

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

高齢者の居住に対するニーズが多様化し、高齢者の住まいを取り巻く状況が絶えず変化するなかで、高齢者が健康で生きがいを持ち、安心して暮らせるものとするのが重要です。

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、できる限り自らの意思に基づいて、主体的な生活ができるよう、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。

高齢者が自立し、安心して暮らすことができる居住環境の実現

3-2 計画の基本方針

基本目標「高齢者が自立し、安心して暮らすことができる居住環境の実現」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等、バリアフリー化等対応住宅の新規供給
- 基本方針2 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給促進と適正な管理
- 基本方針3 安心できる入居・居住に対する支援
- 基本方針4 公的賃貸住宅における高齢者対応
- 基本方針5 地域の生活支援との連携やIoT等を活用した見守り
- 基本方針6 人にやさしい街づくりの推進



3-3 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）等の供給の目標

本計画の計画期間である令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間における、県内における高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）等の供給の目標を、以下のよう
に設定します。

<令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10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、 <u>約7,000戸</u> の供給をめざします。	愛知県高齢者福祉保健医療計画により、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 高齢者の居住安定確保の実現の考え方

高齢者が住まいにおいて安心して住み続けるためには、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、その社会基盤の充実が図られる必要があります。

そこで、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「愛知県高齢者福祉保健医療計画」により、介護保険制度の円滑な運営や、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の推進、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の推進が図られています。

本計画においては、こうした取組との連携を進めることにより、高齢者の居住の安定確保の実現を目指します。



高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）

■基本目標

高齢者が自立し、安心して暮らすことができる居住環境の実現

■基本方針と施策の体系

《基本方針》

1. 既存住宅のバリアフリー化等、バリアフリー化等対応住宅の新規供給

- 《高齢者の居住安定確保に向けた施策》
- (1) 既存持ち家のバリアフリー化等
 - (2) 既存民間賃貸住宅のバリアフリー化
 - (3) 既存公的賃貸住宅のバリアフリー化
 - (4) 新築住宅のバリアフリー化等
 - ① 新築民間住宅のバリアフリー化等
 - ② 新築公的賃貸住宅のバリアフリー化等

2. 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給促進と適正な管理

- (1) 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給促進
 - ① サービス付き高齢者向け住宅
 - ② 地域優良賃貸住宅（高齢者向け）
 - ③ シルバーハウジング
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の質の確保と適正な管理

3. 安心できる入居・居住に対する支援

- (1) 新たな住宅セーフティネット制度の推進
- (2) 愛知県あんしん賃貸支援事業の推進
- (3) 入居者と賃貸人等の不安解消に向けた制度の普及
- (4) 公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等
- (5) 高齢者のニーズに応える住まいに関する情報提供

4. 公的賃貸住宅における高齢者対応

- (1) あいち型（簡易型）シルバーハウジングの推進
- (2) 公的賃貸住宅団地への高齢者生活支援施設の併設
- (3) 公的賃貸住宅における高齢者の見守りへの協力
- (4) 公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等（再掲）
- (5) シルバーハウジングの供給（再掲）
- (6) 既存・新築公的賃貸住宅のバリアフリー化等（再掲）

5. 地域の生活支援との連携や IoT 等を活用した見守り

- (1) 地域包括ケアシステムの生活支援との連携
- (2) IoT 等を活用した見守りの推進

6. 人にやさしい街づくりの推進

人にやさしい街づくりの推進

第4章 高齢者の居住安定確保に向けた施策

基本方針1 既存住宅のバリアフリー化等、バリアフリー化等対応住宅の新規供給

【現状と課題】

- 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。一方、高齢者の住む古い住宅はバリアフリーや断熱の性能が低く、家庭内事故の要因としても、転倒・転落やヒートショックが挙げられており、住まいのバリアフリー化や良好な温熱環境の確保が必要となります。
- 高齢者のための設備の設置（手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽等）について、持ち家に比べ借家のバリアフリー化率が低くなっています。
- 高齢期の暮らしをより健康で快適かつ豊かなものにするためには、高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期に備えた住まいの改善や住まいの選択をすることが重要となっています。

【施策の方向性】

- 既存持ち家について、高齢期に備えるため、バリアフリー化に加え、良好な温熱環境のための断熱化等（「バリアフリー化等」という。）の改修を促進します。
また、プレシニア（50～64歳）・アクティブシニア（65～74歳）を主な対象として、高齢期に備えた早めの住宅全体にわたる改善工事の誘導に努めます。
- 居住者はいずれ高齢者になることから、新築される住宅は始めからバリアフリー化や良好な温熱環境を備えていることが求められます。
- バリアフリー化等の必要性、減税制度や優遇制度、補助制度等の情報提供を広く行うとともに、リフォームに関する相談体制の整備などによりバリアフリー化等の促進を図ります。

（1）既存持ち家のバリアフリー化等

<税制、融資、補助制度の周知等>

- ◎バリアフリーや省エネに係る住宅リフォームの減税制度や融資制度、介護保険の住宅改修費補助、市町村における独自の補助制度の周知等、既存住宅のバリアフリー化等を促進する取組の普及啓発を行います。

<高齢期に備えた早めの住宅改善の誘導>

- ◎プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、バリアフリー化だけでなく、温熱環境の改善や日常のトイレや浴室を利用しやすく改善する等、高齢期に備えた早めの住宅全体にわたる改善工事の周知に努めます。

<住まい手の意識啓発>

◎バリアフリー化等の必要性について住まい手の意識を高めるため、県内で開催される住情報イベントの活用等により、住まい手の意識啓発に向けた取組を推進します。

<相談体制の整備>

◎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、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営する住まいるダイヤルの普及など、相談体制の充実に向けた取組を促進します。

(2) 既存民間賃貸住宅のバリアフリー化

<セーフティネット住宅のバリアフリー改修等の促進>

◎既存民間賃貸住宅に係る高齢者を始めとした住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）のバリアフリー改修等補助事業の周知を図り、バリアフリー改修等を促進します。

<高齢者向け改善の促進>

◎住戸内の手すり設置、段差解消といった部分的改修に加え、高齢者向けの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の情報提供等に努めます。

(3) 既存公的賃貸住宅のバリアフリー化

<県営住宅における高齢者対応改善>

◎バリアフリー化されていない古い県営住宅について、愛知県営住宅長寿命化計画に基づき、床の段差解消、手すり設置等の高齢者対応改善を計画的に実施します。

また、3階建て以上のエレベーター未設置の住棟について、法規制を満た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ます。

