

# 愛知県高齢者居住安定確保計画

平成24年3月

愛 知 県

## 《目次》

第1章 計画の策定にあたって	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	1
第2章 高齢者の住まいを取り巻く現状と課題	3
2-1 高齢者の現状と将来推計	3
2-2 高齢者の住まいの現状	8
2-3 市町村別にみた高齢化率と借家率の関係	15
2-4 高齢者の住まいを取り巻く課題	16
第3章 高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本的方向	18
3-1 計画の基本目標	18
3-2 計画の基本方針	19
3-3 高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標	21
3-4 高齢者の居住の安定確保を実現するための 居住福祉推進の考え方	21
第4章 高齢者の居住安定確保に向けた施策	22
4-1 既存住宅のバリアフリー化	23
4-2 バリアフリー対応住宅の新規供給	24
4-3 安心できる入居・居住に対する支援	27
4-4 公的賃貸住宅での高齢者対応	29
4-5 人にやさしい街づくりの推進	30
第5章 計画の実現に向けて	31
5-1 計画の推進	31
5-2 計画の進行管理	31
資料1 高齢者の居住の安定確保に関する法律(抜粋)	32
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	35

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1-1 計画の背景と目的

本県の高齢者数（65歳以上人口）は約149万人、高齢化率は20.3%（平成22年国勢調査）で、現時点では、全国的にみると低い水準にありますが、今後は、急速に高齢者が増加していくと推計されています。特に高齢者の単身世帯は大幅に増加していくものと見込まれ、また、団塊の世代が75歳以上になる2025（平成37）年には要介護・要支援の高齢者が大きく増加していくことが見込まれています。

国では、高齢者の増加、とりわけ単身・夫婦のみの高齢者世帯や要介護・要支援の高齢者の大幅な増加が見込まれる中、高齢者向け住宅の効率的な供給促進や高齢者の入居を拒まない住宅の情報を提供する制度の整備などを目的として、平成13年4月に「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。）」を制定しました。

その後、高齢者の住まいの安定確保に向けた取組を強化すべく、平成21年5月に高齢者住まい法を一部改正し、国土交通省と厚生労働省の共管として、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めることとし、あわせて都道府県が高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載する高齢者居住安定確保計画の制度を創設しました。

さらに高齢者住まい法は平成23年4月にも改正が加えられ、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されたところです。

本計画は、高齢者の居住の安定確保を目的に、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開するために策定するものです。

## 1-2 計画の位置づけ

この計画は、「愛知県住生活基本計画2020」を踏まえた高齢者の住まい分野におけるアクションプランであり、高齢者住まい法第4条の規定に基づく都道府県計画として策定する計画です。

また、「愛知県高齢者健康福祉計画<sup>※</sup>」とあわせて、それぞれの施策実施により、高齢者の居住の安定確保を図るものです。高齢者の住まいの整備に関する施策についてはこの計画で、居宅サービス、施設サービス等に関する施策については「愛知県高齢者健康福祉計画」で記載し、それぞれの役割を明らかにするものです。

※愛知県高齢者健康福祉計画：老人福祉法第20条の9に規定する老人福祉計画と介護保険法第118条に規定する介護保険事業支援計画を一体として策定している計画

## 1-3 計画期間

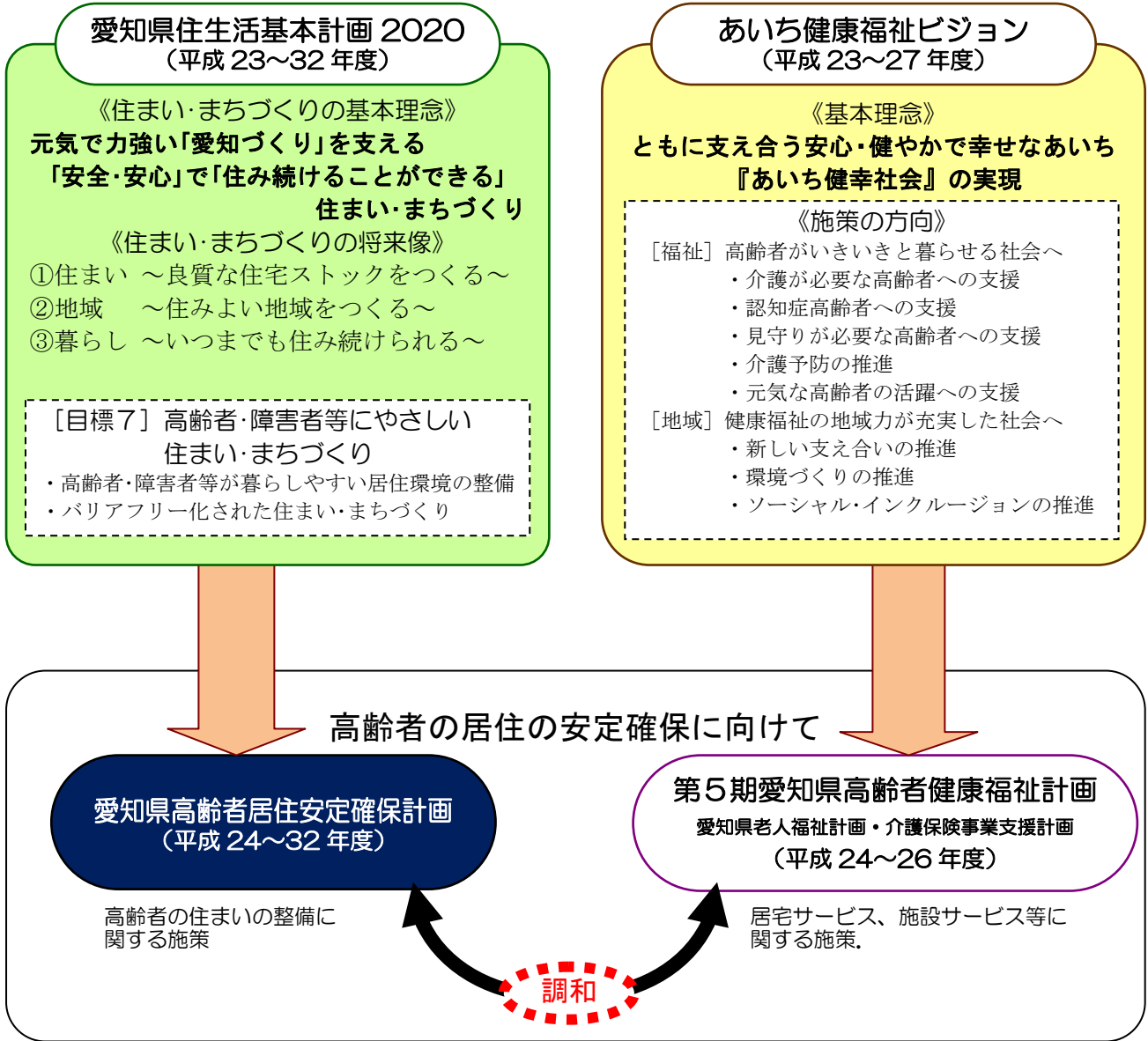
本計画の計画期間は、「愛知県住生活基本計画2020」を踏まえ、平成24年度から平成32年度までの9ヶ年と定めます。

なお、高齢者の住まいを取り巻く状況等が大きく変化した場合や、「愛知県住生活基本計画2020」、「愛知県高齢者健康福祉計画」の見直しに応じて必要が生じた場合には、内容を見直すものとします。

図表1-1 計画の位置づけ

県民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画。

健康福祉分野のこれからの方向性や各分野に共通する視点、取組を示し、本県健康福祉を推進する計画。



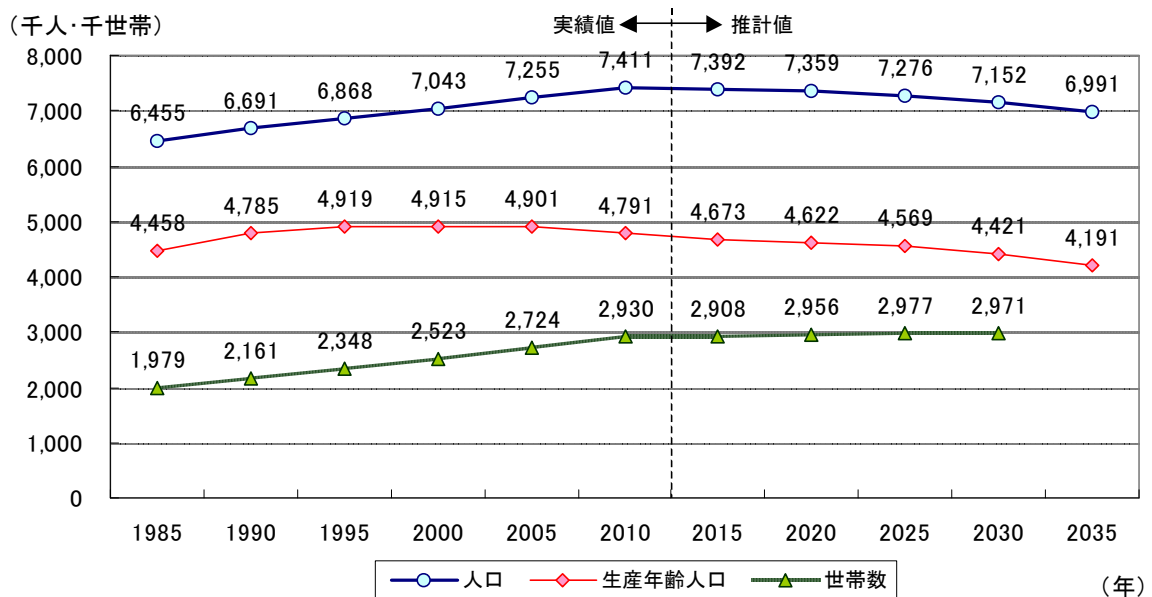
## 第2章 高齢者の住まいを取り巻く現状と課題

### 2-1 高齢者の現状と将来推計

#### (1) 人口と世帯数

- 本県の人口はこれまで増加を続けてきましたが、今後は減少していくと見込まれています。
- 生産年齢人口（15～64歳人口）は1995（平成7）年をピークに減少しています。
- 世帯数については2025（平成37）年まで増加し、その後緩やかに減少していくものと推計されています。

図表 2-1 愛知県の人口と世帯数



資料：1985～2010年の値は実績値で国勢調査による。

：2015年～2035年の値はいずれも推計値。『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年（2007年）5月推計）、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成21年（2009年）12月推計）による。

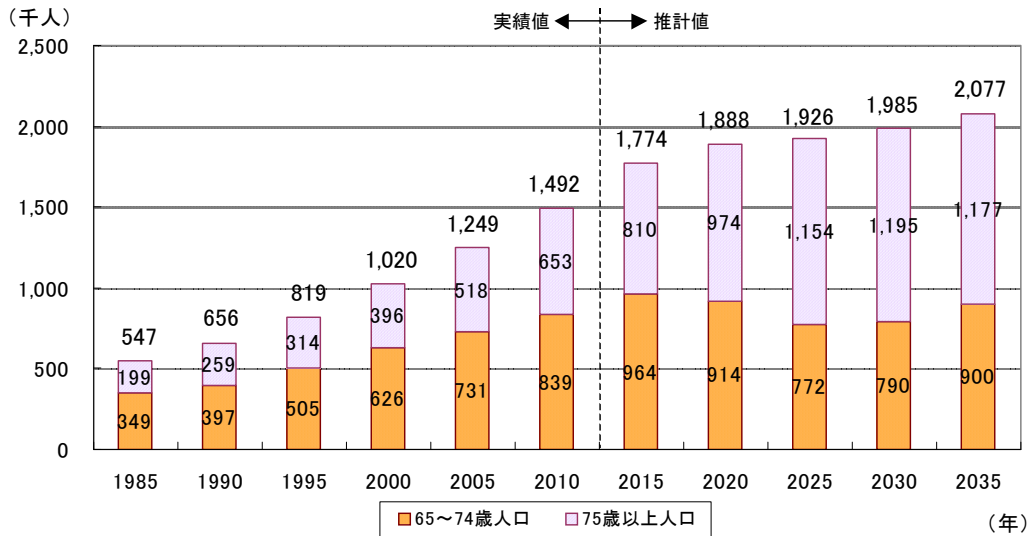
注意：生産年齢人口は15～64歳の人口。

：世帯数は一般世帯数。『日本の世帯数の将来推計』は一般世帯数を推計しているため、これにあわせて1985年～2010年の実績値も一般世帯数を世帯数としている。

## (2) 高齢者数と高齢化率

- 高齢者数は2010（平成22）年の時点で約149万人です。10年後の2020（平成32）年には約189万人になると推計されています。
- 高齢化率は2010（平成22）年の時点で20.3%ですが、10年後の2020（平成32）年には25%を上回ると推計されています。
- 今後は後期高齢者（75歳以上）が大きく増加するものと予想されており、高齢者人口に占める後期高齢者の比率は、2010（平成22）年には43.8%ですが、10年後の2020（平成32）年には50%を上回ると予想されています。

