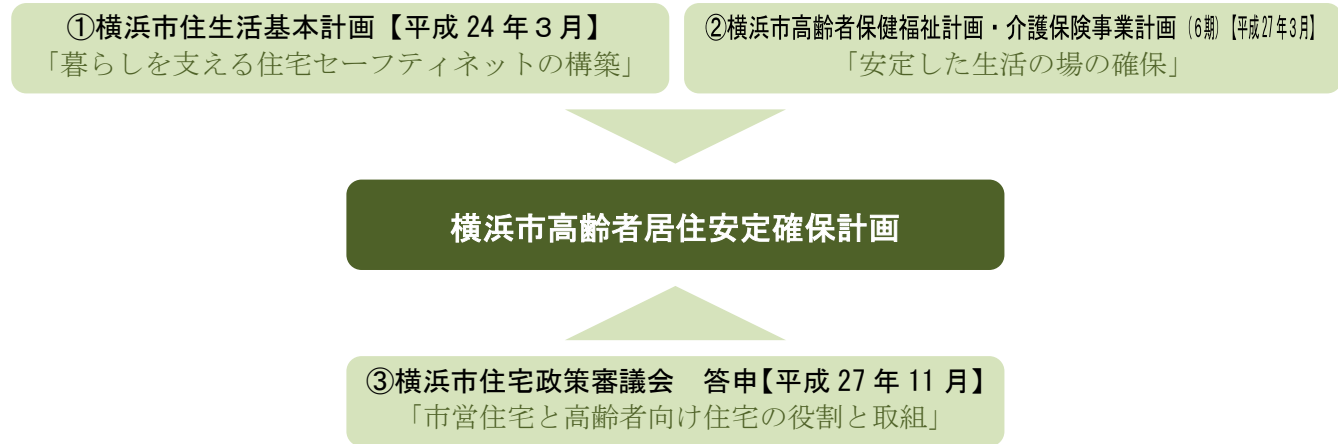


# 第2期 横浜市高齢者居住安定確保計画（素案）概要

## 1 計画の位置付けと目的

### (1) 計画の位置付け

- 平成 24 年 3 月に策定した第 1 期計画（平成 24～26 年度）を見直し、新たに第 2 期計画を策定します。
- 本計画は、以下の計画等を踏まえています。
  - ①横浜市住生活基本計画（住宅・住環境に関する基本計画）【平成 24 年 3 月】
  - ②横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（第 6 期）（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計画）【平成 27 年 3 月】
  - ③横浜市住宅政策審議会の答申【平成 27 年 11 月】



### (2) 計画の目的

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、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確保に関する施策を推進します。

## 2 計画期間・スケジュール等



## 3 見直しの主な内容

### (1) 高齢者向け(地域)優良賃貸住宅

新規建設型の供給を継続するとともに、増加する高齢者需要へ対応するため、既存住宅を活用した改良型の供給促進を図ります。

### (2) サービス付き高齢者向け住宅

中所得の高齢者向けに費用負担を抑えた供給誘導策を検討します。あわせて、指導指針を策定し、適切な運営や質の向上を図ります。

### (3) 相談体制の充実

平成 27 年 5 月に設置された「高齢者施設・住まいの相談センター」（港南区上大岡西）と既存の住まいの相談窓口（6 か所）の連携を強化し、情報提供や相談体制の充実を図ります。

## 4 素案の概要 ※アンダーラインは見直しの主な内容

### (1) 高齢者向け賃貸住宅及び老人ホーム等の供給促進

<b>(現状・課題)</b> 高齢単身世帯などの住宅確保が困難な高齢者が増加している。そのため、安心して入居できる住宅の供給が求められている。	<b>(主な取組)</b> ①高齢者向け市営住宅の供給 ② <u>高齢者向け(地域)優良賃貸住宅の供給(改良型の供給促進)</u> 【年間 200 戸】 ③サービス付き高齢者向け住宅の供給（供給誘導策検討・指導指針策定） ④多世代が居住する高齢者向け住まいの供給 ⑤特別養護老人ホームの整備【年間 300 床】
--	--

### (2) 高齢者の賃貸住宅への入居支援等

<b>(現状・課題)</b> 民間賃貸住宅市場において、高齢者は年齢や連帯保証人がいない等の理由から入居が制限される場合がある。そのため、公的支援や公民連携による入居の円滑化と居住支援が必要である。	<b>(主な取組)</b> ①市営住宅への入居支援 ②民間住宅あんしん入居事業による支援 ③終身建物賃貸借制度の運用・普及
--	--

### (3) 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

<b>(現状・課題)</b> 家庭内における転倒などの事故については、65 歳以上の割合が高い傾向にある。そのため、安全に日常生活を送ることができるよう、住宅の高齢化対応改修を進める必要がある。	<b>(主な取組)</b> ①既存市営住宅のバリアフリー化の推進 ②マンション・バリアフリー化等支援事業の推進 ③高齢者等住環境整備事業による支援
--	--

### (4) 地域で高齢者を支える仕組みの構築

<b>(現状・課題)</b> ●高齢者の状態に応じた適切な支援が受けられるよう、地域の見守りも含めた切れ目のない支援体制の構築が必要である。 ●多くの高齢者は自宅での生活を望んでおり、在宅サービスの充実が必要である。	<b>(主な取組)</b> ①地域包括ケアの推進 ②健康づくり・介護予防 ③認知症支援 ④在宅・地域密着型サービスの充実 ⑤介護人材の確保 ⑥既存の公的賃貸住宅団地における生活支援策の検討 ⑦孤立化・孤立死防止
--	--

### (5) 高齢者の居住の安定確保に向けた情報提供・相談等の充実

<b>(現状・課題)</b> 高齢者住宅や施設については、高齢者のニーズが多様化している。そのため身近な場所での情報提供や相談の窓口が必要である。	<b>(主な取組)</b> ①住宅相談体制・情報提供の充実 ②「高齢者施設・住まいの相談センター」の整備 ③相談窓口の連携強化
--	--

# 第2期

# 横浜市高齢者居住安定確保計画

## (素案)



平成 27 年 12 月

横 浜 市

# 目次

<b>第1章 計画の目的</b> . . . . .	<b>1</b>
1 計画の目的と位置づけ . . . . .	1
2 計画期間 . . . . .	3
<b>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</b> . . . . .	<b>4</b>
1 人口の状況 . . . . .	4
(1) 高齢者人口と高齢化の推計 . . . . .	4
(2) 要介護高齢者の増加 . . . . .	7
2 高齢者のみ世帯の状況 . . . . .	8
3 高齢者の経済状況 . . . . .	10
(1) 高齢者世帯の年収と家賃 . . . . .	10
(2) 高齢者世帯の居住面積水準 . . . . .	12
4 高齢者の住まい等の状況 . . . . .	13
(1) 高齢者世帯の住宅の所有関係 . . . . .	13
(2) 高齢者の民間賃貸住宅への入居の状況 . . . . .	14
(3) 住宅のバリアフリー化 . . . . .	15
(4) 家庭における不慮の事故 . . . . .	16
(5) 子供の住んでいる場所別の高齢者世帯 . . . . .	17
(6) 老後の暮らし方 . . . . .	18
(7) 在宅生活継続の意向 . . . . .	19
(8) 現地定住意向 . . . . .	19
(9) 特別養護老人ホームの入所申込者数と入所定員 . . . . .	20
(10) 住まい・施設に関する相談、情報提供 . . . . .	21
5 高齢者向け賃貸住宅と高齢者施設等の整備状況 . . . . .	23
(1) 高齢者向け賃貸住宅の整備状況 . . . . .	24
(2) 高齢者施設等の整備状況 . . . . .	25
<b>第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組</b> . . . . .	<b>27</b>
1 高齢者の住まいに関する課題 . . . . .	27
2 課題解決に向けた取組方針 . . . . .	28
3 課題解決のための施策 . . . . .	29
高齢者向けの賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進 . . . . .	29
高齢者の賃貸住宅への入居支援等 . . . . .	31
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 . . . . .	31

地域で高齢者を支える仕組みの構築	32
高齢者の居住の安定確保に向けた情報提供・相談等の充実	33

**参考資料** . . . . . 35

1 高齢者の居住の安定確保に関する法律	36
2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針	38
3 介護保険制度関連事業一覧	49

## 第1章 計画の目的

### 1 計画の目的と位置づけ

2025（平成37）年には、団塊の世代<sup>※</sup>が75歳を超え、高齢者が約100万人と大幅に増加する一方で、子育て世代の減少や出生数の低下などにより、労働力や消費の減少、さらには社会保障費の増加、福祉や医療サービスなどの需要の増大が見込まれます。

また、少子高齢化の進展や厳しい社会経済状況に伴い、高齢の単身・夫婦のみの世帯や住宅の確保が困難な子育て世帯等が増加しており、多様化する居住ニーズへの対応が求められています。

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。



※団塊の世代・・・1947年（昭和22年）から1949年（昭和24年）までのベビーブーム時代に生まれた世代

## 【計画の位置付け】

### 横浜市住生活基本計画

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

ひと・すまい・くらしがつながり、活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま

#### 基本的な施策の展開

- ①横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり
- ②良質な住宅ストックの形成
- ③暮らしを支える住宅セーフティネットの構築
- ④災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
- 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市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり

（根拠法令：住生活基本法）

### 第6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

生涯現役社会の実現に向けた高齢者の活躍できる地域づくりと、住み慣れた地域で自分らしく日常生活を営むことができる横浜型地域包括ケアシステムの展開

#### 施策の基本的な方向

- ①健康でいきいきと活躍するために
- ②地域で安心して暮らし続けるために
- ③安定した生活の場を確保するために

#### 施策推進の視点

- ④地域包括ケア実現のために

（根拠法令：老人福祉法、介護保険法）

### 第2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

- ①高齢者向けの賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進
- ②高齢者の賃貸住宅への入居支援等
- ③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
- ④地域で高齢者を支える仕組みの構築
- ⑤高齢者の居住の安定の確保に向けた情報提供・相談等の充実

（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））

## 2 計画期間

横浜市住生活基本計画は計画期間を平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年間としており、第 6 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平成 27 年度から平成 29 年度の 3 年間としています。

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、平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間とします。また、横浜市住生活基本計画、横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画との調和を図りながら進行管理を行い、進捗状況についての評価・検証を踏まえて改定を行っていくものとします。



## 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

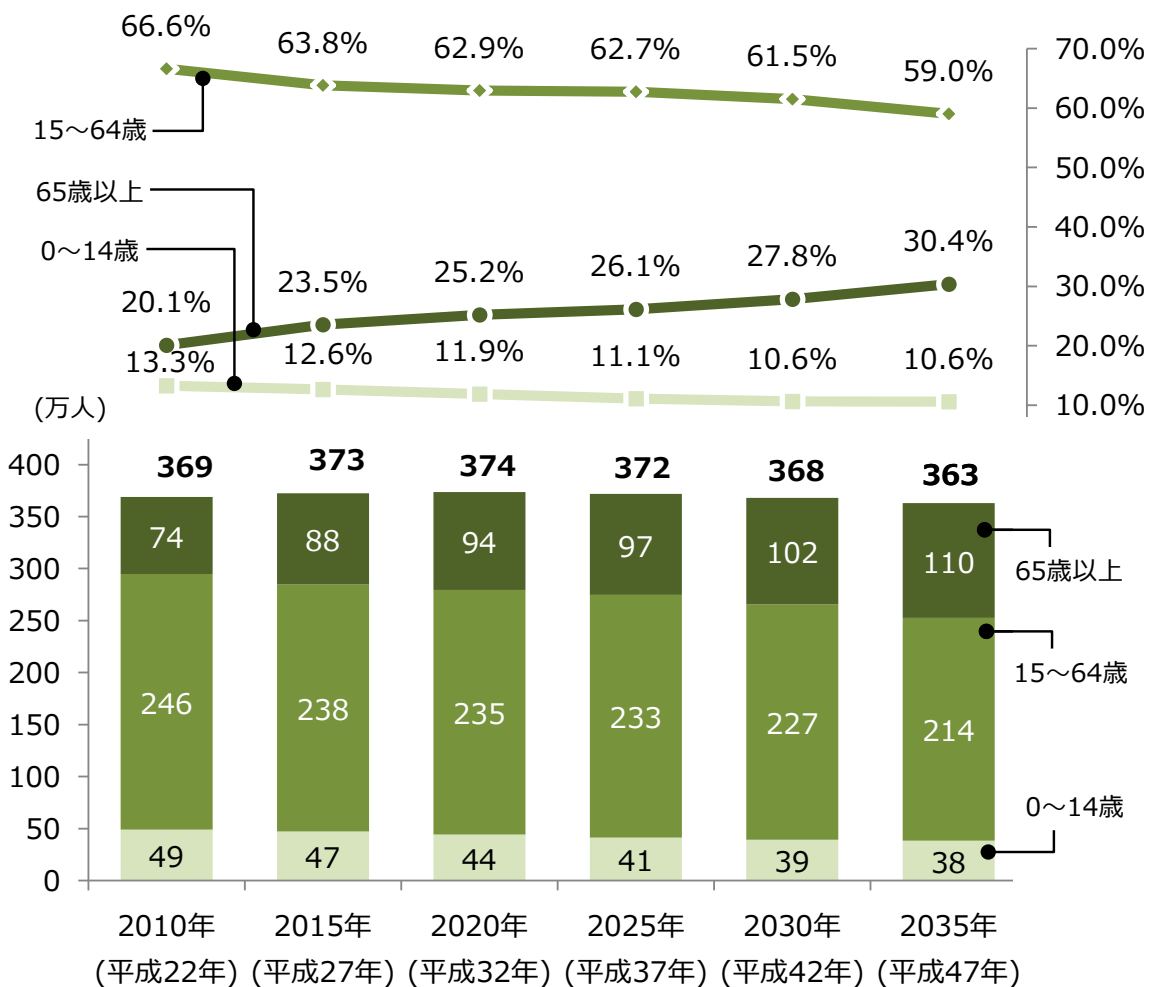
### 1 人口の状況

#### (1) 高齢者人口と高齢化の推計

横浜市将来人口推計によると、横浜市の高齢者人口（65歳以上）は、2010年（平成22年）時点では約74万人ですが、2030年（平成42年）には100万人を超え、2035年（平成47年）には約110万人になると推計されています。

