

第3期 横浜市高齢者居住安定確保計画の策定について

1 報告要旨

第3期 横浜市高齢者居住安定確保計画の策定にあたって、素案を公表し、市民意見募集を実施しました。いただいたご意見等を踏まえ、計画を策定します。

2 市民意見募集の概要

(1) 意見募集の期間

平成29年12月15日（金）から平成30年1月5日（金）まで

(2) 意見の提出方法

郵送、電子メール、ファックス

(3) 市民意見募集の周知方法

- ・広報よこはま（平成29年12月号）
- ・市ホームページへの掲載
- ・地域ケアプラザ、住まいのイン、高齢者施設・住まいの相談センター、区役所区政推進課広報相談係、市役所市民情報センター、建築局住宅政策課にて素案概要版リーフレットの配架

3 市民意見募集の実施結果

(1) 実施結果

意見の提出者数	29名	
提出方法	郵送12、電子メール17	
意見数	52件	
項目別の意見数	計画全般	1件
	第1章 計画の目的と位置付け、期間	0件
	第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計	0件
	第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組	
	1 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援	24件
	2 身近な場所での情報提供・相談等の充実	5件
	3 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現	9件
第4章 地域で高齢者を支える仕組みづくり	10件	
その他	3件	

(2) 意見の反映状況

① ご意見を反映し、素案を修正したもの	0件
② 計画の推進に積極的な意見や、素案を評価いただいたもの	0件
③ 個別事業・取組に対する意見や質問で、今後の参考とさせていただくもの	48件
④ 意見の趣旨が既に素案に含まれているもの	4件
⑤ その他、計画との関係が見られないもの	0件

4 素案からの変更点及び頂いたご意見の概略

文字や図表を拡大するなど、体裁を一部変更しました。素案の内容に係る変更点はありませんが、頂いたご意見の概略は以下のとおりです。

- (1) 高齢者向け住宅及び施設の供給、質の向上、家賃等の低廉化が必要である。
- (2) 高齢者のための情報提供窓口を充実させてほしい。
- (3) 高齢者が地域で生活しやすい環境を整えてほしい。
- (4) 介護人材の確保のため、介護職員に対する住居支援の仕組みも検討すべきである。
- (5) 高齢者向け住宅及び施設では、災害時の生活も考慮した対策が必要である。

5 素案報告後の経緯と今後の予定

平成 29 年 12 月 11 日 常任委員会報告（計画素案報告）
12 月 15 日～平成 30 年 1 月 5 日 市民意見募集の実施
平成 30 年 2 月 19 日 常任委員会報告（計画案報告）
2 月下旬 市民意見募集結果公表
4 月上旬 計画策定、公表

(参考) 提出された主な意見の概要と意見に対する考え方について

計画全般（1件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>①戸建・1人暮らし高齢者の住環境維持改善の支援システムの構築</p> <p>②住居資産処分に伴う相談・支援に関する公的相談窓口の設置</p> <p>③入居契約に伴う、身元引受、死後の整理処分に関する公的支援システムの構築</p> <p>④あんしんモデル、住供給保証契約金の負担軽減</p> <p>⑤住協、行政等住まいの相談に関する窓口の一元化</p> <p>⑥身近な所で相談ができるようこれらの総合相談窓口を方面別に設置する</p> <p>⑦福祉・暮らし・住まいが総合的に相談できるよう住まいの相談センターの機能の充実</p> <p>⑧民間住宅紹介・相談センターとの連携・活用が不可欠以上 ご提案いたします。</p>	<p>市内では、「高齢者施設・住まいの相談センター」のほか、住まいの相談窓口を7か所設置しており、各窓口間で連携して相談体制を充実させていきます。</p> <p>頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。</p>

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

1 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援（24件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>量的な拡大は大切だが、既存の住宅・施設における質の担保や、価格的に利用できない人が多くいる点に課題があると感じる。</p> <p>これまでの苦情や指導の記録など情報を見ることはできるか。特にサ高住や有料は低廉な施設もあり市民として不安に思う。</p>	<p>サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームについては、実地指導等を通して、整備運営指導指針に則した適切なサービス提供が行われる良質な住宅・施設の供給を支援します。</p> <p>頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。</p>
<p>1 (4) 「高齢者施設等の供給」について</p> <p>・特別養護老人ホーム等の増床が計画されているが、そこで働き人材の確保策を優先すべきではないか。</p> <p>特別養護老人ホームでは、介護職員不足の為に、ユニットを閉鎖している状況もある。</p> <p>入所（入居）したい人が待機しているにもかかわらず、介護人材の不足のために施設が十分に活かされていない状況もみられる。介護人材の確保策と連動させた計画になっているのか疑問がある。</p>	<p>特別養護老人ホーム等の整備と合わせて、増大する介護ニーズに対応し、質の高いサービスを安定的に提供するため、①新たな介護人材の確保、②介護人材の定着支援、③専門性の向上を3本柱として総合的に取り組みます。</p>

2 身近な場所での情報提供・相談等の充実（5件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしが出来る為には・・・</p> <p>横浜市で地域のセーフティネットの構築を今以上取り組んで頂きたいと思います。</p> <p>自宅で寝たきりや、寝たきりまでいなくても、なかなか外出できない高齢者の方も非常に多いようです。そのような人達は、交流も少なく、自分の日常、その他の必要な情報がなかなか入って来ない為、不安も多く、孤立しやすいと思います。</p> <p>市や町でも一体化となって、そういう人達の1人1人の程度や支援の必要度等を認識して頂きたいです。そし</p>	<p>区の福祉保健相談窓口及び地域の身近な相談窓口としての地域ケアプラザを周知します。地域と連携して支援が必要な人を把握し、その人に合わせた対応を行い、地域の中での孤立を防ぎます。</p>

<p>て、そのような人達が不安な時、どこの、誰に、どのように聞けば教えてくれるのか、情報提供の窓口の存在をはっきり知らせて、少しでも困っている高齢者の人達に情報サービスを提供していってもらい、生活を支援してもらいたいと思います。</p>	
--	--

3 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現（9件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>若い世代の介護職員に対する家賃補助のしくみも検討すべきではないか。介護職員として働いている間は、家賃を補助するしくみがあれば、介護以外の他業界への人材への流出が一定程度抑えられるのではないか。</p>	<p>新たに市内で介護職となる人に対して、大規模団地で地域の福祉活動に参加することを条件に家賃の助成を検討しています。</p>
<p>今後、相続に伴う空家がさらに増加することが予想されますが、同時に、中古住宅流通市場が整備されていく方向にあると思います。当該市場に高齢者が参加するために、金融マターの話ですが、中古住宅の購入代及びバリアフリー化工事費等に対してリバースモーゲージを活用できないかと思います。中古住宅の住宅ファイル制度は未だ出来ておりませんが、空家の売買、賃貸の情報を高齢者に提供して、身体の状態、経済状況、住居に関する志向等に応じて、高齢者自身がなるべく広い選択肢の中から、希望の住居を選択していただけるようになればよいと思います。</p> <p>また、売却しない又は売却できない空家について、所有者に高齢者へ賃貸物件として供給していただくことのインセンティブを検討してはいかがでしょうか。</p> <p>また、空室が埋まらなくて悩まれている賃貸共同住宅の所有者に、賃貸先として高齢者に目を向けていただけるように働きかけるのはいかがでしょうか。</p> <p>以上、主に高齢者全体の住生活の安定と向上に関して、抽象的な内容で恐縮ですが、思い付いたことを申し上げさせていただきます。</p>	<p>リバースモーゲージや建物状況調査など、既存住宅の流通促進に向けた制度について、市民の皆様への情報提供を進めていきます。</p> <p>また、住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度も活用しながら、民間賃貸住宅の空家等を活用した、高齢者の入居を拒まない住宅の供給を支援していきます。</p> <p>頂いたご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。</p>

第4章 地域で高齢者を支える仕組みづくり（10件）

意見の概要	意見に対する考え方
<p>近所で独居の高齢者をよく孤独死しているとよく聞きますが、対策として横浜市はなにが考えていますか？</p>	<p>本市では、新聞配達店等の協力事業者が日常業務の中で異変を発見した場合に関係機関に通報する「孤立予防対策事業」を平成24年度から進めています。事業開始以降協力事業者も増え、平成29年12月末現在で44事業者に協力を依頼しております。</p> <p>今後もこうした事業を進めるとともに、住民、事業者、公的機関が福祉保健などの地域の課題解決に協働して取り組み、身近な地域の支えあいの仕組みづくりを進めることを目的とした、「横浜市地域福祉保健計画」を策定・推進しています。</p>



第3期

横浜市高齢者居住安定確保計画 (案)

横浜市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ、期間	1
1 計画の目的と位置づけ	1
2 計画期間	3
第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計	4
第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組	25
■ 高齢者の住まいに関する課題	25
■ 課題解決に向けた取組方針	26
■ 課題解決に向けた施策	27
1 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援	27
(1) 高齢者向け市営住宅の供給及び市営住宅への入居支援	
① 高齢者向け市営住宅の供給	
② 市営住宅への入居支援	
(2) 高齢者向け公的賃貸住宅の供給	
① 高齢者向け優良賃貸住宅の供給	
② 住宅供給公社やUR都市機構との連携による良質な賃貸住宅の供給	
(3) 高齢者向け民間賃貸住宅の供給	
① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実	
② サービス付き高齢者向け住宅の供給支援	
③ よこはま多世代・地域交流型住宅の普及促進	
④ 民間賃貸住宅への円滑な入居の推進	
(4) 高齢者施設等の供給	
① 特別養護老人ホームの整備	
② サテライト型特別養護老人ホームの整備	
③ 認知症高齢者グループホームの整備	
④ 特定施設（介護付き有料老人ホーム等）の整備	
⑤ 介護療養型医療施設及び医療療養病床から介護医療院への円滑な転換	
(5) 高齢者の住替え支援	
(6) 終身建物賃貸借制度の運用・普及	
(7) 住宅のバリアフリー化等の促進	
① 既存市営住宅の高齢者等に配慮した仕様への改修	
② マンション・バリアフリー化等支援事業の推進	
③ 介護保険を適用した住宅改修	
④ 高齢者等住環境整備事業による支援	
⑤ 住宅の地震対策の推進	

＜横浜市内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標＞

＜コラム：住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度の概要＞

2	身近な場所での情報提供・相談等の充実	33
	(1) 相談窓口の充実・連携強化	
	① 住まいの相談窓口の充実	
	② 「高齢者施設・住まいの相談センター」の機能拡充	
	③ 相談窓口の連携強化	
	(2) 高齢者施設等を案内するコンシェルジュの体制強化	
	(3) 高齢者の住宅資産を活用した居住継続への支援	
3	地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現	34
	(1) 団地の再生に伴う生活支援機能の導入	
	① 市営住宅の戸数の維持・再生	
	② 公的賃貸住宅における支援	
	③ 大規模団地等の再生支援	
	(2) 生活支援施設の立地誘導	
	(3) 空家などを活用した高齢者向け活動支援拠点等の確保	
	(4) 健康寿命の延伸を実現する快適で健康な住まいの普及促進	

第4章 地域で高齢者を支える仕組みづくり 36

1	2025（平成37）年の目指す将来像	36
2	横浜型地域包括ケアシステム	37

＜地域包括ケアシステムと高齢者居住安定確保計画の関係性＞

＜地域包括ケアの実現に向けたまちづくりの実践例＞

参考資料 40

1	高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）	41
2	高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針	44
3	介護保険制度関連事業の概要	55

用語解説 56

第1章 計画の目的と位置づけ、期間

1 計画の目的と位置づけ

横浜市では急速に高齢化が進んでおり、2020（平成32）年の高齢化率は25%を超え、高齢者数は94万人に達するものと見込まれています。また、単身高齢者や高齢者のみの世帯等も増加の傾向にあり、日常生活におけるケアや見守りなどは、社会全体で考えなければならない課題となっています。

そうした状況の中、高齢社会を豊かな気持ちで生きがいを感じながら暮らせるものとするため、できるだけ自宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重するとともに、身体や所得などの状況に応じた住まいや保健・医療・福祉サービスが提供されるよう、住宅施策と福祉施策が一体となって、高齢者の居住の安定確保に向けた施策に取り組む必要があります。

そこで、本計画では、「横浜市住生活基本計画」と「横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を踏まえて、介護等を必要とする高齢者の住宅セーフティネットを確立し、また、高齢者全体の住生活の安定と向上を目指します。

【計画の位置付け】

横浜市住生活基本計画（改定計画）※

横浜市基本構想（長期ビジョン）の分野別計画として、住生活の質の向上に取り組む住宅・住環境に関する長期計画

基本理念

みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～ どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して ～

基本的な施策の展開

- ① 若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現
- ② 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保
- ③ 良質な住宅ストックの形成
- ④ 総合的な空家対策の推進
- ⑤ 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり
- ⑥ 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
- ⑦ 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成
(根拠法令:住生活基本法)

第7期 横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 ※

高齢者に関する保健福祉事業や介護保険制度の円滑な実施に関する総合的な計画

基本目標

ポジティブ・エイジング
～誰もが、いつまでも、どんなときも、自分らしくいられる
「横浜型地域包括ケアシステム」を社会全体で紡ぐ～

基本的な方向

- I 地域共生社会の実現に向けた地域づくりを目指して
- II 地域生活を支えるサービスの充実と連携強化を目指して
- III 認知症にやさしい地域を目指して
- IV ニーズや状況に応じた施設・住まいを目指して
- V 安心の介護を提供するために
- VI 地域包括ケア実現のために
- 介護サービス量等の見込み・保険料の設定等
(根拠法令:老人福祉法、介護保険法)

第3期 横浜市高齢者居住安定確保計画

住宅政策と高齢者福祉政策が連携して、高齢者の居住の安定の確保に関する施策を推進

取組方針

- 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援
- 身近な場所での情報提供・相談等の充実
- 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現
- 地域で高齢者を支える仕組みづくり

(根拠法令:高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法))

※ 2018(平成30)年2月現在、改定作業中です。

2 計画期間

横浜市住生活基本計画（改定計画）は計画期間を2017（平成29）年度から2026（平成38）年度の10年間としており、第7期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画は計画期間を2018（平成30）年度から2020（平成32）年度の3年間としています。

第3期横浜市高齢者居住安定確保計画の計画期間は、これらを踏まえ、2018（平成30）年度から2020（平成32）年度までの3年間とします。



※横浜市住生活基本計画は、2011（平成23）年度に策定され、計画期間は2020（平成32）年度までですが、社会経済情勢の変化等を踏まえて、概ね5年ごとに見直すこととしているため、2017（平成29）年度に改定しました。

第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

1 人口・世帯数の現状と将来推計

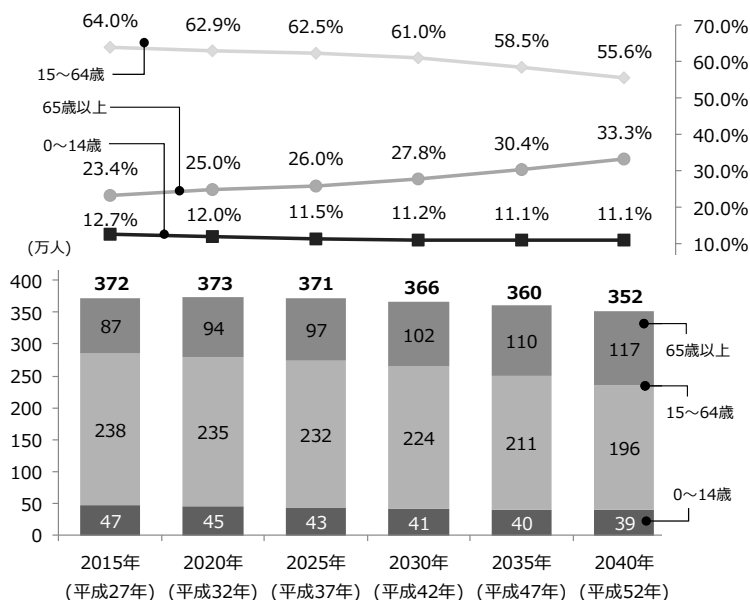
(1) 人口、世帯数の推移

・高齢化の推計

横浜市将来人口推計によると、人口ピーク時である2019（平成31）年には、人口全体に占める高齢者人口（65歳以上）の割合は24.8%となります。

その後も高齢者人口は増加を続け、2030（平成42）年には約100万人に増加し、人口全体に占める割合は、2035（平成47）年には30%を超えると推計されています。

図表 1 年齢3区分別人口と人口割合の推計

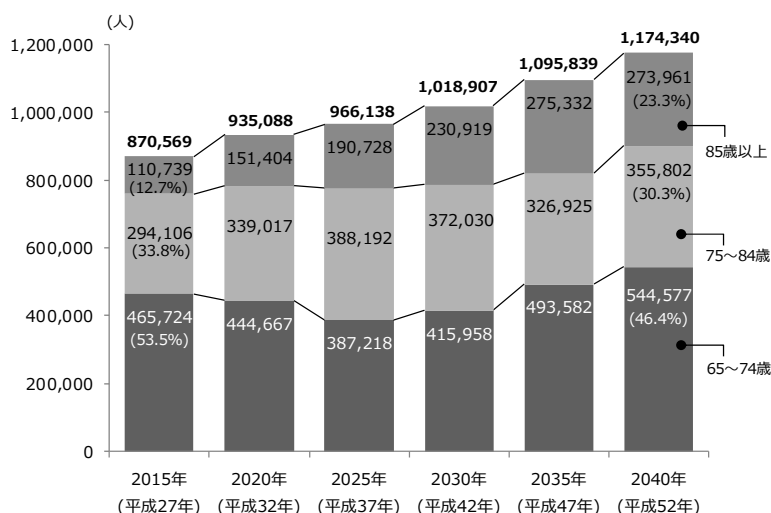


【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）」】

・後期高齢者人口の推計

後期高齢者（75歳以上）の割合は、2015（平成27）年には高齢者全体の約47%でした。2020（平成32）年には、前期高齢者（65～74歳）の人口を上回り、2040（平成52）年には高齢者全体の約54%を占めると見込まれており、本格的な高齢社会の到来が予測されます。

図表 2 増える高齢者とその中でも進む高齢化



【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）」】

・各区の高齢化の状況

2010（平成22）年時点において、高齢化率が低い地域は、「都筑区」「青葉区」「港北区」となっており、一方、高齢化率が高い地域は、「旭区」「栄区」「磯子区」となっています。

高齢化の状況を、2010（平成22）年実績値と2035（平成47）年推計値で比較すると、全ての区で高齢化率が上昇するとみられています。おおむね、都心に近い区より郊外部の区の方が高齢化率の進行度合いが大きくなります。

