

第3期広島県高齢者居住安定確保計画

平成30（2018）年3月



目 次

第1章 計画の目的と位置づけ <P.1>

- 1 計画策定の趣旨.....P.1
- 2 計画の位置づけ.....P.1
- 3 計画期間.....P.1

第2章 高齢者を取り巻く現状と課題 <P.2～P.22>

- 1 高齢者の人口.....P.2
 - (1) 現状.....P.2
 - (2) 推移及び将来推計.....P.3
- 2 高齢者の世帯.....P.4
 - (1) 推移及び将来推計.....P.4
 - (2) 世帯構成.....P.5
- 3 要支援・要介護認定者数.....P.6
- 4 高齢者の住まい.....P.7
 - (1) 住まいの現状.....P.7
 - (2) サービス付き高齢者向け住宅.....P.10
 - (3) 公的賃貸住宅.....P.13
 - (4) 民間賃貸住宅.....P.15
 - (5) 住宅のバリアフリー化等の状況.....P.17
 - (6) 住みたい住宅と理想の住まい方.....P.18
- 5 介護サービス等の現状.....P.19
 - (1) 介護場所のニーズ.....P.19
 - (2) 地域包括ケアシステム.....P.20
- 6 これまでの取組の成果と課題.....P.21
 - (1) 第2期広島県高齢者居住安定確保計画の主な取組.....P.21
 - (2) 高齢者の居住を取り巻く課題.....P.22

第3章 基本方針 <P.23>

- 1 目指す姿.....P.23
- 2 施策の方向性.....P.23

第4章 取組 <P.24~P.29>

- 1 高齢者のニーズに応じた住まいの確保.....P.24
 - (1) サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給.....P.24
 - (2) 公営住宅の有効活用.....P.26
 - (3) 住宅のバリアフリー化の促進.....P.27
- 2 高齢者の住まいの支援.....P.28
 - (1) 賃貸住宅への入居支援.....P.28
 - (2) 住替えに関する情報提供.....P.29

【参考資料】 <P.30~P.39>

- 1 サービス付き高齢者向け住宅登録制度(概要).....P.31
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する
検討会とりまとめ(概要).....P.32
- 3 公的賃貸住宅(事例).....P.33
- 4 新たな住宅セーフティネット制度の全体像.....P.36
- 5 支援制度等.....P.37

広島県サービス付き高齢者向け住宅の登録基準<P.40~P.43>

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の趣旨

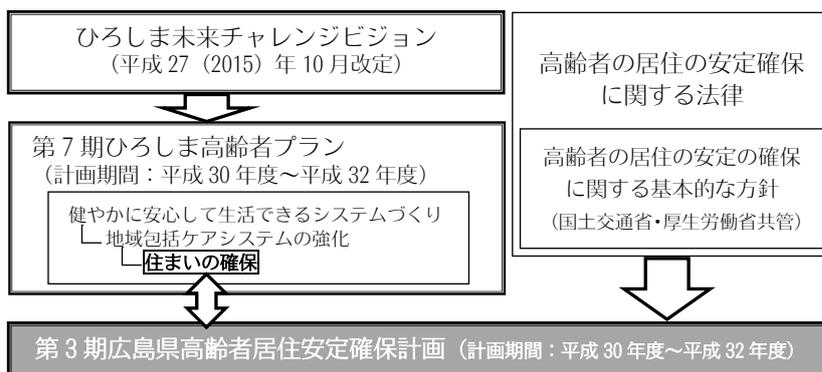
高齢化の進展に伴い要支援・要介護認定者が増加する中で、高齢者のみ世帯の増加や過疎化の進行などによる家庭や介護機能の変化が起こっており、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、「医療、介護、予防、生活支援、住まい」が包括的に確保される地域包括ケアシステムの構築が進められています。

その中で、地域包括ケアシステムにおいては、「住まい」は生活の基盤となる重要な要素であり、医療や介護、生活支援サービス等を利用しながら個人の尊厳が確保された生活を実現するためには、地域においてそれぞれの生活ニーズにあった住まいが提供されることが基本となっています。

第3期広島県高齢者居住安定確保計画は、ひろしま未来チャレンジビジョンで掲げた「安心な暮らしづくり」の実現に向け、高齢者が地域で安心して生活できる環境を整えることを目指し、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者の住まいの確保に向けた取組を定めるものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、県政運営の基本方針である「ひろしま未来チャレンジビジョン」（平成27（2015）年10月改定）に沿って策定される「第7期ひろしま高齢者プラン^{※1}」と調和を図り、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく計画として策定するものです。



※1 第7期ひろしま高齢者プラン：本県の高齢者施策の基本計画

3 計画期間

計画期間は、平成30（2018）年度から3年間（平成30（2018）年度～平成32（2020）年度）とし、今後の高齢者を取り巻く住まい環境等の変化に対応し、必要がある場合は適宜見直しを行います。

第 2 章 高齢者を取り巻く現状と課題

1 高齢者の人口

(1) 現状

広島県の人口は、平成 29（2017）年 1 月 1 日現在、2,857,475 人となっています。

65 歳以上の高齢者人口は、過去最高の 794,598 人となり、総人口に占める割合（高齢化率）は、27.8% となっています。

65 歳以上の高齢者人口を男女別にみると、男性は 341,151 人、女性は 453,447 人で、男性対女性の比は約 3 対 4 となっています。

また、高齢者人口のうち、「65～74 歳人口」は、406,854 人（男性 193,646 人、女性 213,208 人）で、総人口に占める割合は 14.2% となり、「75 歳以上人口」は、387,744 人（男性 147,505 人、女性 240,239 人）で、総人口に占める割合は 13.6% となっています。

図表 1 年齢 3 区分別人口（広島県）

	総数		男		女	
		割合		割合		割合
総人口	2,857,475	100.0%	1,385,401	48.5%	1,472,074	51.5%
年少人口（0～14 歳）	377,842	13.2%	193,509	6.8%	184,333	6.5%
生産年齢人口（15～64 歳）	1,685,009	59.0%	850,735	29.8%	834,274	29.2%
高齢者人口（65 歳以上）	794,598	27.8%	341,151	11.9%	453,447	15.9%
65～74 歳	406,854	14.2%	193,646	6.8%	213,208	7.5%
75 歳以上	387,744	13.6%	147,505	5.2%	240,239	8.4%

出典：総務省「住民基本台帳」（平成 29（2017）年 1 月 1 日）

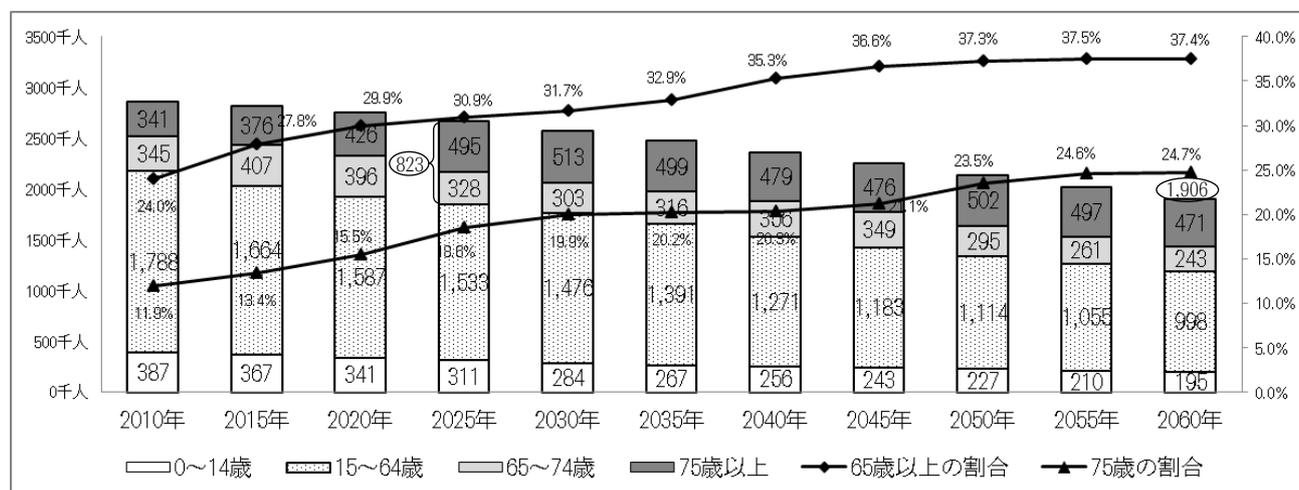
(2) 推移及び将来推計

広島県の総人口は、今後、長期の人口減少過程に入っており、現状で推移した場合、平成 72（2060）年には 190 万 6 千人になると推計されています。

一方で、高齢者人口は今後、いわゆる「団塊の世代」（昭和 22～24 年に生まれた人）が 75 歳以上となる平成 37（2025）年には 82 万 3 千人に達すると推計されています。

総人口が減少する中で高齢者が増加することにより高齢化率は上昇を続け、平成 37（2025）年以降は高齢者人口が減少に転じても高齢化率は上昇を続け、平成 72（2060）年には、現役世代（生産年齢：15～64 歳）1.3 人で 1 人の高齢者を支える社会になると推計されています。

図表 2 人口の推移及び将来推計（広島県）

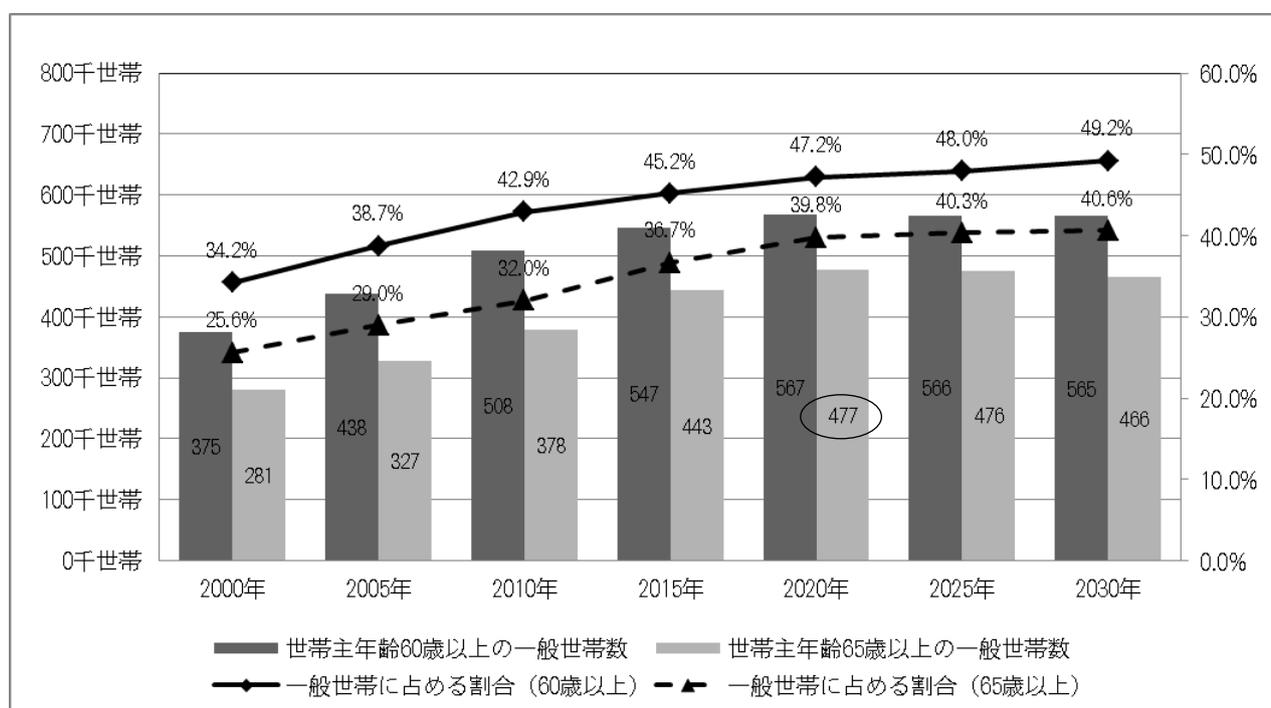


出典：ひろしまチャレンジビジョンの広島県人口の将来展望における「現状で推移した場合」の人口推計

(1) 推移及び将来推計

世帯主年齢が65歳以上の世帯数は年々増加しており、平成32(2020)年に47万7千世帯とピークを迎えます。また、一般世帯に占める高齢者世帯の割合も上昇傾向にあり、今後も上昇し続けると推計されています。

