

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)

【参考資料】

# 目次

- 1 高齡者をめぐる状況関係
- 2 高齡者住宅施策の経緯と課題関係
- 3 高齡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) 高齡者福祉施策関係
- 5 高齡者住宅等事例集
- 6 用語集

# 1 高齢者をめぐる状況関係

- P 1 高齢者人口(全国)
- P 2 高齢者人口(都道府県別)
- P 3 要介護等の高齢者
- P 4 認知症の高齢者
- P 5 高齢者世帯の将来推計
- P 6 高齢者の居住の場
- P 7 高齢者を含む世帯・要介護等の高齢者の動向
- P 8 高齢者の事故(住宅内の不慮の事故)
- P 9 高齢者の事故(死亡、入院等)
- P 10 住宅のバリアフリー化
- P 11 高齢者の孤独死
- P 12 高齢者の孤独死(公共賃貸住宅)
- P 13 高齢者の住み替え・改善の意向(試算)
- P 14 民間賃貸住宅における入居拒否
- P 15 高齢者の住まいに係る地域毎の課題

# 2 高齢者住宅施策の経緯と課題関係

- P 16 高齢者住宅に関する施策の概要
- P 17 公営住宅制度と高齢者の入居にあたっての配慮
- P 18 高齢者住宅施策を巡る経緯
- P 19 高齢者の居住の安定確保に関する法律(概要)
- P 20 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)
- P 21 高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)
- P 22 終身建物賃貸借制度
- P 23 高齢者専用賃貸住宅(高専賃)
- P 24 住宅のバリアフリー化に向けた取り組み
- P 25 バリアフリー改修に対する特別な融資・債務保証
- P 26 シルバーハウジング・プロジェクト
- P 27 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)
- P 28 公共賃貸住宅における福祉施設の併設等
- P 29 安心住空間創出プロジェクト
- P 30 シルバーハウジング・プロジェクトの入居者の状況

- P 31 公営住宅のグループホームとしての活用
- P 32 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の状況
- P 33 高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報
- P 34 高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報
- P 35 高齢者円滑入居賃貸住宅(除く高専賃)の登録情報
- P 36 高齢者専用賃貸住宅に対する指摘
- P 37 住宅ストックとニーズのミスマッチ
- P 38 高齢者等の住み替え支援
- P 39 高齢者住宅の整備計画と達成状況
- P 40 住宅のバリアフリー化に関する目標

# 3 高齢者福祉施策の現状と課題関係

- P 41 介護・生活支援サービスの付いた高齢者の住まい
- P 42 介護サービスの概要
- P 43 入所施設・居住施設の概要(介護保険3施設)
- P 44 入所施設・居住施設の概要(居住系サービス)
- P 45 入所施設・居住施設等の整備状況(都道府県別)
- P 46 平成17年介護保険制度改革の基本的な視点と主な内容
- P 47 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)
- P 48 介護保険3施設・居住系サービスの方針
- P 49 療養病床の再編成
- P 50 社会保障国民会議
- P 51 社会保障機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～
- P 52 持続可能な社会保障構築とその安定財源確保に向けた「中期プログラム」

# 4 その他

## (1) 住生活基本法・住生活基本計画関係

- P 53 住生活基本法・住生活基本計画
- P 54 住生活基本計画(全国計画)の概要
- P 55 住生活基本計画(全国計画)－基本的な方針－(抜粋)
- P 56 住生活基本計画(全国計画)－目標・基本的施策－(抜粋)

## (2) UR都市機構関係

- P57 UR都市機構賃貸住宅
- P58 UR都市機構賃貸住宅 <バリアフリ - 化等の整備状況>
- P59 UR都市機構賃貸住宅 <ソフト対策の充実>

- P83 高齢者向け優良賃貸住宅(認知症高齢者グループホーム)
- P84 高齢者専用賃貸住宅(フロントサービスを付帯)
- P85 適合高齢者専用賃貸住宅(一般型特定施設)
- P86 特別養護老人ホーム
- P87 まちづくりと福祉施設(桃井三丁目防災公園街区整備)
- P88 まちづくりと医療施設(門真市上島地区)

## (3) 高齢者福祉施策関係

- P60 高齢者保健福祉政策の流れ
- P61 介護保険導入の経緯・意義
- P62 介護保険制度を巡るこれまでの経緯
- P63 介護保険制度の仕組み
- P64 介護保険制度は3年は1サイクル
- P65 介護保険事業(支援)計画の主な内容
- P66 (参考)老人福祉計画
- P67 介護保険の被保険者・要介護認定者・受給者数
- P68 地域介護・福祉空間整備等交付金及び地域介護・福祉空間整備推進交付金の概要
- P70 地域包括支援センター(地域包括ケアシステム)のイメージ
- P71 地域密着型サービスの創設
- P72 小規模多機能型居宅介護の概要
- P73 夜間対応型訪問介護のイメージ

## 6 用語集

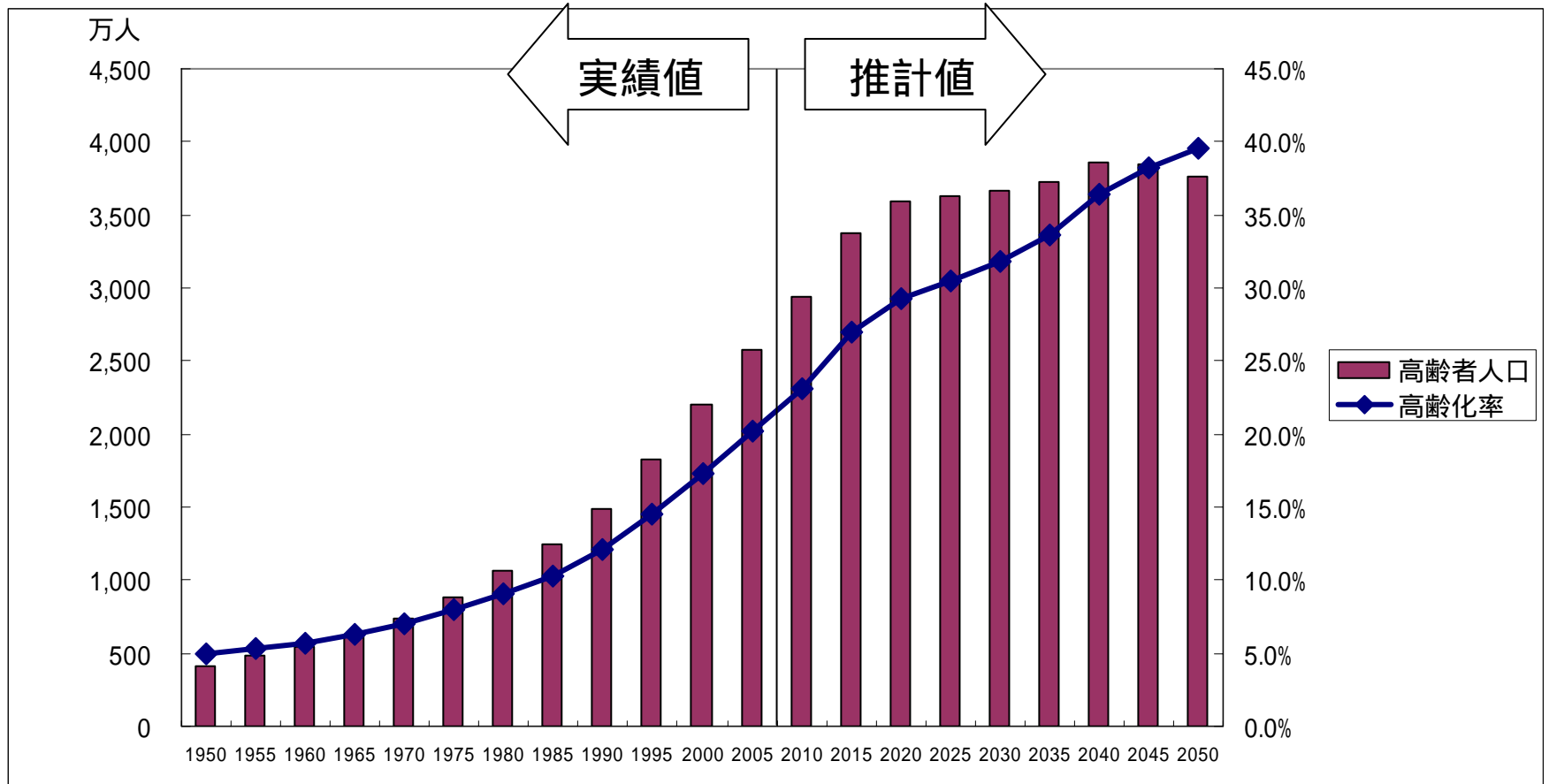
## 5 高齢者住宅等事例集

- P74 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト)
- P75 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト及び一般住戸への見守り)
- P76 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト及びモデル事業)
- P77 公営住宅(北九州市ふれあい巡回事業)
- P78 公営住宅(福祉施設の併設)
- P79 公営住宅(認知症高齢者グループホーム)
- P80 UR都市機構賃貸住宅(認知症高齢者グループホーム)
- P81 高齢者向け優良賃貸住宅(福祉施設との併設により生活支援・介護サービスを提供)
- P82 高齢者向け優良賃貸住宅(一般型特定施設)

# 1 高齡者をめぐる状況関係

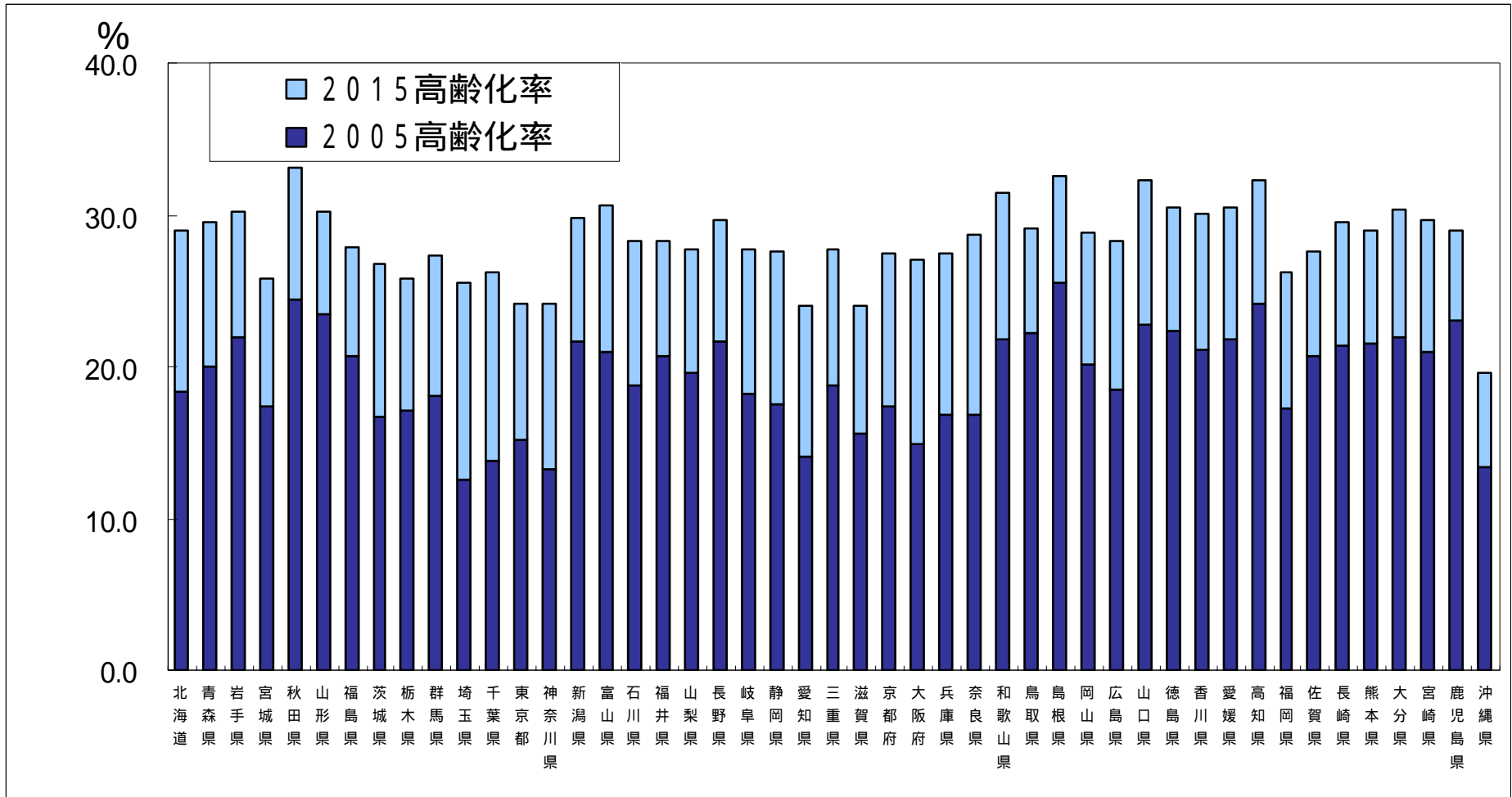
# 高齢者人口(全国)

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。



# 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。

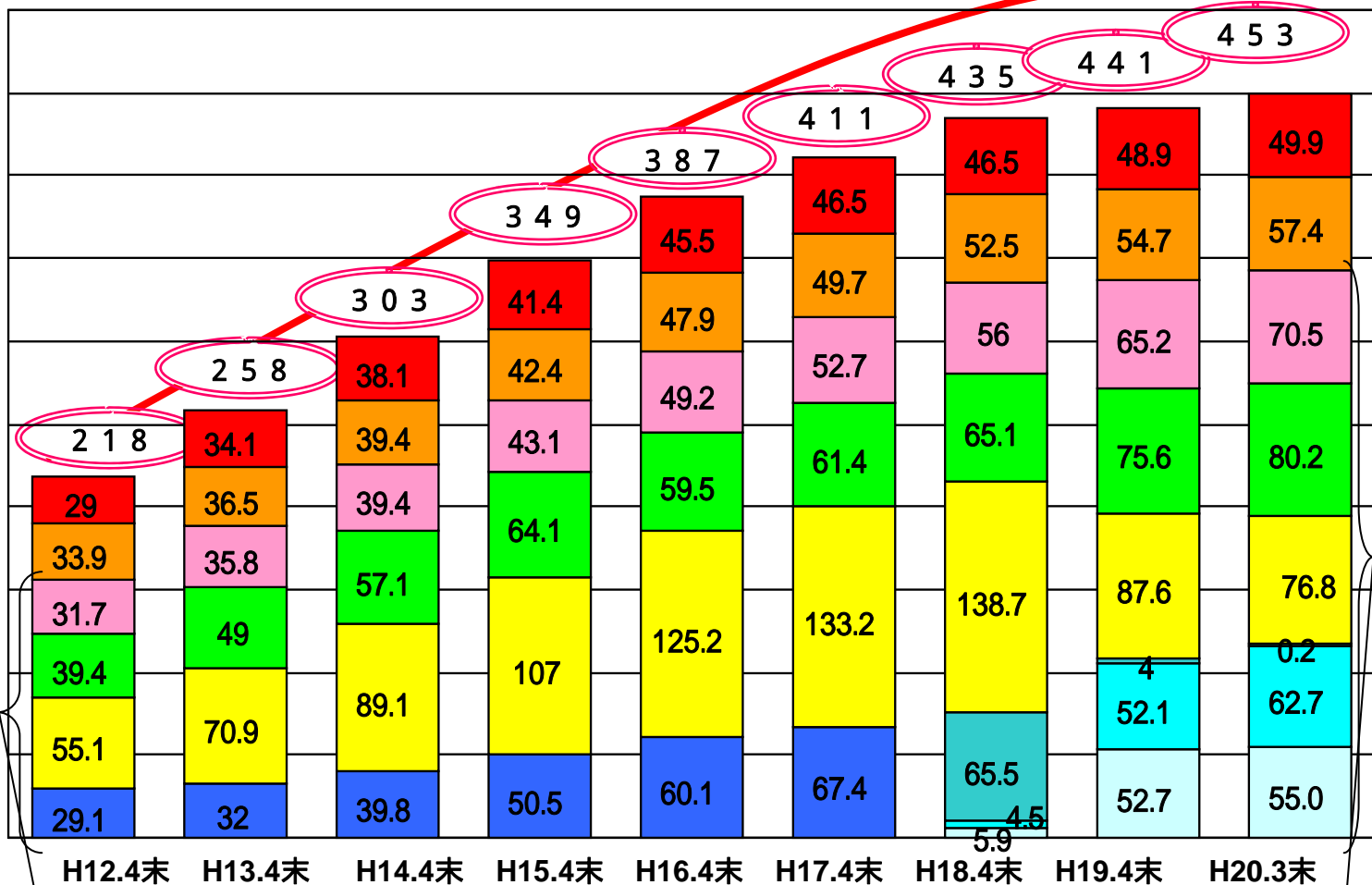


資料: 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

# 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等が増加を続けている。

(単位:万人)

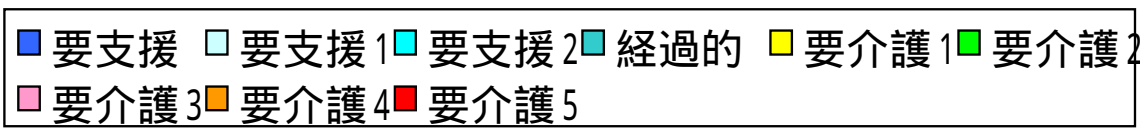


要介護等	数	割合
計	102	102%
要介護	5	6.9%
	4	6.1%
	3	10.6%
	2	9.6%
	1	
経過的要介護		13.3%
要支援	2	
	1	

H12.4とH19.4の比較

155.3

345.4



注. 介護保険の要介護認定を受けた者の合計数であり、2号被保険者(40~64歳)である認定者も含まれる



# 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	日常生活自立度以上	149	73	27	20	10	19
	日常生活自立度以上	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 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。

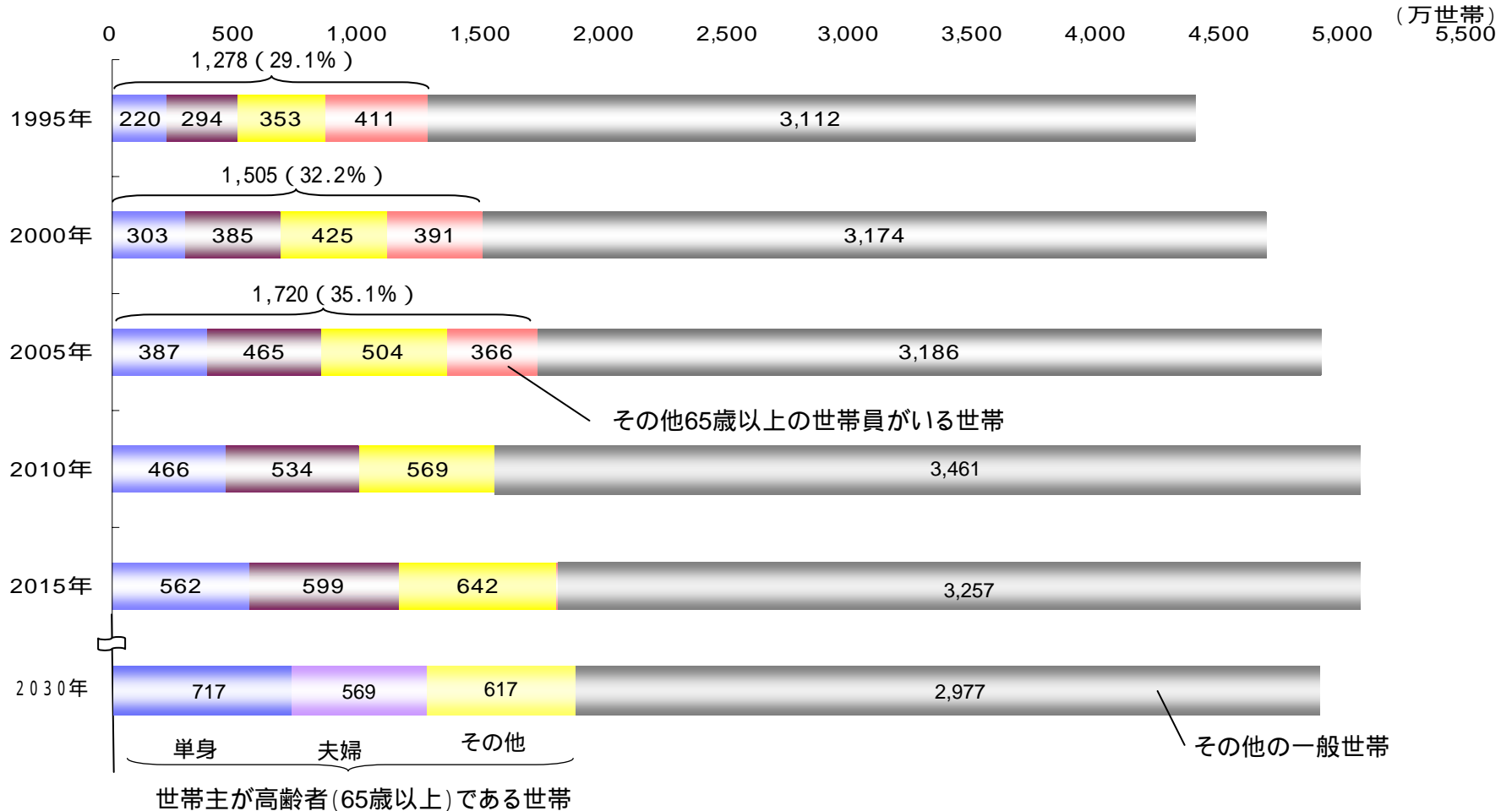
(平成15年6月 高齢者介護研究会報告書より)

