

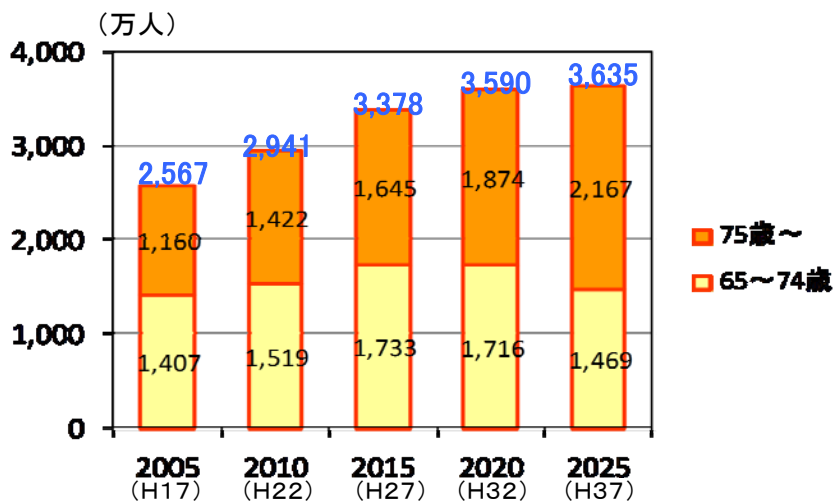
# 高齢者住宅施策について

---

国土交通省住宅局  
平成22年8月30日

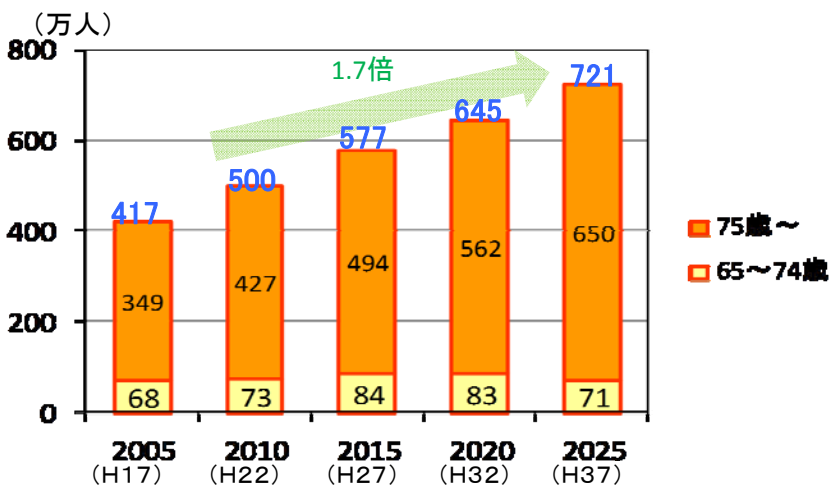
# 高齢者人口の増加と高齢者の住まいの現状

【高齢者人口の増加】



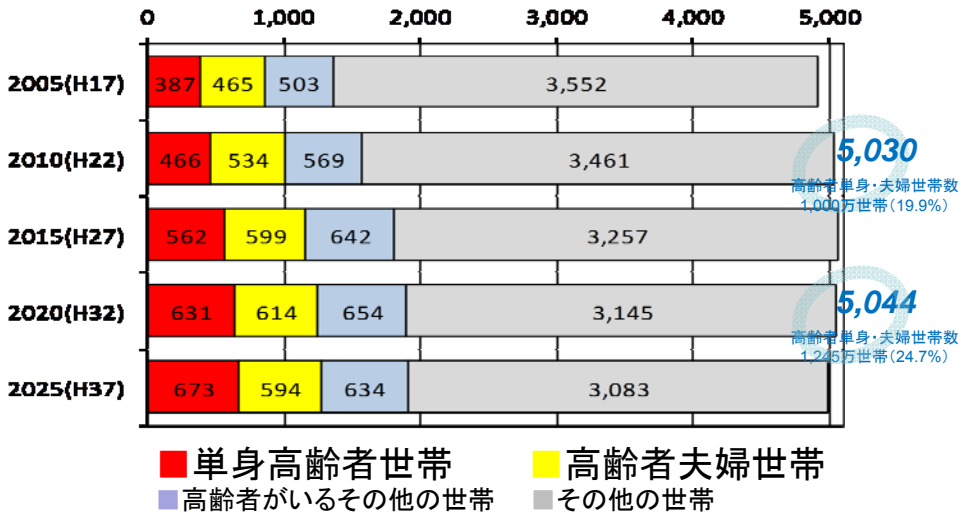
(平成17年度は、総務省「平成17年国勢調査」、平成22年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」)

【要介護高齢者数の増加】



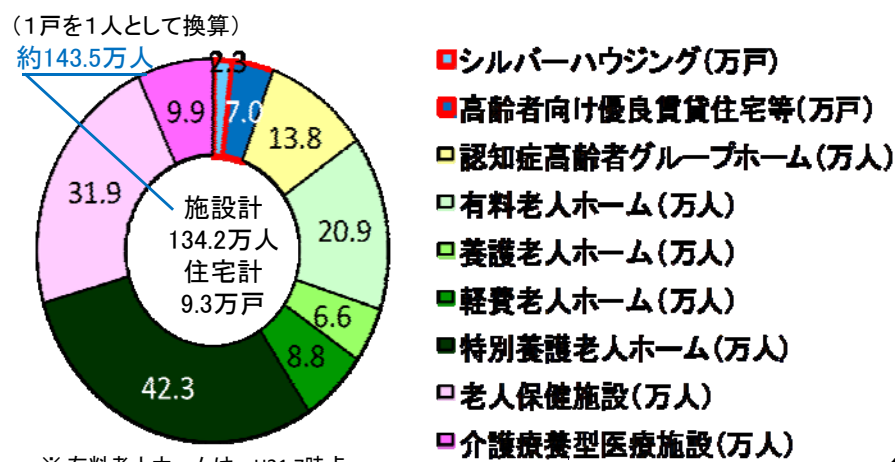
(平成17年度は、厚生労働省「平成17年度 介護保険事業状況報告(年報)」。平成22年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」及び厚生労働省「平成17年度 介護保険事業状況報告(年報)」をもとに、国土交通省推計。)

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】 (万世帯)



(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)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