<市町村営住宅における高齢者対応改善の促進>

◎市町村営住宅についても、市町村に対して高齢者対応改善に関する技術指導を行い、市町村の長寿命化計画に基づく高齢者対応改善の実施を促進します。

<都市再生機構、公社賃貸住宅におけるバリアフリー化促進>

◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅についても、バリアフリー化に向けた取組を促進します。

(4) 新築住宅のバリアフリー化等

①新築民間住宅のバリアフリー化等

<バリアフリー化等支援措置の周知>

◎バリアフリー化等への融資金利の優遇措置などの支援措置の情報提供に努めます。

また、バリアフリー化等することの意義について、具体事例の紹介等により普及啓発に努めます。

＜人街条例に適合した共同住宅の促進＞

◎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、人街条例に基づく届出制度の的確な運用により、整備基準に適合した住宅の促進に努めます。

＜住宅性能表示制度の活用＞

◎バリアフリー性能の高い住宅の普及を図るため、住宅性能表示制度で性能を定めた「高齢者等配慮対策等級」の活用の周知に努めます。

＜新築公的賃貸住宅のバリアフリー化等＞

②新築公的賃貸住宅のバリアフリー化等

◎新たに建設する公的賃貸住宅は、全てバリアフリー化等対応にします。



高齢期に備えた早めの住宅改善

資料：「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（国土交通省）

良好な温熱環境の確保

○国土交通省では、高齢期を健康で快適に過ごすために、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントを取りまとめた「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（2019年3月）を公表しています。

第3. 配慮事項 ①温熱環境

必要性

高齢期の生活においては、

- ・住みいで過ごす時間が長くなる
 - ・ヒートショックや熱中症などにかかりやすくなる
 - ・健康の維持に有用な家事などが負担になる
- 適切な温熱環境の確保が必要

効果

- ・運動機能の維持と自立した期間の延伸
- ・血圧低減効果やヒートショック・熱中症の防止
- ・室温調節が難しくなった場合の適切な環境確保
- ・断熱性や設備効率の向上による光熱費の抑制

取り組むべき内容

〈ポイント〉

- ・開口部など住宅の断熱性を高めるとともに、暖冷房設備を適切に設置する
- ・居室と非居室（廊下、トイレ、浴室など）との間で過度な温度差を生じさせない
- ・非居室も含めた暖冷房を行えるよう間取りなどを工夫する

〈改修方法の例〉（★は代表的な例）

- ★居室の開口部の断熱化（内窓・高断熱サッシ等）
- ★非居室の開口部の断熱化（同上）、暖冷房設備の設置
- ★居室への暖冷房設備の設置及び暖冷房が非居室にもとどく間取りの工夫
- ☆外壁、屋根や天井、床の断熱化
- ☆自動制御や遠隔操作の可能な暖冷房設備や省エネ性能の高い暖冷房設備の設置
- ☆熱交換性換気設備の設置
- ☆タイル張りの浴室ユニットバス化

◇改修例のイメージ

- ★居室の開口部の断熱化（内窓の設置）



出典：高齢者住宅推進機構
「リフォーム&住み替えガイドブック」(H27.3)

資料：「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（国土交通省説明資料）

住宅性能表示制度「高齢者配慮対策等級」

○住宅性能表示制度に基づく「高齢者等配慮対策等級3」

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度において、「高齢者等への配慮に関すること」が性能表示事項のひとつに定められています。一般に、「高齢者配慮対策等級3」を実現すると、移動等に伴う転倒・転落等の防止並びに介助用車いすの利用者が基本的な生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が確保された住宅になるとされ、フラット35のバリアフリー性に関する基準にもなっています。

「高齢者配慮対策等級3」… a 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。
b 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす利用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること。

【現状と課題】

- 高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）※は、サービス付き高齢者向け住宅を中心として、概ね順調に供給されていますが、近年増加傾向が鈍化しています。
- 県内の高齢者数は、2020年を境に増加率が減少する一方で、今後は後期高齢者数が大きく増加するとともに高齢単身世帯の大幅な増加が見込まれています。
- 収入の低い高齢者も多くなってきており、比較的低廉な家賃の住宅が求められます。
- 介護や認知症への対応等の必要性が高くなっています。

【施策の方向性】

- 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、高齢者の身体状況や生活状況に応じて日常生活を支援するサービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅について、引き続き適切な供給を促進します。
- 比較的低廉な家賃としての供給が期待できる既存の住戸等の活用による供給を促進します。
- サービス付き高齢者向け住宅においては、高齢者生活支援施設の併設や地域の介護・医療サービスとの連携を確保し、常駐するケアの専門家の生活相談等のもと、入居者により適切な介護・医療サービスの選択がなされるよう適正な管理を促進します。

※高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）とは
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（具体的には、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅（高齢者向け）、高齢者向け優良賃貸住宅）

（1）高齢者向け賃貸住宅（生活支援サービス付き）の供給促進

①サービス付き高齢者向け住宅

<供給促進>

- ◎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、バリアフリー仕様で一定の面積、設備をそなえ、ケアの専門家による状況把握サービス、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」の供給を促進します。
- ◎サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する国庫補助、税制優遇など、供給促進につながる情報提供に努めます。

<適切な立地誘導>

- ◎市町村は、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者（以下「住宅事業者」という。）からの国の整備費補助の意見聴取の際に、需要予測の見込みや公共交通機関へのアクセス等の立地、地域の医療・介護サービスとの連携等の観点から意見を行うことにより、適切な立地誘導を促進します。

また、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域を設定した市町村においては、立地の

適正化の観点から意見を行い、コンパクトなまちづくりに向けて立地誘導を促進します。

◎地域的な高齢者向け住まいの供給状況等を明らかにすることにより、地域的にバランスの取れた供給を促進します。

<高齢者生活支援施設の併設促進>

◎サービス付き高齢者向け住宅の入居者や周辺住民の介護ニーズ等に適切に対応できるよう、国庫補助制度の情報提供等により高齢者生活支援施設の併設を促進します。

<登録事務の円滑化・適切な指導・監督>

◎登録事務を行う県、政令市、中核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推進します。

また、登録住宅について福祉部局と情報の共有を図り、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。

<登録事項の適正管理>

◎登録事項の変更等の把握に努め、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（国ホームページ）の正確な情報提供により、円滑な入居者確保を促進します。

<改修型・分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給>

◎既存ストックの有効活用により、比較的低廉な家賃として供給が期待できる改修によるサービス付き高齢者向け住宅（「改修型サ高住」）について、事例の情報提供等により供給を促進します。