本市の人口は、2019年（平成31年）に374万人のピークを迎え、その後減少すると推計されています。しかし、65歳以上の人口は2020年（平成32年）に全人口の25%を超え、増え続けると推計されています。

図1：年齢3区分別人口と人口割合の推計



資料：横浜市将来人口推計



高齢化の状況を区別に、平成22年と平成47年で比較すると、全ての区で高齢化率が上昇します。

概ね、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。

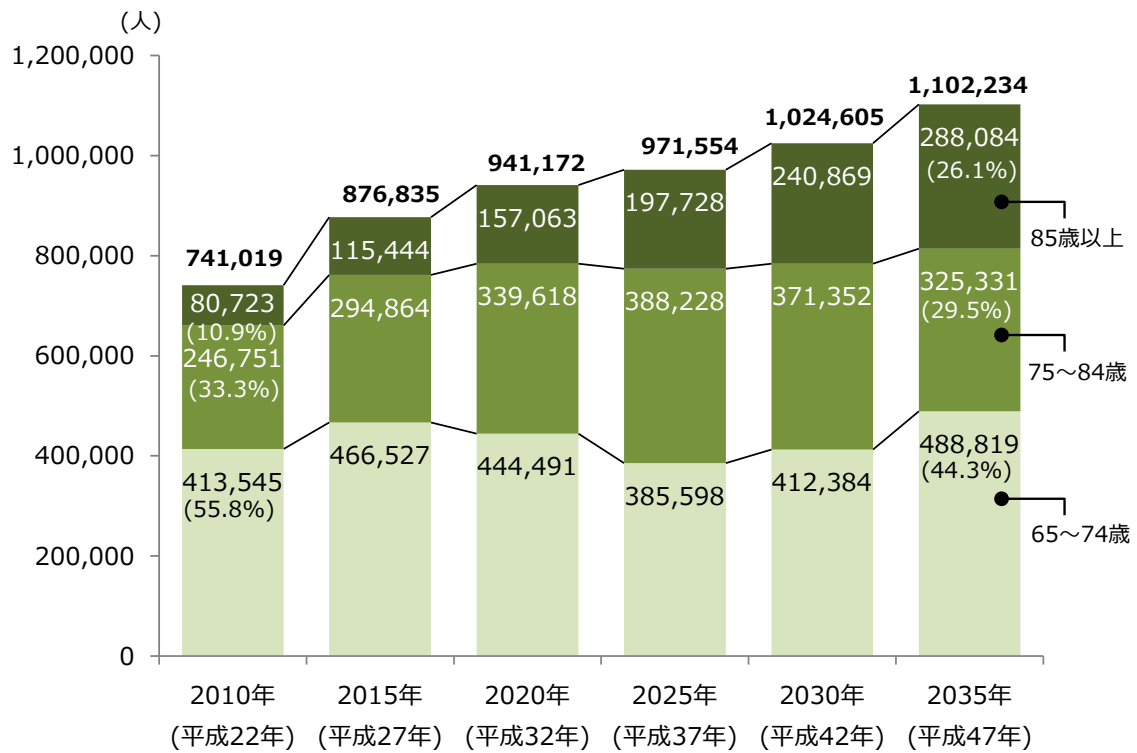
表1：各区の高齢化の状況

	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	
<b>横浜市</b>	<b>3,688,773</b>	<b>741,019</b>	<b>20.1%</b>	<b>3,628,953</b>	<b>1,102,234</b>	<b>30.4%</b>	<b>10.3</b>
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

資料：横浜市将来人口推計

また、75歳以上のいわゆる「後期高齢者」の人口は、2010年（平成22年）には高齢者全体の約4割でしたが、2020年には、前期高齢者（65～74歳）を上回り、2035年（平成47年）には約55%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ています。

図2：増える高齢者とその中でも進む高齢化



資料：横浜市将来人口推計

## (2) 要介護高齢者の増加

介護が必要な高齢者の人数については、2015年(平成27年)に15万人を超え、2020年(平成32年)には19万人を超え、2025年(平成37年)には22万人を超えると見込まれています。

2010年(平成22年)と2020年(平成32年)で、要介護度別の構成比を比較してみると、大きくは変化しない見込みとなっています。

表2：要介護認定者の状況

(単位：人)

		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	152,059	192,255	227,893
	要支援1	6,479	10,149	10,901	18,536	28,395	32,433
	要支援2			17,197	21,292	25,537	29,503
	要介護1	13,359	35,023	16,311	24,407	33,173	39,635
	要介護2	9,505	15,540	25,011	32,606	39,021	45,689
	要介護3	6,934	12,988	17,434	20,697	25,500	30,997
	要介護4	7,682	11,668	14,954	19,058	24,675	30,782
	要介護5	7,315	11,598	14,126	15,463	15,954	18,854
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%	12.2%	14.8%	14.2%
	要支援2			14.8%	14.0%	13.3%	12.9%
	要介護1	26.1%	36.1%	14.1%	16.1%	17.3%	17.4%
	要介護2	18.5%	16.0%	21.6%	21.4%	20.3%	20.0%
	要介護3	13.5%	13.4%	15.0%	13.6%	13.3%	13.6%
	要介護4	15.0%	12.0%	12.9%	12.5%	12.8%	13.5%
	要介護5	14.3%	12.0%	12.2%	10.2%	8.3%	8.3%

※ 各年10月1日現在

資料：第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

## 2 高齢者のみ世帯の状況

横浜市の世帯数は、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、今後世帯数は2030年（平成42年）までは増加傾向が続いておおよそ167万世帯となり、約4割にあたる60万世帯が単独世帯になると予測されています。

そのうち65歳以上の単独世帯は、2035年（平成47年）には2010年（平成17年）の約2倍、さらにそのうち85歳以上の単独世帯については、2035年（平成47年）に約7万世帯で2010年（平成22年）の約4倍に増加すると予測されています。

また、単独世帯の中でも65歳以上の割合は約40%に達すると予測されています。

図3：家族類型別世帯数の推計

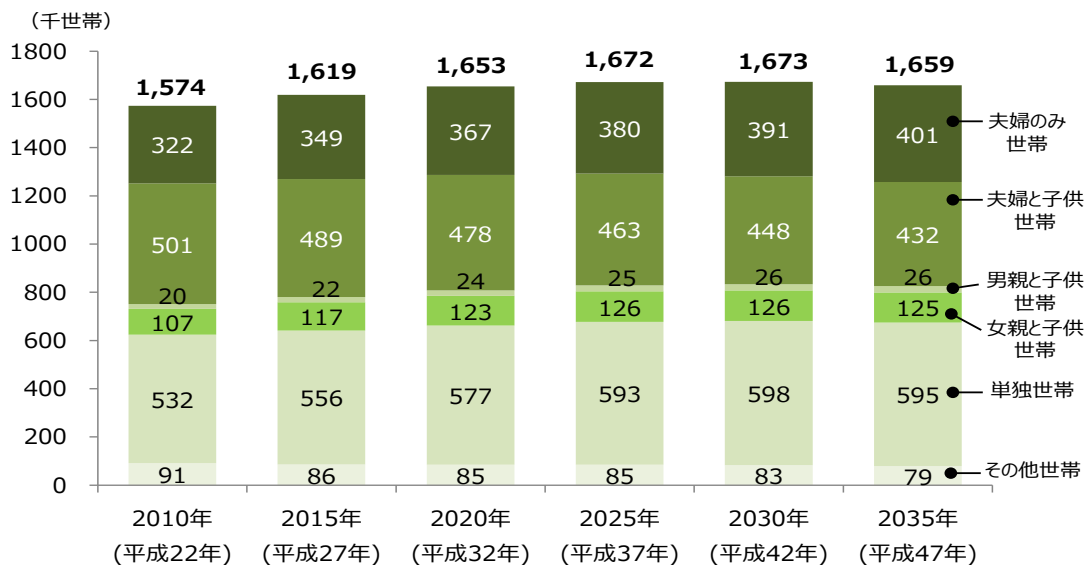
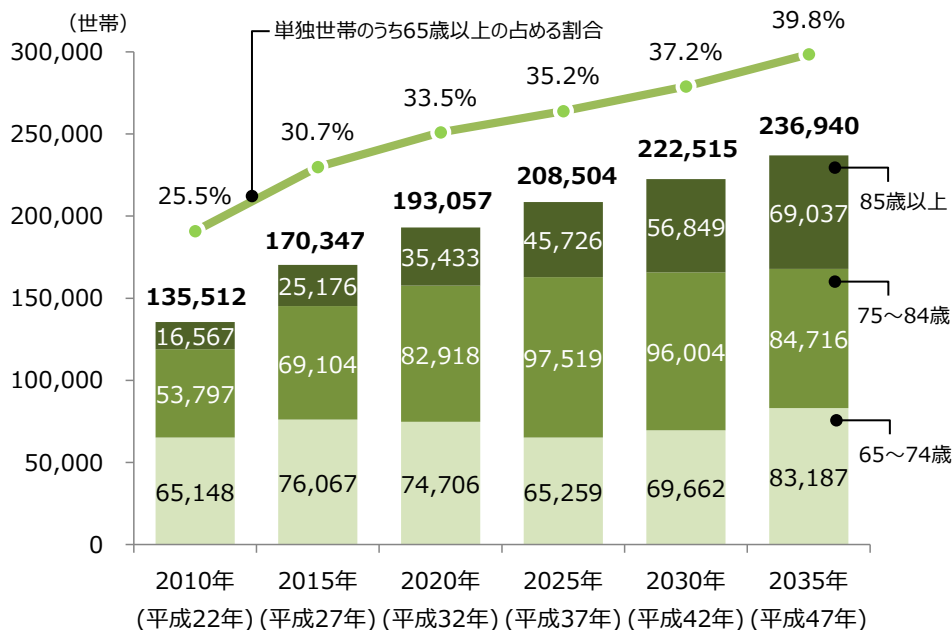


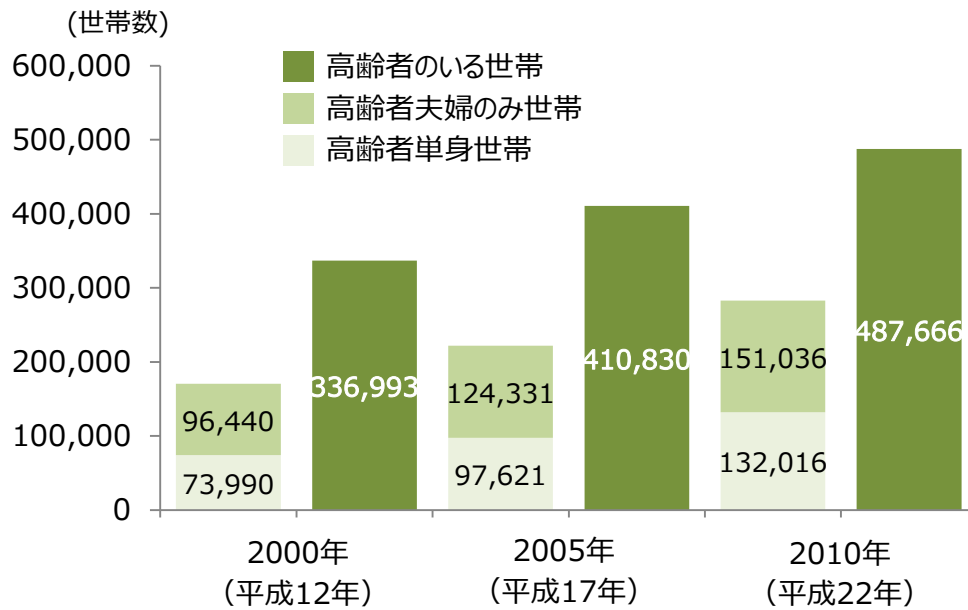
図4：単独世帯（65歳以上）の年齢別世帯数の推計



資料：横浜市将来人口推計

高齢者のいる世帯数は、2000年（平成12年）から2010年（平成22年）にかけて1.4倍となっており、そのうち高齢者単身世帯は約1.8倍、高齢者夫婦のみ世帯は約1.6倍と、急速に増加しています。