# 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

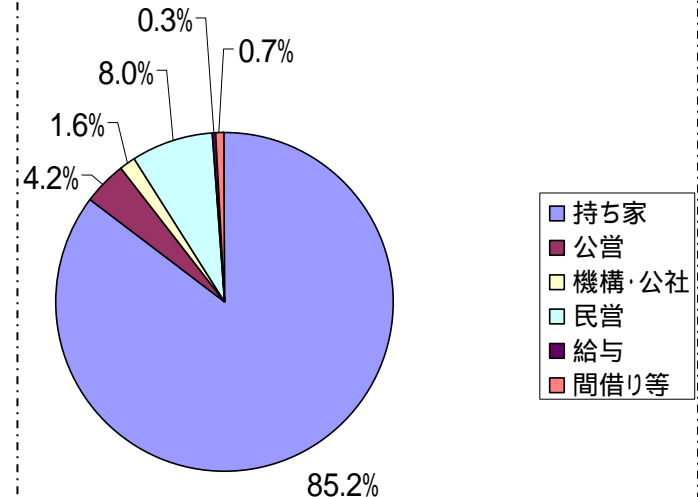
健全者等右以外の者  
2,158万人(84%)

要支援・要介護認定者  
418万人(16%)

住宅で生活  
2,485万人(96%)

施設(居住系施設  
を含む)で生活  
91万人(4%)

## 在宅生活する高齢者の住まい



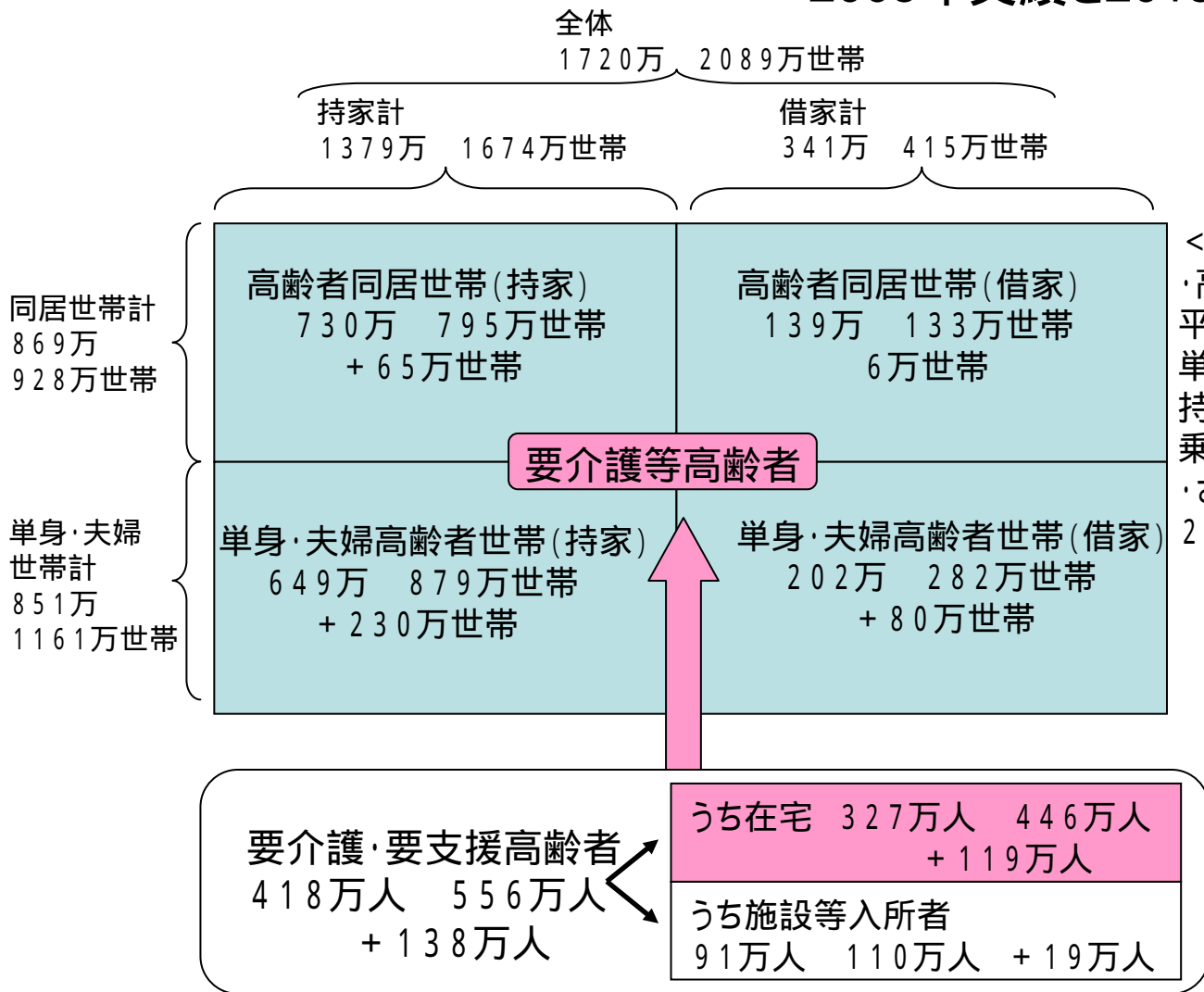
「平成17年国勢調査」(総務省統計局)  
一般世帯の高齢者(2,426万人)の内訳

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。

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。

# 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。

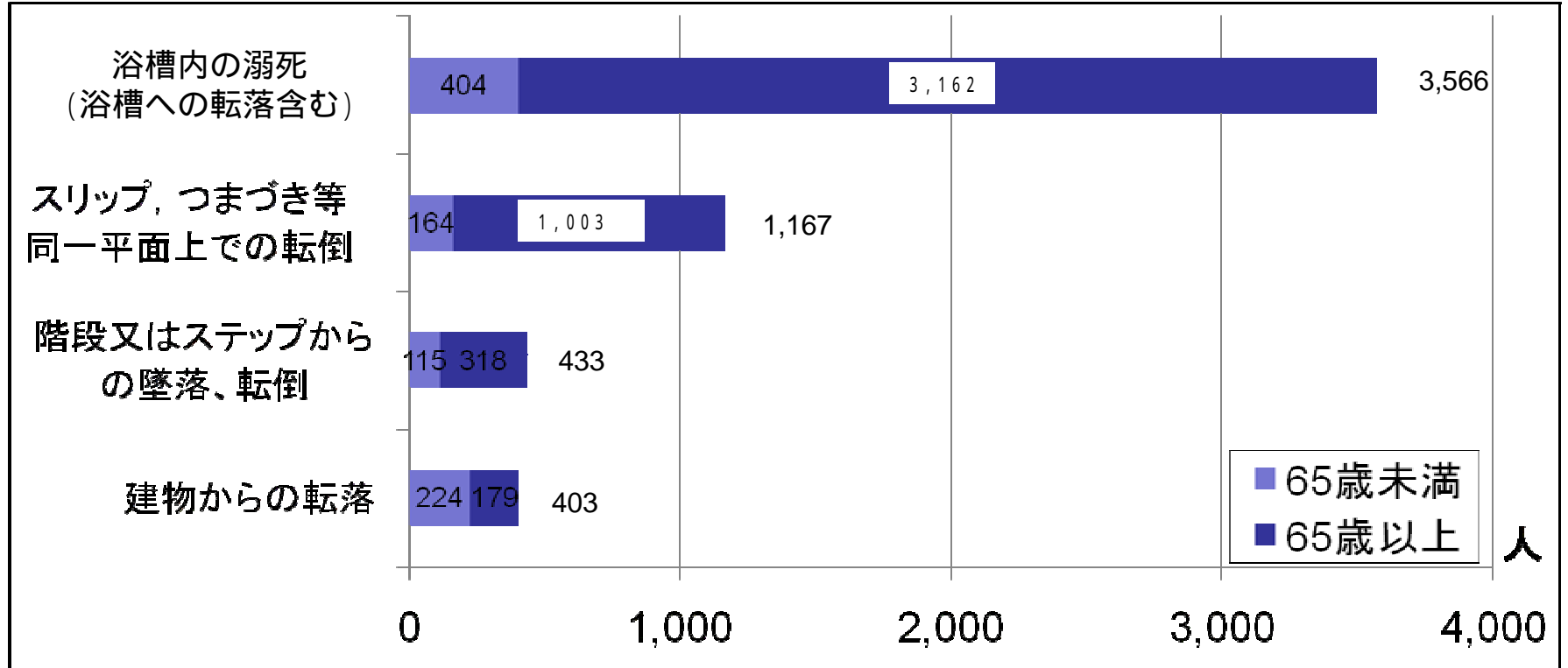
この他、主として要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にある高齢者(特定高齢者)は、高齢者人口の5%程度いるものと推定されている。

# 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)
- ・高齢者の交通事故死者数 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



# 高齢者の事故(死亡、入院等)

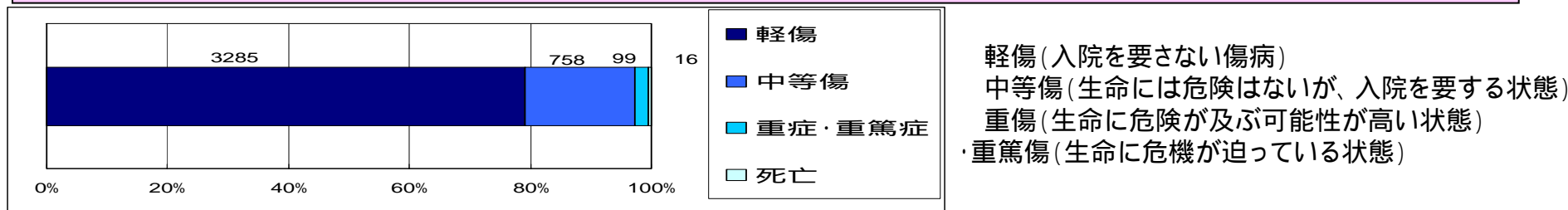
高齢者の住宅内の入院事故は、死亡事故の約50倍発生している

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

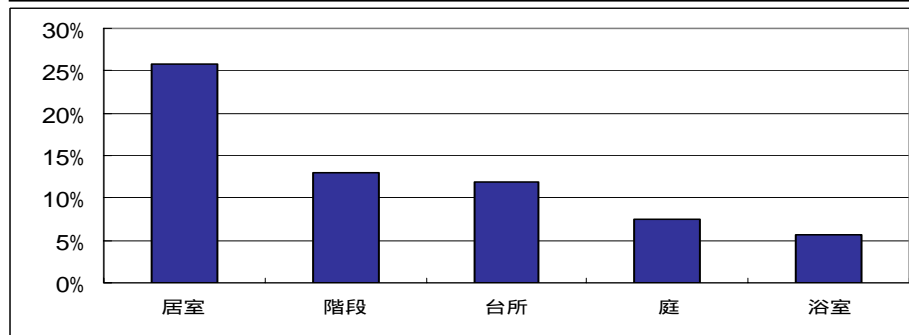
国民生活センターに2003～2007年度の5年間で、全国20カ所の危害情報収集協力病院から寄せられた事故情報のうち、65歳以上の高齢者の住宅内事故は4,158件。内訳については以下のとおり。

(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、サービスで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。)

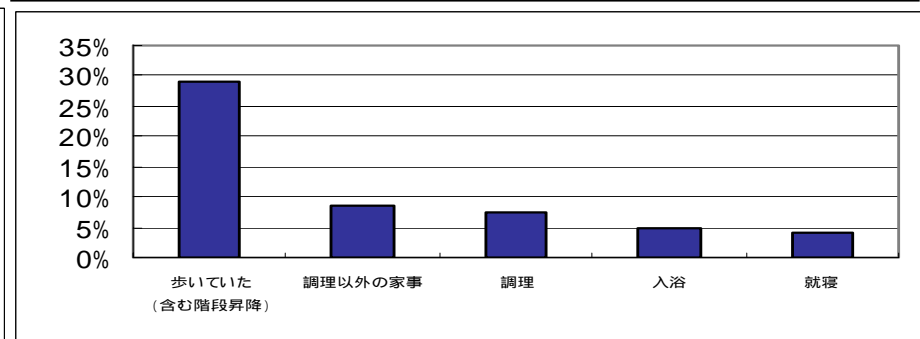
### 危害程度別事故件数・割合



### 事故の発生場所(上位5位)



### 事故時の行動(上位5位)



# 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%
	A B C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%
	A B C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。

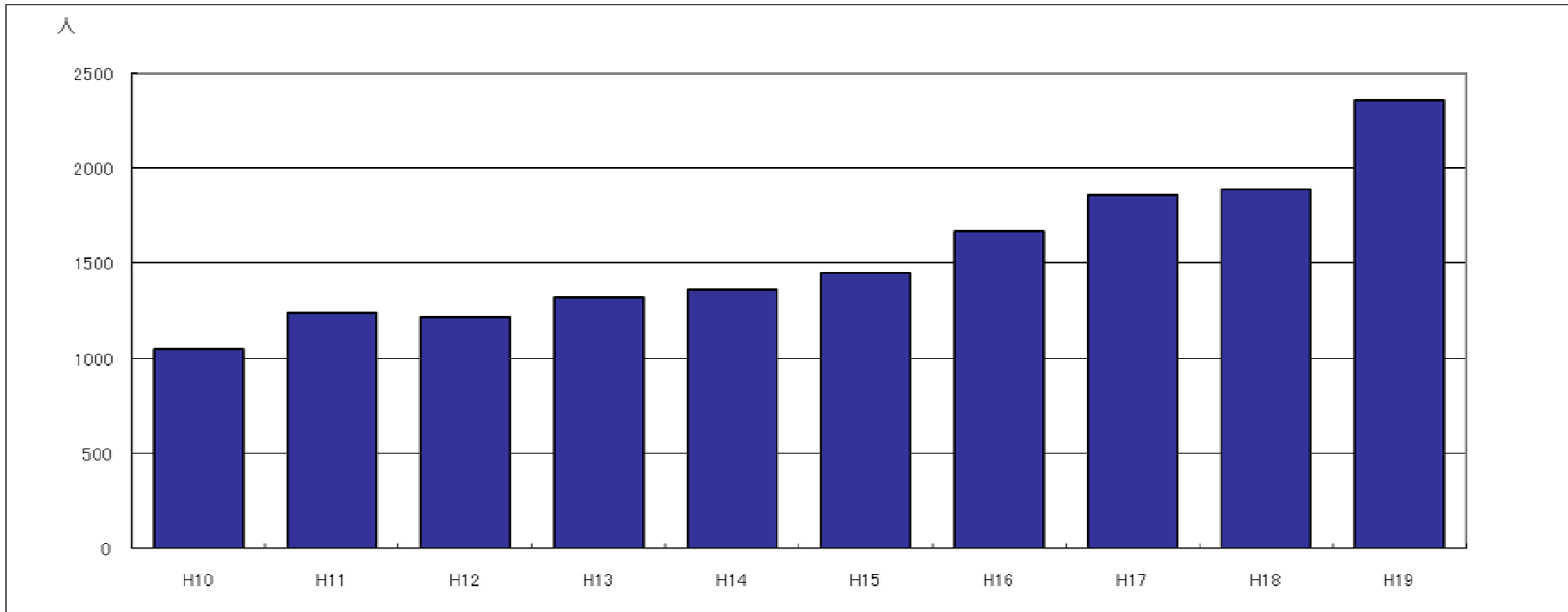
注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

# 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」



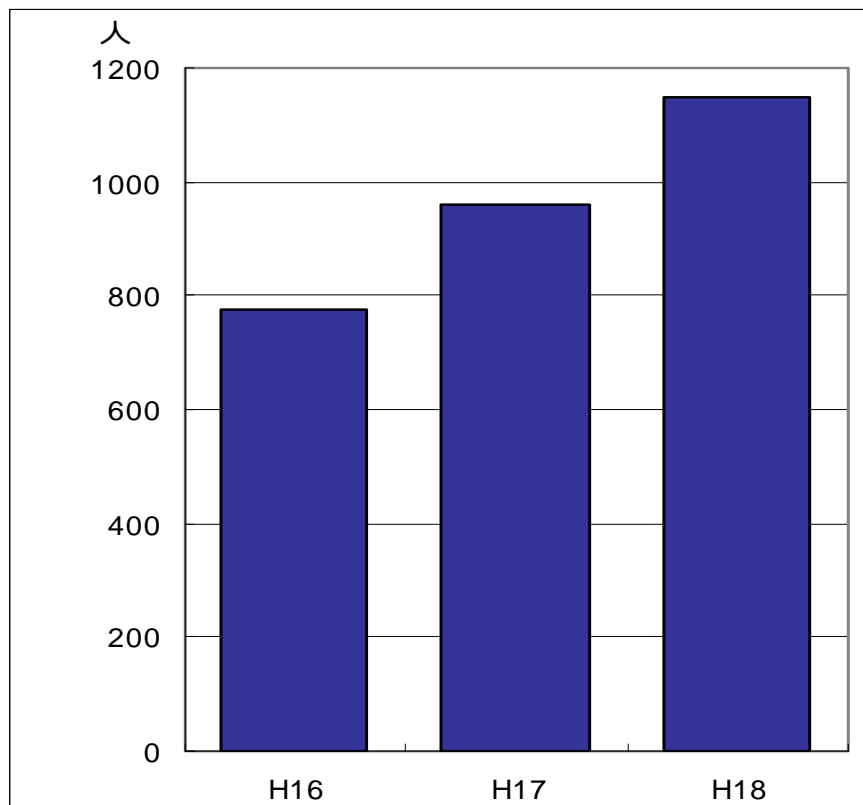
# 高齢者の孤独死(公共賃貸住宅)

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

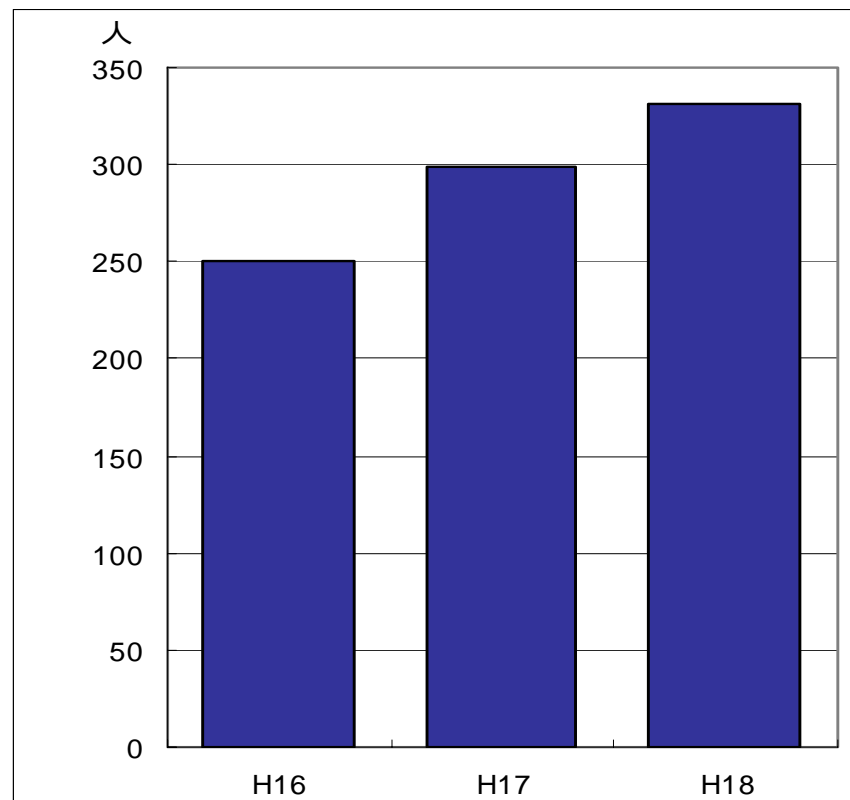
60歳以上の単身入居であった者のうち、住戸内で誰にも看取られずに亡くなった者の数。



