千葉市高齢者居住安定確保計画

平成30年8月　千 葉 市

はじめに

千葉市では、超高齢社会が進展する中、高齢者の居住の安定確保を図るため、平成２５年３月に「千葉市高齢者居住安定確保計画」を策定し、高齢者に配慮した住宅や福祉施設の整備促進、また、市民協働等による生活支援など、ハード・ソフト両面から住宅部門と福祉部門が連携して取り組んでまいりました。

千葉市の高齢者人口は、平成２７年（２０１５年）の２３万８千人から、平成３７年（２０２５年）には２７万８千人に増加し、高齢化率は２８．６％になると見込んでおり、高齢化の進展に伴い、介護が必要な高齢者や認知症の高齢者の増加、単身・夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれています。

こうした高齢者を取り巻く状況が変化している中、本計画の改定の方向性について千葉市住宅政策審議会からの答申をいただき、さらには「千葉市住生活基本計画」の改定や「千葉市高齢者保健福祉推進計画・第７期介護保険事業計画」の策定を踏まえ、一層の取組みの推進を図るため、次の３つの視点で計画の見直しを行いました。

１つめの視点は、「高齢期の暮らしに適した住まいづくりと住み替え支援」です。高齢期における身体・経済状況等の様々な変化に対応した住まいを確保できるよう、支援や啓発の仕組みづくりを目指します。

２つめの視点は、「高齢者の資産（空き家等含む）活用」です。高齢者の大切な資産である持ち家の利活用や処分等を有効に進め、高齢期の生活資金に充てる等、居住の安定の確保を目指します。

３つめの視点は、「地域包括ケアシステムの構築」です。今後、団塊の世代が７５歳以上になる平成３７年（２０２５年）に向けて、住まい・医療・介護・予防・生活支援を切れ目なく提供する「地域包括ケアシステム」の基盤である居住の安定確保を目指します。

今後は、本計画に基づき、市民の皆様や関係機関との綿密な連携・協働のもと、高齢者がいきいきと自立し、安心して暮らしていけるよう、全力で取り組んでまいりますので、一層のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

おわりに、本計画の改定にあたり、貴重なご意見とご提言を賜りました、千葉市住宅政策審議会委員の皆様、パブリックコメント等にご協力いただきました市民の皆様をはじめ、関係各位に心より感謝を申し上げます。

平成３０年８月

千葉市長　熊谷　俊人

目次

第1章 計画策定の趣旨と計画の位置付け 6

1 計画策定の趣旨 6
2 計画の位置付け 6
3 計画期間 7

第2章 高齢者を取り巻く状況 10

1 高齢者の状況 10
2 介護の現状 11
3 高齢者の居住する住宅の状況 12

第3章 高齢者を取り巻く課題 18

1 住み慣れた地域での生活支援 18
2 高齢者が安心して暮らせる居住支援 18
3 高齢者が安心して暮らせるための住環境整備 19
4 高齢世帯の増加に対応した住宅・施設の整備 19

第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取り組み 22

1 取り組みの基本的な考え方 22
2 基本施策と取り組み 24
3 評価指標及び目標量 42

第5章 計画の実現に向けて 46

1 計画の推進体制 46
2 計画の推進に関係する会議等 46

第6章 参考資料 48

1 千葉市高齢者居住安定確保計画策定体制・経緯 48
2 用語解説 51

1

第１章

計画策定の趣旨と計画の位置付け

1 計画策定の趣旨

千葉市の高齢者人口は、平成27年の23万8千人から、平成37年には27万8千人に増加し、高齢化率は28．6％になると見込んでいます。

また、高齢化の進展に伴い、認知症や寝たきり高齢者等の増加、ひとり暮らし高齢世帯、高齢夫婦のみの世帯の増加が見込まれています。

そうした中、高齢者が住みなれた地域において、健康でいきいきと自立し、安心して暮らし続けていけるような支援が求められています。

さらに、要介護状態になっても住み続けられる高齢者向けの住宅・施設や生活支援が必要となっています。

本計画は、高齢者の居住の安定を確保するため、住宅施策と福祉施策の一体的な取り組みを計画的に推進する方策を示すものです。

2 計画の位置付け

千葉市高齢者居住安定確保計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する基本方針に基づき策定する計画です。

また、本計画は、千葉市新基本計画の部門別計画として位置づけるとともに、千葉市住生活基本計画及び千葉市高齢者保健福祉推進計画（介護保険事業計画）と整合を図ります。

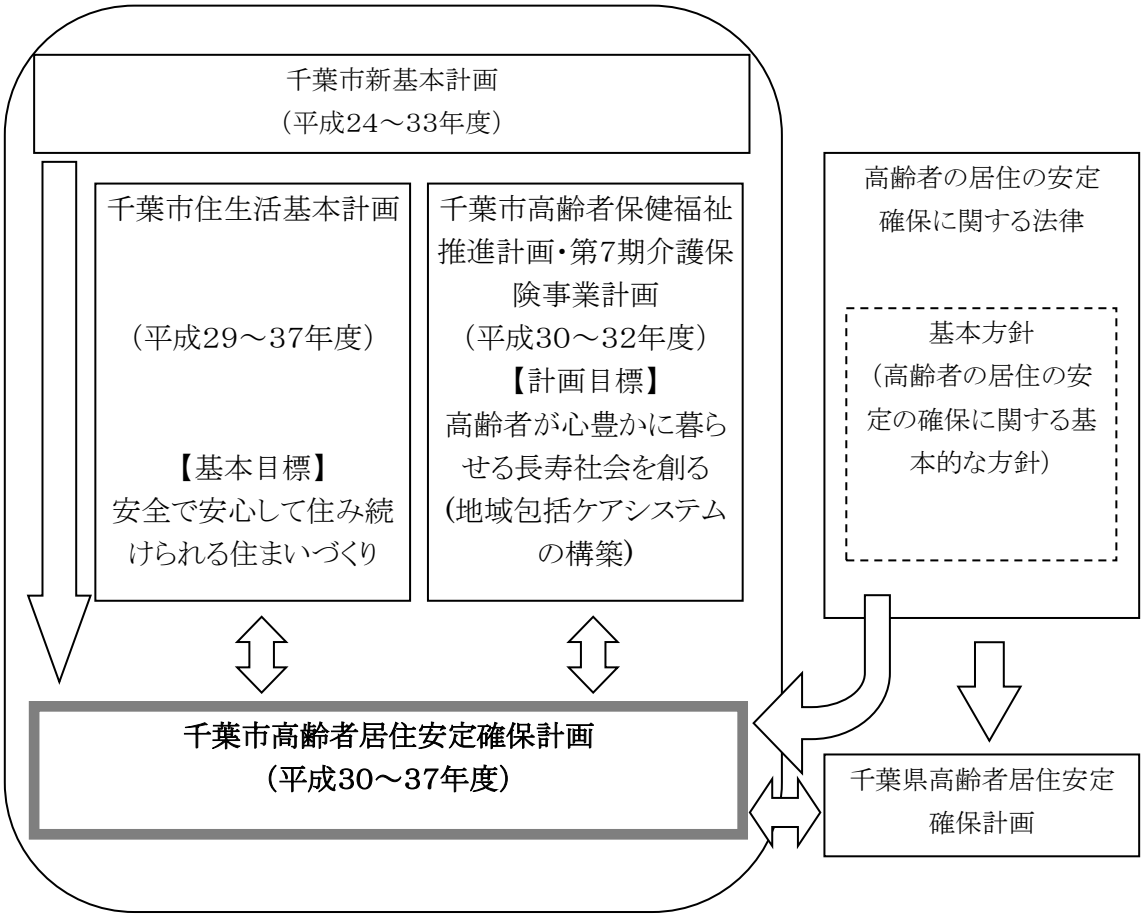

図 2-1 計画の位置付け

3 計画期間

千葉市住生活基本計画の計画期間は、平成29年度から平成37年度までの9年間、千葉市高齢者保健福祉推進計画・第7期介護保険事業計画の計画期間は、平成30年度から平成32年度までの3年間としています。

千葉市高齢者居住安定確保計画の計画期間は、平成30年度から平成37年度までの8年間とし、千葉市住生活基本計画の改定に合わせて、計画の見直しを行うものとします。

表 3-1 千葉市高齢者居住安定確保計画の計画期間

<table>
<tr><td>平成
２９
年度</td><td>３０</td><td>３１</td><td>３２</td><td>３３</td><td>３４</td><td>３５</td><td>３６</td><td>３７</td></tr>
<tr><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td colspan="9">住生活基本計画</td></tr>
<tr><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td colspan="9">高齢者保健福祉推進計画・介護保険事業計画</td></tr>
<tr><td>第 6 期</td><td colspan="3">第 7 期</td><td colspan="3">第 8 期</td><td colspan="2">第 9 期</td></tr>
<tr><td colspan="9"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="8">高齢者居住安定確保計画</td></tr>
</table>

2

第２章

高齢者を取り巻く状況

1 高齢者の状況

① 高齢者人口及び高齢化率

平成 27 年の高齢者人口（65 歳以上）は、23 万 8 千人で、高齢化率は 24.9%となっています。

高齢化が進行しており、平成 17～27 年の 10 年間で 8.3 ポイント上昇しています。今後も上昇し続けることが予測されています。

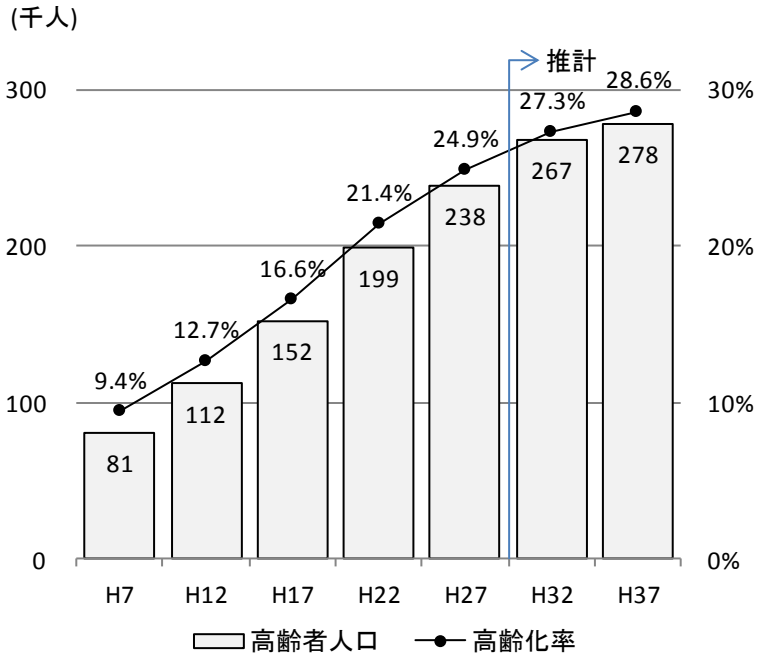

図 1-1 高齢者人口及び高齢化率の推移
（H7～H27 国勢調査、H32 千葉市「千葉市新基本計画　第 3 次実施計画」、H37 千葉市「高齢者保健福祉推進計画」）