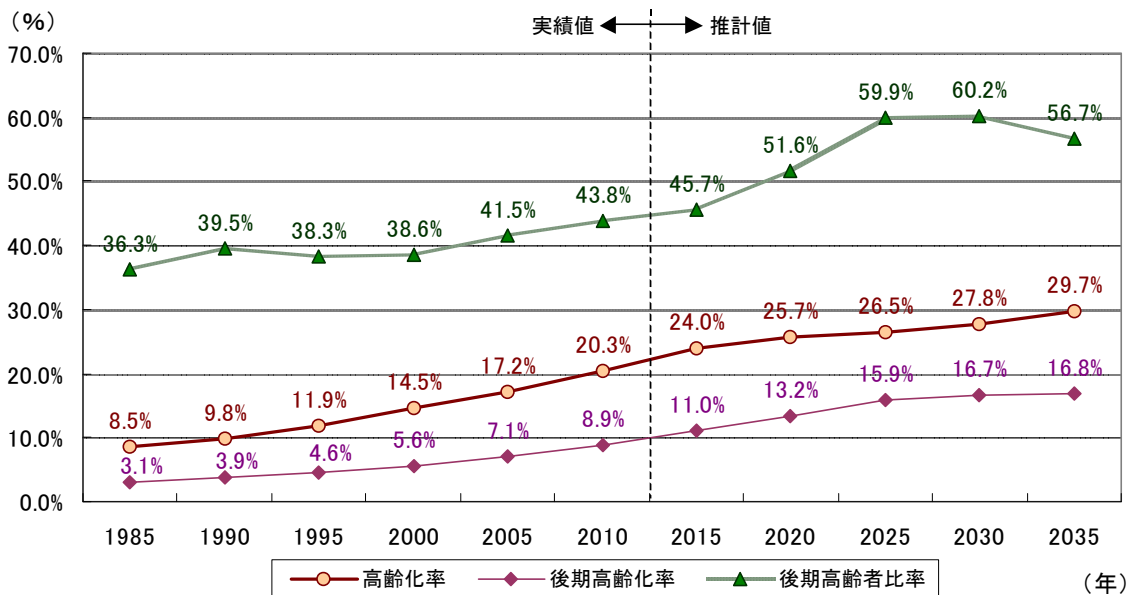
図表 2-2 愛知県の高齢者数



資料：1985～2010年の値は実績値で国勢調査による。2015年～2035年の値はいずれも推計値。『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年（2007年）5月推計）、による。

注意：高齢者数とは65歳以上の人口のこと。一般に、65～74歳の高齢者を「前期高齢者」、75歳以上の高齢者を「後期高齢者」と呼ぶ。

図表 2-3 愛知県の高齢化率



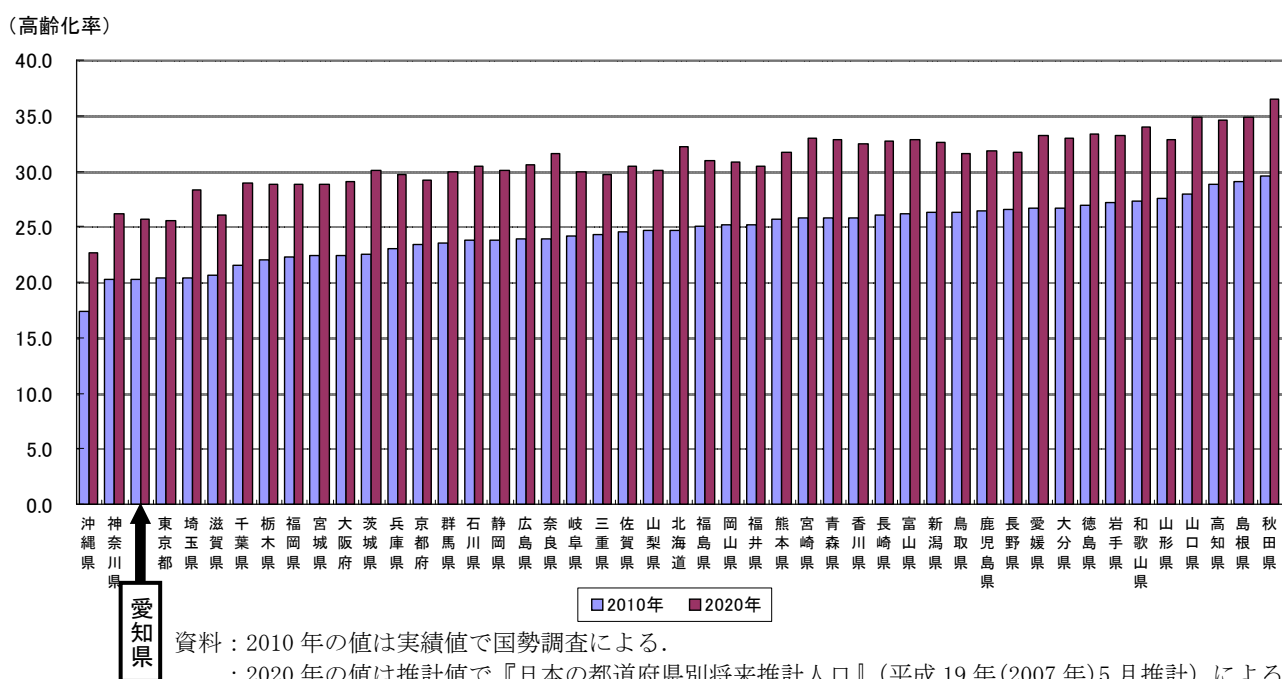
資料：図表 2-2 に同じ。

注意：後期高齢化率 = (75歳以上人口) / (人口) × 100%。

後期高齢者比率 = (75歳以上人口) / (65歳以上人口) × 100%。

- 2010（平成 22）年の時点で都道府県別の高齢化率をみると、愛知県は全国で 3 番目に低い水準にあります。
- 2010（平成 22）年から 2020（平成 32）年までの高齢者人口の増加率を都道府県別にみると、愛知県は 26.6%の増加が予想されており、この増加率は沖縄県、埼玉県、千葉県、神奈川県、栃木県、滋賀県に次いで全国で 7 番目に高い水準となります。
- 今後、本県では急速に高齢者人口が増加していくことになります。

図表 2-4 都道府県別高齢化率



図表 2-5 都道府県別高齢者人口増加率（上位 10 位）

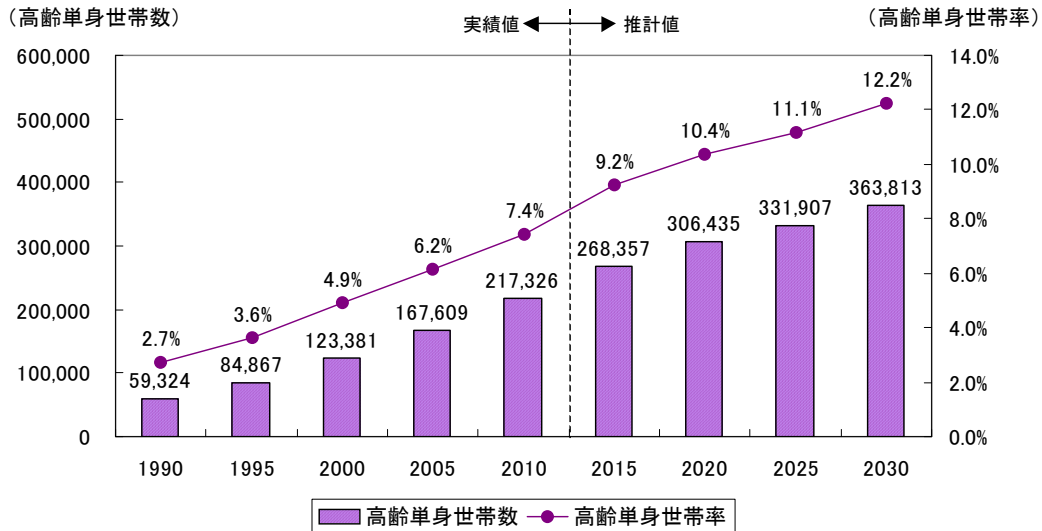
順位	都道府県名	高齢者人口（人）		増加率
		(a) 2010年 (H22)	(b) 2020年 (H32)	$[(b)-(a)] / (a) \times 100\%$
1	沖縄県	240,507	323,000	34.3%
2	埼玉県	1,464,860	1,957,000	33.6%
3	千葉県	1,320,120	1,739,000	31.7%
4	神奈川県	1,819,503	2,354,000	29.4%
5	栃木県	438,196	558,000	27.3%
6	滋賀県	288,788	366,000	26.7%
7	愛知県	1,492,085	1,889,000	26.6%
8	東京都	2,642,231	3,341,000	26.4%
9	茨城県	665,065	839,000	26.2%
10	福岡県	1,123,376	1,404,000	25.0%
—	全国	29,245,685	35,899,000	22.7%

資料：2010年の値は実績値で国勢調査による。  
 2020年の値は推計値で、『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年(2007年)5月推計）による。

### (3) 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯

- 高齢単身世帯数は年々増加しており、2020（平成32年）には約31万人になると推計されており、高齢単身世帯が一般世帯数に占める割合（高齢単身世帯率）は2020（平成32年）には10.4%になると推計されています。
- 一方、高齢夫婦世帯数はこれまで年々増加を続けてきましたが、高齢夫婦世帯が一般世帯に占める割合（高齢夫婦世帯率）は2020（平成32年）に11.1%でピークを迎えるものと推計されており、その後は減少していくと見込まれています。

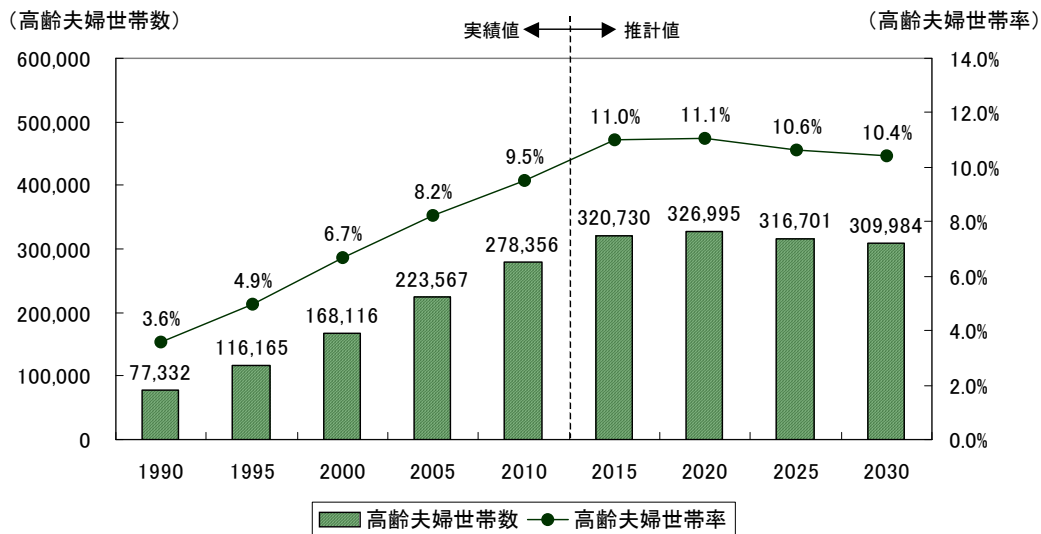
図表 2-6 愛知県の高齢単身世帯数と高齢単身世帯率



資料：1990～2010年の値は実績値で国勢調査による。2015年～2030年の値はいずれも推計値。『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成21年（2009年）12月推計）による。

