

神奈川県高齢者居住安定確保計画

平成23年4月

目 次

第1章 計画の目的、位置付け、計画期間	・ ・ ・ ・ ・ P 1
1 計画の目的	
2 計画の位置付け	
3 計画期間	
第2章 神奈川県の高齢者を取り巻く現状と課題	・ ・ ・ ・ ・ P 3
1 高齢者の状況	
(1) 高齢者人口	
(2) 高齢者世帯	
(3) 要支援・要介護認定者数	
2 高齢者の住まいの状況	
(1) 高齢者世帯の居住状況	
(2) 高齢者世帯の居住環境	
(3) 住み替え状況	
(4) 居宅・居住系サービス利用者数の見通しと供給実績	
(5) 高齢者向け賃貸住宅の状況	
(6) 老人ホーム等の状況	
3 地域別・住まい類型別の状況	
(1) 地域別の高齢者世帯の状況	
(2) 地域・住まい類型別の状況	
4 老後の住まい方の意向	
5 高齢者を取り巻く課題	
(1) 高齢者を支える人口の減少と家庭の介護力の低下	
(2) 住まいへの不安の増大	
(3) ニーズの多様化	
第3章 高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本方向・目標	・ ・ ・ ・ ・ P18
1 基本理念と基本方向	
2 高齢者の居住の安定確保に向けた目標	
(1) 高齢者の居住の安定確保に向けた施策目標	
(2) 高齢者向け賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標	
第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組	・ ・ ・ ・ ・ P22
1 目標の達成のための施策	
(1) 行政・住民・支援団体等の連携による地域力の強化	
ア 地域支援体制の強化	
(ア) 地域ケア体制の充実	

- (イ) 地域で支えるための人材育成
- イ 住み慣れた地域における継続居住の実現
 - (ア) 生活圏における共助体制の充実・強化
 - (イ) NPO・ボランティア等の活動の促進
- (2) 良質な高齢者向け住まいの供給促進等による居住環境の向上
 - ア 高齢者向けの多様な住まいづくり
 - (ア) 地域の実情に即した民間賃貸住宅の活用による高齢者向け賃貸住宅の供給促進
 - (イ) 公的賃貸住宅における高齢者向け住宅等の供給及び適正管理の促進
 - (ウ) 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進と情報提供の充実
 - (エ) 介護保険3施設及び居住系サービスの計画的な整備
 - イ 高齢者向けの住まいの安全・安心の確保
 - (ア) 住まいのバリアフリー化の促進
 - (イ) 安全な住まいの供給促進
 - (ウ) 多様な高齢者向け賃貸住宅における適正管理の促進
- (3) 住まいにおける適切なケアの提供による居住福祉の推進
 - ア 住まいにおける介護の充実
 - (ア) 家族介護支援などのための取組の推進
 - (イ) 住まいにおけるケアの適切な提供
 - イ 高齢者の住まいや介護の情報提供と相談体制の充実
 - (ア) 高齢者の住まいや介護の情報提供の充実
 - (イ) 高齢者の住まいや介護の相談体制の充実

2 地域・住まい類型別における取組

- (1) 高度成長期に開発された住宅団地
 - ア 集合住宅団地
 - イ 戸建て住宅団地
- (2) 従来からの住宅地が形成されている地域
 - ア 駅周辺地域
 - イ 古くからの住宅地
- (3) 地形的に高齢者に不便な地域

第5章 計画の実現に向けて P36

- 1 計画の推進体制
- 2 計画の進行管理

参考資料 P38

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）
- 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

第 1 章

～計画の目的、位置付け、計画期間～

第1章 計画の目的、位置付け、計画期間

1 計画の目的

神奈川県において、急増が見込まれている高齢者が豊かで安全に暮らしていくためには、住宅施策と福祉施策をより一層連携させて様々な課題に取り組むとともに、高齢者を地域で支える体制を構築する必要があります。

また、高齢者世帯の増加は長期にわたって継続することが見込まれているため、長期的な視野に立ち高齢者対策を着実に実施することも重要となります。

この計画は、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、県民が安心して暮らせる社会を実現することを目的としています。

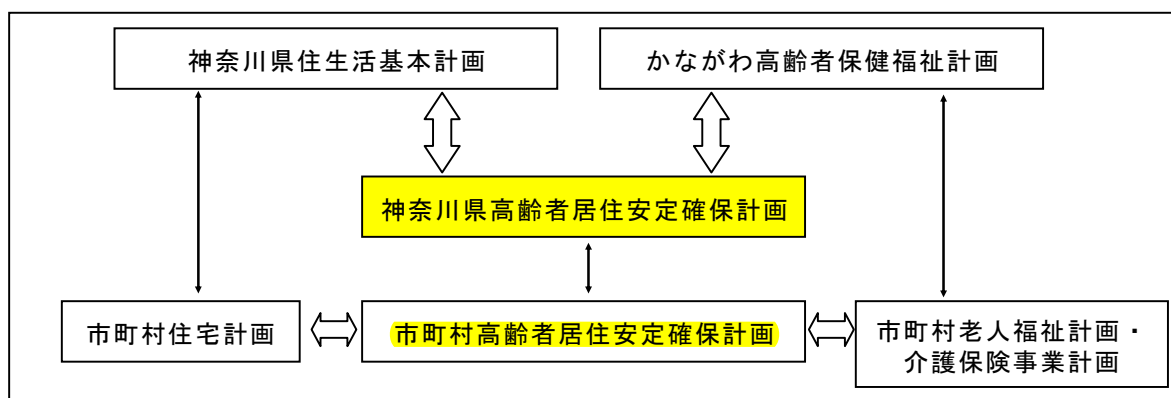
2 計画の位置付け

この計画は、「神奈川県住生活基本計画」¹及び「かながわ高齢者保健福祉計画」²と調和を図るとともに、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）第3条の2に基づく計画として位置付けます。

3 計画期間

この計画の計画期間は、「神奈川県住生活基本計画」を踏まえ、「かながわ高齢者保健福祉計画」と調和を図り、中長期施策を講じることができるよう2011（平成23）年度から2014（平成26）年度までの4箇年とし、必要に応じて見直しを行うこととします。

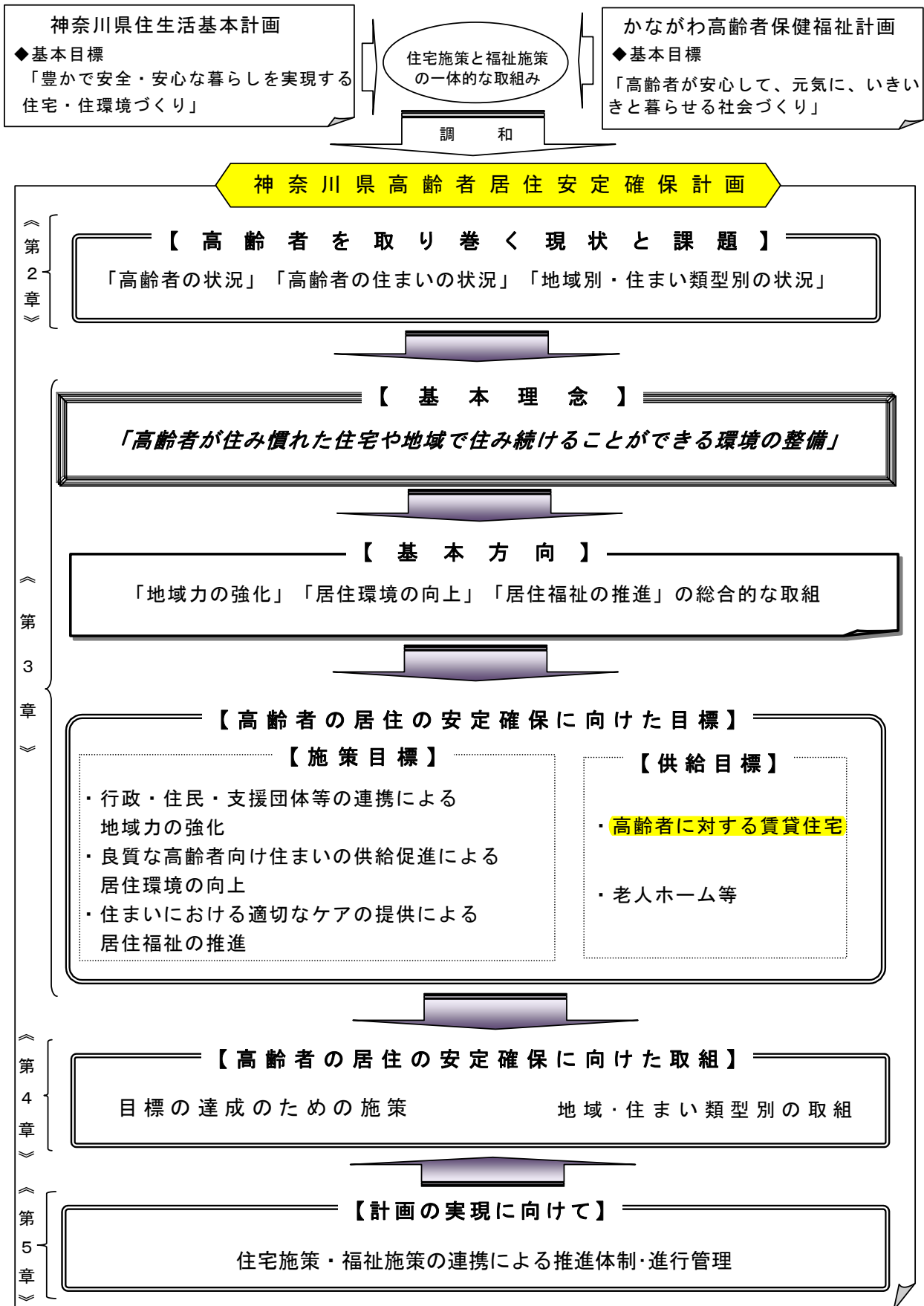
《計画の位置付け》



¹ 神奈川県住生活基本計画：現計画期間2006(平成18)～2015(平成27)年度、改定計画期間2011(平成23)～2020(平成32)年度

² かながわ高齢者保健福祉計画：現計画期間2009(平成21)～2011(平成23)年度、改定計画期間2012(平成24)～2014(平成26)年度

《 計 画 の 構 成 》





第 2 章

～神奈川県の高齢者を取り巻く現状と課題～

第2章 神奈川県の高齢者を取り巻く現状と課題

1 高齢者の状況

(1) 高齢者人口

本県の高齢者人口は、2010(平成22)年1月1日現在約178万人ですが、2015(平成27)年には約215万人となることを見込まれており、またそのうちの後期高齢者¹は、2010(平成22)年1月1日現在約75万人、2015(平成27)年には約98万人になると推計されています。

高齢化率では、2015(平成27)年には、総人口の23.8%に達し、2020(平成32)年には、25%を超えることが推計されており、高齢者に占める後期高齢者の割合は、2015(平成27)年には45%、2020(平成32)年には51%を超える推計となっています。

また、平成21年版の高齢社会白書によれば、2005(平成17)年から2035(平成47)年までの65歳以上の人口の増加率は82.9%と、全国でもっとも高くなっています。

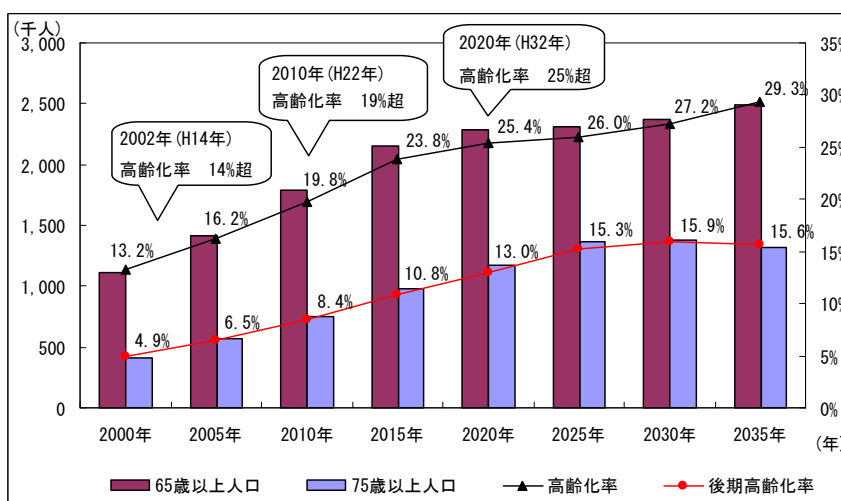
さらに、高齢者(60歳以上)1人当たりの生産年齢(15～59歳)人口は、2010(平成22)年では「2.13」であったものが、2015(平成27)年では「1.93」、2035(平成47)年では「1.25」となると推計されています。

