

平成30年3月28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

千葉市高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について  
( 第 5 次 答 申 )

本審議会は、平成23年5月9日、貴職から「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」諮問を受け、これまで4次にわたり答申して参りました。本年度は「高齢者居住安定確保計画の改定の方向性について」調査審議を行い、この度結果を取りまとめ、第5次の答申を致します。

今後数年の間に後期高齢者の急増が見込まれ、また高齢者のいる世帯の中でも特に単身や夫婦のみの世帯の増加が続くなど、高齢者を取り巻く状況は、現在大きな変化の中にあります。審議に当たってはこうしたことを踏まえて、将来を見据える視点に留意し、高齢化に伴い深刻化する各種課題への方策について多角的に検討を行いました。

本答申では、高齢者向けの住まいや施設について、適切に整備していくことなどに加え、高齢者の終活支援やその手前の世代に対する介護体験等「備え」の取組み、高齢者の所有する住宅や空き家を「運用可能な資産」として捉え直し、これを有効に活用していくための方策の充実、また民間賃貸住宅への入居に配慮が必要な高齢者に対する支援体制の構築等といったことについての提言をしています。

本答申により、将来にわたって高齢者一人ひとりの安全で安心な住まいと暮らしが実現されるよう、施策の一層の充実を図られることを本審議会として強く期待します。



# 千葉市高齢者居住安定確保計画の 改定の方向性について

(第5次答申案)

平成30年3月28日  
千葉市住宅政策審議会



## 目次

目次	1
第1. 「千葉市高齢者居住安定確保計画」の見直しの必要性	2
1. 高齢者を取り巻く状況と課題	2
2. 関連する計画の改定と法改正等	2
3. 見直しの必要性	3
第2. 施策の方向性に関すること	
— 高齢期の暮らしに適した住まい等に関すること —	4
1. 高齢期の暮らしに適した住まいづくりと住み替え支援	4
(1) 持ち家住まいの高齢者への支援等	4
(2) 借家住まいの高齢者への支援等	4
(3) 高齢者向け住宅*等の供給	4
(4) 公的賃貸住宅*や高齢者向け住宅等における支援・生活関連機能の整備等	5
2. 高齢者の資産（空き家等含む）活用	6
(1) 資産としての住宅の価値の維持	6
(2) 空き家（住宅ストック*）活用における耐震性能確保	6
(3) 空き家等活用促進のための仕組みづくり、啓発等	6
(4) 地域特性等に応じた空き家活用	7
(5) 住宅を元手に高齢期に必要な資金を得る仕組み	7
(6) 不動産に関する権利の整理等	7
第3. 施策の方向性に関すること	
— 高齢期の暮らしを支える環境に関すること —	8
地域包括ケアシステムの構築	8
(1) 「備え」の取組み、啓発	8
(2) 支援体制	9
(3) 「支える人を支える」ということ	9
その他. 生きがいづくり・健康寿命*の延伸、ほか	10
参考資料（用語解説）	12

## 第1.「千葉市高齢者居住安定確保計画」の見直しの必要性

### 1. 高齢者を取り巻く状況と課題

高齢化は今後一層進展し、団塊の世代\*が全て 75 歳を迎えて後期高齢者となる 2025 年には、市民の 28.7%※1が高齢者になる見込みです。

また、高齢者のいる世帯数に占める単独世帯数の割合※2は、昭和 60 年から平成 27 年の 30 年間で 11.2%から 28.4%へ、夫婦のみの世帯数の割合※2は 19.2%から 33.2%へと、大幅に増加しています。これまで高齢の単独世帯の増加というと、男女の平均寿命の差から、夫と死別した女性の一人暮らしの問題と捉えられがちでしたが、生涯未婚率\*の上昇傾向を踏まえると、今後は特に、頼れる親族等のいない高齢者の増加といった問題も、重要度を増すことが予想されます。

