

安心居住政策研究会
中間とりまとめ

平成27年4月
安心居住政策研究会

安心居住政策研究会 委員名簿

<敬称略/◎：座長>

○委員

【学識経験者】

- 赤井 厚雄 早稲田大学国際不動産研究所客員教授
伊香賀 俊治 慶應義塾大学理工学部教授
大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
祐成 保志 東京大学大学院人文社会系研究科准教授
◎中川 雅之 日本大学経済学部教授
水村 容子 東洋大学ライフデザイン学部教授
山田 あすか 東京電機大学未来科学部准教授

【関係団体】

- 木幡 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長
小村 利幸 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長
竹本 清志 独立行政法人 住宅金融支援機構 業務企画部
業務計画グループ長
林 靖人 一般社団法人 不動産協会 住宅政策委員会
間瀬 昭一 独立行政法人 都市再生機構 ウェルフェア推進事業部
ウェルフェア推進戦略チームリーダー
宮代 哲一 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
吉田 肇 一般社団法人 住宅生産団体連合会
「成熟社会居住研究会」座長

○オブザーバー

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
厚生労働省 老健局 高齢者支援課長
厚生労働省 社会・援護局 障害保健福祉部障害福祉課地域生活支援推進室長

○事務局

- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課

検討の経緯

○第1回研究会（平成26年9月30日）

- ・これまでの主な取組に関する現状と課題に関する議論

○第2回研究会（平成26年11月5日）

- ・高齢者の安心な住まいの確保等に関する議論
- ・外部有識者よりヒアリング
 - ・日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子氏
 - ・社会福祉法人佛子園 理事長 雄谷良成氏

○第3回研究会（平成26年11月26日）

- ・子育て世帯の安心な住まいの確保等に関する議論
- ・外部有識者よりヒアリング
 - ・ミキハウス子育て総研株式会社 代表取締役社長 藤田洋氏
 - ・（一社）移住・住みかえ支援機構 代表理事 大垣尚司氏

○第4回研究会（平成26年12月24日）

- ・障害者の安心な住まいの確保等に関する議論
- ・外部有識者よりヒアリング
 - ・阪井土地開発株式会社 代表取締役 阪井ひとみ氏
 - ・認定NPO法人ぱれっと えびす・ぱれっとホーム 施設長 菅原睦子氏

○第5回研究会（平成27年3月16日）

- ・中間とりまとめ骨子（案）に関する議論

○第6回研究会（平成27年4月8日）

- ・中間とりまとめ（案）に関する議論

～はじめに～

本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎える中、多様な世帯が、健康かつ生きがいを持ち、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は極めて重要な課題である。特に、住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保に向けて、居住支援の充実等の一層の推進が必要である。

こうした中、平成 26 年 9 月に、次世代の住宅政策・福祉政策を担う有識者、関係団体等を委員とした「安心居住政策研究会」を開催し、まずは、高齢者、子育て世帯、障害者の安心な住まいの確保をテーマに、目指すべき方向性と今後取り組むべき対策の検討を開始した。外部有識者へのヒアリング等を含め、6 回にわたり検討を重ね、高齢者、子育て世帯、障害者の現状と課題を整理するとともに、安心な住まいの実現に向けて今後取り組むべき対策等について、議論を深めてきた。

そして今般、これまでに検討した内容を整理し、中間とりまとめを行うものである。

1. 今後の住まいのあり方と政策の方向性

我が国の総人口は、2010 年の約 1 億 2,800 万人を頂点として減少を始め、2060 年には約 8,670 万人となると見込まれており、本格的な人口減少社会を迎えている。

一方で、今後、高齢人口は 2010 年から 2060 年までに約 516 万人増加するのに対し、生産年齢人口は約 3,756 万人、若年人口は約 893 万人減少する見通しであるなど、少子・高齢化が一層進展する見込みである。【参考資料②P2】

こうした中、人口構造については、現在 1 人の高齢者を 2.6 人で支えている社会構造が 2040 年には 1 人の高齢者を 1.4 人で支える社会構造となると予測されている。なおかつ、高齢人口も 2040 年代には減少が見込まれることから、今後は、高齢人口・生産年齢人口ともに減少が見込まれる時代が到来する。【参考資料②P3】

さらに、2020 年以降については、世帯数も減少すると予測される中、高齢者世帯は増加し、子育て世帯が減少するとともに、単身世帯の増加が見込まれている。具体的には、団塊の世代が後期高齢者となる 2025 年には 2010 年と比較して、高齢者世帯数は約 2 割（約 400 万世帯）増加するものの、子育て世帯は約 2 割減少すると予測されている。【参考資料②P4～P6】

このように、我が国は、今後、急激な人口減少、少子・高齢化、人口構造の変化や単身世帯の増加などが見込まれており、21世紀半ばに向けて、大きな社会情勢の変化に直面している。また、社会の成熟化に伴い、国民の価値観も多様化するとともに、結婚や出産後も仕事を継続することを希望する女性や、退職後も健康であれば働き続けたいという意向を持つ高齢者が増加するなど、これまでの「典型的な」家族像も変化を見せつつある。

このような中、住まい方は、英語ではLiving Style、まさに生き方そのものであり、今後の高齢社会対策、少子化対策等にも資するよう、年齢、世帯構成、身体・精神状態、価値観など、多様化する国民ニーズへ対応していくことが重要である。また、地域においては、住民の多様性を原動力に地域全体が継続的に維持・発展していけるような、しなやかさと強靭さを備えた社会づくりが重要である。

この意味で、今後の住宅は、環境に優しく、「多様な世帯¹」が、「コミュニティ²」の中で、「安心」して、「健康」、「快適」に、「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要である。

すなわち、単にハードの「箱」として住宅の供給や仕様・性能の向上を図るだけでなく、そこに住む人のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)の向上を図ることが大切であり、健康・医療・介護、子育て支援等の必要なサービスを受けられる環境やコミュニティなどを包摂する「住まい」の空間として、住む人の心が温まる「ハートフルな住まい」を目指すべきである。

同時に、地域³との関連では、各地の実情を踏まえたまち全体のコンパクト化に合わせ、まちのしかるべき単位に、高齢者、子育て世帯、障害者など、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏域(「住生活クラスター」)の形成を進めるべきである。

具体的には、こうした方向のもと、住まいの空間的な視点を意識しつつ、空き家等も活用し、ライフスタイルに応じた住み替え等ができる良好な住空間の提供に加え、コミュニティや医療・介護等の福祉サービス等の拠点施設を備えた「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を、日常生活圏を目安に推進することが重要である。

また、高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者等の多様化する居住ニー

¹ 住居及び生計を共にする者の集まり又は独立して住居を維持し、若しくは独立して生計を営む単身者。

² 互助などを含む人的交流。

³ 高齢者、子育て世帯、障害者など状況によって、異なる可能性があることに留意。

ズへ対応するため、利用者意識を十分に踏まえたテラーメイド型の地域を挙げた居住支援の枠組みとして、住宅、人、コミュニティなどをつなぐ窓口の「居住支援協議会（※）」を設立し、地域の住まいに関する目標を共有しながら、活動を強化することが重要である。

（※）住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づき、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な対策を協議・実施するために組織することができる協議会。地方自治体、不動産関係団体（賃貸人団体、不動産業団体、不動産管理業団体等）、居住支援団体等で構成。

さらに、今後、少子・高齢化が進展する我が国では、高齢者が元気に余生を過ごし、若者が安心して子を産み育て、障害者が地域でいきいきと生活することができるようにするなど、国際社会の中でも世界の範となる取組が求められている。特に、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、我が国に多くの外国人の往訪が予想されており、こうした機会を活かし、高齢者等に対応した日本型の住生活空間モデルを「J-House」として世界に発信し、国際競争力の強化を図るという視点も重要である。

上記の方向性を踏まえ、本中間とりまとめでは、高齢者、子育て世帯、障害者の各々について、現状と課題を整理した上で、今後、安心な住まいの確保に向けて、取り組むべき具体的な対策を中間的に整理しているところであるが、いずれの取組も、持続可能なものとなるよう、地域における産学協働や市場（マーケット）機能の活用などの視点を踏まえながら整理している。

今後、国、地方自治体、関係業界団体等の関係者が連携を図りつつ、本中間とりまとめで整理した具体的な対策を含め、必要な取組を着実に推進し、高齢者、子育て世帯、障害者の安心な住まいの実現を図ることが必要である。

2. 住まいの現状及び課題

高齢者、子育て世帯、障害者を取り巻く住まいの現状及び課題について、以下のとおり整理する。

(1) 高齢者の住まい

① 現状

高齢者世帯の持家率は高く、中でも単身世帯に比べて、二人以上の世帯の持家率が高い傾向にある（世帯主が65歳以上の単身世帯の持家率：約65%、世帯主が65歳以上の二人以上の世帯：約80%。なお、我が国の住宅ストック全体の持借比率は約6:4となっている。【参考資料②P8、P9】）。

こうした中、高齢者世帯の約75%が、現在の住宅・住環境について満足している傾向にある。また、高齢者世帯が住宅に関して優先する事項としては、「手すりを取り付けてあるなど、高齢者向けに設計されていること」が約39%と特に高く、住環境に関して優先する事項は、「駅や商店街に近く、移動や買い物に便利であること」が約35%、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」が約30%と利便性を重視する意見が高い割合を示している。一方、高齢者が住宅で困っていることは、「住まいが古くなりいたんでいる」、「構造や造りが使いにくい」、「台所、便所、浴室などの設備が使いにくい」が多く、「住宅が広すぎて管理が大変」との意見もある。さらに、高齢者世帯の建て替え、住み替えやリフォームといった現在の居住環境を改善したいというニーズは、高齢者世帯全体で約26%存在しており、住み替えニーズがある者のうち、住み替え先の望ましい居住形態としてニーズがあるのは、「サービス付き高齢者向け住宅」が約30%と最も高い状況にある。【参考資料②P10～P12】

また、高齢者世帯の家計の状況としては、約40%の世帯が毎月赤字になる傾向がある。一方、資産の使い方としては、「できるだけ子孫に残してやる方が良い」との意向を持つ高齢者世帯が約半数存在している。【参考資料②P14】

高齢者世帯における子世帯等の家族との住まい方としては、三世帯同居している世帯の割合が約7%と年々減少傾向にある。一方、子世帯との同居や近居等（子育て世帯の住まいまで片道1時間未満の場所に住んでいる。）の割合は、約65%と高い傾向にある。なお、子世帯との同居・近居等のニーズとしては、子世帯との同居が約20%、近居等が約50%と、同居に比べて近居等のニーズが高い傾向にあ

る。【参考資料②P15、P16】

② 課題

高齢者世帯の現在の住宅・住環境に対する満足度は高いものの、それぞれが、現在の住宅・住環境について見つめ直し、今後の住まい方について考えることが重要である。その上で、高齢者各々のニーズに応じた住み替えの促進や居住支援の充実が必要である。特に、民間賃貸住宅については、高齢者の入居に拒否感がある賃貸人の割合が高い状況⁴であり、高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅の整備とともに、入居可能な住宅等の情報提供や家賃債務保証・死亡時の原状回復等の賃貸人のリスク軽減のための保証、孤独死防止のための安否確認サービス等の紹介・斡旋等により、入居の円滑化を図ることが重要な課題である。

また、安心、健康、快適に、自己実現して暮らせる場となるよう、健康・介護・医療や生活支援等のサービス、コミュニティの形成など、地域の中でのいきいきとした生活や活動を可能にする環境整備が重要である。

(2) 子育て世帯の住まい

① 現状

子育て世帯は、子供の年齢に関わらず、約78%の世帯が持家への入居を希望している状況である。しかしながら、子供が小さい世帯は、借家住まいが多い傾向にある（0-4歳の子育て世帯のうち、約56%が借家住まいである。）。住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は近年低下傾向にあり、また、住宅価格は上昇傾向にあることから、子育て世帯の住宅取得は、年々難しくなっているものと考えられる。【参考資料

②P18、P19】

こうした中、住み替えの意向は約33%あるものの、住み替えない理由としては、「預貯金や返済能力が不足」、「支払い可能な額の範囲で気に入った住宅がない」のほか、「物件に関する適切な情報の不足」、「住環境や住宅性能に関する情報が得にくい」等の住まいに関する情報の不足を理由にあげる世帯が多い。【参考資料②P20】

また、子育て世帯の住まいに関するニーズとしては、「住宅の防犯性」が高く、そのほか、「広さ・間取り」、「安全性・遮音性など住宅の居住性能」の住宅に関するニーズがあげられるとともに、「幼稚園・小学校などの利便」、「近隣の人たちやコ

⁴ 高齢者世帯の入居に拒否感がある賃貸人の割合：約59.2%【参考資料②P13】

コミュニティとの関わり」、「医療機関の利便」、「まわりの道路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場、公園など」、「託児・保育所などの利便」等の住環境に関するニーズも高い傾向にある（なお、子育てにおいて孤立化を感じる子育て世帯は約2割存在している。）【参考資料②P21、P22】

最後に、子育て世帯における親世帯との同居・近居等については、約7%が同居、約83%が近居等を希望している。同居・近居等を検討している理由としては、仕事をしている日中や用事があるときに子どもの面倒を見て欲しいという子どもの世話を期待する意見が最も多く、親の介護の必要性など親の安否を心配する意見も多い状況である。【参考資料②P23】

② 課題

子育て世帯においても、高齢者と同様に、現在の住宅・住環境に対する満足度は高いものの、それぞれが、現在の住宅・住環境について見つめ直し、今後の住まい方について考えることが重要である。

また、昨今の少子化の進展等を踏まえ、安心して子供を産み、育てることができる広さ・間取り・構造・設備を備えた住宅の確保は重要な課題であり、家族内のコミュニケーションや適度な距離感が保てる空間形成等も重要である。その上で、安心して子育てできる住まいに関する情報の提供や周知を図ることも重要である。

一方、持家取得希望率が高いにも関わらず、高齢者と比較すると持家率は低く、子育て世帯の平均年収が低下傾向、住宅価格が上昇傾向である等の現状を踏まえると、子育て世帯の住宅取得資金の確保は同様に重要な課題である。

さらに、子育て世帯にとって、安心して子育てできる住環境に対するニーズは高いことから、地域におけるコミュニティの形成、子育て支援サービス、安全な遊び場、移動空間の確保など、地域の中で多様な世帯が支え合い、安心して子育てできる環境整備が必要である。

(3) 障害者の住まい

① 現状

総数は、約787.9万人であり、日本の総人口の約6.2%に相当する。その内訳は、身体障害者が約393.7万人、知的障害者が約74.1万人、精神障害者が約320.1万人となっている。在宅・施設等の別としては、在宅が約736.4万人、施設入所・入院が約

51.5万人となっており、また、年齢別に見ると、65歳未満と65歳以上の割合がほぼ同割合となっているが、中でも身体障害者の65歳以上の割合が約69%と高く、知的障害者の65歳以上の割合が約9%、精神障害者の65歳以上の割合が約36%と、障害者によって年齢構成は異なっている。【参考資料②P25】

このような中、障害者の住宅の種類としては、まず、身体障害者については、持家が約60%と高く、民間賃貸住宅への入居者の割合は約15%に留まっている。次に、知的障害者については、持家が約60%と身体障害者とほぼ同割合であり、民間賃貸住宅への入居者の割合は約12%に留まっている。最後に、精神障害者については、持家が約39%に留まっている一方、民間賃貸住宅への入居者が約35%と、身体障害者、知的障害者に比べて高い傾向にある。【参考資料②P30】

なお、グループホーム⁵については、平成18年度から、各地方自治体において障害福祉計画が策定され、当該計画に基づき着実に整備が推進されており、利用者数は、平成26年12月現在約9.4万人となっている。なお、各自治体が策定した第3期障害福祉計画においては、平成26年度に10.0万人の利用が見込まれている。【参考資料②P29】

② 課題

現在、障害者については、施設や病院から地域への移行が進められており、地域における自立促進は重要な課題である。この課題解決のためには、まず、身体障害者、知的障害者、精神障害者各々の状況にあった住まいの確保が必要である。具体的には、今後もグループホームの整備を計画的に推進することが必要であり、合わせて、高齢者の課題と同様であるが、障害者の入居を拒まない民間賃貸住宅の整備が重要である。しかしながら、民間賃貸住宅については、高齢者と同様に、障害者の入居に拒否感がある賃貸人の割合が高い状況にあることから⁶、入居の円滑化を図ることが求められており、入居希望者に対する適切な情報提供とともに、賃貸人や不動産業者等に対する障害者に関する理解促進や情報提供等の取組が必要である。

また、高齢者の課題と同様に、入居後の生活支援サービスやコミュニティの形成、就労機会の創出など、地域の中で、いきいきとした生活や活動を行うことができるよう、障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う環境の構築が重要である。

⁵ 障害のある方が地域の中で家庭的な雰囲気の下、共同生活を行う住まいの場。1つの住居の利用者数の平均は5名程度【参考資料②P28】。

⁶ 障害者のいる世帯の入居に拒否感がある賃貸人の割合：約52.9%【参考資料②P13】

3. 今後取り組むべき対策

多様な世帯の安心な住まいの確保のためには、これまで講じられてきた取組を引き続き推進するとともに、2. で掲げた課題等を踏まえ、ハード・ソフトの両面から総合的に必要な対策を講じることが重要である。このため、今後取り組むべき対策を以下のとおり整理する（なお、今後、新たな課題等を踏まえて、対策の追加や見直しを行うことが必要である。）。

また、以下の対策等の推進により、達成すべき目標（安心居住目標）を別添1のとおりに整理する。さらに、対策の計画的な推進を図るため、当面の工程表を別添2のとおりに整理する。

なお、工程表については、必要に応じて随時、見直しを行っていくこととする。

(1) 高齢者の安心な住まいの確保

① 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」

高齢者が、地域の中でいきいきとした生活や活動を確保するためには、健康の維持増進や地域の居場所形成を推進することも重要である。

このため、介護・医療サービスの拠点施設に加え、高齢者のアクティブエイジングにも資する「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、

- ・ 食事・運動等の健康サービスを提供する健康維持増進施設
- ・ 高齢者の「きょういく(今日行く場所)」「きょうよう(今日の用事)」確保にもつながるコミュニティ施設やコミュニティガーデン等

の創出を図ることが重要であり、平成26年度に創設したスマートウェルネス拠点整備事業⁷を活用して、その整備に対する重点的な支援が必要と考えられる。併せて、高齢者の健康の維持増進や「生きがい・やりがい」の創出等に資する先導的な取組を、スマートウェルネス等推進モデル事業⁸による支援が必要と考えられる。

なお、上記事業を活用した支援にあたっては、取組状況等について適切にフォローするとともに、毎年度末に実施するシンポジウム等により、取組内容の周知・普及を

⁷ 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティの活性化等の取組に関する計画（スマートウェルネス計画）に基づき、住宅団地等における併設施設の整備費に対して、国が民間事業者等に補助を行う事業。平成26年度より実施。

⁸ 高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定されるものに対し補助を行う事業。平成26年度より実施。

図ることが重要である。

また、都市再生機構(以下「UR」という。)の住宅団地等については、1960年代の高度経済成長期に多数整備され、近年、入居者の高齢化等が課題となっている。こうした中、各団地等においては、今後、高齢入居者が健康にいきいきとした暮らしを享受できるよう、例えば、健康サービス事業者の誘致や、地元企業や大学等とのコラボレーションによるコミュニティ活性化など、新たな取組の創出・拡大を図ることが求められている。このため、こうした取組を推進することが重要であり、先導的な取組に対しては重点的な支援が効果的と考えられる。

このほか、高齢者が住宅で健康に暮らし続けられることは重要な課題であるが、断熱性の低い住宅内を移動した際の急激な温度変化に身体がさらされることにより血圧が急変し、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こす恐れが指摘されている。こうしたヒートショック対策として、住宅の断熱性能の向上は重要と考えられる。住宅の断熱性能の向上については、高齢者の血圧の低下、入浴時や起床時の心臓への負担軽減のほか、疾病予防等に寄与するとの指摘もあるところである。これまでも、住宅の断熱化が健康の維持増進に与える影響について研究が進められてきたところであるが、今後も、断熱化が居住者の健康状況にもたらす効果に関する調査検証などに対する支援等により、さらなる研究の深度化を推進することも重要と考えられる。

また、高齢者が、健康時から移住し、地域のコミュニティの中で安心して老後をごせるような枠組みの検討、健康長寿社会の実現に向けた取組を検討・推進することが必要と考えられるとともに、健康・介護・医療・生活支援等を行う関係者相互の横のチーム連携が重要であることを踏まえ、調和のとれた円滑なサービス提供を検討・推進することも必要と考えられる。

(参考) 佛子園(石川県金沢市)の取組【参考資料①P1】

- シェア金沢を4月に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを形成している。様々な人が混在して住むということを実践している。

(参考) UR の取組【参考資料①P2～P4】

- 多摩平の森（東京都日野市）：民間事業者が UR から借り受けた建物を改修して、学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅などとして活用し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。
- 武庫川団地及び浜甲子園団地（兵庫県西宮市）：武庫川女子大学と教育文化、子育て・高齢者支援等の様々な分野のコミュニティ活動に関する包括連携協定を締結。団地内の空き施設を大学に提供し、コミュニティ活動拠点として学生が運営。健康イベント、音楽会、食育イベント、キッチンガーデンクラブなども開催。
- 町田山崎団地（東京都町田市）：未利用地を活用し、クラインガルテン（20 区画程度）及び田んぼを整備（自治会管理として運営）。田植えから稲刈り、近隣の桜美林大学の学生と連携した収穫祭などを通じて、コミュニティ活性化に取組中。

② “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実、特に民間賃貸住宅については、入居に拒否感がある賃貸人が一定割合存在することを踏まえ、入居の円滑化を図ることは重要な課題である。

こうした中、現在、地域の自治体、不動産関係団体（賃貸人団体、不動産業団体、不動産管理業団体等）、NPO等の関係団体で構成される居住支援協議会について、全国で48自治体（都道府県：37自治体、市区町村：11自治体）で設立され、構成員間の意見・情報交換、住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供、住宅相談サービス、住宅の紹介・斡旋、賃貸人・住宅確保要配慮者を対象とした講演会やセミナーの開催等の活動が実施されているところであるが、今後、全国各地でさらなる居住支援の充実を図るためには、設立を促進する必要がある。

このため、まず、未設立の都道府県が存在している状況を踏まえ、全ての都道府県における設立を促進することが必要である。さらに、地域の実情を踏まえた居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村においても、可能な限り独自に設立することが望ましい。しかしながら、様々な地域の事情により、設立が困難である場合については、都道府県が設立する協議会の構成員となることで、その役割を果たすことが重要であるため、同様に促進することが必要である。また、各地域の不動産関係団体についても、住宅確保要配慮者に対する理解促進等が期待されることから、参画を促進することが必要と考えられる。

その上で、全国の居住支援協議会における今後の居住支援の取組としては、鳥取県や埼玉県などの先進的な取組を実施する居住支援協議会の活動内容等も踏まえ、次の取組を実施することが重要と考えられる。このため、先進的・先導的な居住支援協議会に対する重点的な支援を行い、当該取組の実施を推進することが必要である。

- ・ 協議会に、賃貸人と高齢者等の住宅確保要配慮者をつなぐ「住まい相談員」を配置し、住宅・サービス等の総合的な情報提供から契約締結まで、居住ニーズに応じた包括サポート
- ・ 地域の不動産関係団体と連携し、協力を得た各地域の地元店舗に「近所の相談窓口」を開設。電話対応だけでなく、「face to face」で住宅情報の提供、相談対応等を実施
- ・ 希望に応じて、バリアフリー等が実施され、契約面等でも安心な賃貸住宅等の情報を提供（民間賃貸住宅に限らず、住まいに関する様々な情報の集約・提供を行うことが望ましい）
- ・ 入居後の見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービスの事業者等の紹介
- ・ 地域のNPOなどと連携し、入居後の「生きがい・やりがい」等の創出を支援
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の見守り・生活相談サービスの担当者への研修や講習会等を実施
- ・ 各地域で実施されている地域ケア会議⁹への積極的な参加、会議を主催する地域包括支援センターとの連携、地元大学等の教育機関との連携等

