

高齢者の居住の安定確保 (高齢者居住安定確保計画)

1 前回の議事要旨

計画見直しの概要

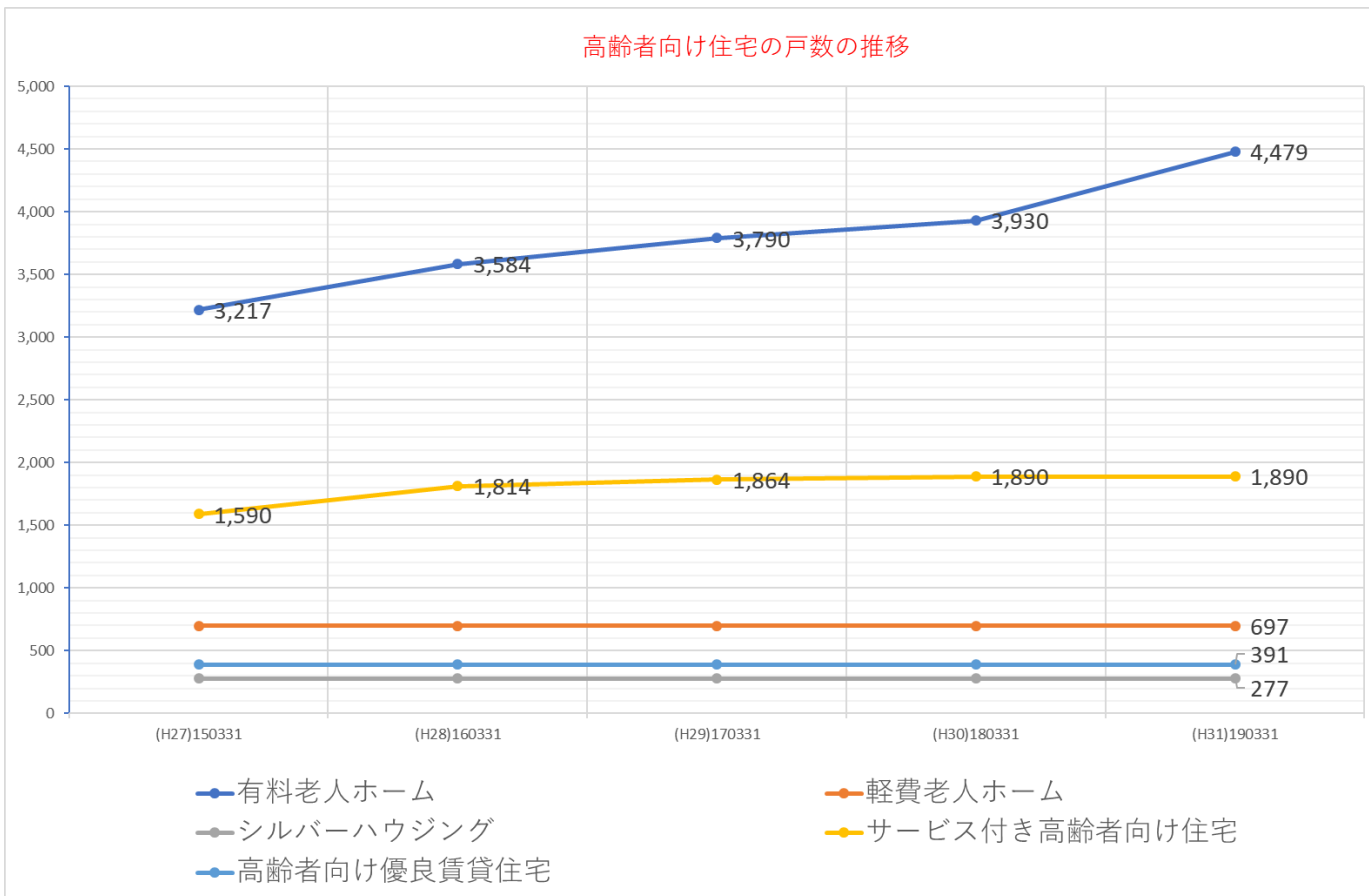
| | 法律上の位置付け | 計画の位置付け | 計画期間 | 目標 |
|-----|--------------------|------------------|--------------------------------|--|
| 現在 | 任意の計画 | 住生活基本計画の 関連計画 | H24（2012年度）～R01（2019年度） 8年間 | サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 Saflenetあんしん住み替え支援サイトへの登録件数 |
| 見直し | 高齢者住まい法上の 市町村計画 | 住生活基本計画へ 盛込む | R02（2020年度）～R06（2024年度） 5年間 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 |

議事要旨

- ・ 高齢者向け住宅の戸数を増やすことだけでなく、高齢者のニーズと熊本市の政策方針を反映させた計画にすること
- ・ 高齢者の収入状況を把握し、低所得高齢者の住宅確保について検討すること
- ・ 地域との繋がりや孤独死防止も踏まえて計画を策定すること
- ・ 既存住宅の活用も踏まえて検討すること