② 高齢者親族のいる一般世帯数

高齢者親族のいる一般世帯は、平成 27 年で、15 万 4 千世帯であり、長年、増加傾向にあります。

また、単独世帯の割合が平成 27 年で 28.4%と高くなっています。

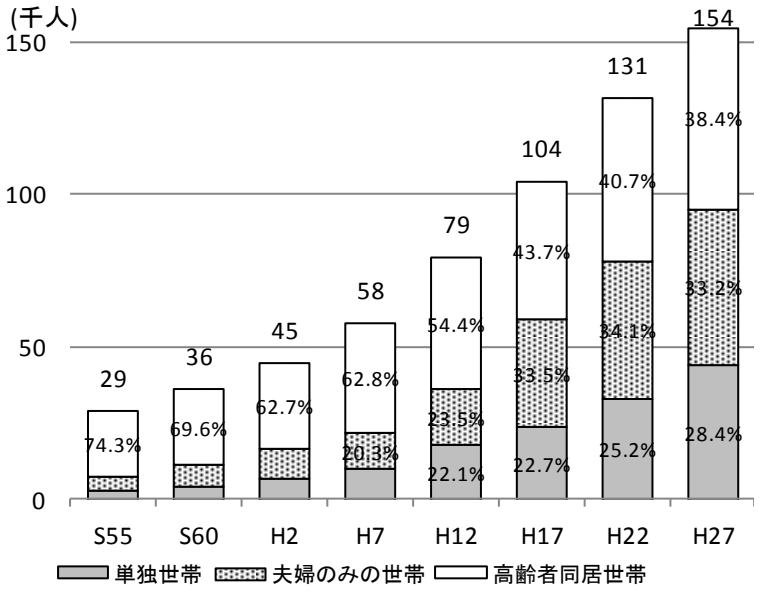

図 1-2 高齢者親族のいる一般世帯数の推移
（S55～H27 国勢調査）

2 介護の現状

① 要支援･要介護認定者数

第１号被保険者（65 歳以上）は、平成 29 年度には、244,189 人です。そのうち、要支援･要介護認定者は、39,608 人で、認定率は 16.2%と、平成 21 年度以降徐々に増加しています。

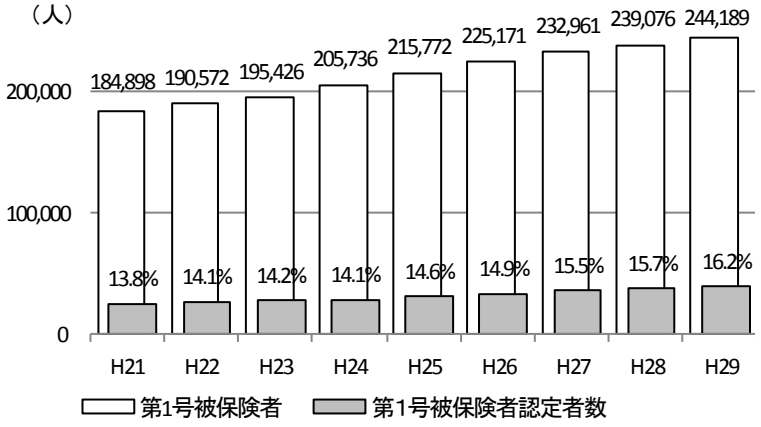

図 2-1 要支援・要介護認定者数の推移
（H29 千葉市保健福祉局）

要介護度別にみると、全体が増加傾向にあるなかで、要介護１及び要介護２の認定者数の増加割合が他の要介護度と比べ高い伸びとなっています。

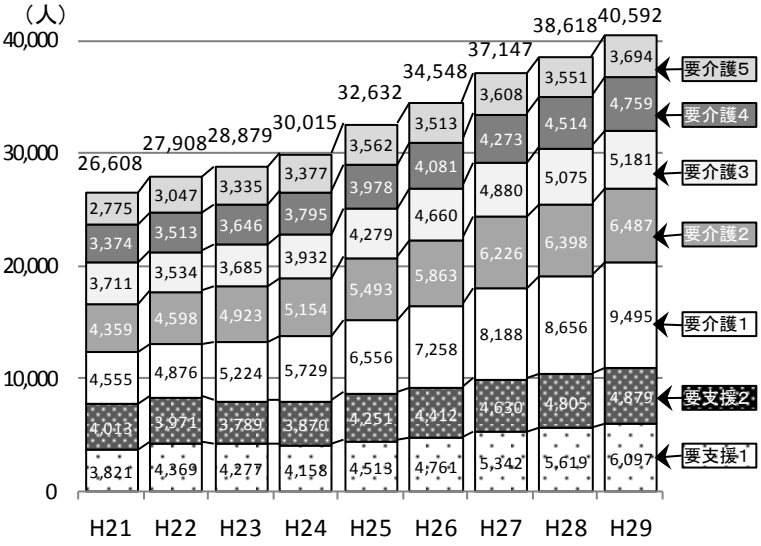

図 2-2 要支援・要介護認定者数の推移
（H29 千葉市保健福祉局）

② 介護サービスの利用状況

介護サービスの利用者数は平成 28 年度には 36,284 人で、居宅サービス利用者数の増加が著しいです。

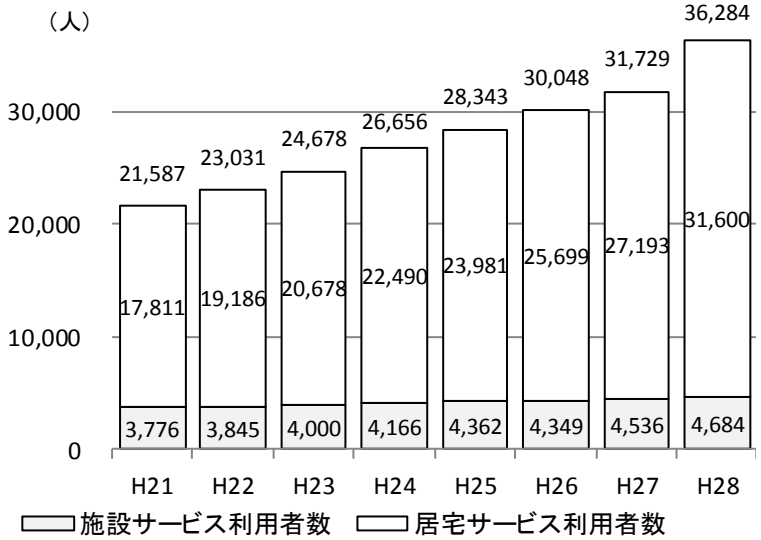

図 2-3 介護サービスの利用者数の推移
（介護保険事業状況報告）

3 高齢者の居住する住宅の状況

① 高齢者向け施設・住宅の定員数

介護施設の定員は、7,341 人で、内訳は、特別養護老人ホームが 3,489 人、介護老人保健施設が 2,133 人、認知症高齢者グループホームが 1,719 人となっています。

高齢者向け住宅は、有料老人ホーム（5,874 人）及び軽費老人ホーム（850 人）の定員が 6,724 人、シルバーハウジング及びサービス付き高齢者向け住宅が 1,963 戸となっています。

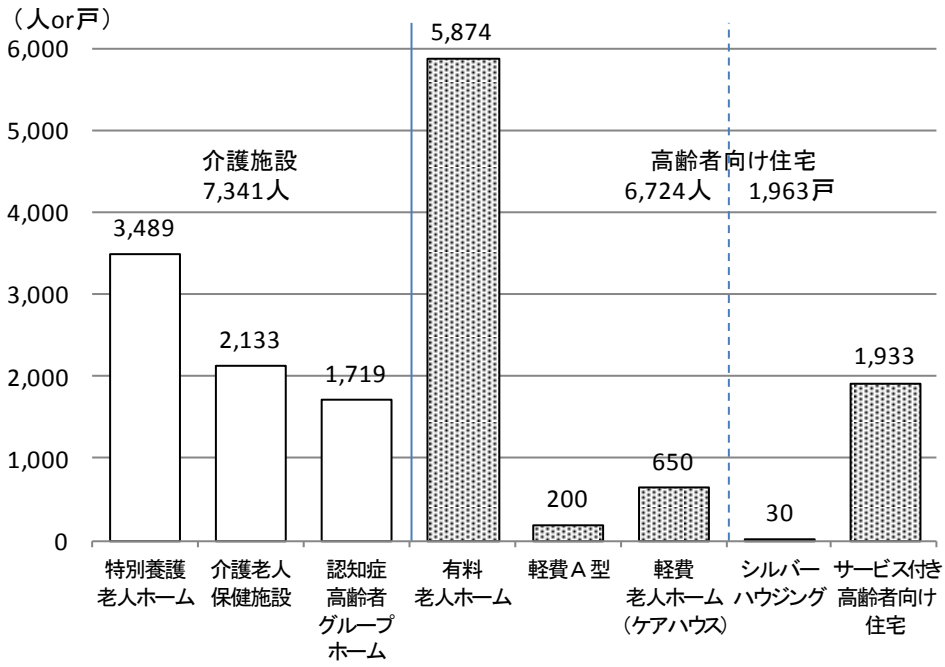

図 3-1 高齢者向け施設・住宅定員数
（H29 千葉市保健福祉局・都市局）

② 年間収入別・所有関係別高齢者のいる普通世帯数

年間収入は、200 万円～400 万円の世帯が多く、収入の高い世帯で持ち家に居住する割合が高くなっています。

年間収入が 100 万円未満の世帯では、約半数が借家に住んでいます。

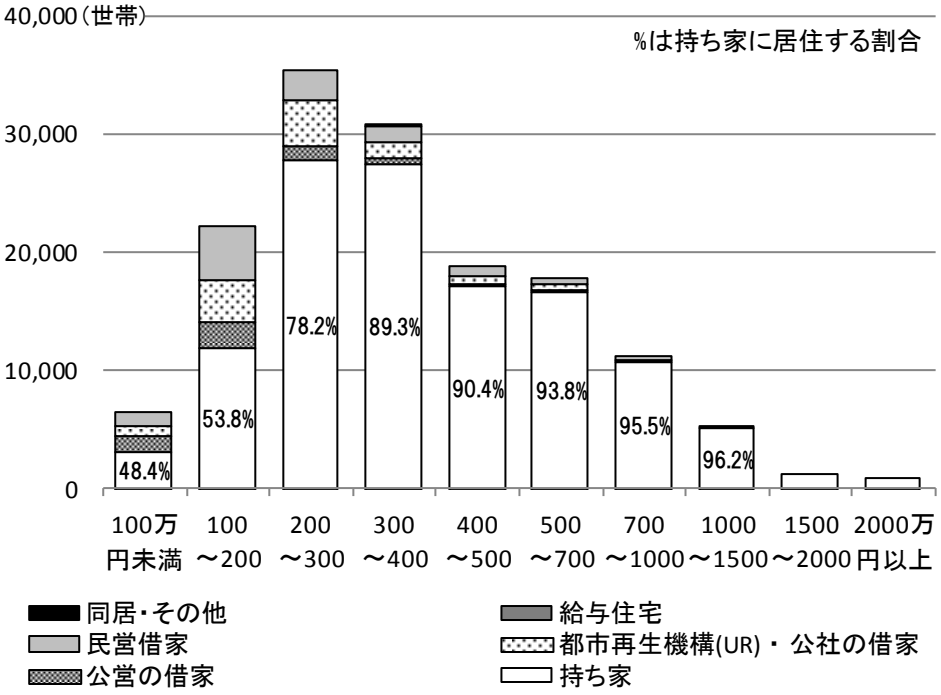

図 3-2 年間収入別・所有関係別高齢者のいる普通世帯数
H25「住宅・土地統計調査」

③ 高齢者はどこに住んでいるか(所有形態、建て方別)

