

# 熊本市高齢者居住安定確保計画

令和7年(2025年)3月

令和7年度(2025年度)～令和13年度(2031年度)

熊本市

# はじめに

## 計画改定の背景と目的

高齢化率や高齢単身世帯割合は、今後、更なる上昇が予想されています。このような社会において、本市の様々な立場の高齢者が安心して暮らしていくためには、高齢者の居住の安定の確保を図り、高齢者福祉の増進に寄与することが必要です。

高齢化社会に対応できるよう、住宅部局と福祉部局が密に連携をとりながら、更なる施策展開を図ることを目的として、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号、以下、「高齢者住まい法」)等に基づく本計画を改定します。

## 高齢者を取り巻く現状と課題

### 熊本市の現状

- 高齢化率は 26.4%と、直近 10 年で約 5 ポイント増加  
(令和 2 年、国勢調査)
- 推計では、令和 17 年頃には約 30%まで増加 (令和 5 年推計、国立社会保障・人口問題研究所)
- 高齢単身世帯:36,599 世帯  
高齢夫婦世帯:56,820 世帯  
(令和 2 年、国勢調査)
- 全世帯中 33.5%が高齢世帯(令和 2 年、国勢調査)
- 手すり等「高齢者等のための設備がない」住宅が 47.4%  
(令和 5 年、住宅・土地統計調査)
- サービス付き高齢者向け住宅登録棟数約 70 棟、戸数約 2,300 戸  
(令和 6 年 11 月、住宅政策課)

### 課題

#### ①高齢者向けの多様な住まいの充実

- 身体機能や生活環境等、多様化する高齢者の状況・ニーズに応じた住まいや施設(受け皿)の充実が必要
- 入居拒否等への懸念から、「高齢であることを理由に入居を断らない」賃貸住宅の充実が必要

#### ②安全・快適に暮らせる住まいの質向上

- 高齢者が住み慣れた住宅で安全・快適に暮らせるよう、住宅を高齢化に対応させ、バリアフリー化していくことが必要

#### ③居住支援、相談体制やサービスの充実

- 高齢者向けの居住支援や情報提供、相談体制の充実が必要
- 高齢者が安心して生活できるよう在宅生活支援サービス等の充実が必要

## 計画の位置づけ

本計画は、高齢者住まい法第4条の2に規定された「市町村高齢者居住安定確保計画」として策定するものです。本市住宅施策に関する上位計画である「熊本市住生活基本計画」等の関連計画と整合を図り、高齢者の居住の安定確保に向けた方針を示します。

## 計画期間

令和7年度(2025年度)から令和13年度(2031年度)の7年間とします。

## 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

「熊本市住生活基本計画」においては、「上質な生活都市 市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち」を基本理念に掲げています。住生活基本計画と関連する本計画においては、身体状況や家族の状況、経済状況等、高齢者を取り巻く様々な状況に対応した居住の安定の確保を図るため、以下の目標を基に事業等に取り組みます。

### 目標① 高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス等が提供される高齢者向け住宅の確保

本市の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は、令和6年(2024年)4月時点で4.7%と、全国平均より高い状況です。一方、熊本県住宅マスタープランにおいては、令和7年度(2025年度)時点で5.0%を目標として掲げられています。

高齢者向け住宅や高齢者向け施設を充実させることにより、高齢者の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保に努めるとともに、住宅部局と福祉部局が連携しながら、高齢者福祉の増進を目指します。入居前(住み替え時)や入居中、そして退去時において、切れ目のない居住支援を目指します。

また、セーフティネット住宅をはじめとして、「高齢であること等を理由に入居を断らない」賃貸住宅の充実を目指します。

### 目標② 高齢期においても自宅で健康に暮らし続けることができる安全な住まいづくり

高齢者の事故発生場所は住宅が最も多く、65歳以上の高齢者の事故は、65歳未満と比べ重症化するケースが多いことが分かっています。

市営住宅、民間賃貸住宅、持ち家を問わず、高齢者が住み慣れた住宅で安全、快適に生活していくために、住まいのバリアフリー化を目指します。

# 目標を達成するために必要な事項(施策)

## ① 高齢者に対する賃貸住宅及び施設等の供給の促進

## ② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- ◆サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和
- ◆サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発
- ◆サービス付き高齢者向け住宅の立入検査、定期報告

高齢者が単身、夫婦等で入居できる賃貸住宅であり、介護・医療と連携して高齢者支援サービスを提供するバリアフリー構造の「サービス付き高齢者向け住宅」について、登録基準を引き続き緩和することで、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。また、事業者に対しても制度の意義やメリット(建設費補助、固定資産税や不動産取得税の軽減措置、住宅金融支援機構の融資支援)などの普及啓発に努めます。

また、立入検査や定期報告を通じて施設の管理運営状況を監督し、必要に応じて指導を行います。

### 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 m <sup>2</sup> /戸以上→20 m <sup>2</sup> /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 m <sup>2</sup> /戸以上→13 m <sup>2</sup> /戸以上

- ◆終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和
- ◆終身建物賃貸借制度の普及啓発

高齢者が終身にわたり賃貸借契約ができる「終身建物賃貸借制度」について、熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画におけるセーフティネット住宅の登録基準の緩和に併せて、認可基準中規模に関する基準を引き続き緩和する他、制度の意義やメリット等を周知することによって普及啓発に努めます。

### 終身建物賃貸借制度の規模に関する基準

①各戸の床面積(原則)	25 m <sup>2</sup> 以上→18 m <sup>2</sup> 以上 (生活保護世帯の場合は 15 m <sup>2</sup> 以上)
②一部共用の場合 ※1	18 m <sup>2</sup> 以上→13 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上(1室1名) →7 m <sup>2</sup> 以上(原則1室1名 ※3)
	<住棟全体> 15 m <sup>2</sup> ×居住人数+10 m <sup>2</sup> 以上 →13 m <sup>2</sup> ×居住人数+10 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>以上の専用居室に入居する場合を除く。