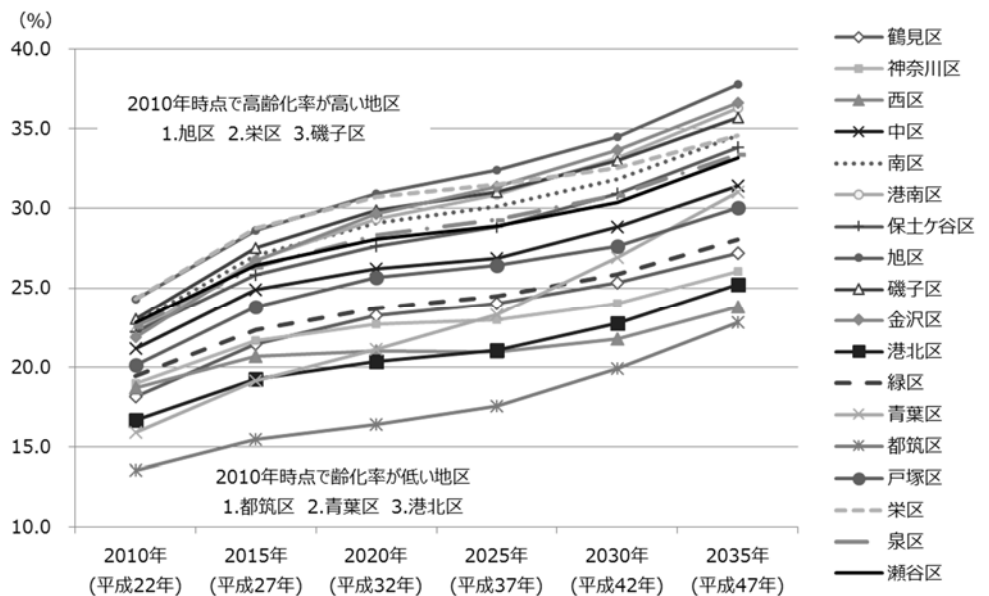
（図表3、4）

図表3 各区の高齢化の状況

	平成22年 (2010年)			平成47年 (2035年)			高齢化率の差 (ポイント)
	人口総数 (人)	65歳以上 人口(人)	高齢化率	人口総数 (人)	65歳以上 人口(人)	高齢化率	
横浜市	3,688,773	741,019	20.1%	3,628,953	1,102,234	30.4%	10.3
鶴見区	272,178	49,380	18.1%	295,207	80,265	27.2%	9.0
神奈川区	233,429	44,251	19.0%	258,939	67,376	26.0%	7.1
西区	94,867	17,716	18.7%	117,091	27,874	23.8%	5.1
中区	146,033	30,942	21.2%	150,789	47,415	31.4%	10.3
南区	196,153	44,710	22.8%	174,252	60,254	34.6%	11.8
港南区	221,411	49,136	22.2%	186,462	67,663	36.3%	14.1
保土ヶ谷区	206,634	45,879	22.2%	181,231	61,351	33.9%	11.6
旭区	251,086	60,982	24.3%	196,486	74,250	37.8%	13.5
磯子区	163,237	37,617	23.0%	137,267	49,008	35.7%	12.7
金沢区	209,274	45,792	21.9%	174,773	63,993	36.6%	14.7
港北区	329,471	54,900	16.7%	376,948	95,101	25.2%	8.6
緑区	177,631	34,562	19.5%	184,866	51,865	28.1%	8.6
青葉区	304,297	48,326	15.9%	306,334	95,146	31.1%	15.2
都筑区	201,271	27,262	13.5%	265,851	60,696	22.8%	9.3
戸塚区	274,324	55,193	20.1%	268,959	80,871	30.1%	9.9
栄区	124,866	30,344	24.3%	106,151	36,720	34.6%	10.3
泉区	155,698	35,111	22.6%	138,353	46,203	33.4%	10.8
瀬谷区	126,913	28,916	22.8%	108,994	36,183	33.2%	10.4

【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」】

図表4 将来人口推計（区別高齢化率）



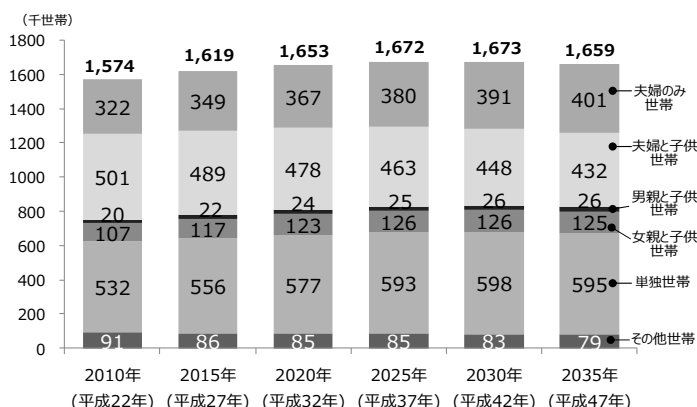
【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」】

・ 単独世帯の増加

市内の世帯数は、人口と同様、これまで一貫して増加を続けています。

さらに、横浜市の将来人口推計では、世帯数は今後も増加傾向が続き、ピークの2030（平成42）年にはおおよそ167万世帯となり、そのうち約4割にあたる約60万世帯が単独世帯になると予測されています。

図表 5 家族類型別世帯数の推計



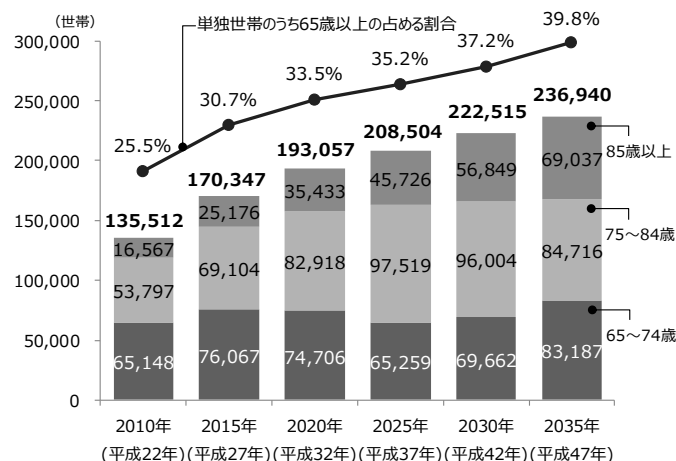
【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」】

・ 高齢単独世帯数の推計

単独世帯のうち、65歳以上の占める割合は、2035（平成47）年には約40%に達することが予測されています。

85歳以上の単独世帯数にあつては、2035（平成47）年には約7万世帯となり、2010（平成22）年と比較して、4倍以上の増加となることが予測されています。

図表 6 単独世帯（65歳以上）の年齢別世帯数の推計

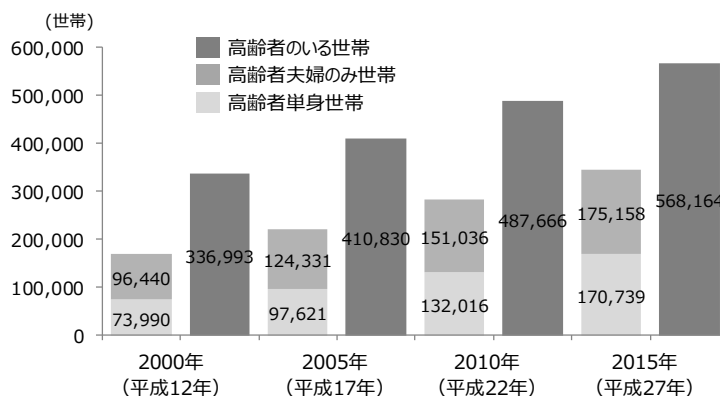


【出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」】

・ 高齢者のいる世帯の推移

市内では、高齢者のいる世帯数は、2000（平成12）年から2015（平成27）年にかけて約1.7倍となっており、そのうち高齢者単身世帯は約2.3倍、高齢者夫婦のみの世帯は1.8倍に増加しています。

図表 7 高齢者のいる世帯の家族別世帯の推移



※高齢者夫婦のみ世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「国勢調査」】

(2) 要支援・要介護高齢者の増加

介護が必要な高齢者の人数は、2015（平成27）年に15万人を超えました。

2020（平成32）年には18万人を超え、2025（平成37）年には21万人を超えると見込まれています。

図表 8 要支援・要介護認定者の状況

		2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (平成32年)	2025年 (平成37年)
人数	合計(全体)	51,274	96,966	115,934	150,138	180,300	213,400
	要支援1	6,479	10,149	10,901	17,589	21,400	24,700
	要支援2			17,197	21,509	27,500	31,800
	要介護1	13,359	35,023	16,311	23,820	27,500	32,400
	要介護2	9,505	15,540	25,011	32,724	38,500	45,500
	要介護3	6,934	12,988	17,434	20,355	25,300	30,900
	要介護4	7,682	11,668	14,954	18,640	22,500	27,100
	要介護5	7,315	11,598	14,126	15,501	17,500	20,900
構成比	合計(全体)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	要支援1	(要支援)12.6%	(要支援)10.5%	9.4%	11.7%	11.9%	11.6%
	要支援2			14.8%	14.3%	15.3%	14.9%
	要介護1	26.1%	36.1%	14.1%	15.9%	15.3%	15.2%
	要介護2	18.5%	16.0%	21.6%	21.8%	21.4%	21.3%
	要介護3	13.5%	13.4%	15.0%	13.6%	14.0%	14.5%
	要介護4	15.0%	12.0%	12.9%	12.4%	12.5%	12.7%
	要介護5	14.3%	12.0%	12.2%	10.3%	9.7%	9.8%
認定者のうち1号被保険者数		48,938	92,800	112,275	146,401	176,300	209,300
第1号被保険者数		475,905	596,269	726,619	860,330	922,800	952,200
認定率		10.3%	15.6%	15.5%	17.0%	19.1%	22.0%

※認定率は、第1号被保険者数に占める第1号被保険者の認定者数の割合

※要支援1・2は、平成18年度より(平成12・17年は「要支援」区分の数値)

※端数処理をしているため、合計が100%にならないことがある

【出典：第7期 横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画】

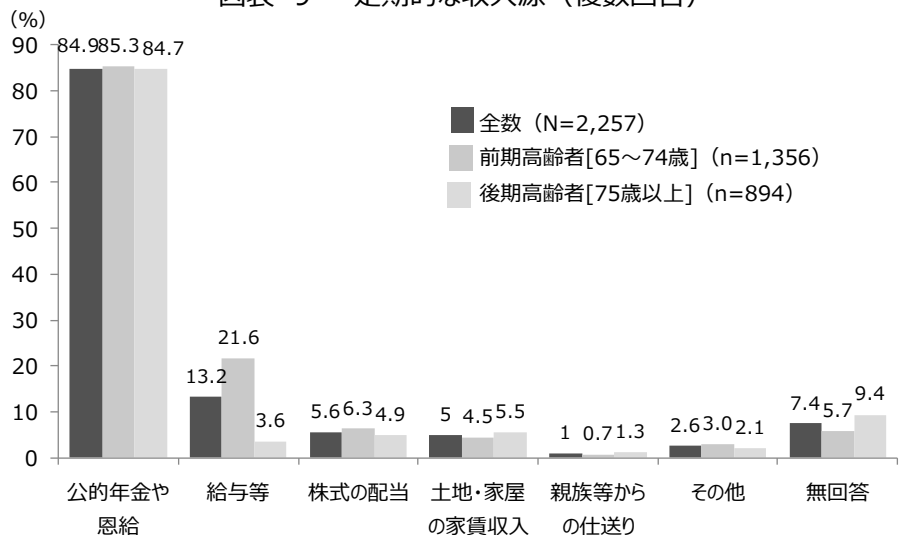
(3) 高齢者世帯の年収と家賃

・ 高齢者世帯の収入源

定期的な収入源として、80%以上の高齢者が公的年金や恩給を挙げています。

また、前期高齢者の20%程度が給与等を挙げているが、後期高齢者では、5%以下まで低下します。

図表 9 定期的な収入源（複数回答）

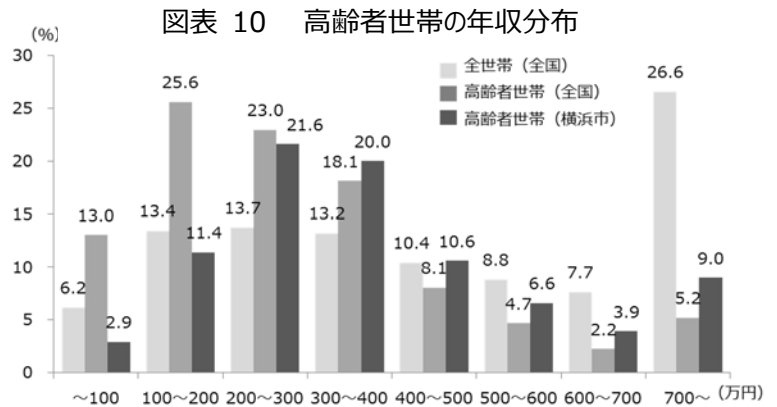


【出典：2016（平成28）年 横浜市高齢者実態調査】

・ 高齢者世帯の年収

高齢者世帯の年収分布をみると、横浜市では「200～300万円」が最も多く、年収200～400万円の世帯が全体の約4割を占めています。

全国では「100～300万円」が多くなっています。



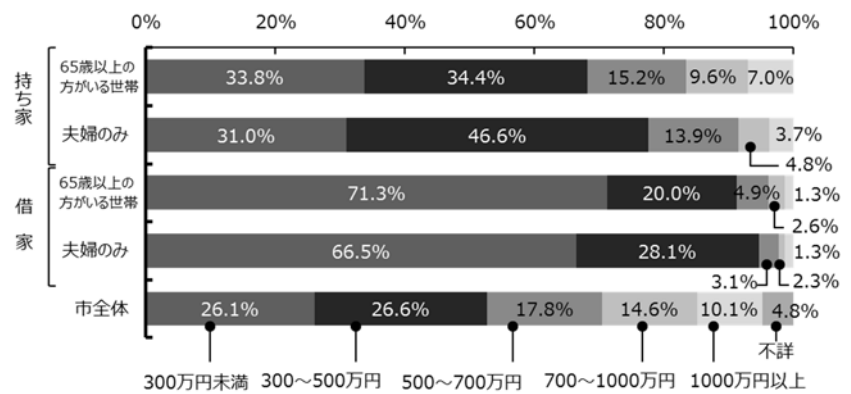
【出典：2016（平成28）年 国民生活基礎調査、横浜分は2016（平成28）年度 横浜市高齢者実態調査（無回答13.9%）】

・ 住宅の所有関係別高齢者世帯の年収

市内の持家に住む世帯では、65歳以上の方がいる世帯の33.8%、高齢者夫婦のみの世帯の31.0%が、年収300万円未満となっています。

一方、借家に住む世帯では、65歳以上の方がいる世帯の71.3%、高齢者夫婦のみの世帯の66.5%が年収300万円未満となっており、借家に住む高齢者世帯の収入が低い状況にあります。

図表 11 住宅の所有関係別高齢者世帯の年収



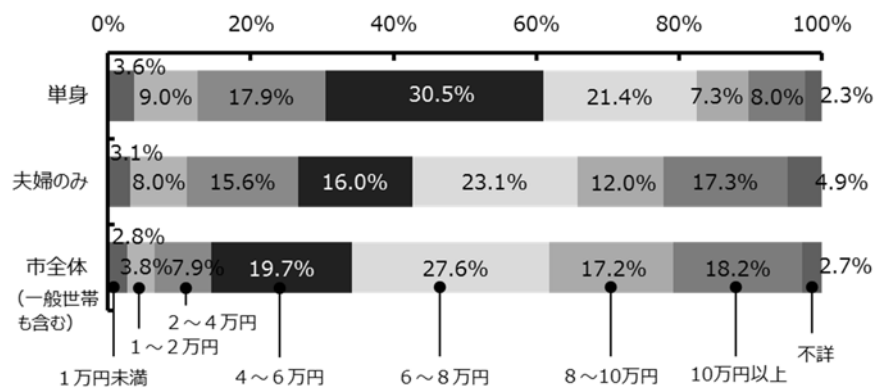
※単身：65歳以上の単身世帯
 ※夫婦のみ：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」】

・ 借家に住む高齢者世帯の1か月当たり家賃

市内の借家に住む高齢者世帯の1か月当たり家賃は、単身世帯、夫婦のみの世帯ともに、市全体（一般世帯も含む）の借家世帯の家賃に比べて低く、約3割の世帯が4万円未満となっています。

図表 12 借家に住む高齢者世帯の1か月当たり家賃



※単身：65歳以上の単身世帯
 ※夫婦のみ：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」】

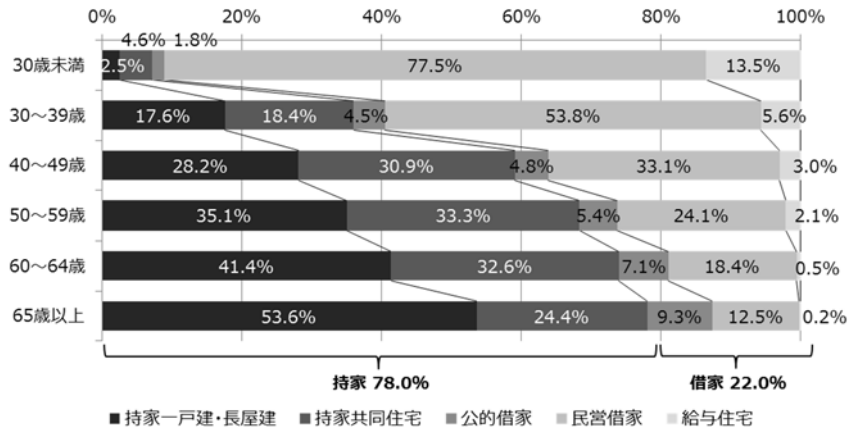
2 住まいの現状

(1) 高齢者世帯の住宅の所有関係

・年齢別の住宅の所有関係

市内の世帯主の年齢別に持家と借家の割合をみると、年齢が上がるにつれて持家率が上昇し、65歳以上になると約8割の世帯が持家に居住しています。

図表 13 年齢別の住宅の所有関係



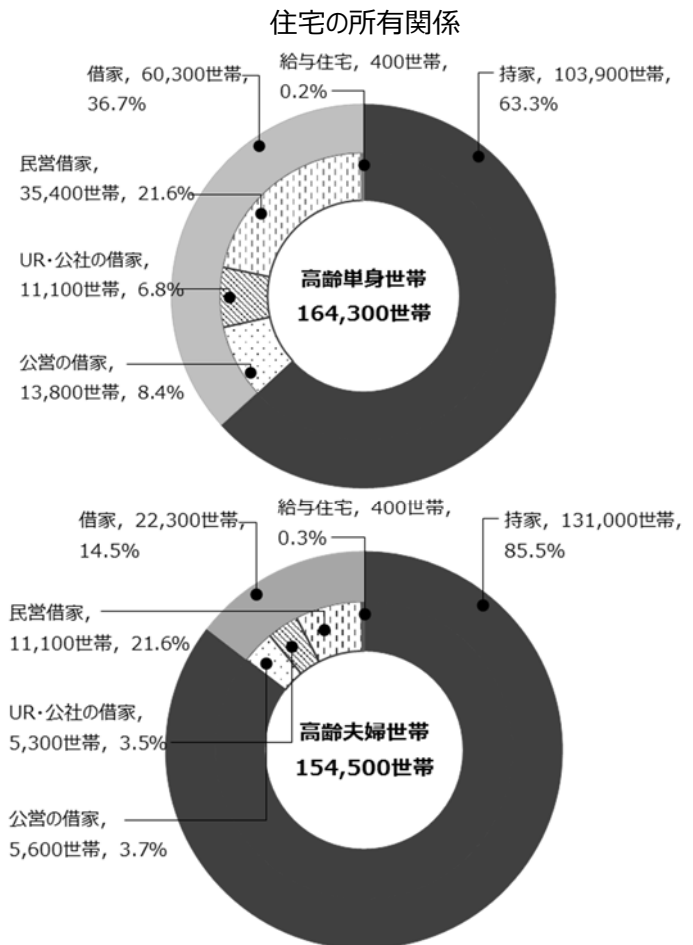
【出典：総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」】

・高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の住宅の所有関係

市内の「高齢単身世帯」では、持家世帯が約63%、借家世帯が約37%となっており、借家世帯のうち13,800世帯が公営住宅居住世帯となっています。

「高齢夫婦世帯」では、持家世帯が約85%、借家世帯が約15%となっており、借家世帯のうち、5,600世帯が公営住宅居住世帯となっています。

図表 14 高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の



※高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯

※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「2013（平成25）年 住宅・土地統計調査」】

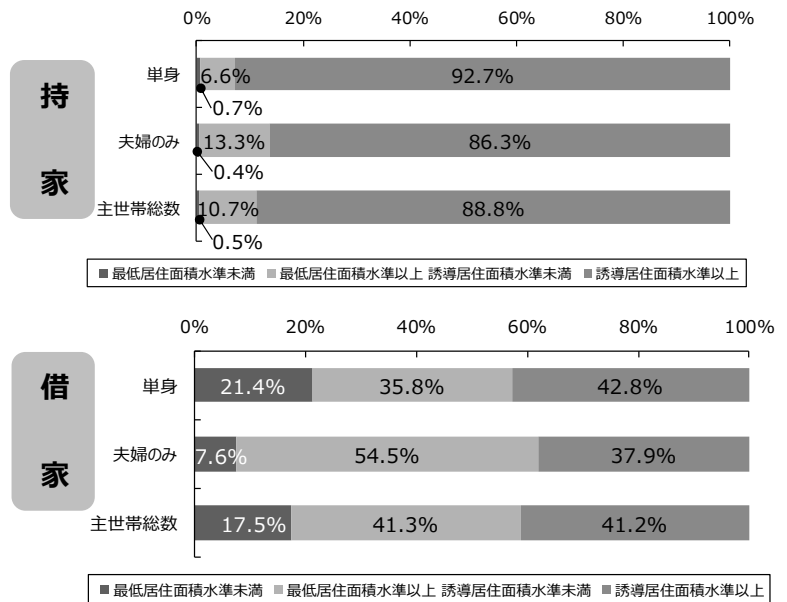
第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

