

平成24年12月12日

千葉市長 熊谷俊人 様

千葉市住宅政策審議会
会長 服部 岑生

高齢者の居住の安定確保に関する基本方針について

(第 2 次 答 申)

本審議会は、平成23年5月9日に、貴職より「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」の諮問がなされたことを受け、関連する事項について、適宜、調査審議を行ってきた。

これまでに、「千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について」を平成24年4月12日に第1次答申として取りまとめたところである。

千葉市では、現在、平成24年7月に改定した千葉市住生活基本計画による施策を展開しているところであるが、高齢者の居住の安定確保を実現するため、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ことが求められている。

本審議会では、高齢者の居住の安定確保という視点に特化して調査審議を行った結果、「高齢者の居住の安定確保に関する基本方針について」を答申する。

本答申により、高齢者の居住の安定が図られ、安心した生活を送れるよう、施策の一層の充実が図られることを本審議会として強く期待する。

高齢者の居住の安定確保に関する
基本方針について

(第2次答申)

平成24年12月12日

千葉市住宅政策審議会

目 次

目 次	1
第1 基本方針策定にあたって留意すべき事項について	2
1 千葉市の特徴、状況に対応した施策の方向性	2
2 高齢者関連施策の展開	2
3 高齢者の需要の把握	3
第2 高齢者の状況に対応したセーフティネットのあり方について	4
1 高齢者の身体状況に応じたセーフティネットの構築	4
2 高齢者の経済状況に応じたセーフティネットの構築	4
3 多世代居住による、地域におけるセーフティネットの構築	5
第3 地域における包括的な支援体制について	6
1 あんしんケアセンターの役割	6
2 サービス付き高齢者向け住宅等の供給の促進と管理の適正化	6
3 サービス付き高齢者向け住宅や施設等の地域の拠点化	6
4 ローコストな在宅ケアと介護人材育成	7
第4 既存ストック・市場を活用したセーフティネットの構築について	8
1 既存ストック活用	8
2 市場との連携	8
第5 施策の推進体制について	9
1 具体的な施策展開	9

第 1 基本方針策定にあたって留意すべき事項について

1 千葉市の特徴、状況に対応した施策の方向性

千葉市の高齢化率は平成22年時点で21.4%となっており、全国平均の23.0%に比べて低い。しかしながら、高度経済成長期に急激に人口が増加した千葉市では、団塊の世代の人口が多く、今後、急速な高齢化の進展、さらに、高齢単身世帯の急激な増加が見込まれている。また、市内には、既成市街地のほか、郊外の大規模な住宅団地、近年開発された住宅地域、農村部等、多様な地域があり、高齢化の状況も様々である。これらの状況に適切に対応することが求められている。

千葉市の特徴として、大規模な住宅団地が多い都市であることがあげられる。戸建て団地では開発後40年経過した団地が多く、共同住宅の団地においても建設後30年以上経過したものが多い。UR都市機構の賃貸住宅は、約3万戸あり、大半が建設後30年経過している。

団地では、建物の老朽化と高齢化が同時に進行しており、建物、居住環境や地域コミュニティの再生が求められている。特に、階段室型の中層マンションにおいては、EV設置が困難なケースが多く、今後、高齢化の進展が見込まれる中で、住宅・住環境のバリアフリー化が課題となっている。

こうした千葉市の地域性にも配慮し、高齢期においても、安全で安心して住み続けられる、居住環境、居住支援体制整備への取り組みを、「高齢者の居住の安定確保に関する基本方針」（「千葉市高齢者居住安定確保計画」）として明確に位置づけるべきである。

2 高齢者関連施策の展開

今回策定する高齢者の居住の安定確保に関する基本方針は、少子・超高齢社会の構造を見据え、高齢者数の増加とともに、高齢者を支える現役世代の減少が課題であるという認識の下、世代間の公平性にも配慮する必要がある。施策展開にあたっては、特に施設整備等に過大な財源配分を行うことのないように、その必要量を適切に見極め、経済的かつ適正な運用管理を徹底すると共に、施設から在宅への流れの中で、各施策の展開にあたっては、費用対効果を検証し、実施すべき施策を選択する必要がある。

