

四国における高齢者すまいづくり計画ガイドラインについて

本ガイドラインは、四国の地方公共団体が高齢者が安心して暮らせるすまいづくりを推進するため、施策を担当する地方公共団体職員が高齢者すまいづくり計画を策定するうえでの、留意事項、方向性の視点、重点的に取り組むべき事項をとりまとめたものである。

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・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ある。

ポイント

四国には様々な特性を持つ地域が存在し、高齢者を取り巻く状況も異なることから、それぞれの地域の課題に対応できるガイドラインとして取りまとめた。

1. 都市の類型化による課題整理をおこなった。

①中核都市 ②衛星都市・ベッドタウン ③独立圏域を持つ都市 ④農山漁村地域

2. ケーススタディを実施し留意事項を取りまとめた。

類型化毎にモデル自治体を選定し、現状把握、モデル自治体へのヒアリング等を踏まえ課題整理・施策検討を行い、留意点を導きだしガイドラインとして取りまとめた。

3. 計画作りの主体となる地方公共団体の意見を踏まえ取りまとめた。

四国すまいづくり推進会議において、ガイドラインに対する意見聴取を行った。

高齢者の住まいに係る社会背景

高齢化が急速に進む中で、高齢者の単身者や夫婦のみの世帯が急増しており、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住宅を確保することが重要である。一方、高齢者住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れている状況である。

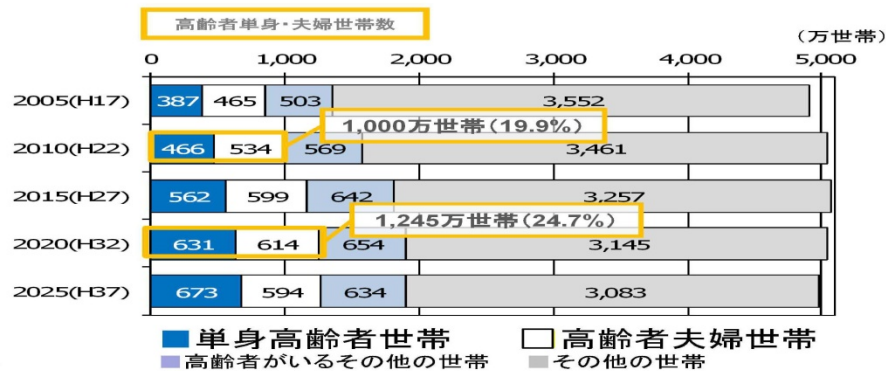


国土交通省・厚生労働省共管の制度として、高齢者の居住の安定を確保するために一定の面積、設備、バリアフリー構造を有し、ケアの専門家による安否確認、生活相談などのサービスを受ける事の出来る「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設（平成23年10月20日施行）

今後10年間で高齢者単身・夫婦世帯が約1,000万世帯から1,245万世帯に増加

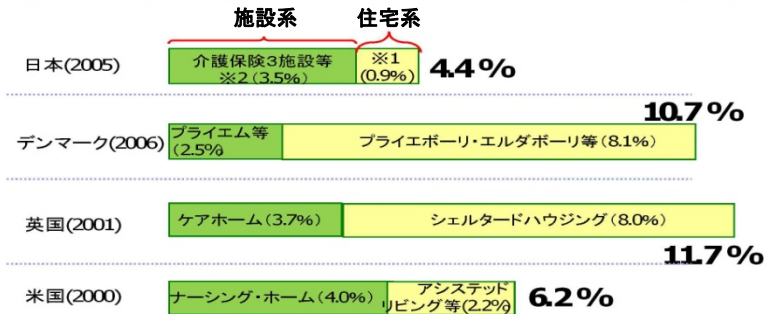
高齢者住宅は諸外国と比較して不足

【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。)

【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)

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高齢者の状況

○四国の高齢化の状況について

四国地域でも全国と同様の傾向が予測されており、高齢者の人口は今後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。