注意：高齢単身世帯とは、65歳以上の者一人のみの一般世帯をいう。  
 高齢単身世帯率＝（高齢単身世帯数）／（一般世帯数）×100%。

図表 2-7 愛知県の高齢夫婦世帯数と高齢夫婦世帯率



資料：図表 2-6 に同じ。

注意：高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの一般世帯をいう。  
 高齢夫婦世帯率＝（高齢夫婦世帯数）／（一般世帯数）×100%。



#### (4) 要介護度別認定者数および認知症高齢者数

○本県における介護が必要な高齢者の数は、2010（平成22）年度末現在で約22万人（65歳以上高齢者の14.4%）です。後期高齢者（75歳以上）の要介護（要支援）認定率は27.4%で、前期高齢者（65～74歳）の6.9倍となっています。なお、団塊の世代が75歳以上になる2025（平成37）年には約40万人（同21.0%）と大幅な増加が見込まれています。

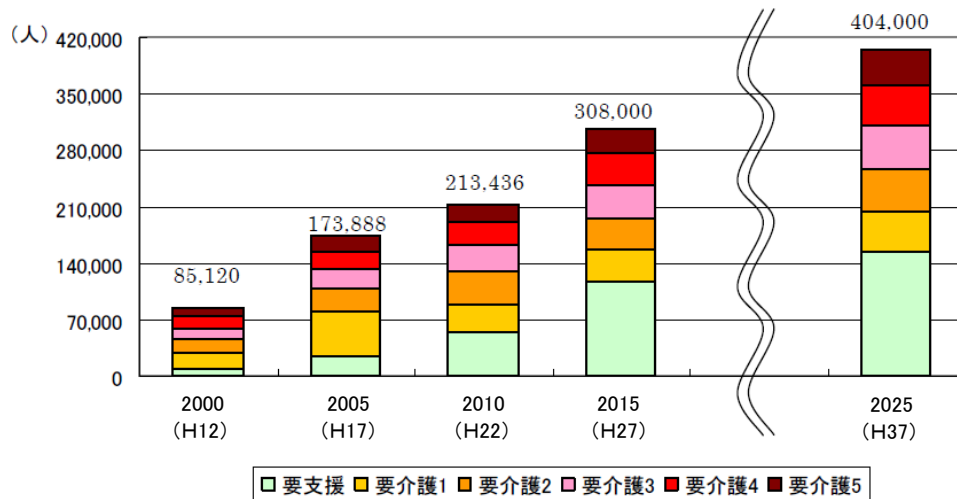
○2010（平成22）年には約11万人と推計されている認知症高齢者は、2020（平成32）は約16万人と大幅に増加していくことが見込まれています。

図表 2-8 愛知県の年齢階級別、要介護（要支援）認定率

区分	人口 (第1号被保険者)	要介護（要支援） 認定者数	要介護認定率
前期高齢者（65～74歳）	828,642	32,993	4.0%
後期高齢者（75歳以上）	666,420	182,432	27.4%
計 高齢者（65歳以上）	1,495,062	215,425	14.4%

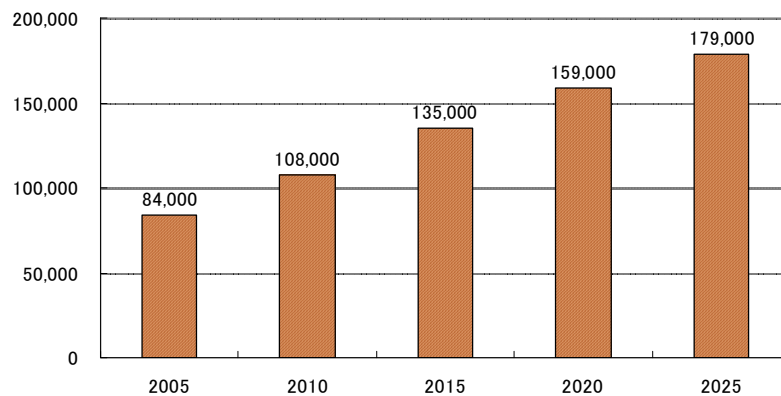
資料：値は2010（平成22）年度末現在で、介護保険事業状況報告（厚生労働省）による。

図表 2-9 愛知県の要介護（要支援）高齢者の推移と推計



資料：平成12～22年（2000～2010年）は、「介護保険事業状況報告（厚生労働省）」。  
：平成27年（2015年）以降は、「愛知県地域ケア体制整備構想（愛知県健康福祉部）」による。

図表 2-10 愛知県の認知症高齢者数の推移と推計  
(認知症高齢者数)



資料：「第5期愛知県高齢者健康福祉計画（愛知県健康福祉部）」による。

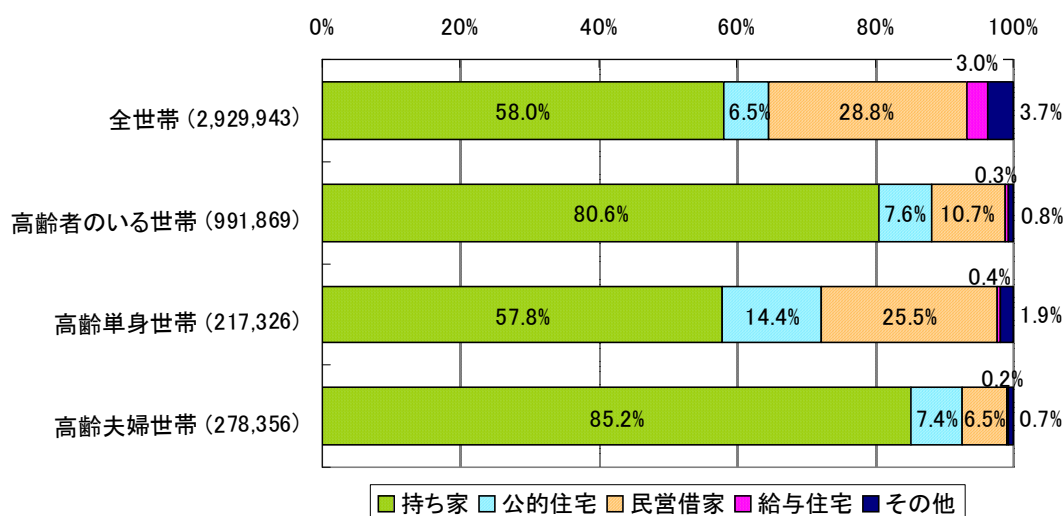
## 2-2 高齢者の住まいの現状

### (1) 住宅の所有関係

#### 《高齢者のいる世帯》

- 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係をみると、持ち家が 80.6% となっており、全世帯の 58.0% を大きく上回っています。
- 高齢単身世帯では、持ち家は 57.8% と 6 割以下にとどまっており、借家の割合が約 4 割 (40.3%) を占めています。
- 一方、高齢夫婦世帯では持ち家は 85.2% を占めており、非常に高い割合を占めています。

図表 2-11 愛知県の住宅の所有関係（高齢者のいる世帯）



資料：2010（平成 22）年 国勢調査（総務省統計局）による。

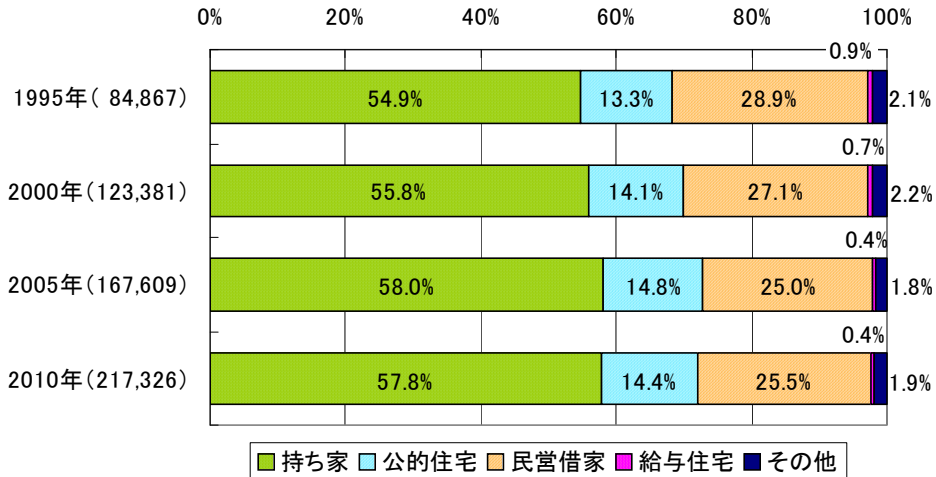
#### 《高齢単身世帯》

- 高齢単身世帯では、持ち家居住世帯が約 126 千世帯、借家居住世帯が約 88 千世帯で、借家率は 40.3% です。高齢単身世帯のおおよそ 4 割は借家に居住しており、このうち 6 割超 (63.4%) は民営借家に居住しています。
- 高齢単身世帯の借家率は、1995（平成 7）年の 43.1% からわずかに減少しています

#### 《高齢夫婦世帯》

- 高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯）では、持ち家居住世帯が約 237 千世帯、借家居住世帯が約 39 千世帯となっており、借家率は 14.1% です。1995（平成 7）年の借家率は 19.4% で、この 15 年間で借家率は 5.3 ポイント減少しています。

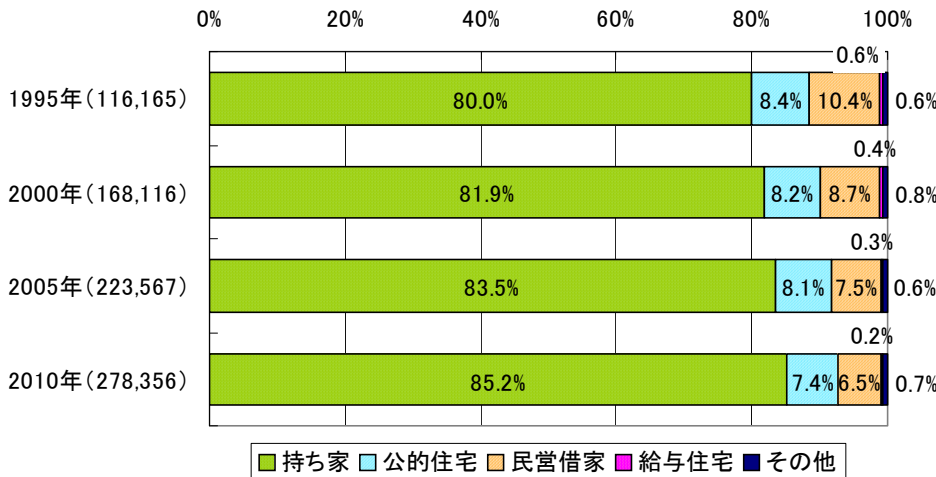
図表 2-12 愛知県の住宅所有関係《高齢単身世帯》



年(平成)	高齢単身世帯						
	合計	持ち家	借家				
			借家計	(%)	公的住宅	民営借家	給与住宅
1995年(平成7年)	84,867	46,552	36,538	(43.1%)	11,295	24,521	722
2000年(平成12年)	123,381	68,869	51,755	(41.9%)	17,407	33,495	853
2005年(平成17年)	167,609	97,273	67,368	(40.2%)	24,768	41,866	734
2010年(平成22年)	217,326	125,576	87,526	(40.3%)	31,219	55,487	820

資料：国勢調査（総務省統計局）による。  
 注意：合計には、「間借り」、「住宅以外に住む世帯」を含む。  
 公的住宅とは、「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」の計。