図表3 高齢者世帯数と全世帯に占める割合の推移及び将来推計(広島県)

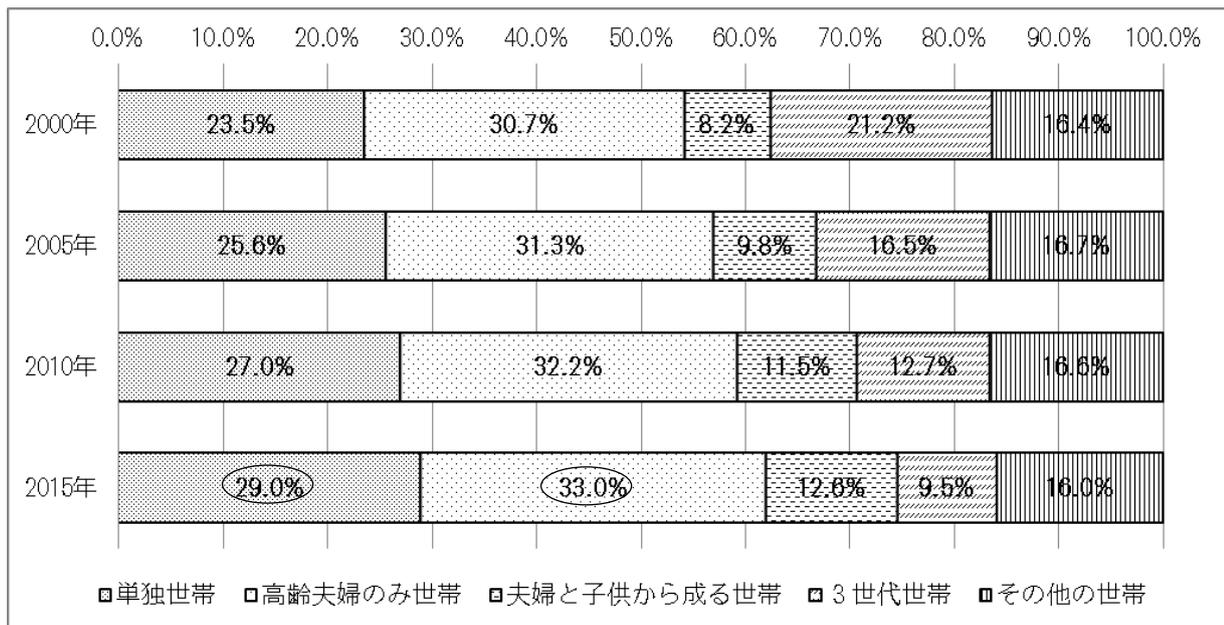


出典：平成27(2015)年までは、総務省「国勢調査」、平成37(2025)年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成26(2014)年4月推計)

(2) 世帯構成

65歳以上の高齢者のいる世帯数のうち、3世代世帯数は減少傾向にある一方、単独世帯・夫婦のみの世帯数は増加傾向にあります。平成27(2015)年では、高齢者のいる世帯数に占める単独世帯・夫婦のみの世帯数の割合は、62.0%となっています。

図表4 高齢者世帯の構成割合の推移(広島県)

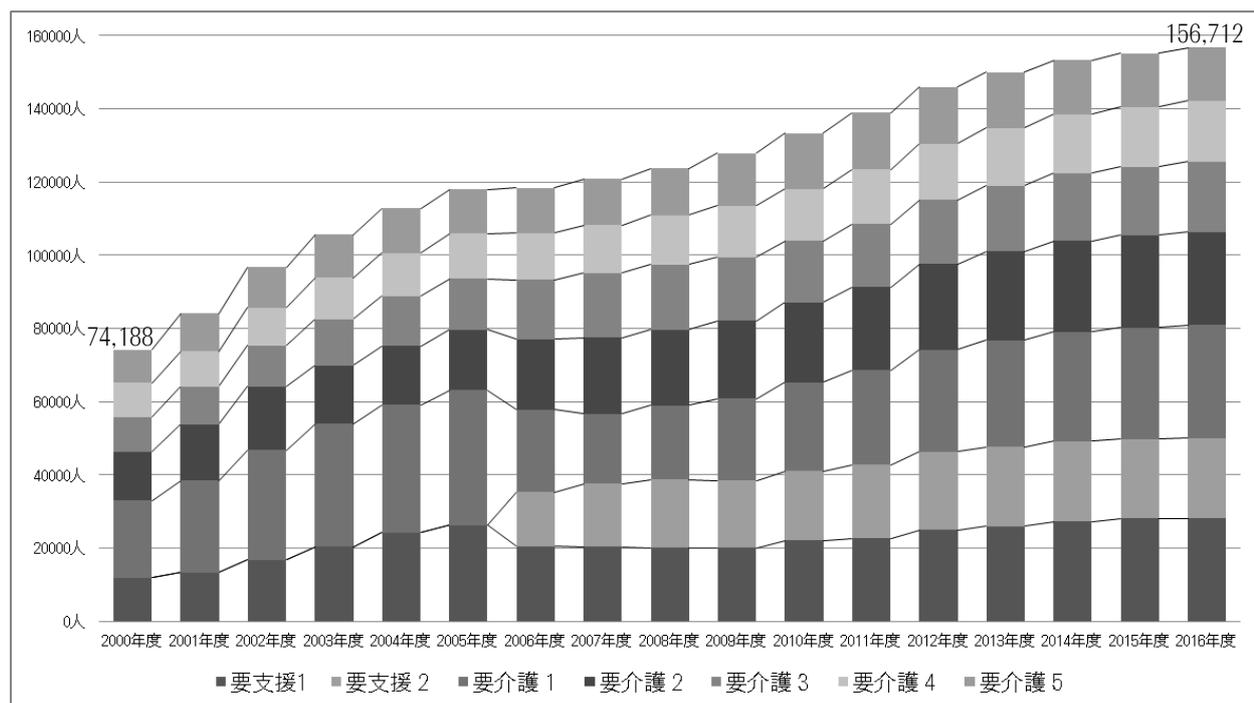


出典：総務省「国勢調査」

3 要支援・要介護認定者数

広島県における要支援・要介護認定者は、増加し続けており、平成 27（2015）年度の要支援・要介護認定者数は、制度開始時（平成 12（2000）年度）と比較すると約 2.1 倍に増加しています。

図表 5 要支援・要介護認定者数の推移（広島県）



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告書」

(1) 住まいの現状

広島県の高齢者世帯（65歳以上が世帯主）の居住の現状は、平成27（2015）年時点では、持ち家に居住する割合が82.4%と最も高くなっています。

高齢単独世帯は、全体の高齢者世帯と比較した場合、民営の借家に居住する割合が高い傾向にあります。

また、老人ホーム等の社会施設に居住する高齢者の人口割合は、4.7%となっています。

図表6 一般世帯における住宅種類ごとの居住の現状（広島県）

		総数	割合	高齢者世帯							
				高齢者世帯	割合	単独世帯	割合	夫婦のみ世帯	割合	その他世帯	割合
住宅	持ち家	732,697	60.6%	365,298	82.4%	99,146	68.8%	143,441	89.3%	122,711	88.5%
	公営の借家	39,668	3.3%	19,077	4.3%	10,523	7.3%	4,494	2.8%	4,060	2.9%
	都市再生機構・公社の借家	2,862	0.2%	988	0.2%	480	0.3%	297	0.2%	211	0.2%
	民営の借家	360,004	29.8%	52,753	11.9%	31,158	21.6%	10,813	6.7%	10,782	7.8%
	給与住宅	37,262	3.1%	1,000	0.2%	396	0.3%	350	0.2%	254	0.2%
	間借り	11,153	0.9%	2,432	0.5%	1,537	1.1%	537	0.3%	358	0.3%
住宅以外	25,642	2.1%	1,688	0.4%	774	0.5%	629	0.4%	285	0.2%	
合計	1,209,288	100.0%	443,236	100.0%	144,014	100.0%	160,561	100.0%	138,661	100.0%	

出典：総務省「平成27（2015）年国勢調査」

図表7 施設等居住の現状（広島県）

		総数	高齢者
人口		2,843,990	774,440
施設等	寮・寄宿舎の学生・生徒	5,104	—
	病院・療養所の入院者	15,616	11,883
	社会施設の入所者	41,540	36,220
	自衛隊営舎内居住者	6,479	—
	矯正施設の入所者	1,423	225
	その他	129	29
合計		70,291	48,357
社会施設の入所者の割合		1.5%	4.7%

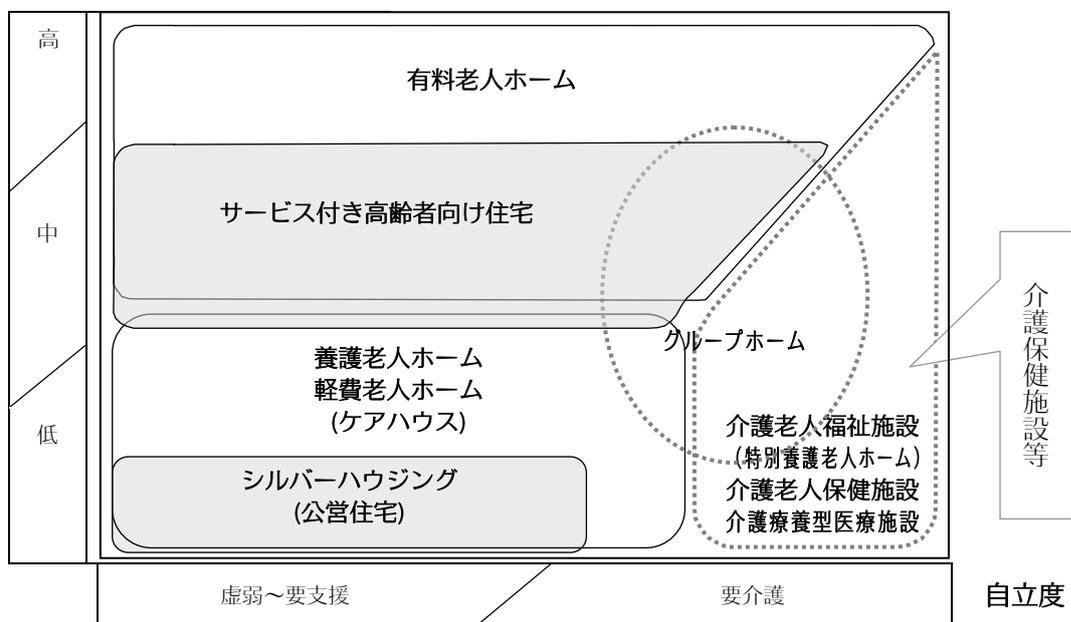
出典：総務省「平成27（2015）年国勢調査」

図表8 高齢者住まいの種類

種類	概要
有料老人ホーム	生活する場所としての居住機能と日常生活に必要な利便を提供するサービス機能が一体となった高齢者向けの住宅です。本人と設置者との自由契約に基づく、全額自己負担となります。
サービス付き高齢者向け住宅	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅です。
養護老人ホーム	環境上及び経済上の理由により、居宅で養護を受けることが困難な高齢者が入所し養護を受ける施設です。
軽費老人ホーム	身体機能の低下があり、家族による援助が困難な高齢者が、低額な料金で利用できる施設です。管理費（家賃に相当）の負担が必要です。
公営住宅	地方公共団体が、住宅に困窮する低額所得者向けに整備している賃貸住宅です。
シルバーハウジング	高齢者が安心して生活するためのバリアフリー化や緊急通報装置を設置した公営住宅です。
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安全に安心して居住するために、住宅を「バリアフリー化」し、「緊急時対応サービス」の利用を可能とした住宅です。
生活支援ハウス (高齢者生活福祉センター)	在宅での生活が不安な高齢者に、低料金で生活の場を提供します。介護支援機能、居住機能および交流機能を総合的に提供する施設です。
小規模共同生活型施設	在宅生活が困難な一人暮らしの高齢者等が、少人数で共同生活を行うことなどにより、住み慣れた地域で生活を継続できるように支援する施設です。