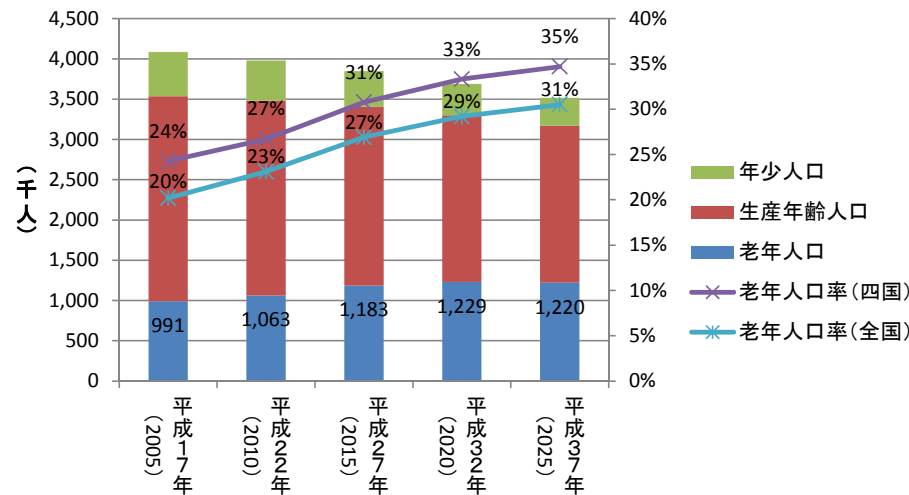
これは、全国平均の比率と比較すると10年先を進んでいる状況となっています。

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ており、高齢者が安心して暮らすための住宅・住環境の形成は喫緊の課題であると考えられます。

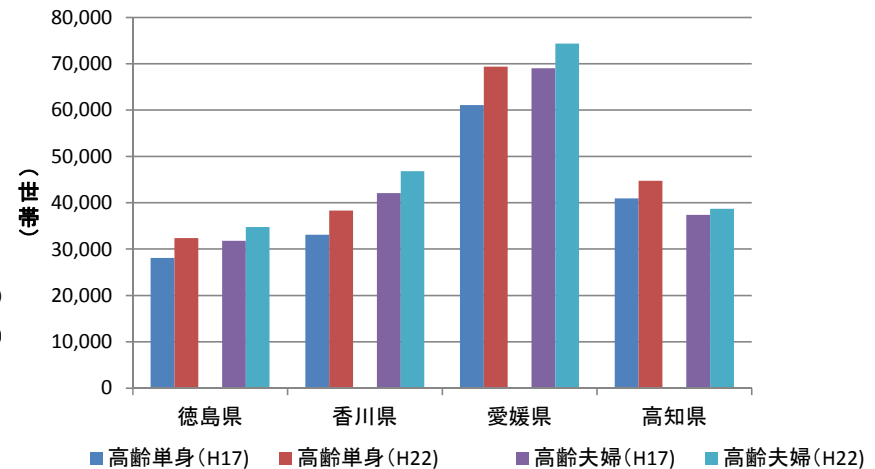
今後10年間で老年人口は27%から33%に増加

高齢単身・夫婦世帯共に増加傾向

四国地方における年齢別人口の推移



四国地方における高齢単身・高齢夫婦世帯の推移



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年経過した平成24年12月時点で約4,000戸が供給されています。

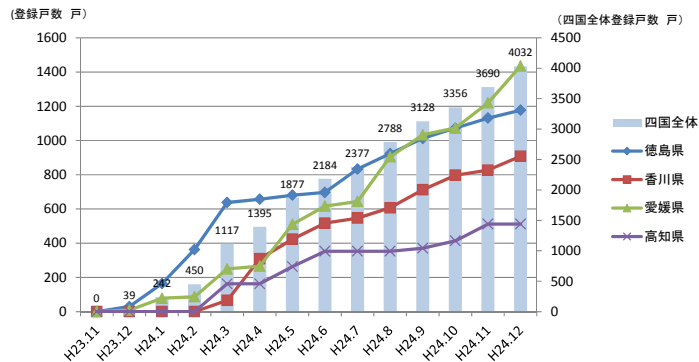
県別の状況を見ると、愛媛県で最も多く供給されており、次いで徳島県、香川県、高知県の順番となっています。

また、高齢者人口に対する比率で見ると徳島県が最も高い比率になっており、都市類型別に見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見られます。

