向け住宅を供給する事業スキームが参入しやすい。</li> <li>○人工透析患者など医療依存度の高い高齢者が通院しやすく安心して居住できる場の提供を考える。</li> <li>○住み慣れた地域で住み続けることのできる受け皿として、バランスの良い地域配分に基づくサ付き住宅の供給が実現できることが望ましい。各住宅のマーケットの重複を防止することにもつながる。</li> </ul>



抽出される課題 (例)	課題①	高齢化が徐々に進行してきており、利便施設の不足を背景として、買い物や通院が困難になるなど、高齢者の生活面の課題が発生してきている。
	課題②	開発された住宅地においては、転入者が多く、また若年層の流出と高齢化の進行により、コミュニティ活動の低下が想定され、地域による支え合いや見守りの不足などが懸念される。
	課題③	開発された住宅地においては、土地の所有・相続やコミュニティに対するこだわりが比較的強く、高齢期における住み替えが増えることが想定され、空き家の発生・増加が進むことが想定される。
	課題④	老後の生活を安心して送るために、良好な住宅ストックを資産として活用するための取組みの実施が不十分である。
	課題⑤	終の棲家として安心して暮らすことのできる機能が付いた魅力的な住宅ストックが不十分である。
	課題⑥	一戸建て持ち家に居住し、老後も自宅で住み続けるニーズが高いが、高齢期の住まい方として「高齢者向け住宅への住み替え」を1つの選択肢として検討するための情報発信が不十分である。
	課題⑦	域内に存在する中山間地域においては、利便施設や病院などの立地も少なく、高齢者の生活がより困難な状況がある。

### 都市類型③ 独立圏域を持つ都市

<p>データから見た傾向</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率、高齢世帯の比率は県平均と同程度であり、高齢者数、高齢世帯数とも増加傾向である。</li> <li>○持ち家率が高い状況である。</li> <li>○同居率・近居率は比較的高い状況である。</li> <li>○特別養護老人ホームの利用率が高い傾向にある。</li> <li>○特別養護老人ホームの待機者数が多い自治体も見られる。</li> <li>○サ付き住宅の供給があまり多くない。</li> </ul>
<p>関係者との意見交換から得られた視点 (阿南市の例から)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活にサポートが必要な低所得者層の高齢者が、安心して暮らすことができる高齢者向け住宅の確保が望まれる。(特に生活保護とならない年金生活者層など)</li> <li>○地域住民に開放された食堂を設けるなど、周辺住民の利用も想定した開放型の高齢者向け住宅を推進し、地域住民との交流の拠点として機能させていくことが望まれる。また、住民ボランティアを活用した配食サービスなど、地域へ提供できる機能を持つ地域開放型の高齢者向け住宅の推進ができれば更に望ましい。</li> <li>○小規模多機能型施設、住民ボランティア等と連携することによって高齢者向け住宅の入居者に配食サービスを行うなど、他の社会資源と連動させた高齢者向け住宅を推進する。</li> <li>○高齢者の生活を支える様々な機能・施設が整っている中心市街地において、高齢者向け住宅の確保が望まれる。</li> <li>○事業者の参入が中核都市ほどは見込めないため、モデル的に高齢者向け住宅の供給を進める必要があるとともに、公営住宅においても、特別養護老人ホームのユニットケアの様な方式や食堂の併設など、高齢者の居住ニーズに対応するストックの形成を低コストで実現する手法を検討することが必要である。</li> <li>○持ち家をベースとした居住環境の中で、高齢者向け住宅へ住み替えるというスタイルの認識を高める必要がある。</li> <li>○子世帯との支え合いを進めるための近居のすすめを広げる。</li> <li>○中山間地域における高齢化の進展により、買い物・通院・移動手手段の不便等の課題発生への対策を検討する必要がある。</li> <li>○高齢者向け住宅、介護施設、公営住宅など、高齢者の受け皿となりうる住宅・施設に関する情報が一元化されていない。</li> </ul>
<p>民間事業者へのヒアリングにより得られた視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○在宅介護サービスや医療との連続性や、運営事業としての収益性の確保の観点から、医療・介護サービスの提供と併せて高齢者向け住宅を供給する事業スキームが参入しやすい。</li> <li>○医療依存度の高い高齢者が通院しやすく安心して居住できる場の提供を考える。</li> <li>○市場では供給が進みにくい、国民年金のみの受給階層など、低所得者向けの高齢者向け住宅を考える必要がある(行政に求められる役割も大きい)。</li> <li>○高齢者が生活しやすい機能が整った市街地での供給を考える必要がある。</li> <li>○事業採算性を高めるためのコストダウンと入居者の確保、一定のサービス提供を前提とした事業フレームとする必要がある。</li> <li>○高齢単身世帯数が一定量存在し、賃貸住宅階層の比率も高い都市部においては、事業者の事業参入意欲が高い。</li> </ul>

抽出される課題(例)	課題①	持ち家・借家問わず高齢世帯で低所得者層の世帯が多く、介護が必要になってきた場合に、低所得でも入居できる居住の場の確保が不十分である。
	課題②	高齢者の生活を支える様々な機能・施設が整っている中心市街地における居住機能の確保が不十分である。
	課題③	住み慣れた地域で暮らし続けるスタイルにも対応するため、地域の見守り機能や医療機関・介護施設と連携した、地域開放型の高齢者向け住宅の確保が不十分である。
	課題④	中核都市と比較すると事業者の参入意欲が低いことが想定されるが、事業者に対して参入を促す取り組みが不十分である。
	課題⑤	公営住宅等において、高齢者の居住ニーズに対応するストック形成の推進が不十分である。
	課題⑥	高齢期の住まい方として「高齢者向け住宅への住み替え」を1つの選択肢として検討するための情報発信が不十分である。
	課題⑦	域内に存在する中山間地域においては、利便施設や病院などの立地も少なく、高齢者の生活がより困難な状況がある。

<b>都市類型④ 農山漁村地域を持つ都市</b>	
<b>データから見た傾向</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢化率、高齢世帯の比率が極めて高くなってきている。一方で、高齢者人口の伸び自体は低くなってきていることから、長期的には高齢者人口が減少することも見込まれる。</li> <li>○持ち家率が高い状況である。</li> <li>○比較的所得者層の多い自治体も見られる。</li> <li>○同居率にはばらつきがあるが、高い同居率を示す自治体もある。</li> <li>○介護施設等の人口当たりの比率が高い自治体も見られる。</li> <li>○特別養護老人ホームの利用率が高く、待機者数も多い傾向にある。</li> </ul>
<b>関係者との意見交換から得られた視点（土佐町・上島町の例から）</b>	<p><b>【土佐町・上島町共通の視点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住み慣れた住宅・地域での住み続け意向が強く、ケアや見守りが必要となっているケースでも、高齢者のみで生活に不便な自宅に住み続ける場合が多いため、家族からの不安も大きく、社会的な課題として対応が必要である。（家族からの希望も含めて潜在的な住み替えニーズは存在する）</li> <li>○地域外からの高齢者向け住宅に関する事業者の参入は見込めないが、地域に密着した病院や介護施設との連携により、地域の幅広い課題に対応できる事業として推進することが可能となる。また、公共による高齢者向け住宅の供給も検討する視点が必要である。</li> <li>○高齢化とともに少子化や生産年齢人口の減少が進んでおり町全体の人口構成の維持に課題がある</li> <li>○国民年金受給額程度でも利用できる高齢者住宅が求められる</li> <li>○公営住宅の空家や利用度の低い集会所・福祉施設、統廃合により使われなくなった教育施設等、活用可能な公共施設や住宅ストックがある。</li> </ul> <p><b>【土佐町（中山間地）の例から得られる視点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○中心部から離れた山あいの地域においては、交通も不便で便利施設や病院などの立地も少なく、高齢者の生活を支えるための対策が求められる。</li> <li>○医療依存度の高い高齢者が、病院への距離が遠く通院が不便なため、適正なケアを受けることが困難なケースが多いが、病院から退院したのち医療のケアやリハビリ等を受けながら徐々に自宅での暮らしに戻ることのできるような「連続性」を保つための仕組みが求められる。</li> <li>○そのため、自宅での自立した生活に戻ることが前提として、手厚いサポートを提供するのではなく、自立した生活を送ることができる高齢者向け住宅が求められる。</li> <li>○一定の住み替えニーズはあるものの、農地や山林を所有し、持ち家で居住するスタイルが多い状況の中で、高齢者向け住宅等へ住み替えることにより得られる安心感など、高齢者住宅でのメリットや暮らし方などに対する認識を高める必要がある。</li> <li>○地域の担い手として山の管理などに活躍してきた高齢者が住み替えることを想定することとなるため、地域の持続的な発展に配慮する視点が必要であり、UJI ターンなどの移住促進策についても平行して検討することが求められる。</li> </ul> <p><b>【上島町（島嶼部）の例から得られる視点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○島単位で比較的コンパクトに店舗・福祉施設がまとまっており、島外の施設利用も含めて一定の利便性が確保されている。</li> <li>○町内の介護施設が満床であり居住系施設への入所を検討する住民が町外に転出することとなっており、町内での生活を継続できるような受け皿が求められる。</li> <li>○在宅での生活を支え、見守るサービスがNPOや地域の企業など、多様な主体による活動で充実してきている</li> <li>○高齢者が生産する農産物などの販売や加工により収益をあげることで活動が行われており、町内に居住する高齢者の生きがいや生活費の一部を確保することにつながっている。</li> <li>○地場産業による雇用やIターン促進策（就農支援・定住促進住宅の供給など）により、一定の人口流入が発生している。</li> <li>○若年層（弓削高専の学生）が集落内で居住しており、世代を越えた交流が生まれている</li> <li>○濃密なコミュニティの中で支え合いの文化が根強く残るものの、徐々に希薄化している。</li> </ul>
<b>民間事業者へのヒアリングにより得られた視点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者が生活しやすい機能が整った市街地での供給を考える必要がある。</li> <li>○事業採算性を高めるためのコストダウンと入居者の確保、一定のサービス提供を前提とした事業フレームとする必要がある。</li> </ul>



抽出される課題(例) 【中山間地・島嶼部共通】	課題①	住み慣れた住宅・地域での住み続け意向が強く、ケアや見守りが必要となっているケースでも、高齢者のみで生活に不便な自宅に住み続ける場合が多いため、家族からの不安も大きい。
	課題②	国民年金受給層などの低所得者に対応できる高齢者向け住宅・施設が不足している。
	課題③	地域に密着した病院や介護施設との連携はあり得るが、地域外からの高齢者向け住宅に関する事業者の参入見込みが低い。
	課題④	高齢者住宅の種類や特徴、住み替えることで得られるメリットなどに関する情報発信が不足しているとともに、高齢者の「住み替え」ニーズを十分に把握できていない
	課題⑤	人口減少が見込まれる中、高齢者の居住環境だけを向上させる施策では、町全体の持続的な発展には寄与できず、施策の推進が見込めない
抽出される課題(例) 【中山間地(土佐町の例より)】	課題①	中心部から離れた山あいの地域においては、交通が不便であり、利便施設や病院などの立地も少ない状況である。
	課題②	医療依存度の高い高齢者が、病院への距離が遠く通院が不便なため、適正なケアを受けることが困難なケースが多い。
	課題③	自宅での生活と同様に、自立した生活を送ることができる高齢者向け住宅が不足している。
	課題④	地域の担い手として山の管理などに活躍してきた高齢者が住み替えると、地域の持続的な発展に支障をきたす場合も想定される。
抽出される課題(例) 【島嶼部(上島町の例より)】	課題①	介護施設等の受け皿が不足していることにより、高齢者が町外へ転出する状況がある。
	課題②	地域コミュニティ内での交流や支え合いの文化が薄くなりつつあるなかで、持続的な仕組み、取り組みが求められる。
	課題③	地域資源を生かした高齢者の生きがいづくりを通じて地域の活性化に結びつける仕組みとの連携が求められる。
	課題④	Iターン者や学生などの力を高齢者の暮らしやサポートに結びつける取り組みが求められる。

## (4) 対策が必要な高齢者層設定の考え方 (step3)

抽出した課題を踏まえ、地方公共団体において必要な施策を検討する上で、特に対策が必要な高齢者層（重点的に配慮すべきターゲット）を設定し、効果的な施策展開とすることが有効です。

### 【解説】

高齢者のすまいづくりを進める上で、多様な高齢者の居住ニーズに対応することが求められますが、抽出した課題の解決に向けて、より重点的に配慮すべきターゲットに対する施策を推進し、効果的な施策展開とすることが重要です。

また、重点的に配慮すべきターゲットとなる高齢者がどの程度いるのか把握することで計画的な施策展開が見込まれます。

### 【着眼点・留意点】

重点的に配慮すべきターゲットを設定する際には、民間市場では供給がされにくい階層への対策や経済的な条件などにより住み替え先が確保しにくい階層への対策など、当該地域の特性を活かした施策展開に配慮して検討することが重要です。

また、高齢者の介護の現場に実際に携わる関係課や施設職員など、関係者間で協議し共通認識を持って設定することが大切です。

設定したターゲットとなる高齢者がどの程度いるか推計するためには、統計データの活用やアンケート調査の実施などにより、ターゲット層を的確に抽出することが大切です。

そのような着眼点に基づき、以下にターゲット設定と対象者の推計、検討の進め方について考え方を示します。

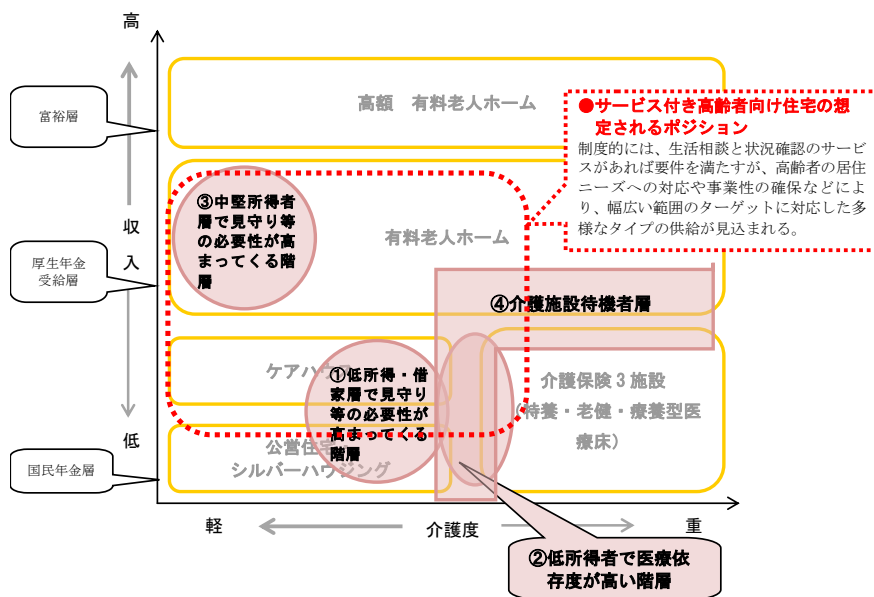
## その1

### 収入・介護度等を指標とした重点的に配慮すべきターゲット設定の検討

都市類型ごとの課題例を踏まえて、重点的に配慮すべきターゲットを設定する際のポイントを、下記のように例示します。

以下に示す視点は、調査の中から一般的に考えられるポイントを参考資料として整理したものですので、各地方公共団体においてターゲットを設定する際には、その地域の現状・課題から考えられる設定が望まれます。

	ターゲットの設定を検討する上で重視した課題	重点的に配慮すべきターゲット設定の例
都市類型① 県庁所在地等の中核都市	○低所得で借家に居住する高齢者に対応できる低料金の受け皿(住宅、サービス)が不足している。	①低所得・借家層で見守り等の必要性が高まっていく階層
都市類型② 衛星都市・ベッドタウン型都市	○開発された住宅地においては、土地の所有・相続やコミュニティに対するこだわりが比較的低く、高齢期における住み替えが増えることが想定され、空き家の発生・増加が進むことが想定される。	②低所得者層で医療依存度が高い階層
都市類型③ 独立圏域を持つ都市	○持ち家・借家問わず高齢世帯で低所得者層の世帯が多く、介護が必要になってきた場合に、低所得でも入居できる居住の場の確保が不十分である。 ○住み慣れた地域で暮らし続けるスタイルにも対応するため、地域の見守り機能や医療機関・介護施設と連携した、地域開放型の高齢者向け住宅の確保が不十分である。	③中堅所得者層で見守り等の必要性が高まっていく階層
都市類型④ 農山漁村地域	○中心部から離れた山あいの地域においては、交通が不便であり、利便施設や病院などの立地も少ない状況である。 ○医療依存度の高い高齢者が、病院への距離が遠く通院が不便なため、適正なケアを受けることが困難なケースが多い。	④介護施設待機者層



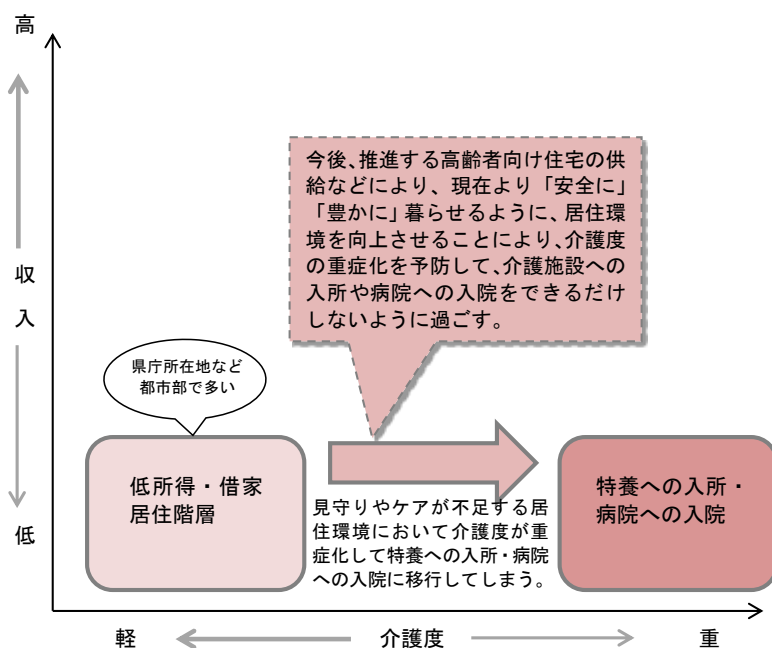
#### 重点的に配慮すべきターゲット設定例のイメージ

(各階層に記載している住宅・施設の種類は収入と介護度に応じて主に対応するもののイメージであり、本項で設定しているターゲットに対して対応するものを限定していません)

## ①低所得・借家層で見守り等の必要性が高まってくる階層

### 【重点的に配慮すべきターゲットとして設定する考え方】

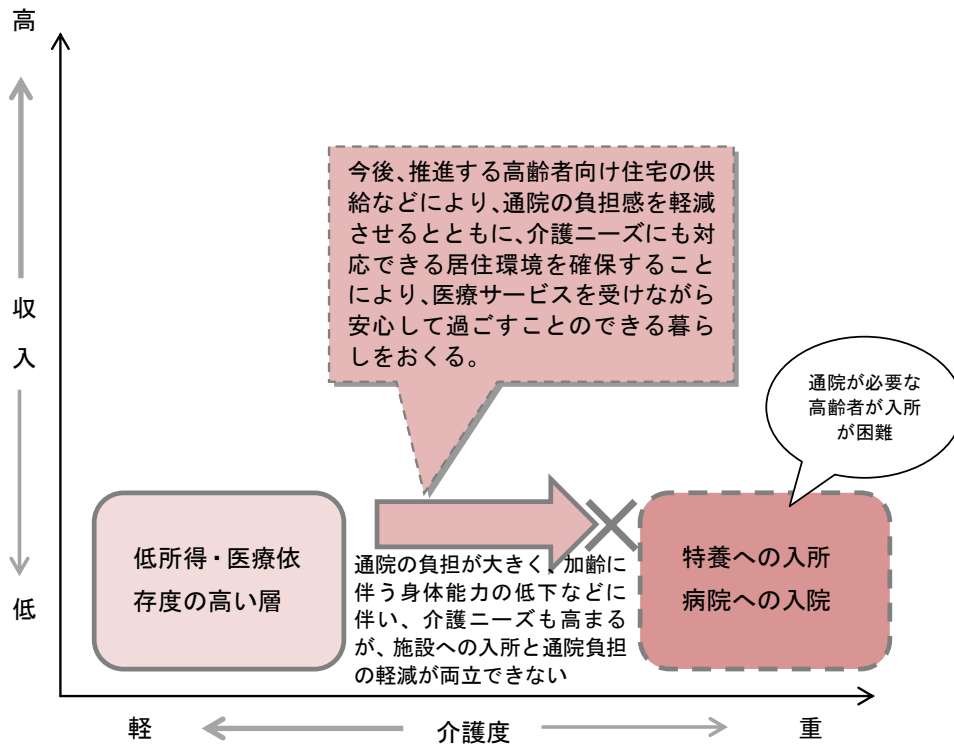
- ・ 住み替え等に係る経済的負担が困難であり、自力での居住水準の改善や生活支援サービスの確保などが困難な階層であると考えられます。
- ・ 高齢単身世帯又は高齢夫婦世帯では、見守りや生活サポートが必要となってくるなど生活面での不安が高まってくるのが想定されます。
- ・ 加齢に伴う身体能力の低下や、独居世帯となり見守りが必要となってきた場合、現在の住宅でそのまま住み続けることが徐々に困難になってきます。
- ・ これらの階層で現在想定される居住ニーズは、介護サービス等を受けずにできるだけ過ごし、自立した生活ができなくなった場合や、医療依存度が高くなってきた場合に、特別養護老人ホームへの入所や医療機関への入院となるケースが多いと思われます。
- ・ これらの階層に対して、現在より「安全で」「豊かな」居住環境を提供することにより、介護度の重症化を予防して、介護施設への入所や病院への入院をできるだけしないように過ごせるようにすることが重要と思われ、重点的に配慮すべきターゲットとして設定することが考えられます。