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 12

# 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

持家に住む家計を主に支える者が50～59歳の世帯数

775万世帯



持家に住む高齢者の住み替え・改善の意向		割合
住み替え意向無し	合計	93.8%
	(住み替え・改善を)特に考えていない・不明	73.3%
	住宅の建て替えやリフォーム等して住み続ける	20.5%
住み替え意向有り	合計	6.2%
	持ち家に移りたい	2.3%
	民間賃貸住宅に移りたい	0.1%
	公営・公社・公団住宅に移りたい	0.1%
	サービス付き高齢者向け住宅に移りたい	1.7%
	友人同士等グループで居住する住宅に移りたい	0.3%
	有料老人ホームに移りたい	1.2%
	その他・わからない・不明	0.6%
合計	100%	

住み替え・改善意向を有する世帯数(推計)

159万世帯

持家を建て替え・改善して住み続ける意向あり

48万世帯

持家からの住み替え意向あり

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

# 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%
単身の高齢者は不可	4,079人	8.4%
高齢者のみの世帯は不可	3,444人	7.1%
障害者のいる世帯は不可	1,495人	3.1%
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 <small>例：多摩ニュータウン、泉北ニュータウン</small>	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 <small>例：青森市、北九州市若松区</small>	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、住民の転出がすすみ、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 <small>例：新潟県妙高市、熊本県美里町</small>	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 高齡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、  
高齢者が円滑な入居を促進する**賃貸住宅の登録促進**  
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**  
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、  
**公的賃貸住宅の供給促進、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;">                     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

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

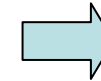
高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項

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

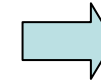
保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとの連携に関する基本的な事項

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。

登録住宅に入居する高齢者の家賃に係る債務の保証

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

高齢者の情報及び資料の収集、整理及び提供

高齢者の居住の安定の確保に関する調査研究

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

良好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

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))  
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  
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

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)

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

- 高齡者円滑入居賃貸住宅・・・高齡者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅
- 登録制度・・・賃貸人は高齡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(加齡対応構造を含む)、家賃及び共益費の概算額 等

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

【保証内容】 対象者 : 高齡者世帯(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3.5%

## 3. 実績

高齡者円滑入居賃貸住宅

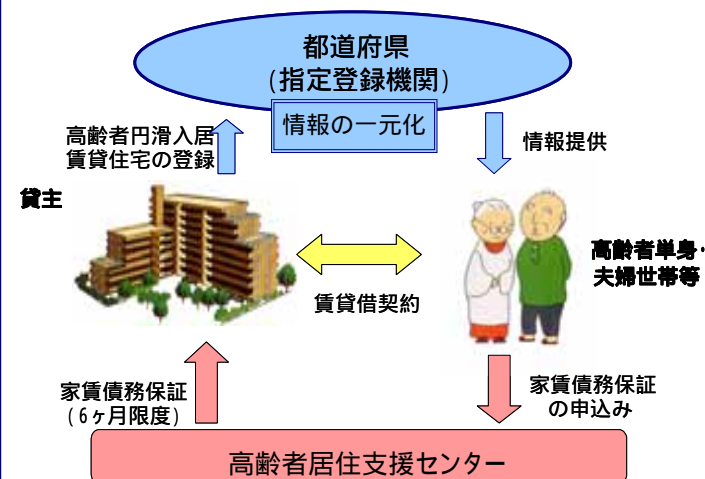
(登録戸数: 戸)

	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

高齡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、借家人が活着し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、  
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  
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っては、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	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)	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	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	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	公営住宅のバリアフリー化の状況 (平成17年3月末) <table border="1" data-bbox="681 1011 1241 1250"> <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%)	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	バリアフリー改修促進税制 ・所得税、固定資産税		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》

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

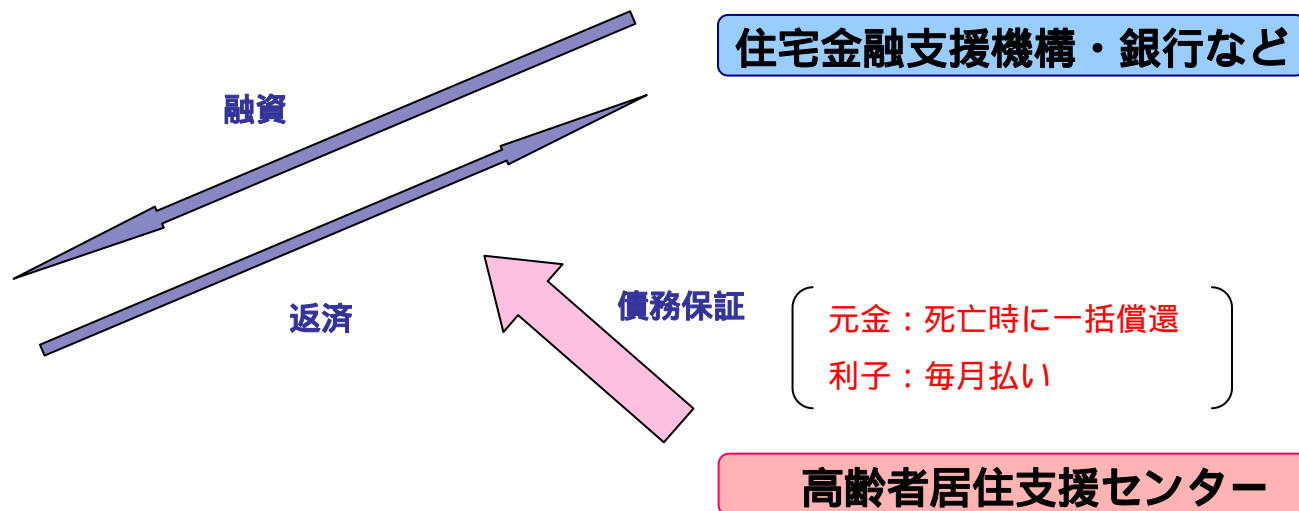
保証の対象：持家のバリアフリーリフォームのための特別な融資の元利金等

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



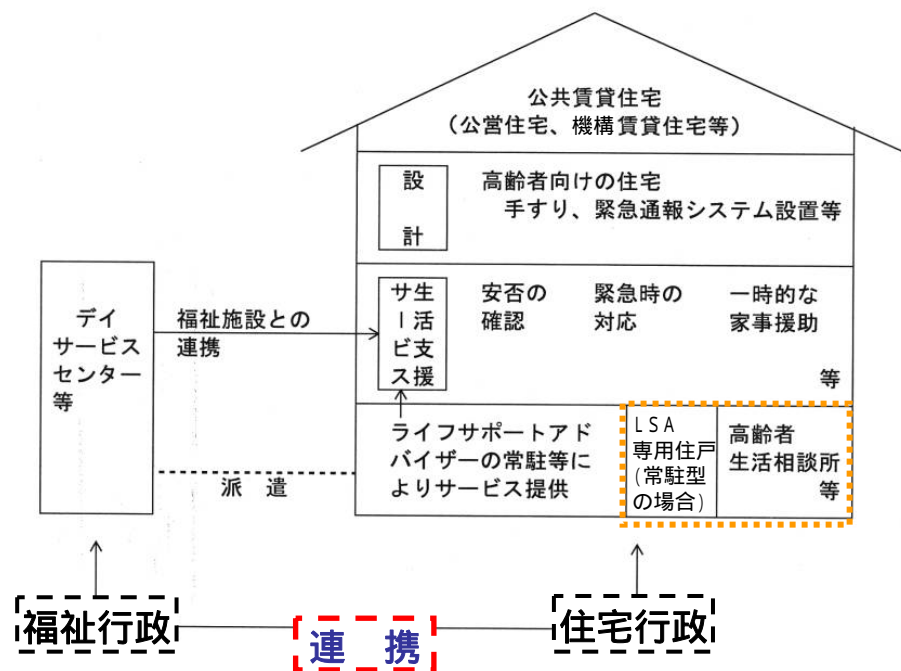
# シルバーハウジング・プロジェクト

## 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) LSA: 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 (高齡者生活相談所の利用状況)

高齡者生活相談所(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齡者生活相談所(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

# 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

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	
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	
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	
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、NPO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  
食事  
交流  
子育て

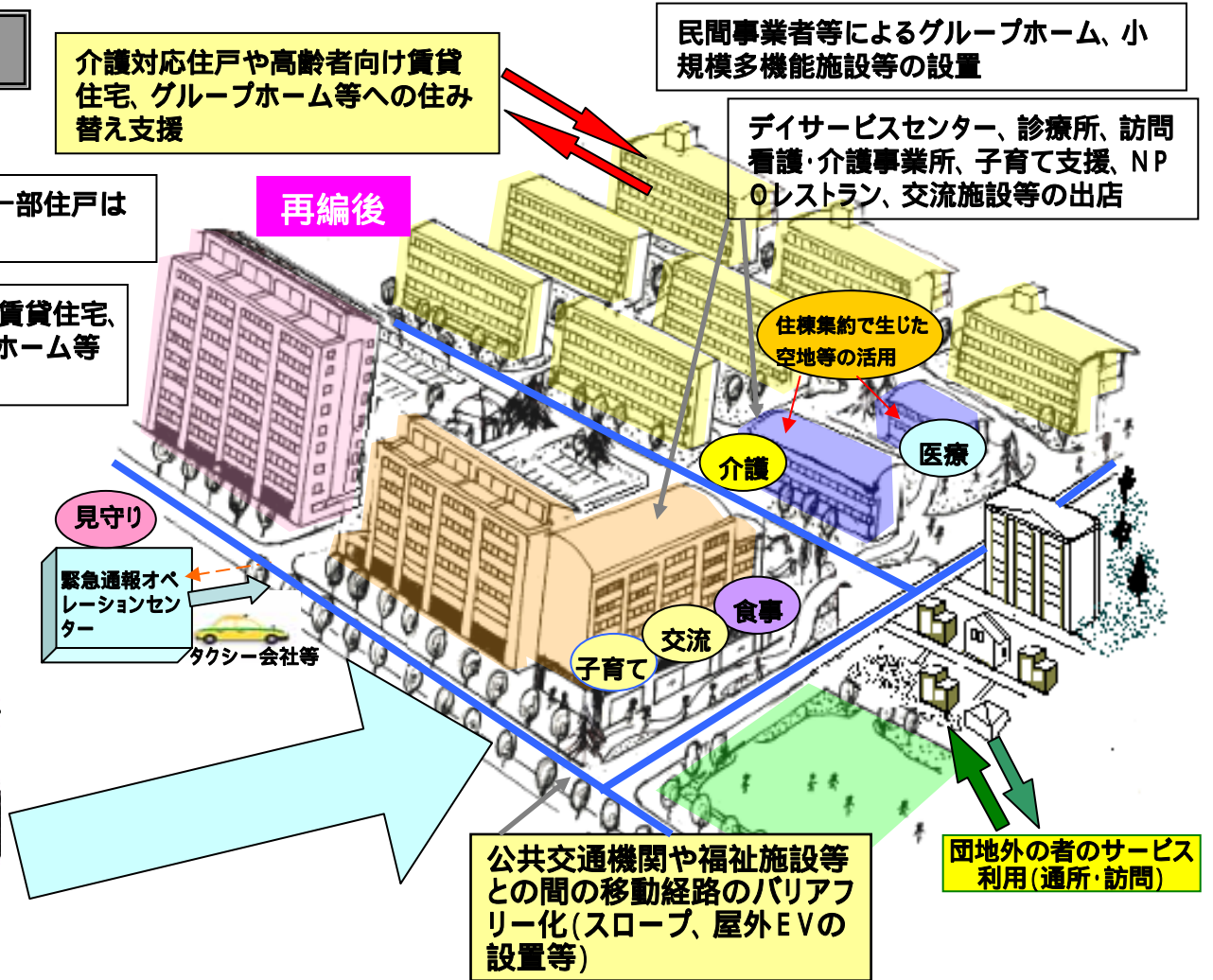
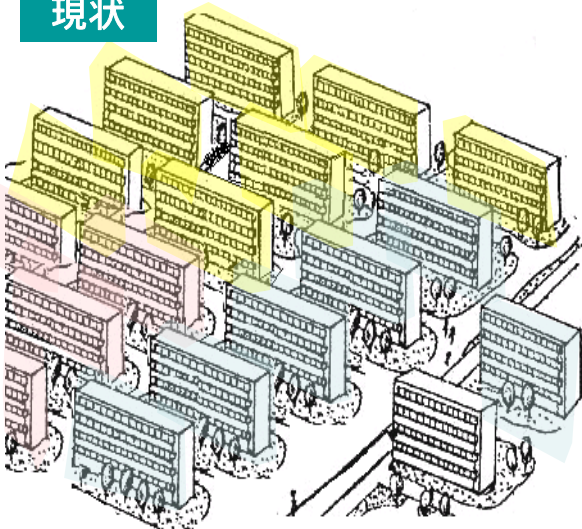
見守り

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

# 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】

精神障害者グループホーム

知的障害者グループホーム

認知症高齢者グループホーム(平成12年4月から追加)

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

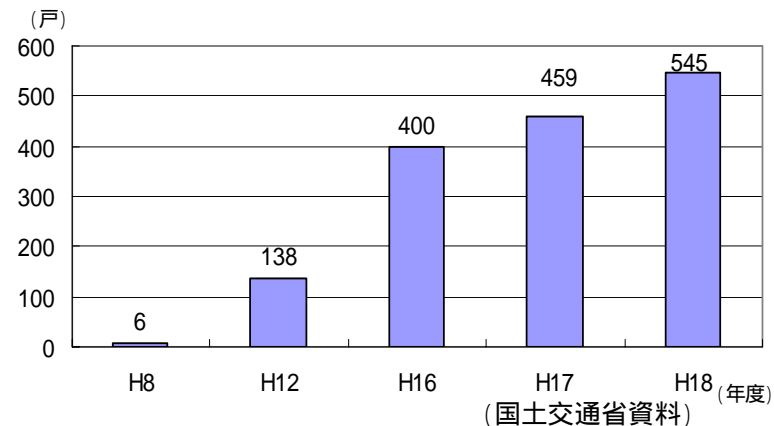
【要件】

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

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

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%)

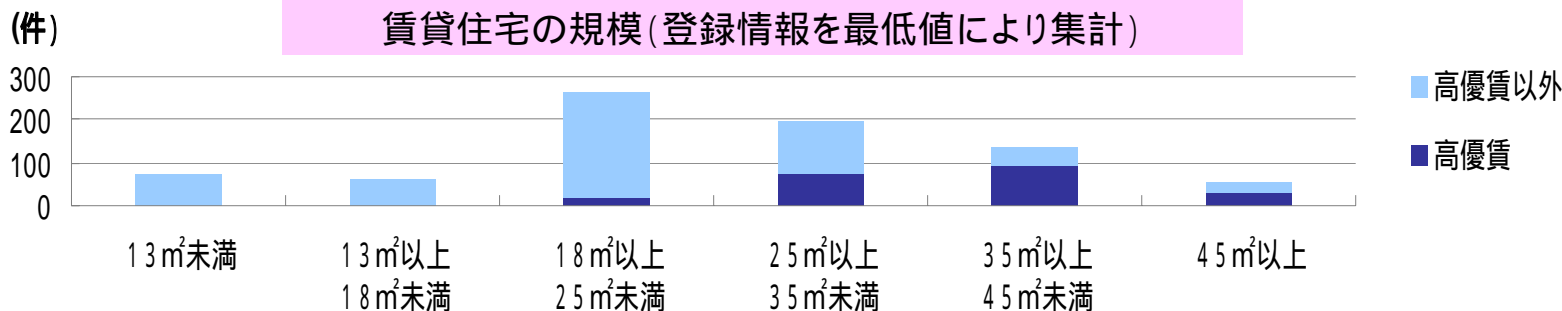
自由記入欄に記載のあった回答を集計

# 高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報

H20.3月末時点

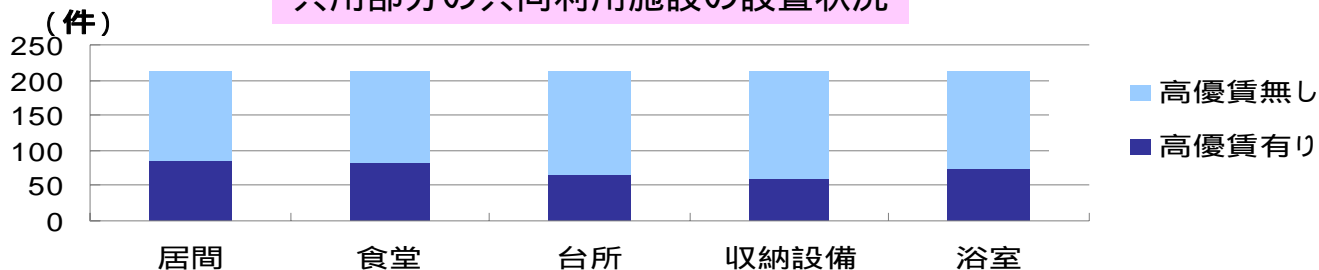
高専賃(高優賃を除く)の25%は18㎡未満である。

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。

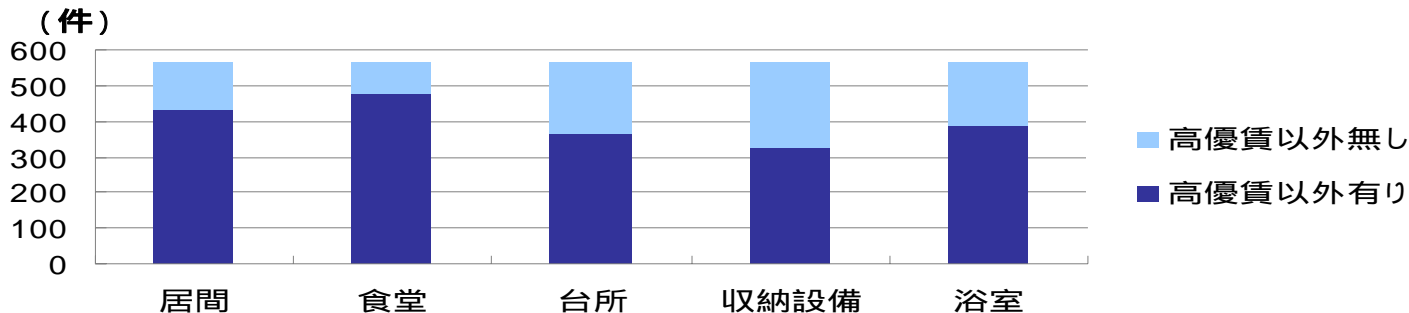


## 共用部分の共同利用施設の設置状況

高優賃



高優賃以外



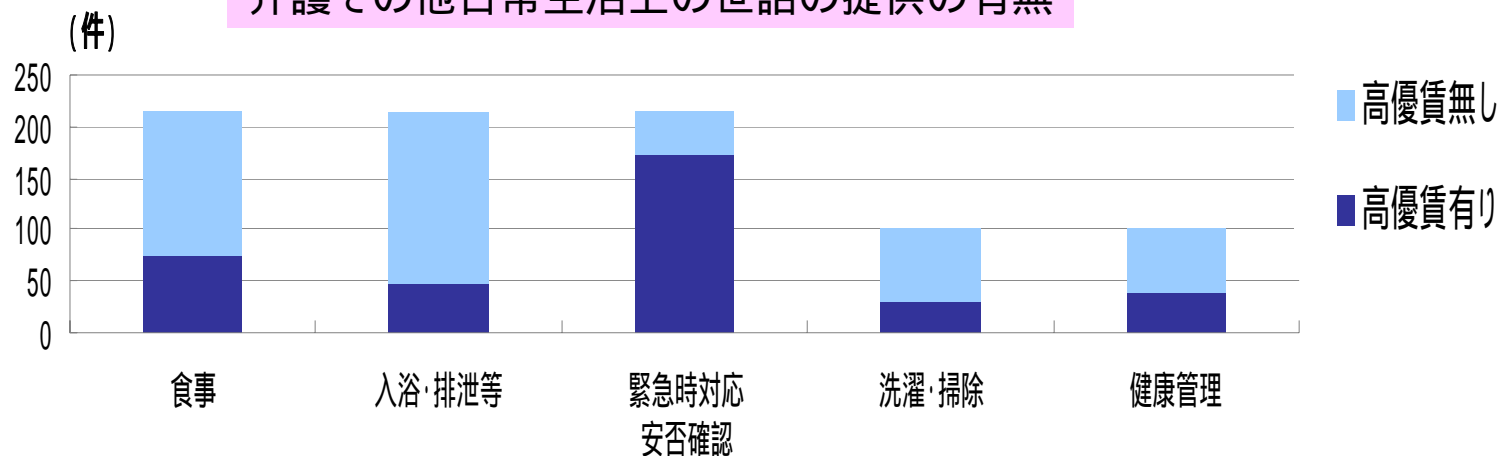
# 高齢者専用賃貸住宅(含む高優賃)の登録情報

H20.3月末時点

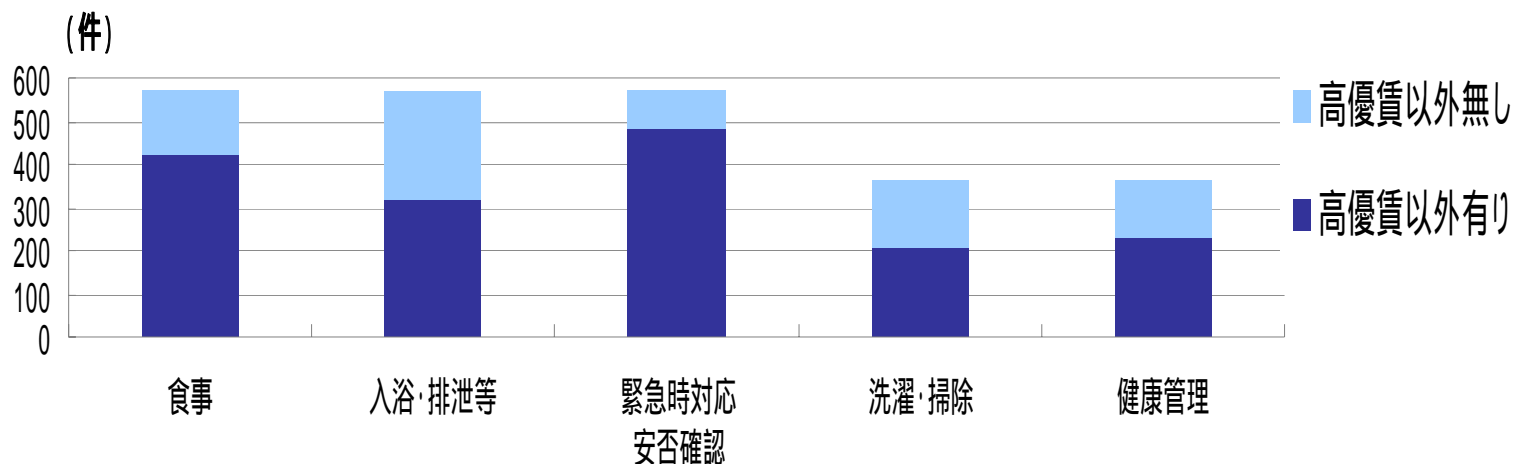
高専賃で提供される介護その他の日常生活上の世話としては、緊急時対応安否確認が約8割(高優賃、高優賃以外とも)で最も多い。