図5：高齢者のいる世帯の家族別世帯数の推移



※高年齢者夫婦のみ世帯:夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

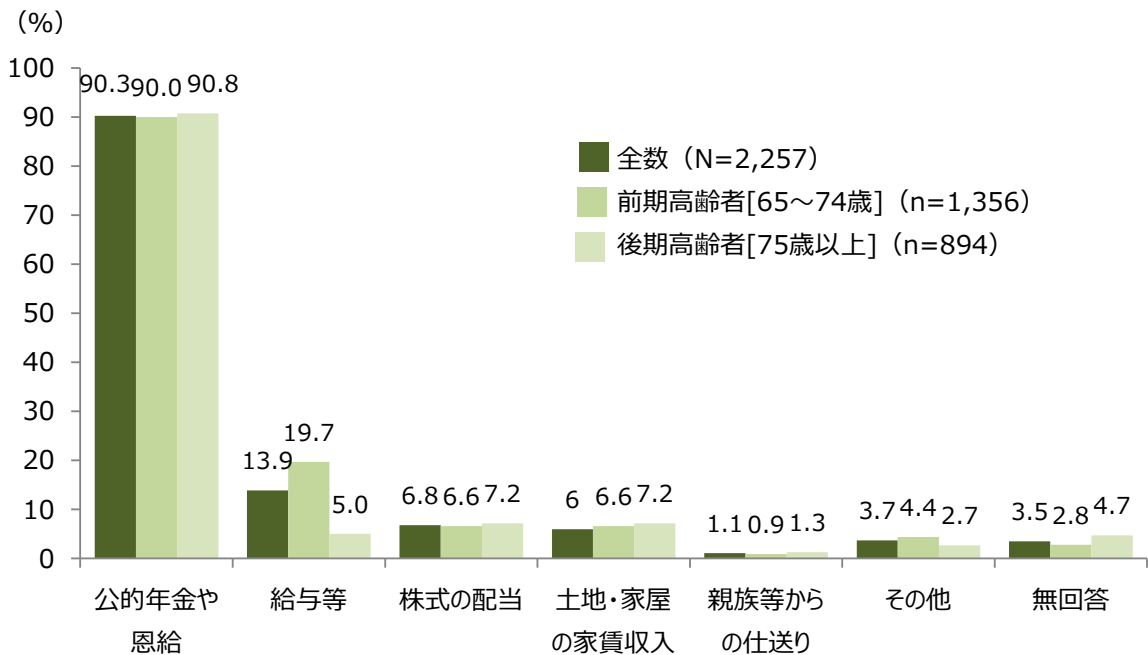
資料：平成12・17・22年国勢調査（総務省）

### 3 高齢者の経済状況

#### (1) 高齢者世帯の年収と家賃

高齢者の定期的な収入源をみると、「公的年金や恩給」が9割で最も多いほか、「給与等」が13.9%（うち前期高齢者は19.7%）、「株式の配当」が6.8%の順となっています。

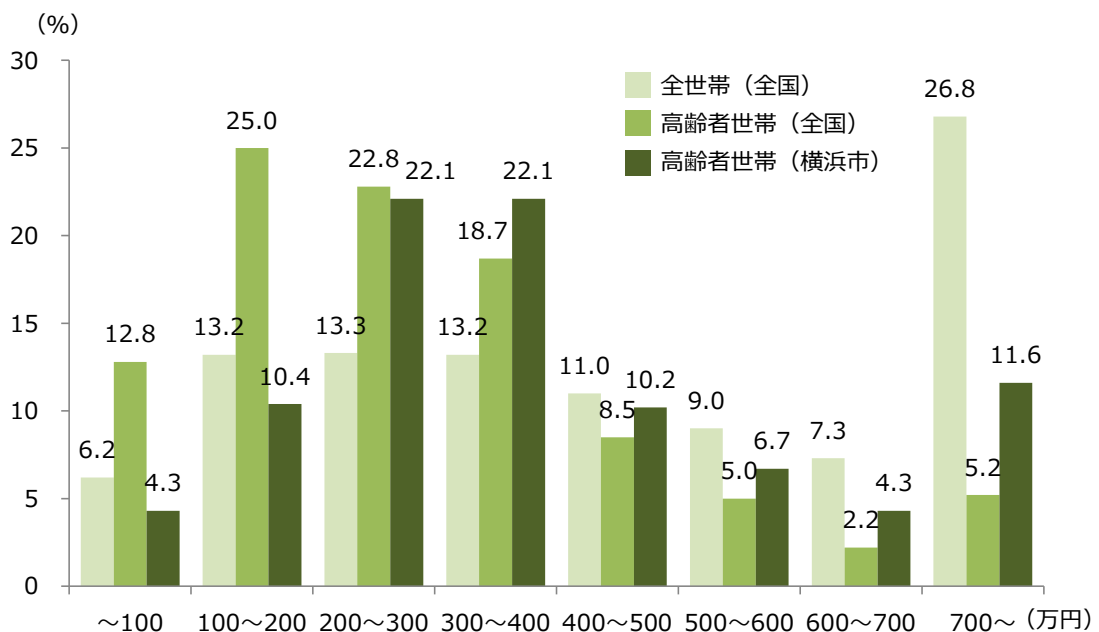
図6：定期的な収入源（複数回答）



資料：H25 横浜市高齢者実態調査

高齢者の年収分布をみると、横浜市では約44%が「年収200～400万円」に集中しており、全国では約48%が「年収100～300万円」に集中しています。

図7：高齢者世帯の年収分布



資料：平成25年国民生活基礎調査、横浜市分は平成25年度横浜市高齢者実態調査（無回答8.4%）

高齢者世帯の年収は、65歳以上の方がいる世帯では持家の33.8%、また、借家の71.3%が年収300万円未満となっています。夫婦のみの世帯では、年収300万円未満の割合は、持家世帯で31.0%、借家世帯では66.5%となっており、借家に住む高齢者の世帯の収入が低い状況にあります。

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、市全体の借家世帯の家賃に比べて低く、約35%の世帯が4万円未満となっています。

図8：高齢者世帯の年収

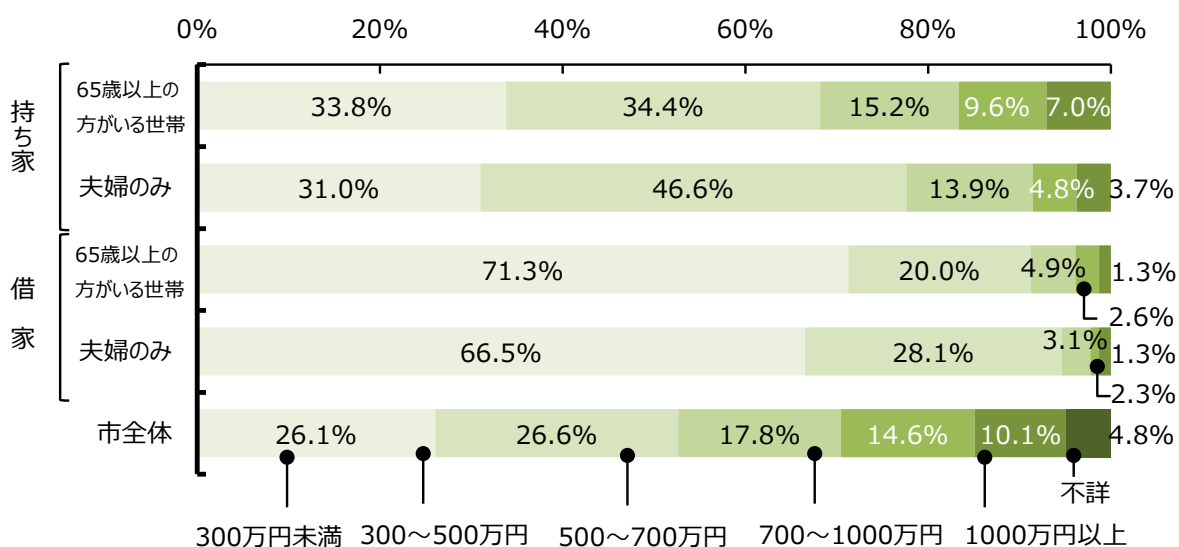
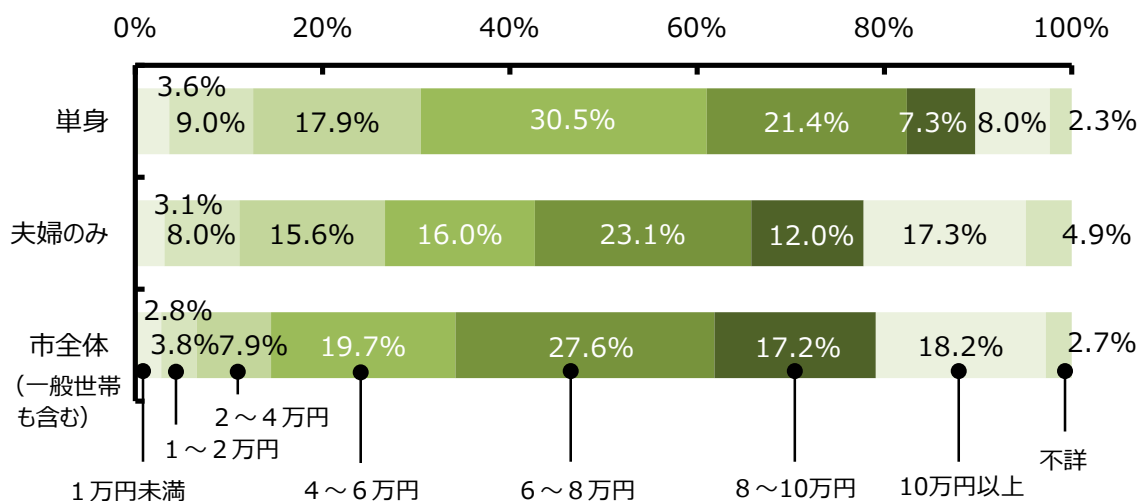


図9：借家に住む高齢者世帯の1か月当たり家賃



※単身:65歳以上の単身世帯

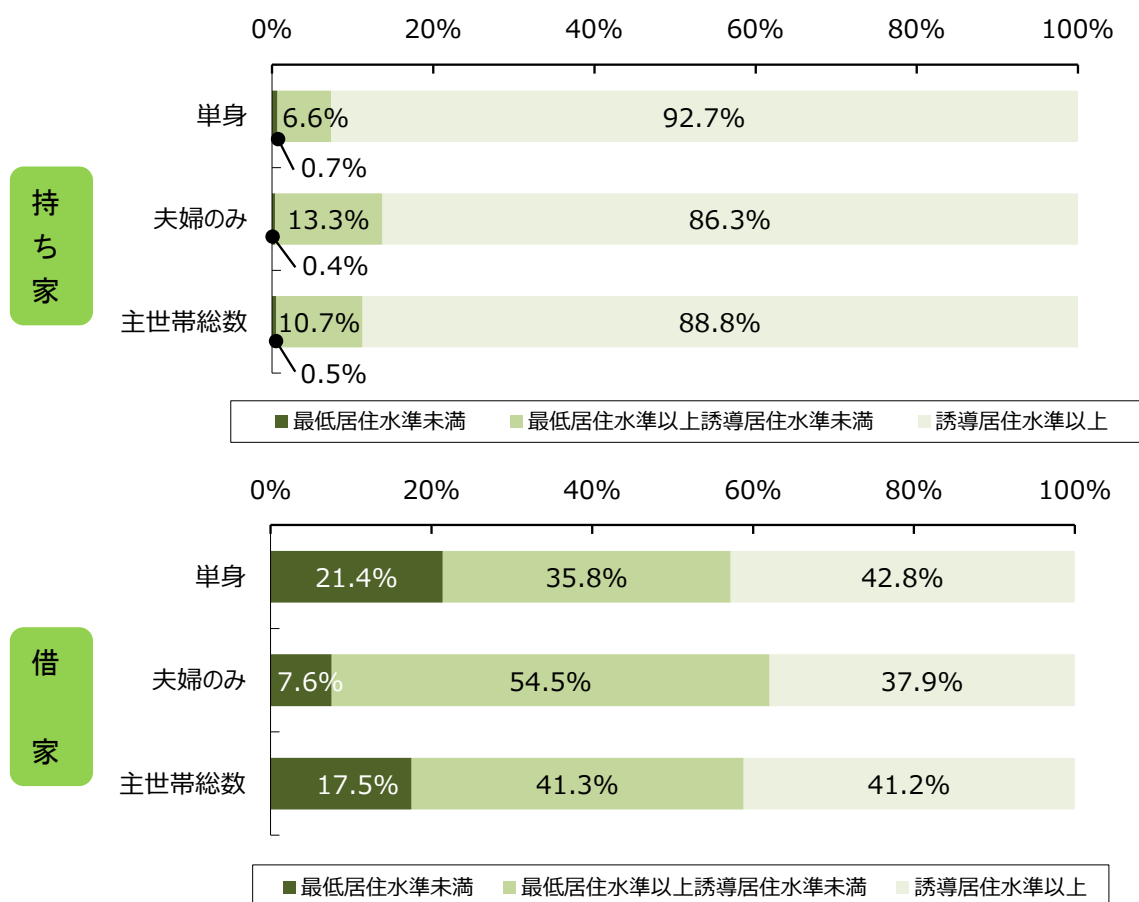
※夫婦のみ:夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

