

船橋市高齢者居住安定確保計画（素案）

（パブリック・コメント閲覧用）

船橋市高齢者居住安定確保計画（素案）に対する意見を募集します。

【資料の閲覧および意見募集期間】

平成 27 年 12 月 15 日（火）～平成 28 年 1 月 14 日（木）まで（必着）

【意見を提出できる方及び意見の提出方法】

1. 市内に住所を有する方
2. 市内に通勤または通学されている方
3. この案に関し利害関係を有する方（市内で事業を営む方など）

【提出方法】

次の 4 点をご記入の上、郵送、ファックス、電子メール、直接持参のいずれかにより、下記の【提出・問い合わせ先】までご提出ください。（意見提出の様式は問いません）

1. 住所（市外の方は、「市内に通勤・通学」または「この案に関し利害関係を有する」のどちらにあてはまるかをご記入ください）
2. 氏名（法人その他の団体にあつては、名称及び代表者氏名）
3. 素案の名称（船橋市高齢者居住安定確保計画）
4. 素案に対するご意見

※ご記入いただいた住所・氏名等の個人情報は、意見の内容に不明な点があった場合の連絡・確認など、意見募集の目的以外には使用いたしません。また、意見募集結果の公表の際には、ご意見の内容以外（住所・氏名等）は公表いたしません。

※匿名や電話での受付はしておりませんので、ご了承ください。

【留意事項】

ご提出いただいたご意見は、内容ごとに整理・分類したうえで、ご意見に対する市の考え方とともに後日ホームページ上で公表いたします。

この手続きは、案件に対する具体的なご意見を収集するもので、賛否を問うものではありません。

個々のご意見に対して、直接・個別の回答はいたしませんので、ご了承ください。

【提出・問い合わせ先】

船橋市 住宅政策課（市役所 6 階）

電話番号：047-436-2712 F A X：047-436-2546

電子メール：jutakuseisaku@city.funabashi.lg.jp

住所：〒273-8501（※住所不要） 船橋市 住宅政策課

平成 27 年 12 月
船橋市

目次

第1章 計画の目的等	1
1 計画の目的.....	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
第2章 高齢者の現状	4
1 高齢者数の動向	4
2 高齢者の住まいの状況	8
3 サービス付き高齢者向け住宅に入居している高齢者の特性	19
4 住まいに係る高齢者の意識	25
5 高齢者の生活状況.....	31
6 マンションにおける高齢化	34
7 地域別の状況	36
8 社会経済の変化に対応するための課題.....	40
第3章 現状に対する課題・問題点.....	41
1 住宅の質の向上	41
2 多様な住まいの確保	41
3 居住の支援.....	42
第4章 計画の理念と基本目標.....	43
1 基本理念	43
2 基本的な視点.....	44
3 基本目標	46
第5章 高齢者居住安定確保のための取り組み	47
基本目標1 高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」	48
基本目標2 加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」	50
基本目標3 地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」 ..	52
第6章 計画の実現に向けて	54
1 高齢者向け住宅と施設の供給目標	54
2 居住支援協議会の設立	55
3 地域包括ケアシステムと連携した住宅政策の推進.....	56
4 計画の進捗管理	57

【本計画素案における統計上の数値について】

各種統計調査・アンケート調査結果に基づき算定した割合については、小数点以下第二位を四捨五入しているため、合計が100%にならないものがあります。

第1章 計画の目的等

1 計画の目的

我が国は超高齢社会を迎え、世界に例を見ない速度で高齢化が進行しています。

船橋市においても、少子・高齢化が進行しており、高齢者の一人暮らしや高齢者のみ世帯、要介護・要支援認定者が増加しています。

高齢になっても、いきいきと自分らしく、住み慣れた地域で暮らし続けられることは、誰にとっても望ましいことです。そのためには、住み慣れた地域に居住が確保されていることが前提になります。また、質の高い多様な住宅が確保され、バリアフリー化された安全な住環境が整備されており、さらに、地域における繋がりや支え合いが充実し、医療・介護や生活支援、居住の支援の仕組みが整備されている等、ハード、ソフト両面において環境が整っている必要があります。

本市では、平成26年度に地域包括ケアシステム¹推進本部を設置し、地域包括ケアシステム構築に向けた検討を重ねてきました。地域包括ケアシステム推進本部住まい部会では、「人(高齢者)にやさしい、多様なニーズに応じた住まいが確保され、可能な限り住み慣れた地域で安心して住み続けられる状態」を目指すこととしました。

高齢者居住の安定確保を図るためには、

- ・高齢になっても自宅に住み続けられる住宅の質が確保されていること
- ・加齢による変化に応じて、住み替え先となる多様な住まいが確保されていること
- ・円滑な住み替えと、地域での継続した居住を支える支援の仕組みが確保されていること

が必要です。

本計画では、住まいの質、量、居住の支援の3つの観点から高齢者の居住安定確保に取り組みます。

高齢者の居住の安定確保のためには、居住する場である“住まい”の確保はもちろんのこと、地域コミュニティの形成、介護サービスの充実、都市基盤づくり等、連携し取り組むべき施策分野が多岐にわたります。そして、住まいに係る施策を効果的に推進するためには、これら関連分野に係る計画との密接な連携のもと、施策の推進を図ることが大切です。

以上を踏まえて、高齢者の居住の安定確保について、総合的、計画的に取り組むため、本計画を策定するものです。

本計画における“住まい”とは、住宅と施設を含めた概念で、平時において高齢者が継続的に居住する屋内空間を意味します。

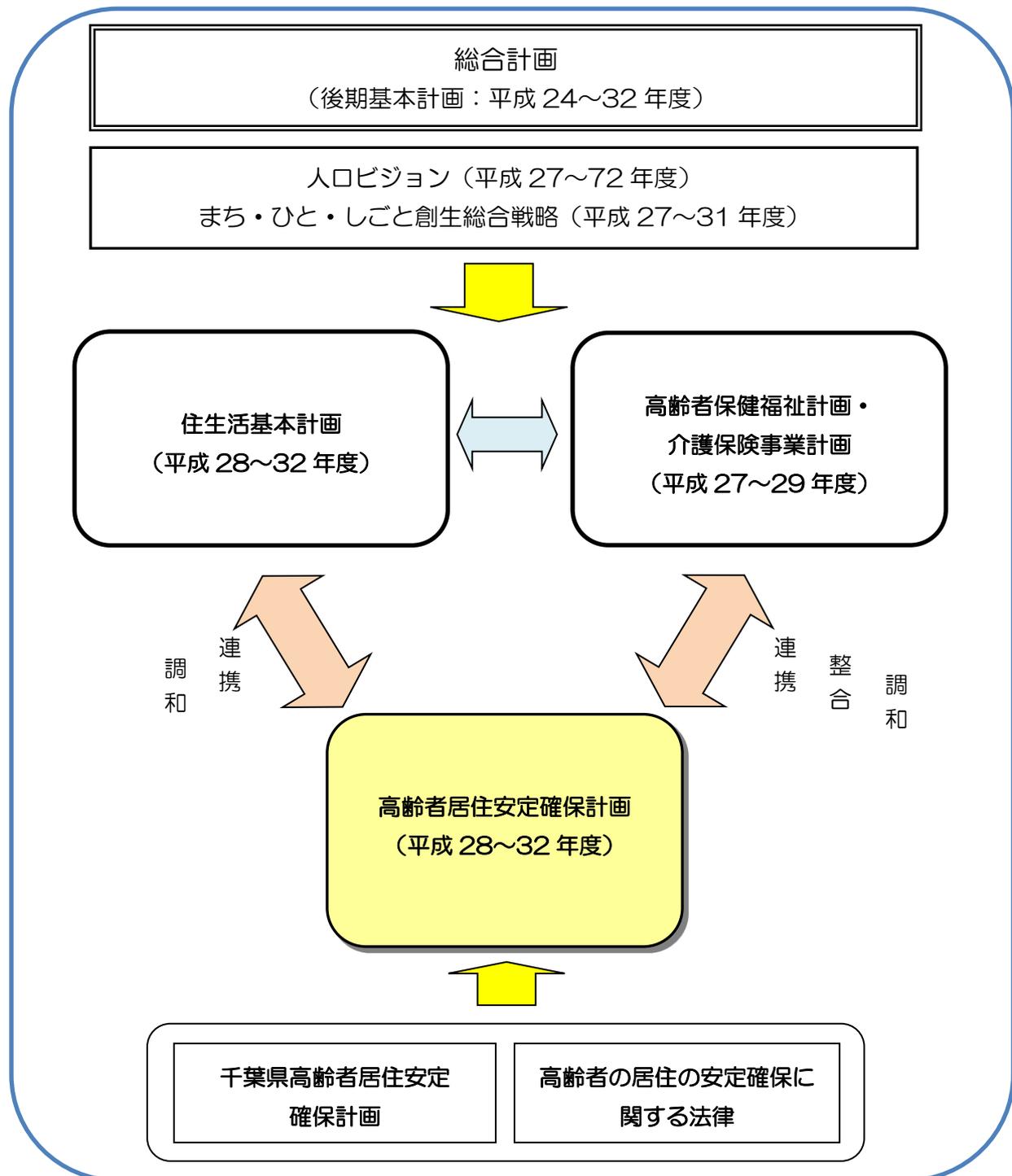
¹ 地域包括ケアシステム 厚生労働省が、2025年(平成37年)を目途に、高齢者が、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう支援するために構築しようとしている、地域のサービス提供体制。地域包括ケアシステムは、「住まい」を中心に「介護」「予防」「医療」「生活支援」の連携により構成される。(p56参照)

2 計画の位置付け

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年 4 月法律第 26 号）（高齢者住まい法）」に基づく高齢者居住安定確保計画として策定しました。

船橋市住生活基本計画及び高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「いきいき安心プラン」との連携・整合により、相互補完を図ります。

[計画の位置付け]



3 計画期間

計画期間は、平成 28 年度から 32 年度の 5 年間とします。

また、3 年ごとに策定する高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画との調和を図るため、計画期間に合わせて適宜見直しを行います。

年度（平成）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
高齢者居住安定確保計画								H28～32・5年計画				
住生活基本計画	H21～27・7年計画							H28～32・5年計画				
高齢者保健福祉計画・ 介護保険事業計画	H21～23		H24～26			H27～29			(H30～32)			
	各3年計画											

第2章 高齢者の現状

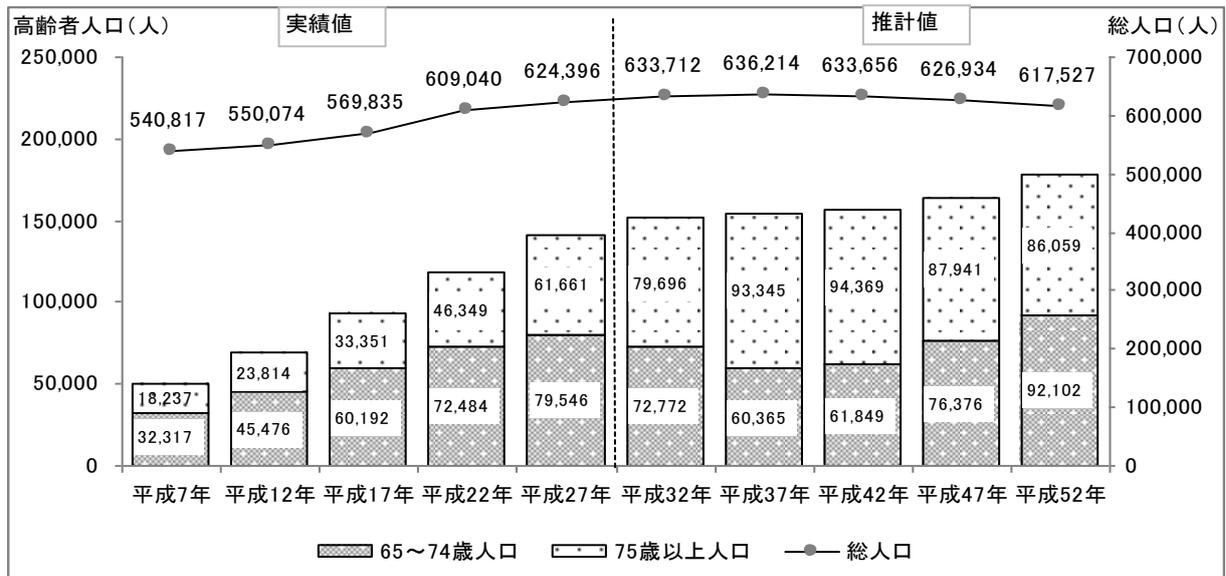
1 高齢者数の動向

① 高齢化の進行

- ・ 平成27年4月1日の住民基本台帳によると、船橋市の人口は62万4千人で、このうち65歳以上の人口は14万1千人で総人口の22.6%を占めています。
- ・ 船橋市人口ビジョンによると、将来の高齢者数は増加し、65歳以上人口は5年後の平成32年には約15万2千人、人口割合は約24.1%に達するものと推計されています。とくに、75歳以上の人口が急増し、平成27年の6万1千人に対して、平成32年には7万9千人、37年には9万3千人に達することが推計されています。
- ・ このため、介護や疾病が理由で、住宅の改修が必要になったり、それまで住んでいた住宅から移らなければならない高齢者の増加が予測されます。

図1 総人口と高齢者人口の推移

(実績値：国勢調査(～平成22年) 住民基本台帳(平成27年) 推計値：船橋市人口ビジョン)



*平成22年までは各年10月1日 平成27年以降は各年4月1日

② 高齢者のみ世帯の増加

- ・ 高齢者のいる世帯数は、平成 26 年には 96,765 世帯。高齢者単身世帯が 34.4%、その他の高齢者のみの世帯は 28.9%です。
- ・ 国勢調査の推移をみると、昭和 60 年からの 25 年間で、高齢者のいる世帯数は 3.4 倍に増加し、高齢者単身世帯は 7.5 倍となっています。高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画によると、今後も、高齢者単身世帯が増加することが予測されています。

図 2 高齢者のいる世帯の構成（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画：平成 26 年）

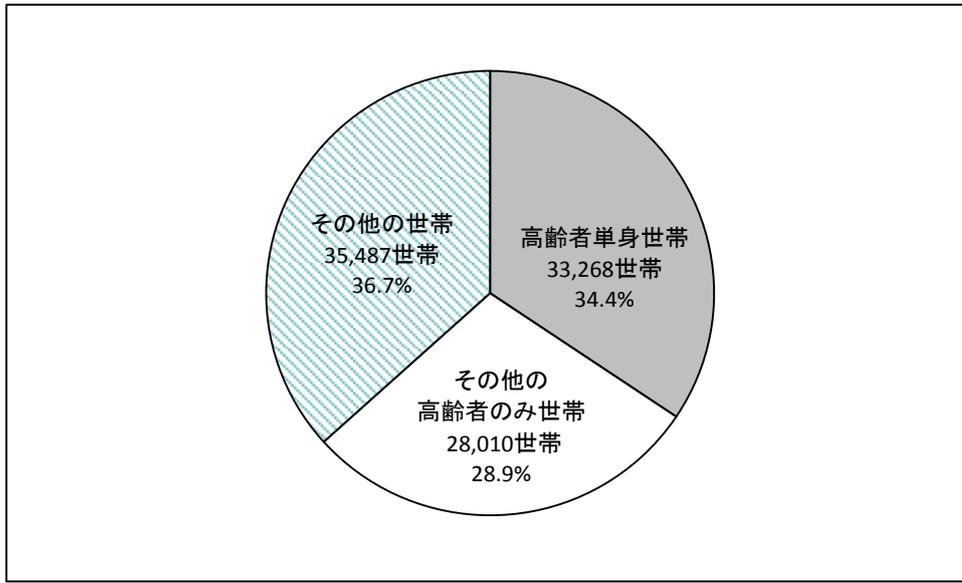
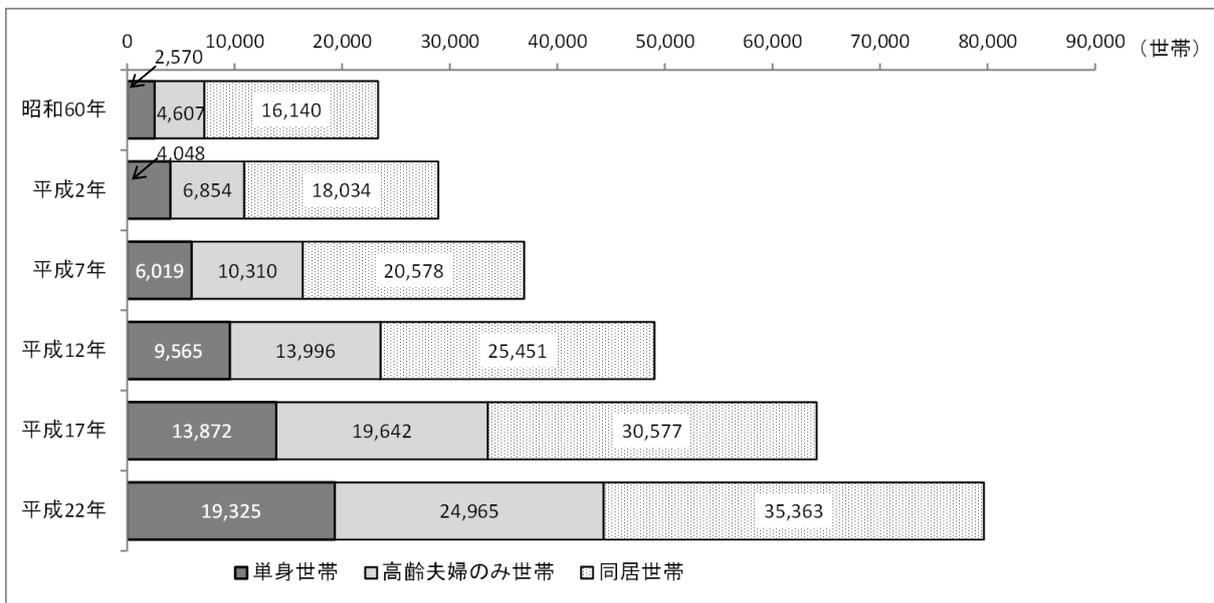


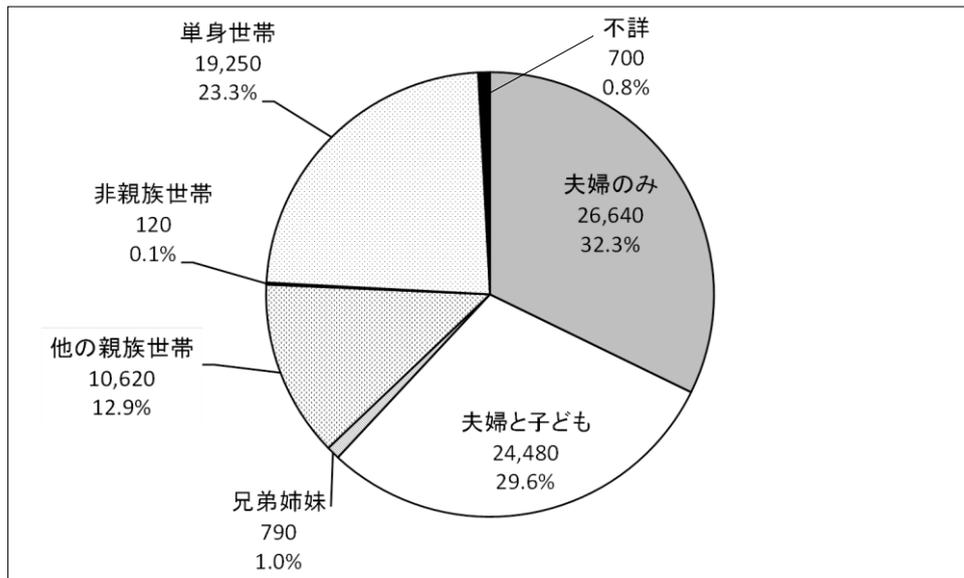
図 3 高齢者のいる世帯の推移（国勢調査）



③ 同居している家族の構成

- ・ 平成 25 年住宅・土地統計調査によると、65 歳以上のいる世帯の家族構成は、「夫婦のみ」が 32.3%、「夫婦と子ども」が 29.6%、「単身世帯」が 23.3%、となっています。
- ・ 「他の親族世帯」が 12.9%となっており、同居している家族構成は夫婦や親子に限らなくなってきました。

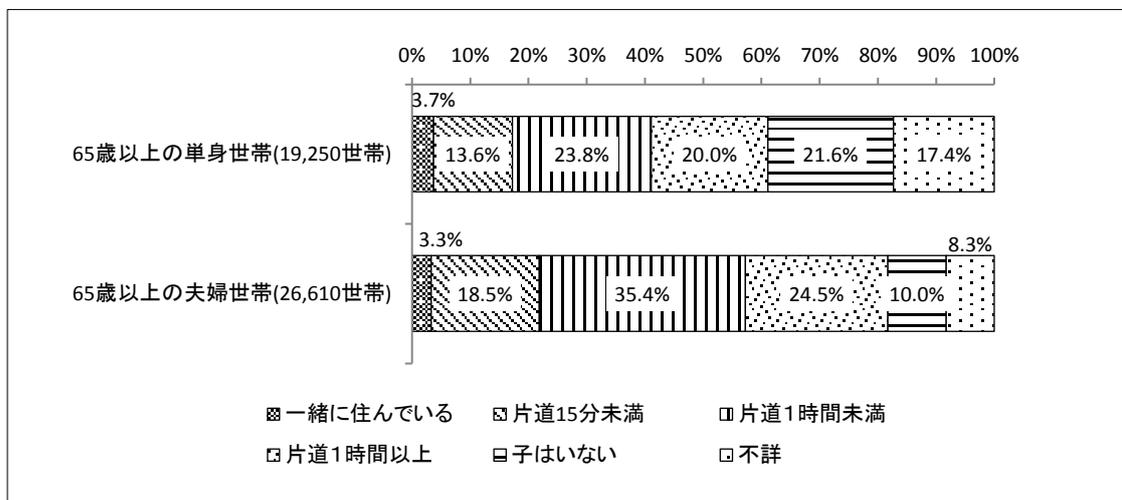
図 4 同居している家族の構成（住宅・土地統計調査：平成 25 年）



④ 高齢者と子ども世帯との近居

- ・ 「子ども世帯と一緒に住んでいる（同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む）」と「片道 15 分未満の場所に住んでいる」割合の計は、65 歳以上の単身世帯のうち 17.3%、65 歳以上の夫婦世帯の 21.8%です。