## 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。

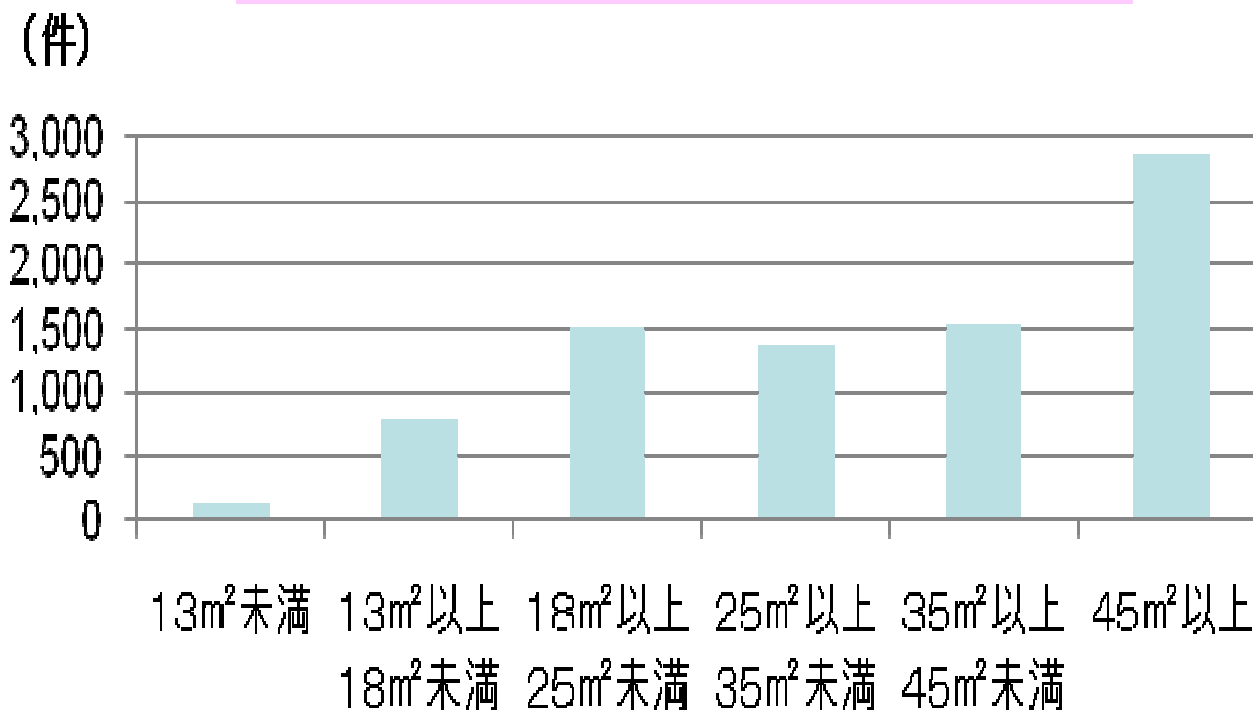


# 高齢者円滑入居賃貸住宅(除く高専賃)の登録情報

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<sup>(注)</sup>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、  
各戸 25 m<sup>2</sup>以上であること(原則)  
各戸に水洗便所、洗面設備等を備えていること(原則)  
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

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)  
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

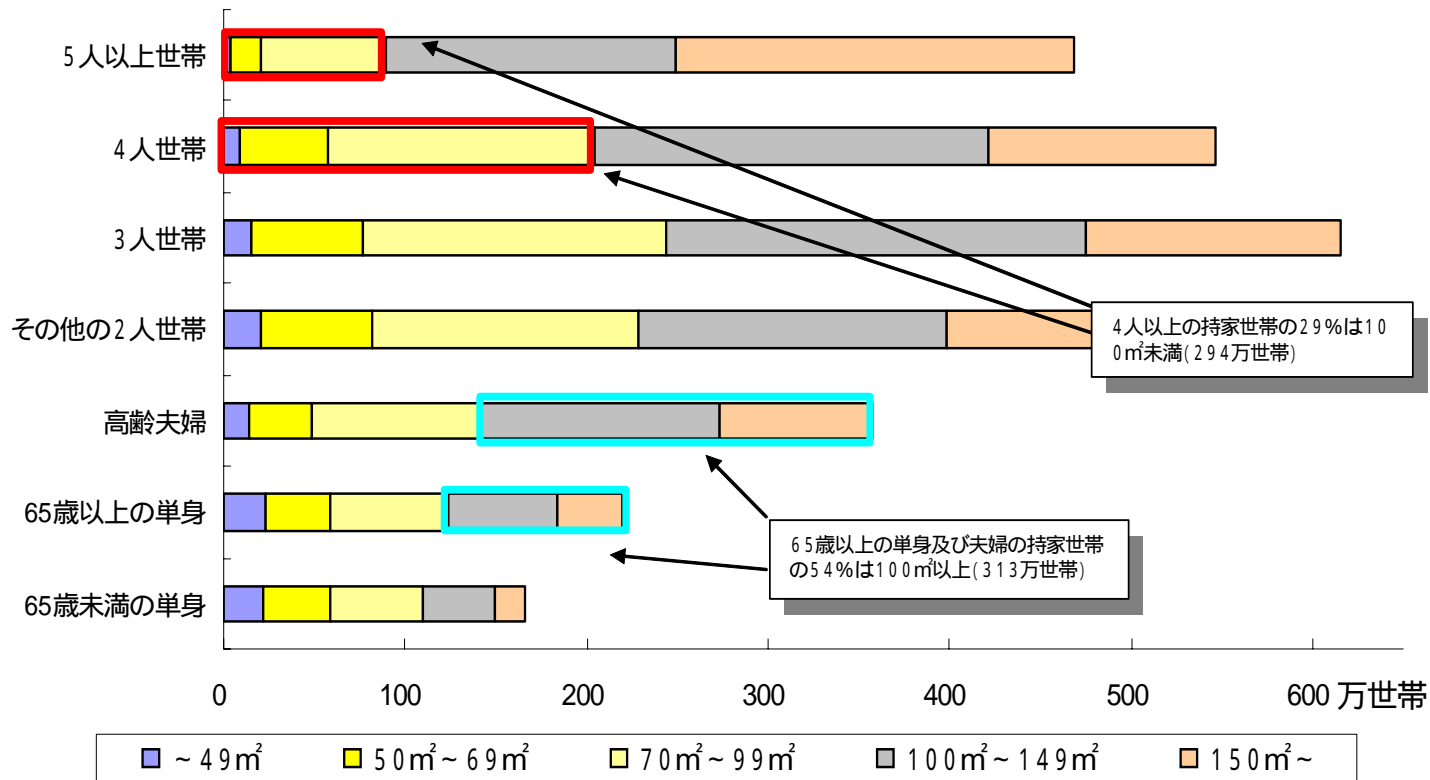
有料老人ホームと同種のサービスを提供する高齢者専用賃貸住宅に対する都道府県の指導監督権限の強化を図るとともに、前払家賃以外の前払金の保全措置を義務付けるよう検討すること。(厚生労働省)

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

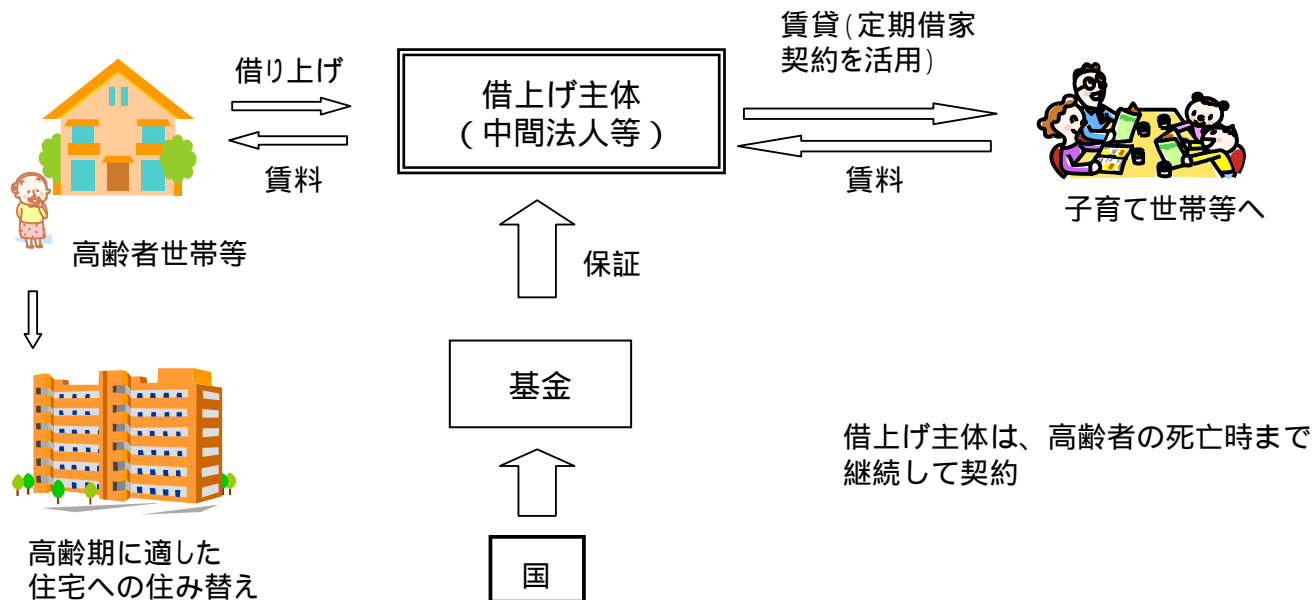
# 高齢者等の住み替え支援

## 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

～の全てに該当する世帯数から施設入所世帯数を除く  
2004年の60歳以上の高齢者単身・夫婦、身体障害者世帯  
借家居住  
最低居住水準未滿  
収入分位 ～

## 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

～の全てに該当する世帯数の五箇年分(約1/3)  
2015年の65歳以上高齢者世帯  
借家居住  
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

一定のバリアフリー化(注1)	【平成15年:29% 平成27年:75%】
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 高齡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

高齢者向け公共賃貸住宅  
約5万戸

居住系サービスを  
提供する「住まい」

約43万人

介護保険3施設

約83万人

シルバーハウジング 22,561戸(H20.3)
高齢者向け優良賃貸住宅 30,159戸(H20.3)
認知症高齢者グループホーム 123,485人(H18.10)
有料老人ホーム 155,612人(H19.7)
養護老人ホーム 66,667人(H18.10)
軽費老人ホーム 84,325人(H18.10)
特別養護老人ホーム 399,352人(H18.10)
老人保健施設 309,346人(H18.10)
介護療養型医療施設 119,825人(H18.10)

## 施設・居住系サービス

介護保険3施設及び介護専用居住系サービス利用者の要介護認定者(要介護2以上)に対する割合  
H16 41% H26 37%  
(介護保険事業計画)

## 療養病床の再編

・このほか、高齢者専用賃貸住宅の一部などに生活支援サービス等の提供を行う民間住宅の供給が見られる。



# 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><b>地域密着型サービス</b></p> <p>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</p> <p>認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)</p> <p>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> <p>居住系サービスを提供する「住まい」</p>	<p><b>居宅サービス</b></p> <p>【訪問サービス】 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</p> <p>特定施設入居者生活介護 特定福祉用具販売</p> <p><b>居宅介護支援</b></p>	<p>【通所サービス】 通所介護(デイサービス) 通所リハビリテーション</p> <p>【短期入所サービス】 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> <p><b>施設サービス</b> 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> <p>介護保険 3施設</p>	<p>介護給付を行う サービス</p>
<p><b>地域密着型介護予防サービス</b></p> <p>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> <p><b>介護予防支援</b></p>	<p><b>介護予防サービス</b></p> <p>【訪問サービス】 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</p> <p>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> <p>【通所サービス】 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> <p>【短期入所サービス】 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>		<p>予防給付を行う サービス</p>

# 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)	

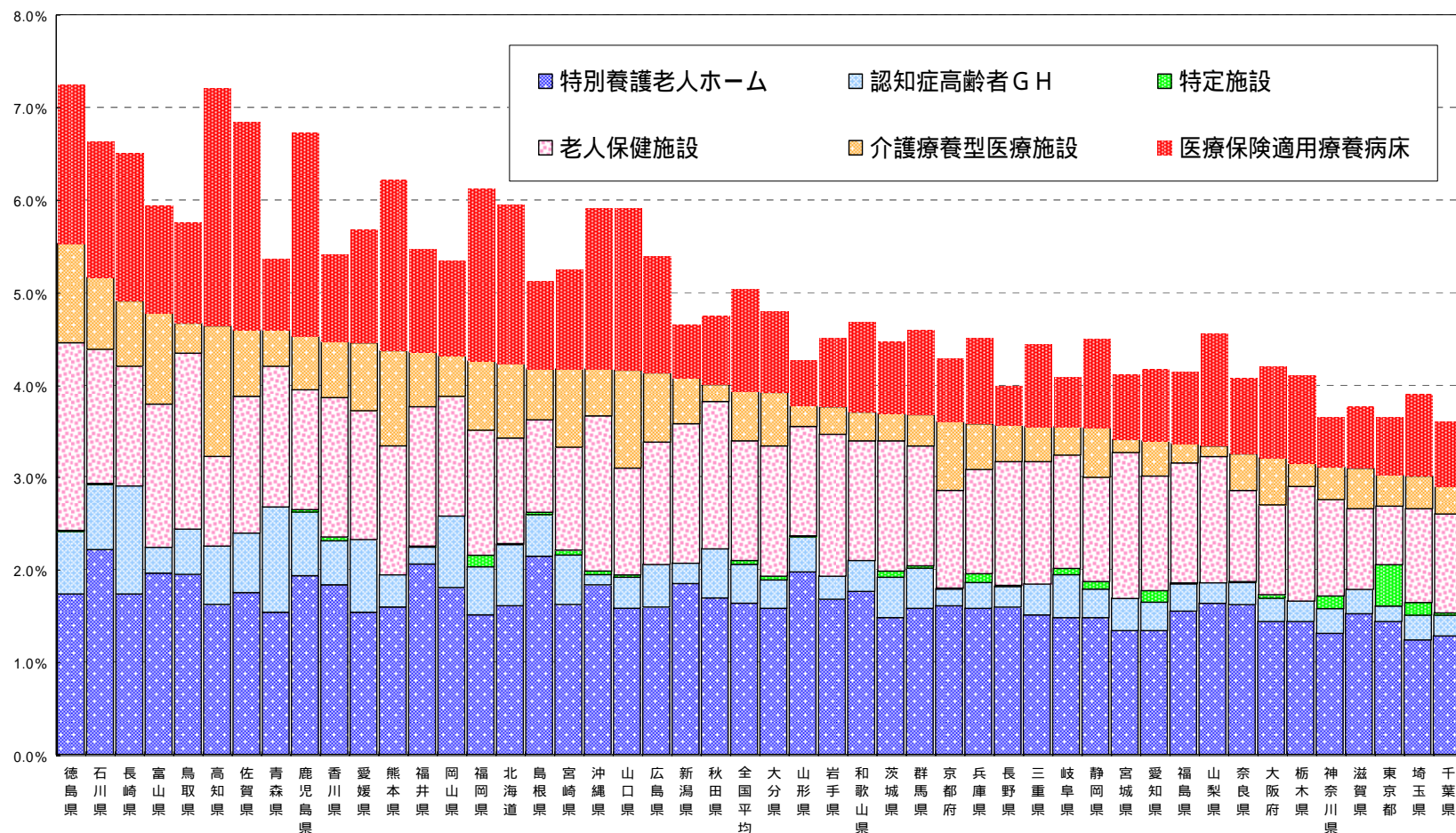
# 入所施設・居住施設の概要(居住系サービス)

		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) 4 4

# 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げていない

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

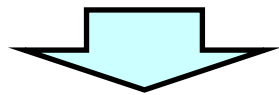
第1号保険料の見直し  
保険者機能の強化

# 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

#### 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

#### 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)

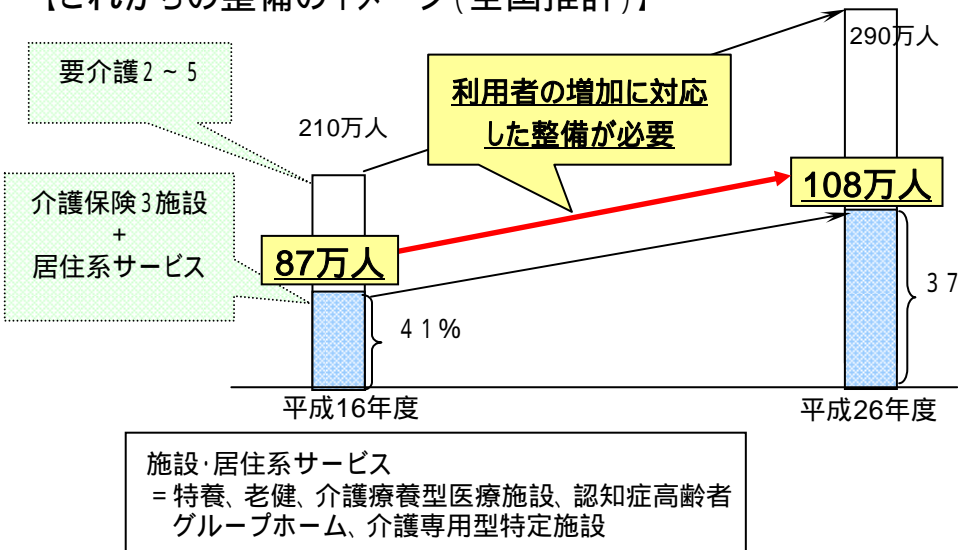
# 介護保険3施設・居住系サービスの方針

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)

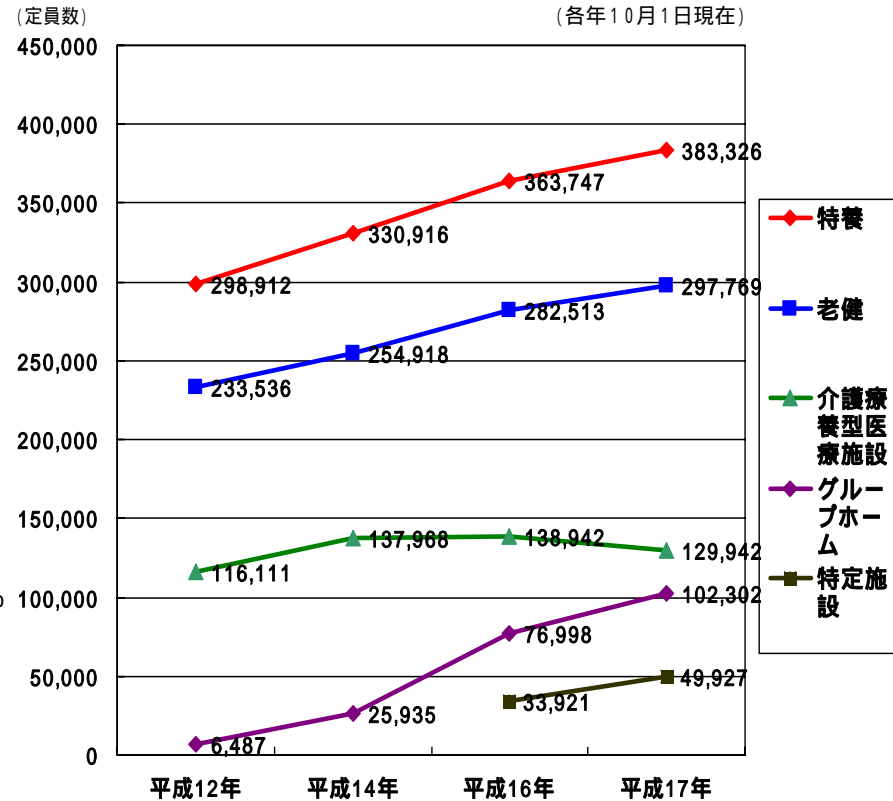
平成16年度 要介護認定者数(要介護2～5)に対する施設・居住系サービス利用者の割合は41%