図表 2-13 愛知県の住宅所有関係《高齢夫婦世帯》



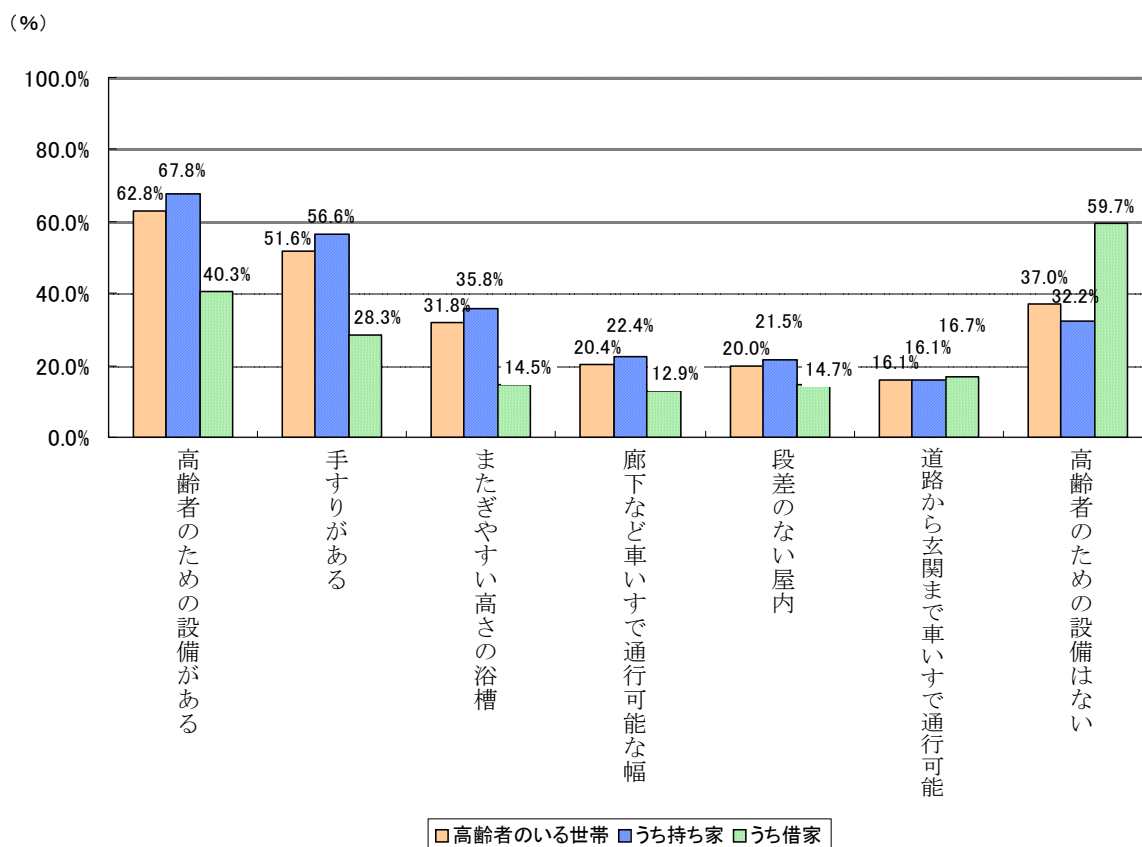
年(平成)	高齢夫婦世帯						
	合計	持ち家	借家				
			借家計	(%)	公的住宅	民営借家	給与住宅
1995年(平成7年)	116,165	92,936	22,488	(19.4%)	9,779	12,044	665
2000年(平成12年)	168,116	137,654	29,077	(17.3%)	13,854	14,579	644
2005年(平成17年)	223,567	186,726	35,455	(15.9%)	18,186	16,684	585
2010年(平成22年)	278,356	237,131	39,386	(14.1%)	20,655	18,062	669

資料：国勢調査（総務省統計局）による。  
 注意：高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。  
 : 合計には、「間借り」、「住宅以外に住む世帯」を含む。  
 : 公的住宅とは、「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」の計。

## (2) 高齢者のための設備

- 高齢者が居住する住宅のうち、手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽など、高齢者のための設備が設置されている住宅は62.8%で、約6割の住宅で何らかの設備が設置されています。
- その内訳は、「手すりが設置されている」が51.6%、「またぎやすい高さの浴槽」が31.8%、「廊下など車いすで通行可能な幅」が20.4%、「段差のない屋内」が20.0%、道路から玄関まで車いすで通行可能」が16.1%となっています。
- 高齢者のための設備が設置されている住宅の割合を持ち家と借家で比べると、持ち家では67.8%、借家では40.3%であり、持ち家と借家では27.5ポイントの格差があります。
- 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消をいう）が講じられている住宅の率は、2008年（平成20年）時点で38%です。愛知県住生活基本計画では2020（平成32）年にこの値を75%にまで高めることを目標としています。

図表 2-14 愛知県の住宅のバリアフリー化の状況



資料：「平成20年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）」による。  
 注意：高齢者のいる世帯＝65歳以上の世帯員のいる主世帯。

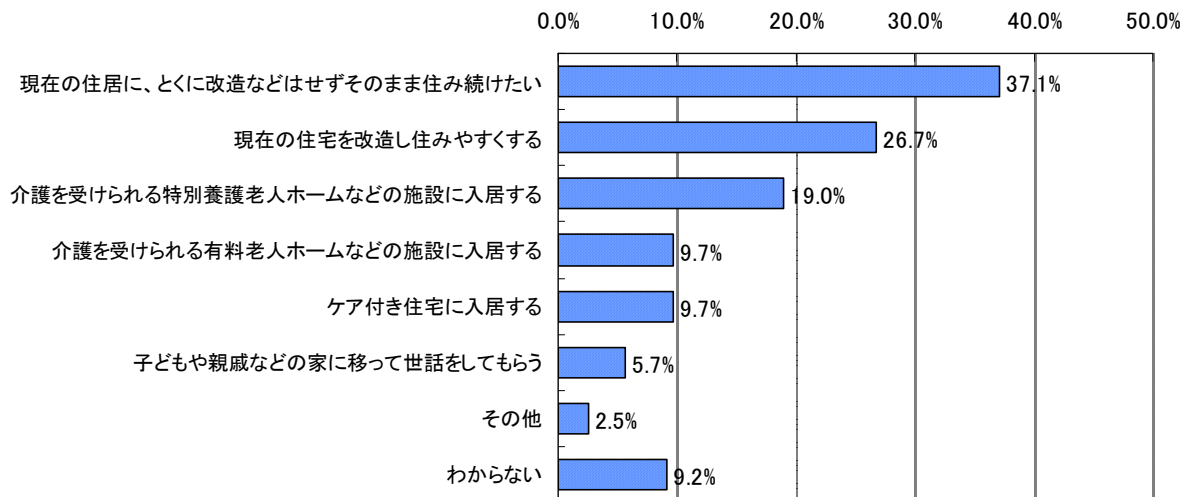
### (3) 老後の住まい方についての意向

#### ① 虚弱化したときの居住形態

○自分の身体が虚弱化したときに住まいをどのようにしたいと思うかについてみると、「現在の住居に、とくに改造などはせずそのまま住み続けたい」が37.1%と最も高く、次いで、「現在の住宅を改造し住みやすくする」が26.7%、「介護を受けられる特別養護老人ホームなどの施設に入居する」が19.0%となっています。

○現在の住宅に住み続けることを強く希望している様子が見えます。

図表 2-15 虚弱化したときの居住形態

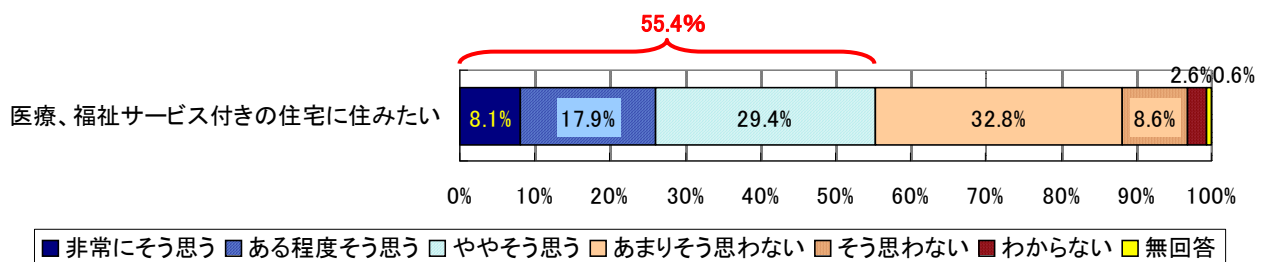


資料：「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査（内閣府政策統括官／共生社会政策担当）」による。  
 注意：調査対象は全国の60歳以上の男女、有効回収数2,062人。調査期間は平成22年11月4日～14日。

#### ② 医療・福祉サービス付き住まいへの居留意向

○「医療・福祉サービス付きの住宅に住みたい」とする回答が6割弱を占めています。

図表 2-16 医療・福祉サービス付き住まいへの居留意向

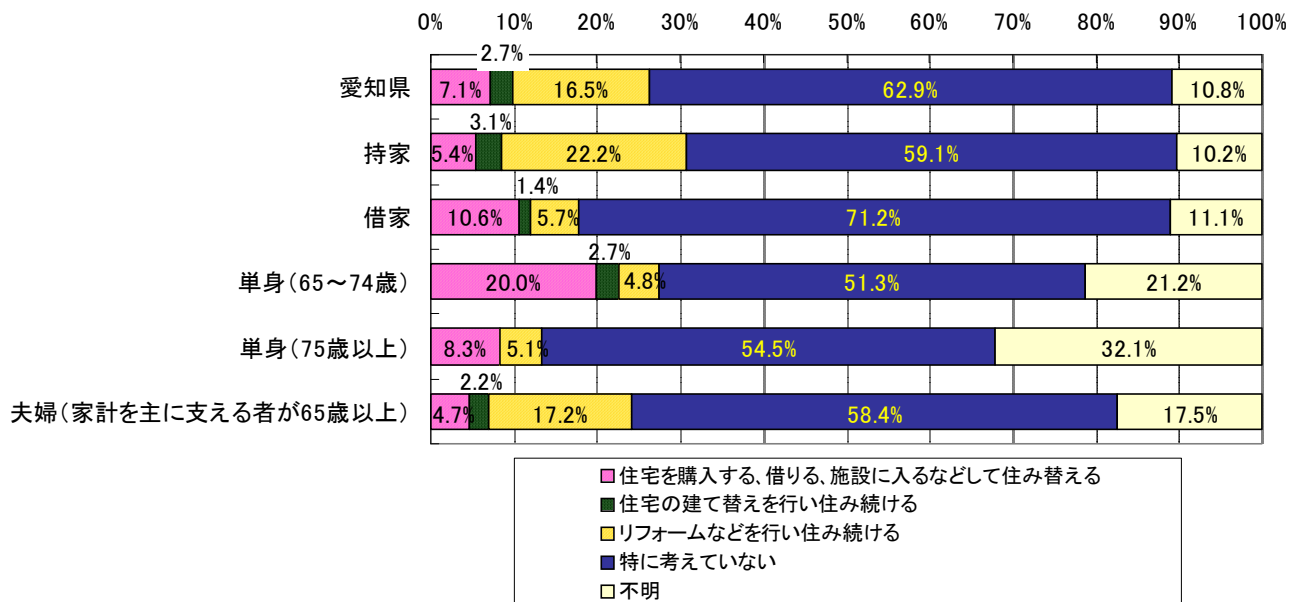


資料：「国土交通行政インターネットモニターアンケート（国土交通省）」による。  
 注意：調査対象は全国の20歳以上の男女、有効回収数994人。調査期間は平成22年1月26日～2月9日。

### ③高齢期の居住形態等の意向

- 高齢期における住み替え・改善意向については、「特に考えていない」が 62.9%と 6 割超を占めています。次いで、「リフォームなどを行い住み続ける」が 16.5%、「住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える」が 7.1%をそれぞれ占めています。
- 持ち家では、「リフォームなどを行い住み続ける」が 22.2%で相対的に高い割合を示しており、借家では、「住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える」が 10.6%と約 1 割を占めており、持ち家の 5.4%に比べ高い割合を示しています。
- 高齢単身世帯のうち 65～74 歳にあつては、「住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える」が 20.0%を占め、非常に高い割合を示していることが特徴です。
- 夫婦世帯（家計を主に支える者が 65 歳以上）では、「リフォームなどを行い住み続ける」が 17.2%を占めています。

図表 2-17 愛知県の高齢期の居住形態等の意向



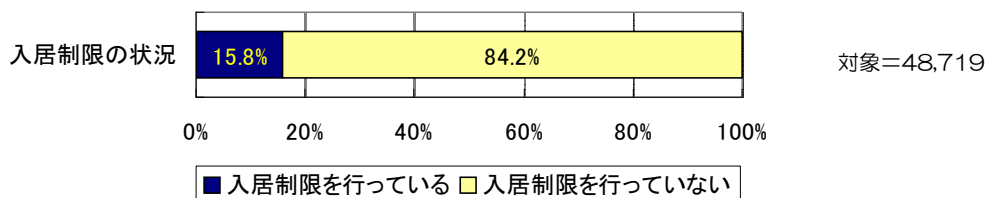
資料：「平成 20 年住生活総合調査（愛知県集計結果）」による。

注意：調査対象は平成 20 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち普通世帯から標本抽出法により抽出された県内の世帯。有効回収数は 2,713 世帯。調査時期は平成 20 年 12 月 1 日現在。