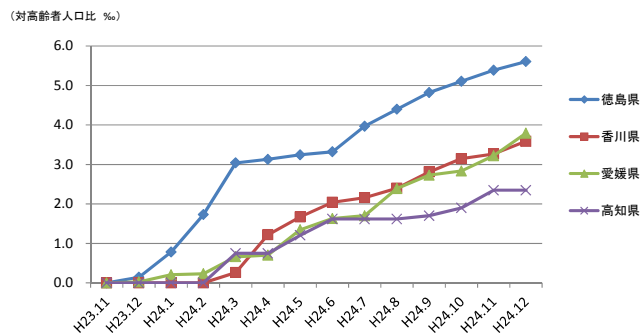
供給戸数では愛媛県が最も多く、高齢者人口に対する整備率は徳島県がトップ

都市類型毎の整備率に開きが見られる

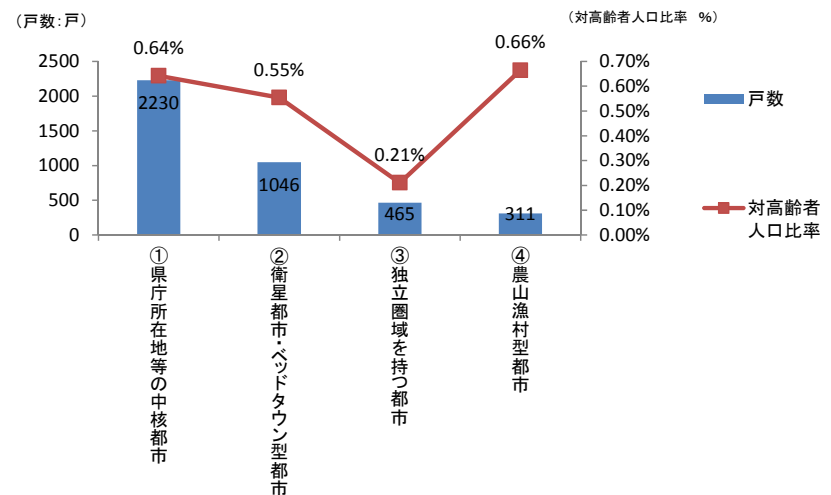
四国四県におけるサ付き住宅の登録戸数の推移



四国四県におけるサ付き住宅の登録戸数の高齢者人口に対する比率の推移



サ付き住宅の都市類型別供給状況



高齢者の居住ニーズ

○全国の統計データからみる高齢者の居住ニーズ

リフォームなどを行い住み続けるが16.7%と最も高く、次いで住み替えが7.6%となっています。また、共同住宅、民間借家で住み替えニーズが高くなっています。

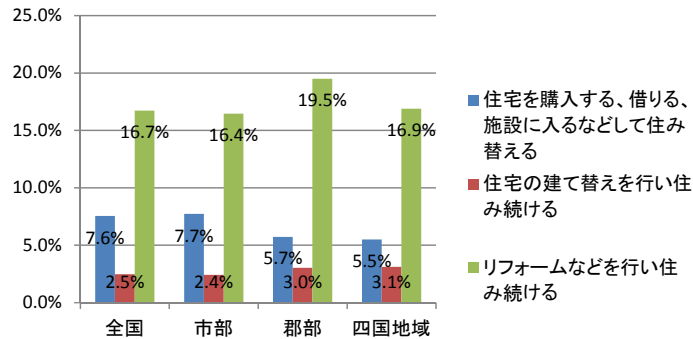
○松山市におけるアンケート調査

介護が必要となっても自宅で住み続けたいが36.8%と最も高くなっていますが、顕在化している住み替えニーズも10.3%となっています。

また、住み替え先としては、駅周辺、中心市街地といった利便性の高いところが求められています。

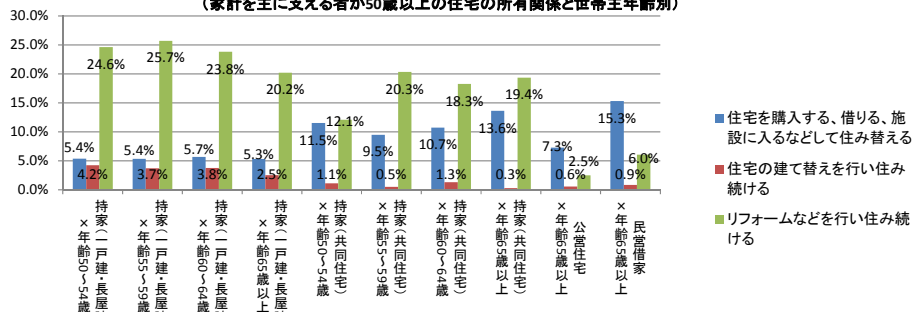
全国データ（住生活総合調査）

高齢期における住み替え・改善意向（地域別）



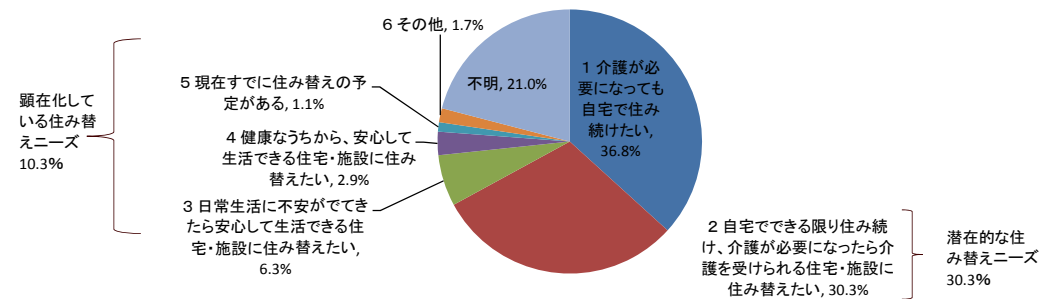
(平成20年住生活総合調査)

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)

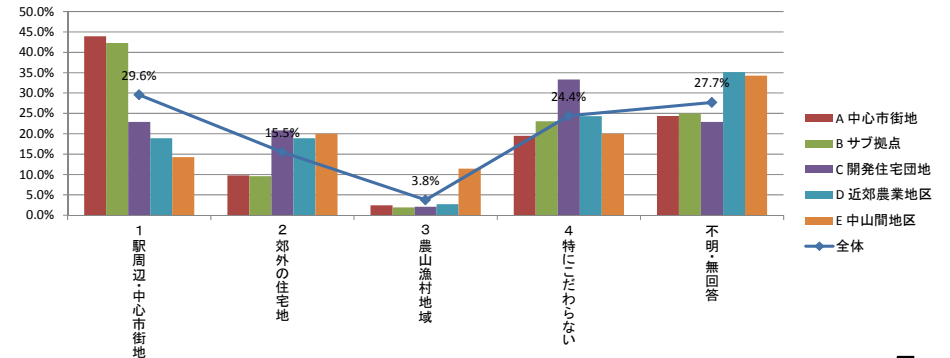


松山市アンケート調査

松山市における高齢者の住み続け・住み替え意向の傾向



住み替え意向を持つ高齢者の住み替え先の地域特性条件（地域別）



高齢者すまいづくり計画の検討フロー

高齢者すまいづくり計画の策定に当たっては、各地域毎の特性を踏まえ、現状把握・分析、課題の抽出を行い、ターゲット設定、方向性を導き出しながら施策展開を行うこととなります。

現状把握・分析 (STEP1)

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・分析を行う
(把握するデータの一例)

- 高齢者の状況：高齢者の人口／高齢世帯（高齢単身・高齢夫婦）／要介護認定の状況など