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)】



(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。

<平成24年度>

## 医療療養病床

(23万床)

この他に回復期リハ病床  
(約2万床)がある。

## 介護療養病床

(12万床)

高

医療の必要性の高い者と低い者とが混在

低

医療の必要性の高い者

引き続き、  
医療保険から  
サービスを給付

## 医療療養病床

転換

医療の必要性が低い者

介護保険から  
サービスを給付

## 介護療養型 老人保健施設

夜間  
対応

看取り  
対応

## 従来型の老人保健施設

## 特別養護老人ホーム 等

35  
万床

(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)

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

その他

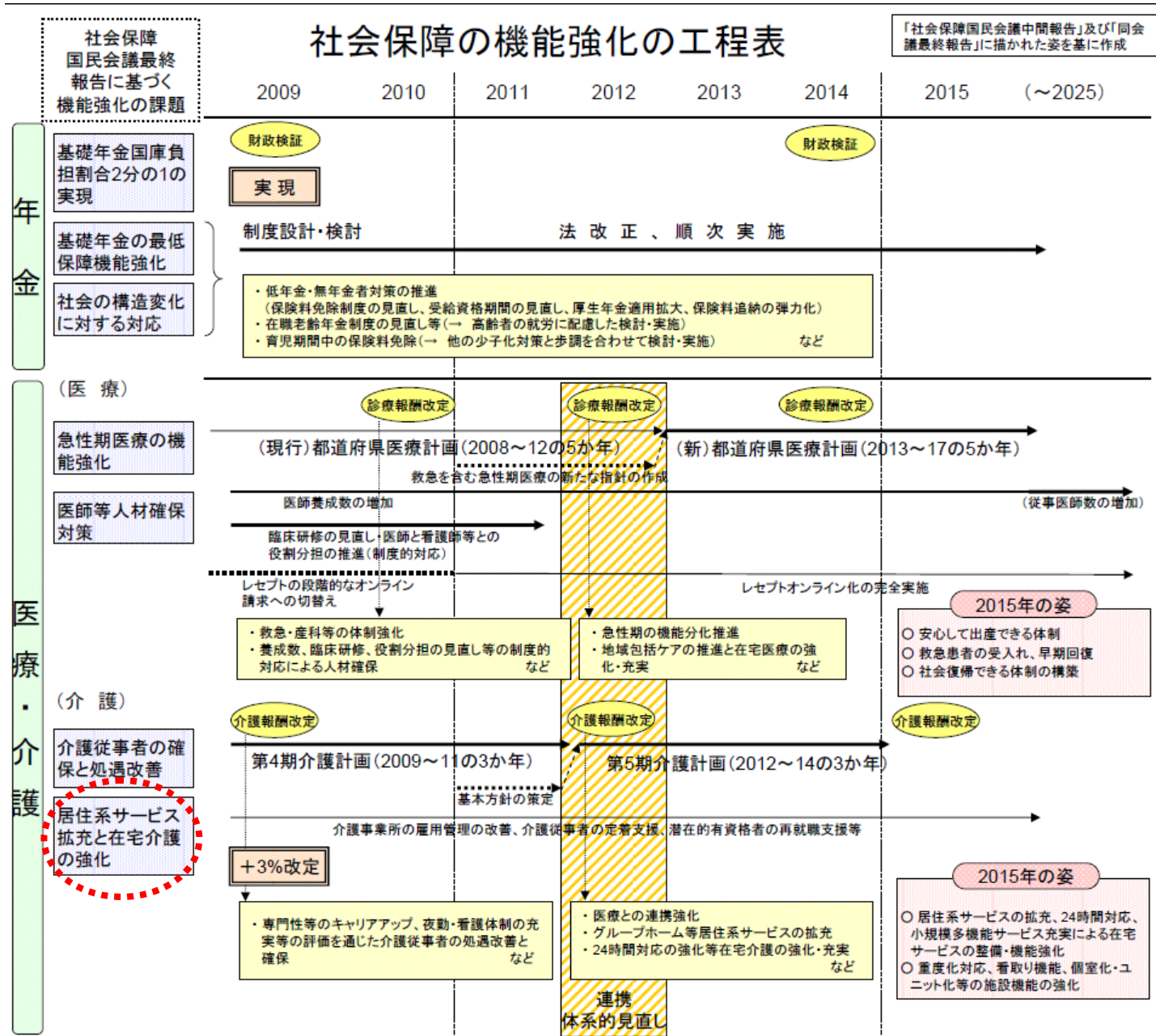
〔リバースモーゲージの普及促進〕

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)

# 持続可能な社会保障構築とその安定財源確保に向けた「中期プログラム」 (平成20年12月24日閣議決定)より社会保障の機能強化の工程表を抜粋

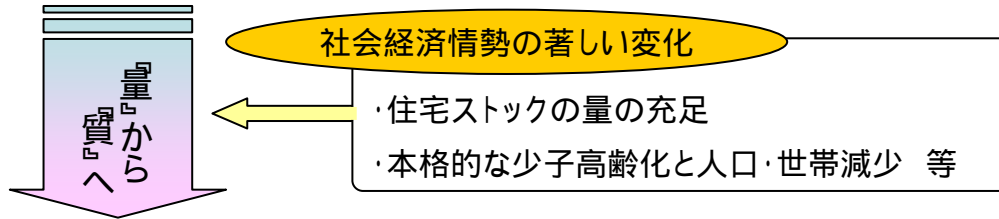


## 4 ( 1 ) 住生活基本法・住生活基本計画関係

# 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	ストックの新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】
	高齢社会対応	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	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)	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)】 25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	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)】 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	住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17) 50%(H22)】
	循環型市場形成 (長寿命化)	既存住宅の流通シェア(既存/(既存+新築))【13%(H15) 23%(H27)】 住宅の利活用期間 1)滅失住宅の築後平均年数【約30年(H15) 約40年(H27)】 2)住宅の滅失率(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)	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	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	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) - 基本的な方針 - (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) - 目標・基本的施策 - (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】

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 ) U R 都市機構關係

# UR都市機構賃貸住宅

## 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

現況2DKプラン

段差の多い居室空間

段差の多い浴室やトイレの出入口

改修例

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

## 福祉施設等の誘致

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

(例) デイサービスの誘致



## 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

## 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%）

手摺の設置（浴室・便所・洗面所等の2ヶ所以上） 段差のない室内 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 と 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 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

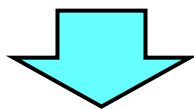
## 4 ( 3 ) 高齡者福祉施策關係

# 高齢者保健福祉政策の流れ

年 代	高齢化率	主 な 政 策
<b>1960年代</b> <u>高齢者福祉政策の始まり</u>	5.7% (1960)	1963年 老人福祉法制定 特別養護老人ホーム創設 老人家庭奉仕員（ホームヘルパー）法制化
<b>1970年代</b> <u>老人医療費の増大</u>	7.1% (1970)	1973年 老人医療費無料化
<b>1980年代</b> <u>社会的入院や寝たきり 老人の社会的問題化</u>	9.1% (1980)	1982年 老人保健法の制定 老人医療費の一定額負担の導入等 1989年 ゴールドプラン（高齢者保健福祉推進十か年戦略）の策定 施設緊急整備と在宅福祉の推進
<b>1990年代</b> <u>ゴールドプランの推進</u>	12.0% (1990)	1994年 新ゴールドプラン（新・高齢者保健福祉推進十か年戦略） 策定 在宅介護の充実
<u>介護保険制度の導入準備</u>	14.5% (1995)	1996年 連立与党3党政策合意 介護保険制度創設に関する「与党合意事項」 1997年 介護保険法成立
<b>2000年代</b> <u>介護保険制度の実施</u>	17.3% (2000)	<b>2000年 介護保険施行</b> 2005年 介護保険法の一部改正

高齢化の進展に伴い、要介護高齢者の増加、介護期間の長期化など、介護ニーズはますます増大。

一方、核家族化の進行、介護する家族の高齢化など、要介護高齢者を支えてきた家族をめぐる状況も変化。



高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組み(介護保険)を創設

自立支援・・・単に介護を要する高齢者の身の回りの世話をするという  
ことを超えて、高齢者の自立を支援することを理念とする。

利用者本位・・・利用者の選択により、多様な主体から保健医療サー  
ビス、福祉サービスを総合的に受けられる制度

社会保険方式・・・給付と負担の関係が明確な社会保険方式を採用

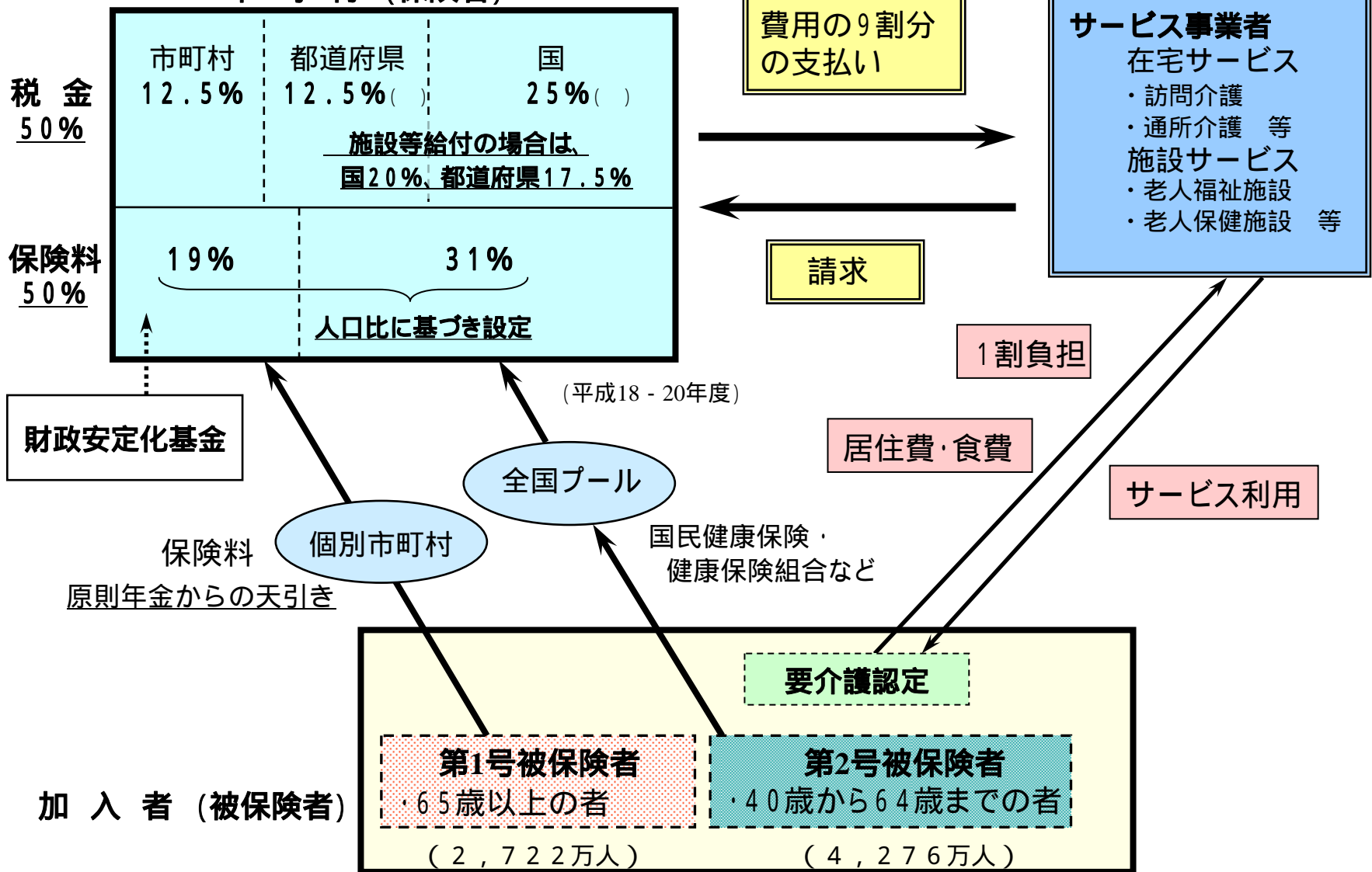
## 介護保険制度を巡るこれまでの経緯

	1997年(平成9年)	12月	介護保険法成立
第1期	2000年(平成12年)	4月	介護保険法施行
第2期	2003年(平成15年)	4月	第1号保険料の見直し、介護報酬改定
		5月	社会保障審議会に介護保険部会設置 …「施行5年後の見直し」について検討開始
	2005年(平成17年)	6月	介護保険法等の一部を改正する法律成立
		10月	施設給付の見直し
第3期	2006年(平成18年)	4月	改正法の全面施行 第1号保険料の見直し、介護報酬改定(4月施行分)
	2008年(平成20年)	5月	介護保険法及び老人福祉法の一部を改正する法律成立



# 介護保険制度の仕組み

## 市町村 (保険者)



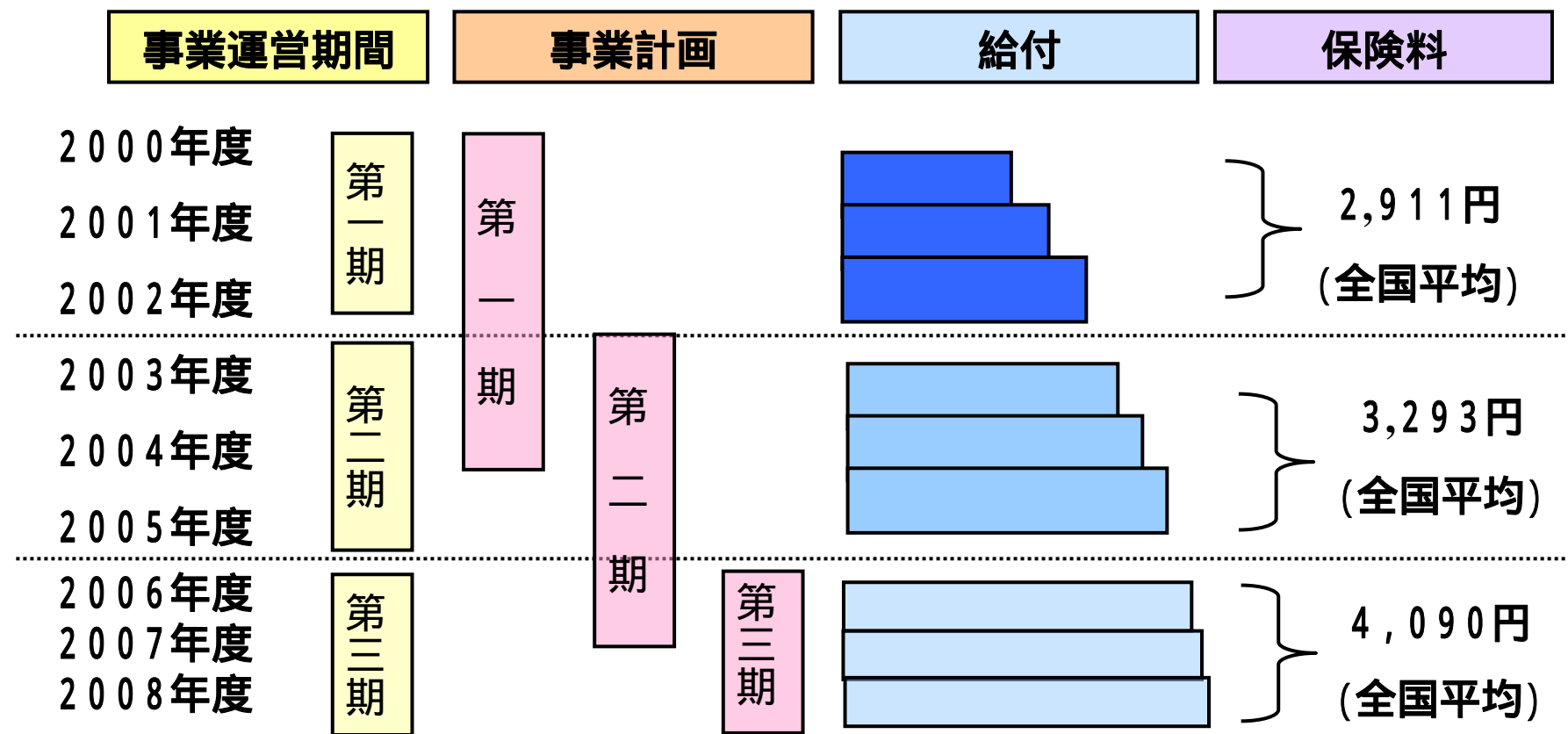
(注) 第1号被保険者の数は、「介護保険事業状況報告(暫定)(平成19年11月分)」による。

第2号被保険者の数は、社会保険診療報酬支払基金が介護給付費納付金額を確定するための医療保険者からの報告によるものであり、17年度内の月平均値である。

# 介護保険制度は3年が1サイクル

市町村は3年を1期(2005年度までは5年を1期)とする介護保険事業計画を策定し、3年ごとに見直しを行う。

保険料は、3年ごとに、事業計画に定めるサービス費用見込額等に基づき、3年間を通じて財政の均衡を保つよう設定される。(3年度を通じた同一の保険料)



# 介護保険事業(支援)計画の主な内容(3年に1度作成)

## 介護保険事業計画(市町村)

市町村介護保険事業計画の基本的理念等

日常生活圏域の設定

介護給付等対象サービスの現状等

各年度の介護給付等対象サービスの種類ごとの量の見込み等

平成26年度目標値の設定

要介護2以上の認定者数に対する施設・介護専用型居住系サービスの利用者割合を37%以下とする等

各年度の日常生活圏域ごとに必要利用定員総数の設定

認知症グループホーム、地域密着型特定施設、地域密着型特別養護老人ホーム

各年度の地域支援事業に要する費用の額・見込量等

介護給付等に要する費用の適正化に関する事項  
計画の達成状況の点検・評価

## 介護保険事業支援計画(都道府県)

都道府県介護保険事業支援計画の基本的理念等

老人保健福祉圏域の設定

介護給付等対象サービスの現状等

各年度の介護給付等対象サービスの量の見込み(市町村介護保険事業計画におけるサービス見込量を積み上げる)

平成26年度目標値の設定

介護保険施設のユニット型施設の定員割合を50%以上(うち特養については70%以上)とする

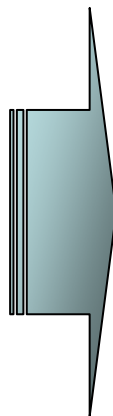
各年度の老人保健福祉圏域ごとに必要入所(利用)定員総数の設定

特別養護老人ホーム、老人保健施設、介護療養型医療施設、介護専用型特定施設、地域密着型特定施設、地域密着型特別養護老人ホーム(介護専用型以外の特定施設(混合型特定施設)についても、必要利用定員総数の設定は可)

施設の生活環境の改善に関する事業

介護サービス情報の公表

介護給付等に要する費用の適正化に関する事項  
計画の達成状況の点検・評価



## (参考)老人福祉計画

市町村は、(中略)老人居宅生活支援事業及び老人福祉施設による事業の供給体制に関する計画を定めるものとする。(老人福祉法第20条の8)

都道府県は、市町村老人福祉計画の達成に資するため、各市町村を通ずる広域的な見地から、老人福祉事業の供給体制の確保に関する計画を定めるものとする。

(老人福祉法第20条の9)

