



第2期
岐阜県高齢者居住安定確保計画

令和3年3月 策 定

岐 阜 県

目 次

第 1 章 高齢者居住安定確保計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的 1 -
- 2 計画の位置づけ 1 -
- 3 計画の期間 2 -

第 2 章 高齢者の居住福祉環境を取り巻く状況

- 1 高齢者人口・世帯等の状況 3 -
- 2 高齢者の住まいの状況 8 -
- 3 高齢者の住まいへの意向等 16 -

第 3 章 高齢者の居住の安定確保に向けた課題と目標

- 1 住まいに関する課題 21 -
- 2 基本目標 23 -
- 3 施策の体系 24 -
- 4 数値目標 25 -

第 4 章 目標を達成するための施策・取組

- 1 在宅支援の推進 26 -
- 2 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進 28 -
- 3 高齢者に配慮した住まいの確保 34 -
- 4 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進 41 -
- 5 公営住宅ストックの有効活用 43 -

第 5 章 計画推進にあたって

- 1 計画の推進 45 -
- 2 計画の進行管理 46 -

参考資料

- 1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋） 1
- 2 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
（抜粋） 3
- 3 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第
15 条第 1 項及び第 2 項の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（抜粋） .. 4
- 4 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針 5

第1章 高齢者居住安定確保計画の目的と位置づけ

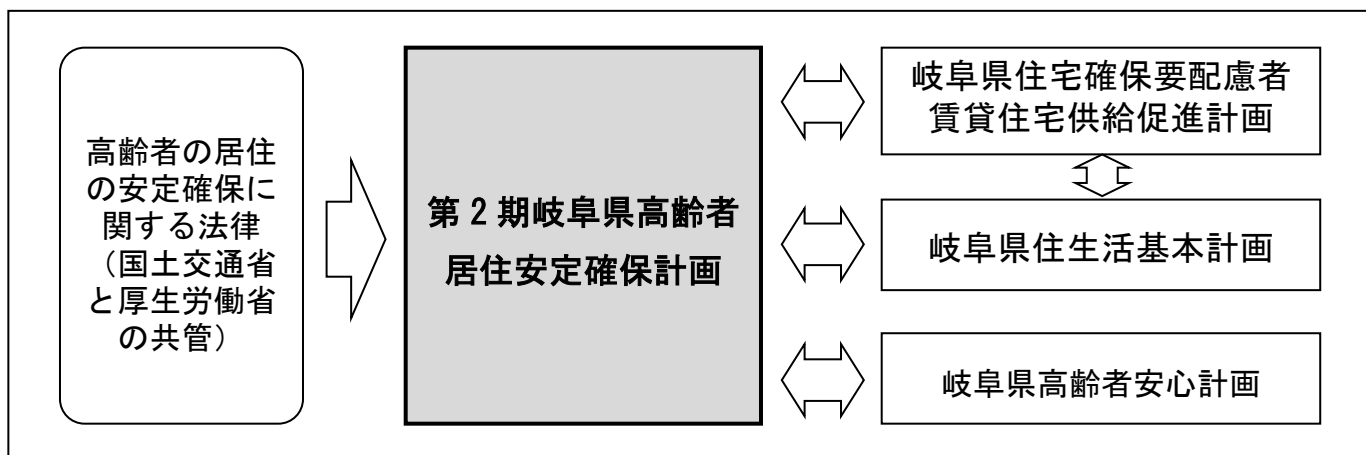
1 計画の目的

本県の高齢者の割合は、少子化や「団塊の世代」の高齢化により、令和2年に30.4%、令和12年には約33%、令和22年には37.1%と年々上昇すると予測されています。また、単身・夫婦のみの高齢者や介護等を必要とする高齢者、低所得で住宅に困窮する高齢者の増加が見込まれており、このような高齢者に対し、住宅で暮らす方から介護施設への入居が必要な方に至るまで多様なニーズに応じた住まいの確保や介護サービス、生活支援サービス等の充実など高齢者の居住安定確保に向けた環境整備が求められています。

このような背景のもと、住宅施策と福祉施策等が一層連携し、総合的かつ効率的な施策を展開することを目的として、平成27年3月に「岐阜県高齢者居住安定確保計画」を策定しました。「第2期岐阜県高齢者居住安定確保計画」は、第1期計画の方向性を踏まえつつ、引き続き高齢者の居住の安定確保に向けた施策を推進するため、策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（以下「高齢者住まい法」という。）」第4条に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「岐阜県住生活基本計画（住宅課）」、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給に関する「岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（住宅課）」、高齢者の介護・福祉に関する総合計画である「岐阜県高齢者安心計画（高齢福祉課）」との調和を図りつつ策定するものです。また、本計画はSDGs*のうち、特に目標11【住み続けられるまちづくりを】の達成に資する取り組みとしての性格も有します。

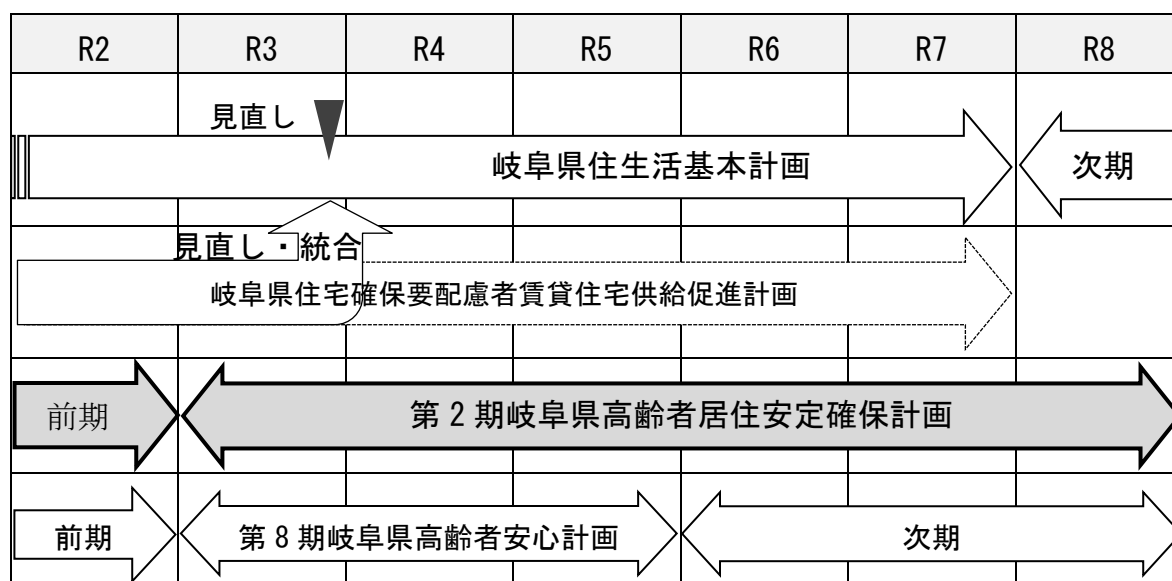




※Sustainable Development Goals の略、2015 年の国連サミットで採択された 2030 年を期限とする先進国を含む国際社会全体の 17 の開発目標。全ての関係者（先進国、途上国、民間企業、NGO、有識者等）の役割を重視し、「誰一人取り残されない（no one will be left behind）」社会の実現を目指して、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むもの。

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 8 年度までの 6 年度とし、今後の高齢者を取り巻く住まいの状況等の変化に応じて、必要がある場合には、適宜見直しを行います。



第2章 高齢者の居住福祉環境を取り巻く状況

1 高齢者人口・世帯等の状況

(1) 高齢者人口の状況

- 令和元年10月1日現在、65歳以上の高齢者数は約59万人であり、県の人口約199万人の29.9%を占めています。少子高齢化が進み、令和2年には30.4%、令和7年には31.7%と年々上昇する見込みとなっています。
- 高齢者のうちの約半数が75歳以上の後期高齢者となっており、令和元年現在の後期高齢化率は15.4%、令和2年には15.8%、令和7年には18.9%と急増する見込みとなっています。

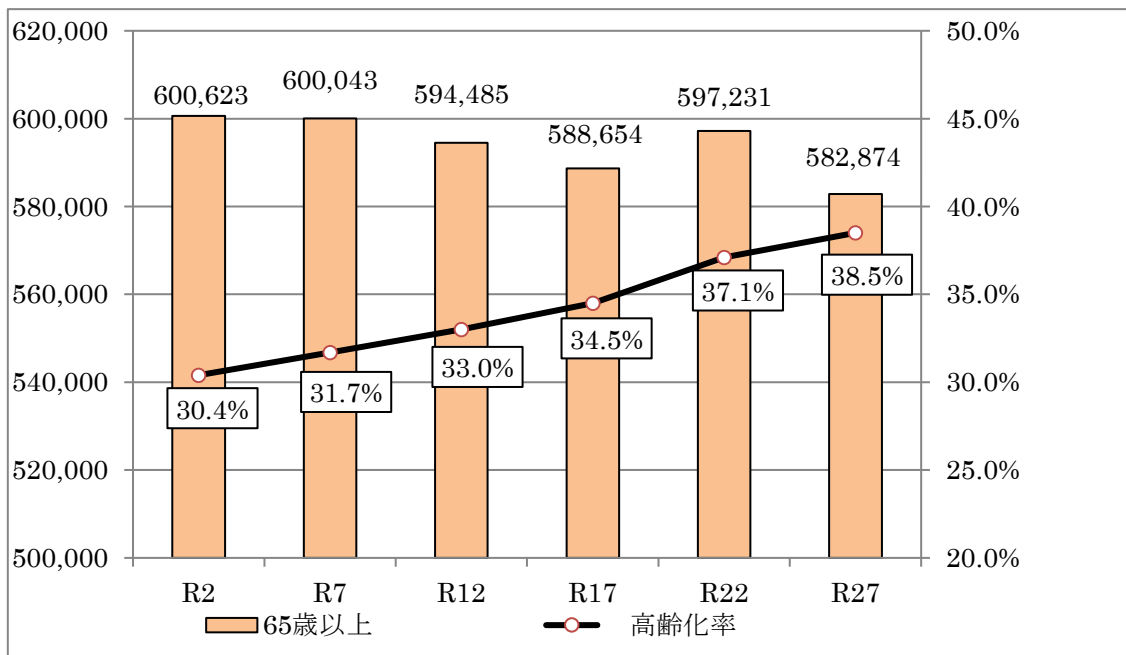
【岐阜県の人口の推移及び将来推計】

(単位：人)

和 暦	R2	R7	R12	R17	R22	R27
西 暦	2020	2025	2030	2035	2040	2045
総人口	1,972,626	1,891,833	1,802,139	1,707,690	1,610,471	1,513,300
65歳以上	600,623	600,043	594,485	588,654	597,231	582,874
総人口に占める割合	30.4%	31.7%	33.0%	34.5%	37.1%	38.5%
75歳以上	312,019	358,178	368,165	356,163	345,065	340,310
総人口に占める割合	15.8%	18.9%	20.4%	20.9%	21.4%	22.5%

資料：岐阜県政策研究会人口動向研究部会【H29.4】(2015年国勢調査結果をもとに推計)

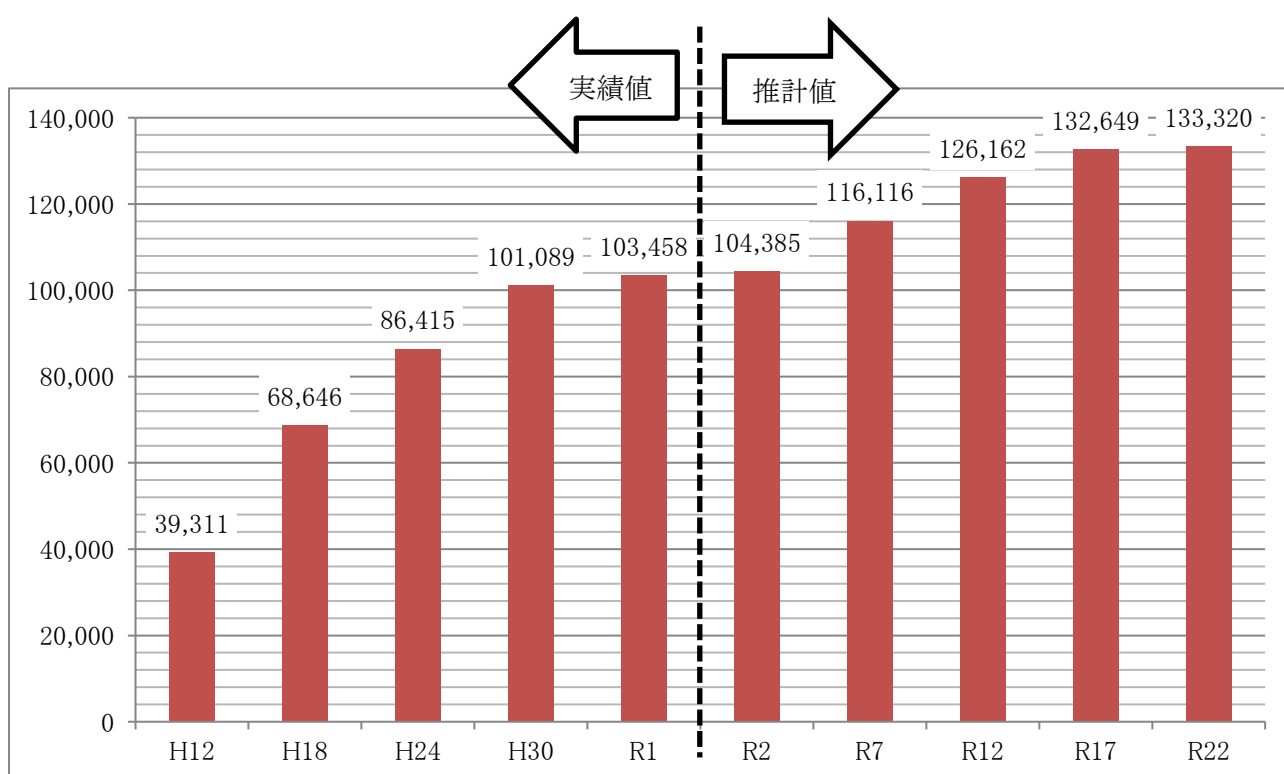
【岐阜県の高齢者(65歳以上)人口及び高齢化率(総人口に占める65歳以上人口の割合)の将来推計】



(2) 要支援・要介護認定者の状況

- 要支援・要介護認定者数は、平成12年4月の介護保険制度の施行以降、継続して増加しています。県内市町村の「老人福祉計画・介護保険事業計画」における推計によると、今後も要支援・要介護認定者数は増加を続け、令和17年度には13万人を超えると推計しています。

要介護認定者の推移と見通し (岐阜県)



