



高 齢 社 会 の 住 宅 政 策

高齢者人口と高齢者世帯が急激に増加しているものの、高齢者の生活に適した住宅は十分とは言えず、バリアフリー住宅ストックを緊急に整備することが課題となっています。

高齡化の状況

- 高齢者人口は団塊世代の高齡期への到達を背景に今後も急増を続け、2005年現在の2,576万人から、2040年には3,853万人でピークに達すると予想されている。
- 高齢者人口割合は、2005年現在の20%から、20年後の2025年には30%に、50年後の2055年には40%に達すると予想されている。
- 高齢者世帯及び高齢者世帯割合は、2005年現在の1,338万世帯、27%から、2020年には1,847万世帯、37%でピークに達すると予想されている。
- 一人暮らし高齢者数及び高齢者に占める割合についても、2005年現在の386万人、14%から、2025年には680万人、26%に達すると予想されている。
- 加齢に比例して要支援・介護者の割合が多くなるため、今後の後期高齢者の増大に伴って支援や介護を必要とする高齢者の増大が予想されている。

高齢者の住まいの状況

- 高齢者の半数近くは「可能な限り自宅で介護を受けながら住み続けたい」という希望を持っている。
- 高齡期にできるだけ自立的な生活を続けるためには、①トイレや浴室への手すりの設置、②床の段差解消、③車椅子の通行が可能な廊下幅・扉幅の3点を確保することが大切である。
- 2003年現在、これら3点を全て備えた住宅は全体で5.4%、高齢者が居住している住宅でさえ6.7%にとどまっている。
- 民間賃貸住宅の賃貸人の中には、「体が弱ったり病気になったりした場合の対応が難しい」、「失火等、安全管理面で問題がある」、「保証人がいない」「高齢者に適した設備・構造の物件が少ない」、「家賃滞納の心配がある」等の理由で、高齢者の入居を拒否する者がある。

図1 高齢者人口の推移

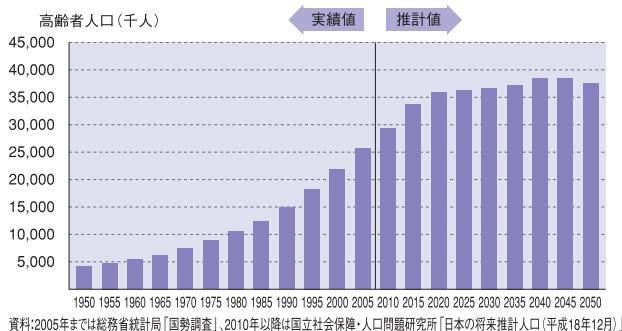


図2 一人暮らし高齢者の増加

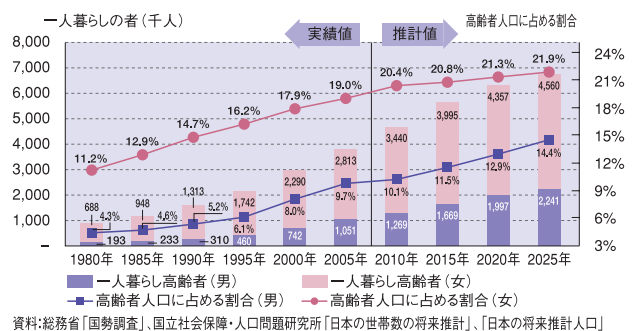


図3 年齢別の要支援・要介護者の割合

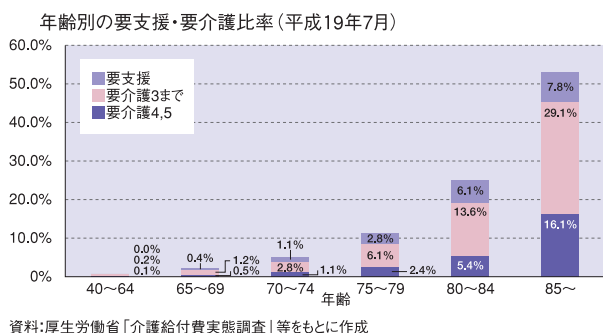


図4 住宅のバリアフリー化状況

3点セット等の実施率(ストックに対する割合)