施策展開に当たっては、高齢者人口・世帯をめぐるこうした動向に注視し、将来を見据えて取り組んでいくことが重要ですが、社会保障費の増大や市税収入の減少による財政悪化を招くことのないよう、実施すべき施策を適切に見極め、効果検証をしていく必要があります。さらに、高齢者向け施設等の需要は一定程度あり、今後も適正量を見極めつつ整備していく必要がある一方で、高齢者自身においては、介護が必要になった場合にも、自宅での生活を希望する人が最も多くなっています。こうしたことから、高齢者ができる限り住み慣れた自宅や地域で暮らし続けられるよう、高齢期の暮らしに適した住まい等とそれを支える環境づくりが求められています。また、高齢者の増加に伴い、介護の現場においては介護人材の不足や介護離職等が、住宅地においては空き家\*等の増加が、全国的な社会問題となっていますが、千葉市においても重要な課題であり、これらのことに対する方策も併せて検討していく必要があります。

計画の改定に当たっては、身体・経済状況等、高齢者が居住の安定に関わり抱える様々な課題に対する方策を示すのはもちろんのこと、高齢者が自力で元気に暮らしていくための道標を示すという観点にも配慮すべきです。

### 2. 関連する計画の改定と法改正等

現在の千葉市高齢者居住安定確保計画は、計画期間を平成 25 年度から平成 32 年度までの 8 年間とした計画です。

平成 29 年 3 月に改定された千葉県住生活基本計画や同高齢者居住安定確保計画、また、平成 29 年 7 月に改定された千葉市住生活基本計画や平成 30 年 3 月に策定予定の第 7 期千葉市高齢者保健福祉推進計画（介護保険事業計画）を踏まえた本計画の見直しが必要です。

さらに、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）が平成 28 年 5 月に改正され、「市町村高齢者居住安定確保計画」が法定計画となったこと、また、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（平成 19 年法律第 112 号）（住宅セーフティネット法）が平成 29 年 4 月に改正され、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度が創設されたことにも留意すべきです。

※1 千葉市高齢化率\*（千葉市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略）

※2 単独世帯数の割合及び夫婦のみの世帯数の割合（国勢調査から算出）

### **3. 見直しの必要性**

千葉市においてはこれまでも、高齢者が住み慣れた地域において健康で生き生きと自立し、安心して暮らしていくことを目指した施策を展開してきたところですが、高齢化のより一層の進展に対応するため、前述の「高齢者を取り巻く状況と課題」を踏まえ、「関連する計画の改定と法改正等」と整合を図りながら、本計画を適切に見直す必要があります。

## 第2. 施策の方向性に関すること

### 一 高齢期の暮らしに適した住まい等に関すること 一

#### 1. 高齢期の暮らしに適した住まいづくりと住み替え支援

高齢期における身体・経済状況等様々な状況変化に対応した住まいを確保できるよう、支援や啓発、仕組みづくりが必要です。

##### (1) 持ち家住まいの高齢者への支援等

持ち家率の高い千葉市においては、高齢者の居住の安定確保について検討する際、持ち家住まいの高齢者への対応ということが主要な課題となります。

住み慣れた自宅での暮らしは、住まいを取り巻く住環境も含め、快適で安心感があるものです。高齢期においても可能な限りこれを継続していくためには、住まいのバリアフリー化\*や耐震性能の確保、断熱性能の向上等により、暮らしの安全性を高めることが重要であり、支援と併せ啓発していく必要があります。

一方で、安全な暮らしを実現するために、自宅を改善することが、必要な性能を備えた住まいへと住み替えることと比べ、不合理である場合があります。こうした場合の住み替えを、例えば住み慣れた地域内で実現できれば、住環境の変化は小さく、前述の快適性や安心感といったものの一部を継承できる可能性があります。高齢者の適切な住み替えを可能にする仕組みづくりが必要です。

また、バリアフリー改修等の実施に当たっては、建築士、リハビリ専門職、ケアマネジャーなど、様々な職域が相互に連携することがたいへん重要であり、合同での研修を実施するなど連携強化を図るべきです。