高齢者の急激な増加は、高齢者向け住宅の整備、介護サービスの提供、介護者の確保などさまざまな課題への要因となります。

また、高齢者は、身体機能が低下しても適切な介護サービスや安心して住み続けられる住まいが確保できないなど不安を感じる可能性があります。

さらに、高齢者を支える人口の減少により、介護者の不足、老々介護の負担増、社会保障費の急増、国や地方公共団体の財政負担の増大など様々な課題が生じます。

【高齢者人口の推計】



2010年以前は「神奈川県年齢別人口統計調査(各年1月1日時点)」、2015年以降は「神奈川県地域ケア体制整備構想」による推計(各年10月1日時点)。

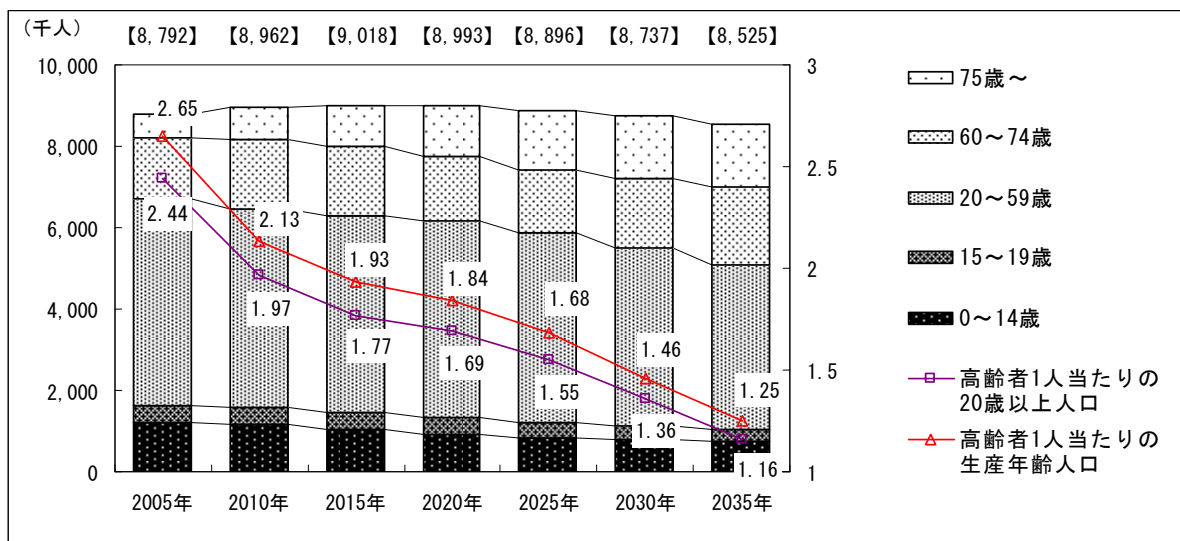
¹ 後期高齢者：75歳以上の高齢者

【高齢者人口の増加率】

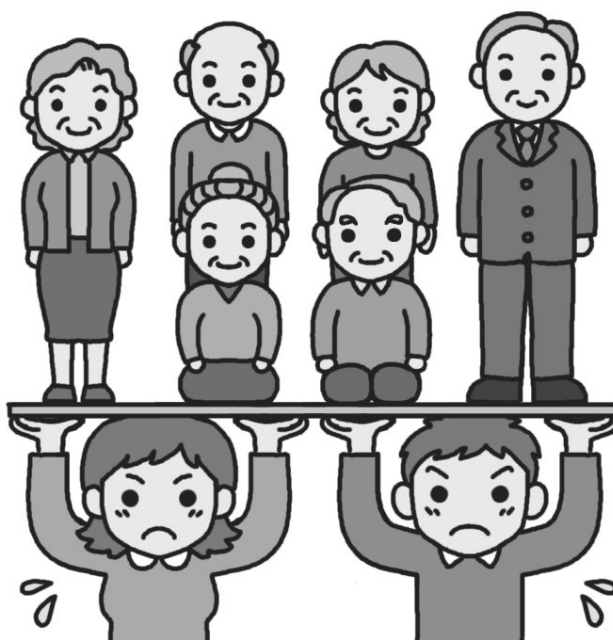
都道府県別65歳以上人口の増加率 (2005～2035年(推計))上位10位		
1位	神奈川県	82.9%
2位	埼玉県	82.3%
3位	沖縄県	80.2%
4位	千葉県	76.6%
5位	東京都	67.6%
6位	愛知県	65.6%
7位	滋賀県	60.7%
8位	栃木県	49.5%
9位	茨城県	49.5%
10位	大阪府	49.4%

平成21年版高齢社会白書

【人口の推計】



国立社会保障・人口問題研究所による推計



(2) 高齢者世帯¹

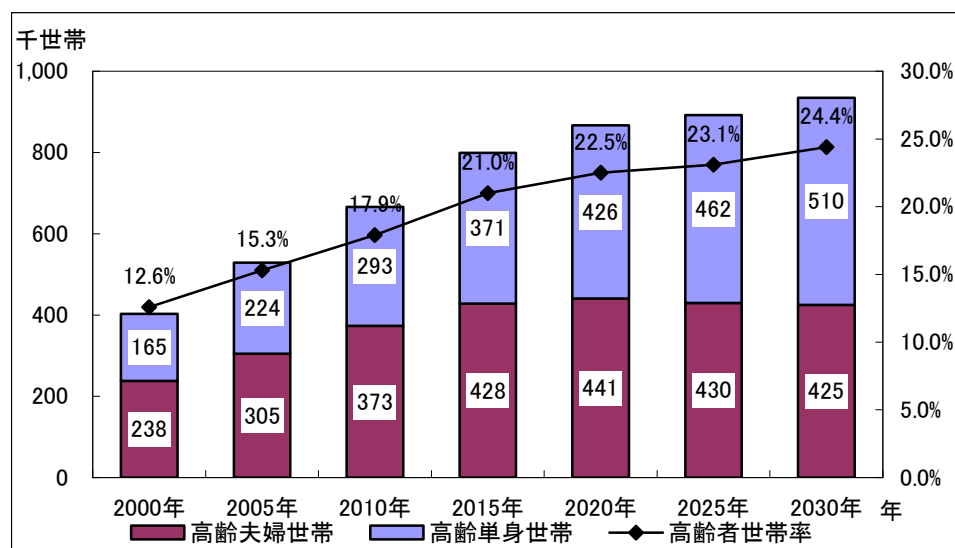
高齢者世帯は、2010(平成22)年度現在約67万世帯ですが、2015(平成27)年には高齢夫婦世帯²が約43万世帯、高齢単身世帯³が約37万世帯の計80万世帯となり、高齢者世帯が世帯全体に占める率は21.0%と推計されています。

また、2020(平成32)年以降は高齢単身世帯の割合が高齢者世帯の半数を超え、その後も増え続ける見込みとなっています。

社会生活の基礎である「世帯」において、高齢者世帯が増加することにより、生活面や健康面における高齢者の不安などが地域に認知されず、高齢者世帯の孤立化が進む恐れがあります。

特に長期にわたって増加し続ける高齢単身世帯への対策は、計画的に行っていく必要があります。

【高齢者世帯の推計】



2000・2005年は国勢調査、2010年度以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計

¹ 高齢者世帯：高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯

² 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の世帯（他の世帯員がないもの）
（注：データの出典の違いにより、7～9頁の定義とは異なります。）

³ 高齢単身世帯：65歳以上の者一人のみの一般世帯（他の世帯員がないもの）

(3) 要支援・要介護認定者数

要支援・要介護認定者¹数は現在約27万人ですが、2014(平成26)年度には30万人を超える見通しであり、2010(平成22)年度比では、ほぼ1.2倍に増加します。

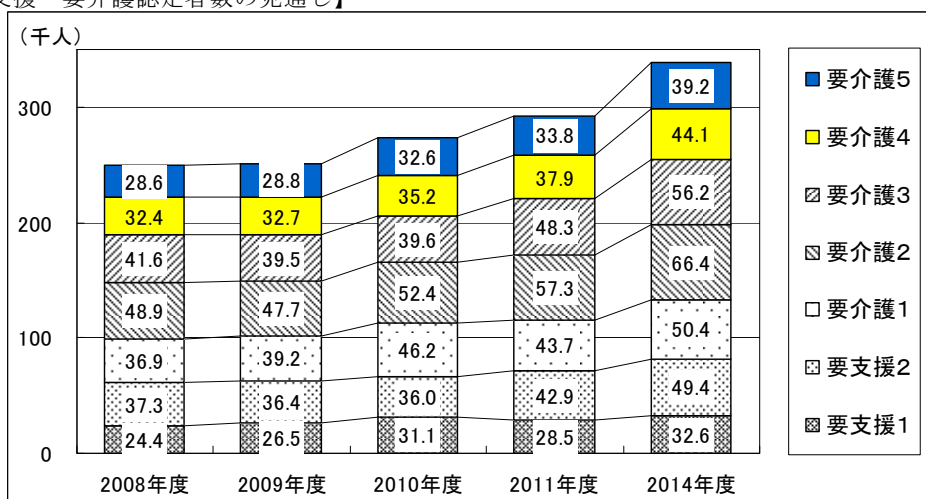
また、認定者の内訳をみると、後期高齢者における要支援・要介護者の出現率は、高齢者全体における出現率を上回っています。

今後、団塊の世代が65歳以上になることに伴い、要支援・要介護者の一層の増加が見込まれます。

要支援・要介護者の住まいや世帯の状況も異なり、そのニーズも多様であるため、それぞれの状況に応じたきめ細かい介護サービスの提供や地域で支えるネットワーク作りが必要となります。

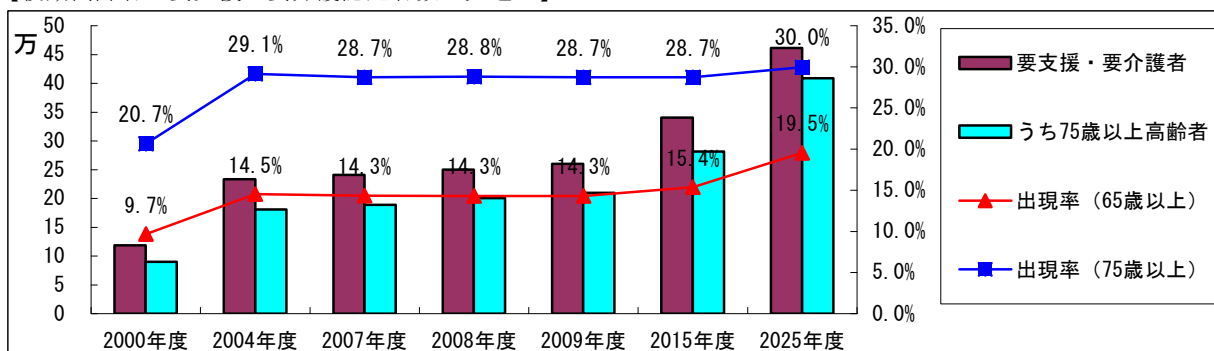
また、後期高齢者における認定者の急増により、特に身体機能や生活環境などの状況に応じた適切な介護サービスや住まいが必要になります。

【要支援・要介護認定者数の見通し】



2010年度までは実績、2011年度以降は「かながわ高齢者保健福祉計画」による推計

【後期高齢者の要支援・要介護認定者数の見通し】



2009年度までは実績、2015年度以降は「神奈川県地域ケア体制整備構想」による推計

¹ 要支援・要介護認定者：介護保険法に基づき、市町村が訪問調査等を行い、日常生活において介護を必要とする状態を意味する要介護認定又は日常生活に見守りや支援を必要とする状態を意味する要支援認定を受けた方。なお、それぞれの区分は、「要介護1～5」「要支援1・2」の7区分となります。

2 高齢者の住まいの状況

(1) 高齢者世帯の居住状況

2008(平成20)年では、持ち家が約43万世帯(対2005年比125%)、民間借家が約8万4千世帯(同比108%)、公的借家が約6万世帯(同比122%)となっており、持ち家が約70%、借家等が約30%となっています。

2003(平成15)年との比較では、持ち家と公的借家の高齢者世帯の増加率が高い状況となっています。

また、借家では、2008(平成20)年に高齢単身世帯が90千世帯(2005(平成15)年比18%増)を超え、高齢夫婦世帯¹(同7%増)に比べてかなり増加しています。

特に民間借家の高齢単身世帯は56.6千世帯となり、借家全体の高齢者世帯の40%近くになっています。

持ち家の高齢者世帯の増加により、住宅の経年劣化に対する修繕や建て替えへの対応が困難となり、住宅の維持保全や老朽化等への対策が必要です。

また、住み慣れた住宅や地域で安心して住み続けるためには、在宅介護の充実や住宅のバリアフリー化が必要となります。

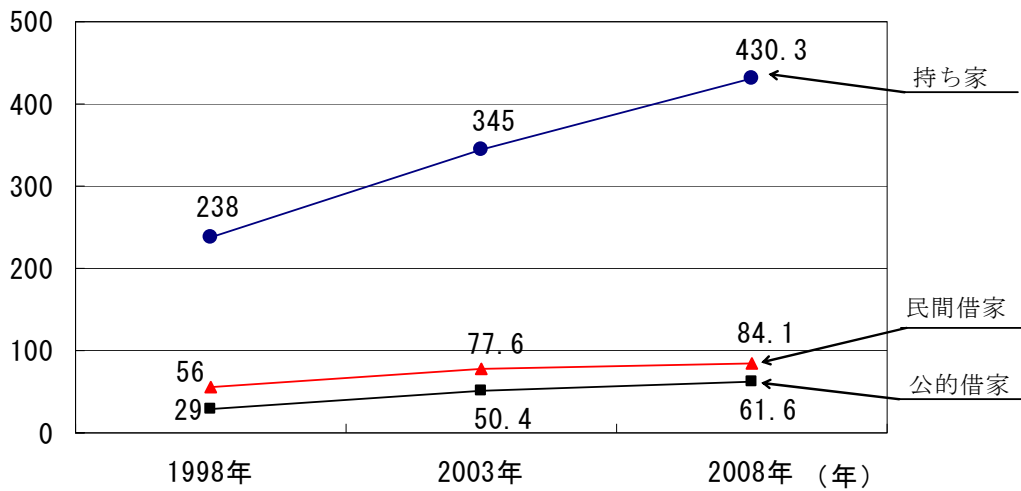
民間借家の高齢単身世帯の増加により、身体機能低下による介護・支援、入居契約、家賃負担などの様々な課題が複合的に生じます。



¹ 高齢夫婦世帯：夫か妻のどちらか、又は両方が65歳以上の夫婦1組の世帯（他の世帯員がないもの）
（注：以下9頁まで同義。データの出典の違いにより、5頁の定義とは異なります。）

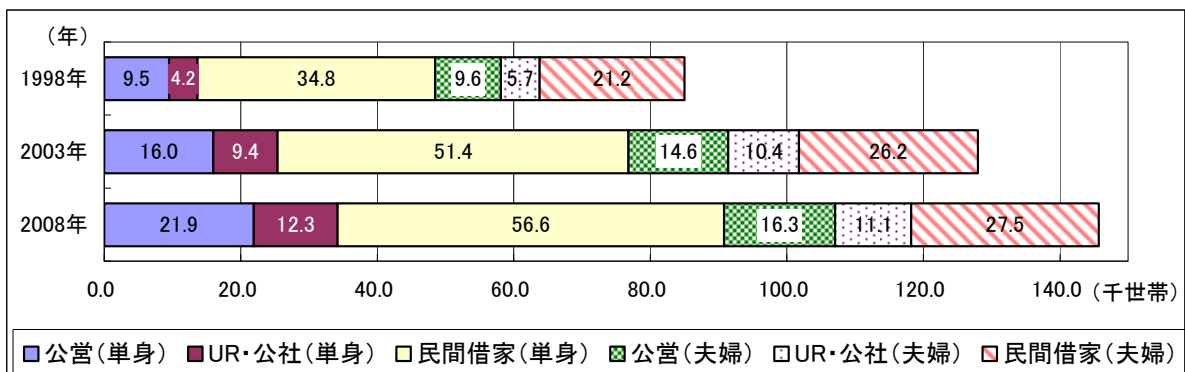
【高齢者世帯の居住状況】

(千世帯)