	全体	持家	借家	高齢居住
A手すり(2ヶ所以上)	15.3%	21.5%	5.9%	23.9%
B段差のない屋内	13.1%	17.0%	7.2%	13.2%
C廊下幅が車椅子通行可	12.6%	17.2%	5.7%	16.7%
ABCいずれかに対応	25.5%	34.5%	11.9%	34.3%
A又はBに対応(一定対応)	21.6%	29.3%	10.0%	28.9%
ABC全て対応(3点セット)	5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

資料:総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)
 注1)「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正值を推計。
 注2)「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

急速な高齢化に伴う高齢者の医療・介護コストの増大等を背景とする高齢者福祉政策の大きな方針転換は、住宅政策にも影響を及ぼしています。今後は、これまで以上に住宅施策と福祉施策とが緊密に連携し、高齢者の安心・安全が確保された住生活空間の整備が課題となっています。

❖ 介護保険給付額の増大

- 介護保険給付額は平成12年度の3.2兆円から平成18年度の6.5兆円へと倍増し、更に今後の高齢者の増加、単身高齢者の割合の増大等により、現在の制度のままでは平成37年度には17兆円に達することが予想されている。
- 同様に高齢者医療費の増大も見込まれており、適正化に向けた医療制度や介護保険制度の見直しが進んでいる。

❖ 介護型療養病床の廃止

- 医療費の適正化を目的に、平成18年通常国会において介護型療養病床13万床を廃止、医療保険適用療養病床25万床のうち医療サービスの必要性の低いものを転換することが決定され、合計38万床を大幅に削減する方針が決定された。
- これにより、密度の濃い医療サービスが不可欠な高齢者以外は、既に介護療養型医療施設に入所している者も含めて在宅介護、在宅医療による対応が余儀なくされることとなった。

❖ 介護施設での重度者の重点化

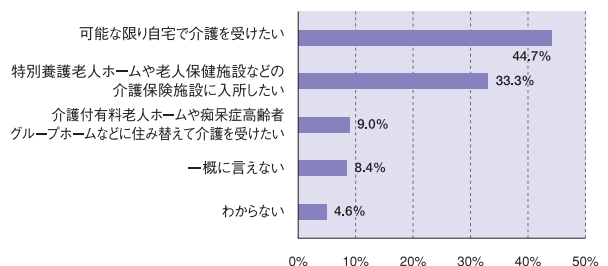
- 介護保険制度の見直しでは、介護保険施設の利用を要介護度の高い高齢者に重点化することとし、要介護度の低い高齢者に対しては、介護付きの住まいを普及するという方針が打ち出されている。

図5 高齢者に対する入居拒否の理由

	(%) (複数回答)
体が弱くなったり病気になった場合の対応が難しい	62.4
貸し手(経営者)の希望だった	54.4
失火等、住宅の安全管理面で問題がある	45.6
保証人がいない	37.6
高齢者にあった構造、設備の物件が少ない	29.5
家賃滞納の心配がある	18.8
入居が長期化する傾向がある	6.7

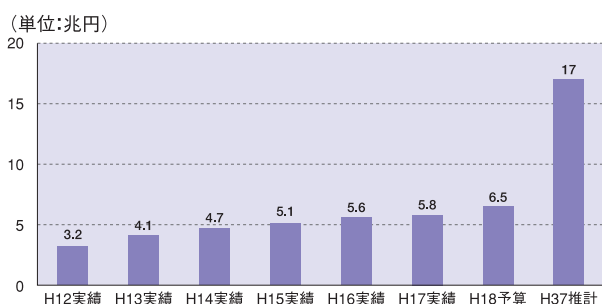
資料:日本賃貸住宅管理業協会「高齢者の入居に関する現況調査」(平成12年度)

図6 高齢期居住に関する希望



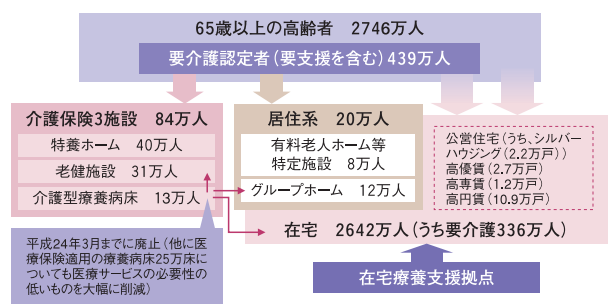
資料:内閣府「高齢者介護に関する世論調査」(2003年7月)