出典：平成29（2017）年度版「ひろしま高齢者ガイドブック」

図表9 高齢者向け住宅・施設の対象像のイメージ図（所得と自立度・介護度）
所得



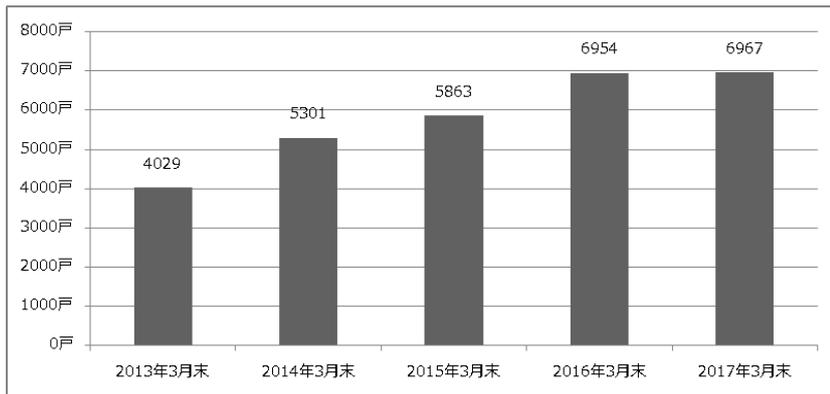
出典：第27回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料を基に住宅課作成

(2) サービス付き高齢者向け住宅

平成 23 (2011) 年 10 月からのサービス付き高齢者向け住宅の登録制度開始以降、高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅登録戸数の割合は、全国を上回るペースで順調に増加しています。

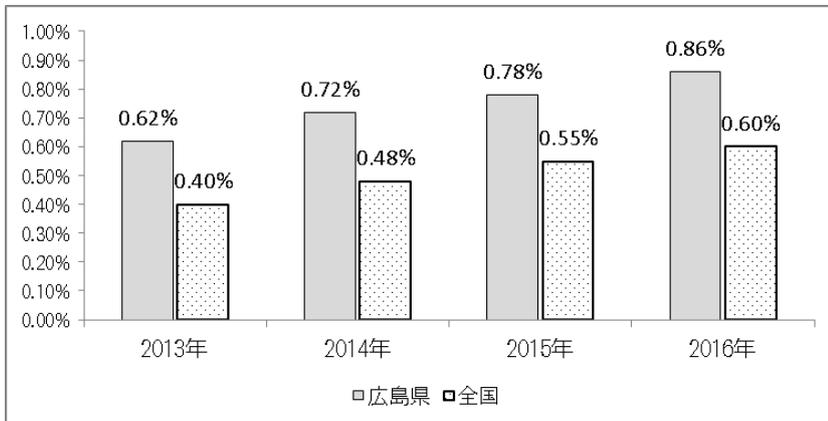
広島市、福山市、呉市（登録事務及び指導監督権限がある政令市及び中核市）が全体の 72.6% を占めています。

図表 10 サービス付き高齢者向け住宅登録戸数の推移（広島県）



出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「登録情報集計結果等（過去公表データ）」

図表 11 高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅登録戸数割合の推移



出典：高齢者人口は総務省「人口推計」（各年 10 月 1 日現在）、サービス付き高齢者向け住宅は情報提供システム（各年 9 月末）

図表 12 登録自治体別の戸数及び割合

登録自治体	登録戸数	割合
広島市	3,029	43.5%
福山市	1,631	23.4%
呉市	400	5.7%
広島県（広島市、福山市、呉市を除く）	1,907	27.4%

出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「登録情報集計結果等（過去公表データ）」

本県のサービス付き高齢者向け住宅を全国と比較した場合、住戸の平均規模は同程度ですが、共用設備（食堂・台所、浴室）の割合は高いため、家賃は低く、共益費は高くなっています。

また、併設施設（居宅介護支援及び訪問介護等）の割合も高くなっています。

契約形態は、賃貸借契約^{※2}と利用権契約^{※3}を事業者が選択できるようになっていますが、本県の場合は、99%が賃貸借契約となっています。

図表 13 サービス付き高齢者向け住宅の全国平均比較

	広島県	全国平均
住戸の平均規模	24.32 m ²	24.47 m ²
家賃	63,472 円	69,955 円
共益費	25,475 円	21,700 円
併設施設	85%	77%
共用設備（食堂・台所）	93%	89%
共用設備（浴室）	90%	86%
食事提供サービス	97%	96%
入浴介護サービス	49%	47%
調理等家事サービス	57%	50%
健康増進維持サービス	66%	60%
賃貸借契約	99%	90%

出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム「全国登録情報データ」

広島県（広島市、福山市、呉市を除く）に登録したサービス付き高齢者向け住宅の立入検査の結果、50%（38 件中 19 件）の住宅において、図面との不整合やサービスにおける契約の不備等の指摘がありました。

図表 14 サービス付き高齢者向け住宅立入検査結果（平成 27（2015）年度～平成 28（2016）年度）

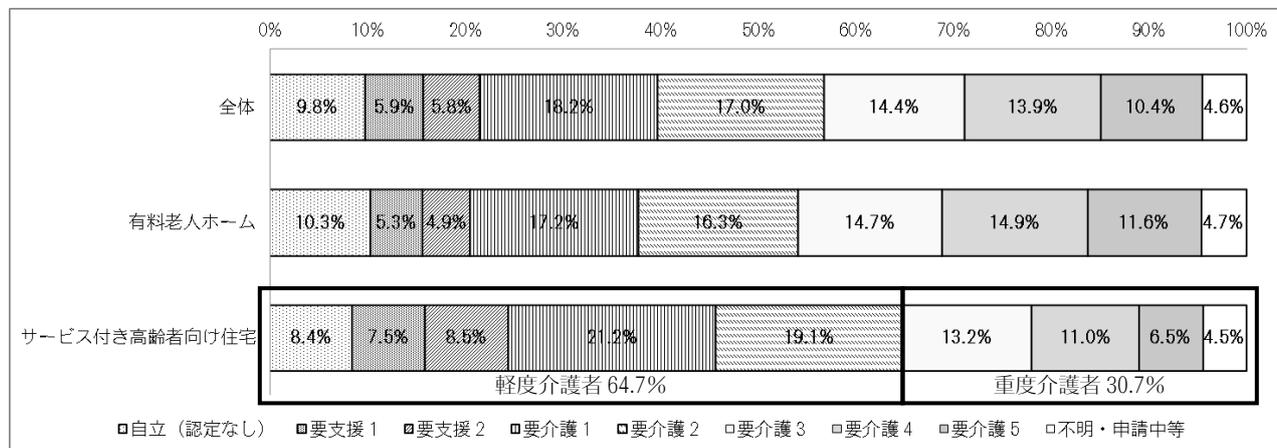
	対象件数（広島県登録）	指摘事項（重複あり）
指摘あり	19 件	図面との不整合（8 件） サービスにおける契約の不備（11 件） その他（3 件）
指摘なし	19 件	—

※2 賃貸借契約：住居と状況把握・生活相談サービス以外のサービスの提供（食事提供等）が別に契約される契約形態

※3 利用権契約：住居と状況把握・生活相談サービス以外のサービスの提供（食事提供等）が一体となった契約

サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち、自立から要介護2までの軽度要介護者は64.7%、要介護3～5までの重度介護者は30.7%となっています。

図表 15 サービス付き高齢者向け住宅入居者の要介護度（全国）



出典：平成 27（2015）年度「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」資料

(3) 公的賃貸住宅

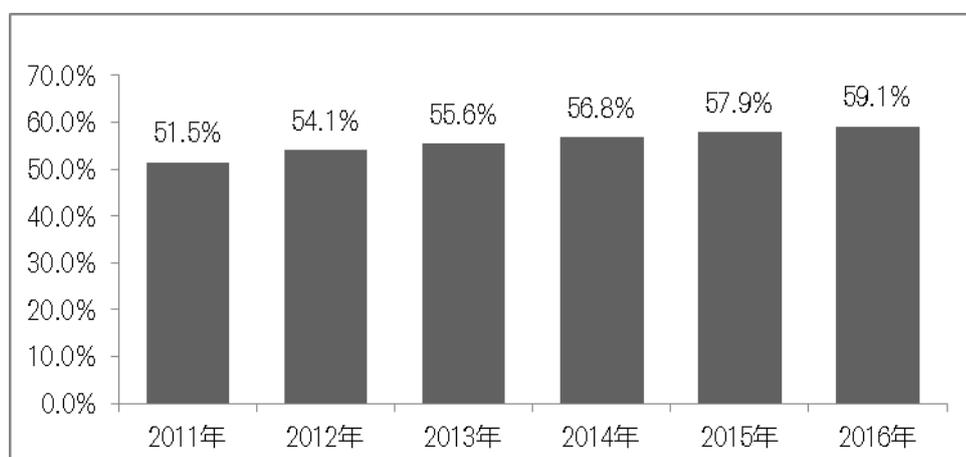
県内の公営住宅の高齢者世帯の割合は、高い状態で推移しています。

緊急時の安否確認や生活相談サービスを提供するシルバーハウジングをモデル事業として、県営阿賀住宅を整備し、県内には8団地（10棟）整備されています。

また、県営熊野住宅においては、町の社会福祉施設と併設した福祉連携住宅をモデル事業として整備するなど、高齢者向け住宅の整備を進めています。

その他、広島県住宅供給公社では、バリアフリー化した住戸に加え24時間体制のケアシステムや終身介護サービスを備えたサニーコート広島を管理・運営しています。

図表 16 60歳以上の入居者（名義人）の割合（広島県内の公営住宅）



出典：国土交通省「公営住宅管理等の実態調査」

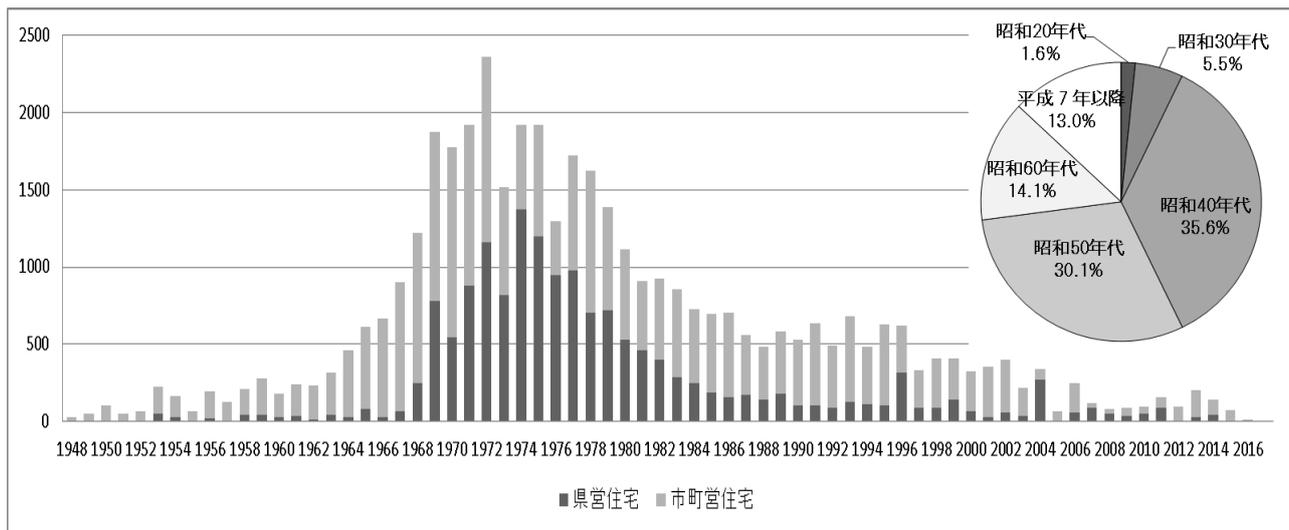
図表 17 シルバーハウジング等の整備状況（広島県）

事業主体	団地名	住棟数	管理戸数	
広島県	県営阿賀住宅	1棟	28戸	
広島市	市営江波沖住宅	1棟	32戸	
	市営京橋住宅	1棟	28戸	
	市営吉島住宅	1棟	30戸	
福山市	市営山手町住宅	1棟	20戸	
	市営深津住宅	2棟	60戸	
呉市	市営坪ノ内アパート	2棟	40戸	
三原市	市営小西北住宅	1棟	35戸	
シルバーハウジング 合計		8団地	10棟	273戸
広島県	県営熊野住宅	1棟	10戸	
広島県住宅供給公社	サニーコート広島	1棟	138戸	