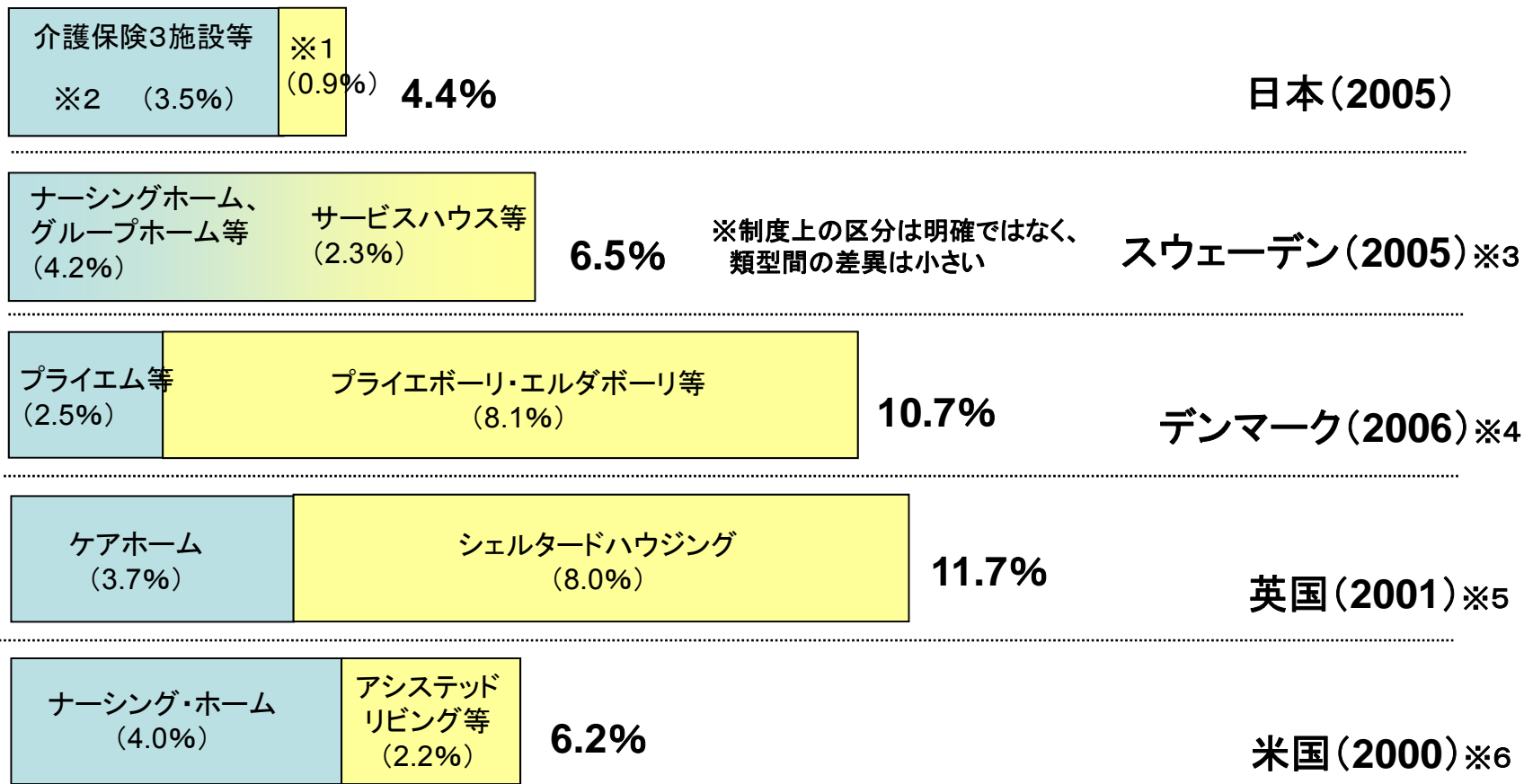
【高齢者の住まいの現状】



※ 有料老人ホームは、H21.7時点  
シルバーハウジング及び高優賃等は、H22.3末時点 (厚生労働省・国土交通省調べ。)  
上記以外は、H20.10時点

# 各国の高齢者の居住状況

## 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年)

※2 介護保険3施設及びグループホーム

※3 Sweden Socialstyrelsen(スウェーデン社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)

※4 Denmark Socialministeriet(デンマーク社会省)聞き取り調査時の配付資料(2006)

※5 Elderly Accommodation Counsel(2004)「the older population」

※6 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」(2005)

# 高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律(平成21年5月20日法律第38号)

高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、基本方針の拡充、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進等の措置を講ずる。

## 背景

- 高齢化の進展(特に高齢単身世帯、要介護高齢者の増加)
- 住宅のバリアフリー化の立ち遅れ、生活支援サービス付住宅の不足



バリアフリー化されていない住宅の例

住宅施策と福祉施策の連携が必要

## 概要

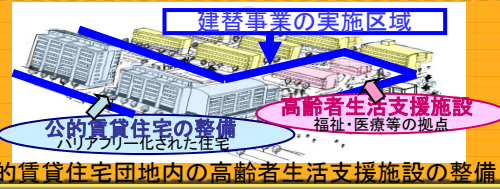
### I 基本方針の拡充

- ・国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定し、老人ホーム、高齢者居宅生活支援体制等を追加

### II 高齢者居住安定確保計画の策定

- ・都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定
- ・高齢者向け優良賃貸住宅と高齢者居宅生活支援施設(デイサービスセンター等)の整備の推進
- ・住宅のバリアフリー化の推進
- ・公的賃貸住宅団地内の高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)の整備の推進(予算)

地方住宅供給公社の活用



### III 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

#### ①整備・管理の弾力化

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅を認知症グループホームとして賃貸可能

#### ②高齢者生活支援施設への補助制度の創設(予算)

- ・高齢者向け優良賃貸住宅と一体的に整備される高齢者生活支援施設の整備の推進

#### ③税制優遇措置の拡充(税制)

- ・高齢者居宅生活支援施設と合築した高齢者向け優良賃貸住宅への割増償却の拡充 等



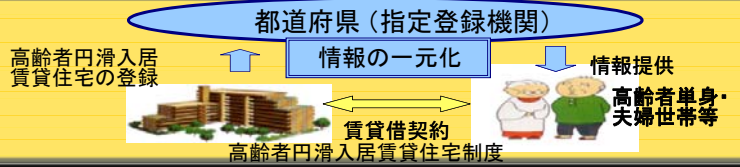
高齢者生活支援施設

### IV 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善

#### ①登録基準の設定

- ・最低居住水準等の要件を満たすもののみ登録可能

#### ②指導監督の強化



高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいを確保

※ I ~ IIIについては、平成21年8月19日、IVについては平成22年5月19日(登録申請受付は平成21年11月19日)に施行

# 高齢者の居住の安定確保に関する法律(概要)

## 基本方針

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、次の事項を定める基本方針を定めなければならない。
  - ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
  - ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
  - ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する基本的な事項 等

- ## 高齢者居住安定確保計画
- 都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。
    - ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
    - ②高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
    - ③高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 等

## 賃貸住宅施策

- ### 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧 (高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の情報提供)
- 登録基準
    - ①一定規模以上の床面積
    - ②一定の構造及び設備等
  - 家賃の債務保証
  - 報告徴収、基準適合指示

- ### 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給促進 (良好な居住環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給促進)
- 認定基準 ①一定規模以上の床面積、②一定の加齢対応構造、③基本方針及び**高齢者居住安定確保計画**への適合 等
  - 整備に要する費用、家賃の減額に要する費用の補助
  - 高齢者居住安定確保計画に位置づけた場合**
    - ・公的賃貸住宅内の**高齢者生活支援施設への補助が可能に**
    - ・地方住宅公社が委託により高優賃及び合築した**高齢者居宅生活支援施設の整備等を実施可能に**
  - 高齢者生活支援施設と一体となった高優賃の供給の促進**
    - ・**高齢者居宅生活支援施設と合築した高優賃を認知症グループホームとして賃貸可能**
    - ・**高優賃と一体的に整備される高齢者生活支援施設への補助制度の創設**
    - ・**税制優遇措置の拡充**
  - 報告徴収、改善命令等

