

仙台市 高齢者あんしん 住まいるプラン



高齢者居住安定確保計画

平成28年3月
仙台市

目次

第1章 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

1. 背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
4. 計画の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第2章 高齢者の居住に関する現状と課題・・・・・・・・・・4

第3章 基本理念と基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

1. 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
2. 施策展開の基本方針・目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

第4章 具体的な取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

1. 高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保・・・・・・・・17
2. 高齢者の生活を支えあう環境づくり・・・・・・・・・・25
3. 高齢者の円滑な住まい選びへの支援・・・・・・・・・・29

第5章 計画の推進に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

1. 計画の進捗管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33
2. 各主体間の連携強化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

資料編

1. 関連計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料-1
2. サービス付き高齢者向け住宅登録制度の概要・・・・・・・・・・資料-8
3. 高齢者向けの住まいの体系と供給目標・・・・・・・・・・資料-9
4. サービス付き高齢者向け住宅実態・意向調査結果の分析・・・・・・・・資料-11
5. 用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料-25

第1章 はじめに

1. 背景と目的

全国的に高齢化が進展する中、仙台市における65歳以上の人口は約22万1千人、年齢別割合は約21%（ともに平成26年9月現在 住民基本台帳）となっており、今後はさらに高齢者全体の数、特に75歳以上の高齢者の増加とともに、単身高齢者世帯や高齢者夫婦世帯の増加も見込まれることから、高齢者が心身の状態やライフスタイルに応じて、適切に住まいや住まい方を選択できるような環境の整備が求められています。

このような中、国は平成21年5月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の一部改正により、国土交通省と厚生労働省の共管のもと、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めることとしました。また、平成23年4月の改正では「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設し、高齢者の住宅の確保というハードと高齢者を地域で支えるためのサービス提供というソフトを組み合わせた施策の展開により、高齢者が住み慣れた地域で生きがいを感じて尊厳をもって暮らすことができる環境づくりを目指すこととしました。

仙台市では、これらの状況に対応していくために、平成25年7月に住宅政策の基本的な方向性を示した「仙台市住生活基本計画」を策定し、仙台に暮らす全ての人が住み良さを実感できる誇れる都市づくりを実現するために、「誰もが住み良い杜の都を目指して」を基本理念に掲げるとともに、目標に「安全・安心な住まいづくりの推進」や「民間賃貸住宅によるセーフティネット機能の維持向上」等を目指し、高齢者向け賃貸住宅の供給促進や管理の適正化及び高齢者が住む住宅のバリアフリー改修の促進等に取り組んでまいりました。

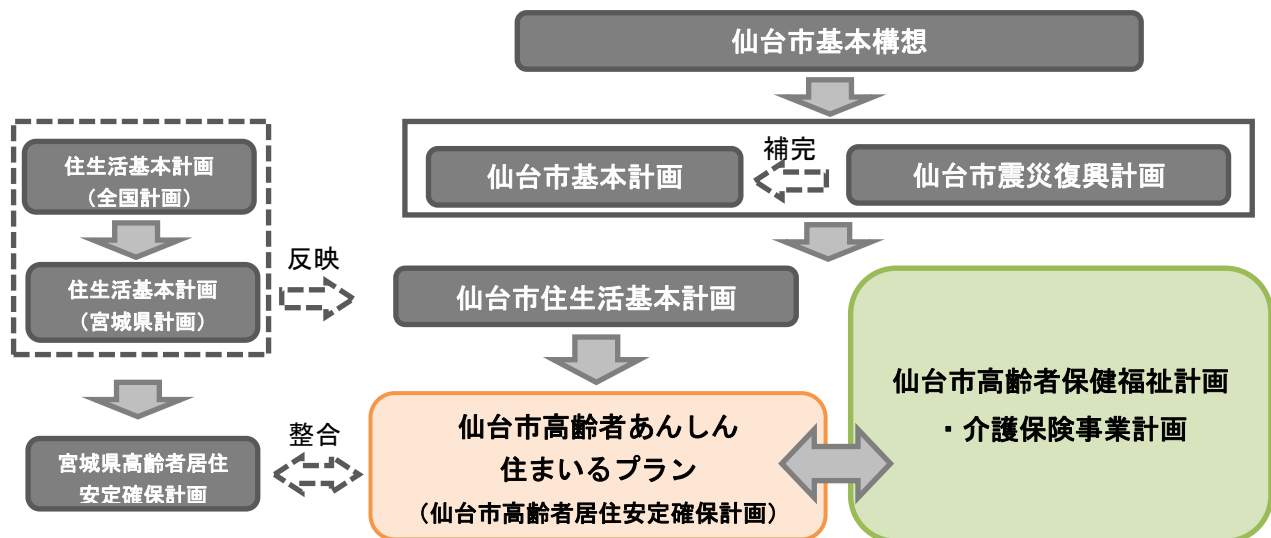
また、平成27年3月には「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を策定しました。この計画は、東日本大震災からの再生・復興の先を見据え、介護保険制度の改正などを踏まえるとともに、2025年までの中長期的な視点に立ち、地域包括ケアシステムの構築に向けた新たな視点で策定しており、本計画に基づき高齢者保健福祉施策の充実と介護保険事業の円滑な運営に努めております。

しかしながら、高齢者の住まいの課題に対応していくためには、従来の住宅施策、福祉施策の単体の枠組みの中だけでは解決できない問題も増えてきており、住宅と福祉の緊密な連携による取組みが不可欠となってきました。

本計画は、「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」と調和を図りつつ、住宅部局と福祉部局が連携して高齢者にふさわしい住まい及び居住環境の方針を体系化して示し、新たな施策であるサービス付き高齢者向け住宅に関連する取組みも含め、高齢者の住まいの対策を総合的に推進することを目的として策定するものです。

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」及び「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に基づくとともに、「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」との調和と、宮城県高齢者居住安定確保計画と整合を図り策定したものです。



3. 計画期間

本計画期間は、「仙台市住生活基本計画」及び「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」との整合を図り、平成27年度から平成32年度までとします。

4. 計画の構成

本計画の構成は、以下に示すとおりです。



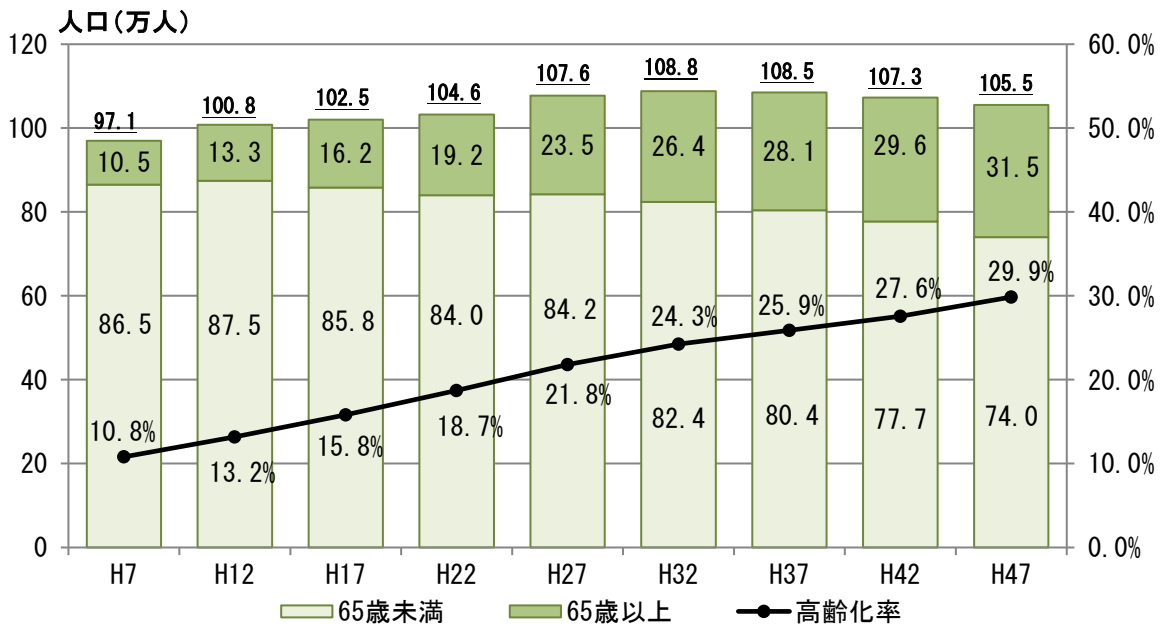
第2章 高齢者の居住に関する現状と課題

1. 高齢者のニーズに対応した多様な住まいに関する環境整備

平成27年現在、仙台市の総人口は1,076千人、総世帯数は496千世帯で、ともに東日本大震災の影響を受け、増加が続いているものの、平成32年頃をピークとして、本市の人口は緩やかな減少局面に転ずるものと見込まれています。