介護保険事業計画と一体のものとして作成。(法第20条の8第6項・20条の9第4項)  
介護保険事業計画と合わせ、3年に1度作成。

### 市町村老人福祉計画

当該市町村の区域において確保すべき老人福祉事業の量の目標。

老人福祉事業の量の確保のための方策。

介護保険における介護給付等対象サービスの種類ごとの量の見込みを勘案する。

### 都道府県老人福祉計画

区域ごとの養護老人ホーム及び特別養護老人ホームの必要定員総数その他老人老人福祉事業の量の目標。

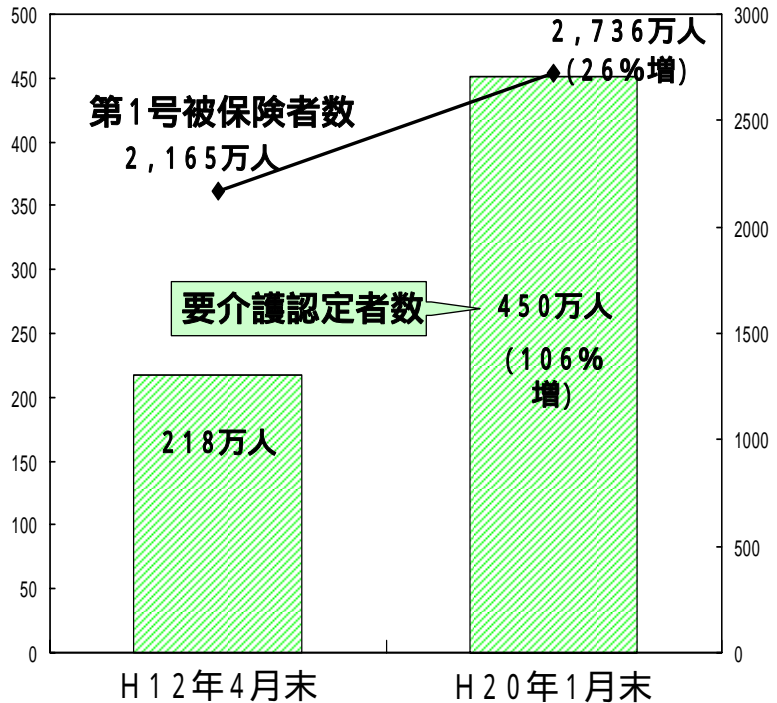
老人福祉施設の整備及び老人福祉施設相互間の連携のために講じる措置。

老人福祉事業に従事する者の確保又は資質の向上のために講ずる措置。

介護保険における介護給付等対象サービスの種類ごとの量の見込みを勘案する。

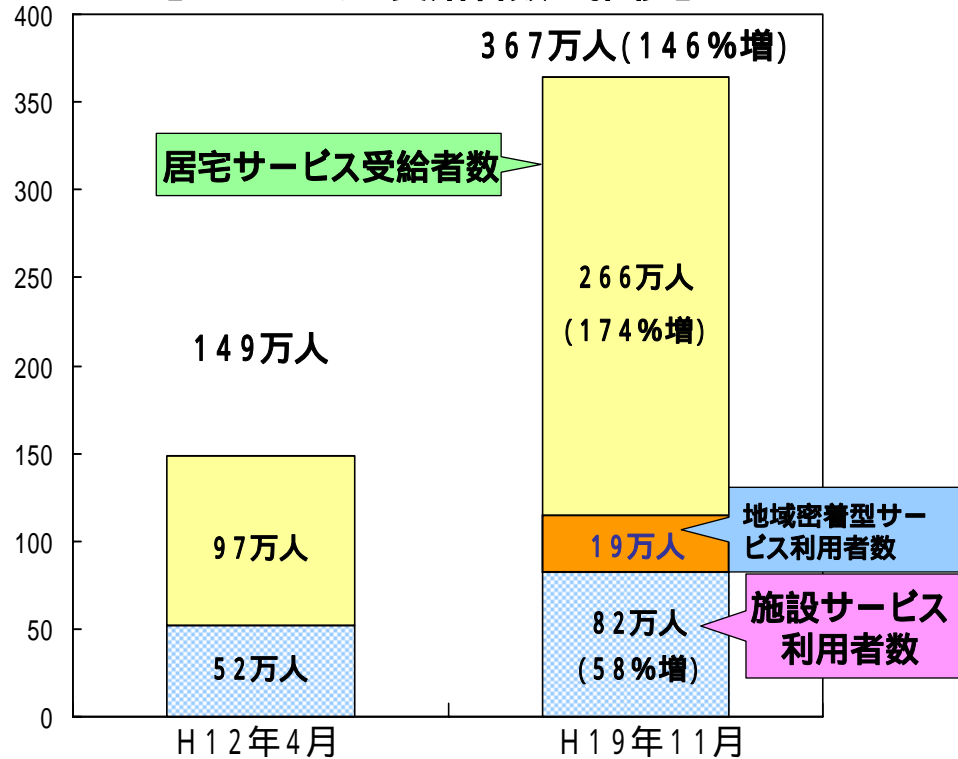
# 介護保険の被保険者・要介護認定者・受給者数

【第1号被保険者数(65歳以上の被保険者)と要介護認定者数の推移】



	H12年4月末	H20年1月末
<b>第1号被保険者数</b>	2,165万人	2,736万人(26%増)
<b>要介護認定者数</b>	218万人	450万人(106%増)

【サービスの受給者数の推移】



	H12年4月	H19年11月
<b>利用者数</b>	149万人	367万人(146%増)
<b>居宅サービス</b>	97万人	266万人(174%増)
<b>地域密着型サービス</b>		19万人(H18年4月創設)
<b>施設サービス</b>	52万人	82万人(58%増)

## 面的整備計画の内容

平成20年度予算

地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金(ハード交付金) 412億円

地域介護・福祉空間整備推進交付金(ソフト交付金) 33億円

市町村(特別区を含む。)は、

**日常生活圏域を単位として、** 様々な介護サービスの面的な配置構想を基に、**今後3年以内(単年度でも可)**に実施する基盤整備等事業を明らかにした**「面的整備計画」**を策定することができる。

### 地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金に係る分

地域密着型サービス、介護予防拠点など市町村内の日常生活圏域で利用されるサービス拠点を整備するために交付金を交付。

【交付対象】 次に掲げる施設等の面的整備に要する経費

- ・ 小規模多機能型居宅介護拠点
- ・ 小規模の特別養護老人ホーム
- ・ 小規模の老人保健施設
- ・ 小規模のケアハウス(特定施設)
- ・ 認知症高齢者グループホーム
- ・ 認知症対応型デイサービスセンター
- ・ 夜間対応型訪問介護ステーション
- ・ 介護予防拠点
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 生活支援ハウス

### 地域介護・福祉空間整備推進交付金に係る分

地域密着型サービス等の導入のため特に必要と認められる場合に、設備やシステムに要する経費を助成するために交付金を交付。

【交付対象】 次に掲げる事業に必要な設備の整備又は事業運営に要する経費

- ・ 夜間対応型訪問介護の実施のために必要な事業
- ・ 高齢者と障害者や子供との共生型サービスを行う事業
- ・ 「高齢者活力創造」地域再生プロジェクトの推進のための、地域における包括的なサービスを推進する事業
- ・ その他高齢者が居宅において自立した生活を営むことができるよう支援する事業



# 面的整備計画に基づく交付金の交付の流れ

市町村

日常生活圏域を単位として、次の事業の面的な配置構想を基に「面的整備計画」を策定  
(単年度の整備計画の場合には、翌年度も同一圏域で計画策定が可能)

## ハード交付金に係る事業

- ・ 小規模多機能型居宅介護拠点
- ・ 小規模の老人保健施設
- ・ 認知症高齢者グループホーム
- ・ 夜間対応型訪問介護ステーション
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 小規模の特別養護老人ホーム
- ・ 小規模のケアハウス(特定施設)
- ・ 認知症対応型デイサービスセンター
- ・ 介護予防拠点
- ・ 生活支援ハウス

## ソフト交付金に係る事業

- ・ 夜間対応型訪問介護の事業のために必要な事業
- ・ 高齢者と障害者や子供との共生型サービスを行う事業
- ・ 「高齢者活力創造」地域再生プロジェクトの推進のための、地域における包括的なサービスを推進する事業
- ・ その他高齢者が居宅において自立した生活を営むことができるよう支援する事業

計画を国に提出(都道府県を経由)

国

次の採択指標をもとに評価を行い、予算の範囲内で評価の高い順に計画を採択。

## 客観的指標

……高齢者の将来上昇率、圏域における施設整備の状況 等

## 政策的指標

……地域密着型サービス拠点の整備を中心としているか、既存の社会資源を活用しているか、元気な高齢者や地域住民が参加する「共生型」のコミュニティづくりを目指したものであるか 等

市町村

下記の算定方法により、交付金を交付。  
(注)交付に当たって、市区町村の制度的負担は求めない。

## ハード交付金に係る事業

・ 面的整備計画記載の全事業に係る右表の事業区分ごとの配分基礎単価の合計額とする。

ただし、実際の総事業費の範囲内とし、**1億円**を上限とする。

国の財政上の特別措置に関する法律等の対象となる事業が含まれる場合は、右表の配分基礎単価に一定率を乗じて得た額を交付限度額に加算する。

事業区分	配分基礎単価
地域密着型サービスの拠点	-
小規模多機能型居宅介護	15,000千円
小規模の特別養護老人ホーム	-
1ユニット	2,000千円
2ユニット以上	4,000千円
小規模のケアハウス(特定施設)	-
1ユニット	2,000千円
2ユニット以上	4,000千円
小規模の老人保健施設	25,000千円
認知症高齢者グループホーム	15,000千円
認知症対応型デイサービス	10,000千円
夜間対応型訪問介護	5,000千円
介護予防拠点	7,500千円
地域包括支援センター	1,000千円
生活支援ハウス	30,000千円

## ソフト交付金に係る事業

・ 面的整備計画記載の全事業に係る右表の事業区分ごとの配分基礎単価の合計額とする。

事業区分	配分基礎単価
夜間対応型訪問介護の事業のために必要な事業	30,000千円
高齢者と障害者や子どもとの共生型サービスを行う事業	3,000千円
「高齢者活力創造」地域再生プロジェクトの推進のための、地域における包括的なサービスを推進する事業	3,000千円
その他高齢者が居宅において自立した生活を営むことができるよう支援する事業	3,000千円

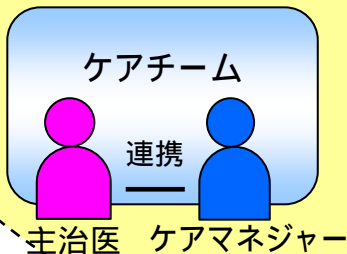
# 地域包括支援センター(地域包括ケアシステム)のイメージ

長期継続ケアマネジメント

## 包括的・継続的ケアマネジメント支援事業

- ・日常的個別指導・相談
- ・支援困難事例等への指導・助言
- ・地域でのケアマネジャーのネットワークの構築

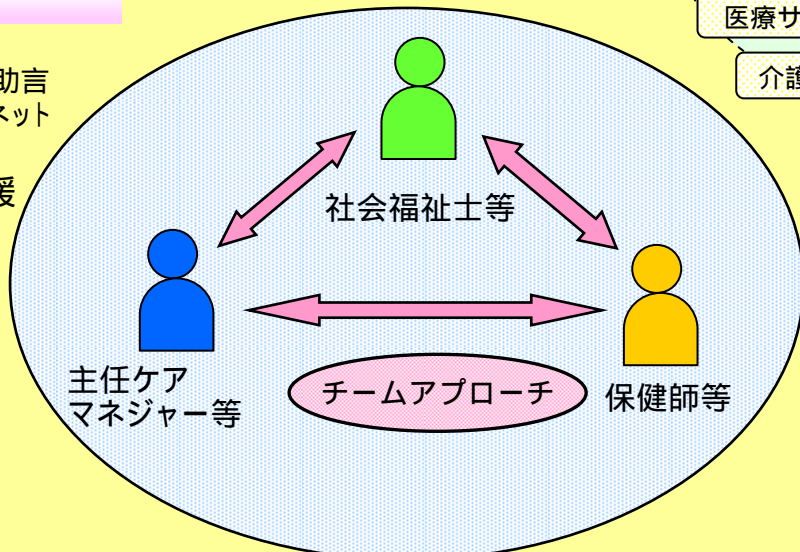
## 多職種協働・連携の実現支援



被保険者

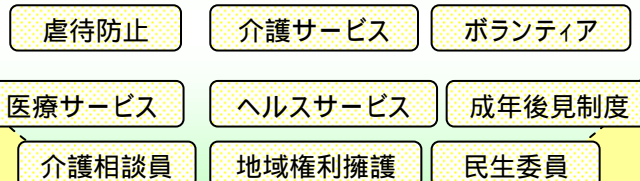
総合相談・支援事業

虐待防止・早期発見、権利擁護



## 多面的(制度横断的)支援の展開

行政機関、保健所、医療機関、児童相談所など必要なサービスにつなぐ



## 介護予防ケアマネジメント事業

- ・アセスメントの実施
- ・プランの策定
- ・事業者による事業実施
- ・再アセスメント

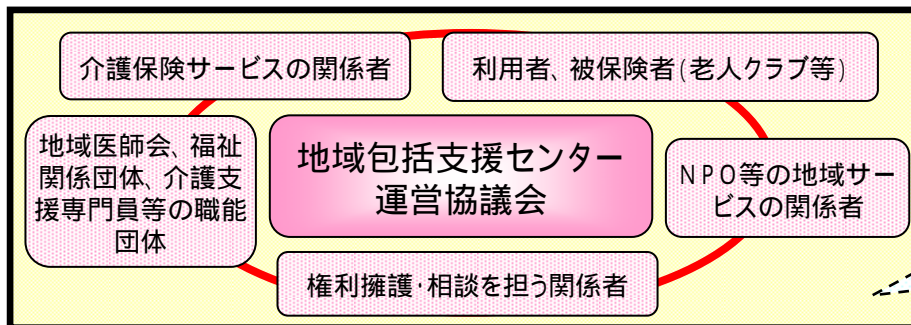
居宅介護支援事業所

主治医

新予防給付介護予防事業

- ・センターの運営支援、評価
- ・地域資源のネットワーク化

- ・中立性の確保
- ・人材確保支援



## 市区町村ごとに設置(市区町村が事務局)

包括的支援事業の円滑な実施、センターの中立性・公正性の確保の観点から、地域の実情を踏まえ、選定。



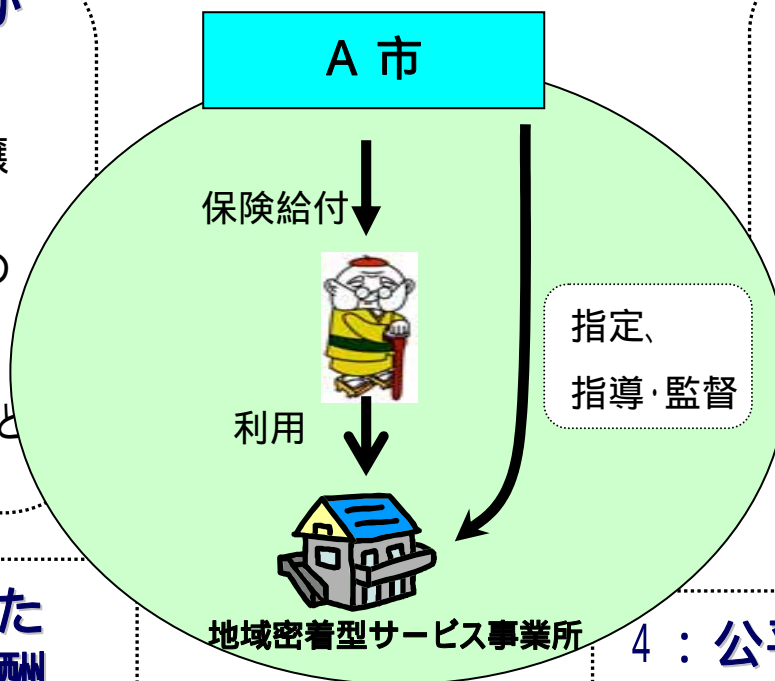
# 地域密着型サービスの創設

要介護者の住み慣れた地域での生活を支えるため、身近な市町村で提供されることが適当なサービス類型（＝地域密着型サービス）を創設。

## 1：A市の住民のみが利用可能

指定権限を市町村に移譲  
その市町村の住民のみがサービス利用可能（A市の同意を得た上で他の市町村が指定すれば、他の市町村の住民が利用することも可能）

## 3：地域の实情に応じた指定基準、介護報酬の設定



## 2：地域単位で適正なサービス基盤整備

市町村（それをさらに細かく分けた圏域）単位で必要整備量を定めることで、地域のニーズに応じたバランスの取れた整備を促進

## 4：公平・公正透明な仕組み

指定（拒否）、指定基準、報酬設定には、地域住民、高齢者、経営者、保健・医療・福祉関係者等が関与

# 小規模多機能型居宅介護の概要

基本的な考え方: 「通い」を中心として、要介護者の様態や希望に応じて、随時「訪問」や「泊まり」を組み合わせてサービスを提供することで、中重度となっても在宅での生活が継続できるよう支援する。

利用者の自宅



在宅生活の支援

地域に開かれた透明な運営  
サービス水準・職員の資質の確保

「運営推進会議」の設置

地域の関係者が運営状況を協議、評価する場を設ける

管理者等の研修  
外部評価・情報開示

## 小規模多機能型居宅介護事業所

- 人員配置は固定にせず、柔軟な業務遂行を可能に。
- どのサービスを利用して、なじみの職員によるサービスが受けられる。

様態や希望により、「訪問」

「訪問」

「通い」を中心とした利用

様態や希望により、「泊まり」

併設事業所で「居住」

(併設)

「居住」

- グループホーム
- 小規模な介護専用型の特定施設
- 小規模介護老人福祉施設(サテライト特養等)
- 有床診療所による介護療養型医療施設等

《利用者》

- 1事業所の登録定員は25名以下
- 「通い」の利用定員は登録定員の2分の1～15名の範囲内
- 「泊まり」の利用定員は通いの利用定員の3分の1～9名の範囲内とし、「通い」の利用者に限定

《人員配置》

- 介護・看護職員  
日中: 通いの利用者3人に1人 + 訪問対応1人  
夜間: 泊まりと訪問対応で2人(1人は宿直可)
- 介護支援専門員1人

《設備》

- 通いの利用者1人当たり3㎡以上
- 泊まりは4.5畳程度でプライバシーが確保できるしつらえ

○要介護度別の月単位の定額報酬

- 小規模多機能型居宅介護と連続的、一体的なサービス提供
- 職員の兼務を可能に。

# 夜間対応型訪問介護のイメージ

基本的な考え方:在宅にいる場合も、夜間を含め24時間安心して生活できる体制の整備が必要  
**定期巡回**と**通報**による**随時対応**を合わせた「**夜間対応型訪問介護**」を創設

基本的には、利用対象者300人程度を想定

人口規模にすれば20万程度  
まずは都市部でのサービス実施を想定

利用者はケアコール  
端末を持つ

利用者からの通報に  
より随時訪問を行う

常駐オペレータ

定期巡  
回

定期巡回

定期巡回を利用す  
る人もいる

# 5 高齡者住宅等事例集

# 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト)

## 世田谷区深沢4丁目シルバーハウジング(世田谷区)

シルバーハウジングは、ライフサポートアドバイザーにより、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスが提供される高齢者向けの公営住宅等。

### 【世田谷区立深沢4丁目住宅概要】

戸数 区営住宅60戸(うちシルバーハウジング17戸)、  
区立住宅10戸  
併設施設 デイ・ホーム深沢 利用定員40人

### 【シルバーハウジングの概要】

シルバーハウジング住宅 17戸  
(単身世帯用14戸、二人世帯用3戸)

5階				1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	2DK (53㎡)	
4階			1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	2DK (53㎡)	
3階	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	2DK (53㎡)	
2階	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	1DK (38㎡)	特公賃(65㎡)		団らん室 (53㎡)	
1階	デイホーム				住棟共用部		団地集会室	
								面積は小数点以下四捨五入

### 【シルバーハウジング入居者の状況(平成20年11月5日現在)】

入居戸数 合計16戸(世帯)  
入居者数 合計18人(男性6人、女性12人)  
年齢 平均80.8歳(最高94歳、最低68歳)

#### <単身世帯の要支援・要介護と併設施設利用者数>

健康	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
8人 (0)	2人 (1)	0人	1人 (1)	1人 (0)	0人	1人 (0)	0人

注) 上段は単身入居者の要支援・要介護認定状況、  
( )内はそのうち併設デイサービスセンター利用者

#### <二人世帯の要支援・要介護と併設施設利用者数>

	該当世帯	うち併設デイサービスセンター利用者
二人とも健康	2世帯	-
要介護3と要介護4	1世帯	2人

入退去の状況 18年度 退去戸数 1戸 入居戸数 0戸  
19年度 退去戸数 2戸 入居戸数 2戸

### 【LSA委託業務】

シルバーハウジング17戸の入居世帯に対する安否確認・生活指導等の日常対応業務、応急的な介護・関係機関への連絡等  
緊急時対応業務、入居者懇談会・生活相談等の訪問相談業務

# 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト及び一般住戸への見守り)

## 南芦屋浜災害復興公営住宅(兵庫県芦屋市)

南芦屋浜災害復興公営住宅では、シルバー・一般住戸へLSAを派遣。  
緊急時の対応や機関連携を行うことで单身等の高齢者の在宅生活を支援。

1998年4月建設

災害復興公営住宅814戸(うちシルバーハウジング230戸)  
(兵庫県営:414戸(うちシルバーハウジング120戸)、  
芦屋市営:400戸(うちシルバーハウジング110戸))