併せて、居住支援協議会の全国会議を定期的に行い、先進的・先導的な取組の周知・普及を図るとともに、各居住支援協議会が抱える課題の共有や有識者による助言などの各協議会の課題解決に向けた支援の充実を図る（居住支援協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制の充実を図る。）ことが必要である。

その後、各居住支援協議会の取組内容等を踏まえ、各居住支援協議会に対する支援の選択・集中・強化を検討することが重要と考えられる。

なお、居住支援の効果的な実施にあたっては、地域の中で専門知識に長けた人材の確保・育成が重要であり、中長期的に取り組むことが重要である。

⁹平成26年度の介護保険法の改正により制度化され、市町村ごとに設置が義務づけ。地域包括ケアシステムの実現に向けて、地域性に合わせて一体的に提供するための方策等について検討を行う。

(参考1) 関係団体の居住支援の取組【参考資料①P5】

①公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

○「安心ちんたい検索サイト」の運営（大手賃貸情報サイト運営会社との連携）

- ・災害時には被災者等を対象に、平常時には高齢者等の住宅確保要配慮者を対象として、空き室情報提供サイトを運営。

○「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」の締結推進

- ・H26.10 現在 26道府県と協定書を締結。災害時に住宅を滅失した被災者が、早期に住宅を確保するために民間賃貸住宅の空き室情報の提供や住宅の斡旋について協力する旨を記載。
- ・H26.8に発生した広島土砂災害においては、当協定に基づき、広島県宅地建物取引業協会等と連携し、被災者に対する民間賃貸住宅の提供に協力。

②公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

○「被災された方向け物件の検索サイト」の運営：トップページに「被災された方向け物件の検索サイト」を設置、運営。

○居住支援特別委員会の発足（岡山県宅建協会）：「居住困難者・弱者」と言われる方々に対して、協会として実施可能な居住支援対策を検討する場として設置。（H26.2～）

(参考2) 居住支援協議会の取組例【参考資料①P6～P10】

①鳥取県居住支援協議会

- ・住宅確保要配慮者という理由で入居拒否しない「あんしん賃貸住宅」について、HPで情報提供。
- ・県内に配置した「あんしん賃貸相談員（2名）（※）」が、住宅相談、現地への同行、契約等の立会い等のきめ細やかな対応を実施し、住宅確保要配慮者の入居を支援。

（※）相談者と不動産店、家主、入居支援団体等の間に立つコーディネーターの役割を担う（宅建主任者の資格を有する）

（相談対応実績）平成25年度入居決定数：127（うち、高齢者60、障害者62）

②埼玉県居住支援協議会

- ・住宅確保要配慮者という理由で入居拒否しない「あんしん賃貸住宅」について、HPで情報提供。
- ・地域の不動産業者と連携し、協力の得られた地元店舗を「住まいサポート店」と位置付け、住宅情報の提供や相談対応等を実施。

③神戸市居住支援協議会

- ・「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」を平成26年10月より創設し、家賃債務保証や死亡時の家財整理などのサービスを提供する民間事業者を紹介。
- ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会の開催等を実施。

④大牟田市居住支援協議会（※）

- ・地元の学生と連携し、市内全域の空き家の実態調査を実施。さらにモデル事業として、空き家を改修し、地域の交流サロンとして利用を開始。

（※）社会福祉協議会が居住支援協議会の事務局となることで、福祉関係の情報共有が十分に図られている。

③ 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充、担保評価の改善等

毎月の収支について、高齢者世帯の約40%が赤字となる傾向であることを踏まえれば、老後の生活資金の確保は重要な課題である。現在、民間金融機関の一部において、高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンである「リバースモーゲージ¹⁰」が導入されているところであるが、融資する金融機関にとって担保割れリスク等の課題が存在することから、導入機関数は限定的である。拡大等に向けては、当該リスクをヘッジすることが重要であることから、公的機関の関与のあり方（公的保証の付与等）や、住宅市場のインデックス活用など民間金融機関の担保評価手法の高度化等の検討を推進することも重要と考えられる。

また、今後の高齢者の安心な住まいの確保のためには、居住ニーズに応じた住み替えを可能とする環境整備等が重要な課題であることから、高齢者の住み替え後の住宅の建設・購入資金のためのリバースモーゲージ型の住宅ローンを住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）の住宅融資保険の付保対象に追加するとともに、高齢者の所有する住宅を借り上げて、子育て世帯等へ転貸する「住み替え支援事業¹¹」の活用促進を図るため、借り上げた住宅に対する耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資を実施することが必要である。

なお、「リバースモーゲージ」の普及にあたっては、認知度の向上のほか、金融機関の担保評価の改善等が必要であると考えられる。「リバースモーゲージ」において、金融機関は土地のみを担保評価の対象とするのが一般的であるが、木造戸建て住宅であれば築後20～25年程度で価値がゼロとなる我が国の建物評価が改善し、建物が個別の住宅の性能等に応じて適切に評価された場合、担保評価の対象が建物まで拡大することで融資上限額が増加したり、融資対象となる住宅が拡大したりすることにより、リバースモーゲージが普及する可能性がある。

中古住宅の建物評価の改善に向けては、平成26年3月に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき、宅建業者の価格査定及び不動産鑑定の評価実務の改善に取り組むとともに、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル¹²」において、ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えの円

¹⁰ 時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージという。

¹¹ 現在、一般社団法人移住・住みかえ支援機構のみが実施。

¹² 中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として、2013年9月に国土交通省に設置。

滑化等を目的として、中古住宅の建物評価の改善の不動産・金融市場への定着を含め、幅広く中古住宅市場の活性化に向けて議論してきたところである。引き続き、中古住宅の建物評価の改善及びその不動産・金融市場への定着を図り、金融機関の担保評価の改善等に取り組むことが必要と考えられる。このほか、高齢者の住み替え先として、民間賃貸住宅の供給を促進することも重要であることから、各地域の居住支援協議会の関与のもと、空き家等を活用し、住宅確保要配慮者向けの、バリアフリー化等の一定の質を確保した、低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給を支援することが必要である。なお、当該民間賃貸住宅については、居住支援協議会において情報を一元的に集約し、提供することも必要と考えられる。

(参考) JTI の取組【参考資料①P11】

- 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）では、「マイホーム借上げ制度」を実施。JTI が個人住宅を終身もしくは期間指定で借り上げて子育て層に転貸するもの。空き屋・空き室時も最低賃料が支払われることから、個人住宅を売却することなく資産として活用可能。一方、子育て世帯にとっては一般借家並の家賃で、一戸建てや分譲マンションに入居が可能。

④ 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化

アメリカ、シンガポール等には、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大しているところである。日本でもヘルスケアリートの設立の動きがあり、平成 26 年年 6 月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」が策定され、第 1 号である日本ヘルスケア投資法人が同年 11 月に上場し、次いでヘルスケア&メディカル投資法人が平成 27 年 3 月に上場したところである。

高齢者向け住宅等のヘルスケア施設への投資は、不動産の評価と運営の評価の両方が必要である。ヘルスケアリートによる投資は、事前に、不動産と運営の評価（デューデリジェンス）に基づき情報公開を行うなど、施設運営の透明化が図られることから、一定の質が確保された高齢者向け住宅等の供給の促進¹³が期待される。こうした中、高齢者向け住宅等のうち、サービス付き高齢者向け住宅については、高齢者人口の増加を踏まえて供給促進を図ることが必要である一方、入

¹³ ただし、ヘルスケアリートは既存の施設に対する投資を行うケースがほとんどであると想定されることから、まず、投資対象物件の拡大を図ることが必要。

居者に提供するサービスが不十分であるなど、質の面での課題が指摘されているところである。高いレベルの情報開示を求められるリートの活用は、質の高い施設の供給を促進する可能性があることから、ヘルスケアリートの普及拡大に向けた取組が有効と考えられる。具体的な取組としては、関係省庁や関係団体と連携し、サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者等への説明会等を開催するとともに、不動産と運営の評価(デューディリジェンス)項目の標準型等を周知することが考えられる。

また、クラウドファンディング¹⁴等の住民出資による資金調達手法についても、資金調達の多様化によって施設整備・運営の効率的な実施に寄与するとともに、出資者のコミュニティ施設等に対する愛着の創出によって利用者増加、地域の活性化が期待される。このため、クラウドファンディングなど、住民出資による施設整備やプロパティーマネジメントを含む事業運営の事例の収集・整理を行い、その後、当該内容を踏まえ、地域活性化に係る先取的な取組に対する居住支援協議会等を通じた支援を検討することが望ましい。

さらに、公的不動産(PRE)を活用したサービス付き高齢者向け住宅については、整備コストの抑制等により、比較的低廉な利用料のサービス付き高齢者向け住宅の供給につながることから、PRE 活用に関する取組事例を収集・整理し、周知を図ることも効果的と考えられる。

¹⁴ ある目的を実現するために、インターネットを活用して不特定多数の人から資金を集める行為。

(2) 子育て世帯の安心な住まいの確保

① 安心して子育てできる住宅の普及促進

子育て世帯の安心な住まいの確保のためには、安心して子育てできる住宅・住環境の整備を推進するとともに、当該住宅に関する情報不足の解消を図ることも重要な課題である。

こうした中、地方自治体の一部では、子育て世帯向けの住宅に関する独自の基準を設定し、基準を満たす住宅に関する認証制度や技術的な情報を整理したガイドブックの策定等の取組を実施しているところである。今後、このような子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む地方自治体の施策推進や、安心な子育てに係る関係事業者の多様なサービス展開を促進することは重要であることから、先進事例集を作成し、周知・普及を図るとともに、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)を策定することも効果的と考えられる。なお、指針の検討にあたっては、多様な世帯の安心な住まいの参考にもなるよう配慮することが望ましい。上記ガイドラインの策定等を踏まえ、今後、地方自治体等の取組への支援などを検討することも重要と考えられる。

(参考) ミキハウス子育て総研の取組【参考資料①P14】

- 2006年から子育て世帯向けの住宅の認証制度を実施。「安心・安全である」「ストレスをためない空間になっている」「子育てしやすい住まい環境が工夫されている」など100の審査項目を設け、これまで400物件の認証を実施。
- 分譲マンション、戸建て住宅のそれぞれで認定基準を設定。

(参考) 地方自治体の取組【参考資料①P15、P16】

①横浜市地域子育て応援マンション認定制度

- ・横浜市では、住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを、「横浜市地域子育て応援マンション」として認定。
- ・認定を受けたマンションは、横浜市のHP掲載によってPRできるほか、購入者は住宅ローンの金利優遇を受けられるなどのメリットがある。

②東京都子育てに配慮した住宅のガイドブック

- ・東京都では、安心して子供を産み育てられる住まいづくりが広く行われることを目指し、住宅事業者や都民が子育てに配慮した住宅を検討する際の参考となるよう、技術的な情報を整理したガイドブックを作成し、HPでの掲載及び有料販売を実施。
- ・優先度の高い事項を「優先」、経済的条件等を考慮して対応すべき事項を「推奨」として区分し、全部で48項目の指針を掲げている。

② 親世帯の資産を活用した子育て世帯の住宅取得の支援等

子育て世帯（子世帯）の持家への入居を希望する割合は高いが、平均年収の低下や住宅価格の上昇等により、住宅取得資金の確保が課題となっている。一方で、高齢者世帯（親世帯）にとっては、現在の住まいに居住を継続しつつ、できる限り子孫のために資産を残したい意向が強い傾向にある。こうした背景を踏まえ、親世帯が、自らの住宅資産を活用し、子育て世帯の住宅取得の支援を行うことも効果的と考えられる。その一つとして、例えば、親世帯が、自らの住宅資産を担保として子育て世帯の住宅の建設・購入資金の融資を受け、死亡時に一括償還するリバースモーゲージ型の住宅ローンが考えられることから、今後、民間金融機関における導入の促進を図るため、公的保証の付与を検討することが必要と考えられる（なお、親世帯の保有する金融資産を活用した子世帯の住宅取得支援策である「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」については、平成27年度税制改正において、適用期限が平成31年6月30日まで延長されるとともに、非課税枠が最大3,000万円まで拡充されたところ。）。また、こうした取組の推進や、中古住宅市場の活性化を図る観点から、金融市場における担保評価の改善等を引き続き推進することが必要と考えられる。

さらに、子育て世帯の多様なニーズに応じた住まいの確保のためには、中古住宅の活用促進等により、住居費負担の増大を抑制しつつ、ライフスタイル・ライフステージに応じた柔軟な住み替えの実現を図ることも重要と考えられる。このため、JHFのフラット35¹⁵において、中古住宅の購入と同時に行うリフォームに係る資金を、融資の対象に追加（中古住宅リフォーム一体型ローンの創設）するとともに、「住み替え支援事業」の活用を促進するために、借り上げた住宅に対する耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資についても実施することが必要である。

このほか、近年、賃貸住宅において、借主が自分好みの設備設置や模様替えを実施するDIY型賃貸借が見られるようになってきている。DIY型賃貸借は、資金面等の問題や将来の転居の可能性などを踏まえ、住宅を取得できない又は希望しない子育て世帯にとって、持家と同様の居住の快適性を確保することが期待できるとともに、既存ストックの有効活用にもつながるものである。一方で、大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合があるほか、これまでにない契約類型であるため、どのように契約を締結すべきか判断が難しいとの意見もあるところである。このため、

¹⁵ JHFと民間金融機関と共同で提供する長期固定金利の住宅ローン。

平成26年度にDIY型賃貸借の活用促進¹⁶¹⁷を図るため、

- ・入居者となる借主が改修工事を実施する場合のほか、貸主が改修工事を実施する場合、事業者が転貸人として改修工事を実施する場合、各当事者の分担により改修工事を実施する場合など、資金調達や改修実施にあたってのスキーム
- ・DIY型賃貸借契約における、①工事前の確認事項、②DIY実施部分の所有権の帰属、原状回復義務、費用償還請求権、造作買取請求権、③所有者以外が改修費を負担する場合の税務会計処理

等を整理したところであるが、今後、当該内容の周知普及や、一般的な活用を促進するために考えられる方策等について検討を進めることが必要と考えられる。

③ 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化

子育て世帯にとっては、コミュニティの形成、子育て支援サービスの確保など、地域の中で支え合い、安心して子育てできる環境整備も重要である。このため、スマートウェルネス拠点整備事業を活用し、「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、

- ・学童保育、託児・保育所等の子育て支援サービス施設
- ・子育てサークルの開催、多様な世代との交流等を行うコミュニティ施設

等の整備を重点的に支援することも必要と考えられる。併せて、スマートウェルネス等推進モデル事業により、先導的な取組に対して支援し、周知・普及を図ることも考えられる。

また、現在、一部の地方自治体等において、同居・近居等を促進する取組が進められている。例えば、神戸市では、子世帯が区外から転入し親世帯と同居・近居する場合に、引っ越し費用を助成している。また、千葉市では、住宅の取得・改修に係る費用、賃貸借契約上の手数料、引っ越し費用に対して助成を行っている。こうした状況も踏まえ、今後、地方自治体等の施策推進に資するよう、各地域における同居・近居の取組事例等を整理することも考えられる。

¹⁶ DIYはdo it yourselfの略語で、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、業者に発注して好みの設備更新や模様替えの実施することも含めて整理している。

¹⁷ DIY型賃貸借は、DIY費用負担者が誰かに関わらず、借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約やその物件を指している。

(参考) UR 都市機構の取組 (民間事業者との連携等) 【参考資料①P17~P19】

- 「コソダテ UR」: UR 賃貸住宅周辺の子育てに適した一定の環境 (保育施設等) や子育て支援のためのハード及びソフトの取組 (キッズルーム・家賃減額等) をブランド化して PR。
- ハートアイランド新田 (足立区): 団地内に建設したキッズルームにて、地域の NPO が専任のスタッフを配置し、親子サロンから預かり保育・学童クラブを運営。
- 大島六丁目団地 (江東区): 団地内の空き施設にて、病児・病後児の預かり保育事業を実施。
- 港北 NT コンフォールセンター南 (横浜市): 待機児童対策として、団地内の空き住戸を活用して保育事業を実施。
- 「近居促進制度」: 子育て等世帯と支援する親族世帯の双方が、同一駅圏 (概ね半径 2 km 以内) の UR 賃貸住宅に近居する場合、新たに入居する世帯の家賃を 5 年間・5%割引。

④ 居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現 (再掲)

子育て世帯についても、民間賃貸住宅の入居に関する賃貸人の拒否感が一定割合ある¹⁸こと等を踏まえ、高齢者、障害者同様に、居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現を図ることが必要と考えられる (具体的な対策の内容は (1) の②と同様)。

(3) 障害者の安心な住まいの確保

① “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現等

障害者の地域におけるいきいきとした生活や活動の確保のためには、入居からその後の日常の生活や活動までを継続的・一体的に支援することが重要である。

こうした中、現在、地域における障害者等の課題を共有し、地域のサービス基盤の整備を行うため、障害者総合支援法に基づく協議会の設置¹⁹が進んでいる状況である。当該協議会と居住支援協議会は連携を図りながら、障害者の安心な住まいの確保に向け、必要な措置等を検討することが望ましいが、連携している協議会は少数に留まっている。

このため、居住支援協議会について、(1) の②に記載した取組に加え、障害者総合支援法に基づく協議会との連携を促進し、十分な連携を図った居住支援協議会の活動に対しては、重点的な支援を行うことが必要と考えられる。例えば、賃貸人や不動産業者等の障害者に対する情報が不足している状況等を踏まえると、両協議会が連携

¹⁸子育て世帯に入居拒否感のある賃貸人の割合: 約 19.8% 【参考資料②P13】

¹⁹ 都道府県単位では 100%、市町村単位では約 95%の地方自治体で設置されている。

して、

- ・ 障害者の状況・住まいに関する課題等の情報を整理
- ・ 賃貸人や不動産業者等に対して研修・情報交換会等の開催を通じて情報提供等することにより民間賃貸住宅への入居の円滑化を図る取組等に対して支援を行うことが考えられる。

また、賃貸人や不動産業者等に対する意識調査を実施するとともに、各地域の先導的な取組事例を収集・整理し周知を図るなど、居住支援協議会による取組以外でも、賃貸人や不動産業者等に対する障害者への理解を促進するための方策等を検討することも必要と考えられる。

(参考) 阪井土地開発株式会社(岡山県)の取組【参考資料①P20】

- 代表である阪井氏を含め、支援者や入居者などの関係者がネットワークを構築し、見守り、生活相談等の取組を実施。併せて同社では、管理する物件に精神障がい者などの住宅確保要配慮者を積極的に受け入れ。
- 阪井氏が理事を務める特定非営利法人「おかやま入居支援センター」では、民間の家賃債務保証会社の保証を受けることができない障がいの方や高齢者について、保証人となること等により、入居を支援。

② 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化

障害者の地域における自立支援のためには、民間賃貸住宅等への入居に対する支援だけでなく、障害者と障害者を有しない者の交流促進や入居後の生活支援の充実等を図ることも重要である。このため、高齢者、子育て世帯と同様に、スマートウェルネス拠点整備事業を活用し、「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、コミュニティ施設等の整備を推進するとともに、スマートウェルネス等推進モデル事業により、ソフト・ハード一体で障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う取組などの先導的な取組を重点的に支援することも必要と考えられる。

(参考) 認定 NPO 法人ぱれっとの取組【参考資料①P21】

- 障がい者が地域で暮らす選択肢を広げる取組の一環として、障がいを有しない者と知的障がい者のシェアハウス「ぱれっとの家 いこっと」を開設。その他、クッキーケーキや手作り製品の製造・販売を通して、社会参加と自立を目指す福祉作業所「おかし屋ぱれっと」、「工房ぱれっと」の運営など、知的障がい者の地域生活の充実のための様々な工夫を行っている。

③ 障害者が入居可能な住宅の供給拡大

民間賃貸住宅等への入居支援の取組に加え、身体障害者、知的障害者、精神障害者各々の状況を踏まえ、入居可能な住宅の供給拡大を図ることも重要である。このため、地方自治体において、第4期障害福祉計画の中で平成27年度から平成29年度までの3年間におけるグループホームの利用者数の見込み量を設定し、計画的にグループホームの整備を推進することとされている。これに加え、居住支援協議会の関与のもと、空き家等を活用し、住宅確保要配慮者向けの、バリアフリー化等の一定の質を確保した、低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援することが必要である。

4. その他

今後、本中間とりまとめにおいて、3. で整理した対策のフォローアップを行うとともに、多様な世帯のコミュニティ形成、地域における居住支援のあり方など、十分に議論がされていない事項については、さらに検討を進めていくこととする。

なお、フォローアップの実施にあたっては、対策の成功要因・失敗要因等について分析も行うことも重要である。

安 心 居 住 目 標

本文「3. 今後取り組むべき対策」に記載された対策を計画的かつ総合的に実施すること等により、以下の目標の達成を目指す。なお、下記数値目標のほか、定性的な目標についても今後さらに検討することとする。

区分	目標	内容	達成年度	
共 通	居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立した居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合	20%（平成26年度）⇒100%	平成32年度	
	居住支援協議会の取組をサポートする不動産関係事業者の拡大	10協議会1,684店（平成26年度）⇒47協議会8,000店	平成32年度	
	居住支援協議会活動による入居支援数	197件（平成25年度）⇒のべ30,000件	平成32年度	
	入居に拒否感がある賃貸人割合の低減	高齢者	59.2%（平成22年度）⇒30%以下	平成32年度
		子育て	19.8%（平成22年度）⇒10%以下	
障害者		52.9%（平成22年度）⇒30%以下		
高齢者	居住支援協議会による入居後の見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービス事業者等の紹介	3協議会（平成26年度）⇒47協議会	平成32年度	
	高齢者世帯の住宅及び住環境に関する満足度向上	74.6%（平成20年度）⇒80%以上	平成30年度	
子育て	子育て世帯向け住宅に関するガイドラインの策定又は認証制度の導入等を行う地方自治体数	12自治体（平成26年度）⇒100自治体	平成32年度	
	子育て世帯（長子11歳以下）の住宅及び住環境に関する満足度向上	70.3%（平成20年度）⇒80%以上	平成30年度	
障害者	居住支援協議会と（自立支援）協議会の連携	3協議会（平成26年度）⇒47協議会	平成27年度	
	グループホームの整備	地方自治体が第4期障害福祉計画において整備目標を設定	平成29年度	

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表(高齢者)