一方、高齢者数は継続的に増加しており、平成27年からの20年間で高齢化率^{※1}が約8ポイント上昇し、平成47年には高齢人口が全体の3割に達すると予測されています。

■図2-1 仙台市の年齢別人口構成と高齢化率^{※1}



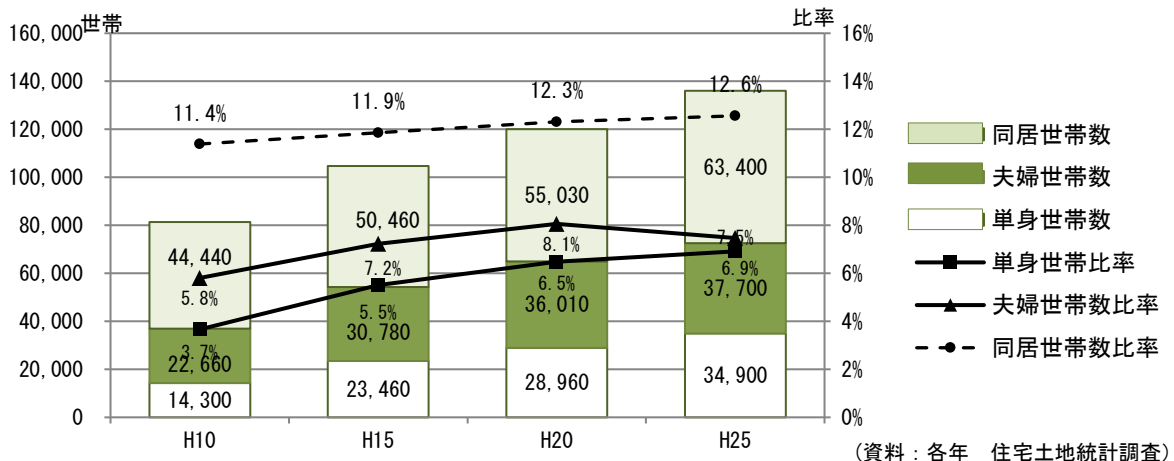
(資料：H7～22は国勢調査、H27以降は仙台市政策重点化方針2020)

※1 高齢化率：総人口に占める65歳以上の人口の割合

※2 国勢調査：総人口に年齢不詳者を含むため、年齢別人口の合計とは一致しない

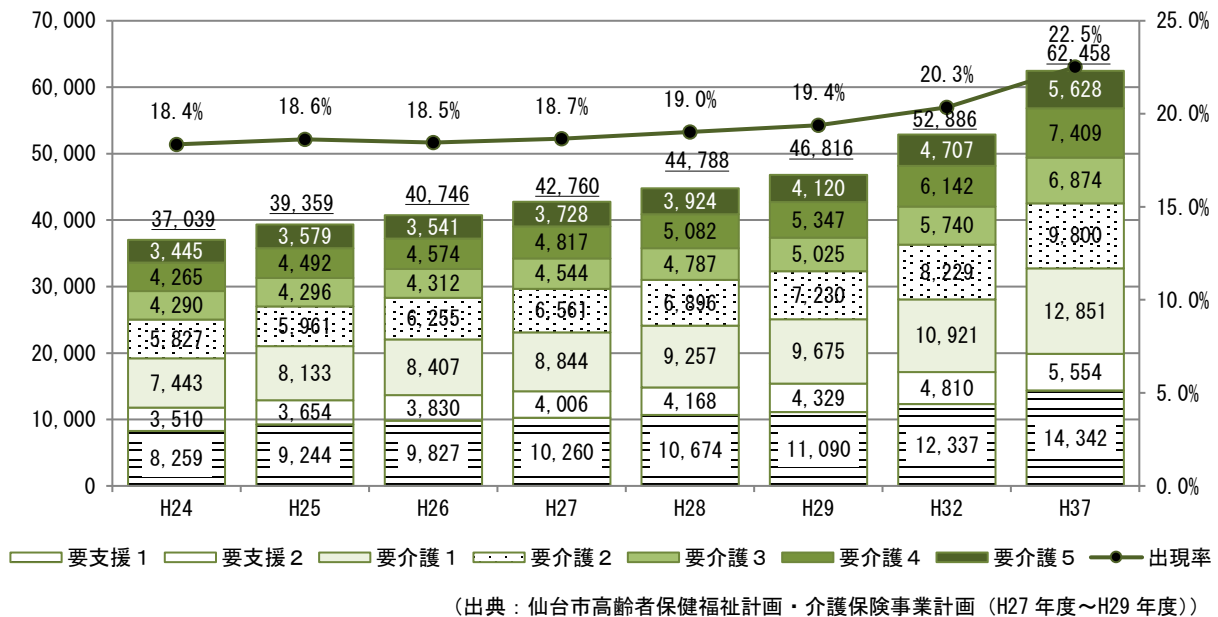
また、高齢者のいる世帯及びその内の単身高齢者世帯・高齢夫婦世帯の数が増加するとともに、要介護等認定者数及び第1号被保険者数（65歳以上の方の人数）に対する要介護等認定者数の割合（出現率）も増加することが見込まれており、生活相談などのサービスの付いた高齢者向けの住まいのニーズの増加が予測されます。

■図2-2 65歳以上の高齢者がいる世帯数の内訳と比率の推移



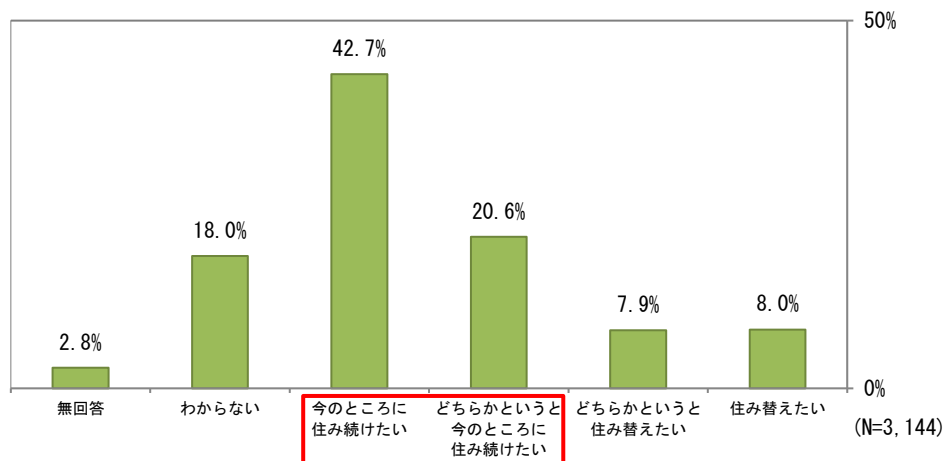
(資料：各年 住宅土地統計調査)