本県の公営住宅は、高度経済成長期に建設されたストックが大量にあります。
 建設年度別で見ると、昭和40年代以前の住宅は42.7%を占めており公営住宅の老朽化が進んでいます。

なお、県営住宅については、将来の世帯数の減少トレンドを踏まえ、老朽化した住宅の建替統廃合を行うこととしています。

図表 18 建設年度別公営住宅（平成 29（2017）.3 末現在）（広島県）



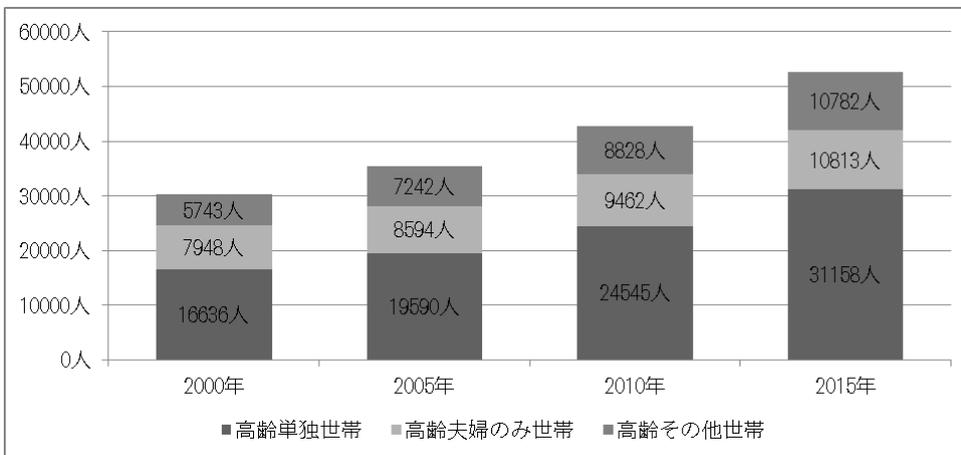
(4) 民間賃貸住宅

広島県の高齢者世帯（65歳以上が世帯主）のうち民間の借家に住む世帯は増加しており、特に高齢単独世帯は2000年と比べると約1.9倍に増加しています。

県内の民間賃貸住宅所有者を対象に、どのような支援があれば「高齢者」の入居受入れが可能となるかというアンケートを行った結果、「入居死亡時の残置物処理」44.0%、「病気・事故等の緊急時の対応」43.1%が最も高く、次いで「家賃滞納時の対応」及び「退去時の原状回復の対応」が35.8%となっています。

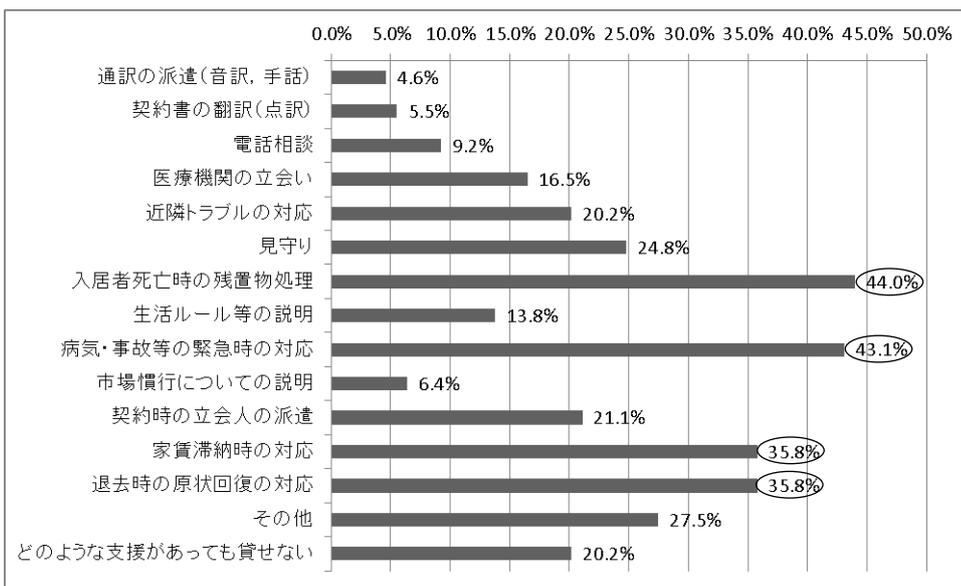
民間賃貸住宅所有者は、高齢者の入居に不安を抱いていることが分かります。

図表 19 民営の借家に住む高齢者世帯の推移（広島県）



出典：総務省「国勢調査」

図表 20 高齢者の入居にあたり必要と考える支援（広島県）



出典：広島県居住支援協議会「平成 25（2013）年度民間賃貸住宅所有者意識等調査」

高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、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、住宅情報の提供等の支援を実施するものとして、「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（以下「住宅セーフティネット法」という。）第51条第1項」に基づき、広島県居住支援協議会を設立しています。

本協議会の活動として、「広島県あんしん賃貸支援事業（住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅に関する情報の提供や居住の支援を行い、住宅確保要配慮者の入居をサポートする。）」を県独自事業として実施し、住宅確保要配慮者の入居のサポートを実施しています。

なお、平成29（2017）年度に住宅セーフティネット法が改正（施行：平成29（2017）年10月25日）され、新たな住宅セーフティネット制度（登録制度）が創設されました。

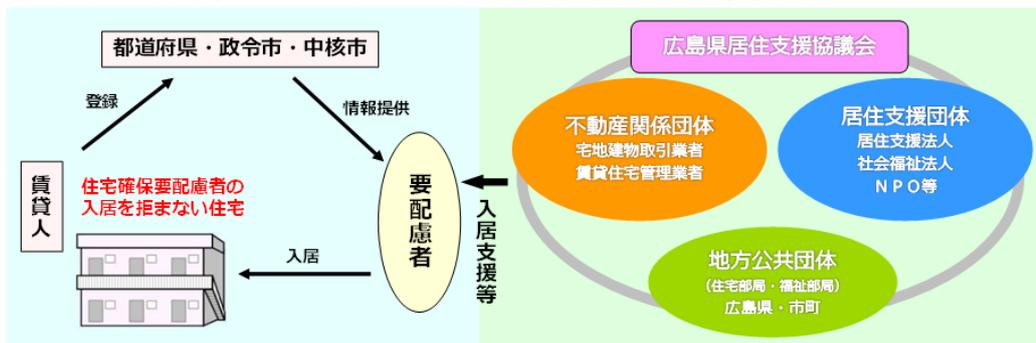
図表21 居住支援協議会のイメージ（広島県）



図表22 広島県あんしん賃貸支援事業の概要

		内 容
入居対象者		住宅確保要配慮者で、民間賃貸住宅の家賃を安定して支払うことができ、地域社会の中で自立した日常生活を営むことができる人。(居住支援を受けることにより自立することが可能となる人も含む。)
登録情報	あんしん賃貸住宅	住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅
	協力店	あんしん賃貸住宅の登録促進や仲介を行う事業者
	支援団体	住宅確保要配慮者に対して居住支援を行うNPO、社会福祉法人等

図表23 新たな住宅セーフティネット制度と居住支援協議会の関係



(5) 住宅のバリアフリー化等の状況

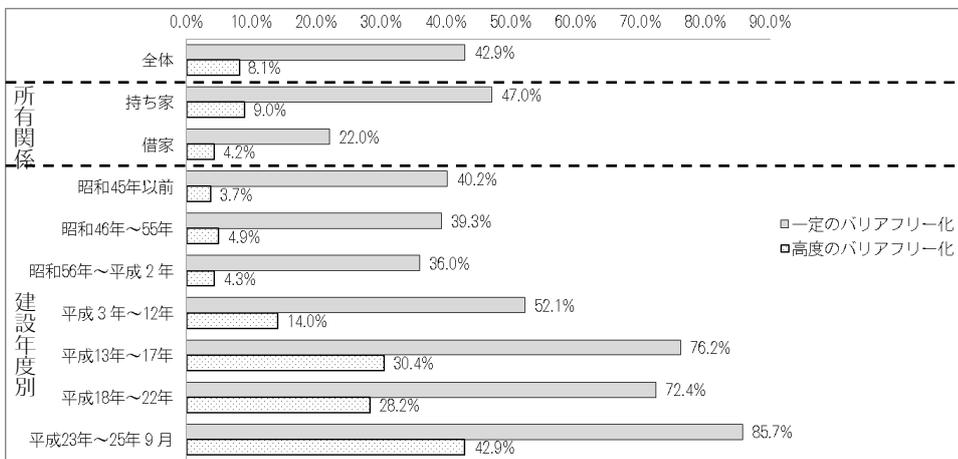
高齢者が居住している住宅のバリアフリー化の状況をみると、全体では、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置又は段差のない屋内）率は42.9%、うち高度のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内及び廊下などが車いすで通行可能な幅）率が8.1%となっています。

所有関係では、一定のバリアフリー化以上の割合は、持ち家が47.0%、借家が22.0%となっています。

建設年度別では、平成2年以前の建物はバリアフリー化が低い状況となっています。

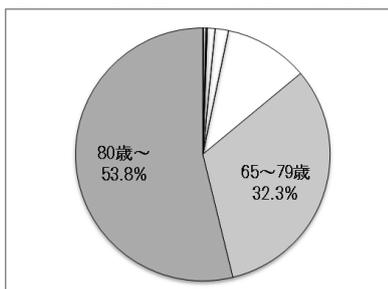
また、自宅での不慮の事故による死亡者数の割合を年齢層別に比較すると、65歳以上の方の割合が86.1%と非常に高く、つまづき等による同一平面での転倒による死亡数は、交通事故による死亡よりも多い状況です。

図表 24 65歳以上が居住している住宅のバリアフリー化率（広島県）



出典：総務省「平成25（2013）年住宅・土地統計調査」

図表 25 自宅での不慮の事故※4による死亡者割合（全国）

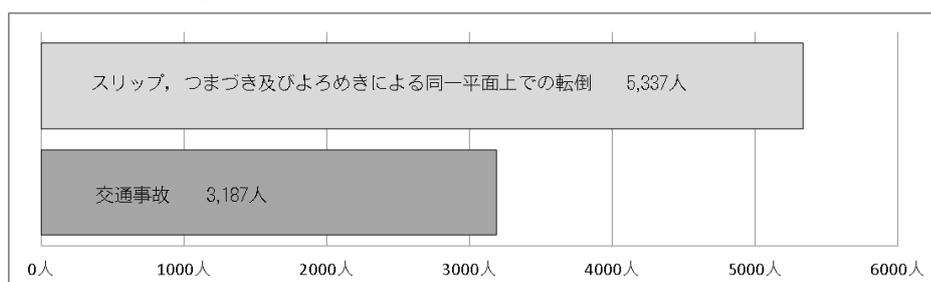


※4 自宅での不慮の事故

- ・スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒
- ・階段及びステップからの転落及びその上での転倒
- ・建物又は建造物からの転落
- ・浴槽への転落による溺死及び溺水