## ②低所得者層で医療依存度が高い階層

### 【重点的に配慮すべきターゲットとして設定する考え方】

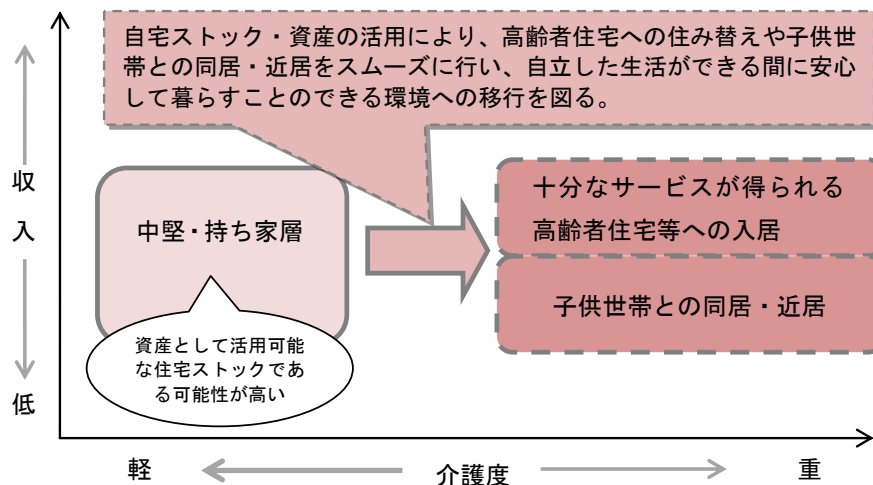
- ・低所得者層であるとともに、人工透析など通院の必要性が高い医療依存度の高い高齢者であり、経済的、身体的理由から通院にかかる負担が大きく、将来の安定した生活に対して不安が大きい階層と考えられます。
- ・加齢に伴う身体能力の低下や、高齢単身世帯となり見守りが必要となってきた場合、介護施設等への入所ニーズも高まりますが、特に通院の頻度が高い高齢者においては、通院が可能かどうかで入所が不可能となる場合も想定されるため、不安感が大きいと思われます。
- ・これらの階層に対して、通院の負担感を軽減させるとともに、介護ニーズにも対応できる居住環境を確保することにより、医療サービスを受けながら安心して過ごせるようにすることが重要と思われ、重点的に配慮すべきターゲットとして設定することが考えられます。



### ③中堅所得者層で見守り等の必要性が高まってくる階層

#### 【重点的に配慮すべきターゲットとして設定する考え方】

- ・厚生年金を受給者層など一定の収入を得ている階層であり、持ち家に居住している場合が多い階層です。特に、郊外住宅地などにおいて、子供が転出し、高齢夫婦・高齢単身世帯となっているケースが多くなってきています。
- ・これらの高齢世帯において、加齢による身体状況の低下や、自家用車の運転が困難になってくるなど、日常生活における不便や不安が高まっていくことから、介護サービスまでは必要なくても十分に生活をサポートしてくれるサービスが得られる高齢者向け住宅への住み替えニーズが高くなってきていると考えられます。
- ・自らが居住する住宅は資産として活用可能である可能性が高いため、老後の生活設計をする上で、住宅資産の活用を含めて高齢者住宅への住み替え等を検討することが想定されます。
- ・戸建て住宅に居住する高齢者は住宅に対する愛着も高く、自宅で住み続ける意向が強いことから、住み替え先を検討する場合には、ゆとりのある魅力的な住環境が求められます。
- ・また、子供世帯との同居・近居の意向も高く、生活の安心を高めるために同居・近居を選択するケースも増えてくるのが想定されます。
- ・これらの階層に対して、自立した生活を送ることができるうちに住み替えや同居・近居を実現し、豊かな生活を送ることができるよう、自宅資産の活用や、魅力的な高齢者向け住宅の供給などを進めることが重要と思われ、重点的に配慮すべきターゲットとして設定することが考えられます。





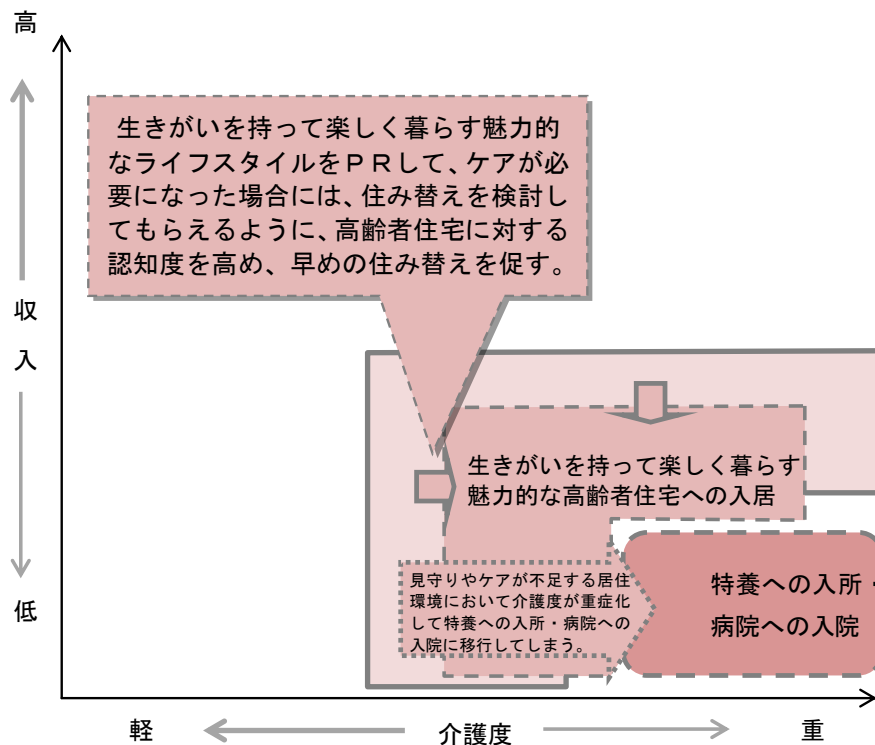
#### ④介護施設待機者層

##### 【重点的に配慮すべきターゲットとして設定する考え方】

- ・特別養護老人ホームの待機者数は増加傾向にあります。その内訳をみると介護度や緊急度が低い高齢者も相当数含まれています。
- ・これらの階層は、日常の生活に不安を抱えながらも、介護度や医療依存度が高くなるまで自宅で過ごし、施設への入所が可能となった時点で介護施設への入所や病院への入院をすることが想定されます。
- ・これらの高齢者は、介護施設に入所できなくてもすぐに生活ができなくなる状況ではありませんが、適切なケアや見守りがあり、生きがいを持って楽しく暮らせる住環境で生活することにより、介護度が重症化するスピードを抑制し、QOLを向上させることが重要と思われ、重点的に配慮すべきターゲットとして設定することが考えられます。

##### QOL (quality of life)

物理的な豊かさやサービスの量、個々の身辺自立だけでなく、精神面を含めた生活全体の豊かさと自己実現を含めた概念です。介護やリハビリテーションなどにおいて、歩行、摂食、衣服の着脱、洗面、入浴、排便といった日常生活における身辺動作の回復や介助という点だけでなく、身辺自立ができなくても他者の介助を利用して当事者の望む生活の質を確保することにより、生きがいや幸福感といった QOL 向上の援助が求められています。



## その2

### 設定したターゲットの量の推計

設定したターゲット層がどの程度存在するのか、その量を推計するために、統計データなどから算出します。

推計に当たっては、「収入」「介護度」「住宅の所有関係」「世帯構成」を指標として、下記のような仕分けイメージで算出することが考えられます。

また、「居住意向」に関する指標をさらに加えることにより、実際の居住ニーズも鑑みた量を推計することができます。

#### 【重点的に対策が必要な高齢者層を属性別に算出する仕分けイメージ】

	住宅の所有関係	世帯構成	介護度	収入	居住意向(高齢者向け住宅等への住み替え意向)	
					意向あり	意向なし
高齢者のいる世帯	持家	親族等の同居あり	自立	高い	あり	なし
				低い	あり	なし
			要介護・要支援	高い	あり	なし
		親族等の同居なし	自立	高い	あり	なし
				低い	あり	なし
			要介護・要支援	高い	あり	なし
	借家	親族等の同居あり	自立	高い	あり	なし
				低い	あり	なし
			要介護・要支援	高い	あり	なし
		親族等の同居なし	自立	高い	あり	なし
				低い	あり	なし
			要介護・要支援	高い	あり	なし
介護施設等の入所者					あり	なし

「居住意向」に関する指標を追加することで、実際の居住ニーズも鑑みた量を推計することができます。

⇒④に相当する部分

⇒③に相当する部分

⇒④に相当する部分  
①は介護度の低い階層  
②は介護度の高い階層

- ①低所得者層で見守り等の必要性が高まっていく階層＝借家×同居無×要介護・要支援（介護度低い）×年収低い
- ②低所得者層で医療依存度が高い階層＝借家×同居無×要介護・要支援（介護度高い）×年収低い  
※持家層もターゲットとすることが考えられる。
- ③中堅所得者層で見守り等の必要性が高まっていく階層＝持家×同居無×自立 or 要介護・要支援×年収高い&低い
- ④介護施設待機者層＝持家 or 借家×同居無×要介護・要支援×年収低い or 高い

#### 【利用するデータ】

集計項目	利用データ
介護度（要介護認定者数・介護度別認定者数）	介護保険データ・アンケート調査
住宅の所有関係	国勢調査データ・アンケート調査
世帯構成（単身・夫婦のみ）	国勢調査データ・アンケート調査
収入	住宅・土地統計調査（追加集計 38・39 表・高齢者のいる世帯、高齢夫婦の年収） 国民生活基礎調査（全国値） アンケート調査
居住意向（高齢者向け住宅・介護施設等への住替えニーズ）	住生活総合調査（全国値・四国全体値）／アンケート調査

### その3

#### 計画期間における量的な変化の推計

高齢者の人口や取り巻く状況は、徐々に変化しますので、算定した量も変化することが想定されます。そのため、高齢者すまいづくり計画で設定した計画期間でどれほどの変化があるのか推計することが重要です。

推計に当たって用いている各指標の経年的な動向を踏まえ、それぞれの指標の将来値を推計することで計画期間内の量の変化を算定します。特に、推計のベースである「高齢者のいる世帯」の経年変化が推計において重要です。(その他の指標については、現状の指標を基本として、特に経年的な変化が見込まれる場合には反映することが考えられます。)

推計された「現時点」と「将来」の量を比較し、高齢者向けの施設・住宅の今後の需要動向を想定します。

また、計画期間内だけではなく、長期にわたる将来推計を算定することも計画づくりには大切な視点です。

#### 現時点におけるターゲット階層の量

(現在の高齢世帯の量) × (現在の高齢者の収入階層) × (現在の高齢者の介護状態) × …



#### 将来におけるターゲット階層の量

(将来の高齢世帯の量) × …

○現時点 > 将来の場合

・将来においては需要が低下すると考えられる。

○現時点 < 将来の場合

・将来において需要量が増えると考えられる。

#### 【計画期間についての考え方(例)】

住生活基本計画の部門別計画として計画期間の整合性を計ることが想定されます。

また、計画期間内においては、各関連計画が見直されるタイミングにおいて整合性をはかるように見直しを図るなど適切な配慮をします。

#### 関連計画との整合性イメージ

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
●●市高齢者すまいづくり計画	←————→									
		↑ 高齢者福祉計画等との整合性をはかる		↑ 高齢者福祉計画等との整合性をはかる			↑ 高齢者福祉計画及び愛媛県高齢者居住安定化計画等との整合性をはかる			
●●市住生活基本計画	←————→									
●●市高齢者福祉計画・介護保険事業計画	→	←————→		←————→		←————→		←————→		
	第5期	第6期		第7期		第8期				
▲▲県高齢者居住安定化計画	←————→							←————→		

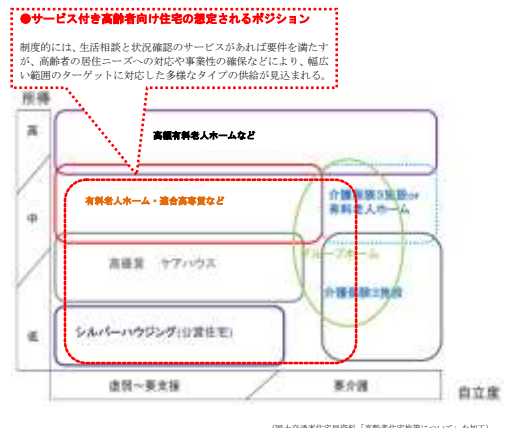
## その4

### 今後整備が必要な高齢者向け住宅・施設の種類と量の検討

推計により想定される階層ごとの高齢者に対して、ハード面での施策を行う場合、どのような施設・住宅を供給することが必要か検討します。

高齢者向けの施設や住宅には、高齢者の介護状態や収入などによって様々なタイプの種類があり、それぞれがカバーする高齢者層は重なり合っています。

そのため、推計結果の数字を施設種類ごとに単純に切り分けることは困難であり、政策的な判断や、民間事業者等の事業参入動向などにより決まるものと考えられます。



## その5

### 上位関連計画との整合性について検討

「総合計画」や「介護保険事業計画」「高齢者居住安定確保計画」など、上位関連計画に当たる計画などにおいて、介護施設や高齢者向け住宅等の整備に関する目標や方針が掲げられている場合があります。

高齢者向けの施設・住宅の今後の必要量を検討するにあたっては、これら既存計画にある方針や目標値を確認し、整合性を図る視点を持って、検討することが重要です。

また、「介護保険事業計画」においては、介護施設についての目標は掲げられているが「高齢者向け住宅」については、その位置づけなどについても言及されていないケースがあります。そのような場合には、ここで示している推計を参考として、高齢者向け住宅に関する総括的な位置づけを協議するきっかけとすることが望まれます。

#### 高齢者すまいづくり計画における高齢者向け住宅・施設の推計結果

- 上位関連計画における方針・目標との整合性を図る視点を持って、今後の必要量を検討する。
- 上位関連計画において、高齢者向け住宅についての位置づけがない場合には、推計閣下を参考として、協議するきっかけとする。

#### 介護保険事業計画など、上位関連計画において掲げられている施設整備目標など

## その6

### 必要に応じた目標値の設定

推計結果を参考として、各自治体が必要に応じて、今後の高齢者向け住宅等の整備に関する目標値の設定を検討します。

目標値の設定においては、前述のように上位関連計画との整合性を検討するとともに、事業主体となる民間事業者等の事業参入に対する動向なども考慮して、現実性の高い目標値の設定を検討することが求められます。

### （1）重点的に対策が必要な高齢者層の設定の考え方

A市において高齢者の住まいづくりを進める上で、重点的に対策が必要な高齢者層を次のような考え方で設定します。

- 安心して生活のできる高齢者向け住宅への住み替えが各階層でスムーズに実現することができるよう、受け皿が不足している階層を重点的に対策が必要な階層として設定します。
- 高齢者が安心して生活するために、バリアフリー化された住環境の確保と、良好なコミュニティの確保の面で、特に対策が必要な階層を重点的に対策が必要な階層として設定します。

### （2）A市において重点的に配慮すべき高齢者層の設定

#### ①低所得・医療依存度の高い層

- ・人工透析患者をはじめとして医療依存度の高い高齢者にとって、容易に通院できる場所で居住の場を確保することが重要です。
- ・特に、介護度が重くなり、所得も低い場合、自ら通院することの身体的・経済的負担が重いため、医療機関との連携したサービスが提供される居住の場を確保することが重要です。

#### ②低所得・民営借家層

- ・都市部であるA市においては、低所得で借家居住の高齢世帯が多い状況があります。
- ・これらの階層は、介護度が重くなり施設サービスを受けることが適切だと考えられる場合においても、低所得であることから住み替えが困難と考えられます。
- ・これらの階層が安心して暮らし続けることができる高齢者向け住宅の確保を検討することが重要です。

#### ③低所得・公営住宅層

- ・入居者の高齢化が進む公営住宅においては、コミュニティ活動や地域福祉活動の運営が停滞したり、何らかの支援や見守りが必要になってきた高齢者への適切なサービス提供が不足するといった課題が発生してきています。
- ・これらの入居者が安心して暮らし続けることが出来る公営住宅ストックやコミュニティの形成を促進することが重要です。

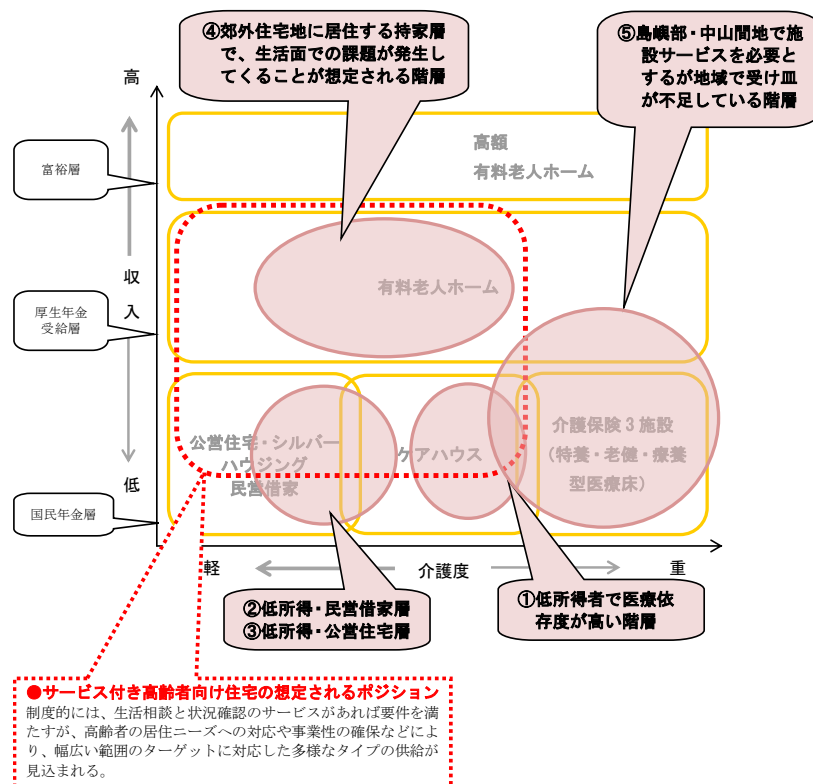
#### ④郊外住宅地に居住する持家層で、生活面での課題が発生してくることが想定される階層

- ・昭和50年代に開発された丘陵部の郊外住宅地においては、同年代の入居者が一気に高齢者層になるとともに、子供の独立等により高齢単身・夫婦世帯の増加が見込まれます。
- ・坂道が多く、店舗等の生活利便施設の立地も少ない住宅地において、今後、加齢に伴い自家用車等の利用が困難になってきた際に、生活面での課題が発生することが想定されるため、

食事の提供や家事支援など、生活のサポートを受けて安心して生活を送ることができる高齢者向け住宅の確保を検討することが重要です。

⑤島嶼部・中山間地など高齢者住宅・施設が生活圏に不足している地域に居住しており、介護度が徐々に高まっていく階層

- ・島嶼部・中山間地など民間事業者による高齢者向けの住宅・施設の供給が活発には行われない地域においては、介護度が高まってきた高齢者の受け皿が不足していることが見込まれます。
- ・これらの階層は、介護度が重くなり施設サービスを受けることが適切だと考えられる場合においても、地域内に受け皿が不足していることから自宅での生活を余儀なくされたり、地域外の病院・施設等へ転出する機会が多くなります。
- ・これらの階層が安心して暮らし続けることができるよう、適切なケアや見守りがあり、生きがいを持って楽しく暮らせる住環境で生活できる高齢者向け住宅の確保を検討することが重要です。