持ち家に居住している世帯が、65 歳以上の単身世帯以外の世帯では 80%を超えているのに対し、65 歳以上の単身世帯では 62.8%となっています。

【その他の高齢世帯】

65 歳以上の世帯員のいる世帯のうち、「65 歳以上の単身世帯」と「65 歳以上の夫婦世帯」を除いた世帯。

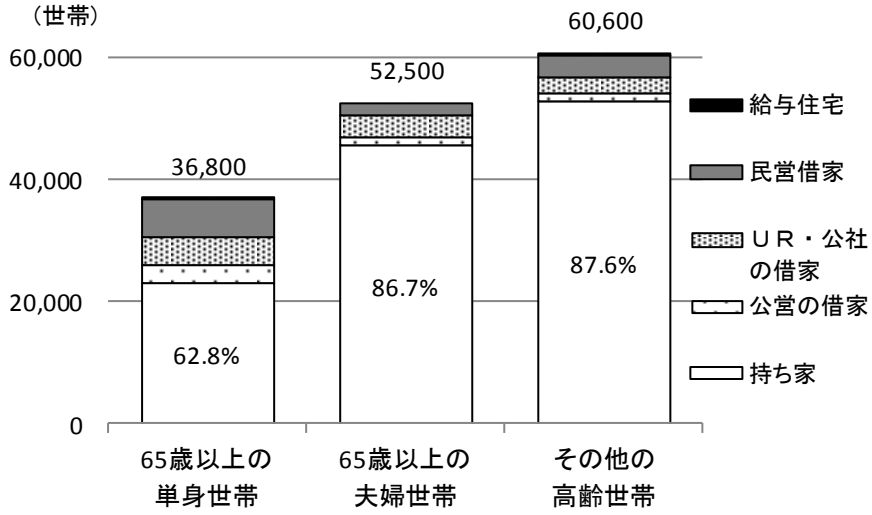

図 3-3 高齢世帯の型，住宅の所有の関係別世帯数
H25「住宅・土地統計調査」

高齢者のいる世帯は、持ち家の一戸建てに 89,400 世帯、持ち家の共同住宅に 32,000 世帯で、高齢者世帯の約８割が持ち家に住んでいます。

借家の共同住宅では、ＵＲ・公社の住宅に 10,900 世帯、民営の住宅に 8,100 世帯、公営の住宅に 4,900 世帯となっています。

単独世帯では、持ち家一戸建てに 15,200 世帯、持ち家共同住宅に 7,900 世帯で、借家ではＵＲ・公社と民営にそれぞれ 4,700 世帯、公営に 2,400 世帯となっています。

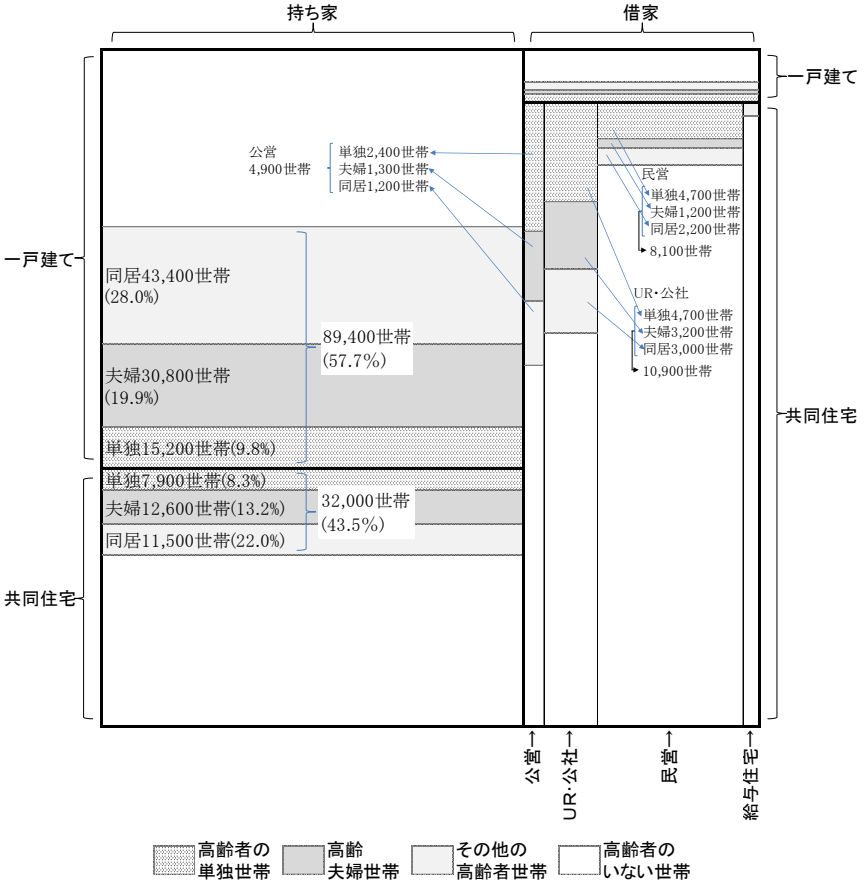

図 3-4 住宅の所有の関係，建て方別世帯数
H25「住宅・土地統計調査」

④ 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化

高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化（２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）率は 38.8%、高度のバリアフリー化（２箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）率は 8.6%となっています。

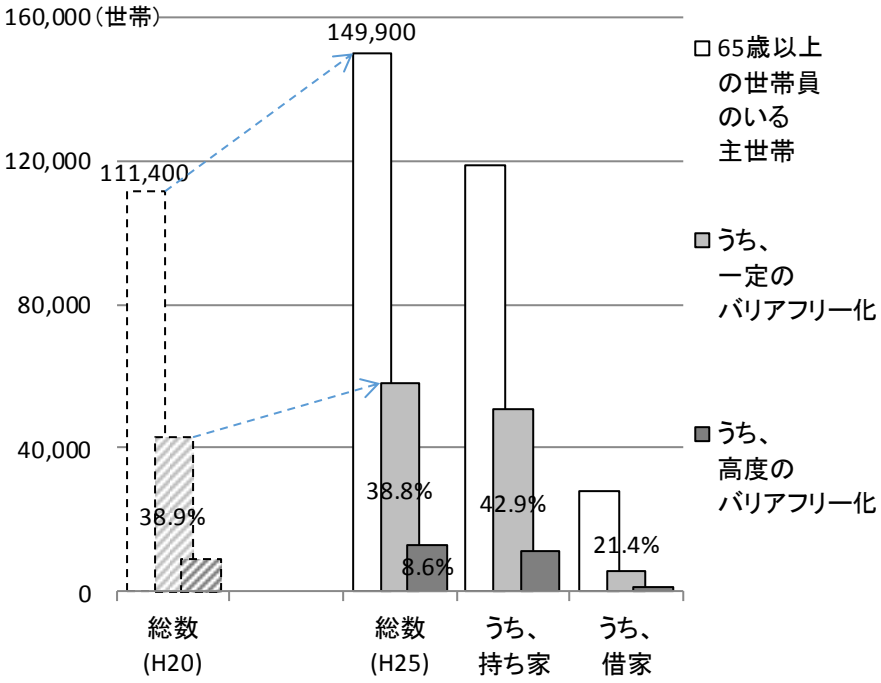

図 3-5 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率
H20, H25「住宅・土地統計調査」

⑤ 民間賃貸住宅における入居選別の状況

賃貸人が入居を拒否している賃借人の割合は、単身高齢者が 8.7%となっています。

また、賃貸人が入居に拒否感がある賃借人についても高齢者世帯が 70.2%と高くなっています。

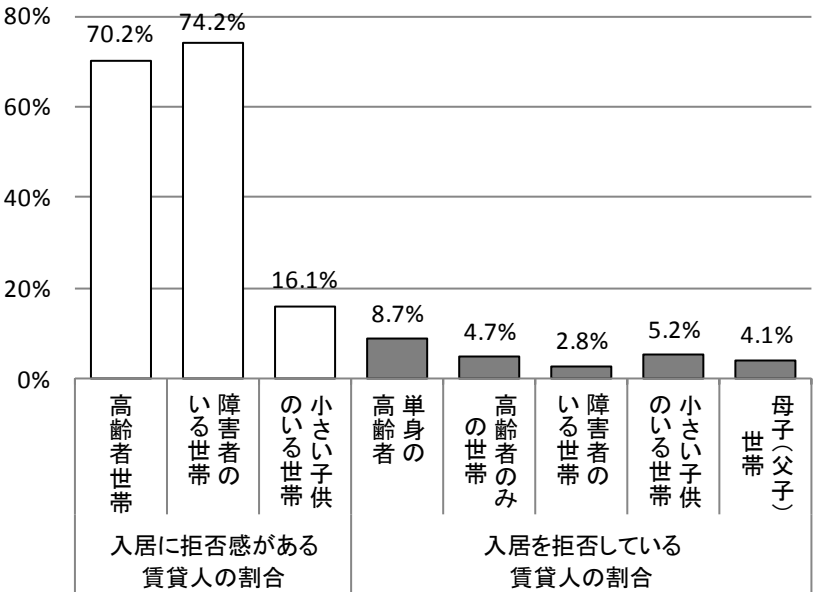

図 3-6 民間賃貸住宅における入居選別の状況（全国）
国土交通省　安心居住政策研究会　(財)日本賃貸住宅管理協会(H27)

⑥ 子の居住地別高齢者単身世帯数と高齢夫婦世帯数の合計

平成 25 年、子が片道 15 分未満の場所に住んでいる割合は、一緒に住んでいる場合等も含め 20.9%となっています。

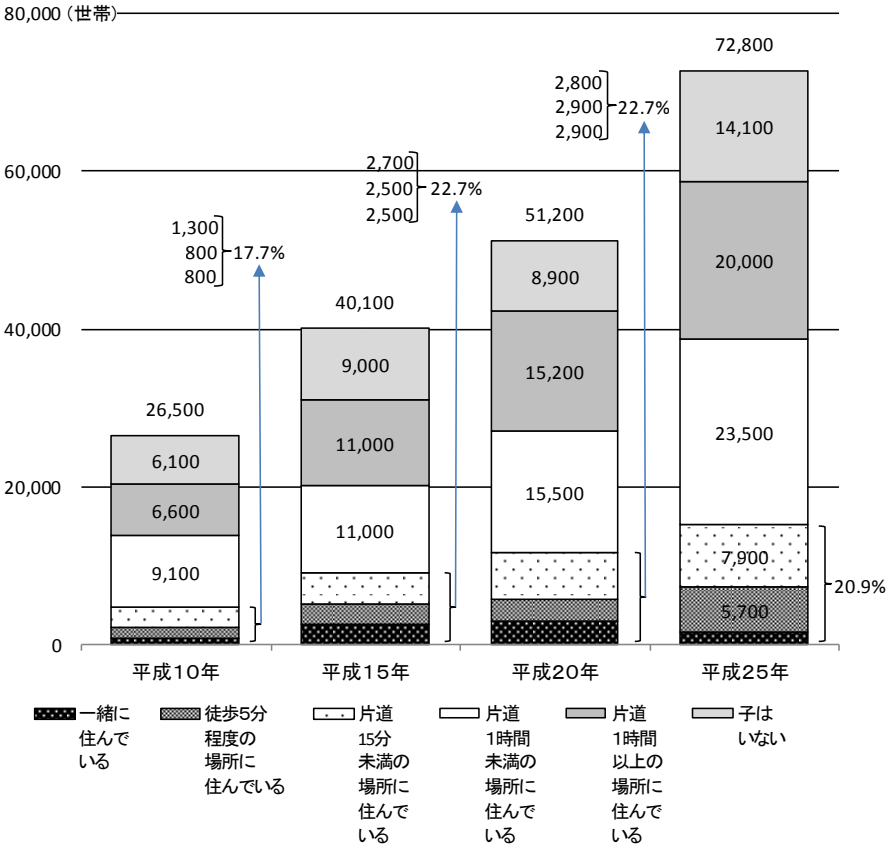

図 3-7 子の居住地別高齢者単身世帯数と高齢夫婦世帯数の合計
H10, H15, H20, H25「住宅・土地統計調査」

【子の居住地】

家計を主に支えている者の子（未婚の子，既婚の子及び子の配偶者を含む。）の住んでいる場所について，次のとおり区分した。子が二人以上いる場合は，最も近くに住んでいる子について調査した。