- ### 終身建物質貸借 (借家人が死亡した時に終了する借家契約)
- 認可基準
    - ①一定規模以上の床面積
    - ②一定の加齢対応構造
    - ③基本方針及び**高齢者居住安定確保計画**への適合 等
  - 報告徴収、改善命令等

## 持ち家施策

- ### 住宅の加齢対応改良に対する支援措置
- リバースモーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係る債務保証
  - 高齢者居住安定確保計画に位置づけられた場合において地方住宅供給公社が委託により住宅の加齢対応改良を実施可能**

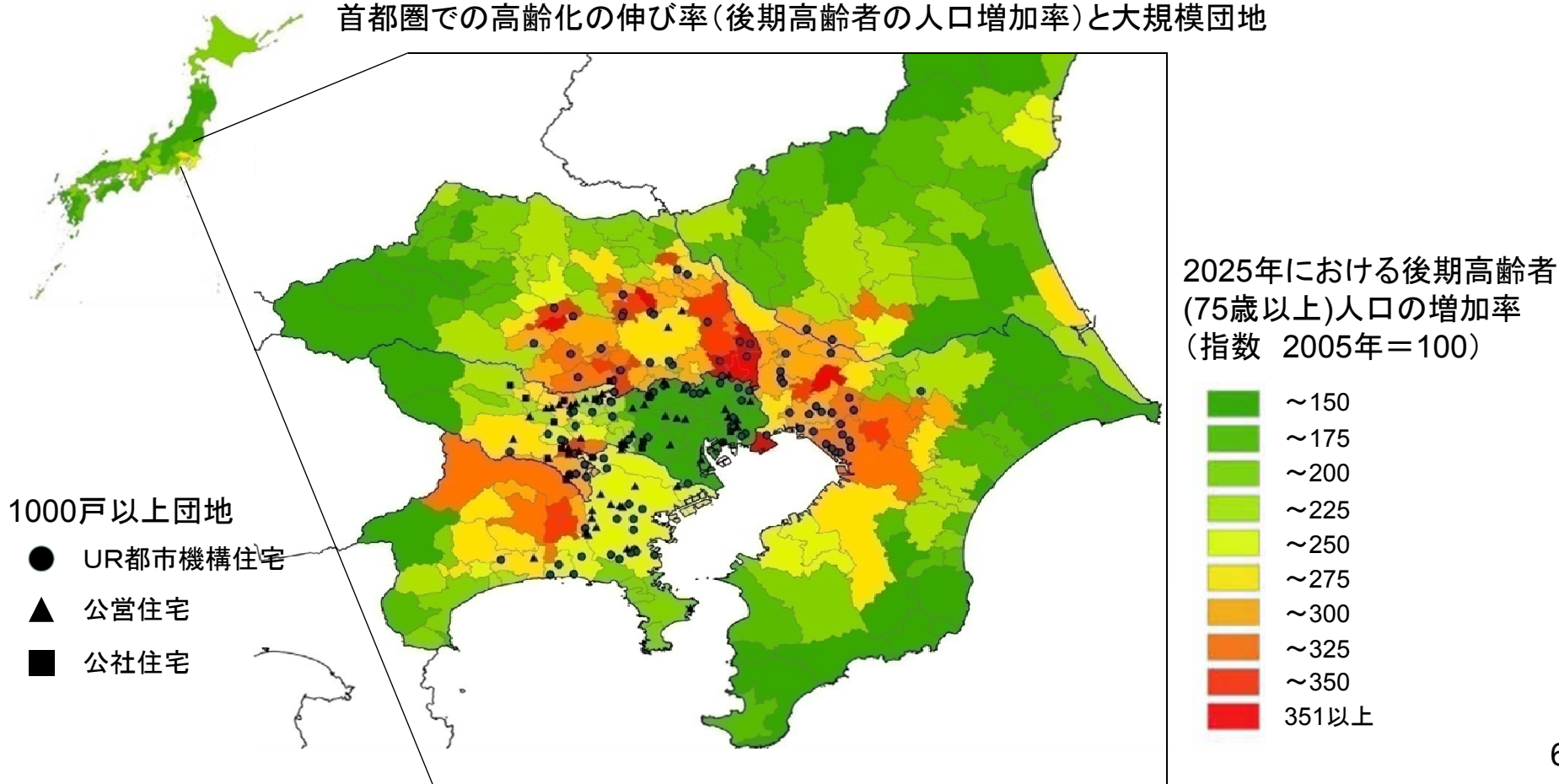
# 公的賃貸住宅団地ストックを活用した PPPによる「高齢者の住まい」の整備

— 公的賃貸住宅管理者と民間事業者によるパートナーシップ —

# 1. 高齢化の進展と大規模団地の関係

- ・今後高齢化が急速に進展するのは大都市近郊地域。
- ・当該地域は、公的賃貸住宅団地の立地と重複する(高度経済成長期での大都市への人口流入に対応した大規模団地の立地)

首都圏での高齢化の伸び率(後期高齢者の人口増加率)と大規模団地



## 2. PPPによる公的賃貸住宅活用型「高齢者の住まい」の供給促進

公的賃貸住宅の既存の住棟や、建替え事業等により生じた土地を活用し、医療・福祉・住宅関係事業者が連携して、団地や周辺地域の高齢者世帯を対象にした「高齢者の住まい」の供給をPPPにより促進。

### PPP

#### 公的賃貸住宅管理者

土地・建物の提供

不動産投資リスクの低減

#### 医療・福祉・住宅事業者

企画・建設・改修  
管理・運営

医療・福祉サービスの提供

高齢者へのサービス提供、  
賃貸住宅経営のノウハウ  
を活かした事業展開

#### ■ 公的賃貸住宅の活用のタイプ

A

#### 既存住棟の再生・改修タイプ

既存の住棟を再生・活用して、高齢者の住まいや医療・福祉施設等への転用

具体事例:

ルネッサンス計画2  
大阪府営御池台2丁目住宅

B

#### 建替え事業等により生じた土地活用タイプ

建替え事業により生じた土地を活用し、高齢者の住まいや医療・福祉施設等を誘導

具体事例:

アートヒル高根台  
シティーコート二子玉川  
熊本県営健軍団地



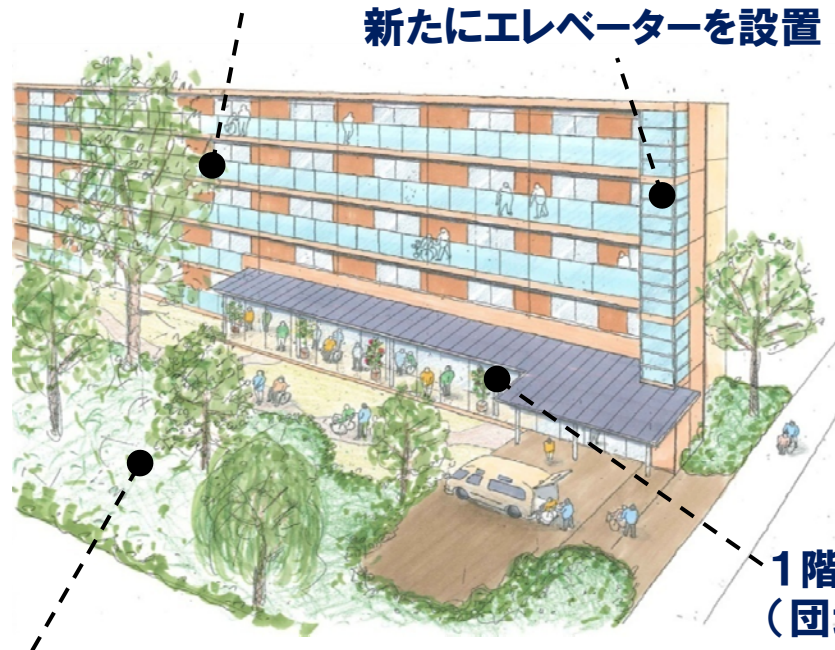
＜UR団地：多摩平（東京都日野市）・ひばりヶ丘（東京都東久留米市・西東京市）・東綾瀬（足立区）＞