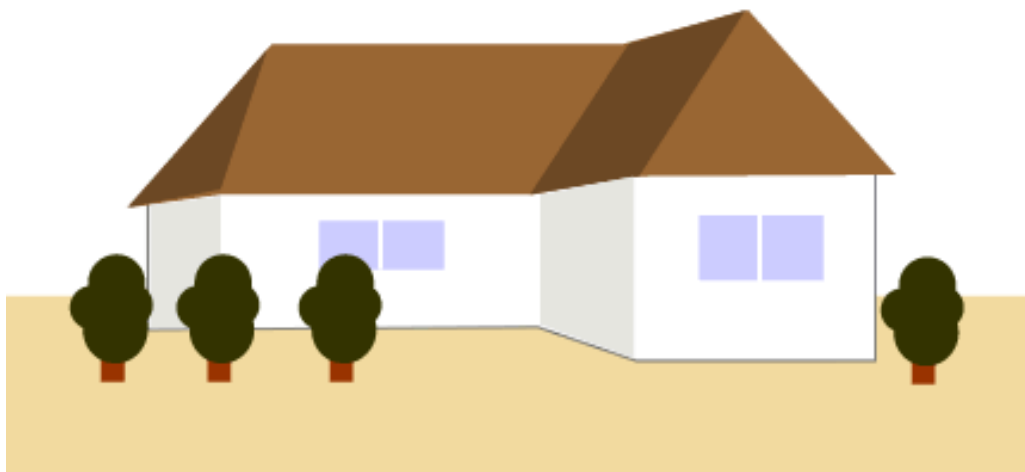


H20住宅・土地統計調査

【借家における高齢者世帯の居住状況】



H20住宅・土地統計調査



(2) 高齢者世帯の居住環境

2008(平成20)年に高齢者世帯における最低居住面積水準¹未達の世帯は、持ち家では0.5%ですが、民間借家では25.2%、特に民間借家の高齢単身世帯では30%を超える状況となっています。

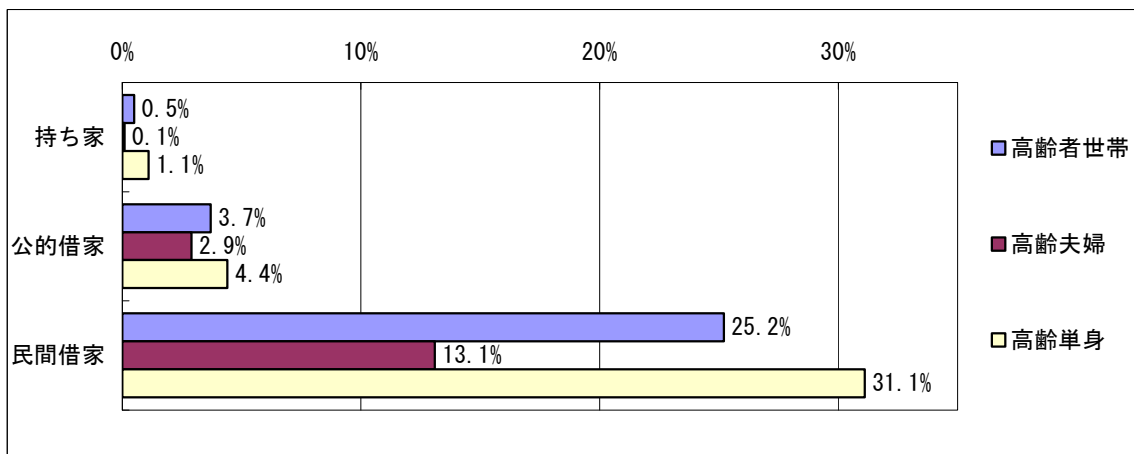
また、住宅のバリアフリー化の状況は、持ち家では、各設備とも概ね35%以上の水準にありますが、借家では9~14%の低い水準になっています。

手すりの設置状況も借家では全ての部位が10%未満となっています。

最低居住面積水準の観点から、狭隘な民間借家に居住する高齢者世帯に対する取組が急務となります。

また、持ち家・借家ともバリアフリー化率は依然として低い状況にあるため、住宅のバリアフリー化を促進する必要があります。

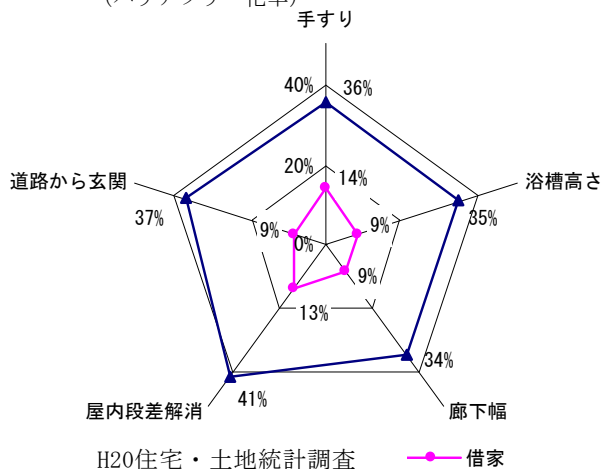
【高齢者世帯の最低居住面積水準未達の状況】



H20住宅・土地統計調査

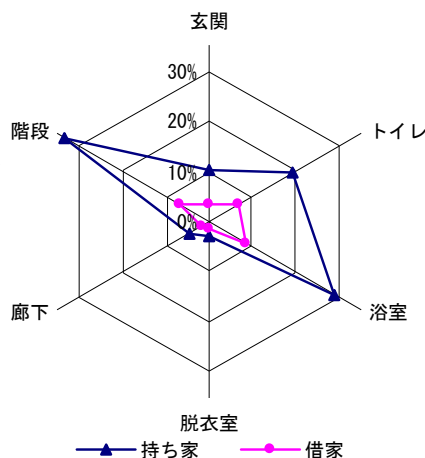
【高齢者のための設備の設置状況】

(バリアフリー化率)



H20住宅・土地統計調査

【手すりの設置状況】



¹ 最低居住面積水準：2人世帯29㎡、単身世帯25㎡

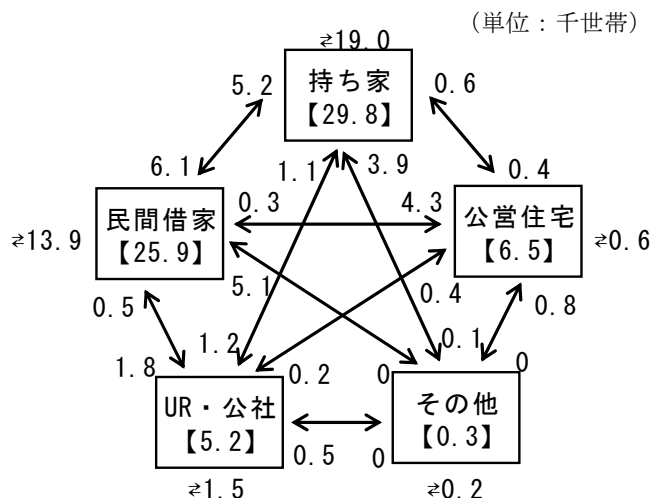
(3) 住み替え状況

2003(平成15)年～2008(平成20)年に住み替えた「主たる生計者が65歳以上の世帯」は「67.7千世帯」で、そのうち持ち家に住み替えた世帯は「29.8千世帯(44%)」、民間借家には「25.9千世帯(38%)」となっています。

また、民間借家への住み替え世帯のうち、民間借家間での住み替えは「13.9千世帯(54%)」と高い割合となっています。

民間借家への住み替えでは、バリアフリー化率の低さなどとともに、事故等の発生を貸主が不安に感じて、高齢者の入居が敬遠される問題が生じています。

【主たる生計者が65歳以上の住み替え状況】



図の見方

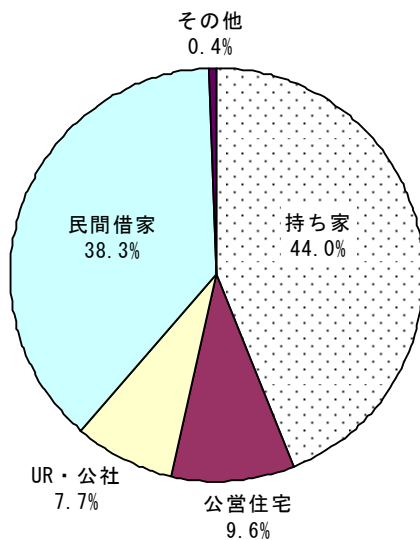
⇔ : 異種の住宅への住み替え状況
 <<例>>
 持ち家から民間借家へ住み替え 6.1千世帯
 民間借家から持ち家へ住み替え 5.2千世帯

⇌ : 同種の住宅への住み替え状況
 <<例>>
 持ち家から他の持ち家へ住み替え 19.0千世帯

【 】 : その住宅に住み替えた世帯
 <<例>>
 持ち家に住み替えた世帯 29.8千世帯
 (29.8=0.6+3.9+1.1+5.2+19.0)

H20住宅・土地統計調査

【全住み替え世帯に対する、各住宅に住み替えた割合】



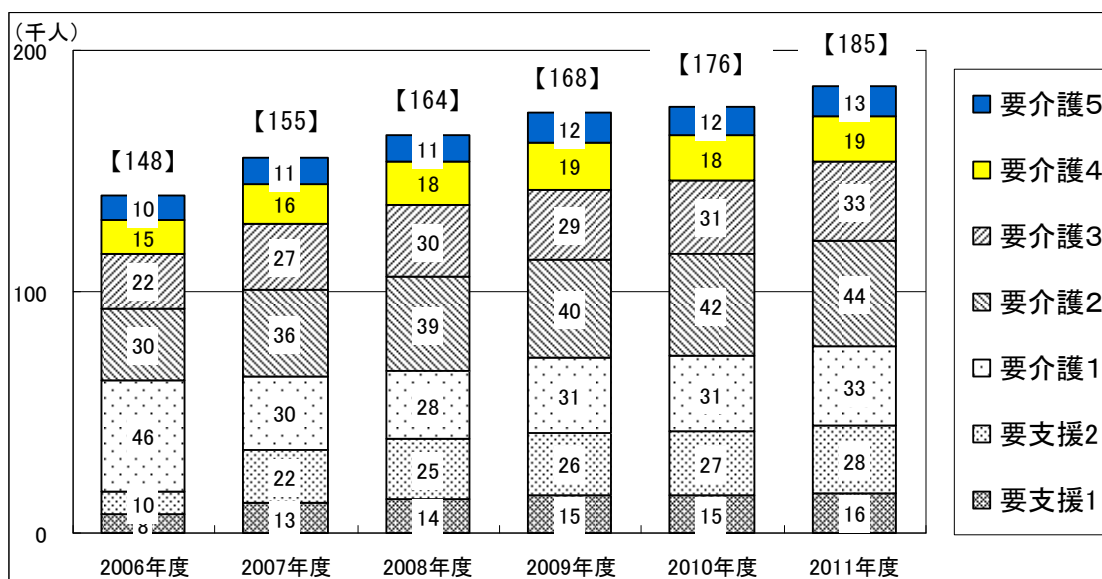
H20住宅・土地統計調査

(4) 居宅・居住系サービス利用者数の見通しと供給実績

居宅・居住系サービス利用者数は、2006(平成18)年度に14万人程度でしたが、2011(平成23)年度では18万人を超える見通しとなり、そのうち要介護1～3の割合が約60%となっています。

要介護度の低い高齢者が、住み慣れた地域で在宅での生活を継続するためには、バリアフリー化した住宅や在宅サービスの供給体制と、短期入所施設など家族の負担を軽減するサービスの整備が必要となります。

【居宅・居住系サービス利用者数の見通し】



2009年度までは実績、2010年度以降は「かながわ高齢者保健福祉計画」による推計



(5) **高齢者向け賃貸住宅の状況**

高齢者向け賃貸住宅として、登録や供給されている「高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、適合高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング」のうち、本県の登録・供給の状況は次のとおりです。

平成22年10月1日現在

区 分	戸 数
高齢者円滑入居賃貸住宅※	5,786
高齢者専用賃貸住宅	3,458
適合高齢者専用賃貸住宅	1,019
高齢者向け優良賃貸住宅	1,586
シルバーハウジング	4,740

※高齢者円滑入居賃貸住宅：登録件数

(6) **老人ホーム等の状況**

老人ホーム等には、「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、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム」があり、本県の定員は次のとおりです。

平成22年3月31日現在

区 分	定 員
特別養護老人ホーム	25,639
介護老人保健施設	18,544
介護療養型医療施設	3,315
有料老人ホーム	28,407
認知症高齢者グループホーム	8,427
軽費老人ホーム	2,160
養護老人ホーム	1,487

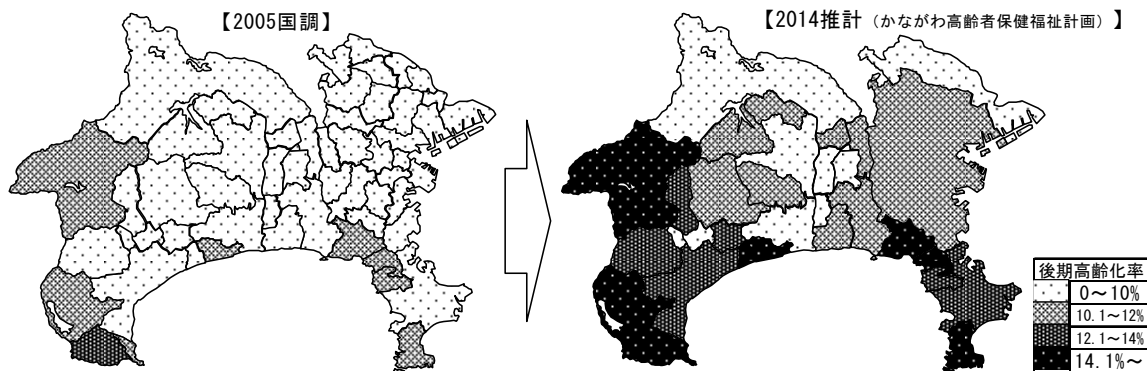
3 地域別・住まい類型別の状況

(1) 地域別の高齢者世帯の状況

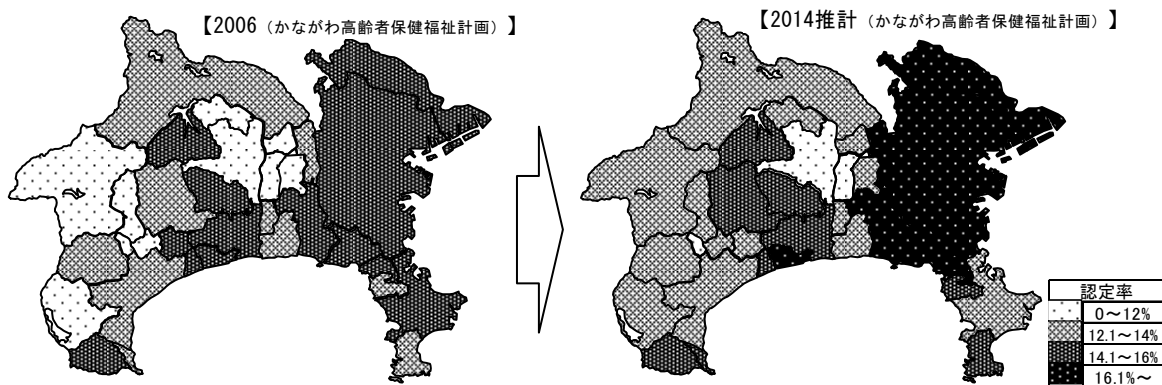
2014(平成26)年における後期高齢化率の推計によると、県西部地域と横須賀三浦地域が比較的高めですが、他は地域によりバラツキが生じています。