図 5 高齢者世帯と子世帯との近居（住宅・土地統計調査：平成 25 年）

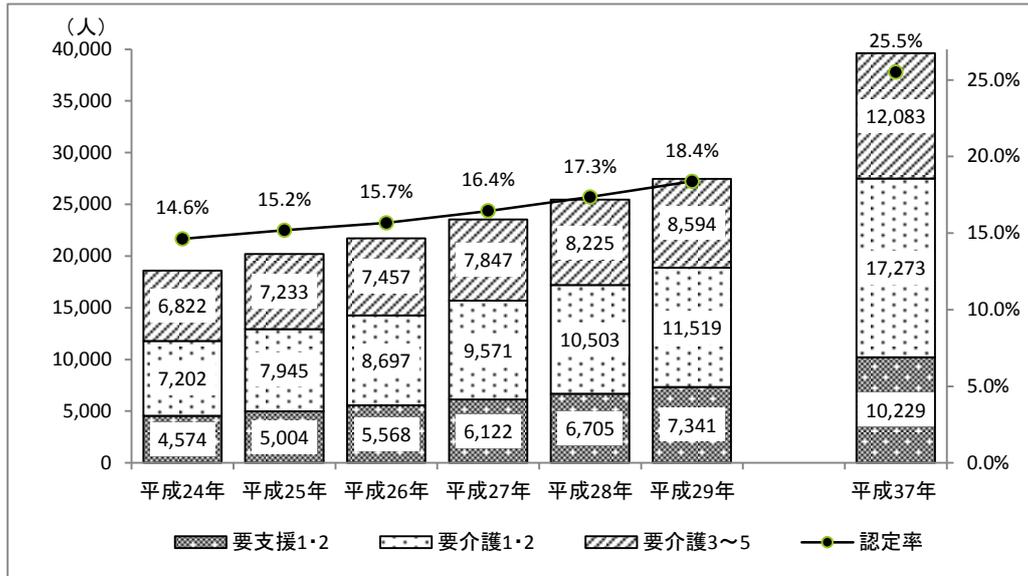


*一緒に住んでいる：同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む

⑤ 要介護・要支援認定者の増加

- ・ 平成26年における要介護・要支援認定者数は約2万2千人で、65歳以上人口の15.7%を占めています。
- ・ 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画によると、平成37年の要介護・要支援認定者数は約4万人に達し、65歳以上人口の25.5%を占めることが予想されています。平成26年から平成37年にかけての増加率は、要支援1・2は1.8倍、要介護1・2は2.0倍、要介護3～5は1.6倍で、介護認定者数は大幅に増加することが予測されています。

図6 介護認定者数の推移（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画：平成26年）



*各年10月1日現在

2 高齢者の住まいの状況

① 住宅の戸数は充足

- 平成25年住宅・土地統計調査によると、船橋市の住宅数は約30万戸で増加傾向です。このうち住宅に居住する主世帯数は26万6千世帯で、世帯数に対する住宅戸数は1.12倍であり、住宅の量としては充足しています。居住世帯のない住宅の割合（空き家率）は10.3%で、全国、千葉県、東京都の値よりも低く、また、船橋市では近年空き家率が低下傾向です。

図7 総住宅数・主世帯数の推移（住宅・土地統計調査：昭和63, 平成5, 10, 15, 20, 25年）

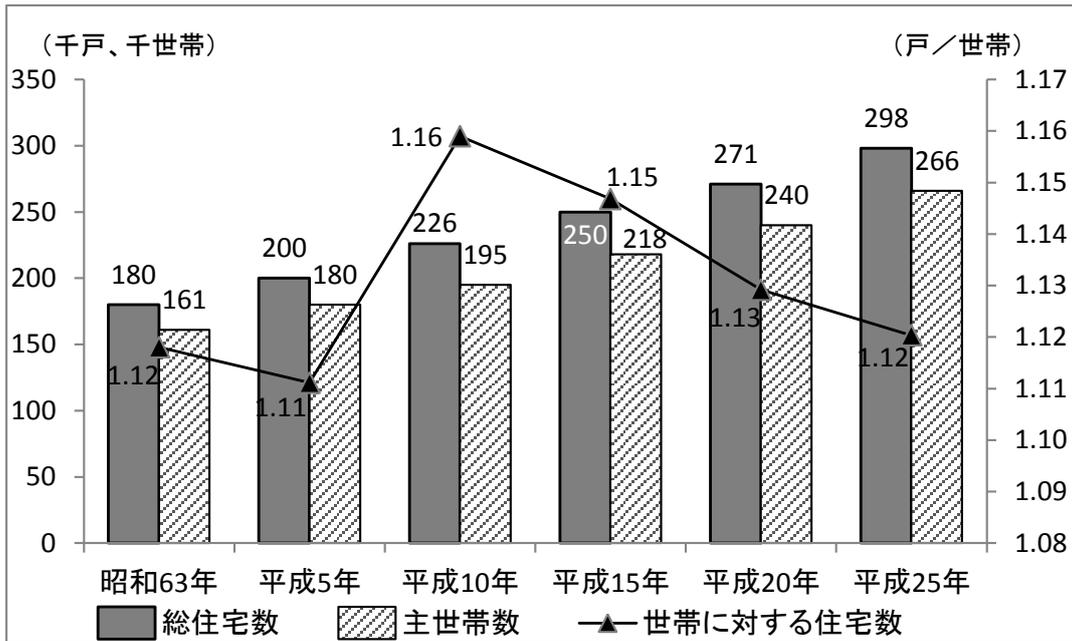
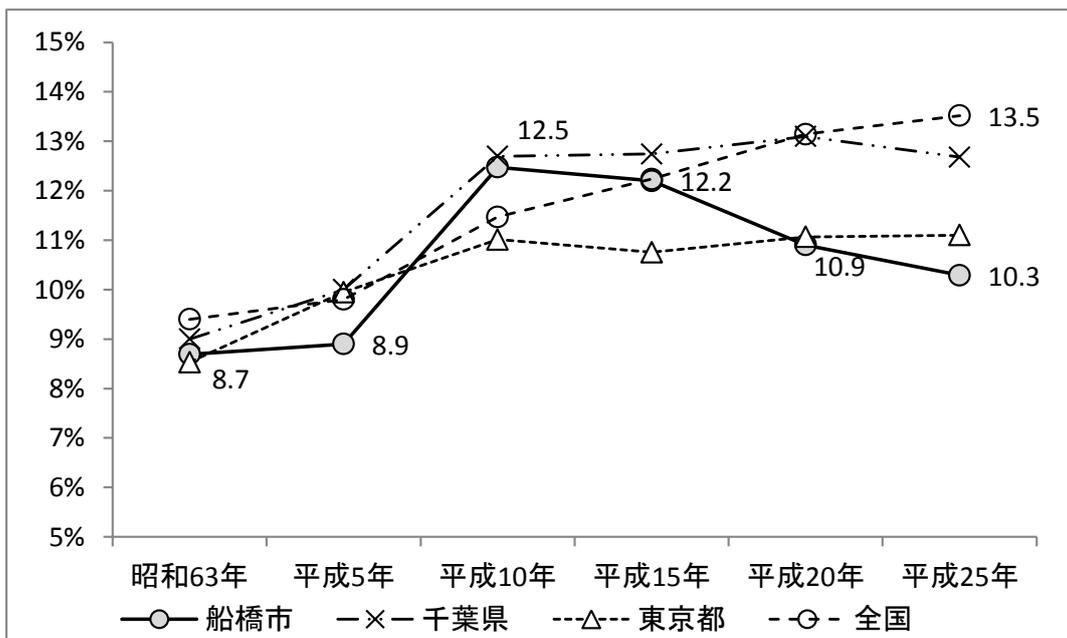


図8 空き家率の推移（住宅・土地統計調査：昭和63, 平成5, 10, 15, 20, 25年）



② 高齢者世帯の住まいには持ち家が多い

- ・ 住宅の所有関係は、持ち家が 59.1%、民営借家が 29.1%で、持ち家が最も多くなっています。
- ・ 高齢者のいる世帯では持ち家が 84.1%、民営借家が 9.6%で持ち家の比率が相対的に高くなっています。
- ・ 家計を主に支える者の年齢区分が 45～54 歳では持ち家率が 65.9%、55～64 歳では持ち家率が 75.3%となっています。

図 9 高齢者世帯の住宅の所有の関係（住宅・土地統計調査：平成 25 年）

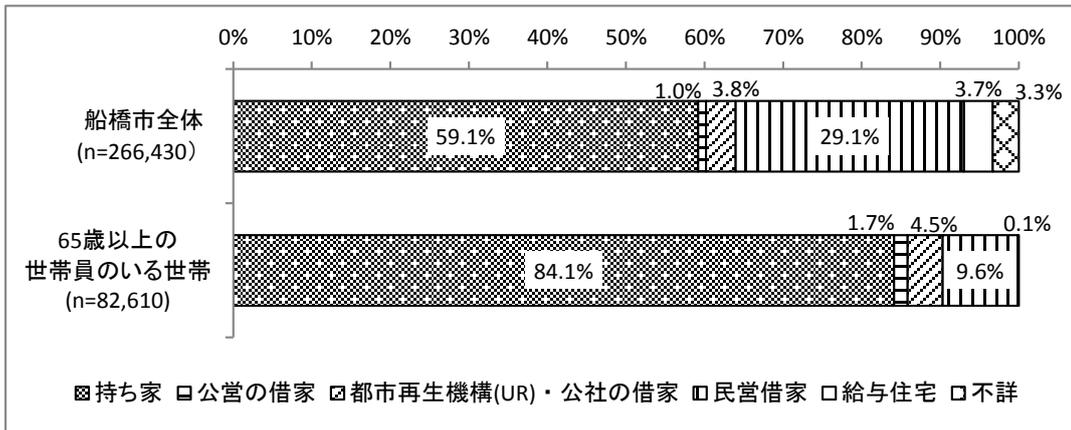
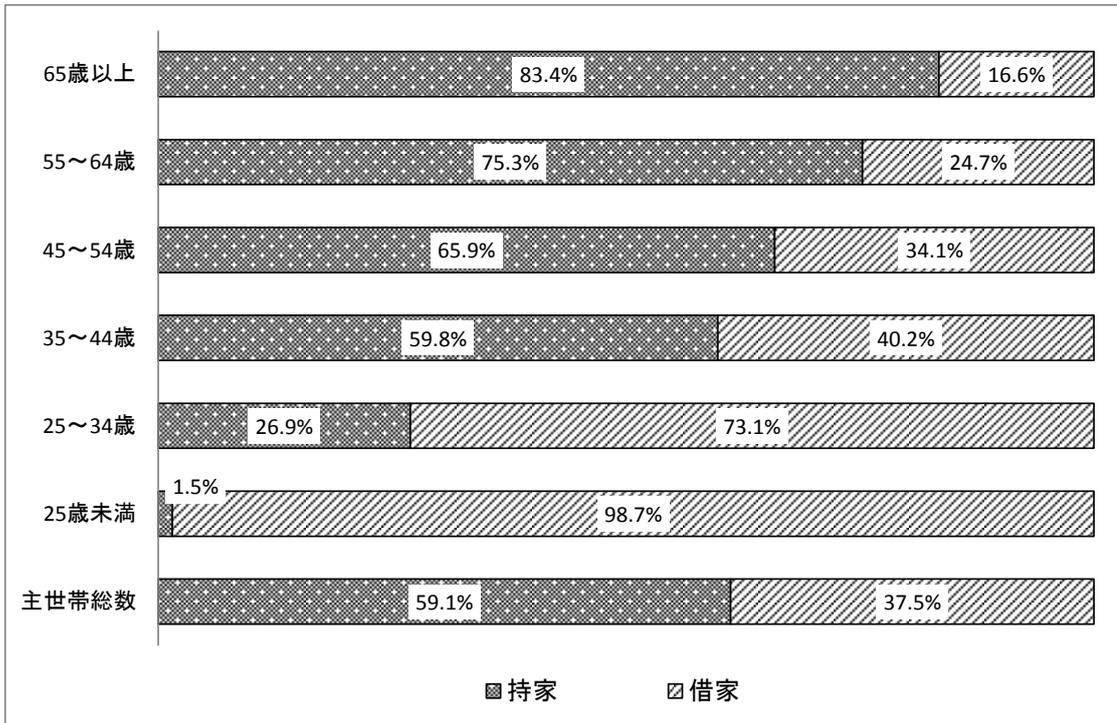


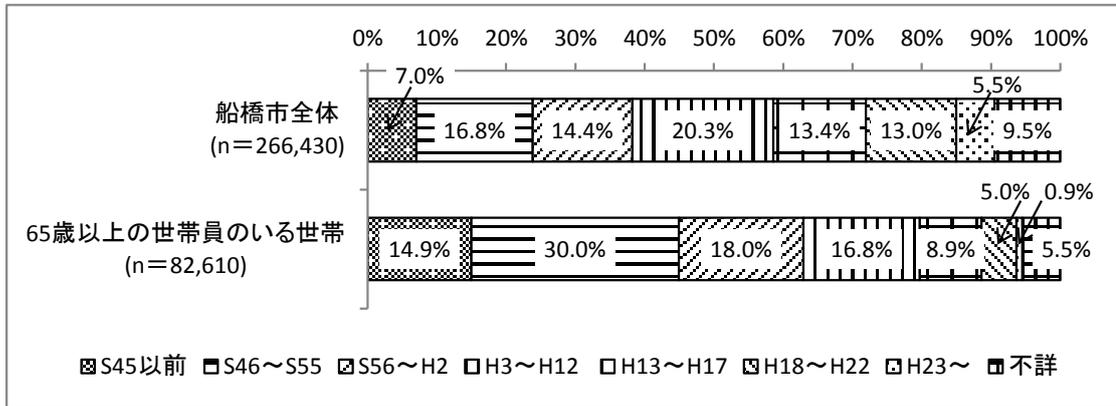
図 10 家計を主に支える者の年齢区分別住宅の所有の関係（住宅・土地統計調査：平成 25 年）



③ 高齢者世帯の住まいには建築時期の古い住宅が多い

- ・ 建築の時期は、船橋市全体としては平成3～12年が20.3%で多く、昭和55年以前の建築(旧耐震を含む)は23.8%です。
- ・ 一方、65歳以上の世帯員のいる世帯では、昭和46～55年が30.0%、昭和45年以前が14.9%となっており、建築時期の古い住宅が半数近くを占めています。

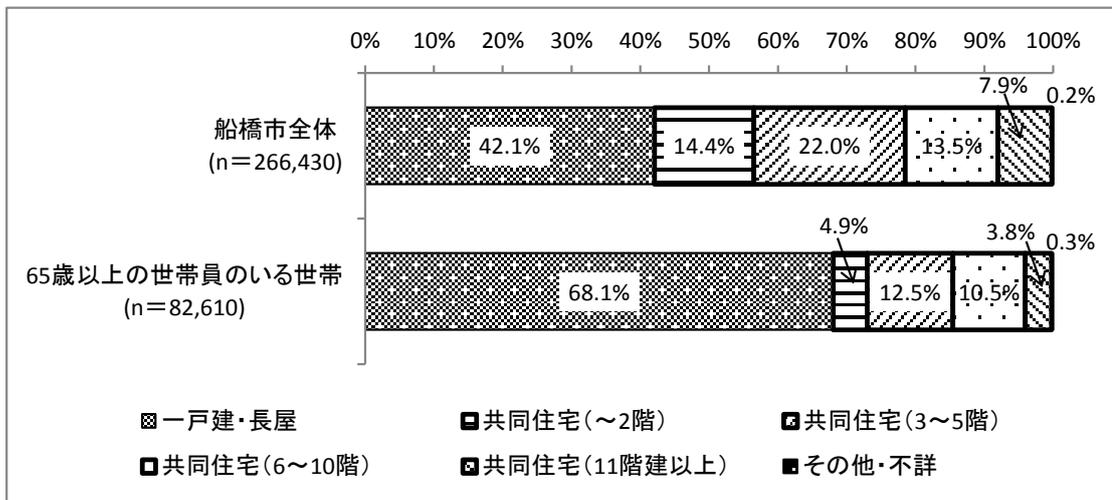
図 11 高齢者世帯の住宅の建築の時期（住宅・土地統計調査特別集計：平成25年）



④ 一戸建・長屋が多い高齢者の住まい

- ・ 住宅の建て方では、船橋市全体としては一戸建・長屋が42.1%、3～5階建ての共同住宅が22.0%、2階建て以下の共同住宅が14.4%となっています。
- ・ 65歳以上の世帯員のいる世帯では、一戸建・長屋が68.1%と住宅の建て方で多くを占めています。

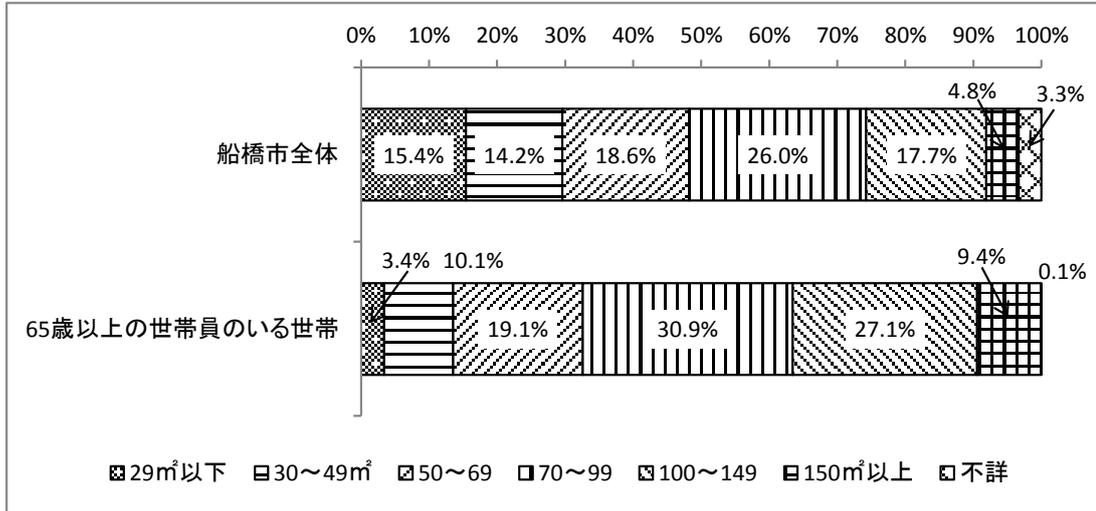
図 12 高齢者世帯の住宅の建て方（住宅・土地統計調査特別集計：平成25年）



⑤ 高齢者世帯の住宅は延床面積の広いものが多い

- ・ 船橋市全体の住宅の面積は、70～99 m²が26.0%、50～69 m²が18.6%で、中間値は約70 m²です。
- ・ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住宅では、70～99 m²が30.9%、100～149 m²が27.1%、さらに150 m²以上が9.4%あり、広い住宅が多くなっています。

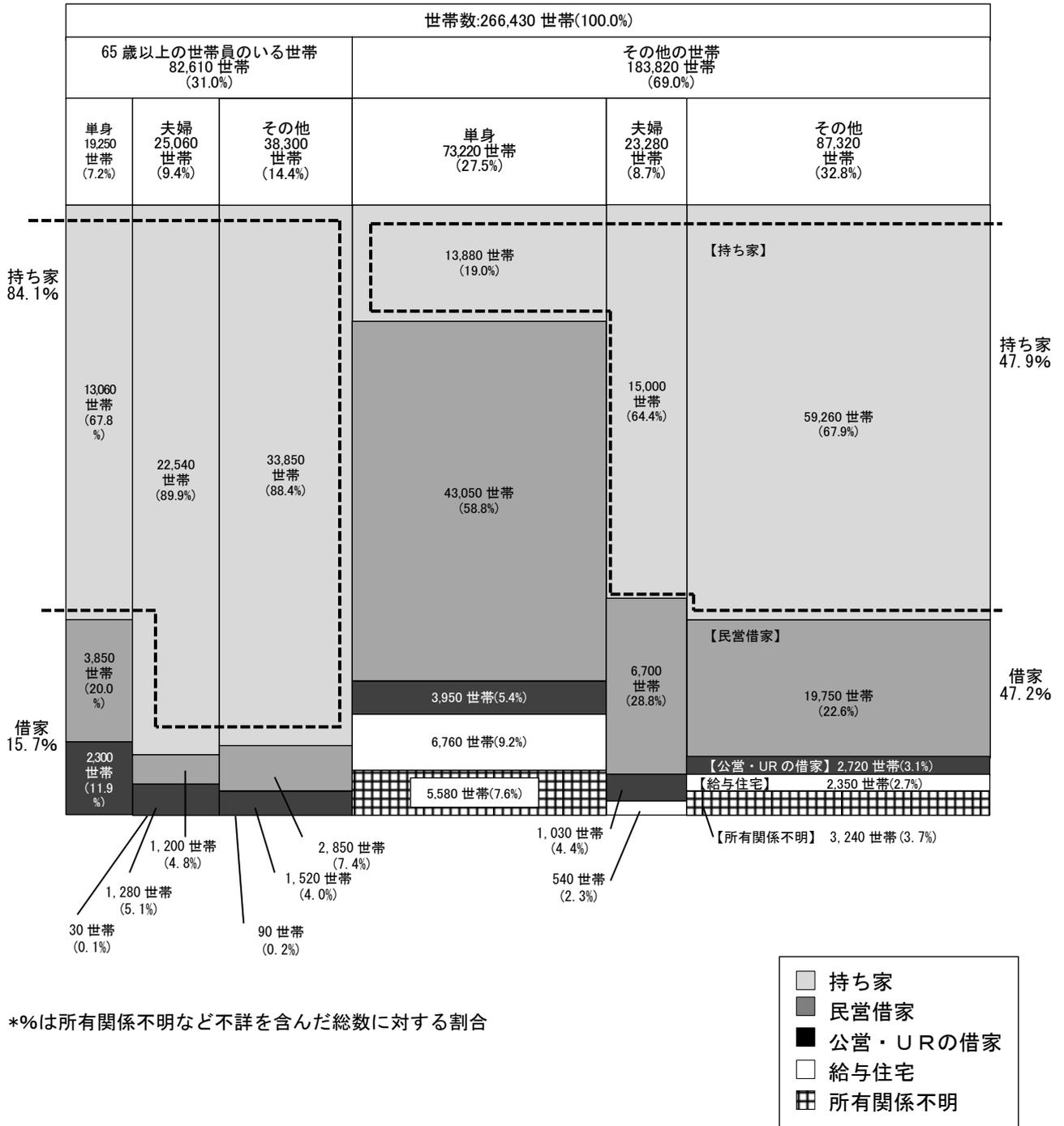
図13 高齢者世帯の延床面積（住宅・土地統計調査特別集計：平成25年）



⑥ 高齢者世帯の住まいの全体像

- ・ 全世帯数のうち 31.0%が高齢者のいる世帯です。
- ・ 高齢者のいる世帯の 84.1%が持ち家に住んでおり、民間借家は 9.6%です。
- ・ 単身高齢者については、20.0%が民間借家、11.9%が公営・URの借家に住んでおり、これらを合わせると約 3 割が借家です。