出典：厚生労働省「平成27（2015）年人口動態調査」

図表 26 不慮の事故の種類別にみた高齢者死亡数（全国）



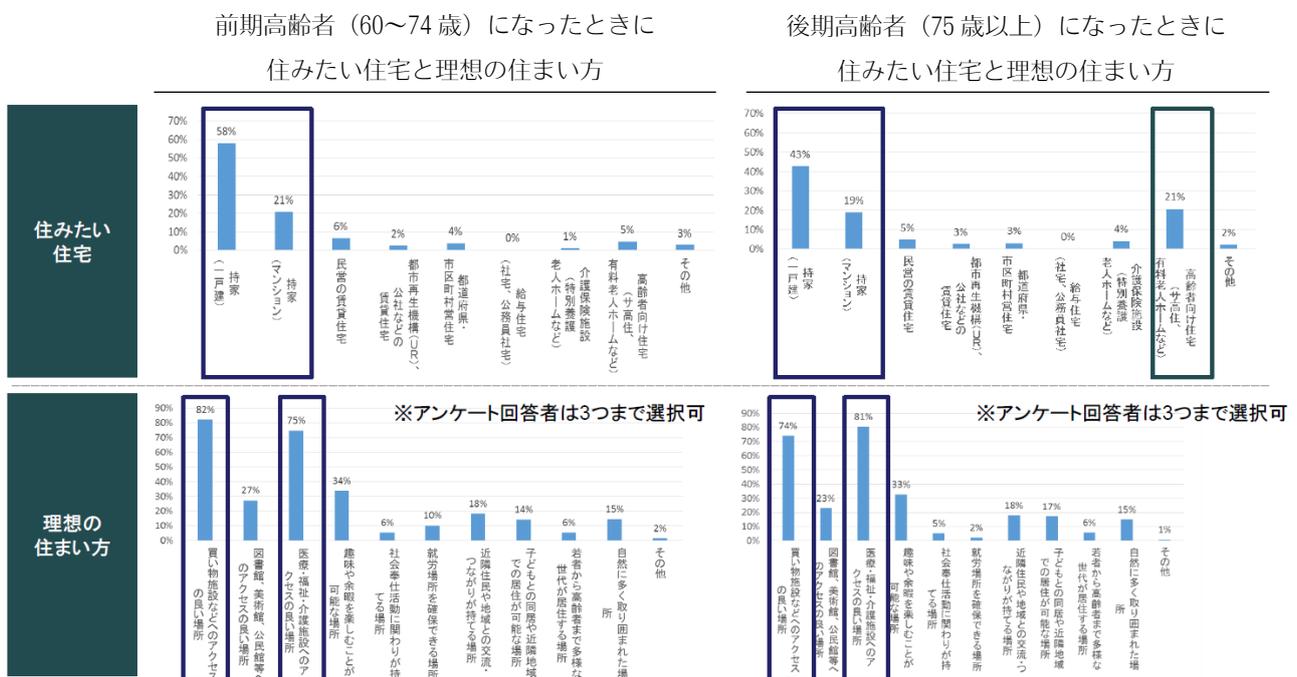
出典：厚生労働省「平成27（2015）年人口動態調査」

(6) 住みたい住宅と理想の住まい方

前期高齢者（60～74歳）になったときに住みたい住宅は、80%が持ち家（一戸建・マンション）となっており、後期高齢者（75歳以上）になったとき、持ち家で過ごしたいというニーズは高いが、サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームなどの高齢者向け住宅のニーズも高くなっています。

また、高齢期において、理想の住まい方としては、買い物施設、医療・福祉・介護施設へのアクセスの良さをあげる人が多くなっています。

図表 27 前期高齢者・後期高齢者になったときに住みたい住宅と理想の住まい方（全国）

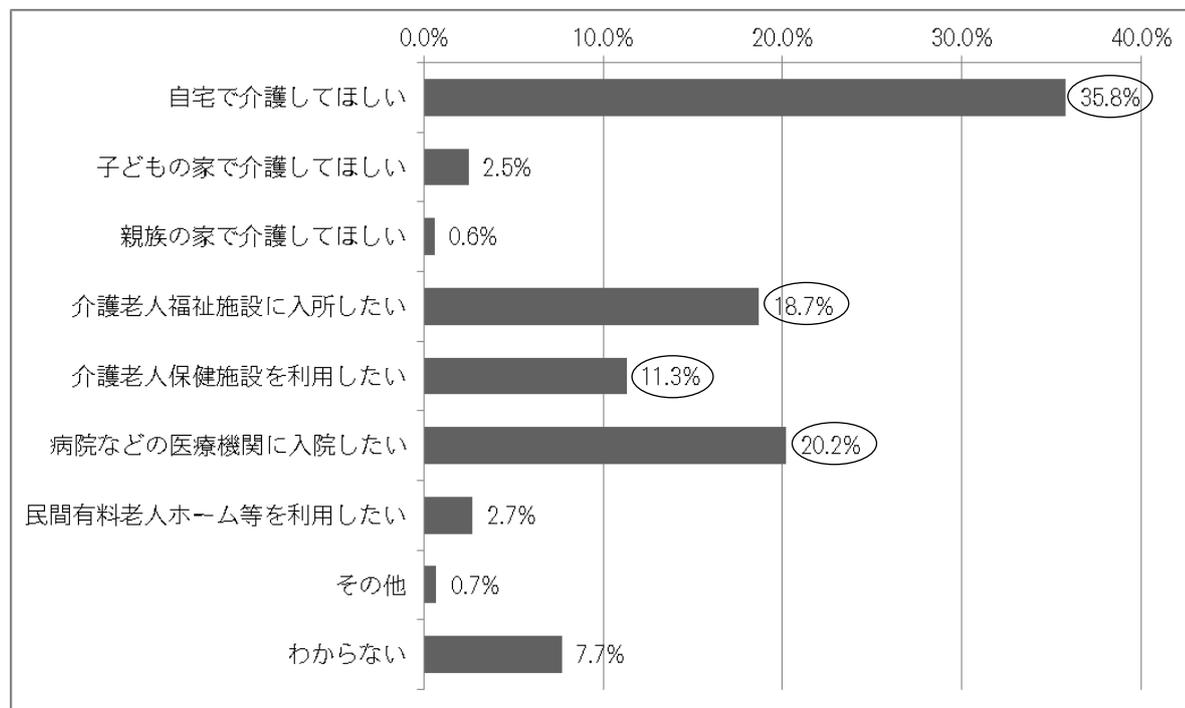


出典：平成 26（2014）年度国土交通行政モニターアンケートより国土交通省住宅局が作成

(1) 介護場所のニーズ

「日常生活を送る上で介護が必要になった場合に、どこで介護を受けたいか」についてみると、「自宅で介護してほしい」人が最も多く 35.8%となっています。自宅以外では、「病院などの医療機関に入院したい」(20.2%)、「介護老人福祉施設に入所したい」(18.7%)、「介護老人保健施設を利用したい」(11.3%)が多くなっています。

図表 28 介護場所のニーズ (全国)



出典：内閣府（平成 27（2015））「高齢者白書」

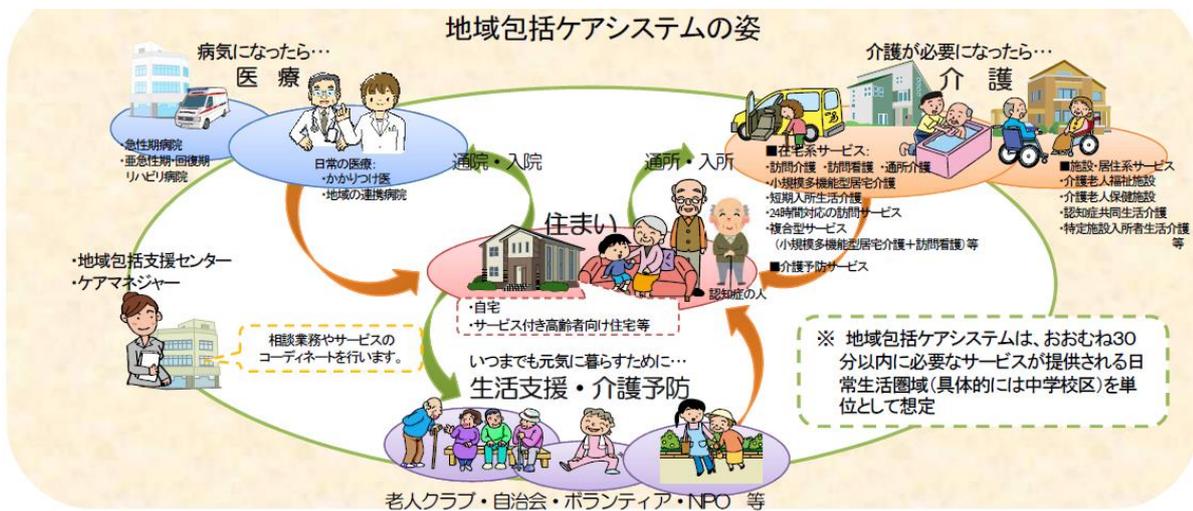
(2) 地域包括ケアシステム

高齢者のみの世帯が増加する中、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、「医療、介護、予防、生活支援、住まい」が包括的に確保される地域包括ケアシステムの構築が進められています。

地域包括ケアシステムにおいては、「住まい」は生活の基盤となる重要な要素であり、医療や介護、生活支援サービス等を利用しながら個人の尊厳が確保された生活を実現するためには、地域においてそれぞれの生活ニーズにあった住まいが提供されることが基本となっています。

本県においては、県内 98 か所の日常生活圏域において、地域包括ケアシステムが概ね構築されています。

図表 29 地域包括ケアシステムの姿



出典：厚生労働省

図表 30 地域包括ケアシステムの捉え方



- 地域包括ケアシステムの5つの構成要素(住まい・医療・介護・予防・生活支援)をより詳しく、またこれらの要素が互いに連携しながら有機的な関係を担っていることを図示したものです。
- 地域における生活の基盤となる「住まい」「生活支援」をそれぞれ、植木鉢、土と捉え、「医療」「介護」といった専門職が提供するサービスを葉として表しています。
- 植木鉢・土のないところに植物を植えても育たないのと同様に、地域包括ケアシステムでは、高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「介護予防・生活支援」があることが基本的な要素となります。そのような養分を含んだ土があればこそ初めて、専門職による「医療・看護」「介護・リハビリテーション」「保健・福祉」が効果的な役目を果たすものと考えられます。

出典：三菱UFJリサーチ&コンサルティング「<地域包括ケア研究会>地域包括ケアシステムと地域マネジメント」(地域包括ケアシステム構築に向けた制度及びサービスのあり方に関する研究事業)、平成27年度厚生労働省老人保健健康増進等事業、平成28(2016)年

(1) 第2期広島県高齢者居住安定確保計画の主な取組

第2期広島県高齢者居住安定確保計画の主な取組内容は次のとおりです。

ア 取組方向－1

福祉サービスとの連携が取れたサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

指 標	平成 26 年度末	目標(H29年度末)	H29.3.31 現在
サービス付き高齢者向け住宅登録戸数	5,863 戸	7,300 戸	6,967 戸

- ◇ 事業者に、登録制度の趣旨及び国による支援策の周知の実施
- ◇ 福祉部局と連携した立入検査の実施

イ 取組方向－2

住宅に困窮している高齢者が、安心して民間賃貸住宅に入居できる仕組を整備します。

指 標	平成 26 年度末	目標(H29年度末)	実 績
住宅情報提供窓口 ^{※5}	0 市町	7 市	23 市町

※5 広島県居住支援協議会の活動実績（居住支援に関する情報提供等を行う窓口）

- ◇ 相談対応マニュアルの作成
- ◇ 高齢者居住支援体制構築検討部会を毎年開催し、高齢者の居住支援体制の検討を実施

ウ 取組方向－3

高齢者が安全に日常生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化を促進します。

指 標	平成 26 年度末	目標(H29年度末)	実 績
住宅の一定のバリアフリー化率	44.1%	50.0%	— ^{※6}
県営住宅のバリアフリー化率	29.7%	31.5%	31.5%

※6 平成 30（2018）年住宅・土地統計調査により検証

- ◇ ひろしま住まいづくりコンクールを毎年開催し、先導的な事例を県民に周知
- ◇ リフォーム等に関する消費者セミナー及び地元の要望に応じ専門家を派遣する出前講座を開催

(2) 高齢者の居住を取り巻く課題

- ◇ 地域包括ケアシステムの構築を進める中、「住まい」は生活の基盤となる重要な要素であるため、地域においてそれぞれの生活ニーズにあった住まいの提供が求められています。
- ◇ 高齢者人口の増加、要支援・要介護認定者数等も増加している中、介護施設の供給のみでは、十分ではないことから、地域の介護・医療との連携が取れたサービス付き高齢者向け住宅の供給を進める必要があります。

また、サービス付き高齢者向け住宅の立入検査の結果、十分な管理・運営ができていない住宅も存在することから、福祉部局と連携した立入検査及び指導を継続して行い、サービスの質の確保が必要です。
- ◇ 公営住宅の入居者の高齢者世帯の割合は高い状況にあることから、高齢者に対応した住宅の供給を行う必要があります。

また、県内の公営住宅は老朽化が進んでおり、建替統廃合等を行う必要がある住宅も存在することから、医療・介護等との連携に配慮した建替統廃合や再編整備に伴い、地域の実情を踏まえた福祉施設等の誘致が求められています。
- ◇ 高齢者が居住している住宅のうち、一定のバリアフリー化を満たす住宅は持ち家では42.9%、借家は22.0%にとどまっており、転倒などの不慮の事故による死亡も発生しています。