◎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（「分散型サ高住」）について、事例の情報提供等により供給を促進します。

②地域優良賃貸住宅（高齢者向け）

◎バリアフリー仕様で一定の規模、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（高齢者向け）について、建設や既存住宅等の改良に対する補助制度の周知により供給を促進します。

③シルバーハウジング

◎バリアフリー仕様で、緊急通報システム等高齢者の生活特性に配慮した設備を備える公営住宅に、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、整備を推進します。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の質の確保と適正な管理

<状況把握・生活相談の質の確保>

◎住宅事業者が常駐するケアの専門家等により提供する状況把握・生活相談サービスにおいて、入居者の日々の心身の状況を的確に把握し、地域包括支援センターや社会福祉協議会等との連携や協力を図りつつ、当該入居者が必要とする保健医療サービスや福祉サービス

が提供されるよう適切な実施を促進します。

<認知症高齢者への対応>

◎住宅事業者により認知機能低下のある人や認知症の人への見守り等が行えるよう、地域の実情に応じた認知症への理解を深める取組を通じて、かかりつけ医、地域包括支援センター、認知症地域支援推進員等との連携を促進します。

<定期報告・立入検査>

◎登録住宅の住宅事業者に対し、登録事項の状況について定期的に報告を求め、登録後の継続的な登録基準への適合性を確保します。

また、随時立入検査を行い、建物の構造・設備の管理状況や管理に関する帳簿等进行检查することにより、登録住宅の登録基準への適合性を確認し、建物の適正な維持管理及び状況把握や生活相談サービスの質の確保を促進します。

<介護サービスに関する指導監督>

◎特定の介護事業所利用の誘導や過剰な介護サービスの提供等が行われないよう、有料老人ホーム設置運営指導指針等を踏まえた適切な指導監督に努めます。

また、市町村と連携して、介護サービス相談員の活用等に努めます。

<廃業時等の入居者対応>

◎住宅事業者の破産等により事業継続が困難な場合、入居者の居住の安定確保に向け、他の適当な高齢者向け賃貸住宅又は有料老人ホーム等への円滑な入居に努めます。

<高齢者虐待の防止・災害対応等>

◎高齢者への虐待の事実が確認された場合や虐待が疑われる場合は、高齢者虐待防止法に基づき市町村の虐待対応窓口へ連絡を行い、必要に応じて市町村と連携し、適正な運営の確保による高齢者虐待の防止及び当該高齢者の保護へつなげます。

◎入居者の生命に関わる感染症等に対応するため、国からの通知等の周知徹底に努めます。

◎有料老人ホームに該当するものについて、水防法、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律、津波防災地域づくりに関する法律における要配慮者利用施設管理者等の避難確保計画作成等の周知に努めます。



ケアの専門家等による生活相談
(サービス付き高齢者向け住宅)

サービス付き高齢者向け住宅

- サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正によって創設された制度です。2011年10月から登録がスタートしました。
- 登録・指導・監督は、都道府県・政令市・中核市により行われます。
- 家賃やサービスなどに関する情報が開示されることにより、入居希望者が自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。
- 登録要件を満たす住まいは、「サービス付き高齢者向け住宅」として登録され、国の専用サイトで施設情報や住宅ごとの詳しい運営情報が公開されます。

<http://www.satsuki-jutaku.jp>



(登録情報)

(運営情報)



資料：「サービス付き高齢者向け住宅のご案内」リーフレット（国土交通省、厚生労働省）

- 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

【規模・設備】

- ・各専用部分の床面積は、原則 25 m²以上
ただし、居間、食堂、台所等で高齢者が共同利用するため十分な面積を有する場合は 18 m²以上
- ・各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備える
ただし、共用部分に高齢者の共同利用（台所、収納設備、浴室）部分を備える場合も可
- ・バリアフリー構造であること

【サービス】

ケアの専門家^{*}等が少なくとも日中建物に常駐し、状況把握サービスと生活相談サービスを提供

※ケアの専門家

養成研修修了者／社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員／医師／看護師／准看護師／介護福祉士／社会福祉士／介護支援専門員

○「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準（つづき）

【契約関係】

- ・書面により契約を締結（専用部分を明示）
- ・賃貸借方式の契約や利用権方式による契約
いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できない等、居住の安定が図られた契約内容とする。
- ・受領できる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみ（権利金やその他の金銭の受領は不可）
- ・家賃・サービスの対価の前払金を受領する場合
前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法を明示し、必要な前払い金の返還や、必要な保全措置を講じる。
- ・工事完了前に、敷金または家賃等の前払金を受領することは不可。

既存ストックの有効活用による供給事例

○サービス付き高齢者向け住宅（既存ストックの有効活用「分散型」）

- ・集合住宅に点在する空き住戸をサブリースし、「分散型」のサービス付き高齢者向け住宅にリノベーション
- ・新築に比べて大幅に経費を抑えて、低廉な家賃設定を実現
- ・高齢者だけでなく、子育て中の一般家庭も生活しており、地域に溶け込んだ生活環境



2)サービス付き高齢者向け住宅事例

(3)分散型サ高住からエリア型への展開事例 ⑥ゆいま〜る大曽根(名古屋市)

- ◆集合住宅に点在する空き室を改修。そのため、建物内は高齢者だけでなく様々な世代が居住。
- ◆1階には地域交流拠点「ソーネおおぞね」(300坪)を併設。カフェ、ショップ、資源買取、地域相談窓口、多目的ホール等がある。



物件名称	ゆいま〜る大曽根
所在地	名古屋市北区山田二丁目11番62号
アクセス	地下鉄平安通駅から徒歩約110分 JR・名鉄・地下鉄大曽根駅から徒歩約12分
開設	1期工事(40戸):2017年9月 2期工事(30戸):2018年7月
住戸規模	70戸(49.95㎡)
建築規模	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建
家賃	家賃月額:63,600円〜77,000円 生活サポート費:1人38,500円/2人46,700円(消費税込) 共益費:5,000円(1戸/非課税)
併設施設	障害児入所施設、アトリイ付き学生向け住宅、天然温泉、レストラン、ライブハウス、産前産後ケア施設、菜園場、パン工房など
事業者	株式会社コミュニティネット