■ A市における高齢者向け住宅等の受皿の状況

- 特別養護老人ホーム・・・20施設（定員1,200人）  
（待機者数2,000人（うち450人が県の入所指針による優先度の高い待機者））
- 有料老人ホーム・・・50施設（定員2,000人）
- ケアハウス・・・10施設（定員400人）
- サ付き住宅・・・30施設（900戸）（登録ベース H25.2）
- 公営住宅・・・4,500戸（うちシルバーハウジング30戸）



### (3) 重点的に配慮すべき高齢者層の推計

65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、施策対象となる高齢者層の数を推計するために、「住宅の所有関係」「高齢世帯かどうか」「要介護認定の有無」「収入の多寡」「住み替え意向」といった各指標によって世帯数を仕分けました。

「収入の多寡」については、A市としての統計データが不足しているため、全国値の統計データを活用して推計しています。

	住宅の所有関係	高齢世帯であるか	要介護認定の有無	収入の多寡	住み替え意向		
65歳以上の高齢者がいる世帯(H22国勢調査)	A市の高齢者がいる世帯における住宅所有関係比率(H22国勢調査)	A市における高齢世帯数比率(高齢単身世帯、高齢夫婦世帯)(H22国調) 高齢単身21731世帯 高齢夫婦18163世帯 合計(高齢世帯)39894世帯(54.7%)	A市における要支援・要介護認定率(H23介護保険状況報告) 前期高齢者3,102人 後期高齢者20,070人 合計23,172人(認定率17%)	全国の高齢者世帯の所得階層の分布による年収150万円未満比率(H23国民生活基礎調査) 高齢者のいる世帯16% 高齢単独49% 高齢夫婦7% 高齢世帯はA市における「単独」「夫婦」の比率で平均比率を算定⇒29.9%	高齢世帯に対するアンケート調査による住み替え意向  A市のアンケートにより、現時点で顕在化していると言える住み替え住み替え希望比率を設定する。 持ち家：10% 借家：40%		
72,863世帯	持ち家 【58,946世帯】	親族等の同居あり (45.3%) 【26,702世帯】	自立 (83%) 【22,163世帯】	年収150万以上 (84%)【18,616世帯】	住替希望あり(10%)【1,862世帯】 住替希望なし(90%)【16,754世帯】		
				年収150万未満 (16%)【3,546世帯】	住替希望あり(10%)【355世帯】 住替希望なし(90%)【3,191世帯】		
			要支援・要介護 (17%) 【4,539世帯】	年収150万以上 (84%)【3,813世帯】	住替希望あり(10%)【381世帯】 住替希望なし(90%)【3,432世帯】		
				年収150万未満 (16%)【726世帯】	住替希望あり(10%)【73世帯】 住替希望なし(90%)【653世帯】		
			高齢世帯(高齢単身・高齢夫婦) (54.7%) 【32,244世帯】	自立 (83%) 【26,763世帯】	年収150万以上 (70.1%)【18,761世帯】	住替希望あり(10%)【1,876世帯】 住替希望なし(90%)【16,885世帯】	⇒④に相当
					年収150万未満 (29.9%)【8,002世帯】	住替希望あり(10%)【800世帯】 住替希望なし(90%)【7,202世帯】	
	要支援・要介護 (17%) 【5,481世帯】	年収150万以上 (70.1%)【3,842世帯】		住替希望あり(10%)【384世帯】 住替希望なし(90%)【3,458世帯】	⇒④⑤に相当		
		年収150万未満 (29.9%)【1,639世帯】		住替希望あり(10%)【164世帯】 住替希望なし(90%)【1,475世帯】	⇒①⑤に相当		
	公共借家 (3.4%) 【2,505世帯】	親族等の同居あり (45.3%) 【1,135世帯】		自立 (83%) 【942世帯】	年収150万以上 (84%)【791世帯】	住替希望あり(40%)【316世帯】 住替希望なし(60%)【475世帯】	
					年収150万未満 (16%)【151世帯】	住替希望あり(40%)【60世帯】 住替希望なし(60%)【91世帯】	
			要支援・要介護 (17%) 【193世帯】	年収150万以上 (84%)【162世帯】	住替希望あり(40%)【65世帯】 住替希望なし(60%)【97世帯】		
				年収150万未満 (16%)【31世帯】	住替希望あり(40%)【12世帯】 住替希望なし(60%)【19世帯】		
高齢世帯(高齢単身・高齢夫婦) (54.7%) 【1,370世帯】			自立 (83%) 【1,137世帯】	年収150万以上 (70.1%)【797世帯】	住替希望あり(40%)【319世帯】 住替希望なし(60%)【548世帯】	⇒③に相当	
				年収150万未満 (29.9%)【340世帯】	住替希望あり(40%)【136世帯】 住替希望なし(60%)【204世帯】		
		要支援・要介護 (17%) 【233世帯】	年収150万以上 (70.1%)【163世帯】	住替希望あり(40%)【65世帯】 住替希望なし(60%)【98世帯】	⇒①に相当		
			年収150万未満 (29.9%)【70世帯】	住替希望あり(40%)【28世帯】 住替希望なし(60%)【42世帯】			
		民営借家 (16.4%) 【11,975世帯】	親族等の同居あり (45.3%) 【5,425世帯】	自立 (83%) 【4,503世帯】	年収150万以上 (84%)【3,783世帯】	住替希望あり(40%)【1,513世帯】 住替希望なし(60%)【2,270世帯】	
					年収150万未満 (16%)【720世帯】	住替希望あり(40%)【288世帯】 住替希望なし(60%)【432世帯】	
要支援・要介護 (17%) 【922世帯】				年収150万以上 (84%)【774世帯】	住替希望あり(40%)【310世帯】 住替希望なし(60%)【464世帯】		
				年収150万未満 (16%)【148世帯】	住替希望あり(40%)【59世帯】 住替希望なし(60%)【89世帯】		
高齢世帯(高齢単身・高齢夫婦) (54.7%) 【6,550世帯】	自立 (83%) 【5,437世帯】			年収150万以上 (70.1%)【3,811世帯】	住替希望あり(40%)【1,524世帯】 住替希望なし(60%)【2,287世帯】	⇒②に相当	
				年収150万未満 (29.9%)【1,626世帯】	住替希望あり(40%)【650世帯】 住替希望なし(60%)【976世帯】		
	要支援・要介護 (17%) 【1,113世帯】	年収150万以上 (70.1%)【780世帯】	住替希望あり(40%)【312世帯】 住替希望なし(60%)【468世帯】				
		年収150万未満 (29.9%)【333世帯】	住替希望あり(40%)【133世帯】 住替希望なし(60%)【200世帯】	⇒①に相当			



### (3) 推計結果への対応の考え方

A市において重点的に対策が必要な高齢者層の推計結果への対応について考え方を整理します。

#### 対策が必要な高齢者層について（その1）【①低所得・医療依存度の高い層について】

##### ●推計値の考え方

【持家・高齢世帯・要支援要介護・年収150万未満】 = 164世帯	} 合計 325世帯
【公営住宅・高齢世帯・要支援要介護・年収150万未満】 = 28世帯	
【民営借家・高齢世帯・要支援要介護・年収150万未満】 = 133世帯	

これらの高齢者層は医療依存度や介護度も高く、自宅で安全に過ごすことが困難になっている場合も想定され、介護施設や高齢者向けの住宅への住み替えについて優先度が高い階層であると考えられます。

そのため、推計された需要量に対しては速やかな対応が求められます。

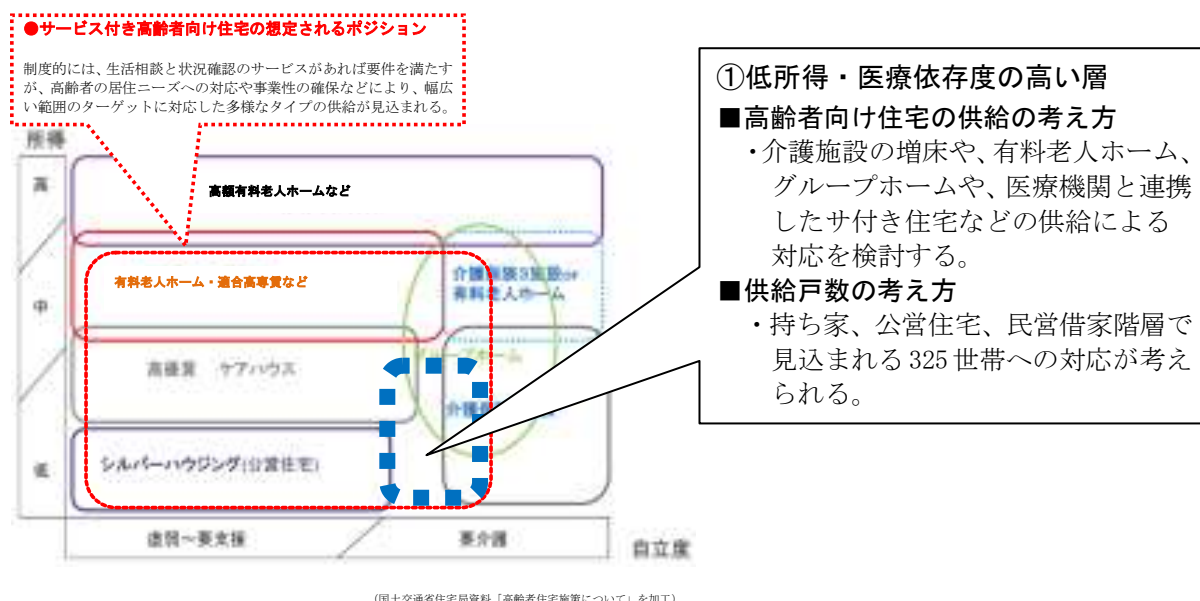
##### ●本ターゲットに対する対策の考え方

これらの需要に対して、特別養護老人ホームなどの介護施設での対応の可能性があります。

これらの施設は、市内において一定量（定員1,293人）の供給がされていますが、現状では待機者数が多数存在する状況（待機者数2,086人）であり、充足しているとはいえない状況です。

そのため、介護施設の増床や、グループホーム、医療機関と連携したサ付き住宅などの供給による対応を検討する必要があります。

供給量については、持ち家、公営住宅、民営借家それぞれの需要として見込まれる325世帯への対応が考えられます。（特別養護老人ホームの待機者も考慮する必要がありますが、待機者のうち入所の優先度が低い者も含まれるため、その内訳に配慮して検討することが必要です）



**対策が必要な高齢者層について（その2）【②低所得・民営借家層 及び ③低所得・公営住宅層について】**

●推計値の考え方

- ②低所得・民営借家層【民営借家・高齢世帯・自立・年収150万未満】＝650世帯
- ③低所得・公営住宅層【公営住宅・高齢世帯・自立・年収150万未満】＝136世帯

これらの推計で表れている需要層は、現状で「自立」状態の高齢者であり、実際の住み替え行動については身体状況の低下等により徐々に移行してくるものです。

そのため、この階層は、今後徐々に顕在化する需要層であると捉えることができ、今すぐに推計した量の受け皿を整備する必要性は低いと考えられます。

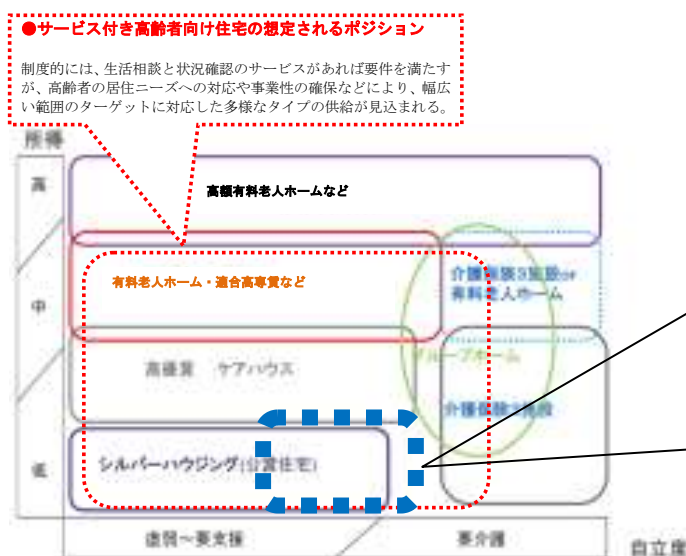
ただし、この推計値に含まれる需要として、自立した生活を送ることができるが「見守り」や「生活支援」が必要となってきた段階での「早めの住み替え」を求める階層については、速やかな対応が望まれます。

●本ターゲットに対する対策の考え方

これら（②+③）の需要のうち、「早目の住み替え」に対しては、シルバーハウジングによる対応可能性があります。A市においては現状で1施設30戸の供給にとどまっている状況であり、公営住宅における高齢化の状況を考慮すると、シルバーハウジングの戸数増や、低所得者向けのサ付き住宅などの供給による対応を検討することが考えられます。

供給量については、現在の要介護認定者の割合なども参考として、②+③の786世帯のうち一定の比率の高齢者への対応が考えられます。

また、加齢とともに②③から①の階層に移行することも想定されることから、①での対応を速やかに実施し、②③から生まれる新たな需要に対応することが求められます。



●サービス付き高齢者向け住宅の想定されるポジション  
制度的には、生活相談と状況確認のサービスがあれば要件を満たすが、高齢者の居住ニーズへの対応や事業性の確保などにより、幅広い範囲のターゲットに対応した多様なタイプの供給が見込まれる。

- ②低所得・民営借家層
- ③低所得・公営住宅層
- 高齢者向け住宅の供給の考え方
  - ・シルバーハウジングの戸数増や、低所得者向けのサ付き住宅などの供給による対応を検討する
- 供給戸数の考え方
  - ・自立高齢者からの要介護認定者の発現率などを参考として、②+③の786世帯のうち一定の比率の高齢者への対応が考えられます。
  - ・加齢とともに②③から①の階層に移行することも想定されることから、①での対応を速やかに実施し、②③から生まれる新たな需要に対応することが求められます。

(国土交通省住宅局資料「高齢者住宅施策について」を加工)

## 対策が必要な高齢者層について（その3）

【④郊外住宅地に居住する持家層で、生活面での課題が発生してくることが想定される階層について】

### ●推計値の考え方

【持家・高齢世帯・要支援要介護・年収150万以上】=384世帯

【持家・高齢世帯・自立・年収150万以上】=1,876世帯

合計 2,260 世帯

これはA市全体の高齢者のいる  
持ち家世帯 58,976 世帯の約 4%

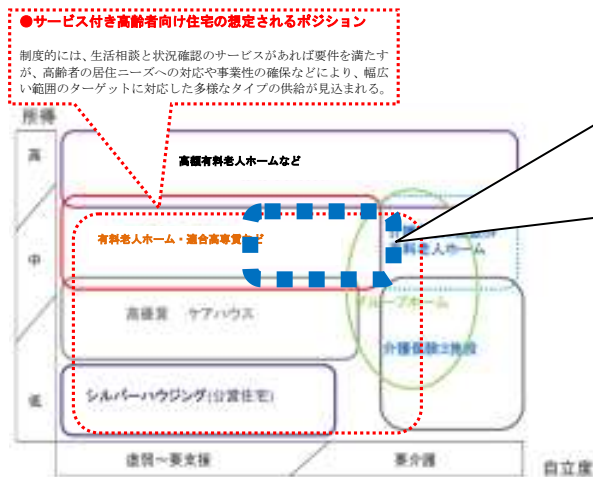
この推計値は、A市全体における高齢者のいる持家階層を母数とした値であるため、④の対象としている「郊外住宅地」における推計に補正する必要があります。そのため、A市全体の高齢者のいる持ち家世帯に対する比率「約4%」を指標として、対策が必要な郊外住宅地ごとにその需要量を推計することが考えられます。

### ●本ターゲットに対する対策の考え方

これらの需要に対しては、有料老人ホームやサ付き住宅での対応の可能性があります。現状ではこれらの住宅が3000戸程度供給されており、一定の受け皿が整備されている状況です。

特に、郊外住宅地においては、市内立地であれば住み替え先として検討できる傾向が強く、市全体での高齢者向け住宅等の整備を推進する中で対応していくこととなります。

供給量については、対象地域における高齢者のいる持ち家世帯の4%を需要量の目安として、郊外住宅地及びその周辺における施設・住宅の整備量を考慮して今後の供給量を検討します。



④郊外住宅地に居住する持家層で、生活面での課題が発生してくることが想定される階層

#### ■高齢者向け住宅の供給の考え方

・有料老人ホームやサ付き住宅の供給による対応を検討する。

#### ■供給戸数の考え方

・A市全体の高齢者のいる持ち家世帯に対する比率「約4%」を指標として、対策が必要な郊外住宅地ごとにその需要量を推計することとする。

(国土交通省住宅局資料「高齢者住宅施策について」を加工)

## 対策が必要な高齢者層について（その4）

【⑤島嶼部・中山間地など高齢者住宅・施設が生活圏に不足している地域に居住しており、介護度が徐々に高まってくる階層について】

### ●推計値の考え方

【持家・高齢世帯・要支援要介護・年収150万未満】＝164世帯

【持家・高齢世帯・要支援要介護・年収150万以上】＝1,537世帯【再掲】

合計 2,260世帯  
これはA市全体の高齢者のいる  
持ち家世帯 58,976世帯の約3%

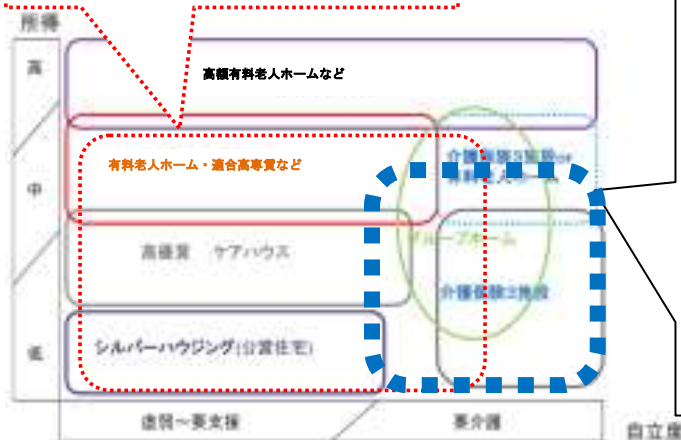
この推計値は、A市全体における高齢者のいる持家階層を母数とした値であるため、④の対象としている「島嶼部・中山間地」における推計に補正する必要があります。そのため、A市全体の高齢者のいる持ち家世帯に対する比率「約3%」を指標として、対策が必要な島嶼部・中山間地域ごとにその需要量を推計することが考えられます。

### ●本ターゲットに対する対策の考え方

これらの需要に対して、島嶼部や中山間地域にも一定の整備がされている特別養護老人ホームなどの介護施設での対応の可能性があります。現状では待機者数が多数存在する状況であり、介護施設の増床や、グループホーム、医療機関と連携したサ付き住宅などの供給による対応を検討する必要があります。

供給量については、対象地域における高齢者のいる持ち家世帯の3%を需要量の目安として、対象地域および周辺において整備されている施設・住宅の整備量を考慮して今後の供給量を検討します。

●サービス付き高齢者向け住宅の想定されるポジション  
制度的には、生活相談と状況確認のサービスがあれば要件を満たすが、高齢者の居住ニーズへの対応や事業性の確保などにより、幅広い範囲のターゲットに対応した多様なタイプの供給が見込まれる。



⑤島嶼部・中山間地など高齢者住宅・施設が生活圏に不足している地域に居住しており、介護度が徐々に高まってくる階層

### ■高齢者向け住宅の供給の考え方

- 介護施設の増床や、グループホーム、医療機関と連携したサ付き住宅などの供給による対応を検討する。

### ■供給戸数の考え方

- 対象地域における高齢者のいる持ち家世帯の3%を需要量の目安として、対象地域および周辺において整備されている施設・住宅の整備量を考慮して今後の供給量を検討する。

(国土交通省住宅局資料「高齢者住宅施策について」を加工)

## (5) すまいづくりの方向性の考え方 (step4)

設定したターゲットに対して、効果的な施策展開を検討するためには、すまいづくりの方向性として、基本的な考え方を整理することが有効です。

### 【解説】

高齢者のすまいづくりに関する施策を推進するにあたっては、関連する関係課や民間事業者が共通認識を持ち、協働して取り組むことが望ましいため、すまいづくりの方向性として基本的な考え方を整理することが重要です。

設定したすまいづくりの方向性に基づき、その実現に向けた施策展開を検討することとなります。

### 【着眼点・留意点】

高齢者のすまいづくりの方向性として、ターゲットとして設定した高齢者層に対して、どのような居住環境、生活サポートを提供し、どのような居住イメージを実現するのか、そのイメージを持ちながら施策展開の方向性を整理することが望まれます。

居住イメージを整理することにより、具体的な施策展開を検討しやすくなるとともに、関係者間での認識共有が進みます。

以下に、47 頁に例示した、「重点的に配慮すべきターゲット設定の例」ごとに高齢者のすまいづくりに関する方向性を例示します。一般的に考えられる方向性を参考として整理したものですので、各地方公共団体において検討する際には、その地域の現状・課題を踏まえて検討をお願いします。