## (2) 高齢者世帯の居住面積水準

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面積水準以上となっているのに対し、借家の単身世帯では21.4%が、夫婦のみの世帯では7.6%が、最低居住面積水準未満となっています。

図 10：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

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

### 居住面積水準とは？

国土交通省が定める「住生活基本計画（全国計画）」に示されている住宅の面積に関する水準です。

種類	説明
最低居住面積水準	単身世帯 25 m <sup>2</sup> 、2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> × 世帯の人数 + 10 m <sup>2</sup>
誘導居住面積水準	
都市居住型（共同住宅居住を想定）	単身世帯 40 m <sup>2</sup> 、2人以上の世帯 20 m <sup>2</sup> × 世帯の人数 + 15 m <sup>2</sup>
一般型（戸建住宅居住を想定）	単身世帯 55 m <sup>2</sup> 、2人以上の世帯 25 m <sup>2</sup> × 世帯の人数 + 25 m <sup>2</sup>

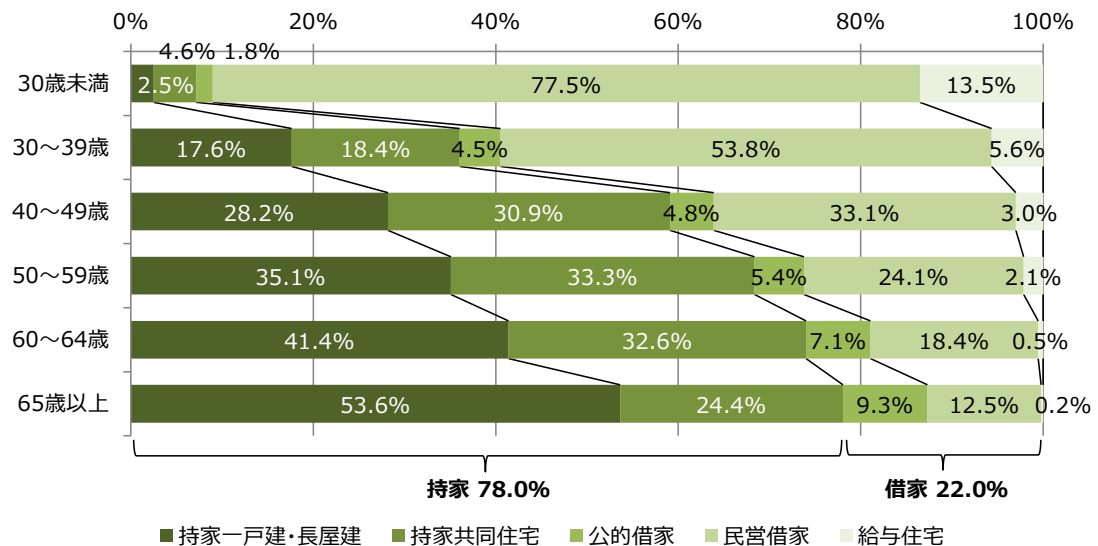


## 4 高齢者の住まい等の状況

### (1) 高齢者世帯の住宅の所有関係

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。

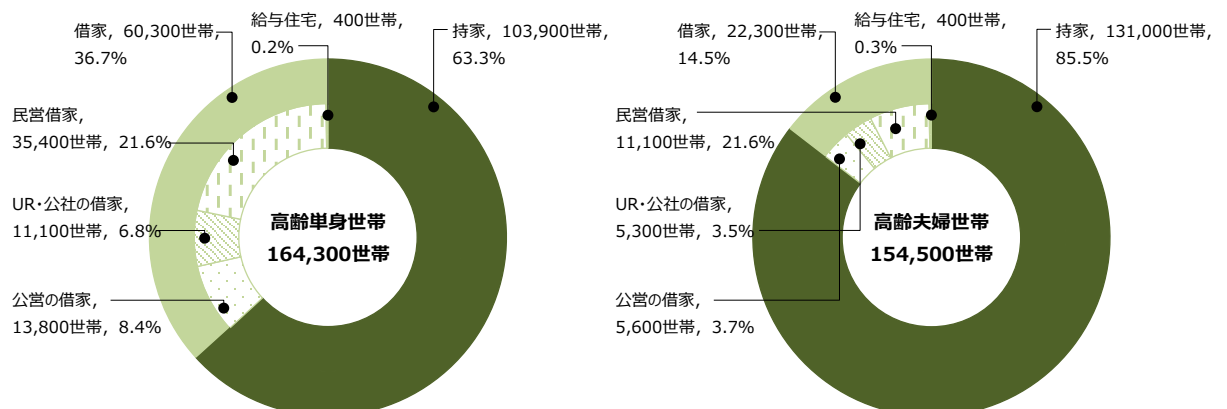
図 11：年齢別の住宅の所有関係



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

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 86%、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。

表 3：高齢者単身世帯及び高齢夫婦世帯の住宅の所有関係



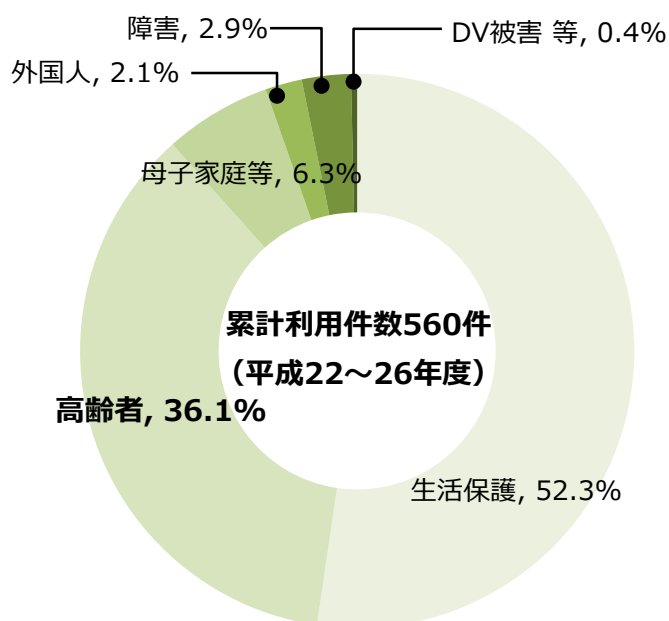
※高齢単身世帯:65歳以上の単身世帯

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

## (2) 高齢者の民間賃貸住宅への入居の状況

民間賃貸住宅では、年齢や連帯保証人がいない等の理由から高齢者の入居に条件を付し、入居を拒む場合があります。特に、生活保護世帯や高齢者の住宅確保が難しい状況にあります。

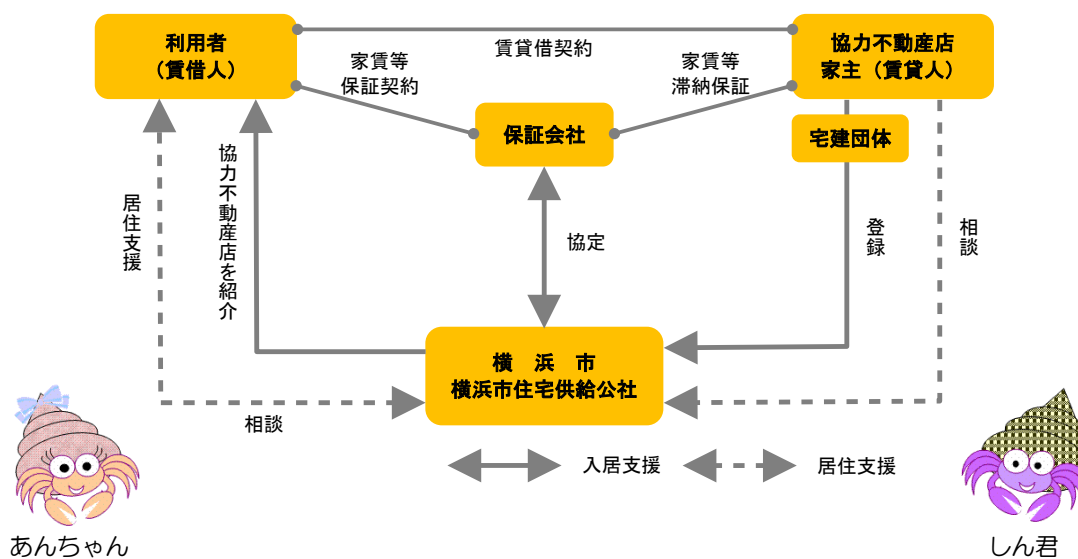
図 12：横浜市民間住宅あんしん入居事業の対象者別の利用状況



資料：横浜市

### 民間賃貸住宅あんしん入居事業とは？

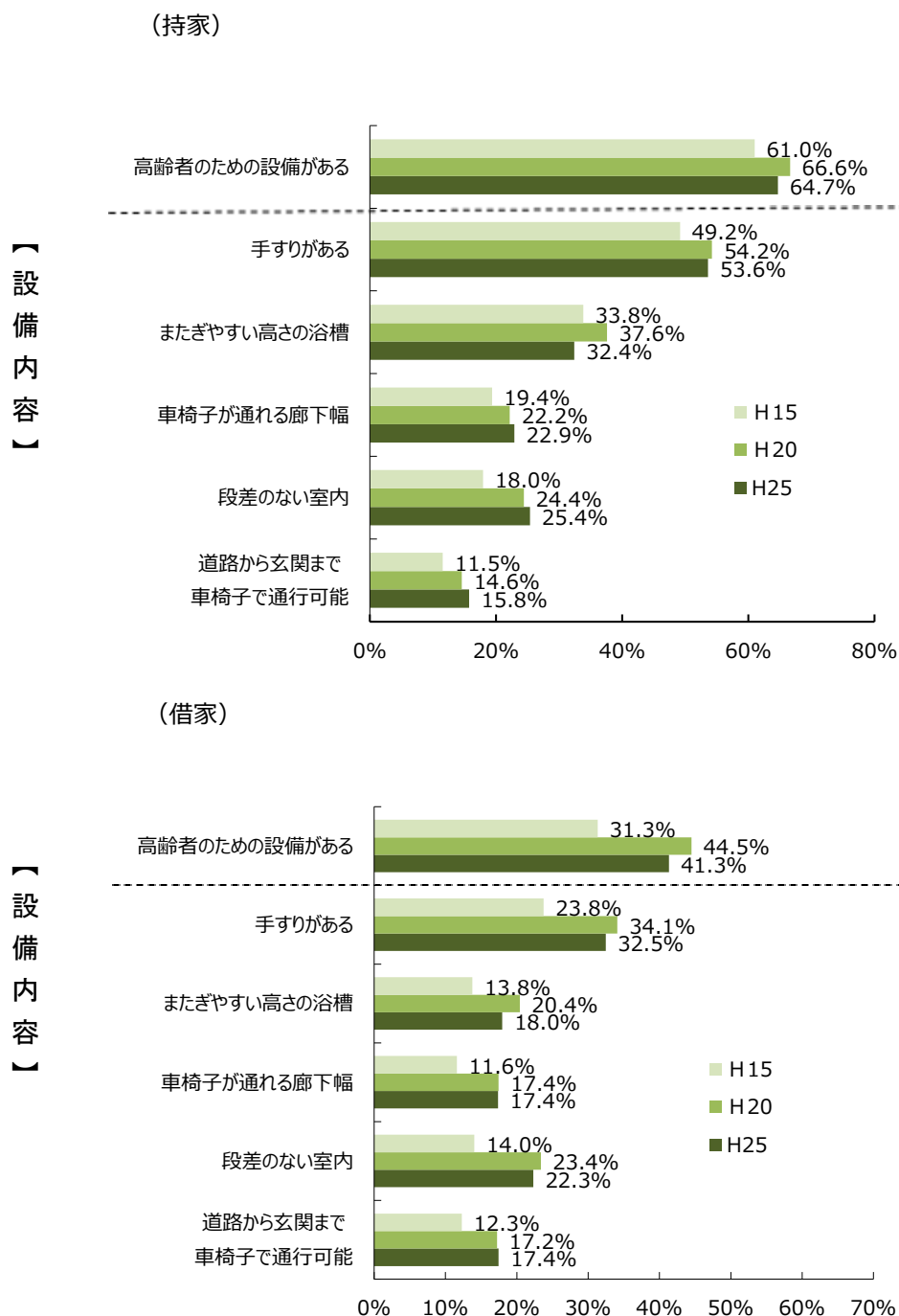
連帯保証人がいないことから民間賃貸住宅へ入居しにくい高齢者などを対象に、協力不動産店による物件の紹介や民間の保証会社を利用した家主に対する家賃保証を行い、民間賃貸住宅への入居を促進しています。