- ・居住者が移転した後の住棟について、住棟単位で民間事業者に譲渡又は賃貸。
- ・民間事業者の創意工夫により多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用。
- ・多摩平団地、ひばりヶ丘団地、東綾瀬団地にて事業提案募集を実施。既存住棟の活用により多世代の交流・共生を目指した提案が多数。

## ＜UR住棟ルネッサンス事業のイメージ＞

2階以上をケア付き  
住宅として活用

新たにエレベーターを設置



1階をサービス施設や保育スペース等へ転用  
（団地や周辺地域の住民が利用）

団地の緑豊かな空間

※パースは、イメージの一つであり、現行の関連法令で可能な範囲での改修に限る。

＜熊本県営住宅:健軍団地(熊本市)＞

- ・建替えとあわせて県営住宅の1階に地域の福祉・交流拠点「健軍くらしささえ愛工房」を整備。
- ・NPO法人による地域居住支援など、地域住民とのパートナーシップにより運営。

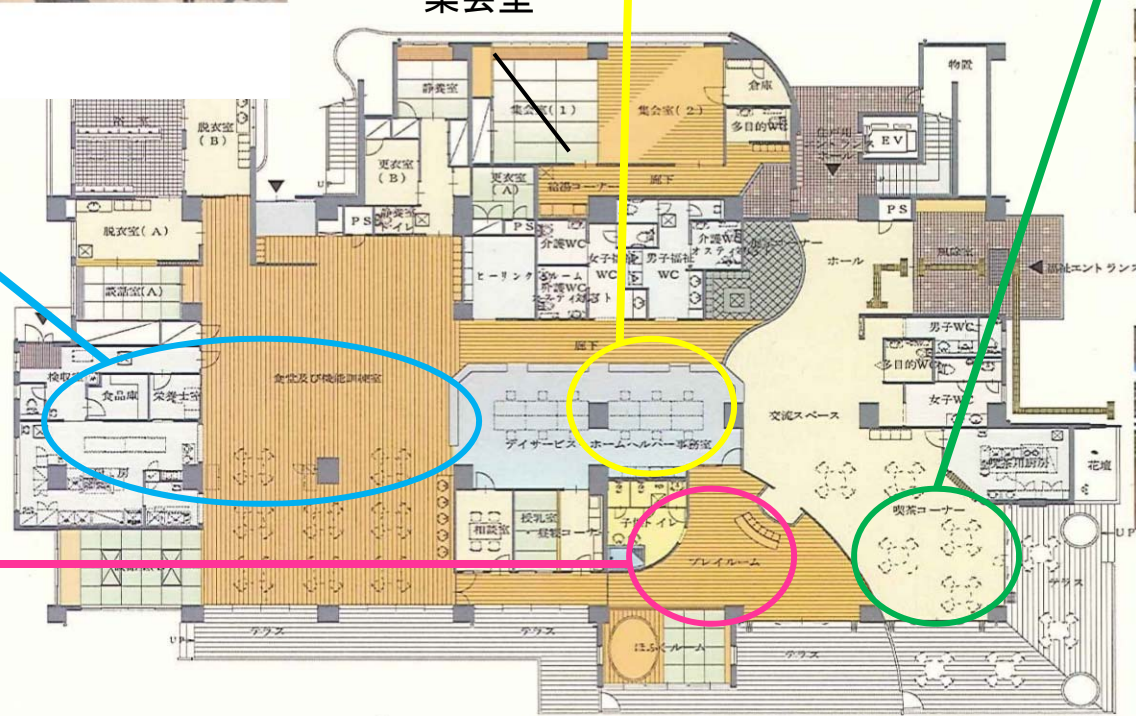


### ＜健軍団地1階平面図＞

介護相談、生活相談、  
子育て相談等の総合的  
な相談窓口

障害者が働く喫茶・  
軽食サービス事業

集会室

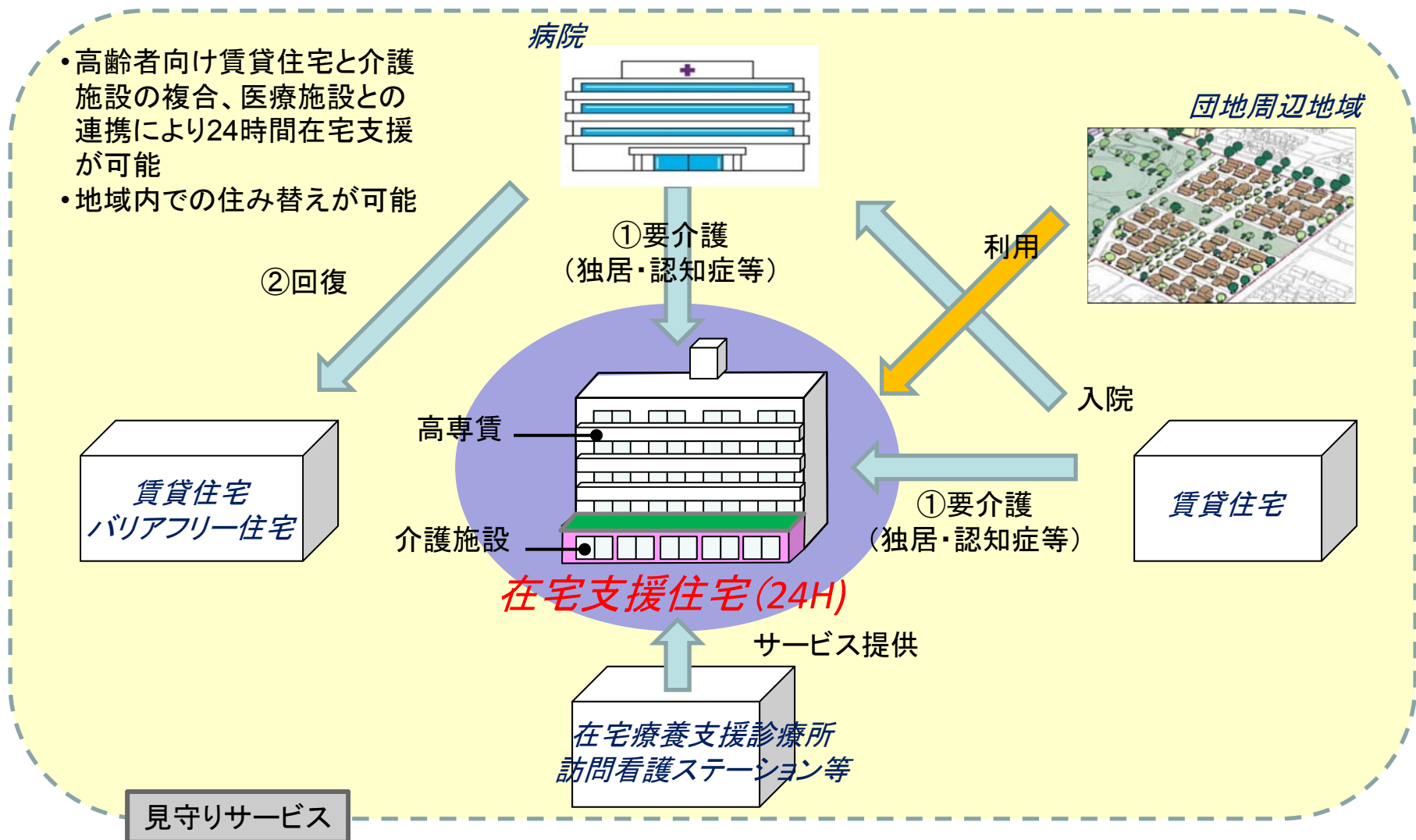


高齢者のデイサービス・  
夜間一時預かり・  
配食サービス

子育て支援や子育て  
支援活動の実施

### 3. 都市地域での展開イメージ(例)

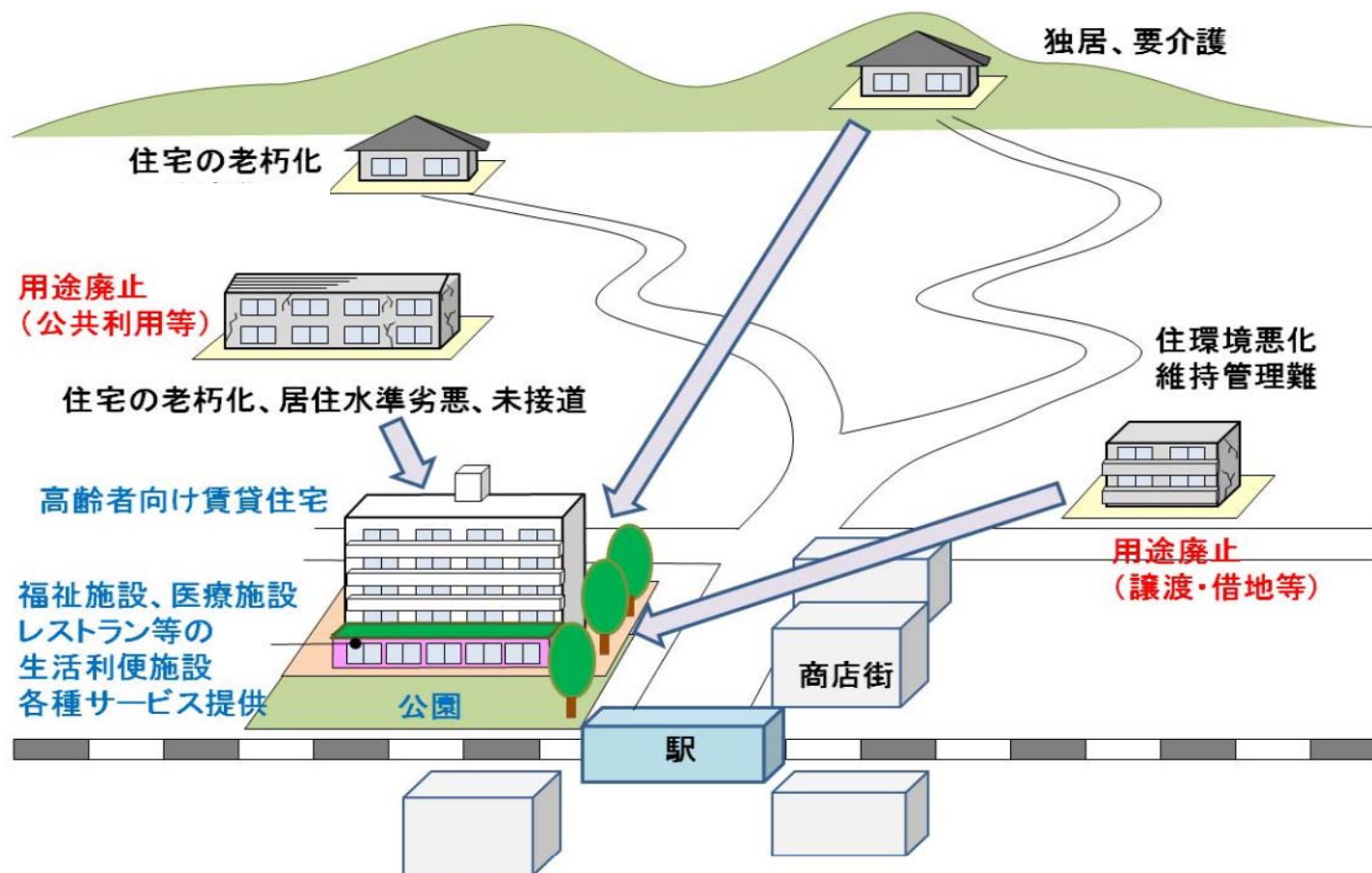
- ・都市地域の団地を活用し、高齢者の住まいを供給するとともに、地域に開放された施設等を併設
