

高齢者が安心して暮らし続けることができる住宅政策のあり方について
(答申案の骨子)

【参考資料】

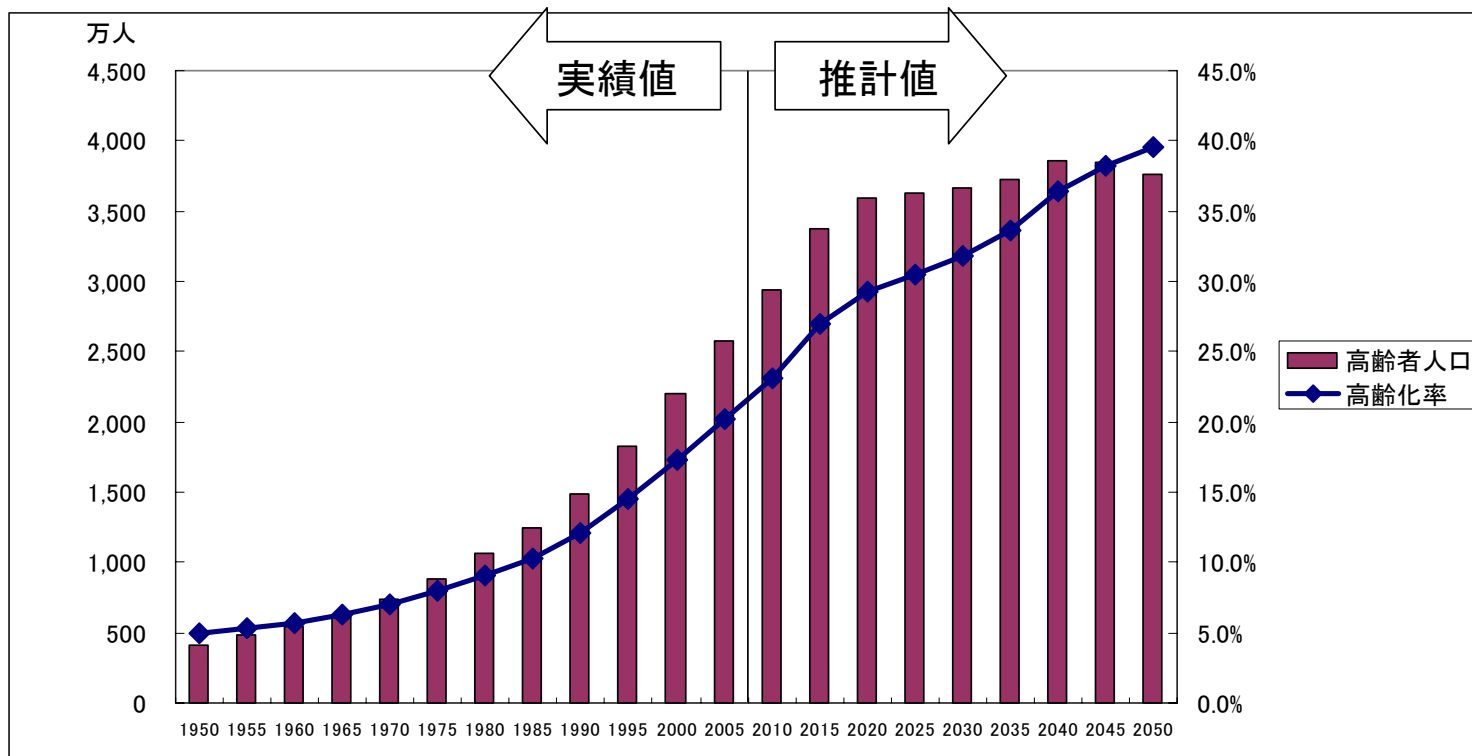
目次

- 1 高齢者をめぐる状況関係
- 2 高齢者住宅施策の経緯と課題関係
- 3 高齢者福祉施策の現状と課題関係
- 4 その他
 - (1)住生活基本法・住生活基本計画関係
 - (2)UR都市機構関係
 - (3)高齢者福祉施策関係

1 高齢者をめぐる状況関係

高齢者人口(全国)

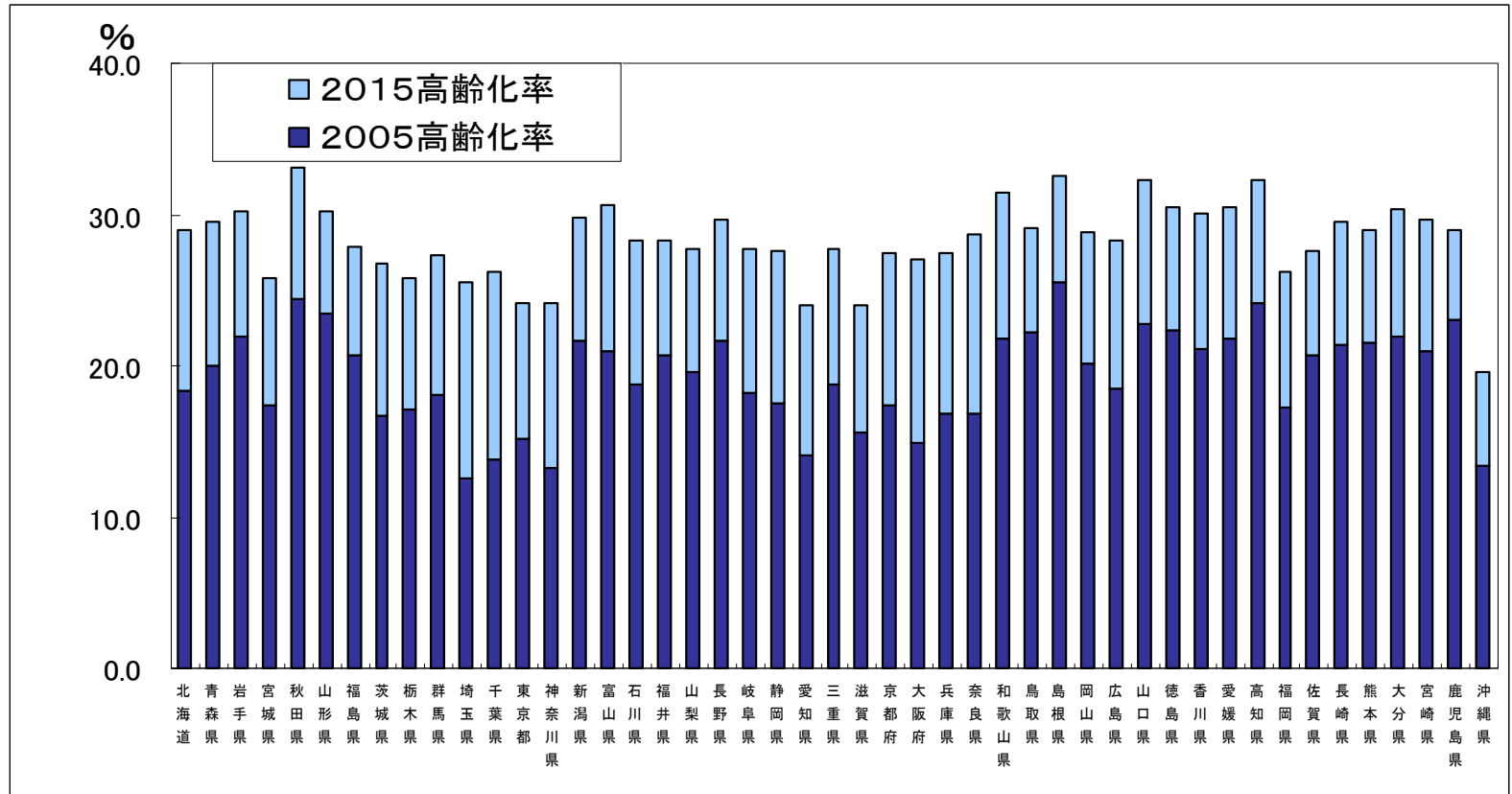
高齢者人口(65歳以上)は、今後も増加を続け、平成17年(2005年)の2,576万人から2040年には約3,850万人に達する見込み。



資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

高齢者人口(都道府県別)

高齢化率は都道府県毎に差異がある。今後は大都市圏で急速に高齢化が進む見込み。

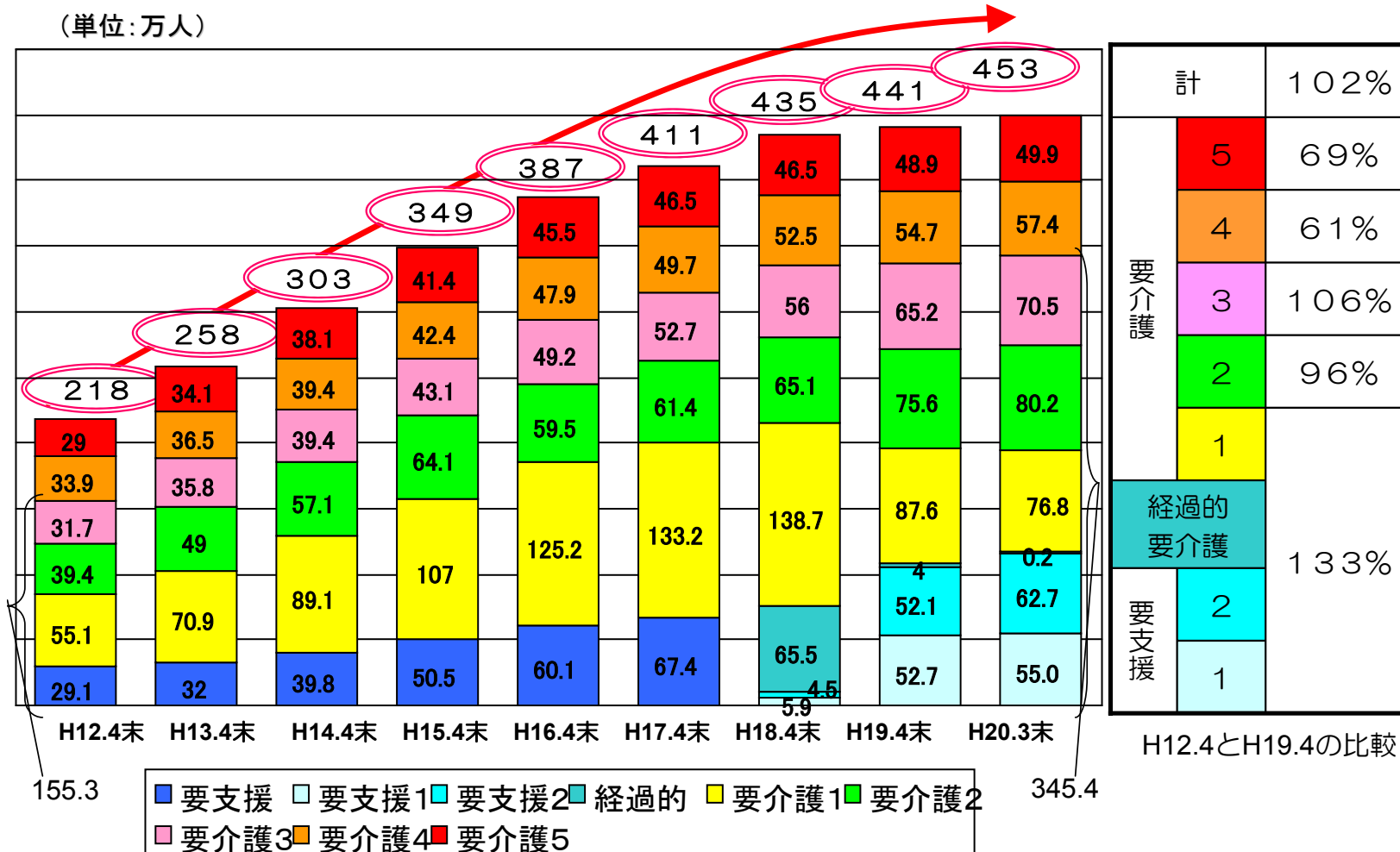


資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

要介護等の高齢者

要介護又は要支援に認定された高齢者が増加を続けている。

(単位:万人)



(出典:介護保険事業状況報告 他)

認知症の高齢者

認知症の高齢者が増加しており、今後さらに増加する見込み。

(2002.9末現在)		要介護者 要支援者	認定申請時の所在（再掲） 単位：万人				
			居宅	特別養護老 人ホーム	老人保健 施設	介護療養型 医療施設	その他の 施設
総数		314	210	32	25	12	34
再 掲	日常生活自立 度Ⅱ以上	149	73	27	20	10	19
	日常生活自立 度Ⅲ以上	79 (25)	28 (15)	20 (4)	13 (4)	8 (1)	11 (2)

将来推計	2002	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
日常生活 自立度 Ⅱ以上	149	169	208	250	289	323	353	376	385	378
	6.3	6.7	7.2	7.6	8.4	9.3	10.2	10.7	10.6	10.4
日常生活 自立度 Ⅲ以上	79	90	111	135	157	176	192	205	212	208
	3.4	3.6	3.9	4.1	4.5	5.1	5.5	5.8	5.8	5.7

※1 下段は、65歳以上人口比（％）

※2 要介護認定に用いられる「認知症高齢者の日常生活自立度」においてランクⅡ以上と判断される高齢者数を推計したものであり、必ずしも医学的な認知症の確定診断を経たものではない。