高齢者は介護が必要となった場合でも自宅を希望する割合が高く、住戸内での転倒などの不慮の事故防止のため、住宅のバリアフリー化等の促進が必要となっています。
- ◇ 住宅セーフティネット法の改正（民間賃貸住宅の登録制度）を受け、県独自で実施している登録制度（広島県あんしん賃貸支援事業）の見直し等、居住支援体制の再構築を行う必要があります。
- ◇ 高齢期における、理想の住まい方としては、買い物施設、医療・福祉・介護施設へのアクセスの良さをあげる人が多く、住み替えを希望する方もいることから、高齢者の身体の自立度や経済状況の変化に応じた住まいの選択肢を増やすことが必要となっています。

第3章 基本方針

1 目指す姿

高齢期になっても 健やかに自分らしく輝き
住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる 広島県づくり

- ◇ 高齢者の人口は今後も増加傾向にあり、平成 37（2025）年には団塊世代のすべてが 75 歳以上に到達します。支援や介護が必要な高齢者も、今後一層増加していくことが見込まれています。
- ◇ 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必要です。
- ◇ 住まい・福祉など、県民生活に直結した課題に対し、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる将来を目指し、「安心な暮らしづくり」の実現に向けて取組めます。

2 施策の方向性

目指す姿の実現のため、「住まいの確保」及び「住まいの支援」の2つの視点から施策の方向性として取りまとめ、必要な取組を実施します。

施策	取組	
高齢者のニーズに応じた 住まいの確保	(1) サービス付き高齢者向け住宅の 適切な供給	供給促進
		サービスの質の確保
	(2) 公営住宅の有効活用	高齢者に対応した住宅の供給
福祉施設等の誘致		
高齢者の住まいの支援	(3) 住宅のバリアフリー化の促進	
	(1) 賃貸住宅への入居支援	
	(2) 住替えに関する情報提供	

第4章 取組

1 高齢者のニーズに応じた住まいの確保

(1) サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給

ア 供給促進

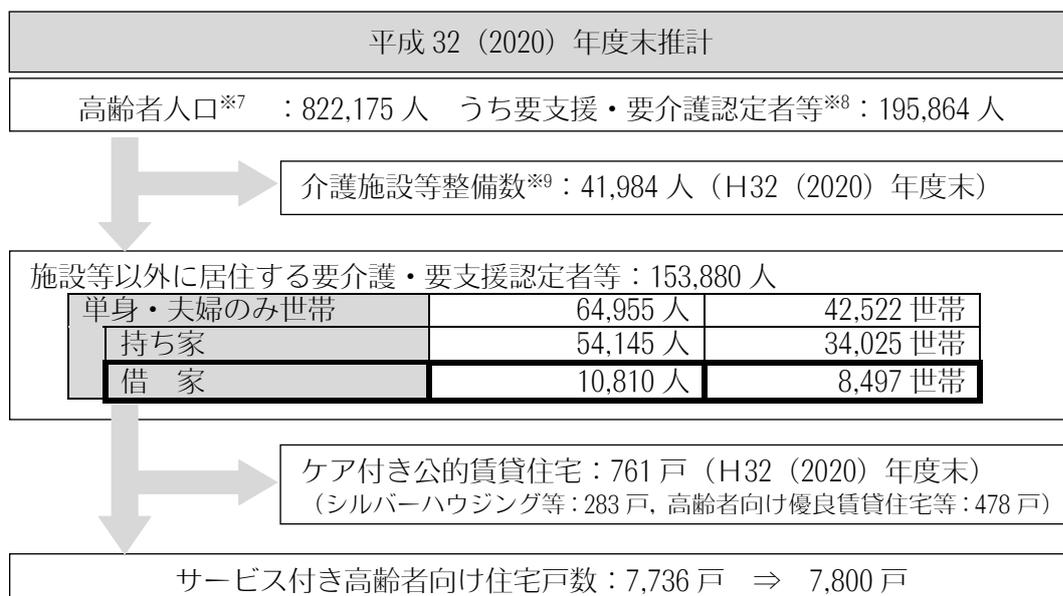
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の事業者に対し、国の直接補助制度、税制優遇及び融資等による支援制度の周知を行います。

指 標	平成 28 (2016) 年度末 (現状値)	平成 32 (2020) 年度末 (目標値)
サービス付き高齢者向け住宅 登録戸数	6,967 戸	7,800 戸

【目標設定の考え方】

高齢者人口の増加に伴い要支援・要介護の高齢者は増加しており、核家族化の進展により家族から支援を受けにくい高齢单身や高齢夫婦世帯が、高齢者世帯全体の約6割を占めています。

このことから、要支援・要介護認定者等の高齢单身や高齢夫婦のうち介護保険施設及びケア付き公的賃貸住宅に入居できていない借家世帯数（要配慮高齢者世帯数）を目安として設定しました。



※7 高齢者人口：ひろしま未来チャレンジビジョンの広島県人口推計の将来展望における「現状で推移した場合」の人口推計

※8,9 要支援・要介護認定者数及び介護施設等整備数は、「第7期ひろしま高齢者プラン」による。

イ サービスの質の確保

◇ 福祉部局と連携した計画的な立入検査、指導の実施及び事業者を対象として研修会を開催する等、サービスの質の確保に向けた取組を行います。

◇ サービス付き高齢者向け住宅の整備補助に当っては、地元市町のまちづくりとの整合等の確保のため、市町への意見聴取が必要となっています。

また、高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により、県が策定している高齢者居住安定確保計画について、まちづくりや介護行政等の主体である市町が、高齢者居住安定確保計画を策定できるようになったことから、市町計画の策定支援を行い、地域の実情を踏まえた住まいと医療・介護サービス等の提供が可能となるよう努めます。

ウ 広島県サービス付き高齢者向け住宅登録基準

国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23（2011）年 8 月 12 日厚生労働省令・国土交通省令第 2 号）第 15 条に基づき、「広島県サービス付き高齢者向け住宅登録基準」を定めます。

この基準は、広島県内全市町において適用され（別途、市町において「高齢者居住安定確保計画」を策定し独自基準を定めた場合は、その基準による。）、今後の高齢者を取り巻く住まいの状況等の変化に対応し、適宜見直します。

(2) 公営住宅の有効活用

ア 高齢者向け住宅の供給

- ◇ 整備計画等に基づき、住戸内の改善や建替によるバリアフリー化により、高齢者世帯に配慮した住戸整備を図ります。
- ◇ 公営住宅の建替時には、医療・介護等との連携に配慮した建替統廃合を実施します。
- ◇ バリアフリー化された公営住宅に日常生活支援や緊急対応等を行う LSA（ライフサポートアドバイザー）等を配置するシルバーハウジング及び県営の福祉連携住宅等を引き続き、供給していきます。
- ◇ 真に住宅に困窮する高齢者世帯に対し、優先入居等により居住の安定確保に努めます。

指 標	平成 29 (2017) 年度末 (現状値)	平成 32 (2020) 年度末 (目標値)
県営住宅バリアフリー化率	31.5%	33%

【目標設定の考え方】

計画的な改修（高齢者向け改善）及び建替えにより見込まれる県営住宅のバリアフリー化率を目標として設定しました。

イ 福祉施設等の誘致

- ◇ 高齢期になっても住み慣れた地域で自立した生活ができる住環境の整備に向け、再編整備に当たっては、地域の実情を踏まえた福祉施設や生活利便施設の誘致に取り組んでいきます。

(3) 住宅のバリアフリー化の促進

- ◇ バリアフリー・リフォーム補助制度及び新たな住宅セーフティネット制度におけるバリアフリー工事等の国の改修費補助の周知を行います。
- ◇ 県内のバリアフリー・リフォーム等の支援制度についてホームページ等で一元的に提供することで、バリアフリー化の促進を図ります。
- ◇ バリアフリー化が認定基準等となっている長期優良住宅認定制度及び住宅性能表示制度の活用促進によりバリアフリー化を推進します。
- ◇ 「ひろしま住まいづくりコンクール」を実施し、リフォーム等の先導的な事例を県民へ周知します。
- ◇ リフォーム等に関する消費者セミナーや専門家による地元の要望に応じた講座を実施します。
- ◇ バリアフリー改修に係る介護保険制度による支援制度，税制優遇，融資制度等の情報提供を行います。

指 標	平成 25 (2013) 年 (現状値)	平成 30 (2018) 年 ^{※10} (中間値)	平成 35 (2023) 年 ^{※11} (目標値)
高齢者が居住する住宅の 一定のバリアフリー化率	42.9%	52%	67%

※10, 11 目標は指標の成果の把握が可能な住宅・土地統計調査年とし，平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査により達成状況の確認を行います。

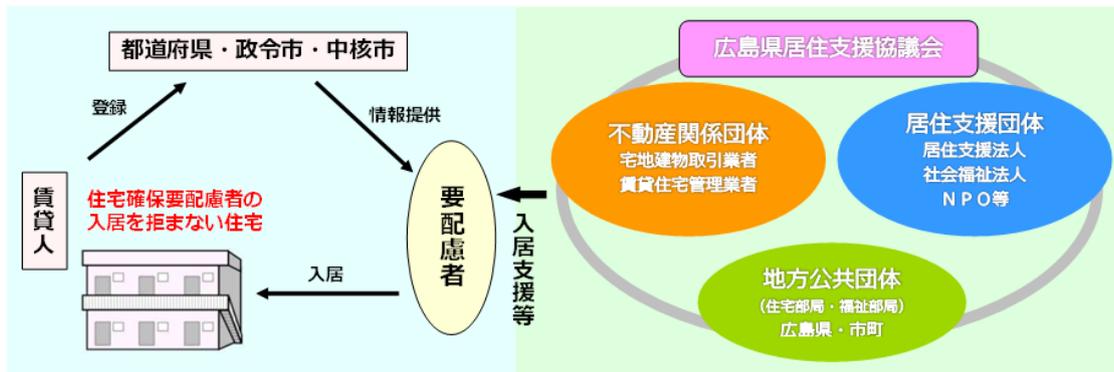
【目標設定の考え方】

「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」において，高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率が平成 37 (2025) 年に 75%と目標値が示されたことから，その目標に向け，平成 35 (2023) 年時点の目標を設定しました。

(1) 賃貸住宅への入居支援

- ◇ 住宅セーフティネット法が改正され、新たな住宅セーフティネット制度（民間賃貸住宅の登録制度）が創設されたことから、広島県居住支援協議会の活動を通じ、賃貸人及び不動産関係団体へ制度の周知や登録の働きかけを行い、住宅確保要配慮者へ情報提供を行います。
- ◇ また、登録住宅入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人（居住支援法人）の指定など、居住支援活動の充実に努めます。
- ◇ 県独自事業である広島県あんしん賃貸支援事業の登録住宅を新たな登録制度に移行するなど、広島県居住支援協議会と連携した支援体制の再構築を行います。

図表 31 新たな住宅セーフティネット制度と居住支援協議会の関係（再掲）



図表 32 広島県あんしん賃貸支援事業と新たな住宅セーフティネット制度の登録制度の比較

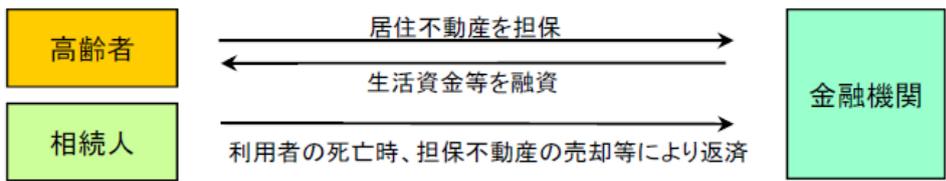
	広島県あんしん賃貸支援事業	新たな住宅セーフティネット制度
登録自治体	広島県	広島県・広島市・福山市・呉市
指導監督権限	なし	あり
登録促進や仲介を行う事業者	協力店	なし

(2) 住替えに関する情報提供

◇ 独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関において提供されている住替えを支援するリバースモーゲージ等の情報提供を行います。