#### 方向性例 1 : 低所得・借家層で見守り等の必要性が高まってくる階層に対する方向性

### 見守り等の必要性が高まってくる低所得者層が 安心して暮らすことのできる住宅の供給を推進する

- ・低所得者層に対する対応策であり、セーフティネットとしての対応を検討する必要がある。
- ・現状では、公営住宅やケアハウスによって対応しているため、それらの住宅ストックの状況や充足度を鑑みて、必要に応じてセーフティネットの充実を図る方向で、低い負担で利用できる住宅供給を検討する視点が必要である。



#### 目指すべき居住イメージ

○現在より「安全に」「豊かに」暮らせるように、バリアフリーや見守りの環境を向上させることで介護度の重症化を予防し、介護施設への入所や病院への入院をできるだけしないように過ごす。

考えられる施策展開例

施策 1・4・8・9・11・12

施策 13・17・18・19

※69 頁に記載の施策番号を示しています



## 例2：低所得者層で医療依存度が高い階層に対する方向性

### 医療のサポートを受けながら暮らすことのできる 住宅の供給を推進する

- ・医療依存度が高い高齢者層向けに、通院のしやすさ、医療機関との連携を考慮した住宅供給を検討する視点が必要である。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の事業者として医療法人等の参入を誘導する視点も必要である。



#### 目指すべき居住イメージ

- 病気や介護に関する不安感や、通院の負担感を軽減させるとともに、介護ニーズにも対応できる高齢者向け住宅を確保することにより、医療サービスを受けながら安心して過ごすことのできる暮らしをおくる。
- 通院の負担感を軽減させ、医療依存度が下がるまでの短期間、医療機関による適切なケアを受けることのできる居住の場で安心して過ごす。

考えられる施策展開例

施策 3・5

## 例3：中堅所得者層で見守り等の必要性が高まっていく階層に対する方向性

### ケアが必要な持ち家層が円滑に住み替えできる 魅力的な住宅と仕組みを構築する

- ・自らが居住・所有する住宅は資産として活用できる可能性があるため、老後の生活設計をする上で住宅資産の売却や賃貸などにより、住み替え資金や生活資金を確保することを想定した、高齢者向け住宅への住み替え等を検討することが考えられる。
- ・戸建て住宅に居住する高齢者は自宅で住み続ける意向が強いことから、住み替え先を検討する場合には、居住面積のゆとりや豊かな外構（庭・菜園）など、魅力的な住環境を求めることが想定される。
- ・また、住み替えを前提とした居住イメージだけでなく、必要なサポートを得て住み慣れた自宅で住み続けるための視点も必要である。



#### 目指すべき居住イメージ

- 住宅資産を活用して、スムーズに十分なサービスが得られる高齢者向け住宅を確保し、介護度が重くなってからも終の棲家として暮らし続けることができる場でできるだけ自立した生活を継続して過ごす。
- 戸建て住宅から移行しやすい、ゆとりのある魅力的な高齢者向け住宅で、生きがいを持ってアクティブな暮らしを送る。
- 子ども世帯との近居や同居を実現するために、自宅を処分して子供世帯の近くに移転するか、子供世帯を呼び寄せるかして、子供世帯との支え合いによって安心感を持って過ごす。

考えられる施策展開例

施策 6

施策 15

施策 21



#### 例4：介護施設待機者層に対する方向性

### 高齢者が自らの生活にマッチした住宅選択ができるよう、 多様な住宅・施設の整備推進と、信頼できる情報提供を推進する

- ・ケアや見守りが必要な高齢者が居住する環境として、介護施設だけではなく、サービス付き高齢者向け住宅をはじめとする多様なタイプや料金体系の住宅の整備が進み、選択肢が多様化することが望ましい。
- ・高齢者自身が、多様な選択肢の中から、自分の生活実態や居住ニーズにマッチした住宅を適切に選択できる情報を入手できる環境を整備する必要がある。



#### 目指すべき居住イメージ

- 従来からの介護施設やサービス付き高齢者向け住宅をはじめとする高齢者が居住する施設・住宅に関する情報が容易に得られ、多様な施設・住宅の中から高齢者自身の身体状況や経済状況、ライフスタイルなどにマッチした移転先を選択することができる。
- 介護施設やサービス付き高齢者向け住宅への住み替えを検討しているが、高齢者自身の年金収入や資産状況、ライフスタイルなどから、住み替えが適切かどうか、専門家に相談しながら決断することができる。

考えられる施策展開例

施策 2・7・10

施策 14

施策 23

施策 26・27・28

また、これら以外にも、地域の実情・課題に応じて次のような方向を検討することも想定されます。

#### 例5：公営住宅入居者層で見守り等の必要性が高まってくる階層に対する方向性

### 見守り等の機能がついた高齢者が安心して暮らすことのできる 公営住宅の整備を推進する

- ・住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅において、見守りや一定のケアが必要な高齢者が安心して居住できるような住宅ストックを形成することが望ましい。
- ・高齢者向けに配慮された公営住宅の建設とともに、既存の住宅ストックの改善や活用も含め、バリアフリー化された住宅ストックの増加やシルバーハウジング等の供給を推進する。

考えられる施策展開例

施策 11・12

施策 17・18・19

施策 23

#### 例6：加齢に伴う生活不安を感じる高齢者に対する方向性

### 高齢者の生活不安に対応したサービス提供を推進する

- ・高齢者の「介護不安」「移動不安」「経済的不安」など、主な生活不安に対して、高齢者のすまいづくりを通じたサービス提供を推進する。

考えられる施策展開例

施策 12

施策 24・25

## (6) 施策展開の考え方 (step5)

高齢者のすまいづくりの方向性に従って、課題の解決に向けた施策展開を検討し、目指すべき居住イメージの実現に向けて取り組むことが有効です。

### 【解説】

高齢者のすまいづくりは、各地域の特性や対象とする高齢者層（所得、健康状態、居住環境など）によって様々な方向性を持って進めることとなるため、行政と民間事業者がそれぞれの役割分担に応じて連携して推進することが重要です。

そのため、行政が自ら行う事業だけではなく、民間事業者の取組みにより推進される部分も多いことから、施策展開を検討する際には、民間による事業をより良好なものへと誘導するための支援策等を検討する視点も重要となります。

また、自宅に住み続けたいという高齢者のニーズに対応した施策展開を検討する視点も重要です。

### 【着眼点・留意点】

施策展開を考える上で、事業として公的主体となるタイプのもの、民間（住民や事業者）が主体となり、公的支援するタイプのものであり、施策内容としては、多様な課題・ニーズに沿った、住宅整備・改修などのハード面での対応から生活サポート・情報発信などのソフト面での対応まで幅広い施策の検討が望まれます。

民間事業者による事業で採算性の合うものについては、民間事業者が主体的に実施することとなりますが、民間市場において供給が進みにくい部分に対しては例えば公的支援策を講じることで、地域の課題やターゲットに対応した住宅等のストック形成が進むことが想定されます。

公と民の役割分担を考慮した施策展開を検討する視点を以下に示します。

### その1-1

#### 公的供給における施策展開の視点

民間事業者による事業としては、低所得者層向けの供給や、その他需要の少ない階層に対する事業への参入は困難な面があることから、公共が関連部局間の連携のもと、供給が必要な高齢者向け住宅の整備等に、自らが事業主体となって取り組むことを検討する場合があります。

具体的には、公営住宅ストックの活用や、公的住宅として高齢者向け住宅の供給、高齢者の生活や住宅の選択をサポートするための仕組みづくりなどが考えられます。

公的住宅として高齢者向け住宅の供給を検討する際には、公営住宅をはじめとする公的住宅が担うべき住宅セーフティネット機能を認識しつつ民間との役割分担を考慮して、その推進を検討することが望まれます。

## その1-2

### 公的支援における施策展開の視点

民間事業者が高齢者向け住宅等の事業を実施するためには、採算性を確保することが重要な視点であり、そのために「入居者の確保」を図ることが必要です。

人口規模の小さな都市などにおいては、高齢者向け住宅に対するニーズが小さいと評価されることが多いため、民間事業者が参入しにくいことが想定されます。

そのため、これまでの現状把握・分析、課題整理を踏まえながら民間事業者の事業意欲を高めるための支援・誘導策などを検討することが重要です。

また、住民自身が行う住宅のバリアフリー化や住み替えなどを支援する施策、整備や運営に関するガイドラインを設けるなど高齢者が暮らしやすい住宅が供給されるよう指導助言を行える体制整備や高齢者の生活を支える市民活動などへの支援策などを検討することも重要です。

## その2

### 実施区分毎の施策展開の検討

施策展開の内容として、課題に応じたハードからソフト面までの4つ区分例で検討することが考えられます。

		内 容 (例)			
		①高齢者向け住宅の供給	②住宅の改修・ストック活用	③高齢者の生活サポート	④情報発信・情報提供
施策・事業の実施区分	1-1 公的供給	○直接供給型でのサ付き住宅 など	○公営住宅等の改修による高齢者向け住宅の供給や他用途への活用（交流施設等） など	○高齢者の生活をサポートするための仕組みづくり ○「共助」を促進するための仕組みの普及 など	○高齢者の住宅に関する市民向けの情報提供・相談窓口の設置 など
	1-2 公的支援	○すまいづくりの方向性に沿った住宅の供給を促すための誘導・支援・補助金・ガイドライン など	○住宅のバリアフリー化を適切に促進するための支援策 ○空き家の活用を促すための仕組みの導入 など	○高齢者の食事・移動・就労支援などの生活をサポートする活動に対する支援策 ○多世代が交流するための取り組みの支援策 など	○事業者の参入意欲を高めるための情報発信 ○事業者同士の情報交換や交流を促進するための場の設置 など

### その3

## 都市類型ごとに想定される施策展開の考え方

### 都市類型① 県庁所在地などの中核都市における施策展開

県庁所在地などの中核都市においては、多様な属性・ニーズの高齢者が存在し、民間事業者による多様な高齢者向け住宅・施設の供給が進むことが想定されるため、総量的な面からニーズに対応するストックの形成は、民間市場の中で進むと思われます。

また、低所得者層の高齢者も多く居住していることから、民間市場の中で供給が進みにくい低所得者層向けの居住の場を確保することが重要であり、公営住宅やケアハウスなど公的な住宅ストックにより対応するとともに、低料金で入居できるサービス付高齢者向け住宅の供給を誘導することが重要です。

様々な資源・施設（医療機関・商業施設・市民活動など）が集中している中心市街地においては、その資源を有効に活用したサービスの提供が可能であるため、民間事業者等による事業を中心市街地に誘導するとともに、多様な高齢者の居住ニーズに対応できる住宅の供給を誘導することが望まれます。

また、市域内に供給されている郊外住宅地においては、急速に高齢化が進むことによる課題が発生している場合があり、中心市街地とのつながりの中で、住み替え等を促し安心して暮らすことのできる住環境の確保を検討することが必要です。

このように、多様な展開可能性が考えられる県庁所在地などの中核都市においては、活発な民間事業者の参入意欲を活かして、事業者間のネットワークを充実させ情報交換や相互補完を推進することにより、まちの課題に対応できる住宅供給の誘導を図ることが重要な視点です。

また、参入する多様な事業者の中には、都市部における高い需要をビジネスチャンスとしてとらえ積極的に事業参入するものの、高齢者向けの生活支援、介護サービスに対する経験が十分でないケースも想定されるため、それらの事業者に対する指導や情報提供など、事業者育成の視点も重要です。

#### 高齢者すまいづくりのイメージ(都市類型① 中核都市)


##### 居住を取り巻く主な傾向

- 借家に住む低所得者層の高齢者が多い。
- 特別養護老人ホームの待機者数が多い。
- 民間事業者の参入意欲が高い
- 通院・病気などに対応できる高齢者向け住宅が不足している。

##### 医療依存度の高い層に対する施策展開

- 医療機関と連携した低所得者層向けの住宅供給(施策NO.3)

医療依存度が高く、且つ生活不安の大きい低所得の高齢者に対して、医療機関と連携した高齢者向け住宅の供給を促進する。



##### 低所得・借家層に対する施策展開

- 安全で豊かな暮らしを向上させる公営住宅ストックの活用(施策NO.17)

公営住宅ストックの活用を図りながら、地域とのコミュニティ形成を推進する。



##### 全高齢者に対する施策展開

- 行政と事業者とのネットワークづくり(施策NO.29)

事業を展開している事業者同士のネットワークを形成する場を行政が設定し、行政自身も参加することで、よしまちづくりの方向性に沿った高齢者向け住宅等の施策を推進します。



## 都市類型② 衛星都市・ベッドタウン型都市における施策展開

衛星都市・ベッドタウン型都市においては、郊外住宅地などにおける一戸建て持ち家を中心とした良質な住宅ストックが形成されていることが多く、それらの住宅に多くの高齢者が居住しています。

特に、高度経済成長期などに開発された住宅地では、同じ程度の年齢層の入居者が多く、加齢とともに一気に高齢者層の人口が増加するとともに、その子ども階層の独立・世帯分離が進むため、高齢夫婦世帯・高齢単身世帯が急速に増加することが予測されます。

そのため、これら的高齢世帯が将来も安心して居住ができる環境を確保するために、高齢者向け住宅等への住み替えがスムーズに行うことが出来るよう、自宅資産を活用した住み替えシステムの活用を進める視点を持つこととします。

一戸建て住宅に居住する高齢世帯は、自宅での継続居住意向が強いことが多いため、一戸建て住宅でのゆとりのある居住環境からも移行しやすい、安心して住み続けられ魅力的な暮らしをおくることのできる高齢者向け住宅を確保することが重要です。また、高齢者向け住宅への住み替えという暮らし方はまだまだ一般的ではないこともあり、情報発信などにより普及啓発を進めることが必要です。

**高齢者すまいづくりのイメージ(都市類型② 衛星都市・ベッドタウン)**

**居住を取り巻く主な傾向**

- 持ち家率が高い。
- 親族との同居・近居ニーズが高い。
- 介護・医療などが充実した高齢者向け住宅への住み替えニーズがある。

**同居・近居世帯に対する施策展開**

**○二世帯住宅の普及や近居の促進(施策NO.22)**

二世帯居住に関する情報発信や、整備を支援する制度を検討する。  
近居を促進するための家賃補助制度などの検討を行う。



**持家層に対する施策展開**

**○「マイホーム借り上げ制度」の活用促進と相談体制の整備(施策NO.15)**

老後の生活資金を確保できるよう、自宅の借り上げなど、資産活用をサポートする。



**持家層に対する施策展開**

**○高齢者向けコーポラティブ住宅の促進(施策NO.6)**

一人ひとりのライフスタイルに応じて、自らが望む住宅を取得するために、複数の世帯が協働して住宅を整備する「コーポラティブ住宅」の取り組みを推進する。





## 都市類型③ 独立した圏域を持つ都市における施策展開

独立した圏域を持つ都市においては、県庁所在地等の中核都市と比べると、人口規模が小さく、また、持ち家や敷地を代々住み継ぐ居住形態が多いことから、民間事業者による高齢者向け住宅・施設の供給は相対的に少ないことが想定されます。

そのため、当該都市にとって適切な量と種類の高齢者向け住宅の供給を実現するために、民間市場の誘導を図ることが必要です。

また、低所得者層の高齢者も多く居住していることから、民間市場の中で供給が進みにくい低所得者層向けの居住の場を確保することが重要であり、公営住宅やケアハウスなど公的な住宅ストックにより対応するとともに、低料金で入居できるサービス付高齢者向け住宅の供給を誘導することが重要です。

中核都市と比べると医療機関・商業施設・市民活動などの都市的機能の量は少なく、中心市街地や幹線道路沿道に偏在していることが多いため、高齢者の生活を支える施設・資源のある環境における高齢者向け住宅の供給を進めるためには、民間事業者等による事業を中心市街地や駅周辺等の都市機能の立地が多い地域に誘導することが望まれます。

持ち家や敷地を代々住み継ぐ居住形態が多いため、自宅での継続居住意向が強い場合が多くあります。

そのため、一戸建て住宅でのゆとりのある居住環境からも移行しやすい、安心して住み続けられ魅力的な暮らしをおくることのできる高齢者向け住宅を確保することが重要です。また、高齢者向け住宅への住み替えという暮らし方はまだまだ一般的ではないこともあり、情報発信などにより普及啓発を進めることが必要です。

**高齢者すまいづくりのイメージ(都市類型③ 独立圏域を持つ都市)**

**居住を取り巻く主な傾向**

- 持ち家率が高い。
- 同居率・近居率は比較的高い。
- 事業者の参入が都市部ほどは見込めない。
- 中心市街地において、高齢者向け住宅が不足している。

**持家層に対する施策展開**

○「マイホーム借り上げ制度」の活用促進と相談体制の整備(施策NO.15)

老後の生活資金を確保できるよう、自宅の借り上げなど、資産活用をサポートする。



**低所得者層に対する施策展開**

○街なかの様々な機能と連携した低所得者層向けの住宅供給(施策NO.4)

特に対応が必要な低所得の高齢世帯向けに、生活の自立度を維持できるよう、買い物や通院などの機能が充実した中心市街地において、それらの機能と連携した高齢者向け住宅の供給を促進する。



**全高齢者に対する施策展開**

○高齢者向け住宅等の見学会・体験会の開催(施策NO.27)

老後の暮らし方の一つとして高齢者向け住宅でのライフスタイルを認識してもらうために、事業者等と連携して、見学会や体験会などの開催を推進する。







## 都市類型④ 農山漁村型地域における施策展開

自宅だけでなく農地や山林などの管理を営んでいる高齢者にとっては、自宅での継続居住の意向が強い場合が多くあります。

これら的高齢者の生活を支えるためには、在宅での生活を見守る仕組み（例えば、緊急通報ペンダントなど）を充実させる必要があります。また、単独では自立した生活が困難になってくるか、医療依存度が高くなってきた段階の高齢者が、医療機関との連携や歩いて暮らせる環境が整った立地における居住の場を確保することが重要です。

高齢者の居住の場を確保する位置については、必要な機能が立地している中心部や幹線道路沿いが考えられます。また、それ以外でも旧村の中心部などにおいて一定の生活機能が整っている場合には、サテライト的な立地を検討し、より住み慣れた地域での住み続けを実現する手法が考えられます。

また、農山漁村においては、居住していた高齢者が、その地域における山や農地、農林漁業施設、コミュニティを維持してきたことから、高齢者の住み替えとあわせて、若年層などの UJI ターン促進による集落活性化策などを並行して行う事が重要である。

**高齢者すまいづくりのイメージ(都市類型④ 農山漁村地域)**


**居住を取り巻く主な傾向**


- 高齢化率、高齢世帯の比率が極めて高い。
- 持ち家率が高い。
- 山あいの地域においては、交通不便で利便施設や病院の立地も少ない。
- 住み慣れた住宅・地域での住み続け意向が強い。

**低所得・借家層に対する施策展開**

**○安全で豊かな暮らしを向上させる  
公営住宅ストックの活用(施策NO.17)**

公営住宅ストックの活用を図りながら、地域とのコミュニティ形成を推進する。






**全高齢者に対する施策展開**

**○高齢者のニーズをふまえた住宅の検討・整備(施策NO.26)**

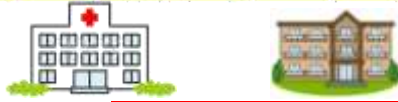
住民ニーズを把握し、よりよい計画となるよう高齢者向け住宅の検討・整備に関する説明会などを開催し、広く情報発信をしていく。



**医療依存度の高い層に対する施策展開**

**○医療機関と自宅をつなぐ短期居住型の高齢者向け住宅の供給(施策NO.5)**

病院から退院後、通院が困難で、適切なケアを受けることが滞る高齢者に対して、通院が必要な期間だけ病院の近くで居住の場を提供できる高齢者向け住宅の整備を推進する。



これらの視点・考え方を踏まえて、施策内容別に事例を以下に整理します。

また、本ガイドラインでは、地域特性に応じた4つの都市類型ごとに高齢者の居住に関する課題例の整理を行い、施策事例については、それぞれの都市類型ごとに対応する視点で記載しています。