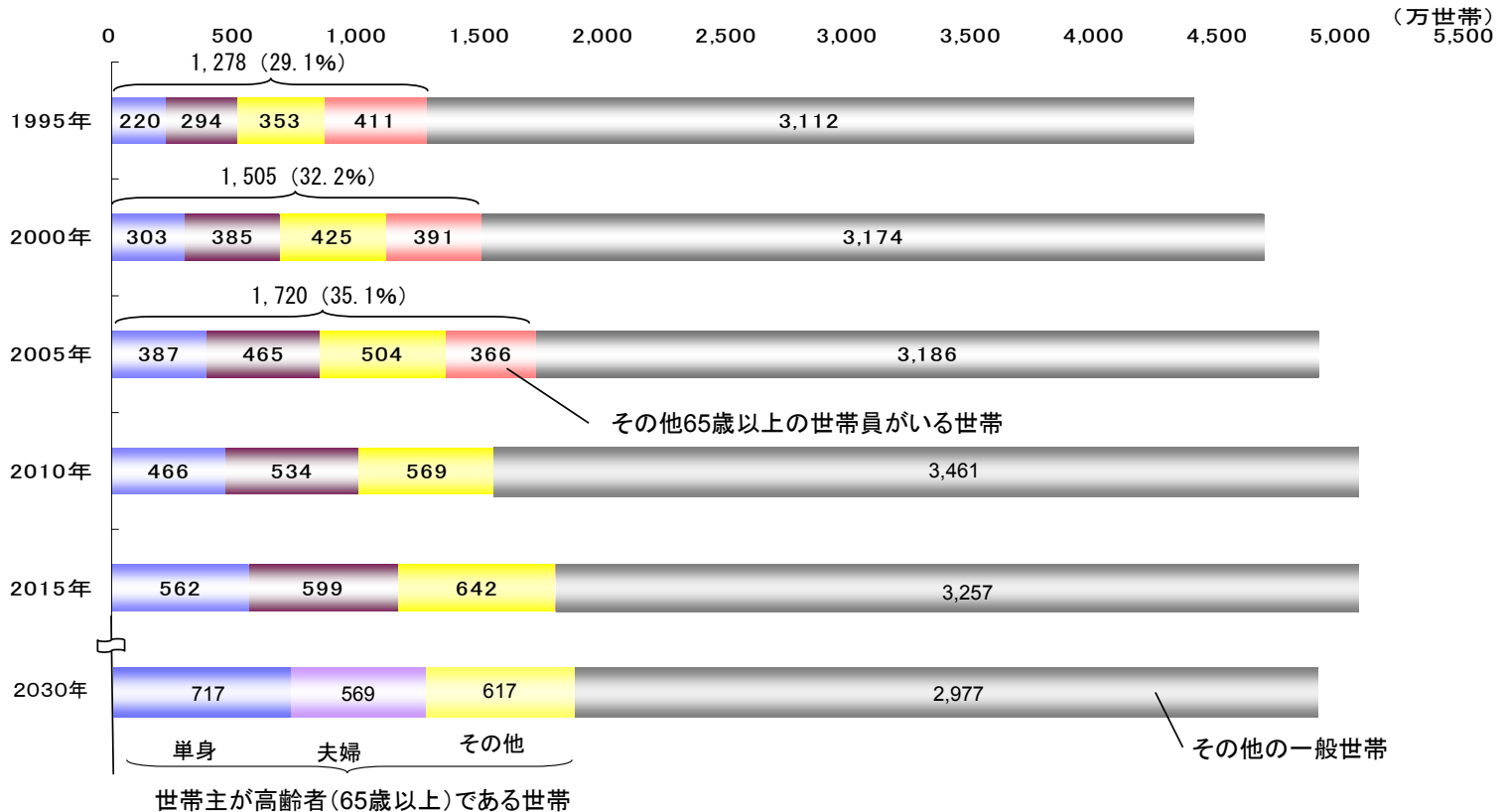
（平成15年6月 高齢者介護研究会報告書より）

高齢者世帯の将来推計

○単身高齢者については、平成17年（2005年）の387万人から2030年には717万人まで増加する見込み。

【高齢者がいる世帯（推計）】

※世帯主が高齢者（65歳以上）である世帯＋その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



（資料）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2008年3月推計）」及び国勢調査より。

高齢者の居住の場

○高齢者の9割以上は在宅

65歳以上人口2,576万人のうち2,485万人(96%)が在宅

○要介護の高齢者も約8割が在宅

要介護認定者418万人のうち327万人(78%)が在宅介護

65歳以上人口
2,576万人

日本の将来人口推計(平成18年12月推計)より

健常者等右以外の者

2,158万人

418万人

要支援・要介護認定者

327万人

91

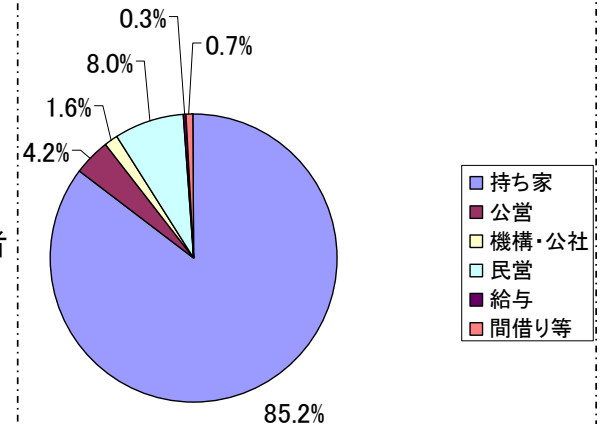
施設等入所者

在宅(2,485万人)

①要支援・要介護認定者数については、平成17年度介護保険事業状況報告より、平成17年度末の数値。

②施設等入所者数については、平成17年介護サービス施設・事業所調査結果の概況より、介護保険3施設の在り所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計。

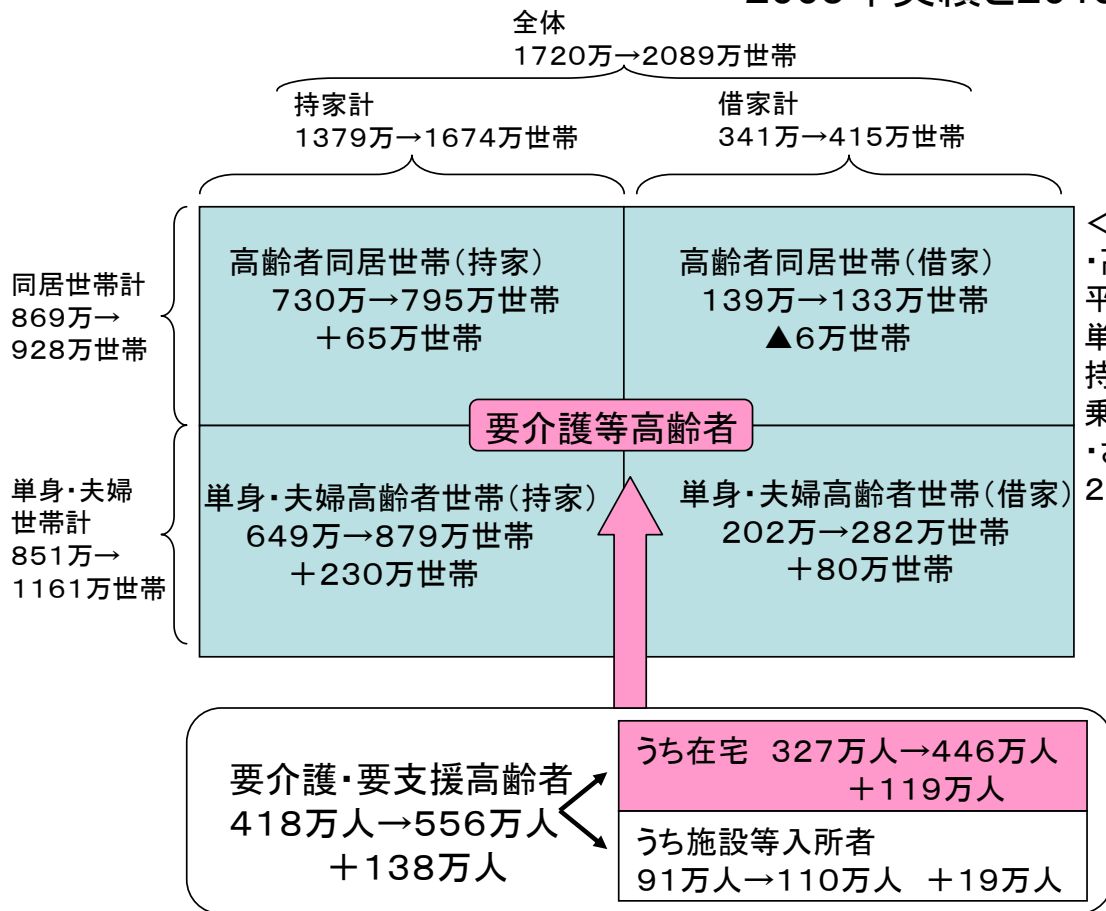
在宅生活する高齢者の住まい



「平成17年国勢調査」(総務省統計局)
一般世帯の高齢者(2,426万人)の内訳

高齢者を含む世帯・要介護等高齢者の動向

2005年実績と2015年推計(国土交通省試算)



<試算の考え方>

- ・高齢者の世帯員がいる世帯について、平成15年住宅・土地統計調査をもとに、単身、夫婦のみ世帯、その他の世帯別の持借比率を算出し、それぞれの世帯数に乗じて、持家借家別の世帯数を求めた。
- ・さらに持借比率一定の仮定のもとで、2015年の世帯数を推計した。

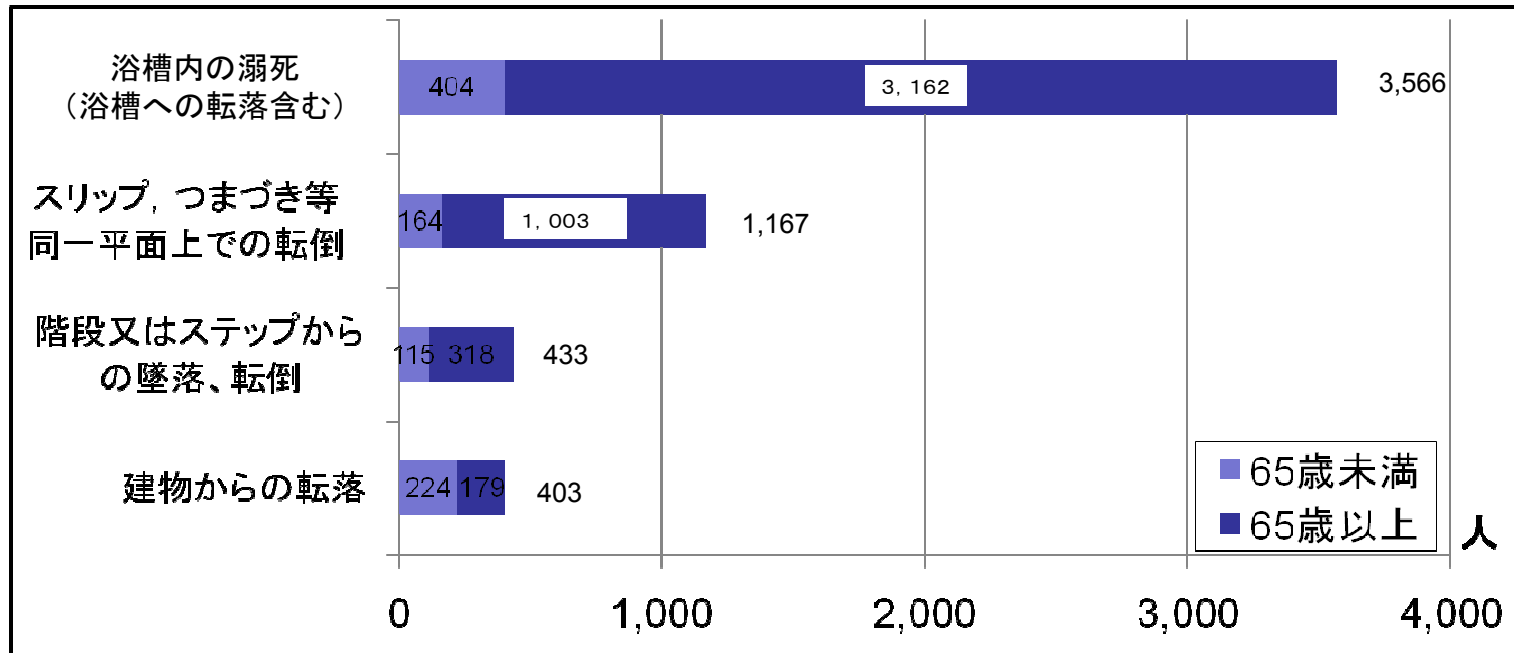
※この他、主として要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にある高齢者(特定高齢者)は、高齢者人口の5%程度いるものと推定されている。

高齢者の事故(住宅内の不慮の事故死)

- ・住宅内において浴槽で溺死した高齢者及び転倒・転落が原因で死亡した高齢者数 5,006人(H19)
- ・交通事故死者数 2,727人(H19)

(平成19年厚生労働省、警察庁調べ)

住宅に起因する主な事故死の理由



資料:厚生労働省「人口動態統計調査」(H19)

高齢者の事故(死亡、入院等)

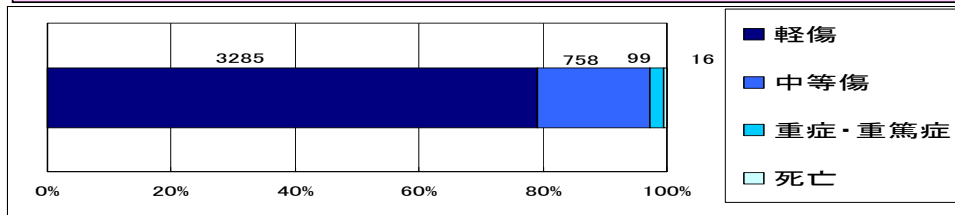
高齢者の住宅内の入院事故は、死亡事故の約50倍発生している

死亡事故16件:入院事故(重篤症、重傷+中等傷)857件:軽傷3285件=1:54:205

国民生活センターに2003~2007年度の5年間で、全国20カ所の危害情報収集協力病院から寄せられた事故情報のうち、65歳以上の高齢者の住宅内事故は4,158件。内訳については以下のとおり。

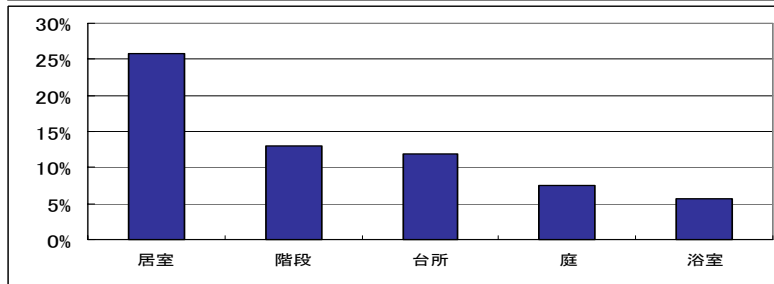
(国民生活センターでは全国20カ所に危害情報を収集する協力病院を設け、商品や設備、サービスだけがをした人の事故情報を収集し、その情報をデータベース化して危害情報システムとして活かしている。)

危害程度別事故件数・割合

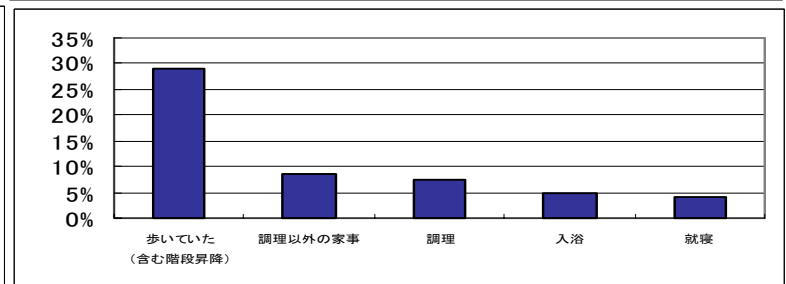


- ※軽傷(入院を要さない傷病)
- ※中等傷(生命には危険はないが、入院を要する状態)
- ※重傷(生命に危険が及ぶ可能性が高い状態)
- ・重篤傷(生命に危機が迫っている状態)

事故の発生場所(上位5位)



事故時の行動(上位5位)



資料:病院危害情報からみた高齢者の家庭内事故(独立行政法人国民生活センター)(2008.9)

住宅のバリアフリー化

◇高齢者が居住する住宅におけるバリアフリー化の状況

- ・一定のバリアフリー化(「手すりの設置」又は「段差の解消」) → 28.9%
- ・高度のバリアフリー化(「手すりの設置」「段差の解消」及び「広い廊下幅の確保」)
→ 6.7%

◇借家のバリアフリー化の状況は立ち遅れ。

住宅のバリアフリー化の状況(ストックに対する割合)

		全体	持家	借家	高齢居住
住戸内(専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
	B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
	C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
	ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
	A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
	ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

(資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]