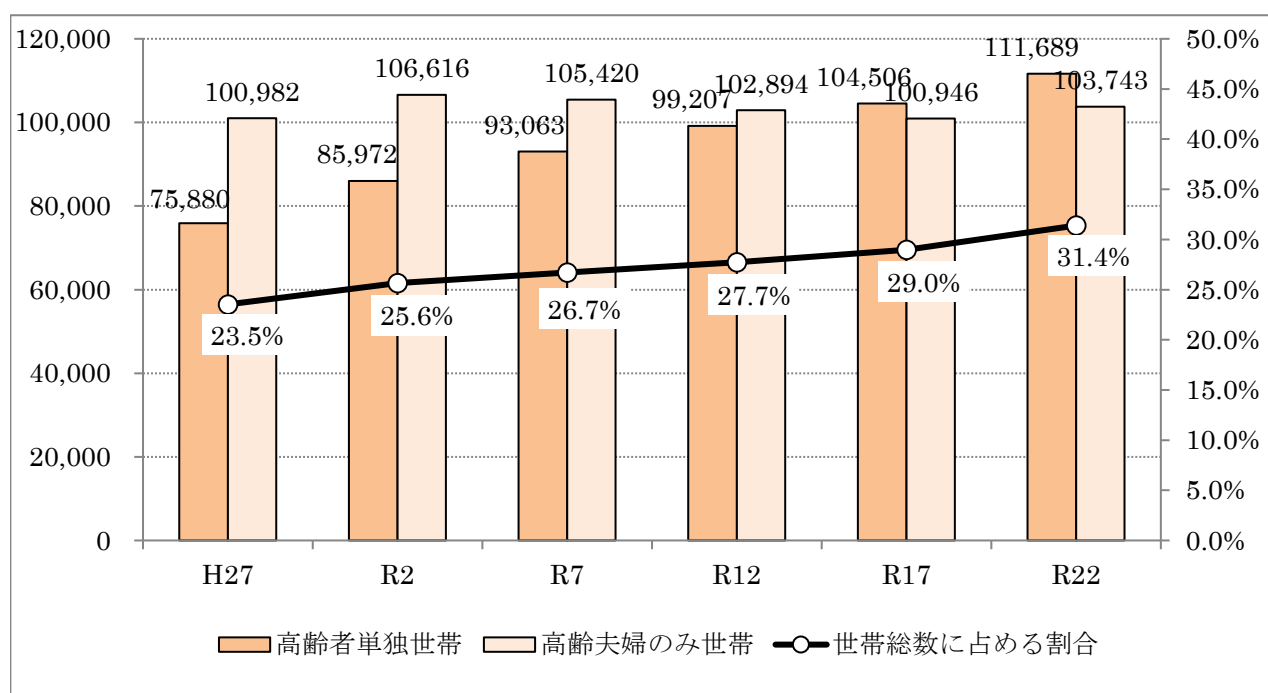
出典：介護保険事業状況報告（年報）

H12～R1 は実績値、R2～22 は推計値（R3年3月推計）

(3) 高齢者世帯の状況

- 65歳以上の高齢者単独世帯は増加を続けており、平成22年の約5万9千世帯から一貫して増加を続け、令和7年には9万世帯を超え、25年で約1.5倍に増加すると予測されています。
- 高齢夫婦のみ世帯は、令和2年頃をピークに減少に転じると見込まれ、この減少が高齢者単独世帯の増加に影響しているものと想定されます。
- 高齢者単独と高齢夫婦のみ世帯の合計が全世帯に占める割合は、令和22年には31.4%に達するものと予測されています。

高齢者単独及び高齢夫婦のみ世帯数の推計（岐阜県）

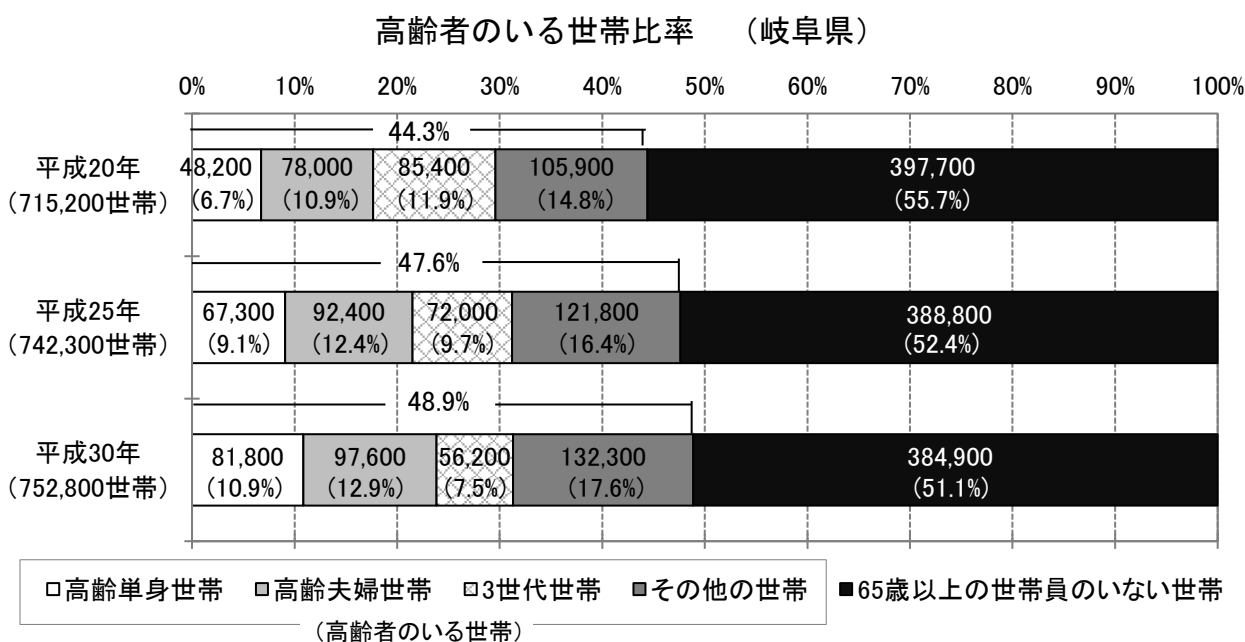


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年4月）

※「高齢夫婦のみ世帯数」：世帯主が高齢者である世帯を計上

(4) 家族形態の状況

- 高齢者の家族形態をみると、高齢者のいる世帯は、平成30年では48.9%を占めています。平成20年以降高齢者のいる世帯は増加し続けていますが、3世代世帯は減少しています。



出典：平成20年～平成30年住宅・土地統計調査

注1)：各年の()内の数値は「普通世帯」の総数を示す。「普通世帯」とは、居住と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」としている。

注2)：「3世代世帯」は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の計を算出し、「その他の世帯」は、「高齢者のいる世帯」から「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「3世代世帯」を引いた数値としている。

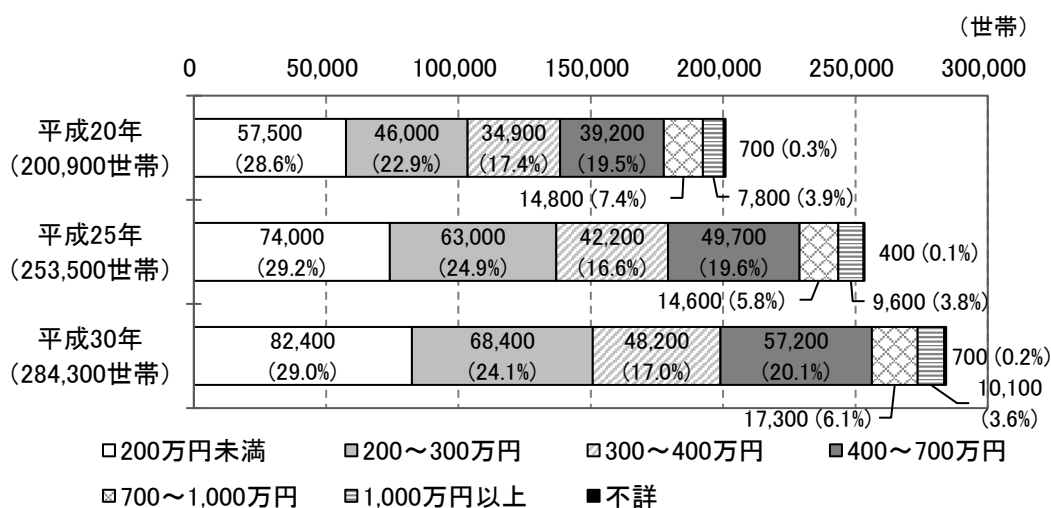
注3)：「高齢単身世帯」は、65歳以上の単身世帯

注4)：「高齢夫婦世帯」は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

(5) 収入の状況

- 家計を支える者が高齢者である世帯は、平成30年では約28万世帯であり、平成20年以降、家計を支える者が高齢者である世帯の数は増加傾向にあります。
- 収入の状況をみると、「200万円未満」が約8万2千世帯と最も多く、平成25年から平成30年の間に「200万円未満」は約8千世帯増加しています。次いで「200～300万円」が約6万8千世帯であり、平成25年から平成30年の間に約5千世帯増加しています。

家計を支える者が高齢者である世帯の年収の推移（岐阜県）



出典：平成20年～平成30年住宅・土地統計調査

注）：各年の（ ）内の数値は「主世帯」のうち、「家計を主に支える者」が65歳以上の総数を示す。

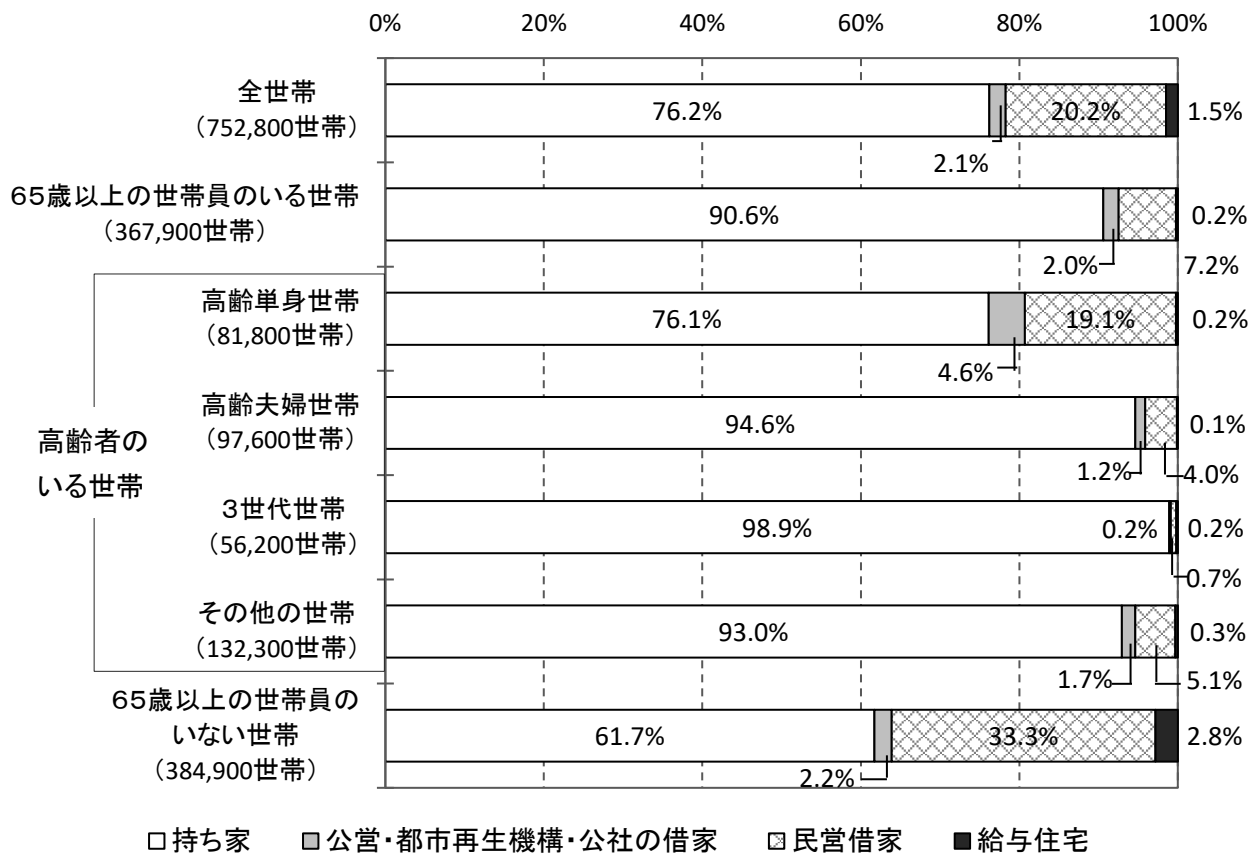
「主世帯」とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

2 高齢者の住まいの状況

(1) 所有形態の状況

- 住宅の所有形態をみると、高齢者のいる世帯の持ち家率は90.6%であり、全世帯の持ち家率76.2%や高齢者のいない世帯の持ち家率61.7%と比較しても大きな割合となっています。
- 高齢単身世帯の持ち家率は76.1%となっており、公的借家や民営借家に居住している世帯は2割程度となっています。

高齢者のいる世帯の住宅の所有関係（岐阜県）



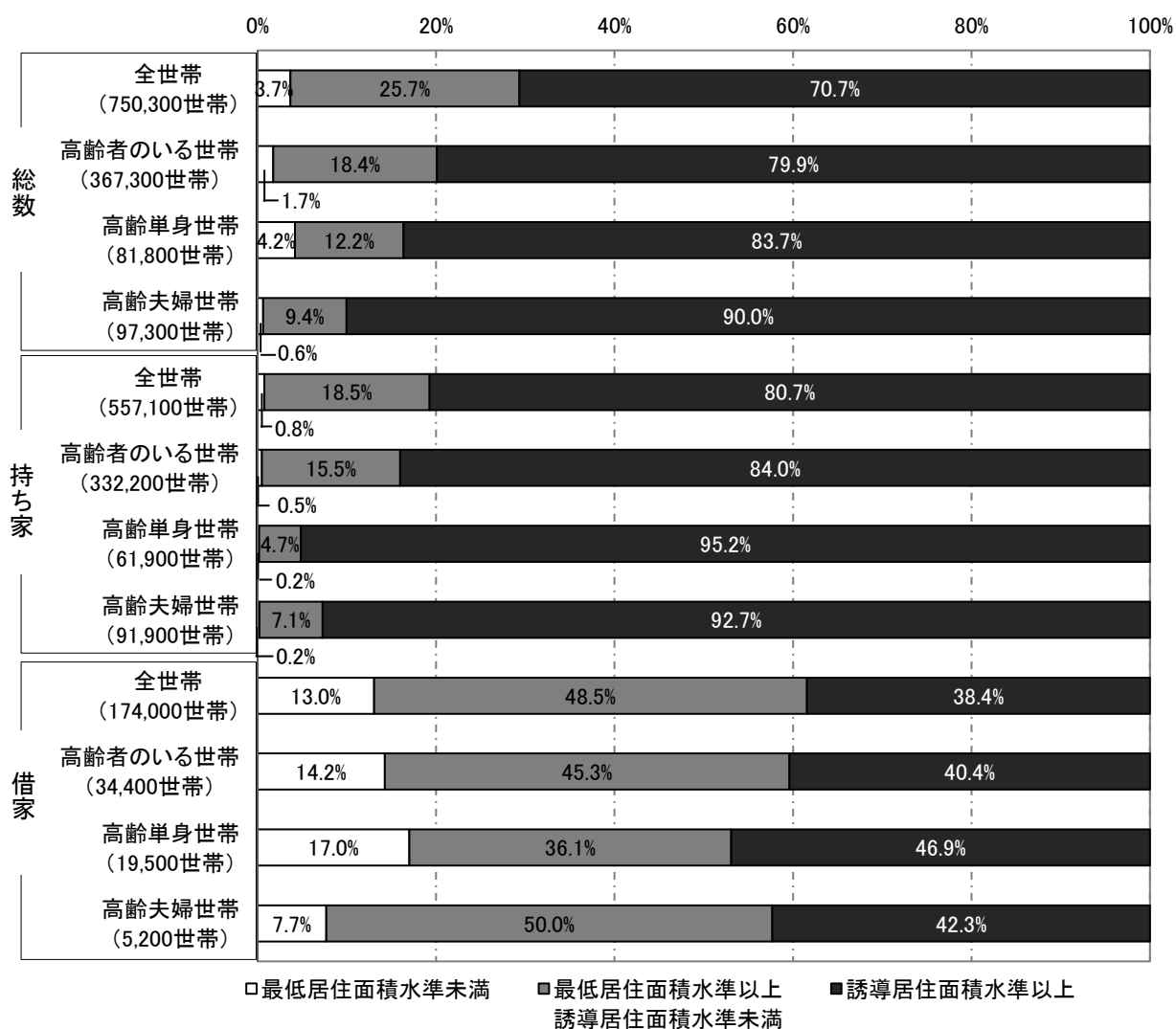
出典：平成30年住宅・土地統計調査

注）：各世帯の（ ）内の数値は「普通世帯」の総数を示す。表中の割合は、「持ち家」「公営の借家」「都市再生機構（UR）・公社の借家」「民営借家」「給与住宅」の総数を母数として算定した。