#### (4) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

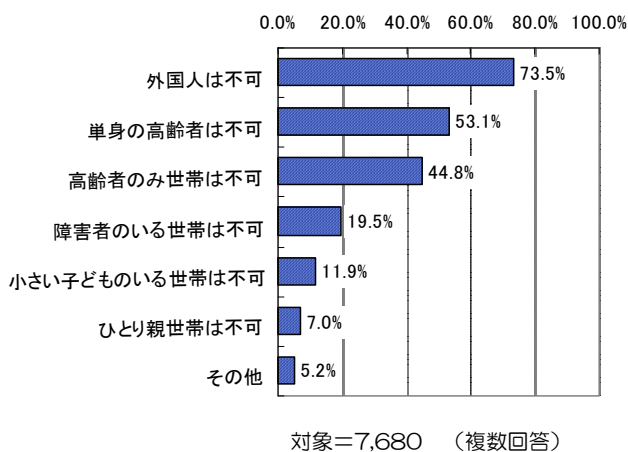
○財団法人日本賃貸住宅管理協会の調査によると、民間賃貸住宅において入居制限を行っている家主の割合は 15.8%あり、そのうち高齢者のみ世帯を制限しているところが 44.8%、単身の高齢者を制限しているところが 53.1%を占めています。

図表 2-18 入居制限を行っている家主の割合



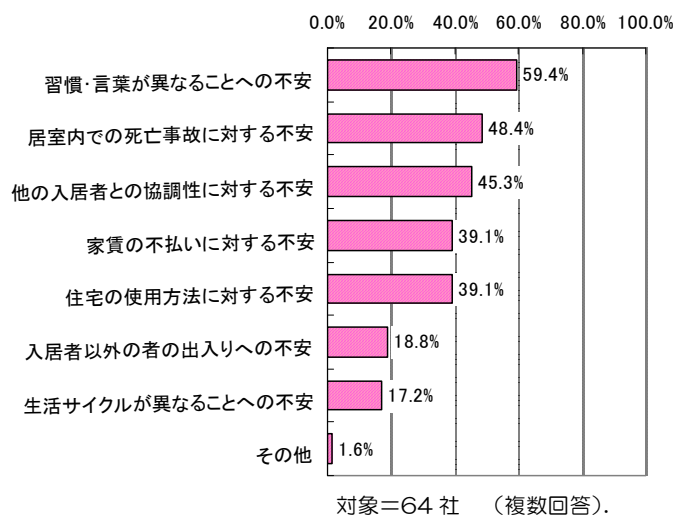
資料：財団法人日本賃貸住宅管理協会調べ 2006（平成 18）年 3 月 20 日～4 月 3 日。  
対象は同協会の賃貸住宅管理業に携わる会員 916 社。対象地域は全国。回収状況 114 社（家主 48,719 人）。

図表 2-19 入居制限の対象



資料：図表 2-19 に同じ。

図表 2-20 入居制限の理由



資料：図表 2-19 に同じ。

#### (5) 高齢者向けの賃貸住宅の整備状況

- 高齢者向けの賃貸住宅としては、高齢者円滑入居賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅、シルバーハウジング、あんしん賃貸住宅があり、それぞれの住宅の登録・供給等の状況は図表 2-22 のとおりです。
- 高齢者住まい法の改正に伴い、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化されることとなりました。

図表 2-21 愛知県内の高齢者向けの賃貸住宅の整備状況

住宅名	戸数	備考
高齢者円滑入居賃貸住宅	3,320	H23. 10. 20 制度廃止時
うちサービスがあるもの	1,810	H23. 10. 20 制度廃止時
地域優良賃貸住宅	1,349	H23. 12 月末時点
高齢者優良賃貸住宅	477	H23. 12 月末時点
シルバーハウジング	1,344	H23 年度末時点
あんしん賃貸住宅	3,554	H23. 3. 31 制度廃止時

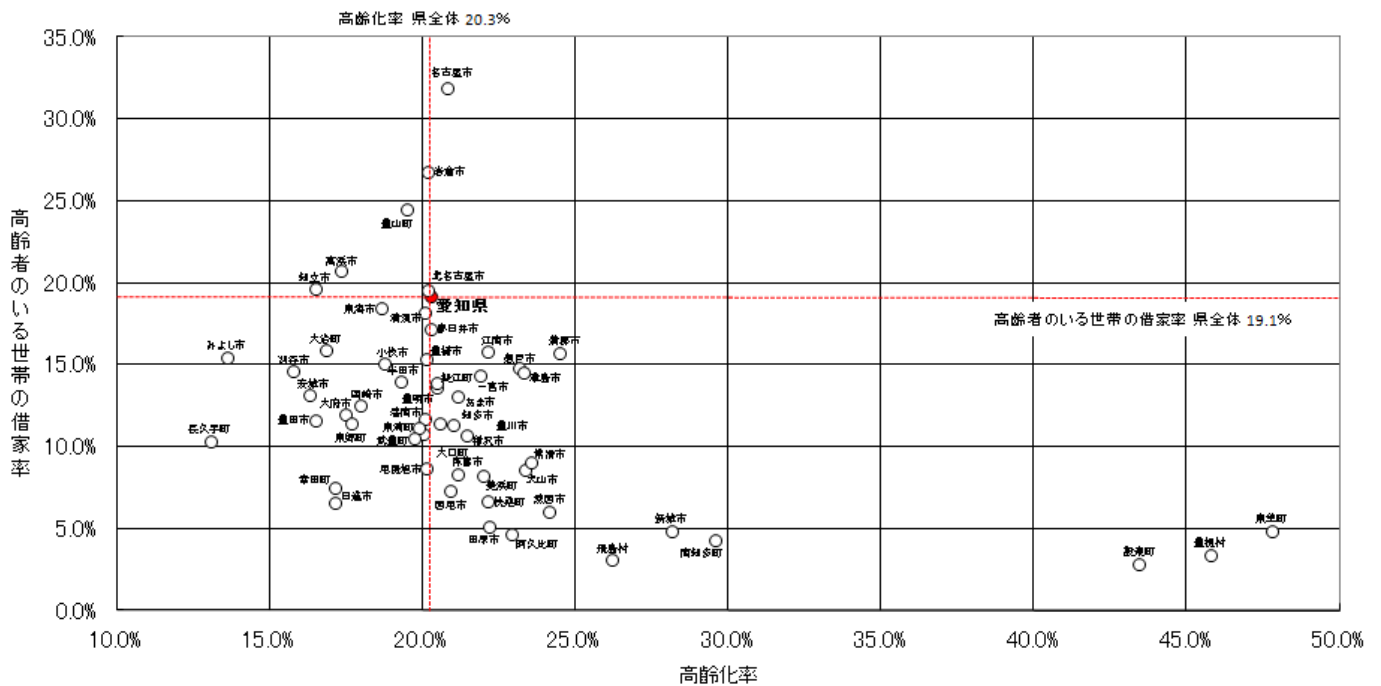
資料：住宅計画課調べ。



### 2-3 市町村別にみた高齢化率と借家率の関係

- 平成 22 年国勢調査によると、愛知県の高齢化率は 20.3%。一方、高齢者のいる世帯の借家率は 19.1%です。
- これを市町村別にみたとき、山間地域に位置する東栄町、豊根村、設楽町の 3 町村は高齢化率がいずれも 40%を超えており、他の市町村と比べ特に高い割合を示しています。一方で、この 3 町村の借家率は東栄町 4.8%、豊根村 3.4%、設楽町 2.8%といずれも 5%を下回っており、持ち家率が高い状況にあります。
- これら 3 町村に次いで高齢化率が高いのは、南知多町、新城市、飛島村の 3 市町村で高齢化率は 25%を超える水準にあります。この 3 市町村についても東栄町、豊根村、設楽町と同様に借家率は 5%以下であり、持ち家率は高くなっています。
- 名古屋市、岩倉市、豊山町、高浜市、知立市、北名古屋市の 6 市町で、県全体より借家率が高くなっています。

図表 2-22 愛知県の市町村別高齢化率と高齢者のいる世帯の借家率 2010 年（平成 22 年）



資料：平成 22 年国勢調査（総務省統計局）による。

## 2-4 高齢者の住まいを取り巻く課題

### (1) 現状と将来推計

#### [人口と世帯数]

- 総人口は2010年、2015年頃をピークに減少をはじめると考えられますが、高齢者の数は団塊の世代が65歳を迎えることなどから、当分の間増加していきます。
- 全体の世帯数は微増にとどまるものの、高齢単身世帯は現在の1.4倍に、高齢夫婦世帯は1.2倍に増加すると見込まれます。

#### [住まい]

- 持ち家率をみると、高齢者のいる世帯では80.6%、高齢夫婦世帯は85.2%と非常に高い割合を示していますが、高齢単身世帯では57.8%と約6割にとどまっています。
- 高齢者のいる世帯で高齢者のための設備が設置されている住宅の割合は62.8%です。持ち家では67.8%、借家では40.3%であり、借家での設備の設置が遅れています。
- 高齢単身世帯の借家居住世帯約88千世帯のうち、6割超の約55千世帯は民営の借家に居住しています。
- 2020（平成32）年の借家居住世帯を試算すると、高齢単身者の借家居住世帯は約126千世帯、高齢夫婦のみの借家居住世帯は約47千世帯となり、高齢単身・夫婦のみ世帯の借家居住世帯は、今後10年間に46千世帯（36.2%）増えると見込まれます。
- 老後の住まい方についての意向で、自分の身体が虚弱化したときの希望をみると、現在の住宅に住み続けることを強く希望している様子が見えます。

図表 2-23 愛知県の高齢者に関わる指標の推計（2010～2020）

項目	2010年 (平成22年)	2020年 (平成32年)	増加数
総人口	7,411千人 (100.0%)	7,359千人 (100.0%)	52千人の減少
高齢者の人口	1,492千人 (20.3%)	1,888千人 (25.7%)	396千人の増加 (1.3倍)
65～74歳人口	839千人 (11.3%)	914千人 (12.4%)	75千人の増加 (1.1倍)
75歳以上人口	653千人 (8.9%)	974千人 (13.2%)	321千人の増加 (1.5倍)
総世帯数	2,930千世帯 (100.0%)	2,956千世帯 (100.0%)	26千世帯の増加 (1.0倍)
高齢者のいる世帯	992千世帯 (33.9%)	1,110千世帯 (37.6%)	118千世帯の増加 (1.1倍)
高齢単身世帯	217千世帯 (7.4%)	306千世帯 (10.4%)	89千世帯の増加 (1.4倍)
うち借家居住世帯	88千世帯 (3.0%)	126千世帯 (4.3%)	38千世帯の増加 (1.4倍)
高齢夫婦世帯	278千世帯 (9.5%)	327千世帯 (11.1%)	49千世帯の増加 (1.2倍)
うち借家居住世帯	39千世帯 (1.3%)	47千世帯 (1.6%)	8千世帯の増加 (1.2倍)

資料：人口・世帯数のうち、2010年の値は実績値で国勢調査による。2020年の値は推計値。『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年(2007年)5月推計）、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成21年(2009年)12月推計）による。

：借家居住世帯の2010年の値は国勢調査による。2020年の値は住宅計画課の独自算出による。

## (2) 課題

- 住み慣れた現在の住宅に住み続けたいという意向がありながら、現在居住する住宅が、加齢に伴う身体状況等の変化に対応できない場合があることから、既存住宅のバリアフリー化が必要です。中でもバリアフリー対応住戸の割合が低い既存賃貸住宅のバリアフリー化の推進が求められます。
- 高齢単身・夫婦のみ世帯の借家居住世帯は増えていくことが見込まれるため、その受け皿として、高齢者向けの賃貸住宅の供給量を増やすことが必要です。
- 民間賃貸住宅では、高齢であることを理由に入居制限を行うものもあることから、高齢者の受け入れを拒否しない賃貸住宅を増やしていく必要があります。
- 高齢者の安全・安心な居住のためには、介護保険制度に基づく福祉施策はもちろんのこと、親族や地域による見守りなど、高齢者の暮らしを支える居住福祉の充実、社会のシステムづくりを推進していく必要があります。
- 都市地域と農山漁村地域とでは、借家率（持ち家率）が大きく異なっており、それぞれの地域の特性・事情に応じた対応を講じていく必要があります。