(2) 高齢者世帯の居住面積水準

市内では、高齢者世帯の居住面積水準は、持家と借家で大きな格差があります。

持家の単身・夫婦のみの世帯では9割前後の世帯が誘導居住水準以上となっているのに対し、借家の単身世帯の21.4%、夫婦のみの世帯の7.6%が、最低居住面積水準未達となっています。

図表 15 高齢者がいる世帯の居住面積水準



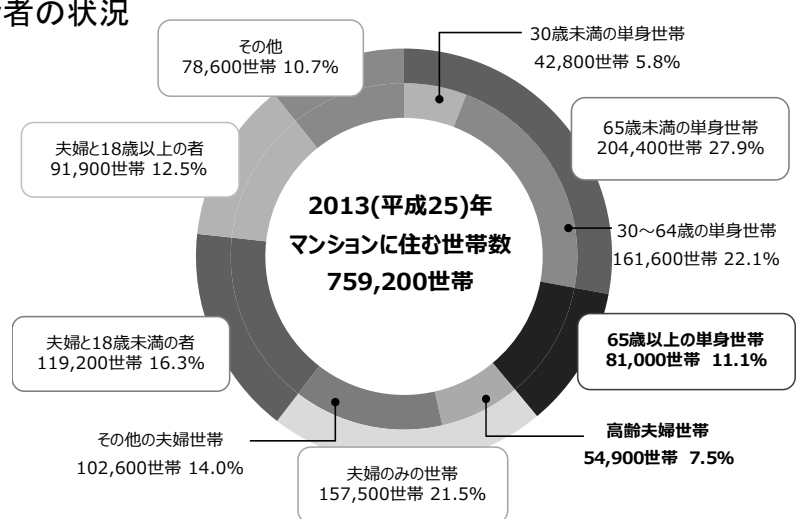
※単身：65歳以上の単身世帯
 ※夫婦のみ：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」】

(3) 団地・マンションにおける高齢者の状況

2013（平成25）年時点において、市内のマンションに住む世帯のうち、「65歳以上の単身世帯」が11.1%、「高齢者夫婦のみの世帯」は7.5%となっており、計18.6%が高齢者のみの世帯となっています。

図表 16 マンションに住む世帯数



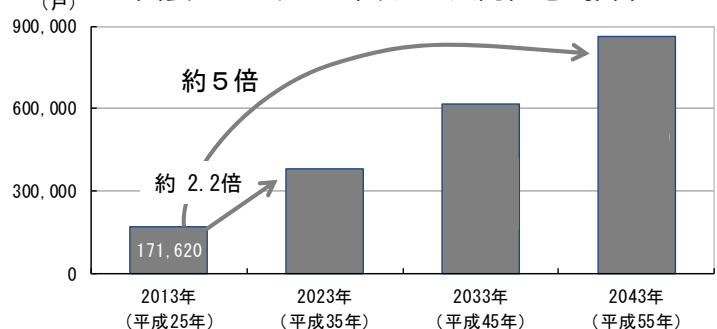
※マンションは、非木造3階建以上の共同住宅とした
 ※高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯
 ※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

【出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」】

(4) マンションの老朽化

市内では、築35年以上の共同住宅が増加していくことが予測されます。

図表 17 築35年以上の共同住宅の推計



※2013（平成25）年時点の建築時期別戸数を単純に積上げ。建替え等による減失戸数は考慮していない。

【出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」】

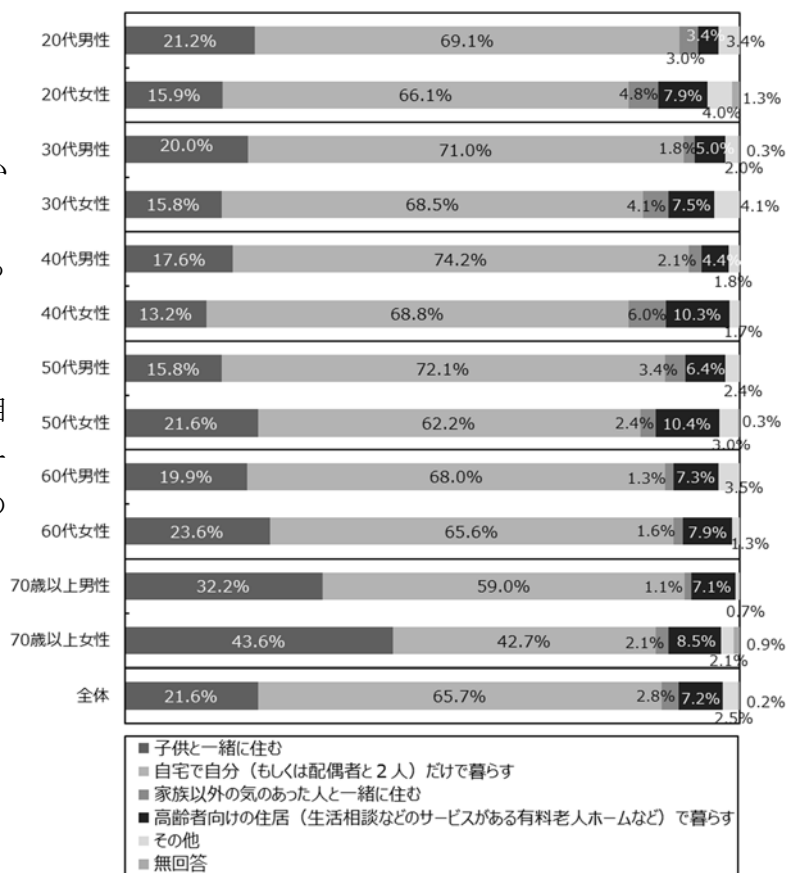
3 暮らし方の現状・意識

(1) 老後の暮らし方

老後を誰とどのように暮らしたいかということについて、「自宅で自分（もしくは配偶者と2人）だけで暮らす」（全体・65.7%）が最も多く、次いで「子供と一緒に住む」（全体・21.6%）、「高齢者向けの住居（生活相談などのサービスがある有料老人ホームなど）で暮らす」（全体・7.2%）の順となっています。

性別・年齢別にみると、年齢が上がるにつれて「子供と一緒に住む」が増え、70歳以上女性で4割を超え、70歳以上男性で3割を超えています。

図表 18 老後の暮らし方



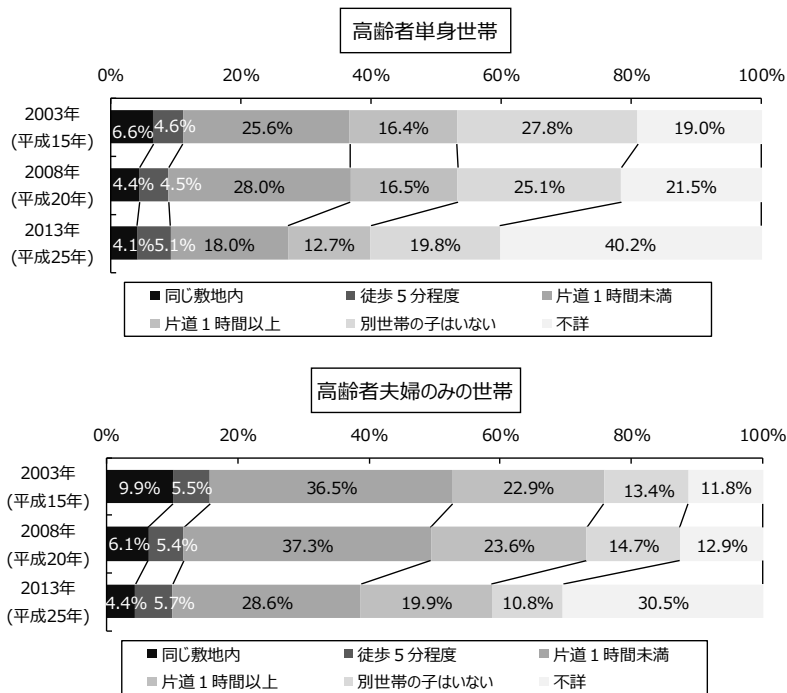
【出典：2008（平成20）年度 横浜市民意識調査】

(2) 子供の住んでいる場所別の高齢者世帯

市内では、子供が片道1時間未満の場所に住んでいる世帯数の割合は、単身世帯で27.2%、夫婦のみの世帯で38.7%となっています。

片道1時間以上の場所に子供が住んでいる世帯数の割合は、単身世帯で12.7%、夫婦のみの世帯で19.9%となっており、緊急時の対応や介護が必要になったときのケアの問題などに対処する必要性が高くなると思われます。

図表 19 子供の住んでいる場所別の高齢者世帯



※高齢者単身世帯：65歳以上の単身世帯

※高齢者夫婦のみの世帯：65歳以上の夫婦

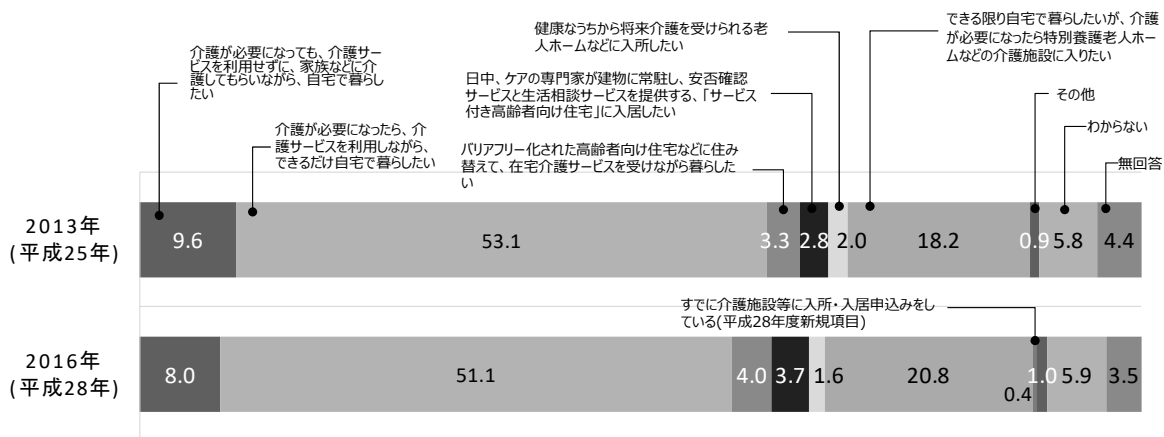
（いずれか一方が65歳、夫婦とも65歳以上）のみの世帯

【出典：総務省「住宅・土地統計調査」】

(3) 介護サービスと住まいに対する考え方

2016（平成28）年度横浜市高齢者実態調査（高齢者一般調査）では、約51%の人が、「介護が必要になったら、介護サービスを利用しながら、できるだけ自宅で暮らしたい」と考えています。一方、「介護が必要になったら介護施設に入りたい」とする人も約21%存在します。

図表 20 介護サービスと住まいに対する考え方の状況

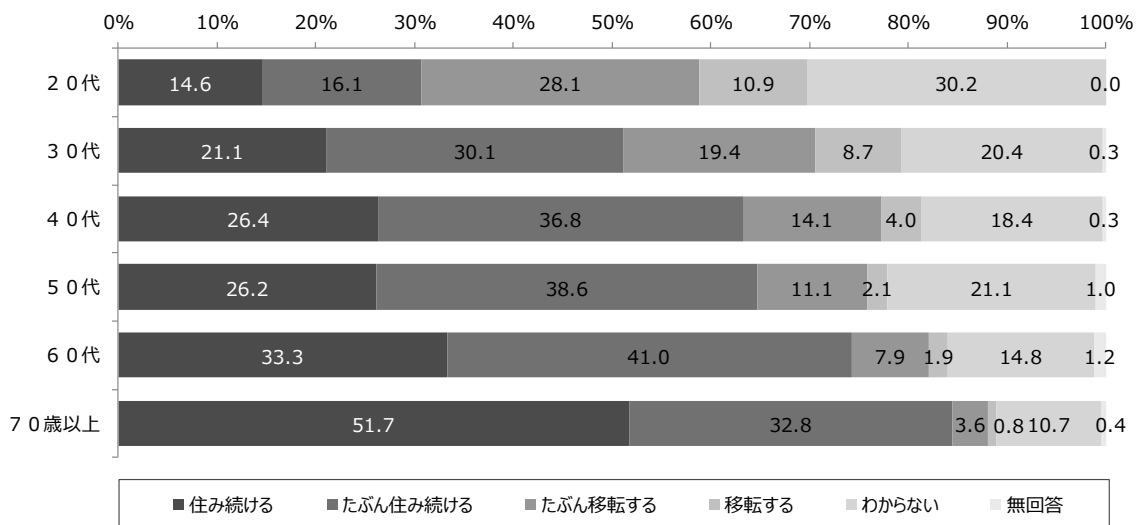


【出典：横浜市高齢者実態調査（高齢者一般調査）】

(4) 現地定住意向

横浜市市民意識調査によると、今の住まいに住み続けたいという定住意向は、年齢が上がるにつれて、増えていく傾向にあります。

図表 21 年齢別の現地定住意向



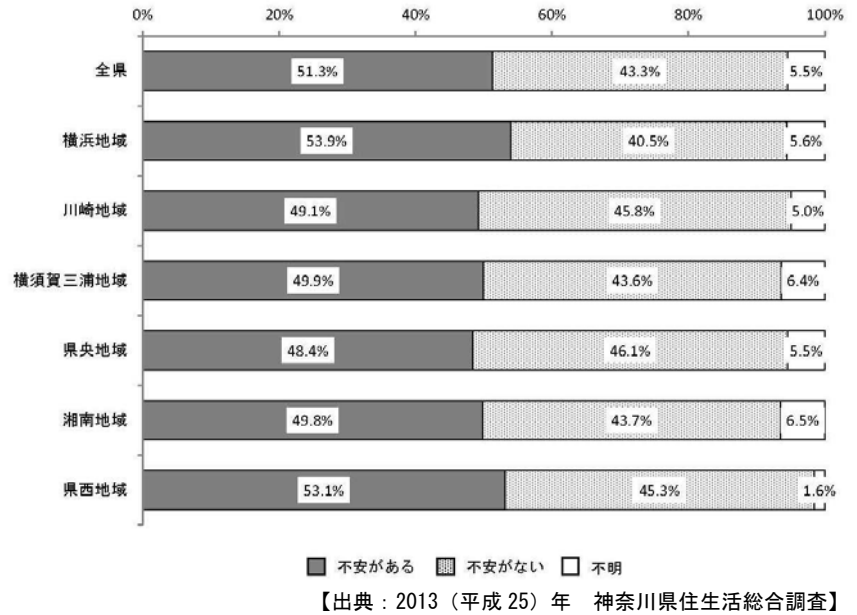
【出典：2016（平成28）年度 横浜市市民意識調査】

(5) 高齢者になった時の住まいへの不安

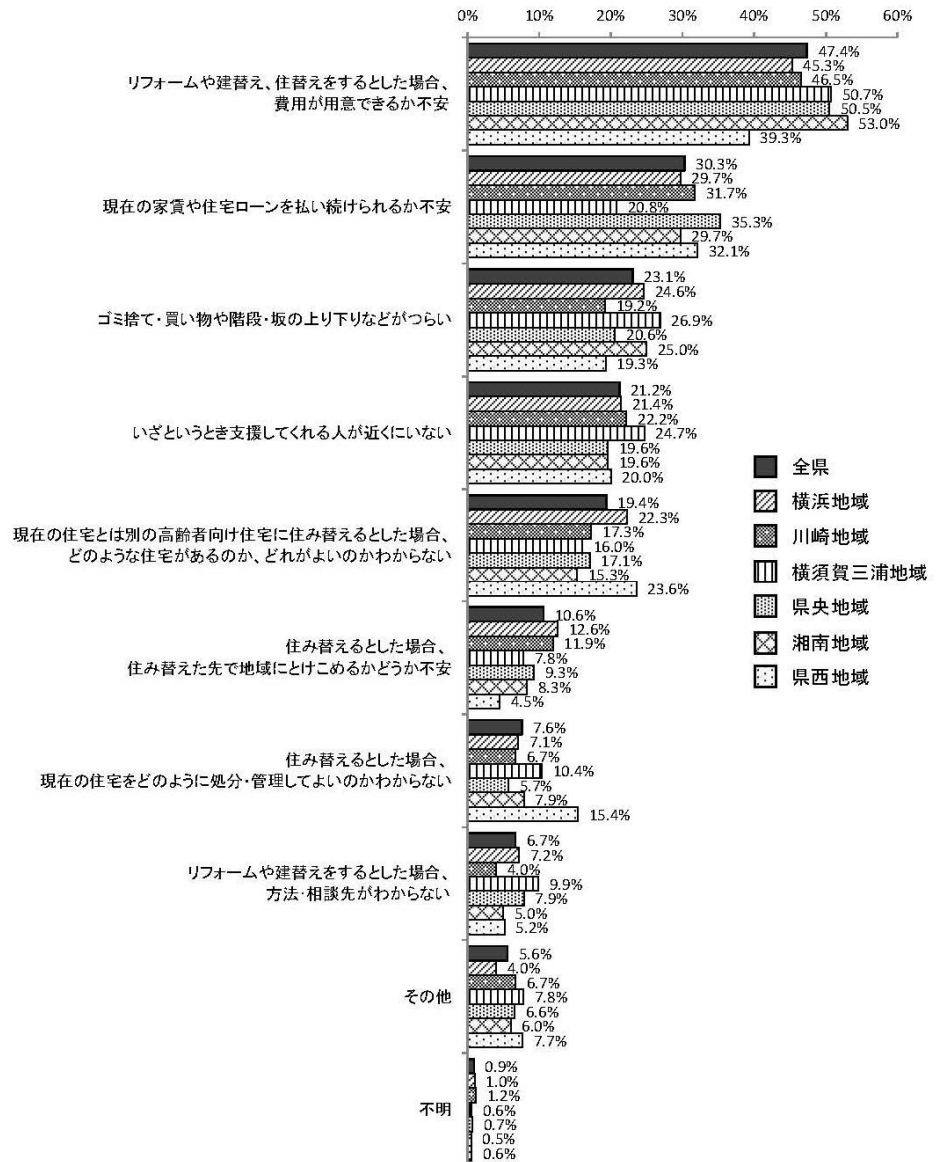
横浜地域では、半数以上の住民が、高齢者になった時の住まいについて不安を感じています。

住まいへの不安の内容としては、リフォーム等の費用、家賃や住宅ローンの支払い、ゴミ捨てなどの日常作業、いざというとき支援してくれる人が近くにいないことなどが多くなっています。(図表 22, 23)

