

1. 背景と目的

本市においては、65歳以上の老年人口の割合は平成22年(2010年)の約21.0%から令和22年(2040年)には約33.9%と増加が見込まれ、その後もさらに増加すると予想されています。そのような中、平成23年(2011年)には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正によりサービス付き高齢者向け住宅登録制度が開始され、本市においてもサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅の整備が進められてきました。しかし、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃は、高齢者の年金収入に対して高額であるという問題があります。また、地域包括支援センターには、低所得者向けの施設数が少なく入居出来ない、身元保証人等の条件が合わず入居出来ないといった相談が多く寄せられています。

一方、本市の高齢者の住まいは、約76%が持家であり、約62.5%が単身・夫婦2人暮らしという状況です。また、約75%が主観的に健康的だと感じており、約67%が健康であれば自宅に住み続けたいと考えています。

今後さらなる進展が予想される高齢社会においても、様々な立場の高齢者が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、住宅部局と福祉部局の緊密な連携による取組が必要です。

これらの高齢者の住まいの現状や社会情勢の変化に対応し、高齢者の居住の安定確保に向けた更なる施策展開を図ることを目的に、熊本市高齢者居住安定確保計画を策定します。

2. 目標

① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引上げ

- ・熊本県住生活基本計画では令和7年(2025年)迄に高齢者向け住宅を5.0%が目標
- ・熊本市の高齢者向け住宅の入居率が平均91%である
- ・国の推計プログラムによると、高齢者向け住宅が令和6年(2024年)迄に4.7%必要

検証指標：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) → 4.6% 令和5年(2023年)

② 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

- ・熊本市の高齢者の約76%が持家
- ・健康であれば約67%が自宅に住み続けたい
- ・高齢者の事故発生場所は住宅が約77%であり、重症化するケースも多い
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃が年金収入に対して高い

検証指標：高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

42.7% 平成30年(2018年) → 75% 令和5年(2023年)

検証指標：市営住宅のバリアフリー化率

28.6% 平成25年(2013年) → 32.2% 令和5年(2023年)

3. 主な緩和事項

■ サービス付き高齢者向け住宅の規模に関する基準

(緩和は既存の建物を改修して整備する場合に限る)

・各居住部分の床面積	25㎡/戸以上 → 20㎡/戸以上
・居間、食堂、台所その他の住宅部分を高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合の各居住部分の床面積	18㎡/戸以上 → 13㎡/戸以上

■ 終身建物賃貸借制度の規模に関する基準（緩和後）

①各戸の床面積（原則）	25㎡以上 → 18㎡以上 (生活保護世帯の場合は15㎡以上)
②一部共用の場合※1	18㎡以上 → 13㎡以上
③共同居住型住宅※2の場合（シェアハウス等）	・専用居室：9㎡以上 → 7㎡以上 (1室1名) (原則1室1名※3) ・住棟全体：15㎡×居住人数 → 13㎡×居住人数 + 10㎡以上 + 10㎡以上

※1 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合。

※2 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合。

※3 乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

4. 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等の供給の促進

- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和
- 終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和
- サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発
- 民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた取組
- 終身建物賃貸借制度の普及啓発

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、定期報告

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

- 市営住宅のバリアフリー化
- 自宅のバリアフリー化の推進

④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進

- 介護サービス基盤等の整備

⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保

- 地域包括ケアシステムの深化・推進

⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

- 住まいの維持管理に向けた取組
- 高齢者が自宅に住み続けるための支援
- 高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発
- 地域における高齢者の見守り
- 高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保
- 空き家の発生抑制