## 第3章 高齢者の居住安定確保に向けた施策の基本的方向

### 3-1 計画の基本目標

愛知県はこれまで、全国的にみて高齢化率が低い水準にありましたが、平成 24 年から団塊の世代が高齢者の仲間入りをすることにより、高齢者人口の大幅な増加が見込まれています。これに伴い、都市部を中心に、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみ世帯の急増が見込まれており、その対応が急務となっています。

高齢者人口の増加に伴い、支援や介護が必要な高齢者の増加も見込まれます。そして、家族の小規模化と相まって家族による介護が以前にも増して難しくなっている中、施設介護に対するニーズが高まってきており、それが介護保険施設等への入所待機者数の増大の要因にもなっています。しかしながら、高まるニーズに対応して介護保険施設等を整備していくことは、介護保険財政を大きく圧迫することから、引き続き在宅介護サービスを重視していくことにより介護保険制度を持続的な制度にしていくことが求められています。

そのためには、第一に、心身の状況に応じて在宅介護サービス等を受ける器となり、暮らしの最も基本の一つである「居住の場」を多様に確保していく必要があります。

一方、増加傾向にある高齢者のみの世帯の中には、高齢者が高齢者を介護する「老老介護」や認知症高齢者が認知症高齢者を介護する「認認介護」が増え問題となっています。さらには、家族による介助・介護等が見込めず、地域社会からも孤立し、介護難民や孤独死といった不幸な結果に至るようなケースも生じ、それが昨今の大きな社会問題の一つとなっています。

こうした問題に対応するためには、介護保険サービス等の公的なサービスの充実もさることながら、家に閉じこもりがちな高齢者を孤立化させないようにする取組や見守り・安否確認等の取組といった、「共助・互助」の精神に基づく地域社会による助け合い・支えあいの地域福祉活動を行政・住民・介護保険関連事業者・NPO等が緊密に連携して進めていく必要があります。

以上のことを踏まえ、高齢期を迎え、心身機能が低下しても、親族や地域社会から温かく見守られ、支えられながら、できる限り自立していきいきと生活できるよう、また、要支援・要介護の状態になったとしても、必要な在宅介護サービス等を受けながら誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、その最も基本となる住まい・居住の場を、高齢者の身体状況や生活状況等に応じて安定的に確保していくことを目指して、本計画の基本目標を次のように設定します。

**高齢者の望む暮らしにあった住まいを実現する**

## 3-2 計画の基本方針

基本目標「高齢者の望む暮らしにあった住まいを実現する」を具現化するため、以下のよう  
に、基本方針を施策の柱として設定します。

### 基本方針1 既存住宅のバリアフリー化

本県の2008年（平成20年）時点での住宅数は1世帯あたり1.12戸（住宅・土地統計調査）  
であり、戸数的には十分な量が確保されています。また、高齢期の居住の意向として、住み慣  
れた住まいでの暮らしを望む声が多くあります。このことから、今ある住宅ストックを有効に  
活用しながら、高齢期の居住にふさわしい、バリアフリー化された住まいを増やす必要があり  
ます。

そこで、助成制度の活用、相談体制の充実などによって、既存住宅のバリアフリー化を促進  
します。

### 基本方針2 バリアフリー対応住宅の新規供給

住宅は一度建築されると長期にわたって利用されます。居住者はいずれ高齢者になること  
から、今後新築される住宅ははじめからバリアフリーになっていることが求められます。

高齢期を迎えても、必要な福祉サービス等を受けながら安心して暮らしていけるようにす  
るためには、今後の高齢者の増加、特に高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等の増加を見据えて、  
高齢者の身体状況や生活状況に応じた、比較的安価で良質かつ高齢者の安心生活をサポート  
するサービスが提供される賃貸住宅が適切に供給されていく必要があります。

そこで、高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給を進めるとともに、融資制  
度による誘導や様々な啓発・誘導施策により、新築住宅のバリアフリー化を促進します。

### 基本方針3 安心できる入居・居住に対する支援

民間賃貸住宅において高齢者が入居制限を受けたり、継続的な居住を制限されたりするこ  
とがあり、高齢期の住まいの確保における不安要素になっています。

そこで、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度の活用や、地域において様々な分野で  
活動する支援団体との連携により、高齢期の住まい確保における安心づくりを進めます。

### 基本方針4 公的賃貸住宅での高齢者対応

県内には約14万戸の公営住宅があります。また、地方住宅供給公社、都市再生機構の賃  
貸住宅も約6万戸あります。これら公的賃貸住宅は、民間賃貸住宅を補完しながら、県民の  
居住ニーズに応じてきており、今後も既存ストックを活用しながら高齢社会のニーズに応え  
ていく必要があります。

そこで、公的賃貸住宅におけるバリアフリー対応住宅の新規供給や既存住宅のバリアフリ  
ー改善、高齢者の優先入居などを進めることによって、高齢者の居住安定確保に向けた役割

を果たしていきます。

## **基本方針5** 人にやさしい街づくりの推進

高齢者の居住安定確保にあたっては、高齢化しても生活のための様々な活動を維持するため、住まいは当然ながら街全体もバリアフリー対応であることが求められます。

そこで、住宅のバリアフリー化にとどまることなく、街全体を高齢者等にとっても暮らしやすくする、人にやさしい街づくりを進めます。

### 3-3 高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標

本計画の期間である平成24年度から32年度の9年間における、県内における高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標を、以下のように設定します。

#### <平成24年度から32年度の9年間における供給の目標>

高齢者向け賃貸住宅 (生活支援サービス付き)	老人ホーム等
サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングなど、バリアフリー化された住戸に緊急通報や安否確認等の生活支援サービスが付加された賃貸住宅について、 <b>約1万1千戸</b> の供給をめざします。	愛知県高齢者健康福祉計画により、要介護・要支援者の増加に対応した施設の増加をめざします。

### 3-4 高齢者の居住の安定確保を実現するための居住福祉推進の考え方

高齢者が住まいにおいて安心して住み続けることができるようにするためには、心身状態や家族状況に応じて必要な介護サービスや、高齢者の見守り・安否確認のための訪問活動といった地域福祉活動によるケアが適切に受けられるよう、その社会基盤を充実する必要があります。

そこで、本計画の推進と併行して、介護保険法と老人福祉法に基づいて3年ごとに策定する「愛知県高齢者健康福祉計画」により、介護保険制度の円滑な運営を図り、地域の実情に応じた在宅サービスと施設サービスのバランスのとれた基盤整備を進めるとともに、医療・介護・予防・住まい・生活支援サービス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向けた取組を進めることにより、高齢者に対する居住福祉を推進します。

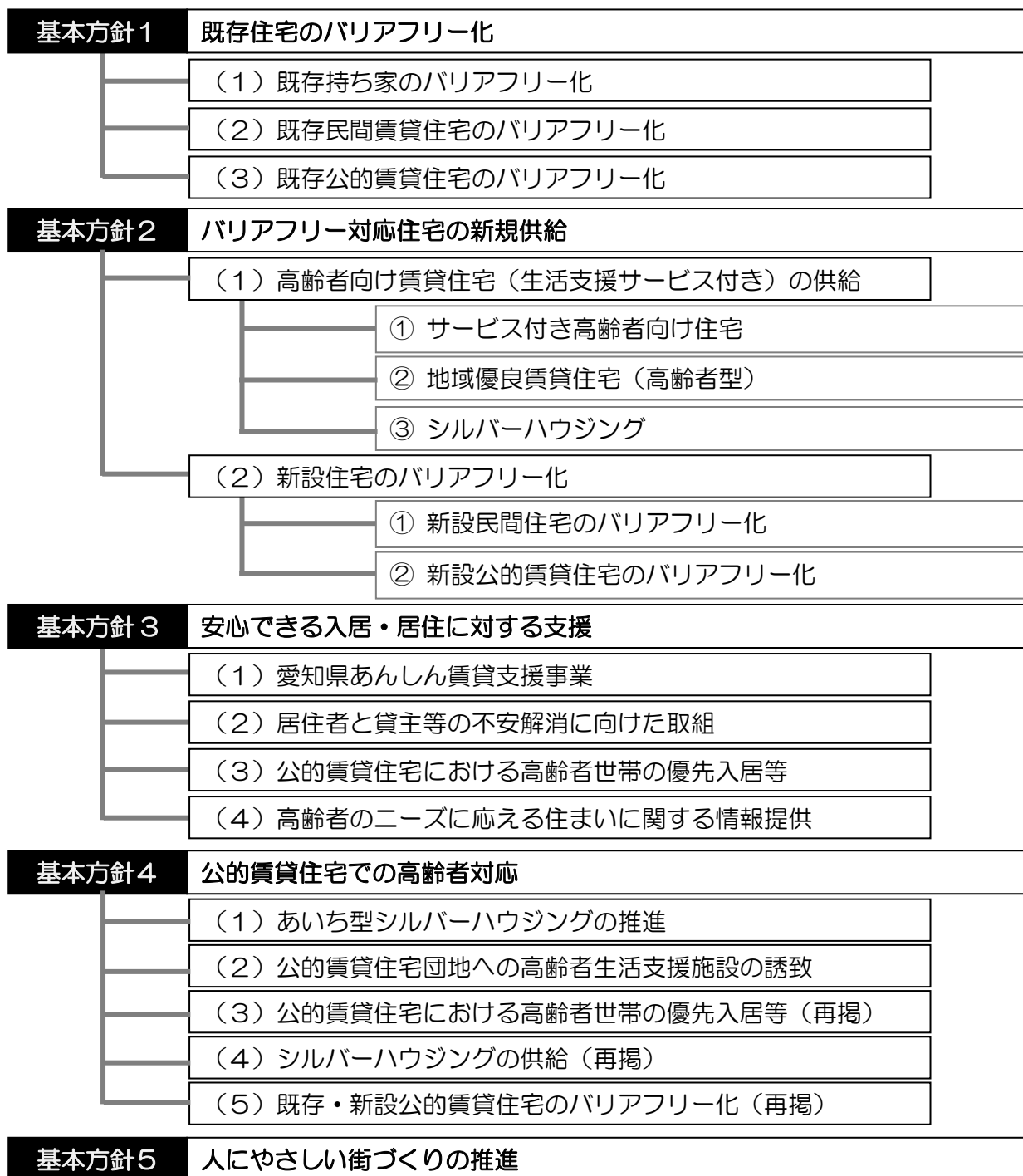
## 第4章 高齢者の居住安定確保に向けた施策

第3章で掲げた計画の基本目標「高齢者の望む暮らしにあった住まいを実現する」を具現化するため、基本方針に従い、以下の施策・事業を展開します。

図表 4-1 基本方針と施策の体系

《基本方針》

《高齢者の居住安定確保に向けた施策》





## 4-1 既存住宅のバリアフリー化

### (1) 既存持ち家のバリアフリー化

- ◎バリアフリー税制などの情報提供や介護保険の住宅改修費の活用、市町村における独自の補助制度など、既存住宅のバリアフリー化を促進するための取組を推進します。
- ◎既存住宅の改修・増築などにより、バリアフリーだけでなく、住戸全体にわたる改善工事についても、その促進を図ります。
- ◎バリアフリーの必要性についての住まい手の意識を高めるため、「ハウジング&リフォームあいち」などのイベント開催、優良なリフォーム事例の表彰など、住まい手の意識啓発に向けた取組を推進します。
- ◎市町村における住宅リフォーム相談窓口の設置や住まい手サポーター制度の普及による、相談体制の充実に向けた取組を推進します。

### (2) 既存民間賃貸住宅のバリアフリー化

- ◎民間賃貸住宅については、国の補助制度等を可能な限り活用し、バリアフリー改修工事の実施を促進します。
- ◎住戸内の手すり設置、段差緩和といった部分的改修だけでなく、住戸全体にわたる改善工事の実施や高齢者向け住宅への転用等についても、情報提供などにより、その促進に努めます。

### (3) 既存公的賃貸住宅のバリアフリー化

- ◎平成2年以前に建設されたバリアフリー化されていない古い県営住宅については、愛知県営住宅長寿命化計画に基づき、床の段差解消、手すり設置といった高齢者向け改善を計画的に実施していきます。  
また、3階から5階建ての住棟のうち、エレベーターが設置されていない住棟については、法規制をクリアし、入居者の同意が得られたものについて順次エレベーター設置を進めていきます。
- ◎市町村営住宅についても、国の交付金の導入と技術指導を行い、長寿命化計画に基づく高齢者向け改善の実施を促進します。
- ◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅についても、手すり設置等のバリアフリー化に向けた取組を促進します。