別紙2

今後取り組むべき対策		平成27年度			平成28年度		平成29年度以降		目標
		春	夏	年末					
①「健康の維持増進」と「地域の居場所」づくり	・「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集 ・「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の提案募集及び選定事業の公表	・選定事業の着実なフォロー ・過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及			・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及				○高齢者の健康維持増進、「きょういく(今日行く場所)」「きょうよう(今日の用事)」の確保 等
	・URの住宅団地等において、健康サービス事業者の誘致、地元企業や大学等とのコラボレーションによるコミュニティの活性化のための取組を検討。検討内容を踏まえ、モデル的な取組を支援 等								
	・住宅の断熱化が健康の維持増進に与える影響の研究に対する支援	研究成果の普及啓発 等							
②居住支援協会による「住まい」の包括サポートの実現	・協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請 ・都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請 ・賃貸人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請	・全都道府県において、居住支援協議会を設立			・市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立		・関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画		○全国の居住支援協会を通じて、民間賃貸住宅への円滑な入居を実現 等 ○居住支援協会の市区町村カバー率 【平成26年】 20% ⇒ 【平成32年】 100%以上 ○居住支援協会サポート事業者 【平成26年】 10協議会1,684店 ⇒ 【平成32年】 47協議会8,000店 ○居住支援協会活動による入居支援数 【平成26年】 197件 ⇒ 【平成32年】 のへ30,000件 ○入居に拒否感がある賃貸人の割合 【平成22年】 59.2% ⇒ 【平成32年】 30%以下
	・上記と併せて、居住支援協会の先進的な取組事例や、今後取り組むべき内容(「住まい相談員」の配置、「近所の相談窓口」の開設、安心な賃貸住宅の情報提供等)を周知	・左記取組を実施する居住支援協議会を募集し、当該取組等を支援			・支援した取組に関する効果検証 ・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及				
		・居住支援協会の全国会議の開催 ・モデル的な取組の周知普及							
③生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモグ」の拡充、担保評価の改善等	・民間金融機関による生活資金を対象としたリバースモーゲージの拡充に向けた公的機関の関与のあり方等の検討(利用者、民間金融機関のニーズ等も踏まえつつ、実施の可否等を検討)								○高齢者の生活資金の確保、居住ニーズに応じた住み替えの促進 等
	・リバースモーゲージに係るJHFの住宅融資保険の付保対象に建設・購入資金を追加、耐震改修工事を行う事業者向けのJHFの融資を開始【4月～】								
	・中古住宅の建物評価の改善及びその不動産・金融市場への定着により、金融機関の担保評価を改善								
	・協議会の関与のもと、住宅確保要配慮者のニーズ把握を実施 ・空家改修を実施する事業者を募集 ・住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進 ・居住支援協議会に住宅情報を登録・データベース化	住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅のさらなる供給促進							
④高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化	・ヘルスケアリートに関するサ高住の運営事業者等への説明会の開催準備	・説明会の開催等			ヘルスケアリート市場の動向等を踏まえつつ、必要に応じて新たな取組を検討				○一定の質が確保されたサ高住、地域ニーズを反映したコミュニティ施設等の整備促進 等
	・不動産・運営の評価(デューデリジェンス)項目の標準型等の周知【4月～】								
	・住民出資による施設整備や事業運営の事例を収集・整理	左記事例を地方自治体等に対して周知するとともに先導的な取組に対する支援を検討			必要に応じて居住支援協議会等を通じた支援を検討				
	・公的不動産(PRE)を活用したサ高住整備に関する事例の収集・整理	地方自治体、事業者等に対して周知普及							

高齢者の安心な住まいの確保

○高齢者世帯の住宅及び住環境に関する満足度向上
【平成20年】 74.6%
⇓
【平成30年】 80%以上

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表(子育て世帯)

今後取り組むべき対策	平成27年度			平成28年度	平成29年度以降	目標	
	春	夏	年末				
①安心して子育てできる住宅の普及促進	・子育て世帯向け住宅に関する先進的な事例の収集			・地方自治体等に対して周知		○安心して子育てできる住宅の供給拡大等	→
	・安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)の検討・策定			・地方自治体等に対して周知			
②親世代の住宅資産を活用した子育て世帯の住宅取得支援等	・親世帯の住宅資産を活用した新たなリバースモーゲージ導入に向けた公的機関による保証を検討			(検討の結果、実現可能であれば)制度導入		○親世代から子世代への資産移転、子育て世帯の持家取得、居住ニーズに応じた住み替えの促進等	→
	・中古住宅の建物評価の改善及びその不動産・金融市場への定着により、金融機関の担保評価を改善						
	・JHFにおけるリフォーム一体型ローンの導入、耐震改修工事を行う事業者向け融資の開始(再掲)【4月~】						
	・DIY型賃貸借を活用する際の資金調達・改修スキームや契約時の協議・留意事項等の考え方を業界団体等に対して周知						
③子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化	・「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集			・選定事業の着実なフォロー		○子育て支援施設やコミュニティ施設の整備促進等	→
	・スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の提案募集及び選定事業の公表			・過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及			
	・各地域における同居・近居の取組事例等を整理			・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及			
④居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現(再掲)	・協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請			・全都道府県において、居住支援協議会を設立		○全国の居住支援協議会を通じて、民間賃貸住宅への円滑な入居を実現 等	→
	・都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請			・市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立			
	・賃貸人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請			・関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画			
	・上記と併せて、居住支援協議会の先進的な取組事例や、今後取り組むべき内容(「住まい相談員」の配置、「近所の相談窓口」の開設、安心な賃貸住宅の情報提供等)を周知			・支援した取組に関する効果検証			
	・左記取組を実施する居住支援協議会を募集し、当該取組等を支援			・実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 ・モデル的な取組は引き続き周知普及		○居住支援協議会の市区町村カバー率 【平成26年】 20% ⇨ 【平成32年】 100%以上	
				・居住支援協議会の全国会議の開催 ・モデル的な取組の周知普及		○居住支援協議会サポート事業者 【平成26年】 10協議会1,684店 ⇨ 【平成32年】 47協議会8,000店	
						○居住支援協議会活動による入居支援数 【平成26年】 197件 ⇨ 【平成32年】 のべ30,000件	
						○入居に拒否感がある賃貸人の割合 【平成22年】 19.8% ⇨ 【平成32年】 10%以下	
子育て世帯の安心な住まいの確保						○子育て世帯の住宅及び住環境に関する満足度向上	→
						【平成20年】 70.3% ⇨ 【平成30年】 80%以上	

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 今後取り組むべき対策 当面の工程表(障害者)

今後取り組むべき対策	平成27年度			平成28年度	平成29年度以降	目標	
	春	夏	年末				
<p>①居住支援協議会による「住まい」の包括サポートの実現(一部再掲)</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; position: absolute; left: -40px; top: 50%; transform: translateY(-50%);">障害者の安心な住まいの確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> 協議会を未設立の都道府県に対して設立等を要請 都道府県を通じて、市区町村に対して、協議会の設立又は参画を要請 賃貸人団体、不動産業団体等の各関係団体に対して、各地域の協議会への参画・協力を要請 	<ul style="list-style-type: none"> 全都道府県において、居住支援協議会を設立 市区町村において、都道府県居住支援協議会への参画、又は、市区町村独自の居住支援協議会を設立 関係業界団体の地方支部の居住支援協議会への参画 				<ul style="list-style-type: none"> ○全国の居住支援協議会を通じて、民間賃貸住宅への円滑な入居を実現 等 ○居住支援協議会の市区町村カバー率 【平成26年】 20% ⇨ 【平成32年】 100%以上 ○居住支援協議会サポート事業者 【平成26年】 10協議会1,684店 ⇨ 【平成32年】 47協議会8,000店 ○居住支援協議会活動による入居支援数 【平成26年】 197件 ⇨ 【平成32年】 のべ30,000件 ○入居に拒否感がある賃貸人の割合 【平成22年】 19.8% ⇨ 【平成32年】 10%以下 ○居住支援協議会と(自立支援)協議会の連携 【平成26年】 3協議会 ⇨ 【平成27年】 47協議会 	
	<ul style="list-style-type: none"> 上記と併せて、居住支援協議会の先進的な取組事例や、今後取り組むべき内容(「住まい相談員」の配置、「近所の相談窓口」の開設、安心な賃貸住宅の情報提供等)を周知 	<ul style="list-style-type: none"> 左記取組を実施する居住支援協議会を募集し、当該取組等を支援 連携する協議会に対しては、優先的に支援 	<ul style="list-style-type: none"> 支援した取組に関する効果検証 居住支援協議会の全国会議の開催 モデル的な取組の周知普及 	<ul style="list-style-type: none"> 実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 モデル的な取組は引き続き周知普及 			
	<ul style="list-style-type: none"> 各居住支援協議会に対して、障害者総合支援法に基づく協議会との連携を要請 						
	<ul style="list-style-type: none"> 各地域のモデル的な取組事例の収集・整理 		<ul style="list-style-type: none"> 居住支援協議会等を通じて周知 等 				
	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸人等に対する意識調査等の実施に向けた準備 		<ul style="list-style-type: none"> 調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 当該結果を踏まえ、必要に応じて、賃貸人等の理解を促進するための方策等を検討 			
	<ul style="list-style-type: none"> 「スマートウェルネス拠点整備事業」の事業者募集 「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の提案募集及び選定事業の公表 	<ul style="list-style-type: none"> 選事業の着実なフォロー 過年度事業のフォローアップ、シンポジウム等の開催による周知普及 		<ul style="list-style-type: none"> 実施結果を踏まえ、支援の重点化等を検討 モデル的な取組は引き続き周知普及 			<ul style="list-style-type: none"> ○コミュニティ施設の整備、ソフト・ハード一体で障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う取組などの創出等
<p>③障害者が入居可能な住宅の供給拡大</p>	<ul style="list-style-type: none"> 策定された第4期障害福祉計画(2015～2017年)に基づき、グループホームの整備を推進 居住支援協議会の関与のもと、住宅確保要配慮者のニーズ把握を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 空家改修を実施する事業者を募集 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進 居住支援協議会に住宅情報を登録・データベース化 		<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅のさらなる供給促進 		<ul style="list-style-type: none"> ○グループホームの整備促進、一定の質が確保された入居を拒まない民間賃貸住宅の整備促進等 	

安心居住政策研究会 中間とりまとめ 参考資料①

取組事例

佛子園(石川県金沢市)の取組

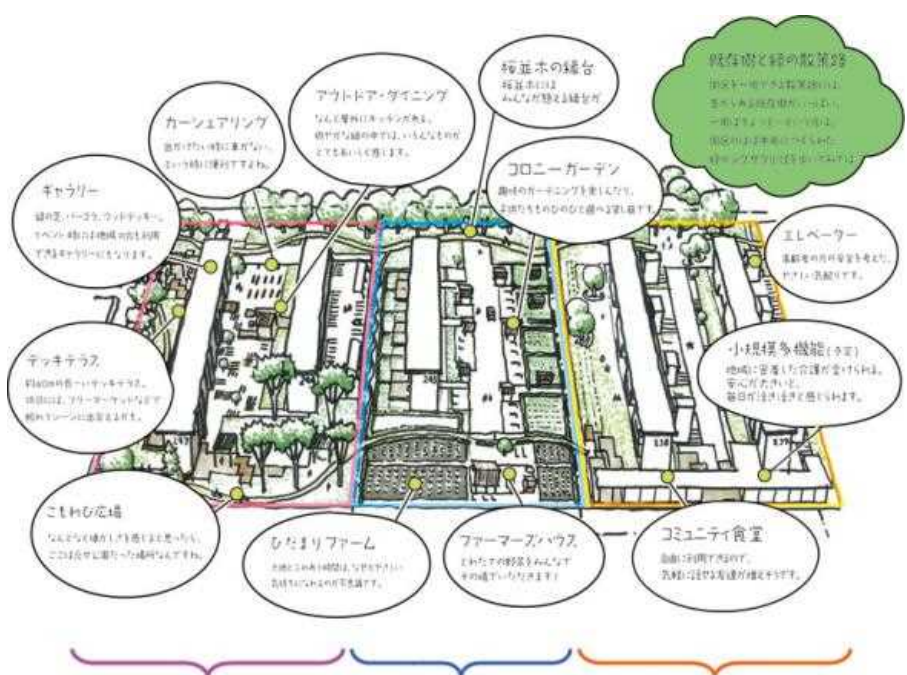
○シェア金沢を4月に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを形成。様々な人が混在して住むということを実践している。

Share金沢 概要[総面積/約11,000坪]



UR都市機構の取組①(多摩平の森)

○民間事業者がURから借り受けた建物を改修し、**学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅などとして活用**し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。



名称	りえんと多摩平	AURA243多摩平の森	ゆいま〜る多摩平の森
事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
棟数	2棟	1棟	2棟
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	高齢者専用賃貸住宅32戸 コミュニティハウス31戸 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け

学生や若者向けシェアハウス りえんと多摩平

菜園・庭付き共同住宅 AURA243多摩平の森

サービス付き高齢者向け住宅 ゆいま〜る多摩平の森

出典:UR都市機構HP <http://www.ur-net.go.jp/rebuild/rn2/gaiyou/>

UR都市機構の取組②(武庫川団地・浜甲子園団地)

○武庫川女子大学と教育文化、子育て・高齢者支援等の様々な分野の**コミュニティ活動に関する包括連携協定を締結**。団地内の空き施設を大学に提供し、コミュニティ活動拠点として学生が運営。健康イベント、音楽会、食育イベント、キッチンガーデンクラブなども開催。

＜団地における武庫川女子大学の主な活動＞

- 武庫川団地
 - コミュニティ活動拠点「RIZO」
 - ・活動拠点の設置・運営
 - 健康予防教室・健康体操(健康・スポーツ科学部)
 - ・集会所にて健康予防教室や体操を実施 等
- 浜甲子園団地
 - まちかど浜甲(生活環境学部)
 - ・ヨガ教室、手作り教室 等
 - 健康プラザはまこう(薬学部)
 - ・血圧、身長体重測定や、健康・お薬相談の実施 等
 - 浜甲カンタービレ(音楽学部)
 - ・集会所における音楽会開催 等
 - たべて元気プラザ(国際健康開発研究所)
 - ・食育イベント開催 等
 - キッチン・ガーデン(生活環境学部)
 - ・キッチン・ガーデンクラブの運営支援 等



出典:UR都市機構HP <http://www.ur-net.go.jp/west/press/pdf/20140703.pdf>

UR都市機構の取組③(町田山崎団地)

○未利用地を活用し、**クラインガルテン(20区画程度)及び田んぼを整備**(自治会管理として運営)。田植えから稲刈り、近隣の桜美林大学の学生と連携した収穫祭などを通じて、コミュニティ活性化に取組み中。

団地内の(未利用地)都市計画道路用地をクラインガルテンや田んぼに利用



クラインガルテン



田んぼ(稲刈り)



田んぼ(作業後の憩い)



出典:UR都市機構HP
<http://www.ur-net.go.jp/urbandesign/community/machidayamazaki/index.html>
http://www.ur-net.go.jp/publication/web-urpress34/pdf/urp34_case1.pdf

関係団体の主な取組

○公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会及び公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会では以下の取組を実施。

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

○「**安心ちんたい検索サイト**」の運営 (平成20年5月「災害時住宅支援検索サイト」で運用開始、平成24年4月に「安心ちんたい検索サイト」に改称)
 (大手賃貸情報サイト運営会社との連携)
 ・災害時には被災者等を対象に、平常時には高齢者等の住宅確保要配慮者を対象として、**空き室情報提供サイトを運営**。

安心ちんたい検索サイト
 (http://www.saigashienjutaku.com/)

災害協定の進捗状況 (平成26年度内)

○: 済み (26)	△: 協定中 (6)	△: 協定中 (4)	○: 協定中 (1)
------------	------------	------------	------------

○「**災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定**」の締結推進
 ・H26.10現在 26道府県と協定書を締結
 災害時に住宅を滅失した被災者が、早期に住宅を確保するために民間賃貸住宅の空き室情報の提供や住宅のあっせんについて協力する旨を記載。
 [(公財)日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会と連携して対応する]
 ・H26.8に発生した広島土砂災害においては、当協定に基づき、広島県宅地建物取引業協会等と連携し、被災者に対する民間賃貸住宅の提供に協力

平成26年度内に32道府県と協定→

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

○「**被災された方向け物件の検索サイト**」の運営
 ・トップページに「被災された方向け物件の検索サイト」を設置、運営。
 また、45道府県と災害協定を締結。

○**居住支援特別委員会の発足(岡山県宅建協会)**
 ・「居住困難者・弱者」と言われている方々に対して、協会として実施可能な居住支援対策を検討する場を設置。(H26.2~)

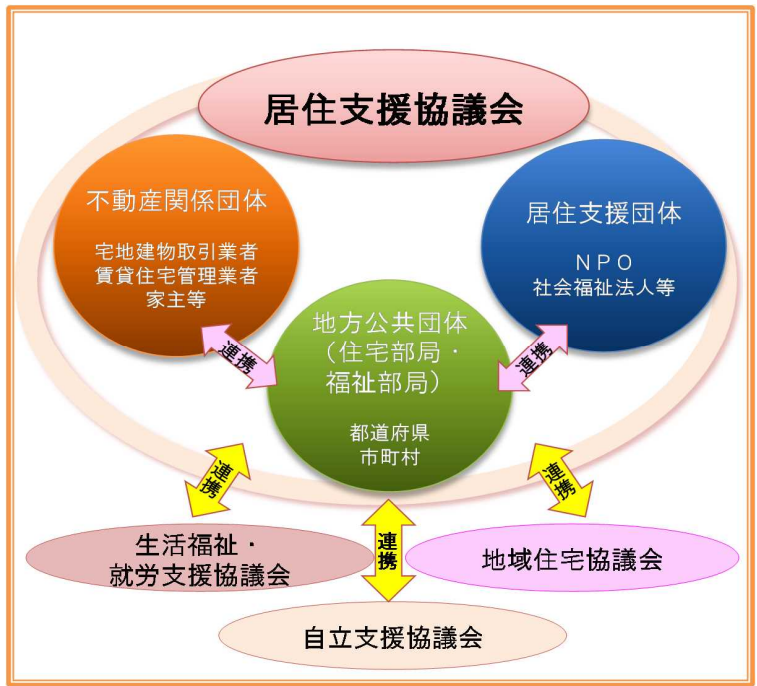
被災された方向け物件の検索サイト
 (http://www.hatomarksite.com/)

被災された方向けの物件を検索
 被災された方向け物件の検索は、こちらのボタンよりお進みください。

居住支援協議会の概要

○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、**地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携**し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。
 ○平成27年3月時点で**48の居住支援協議会（37都道府県・11区市）**が設立。

【居住支援協議会の構成】



【居住支援協議会による主な活動内容】

- ・メンバー間の意見・情報交換 (38協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供 (27協議会)
※協議会HPで、協議会に個別に問い合わせなくても物件情報を閲覧できる状態
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅相談サービス (18協議会)
※住宅に関する各種相談に窓口や電話、インターネットで応じる場合
- ・賃貸人、要配慮者を対象とした講演会・セミナー開催 (16協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅の紹介・斡旋 (14協議会)

居住支援協議会の取組①(鳥取県居住支援協議会)

○協議会に**あんしん賃貸相談員**を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

- 住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない**あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。**
- 更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、「あんしん賃貸相談員(2名)」を**地区別に配置。**高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

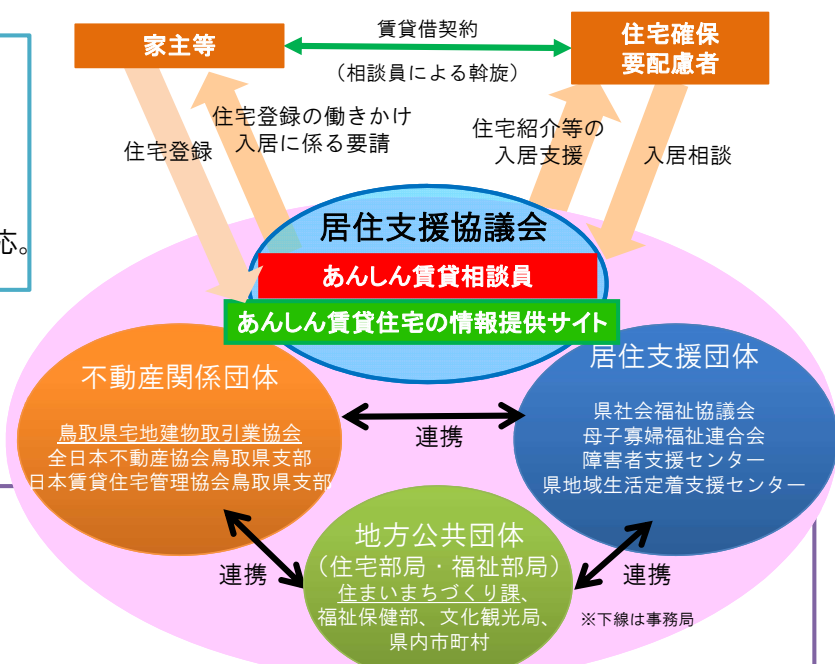
(住宅相談員)
 ・相談者と不動産店・家主、支援団体等の中に立つ「コーディネーター」の役割を担う(宅建主任者の資格を有する)。

相談対応実績

	H21	H22	H23	H24	H25
高齢者	21	29	26	38	60
障がい者	26	36	55	84	62
外国人	2	3	0	1	4
子育て	13	15	28	28	25
その他	12	9	16	38	43
合計	74	92	125	189	194
入居決定	17	39	74	143	127

- (入居決定数の増加要因)
 ○きめ細やかな相談対応
 ・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
 ・連帯保証人、緊急連絡先の確保
 ・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
 ・入居後の福祉生活支援の確保

- 経験・事例の蓄積
 ・四半期毎の報告会、困難事例の検証
 ・実績の積み重ねによる安心感
 ○相談制度の周知
 ・協議会だより(会報)等による普及啓発
 ・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼
※鳥取県からの聞き取り

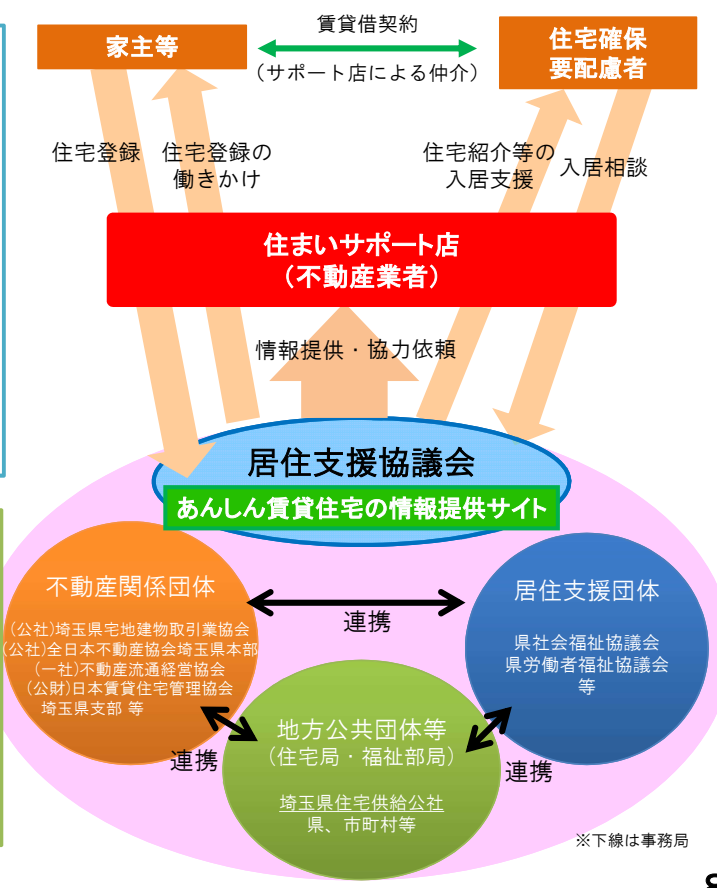


居住支援協議会の取組②（埼玉県居住支援協議会）

○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

- ①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置
- 住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供（検索サイト）
 - 仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店（地域の不動産業者）（※）」を、不動産関係団体の協力を得て、設置
- (※) 住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

- ②入居支援に係る事例収集・情報提供
- 地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
 - 円滑な入居を阻害する要素の把握と分析
- 事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。