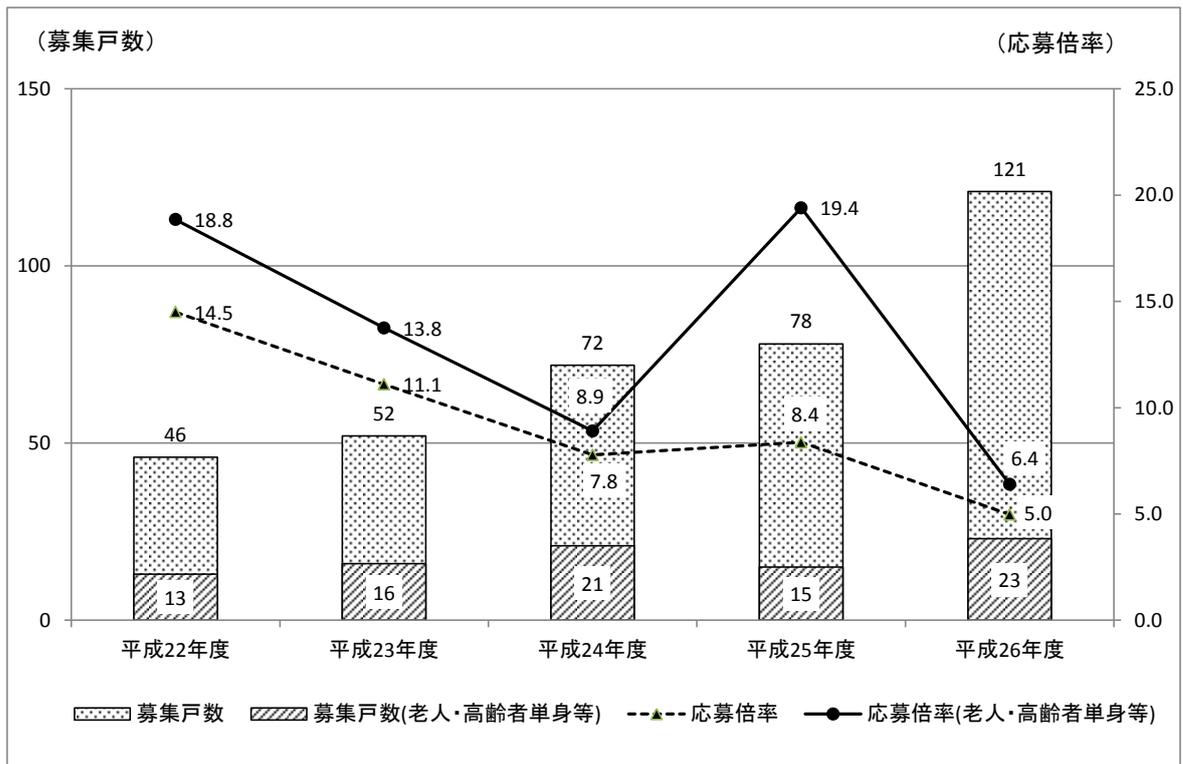
図 14 高齢者世帯の住まいの全体像（住宅・土地統計調査：平成 25 年）



⑦ 市営住宅の募集と応募状況

- ・ 最近5年間の市営住宅の募集状況を見ると、募集戸数は増加しているのに対して、応募件数は概ね600件程度で推移しており、応募倍率は平成22年度の14.5倍から平成26年度の5.0倍まで低下しています。
- ・ 市営住宅の高齢者枠については、募集戸数が年間13戸から23戸で推移し、倍率は6.4～19.4倍となっています。

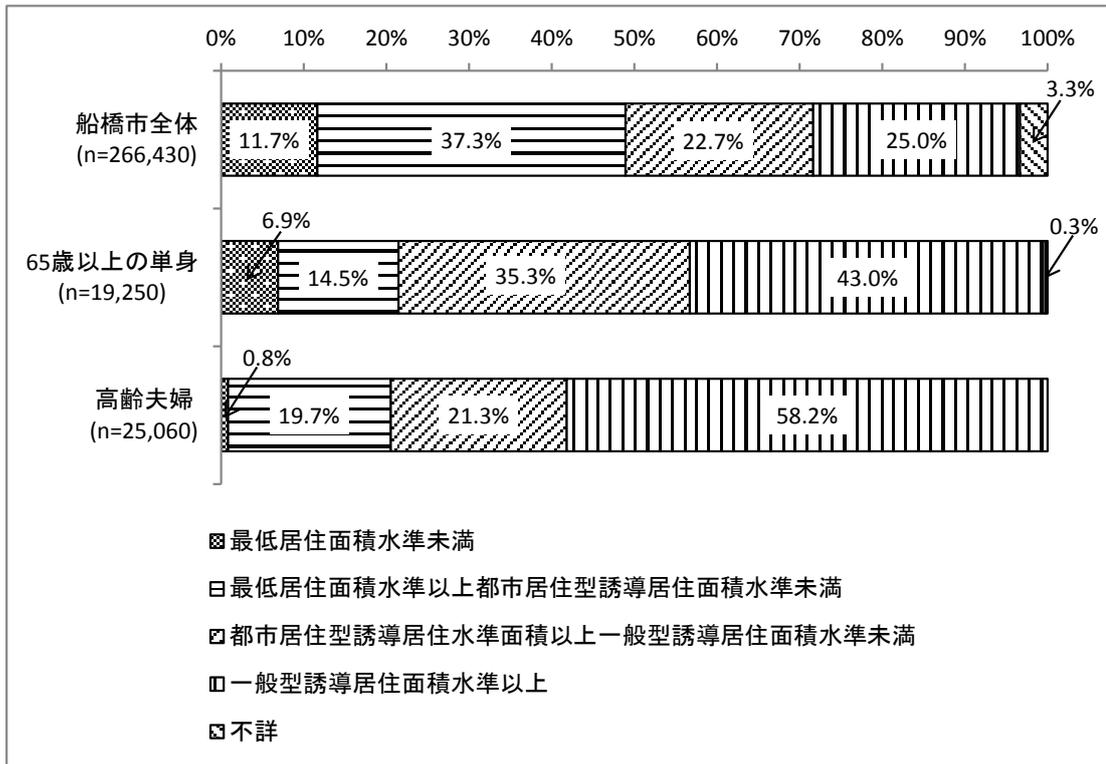
図15 市営住宅の募集戸数と応募倍率の推移（船橋市住宅政策課）



⑧ 居住面積水準は比較的満たしている

- ・ 最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合は、船橋市全体では11.7%あります。65歳以上単身では6.9%、高齢夫婦のみ世帯では0.8%と、高齢者のいる世帯では最低居住水準を満たしていない世帯の割合は低くなっています。
- ・ 誘導居住面積水準を満たしている世帯の割合は、船橋市全体では47.7%、高齢単身では78.3%、高齢夫婦のみ世帯では79.5%となっています。

図 16 高齢者のみ世帯の居住面積水準の状況（住宅・土地統計調査：平成 25 年）



○住生活基本計画における「居住面積水準」

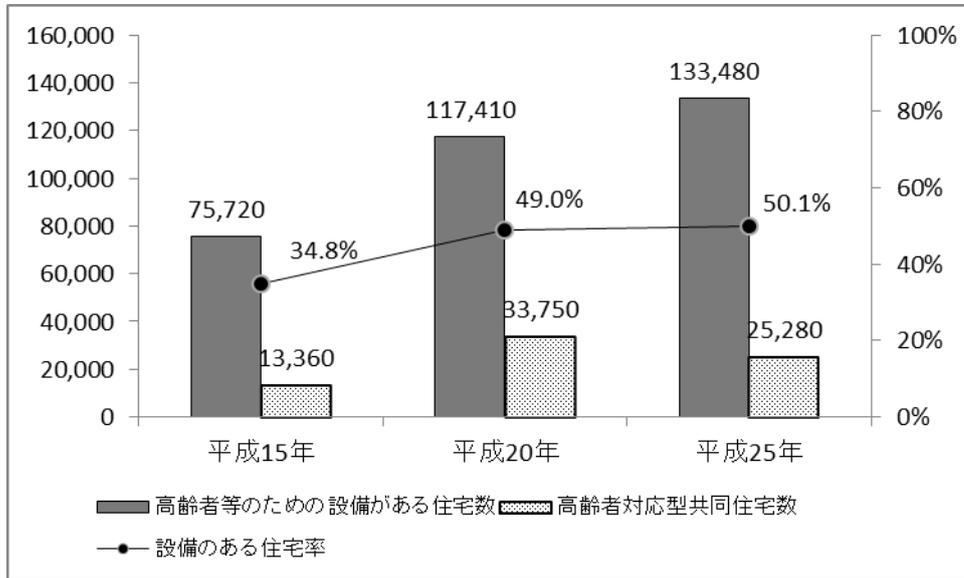
	概要		算定式
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準		①単身者：25 m ² ②2人以上の世帯： 10 m ² ×世帯人数+10 m ²
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者：40 m ² ②2人以上の世帯： 20 m ² ×世帯人数+15 m ²
		【一般型】 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定	①単身者：55 m ² ②2人以上の世帯： 25 m ² ×世帯人数+25 m ²

子どもの世帯員数について、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人と換算する。

⑨ 高齢者等のための設備がある住宅は増加

- ・ 高齢者等のための設備がある住宅数は増加傾向で、平成25年では50.1%となっています。

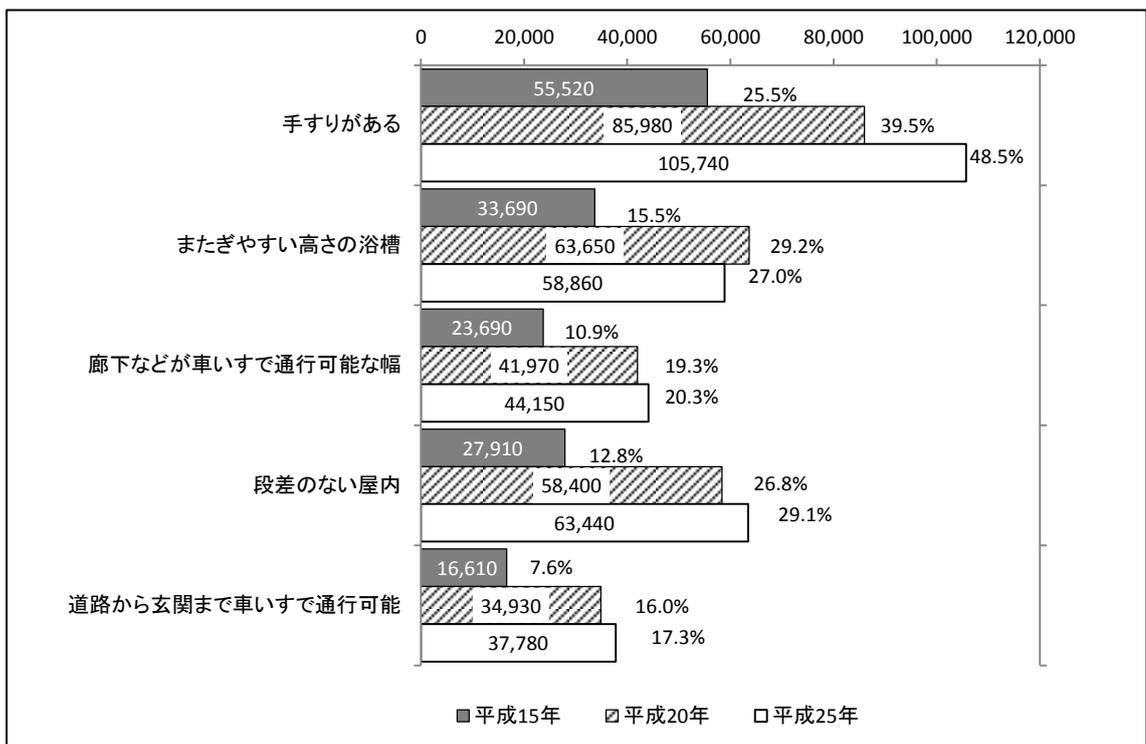
図17 高齢者のための設備がある住宅数の推移（住宅・土地統計調査：平成15, 20, 25年）



⑩ 手すりの設置、段差解消は増えている

- ・ 手すりが設置された住宅は、増加しています。また、「段差のない屋内」も増加傾向にあります。「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」等車いすへの対応は微増しています。

図18 高齢者のための設備がある住宅数の推移（住宅・土地統計調査：平成25年）

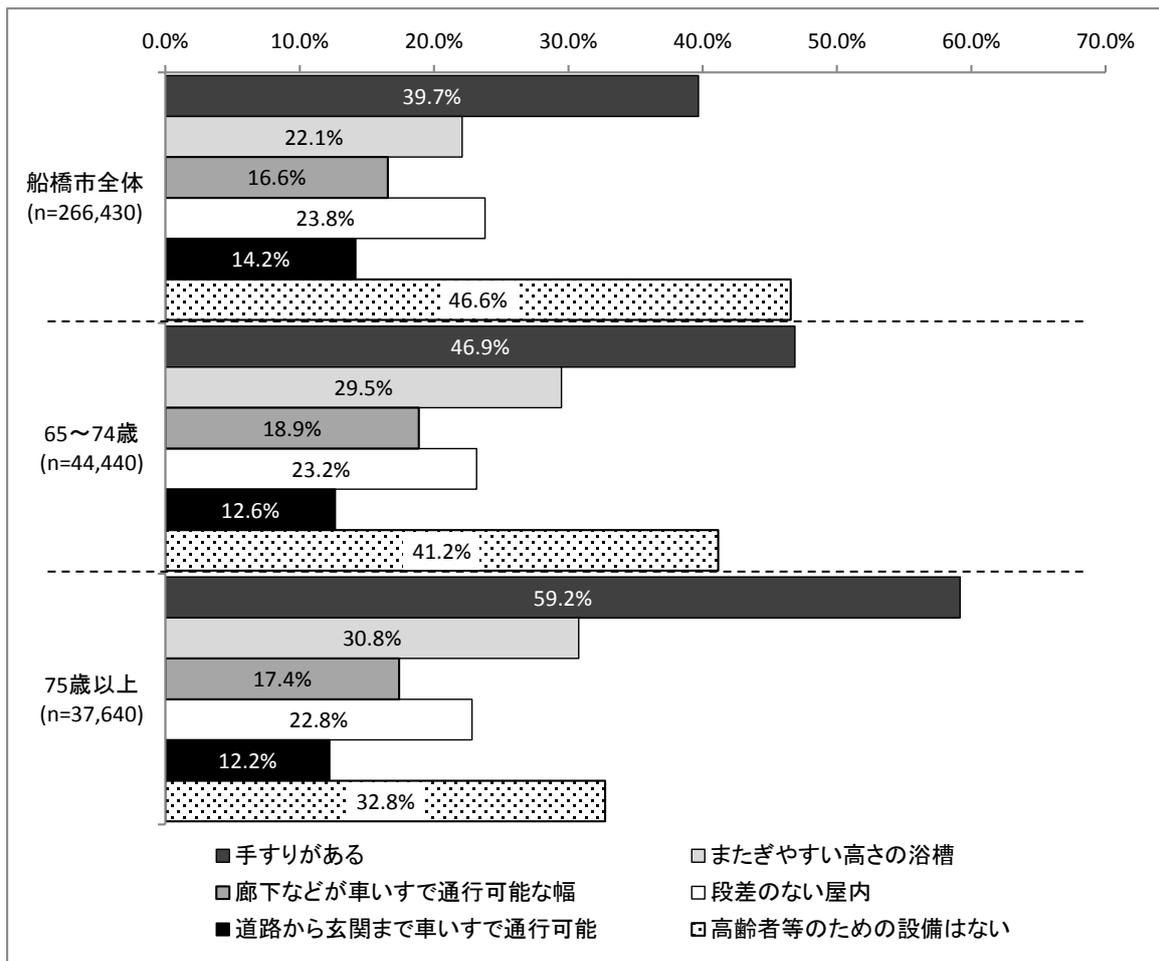


⑪ バリアフリー住宅の不足

- ・ 持ち家で手すりがある住宅の割合は全世帯で 39.7%、家族の中に 65 歳から 74 歳がいる世帯では 46.9%、75 歳以上がいる場合は 59.2%となっており、高齢者のいる世帯では手すりの設置率が高くなる傾向があります。
- ・ 高齢者等のための設備のない住宅は、全世帯では 46.6%、65 歳から 74 歳がいる世帯では 41.2%、75 歳以上がいる世帯では 32.8%となっており、バリアフリーになっていない住宅に住んでいる高齢者は少なくありません。

図 19 世帯内の最高齢者の年齢階級別持ち家世帯の高齢者のための設備のある割合

(住宅・土地統計調査：平成 25 年)



⑫ 高齢者向け改修は限定的

- ・ 家族の最高齢が 65 歳から 74 歳の世帯では 13.2%、75 歳以上では 27.7%が過去 5 年間に高齢者向けの住宅改修を行っており、年齢が高いほど住宅改修を行っている傾向があります。工事の内容は手すりの設置、浴室・トイレの改修が多くなっています。
- ・ 世帯別にみると、65 歳以上単身では 41.0%、高齢夫婦のみ世帯では 46.2%が住宅の改修工事を行っています。工事の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事が多く行われています。

図 20 世帯内の最高齢者の年齢階級別持ち家世帯の平成 21 年以降の高齢者のための設備工事の有無
(住宅・土地統計調査：平成 25 年)

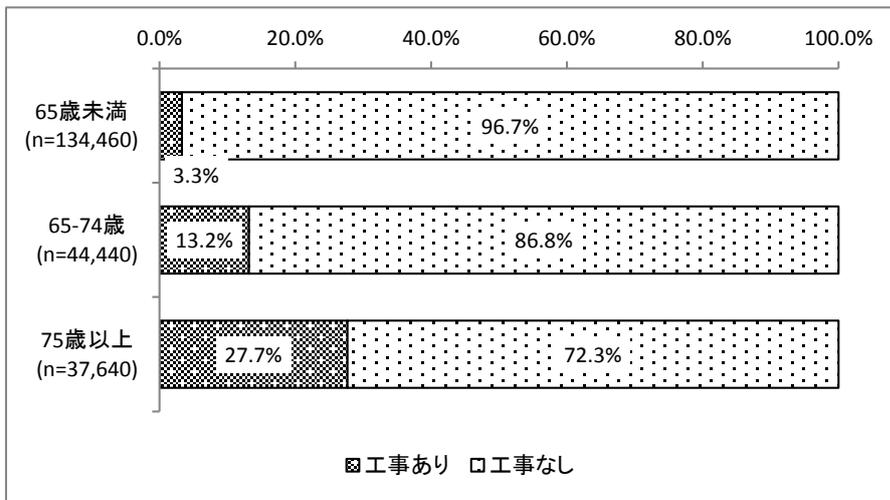


図 21 工事の内容 (世帯最高年齢 75 歳以上)

(住宅・土地統計調査：平成 25 年)

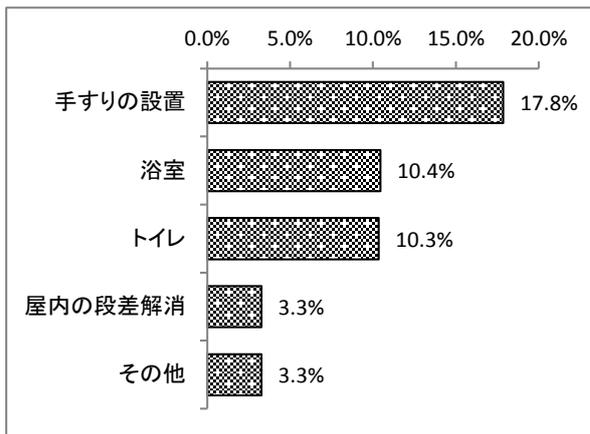


図 22 高齢者のみ持ち家世帯の世帯類型別平成 21 年以降の増改築、改修工事の状況

(住宅・土地統計調査：平成 25 年)