要介護・要支援認定率は、横浜市・川崎市等の都市部と藤沢市・鎌倉市・逗子市・大磯町の認定率が、県全域の平均に比べて高くなっています。

【地域別後期高齢化率】



【地域別要介護等認定率】



(2) 地域・住まい類型別の状況

ア 高度成長期に開発された大規模団地

高度成長期に開発された大規模団地などでは、同時期に同世代の世帯が移り住み、その後、次世代の転入が進まないことにより、団地内での高齢化が一斉に進み、さらに地域コミュニティの活力低下などが見受けられる場合がありますが、団地内に高齢者生活支援施設¹がないため心身状態が低下した高齢者にとっては、住み慣れた住宅で住み続ける上での不安要因となります。

また、団地によっては駅、病院、福祉施設、スーパーなどが近隣になく、自動車等の利用が加齢とともに困難になった高齢者に、不便を来している場合があります。

(7) 集合住宅団地

a 分譲マンション

分譲マンションの大規模団地では、居住世帯の高齢化の進行とともに分譲マンション自体も老朽化して、大規模修繕や建替などが必要となります。

b 公的賃貸住宅

大規模な賃貸住宅団地は、主に公営住宅、都市再生機構住宅及び公社住宅の公的賃貸住宅となっており、エレベーターが設置されていないなどバリアフリー化への対応が必要な場合があります。

(4) 戸建て住宅団地

戸建て住宅団地では、一定の敷地面積をもち住環境は良好な団地もありますが、高齢者世帯が戸建て住宅を維持していくことが困難な場合があります。

神奈川県における大規模団地数

(団地数)

	大規模団地 (a)	うち高度成長期	
		(b)	(b/a)
県内	268	151	56.3%
横浜・川崎地域	168	91	54.2%
三浦半島地域	40	25	62.5%
県央地域	34	21	61.8%
湘南地域	26	14	53.8%
県西地域	0	0	—

調査対象

1960(昭和35)年度～2007(平成19)年度に着手または工事中、もしくは完成した総戸数500戸以上の団地(賃貸、分譲、戸建て、共同住宅問わず)

※高度成長期

1960(昭和35)年～1973(昭和48)年

¹ 高齢者生活支援施設：高齢者の生活を支援するため、情報提供、生活相談、食事サービス、介護関連サービス、診療・訪問看護等を行うための施設

イ 従来から住宅地が形成されている地域

従来から住宅地が形成されている地域には、駅周辺などの市街地、古くからの住宅地、農村地域の住宅地などがありますが、それぞれの地域により高齢者の状況や課題が異なります。

また、NPO等が新たに高齢者生活支援施設等を整備した場合には、地域とのつながりがないたため、すぐには連携がなりたたない可能性があります。

(7) 駅周辺地域

駅周辺地域では、交通の利便性が高く、買い物・通院等はしやすいものの、NPO等による高齢者生活支援施設等の整備において、地価や家賃が高く参入しづらい場合があります。

(4) 古くからの住宅地

古くからの住宅地内の敷地分割、空き地や農地の転用により、徐々に新たな住宅が立地した地域では、住民の世代の幅はありますが、地域における住民交流が希薄になる場合が見受けられます。

ウ 地形的に高齢者に不便な地域

谷戸や山間部などでは、道路も狭く急坂もあり、自動車で住宅の前まで行けないなど、地形的に高齢者にとって非常に不便な地域があります。



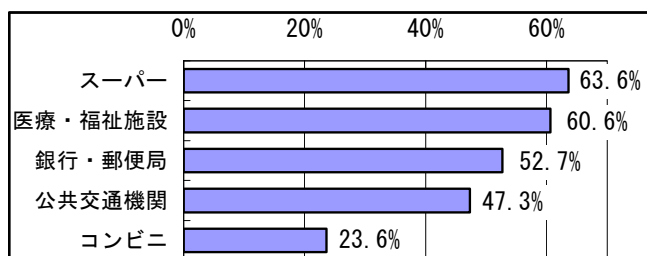
4 老後の住まい方の意向

住まいの周辺に無ければ困る施設の上位は、スーパー（63.6%）、医療・福祉施設（60.6%）、銀行・郵便局（52.7%）であり、医療・福祉施設については、60代以上の支持が8割を超え非常に高くなっています。

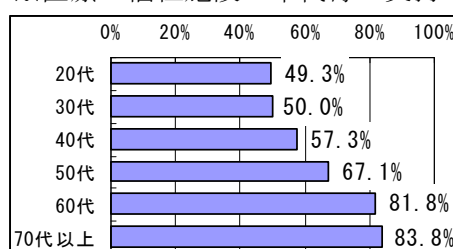
また、各施設にアクセスのよい市街地に住みたい意向が7割以上、子どもと同居や近居（近隣地域での居住）の意向は6割以上、医療・福祉サービス付きの住宅に住みたい意向は5割以上となっています。

老後の住まい方の意向としては、医療・福祉施設などへの利便性が大変重視されているとともに、子どもとの同居や近居への意向も高い状況が伺えます。

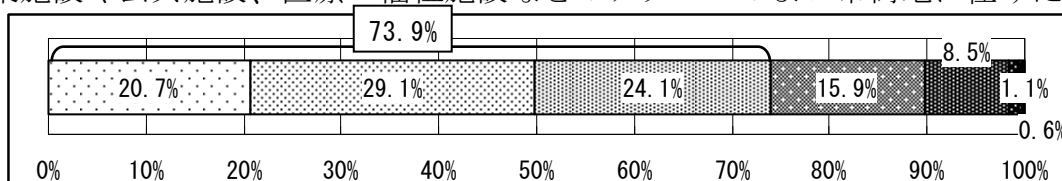
■住まいの周辺に無ければ困る施設



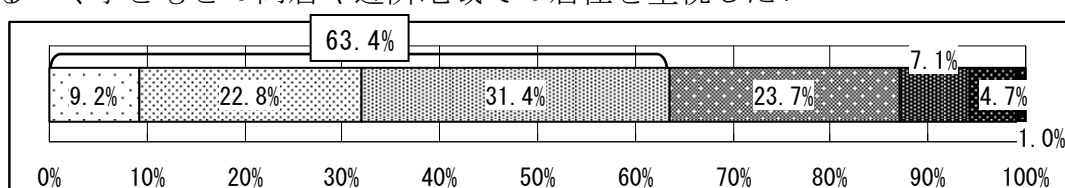
※医療・福祉施設の年代毎の支持率



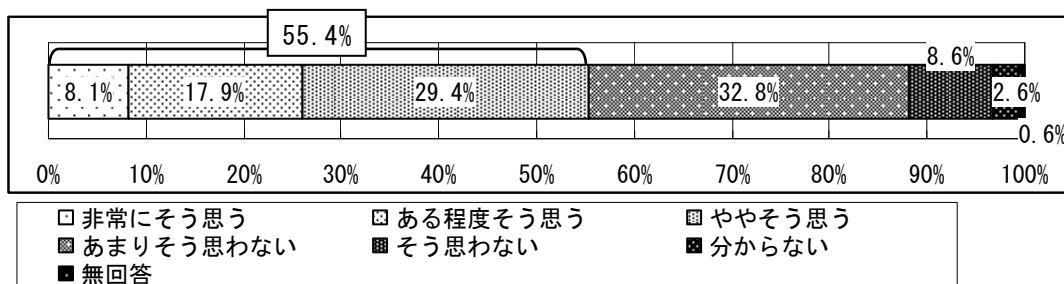
■娯楽施設や公共施設、医療・福祉施設などのアクセスのよい市街地に住みたい



■なるべく子どもとの同居や近隣地域での居住を重視したい



■医療・福祉サービス付きの住宅に住みたい



国土交通省行政インターネットモニターアンケート調査（調査期間H22.1.26～H22.2.9）

『住生活に関する国民アンケート～未来の「住まい」を考える』

5 高齢者を取り巻く課題

(1) 高齢者を支える人口の減少と家庭の介護力の低下

急速な高齢化と少子化傾向により、介護を要する高齢者が増加する一方、高齢者を支える人口が減少します。それによる家庭の介護力の低下が予想され、また、高齢者の心身への負担増を生み出す恐れがあります。

また、地域社会の変化、そして地域活動への参加が困難な高齢者世帯の増加により、高齢者の地域からの孤立化が懸念されます。

(2) 住まいへの不安の増大

身体機能の低下した高齢者が安全かつ快適に生活できる機能を備えた住宅の不足は、高齢者の不安を増大させます。

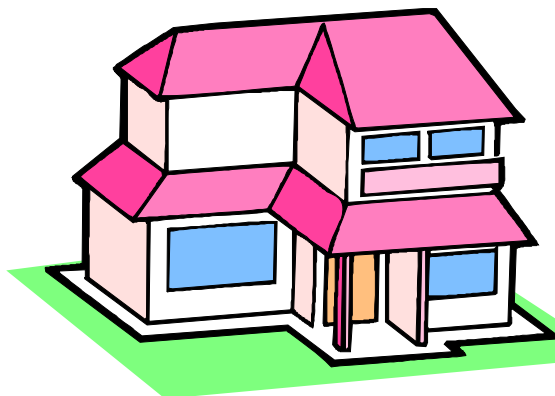
持ち家の場合は、所有者の高齢化により、住宅の経年劣化やバリアフリー等への対応が困難になる恐れがあります。

民間借家の場合は、高齢者であることを理由とした入居及び契約更新の拒否、経済力低下による家賃滞納、身体機能低下に対応した住戸の不足等様々な課題があります。

(3) ニーズの多様化

地域の特性、住まいの形態や身体状況により、求める住まいや介護サービスが多様化しています。高齢者のみでなく、高齢者を支える家族のニーズも、生活環境等により様々です。

また、社会保障費の急増により国や地方公共団体の財政は、さらに厳しくなることが見込まれますが、そうしたニーズを的確に把握し、適切な住まいやサービスをより効果的に提供することが必要です。



第 3 章

～高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本方向・目標～

第3章 高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本方向・目標

1 基本理念と基本方向

高齢者は、住まい方、介護状態、地域性などの様々な要因によって、個々に多様な課題を抱えており、さらに今後の高齢者の急増と高齢者を支える人口の減少が見込まれる中では、そのような課題がより顕著になることが考えられます。

このような中で高齢者の住まいの安心を確保していくためには、まず、高齢者が住み慣れた住宅や地域コミュニティの中で住み続けることができる環境を整えることが重要となります。

特に、家族の小規模化の進行により、高齢者世帯では家族による介護などが見込めない状況となっていますので、そのような高齢者世帯には、行政・住民・支援団体等が緊密に連携して、地域全体で高齢者を支え合う共助体制が必要となります。

また、心身機能の低下に対応できる安全で安心な住環境を整備することが必要であり、世帯状況などにより、住み慣れた住宅から離れる場合にも安心して住み替えることができる環境も必要となります。

さらに、高齢者の心身状態などから必要とされる、個々のニーズに即した良質な高齢者向けの住まいの供給と、高齢者の心身状態等の変化への対応や家族介護の負担軽減を図るための、高齢者の住まいにおける適切なケアが併せて必要となります。

そこで、この計画における基本理念を「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」と定めるとともに、行政、高齢者向け住宅・介護サービス事業者やNPOなどの居住支援団体等の3者による住宅施策と福祉施策の連携の充実・強化を図った中で、「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」という3つの観点から、施策を総合的に組み合わせることを基本として、高齢者の居住の安定確保に取り組めます。



神奈川県高齢者居住安定確保計画の基本方向

【基本理念】

「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」

住宅施策・福祉施策の連携の充実・強化

【行政】

県・市町村
(住宅・福祉)

【居住支援団体】

社会福祉法人
NPO等

【住宅・施設事業者団体】

公団・公社
不動産関係団体
施設事業者等

高齢者の居住の安定確保の基本方向

「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」による総合的な取組

地域力の強化

【行政・住民・関係団体等の連携】

居住環境の向上

【良質な高齢者向け住まいの供給】

居住福祉の推進

【住まいにおける適切なケアの提供】

2 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

(1) 高齢者の居住の安定確保に向けた施策目標

基本方向に基づき、高齢者の居住の安定確保に向けた3つの施策目標を設定します。

ア 行政・住民・支援団体等の連携による地域力の強化

高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けるためには、地域全体で支え合う力を強化する必要があります。

このため、住宅・福祉部局、地域の住民、NPO団体等が連携して高齢者を地域で支える力を強化するための共助体制の構築を図ります。

イ 良質な高齢者向け住まいの供給促進による居住環境の向上

高齢者の心身状況に応じた良質な高齢者向けの住まいが、今後の高齢者の急増を見通して適切に供給される必要があります。

このため、住まいのバリアフリー化とともに的確なケアが提供される高齢者向けの住まいの供給を促進することにより、高齢者の居住環境の向上を目指します。

ウ 住まいにおける適切なケアの提供による居住福祉の推進

高齢者が住まいにおいて安心して住み続けるためには、心身状態に応じた適切なケアが必要となります。

このため、高齢者への支援体制の確立、さらに介護サービスの充実とともに、地域住民等による訪問活動など、共助の充実を図ることにより、高齢者への居住福祉を推進を目指します。