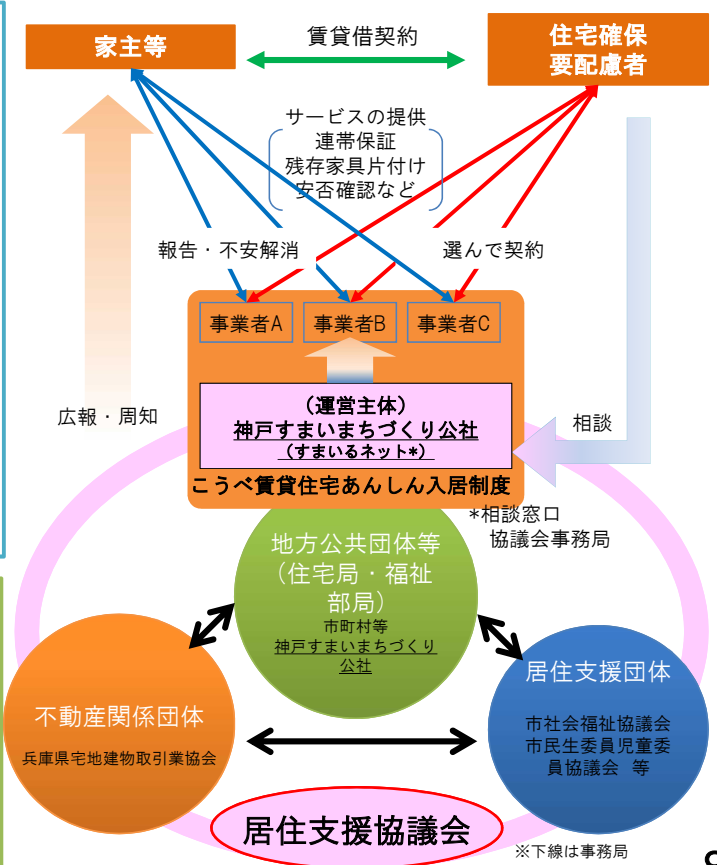


居住支援協議会の取組③（神戸市居住支援協議会）

○入居時の貸主・借主双方の不安を解消するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス提供体制を構築。

- ①こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（H26.10運用開始）（右図）
- 対象者：神戸市内の民間賃貸住宅に新たに入居する世帯、または入居中の世帯
- サービス提供事業者：7者
- 提供サービス（有償）：
- （基本サービス）
 - 連帯保証サービス
 - 残存家具の片付けサービス
 - 安否確認サービス
 - （追加サービス）
 - 葬儀の実施、死後手続き、福祉整理

- ②「マイホーム借り上げ制度」の活用促進
- 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会を開催。また、JTIへの初年度協賛金の補助等の事業を実施。
 - 空き家対策の一環として、「マイホーム借り上げ制度」の活用促進も含めて、地域住民に対する「すまいの相談会」を各区で実施。



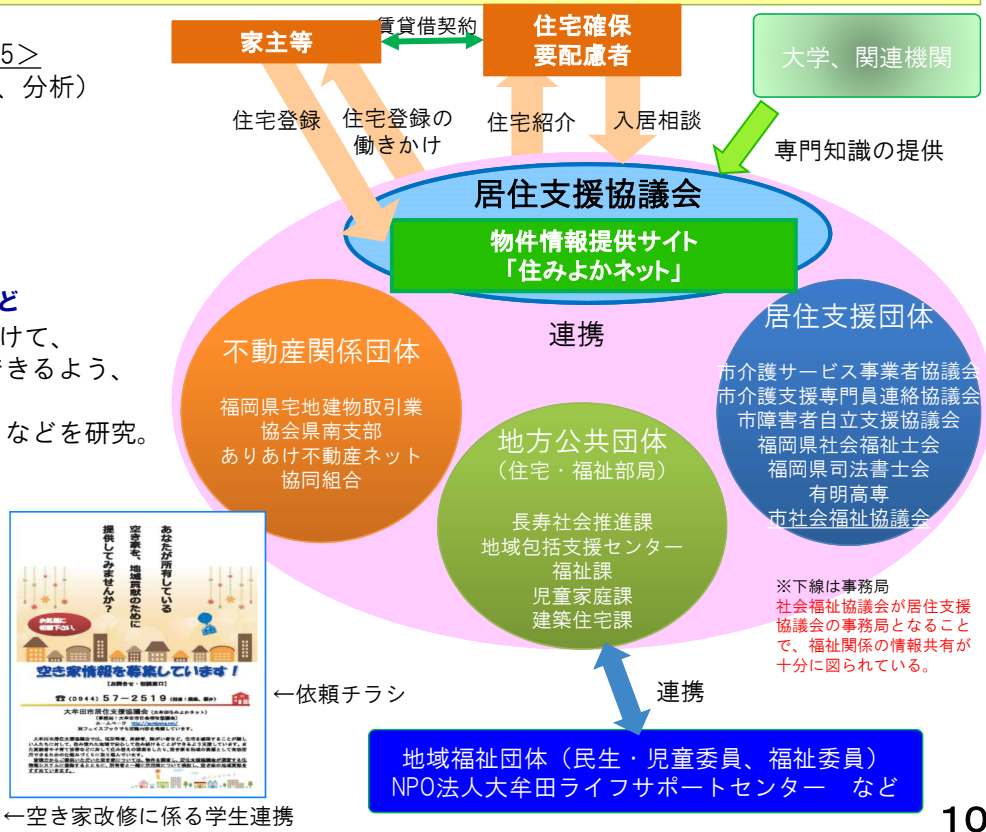
居住支援協議会の取組④（大牟田市居住支援協議会）

○地元の学生と連携し、市内全域の空き家の実態調査を実施。さらにモデル事業として、空き家を改修し、地域の交流サロンとして利用を開始。引き続き、**地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システムを構築する**とともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための保証に係る仕組みづくりを研究。

○**空き家の活用方法の検討**
 大牟田市全域を対象にした空家実態調査<H25>
 （建物の建て方・構造・建物の状態等を調査、分析）
 →2,800戸の空家の状態をランク付け

- 【活用可能性の検討】
- ・小規模多機能サービス拠点
 - ・地域住民の交流サロン
 - ・地域見守り付高齢者住宅
 - ・グループリビング
 - ・互助ハウス、障害者シェアハウス など

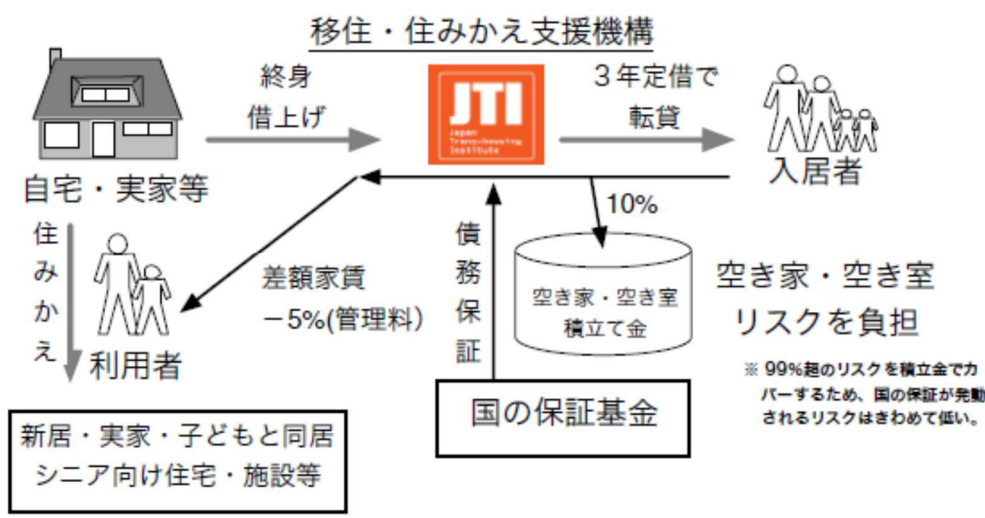
<H26取組>地域包括ケアシステムの構築に向けて、
 住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、
 ○**地域に潜在する空き家の改修・活用方法**
 ○**地域ネットワークや在宅サービス等と連携**などを研究。



←空き家改修に係る学生連携

移住・住みかえ支援機構(JTI)の取組

○移住・住みかえ支援機構（JTI）では、「**マイホーム借上げ制度**」を実施。JTIが個人住宅を終身もしくは期間指定で借り上げて子育て層に転貸するもの。**空き屋・空き室時も最低賃料が支払われる**ことから、個人住宅を売却することなく資産として活用可能。一方、**子育て世帯にとっては一般借家並の家賃で、一戸建てや分譲マンションに入居が可能**。



- ・ 2006年に住宅の世代循環を支援する非営利法人として設立。
- ・ 住宅メーカー、不動産業者、金融機関、工務店団体等の協賛により独立採算で運営。
- ・ 高齢者住宅財団に設定された国の基金5億円により債務保証。

サービス付き高齢者向け住宅まちなか（米子）

1. 事業概要

- 米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業に位置付けられており、中心市街地における居住促進と高齢者住宅整備の意義を有する。

2. 事業者

- まちなか米子式号館特定目的会社（TMK）

3. 計画概要

項目	概要
実施主体	医療法人 社団昌平会
敷地面積	1828.01㎡
事業期間	—
事業実施手法	公共施設整備 民間活用用地 民有地に民間事業者が施工
整備施設	公共 民間 サービス付き高齢者向け住宅57部屋 食堂、デイサービス施設など（鉄筋コンクリート造 4階 延床面積：2373.46㎡）
事業規模	公共 民間

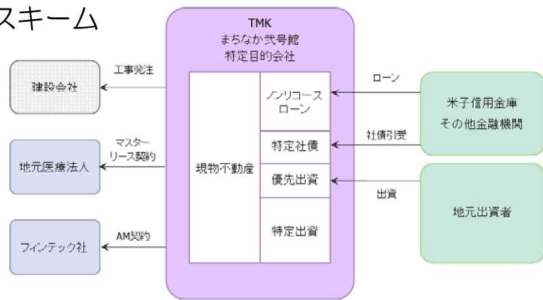
■ 外観イメージ



■ 主な特色

- サービス付き高齢者向け住宅まちなかについては、米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業の位置付けであり、民間医療法人の社団昌平会が運営を行っている。
 - 施設の建設資金としてペイスルー課税の適用を受けることが可能な特定目的会社（TMK）を活用しており、且つ**地元金融機関（*）**だけによる**ノンリコースファイナンスを組成**
- 【効果】地域に根差した事業を地元金融機関がファイナンス面で支えている。
（*米子信用金庫、中国銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行）

4. 想定事業スキーム



出典：第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用
のあり方に関する検討会配布資料

生活協同組合によるサービス付き高齢者向け住宅等の建設・運営

- 生活協同組合が住民から出資を受けて、当該資金を活用してサービス付き高齢者向け住宅等を建設・運営。
- 出資者は施設の優先利用等の特典を受ける。

生活協同組合を活用した住民出資のイメージ図



生活協同組合が建設・運営するサービス付き高齢者向け住宅(参考事例)

事業主体	施設名	開設日	出資金	戸数	出資者の特典
さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サービス付き高齢者向け住宅イリス南郷通	平成24年11月21日	1口5,000円 (何口でも可)	169戸 (一般住戸131戸 介護専用住戸38戸)	新ホームの入居者募集の際の優先予約等の優遇
コープみらい	サービス付き高齢者向け住宅コープみらいえ四街道	平成26年8月1日	1口500円 (何口でも可)	60戸	本人又は同居する親族が組合員であれば入居可

- 2006年から子育て世帯向けの住宅の認証制度を実施。「安心・安全である」、「ストレスをためない空間になっている」など100の審査項目を設け、これまで約400物件を認証済み。
- 分譲マンション、戸建て住宅のそれぞれで認定基準を設定。

<分譲マンションの評価基準100項目(2009年版)抜粋>

●住居部分(61項目)

- A.子育てをする上で安心・安全である(19項目)
- B.ママにとってストレスをためない空間になっている(25項目)
- C.子どもの健康に良い空間作りがなされている(5項目)
- D.親子が触れ合いながら過ごす空間作りがなされている(5項目)
- E.子どもの情操教育のための工夫がなされている(5項目)
- F.子どもの成長に応じて暮らしを変化させられる(2項目)

●共用部・管理体制(25項目)

- G.住民同士のコミュニケーションがなされる工夫がされている(4項目)
- H.子育てしやすいマンション環境が工夫されている(21項目)

●周辺環境・立地(14項目)

- I.子育てに安全な環境になっている(4項目)
- J.子育てしやすい環境になっている(10項目)

■例えばこんな項目があります。

POINT 1. キッチンからリビングダイニングが見渡せる。

POINT 2.

調理スペースの前が子供の通り道になっていない。
(特に、冷蔵庫が調理スペースの前の位置には無い)



お子さまをいつも身近に感じられるスペースが子育てには必要。それを叶えるのがリビングダイニング。いちばん居心地がいい場所だから、お子さまも自然に集う。そんな姿をリビングダイニングのどこにいても見ることがママには重要であり、リビングダイニングのポイントです。またキッチンで調理中はお子さまに近づいて欲しくないもの。とくにお子さまも頻りに利用する冷蔵庫が前があると危険。キッチンの動線や冷蔵庫の位置決めも大切です。

□認定マーク



(出典) :ミキハウス子育て総研 14

□認定基準

基準項目数	認定ライン (完成物件)	認定ライン (未完成物件)	認定ライン (未完成物件)
分譲マンション	100	60点以上	62点以上
分譲戸建	90	60点以上	62点以上
賃貸マンション	80	50点以上	52点以上
賃貸戸建タイプ	70	45点以上	47点以上
注文住宅・モデルハウス	68	60点以上	

地方自治体の取組①(横浜市地域子育て応援マンション認定制度)

- 横浜市では、**住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを、「横浜市地域子育て応援マンション」として認定**している。
- 認定を受けたマンションは、横浜市のHP掲載によってPRできる他、購入者は住宅ローンの金利優遇を受けられるなどのメリットがある。

認定マンションの特長

目 子育てにやさしい住まい

子育てファミリーへのアンケート結果を取り入れた横浜市の認定基準で、子育てにやさしい住まいをチェック

- 住戸面積
子育てに必要な一定の広さを確保した居住空間
- バリアフリー ※「住まい＆子育て支援施設」認定マンションの場合のみ
敷地、共用部、住戸内の段差をなくし、ベビーカーなどでの移動にやさしい設計
- 遮音性 ※「住まい＆子育て支援施設」認定マンションの場合のみ
床の厚みがあり、足音など下の階に伝わる音に配慮した設計
- 推奨項目
この他、安全や防犯、住みやすさなどについて推奨項目としています。
どの項目を満たしているか、横浜市のホームページから物件ごとの比較ができます。

目 地域向けの子育て支援施設を併設

子育て支援施設を併設して、地域の皆様の子育てをサポート

- 認可保育所、横浜保育室、横浜市家庭的保育事業、放課後児童クラブ
保護者の委託を受けて、保育や児童の育成を実施する施設
(※ご注意:マンション居住者の方が優先的に入所できることを保証するものではありません。)
- 地域子育て支援拠点、親と子のつどいの広場
未就学の子どもと保護者に、親子の居場所の提供や子育てに関する相談・情報提供などを行う施設
- 医療施設(小児科等)

<認定マンションの種類>

目 住まい＆子育て支援施設 認定マンション

子育てにやさしい住まいとして住宅の性能基準を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション

目 子育て支援施設 認定マンション

保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション



<認定を受けることのメリット>

- 認定マークの活用
- 横浜市のHPで物件紹介
- 住宅性能の他物件との比較情報を提供
- 住宅ローンの金利優遇
- 一定の条件を満たす場合は容積加算

<利用実績>

13件
(分譲新築6件、賃貸新築1件、
賃貸既存6件)

(出典)横浜市HP
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/keikaku/kosodate/business/>

地方自治体の取組②(東京都子育てに配慮した住宅のガイドブック)

- 東京都では、**安心して子供を産み育てられる住まいづくりが広く行われることを目指し、住宅事業者や都民が子育てに配慮した住宅を検討する際の参考**となるよう、技術的な情報を整理した**ガイドブックを作成し、HPでの掲載及び冊子の有料販売**を行っている。
- 当該**ガイドブックの特徴**は、**優先度の高い事項を「優先」、経済的条件等を考慮して対応すべき事項を「推奨」として区分し、全部で48項目の指針を掲げている。**

<子育てに配慮した住宅のガイドブック>



1 安心・安全で健やかに暮らせるすまい (21項目)

- (1) 転倒防止
段差解消、滑りにくい床仕上げ 等
- (2) 転落防止
転落防止手すりの設置
- (3) 危険箇所への進入防止
浴室扉の錠の設置 等
- (4) 建具・設備によるけが等の防止
引き残しの確保、出隅部分の面取り加工 等
- (5) 防犯対策
犯罪の防止に配慮した構造及び設備
- (6) 火災・災害対策
家具転倒防止、火災感知警報装置(連動型)の設置
- (7) 子どもの見守り
台所からの見通しの確保



台所から居間・食事室が見通せる配置・構造

家具の面取り加工

□ 困りは優先事項、その他は推奨事項

(出典)東京都都市整備局HP
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp

2 子育てしやすい便利で機能的なすまい (12項目)

- (1) 移動の容易性
手すりの設置、共同住宅のEVの設置 等
- (2) 家事の利便性
室内での物干し、掃除流しの設置 等
- (3) 近隣への音の配慮
界床・界壁の遮音



室内での物干しの設置

3 家族・地域とふれあえるすまい (6項目)

- (1) 家族間のふれあいの増進
台所・浴室・便所の広さの確保
- (2) 地域でのふれあいの増進
ベンチ等の設置、多様な住戸の供給 等



親子が一緒に調理できる広い台所



親子と一緒に入浴できる広さの確保された浴室



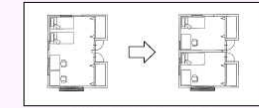
親子と一緒に入浴できる便所

4 子どもの健康と成長に配慮したすまい (9項目)

- (1) 子どもの健康への配慮
内装仕上げ、外壁開口部の防音 等
- (2) 子どもにとっての使いやすさへの配慮
照明スイッチの高さ、扉の取っ手 等
- (3) 子どもの成長への配慮
間取りの変容性、収納スペースの確保 等



子どもでも使いやすい高さのスイッチ



壁仕切り壁による間取りの変更



壁仕切り家具による間取りの変更

16

UR都市機構の取組①(コソダテUR)

- 子育て環境の整ったUR賃貸住宅の特徴を活かしつつ、保育施設や子育てサロン等の設置で子育て支援機能を強化。
- 入居する子育て世帯には、家賃減額等が適用されるほか、子育て支援事業者への優遇制度などのソフト施策も展開。
- これら**ハード、ソフトの取り組みを「コソダテUR」としてブランド化**し、子育て世帯へPR。

子育て環境

- 豊かなオープンスペースや多様な公共・公益施設
- 子育てを見守るコミュニティ、子育て支援施設
- 子育てしやすい住戸の工夫



コソダテUR

保育園	小中一貫校
幼稚園	小児科等の医療施設
学童保育	子育てサロン・図書館・生涯学習センター等の公益施設
保育ママ	スーパー等の買い物施設
キッズルーム	
小学校	
中学校	

居住者支援

子育て割

- 対象住戸に入居する子育て世帯に対し、家賃を最大20%減額(上限 25,000円)

近居促進制度

- 優遇対象世帯と支援世帯の双方が、対象のUR賃貸住宅に入居する場合、新たに入居する世帯の家賃を、入居後5年間5%割り引き

事業者支援

子育て支援事業者への優遇制度

- 公共性・社会性の高い子育て支援事業者のには、一般商業施設の賃貸料(素地貸付)に対して50%の減額
- 一部対象物件については、最大6ヶ月間賃貸料が無料

UR都市機構の取組②(コソダテUR)

- 河川敷や公園等の自然環境に加え、保育ママ、認可保育所、学童保育所等多様な子育て支援施設を団地内に整備
- キッズルームを管理するNPO法人が親子サロンなどのイベントを開催
- 子育てに配慮した間取りの工夫



- 団地内の空き施設を活用して、病児・病後児の預かり保育事業を実施



大島6丁目(江東区)

- 待機児童対策として、団地内の空き住戸を活用して家庭的保育事業を実施



港北NTコンフォールセンター南(横浜市)

(図版)UR都市機構 18

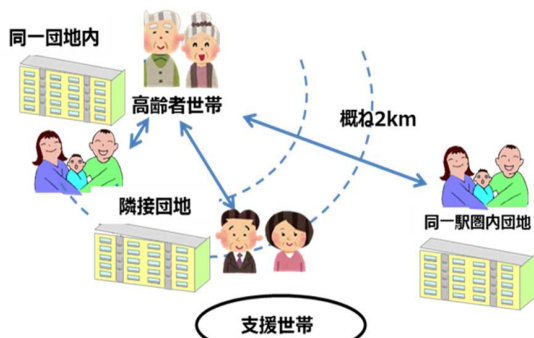


ハートアイランド新田(足立区)

UR都市機構の取組③(近居支援制度ほか)

○近居促進制度

- ・ 子育て・高齢者等世帯と支援する親族の世帯の双方が、同一駅圏(概ね半径2km以内)のUR賃貸住宅に近居することとなった場合、**新たに入居する世帯の家賃を5年間・5%割引**(子育て・高齢者等世帯と支援する親族の世帯が同時に入居した場合は、双方割引を適用)
- ・ 対象は16団地・約1.2万戸⇒**約1,100団地・約59万戸に拡大**して本格的に実施(平成25年9月1日～)



子育て世帯における親世帯からの支援ニーズ

Q: 親世帯に子育てを支援してもらうために同居・近居していますが、またその予定はありますか。



契約者実績・契約者年齢割合

(H25.9~H26.8)
1,781件
40歳代以下 約59%
70歳以上 約17%

○各種家賃割引制度

- ・ 一部の団地において、「子育て世帯向け住戸」に子育て世帯が入居した場合、家賃を一定期間割引(子育て世帯を支援)

【コソダテUR(子育て割)】<地域優良賃貸住宅(子育て型)>

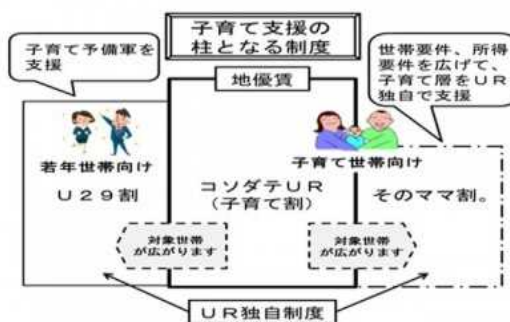
- ・ 資格要件: 家族構成・所得
- ・ 普通借家契約
- ・ 減額率: 募集家賃から20%減額(減額上限25,000円)
- ・ 減額期間: 最大6年間

【そのママ割。】

- ・ 資格要件: 家族構成(18歳未満の扶養親族がいること)
- ・ 3年間の定期借家契約

【U29割】

- ・ 資格要件: 契約者年齢(契約者名義人が29歳以下であること)
- ・ 3年間の定期借家契約



阪井土地開発株式会社の取組

○阪井土地開発株式会社の代表である阪井氏を含め、**支援者や入居者などの関係者がネットワークを構築**し、見守り、生活相談等の取組を実施。併せて同社では、**管理する物件に精神障がい者などの住宅確保要配慮者を積極的に受け入れ**。
 ○阪井氏が理事を務める特定非営利活動法人「おかやま入居支援センター」では、民間の家賃債務保証会社の保証を受けることができない障がいの方や高齢者について、保証人となること等により、入居を支援。