注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正値を推計。

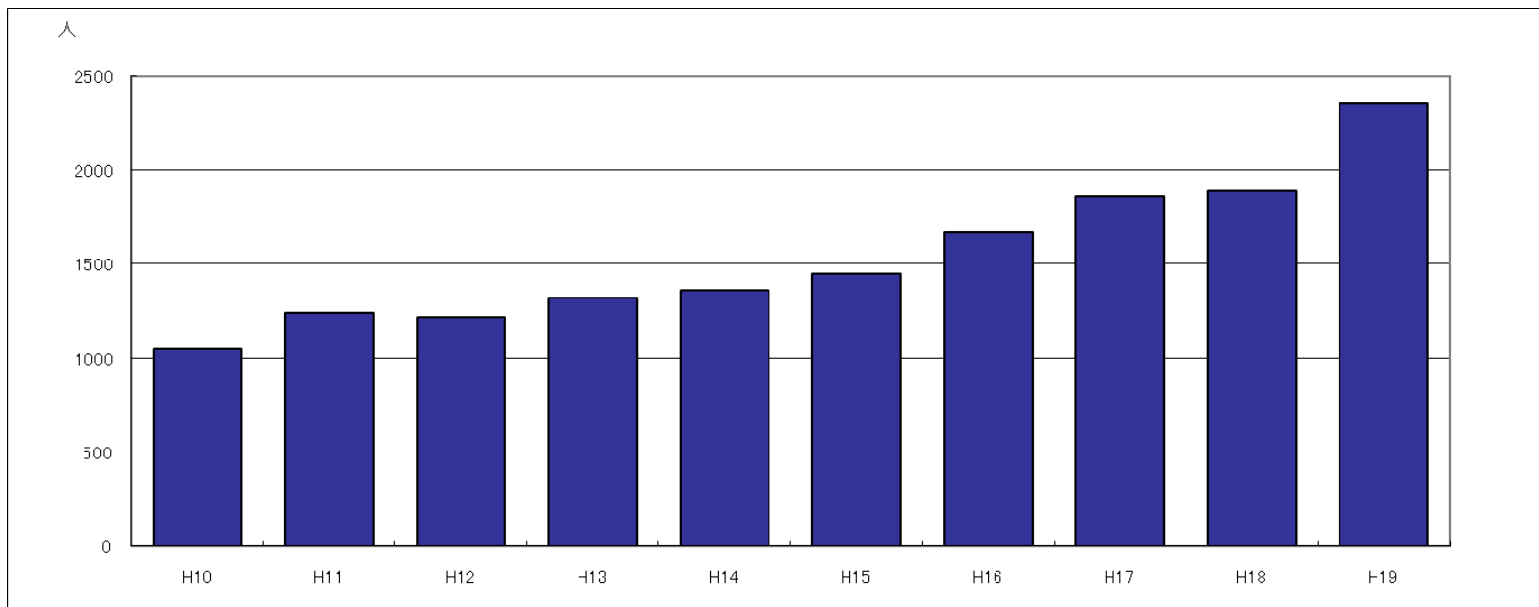
注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

高齢者の孤独死

東京都(23区内)における高齢者の孤独死は増加傾向にある。

・1,669人(H16)→1,892人(H18)(東京都監察医務院調べ)

東京都監察医務院による65歳以上の一人暮らしの者の死亡場所が自宅であった件数



東京都23区内で発生したすべての不自然死(死因不明の急性死や事故死など)について、死体の検案等を行う東京都監察医務院が扱った事例のうち、65歳以上の者で死亡場所が自宅であったものの推移

資料:東京都監察医務院「65歳以上の一人暮らしの者の死亡場所」

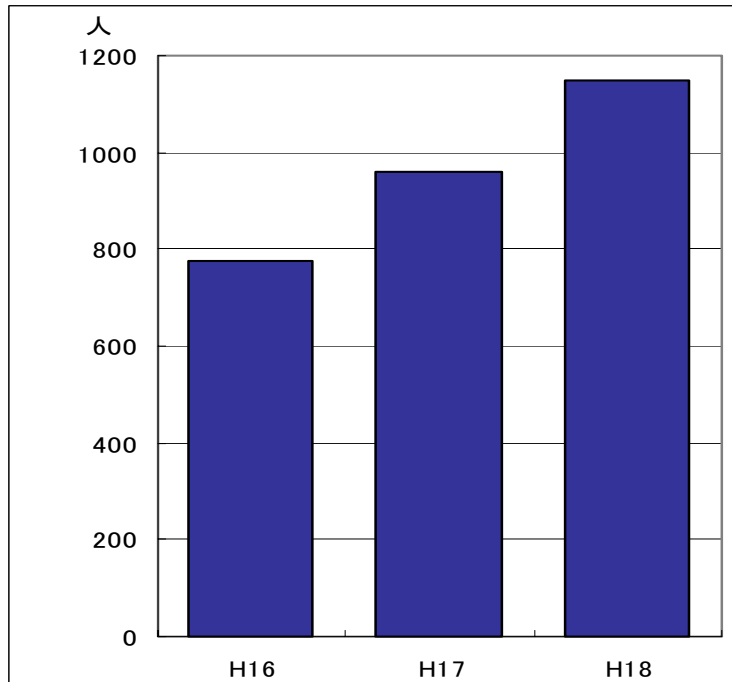
高齢者の孤独死(公共賃貸住宅)

公営住宅やUR都市機構賃貸住宅においても孤独死者数は増加傾向にある。

- ・公営住宅 : 777人(H16)→1,148人(H18)(国土交通省調べ)
- ・UR都市機構賃貸住宅: 250人(H16)→ 331人(H18)(都市再生機構調べ)

公営住宅における孤独死者数

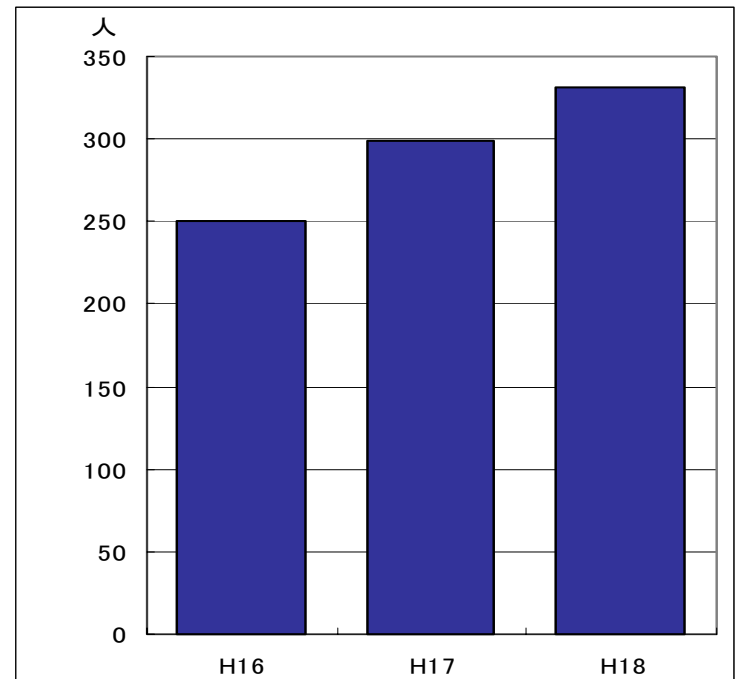
60歳以上の単身入居であった者のうち、住戸内で誰にも看取られずに亡くなった者の数。



国土交通省調べ

UR都市機構賃貸住宅における孤独死者数

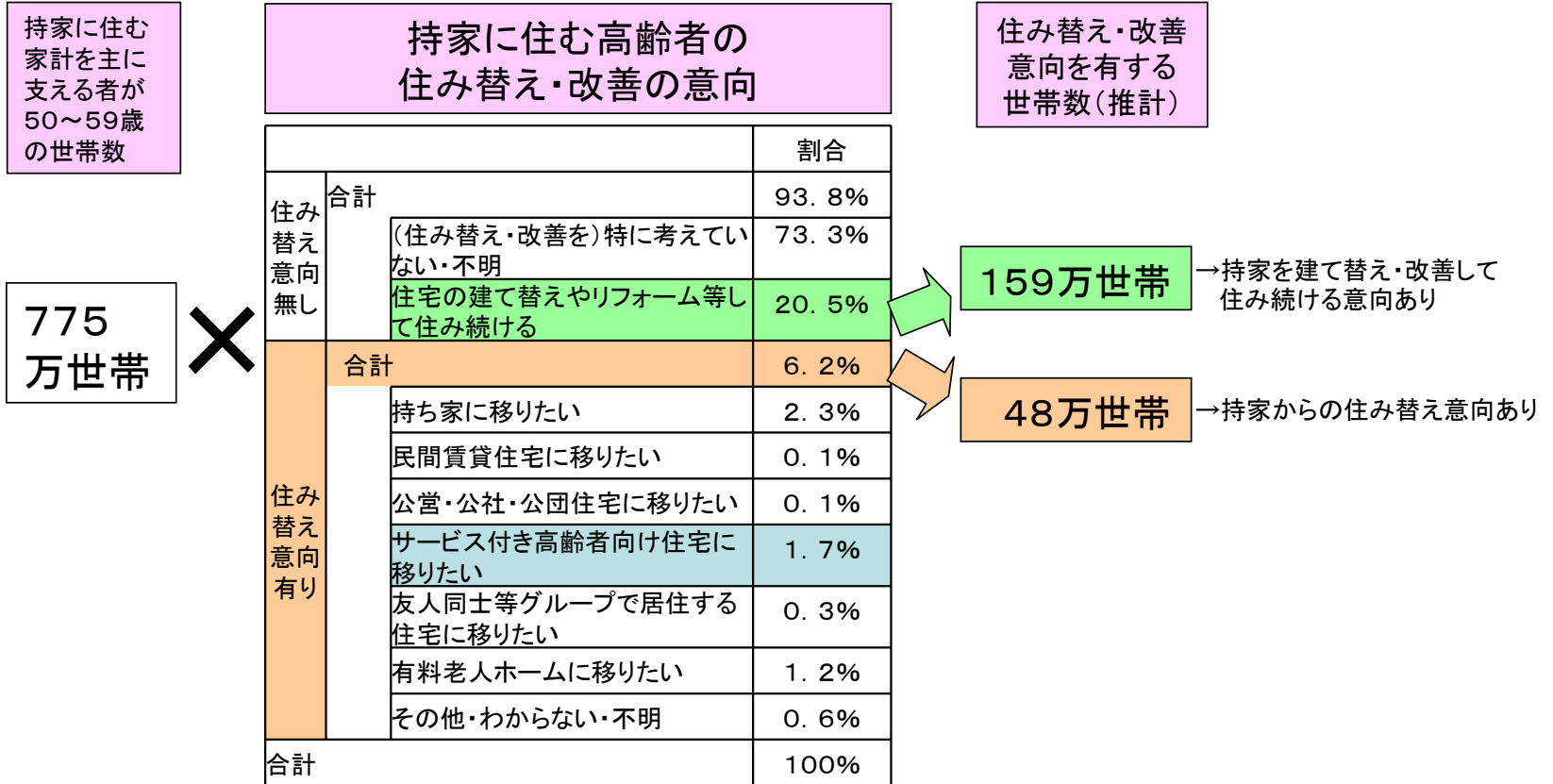
65歳以上の単身入居であった者のうち、住戸内で誰にも看取られずに亡くなった者の数。



都市再生機構調べ

高齢者の住み替え・改善の意向(試算)

高齢期が到来する世帯の住宅の建替え・リフォーム、住み替えの意向



※四捨五入の関係で合計と内訳の数字は一致しない部分がある

資料:平成15年住宅・土地統計調査(総務省)、平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

民間賃貸住宅における入居拒否

賃貸住宅の管理を委託している家主のうち約16%が高齢者等について入居者を限定している。

財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸管理業に携わる会員916社のうち114社の回答を集計

管理を委託している家主	48,719人	
うち入居者を限定している家主	7,680人	15.8%
①単身の高齢者は不可	4,079人	8.4%
②高齢者のみの世帯は不可	3,444人	7.1%
③障害者のいる世帯は不可	1,495人	3.1%
④外国人は不可	5,648人	11.6%

資料：財団法人日本賃貸住宅協会「民間賃貸住宅の管理状況調査」（平成18年度）

高齢者の住まいに係る地域毎の課題

地域毎の異なる課題を踏まえ高齢者の住まいの問題に取り組むことが必要。

地 域	地域の課題例	高齢者の問題	背 景
大規模 ニュータ ウン 例: 多摩ニュー タウン、泉北 ニュータウン	エレベーターのない中層集合住 宅が集団で立地	風呂やトイレが狭くて暮らしにく い 住宅から外出しにくい	高度成長期に開発されたニュー タウンでは、階段室型の集合住 宅等が大量に立地。 団塊の世代の高齢期への到達 により居住者は一斉に高齢化。
	身近に商店がなく、公共交通は 不便	買い物が不便 外出しにくい	
地方都市 や大都市 郊外 例: 青森市、北 九州市若松区	敷地の広い戸建て住宅に高齢 者だけで暮らす	広い住宅や庭をもてあます	地方都市や大都市郊外では、 規模の大きい戸建て住宅に、子 供が独立した高齢者世帯が居 住。 豪雪、斜面、密集地などの不利 な条件により、住民の転出がす ずみ、居住環境の悪化、高齢者 の孤立化につながる。
	積雪が多い	屋根雪を処理できない 冬季には外出できない	
	斜面に立地する	坂のため外出が困難	
	密集している住宅地	車が入らないため外出が困難	
農山村 例: 新潟県妙高 市、熊本県美 里町	古い農家住宅	土間を介さないとトイレに行けな いなど、住宅内の移動が不便	過疎と高齢化が進行する農山 村では、一人暮らし高齢者の孤 立、限界集落化が進む。
	耕作放棄地が増加し、山が荒れ る	畑仕事は重労働 動物が出てきて危険	
	診療所や商店が遠い、買い物を 頼める人がいなくなる	医療が受けられない 買い物ができない	

2 高齢者住宅施策の経緯と課題関係

高齢者住宅に関する施策の概要

住生活基本法

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、**基本理念**を定めるとともに、基本理念の実現を図るための**基本的施策**、**住生活基本計画**等について定める。

住生活基本計画

目標3 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

・高齢者をはじめ多様な者が安全で快適な生活を営む**ユニバーサルデザイン化の推進**

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

・高齢者等の居住の安定を確保するため、**公的賃貸住宅ストックの有効活用**、**高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅の情報の提供**
・高齢者等が安全・安心で快適な生活を営むことができるよう、**住宅のバリアフリー化**、**見守り支援**、**高齢者等に配慮した賃貸住宅供給**、**公的住宅と福祉施設の一体的整備**

一般施策の活用

高齢者の居住の安定確保に関する法律(○)

高齢者の居住の安定確保のため、

- ①高齢者が円滑な入居を促進する**賃貸住宅の登録促進**
- ②民間活力を活用した高齢者向けの**優良な賃貸住宅の供給促進**
- ③高齢者自らによる**持ち家のバリアフリー化の促進**を図る。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)(☆)

高齢者世帯等市場で適切な住宅を確保することが困難な世帯の居住の安定を確保するため、
①**公的賃貸住宅の供給促進**、
②**民間賃貸住宅への円滑な入居の促進**を図る。

住宅のバリアフリー化・供給促進

(持家)

- ・優良住宅取得支援制度
- ・バリアフリー改修促進税制 等

(借家)

- ☆公共賃貸住宅のバリアフリー化(新築・改修)
- 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進 等

高齢者の賃貸住宅への入居円滑化

- ☆公営住宅の供給(入居基準の特例等)
- 高齢者円滑入居賃貸住宅
- 高齢者専用賃貸住宅
- 終身建物賃貸借制度

福祉施策との連携

高齢者の居住ニーズへの対応

- ☆シルバーハウジング・プロジェクト
- ☆公共賃貸住宅と福祉施設等の合築・併設
- ☆安心住空間創出プロジェクト
- ☆公営住宅を活用したグループホーム
- ・高齢者等の住み替え支援

公営住宅制度と高齢者の入居にあたっての配慮

【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、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、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

【入居者資格】

○同居親族要件

原則として、同居している親族があること(高齢者、障害者等は単身入居可能)

○入居収入基準

- ・原則として、定められた計算による月収15万8千円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)
- ・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下、3人世帯年収約480万円に相当)

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

○原則として、入居者を公募。

○特に居住の安定の確保が必要な者(高齢者等)について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。

【家賃】

○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。

○病気等特別の事情がある場合には、地方公共団体の裁量により、家賃の減免が可能。

※平均家賃:20,020円(平成18年度・全国)