(2) 居住面積水準の状況

- 居住面積水準の状況をみると、高齢単身世帯では83.7%、高齢夫婦世帯では90.0%が誘導居住面積水準を達成しており、比較的十分な広さの住宅に居住している高齢者世帯が多くなっています。
- 一方、最低居住面積水準未達の住宅に居住している状況については、高齢者のいる持ち家世帯では0.5%、高齢者のいる借家世帯では14.2%と、所有形態によって差が大きくなっています。

高齢者のいる世帯の住宅の居住面積水準（岐阜県）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

注)：各世帯の()内の数値は「主世帯」の総数を示す。

「居住面積水準」に関する用語

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、以下のように設定されている。

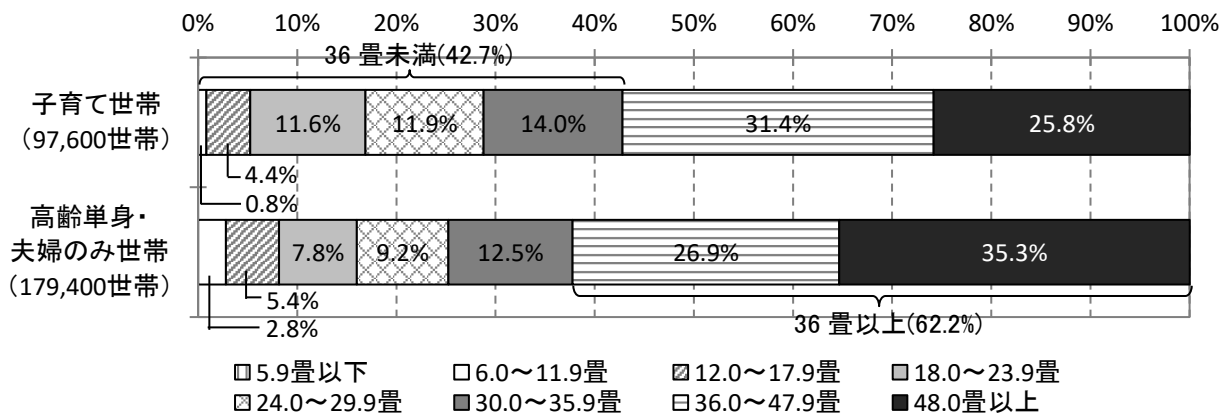
	概要	(例1) 高齢単身 世帯	(例2) 高齢夫婦 のみ世帯	(例3) 3人世帯	
最低居住面積 水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25 m ²	30 m ²	40 m ² 【35 m ² 】	
誘導居住面積 水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定したもの	40 m ²	55 m ²	75 m ² 【65 m ² 】
		【一般型】 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定したもの	55 m ²	75 m ²	100 m ² 【87.5 m ² 】

【 】内は 3～5 歳児が 1 名いる場合

(3) 世帯人員と住宅規模の状況

- 世帯人員と住宅規模の状況をみると、高齢単身・夫婦のみ世帯（世帯人員が 1 人または 2 人）の 62.2%が畳数 36 畳以上の規模の大きな住宅で生活しています。
- 子育て世帯（世帯人員が 3 人以上）の 42.7%が畳数 36 畳未満の規模の小さい住宅で生活しています。

高齢者世帯と子育て世帯の住宅規模（岐阜県）



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

注 1)：各世帯の（ ）内の数値は「普通世帯」の総計を示す。

注 2)：「居室の畳数」は洋間など畳を敷いていない居室も、3.3 平方メートルを 2 畳の割合で畳数に換算した。

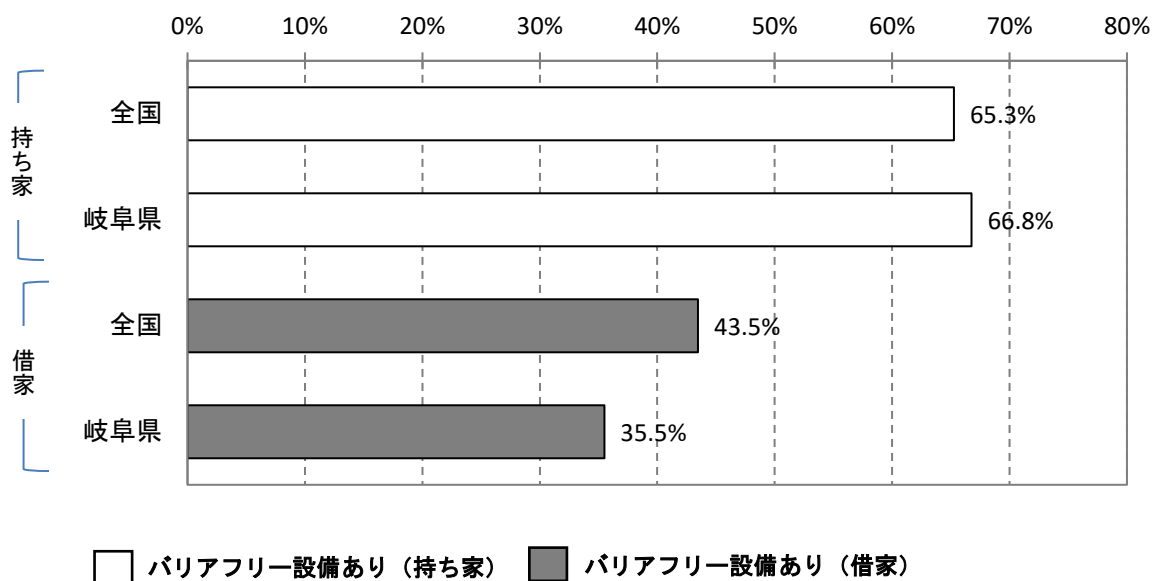
注 3)：「子育て世帯」は、夫婦と 18 歳未満の者の世帯の合計を用いた。

注 4)：「高齢単身・夫婦のみ世帯」は、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の合計を用いた。

(4) バリアフリー化及び断熱性能の状況

- 高齢者のいる世帯のバリアフリー化の状況は、持ち家の66.8%でバリアフリー設備があるのに対し、借家では35.5%となっており、持ち家に比べて借家において著しくバリアフリー化が遅れていることがうかがえます。
- 県内のバリアフリー化の状況については、持ち家では全国平均を上回っていますが、借家では全国平均を下回っています。
- 断熱性能については、2001年以降に建築された住宅の5割以上が一定の断熱性能を有している一方で、1995年以前に建築された住宅のうち一定の断熱性能を有している住宅は約2割程度です。

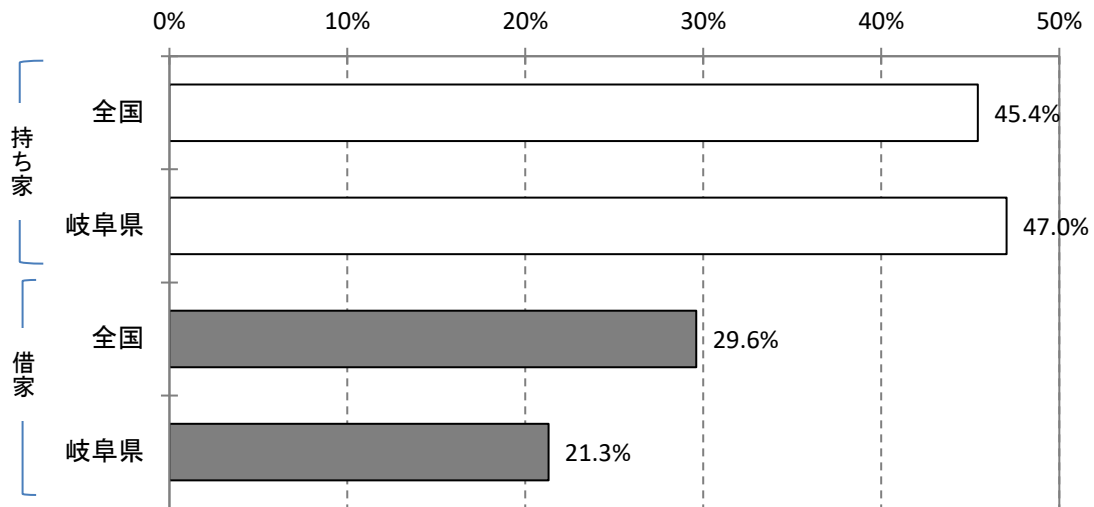
高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化(バリアフリー設備あり)の状況



出典：平成30年住宅・土地統計調査

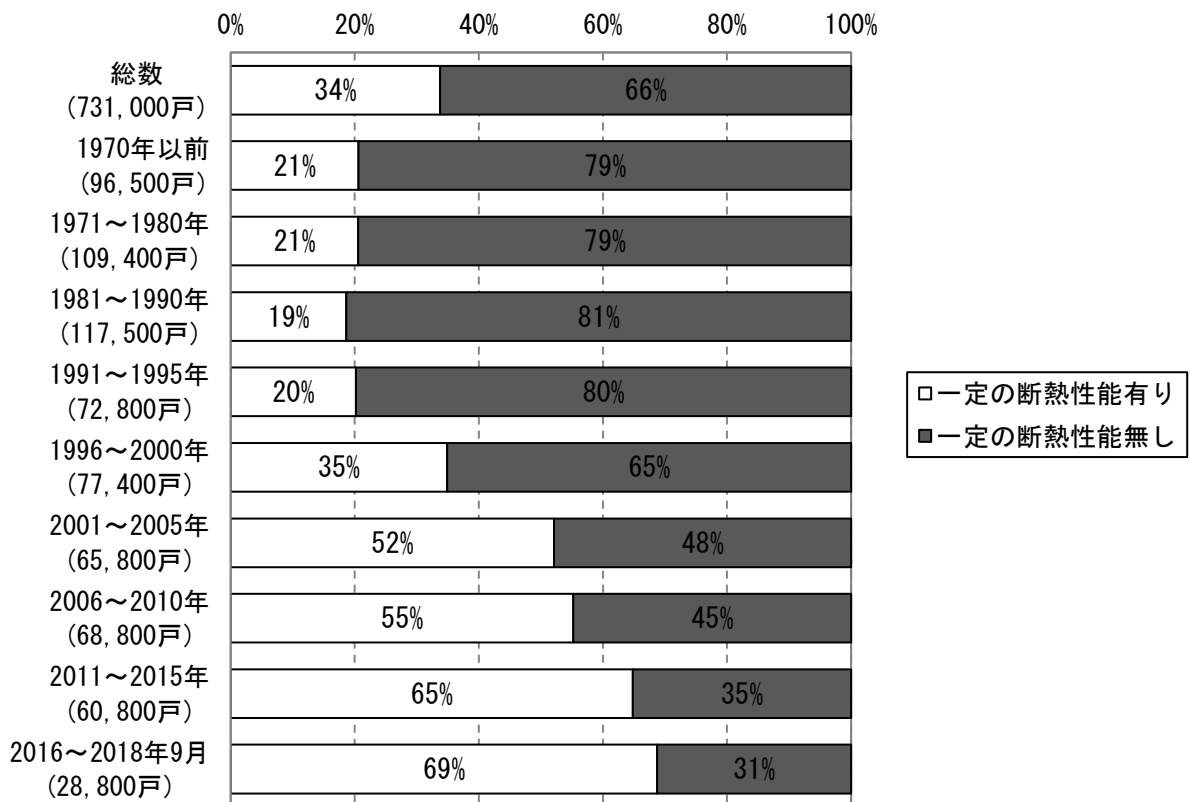
注1)：「バリアフリー設備あり」は、高齢者のための設備（「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれか1つ以上）がある住宅。

高齢者のいる世帯の住宅の一定のバリアフリー化整備の状況



□ 一定のバリアフリー整備あり（持ち家） ■ 一定のバリアフリー整備あり（借家）

住宅の建築時期別の断熱性能の状況（岐阜県）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

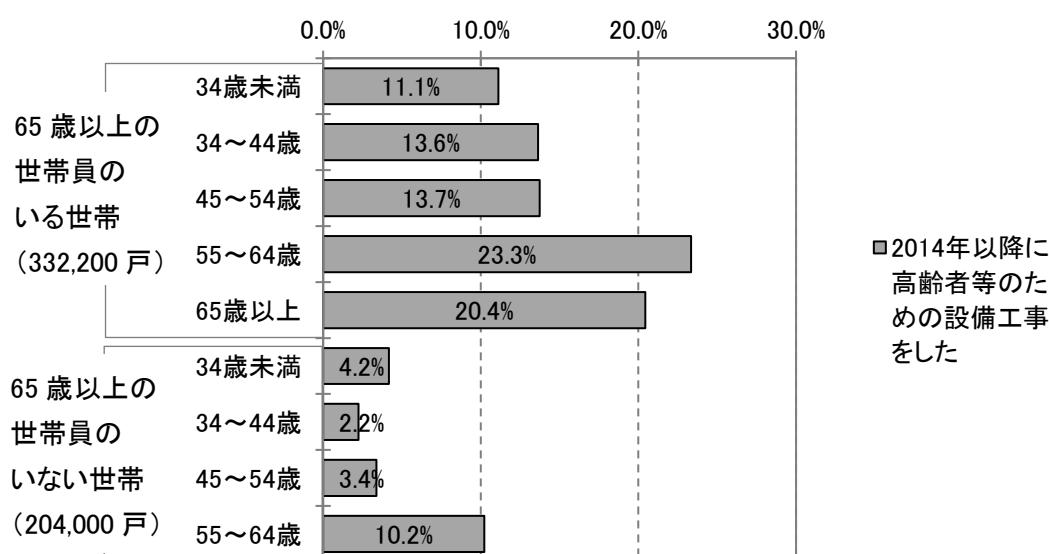
※一定のバリアフリー化：「2ヶ所以上の手すり設置」又は「段差のない屋内」に該当する住宅

※一定の断熱性能：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓又は一部の窓にある住宅

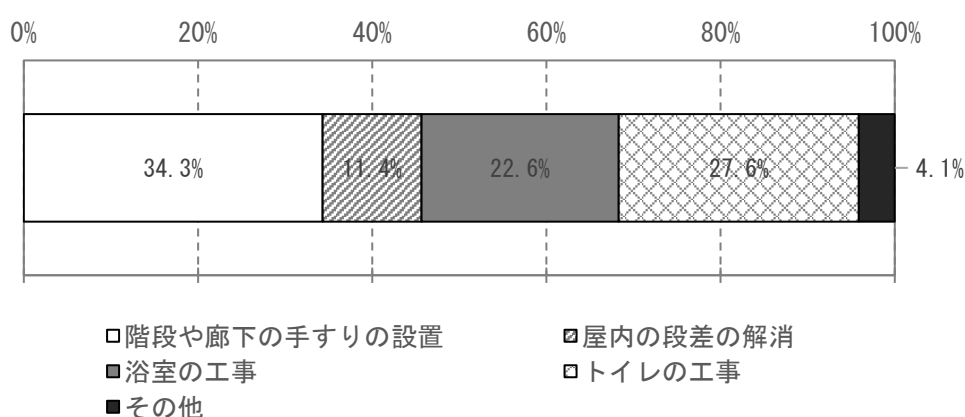
(5) 高齢者等のための設備工事の実施状況

- 高齢者等のための設備工事が実施された割合は、65歳以上の世帯員のいる世帯、いない世帯ともに55～64歳が最も高くなっています。
- 工事の内容については、階段や廊下の手すりの設置が34.3%と最も多くなっています。次いで、トイレの工事27.6%となっています。