### (3) 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。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、持家で64.7%、借家で41.3%となっています。特に借家では、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13：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）

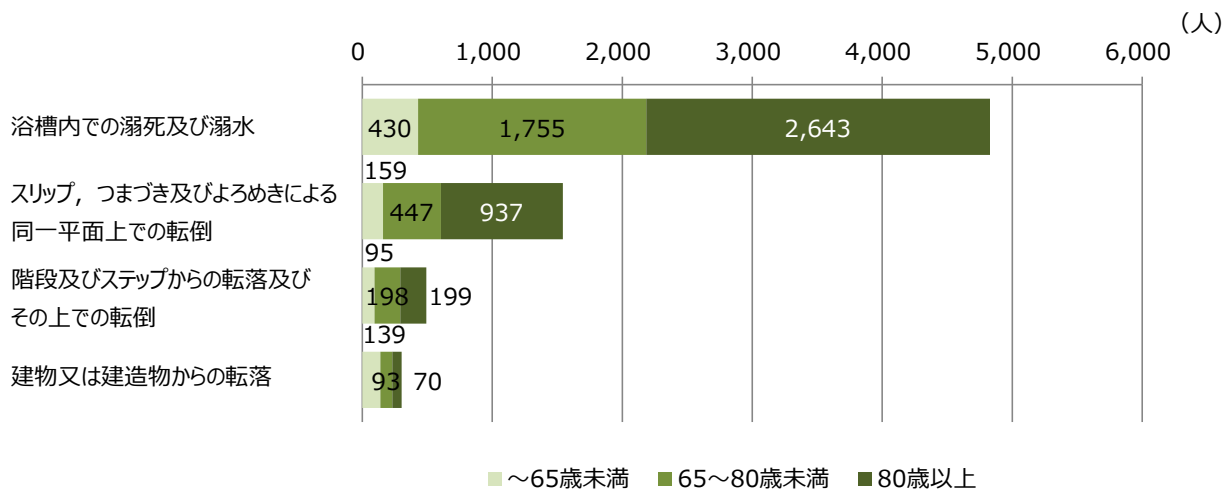


資料：平成15・20・25年住宅・土地統計調査（総務省）

#### (4) 家庭における不慮の事故

浴槽内での溺水やスリップ、つまづきによる転倒など、家庭内における不慮の事故については、65歳以上の割合が高い傾向にあります。

図 14：家庭における不慮の事故の主な種類と年齢（全国）



資料：平成 26 年人口動態調査（厚生労働省）

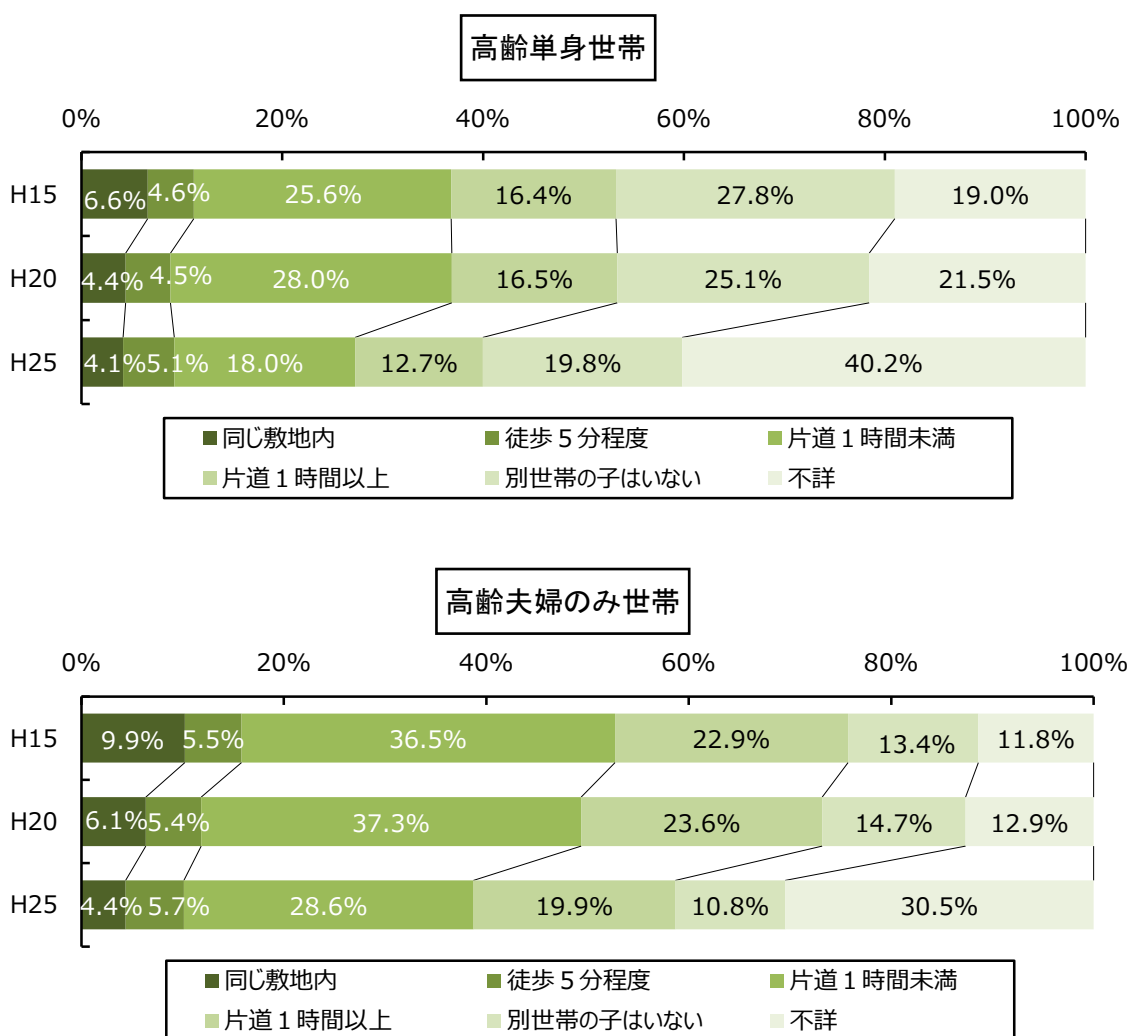
### (5) 子供の住んでいる場所別の高齢者世帯

高齢者世帯の子供の住んでいる場所を見ると、徒歩5分圏内に子供が住んでいる高齢者世帯の割合は、単身世帯で9.2%、夫婦のみ世帯で10.1%となっています。

片道1時間未満の場所に子供が住んでいる世帯数の割合は、単身・夫婦のみ世帯ともに増加し、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割合は、単身世帯で12.7%、夫婦のみ世帯で19.9%となっており、今後高齢単身・夫婦のみ世帯の緊急時の対応や、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考えられます。

図 14：子供の住んでいる場所別の高齢者世帯



※単身:65歳以上の単身世帯

※夫婦のみ: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

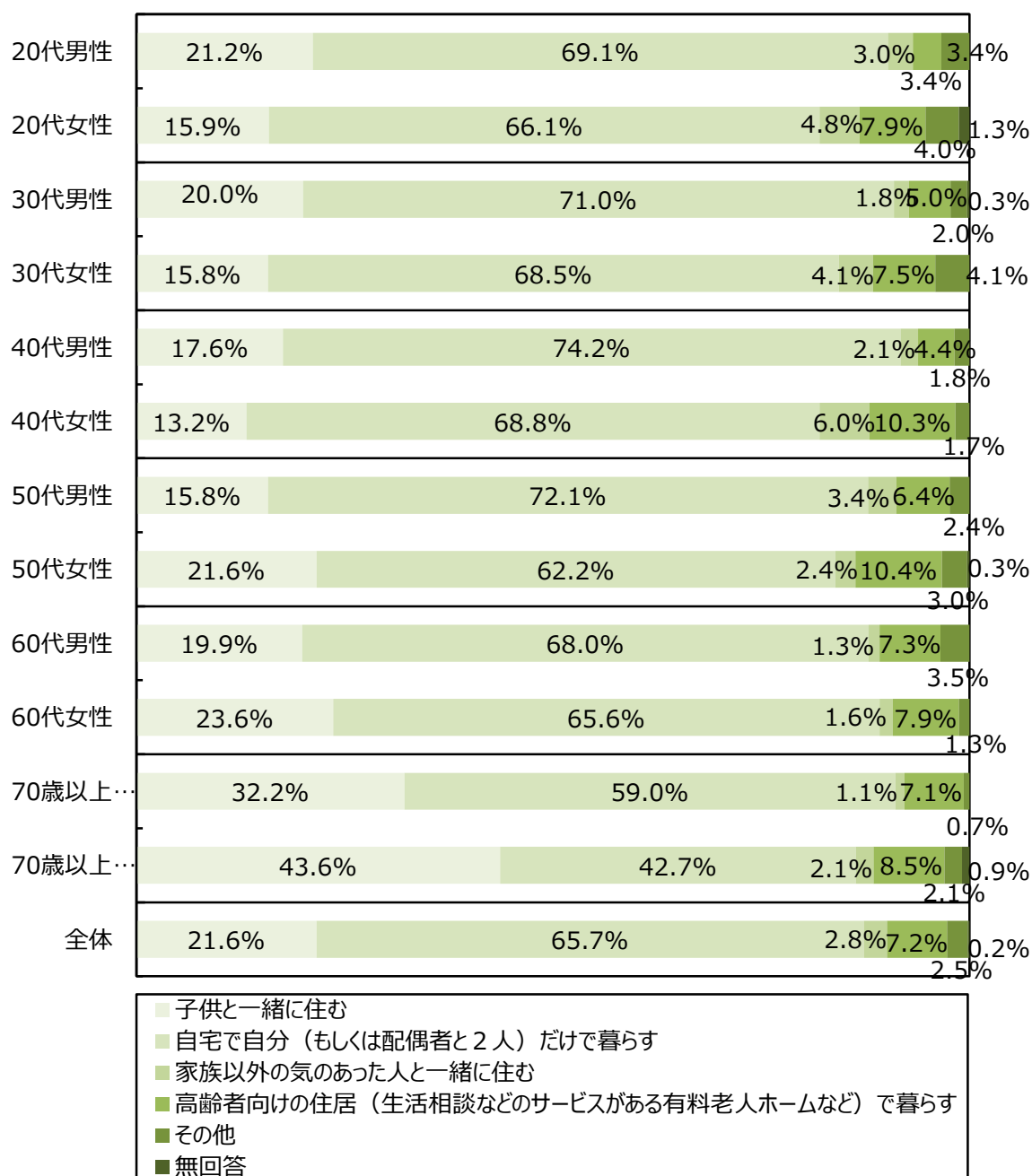
資料：平成15・20・25年住宅・土地統計調査（総務省）

## (6) 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」(65.7%)が最も多く、次いで「子供と一緒に住む」(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」(7.2%)などの順となっています。