高齢者住宅施策を巡る経緯

公共賃貸住宅	民間賃貸住宅	
S62 シルバーハウジング・プロジェクト		
H2 シニア住宅制度(事業主体:公団、公社)		
H3 公営住宅、公団住宅について高齢化対応仕様の標準化		
H5 シルバーハウジング(福祉施設連携型追加)		
H6 シニア住宅制度(生活支援施設整備費補助の追加等) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 高齢者向け公共賃貸住宅整備計画 (H6~21世紀初頭 整備目標量 約35万戸) </div>		
H7 公社住宅について高齢化対応仕様の標準化	H7 シニア住宅認定事業(事業主体に民間法人等追加) 住宅金融公庫等融資の優遇	
H8 公営住宅制度見直し(高齢者の入居収入基準緩和)		
H10 高齢者向け優良賃貸住宅制度(予算制度) 高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給(事業主体:公団、公社)	H10 高齢者向け優良賃貸住宅制度(予算制度)	
H12 社会福祉法人等による公営住宅等の使用対象に 認知症対応型老人共同生活援助事業追加		
H13 高齢者の居住の安定確保に関する法律制定 高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給 (事業主体:地方公共団体、UR、公社)	高齢者向け優良賃貸住宅制度	高齢者円滑入居賃貸住宅制度 高齢者居住安定基金による債務保証制度
H14 大規模公営住宅団地(100戸以上)の建替時における社会福祉施設併設原則化		
	H17 高齢者専用賃貸住宅(一定の要件を満たすものは特定施設入居者生活介護の対象)	
	H18 あんしん賃貸支援事業	
公的賃貸住宅(公営住宅、UR・公社住宅、特優賃・高優賃等)の供給の促進	民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	
H19 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)制定	H19 地域優良賃貸住宅制度 (高優賃と特優賃の再編)	

高齢者の居住の安定確保に関する法律(概要)

基本方針(第3条)

・高齢者のための住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案し、次の事項を定める

- ①高齢者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
- ②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
- 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に関する基本的な事項
- ④保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとの連携に関する基本的な事項
- ⑤高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

基本方針に基づき大臣が定める



高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針



高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

賃貸住宅施策

高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の登録・閲覧制度(第4条～第29条)

高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給促進(第35条～第55条)

終身建物賃貸借(第56条～第75条)

持ち家施策

加齢対応構造等を有する住宅への改良に対する支援措置(第77条)

高齢者居住支援センター(第78条～第88条)

高齢者の居住の安定確保を支援することを目的として民法第34条の規定により設立された法人から指定。センターは次に掲げる業務を行う。

- ①登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務の保証
- ②加齢対応構造等を有する住宅への改良に必要な資金の死亡時一括償還の方法による貸付けに係る債務の保証
- ③高齢者の情報及び資料の収集、整理及び提供
- ④高齢者の居住の安定の確保に関する調査研究
- ⑤以上の業務に附帯する業務

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)

1. 趣旨

良質な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進する。

2. 制度の内容

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給・・・高優賃を供給する者は、供給計画について、知事の認定を受けられる。

【主な認定基準】

- ・5戸以上
- ・25㎡/戸以上(共同利用する居間、食堂、台所、浴室等を有する場合は18㎡以上)
- ・耐火構造又は準耐火構造
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(台所、収納設備、浴室は共同利用で代替可)
- ・高齢者の身体機能の低下に対応した構造・設備
- ・緊急時対応サービスを受けうること
- ・10年以上の管理、公募原則、抽選等公正な方法による選定、計画的な修繕、適切な事業計画
- ・入居者資格を60歳以上の高齢者単身・夫婦世帯等に設定

(2) 供給に対する支援措置

① 整備費、家賃の減額に対する補助

地域優良賃貸住宅(高齢者型)として地方公共団体が補助を実施(国は地方公共団体に45%を交付(地域住宅交付金))

- ① 整備費 収入分位80%以下の世帯を対象に供給する場合、共同施設、加齢対応構造の整備費等の2/3を補助
- ② 家賃 収入分位40%以下の世帯を対象に事業者が家賃の減額を行う場合、4万円/戸を限度額として助成

② 税制

所得税、法人税 5年間2.8割増償却(平成21年3月31日まで)
固定資産税 120㎡相当分が5年間1/3に軽減(平成20年3月31日まで)

③ 住宅金融支援機構 バリアフリー対応賃貸住宅融資を利用可能

(3) 地方公共団体、UR都市機構等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給についても促進

3. 実績

(管理開始戸数:戸)

	～13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	5,457	4,751	4,204	4,380	4,364	3,394	3,609
累計	5,457	10,208	14,412	18,792	23,156	26,550	30,159

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)

1. 趣旨

高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の登録・閲覧制度を整備し、高齢者に必要な賃貸住宅情報の提供を行うとともに、当該賃貸住宅について、滞納家賃の保証制度を措置することにより高齢者の円滑な入居を支援する。

2. 制度の内容

- (1) 高齢者円滑入居賃貸住宅・・・高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅
- (2) 登録制度・・・賃貸人は高齢者円滑入居賃貸住宅を知事に登録することができる。登録された情報は、広く開示。

【登録項目】・賃貸人の氏名又は名称
・賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額 等

- (3) 家賃債務保証・・・高齢者居住支援センターは、登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務を保証できる。

【保証内容】 対象者 : 高齢者世帯(60歳以上) 保証の対象: 家賃6ヶ月分等に係る債務保証
保証期間 : 2年間(更新可) 保証料 : 月額家賃の35%

3. 実績

① 高齢者円滑入居賃貸住宅

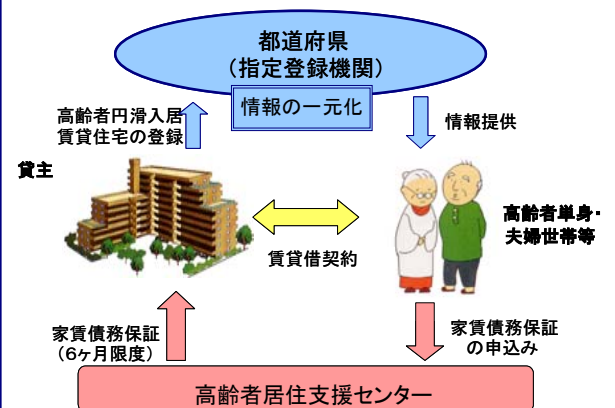
(登録戸数:戸)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
当該年度	24,961	21,817	13,806	9,247	11,240	20,655	23,866
累計	24,961	46,778	60,584	69,831	81,071	101,726	125,592

② 高齢者に対する家賃債務保証

(基本約定締結戸数:戸、保証引受件数:件)

	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
基本約定締結戸数(累計)	219	6,788	12,636	15,140	16,445	26,083	29,697
債務保証引受件数(累計)	0	18	81	161	272	375	560



終身建物賃貸借制度

1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が活着ている限り存続し死亡した時に終了する(相続性を排除する)、借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

2. 制度の内容

住宅を賃貸しようとする者は、知事の認可を受けて、高齢者に対し、終身建物賃貸借事業を実施できる。

(1) 対象となる者

- ・高齢者(60歳以上)であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満でも可)。

(2) 対象となる住宅の基準

- ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること
- ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

(3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居していた高齢者(配偶者は60歳未満でも可)は高齢者の死亡後1か月以内の申出により継続居住可能。

(4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に借家契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に借家契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

3. 実績

22件 845戸(平成20年3月末)

高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

1. 趣旨

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃借人とするものについて、より詳細な情報を登録し、開示する。
※ 高齢者の居住の安定を確保する法律施行規則（平成17年12月1日施行）

2. 制度の内容

(1) 登録内容・・・高円賃に比べてより詳細な情報を登録し、比較選択を容易にする。

【登録項目】
・賃貸人の氏名又は名称
・賃貸住宅の位置、戸数、規模及び構造(加齢対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額
は追加情報
・高齢者専用賃貸住宅の戸数
・入居の際受領する費用の概算額
・共同利用する居間、食堂、台所、収納設備、浴室の有無
・入浴、排せつ、食事等の介護その他日常生活上の世話の提供の有無
・前払い金の保全措置の有無 等

(2) 一定の要件(※)を満たす高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護の対象施設となりうる(介護保険法)

【一定の要件(※)】

- ・各戸の床面積が25㎡以上(居間、食堂、台所その他の部分が、共同利用に十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくともよい)
- ・前払家賃に対する保全措置が講じられていること
- ・入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

なお、上記の要件を満たす高齢者専用賃貸住宅は、有料老人ホームとしての規制は及ばない(老人福祉法)

(3) その他

生活指導及び相談、安否確認又は緊急時対応の全部又は一部を行う高齢者専用賃貸住宅にあつては、医療法人でも経営可能(平成19年5月～)

3. 実績

	17年度	18年度	19年度
当該年度	2,331	7,655	8,808
累計	2,331	9,986	18,794

(登録戸数:戸)

住宅のバリアフリー化に向けた取り組み

指針等の策定

- 平成 7年 長寿社会対応住宅設計指針(→平成13年廃止)
- 平成11年 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく高齢者等配慮対策等級
- 平成13年 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(高齢者居住安定確保法)

支援措置

	持ち家	借家(公営住宅)	借家(民間賃貸住宅)						
補助	<ul style="list-style-type: none"> ○地方公共団体が行うバリアフリー化等の施策を支援 ・地域住宅交付金(提案事業) 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢化対応仕様を標準化(平成3年度以降新規建設) ○既存住宅の住戸改善を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の整備に対し助成 ・地域優良賃貸住宅(高齢者型) 						
融資	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー住宅(新築)に対する金利を優遇 ・住宅金融支援機構優良住宅取得支援制度 ○バリアフリーリフォームのための融資と債務保証 ・住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度による融資 ・高齢者居住安定化センター死亡時一括償還融資に対する債務保証 	<p>公営住宅のバリアフリー化の状況 (平成17年3月末)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>管理戸数</th> <th>手すり・段差・廊下幅すべてに対応</th> <th>いずれか一つ以上に対応</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>219万戸</td> <td>36万戸 (17%)</td> <td>93万戸 (42%)</td> </tr> </tbody> </table>	管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応	219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー対応賃貸住宅融資 ○高齢者向け優良賃貸住宅購入融資
管理戸数	手すり・段差・廊下幅すべてに対応	いずれか一つ以上に対応							
219万戸	36万戸 (17%)	93万戸 (42%)							
税制	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー改修促進税制 ・所得税、固定資産税 		<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 ・所得税、法人税、固定資産税 						

バリアフリー改修に対する特別な融資・債務保証

(1)住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度

住宅金融支援機構において、年金生活者等の定期的な収入の少ない高齢者に対し、持家のバリアフリーリフォームについて、特別な償還方法による融資を行う。

元金：貸付対象者の死亡時に一括償還

利子：毎月払い

(2)高齢者居住支援センターによる債務保証

住宅金融支援機構又は民間金融機関の持家のバリアフリーリフォームのための特別な融資について、高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)が債務保証を実施(高齢者に対するカウンセリングを含む)。

《債務保証事業の概要》

①仕組み:高齢者居住支援センターは、債務保証利用者が支払う保証料及び基金をもとに、融資に係る債務保証を実施

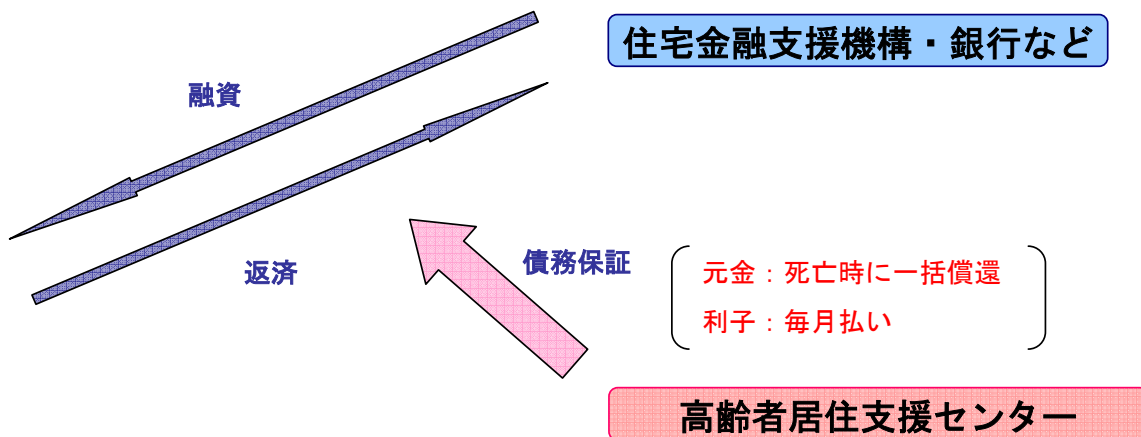
②保証の対象:持家のバリアフリーリフォームのための特別な融資の元利金等

③保証の限度額:1000万円

バリアフリー
リフォーム



段差の解消



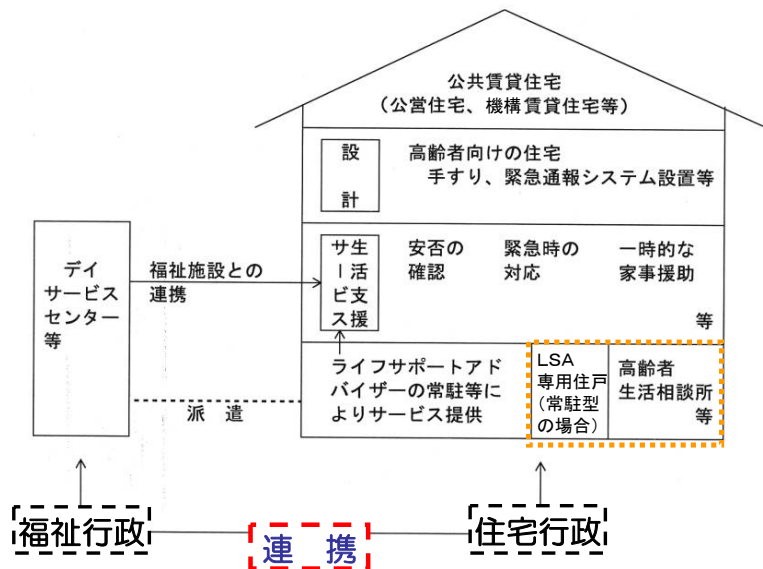
シルバーハウジング・プロジェクト

1 概要

高齢者等の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等と、LSA(ライフサポートアドバイザー(生活援助員))による生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供する

2 住宅とサービスの提供

- (1) 入居世帯: 高齢者単身・夫婦世帯等
- (2) 住宅: 緊急通報装置を備えた公営住宅等
 - 公営住宅の附帯施設としての高齢者生活相談所の設置
 - 特定公共賃貸住宅を活用したLSA専用住戸の設置 等
 - (国土交通省の地域住宅交付金等)
- (3) L S A : 入居高齢者に対して緊急時対応、一時的な家事援助等を実施
(厚生労働省の地域支援事業)



3 経緯・実績

昭和62年度 制度創設(LSA常駐型)
 平成5年度 制度拡充(福祉施設連携型)

実績: 837団地 22,561戸(平成20年度末計画策定)

シルバーハウジング・プロジェクト (高齢者生活相談所の利用状況)

高齢者生活相談所(生活相談室・団らん室)の利用状況は団地ごとに異なり、一層積極的な活用を図るため、計画段階から活用段階に至るまで、住宅部局・福祉部局の連携を強化していく必要がある。

生活相談室、団らん室の利用状況(部屋数内訳)

区分	利用状況を把握できた部屋	利用状況			
		ほぼ毎日	週1～2日程度	月3日以下	うち利用なし
生活相談室	176	43	32	101	21
	100.0%	24.4%	18.2%	57.4%	11.9%
団らん室	273	68	70	135	18
	100.0%	24.9%	25.6%	49.5%	6.6%
両室を兼用	57	17	11	29	0
	100.0%	29.8%	19.3%	50.9%	0.0%
合計	506	128	113	265	39
	100.0%	25.3%	22.3%	52.4%	7.7%