共助とは

地域住民・行政・関係団体等が連携して、公的なサービスと私的なサービスの両方を利用しながら、相互に支え合うこと。

(2) 高齢者向け賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標

高齢者の心身の状況に応じたサービスを備えた賃貸住宅と老人ホーム等の供給目標を設定します。

ア	サービス付き高齢者向け賃貸住宅 ¹	4,500戸
イ	特別養護老人ホーム	30,382人
ウ	介護老人保健施設	19,961人
エ	介護療養型医療施設	3,133人
オ	有料老人ホーム	34,854人
カ	認知症高齢者グループホーム	10,439人
キ	軽費老人ホーム	2,160人
ク	養護老人ホーム	1,507人

※ アは2011(平成23)年度から2014(平成26)年度末までの新規供給目標戸数、イ～クは、「かながわ高齢者保健福祉計画」における2011(平成23)年度末までの目標定員数(累計)。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅



バリアフリー化された住戸と廊下



コミュニティスペース



介護浴室

¹ サービス付き高齢者向け賃貸住宅：安否確認、生活相談、食事サービスや介護サービスなどが付いたバリアフリー化された高齢者向けの賃貸住宅



第 4 章

～高齢者の居住の安定確保に向けた取組～

第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

1 目標の達成のための施策

高齢者の居住の安定確保に向けた施策の基本方向に基づいて定めた目標を達成するため、個別の施策を設定し、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を展開していきます。

(1) 行政・住民・支援団体等の連携による地域力の強化

ア 地域支援体制の強化

(ア) 地域ケア体制の充実

a 地域ケア体制の支援拠点である地域包括支援センター等の設置促進

市町村では、人口規模や地域における保健福祉サービスなどの社会資源の状況等を踏まえ、将来的には中学校区ごとに1か所設置することを目指しつつ、地域の実情に応じた地域包括支援センターの設置を進めます。

中学校区では活動の範囲が広すぎる場合は、地域の実情に応じて、さらに小規模な単位での地域活動の場の確保についても検討が求められます。

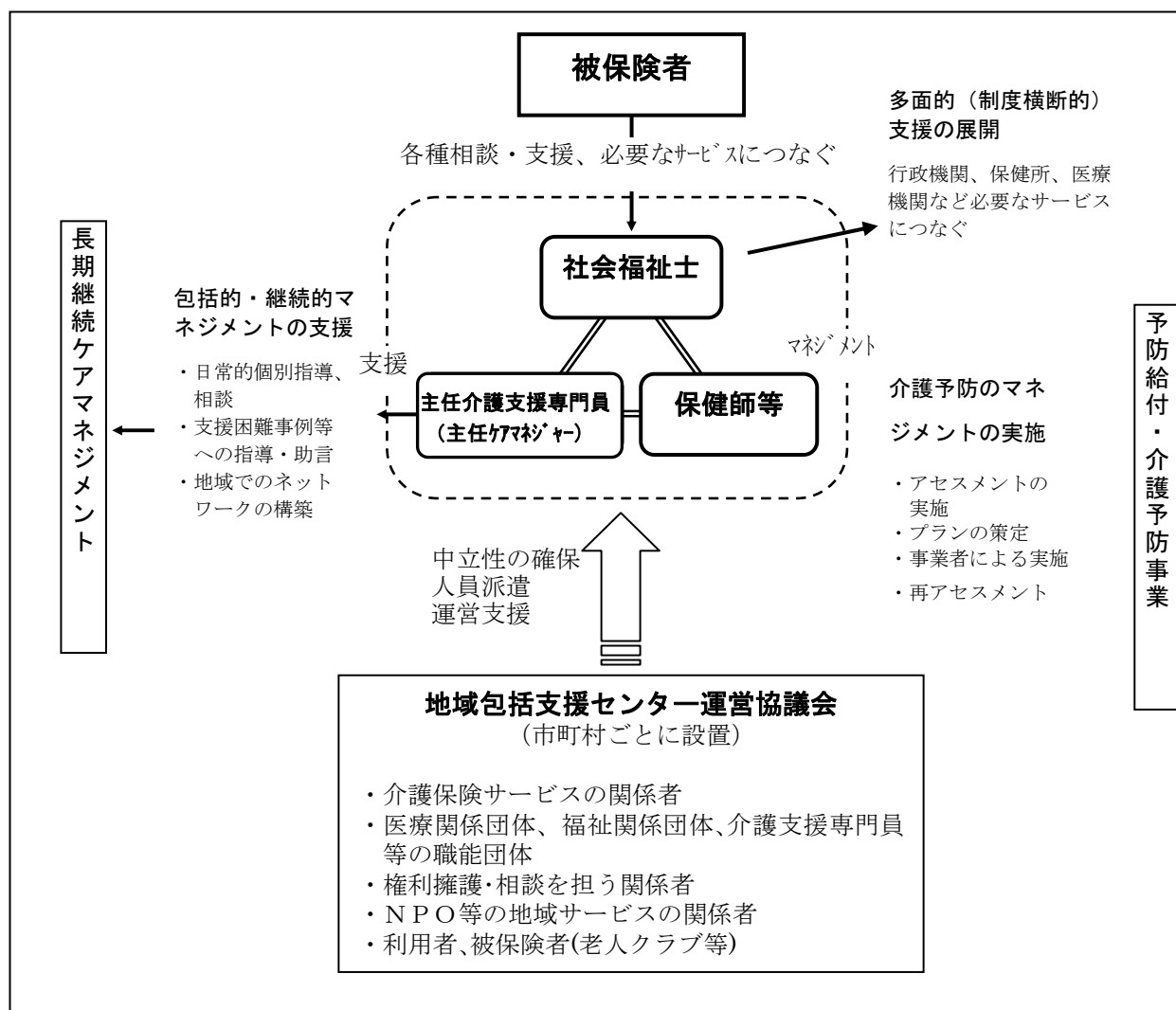
なお、現在国では、「医療との連携の強化」、「介護サービスの充実強化」、「予防の推進」、「見守り、配食支援、買い物など、多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など」及び「高齢期になっても住み続けることのできるバリアフリーの高齢者住宅の整備」といった5つの視点での取組が包括的、継続的に行われる「地域包括ケアシステム」の構築・推進について、介護保険制度改正に向けた検討が行われています。

b 保健・医療・福祉・住宅の関係機関や団体等との連携機能の強化

介護保険サービス等のケアマネジメントにあたっては、包括的・継続的なケアを行う必要があることから、県では、介護支援専門員の養成や資質向上のための研修などを通じて連携強化の取組を進めるとともに、住まいのバリアフリー化や円滑な住み替えに向けた取組を併せて行います。

また、市町村に設置する地域包括支援センターにおいては、保健・医療・福祉・住宅の関係機関や団体などと連携を強化するための取組を行います。

地域包括支援センター（地域包括ケアシステム）のイメージ



「かながわ高齢者保健福祉計画」より

(イ) 地域で支えるための人材育成

a 地域福祉を推進する人材の活動支援・育成

地域福祉の推進を図るため、地域住民相互の支え合いの核となる地域福祉コーディネーターや民生委員・児童委員などの人材に対して活動支援を行うとともに、人材育成に取り組みます。

b **介護支援専門員等への高齢者向け住宅に関する研修会等の開催**

高齢者から相談を受けてケアマネジメントを行う介護支援専門員などに対して、高齢者向け住宅の制度やバリアフリー相談などに関する研修会等を開催します。

c 介護支援専門員等から的高齢者向け住宅等の問い合わせ窓口の整備

介護支援専門員が高齢者から相談を受けた際に、高齢者向け住宅に関して情報を得るための問い合わせ窓口の整備を促進します。



イ 住み慣れた地域における**継続居住の実現**

(7) 生活圏における共助体制の充実・強化

a 住民や支援団体等による見守り・声かけ等の活動の充実

一人暮らしの高齢者等の安否を確認し、事故や緊急時に迅速な対応を取るとともに、閉じこもり等による地域や社会からの孤立を予防し、地域での生活を支えるため、市町村をはじめ、民生委員・児童委員・老人クラブ・地域住民等による見守り体制を充実します。

(1) NPO・ボランティア等の活動の促進

a 見守り支援などを行うNPO・ボランティア団体等への情報提供及び相談体制の整備

地域における細やかなケアを行う体制を確保するためには、NPO・ボランティアや高齢者自らを含めた地域活動を行う個人やグループの活動を推進することが重要となりますので、それらの活動に対する相談、情報提供や活動のための環境整備などに取り組みます。



(2) 良質な高齢者向け住まいの**供給促進等**による居住環境の向上

ア 高齢者向けの多様な住まいづくり

(7) 地域の実情に即した民間賃貸住宅の活用による高齢者向け賃貸住宅の供給促進

a **サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給促進**

見守りサービスを行うNPOなどの居住支援団体等と連携したバリアフリー化された高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。

また、高齢者の介護度に応じた適切なサービスを受けることのできるサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を**国の補助制度を活用**して促進します。

b **住み替え相談事業の強化**

高齢者が介護度や世帯状況などに応じて住み替えが必要となった場合に、円滑に住み替えができるよう、住宅や施設などへの住み替え相談事業を強化します。

(4) 公的賃貸住宅における高齢者向け住宅等の供給及び適正管理の促進

a **公営住宅、公社・UR住宅における団地再生等の促進**

公的賃貸住宅の団地における高齢化に対応するため、建て替え等の際に団地内又はその周辺に高齢者生活支援施設の併設を促進します。

また併せて、団地内の空き家を利用した子育て支援などの施設の設置などにより、子育て世帯を呼び込み、団地コミュニティの再生を既存住宅ストックの有効活用を図りながら行います。

なお、こうした事業の対象となる団地については、別に定めます。

b **公営住宅における高齢者世帯向け住宅の供給促進**

公営住宅の建て替え等に当たっては、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯向けの住宅の供給の拡大に努めます。

c **地方住宅供給公社による高齢者向け優良賃貸住宅等の適正な管理**

神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、川崎市住宅供給公社による高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設¹の適正な管理等を促進します。

また、住宅供給公社における住宅の加齢対応改良事業を所有者等の求めに応じて適切に行います。

¹ 認定支援施設：高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第34条に規定する施設。認定計画に基づき整備が行われる又は行われた、高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な福祉サービス等を提供する事業の用に供する施設

(ウ) 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進と情報提供の充実

a 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進と管理者等の意識向上

賃貸住宅の貸主に対し、高齢者円滑入居賃貸住宅制度の普及啓発と併せて、貸主のもつ不安を解消するための家賃債務保証制度や融資制度などの周知を不動産関係団体と連携して行い、登録住宅の促進を図ります。

b 高齢者円滑入居賃貸住宅の適切な情報提供

賃貸住宅の借主となる高齢者に対し、制度の周知に努めるとともに、制度の活用を促すため引き続き市町村と連携して、登録住宅の情報が高齢者に提供できるような体制作りを検討します。

(イ) 介護保険 3 施設¹及び居住系サービス²の計画的な整備

a 介護保険 3 施設等の計画的な整備

介護保険 3 施設等の整備にあたっては、各市町村の計画を基礎としながら、高齢者保健福祉圏域³内において設定した必要入所定員数の確保に努めます。併せて、市町村相互の協力による共同整備についても促進します。

b 特別養護老人ホーム等のサービスの向上

特別養護老人ホーム等については、ユニット型の施設の整備とともに、多床室との合築も進めていきます。さらに、施設環境の改善や身体拘束の廃止など、サービスの質の向上に向けた取組を進めます。

c 認知症高齢者グループホーム等の計画的な整備

認知症高齢者グループホーム、地域密着型特定施設、介護専用型特定施設及び混合型特定施設並びにその他の有料老人ホームについては、適切な介護サービスの提供やサービス供給量の確保及び計画的な整備ができるよう、各市町村の介護保険事業計画及び県の高齢者保健福祉計画に基づいて、介護サービス事業者の指定等を行います。

¹ 介護保険 3 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

² 居住系サービス：認知症高齢者グループホーム、介護専用型特定施設、地域密着型特定施設

³ 高齢者保健福祉圏域：「かながわ高齢者保健福祉計画」で、保健福祉施策及び介護サービスが、県内各地域において円滑に展開できるように設定した圏域。県内を 8 圏域に分割。

イ 高齢者向けの住まいの安全・安心の確保

(7) 住まいのバリアフリー化の促進

a 県・市のバリアフリーを推進する条例等の普及啓発

高齢者等が安心して生活し、自らの意志で自由に移動し、及び社会に参加することができるバリアフリーのまちづくりを進めることを目的とした「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」等の普及啓発に努めます。

b バリアフリーリフォーム相談の充実

高齢者が住み慣れた住宅において安全に安心して住み続けるためには、心身状態の変化に応じて住宅をバリアフリー化することが重要です。そのため、建築・福祉の専門家の連携による相談体制の充実を図ります。

c バリアフリーリフォームの促進

バリアフリーリフォームへの助成は、介護保険制度のほか、一部の市町村で独自の制度を設けています。そこで、制度の拡大に向け、社会資本整備総合交付金の活用について、市町村と協議を進めます。