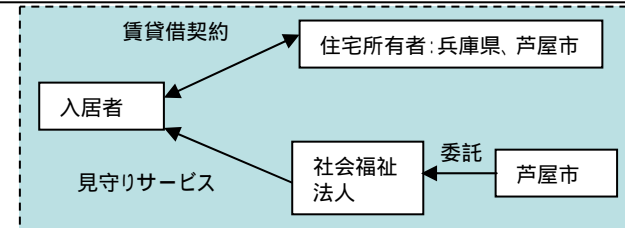
LSAが、**シルバーハウジング及び一般住戸の高齢者世帯に対し、**  
365日、24時間体制で、見守りサービスを実施

あしや喜楽苑(社会福祉法人きらくえん)によるLSAの派遣

- ・LSA 11人(正職員1・契約職員2・非常勤8、ヘルパー2級以上の有資格者)が、昼間4人、夜間2人で勤務。
- ・芦屋市が、高齢者住宅等安心確保事業(シルバーハウジング)及び高齢者自立支援ひろば設置事業(それ以外の住戸)により、きらくえんに委託。

南芦屋浜災害復興公営住宅に入居する要介護等高齢者

要援護者	特定高齢者	要支援1	要支援	要介護	要介護	要介護3	要介護4	要介護5	合計
26%	5%	11%	2 7%	1 14%	2 15%	11%	6%	5%	215名



南芦屋浜団地LSAの居住者への生活援助の内容(平成18年12月の1ヶ月間の件数)

1.緊急時の援助	28
発報対応	15
緊急対応	13
2.健康維持・体調不良への援助	46
健康管理	18
体調不良時の対応	15
入院に關わる対応	7
薬	6
3.食生活維持への援助	39
買い物代行・同行	29
食事補助	10
4.移動の援助	35
送迎	33
その他の移動援助	2
5.手続き代行	11
6.情報提供	15
7.トラブル処理	9
8.住生活維持への援助	164
室内メンテナンス	76
雑務への対応	66
そうじ・ごみ	22
9.機関連携	159
ケアマネジャー	32
住宅支援センター	29
家族	16
市老年福祉課	14
市	12
自治会	11
保健所	10
ボランティア	6
ホームヘルパー	4
デイサービス	3
県公社	2
県いきいき推進課	2
民生委員	2
県	1
訪問看護	1
病院	1
消防署	1
その他(業者等)	12
10.話相手	236
短い傾聴(30分以内の話を聴く)	113
長い傾聴(30分以上の話を聴く)	123



# 公営住宅(シルバーハウジング・プロジェクト及びモデル事業)

神戸市では、高齢者の在宅生活を支援するため、シルバーハウジング・プロジェクトを推進するとともに、特別養護老人ホームを併設している団地では介護機能強化サービスを提供している。

## 【シルバーハウジングの状況】

39団地(市営26団地、県営13団地)、  
2,378戸

## 【モデル事業の状況(H19)】

介護機能強化サービス(介護保険にはない在宅サービス)を提供するモデル事業をシルバーハウジングのうち7ヶ所569戸で実施

## 【シルバー及びモデル事業の効果】

自立者、軽度者に対する介護予防的効果

一般の在宅高齢者と比較し要介護認定者が多い割に軽度者が占める割合が大きい

中重度の要介護者に対する在宅生活支援効果

8割が単身にもかかわらず、中重度者の割合が一般の在宅高齢者と同程度以上

入居者全体に対する在宅生活支援効果

最後までシルバーハウジングで生活する高齢者が多い

### シルバーハウジング入居者の介護認定の状況

平成20年3月31日現在

区分	市内一般高齢者		シルバーハウジング全体		うちモデル事業7住宅	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
自立	269,194	86.1%	1,778	67.0%	430	67.4%
要介護認定者	43,321	13.9%	838	31.6%	204	32.0%
要支援1	10,182	3.3%	232	8.7%	69	10.8%
要支援2	9,326	3.0%	167	6.3%	45	7.1%
要介護1	8,526	2.7%	163	6.1%	36	5.6%
要介護2	6,842	2.2%	89	3.4%	19	3.0%
要介護3	4,274	1.4%	56	2.1%	14	2.2%
要介護4	2,480	0.8%	28	1.1%	6	0.9%
要介護5	1,691	0.5%	16	0.6%	4	0.6%
介護度不明			87	3.3%	11	1.7%
自立・認定不明			36	1.4%	4	0.6%
在宅高齢者合計 <sup>1</sup>	312,515	100.0%	2,652	100.0%	638	100.0%
施設利用者 <sup>2</sup>	17,698					
全高齢者数	330,213					

1 全高齢者から認定調査時に施設等へ入所中であつた者を除いた数  
2 認定調査時に施設等へ入所中であつた者(医療機関への入院を含む)

食事サービス	会食・配食(会食シルバーハウジング外)	6,838食(797食)
	食事・栄養・調理指導	33回
	栄養教室	39回
巡回健康相談	巡回訪問	3,193回
	健康体操・教室	39回
緊急時手続代行	緊急時受診等付き添い	17時間
	入院中の買い物等支援	22時間



# 公営住宅(北九州市ふれあい巡回事業)

北九州市においては、ふれあい巡回員が単身高齢者を年数回訪問。近隣住民・ケアマネ・ヘルパー等とあいまって、地域による見守り体制を強化している。

背景:単身高齢者の増加、市営住宅管理人のなり手の減少

業務:安否の確認、相談対応、関係機関取次ぎ、管理人業務の補完

体制:ふれあい巡回員(公社嘱託)12人

対象高齢者:約6,000人(市営住宅33000戸に居住する65歳以上の単身高齢者を抽出し訪問)

予算:42,869千円(人件費35,426千円、事務費7,443千円)(平成19年度決算額)

## ふれあい巡回員の経緯

平成8年10月:巡回員2名体制  
(小倉北区、八幡西区を対象に試行開始)

平成10年10月:巡回員7名体制  
(全区へ拡大し、本格実施)

平成18年4月:巡回員9名体制  
(対象世帯の増加等に伴い、巡回員を2名増員)

平成19年度 :巡回員12名体制  
(巡回員を3名増員)

## ふれあい巡回員による対応方法

身体の弱った人に対して:年3,4回訪問するとともに必要に応じ電話により安否確認  
(例えば、病院に行くとの情報があれば、その結果を確認するなど、高齢者の状況把握に努めている)

健康な人に対して:年1,2回の訪問と必要に応じ電話による安否確認

いずれもふれあい巡回員のノウハウをもとに判断

## ふれあい巡回員による緊急対応の例(平成19年度)

19.4	男性 87	前の部屋の住民から、見かけないと連絡あり。 警察官立会いで入室すると、虫の息だった。直ちに救急車で搬送。
19.5	男性 85	訪問時、片づけができないまま、ストーブの横にガスボンベ等の危険物を置いていた。 身内から注意しても聞かないので、消防署から指導してもらった。
19.1 0	女性 91	ケアマネージャーから、応答がない旨、連絡あり。 ヘルパー、息子夫婦、かかりつけ医師に連絡し、救急車で搬送。
20.1	男性 81	ヘルパーが訪問したが応答がないと連絡あり。 低血糖で動けないため、救急車で搬送。身内に今後の指導を行う。
20.3	男性 87	本人から巡回員に、数日間食事していないと連絡あり。 巡回員訪問後、保健師の訪問を依頼する。診断の結果、入院することになった。

注) 発見、通報等の内容 対応内容等



# 公営住宅(福祉施設の併設)

## 熊本県営健軍団地(熊本県熊本市)

老朽化した改良住宅を建替え、ユニバーサルデザインに配慮し、県産材を活用した公営住宅と福祉施設を整備。福祉施設「健軍くらしさえ愛工房」では、誰もがいつでも気軽に集い支えあう地域の拠点「地域の縁がわ」のモデルとして、公募により選ばれたNPO法人が、介護保険サービスをはじめ、子育て、障害者等の生活を支援する各種事業を実施。

### 熊本県営健軍団地建替え事業

建替え前:改良住宅 3棟63戸(S36~37建設)

建替え後:公営住宅(2~9階) 1棟50戸

福祉施設(1階)990m<sup>2</sup>

(H15~17建設)

床面積54~72.9m<sup>2</sup>

家賃:26000~92000円/月

### 福祉施設「健軍くらしさえ愛工房」

運営:NPO法人おーさぁ

事業内容:介護保険事業(小規模多機能型居宅介護、通所介護事業)、地域生活支援事業、配食サービス、子育て支援事業、喫茶コーナー、地域の縁がわ立ち上げ支援事業(熊本県委託事業)



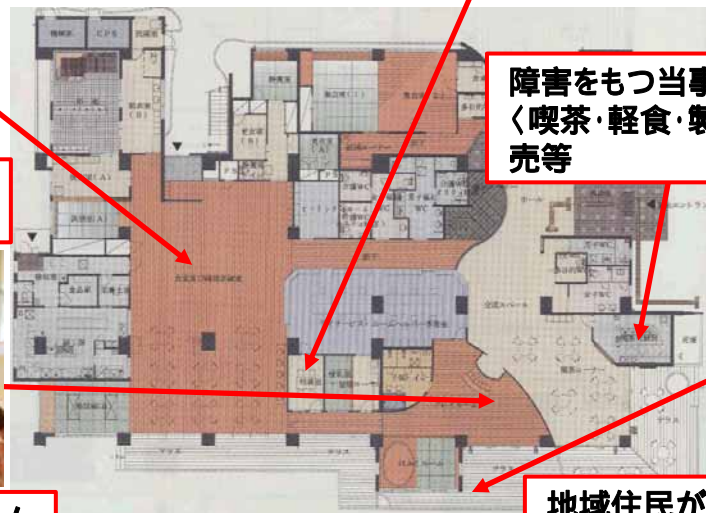
外観写真



高齢者・障がい者が通えるデイルーム



子育て支援のプレイルーム



1階平面図

地域生活相談窓口

障害をもつ当事者が働く喫茶・軽食・製品の販売等

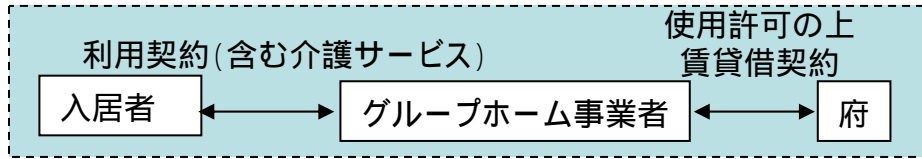


地域住民が立ち寄りやすいウッドデッキや交流スペース

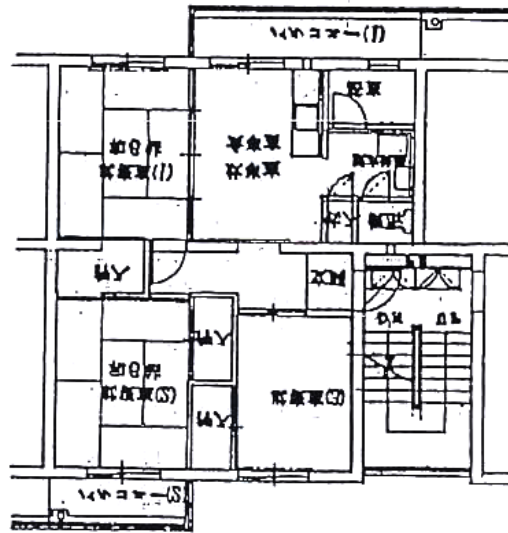
# 公営住宅(認知症高齢者グループホーム)

## グループホームポニー(大阪府営御池台2丁目住宅)

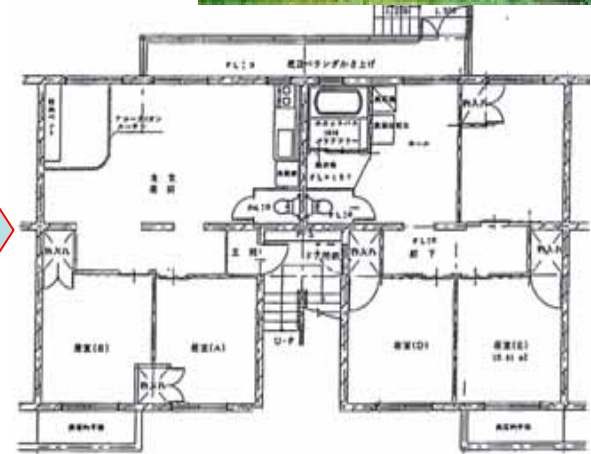
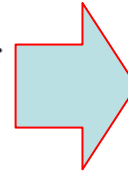
- ・認知症高齢者向けグループホーム
- ・連結したバルコニーを室内通路化(隣接2戸を一体的利用)
- ・共用の浴室・台所等の設置、専用部分の間仕切りの変更 等



構造等: RC造5階  
(1階を使用)  
戸数: 2戸(5室)  
住戸面積: 56.81㎡  
家賃相当分: 1.1万円/月  
管理費: 2万円/月  
食費: 約3万円/月  
介護保険1割負担



(改良前) 3DK x 2戸



(グループホーム改良後)  
5室 + 食堂・居間、ホール、共同浴室

大阪府では、公営住宅300戸をグループホームとして使用している。

- ・認知症高齢者向けグループホーム 4戸
- ・知的障害者向けグループホーム 268戸
- ・精神障害者向けグループホーム 28戸

(全国545戸。19年度末現在)

# UR都市機構賃貸住宅(認知症高齢者グループホーム)

## グループホームやまぼうし(社会福祉法人 大三島育徳会)

認知症高齢者グループホームは、要介護者であって認知症であるものに対して、入浴、排泄、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共同生活を営む住居。

### 【UR都市機構賃貸住宅団地概要(シティコート二子玉川)】

(1) 所在地	世田谷区玉川4-13
(2) 敷地面積	1.6 ha
(3) 戸数	258戸



### 【グループホーム概要(グループホームやまぼうし)】

(1) 面積	276.84㎡ (機構賃貸住宅7号棟1階東側部分)
(2) 居室数	9室 (11㎡1室、13㎡8室)
(3) 事業者	社会福祉法人 大三島育徳会
(4) 契約形態	事業者にスケルトン賃貸
(5) 契約期間	平成16年10月から20年間 (更新可能)

### 【入居者の状況(平成20年11月1日現在)】

入居者数 合計 9人(男性 0人、女性 9人)  
 年齢 平均 82.8歳(最高 94歳、最低 73歳)  
 平均介護度 3.3

#### 【内訳】

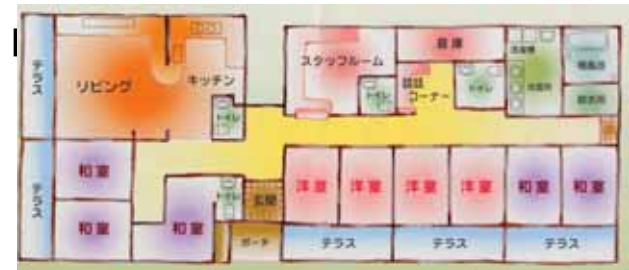
要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
0人	2人	3人	3人	1人

入居・退去 平成18年 入居者 2人 退去者 1人  
 平成19年 入居者 1人 退去者 2人  
 退去者の平均入居期間 1年6ヶ月

### 【グループホーム開設経緯】

平成14年8月	世田谷区 民間活力導入によるグループホーム設置検討開始
平成15年2月	区からグループホーム設置要望(依頼)
平成15年3月	区とグループホーム設置に関する覚書交換
平成15年3月	区から事業者紹介
平成15年5月	予約契約
平成16年10月	グループホーム開設

### 平面図】

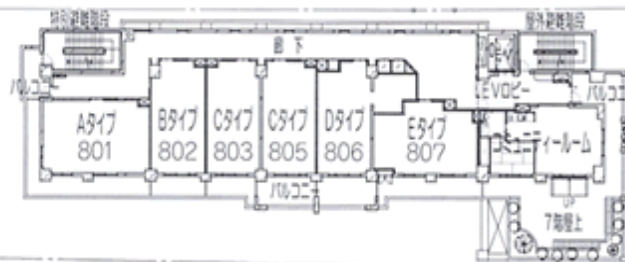


# 高齢者向け優良賃貸住宅(福祉施設との併設により生活支援・介護サービスを提供)

## グッドライフ長町(宮城県仙台市)

・民間事業者が建設し、地方住宅供給公社が借上げ・管理する高齢者向け優良賃貸住宅。  
 ・8～11階に高優賃27戸。このほか、4～7階に介護専用型有料老人ホーム、3階にデイサービス、診療所、1階に薬局、生活支援施設(高齢者食事サービス)などを併設。

### 8階 高優賃部分平面図



・高齢者向け優良賃貸住宅(戸数:27戸、8～11階)、  
 有料老人ホーム、デイサービスセンター、診療所  
 ・構造等:SRC造12階  
 ・住戸面積:38.49～52.81㎡  
 ・契約家賃:75,000～98,000円/月  
 (入居者負担額:43,200円/月～(所得による))  
 ・緊急通報・安否確認システム:1,300円/月  
 ・生活援助員負担金:0～4,900円/月

手すりが浴室、トイレ、玄関などの設置、段差のない床など  
 万一の時に備え、緊急通報・安否確認システムが設置  
 生活援助員が配置され、平日の日中、生活の相談等に対応

### 住棟構成

	住宅	1	2	F
高優賃部分	高齡者向け優良賃貸住宅	1	1	F
	"	1	0	F
	"		9	F
高優賃部分	高齡者向け優良賃貸住宅		8	F
	介護専用型有料老人ホーム		7	F
	"		6	F
	"		5	F
	介護専用型有料老人ホーム		4	F
	デイサービスセンター			
	駐車場			
	駐車場			

### 外観



### 屋上交流スペース

診療所	3	F
駐車場	2	F
薬局、生活支援施設	1	F



# 高齢者向け優良賃貸住宅(一般型特定施設)

## アザレアコートこうほうえん(鳥取県米子市)

・社会福祉法人が供給する高齢者向け優良賃貸住宅。有料老人ホームの届出と特定施設入居者生活介護事業者の指定を受ける。

・2～4階は高優賃102戸、1階にはデイサービス、地域開放型レストランなどを併設。

建物: RC造4階建て

1階: デイサービス, レストラン, 花屋, 理美容

2～4階: 高齢者向け優良賃貸住宅102戸

住戸面積: 22.5㎡～34.3㎡

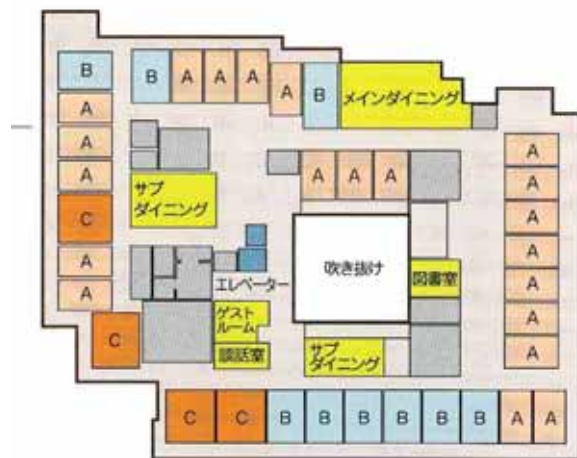
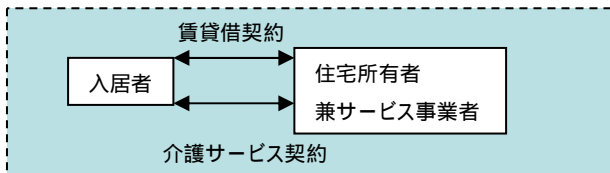
契約家賃: 55,000～68,000円/月

(入居者負担額: 21,400円/月～(所得による))

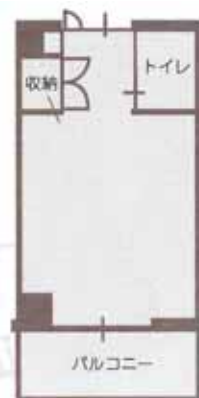
管理費: 20,000円/月

共益費: 15,000円/月

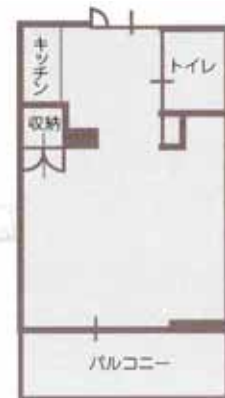
介護保険1割負担



2～4階平面図



Aタイプ 63室 22.5～24.8㎡



Bタイプ 27室 25.7～27.7㎡



Cタイプ 12室 33.1～34.3㎡

# 高齢者向け優良賃貸住宅(認知症高齢者グループホーム)

## ハートホーム新山口(山口県山口市)

- ・高優賃51戸(3~7階)のうち、認知症高齢者グループホームとして9戸(3階)を使用。
- ・グループホームの入居者は、事業主体が選定後、地方公共団体の承認を得て特定入居。