※24都道府県における139住宅供給者が昭和63年度から平成19年度までの間に整備した高齢者生活相談所(501団地、532か所)内に設置された936部屋のうち、利用状況を把握できた506部屋を対象として検査

団らん室が有効に利用されているケース

団らん室の利用について、ほぼ毎日利用しているものも24.9%あり、これらの団らん室は、入居者が気軽に立ち寄れるような状況が作り出されており、LSAのサポートの下に入居者を中心としたクラブ活動、コミュニティ活動等に利用されている。



事例

- ・平成7年12月に管理開始(シルバーハウジング38戸)
- ・LSAの派遣を社会福祉法人に委託
- ・団らん室利用状況:入居者を中心に近隣の居住者も参加してカラオケ、書道等のクラブ活動やコミュニティ活動等に利用されており、19年度における実績は約260回

資料:「高齢者の生活特性に配慮した公営住宅において高齢者に対する福祉サービスを提供するために整備された高齢者生活相談所及びLSA専用住戸を有効に利活用するよう意見を表示したもの(平成20年10月31日付け20検第577号)平成19年度会計検査報告」

公共賃貸住宅における福祉施設の併設等

合築・併設の推進

公共賃貸住宅団地においては社会福祉施設等（保育所、デイサービスセンター等）の合築・併設を推進している。
平成14年度以降、100戸以上の公営住宅団地の建て替えに当たっては、社会福祉施設等の併設を原則化している。

社会福祉施設等との合築・併設実績（平成19年度末）

公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、UR都市機構賃貸住宅、公社住宅、改良住宅等）と社会福祉施設等の併設（敷地内建設、合築、団地内施設へのテナント入居）の状況を調査したもの

1. 実績 1, 472団地 2, 361施設（1団地に複数の施設が立地するものがある）

2. 主な施設

①高齢化対応	計754施設（うちUR都市機構313施設）
（うち在宅サービス関係施設）	計541施設（うちUR都市機構210施設）
デイサービス	:290
在宅介護支援センター	: 71
（うち施設サービス関係施設）	計213施設（うちUR都市機構103施設）
特別養護老人ホーム	: 67
②障害者対応	計 81施設（うちUR都市機構 32施設）
グループホーム	: 15
③少子化対応	計672施設（うちUR都市機構319施設）
保育所	:579
児童館	: 59
④その他の施設	計854施設（うちUR都市機構432施設）
医療施設	:223
図書館、ホール等	:107

安心住空間創出プロジェクト

概要

厚生労働省施策と連携し、高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、公営住宅団地やUR都市機構賃貸住宅団地等を地域の福祉拠点として再整備する。

団地再編の実施イメージ

住戸内及び屋外空間のバリアフリー化（一部住戸は介護対応型に改修）

民間事業者等による高齢者専用賃貸住宅、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等の設置

介護対応住戸や高齢者向け賃貸住宅、グループホーム等への住み替え支援

民間事業者等によるグループホーム、小規模多機能施設等の設置

デイサービスセンター、診療所、訪問看護・介護事業所、子育て支援、NPレストラン、交流施設等の出店

再編後

住棟集約で生じた空地等の活用

介護

医療

子育て

交流

食事

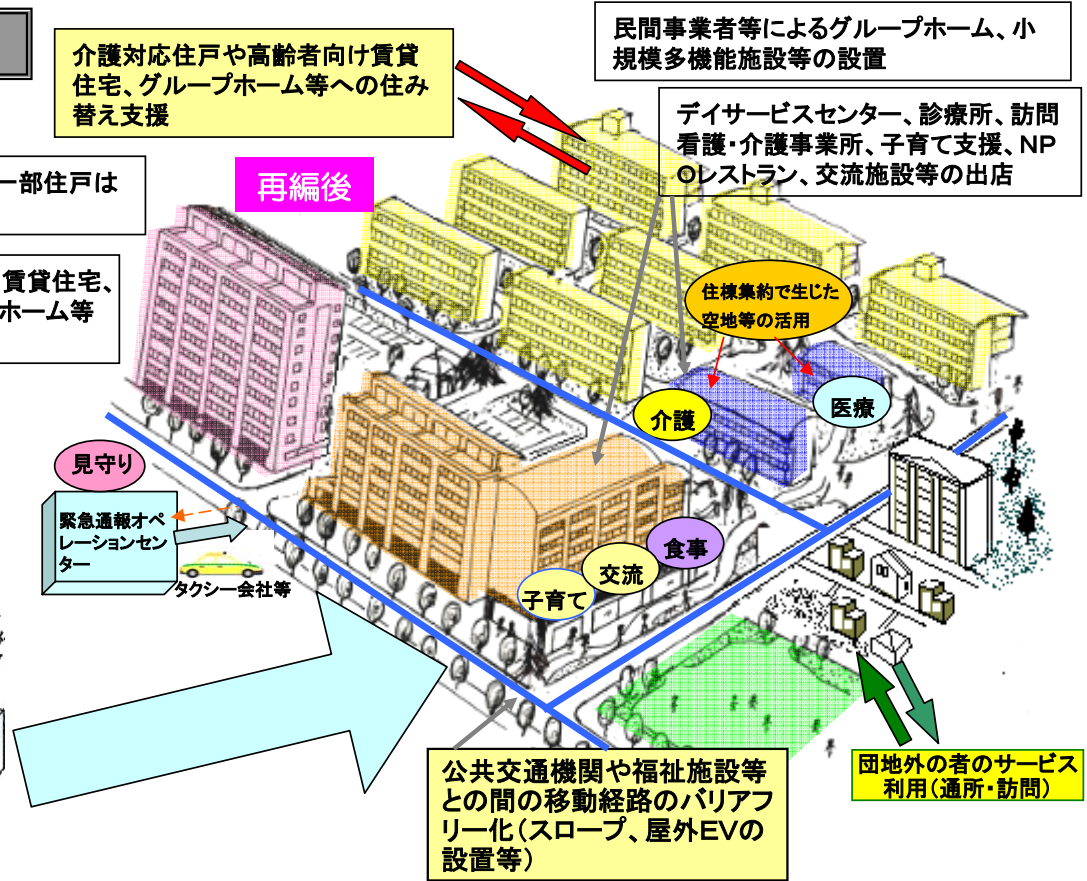
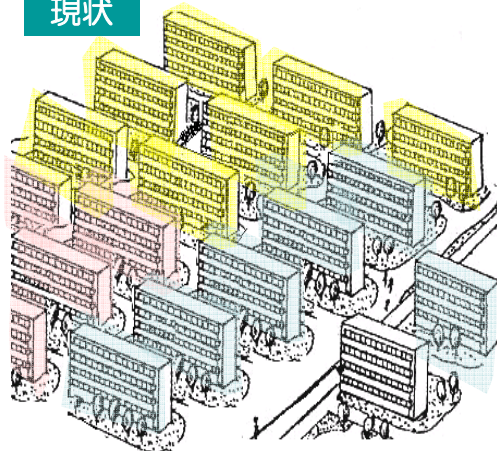
見守り

緊急通報オペレーションセンター
タクシー会社等

公共交通機関や福祉施設等との間の移動経路のバリアフリー化（スロープ、屋外EVの設置等）

団地外の者のサービス利用（通所・訪問）

現状



シルバーハウジング・プロジェクトの入居者の状況

シルバーハウジング・プロジェクトでは、高齢者単身・夫婦世帯の入居者に対し、バリアフリーの公営住宅等とLSA(ライフサポートアドバイザー)による見守り等のサービスが提供されており、要支援や要介護になっても、相当程度住み続けられている。

※H12年度以前に供給計画が策定された210団地について調査依頼し、165団地の回答を集計

入居者の状況

	シルバーハウジング
健常者	2,737人 (70.1%)
要支援	468人 (12.0%)
要介護1	350人 (9.0%)
要介護2	166人 (4.3%)
要介護3	94人 (2.4%)
要介護4	56人 (1.4%)
要介護5	34人 (0.9%)

さらに長く住み続けるためには何が必要か

介護サービスの充実、専門職の配置等が必要	16件
24時間体制の確保が必要	9件
地域住民・コミュニティの協力や支え合い	6件
LSA業務の拡充	4件
専門職種(ケアマネ等)・機関との連携	3件
福祉住宅的な位置づけ	3件
医療機能・医療機関との連携	3件

過去2年間の退去者の退去理由

	シルバーハウジング
介護が必要	85件(17.1%)
家賃等の負担	1件(0.2%)
親族等との同居	89件(17.9%)
入院	28件(5.6%)
死亡	226件(45.4%)
その他	69件(13.9%)
合計	498件(100%)

※自由記入欄に記載のあった回答を集計

資料:高齢者向け賃貸住宅のハード・ソフトのあり方調査(平成18年12月)(国土交通省)

公営住宅のグループホームとしての活用

1. 制度概要

高齢者、障害者が地域で暮らせる社会の実現に向けて、公営住宅を日常生活上の援助を受けながら共同生活を行うグループホームとして活用できることとしている。

2. 経緯

平成4年～ 補助金等適正化法に基づく個別の大臣承認を受けて、試行的に実施

平成4年4月 北海道上磯町営住宅、平成5年4月 静岡県営住宅(袋井市)
平成6年4月 徳島県営住宅(板野郡)

平成8年 公営住宅法改正

公営住宅のグループホームとしての活用について、法律に明確に位置付けるとともに、以下の要件に該当する場合には大臣承認の手続きを簡素化した(事後報告をもって承認と取り扱う。)

【対象となる社会福祉事業】

- ①精神障害者グループホーム
- ②知的障害者グループホーム
- ③認知症高齢者グループホーム(平成12年4月から追加)
- ④ホームレスの自立の支援のための活用(平成18年4月から追加)

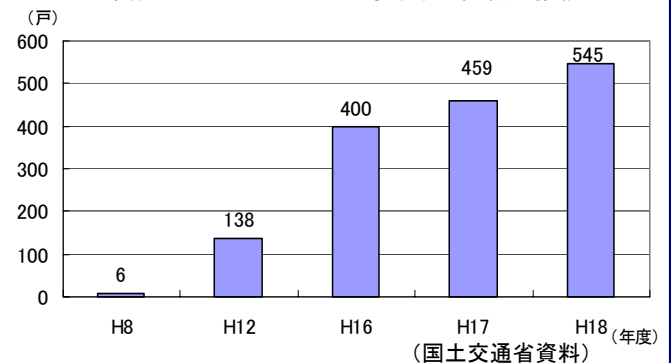
【活用することができる主体】

社会福祉法人、地方公共団体、医療法人、NPO等

【要件】

- ①公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲で行われること
- ②公営住宅の本来の入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないこと
- ③事業の円滑な実施が担保されていること

公営住宅のグループホーム事業活用実績の推移



※このうち大阪府において300戸を活用。
※認知症高齢者向けグループホームは6戸のみ。

高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の状況

○高齢者単身・夫婦世帯等が入居する高齢者向け優良賃貸住宅は、ハードやソフトの工夫が行われていることにより、要支援や要介護になっても、相当程度住み続けられている。

○管理者は、入居高齢者がより長く住み続けるためには、介護サービスの充実、24時間対応体制の確保等が必要と考えている。

※H18.3月末までに管理開始している高齢者向け優良賃貸住宅277団地、186社に対して調査依頼し、129団地84社からの回答を集計

入居者の状況

	高齢者向け 優良賃貸住宅
健常者	1,326人 (75.3%)
要支援	171人 (9.7%)
要介護1	155人 (8.8%)
要介護2	55人 (3.1%)
要介護3	32人 (1.8%)
要介護4	16人 (2.0%)
要介護5	7人 (0.4%)

さらに長く住み続けるためには何が必要か

介護サービスの充実、専門職の配置等が必要	21件
24時間体制の確保が必要	12件
医療機能・医療機関との連携	8件
食事サービス	6件
ゴミ出し、買い物代行等の家事援助	5件
看護サービスの充実、専門職配置等	5件
家族等の協力	4件

過去2年間の退去者の退去理由

	高齢者向け 優良賃貸住宅
介護が必要	93件 (20.4%)
家賃等の負担	25件 (5.5%)
親族等との同居	114件 (25.0%)
入院	68件 (14.9%)
死亡	91件 (20.0%)
その他	65件 (14.3%)
合計	456件 (100%)

※自由記入欄に記載のあった回答を集計

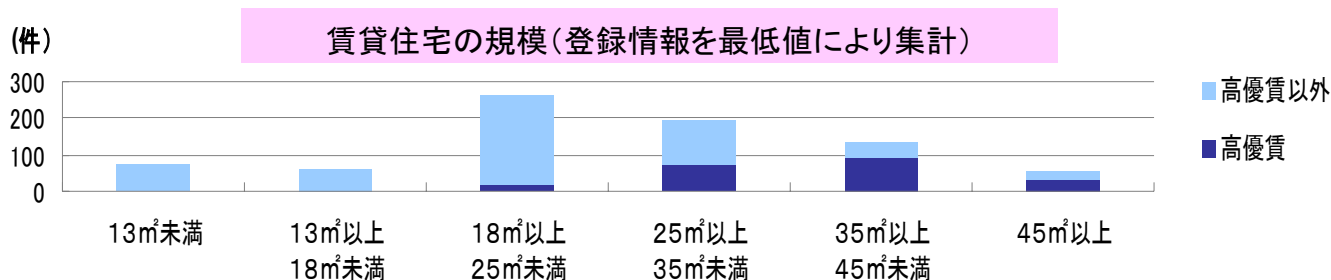
資料：高齢者向け賃貸住宅のハード・ソフトのあり方調査(平成18年12月)(国土交通省)

高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報①

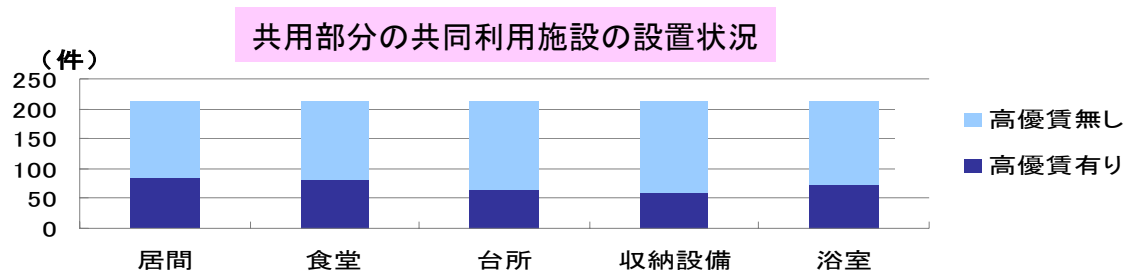
H20.3月末時点

○高専賃(高優賃を除く)の25%は18㎡未満である。

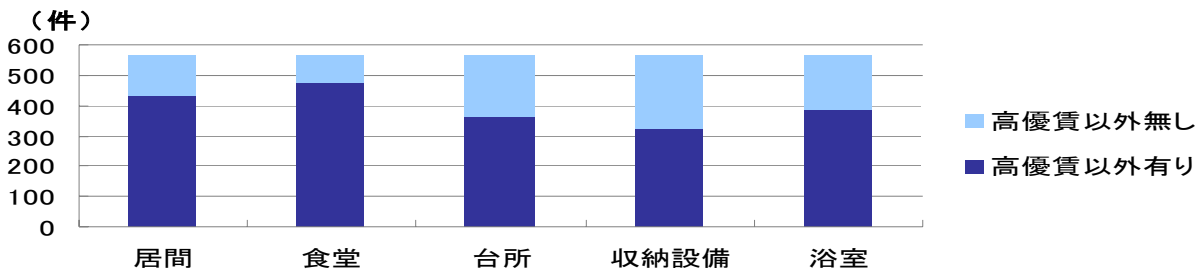
○共同利用施設は、食堂、居間、浴室、台所、収納設備の順に設置率が高く、高優賃以外においては、いずれも5~7割程度の設置率となっている。