#### ◆民間賃貸住宅への円滑な入居へ向けた取組

高齢者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画に基づき賃貸人の不安解消やセーフティネット住宅の登録促進、居住支援体制の構築を図ります。

#### ◆低所得でも入居可能な住宅の確保

市営住宅においては、高齢者への優先提供を引き続き行います。市営住宅は、令和2年度(2020年度)から連帯保証人が不要となっており、また3階建て以上の市営住宅の1階部分約2,300戸は高齢者・障がい者優先住宅として確保しています(特定目的住宅)。

令和6年(2024年)9月時点で市内に約6,700戸あるセーフティネット住宅においては、平均家賃が約53,000円であり、低廉な家賃の住宅の割合が小さいことから、今後も登録に向けた普及啓発を継続します。

### ③ 高齢者に適した良好な住まいの整備の促進

#### ◆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

熊本市市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の新築・建替分については、全戸のバリアフリー化を引き続き進めます。

また、市営住宅以外の住宅においても、高齢者が住み慣れた家に住み続けるための支援として、要介護・要支援と認定された高齢者等に対し、手すりの取付け、段差解消、滑りの防止及び移動の円滑化等のための床材又は通路面の材料の変更、引き戸等への扉の取替え、洋式便器への取替えなどの自宅のバリアフリー化を推進します(介護保険による住宅改修費の支給制度)。

また、自宅内での転倒事故等により要介護・要支援状態になることも考えられるため、予防として行うバリアフリー化の支援も引き続き行います(熊本市高齢者住宅バリアフリー化改修費補助金)。

#### ◆住まいの維持管理に向けた普及啓発

#### ◆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

「熊本市住まいのガイドブック」等において、住まいの耐震化、バリアフリー化、省エネ化等に関する補助や各種制度の普及啓発を行います。

特に、新しい家や今ある家・土地を担保に融資を受けるリバースモーゲージ型融資は、住み慣れた土地で住み続けることができ、居住の安定に資することから、金融機関等と協力し普及啓発を行います。

#### ◆ICT 機器等を活用した見守りの導入等の普及啓発

単身高齢者等見守りが必要な方について、近年発達の著しいICT機器等を活用した見守りの導入等を普及啓発します。

## 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

中長期的な視点や地域包括ケアシステムの構築を推進する観点から、地域密着型サービスに分類される施設を積極的に整備することとし、特に整備が進んでいない行政区や日常生活圏域において優先的に整備を進めていきます。

## 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

#### ◆地域における高齢者の見守り

地域包括支援センター(ささえりあ)を中心とした地域の高齢者に対する様々な支援を継続するほか、市・区・日常生活圏域における「地域包括ケアシステム推進会議」において地域課題の解決に向けた協議を進めるなど、「くまもとはつらつプラン(熊本市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画)」等に基づき関係団体とともに地域包括ケアシステムの深化・推進に向けて取り組めます。単身高齢者、高齢者のみの世帯に対して、民生委員をはじめとする地域の住民等が声掛けや訪問を行うといった高齢者を地域で見守る体制づくりを支援します。また、単身で緊急時の対応が困難な高齢者への緊急通報装置の貸出しを行います。

市営住宅においては、80歳以上の単身高齢者世帯を対象に、月1回指定管理者による安否確認を行います。

## ⑥ 住宅の管理不全防止に係る取組

### ◆空き家の発生抑制

高齢者世帯が住まう住宅が多いなかで、今後、多数の空き家が発生することが予想されます。これらの住宅が管理不全の空き家とならないよう、熊本市空家等対策計画に基づき、空き家の発生を抑制します。

## 検証指標

本計画における施策を推進するにあたり、検証指標を設定し、評価・検証を行います。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合※	基準値 4.7% (R6)	▶	目標値 5.0% (R13)
----------------------	---------------------	---	----------------------

※市内有料老人ホーム、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の総戸数・総定員数を、高齢者人口(65歳以上)で割った割合。目標値は、県住宅マスタープランの値に準じて設定。

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化※	基準値 46.3% (R5)	▶	目標値 51.5% (R10)
------------------------	----------------------	---	-----------------------

※住宅・土地統計調査(一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。)。目標値は、政令市トップの数値を設定。

市営住宅のバリアフリー化※	基準値 31.8% (R6)	▶	目標値 32.9% (R13)
---------------	----------------------	---	-----------------------

※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のいずれにも該当。目標値は、市営住宅長寿命化計画に基づき、用途廃止・集約建替の実施方針を勘案して設定。

## 計画の推進

### 各主体の役割と推進に向けて

住宅部局と福祉部局が緊密に連携し施策の展開を図ることとし、必要に応じて国や県と連携を図ります。住宅・福祉に係る事業者等に対しては、高齢者のニーズに柔軟に対応できる住まいやサービスを提供するために必要な支援・情報発信を行います。

また、地域で高齢者を支えるために必要な支援や高齢者の入居支援について、「熊本市居住支援協議会」との情報共有を行い、各取組を推進します。

### 進行管理と計画の見直しについて

この計画を実効性のあるものとして推進していくため、PDCAサイクルに基づいて、毎年度の進行管理を行います(住宅・土地統計調査に基づく検証指標を除く)。

なお、他計画の改定により整合性を図る必要が出てきた場合及び社会情勢の変化により計画の見直しが必要になった場合には、計画期間内であっても柔軟に見直します。

熊本市高齢者居住安定確保計画(令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度))

発行 熊本市 都市建設局住宅部 住宅政策課 〒860-8601 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号