##### (2) 借家住まいの高齢者への支援等

民間賃貸住宅\*に居住する高齢者の割合はほかの政令指定都市と比較し低いものの、孤独死等のリスクから入居を拒まれるなどのケースがあり、見過ごせない課題となっています。居住の継続が困難になった方の住み替えを支援する仕組みづくりにより、住み替えの選択肢を広げることが重要です。平成 29 年 10 月の改正住宅セーフティネット法施行に伴い、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度等が創設されており、適切に運用していく必要があります。

##### (3) 高齢者向け住宅\*等の供給

高齢者向け住宅等に関しては、経済面、地域性等様々なニーズがあります。例えば他人同士が集まって住む、グループリビング\*等といった居住形態は、住居費を低く抑えつつ、入居者の暮らしに安心をもたらす有効な方策です。空き家や空き部屋\*の活用と絡めて実現することにより、経済面でのセーフティネットになると同時に、空き家等の解消にもつながるため、こうした住まい方ができる住宅の供給を促進すべきです。

また、サービス付き高齢者向け住宅\*については、制度創設から 6 年が経過し量的に供給が進んできていますが、住宅・サービスの内容や質、立地、料金体系等様々であり、入居率も高低広がりが見られます。今後は量的な側面だけでなく、高齢者のニーズに沿った供給を促進するための方策を検討することが重要です。さらに、経済的な理由から低廉な費用で入居できるものに対するニーズが一定程度あることを考慮すると、それらの住宅で適切な居住環境、サービスが提供されるようフォローをしていく必要があります。

高齢者向け住宅の供給目標量の設定に当たっては、こうしたことを踏まえ、有料老人ホーム\*等も含めた総量について定めるべきです。



#### (4) 公的賃貸住宅\*や高齢者向け住宅等における支援・生活関連機能の整備等

公的賃貸住宅や高齢者向け住宅等に診療所や商店、福祉施設等、生活に必要な施設を複合的に整備することは、入居者や施設利用者にとって利便性の向上につながると同時に、経営面では集客等の効率がよいなどメリットがあり、高齢者が安心して暮らし続けられる住まいや環境づくりに有効であると考えます。新たに施設を整備するだけでなく、既存の近隣施設との連携体制を構築していくことも重要です。

さらに、ホームヘルプサービス\*など介護保険サービス事業所の併設は、きめ細やかな支援が可能になるなどのメリットがあることから、適正なサービスが提供されるよう住宅部局と福祉部局が連携・協力しながら進める必要があります。

住宅セーフティネット\*施策の中心的役割を担う公営住宅\*においても、財政面等他施策とのバランスに配慮しつつ、上記のようなことを検討すべきです。

## 2. 高齢者の資産（空き家等含む）活用

大切な資産である持ち家の相続や処分等を、有効に進める対策は重要です。

ところが、家主が心身等の状況変化により施設へ入所することなどをきっかけに、空き家となり、そのまま放置される事例は多く、高齢化と空き家の増加は切り離せない課題となっています。

### （1）資産としての住宅の価値の維持

住宅取得後の維持管理・マネジメントについての意識は、日本では諸外国に比べ一般に低く、結果、価値が短期間に下落してしまう傾向にあります。加えてストック過剰も影響し、高齢期の暮らしを支える費用、施設への入所のための費用等を捻出するため、自宅を売却等したくても、それがかなわないといった問題にもつながっています。

住宅を適切に維持管理し、その記録を住宅履歴情報\*として保管することにより、その資産価値は維持され、相続や売買を通して住み手を替えながらも、より長く住み継いでいくことが可能になります。住宅が運用可能な資産であり、その価値の維持が重要であるということについて、広く啓発していく必要があります。あわせて、新たに住宅を取得する場合においても、将来住み替えのため売却する可能性まで見据え、市場原理の中で選ばれる条件を備えた住まいを見極めることが重要であり、相談体制等を充実すべきです。