各地方公共団体においては、その地域の現状・課題に合致する施策事例を参考にして、施策展開を検討することが望まれます。

施策カテゴリー	施策No.	施策名	公的供給／公的支援	頁
高齢者向け住宅の供給	1	整備費補助の上乗せによるサ付き住宅の供給促進	支援	70
	2	高齢者の生きがいを形成する高齢者向け住宅の供給	支援	71
	3	医療機関と連携した低所得者層向けの住宅供給	支援	72
	4	街なかの様々な機能と連携した低所得者層向けの住宅供給	支援	73
	5	医療機関と自宅をつなぐ短期居住型の高齢者向け住宅の供給	支援	74
	6	ゆとりのある高齢者向け住宅としてコーポラティブ住宅の促進	支援	75
	7	多世代交流型の住宅の供給	供給／支援	76
	8	家賃減額補助による低所得者向けサ付き住宅の供給促進	支援	77
	9	冬期間の孤立を防ぐため期間限定で入居できる住宅の供給	支援	78
	10	直接供給型・公設民営型でのサ付き住宅の供給	供給	79
	11	安否確認サービス付公営住宅（シルバーハウジング含む）の供給	供給	80
	12	公営住宅の建替え等に併せた介護事業所等の併設	供給	81
住宅の改修・ストック活用	13	民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業による民間賃貸住宅の「高齢者対応」の促進	支援	82
	14	空家・空き施設等の活用による地域活性化型高齢者向け住宅の供給促進	支援	83
	15	老後の生活資金に自宅資産を活用するための「マイホーム借り上げ制度」の活用促進と相談体制の整備	支援	84
	16	空家バンク制度の創設・運用	供給	85
	17	高齢者の安全で豊かな暮らしを向上させる公営住宅ストックの活用	供給	86
	18	公営住宅の空家を活用した高齢者シェアルームの供給	供給	87
	19	公営住宅を活用した生活支援施設の供給	供給	88
生活サポート 高齢者の	20	一人ひとりの状況に応じた適切なバリアフリー化の促進	支援	89
	21	いざという時に連絡できる緊急通報システム	支援	90
	22	二世帯住宅の普及や近居の促進	支援	91
	23	若年層と高齢者による共同生活により支えあいの暮らしを推進する仕組み	供給／支援	92
	24	地域通貨・ボランティアポイント制の導入	支援	93
	25	高齢者の生きがいと生活費を確保する活動促進	支援	94
情報発信・ 情報提供	26	高齢者のニーズをふまえた住宅の検討・整備	支援	95
	27	高齢者向け住宅等の見学会・体験会の開催	支援	96
	28	多様な高齢者向け住宅をわかりやすく情報発信	支援	97
	29	行政と事業者とのネットワークづくり	供給／支援	98

## 施策 1

### 整備費補助の上乗せによるサ付き住宅の供給促進

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得階層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ <span style="border: 1px solid black;">衛星都市</span> ・ <span style="border: 1px solid black;">独立圏域都市</span> ・ <span style="border: 1px solid black;">農山漁村地域</span>		

#### 施策展開の考え方

- 民間事業者によるサ付き住宅の供給が進みにくい市町村においても、住み慣れた地域で住み続けるための受け皿として、サ付き住宅の供給が進められることが望めます。
- そのため、国の補助金に上乗せ補助を行うことにより、供給促進を図る手法の導入を検討します。

#### 参考事例

##### 福井県サ付き住宅普及促進事業補助金

<http://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kourei/satuki-hojyokin.html>

##### 制度の目的：

中重度の要介護者も受入可能なサ付き住宅の県内全域への普及を促進します。  
サ付き住宅の整備率が低い市町において、交付要件を満たす同住宅を整備する事業者（社会福祉法人、医療法人、民間企業など）に対し国の補助金に上乗せして助成します。

#### 1 交付要件

サ付き住宅として知事の登録を受ける賃貸住宅であって、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの。

- (1) 「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」または「小規模多機能型居宅介護」を行う事業所を併設していること。
- (2) 中重度の要介護者を継続して入居させること。
- (3) 機械浴槽を設置する場合は、住宅部分に設置し、入居者専用のものとする。

#### 2 補助額（上限）

##### 【機械浴槽を設置する場合】

1戸あたり50万円（国が補助する額の2分の1）

##### 【機械浴槽を設置しない場合】

1戸あたり30万円（国が補助する額の10分の3）

#### 3 実施期間

平成24～26年度（3年間）

## 施策 2

### 高齢者の生きがいを形成する高齢者向け住宅の供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	介護度の比較的低い高齢者
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 持ち家中心の都市等においては特に、ゆとりのある住宅・住環境への愛着や地域コミュニティとのつながりなどを背景として、自宅での住み続け意向が強いことから、「見守り」「介護」の必要性が高まっても高齢者向け住宅への住み替えニーズが顕在化しないことがあります。
- そのため、高齢者向け住宅の供給においては、機能的に「安心」「安全」な住環境を確保するだけでなく、高齢者の多様な居住ニーズに対応できる高齢者向け住宅の供給が促進されることが求められ、特に、入居者が生きがいを持って暮らすことのできる仕掛けとして「菜園」や「地域との交流の場」などが組み込まれた住宅の供給を促進することが望まれます。
- また、このようなニーズに沿った住宅供給を促進するためには行政と民間事業者との意見交換の開催などが望まれます。

#### 参考事例 上布田つどいの家（神奈川県川崎市）

- 建物所有者：川崎市住宅供給公社
- 構造・規模：鉄骨造・地上3階建て
- 延べ床面積：1451.56㎡
- 事業：小規模多機能型居宅介護、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、賃貸住宅
- 運営主体：株式会社生活科学運営

- 畑が点在する住宅地に「子育て世代から高齢者までがその対府ステージや身体状況に応じて安心して住み続けられる住宅」を目指した多世代型の多機能賃貸住宅。
- 敷地内に小さな家庭菜園があり、地域のボランティアと入居者が協働で野菜作りを行っており、地域住民と施設入居者の交流が生まれています。



出展：財団法人都市農地活用支援センター  
「超高齢社会と農ある暮らし」

### 施策 3

## 医療機関と連携した低所得者層向けの住宅供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	医療依存度の高い層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

- 人工透析患者など、医療依存度が高くかつ見守りやケアが必要な高齢者の、病気に対する不安感や、通院の負担感を軽減させるとともに、介護ニーズにも対応できる居住環境として、医療機関と連携したサ付き住宅の供給を促進します。
- 特に対応が必要な高齢者は通院の負担感と生活不安のより大きい低所得者であるため、低料金で入居できる低所得者向けの高齢者向け住宅として供給を促進します。

### 参考事例 有料老人ホーム 朝生田の杜（松山市）

- ・人工透析治療を行っている医療法人が有料老人ホームを整備し、透析患者を中心に比較的低価格の設定で供給しています。
- ・医療機関との一体的な運営や病院への送迎サービスなどにより通院の負担感を軽減するとともに、介護度が重くなった際にも住み続けられる安心感を持って居住できる場を提供しています。





## 施策 4

### 街なかの様々な機能と連携した低所得者層向けの住宅供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得者層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">中核都市</span> ・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">衛星都市</span> ・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">独立圏域都市</span> ・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">農山漁村地域</span>		

### 施策展開の考え方

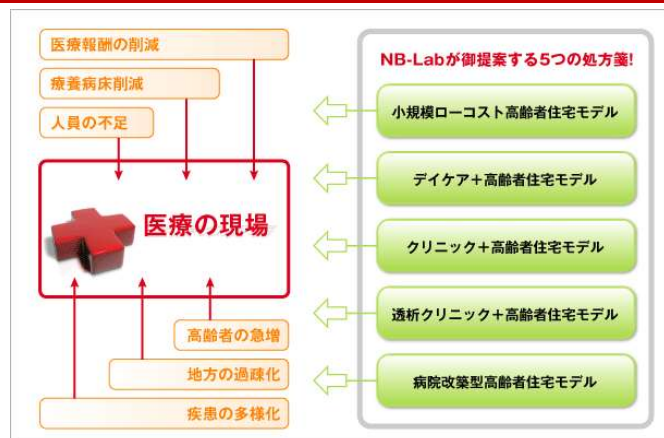
- 生活の自立度が維持できるよう、買い物や通院など、高齢者の生活を支える機能が充実した中心市街地において、それらの機能と連携したサービスを提供する高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 特に、介護度や医療依存度が高くなっても安心して暮らすことのできる高齢者向け住宅として、医療機関と連携した十分なサービスを受けることのできる高齢者向け住宅を誘導します。
- 特に対応が必要な高齢者は低所得者であるため、低料金で入居できる低所得者向けの高齢者向け住宅として供給を促進します。
- また、農山漁村地域においてはその特性を活かし、菜園などの機能を盛り込んだ住宅とすることで、農協と連携した野菜集配システムとも連動し、高齢者の生きがいと健康を高めることのできる住宅として整備します。

### 参考事例 低価格型高齢者向け住宅モデル（エルスリー鳥取）

- 住所：鳥取県鳥取市
- 種類：住宅型有料老人ホーム
- 居室数：16 居室
- 併設事業所：訪問介護・通所介護
- 入居金（礼金）：0 円
- 月額利用料：79,000 円～（家賃・食費・管理費・水光熱費含む）
- 入居対象：要介護1～要介護5の方



- 低価格型高齢者向け住宅の開発を提案している事業者によるモデルであり、「医療と介護の融合」によるビジネスモデルとして、医療歩陣と連携した事業展開を進めています。
- ハード・運営の無駄を省き、月額 10 万円前後を基準とした高齢者向け住宅が供給されています。



出展：株式会社エヌ・ビー・ラボホームページ



## 施策 5

# 医療機関と自宅をつなぐ短期居住型の高齢者向け住宅の供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得者層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">農山漁村地域</span>		

### 施策展開の考え方

- 病院から退院したが、自宅と病院との距離が遠すぎるなど、退院後の通院が困難で、適切なケアを受けることが滞る懸念のある高齢者に対して、通院が必要な期間に限り病院の近くで居住する場を提供できる高齢者向け住宅の整備を推進します。
- 病院や介護施設に近接した立地で供給することにより、病院等の施設やサービスを利用できるため、住宅自体は自立した生活を送るための住宅とし、リハビリなどが必要な場合は病院等の施設・サービスを利用することとします。

### 参考事例 中山間地における福祉から見た新たな住環境整備（高知県土佐町）

中山間地域において、「いつまでも安心して医療や介護のサービスを受けられるようにするために」を基本理念として、山間僻地の地理的・経済的要因による課題解決策として、中山間地における新たな住宅環境の整備を図ることにより、地域内の居宅で医療や介護のサービスを受けることができるとともに、高齢者が安心して生活できる場所の確保ができます。下記のような住環境整備を行政と民間との役割分担のもと実施しています。

#### ■課題

- ・ 独居の不安から入院したら退院できなくなる。
- ・ 家からバス停までも時間がかかるうえ、交通も不便であり通院に支障をきたしてくる。
- ・ そのため、「病状悪化による再入院となるケース」「通院に支障があるため入院したままのケース」などが発生する。

#### ■目標

**【高齢者が安心して生活できる場の確保】**

- ・ 地域内の居宅で医療、介護を受けることができるようにする。

**【看護・介護職員の確保】**

- ・ 人材確保などのハンデを克服、持続可能な医療・介護体制を確保する。



## 施策 6

### ゆとりのある高齢者向け住宅としてコーポラティブ住宅の促進

施策カテゴリー	高齢者向け住宅の供給	主なターゲット層	持ち家層
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 民間事業者による高齢者向け住宅は、事業採算性が成り立つことが前提であり、ゆとりのある住環境を求める居住ニーズとはマッチしにくい面があります。
- そのため、一人ひとりのライフスタイルに応じてゆとりある住宅を取得できる手法として、複数の世帯が協働して住宅を整備する「コーポラティブ住宅」の取り組みを推進します。
- 住民のコーポラティブ住宅建設の取り組みを支援するために、制度や活用できる助成金などの情報提供を行います。

#### 参考事例

##### コミュニティハウス法隆寺（奈良県生駒郡）

- 13 人の入居者が出資して設立した株式会社が、農住区画整理事業地区にある土地を借地し（50年の一般的借地権）、それぞれの希望するプラン・設備等を取り入れたコーポラティブ方式により建設した高齢者共同住宅です。
- 「緑・花・農を楽しむ」というコンセプトのもと、「老いても元気で人生を心豊かに、人との出会い・ふれあいを実感できる」暮らし方、住み方が営まれています。
- 敷地内には各人が思い思いの野菜を栽培する菜園と共用花壇がある。周辺農家や周辺住民との交流も盛んです。



■ コミュニティハウス法隆寺ができるまで

平成14年3月	シニアNPOナルク(本部大塚)の会報「アクティブらいる」編集長向平さんが、会員からの用地提供の申出をきっかけに「高齢者共生の住まいづくり」を立案。主人の建築家と参みだす
9月	「アクティブらいる」読者に呼びかけ「くらしと住まい研究会」第一回議案を開催(80人参加)
11月	協理士建築を受け「真備なして自立・自営」の株式会社スキーム採用を決定
平成15年4月	事業主体となる株式会社安寿ネット設立登記
5月	用地借借が不能となり、新築地探しへ
7月	JAならげん提案の借地・築地を候補に決定
10月	地主と一般定期借地権(50年)設定予約契約締結
平成16年1月	入居者全員決定
2月	株式会社安寿ネット発注、JAならげんと監理代行契約、パナホームと工事請負契約締結
5月	建築工事着工
10月	竣工

◆ プロジェクト概要 ◆	
所在地：奈良県生駒郡斑鳩町小吉田2-16-19	建設方式：入居者の希望するプラン・設備による
敷地面積：705.24㎡(延べ面積：642.01㎡)	コーポラティブ方式
構造種別：軽量鉄骨造2階建	戸数：夫婦世帯向け5戸、単身世帯向け3戸、計8戸
建物所有者：株式会社安寿ネット	専用部室面積：夫婦用 71.01㎡、単身用 37.53㎡
敷地の権利形態：一般定期借地権(契約期間50年)終了後更地返還	借家契約：終身建物賃貸借契約

出展：財団法人都市農地活用支援センター  
「超高齢社会と農ある暮らし」

## 施策 7

### 多世代交流型の住宅の供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	介護度の比較的低い高齢者
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的供給・公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 多世代が交流しながら暮らすことにより、世代を超えた支え合いが生まれることを期待できる住宅の供給を促進します。
- 高齢者のためだけの住宅とするのではなく、若年層や子育て層などが暮らすための住宅を組み合わせるとともに、居間や台所、共用スペースなど、交流が自然と生まれる空間やソフトな仕掛けを取り入れるよう工夫します。

#### 参考事例 ふれあい住宅

- 住所：北海道音更町
- 事業主体：音更町
- 戸数：
  - 高齢者向け 16 戸（単身女性）
  - 若者向け住宅 16 戸
  - （4 戸+4 戸で 1 棟）



出展：内閣府 平成 23 年度高齢者の居場所と出番に関する事例調査結果

- ひとり暮らし高齢者（特に女性）が増加する中、孤立せずに安心して住み続けられる住宅へのニーズが高まっていたところ、介護福祉科が新設された短期大学が移転してきたことをきっかけに、高齢者の孤独感の解消を図るとともに、若者も高齢者の知識や経験を習得できる共同生活の場として整備されました。
- 高齢者向け住宅は公営住宅として、若者向けは町単独事業で整備がされています。

#### 参考事例 コレクティブハウス かんかん森

- 住所：東京都荒川区
- 事業主体：(株)生活科学運営・(株)コレクティブハウス
- 戸数：ワンルームから 2DK まで 28 戸（24.40～61.33 ㎡）
- 家賃：7.1 万～17.4 万

- ファミリーから一人暮らしまで多世代で多様な世帯が暮らす自主運営方の賃貸住宅。
- 共用施設として、コモンキッチン、コモンダイニングリビング、コモンガーデンなどがあります。
- かんかん森は、介護付き有料老人ホームである「ライフ&シニアハウス日暮里」との合築施設となっています。

## 施策 8

### 家賃減額補助による低所得者向けサ付き住宅の供給促進

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得階層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 低所得の高齢者層に対する高齢者向け住宅の供給が必要な場合、民間事業者の企業努力による利用料金の低廉化だけでなく、行政施策による家賃補助の仕組みを取り入れることで、より一層、低所得者が円滑に居住の場を確保することができます。
- 民間事業者にとっては、家賃補助が得られる住宅として供給できるため、入居者の確保につながるメリットがあり、積極的な事業参入の促進につながります。

#### 参考事例

##### 大阪府サ付き住宅家賃減額補助制度

<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/sakouzyunyuukyo/index.html>

#### 制度の目的：

大阪府内（大阪市・堺市・東大阪市・高槻市・豊中市域を除く）において、低所得者向けのサ付き住宅の供給の促進を図るとともに、住宅に入居する高齢者世帯に対して家賃の一部を事業者に補助することにより、高齢者の居住の安定確保に資することを目的としています。

#### 1. 補助の内容

##### (1) 対象住宅

- ・大阪府サ付き住宅制度要綱に基づき認定された住宅の住戸

##### (2) 家賃減額補助金の金額

- ・入居者の方の月額所得により、下記の補助金額が適用となります。

入居者の月額所得	月額補助金額
123,000円以下	20,000円
123,000円を超え158,000円以下	18,000円
158,000円を超え214,000円以下	16,000円

#### 2. 補助要件

以下の全ての要件を満たす世帯が補助対象となります。

##### イ) 高齢者世帯（(a) 及び (b) に該当する世帯）

(a) 60歳以上の者であること

(b) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

- ・同居する者がいない者であること

- ・同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると大阪府知事が認める方

##### ロ) 月額の所得が21万4千円以下の世帯

ハ) 家賃減額補助金の交付期間中、生活保護法による住宅扶助及び公的制度による家賃補助を受けていない世帯。

## 施策 9

# 冬期間の孤立を防ぐため期間限定で入居できる住宅の供給

<b>施策カテゴリ</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得者層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的支援		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ <b>農山漁村地域</b>		

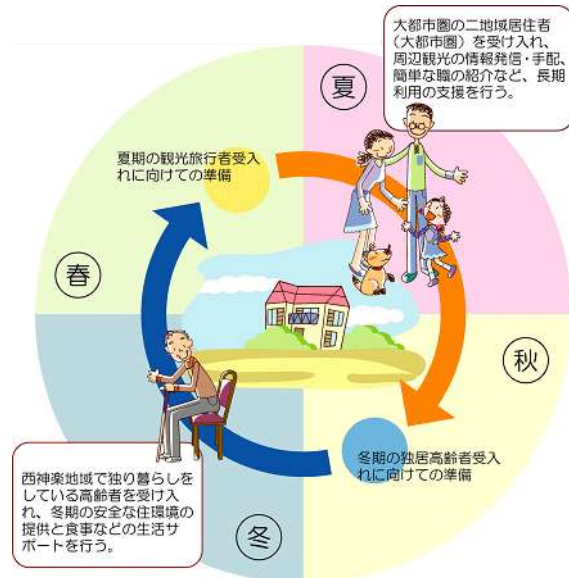
### 策展開の考え方

- 冬期間に積雪のある地域等においては、孤立防止や除雪の負担からの開放を目的として、期間限定で入居できる住宅の供給を検討します。
- 期間限定の住まいとしても、買い物や通院など生活を支える機能が充実した地域での居住が望ましいことと、天候等によって需要の変動が大きい事が想定されるため、街なかでの住宅供給の施策と併せて検討することが望まれます。

### 参考事例

#### 「冬期集住・二地域居住 環境推進モデル事業」(グラウンドワーク西神楽(旭川市))

- 高齢化の進行に伴い、居住先の除雪など積雪寒冷期の労働負担や、病院への通院や買い物など、足の確保が困難な事が要因として、農村からの人口流出が生じ、地域の活力低下が急速に進行しています。
- 一方、都市住民からは、農村に滞在して農作業を体験し、安全な食を確保したいと言う需要もみこまれるなど、都市と農村の新たな関係づくりが注目されています。
- これらの状況を踏まえ、西神楽地域における人口減少、高齢化等によって生じる課題や都市と農村の連携を見据え、冬期集住や夏期滞在の取り組みを具体的に実施する為の実態調査、地域住民の意向調査、地域情報拠点を核とした社会実験を行いました。
- これらの取組みにより、新たな居住形態を踏まえた農村整備のあり方及び農村住民の冬季集住と都市住民の夏季滞在を組み合わせた新たなコミュニティのあり方について、検討しています。



出展：西神楽地域振興協議会ホームページ



## 施策 10

### 直接供給型・公設民営型でのサ付き住宅の供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	全高齢者
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的供給		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 民間事業者によるサ付き住宅の供給が見込みにくい場合、公共が事業主体となって高齢者向け住宅の供給を行います。
- 運営は介護事業者や医療機関などに委託するなど公設民営方式での運営も考えられます。
- 供給に当たっては、地域優良賃貸住宅（地優賃）制度を活用するなど、地域住宅交付金の導入などを検討し、地方公共団体が事業実施しやすい工夫を行います。また、地優賃制度の活用により、家賃補助（家賃低廉化事業）の導入も可能です。