また、性別・年齢別に見ると、「子供と一緒に住む」は、70歳以上女性(43.6%)で4割を超え、70歳以上男性(32.2%)でも3割を超えて多くなっています。

図 15：老後の暮らし方（横浜市）



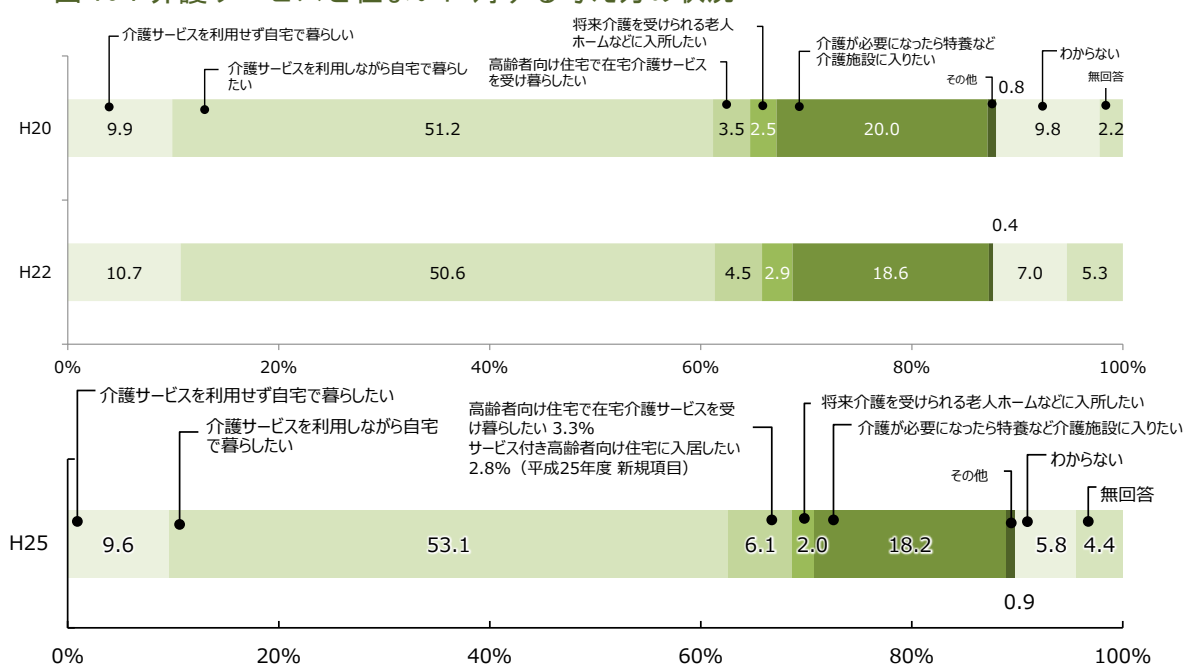
資料：平成 20 年度横浜市民意識調査

## (7) 在宅生活継続の意向

介護サービスと住まいに対する考え方については、高齢者一般では、平成 25 年度調査で約 53%が「介護サービスを利用しながら自宅で暮らしたい」としており、半数を超えています。

また、「介護サービスを利用せず自宅で暮らしたい」と「介護サービスを利用しながら自宅で暮らしたい」を合わせた割合は 60%を超えており、平成 20 年度調査時から増加傾向となっています。

図 16：介護サービスと住まいに対する考え方の状況

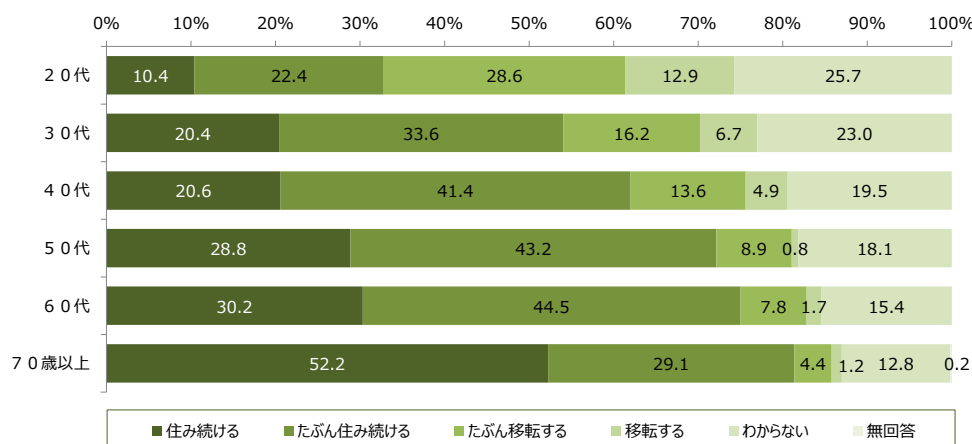


資料：平成 20・22・25 年度 横浜市高齢者実態調査（高齢者一般調査）

## (8) 現地定住意向

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

図 17：年齢別の現地定住意向



資料：平成 26 年横浜市民意識調査

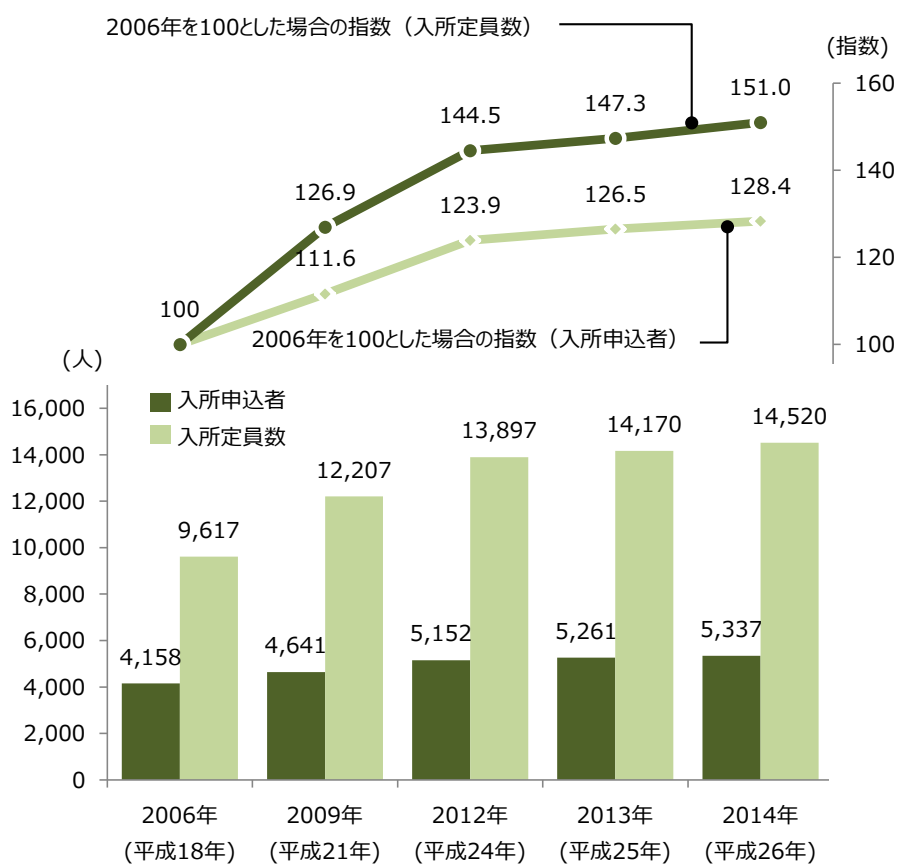
## (9) 特別養護老人ホームの入所申込者数と入所定員

特別養護老人ホームの入所申込者数と入所定員の推移を見ると、2014年（平成26年）の入所定員は2006年（平成18年）から約50%増加したのに対し、入所申込者数は約28%の増加となっています。

また、特別養護老人ホームに入所したい時期は「今すぐ入所したい」入所申込者が約45%となっています。

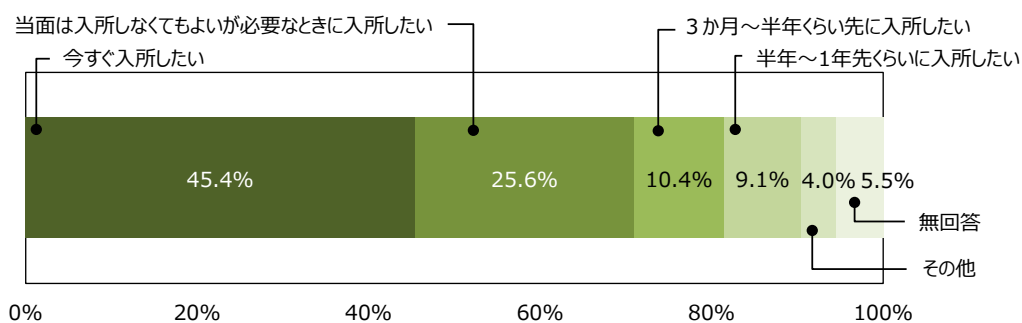
図18：特養入所申込者数及び入所定員数の推移

（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）



資料：第6期高齢者福祉保健計画・介護保険事業計画

図19：特別養護老人ホームに入所したい時期



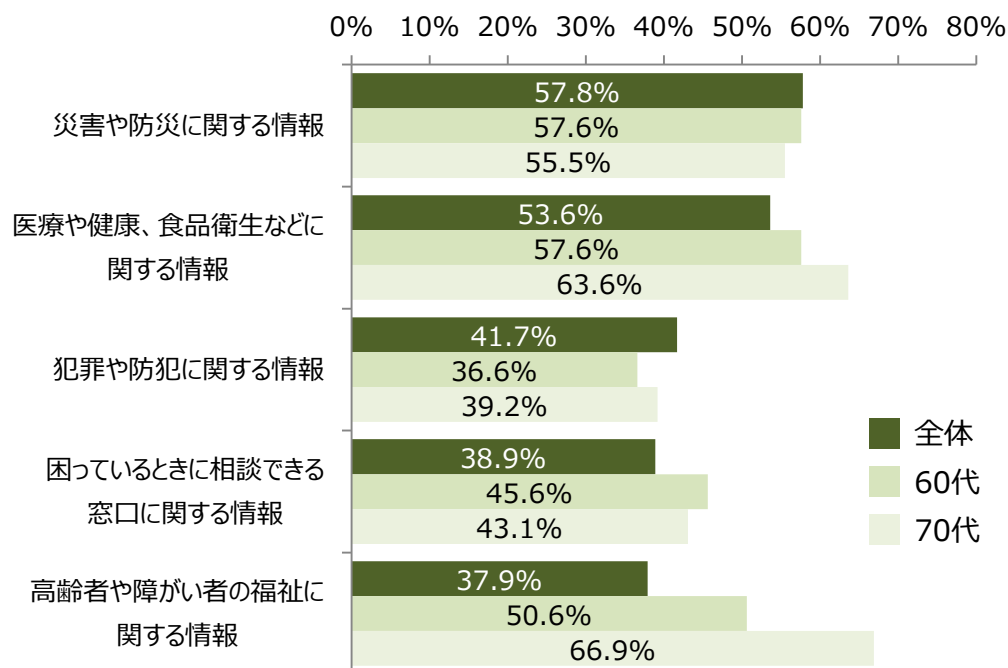
資料：平成25年横浜市高齢者実態調査（特別養護老人ホーム入所申込者調査）



## (10) 住まい・施設に関する相談、情報提供

市民が生活の上で重要だと思う情報では、「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 20：生活の上で重要だと思う情報（上位 5 項目）

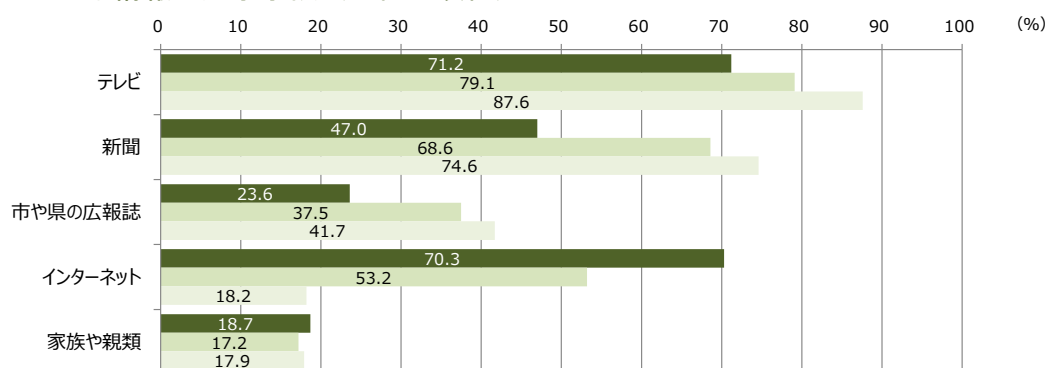


資料：平成 26 年度横浜市民意識調査

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。

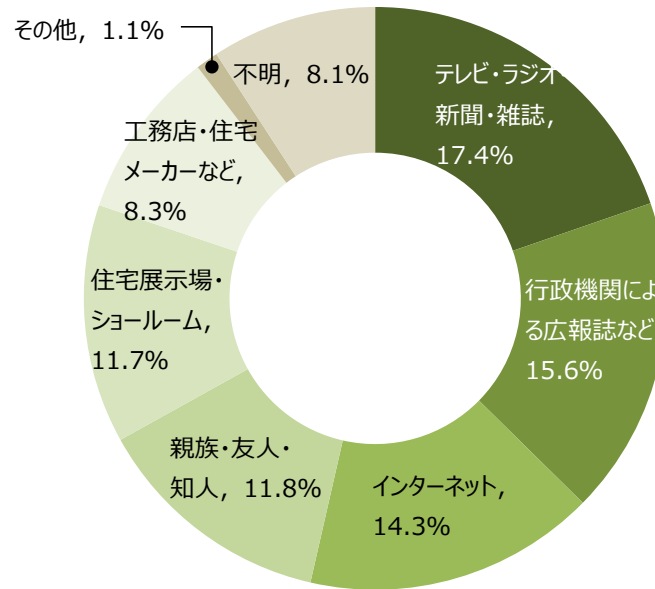
また、平成 20 年住生活総合調査によると高齢者向け住宅の参考情報源としては、「テレビ・ラジオ・新聞雑誌」に次ぎ、「行政機関による広報誌など」が挙げられています。