家計を主に支える者の年齢別 2014年以降5年間の
高齢者等のための設備工事の有無（岐阜県）



高齢者等のための設備工事の実施状況（岐阜県）



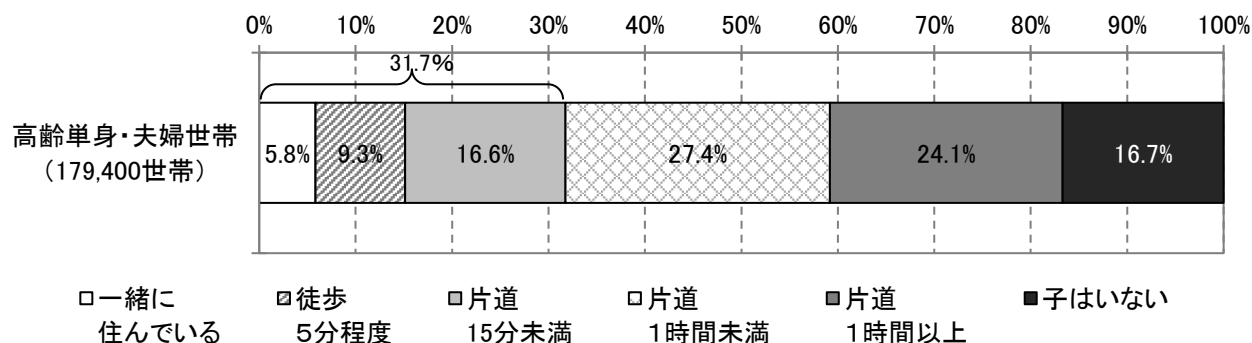
出典：平成30年住宅・土地統計調査

注）：「持ち家」について、2014年1月以降に高齢者等のための設備工事を行ったか否かを、「高齢者等のための工事をした」（「階段や廊下の手すりの設置」・「屋内の段差の解消」・「浴室の工事」・「トイレの工事」・「その他」）、「高齢者等のための工事をしていない」に区分した。

(6) 子の居住地の状況

- 子の居住地の状況を見ると、子が片道 15 分未満に住んでいる世帯は約 3 割となっています。一方、約 4 割の世帯が、子がない、または子がいても片道 1 時間以上離れて暮らしています。

高齢者のみの世帯における子との住まい方の状況（岐阜県）



出 典：平成 30 年住宅・土地統計調査

注 1)：() 内の数値は「普通世帯」の総計を示す。

注 2)：「高齢单身・夫婦のみ世帯」は、高齢单身世帯と高齢夫婦世帯の合計を用いた。

(7) サービス付き高齢者向け住宅登録件数及び戸数

- バリアフリー構造等を有し、福祉と連携して、状況把握・生活相談など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」の登録件数は、令和 2 年 3 月末現在において 121 棟 (3,386 戸) となっています。

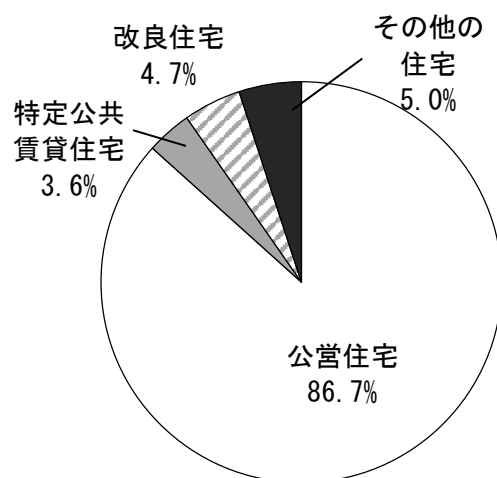
	H26. 3 末時点	H28. 3 末時点	H30. 3 末時点	R2. 3 末時点
全 国	4,555 棟 (146,544 戸)	6,102 棟 (199,056 戸)	6,999 棟 (229,947 戸)	7,600 棟 (254,747 戸)
岐阜県	77 棟 (2,020 戸)	95 棟 (2,581 戸)	104 棟 (2,815 戸)	121 棟 (3,386 戸)

(8) 公営住宅等のストックの状況

○ 県内の公営住宅等のストックの状況は以下のとおりです。

[令和元年度末]

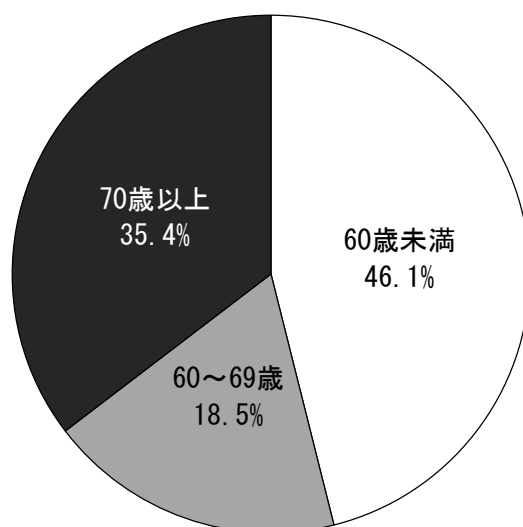
事業主体名	戸数	割合
公営住宅	16,967 戸	86.7%
特定公共賃貸住宅	714 戸	3.6%
改良住宅	913 戸	4.7%
その他の住宅	986 戸	5.0%
合 計	19,580 戸	100.0%



(9) 県営住宅の入居状況

○ 県営住宅において、入居者（名義人）の年齢は、「60～69歳」は18.5%、「70歳以上」は35.4%となっており、約5割程度が60歳以上の高齢者です。

県営住宅の入居者（名義人）の年齢 [令和元年度末]

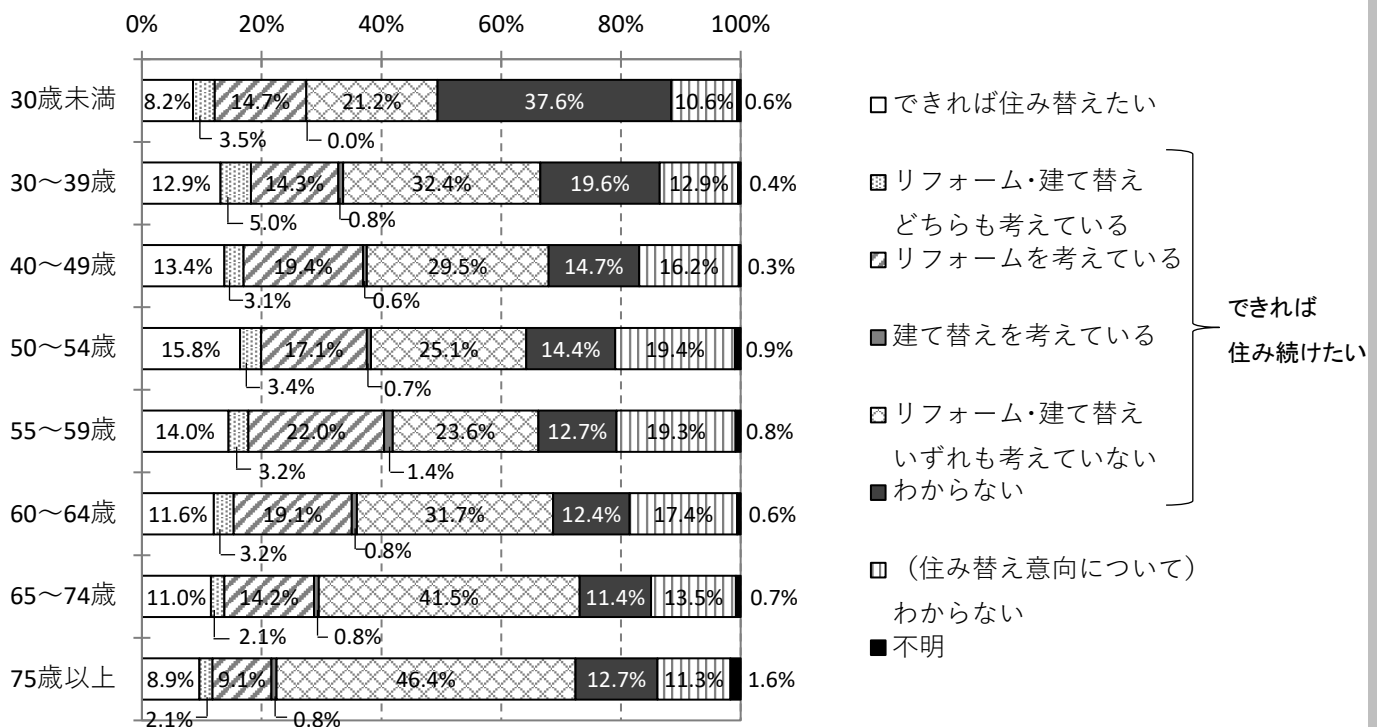


3 高齢者の住まいへの意向等

(1) 住み替え・改善の意向

- 家計主の年齢別に持ち家世帯の住み替え・改善意向を見ると、リフォームを考えている世帯は、家計主の年齢が「55～59歳」の世帯において22%と最も高くなっています。また、「できれば住み続けたい」世帯のうち、「リフォーム・建て替えいずれも考えていない」割合は75歳以上で46.4%となっており、高齢者であるほど現在の住宅に住み続けたい意向が多くみられます。
- どの世代においても建て替え・リフォームなどを行って現在の住宅に住み続けたい意向が比較的多くみられる一方で、1割程度は、住み替えを考えている世帯もあります。

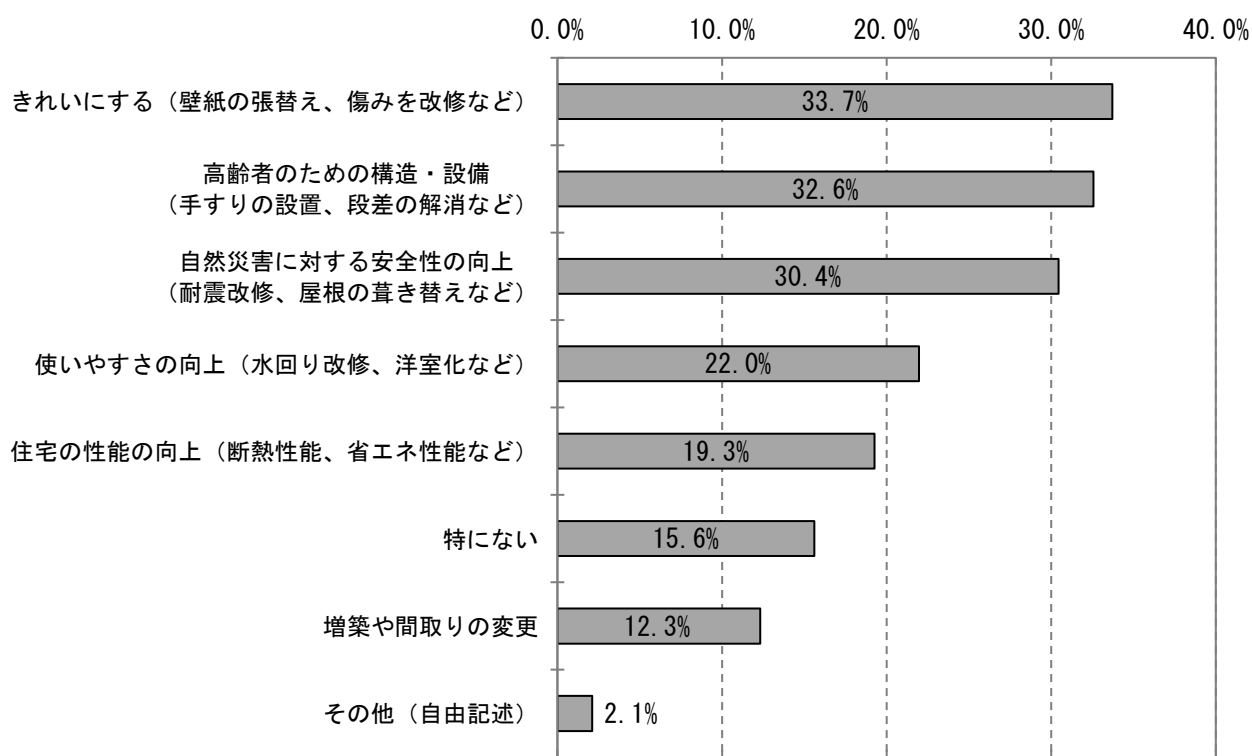
家計主の年齢別持ち家世帯の住み替え・改善意向（全国）



出典：平成30年住生活総合調査

- 現在の住まいに住み続ける意向がある人は、住み続けるためには、「きれいにする」(33.7%)、「高齢者のための構造・設備」(32.6%)、「自然災害に対する安全性の向上」(30.4%) などが必要と考える人が多くなっています。

現在の住まいに住み続けるために必要だと思うこと（複数回答）



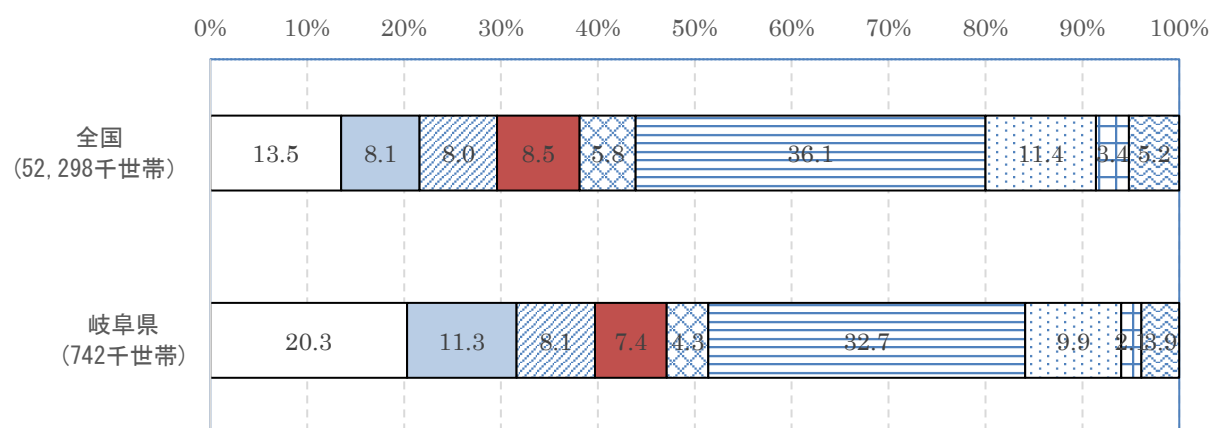
出典：「令和2年度県政モニターアンケート調査」（住宅課）

注1）：10代から70代以上までの516人から回答を得た。

(2) 高齢期における子との住まい方の意向

- 高齢期における親と子の住まい方の意向をみると、「子と同居する」が20.3%、「子と同一敷地、または同一住棟の別の住宅に住む」が11.3%であり、合わせて31.6%が子との同居・隣居を望んでいます。
- 子と片道1時間未満の場所に住むことを望む人を合計すると、全国では43.9%であるのに対して、岐阜県は51.4%となっており、子との同居・近居を望む意向が多くみられます。