■ 図 2-3 要介護認定者数と第 1 号被保険者数に対する
要介護等認定者数の割合（出現率）の推移



一方で、平成 25 年度に実施した仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査において、介護が必要になった場合の住み替えに関し、高齢者の約 63%が「今のところに住み続けたい」「どちらかという今のところに住み続けたい」と回答しています。

■ 図 2-4 高齢者の住み替え意向



これらのことから、現在居住している住宅に住み続けられるように住宅のバリアフリー化を促進するとともに、多様な住まいの充実を図る観点から、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という、資料-1 参照）を供給する事業者に対して税制上の優遇措置（固定資産税の減額特例など）が設けられていることなども活用して、心身の状態やライフステージに適応した多様な住まいのいっそうの充実を目指すことが今後の課題です。

2. 民間賃貸住宅等を借りやすくする仕組みづくり

今後単身高齢者、高齢者夫婦世帯が増加することから、家族等による見守りに代わるようなサービスが付帯したサ高住等の民間賃貸住宅等への住み替えニーズの増加が予測されます。

一方で、高齢者による民間賃貸住宅の入居契約では、保証人や連絡先となる人の確保が困難であるために入居ができないことが課題のひとつとなっており、保証人不在者の入居支援等の各種制度についての情報提供や、相談体制等の整備が必要です。

3. 市営住宅の住宅セーフティネット機能の強化

平成 27 年 4 月現在、仙台市では、8,621 戸の市営住宅を管理しております。その内、2,940 戸がバリアフリー化された住戸となっており、その内、生活援助員による支援サービスが受けられる「シルバーハウジング」が 70 戸、出入口や台所設備等を車いす対応とした「車いす住宅」が 74 戸整備されています。また、入居者募集にあたっては、高齢者世帯などを対象に抽選優遇措置を設けています。一方、市営住宅の応募倍率は、平均で約 8.56 倍（平成 26 年度）となっています。

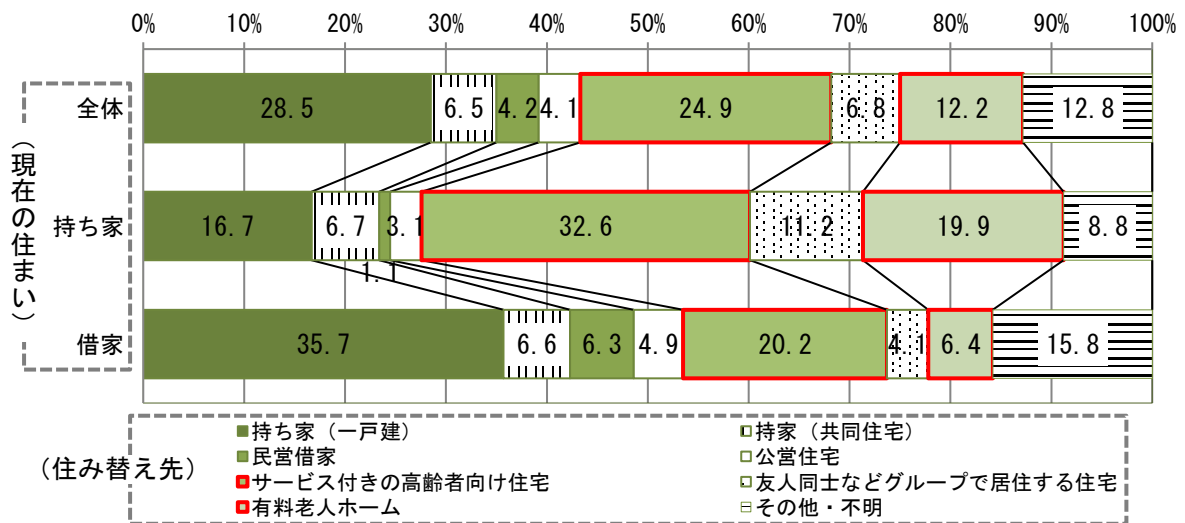
今後も、市営住宅は住宅に困窮する低所得者に対するセーフティネットとしての役割が期待されており、特に生活に困窮する高齢者世帯などが入居しやすいよう、募集のあり方や抽選優遇措置などについて検討を行うなど、市営住宅が担う役割を明確化した対応が求められています。

4. 住み替えに伴う既存住宅ストックの有効活用

【サ高住等への住み替え意向】

本市では現在の住まいへの定住意向が強いものの、高齢期における住み替えについては、高齢者向けの住宅や施設等への入所なども高い割合となっており、介護等が必要になった場合の備えとして、サ高住等を住み替え先として考えている世帯が 3 割以上見られます。

■図 2-5 現在の住宅種別ごとの高齢期における住み替え先意向

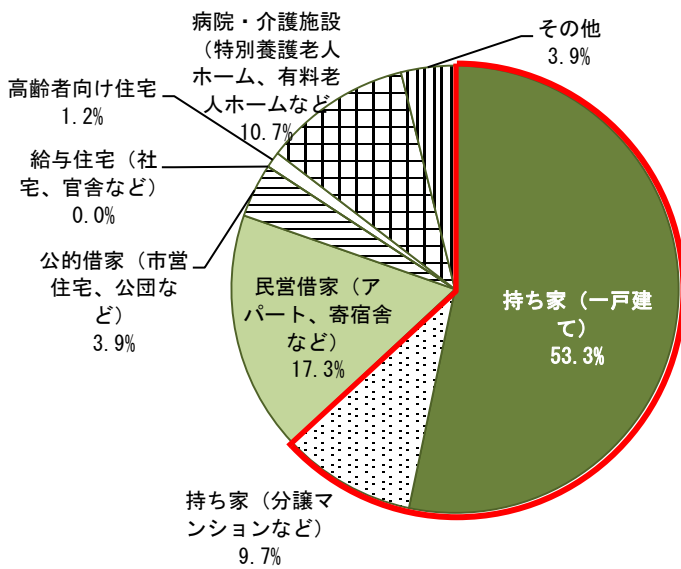


(出典：H20 住生活総合調査)

【住み替え後の、元の住宅の状況】

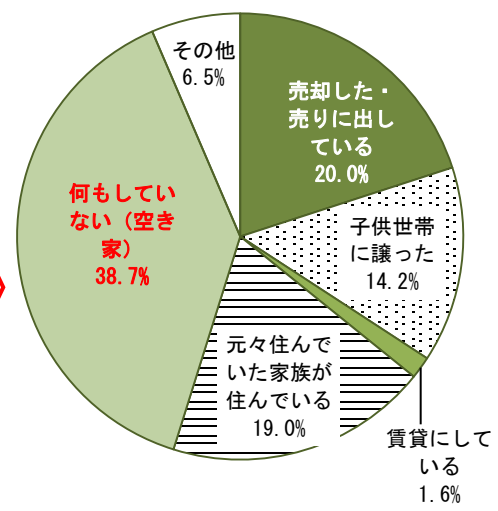
平成 26 年 9 月に実施したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進施策検討のための実態・意向調査（入居者）（以下「サ高住入居者調査」という）によると、従前持家に住んでいたサ高住入居者（63.0%）のうち 38.7%の人が、住み替え後の持ち家の状況について「何もしていない（空き家）」と回答しています。更に、空き家のままにしている理由としては、「特に理由はない」が 31.0%、「荷物の処分が間に合わず、倉庫代わりになっている」が 24.1%と多くなっています。