(1) 熊本市の現状

高齢者向け住宅の戸数の推移



| 目標 | 熊本市 |
|-------------------------|-----------------------------|
| 高齢者人口に対する 高齢者向け住宅の割合 | 高齢者居住安定確保計画 →住生活基本計画(予定) |
| 現在 | R02(2020) |
| | 3.9%(190331時点) |
| 有料老人ホーム | 4,479 |
| 軽費老人ホーム | 697 |
| シルバーハウジング | 277 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 1,890 |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 391 |
| 養護老人ホーム | 490 |

※【出典】熊本市住宅政策課／平成31年(2019年)3月31日時点

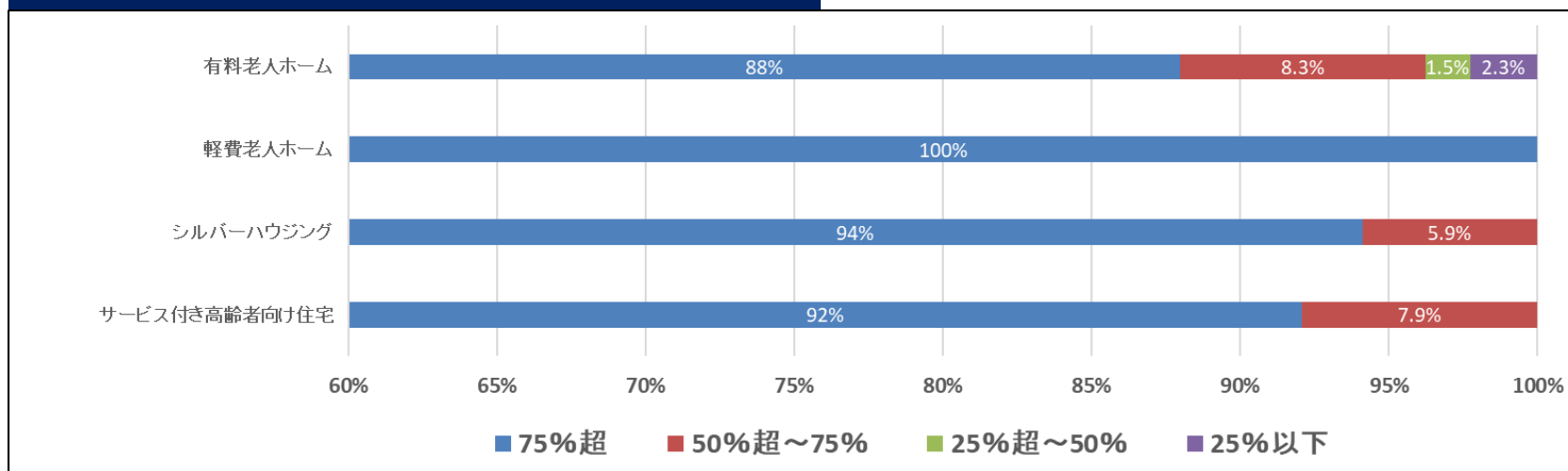
・増加傾向にあるのは**有料老人ホーム**、**サ高住**。現在の高齢者向け住宅は**3.9%**

(1) 熊本市の現状

高齢者向け住宅の入居数・入居率

| | 有料老人ホーム | 軽費老人ホーム | シルバーハウジング | サービス付き高齢者向け住宅 | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 全体平均 (高優賃除く) |
|--------|---------|---------|-----------|---------------|-------------|-----------------|
| 入居可能戸数 | 4,220 | 697 | 277 | 1,890 | 391 | 7,084 |
| 入居戸数 | 3,712 | 667 | 257 | 1,786 | 不明 | 6,422 |
| 入居率 | 88% | 96% | 93% | 94% | | 91% |
| 調査時点 | 180701 | 190331 | 190331 | 190331 | | |