「一緒に住んでいる」は、同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む。

【高齢夫婦】

夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯。

⑦ 住宅に関してどのような情報を提供してほしいか

住宅に関してどのような情報を提供してほしいかについては、「住宅リフォーム」が27.0%となっています。

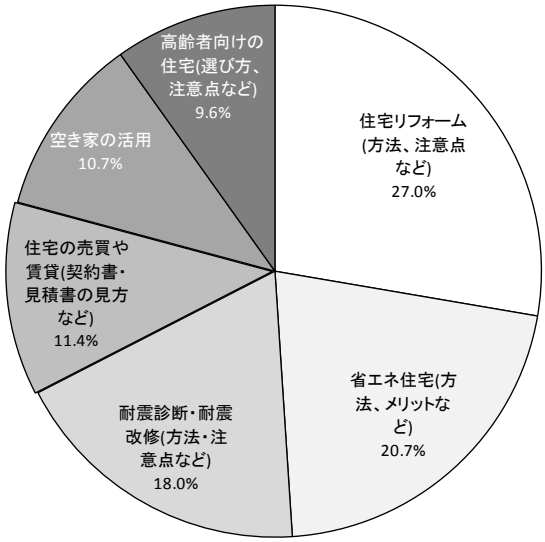

図 3-8 住宅に関してどのような情報を提供してほしいですか。
H28 千葉市「WEB アンケート」

⑧ 要介護状態になった場合に希望する介護

要介護状態になった場合に希望する介護としては、「自宅で暮らし続けたい」が63.8%、「高齢者向けの住宅で暮らしたい」が20.6%、「特別養護老人ホームなどの介護施設で暮らしたい」が26.4%等となっています。

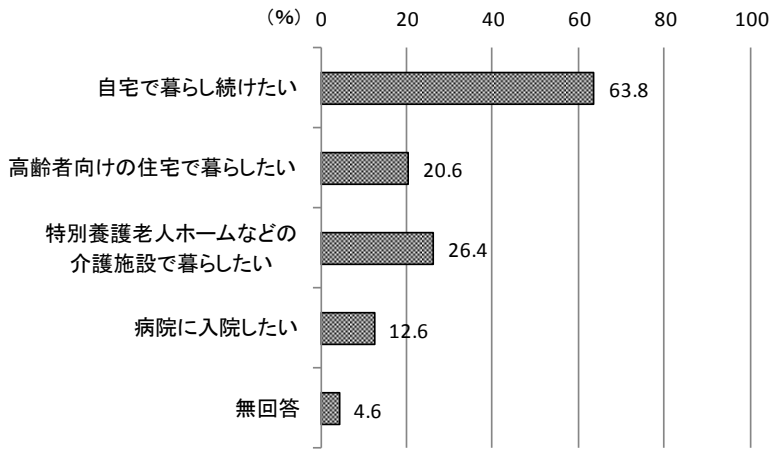

図 3-9 将来、日常生活動作等の低下によって介護が必要になった時、どのような場所で生活や療養をしたいか
H28 千葉市「介護予防・日常生活圏域ニーズ調査」

3

第３章

高齢者を取り巻く課題

1 住み慣れた地域での生活支援

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活していくため、高齢者自身も含めた地域の関係者が協働して、生活支援をしていくことが求められています。

① 見守りネットワークの構築

○頼れる親族等のいない、昼間はひとりだけ、子供が遠方に住んでいる等の、ひとり暮らし高齢者が地域や人とつながりを深め、支え合う体制づくりが有効に働くよう支援をする必要があります。
○高齢者の孤立を防ぎ、孤独死を防止できるよう、あんしんケアセンター、民生委員、町内自治会やマンション管理組合などが連携して高齢者の見守り、災害時の安否確認等に取り組む必要があります。

② 生きがいづくり、健康づくり

○高齢者の生きがいづくりや学習・趣味活動の場については、高齢者の多様なニーズを把握し、一人ひとりが主体的に社会参加しながら、健康づくりや介護予防に取り組む体制づくりの推進が必要です。
○元気な高齢者が、仕事、ボランティア、学習等を通じて、生きがいを持ち、人とつながり続けられる環境をつくり、生活支援者としての役割を担える仕組みを整備することが必要です。

③ 災害発生時等における高齢者支援

○災害から高齢者を守るためには、それぞれの要介護者等の状況に応じた的確な支援が必要です。また、災害時における安否確認や、避難支援の仕組みづくりが必要です。

2 高齢者が安心して暮らせる居住支援

高齢者の健康状態、経済面など様々な状況により、自立した生活が難しくなった場合に、安心して暮らしていくために必要となる居住支援が求められています。

① 高齢者に対する介護、医療、生活支援サービス等の体制の充実

○今後、75歳以上の高齢者の増加などによる重度化の進展に伴い、医療ニーズの高い高齢者や認知症高齢者が増えるとともに、ひとり暮らし高齢者、高齢夫婦のみの世帯も増加するものと考えられるため、医療と介護の連携強化による定期巡回・随時対応型訪問介護看護の導入促進などの取り組みが求められています。
○在宅の要支援・要介護者を支援するため、短期生活介護、通所介護などの在宅サービスが求められています。
○介護人材の不足や介護離職等に対する方策を検討する必要があります。

② 継続居住や住み替えのための適切な情報提供等

○住宅の確保に配慮が必要な高齢者が、住みなれた地域で生活を継続していくためには、住まいに関する情報の提供や相談体制の確保が必要です。
○住み替え先となる高齢者向け住宅の選択や自宅の処分など住み替えに係る情報を高齢者が容易に入手できることや、自宅の賃貸または売却、自宅を担保にした融資制度の活用等により、住み替えのための仕組みづくりが必要です。

○民間賃貸住宅では、家賃の不払いなどの恐れから高齢者が入居を拒まれたり、継続して住むことを拒否されたり、入居を敬遠されやすい状況にあります。こうした高齢者の安定した居住や住み替えへの対応が必要です。
○社会経済情勢の変化するなかで、ひとり暮らし高齢者等の民間賃貸住宅への入居の円滑化のためには、不動産関係団体や居住支援団体、行政の福祉部門と住宅部門が連携して取り組む必要があります。

3 高齢者が安心して暮らせるための住環境整備

高齢者が安心して暮らしていくため、住宅ストックの有効活用や住環境のソフト・ハード両面からの整備が求められています。

① 高齢者の持ち家資産を有効に活用した住環境整備

○高齢者の持ち家資産を、高齢期の生活等の資金にしたり、相続や処分をして次の利用に有効につなげてその対価を得ることができるような対策が必要です。
○高齢者が住まなくなった住宅を次の利用に有効に活用していくためには、良質な既存住宅の流通を促進することが必要です。
○既存住宅の価値をできるだけ維持していくためには、持ち家の維持管理に関する関心を高めていく事が必要です。

② 高齢者の移動に関する支援

○高齢者の生活環境においては、高齢者が安心して移動できる公共空間のバリアフリー化など高齢者にやさしいまちづくりの推進とともに、移送サービス等に対する支援が必要です。

③ 高齢者向け住宅等における生活関連支援機能の整備等

○高齢者向け住宅等は、診療所や商店、福祉施設等の生活に必要な施設と複合的に連携する必要があります。

④ 高度経済成長期に開発された住宅団地の再生

○高度経済成長期に開発された住宅団地においては、建物の老朽化と居住者の高齢化が進んでおり、建物の再生や地域のコミュニティの活性化が必要です。

4 高齢世帯の増加に対応した住宅・施設の整備

高齢者の健康状態、経済面など様々な状況により、安心して暮らしていくために必要となる住宅・施設の整備が求められています。

① ひとり暮らし高齢者、高齢夫婦のみ世帯の増加に対応した安心して暮らせる住宅の整備

○多様化する高齢者のニーズに対応した、多種多様な住宅の供給が求められています。
○集まって住むことで、住居費を低く抑えることができ、孤立や孤独死を防ぎ、安心な暮らしを実現できる居住形態として、グループリビングやグループホーム等の普及を目指します。

② 特別養護老人ホームなどの計画的な整備促進

○特別養護老人ホームその他の施設は、依然として多数の待機者がいることから、計画的な整備を継続します。その際、整備場所が偏在しないようにするほか、従来型多床室を一部取り入れるなど

整備手法の多様化を図ります。

○地域の高齢者にも、医療・介護サービスが供給できる施設の併設が必要です。

4

第４章

高齢者の居住の安定確保に向けた取り組み

1 取り組みの基本的な考え方

高齢者の暮らしは、地域とのつながりを持ちながら、身近な場所で生活機能全体の維持・向上を図り、活動的で生きがいを持てる生活を営むことが出来る期間を可能な限り長くすることが基本となります。しかし、健康状態、経済面など様々な状況により、自立した生活が難しくなった場合、居宅での介護など必要に応じた支援を受けられることは、高齢者が安心して暮らしていくために必要なことです。

そこで、高齢者の居住の安定確保を実現するために、次の7項目の基本的な考え方に基づいて具体的な施策を展開します。

なお、施策の展開にあたっては、実施すべき施策を適切に見極め、効果検証をして、限られた財源を適正に配分するよう努めます。

（1） 市民協働等による安心居住のための生活支援

（2） 安心居住のための情報提供・支援の充実

（3） 高齢者にやさしい住環境（バリアフリー空間）の整備

（4） 高齢者の安心居住のための支援サービスの充実

（5） 高齢者の安心居住のための住宅の整備及び管理の適正化

（6） 高齢者の安心居住のための施設サービス等の充実

（7） 高齢者にやさしい団地の再生

2 基本施策と取り組み

(1) 市民協働等による安心居住のための生活支援

高齢者が住みなれた地域で安心して生活していくために、地域住民が主体となったまちづくりが必要となります。また、高齢者が地域に貢献し、社会に参加する仕組みを構築します。

＜基本施策＞

① 見守りネットワーク構築の推進等

○地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成することにより、高齢者の見守りネットワークづくりを支援します。
○緊急通報システムなどの利用を促進するとともに、地域でひとり暮らし高齢者等を支える仕組みを構築していきます。
○高齢者に対する、防犯や交通事故の防止に対する啓発を行います。
○認知症の人に対する、見守り体制を強化します。
○高齢者の孤立防止と家族の絆の再生を目的として三世代同居等を支援します。
○高齢者が人的ネットワークを通じて情報を得る機会を増やすためにも、町内自治会への加入を促進します。

② 災害発生時等における高齢者支援体制の整備

○自主防災組織等の設立促進・育成とともに、災害時に支援が必要な方の名簿提供等を行い、地域防災力の向上を支援します。
○高齢者世帯数に対し、家具転倒防止金具の助成・設置などをさらに推進していきます。