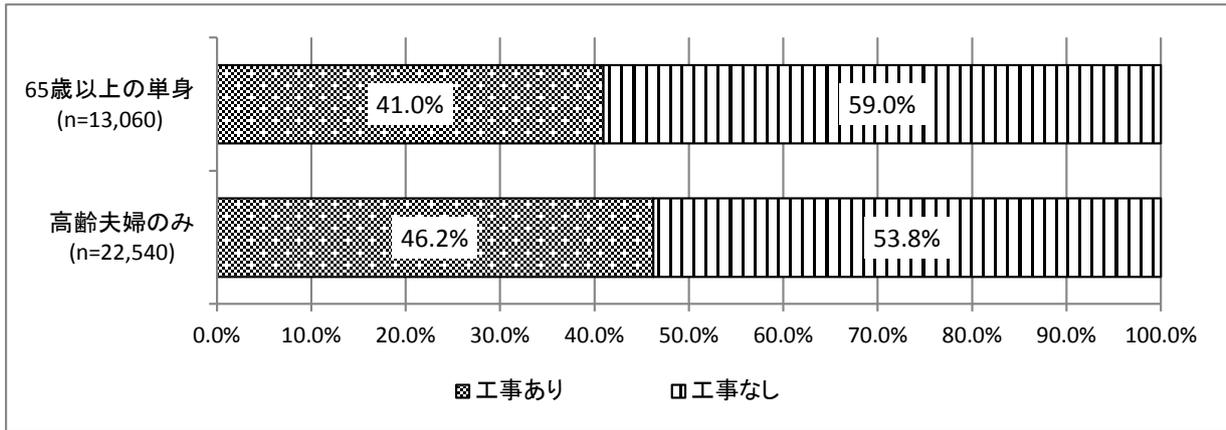
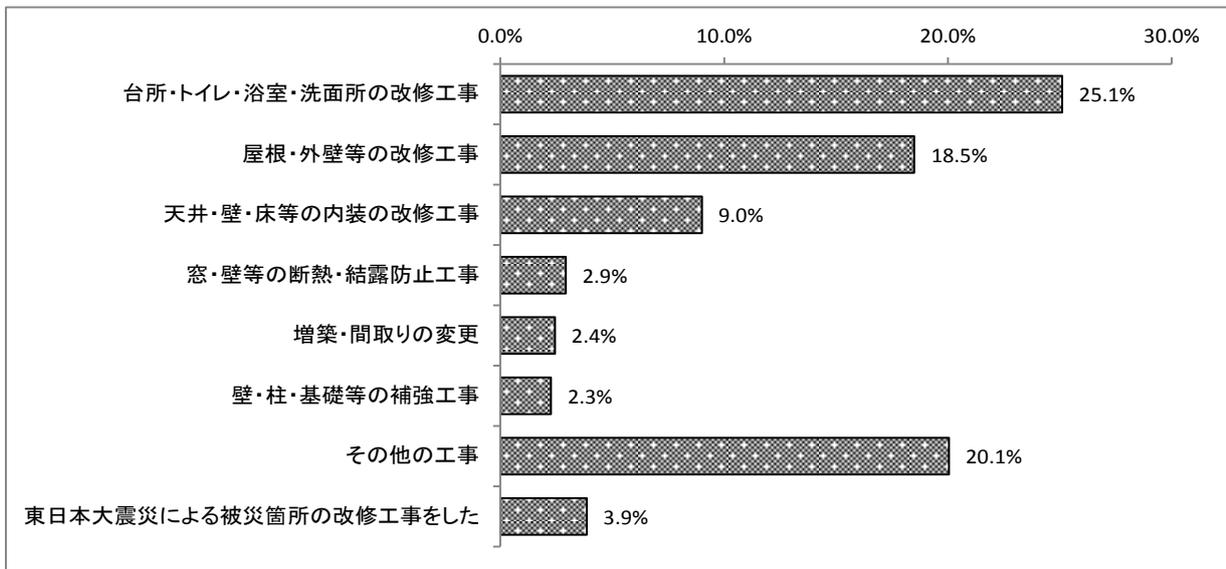


図 23 工事の内容 (高齢夫婦のみ)

(住宅・土地統計調査：平成 25 年)



3 サービス付き高齢者向け住宅に入居している高齢者の特性

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の居住者を対象にアンケート調査を行いました。
- ・ 入居者の性別は「女性」が62.3%、「男性」が32.9%で、女性が多くなっています。年齢は80歳以上が75.0%を占めています。
- ・ 介護認定については、「要介護1・2」34.6%、「要支援」が22.4%、「要介護3～5」が8.3%となっており、6割以上が要支援ないし要介護認定を受けています。
- ・ 入居以前に住んでいた住所は「船橋市外」が56.6%で、過半が市外からの転居です。
- ・ 入居以前に住んでいた住宅の種類は、「持ち家（一戸建て）」が56.6%、「持ち家（マンション等）」が22.8%で、約8割が持ち家です。以前の住宅については「売却した」が28.5%、「空き家になっている」が26.8%、「家族が住んでいる」が18.4%となっています。
- ・ 費用の支払いは、「年金」が84.2%、貯蓄が「46.1%」となっています。（複数回答）
- ・ 住み替えの動機は、「今後、介護が必要になることに備えて」が36.4%、「一人暮らしが不安になったため」が34.6%、「介護が必要になったため」が27.2%、「子どもの家の近くに住みたかったため」が19.7%となっています。（複数回答）
- ・ 住み替えた結果、「とても満足している」が21.9%、「概ね満足している」が68.9%で約9割が満足していると答えています。

■ 調査概要

- ①調査地域 船橋市全域
- ②調査対象 サービス付き高齢者向け住宅居住者
- ③調査期間 平成27年8月6日～9月10日
- ④配布・回収の状況 サービス付き高齢者向け住宅12箇所調査を依頼し、9箇所から回答があった。

配付数、回収数、回収率は以下の通りである。

配布数	回収数	回収率
384	228	59.4%

図 24 入居者の性別

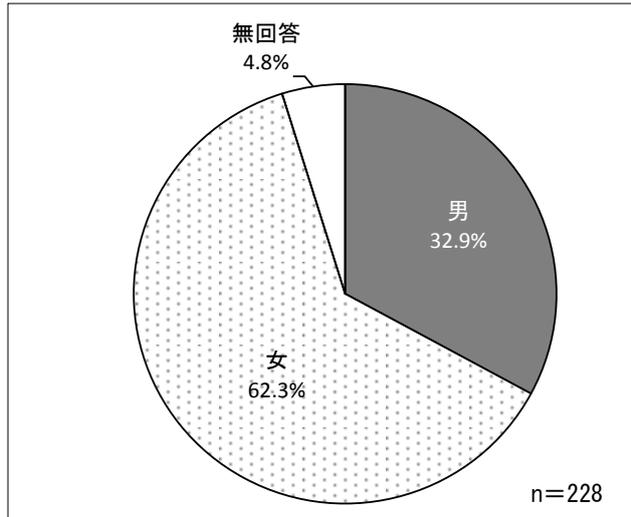


図 25 入居者の年齢

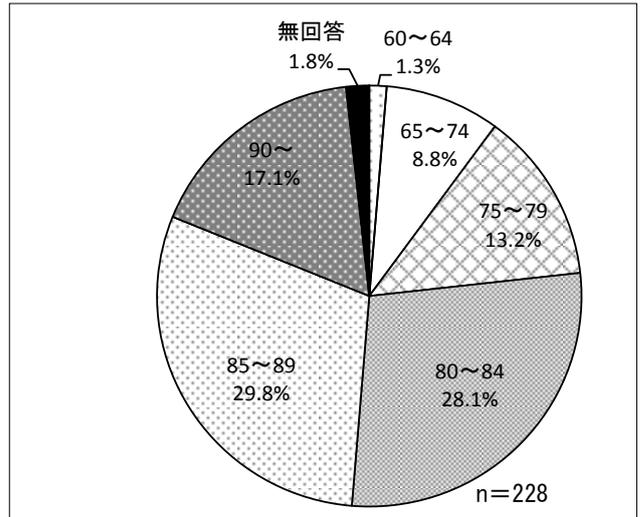


図 26 介護認定の状況

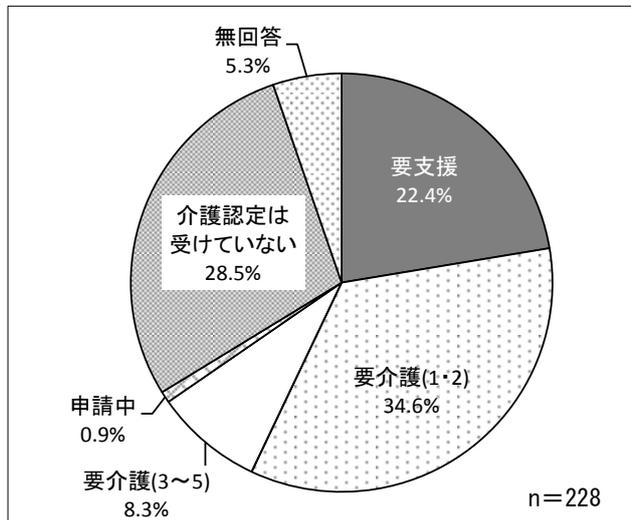


図 27 入居以前の住所

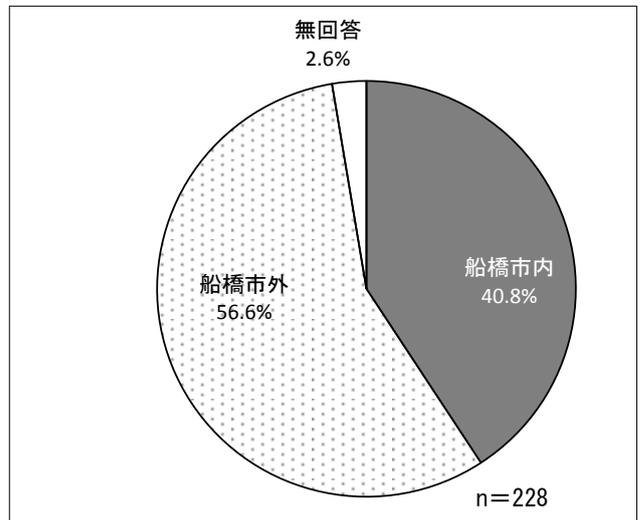


図 28 入居以前の住宅の種類

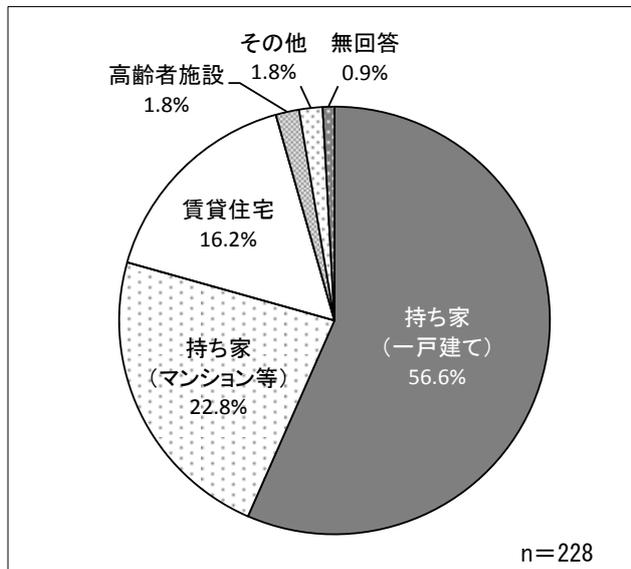


図 29 入居以前の住宅の処分等

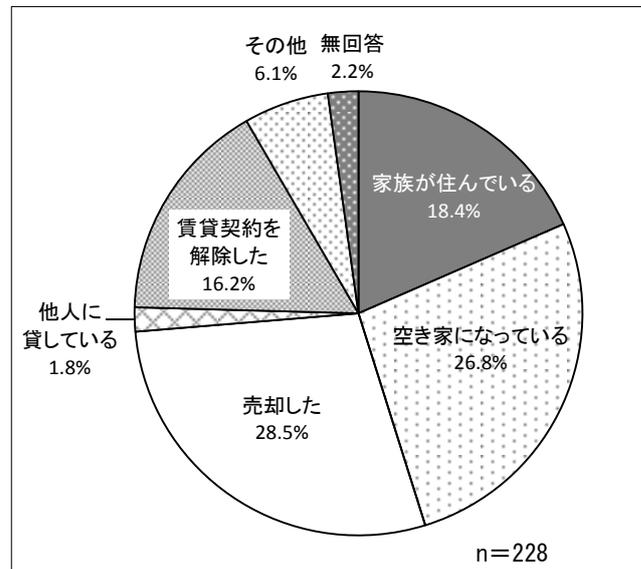


図 30 費用の支払い(複数回答)

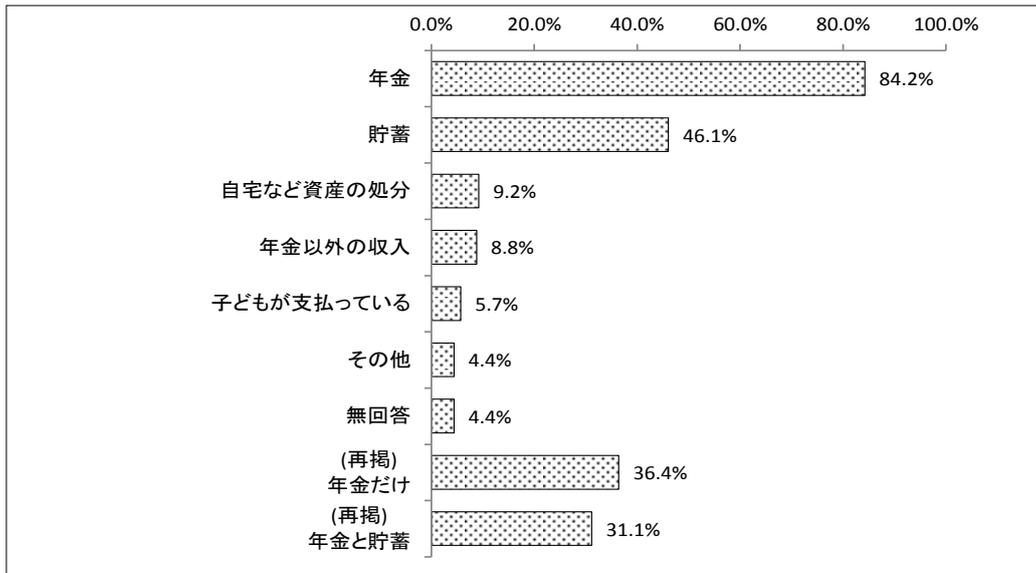


図 31 住み替えの動機(複数回答)

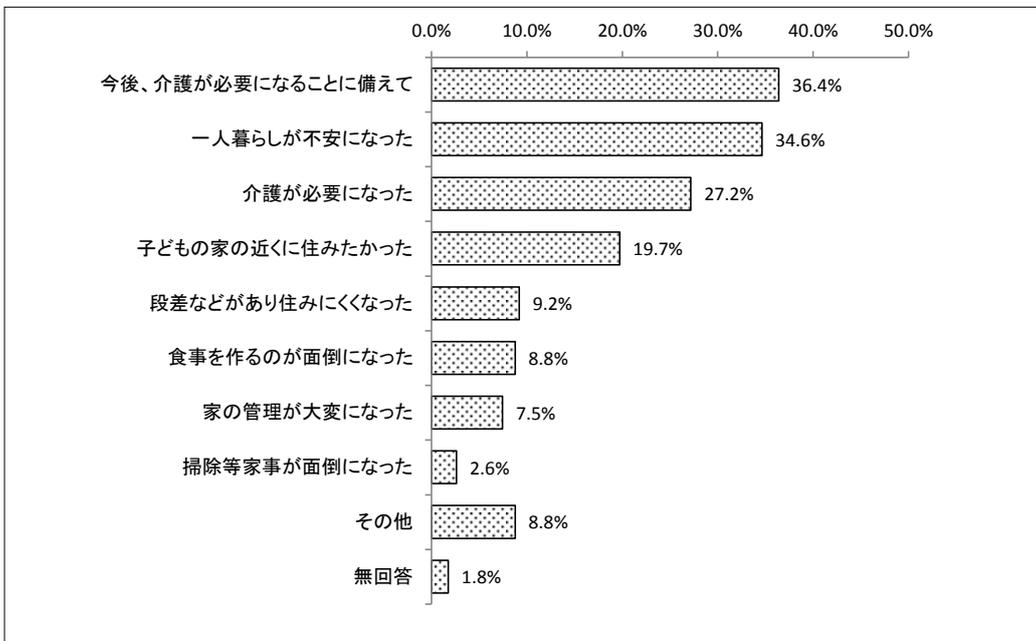
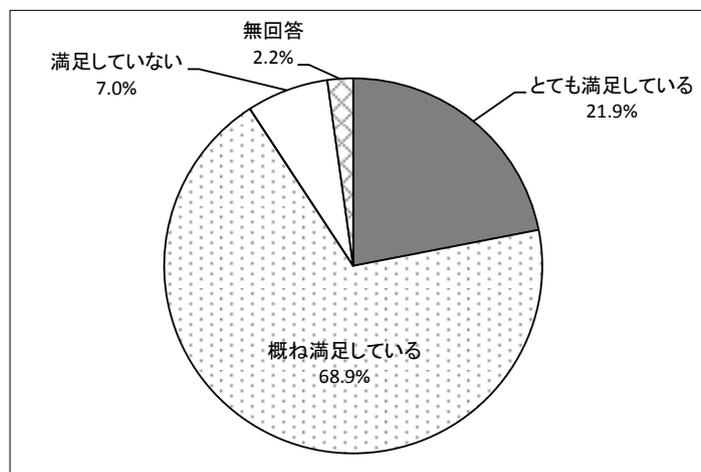


図 32 満足度



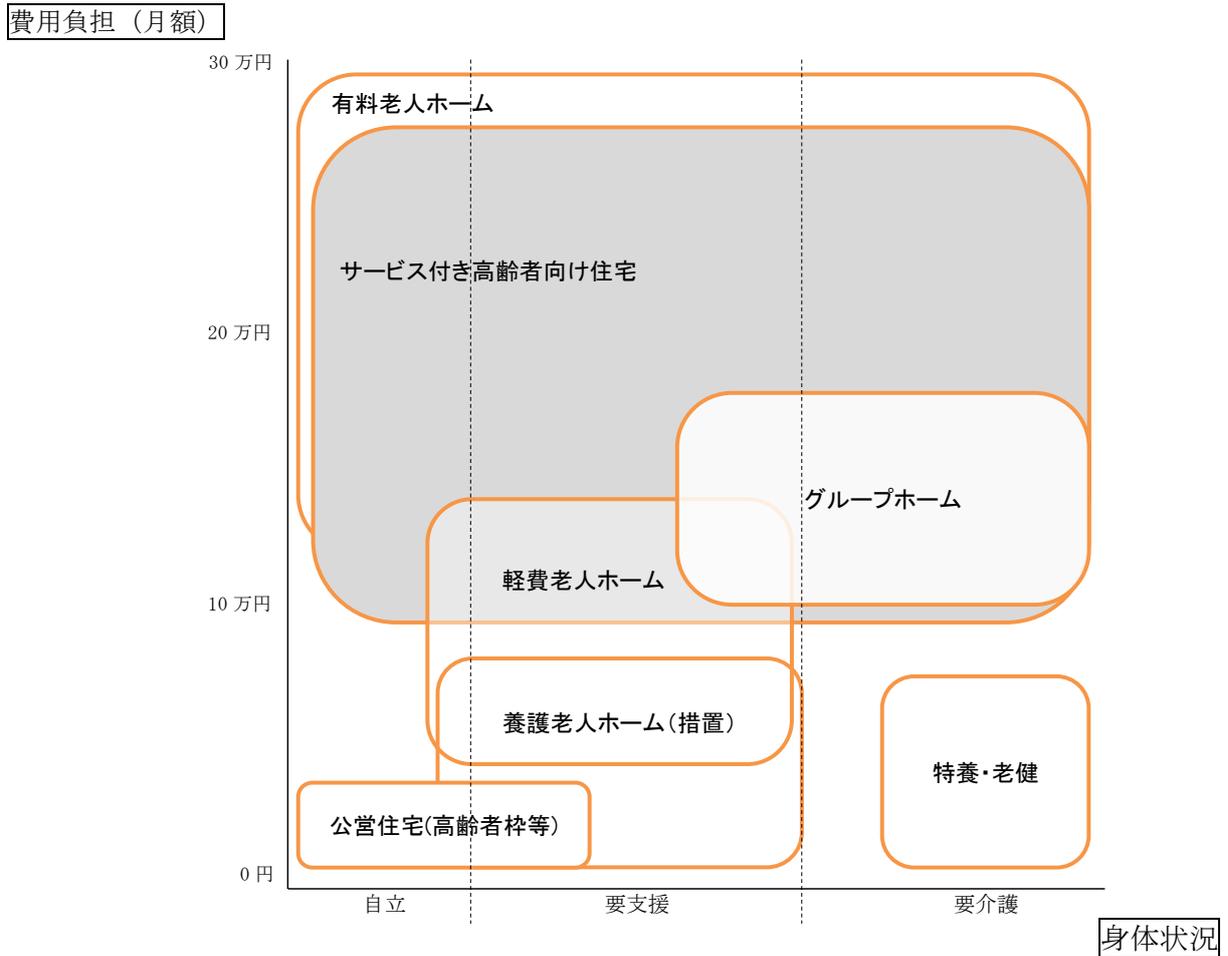
n=228

参考 高齢者向け住まいの概要

名称	概要	対象者	契約形態	戸数・定員数
サービス付き 高齢者向け 住宅	居室の広さや設備、バリアフリー等の一定の条件を備え、安否確認や生活相談のサービスを受けられる住宅。 居住面積原則 25 m ² 以上（風呂、台所等、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は 18 m ² 以上）。	原則 60 歳以上	建物賃貸借契約 又は 終身建物賃貸借契約 生活支援サービス契約	661
有料老人 ホーム (住宅型・ 介護付き)	介護、食事の提供、家事、健康管理のいずれかのサービスを受けられる施設で、特別養護老人ホームやグループホーム等他の施設ではないもの。	施設により異なる	建物賃貸借契約 又は 終身建物賃貸借契約 利用権契約	2,080
養護老人 ホーム	入院を必要としない健康状態であるものの、やむを得ない事情で在宅での生活が困難な人のための施設。	65 歳以上 経済的に困窮している状態 家族や住居の状況等、現在の生活環境では在宅での生活が困難な状態の人	措置入所	52
軽費老人 ホーム (ケアハウス)	低額な料金で、食事の提供その他日常生活に必要なサービスを受けられる施設。	60 歳以上 身体機能の低下が認められ、また高齢等のため、独立して生活することに不安が認められる人	入所契約	408
認知症対応型 共同生活介護 (グループ ホーム)	認知症の高齢者が、日常生活上の世話や機能訓練等の介護サービスを受けながら、共同生活をする住居。	船橋市民 認知症の診断を受けた要支援 2 及び要介護 1 から 5 の人	入居契約	773
特別養護老人 ホーム (介護老人 福祉施設)	常時介護が必要で居宅での生活が困難な人が入所して、日常生活上の支援や介護が受けられる施設。	原則要介護 3 以上	入所契約	2,047
介護老人保健 施設	状態が安定している人が在宅復帰できるよう、リハビリテーションを中心としたケアを行う施設。	要介護 1 以上	入所契約	1,315
介護療養型 医療施設	急性期の治療を終え、長期の療養を必要とする人のための施設。	要介護 1 以上	入所契約	0