高齢者向け住宅施設毎の入居率



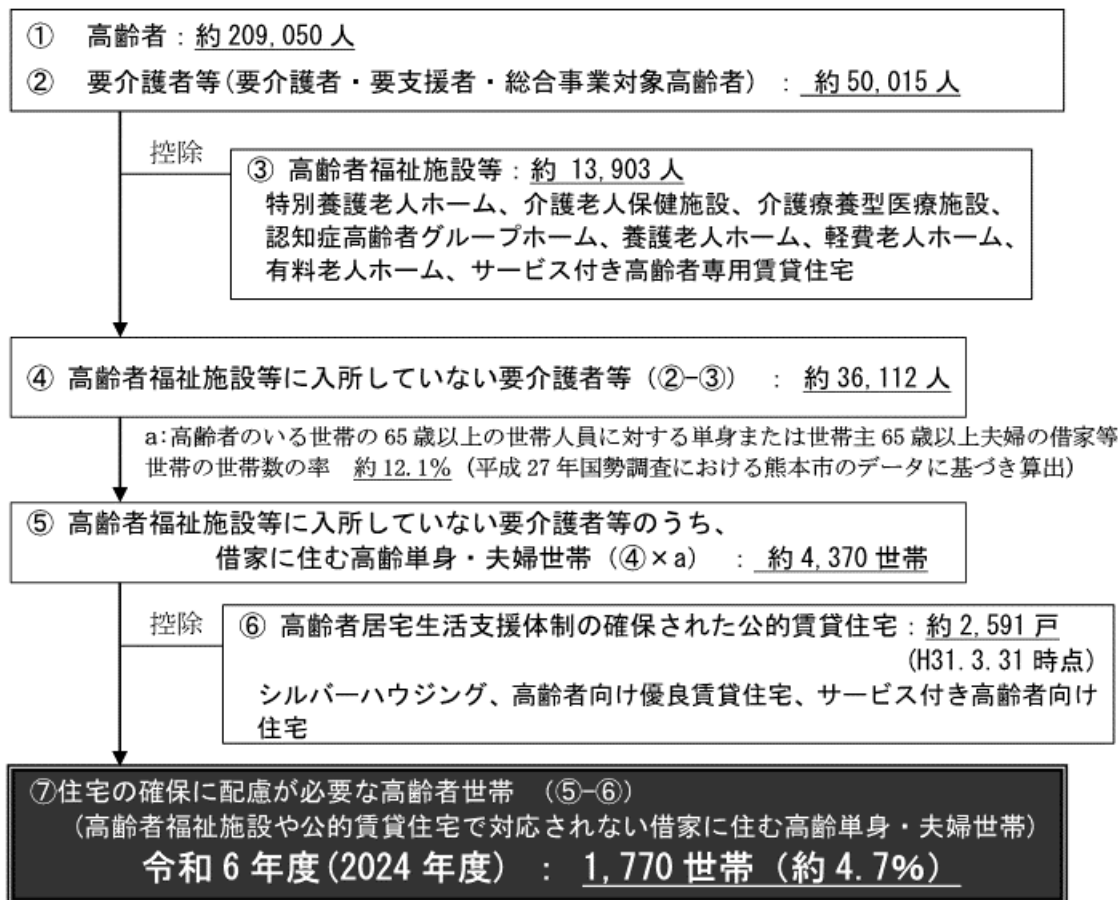
※【出典】熊本市住宅政策課／平成31年(2019年)3月31日時点

・熊本市の高齢者向け住宅の入居率は全体平均で91%であり、空きは少ない

(1) 熊本市の現状

国の推計プログラムによる試算（現行の高齢者居住安定確保計画での算出方法）

■ 需要推計の再検証（R6 年度（2024 年度）推計値）：熊本市の a（平成 27 年国勢調査）を使用

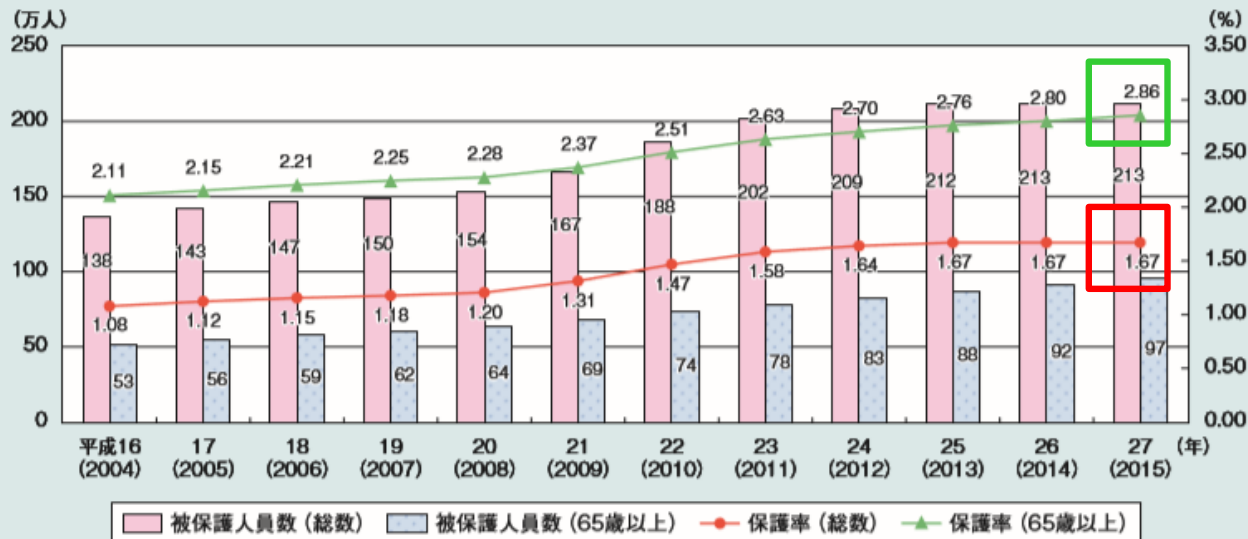


※【参考】(財)高齢者住宅財団 高齢者居住安定確保計画策定マニュアル より
熊本市住宅政策課/平成31年(2019年)3月31日時点で算出

・ 計画満了時(令和6年度(2024年度))において、**高齢者向け住宅は1,770世帯、約4.7%必要**となる

(1) 熊本市の現状

全国の被保護者数、保護率



資料：総務省「人口推計」「国勢調査」、厚生労働省「被保護者調査 年次調査」より内閣府作成

※【出典】内閣府 平成30年版
高齢者社会白書より

熊本市の被保護者数、保護率

| | | |
|---------------|----------|-------|
| 被保護人員数(総数) | 約16,000人 | 全国比 |
| 保護率(総数) | 約2.06% | 1.23倍 |
| 被保護人員数(65歳以上) | 約8,500人 | 全国比 |
| 保護率(65歳以上) | 約4.3% | 1.50倍 |

平成31年4月時点

※【出典】熊本市保護管理援護課聞き取り
/平成31年4月時点
及びWEB熊本市統計書(平成29年度版)より

・熊本市の保護率は全国平均より高く、特に高齢者(65歳以上)の保護率が高い

(1) 熊本市の現状

熊本県の高齢者の年金収入額

都道府県別老齢年金受給者数及び平均年金月額

(平成29年度末現在)

| 都道府県 | 厚生年金保険（第1号） | | 国民年金 | |
|-------|--------------|-----------|--------------|----------|
| | 受給者数 | 平均年金月額 | 受給者数 | 平均年金月額 |
| 全 国 | 15,207,237 人 | 147,051 円 | 31,898,167 人 | 55,615 円 |