高齢期における子との住まい方の意向



- 子と同居する (二世帯住宅を含む)
- 子と同一敷地内、または同一住棟 (長屋建・共同住宅) の別の住宅に住む
- ▨ 徒歩5分程度の場所に住む
- 片道15分未満の場所に住む
- ▨ 片道1時間未満の場所に住む
- ▨ こだわりのない
- ▨ 子はいない
- ▨ わからない
- ▨ 不明

出典：平成25年住生活総合調査

(3) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

- 入居制限の対象となっている世帯属性は、「外国人世帯」が58%、「低額所得世帯」が49%、「高齢単身世帯」が44%となっています。
- 入居制限の理由として、「外国人世帯」は「異なる習慣や言語への不安」、「近隣住民との協調性に不安」が多く、「高齢単身世帯」及び「高齢者のみの世帯」はともに「孤独死などの不安」、「保証人がいない」が多くなっています。また、低額所得世帯の場合は「家賃の支払いに不安」が最も多く、低所得な高齢者世帯はより民間賃貸住宅への入居が困難であると言えます。

要配慮者に対する入居制限の状況と理由（全国）

回答数 1,988 件

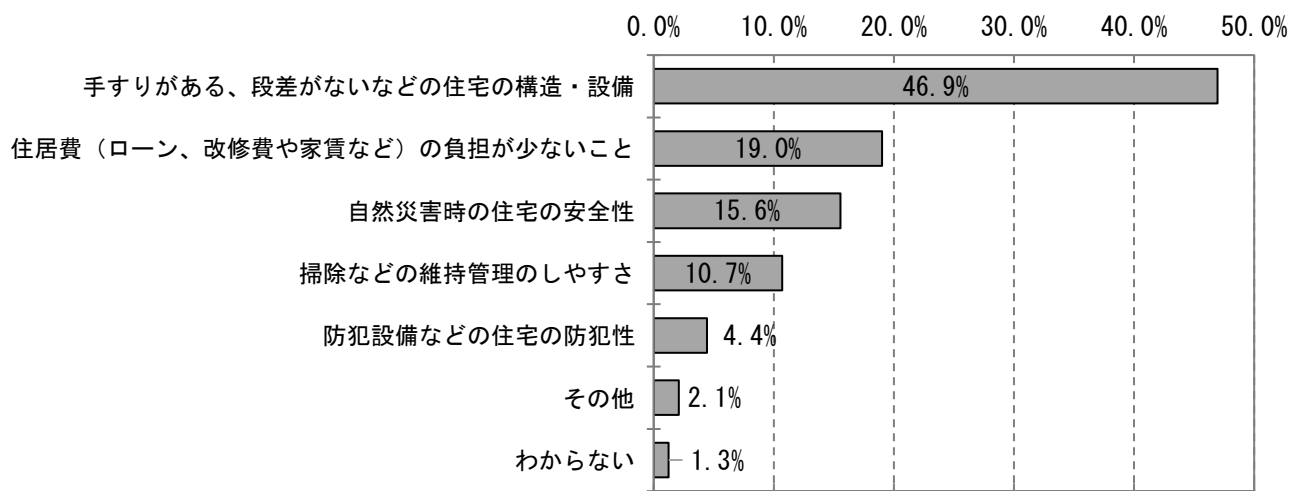
世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）	
	制限している	条件付きで制限している	第1位（%）	第2位（%）
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安 (82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない (43%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安 (60%)	保証人がいない (46%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安 (52%)	衛生面や火災等の不安 (28%)
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安 (69%)	保証会社の審査に通らない (54%)
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安 (50%)	保証会社の審査に通らない (42%)
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安 (40%)	家賃の支払いに不安 (34%)
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安 (68%)	近隣住民との協調性に不安 (59%)

出典：国土交通省住宅局安心居住推進課
「民間賃貸住宅における入居制限等に関するアンケート調査<<全国調査>>」（令和元年）

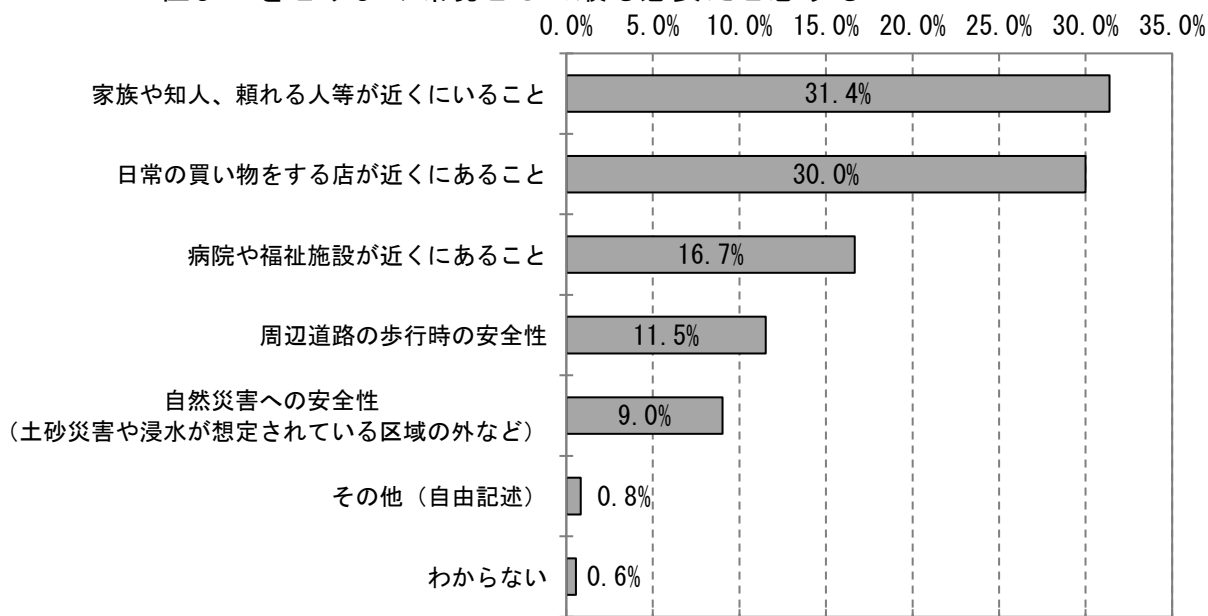
(4) 住宅や住環境の不安について

- 高齢者が安心して居住するために住まいに必要なと思うことは、「手すりがある、段差がないなどの住宅の構造・設備」(46.9%)、「住居費(ローン、改修費や家賃など)の負担が少ないこと」(19.0%)を、住環境については「家族や知人、頼れる人等が近くにいること」(31.4%)、「日常の買い物をする店が近くにあること」(30.0%)などコミュニティの充実や生活利便性を求める意見が多くなっています。

高齢者が安心して居住するために、住まいに最も必要だと思うもの



高齢者が安心して居住するために、 住まいをとりまく環境として最も必要だと思うもの



出典：「令和2年度県政モニターアンケート調査」(住宅課)

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた課題と目標

1 住まいに関する課題

- **住み慣れた住まいで自立した生活を送れる居住支援サービスの充実**

高齢者のいる世帯は持ち家が多く、高齢期に備え、住み慣れた現在の住宅に住み続けたい意向がみられるため、地域に密着した高齢者に対する在宅介護や在宅医療などの生活支援サービスの充実が求められています。

また、高齢者が社会的に孤立し、誰にも看取られることなく息を引き取り、その後、相当期間放置されるいわゆる孤立死が社会問題化しており、一人暮らしの高齢者などを住み慣れた地域で見守るなど、高齢者を孤立化させない対応が課題となっています。

- **住宅の耐震化・バリアフリー化等**

住み慣れた現在の住宅に住み続けたい意向が見られる一方で、高齢者の多くがバリアフリー化されていない住宅に居住しており、バリアフリー化は十分とは言えない状態にあります。高齢者の転倒を予防し、介護の負担を軽減するとともに、安全・安心で快適な住生活を営むために、住まいのバリアフリー化を進めていく必要があります。併せて、築年が古い住宅は断熱性能や設備面の性能も低い傾向にあり、ヒートショックや熱中症といった事故を防止するためには、適切な温熱環境を整えていく必要があります。

また、高齢期の自然災害時の住宅の安全性に対して不安に感じている方が多く、耐震改修などにより安全性が確保された住宅及び居住環境の整備も求められています。

- **多様な居住ニーズに応じた住まいへの住み替え支援**

高齢者のいる世帯や要介護者は増加傾向にあり、今後も増えていくことが予想されるため、高齢者に対する介護サービスの需要は大幅に増加することが見込まれます。在宅介護サービスの充実を図る一方で、老人ホーム、特別養護老人ホーム、高齢者向け住宅などの供給を促進する必要があります。

また、高齢者単身・夫婦のみ世帯が広い住居で生活している一方で、子育て世帯が狭い住宅で生活するなど、住宅ストックと居住ニーズのミスマッチが見られます。高齢者のライフスタイルや身体状況の変化に応じて、高齢者が安心して住まいを選択できる住み替え支援の充実が求められています。

- 低所得な高齢者世帯への対策

「家計を支える者が高齢者である世帯」は、今後も増加を続けることが見込まれます。家計を支える高齢者の主な収入は、公的年金であり、生活費が不足する場合は、多くの世帯が今までの貯蓄を取り崩すこととなります。

また、配偶者の死亡等で年金額が減少されること等により、低所得となる単身高齢者世帯が今後、増加することが見込まれます。

低所得な高齢者世帯に対しては、民間賃貸住宅への入居が制限される場合があるなど、公営住宅への入居支援に加え、「新たな住宅セーフティネット制度」を活用した民間賃貸住宅への入居を促進し、重層的に住宅セーフティネット機能の強化を図る必要があります。



2 基本目標

急速に高齢化が進展する中で、高齢者が安心して暮らすことができる住まいの確保や、高齢者の生活支援サービスが利用しやすい居住環境の確保、家族による支え合いが期待できる同居・隣居・近居ニーズへの対応など、誰もがいきいきと暮らせる社会や多世代が交流する地域社会の実現に向け、次の目標を掲げ、施策を展開します。

(1) 在宅で住み続けるための環境の整備

- 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスを選べるよう、住宅行政と福祉行政の連携強化をこれまで以上に図ります。
- 高齢者が住み慣れた住宅で安心して暮らせるよう、家族や親族、地域がそれぞれの役割を担い、高齢者の見守りなどの支え合いを進めます。
- 高齢期も安心して暮らし続けられるよう、住宅の耐震化・バリアフリー化を進めます。

(2) 高齢者が住まいを選択しやすい環境の整備

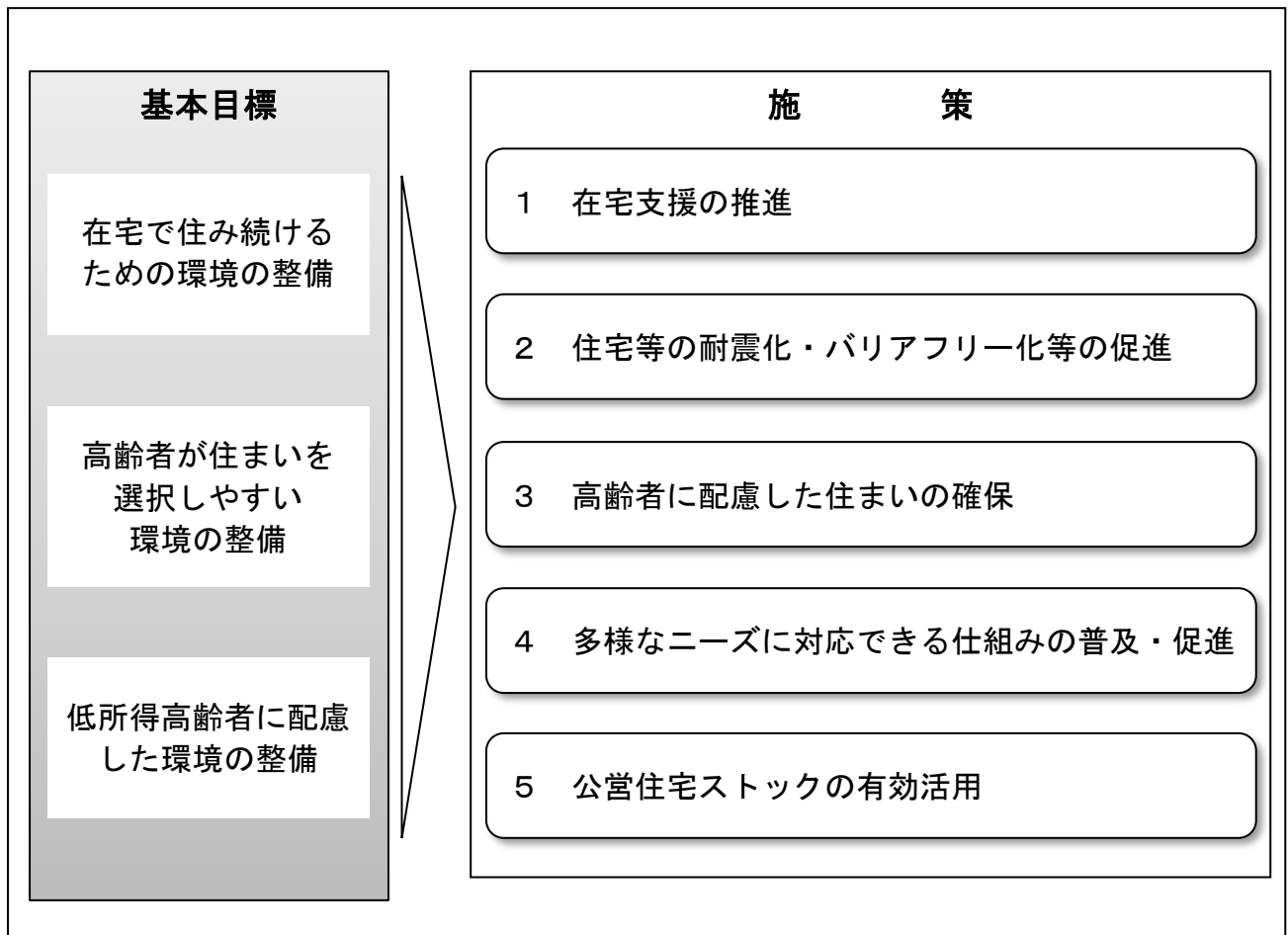
- 民間事業者と連携して、高齢者が安心して住むことができる住宅の供給を進めます。
- 介護保険施設等を計画的に整備し、介護サービス基盤の整備を進めます。
- 民間賃貸住宅の家主等と協力し、高齢者のみの世帯や、要介護者、家族や近隣住民のサポートが期待できない高齢者の状況に応じて、高齢者が住まいを選択できる体制づくりを進めます。
- 住み替えなどに関連する情報や、高齢者の所有する資産を活用した住まい方などを広く普及・促進するため、的確な情報提供をします。

(3) 低所得高齢者に配慮した環境の整備

- 民間事業者と連携して、所得の低い高齢者世帯が安心して住むことができる住宅の供給を進めます。
- 適切な居住水準の住宅を自力では確保できない住宅困窮度の高い低所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給します。
- 高齢者に対応した適切な維持・更新などにより公営住宅のバリアフリー化を図るとともに、高齢者への見守り機能の充実を図ります。
- 公営住宅において、福祉、生活支援サービスが受けられる環境の整備を進めます。

3 施策の体系

高齢者の居住の安定確保に向け、3つの基本目標に基づき、推進する住宅施策を以下のように定めます。



4 数値目標

数値目標は、高齢者の住まいの供給目標を以下のように設定します。

(1) 高齢者の住まいの目標量

項 目	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅 ¹ の割合	1.7% (R1)	3% (R8)