図 21：主な情報の入手手段（上位 5 項目）



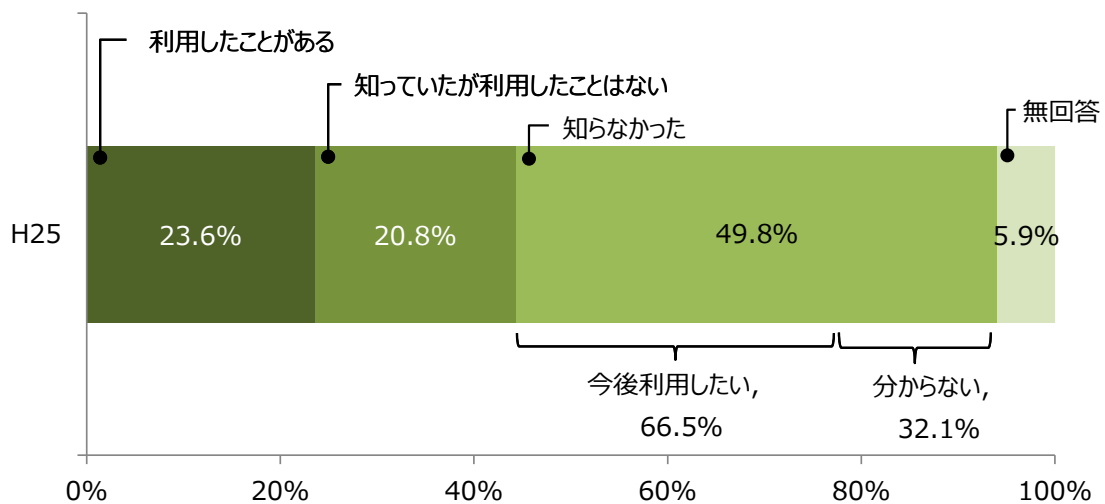
資料：平成 26 年横浜市民意識調査

図 22：高齢者向け住宅の参考情報源



資料：平成 20 年住生活総合調査附帯調査（神奈川県）

図 23：「入所申込受付センター」で特養への入所申込相談の利用について



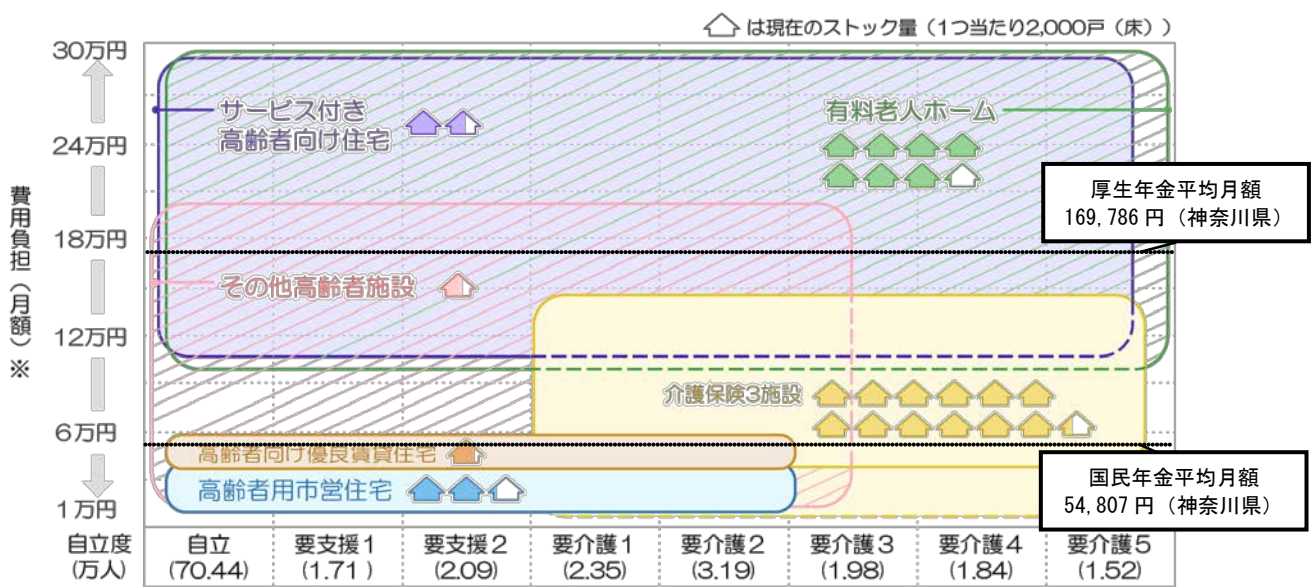
資料：平成 25 年度横浜市高齢者実態調査（特別養護老人ホーム入所申込者調査）

## 5 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（地域）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（地域）優良賃貸住宅が比較的家賃負担能力の低い高齢者を対象としています。

介護度が高い高齢者の対象となる住宅や施設は、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 24：高齢者向け賃貸住宅と高齢者施設等の対応範囲



※ 縦軸は、高齢者用市営住宅は「月額家賃」、高優賃は「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。

※ 要介護認定者数：平成27年3月末現在

※ その他高齢者施設：養護老人ホーム及び軽費老人ホーム

※ 自立：平成27年1月1日現在の65歳以上人口から平成27年3月末現在の要介護認定者数を引いた数値

資料：横浜市

## (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 25：高齢者向け賃貸住宅の戸数の推移

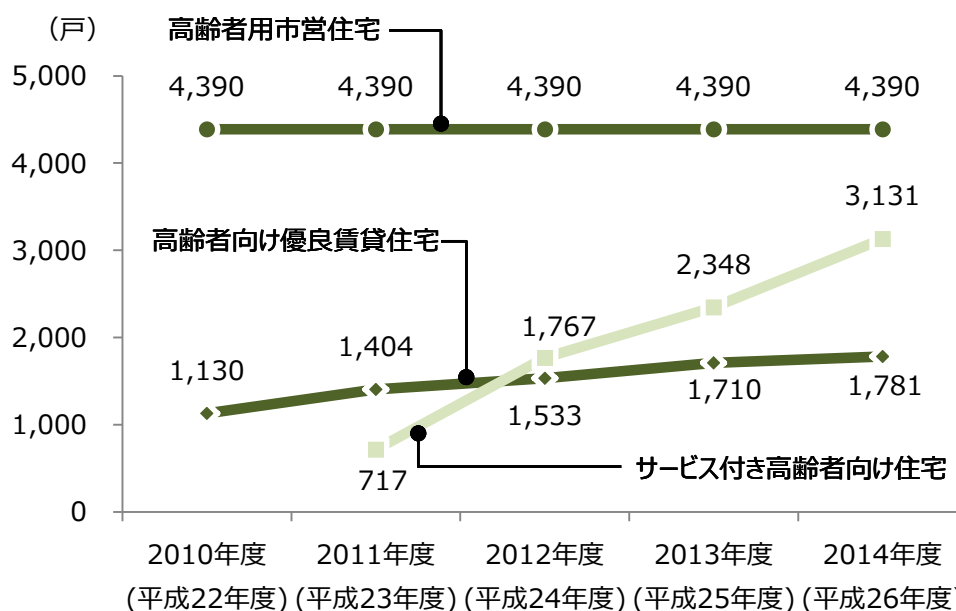


表 4：高齢者向け賃貸住宅の概要

※ ( ) 内は平成 26 年度末の団地数・戸数

類別	概要
<b>高齢者用市営住宅</b>	
直接建設型 (32 団地 1,140 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅に困窮する高齢者世帯向けの住宅です。</li> <li>○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。</li> <li>○所得等の要件があります。</li> </ul>
うちシルバーハウジング (22 団地 928 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
借上型 (シニア・リぶいん) (145 団地 3,250 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○上記シルバーハウジングと同様の設備、支援があります。</li> <li>○所得等の要件があります。</li> </ul>
高齢者向け優良賃貸住宅 (57 団地 1,781 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○所得に応じて家賃の補助があります。</li> </ul>
サービス付き高齢者向け住宅 (81 団地 3,131 戸)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

## (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。

図 26：主な高齢者施設等の定員数の推移

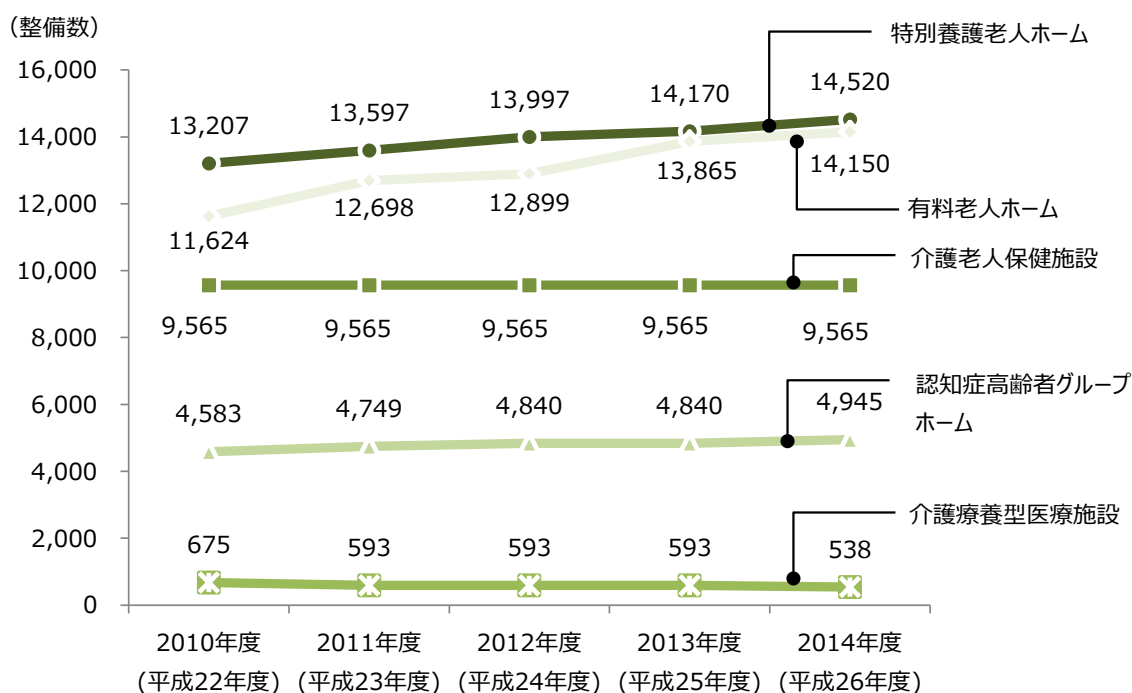


表 5：高齢者施設等の概要

※ ( ) 内は平成 26 年度末の整備数

類別	概要
介護保険施設	
特別養護老人ホーム (146 施設 14,520 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 (82 施設 9,565 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。

類別	概要
介護療養型医療施設 (10 施設 538 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 (294 事業所 4,945 人)	認知症になっても住み慣れた地域で、家庭的な雰囲気の中で、共同生活(5~9人)を送りながら、入浴、排せつ、食事等の日常生活の支援を受け、入居者がそれぞれ役割をもって家事をするなどして、認知症状の進行緩和、生活機能向上を目指し、安心して日常生活を送れるようめざす事業所です。
有料老人ホーム (215 施設 14,150 人)	
住宅型 (69 施設 2,954 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 (146 施設 11,196 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 628 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 646 人)	
A 型 (5 施設 250 人)	60 歳以上の方(どちらかが 60 歳以上の夫婦を含む)で自炊ができない程度の身体機能の低下があり、独立しての生活に不安があつて、家族の援助が受けられない方が低額な料金で利用できる入所施設です。
ケアハウス (6 施設 396 人)	60 歳以上の方(どちらかが 60 歳以上の夫婦を含む)で自炊ができない程度の身体機能の低下があり、独立しての生活に不安があつて、家族の援助が受けられない方が低額な料金で利用できる入所施設です。

## 第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

### 1 高齢者の住まいに関する課題

高齢化の動向や住まいの現状を踏まえて、一人ひとりの身体の状態や多様化する価値観、ニーズに対応した住まいの選択や改修等ができるように、高齢者に配慮した住まい・施設の普及を図り、高齢者が健康でいきいきと生活し、介護が必要になっても、その人にあったサービスを利用して自分らしく生活できるよう支援していくことが求められています。

また、急速な高齢化を背景に、団塊の世代が75歳以上となる2025年までの間に、要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援が一体的に提供される体制（地域包括ケアシステム）の構築が求められています。

#### 増加する高齢者に対応するための住宅供給及び高齢者施設の整備

- 横浜市は2019年にピークを迎え、その後減少に転じますが、65歳以上の人口は増加を続けるため、住宅確保が困難な高齢者が安心して入居できる住宅の供給が求められています。
- 自宅での生活を続けることが困難な方や、介護などの支援が必要になった場合には高齢者向け施設に入居したいと考えている方のために、引き続き施設の整備も必要です。
- 60歳台の約7割、70歳以上では約8割の方が今の住まいに住み続けたいと考えています。そのため、在宅での生活が困難になった高齢者が、近隣で高齢者施設を探ることができるよう、地域バランスに配慮した施設の整備を進めます。

