



第 4 期  
横浜市高齢者居住安定確保計画  
(素案)

横 浜 市

## <目次>

|   |           |
|---|-----------|
| <b>第1章 計画の枠組</b>                        | <b>1</b>  |
| 1 計画の目的                                 | 1         |
| 2 計画の位置づけ                               | 1         |
| 3 計画期間                                  | 2         |
| <b>第2章 高齢者の住生活を取り巻く状況と課題</b>            | <b>3</b>  |
| 1 高齢者の状況                                | 3         |
| 2 高齢者の住まいや施設の状況                         | 7         |
| 3 高齢者の住まい方の意向や住環境の状況                    | 14        |
| 4 高齢者の住生活に関する課題                         | 17        |
| <b>第3章 高齢者の居住の安定の確保に向けた目標</b>           | <b>18</b> |
| 1 施策の目標                                 | 18        |
| 2 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標             | 19        |
| <b>第4章 高齢者の居住の安定の確保に向けた取組</b>           | <b>20</b> |
| 1 高齢者が安全・安心に暮らせる住まいや施設の提供               | 20        |
| (1) 高齢者向けの住まいの供給                        |           |
| ア 高齢者向け公的賃貸住宅の供給促進                      |           |
| (ア) 高齢者向け市営住宅の供給                        |           |
| (イ) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給                      |           |
| (ウ) 横浜市住宅供給公社やUR都市機構との連携による良質な賃貸住宅の供給促進 |           |
| イ セーフティネット住宅等の供給促進                      |           |
| (ア) セーフティネット住宅の供給促進【拡充】                 |           |
| (イ) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進                  |           |
| (2) 高齢者向け施設等の供給                         |           |
| ア 特別養護老人ホームの整備（サテライト型含む）                |           |
| イ 介護老人保健施設の利用促進                         |           |
| ウ 介護医療院への転換や新設に向けた検討                    |           |
| エ 認知症高齢者グループホームの整備                      |           |
| オ 特定施設・有料老人ホームの整備の誘導                    |           |
| (3) 健康で安全・安心な住まいづくりの促進                  |           |
| ア 健康リスクの軽減などに寄与する省エネ住宅の普及促進【拡充】         |           |
| イ 住まいのバリアフリー化の促進                        |           |
| (ア) 介護保険による住宅改修の促進                      |           |
| (イ) 高齢者等住環境整備事業による住宅改修の促進               |           |
| (ウ) マンション・バリアフリー化等支援事業の推進               |           |
| ウ 住まいの地震対策の推進【拡充】                       |           |
| エ 災害時の応急仮設住宅の供給準備                       |           |

2 高齢者が自分らしく暮らせる居住支援の充実・・・・・・・・・・ 24

- (1) 横浜市居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を越えた支援の推進
  - ア 横浜市居住支援協議会による相談体制の充実
  - イ 住宅確保要配慮者の居住支援を行うサポーターの認定【新規】
- (2) 安心して住み続けられる環境の整備
  - ア 生活援助員派遣事業【拡充】
- (3) 身近な場所でのきめ細かな相談対応と情報提供の充実
  - ア 相談窓口の充実・連携強化【拡充】
    - (ア) 「住まいの相談窓口」の充実
    - (イ) 「高齢者施設・住まいの相談センター」の充実
    - (ウ) 高齢者施設等を案内するコンシェルジュの配置
    - (エ) 「住まいの相談窓口」と「高齢者施設・住まいの相談センター」の連携強化
  - イ 高齢者の住まいや金融支援等の情報提供の充実
- (4) 新たな介護人材の住居確保の支援
- (5) 横浜型地域包括ケアシステムの推進

3 高齢者が住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられる住環境の形成・・・・・・・・ 28

- (1) 「介護予防・健康づくり」「社会参加」「生活支援」機能の導入に向けた取組の充実
  - ア 市営住宅・戸建て住宅地・大規模団地等の再生に伴う機能の導入【拡充】
    - (ア) 市営住宅の再生等に伴う機能の導入
    - (イ) 戸建て住宅地の再生に伴う機能の導入
    - (ウ) 大規模団地等の再生に伴う機能の導入
  - イ 様々なまちづくり制度を活用した機能の導入
- (2) よこはま多世代・地域交流型住宅の供給促進
- (3) 高齢者にやさしい・安心のまちづくりの推進
  - ア 福祉のまちづくりの普及・推進
  - イ 施設などのバリアフリー化

**参考資料** 30

- 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）・・・・・・・・・・ 31
- 2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針・・・・・・・・ 33
- 3 介護保険制度関連事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

# 第1章 計画の枠組

## 1 計画の目的

横浜市では、今後も高齢化が進行すると見込まれており、人口全体に占める高齢者人口（65歳以上）の割合は、全ての団塊の世代が75歳以上になる2025（令和7）年には約26%、団塊ジュニアを含む世代が65歳以上となる2040（令和22）年には約33%と、3人に1人が高齢者の時代を迎えます。

そうした状況の中、高齢者が、安全・安心に、自分らしく、生き生きと暮らせるよう、住まいや施設の提供に加え、居住支援の充実と、住環境の形成に取り組む必要があります。

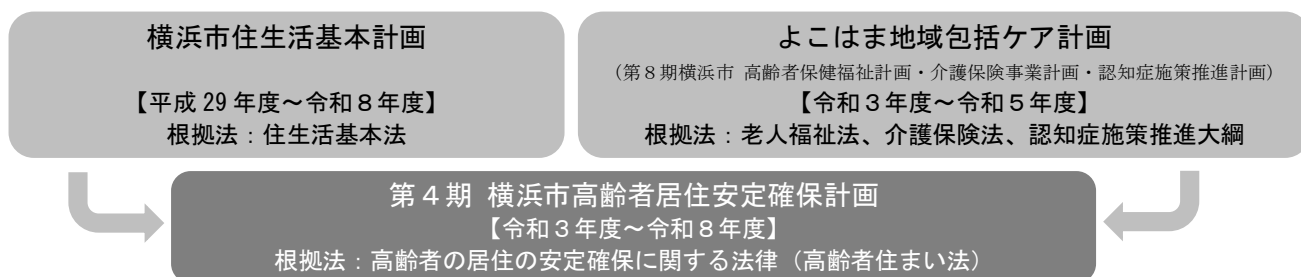
そこで、本計画では、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、住宅政策と高齢者福祉政策が連携して、介護等を必要とする高齢者の住宅セーフティネットを確立し、また、高齢者全体の住生活の安定と向上を実現することを目的としています。

本市では、これまでに、第1期計画（平成24～26年度）、第2期計画（平成27～29年度）、第3期計画（平成30～令和2年度）を策定しています。第3期計画が最終年度を迎えたため、新たに第4期計画を策定します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示す「横浜市住生活基本計画」と、高齢者に関する保健福祉事業や介護保険制度の円滑な実施に関する「よこはま地域包括ケア計画（第8期横浜市 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画）」を踏まえた計画です。

現在進められている「よこはま地域包括ケア計画（第8期横浜市 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画）」の改定（令和3年3月改定予定）に合わせて、本計画の見直しを行っています。

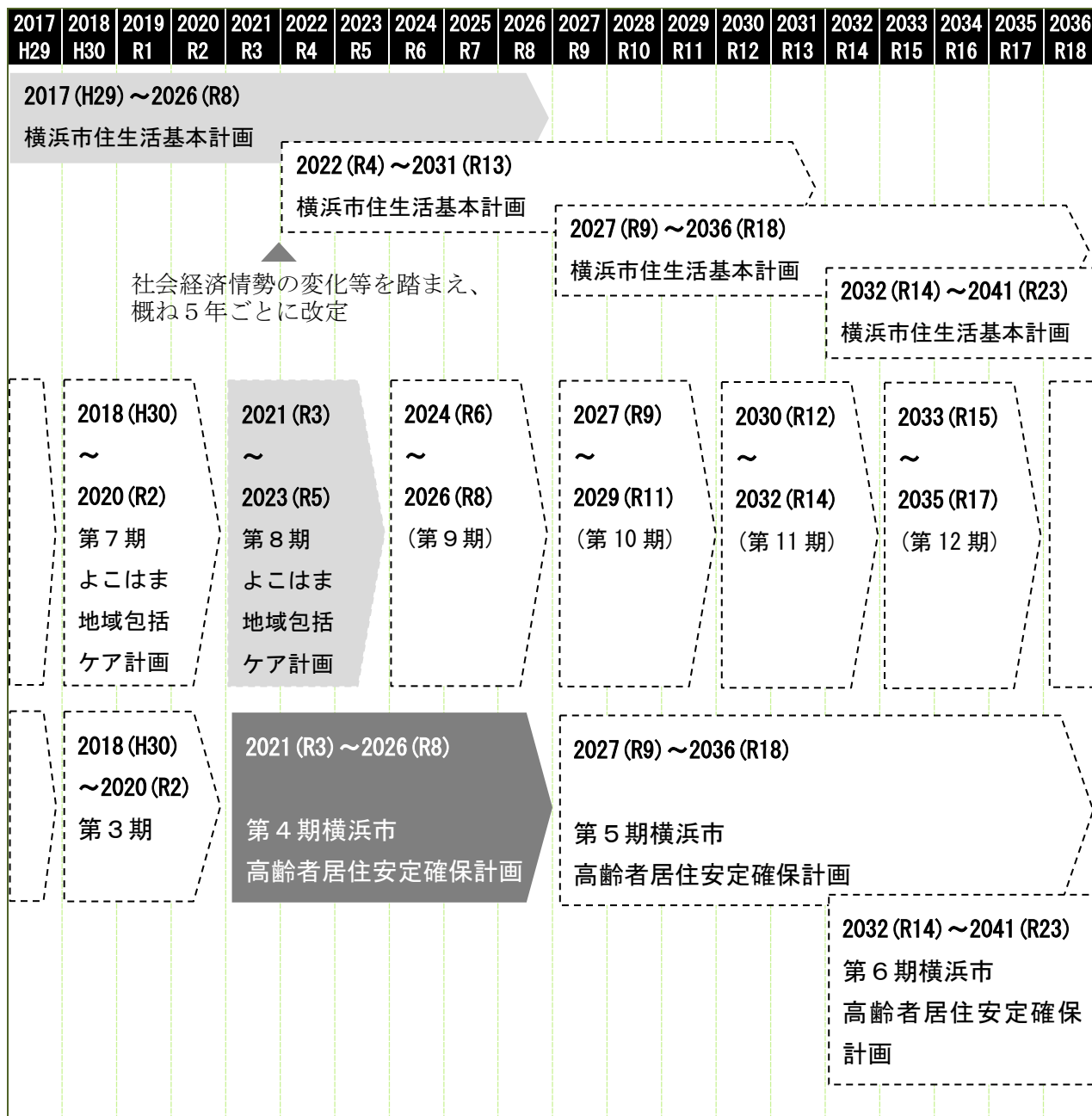


### 3 計画期間

「横浜市住生活基本計画」と計画年度を合わせるため、2021（令和3）年度から2026（令和8）年度までの6年間とします。

また、「よこはま地域包括ケア計画（第8期横浜市 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画）」の改定に合わせて、原則3年ごとに見直しを行います。

なお、「横浜市住生活基本計画」との整合を図るため、「第5期 横浜市高齢者居住安定確保計画」から、計画期間を10年間とする予定です。



※計画期間は全て年度で設定しています。

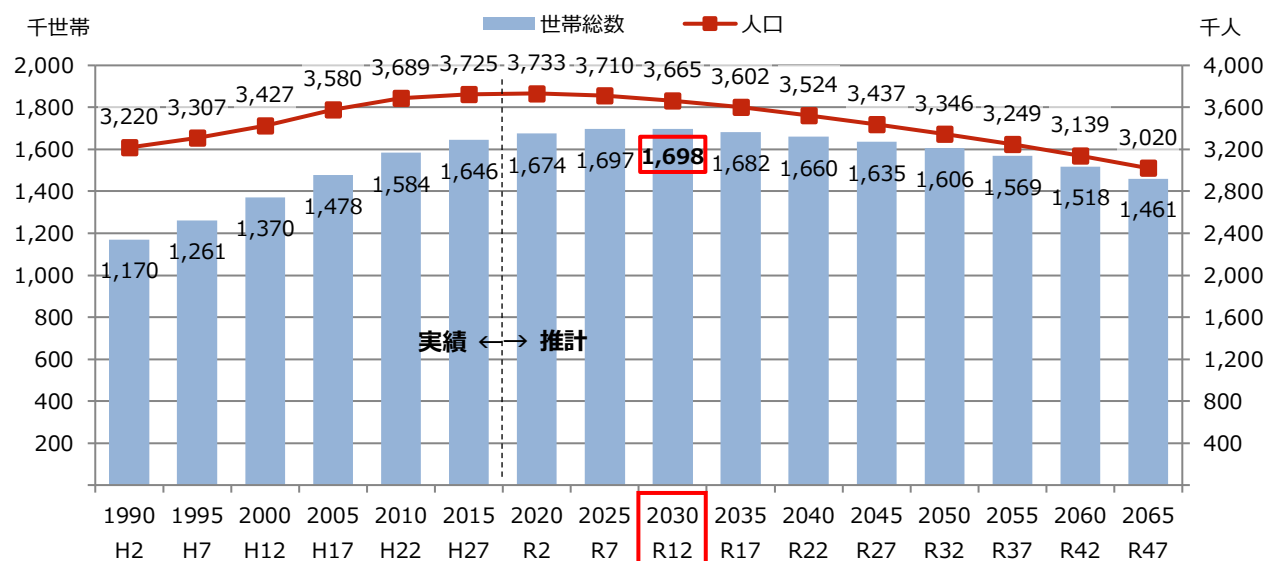
## 第2章 高齢者の住生活を取り巻く状況と課題

### 1 高齢者の状況

#### ・人口は2019(H27)年をピークに減少、世帯数は2030(R12)年をピークに減少

2015(平成27)年の国勢調査結果を基にした推計では、本市の人口は2019(令和元)年の373万人をピークとして今後減少し、世帯数も2030(令和12)年の169万世帯をピークとして減少すると予想されます。