図表 22 高齢者になった時の住まいへの不安



図表 23 高齢者になった時の住まいへの不安の内容



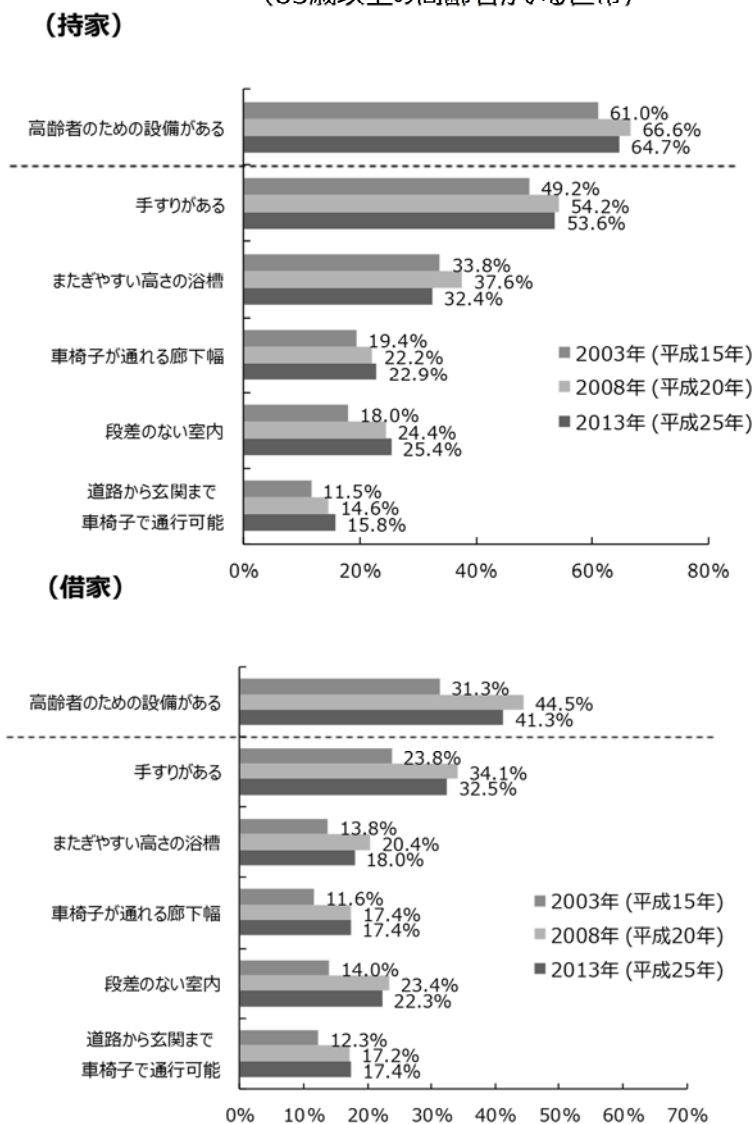
(6) 住宅のバリアフリー化

高齢化に対応するため、住宅のバリアフリー化が重要となります。

市内の高齢者向け設備の整備状況をみると、「高齢者のための何らかの設備がある」世帯が、2013（平成25）年において持家では64.7%、借家で41.3%となっています。

特に借家では、2003（平成15）年に比べて整備は進んできているものの、全体的に持家よりも整備率が低い状況です。

図表 24 高齢者向け設備の整備状況
(65歳以上の高齢者がいる世帯)



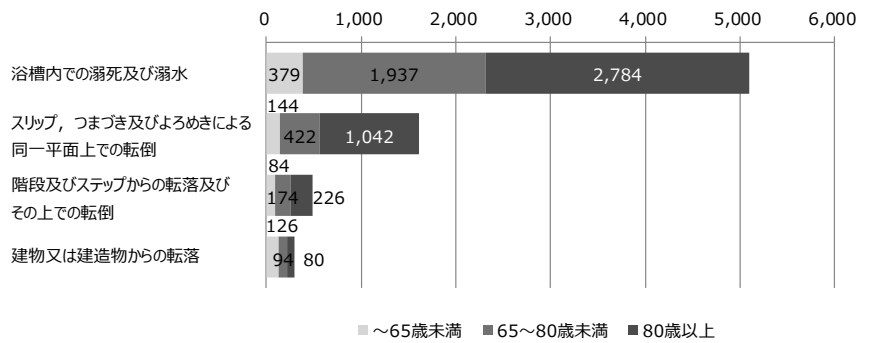
【出典：総務省「住宅・土地統計調査」】

(7) 家庭における不慮の事故

・家庭における不慮の事故の種類

浴槽内での溺水や、スリップ、つまづきによる転倒など、家庭における不慮の事故に遭う方は、65歳以上である割合が高い傾向にあります。

図表 25 家庭における不慮の事故の主な種類と年齢（全国）



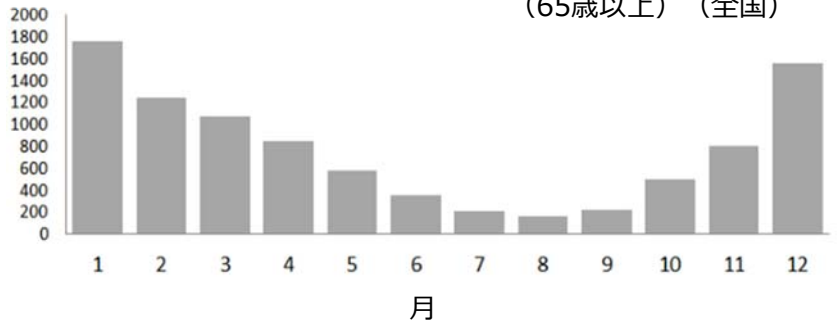
【出典：厚生労働省「2016（平成28）年 人口動態調査」】

・入浴中の事故

入浴中の心臓機能停止者の発生件数を月別に見ると、12月、1月の冬場に集中しており、夏場は減少しています。

冬場になると、高齢者を中心とした入浴中の事故が急増しますが、その原因のひとつとして考えられているのがヒートショックです。

図表 26 月別 入浴中心臓機能停止者の発生件数（65歳以上）（全国）



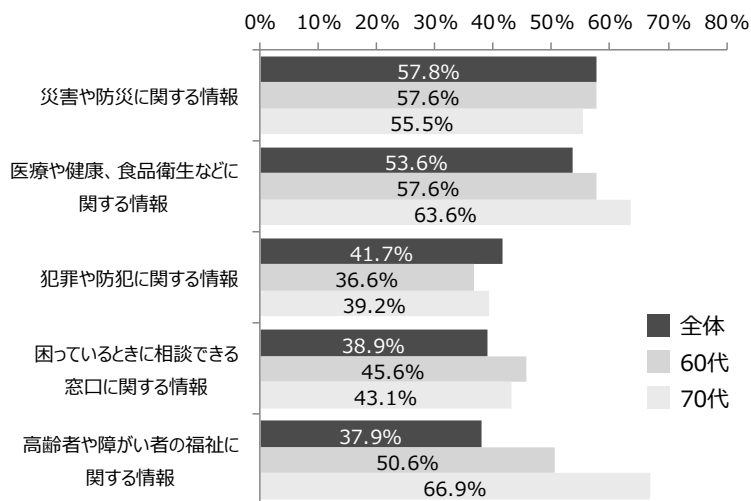
【出典：「わが国における入浴中心肺停止状態（CPA）発生の実態—47都道府県の救急搬送事例9360件の分析—」平成26年3月 地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター—東京都健康長寿医療センター研究所】

(8) 住まい・施設に関する相談、情報提供

・生活の上で重要だと思う情報

市民が生活の上で重要だと思う情報のうち、「医療や健康、食品衛生などに関する情報」「困っているときに相談できる窓口に関する情報」「高齢者や障がい者の福祉に関する情報」に関して、全体と比べて、60代・70代の比率が多くなっています。

図表 27 生活の上で重要だと思う情報（上位5項目）



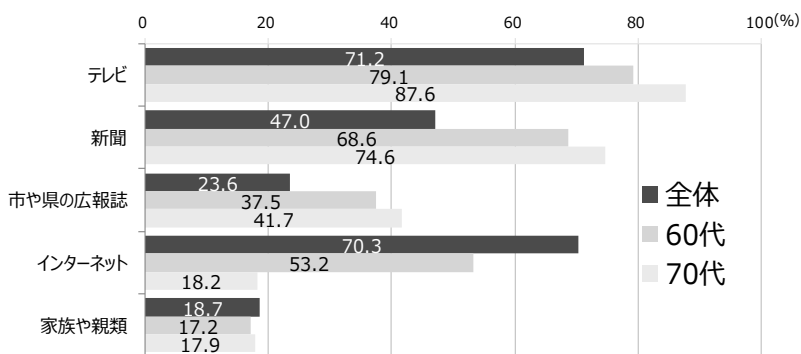
【出典：2014（平成26）年度 横浜市民意識調査】

・主な情報の入手手段

主な情報の入手手段では、70%を超える人が「テレビ」「インターネット」を挙げています。

年齢別に見ると、60代・70代では、「テレビ」「新聞」を主な情報の入手手段としている割合が全体より多く、反対に「インターネット」が少なくなっています。

図表 28 主な情報の入手手段（上位5項目）



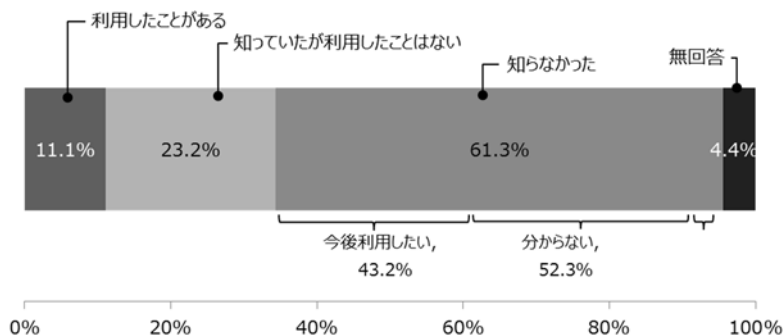
【出典：2014（平成26）年度 横浜市民意識調査】

・『高齢者施設・住まいの相談センター』の認知状況

2015（平成27）年に開設した『高齢者施設・住まいの相談センター』での施設や住まい相談について、「利用したことがある」割合は11.1%にとどまっています。

「知らなかった」割合が61.3%を占めますが、そのうち「今後利用したい」割合が43.2%となっています。

図表 29 『高齢者施設・住まいの相談センター』での施設や住まいについての相談受け認知・利用状況



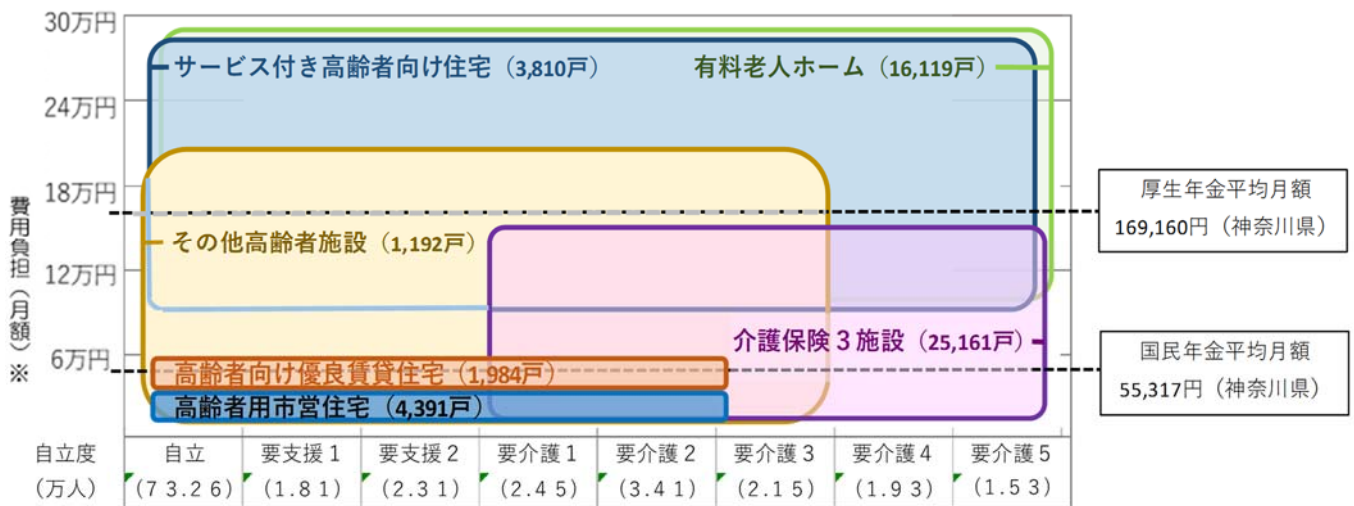
【出典：2016（平成28）年度 横浜市高齢者実態調査（特別養護老人ホーム入所申込者調査）】

4 高齢者向け賃貸住宅と高齢者施設等の整備状況

高齢者向け賃貸住宅は、高齢者用市営住宅と、民間供給が中心となる高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅で構成されます。その中でも、高齢者用市営住宅と高齢者向け優良賃貸住宅が、比較的家賃負担が低い住宅となっています。

介護度が高い高齢者を対象とする住宅や施設は、費用負担額の低い方から、介護保険施設、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームとなっています。

図表 30 高齢者向け賃貸住宅と高齢者施設等の対応範囲



【出典：横浜市建築局／2017（平成29）年3月末時点】

※ 縦軸は、高齢者用市営住宅は「月額家賃」、高齢者向け優良賃貸住宅は「収入分位10%以下の平均入居者負担額」、サービス付き高齢者向け住宅は「食事サービス等を含めた家賃総額」であり、各住宅に居住する世帯の9割程度が該当する範囲を示している。なお、介護保険施設は月額利用料金の目安である。

※ その他高齢者施設：養護老人ホーム及び軽費老人ホーム

※ 介護保険3施設：特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

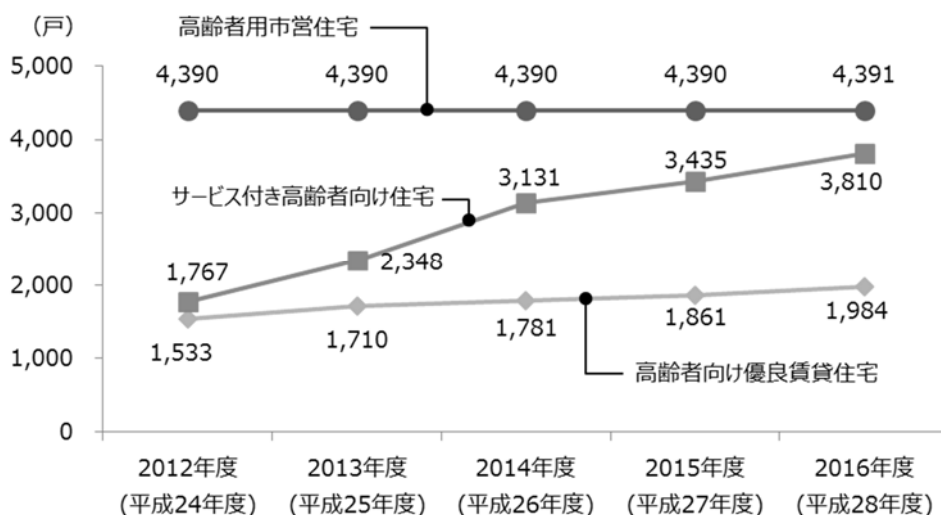
※ 厚生年金平均月額、国民年金平均月額：2015（平成27）年3月末現在

※ 自立：2017（平成29）年1月1日現在の65歳以上人口から、2017（平成29）年3月末現在の要介護認定者数を引いた数値

(1) 高齢者向け賃貸住宅の整備状況

横浜市の高齢者向け賃貸住宅（高齢者用市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅）の整備状況は以下のとおりです。

図表 31 高齢者向け賃貸住宅の戸数の推移



【出典：横浜市建築局／2017（平成29）年3月末時点】

図表 32 高齢者向け賃貸住宅の概要

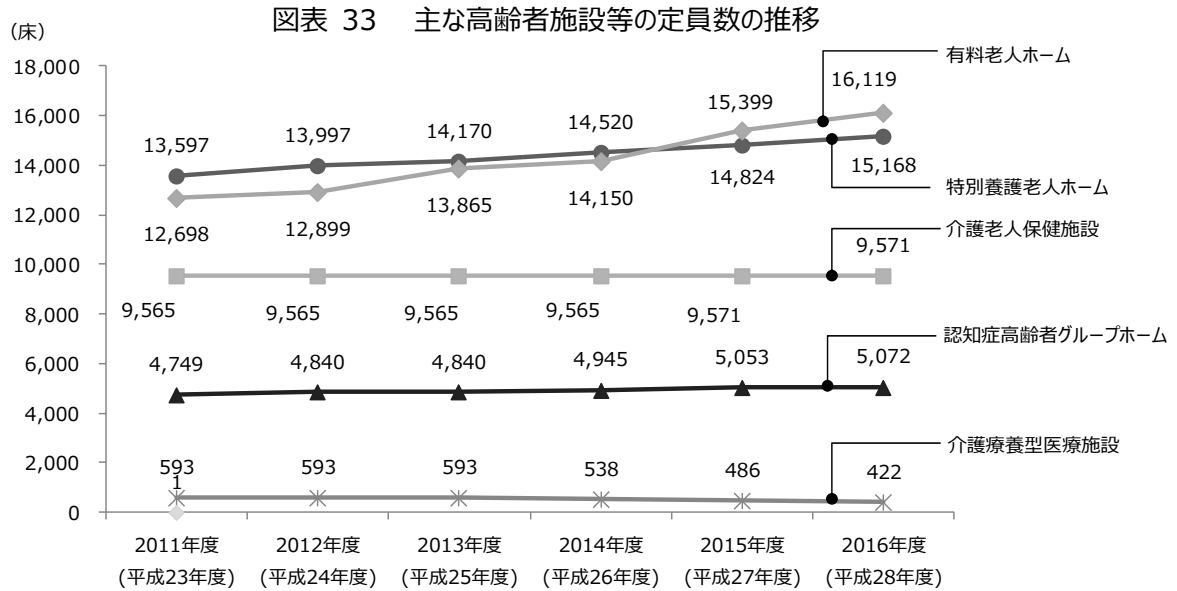
※（）内は2017（平成29）年3月末の団地数・戸数

類別	概要
高齢者用市営住宅	
直接建設型 (32 団地 1,141 戸)	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅に困窮する高齢者世帯向けの住宅です。 ○段差の解消、手すりの設置などのバリアフリー設計がなされています。 ○所得等の要件があります。
うちシルバーハウジング (22 団地 929 戸)	<ul style="list-style-type: none"> ○緊急通報システムが設置され、生活相談室が整備されています。 ○生活援助員の派遣があり、生活相談や安否確認等の支援があります。
借上型 (シニア・リぶいん) (145 団地 3,250 戸)	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者向けに配慮された民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げています。 ○上記シルバーハウジングと同様の設備、支援があります。 ○所得等の要件があります。
高齢者向け優良賃貸住宅 (64 団地 1,984 戸)	<ul style="list-style-type: none"> ○緊急時対応サービス、安否確認サービス等を備えたバリアフリー設計の高齢者用住宅です。 ○交流スペース、生活相談室等の高齢者生活支援施設が設置されている場合があります。 ○所得に応じて家賃の補助があります。
サービス付き高齢者向け住宅 (99 団地 3,810 戸)	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリーや設備を備え、安否確認・生活相談のサービスが提供されます。 ○食事や介護、生活支援などのサービスは住宅により様々で、介護保険のサービスは、通常、外部の事業者と契約します。

【出典：横浜市建築局／2017（平成29）年3月末時点】

(2) 高齢者施設等の整備状況

横浜市の高齢者施設の整備状況は以下のとおりです。



【出典：横浜市建築局／2017（平成29）年3月末時点】

図表 34 高齢者向け施設等の概要

※ () 内は2017（平成29）年3月末の整備数

類別	概要
介護保険施設	
特別養護老人ホーム (150施設 15,168人)	常に介護を必要とする人で、在宅で介護を受けることが難しい人のための入所施設です。入浴、排せつ、食事の介護等、日常生活の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話をを行います。 ※このうち、地域密着型特別養護老人ホーム(小規模の特別養護老人ホーム)は、定員29人以下の小規模で運営されます。
介護老人保健施設 (86施設 9,571人)	利用者が自立した日常生活を営むことができるよう、日常生活動作のリハビリ等を行いながら、在宅生活復帰をめざす入所施設です。在宅生活の復帰を目的としているため、退所して家庭での生活ができるか定期的に検討します。また、病状により入院治療の必要が認められる場合は、適切な医療機関を紹介します。
介護療養型医療施設 (7施設 422人)	療養病床は病状が落ち着いたものの専門的な治療が長期的に必要な方のための長期療養施設です。
認知症高齢者グループホーム (300事業所 5,072人)	認知症の高齢者が共同で生活する住居において、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の支援、機能訓練を行う事業所です。 少人数(5人～9人)の家庭的な環境と地域住民との交流の下で、できる限り自立した生活を送ることを目指します。

(次ページに続く)