- 高齢者の暮らしに関連する施設の状況：病院／介護施設 など
- 高齢者が居住する住宅の状況：住宅の種類（持家・借家）／バリアフリー化 など

(主な着眼点・留意点)

- 高齢化の進展・高齢者の状況把握
今後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」などを把握
→ 高齢者向け住宅等の需要を想定することが重要
- 高齢者の収入状況の把握
高齢者の介護度などとあわせて収入状況を把握 → 高齢者の状況に応じた施設・住宅供給の検討が重要

課題抽出 (STEP2)

高齢者の住まいに関する課題を抽出

- 各関係課、担当者間の情報共有
- 高齢者のニーズ把握
- 民間事業者の意向把握 など

(主な着眼点・留意点)

- 統計データ等からの課題抽出の視点
(視点) 将来の人口動態はどうか → 後期高齢者の増加にともなう将来的な受け皿の不足 など
- 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
(視点) 地域毎の需給状況はどうか → 供給地域の偏り、住み慣れた地域における受け皿の不足 など

高齢者すまいづくり計画の検討フロー

ターゲット設定 (STEP3)

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

（主な着眼点・留意点）

- 収入・介護度等を指標としたターゲット層設定、量の推計
STEP2までの検討を踏まえ重点的に配慮すべきターゲットを設定します
また「収入」「介護度」「住宅の所有関係」「世帯構成」などを指標としてターゲット量の推計を行います。
高齢者ニーズに関する指標を加えることにより、ニーズに合った推計が行えます。
- 計画期間における変化
計画期間における高齢者人口などの変化も方向性、施策展開を検討するうえで重要となります

方向性 (STEP4)

目指すべき居住イメージを想定したすまいづくりの方向性

（着眼点・留意点）

- ターゲットとして設定した高齢者層に対して、どのような居住イメージをもつのか、またそのイメージを担当者間で共有しながら施策展開を検討することが望まれます
【例】（ターゲット層）見守り等の必要性が今後高まってくる低所得・借家層
→現在より「安全」「豊か」に暮らせるようにバリアフリー、見守り等の整備を向上させ介護度の重症化を予防、介護施設等への入所をできるだけしないような環境整備