### （2）空き家（住宅ストック\*）活用における耐震性能確保

千葉市においては高度経済成長期に大規模な住宅団地が供給された経緯があり、それらが住宅の総ストックに占める割合は高くなっています。

昭和 56 年以前に建てられたものの一部は、十分な耐震性能が無い可能性があります。地震発生時における安全性確保のためには、耐震診断\*により耐震性能を確認し、必要に応じて耐震改修\*を行うことが重要です。さらに、耐震性能を有しない住宅は、住宅セーフティネットとしての活用が難しい場合があること、バリアフリー化等のリフォームの際、融資が受けられない場合があることなどから、耐震改修等に関する補助制度の周知に努めるなど、耐震化を促進していく必要があります。

### （3）空き家等活用促進のための仕組みづくり、啓発等

空き家等を所有していても、売却・賃貸のためにリフォーム等の費用を負担することが難しい場合があります。

一方で、低廉な費用で取得し自由なリフォーム等を施すことで、自分好みの住まい、暮らしを手に入れるといったニーズが近年高まっています。現況有姿で売買する住宅取引の形が広がることで、中古住宅市場が流動化し、遊休状態にあった住宅ストックの有効活用にもつながる可能性があります。これを推進するための仕組みづくりが必要です。

賃貸住宅市場においても、内装や造作を思い通りに変更したいといったニーズがあります。工事内容や原状回復等に関する貸主・借主の合意の元に、リフォームを可能にする「D I Y型賃貸借\*」の仕組みは、双方のこうしたニーズを引き合わせるとともに、借り手が付きにくくなった築古の住宅ストックに対する新たな需要を喚起する可能性があります。普及促進を図る必要があります。

中古住宅の取引を円滑にするための有効な方策の一つとして、既存住宅インスペクション\*の実施があり、制度の普及促進策の検討が必要です。

また、中古住宅取引におけるトラブルを発生させないためには、消費者が住宅の取引に関連する専門的なサービスの内容を理解している必要があることから、相談体制の充実やセミナーなどによる啓発が必要です。

戸建て空き家を活用するための方策の一つとして、グループリビングやグループホーム\*とすることが考えられます。こうしたことを促進するためには、建築基準法上の取り扱いに関する国及び他自治体の動向を踏まえ、適切に対応していくべきです。

#### (4) 地域特性等に応じた空き家活用

市街化調整区域においては、高齢化が顕著であることに加え、新たな人口の流入が見込まれない地域もあります。地域における住宅のあり方の将来像も見据えつつ、資産の活用や、環境の継承に配慮することが必要です。こうした地域の住宅については、例えば里山再生等、都市部では実現できない活動に取り組んでみたいといったニーズに対する受け皿となる可能性を秘めています。所有権の売買だけでは対応しきれない部分もあり、不動産取引の形及び法の運用に工夫が必要です。

また、市内に多数存在している、高度経済成長期に建設された大規模な団地型の分譲マンションにおいては、建築基準法上の一団地認定制度\*が、地域の再生を困難にしているケースもあります。また、長期にわたり空き家となっている住戸も一定程度存在していることから、管理組合\*がそうした資源を活用すること、活用にあたっては居住者の高齢化が進んでいることから、居住用に限らずマンション内の高齢者のコミュニティの場とすることなども今後は考えられ、このような活用を進めようとする管理組合に対する支援方を検討していくことも重要です。

住宅地に分散して存在する空き家や空き部屋については、小さな単位のコミュニティの場としての活用も有効です。加齢により身体機能が低下し、行動範囲が狭くなった高齢者にとって、気軽に集える場が身近にあることは、外出の動機にもなり、情報交換等の場として高齢者の暮らしを支える環境の形成に役立ちます。

地域のために空き家を役立てたいといった志を持ったオーナーと地域が協力し、こうしたことに取り組んでいくことが重要であり、市は適切に支援していく必要があります。

#### (5) 住宅を元手に高齢期に必要な資金を得る仕組み

自宅で生活を続けたいという高齢者の希望を叶えつつ、空き家も発生させない方策として、民間金融機関等が扱うリバースモーゲージ\*やリースバック\*などの活用が考えられます。

また、住み替えや相続等によって発生する、使用されていない住宅を、借り上げて賃料保証のもと転貸するサービスや、その賃料収入で返済できる融資制度もあり、こうした仕組みの活用も、高齢期に必要な資金を得て安心な暮らしを実現することに役立ちます。