阪井土地開発株式会社

・管理している賃貸住宅などを利用して、精神障害者を中心に住まいを提供



・入居者の暮らしに関する意向や特性に配慮して、洗面や台所等を工夫



入居者自身が火事の心配をしているため、IH、レンジ、オープンなど、意向に応じて自由に設置できるように配慮

(出典) 阪井ひとみ氏



姓名字	性別	生年月日	年齢
氏名			
生年月日			
性別			
現住所			
連絡先			
職業			
収入			
家族構成			
入居理由			
入居希望月			
入居希望部屋			
入居希望料			
入居希望条件			
その他			
入居希望理由			
入居希望部屋			
入居希望料			
入居希望条件			
その他			

(出典) 阪井ひとみ氏

○入居者を中心にたくさんの人が集まって、支え合う仕組みを構築
 →入居申込時に、自分を支えてくれる様々な支援者(緊急連絡先、介護支援者、財産管理者等)を考えてもらう。(入居申込書: 右)

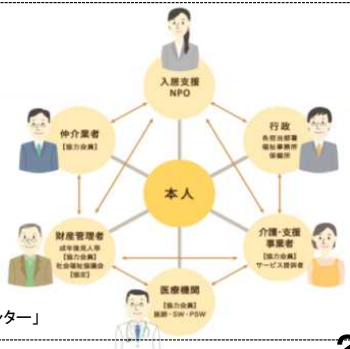
※NPO法人「おかやま入居支援センター」

○阪井土地開発株式会社の阪井氏の他、弁護士や社会福祉士、精神科医等のメンバーで構成
 ○身寄りのない障がいの方や高齢者の生活に係る諸問題を支援

<活動内容>

- 入居支援ネットワークの形成・維持支援
- 物件探し
- 入居保証

(出典) NPO法人「おかやま入居支援センター」



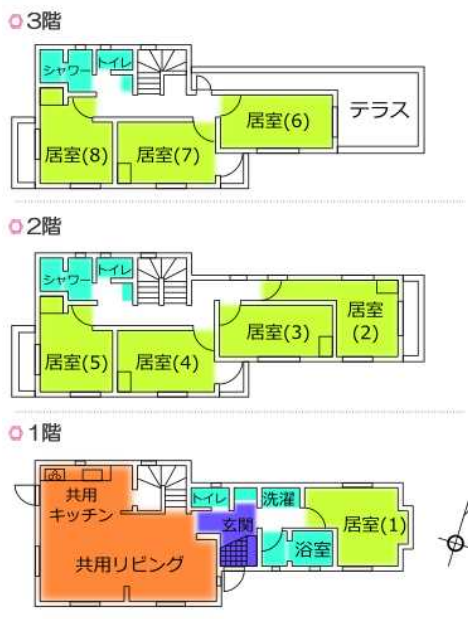
認定NPO法人ぱれっとの取組

○障がい者支援を行うNPO法人ぱれっとが、障がい者が地域で暮らす選択肢を広げる取り組みの一環として、**障がいを有しない者と知的障がい者のシェアハウス「ぱれっとの家 いこっと」**を開設。
 ○その他、**クッキーケーキや手作り製品の製造・販売を通して、社会参加と自立を目指す福祉作業所「おかし屋ぱれっと」**、「工房ぱれっと」の運営など、知的障がい者の地域生活の充実のための様々な工夫を行っている。

健常者と障がい者のシェアハウス「ぱれっとの家 いこっと」

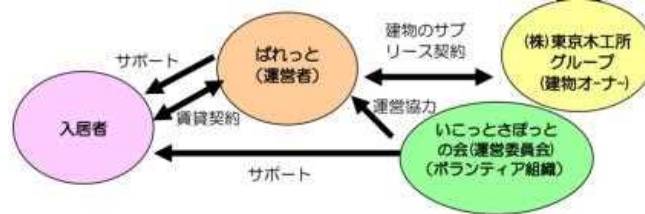


- ・住所: 東京都渋谷区
- ・建物概要: 木造、地上3階建て
- ・延床面積: 約169m²
- ・居室広さ: 各室約6畳(収納スペースを除く)
- ・家賃等: 6万1千円~6万5千円、敷金2ヶ月、礼金なし
- ・入居状況: 2012年4月現在 8名(障害者4名、健常者4名 20代~40代)
- ・入居条件: 原則、就労して日常生活を自立して行える方。



「いこっと」の運営

・NPO法人ぱれっとが、建物オーナーとサブリース契約を結び、入居者の募集やボランティアと連携したサポートなどを展開



認定NPO法人ぱれっとの取り組み

- ・就労、暮らし、余暇・交流を通じ、障がい者が地域であたりまえに生活できる総合的な環境形成に向けて取り組む
 - ・1983年(法人化は2013年)から地域に根ざして活動している。
- ① 就労
 - ・福祉作業所「おかしや・ぱれっと」/「工房ぱれっと」
 - ② 暮らし
 - ・グループホーム「えびす・ぱれっとホーム」
 - ・シェアハウス「ぱれっとの家 いこっと」
 - ③ 余暇・交流
 - ・障がいの有無にかかわらず、誰でも集まれる余暇活動支援「たまり場ぱれっと」
 - ・交流イベント等

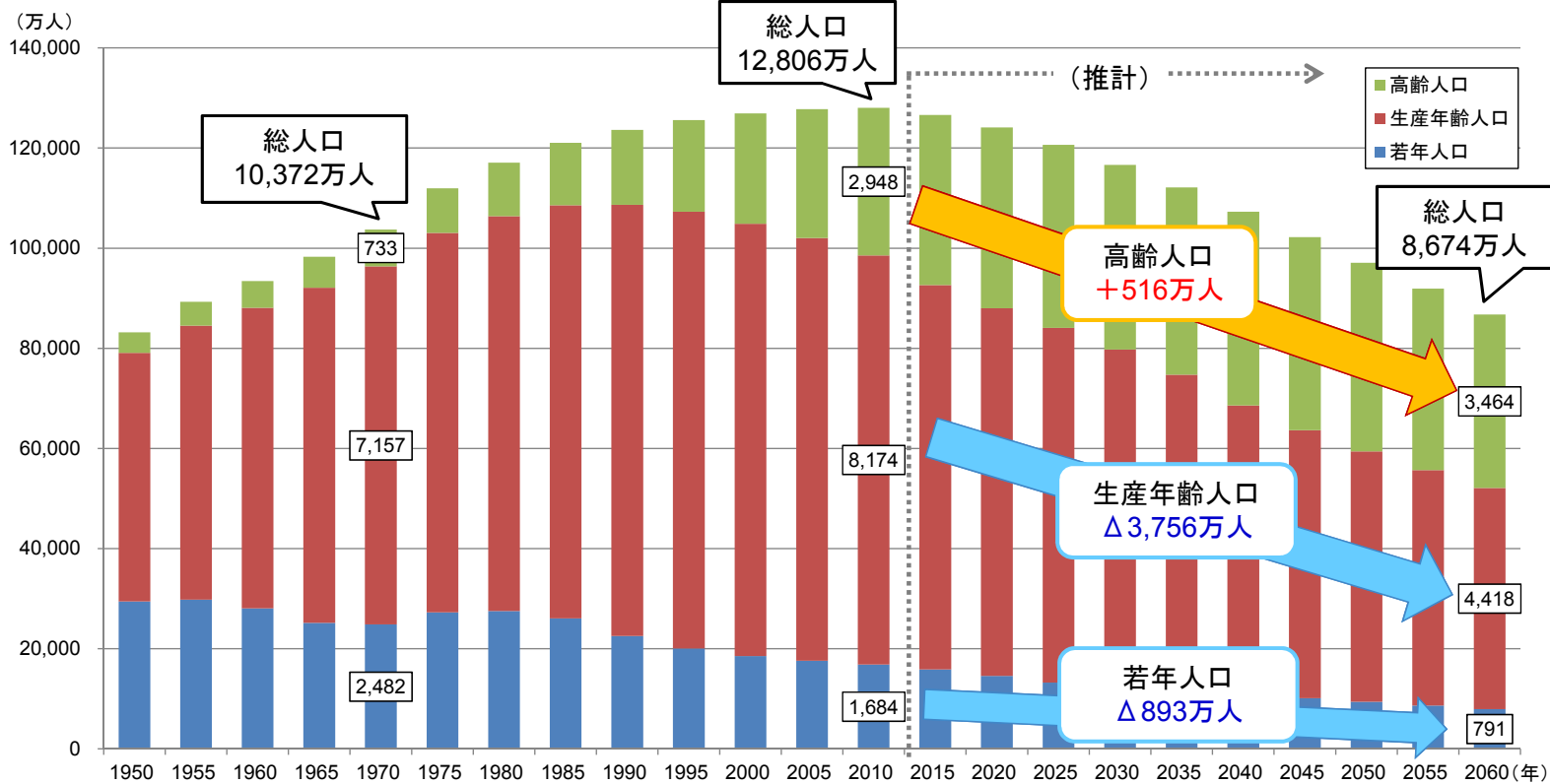
安心居住政策研究会 中間とりまとめ 参考資料②

基礎データ

1. 社会状況

我が国の人口の推移(年齢層別)

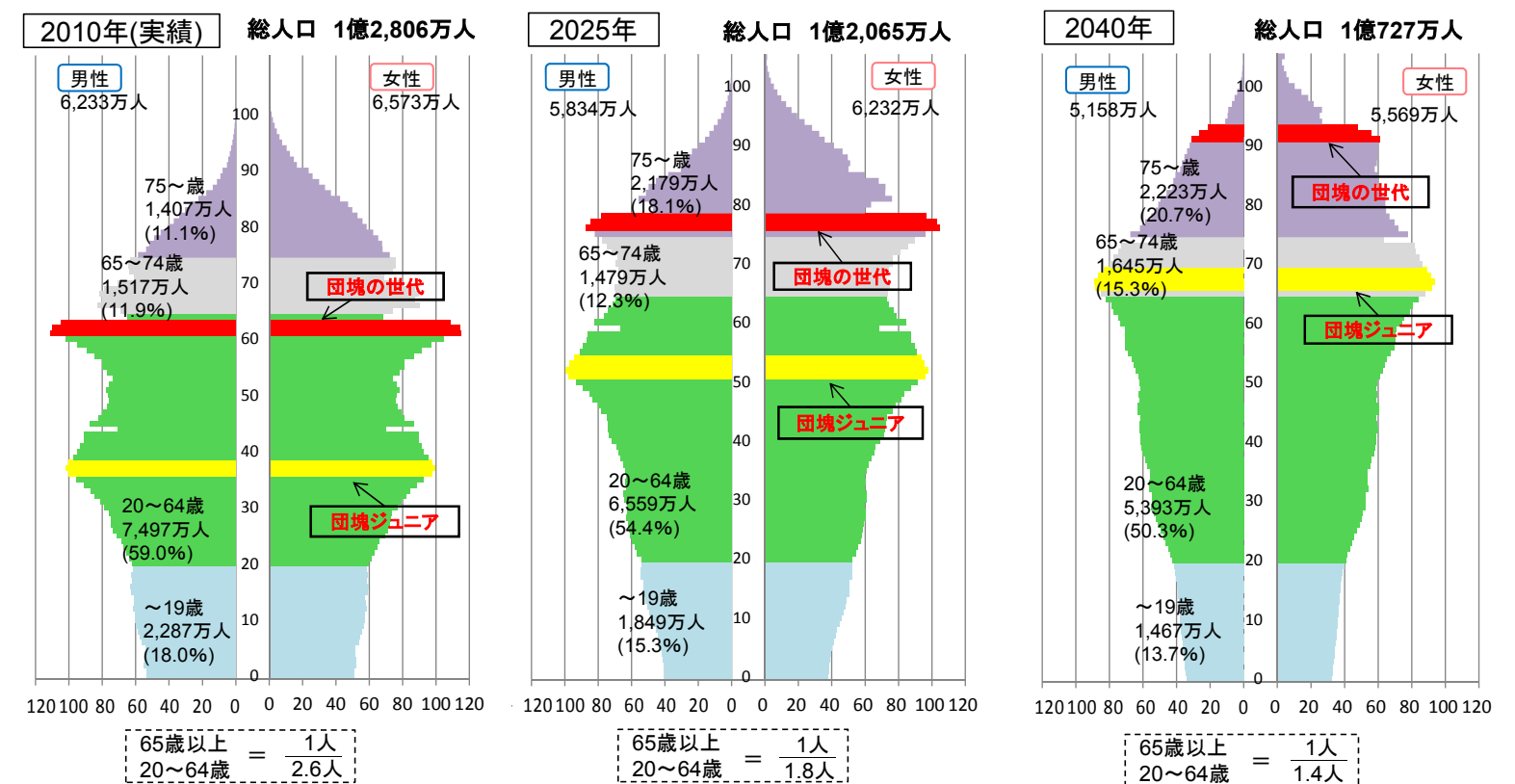
- 我が国の総人口は、**2010年にピーク(12,806万人)**となり、以降は減少していく見通し。
- 高齢人口は2010年から2060年までに約516万人増加**するのに対し、**生産年齢人口は約3,756万人、若年人口は約893万人減少**する見通し。



(注1)「若年人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
 (注2)1950~1969年、1971年は沖縄を含まない
 出典：総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

人口構造の変化(人口ピラミッドの変化)

- 2025年に団塊の世代は後期高齢者となる。
- 1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になる見込み。



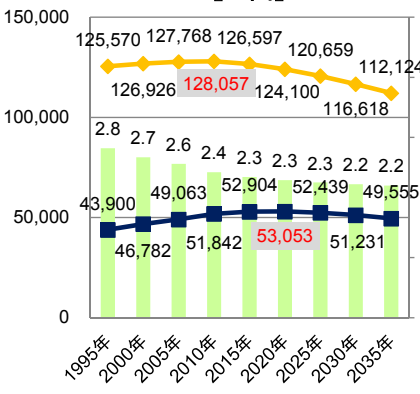
世帯数の減少

○我が国の人口は減少局面に入っており、**世帯数も2020年以降減少**を続けていく見込み。
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方、単身世帯の増加が見込まれ、2015年には総世帯の1/3に達し、その後も増加する見込み。

人口・世帯数の推移と将来推計(単位:千人)

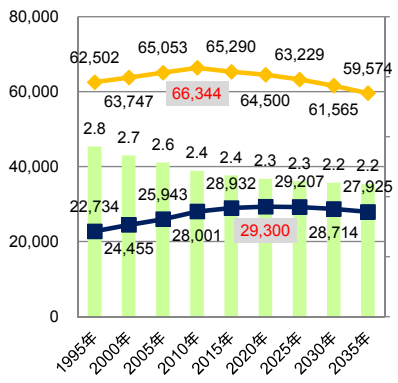
【凡例】 ●人口、■世帯、
 ▲1世帯あたりの人員数、■ピーク

【全国】

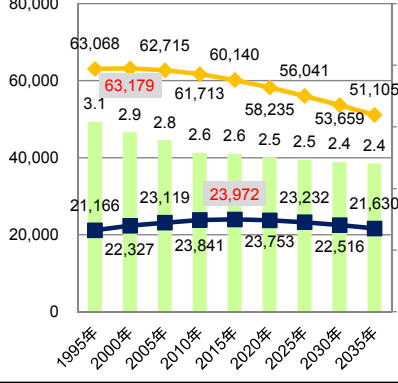


大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市部以外の道府県

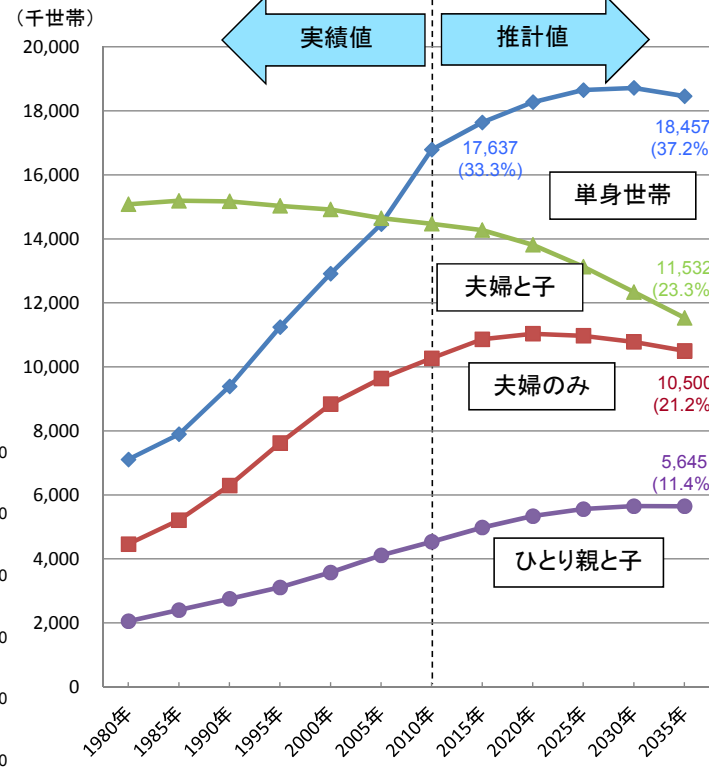
【大都市圏】



【地方圏】



【世帯類型別世帯数】

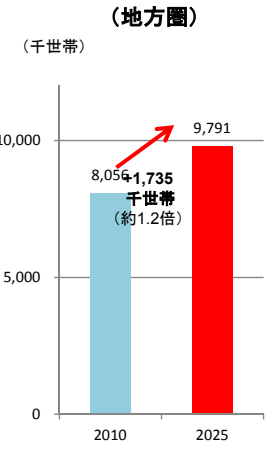
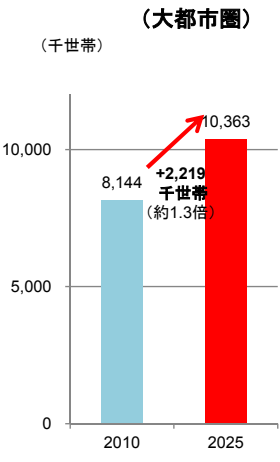
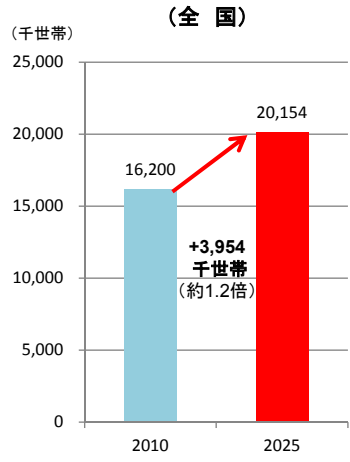


(出典) 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2013年1月推計)

高齢者世帯の増加

○団塊の世代が後期高齢者となる2025年には、2010年と比べて**高齢者世帯数が約400万世帯増加(約1.2倍)**する見込み。

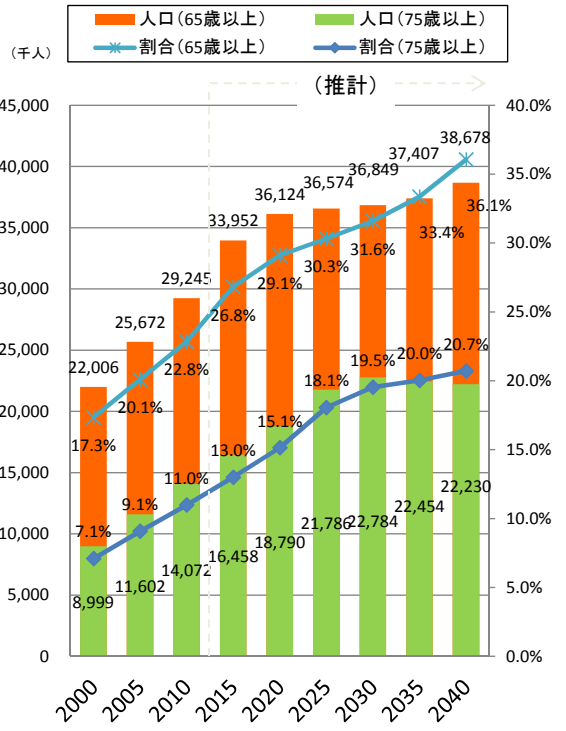
【地域別高齢者世帯(注)の将来推計】



(注) 高齢者世帯とは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯を指す。

大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市部以外の道府県

【参考】高齢者人口と高齢化率の推移

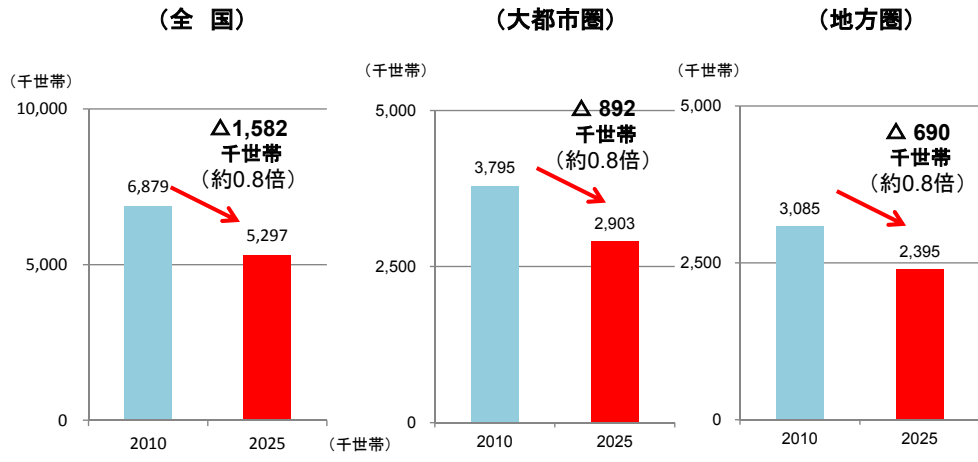


(出典) 人口: 日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計)
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

子育て世帯の減少

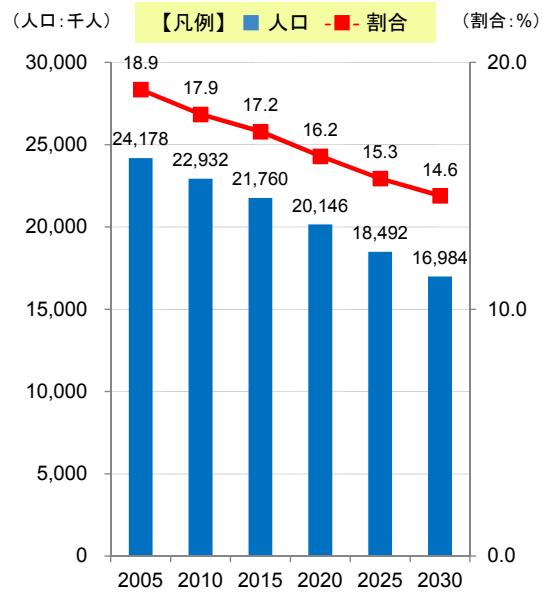
○子育て世帯数は、2025年には、**2010年と比べて約2割減少**する見込み。

【地域別子育て世帯(注1)の将来推計】



大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市部以外の道府県

【参考】子ども(注2)の人口及び総人口に占める子どもの割合の推移



注1)「子育て世帯」とは、世帯主が25～44歳の核家族世帯で、子どもを含む世帯をいう。
 注2)「子ども」とは、0～19歳までの者をいう。

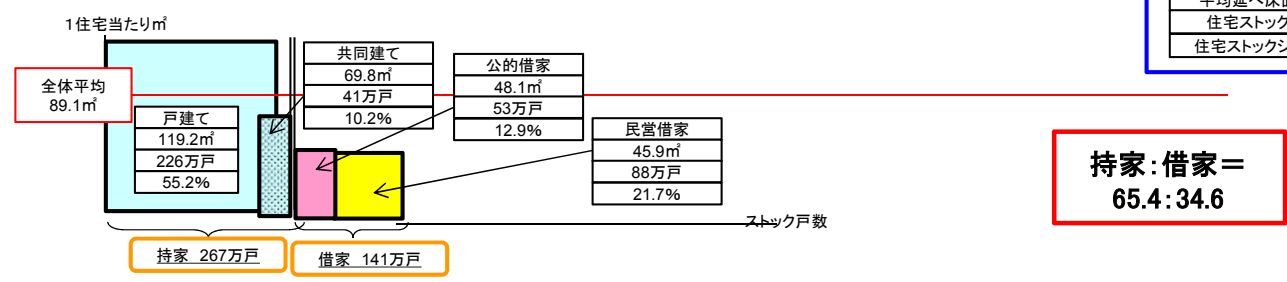
(出典)
 人口: 日本の将来推計人口(全国:2012年1月推計)
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(2014年4月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