(4) 安全な住まいの供給促進

a 高齢者向けの住まいへの用途変更等における相談体制の充実

一般住宅を高齢者向けの有料老人ホームや認知症高齢者グループホームなどに用途変更を行う場合は、建築基準法や消防法などの関係法令における避難・防火規定などの適用が生じるため、関係部局における相談体制の充実を図ります。

b 建築・福祉・消防等の連携強化による住まいの安全性の確保

関係法令の手続きは各法令で異なるため、関係部局での情報共有などを行い、適切な対応を図ることにより、高齢者の住まいの安全性の確保に努めます。

(ウ) **多様な高齢者向け賃貸住宅における適正管理の促進**

a **居住支援協議会¹を活用した適正管理に関する協議と情報共有**

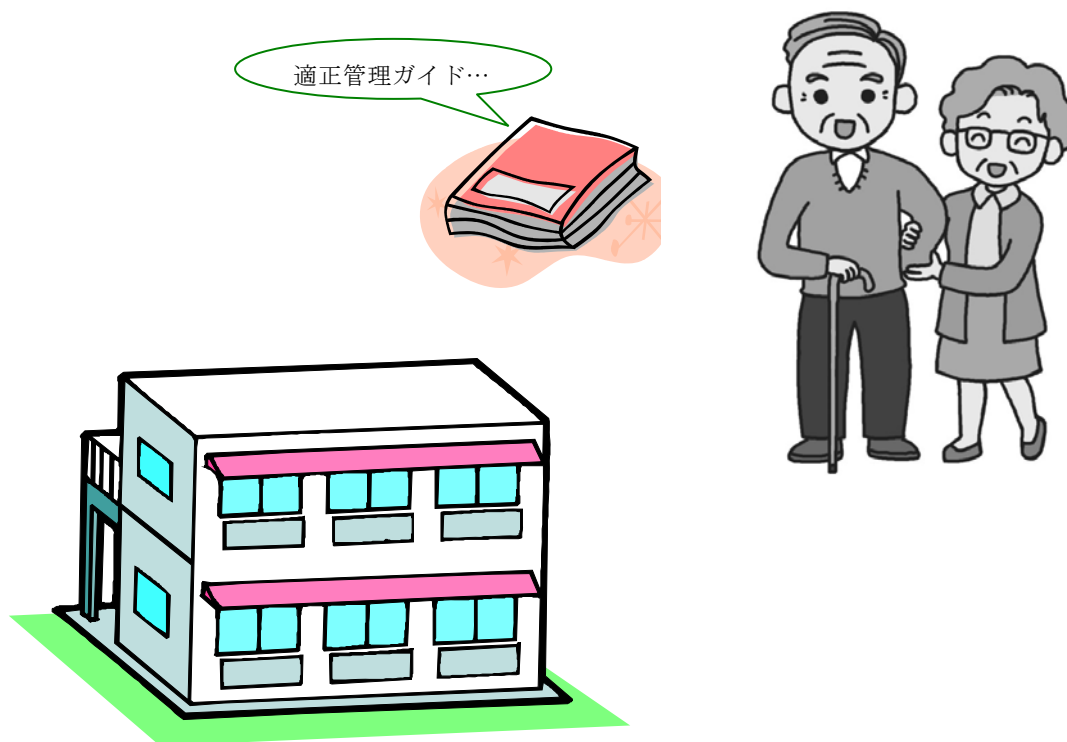
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」（平成19年法律第112号）に基づく「**居住支援協議会**」を活用して、行政、貸主、NPO団体等と高齢者向け住宅の管理に関する協議を行い、高齢者、貸主及び関係団体等が情報を共有して適正管理の促進を図ります。

また、保証人や緊急連絡先等の確保が困難な高齢者への対応について、「**居住支援協議会**」を活用して対策を検討します。

b **高齢者の安心居住と貸主等の不安解消に対応するガイドラインの作成と普及啓発**

高齢者円滑な賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅やシルバーハウジングなど的高齢者向け賃貸住宅は、その登録や供給に関する制度により、入居条件やサービスなどの内容が異なります。

このため、各制度による入居と管理に関するガイドラインを作成するとともに終身建物賃貸借制度の普及啓発を図り、高齢者の安心居住と貸主の不安解消に努めます。



¹居住支援協議会：住宅セーフティネット法第10条に規定されている、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることを目的に、地方公共団体・不動産関係団体・居住支援団体により構成する協議会。

神奈川県では、平成22年11月24日に設立。

(3) 住まいにおける適切なケアの提供による居住福祉の推進

ア 住まいにおける介護の充実

(7) 家族介護支援などのための取組の推進

a 介護している家族等の様々なニーズに対応したサービスの提供

市町村では、地域支援事業の任意事業として、地域の実情に応じて、介護している家族等のさまざまなニーズに対応したサービスを提供することにより、家族等の身体的、精神的、経済的負担の軽減を図るほか、地域での自立した生活を継続することができるよう必要な支援を行っています。

県では、こうした市町村の取組を引き続き促進します。

b 認知症高齢者への支援施策の充実

認知症高齢者やその家族を支援するため、相談や見守り体制の充実を図るとともに、地域で認知症に対する理解が進むよう努めます。

また、有識者等で構成する「かながわ高齢者あんしん介護推進会議」において、認知症対策に係る諸課題について検討を行います。

かながわ高齢者あんしん介護推進会議

高齢者が安心して介護が受けられるよう、高齢者に対する虐待や身体拘束の廃止などへの取組を通して介護の質の向上を図るとともに、施設や在宅での介護の諸課題を協議する組織で、3つの部会を設置して検討を行っています。

実施主体：県

構成委員：医師会、看護協会、弁護士、介護保険施設、学識経験者、市町村、保健福祉事務所等

部 会：高齢者虐待防止部会・・・高齢者虐待防止対策の推進

拘束なき介護推進部会・・・身体拘束廃止対策の推進

認知症対策部会・・・認知症対策の推進

(4) 住まいにおけるケアの適切な提供

a 介護保険サービスの適切な提供と円滑な運営

市町村は、保険者として、日常生活圏域ごとに介護保険サービスの利用実績について分析・評価した上で、利用に関する意向等を踏まえ、地域の状況等に応じて介護保険事業計画における各介護保険サービスの見込量を算出し、適切な提供を行うとともに、介護保険事業計画に基づく介護保険制度の健全かつ円滑な運営を行います。

県は介護保険事業の運営が健全かつ円滑に行われるよう、市町村に適切な援助を行います。

b NPO等と連携した見守りサービス等の提供

生活圏における高齢者を支え合う共助体制と、一人暮らしの高齢者などに対する見守りサービス等の充実を図ります。

また、高齢者向け賃貸住宅の供給の際に、事業者によるNPO法人等と連携した見守りサービスの提供を促進します。

イ 高齢者の住まいや介護の情報提供と相談体制の充実

(7) 高齢者の住まいや介護の情報提供の充実

a 様々な住まいや介護の情報の適切な提供

高齢者向け賃貸住宅や老人ホーム、介護サービスなどに関する情報を高齢者や家族、介護者、ケアマネジャーなどが円滑に入手できるように、それぞれの情報管理者と連携して情報のネットワーク化を図ります。

また、インターネットによる情報提供のほか、インターネットを利用しない高齢者等が必要な情報を円滑に得ることができる情報提供について検討します。

b 居住支援協議会を活用した住まいや介護の情報の充実

高齢者に関するさまざまな情報を発信している居住支援協議会の構成員に対して、高齢者が必要とする情報や提供手法などの協議を行い、高齢者向け情報媒体の充実を図ります。

(4) 高齢者の住まいや介護の相談体制の充実

a 地域包括支援センターによる総合相談の充実

地域の高齢者に対し、さまざまな形での支援を可能とするため、地域における見守り、保健・医療・福祉、権利擁護、住宅等についての関係者や団体、ボランティア等とのネットワークを構築し、ネットワークを通じた高齢者の心身の状況や家庭環境等についての実態把握、サービスに関する情報提供や継続的・専門的な相談支援の充実を図ります。

2 地域・住まい類型別における取組

地域・住まい類型別では、それぞれが持つ課題が、高齢化、地域コミュニティの活動、住まいなどの状況により大きく異なるため、この計画の基本方向を踏まえ、地域の実情に応じた必要な施策を組み合わせることにより、課題解消に向けた取組を進めます。

また、既に、住民やNPO等が主体となり、高齢化や地域コミュニティの活性化に取り組んでいる地域もありますので、そのような先行事例を広く普及しながら、それぞれの地域に適した取組を住民やNPO等と共に進めます。

(1) 高度成長期に開発された住宅団地

高齢化が進んだ大規模団地においても、高齢者が住み慣れた住宅や地域で安心して住み続けることができる取組を進めます。

ア 集合住宅団地

(7) 分譲マンション

分譲マンションの大規模団地では、高齢者世帯が安心して住み続けることができる環境と子育て世帯の移り住みを促進するため、マンション管理組合や自治会が主体となったNPO等との共助による見守りサービスの提供、高齢者生活支援施設や子育て支援施設の団地内への立地等、先進的な取組や国の助成制度の情報を提供するなど、意識の啓発に努めます。

(4) 公的賃貸住宅

公的賃貸住宅団地では、地域の福祉拠点化を視野に入れた団地再生を目指し、建て替えの際や既存の敷地・住戸を有効活用した高齢者生活支援施設等の導入を、国の助成制度を活用して促進します。

イ 戸建て住宅団地

戸建て住宅団地では、良好な住環境を備えた団地も見受けられますので、良好な住環境を維持し高齢者世帯が安心して住み続けることができるように、住民やNPO等による見守りサービスなどの共助体制を充実するとともに、心身状態や世帯状況により住み替えなければならない場合には資産を有効に活用した住み替えを促進します。

(2) 従来から住宅地が形成されている地域

従来から住宅地が形成されている地域では、NPO等による地域に根ざした高齢者への居住支援の取組を進めます。

ア 駅周辺地域

駅周辺部における地域の再整備等の際に、空き店舗などの活用や、多世代近居支援¹に関連した容積率緩和の検討等により、高齢者生活支援施設等の整備を促進するための取組を検討します。

イ 古くからの住宅地

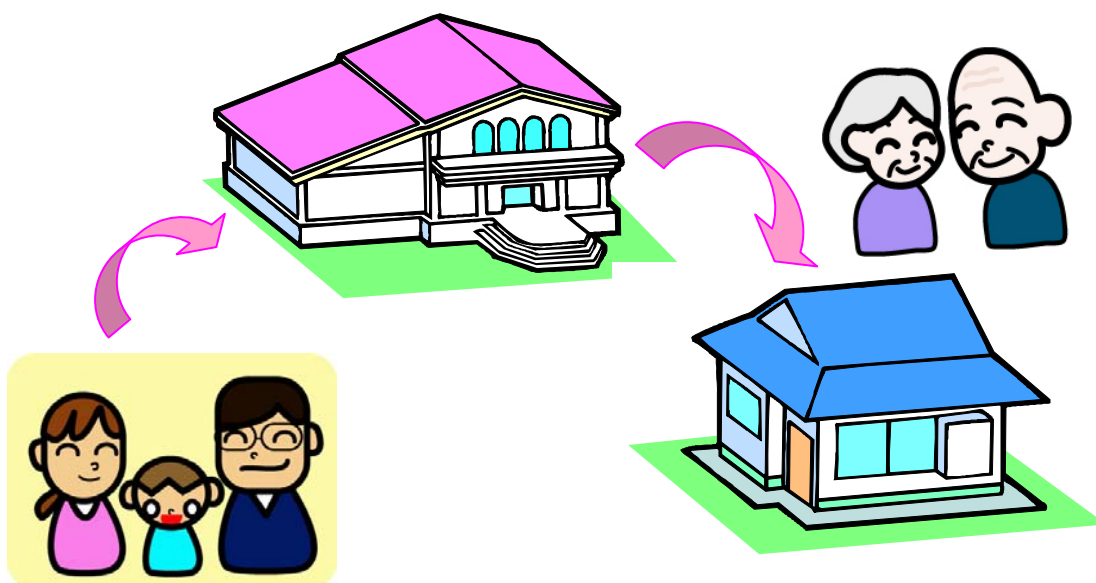
徐々に住宅が立地した住宅地では、引き続き多世代が住み続けられるようにNPO等による子育て支援や高齢者への生活支援を促進するとともに、住民等による共助体制を充実します。

(3) 地形的に高齢者に不便な地域

谷戸などの地形的に高齢者にとって非常に不便な地域では、見守りなどの訪問サービスを充実させるとともに、心身状態により住み続けることが困難となる高齢者に対しては、住まいや介護情報の適切な提供などによる円滑な住み替え等の取組を促進します。

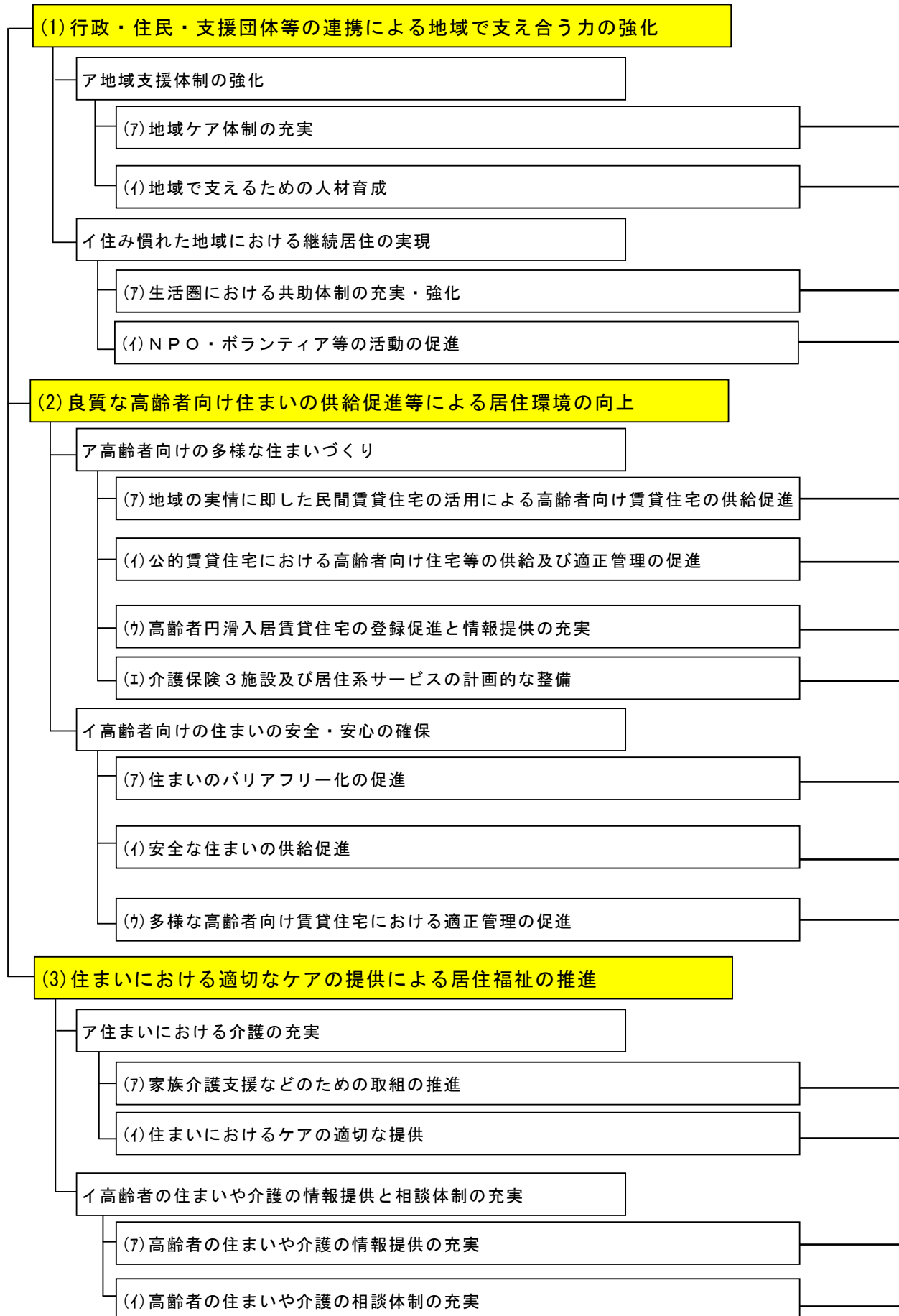
【地域・住まい類型別の取組例】

- ・住民・NPO等による協力体制の強化と共助の充実
- ・NPO等による高齢者生活支援施設・子育て支援施設等の整備を促進
- ・子育て世帯等への住み替え促進



¹ 多世代近居支援：「親世帯」と「子世帯」が近くに住むことにより、地域コミュニティの維持再生や多世代が安心して地域に住み続けられる環境づくりを進めるための支援

目標の達成のための施策の体系



- a 地域ケア体制の支援拠点である地域包括支援センターの設置促進
- b 保健・医療・福祉・住宅の関係機関や団体等との連携機能の強化

- a 地域福祉を推進する人材の活動支援・育成
- b 介護支援専門員等への高齢者向け住宅に関する研修会等の開催
- c 介護支援専門員等から的高齢者向け住宅等の問い合わせ窓口の整備