#### 参考事例 品川区大井林町高齢者複合施設（公設民営）

住所：東京都品川区

戸数：単身用（25～27㎡）78戸、夫婦用（54㎡）12戸

利用料金：単身用（家賃7～7.5万、共益費1万、生活支援サービス費1万）

夫婦用（家賃10万、共益費1.5万、生活支援サービス費1.5万）

家賃補助：単身者最大2.56万

事業内容：サ付き住宅、小規模多機能型居宅介護事業所、在宅介護支援センター、訪問看護ステーション

指定管理者：社会福祉法人さくら会



出展：品川区ホームページ

#### （事業概要）

- 建設費については国庫補助（地域優良賃貸住宅（高齢者型）国庫45%、区55%）も入れて整備している。国庫補助による家賃補助（家賃低廉化事業）を行っています。
- 入居に関する収入制限はないが、「品川区に2年以上住んでいる」「住宅困窮者」「高齢単身または二人世帯（65歳以上+60歳以上）」の条件を設定しています。
- 住宅困窮者の条件としては「立ち退きをせまられている人」「住環境が悪い（風呂なし・トイレ共同・エレベーターなしの高層階居住など）」「高家賃負担」を設定しています。
- 計画当時はまだ法改正前でサ付き住宅の制度がありませんでしたが、オープン時点で制度がスタートしていたのでサ付き住宅としての登録を行いました。

#### （整備の背景）

- 狭くて建て替えてできない都営住宅跡地があり、それを区が取得して建設しました。
- 高齢者向け住宅としてはシルバーピア事業等を行ってきたが、整備後20年が経過する中で介護認定される方も増えてきました。一方で特養は何百人の待機者が発生している状況です。アンケート調査では介護が必要になっても品川区に住み続けたいという方が多いという状況もあり、そういったニーズに対応するために、品川区で暮らし続けられる住宅を整備することとなりました。
- 特に、住宅と特養の間の部分の住宅がなかったので整備しました。



## 施策 11

# 安否確認サービス付公営住宅（シルバーハウジング含む）の供給

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得階層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的供給		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

## 施策展開の考え方

- 公営住宅において、入居者の高齢化が進んでいるケースが多く、加齢に伴って、日常的な生活面でのサポートの必要性や、住宅内事故に対する不安などが高まってきていることが想定されます。
- 社会全体の高齢化の進行を鑑みると、公営住宅においても、高齢者が安心して居住できるストックとしていくことが求められるため、今後の公営住宅の供給においては、シルバーハウジング・プロジェクトの導入をはじめとして、福祉サービス等とも連携した緊急通報システムの導入など、安否確認・見守りサービスの付いた公営住宅とすることが望まれます。

## 制度紹介 シルバーハウジング・プロジェクト

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー※）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業です。

### (1) 住宅の供給主体

地方公共団体、都市再生機構、住宅供給公社

### (2) 入居対象者

- ・ 高齢者単身世帯（60歳以上）
- ・ 高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可）
- ・ 高齢者（60歳以上）のみからなる世帯
- ・ 障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等

（注）公営住宅、地方公共団体の供給する特定優良賃貸住宅等の入居者資格を満たすことが必要。

### (3) 住宅

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・仕様を備えています。

### (4) 生活支援サービスの提供

入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置しています。



※生活援助員（LSA：ライフサポートアドバイザー）とは

市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、登録住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者です。

生活援助員の派遣事業は、介護保険法に定められる地域支援事業のうち、市町村が地域の実情に応じて実施する任意事業の中に含まれます。詳しくは市町村にお問合せください。

○生活援助員に関する支援

生活援助員の人件費について支援が行われます。（負担割合：国 40%、県 20%、市町村 20%、第 1 号保険料 20%）

## 施策 12

### 公営住宅の建替え等に併せた介護事業所等の併設

<b>施策カテゴリー</b>	高齢者向け住宅の供給	<b>主なターゲット層</b>	低所得階層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的供給		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

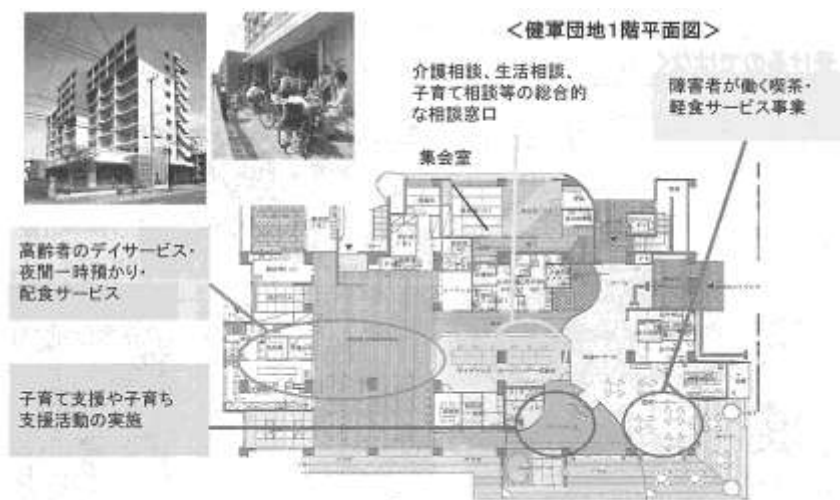
- 公営住宅の建て替え事業において、高齢化する入居者の暮らしの安心を高めるとともに、立地する地域の少子高齢化などの課題に対応できる介護・福祉施設などを併設することが望まれます。
- 地域住民やNPOとの協働による運営に心がけることで、入居者と周辺住民の交流が生まれ、介護施設等の併設による効果だけでなく、地域福祉活動による見守りや安心感の高まりも期待できます。

#### 参考事例 熊本県営住宅 健軍団地（熊本市）

- 建設年度 本体工事 H15～H16、外構工事 H17
- 延べ床面積
  - 住宅部分（2～9階） ・ 3,702.58 m<sup>2</sup>
  - 集会所（1階） ・ ・ ・ ・ 105.97 m<sup>2</sup>
  - 福祉施設（1階） ・ ・ ・ ・ 990.20 m<sup>2</sup>
  - 合計 ・ ・ ・ ・ ・ 4,798.75 m<sup>2</sup>
- 戸数 ・ ・ ・ ・ ・ 50戸（2DK 24戸、3LDK 26戸）
- 構造、階数 ・ ・ SRC造9階（一部7階）建て、1棟
- 事業費 ・ ・ ・ ・ 11.97億円（うち住宅・集会所部分 8.87億円）



- 建て替えとあわせて県営住宅の1階に地域の福祉・交流拠点「健軍くらしささえ愛工房」を整備しました。
- NPO法人による地域居住支援など、地域住民とのパートナーシップにより運営しています。



出展：厚生労働省資料

## 施策 13

### 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業による民間賃貸住宅の「高齢者対応」の促進

施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	低所得階層
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

「住宅セーフティネット整備推進事業」は、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助するものです。

##### 1. 対象住宅

補助対象となる住宅は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

- ・ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む地方公共団体との連携が図られる区域内で、1戸以上の空家（改修工事着工時点で入居者募集から3ヶ月以上人が居住していないもの）があること（戸建て・共同住宅は問わない）
- ・ 改修工事後に賃貸住宅として管理すること
- ・ 原則として空家の床面積が25㎡以上であること
- ・ 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること …等

##### 2. 改修工事について

対象となる改修工事は、空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」のいずれかを含む工事です。

（工事種別）

- ・ 耐震改修工事 現行の耐震基準に適合させる改修工事
- ・ バリアフリー改修工事 「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「エレベーターの設置」のいずれかの工事
- ・ 省エネルギー改修工事 「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井または床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

##### 3. 改修工事後の賃貸住宅の管理について

改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の(1)～(5)等に従い管理することが必要です。

- (1) リフォーム後の最初の入居者を住宅確保要配慮者とする  
（募集を開始してから3ヶ月以上の間入居者を確保できない場合は、そのほかの者を入居させることも可能。）
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3) 地方公共団体または居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること
- (4) 災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること
- (5) リフォーム後の家賃について、都道府県ごとに定められる家賃上限額を超えないこと …等

## 施策 14

### 空家・空き施設等の活用による地域活性化型高齢者向け住宅の供給促進

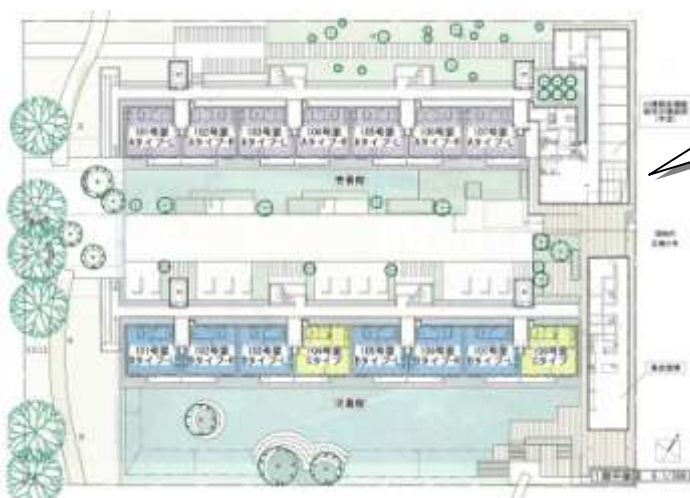
施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	介護度の比較的低い高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 既存住宅の改修・新たな機能の付加により、コミュニティの形成と見守りの充実、必要最低限のバリアフリー化の促進、地域とのつながりづくりなどを推進します。
- 既存住宅の改修に当たっては、サービス付高齢者向け住宅の補助要件に適合するものとなるよう、事業者に対する情報提供に取り組むとともに、民間事業者との協働により改修型高齢者向け住宅の供給に関する研究を行います（建築士や運営者等が参加する研究会の開催等）。
- また、賃貸住宅経営者や管理会社が、入居者のコミュニティ形成や、賃貸住宅としての魅力アップに向けて、既存住宅におけるバリアフリー化や共用部分（食堂や共同リビングなど）の設置などに主体的に取り組む事業を促進するため、上記研究会の開催や、支援策の検討を行います。（行政による支援策は財政面などから難しい面がある）

#### 参考事例 ゆいま～る多摩平の森（東京都日野市）

- UR都市機構の築50年の団地をモデル的に活用して供給されています。
- ゆいま～る多摩平の森は、既存ストックの東側に建物を増設し食堂兼多目的室と小規模多機能住宅介護施設を設置しており、地域にも開放され、コミュニティの形成に寄与しています。



食堂・小規模多機能介護施設が併設されている。





## 施策 15

老後の生活資金に自宅資産を活用するための「マイホーム借り上げ制度」の活用促進と相談体制の整備

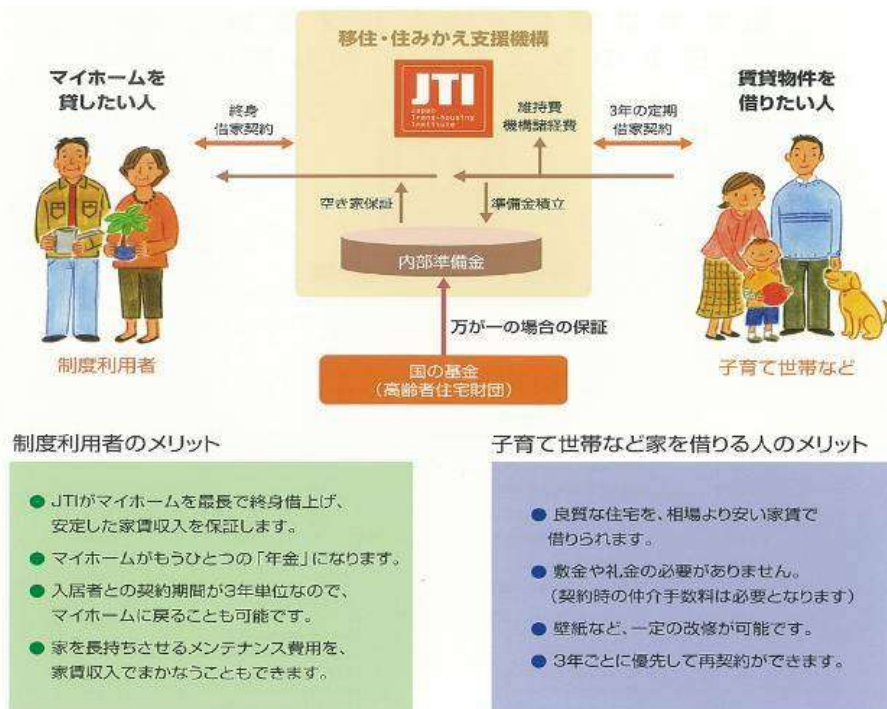
施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	持ち家層
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

- 自宅資産を賃貸住宅として借り上げ、老後の生活資金を確保するために、移住・住みかえ支援機構（JTI）によるマイホーム借り上げ制度の活用促進を図ります。
- そのため、不動産事業者等と連携・協働して、市民向けの制度説明会や資産活用相談会などを実施し、市民の制度に対する認知度を向上させると共に、老後の生活を主体的に考えるきっかけを提供します。
- また、不動産事業者等との連携・協働により、常設の相談窓口の設置や情報発信の実施などに取組み、市民がスムーズに自宅資産を活用し、安心できる住環境を確保することを支援します。

### 参考事例 マイホーム借上げ制度（有限責任中間法人 移住・住み替え支援機構）

- 50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。
- シニアライフには広すぎたり、住み替えにより使われなくなった家を、若年層を中心に転貸して運用することで、子育て世代にゆとりある住環境を提供するとともに、良質な住宅ストックの循環を図ることができます。
- 売却することなく安定的に家賃収入を得られることから、高齢期からの移住・住み替えに選択肢が広がります。



出展：有限責任中間法人 移住・住み替え支援機構パンフレット

## 施策 16

### 空き家バンク制度の創設・運用

<b>施策カテゴリー</b>	住宅の改修・ストック活用	<b>主なターゲット層</b>	持ち家層
<b>施策・事業の実施区分</b>	公的供給		
<b>想定される展開都市類型</b>	中核都市 ・ 衛星都市 ・ <b>独立圏域都市</b> ・ <b>農山漁村地域</b>		

#### 施策展開の考え方

- 高齢者が高齢者向け住宅等へ住み替えた後の住宅が空き家のままで放置されてしまうと、管理不足による弊害（景観阻害、防災・防犯面での課題など）が発生することが想定されるため、空き家の活用促進のための仕組みを構築することが望まれます。
- 特に、農山漁村地域など人口減少が地域の課題となっている場合においては、高齢者の住み替えにより地域自治や山林・農地管理の担い手が減少することにもつながるため、空き家の活用により I ターンの促進など地域の活性化についても考慮する必要があります。
- 空き家の活用においては利用したい人とのマッチングを図る情報システムが必要です。

#### 参考事例

##### えひめ空き家情報バンク

<http://www.e-iju.net/akiya/public/Top>

- 愛媛ふるさと暮らし応援センターが運営している移住支援ポータルサイト「e 移住ネット」の中に空き家情報バンクのサイトが置かれています。
- 空き家情報バンクに掲載している不動産情報について、愛媛ふるさと暮らし応援センターは売買・賃貸の仲介は行わず、不動産情報への問い合わせ、交渉、契約については、各情報に記載されている取扱自治体・不動産業者へ直接行うシステムとして運営されています。



出展：愛媛ふるさと暮らし応援センターホームページ「e 移住ネット」



## 施策 17

### 高齢者の安全で豊かな暮らしを向上させる公営住宅ストックの活用

施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	低所得階層
施策・事業の実施区分	公的供給		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 低所得者向けに供給されている公営住宅においても「見守り」「ケア」を必要とする高齢世帯が多く居住しており、今後より一層進む高齢化に対応できる公営住宅ストックを形成する必要があります。
- そのため、既存ストックの改修や建て替え後の住宅において、コミュニティの形成と見守りの充実、バリアフリー化の促進、地域とのつながりづくりなどを推進します。
- また、公営住宅ストックを活用したグループホームの供給も推進します。

#### 参考事例

##### 大阪府営 清滝住宅 ふれあいリビング

[http://www.pref.osaka.jp/jutaku\\_kikaku/juki/jitikai.html](http://www.pref.osaka.jp/jutaku_kikaku/juki/jitikai.html)

- 高齢者がお互いに助け合い、活力ある自立した生活の実現に向け、食事会や団らん及びサークル活動等を行う「ふれあいの場」として、府営住宅の集会所を改修して、厨房や団らん室等の共同施設を設置しています。
- 26か所(平成22年度末)の府営住宅で実施され、それぞれ工夫が凝らされ、周辺の地域の方も訪れるなど活発に活動しています。



出展：大阪府ホームページ

## 施策 18

## 公営住宅の空家を活用した高齢者シェアルームの供給

施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	低所得階層
施策・事業の実施区分	公的供給		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

- 公営住宅の空家を活用（目的外使用）して高齢者が安心して居住できる住まいとして、シェアルームの供給を推進します。
- 高齢者同士が共同で生活することにより、互いの見守りや交流などが促進され、安心して暮らすことのできる居住の場となることを期待します。
- シェアルームの運営はNPOなどの民間事業者に委託することが想定されます。

### 参考事例

#### ナゴヤ家ホーム（市営住宅の高齢者共同居住事業）

<http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/15-14-4-1-4-1-1-6-0-0.html>

#### 概要

- 2人又は3人の高齢単身者の方が、市営住宅の一室で共同で生活します。NPO法人等の事業運営者が提供する安否確認などの見守り等サービスが付いているので、安心して暮らすことができます。
- 風呂、トイレ、台所などは、共同使用。
- 入居契約は、NPO法人等の事業運営者と締結します（市ではない）。

#### ◆対象者

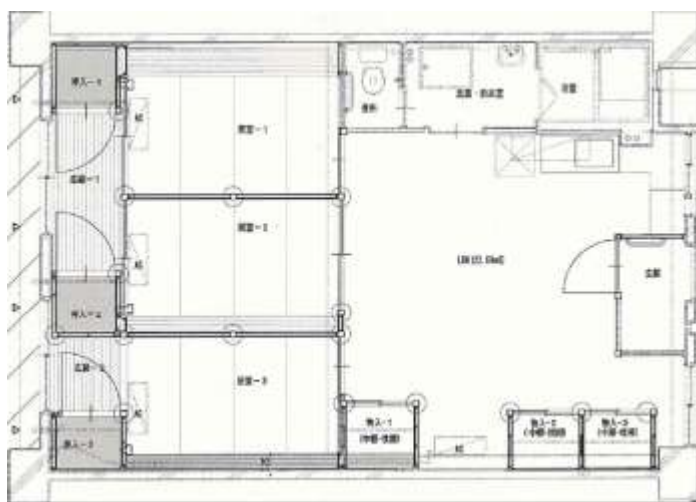
次の要件を全て満たす方

- ・名古屋市内に在住又は在勤であること。
- ・満60歳以上であること。
- ・単身者であること（戸籍上配偶者のある方は申込みません）。
- ・所得月額10万4千円以下であること。
- ・身の回りのことを自分でできること。
- ・現在、何らかの理由で住宅に困っていること。
- ・暴力団員でないこと。

#### ◆備品の設置

住戸の共用部分には、予め次の備品が設置されています。

ダイニングセット、冷蔵庫、エアコン、洗濯機、ガステーブル、テレビ、ガス瞬間湯沸かし器（給湯器が設置されている場合はありません）、照明器具



出展：名古屋市ホームページ

## 施策 19

## 公営住宅を活用した生活支援施設の供給

施策カテゴリー	住宅の改修・ストック活用	主なターゲット層	低所得階層
施策・事業の実施区分	公的供給		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

○公営住宅の空家ストックを活用して、高齢化する団地入居者及び、周辺地域の高齢者の生活をサポートする施設へと転換を図ります。

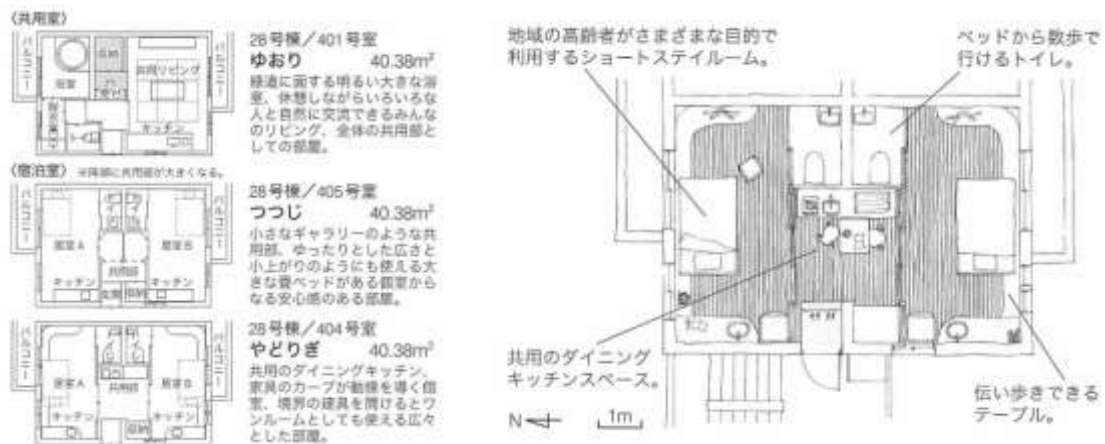
### 参考事例 まきつかだい高齢者生活支援住宅（築40年の府営住宅の改修）

- 住所：大阪府堺市南区
- 規模：40㎡×7住戸
- 運営：社会福祉法人美樹の園



○開発から45年を経て高齢化が進むニュータウンの府営住宅の空き住戸を改修し、地域住民が利用する住宅（コミュニティハウス）に転用しました。

○7つの空き住戸を改修し、1つを共用リビングと浴室を持つデイルーム、6つの共用室を2個室でなるショートステイに転用しました。



出展：日本建築学会編『空き家・空きビルの福祉転用』（森 一彦）、学芸出版社、2012

## 施策 20

### 一人ひとりの状況に応じた適切なバリアフリー化の促進

施策カテゴリー	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	持ち家層
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 高齢者が安心して自宅で住み続けるためには、住宅内での事故を防止し、安全に過ごすことができるよう、バリアフリー化に取り組む必要があります。
- 介護保険制度により、要支援・要介護認定を受けた高齢者に対して、住宅改修費の支給が行われており、一定のバリアフリー化工事が進められているところですが、高齢者一人ひとりの身体状況や住宅の状況に応じて適切なバリアフリー工事に取り組めるように、情報提供や相談窓口などのサポート体制が必要です。