- 1 軽費老人ホーム、シルバーハウジング²、高齢者向け優良賃貸住宅、養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅
- 2 高齢者の生活特性に配慮した設備、仕様を備え、ライフサポートアドバイザー（LSA）による日常生活支援サービスを提供する公的賃貸住宅

(2) 高齢者に配慮した住宅ストック

項 目	現状値	目標値
高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ³ 率	44.4% (H30)	65% (R8)

- 3 「一定のバリアフリー化」：2ヶ所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当する住宅

第4章 目標を達成するための施策・取組

1 在宅支援の推進

具体的な施策は岐阜県高齢者安心計画¹に基づき実施します。
岐阜県高齢者安心計画の主な関係事項を掲載します。

(1) 在宅医療・介護連携の推進

高齢化の更なる進展に伴い、要介護度の重度化や医療ニーズが高まる中で、医療と介護の両方を必要とする状態の高齢者に対して、地域の医療・介護等の行政、関係機関・団体等が連携して、包括的かつ継続的な在宅医療・介護サービスの提供を推進します。

- 在宅医療と介護の連携体制の構築
- 入退院時における医療・介護間の連携強化
- 在宅医療を担う医師及び（訪問）看護師の確保
- 利用者が望む場所での終末期ケア

(2) 介護予防・生活支援サービスの体制強化

地域包括ケアシステムの深化・推進のためには、地域ケア会議によって地域の課題を把握するとともに、住民や NPO 等の多様な主体を活用した介護予防・生活支援サービスの提供体制を整備・強化し、日常生活支援、自立支援、介護予防・重度化防止を推進します。

- 地域ケア会議の推進
- 自立した日常生活の支援
- 要介護状態等になることの予防（介護予防の推進）
- 要介護状態等の軽減・重度化防止

(3) 介護サービスの充実

2025年にはいわゆる団塊の世代すべてが75歳以上となるなど、高齢化が一層進展することが見込まれる中で、高齢者の方が要介護状態等になっても、可能な限り、住み慣れた地域において尊厳ある自立した生活を続けることができるよ

う、高齢者に対する自立支援や要介護状態等の軽減・悪化の防止等の制度の理念を踏まえながら、必要な介護サービスの充実と質の向上を図ります。

- 居宅サービス
- 地域密着型サービス
- 居宅介護支援サービス



- 1 岐阜県高齢者安心計画 : 本県の高齢者福祉に関する施策の基本目標を定め、その実現に向けて取り組むべき施策を明らかにする「老人福祉計画」と介護保険制度の円滑な実施を図るために保険者である市町村等に対する支援策を明らかにする「介護保険事業支援計画」を一体とした高齢者の介護・福祉に関する総合計画(高齢福祉課所管)。

<法令根拠>

■老人福祉計画:老人福祉法第20条の9第1項

■介護保険事業支援計画:介護保険法第118条第1項

2 住宅等の耐震化・バリアフリー化等の促進

(1) 住宅の耐震化の促進

南海トラフ地震等の大規模地震発生の可能性が指摘されていることなどを踏まえて、高齢者が住み慣れた住宅で安心して住むことができるよう、耐震補強工事に対する助成制度等により、住宅の耐震化を促進します。

ア 木造住宅の耐震診断の支援

木造住宅を対象に耐震診断を無料化し、木造住宅の耐震化を促進します。

(ア) 木造住宅耐震診断事業

昭和56年5月31日以前に建設(着工)された木造の一戸建て住宅で、特殊な工法を用いていない住宅を対象とした耐震診断の無料化。

イ 木造住宅の耐震化工事の支援

木造住宅の耐震化工事に対して支援を行い、住宅の耐震化を促進します。

(ア) 住宅耐震改修工事補助

昭和56年5月31日以前に建設(着工)された木造の「一戸建ての住宅、長屋、共同住宅」のいずれかで、特殊な工法を用いていない住宅を対象に補助。

<補助対象工事>

① 上部構造評点を1.0以上とする耐震改修工事

② 上部構造評点を0.7以上とする簡易耐震改修工事で家具の固定を伴うもの

※耐震改修と関連のない改修部分については対象外

(イ) 岐阜県住宅リフォームローン利子補給制度²(耐震改修)

民間金融機関の住宅ローンを利用した一定基準の耐震改修工事について支援を行い、住宅の耐震化を推進します。

<利子補給対象工事>

① 木造住宅に係る耐震補強工事に対する補助金を利用して行う耐震補強工事(補強後の上部構造評点1.0以上となるものに限る。)

② 上記工事に類するものとして特に知事が認めるもの



2 岐阜県住宅リフォーム

ローン利子補給制度 : 高齢者・障がい者等の身体特性に対応するために行う住宅の改修、耐震改修、省エネ改修若しくは移住者が行う空家の改修工事又は親子と子のいずれかが住居地を移して新たに三世同居・近居を行い住宅改良工事を行うとき、民間の金融機関の住宅ローンを利用する人に対して、住宅ローンの金利の一部を当初5年間県が補助する制度をいう。

(2) 住宅のバリアフリー化等の促進

高齢者が自宅で安心して快適な住生活を営むことができるよう、バリアフリー改修に対する助成制度等により、バリアフリー性能に優れた住宅の取得や既存住宅のバリアフリー化を促進します。

ア 利子補給制度の活用による支援

民間金融機関の住宅ローンを利用した一定の基準（バリアフリーの基準等）を満たす住宅の取得や一定基準のバリアフリー改修についての支援制度の拡充等を行い、住宅のバリアフリー化を進めます。

(ア) 岐阜県個人住宅建設等資金利子補給制度³（高齢者同居等住宅）

高齢者（満60歳以上）又は障がい者とその親族が同居するバリアフリー性能が高い住宅^{*}を取得する場合は対象。

※ 独立行政法人住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを示すフラット35適合証明書（フラット35Sバリアフリータイプの基準を適用）の交付を受けた住宅又は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づいて、建設住宅性能評価書（高齢者等配慮対策等級3以上）の交付を受けた住宅

(イ) 岐阜県住宅リフォームローン利子補給制度（バリアフリー改修）

下記の工事要件を満たす場合は対象。

工事要件	以下の対象工事のうち、2項目以上の工事を実施。（ただし、改修後において、「段差解消」又は「手すりの設置」のいずれかが実施済み [*] であることが要件） ※改修前から「段差解消」又は「手すりの設置」が実施されているものも可
	①段差解消 ②通路幅の確保 ③階段の改修 ④手すりの設置 ⑤浴室の改修 ⑥便所の改修 ⑦部屋の配置変更 ⑧寝室の改修 ⑨ホームエレベーター、高齢者トイレ・ユニットバス等の設置

イ 新たなリフォーム支援制度の検討

高齢期を見据えた住まいの改修等を促進するため、新たなリフォーム支援制度を検討します。



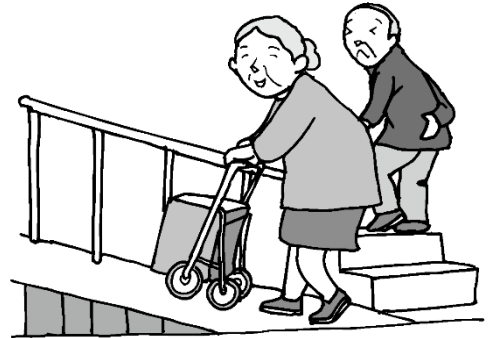
3 岐阜県個人住宅建設等資金利子補給制度：県内に自ら居住するための一定の基準を満たす住宅を取得（新築・中古）する場合に、民間の金融機関の住宅ローンを利用する人に対して、住宅ローンの金利の一部を当初5年間県が補助する制度をいう。

ウ 介護保険制度による住宅改修支援

介護が必要な状態となっても、住み慣れた地域や家庭で生活できるよう、介護保険制度による住宅改修や福祉用具の利用を支援します。

エ 福祉のまちづくりの支援

「岐阜県福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者等が安全かつ快適に生活できる福祉のまちづくりを総合的に推進します。



オ 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⁴の普及

可能な限り早い段階において、自らの判断に基づき、高齢期の住まいや住まい方を選択し、必要な場合には住まいの改修が行われることで、高齢期も自宅で快適な住生活を営むことができるよう、ガイドラインの普及に努めます。



4 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

: 国土交通省が平成 31 年 3 月に公表したガイドライン。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もの。

(3) 安心してリフォームができる仕組みづくり

相談窓口体制の整備、リフォームに関する支援制度の情報提供等により、高齢者が安心してリフォームできる環境を整備します。

ア 中立性が確保されたインスペクション⁵（住宅診断）の普及・促進

高齢者が安心してリフォーム工事ができるよう、専門家であり、かつ第三者の立場で住宅の劣化状況など既存住宅の現況を把握するインスペクションの普及に向けた取組を推進します。

イ 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支援や耐震診断を行う専門家の派遣など、相談体制の充実に向けた取組を推進します。

(ア) 岐阜県木造住宅耐震相談士による支援

「岐阜県木造住宅耐震相談士」による県民からの相談への的確なアドバイスの実施等、木造住宅の耐震化に対する相談体制を整備します。

(イ) 岐阜県住宅リフォーム相談員による支援

住宅のバリアフリー化やインスペクションについて一定の知識を有する「岐阜県住宅リフォーム相談員」による住宅改修相談の実施など、高齢者向けのリフォームに関する相談体制を整備します。

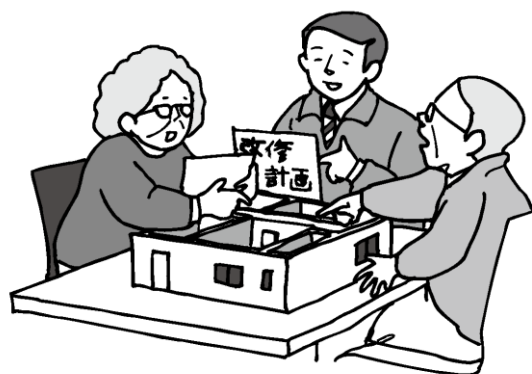
○岐阜県住宅リフォーム相談員の主な役割

①無料相談（例）

- 住宅改修の事例を紹介
- 関係税制など支援制度の紹介
- 一般的な注意点の説明

②改修の提案（例）

- 現地で、調査や聞き取り
- 改修計画の具体案作成と説明
- 工事費用の算出



5 インスペクション：構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等、雨漏り・水漏れが発生している又は発生する可能性が高い劣化事象等、設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているかなど第三者である既存住宅状況調査技術者が行う住宅診断のことをいう。
リフォーム工事の内容を決定する前にインスペクションを行い、建物の現状を把握することで必要な工事・不要な工事を検討することができる。

(ウ) 行政や民間の相談窓口の拡充

市町村や民間相談窓口の拡充等を図り、住まいのリフォーム等の情報提供により、高齢者の住まいに関する適切な助言を提供できる体制づくりに取り組みます。

ウ 住宅改修に関する情報の提供

(ア) 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営する住宅支援制度検索サイトの普及に努め、県や市町村の各種支援制度を的確に情報提供します。

(イ) 高齢者が安心してリフォームを行うことができるよう、県内のリフォーム事業者の登録制度を実施します。

(ウ) リフォームの総合ポータルサイトとなる「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」において、住宅改修に関する様々な情報の提供を進めます。

(エ) 地域包括支援センターや福祉部局等の各相談窓口との連携により、高齢者に対し、住宅改修等に関する情報提供の充実を図ります。

エ 悪質リフォーム対策

岐阜県県民生活相談センターと連携し、高齢者のリフォーム工事への安心感の醸成を図るため、啓発チラシの配布や講習会の開催等により、普及啓発にかかる取組を推進します。

また、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）の電話相談窓口制度の周知を図ります。

オ 連携による健全なリフォームの推進

住宅リフォームに関する情報の提供や講習会等の開催、相談事業等により、リフォーム関係団体と連携して安心してリフォームができる環境を整備します。

コラム1 岐阜県住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームに関する情報の提供、相談体制の整備、リフォーム事業者の資質の向上など、地域の住宅リフォームにおける課題に取り組み、消費者が安心して適切なリフォームが行える環境の整備を図るため、平成26年10月に設立。

- 構成員：公益社団法人岐阜県建築士会、一般社団法人岐阜県建築士事務所協会、
一般社団法人岐阜県建設業協会、一般社団法人岐阜県建築工業会、
公益社団法人日本建築家協会東海支部岐阜地域会、岐阜県木材協同組合連合会、
岐阜県産直住宅協会、岐阜県
- 活 動：住宅リフォームに関する普及啓発、講習会等の開催、相談事業など

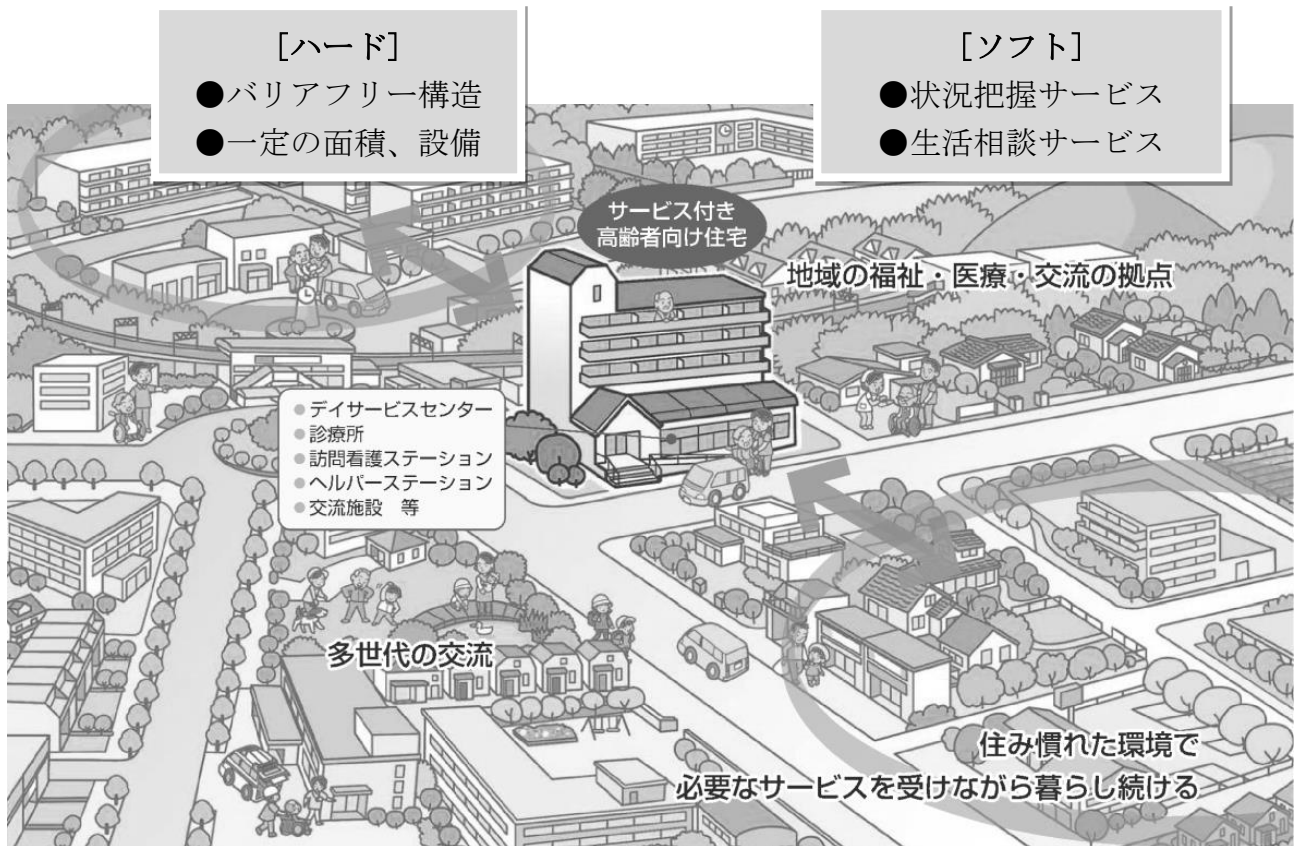
3 高齢者に配慮した住まいの確保

(1) 高齢者向け住宅の供給促進

高齢者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、設備を備え、安否確認等の居宅生活支援サービス等が提供される住宅の供給を促進します。