③ 市民との協働によるまちづくりや地域の計画づくり等様々な活動の推進等

○高齢者が地域の中で安心して住み続けられるよう、市民との協働により、まちづくりや地域の計画づくり等を支援していきます。

④ 就業機会の開拓の推進、就労支援の充実

○意欲や能力を持った高齢者の就労を支援するため、その特性に合った就業機会の開拓を推進します。元気な高齢者が生活支援者としての役割を担えるよう支援します。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①見守りネットワーク構築の推進等	ひとり暮らしの高齢者の安否確認等、「高齢者緊急通報システム」の整備	○		○	○
	徘徊による所在不明者を、市内警察署及び関係機関の連携の下に早期発見する、「徘徊高齢者ＳＯＳネットワーク」の整備				○
	認知症の正しい知識を持ち、本人や家族を支援する「認知症サポーター」の養成	○	○	○	○
	在宅の要援護・ひとり暮らし高齢者に、日常生活用具給付等を助成		○		○
	地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成	○		○	○
	居宅介護支援事業者等の支援		○		○
	親（高齢者）・子・孫の三世代家族の同居・近居を支援する「千葉市三世代同居等支援事業」	○			○
	地域のつどい・ふれあい入浴			○	○
	ボランティア活動の促進	○		○	○
	千葉市民活動支援センターの活用	○		○	○
	地域福祉計画の推進（支え合いのまち千葉推進計画）	○		○	○
	町内自治会加入促進				
②災害発生時等における高齢者支援体制の整備	災害時要援護者支援計画の推進	○	○	○	○
	防災知識の普及啓発			○	○
	地域による避難行動要支援者の支援体制構築支援（「千葉市避難行動要支援者名簿に関する条例」）	○		○	○
	高齢者単独世帯等に対する防火対策の相談				○
	防犯・防災情報を提供する「ちばし安全・安心メール」の普及				○
	交通事故の防止			○	○
	家具転倒防止対策	○	○		○
	防犯・防災活動の区独自支援			○	○
	自主防災組織の育成	○			○
③市民との協働によるまちづくりや地域の計画づくり等様々な活動の推進等	ボランティア活動の促進（再掲）	○		○	○
	社会福祉施設におけるボランティア受け入れ体制の支援	○	○		○
	千葉市民活動支援センターの活用（再掲）	○		○	○
	地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成（再掲）	○		○	○
	地域福祉計画の推進（支え合いのまち千葉推進計画）（再掲）	○		○	○
	ボランティアデータベースの運用	○		○	○
	地域支え合い型訪問支援・通所支援	○		○	○
	高齢者等ごみ出し支援事業	○		○	○
	高齢化に対する区民主体のまちづくりへの区独自支援				○
	まちづくり活動団体への区独自の支援				○
④就業機会の開拓の推進、就労支援の充実	地域の人材やノウハウ、施設、資金などの地域資源を活かしながら地域課題の解決に「ビジネス」の手法で取り組むコミュニティビジネスへの支援		○		○
	高齢者が経験と能力を発揮して働くことで生きがいを高める「シルバー人材センター」の充実			○	○
	買い物支援など暮らしのお手伝いを行う「ワンコインサービス」の充実			○	○
	生涯現役応援センター				○

⑤ ボランティア活動等の場の確保、機会の創出等

○市民やボランティア団体等に対し、情報提供や相談に応じるなどボランティア活動への支援を充実するほか、地域で支え合い活動をする団体等を支援します。

○元気な高齢者に対しては、身体機能に合った、仕事、ボランティア、学習等を通じて、生きがいを持ち、人とつながり続けられる環境づくりを進め、高齢者の地域貢献と社会参加を支援します。

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
⑤ボランティア活動等の場の確保、機会の創出等	ボランティア活動の促進（再掲）	○		○	○
	社会福祉施設におけるボランティア受け入れ体制の支援（再掲）	○		○	○
	シニアリーダー活動の推進		○		○
	千葉市民活動支援センターの活用（再掲）	○		○	○
	地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成（再掲）	○		○	○
	地域支え合い型訪問支援・通所支援（再掲）	○		○	○
	高齢者等ごみ出し支援事業	○		○	○
	地域福祉計画の推進（支え合いのまち千葉推進計画）（再掲）	○		○	○
	ボランティアデータベースの運用（再掲）	○		○	○

【実施主体】
・市民・・・・・・市民
・民間事業者等・・住宅供給事業者、宅地建物取引業者、建設業者、社会福祉法人等
・各種団体等・・・町内自治会、社会福祉協議会、ボランティア団体等（ＮＰＯを含む）
・行政等・・・・・県、市、県・市住宅供給公社、ＵＲ都市機構、住宅金融支援機構等

(2) 安心居住のための情報提供・支援の充実

高齢者が安心して生活していくためには、必要に応じて高齢者の適切な住み替えを可能にする仕組みをつくるとともに、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指すことが重要です。高齢化と同時に進行している空家の増加への対策も同時に進めます。

また、地域包括ケアの推進により、高齢者の安心居住を図ります。

＜基本施策＞

① ニーズに応じた住まいを安心して確保できる相談体制の充実

○住宅を将来住み替えのための売却する可能性まで見据え、購入や建設、改修、賃借等を行う高齢者が安心して適切に判断できるような住情報の提供、相談体制の充実を目指します。
○住宅履歴を適切に残しておくこと等で資産価値が担保されるということを広める必要があります。

② 高齢者の住宅資産の活用と空家ストックの活用促進

○建物状況調査・保証、住宅履歴情報の普及促進等を行うことで、適切に手入れを施しながら住んでいくことの重要性について、啓発を進めます。
○高齢者の住み替え等の住生活関連資金を確保する、公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージやリースバックの制度の普及促進策を検討します。
○不動産関係団体等と連携し、既存住宅の品質に対する不安を解消ための建物状況調査（インスペクション）や住宅瑕疵保険等の普及を図ります。
○身の回り品の整理や処分に関することなどに、判断能力の十分にあるうちに取り組むなど、終活に関する不安解消につなげます。
○住宅ストックの有効活用につながる、現況有姿で売買する住宅取引や、リフォームを可能にする「DIY 型賃貸借」の仕組みの普及促進を図ります。
○耐震改修等に関する補助制度の周知に努めます。

③ 民間賃貸住宅への入居支援

○低額所得者や単身世帯の増加等、社会経済情勢の変化に適切に対応するために、的確な住宅セーフティネット構築に向けた体制づくりを進めるとともに、民間賃貸住宅への入居支援を行います。
○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化について、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度とともに、不動産関係団体や居住に係る支援を行う団体、行政が連携して取り組む仕組みである居住支援協議会の設置を検討します。また、町内自治会や民生委員の協力も得ながら取り組みを進めます。

④ 地域包括ケアの推進

○地域包括ケアシステムの構築を進めるため、あんしんケアセンターが開催する地域ケア会議などを通じ、医療や介護などの関係機関のほか、民生委員やボランティアなどの関係者に働きかけ、地域の特性に応じたネットワークを構築し、地域課題の把握や、必要な社会資源の開発等について検討します。
○高齢者の生活を地域で支える地域包括ケアの仕組みが十分に機能できるよう、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、（看護）小規模多機能型居宅介護などへの事業者の参入を促し、地域包括ケア体制の整備を推進します。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①ニーズに応じた住まいを安心して確保できる相談体制の充実	賃貸住宅の原状回復、標準契約書等の情報提供（「すまいのコンシェルジュ」）				○
	住宅関連業界や消費者相談等と連携したワンストップ相談体制（「すまいのコンシェルジュ」）		○	○	○
	地域の防犯に配慮した住宅に関する情報提供（「すまいのコンシェルジュ」）				○
	地域内の住み替え相談体制の構築（「すまいのコンシェルジュ」）				○
	「リフォネット」の普及によるリフォームの適切な促進		○		○
	リフォーム等に関する相談・情報提供サービスの充実（「すまいのコンシェルジュ」・「住宅増改築相談会」）		○		○
	「すまいのコンシェルジュ」による地域の住環境情報の提供		○		○
	高齢者終身建物賃貸借制度による高齢者居住の安定促進				
②高齢者の住宅資産の活用と空家ストックの活用促進	DIY 型賃貸借の仕組みづくり		○	○	○
	空家を住宅以外の用途として活用する仕組み作り		○	○	○
	住宅履歴情報等の活用	○			○
	インスペクション（既存住宅の売買時等に民間事業者により実施される当該住宅の検査・調査）の普及	○	○		○
	空家活用手法の情報提供（リフォーム・税ほか）				○
	空家登録制度の検討				○
	リバースモーゲージ、リースバック制度の紹介		○		○
	成年後見制度の普及・啓発、専門相談、申立手続き支援などを行う「成年後見支援センター」		○	○	○
	終活支援の中で、資産の整理や処分について啓発を行う		○		○
③民間賃貸住宅への入居支援	庁内・各団体との協働体制・情報交流		○		○
	住宅の確保が困難な高齢者等への入居支援（民間賃貸住宅入居支援制度）		○		○
	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度の普及				○
	住宅関連情報コーナー（「すまいのコンシェルジュ」）等を通じた高齢者の居住に関する様々な住宅情報の提供		○		○
	期限付き入居制度の実施				
	居住支援協議会の設置検討		○	○	○
④地域包括ケアの推進	総合相談支援、包括的・継続的ケアマネジメント、権利擁護、介護予防ケアプランの作成等を行い、高齢者の心身の健康保持や生活の安定のために必要な援助を行う「あんしんケアセンター」の運営		○		○
	地域の保健・医療・福祉関係連携の強化			○	○
	在宅医療・介護連携の充実			○	○
	認知症施策の推進		○	○	○

(3) 高齢者にやさしい住環境(バリアフリー空間)の整備

超高齢社会を迎え、高齢者が安心して住み続けられるように、住宅の内外を問わず安全で安心して移動できる住環境の形成を目指します。

＜基本施策＞

① 公共空間のバリアフリー化と日常生活における身近な交通手段の確保

○公共空間のバリアフリー化を推進し、安全で安心な移動空間を確保していきます。また、民間団体の取り組みも含め高齢者の移送サービスや外出を支援する取り組みを進めます。

② 住宅のバリアフリー化等の促進

○自宅での暮らしを安全なものにするため、住まいのバリアフリー化や耐震性能の確保、断熱性能の向上等が重要であり、耐震改修等に関する補助制度を周知し、支援していきます。
○バリアフリー化等の実施にあたっては、建築士、民生委員、ホームヘルパーなど、様々な職域が相互に連携するよう、合同での研修を実施するなど連携強化をしていきます。
○賃貸住宅の賃貸人に対して、手すりの設置や段差の解消等のバリアフリー化、家具転倒防止金物の取り付け下地の設置等、耐震性能の確保や断熱性能の向上等に関する理解や協力が得られるよう啓発していきます。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①公共空間のバリアフリー化と日常生活における身近な交通手段の確保	バリアフリー化による安全で安心な移動空間の形成				○
	高齢者の移動を支援する団体への助成			○	○
	「千葉市地域参画型コミュニティバス等運行支援制度」による支援		○		○
	バスロケーションシステム整備促進（「バス活性化システム整備事業」）による利用者の利便性の向上		○		○
②住宅のバリアフリー化等の促進	「介護保険住宅改修費の支給（介護保険サービス）」による要介護（要支援）認定者へのバリアフリー化の支援		○		○
	「高齢者住宅改修費支援サービス事業（介護保険外サービス）」による要援護高齢者のいる世帯へのバリアフリー化の支援		○		○
	住宅性能を向上させるリフォームに対する情報提供				○
	断熱性能の向上に関する啓発				○
	木造住宅の耐震診断費及び耐震改修費の助成				○
	木造住宅の耐震シェルター設置費への助成				○
	民間賃貸住宅等の耐震化に係る支援の検討		○		○
	マンションの耐震診断費及び耐震改修費の助成				○

（4） 高齢者の安心居住のための支援サービスの充実

要介護度が比較的軽い人に対して、要介護状態の改善・重度化防止を図りつつ、地域において自立した日常生活を送ることを支援するため、予防給付サービス及び介護予防・日常生活支援総合事業サービスを適切に提供していくとともに、高齢者が住みなれた地域で暮らし続けることができるよう、医療と介護の連携強化や地域密着型サービスの計画的な整備を図ります。

また、高齢者の居住する住宅は様々であり、所有形態、一戸建・共同住宅等の建て方等の違いに応じたサービスやサービスを提供する施設の充実を図ります。

＜基本施策＞

① 居宅サービスの充実

○指定居宅サービス事業者等連絡会議などにおいて適切な情報提供を行うことにより、民間事業者の参入を促し、サービス提供体制の充実を図ります。
○的確な住宅セーフティネット構築するために、関連する分野、団体との連携を図ります。
○介護を体験したり、介護に必要な知識を得るための研修の場を充実させます。