■ 図 2-6 サ高住入居前の住宅種別



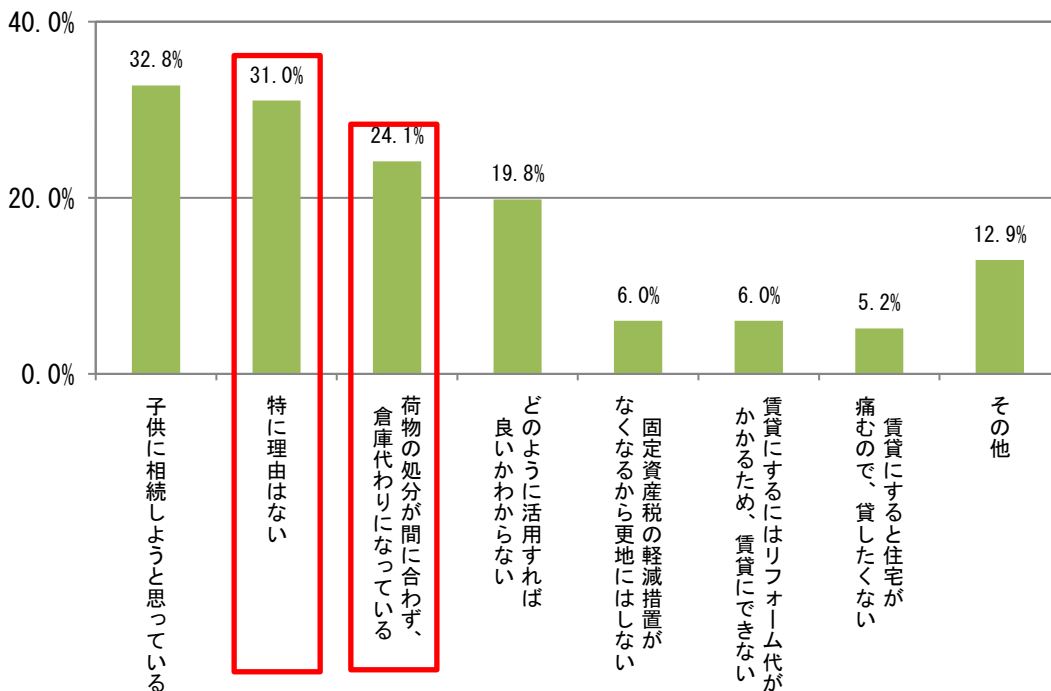
（出典：サ高住入居者調査）

■ 図 2-7 住み替え後の持ち家の状況



（出典：サ高住入居者調査）

■ 図 2-8 空き家のままにしている理由

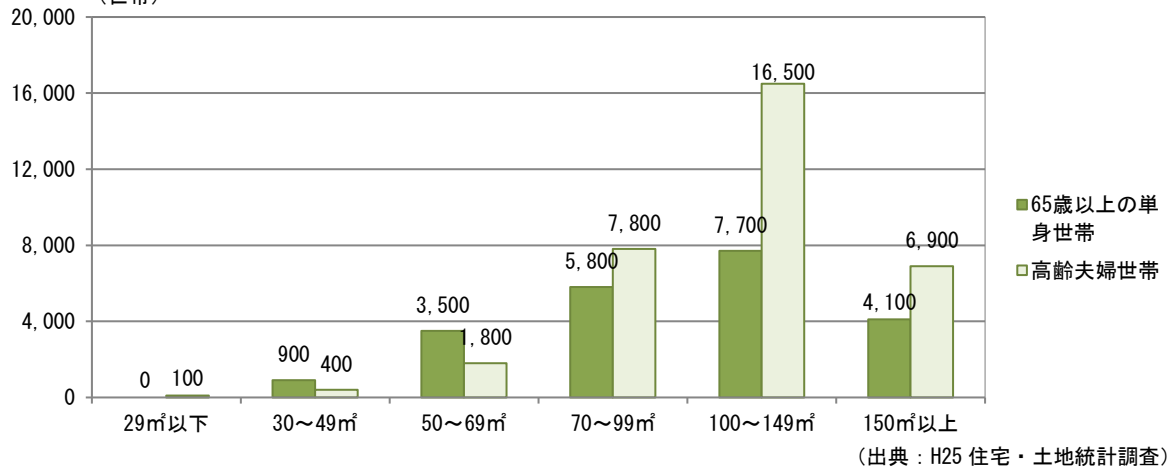


（出典：サ高住入居者調査）

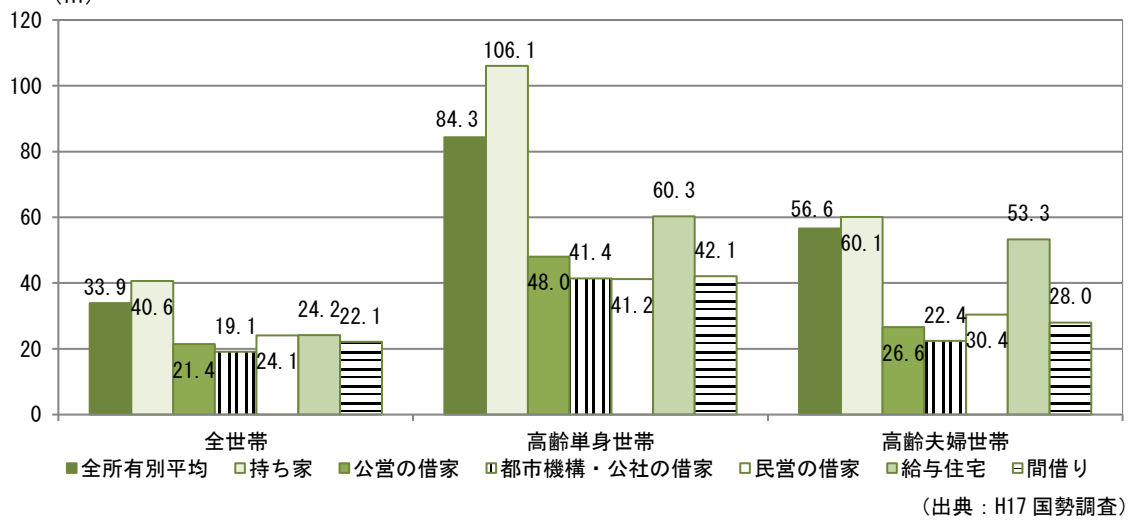
【高齢者世帯の住宅規模の現状】

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、持家に住む高齢者世帯の住宅規模は、単身及び夫婦のみ世帯ともに 100~149 m²の住宅に住んでいる世帯が最も多くなっています。また、一人当たりの住宅面積も、高齢者単身世帯は 106.1 m²/人、高齢者夫婦のみ世帯は 60.1 m²/人となっており、高齢者が一人或いは二人だけで広い住宅に住んでいる「世帯の規模と住宅の広さのミスマッチ」が生じています。

■ 図 2-9 高齢者単身・夫婦持家世帯の住宅規模
(世帯)



■ 図 2-10 住宅の所有関係別、高齢者世帯 1 人あたり住宅面積
(m²)



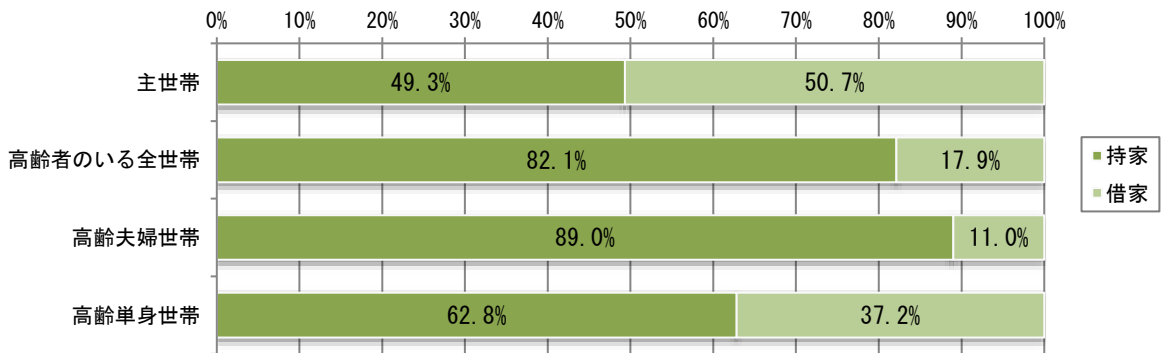
高齢期になると、福祉や介護関連のサービス、交通の利便性の必要性などが高まるとともに、郊外の住宅のような大きな住宅は必要なくなることから、利便性の高い街なかや子供世帯の居住地の近くにある高齢者向けの住宅などへの住み替えも考えられます。そのことにより、住み替え前の住宅が空き家となることが推測されることから、これまで高齢者が住んでいた規模の大きな住宅に、子育て世帯などが住み替えるなどの住宅ストックの有効活用等について対応が今後の課題です。