資料：サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会（国土交通省説明資料）

基本方針3 安心できる入居・居住に対する支援

【現状・課題】

- 高齢単身者の住み替え意向の高まりに反し、依然として民間賃貸住宅において高齢者であることを理由とした入居制限があり、高齢期の住まい確保の不安要素になっています。
- 賃貸人等が高齢の入居者を受け入れる際に求めたい居住支援としては、死亡時の残存家財処理、見守り等の居住支援、家賃債務保証等に関する情報提供が挙げられます。
- 賃貸住宅への入居にあたり、個人の連帯保証人をたてるケースは減少傾向にあり、家賃債務保証業者の利用が増加しています。
- 本県は他県に比べ外国人が著しく多く、高齢化した外国人の居住支援は言葉や文化・生活習慣の違いから生じる外国人特有の課題への対応とともに行われる必要があります。

【施策の方向性】

- 高齢者を始めとした住宅確保要配慮者への居住支援を図るため、住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の登録や、入居支援や生活支援等を行う住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「居住支援法人」という。）の指定等を行う新たな住宅セーフティネット制度を推進します。
- 県及び比較的大きな市において、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について協議す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。）を組織することにより、行政、賃貸住宅事業者、居住支援法人、公的住宅機関等構成員間の情報共有や連携を図り、新たな住宅セーフティネット制度の取組を促進します。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向け、住宅確保要配慮者居住支援法人による入居者と賃貸人等双方の不安解消に向けた取組を促進します。

（1）新たな住宅セーフティネット制度の推進

＜登録住宅の情報提供＞

- ◎新たな住宅セーフティネット制度に基づき、セーフティネット住宅として登録された情報を、高齢者を始めとした住宅確保要配慮者等へ広く提供することにより、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を促進します。

＜登録の促進・管理＞

- ◎県内全域での登録住宅の確保のため、賃貸住宅の賃貸人等に対し登録制度等の周知や住宅確保要配慮者の入居受入れ時の不安軽減となる情報提供に努めます。
- ◎登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて管理状況を把握し適正な維持管理について、助言及び指導を行うよう努めます。

<居住支援法人の指定促進>

◎NPO法人や社会福祉法人などへの制度周知により、居住支援法人の指定を促進し、県内全域での高齢者を始めとした住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めます。

<居住支援法人による居住支援の促進>

◎居住支援においては、地方公共団体等から高齢者を始めとした住宅確保要配慮者の相談先として紹介されるなど、地方公共団体等との連携体制の確保を促進します。

◎入居者における入居やその後の居住への不安、また、賃貸人における家賃の不払いや居室内での死亡事故等に対する不安、それぞれの不安解消に向けた支援を促進します。

◎日本語を十分に話せず、通常の相談対応が困難な高齢の外国人に対し、外国人を対象とした居住支援法人による居住支援活動を促進します。

<居住支援協議会による制度促進>

◎愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会において、行政（住宅・福祉）、賃貸住宅事業者、居住支援法人、公的住宅機関等、構成員間の情報共有や連携により、新たな住宅セーフティネット制度を推進します。

◎比較的規模の大きな市での居住支援協議会の設立や、設立を行っていない市町村に対して愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会への参画を働きかけ、県内全域での新たな住宅セーフティネット制度を推進します。

(2) 愛知県あんしん賃貸支援事業の推進

<愛知県あんしん賃貸支援事業の推進>

◎新たな住宅セーフティネット制度の創設以前から愛知県において実施している「愛知県あんしん賃貸支援事業」*について、高齢者等の住まいに対する要望に広く応えられるよう新たなセーフティネット制度を補完しつつ引き続き推進します。

※愛知県あんしん賃貸支援事業

「愛知県あんしん賃貸支援事業」は、平成22年度末に国が廃止した「あんしん賃貸支援事業」の後継事業として、平成24年1月から本県独自の登録制度として運用。

・登録内容（あんしん賃貸住宅/協力店/支援団体）

・あんしん賃貸住宅は、高齢者等の入居を拒まないこと以外に条件がないため、セーフティネット住宅（耐震性、面積、設備等の基準あり）に比べ、幅広い住宅が登録されている。

<セーフティネット住宅への登録移行推進>

◎あんしん賃貸住宅の賃貸人に対し、住宅セーフティネット法に基づく登録制度の周知を行い、セーフティネット住宅の登録基準を満たす住宅については登録移行を推進します。

(3) 入居者と賃貸人等の不安解消に向けた制度の普及

<「終身建物賃貸借制度」の普及>

◎入居者と賃貸人等の不安解消に向け、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。

(4) 公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等

<公営住宅における高齢者世帯向け優先入居>

◎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。

<公的賃貸住宅における高齢者世帯への入居配慮>

◎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、原則引き続き高齢者向けとして維持管理していきます。

<公営住宅における入居保証への対応>

◎公営住宅の入居保証に関し、国の「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日付け国住備第503号 国技術的な助言）を踏まえ、高齢者を始めとした住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実状等を総合的に勘案し適切な対応を行います。

(5) 高齢者のニーズに応える住まいに関する情報提供

<高齢者向け住まいの情報提供>

◎高齢者がそれぞれのニーズに応じて、適切に住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、留意点などの情報提供の充実に努めます。

<高齢者の住み替えへの支援>

◎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について、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・啓発に努めます。