また、高齢者の可能な限りの自助を基本に据え、市民との協働による共助、身体的な状況や認知症等の状況に応じて、適切に公助が入ることを目指し、その役割分担を明確にする必要がある。

3 高齢者の需要の把握

高齢者関連施策の展開においては、高齢者の身体状況、持家借家等の居住の状況、資産の状況、収入の状況等を把握し、月日の経過とともに、変化していく様々な状況や、地域ごとの高齢化の実態を踏まえて、的確に対応することが重要である。

第2 高齢者の状況に対応したセーフティネットのあり方について

1 高齢者の身体状況に応じたセーフティネットの構築

高齢者の身体状況に応じて、適切な住宅セーフティネットを構築する必要がある。施策の推進にあたっては、まず初めに、自立した高齢者の生活の充実、生きがいづくりと、介護予防が重要である。健康で自立した生活を送れる期間をいかに長く確保できるか、支援策が求められる。会社、仕事のリタイア後も、これまでの人生で培った、技術やノウハウを生かせる機会を創出し、ボランティア活動等で活躍できる場を設けることが重要である。また、元気な高齢者が、介護研修等を受講し、介護の支援側で活躍する仕組み作りも考えられる。住まいのハード面では、高齢者が自立した生活を送りやすくするため、住宅のバリアフリー化リフォームに対する支援を進めるべきである。

次に、身体状況に何らかの不安を抱え始めた方には、介護サービス付きの住宅の供給や、ローコストで居宅支援サービスを提供できる体制等により、居住の安定を確保すべきである。

身体状況や、認知症等の状況により、常時介護が必要になる時期には、施設サービスや、24時間居宅サービス等が求められる。

高齢者の多様な身体状況に的確に対応できる、住宅のセーフティネット、居住支援のセーフティネット、入所施設のセーフティネットの構築が急務である。

2 高齢者の経済状況に応じたセーフティネットの構築

高齢者の経済状況に応じて、適切な住宅セーフティネットを構築する必要がある。厚生年金を受給し、持家に居住している等、一定の資産と所得のある高齢者については、原則自助によるものとし、グループリビング等の新しい暮らし方の推進や、自宅のバリアフリー化等を促進する。

サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等への入所希望者については、資産運用による住み替え等に関する相談体制の充実が望まれる。

低額所得者で、狭小な民間賃貸住宅に居住する世帯については、住替え支援や、空き家を活用したシェア居住など、費用負担の少ない、住まいの確保を促進する必要がある。

3 多世代居住による、地域におけるセーフティネットの構築

高齢単身世帯の増加に対応して、親族の同居、隣居、近居を促進し、居住の安定を確保することが考えられる。近くに親族等のいない世帯に対しては、防災・防犯面にも配慮した地域社会における見守り支援等、市民協働によるセーフティネットの構築が望まれる。地域におけるセーフティネット構築には、自治会やマンション管理組合の果たす役割は大きいことから、住民の主体的な活動等に対する支援を充実するとともに、こうした組織が無い地域に対する対策が必要となっている。また、電力、水道、新聞配達、宅配事業者等と警察、消防、自治会、管理組合、民生委員の協力体制を構築し、見守りネットワークを構築することが重要となっている。

地域社会においては、各年代がバランスよく居住し、高齢者の活力を活用し、若年世帯との交流を促進することにより、地域コミュニティが活性化し、高齢者が、楽しく、いきいきと、地域で暮らせることを目指すべきである。こうした地域のコミュニティが、高齢者が身体等に不安を抱える時期に、見守り等のセーフティネットとして機能することが期待できる。

第3 地域における包括的な支援体制について

1 あんしんケアセンターの役割

あんしんケアセンターは、市内に24か所整備されているが、地域の高齢者の生活を支える拠点として、今後大きな役割を果たしていくことが期待できる。介護保険制度等の相談だけでなく、住替えや、住宅資産、空き家の活用等を含めての相談を、各種情報の発信等も含め、既存の市、関連団体の住宅相談窓口と連携し、実施していくことが重要である。

2 サービス付き高齢者向け住宅等の供給の促進と管理の適正化

高齢者の需要に応じて、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進すべきである。需要に対して供給量が不足する場合には、空き家活用による方法等も含め、市独自の基準を定めて、供給拡大を図る方法などを検討すべきである。また、これらの住宅の一部としてサービスを提供する施設が、地域包括ケアの拠点となるよう、適切に整備していくこと等が重要である。