図表1 人口、世帯数の推移及び将来推計(横浜市)

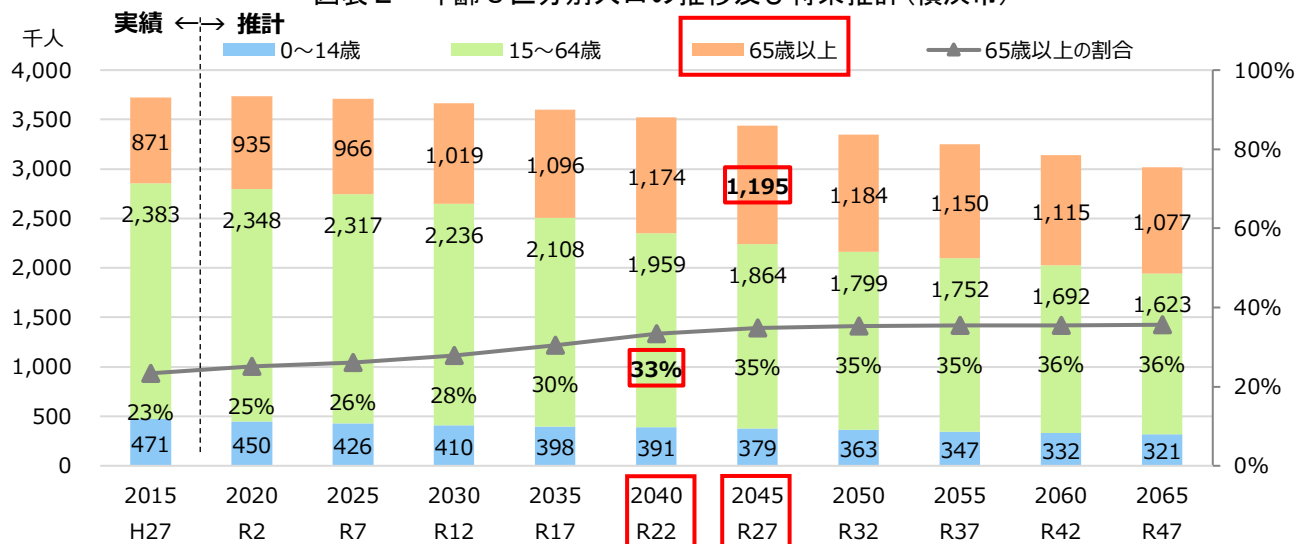


出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

#### ・高齢者人口は2045(R27)年まで増加

生産年齢人口(15~64歳)は減少する一方、高齢者人口(65歳以上)は増加し、2045(令和27)年には119万5千人と、ピークを迎えます。また、人口に占める高齢者の割合は、2040(令和22)年には33%と、本市の3人に1人が65才以上の高齢者となります。

図表2 年齢3区分別人口の推移及び将来推計(横浜市)

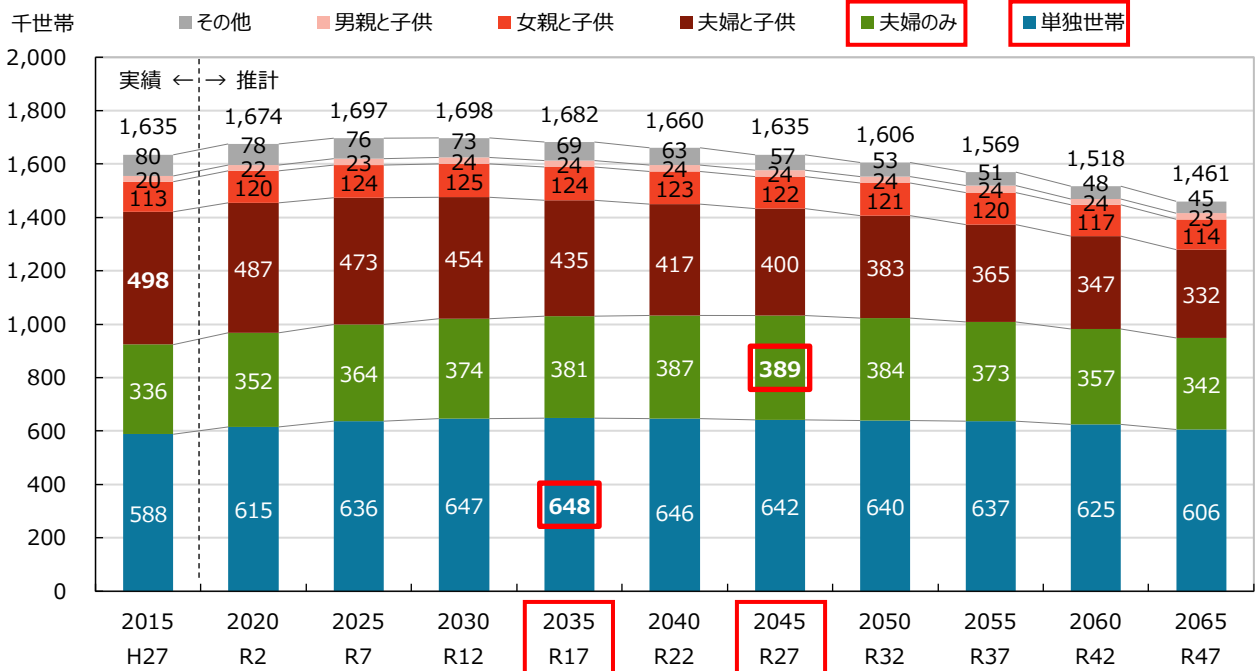


出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

・「単独世帯」は2035(R17)年まで増加、「夫婦のみ世帯」は2045(R27)年まで増加

「夫婦と子供世帯」が2015(平成27)年から一貫して減少しますが、「単独世帯」は、2035(令和17)年には64万8千世帯とピークを迎え、「夫婦のみ世帯」は、2045(令和27)年には38万9千世帯とピークを迎えます。

図表3 世帯の家族類型別の将来推計(横浜市)

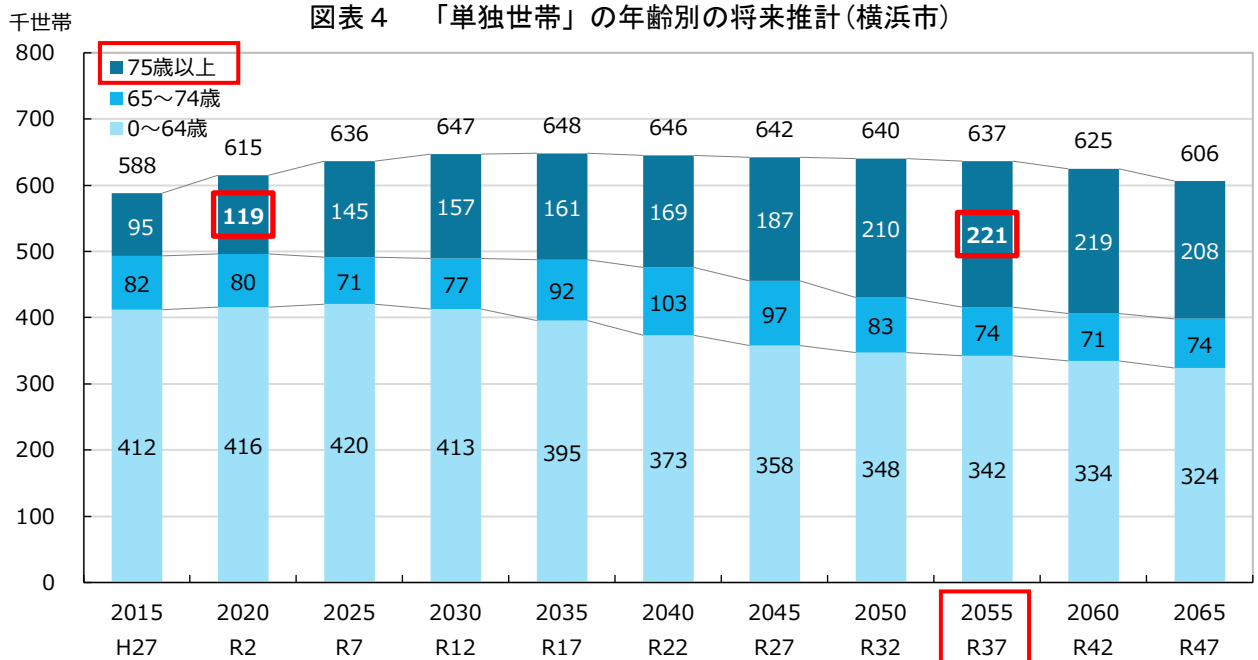


出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

・75歳以上の「単独世帯」は2055(R37)年まで増加

「単独世帯」のうち75歳以上の高齢者の世帯数は、2055(令和37)年には22万1千世帯とピークを迎え、2020(令和2)年と比較して1.85倍になります。

図表4 「単独世帯」の年齢別の将来推計(横浜市)

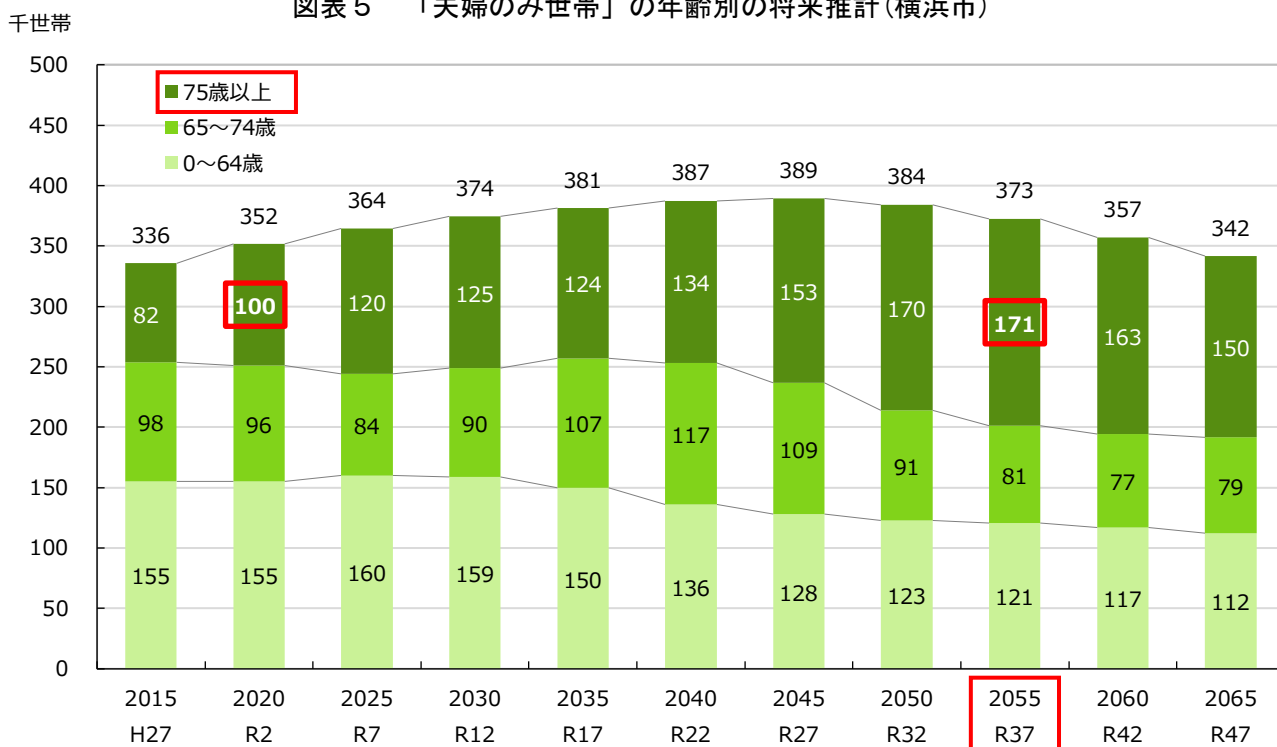


出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

・ 75 歳以上の「夫婦のみ世帯」は 2055 (R37) まで増加

「夫婦のみ世帯」のうち 75 歳以上の高齢者の世帯数は、2055 (令和 37) 年には 17 万 1 千世帯とピークを迎え、2020 (令和 2) 年と比較して 1.71 倍になります。