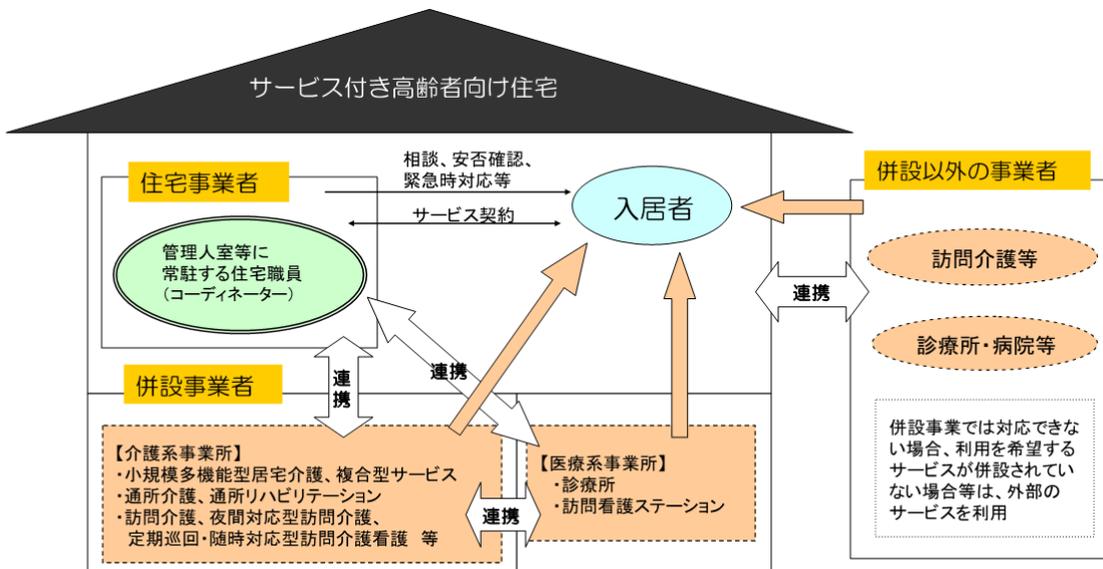
資料：船橋市 平成 27 年 10 月 1 日現在

参考 高齢者の住まいの相互関係（一般的な費用負担と入居者の身体状況による比較）



■ サービス付き高齢者向け住宅

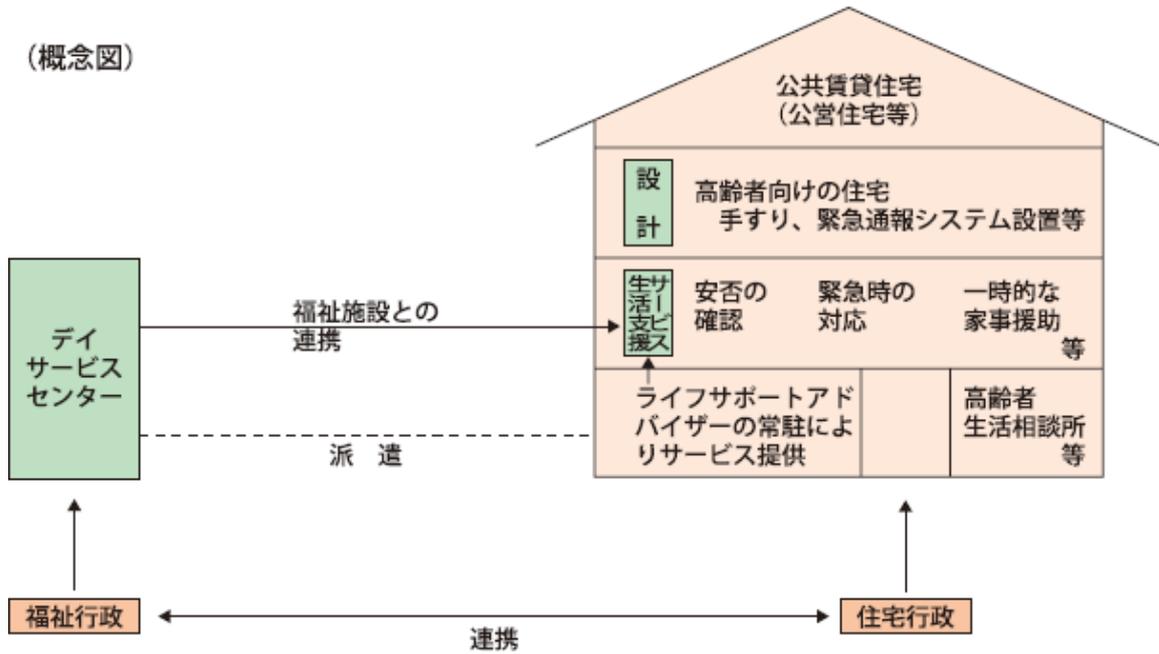
- ・ バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者の安心を支えるサービスが提供される住宅です。安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。
- ・ 必須のサービスのみを提供しているものから、食事、介護、看取りまで対応するものもあり、多様性があります。



■シルバーハウジングプロジェクト

- ・ シルバーハウジングとは、生活相談や安否の確認、緊急時対応を行うライフサポートアドバイザー（L S A）を配置した公営住宅。入居対象は、60 歳以上の単身世帯又は、夫婦どちらか一方が 60 歳以上の夫婦世帯等。

(概念図)

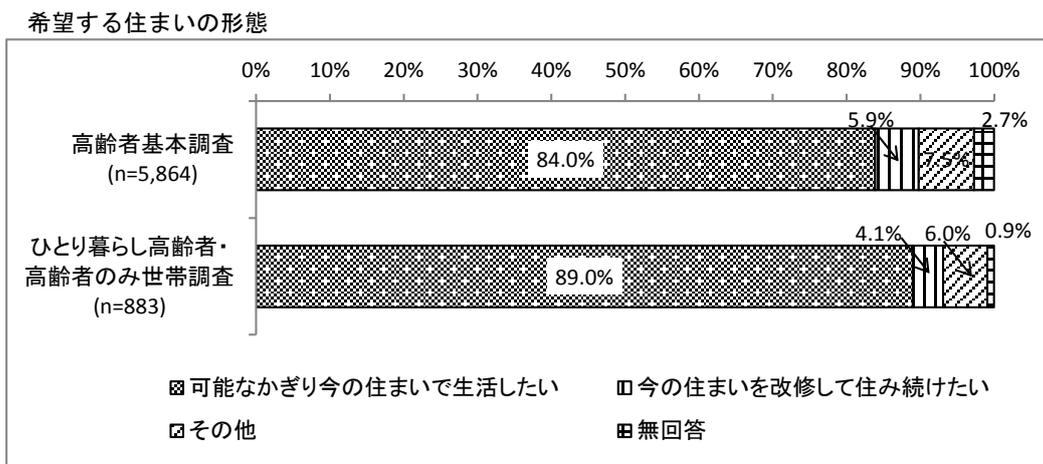


4 住まいに係る高齢者の意識

① 今の住まいに住み続けたい人が多い

- 船橋市高齢者生活実態調査（平成 25 年）によると、介護度にかかわらず 65 歳以上のうち 84%が「可能な限り今の住まいで生活したい」、5.9%が「今の住まいを改修して住み続けたい」と答えています。また、ひとり暮らし高齢者・高齢者のみ世帯調査では 89.0%が「可能な限り今の住まいで生活したい」、4.1%が「今の住まいを改修して住み続けたい」と答えています。高齢者の多くが、今後も自宅で暮らしたい意向を持っています。

図 33 住み替えの意向（船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年）



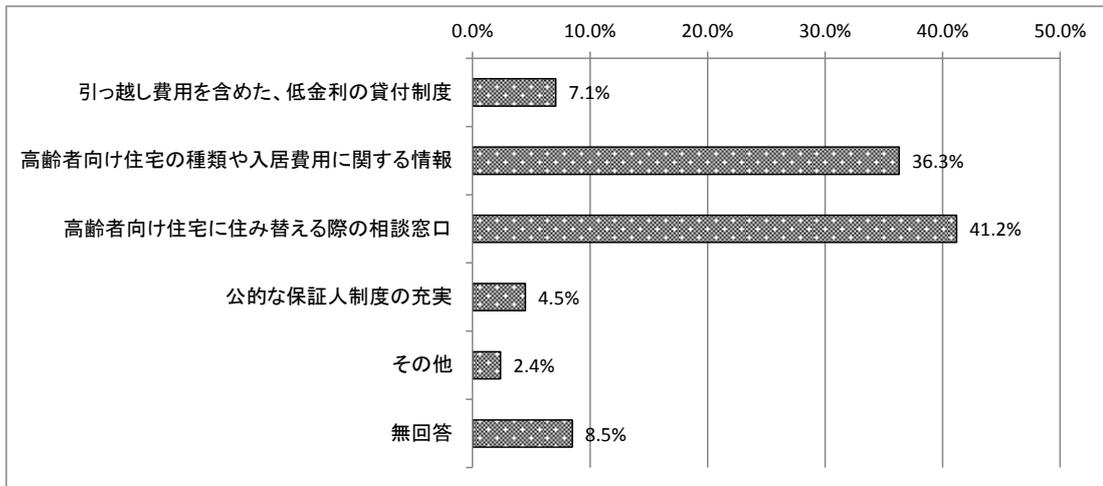
参考 以下の対象者別に 3 種類のアンケート調査を実施している。

調査名	調査対象	有効回収数/配布数
高齢者基本調査	市内在住の 65 歳以上の高齢者で、要介護・要支援認定を受けている者 6,000 人、要介護・要支援認定を受けていない者 4,000 人をそれぞれ抽出	5,864/10,000
ひとり暮らし高齢者・ 高齢者のみ世帯調査	市内在住の 65 歳以上のひとり暮らし高齢者または高齢者のみ世帯の者の中で、要介護・要支援認定を受けていない者を住民基本台帳より 1,000 人を無作為抽出	883/1,000
若年調査	市内在住の 40 歳～64 歳の一般市民を住民基本台帳より 1,000 人を無作為抽出	403/1,000

② 住み替えに関する課題

- ・ 住み替え時の必要な支援制度について、介護が必要となったときに「高齢者向け施設に住み替えて、介護サービスを利用したい」と回答した高齢者のうち、41.2%が「高齢者向け住宅に住み替える際の相談窓口」、36.3%が「高齢者向け住宅の種類や入居費用に関する情報」と答えています。相談や情報提供について需要が高いことが分かります。
- ・ 民間借家にお住まいの高齢者のうち、23.0%が保証人はいないと答えています。高齢者が住み替えを希望しても、保証人や緊急連絡先のない場合は、民間賃貸住宅の賃貸人が、事故や家賃滞納等を心配して、入居が円滑にできないことがあります。

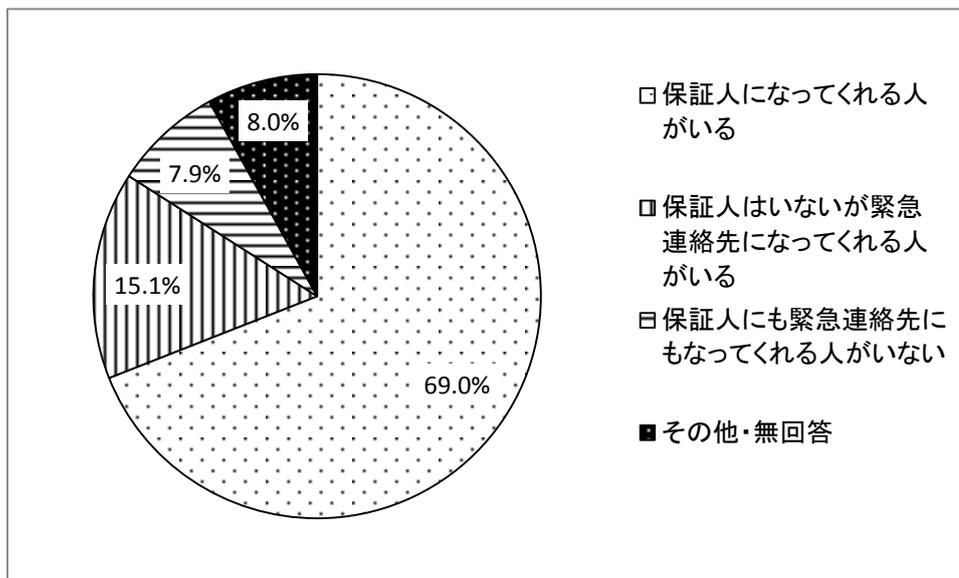
図 34 住み替え時の必要な支援(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)



* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は「高齢者向け施設に住み替えて、介護サービスを利用したい」人 (n=708)

図 35 施設入所、賃貸住宅への転居時の保証人や緊急連絡先の有無(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)



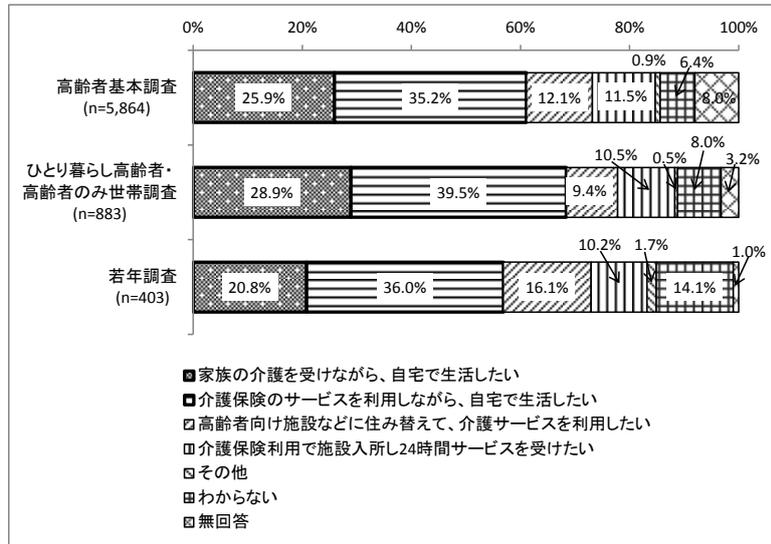
* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は「民間賃貸住宅」居住の人 (n=239)

③ 在宅介護サービスへの期待は大きい

- 船橋市高齢者生活実態調査の高齢者基本調査では、在宅介護サービスへのニーズは、「家族の介護を受けながら、自宅で生活したい」が25.9%、「介護保険のサービスを利用しながら、自宅で生活したい」が35.2%で、要介護、要支援になっても自宅に住み続けたい意向が約6割と高くなっています。「高齢者向け施設に住み替えて、介護サービスを利用したい」は12.1%となっています。

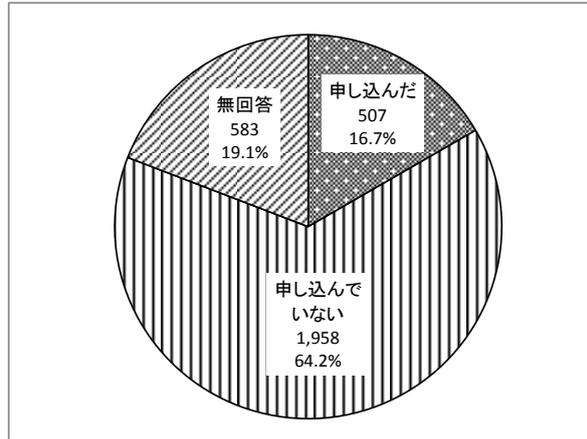
図 36 在宅介護サービスのニーズ（船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年）



④ 介護度が高いほど介護施設に申し込む割合が高くなる

- ・ 要介護・要支援認定者のうち施設に申し込んだ人は16.7%、申し込んでいない人は64.2%で、要介護になっても自宅での生活を継続している人が多数を占めています。
- ・ 要介護4・5では、介護施設への申し込みは約4割となっており、介護度が高くなると施設需要が高くなります。しかし、特別養護老人ホームの待機者は586人（H27.10.1現在）おり、直ぐに入居することは難しい状況です。

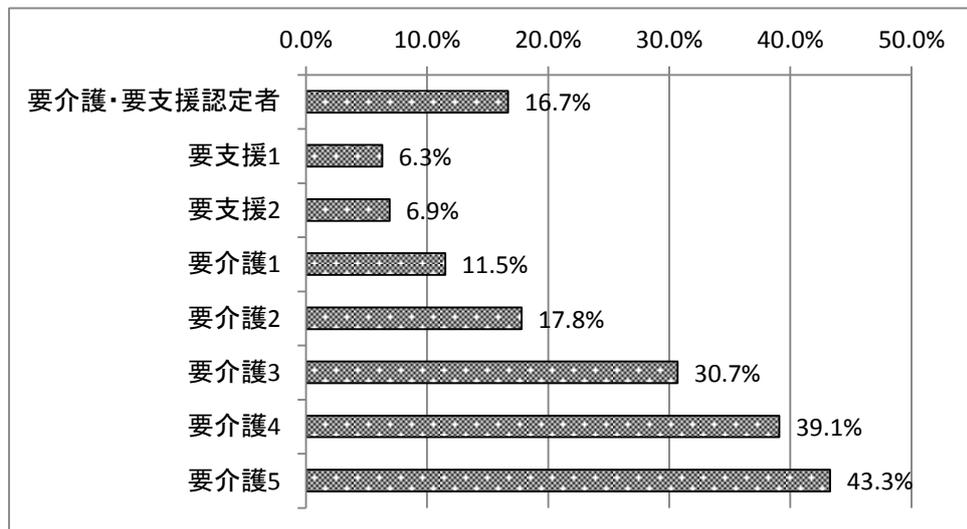
図 37 介護施設への申し込み状況（船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年）



* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は要介護・要支援認定者（n=3,048）

図 38 要介護度別介護施設への申し込み状況（船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年）

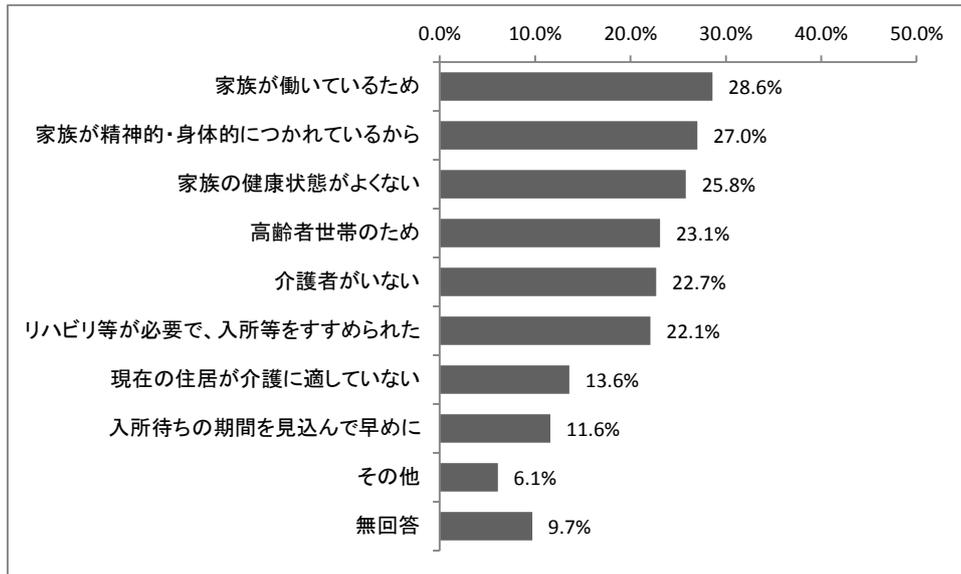


* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は要介護・要支援認定者（n=3,048）

図 39 特別養護老人ホーム等の介護施設に申し込んだ理由

(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)

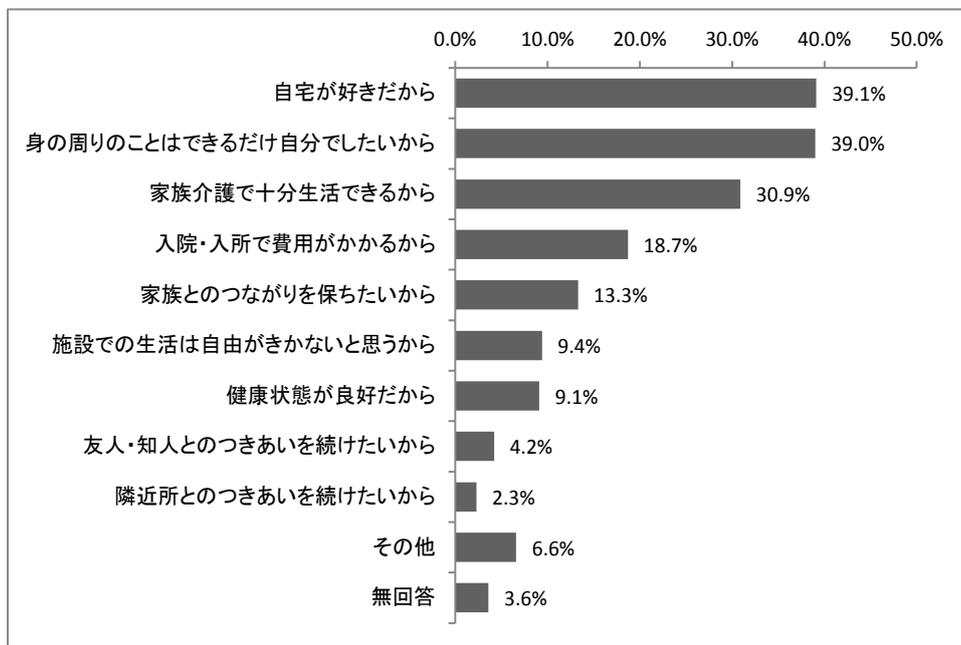


* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は要介護・要支援認定者のうち、特別養護老人ホーム等の介護施設に申し込んだ人 (n=507)

図 40 特別養護老人ホーム等の介護施設に申し込みをしていない理由

(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)



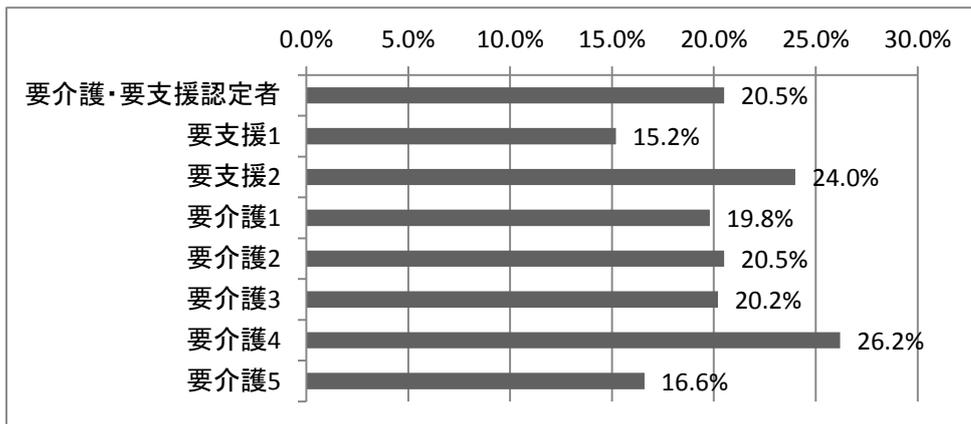
* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は要介護・要支援認定者のうち、特別養護老人ホーム等の介護施設に申し込まなかった人 (n=1, 958)