② 認知症グループホーム等の地域密着型サービスの充実

○高齢者が住みなれた地域で引き続き生活できるよう、認知症対応型共同生活介護や小規模多機能型居宅介護などの計画的な整備を進めるとともに、医療ニーズの高い高齢者の増加に対応するため、新たに創設された定期巡回・随時対応型訪問介護看護や看護小規模多機能型居宅介護の導入を促進します。

③ 高齢者向け住宅等への福祉施設併設

○高齢者向け住宅等へ生活に必要な施設を複合的に整えるため、既存の近隣施設との連携体制の構築を推進します。サービス付き高齢者向け住宅に、サービス施設の併設を推進していきます。
○市営住宅についても、団地の建替えに合わせ福祉施設を併設し、高齢者の居住支援サービスの充実を推進していきます。
○地域活動の拠点を増やし、地域交流を促すため、高齢者福祉施設が有する地域交流スペースの利用を促進します。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①居宅サービスの充実	訪問介護		○		○
	訪問入浴介護		○		○
	訪問看護		○		○
	介護予防・日常生活支援総合事業		○		○
	訪問リハビリテーション		○		○
	居宅療養管理指導		○		○
	通所介護		○		○
	通所リハビリテーション		○		○
	短期入所生活介護		○		○
	短期入所療養介護		○		○
	特定施設入居者生活介護等(介護付き有料老人ホーム等)		○		○
	福祉用具貸与		○		○
	特定福祉用具販売		○		○
	「介護保険住宅改修費の支給（介護保険サービス）」による要介護（要支援）認定者へのバリアフリー化の支援（再掲）		○		○
	居宅介護支援（家族介護者支援センター、介護技術養成事業）		○		○
	地域に不足するサービスの創出､多様なサービスの担い手となる地域の人材の育成及び関係者間の情報共有などのコーディネート機能を担う「生活支援コーディネーター」を配置	○	○	○	○
	在宅医療介護連携支援センターの運営				○
	訪問診療医師増強研修			○	○
	在宅医療・介護対応薬剤師認定事業			○	○
	訪問理美容サービス		○		○
	庁内・各団体との協働体制・情報交流（再掲）		○	○	○
	千葉県･ＵＲ都市機構等の公的賃貸住宅事業者との連携による協力体制の構築				○
	小中学生向け介護普及啓発研修事業				○
②認知症グループホーム等の地域密着型サービスの充実	認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)		○		○
	夜間対応型訪問介護		○		○
	認知症対応型通所介護		○		○
	小規模多機能型居宅介護(看護小規模多機能型居宅介護を含む)		○		○
	地域密着型特定施設入居者生活介護		○		○
	地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		○		○
	地域密着型通所介護		○		○
	定期巡回・随時対応型訪問介護看護		○		○
③高齢者向け賃貸住宅等への福祉施設併設	関係団体､地域住民との連携による地域拠点や高齢福祉施設等の設置促進	○	○	○	○
	高齢者福祉施設の地域福祉拠点としての利用促進				○
	市営住宅の建替事業に伴う福祉施設の併設		○		○
	団地内集会所等の活用	○		○	○
	小学校の公共施設の跡地利用などによる高齢福祉施設等の設置促進		○		○

④ 支える人のサポート

○必要な介護サービスを提供するための介護人材を安定的に確保するため、介護の仕事の魅力向上、多様な人材の活用、人材育成など、人材の確保及び資質の向上に向けて取り組みます。

○働きながら在宅で介護している家族介護者等の就労継続等を支援するため、住み慣れた地域において継続して日常生活を営むことができるよう環境を整えていきます。

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
④支える人のサポート	外国人介護人材の活用				○
	基金を活用した更なる人材確保事業の実施				○
	介護職員初任者研修受講者支援事業				○
	介護人材合同就職説明会実施事業				○
	小中学生向け介護普及啓発研修事業				○
	生活援助型訪問サービス従事者研修事業				○
	家族介護者の介護方法に関する相談を行う「家族介護者支援センター」	○		○	○
	要介護（支援）者等宅を訪問し介護技術の講習を行う「訪問レッスン」の拡充	○		○	○

(5) 高齢者の安心居住のための住宅の整備及び管理の適正化

高齢者が安心して生活できるようにするため、高齢者の健康状態、経済面など様々な状況に対応する住宅の供給促進、整備を図るとともに、住宅の管理の適正化を目指していきます。

＜基本施策＞

① サービス付き高齢者向け住宅等、高齢者に配慮した住宅の供給促進

○介護サービスを提供できる住宅等、高齢者等に配慮した住宅の供給を促進していきます。

② 入居者の高齢化に対応した市営住宅の整備推進等

○住宅セーフティネットの中心的役割を担う市営住宅は、市営住宅長寿命化・再整備計画に基づき、入居者の高齢化等に対応した整備を推進します。

③ グループリビング・グループホーム等、多様な供給形態、居住形態に対応した多様な住宅の供給促進

○集まって住むことで暮らしに安心をもたらすことができる、グループリビング・グループホーム等、多様な供給形態、居住形態、安価な住居費に対応した住宅の供給を促進するため、国及び他の地方自治体の動向を注視しながら、建築基準法上の用途の取り扱いを検討していきます。また、良質な空家ストックの活用を促進していきます。

④ 高齢者向け賃貸住宅管理の適正化

○介護サービス付きの住宅においては、適切な居住環境、サービスが提供されるよう指導していきます。
○サービス付き高齢者向け住宅においては、賃貸借契約の適正化が確保されるよう指導していきます。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①サービス付き高齢者向け住宅等、高齢者に配慮した住宅の供給促進	生活相談と安否確認サービスが提供される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進		○		○
	高齢者等世帯向け支援制度の検討（地域優良賃貸住宅制度等の活用）				○
②入居者の高齢化に対応した市営住宅の整備推進等	入居者の高齢化等に対応したバリアフリー化等の市営住宅の改善				○
	建替えによるバリアフリー化された市営住宅の整備				○
③グループリビング・グループホーム等、多様な供給形態、居住形態に対応した多様な住宅の供給促進	民間事業者等の創意工夫による良質な住宅の普及		○		○
	グループリビング・グループホーム等の住宅供給促進		○		○
	空家登録制度・DIY 型賃貸借の仕組みづくり（再掲）		○	○	○
	空家を住宅以外の用途として活用する仕組み作り（再掲）		○	○	○
	生活支援ハウスの供給			○	○
④高齢者向け賃貸住宅管理の適正化	高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定及びこれに基づくサービス付き高齢者向け住宅の登録				○
	住宅部局と福祉部局の実効的な連携によるサービス付き高齢者向け住宅の指導・監督体制の構築及び登録後の立入検査等の実施				○

(6) 高齢者の安心居住のための施設サービス等の充実

高齢者の安心居住のための施設サービスとして、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)及び介護付き有料老人ホームについて、整備場所が偏在しないようにすることなどに留意しながら、計画的に整備を図ります。

＜基本施策＞

① 特別養護老人ホーム等の計画的な整備促進
② 介護付き有料老人ホーム等の整備促進

○地域的な配置バランス等に留意しながら、計画的に整備を促進します。

③ 有料老人ホーム等の管理、サービスに対する指導

○有料老人ホーム等の居住系施設において、適正な管理、サービスが行われるよう指導していきます。

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①特別養護老人ホーム等の計画的な整備促進	特別養護老人ホームや介護老人保健施設の計画的な整備促進		○		○
	特別養護老人ホームについては、国、千葉県やＵＲ都市機構などが有する土地や小学校の跡地利用の活用などによる整備促進		○		○
②介護付き有料老人ホームの整備促進	介護付き有料老人ホーム等の整備促進		○		○
③有料老人ホームの管理、サービスに対する指導	有料老人ホームについては、定期的な実地指導などによる指導監査を通じて、適正なサービスの確保		○		○

（7） 高齢者にやさしい団地の再生

市内に数多く立地する高度経済成長期に開発された住宅団地においては、高齢者にやさしく、また、様々な世代が共存、交流できる団地としての再生を目指します。

＜基本施策＞

① 住宅のバリアフリー化の促進（再掲）
② 見守りネットワーク構築の推進等（再掲）
③ 市民との協働活動の推進
④ 地域の拠点づくり
⑤ 団地の再生のための支援

○高齢者にやさしい団地として再生するため、介護サービスを提供できる住宅等、バリアフリー化された高齢者等に配慮した住宅の供給を促進するとともに、市民との協働活動を推進し、また、老朽化に対応した改修や建替えなどに合わせた地域の拠点づくりを目指します。
○診療所や商店、福祉施設等、生活に必要な既存の近隣施設との、複合的な連携体制を構築していきます。
○高齢者が地域で安心して健やかに暮らし続けることができるよう、地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成することにより、高齢者の見守りネットワークづくりを支援します。（再掲）

＜基本施策に係る具体的な施策・サービス＞

基本施策	具体的な施策・サービス	実施主体			
		市民	民間事業者等	各種団体等	行政等
①住宅のバリアフリー化の促進（再掲）	「介護保険住宅改修費の支給（介護保険サービス）」による要介護（要支援）認定者へのバリアフリー化の支援		○		○
	「高齢者住宅改修費支援サービス事業（介護保険外サービス）」による要援護高齢者のいる世帯へのバリアフリー化の支援		○		○
	住宅性能を向上させるリフォームに対する情報提供				○
②見守りネットワーク構築の推進等（再掲）	ひとり暮らしの高齢者の安否確認等、「高齢者緊急通報システム」の整備	○		○	○
	徘徊による所在不明者を、市内警察署及び関係機関の連携の下に早期発見する、「徘徊高齢者ＳＯＳネットワーク」の整備				○
	認知症の正しい知識を持ち、本人や家族を支援する「認知症サポーター」の養成	○	○	○	○
	在宅の要援護・ひとり暮らし高齢者に、日常生活用具給付等を助成		○		○
	地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成	○		○	○
	居宅介護支援事業者等の支援		○		○
	親（高齢者）・子・孫の三世代家族の同居・近居を支援する「千葉市三世代同居等支援事業」	○			○
	地域のつどい・ふれあい入浴			○	○
	ボランティア活動の促進	○		○	○
	千葉市民活動支援センターの活用	○		○	○
	地域福祉計画の推進（支え合いのまち千葉推進計画）	○		○	○
	町内自治会加入促進				
③市民との協働活動の推進	地域における見守り活動を実施するための活動拠点整備に係る初期費用を助成（再掲）	○		○	○
	地域の人材やノウハウ、施設、資金などの地域資源を活かしながら地域課題の解決に「ビジネス」の手法で取り組むコミュニティビジネスへの支援（再掲）		○		○
④地域の拠点づくり	関係団体、地域住民との連携による地域拠点や高齢福祉施設等の設置促進（再掲）	○	○	○	○
	マンションや団地の再生の際の高齢者支援施設等の併設の検討	○	○	○	○
⑤団地の再生のための支援	マンション再生のための各種マニュアル等の情報提供				○
	住まい･居住環境に関するセミナー等の開催及び支援				○
	「分譲マンションアドバイザー派遣」による支援				○
	「分譲マンション再生等合意形成支援制度」による再生等活動への支援				○
	「地域再生支援事業」による地域の居住環境の向上と地域コミュニティの再生				○
	ＵＲ都市機構等との連携による再生支援（仮住居提供等）				○

3 評価指標及び目標量

(1) 市民協働による安心居住のための生活支援

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	千葉市民活動支援センター登録団体数 政策評価	724 団体 【平成 28 年度】	735 団体 【平成 32 年度】
2	自主防災組織結成率 （自主防災組織に加入している世帯数／千葉市の全世帯数） 政策評価	64.5% 【平成 28 年度】	69.7% 【平成 32 年度】