図表 5 「夫婦のみ世帯」の年齢別の将来推計 (横浜市)



出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成 29 年 12 月)

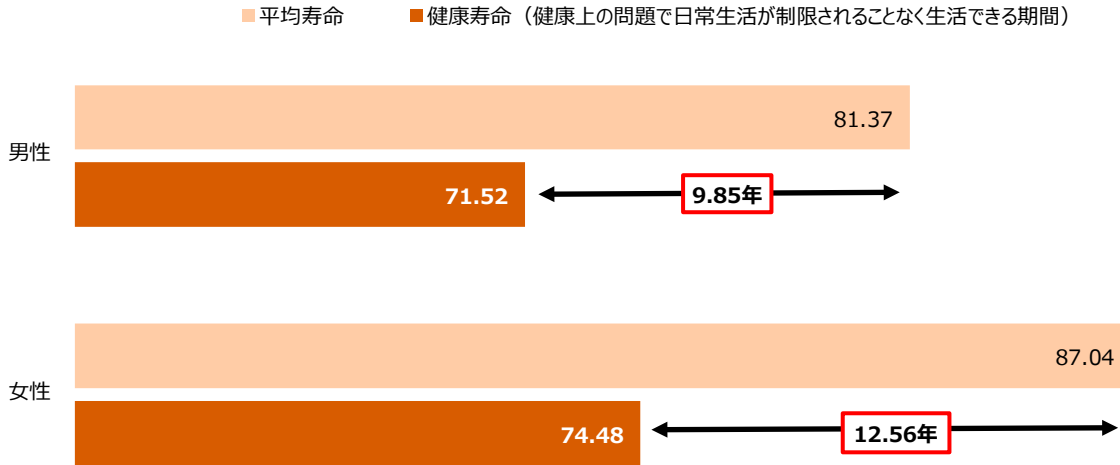


・ 平均寿命と健康寿命の差は男性約 10 年、女性約 13 年

男性の「平均寿命」が約 81 歳に対して、「健康寿命」は約 72 歳と、その差は約 10 年となっています。

また、女性の「平均寿命」が約 87 歳に対して、「健康寿命」は約 74 歳と、その差は約 13 年となっています。

図表 6 平均寿命と健康寿命の比較(横浜市)

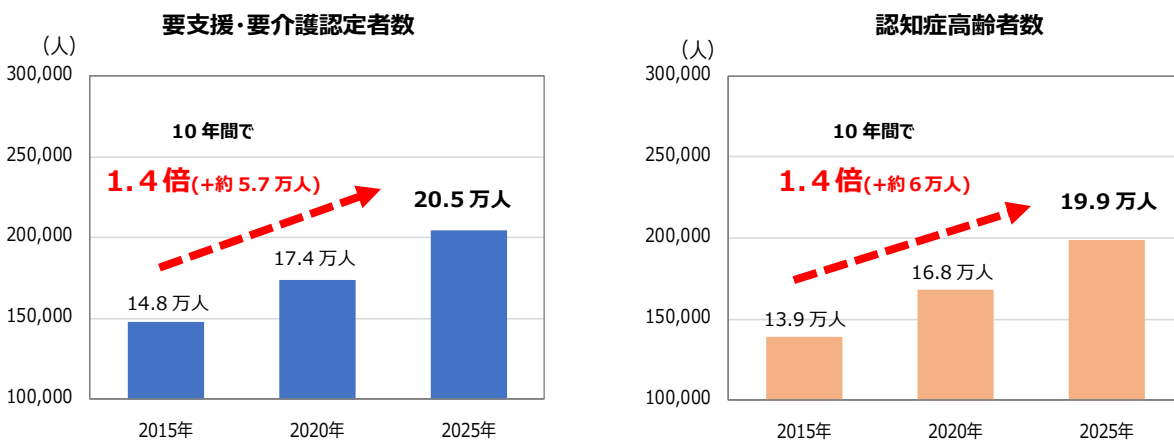


出典：横浜市健康福祉局「第 2 期健康横浜 21 中間評価報告書」(平成 28 年時点)

・ 要支援・要介護認定者、認知症高齢者が 2025 (R7) 年に向けて急激に増加

要支援・要介護認定者数は、2015(平成 27)年からの 10 年間で 1.4 倍(約 5.7 万人)の増加が見込まれています。また、認知症高齢者は、2015(平成 27)年からの 10 年間で 1.4 倍(約 6 万人)の増加が見込まれています。

図表 7 要支援・要介護認定者数と認知症高齢者数の将来推計(横浜市)



出典：横浜市健康福祉局「よこはま地域包括ケア計画

(第 8 期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画) 素案」

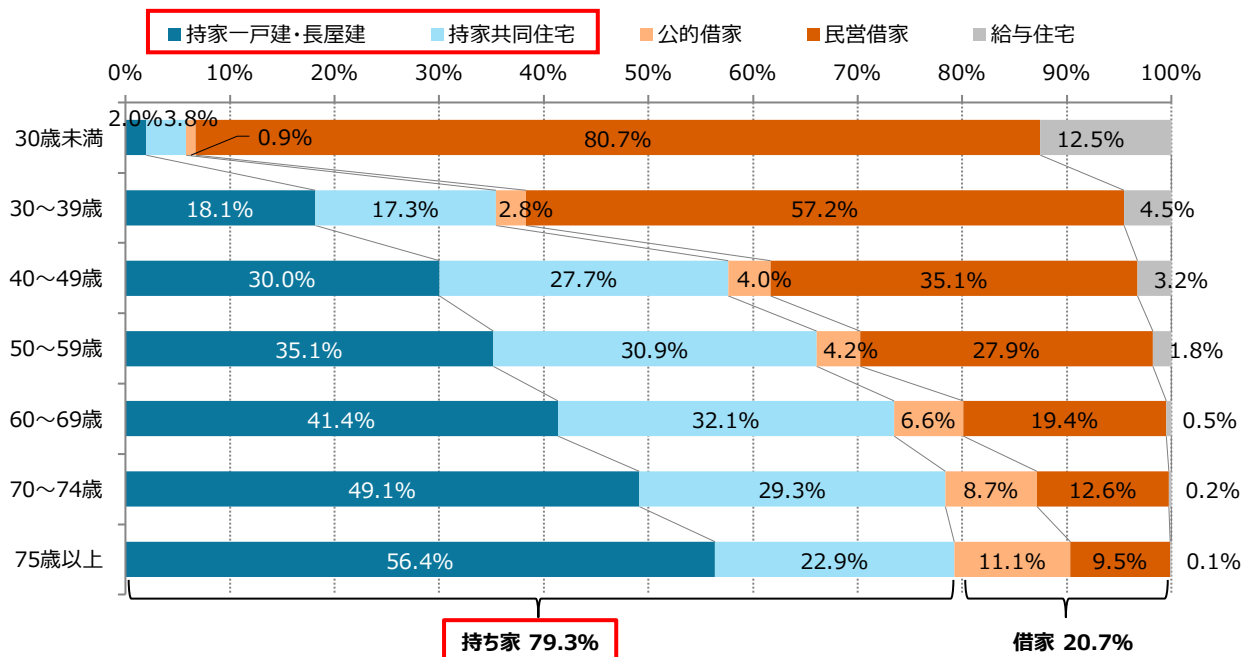
## 2 高齢者の住まいや施設の状況

### (1) 高齢者の住まいの現状

#### ・75歳以上の高齢者の8割が持ち家に居住

年齢が上がるにつれて持ち家に住む方の割合が高く、75歳以上は8割の方が、所有する一戸建・長屋建、または共同住宅に居住しています。

図表8 年齢別の住宅の所有関係(横浜市)



給与住宅:勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合  
(家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含まれます。)

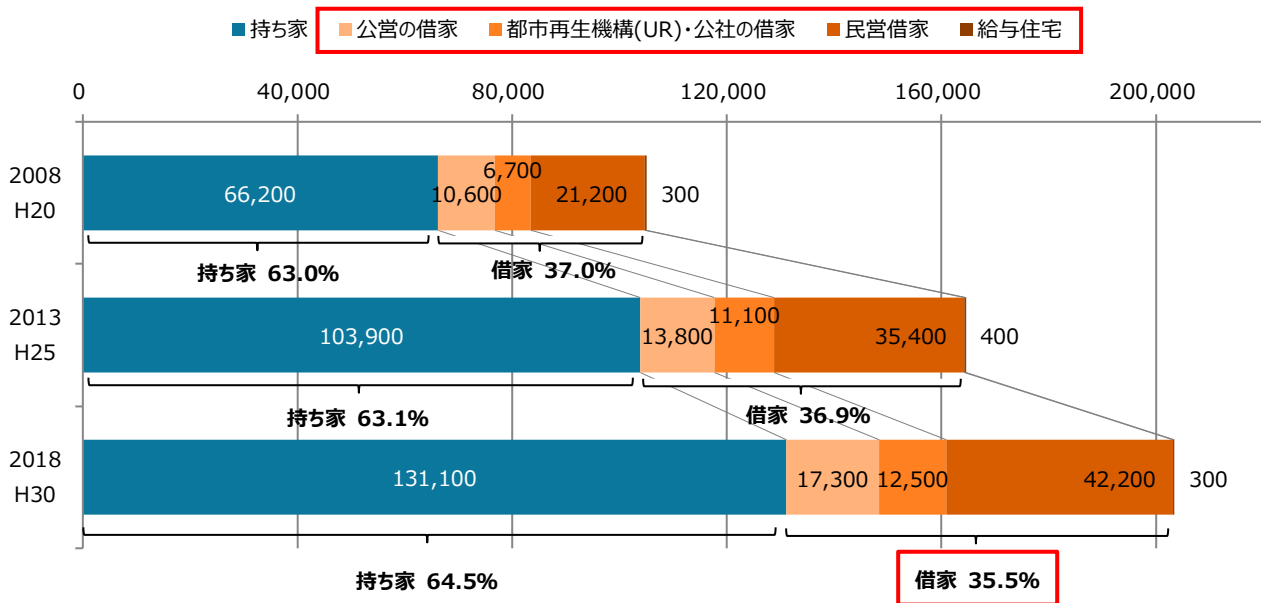
出典：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

・65歳以上の高齢者について「単独世帯」は「夫婦のみ世帯」に比べ借家の割合が高い

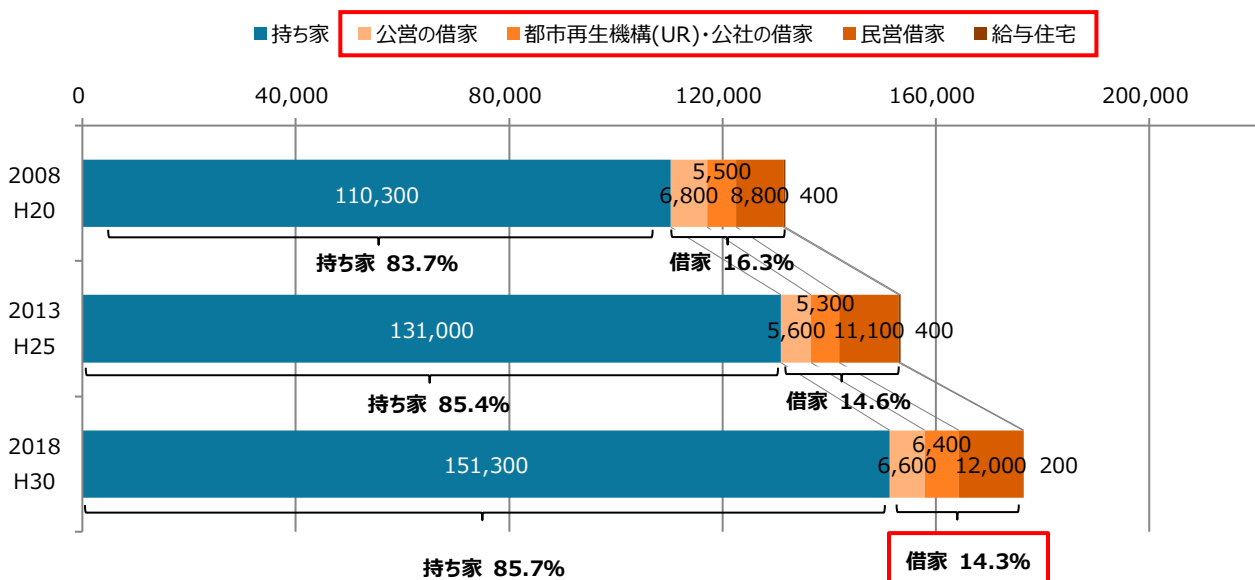
65歳以上の高齢者について、「単独世帯」「夫婦のみ世帯」ともに、持ち家と借家の割合の経年変化は少ないですが、「単独世帯」は「夫婦のみ世帯」に比べ、借家の割合が約4割と高くなっています。

図表9 65歳以上の「単独世帯」及び「夫婦のみ世帯」の住宅の所有関係(横浜市)