## 4-2 バリアフリー対応住宅の新規供給

### (1) 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給

#### ① サービス付き高齢者向け住宅

- ◎ 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等が安心して暮らすための住まいとして、バリアフリー構造で一定の面積、設備をそなえ、ケアの専門家による安否確認サービス、生活相談サービス等が提供される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進を図ります。
- ◎ 登録事務を行う県、名古屋市、豊橋市、岡崎市、豊田市との間で連絡調整・情報共有を行うことにより、事務の円滑な実施を図ります。また、登録物件について福祉部局と情報の共有化を図り、それぞれの所管法令に基づく指導や監督を適切に行います。
- ◎ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅についての情報をホームページに掲載し情報提供するとともに、サービス付き高齢者向け住宅に関する国庫補助、税制優遇など、供給促進につながる情報提供に努めます。

#### サービス付き高齢者向け住宅について

- 高齢者住まい法の改正により、従来の高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の制度が廃止され、平成 23 年 10 月から「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化されました。
- サービス付き高齢者向け住宅の規模・設備の主な条件は以下のとおりです。
  - ・ バリアフリー構造であること。
  - ・ 各居住部分の床面積は原則 25 ㎡以上であること。  
ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が、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にあっては、18 ㎡以上であること。
  - ・ 原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。
- サービス付き高齢者向け住宅は、安否確認サービスと生活相談サービスが必須の住宅です。ケアの専門家が少なくとも日中は常駐し、これらのサービスを提供します。安否確認・生活相談サービス以外の介護・医療・生活支援サービスが提供される住宅もあります。
- サービス付き高齢者向け住宅の契約に関する主な条件は以下のとおりです。
  - ・ 書面による契約であること。
  - ・ 居住部分が明示された契約であること。
  - ・ 権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費及び家賃・サービス費の前払金のみ徴収可）
  - ・ 入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。
- サービス付き高齢者向け住宅は、県、政令市（名古屋市）、中核市（豊橋市、岡崎市、豊田市）への登録が必要になります。この登録がないと、名称及び類似名称を使うことはできず、また国庫補助、税制優遇、融資の対象となりません。

## ②地域優良賃貸住宅（高齢者型）

- ◎高齢者の暮らしに配慮した住まいとして、バリアフリー構造で一定の規模、設備をそなえ、緊急通報の装置及び安否確認サービスを提供する地域優良賃貸住宅の供給促進を図ります。
- ◎県、政令市（名古屋市）、中核市（豊橋市、岡崎市、豊田市）は、地域優良賃貸住宅制度により、地域優良賃貸住宅の建設費に対する補助を行い、供給を促進します。また、既存住宅等を改良して地域優良賃貸住宅にする場合にも、その整備費に対して補助します。

### 地域優良賃貸住宅について

- 地域優良賃貸住宅の規模・設備の主な条件は以下のとおりです。
  - ・バリアフリー構造であること。
  - ・原則として、各居住部分の床面積は原則 25 m<sup>2</sup>以上であること。
  - ・原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
- 非常通報装置、安否確認のできる装置をそなえ、緊急時対応サービス、安否確認サービスが適切に提供されます。

## ③シルバーハウジング

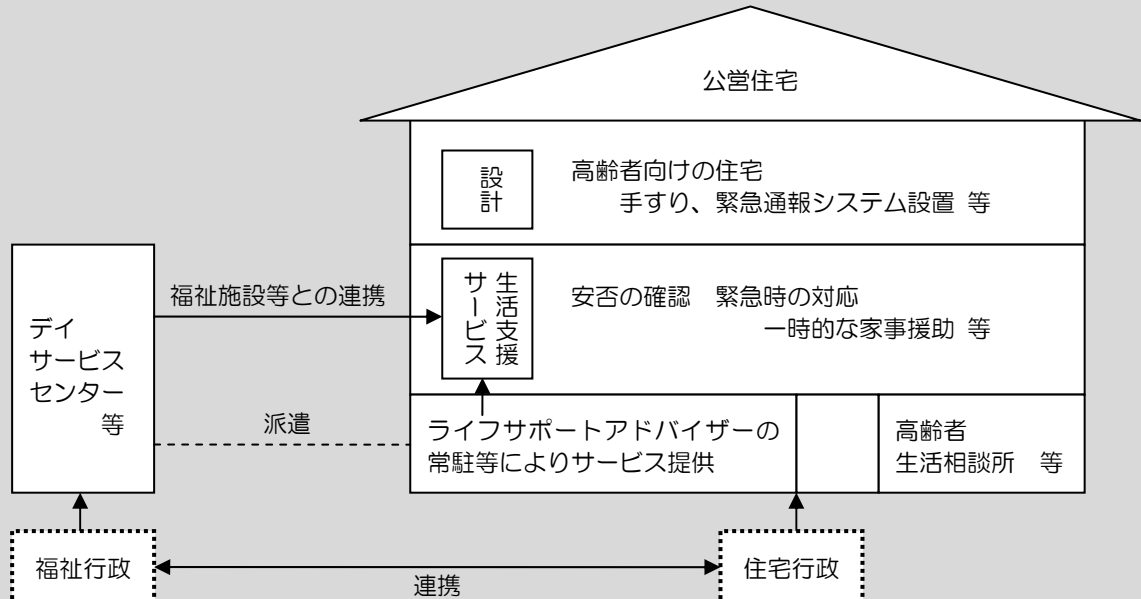
- ◎公営住宅に、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスが提供されるシルバーハウジングについて、市町村の福祉部局との連携を図りながら、計画的に整備を推進します。

### シルバーハウジングについて

- シルバーハウジングは、手すり設置、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備える住宅を住宅部局が整備し、入居高齢者に対する日常生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を市町村福祉部局が配置しています。

図表4-2 シルバーハウジングのイメージ

資料：国土交通省資料より



図表 4-3 生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅の規模・設備等の要件

要件	サービス付き 高齢者向け住宅	地域優良賃貸住宅 (高齢者型)	シルバーハウジング
バリアフリー構造	○	○	○
居住部分の面積	原則 25 ㎡以上 ※ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が、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にあっては、18 ㎡以上	原則 25 ㎡以上	25 ㎡以上
設備要件	原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 ※ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。	原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。	原則として、各住戸に台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
サービス要件	生活相談サービスと安否確認が必須で、ケアの専門家が少なくとも日中に建物内に常駐し、上記のサービスを提供すること	非常通報装置、安否確認のできる装置を備え、緊急時対応サービス、安否確認サービスが適切に提供されていること。	入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置
職員の配置義務	有	無	有

## (2) 新設住宅のバリアフリー化

### ①新設民間住宅のバリアフリー化

- ◎バリアフリー性能の高い住宅に対して行われる融資金利の優遇措置などの支援措置に関する情報提供に努めます。また、バリアフリー化することの意義の啓発、具体事例の紹介など、パンフレット等による普及・啓発に努めます。
- ◎50 戸超又は延べ面積 2,000 ㎡以上の共同住宅については、「人にやさしい街づくりの推進に関する条例（以下「人街条例」という。）」により、共用部分について高齢者等の円滑な利用を可能とする整備基準が適用されます。これら共同住宅の整備に際しては、人街条例に基づく届出制度の的確な運用により、整備規準に適合した住宅の供給促進を図ります。
- ◎バリアフリー性能の高い住宅普及を図るため、住宅性能表示制度の活用と、より高い「高齢者等配慮対策等級」のメリットの普及に努めます。

#### 高齢者等配慮対策等級について

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度では、「地震などに対する強さ」「火災に対する安全性」「省エネルギー対策」など 10 分野の性能項目について、等級や数値で表示します。外見からでは判断できない建物の性能の違いが、専門知識がなくても分かりやすく理解できます。性能項目の一つに「高齢者等配慮対策等級」があげられ、その住宅のバリアフリー対策のレベルを表示することとなっています。

### ②新設公的賃貸住宅のバリアフリー化

- ◎新たに建設する公的賃貸住宅は、全てバリアフリー対応とします。

### 4-3 安心できる入居・居住に対する支援

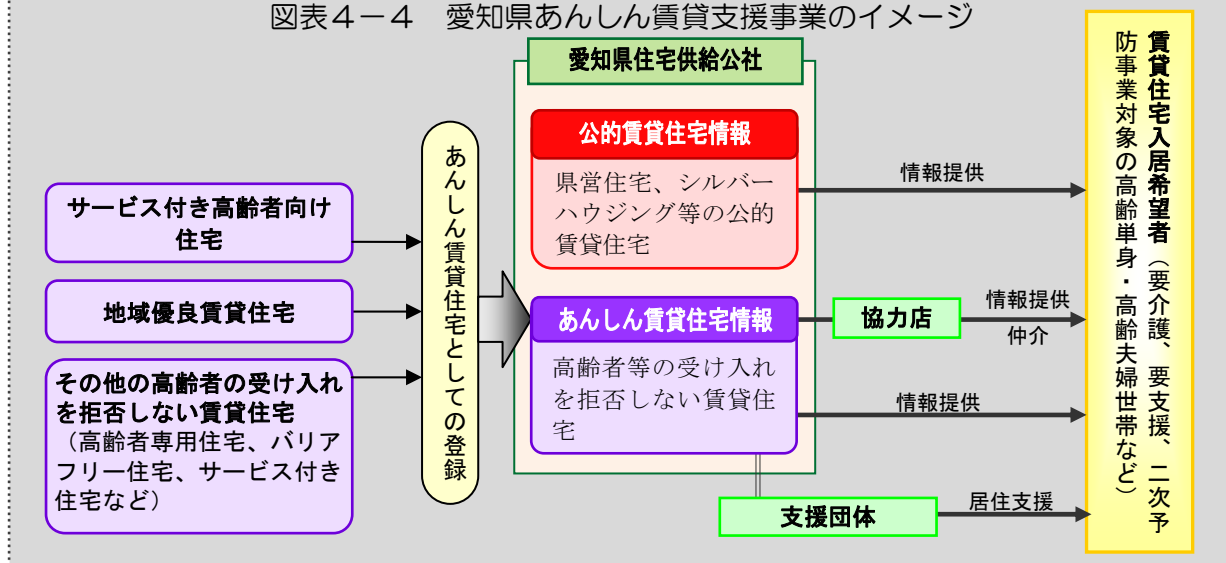
#### (1) 愛知県あんしん賃貸支援事業

- ◎高齢者等が円滑に民間賃貸住宅へ入居できる環境整備を図るため、高齢者等の受け入れを拒否しない民間賃貸住宅等を登録する制度である「愛知県あんしん賃貸支援事業」を推進します。
- ◎ひとりでも多くの高齢者等の住まいに対する要望をかなえるため、事業の協力団体である不動産関係団体等の協力を得て、住宅及び仲介業務を行う協力店の登録拡大を図ります。また、居住支援等の様々なサービスを行う団体について、支援団体としての登録拡大に努めます。

#### 愛知県あんしん賃貸支援事業について

- 愛知県あんしん賃貸支援事業は、入居希望者が高齢者等であることを理由に入居制限を行う事例を踏まえ、高齢者等の受け入れを拒否しないこととする賃貸住宅を県に登録する制度です。登録された住宅は、県が業務委託している愛知県住宅供給公社が登録した情報を管理し、高齢者等に対し、住宅管理事務所窓口、ホームページで情報提供を行います。登録住宅については、住宅のバリアフリーの状況、安否確認サービスの有無などの情報も併せて登録します。
- 協力店として登録した不動産店は、仲介事業者として高齢者等の入居をサポートします。
- 入居者に対する居住支援サービスの実施主体として、見守り活動など居住の安定確保を支援する様々なサービスを提供する支援団体の登録を行います。

図表4-4 愛知県あんしん賃貸支援事業のイメージ



#### (2) 居住者と貸主等の不安解消に向けた取組

- ◎安定して住み続けることができるかどうかといった入居者側の不安、家賃の不払いや居室内での死亡事故等が起きないかといった貸主側の不安、それぞれの不安解消に向けた様々な取組について「愛知県居住支援協議会」を通じて検討を進めます。

#### 居住支援協議会について

- 居住支援協議会は、居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施するため「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」の規定に基づき設置されるものです。
- 本県では、平成20年度に地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業者を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住の支援を行う団体等で構成する「愛知県居住支援協議会」を設立しました。