施策展開 (STEP5)

実現に向けた施策の展開（次頁以降に都市類型ごとの事例を記述）

施策展開の事例

施策 カテゴリ	施策 No.	施策名	公的支援/ 公的支援	施策 カテゴリ	施策 No.	施策名	公的支援/ 公的支援
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	住宅の改修・ ストック活用	16	空家バンク制度の創設・運用	供給
	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		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
	3	医療機関と連携した低所得者層向けの住宅供給	支援		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
	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		19	公営住宅を活用した生活支援施設の供給	供給
	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	高齢者の 生活サポート	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
	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		21	いざという時に連絡できる緊急通報システム	支援
	7	多世代交流型の住宅の供給	供給/ 支援		22	二世帯住宅の普及や近居の促進	支援
	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		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
	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		24	地域通貨・ボランティアポイント制の導入	支援
	10	直接供給型・公設民営型でのサ付き住宅の供給	供給		25	高齢者の生きがいと生活費を確保する活動促進	支援
	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		26	高齢者のニーズをふまえた住宅の検討・整備	支援
	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		27	高齢者向け住宅等の見学会・体験会の開催	支援
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	情報発信・ 情報提供	28	多様な高齢者向け住宅をわかりやすく情報発信	支援
	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		29	行政と事業者とのネットワークづくり	供給/ 支援
	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				

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、且つ生活不安のより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、より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。

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)

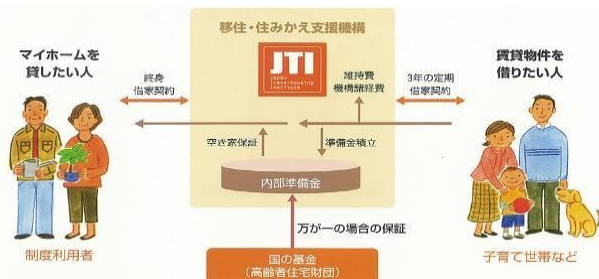
二世帯居住に関する情報発信や、整備を支援する制度を検討する。
近居を促進するための家賃補助制度などの検討を行う。



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。



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

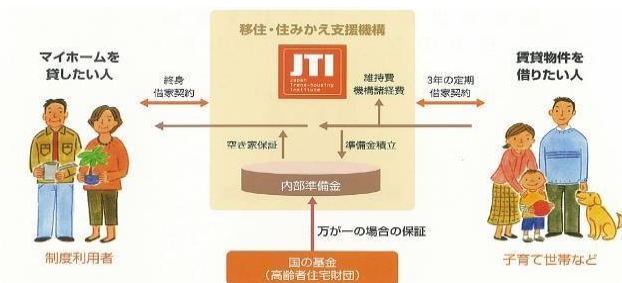
- 持ち家率が高い。
- 同居率・近居率は比較的高い。
- 事業者の参入が都市部ほどは見込めない。
- 中心市街地において、高齢者向け住宅が不足している。



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に、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。



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

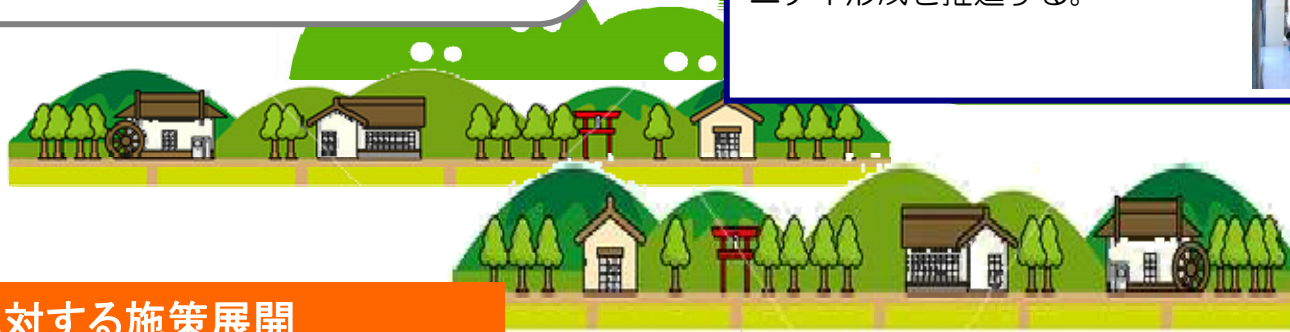
居住を取り巻く主な傾向

- 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。