2. 住まいの現状 (1) 高齢者世帯

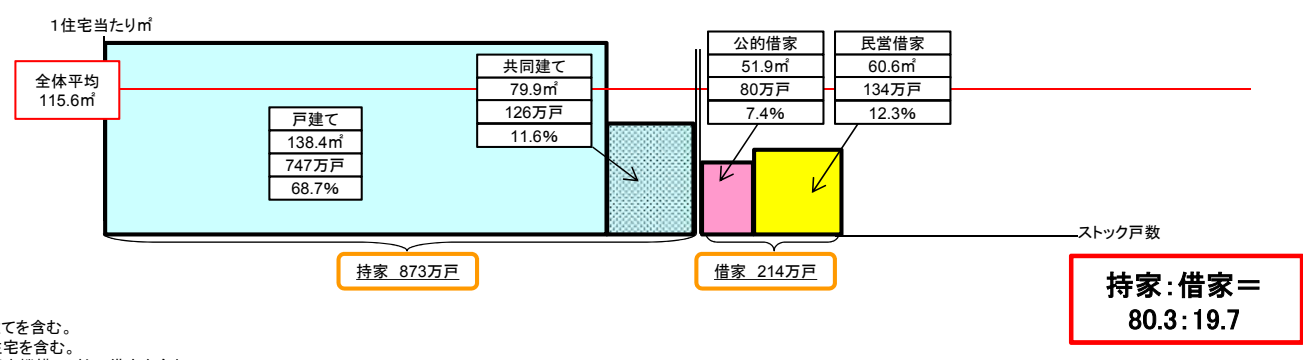
高齢者世帯における住宅ストックの現状(単身・二人以上の別)

○持家率は単身世帯で約65%、二人以上の世帯で約80%。

世帯主が65歳以上の単身世帯の住宅ストックの状況



世帯主が65歳以上の二人以上の世帯の住宅ストックの状況

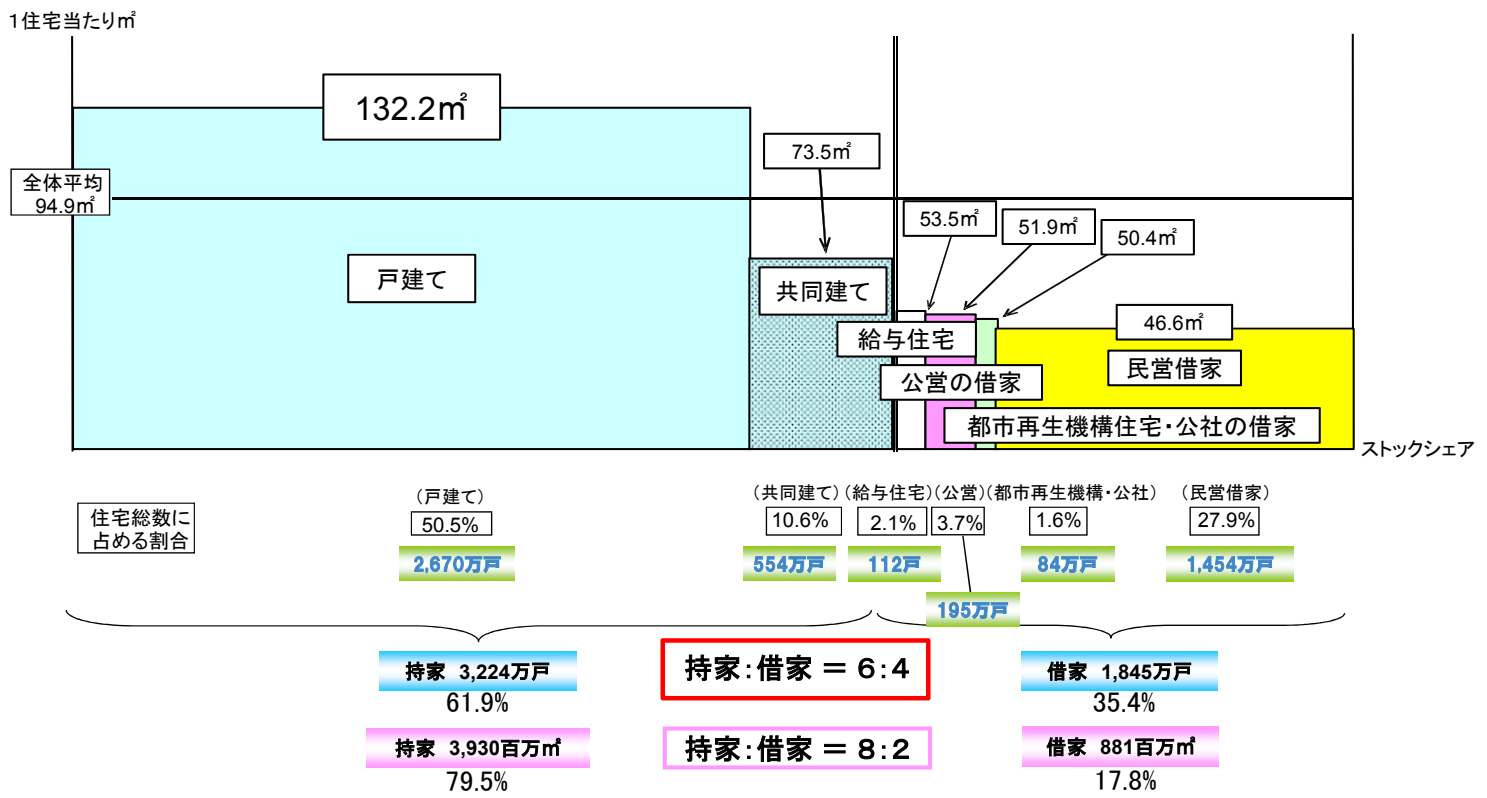


※共同建ては、長屋建てを含む。
 ※民営借家は、給与住宅を含む。
 ※公的借家は、都市再生機構・公社の借家を含む。

(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」 8

【参考】住宅ストックの現状(総計)

○我が国の住宅ストックにおける持借比率(戸数)は約6:4。

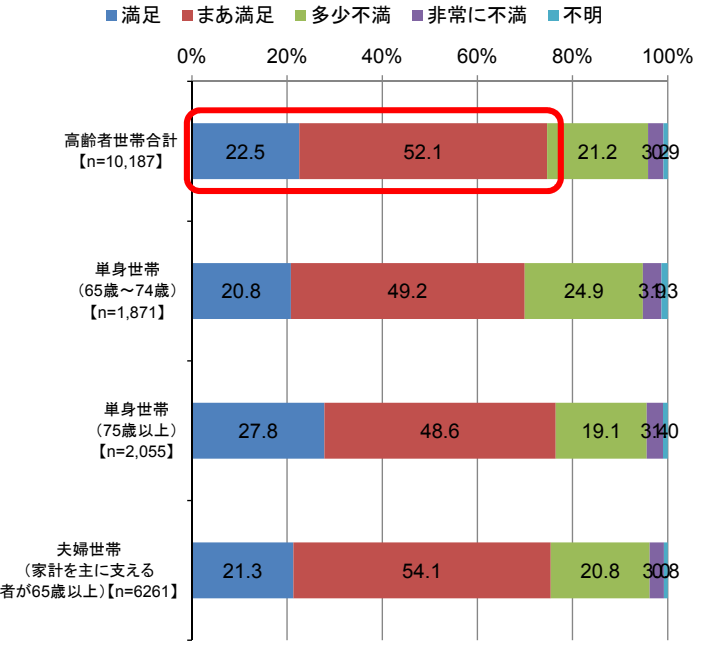


※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,063万戸。
 ※持家3,224万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(40万戸(0.8%))が含まれている。
 ※持家・借家の他、不詳(141万戸(3.0%))がある。

高齢者世帯の住宅、住環境に関する満足度

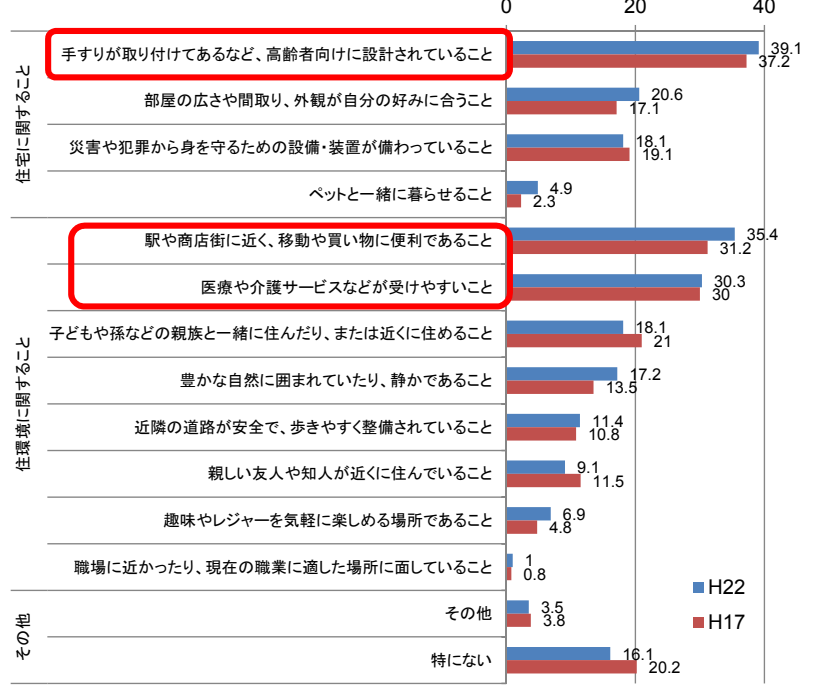
○高齢者世帯の住宅、住環境に関する満足度は、**約75%の世帯**が住宅、住環境に満足している。
 ○住宅に関して優先する事項については、「**手すりを取り付けてあるなど、高齢者向けに設計されていること**」が、**約39%**と特に高い。住環境に関して優先する事項は、「**駅や商店街に近く、移動や買い物に便利であること**」が約35%、「**医療や介護サービスなどが受けやすいこと**」が約30%と**利便性を重視**する意見が高い割合を示している。

【高齢者世帯の住宅、住環境に関する満足度】



(出典)国土交通省「平成20年住生活総合調査」

【高齢者世帯が住宅、住環境に関して優先する事項】

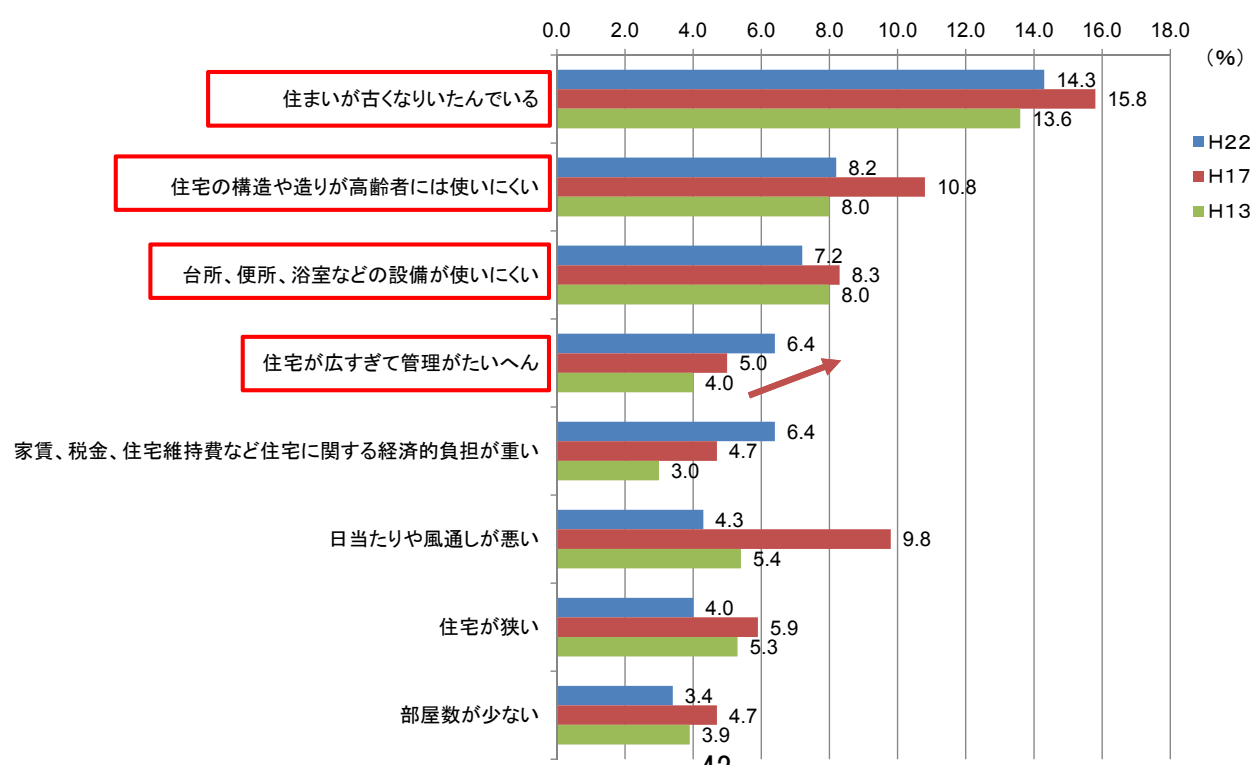


(出典)内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」

高齢者が住宅で困っていること

○高齢者が住宅で困っていることは、「**古さ**」、「**構造や造りが使いにくい**」、「**台所、便所、浴室などの設備が使いにくい**」が多い。
 ○「**住宅が広すぎて管理が大変**」が増加傾向。

【高齢者が住宅で困っていること】



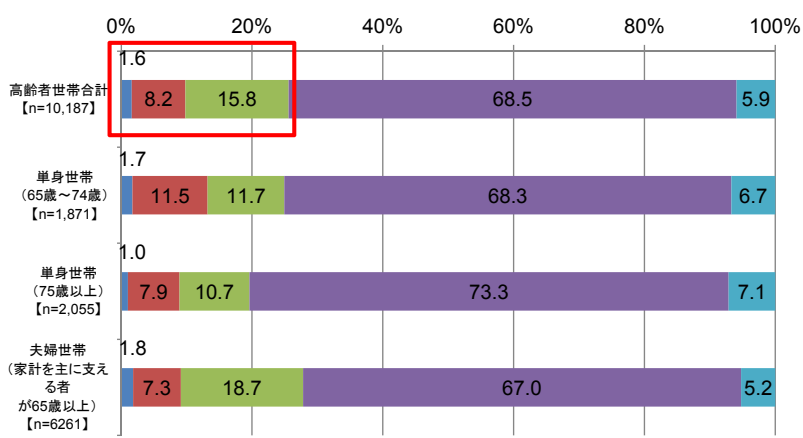
(出典)内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」

高齢期における建て替え、住み替え等のニーズ

○高齢期における建て替え、住み替え等のニーズは、**高齢者世帯全体の約26%**に対し、意向がない世帯が約68.5%。
 ○住み替え先の望ましい居住形態は、「**サービス付き高齢者向け住宅**」が全体の約30%と最も高く、続いて「住宅型有料老人ホームなどの施設」が全体の約28%。

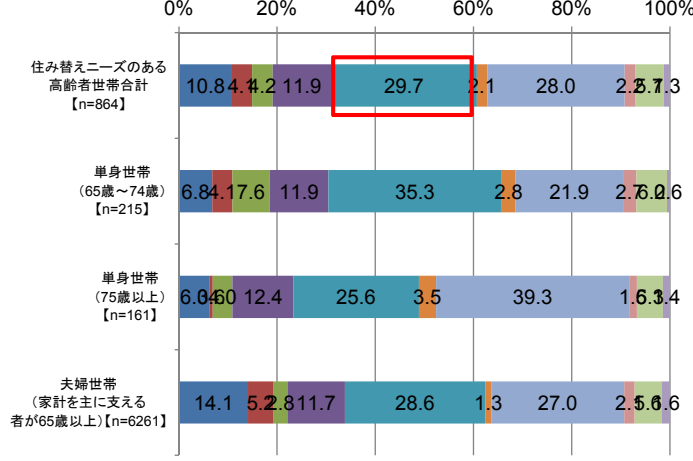
【建て替え・住み替えニーズ】

- 住宅の建て替えを行い住み続ける
- 住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える
- リフォームなどを行い住み続ける
- 特に考えていない
- 不明



【住み替え先ニーズ】

- 持ち家(一戸建て)
- 持ち家(共同住宅)
- 民間の賃貸住宅
- 公営住宅、IR、公社などの賃貸住宅
- サービス付きの高齢者向け住宅
- 友人同士などグループで居住する住宅
- 有料老人ホームなどの居住施設
- その他



(出典)国土交通省「平成20年住生活総合調査」

民間賃貸住宅における入居選別の状況

○住宅確保要配慮者に対する**入居選別が行われている**状況。

【(財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

会員企業にアンケート調査を実施 (H22.11)。157社 (約96.6万人のオーナー) から回答。

＜入居者を拒否している賃貸人の割合＞

拒否理由	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さい子供のいる世帯	1.3%
母子(父子)世帯	1.3%

＜入居に拒否感がある賃貸人の割合＞

拒否理由	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さい子供のいる世帯	19.8%

【神戸市による調査】

神戸市内の民間賃貸住宅を抽出の上、オーナーにアンケート調査を実施 (H20.3)。約3,100人のオーナーから回答。

拒否理由	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	41.8%
障害者世帯は不可	66.9%
子育て世帯は不可	36.9%

【三重県による調査】

三重県内の宅建業者にアンケート調査を実施。(H23.3)。約830社より回答。

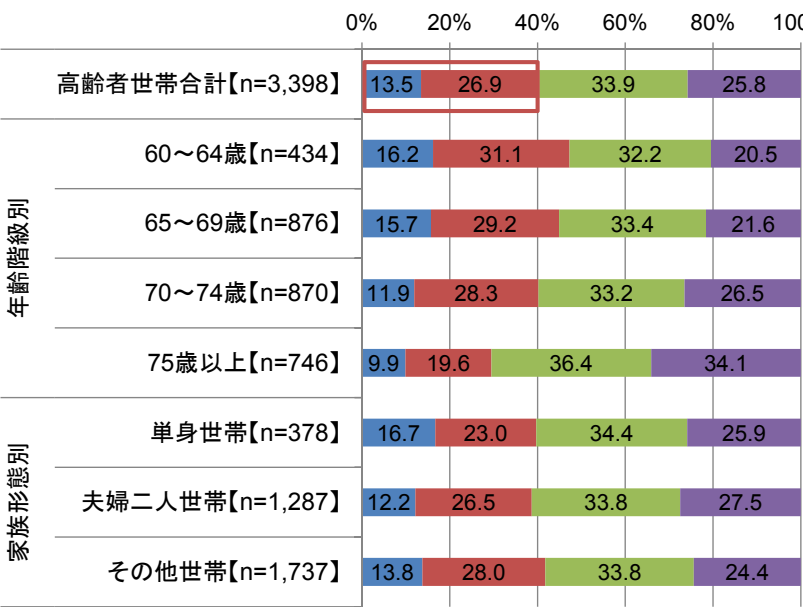
拒否理由	オーナーに占める割合
高齢者世帯は不可	30.8%
障害者世帯は不可	17.8%
母子・父子世帯は不可	11.3%

高齢者世帯の家計・資産の状況

○高齢者世帯の約40%は家計が赤字になる傾向。
 ○また、資産の使い方としては、できるだけ「子孫のための残してやる方がよい」が半数を占める。

【高齢者世帯の家計の状況】

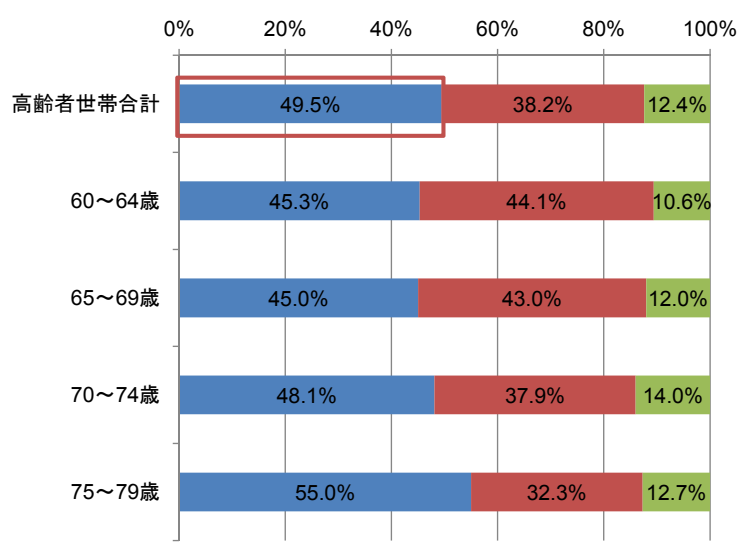
■ ほぼ毎月赤字になる ■ ときどき赤字になる
 ■ ほとんど赤字にならない ■ 全く赤字にならない



(出典)「平成20年住生活総合調査」

【資産の使い方】

■ 資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい
 ■ 資産は自分の老後を豊かにするために活用(売却、賃貸など)する方がよい
 ■ わからない

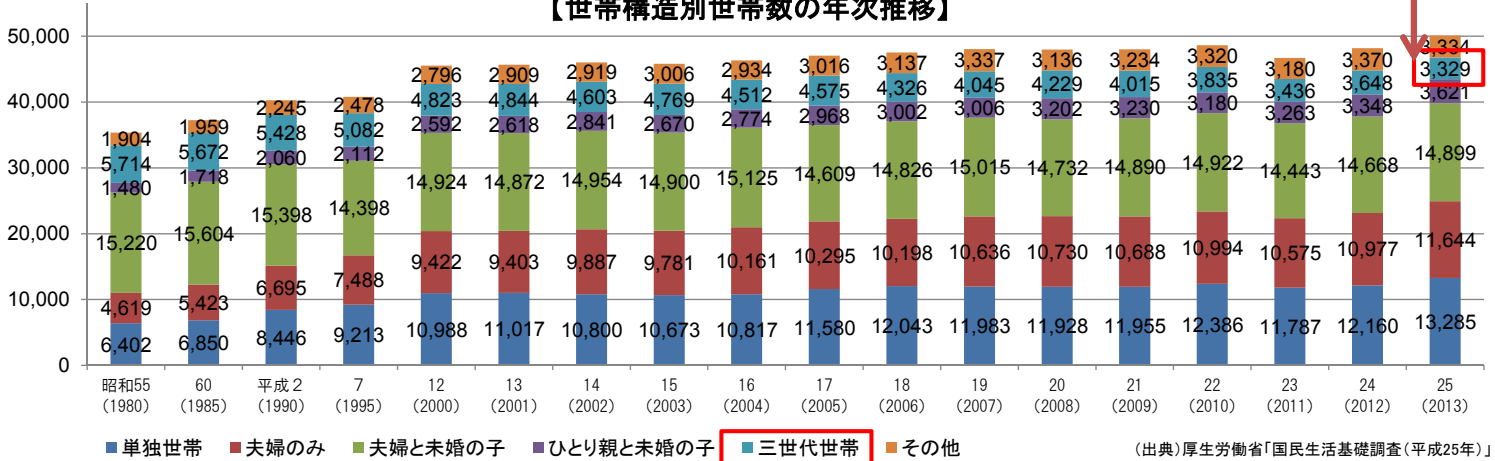


(出典)内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」

同居・近居等の現状①(世帯構成数)