<リバースモーゲージ制度等>

◎独立行政法人住宅金融支援機構をはじめとした金融機関との連携によるリバースモーゲージ制度等の周知に努めます。

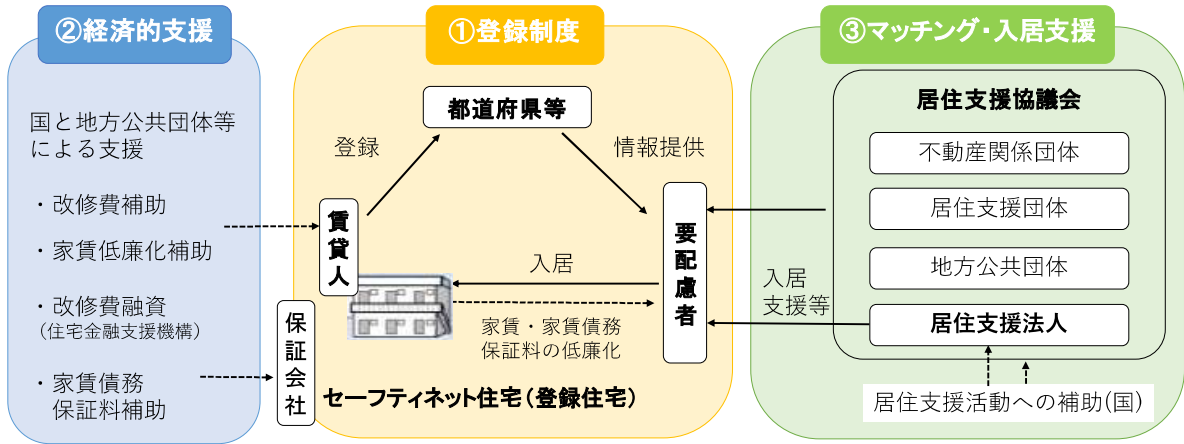


居住支援法人による入居支援（同行支援）

新たな住宅セーフティネット制度

○新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

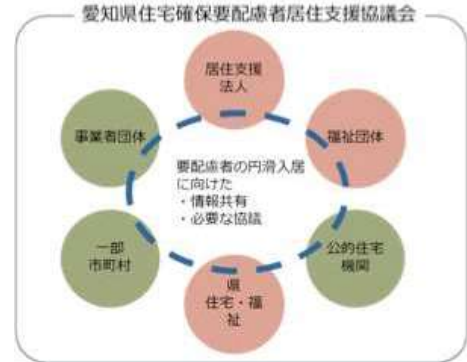
【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



○住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅確保要配慮者居住支援法人の業務

- ・住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供や相談対応
- ・見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
- ・登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ・上記に附帯する業務

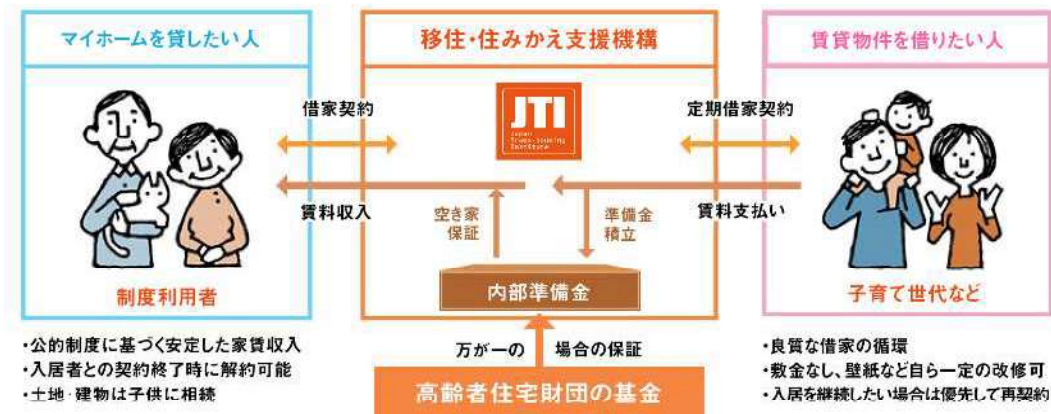


○愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会

愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会	
協議会名	愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会 設立：2008年9月12日（2018年2月9日名称変更）
目的	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進 ・住宅確保要配慮者又は賃貸人への情報提供 ・円滑な入居の促進について協議
構成員	事業者団体（宅地建物取引業、賃貸住宅管理・経営業） 住宅確保要配慮者居住支援法人 行政機関（県（住宅・福祉等）、市町村） 公的住宅機関（公社、UR） オブザーバー（国交省、厚労省、法務省、住宅金融支援機構ほか）
協議会の主な取り組み	・全体会議の開催 居住支援方法、協力体制、継続的な活動実施の検討・調整、市町村参画の働きかけ 居住支援法人の活動紹介 他情報提供（住宅セーフティネット制度の施行状況、生活困窮者自立支援制度、地域包括ケアシステム 等）
法人部会	・居住支援法人部会（2019.2設置） 居住支援方法や協力体制の検討、情報共有を図り、法人間のネットワーク構築
事務局	愛知県住宅供給公社

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」

○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」
 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。

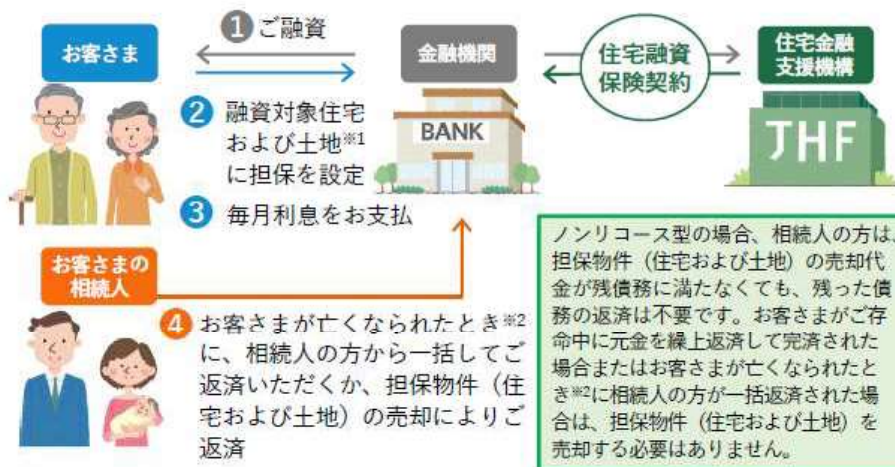


資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」

住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローン

○住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローン
 住宅金融支援機構では、高齢社会における地域の住みづくりを支援する観点から、満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローンの提供を支援しています。

住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・パス60】の仕組み



※1 ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金の場合は、住み替え前の住宅および土地に担保を設定します。
 ・子世帯の住宅の取得の場合は、親世帯の住宅および土地に担保を設定します。
 ※2 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者及び連帯債務者が共に亡くなったときとなります。

資料：住宅金融支援機構 リバースモーゲージ型住宅ローン「リ・パス60」

基本方針4 公的賃貸住宅における高齢者対応

【現状・課題】

- 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県民の居住ニーズに応じてきており、今後も的確な供給や既存ストックを活用しながら高齢社会のニーズに応じていく必要があります。
- シルバーハウジング及びあいち型（簡易型）シルバーハウジングでは、高齢入居者に対する日常の生活指導や安否確認、緊急時における連絡等のサービスが、当該市町村の LSA（生活援助員）や地域の見守りサービスの活用により提供される仕組みとなっていますが、市町村の人員確保やサービス提供体制の確保等が困難な状況にあります。
- 公営住宅では、単身高齢者を始めとした単身入居者の割合が増加しており、単身入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案も発生しています。

【施策の方向性】

- 公的賃貸住宅におけるバリアフリー化等対応住宅の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、高齢者の居住の安定確保に向けた役割を果たしていきます。
- 既存の公的賃貸住宅団地において、高齢者生活支援施設の併設を促進します。
- 公営住宅における国の「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」（平成 29 年 1 月 25 日付け国住備第 105 号）の通知を基に、公的賃貸住宅において、単身高齢者等の孤立死を事前に防ぐため、福祉部局等と連携し、公的賃貸住宅における高齢者の見守りへの協力を努めます。