さらに、これらの住宅等で提供されるサービスについては、定期的に監査が入る等、将来にわたってサービスの質が確保される仕組み作りが求められている。

3 サービス付き高齢者向け住宅や施設等の地域の拠点化

公的賃貸住宅における居住支援体制が課題となっており、地域におけるセーフティネットに対する関わりが重要である。公的賃貸住宅では、余剰地をサービス付き高齢者向け住宅事業者に貸すことにより、介護サービス事業者が常駐し、周辺の高齢者が多く居住する団地に対してもサービスを提供していくという工夫等を考慮すべきである。特に、小規模多機能型居宅介護は、単独では成立が難しいので、サービス付き高齢者向け住宅等と併設し、地域包括ケアの拠点として活用すること等を検討すべきである。

また、特別養護老人ホーム等の高齢者福祉施設では、入所者向けにサービスを内部化している場合が多いが、今後は周辺の住宅、団地等を対象にサービスを提供することを目指し、地域の拠点として位置づけること等により、介護サービスのコストダウンを図ることが重要である。

4 ローコストな在宅ケアと介護人材育成

身体機能が衰えた時期の在宅ケアは、家族の負担で行われているのが実態で、働くべき家族が働けないケースも見受けられる。また、家族のいない高齢単身世帯の在宅介護にはマンパワーがかかり、高コストとなる。これらを解決できるローコストな在宅ケアの仕組み作りが必要となっており、介護サービス人材の育成も課題となっている。

第4 既存ストック・市場を活用したセーフティネットの構築について

1 既存ストック活用

住宅を所有し、夫婦で生活されていた方のどちらか片方が、病気などでお亡くなりになった後、単身で生活されていた方が、例えば認知症になり、施設に入所される場合が見受けられる。こうした場合に親族が近くに住んでいれば、空き家の管理や活用も可能であるが、何の利用もされず放置される事例も散見される。こうした住宅の多い地域では、高齢化の進行と空き家の増加が同時に進行しており、空き家の登録制度等、これらの課題を解決する仕組み作りが求められている。

戸建て住宅の空き家をNPO等の団体が老人ホーム等で活用している事例もあることから、このような活動を行う団体を支援する仕組み作りが必要とされる。

空き家を、複数の高齢者の住まいとして、グループリビングやシェアハウスとして活用する仕組み作りも必要である。なお、こうした取り組みでローコストに住まいを供給できた場合でも、介護サービスにコストがかかる場合があるので、サービス提供までを考慮した、空き家活用の仕組み作りが必要である。

空き家といっても、その立地や、マンション、戸建て住宅等の建物形態によって状況が違うので、既存ストックの活用にあたっては、その規模や状況に合わせた対応が必要とされる。

既存ストックの活用という側面では、例えば公共施設の空きスペースに、郊外部等における買い物難民対策等として、スーパー、病院を設置する等、多様な取り組みの検討が必要とされる。

民間では、空き室の多いアパートを、訪問介護事業者が丸ごと借り上げて、高齢者向けの住宅として活用している事例もあり、規模が大きい場合は、訪問介護の拠点としての検討が必要である。

2 市場との連携

高齢期における適切な住み替えには、リフォーム市場の活性化を図り、中古住宅の流通を促進することが重要である。宅地建物取引業協会等との協力体制を構築すると共に、市場の成熟に向けた施策展開が必要である。また、公営住宅等による住宅セーフティネットを適切に運用するとともに、市内に多数の賃貸住宅を抱えるUR都市機構、民間住宅市場との連携により、住宅セーフティネットを構築する必要がある。

第5 施策の推進体制について

1 具体的な施策展開

各種施策の実施にあたっては、施策メニューを網羅的に並べるのではなく、注力すべき施策を明確にし、また施策の優先度を明確にし、的確な事業展開が図れるようにする必要がある。なお、事業展開にあたっては、適切に進捗管理を行うとともに、必要に応じて、適宜見直しを行いながら実施していくことが重要である。

高齢者の居住の安定確保には、全庁的な取り組み、特に住宅部局・福祉部局での一体的な取り組みが肝要である。こうした取り組みを、具体的な事業・手法として基本方針に位置づける必要がある。