図7 介護保険財政の状況



資料:各年度予算をもとに作成

図8 医療制度改革と高齢者の住まい



資料:厚生労働省「介護給付費実態調査19.1」等をもとに作成

1

バリアフリー住宅ストックの形成

平成18年9月に策定された住生活基本計画(全国計画)では、2003年に6.7%のバリアフリー住宅の割合を、2015年に25%にすることを目標としている。

>>> 持家

1 優良住宅取得支援制度(住宅金融支援機構)

一定以上のバリアフリー性能等を有する優良な住宅を建設・購入するためのローンについて、証券化支援事業の仕組みを活用して当初5年間の金利を0.3%引き下げる。

2 死亡時一括償還型融資(住宅金融支援機構)

高齢者が居住する一戸建て住宅のバリアフリーリフォーム・耐震改修やマンション建替えのための資金について、元金を死亡時に担保不動産の処分等により一括返済する方式の融資を実施。

■融資限度額:バリアフリーリフォーム・耐震改修500万円、マンション建替え1,000万円

3 死亡時一括償還型融資の債務保証((財)高齢者住宅財団)

高齢者がバリアフリーリフォーム・耐震改修やマンション建替えのための資金について、死亡時一括償還型融資を利用する際に債務保証を実施。

■保証限度額:バリアフリーリフォーム・耐震改修500万円、マンション建替え1,000万円

4 バリアフリー改修促進税制

高齢者等が居住する住宅について、一定の要件を満たすバリアフリー改修工事を行った場合、所得税及び固定資産税を優遇。

■所得税(住宅リフォームローン減税との選択性)

内容:

	ローン残高	控除年	控除率
増改築工事費	最高 1,000万円	1~5年	1.0%
うちバリアフリー改修工事費	最高 200万円	1~5年	2.0%

期間:平成19年4月1日~平成20年12月31日に行った改修工事

対象者:50歳以上の者、要介護・要支援被認定者、障害者等

■固定資産税

内容:改修工事費(補助金等控除後)が30万円以上の場合、翌年度の固定資産税(100㎡相当分まで)を1/3減額。

期間:平成19年4月1日~平成22年3月31日に行った改修工事

対象者:65歳以上の者、要介護・要支援被認定者、障害者

>>> 公共賃貸住宅

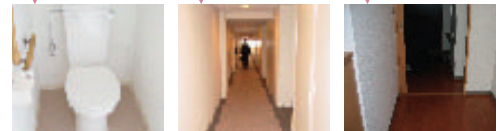
1 新規建設住戸のバリアフリー標準仕様

公営住宅及びUR賃貸住宅は平成3年度から、公社住宅は平成7年度からバリアフリーを標準仕様として整備。



2 既設住宅のバリアフリー改修

既設公営住宅について、昭和57年度よりバリアフリー化に資する改善事業を推進。



>>> 民間賃貸住宅

1 高齢者向け優良賃貸住宅(地域優良賃貸住宅(高齢者型))

民間による高齢者向けの優良なバリアフリー賃貸住宅の供給を促進するため、地域住宅交付金による整備費助成等を実施。

■助成等の内容

整備助成:共用部分等の整備費の2/3(国1/3、地方公共団体1/3)

家賃助成:4万円×住戸数を限度(4万円は各世帯に対する助成限度額ではない)

融資:住宅金融支援機構融資

税制:所得税、法人税の割増償却、固定資産税の減額

住宅のバリアフリー化の例

◆手すりの設置 ◆廊下幅の確保 ◆段差の解消

高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者居住安定確保法) (H13.4.6公布)

高齢者の居住の安定確保を目的に、
①民間活力を活用した高齢者向け賃貸住宅の供給促進
②高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備
③高齢者自らによる持ち家のバリアフリー化の促進
のための様々な施策が定められている。

住生活基本法 (H18.6.8公布)

この法律は住宅政策の基
①少子高齢化の進展等能力を考慮した良質な住
②高齢者等の住宅の確
の居住の安定確保等が
行うこと等が定められてい

2 高齢者の賃貸住宅への円滑入居

民間賃貸住宅市場において高齢者の入居が敬遠される実態があることを踏まえ、公共賃貸住宅への優先入居、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図り、居住の安定を確保することが課題となっている。

>>> 公共賃貸住宅

1 公営住宅の入居収入基準等の緩和

高齢者については単身入居を可能とするとともに、公営住宅を管理する地方公共団体の裁量により入居収入基準を収入分位40%まで緩和。

2 公営住宅等の優先入居

公営住宅やUR賃貸住宅の入居者募集・選考に当たって、高齢者向けの戸数枠の設定、当選倍率優遇等の措置により高齢者の優先入居を実施。

>>> 民間賃貸住宅

1 高齢者円滑入居賃貸住宅

都道府県知事が、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅を賃貸人の申請に基づいて登録し、登録簿を一般の閲覧に供する。

