

埼玉県高齢者居住安定確保計画



埼玉県マスコット「コバトン」
埼玉県マスコット「さいたまっち」



ごあいさつ



本県は既に県人口の4人に1人が65歳以上という超高齢社会に突入しています。また、平成37年にかけて、75歳以上の後期高齢者が、全国一のスピードで増加すると予測されています。

これに伴い、今後は、介護が必要な高齢者、高齢単身世帯や高齢夫婦だけの世帯も増加していくことが予想されています。

住まいは、生活の基盤であり、安らぐことのできるかけがえのない空間です。高齢期を誰もが安心して暮らすことができるようにするためには、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの確保が重要です。

そこで、県では、こうした高齢者を取り巻く状況の変化に対応するため、このたび「埼玉県高齢者居住安定確保計画（平成29～33年度）」を策定しました。

この計画では、施設介護・在宅介護の基盤整備はもとより、サービス付き高齢者向け住宅の供給や住宅のバリアフリー化の促進、地域包括ケアシステムの構築など、ハード・ソフトの両面から、高齢者の多様なニーズに応えた住環境整備の取組を定めています。

県では、この計画に基づき、在宅の方から介護施設に入居する方まで、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいの確保を実現してまいります。

また、高齢者が安心して暮らすためには、市町村はもとより、福祉事業者や住宅事業者との連携が不可欠となります。今後とも、関係者の皆様の御理解と御協力をよろしくお願い申し上げます。

平成29年3月

埼玉県知事 上田 清司

目 次

第1章 埼玉県高齢者居住安定確保計画の目的と位置付け

- 1 計画の目的・基本方針…………… 1
- 2 計画の位置付け等…………… 1

第2章 高齢者を取り巻く状況

- 1 人口構造の状況…………… 3
- 2 高齢者世帯の状況…………… 6
- 3 高齢者の住まいの状況…………… 7

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた課題と目標

- 1 高齢者の住まいに関する課題……………18
- 2 高齢者の居住の安定確保に向けた目標……………19
- 3 数値目標……………20

第4章 目標達成に向けた主な施策

- 1 高齢者を地域で支える体制の構築……………21
- 2 民間賃貸住宅の入居促進……………24
- 3 介護サービス基盤の充実……………26
- 4 公的住宅における高齢者支援……………27
- 5 住宅のバリアフリー化の促進……………28
- 6 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進……………30

第5章 計画推進にあたって

- 1 情報発信力の強化……………31
- 2 市町村との連携……………31
- 3 民間事業者などとの連携……………31
- 4 分野を横断した総合的な取組……………31

参考資料

- 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）……………32
- 2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針……………35
- 3 埼玉県サービス付き高齢者向け住宅の登録に係る事前協議要綱……………47

第1章 埼玉県高齢者居住安定確保計画の目的と位置付け

1 計画の目的・基本方針

(1) 計画の目的

本県では、平成24年3月に平成24年度から平成28年度までを計画期間とする高齢者居住安定確保計画を策定し、これに基づき高齢者の住まいに関する施策を総合的に推進してきました。

今後、本県では高齢者人口が増加し、なかでも高齢单身や高齢夫婦のみの世帯数は急激に増えることが予想されています。また、団塊の世代が後期高齢者になるのに伴い、介護を必要とする高齢者がますます増加すると見込まれています。こうした高齢者を取り巻く状況の変化を踏まえ、高齢者が地域の実情に応じて、住み慣れた地域で安心して暮らせるようになることが求められています。

そのため、本県では、市町村と連携して「医療」、「介護」、「介護予防」、「生活支援」、「住まい」を一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築を進めています。

本計画は、高齢者が在宅で暮らし続けられる体制づくりや身体能力の変化などに対応した多様な住まいの供給、住み替え促進などにより、「高齢者が住まいを安心して確保できるようにすること」を目的とします。

(2) 計画の基本方針

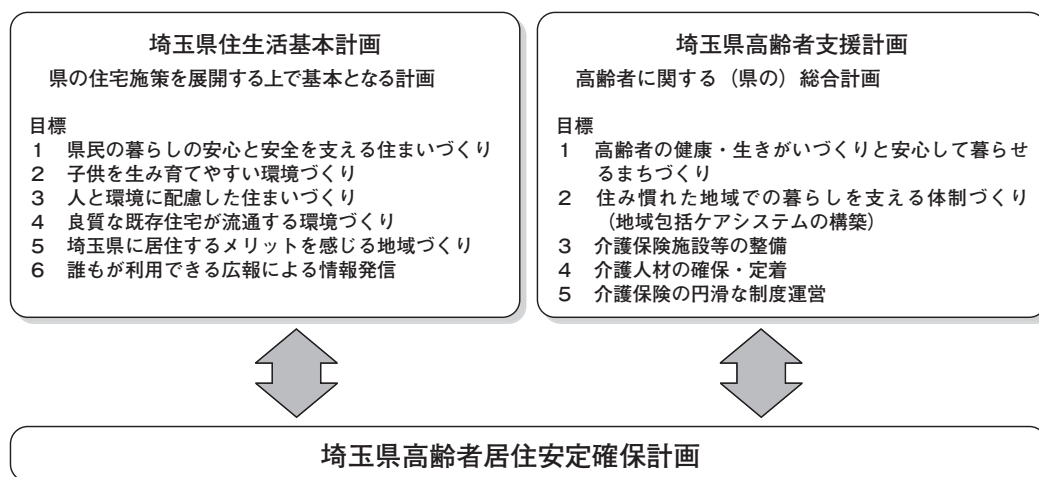
本計画の基本方針は、「在宅で暮らす方から介護施設への入居が必要な方に至るまで高齢者の多様なニーズに応え、住宅施策と福祉施策が一層連携して、施策を展開していくこと」です。

2 計画の位置付け等

(1) 計画の位置付け

本計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）に基づき、高齢者が住まいを安心して確保できるようにするために定めるものです。

本計画は、国の基本方針に基づくとともに、市町村との協議が必要です。また、埼玉県住生活基本計画及び埼玉県高齢者支援計画との整合を図ります。

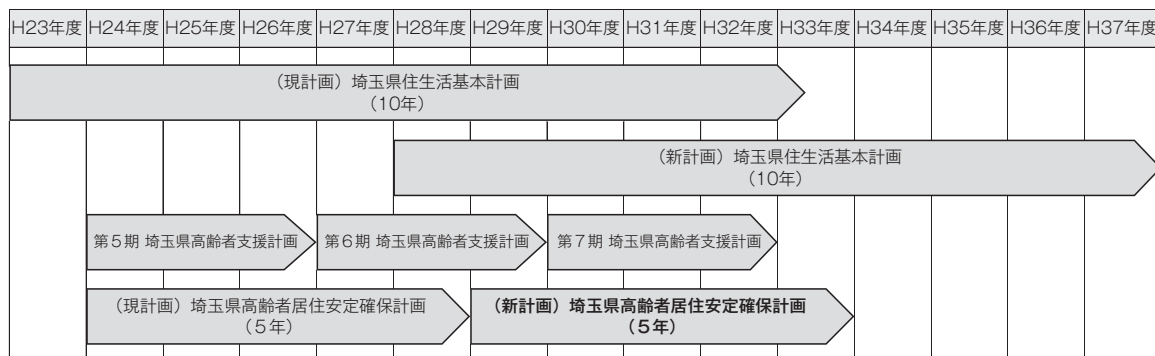


(2) 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

また、住生活基本計画（計画期間は10年間）や高齢者支援計画（計画期間は3年間）の改定を踏まえて必要な見直しを行います。

■ 他の計画期間との関係



(3) 高齢者住まい法の一部改正

第6次地方分権一括法^{※1}の施行に伴い高齢者住まい法が一部改正され、市町村は埼玉県と事前協議の上、埼玉県高齢者居住安定確保計画に基づき、市町村高齢者居住安定確保計画を定めることができるようになりました。

※1 第6次地方分権一括法：「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成28年法律第47号）

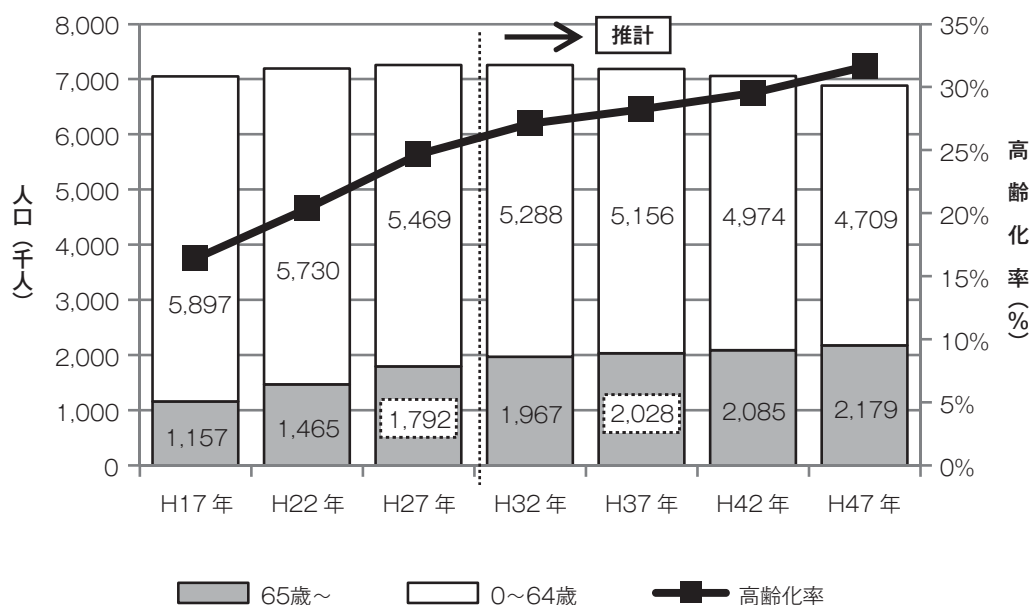
第2章 高齢者を取り巻く状況

1 人口構造の状況

(1) 高齢者の人口推計 ～急速に進む高齢化～

- 埼玉県の高齢者人口は、平成27年の約179万人から平成37年には約203万人に達すると見込まれています。
- 平成27年から平成37年までににおける高齢者人口増加率は全国でも高水準であり、今後、人口の約3割が高齢者という社会の到来が予想されます。

■ 高齢者人口と高齢化率の推移



出典：国勢調査（平成17年～平成22年）、国勢調査速報値（平成27年）
埼玉県推計（平成32年～）

※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

■ 高齢人口増加率の全国比較

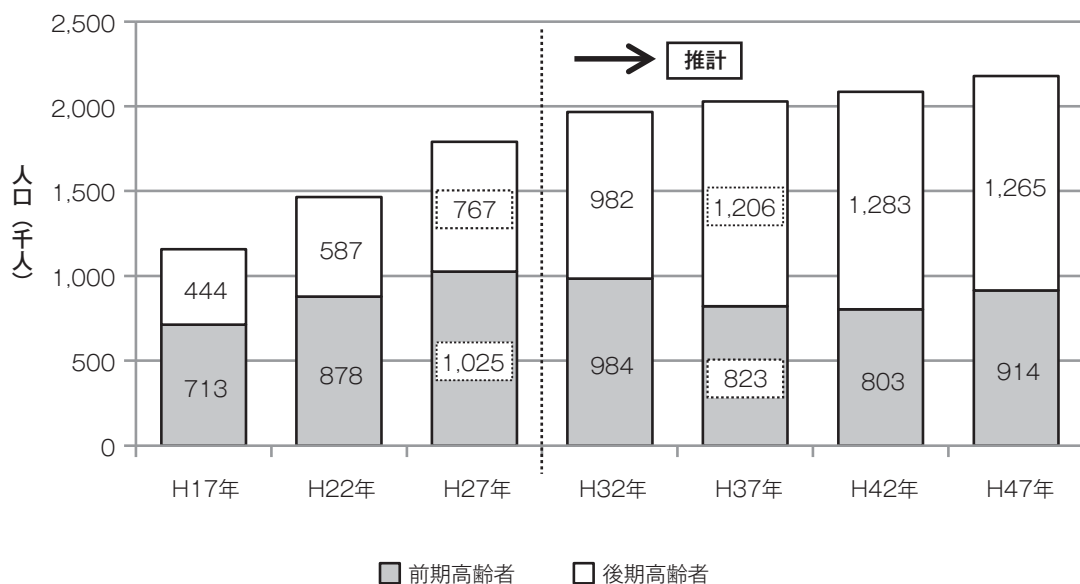
	H27年 → H32年	
1	沖縄県	16.0%
2	宮城県	10.2%
3	福島県	10.1%
4	栃木県	9.0%
5	千葉県	8.8%
6	埼玉県	8.7%
6	茨城県	8.7%
6	福岡県	8.7%
9	滋賀県	8.3%
10	神奈川県	7.9%
	全国平均	6.4%

	H32年 → H37年	
1	沖縄県	9.1%
2	宮城県	3.8%
3	滋賀県	3.3%
4	神奈川県	2.9%
5	栃木県	2.8%
6	東京都	2.5%
6	福岡県	2.5%
8	埼玉県	2.1%
8	茨城県	2.1%
10	千葉県	1.9%
10	愛知県	1.9%
	全国平均	1.2%

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（平成25年3月推計）」

- 前期高齢者（65～74歳）は、平成27年の約103万人から平成37年の約82万人まで減少し、後期高齢者（75歳～）は、平成27年の約77万人から平成37年の約121万人へと約1.6倍に増加すると見込まれています。
- また、団塊の世代が後期高齢者になる平成37年には前期高齢者数と後期高齢者数が逆転すると予想されています。

■ 前期高齢者と後期高齢者の見通し



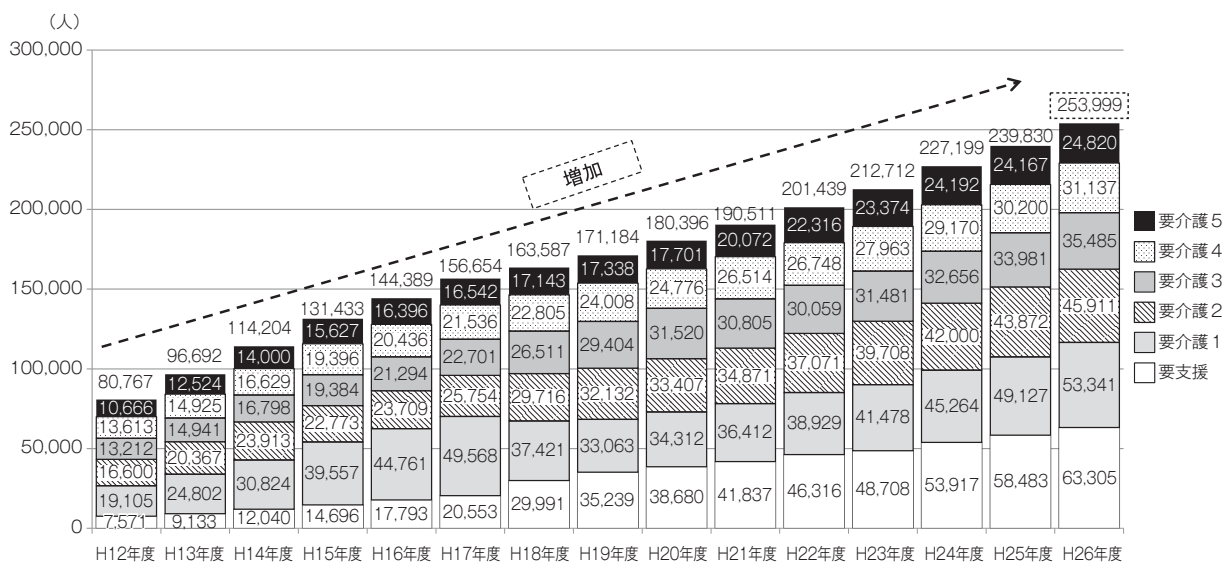
出典：国勢調査（平成17年～平成22年）、国勢調査速報値（平成27年）
埼玉県推計（平成32年～）