高優賃



高優賃以外



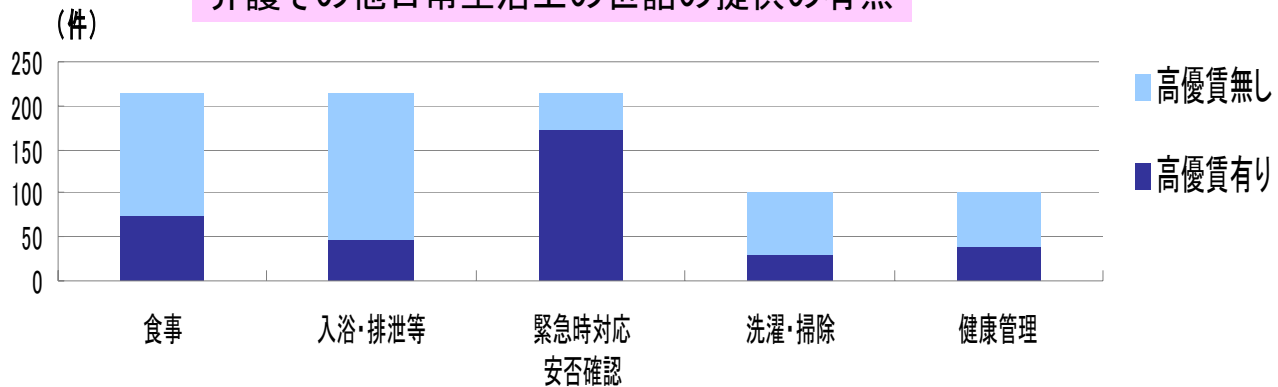
高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報②

H20.3月末時点

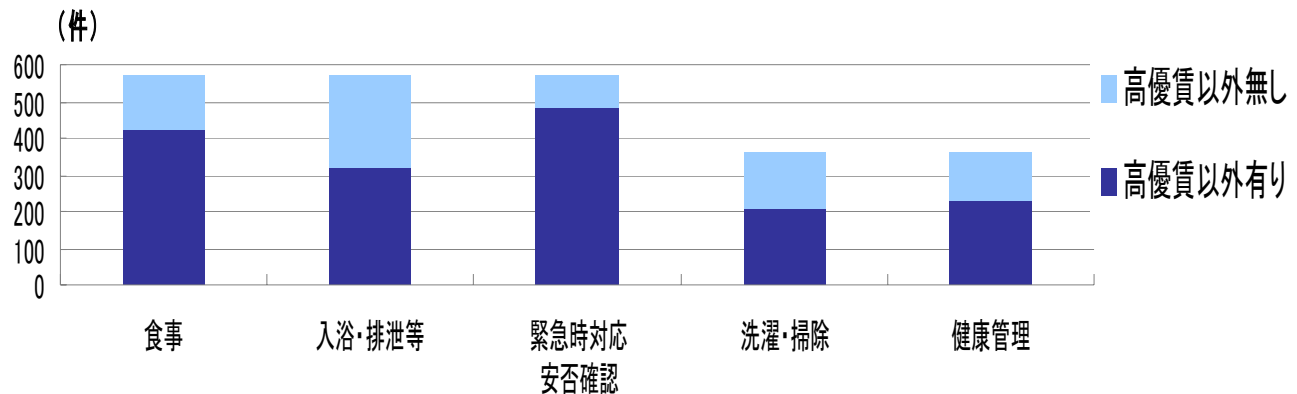
○高専賃で提供される介護その他の日常生活上の世話としては、緊急時対応安否確認が約8割(高優賃、高優賃以外とも)で最も多い。

介護その他日常生活上の世話の提供の有無

高優賃



高優賃以外



※高優賃214件、高優賃以外の高専賃569件の登録情報より集計。

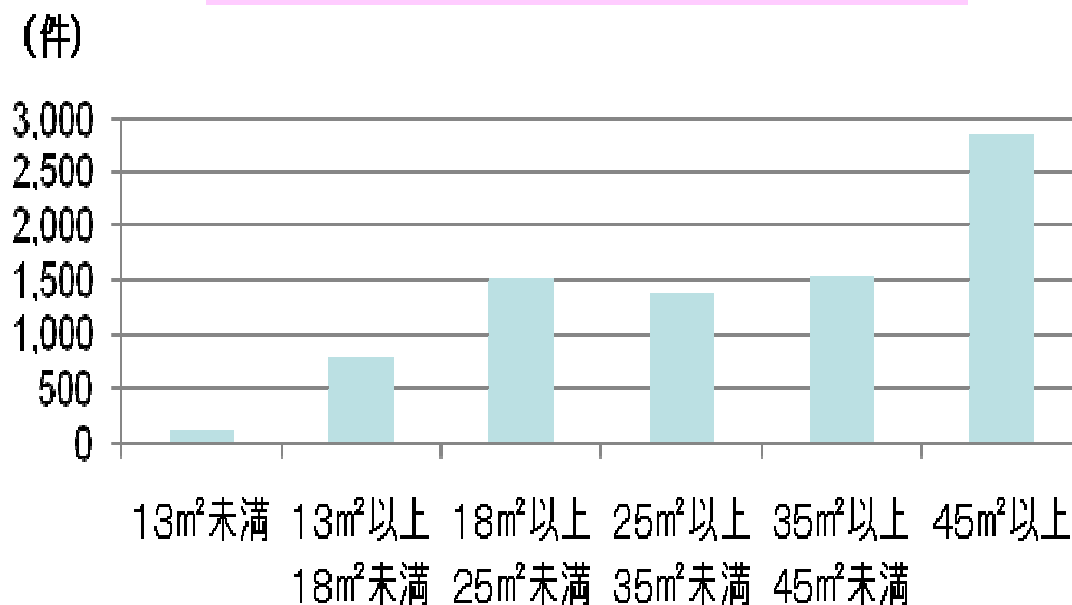
なお、洗濯・掃除、健康管理については、平成19年4月の登録制度改正後に登録された高専賃465件、高優賃102件で集計。

高齢者円滑入居賃貸住宅(除く高専賃)の登録情報

H20.3月末時点

高齢者円滑入居賃貸住宅として登録された賃貸住宅のうち、18㎡未満が約1割、25㎡未満が約3割

賃貸住宅の規模(登録情報を最低値により集計)



※高円賃(高専賃を除く)8,155件の登録情報より集計。

高齢者専用賃貸住宅に対する指摘

4 有料老人ホーム等の運営の適切化

介護保険事業等に関する行政評価・監視
(平成20年9月5日)(抄)

(2) 高齢者専用賃貸住宅の適切な運営の確保

制度の仕組み

- 「高齢者専用賃貸住宅」とは、専ら高齢者に賃貸する住宅として、都道府県知事に登録された賃貸住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則)
- 登録件数は急増
平成 18 年 3 月末 98 件
→ 20 年 3 月末 783 件 (約 8 倍)
- 高齢者専用賃貸住宅には、介護等のサービスを提供するものも存在するが、一定の要件(注)を満たせば有料老人ホームの規制は適用されない仕組み

(注) 「一定の要件」とは、

- ① 各戸 25 ㎡以上であること(原則)
- ② 各戸に水洗便所、洗面設備等を備えていること(原則)
- ③ 前払家賃の保全措置を講じていること

調査結果

調査した高齢者専用賃貸住宅(20件)の中には、

- 登録内容と運営実態が異なるもの等入居者等の保護の観点から今後問題が発生し得るものあり
 - ① 介護サービスを提供する旨登録しているにもかかわらず、実際には提供していない等登録内容と運営実態が異なるもの(12件)
 - ② 賃貸借契約とサービス利用契約が一体になっており不適切な契約形態となっているもの(2件)

このような状況がみられる一因には、

- 有料老人ホームに対しては老人福祉法に基づく立入検査、改善命令等の都道府県知事の権限があるが、介護等のサービスを提供しながら有料老人ホームとしての規制が適用されない高齢者専用賃貸住宅に対しては、立入検査権限等がなく、行政の関与が薄いことなどが挙げられる

このほか、

- 有料老人ホームについては、老人福祉法に基づく前払金の保全義務があるが、介護等のサービスを提供しながら有料老人ホームとしての規制が適用されない高齢者専用賃貸住宅については、前払家賃以外の保全義務はなく、入居者の保護が不十分となっている
 - ・ 調査した高齢者専用賃貸住宅(10件)のうち、前払家賃以外の前払金を収受している8件はいずれも保全措置を講じていない

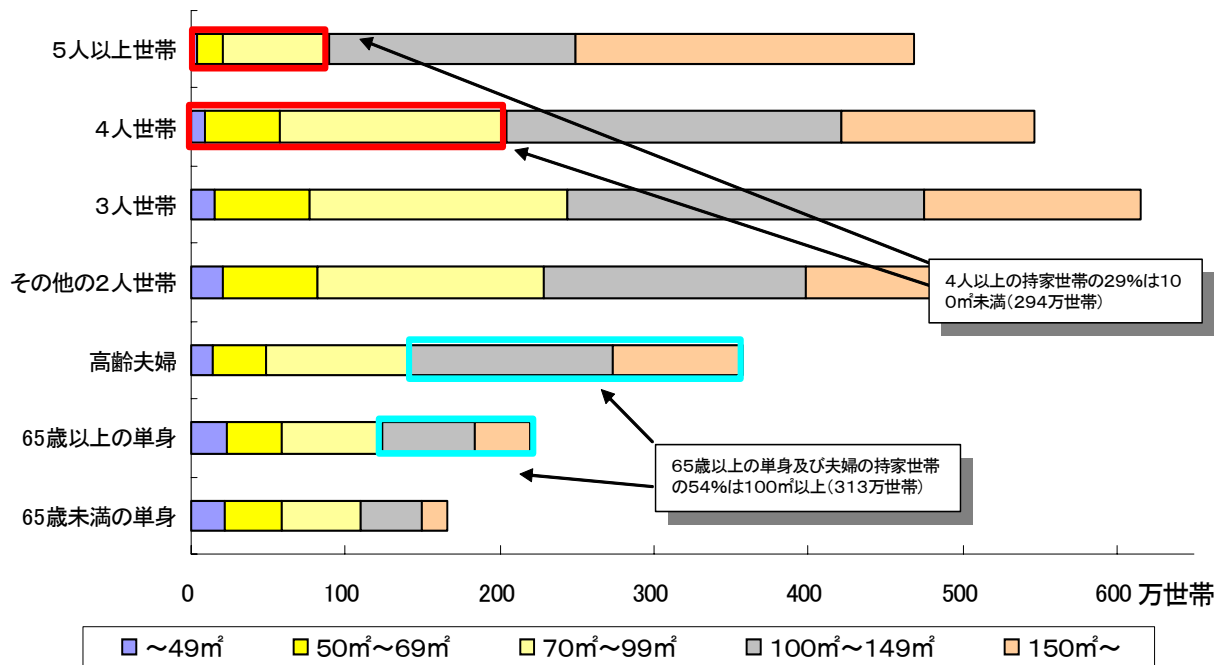
勧告要旨

- 有料老人ホームと同種のサービスを提供する高齢者専用賃貸住宅に対する都道府県の指導監督権限の強化を図るとともに、前払家賃以外の前払金の保全措置を義務付けるよう検討すること。(厚生労働省)
- 登録内容と運営実態が異なるものについては高齢者専用賃貸住宅の運営事業者に対し登録内容を変更させるなどの指導を行うよう都道府県に対し要請すること。(国土交通省)

住宅ストックとニーズのミスマッチ

- 65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の54%が100㎡以上の住宅に居住。
(4人以上の持家世帯の29%が100㎡未満の住宅に居住)

持家世帯の類型別床面積(平成15年)



資料)平成15年 住宅・土地統計調査〔総務省〕をもとに推計

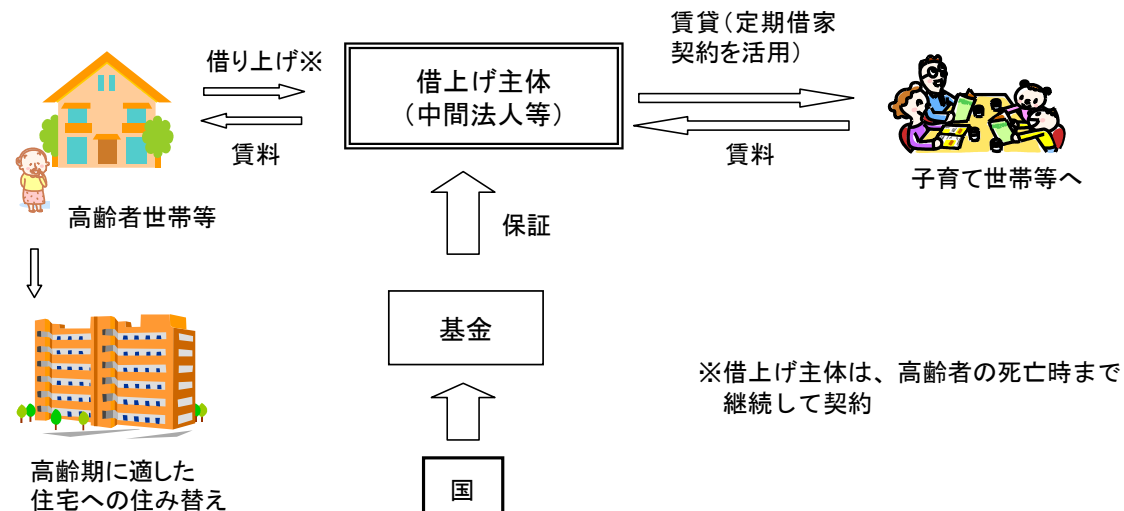
高齢者等の住み替え支援

◇高齢者等の住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

※平成18年10月の事業開始からの活用実績は69件。（平成20年10月16日現在）
平成18～20年度の3年間はモデル事業として実施。今後、事業の全国展開を図る。

住み替え支援のスキーム



高齢者住宅の整備計画と達成状況

平成6年に策定された高齢者向けの公共賃貸住宅ストックは目標量を達成している。
平成13年に策定された高齢者向け優良賃貸住宅は目標量に達成していない。

高齢者向けの公共賃貸住宅

高齢者向け公共賃貸住宅整備計画
(H6.11.17事務次官通達)

1994年度～21世紀初頭の整備戸数の目標量
(=借家に居住する最低居住水準未滿かつ低所得の高齢者等世帯数)※ 約35万戸

※整備戸数の目標量の設定方法

- ①～④の全てに該当する世帯数から施設入所世帯数を除く
- ①2004年の60歳以上の高齢者単身・夫婦、身体障害者世帯
- ②借家居住
- ③最低居住水準未滿
- ④収入分位 I～IV

高齢者向け優良賃貸住宅

第八期住宅建設五箇年計画(H13-H17)
(H13.3.13閣議決定)

2001年度～2005年度の整備戸数の目標量
(=借家に居住する要介護、要支援の高齢者世帯数)※ 11万戸

※整備戸数の目標量の設定方法

- ①～③の全てに該当する世帯数の五箇年分(約1/3)
- ①2015年の65歳以上高齢者世帯
- ②借家居住
- ③要介護、要支援

高度なバリアフリー化のなされた 公共賃貸住宅ストック数

公営住宅	36.0万戸(H17.3)
UR都市機構賃貸住宅	14.7万戸(H20.3)
地方住宅供給公社賃貸住	2.3万戸(H19.3)
合計	約50万戸

高齢者向け優良賃貸住宅 ストック数

民間、社福、医療法人等	0.9万戸(H20.3)
UR都市機構	2.0万戸(H20.3)
地方住宅供給公社	0.2万戸(H20.3)
合計	3.0万戸(H20.3)