| 熊 本 県 | 211,695 | 126,459 | 490,768 | 55,957 |
| 大 分 県 | 152,044 | 131,245 | 335,247 | 54,532 |
| 宮 崎 県 | 137,693 | 123,117 | 311,138 | 55,866 |

※【出典】総務省統計局 平成29年度厚生年金保険・国民年金事業の概要より

高齢者向け住宅の家賃比較

| | 有料老人ホーム | 軽費老人ホーム | シルバーハウジング | 市営住宅（参考） | サービス付き高齢者向け住宅 | 高齢者向け優良賃貸住宅 |
|--------|--|--|-----------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| 平均家賃負担 | 平均：17.9万円 住宅型・75歳自立月払方式：13.2万円 全額前払：16.6万円 併用方式：23.8万円（食費・サービス費含） | 収入による階層区分＋施設毎に＋α 150万円以下 1万円 150～160 1.3万円 160～170 1.6万円 170～180 1.9万円 ～ ～ | 2.1万円 平均年齢：78.2歳 | 2.3万円 平均年齢：50.7歳 | 13.8万円 ※食事・見守りサービスを含めた家賃総額。家賃のみでは7.9万円 | 4.2万円 （平均家賃6.1万円－平均補助1.9万円） |
| 収入 | — | — | 収入分位10%以下※の世帯割合：95.3% | 収入分位10%以下※の世帯割合：79.1% | — | — |
| 市内戸数 | 4,497戸 | 697戸 | 277戸 | 約13,000戸 | 1,890戸 | 391戸 |

出典 全国有料老人ホーム協会 H26.3

厚労省取扱指針

市営住宅課 190331

市営住宅課 190331

住宅政策課 190331

県住宅課 H30年度

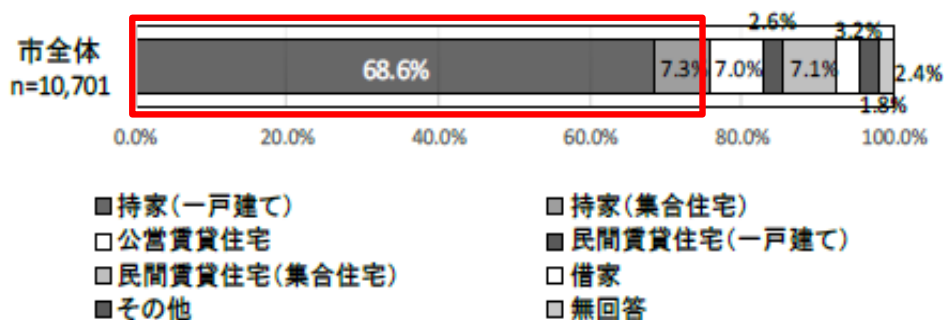
※収入分位10%以下とは、政令月収104,000円以下の世帯を指す

- ・熊本県の平均は厚生年金約12.6万円/月、国民年金約5.6万円/月
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は年金収入のみでは入れない