第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

有料老人ホーム (244 施設 16,119 人)	
住宅型 (82 施設 3,893 人)	介護が必要となった場合には、訪問介護等外部の介護サービスを利用しながら生活することができる施設です。
介護付き (162 施設 12,226 人)	介護が必要になった場合には、当該有料老人ホームが提供する介護サービスを利用しながら生活することができる施設です。 ※このうち、「地域密着型特定施設入居者生活介護事業所」は定員 29 人以下の小規模で運営されます。
養護老人ホーム (6 施設 548 人)	65 歳以上の方で環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難な方の入所施設です。
軽費老人ホーム (11 施設 644 人)	
A 型 (5 施設 250 人)	原則 60 歳以上で、自炊ができない程度の身体機能の低下などがあり、独立した生活が不安で、家族からの援助を受けることが困難な方が、低額な料金で入所できる施設。なお、2008(平成 20)年にケアハウスに一元化していくこととされ、A 型は経過的軽費老人ホームとして、現に存する施設のみ認められている。
ケアハウス (6 施設 394 人)	

【出典：横浜市建築局／2017(平成 29)年 3 月末時点】

図表 35 高齢者向け住宅の比較

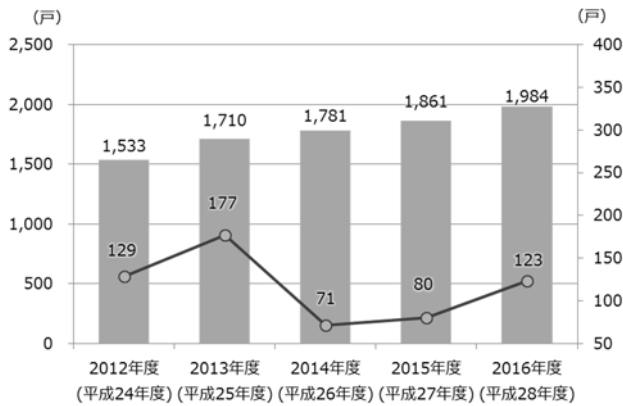
		高齢者用市営住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	サービス付き 高齢者向け住宅
入居要件	住宅所有	持家居住者は不可	持家・借家居住者とも入居可	持家・借家居住者とも入居可
	世帯構成・ 介護度等	65 歳以上の高齢単身・ 夫婦世帯 ※二人世帯の場合、同居者は 60 歳以上の親族	60 歳以上の高齢単身・ 夫婦世帯	60 歳以上の者又は 要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者
	収入	収入分位 40% 以下 (裁量階層) 収入分位 25% 以下 (一般階層)	収入分位 80% 以下 (2015(平成 27)年以降認定住宅は収入分位 70% 以下) うち家賃補助ありは 40% 以下 (2009(平成 21)年 9 月以前に管理開始した物件は収入制限なし)	基準無し
実際の入居者	平均年齢	約 80 歳	約 78 歳	約 83 歳
	収入	収入分位 10% 以下※の 世帯割合：約 96%	収入分位 10% 以下※の 世帯割合：約 91%	—
	平均の家賃負担	2.3 万円	5.5 万円 (平均家賃 9.0 万 — 平均補助 3.5 万)	20.3 万円 ※食事サービス等を含めた 家賃総額。 家賃のみでは 11.4 万円
	市内戸数	4,391 戸	1,984 戸	3,810 戸

※「収入分位 10 パーセント以下」とは、政令月収 104,000 円以下の世帯を指す

【出典：横浜市建築局／2017(平成 29)年 3 月末時点】

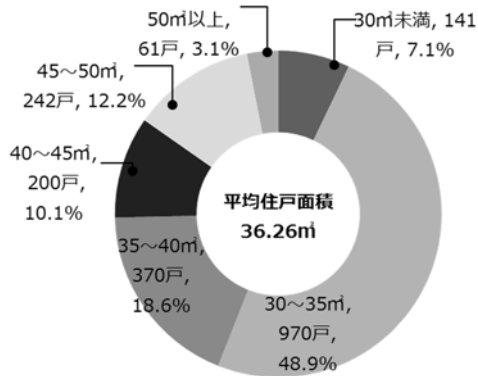
(3) 市内の高齢者向け優良賃貸住宅の状況

図表 36 累計戸数と年度別管理開始戸数の推移



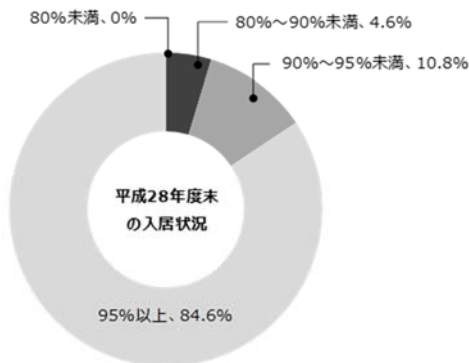
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 38 住戸面積の状況 (平成28年度末)



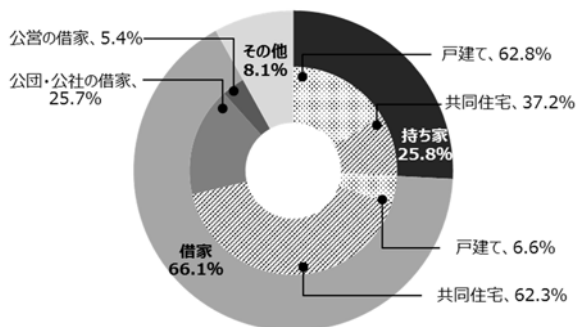
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 40 入居率の状況 (平成28年度末)



【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 42 従前の住まい (平成25年度)



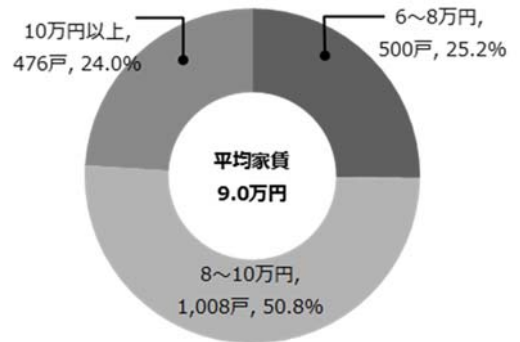
【出典：横浜市建築局／2013(平成25)年時点】

図表 37 現在の管理戸数 (平成28年度末)

管理戸数 (2017 (H29) 年3月末時点)	
建設型	64 団地 1,984 戸
改良型	実績なし

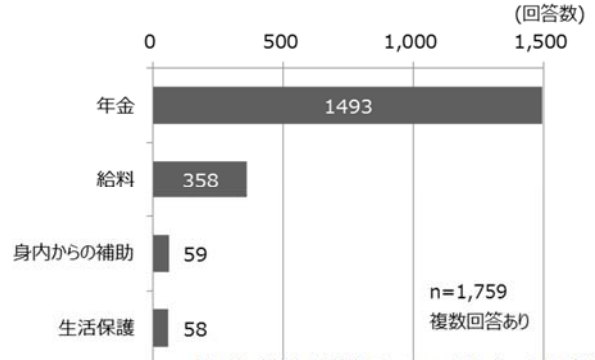
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 39 家賃の状況 (平成28年度末)



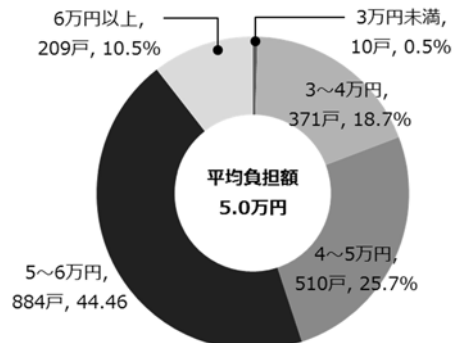
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 41 入居者の主な収入源 (平成25年度)



【出典：横浜市建築局／2013(平成25)年時点】

図表 43 居住者の負担額の状況 (平成28年度末)
(入居者所得区分 I 型の居住者の場合)



※入居者所得区分 I 型…世帯月収額 104,000 円以下 (平成 21 年 9 月までに管理開始された住宅の場合、123,000 円以下) の世帯
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

第2章 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

(4) 市内のサービス付き高齢者向け住宅の状況

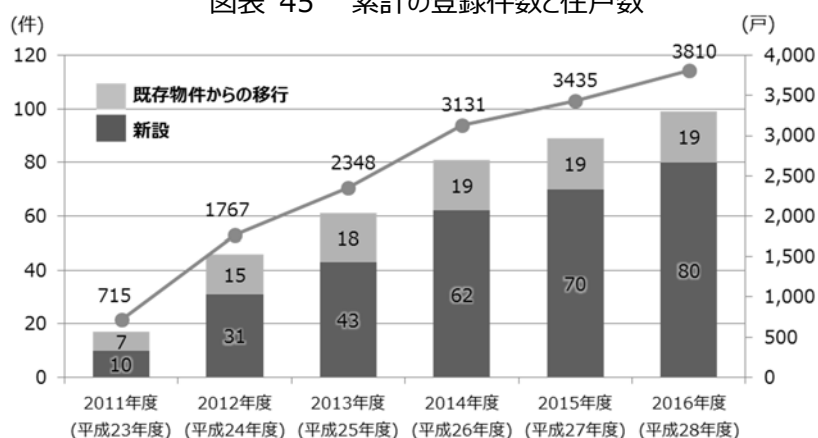
図表 44 サービス付き高齢者向け住宅の登録制度における登録件数

(件)

	新規 建設	既存 住宅	登録 抹消	合計	累計
2011(平成23)年度 10月～	10	7	0	17	17
2012(平成24)年度	21	10	2	29	46
2013(平成25)年度	14	3	2	15	61
2014(平成26)年度	20	1	1	20	81
2015(平成27)年度	12	0	4	8	89
2016(平成28)年度	11	0	1	10	99

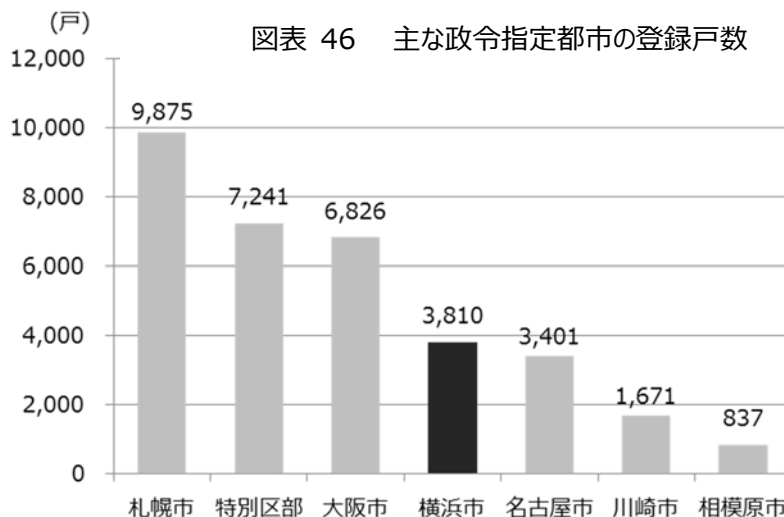
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 45 累計の登録件数と住戸数



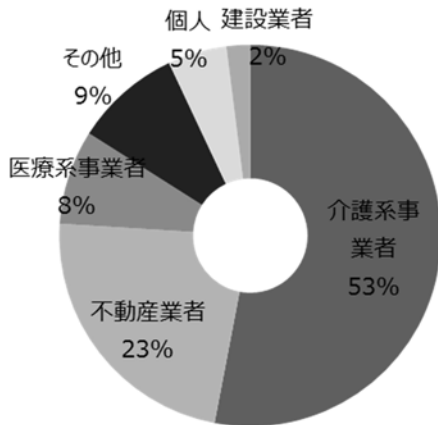
【出典：横浜市建築局／2017(平成29)年3月末時点】

図表 46 主な政令指定都市の登録戸数



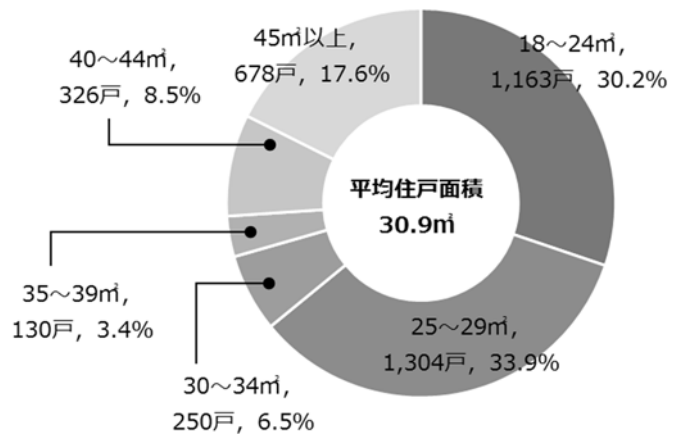
【出典：サービス付き高齢者向け住宅情報システム／2017(平成29)年3月末時点】

図表 47 供給主体の内訳



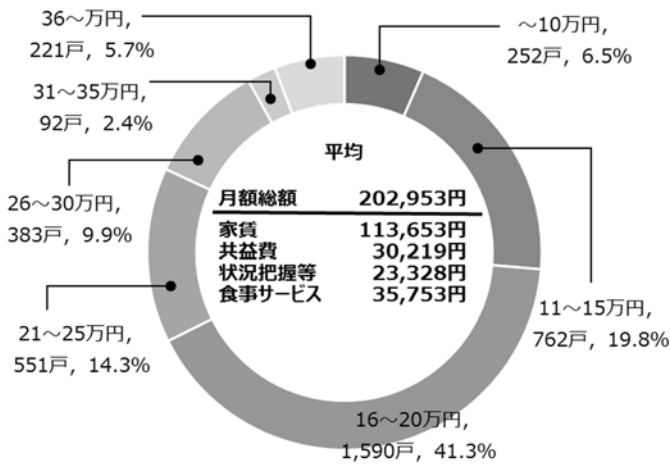
【出典：サービス付き高齢者向け住宅情報システム
／2017（平成29）年3月末時点】

図表 48 住戸面積の状況



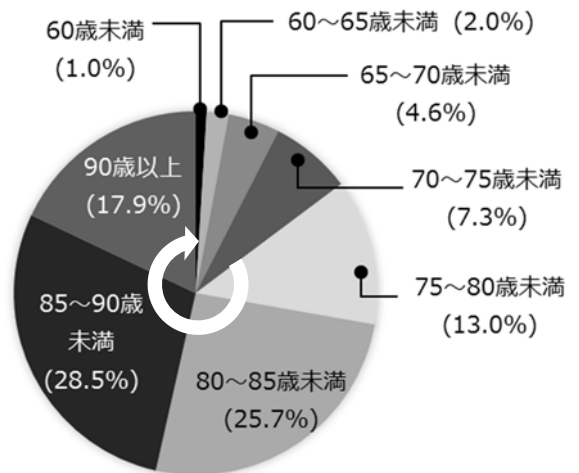
【出典：サービス付き高齢者向け住宅情報システム
／2017（平成29）年3月末時点】

図表 49 食事サービス等を含めた家賃総額の状況



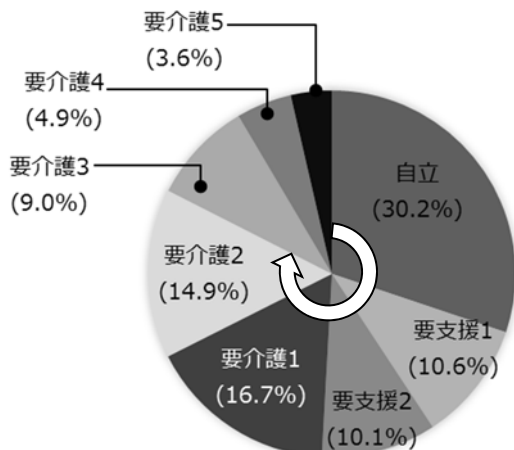
【出典：サービス付き高齢者向け住宅情報システム
／2017（平成29）年3月末時点】

図表 50 入居者の年齢層



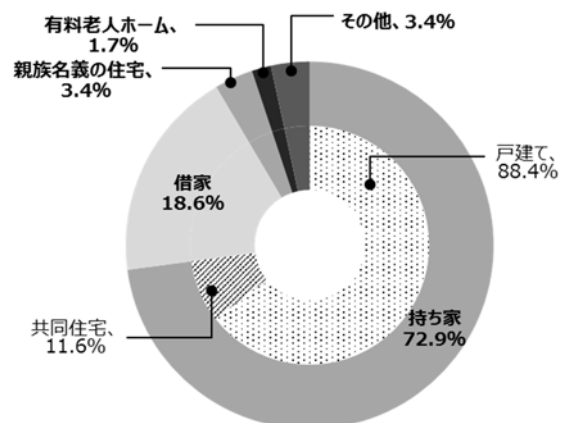
【出典：サービス付き高齢者向け住宅定期報告
／2016（平成28）年10月1日時点】

図表 51 入居者の介護度



【出典：サービス付き高齢者向け住宅定期報告
／2016（平成28）年10月1日時点】

図表 52 従前の住まい（神奈川県）



【出典：2013（平成25）年度 住み替え促進等調査業務報告書
（神奈川県居住支援協議会）】

(5) 特別養護老人ホームの入所申込者数と入所定員

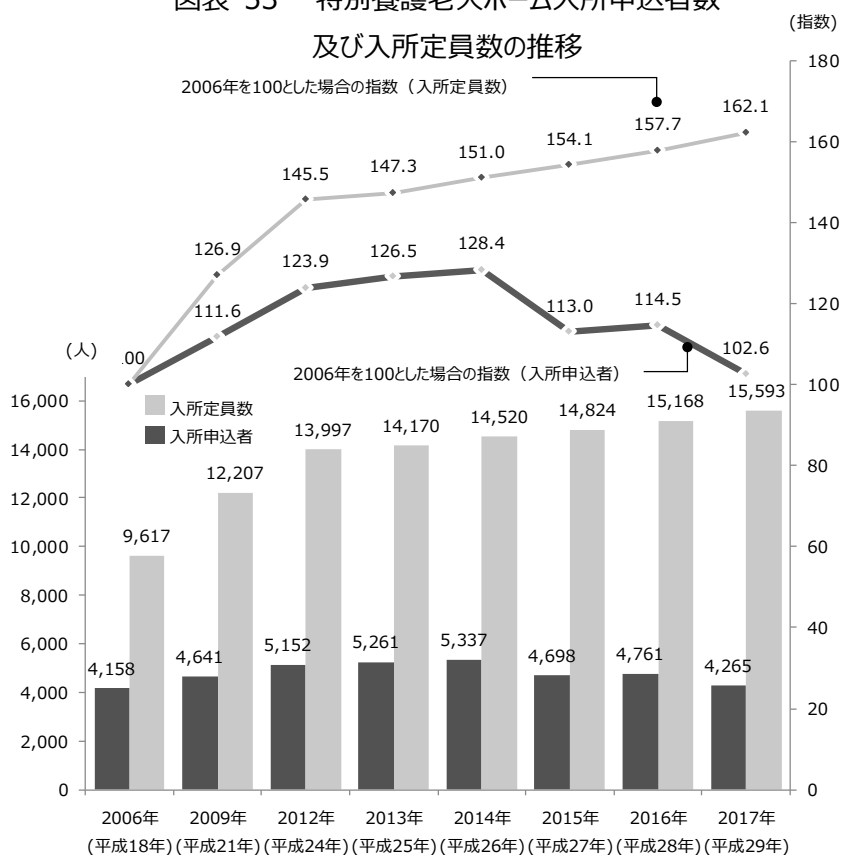
・特別養護老人ホームへの入所意向

特別養護老人ホームの入所定員は増加を続けています。

入所申込者数は、2014（平成26）年まで増加した後、減少傾向にあります。

特別養護老人ホーム入所申込者のうち、「今すぐ入所したい」申込者は、約48%となっています。（図表53、54）

図表 53 特別養護老人ホーム入所申込者数及び入所定員数の推移



※入所申込者：介護保険施設入所者、認知症グループホーム、特定施設の入居者を除く申込者

※従来、特別養護老人ホームは、要介護1以上の方を対象としていましたが、介護保険法の改正により、2015（平成27）年4月1日以降は、入所申込ができる方の範囲が以下の通りとなりました。