ア サービス付き高齢者向け住宅⁶の供給促進

高齢者が安全、安心に暮らせる住まいの確保のため、需要と供給のバランスを鑑みながら、民間事業者等に対して、高齢者向け住宅や高齢者施設の整備に対する国の補助制度等の周知を図り、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。



6 サービス付き高齢者向け住宅：高齢者住まい法の改正により、平成23年10月から「サービス付き高齢者向け住宅登録制度」が開始されました。バリアフリー構造等を有し、高齢者を支援するサービス等を提供する住宅のことをいいます。

【岐阜県サービス付き高齢者向け住宅登録基準の概要】

岐阜県においてサービス付き高齢者向け住宅を登録する場合は高齢者住まい法第7条（登録の基準等）によるほか、次のとおり取り扱っています。

- 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（共同省令）第8条において規定されている「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」とみなされる基準については、次の計算式を満たす場合には十分な面積を有するものとして取り扱う。

(25㎡-各戸の床面積)の総計 ≤ 高齢者が共同利用する居住用部分の面積*

- ※ 床面積は、壁の中心線を基準として測定したもの（壁芯基準）とします。
- ※ 居間、食堂、台所に限らず、脱衣所、洗濯室、収納部分等を含みます。
- ※ パイプスペース（居住部分や内壁の内部に設置されている小規模なもの等は除く）は廊下、階段等と同様含みません。

イ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和

高齢者住まい法第5条に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度において、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によりサービス付き高齢者向け住宅を整備する場合には、その登録基準を緩和します。

【登録基準の緩和（既存の建物の改良により整備する場合）】

<緩和の内容>

- 各居住部分の床面積
25㎡以上 ⇒ 23㎡以上に緩和
- 居間、食堂、台所その他の住宅の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の各居住部分の床面積
18㎡以上 ⇒ 16㎡以上に緩和

ウ サービス付き高齢者向け住宅への指導監督

中核市及び事務移譲市町と連携し、登録事務の円滑な実施を図るとともに、必要に応じて事業者に対する指導監督を適切に行います。また、新たな感染症等への対策の徹底等、事業者への情報提供に努めます。

エ 有料老人ホームへの運営に対する指導等

居住環境の改善や、より適切なサービスの提供がなされるよう必要な指導助言を行います。

(2) 介護サービス基盤の整備

居宅での介護が困難な要介護者のため、岐阜県高齢者安心計画に基づき、必要な介護施設等の供給を促進します。

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、特定施設、認知症グループホーム等の介護保険施設の整備支援

市町村介護保険事業計画との整合性を図りながら、地域ごとの入所系サービスに対するニーズ等に適切に対応できるように整備を進めます。既存施設についても入所者の生活環境の改善を図るため、改築・改修を支援します。

(3) 空家等の活用

空家等を社会福祉施設等として再活用するなど、既存ストックを有効利用する取組みを進めます。

(4) 民間賃貸住宅への入居支援

新たな住宅セーフティネット制度⁷の普及・促進を図り、高齢者が円滑に民間賃貸住宅へ入居できる環境の整備を図ります。

ア 岐阜県居住支援協議会との連携

岐阜県居住支援協議会を定期的開催し、新たな住宅セーフティネット制度に関する情報提供を行うとともに、関係団体等との連携強化を進めることで、高齢者等の居住の安定確保に努めます。

イ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の普及

高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度及び登録住宅に対する国の支援制度の周知を図ります。また、登録を促進するため、登録住宅に対する支援方法を検討します。

登録された住宅の情報を、住宅を必要としている高齢者等へ円滑に届けられるよう、福祉関係団体等と連携します。併せて、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業⁸、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業⁹により登録された住宅等の情報を的確に高齢者等へ提供します。

ウ 居住支援法人¹⁰による住宅確保要配慮者への入居支援・生活支援

県内で活動する居住支援法人の指定を進め、民間賃貸住宅に入居を希望する高齢者等への入居支援・生活支援の充実に努めます。また、岐阜県居住支援協議会等を通じて、高齢者等へ居住支援法人の情報を提供します。



7 新たな住宅セーフティネット制度

：平成29年10月より開始された、民間賃貸住宅や空き家を活用して、高齢者などの住宅確保要配慮者の住居を安定的に確保する制度であり、次の3つの柱で構成されている。

①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸人は、都道府県・政令市・中核市に「住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」として物件を登録

②登録住宅の改修や入居者への経済的支援

登録された住宅には、改修工事に要する費用の一部を国や地方公共団体が支援。支援を受けた住宅は10年間、住宅確保要配慮者専用の住宅として管理するなど制約を受ける。

低額所得者には、家賃や入居時の家賃債務保証料を国と地方公共団体が支援

③住宅確保要配慮者の居住支援

不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体等が連携して、住宅確保要配慮者へ登録住宅の情報提供等を支援

8 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

：既存の民間賃貸住宅の質の向上と空き家の有効活用により、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的に、空き家のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助する事業をいう。平成26年度まで実施された。この補助事業者等は改修工事後の管理について、高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒めないなどの制約を受ける。

9 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の後継事業として創設された。高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対しての補助を行う事業をいう。平成28年度まで実施された。

10 居住支援法人

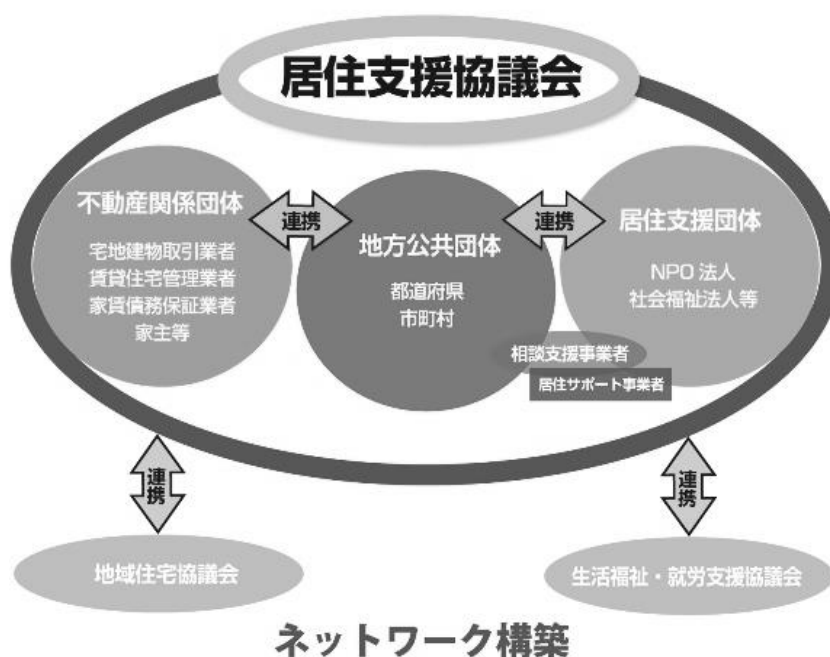
：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、登録住宅の入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人を都道府県が指定するもの。

コラム2 岐阜県居住支援協議会

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、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対し、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、平成24年に設立。

- 構成員：公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会
 公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部
 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会岐阜県支部
 公益社団法人日本賃貸住宅管理協会東海ブロック岐阜県支部
 社会福祉法人岐阜県社会福祉協議会
 社会福祉法人岐阜県福祉事業団
 岐阜県児童福祉協議会、岐阜県母子生活支援施設協議会
 岐阜県ひとり親家庭等就業・自立支援センター
 岐阜県相談支援事業者連絡協議会
 岐阜県
 加入を希望する県内市町村
 加入を希望する岐阜県住宅確保要配慮者居住支援法人
- 活動：住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等の支援、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に係る必要な支援策の協議、実施など

●居住支援協議会の活動のイメージ



(5) 公的賃貸住宅の活用

ア 岐阜県住宅供給公社住宅の有効活用

岐阜県住宅供給公社のサービス付き高齢者向け住宅等の情報提供を進めるとともに、民間福祉事業者等との連携により、賃貸住宅の入居者が安心・安全に暮らせる住環境を提供します。

イ UR賃貸住宅の有効活用

高齢者向け賃貸住宅等を活用し、高齢者の居住の安定を図ります。

(6) 安心して暮らすための情報提供

高齢者に配慮した住まいや支援制度等についての情報提供等により、高齢者の居住の安定確保を図ります。

ア サービス付き高齢者向け住宅の登録及び情報提供

登録したサービス付き高齢者向け住宅について広く情報提供を行い、高齢者が必要とする情報を適切に提供します。

イ 終身建物賃貸借制度¹¹の周知・活用促進

高齢者が終身にわたってバリアフリー化された住宅に安心して住み続けることができる終身建物賃貸借制度を周知するとともに、活用促進に努めます。

ウ 家賃債務保証制度¹²（一般財団法人高齢者住宅財団等が実施）の普及・啓発

高齢者等の賃貸住宅への入居を支援するため、適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国土交通省が登録する「家賃債務保証業者登録制度」等を通じて、家賃債務保証制度を周知するとともに活用促進に努めます。

エ 住宅の防犯性向上のための情報提供

犯罪の危険性に備えるため、住宅の防犯設計指針の普及を図り、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行うとともに、防犯優良マンション認定の実施を促進します。

(ア) 岐阜県防犯優良マンション認定制度¹³の運用

(イ) 防犯設備士の資格を有する警察官等による住宅等の防犯診断

オ 災害の恐れのある区域の情報提供

土砂災害の恐れのある区域等の情報提供など自然災害に対する住生活の安全性の確保に努めます。

(7) 災害時の住まい確保支援のための連携

災害時には避難所生活での感染症のリスク等も踏まえ、なるべく早期に公営住宅や応急仮設住宅といった安心して暮らせる住環境の確保を支援するため、県と市町村とが平時からの情報共有、連携強化を図ります。

また、高齢者など住まいの確保に配慮を要する方の災害時の住まいの迅速な確保について、居住支援協議会を通じて福祉関係団体等との連携強化を図ります。



- 11 終身建物賃貸借制度： 高齢単身・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、借家人が生きている限り存続し死亡した時に終了する(相続性を排除し、借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる)制度のことをいう。平成30年度の改正により、申請手続の簡素化、既存建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和等、制度の活用促進を図っている。
- 12 家賃債務保証制度： 入居者が保証会社へ保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に連帯保証人に代わって賃貸人に立て替え払いを一定期間行うなどの金銭的な補償を行う制度。平成29年度、国は、適正に家賃債務保証の業務を行うものを登録する制度を創設した。
- 13 岐阜県防犯優良マンション認定制度
： 犯罪等の防止に配慮した構造、設備等を有する犯罪が起こりにくい共同住宅で、かつ、当該共同住宅の居住者による地域コミュニティが深められる3階建て以上の共同住宅(分譲及び賃貸を含む。)を、県防犯協会が「岐阜県防犯優良マンション」として認定することにより、犯罪が起こりにくい共同住宅を普及し、安全・安心なまちづくり活動を推進するもの。

4 多様なニーズに対応できる仕組みの普及・促進

(1) 住み替え支援

高齢者の居住に関する多様なニーズに対応するため、高齢者世帯等の住み替えの支援を進めます。

ア 都心居住やまちなか居住の促進

中心市街地における高齢者向け住宅等の供給促進、既存建築物を活用した居住の促進を図ります。

イ 親世代と子世代との同居・隣居・近居ニーズに対応した住宅への支援

親世代の子世代との同居・隣居・近居ニーズに対応するため、住宅取得への支援に努めます。

(ア) 岐阜県個人住宅建設等資金利子補給制度（こそだてゆうゆう住宅）

18歳未満の子が1人以上いる親子と子の祖父母とが三世代同居・近居※する方で、民間金融機関の住宅ローンを利用し、一定の性能を有する住宅を取得する場合は対象。

※ 直線距離で2km以内に居住。

ウ 郊外の地域における居住ニーズへの対応

郊外の地域などの住宅市場が備わっていない地域においては、居住ニーズに応じて住まいを確保するため、公的賃貸住宅による補完やサービス付き高齢者向け住宅の周知に努めます。

(2) 資産を活用した居住の安定確保

高齢者が所有する住宅資産の活用が可能な制度の情報提供等を行い、高齢者の円滑な住み替えを支援します。

ア 高齢者向け住まいの普及啓発

高齢者向け住宅や居住支援に関する制度を紹介するホームページ等を活用した情報提供、普及啓発に取り組み、高齢者の居住の安定確保を図ります。

イ 「マイホーム借上げ制度」活用に向けた体制整備・普及

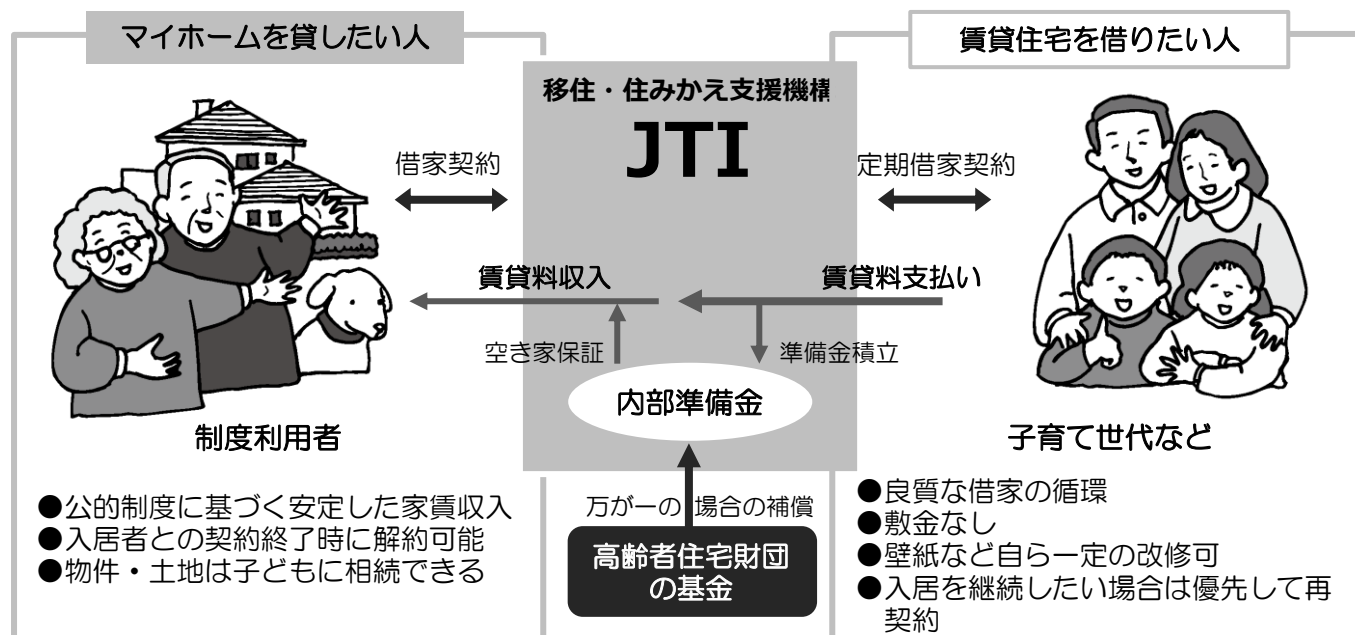
高齢者の資産であるマイホームを転貸し、その賃料収入を資金として住み替えを促進する一般社団法人移住住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」の活用に向けて体制を整備し、普及を促進します。