5. 住み続けるためのバリアフリー化の促進

【在宅継続のニーズ】

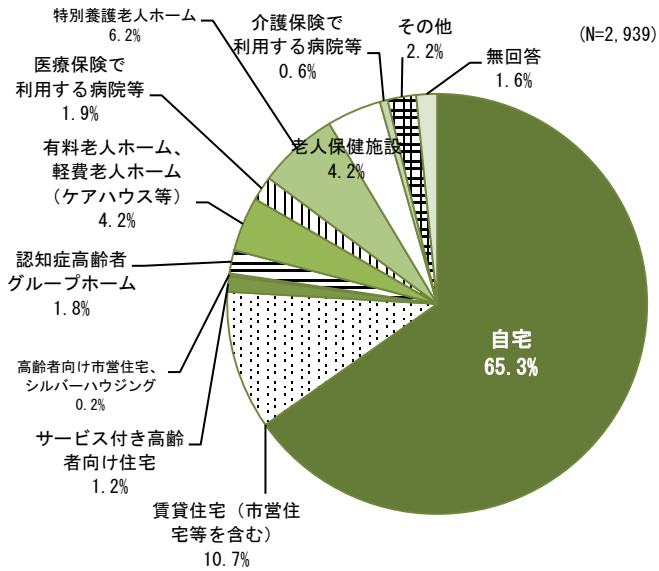
平成 22 年の国勢調査によると、本市では高齢者のいる世帯の 82.1%が持ち家に住んでいます。また、平成 25 年度に実施した仙台市介護保険事業計画策定のための実態調査によると、要介護者の 65.3%が自宅で生活しています。また、今後の介護希望場所についても、52.3%の要介護者が自宅での介護を希望しているなど、介護が必要になった場合も住み慣れた住まいに住み続けることを望んでいます。

■ 図 2-11 高齢者世帯の住宅所有関係



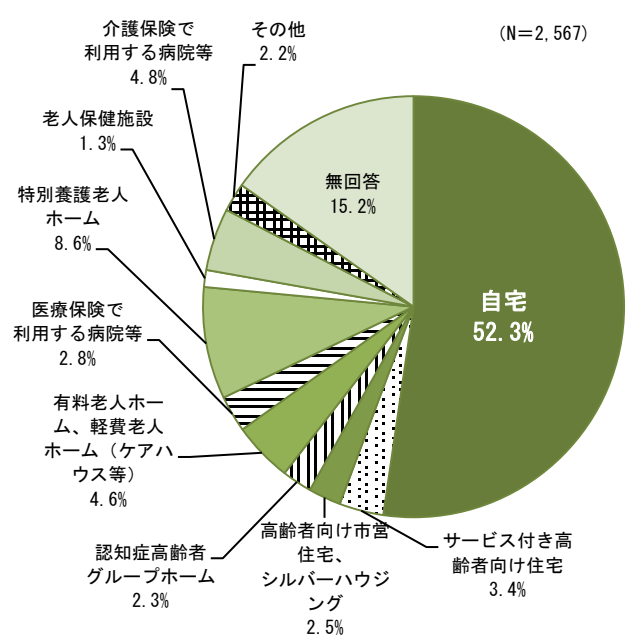
(出典：H22 国勢調査)

■ 図 2-12 要介護高齢者の生活場所



(出典：仙台市介護保険事業計画策定のための実態調査)

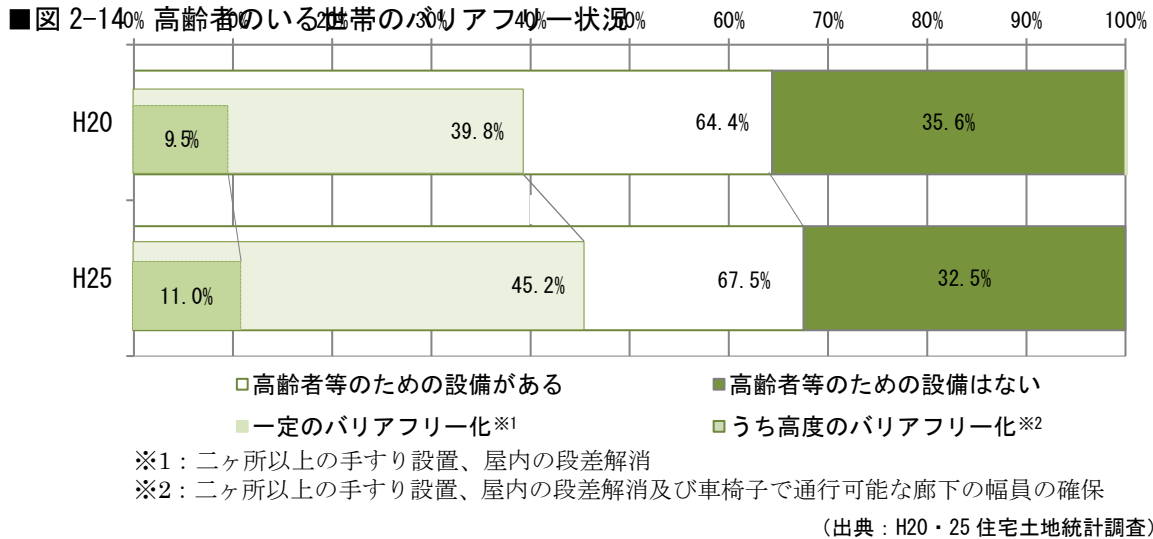
■ 図 2-13 今後の介護希望場所



(出典：仙台市介護保険事業計画策定のための実態調査)

【バリアフリー化の状況】

このような状況の中、高齢者のいる住宅のバリアフリー化の状況について、平成25年住宅・土地統計調査によると、高齢者のための設備がある住宅は67.5%となっているものの、そのうち高度のバリアフリー化がなされている住宅は11.0%にとどまっています。更に、平成20年から25年の間に、バリアフリー化された住宅は3.1ポイントの増加にとどまっています。

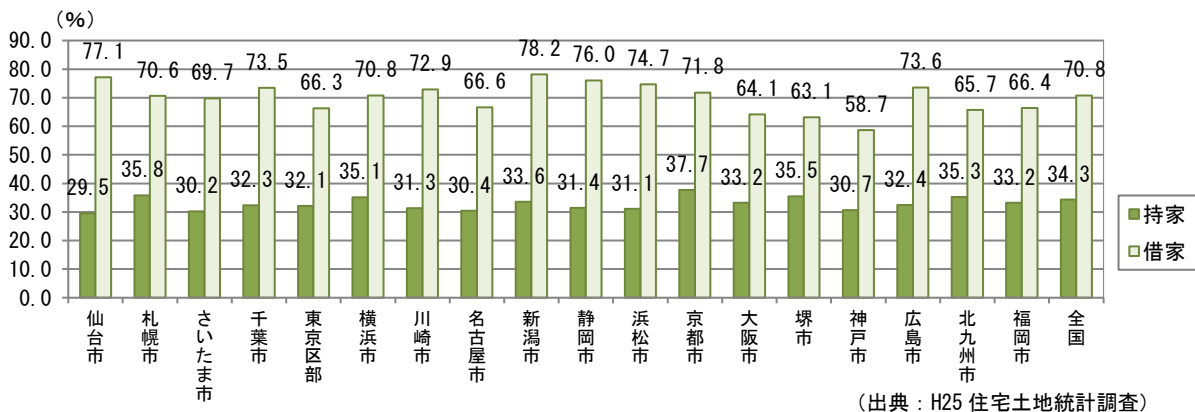


以上のことから、介護が必要となった場合でも在宅で生活が可能となるよう、より高度のバリアフリー化の促進が必要であると考えられます。

6. 借家におけるバリアフリー化の促進

本市ではバリアフリー化されていない住宅の割合は、持家が29.5%、借家が77.1%となっています。なお、他都市と比較すると、持家については、大都市の中では最も低い一方で、借家については新潟市(78.2%)に次いで2番目に高くなっています。