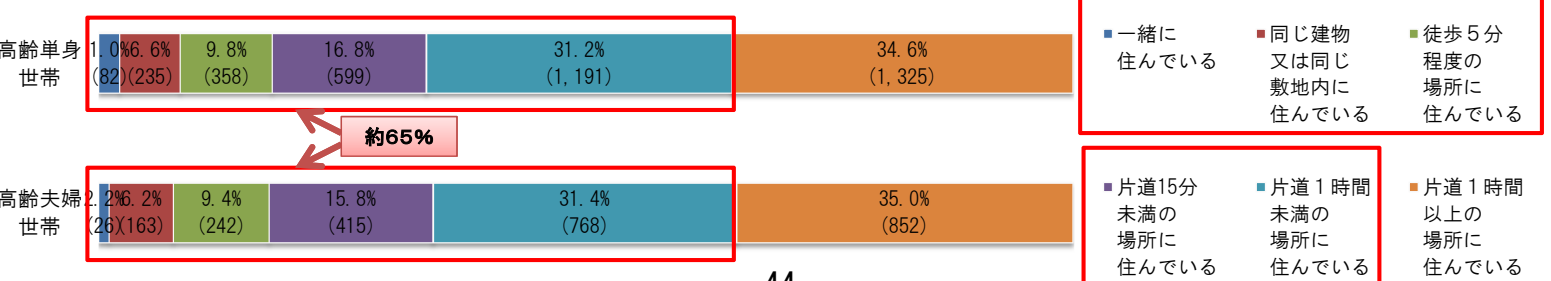
○三世帯世帯については、年々減少してきており、平成25年の割合は6.6%。
 ○高齢者世帯における子世帯との同居・近居等の割合は約65%。

【世帯構造別世帯数の年次推移】



(出典)厚生労働省「国民生活基礎調査(平成25年)」

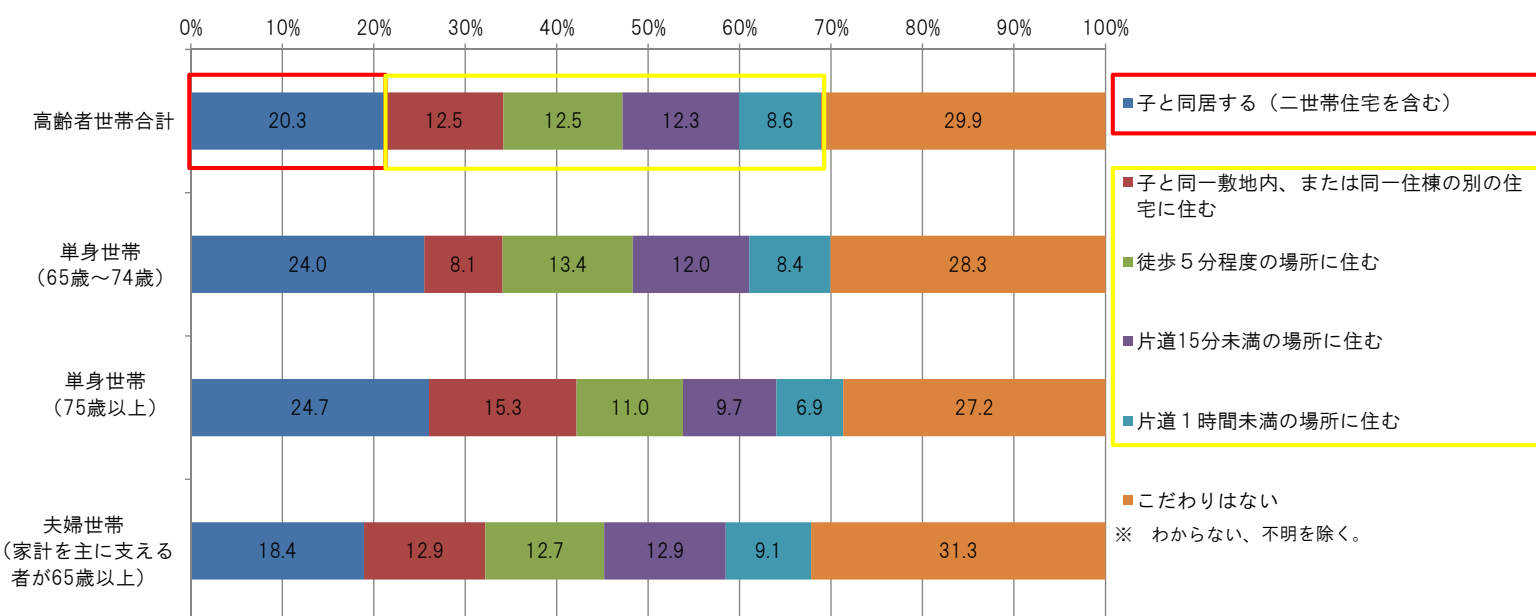
【高齢者世帯における子世帯との住まい方】



(出典)国土交通省「平成20年度住宅・土地統計調査」

○高齢者世帯における子世代との同居・近居等に関するニーズは、**約20%が同居、約50%が近居等。**

【子供との住まいのあり方に関する意向】



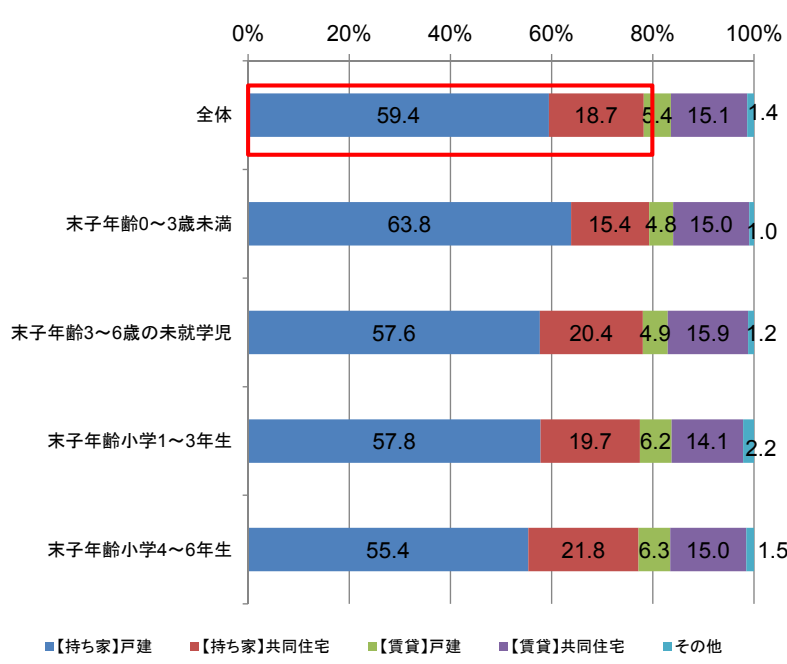
(出典)国土交通省「平成20年住生活総合調査」

2. 住まいの現状 (2)子育て世帯

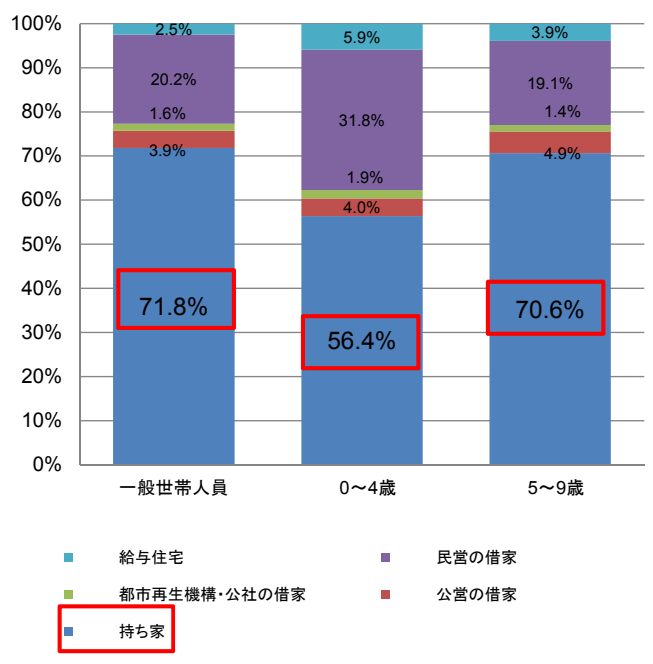
子育て世帯の住まいの現状

○子育て世帯は、子供の年齢にかかわらず、約78%の世帯は持家への入居を希望しているが、**子どもが小さい世帯は借家住まい**が多い。

【希望する居住形態】



【子育て世帯の住宅の種類(世帯人員ベース)】



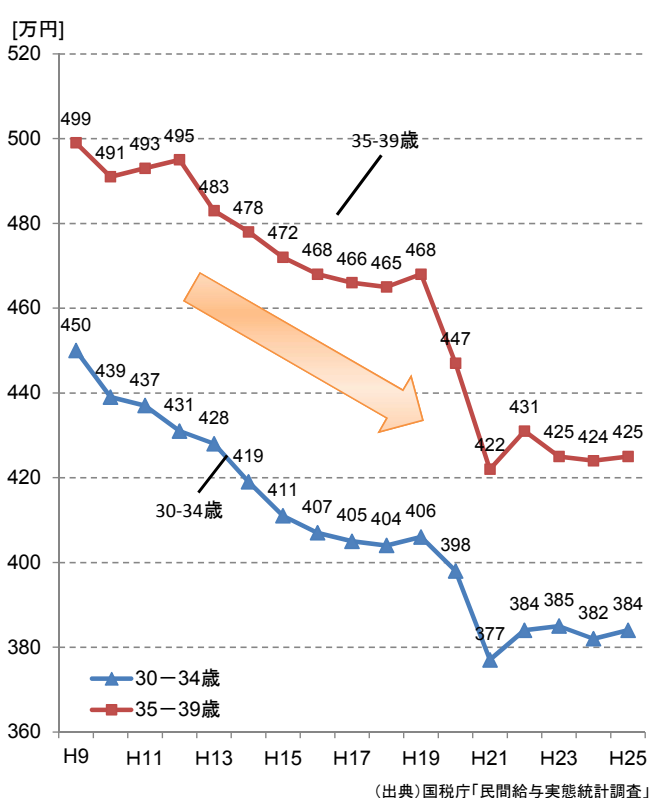
(出典)国土交通省「子育て世帯の支援に資する住宅の活用事例等の収集分析業務報告書」(平成25年3月)ウェブアンケート調査結果

(出典)総務省「平成22年国勢調査」

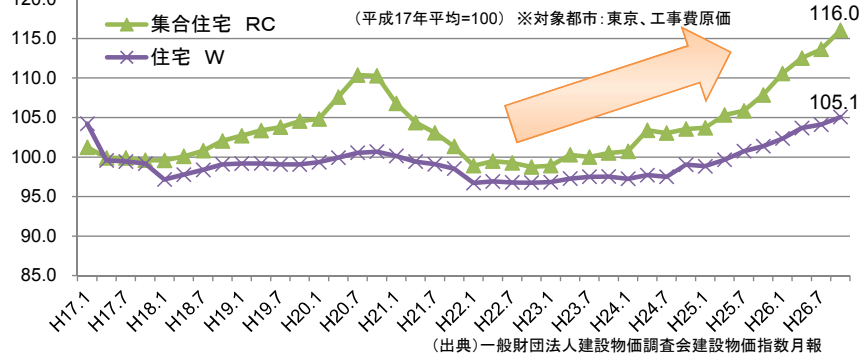
子育て世帯の平均年収等の状況

○住宅の一次取得者層である**30歳代の平均年収は低下**傾向。
○また、**住宅価格は上昇**傾向であり、このような状況を踏まえると、子育て世帯の住宅取得は、年々難しくなっているものと考えられる。

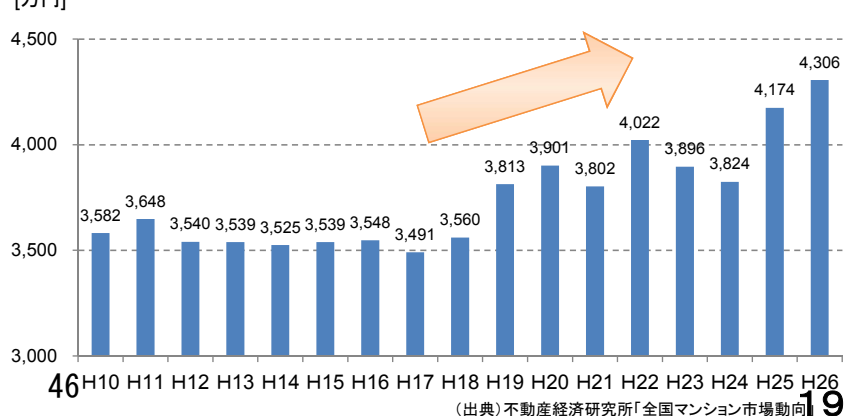
【30歳代の平均年収推移】



【建築比指数の推移】



【全国のマンション価格推移】



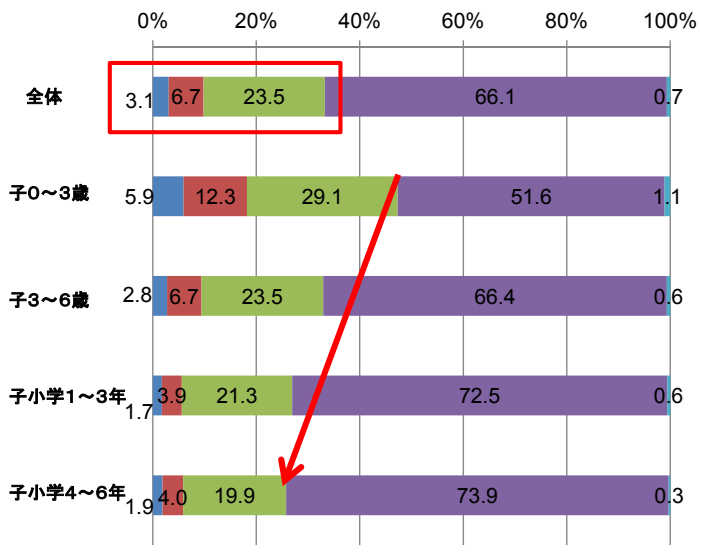
(出典)国税庁「民間給与実態統計調査」

(出典)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

子育て世帯の住み替え意向

○子育て世帯の住み替えの意向は約33%あるものの、**住み替えない理由**としては、「**預貯金や返済能力が不足**」、「**支払い可能な額の範囲で気に入った住宅がない**」のほか、「**物件に関する適切な情報の不足**」、「**住環境や住宅性能に関する情報が得にくい**」等の情報を理由にあげている。

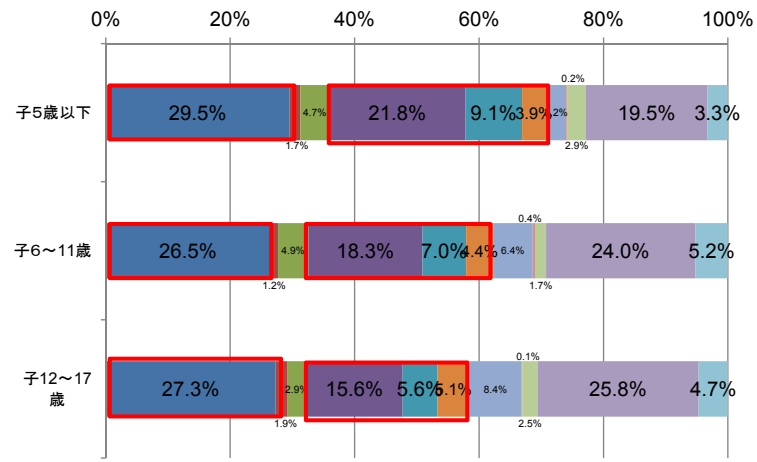
【住み替えの意向】



- 住み替えが決まっている
- 住み替えに向けて検討している
- 住み替えたいが、具体的な検討はしていない
- 住み替えは想定していない
- その他

(出典)国土交通省「子育て世帯の支援に資する住宅の活用事例等の収集・分析業務報告書」(平成25年3月)ウェブアンケート調査結果

【住み替えない理由】



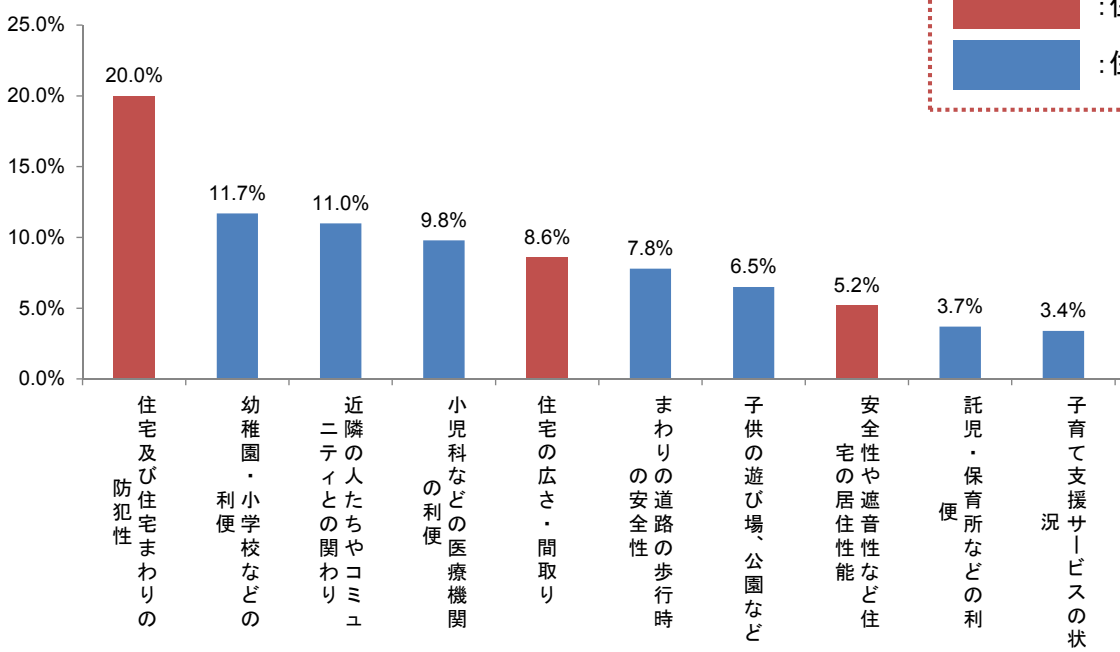
- 預貯金や返済能力が不足
- 現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない
- 返済能力はあるが、資金融資が受けられない、またはその額が少ない
- 支払い可能な額の範囲で気に入った住宅がない
- 物件に関する適切な情報の不足
- 住環境や住宅性能に関する情報が得にくい
- 住宅の改善方法について適当な相談相手に関する情報が得にくい
- 民間賃貸住宅への入居拒否
- 公的賃貸住宅への入居が困難
- 特にない
- 不明

(出典)国土交通省「平成20年住生活総合調査」 20

子育て世帯の住まいのニーズ

○子育て世帯の住まいのニーズとしては、「住宅の防犯性」、「広さ・間取り」、「安全性・遮音性等の居住性能」の**住宅のニーズ**のほか、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」、「子どもの遊び場、公園など」、「託児・保育所などの利便」等の**住環境のニーズ**も多い。

【子育てにおいて重要と思う要素】

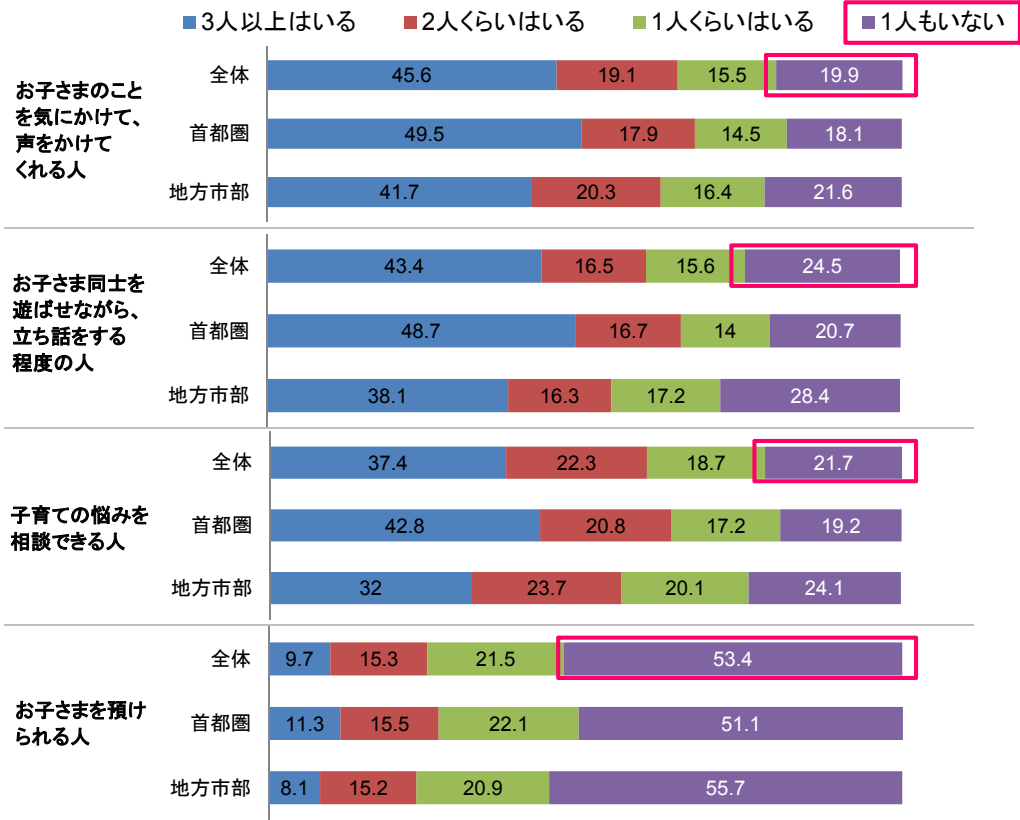


- : 住宅のニーズ
- : 住環境のニーズ

子育ての孤立化

○子育てで孤立化を感じる人は約2割存在している。

【地域の中での子供を通じたお付き合いの状況】



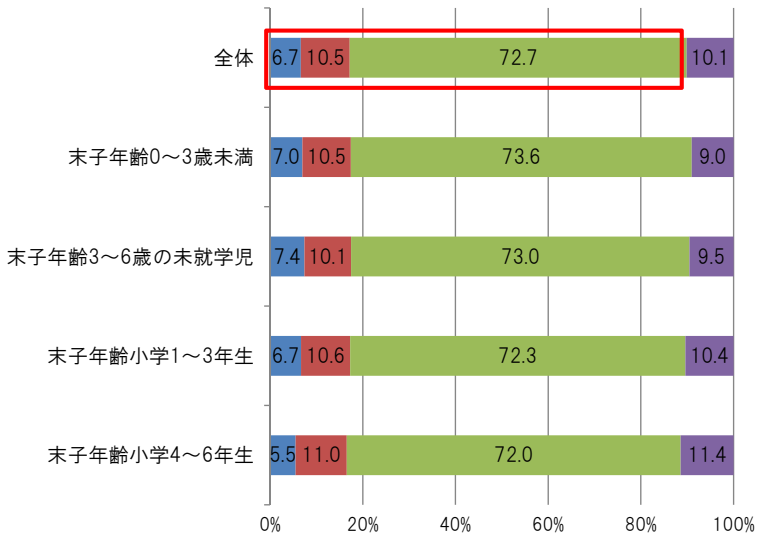
(出典)ベネッセ次世代育成研究所「首都圏・地方都市部ごとにみる乳幼児の子育てレポート」