（1）あいち型（簡易型）シルバーハウジングの推進

＜あいち型（簡易型）シルバーハウジングの供給推進＞

- ◎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、高齢者の生活特性に配慮した住宅で地域において行われる見守り活動などが提供される「あいち型（簡易型）シルバーハウジング」の供給を推進します。
- ◎また、市町村営住宅においても、同様の取組の働きかけを行います。

(2) 公的賃貸住宅団地への高齢者生活支援施設の併設

<高齢者生活支援施設の誘致・導入>

- ◎県営住宅の建替えに際しては、市町村との連携を図り、敷地の一部で用地を確保できる場合は、市町村の要望に応じて高齢入居者等に対する生活支援施設等の誘致について検討し、当該用地での活用について配慮します。
- ◎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・誘致を促進します。
- ◎公的賃貸住宅団地に整備される集会所を高齢者サロンや生活支援活動などの場として活用するための情報提供に努めます。
- ◎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行い、国の補助制度の活用に努めます。

<都市再生機構の賃貸住宅団地における地域医療福祉拠点化の取組推進>

- ◎都市再生機構の賃貸住宅団地において、少子高齢化への対応、地域包括ケアシステムの構築に資するため、地域の関係者と連携・協力しながら、団地を地域の資源として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進する地域医療福祉拠点化の取組を進めます。

<公営住宅の空き住戸の有効活用>

- ◎公営住宅の空き住戸を目的外使用し、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、必要に応じて対応に努めます。

(3) 公的賃貸住宅における高齢者の見守りへの協力

<公的賃貸住宅における高齢者の見守りへの協力>

- ◎単身高齢者等の孤立死を事前に防ぐため、福祉部局等と連携し、公的賃貸住宅における高齢者の見守りに協力します。

(4) 公的賃貸住宅における高齢者世帯の優先入居等（再掲 3-(4)）

<公営住宅における高齢者世帯向け優先入居>

- ◎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。

<公的賃貸住宅における高齢者世帯への入居配慮>

- ◎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、原則引き続き高齢者向けとして維持管理していきます。

<公営住宅における入居保証への対応>

- ◎公営住宅の入居保証に関し、国の「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日付け国住備第503号 国技術的な助言）を踏まえ、高齢者を始めとした住

宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実状等を総合的に勘案し適切な対応を行います。

(5) シルバーハウジングの供給（再掲 2-(1)③）

◎バリアフリー仕様で、緊急通報システム等高齢者の生活特性に配慮した設備を備える公営住宅に、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、整備を推進します。

(6) 既存・新築公的賃貸住宅のバリアフリー化等（再掲 1-(3)、1-(4)②）

<（既存）県営住宅における高齢者対応改善>

◎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、手すり設置等の高齢者対応改善を計画的に実施します。

また、3階建て以上のエレベーター未設置の住棟について、法規制を満た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ます。

<（既存）市町村営住宅における高齢者対応改善の促進>

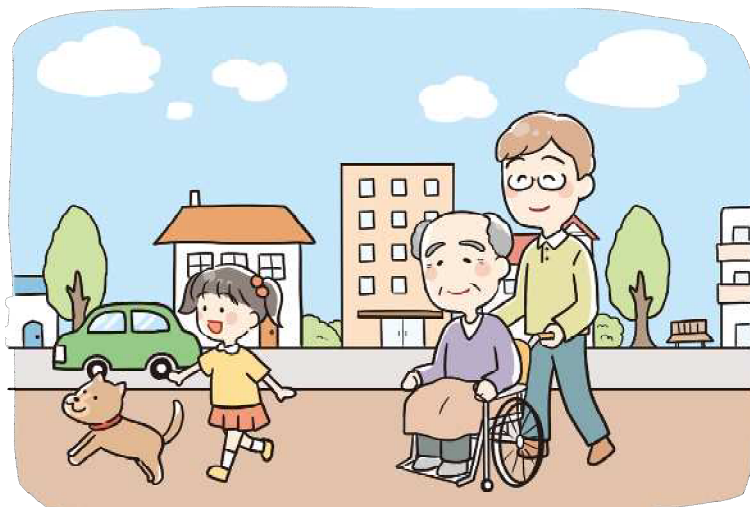
◎市町村営住宅についても、市町村に対して高齢者対応改善に関する技術指導を行い、市町村の長寿命化計画に基づく高齢者対応改善の実施を促進します。

<（既存）都市再生機構、公社賃貸住宅におけるバリアフリー化促進>

◎都市再生機構、地方住宅供給公社の賃貸住宅についても、バリアフリー化に向けた取組を促進します。

<（新築）公的賃貸住宅のバリアフリー化等>

◎新たに建設する公的賃貸住宅は、全てバリアフリー化等に対応します。

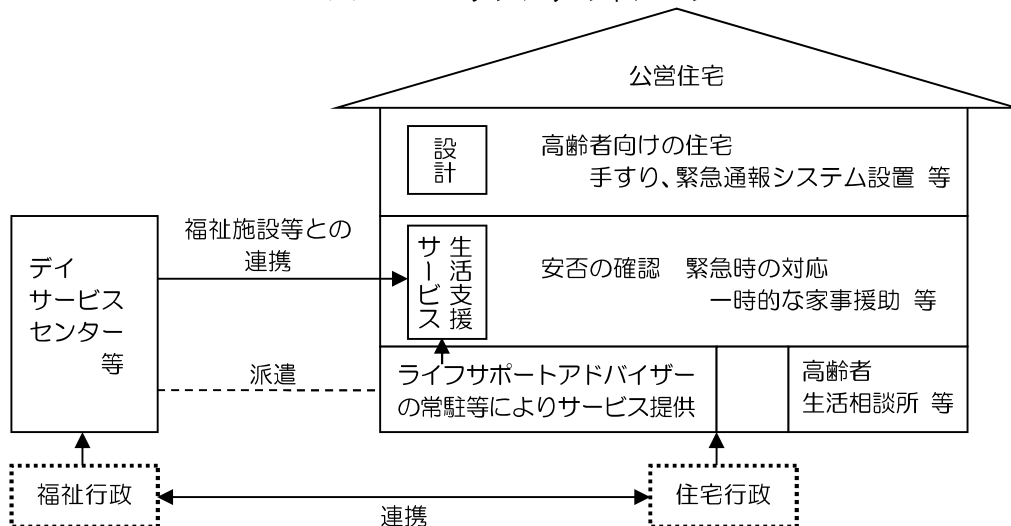


シルバーハウジング

○シルバーハウジング

シルバーハウジングでは、住宅部局が手すり設置、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・仕様を備える公営住宅を整備し、市町村福祉部局が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）を配置しています。

