

(3) 整備を推進する高齢者の住まい

要配慮高齢者増加に伴って、高齢者の暮らしを支えるための住まい生活支援体制の整備された賃貸住宅及び老人ホームが供給されるよう供給の目標を定めます。

高齢者の住まい	高齢者に対するサービス	住まいとサービスを利用できる者
① 介護保険施設	施設・居住系サービス(介護保険)	介護保険3施設、特定施設、認知症グループホームの入所者
② 施設・サービス(除特定施設)	施設の提供する公的サービス	養護老人ホーム、軽費老人ホームの入所者
③ 有料老人ホーム(除特定施設)		有料老人ホームの入所者
④ サービス付き高齢者住宅(除特定施設、除高優賃)	施設・居住系サービス(介護保険)住宅の提供する民間サービス	サービス付き高専賃の入居者
⑤ サービス付き高齢者住宅(除特定施設)	住宅で提供される民間サービス	高優賃の入居者
⑥ シルバーハウジング	生活援助員の提供するサービス	シルバーハウジングの入居者
⑦ 高齢者居宅生活支援施設	高齢者居宅生活支援施設で提供されるサービス(必要に応じて申し込み、利用)	公共賃貸住宅に入居する高齢者

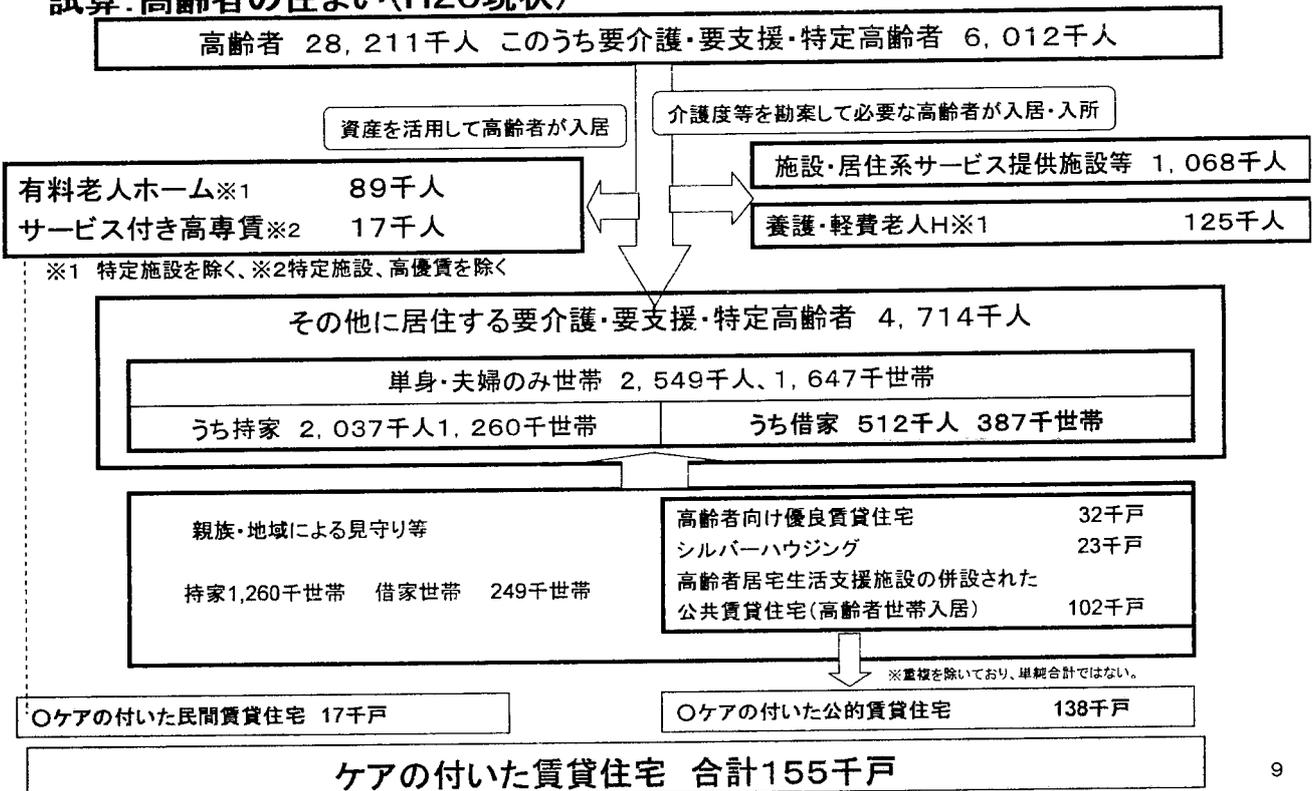
ケアの付いた賃貸住宅
ケアの付いた公的賃貸住宅

注1) 同じ施設・住宅であっても提供されるサービスの種類が異なるものは区分して記載した。
注2) この表に掲げられているのは、要介護・要支援・特定高齢者に対して、生活を支援するサービスが提供される高齢者の住まいの例であり、趣旨に照らしてふさわしく実績を把握できるものがあれば、それもカウントすることが考えられる。

(4) 高齢者の住まいに係る現状把握(全国)

平成20年の現状としては、「要配慮高齢者世帯数」は約39万世帯あるのに対して、ケアの付いた公的賃貸住宅は約14万戸(カバー率35%)で大幅に不足しています。…試算

試算: 高齢者の住まい(H20現状)



4 高齢者居住安定確保計画の推進のための施策

高齢者居住安定確保計画の位置づけを踏まえて、多様な主体の参画により、高齢者のための賃貸住宅及び老人ホームの供給が進められます。このために計画策定主体が取り組むべき施策について示します。

高齢者居住安定確保計画に位置づけることによる特別な措置

① 高齢者向け優良賃貸住宅の整備にあわせて行われる
 公的賃貸住宅団地の整備にあわせて行われる
 整備を行う
 制度として21年度に創設

② 以下の業務を委託により実施できるよう措置
 1) 高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の整備及び賃貸その他の管理業務
 2) 住宅のバリアフリー改良の業務

③ 以下の基準について、国の定める基準に付加的な基準を定め、又は一部の基準については緩和できるよう措置
 1) 高齢者向け優良賃貸住宅の整備
 2) 高齢者居宅生活支援施設の整備
 3) 住宅のバリアフリー改良

地方公共団体(都道府県、市町村)が高齢者居住安定確保計画を定める事業に要する経費を地域住宅交付金(基幹事業)の対象とする。

高齢者生活支援施設

総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、交流施設、食事サービス施設、健康維持施設、介護関連施設等

支援対象のイメージ

公的賃貸住宅団地の再整備

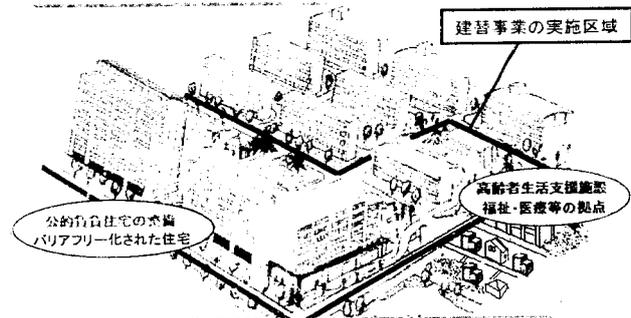
※ 助成対象額は公的賃貸住宅の整備費の合計に団地の住宅戸数に応じた率(5~15%)を乗じて得た額が限度

公的賃貸住宅

公的賃貸住宅

整備費の45%が助成対象
 (高齢者居住安定化緊急促進事業)

安心住空間創出プロジェクトのイメージ



高齢者居住安定化緊急促進事業を活用するためには、
 国土交通省(※)への位置づけが必要
 ※高齢者居住安定確保法の改正により制度創設

高齢者居宅生活支援体制の確保のための支援措置等

	施設整備	ソフト	融資・税制	モデル事業その他
施設・居住系サービス提供施設等 養護・軽費老人ホーム	○地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金(ハード交付金)	○介護保険制度(施設・居住系サービス)	○福祉医療機構(福祉貸付)	-
有料老人ホーム サービス付き高専賃	- □まちなか再生ファンド	-	□住宅金融支援機構(バリアフリー対応賃貸住宅融資)	
高優賃	□高齢者居住安定化緊急促進事業 □地域住宅交付金(基幹事業)	○地域介護・福祉空間整備推進交付金(ソフト交付金)	□高齢者向け優良賃貸住宅供給促進税制 □住宅金融支援機構(バリアフリー対応賃貸住宅融資)	□高齢者居住安定化モデル事業
シルバーハウジング	□地域住宅交付金(基幹事業)	○地域支援事業(生活援助員派遣)	-	□地域住宅交付金(提案事業)
高齢者居宅生活支援施設の併設された公共賃貸住宅	□高齢者居住安定化緊急促進事業 □地域住宅交付金(基幹事業) ○地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金(ハード交付金)	-	-	○地域支援事業 ○地域介護・福祉空間整備推進交付金(ソフト交付金) ○安心生活創造事業
持家その他の住宅	○介護保険(住宅改修)	-	□バリアフリー改修促進税制(ローン型、投資型) □死亡時一括償還型融資、債務保証等	

□ : 国土交通省

○ : 厚生労働省

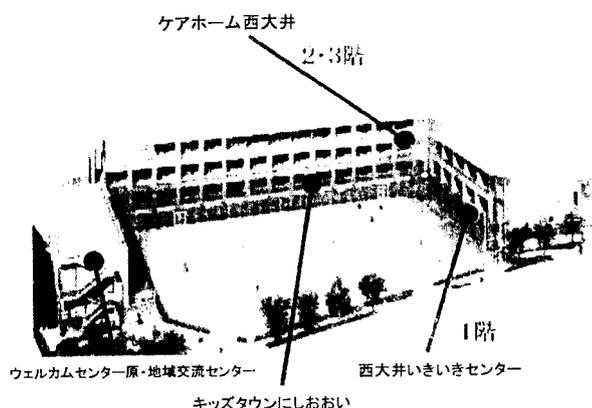
(2) 公的賃貸住宅の活用等により目標達成のために講じる施策例

この施策例は、介護保険サービス、住宅サービス、生活支援サービス等の提供の仕方の一例を示します。

		介護保険サービス		その他のサービス
		施設・居住系サービスの提供	在宅サービスの提供基盤の整備	
公的賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅を活用した特定施設・認知症高齢者グループホームの供給 →施策例①②	高齢者向け優良賃貸住宅と小規模多機能居宅介護事業所等介護サービス提供施設の合築 →施策例③④	
	公共賃貸住宅	社会福祉法人による公営住宅の使用(認知症高齢者グループホーム) →施策例⑤	安心住空間創出プロジェクト、公共賃貸住宅団地への高齢者居宅生活支援施設の併設 →施策例⑥⑦	シルバーハウジング・プロジェクト →施策例⑧ 住宅管理者による見守り →施策例⑨ 自治会によるサービス →施策例⑩

施策①：高齢者向け優良賃貸住宅を活用した特定施設入居者生活介護ヘルスケアタウンにしおおい（旧品川区立原小学校跡）

廃校を活用して特定施設入居者生活介護を実施する高齢者向け優良賃貸住宅を供給



○高齢者向け優良賃貸住宅 42戸

(提供されるサービス)

- ①基本サービス(安否確認、緊急通報、フロント、生活相談等のサービス。全入居者に提供。)
- ②食事サービス(入居者の希望に応じて提供)
- ③介護サービス(特定施設入居者生活介護の事業所の指定を受け、要介護者に対し、介護サービスを提供)

	戸数	家賃
21㎡	10戸	8万円
32㎡	26戸	9万円
38㎡	6戸	10万円

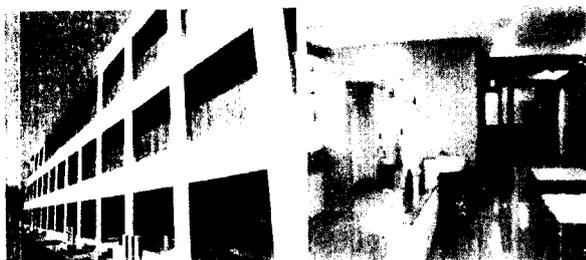
○入居者の負担する費用について

(約20㎡、要介護3、収入分位10%(12万3千円)以下の場合)

入居者負担月額 (内訳)	145,500円
家賃	80,000円
介護保険1割負担	22,673円
基本サービス費	30,000円
共益費	30,000円
食事サービス費	51,000円
費用計	213,673円
家賃補助	約68,000円
一補助	約68,000円

○併設施設

- 西大井いきいきセンター：老人福祉施設
- キッズタウンにしおおい：認可保育園(定員100人)