(1) 熊本市の現状

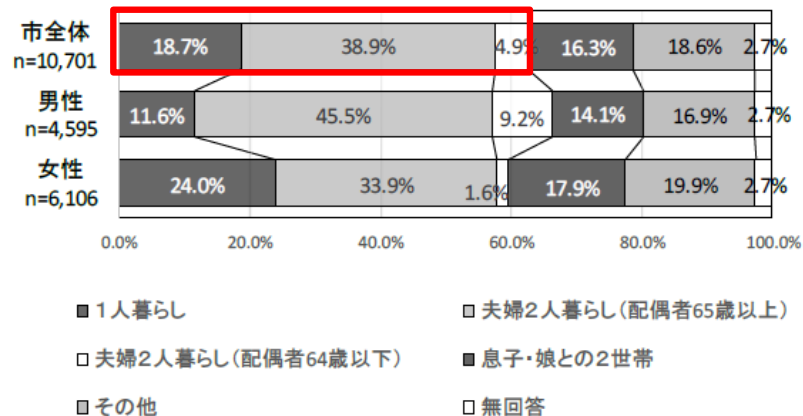
高齢者の住まいの状況

76%が持家



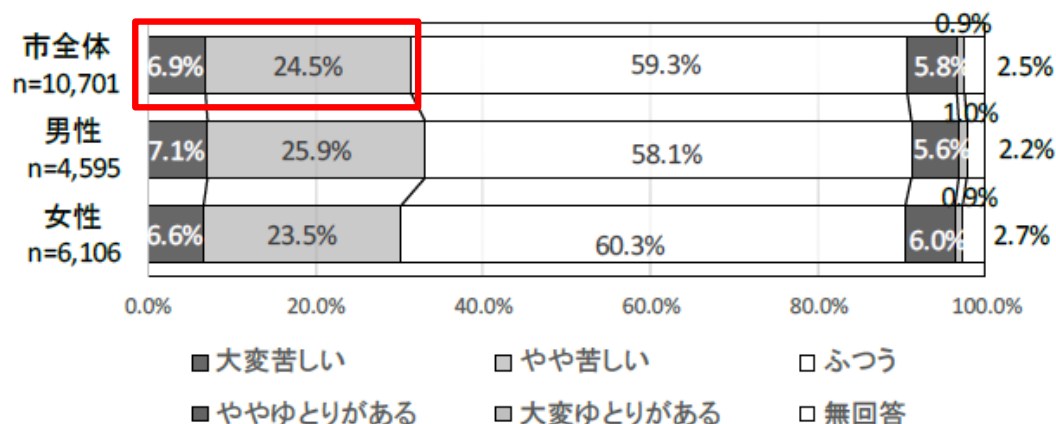
高齢者の家族構成

62.5%が単身・夫婦2人暮らし



高齢者の経済的状況

32%が経済的に苦しい



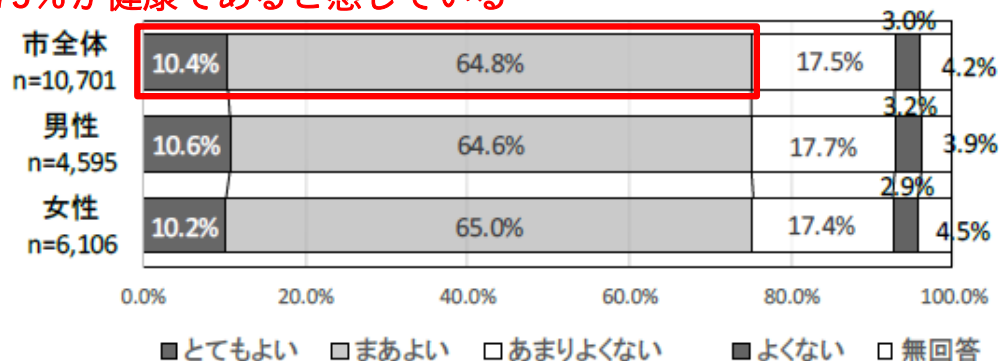
※【出典】熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書平成29年3月より