- ・高齢期の生活スタイルに応じた住替えを地域内で実現



## 4. 地方での展開イメージ(例)

＜生活利便性の高い地域への住替えと団地再編＞

- ・ 山間地域や郊外部に住む高齢者が利便性の高いまちなかへ住替え、あわせて地域内の団地を再編。
- ・ 社会福祉法人やNPO等によるサービスの提供や住まいの管理。



# 高齢者が居住する施設・住宅

---

# 高齢者が居住する施設・住宅

## 介護保険施設

**特別養護老人ホーム**

[ 介護 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

**老人保健施設**

[ リハビリ ]

(地方公共団体・医療法人)

**介護療養型医療施設**

[ 医療的要素 ]

(地方公共団体・医療法人)

## 居住施設

**有料老人ホーム**

[ 中高所得者 ]

(営利法人)

**軽費老人ホーム  
(ケアハウス)**

[ 低所得者 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

**認知症高齢者  
グループホーム**

[ 認知症 ]

(営利法人)

**養護老人ホーム**

[ 低所得者・困窮度高  
契約ではなく措置 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

## 賃貸住宅

**高齢者専用賃貸住宅**

[ 高齢者専用の賃貸住宅 ]

(営利法人・医療法人・社会福祉法人)

**高齢者向け優良賃貸住宅**

[ ・地方公共団体の認定  
・整備費・家賃補助 ]