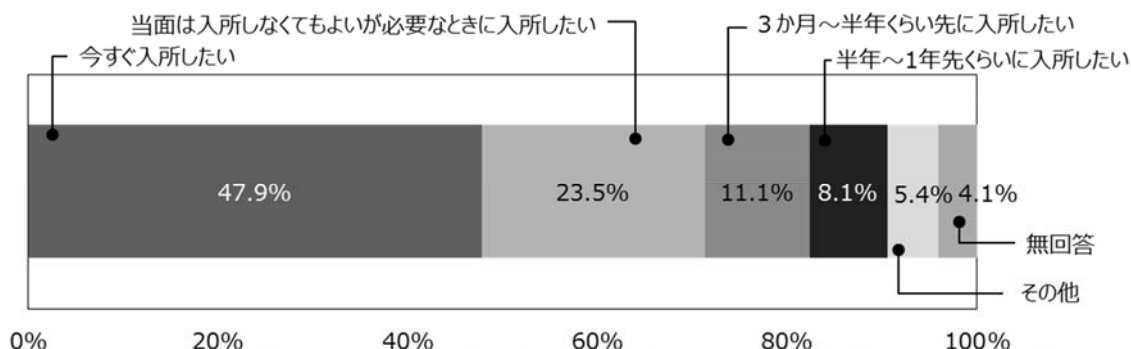
- (1) 要介護3以上の認定を受けている方。
- (2) 要介護1又は2の認定を受けている方のうち、やむを得ない事情により居宅において日常生活を営むことが困難である方（次の「特例入所の要件」のいずれかに該当する方）。

【特例入所の要件】

- ア 認知症である者であって、日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難さが頻繁に見られる
- イ 知的障害・精神障害等を伴い、日常生活に支障を来すような症状・行動や意思疎通の困難さ等が頻繁に見られる。
- ウ 家族等による深刻な虐待が疑われること等により、心身の安全・安心の確保が困難な状態である。
- エ 単身世帯又は同居家族が高齢・病弱である若しくは育児・就労等により、家族等による支援が期待できず、かつ、地域での介護サービスや生活支援の供給が不十分である。

【出典：横浜市健康福祉局／2017（平成29）年10月1日時点】

図表 54 特別養護老人ホームに入所したい時期



【出典：2016（平成28）年横浜市高齢者実態調査（特別養護老人ホーム入所申込者調査）】

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

■ 高齢者の住まいに関する課題

① 高齢者の住まいや暮らしの安定

高齢者人口は、2015（平成27）年の約87万人から2030（平成42）年には約100万人に増加すると見込まれています。また、自宅で暮らし続けたい高齢者が約7割を占める一方で、将来的に介護施設等への転居を希望する高齢者も2割以上存在します。

このように、多様化する居住ニーズに対応するため、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるように、介護・医療・介護予防・生活支援・住まいが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築に向けて、良質な住まい及び介護施設等の供給と暮らしの安定が求められています。

また、高齢化の進展や社会経済情勢の変化等の様々な要因により、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加が進んでいます。住宅セーフティネットの根幹である公営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。

② 世代間や地域とのつながりによる暮らしの不安の解消

半数以上の市民が、高齢者になった時の住まいへの不安を抱えています。そのうち2割は、「いざというとき支援してくれる人が近くにいない」ことを不安として挙げています。

このような中、介護が必要な高齢者や子育て中の世代など多世代が、地域の中で安心して住み続けられるよう、高齢者生活支援施設の供給に加え、世代間や地域とのつながりをつくり出す住まいや住まい方が求められています。

③ 大規模団地等の再生支援及び空家の活用の促進

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・居住者の高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進等に向けて、それぞれの団地の特性等に応じた支援を推進していく必要があります。

また、持家で暮らす単身高齢世帯が増加傾向にあり、今後、高齢化が進行する郊外戸建て住宅地等において、相続等を契機に空家化するケースが増えることが予想されます。これらの空家のうち、利用可能な空家を地域の資源として捉え、市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げることが求められています。

■ 課題解決に向けた取組方針

高齢者の住まいに関する課題に対応するため、以下の取組を推進します。

- 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援
- 身近な場所での情報提供・相談等の充実
- 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現
- 地域で高齢者を支える仕組みづくり

■ 課題解決に向けた施策

1 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援

(1) 高齢者向け市営住宅の供給及び市営住宅への入居支援

① 高齢者向け市営住宅の供給

段差の解消や手すりの設置など、住居内の仕様を高齢者に配慮するとともに、緊急通報システムの設置と生活援助員の派遣により、安否の確認や生活相談など在宅生活の支援を行う高齢者向け市営住宅（シルバーハウジング、シニア・りぶいん）を提供します。

② 市営住宅への入居支援

市営住宅の入居者募集にあたり、高齢者世帯の当選率の優遇を行うとともに、入居時に収入基準を緩和するなど、困窮度の高い高齢者の入居を支援します。

(2) 高齢者向け公的賃貸住宅の供給

① 高齢者向け優良賃貸住宅の供給

低所得の高齢者世帯を対象とした、バリアフリー仕様で緊急通報システムや安否確認サービスが提供される家賃補助付きの高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進め、公的賃貸住宅における入居支援を促進します。

② 住宅供給公社やUR都市機構との連携による良質な賃貸住宅の供給

住宅供給公社やUR都市機構では、これまでも子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅を供給してきました。既存の入居者には高齢者や低所得者も含まれており、公営住宅を補完してきたことから、引き続き公営住宅と連携して居住の安定を確保していきます。

(3) 高齢者向け民間賃貸住宅の供給

① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

高齢者、障害者、子育て世帯、被災者などに加え、これまで住宅セーフティネットの対象となりにくかった低所得の若年・中高年単身者等の新たな住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築が求められています。

住宅セーフティネット法の改正に伴い、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等に登録する「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されたことから、本制度も活用しながら、重層的な住宅セーフティネットの構築を進めていきます。

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

また、高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して住み続けるためには、入居支援と居住支援の連携が重要となります。そのため、居住支援協議会の設立などにより、住宅の確保を主眼とする民間住宅あんしん入居事業と、福祉部局等の行う居住支援施策とのスムーズな連携を図ります。

参照⇒コラム「住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度の概要」(32 ページ)

② サービス付き高齢者向け住宅の供給支援

生活相談や安否確認サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅について、国の制度等を活用して供給を支援していきます。

実地指導等を通して、整備運営指導指針に則した適切なサービス提供が行われる良質な住宅の供給を支援します。さらに、基準を満たす住宅について特定施設に指定することを検討します。

③ よこはま多世代・地域交流型住宅の普及促進

介護が必要な高齢者や子育て中の世代など多世代が、地域の中で安心して住み続けられるよう、超高齢社会に強く求められる世代間や地域との『つながり』をつくり出す多世代型の住宅を『よこはま多世代・地域交流型住宅』として民間事業者が整備しかつ申請した住宅を市が認定することにより、供給を促進します。

さらに、公有地の活用についても公募により選定した民間事業者等が、『よこはま多世代・地域交流型住宅』の整備及び運営を行うことにより供給を行います。

※「横浜市住生活基本計画（改定計画）」では、よこはま多世代・地域交流型住宅の累計整備件数について、以下の通り目標を定めています。

【現状値：4件（2016（平成28）年度）⇒目標値：15件程度（2026（平成38）年度）】

《よこはま多世代・地域交流型住宅の取組事例》

○ ココファン横浜鶴見（公有地）【鶴見区鶴見中央】 ○ 横浜MIDベース（民有地）【西区花咲町】



サービス付き高齢者向け住宅と、一般世帯向け賃貸住宅が併存。クリニック、薬局、介護サービス事業所、学習塾、コンビニを建物内に併設。



幅広い世帯に配慮した分譲住宅と老人ホーム・デイサービス、診療所、保育所、地域交流スペース、スーパーなどを設置。

④ 民間賃貸住宅への円滑な入居の推進

家賃の支払い能力があるものの、連帯保証人がいないために民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者世帯を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店による物件のあっせんと民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。

また、入居後の安心確保に向けて、民間住宅あんしん入居事業を利用する、ひとり暮らしの60歳以上の方を対象に、住宅に生活リズムセンサーや緊急通報システムを設置し、緊急時に警備員が速やかに駆けつけることで、入居者の安否確認を行う、居住支援メニューの拡充を図ります。

(4) 高齢者向け施設等の供給

① 特別養護老人ホームの整備

要介護認定者や認知症高齢者等が急激に増加し、施設入所を必要とする方が増えるため、2018（平成30）年度の公募から整備量を年間約300床から倍増し、年間600床程度を整備します。

② サテライト型特別養護老人ホームの整備

定員29人以下の小規模施設で、本体施設と密接な連携を確保しつつ、別の場所で運営されます。通常の特養と比べ、人員・設備基準は緩和され、狭い敷地面積でも建設できるため、積極的に整備します。

③ 認知症高齢者グループホームの整備

認知症高齢者が増加し、グループホームを必要とする方が増えることなどから、2018（平成30）年度から整備量を倍増し、各年度平均225床程度を整備します。

④ 特定施設（介護付き有料老人ホーム等）の整備

特定施設については、介護専用型特定施設（介護付き有料老人ホーム）の整備を推進します。

⑤ 介護療養型医療施設及び医療療養病床から介護医療院への円滑な転換

介護療養型医療施設及び医療療養病床からの転換や新設に向けた検討を行います。

(5) 高齢者の住替え支援

高齢者向け住宅や施設の情報などを相談窓口で提供するとともに、高齢者がより身近な場所で相談できるよう、地域ケアプラザをはじめとする、市民利用施設への出張相談を実施し、高齢者の住替え支援を進めていきます。

(6) 終身建物賃貸借制度の運用・普及

高齢者が死亡するまで終身にわたり継続し、死亡時に終了する賃貸借契約をするこ

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

とができる終身建物賃貸借制度について、制度の普及を図ります。

(7) 住宅のバリアフリー化等の促進

① 既存市営住宅の高齢者等に配慮した仕様への改修

市営住宅の一部において、高齢化に対応するため、浴室のユニットバス化を含めた間取りの改修や手すりの設置など、高齢者等に配慮した仕様への住戸改善を進めます。

② マンション・バリアフリー化等支援事業の推進

居住者の高齢化が進む民間の分譲マンションについて、安全で円滑な移動をサポートするため、廊下や階段など共用部分の段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化を促進します。

③ 介護保険を適用した住宅改修

手すりの取付け、段差解消、滑りの防止等のための床材の変更、引き戸等への扉の取替え、洋式便器への取替えなどの住宅改修を行った場合に、改修費用の9割（一定以上所得者は8割）を支給します。

④ 高齢者等住環境整備事業による支援

要介護・要支援と認定された高齢者等に対し、日常生活で困難な動作を補うための住宅改造工事費用の助成及び効果的な工事の助言等を行うことにより、できる限り自立した、在宅生活が継続できるよう支援するとともに、介護者の負担軽減を図ります。

※介護保険の住宅改修を優先適用します。

⑤ 住宅の地震対策の推進

居住者の高齢化が進む旧耐震基準*の木造住宅及び分譲マンションについて、耐震診断や耐震改修にかかる費用を補助するほか、防災ベッドや耐震シェルターといった減災対策についても設置費用の補助を行い、居住者が安心して暮らせるための支援を推進します。（※1981（昭和56）年5月末以前の基準）

＜横浜市市内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標＞

【高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合】

改定当時の値 2016年度（平成28年度）	目標 2026年度（平成38年度）
3.2%	4.0%

※高齢者向け住宅

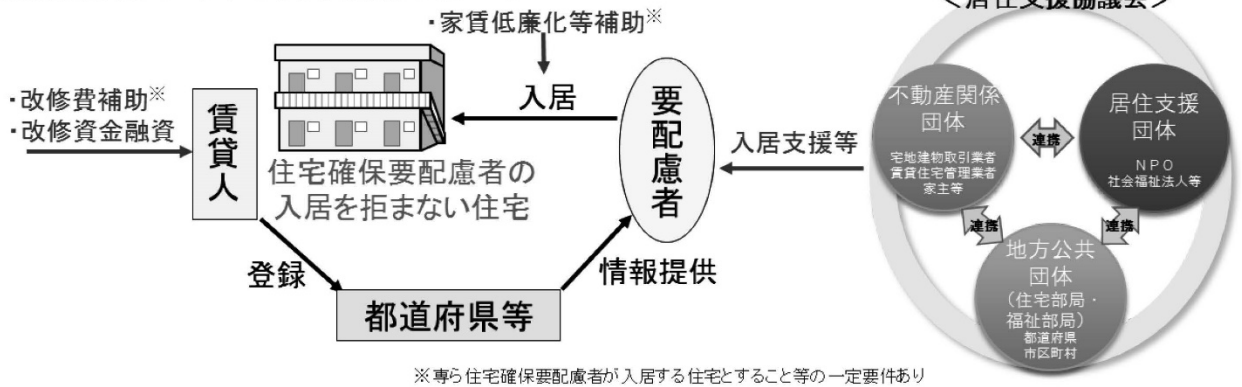
- ① 有料老人ホーム（定員数）
- ② 軽費老人ホーム（定員数）
- ③ ケアハウス（定員数）
- ④ シルバーハウジング（住戸数）
- ⑤ シニア・リブいん（住戸数）
- ⑥ サービス付き高齢者向け住宅（住戸数）
- ⑦ 高齢者向け優良賃貸住宅（住戸数）
- ⑧ 高齢者向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（住戸数）

なお、この目標は、2017（平成29）年度に改定された横浜市住生活基本計画にも位置付けられています。

＜コラム＞住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度の概要

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行います。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



※専ら住宅確保要配慮者が入居する住宅とすること等の一定要件あり

【出典：国土交通省住宅局】

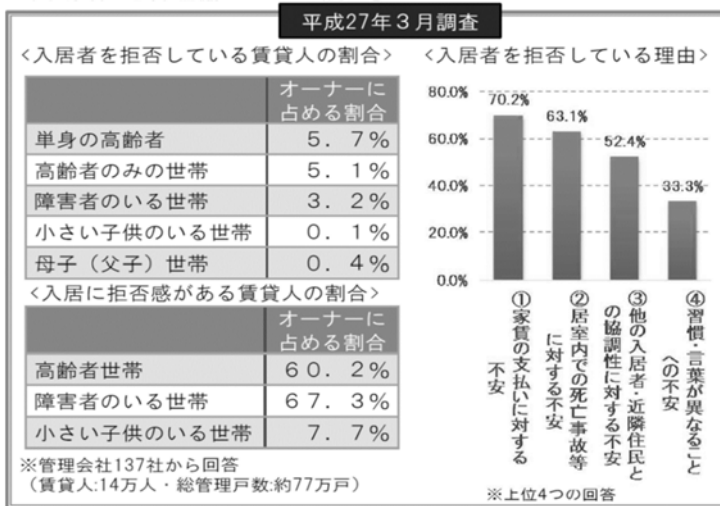


国土交通省「セーフティネット住宅情報提供システム」ホームページ

◆居住支援協議会とは

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し設立します。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施していきます。

【参考】民間賃貸住宅における入居選別の状況



【出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

日本賃貸住宅管理協会による調査(2015(平成27)年3月)では、民間賃貸住宅オーナーのうち60.2%が、高齢者世帯の入居に拒否感があると回答しています。

2 身近な場所での情報提供・相談等の充実

(1) 相談窓口の充実・連携強化

① 住まいの相談窓口の充実

市民が身近な場所で住まいに関する総合的な相談を受けられるよう、「ハウスクエア横浜」、「住まいるイン」のほか、民間事業者等と連携して、相談や情報提供を行っています。

② 「高齢者施設・住まいの相談センター」の機能拡充

特別養護老人ホームの入所申込の一括受付や高齢者の施設・住まいに関するサービスの情報提供を行っている「高齢者施設・住まいの相談センター」について、今後は、より身近な場所で相談対応や情報提供が行えるように機能拡充を進めます。

③ 相談窓口の連携強化

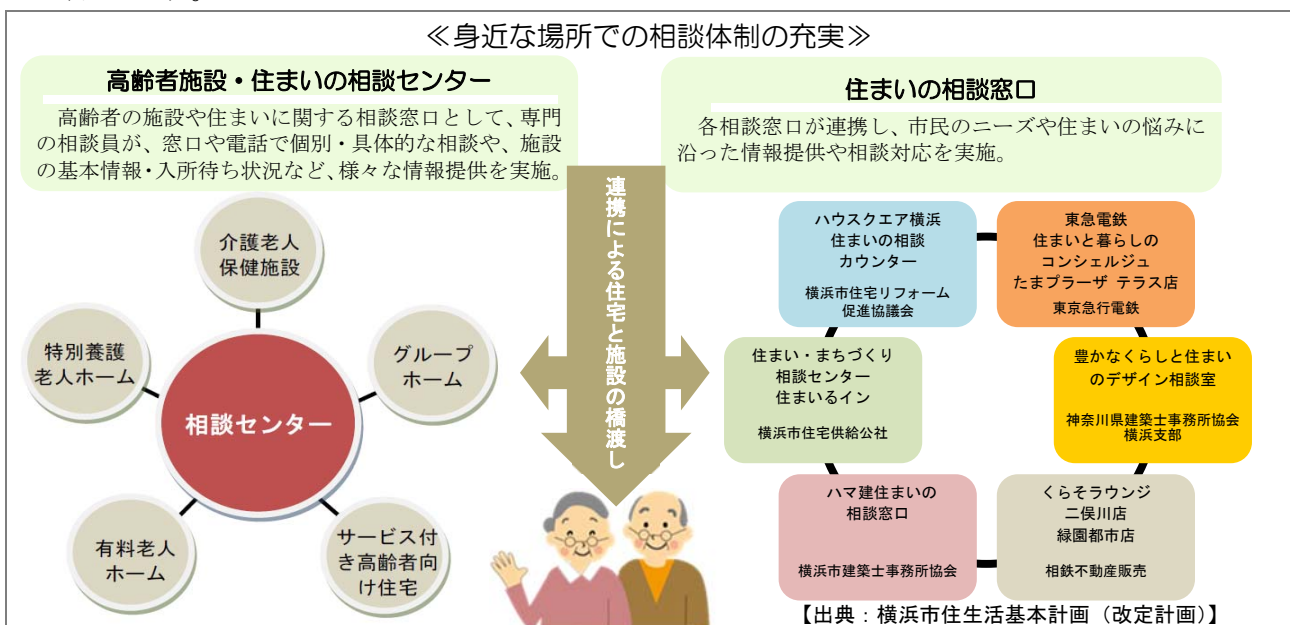
「住まいの相談窓口」と「高齢者施設・住まいの相談センター」が連携し、それぞれの窓口における情報提供や相談体制の充実を図ります。

(2) 高齢者施設等を案内するコンシェルジュの体制強化

特別養護老人ホームの入所申込者に対して電話等によるアプローチを行う「施設のコンシェルジュ」について、入所申込者に寄り添いながら、個々の状況に適したサービスの選択に繋げることができるよう体制を強化します。

(3) 高齢者の住宅資産を活用した居住継続への支援

自宅等を担保にして金融機関から老後の生活資金を借りることができるリバースモーゲージは、住み慣れた自宅を売却することなく住み続けることができ、金融資産の乏しい高齢者世帯の居住の安定に資することから、金融機関等と協力し、その普及啓発を行います。



3 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現

(1) 団地の再生に伴う生活支援機能の導入

① 市営住宅の戸数の維持・再生

市営住宅の再生(改修・建替え)に当たっては、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能(高齢者支援機能、コミュニティ施設など)を集積することにより生活の拠点を形成し、地域のまちづくりに貢献します。