・熊本市の高齢者の76%が持家である。32%が経済的に苦しい

(2) 熊本市の高齢者のニーズ

主観的健康観

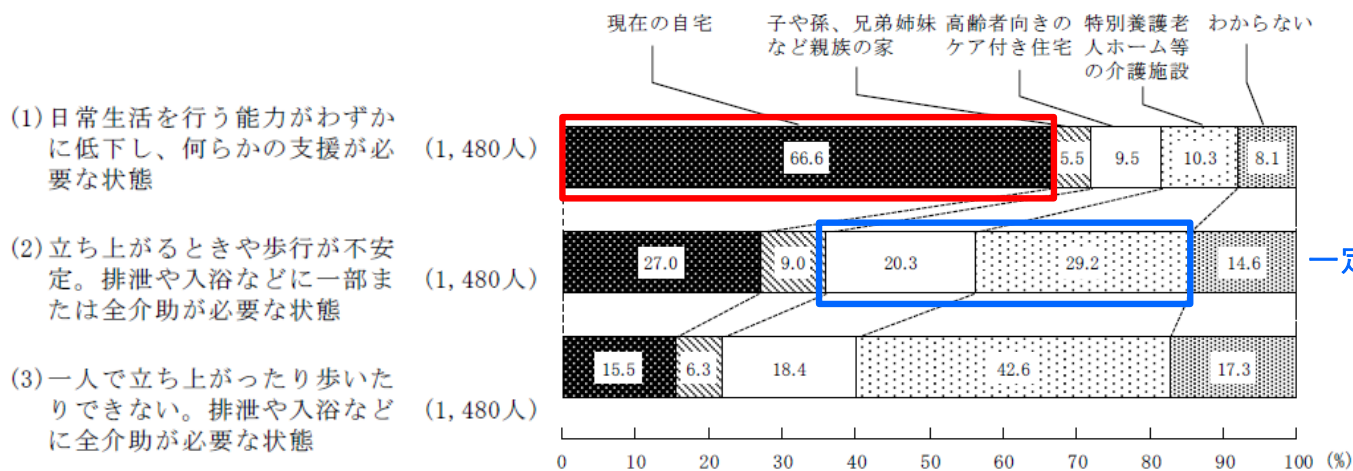
75%が健康であると感じている



※【出典】熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書平成29年3月より

どこで生活したいか

健康であれば67%が自宅に住み続けたい



一定の介護が必要になったら、約50%は高齢者向け住宅や施設を希望

※【出典】内閣府 平成26年度一人暮らし高齢者に関する意識調査結果 より

・ 75%が健康的だと感じており、健康であれば67%が自宅に住み続けたい

(2) 熊本市の高齢者のニーズ

高齢者支援センター（ささえりあ）聞き取り調査

※各区ささえりあ代表の部会2019.06にて意見聴取

Q. 高齢者向け住宅は足りていると思いますか

- ・ 感覚的に住宅は足りているが、**低所得者向けの住宅は足りていない**
- ・ 年金が少ないが、生活保護受給者ではない方が入所できる施設が少ない
- ・ 数的には足りているが、**条件（身元保証人、家賃等）が合わず入居出来ない**事が多い

Q. 低所得の高齢者向け住宅としてどの様なものがあれば良いと思いますか

- ・ 安い有料老人ホームや安いサービス付き高齢者向け住宅
- ・ 家賃の安いバリアフリー化されたアパート、**保証人が不要**なもの

Q. 高齢者が住まいについて抱える問題は何だと思いますか

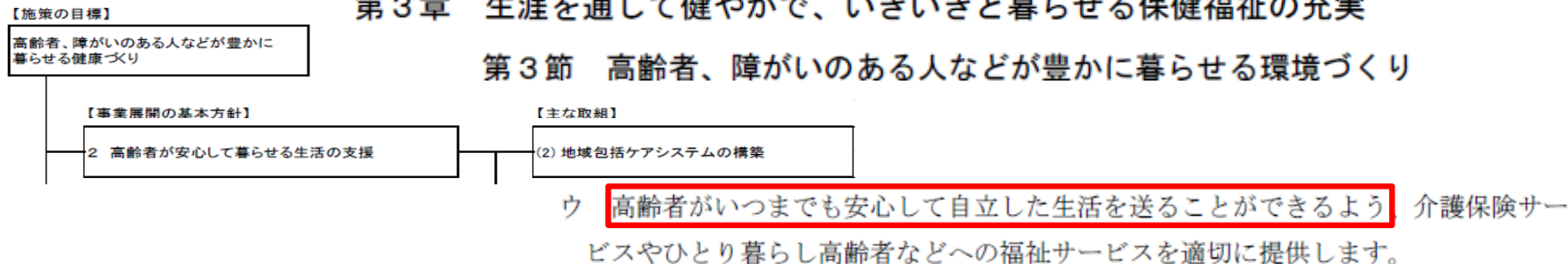
- ・ 借家や賃貸の場合、住宅改修等の環境整備がしづらい
- ・ エレベータがなく、階段昇降が困難で外出できない

Q. その他高齢者の住まいについてもっとこうした方が良いという意見

- ・ 1階がスーパーやコンビニ、上が高齢者向け住宅の複合施設などもモデルを作り補助金を出してほしい

(3) 熊本市の政策方針

第7次総合計画



第3章 生涯を通して健やかで、いきいきと暮らせる保健福祉の充実

第3節 高齢者、障がいのある人などが豊かに暮らせる環境づくり

くまもとはつらつプラン

第3章 計画の基本的な考え方

1 計画の基本理念

本計画では、「熊本市総合計画」に沿って、「高齢者の人権と自立が尊重され、みんなで支えあいながら、**住み慣れた地域で、健康でいきいきと、その人らしく安心して暮らせる社会**」の実現を基本理念とします。