(2) 安心居住のための情報提供・支援の充実

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	民間賃借住宅入居支援制度登録住宅数 千住生活	82 件 【平成 27 年度】	増加 【平成 37 年度】
2	あんしんケアセンターにおける相談件数 政策評価	40,400 件 【平成 28 年度】	42,000 件 【平成 32 年度】

(3) 高齢者にやさしい住環境(バリアフリー空間)の整備

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（２か所以上の手すり又は屋内の段差解消）政策評価 国住生活	38.7% 【平成 28 年】	70.5% 【平成 32 年】

(4) 高齢者の安心居住のための支援サービスの充実

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	小規模多機能型居宅介護（看護小模多機能型居宅介護を含む）高齢福祉	23 か所 【平成 29 年度】	平成 37 年度を視野に全ての日常生活圏域に 1 か所以上、早期に整備されることを目指す。
2	認知症対応型共同生活介護 高齢福祉	1,719 人分 【平成 29 年度】	1,978 人分 【平成 32 年度】
3	定期巡回・随時対応型訪問介護看護 高齢福祉	12 か所 【平成 29 年度】	平成 37 年度を視野に各区に 2 か所以上、早期に整備されることを目指す。
4	公的賃貸住宅等の福祉施設併設件数（100 戸以上の公的賃貸住宅団地）	3 件 【平成 28 年度】	増加 【平成 37 年度】
5	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	79.5% 【平成 27 年度】	90% 【平成 37 年度】

(5) 高齢者の安心居住のための住宅の整備及び管理の適正化

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	高齢者向け住宅等の割合	3.5% （8,491 戸） 【平成 28 年】	4% 【平成 37 年】

(6) 高齢者の安心居住のための施設サービス等の充実

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	介護老人福祉施設及び地域密着型介護老人福祉施設入所生活介護（特別養護老人ホーム） 高齢福祉	3,489 人分 【平成 29 年度】	4,209 人分 【平成 32 年度】
2	介護老人保健施設 高齢福祉	2,133 人分 【平成 29 年度】	2,133 人分 【平成 32 年度】

(7) 高齢者にやさしい団地の再生

	評価指標及び目標	現状値	目標値又は目標量
1	高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（２か所以上の手すり又は屋内の段差解消）[再掲] 政策評価 国住生活	38.7% 【平成 28 年】	70.5% 【平成 32 年】
2	千葉市民活動支援センター登録団体数[再掲] 政策評価	724 団体 【平成 28 年度】	735 団体 【平成 32 年度】

政策評価　政策評価制度の成果指標

千住生活　千葉市住生活基本計画における成果指標

国住生活　住生活基本計画（全国計画）における成果指標

高齢福祉　千葉市高齢者保健福祉推進計画（介護保険事業計画）の成果指標

「高齢者向け住宅等の割合」とは、６５歳以上の人口に対する高齢者向け住宅等（養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅）の割合

5

第５章

計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

（1） 住宅施策と福祉施策の連携体制の強化

本計画に掲げる施策を着実に実施していくためには、住宅施策と福祉施策が連携して取り組む体制を強化する必要があります。そこで、庁内における推進体制として、関係各課で構成する計画推進会議を設置し、計画の進捗状況を把握するとともに、各施策を着実に推進するため連携・調整を行います。

（2） 千葉市住宅政策審議会

住宅政策審議会では、本計画の策定にあたり「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」審議し、第5次答申を行いましたが、本計画の推進にあたっても、進捗状況の確認・評価を行うとともに、各施策への助言を行います。

2 計画の推進に関係する会議等

（1） 居住支援を行う協議会

本計画の各施策を効果的に推進するためには、行政だけではなく、高齢者の居住の安定確保に関わる関係団体との連携・協働が必要となります。そこで、行政、社会福祉協議会、見守りに関わるNPO団体、市民団体等からなる協議会を設置し、高齢者の居住体制の確保を目指していきます。

（2） 関係機関・団体との連携・協働

様々な健康状態、経済状況等に対応し、高齢者等に配慮した住宅を確保していくためには、住宅の供給・あっせん等を行う関係機関・団体との連携が必要となります。

千葉県、都市再生機構、千葉県宅地建物取引業協会等が供給・あっせん等する住宅の特長を生かし、適切な役割分担が図れるよう連携・協働していきます。

第6章　参考資料

1 千葉市高齢者居住安定確保計画策定体制・経緯

(1) 千葉市住宅政策審議会及び千葉市社会福祉審議会 高齢者福祉・介護保険専門分科会審議経過

平成23年5月9日　**住宅政策審議会　第3次諮問**
「安全で安心して住み続けられる住まいづくりの推進について」

平成24年4月12日　**住宅政策審議会　第1次答申**
「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」

平成24年12月12日　**住宅政策審議会　第2次答申**
「高齢者の居住の安定確保に関する基本方針について」

平成26年3月26日　**住宅政策審議会　第3次答申**
「空き家(既存の住宅資源)を活用した、多世代共生型の
地域社会構築に向けた取り組みの方向性について」

平成28年3月23日　**住宅政策審議会　第4次答申**
「人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策のあり方ついて」

平成29年6月19日　**住宅政策審議会(第38回)**「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」
平成29年8月30日　**住宅政策審議会(第39回)**「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」
平成29年11月13日　**住宅政策審議会(第40回)**「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」
平成30年1月24日　**住宅政策審議会(第41回)**「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」

平成30年3月28日　**住宅政策審議会　第5次答申**
「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」

（2） 千葉市住宅政策審議会委員（平成30年1月24日現在、敬称略）

区 分	氏 名	役職等
学識経験者（9名）	北原 理雄	千葉大学 名誉教授
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科 教授 **（副会長）**
	中城 康彦	明海大学不動産学部 教授
	長根 裕美（齋藤）	千葉大学法経学部 准教授
	橋本 都子	千葉工業大学創造工学部デザイン科学科 教授
	服部 岑生	千葉大学 名誉教授 **（会長）**
	広田 直行	日本大学生産工学部建築工学科 教授
	松薗 祐子	淑徳大学総合福祉学部社会福祉学科 教授
	丸山 英氣	千葉大学 名誉教授
各種団体（6名）	石川 公之	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
	生方 隆夫	一般社団法人住宅生産団体連合会
	大木 三雄	社会福祉法人千葉市社会福祉協議会
	髙梨 園子	千葉商工会議所
	遠山 孝行	千葉市町内自治会連絡協議会
	元木 啓子	一般社団法人千葉県建築士会
関係行政機関（3名）	太田 英生	千葉県
	上村 雅彦	独立行政法人都市再生機構
	保城 宣弥	独立行政法人住宅金融支援機構
公募市民（2名）	新井 由美	
	川崎 仁寛	

（3） 庁内協議会・幹事会

① 千葉市住生活安定向上推進協議会

	総務局長
	総合政策局長
	財政局長
	市民局長
	保健福祉局長
	こども未来局長
	環境局長
	経済農政局長
（会長）	都市局長
	建設局長

② 千葉市住生活安定向上推進協議会（幹事会）

（幹事長）	建築部長

局	部	職
総務局		危機管理課長、防災対策課長
	総務部	総務課長
総合政策局	総合政策部	政策企画課長、政策調整課長
財政局	財政部	財政課長
	税務部	税制課長
市民局	市民自治推進部	市民総務課長、市民自治推進課長
保健福祉局		保健福祉総務課長、地域包括ケア推進課長
	高齢障害部	高齢福祉課長、介護保険事業課長
こども未来局	こども未来部	こども企画課長、健全育成課長、幼保支援課長
環境局	環境保全部	環境保全課長
	資源循環部	廃棄物対策課長
経済農政局	経済部	経済企画課長
	農政部	農政課長
都市局		都市総務課長
	都市部	都市計画課長、都心整備課長、市街地整備課長
	公園緑地部	緑政課長
	建築部	住宅政策課長、住宅整備課長、宅地課長、建築指導課長
建設局		建設総務課長
	土木部	土木管理課長
	道路部	道路計画課長
	下水道管理部	下水道経営課長
	下水道建設部	下水道計画課長
教育委員会	教育総務部	教育総務課長
消防局	総務部	消防総務課長

２ 用語解説

【空家】

建築物またはこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。「空家法」の第２条第１項に定められています。

【あんしんケアセンター】

→「地域包括支援センター」を参照

【インスペクション】

→「建物状況調査」を参照

【NPO】

市民の自発性に基づいた、営利を目的としない、自立的・継続的に、社会サービスを提供する団体のことであり、ＮＰＯ法人だけでなく、ボランティア団体や市民活動団体などの任意団体も含みます。このうち、ＮＰＯ法人とは、特定非営利活動促進法に基づき設立される団体を指します。

【介護サービス計画(ケアプラン)】

介護支援専門員（ケアマネジャー）が作成する要介護者などに提供するサービス計画のことで、在宅サービスと施設サービスに関する２種類のケアプランがあります。在宅でのサービスを希望する場合は、居宅介護支援事業者（ケアプラン作成事業者)、あんしんケアセンターに作成を依頼するか、又は本人などが作成する必要があります。施設入所などのサービスを希望する場合は、その介護保険施設（特別養護老人ホームなど）が作成します。

【介護支援専門員(ケアマネジャー)】

要介護者及び要支援者などからの相談に応じ、心身の状況に対し適切なサービスが利用できるよう居宅介護サービス事業者や介護保険施設、市町村との連絡調整を行い、居宅介護サービス計画（ケアプラン）の作成を行います。また、介護保険施設においては、施設に入所又は、入院中の要介護者の施設介護サービス計画（ケアプラン）を作成します。介護支援専門員は、社会福祉士、看護師、介護福祉士などで、一定の実務経験のある法定資格者が介護支援専門員実務研修受講試験に合格し、かつ、都道府県知事が実施する研修の修了証明書の交付を受けた方です。

【介護保険施設】

指定介護老人福祉施設、介護老人保健施設及び指定介護療養型医療施設をいいます。

【介護老人保健施設】

病状が安定し、リハビリに重点を置いたケアが必要な要介護者が入所する施設です。医学的な管理のもとでの介護、その他日常生活上の世話や機能訓練などを行います。

【介護予防･日常生活支援総合事業】

全国一律のサービスではなく、市町村が中心となり、地域の実情に応じて、住民やＮＰＯ等の多様な主体が参画し、介護予防や、買い物等の家事支援・交流サロンの開催などの生活支援サービスを総合的に提供する事業です。

高齢者の社会参加や地域の支え合い体制づくりを通して、要支援者等の自立支援に向けた多様なサービスを提供するとともに、支援の担い手となる高齢者の介護予防に向けた取り組みの推進を目指すものです。

以下のサービスがあります。

１．訪問介護相当サービス
２．生活援助型訪問サービス
３．地域支え合い型訪問支援
４．通所介護相当サービス
５．ミニデイ型通所サービス
６．地域支え合い型通所支援
７．短期リハビリ型通所サービス
８．一般介護予防事業

【看護小規模多機能型居宅介護】

自宅を訪問し、病状を観察したり、診療の補助を行う訪問看護と通い・訪問・宿泊といる多機能サービスを行う小規模多機能型居宅介護を複合的に提供するサービスです。

【管理組合】

区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成する団体です。建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができます。

【近居】

住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、交通手段を問わず１時間以内の移動時間で行けることをいいます。

【グループリビング･グループホーム】

高齢者自身が、高齢化による身体機能の低下と１人暮らしの孤独や不安を考慮し、従来家族がおこなてきた調理や清掃､食事を共にするといった家族の無償の行為を共同化･合理化して、一つ屋根の下で共同で住まう居住形態です。