※四捨五入の関係で内訳と合計は一致しない

住宅のバリアフリー化に関する目標

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)に定める目標

[ユニバーサルデザイン化の推進]

- ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率
【平成15年:10% ⇒ 平成27年:25%】

[高齢者等への配慮]

- ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率
 - ① 一定のバリアフリー化(注1) 【平成15年:29% ⇒ 平成27年:75%】
 - ② うち、高度のバリアフリー化(注2) 【平成15年:6.7% ⇒ 平成27年:25%】

(注1)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

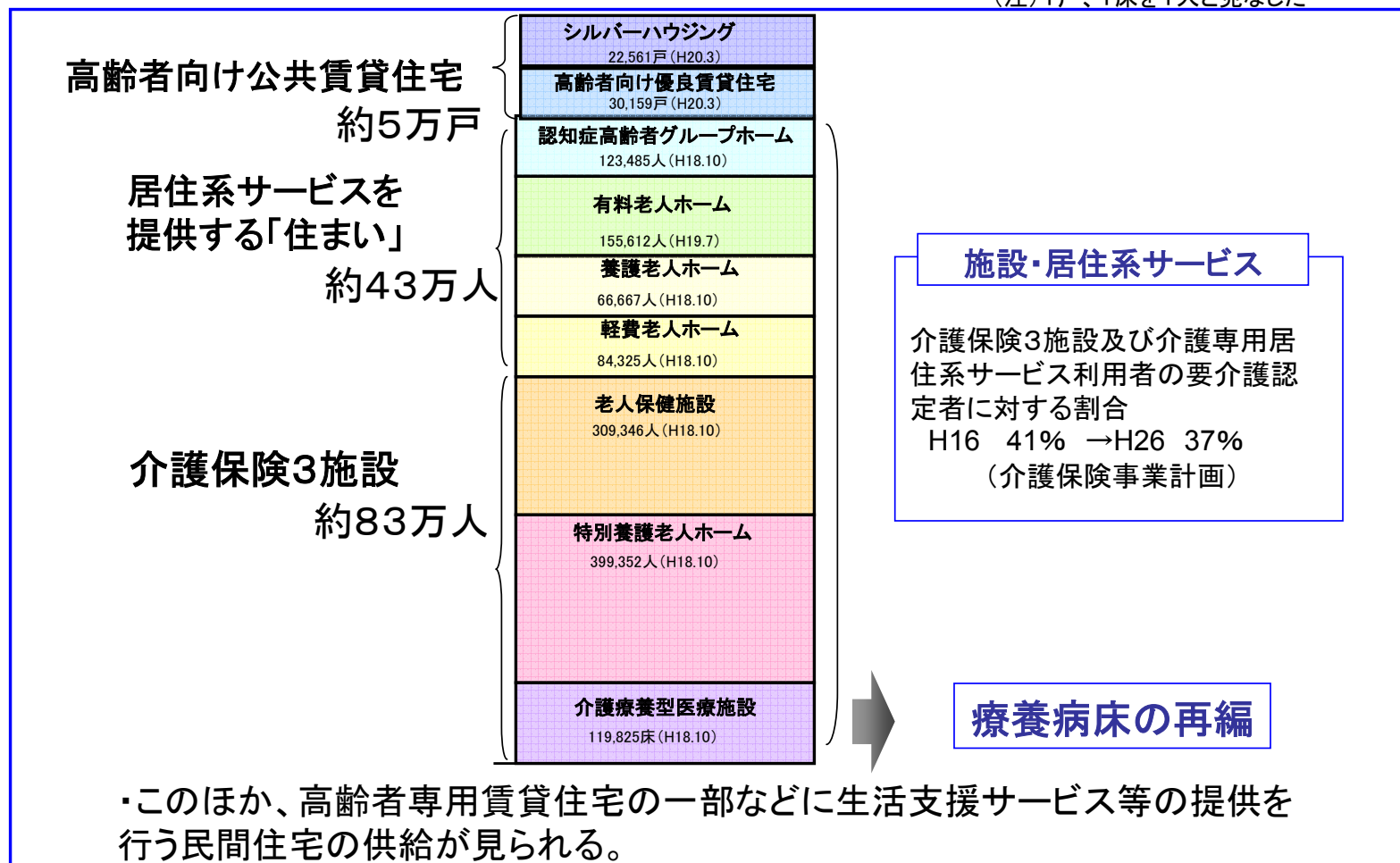
(注2)高度のバリアフリー化:2カ所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び通行可能な廊下幅のいずれにも該当

3 高齢者福祉施策の現状と課題関係

介護・生活支援サービスの付いた高齢者の住まい

介護・生活支援サービスのついた高齢者の住まい(住宅・施設)の概要

(注)1戸、1床を1人と見なした



介護サービスの概要

市町村が 指定・監督を行うサービス	都道府県が指定・監督を行うサービス		
<p>◎地域密着型サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ○夜間対応型訪問介護 ○認知症対応型通所介護 ○小規模多機能型居宅介護 ○認知症対応型共同生活介護 (グループホーム) ○地域密着型特定施設 入居者生活介護 ○地域密着型介護老人福祉施設 入所者生活介護 	<p>◎居宅サービス</p> <p>【訪問サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○訪問介護 (ホームヘルプサービス) ○訪問入浴介護 ○訪問看護 ○訪問リハビリテーション ○居宅療養管理指導 ○特定施設入居者生活介護 ○特定福祉用具販売 <p>◎居宅介護支援</p>	<p>【通所サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通所介護 (デイサービス) ○通所リハビリテーション <p>【短期入所サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○短期入所生活介護 (ショートステイ) ○短期入所療養介護 ○福祉用具貸与 <p>◎施設サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>サービス 介護給付を行う</p>
<p>◎地域密着型介護予防サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ○介護予防認知症対応型通所介護 ○介護予防小規模多機能型居宅介護 ○介護予防認知症対応型共同生活介護 (グループホーム) <p>◎介護予防支援</p>	<p>◎介護予防サービス</p> <p>【訪問サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○介護予防訪問介護 (ホームヘルプサービス) ○介護予防訪問入浴介護 ○介護予防訪問看護 ○介護予防訪問リハビリテーション ○介護予防居宅療養管理指導 ○介護予防特定施設入居者生活介護 ○特定介護予防福祉用具販売 <p>【通所サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○介護予防通所介護 (デイサービス) ○介護予防通所リハビリテーション <p>【短期入所サービス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○介護予防短期入所生活介護 (ショートステイ) ○介護予防短期入所療養介護 ○介護予防福祉用具貸与 		<p>サービス 予防給付を行う</p>

居住系サービスを提供する「住まい」

介護保険
3施設

入所施設・居住施設の概要（介護保険3施設）

		特別養護老人ホーム	老人保健施設	介護療養型医療施設	
基本的性格		要介護高齢者のための生活施設	要介護高齢者が在宅復帰を目指すリハビリテーション施設	重医療・要介護高齢者の長期療養施設	
定義		65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なものを入所させ、養護することを目的とする施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設	療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設	
介護保険法上の類型		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	
主な設置主体		地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 医療法人	地方公共団体 医療法人	
居室 面積 ・定員数	従来型	1人当たり面積	10.65㎡以上	8㎡以上	6.4㎡以上
		定員数	4人以下	4人以下	4人以下
	ユニット型	1人当たり面積	13.2㎡以上		
		定員数	原則個室		
医師の配置基準		必要数(非常勤可)	常勤1以上 100:1以上	3以上 48:1以上	
施設数		5,716 (H18.10)	3,391 (H18.10)	2,929 (H18.10)	
定員数		399,352 (H18.10)	309,346 (H18.10)	119,825 (H18.10)	

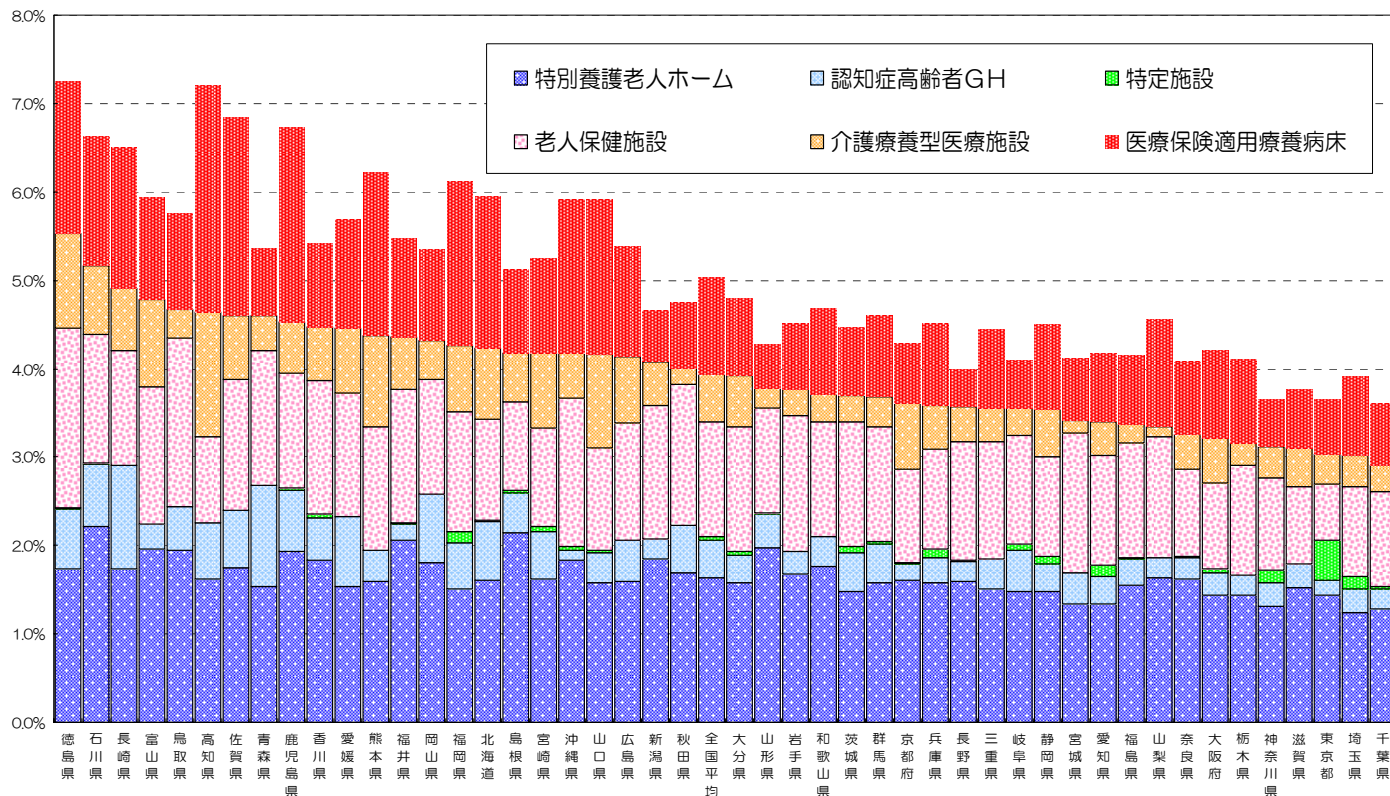
入所施設・居住施設の概要（居住系サービス）

		有料老人ホーム	軽費老人ホーム	養護老人ホーム	認知症高齢者グループホーム
基本的性格		高齢者のための住居	低所得高齢者のための住居	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	認知症高齢者のための共同生活住居
定義		老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理をする事業を行う施設	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設	65歳以上の者であって、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ものを入居させ、養護するとともに、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設	要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの
介護保険法上の類型		特定施設入居者生活介護			認知症対応型共同生活介護
主な設置主体		限定なし (営利法人中心)	地方公共団体 社会福祉法人 知事の認可を受けた法人	地方公共団体 社会福祉法人	限定なし (営利法人中心)
居室面積 ・定員数	1人当たり面積	13㎡以上(介護居室)	21.6㎡以上(ユニット型の場合15.63㎡以上)	10.65㎡以上	7.43㎡以上
	定員数	原則個室	原則個室	原則個室	原則個室
医師の配置基準		なし	なし	必要数	なし
施設数		2,846 (H19.7)	2,016 (H18.10)	962 (H18.10)	8,350 (H18.10)
定員数		155,612 (H19.7)	84,325 (H18.10)	66,667 (H18.10)	123,485 (H18.10)

入所施設・居住施設等の整備状況(都道府県別)

○ 入所施設・居住施設等の整備割合は全体として4～5%(対65歳以上人口)であるが、大都市圏において整備割合が低い。

【65歳以上人口に対する介護施設等の整備状況(平成18年3月)】



※ 棒グラフについては、次の数値を平成18年度の高齢者人口の見込み(厚生労働省老健局計画課調べ)で除して得た率。

- ・介護保険3施設については、平成17年度末の定員数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・居住系サービス(認知症高齢者グループホーム、特定施設)については、平成17年度末のサービス利用者数(厚生労働省老健局計画課調べ)
- ・医療療養病床については、平成18年3月末の病床数(「病院報告(平成18年3月分概数)」(厚生労働省統計情報部))

平成17年介護保険制度改革の基本的な視点と主な内容

○明るく活力ある超高齢社会の構築

○制度の持続可能性

○社会保障の総合化

- ・軽度者の大幅な増加
- ・軽度者に対するサービスが状態の改善につながらっていない

予防重視型システムへの転換

- 新予防給付の創設
- 地域支援事業の創設

- ・在宅と施設の利用者負担の公平性

施設給付の見直し

- 居住費用・食費の見直し
- 低所得者に対する配慮

- ・独居高齢者や認知症高齢者の増加
- ・在宅支援の強化
- ・医療と介護との連携

新たなサービス体系の確立

- 地域密着型サービスの創設
- 地域包括支援センターの創設
- 居住系サービスの充実

- ・利用者によるサービスの選択を通じた質の向上

サービスの質の確保・向上

- 介護サービス情報の公表
- ケアマネジメントの見直し

- ・低所得者への配慮
- ・市町村の事務負担の軽減

負担の在り方・制度運営の見直し

- 第1号保険料の見直し
- 保険者機能の強化

平成17年介護保険制度改革 (居住系サービス(特定施設入居者生活介護)の拡充)

高齢期の住み替えニーズの拡大

- (背景)・高齢者の一人暮らし又は夫婦のみの世帯の増加から日常生活面での困難や不安
- ・家屋の構造が要介護者の生活に適さない
 - ・高齢者のライフスタイルの多様化



高齢者が安心して住める 「住まい」への住み替え

(自宅、施設以外の新しい「住まい」)

- (要件)・バリアフリー、住まいにふさわしい居住水準・住み続けの保障
- ・安心のための生活支援サービス
 - ・「早めの住み替え」、「要介護状態になってからの住み替え」各々の形態に対応した多様な介護サービス提供

居住系サービスの拡充

①特定施設の対象の拡大

※現行は有料老人ホームとケアハウスのみ

→「高齢者専用賃貸住宅」のうち次の要件を満たすものも対象とする

- ・原則、25㎡以上
- ・原則、各住戸に台所、便所、収納設備、洗面設備、浴室を設けていること
- ・前払い家賃があるときは保全措置を講じていること

・介護サービス等を提供していること

②サービス提供形態の多様化

※現行は特定施設の職員により介護サービスを提供

→外部の介護サービス事業者との提携によるサービス提供も可能とする(外部サービス利用型特定施設の基準・報酬の創設)