65歳以上の「単独世帯」



65歳以上の「夫婦のみ世帯」

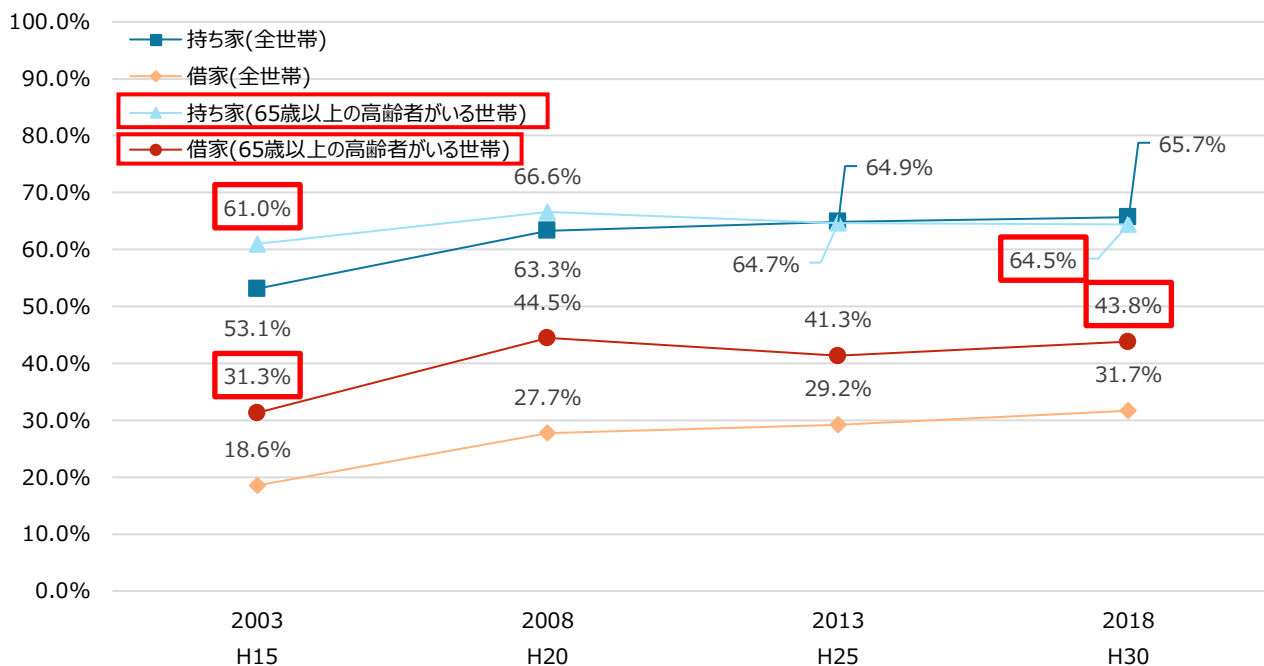


出典：総務省「平成 20/25/30 年 住宅・土地統計調査」

・持ち家に比べ借家のバリアフリー化の割合が低い

65歳以上の高齢者がいる世帯のバリアフリー化について、持ち家と借家がともに増加していますが、持ち家に比べ借家の割合はいずれも低くなっています。

図表 10 手すりなどの高齢者向け設備の整備状況(横浜市)

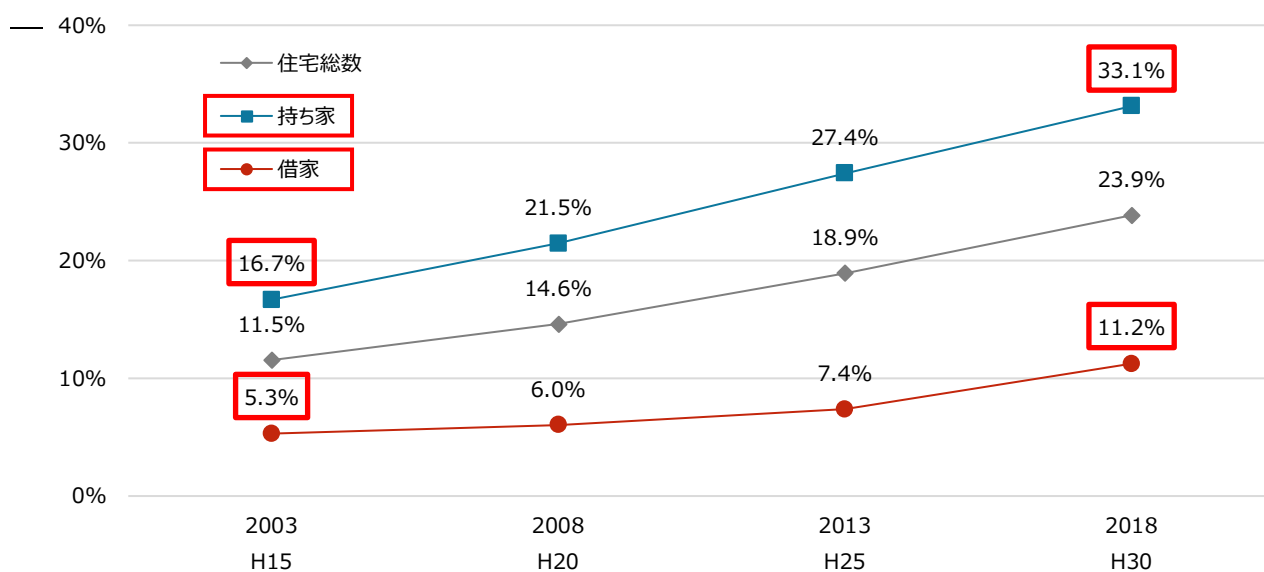


総務省「平成 15/20/25/30 年 住宅・土地統計調査」

・持ち家に比べ借家の省エネルギー化の割合が低い

全世帯の省エネルギー化について、持ち家と借家がともに増加していますが、持ち家に比べ借家の割合はいずれも低くなっています。

図表 11 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置状況(横浜市)



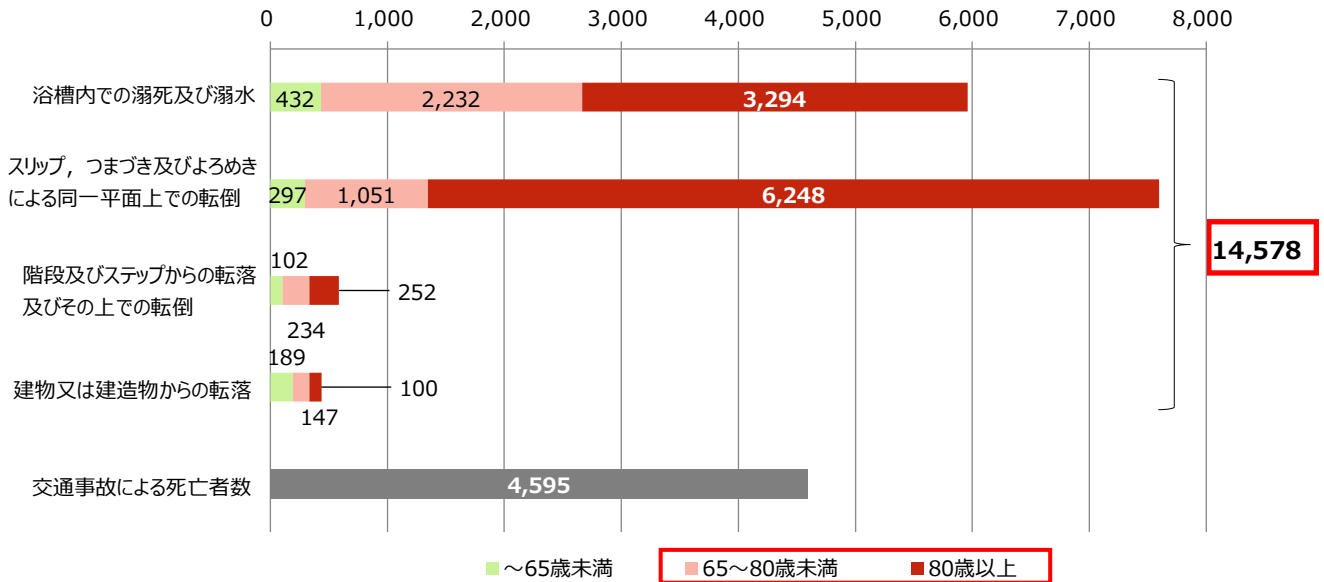
出典：総務省「平成 15/20/25/30 年 住宅・土地統計調査」

・家庭における不慮の事故による死亡者数は、交通事故の約3倍

つまづき等による転倒や浴槽内での溺水などの家庭の不慮の事故による死亡者数は、全国で年間約1万5千人となっていますが、ほとんどが65歳以上の高齢者となっています。

これは、交通事故による死亡者数である約4千5百人の約3倍となっています。

図表 12 家庭における不慮の事故の主な種類と年齢（全国）

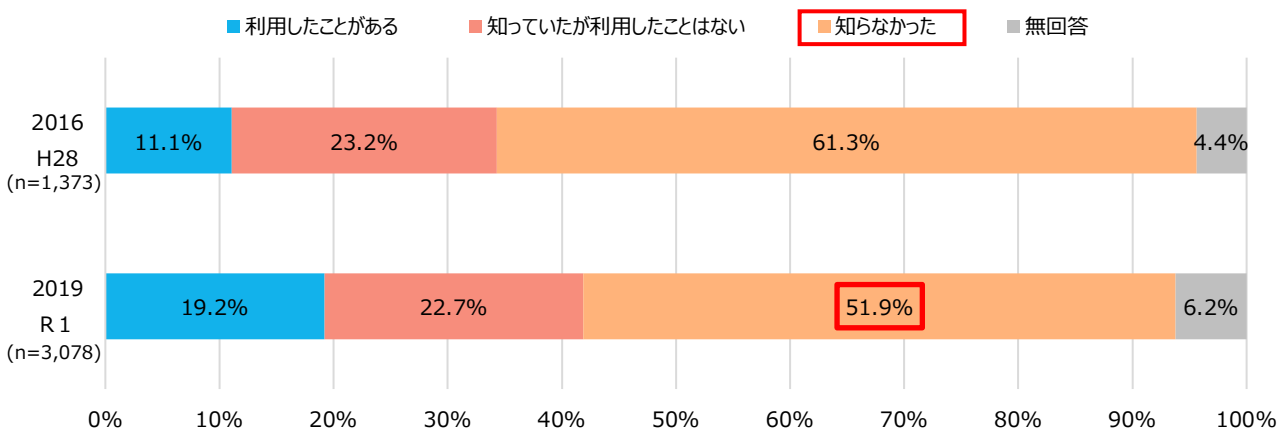


出典：厚生労働省「平成30年 人口動態調査」

・「高齢者施設・住まいの相談センター」を知らないが約半数

高齢者の施設・住まいに関するサービスの情報提供を行っている「高齢者施設・住まいの相談センター」について、「利用したことがある」は約2割に増加していますが、「知らなかった」が約半数を占めています。