シルバーハウジングのイメージ



資料：国土交通省説明資料

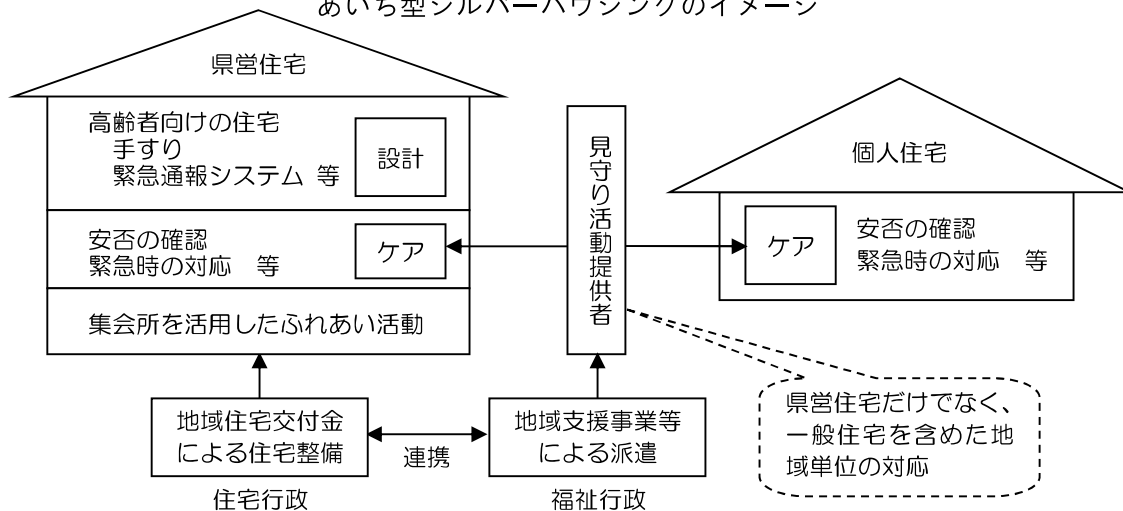
あいち型(簡易型)シルバーハウジング

○あいち型(簡易型)シルバーハウジング

あいち型(簡易型)シルバーハウジングでは、当該県営住宅の地域における市町村、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り、後付の緊急通報システムの導入やボランティア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相互の見守りなど、特別な装置等を必要としない見守り活動を実施します。

活動にあたり、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ます。

あいち型シルバーハウジングのイメージ



基本方針5 地域の生活支援との連携やIoT等を活用した見守り

【現状・課題】

- 高齢者が住み慣れた地域で自分らしい生活を継続できるよう、介護保険制度では住まい、医療、介護、予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築に向けた具体的な取組が進められています。
- 地域包括支援センターでは、総合相談支援業務として、高齢者や家族の状況等の実態把握を行い、支援が必要な世帯について保健・医療・福祉サービスをはじめとする適切な生活支援へつなげるとともに、継続的な見守り活動を行うために、地域の様々な関係者によるネットワーク構築にも取り組まれています。
- また、高齢者の地域での生活を支えるため、市町村、NPO、ボランティアなどの多様な実施主体により様々な生活支援サービスが提供されています。

【施策の方向性】

- 福祉施策との連携のもとに、賃貸住宅の賃貸人（大家さん）や管理会社等による入居中の高齢者等の見守りやIoT等を活用した見守りを促進します。

（1）地域包括ケアシステムの生活支援との連携

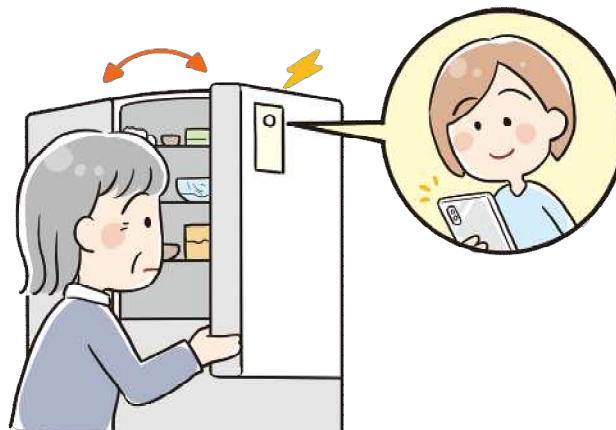
- ◎賃貸住宅の賃貸人（大家さん）や管理会社等による入居中の高齢者等の見守りを促進し、地域包括ケアシステムの生活支援との連携を図ります。

（2）IoT[※]等を活用した見守りの推進

- ◎賃貸住宅に入居中の高齢者等に対し、日々の安否確認や緊急時の対応が可能なIoT等を活用した見守りを促進します。

※IoT

“Internet of Things”の略。「モノ（物）のインターネット」と訳され、身の回りのモノがインターネット経由で通信し結ばれることを意味します。IoTを活用した見守りでは、例えば住戸内のセンサーの情報がインターネットを介し離れた場所で見守る方へ送られ、高齢者の安全を見守るもの等があります。