⑤ 介護・介助が必要になった主な原因

- ・ 介護・介助認定を受けることになった主な原因として、「骨折・転倒」が約2割を占めています。住宅の段差を無くすなどの安全性の確保が求められています。
- ・ 介護度が高いほど「脳卒中(脳出血・脳梗塞)」が主な原因になる割合が高くなっています。

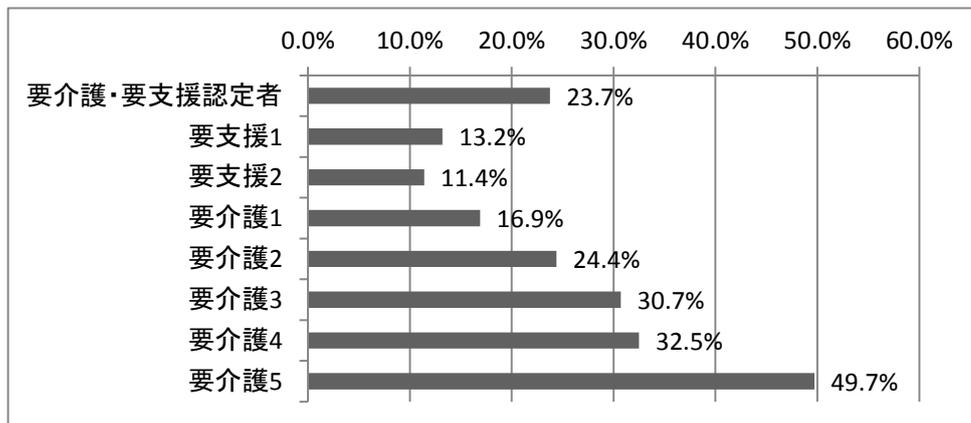
図 41 介護・介助が必要になった主な原因が「骨折・転倒」の割合(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)



* 「高齢者基本調査」の集計結果

* 対象は「介助・介護」が必要な人のうち要介護・要支援認定者 (n=1, 756)

図 42 介護・介助が必要になった主な原因が「脳卒中(脳出血・脳梗塞等)」の割合
(船橋市高齢者生活実態調査：平成 25 年)



* 「高齢者基本調査」の集計結果

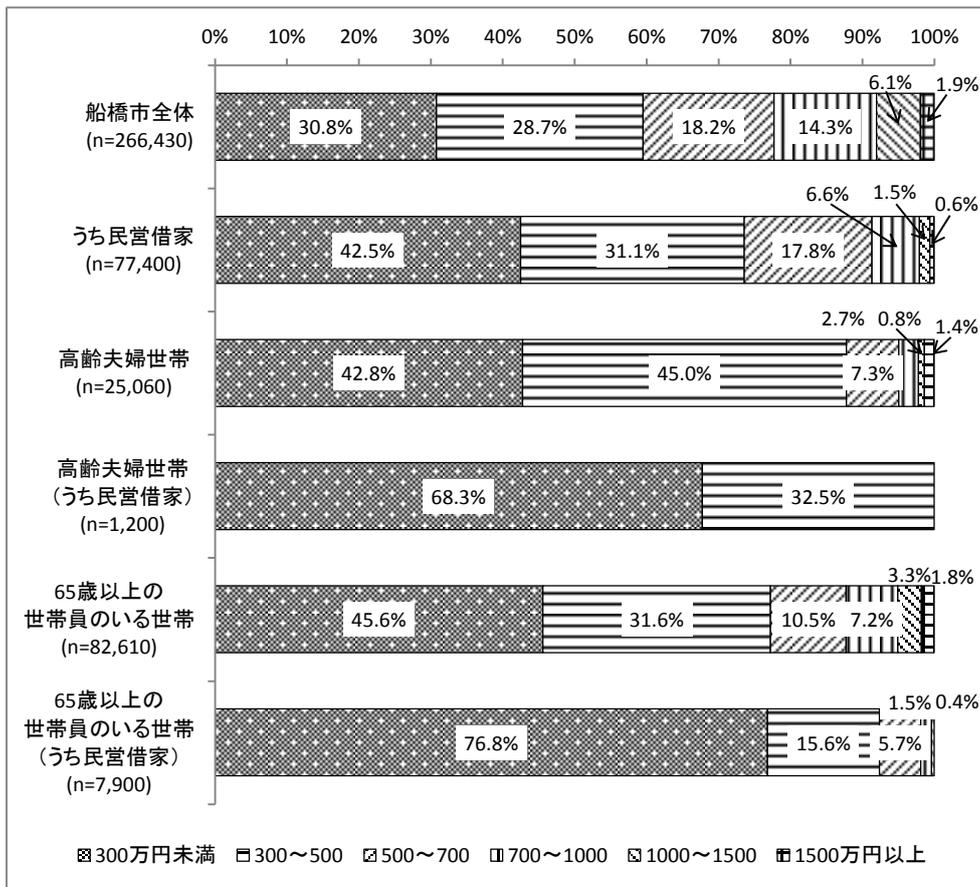
* 対象は「介助・介護」が必要な人のうち要介護・要支援認定者 (n=1, 756)

5 高齢者の生活状況

① 所得の低い高齢者世帯が多い

- 平成 25 年住宅・土地統計調査によると、65 歳以上の世帯員のいる世帯の年間収入は、45.6%が年収 300 万円未満です。全世帯では年収 300 万円未満の世帯は 30.8%なので、これと比べると、高齢者のいる世帯では、所得の低い世帯の割合が高くなっています。
- 特に 65 歳以上の世帯員のいる世帯のうち、民間借家に居住する世帯では、76.8%が年収 300 万円未満となっています。

図 43 高齢者等世帯の年間収入の状況（住宅・土地統計調査：平成 25 年）

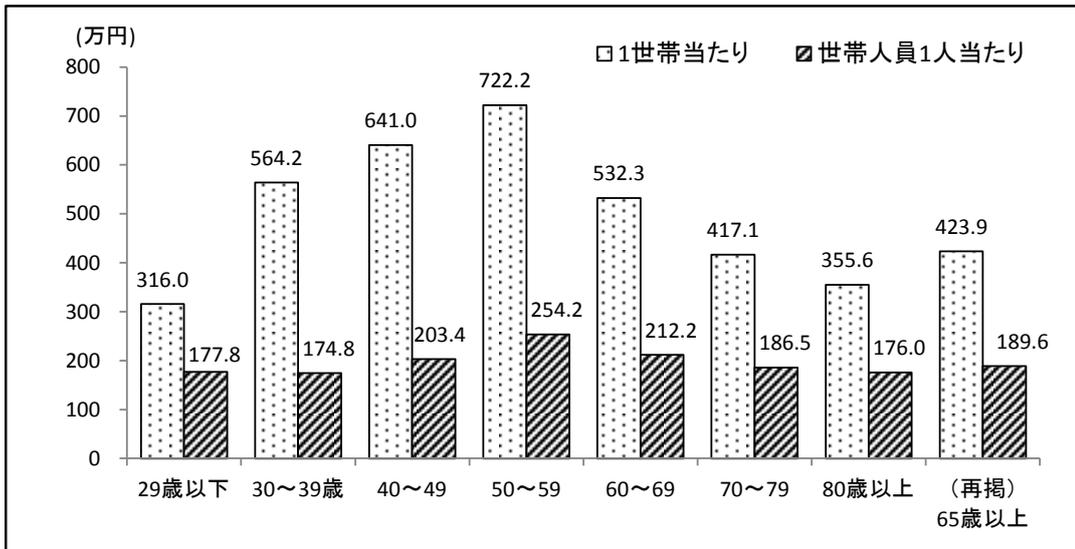


② 高齢者世帯は他の世帯に比べ所得が低い

- ・ 世帯主の年齢階級別に全国の1世帯当りの平均所得金額をみると、「65歳以上の世帯」では423万9千円となっており、30歳代から60歳代の世帯よりも低くなっています。
- ・ 世帯人員1人当りの平均所得額についても、「65歳以上の世帯」では189万6千円となっており、40歳代から60歳代の世帯よりも低くなっています。

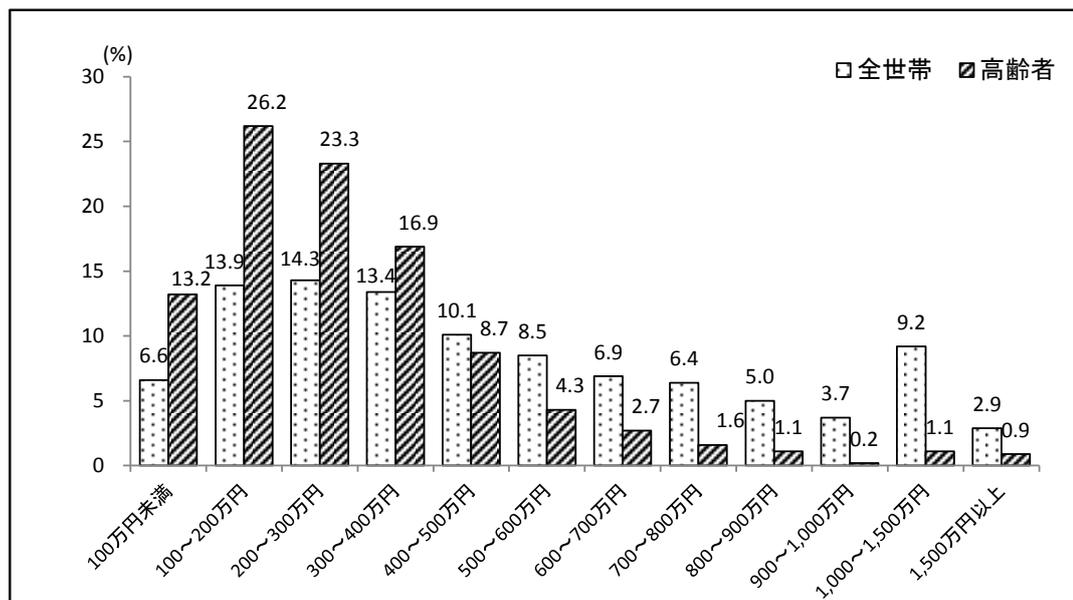
図44 世帯主年齢構成別の1世帯当り・世帯人員1人当り平均所得金額(全額)【全国】

(国民生活基礎調査(厚生労働省):平成26年)



- ・ 全国の高齢者世帯の所得額割合をみると、「100万円以上～200万円未満」が26.2%と最も多く、次いで「200～300万円未満」が23.3%、「300～400万円未満」が16.9%となっています。
- ・ 400万円未満の所得金額区分において、高齢者世帯の割合が高くなっています。

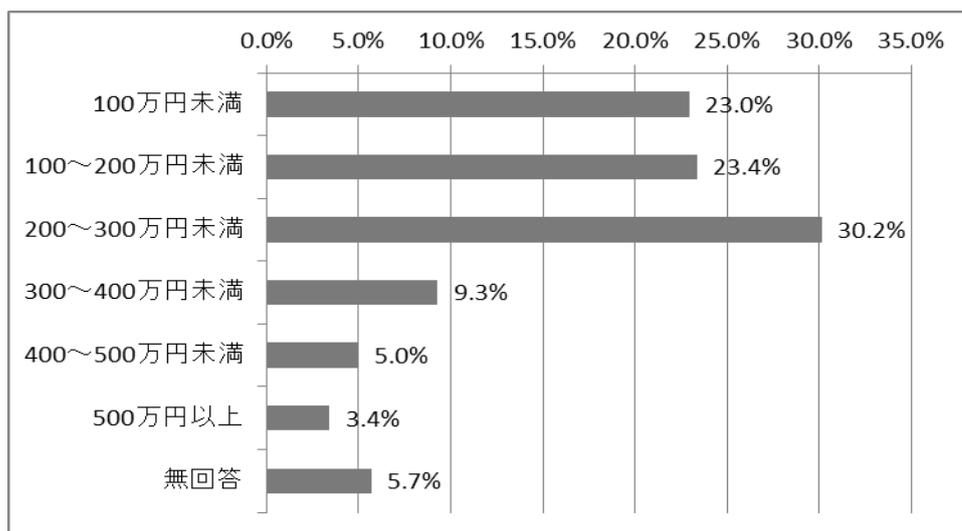
図45 全世帯と高齢者世帯の所得額割合【全国】(国民生活基礎調査(厚生労働省):平成26年)



③ 収入と預貯金額

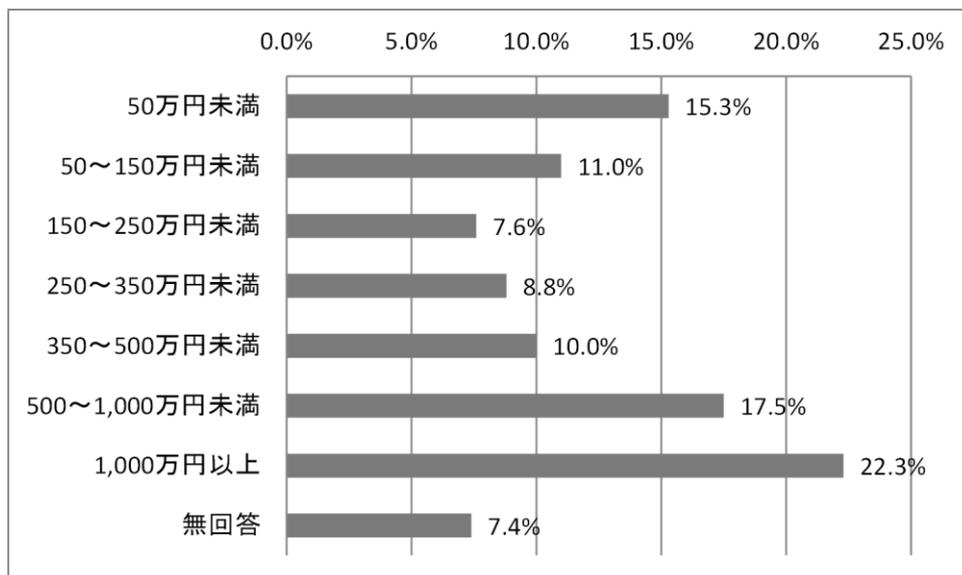
- ・ 65歳以上の高齢者の年金を含めた収入は、200～300万円未満が30.2%で最も多く、100～200万円未満が23.4%、100万円未満が23.0%となっています。年収200万円未満が約半数を占めています。
- ・ 預貯金額は、1,000万円以上が22.3%で最も多く、次いで500～1,000万円未満が17.5%、50万円未満が15.3%となっています。また、500万円未満が52.7%と過半を占めています。

図46 年金を含めた収入(船橋市高齢者生活実態調査：平成25年)



* 「高齢者基本調査」の集計結果

図47 預貯金額(船橋市高齢者生活実態調査：平成25年)



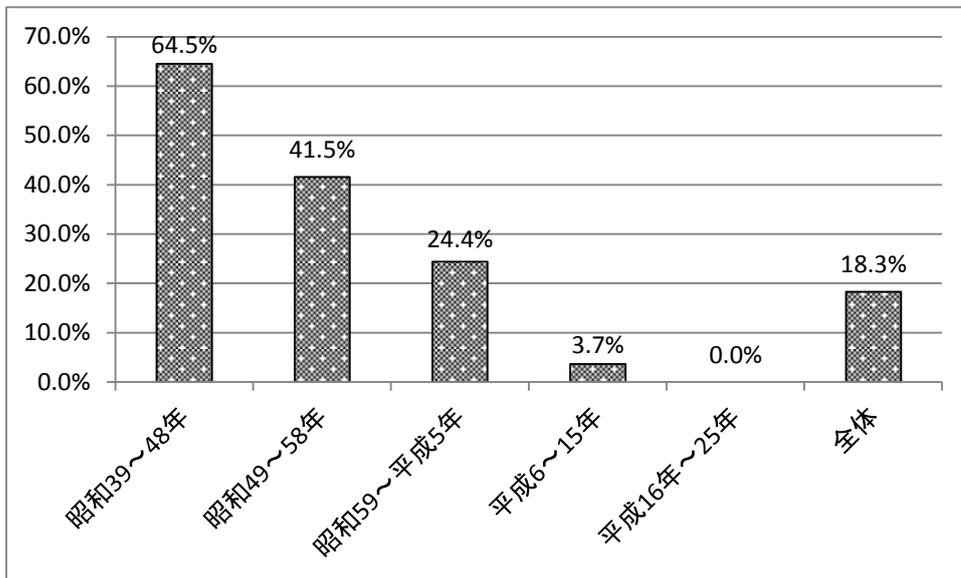
* 「高齢者基本調査」の集計結果

6 マンションにおける高齢化

① マンションにおける高齢化の状況

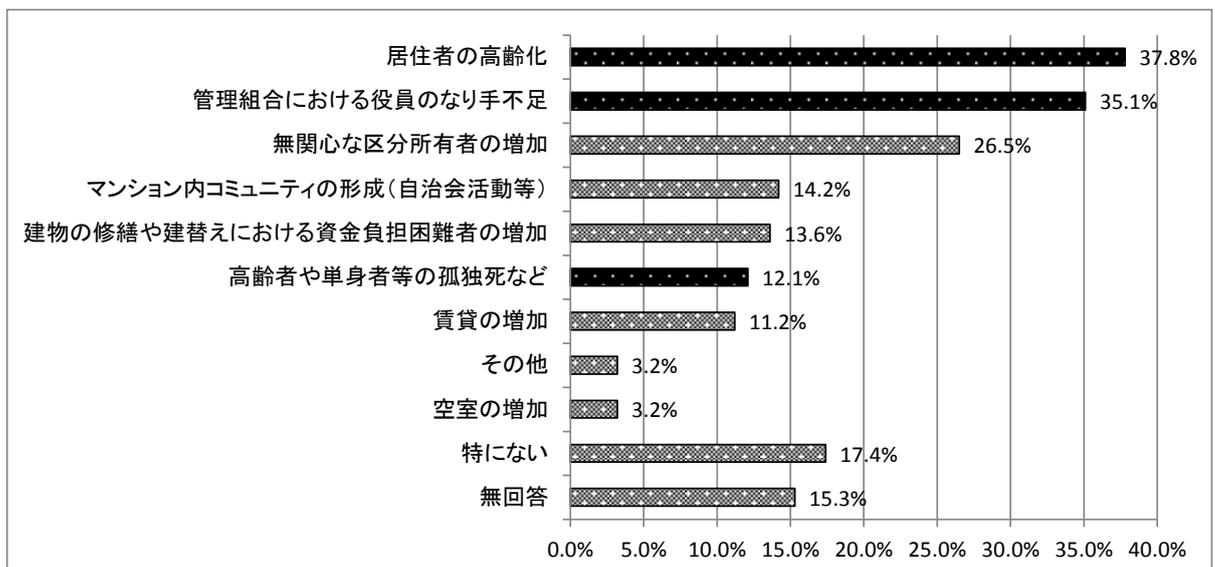
- ・ 築年数の古い分譲マンションでは区分所有者の高齢化が進んでおり、分譲マンションの2割弱では、高齢者のみの世帯が3割以上を占めるまでになっています。
- ・ 管理組合運営上の課題や不安として、「居住者の高齢化」が37.8%、「管理組合における役員のなり手不足」が35.1%と上位にあり、管理上の高齢化により管理組合の役員のなり手が不足し、建物の維持管理が十分にできなくなることが懸念されます。また、「高齢者や単身者の孤独死」に不安を抱えるマンションが12.1%あります。

図48 高齢者のみ世帯が3割以上を占めるマンション管理組合の割合
(船橋市分譲マンション実態調査：平成25年)



* 回答管理組合数 (n=339)

図49 管理組合運営上の課題や不安 (船橋市分譲マンション実態調査：平成25年)

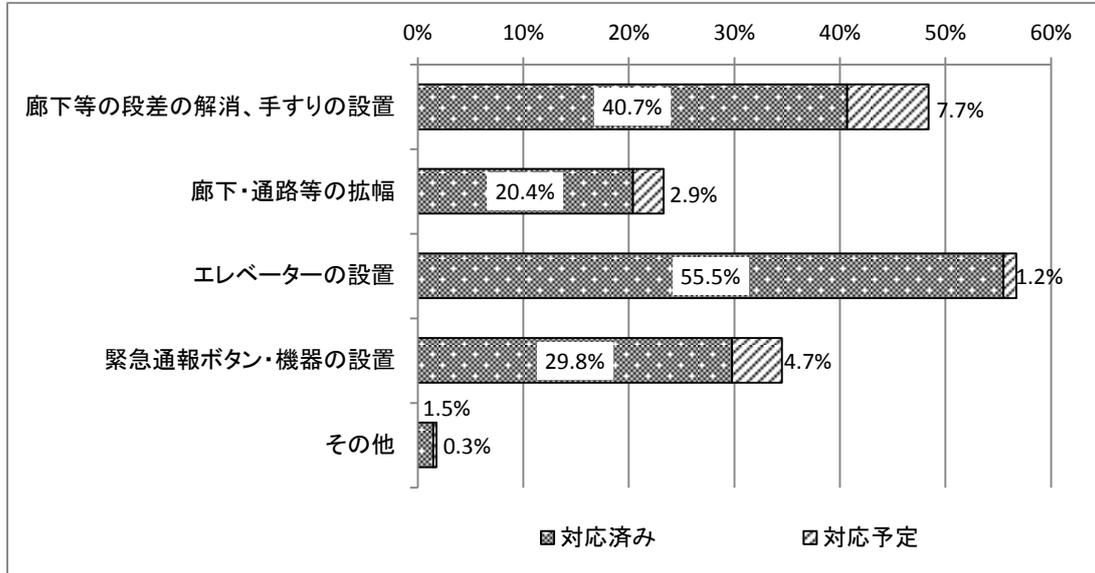


* 回答管理組合数 (n=339)

② マンションにおけるバリアフリー状況

- ・ マンションの共用部分のバリアフリー化状況は、「エレベーターの設置」が55.5%、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」が40.7%に留まっており、高齢者のための居住環境として課題を抱えています。