図表 13 「高齢者施設・住まいの相談センター」の利用状況



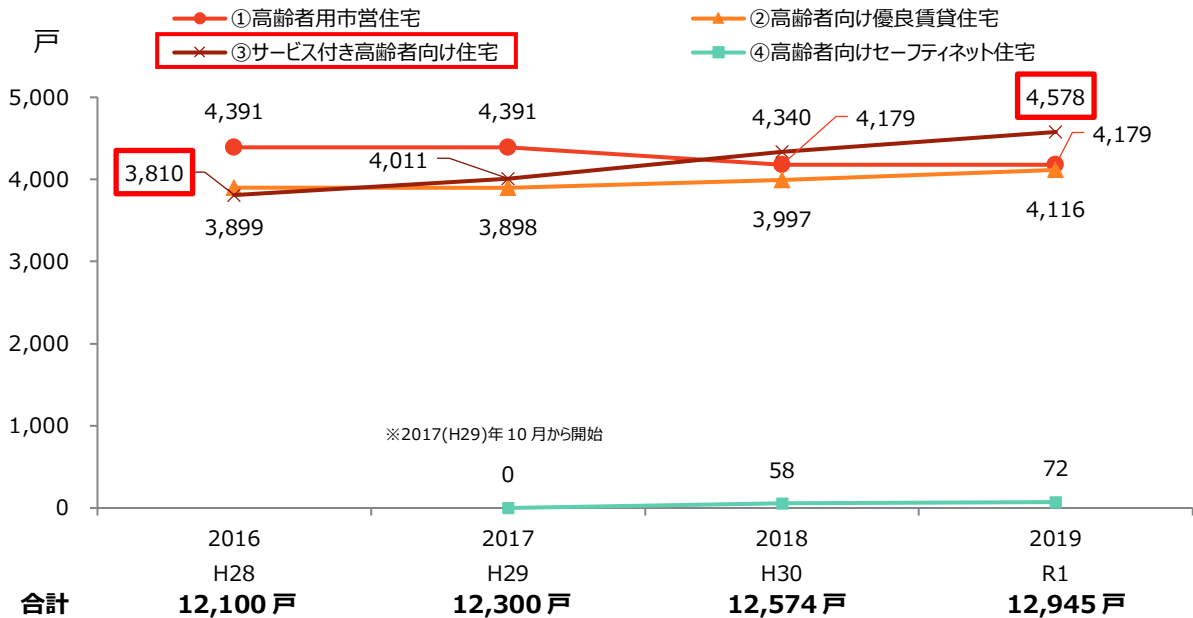
出典：横浜市健康福祉局「令和元年度 横浜市高齢者実態調査」

## (2) 高齢者の住まいや施設の整備状況

### ・高齢者向けの住まいは、サービス付き高齢者向け住宅が特に増加

高齢者向けの住まいは、高齢者用市営住宅をはじめとして、4種類ありますが、このうち、サービス付き高齢者向け住宅が特に増加しています。

図表 14 高齢者向けの住まいの戸数の推移



横浜市建築局／2019（令和元）年度末時点

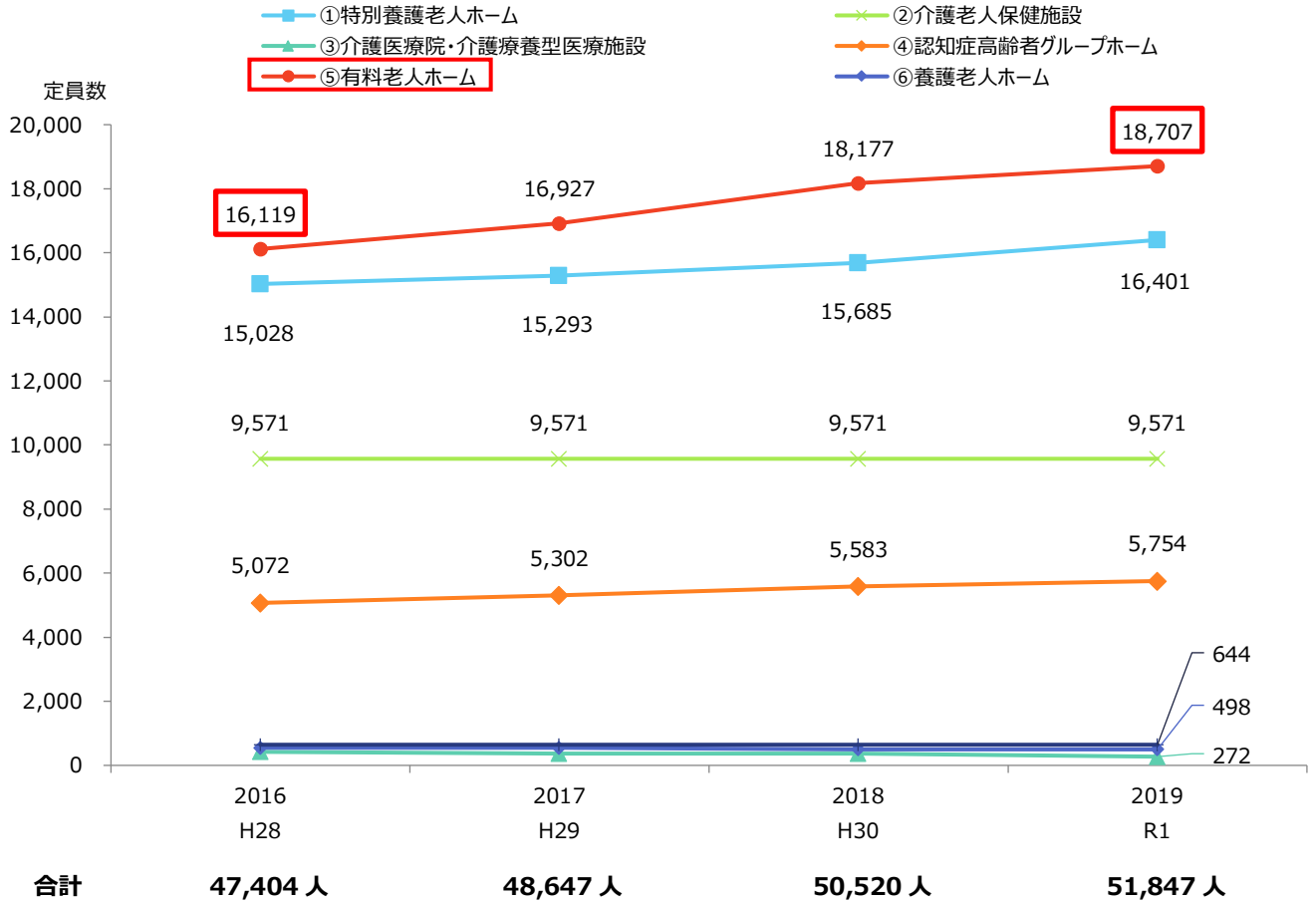
| 類別  | 概要  |
|---|---|
| ①高齢者用市営住宅<br>(167 団地 4,179 戸)<br>うち直接建設<br>(22 団地 929 戸)<br>うち借上型<br>(145 団地 3,250 戸) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○緊急通報システムが設置され、段差の解消、手すりの設置などのバリアフリー設計がなされています。</li> <li>○生活相談室が設置され、生活援助員による生活相談や安否確認等の支援があります。</li> <li>○入居に際しては所得等の条件があります。</li> <li>○借上型は、民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げているものです。</li> <li>※一部の高齢者用市営住宅について、2018(平成30)年4月1日から高齢者以外の単身者も入居可能となったため、戸数から除外しています。</li> </ul> |
| ②高齢者向け優良賃貸住宅<br>(93 団地 4,116 戸)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○緊急時対応サービス、安否確認サービス等を備えたバリアフリー設計の高齢者用住宅です。</li> <li>○交流スペース、生活相談室等の高齢者生活支援施設が設置されている場合があります。</li> <li>○所得に応じて家賃の補助があります。</li> <li>○UR都市機構が管理する住宅の戸数も含まれています。</li> </ul>  |
| ③サービス付き高齢者向け住宅<br>(110 団地 4,578 戸)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○バリアフリー設備を備え、安否確認・生活相談のサービスが提供されます。</li> <li>○食事や介護、生活支援等のサービスは住宅により様々であり、また、介護保険のサービスは、通常、外部の事業者と契約します。</li> </ul>  |
| ④高齢者向けセーフティネット住宅<br>(72 戸)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○床面積や耐震性能など一定の基準に適合する住宅のオーナーが、高齢者の入居を拒まないことを要件として市に登録された住宅です。</li> </ul>   |

※（）内は2019（令和元）年度末の団地数・戸数

・高年齢向けの施設等は、有料老人ホームが特に増加

主な高年齢向けの施設等は、特別養護老人ホームをはじめとして、7種類ありますが、このうち有料老人ホームが特に増加しています。

図表 15 主な高年齢向け施設等の定員数の推移



横浜市健康福祉局／2019（令和元）年度末時点

| 類別                                 | 概要  |
|------------------------------------|---|
| <b>介護保険施設</b>                      |   |
| ①特別養護老人ホーム<br>(157施設 16,401人)      | 常に介護を必要とする人で、在宅で介護を受けることが難しい人のための入所施設です。入浴、排せつ、食事の介護等、日常生活の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話をを行います。<br>※このうち、地域密着型特別養護老人ホーム（小規模の特別養護老人ホーム）は、定員29人以下の小規模で運営されます。  |
| ②介護老人保健施設<br>(87施設 9,571人)         | 利用者が自立した日常生活を営むことができるよう、日常生活動作のリハビリ等を行いながら、在宅生活復帰をめざす入所施設です。<br>在宅生活の復帰を目的としているため、退所して家庭での生活ができるかを定期的に検討します。また、病状により入院治療の必要が認められる場合は、適切な医療機関を紹介します。 |
| ③介護医療院・<br>介護療養型医療施設<br>(6施設 272人) | 療養病床は病状が落ち着いたものの専門的な治療が長期的に必要な方のための長期療養施設です。<br>介護療養型医療施設は、2023(令和5)年度末をもって廃止となります。   |

|   |   |
|---|---|
| ④認知症高齢者<br>グループホーム<br>(329 事業所 5,754 人) | 認知症の高齢者が共同で生活する住居において、入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の支援、機能訓練を行う事業所です。<br>少人数（5人～9人）の家庭的な環境と地域住民との交流の下で、できる限り自立した生活を送ることを目指します。 |
| ⑤有料老人ホーム（290 施設 18,707 人）               |   |
| 住宅型<br>(98 施設 4,455 人)                  | 介護が必要となった場合には、訪問介護等外部の介護サービスを利用しながら生活することができる施設です。  |
| 介護付き<br>(192 施設 14,252 人)               | 介護が必要になった場合には、当該有料老人ホームが提供する介護サービスを利用しながら生活することができる施設です。<br>※このうち、「地域密着型特定施設入居者生活介護事業所」は定員 29 人以下の小規模で運営されます。           |
| ⑥養護老人ホーム<br>(6 施設 498 人)                | 65 歳以上の方で環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難な方の入所施設です。   |
| ⑦軽費老人ホーム（11 施設 644 人）                   |   |
| A 型（5 施設 250 人）                         | 原則 60 歳以上で、自炊ができない程度の身体機能の低下などがあり、独立した生活が不安で、家族からの援助を受けることが困難な方が、低額な料金で入所できる施設です。                                       |
| ケアハウス<br>(6 施設 394 人)                   | なお、2008（平成 20）年にケアハウスに一元化していくこととされ、A 型は経過的軽費老人ホームとして、現に存する施設のみ認められています。   |