#### 民間賃貸住宅市場において住宅確保が困難高齢者への入居支援

- 民間賃貸住宅市場において、高齢者は年齢や連帯保証人がいない等の理由から入居が制限される場合があります。そのため、公的支援や公民連携による入居の円滑化と居住支援が必要です。

#### 高齢者が暮らしやすい住まいづくりへの支援

- 高齢者が自宅で安全に日常生活を送ることができるよう、公的賃貸住宅を含めた住宅の高齢化対応改修を進める必要があります。
- 高齢者が、自宅においてできるだけ自立した生活を続けるためには、自宅がバリアフリー化され、安全、円滑に移動できることが必要です。
- 65歳以上の高齢者が住む住宅において、高齢者向けの設備を備えている割合は十分とは言えない状況です。

## 地域による支援体制の充実

---

- 高齢者の状態に応じた適切な支援が受けられるよう、地域の見守りも含めた切れ目のない支援体制の構築が求められています。
- 多くの高齢者は自宅での生活を望んでおり、在宅サービスの充実が必要となっています。

## 住まいや施設に関する相談体制の充実と情報提供

---

- 高齢者住宅や施設について、多様化する高齢者ニーズに応じた身近な場所での情報提供や相談対応を可能とする窓口の整備が必要です。
- 高齢者等の福祉に関する情報は、生活の上で重要だと思える情報として挙げられており、身近な場所での情報提供が求められています。

## 2 課題解決に向けた取組方針

1 の課題に的確に対応するため、以下の取組を推進します。

### 取組方針

- 高齢者向けの賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進
- 高齢者の賃貸住宅への入居支援等
- 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
- 地域で高齢者を支える仕組みの構築
- 高齢者の居住の安定の確保に向けた情報提供・相談等の充実



### 3 課題解決のための施策

#### 高齢者向け賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

##### 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、住居内を高齢者向け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、生活相談や安否の確認など在宅生活の支援を行う高齢者向け市営住宅を提供します。

##### 高齢者向け(地域)優良賃貸住宅の供給

- バリアフリー仕様で整備された民間の賃貸住宅を横浜市が認定し、緊急通報システム、安否確認サービス等の提供や、家賃の補助が受けられる高齢者向けの公的賃貸住宅として供給します。【年間 200 戸】
- 新規建設型の供給を継続するとともに、増加する高齢者需要へ対応するため、既存住宅を活用した改良型の供給促進を図ります。
- 公共交通機関や医療機関へのアクセスのしやすさなど、利便性の高い住宅の供給を促進します。

##### サービス付き高齢者向け住宅の供給

- 大規模な市営住宅団地の再編における政策的な誘導や既存建物改修等による中所得の高齢者向けに費用負担を抑えた供給誘導策を検討します。
- 公共交通機関へのアクセスや医療・介護施設へのアクセス・連携のしやすさなど、利便性の高い住宅の供給を促進します。
- 引き続き、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき適切な契約形態の指導や、定期的な報告の徴収を行うとともに、指導指針等を策定し、適切な運営や質の向上を図ります。

##### 多世代が居住する高齢者向け住まいの供給

- 高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世帯などと共に地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援や地域交流などの必要な機能を備えた賃貸住宅である「よこはま多世代・地域交流型住宅」などについて、市有地の活用や民間住

宅の認定などにより供給を進めます。

### 特別養護老人ホームの整備

- 要介護3以上の方がおおむね12か月以内に入所できる整備水準を維持するため、年間300床（27～32年度）の整備を進めます。
- 定員確保の一環として特別養護老人ホームに併設されたショートステイの本入所への転換や、定員数の減少を抑えるための老朽化した施設の長寿命化対策を検討します。

### 横浜市住生活基本計画における高齢者向け住宅の成果指標

平成23年度に策定された横浜市住生活基本計画では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を成果指標として設定しています。

#### 【高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合】

策定当時の値	目標
2011年度（平成23年度）	2020年度（平成32年度）
3%	5%

#### ※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シルバーハウジング（高齢者用市営住宅含む）（住戸数）
- ④高齢者向け（地域）優良賃貸住宅（住戸数）
- ⑤養護老人ホーム（定員数）
- ⑥サービス付き高齢者向け住宅（住戸数）

## 高齢者の賃貸住宅への入居支援等

### 市営住宅への入居支援

- 市営住宅の入居者募集に当たり、高齢者世帯の当選率の優遇を行うとともに、単身入居を認め、入居時に高齢者等世帯の収入基準を緩和するなど、より困窮度の高い高齢者の入居を支援します。

### 民間住宅あんしん入居事業による支援

- 保証人が確保できずに民間賃貸住宅への入居に困窮している高齢者等に対して、協力不動産店による物件の紹介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、福祉サービスと連携した居住支援を行うとともに、家主や入居者の不安を軽減するため、支援メニューの拡充を図ります。

### 終身建物賃貸借制度の運用・普及

- 高齢者が終身にわたって、賃貸住宅に住み続けることのできる本制度の普及を図ります。

## 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

### 既存市営住宅のバリアフリー化の推進

- 市営住宅の一部において、高齢化に対応するため、エレベーターの設置を行うほか、手すりの設置など、高齢者等に配慮した仕様への改修を進めます。

### マンション・バリアフリー化等支援事業の推進

- 民間分譲マンションの管理組合に、共用部分のバリアフリー化等整備費の一部を補助し、マンションのバリアフリー化を支援します。

## 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、健康的な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。※介護保険住宅改修を優先適用します。

## 地域で高齢者を支える仕組みの構築

### 地域包括ケアの推進

- 地域包括支援センター（地域ケアプラザ）を中心に、地域ケア会議の推進など、日常生活圏域ごとにきめ細かく各地域の実情に応じた地域包括ケアを推進します。

### 健康づくり・介護予防

- 元気なうちから自主的に健康づくりや介護予防に取り組む地域づくりや人材育成を推進するため、「元気づくりステーション事業」などに取り組みます。

### 認知症支援

- 認知症の方の地域生活を支えるため、保健福祉相談や医療と介護の連携推進、サポーターの養成及び権利擁護事業などの取組を進めます。

### 在宅・地域密着型サービスの充実

- 要介護状態となっても、住み慣れた自宅や地域で自分らしい暮らしを最後まで続けることができるサービスの充実に向けて、事業所整備などに取り組みます。

### 介護人材の確保

- 関係機関と連携し、介護職員や事業者向けの支援を充実させ、人材定着促進や資質の向上を図ります。

### 既存の公的賃貸住宅団地における生活支援策の検討

- 高齢化率が著しく高いなどにより、支援が必要な方が多く居住し、担い手不足のため地域の支え合い活動などの共助の取組が困難になってきている公的賃貸住宅団地を対象に、身近な相談機能の充実など、効果的な支援策を検討・実施していきます。

### 孤立化・孤立死防止

- 一人暮らし世帯や高齢者夫婦のみ世帯の増加を踏まえ、地域で安心して暮らし続けるため、地域での支え合い体制づくりの支援や、ライフライン事業者等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」を推進します。

## 高齢者の居住の安定確保に向けた情報提供・相談等の充実

### 住宅相談体制・情報提供の充実

- 住宅相談窓口・情報拠点である「住まいの相談カウンター（ハウスクエア横浜）」（NPO法人横浜市住宅リフォーム促進協議会）、「住まいるイン」（横浜市住宅供給公社）や民間住宅事業者の実施する相談拠点との連携や地域ケアプラザなどの市民利用施設を活用するなど、総合的な住宅相談や情報提供を高齢者等の身近な場所で行えるような仕組みづくりを行います。

### 「高齢者施設・住まいの相談センター」の整備

- 高齢者の施設・住まいに関する総合相談窓口として、新たに「高齢者施設・住まいの相談センター」を設置し、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ます。また、高齢者施設等に関する様々な情報を集約し、必要に応じて区役所や地域包括支援センターに情報提供を行い、市民が身近な場所で情報を得られるようにします。

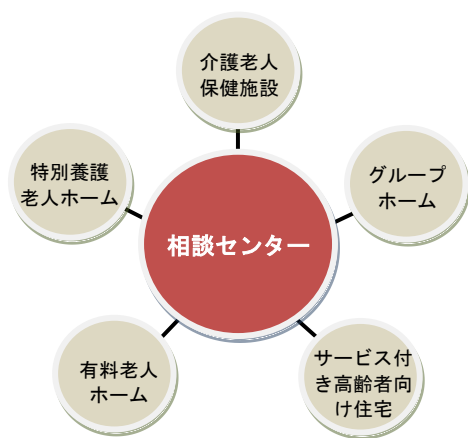
### 相談窓口の連携強化

- 新たに設置された高齢者向けの施設や住まいに関する相談窓口と既存の住まいの相談窓口（6か所）との連携を強化し、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。

## 高齢者向け相談事業による住宅とのマッチングの展開

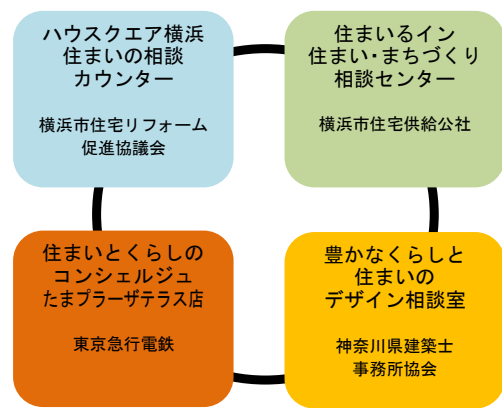
### 高齢者施設・住まいの相談センター

高齢者施設に関する情報を集約し、入居相談を実施するほか、地域ケアプラザ等への相談業務への支援として、情報提供を実施。(H27.5月 開設)

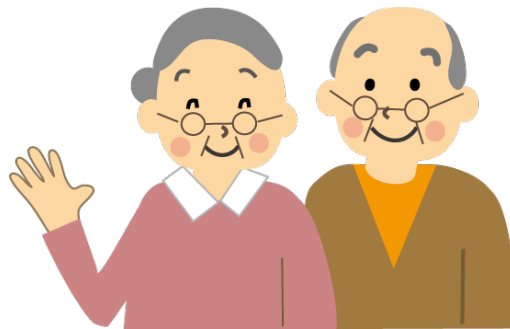


### 住宅相談窓口

各相談窓口が連携し、市民のニーズや住まいの悩みに沿った情報提供や相談対応を実施。



連携による住宅と施設の橋渡し



## 参考資料

- 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

## 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 23 年 6 月 24 日 法律第 74 号

### 第二章 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

（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（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。

（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「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三百三十三号）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關し必要な事項

- 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。）であつ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、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。
- 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。
- 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つては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 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。
- 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

最終改正：平成 23 年 10 月 7 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 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、民間の賃貸住宅については、そ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項第五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5条第2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、所得が比較的に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4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。）、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項第二号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。

### 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45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

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、登録制度の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が、終身建物賃貸借（高齢者住まい法第54条第二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、登録事業者、認可事業者、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32年度までに、高齢者（65歳以上の者に限る。）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37%（平成20年）から75%（平成32年）に引き上げ、うち、二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9.5%（平成20年）から25%（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

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

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。

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年法律第百十七号）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ることが望ましい。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し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 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。

## 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。

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、所得が比較的少ない高齢者のために、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。

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

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

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

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

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ず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。都道府県は、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

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（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、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。

## 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
- ・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（・地域密着型通所介護（平成 28 年度から））

- ・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

#### 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

#### 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
- ・介護予防推進事業
- ・訪問型介護予防事業
- ・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

#### 包括的支援事業

- ・地域包括支援センター運営事業
- ・ケアマネジメント推進事業
- ・在宅医療連携推進事業
- ・認知症初期集中支援等推進事業
- ・生活支援体制整備事業

#### 任意事業

- ・介護給付費適正化事業
- ・介護相談員派遣事業
- ・ねたきり高齢者等日常生活用（紙おむつ）給付事業
- ・高齢者用市営住宅等生活援助員派遣事業
- ・民間活力による高齢者見守り推進事業
- ・成年後見制度利用支援事業
- ・介護サービス自己負担助成費
- ・訪問指導事業
- ・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）

### 介護保険以外サービス

- ・ねたきり高齢者等日常生活用具（あんしん電話）貸与事業
- ・訪問理美容サービス事業
- ・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
- ・生活支援短期入所生活介護事業 等



## 第2期 横浜市高齢者居住安定確保計画

平成●年●月発行

横浜市 建築局 住宅政策課

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地

電話：045（671）2922

FAX：045（641）2756

横浜市 健康福祉局 高齢健康福祉課

〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地

電話：045（671）3412

FAX：045（681）7789