#### 参考事例 大阪府住宅バリアフリーリフォーム支援システム

- 大阪府住宅バリアフリーリフォーム支援システムでは、バリアフリーに関する情報発信を進めていると共に、住宅改造建築技術者研修運営会議を設置し、建築技術者等を対象にバリアフリーリフォームに関する研修会を実施しています。
- また、研修修了者を名簿に掲載し、市町村の窓口やホームページで閲覧できるようにしており、バリアフリーリフォームを検討する高齢者の相談に対応する相談員を選ぶことができるようになっています。

#### 【研修会の内容】

##### （基礎研修）

- ・住宅改造に関する助成制度等
- ・疾病、加齢と障害の理解
- ・福祉、医療関係機関の取組
- ・設計指針（基本的な考え方）
- ・福祉機器の理解と活用 ・ 高齢・障害者と住まい
- ・体の障害と動作の理解
- ・住宅改造の流れ
- ・設計指針（生活行為と改造留意点）

##### （実践研修）

- ・行政施策や制度の概要
- ・住宅改造総論
- ・建築技術者同士の意見交換及び福祉・医療・介護分野の関係職種との連携による実践演習

## 施策 21

### いざという時に連絡できる緊急通報システム

施策カテゴリー	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	持ち家層
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 高齢者が安心して自宅で住み続けるためには、住宅内での事故の発生や病気など、いざという時にスムーズに外部への連絡を取ることができるような仕組みが必要です。
- 電話回線などを使い、緊急通報を外部に発信するシステムや、日常的な生活が営まれているかどうかを確認できるシステム（例：水道の利用やポット利用の状況を知らせるセンサーなど）などの導入を促進し、住宅内での孤独死や発見遅れによる病気等の重症化を防ぐことが重要です。

#### 参考事例 緊急通報システムの貸与（徳島市）

##### ○内容

自宅での突然の病気や事故のとき、身につけた「ペンダント」のボタンを押すことによって、あらかじめ登録している協力者に電話回線を通じて助けを求めることができます。協力者は3番目まであり、申請者が1番目と2番目の協力者（身内、近隣の友人・知人、民生委員等）を指定し、3番目の協力者は、すべて徳島市消防局となっています。

##### ○対象者

おおむね65歳以上のひとり暮らし高齢者等。

##### ○費用

月々の電話料金（基本料金、通話料金）、電池代、故障したときの修理代が必要。

## 施策 22

## 二世帯住宅の普及や近居の促進

施策カテゴリー	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	同居・近居世帯
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

- 子供世帯との同居や近居を推進するために、二世帯住宅の普及や近居に対する支援制度などの導入を検討します。
- 二世帯住宅の普及に向けて、二世帯居住のメリットやノウハウなどを情報発信したり、二世帯住宅の整備を支援する制度の検討を行います。
- また、近居を促進するための家賃補助制度などの検討を行います。

### 参考事例 アシスト補助制度（堺市住宅供給公社）

- ・特定優良賃貸住宅への新規入居者の内、新婚世帯及び子育て世帯並びに市外からの転入による市内の親と近居・隣居（同居も含む）世帯に対して堺市が家賃補助を行い、入居者負担額にさらなる軽減を行うものです。
- ・家賃補助は最大2万円、最長5年間となっています。

#### 【申し込み資格】

- ・申込日時点で申込者本人と同居予定者が婚姻予定。及び、婚姻後1年未満であり、2人の満年齢の合計が80歳以下であること。
- ・申込日時点で義務教育修了以前（中学生以下）の子を扶養し、現在同居する親子世帯であること。
- ・住宅の申込において、現住所（持分過半以下の持家の方、及び単身の方は除く）が堺市外からの転入予定であり、申込住宅と堺市内の親（配偶者の親も含む）世帯とが同一区役所区域内、または概ね距離が直線1キロメートル以内（同居も含む）であること。



## 施策 23

### 若年層と高齢者による共同生活により支えあいの暮らしを推進する仕組み

施策カテゴリー	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的供給/公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 高齢者と若年層・子育て層の世代を超えた交流を促す暮らし方を推進する上で、新たな住宅の供給を推進するだけでなく、高齢者が居住する既存の住宅の活用を促進する取り組みの推進を図ります。
- 高齢者の自宅において共同生活を行う場合や、公営住宅の空家に若年層の入居を促す取り組みなどが考えられます。

#### 参考事例 IGH シェアハウス（Inter Generation House）（株式会社ナウい）

単身シニア世代と母子家庭の組み合わせを想定したシェアハウスの運営を提案しています。

シェアハウスの実現に向けて、体験会の開催を行い、共同する食事や寝泊まりを事前に体験し、シェアハウス候補者同士で時間を共に過ごすプログラムを提供しています。



出展：株式会社ナウい ホームページ

#### 参考事例 公営住宅における大学生の居住によるコミュニティ活性化（兵庫県明舞団地）

##### 【事業目的】

明舞団地では、住民の高齢化や人口減少が進みつつあり、それに伴う地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が大きな課題となっています。

ミクストコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、明舞団地で活動する学生に住宅を提供しています。

○応募要件として、以下のように明舞団地内でのまちづくり活動や自治会活動へ参加する大学生の入居を促進しています。

○入居した大学生が住宅の簡易なバリアフリー化を行い見学会を開くなど、学生からの新たな提案が団地コミュニティの活性化につながっています。



出展：明舞団地フェイスブック

## 施策 24

## 地域通貨・ボランティアポイント制の導入

施策カテゴリ	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

- 市民同士の助け合いや支え合いの文化・風習が薄れてきており、コミュニティの中での見守りやサポートが難しくなっています。
- そのため、地域通貨やボランティアポイント制など、新しい仕組みを導入することにより、伝統的な文化・風習によって受け継がれてきたコミュニティを引きついで行くことが望まれます。

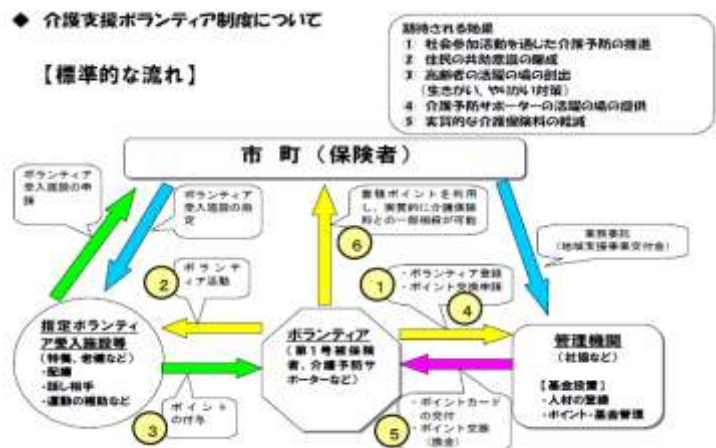
### 参考事例 介護支援ボランティア制度市町村導入ガイドライン（鳥取県）

介護支援ボランティア制度の標準的な流れ

- ① ボランティア登録
  - ・管理機関（市町村社協等）でボランティア登録。ボランティア手帳を受け取り。
- ② ボランティア活動
  - ・ボランティア受け入れ先として登録されている施設等で、ボランティア活動を行う。
- ③ ポイントの付与
  - ・活動後、実績に応じて手帳にスタンプを押してもらう。
- ④ 集めたスタンプを評価ポイントに変える申請
  - ・手帳を管理機関に提示し、評価ポイントの交換申請
- ⑤ ポイントに応じた金額が振り込み
  - ・評価ポイント数に応じて現金が指定された金融機関の講座に振込み
- ⑥ 介護保険料の納付
  - ・換金の結果、ボランティア活動で得た金額を介護保険料納付の際に活用することで、実質的に介護保険料と一部相殺が可能

#### 【ポイントの換金は】

- 現金だけでなく、地域の特産物、地域通貨（商店街買い物券など）とする例もあります。
- 商店街の振興、地域の活性化などの取組みと併せた相乗効果が期待されます。



出展：介護支援ボランティア制度市町村導入ガイドライン(鳥取県)

## 施策 25

### 高齢者の生きがいと生活費を確保する活動促進

施策カテゴリー	高齢者の生活サポート	主なターゲット層	自立高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- 自立した生活を送る高齢者が、できるだけ長く自立状態を保つため、生きがいを持ち、いきいきとした生活を送ることが大切です。
- そのため、高齢者が作った作物や品物などを販売する仕組みを推進し、高齢者の現金収入を補完するとともに、生きがいを持って活動する場の提供を検討します。
- 特に、農山漁村地域においては、豊かな自然や田畑からの恵みを資源とした取り組みの可能性が広がり、地域の活性化にも寄与することが期待できます。

#### 参考事例 おいでんさいグループ（愛媛県越智郡上島町）

- 20程度のボランティアによるグループである「おいでんさいグループ」では、スーパーマーケット内に海の駅「おいでんさい」を設置し輪番制で運営しています。
- この店では、上島町内の高齢者が育て、作成した様々な農産品や加工品を販売しており、高齢者が日常の中でつくった作物などを現金化することができています。
- 高齢者の中には、多くの作物を販売し、生活費の足しにしているケースがあります。



#### 参考事例 豊田百年草（愛知県豊田市足助）

- 高齢者が生き活きと働く場としてハムやウインナーを生産販売するお店「足助ハム zizi 工房」が運営されています。
- 高齢化社会において高齢者一人一人が「生涯現役」でいられる場として誕生しましたが、今では足助地区の新しい地域産業に成長しています。



出展：百年草ホームページ

## 施策 26

### 高齢者のニーズをふまえた住宅の検討・整備

施策カテゴリ	情報発信・情報提供	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- よりよい高齢者向け住宅を整備するには、住民ニーズの把握が必要です。
- そのため、整備する高齢者向け住宅の検討・整備プロセスをオープンにしてその経過に関する説明会などを開催します。
- 設計等のスケジュールとの整合性が図ることができる場合や、住民参加意識が強い場合は、検討プロセスに対して、市民の参加を得る手法も検討します。特に、入居対象となりうる高齢者等の参加を進めることにより、高齢者向け住宅での居住メリットをPRすることになります。

#### 参考事例 ゆいま～る那須（設計等のプロセスに入居希望者が参加したプロジェクト）

- 栃木県那須郡那須町において、中山間地の地域特性に配慮した高齢者用賃貸住宅（5棟70戸）とデイサービスを整備したプロジェクトです。
- 入居希望者の参加によるテーマ型コミュニティを整備しようとするプロセスを導入しており、住居のしつらえや、ケア、食事、くらしに関わることを勉強しながら交流を深め、入居者同士のコミュニティ形成をより良いものへと展開しました。





## 施策 27

## 高齢者向け住宅等の見学会・体験会の開催

施策カテゴリー	情報発信・情報提供	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

### 施策展開の考え方

○今後整備される高齢者向け住宅等において実現可能なライフスタイルをPRし、高齢者等に老後の暮らし方の一つとして認識してもらうために、高齢者向け住宅運営事業者等と連携して、住宅の見学会や体験会などの開催を行います。

### 参考事例 ゆいま～る食堂（東京都日野市）

○UR 都市機構の築 50 年の団地をモデル的に活用して供給されているゆいま～る多摩平の森において整備された、地域開放型の食堂である「ゆいま～る食堂」で、オープン前に試食会を実施して、入居後の暮らしのイメージを持ってもらう取組みが実施されました。



ゆいま～る多摩平の森  
**ゆいま～る食堂 試食会**

ハウス開設まであと半年もありません！  
お魚・お肉・お野菜など多様な料理を試食してみませんか。  
味付けや食感など、ぜひご意見ください。  
ゆいま～る食堂も、入居者、お友達、スタッフみんなつづいていきます♪

〈日程〉2011年5月20日(金) 東要事前予約  
〈時間〉12:00～13:00 (14:00～15:00が入居者懇話会です)  
〈場所〉愛隣会ホール(ゆいま～る多摩平の森開設準備室 1階)  
参加費:1000円 お申し込み、申し込み、予約料  
※食料の費用は別料金です



「ゆいま～る食堂」は誰でも自由に利用できる食堂です。  
家族的な食事を楽しんでいた方がより多様な料理を  
提供するためにスタッフ一同頑張っています！  
皆さんのご意見を食事に活かしていきたいと思  
っています。ご参加お待ちしております！

ハウス建設の進捗を運営する  
NPO 法人ゆいま～る多摩平の森

「NPO 法人ゆいま～る多摩平の森」は、...  
日野市で10年以上、自立支援サービスや高齢者サービスを行っています。  
「住み慣れた団地を大切に活用して暮らし続けたい」という方々の願いを向け「種  
と居と居」を公営に合わせた形で実現する「まちづくり」を推進しています。

**株式会社 コミュニティネット**  
**ゆいま～る多摩平の森開設準備室**

〒191-0002 東京都日野市日野3-5-25  
連絡先 4-2 号  
TEL 042-514-070  
FAX 042-514-0410

施策 28

多様な高齢者向け住宅をわかりやすく情報発信

施策カテゴリー	情報発信・情報提供	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

施策展開の考え方

- 高齢者の居住の場として、有料老人ホームやサ付き住宅、ケアハウスなど、制度やサービス内容などによって多様な種類のものがあります。また、高齢者の多様なニーズに対応して、様々な高齢者向け住宅の供給が図られることも想定されます。
- しかし、住民の視点からは、自分のライフスタイルに合った住宅や施設がどの種類なのか、わかりにくいと考えられるため、信頼できわかりやすい情報として整理して住民向けに発信する取り組みを行います。
- また、地域包括支援センターなどと連携するなど、住宅部局と福祉・介護部局等が連携し、高齢者向け住宅に関する相談をワンストップで受けることのできる体制整備を行います。

参考事例 高齢者向け住宅に関する総合的な情報発信（神戸市すまいの安心支援センター）

- 高齢者向け住宅を検討する住民に対して、多様な種類の介護施設や高齢者向け住宅などの情報を総合的に提供しています。
- 住民一人ひとりの心身状況や要望に応じたカテゴリーを選択する「住まい探しチャート」など、わかりやすく住宅を選択できる工夫がされています。



出展：神戸市すまいの安心支援センターホームページ



## 施策 29

### 行政と事業者とのネットワークづくり

施策カテゴリー	情報発信・情報提供	主なターゲット層	全高齢者
施策・事業の実施区分	公的供給・公的支援		
想定される展開都市類型	中核都市 ・ 衛星都市 ・ 独立圏域都市 ・ 農山漁村地域		

#### 施策展開の考え方

- それぞれの地方公共団体においては、中心市街地の活性化や中山間地の過疎化対策などと連動した高齢者向け住宅の供給など、まちづくりの方向性に沿った高齢者向け住宅等の推進を検討することが望まれます。
- また、多様な高齢者のニーズに対応する高齢者向け住宅等の供給を進めるためには、参入する事業者が適切なサービスを提供するために必要なノウハウや事業パートナーとなる関連事業者とのネットワークなどが必要と考えられます。
- そのため、地域において高齢者向け住宅等の事業展開をしている事業者同士のネットワークを形成するきっかけとなる場を行政が設定し、行政自身も参加する事でよりまちづくりの方向性に沿った施策の推進が図られることが期待できます。
- 実施に当たっては、まずは連絡会や勉強会の開催など事業者間のつながりを育むための取り組みも想定されます。

#### 参考事例 愛媛県サービス付き高齢者向け住宅推進協議会

- 愛媛県におけるサ付き住宅の円滑な供給を進め、高齢者の安心した暮らしを実現するとともに、愛媛経済の活性化を図るため、高齢者向け住宅に関連する県内の様々な業種の企業が連携して協議会を設立しています。
- 協議会では、えひめ福祉博や会員向けのセミナーの開催を行っています。

#### 平成 24 年度の協議会の取り組み内容

日付	内容
6/23	セミナー「サービス付き高齢者向け住宅とは？」
7/28	セミナー「福祉業界の現状と今後」
8/25	セミナー「福祉施設の改札に当たっての準備」
9/15	セミナー「県産材を利用した建築とリフォーム、住宅改修」
10/28. 28	えひめ福祉博
11/24	セミナー「困ったときに対応とこれからの注意喚起」
12/15	セミナー「北欧の福祉について」

## 4. おわりに

本ガイドラインは、四国管内の地方公共団体の皆様に活用いただき、各地域の状況や課題に応じた高齢者が安心して暮らすことのできる居住環境の形成促進が図られることを期待して作成したものです。

作成に当たっては、都市特性ごとに選定した3市2町にご協力いただき、ケーススタディとして課題整理、方針、施策展開の検討を行うことで、高齢者すまいづくり計画の策定における着眼点等を抽出して本ガイドラインに反映させてとりまとめました。

今後は、地方公共団体による高齢者すまいづくりに関する施策や課題、民間事業者の動向等を把握しながらフォローアップを行い、ガイドラインの充実を図っていきたいと考えています。

なお、本ガイドラインに関する窓口は下記の通りですので、何なりとご相談ください。

### ■本ガイドラインに関する問い合わせ

- ・国土交通省四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 住宅係  
〒760-8556 香川県高松市サンポート3番33号  
TEL : (087)851-8061 (代表) FAX : (087) 811-8414

## 参考資料

### (1) 高齢者向け住宅の種別と特徴

住まいの分類	概要	主な入居対象 ○可△一部可×不可		月額費用の費目と金額の目安	主な設置主体
	サービス内容	自立	要介護	①月額費用の代表的な費目 ②月額費用の目安 ③入居時の費用	
① サービス付高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の方が、安心して居住できるようにバリアフリー化された賃貸住宅です。</li> <li>・見守り・緊急通報サービスと相談のサービスが必須で、住宅によって、食事や介護などのサービスがついている場合があります。</li> </ul>	○ (60歳以上)	△	①家賃、共益費、サービス利用料（食費など） ②8万～20万円程度 【四国地域における傾向】 家賃：4～5万円 共益費：1～2万円 食費：4～4.5万円の価格帯が多い ③敷金等（家賃の2～3か月分の場合が多い）	民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等
② シルバーハウジング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の方が、安全で快適に暮らすことができるよう、住戸の設備・仕様が配慮された公営住宅です</li> <li>・低額な費用で入居できます。（所得制限あり）</li> </ul> ライフサポートアドバイザーによる生活相談、安否確認、緊急時対応など	○ (60歳以上)	△	①家賃、管理費 ②1万～8万円程度（所得に応じて負担額が変動） ③敷金	地方公共団体
③ 有料老人ホーム	住宅健康型 <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時に健康な高齢者を対象とした、いわば「高齢者に配慮されたマンション」に「食事や生活支援等の各種サービス」がついたものです。</li> <li>・入居費用は施設により高額なものも見られます。</li> </ul> 食事、入浴、介護、相談、助言など生活全般、緊急時の対応	○	△	①家賃、管理費、食費、介護保険自己負担分 ②4万～20万円程度 ③入居時に高額な一時金が必要となる場合あり。	営利法人
	介護付(特設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時に要介護者のみを対象とする施設と自立の人も入居できる施設があります。</li> <li>・また、介護サービスの利用方法、入居金や月額費用も施設により異なります。</li> </ul> 食事、入浴、介護、相談など生活全般、緊急時の対応	△	○	①家賃、管理費、食費、介護保険自己負担分 ②6万～30万円程度 ③入居時に高額な一時金が必要となる場合あり。	営利法人