【軽費老人ホーム】

家庭環境、住宅事情などの理由により、居宅において生活することが困難な方を入所させ、日常生活上必要な便宜を低額な料金で提供する施設です。軽費老人ホームには、食事の提供や日常生活上必要な便宜を提供する「Ａ型」と、自炊が原則の「Ｂ型」、高齢者が自炊のできない程度の身体機能（車椅子利用の生活）になっても自立した生活が送れるように配慮した「ケアハウス」があります。

【公営住宅】

地方公共団体が公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設した賃貸住宅です。
地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）の規定による国の補助に係るものをいいます。

【公的賃貸住宅】

公営住宅法による公営住宅や都市再生機構、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅のことをいいます。

【高齢化率】

総人口に占める高齢者（65 歳以上）人口の割合です。

【コミュニティ】

同じ居住地域で、利害をともにする共同社会のことです。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもちます。

【コミュニティビジネス】

市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決し、またコミュニティの再生を通じて、その活動の利益を地域に還元するという事業の総称です。

【サービス付き高齢者向け住宅】

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する市に登録された賃貸住宅のことです。

【三世代同居】

住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住することをいいます。

【自主防災組織】

地域住民がお互いに協力し合い、地震その他の災害から地域を守る、つまり「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを目的に、住民が自主的に結成し運営する組織です。

【施設サービス】

介護老人福祉施設サービス、介護老人保健施設サービス及び介護療養型施設サービスをいいます。

【住生活基本法】

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項を定めた法律です。

【住宅確保要配慮者】

低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の総称です。

【住宅金融支援機構】

住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした機関です。平成 19 年４月以前は住宅金融公庫でした。民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行っています。

【住宅ストック】

社会資本としての既存の住宅など（の数）を表します。

【住宅セーフティネット】

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みです。

高齢者、障害者、外国人、一人親世帯など、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に、自力では対応困難な事態に直面することがあり、これに対応するために用意されている様々な仕組みです。

【住宅・土地統計調査】

統計法（昭和 22 年３月法律第 18 号）に基づく指定統計調査。全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案等の基礎資料として利用されています。昭和 23 年以降５年ごとに実施され、直近は、平成 20 年で、平成 18 年に住生活基本法が施行され、住宅政策が「量」の確保から「質」の向上へと転換が図られたため、耐震性、防火性、防犯性など、住宅の質に関する事項の把握が充実されました。

【小規模多機能型居宅介護】

自宅から通うことを中心に、必要に応じてヘルパーの訪問を受けたり、短期間泊まったりして介護を受ける多機能なサービスです。

【シルバーハウジング】

シルバーハウジングとは、高齢者が地域の中で自立し安全かつ快適な生活を続けられるよう、その住宅生活を支援するために必要な保健・医療、福祉サービスが一体的に整備された国土交通省が推進している公営賃貸住宅です。バリアフリー、緊急通報システム等の高齢者に配慮された住宅設備と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）が配置されているのが特徴です。

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅のことです。

【すまいのコンシェルジュ】

住宅の建設・購入・増改築を考えている方や賃貸住宅を探している方、市内へ引越しを考えている子育て世帯や高齢者世帯の方などを対象に、知りたい情報を得られる場所や各種相談窓口の紹介、地域の住環境に関する情報提供などを行っている千葉市の住情報提供窓口です。

【生活支援サービス】

見守り、緊急通報、安否確認システム、食事、移動支援、社会参加の機会提供、その他電球交換、ゴミ捨て、草むしりなどの日常生活にかかる支援のことです。

【成年後見制度】

認知症、知的障がい、精神障がいなどによって物事を判断することが十分でない方について、本人の権利を守る援助者（「成年後見人」等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度です。

【第1号被保険者】

市町村の住民のうち 65 歳以上の方のことです。

【耐震改修】

建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うことです。

【耐震診断】

建築物の地震に対する安全性を評価することをいいます。

【建物状況調査】

専門知識を有する者が調査を行い、建物の劣化・不具合事象等の現況把握や、詳細な評価等を行うことをいい、主に既存住宅などの取引にあたって、建物の質を適切に評価するため、行われます。このうち、宅地建物取引業法の重要事項説明等の対象となる調査部分は、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として、国土交通省令で定められます。

既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の状況の調査であり、構造耐力上主要な部分（基礎、壁、柱等）に生じているひび割れや、屋根、外壁等の雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するものです。破壊検査、瑕疵の有無の判断、建築基準関係法令への適合性の判定等は含みません。

【地域包括ケアシステム】

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組みのことです。

【地域包括支援センター】

あんしんケアセンター（地域包括支援センター）では、保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員等を配置し、地域で暮らす高齢者や家族からの介護に関する悩みをはじめ、健康、福祉、医療、生活等に関する相談に応じ、総合的に支援を行います。

【地域密着型サービス、地域密着型介護予防サービス】

地域密着型サービスは、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所生活介護及び看護小規模多機能型居宅介護をいいます。

地域密着型介護予防サービスは、介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護をいいます。

原則として、その市町村の方だけが利用できるサービスです。

【地域密着型特定施設入居者生活介護】

要介護者だけが入居する有料老人ホームなどのうち、定員 29 人以下の施設において、日常生活上の支援や介護などを行います。

【地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護】

定員 29 人以下の小規模な介護老人福祉施設において、食事、入浴、排せつなどの介護、その他の日常生活上の世話や健康管理などを行います。

【千葉市新基本計画】

千葉市新基本計画（計画期間：平成 24 年度～33 年度）は、10 年・20 年後を見据え、千葉市の未来を豊かなものとするため、市民・団体・企業・大学など、様々な主体と行政がともに取り組む、まちづくりの計画のことです。

【千葉市民活動支援センター】

ボランティアや市民活動の情報提供や支援のための施設です。ＮＰＯ等の設立・運営会計に関する無料相談も行っています。

会議室、談話室等があり、打ち合わせスペースなどはどなたでも利用可能です。

【定期巡回･随時対応型訪問介護看護】

利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、定期的な巡回や随時コールへの対応など、利用者の心身の状況に応じて、24 時間 365 日必要なサービスを必要なタイミングで柔軟に提供します。また、サービスの提供にあたっては、訪問介護員だけでなく看護師なども連携しているため、介護と看護の一体的なサービス提供を受けることもできます。

【特定施設入居者生活介護】

有料老人ホームやケアハウス等（特定施設）に入所・入居している要介護者など、その施設が提供する入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練、療養上の世話をいいます。

【特定優良賃貸住宅】

中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が建設費及び家賃の一部について支援を行っている民間賃貸住宅。住宅の規模・立地状況に応じて家賃が異なります。一部の住宅を除き、収入に応じて家賃補助が受けられます。

【特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)】

65 歳以上の方であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とする型（いわゆる重度の要介護高齢者）であり、在宅において適切な介護を受けることが困難な方が入所する施設です。施設サービス計画に基づき、入浴・排せつ・食事などの介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行います。

【日常生活圏域】

地理的条件、人口、交通事情その他の社会的条件、保健、福祉や医療施設サービス、民生委員・町内会・ボランティアなど人的資源等を総合的に勘案し設定される圏域をいいます。

【認知症サポーター】

「認知症サポーター養成講座」を受講して認知症を正しく理解したうえで、認知症の人や家族を温かく見守る応援者のことです。

【認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)】

認知症の方が共同生活するグループホームにおいて、少人数（５～９人）の共同生活住居ごとに家庭的な雰囲気の中で、食事、入浴、排せつなどの介護や機能訓練を行います。

【認知症対応型通所介護】

認知症の方を対象に、デイサービスセンターなどで、入浴、食事の提供や機能訓練などを日帰りで行います。

【徘徊高齢者SOSネットワーク】

認知症の方が徘徊により行方不明となった場合に、市の関係機関及び市内５警察署間の連携の下に早期発見し、生命及び身体の安全確保を図るネットワークです。

【バリアフリー】

障害者、高齢者などすべての人がまちの中で自由に行き来し、社会のあらゆる分野で参加できるように、人の移動や参加を妨げているさまざまな障壁（バリア）をなくしていくことです。また、近年では、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が使いやすいようにと、ユニバーサルデザインという考え方が広まってきており、交通機関、建築物、日常生活用品などに生かされています。

【避難行動要支援者】

災害対策基本法において新たに定義づけられた、高齢者、要介護認定者、重度の障害者、難病患者などのうち、「災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な方であって、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るため特に支援を要する方」をいいます。

【民間賃貸住宅】

民間業者や地主などが自ら賃貸を行っている住宅のことです。

【夜間対応型訪問介護】

ホームヘルパーなどが夜間、定期的に巡回したり、通報を受けて自宅を訪問し、入浴、食事などの介護を行います。

【有料老人ホーム】

高齢者に対し、食事の提供、洗濯掃除などの家事、健康管理などの日常生活を送るうえで必要なサービスを提供する居住施設です。

【ユニバーサルデザイン】

年齢、国籍、性別、個人の能力を問わず、だれもが可能な限り利用しやすいように、特別仕様のデザインすることなしに、製品、建築物、環境をデザインすることをいいます。

【要介護状態】

身体上又は精神上の障害があるために、入浴、排せつ、食事などの日常生活における基本的な動作の全部又は一部について、一定の期間にわたり継続して、常時介護を要すると見込まれる状態であって、その介護の必要の程度に応じて定められる区分（要介護１から要介護５までの５区分）のいずれかに該当する方をいいます。

【要支援状態】

身体上もしくは精神上の障害があるために入浴、排せつ、食事などの日常生活における基本的な動作の全部もしくは一部について一定の期間にわたり継続して常時介護を要する状態の軽減もしくは悪化防止に特に資する支援を要すると見込まれ、又は身体上もしくは精神上の障害があるために一定の期間にわたり継続して日常生活を営むのに支障があると見込まれる状態であって、支援の必要の程度に応じて定められる区分（要支援１、要支援２の２区分）のいずれかに該当する方をいいます。

【要介護認定】

介護保険で被保険者が保険給付を受けるに当たって、給付の対象となる要介護状態かどうかを判定する手続きです。具体的には、被保険者の申請に基づき、介護認定調査員が調査し、その結果と主治医の意見書などを踏まえ、介護認定審査会で判定を行い、この判定結果に基づき市町村が行う認定のことです。

【予防給付】

被保険者が要支援状態の場合に受ける保険給付であり、以下のものがあります。介護給付と比べると、施設サービスが給付対象とならない点で異なります。

1	介護予防居宅サービスの利用	介護予防サービス費・特例介護予防サービス費・地域密着型介護予防サービス費・特例地域密着型介護予防サービス費
2	特定介護予防福祉用具の購入費	介護予防福祉用具購入費
3	介護予防住宅改修費	介護予防住宅改修費
4	介護予防支援の利用	介護予防サービス計画費・特例介護予防サービス計画費
5	自己負担が高額な場合	高額介護予防サービス費・高額医療合算介護予防サービス費
6	低所得者の施設利用の際に、	特定入所者介護予防サービス費、特例特定入所者介護予防サ

	居住費や食費が一定の基準額を超える場合	ービス費

【リースバック】

今住んでいる自宅を一度売却して、そのまま借りて住み続けることをいいます。

【リバースモーゲージ】

持ち家を担保に融資を受けるシステムのことです（逆抵当融資方式ともいいます)。老後の生活資金調達方法の一つで、持ち家の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができ、債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するという仕組みです。

【リフォーム】

改築、修繕又は模様替えのいずれかを行うことをいいます。なお、本計画において「模様替え」とは、「建物の改善を行うために、建物の仕様や材料を変えること」、「修繕」とは「経年劣化等によって失った建物の機能を回復するために同等の材料を用いて元の状態に戻すこと」という意味です。

【隣居】

親子など２つの世帯が隣同士あるいは、ごく近くに住み合うことを指すもので、同じ敷地内に二世帯の住宅を建てたり、同じマンションにそれぞれの住戸を購入したりすることなどを指します。