### 建物

RC造7階建て、敷地 3,618㎡、延べ床面積 3,418㎡

1階:診療所、保育所、ヘルパーステーション等

2階:デイサービス(通所介護、高齢者生活支援施設)

3階:高優賃(グループホーム)

4階:高優賃(ユニットケア、有料老人ホーム)

5~7階:高優賃(コレクティブハウジング、有料老人ホーム)

高齢者向け優良賃貸住宅のうちグループホーム

戸数:9戸

住戸面積:20.71~21.95㎡

契約家賃:60,000円/月

(入居者負担額:24,400円/月~(所得による))

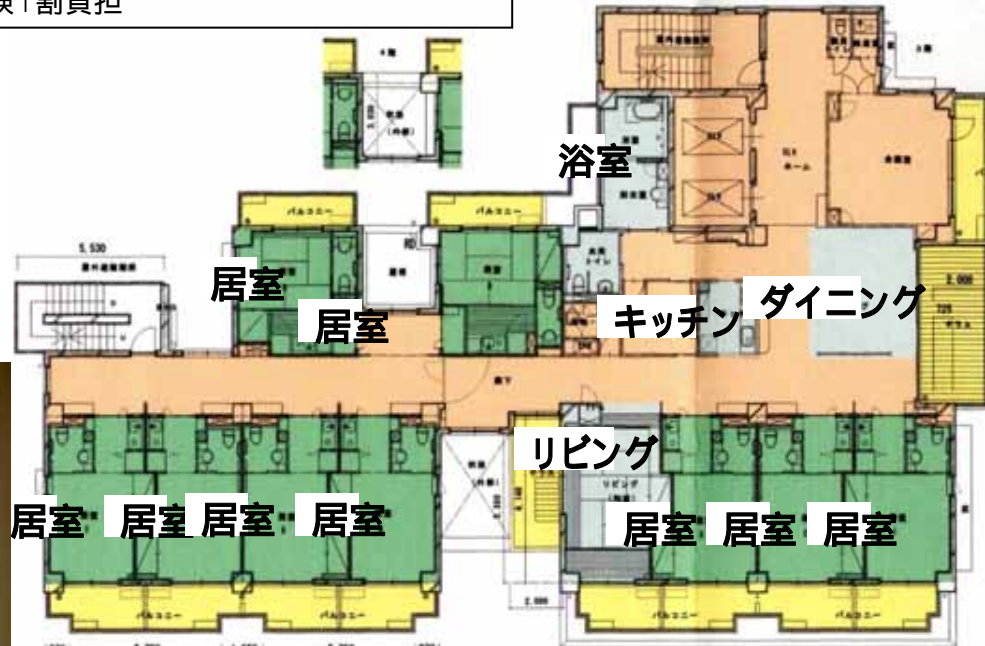
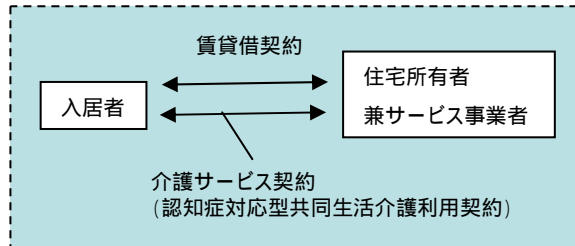
食費:41,400円/月

日常生活品費:6,000円/月

介護保険1割負担



(グループホーム入居者)



3階平面図

# 高齢者専用賃貸住宅(フロントサービスを付帯)

## グランド・マスターズ武蔵府中(東京都府中市)

- ・不動産会社が借り上げ、供給する高齢者専用賃貸住宅。
- ・フロントサービス・見守りは、常駐する管理人が行う。(管理費に含まれる)
- ・希望者は、近隣の業務提携する事業者から生活支援・介護サービスを受けることができる。(費用は別負担)

- ・建物: RC造3階建て  
1階/フロント、管理人室、厨房、ラウンジ、住宅 2~3階/住宅
- ・敷地面積: 1,863㎡、延床面積1,943㎡
- ・家賃: 1K(27㎡)24戸 89,000円~98,000円  
2DK(47㎡~54㎡)10戸 13,400円~14,800円
- ・管理費: 29,400円~39,900円/月
- ・入居者は、別契約により施設内で食事サービスを受けることが可能。
- ・常時介護が必要になった場合は、有料老人ホームを紹介。



賃貸借契約  
(フロントサービスを含む)

賃貸借契約

入居者

住宅管理会社

住宅所有者





# 適合高齢者専用賃貸住宅(一般型特定施設)

## リンク平和台(東京都練馬区)

- ・医療法人の系列法人が、老人保健施設に隣接して建設・運営する高齢者専用賃貸住宅。
- ・特定施設入居者生活介護事業者の指定を受け、入居者に対して介護・生活支援サービスを提供。
- ・入居対象は、自立、要支援、要介護の高齢者。

建物:RC造3階建

敷地:1,733.㎡、延床面積:2,573㎡

1階:カフェ(地域開放),共同ダイニング,和室,  
大浴場,機械浴,居室

2・3階:共同ダイニング,個浴,居室

戸数:56戸(21.0㎡・51戸、29.9㎡・5戸)

基本月額利用料:194,800円又は219,800円

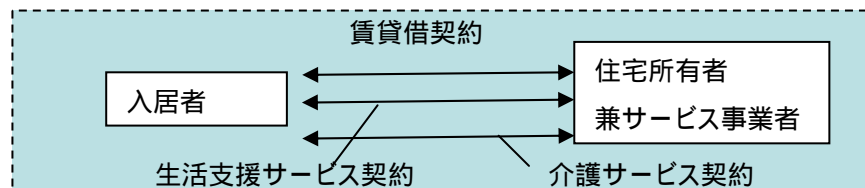
(家賃94,000円又は119,000円、食費53,550円

管理費47,250円)

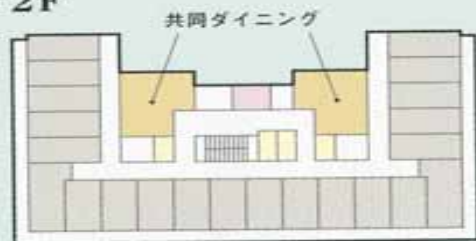
介護保険1割負担等

職員体制:日中10名、夜間2名(夜勤)

入居者:自立5名、要介護1:6名、要介護2:5名  
要介護3:5名、要介護4:3名、  
要介護5:1名(平成20年7月現在)



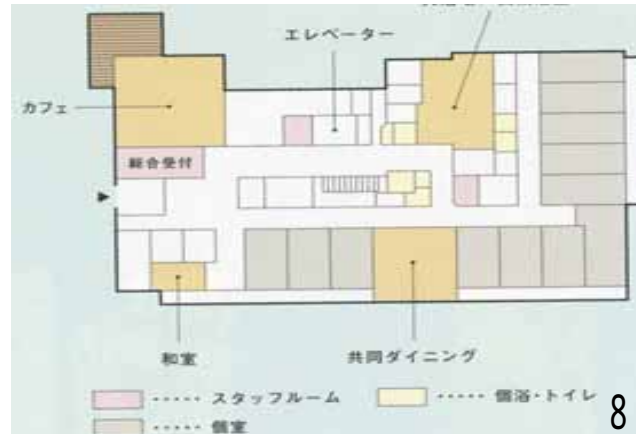
2F



A-type



B-type





# 特別養護老人ホーム

## 特別養護老人ホーム博水の郷 (社会福祉法人 大三島育徳会)

特別養護老人ホームは、65歳以上の者で、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する者が入所し、入浴、食事、排泄等日常全般にわたる介護が行われる要介護高齢者のための生活施設。

### 【施設概要】

所在地 世田谷区鎌田3-16-6  
 敷地面積 3,075㎡、建物面積 4,677㎡  
 建物規模 鉄筋コンクリート造4階建  
 開設月日 平成14年4月1日開設  
 入居定員 90人  
 居室数 ユニット型 44室(個室30室、夫婦部屋2室、準個室12室)  
 従来型 14室(個室4室、4床室10室)

### 【建物外観】



### 【入居者の状況 (平成20年10月31日現在)】

入居者数 合計88人(男性13人、女性75人)  
 年齢 平均 86.6歳(最高 104歳、最低 68歳)  
 平均介護度 4.10

### 【内訳】

要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
0人	3人	18人	34人	33人

入所・退所 平成18年 入所者 11人 退所者 17人  
 平成19年 入所者 16人 退所者 20人  
 退所者の平均入所期間 3年6ヶ月

### 【平面図】



### 【併設施設】

- (1)ショートステイ(4階専用フロアー)  
 利用定員 18人
- (2)デイサービス(1階)  
 利用定員 35人

# まちづくりと福祉施設(桃井三丁目防災公園街区整備)

大規模な工場跡地の再開発に当たって、地域に必要な公共施設(防災公園)と地域に必要な福祉施設(介護老人保健施設)を導入

UR都市機構が、工場跡地を取得して、防災公園を含む市街地を整備。杉並区は、地域に必要な介護老人福祉施設を誘致するために、宅地の一部を賃借し、事業主体を公募。医療法人が杉並区から土地を転借し、介護老人福祉施設を建設・運営。

所在地 東京都杉並区桃井三丁目  
 開発面積 約9.1ha



## 防災公園街区の土地利用計画概要

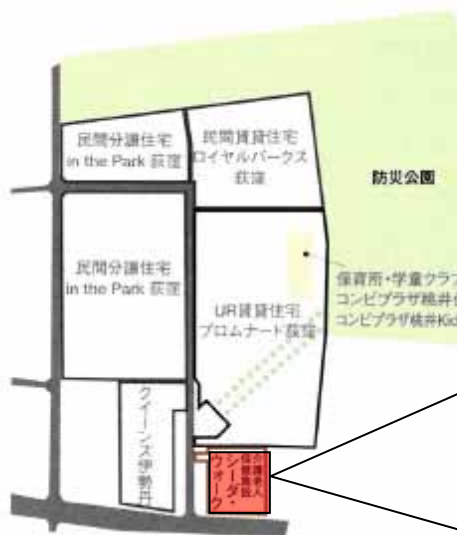
用途	面積	概要
防災公園	4.0ha	
公共用地	約0.5ha	道路、公園
介護老人保健施設	約0.2ha	
分譲住宅等	約2.1ha	分譲住宅: 約450戸 生活便利施設: スーパーマーケット
賃貸住宅等	約2.3ha	UR賃貸住宅: 約330戸 保育所、学童クラブ 民間供給支援型賃貸住宅: 約160戸

## 福祉施設の概要

介護老人保健施設 シーダ・ウォーク

平成16年10月1日開設  
 医療法人財団 河北総合病院  
 事業内容

: 入所サービス・ショートステイ 定員120名  
 通所リハビリテーション 定員40名/日





# まちづくりと医療施設(門真市上島地区)

密集市街地において都市計画道路と敷地を整備し、地域に必要な医療施設を誘致。

都市再生プロジェクト第三次決定(H13.12.4)で、寝屋川大東線沿道地区(大阪府門真市等)は、特に大火の危険性の高い密集市街地であり、重点的に整備していくものとして位置づけられた。

門真市上島地区は、寝屋川大東線沿道地区の第一期地区として市街地整備が実施され、都市計画道路と宅地が整備され、地域に求められていた医療施設の誘致が実現した。

門真市上島地区(面積0.34ha)

住宅市街地総合整備事業(門真市)

敷地整序型土地区画整理事業(組合施行)

都市計画道路寝屋川大東線街路事業(大阪府)



## 病院の再編成

医療法人弘道会は、既存病院を増床し、再編成を実施。  
(再編前)

- ・守口生野病院(90床)
- ・寺方生野病院(199床)

(再編後) 72床増床

- ・守口生野記念病院(199床、H18.9開設)
- ・萱島生野病院(162床、H19.4開設)

## 萱島生野病院

平成19年4月開院  
内科、外科等14診療科  
病床数162床  
建物:地上6階建て、  
延床面積9,000㎡



# 6 用語集

## はじめに

住生活基本法、住生活基本計画(全国計画)

(参考資料P.53～P.56参照)

## 現状と課題

### 1 高齢者をめぐる状況

介護保険制度

高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組みとして、平成12年度に開始された保険制度。(参考資料P.61～P.67参照)

要支援、要介護

介護保険を利用するには、要介護・要支援認定を受ける必要がある。  
「要介護」状態とは、身体上又は精神上の障害があるために、入浴、排せつ、食事等の日常生活における基本的な動作の全部又は一部について、6ヶ月間にわたり継続して常時介護を要すると見込まれる状態をいい、区分として、軽度から順に要介護1～5までの5段階がある。  
「要支援」状態とは、要介護状態の軽減若しくは悪化の防止に特に資する支援を要すると見込まれるか、又は身体上若しくは精神上の障害があるために6ヶ月間にわたり継続して、日常生活を営むのに支障があると見込まれる状態をいい、区分として、軽度から順に要支援1と2の2段階がある。(参考資料P.3参照)

認知症

脳血管疾患やアルツハイマー病その他の要因に基づく脳の器質的な変化により、日常生活に支障が生じる程度にまで記憶機能及びその他の認知機能が低下した状態をいう。(参考資料P.4参照)

「老・老」介護

一般に、高齢者の介護を高齢者の配偶者等の家族が行うことを指す用語。なお、平成20年版高齢社会白書によると、65歳以上の要介護者等と同居している主な介護者の半数が60歳以上となっている。

特別養護老人ホーム

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。介護保険のサービス類型では、介護老人福祉施設という。(参考資料P.43参照)

一定のバリアフリー化

住生活基本計画(全国計画)では、高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅について、「2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当」する「一定のバリアフリー化」について平成27年に75%とする目標を設定している。(参考資料P.10、P.40参照)

高度のバリアフリー化

住生活基本計画(全国計画)では、高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅について、「2箇所以上の手すり設置、屋内の段差の解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当」する「高度のバリアフリー化」について平成27年に25%とする目標を設定している。(参考資料P.10、P.40参照)

生活支援サービス

単身者に対して安否確認や緊急時対応などの見守りを行うサービス、家事を援助するサービス、食事を提供するサービスなど高齢者の生活を支援するサービスをいう。サービスを受けるための費用は、サービスを受ける人が自ら負担するケースが多いが、介護保険給付の対象になる場合もある。

介護サービス

介護保険給付の対象となるサービス。(参考資料P.42参照)

## 2 高齢者住宅施策の経緯と課題

公共賃貸住宅	地方公共団体、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅。
公営住宅	地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその付帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係る住宅。
公営住宅の同居親族要件	公営住宅の入居者資格要件の一つであり、原則として、現在同居しているか又は同居しようとする親族を必要とすること。(参考資料 P.17参照)
公営住宅の単身入居	特に居住の安定を図る必要がある者について同居親族要件を不要とし、単身で公営住宅へ入居すること。高齢者や障害者等が認められている。(参考資料 P.17参照)
公営住宅の入居収入基準	公営住宅の入居者資格要件の一つであり、入居申込み可能な収入の上限を定めている基準。(参考資料 P.17参照)
公営住宅の優先入居	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、公営住宅を管理する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扱うこと。(参考資料 P.17参照)
シルバーハウジング・プロジェクト	(参考資料 P.26参照)
LSA(ライフサポートアドバイザー)	シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅に居住している高齢者に対し、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う者。
シニア住宅供給推進事業	高齢者(高齢者単身、夫婦世帯等)が安心して住み続けられるように、高齢者の身体状況に配慮した仕様・設備の採用、高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供、保険の活用等による高齢者に配慮した家賃の支払い方式の採用をするなどの配慮がなされた住宅の供給を推進する事業。
高齢者向け優良賃貸住宅制度	(参考資料 P.20参照)
高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者居住安定確保法)	(参考資料 P.19参照)
高齢者円滑入居賃貸住宅	(参考資料 P.21参照)
終身建物賃貸借制度	(参考資料 P.22参照)
高齢者専用賃貸住宅	(参考資料 P.23参照)

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)	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅の供給促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ること等を目的として平成19年7月に制定された法律(参考資料P.16参照)
公的賃貸住宅	公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、その他地方公共団体が整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅。
UR賃貸住宅	独立行政法人都市再生機構が管理・運営する賃貸住宅。 大都市地域で不足する良質なファミリー向け賃貸住宅の供給という住宅政策上の課題に対応しつつ、バリアフリー化や団地内への福祉施設の誘致により、少子高齢化に対応した居住環境の向上を目指している。
長寿社会対応住宅設計指針	平成7年に定められた設計指針。加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合にも基本的にそのまま住み続けることができるような住宅の設計について指針を定めたもの。 なお、平成13年の高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行に伴い、当該指針は廃止され、かわって「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」が定められた。
住宅の品質の確保の促進等に関する法律(住宅品質法)	住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、瑕疵担保責任の特例、住宅性能表示制度、住宅紛争処理体制の整備、等の措置を講じる法律。
高齢者等配慮対策等級	住宅性能表示制度において設けられている等級のひとつであり、高齢者等が安全に移動することに配慮した措置、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置に関して、5段階の等級を設定している。
住宅金融支援機構(住宅金融公庫)融資	独立行政法人住宅金融支援機構が行う融資。前身の住宅金融公庫の時代には、金利優遇及び割増融資によって住宅のバリアフリー化等を促進。現在は、高齢者世帯向け賃貸住宅融資、高齢者向け返済特例制度など、政策上重要で民間金融機関では対応困難なものについての融資業務を実施。
死亡時一括償還方法による住宅改良資金の貸付けと債務保証	(参考資料P.25参照)
高齢者生活相談所(生活相談団らん室)	公営住宅の共同施設(公営住宅法施行規則第1条第5号)。シルバーハウジング・プロジェクトでは、LSAによる生活相談、入居者間の交流等のために活用される。
老人福祉施設	老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センターをいう。(老人福祉法第5条の3)
老人デイサービスセンター	高齢者を通わせ、入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練等の便宜を提供する施設。



安心住空間創出プロジェクト	(参考資料P.29参照)
特定施設入居者生活介護	介護保険サービスの一つの類型であり、特定施設(有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、適合高齢者専用賃貸住宅)に入居している要介護者に対して行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話をいう。(参考資料P.44参照)
認知症高齢者グループホーム	認知症の要介護者が、共同生活を営みながら入浴、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受けるための住居(参考資料P.44参照)
有料老人ホーム	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。(参考資料P.44参照)
高齢者等の住み替え支援	(参考資料P.38参照)
高齢者向け公共賃貸住宅整備計画	(参考資料P.39参照)
第八期住宅建設五箇年計画	(参考資料P.39参照)
<b>3 高齢者福祉施策の現状と課題</b>	
介護保険事業計画	介護保険事業に係る保険給付を円滑に実施するため、3年を1期として市町村が定める計画。都道府県は、3年を1期として介護保険事業支援計画を定める。(参考資料P.65参照) また、厚生労働大臣は、介護保険事業に係る保険給付を円滑な実施を確保するための基本指針を定めることとなっている。
施設サービス、居住系サービス、在宅サービス	介護保険サービスを大まかに分類したもの。施設サービスとは、介護保険施設(介護老人福祉施設、介護老人保険施設、介護療養型医療施設)の入居者に介護を提供するもの、居住系サービスとは、有料老人ホーム等の入居者に介護を提供するもの、在宅サービスとは、要介護者の居宅に訪問して、あるいは要介護者が施設に通って介護を受けるものをいう。
療養病床	病院・診療所のベッドのうち、主として長期にわたり療養を必要とする患者を対象とするベッドをいう。療養病床には、医療保険で費用を賄う医療療養病床と、介護保険で費用を賄う介護療養病床がある。
療養病床の再編成	現在の療養病床を、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)、医療療養病床と介護保険施設等に再編成するもの。(参考資料P.54参照)



## 早期に取り組むべき課題

地域包括支援センター	市町村が責任主体となり、公正・中立な立場から、総合相談支援、虐待の早期発見・防止などの権利擁護、地域の多様な地域資源を活用したケア体制の構築、介護予防マネジメント、の4つの機能を担う地域の中核機関。(参考資料P.70参照)
住宅融資保険制度	住宅融資保険法(昭和30年法律第63号)に基づき、住宅金融支援機構が金融機関との間で保険契約を締結し、金融機関の住宅ローンに貸倒れが発生した場合に住宅金融支援機構が当該金融機関に保険金を支払う制度。
優良住宅取得支援制度	住宅金融支援機構の証券化支援事業の枠組みを活用し、バリアフリー性、省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合に、当初5年間(平成21年5月1日(予定)以降の融資実行分については当初10年間)の融資金利率を0.3%引き下げる制度。
地方住宅供給公社	地方住宅供給公社法に基づき、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅を供給すること等を目的として地方公共団体の出資に基づき設立される法人。
PFI方式	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
不動産証券化手法	投資家から資金を調達することを目的に、商業ビルや賃貸マンションなどの不動産を担保に証券を発行し、賃料収入等の収益に基づいて、投資家への利払いや配当等を行う手法のこと。
高齢者円滑入居賃貸住宅の家賃に係る債務保証制度	(参考資料P.21参照)