図表 33 リバースモーゲージの仕組み

住宅ローンの一種。居住する住宅や土地を担保として生活資金等の融資を受け、利用者の死亡時に不動産の売却等により返済する仕組み。

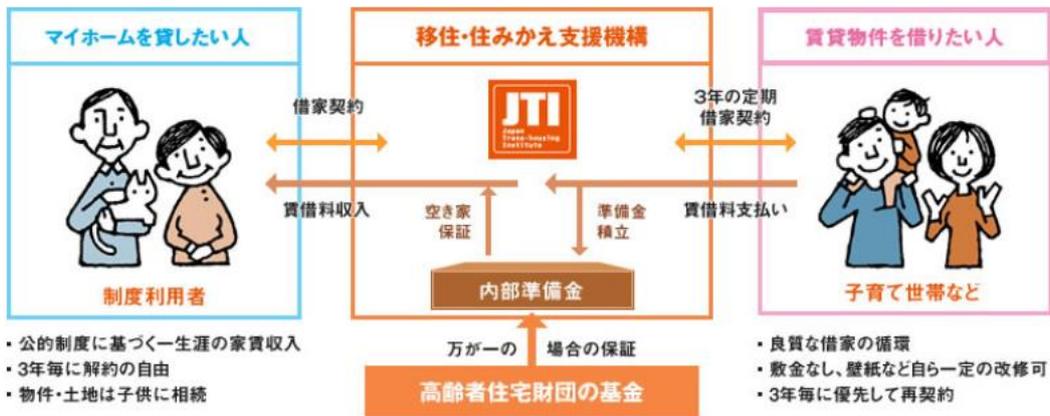


出典：国土交通省住宅局

図表 34 マイホーム借上げ制度

JTIの「マイホーム借上げ制度」とは
マイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証します

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。



出典：一般財団法人移住・住みかえ支援機構

参考資料

- 1 サービス付き高齢者向け住宅登録制度（概要）
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会とりまとめ（概要）
- 3 公的賃貸住宅（事例）
- 4 新たな住宅セーフティネット制度の全体像
- 5 支援制度等

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国と比べて立ち後れているのが現状です。

このため、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事等への登録制度を国土交通省・厚生労働省の共管制度として創設しました。

◇ 登録制度の概要

登録基準	住 宅：床面積（原則 25㎡以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー
	サービス：サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
事業者の義務	契 約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること
	前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること
事業者の義務	入居契約に係る措置 （提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明）
	誇大広告の禁止
指導監督	住宅管理やサービスに関する行政の指導監督（報告徴収・立入検査・指示等）

◇ 既存の住戸等を活用し、住戸毎に分散して登録するサービス付き高齢者向け住宅の整備促進に向けた柔軟な対応として、サービス提供者の常駐場所が緩和されました。

【分散型サービス高齢者向け住宅のイメージ】

○敷地又は隣地に加えて、**近接地**への常駐を許容する。



出典：国土交通省住宅局

◇ 供給支援

補 助	サービス付き高齢者向け住宅として登録される住宅等の建設・改修費に対し、国が民間事業者・社会福祉法人・医療法人等に直接補助をします。
税 制	固定資産税の軽減及び不動産取得税の控除等
融 資	独立行政法人住宅金融支援機構の融資

詳細については、国土交通省ホームページを確認してください。

URL：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html

【サービス付き高齢者向け住宅登録情報提供システム】

制度の詳細、登録窓口の案内、登録住宅に関する情報提供について、次のホームページで閲覧することができます。URL：<http://www.satsuki-jutaku.jp>

背景

- ・我が国が本格的な超高齢社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。
- ・地域包括ケアの一翼を担うサ高住の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題も指摘。

現状・課題

①供給状況・立地

- ・サ高住は約20万戸が供給されるなど、全国的には順調に供給。一方で、地域別に見るとバラツキが存在。
 - ・サ高住の一部は地価の安い郊外部に立地する場合が存在。郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、必要なサービスが受けにくく、利便性が低下するおそれ。
- ⇒市町村のまちづくりや医療・介護サービスとの適切な連携の観点から、サ高住の立地の適正化が課題。

②空間の質

- ・25㎡未満が約8割を占めるなど居室面積が狭く、浴室などが共用のものが大半。
 - ・共用部分の空間のルール化もされていない。
 - ・既存住戸等を活用した「分散型サ高住」の整備や未利用の公的不動産（PRE）の活用は限定的。
- ⇒空間の質の向上、既存ストックの活用促進が課題。

④運営等

- ・介護系（約67%）の事業者が多く、事業者自らが生活支援サービスを提供。サブリースによる供給が中心。
 - ・サ高住の基本的な性格・多様性が十分理解されていない。
 - ・事業者の廃業時には居住継続が図られないおそれ。
- ⇒情報提供の充実、居住の安定確保の取り組み課題。

③サービス

- ・入居者は要介護高齢者が約9割、認知症自立度Ⅱ以上高齢者が約4割。
 - ・見守りサービスの人員体制・資格にバラツキ。
 - ・約97%が食事提供や入浴等の生活支援サービスを提供。有料老人ホームとの制度の違いやサービスの内容が分かりにくいおそれ。
- ⇒ニーズに合ったサービスを選択できる環境整備が課題。
- ・約77%に高齢者生活支援施設が併設され、必要に応じたサービスを提供。一方、囲い込みや過剰な介護保険サービス提供のおそれ。
 - ・将来的な入居者の要介護度の重度化等への対応に課題。
 - ・低所得高齢者のサ高住の入居費用の負担は困難。
- ⇒低所得高齢者向け住まいの供給スキーム構築が課題。

今後の方向性

- ・日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現。
- ・サ高住を、単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づけ。

①適切な立地の推進

- ・市町村による、地域に即した高齢者向け住宅に係る計画や供給方針の策定促進（市町村高齢者居住安定確保計画の制度化、計画策定マニュアルの整備 等）
- ・計画等に基づく立地誘導の促進（サ高住の整備補助に当たり市町村のまちづくりとの整合の確保）
- ・計画策定等における分野間の連携の促進（福祉部局等との連携をマニュアルで明確化、担当者会議の開催 等）

②空間の質の向上

- ・空間の質の高い住宅の供給促進や共用空間のあり方検討（夫婦向けサ高住の供給促進、ガイドライン策定等）
- ・既存ストックの活用促進（支援の拡充 等）

③サービスの質の確保・向上

- ・状況把握・生活相談サービスの提供体制の強化（提供体制のあり方検討、先導的取組みの支援 等）
- ・地域における生活支援サービスの提供体制の確保（地域支援事業によるサービス提供促進 等）
- ・入居者等による住宅の運営への関与（運営懇談会）

④適切な医療・介護サービスが利用できる地域コミュニティの形成

- ・サ高住と医療・介護サービスとの連携の推進（医療機関・介護サービスとの連携が図られたものへの支援の重点化、設備更新やサービス施設等の併設の促進等）
- ・地域の医療・介護サービス拠点の整備促進（「拠点型サ高住」の供給促進、訪問介護等のサービス事業所の用途制限の合理化 等）
- ・介護サービス利用の適正化（有料老人ホーム指導指針による指導監督、ケアプランの調査点検の推進 等）

⑤適切な競争や選択がなされる環境の実現

- ・情報提供の充実（登録情報の充実、第三者が住宅やサービスを評価する仕組みの構築 等）
- ・適切な需要予測と多様な資金調達の促進 ・入居者の居住安定確保（事業の引継先の確保、居住支援 等）

⑥低所得の高齢者の住まいの確保

- ・空き家を活用した低所得高齢者向け住宅の供給（空き家を活用した低廉な住宅供給の仕組み検討、住居費支援等）
- ・居住支援の充実（居住支援協議会の取組の推進、見守りサービスの提供等に係るモデル的な取組みの支援 等）

出典：国土交通省住宅局

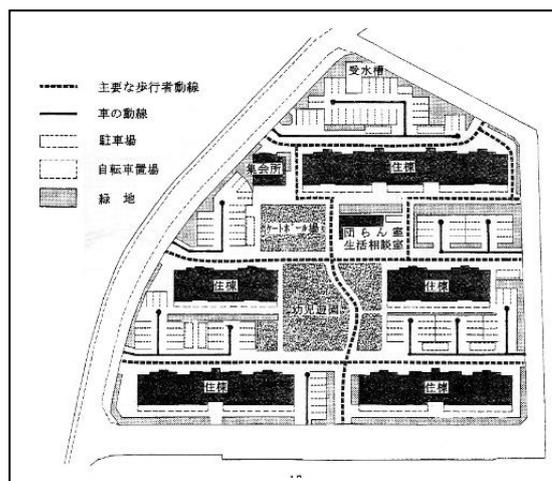
(1) シルバーハウジング

◇県営阿賀住宅



平成元年～4年度にかけて建設された中層耐火建築物5棟の県営住宅団地です。(管理戸数113戸)
 県のシルバーハウジングプロジェクトモデル事業として、各住棟の1階部分を高齢者専用住宅とし、
 高齢者の自立生活を支援するための生活援助員(LSA)の派遣(呉市介護保険課から派遣)による福
 祉サービスを行っています。
 敷地中央に生活相談室を設置し、LSAを住込みで配置しており、日常における相談、困らん及び緊
 急時の迅速な対応を図ることとしています。

		住戸数
一般住宅	(2~4階)	84戸
高齢者住宅	(1階)	28戸
合計		112戸
LSA住宅	(別棟)	1戸



シルバーハウジングプロジェクト配置計画図

◇市営江波沖住宅(8号棟)



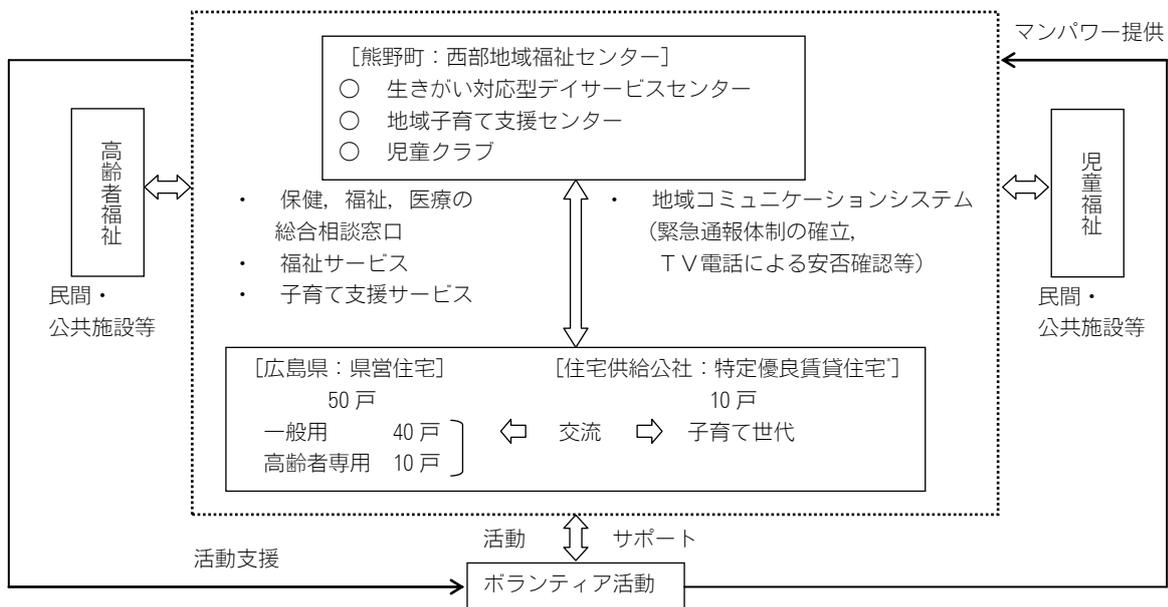
(2) 福祉連携住宅

◇県営熊野住宅



○ 事業の概要

【居住と福祉サービスの連携モデル】



* 特定優良賃貸住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給・促進に関する法律」に基づき、中堅所得者の方に優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で県知事の認定を受け民間事業者が建設し、管理する賃貸住宅

○ 熊野住宅2号館の概要

住宅の種類		間取り	戸数	専用面積
県営住宅	一般世帯向け住宅	3LDK	20戸	69.7 m ²
		2LDK	15戸	60.7 m ²
	単身小家族向け住宅	2DK	5戸	54.3 m ² , 56.0 m ²
	高齢者専用住宅	2DK	10戸	54.3 m ²
合計		—	50戸	—
特定優良賃貸住宅 (広島県住宅供給公社)		2LDK~4LDK	10戸	69.9 m ² , 74.9 m ²
合計		—	60戸	—