図 50 共用部分のバリアフリー等対応状況（船橋市分譲マンション実態調査：平成 25 年）



① 「北部」「中部」で高く、「南部」「西部」で低い高齢化率

- ・ 「北部」「中部」では高齢化率が30%に迫っているのに対し、「南部」「西部」では20%を下回っており地域により差があります。

図 52 地域別高齢化率（住民基本台帳）

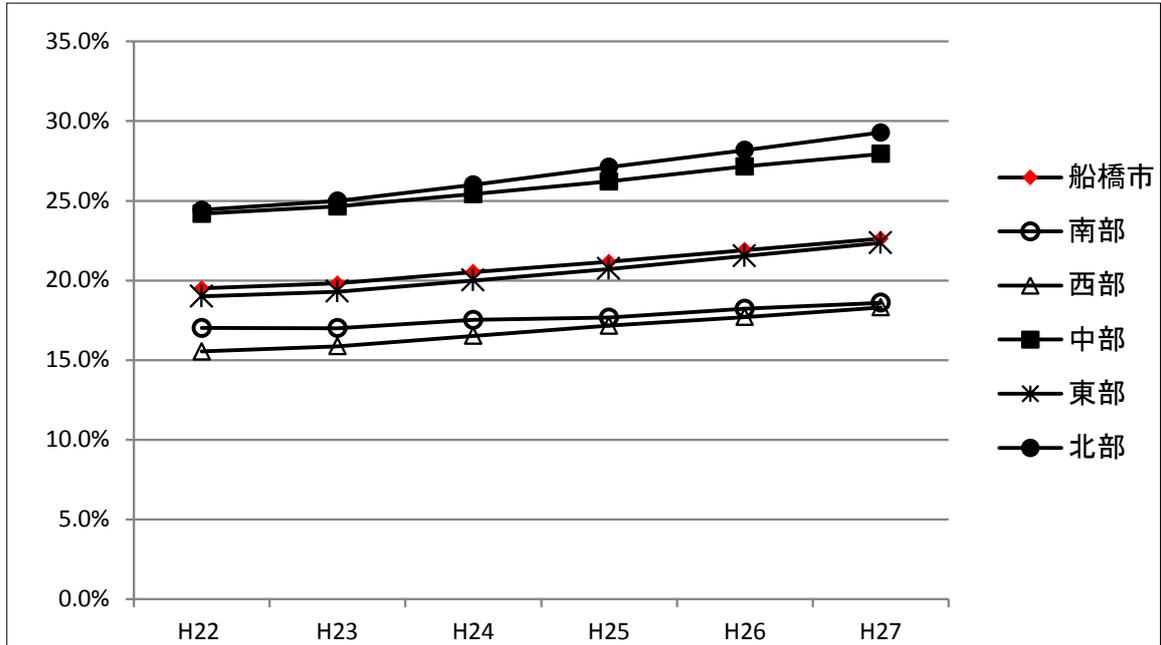


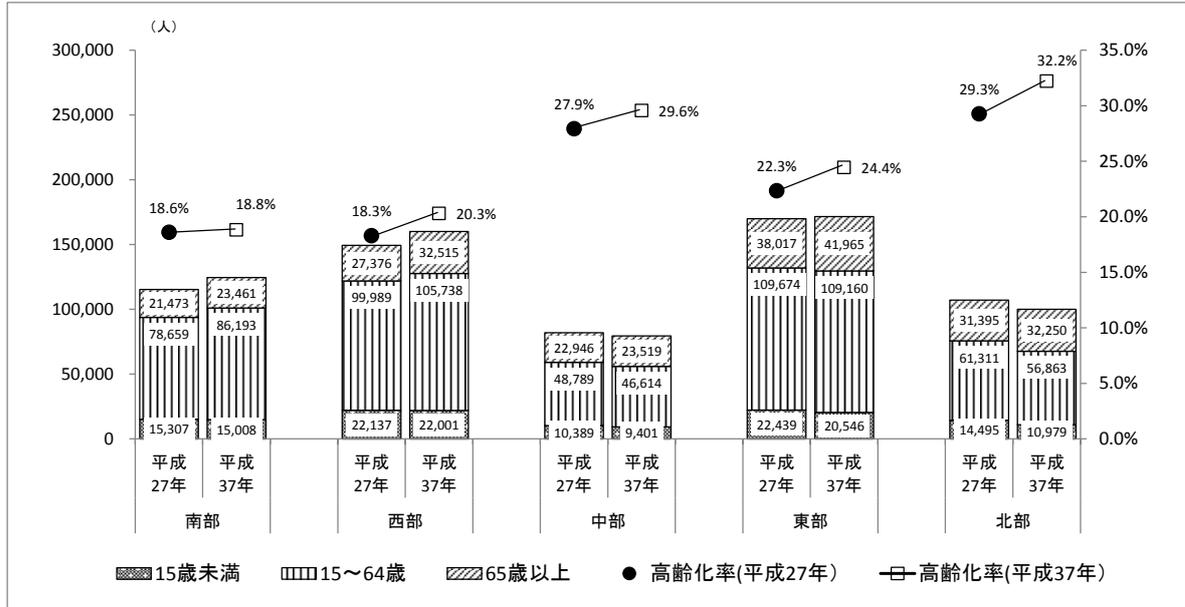
図 53 地域別高齢化率（実績値：（～平成 27 年）住民基本台帳、推計値：船橋市人口ビジョン）

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H32	H37
総人口	598,213	601,321	602,996	615,876	620,389	624,396	633,712	636,214
高齢者人口	116,636	119,131	123,777	130,367	135,867	141,207	152,468	153,710
高齢化率	19.5%	19.8%	20.5%	21.2%	21.9%	22.6%	24.1%	24.2%
南部	18,228	18,446	19,043	20,028	20,720	21,473	23,101	23,461
	17.0%	17.0%	17.5%	17.7%	18.2%	18.6%	19.2%	18.8%
西部	21,502	22,105	23,165	24,705	26,166	27,376	30,784	32,515
	15.5%	15.9%	16.5%	17.2%	17.7%	18.3%	19.8%	20.3%
中部	19,443	19,796	20,394	21,307	22,144	22,946	24,169	23,519
	24.2%	24.6%	25.4%	26.2%	27.2%	27.9%	29.7%	29.6%
東部	31,628	32,236	33,511	35,207	36,562	38,017	41,141	41,965
	19.0%	19.3%	20.0%	20.7%	21.5%	22.3%	23.9%	24.4%
北部	25,835	26,548	27,664	29,120	30,275	31,395	33,273	32,250
	24.4%	25.0%	26.0%	27.1%	28.2%	29.3%	31.9%	32.2%

② 高齢者は「北部」「東部」に多い

- ・ 地域別に年齢別人口をみると、65歳以上人口が多い地区は、「東部」「北部」であり、65歳以上人口が25,000人を超えています。
- ・ 地域別に高齢化率をみると、「北部」が29.3%と最も高く、次いで「中部」が27.9%となっています。

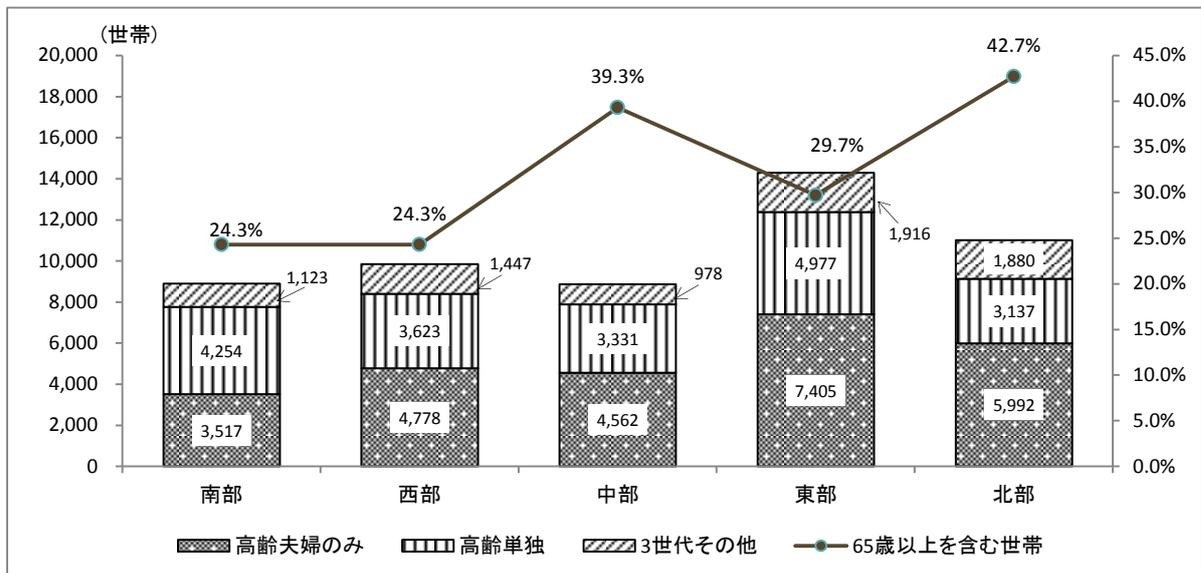
図 54 地域別年齢3階層別人口と高齢化率（平成 27 年：住民基本台帳，平成 37 年：船橋市人口ビジョン）



③ 65歳以上を含む世帯の割合は、「北部」と「中部」に多く、高齢単身世帯は「東部」と「南部」に多い

- ・ 65歳以上を含む世帯の割合は、「北部」が42.7%で最も高く、次いで「中部」が39.3%となっています。
- ・ 高齢単身世帯は、「東部」が4,977世帯で最も多く、「南部」が4,254世帯で2番目に多くなっています。

図 55 地域別高齢者のいる世帯の家族類型と 65歳以上を含む世帯率（国勢調査：平成 22 年）



- ④ 北部では持ち家の割合が高く、南部では民間借家の割合が高い
- 地域別で高齢者のみ世帯の住宅所有関係を見ると、「北部」では持ち家が93.4%、民間借家が1.8%で持ち家が多いのに対し、「南部」では持ち家が70.8%、民間借家が22.7%で他地区に比べて民間借家の割合が高くなっています。

図 56 地域別高齢者のみ世帯の住宅の所有関係（住宅・土地統計調査特別集計：平成 25 年）

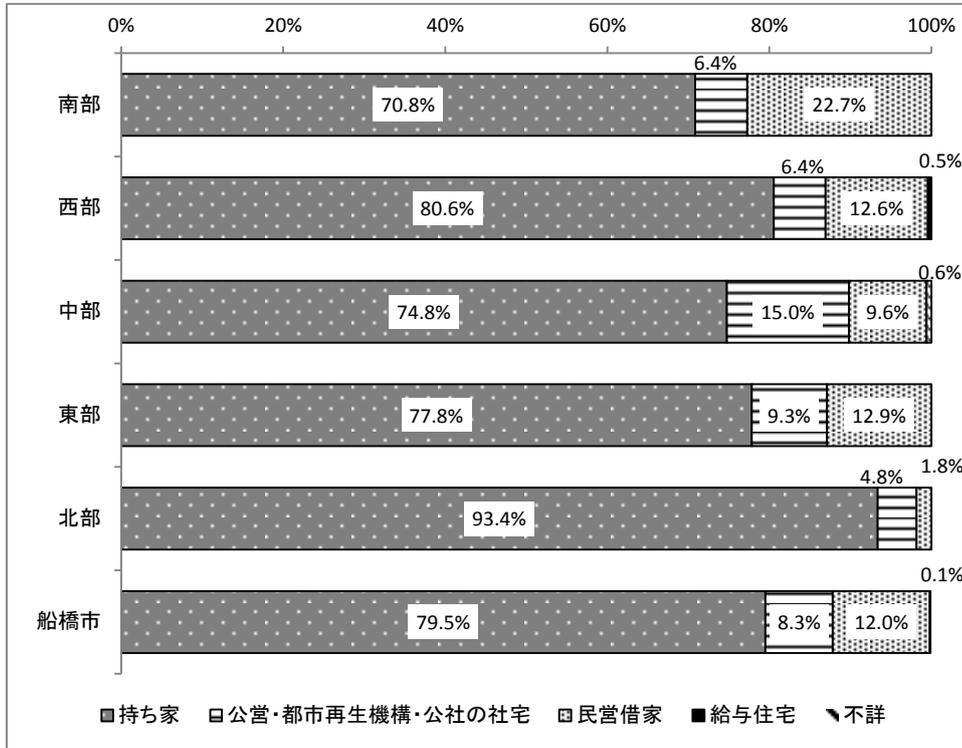
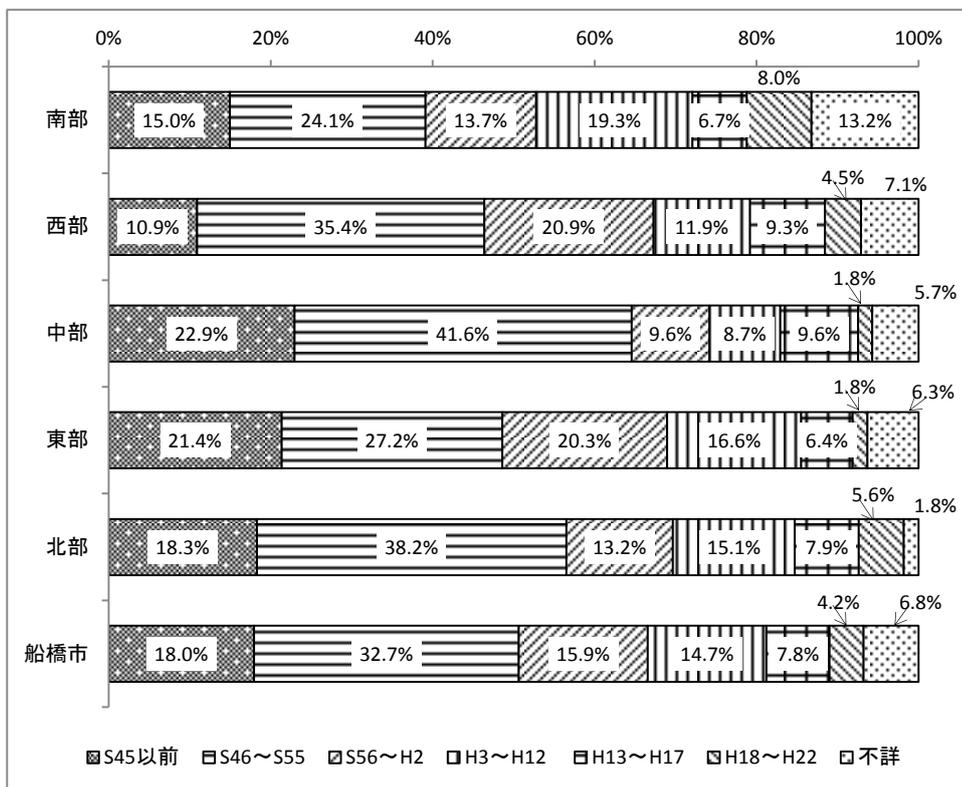


図 57 地域別高齢者のみ世帯の住宅の建築の時期（住宅・土地統計調査特別集計：平成 25 年）



8 社会経済の変化に対応するための課題

① 要介護・要支援高齢者のさらなる増加

団塊の世代の多くが75歳以上となる平成37年には要介護・要支援認定者が急増し、介護施設等の需要が増加することが予測されます。しかし、長期的な予測によると、本市においても、今後は総人口の減少が見込まれることから、施設や高齢者向け住宅の供給が過剰とならないよう検討を行うとともに、介護サービスを受けながら、在宅で暮らし続けられる住環境を構築していくことが求められます。超高齢社会に対応した質の高い住宅ストックを確保するためには、さらなる住宅改修の支援策等について検討する必要があります。

② 住宅に困窮する高齢者の増加

本市では、高齢者のいる世帯の8割以上が持ち家に住んでいます。しかし、単身高齢者については持ち家率が6割程度に留まっています。現在40歳代から50歳代の世帯では、持ち家率は高くなく、また、住まいに対する価値観の多様化や非正規雇用の増加などに伴い、今後は持ち家を取得しない世帯が増えることが予測されます。

しかし、賃貸住宅の場合は家賃支払いが必要なため、収入が減ることで生活が困窮する恐れがあります。民営借家に居住する高齢者世帯が増加することが予測されることから、将来においては、家賃助成制度等について検討することが必要となります。

第3章 現状に対する課題・問題点

1 住宅の質の向上

高齢期になると身体機能が低下します。今後、75歳以上の高齢者が増加することにより、今以上に、要介護高齢者が増加することが見込まれています。高齢期になっても自宅に住み続けるためには、住宅のバリアフリー化等、高齢者へ配慮した住宅への改修が必要となります。

要介護認定を受けることになる原因の約2割が骨折・転倒です。また、現在、居住している住宅の不便な点として高齢者の1割以上が住宅内の段差や急な階段を挙げており、バリアフリー化されていない住宅に住んでいる高齢者は少なくありません。住宅がバリアフリーになっていないため、要介護状態になったときに自宅に住み続けられない人が増えれば、介護施設入所希望者が増えることとなります。

また、高齢者の住む住宅は建築時期が古いものが多く、耐震性や断熱性能が低い場合が多いと思われれます。断熱性能が低いと、ヒートショックにより、心筋梗塞、脳梗塞の危険性が高まり、要介護状態になりやすくなるという問題が指摘されています。介護予防の観点からも、バリアフリー化等による住宅の質の向上が課題になっています。

さらに、住宅の維持管理においても高齢化により生じる課題があります。築年数の古い分譲マンションでは区分所有者の高齢化が進んでおり、分譲マンションの2割弱では、高齢者のみの世帯が3割以上を占めるまでになっています。高齢化により管理組合の役員のなり手が不足し、建物の維持管理が十分にできなくなることが懸念されます。また、入居者が高齢化しているこれらのマンションは、仕様が古く、必ずしも共用部分がバリアフリー化されていないため、段差の解消や手すり、エレベーターの設置が必要な住棟があり、高齢者のための居住環境として課題を抱えています。

高齢者の居住の安定確保のためには、住宅の質を高めることは最も重要な課題といえます。

2 多様な住まいの確保

要介護者の高齢者施設への申込状況は要介護者全体の2割弱、要介護4・5では4割以上となっており、介護度が高くなると施設需要が高くなります。しかし、特別養護老人ホームの待機者は、平成27年10月1日現在、586人おり、施設は不足しています。他方、施設は費用がかかるから申し込まないという高齢者がおり、所得の低い高齢者を対象とした施設も不足しています。

高齢者向け住宅の一つとして、サービス付き高齢者向け住宅が供給されています。しかし、サービス付き高齢者向け住宅は自己負担額が高く、低所得者の入居は難しい状況です。また、民間による供給のため、供給計画の策定や整備促進・誘導が難しい面があります。

市営住宅については、入居募集の倍率が高齢者枠では約12倍（過去5年平均）となっています。適切な供給量を設定し、市営住宅の新規の供給を行うことに加え、既存の市営住宅の有効活用や民

間の住宅ストックの活用により、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいを確保することが課題になっています。

3 居住の支援

高齢者が住み替えを希望しても、保証人や緊急連絡先のない場合は、民間賃貸住宅の賃貸人が、事故や家賃滞納等を心配して、入居が円滑にできないことがあります。住宅の確保に配慮が必要な高齢者が、入居しやすくなるための支援制度の構築が課題になっています。

他方、持ち家については、居住者が他の住宅や施設に転居したり、死亡する等によって、従前の住宅が空き家になることがあります。空き家が生じると、防災、防犯等、周辺地域に対しても様々な影響を及ぼすことがあります、適切に維持管理されることが必要です。こうした空き家が有効に利活用されるための仕組みづくりも課題になっています。

高齢者による住まいの相談は、介護などの福祉に係る問題、バリアフリー化等の住宅に係る問題等、様々な問題が複雑に絡み合っていることが多く、総合的に相談を受けられる窓口が必要となっています。相談を受けた事案について、住宅部局と福祉部局がお互いの専門性を活かし、相互に連携して取り組むことによって、より効果的な居住支援が可能となります。

また、住まいの相談窓口となる担い手を育成するとともに、専門性をもった多様な人材をネットワーク化させるなど、地域における居住支援の仕組みをつくることが求められています。

第4章 計画の理念と基本目標

1 基本理念

高齢者の居住の安定確保に総合的に取り組むにあたり、本計画では、次の基本理念に基づき、住宅部局と福祉部局が連携するとともに、市民、NPO等の地域団体、民間事業者等の多様な主体と協働することにより本計画を推進していきます。

【基本理念】

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現

高齢になると、介護が必要になる等の身体状況の変化、死別等による家族構成の変化、退職による収入の減少等があり、これらが、高齢者の居住に対して影響を及ぼすことがあります。そのため、高齢期の住まい方には多様な課題、多様なニーズが生じることになります。

高齢期になってからの居住環境の変化は、身体的・精神的な負担が大きく、避けるべきとされています。また、船橋市高齢者生活実態調査から、可能な限り今の住まいで生活したいと考えている人が多く、まずは、「自宅で住み続けられること」の実現が求められています。

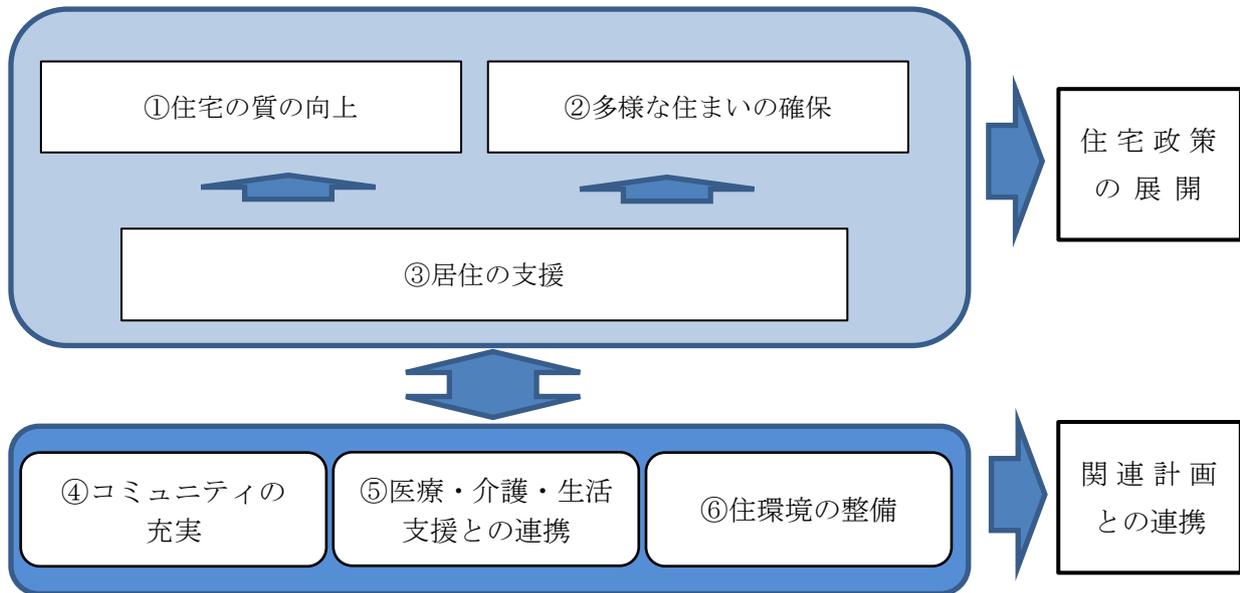
住み慣れた住宅に長く住み続けるためには、住宅が高齢者のために配慮されていることが必要です。転倒による骨折や脳梗塞、心筋梗塞は、要介護になる大きな原因になっていますが、段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化や、ヒートショックの予防となる断熱性の向上といった、住宅性能を高めることで、介護予防に効果をもたらすとともに、快適性にもつながります。