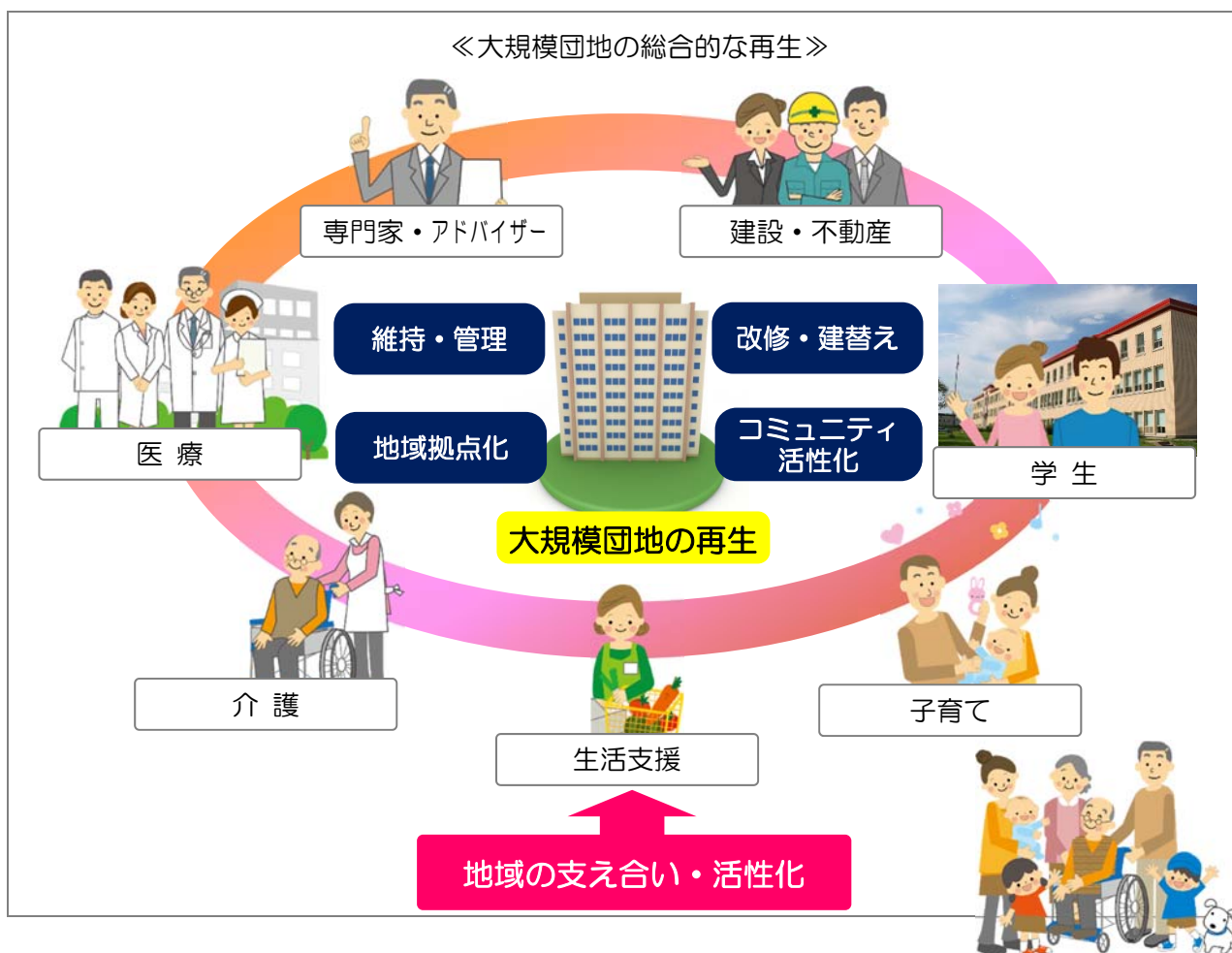
② 公的賃貸住宅における支援

UR都市機構が団地内での多世代居住を実現させるために実施する、医療・福祉・介護サービスを提供する「地域医療福祉拠点」の形成に協力していきます。

③ 大規模団地等の再生支援

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・居住者の高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進等に向けて、それぞれの団地の特性等に応じた支援を推進していきます。

また、UR都市機構や住宅供給公社、金融機関などとコンソーシアムを設立し、これまで以上に連携を図りながら、各団体が保有する知見等を相互に活用することで相乗効果を生み出し、新たな仕組みを構築するなど、団地再生を積極的に進めていきます。



(2) 生活支援施設の立地誘導

高齢者支援施設、子育て支援施設、地域交流施設及び生活利便施設など生活支援施設等を導入し地域の利便向上に寄与する建築計画について、横浜市市街地環境設計制度を活用したインセンティブ（容積率割増等）を付与することで、地域特性に応じた機能誘導を図ります。

(3) 空家などを活用した高齢者向け活動支援拠点等の確保

まちづくりNPO等と連携し、地域の状況を踏まえ、地域交流サロンやグループホーム、子育て支援施設など地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者とのマッチングを行っていきます。

また、空家を活用するための相談窓口、相談項目、活用事例、関連する市の制度などをまとめた市民向けの手引きを作成するなど、地域住民等が空家を活用しやすい環境を整えます。

(4) 健康寿命の延伸を実現する快適で健康な住まいの普及促進

既存住宅の多くがいまだ断熱性能が低い状態であり、そのような住宅は、冬の暖房時の部屋間の温度差が大きく、ヒートショックのリスクが高いとされています。また、住宅の断熱化により、アレルギーなどの原因となるカビ・ダニの発生源となる結露を抑制し、健康な住まいを実現でき、さまざまな健康改善の効果も見られるとされています。

このように、より快適で健康な住まいを実現する室内温度差の少ない断熱性能の高い住宅の普及に向けて、既存住宅の断熱改修や高断熱住宅の新築に対する助成等の支援にあわせ、住環境に関する教育などの情報発信・普及啓発に取り組みます。

第4章 地域で高齢者を支える仕組みづくり

横浜市では、団塊の世代が75歳を迎える2025年には、高齢化率が26.0%となり、4人に1人が高齢者の時代となります。増大する介護・医療ニーズや課題に対応するため、2025（平成37）年までに横浜型地域包括ケアシステムの構築を進めています。

1 2025（平成37）年の目指す将来像

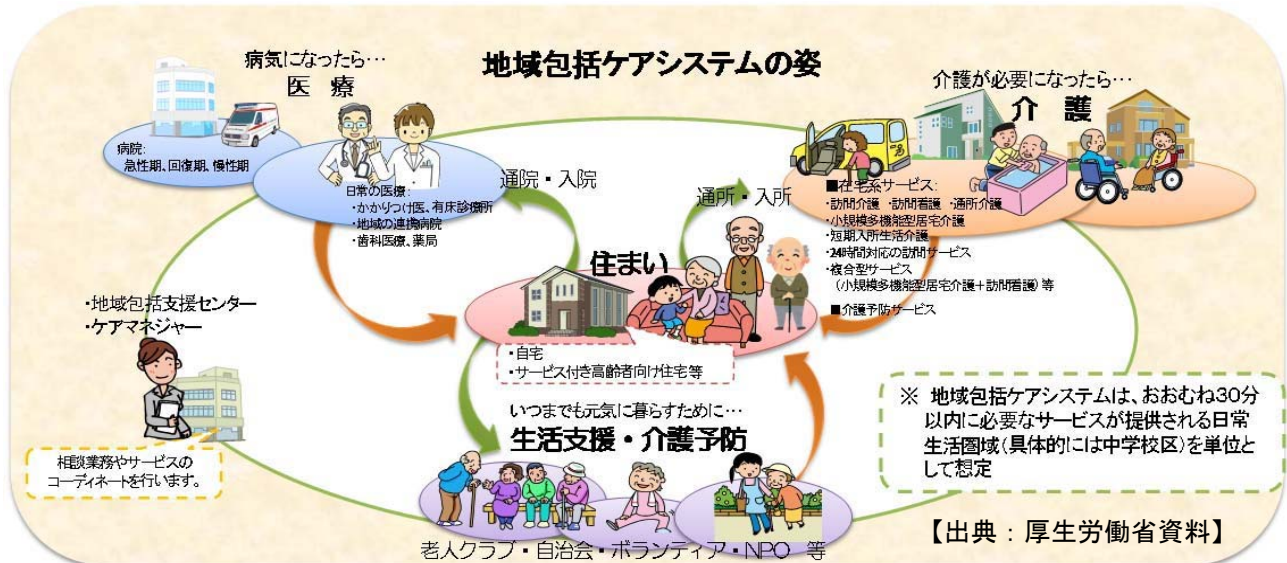
横浜市では、2025（平成37）年の目指す将来像を以下のとおりとしました。

**地域で支え合いながら、
介護・医療が必要になっても安心して生活でき、
高齢者が自らの意思で自分らしく生きることができる**

行政の取組だけではなく、介護・医療の関係機関による専門サービス、地域の多様な主体による活動など、ひとつひとつの要素が有機的に連携を図ることで、老後の「不安」を「安心」に変える仕組みづくりを進めます。また、市民の一人ひとりが、自らの意思で自身の生き方を選択し、地域で生きがいを持ちながら、人生の最後まで自分らしく生きることができる社会を築いていきます。

2 横浜型地域包括ケアシステム

「地域包括ケアシステム」とは、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けるために、介護・医療・介護予防・生活支援・住まいが一体的に提供される、日常生活圏域ごとの包括的な支援・サービス提供体制のことです。



しかし、地域によって状況は様々であり、地域包括ケアシステムの構築に画一的に適応可能な特効薬のような手法は存在しません。全国最大の基礎自治体である横浜市では、市域全体での目標を共有していくとともに、区域や日常生活圏域などより身近な単位で、地域の特性に応じたきめ細かな取組を進めていきます。

《「横浜型地域包括ケアシステム」とは》

「横浜型地域包括ケアシステム」とは、横浜市域において「介護・医療・介護予防・生活支援・住まい」が一体的に提供される、包括的な支援・サービスの提供体制のことで、地域ケアプラザ（地域包括支援センター）を中心に、日常生活圏域ごとに進めていくものです。具体的には、

- ① 活発な市民活動と協働します。
- ② 「介護予防・健康づくり」、「社会参加」「生活支援」を一体的に推進し、健康寿命の延伸につなげます。
- ③ 医療・介護の連携など、多職種強化を進めます。
- ④ 高齢者が「地域で支える担い手」として活躍できる環境整備を進めるとともに、医療や介護などの人材確保・育成に取り組みます。

＜地域包括ケアシステムと高齢者居住安定確保計画の関係性＞

住まいは“地域包括ケアシステムの姿”の中心に置かれているように、高齢者が地域で生活を継続する上での基本であり、重要な部分です。今後、一人暮らし高齢者や高齢夫婦のみの世帯、介護等を必要とする高齢者等が増加する中で、多様なニーズに対応するよう、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者の住まい・住まい方について包括的に推進することが重要です。

本計画における「課題解決に向けた施策」の「1 高齢者向けの住まい・施設の供給及び入居支援」、「2 身近な場所での情報提供・相談等の充実」、「3 地域の中で生き生きとした暮らしができる住環境の実現」の取組すべてが、地域包括ケアシステムにつながるものです。

＜地域包括ケアの実現に向けたまちづくりの実践例＞

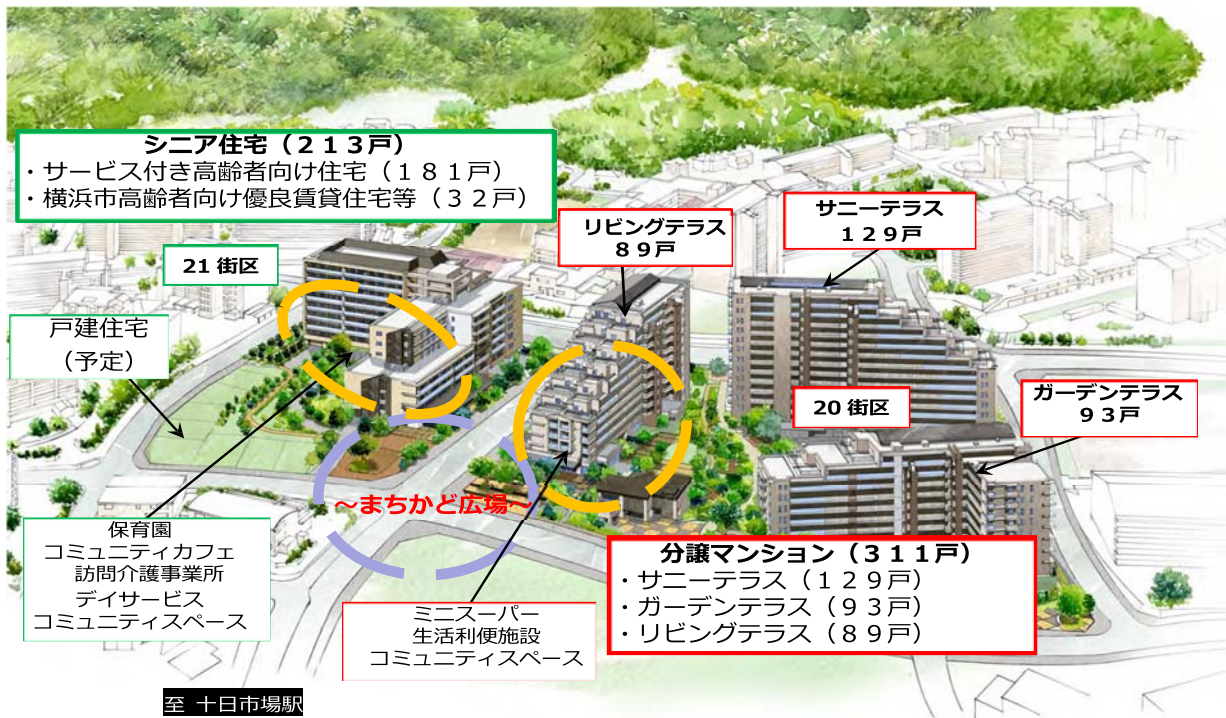
横浜市では、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取り組みである、「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」を支援しています。

① 旭区南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト



- ◆ 横浜市と相鉄ホールディングス株式会社は、相鉄いずみ野線沿線における「相鉄いずみ野線沿線 環境未来都市」の取組の一つとして、南万騎が原駅周辺地域で駅前の商業施設の再整備に併せ、子育て世代から高齢者まで幅広い世代が安心して居住できる次世代型の郊外住宅地のモデルとなる「南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト」を進めています。
- ◆ 駅周辺に商業施設のほか、介護・医療施設、子育て支援施設などを充実させるとともに、若年層向け賃貸集合住宅、サービス付き高齢者向け住宅、分譲集合住宅を整備することで、駅から離れた戸建て住宅に不便を感じるシニア層を駅近の集合住宅に誘引し、転居後の住宅に若い世代を誘致することで、住宅地の再活性化を図り将来にわたって街の活力を持続できる地域となることを目指しています。

② 緑区十日市場町周辺地域 持続可能な住宅地モデルプロジェクト



横浜市は、郊外部の再生・活性化に向けて、持続可能な住宅地モデルプロジェクトの一つである「緑区十日市場町周辺地域」において、市有地を活用したプロジェクトに取り組んでいます。

このうち、十日市場センター地区(20 街区、21 街区)の活用について、東京急行電鉄株式会社、東急不動産株式会社、NTT 都市開発株式会社からなる共同企業体と連携し、多世代交流スペース・保育所・デイサービス・高齢者生活支援施設を併設するとともに、認知症対応デザインを取り入れたサービス付き高齢者向け住宅等の整備や、近隣団地等と連携したエリアマネジメントの仕組み構築により、多世代が暮らし続け交流できる住まいの実現を目指しています。

20 街区 多世代向け分譲住宅エリア

20 街区は、地形を生かした「新治市民の森」へつながる緑化と、広場や交流施設による賑わいと活気の舞台を目指しています。子育て世帯をメインターゲットとした 20 街区の分譲マンションのほか、共用部にはミニスーパーなどの生活利便施設を備えています。あらゆるニーズに対応し、多世代コミュニティの形成を図ります。

21 街区 高齢者向け賃貸住宅エリア

21 街区は緑豊かでゆとりある環境の中で子どもたちや地域住民、高齢者が交流できる舞台としての機能を持たせています。シニア住宅や戸建住宅(予定)のほか、共用部には保育園やコミュニティカフェ、デイサービスなどを備えています。

- 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）
- 2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針
- 3 介護保険制度関連事業の概要

用語解説

1 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 29 年 4 月 26 日 法律第 25 号

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

（基本方針）

第三条 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、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（以下「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都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村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（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一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 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（都道府県高齢者居住安定確保計画）

第四条 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「都道府県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 都道府県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

参考資料

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

- 3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、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を定めるよう努めるものとする。
- 4 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。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二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。
- 5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定す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、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県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よう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）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なければならない。
- 7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、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。
- 8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

（市町村高齢者居住安定確保計画）

第四条の二 市町村は、基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画）に基づき、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（以下「市町村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 市町村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 当該市町村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 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
 - 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

- 3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村（特別

区を含む。以下同じ。)」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

2 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
最終改正：平成 29 年 10 月 25 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かな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、若年層、子育て世帯等を含む多世代により形成される地域コミュニティ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。

これまでも住宅政策においては、住生活基本法（平成 18 年法律第 6 1 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 1 3 3 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 1 2 3 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、民間の賃貸住宅については、その一部に見られる入居拒否等的高齢者の円滑な入居を阻害する要因を解消するとともに、家賃等の前払金の考え方を明確にする等入居契約において入居者である高齢者の保護を図ることにより、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の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（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。）第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制をいう。以下同じ。）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、地域ごとの高齢者のための住まいに対するニーズやその立地状況を始めとする住宅市場等の実態に応じて、高齢者のための住まいの確保を図り、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、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度及び同法第52条に規定する事業（以下「終身賃貸事業」という。）の認可制度について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）、有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の設置者、医療法人、社会福祉法人、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3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始めとする関係者に、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とともに、広く関係者の意見聴取に努め、これらの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まい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、高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できるよう、日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができ、かつ、加齢対応構造等を備えた民間事業者が提供する住まい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、高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。以下同じ。）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2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。）、公社住宅（公社が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、高齢者向けの優良な賃貸住宅、特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の

参考資料

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。）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併せて、高齢者居宅生活支援事業（高齢者住まい法第4条第2項第2号ニに規定する高齢者居宅生活支援事業をいう。以下同じ。）の用に供する施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）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住まいの供給の促進や、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。

さらに、国及び地方公共団体は、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。以下「住宅セーフティネット法」という。）第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅（以下「住宅確保要配慮者向け住宅」という。）について、高齢者の入居を拒まないものの供給を促進し、高齢者の居住の安定を図るものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅等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等と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っては、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事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービス（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）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高齢者居宅生活支援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。ただし、賃貸住宅である登録住宅（高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。）については、2に則して契約を締結することが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。また、高齢者居宅生活支援サービスは、介護保険法等の関係法令を遵守するだけでなく、適正な契約に基づいて提供されることが必要である。このため、賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際に高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービスの提供が行われるように措置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っては、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

登録事業者（高齢者住まい法第9条第1項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。）は、賃貸住宅である登録住宅については、賃貸人として1に則した管理の適正化を行うことが必要となるが、賃貸住宅以外のものも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあっては、入居契約において、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び登録事業者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法を明示する等、高齢者住まい法等の関係法令を遵守し、高齢者の居住の安定の確保に配慮しつつ登録事業（高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。）を行わなければならない。このため、登録事業者は、登録事業の遂行に必要な資力及び信用並びにこれを的確に遂行するために必要な能力を有することが必要となるほか、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、登録事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握し、入居者が必要とすると見込まれる保健医療サービス及び福祉サービスを十分に把握した上で登録事業を実施することが必要である。また、サービス付き高齢者向け住宅を整備して、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合には、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の確認済証の交付後に登録が可能となるが、登録事業者は、確実に当該整備を進め、登録事業を開始するものとする。

さらに、登録住宅の家賃の額を決定するに当たっては、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないよう配慮しなければならない。この場合において、共同で利用する居間、食堂、浴室等を設ける際には、これらの部分の面積も考慮し、近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しないように配慮することが適当である。

加えて、登録住宅において、高齢者住まい法第5条第一項の生活相談サービス（以下単に「生活相談サービス」という。）を提供するに当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センター（介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センターをいう。以下同じ。）、社会福祉協議会等との連携及び協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮することが必要である。また、高齢者住まい法第5条第1項の状況把握サービス（以下単に「状況把握サービス」という。）及び生活相談サービスの提供に係る契約については、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必要であるほか、登録事業の円滑な遂行を確保するという観点から、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結することが望ましい。