※国勢調査の人口総数には、年齢「不詳」を含むため、年齢3区分別人口の合計とは一致しない。
なお、平成27年は年齢不詳人口（16万人）を各年齢区分に按分した。

(2) 高齢者の状況 ～医療・介護が必要な高齢者の増加～

- 埼玉県内の介護保険の要介護及び要支援認定者(以下「要介護者等」という。)の数は、介護保険制度が平成12年度に始まって以来、これまで毎年増加しています。平成26年度末時点の要介護者等は、約25.4万人(第1号被保険者数^{※2}：約24.6万人、第2号被保険者数^{※3}：約0.8万人)に達しています。今後も高齢者の増加に伴い、要介護者等も増加することが予想されます。
- また、平成26年度末時点において、後期高齢者の約28%が要介護者等となっており、前期高齢者の約4%と比べ約7倍となっています。今後の後期高齢者の急速な増加に伴い、要介護者等は大幅に増えることが予想されます。

■ 要介護者等の数の推移



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」(年報)

■ 年齢階級別の要支援及び要介護認定率

	第1号被保険者数(人) (A)	要介護者等の数(人) (B)	要支援及び要介護認定率(%) (B/A)
前期高齢者	1,011,615	39,692	3.9%
後期高齢者	730,859	206,311	28.2%

約7倍

出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

※2 第1号被保険者：65歳以上の方が対象

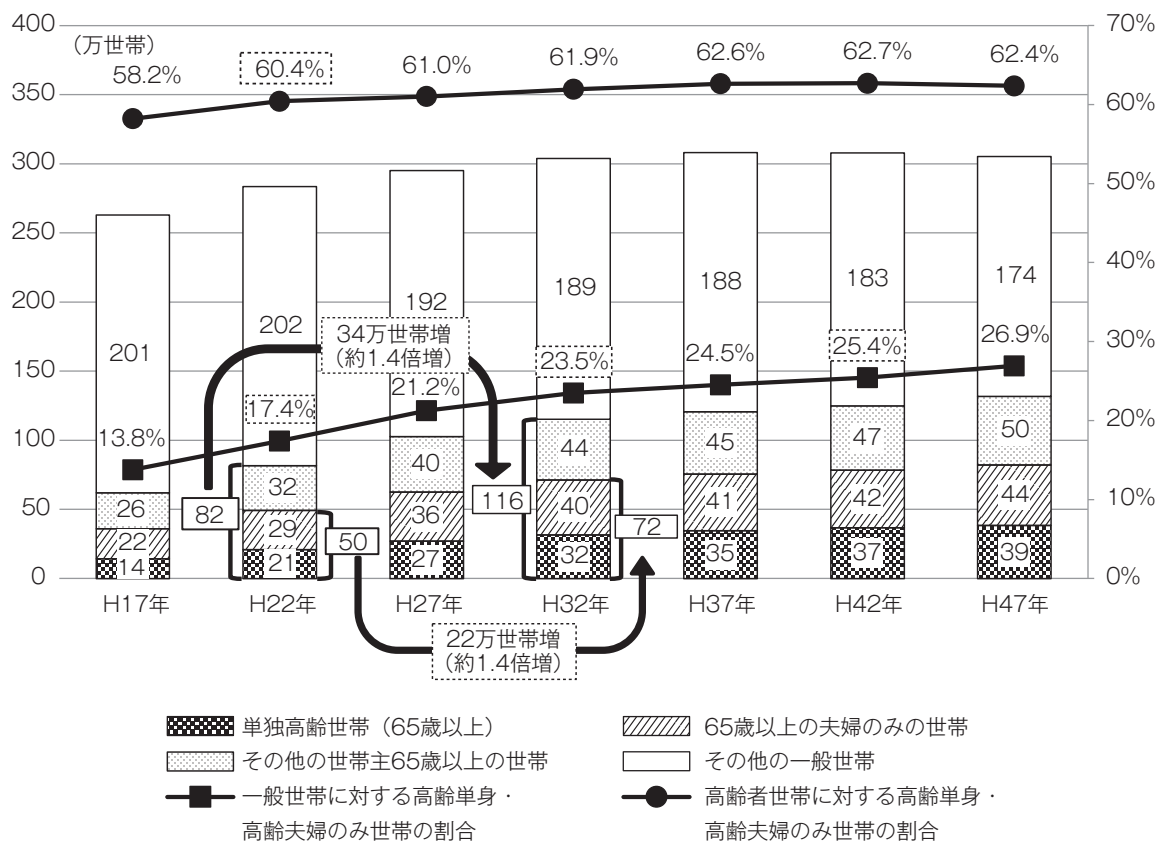
※3 第2号被保険者：40歳以上65歳未満の医療保険加入者が対象

2 高齢者世帯の状況

(1) 高齢单身・高齢夫婦のみ世帯の状況 ～高齢者だけの世帯が増加～

- 高齢者世帯が平成22年から平成32年にかけて約34万世帯（約1.4倍）増える見込みです。そのうち、高齢单身・高齢夫婦のみ世帯の数は約22万世帯（約1.4倍）増える見込みです。
- 一般世帯に対する高齢单身・高齢夫婦のみ世帯の割合は、平成22年の約17%から平成32年には約24%、平成42年には約25%と徐々に増加する見込みです。
- 高齢者世帯に対する高齢单身・高齢夫婦のみ世帯の割合は平成22年時点で60%を超えており、今後も60%以上を維持する見込みです。

■ 65歳以上の高齢者のいる世帯数の推移



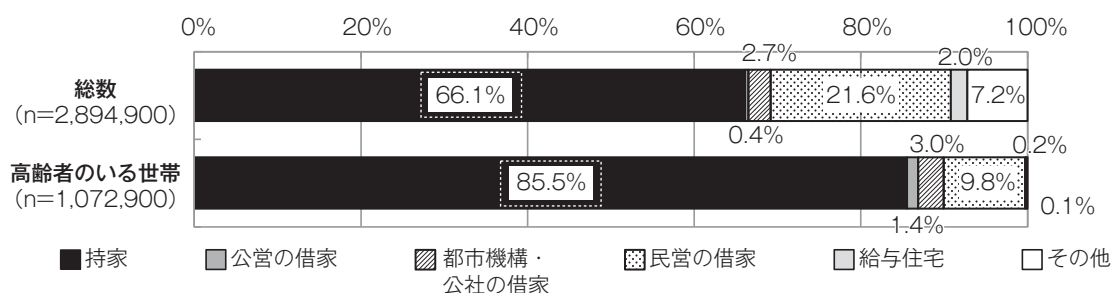
出典：国勢調査（平成17年～平成22年）、国勢調査速報値（平成27年）
埼玉県推計（平成32年～）

3 高齢者の住まいの状況

(1) 高齢者の住まいの現状 ～高い高齢者の持家率～

- 高齢者のいる世帯の持家率は約86%（約92万世帯）と、全世帯の持家率の約66%と比較しても高い割合です。

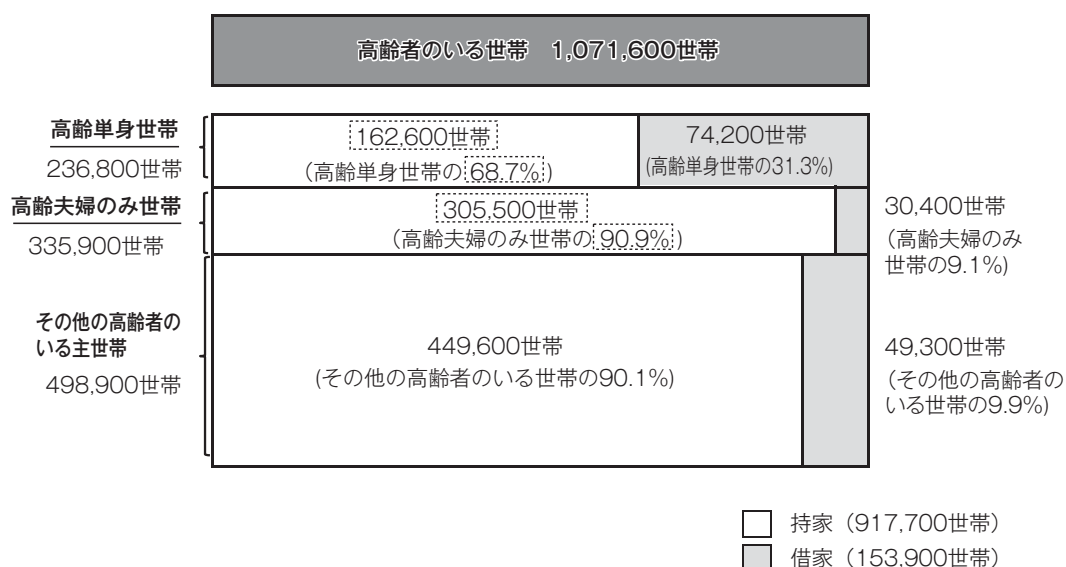
■ 住宅の所有の関係



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

- 埼玉県平成25年における住宅の所有の関係（持家と借家）で高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯を比較すると、高齢夫婦のみ世帯のうち持家に住んでいるのは約31万世帯、持家率は約91%となっています。一方、高齢単身世帯のうち持家に住んでいるのは約16万世帯、持家率は約69%と低く、借家居住世帯が多くみられます。

■ 高齢者のいる世帯の住宅の所有の関係

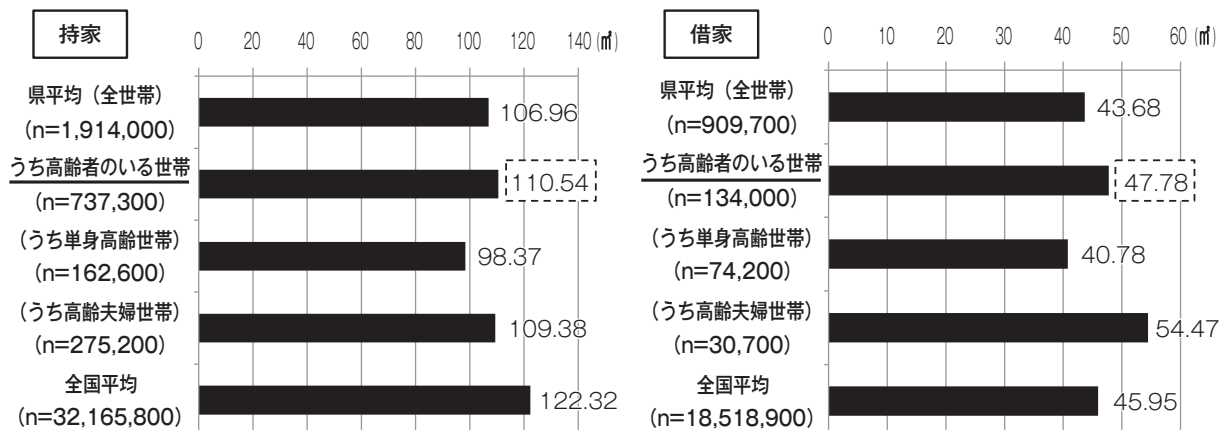


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(2) 高齢者の住宅の平均延べ面積 ～広い高齢者の住まい～

- 埼玉県の高齢者のいる世帯が住む住宅の平均延べ面積は、持家が約111㎡と埼玉県全体の平均より約4㎡広く、借家が約48㎡と県全体の平均より約4㎡広い状況です。

■ 高齢者のいる世帯の居住している住宅の平均延べ面積

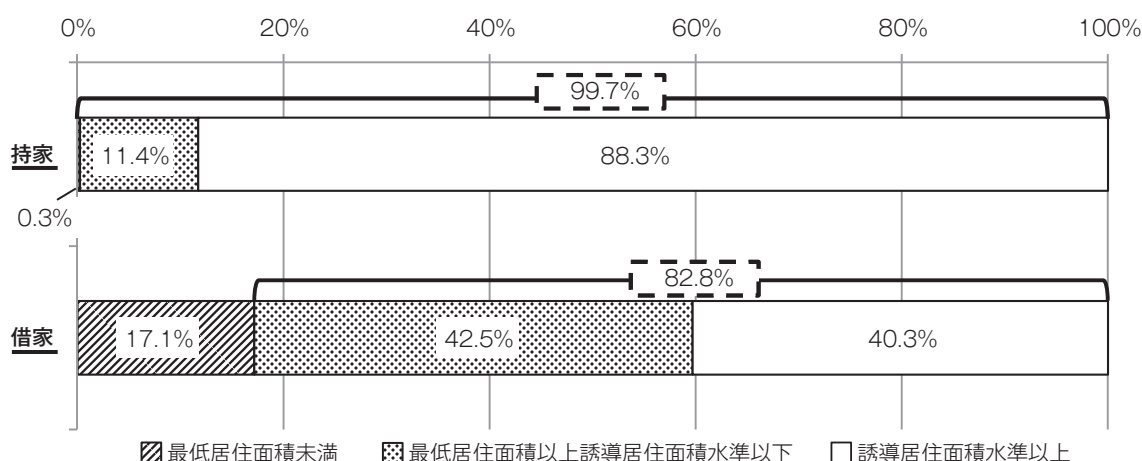


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(3) 高齢者の住宅の居住水準 ～低い借家の居住水準～

- 最低居住面積水準※4を満たす住宅に住む高齢者世帯の割合は、持家では99%を超えていますが、借家世帯は約83%となっています。
- 誘導居住面積水準※5を満たす住宅に住む高齢者世帯の割合は、持家では約88%と高齢者の持家世帯の居住水準は良好です。一方、高齢者のいる借家世帯では約40%と居住水準は低くなっています。

■ 高齢者の住む住宅の所有の関係別居住水準



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

※4 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な面積水準
 ・単身者 25㎡ ・2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

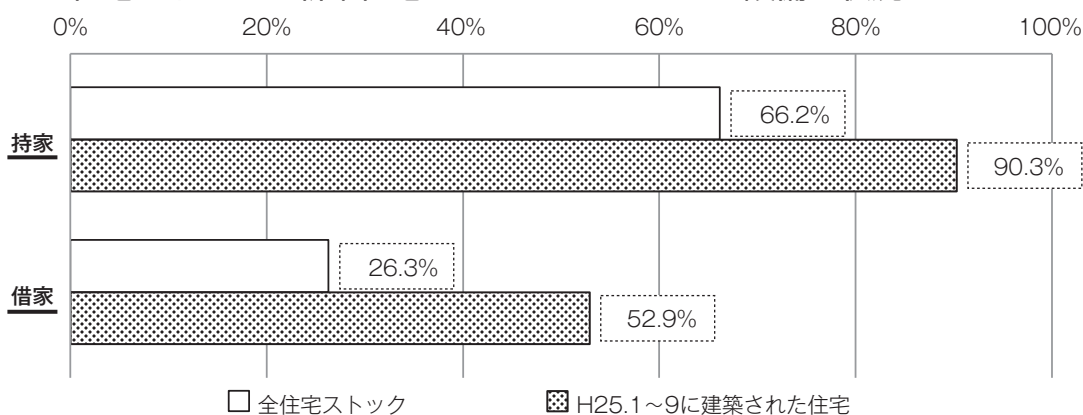
※5 誘導居住面積水準：住宅ストックの質の向上を誘導するための面積水準

①一般型 ・単身者：55㎡ ・2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡
 ②都市型 ・単身者：40㎡ ・2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

(4) 住宅のバリアフリー化の状況 ～遅れている借家のバリアフリー化～

- 埼玉県全体では、持家の住宅ストックのうち、約66%がバリアフリーの設備があり^{※6}、そのうち、近年新築された住宅(平成25年1月から9月までに建築)では、約90%がバリアフリーの設備を設けています。
- 一方、借家の住宅ストックは、約26%がバリアフリーの設備があり、そのうち、近年新築された住宅では、約53%がバリアフリーの設備を設けています。持家に比べて、借家のバリアフリー化は著しく遅れています。

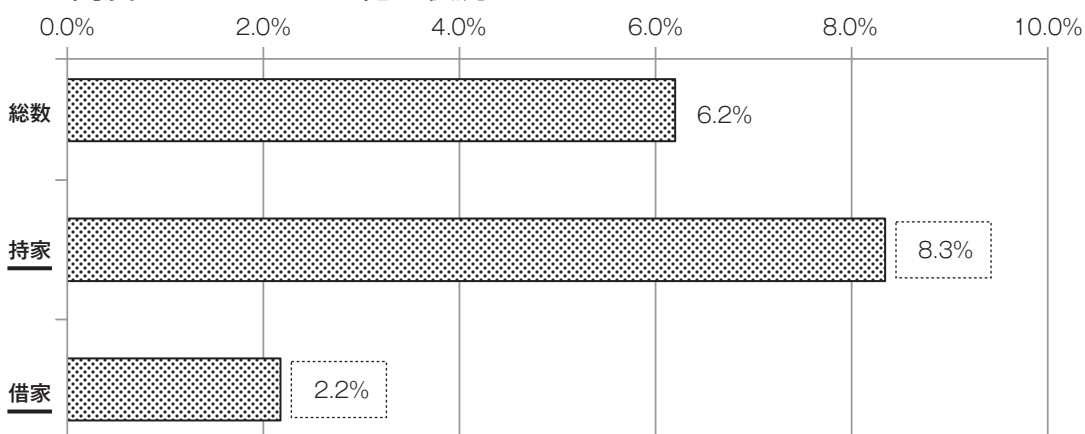
■ 住宅ストックと新築住宅におけるバリアフリー設備の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

- 高度なバリアフリー化^{※7}がされた住宅の割合は、埼玉県全体では、持家の住宅ストックで約8.3%、借家の住宅ストックでは約2.2%であり、借家の高度なバリアフリー化は持家と比較して著しく遅れています。

■ 高度なバリアフリー化の状況



出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

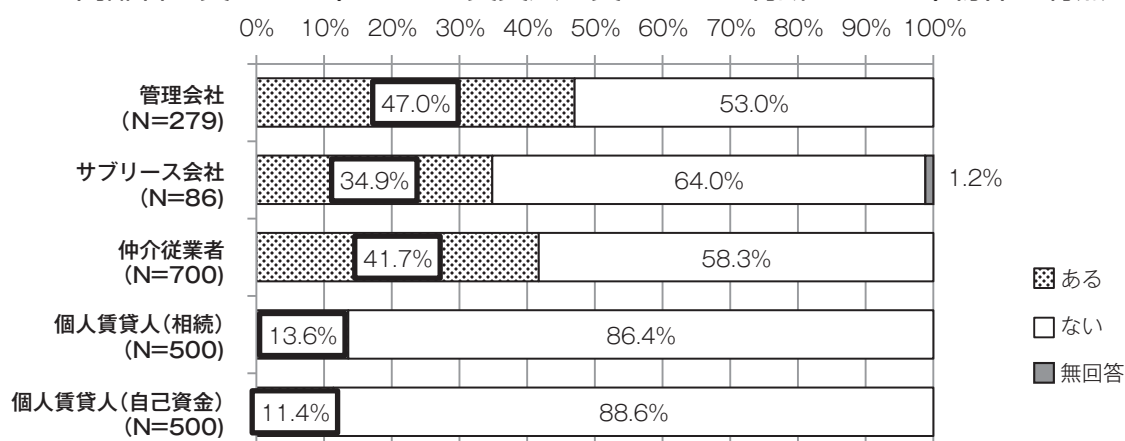
※6 バリアフリーの設備がある：「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」などのいずれかがあるもの

※7 高度なバリアフリー化：「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「車いすが通行可能な廊下幅」の全てを満たすもの

(5) 民間賃貸住宅における入居制限の状況 ～入居を拒まれる高齢者のみ世帯～

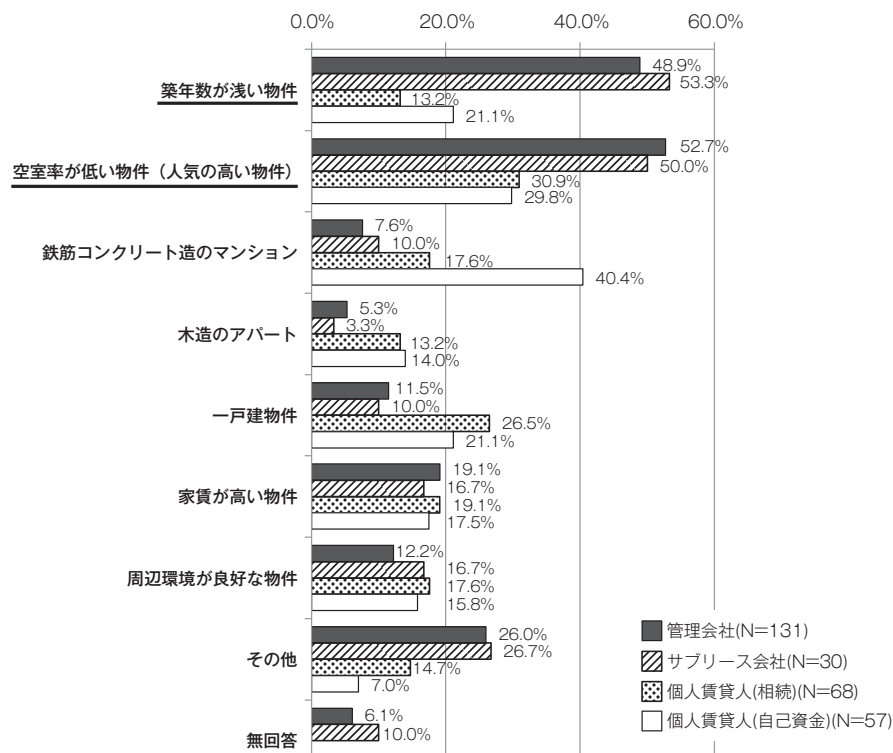
- 国土交通省などによる調査結果によると、民間賃貸住宅において管理会社・サブリース会社・仲介業者の約3割から約5割、個人賃貸人の約1割が、高齢者の入居制限を行っています。
- 高齢者の入居制限を行っている物件の特徴としては「築年数が浅い」、「空室率が低い（人気の高い）」などがあります。
- 高齢者に対する入居審査の条件としては、年齢や連帯保証人の有無、介護の必要の有無などの割合が高くなっています。

■ 高齢者に貸さない(もしくは賃貸人が貸さないと判断している)物件の有無^{※8}



出典：「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査（平成25年3月）」

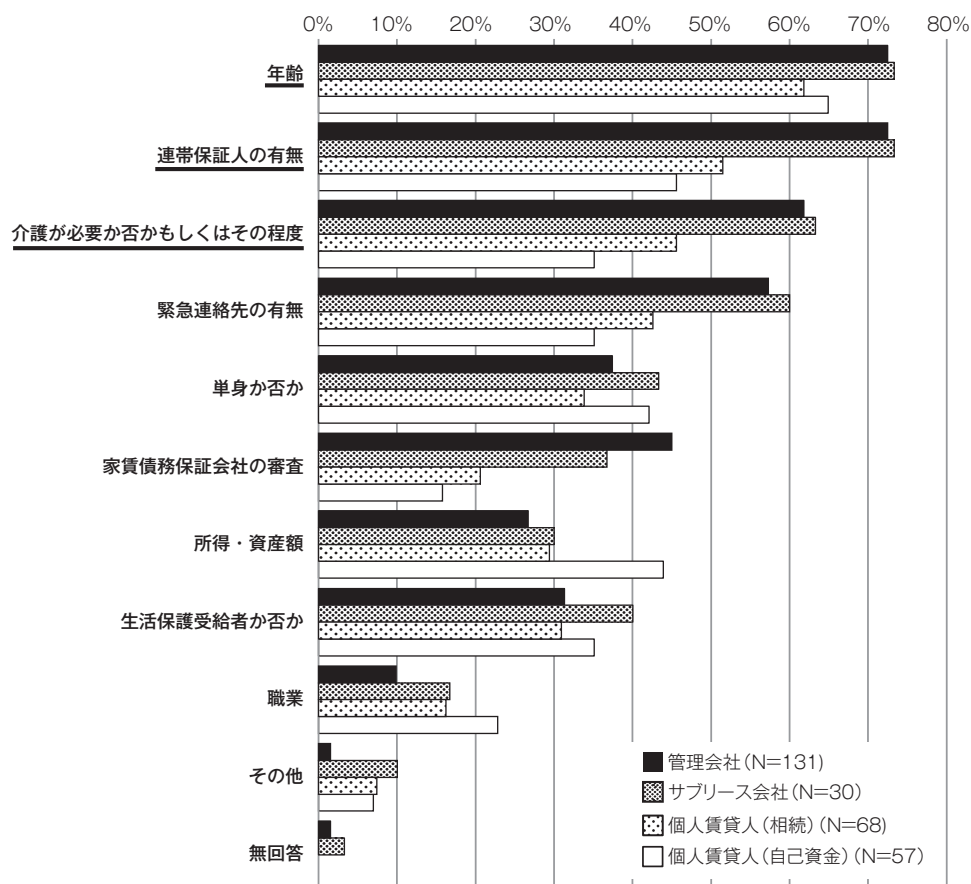
■ 高齢者の入居制限を行っている物件の特徴



出典：「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査（平成25年3月）」

※8 高齢者に貸さない（もしくは賃貸人が貸さないと判断している）物件があると回答した管理会社などの割合

■ 高齢者に対する入居審査の条件

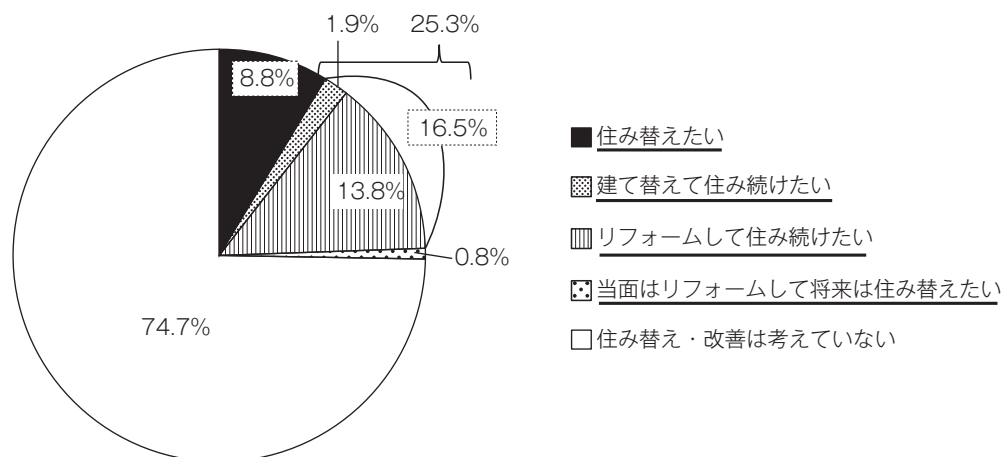


出典：「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査（平成25年3月）」

（6）住み替えや建て替え・リフォームの意向 ～高齢者の多様なニーズ～

- 高齢单身・高齢夫婦のみ世帯のうち、建て替え・リフォームなどを行って現在の住宅に住み続けたい意向がある世帯は約17%、住宅の購入や施設の入居により住み替えたい意向の世帯は約9%おり、約25%は今後または将来において住み替えや建て替え・リフォームの意向がみられます。

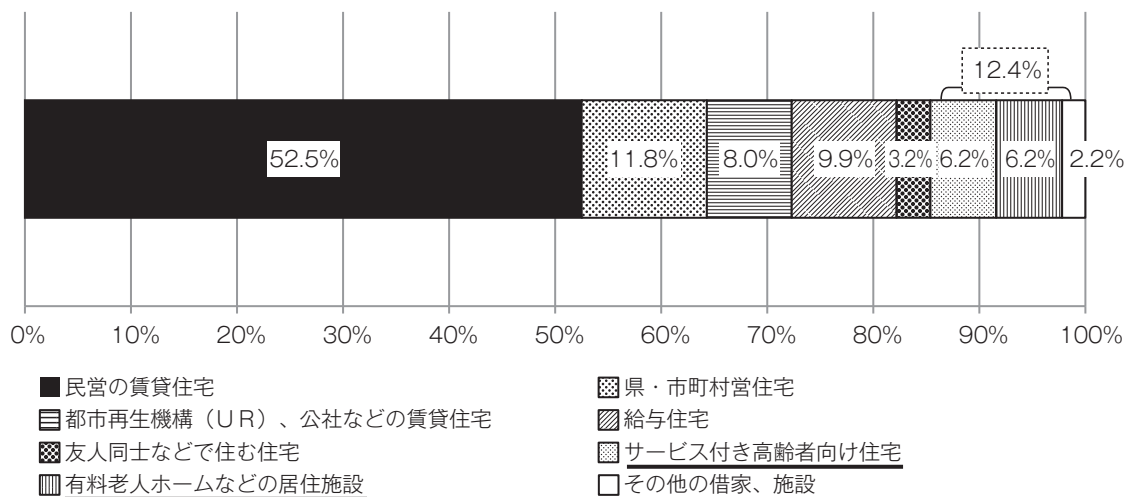
■ 高齢者の今後または将来における住み替えや建て替え・リフォームの意向



出典：住生活総合調査（平成25年）

- 今後または将来（老後を含む）に借家へ住み替えたい意向のある世帯のうち約12%がサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの居住施設を希望しています。

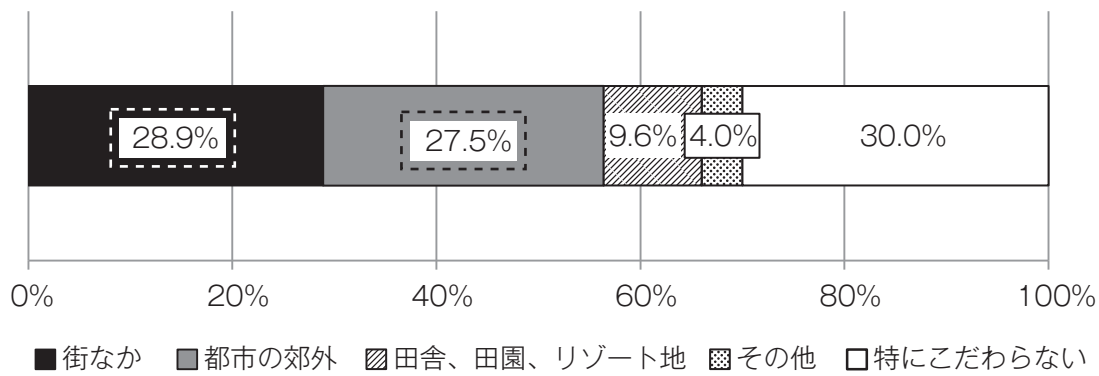
■ 借家（施設を含む）への住み替えを考えている世帯の希望する住宅



出典：住生活総合調査（平成25年）

- 住み替え先の立地場所についてみると、「街なか」が約29%、「郊外」が約28%と都市部や都市周辺地域の両方にニーズがあります。

■ 住み替えを希望する世帯の住み替え先の立地場所



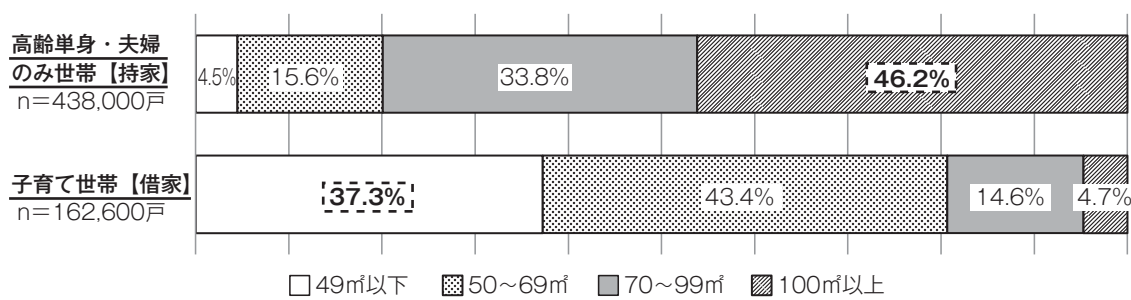
出典：住生活総合調査（平成25年）

（７）世帯人員と住宅規模の関係 ～広い住宅に住む高齢单身・夫婦のみ世帯～

- 高齢の单身・夫婦のみ世帯が居住する持家の約半数が100㎡以上である一方で、子育て世帯が居住する借家の約４割が49㎡以下となっています。

このように、持家に住む高齢者世帯が広い住宅に居住する割合が高い一方で、借家に住む子育て世帯は狭い住宅に居住する割合が高くなっています。

■ 高齢者世帯（持家）と子育て世帯（借家）の比較

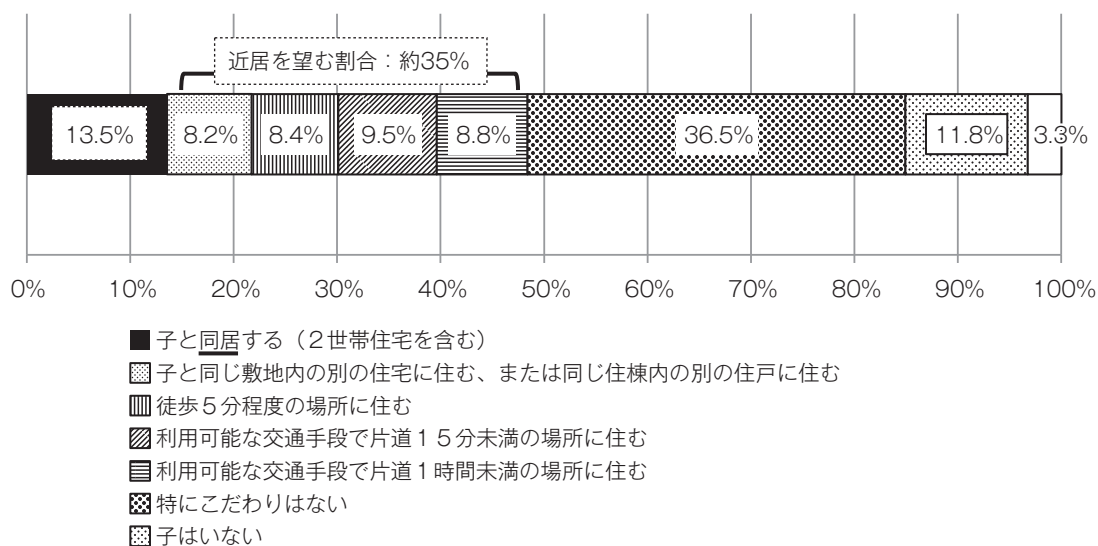


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）、埼玉県独自推計

（８）子世帯との同居・近居などの意向

- 高齢期における子との住まい方について、子との同居を望む割合は約14%、近居などを望む割合は約35%あります。

■ 高齢期における子との同居・近居の意向※⁹



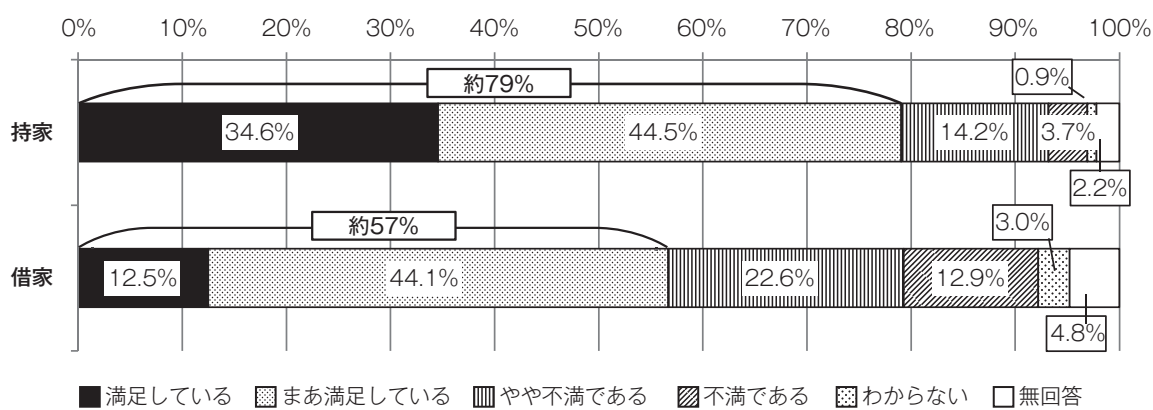
出典：住生活総合調査（平成25年）

※⁹ 年齢、子との同居・近居状況を問わずに行った意向結果

(9) 住まいに対する満足度

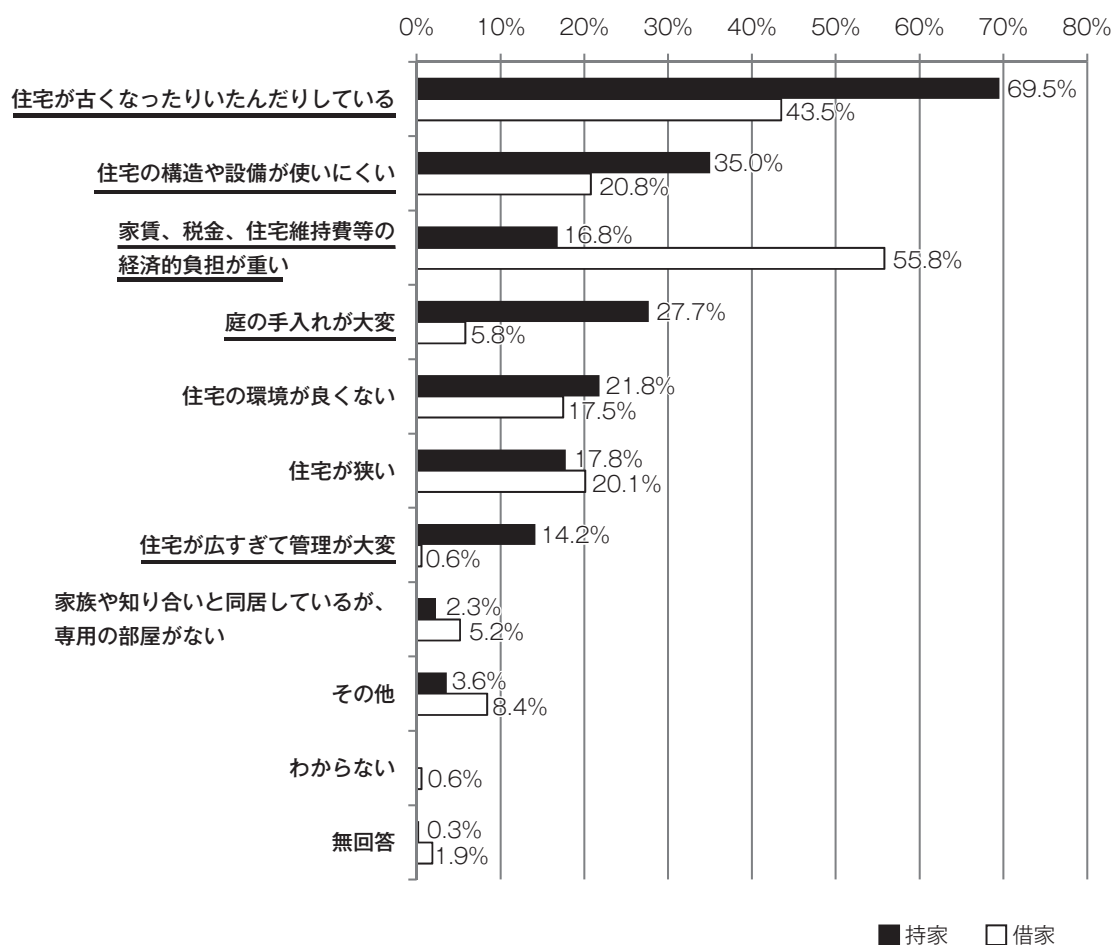
- 内閣府の調査によると、持家に住む高齢者の約79%が住まいについて満足していますが、借家に住む高齢者の満足度は約57%です。
- 高齢者の住宅に対する不満な点をみると、「住宅が古くなったりいたんだりしている」や「住宅の構造や設備が使いにくい」などは、持家、借家ともに高い割合です。
- また、「庭の手入れが大変」や「住宅が広すぎて大変」など住宅の管理に関しては、借家より持家において、不満が持たれています。
- 一方、「家賃、税金、住宅維持費等の経済的負担が重い」に関しては、持家より借家において、不満が持たれています。

■ 高齢者の住まいに対しての満足度の割合



出典：平成26年度 高齢者の日常生活に関する意識調査

■ 高齢者の住宅に対する不満な点（複数回答）

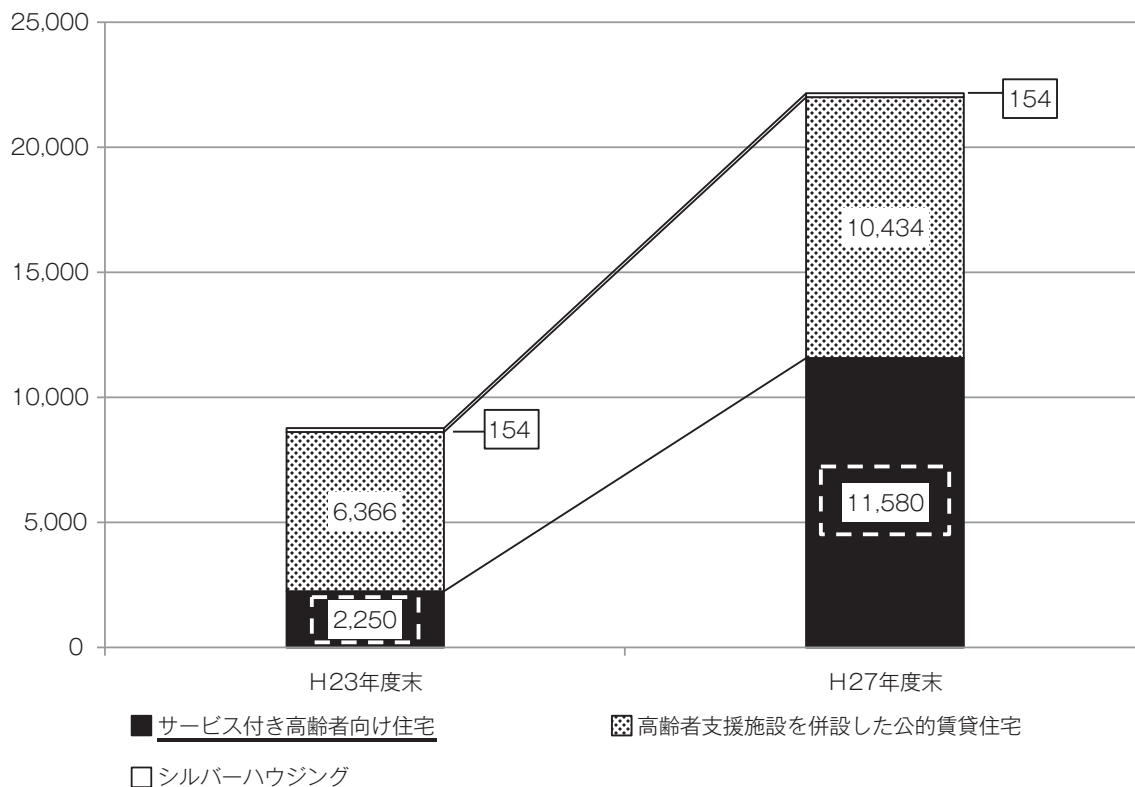


出典：平成26年度 高齢者の日常生活に関する意識調査

(10) 高齢者向け賃貸住宅、介護保険施設等の整備状況

- 高齢者向け賃貸住宅^{※10}のうち、サービス付き高齢者向け住宅は平成23年度末の2,250戸から平成27年度末の11,580戸へと約5倍に増加しています。

■ 高齢者向け賃貸住宅の整備状況（平成27年度末時点）



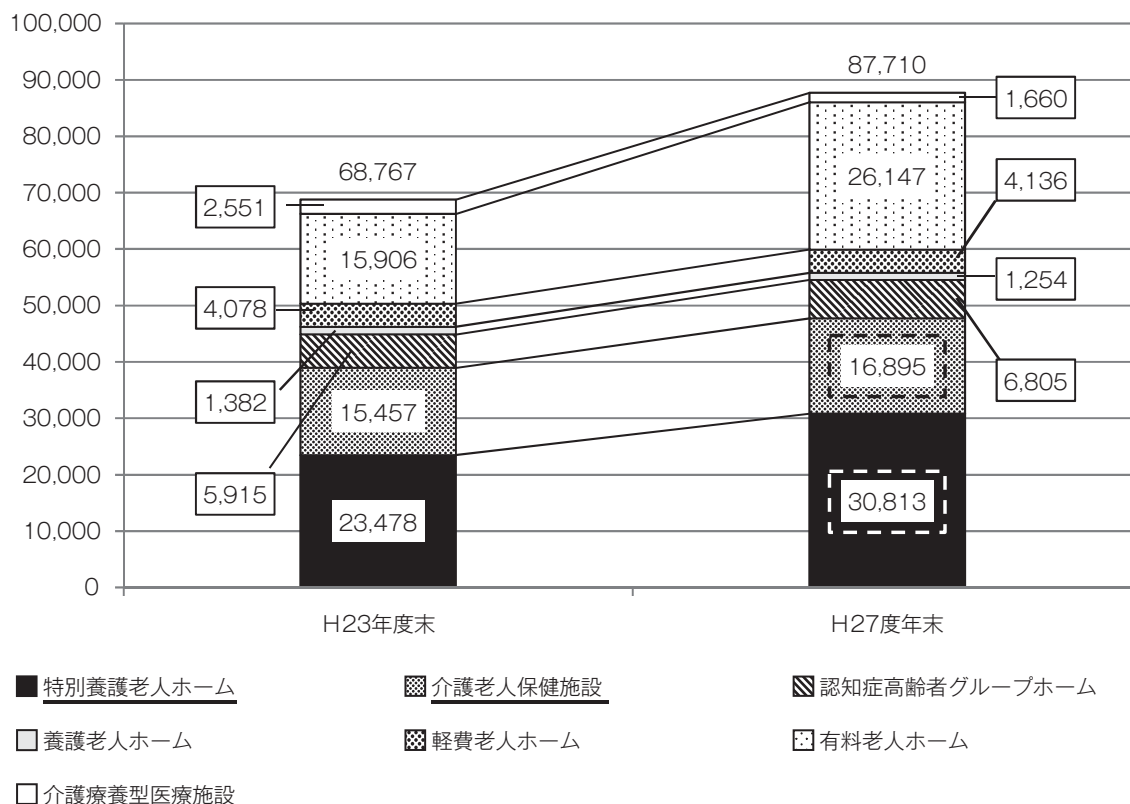
（出典：埼玉県住宅課調べ）

※10 高齢者向け賃貸住宅

- ・ サービス付き高齢者向け住宅：ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなどを提供するバリアフリー構造の高齢者専用住宅。事業者は県、政令市、中核市などから登録を受ける。
- ・ 高齢者支援施設を併設した公的賃貸住宅：高齢者居宅支援施設が併設された、高齢者に対応している公営住宅及びUR賃貸住宅。なお、整備戸数は高齢者が住むと推測される住宅の戸数を記載している。
- ・ シルバーハウジング：公的賃貸住宅団地（公営住宅、UR都市機構などの団地）において、バリアフリー化され、生活相談室の設置、生活援助員の駐在及び緊急通報システムの整備など高齢者に対する見守りサービスを備えている公的賃貸住宅

- 介護保険施設等では、平成27年度末の定員数が、特別養護老人ホームで30,813人分、介護老人保健施設で16,895人分などとなっています。

■ 介護保険施設等の整備状況（平成27年度末時点）



（出典：埼玉県高齢者福祉課調べ）

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた課題と目標

1 高齢者の住まいに関する課題

- 高齢者の急増に伴い、医療や介護を必要とする高齢者の増加が見込まれます。
- 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯の増加に伴い、孤立し日常生活や介護に不安を感じる高齢者の増加が見込まれます。
- 高齢者が暮らす住宅の十分なバリアフリー化が進んでおらず、在宅医療や在宅介護に対応できる環境が整っていません。
- 高齢者が民間賃貸住宅で入居を拒まれるおそれがあります。
- 高齢者には現在の住宅に住み続けるだけでなく、リフォームや建て替え・住み替えの意向もあります。
- 高齢期において、子と同居・近居などを望む割合が約半分あります。
- 高齢者の住まいに関し、様々な施策はありますが、県民まで十分に情報が届いていません。
- 都市部と農村部では地域コミュニティが異なるため、地域に応じて高齢者の住まいに関する課題も様々です。

このような状況を踏まえ、次のとおり高齢者の居住の安定確保に向けた目標を定め、住宅施策と福祉施策が連携して総合的に施策を推進します。

2 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

(1) 在宅で高齢者が暮らし続けられるようにします

- 住宅施策と福祉施策とがこれまで以上に緊密に連携した取組を進めます。
- 高齢者が住み慣れた自宅や地域で安心して生活が送れるよう、高齢者ニーズに応じて必要な介護サービスなどの各種サービスを切れ目なく提供します。
- 地域で安心して暮らし続けられるよう、高齢者の見守りなど地域における支え合いを促進します。
- 在宅での医療や介護などの地域包括ケアに対応できるよう、持家のバリアフリー化を促進します。

(2) 高齢者の多様な住まいの供給を進めます

<民間賃貸住宅、介護保険施設等>

- 民間事業者と協力して高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を進めるとともに、的確な情報提供をします。
- 民間賃貸住宅のバリアフリー化を促進します。
- 地域の実情などを踏まえながら、質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 埼玉県高齢者支援計画に基づいて、計画的に介護保険施設等の整備を促進します。

<公営住宅>

- 公営住宅のバリアフリー化、見守り機能の充実を進めます。
- 県営住宅の建て替えにより生み出した団地内敷地を活用し、民間事業者が整備・運営を行う高齢者支援施設などを誘致します。

(3) 高齢者のニーズに応じた住み替えができるようにします

- 高齢者のニーズに合った情報を提供することにより住み替えを促進します。
- 高齢者の持家資産を活用した住み替えを促進します。

3 数値目標

(1) サービス付き高齢者向け住宅及び介護保険施設等の供給目標

ア サービス付き高齢者向け住宅

供給目標の内容	基準値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数	11,580戸 (平成27年度末)	15,200戸 (平成33年度末)

イ 介護保険施設等の供給目標（埼玉県高齢者支援計画で定める目標）

供給目標の内容	基準値	目標値
特別養護老人ホームの定員数	30,813人分 (平成27年度末)	39,799人分 (平成31年度末)
介護老人保健施設の定員数	16,895人分 (平成27年度末)	18,888人分 (平成29年度末)
認知症高齢者グループホームの定員数	6,805人分 (平成27年度末)	7,669人分 (平成29年度末)
介護付有料老人ホーム等 ^{※11} の定員数	27,090人分 (平成27年度末)	32,026人分 (平成29年度末)

(2) その他の数値目標

供給目標の内容	基準値	目標値
全住宅の高度なバリアフリー化 ^{※12} 率	6.2% (平成25年度末)	11% (平成30年度末)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{※13} 率	40.2% (平成25年度末)	54% (平成30年度末)

※11 介護付有料老人ホーム等：有料老人ホーム、ケアハウス、養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険法の指定基準を満たすことで特定施設入居者生活介護事業所として入居者に介護サービスを提供する施設

※12 高度なバリアフリー化：「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「車いすが通行可能な廊下幅」の全てを満たすもの

※13 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差が解消されたもの

第4章 目標達成に向けた主な施策

1 高齢者を地域で支える体制の構築

(1) 住宅施策と福祉施策の連携

ア 高齢者がその状況に応じた適切な住まいやサービスを確保できるようにするため、福祉施策と住宅施策の連携体制を充実させていきます。

[高齢者福祉課、住宅課]

イ 市町村の高齢者向け相談窓口の担当者に対して、住み替えやリフォームに関する知識向上や情報提供を目的とした研修会を実施するなど、市町村が主体的に高齢者の住み替え・リフォーム相談に対応できるよう支援します。[住宅課]

ウ 高齢者から住まいの相談を受ける地域包括支援センター^{※14}や居宅介護支援事業所などの職員に対し、埼玉県住まい安心支援ネットワーク（以下「安心ネット」という）を通じて住宅に関する基本的な知識や支援制度などの情報提供を行います。

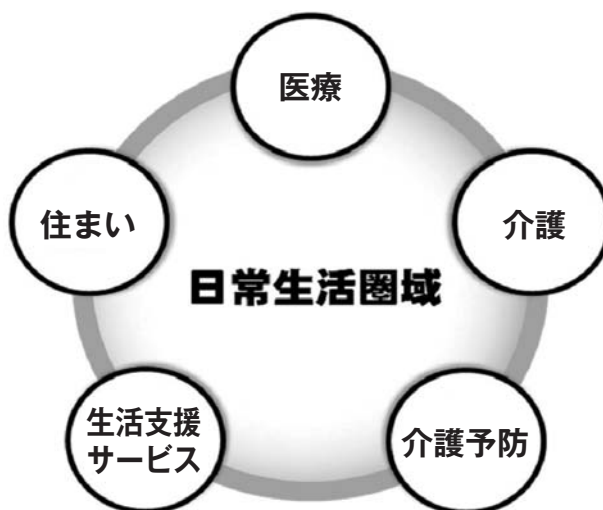
[住宅課]

(2) 地域包括ケアシステムの構築

ア 高齢者が医療や介護を必要とする状態になっても、できる限り住み慣れた地域や家庭で生活ができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援サービス及び住まいが切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の構築に取り組みます。

[地域包括ケア課、高齢者福祉課、医療整備課、住宅課]

■ 地域包括ケアシステムのイメージ



^{※14} 地域包括支援センター：市町村が設置し、高齢者や家族に対する総合的な相談支援や介護予防のケアマネジメント、虐待の防止や早期発見などの権利擁護事業、ケアマネジャーへの支援などを行う機関

イ 介護保険制度による住宅改修^{※15}や福祉用具の利用を支援します。

[地域包括ケア課]

(3) 地域における見守り体制の整備

ア 地域包括支援センター、民生委員、自治会、ボランティア、ライフライン事業者が連携した要援護高齢者等支援ネットワークを充実させるなど高齢者の見守り体制の整備を支援します。

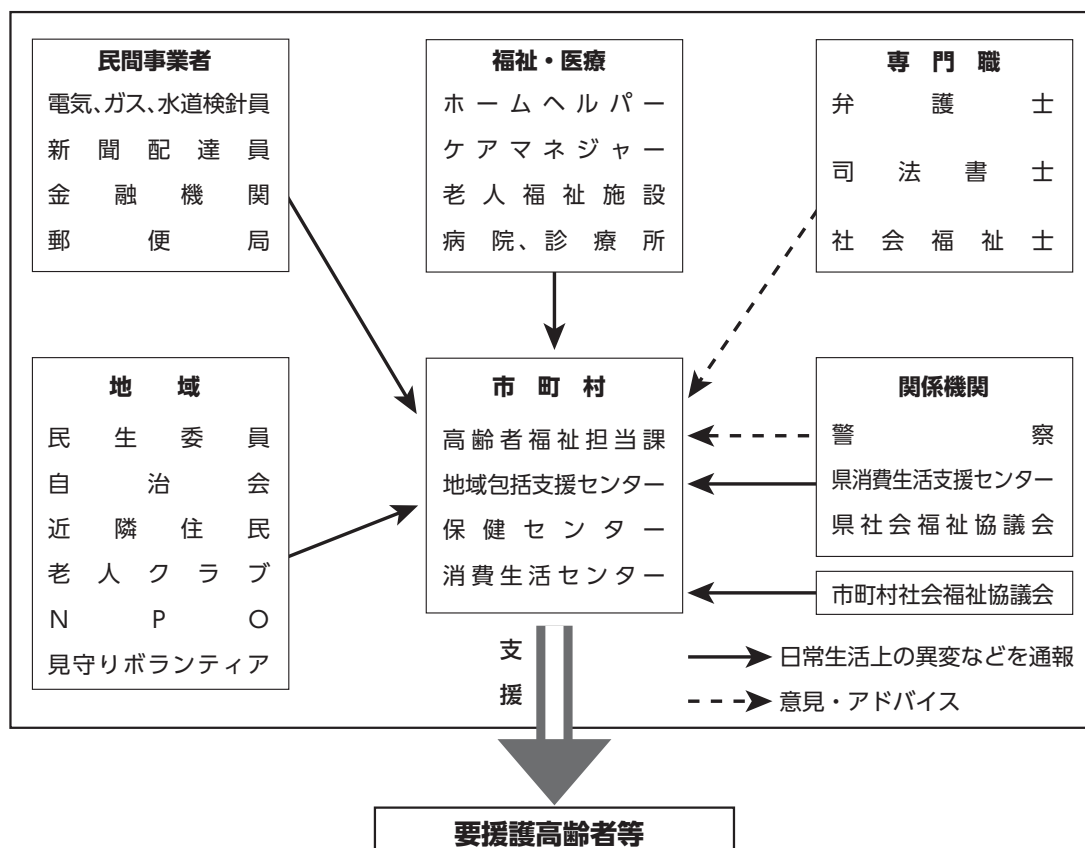
[地域包括ケア課]

<要援護高齢者等支援ネットワークの概要>

要援護高齢者等支援ネットワークとは、高齢者を見守るため、地域包括支援センター、民生委員、自治会、ボランティア、ライフライン事業者など、高齢者と接する機会の多い機関が連携して構築したものです。

(平成28年3月31日現在、全市町村がネットワークを構築済み)

■ 要援護高齢者等支援ネットワークのイメージ



イ 安心ネットにおいて、不動産団体や居住支援団体などと連携・協力し、民間賃貸住宅の家賃保証、入居後の見守り支援サービスなど、入居支援サービスの情報収集・発信を進めます。