また、加齢に伴う身体状況の変化などにより、施設や高齢者向け住宅に住み替えなければならないこともあります。それでも、なるべく住み慣れた地域で、適切な住まいを確保することが理想です。そのためには、地域に高齢者のための多様な住まいが供給され、高齢者が自ら選択出来ることが求められます。

住宅部局と福祉部局の連携はもちろん、地域に高齢者の暮らしを支える機能が充実していることで、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現を目指していきます。

2 基本的な視点

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して住み続けるためには、以下の6つの視点が重要です。これらを踏まえて、福祉施策等と連携しながら本計画を推進していきます。



① 住宅の質の向上

安全・安心な住宅は、災害時の生命の確保や、健康寿命の延伸のために必要です。船橋市住生活基本計画と連携して、住宅の耐震化、バリアフリー化、断熱化の重要性を周知し、住宅の質の向上を促進します。

② 多様な住まいの確保

高齢期になると、世帯状況、身体状況や経済状況等の変化により、住まいに対するニーズは多様化します。高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「いきいき安心プラン」と連携して、高齢期にふさわしい住まいの供給を促進します。

③ 居住の支援

高齢者向けの住宅や施設は多様であり、自分に合った住まい(p22 参照)を探すのが難しい場合があります。また、連帯保証人や緊急連絡先を確保できないこと等から、住み替えが困難な人もいます。ニーズに合った住まいを探すための住宅や施設の情報提供や、入居や住み替えに対する支援を行います。

④ コミュニティの充実

住み慣れた地域に住み続けるためには、コミュニティの果たす役割は重要です。高齢者が生きがいを持つとともに、地域コミュニティを充実させ、共助や互助で支え合いながら生活できるように、船橋市地域福祉計画で推進を図ります。

⑤ 医療・介護・生活支援との連携

8割以上の高齢者が、可能な限り今の住まいで生活することを望んでいます。そのためには、住宅の質を高めるだけでなく、自宅に居ながら医療・介護・生活支援のサービス

を受けられることが重要です。高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「いきいき安心プラン」の推進により、サービスの充実を図ります。

⑥ 住環境の整備

船橋市都市計画マスタープランに基づき、公共公益施設の拡充に努め、バランスのとれた誰もが暮らしやすい居住環境づくりを図るほか、駅や公共施設、商業施設等、多くの人を訪れる場所や施設では段差解消や案内標識の設置等、高齢者も使いやすい整備・誘導を引き続き行います。

3 基本目標

本計画では、基本理念、基本的視点を踏まえ、高齢者の居住を取り巻く多様な課題に対応するために、次の3つの目標を掲げ、住宅施策を推進していきます。

【基本目標】

- ① 高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」
- ② 加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」
- ③ 地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」

① 高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」

本市における住宅のバリアフリー化率は50%程度に留まっており、高齢者の住宅の質の向上が課題になっています。住宅内に段差があると、転倒してけがをする原因となります。また、温熱環境が不十分な場合、心筋梗塞や不整脈、脳梗塞等の深刻な健康被害につながりかねません。高齢者が、地域で健康に暮らし続けられるために住宅の質の向上を図っていきます。

② 加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」

全国的に高齢化が進む中、高齢者向け住宅の供給が求められています。また、特別養護老人ホームの待機者は500人を超え、介護度の高い人の住まいが不足しています。そして、高齢者の多くは退職して収入が減っているため、低家賃で住める住宅の供給が求められます。

高齢者が自分に合った住まいを選択することができるよう、高齢者のための多様な住まいの確保を図っていきます。

③ 地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」

高齢者は死亡や病気、介護が必要になる等の身体状況の変化、家賃の滞納等、様々な不安要素があり、民間賃貸住宅への入居を断られることがあります。特に単身高齢者は、保証人や緊急連絡先が確保できず、民間賃貸住宅に入居することが難しくなっている場合もあります。

住まいを確保することの難しさ、適切な住宅への住み替えの難しさ、持ち家等資産があってもそれを活用することの難しさ等、さまざまな居住に関する課題を解決するため、住宅部局と福祉部局、関係機関、関係事業者等が連携し、高齢者の住まいの安定確保に関する相談支援体制を充実し、それを支えるための居住の支援体制の構築を目指し、住まいに係る諸課題を解決していきます。

第5章 高齢者居住安定確保のための取り組み

目標を実現するために、以下の取り組みを行います。

【基本理念】

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現

目標1 高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」

【施策】

- (1) 住宅のバリアフリー改修等に関する情報提供、相談
- (2) 自立支援のための住宅のバリアフリー化等の支援
- (3) 分譲マンションの共用部分のバリアフリー化等の支援
- (4) 高齢者向けの住宅改修の促進
- (5) 賃貸住宅のバリアフリー化の促進
- (6) 高齢化しているマンション管理組合の支援

目標2 加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」

【施策】

- (1) 計画的な市営住宅の供給
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導
- (3) 親・子世帯近居同居の支援
- (4) 高齢者施設の計画的な供給
- (5) 空き家等の有効活用

目標3 地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」

【施策】

- (1) 情報提供体制の構築
- (2) 持ち家の活用
- (3) 高齢者の住み替え支援
- (4) ひとり暮らし高齢者見守り活動支援
- (5) 居住支援の仕組みの構築

基本目標 1 高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」

【施策】

(1) 住宅のバリアフリー改修等に関する情報提供、相談

- 高齢者ができるだけ長く自宅で住み続けるために必要となる住宅のバリアフリー改修等について、情報提供を行います。
- 安全な住環境を整備するため、建築士や増改築相談員等の専門家の協力により、建築住宅相談、増改築相談等を行い、住宅のバリアフリー化等を推進します。

(2) 自立支援のための住宅のバリアフリー化等の支援

- 高齢になっても自宅に長く住み続けられるように、要介護認定を受けていない方が、自宅を改修し、介護予防に配慮された住環境にする場合に、バリアフリー改修や断熱改修の費用の一部を助成することを検討します。【バリアフリー化等助成制度】
- 高齢になってもできるだけ長く自宅で住み続けられるよう、要介護状態となる前のバリアフリー化等の必要性を啓発します。

(3) 分譲マンションの共用部分のバリアフリー化等の支援

- マンション管理組合が、マンションの出入口や共用廊下の段差解消、共用階段への手すり設置等、共用部分のバリアフリー改修等を行う場合に、その費用の一部を助成することを検討します。【分譲マンション共用部分バリアフリー化等助成制度】
- 分譲マンション管理組合を対象とした、大規模修繕、長期修繕計画等をテーマとした講演会等において、共用部分のバリアフリー化の必要性等について普及啓発します。

(4) 高齢者向けの住宅改修の促進

- 介護を必要とする方のために、高齢者住宅整備資金貸付事業、高齢者住宅改造費助成事業の活用を促進することで、高齢者の住まいの改修を支援します。
【高齢者住宅整備資金貸付事業、高齢者住宅改造費助成事業】
- 民生委員、ケアマネジャー、社会福祉士、理学療法士、作業療法士、建築士等、多様な専門職を対象に、住宅改修についての研修を行うことで、住宅改修についての知識を持った専門職を増やすとともに専門職同士のネットワークづくりを促進します。それにより、住宅改修に関する相談体制の充実を図ります。

(5) 賃貸住宅のバリアフリー化の促進

- 介護認定を受けている方が住む民間賃貸住宅のバリアフリー化を推進するため、バリアフリー改修を行った民間賃貸住宅に対し、その費用の一部を助成します。【高齢者住宅改造費助成事業】

(6) 高齢化しているマンション管理組合の支援

- 入居者の高齢化が進み、マンション管理の担い手が少なくなった分譲マンションについて、マンション管理士等の専門家を派遣することにより、適切な管理ができるように支援します。【マンション管理士等派遣事業】

基本目標 2 加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」

【施策】

(1) 計画的な市営住宅の供給

- 市営住宅供給計画に基づき、住宅セーフティネットである市営住宅の供給を計画的に行います。
- 市営住宅の優先入居の制度を活用して、住宅の確保に配慮が必要な高齢者が入居しやすくなる取り組みを引き続き行います。
- 建物のバリアフリー化や安否確認サービス、高齢者の生活を支援する施設の併設等により、高齢者が安心して居住できる市営住宅であるシルバーハウジングプロジェクトについて研究します。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導

- サービス付き高齢者向け住宅の登録にあたり、事業者へ「船橋市サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針」による配慮を求めることで、質の高い高齢者向け住宅の供給を図ります。
- サービス付き高齢者向け住宅において、入居者の生活環境を確保し、効率的な福祉サービス等を提供するために、近隣に医療、福祉、介護等の各種施設が立地している市街化区域内への建設を誘導します。
- サービス付き高齢者向け住宅に介護施設等が併設することで、見守り等の入居者へのサービスの効率化や地域への介護サービスの提供等の地域貢献が期待できることから、事業者への情報発信や啓発などを行います。
- サービス付き高齢者向け住宅に対し、定期報告を求めたり、立入検査等を行うことにより、適正な運用を促します。

(3) 親・子世帯近居同居の支援

- 離れて暮らす親世帯・子世帯の近居・同居を促進するため、費用の一部助成について検討します。

【親・子世帯近居同居支援事業】

- UR賃貸住宅を新たに契約し、親世帯、子世帯がURの定めるエリア内で近居することにな

った場合、契約したUR賃貸住宅の家賃を一定額割り引く制度の実施を検討しています。

【独立行政法人 都市再生機構（UR）による「近居割WIDE」】

(4) 高齢者施設の計画的な供給

- 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき、特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等高齢者施設を供給します。

(5) 空き家等の有効活用

- （仮称）船橋市居住支援協議会の設立を目指す中で、関係団体等との連携により、空き家・空き室の把握や利活用の手法を検討します。
- 空き家・空き室を、高齢者向けのシェアハウスやグループリビング、グループホーム、地域のサロン等として幅広く利活用することを、地域の団体等と連携しながら検討します。

基本目標 3 地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」

【施策】

(1) 情報提供体制の構築

- セミナーや相談会の開催、広報紙やホームページでの情報提供等により、高齢者の住まいに係る情報を提供します。
- 高齢者の住まいに関する総合的な相談窓口の設置を、住宅部局と福祉部局が連携して検討します。

(2) 持ち家の活用

- 高齢者が、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）のマイホーム借上げ制度を活用して、自宅を子育て世帯等に貸し付け、その家賃収入を住み替え先の家賃に充てることで、適切な住まいに住み替えることを支援します。
- 自宅に住みながら持ち家を資産として活用する（いわゆるリバースモーゲージ³制度）社会福祉法人船橋市社会福祉協議会の「不動産担保型生活資金制度」や独立行政法人住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」等の取り組みについて情報提供を行います。

(3) 高齢者の住み替え支援

- 賃貸住宅に居住する高齢者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受け、階段の昇降に著しい支障が生じて住み替えをする場合等に、転居にかかる費用の一部を助成することで、高齢者が可能な限り自立して住み続けられるよう検討します。

【高齢者住み替え支援制度】

- 家賃の支払いができるにもかかわらず、連帯保証人が確保できない等の理由により民間賃貸住宅への入居に苦慮している高齢者世帯に対して、住宅情報の提供、入居保証を行うとともに、低所得者については家賃等債務保証契約時に要する費用の一部を助成する民間賃貸住宅入居支援事業について、市民ニーズを踏まえて見直しを検討します。

【民間賃貸住宅入居支援事業】

(4) ひとり暮らし高齢者見守り活動支援

- 高齢者が閉じこもりになったり、地域とのコミュニケーションがなくならないように、地域

³ リバースモーゲージ 自宅を担保にして銀行などの金融機関から借金をし、その借金を毎月（或いは毎年）受け取る一種の年金制度。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、自宅に住み続けながら収入を得ることができる。本人の死亡後、抵当権の実効等により債務が返済される。

住民や民生委員等と連携し、地域の中でお互いが支え合い、助け合えるようなネットワークの構築を図ります。【ひとり暮らし高齢者等見守り活動支援事業】

- ひとり暮らし高齢者については、引き続き、緊急通報装置の貸与、声の電話訪問、郵便局員訪問事業等により安否確認を行います。
【緊急通報装置貸与事業、声の電話訪問事業、郵便局員訪問事業、高齢者等食の自立支援事業】
- 災害時における要配慮者支援体制の充実を図ります。

(5) 居住支援の仕組みの構築

- 高齢者からの相談について、住まいに係る個別具体の課題を解決するため、住宅部局と福祉部局、関係機関、関係事業者等が連携し、入居及び入居後の支援を一体的に行うことができる体制の構築を検討します。
- 高齢者居住に係る多様なニーズに対して、具体的に対応していくため、住宅部局と福祉部局、関係事業者、居住支援団体等の連携により、(仮称)船橋市居住支援協議会の設立を目指します。

第6章 計画の実現に向けて

住宅部局と福祉部局の連携にとどまらず、市・関係機関・関係事業者などの連携により、実効性のある施策の展開を図ります。また、情報発信、各種研修等により、地域において高齢者の住まいづくりや居住支援に携わる担い手を増やしていきます。

1 高齢者向け住宅と施設の供給目標

- ・ 高齢者向け住宅の供給にあたっては、市内の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年度に3%にすることを目指します。
- ・ 平成23年3月策定の住生活基本計画（全国計画）では、平成32年度における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3～5%としており、平成23年8月策定の千葉県高齢者居住安定確保計画では、平成32年度における高齢者向け住宅等の割合を3%以上としています。これらを参考に、また、船橋市の高齢者居住の現状の分析から、船橋市における高齢者向け住宅の供給目標を定めました。

■高齢者向け住宅の供給計画

	現状値 (平成27年10月1日)	中間値 (平成29年度末)	目標値 (平成32年度末)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.0% (2,885)	2.6% (約3,800)	3.0% (約4,600)
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	1,778	2,700	3,500

高齢者向け住宅：養護老人ホーム、軽費老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、公的賃貸住宅の高齢者枠を含む。

サービス付き高齢者向け住宅等：サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホーム

■第6期介護保険事業計画による施設整備(高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画：平成26年) (単位：床)

	第5期末 整備済 予定数	第6期整備計画数				第6期末 整備済 予定数
		平成27年度	平成28年度	平成29年度	計	
介護老人福祉施設 (広域型)	1,969	0	240	0	240	2,209
介護老人福祉施設 (地域密着型)	78	0	0	0	0	78
介護老人保健施設	1,315	0	200	200	400	1,715
介護療養型医療施設	0	0	0	0	0	0
小計	3,362	0	440	200	640	4,002
認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	791	0	0	72	72	863
特定施設入居者生活介護 (介護専用型)	70	0	0	0	0	70
特定施設入居者生活介護 (地域密着型)	87	0	0	0	0	87
小計	948	0	0	72	72	1,020
合計	4,310	0	440	272	712	5,022

特定施設入居者生活介護 (混合型)	946	0	100	0	100	1,046
総合計	5,256	0	540	272	812	6,068

2 居住支援協議会の設立

- ・ 居住の支援を実現するため、(仮称) 船橋市居住支援協議会の設立を目指します。
- ・ 高齢者が適切な住まいに入居しやすくするための住宅情報の提供、相談、空き家・空き室活用による住まいの確保等に取り組みます。

●居住支援協議会とは：

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項）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、住宅情報の提供をはじめとした必要な支援を実施するもの。

居住支援協議会の基本構成

- ・ 地方公共団体の住宅部局及び福祉部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体
- ・ 住宅確保要配慮者に対し、居住に係る支援を行う団体 等

役割

- ・ 居住の支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、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必要な支援を実施できる体制の構築を図る。

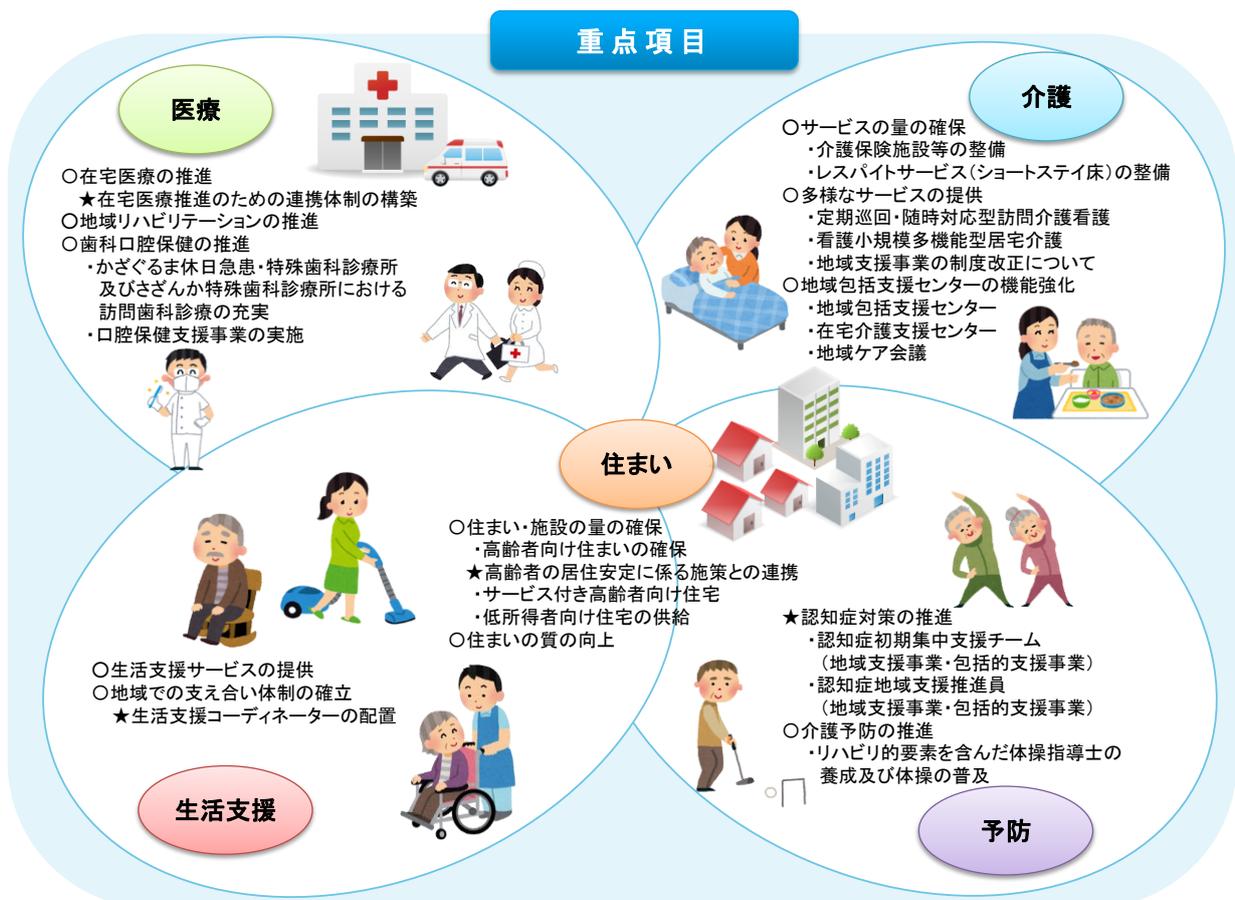
居住支援協議会での検討項目

- ・ 空き家・空き室の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること。
- ・ 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及び居住の安定方策に関すること。
- ・ 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ・ 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に関する啓発活動に関すること。
- ・ 住まいに関する総合的な相談窓口に関すること。

3 地域包括ケアシステムと連携した住宅政策の推進

- 本市では、高齢者の尊厳を保持し、自立生活を支援するために、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで送ることができるよう、地域包括ケアシステムの構築に取り組んでいます。
- 地域包括ケアシステムは、「住まい」を中心に「介護」「予防」「医療」「生活支援」の連携により構成されます。
- 各項目ごとに、部会を設置して、検討を行っています。住まい部会では、「人（高齢者）にやさしい、多様なニーズに応じた住まいが確保され、可能な限り住み慣れた地域で安心して住み続けられる状態」を目指すべき姿としており、住まい部会で提起された課題・問題点を解決するために、本計画の策定を行い、必要な施策・事業を実施していきます。
- 地域包括ケアシステムの構築に取り組む背景である高齢者の数や割合、住宅の状況については、市内一様ではなく、地域ごとの違いがみられます(p36～39 参照)。そのため、特に高齢化が進行している地域を取り上げ、住まいのあり方を始めとするシステムのより良い構築に向けた検討を各部会の連携を図りながら進めてまいります。

船橋市が目指す地域包括ケアシステム構築のための重点項目（高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画）



★国が示す地域包括ケアシステム構築のための重点取組事項

※第7次高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画より引用・歯科診療所名称改

4 計画の進捗管理

- ・ 本計画の計画期間は、平成 28 年度から 32 年度までの 5 年間としますが、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の計画期間が平成 27 年度から 29 年度までの 3 年間であることから、平成 29 年度末までに、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の次期計画の策定と合わせて、本計画の見直しを行います。

【資料編について】

計画策定体制、策定経過等については、計画書発行時に資料編として掲載する予定です。

船橋市高齢者居住安定確保計画（素案）

平成27年12月

編集・発行 船橋市建設局建築部住宅政策課

〒273-8501

千葉県船橋市湊町2-10-25

TEL 047-436-2712

URL <http://www.city.funabashi.chiba.jp/>