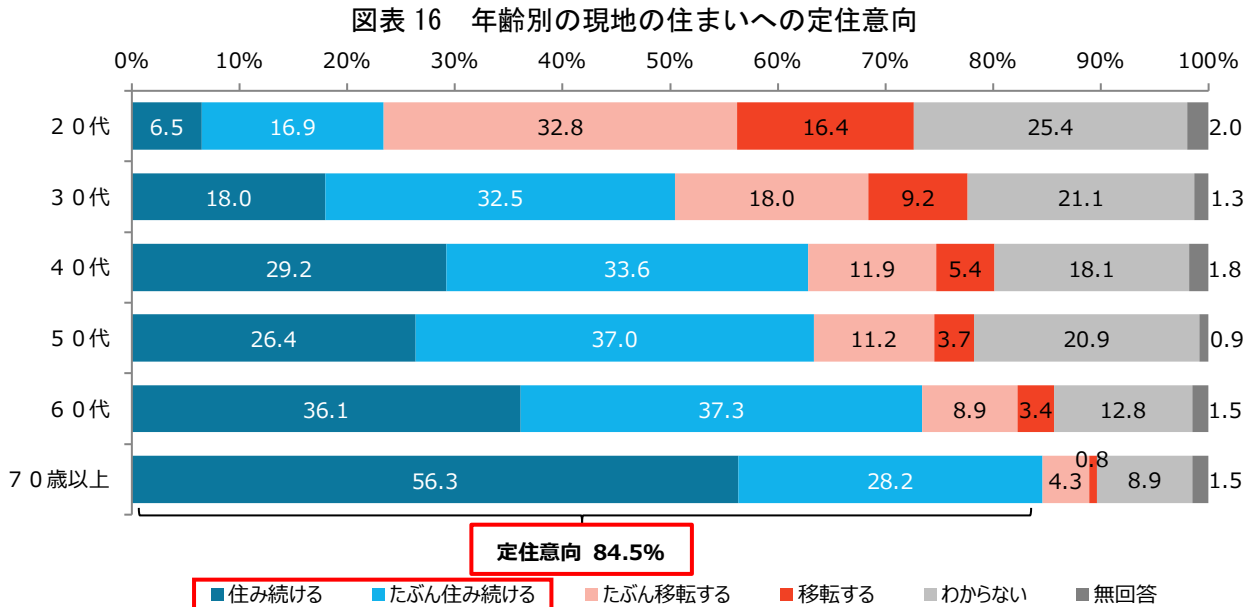
※（）内は 2019（令和元）年度末の施設/事業所数・定員数



### 3 高齢者の住まい方の意向や住環境の状況

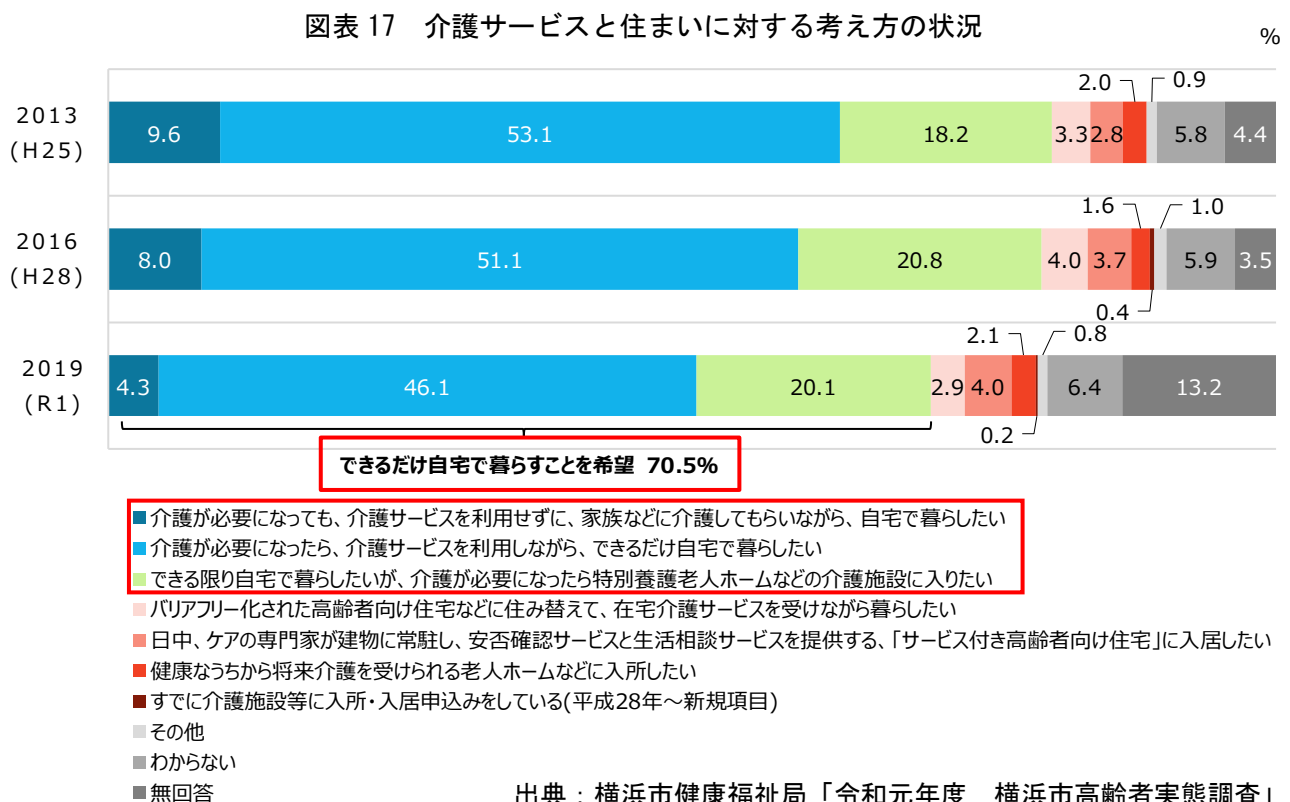
#### ・現在の住まいへの定住意向は 70 歳以上では約 8 割

現在の住まいへの定住意向は、年代があがるとともに増加傾向にあり、70 歳以上では約 8 割を占めます。



#### ・約 7 割ができるだけ自宅で暮らすことを希望

家族などの介護や、介護サービスの利用などにより、できるだけ自宅での生活を希望される方が約 7 割を占めます。



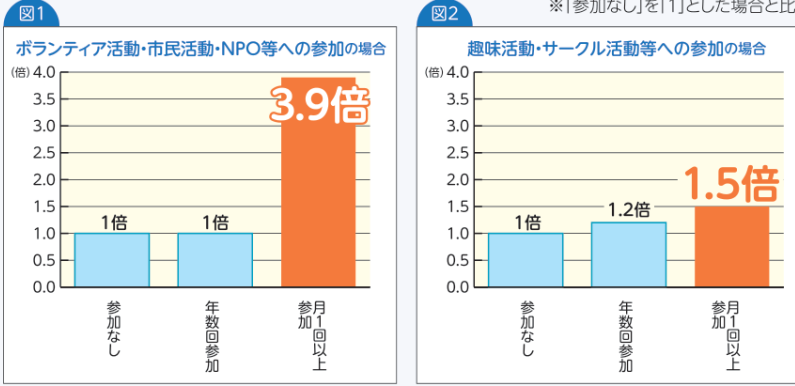
・ 社会活動等に積極的に参加している人ほど健康で自立した生活を維持

趣味の活動や、ボランティア活動、町内会活動など、人とつながる地域活動は、地域の力を高めるだけでなく、活動に関わる高齢者の健康にも良い影響を与えることが、近年の研究で分かっています。

## 社会活動等への参加は元気の秘訣！

社会活動等に積極的に参加している人ほど、4年後も健康で自立した生活を維持できていた。

※「参加なし」を「1」とした場合と比較



出典：東京都健康長寿医療センター研究所  
高齢者の社会活動等への参加による4年後の生活機能維持に関する調査(首都圏A市)(2008-2012年)

### この1年間の個人・団体での 地域活動参加状況

※令和元年度 横浜市高齢者実態調査

何らかの地域活動  
に参加している **47.4%**

健康・スポーツ活  
動に参加している **21.1%**

地域活動に参加  
していない高齢者 **38.8%**

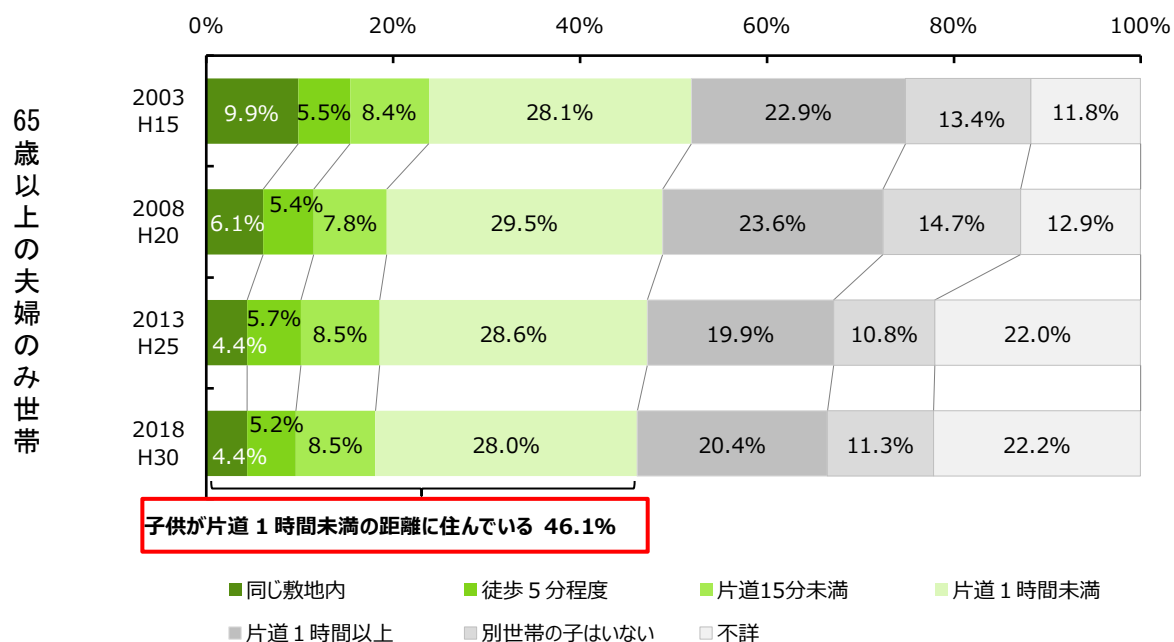
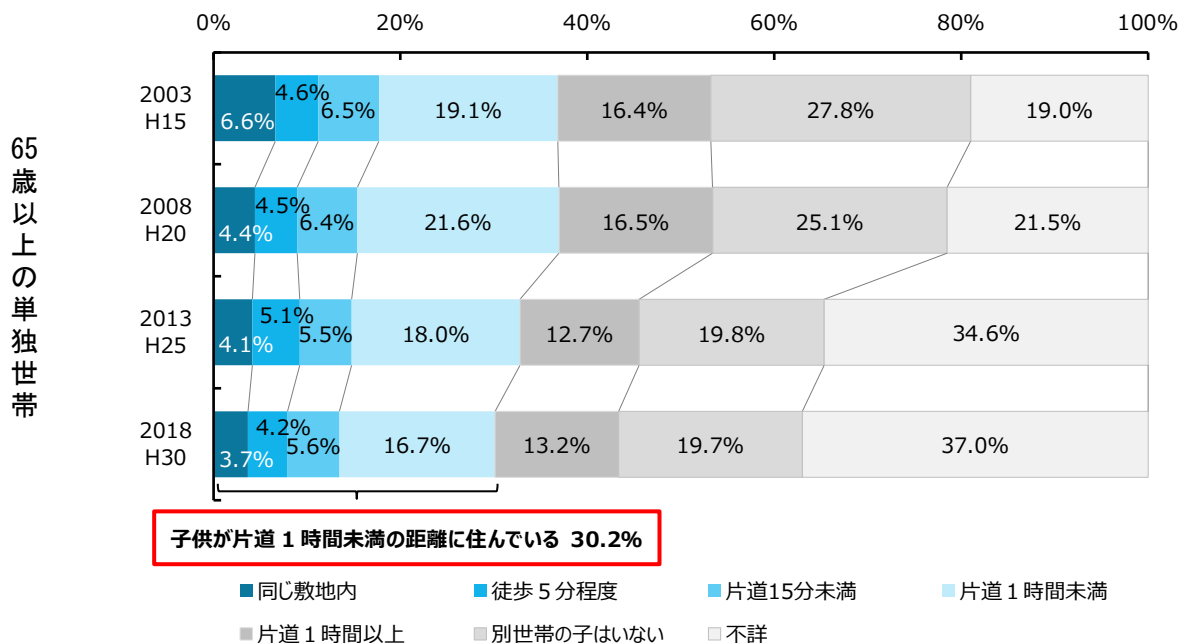
出典：横浜市健康福祉局「よこはま地域包括ケア計画

(第8期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画) 素案」

・子供が近くに住んでいる「単独世帯」は約3割

子供が片道1時間未満の距離に住んでいる高齢者は、「夫婦のみ世帯」では約半数ですが、「単独世帯」では約3割になります。

図表 19 高齢者世帯の子供が住んでいる距離



出典：総務省「平成15/20/25/30年 住宅・土地統計調査」

## 4 高齢者の住生活に関する課題

### (1) 「高齢者の住まいや施設」に関する課題

#### ア 高齢者の状況に応じた住まいや施設の充実

少子高齢化の進行に伴い、2040(令和22)年には3人に1人が65才以上の高齢者になると推計されていることや、要支援・要介護認定者数が10年間で1.4倍(約5.7万人)の増加が見込まれていることから、身体機能や生活環境など的高齢者の状況に応じた住まいや施設の充実が必要です。

#### イ 健康寿命を延ばす住まいのバリアフリー化・断熱化の促進

「平均寿命」と「健康寿命」との差が男性は約10年、女性は約13年と長期にわたることや、家庭における転倒や浴槽での溺水など不慮の事故も多いことから、高齢者の健康リスクを減らし、健康寿命を延ばすため、住まいのバリアフリー化や断熱化の促進が必要です。

### (2) 「高齢者」に関する課題

#### ア 高齢者に寄り添った居住支援の充実

高齢者の「単独世帯」や「夫婦のみ世帯」が増加傾向にあることや、要支援・要介護認定者数も年々増加していることから、自宅での介護や施設への入居をサポートするため、高齢者に寄り添った居住支援の充実が必要です。

#### イ 高齢者が安心して利用できる相談体制の構築と情報提供の充実

「高齢者施設・住まいの相談センター」の認知率が低いことから、周知とともに、高齢者が安心して利用できる相談体制の構築と情報提供の充実が必要です。

### (3) 「高齢者の住環境」に関する課題

#### ア 「社会参加」をはじめとした高齢者の多様な場の充実

社会活動等に積極的に参加している人ほど、健康で自立した生活を維持していることが近年の研究で分かっていることから、「社会参加」をはじめとした高齢者の多様な場の充実が必要です。

#### イ 地域の中で、多様な世代が安心して住み続けられる住環境の実現

現在の住まいの定住意向は70歳以上では約8割を占めていますが、特に「単独世帯」では、子供が近くに住んでいる割合が約3割にとどまることから、地域の中で、多様な世代が安心して住み続けられる住環境の実現が必要です。

### 1 施策の目標

#### (1) 高齢者が安全・安心に暮らせる住まいや施設の提供

高齢者が安全・安心に暮らせるためには、身体機能や生活環境など的高齢者の状況に応じた住まいや施設の充実や、健康寿命を延ばすバリアフリー化・断熱化の促進が必要です。

このため、高齢者向けの住まいや施設等の供給、健康で安全・安心な住まいづくりの促進により、高齢者が安全・安心に暮らせる住まいや施設の提供を目指します。

#### (2) 高齢者が自分らしく暮らせる居住支援の充実

高齢者が自分らしく暮らせるためには、高齢者に寄り添った居住支援の充実や、高齢者が安心して利用できる相談体制の構築と情報提供の充実が必要です。

このため、横浜市居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を越えた支援の推進や安心して住み続けられる環境の整備、身近な場所でのきめ細かな相談対応と情報提供の充実により、高齢者が自分らしく暮らせる居住支援の充実を目指します。

#### (3) 高齢者が住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられる住環境の形成

高齢者が住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられるためには、「社会参加」をはじめとした高齢者の多様な場の充実や、地域の中で、多様な世代が安心して住み続けられる住環境の実現が必要です。

このため、「介護予防・健康づくり」「社会参加」「生活支援」機能の導入に向けた取組の充実や、よこはま多世代・地域交流型住宅の供給促進、高齢者にやさしい・安心のまちづくりの推進により、高齢者が住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられる住環境の形成を目指します。