[住宅課]

※15 介護保険制度による住宅改修：在宅の要介護者等が、居住する住宅について手すりの取付けや段差の解消など一定の住宅改修を行った場合、居宅介護（介護予防）住宅改修費が支給される。

(4) 親世代と子世代との同居・近居などや住み替えへの支援

ア 安心ネットのホームページで、市町村空き家バンク※16情報と子育て支援情報を同時に発信することにより、高齢者世帯や子育て世帯の住み替えを促進します。 [住宅課]

イ 公的機関が高齢者などから住まいを借上げ、子育て世帯などに転貸する仕組みを周知普及していきます。 [住宅課]

ウ 親世帯と子世帯の同居・近居などを促進するため、民間事業者と連携して既存住宅の流通を促進します。 [住宅課]

(5) 地域における共助の仕組みの充実

ア 高齢者がいきいきと元気で社会の担い手として活躍できるよう、学習機会を充実させるとともに、地域活動への参加を支援します。 [高齢者福祉課]

イ 地域における高齢者支援のための NPO 活動を支援するとともに、その取組について情報発信します。 [共助社会づくり課]

ウ 地域コミュニティやそれを支える体制などは地域により異なるため、県は地域の実情に合わせ、地域支え合いの仕組みの充実を図るとともに、担い手の創出やボランティア・市町村職員などの資質向上に努めます。

[共助社会づくり課、福祉政策課]



※16 市町村空き家バンク：空き家の売買、賃貸などを希望する所有者などから申込みを受けた空き家の情報を、市町村への移住や利用を希望する者に紹介するシステム

2 民間賃貸住宅の入居促進

(1) 埼玉県住まい安心支援ネットワークの活動の充実

ア 高齢者が入居可能な住宅などの情報を提供するあんしん賃貸住宅等登録制度^{※17}について、不動産団体などと連携を強化し、制度の周知に努めます。

[住宅課]

イ 高齢者から住まいの相談を受ける地域包括支援センターや居宅介護支援事業所などの職員に対し、安心ネットを通して住宅に関する知識や支援制度などの情報提供を行います。

[住宅課]

ウ 住宅確保要配慮者に対する入居支援を強化するため、市町村、不動産団体及び入居支援団体による地域ごとの連携体制を構築します。

[住宅課]

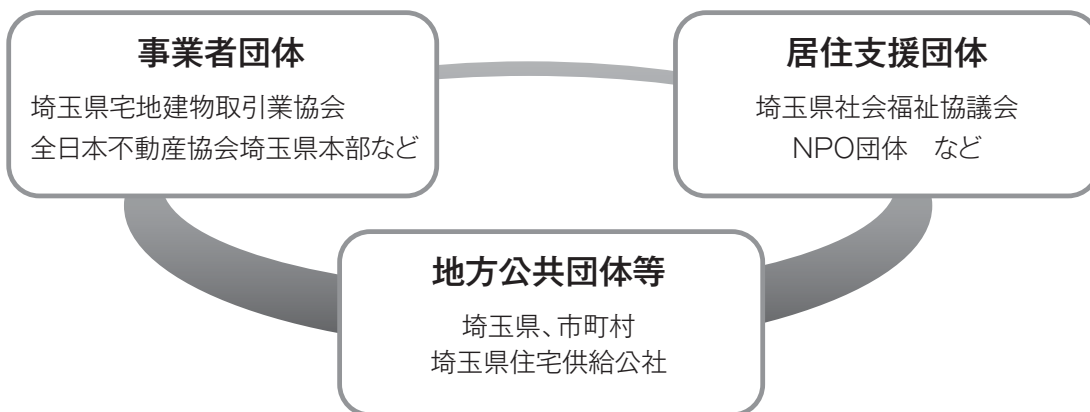
<安心ネットの概要>

□構 成 員：埼玉県、市町村、埼玉県住宅供給公社、不動産団体、埼玉県社会福祉協議会、NPO 団体など

□主な活動：①高齢者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に係る必要な支援策の協議

②既存住宅を活用した子育て世帯などの住み替え促進策の協議、実施

■ 安心ネットのイメージ



(2) 終身建物質貸借制度の周知・活用促進

高齢者が賃借人として、バリアフリー化された住宅に終身にわたって安心して住み続けるため、終身建物質貸借制度^{※18}の周知や、活用促進に努めます。

[住宅課]

^{※17} あんしん賃貸住宅等登録制度：高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯などの入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）やその住まい探しに協力する仲介業者（サポート店）、居住に関する各種支援を行う支援団体を登録する制度

^{※18} 終身建物質貸借制度：賃貸借契約が死亡時に終了する一代限りの契約が出来る制度で、この制度を活用した事業を行うには、所管行政庁による認可が必要

(3) 民間賃貸住宅における見守り支援の充実

安心ネットにおいて、不動産団体や居住支援団体などと連携・協力し、民間賃貸住宅の家賃保証、入居後の見守り支援サービスなど、入居支援サービスの情報収集・発信を進めます。（再掲） [住宅課]

(4) 質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

ア 県ホームページなどで、事業者に対しサービス付き高齢者向け住宅の建設などに関する国の補助制度を積極的に周知し、拠点型^{※19}を含む質の高いサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。 [住宅課]

イ わかりやすいリーフレットなどを作成し、制度の概要や入居に際しての注意点など、必要な情報を県民に提供します。 [住宅課]

ウ 住宅部局と福祉部局の連携を強化して立入検査などの指導を的確に行い、サービス付き高齢者向け住宅の質の向上を図ります。 [高齢者福祉課、住宅課]

(5) サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和

高齢者住まい法第5条に基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録制度において、既存の建物^{※20}の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によりサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合は、引き続き登録基準の緩和を行います。

なお、市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画を策定することにより、地域の特性に応じてサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和を行うことができます。 [住宅課]

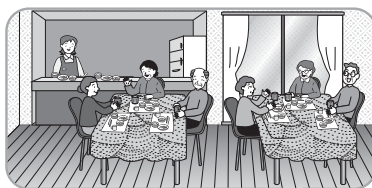
■ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和

<緩和の内容>

- 各居住部分の床面積 25㎡以上 ⇒ 20㎡以上に緩和
- 居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合の各居住部分の床面積
18㎡以上 ⇒ 13.2㎡以上に緩和

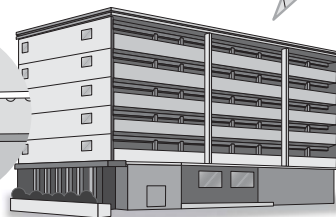
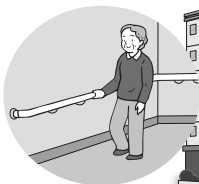
<ハード>

- ・バリアフリー構造
- ・一定の面積、設備



<サービス>

- ケア専門家による
- ・安否確認サービス
- ・生活相談サービス



※19 拠点型：介護事業所など(小規模多機能型居宅介護事業所、複合型サービス事業所、短期入所生活介護事業所、短期入所療養介護事業所)が併設されたサービス付き高齢者向け住宅

※20 既存の建物：サービス付き高齢者向け住宅の制度開始前の平成23年10月19日までに建築工事が完了した建物

3 介護サービス基盤の充実

(1) 特別養護老人ホームの整備促進

常時介護が必要なため在宅で生活が困難になった方が、安心して施設サービスが受けられるようにするため、特別養護老人ホームの整備を促進します。

また、ユニット型^{※21}の整備を基本とし、入居者の生活環境の改善や質の向上を図ります。

[高齢者福祉課]

(2) 介護老人保健施設の整備促進

病状が安定期にあり入院治療の必要がない要介護の方が、看護や医学的管理下での介護やリハビリテーションなどの施設サービスを安心して受けられるようにするため、介護老人保健施設の整備を促進します。

また、ユニット型の整備を基本とし、入居者の生活環境の改善や質の向上を図ります。

[高齢者福祉課]

(3) 介護付有料老人ホーム等の整備促進

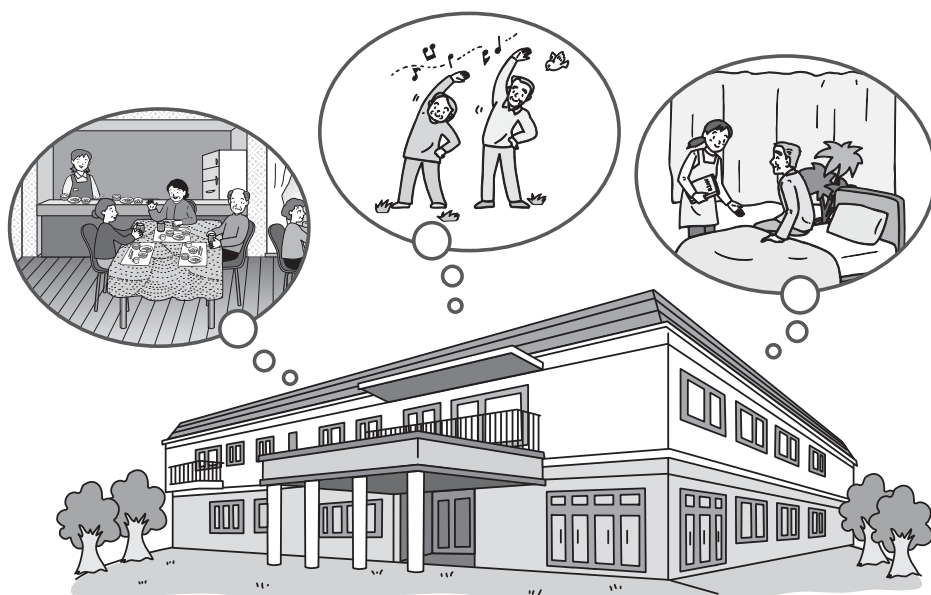
高齢者に食事や入浴介助などの生活支援の各種サービスが提供され、見守りに配慮した介護付有料老人ホーム等の整備を促進します。

[高齢者福祉課]

(4) 在宅医療・福祉サービスの充実

要介護者や在宅療養者の在宅生活を支えるため、日中・夜間を通じて、訪問介護と訪問看護を一体的又はそれぞれが密接に連携しながら、定期巡回型訪問と随時の対応を行う「24時間定期巡回・随時対応サービス」の整備を進めるなど、在宅サービスの充実を図ります。

[地域包括ケア課]



※21 ユニット型：利用者を10人程度の小グループ（ユニット）とし、個室とリビングスペース（共同生活室）を組み合わせ、在宅に近い環境で介護を行う施設

4 公的住宅における高齢者支援

(1) 団地再生事業の推進

県営住宅の建て替えにより生み出した団地内敷地を活用し、民間事業者が整備・運営を行う高齢者支援施設などを誘致します。 [住宅課]

(2) 公営住宅における高齢者支援

ア 住宅に困窮する高齢者のため、入居収入基準の緩和や募集倍率の優遇などを実施していきます。 [住宅課]

イ 高齢者の見守り・安否確認体制などの整備を促進します。 [住宅課]

ウ 階段の昇り降りに支障がある高齢者に対して、低層階への住み替えを支援します。 [住宅課]

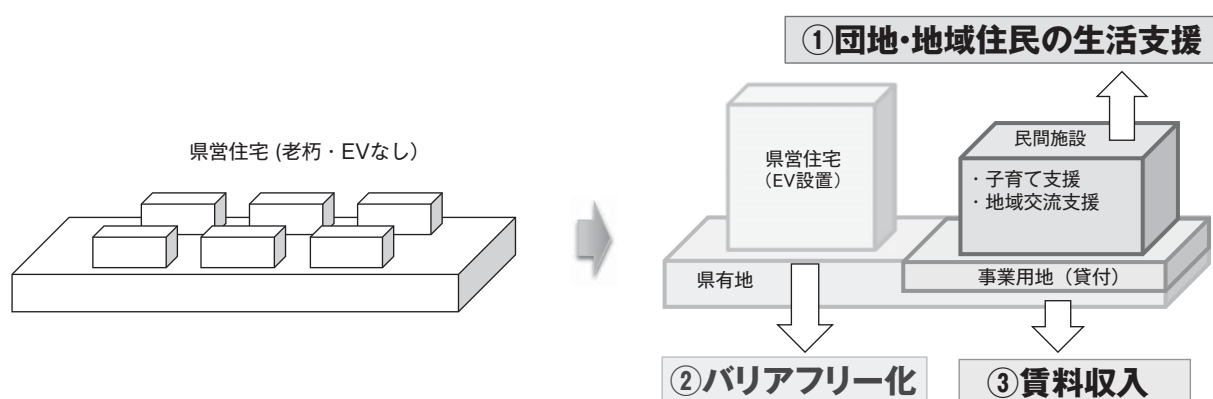
(3) 埼玉県住宅供給公社による高齢者支援

公社賃貸住宅の建て替えや公社賃貸住宅などの団地再生及び民間土地所有者の土地活用などにおいて、高齢者向け住宅や地域サービスを導入した施設の整備促進に努めます。 [住宅課]

(4) 地域に貢献する独立行政法人都市再生機構(以下「UR」)による高齢者支援

UR 賃貸住宅の建て替えに伴った特別養護老人ホームやデイサービスセンターなどの整備にあたり、高齢者の生活を支援するサービス機能^{※22}の導入により、地域に貢献できる団地への再生モデルを示します。 [住宅課]

■ 団地再生事業のイメージ



※22 サービス機能：子育て支援に関するサービスのほか、高齢者の生活支援を目的とした情報提供、生活相談、食事サービス、介護関連サービス、診療・訪問看護などです。

5 住宅のバリアフリー化の促進

(1) 既存住宅のバリアフリー改修の促進

ア 金融機関と連携した金利優遇制度などの利用促進や県内市町村の住宅のリフォームに対する補助制度の充実により、既存住宅のバリアフリー改修を支援します。 [住宅課]

イ 介護保険制度による住宅改修を支援します。(再掲) [地域包括ケア課]

ウ 介護保険制度やリフォームに関する補助及び融資制度、バリアフリー改修技術などの情報を、建築関連団体を通じ、設計者・施工者に提供します。 [住宅課]

エ 高齢期の住まい方に関して、所有者自らが将来を見据えて早めに備えられるようにするため、「リフォームの手引き」を配布し、バリアフリー改修や住み替えのメリットなどの情報を提供します。 [住宅課]

オ 住宅のバリアフリー化を普及させるため、子どもを対象としたバリアフリー教育の取組を支援します。 [住宅課]

(2) 安心なバリアフリー改修ができる仕組みの周知

ア リフォーム瑕疵保険制度、リフォーム工事検査制度、リフォーム事業者登録制度など、安心なバリアフリー改修ができる仕組みを周知します。 [住宅課]