- ◎高齢者が安心して終身住み続けることができる「終身建物賃貸借制度」の普及を図り、高齢者の居住の安定を図ります。

#### 終身建物賃貸借制度について

- 終身建物賃貸借制度とは、平成13年10月に施行された高齢者住まい法に基づく制度で、県又は政令市（名古屋市）、中核市（豊橋市、岡崎市、豊田市）の事業認可を受けた事業者は、賃借人が生きている限り契約が存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除する）、賃借人本人一代限りの住宅の賃貸借契約を結ぶことができるというものです。
- 貸主には空き室が発生するリスクが少ないなどの利点があり、借主は終身にわたり住み続けられるという利点があります。住戸面積は原則25平方メートル以上、各戸に台所等を備えたものであること、浴室等に手すりがついたバリアフリー化などが条件となります。

### （3）公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等

- ◎公営住宅の募集に際しては、高齢者世帯向けの優先入居の措置を継続して実施します。
- ◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅においても、高齢者世帯の入居に際し配慮を行うとともに、これまで高齢者向け優良賃貸住宅として整備された住戸については、引き続き高齢者向けとして維持管理していきます。

#### 県営住宅における高齢者世帯の優先入居について

- 県営住宅に入居を希望する60歳以上の高齢者世帯（家族はその配偶者、18歳未満の児童、56歳以上の親族）には、抽選の機会が一般世帯に優先する福祉枠を設けています。

### （4）高齢者のニーズに応える住まいに関する情報提供

- ◎高齢者がそれぞれのニーズに応じて、適切にすまいを選択できるように、介護サービスの有無、契約方法の差異など、高齢者の住まいに関する特徴、留意点などについて分かりやすく伝える情報提供の充実を図ります。
- ◎戸建て住宅に居住してきた高齢者が、身体機能の低下から高齢者向けの施設等へ転居した場合に、空き家になる戸建て住宅を有効活用し高齢者の居住の安定に資するため、高齢者の資産を活用した居住の安定確保に資する制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構による住替支援事業等の普及・啓発を行います。

## 4-4 公的賃貸住宅での高齢者対応

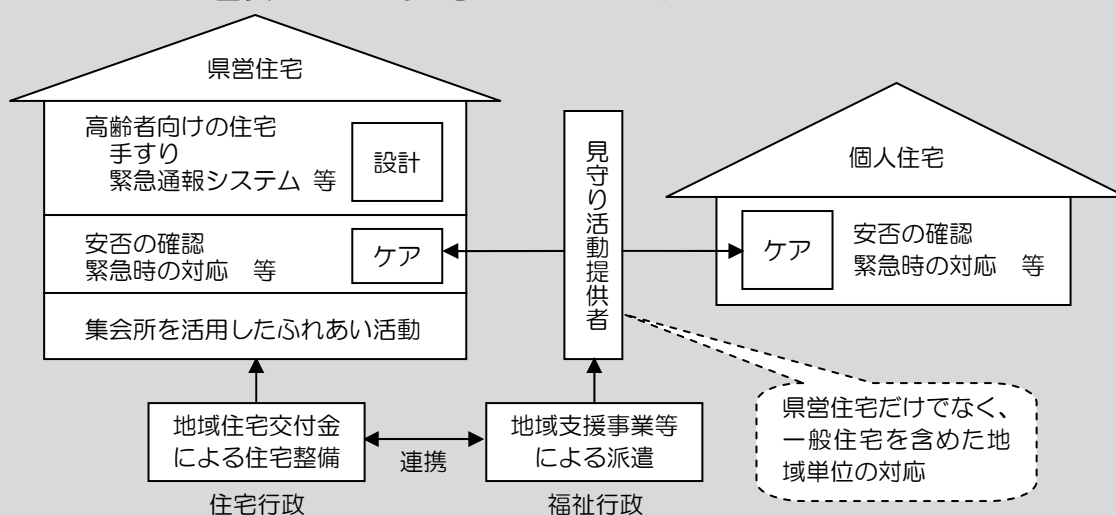
### (1) あいち型シルバーハウジングの推進

- ◎ 県営住宅に居住する高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等が、地域社会の中で自立した生活が継続できるよう、地域で行われる見守り活動などが提供される「あいち型シルバーハウジング」の供給を推進します。
- ◎ また、市町村営住宅にあっても、同様に取り組みられるよう働きかけを行っていきます。

#### あいち型シルバーハウジングについて

○ あいち型シルバーハウジングで提供される見守り活動は、当該県営住宅を含む地域で、市町村、社会福祉法人、NPO、自治会、ボランティアグループ等が主体となって行われる活動で、後付の緊急通報システムの導入やボランティアな活動による定期的な訪問、健康であるサインの掲示によるご近所同士相互の見守りなど、特別な装置等を必要としない普遍的な取組で、見守り活動実施主体と県営住宅を管理する県が協定を締結し、活動を継続実施するものです。

図表4-5 あいち型シルバーハウジングのイメージ



### (2) 公的賃貸住宅団地へ的高齢者生活支援施設の誘致

- ◎ 県営住宅の建替えに際して、高齢者等入居者に対する生活支援施設の誘致について検討し、敷地の一部で用地を確保できる場合は、当該用地を地域の介護サービス拠点等の福祉施設への利用に限定して、売却又は貸付を行います。
- ◎ 市町村営住宅、都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅団地においても、高齢者生活支援施設の導入を促進します。
- ◎ 高齢者生活支援施設の整備にあたっては、地域住宅計画に位置づけをすることにより、国の補助制度の導入を誘導し、施設設置者の負担軽減を図ります。
- ◎ 公営住宅の空住戸をグループホーム事業や地域の福祉拠点として活用していくことなどについても、地域の状況を踏まえつつ、運営主体、関係市町村と調整を図りながら、必要に応じて対応していきます。

### (3) 公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等（再掲）

- ◎公営住宅の募集に際しては、高齢者世帯向けの優先入居の措置を継続して実施します。
- ◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅においても、高齢者世帯の入居に際し配慮を行うとともに、これまで高齢者向け優良賃貸住宅として整備された住戸については、引き続き高齢者向けとして維持管理していきます。

### (4) シルバーハウジングの供給（再掲）

- ◎公営住宅に、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスが提供されるシルバーハウジングについて、市町村の福祉部局との連携を図りながら、計画的に整備を推進します。

### (5) 既存・新設公的賃貸住宅のバリアフリー化（再掲）

- ◎平成2年以前に建設されたバリアフリー化されていない古い県営住宅については、愛知県営住宅長寿命化計画に基づき、床の段差解消、手すり設置といった高齢者向け改善を計画的に実施していきます。  
また、3階から5階建ての住棟のうち、エレベーターが設置されていない住棟については、法規制をクリアし、入居者の同意が得られたものについて順次エレベーター設置を進めていきます。
- ◎市町村営住宅についても、国の交付金の導入と技術指導を行い、長寿命化計画に基づく高齢者向け改善の実施を促進します。
- ◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅についても、手すり設置等のバリアフリー化に向けた取組を促進します。
- ◎新たに建設する公的賃貸住宅は全てバリアフリー対応とします。

## 4-5 人にやさしい街づくりの推進

- ◎高齢者、障害者などを含むすべての県民があらゆる施設を円滑に利用できるよう「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づく届出制度を的確に運用し、整備基準に適合した施設の増加を図ります。また、より一層円滑に利用できることを目指した「望ましい整備基準」の普及や、施設整備における利用者等からの意見聴取の機会拡大などにより、人にやさしい街づくりを推進します。
- ◎人にやさしい街づくりの理解を深めるため、市町村との共催による地域セミナーや小学生を対象とした出前講座などの教育活動を推進します。また、NPO等との連携により、人にやさしい街づくりを担う人材の育成を行います。
- ◎人にやさしい街づくりを広く普及させるため、人にやさしい街づくりに寄与する「もの」や「活動」について、特に優れたもの、先駆的なものなどを「人にやさしい街づくり賞」として表彰します。また、NPO等が主体的に行う取組について協力するとともに、さらなる展開が図られるよう支援します。



## 第5章 計画の実現に向けて

### 5-1 計画の推進

愛知県は主体的かつ総合的な実施主体として本計画の推進を図ります。また、本計画に定めた施策を着実に推進していくためには、地域の特性に配慮しつつ、住宅施策と福祉施策の連携と多様な主体の参加と協働が必要です。

#### (1) 住宅施策と福祉施策の連携による計画の推進

高齢者の住まいの安定確保に向けては、住宅部局と高齢者福祉部局の緊密な連携が不可欠です。このため、高齢者の住まいに関わるニーズ、事業・サービス等に関わる制度、事業の進捗状況といった情報を住宅部局と高齢者福祉部局の双方で共有しながら、事業推進を図ります。

#### (2) 地域の特性・事情に応じた計画の推進

本県は、都市部、都市近郊部、農山村地域、半島や離島など多様な地域によって構成されており、地理的条件や社会的条件はもとより、高齢者が居住面において抱えている課題もそれぞれの地域によって異なっています。このため、それぞれ異なる地域特性に応じて高齢者の居住安定確保を進めていく必要があり、高齢者にとって身近な市町村の果たす役割が重要となってきます。

そこで、愛知県居住支援協議会や愛知県地域住宅協議会を通じて、市町村との情報共有を図り、それぞれの市町村の状況に応じた連携と支援により、市町村における高齢者の居住安定確保の取組促進に努めます。

#### (3) 多様な主体の参加と協働による計画の推進

高齢者の住まいの安定確保に向けては、県、市町村のみならず、地方住宅供給公社などの公的団体、住宅関連事業者、福祉サービス事業者、NPOなどの主体的な関わりも非常に重要となります。

県、市町村、関係事業者団体ならびに居住支援団体等で構成される愛知県居住支援協議会を高齢者の住まいを取り巻く情報共有の場として、また協議の場として活用しながら、多様な主体の参加と協働を得て、本計画の着実な推進を図っていきます。

### 5-2 計画の進行管理

今後の高齢社会の実態を見定めつつ、住宅部局と高齢者福祉部局が共同して施策・事業の進捗状況を評価・分析し、進行管理を行います。

また、「愛知県高齢者健康福祉計画」と調和を図りながら、今後の社会経済情勢の変化や施策・事業の効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しや所要の変更を行うものとします。

## 資料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23年6月24日法律第74号

### 第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、高齢者が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る良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第二条 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ため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

### 第二章 基本方針及び高齢者居住安定確保計画

（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（次条第2項第2号ホにおいて「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18年法律第61号）第15条第1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。

（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「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 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38年法律第133号）第5条の2第3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

四 前3号に掲げるもののほか、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

- 3 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73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、前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。
- 4 都道府県は、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。
- 5 都道府県は、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17年法律第79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。
- 6 都道府県は、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。
- 7 第3項から前項までの規定は、高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

## 第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

（サービス付き高齢者向け住宅事業の登録）

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有

料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

#### 第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

（地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給）

第四十四条 地方公共団体は、その区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅（第46条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。）が不足している場合においては、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。

#### 第五章 終身建物賃貸借

（事業の認可及び借地借家法の特例）

第五十二条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは60歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。）であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法（平成3年法律第90号）第30条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（1戸の賃貸住宅の賃借人が2人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

#### 第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置

第七十三条 第4条第3項の規定により高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。

#### 第七章 雑則

（情報の提供等）

第七十四条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## 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23年10月7日法律第74号

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項第五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条第三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条第二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項第二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事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つては、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45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と、終身建物賃貸借（高齢者住まい法第 54 条第二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 32 年度までに、高齢者（65 歳以上の者に限る。）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 37%（平成 20 年）から 75%（平成 32 年）に引き上げ、うち、二箇所以上の手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消のいずれもがなされた高度のバリアフリー化の率を 9.5%（平成 20 年）から 25%（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する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。

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 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と調和を図りつつ、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

高齢者居住安定確保計画においては、各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を定めるものとする。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。

### 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

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。

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。

#### 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

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。

#### 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

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。

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

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

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

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及び都道府県介護保険事業支援計画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、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

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、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

高齢者の居住の安定確保を図るため、市町村においても、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（市町村の定める高齢者居住安定確保計画）を定めることが望ましい。

また、都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、市町村による施策を位置付けることも考えられる。

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つては、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つては、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条第一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。

## 愛知県高齢者居住安定確保計画

平成24年3月

編集 愛知県建設部建築担当局住宅計画課

電話 052-954-6568

URL <http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/>

E-mail [jutakukeikaku@pref.aichi.lg.jp](mailto:jutakukeikaku@pref.aichi.lg.jp)