○ 熊野町西部地域健康センターの福祉サービス

事業種別	内容	備考
生きがいデイサービス	入浴・食事等生きがいづくりと介護予防の事業	月・水・金 (1回/人・週)
子育て支援	子育てに関する情報の提供, 相談, 子育てサークルの育成等	土日を除く毎日
一般入浴	誰でも利用できる	月・水・金
その他	保健事業・介護予防教室, 文化教室, 三世代交流事業, 児童クラブ	

(3) その他

◇サニーコート広島（広島県住宅供給公社）



サニーコート広島は、各種サービスや施設の充実を図った終身利用権方式の「ケア付高齢者住宅」です。

高齢者の方々が安心して自立生活のできる安心と安全に配慮した環境が整えられています。

快適な居住空間はもちろん、食事から健康管理、安全管理など、入居者の方々の毎日を専門のスタッフがサポートします。

24時間体制のケアシステムや終身介護サービスも導入し、安心して暮らせるシステムが整っています。

○ 専用居室の概要

バリアフリー化に加え、生活リズムセンサーや緊急用押しボタンが設置されています。

生活リズムセンサー：ドレッシングルームの天井に設置。一定時間以上、人の動きがない場合は総合監視室に通報されます。

緊急用押しボタン：洋室・和室・浴室・トイレ・共用施設の随所に緊急用押しボタンを設置。万一の場合、ボタンを押せば総合監視室に異常が通報されます。

○ 各種サービスの概要

サービス	概要
健康管理・トータルケア	毎週定期的に来訪するホームドクターと連携をとりながら、個別の健康相談やアドバイスを行います。
ゲストサービス	ゲストルーム等を整備しています。
運動・文化サービス	毎日を生き生きと過ごすために、運動施設を利用できるほか、書道やコーラスなどの各種サークルの結成・運営をお手伝いしています。
生活利便サービス	日用品などの買い物代行サービスなど、専門スタッフが様々な角度から日常生活をサポートします。
フードサービス	健康に配慮したメニューを栄養士がバランスを考えながら手作りします。

(1) 長期優良住宅認定制度

平成 21（2009）年施行の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を基に創設された制度です。

この制度は、丈夫で快適な住まいをつくり、メンテナンスすることで、世代を超えて住み継いでいける住宅を認定する制度です。

長期優良住宅として認定されるためには、法律に定められた様々な基準を満たす必要があります。認定基準には、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画の 9 つの性能項目があります。

長期優良住宅に認定されると住宅ローン減税、所得税の投資型減税、登録免許税の軽減、不動産取得税の控除や固定資産税の軽減等、税の控除や軽減が受けられます。

(2) 住宅性能表示制度

平成 12（2000）年施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で創設された制度です。

この制度により、住宅の性能に関する共通基準 10 分野（高齢者等配慮対策等級、耐震等級や省エネ対策等級等）が定められ、住宅を取得しようとする際に住宅の性能を相互比較しやすくなりました。

また、客観的な評価を実施する第三者機関を登録住宅性能評価機関として登録し、第三者機関の評価を受けることができます。

なお、評価された耐震性能の等級に応じて地震保険料の割引を受けることができます。

耐震等級	割引率	
	平成 2 6 年 6 月 3 0 日以前	平成 2 6 年 7 月 1 日以降
3	3 0 %	5 0 %
2	2 0 %	3 0 %
1	1 0 %	1 0 %

(3) フラット 35, フラット 35S

<フラット 35>

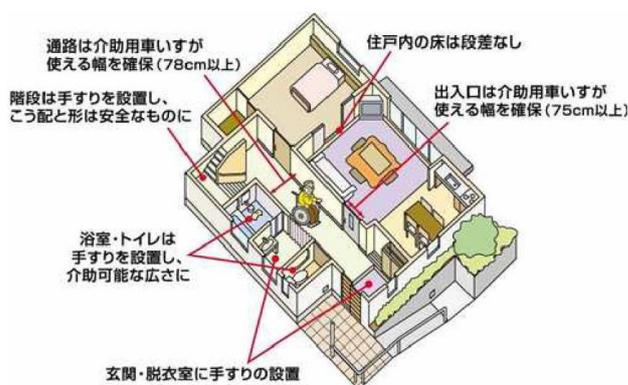
民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構が共同で提供している長期固定金利の住宅ローンです。新築住宅の建築・購入と中古住宅の購入に利用できます。

<フラット 35S>

フラット 35 の金利が一定期間引き下げられる制度です。

対象となる住宅は、フラット 35 の技術基準に加えて、フラット 35S の技術基準を満たす住宅です。

【フラット 35S の対象となるバリアフリー性に関する基準の概要】



出典：独立行政法人住宅金融支援機構

(4) 介護保険制度によるバリアフリー改修への支援制度

要支援・要介護認定者が自宅に手すりを取り付ける等の住宅改修を行ったときは、実際の改修費の 9 割相当額（所得が一定以上の方は、改修費の 8 割相当額〔平成 30 年 8 月から、利用者負担割合が 2 割負担者のうち現役並み所得のある方は、3 割負担となることから 7 割相当額に改正〕）を償還払いにより支給する支援制度です。

住宅改修を行おうとする場合は、市町に事前申請する必要があります。

○住宅改修の種類

- ①手すりの取付け
- ②段差の解消
- ③滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更
- ④引き戸等への扉の取替え
- ⑤洋式便器等への便器の取替え
- ⑥その他①～⑤の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

○支給限度基準額

20 万円(9 割(18 万円)が上限。一定の所得のある方は 8 割(16 万円)又は 7 割(14 万円)が上限)

※要支援、要介護区分にかかわらず定額

※ひとり生涯 20 万円までの支給限度基準額（ただし、要介護状態区分が重くなったとき（3 段階上昇時）や転居した場合は再度 20 万円までの支給限度基準額が設定されます。）

(5) リフォーム瑕疵保険制度

この制度は、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度です。保険に加入すると、後日、工事の欠陥が見つかった場合に、補修費用等にあてる保証金が入力業者者に支払われます。また、事業者が倒産している場合等は、消費者（発注者）に対して、直接保険料が支払われます。

(6) 終身建物賃貸借制度

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が活着している限り存続し死亡した時に終了する、借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度です。

(以下、高齢者必携 平成 24 (2012) 年度版 「6.終身建物賃貸借制度について」から抜粋)

(1) 対象となる者

- ・高齢者 (60 歳以上) であること
- ・単身又は同居人が高齢者親族であること (配偶者は 60 歳未満でも可)

(2) 対象となる住宅の基準

- ・高齢者の身体能力に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること 等

(3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居していた高齢者 (配偶者は 60 歳未満でも可) は高齢者の死亡後 1 か月以内の申出により継続居住可能

(4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
 - ① 療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ 1 か月後に借家契約は終了
 - ② 上記以外の理由の場合は、解約申入れ 6 か月後に借家契約は終了

(5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により 1 年以内の仮入居が可能

広島県サービス付き高齢者向け住宅登録基準

広島県サービス付き高齢者向け住宅登録基準

(趣旨)

第1条 この登録基準は、サービス付き高齢者向け住宅の登録にあたって、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(以下「高齢者住まい法施行規則」という)に定める基準のほか、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に規定する登録の基準について、実務上の取扱いを定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この基準における用語の定義は次のとおりとする。

(1) 台所

一般的な炊事を行うことが可能な調理設備で、蛇口やシンク、ガスコンロ又は電磁調理器を備えたものとする。

(2) 水洗便所

腰掛式など、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。

(3) 収納設備

押入れ、クローゼットなど入居者の衣類等私物を保管するために建物と一体で整備されるものを原則とする。ただし、居室内に収納設備を備え付ける場合は、設置者が用意する備え付けタンス等も含む。

(4) 洗面設備

蛇口や化粧鏡、据付型洗面器などを備えたものとする。

(5) 浴室

浴槽及び洗い場などを有するものとする。

(6) 各居住部分の床面積

高齢者住まい法施行規則第8条に定める床面積の算定方法は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第三号に定めるところによることとし、給排水管等のためのパイプスペース等、住戸の専用部分に該当しない部分の面積は除くものとする。

(7) 緊急通報装置

状況把握サービスの提供するために常駐する者が夜間等、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間において、入居者の心身の状況に関し、必要に応じて通報するために各居住部分に設置する装置をいう。

(設備)

第3条 高齢者住まい法施行規則第9条に定める、共用部分に共同して利用するため適切な台所、浴室など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とみなす基準を次のとおり定める。

(1) 各戸に台所、収納設備又は浴室を備えていない場合は、それぞれについて共用部分に備えることにより、各居室に備える場合と同等以上の居住環境が確保されなければならない。この場合の「同等以上の居住環境」については、次条から第6条に定める。

(台所)

第4条 共用部分に備える台所については、次のとおりとする。

(1) 食事の提供を行うサービス付き高齢者向け住宅にあっては、原則として共同で使用する台所に備え付けるコンロについて、居室内に台所を備えていない戸数3戸につき1口以上のコンロ1基以上を備えること。この場合、コンロ3口につきシンク1つ以上とする。

なお、各戸が複数階にわたって設置されている場合は、居室がある階毎に備えることが望ましい。

(2) 食事の提供を行わないサービス付き高齢者向け住宅にあっては、原則として各戸に台所を設置するものとするが、建物の計画上やむをえず共用部分に台所を備える場合にあっては、共同で使用する台所に備え付けるコンロについて、居室内に台所を備えていない戸数1戸につき1口以上のコンロ1基以上を備えること。この場合、コンロ3口につきシンク1つ以上とする。

なお、各戸が複数階にわたって設置されている場合は、居室がある階毎に備えること。

(3) 前各号における台所には、食事の宅配サービスのため、専ら設置者において使用するなど、入居者が使用しない厨房等の調理設備は含めないものとする。

(収納設備)

第5条 共用部分に備えることができる収納設備については、入居者の衣類・寝具の収納に供するものを除く。

(浴室)

第6条 共用部分に備える浴室については、原則として居室内に浴室を備えていない戸数10戸に対し1箇所以上の割合で備えることとし、居室のある階ごとに備えること。

ただし、入居者が利用するに当たり、位置及び居室との距離などの動線に配慮されている場合は、居室のある階毎に備えることを要しない。

(居間、食堂に供する部分)

第7条 高齢者住まい法施行規則第8条により、各居住部分の床面積を25㎡未満とする場合に設置される、共同の居間及び食堂にあっては、原則として建物内に1箇所設置するものとし、規模については25㎡を満たない住戸数に3㎡を乗じて得た面積以上とすること。なお、各戸が複数階にわたって設置されている場合で、居室がある階毎に居間及び食堂を備える場合は、原則としてその階に属する居室数に3㎡を乗じて得た面積以上とすること。

(緊急通報装置)

第8条 居住部分の居室、便所及び浴室には、非常の際に通報できる緊急通報装置を備えること。なお、共用部分に備える便所及び浴室についても同様とする。

(その他の設備)

第9条 入居者の状況把握及び生活相談サービスを提供するために職員が常駐するためのスペースを確保すること。

- (1) 常駐するためのスペースの設置場所は、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物内とする。
- (2) その他サービス付き高齢者向け住宅の規模及び、提供する高齢者生活支援サービス内容に応じ、適切な機能を有する設備を設けること。

(職員配置等)

第10条 サービス付き高齢者向け住宅の規模及び提供するサービス内容に応じ、適当な数の職員を配置すること。また、夜間を含め、緊急時に対応できる体制を整備すること。

附 則

- 1 本基準は、平成23年10月20日から施行する。
- 2 本基準の施行の日までに、既に着工し、若しくは国のサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金の事業採択通知を受けているもの（施越承認を含む。）については、第10条を除いて本基準を適用しない。
ただし、本基準の施行後に増築や改築、大規模修繕が行われる場合は、本基準に適合するよう求めるものとする。
- 3 本基準の施行の日に、既に適合高齢者専用賃貸住宅の事前協議済書の交付を受けている適合高齢者専用賃貸住宅、または既に有料老人ホームの事前協議済書の交付を受けている有料老人ホームについては、第10条を除いて本基準を適用しない。
ただし、本基準の施行後に増築や改築、大規模修繕が行われる場合は、本基準に適合するよう求めるものとする。

附 則

本基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

本基準は、平成28年3月23日から施行する。

第3期広島県高齢者居住安定確保計画

平成30(2018)年3月策定

広島県(土木建築局住宅課)

〒730-8511 広島市中区基町10-52

TEL 082-513-4164(ダイヤルイン)

FAX 082-223-3551

E-mail dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp