

高齢者が安心して暮らし続けることができる住宅政策のあり方について
(答申案の骨子)

目 次

はじめに

現状と課題

- 1 高齢者をめぐる状況
 - (1) 高齢化の進行
 - (2) 要介護高齢者及び高齢単身世帯等の増加
 - (3) 高齢者の住まい
- 2 高齢者住宅施策の経緯と課題
 - (1) 高齢者住宅施策の経緯、現状と課題
 - (2) 高齢者住宅施策の目標と達成状況
- 3 高齢者福祉施策の現状と課題

高齢者住宅施策の取り組みの方向

- 1 在宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重する社会の実現
- 2 高齢者が安心して暮らし続けられる住まいの実現
 - (1) バリアフリー化の促進
 - (2) 生活支援・介護サービスの確保
- 3 高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備
- 4 住宅施策と福祉施策の一体的かつ計画的な推進
- 5 地域の状況に対応したきめ細かな施策展開

早期に取り組むべき課題

今後継続的に取り組むべき課題

はじめに

平成17年9月に、社会資本整備審議会は、諮問「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」に対する答申を行った。この答申等を受け、平成18年6月に住生活基本法が制定され、同年9月には今後10年間における目標や基本的な施策等を定めた住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。同計画においては、住宅の「量」を確保することから住生活の「質」の向上へと住宅政策を転換するとともに、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」の4つの横断的視点のもと、高齢者の居住の安定が確保されるよう、住宅セーフティネットの機能向上を図ることとされている。

団塊の世代の高齢期への到達を背景に、我が国においては諸外国に例を見ない高齢社会を迎え、特にひとり暮らしの高齢者や介護を必要とする高齢者等が急速に増加することが見込まれている。これを受け、住生活基本法を踏まえた住宅政策の展開のなかで喫緊の課題となっている「高齢者が安心して暮らし続けることができる住宅政策のあり方について」について諮問されたものである。

高齢社会を迎え、これまでに蓄積した経験や技術、資産を活用して長寿を楽しむ高齢者が増加している。一方で、心身の機能に制約を受けること、フローの所得が低いことから特別な配慮を要する高齢者が増加している。

このため、市場を通じた住宅対策に加え、住宅確保に配慮を要する者に対する住宅セーフティネットの構築、とりわけ著しいスピードで増加する高齢者に対して緊急かつ的確な対応を図る方策を検討する必要がある。

本答申は、以上のような認識のもと、住宅セーフティネット機能の一層の充実を中心として、高齢者が安心して生活できる住宅政策のあり方についてとりまとめたものである。

現状と課題

1 高齢者をめぐる状況

(1) 高齢化の進行

高齢者は増加を続けており、65歳以上の者は、2005年の2576万人（全人口の約20%）から、2040年には3,850万人（同約30%）へと、急速に増加するものと予測されている。同時に、高齢者の中でも年齢の高い高齢者の増加が見込まれている。

高齢化の進展は地域ごとに差異がある。これまでのところ地方部で先に高齢化が進行しているが、今後は大都市圏で急速に高齢化が進む見込みである。

(2) 要介護高齢者及び高齢単身世帯等の増加

介護保険制度が開始された平成12年度から19年度までに、要支援・要介護の高齢者は、218万人から453万人へと約2倍に増加している。中でも、要介護3以下の高齢者は、155万人から345万人へと大きく増加している。また、65～74歳の者では要介護・要支援の認定を受けた者が約5%であるところ、75歳以上の者では約30%と、年齢が高い者で要介護等の割合が高くなっている。同時に、認知症の高齢者や介護予防の対象となる虚弱な高齢者も増加している。

高齢者の世帯のうち、単身世帯や夫婦世帯などの高齢者のみの世帯の増加が急速に進行している。今後もこの傾向は一層進むことが見込まれている。

(3) 高齢者の住まい

2005年時点の高齢者2,576万人のうち、特別養護老人ホームなど介護保険3施設等に91万人（約3.5%）が入所しているが、大多数は住宅で生活している。住宅で生活する高齢者を含む世帯（1720万世帯）のうち、単身・夫婦世帯が半数（851万世帯）を占める。また、持家は約8割（1,379万世帯）、借家は約2割（341万世帯）である。

住宅に起因する高齢者の事故死は5,006人（H19）発生しており、交通事故死者数2,727人（H19）より多い。主な原因としては、浴室等での事故死（3,162人）や、同一平面上での転倒（1,

003人)が挙げられる。また、死亡には至らない事故も多数発生している。

高齢者の居住する住宅において、手すりの設置又は段差の解消がされた一定のバリアフリー化が行われた住宅の割合は平成15年時点で28.9%であり、二カ所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅の3条件を満たす高度なバリアフリー化が行われた住宅の割合は6.7%である。また、借家全体では、それぞれ10%、2.6%と特に立ち後れている。

一人暮らしの高齢者の増加や、近隣関係の希薄化などにより、高齢者が誰にも看取られずに住宅で死亡するケースが増加している。

持家に住む者は、高齢期になってもその住宅に必要な応じて建て替えやリフォームして住み続けたいという意向を持つ者が多いが、生活支援サービス付き高齢者向け住宅などへの住み替え希望も見られる。

民間賃貸住宅のなかには、高齢者の入居を不可とするなど入居者を限定している住宅が依然として存在しているが、一方で、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅や高齢者専用の賃貸住宅が増加している。高齢者専用としている賃貸住宅では、高齢者の緊急時対応や食事の提供、介護サービスなど生活支援・介護サービスを提供するものが見られる。

地域によって、人口の高齢化の状況、住宅事情、介護サービスの状況は異なる。大都市地域では、今後高齢者の急増が見込まれるが、高齢者人口当たりの入所介護施設の整備率が低い。高齢化が先行した地方部では、高齢者人口当たりの入所介護施設の整備率は比較的高い。

2 高齢者住宅施策の経緯と課題

(1) 高齢者住宅施策の経緯、現状と課題

(高齢者単身世帯等を対象にした住宅施策)

「量」の確保に主眼をおいた住宅政策の中では、高齢者を家族の一員とするファミリー世帯が、世帯人員に応じた規模の住宅を確保することが中心的な課題であった。

人口の高齢化と核家族化の進展により、高齢単身世帯や高齢者のみ世帯が増加し、これらの世帯に対する対策が求められるようになった。

高齢単身世帯等を対象にした公共賃貸住宅施策としては、例えば公営住宅において高齢者が入居する場合に同居親族要件を緩和し単身入居を可能とするほか、地方公共団体の裁量により入居収入基準の緩和、優先入居を可能とするなどの措置を講じている。また、昭和62年度から福祉施策との連携の下バリアフリーの公営住宅等とL S A（ライフサポートアドバイザー：生活援助員）による緊急時対応や一時的な家事援助などの福祉サービスをあわせて提供するシルバーハウジング・プロジェクトを実施している。

平成2年度に開始した、保険を活用した家賃の支払い方式の採用等を行うシニア住宅供給推進事業は、当初、公団・公社住宅を対象としていたが、民間住宅も対象とするよう制度が拡充され、これが後述する高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設につながった。

平成10年度からは、民間賃貸住宅を活用した良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するため、高齢者向け優良賃貸住宅制度が開始された。13年度には「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住安定確保法」という。）」が制定され、高齢者の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅制度が設けられた。17年度には、高齢者円滑入居賃貸住宅のうちで、専ら高齢者が入居する住宅について登録する情報を詳細化した高齢者専用賃貸住宅の登録が開始された。19年度末の実績は、高齢者向け優良賃貸住宅は3万戸（管理）、高齢者円滑入居賃貸住宅は12.5万戸（登録）、高齢者専用賃貸住宅は1.9万戸（登録）である。

平成19年度に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」では、住宅確保要配慮者として高齢者を位置づけ、国及び地方公共団体に対して、公的賃貸住宅の供給の促進と民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために必要な施策を講じることを求めている。

高齢化と核家族化のさらなる進行が見込まれるなか、高齢単身世帯等の大幅な増加が見込まれており、これらの世帯に対する住宅セーフティ

ネットを充実させていくことが求められている。

（住宅のバリアフリー化）

公営住宅等の公共賃貸住宅では、平成 3 年度から手すりの設置、段差の解消等の高齢化対応仕様を標準化している。

民間住宅も含め広くバリアフリー化を普及させるために、平成 7 年度には、長寿社会対応住宅設計指針を制定し、住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、寸法、仕様等を示した。また、消費者が高齢者に配慮した住宅を選択できるよう、11 年度に制定された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度では、高齢者等配慮対策等級を設けた。さらに、住宅金融支援機構（当時は住宅金融公庫）の割増貸付け等を通じて、バリアフリー住宅の建設を誘導してきた。

前述したように、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は低く、安全な暮らしのために、バリアフリー化を推進していかなければならない。

（福祉施策との連携）

平成 19 年度末時点で、837 団地 22,561 戸のシルバーハウジングが管理されている。

シルバーハウジング・プロジェクトで設けられた公営住宅の共同施設である高齢者生活相談所（生活相談団らん室）の活用状況の調査では、ほぼ毎日利用しているものが約 25% である一方、利用が月 3 日以下であるものが約 50% あった。計画段階から活用段階に至るまで住宅部局と福祉部局で連携を強化する必要がある。

公共賃貸住宅団地への福祉施設の併設は、土地の有効活用による施設立地の促進等のため、従来より進められてきた。シルバーハウジング・プロジェクトで老人福祉施設が併設される場合、福祉施設に勤務する LSA が入居者に福祉サービスを提供することができ効果的である。

平成 14 年度からは、100 戸以上の大規模公営住宅団地の建替えにあたって福祉施設の併設を原則化している。また、平成 20 年度からは、大規模公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備する「安心住空間創

出プロジェクト」を推進し、入居者や地域の住民が福祉サービスを利用できる環境の整備を進めている。

老朽化した公共賃貸住宅では入居者の著しい高齢化がすすんでおり、デイサービス事業をはじめ在宅高齢者の生活を支援する事業が利用できるよう、建替えや再整備を進めていく必要がある。

(ケア付き住宅)

ケア付き住宅は、ケアと一体的に提供される「住まい」の一般的な呼称であり、広さ、台所、便所、洗面所、浴室等の設備の有無や賃貸借契約、利用権方式等の契約形態においてさまざまなものが見られるとともに、ケアについても緊急時対応等のサービスだけのものから、介護保険制度の特定施設入居者生活介護サービスを行うものまで多様なものが見られる。

公共賃貸住宅を活用したシルバーハウジング・プロジェクトでは、LSAが行う緊急時対応や関係機関への取り次ぎによって、外部の介護サービスを組み合わせることができるようになり、要介護状態になっても住み続けている単身高齢者が見られる。

高齢者向け優良賃貸住宅制度では、緊急時対応できる備えをすることが整備の条件になっている。住宅管理者が提供する生活支援サービスと外部からの介護サービスを利用しているもの、住宅管理者が特定施設入居者生活介護サービスを行うものなど多様な事例が見られる。

有料老人ホームについては、介護保険制度の創設以来その供給が増加している。老人を入居させ介護等の事業を行う施設は原則として有料老人ホームの規制が適用されるが、一定の条件を満たす高齢者専用賃貸住宅は有料老人ホームの規制対象から除外されている。

平成20年3月末までに登録された高齢者専用賃貸住宅1.9万戸のうち、約25%のものが床面積18㎡未満であり、食堂、居間、浴室等の共同利用施設はそれぞれ5～8割のもので設置、緊急時対応、食事や介護等のサービスはそれぞれ5～8割のもので提供（事業者自ら行うもの、委託によるもの、協定事業者が行うもの等の形態は問わない）されている。

高齢者専用賃貸住宅については、前払金の保全が行われていないものや登録内容が運営実態と異なるものがある等、入居者保護の観点からの対策の必要性が指摘されている。

高齢単身世帯等や要介護高齢者がますます増加する中で、これらの者が生活できるケア付き住宅に対するニーズは高いが、高齢者が適切なケア付き住宅を選択し、安心して生活できるよう、サービスを含め優良なケア付き住宅の普及に努めなければならない。

(高齢者の持ち家の活用)

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化することにより、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進するため、平成 18 年度より住み替え支援の試行的な事業を実施している。