- a 住民や支援団体等による見守り・声かけ等の活動の充実

- a 見守り支援などを行うNPO・ボランティア団体等への情報提供及び相談体制の整備

- a サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給の促進
- b 住み替え相談事業の強化

- a 公営住宅、公社・UR住宅における団地再生等の促進
- b 公営住宅における高齢者向け住宅の供給促進
- c 地方住宅供給公社による高齢者向け優良賃貸住宅等の適正な管理

- a 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進と管理者等の意識向上
- b 高齢者円滑入居賃貸住宅の適切な情報提供

- a 介護保険3施設等の計画的な整備
- b 特別養護老人ホーム等のサービスの向上
- c 認知症高齢者グループホーム等の計画的な整備

- a 県・市のバリアフリーを推進する条例等の普及啓発
- b バリアフリーリフォーム相談の充実
- c バリアフリーリフォームの促進

- a 高齢者向けの住まいへの用途変更等における相談体制の充実
- b 建築・福祉・消防等の連携強化による住まいの安全性の確保

- a 居住支援協議会を活用した適正管理に関する協議と情報共有
- b 高齢者の安心居住とオーナー等の不安解消に対応するガイドラインの作成と普及啓発

- a 介護している家族等の様々なニーズに対応したサービスの提供
- b 認知症高齢者への支援施策の充実

- a 介護保険サービスの適切な提供と円滑な運営
- b NPO等と連携した見守りサービス等の提供

- a 様々な住まいや介護の情報の適切な提供
- b 居住支援協議会を活用した住まいや介護の情報の充実

- a 地域包括支援センターによる総合相談の充実



第 5 章

～計画の実現に向けて～

第5章 計画の実現に向けて

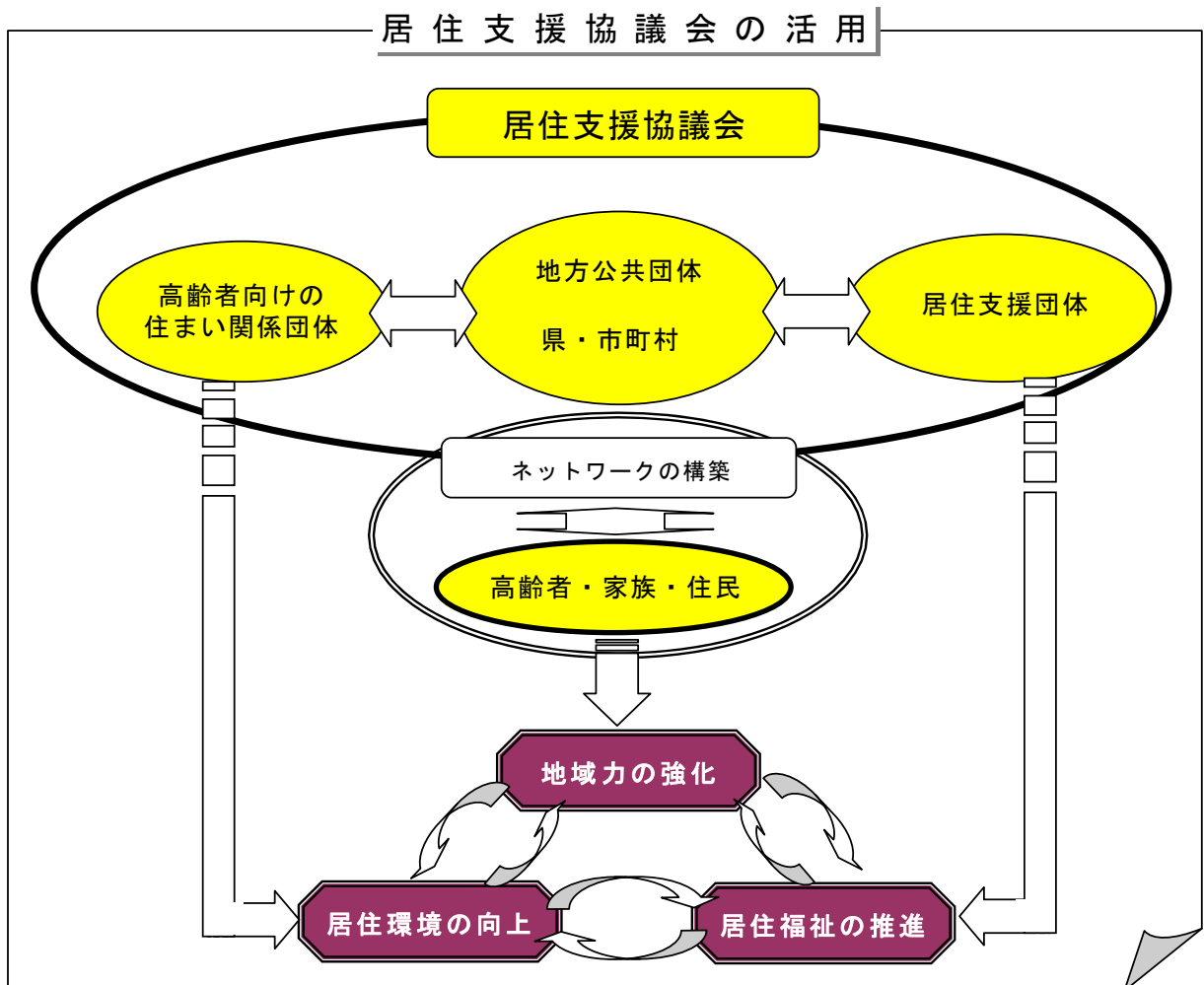
1 計画の推進体制

計画の基本理念である「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」と基本方向に即した3つの施策目標を達成するための施策を着実に実施していくためには、住宅施策と福祉施策が連携して取り組む体制を充実強化する必要があります。

住宅施策と福祉施策の連携体制の充実・強化

住宅セーフティネット法に基づく「居住支援協議会」の場で、県、市、宅地建物関係団体、住宅供給団体及び居住支援団体等で協議し、住宅施策と福祉施策が連携した実効性と継続性のある取組を推進します。

さらに関係者間で、住宅、老人ホーム等及び介護サービスの制度や内容の情報を共有し、一体的に高齢者への支援を図ることができるようにネットワーク化を図るとともに、高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居促進、高齢者向けの賃貸住宅の供給の促進及び住宅団地における生活支援施設の併設の促進等によるコミュニティ再生に向けた取組を進めます。



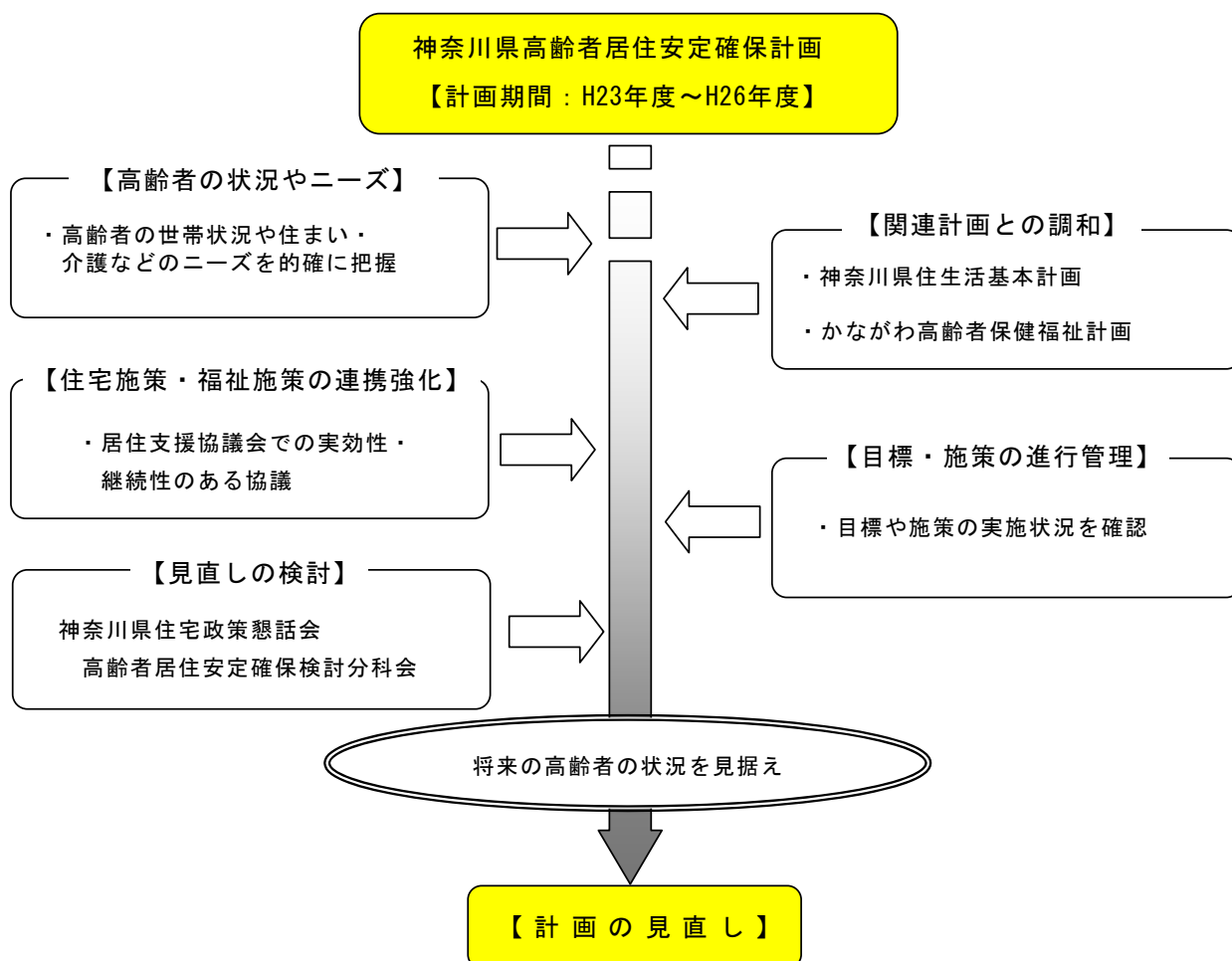
2 計画の進行管理

この計画は、将来の高齢社会を見据えた中で、計画期間である2014（平成26）年度末までに実施すべき目標とその目標を達成するための施策を設定しています。

このため、目標と目標を達成するための施策の実施状況を把握し、的確に進行管理を行います。

また、神奈川県における将来の高齢者の状況を見据えた中で、計画の見直しについても「神奈川県住生活基本計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」と調和を図りながら行っていきます。

<進行管理のイメージ>





参 考 资 料

高齢者の居住の安定確保に関する法律(抜粋)

平成 13 年 4 月 6 日 法律第 26 号

最終改正：平成 21 年 5 月 20 日法律第 38 号

第一章の二 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

(基本方針)

第3条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
 - 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
 - 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
 - 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（次条第二項第二号ホにおいて「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項
- 3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣及び厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前3項の規定は、基本方針の変更について準用する。

(高齢者居住安定確保計画)

第3条の2 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

- 2 高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
- 三 計画期間
- 四 前三号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
- 3 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による次に掲げる事業の実施が必要と認められる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
 - 一 第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び賃貸その他の管理に関する事業
 - 二 住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとする）を主たる目的とするものに限る。以下「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業

- 4 都道府県は、高齢者居住安定確保計画に公社による前項各号に掲げる事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第四条第二項に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長の同意を得なければならない。
- 5 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。次項において同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 6 都道府県は、高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

平成 21 年 8 月 19 日
厚生労働省・国土交通省
告示第 1 号

我が国においては、高齢化が急速に進行している。現在、団塊の世代が高齢期にさしかかっており、今後、高齢者が大幅かつ急速に増加することが見込まれている。これに伴い、介護が必要な高齢者や高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯等が、今後一層増加していくことが見込まれている。

住まいは生活の基盤であり、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題である。

この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとするのがとりわけ重要であり、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいという高齢者の意思が尊重され、実現できるようにする必要がある。

このため、高齢者の多様なニーズに叶った住居やサービスを選択できるようにするとともに、高齢者が地域とのつながりをもって生活できる住環境を形成することが求められている。

これまで住宅政策においては、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住宅セーフティネットの構築や住宅のバリアフリー化に係る施策を展開している。一方、福祉政策においては、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に基づく老人ホームの整備や、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に基づく介護サービス基盤の整備等の施策を展開している。

しかしながら、高齢者の住まいの問題は、両政策にまたがるものであり、建物という「ハード」とサービスという「ソフト」を一体的にとらえて、国民本位・住民本位の立場から、住宅政策と福祉政策の緊密な連携のもとに取り組む必要がある。

高齢者世帯は、市場を通じた住宅確保が困難な場合が多いことから、公的な支援により高齢者の居住の安定を確保するとともに、民間の賃貸住宅の一部に見られる入居拒否等の高齢者の円滑な入居を阻害する要因を解消することにより、住宅セーフティネットを構築していくことが求められている。