**シルバーハウジング**

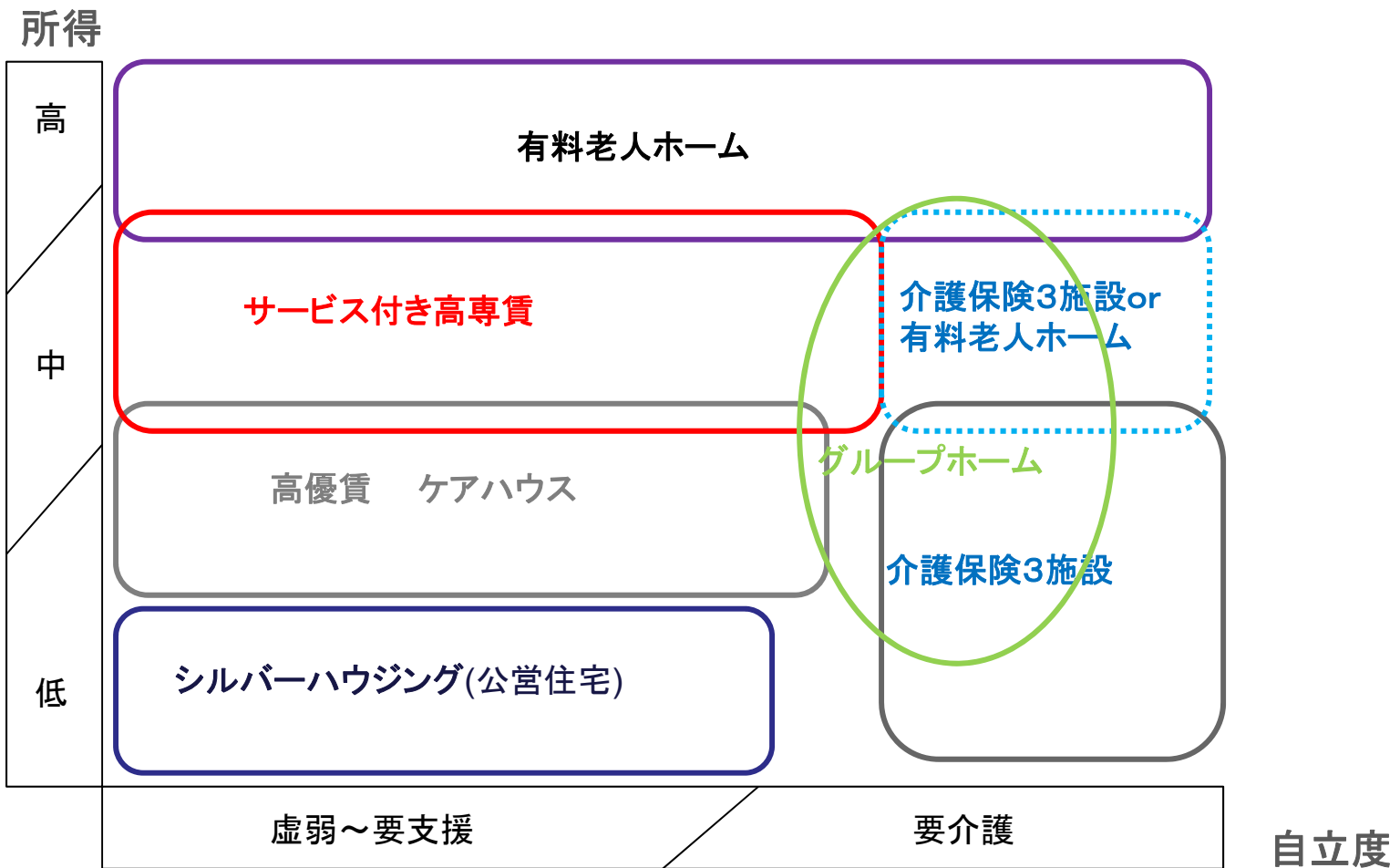
[ 公営住宅入居者への  
生活援助 ]

(地方公共団体)

※[ ]は特徴 / ( )は主な設置主体

# 高齢者向け住宅・施設の対象像(所得と自立度・介護度)

## 現在



# 高齡者等居住安定化推進事業

---



# 高齢者等居住安定化推進事業の概要

高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定に資する先導性の高い取組みを支援

## 公募の内容

### A 一般部門

#### 評価委員会による個別審査・評価

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

(例)

- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取組み

### B 特定部門

#### 評価委員会による包括評価

#### B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備

#### B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門

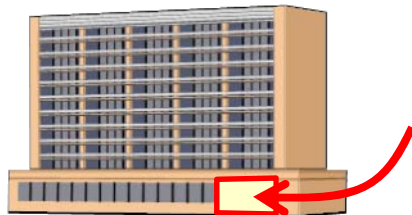
ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

#### B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

## 特定部門の内容

### ①生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門



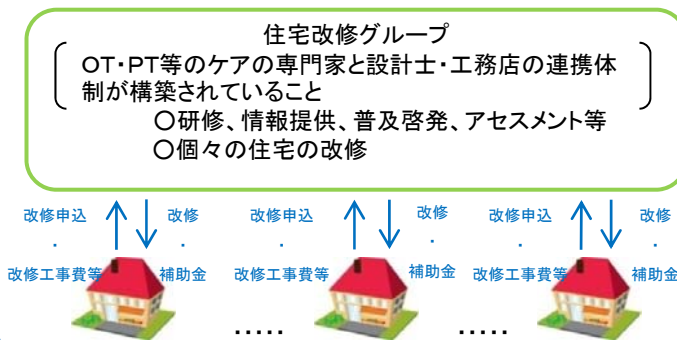
#### <主な要件>

- 住宅の要件
  - ・面積原則25㎡以上
  - ・原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
  - ・バリアフリー化
- サービスの要件
  - ・緊急通報及び安否確認サービスの提供
  - ・社会福祉法人・医療法人の職員、ケア関係の有資格者等による対応

#### <補助対象>

- 高齢者専用賃貸住宅の新築・改修費
- 高齢者の生活相談スペースやデイサービスセンター等の新築・改修費

### ②ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門



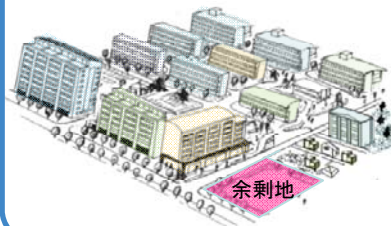
#### <主な要件>

- ケアの専門家と設計者・工務店により連携体制が構築されること
- 連携体制のイメージ例
  - ・医療法人等と地域の工務店により構成されるグループ
  - ・地方公共団体の関与のもとに設置された協議会等でケアの専門家や設計者、工務店等で構成されるもの

#### <補助対象>

- 研修、情報提供、普及啓発、アセスメント等にかかる費用
- 要介護者等の個々の住宅の改修

### ③公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門



#### <主な要件>

- 公的賃貸住宅団地内に高齢者・障害者・子育て支援施設を整備すること
- 地域住民・団地居住者に対して生活相談等のサービスを提供すること
- 公的賃貸住宅団地の管理者が推薦する者または公募により選定した者等