■ 図 2-15 持家・借家別高齢者のための設備のない住宅数の割合 大都市比較



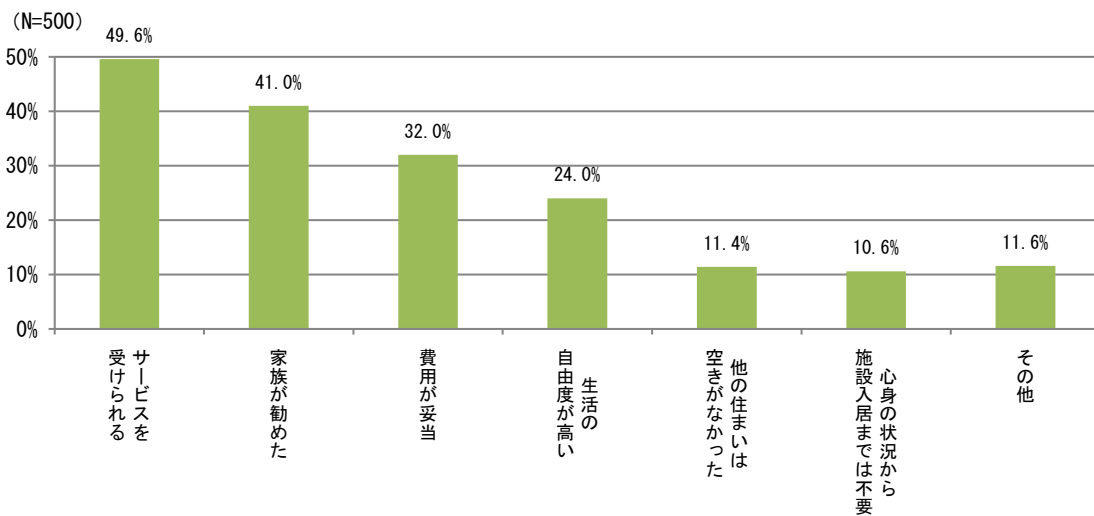
借家のバリアフリー化は、オーナーの理解が必要であり、物理的な制約も多いことから、進みにくい状況が考えられるため、高齢者に対応した賃貸住宅の供給やバリアフリー化の促進策が必要です。

7. 高齢者が安心して暮らすための適切な生活支援サービスの提供

サ高住入居者調査によると、高齢者向けの住まいの中からサ高住を選んだ理由として「サービスを受けられる」が49.6%となっており、高齢期の住まいの選択にはサービスの受けやすさが大きく関係していることが分かります。また、平成25年度に実施した仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査によると、今後利用してみたいと思うサービスについては、緊急通報、家事援助、配食などの意向が多くなっています。

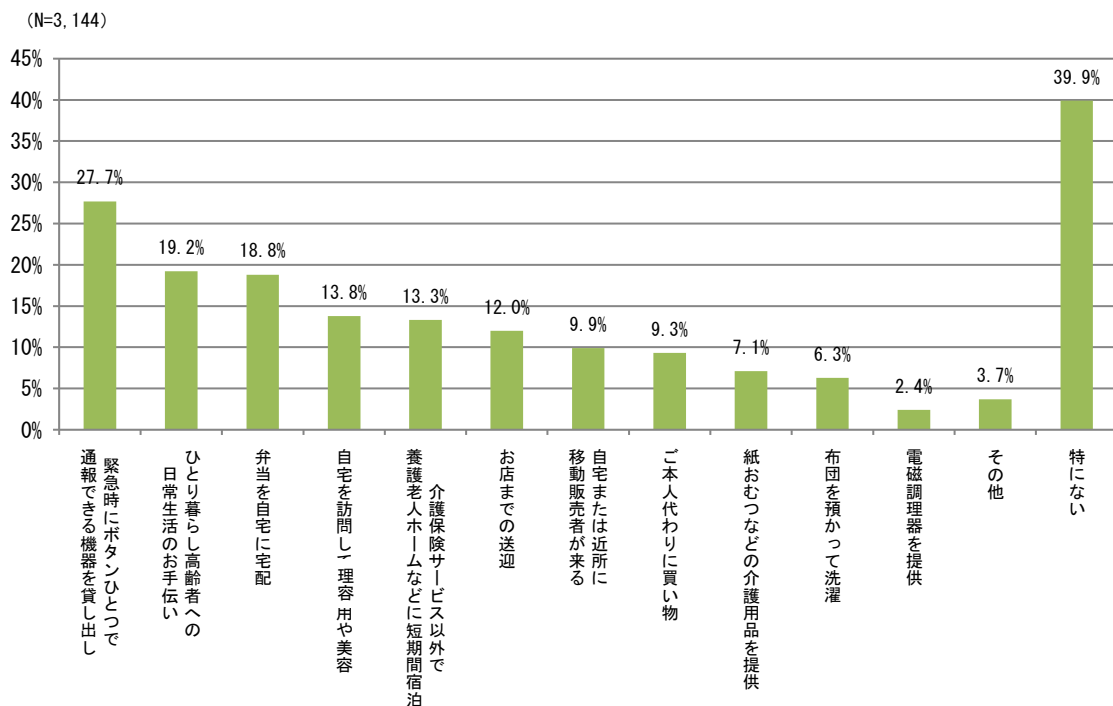
今後更に単身高齢者や高齢者夫婦世帯が増加していくことで、生活支援サービスに対するニーズの増加が予測されることから、福祉施設や高齢者向け住宅などの住まいの種別によらず、適切に生活支援サービスを受けられるよう、提供体制の整備が必要です。

■ 図 2-16 高齢者向け住まいの中からサ高住を選んだ理由



(出典：サ高住入居者調査)

■ 図 2-17 今後利用してみたいと思うサービス

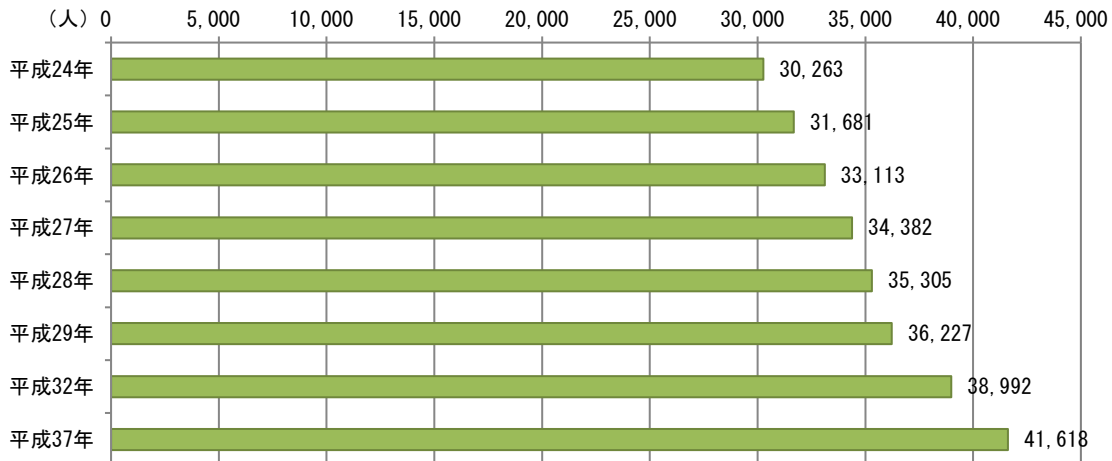


(出典：仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査)