このほか、登録事業者は、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、宅地建物取引業者等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、登録事業者が入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、登録事業者と連携又は協力をする高齢者居宅生活支援事業を行う者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの内容を始め、登録住宅に関する情報を十分に開示し、書面により説明することが必要である。

また、登録事業者は、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。さらに、高齢者が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するとともに、登録事業に係る書類を保管し、適正な維持管理に努める必要がある。

国及び地方公共団体は、低所得の高齢者も登録住宅を利用することができるよう、既存の住宅の改修への支援や、既存の公的賃貸住宅の活用等による登録住宅の供給の促進に向けて必要な施策を講ずるよう努めることとする。

まず、国は、都道府県の住宅部局と福祉部局とが実効的に連携し、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度を的確に運用するとともに、登録住宅の管理の適正化を図ることができるよう、都道府県知事に対し情報提供、助言等の支援を積極的に行うこととする。

また、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、幅広く情報提供を行うよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が安定した居住を継続することができるよう、登録

参考資料

事業者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・指導を行うとともに、必要に応じて報告徴収、立入検査等を行うよう努めることとする。

加えて、都道府県知事は、登録に係る事務や登録事業に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有し、登録住宅が、高齢者が居住する住宅としての実態に合ったものとなるよう、登録制度的確な運用に努めこととする。また、登録事業者に対する指導監督に当たっても、住宅部局と福祉部局とが連携して取り組むことが重要である。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採るべきことを登録事業者に指示し、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。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得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よう努めることとする。

3 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（高齢者住まい法第57条の認可事業者をいう。以下同じ。）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（高齢者住まい法第54条第2号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。）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又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う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も、1に定めるとおり、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。この情報提供においても、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、介護保険法等の関係法令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58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。

4 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、賃借人、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、住宅セーフティネット法第51条第1項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会（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、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者居住支援法人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又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まい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、高齢者が登録住宅や認可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37年度までに、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率について、二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41%（平成25年）から75%（平成32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、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な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。また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する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。

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

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

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高齢者居宅生活支援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又は有料老人ホームと合築又は併設がされた場合でも、当該賃貸住宅又は有料老人ホーム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、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、高齢者居宅生活支援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。

2 入居者募集時の留意事項

① 賃貸人又は登録事業者

参考資料

登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により高齢者居宅生活支援サービスを入居者に提供する場合を含め、入居者に高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には、賃貸人又は登録事業者は、入居者の募集に当たって、高齢者居宅生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すべきである。特に、高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、当該関係法令の規定に従って正確な情報を提供すべきである。

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には賃貸人又は登録事業者はその委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面により説明を行うことが望ましい。また、高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者が、入居者と契約した高齢者居宅生活支援サービスの一部を別の事業者へ委託すること又は別の事業者と提携することにより提供させる場合には、その委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する事業者とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約書には、高齢者居宅生活支援サービス内容及び費用の内訳を明示するとともに、前払い費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置、身元引受人を記載する場合の権利義務、賃貸住宅の退去時における高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記することが望ましい。

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスについて、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めることが望ましい。

また、入居者が、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。さらに、賃貸人又は登録事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する保健医療サービス若しくは福祉サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する保健医療サービス若しくは福祉サービスに限定すべきではない。

高齢者居宅生活支援サービスの提供に当たっては、提供時間、職員の配置、職員の資格の有無等について居住者に十分に説明しておくことが望ましい。また、入居者の個人情報や、緊急時に備えて作成したかかりつけ医、身元引受人等の名簿について、個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うことが望ましい。

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、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。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくことが望ましい。これに加えて、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉

サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、安定した高齢者居宅生活支援サービスの提供に努めることが望ましい。やむを得ない理由によりサービスを変更し又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明することが望ましい。なお、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人又は登録事業者及び高齢者居宅生活支援事業者は、入居者への説明や自らに代わって高齢者居宅生活支援サービスを提供する代替事業者のあっせんに努めることが望ましい。

また、現在賃貸住宅又は登録住宅に入居している高齢者に、身体機能の変化等があり、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスではその居住を継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を踏まえた必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

六 都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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（以下「都道府県老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、都道府県高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

市町村は、高齢者住まい法及び本基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては高齢者住まい法及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に従い、また、市町村老人福祉計画及び市町村介護保険事業計画（以下「市町村老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、市町村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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、各行政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。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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することとし、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、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の供給に関する方針について、住宅部局と福祉部局とが連携し十分検討した上で設定することが望ましい。その際、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第117条第2項第1号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、供給の目標を定めることが考えられる。

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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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ずる施策を定めることが望ましい。

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若しくは見守り等のサービスの提供又は高齢者居宅生活支援施設との合築若しくは併設を促進するために講ずる施策を位置付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付けることが考えられる。

参考資料

また、老人ホームの供給については、都道府県高齢者居住安定確保計画については都道府県老人福祉計画等、市町村高齢者居住安定確保計画については市町村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、必要な施策を位置付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ずる施策、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ずる施策を定めることが考えられる。

これらに加え、所得が比較的小さい高齢者のために、高齢者向けの優良な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ずる施策についても定めることが考えられる。

また、サービス付き高齢者向け住宅の供給に当たっては、登録を受けようとする者が、高齢者の人口の現状や将来見通し等を勘案しつつ、事業を実施する地域のニーズ等を的確に把握した上で、事業を実施することとする等、登録制度の適正な運用に関する事項を定めることが考えられる。さらに、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点を整備する観点から、高齢者居宅生活支援施設を合築又は併設したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するために講ずる施策を定めることが考えられる。これらに加え、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の利便性が確保され、また、必要かつ効率的な保健医療サービス又は福祉サービスが提供されるよう、地域の整備、都市の整備に関する施策との連携を図りつつ、適切なサービス付き高齢者向け住宅の立地を誘導するために講ずる施策を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ずる施策を定めることが考えられる。

あわせて、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、登録住宅、認可住宅について趣旨・内容を周知するために講ず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居住支援協議会や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等の管理の適正化に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付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ずる施策、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ずる施策、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付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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、登録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付けることが考えられる。また、必要に応じて、登録住宅、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等の支援について行行情報提供等についても定めることが考えられる。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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。

二 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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付けることが考えられる。

ホ ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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付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付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付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県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等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ずることができるよう、計画期間を6年間とし、都道府県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。

市町村高齢者居住安定確保計画は、市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、市町村介護保険事業計画では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ずることができるよう、計画期間を6年間とし、市町村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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村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ずる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資等の普及のために講ずる施策を位置付けることが考えられる。また、住宅確保要配慮者向け住宅のうち高齢者の入居を拒まないものの供給を促進するための施策を位置付けることが考えられる。

都道府県は、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、都道府県高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び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、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、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。

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び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

賃貸人（登録住宅である有料老人ホームの設置者を含む。以下同じ。）、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、介護保険法等の関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホーム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

参考資料

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。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っては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第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っては、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1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、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。

3 介護保険制度関連事業の概要

介護保険給付

在宅（居宅）サービス

- ・訪問介護
- ・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
- ・通所介護
- ・通所リハビリテーション
- ・短期入所生活介護
- ・短期入所療養介護
- ・特定施設入居者生活介護
- ・福祉用具貸与
- ・特定福祉用具販売
- ・住宅改修
- ・居宅介護支援

- （・介護予防訪問介護※）
- ・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
- （・介護予防通所介護※）
- ・介護予防通所リハビリテーション
- ・介護予防短期入所生活介護
- ・介護予防短期入所療養介護
- ・介護予防特定施設入居者生活介護
- ・介護予防福祉用具貸与
- ・特定介護予防福祉用具販売
- ・介護予防住宅改修
- ・介護予防支援

地域密着型サービス

- ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- ・夜間対応型訪問介護
- ・地域密着型通所介護
- ・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（認知症高齢者グループホーム）
- ・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所者生活介護（小規模特別養護老人ホーム）
- ・看護小規模多機能型居宅介護
- ・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

※介護予防訪問介護・介護予防通所介護は、地域支援事業における「介護予防・日常生活支援総合事業」の介護予防・生活支援サービス事業に移行。

施設サービス（介護保険3施設）

- ・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/介護医療院

その他

- ・高額介護（予防）サービス費
- ・高額医療合算介護（予防）サービス費
- ・特定入所者介護（予防）サービス費
- ・審査支払手数料

地域支援事業

介護予防・日常生活支援総合事業

- ・地域づくり型介護予防事業
- ・訪問支援事業
- ・よこはまシニアボランティアポイント事業（よこはま健康スタイル推進事業）
- ・介護予防・生活支援サービス事業
※介護保険給付における「介護予防訪問介護・介護予防通所介護」が介護予防・生活支援サービス事業に移行

包括的支援事業

- ・地域包括支援センター運営費
- ・ケアマネジメント推進事業
- ・認知症初期集中支援等推進事業
- ・生活支援体制整備事業
- ・地域ケア会議推進事業
- ・地域包括ケア推進事業
- ・市民の意思決定支援事業（エンディングノート等普及啓発）
- ・在宅医療連携推進事業

任意事業

- ・介護給付費適正化事業
- ・介護相談員派遣事業
- ・地域で支える介護者支援事業（認知症支援事業及び在宅高齢者虐待防止事業）
- ・高齢者市営住宅等生活援助員派遣事業
- ・高齢者配食・見守り事業
- ・成年後見制度利用支援事業
- ・ねたきり高齢者等日常生活用具（紙おむつ）給付事業
- ・介護サービス自己負担助成費

介護保険以外のサービス

- ・認知症支援事業
- ・ねたきり高齢者等日常生活用具（あんしん電話）貸与事業
- ・外出支援サービス事業
- ・高齢者等住環境整備事業
- ・中途障害者支援事業 等

用語解説

あ

NPO（エヌ・ピー・オー）

Non-Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、営利を目的としない団体の総称で、民間非営利組織などと訳される。1998(平成10)年3月に成立した「特定非営利活動促進法(NPO法)」により、まちづくりの推進等20分野に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、「特定非営利活動法人(NPO法人)」として法人格を取得できる。

か

介護医療院

慢性期の医療・介護ニーズを併せ持つ高齢者を対象に、「日常的な医学管理」や「看取り・ターミナルケア」等の医療機能と、「生活施設」としての機能を兼ね備えた施設。

介護療養型医療施設

介護が必要な高齢者が、急性期の治療後、長期療養を行うための施設。(2024(平成36)年3月31日で廃止)

介護老人保健施設

介護が必要な高齢者が、自立した日常生活を営むことができるよう、リハビリ等を行いながら、在宅生活の復帰を目指す施設。

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、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(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進するための組織。地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援や福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業の関連団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人により構成されている。

緊急通報システム

住宅内において、入居者に事故や急病等異常が発生した場合に、住戸内の緊急押しボタンを押したり、生活センサーが作動したりすることにより、緊急対応先へ通報されるシステム。

グループホーム

地域の中で、高齢者や障害者などが日常生活を送る上で世話又は支援を受けながら共同で生活をする場のこと。

軽費老人ホーム（ケアハウス・A型）

原則60歳以上で、自炊ができない程度の身体機能の低下などがあり、独立した生活が不安で、家族からの援助を受けることが困難な方が、低額な料金で入所できる施設。なお、2008(平成20)年にケアハウスに一元化していくこととされ、A型は経過的軽費老人ホームとして、現に存する施設のみ認められている。

公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給又はその関与の下で供給される住宅のこと。都道府県や市区町村が供給する公営住宅、公的な機関(UR都市機構、地域住宅供給公社等)が供給する住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。それぞれの住宅で入居できる基準などが定められている。

高齢者施設・住まいの相談センター

高齢者の施設・住まいに関する総合相談窓口であり、専門の相談員による個別・具体的な相談・情報提供に対応している。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全で安心して居住できるように、バリアフリー仕様(室内の段差解消や手すり設置)で整備された民間の賃貸住宅を、公的賃貸住宅として認定した住宅。建設費の一部に補助が受けられる。入居資格は60歳以上の単身又は同居世帯で、緊急時対応サービス(緊急通報装置の設置、緊急連絡体制の整備)、安否確認サービス(定期的な入居者の安否確認)などが受けられ、入居世帯の所得が一定以下の場合に家賃補助が受けられる。

根拠法令となっていた高齢者住まい法の改正により、2011(平成23)年に地域優良賃貸住宅制度を利用した賃貸住宅整備(民間土地所有者等が建設する住宅を

活用して供給される公的賃貸住宅のこと。市又は県と国が建設費や家賃の一部を補助する。)に再編された。

コンソーシアム

2つ以上の個人、企業、団体、行政等から成る団体であり、共同で何らかの目的や共通の目標の達成に向けた活動等を行うもの。

さ

サービス付き高齢者向け住宅

介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の高齢者向け住宅。一定の面積と設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス等を提供する。高齢者住まい法の改正により創設され、都道府県・指定都市・中核市が登録を行う。

シニア・りふいん

(高齢者向け借上型市営住宅)

高齢者向けに配慮された民間賃貸住宅を、本市が市営住宅として借上げた住宅。シルバーハウジングと同様の設備、支援がある。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。それまでは住宅建設計画法による「住宅建設五箇年計画」(第1次1966(昭和41)年 - 第8次2005(平成17)年)が住宅政策の指針であり、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などが位置付けられていたが、我が国の人口・世帯数が減少傾向となり、一方で住宅ストック量は充足している状況にあつて、住宅政策を転換する必要が生じ、新たに制定された。2006(平成18)年6月8日公布・即日施行。

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。

住宅供給公社

1965(昭和40)年に施行された地方住宅供給公社法に基づいて、地方公共団体が出資して設立した法人。中堅勤労者に対して良質で低廉な住宅・宅地の供給を図ることを目的としている。

横浜市住宅供給公社では、分譲住宅・賃貸住宅の供給、都市再開発の推進や市営住宅の管理を業務としている。

住宅セーフティネット法

住生活基本法の基本理念にのっとり、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(住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、2007(平成19)年7月に制定された「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」の通称。同年9月に、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に關しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に關する基本的な事項を定めている。

また、2017(平成29)年10月に、民間の空家、空き室を活用した、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、住宅セーフティネット機能を強化するための改正法が施行された。

住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が1948(昭和23)年以来5年ごとに実施している調査。

シルバーハウジング

緊急通報システムが設置され、生活相談室が整備された市営住宅。生活援助員の派遣があり、生活相談や安否確認等の支援がある。

ストック

貯蔵、蓄積、在庫の意味。住宅の場合には、ある一時点における全ての住宅の量や既存住宅そのものをさす。対になる言葉としては「フロー」があり、これは一定期間内に供給される住宅の量のこと。

スマートウェルネス住宅

国土交通省を中心に政府が実現を目指すもので、スマート住宅(ICT技術と省エネ・創エネ・蓄エネの組合せによるエネルギー効率の良い住宅)の概念を拡張、高齢者をはじめ多様な世代が、安全で安心、健康、快適に暮らせる住宅を指す。例えば、断熱性能の高い住宅はヒートショックなど健康リスクの低減に寄与するとされ、スマートウェルネス住宅は、地球環境への負荷の軽減のみならず社会保障費(医療・介護)の削減にもつながるといわれている。

参考資料

住まいの相談カウンター

ハウスクエア横浜(都筑区中川)の住まいの情報館3階に設置。新築、リフォーム、マンション管理などの相談を受け付けている(水曜、年末年始を除く毎日)。

住まいるイン(横浜市住宅供給公社 住まい・まちづくり相談センター)

横浜市住宅供給公社による、住まい・まちづくりの相談センター。マンション管理組合向け相談、高齢者住替相談などを実施している。

た

耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため都道府県及び市町村が定める計画。横浜市では、2007(平成19)年3月に「横浜市耐震改修促進計画」を策定し、2016(平成28)年3月に第2期計画を策定した。

地域交流サロン

地域交流や地域活性化のためのイベントの開催、各種勉強会、多世代交流等の取組やそのための場所。また、高齢者の健康維持や仲間づくり、子どもとの世代間交流などを目的にした、地域での居場所、たまり場など。

地域包括ケアシステム

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、介護・医療・介護予防・生活支援・住まいが一体的に提供される日常生活圏域ごとの包括的な支援・サービス提供体制。

特定施設

入居者に対し、食事・入浴・排泄などの介護や機能訓練などを提供する有料老人ホーム等のうち、介護保険の指定を受けた施設。

特別養護老人ホーム

常時介護が必要で、居宅での生活が困難な高齢者に、食事・入浴・排泄などの介護や機能訓練などを提供する施設。

な

ZEH

(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ゼッチ)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。

認知症高齢者グループホーム

認知症の高齢者が共同で生活する住居において、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の支援、機能訓練を行う事業所。

は

ハウスクエア横浜

ハウスクエア横浜は、都筑区中川にある「住まいの情報館」と「住宅展示場」から成る施設。国の住情報交流拠点建設促進事業により1995(平成7)年に開設。同事業により設立された株式会社日本住情報交流センターにより運営されている。

バリアフリー

もとは建築用語で障壁となるもの(バリア)を取り除き(フリー)、生活しやすくすることを意味する。より広い意味で、高齢者や障害者だけではなく、全ての人にとって日常生活の中に存在する様々な(物理的、制度的、心理的)障壁を除去することの意味合いで用いられる。

ヒートショック

冬期の外出や入浴など、急激な寒暖の差(温度の変化)感じることで血圧が急激に上昇したり下降したり、脈拍が早くなったりする状態のことで、脳卒中や心筋梗塞などの引き金になるといわれている。

ま

民間住宅あんしん入居事業

(横浜市民間住宅あんしん入居事業)

家賃等の支払能力があるものの保証人がいないことを理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者などを対象に、市や関係団体が「入居支援(物件のあっせん、家賃等の滞納保証等)」と対象者に応じた「居住支援(緊急通報、日常生活相談、在宅福祉サービス、死亡時対応等)」を行うことで、民間賃貸住宅への入居をしやすくし、安心して自立した生活ができるようにすることを目的とする横浜市の独自事業。対象は、高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親世帯、子育て世帯、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給

者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者。

や

UR都市機構（ユアール都市機構）

大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援による都市再生事業と、旧都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅等の管理等を行う国土交通省所管の独立行政法人。正式名称は、独立行政法人都市再生機構。英文名称であるUrban Renaissance Agencyの頭文字から、UR都市機構と称される。

有料老人ホーム

入居する高齢者に対し、食事の提供、食事・入浴・排泄などの介護、洗濯・掃除などの家事、健康管理のいずれかを提供する施設。

介護等のサービスが付いたもの（介護付）や生活支援等のサービスが付いたもの（住宅型）などに分類される。

養護老人ホーム

原則 65 歳以上で、環境上及び経済的理由で、居宅において養護を受けることが困難な方の入所施設。

容積率

建物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のこと。容積率（%）＝延べ面積／敷地面積×100 で表す。

容積率の緩和

建築基準法に基づく許認可等により、都市計画で定められた用途地域の指定容積率（容積率の最高限度）の緩和を受けること。容積率の緩和を受けることができる主な制度としては、市街地環境設計制度や一団地認定・連担建築物設計制度、その他（地区計画容積率認定など）がある。

横浜市市街地環境設計制度

敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度のこと。

横浜市住宅リフォーム促進協議会

横浜市と市内住宅関連産業団体により、1986（昭和 61）年に発足した協議会。市民の住宅及び住宅リフォームを適切に推進させるため住宅に関する情報提供及び相談事業を通じて、市民の住まいの質の向上を図ることを目的に設立された。2001（平成 13）年 2 月には NPO 法人（特定非営利活動法人）の認証を受けている。

ヨコハマ・りぷいん（特定優良賃貸住宅）

ファミリー向けの優良な民間賃貸住宅を、横浜市が認定した「特定優良賃貸住宅」の愛称。住宅の建設費の助成を行うとともに、入居者の家賃負担を軽減するために家賃助成を行っている。1985（昭和 60）年に、横浜市が全国に先駆けて創設し、当時の建設省（現国土交通省）が、この制度を参考に地域特別賃貸住宅として制度化した。

ら

リバースモーゲージ

持ち家など自己所有の不動産を担保として銀行などの金融機関から融資を受け、それを年金として受け取る制度。死後不動産を売却して返済する。

わ



平成30年4月発行

編集・発行

横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話：045-671-2922 FAX：045-641-2756