ウ リバースモーゲージ制度¹⁴の周知・活用

高齢者世帯の生活資金やリフォーム資金などに活用するため、自宅を担保に融資を受けるリバースモーゲージ制度などが普及・活用されるよう周知を図ります。

コラム3 マイホーム借上げ制度

- ・ JTIはマイホームを貸したい50歳以上の世帯のマイホームを借り上げ、子育て世帯等に転貸。
- ・ 借り手が見つからない時も最低賃料を保証。
- ・ 対象物件については、「耐震診断及び劣化診断（必要に応じて補強・改修工事が必要）」を行う必要があり、安心して借り受けることができる仕組み。



14 リバースモーゲージ : 自己の土地及び住宅を担保に生活資金の貸付を受けることをいう。借入金、契約満期または契約者死亡時のどちらか早い時期に一括返済することとなり、基本的には担保物件を競売にかけて返済に充当する。

5 公営住宅ストックの有効活用

(1) 高齢者世帯への公営住宅の供給

公営住宅のストックの改修を計画的に進め、真に住宅に困窮する高齢者世帯に対して、公平・的確な公営住宅等の供給を行います。

(2) 公営住宅における高齢者の居住支援

公営住宅における安否確認事業の導入やバリアフリー改修など、高齢者世帯が安全・安心して居住できる取組を推進します。

ア 公営住宅のバリアフリー改修の推進

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部の段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化を推進します。

イ 公営住宅における高齢者向け施設などの導入検討

高齢者が暮らしやすい環境を整備するため、大規模団地を中心に、福祉施設や生活支援サービス施設の併設などを検討します。

(3) 県営住宅における高齢者の居住の安定確保

県営住宅における優先入居枠の設定や所得要件の緩和等により高齢者世帯の居住の安定確保を図ります。

ア 県営住宅のバリアフリー改修の推進

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部の段差解消、手すりの設置などのバリアフリー化を推進します。

イ 優先入居枠の設定

県営住宅に入居を希望する60歳以上の高齢者世帯に対し、優先入居枠の設定により抽選における当選率を一般の入居申込者よりも有利に取り扱います。

ウ 高齢者用住戸枠での募集

高齢者が安心して入居できるよう段差解消、手すりの設置などバリアフリー化した住戸を、高齢者向けに一般募集とは別枠で募集を行います。

エ 安否確認事業の実施

高齢者世帯の生活の安全・安心を図るため、県営住宅に居住する高齢者世帯

のうち、サービスを希望する世帯に対し、安否や健康状態を確認する事業を行います。

オ 所得要件の緩和

所得の低い高齢者世帯が負担可能な家賃等で居住できる住宅を確保するため、高齢者の入居時の収入基準を緩和する取組を行います。

第5章 計画推進にあたって

1 計画の推進

本計画の推進に向けては、県はもとより、市町村、関係団体・事業者等がそれぞれの役割を果たしながら、連携して取り組んでいくことが重要です。

(1) 住宅施策と福祉施策の連携

本計画を着実に推進していくためには住宅施策と福祉施策に携わる部局との緊密な連携が不可欠です。このため、関係者が所管する施策の進捗状況や施策の推進に係る課題等の情報共有を行うなど、関係者との緊密な連携のもと、本計画の着実な推進を図ります。

(2) 市町村との連携等

本県は都市部から農山村地域まで多様な地域によって構成されており、高齢者が居住面で抱えている課題もそれぞれの地域ごとに一様ではありません。このため、それぞれの地域特性を踏まえた高齢者の居住安定確保を進めていく必要があります。そこで、高齢者にとって身近な市町村が担う役割が重要となってきます。そこで、市町村との情報共有・連携強化を図り、地域の特性に応じた市町村の取組を支援します。

(3) 関係団体・事業者等との連携

高齢者の居住の安定確保を図るため、岐阜県居住支援協議会などと連携し、高齢者の住まいを取り巻く情報の共有とともに、本計画の着実な推進を図っていきます。

2 計画の進行管理

本計画に定めた施策の推進状況を把握し、進行管理を的確に行います。

また、「岐阜県高齢者安心計画」との調和を図りつつ、今後、高齢者を取り巻く環境の変化や、施策の実施状況を踏まえ、必要に応じて見直し等を行うものとしていきます。



参考資料

1 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

平成 13 年 4 月 6 日 法律第 26 号

最終改正：令和元年 6 月 14 日 法律第 37 号

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

（基本方針）

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

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
 - 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
 - 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
 - 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
 - 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（以下「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項
- 3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（都道府県高齢者居住安定確保計画）

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

- 2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
 - ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
 - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
 - 三 計画期間
- 3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

- 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)による住宅の改良(改良後の住宅が加齢対応構造等(加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。))であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとすることを主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。)に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村(特別区を含む。以下同じ。)に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成十七年法律第七十九号)第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

2 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（抜粋）

（平成23年8月12日）
厚生労働省・国土交通省告示第2号

最終改正：令和元年11月1日厚生労働省・国土交通省令第4号

（規模の基準）

第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル（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、十八平方メートル）とする。

（高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第十五条 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第十二条第一項第一号の規定による期間を延長することができる。

3 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

第15条第1項及び第2項の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（抜粋）

〔平成23年10月7日
厚生労働省・国土交通省告示第4号〕

最終改正：平成28年8月19日厚生労働省・国土交通省令第4号

一 総則

都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画により、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「規則」という。）第8条から第11条までの規定による基準を強化し、又は緩和する場合及び規則第12条第1項第一号の規定による期間を延長する場合においては、当該都道府県の区域内の高齢者の人口の現状及び将来の見通し、サービス付き高齢者向け住宅事業の実態等を考慮して行わなければならない。

二 規模の基準（規則第8条関係）

規則第8条に定める基準（以下「規模の基準」という。）は、同居する者がいない高齢者（以下「単身高齢者」という。）が健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な居住部分の面積を確保するための基準として定めているものである。

このため、都道府県は、規模の基準を強化する場合においては、住生活基本計画（全国計画）に定める誘導居住面積水準や最低居住面積水準を参酌するものとし、単身高齢者向けの住宅としては過大な規模を求める基準の強化を行ってはならない。

また、都道府県は、規模の基準を緩和する場合においても、当該都道府県の区域内における単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅や有料老人ホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）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。）の居住部分の面積、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅が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5条第1項の登録（以下単に「登録」という。）の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

4 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

平成 21 年 8 月 19 日
厚生労働省・国土交通省告示第 1 号

最終改正：平成 29 年 10 月 25 日厚生労働省・国土交通省告示第 1 号

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

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

この課題の解決に向けては、高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生き甲斐を感じつつ暮らせるものとすること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。）第三条第二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、高齢者住まい法第五条第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五条第2条に規定する事業（以下「終身賃貸事業」という。）の認可制度について、高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者（以下「賃貸人」という。）、有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の設置者、医療法人、社会福祉法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）、高齢者のための相談・情報提供等を行う者を始めとする関係者に、広く趣旨・内容の周知を図ることにより、これらの制度の普及を図ることとする。加えて、これらの制度を利用することが見込まれる関係者からの相談に迅速に対応できるよう、必要な情報提供・相談体制の整備に努めるとともに、広く関係者の意見聴取に努め、これらの制度の円滑かつ適切な運用に努めることとする。

また、国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、加齢対応構造等を備えた住まいの普及に努めるとともに、高齢者が安心して生活できる条件の整備を図りつつ、高齢者単身及び高齢者夫婦のみの世帯が居住できるよう、日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができ、かつ、加齢対応構造等を備えた民間事業者が提供する住まいの戸数の拡大を図るため必要な施策を講ずるよう努めることとする。この場合において、地方公共団体は、所得が比較的少ない高齢者については、高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法第四十四条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。以下同じ。）との役割分担のもと、加齢対応構造等を備えた適切な公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の整備に配慮するとともに、地域の住宅事情等を踏まえつつ、住宅に著しく困窮する高齢者世帯の優先的な入居に配慮することが望ましい。

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

条第2項第2号ニに規定する高齢者居宅生活支援事業をいう。以下同じ。)の用に供する施設(以下「高齢者居宅生活支援施設」という。)の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された住まいの供給の促進や、地域における高齢者居宅生活支援事業を提供する拠点の整備に努めるものとする。

さらに、国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。)第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅(以下「住宅確保要配慮者向け住宅」という。)について、高齢者の入居を拒まないものの供給を促進し、高齢者の居住の安定を図るものとする。

三 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する基本的な事項

1 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

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

また、当該賃貸住宅に入居を希望する高齢者や、当該賃貸住宅に現に入居している高齢者に対し、高齢者であることのみをもって入居を拒否し、又は賃貸条件を著しく不当なものとする等々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望ましい。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必要である。

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つては、安定的かつ継続的な事業運営の確保を図るとともに、当該前払家賃の算定の根拠並びに賃借人がその終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去(死亡によるものを含む。)する際の返還金の有無及びその算定の方式についてあらかじめ明示することが望ましい。

2 登録住宅の管理の適正化に関する事項

登録事業者(高齢者住まい法第9条第1項に規定する登録事業者をいう。以下同じ。)は、賃貸住宅である登録住宅については、賃貸人として1に則した管理の適正化を行うことが必要となるが、賃貸住宅以外のものも含め、家賃等の前払金を受領する場合にあつては、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(高齢者住まい法第七条第五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、高齢者住まい法第五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（介護保険法第百十五條の四十六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、高齢者住まい法第五条第一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ることとする。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（高齢者住まい法第五十七条の認可事業者をいう。以下同じ。）は、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）の適切な維持管理に努めなければならない、終身建物賃貸借（高齢者住まい法第五十四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五十八条第一項に規定する承認を行うに当たっては、認可住宅の状況、賃借人である高齢者の状況等を十分把握するよう努めることとする。

4 国及び地方公共団体の役割

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

また、地方公共団体は、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者居住支援法人等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まいに入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅や認可住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

四 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項

国は、介助のしやすさ、移動の容易性等の観点から、高齢者に配慮した住宅ストック形成のため、平成三十七年度までに、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率について、二箇所以上の手すりの設置又は段差の解消のいずれかがなされた一定のバリアフリー化の率を四十一％（平成二十五年）から七十五％（平成三十七年）に引き上げることとした住生活基本計画（全国計画）の目標達成のために、また、地方公共団体においても住生活基本計画（都道府県計画）等の住民の住生活の安定及び向上に向けて策定した計画の達成のために必要な措置を講ずるものとする。

このため、国及び地方公共団体は、高齢者の存する世帯の世帯人数に対応した適切な規模の住宅に高齢

者が居住できるよう、民間事業者による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に対する必要な支援等に努めるとともに、必要に応じ地方公共団体が整備する高齢者向けの優良な賃貸住宅等的高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の確保のための必要な施策の実施等に努めることとする。また、国民に対し、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等についての必要な情報提供等に努めることとする。

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

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

1 高齢者居宅生活支援体制の確保

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

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

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

2 入居者募集時の留意事項

① 賃貸人又は登録事業者

登録事業者が自ら又は委託若しくは提携により高齢者居宅生活支援サービスを入居者に提供する場合を含め、賃貸人又は登録事業者は、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、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、介護保険法第八条第十一项に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、当該関係法令の規定に従って正確な情報を提供すべきである。

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

② 賃貸人又は登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

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

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

3 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

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

4 高齢者居宅生活支援サービスの提供

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスについて、介護保険法等の関係法令を遵守するとともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めることが望ましい。また、入居者が、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。さらに、賃貸人又は登録事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する保健医療サービス若しくは福祉サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する保健医療サービス若しくは福祉サービスに限定すべきではない。

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

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該サービスの提供を行わず、かつ、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法（昭和四十七年法律第一百七号）第四条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくことが望ましい。これに加えて、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

5 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

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

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

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

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

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

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に当たっては、要介護等の高齢者の全体数、保健医療サービス及び福祉サービスの付いている住まいの供給状況を把握すること

とし、供給の目標については、将来の要介護等の高齢者の状況を推計するとともに、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに介護老人保健施設等を加えた保健医療サービス又は福祉サービスの付いている住まいの供給に関する方針について、住宅部局と福祉部局とが連携し十分検討した上で設定することが望ましい。その際、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第一百七十七条第二項第一号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、供給の目標を定めることが考えられる。

2 目標を達成するために必要な事項

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付けることが望ましい。

また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策、居住支援協議会を活用して、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

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、登録住宅等民間による高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅等の整備に対する支援、地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備等について必要な施策を位置付けることが考えられる。また、必要に応じて、登録住宅、住宅の加齢対応改良に対する支援措置等の支援について行う情報提供等についても定めることが考えられる。

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

ニ 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、必要な高齢者居宅生活支援施設の整備が進むよう、必要に応じ公的賃貸住宅や公的賃貸住宅団地における高齢者居宅生活支援施設の整備について位置付けることが考えられる。

ホ ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者居宅生活支援体制の確保のための施策のほか、人材育成などのサービス提供基盤の整備に係る施策を位置付けることが考えられる。特に、シルバーハウジング・プロジェクトなど住宅施策と福祉施策の連携により講じられる施策については積極的に位置付けることが望ましい。また、自治会、ボランティア、NPO等による地域の高齢者に対する見守り体制の強化に係る施策を位置付けることが考えられる。

3 計画期間

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

例えば、都道府県介護保険事業支援計画では三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、計画期間を六年間とし、都道府県老人福祉計画等の見直しに合わせて三年ごとに計画を見直すことが考えられる。

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

例えば、市町村介護保険事業計画では三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、計画期間を六年間とし、市町村老人福祉計画等の見直しに合わせて三年ごとに計画を見直すことが考えられる。

4 その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画においては、持家に居住する高齢者の居住の安定を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進するために講ずる施策や、加齢対応構造等を備えた住宅に対する融資等の普及のために講ずる施策を位置付けることが考えられる。また、住宅確保要配慮者向け住宅のうち高齢者の入居を拒まないものの供給を促進するための施策を位置付けることが考えられる。

都道府県は、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、都道府県高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村以外の区域内について、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基

準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

七 その他高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

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

賃貸人は、入居者である高齢者が、居住に係る不安等の解消のため、その居住する賃貸住宅又は有料老人ホームにおいて緊急時における通報等に係るサービスの利用を希望した場合には、これに応じることができるよう、地域の実状に応じ、関係行政機関等との連携、必要な設備の設置のための準備、必要な体制の整備等を行うことが望ましい。なお、賃貸人が自ら当該サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を活用して当該サービスの提供を行う場合にあつては、責任の明確化及び防犯上の観点から、警備業法第四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（平成九年法律第四十九号）第二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。

清流の国ぎふ憲章

～豊かな森と清き水 世界に誇れる 我が清流の国～

「清流の国ぎふ」に生きる私たちは、

知 清流がもたらした自然、歴史、伝統、
文化、技を知り学びます

創 ふるさとの宝ものを磨き活かし、新たな
創造と発信に努めます

伝 清流の恵みを新たな世代へと守り伝えます

(平成 26 年 1 月 31 日 「清流の国ぎふ」づくり県民会議)

第 2 期岐阜県高齢者居住安定確保計画

〒500-8570

岐阜市藪田南2丁目1番1号

岐阜県 都市建築部 住宅課

電 話：058-272-1111 (代表)

FAX：058-278-2783

E-mail：c11659@pref.gifu.lg.jp