8. 高齢者を支える地域づくり

高齢化が進展する中、単身高齢者・高齢者夫婦世帯が増加するとともに、要介護高齢者に加え認知症高齢者が増加傾向にあり、様々な事情を持つ高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるように、多様なニーズや課題に対してきめ細やかな対応が必要とされており、地域で互いに連携し、多層的に対応できる支え合いの仕組みの構築が求められています。

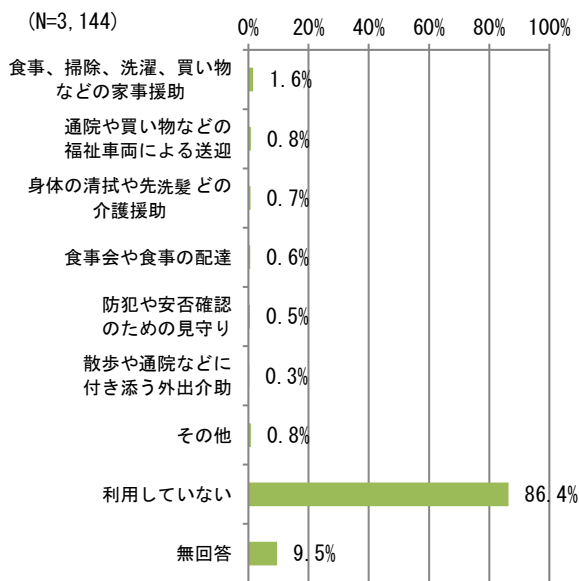
■ 図 2-18 仙台市認知症高齢者数の推計



(出典：仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 (H27年度～H29年度))

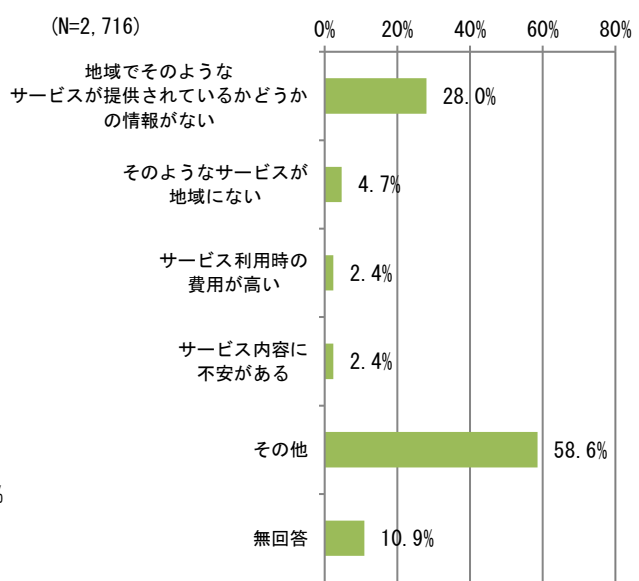
また、仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査によると、ご近所やお住まいの地域、NPOやボランティアの方々によるサービスの利用状況について、86.4%が「利用していない」と回答しており、その理由として28.0%が「地域でのサービス提供の情報がない」ことを挙げていることから、地域におけるサービス等の情報が適切に提供されることが求められています。

■ 図 2-19 ご近所によるサービスの利用状況と利用意向



(出典：仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査)

■ 図 2-20 利用しない理由

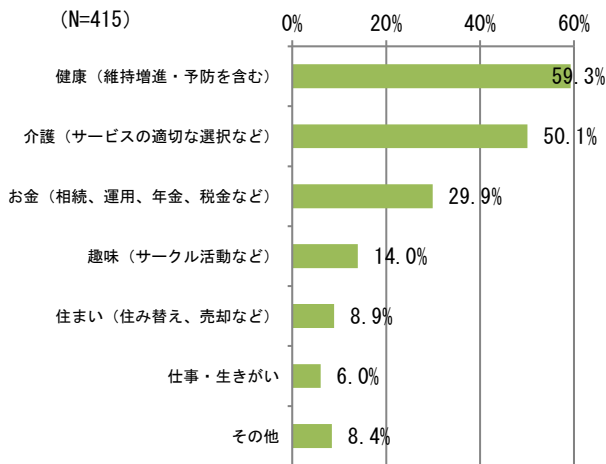


(出典：仙台市高齢者保健福祉計画策定のための実態調査)

9. 住宅と福祉の連携による一体的な情報提供体制の整備

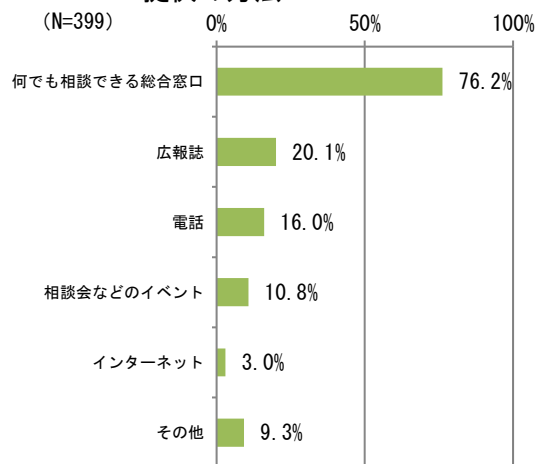
サ高住入居者調査によると、高齢者が必要と考える暮らしに関する情報は、健康、介護、お金、住まいなど多岐にわたっています。また、それらの情報の望ましい提供方法について76.2%の人が「何でも相談できる総合窓口」と答えています。

■図 2-21 暮らしについての必要な情報



（出典：サ高住入居者調査）

■図 2-22 暮らしについての望ましい情報提供の方法



（出典：サ高住入居者調査）

一方、現在の行政窓口では、高齢者の暮らしに必要な住宅や福祉などの相談のための窓口が分野ごとに設置されていますが、利用する側にとって分かりやすくするため、高齢者が必要な情報に簡単にたどり着けることが求められます。

そのため、住宅と福祉の連携体制の構築及び相談窓口担当者へのサ高住等についての情報提供や啓発活動等により、高齢者に対する一体的な情報提供窓口の整備が必要です。

10. 市民・高齢者に「住まいの目利き」になってもらえるような啓発

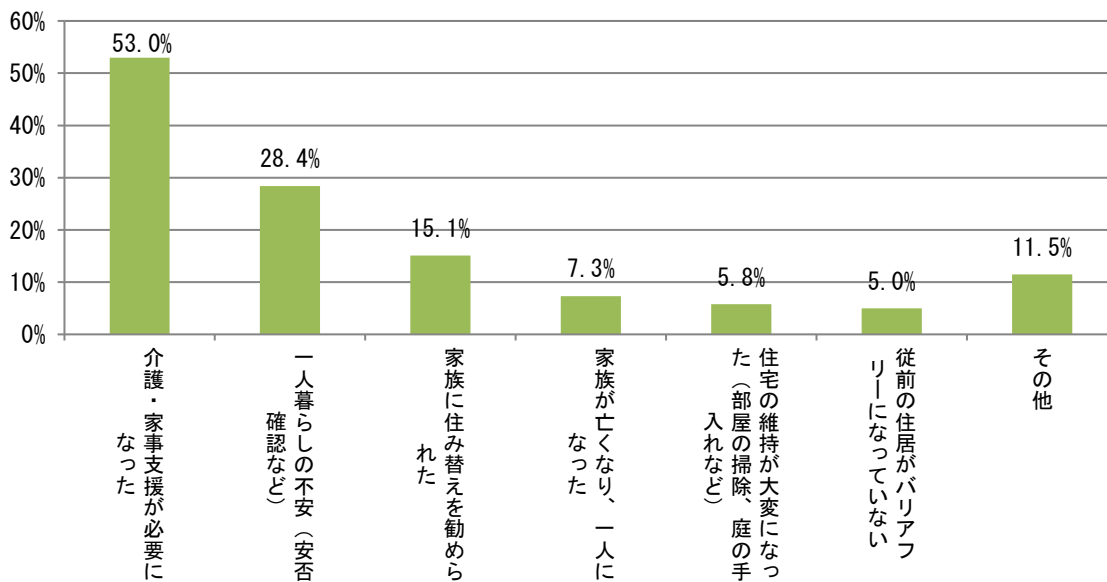
サ高住入居者調査によると、現在住んでいるサ高住に住み替えた主な理由としては、「介護・家事支援が必要になった」が53.0%となっていますが、多くの高齢者は「住み慣れた我が家に住み続けたい」と考えていることなどから、介護が必要になって初めて住み替え先を考えることになる等の状況が想定されます。