## 2 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の目標

「横浜市住生活基本計画」（平成30年2月改定）では、「高齢者人口（65歳以上）に対する高齢者向け住宅の割合」を2026（令和8）年度に4.0%としており、同計画との整合を図るため、本計画の目標にも位置づけます。

### 高齢者人口（65歳以上）に対する高齢者向け住宅の割合（施設・住宅数 / 高齢者人口）

| 現状値<br>2019年度（令和元年度） | 目標<br>2026年度（令和8年度） |
|----------------------|---------------------|
| 3.5%                 | 4.0%                |

### 高齢者人口（65歳以上）

| 現状値<br>2019年度（令和元年度） | 推計<br>2026年度（令和8年度） |
|----------------------|---------------------|
| 922,408人             | 973,016人            |

出典：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

### 高齢者向け住宅の種類

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| ①有料老人ホーム（介護付）         | 定員数 |
| ②有料老人ホーム（住宅型）         |     |
| ③軽費老人ホーム              |     |
| ④ケアハウス                |     |
| ⑤高齢者向け市営住宅（直接建設・借上げ型） | 住戸数 |
| ⑥サービス付き高齢者向け住宅        |     |
| ⑦高齢者向け優良賃貸住宅          |     |
| ⑧高齢者向けセーフティネット住宅      |     |

### 1 高齢者が安全・安心に暮らせる住まいや施設の提供

#### (1) 高齢者向けの住まいの供給

##### ア 高齢者向け公的賃貸住宅の供給促進

#### (ア) 高齢者向け市営住宅の供給

段差の解消や手すりの設置など、住居内の仕様を高齢者に配慮するとともに、緊急通報システムの設置や生活援助員の派遣などにより、安否の確認や生活相談など在宅生活の支援を行う高齢者向け市営住宅（直接建設、借上型）を提供します。

また、市営住宅の入居者募集にあたり、高齢者世帯の当選率の優遇を行うとともに、入居時に収入基準を緩和するなど、困窮度の高い高齢者の入居を支援します。

さらに、老朽化した市営住宅の再生を進め、浴室の段差解消や手すりの設置など、高齢化に対応した住宅を供給します。

#### (イ) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給

低所得の高齢者世帯を対象に、バリアフリー仕様で、緊急通報システムや安否確認サービスが提供される、家賃補助付きの高齢者向け優良賃貸住宅を供給します。

#### (ウ) 横浜市住宅供給公社やUR都市機構との連携による良質な賃貸住宅の供給促進

横浜市住宅供給公社やUR都市機構が供給している賃貸住宅には、高齢者や低額所得者も入居しており、公営住宅を補完する役割も果たしていることから、引き続き、公営住宅と連携して、高齢者向けの良質な賃貸住宅を供給します。

## イ セーフティネット住宅等の供給促進

### (ア) セーフティネット住宅の供給促進【拡充】

高齢者等の住宅確保要配慮者の受入れを拒まない「セーフティネット住宅」について、高齢者に住宅を貸し出すオーナーや不動産事業者の不安を払拭し、供給を促進させるため、不動産関係団体と連携し、横浜市居住支援協議会が作成したガイドブック等を活用しながら、きめ細かな周知を進めていきます。

さらに、IoT等の技術を活用した人感センサーなどによる単身高齢者の「見守りサービス」への新たな補助制度の検討を進めます。

### (イ) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

生活相談や安否確認サービスが提供される「サービス付き高齢者向け住宅」について、本市の整備運営指導指針に則した適切なサービス提供が行われる良質な住宅の供給を促進させるため、建築部局と福祉部局との連携による実地指導等を行います。

## (2) 高齢者向け施設等の供給

### ア 特別養護老人ホームの整備（サテライト型含む）

特別養護老人ホームは、新規整備 450 人分とショートステイの本入所転換 150 人分を合わせ、年間 600 人分程度を整備します。

サテライト型特別養護老人ホームは、市街地の狭い敷地面積でも建設が可能であるため、整備を推進します。

### イ 介護老人保健施設の利用促進

介護老人保健施設における入所及び短期入所の利用促進を図ります。

### ウ 介護医療院への転換や新設に向けた検討

介護療養型医療施設から介護医療院への転換を実施するとともに、医療療養病床から介護医療院への転換や新設に向けた検討を行います。

### エ 認知症高齢者グループホームの整備

認知症高齢者が増加し、グループホームを必要とする方も増えると見込まれることなどから、年間 225 人分程度を整備します。

区や日常生活圏域ごとの整備量や充足率等を勘案した上で、特に未整備圏域の解消に重点を置きつつ、計画的に整備を進めます。



## オ 特定施設・有料老人ホームの整備の誘導

特定施設※は、年間 450 人分程度を公募します。

また、特定施設の整備にあたっては、横浜市が期待する役割やニーズに対応した整備の誘導を進めます。

さらに、特定施設の公募対象に、サービス付き高齢者向け住宅を加えます。

### ＜特定施設（介護付き有料老人ホーム等）＞

入居している要介護者に対して、介護サービス計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話など特定施設入居者生活介護のサービスが行われる有料老人ホーム（有料老人ホーム該当のサービス付き高齢者向け住宅含む）、軽費老人ホーム、養護老人ホームのこと。

## (3) 健康で安全・安心な住まいづくりの促進

### ア 健康リスクの軽減などに寄与する省エネ住宅の普及促進【拡充】

冬季のヒートショックや夏季の室内熱中症といった高齢者の健康リスクの軽減などに寄与する、断熱性能や気密性能の高い省エネルギー住宅の普及を促進させるため、省エネルギー化が進んでいない賃貸住宅を対象とした新たな補助制度の創設や普及啓発ツールの作成などの検討を進めていきます。

『省エネルギー化の一例』



断熱性能の高いガラスに交換



内窓（茶色部分）を設置

資料提供：株式会社LIXIL

### イ 住まいのバリアフリー化の促進

#### (ア) 介護保険による住宅改修の促進

要介護・要支援と認定された高齢者等に対し、手すりの取付け、段差解消、滑りの防止等のための床材の変更、引き戸等への扉の取替え、洋式便器への取替えなどの住宅改修を行った場合に、改修費用の一部を支給します。

#### (イ) 高齢者等住環境整備事業による住宅改修の促進

要介護・要支援と認定された高齢者等に対し、日常生活で困難な動作を補うための住宅改修工事費用の助成及び効果的な工事の助言等を行うことにより、できる限り自立した、在宅生活が継続できるよう支援するとともに、介護者の負担軽減を図ります。※介護保険の住宅改修を優先適用します。

#### (ウ) マンション・バリアフリー化等支援事業の推進

建物の老朽化や住民の高齢化が進む分譲マンションに対し、廊下や階段など共用部分の段差解消や手すりの設置などを支援します。

## ウ 住まいの地震対策の推進【拡充】

旧耐震基準(昭和56年5月末以前の基準)の木造住宅や分譲マンションについて、居住者が安心して暮らせるための支援を推進するため、耐震診断や耐震改修の費用を補助するほか、木造住宅については除却の費用や、防災ベッド・耐震シェルターといった減災対策の設置費用の補助を行います。(※昭和56年5月末以前の基準)

## エ 災害時の応急仮設住宅の供給準備

大規模な地震や近年激甚化する風水害などが発生した際には、応急仮設住宅の迅速な供給が求められるため、神奈川県や県下の政令市、建設や不動産などの関係団体と連携しながら、平時における準備を進めます。

このうち、本市が公園などに建設する「建設型応急住宅」について、車いすの方の生活に配慮した配置計画の検討や、介護が必要な方などの要援護者を優先する入居基準の作成などを行います。

また、本市が民間賃貸住宅を借り上げて提供する「賃貸型応急住宅」について、不動産事業者への制度の周知方法や、物件探しが困難な被災者への対応方法の検討などを行います。

さらに、近年の災害で導入例が見られるトレーラーハウス等の「移動型応急住宅」について、活用方法について検討を進めます。

## 2 高齢者が自分らしく暮らせる居住支援の充実

### (1) 横浜市居住支援協議会等による住宅と福祉の垣根を越えた支援の推進

#### ア 横浜市居住支援協議会による相談体制の充実

横浜市居住支援協議会では、令和元年8月に、住まいの確保にお困りの方、オーナー・不動産事業者、住まいの相談を受けた福祉支援機関等からの様々な相談を受け付ける相談窓口を開設しました。

今後は、緊急連絡先がないため入居できないなど解決が難しい相談に、よりの確に対応できるよう、不動産事業者、福祉支援団体、福祉部局等の協議会会員や、区役所の福祉窓口と連携した「ケーススタディ」などを通じて、相談体制の充実に向けた検討を進めます。

#### イ 住宅確保要配慮者の居住支援を行うサポーターの認定【新規】

横浜市居住支援協議会を核として、不動産事業者や福祉支援団体などの多様な居住支援団体が連携した支援体制を充実させるため、協議会が居住支援団体を「サポーター」として認定し、団体間や区局の連携を強化する新たな制度の検討を進めます。

### (2) 安心して住み続けられる環境の整備

#### ア 生活援助員派遣事業【拡充】

高齢者用市営住宅等に生活援助員を派遣し、生活相談や助言、安否確認、緊急時の対応を行います。

また、現在派遣中の一般公営住宅に加えて、高齢化率が高く福祉的対応が必要な一般公営住宅への派遣を拡充します。

### (3) 身近な場所でのきめ細かな相談対応と情報提供の充実

#### ア 相談窓口の充実・連携強化【拡充】

##### (ア) 横浜市「住まいの相談窓口」の充実

「横浜市居住支援協議会相談窓口」、「住まい・まちづくり相談センター 住まいのイン」、「ハウスクエア横浜 住まいの相談カウンター」などの横浜市「住まいの相談窓口」について、高齢者がより身近な場所できめ細かな相談が受けられるよう、区役所や地域ケアプラザなどへの「出張相談」の充実に向けた検討を進めます。

##### (イ) 「高齢者施設・住まいの相談センター」の充実

特別養護老人ホームの入所申込の一括受付や、高齢者の施設・住まいに関するサービスの情報提供を行い、より身近な場所で相談対応や情報提供を行います。

##### (ウ) 高齢者施設等を案内するコンシェルジュの配置

特別養護老人ホームの入所申込者に寄り添いながら、個々の状況に適したサービスの選択につなげることができるよう、高齢者施設・住まいの相談センターに施設のコンシェルジュを配置します。

##### (エ) 「住まいの相談窓口」と「高齢者施設・住まいの相談センター」の連携強化

「高齢者施設・住まいの相談センター」が実施している「出張相談」に、横浜市「住まいの相談窓口」実施している相談メニューを加えるなど、より一層の連携の強化を図ります。

#### イ 高齢者の住まいや金融支援等の情報提供の充実

高齢者の死亡時に賃貸借契約が終了する「終身建物賃貸借制度」について、制度の普及を図ります。

また、自宅等を担保にして金融機関から生活資金を借りることができる「リバースモーゲージ」について、住み慣れた自宅を売却することなく住み続けることができ、金融資産の乏しい高齢者世帯の居住の安定に資することから、金融機関等と協力し、普及啓発を行います。

#### (4) 新たな介護人材の住居確保の支援

介護人材の確保に向けた取組として、新たに介護職員となる人（海外から来日する介護人材を含む）等を対象に家賃を助成し、住居の確保を支援します。

## (5) 横浜型地域包括ケアシステムの推進

高齢者が人生の最後まで、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられるよう、地域ケアプラザ（地域包括支援センター）を中心に、日常生活圏域ごとに介護・医療・介護予防・生活支援・住まいを一体的に提供できる体制を作ります。

①活発な市民活動と協働します。

②「介護予防・健康づくり」「社会参加」「生活支援」を一体的に推進し、健康寿命の延伸に繋がります。

③医療・介護の連携をはじめとする、多職種連携の強化を進めます。

④高齢者が「地域を支える担い手」として活躍できる環境整備を進めるとともに、医療や介護などの人材確保・育成に取り組みます。

### 【横浜型地域包括ケアシステムのイメージ図】



- 横浜型地域包括ケアシステムをバラの絵に見立てて表しています。
- 地域での生活基盤である「施設・すまい」を植木鉢に、
- 介護予防・健康づくり、社会参加、生活支援が一体となった「地域づくり」を土に、
- 「医療・看護」「介護・リハビリテーション」「保健・福祉」の3つの葉を専門職によるサービス提供として表現し、茎でつながり連携することで、それぞれ重要な役割を果たします。
- 「人材の確保・育成」を水に、
- 「自然災害・感染症対策」を栄養剤として、“葉”や“土”に与えることで成長していきます。
- この植木鉢は「本人の選択と本人・家族の心構え」による高齢者自身の意思決定を受皿として表し、各要素が相互に関係しながら包括的に提供されることで、
- 2025年までに地域づくりの充実と施策の葉の成長を図り、
- 2040年により多くの“花”を咲かせます。