試行的な事業により、事業スキームの構築は進んでいるが、活用実績はまだ多くないため、一層の普及が必要である。

(2) 高齢者住宅施策の目標と達成状況

平成 6 年には、高齢者向け公共賃貸住宅整備計画を策定し、21 世紀初頭に向けた整備目標を約 35 万戸と定めた。平成 20 年時点での高度なバリアフリー化のなされた公共賃貸住宅のストック数は約 50 万戸であり、この目標を上回っている。

第八期住宅建設五箇年計画では、平成 13 年度から 17 年度までの高齢者向け優良賃貸住宅の目標戸数を 11 万戸と定めた。しかし、平成 20 年度末までに整備された高齢者向け優良賃貸住宅は、計画を大幅に下回る約 3 万戸である。前述のとおり、特に借家でバリアフリー化率が低いことから、高齢者向け優良賃貸住宅の供給の一層の拡大が必要とされる。

平成 18 年には、住生活基本計画（全国計画）において、高齢者の居住する住宅について、27 年に一定のバリアフリー化を 75%、高度のバリアフリー化を 25% とする目標を定めている。前述の通り、現時点のバリアフリー化率は低く、バリアフリー化の一層の促進が必要とされる。

3 高齢者福祉施策の現状と課題

要介護の高齢者は、在宅で介護を受けて生活し、又は、特別養護老人ホームなどに入所して生活を営むことから、高齢者の「住まい」のあり方を検討するに当たっては高齢者福祉施策についても視野に入れることが欠かせない。

介護保険制度は、平成 12 年度に施行されて以来、制度を利用する者、介護保険サービスを提供する者ともに増加し、制度の定着が進んでいる。同時に、介護保険給付の増大も進んでおり、制度の持続可能性を確保することが課題となっている。

こうした中、介護保険事業計画の基本指針においては、各市町村に対して、要介護 2 以上の認定者数に対する施設・居住系サービス利用者の割合を、平成 26 年度には 37% 以下とすることや、重度者が施設を利用できるよう施設利用者全体に対する要介護 4、5 の認定者の割合を 70% 以上とすることを目標として設定することを求めている。

また、福祉・医療政策においては、療養病床の再編成を進めており、療養病床 35 万床のうち、医療の必要性が低い病床について、計画的に介護保険施設等へ転換を進めていくこととしている。

要介護認定者の絶対数の増加と、これらの制度の見直しにより、在宅で介護を受ける者が今後一層増大することが見込まれており、住宅に対して在宅介護が行われる場としての期待が寄せられている。

また、介護保険制度を含む社会保障制度については、「制度の持続可能性」を確保するとともに、必要なサービスを保障し、国民の安心と安全を確保するための「社会保障の機能強化」が求められており、各方面で制度の検討が行われている。

平成 20 年 1 月に閣議決定により設置された社会保障国民会議では、介護・福祉分野における課題とその対応として、「今後は、要介護者（特に中重度の要介護者）の増大に対応した一定量の施設整備は必要だが、より整備の遅れているケア付き住宅など居住系サービスの充実や在宅サー

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。」と指摘している。

また、平成 20 年 7 月に緊急に講ずべき対策とこれを実施していく行程について検討を行いとりまとめられた「社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～」においては、国土交通省と厚生労働省が共同で、「高齢者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、公的賃貸住宅団地等の地域の福祉拠点としての再整備（安心住空間創出プロジェクト）とケア付き住宅の整備を促進」するとともに、「自治体による計画の策定など、高齢者の居住の安定確保に必要な措置を講ずるための法整備を検討し、次期通常国会への法案提出を目指す」こと等が位置づけられている。

このため、在宅介護が行われる場として住宅の整備を進めるとともに、高齢者の生活する住宅と特別養護老人ホーム等の入所施設を総合的かつ一体的にとらえ、高齢者の「住まい」を確保していくことが求められている。

高齢者住宅施策の取り組みの方向

1 在宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重する社会の実現

これからの高齢社会を、高齢者が豊かな気持ちで生きがいを感じつつ暮らせるものとしていくために、できるだけ在宅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、高齢者のニーズに叶った「住まい」やサービスを選べるようにするとともに、住宅施策と福祉施策が一体となって、高齢者の状況に応じた適切な「住まい」を提供するセーフティネットを確保することを目指すべきである。

高齢者が暮らし続けていく上では地域とのつながりが重要である。地域の人々と交流し、地域の施設を利用することによって、高齢者が孤立することなく、豊かな気持ちで暮らすことができる。また、例えば、「地域の縁側」や「地域の茶の間」を通じた若い世代とのつながりが高齢者の生き甲斐ともなる。このため、単に住宅、介護という視点だけでなく、「まちづくり」という視点から高齢者の住生活を考えることも必要である。

2 高齢者が安心して暮らし続けられる住まいの実現

(1) バリアフリー化の促進

今後、高齢化、特に要介護者等の増加が見込まれており、高齢者の暮らす住宅における安全な移動の確保や事故防止、高齢者を介助する者の負担の軽減などのために住宅のバリアフリー化の必要性が高い。しかし、前述の通り、現時点の高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は低く、バリアフリー化の一層の促進が必要とされる。

このため、高齢者が持ち家のバリアフリー改修を行いやすいよう、改修費用、担い手、技術情報の提供など各般の施策について検討を行うべきである。一方、借家では、特にバリアフリー化が立ち後れていることを踏まえ、高齢者の居住できるバリアフリー住宅の供給量の拡大に重点的に取り組むべきである。

(2) 生活支援・介護サービスの確保

高齢者が在宅で暮らし続けるためには、加齢に伴い心身の機能が低下することによって、日常生活に支障をきたし在宅生活を継続することができなくなってしまう事態に対処する必要がある。

介護保険制度が創設され、在宅で介護サービスを受ける基盤の整備が進められており、在宅生活を継続しやすくなってきた。特に、家族と同居する高齢者は、在宅介護サービスとともに同居者の支援を受けることができるために、かなりの程度在宅生活を継続できる状況が実現されている。

しかし、今後増加が見込まれる単身高齢世帯等の場合は、在宅介護サービスに加えて、例えば、シルバーハウジング・プロジェクトで介護を必要とする者がLSAによるサポートがあるために在宅生活を継続できているように、見守りや生活支援などのサービスが必要になる。

このような見守りや生活支援は、対価を払って事業者から提供されるものもあれば、近隣関係など地域コミュニティにより提供されるものもあり、様々な形で提供されている。なかでも高齢者の居住する住宅が一定戸数集まっている場合には、効率性を確保しつつ手厚いサービスを提供することが可能である。

このため、入居者の高齢化が進んでいる公共賃貸住宅団地に在宅介護サービスを提供する施設の立地を促進するとともに、高齢者の居住する住宅に見守り等の生活支援が行われる仕組みを検討すべきである。

また、ケア付き住宅について、高齢者円滑入居賃貸住宅制度を活用して適正な情報開示を推進するとともに、シルバーハウジング・プロジェ

クトや高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用して低所得の高齢者が入居できるケア付き住宅の供給を促進すべきである。

3 高齢者が安心して住まいを選べる市場の整備

高齢社会は、これまでの蓄えを活かして豊かな生活を実現することができる社会でもある。高齢者の多くは、市場を通じて住宅を取得する意思と能力を有している。

しかし、高齢者専用賃貸住宅のうち約 25%のものが床面積 18 ㎡未満であるなど最低居住水準を満たさないものがあること、登録内容と運営実態が異なるものがあるなどの課題がある。

このため、賃貸住宅の情報を登録し開示する高齢者円滑入居賃貸住宅制度において、登録対象や情報開示のあり方など制度の見直しを検討し、高齢者が安心して自ら望む住宅に入居できる市場の整備を推進すべきである。

また、高齢者は有業率が低く一般的には所得が低い、持家など不動産資産や金融資産を有する者が多い。

このため、高齢者が所有する持家を賃貸することにより賃料収入を確保する住み替え支援制度や、住宅改修に必要な資金を調達するために活用するリバースモーゲージなどの普及に努めるべきである。

4 住宅施策と福祉施策の一体的かつ計画的な推進

現在でも特別養護老人ホーム等の施設への入所を希望しながら入所できず、長期にわたり待機している高齢者が多いが、要介護高齢者や単身高齢者の増加により、施設へのニーズが一層増加することが見込まれている。

このため、要介護度の低い者は、施設ではなく、生活支援や在宅介護サービスを利用して住宅に居住できるようにし、特別養護老人ホーム等の施設には真に必要な者が入所するようにすべきである。

生活支援や在宅介護サービスを利用して住宅に居住できるようにすることは、在宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重する社会の実現に寄与するだけでなく、入所待機者の減少、介護保険財政の負担軽減にも寄与するものである。

このため、全ての高齢者、特に要介護高齢者、要支援高齢者や介護予防事業の対象となっている高齢者が、適切な「住まい」で暮らすことができるように、在宅介護サービスと必要な生活支援を受けて生活できる住宅と特別養護老人ホーム等の施設を総合的かつ計画的に提供することが必要である。

具体的には、国土交通省と厚生労働省の共同による基本方針の策定、都道府県の住宅部局と福祉部局が一体となった住宅と施設の供給目標等を定める計画の策定を行うべきである。また、市町村においても地域の実情に応じた取り組みを進めるための計画の策定や高齢者に対する情報提供等を促進すべきである。

5 地域の状況に対応したきめ細かな施策展開

今後の急速な高齢化の進展に対応し、高齢者の居住の安定を確保するためには、現行の住宅施策における高齢者の平均像をもとにした対応だけではなく、地域によって異なる人口の高齢化の状況、住宅事情、介護サービスの状況を踏まえ、民間活力を最大限発揮し、社会全体で取り組むことが必要である。

このため、地域の自主性や創意工夫を活かした、在宅で暮らし続けたいという高齢者の意思を尊重する取り組みを推進すべきである。

早期に取り組むべき課題

(住宅施策と福祉施策の一体的かつ計画的な推進)

- ・ 都道府県において、住宅部局と福祉部局が一体となって、区域内の住宅事情、老人福祉施設の状況等を踏まえ、高齢者に対する賃貸住宅と高齢者が入所して福祉サービスの提供を受ける施設の目標等を定める高齢者の居住の安定確保に関する計画を策定し、施策を一体的かつ計画的に推進する仕組みを検討すべきである。
- ・ 市町村においても、地域の実情に応じて必要な高齢者の居住の安定確保のための施策を講じるため、都道府県の計画等を勘案して、市町村独自の計画を策定し、施策を展開する仕組みを検討すべきである。その際、高齢者向けの賃貸住宅を高齢者がいきいきと安心して暮らせる地域づくりに欠かすことができない地域資源として位置づけ、地域包括支援センターを核とする地域包括ケアネットワークに適切に組み込んでいくべきである。
- ・ 地域において高齢者の生活を総合的に支える中核的役割を担う地域包括支援センターについて、「住まい」に関する情報を含めた総合的な相談への対応が的確にできるよう、住宅行政との連携のもとに、機能の強化を図るべきである。

- ・ 国土交通省と厚生労働省は共同で、高齢者に対する賃貸住宅、高齢者が入所して福祉サービスの提供を受ける施設の供給目標の設定や高齢者の居住の安定確保に関する基本的な施策の方向性等について、基本的な方針を作成し考え方を示すべきである。また、高齢者の居住の安定確保に関する計画の策定や、計画に基づき住宅と福祉に係る主体が連携して行う事業を促進するための措置を講ずべきである。

（バリアフリー化の促進）

- ・ 住宅のバリアフリー改修を促進するため、高齢者等が行う住宅のバリアフリー改修費の負担軽減について検討すべきである。このため、地方公共団体によるバリアフリー改修費用に対する補助、リフォーム資金に対する住宅融資保険制度、税制の充実について検討すべきである。
- ・ 住宅のバリアフリー化を促進するため、地方住宅供給公社による住宅のバリアフリー改修を推進すべきである。
- ・ バリアフリー化された持ち家の取得を促進するため、一定のバリアフリー化がなされた中古住宅の取得を住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度により支援すべきである。
- ・ 高齢者等の利用に配慮した住宅の設計指針を見直して、持ち家を介助しやすい住宅に改修する等の取り組みを促進すべきである。

（高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の拡大）

- ・ バリアフリーの仕様を備えた民間賃貸住宅の供給を加速し、量的拡大を図るため、介助用車いす使用者への対応まで想定した高度なバリアフリー化を備えた高齢者向け優良賃貸住宅に加え、自立歩行可能な高齢者が安全に移動できる仕様の賃貸住宅についても整備を促進すべきである。また、廊下の幅員の確保、段差解消等のための改修が困難な既存住宅の活用を含め、高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進方策を検討すべきである。
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅について、高齢者の共同生活を豊かにするために必要な集会室などの共用スペースを設けるとともに、生活を支援するサービスを提供する食事提供施設、介護関連施設等の一体的な整備を促進すべきである。

- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅において、介護サービスや医療サービスなど地域のサービス資源が円滑に利用できるよう、関係者の連携を促進すべきである。
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備を一層進めるため、民間事業者等への補助、税制及び融資による支援の枠組みの充実、地方住宅供給公社のノウハウの活用などの促進策を検討すべきである。

（高齢者の居住安定確保のための公共賃貸住宅等の活用）

- ・ 低所得の高齢者のセーフティネットとして、年金所得の高齢者が入居可能なバリアフリー化された公営住宅やUR賃貸住宅の整備を推進すべきである。
- ・ 公営住宅、UR賃貸住宅等の建替えや改修にあわせ、医療・福祉施設等を併設する安心住空間創出プロジェクトを推進すべきである。また、公的賃貸住宅の建替え等に際して、PFI方式・不動産証券化手法等により民間の資金やノウハウを積極的に活用すべきである。
- ・ 近年増加する高齢者の孤独死の問題に対応するため、公営住宅やUR賃貸住宅等においては、シルバーハウジング・プロジェクトによるLSAの配置などによる福祉サービスの提供を進めるほか、住宅管理とあわせて見守りを行うなど管理体制の強化を図るべきである。
- ・ 認知症高齢者の増加に対応し、公営住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅を活用した認知症高齢者グループホームの整備の円滑化について検討すべきである。

（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の見直し）

- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅について、最低限の居住環境を確保するための登録基準を定めて登録住宅の一定の質を確保するとともに、より詳細な情報が提供されるための情報提供のあり方、前払金の保全、登録内容と運営実態が異なる事態を防ぐための報告徴収、指示の措置の充実等について検討すべきである。あわせて、高齢者専用賃貸住宅で行われているサービスの質の確保を図るための方策について検討すべきである。

- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅の家賃に係る債務保証制度や賃貸住宅の整備の資金調達の円滑化のための支援措置など賃貸住宅を登録する事業者にインセンティブを与える措置の充実についても検討すべきである。

(高齢者の住み替え支援)

- ・ 高齢者等の住み替え支援について、18年度からの試行的な事業の成果を活用して、広く普及させるべきである。

(地域毎の課題や高齢者の多様なニーズを踏まえたきめ細やかな対応)

- ・ 高齢者の居住の安定を図る地域の自主的かつ創意工夫を活かした取り組みに対する支援の充実を図るとともに、高齢者が可能な限り在宅生活を続けていくことを可能にするモデル的な取り組みを支援し、実施状況の公表を通じて普及促進を図るべきである。

(その他)

- ・ 介護や生活支援サービスを提供する人材の確保については、福祉・医療関係者をはじめ、民間事業者の活用を積極的に推進すべきである。

今後継続的に取り組むべき課題

我が国では、他に例を見ない量と速度で人口の高齢化が進み、30年後に高齢者数はピークを迎えるものと見込まれている。同時に、人口総数の減少や社会意識の変化が進んでおり、地域コミュニティの機能は弱まってきている。

住宅については、既に世帯数を超えるストックが蓄積され、量は確保されているものの、このような状況変化に対応したソフト面の手当が行われなければ、虚弱化した高齢者や一人暮らしの高齢者などが、在宅生活を継続できなくなっていくおそれがある。

この答申では、特に著しいスピードで進行する高齢化に対して、早期に取り組むべき課題を中心に対策の方向を答申しているが、介護や保健医療を支える社会保障制度の見直しと歩調をあわせて、今後ともよりよい方策を検討していく必要がある。

また、住宅確保に配慮を要する者に対する住宅セーフティネットの構築に向け、さらに取り組みを広げていく必要がある。

以上