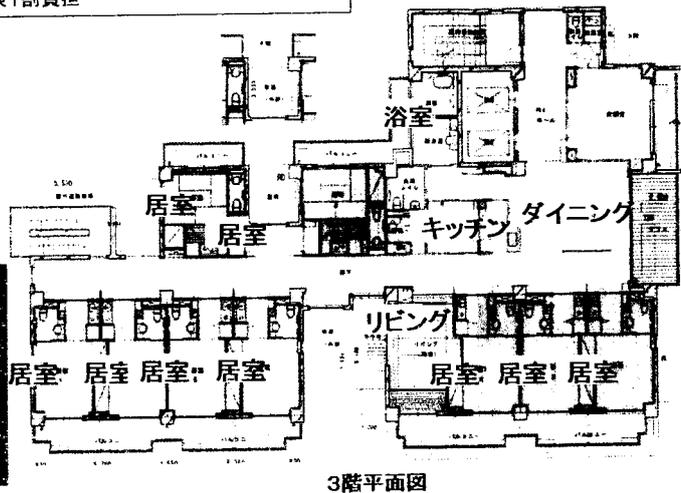
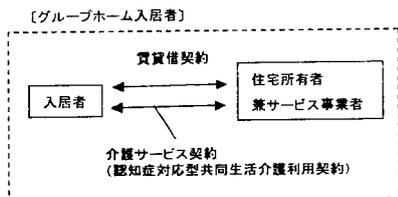
施策②: 高齢者向け優良賃貸住宅を活用したグループホーム

ハートホーム新山口(山口県山口市)

- ・高優賃51戸(3~7階)のうち、認知症高齢者グループホームとして9戸(3階)を使用。
- ・グループホームの入居者は、事業主体が選定後、地方公共団体の承認を得て特定入居。

建物
RC造7階建て、敷地 3,618㎡、延べ床面積 3,418㎡
1階: 診療所、保育所、ヘルパーステーション等
2階: デイサービス(通所介護、高齢者生活支援施設)
3階: 高優賃(グループホーム)
4階: 高優賃(ユニットケア、有料老人ホーム)
5~7階: 高優賃(コレクティブハウジング、有料老人ホーム)

高齢者向け優良賃貸住宅のうちグループホーム
戸数: 9戸
住戸面積: 20.71~21.95㎡
契約家賃: 60,000円/月
(入居者負担額: 24,400円/月~(所得による))
食費: 41,400円/月
日常生活品費: 6,000円/月
介護保険1割負担



施策例③: 高齢者向け優良賃貸住宅と介護サービス提供施設の合築

グッドライフ長町(宮城県仙台市)

- ・高齢者向け優良賃貸住宅(戸数: 27戸)
- ・有料老人ホーム、デイサービスセンター、診療所を併設。
- ・仙台市が有料老人ホームの運営主体に生活援助員を委託。
- ・高優賃に入居する単身の要介護高齢者は、生活援助員の家事支援、介護保険サービスを利用して在宅で生活。

- ・構造等: SRC造12階
- ・住戸面積: 38.49~52.81㎡
- ・契約家賃: 75,000~98,000円(家賃補助有り)

住棟構成

住宅	12F	
高齢者向け優良賃貸住宅	11F	
"	10F	
"	9F	
高齢者向け優良賃貸住宅	8F	
介護専用型有料老人ホーム	7F	
"	6F	
"	5F	
介護専用型有料老人ホーム	4F	屋上交流スペース
デイサービスセンター		診療所 3F
駐車場		駐車場 2F
駐車場		薬局、生活支援施設 1F

外観



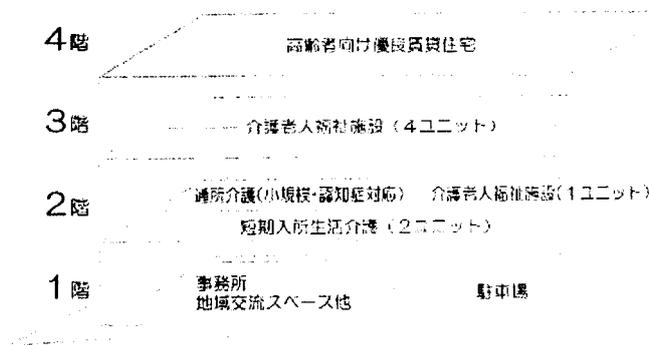
施策例④: 高齢者向け優良賃貸住宅と介護サービス提供施設の合築

たつがいけ

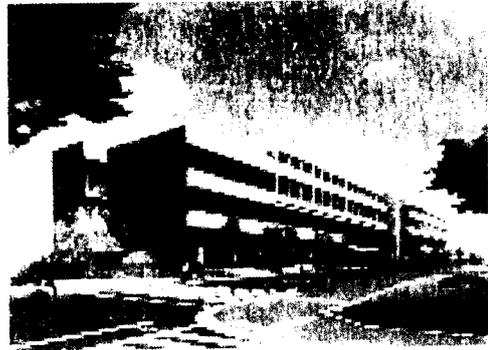
「吹田竜ヶ池ホーム、竜ヶ池ハウス」(大阪府吹田市)

- 事業主体 社会福祉法人成光苑(大阪府吹田市原町)
- 施設概要
 - 吹田竜ヶ池ホーム
 - ・介護老人福祉施設 定員50名
 - ・ショートステイ 定員20名
 - ・デイサービス 定員10名(小規模通所介護)
10名(認知症対応通所介護)
 - ・ホームヘルプ
 - ・居宅介護支援
 - 竜ヶ池ハウス
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅 24戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、延べ床面積6,881.95㎡
- 融資 住宅金融支援機構及び福祉医療機構の融資を活用

【合築の状況】



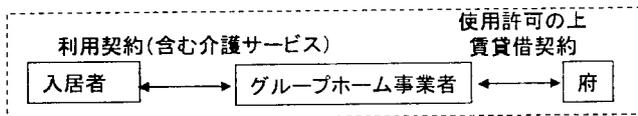
【建物外観】



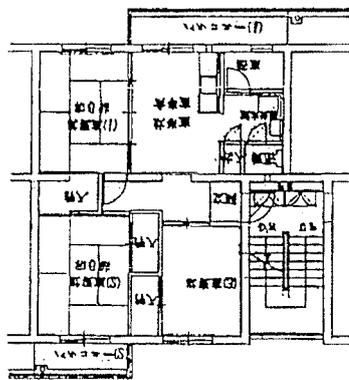
施策例⑤: 公営住宅を活用した認知症高齢者グループホーム

グループホームポニー(大阪府宮御池台2丁住宅)

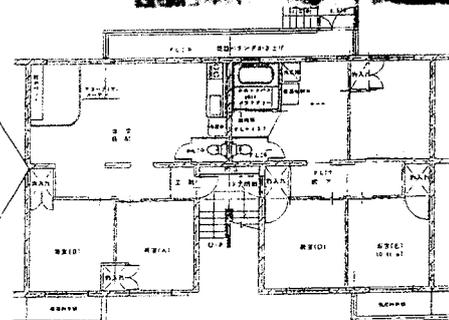
- ・認知症高齢者向けグループホーム
- ・連結したバルコニーを室内通路化(隣接2戸を一体的利用)
- ・共用の浴室・台所等の設置、専用部分の間仕切りの変更 等



構造等: RC造5階
(1階を使用)
戸数: 2戸(5室)
住戸面積: 56.81㎡
家賃相当分: 1.1万円/月
管理費: 2万円/月
食費: 約3万円/月
介護保険1割負担



(改良前)3DK×2戸



(グループホーム改良後)

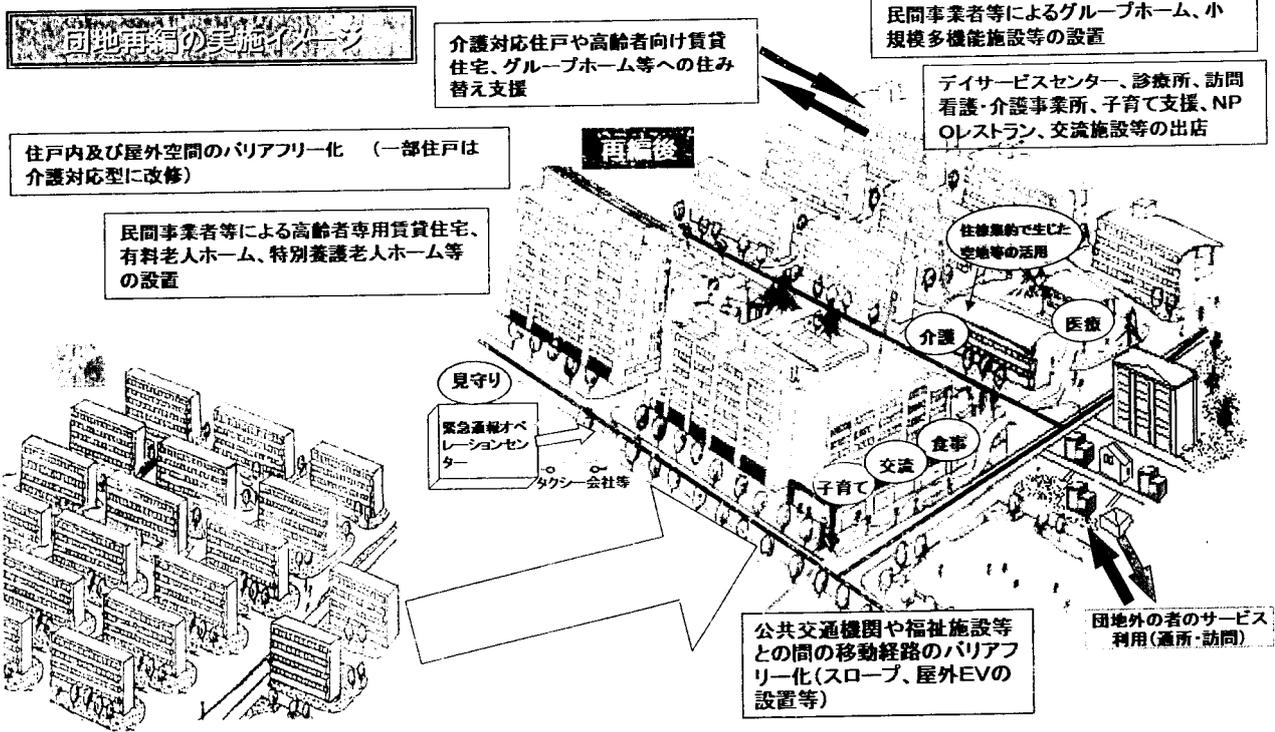
5室+食堂・居間、ホール、共同浴室

大阪府では、公営住宅300戸をグループホームとして使用している。

- ・認知症高齢者向けグループホーム 4戸
 - ・知的障害者向けグループホーム 268戸
 - ・精神障害者向けグループホーム 28戸
- (全国545戸。19年度末現在)

施策例⑥ 安心住空間創出プロジェクト

概要
 厚生労働省施策と連携し、高齢者等ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、公営住宅団地やUR都市機構賃貸住宅団地等を地域の福祉拠点として再整備する。



施策例⑦: 公営住宅(特別養護老人ホームを併設する団地のモデル事業を実施)

神戸市では、高齢者の在宅生活を支援するため、シルバーハウジング・プロジェクトを推進するとともに、特別養護老人ホームを併設している団地では介護機能強化サービスを提供している。

【シルバーハウジングの状況】

39団地(市営26団地、県営13団地)、
2,378戸

【モデル事業の状況(H19)】

介護機能強化サービス(介護保険にはない在宅サービス)を提供するモデル事業をシルバーハウジングのうち7ヶ所569戸で実施

【シルバー及びモデル事業の効果】

- ①自立者、軽度者に対する介護予防的効果
一般の在宅高齢者と比較し要介護認定者が多い割に軽度者が占める割合が大きい
- ②中重度の要介護者に対する在宅生活支援効果
8割が単身にもかかわらず、中重度者の割合が一般の在宅高齢者と同程度以上
- ③入居者全体に対する在宅生活支援効果
最後までシルバーハウジングで生活する高齢者が多い

シルバーハウジング入居者の介護認定の状況

平成20年3月31日現在

食事サービス	会食・配食(会食・シルバーハウジング外)	6,838食 (797食)
	食事・栄養・調理指導	33回
	栄養教室	39回
巡回健康相談	巡回訪問	3,193回
	健康体操・教室	39回
緊急時手続代行	緊急時受診等付き添い	17時間
	入院中の買い物等支援	22時間

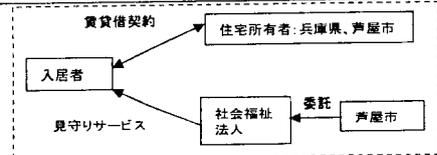
区分	市内 一般高齢者		シルバーハウジング 全体		うちモデル事業7住宅	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
自立	269,194	86.1%	1,778	67.0%	430	67.4%
要介護認定者	43,321	13.9%	838	31.6%	204	32.0%
要支援1	10,182	3.3%	232	8.7%	69	10.8%
要支援2	9,326	3.0%	167	6.3%	45	7.1%
要介護1	8,526	2.7%	163	6.1%	36	5.6%
要介護2	6,842	2.2%	89	3.4%	19	3.0%
要介護3	4,274	1.4%	56	2.1%	14	2.2%
要介護4	2,480	0.8%	28	1.1%	6	0.9%
要介護5	1,691	0.5%	16	0.6%	4	0.6%
介護度不明	—	—	87	3.3%	11	1.7%
自立・認定不明	—	—	36	1.4%	4	0.6%
在宅高齢者合計※1	312,515	100.0%	2,652	100.0%	638	100.0%
施設利用者※2	17,698	—	—	—	—	—
全高齢者数	330,213	—	—	—	—	—

※1 全高齢者から認定調査時に施設等へ入所中であった者を除いた数
 ※2 認定調査時に施設等へ入所中であった者(医療機関への入院を含む)

施策例⑧：公営住宅（シルバーハウジング・プロジェクト及び一般住戸への見守り） 南芦屋浜災害復興公営住宅（兵庫県芦屋市）

南芦屋浜災害復興公営住宅では、シルバー・一般住戸へLSAを派遣。
緊急時の対応や機関連携を行うことで単身等の高齢者の在宅生活を支援。

- 1998年4月建設
災害復興公営住宅814戸（うちシルバーハウジング230戸）
（兵庫県営：414戸（うちシルバーハウジング120戸）、
芦屋市営：400戸（うちシルバーハウジング110戸））
- LSAが、シルバーハウジング及び一般住戸の高齢者世帯に対し、
365日、24時間体制で、見守りサービスを実施



あしや喜楽苑（社会福祉法人きらくえん）によるLSAの派遣

- ・LSA 11人（正職員1・契約職員2・非常勤8、ヘルパー2級以上の有資格者）が、昼間4人、夜間2人で勤務。
- ・芦屋市が、高齢者住宅等安心確保事業（シルバーハウジング）及び高齢者自立支援ひろば設置事業（それ以外の住戸）により、きらくえんに委託。

南芦屋浜災害復興公営住宅に入居する要介護等高齢者

要介護者	特定高齢者	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
26%	5%	11%	7%	14%	15%	11%	6%	5%	215名



南芦屋浜団地LSAの居住者への生活援助の内容（平成18年12月の1ヶ月間の件数）

1.緊急時の援助	件数
発症対応	28
緊急対応	13
2.健康維持・体調不良への援助	48
健康管理	18
体調不良時の対応	15
入院に関わる対応	7
薬	8
3.生活形態等への援助	38
買い物代行・同行	29
食事補助	10
4.移動の援助	35
送迎	33
その他の移動援助	2
5.手続き代行	11
6.情報提供	15
7.トラブル処理	9
8.住生活維持への援助	184
室内メンテナンス	75
掃除への対応	66
そうじごみ	22
9.機関連携	159
ケアマネジャー	32
住宅支援センター	29
家族	16
市高齢福祉課	14
市	12
自治会	11
保健所	10
ボランティア	6
ホームヘルパー	4
デイサービス	3
貸公社	2
若いきい推進課	2
民生委員	2
民	1
防犯課	1
消防	1
消防署	1
その他（業者等）	12
10. 総件数	238
短い種別(30分以内の話を聴く)	113
長い種別(30分以上の話を聴く)	123

施策例⑨：公営住宅（住宅管理者による見守り）

北九州市においては、ふれあい巡回員が単身高齢者を年数回訪問。近隣住民・ケアマネ・ヘルパー等とあいまって、地域による見守り体制を強化している。

- 背景：単身高齢者の増加、市営住宅管理人のなり手の減少
- 業務：安否の確認、相談対応、関係機関取次ぎ、管理人業務の補完
- 体制：ふれあい巡回員（公社嘱託）12人
- 対象高齢者：約6,000人（市営住宅33000戸に居住する65歳以上の単身高齢者を抽出し訪問）
- 予算：42,869千円（人件費 35,426千円、事務費 7,443千円）（平成19年度決算額）