- 登録実績:109,494戸(平成19年7月末現在)
- 登録情報:賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、家賃・共益費の概算額等

2 高齢者専用賃貸住宅

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者世帯に賃貸するものについてより詳細情報を都道府県知事が登録し、登録簿を一般の閲覧に供する。

- 登録実績:12,352戸(平成19年7月末現在)
- 登録情報:高齢者円滑入居賃貸住宅の登録情報に加え、共同利用施設、介護サービス等、前払家賃保全措置の有無等

3 家賃債務保証((財)高齢者住宅財団)

高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅として登録された賃貸住宅を対象に、家賃等の債務保証を行い、家賃不払い等に関する賃貸人の不安を解消。

- 保証引受実績:414件(平成19年6月末現在)
- 保証内容:滞納家賃(6ヶ月分を限度)、原状回復及び訴訟費用(9ヶ月分を限度)
- 保証料:月額家賃の35%
- 保証期間:2年間(更新可)

※(財)高齢者住宅財団による家賃債務保証は、高齢者のほか障害者世帯、子育て世帯(収入分位50%未満に限る)、外国人も対象としている。

4 終身建物賃貸借制度

高齢者が一定のバリアフリー住宅の賃借人となる場合に、賃借人の生存中は存続し、死亡時に終了する借家契約制度。

- 実績:9件(平成19年3月末現在)

本となるもので、
に対応し、居住者の負担
住宅の供給
保に特に配慮を要する者
図られるよう住宅施策を
る。

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 (住宅セーフティネット法) (H19.7.6公布)

高齢者世帯等の住宅市場で適切な住宅を確保することが
困難な世帯を対象に、
①公的賃貸住宅の供給促進
②民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
を図ることにより居住の安定を図るべきことが定められている。

3 高齢者の居住ニーズに適応した住宅確保

郊外の一戸建て住宅から都心のケア付き集合住宅への移転、加齢に伴う心身機能の低下に合わせたグループホーム等の居住形式の選択等、高齢者の居住ニーズに適応した居住地や住宅の確保を支援。

>>> 住替え支援

1 高齢者住替え支援制度 (有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構)

JTI (移住・住みかえ支援機構) が、高齢者が所有する郊外の一戸建て住宅等を借上げ、高齢者に対して安定的な収入を提供することにより、福祉施設等の近接地に立地する高齢者向けケア付き賃貸住宅等への移住を支援。また、高齢者から借上げた住宅を子育て世帯等に賃貸することにより、住宅ストックの有効活用とライフステージに応じた住宅の確保に貢献。