同居・近居等の現状

○子育て世代における親との同居・近居等に関するニーズは、**約7%が同居、約83%が近居等**をしたいというニーズがある（合計約90%）。

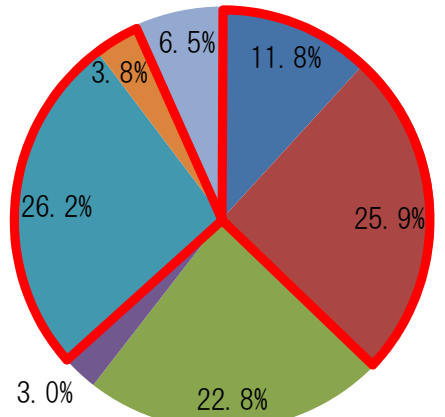
○同居・近居等を望む理由としては、**子どもの面倒を見てもらうことへの期待が最も多く、次いで親の安否を気遣う理由が多い。**

【子育て世代における親世代との同居・近居等】



■同居（リビングや水回り等、住宅の一部または全部を共用しているもの）
 ■隣居（同一敷地内の別棟、同じ建物やマンション内の別住戸等）
 ■近居
 ■遠距離

【子育て世代が同居・近居等を検討している理由】



■仕事をしている日中に子どもの面倒を見て欲しいから
 ■用事があるときに子どもの面倒を見て欲しいから
 ■子どもの顔を親に見せたいから
 ■親の顔が見たいから
 ■親が心配だから
 ■親の介護が必要だから
 ■その他

(出典)国土交通省「子育て世帯の支援に資する住宅の活用事例等の収集・分析業務報告書」(平成25年3月)ウェブアンケート調査結果

(出典)三井のリハウス「子育て世代の住みかえ意識調査(2012年)」n=403

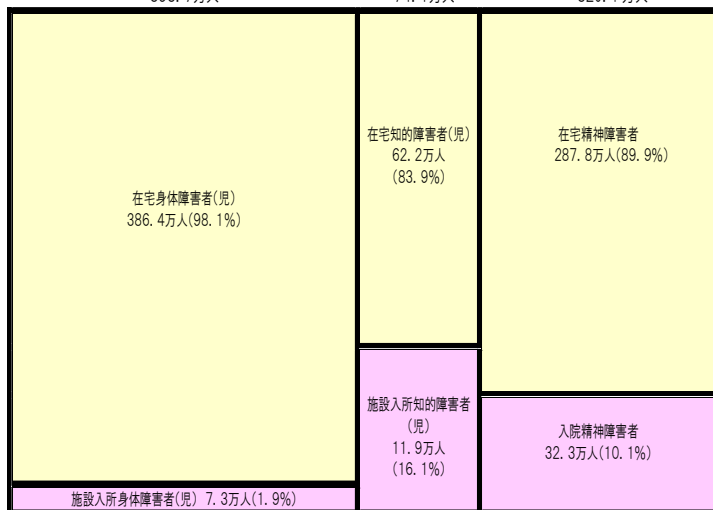
2. 住まいの現状 (3) 障害者世帯

障害者の現状

- 障害者の総数は**787.9万人**であり、人口の**約6.2%**に相当
○そのうち身体障害者は**393.7万人**、知的障害者は**74.1万人**、精神障害者は**320.1万人**

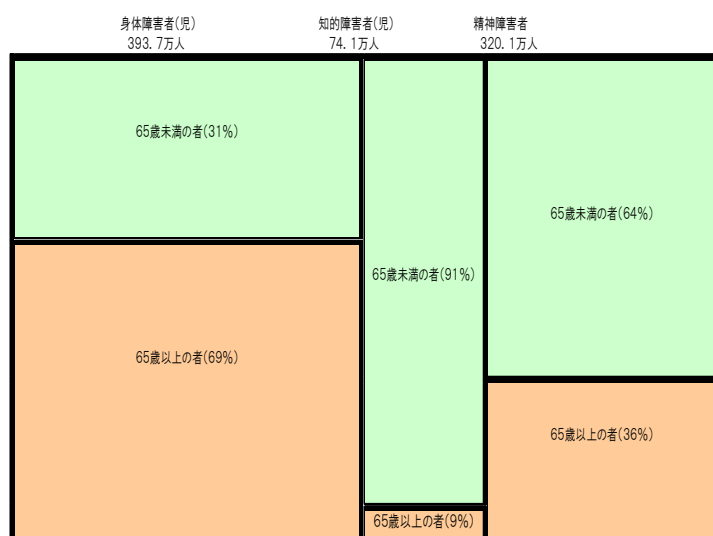
【在宅・施設等別】

障害者総数	787.9万人(人口の約6.2%)		
うち在宅	736.4万人(93.5%)		
うち施設入所・入院	51.5万人(6.5%)		
身体障害者(児)	知的障害者(児)	精神障害者	
393.7万人	74.1万人	320.1万人	



【年齢別】

障害者総数	787.9万人(人口の約6.2%)	
うち65歳未満	50%	
うち65歳以上	50%	



※身体障害者(児)数は平成23年(在宅)、平成21年(施設)の調査等、知的障害者(児)数は平成23年の調査、精神障害者数は平成23年の調査による推計。なお、身体障害者(児)には高齢者施設に入所している身体障害者は含まれていない。
※平成23年の調査における身体障害者(児)数(在宅)及び知的障害者(児)数(在宅)は岩手県、宮城県、福島県、仙台市、盛岡市、郡山市、いわき市及び大阪市を除いた数値である。
※平成23年の調査における精神障害者数は宮城県の石巻医療圏及び気仙沼医療圏並びに福島県を除いた数値である。
※在宅身体障害者(児)、在宅知的障害者(児)は、障害者手帳所持者数の推計。障害者手帳非所持で、自立支援給付等(精神通院医療を除く。)を受けている者は19.5万人と推計されるが、障害種別が不明のため、上記には含まれていない。
※複数の障害種別に該当する者の重複があることから、障害者の総数は粗い推計である。

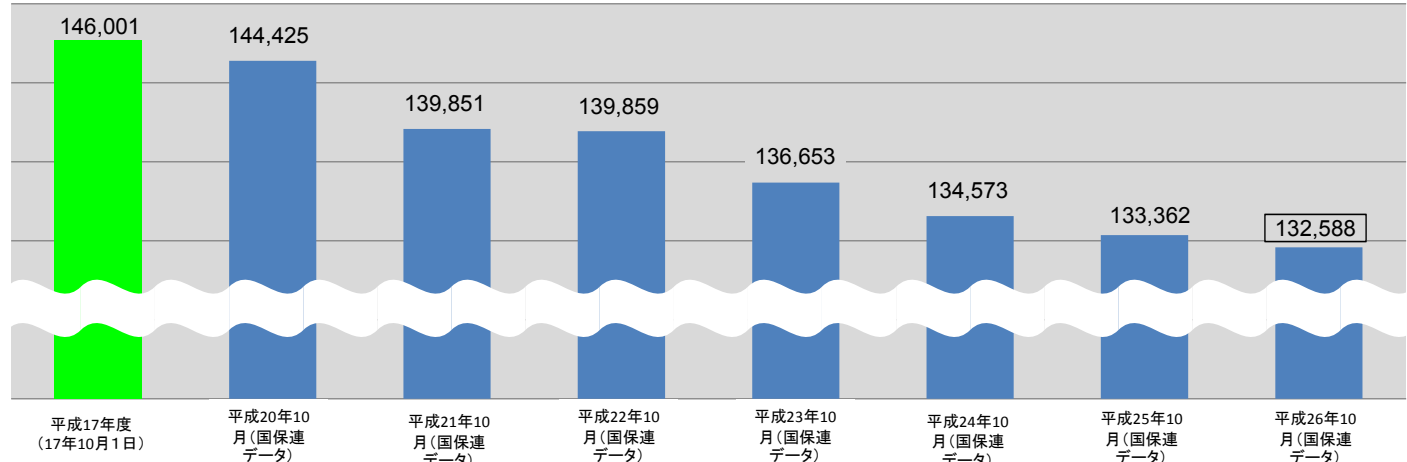
施設から地域への移行推進

○入所施設の利用者数は着実に減少。
 ○ケアホーム・グループホーム利用者は着実に増加。

【施設入所者数の推移】

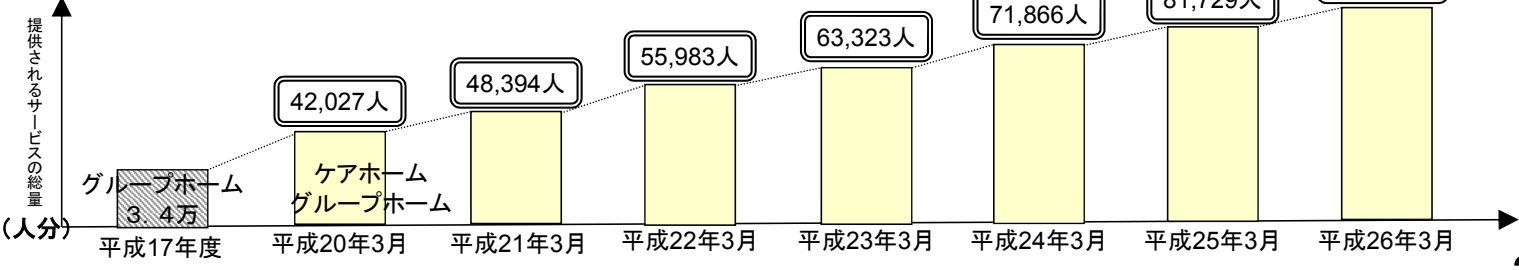
入所者数(人)

出典: 国保連データ速報値等



【ケアホーム・グループホームの利用者数の推移】

出典: 国保連データ速報値等



病院から地域への移行推進

○精神障害者の地域生活への移行を推進する中で、特に、入院期間が1年以上の長期入院精神障害者については、各都道府県が策定する次期障害福祉計画（平成27～29年度）に係る国の基本指針において、その数を平成29年6月末時点で18%以上減少（対平成24年6月末比）することを成果目標としている。

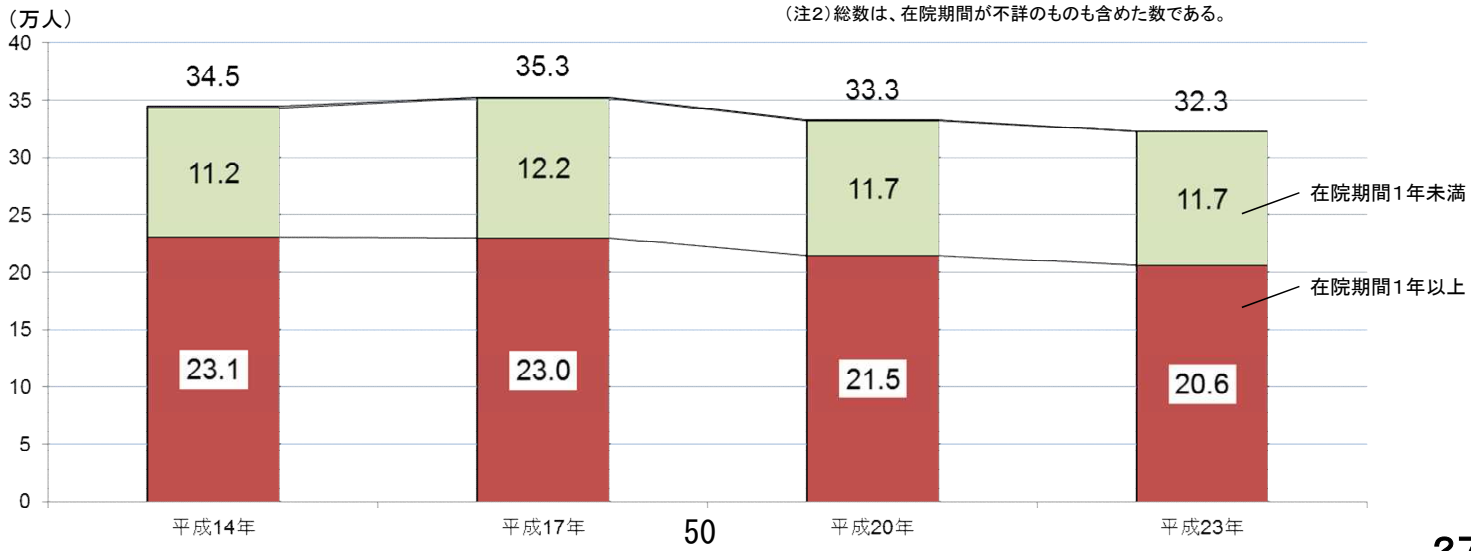
○この成果目標を達成した場合、全国で地域生活へ移行する長期入院精神障害者数は約3.6万人（約20万人×18%）となる。

○退院後の居住の場の確保や地域生活を支えるサービスの確保等を含む地域移行方策については、平成26年7月に「長期入院精神障害者の地域移行に向けた具体的方策に係る検討会」で今後の方向性が取りまとめられたところであり、その具体化に取り組んでいる。

【精神疾患による入院患者数の推移】

出典: 患者調査

(注1) 平成23年の調査では、宮城県の一部と福島県を除いている。
 (注2) 総数は、入院期間が不詳のものも含めた数である。



グループホームの概要

- グループホームは、障害のある方が地域の中で家庭的な雰囲気の下、共同生活を行う住まいの場。
- 1つの住居の利用者数の平均は**5名程度**。

具体的な利用者像

- ☆ 単身での生活は不安があるため、一定の支援を受けながら地域の中で暮らしたい方
- ☆ 一定の介護が必要であるが、施設ではなく、地域の中で暮らしたい方
- ☆ 施設を退所して、地域生活へ移行したいがいきなりの単身生活には不安がある方 など

具体的な支援内容

- ☆ 障害者の方に対し、共同生活住居において、**相談、入浴、排せつ又は食事の介護、家事等の日常生活上の支援**を併せて提供。

必要な設備等

- ☆ **共同生活住居ごとに1以上のユニットが必要**
- ☆ **ユニットの入居定員は2人以上10人以下**
- ☆ 居室及び居室に近接して設けられる相互に交流を図ることができる設備を設ける
- ☆ 居室の定員：原則1人
- ☆ 居室面積：収納設備を除き**7.43㎡**



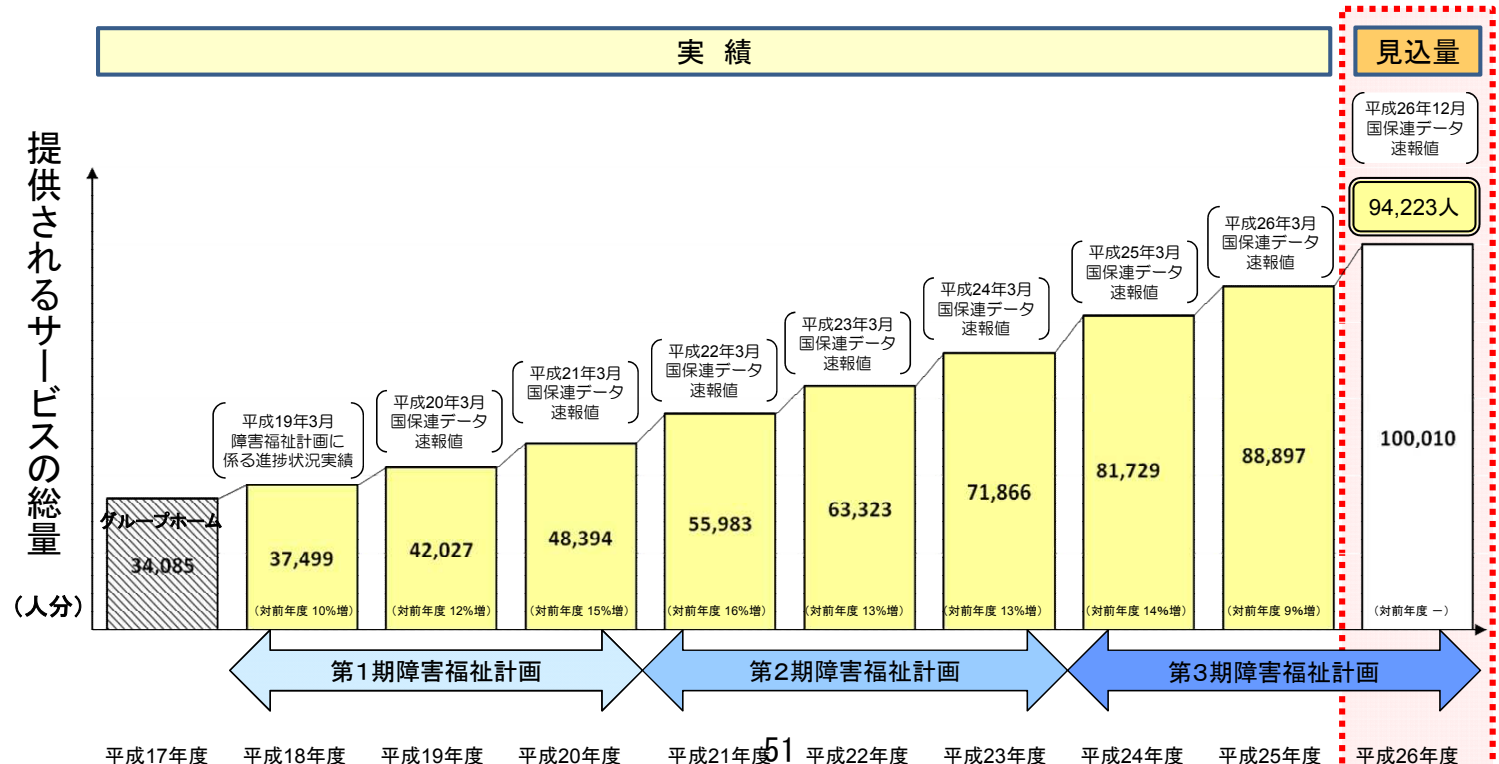
- ★ **住宅地に立地**
- ★ **入居定員は原則10名以下**
(既存建物を活用する場合は、最大30名以下)

	グループホーム（共同生活援助）	
	（介護サービス包括型）	（外部サービス利用型）
利用対象者	障害支援区分にかかわらず利用可能	
サービス内容	食事や入浴等の介護や相談等の日常生活上の援助	
介護が必要な者への対応	当該事業所の従業者により介護サービスを提供	外部の居宅介護事業所に委託
報酬単位	世話人の配置及び支援区分に応じて 645単位～181単位	世話人の配置に応じて（基本サービス） 257単位～120単位 サービスに要する標準的な時間に応じて（受託居宅介護サービス） 99単位～
事業所数	5,016事業所	1,514事業所
利用者数	77,720人	16,010人
	93,730人	

事業所数・利用者数については、国保連平成26年11月サービス提供分実績

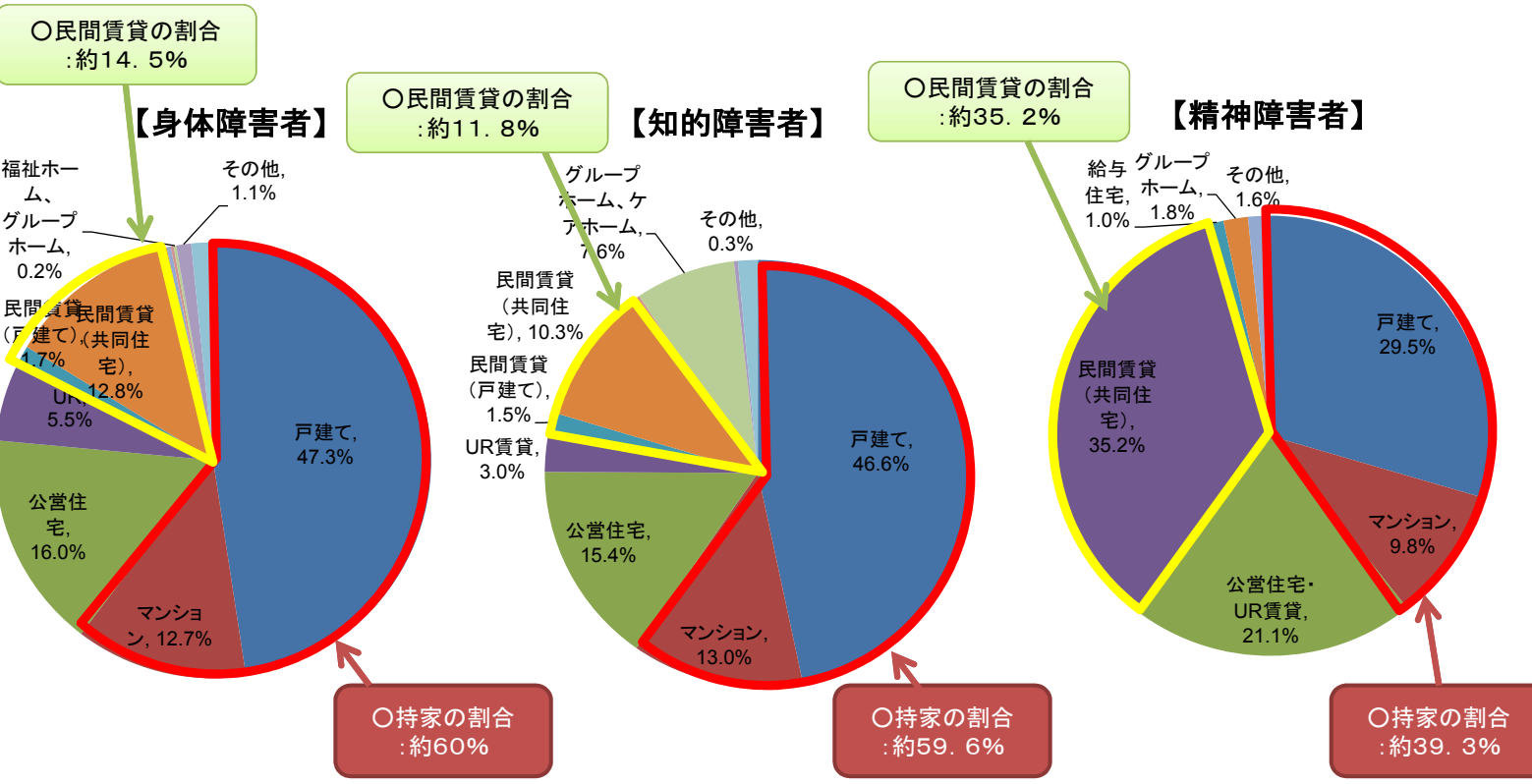
グループホームの利用者数の推移

- 障害児・者の地域移行を推進し、障害者が居住の支援と日中活動の支援を自ら選択して利用できる昼夜分離を進めるなど、障害児・者が地域で安心して生活するためのサービス基盤の整備を促進する。
- グループホームの整備促進は、障害者の居住支援という観点から重要であり、各自治体が策定した障害福祉計画においては、**平成26年度に10.0万人**の利用が見込まれている。
(※平成25年度以前は旧グループホーム・旧ケアホームの利用者数)



住宅の種類の実況(東京都)

○身体障害者・知的障害者の持家の割合は高い一方、精神障害者の借家の割合は高い。



(出典)平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」