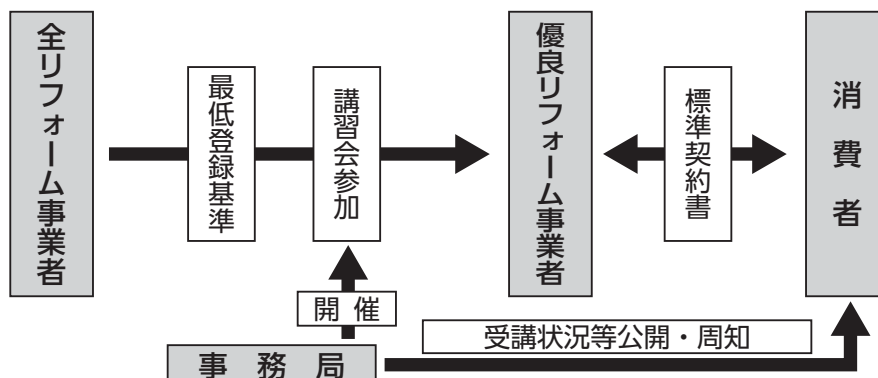
イ バリアフリー改修を希望する方が、安心して工事を行えるようにするため、住まい相談プラザや市町村の相談窓口において、住宅リフォームの手引書の配布を行います。 [住宅課]

<リフォーム事業者登録制度の概要>

この制度は、消費者が安心してリフォームを行うため、県内の住宅メーカーなどの住宅関連企業や公的機関により構成されている埼玉県住まいづくり協議会が平成17年11月に開始したものです。

埼玉県内のリフォーム事業者を募って登録し、定期講習会や委員会などへの参加実績をホームページで公表します。消費者はリフォーム事業者選びの参考とすることができます。

■ リフォーム事業者登録制度のイメージ図



ウ 埼玉県福祉のまちづくり条例に基づく届出の義務付けにより、引き続きバリアフリー化を促進します。 [建築安全課]

エ 介護保険制度やリフォームに関する補助及び融資制度、バリアフリー改修技術などの情報を、建築関連団体を通じ、設計者・施工者に提供します。(再掲) [住宅課]

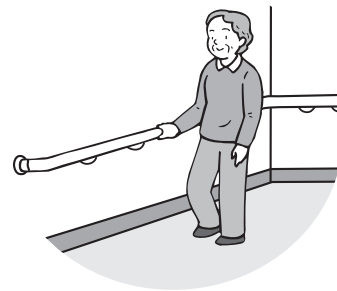
(3) 市町村との連携

市町村の高齢者向け相談窓口の担当者を対象に、住み替えやリフォームに関する知識向上や情報提供を目的とした研修会を実施するなど、市町村が主体的に高齢者の住み替え・リフォーム相談に対応できるよう支援します。 [住宅課]

(4) 公営住宅のバリアフリー化の推進

ア 老朽化した公営住宅の建て替えなどにより、高齢者や障害者など誰もが快適に生活できるよう、バリアフリー化を進めます。 [住宅課]

イ 既存の公営住宅については、高齢者に配慮した取組を進めます。 [住宅課]



6 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進

(1) 高齢者の住み替えの促進

- ア 安心ネットのホームページで、市町村空き家バンク^{※23}情報と子育て支援情報を同時に発信することにより、高齢者世帯や子育て世帯の住み替えを促進します。（再掲） [住宅課]
- イ 高齢者の多様なニーズに応じた住み替えを支援するため、民間事業者や不動産団体などと連携し、高齢者向け住宅などの介護サービスの有無、契約方法などの情報提供を充実させます。 [住宅課]
- ウ 安心ネットにおいて、不動産団体や居住支援団体などと連携・協力し、民間賃貸住宅の家賃保証、入居後の見守り支援サービスなど、入居支援サービスの情報収集・発信を進めます。（再掲） [住宅課]
- エ 高齢期の住まい方に関して、所有者自らが将来を見据えて早めに備えられるようにするため、「リフォームの手引き」を配布し、バリアフリー改修や住み替えのメリットなどの情報を提供します。（再掲） [住宅課]
- オ 公的機関が高齢者などから住まいを借上げ、子育て世帯などに転貸する仕組みを周知普及していきます。（再掲） [住宅課]

(2) 高齢者の資産を活用した居住の安定確保

- ア サービス付き高齢者向け住宅への入居資金やリフォーム資金、持家の購入などに活用できるリバースモーゲージ制度^{※24}などを普及するため、制度の周知を行います。 [住宅課]
- イ 公的機関が高齢者などから住まいを借上げ、子育て世帯などに転貸する仕組みを周知普及していきます。（再掲） [住宅課]

※23 市町村空き家バンク：空き家の売買、賃貸などを希望する所有者などから申込みを受けた空き家の情報を、市町村への移住や利用を希望する者に紹介するシステム

※24 リバースモーゲージ：住宅に住みながら、その住宅を担保にして老後の生活資金などの融資を受け、死亡した時点でその住宅を売却して融資の返済に充てる制度

第5章 計画推進にあたって

1 情報発信力の強化

高齢者向けの住宅施策や住情報を広く周知するには、インターネットを利用できない状況にある高齢者にも情報を伝える取組が重要です。

そのため、ワンストップ窓口の設置、リーフレットの作成などを進めます。

また、安心ネットと地域包括支援センターや社会福祉協議会などと更なる連携・協力を進め、情報発信を行います。

2 市町村との連携

地域に応じた住宅施策を展開するためには、県民に身近な市町村の役割は特に重要です。

県は市町村間をつなぐネットワークを通して、県内外の住情報の提供や共有を進めます。

また、市町村が地域に応じた高齢者の住まいに関する課題に対応するため、市町村高齢者居住安定確保計画の策定を希望する市町村に対して、助言などの支援を行います。

3 民間事業者などとの連携

住まいや生活支援サービスに関する様々なニーズに対応するには、民間事業者などによる新たな市場の形成や、NPO、自治会、社会福祉協議会などの地域主体による「共助」による支え合いの取組を支援することが重要です。

そのため、「埼玉県住まいづくり協議会」や「安心ネット」などのネットワークをさらに拡充・発展し、様々な施策を展開していきます。

4 分野を横断した総合的な取組

地域包括ケアシステムを構築するためには、住まいを基本として、医療、介護、介護予防、生活支援などのサービスの充実が必須であり、従来の住宅政策の枠に収まらない社会システムの構築が求められています。

こうした住宅施策と関連の強い医療、介護、介護予防、生活支援などのサービスを担う部局との連携施策を充実させ、庁内一体となって目標の達成に向けて取り組みます。

参考資料 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

（平成十三年四月六日法律第二十六号）

最終改正：平成二八年五月二〇日法律第四七号

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

（基本方針）

第三条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（以下「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項
- 六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項 に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（都道府県高齢者居住安定確保計画）

第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
- イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項 に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとする）を主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項 の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。

7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

（市町村高齢者居住安定確保計画）

第四条の二 市町村は、基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画）に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。

- 2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
 - 三 計画期間
- 3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

参考資料2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

平成21年8月19日

厚生労働省・国土交通省告示第1号

最終改正：平成28年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第3号

我が国においては、高齢化が急速に進行している。現在、団塊の世代が高齢期にさしかかっており、今後、高齢者が大幅かつ急速に増加することが見込まれている。これに伴い、介護が必要な高齢者や高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯等が、今後一層増加していくことが見込まれている。

住まいは生活の基盤であり、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題である。この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとするのがとりわけ重要であり、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいという高齢者の意思が尊重され、実現できるようにする必要がある。

このため、高齢者の多様なニーズにかなった住居やサービスを選択できるようにするとともに、高齢者が、若年層、子育て世帯等を含む多世代により形成される地域コミュニティとのつながりをもって生活できる住環境を形成することが求められている。

これまでも住宅政策においては、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、住宅セーフティネットの構築や住宅のバリアフリー化に係る施策を展開している。一方、福祉政策においては、老人福祉法（昭和38年法律第133号）に基づく老人ホームの整備や、介護保険法（平成9年法律第123号）に基づく介護サービス基盤の整備等の施策を展開している。

しかしながら、高齢者の住まいの問題は、両政策にまたがるものであり、建物という「ハード」とサービスという「ソフト」を一体的にとらえて、国民本位・住民本位の立場から、住宅政策と福祉政策の緊密な連携のもとに取り組む必要がある。

高齢者世帯は、市場を通じた住宅確保が困難な場合が多いことから、公的な支援により高齢者の居住の安定を確保するとともに、民間の賃貸住宅については、その一部に見られる入居拒否等の高齢者の円滑な入居を阻害する要因を解消するとともに、家賃等の前払金の考え方を明確にする等入居契約において入居者である高齢者の保護を図ることにより、住宅セーフティネットを構築していくことが求められている。

また、持家・借家を問わず、住宅のバリアフリー化は不十分であり、身体機能の低下により、住宅内での事故が増加したり、住宅内での生活が継続できなくなる場合がある。高齢化が進行する中で、高齢者が在宅で安全に日常生活を送ることができるよう、加齢対応構造等を備えた住宅の整備が求められている。また、高齢者が自立して地域の中で生活できるよう、住宅のみならず住環境も含めた地域全体のユニバーサルデザイン化が求められている。

さらに、介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等が安心して日常生活を営むためには、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できる環境を整備することが必要であり、要介護者の増大に対応した一定量の施設整備や居住系サービスの充実に加え、在宅サービスの拡充に重点的に力を入れていくことが必要である。このため、住宅政策と福祉政策が連携して、高齢者が身体状況等に応じた望ましい日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスが付いている高齢者の住まいの整備を進めることが求められている。

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし

続けることができる社会を実現するためには、以上の課題に対応し、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。

このような認識のもと、今後の高齢化の進展に対応した取組みを進めるために、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定める。

一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいに対する需要が増大することが見込まれる。これまで、高齢者の居住の安定を確保するために、住宅政策においては賃貸住宅の供給、福祉政策においては介護サービスの提供等を行ってきたところであるが、利用者の視点から見れば、賃貸住宅か施設に関わらず、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できることが求められる。このため、地方公共団体においては、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの現状や介護保険法上の要介護又は要支援の認定を受けた高齢者及び特定高齢者（要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にあると認められ65歳以上の者をいう。）

（以下「要介護等の高齢者」という。）の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制をいう。以下同じ。）の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給の目標を設定することとする。

二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定を確保する観点から、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいについて、施設及び住宅の種類にかかわらず、適切かつ円滑に供給されるような環境を整備することとする。

また、今後高齢者の存する世帯が急速に増加すると見込まれることに対応し、地域ごとの高齢者のための住まいに対するニーズやその立地状況を始めとする住宅市場等の実態に応じて、高齢者のための住まいの確保を図り、高齢者の居住の安定の確保のための必要な施策を講ずるよう努めることとする。このため、特に居住の安定を図る必要がある高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯を中心に、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、高齢者住まい法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度及び同法第52条に規定する事業（以下「終身賃貸事業」という。）の認可制度について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）、有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の設置者、医療法人、社会福祉法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）、高齢者のための相談・情報提供等を行う者を始めとする関係者に、広く趣旨・内容の周知を図ることにより、これらの制度の普及を図ることとする。加えて、これらの制度を利用することが見込まれる関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努めるとともに、広く関係者の意見聴取に努め、これらの制度の円滑かつ適切な運用に努めることとする。

また、国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、加齢対応構造等を備えた住まいの普及に努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できるよう、日常生

活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができ、かつ、加齢対応構造等を備えた民間事業者が提供する住まいの戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努めることとする。この場合において、地方公共団体は、所得が比較的少ない高齢者については、高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。以下同じ。）との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の整備に配慮するとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮することが望ましい。

また、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）その他の公的な賃貸住宅の整備を行う者は、高齢者に対する賃貸住宅の供給に当たっては、地域における低所得の高齢者の居住状況に応じて、また地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与するよう、公営住宅、都市機構住宅（都市機構が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、公社住宅（公社が整備、管理及び譲渡を行う賃貸住宅をいう。以下同じ。）、高齢者向けの優良な賃貸住宅、特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。）等の適切な整備が図られるよう努め、既存住宅の建替えに当たっても、買上げ、借上げ等の制度を活用し、複数の公的な主体による混合供給を進めること等により、整備主体にかかわらず、適正な種類の高齢者の入居に係る公的な賃貸住宅が確保されるよう配慮することとする。また、公的賃貸住宅等の建設や建替えに併せて、高齢者居宅生活支援事業（高齢者住まい法第4条第2項第2号ニに規定する高齢者居宅生活支援事業をいう。以下同じ。）の用に供する施設（以下「高齢者居宅生活支援施設」という。）の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された住まいの供給の促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努めるものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

賃貸人は、国土交通大臣が別に定める高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うことが望ましい。

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする等との差別的な取扱いを行わないよう努める必要がある。

加えて、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約の目的を達成するため、当該賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に修繕を行うことが不可欠である。特に、高齢者が現に入居している場合には、当該高齢者の身体状況が入居期間の経過とともに変化することに伴い、当該高齢者が加齢対応構造等の整備を望む場合にあっては、通常の維持管理に支障のない範囲内で、可能な限りこれに対応することが望ましい。

さらに、当該賃貸住宅において高齢者居宅生活支援事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービス（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）の提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分するよう努める。ただし、賃貸住宅である登録住宅（高齢者住まい法第7条第5項に規定する登録住宅をいう。以下同じ。）については、2に則して契約を締結することが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当た

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

また、当該賃貸借契約において受領すべき家賃又は高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡によるものを含む。）する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

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

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

加えて、登録住宅において、高齢者住まい法第5条第一項の生活相談サービス（以下単に「生活相談サービス」という。）を提供するに当たっては、入居者の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センター（介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センターをいう。以下同じ。）、社会福祉協議会等との連携及び協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービス及び福祉サービスを受けることができるよう十分に配慮することが必要である。また、高齢者住まい法第5条第1項の状況把握サービス（以下単に「状況把握サービス」という。）及び生活相談サービスの提供に係る契約については、当該サービスの内容についてあらかじめ明示することが必

要であるほか、登録事業の円滑な遂行を確保するという観点から、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結することが望ましい。

このほか、登録事業者は、高齢者住まい法の規定に基づき登録された事項を真正な内容に保たなければならないことはもとより、宅地建物取引業者等と緊密に連携することにより、新たに入居しようとする高齢者に対して、登録事業者が入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容、登録事業者と連携又は協力をする高齢者居宅生活支援事業を行う者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの内容を始め、登録住宅に関する情報を十分に開示し、書面により説明することが必要である。

また、登録事業者は、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないようにしなければならない。さらに、高齢者が安定した居住を継続することができるよう、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意するとともに、登録事業に係る書類を保管し、適正な維持管理に努める必要がある。

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

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

また、都道府県知事は、登録住宅が適正に管理されるよう、登録住宅の管理の状況について、報告徴収制度の活用等により実態を把握するとともに、登録住宅の登録簿を閲覧に供するに当たっては、登録住宅に入居しようとする者が身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるよう、市町村、関係団体等と連携し、幅広く情報提供を行うよう努めることとする。また、登録住宅において高齢者が安定した居住を継続することができるよう、登録事業者が当該登録住宅について、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正に維持管理するよう助言・指導を行うとともに、必要に応じて報告徴収、立入検査等を行うよう努めることとする。