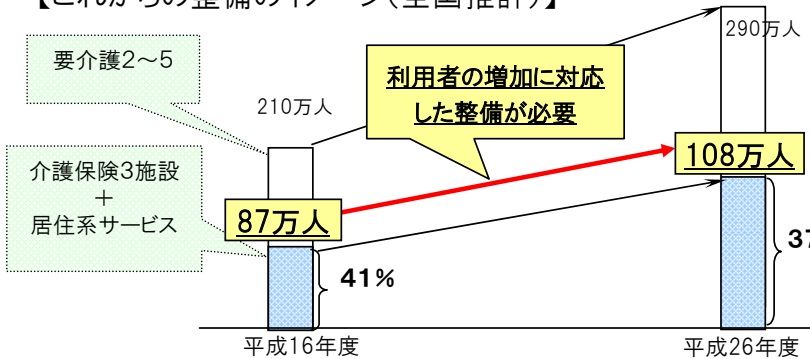
介護保険3施設・居住系サービスの方針

介護保険3施設及び介護専用の居住系サービスの整備の方針(介護保険事業計画)

平成16年度 要介護認定者数(要介護2~5)に対する施設・居住系サービス利用者の割合は41%

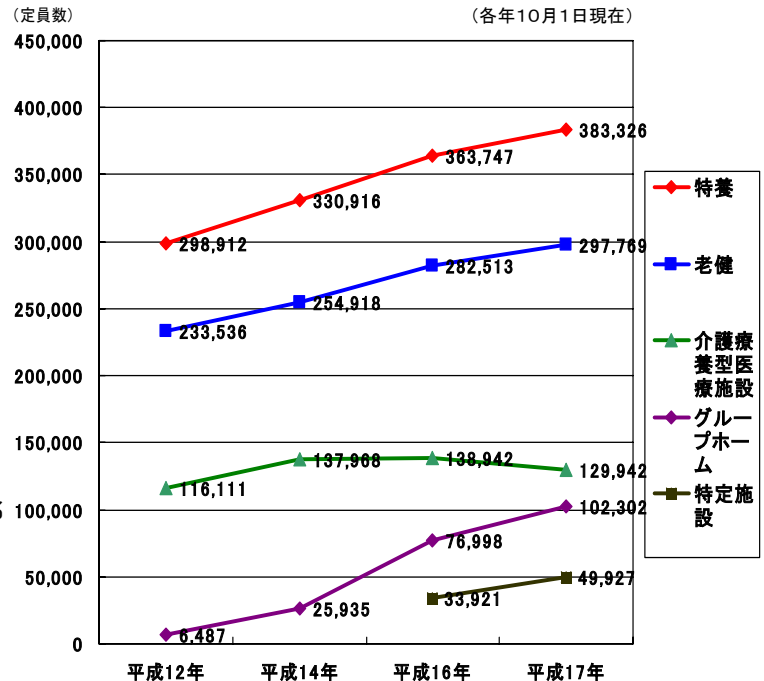
これを、平成26年度には37%以下とする。
(平成16年度の41%から1割引下げ)

【これからの整備のイメージ(全国推計)】



施設・居住系サービス
=特養、老健、介護療養型医療施設、認知症高齢者グループホーム、介護専用型特定施設

(参考)介護保険3施設等の定員の推移

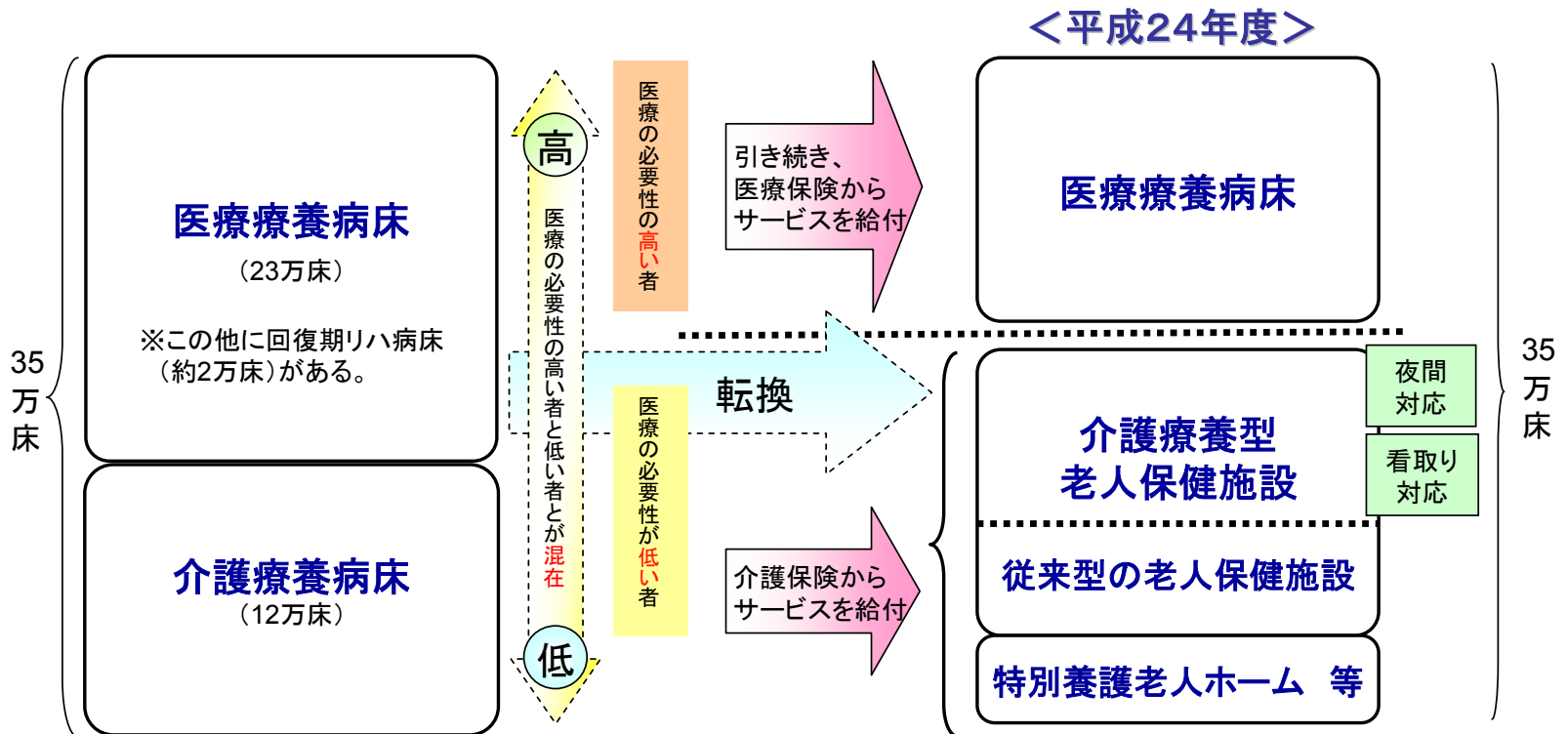


(注)特定施設については、利用者数である(平成14年以前の統計は存在しない)。

(出典)介護サービス施設・事業所調査

療養病床の再編成

療養病床の再編成とは、今の療養病床が患者を退院させることなく(ベッド数を削減することなく)、介護施設等に転換するもの。



(注) 病床数は平成18年10月現在の数値。

社会保障国民会議

【社会保障国民会議第二分科会（サービス保障（医療・介護・福祉））中間とりまとめ】（平成20年6月18日）

4-1(2) 介護・福祉分野における課題とその対応(抄)

物的サービス基盤の整備に関して見ると、介護老人福祉施設などの施設サービスについては、全体での施設定員(65歳人口に対する比率で約3.5%)で見れば一定の水準に達しているが、重度介護者への対応施設へのニーズは依然として小さくない。

他方、在宅サービスについては、介護保険創設以降急速にサービス提供体制の整備が進んだとはいえ、なお質・量ともに十分とはいえない状況にある。

また、我が国の場合、ケア付き住宅など高齢者・障害者のための居住系サービスの整備が遅れており、このことが施設待機者数増大の一つの大きな要因であると考えられる。

従って、今後は、要介護者(特に中重度の要介護者)の増大に対応した一定量の施設整備は必要だが、より整備の遅れているケア付き住宅など居住系サービスの充実や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。

社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～

1 高齢者が活力を持って、安心して暮らせる社会

(平成20年7月29日)

②高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるための医療・介護・福祉サービスの充実や地域づくり

【21年度における新規事業又は既存事業の充実を検討(概算要求予定)】

〔低所得の高齢者向け賃貸住宅の供給促進〕

○低所得の高齢者が適切な負担で入居可能な公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の供給を促進

〔ケア付き住宅の整備促進〕

○高齢者ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、公的賃貸住宅団地等の地域の福祉拠点としての再整備(安心住空間創出プロジェクト)とケア付き住宅の整備を促進

【制度的な見直しを検討】

〔高齢者の居住の安定確保〕

○自治体による計画の策定など、高齢者の居住の安定確保に必要な措置を講ずるための法整備を検討し、次期通常国会への法案提出を目指す

③その他

〔リバースモーゲージの普及促進〕

○民間金融機関によるリバースモーゲージ(住宅改良資金融資)に対し、住宅金融支援機構による融資保険制度の適用を拡充(21年度概算要求予定)

〔高齢者等の住み替え支援〕

○高齢者等の住み替え支援(高齢者の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸し、高齢者等は高齢期に適した住まいへの住み替え等を行う)について、モデル事業(18～20年度)の成果の提供と住み替え支援の普及

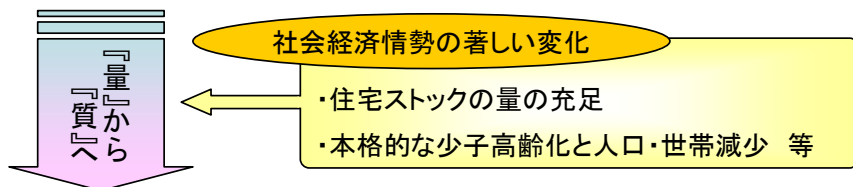
○住宅金融支援機構による証券化支援事業(フラット35)の拡充(住み替え先の住宅の建設・購入資金への融資に係る要件緩和等)(20年度に措置)

4(1)住生活基本法・住生活基本計画関係

住生活基本法・住生活基本計画

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定（平成18年6月）

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、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- （基本理念）
- ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
 - ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

住生活基本計画（全国計画）を閣議決定（平成18年9月）

・10年間（平成18年度～27年度）における目標、基本的な施策等を定める。

・住宅の位置付けを明記。

『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…（中略）…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、（以下略）』

・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。

（「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行）

・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

（アウトカム目標の例）

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%（H15）⇒90%（H27）】	
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率）【18%（H15）⇒40%（H27）】	
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%（H15）⇒23%（H27）】	住宅の利活用期間（滅失住宅の築後平均年数）【約30年（H15）⇒約40年（H27）】

住生活基本計画(全国計画)の概要

はじめに

- 住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
- 計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

- 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
- 施策についての横断的視点

(横断的視点)

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり
等関連する施策
分野との連携

地域の実情を
踏まえたきめ細
かな対応

目標・成果指標

目標	目標の達成状況を示す成果指標	
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	基礎的安全性	①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
	高齢社会対応	②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】
	地球環境対策	③ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】 ※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)
	適切な維持管理(長寿命化)	④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均)⇒5%(H27)】
		⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】
良好な居住環境の形成	住宅市街地の基礎的安全性	⑥重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】
	国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	適切な情報提供
循環型市場形成(長寿命化)		⑨既存住宅の流通シェア(既存/(既存+新築))【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2)住宅の減失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15)⇒7%(H22~27)】
ミスマッチ解消(子育て支援)		⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	住宅困窮者対策	⑫最低居住面積水準未満率【早期に解消】
	高齢者の安全・安心の確保	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

住生活基本計画(全国計画) ー基本的な方針ー (抜粋)

はじめに

住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

第1 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の基本的な方針

2 豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控えた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要不可欠である。

3 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の横断的視点

(3) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する

住生活基本計画(全国計画) 一 目標・基本的施策一 (抜粋)

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

【目標1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継】

① 住宅の品質又は性能の維持及び向上

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、別紙1の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す

【基本的施策】

○ 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。

【目標2 良好な居住環境の形成】

安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、別紙2の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指す。

【基本的施策】

○ 既存の都市基盤を有効に活用しながら、将来にわたって持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持及び形成を図るため、居住者が相互に交流できる空間の形成に配慮しつつ、都心居住・街なか居住、住宅市街地のユニバーサルデザイン化等を促進するとともに、公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を行う。

【目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】

低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。

【基本的施策】

○ 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の入居収入基準、家賃制度等について適切に見直しを行う

○ 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うための仕組みづくりを進める。

○ 高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人、ホームレス等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者等の入居を受け入れることとしている民間賃貸住宅に関する情報の提供等を行う。

○ 高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進するとともに、高齢者、障害者等に配慮した賃貸住宅の供給や公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備を推進する。

4(2)UR都市機構関係

UR都市機構賃貸住宅①

■バリアフリー化

○77万戸のストックを再編・スリム化するなかで、全戸をバリアフリー化。

このうち、約**29万戸**については車いすの利用に対応するとともに、さらにこのうち約**8万戸**は、**在宅での介護のしやすさ**にも配慮

(平成20年度:8団地で試行実施、平成21年度:本格実施、平成30年度までに約4万戸供給)

介護のしやすさにも配慮したバリアフリー改修

◆トイレの改善

- ・床段差・手摺設置
- ・介護を行う者の空間を確保

◆浴室の改善

- ・出入口段差の解消
- ・浴槽またぎ高さの低減
- ・手摺の設置
- ・出入口の幅の確保

◆居室等の改善

- ・キッチンと個室の見通し確保
- ・洋室化によるベッド・車椅子対応
- ・床段差の解消
- ・通行幅の確保

改修例

■福祉施設等の誘致

(例) デイサービスの誘致

○団地内の施設や空地に**福祉施設等を誘致**。

500団地程度に誘致を想定

このなかで、特養、グループホーム、有料ホーム等については、**2.5万床(室)**程度を想定



■団地の再生・再編に伴う家賃負担の抑制

○UR賃貸住宅ストック再生・再編計画に基づき、建替え、バリアフリー改修などを行う場合、移転が必要となる**低所得の高齢者等に対し、家賃減額**を実施

UR都市機構賃貸住宅②

《バリアフリー化等の整備状況（平成19年度末現在）》

バリアフリー化

○高度のバリアフリー化 ⇒約**14.7万戸**（全戸数の約**19%**）

※①手摺の設置（浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上）②段差のない室内③車椅子通行可能な廊下幅

○一定のバリアフリー化（高度のバリアフリー化を含む） ⇒約**29.8万戸**（全戸数の約**39%**）

※高度のバリアフリー化の①と②のうち、1点以上を満たすもの

階段手摺り

○約**73万戸**に設置済（全戸数の約**95%**）

エレベーター

○高層住宅（対象：約**38.2万戸**） ⇒設置済：約**38.2万戸**／設置率**100%**

○中層片廊下型（対象：約**1.9万戸**） ⇒設置済：約**1.4万戸**／設置率約**74%**

○中層階段室型（対象：約**36.2万戸**） ⇒設置済：**140戸**／設置率約**0.04%**

※全ストックにおける設置率 ⇒設置済約**39.2万戸**／約**76.7万戸**＝約**51%**

UR都市機構賃貸住宅③

《ソフト対策の充実》

緊急時対応サービスの提供

UR都市機構の高齢者向け優良賃貸住宅においては、緊急時対応サービスを提供する事業者と提携し、住戸内に設置された緊急通報装置により、24時間、事故や急病等の場合に備えるシステムを有している。



生活支援アドバイザーの配置

UR都市機構においては、介護に配慮した高水準の住宅への改善と高齢者向けの案内・相談等サービスの日常的な提供を試行実施する8団地を選定。当該団地内の管理サービス事務所等を改修しスペースを確保した上で、専任の「生活支援アドバイザー」を昼間常駐配置している。

生活支援アドバイザーを団地に常駐（昼間）させ、「顔の見えるサービス」を提供

- 機構、地公体等の高齢者施策の案内・相談
- 見守りサービスの実施
- 生活関連情報の提供

※H20.7から試行実施8団地において順次配置