制度そのものの認知度が低いことから、その周知や相談体制の充実を図ることはもとより、元手となる住宅の資産価値が保全されていることが、これらの制度利用の前提となることから、適切に手入れを施しながら住んでいくことの重要性について、啓発等行うことが重要です。

#### (6) 不動産に関する権利の整理等

空き家の活用を阻害する原因として、権利関係の整理の問題や、住宅内に残された家財の処分の問題等があげられます。終活の一環として、土地の境界確定や相続等に関する取り決め、身の回り品の整理や処分に関することなどに、判断能力の十分にあるうちに取り組んでおくことの重要性について、啓発していくことが必要です。

### 第3. 施策の方向性に関すること

#### － 高齢期の暮らしを支える環境に関すること －

##### 地域包括ケアシステムの構築

今後、高齢化が急速に進展する中で、団塊の世代が全て 75 歳以上となる 2025 年に向けて、あんしんケアセンター\*を中核に、医療・介護・介護予防・住まい及び自立した日常生活の支援を切れ目なく提供する、「地域包括ケアシステム」を構築していく必要があります。

住まいは、地域包括ケアシステムの最も基本的な基盤であり、前章では主にこの住まいの部分に焦点を絞って論じて来ました。高齢者が住み慣れた自宅や地域で安心して暮らし続けるためには、居住空間の確保に加え、生活支援や介護・医療等のサービスの確保についても一体的に考えていく必要があります。

また、高齢者の住まいに関する施策の展開に当たっては、住宅施策と福祉施策との連携が不可欠です。高齢者の状況に応じた住まいの確保を実現するため、両施策をこれまで以上に緊密に連携させ、総合的に取組みを進めていく必要があります。

#### (1) 「備え」の取組み、啓発

##### 【「支えられる」ための備え】

高齢期の暮らしを安心なものにするためには、日常生活において必要な支援が受けられるということだけでなく、先々の不安を取り除いていくということが重要です。例えば認知症等により判断能力が十分でなくなってしまうと、不利益を被ることのないよう、成年後見制度\*や信託等の仕組みをあらかじめ知り、準備しておくこともその一つの方策です。また、葬儀やお墓に関すること、資産の処分に関する希望を明確にしておくのも重要なことです。今まさに問題に直面している方への対応も必要ですが、そのほかの高齢者や手前の世代に対し、「備え」の取組みについて啓発していくこと、相談体制を整備することも重要です。

制度やサービスに関する基本的な情報を、高齢者や介護者が持っている、高齢期の暮らしはもっと安心なものになります。もっとも重要なことは、そうした方が必要な制度やサービスにたどり着けるよう、情報をまとめて整理し、きちんと発信することです。また、情報を届けたい相手に合わせた発信の方法についても工夫が必要です。

##### 【「支える」ための備え】

ますます介護需要の膨らむ将来に向け、親等の介護の問題に直面する手前の世代が、介護を体験したり、必要な知識を得るための、研修の場を充実させていくことが必要です。いざ介護をすることになったとき、事前の体験や知識は実践に役立ちます。行政だけでなく、各種団体や企業、あるいは大学等の教育の場、コミュニティも含め、全体が連携して取り組んでいくことが重要です。

## (2) 支援体制

### 【同居・隣居\*・近居\*の促進】

人口密集地の一部を除いて、住み慣れた自宅や地域での暮らしを支えるためには、親族による介護の重要度が高くなります。地域包括ケアシステムの構築とともに同居や隣居、近居を促進することが重要です。市ではこうした住まい方を促進するため、三世帯同居等支援事業\*利用時に金利を優遇する内容の協定を住宅金融支援機構と結びましたが、こうした取り組みと併せ、支援していくことが必要です。