加えて、都道府県知事は、登録に係る事務や登録事業に関する情報を住宅部局と福祉部局で共有し、登録住宅が、高齢者が居住する住宅としての実態に合ったものとなるよう、登録制度の的確な運用に努めこととする。また、登録事業者に対する指導監督に当たっても、住宅部局と福祉部局とが連携して取り組むことが重要である。入居者の利益を害する行為等に係る情報についても同様に共有することとし、必要に応じて適切な措置を採るべきことを登録事業者に指示し、その指示に従わない場合は、登録を取り消すことも検討することとする。高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供するよう努めることとする。

3 終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

認可事業者（高齢者住まい法第57条の認可事業者をいう。以下同じ。）は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならない。終身建物賃貸借（高齢者住まい法第54条第2号に規定する終身建物賃貸借をいう。以下同じ。）に係る契約を締結しようとするときは、賃借人による解約の申入れができる場合の説明を行うとともに、認可住宅の賃借人となろうとする者から、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させ

るため定期建物賃貸借（一年以内の期間を定めたものに限る。）をするものであること、賃借人が死亡した後にはその同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度が設けられていること等を、認可住宅に入居しようとする者が正しく理解できるよう十分に説明しなければならない。また、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備及び管理に必要な権原の内容についても説明しなければならない。あわせて、認可住宅に対し、将来賃借権に優越する可能性のある抵当権その他の権原が設定されている場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ち、認可住宅の賃借人となろうとする者にその事実を説明しなければならない。加えて、認可住宅において当該認可事業者又は当該認可事業者から委託を受けて若しくは当該認可事業者と提携して高齢者居宅生活支援事業を行う者により高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われる場合も、1に定めるとおり、高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たって、及び高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、高齢者居宅生活支援サービスの内容についてあらかじめ明示するとともに、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われることが望ましい。この情報提供においても、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行ってはならない。また、当該サービスの提供に関しては、介護保険法等の関係法令に従わなければならない。

さらに、終身建物賃貸借に係る契約の解約の申入れに当たっては、十分な説明を行うなど解約申入れを受ける賃借人に対する配慮を十分に行うよう努める必要がある。

都道府県知事は、終身建物賃貸借において、認可事業者により解約の申入れが行われる場合における高齢者住まい法第58条第1項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

4 国及び地方公共団体の役割

国及び地方公共団体は、賃貸住宅に入居しようとする者又は賃借人が高齢者であることをもって差別されることのないよう、賃貸人、宅地建物取引業者等の啓発に努めることとする。

また地方公共団体は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）第10条に定める居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まいに入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅や認可住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成37年度までに、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率について、二箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を41%（平成25年）から75%（平成32年）に引き上げることとした住生活

基本計画（全国計画）の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢者が居住できるよう、民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良な賃貸住宅等的高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。

また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。高齢者が居住する住宅を整備しようとする者は、高齢者が安心して居住できるよう、当該住宅の整備に当たっては、当該住宅に居住する者の加齢に伴う身体機能の低下等に対応するため、国土交通大臣が別に定める高齢者が居住する住宅の設計に係る指針に従って当該住宅を設計するとともに、高齢者に特有の身体機能の低下が認められる場合には、その状況に応じ、適切な宅改修及び身体機能を補い得る設備又は機器の設置を図ることが望ましい。また、当該整備に当たっては、住宅性能表示制度を活用することが望ましい。

五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保に関する基本的な事項

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

高齢者が安心して生活をするためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業や高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設である高齢者居宅生活支援施設を円滑に利用できる体制が必要である。

国及び地方公共団体は、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者居宅生活支援事業が適正かつ安定的に提供される仕組みの整備、担い手の育成、介護等を必要とする高齢者に対して的確な情報を提供する体制の整備等を行い、高齢者居宅生活支援体制の確保に努めるものとする。

高齢者居宅生活支援施設の整備を行う者は、当該高齢者居宅生活支援施設が賃貸住宅又は有料老人ホームと合築又は併設がされた場合でも、当該賃貸住宅又は有料老人ホームに入居する高齢者のみならず、地域の高齢者が高齢者居宅生活支援事業を利用できるように整備することが望ましい。高齢者居宅生活支援サービスを提供する者は、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、高齢者居宅生活支援サービスの提供により、高齢者の福祉が増進されるよう努めるものとする。

2 入居者募集時の留意事項

① 賃貸人又は登録事業者

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

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には賃貸人又は登録事業者はその委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサ

ービスを提供する主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面により説明を行うことが望ましい。

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

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

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

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

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

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

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

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法（昭和47年法律第117号）第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくことが望ましい。これに加えて、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

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

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

六 都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項

都道府県は、高齢者住まい法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画（以下「都道府県老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、都道府県高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。

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

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、各行政区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標を定めるものとする。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握することとし、供給の目標については、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいの供給に関する方針について、住宅部局と福祉部局とが連携し十分検討した上で設定することが望ましい。その際、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第117条第2項第1号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、供給の目標を定めることが考えられる。

2 目標を達成するために必要な事項

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者の居住の安定を確保する観点から、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームの供給を促進するために講ずる施策を定めることが望ましい。

公的賃貸住宅の供給については、介護保険の居住系サービス若しくは見守り等のサービスの提供又は高齢者居宅生活支援施設との合築若しくは併設を促進するために講ずる施策を位置付けることが考えられる。この際、公的賃貸住宅を新規に建設するだけでなく、既存の公的賃貸住宅又は公的賃貸住宅団地において高齢者居宅生活支援施設の併設や見守り等の事業を行う等既存ストックを活用した施策を積極的に位置付けることが考えられる。

また、老人ホームの供給については、都道府県高齢者居住安定確保計画については都道府県老人福祉計画等、市町村高齢者居住安定確保計画については市町村老人福祉計画等と調和を図りつつ、高齢者が適切な施設に居住できるよう、必要な施策を位置付けることが考えられる。

さらに、加齢対応構造等を備えた住宅の普及を図るために講ずる施策、高齢者単身世帯等が居住できる加齢対応構造等を備えた民間賃貸住宅の戸数の拡大を図るために講ずる施策を定めることが考えられる。

これらに加え、所得が比較的少ない高齢者のために、高齢者向けの優良な賃貸住宅等と役割分担を図りつつ、加齢対応構造等を備えた公営住宅の整備を推進するとともに、必要に応じて公営住宅への優先入居についても定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅の供給に当たっては、地域におけるコミュニティ形成及び世代間の交流に寄与し、高齢者の入居に係る適正な種類の公的賃貸住宅が確保されるよう、関係主体間の調整について講ずる施策についても定めることが考えられる。

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

なお、公的資金によらない高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅及び老人ホームについても、適切な情報提供体制の整備などその供給の促進に関して講ずる施策を定めることが考えられる。

あわせて、高齢者が安心して居住することができる住まいを確保する観点から、登録住宅、認可住宅について趣旨・内容を周知するために講ずる施策を定めることが考えられる。

さらに、高齢者がその心身の状況に応じた住まいを選択できるよう、高齢者に対する情報提供体制の整備についても居住支援協議会や地域包括支援センターの活用も含め位置付けることが考えられる。

□ 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付けることが望ましい。また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策、居住支援協議会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物

取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講ずる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供する施策等を位置付けることが考えられる。

八 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、登録住宅等民間による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅等の整備に対する支援、地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備等について必要な施策を位置付けることが考えられる。

また、必要に応じて、登録住宅、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等の支援について行う情報提供等についても定めることが考えられる。

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画において、公社による住宅の改良の実施に関する事項を位置付けることができるので必要に応じて定めることが考えられる。

二 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置付けることが考えられる。ホニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置づけることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置付けることが望ましい。

また、自治会、ボランティア、NPO 等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では3年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、都道府県老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

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

例えば、市町村介護保険事業計画では3年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を6年間とし、市町村老人福祉計画等の見直しに合わせて3年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4 その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進す

るために講ずる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資等の普及のために講ずる施策を位置付けることが考えられる。

都道府県は、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、都道府県高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。

また、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。

また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

賃貸人（登録住宅である有料老人ホームの設置者を含む。以下同じ。）、高齢者居宅生活支援事業を営む者及び入居者は、高齢者が入居する賃貸住宅において、介護保険法等の関係法令を遵守し、災害時の安全確保に留意する必要がある。

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。

なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあっては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第4条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。

地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るための施策を講ずるに当たっては、地域の整備、都市の整備に関する施策にも配慮し、これらとの連携を図らなければならない。中山間地域において高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給する場合にあっては、当該地域の定住の促進に関する施策等との整合を図りつつ、その立地及び団地の規模について、福祉サービス等の提供の効率化等にも配慮して計画することが望ましい。また、密集市街地（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第2条第1号に規定する密集市街地をいう）の再編整備等により高齢者が安定した居住の場を失うことのないよう、まちづくりと住宅整備との一体的な推進の観点から、必要に応じ、公的な主体による高齢者向けの優良な賃貸住宅、公営住宅等の適切な役割分担のもとでの供給等に努めることとする。

参考資料3 埼玉県サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る事前協議要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）第5条第1項のサービス付き高齢者向け住宅事業の登録に際し、あらかじめ必要な手続き等を定め、迅速な手続きの実施と高齢者のニーズや市町村の福祉サービスの状況を踏まえた地域バランスに配慮した供給を促進することを目的とする。

(対象者)

第2条 この要綱は、法に基づき埼玉県内においてサービス付き高齢者向け住宅事業（政令市及び中核市の市内において設置運営されるものを除く。以下同じ。）の登録を受け、設置（既存建物を改修又は用途転用する場合も含む。）しようとする者を対象とする。

(サービス付き高齢者向け住宅供給の目途)

第3条 設置者及び県は、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に当たっては、別表1の戸数を目途に地域バランスに配慮した供給に努める。

第2章 サービス付き高齢者向け住宅事業の審査

(審査の手続き)

第4条 設置者は、事前協議の審査を受けなければならない。事前協議では、登録に伴う審査が円滑に行われるよう登録申請時に行う審査項目について事前に審査を行う。なお、特定施設入居者生活介護の指定を受けるサービス付き高齢者向け住宅事業として審査を受けようとする設置者は、指定権限を有する者と指定に関し協議しなければならない。

2 前項の事前協議は、別表2の区分により事務を行う。

第5条 削除

(市町村への意見聴取)

第5条の2 設置者は、サービス付き高齢者向け住宅の建設等にあたり国の補助金の交付を受けようとするときは、必要に応じ様式第1号の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市町村意見聴取について」及び様式第2号の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市町村意見聴取申請書」（以下「意見聴取申請書」という。）を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請を受けたときは、意見聴取申請書により当該市町村に意見を照会しなければならない。

3 意見の照会を受けた市町村は、遅滞なく様式第3号の「サービス付き高齢者向け住宅整備推進事業意見聴取に対する回答」（以下「回答書」という。）により回答しなければならない。

4 知事は、前項の回答書を受けたときは、設置者に速やかに通知しなければならない。

(事前協議)

第6条 設置者は、建築基準法による建築確認申請等の前に、県に対し事前協議を行

うものとする。なお、国に対してサービス付き高齢者向け住宅整備に係る補助事業への交付申請を予定している場合は、原則として設置予定地の市町村等への事前確認をしたうえで、別表3の書類を添付の上、様式第4号の「サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議書」を知事に提出しなければならない。

2 前項の事前協議に係る書類の提出部数は、正本1部、副本1部とする。

(事前協議済書の交付)

第7条 知事は、設置計画の内容が法第7条の規定による登録基準に照らし適合していると認めた場合は、設置者に様式第5号の「サービス付き高齢者向け住宅設置計画事前協議済書」(以下「協議済書」という。)を交付しなければならない。

2 設置者は、建築基準法による建築確認申請を必要とする場合、協議済書を受領した後に行うものとする。

附 則

この要綱は、平成23年10月7日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年12月22日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年11月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年10月16日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

別表1 (高齢者向け住宅の供給戸数の目途)

住宅	供給戸数の目途 (H33)
高齢者向け住宅 ①サービス付き高齢者向け住宅 ②有料老人ホーム ③軽費老人ホーム ④地域優良賃貸住宅 (高齢者型) 等 ⑤シルバーハウジング	高齢者人口の2%

別表2（事前協議における役割分担）

	都市整備部	福祉部
役割分担	○ 事前協議の受付 ○ 登録基準のうち次に掲げるハードに関する事項 ・ 規模 ・ 構造及び設備 ・ 加齢対応構造等 ・ 入居資格等 ・ 契約関係	○ 登録基準のうち次に掲げるサービスに関する事項 ・ 状況把握・生活相談サービスその他高齢者生活支援サービス ・ 契約関係

別表3

①法第6条に掲げる事項を記載した書類 ②サービス付き高齢者向け住宅の位置を表示した付近見取図 ③縮尺、方位並びにサービス付き高齢者向け住宅及びその敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する高齢者居宅生活支援施設のそれぞれの敷地内における位置を表示した図面 ④縮尺、方位、サービス付き高齢者向け住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図 ⑤共同省令第8条かっこ書きに該当する場合は、共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分（入居者等が必要な時間に自由に利用できる部分であり、通路に要する部分及びサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等と共同で利用する部分並びに専らサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者等が使用する部分は含まない。）の場所及び面積を記載した平面図（ただし、④の各階平面図に記載がある場合は添付を要しない。） ⑥サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等を表示した書類 ⑦加齢対応構造等のチェックリスト ⑧入居契約に係る約款 ⑨登録を申請しようとする者が、サービス付き高齢者向け住宅等を自ら所有する場合にあっては、その旨を証する書類 ⑩サービス付き高齢者向け住宅の管理又は高齢者生活支援サービスの提供を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類 ⑪登録を申請しようとする者が法人である場合には、登記事項証明書及び定款 ⑫法第7条第1項第六号及び第七号に掲げる基準に適合することを誓約する書面 ⑬法第7条第1項第八号に掲げる基準に適合することを証する書類 ⑭登録を受けようとする者（法人である場合には当該法人、その役員及び使用人（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年7月23日政令第250号）第2条に規定する使用人をいう。以下この号において同じ。）、
--

個人である場合においてはその者及び使用人）及び法定代理人が法第8条第1項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面

⑮設置予定地の市町村長の「サービス付き高齢者向け住宅整備推進事業意見聴取に対する回答」（様式第3号）の写し

⑯入居契約のチェックリスト

⑰高齢者生活支援サービスの提供に係る約款

⑱その他必要と認める書類

埼玉県高齢者居住安定確保計画

発行元 埼玉県都市整備部住宅課
福祉部高齢者福祉課
〒330-9301
さいたま市浦和区高砂 3-15-1
Tel 048-830-5571（住宅課）
048-830-3263（高齢者福祉課）