住まいの 分類	概要	主な入居対象 ○可△一部可×不可		月額費用の費目と 金額の目安	主な 設置主体
	サービス内容	自立	要介 護	①月額費用の代表的な費目 ②月額費用の目安 ③入居時の費用	
④ 軽費老人 ホーム（A 型B型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家庭の事情や住宅事情で家族との同居が困難な方が、低額な料金で食事や相談など日常生活に必要なサービスを受けて生活できる施設</li> <li>・ A型は所得制限あり。</li> <li>・ B型は自炊となります。</li> </ul>	○ (60 歳以上)	△	《A型》 ①事務費、生活費等 ②6万～17万円程度（生活費は全額自己負担、事務費は所得に応じて変動） ③なし 《B型》 ①事務費、管理費等 ②0.5万～4.5万円程度（利用料は全額自己負担） ③なし	地方公共 団体・社会 福祉法人
	《A型》給食その他 《B型》相談、助言、一時的な日常生活の世話				
⑤ ケアハウ ス（特定 施設）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所得制限はなく、日常の基本的なサービスを受けることができます。</li> </ul>	○ (60 歳以上)	△	①生活費、事務費、管理費、介護保険自己負担分 ②7万～20万円程度（生活費及び家賃相当分は全額自己負担。事務費は所得に応じて変動） ③不要なものから数百万円の一時金が必要なものまであり。	地方公共 団体・社会 福祉法人
	《元気型》 食事、入浴、相談、緊急時の対応 《介護型》 食事、入浴、介護、相談、機能訓練、治療上の世話など生活全般に及ぶサービスの提供、緊急時の対応				
⑥ 養護老人 ホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済的な理由などで居宅での生活が困難である高齢者が対象です。</li> <li>・ 審査によって困窮どの高い方から入居できる施設です。</li> </ul>	(65 歳以上)○	△	①事務費、事業費等 ②0～8万円程度（本人及び扶養義務者の負担能力に応じて変動） ③なし	地方公共 団体・社会 福祉法人
	食事、入浴、相談、緊急時の対応				
⑦ 認知症高 齢者グル ープホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認知症高齢者が5～9人を1つの生活単位として、ケアを受けながら共同生活を送るものです。</li> <li>・ 家庭的で落ち着いた雰囲気の中で、食事の支度、掃除、選択などをスタッフの支援を受けながら入居者が協働で行います。</li> </ul>	×	○ (要支 援2以 上) (65 歳以上)	①家賃、管理費、食費、介護保険自己負担分 ②10万～15万円程度 ③不要なものから数十万が必要なものまであり	営利法人
	入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、日常生活の世話				

住まいの分類	概要	主な入居対象 ○可△一部可×不可		月額費用の費目と金額の目安	主な設置主体
	サービス内容	自立	要介護	①月額費用の代表的な費目 ②月額費用の目安 ③入居時の費用	
⑧ 特別養護 老人ホーム	・身体や精神に著しい障害があるために常時の介護が必要で、自宅で適切な介護を受けることが困難な方のための施設です。	×	○ (要介護1以上) (65歳以上)	(要介護度4の場合) ①居住費、食費、介護保険自己負担分 ②3.5万～18万円程度 ※要介護度及び所得段階によって利用料等が変動。 多床室、ユニット型個室等の居住スペースの違いにより居住費等が異なる。 ③なし	地方公共団体・社会福祉法人
	食事、入浴、排せつ等の介護、相談など生活全般、緊急時の対応、機能訓練など				
⑨ 介護老人 保健施設	・病院で入院治療をする必要はないが、リハビリや看護・介護を中心とした医療ケアを必要とする高齢者が利用する施設です。	×	○ (要介護1以上) (65歳以上)	(要介護度4の場合) ①利用料、居住費、食費、介護保険自己負担分等 ②5万～15万円程度 ※特別室料が必要となる場合あり。要介護度及び所得段階によって利用料等が変動。多床室、ユニット型個室等の居住スペースの違いにより居住費等が異なる。 ③なし	医療法人
	食事、入浴、相談、介護、リハビリ、機能訓練、医療ケアなど				

※月額費用は、居住する住宅・施設の種類による違いだけでなく、同じ種類であっても立地や建物や部屋の構造等によっても大きく違ってくる。この資料はあくまでも目安であり、費用の下限・上限を示すものではない。具体的に検討する際には、個別に確認する必要があるので留意されたい。

## (2) 高齢者住まい法の概要



高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付高齢者向け住宅」の登録制度の創設等を行った。



(国土交通省資料)



## サービス付高齢者向け住宅と介護保険の連携イメージ

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者住宅」(高齢者住まい法:国土交通省・厚生労働省共管)に、24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」(介護保険法:厚生労働省)などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。

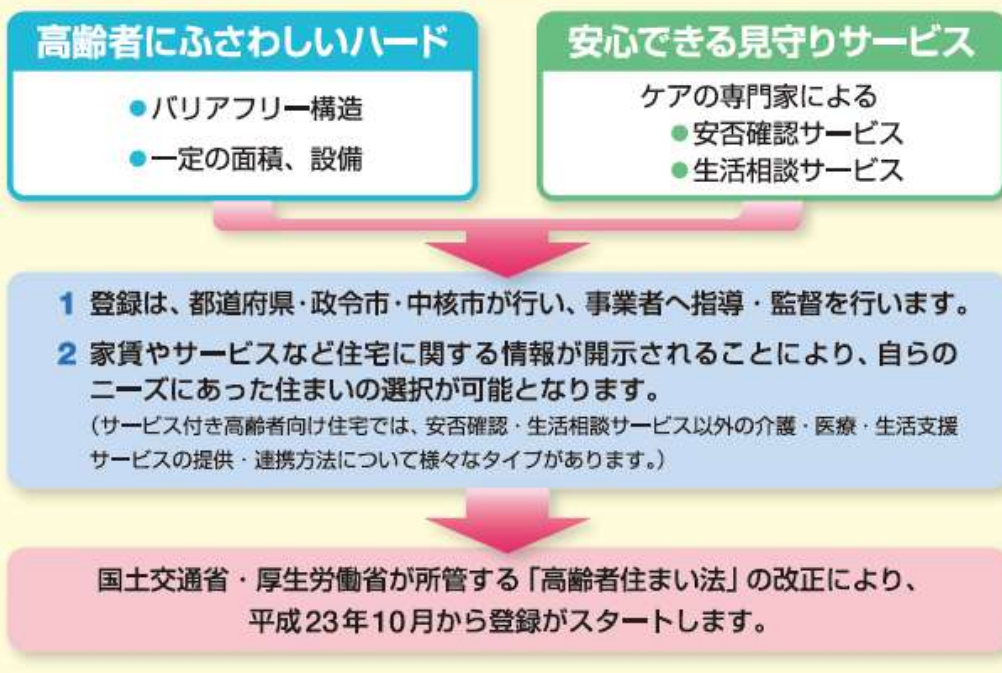


8

(厚生労働省資料)

### (3) サービス付き高齢者向け住宅の制度概要

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、  
高齢者単身・夫婦世帯が  
安心して居住できる賃貸等の住まいです。





# 「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25m<sup>2</sup>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18m<sup>2</sup>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
- ホームヘルパー1級または2級の資格を保持する者

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が、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。

# 「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を支援します。

「サービス付き高齢者向け住宅」の建設にあたり、整備費に対して補助を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施します。

「サービス付き高齢者向け住宅」の税制において優遇します。

## 補助

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、住宅・施設の建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行います。

(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)

対象	登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
補助額	建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●サービス付き高齢者向け住宅に10年以上登録すること</li> <li>●入居者の家賃が近傍同種の住宅の家賃とバランスがとれていること</li> <li>●家賃等の徴収方法は前払方式に限定されていないこと</li> </ul>

## 税制

平成25年3月31日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用されます。

		所得税・法人税	固定資産税	不動産取得税
内容		5年間割増償却40% (耐用年数35年未満のものは28%)	5年間税額を2/3軽減 (土地は含みません)	家屋：課税標準から1,200万円控除/戸 土地：家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額
要件	床面積	25m <sup>2</sup> /戸(専用部分のみ)	30m <sup>2</sup> /戸(共用部分含む)	30m <sup>2</sup> /戸(共用部分含む)
	戸数	10戸以上	5戸以上	5戸以上
	その他	—	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること	国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること

## 融資

住宅金融支援機構において、「サービス付き高齢者向け住宅」に対する融資を実施していく予定です。

※税制及び融資制度の優遇は、サービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅に限られます。

(国土交通省・厚生労働省パンフレットより)

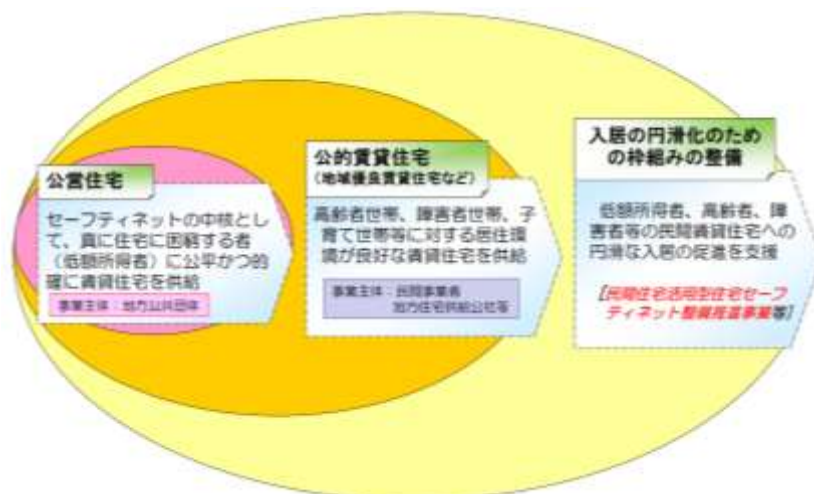
## (4) 住宅セーフティネットにおける公営住宅等の役割

### ■公営住宅とは

○公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

### ■公営住宅・地域優良賃貸住宅の位置づけ

○住宅セーフティネット法では、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築をめざしています。公営住宅はその中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給するものです。地域優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅は、民間主体等による良質な賃貸住宅の供給を促進するために、整備費や家賃減額に対する助成が行われるものです。



### ■公営住宅における高齢者世帯の取り扱い

#### 《整備・改善》

- ・新たに整備される公営住宅については、整備基準においてバリアフリー対応等を標準仕様化されている。
- ・新築だけでなく、既存の公営住宅についても、バリアフリー化、エレベーター設置等の改善工事について助成される。

#### 《入居者資格》

- ・入居収入基準について、月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下を原則としているが、障害者・高齢者世帯については、地方公共団体の裁量により月収 25.9 万円（収入分位 50%）まで基準の引き上げが可能。
- ・障害者世帯、高齢者世帯については、単身入居が可能。（従来は障害者・高齢者世帯以外は同居親族要件が適用されていたが地域主権一括法により同要件は廃止された）

#### 《優先入居》

- ・高齢者世帯等、特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居選考において優先的にとりある買うことが可能。（倍率優遇方式、戸数枠設定方式、ポイント方式）

#### 《目的外使用》

- ・社会福祉法人等に対し、公営住宅を障害者や高齢者向けのグループホーム・ケアホーム等として使用させることが可能。



## (5) 介護保険制度の概要

### ■介護保険の目的

介護保険は、高齢化の進展に伴い、要介護高齢者の増大、介護期間の長期化など増大する介護ニーズに、また、核家族化する進行、介護する家族の高齢化などに対応するため、高齢者の介護を社会全体で支えることを目的として創設され、平成12年4月から運用が開始された。

### ■介護保険の特色

介護保険には、①利用者が自らサービスの種類や事業者を選んで利用、②介護サービスの利用計画（ケアプラン）を作って、福祉・医療のサービスを総合的に利用、③民間事業者や特定非営利活動法人（NPO）など多様なサービス事業者によるサービス提供、④所得にかかわらず1割の利用者負担などの特色がある。

### ■介護保険の費用（財源）

介護保険は、社会保険制度として税金と加入者（被保険者）の保険料で運営されている。加入者（被保険者）は、第1号被保険者（65歳以上）と第2号被保険者（40歳～64歳）になる。

第1号被保険者（65歳以上）の保険料は、保険者である各市町村の介護保険事業計画を踏まえた介護保険サービスの給付額等の見込みに基づいて算定し、条例で定められる。

第2号被保険者（40歳～64歳）の保険料は、各医療保険（国民健康保険、健康保険等）の保険者が、加入する被保険者の数に応じて算定する。

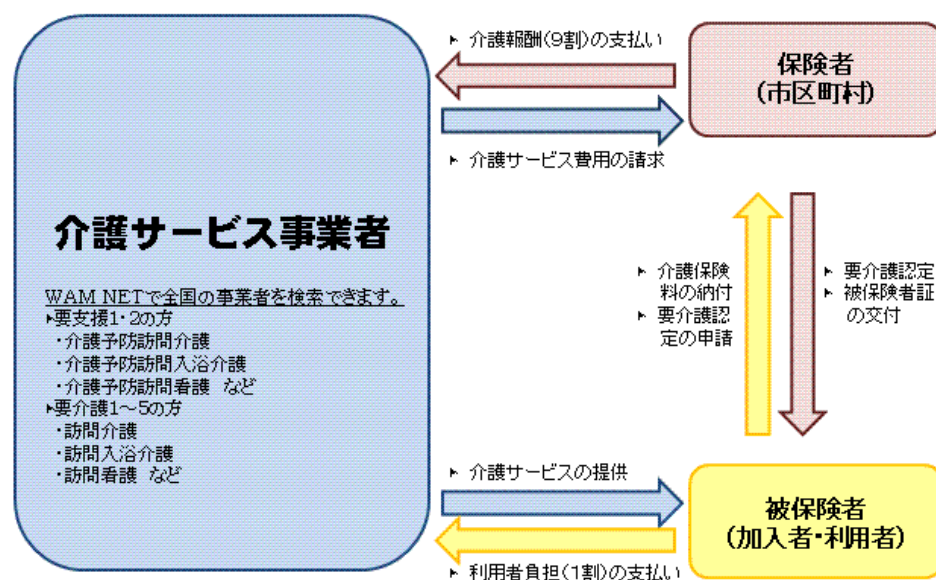


図1 介護保険制度の仕組み

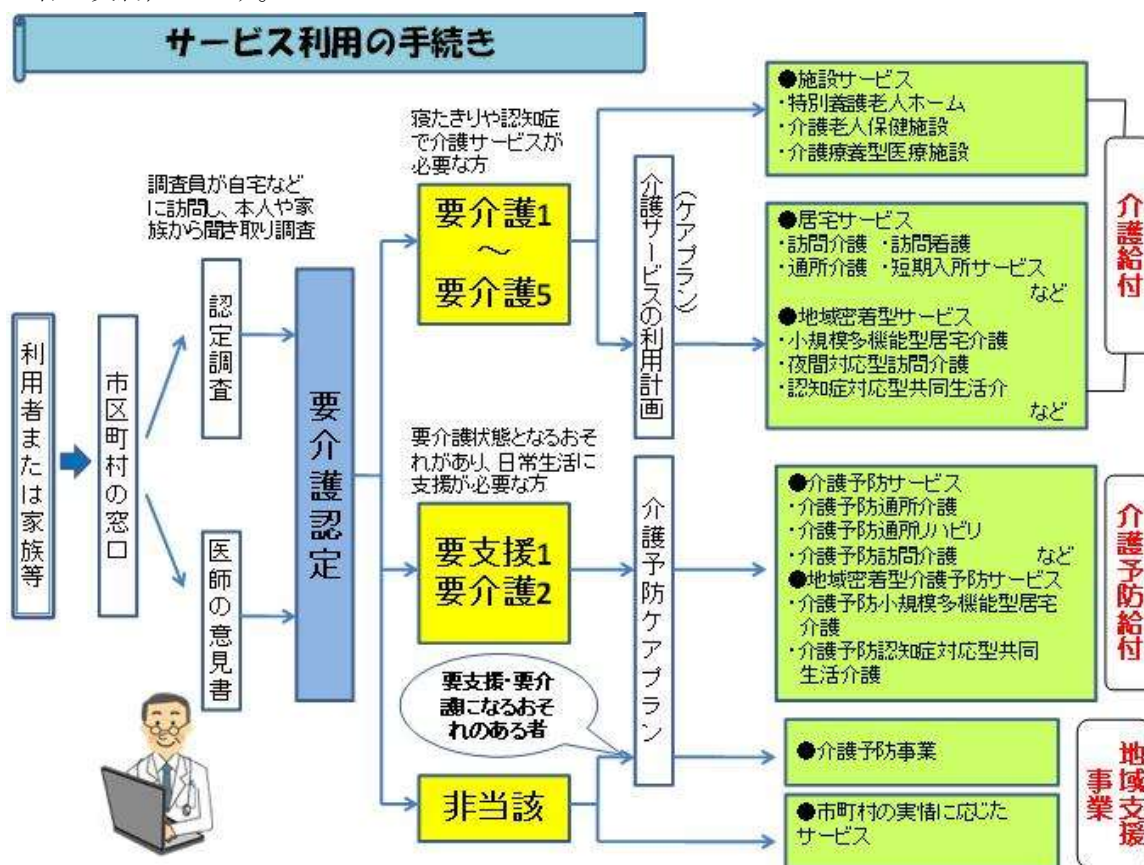
### ■介護保険サービスの利用対象者

介護保険の対象者は、①介護が必要な65歳以上の第1号被保険者と、②国が指定する病気（16種類）が原因で介護が必要な状態となった第2号被保険者である。



## ■介護保険サービスを受けるまでの流れ

- 介護保険サービスを受けるためには、要介護認定を受ける必要があります。本人または家族などが市区町村の介護保険担当窓口や地域包括支援センター等で要介護認定の申請を行うことになります。
- 要介護認定に基づく介護度（要介護1～5、要支援1・2）に基づき介護保険で利用できるサービスの利用限度額が決まります。
- ケアマネジャー（介護支援専門員）などと相談して、要介護度ごとの利用限度額の範囲内で、本人の希望や状態に応じたケアプランを作成し、ケアプランに基づいてサービスを利用（事業者と契約）します。



## 【地域包括支援センター】

地域包括支援センターは、地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的として、包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核機関です。

設置主体は、市町村または市町村から委託を受けた法人（在宅介護支援センターの設置者、社会福祉法人、医療法人等）です。

業務内容は、包括支援事業（①介護予防ケアマネジメント、②総合相談、③権利擁護、④包括的・継続的ケアマネジメント）及び介護予防支援業務（指定介護予防支援事業所として、要支援者のケアマネジメントを実施）です。

## ■要介護認定とは

- 介護保険制度では、寝たきりや認知症等で常時介護を必要とする状態（要介護状態）になった場合や、家事や身支度等の日常生活に支援が必要であり、特に介護予防サービスが効果的な状態（要支援状態）になった場合に、介護サービスを受けることができる。
- この要介護状態や要支援状態にあるかどうか、その中でどの程度かの判定を行うのが要介護認定（要支援認定を含む。以下同じ）である。
- 介護保険の保険者である市区町村に設置される介護認定審査会において判定される。
- 要介護認定は介護サービスの給付額に結びつくことから、その基準については全国一律に客観的に定めている。

要介護度	状 態
要介護1	要支援状態から、手段的日常生活動作を行う能力がさらに低下し、部分的な介護が必要となる状態
要介護2	要介護1の状態に加え、日常生活動作についても部分的な介護が必要となる状態
要介護3	要介護2の状態と比較して、日常生活動作及び手段的日常生活動作の両方の観点からも著しく低下し、ほぼ全面的な介護が必要となる状態
要介護4	要介護3の状態に加え、さらに動作能力が低下し、介護なしには日常生活を営むことが困難となる状態
要介護5	要介護4の状態よりさらに動作能力が低下しており、介護なしには日常生活を営むことがほぼ不可能な状態

## ■介護保険サービスの内容

介護保険サービスには次のようなサービスがある。

介護サービス		
<b>■訪問サービス</b> ・訪問介護 (ホームヘルプサービス) ・訪問入浴介護 ・訪問看護 ・訪問リハビリテーション ・居宅療養管理指導	<b>■施設サービス</b> ・介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) ・介護老人保健施設 ・介護療養型医療施設	<b>■地域密着型サービス</b> ・夜間対応型訪問介護 ・認知症対応型通所介護 ・小規模多機能型居宅介護 ・認知症対応型共同生活介護 (グループホーム) ・地域密着型特定施設入居者生活介護 ・地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護
<b>■通所サービス</b> ・通所介護(デイサービス) ・通所リハビリテーション <b>■短期入所サービス</b> ・短期入所生活介護 (ショートステイ) ・短期入所療養介護	<b>■その他</b> ・特定施設入居者生活介護 ・福祉用具貸与 ・特定福祉用具購入 ・介護療養型医療施設	
<b>■支援</b> ・居宅介護支援		
介護予防サービス		
<b>■訪問サービス</b> ・介護予防訪問介護 (ホームヘルプサービス) ・介護予防訪問入浴介護 ・介護予防訪問看護 ・介護予防訪問リハビリテーション ・介護予防居宅療養管理指導	<b>■通所サービス</b> ・介護予防通所介護(デイサービス) ・介護予防通所リハビリテーション <b>■短期入所サービス</b> ・介護予防短期入所生活介護 (ショートステイ) ・介護予防短期入所療養介護	<b>■地域密着型サービス</b> ・介護予防認知症対応型通所介護 ・介護予防小規模多機能型居宅介護 ・介護予防認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)
<b>■支援</b> ・介護予防居宅介護支援		
地域支援事業(市町村が実施)		
このほか、要介護の方は住宅改修、要支援の方は介護予防住宅改修が利用できます。		