### 【その他の支援体制の構築】

頼れる親族等のいない方、親族と同居していても昼間は家に1人だけという方、子供が遠方に住んでいるなどといった方に対する支援も必要です。

例えば日常生活においては、買い物や通院等に必要となる移送サービスや外出同行等の支援のニーズが高まりつつありますが、孤独死防止等のためのコミュニティ機能強化等も併せ、住み続けていくための支援体制を構築していく必要があります。行政の取り組みはもちろんのこと、町内自治会やマンション管理組合、社会福祉協議会、民生委員、各種団体等と連携し、よりきめ細やかに対応することが重要です。

### 【住宅施策と福祉施策の連携（居住支援協議会の設置）】

ひとり暮らし高齢者等、民間賃貸住宅への入居に配慮を要する方の円滑な入居を促進するためには、居住支援協議会を設置し、不動産関係団体や居住に係る支援を行う団体、行政等が連携して取り組む必要があります。

## (3) 「支える人を支える」ということ

「(高齢者を)支える人を支える」ということの重要性が高まっています。

介護職員の不足が原因で施設を開設できないケースがありますが、高齢者が必要なサービスを適切に受け続けるためにも、サービスを提供する側を住宅面からバックアップすることが今後非常に重要になります。

具体的には介護士等「支える」職種を対象に、低廉な家賃の住まいに関する情報を提供することなどにより支援していくことが考えられます。支援の検討に当たっては、今後増加が予測される、外国人の介護職員に対しても十分に配慮していく必要があります。

また、介護離職も大きな社会問題になっています。在宅で介護を行う親族に対するサポート体制の充実も重要です。

## その他. 生きがいきり・健康寿命\*の延伸、ほか

これまで、施策の方向性に関することとして、「高齢者の住まいに関すること」、「高齢者を支える環境に関すること」という項目に分けて論じてきました。

これらの方策により「居住の安定」を確保した上に、健康で活力あふれる高齢者がたくさんいるまちを目指すことが、本計画の意義であると考えます。高齢者が健康を維持し、生きがいを持っていきいきと暮らすことを目指した施策展開が求められています。

高齢者をひとまとめに「支えるべき対象」と捉えるのは誤りで、単身、あるいは夫婦のみの高齢者世帯でも、自由で楽しい高齢期を過ごしている方はいます。同居、隣居、近居をしていなくても、必要が生じたときには親族や地域の支援が適切に受けられるよう適度な距離感を保ちつつ、高齢者が自立して暮らせるよう支援する取組みが重要です。

元気な高齢者に対しては、仕事、ボランティア、学習等を通じて、生きがいを持ち、人とつながり続けられる環境づくりが必要であり、特に介護人材が不足していることを考え合わせると、生活支援者としての役割を担える仕組みを整備することが重要です。

要介護度が比較的軽度の高齢者に対しては、生活支援や外出支援等を適切に実施しながら、要介護度の改善や重度化防止のため、住民主体の介護予防活動の推進・啓発に加え、身体機能に合ったボランティア活動に参加できるよう配慮すべきです。

また、健康寿命延伸のためには、全ての市民に向けて、健康づくりに取り組むことの重要性を広報・啓発していくことが重要です。



用語解説

凡例：【用語】（本文掲載ページ）

あ 行

【空き家】（P2, 4, 6, 7）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定の「空家」）

【空き部屋】（P4, 7）

居住している人数に対して住宅の部屋が多く、長期間使用されていない状態となっている部屋のことをいう。

【あんしんケアセンター（地域包括支援センター）】（P8）

高齢者やその家族に対する総合的な相談・支援や、介護予防事業のケアマネジメント、被保険者に対する虐待の防止やその早期発見などの権利擁護、支援困難ケースの対応などケアマネジャーへの支援などを行う。

【一団地認定制度（一団地の総合的設計制度（建築基準法第86条第1項））】（P7）

一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する制度。

か 行

【管理組合】（P7, 9）

区分所有者が全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために構成する団体。建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる。

【既存住宅インスペクション】（P6）

目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの。中古住宅売買時の建物検査や住宅取得後の維持管理時の定期的な点検等がこれに当たる。

【近居】（P9, 10）

住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、交通手段を問わず1時間以内の移動時間で行けることをいう。