また、持家・借家を問わず、住宅のバリアフリー化は不十分であり、身体機能の低下により、住宅内での事故が増加したり、住宅内での生活が継続できなくなる場合がある。高齢化が進行する中で、高齢者が在宅で安全に日常生活を送ることができるよう、加齢対応構造等を備えた住宅の整備が求められている。また、高齢者が自立して地域の中で生活できるよう、住宅のみならず住環境も含めた地域全体のユニバーサルデザイン化が求められている。

さらに、介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が安心して日常生活を営むためには、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できる環境を整備することが必要であり、要介護者の増大に対応した一定量の施設整備や居住系サービスの充実に加え、在宅サービスの拡充に重点的に力を入れていくことが必要である。このため、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスが付いている高齢者の住まいの整備を進めることが求められている。

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし続けることができる社会を実現するためには、以上の課題に対応し、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。

このような認識のもと、今後の高齢化の進展に対応した取組みを進めるために、高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針を定める。

一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいに対する需要が増大することが見込まれる。これまで、高齢者の居住の安定を確保

するために、住宅政策においては賃貸住宅の供給、福祉政策においては介護サービスの提供等を行ってきたところであるが、利用者の視点から見れば、賃貸住宅か施設かに関わらず、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できることが求められる。このため、地方公共団体においては、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの現状や介護保険法上の要介護又は要支援の認定を受けた高齢者及び特定高齢者（要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にあると認められる65歳以上の者をいう。）（以下「要介護等の高齢者」という。）の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給の目標を設定することとする。

二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定を確保する観点から、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいについて、施設及び住宅の種類にかかわらず、適切かつ円滑に供給されるような環境を整備することとする。

また、今後高齢者の存する世帯が急速に増加すると見込まれることに対応し、地域ごとの住宅市場の実態に応じて、高齢者に係る賃貸住宅の確保を図り、高齢者の居住の安定の確保のための必要な施策を講ずるよう努めることとする。このため、特に居住の安定を図る必要がある高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯を中心に、高齢者が入居し得る賃貸住宅を確保する観点から、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）に基づき、登録住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者住まい法第56条の事業（以下「終身賃貸事業」という。）について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）、高齢者のための相談・情報提供等を行う者をはじめとする関係者に、広く趣旨・内容の周知を図ることにより、これらの制度の普及を図ることとする。加えて、これらの制度を利用することが見込まれる関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努めることとする。中でも、国は、高齢者居住支援センターの事務が適切に行われることとなるよう、高齢者居住支援センターにおいて適正な事務執行体制の確立が図られるよう努めるとともに、地方公共団体に対する支援を行い、あわせて高齢者、賃貸人、宅地建物取引業者、高齢者のための相談・情報提供等を行う者をはじめ、広くその意見聴取に努め、高齢者住まい法に基づく制度の円滑かつ適切な運用に努めることとする。

また、国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、加齢対応構造等を備えた住宅の普及に努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高齢者を円滑に受け入れる民間の賃貸住宅、特に高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できる加齢対応構造等を備えた民間の賃貸住宅の戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努めることとする。この場合において、地方公共団体は、所得が比較的少ない高齢者については、高齢者向け優良賃貸住宅との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の整備に配慮するとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮することが望ましい。

また、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては、地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、都市機構住宅（都市機構が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。）、高齢者向け優良賃貸住宅等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にか

かわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮することとする。また、公的賃貸住宅等の建設や建替えにあわせて、高齢者居宅生活支援施設の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された賃貸住宅の供給の促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努めるものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人は、国土交通大臣が別に定める高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うことが望ましい。

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする事等の差別的な取扱いを行わないよう努める必要がある。

加えて、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の目的を達成するため、当該賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に修繕を行うことが不可欠である。特に、高齢者が現に入居している場合には、当該高齢者の身体状況が入居期間の経過とともに変化することに伴い、当該高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合にあつては、通常の維持管理に支障のない範囲内で、可能な限りこれに対応することが望ましい。

さらに、当該賃貸住宅において高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と当該サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努めるとともに、当該サービスの内容についてあらかじめ明示することが望ましい。

また、当該賃貸借契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあつては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡によるものを含む。）する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録住宅の賃貸人は、登録基準として定められた賃貸の条件を遵守して管理するとともに、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、加齢対応構造等の有無をはじめ、登録住宅の現況に関する情報を十分に開示し、説明に努めることが望ましい。また、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。更に、高齢者が相当期間安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理に努める必要がある。

都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について報告徴収制度の活用等により、実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供が行われるよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が相当期間安定した居住を継続することができるよう、登録住宅の賃貸人が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うこととする。さらに、有料老人ホーム（老人福祉法に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の運営が適切になされるよう、報告徴収制度の活用等に努めるものとする。

都道府県知事は、登録住宅に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有するとともに、有料老人ホームに該当する登録住宅について、有料老人ホームの届出の徹底を図るとともに、適切な運営が確保されるよう指導することが望ましい。また、入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置をとるべきことを登録住宅の賃貸人に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。

3 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認定事業者及び支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の認定支援施設の整備及び管理を行おうとする者は、高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の適切な維持管理に努めなければならない。高齢者向け優良賃貸住宅において当該認定事業者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は高齢者向け優良賃貸住宅に係る賃貸借契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明しなければならない。ただし、都道府県知事による当該認定事業者に係る供給計画の認定が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。

なお、高齢者居宅生活支援サービスのうち、例えば介護保険法に規定する居宅サービス事業、地域密着型サービス事業及び介護予防サービス事業については当該サービスの提供を賃貸借契約の条件としないなど、高齢者居宅生活支援サービスの提供に関しては、老人福祉法、介護保険法等の規定に従わなければならない。

4 終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならない。終身建物賃貸借に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。）をするものであること、賃借人が死亡した後はその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合には、賃借人の募集又は当該契約に際し、賃貸借契約時における当該サービスの提供に係る契約の締結の有無にかかわらず、当該サービスの提供の内容について十分説明等を行わなければならない。ただし、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、老人福祉法、介護保険法等の規定に従わなければならない。さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第62条第1項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

5 国及び地方公共団体の役割

国及び地方公共団体は、賃貸住宅に入居しようとする者又は賃借人が高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等の啓発に努めることとする。

また、地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第10条に定める居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅の管理の状況及びこれらの住宅に入居している高齢

者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成27年度までに、高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率について、2箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を29%（平成15年）から75%（平成27年）に引き上げ、うち、2箇所以上の手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消のいずれもがなされた高度のバリアフリー化の率を6.7%（平成15年）から25%（平成27年）に引き上げることとした住生活基本計画（全国計画）の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢者が居住できるよう、高齢者向け優良賃貸住宅の整備の促進等民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良賃貸住宅等の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。さらに、高齢者の居住ニーズが、個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅の確保が必要と判断される場合には、これに適した住宅の整備又は整備に対する支援等を行うことが望ましい。また、国民に対し、高齢者向け優良賃貸住宅、住宅の加齢対応改良に対する死亡時一括償還方法による資金貸付け等（以下「死亡時一括償還貸付け」という。）の支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。

高齢者が居住する住宅を整備しようとする者は、高齢者が安心して居住できるよう、当該住宅の整備に当たっては、当該住宅に居住する者の加齢に伴う身体機能の低下等に対応するため、国土交通大臣が別に定める高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に従って当該住宅を設計するとともに、高齢者に特有の身体機能の低下が認められる場合には、その状況に応じ、適切な住宅改修及び身体機能を補い得る設備又は機器の設置を図ることが望ましい。また、当該整備に当たっては、住宅性能表示制度を活用することが望ましい。加えて、必要に応じ、高齢者の居住ニーズが個々の住戸のみで充足されるのではなく、住宅の居住機能の一部を担う共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれることにより充足される形式の住まい方等に適した住宅を供給する場合にあっては、それぞれの生活形態に適合した設計・整備が行われるよう配慮することが望ましい。

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関する基本的な事項

高齢者が安心して生活を続けるためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業や当該事業の用に供する施設である高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用できる体制が必要である。

国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対して的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする。

高齢者居宅生活支援施設の整備を行う者は、当該高齢者居宅生活支援施設が賃貸住宅と合築又は併設された場合でも当該賃貸住宅に入居する高齢者のみならず、地域の高齢者が高齢者居宅生活支援事業を利用できるように整備することが望ましい。高齢者居宅生活支援サービスを提供する者は、関係法令を遵守するとともに、当該サービスの提供により、高齢者の福祉が増進されるよう努める

ものとする。

高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅においてサービスを提供する者は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が別に定める高齢者居宅生活支援サービスに係る指針に従い、当該サービスを提供することが望ましい。

六 高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

都道府県は、高齢者住まい法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

高齢者居住安定確保計画においては、各都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標を定めるものとする。

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいとしては、

- ① 老人福祉法に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム及び軽費老人ホーム、介護保険法に規定する介護老人保健施設及び介護療養型医療施設、介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護及び地域密着型特定施設入居者生活介護を行う施設又は住宅並びに認知症対応型共同生活介護を行う住宅（以下「公的介護施設等」という。）
- ② 有料老人ホーム及び保健医療サービス又は福祉サービスの提供される高齢者専用賃貸住宅のうち①に該当しないもの（以下「ケア付き民間施設・住宅」という。）
- ③ 保健医療サービス又は福祉サービスの提供に配慮した公的賃貸住宅（以下「ケア付き公的賃貸住宅」という。）

が考えられる。

高齢者居住安定確保計画の策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握した上で、供給の目標については、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、公的介護施設等、ケア付き民間施設・住宅及びケア付き公的賃貸住宅の供給に関する方針について住宅部局と福祉部局との連携により十分検討した上で設定することが望ましい。

2 目標を達成するために必要な事項

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者の居住の安定を確保する観点から、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給を促進するために講じる施策を定めることが望ましい。

ケア付き公的賃貸住宅の供給については、介護保険の居住系サービス又は見守り等のサービスを提供する公的賃貸住宅、高齢者居宅生活支援施設と合築又は併設された公的賃貸住宅の供給を促進するために講じる施策を位置づけることが考えられる。この際、公的賃貸住宅を新規に建設するだけでなく、既存の公的賃貸住宅又は公的賃貸住宅団地において高齢者居宅生活支援施設の併設や見守り等の事業を行う等既存ストックを活用した施策を積極的に位置づけることが考えられる。

また、老人ホームの供給については、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ、高齢者が適切な施設に居住できるよう、必要な施策を位置づけることが考えられる。

さらに、加齢対応構造等を備えた住宅の普及を図るために講じる施策、高齢者単身世帯等が居住できる加齢対応構造等を備えた民間賃貸住宅の戸数の拡大を図るために講じる施策を定めることが考えられる。

これらに加え、所得が比較的少ない高齢者のために、高齢者向け優良賃貸住宅等と役割分担を図りつつ、加齢対応構造等を備えた公営住宅の整備を推進するとともに、必要に応じて公営

住宅への優先入居についても定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類の公的賃貸住宅が確保されるよう、関係主体間の調整について講じる施策についても定めることが考えられる。

また、支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進するため、高齢者居住安定確保計画に、公社による高齢者向け優良賃貸住宅及び認定支援施設の整備及び管理を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

なお、公的資金によらない高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームについても、適切な情報提供体制の整備などその供給の促進に関して講じる施策を定めることが考えられる。

あわせて、高齢者が入居し得る賃貸住宅を確保する観点から、登録住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅について趣旨・内容を周知するために講じる施策を定めることが考えられる。

さらに、高齢者がその心身の状況に応じた住まいを選択できるよう、高齢者に対する情報提供体制の整備についても介護保険法第115条の45に規定する地域包括支援センターの活用も含め位置付けることが考えられる。

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化のために講じる施策を位置づけることが望ましい。また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講じる施策、居住支援協議会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講じる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供する施策等を位置づけることが考えられる。

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、高齢者向け優良賃貸住宅等民間による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅等の整備に対する支援、地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備等について必要な施策を位置づけることが考えられる。また、必要に応じて、共同の食堂、居間等の共用部分において生活が営まれる形式に適した住宅の整備又は整備に対する支援や、高齢者向け優良賃貸住宅、死亡時一括償還型貸付け等の支援について行う情報提供等についても定めることが考えられる。

高齢者居住安定確保計画において、公社による住宅の改良の実施に関する事項を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置づけることが考えられる。

ホ 二のほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置づけることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置づけることが望ましい。また、自治会、ボランティア、NPO等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置づけることが考えられる。

3 計画期間

高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計

画及び都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では3年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講じることができるよう、計画期間を6年間とし、老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4 その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

高齢者居住安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講じる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資や債務保証制度などの普及のために講じる施策を位置づけることが考えられる。都道府県は、高齢者居住安定確保計画において、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録基準、高齢者向け優良賃貸住宅の認定基準、終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村においても、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（市町村の定める高齢者居住安定確保計画）を定めることが望ましい。

また、都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、市町村による施策を位置付けることも考えられる。

賃貸人、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、借入人である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅において緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。また、認定事業者は、この場合にあつては、当該サービスの利用が可能となるような措置をあらかじめ講じておかなければならない。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあつては、責任の明確化、防犯上の観点から、警備業法（昭和47年法律第117号）第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。

地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るための施策を講ずるに当たっては、地域の整備、都市の整備に関する施策にも配慮し、これらとの連携を図らなければならない。中山間地域において高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給する場合にあつては、当該地域の定住の促進に関する施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画することが望ましい。また、密集市街地（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第2条第一号に規定する密集市街地をいう。）の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備を支援するとともに、必要に応じ、公的な主体による高齢者向けの優良な賃貸住宅、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努めることとする。

神奈川県高齢者居住安定確保計画

平成23年9月20日 補記

第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

1 目標の達成のための施策

(2) 良質な高齢者向け住まいの供給促進等による居住環境の向上

ア 高齢者向けの多様な住まいづくり

(イ) 公的賃貸住宅における高齢者向け住宅等の供給及び適正管理の促進

a 公営住宅、公社・UR住宅における団地再生等の促進

<事業の対象となる団地>

No.	団地		計画の概要		
	名称	所在地	敷地面積	建物規模	備考
1	相武台団地 〔公社賃貸 448戸 分譲住宅 2,080戸〕	相模原市南区	3,800㎡	4階建/約3,050㎡	住宅部分：サービス付き高齢者向け住宅 約60戸 施設部分：訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 他