熊本市住生活基本計画

第1章 2. 「住まい」における課題

住生活の課題

④バリアフリー化の促進が求められます

今後のさらなる高齢化への対応に向け、**安心して住み続けられるためのバリアフリー化***の促進が求められます。

・ 「住み慣れた地域で自立した生活を送る」ことが出来る社会の実現を目指している

3 骨子(案)

高齢者住まい法の構成に整理

第四条の二第2項（計画に定めるべき事項）

1 計画期間

2 目標

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

3 目標を達成するために必要な事項

- (1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進
- (2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化
- (3) 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進
- (4) 高齢者居住生活支援施設の整備の促進
- (5) 高齢者居住支援体制の確保
- (6) その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

計画期間

計画期間 住生活基本計画に合わせ 令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度) とする

目標

目標1 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引き上げ

目標2 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

2 成果指標

成果指標 1

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 3.9%(令和元年(2019年)) → 4%~5%(令和6年(2024年))

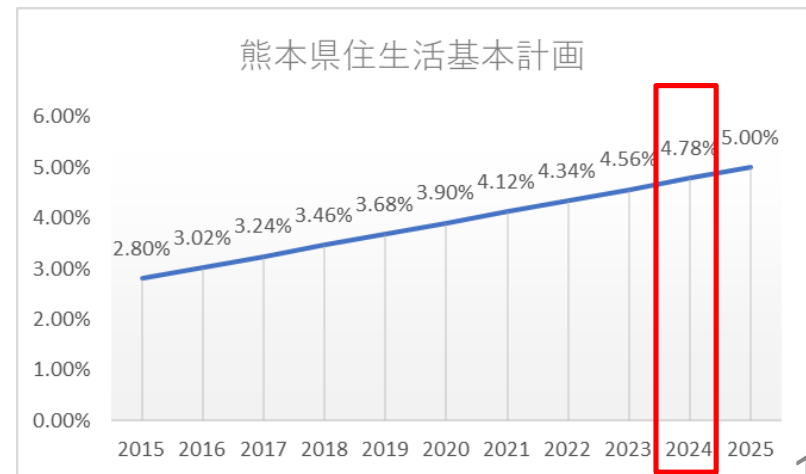
| | 高齢者人口に対する 高齢者向け住宅の割合(%) | 高齢者人口(人) <small>熊本市総務課統計班 将来推計人口180330より</small> | 高齢者向け住宅(戸) | R02(2020)比(倍) |
|-----------|----------------------------|---|------------|---------------|
| R02(2020) | 3.9 | 197,912 | 7,734 | — |
| R06(2024) | 4.0 | 206,822 | 8,273 | 1.07 |
| | 4.5 | 206,822 | 9,307 | 1.20 |
| | 4.7 | 206,822 | 9,721 | 1.26 |
| | 5.0 | 206,822 | 10,341 | 1.34 |

①
②
③

令和2年(2020年)から令和6年(2024年)にかけて高齢化が進むため、目標を4.0%にするだけでも、1.07倍、戸数にして約540戸の住宅の供給が必要となる。
目標をどうするか、現状と比較し検討していきたい。

※全施設の平均戸数は1施設当たり31戸

- ①高齢者向け住宅の割合を4.5%
1,570戸増 51施設増 10施設/年
- ②高齢者向け住宅の割合を4.7%
1,990戸増 64施設増 13施設/年
- ③高齢者向け住宅の割合を5%
2,600戸増 84施設増 17施設/年



熊本市高齢者居住安定確保計画の満了時

2 成果指標

成果指標 2

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※41.6%（平成25年(2013年)）→75%(令和6年(2024年))

※一定のバリアフリー化率とは、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

- ・国の住生活基本計画では41%(H25)→75%(H37)、他政令市も同様の目標が多い

熊本市の65歳以上のいる世帯数…104,100世帯、一定のバリアフリー化数…43,300世帯
75%を達成するためには、10年で30,000世帯のバリアフリー化が必要

※熊本地震等の影響もあるため、詳細の目標値はH30の住宅・土地統計調査の結果を待って決めたい

⑪ 介護予防住宅改修

(単位：延べ利用人数/年)

| 年度 | 2018 (H30) | 2019 (H31) | 2020 (H32) | 2025 (H37) |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 利用見込み量 | 1,908 | 1,992 | 2,100 | 2,244 |

※「延べ利用人数/年」は、「平均利用実人数/月」を年換算したものです。

⑫ 住宅改修

(単位：延べ利用人数/年)

| 年度 | 2018 (H30) | 2019 (H31) | 2020 (H32) | 2025 (H37) |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 利用見込み量 | 2,460 | 2,520 | 2,604 | 2,796 |

※「延べ利用人数/年」は、「平均利用実人数/月」を年換算したものです。

成果指標 3

※【出典】H25住宅・土地統計調査、くまもとはつらつプランより

市営住宅の高度なバリアフリー化率 28.6%(平成25年(2013年)) → 32.4%(令和6年(2024年))