#### <補助対象>

- 高齢者・障害者・子育て支援施設の新築・改修費
- 高齢者専用賃貸住宅・グループホーム等の新築・改修費

# 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅のイメージ

## 事業イメージ

### <要件>

#### 住宅の要件

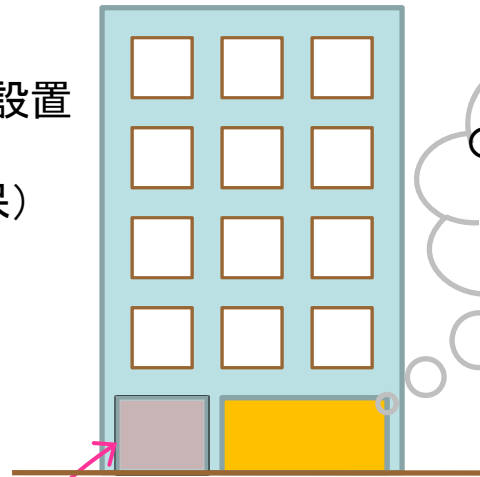
- 原則25㎡以上  
※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- 原則3点以上のバリアフリー化  
(手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)  
※改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合はこの限りではない。

#### サービスの要件

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること
  - ・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員
  - ・ヘルパー2級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

#### その他の要件

- 原則高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの



○高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

### <補助率>

住宅：

新築1/10(上限 100万円/戸)  
改修1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設：

新築1/10(上限1,000万円/施設)  
改修1/3(上限1,000万円/施設)

# 生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の事例①

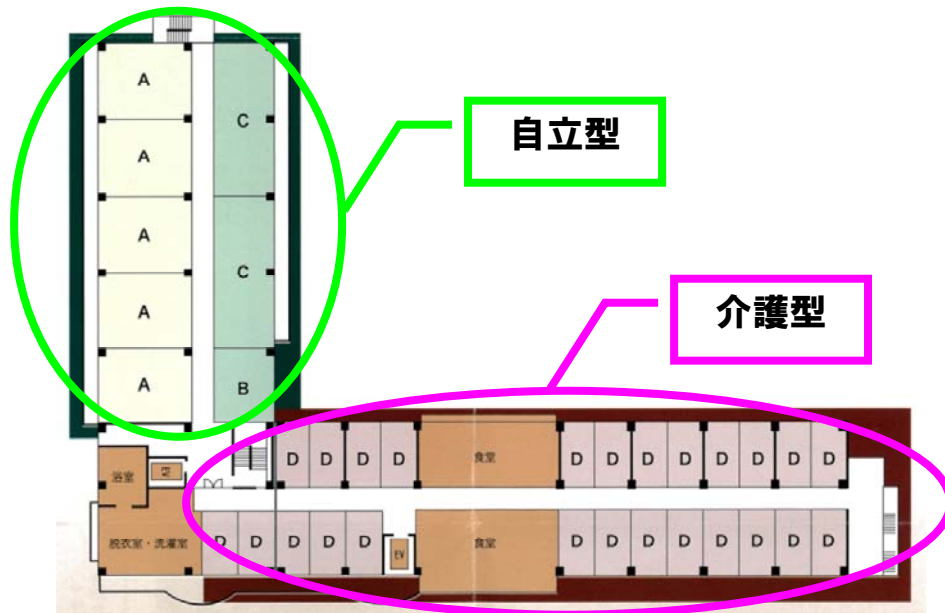
## ●ココファン日吉（神奈川県横浜市） 平成22年3月開設

■土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：

訪問介護、通所介護、短期入所  
居宅介護支援  
学習塾（事業者グループ会社の経営）  
テナント：クリニック、調剤薬局



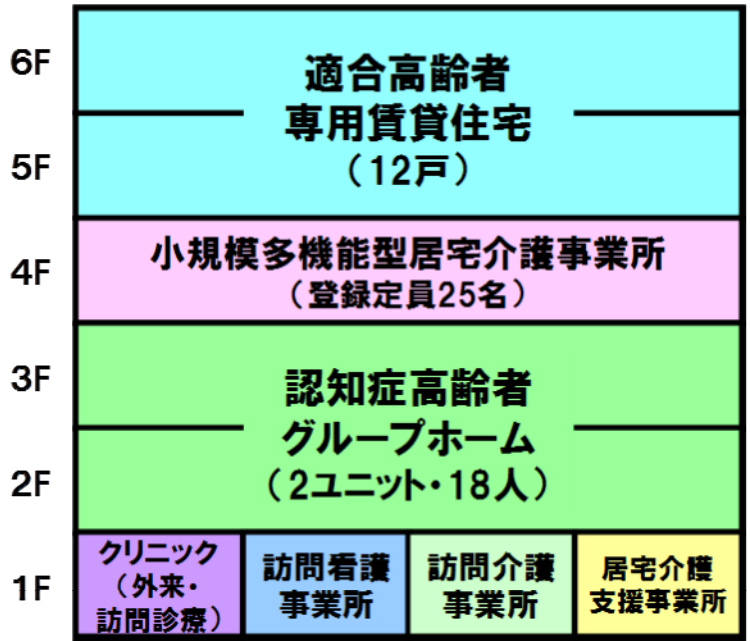
# 生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の事例②

## ●レジデンスあじさいの丘 平成20年3月開設 〈高齢者向け複合施設:ケアタウンあじさいの丘〉(神奈川県秦野市)

■地域に根づいた訪問看護サービスを中核に、高齢者専用賃貸住宅と医療・看護・介護の各種サービスを集約。医療ニーズの高い高齢者も継続居住が可能。

戸数: 12戸  
住戸面積: 31.27~37.30㎡  
家賃: 135,000~145,000円  
管理費: 25,000円(2名入居は50,000円)  
施設使用費: 15,000円

併設事業所:  
小規模多機能型居宅介護  
認知症高齢者グループホーム  
訪問介護、訪問看護、居宅介護支援  
クリニック(外来、訪問診療)



# 新成長戦略について

---

## 第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

### (2) ライフ・イノベーションによる健康大国戦略

#### 【2020年までの目標】

『医療・介護・健康関連サービスの需要に見合った産業育成と雇用の創出、新規市場約45兆円、新規雇用約280万人』

#### (バリアフリー住宅の供給促進)

今後、一人暮らしや介護を必要とする高齢者の増加が見込まれており、高齢者が居住する住宅内での安全な移動の確保や転倒防止、介助者の負担軽減等のため、手すりの設置や屋内の段差解消等、住宅のバリアフリー化の促進が急務である。このため、バリアフリー性能が優れた住宅取得や、バリアフリー改修促進のための支援を充実するとともに、民間事業者等による高齢者向けのバリアフリー化された賃貸住宅の供給促進等に重点的に取り組む。