出典：横浜市健康福祉局「よこはま地域包括ケア計画

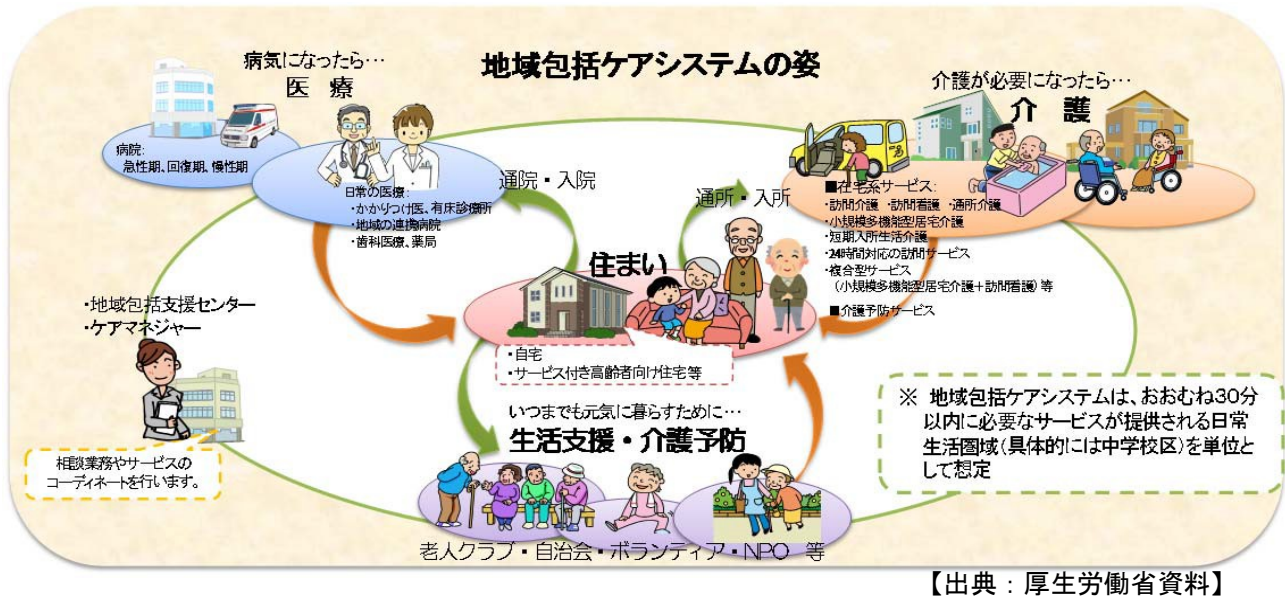
（第8期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画・認知症施策推進計画）素案」

## ■コラム

### 《地域包括ケアシステムとは》

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けるために、介護・医療・介護予防・生活支援・住まいが一体的に提供される、日常生活圏域ごとの包括的な支援・サービス提供体制のことです。

2025（令和7）年を目途に、全国各地で構築が進められています。



### 《地域包括ケアシステムと高齢者居住安定確保計画の関係性》

住まいは、上図の「地域包括ケアシステムの姿」の中心に置かれているように、高齢者が地域で生活を継続する上での基盤であり、重要な部分です。本計画における取組すべてが、地域包括ケアシステムの構築につながるものです。

今後、高齢化が進展し、一人暮らし高齢者や高齢者夫婦のみの世帯、介護等を必要とする高齢者等の増加が見込まれる中で、多様なニーズに対応するためには、住宅施策と福祉施策が連携し、高齢者の住まい・住まい方について一体的に推進することが重要となります。

### 3 高齢者が住み慣れた地域で生き生きと暮らし続けられる住環境の形成

#### (1) 「介護予防・健康づくり」「社会参加」「生活支援」機能の導入に向けた取組の充実

##### ア 市営住宅・戸建て住宅地・大規模団地等の再生に伴う機能の導入【拡充】

###### (7) 市営住宅の再生等に伴う機能の導入

「横浜市 市営住宅の再生に関する基本的な考え方」(平成30年4月策定)に基づき、比較的規模の大きな市営住宅の再生にあたっては、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能を集積することにより生活の拠点を形成し、地域のまちづくりに貢献します。

また、地域の移動販売のニーズを踏まえ、市営住宅の駐車場等を有効に活用することで、入居者だけでなく近隣にお住まいの方々も含め、既存の店舗に行くことが困難な高齢者等が、住み慣れた地域で買い物ができるように支援します。



市営住宅での移動販売(港南区野庭住宅)

###### (4) 戸建て住宅地の再生に伴う機能の導入

高齢者の暮らしや生きがい支援の推進につながるよう、地域や民間事業者、大学等の多様な主体と連携しながら、生活支援機能の確保、コミュニティの充実等に取り組めます。

さらに、空家を活用した、地域交流施設や高齢者支援施設などの「生活支援施設等」を導入し、地域の利便性の向上に寄与する施設の設置を促進するため、「空家のマッチング」、「空家活用の専門家の派遣」、「改修費用の補助」を行う総合的な支援制度の検討を進めます。



戸建て住宅地におけるコンビニエンスストアを併設したコミュニティ施設「野七里テラス」(栄区野七里)

###### (7) 大規模団地等の再生に伴う機能の導入

地域住民やNPO等の多様な主体と連携して、個々の団地の状況にあわせた将来ビジョンの策定、コミュニティ活性化や高齢者の見守り、買い物支援、地域交通等の取組を支援します。

また、公的住宅供給団体等で発足した「よこはま団地再生コンソーシアム」では、団地が抱える課題や改善事例の共有等を通じて、新たな取組の検討等を進めます。



大規模団地の空き店舗を活用したサロン「ほっとサライ」(南区UR南永田団地)

## イ 様々なまちづくり制度を活用した機能の導入

高齢者支援施設、子育て支援施設、地域交流施設、生活利便施設などの「生活支援施設等」を導入し、地域の利便向上に寄与する建築計画について、「横浜市市街地環境設計制度」をはじめとした様々なまちづくり制度を活用し、インセンティブ（容積率割増等）を付与することで、地域特性に応じた機能誘導を図ります。

### (2) よこはま多世代・地域交流型住宅の供給促進

高齢者が介護が必要になっても、子育て世代などとともに地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援などの機能を備えた「よこはま多世代・地域交流型住宅」について、民間事業者による整備を促進します。

### (3) 高齢者にやさしい・安心のまちづくりの推進

#### ア 福祉のまちづくりの普及・推進

本市職員や市内設計士を対象に、施設整備基準の根拠を理解し、実際の業務に反映させていくことを目的とした「福祉のまちづくり研修」を実施し、横浜市福祉のまちづくり条例の趣旨について周知するとともに、バリアフリーに対する啓発を促進します。

また、次世代を担う子どもたちの福祉に対する理解や関心を高めるため、小学生向けのリーフレットを作成し、授業や家庭学習で活用するなど、福祉教育への理解を進めます。

さらに、全ての人が安全で快適に利用できるユニバーサルデザインの考え方を取り入れた社会環境づくりを推進します。

#### イ 施設などのバリアフリー化

横浜市福祉のまちづくり条例に基づき、建築物や道路、公園、駅舎等の公共交通機関の施設などについて、高齢者を含む全ての人にやさしい施設整備を進めます。

また、鉄道駅舎におけるエレベーター等の設置やノンステップバスの導入を促進します。

さらに、「福祉のまちづくり推進会議」において、市民や事業者等から幅広く意見を聞きながら、ソフトとハードが一体となった福祉のまちづくりを推進します。



- 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）
- 2 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針
- 3 介護保険制度関連事業の概要

# 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

平成13年4月6日 法律第26号  
最終改正：平成29年4月26日 法律第25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つては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 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つては、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つて、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。

## 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29年10月25日 厚生労働省・国土交通省告示第1号

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

住まいは生活の基盤であり、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには、高齢期に適した住まいの確保が国民的な課題である。

この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとするのがとりわけ重要であり、住み慣れた自宅や地域で暮らし続けたいという高齢者の意思が尊重され、実現できるようにする必要がある。

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

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

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

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

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

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

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし続けることができる社会を実現するためには、以上の課題に対応し、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。

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

## 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項

介護を必要とする高齢者や単身の高齢者等の増加に伴い、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいに対する需要が増大することが見込まれる。これまで、高齢者の居住の安定を確保するために、住宅政策においては賃貸住宅の供給、福祉政策においては介護サービスの提供等を行ってきたところであるが、利用者の視点から見れば、賃貸住宅か施設かに関わらず、保健医療サービスや福祉サービスを円滑に利用できることが求められる。このため、地方公共団体においては、住宅政策と福祉政策が連携して、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの現状や介護保険法上の要介護又は要支援の認定を受けた高齢者及び特定高齢者（要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にあると認められ65歳以上の者をいう。）（以下「要介護等の高齢者」という。）の住まいの状況等を把握した上で、高齢者居宅生活支援体制（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第3条第2項第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。

さらに、国及び地方公共団体は、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。以下「住宅セーフティネット法」という。）第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅（以下「住宅確保要配慮者向け住宅」という。）について、高齢者の入居を拒まないものの供給を促進し、高齢者の居住の安定を図るものとする。

### 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など等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者をいう。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5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5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5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、住宅セーフティネット法第5条第1項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会（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、住宅確保要配慮者居住支援法人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の高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。

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

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

##### 1 高齢者居宅生活支援体制の確保

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

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

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

##### 2 入居者募集時の留意事項

###### ① 賃貸人又は登録事業者

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

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には賃貸人又は登録事業者はその委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

#### ② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

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

### 3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約書には、高齢者居宅生活支援サービス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っせんに努めることが望ましい。

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

## 六 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つ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、所得が比較的小さい高齢者のために、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会や地域包括支援センターの活用も含め位置付けることが考えられる。

#### ロ 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項

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、居住支援協会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講ずる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供する施策等を位置付けることが考えられる。

#### ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

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。

#### ニ 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づ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づ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づけることが考えられる。また、住宅確保要配慮者向け住宅のうち高齢者の入居を拒まないものの供給を促進するための施策を位置づ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。

### 3 介護保険制度関連事業の概要

#### 介護保険給付

##### 在宅（居宅）サービス

- ・訪問介護
- ・訪問入浴介護
- ・訪問看護
- ・訪問リハビリテーション
- ・居宅療養管理指導
- ・通所介護
- ・通所リハビリテーション
- ・短期入所生活介護
- ・短期入所療養介護
- ・特定施設入居者生活介護
- ・福祉用具貸与
- ・特定福祉用具販売
- ・住宅改修
- ・居宅介護支援

- （・介護予防訪問介護※）
- ・介護予防訪問入浴介護
- ・介護予防訪問看護
- ・介護予防訪問リハビリテーション
- ・介護予防居宅療養管理指導
- （・介護予防通所介護※）
- ・介護予防通所リハビリテーション
- ・介護予防短期入所生活介護
- ・介護予防短期入所療養介護
- ・介護予防特定施設入居者生活介護
- ・介護予防福祉用具貸与
- ・特定介護予防福祉用具販売
- ・介護予防住宅改修
- ・介護予防支援

##### 地域密着型サービス

- ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- ・夜間対応型訪問介護
- ・地域密着型通所介護
- ・認知症対応型通所介護
- ・小規模多機能型居宅介護
- ・認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）
- ・地域密着型特定施設入居者生活介護
- ・地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護（小規模特別養護老人ホーム）
- ・看護小規模多機能型居宅介護
- ・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

※介護予防訪問介護・介護予防通所介護は、地域支援事業における「介護予防・日常生活支援総合事業」の介護予防・生活支援サービス事業に移行。

##### 施設サービス（介護保険3施設）

- ・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
- ・介護老人保健施設
- ・介護療養型医療施設/介護医療院

##### その他

- ・高額介護（予防）サービス費
- ・高額医療合算介護（予防）サービス費
- ・特定入所者介護（予防）サービス費
- ・審査支払手数料

#### 地域支援事業

##### 介護予防・日常生活支援総合事業

- ・地域づくり型介護予防事業
- ・訪問支援事業
- ・よこはまシニアボランティアポイント事業（よこはま健康スタイル推進事業）
- ・介護予防・生活支援サービス事業  
※介護保険給付における「介護予防訪問介護・介護予防通所介護」が介護予防・生活支援サービス事業に移行

##### 包括的支援事業

- ・地域包括支援センター運営費
- ・ケアマネジメント推進事業
- ・認知症初期集中支援等推進事業
- ・生活支援体制整備事業
- ・地域ケア会議推進事業
- ・地域包括ケア推進事業
- ・市民の意思決定支援事業（エンディングノート等普及啓発）
- ・在宅医療連携推進事業

##### 任意事業

- ・介護給付費適正化事業
- ・介護相談員派遣事業
- ・地域で支える介護者支援事業（認知症支援事業及び在宅高齢者虐待防止事業）
- ・高齢者用市営住宅等生活援助員派遣事業
- ・高齢者配食・見守り事業
- ・成年後見制度利用支援事業
- ・ねたきり高齢者等日常生活用具（紙おむつ）給付事業
- ・介護サービス自己負担助成費

#### 介護保険以外のサービス

- ・認知症支援事業
- ・ねたきり高齢者等日常生活用具（あんしん電話）貸与事業
- ・外出支援サービス事業
- ・高齢者等住環境整備事業
- ・中途障害者支援事業 等



編集・発行  
横浜市建築局住宅部住宅政策課

---

〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10

電話：045-671-2922 FAX：045-641-2756