- ・市営住宅長寿命化計画に合わせ、市営住宅の高度なバリアフリー化率を成果指標としたい

※高度なバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差の解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

| 成果指標 | 基準値 H25 年度 | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | H31 年度 | R2 年度 | R3 年度 | R4 年度 | R5 年度 | 目標値 R6 年度 |
|-------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| 市営住宅の バリアフリー化率 | 28.6% | 29.1% | 29.1% | 29.6% | 29.6% | 29.7% | | | | | | 32.4% |

※【出典】熊本市市営住宅課より

3 骨子(案)

目標の達成のために必要なもの

(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進に関する事項

- サービス付き高齢者向け住宅の面積基準の緩和
 - ・サ高住の供給促進、家賃の低廉化のため、面積基準を25㎡→20㎡
- サービス付き高齢者向け住宅の情報提供
 - ・サ高住を新設するオーナーへ向けた不安解消の取組み
- 民間賃貸住宅の確保
 - ・セーフティネット住宅の登録促進

(2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、報告徴収
 - ・住宅の管理運営等の状況を監督、必要に応じて指導（福祉部局と連携）

(3) 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

- 市営住宅の高度なバリアフリー化
 - ・建替後の住宅を高度なバリアフリー化
- 自宅での耐震化補助の啓発及び推進、バリアフリー化の推進
 - ・耐震化補助の啓発及び推進、工事に合わせバリアフリー化する有効性の情報提供（耐震補助手引きへの記載等）

3 骨子(案)

目標の達成のために必要なもの

(4) 高齢者居住支援施設の整備の促進

○訪問介護や通所リハビリテーション施設の整備（福祉部局）

- ・在宅での支援の充実を図る（福祉部局と連携）

(5) 高齢者居住支援体制の確保

○地域包括支援ケアシステムの強化（福祉部局）

- ・地域包括支援ケアシステムの基盤強化

(6) その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

○低所得でも入居可能な住宅の確保

- ・市営住宅の高齢者へ当選率優遇
- ・連帯保証人不要で入居可能になる仕組みづくり

○孤独死防止のために新たな見守りサービスの拡充

- ・ICTを活用した見守りなど、積極的に高齢者やその家族に情報提供、周知
詳細→参考資料1～3

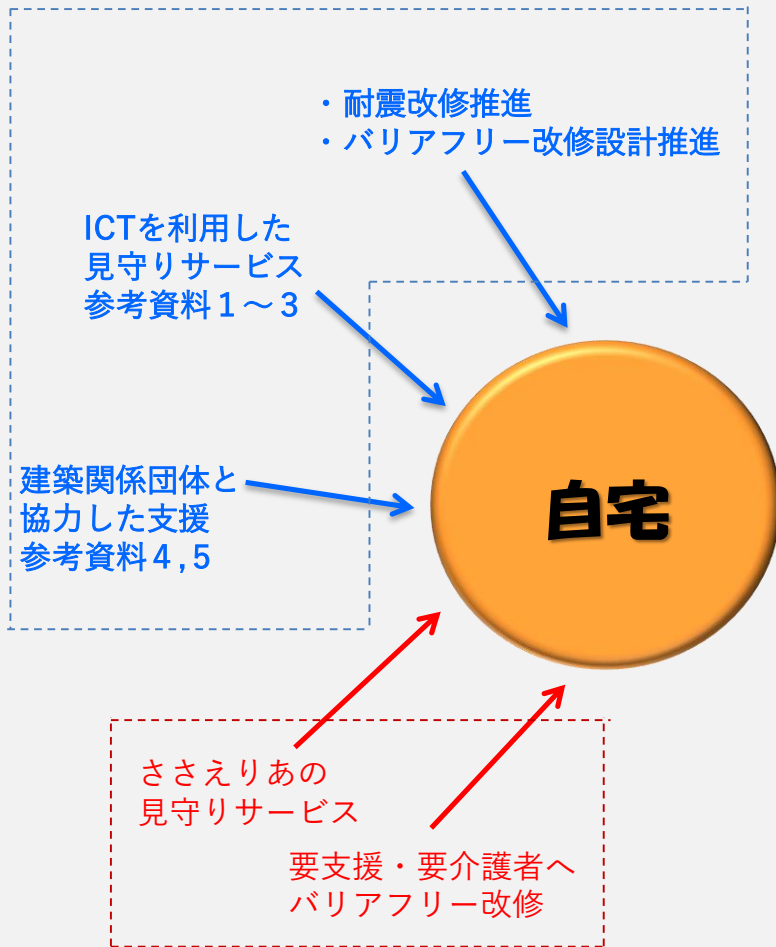
○建築関係団体と連携した支援（案）

- ・関連組合（建設業協会、電気工事組合、管工事組合）に働きかけ、年1回高齢者の家を訪ねて、住宅改善事業の実施検討（高齢者住宅改修の日）
詳細→参考資料4,5

3 骨子(案)

イメージ図

1. 自宅に生き残るための支援



2. 自宅に住むことが難しくなった場合、、、