ふれあい巡回員の経緯

平成 8年10月：巡回員2名体制 〔小倉北区、八幡西区を対象に試行開始〕
平成10年10月：巡回員7名体制 〔全区へ拡大し、本格実施〕
平成18年 4月：巡回員9名体制 〔対象世帯の増加等に伴い、巡回員を2名増員〕
平成19年度：巡回員12名体制 〔巡回員を3名増員〕

ふれあい巡回員による対応方法

- 身体の弱った人に対して：年3、4回訪問するとともに必要に応じ電話により安否確認
（例えば、病院に行くとの情報があれば、その結果を確認するなど、高齢者の状況把握に努めている）
- 健康な人に対して：年1、2回の訪問と必要に応じ電話による安否確認
- いずれもふれあい巡回員のノウハウをもとに判断

ふれあい巡回員による緊急対応の例（平成19年度）

19.4	男性 87	①前の部屋の住民から、見かけないと連絡あり。 ②警察官立会いで入室すると、虫の息だった。直ちに救急車で搬送。
19.5	男性 85	①訪問時、片づけができないまま、ストーブの横にガスボンベ等の危険物を置いていた。 ②身内から注意しても聞かないので、消防署から指導してもらった。
19.1	女性 91	①ケアマネージャーから、応答がない旨、連絡あり。 ②ヘルパー、息子夫婦、かかりつけ医師に連絡し、救急車で搬送。
20.1	男性 81	①ヘルパーが訪問したが応答がないと連絡あり。 ②低血糖で動けないため、救急車で搬送。身内に今後の指導を行う。
20.3	男性 87	①本人から巡回員に、数日間食事していないと連絡あり。 ②巡回員訪問後、保健師の訪問を依頼する。診断の結果、入院することになった。

注①発見、通報等の内容 ②対応内容等

施策例⑩：公営住宅団地（自治会が運営する高齢者居宅生活支援施設）

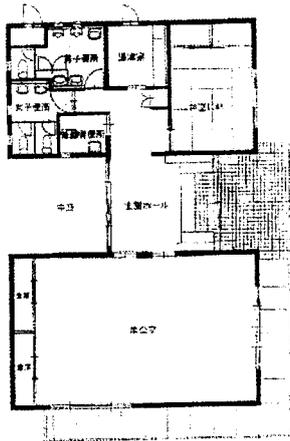
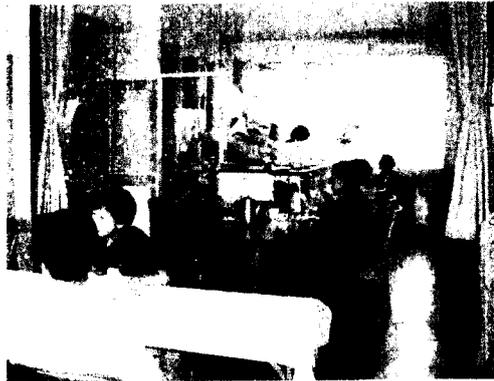
ふれあいリビング 大阪府東大阪玉串団地

概要

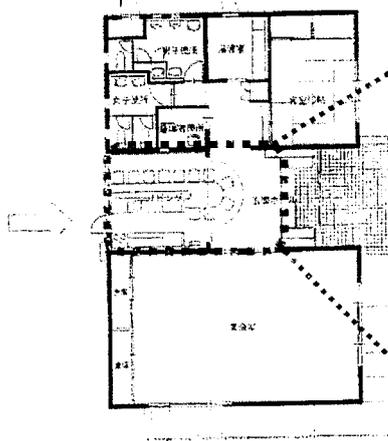
- ・府営住宅団地（268戸）の集会所の一部を改修して設置
- ・団地の有志（自治会役員が中心）が運営
- ・飲み物、軽食を安価で提供し、週2日中にオープン
- ・気軽に立ち寄り、交流活動ができる場を実現

目的

- ・高齢者等が互いに助け合い、孤立することなく、活力ある自立した老後の生活を送ること。
- ・地域福祉活動の拠点となることを目指す。
- ・停滞している自治会活動を活性化させる。



改修前



改修後