### (4) 観光立国・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

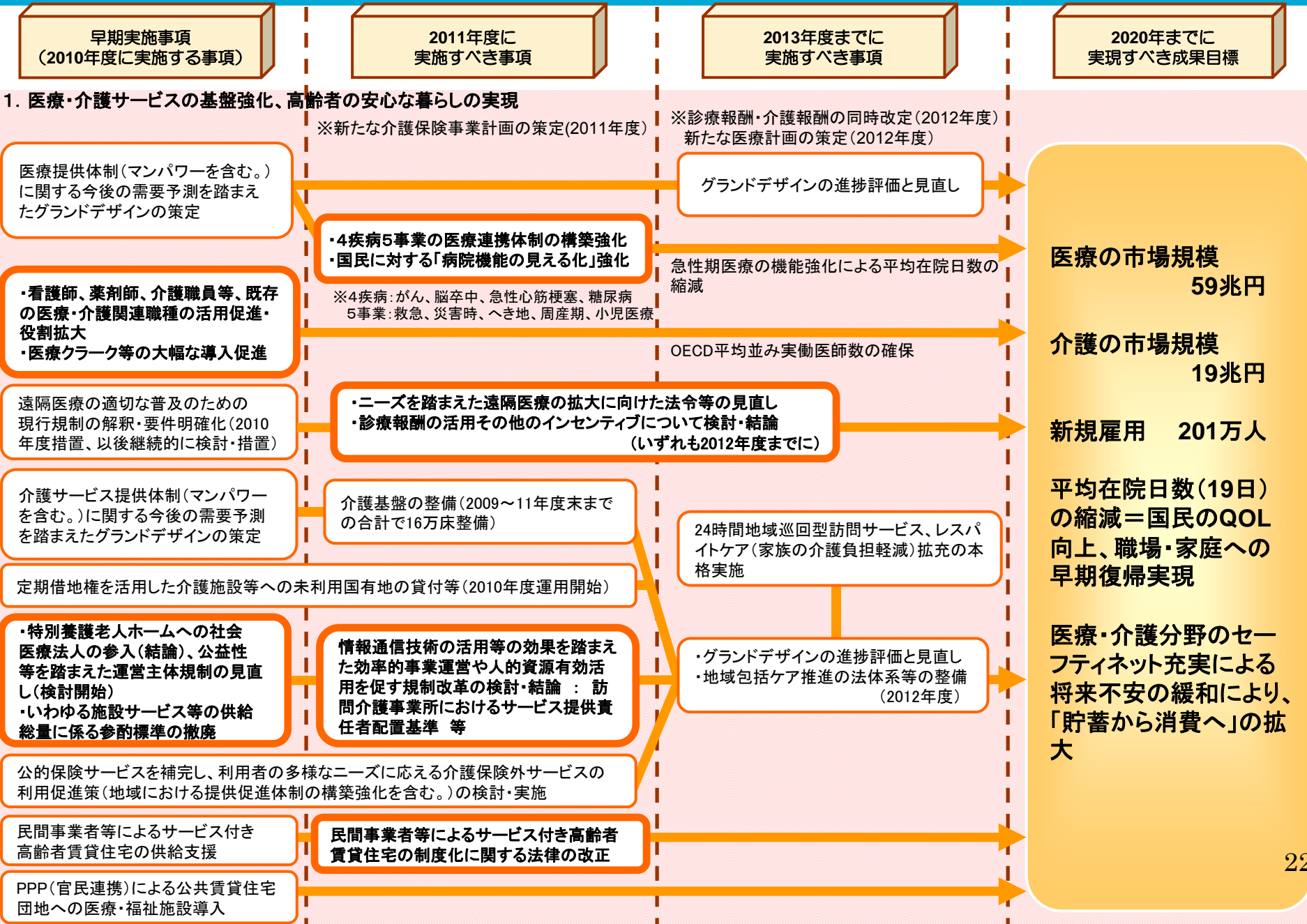
#### 【2020年までの目標】

『中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増』  
『耐震性が不十分な住宅割合を5%に』

#### (中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備)

(略)また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。(略)

# II 健康大国戦略



## 2. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保

～少子高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～

### 1) 将来目指す姿、あるべき姿

急速に少子高齢化が進展する我が国において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保する。

＜戦略目標：2020年目途＞

- ・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み(3～5%)とする。

### 2) 現状の課題・問題点

・単身高齢者や要介護高齢者の急増(単身高齢者は約1.5倍(2005→2015)、要介護高齢者は約1.7倍(2005→2025))が見込まれる中で、可能な限り、住み慣れた地域で医療・介護を受けながら安心して暮らすことができる住まいを確保することが重要である。

・現状では、諸外国に比べ、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合が低く、公共賃貸住宅団地においても、高齢者生活支援施設等の併設が進んでいない。

[参考]日本0.9%(2005)、デンマーク8.1%(2006)、スウェーデン2.3%(2005)、イギリス8.0%(2001)、アメリカ2.2%(2000)

・高齢者世帯は住宅・宅地資産を保有しているが、フロー所得は限定されるため、老後の不安を払拭して医療、介護等のサービスを受けるためには、高齢者の資産流動化が必要である。一方、高齢者の住み替え支援事業は制度開始後約3年半が経過するが、耐震診断・改修が必要となる住宅割合が高いことから、借上げ・転賃に至ったケースが少ない。

### 3) 課題に対応した政策案

早期に実現を目指すもの(平成23年度概算要求を含む。)

- ① 医療・介護などのサービスと一体となった住宅の供給を促進するため、民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の法律上の位置づけを明確化し、その供給支援や適切な運営の確保を図る。具体的には、将来にわたって適切なサービスが行われるよう、サービス付き高齢者賃貸住宅登録制度等の導入や、事業者に対するファイナンスの確保(高齢者向け賃貸住宅融資など)、持家からの住替え支援(住替えの際の一時金等へのリバースモーゲージの拡充)などを行う。
- ② 地域の活力を生み出す新たな仕掛けとして、公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備することとし、建替事業等により生じた土地・床や既存の住棟を活用した、民間事業者等によるサービス付き住宅の設置やデイサービスセンター、訪問看護ステーション等の医療・福祉・生活支援施設をPPPにより導入する。
- ③ 高齢者の生活自立をサポートする住宅設備技術の標準化の普及促進を随時行う。

### 【クリアすべき課題】

・厚生労働省との連携が必要である。住宅設備技術の標準化については、経済産業省との連携(高齢者・障害者配慮設計指針—住宅設備機器(JIS S 0024))が必要。



# 高齢者の住まいに係る課題

## 現行法制度

### 高齢者住まい法

- ◎基本方針（国土交通大臣・厚生労働大臣）
- ◎高齢者居住安定確保計画（都道府県）  
《内容》 高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等
- ◎高齢者賃貸住宅の供給
  - 高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）－高齢者の入居を拒まない住宅－  
《登録基準》 ①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等  
《指導監督》 住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示      《登録》
  - 高齢者専用賃貸住宅（高専賃）－専ら高齢者を受け入れる住宅－  
登録基準、指導監督は高円賃と同様      《登録》
  - 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）－良好な居住環境を備えた住宅－  
《認定基準》 床面積、設備に加え、バリアフリー構造、  
入居者公募等の基準あり      《認定》  
《指導監督》 住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等
- ◎終身建物賃貸借（借家人の死亡時に終了する借家契約）
- ◎住宅のバリアフリー化に対する支援措置

### 老人福祉法

- ◎有料老人ホームの届出  
－老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設－  
《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

## 課題

### 高齢者向け賃貸住宅

（賃貸借契約による賃借権方式）

- 医療・介護事業者との連携が不十分  
（生活支援サービスの提供は任意）
- 行政の指導監督が不十分
- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑
- 居住の安定性が弱い  
（要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース）
- 入居一時金に関するトラブル  
（入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など）

### 有料老人ホーム

（利用権方式が多い）

消費者保護と供給促進の観点から「サービス付き高齢者住宅」について検討。