>>> 公共賃貸住宅における多様な居住形態

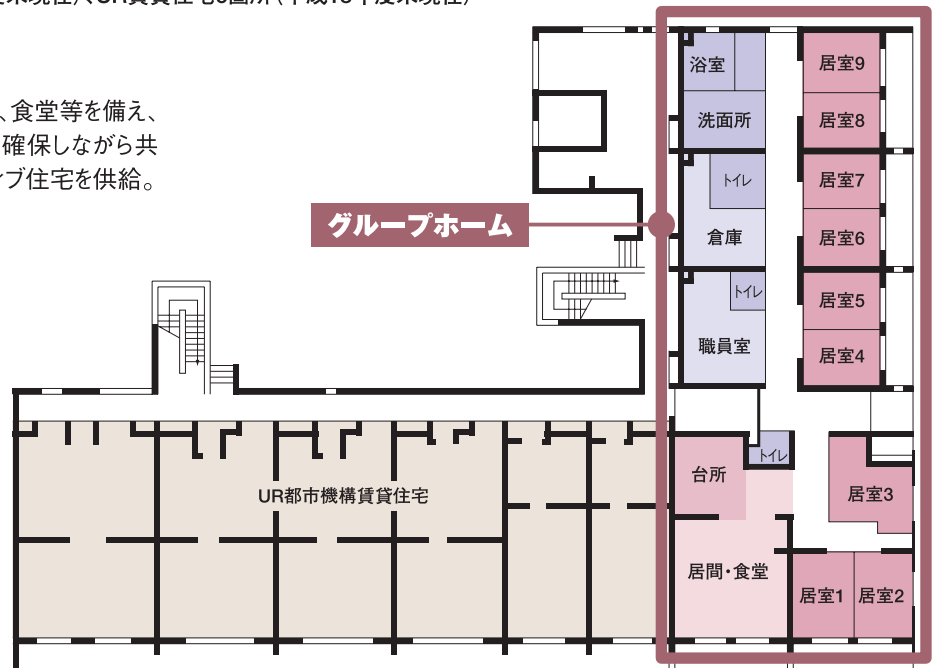
1 グループホーム

公営住宅やUR賃貸住宅をグループホーム事業を営む社会福祉法人に賃貸し、高齢者や認知症高齢者のためのグループホームとして活用。

■実績: 公営住宅459戸 (平成18年度末現在)、UR賃貸住宅6箇所 (平成18年度末現在)

2 コーポラティブ住宅

高齢者が共同で利用する居間、台所、食堂等を備え、個々の高齢者世帯のプライバシーを確保しながら共同生活を営むことができるコーポラティブ住宅を供給。



グループホームの例
UR 賃貸住宅シティコート二子玉川
施設名: グループホームやまぼうし
事業者: 社会福祉法人 大三島育徳会
戸数: 9室
共用部: 厨房、リビング、浴室、トイレ

4 福祉施策との連携等による福祉環境の整備

高齢福祉政策が、これまでの施設医療・施設介護から在宅医療・在宅介護を重視する方向へと移行する中で、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる環境の整備が課題となっている。

>>> 公共賃貸住宅

1 シルバーハウジング・プロジェクト

住宅施策と高齢福祉施策とが連携して、バリアフリー住戸、緊急通報システム、高齢者生活相談所、LSA（ライフサポートアドバイザー）用住戸等を備えた公共賃貸住宅において、LSAが高齢者に対する見守りサービス、生活相談、緊急時の対応等のサービスを提供。

■供給実績（平成18年度末現在）：821団地、21,994戸

シルバーハウジング・プロジェクトの例
団地名：輪島市営二勢団地
住戸数：86戸
うちシルバーハウジング36戸
うち特定公共賃貸住宅10戸
併設施設：福祉施設「ふれあいプラザ二勢」



2 公共賃貸住宅と福祉施設等との合築・併設

平成14年度以降、100戸以上の公営住宅団地の整備に当たっては、原則として福祉施設等を合築・併設。

■実績（平成18年度末現在）：1,112団地、1,632施設
（高齢福祉施設576施設、保育所413施設、図書館等643施設）

3 既存団地の空地、空施設等を活用した福祉サービス拠点の整備

4 高齢者世帯と子世帯の近居

公営住宅やUR賃貸住宅の入居者募集・選考に当たって、高齢者の介護等を行う子世帯について、高齢者が居住する住戸と近接する住戸への優先入居を実施。

>>> 民間賃貸住宅

1 高齢者専用賃貸住宅と介護保険制度の連携

一定の要件を満たす高齢者専用賃貸住宅（適合高専賃）で、都道府県が特定施設として指定したものにおいて提供される介護は、特定施設入居者生活介護の対象となる。

■要件（厚生労働省告示）

- ①各戸の床面積が25m²/戸以上（共同利用の食堂等を有する場合は18m²/戸以上）
- ②各戸に台所、水洗便所、収納設備、浴室（水洗便所以外は共同利用可）
- ③前払家賃の保全措置
- ④入浴、排泄又は食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理の事業を行う賃貸住宅

2 医療法人による高齢者専用賃貸住宅の供給

平成19年5月の医療法人の兼業規制の緩和により、医療法人による見守りサービス付きの高齢者専用賃貸住宅の供給が可能になった。

>>> 生活支援サービス拠点等

1 市街地内の空家を活用した生活支援サービス拠点等の整備

地域住宅交付金の提案事業により、市街地内の空家を活用した高齢者生活支援サービス拠点の整備、高齢者の生活を支えるNPO支援等を実施。

住まい・暮らし・地域づくりホットライン

「住まい・暮らし・地域づくりホットライン」は市町村と国土交通省の地域住宅交付金担当者を繋ぐホットラインです。住まいや暮らしや地域づくりに関するご相談、地域住宅交付金の活用に関するご質問など、お気軽にお問い合わせ下さい。

sumai_kurashi_chiiki@mlit.go.jp