【グループホーム（認知症対応型共同生活介護）】（P7）

少人数による共同生活を営むことに支障がない認知症高齢者の方が、家庭的な雰囲気の中で、食事、入浴、排泄などの介護や機能訓練を行う施設。

【グループリビング】（P4, 7）

高齢者等が、調理や清掃、食事等を互いに共同化、合理化して共同で住まう居住形態をいう。



【健康寿命】(P10)

健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間をいう。

【公営住宅】(P5)

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）の規定による国の補助に係るものをいう。

【公的賃貸住宅】(P5)

公営住宅法による公営住宅や都市再生機構、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅のことをいう。

【高齢化率】(P2)

総人口に占める高齢者（65 歳以上）人口の割合。

【高齢者向け住宅】(P4, 5)

本答申においては、有料老人ホーム、軽費老人ホーム（ケアハウス及び A 型）、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅を総称し「高齢者向け住宅」と呼ぶ。

さ 行

【サービス付き高齢者向け住宅】(P4)

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、生活相談サービス、安否確認サービス等が提供される。

【三世代同居等支援事業】(P9)

離れて暮らしている「親と子と孫」を基本とする三世代の家族が、市内で同居または近隣（直線で 1km 以内）に居住するのに必要な費用の一部を助成する事業。

【住宅ストック】(P6)

社会資本としての既存の住宅など（の数）を表す。

【住宅セーフティネット】(P5, 6)

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

【住宅履歴情報】(P6)

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録等。

【生涯未婚率】(P2)

50 歳時点で一度も結婚をしたことのない人の割合で、45～49 歳と 50～54 歳未婚率の平均値として求められる。

**【成年後見制度】(P8)**

認知症性高齢者や知的障害者、精神障害者などで、主として判断能力が十分でない方を対象として、その方の財産がその方の意思に即して保全活用され、また、日常生活の場面において、主体性がよりよく実現されるよう、財産管理や日常生活での援助をする制度。後見類型（判断能力を欠く）、保佐類型（判断能力が著しく不十分）、補助類型（判断能力が不十分）の3類型がある。また、家庭裁判所の審判に基づく法定後見制度と、後見人等と被後見人等との契約に基づく任意後見制度に区分される。

た 行

**【耐震改修】(P6)**

建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うこと。

**【耐震診断】(P6)**

建築物の地震に対する安全性を評価すること。

**【団塊の世代】(P2, 8)**

第二次世界大戦直後の日本において、昭和 22 年（1947 年）から昭和 24 年（1949 年）にかけての第一次ベビーブームで生まれた世代のことをいいます。

**【D I Y 型賃貸借】(P6)**

工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。

は 行

**【バリアフリー】(P4, 6)**

高齢者・障害者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁など全ての障壁を除去する考え方。

**【ホームヘルプサービス】(P5)**

ホームヘルパー（訪問介護員）が自宅を訪問し、入浴、排せつ、食事等の介護（＝身体介護）や日常生活上の世話・支援（＝生活援助）を行うサービスをいう。要介護者が受ける訪問介護と要支援者が受ける介護予防訪問介護の総称。

ま 行

**【民間賃貸住宅】(P4, 9)**

民間業者や地主等が自ら賃貸を行っている住宅のこと。

や 行

【有料老人ホーム】(P4)

高齢者に対し、食事の提供、洗濯掃除などの家事、健康管理などの日常生活を送るうえで必要なサービスを提供する居住施設のこと。

ら 行

【リースバック】(P7)

自宅などの不動産を専門の不動産会社へ売却し、買主であるオーナーに対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する仕組み。

【リバースモーゲージ】(P7)

持ち家を担保に融資を受けるシステムのこと（逆抵当融資方式）。

老後の生活資金調達方法の一つで、持ち家の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができ、債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済するという仕組み。

【隣居】(P9, 10)

親子など 2 つの世帯が隣同士、あるいはごく近くに住み合うことを指すもので、同じ敷地内に二世帯の住宅を建てたり、同じマンションにそれぞれの住戸を購入したりすることなどを指す。