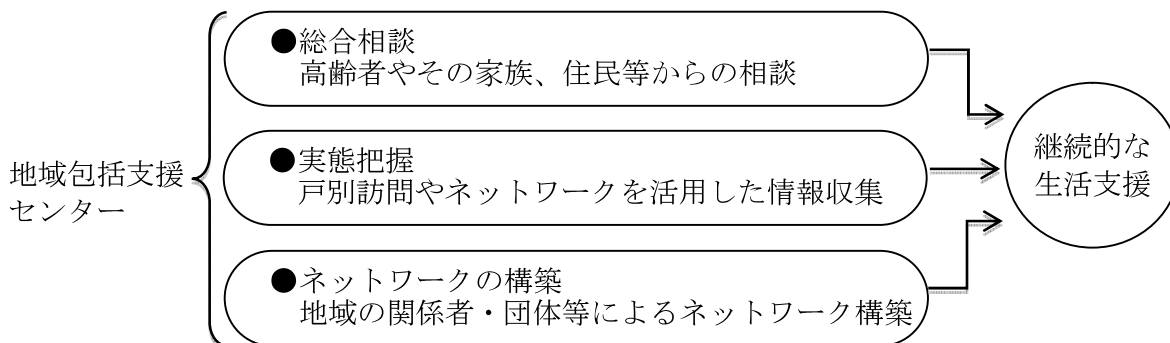


IoTを活用した見守りのイメージ

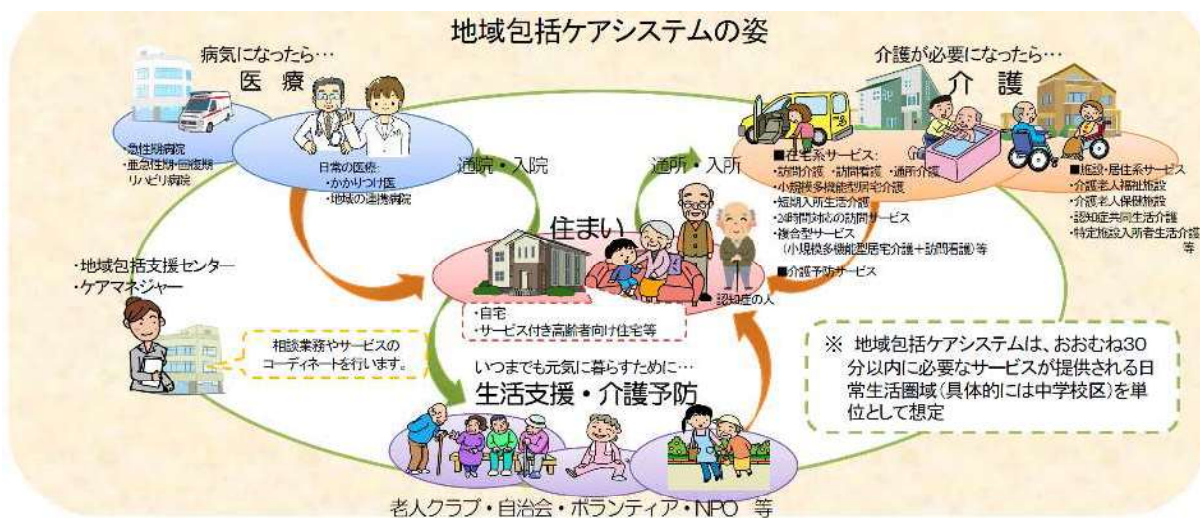
地域包括ケアシステムとの連携

○地域包括支援センターでは、総合相談支援業務として、高齢者や家族の状況等の実態把握を行い、支援が必要な世帯について保健・医療・福祉サービスをはじめとする適切な生活支援へつなげるとともに、継続的な見守り活動を行うために、地域の様々な関係者によるネットワーク構築にも取り組んでいます。

◇地域包括支援センターにおける「総合相談支援業務」の概要



資料：第8期愛知県高齢者福祉保健医療計画



資料：厚生労働省説明資料

○「愛知県高齢者見守りの手引き（平成27年3月）」（愛知県高齢福祉課）

・見守りネットワークにおける関係者

民生委員／町内会・自治会／地域包括支援センター／社会福祉協議会

老人クラブ／NPO法人／JA、COOP／

集合住宅における管理人・管理会社（愛知共同住宅協会、都市再生機構）

・想定する役割（抜粋）

民間の賃貸住宅経営者・管理者（大家さん）による高齢者等の入居促進、入居中の高齢者等の見守り活動、無料相談窓口、高齢者向け制度の案内・相談受付等、あんしんコール、団地巡回による安否確認、シルバー健康教室等の企画・開催

基本方針6 人にやさしい街づくりの推進

【現状・課題】

- 1994年（平成6年）に「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。）を制定し、すべての人があらゆる施設を円滑に利用できる人にやさしい街づくりの推進を目指しています。
- 人街条例では、不特定かつ多数の人が利用する施設を新築等する際に、整備計画の届出を義務付けていますが、届出が提出されない場合や整備基準に適合しないものがあります。
- 高齢者の居住の安定確保にあたっては、高齢化しても生活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。

【施策の方向性】

- 人街条例に基づく整備計画について、未届の事業者に対して整備計画の届出を促したり、不適合物件の事業者に対しては、適合するよう指導を行います。
また、今後も引き続き、設計に携わる建築士に対して、建築関係団体の研修会等で、人街条例の周知啓発に努めます。
- 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、建築物だけでなく道路等のバリアフリー化に努めます。

人にやさしい街づくりの推進

＜人街条例の推進＞

- ◎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、人街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に努めます。

＜望ましい整備基準の普及や意見聴取の機会拡大＞

- ◎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、施設整備の際の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普及・啓発、人材育成＞

- ◎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。

＜安心・安全・快適に移動のできる道路・公共交通機関の整備の推進＞

- ◎引き続き生活関連施設を結ぶ道路において、歩行空間のバリアフリー化を推進します。

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SDGsの理念を踏まえ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、住宅部局と福祉部局の連携と多様な主体との連携に努めます。

(1) SDGsの理念に沿った計画の推進

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) は、2015年9月の国連サミットにおいて採択された、「誰一人取り残さない (leave no one behind)」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。

本県は2019年7月、内閣府より「SDGs未来都市」に選定されたことを受けて「SDGs未来都市計画」を策定し、SDGsの理念に沿った取組を推進しています。

本計画を推進するにあたっては、SDGsのゴール「11 住み続けられるまちづくりを」を目指し、高齢者が自立し、安心して暮らすことができる居住環境の実現のため、SDGsの理念を踏まえ具体的施策に取り組みます。



(2) 住宅部局と福祉部局の連携による計画の推進

高齢者の居住の安定確保に向けては、住宅部局と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、事業の進捗状況について住宅部局と福祉部局の双方で共有しながら、事業推進に努めます。

(3) 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ます。高齢者にとって身近な市町村の果たす役割が重要です。

そこで、愛知県住宅確保要配慮者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実情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。

(4) 多様な主体と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、県、市町村のみならず、地方住宅供給公社や都市再生機構などの公的団体、住宅関係事業者、福祉サービス事業者、居住支援法人などの主体的な関わりも重要となります。

県、市町村、関係事業者団体ならびに居住支援法人等で構成される愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会を高齢者の住まいに関する情報共有や協議の場の一つとして活用しながら、多様な主体との連携により、本計画の着実な推進に努めていきます。

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、住宅部局と福祉部局が連携して施策・事業の進捗状況の進行管理を行います。

また、高齢者の住まいを取り巻く状況等の変化や、「愛知県住生活基本計画 2025」、「愛知県高齢者福祉保健医療計画」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。