一方、高齢者向けの住まい・施設は多種多様で、入居資格や費用、受けられるサービスの内容なども複雑であるため、こうした住宅・施設の知識や理解が進んでいない状況も想定されます。

以上のことから、高齢者が自分に合った住まいを選択するための情報提供体制を整備するとともに、高齢者及びその家族などの介護に関わる人達に対して、住まいやサービスについて理解を深め、多様な住まいの選択肢をご自身の意志で選んでいただけるように、介護状態等になる前段階での啓発を行う必要があります。

■図 2-23 サ高住に住み替えた主な理由

(N=504)



(出典：サ高住入居者調査)

現状と課題のまとめ

第2章では、本市の高齢者の居住に関する現状と課題について整理しました。高齢者の居住についての課題は住宅・福祉・地域コミュニティなど多岐にわたっており複雑であるため、現状・課題のまとめを示します。

【住まいをめぐる課題】

【現状】 ●高齢者人口・要介護等認定者の増加 } ⇒サービスの付いた住まいのニーズの増加
●単身高齢者・高齢者夫婦世帯の増加 } が予想される
●自宅に住み続けたい意向も高い

【課題1】 高齢者のニーズに対応した多様な住まいに関する環境整備

【現状】 保証人の不在等による、民間賃貸住宅等への入居が困難である

【課題2】 民間賃貸住宅等を借りやすくする仕組みづくり

【現状】 特に生活に困窮する高齢者等の住宅確保が求められている

【課題3】 市営住宅の住宅セーフティネット機能の強化

【現状】 高齢者向けの住まいに住み替え後の持ち家が活用されていない

【課題4】 住み替えに伴う既存住宅ストックの有効活用

【現状】 高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化が進んでいない

【課題5】 住み続けるためのバリアフリー化の促進

【現状】 持ち家と比較して、借家のバリアフリー化が進んでいない

【課題6】 借家におけるバリアフリー化の促進

【サービスを受ける環境をめぐる課題】

【現状】 住まいの種別によらず、必要なサービスの提供を受けながら、住み慣れた地域で安心して暮らせることが求められている

【課題7】 高齢者が安心して暮らすための適切な生活支援サービスの提供

【課題8】 高齢者を支える地域づくり

【住まい・サービスの選択をめぐる課題】

【現状】 住まい・サービスは多様であるため、自分に合うものを適切に選択することが難しい

【課題9】 住宅・福祉の連携による一体的な情報提供体制の整備

【課題10】 市民・高齢者に「住まいの目利き」になってもらえるような啓発

図 2-26 高齢者の居住に関する現状と課題

第3章 基本理念と基本方針

1. 基本理念

「高齢者があんしんして住まうことができるまち・仙台」の実現

一人一人の高齢者が、住み慣れた仙台で自分らしく安心して暮らせる環境づくりが求められています。

今後の高齢者人口・高齢者のみ世帯数の増加や高齢者の居住に関する課題などを踏まえつつ、高齢者の居住の安定確保を図るために、住宅と福祉の連携体制のもと、「高齢者があんしんして住まうことができるまち・仙台」の実現を目指します。

2. 施策展開の基本方針・目標

方針1 高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保

目標 (1) 住まいの選択肢の充実 (2) バリアフリー化の促進

高齢化の進展や世帯構成の多様化などにより、高齢者の住まいを取り巻く状況も絶えず変化しており、高齢者の居住ニーズも多様化しています。このような状況の中で、高齢者が、所得、健康状態、家族形態などお一人おひとりの状況や暮らし方のニーズに適合した住まいを選択できることが求められています。

そのため、住み慣れた住まいで安心して住み続けられるようにするためのバリアフリー化等の促進や、加齢による心身の状況の変化により今の住まいに住み続けることが困難になった場合でも住み慣れた地域等で住み続けられるようにするために、仙台の地域特性をふまえたサ高住等の供給促進と質の向上に資する取組みや居住ニーズに対応した住み替え支援を行います。

方針2 高齢者の生活を支えあう環境づくり

目標 (1) 高齢者生活支援サービスの充実 (2) 地域で支えあう関係づくり

高齢者が、持ち家、賃貸住宅、福祉施設などの住まいの種別に関わらず、安心して暮らすことができるために、高齢者生活支援サービスの充実や地域における支えあい体制づくりを進める必要があります。そのため、高齢者が必要なサービスや支援を円滑に受けられるための仕組みづくりを推進します。また、高齢者自身も地域の一員として生きがいを持って地域との交流を図り、支え合いながら暮らすことを目指します。

方針3 高齢者の円滑な住まい選びへの支援

目標 (1) 多様な主体の連携による情報提供の仕組みづくり (2) 適切な情報発信と意識啓発

高齢期の住まいの選択においては、年金などの生活費や医療・介護、住み替えに伴う心身及び費用面での負担などの様々な不安が考えられ、また住まいそのものだけでなく高齢者生活支援サービス等のソフトの部分も複合的に判断する必要があります。

高齢者の住まいについての「こんなはずではなかった」という状況を減らすために、高齢者が自らの暮らし方を選択するために必要な、住まい、介護・福祉サービスなどについて、各主体の連携強化を図り情報提供していきます。

第4章 具体的な取り組み

◎：新規施策 ●：既存・継続施策

基本方針

高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保

高齢者の生活を支えあう環境づくり

高齢者の円滑な住まい選びへの支援

目標

(1) 住まいの選択肢の充実

① サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等の供給促進

② 介護サービス基盤の整備

③ 市営住宅における高齢者入居への対応

(2) バリアフリー化の促進

① 住宅のバリアフリー化促進

② 周辺環境のバリアフリー化

(1) 高齢者生活支援サービスの充実

① 在宅生活を支える多様な支援

② 高齢者の生きがいづくり

(2) 地域で支えあう関係づくり

① 地域で支えあう関係づくり

(1) 多様な主体の連携による情報提供の仕組みづくり

① 多様な主体間の連携強化

② 円滑な住み替えの仕組みづくり

(2) 適切な情報発信と意識啓発

① 住み替え等の支援

② 市民への情報発信・意識啓発

③ 民間事業者への情報発信・意識啓発

具体的な取り組み

● サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

項目	H27～32年度供給目標
サービス付き高齢者向け住宅	2500戸

- ◎ 高齢者・地域ニーズ分析によるサ高住誘導指針の策定
- サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化
- ◎ サービス付き高齢者向け住宅の防災体制の強化促進
- ◎ 入居契約に係るトラブルの未然防止
- ◎ 原状回復をめぐるトラブルの未然防止
- ◎ サービス付き高齢者向け住宅に関する分かりやすい情報提供
- ◎ サービス付き高齢者向け住宅事業者向け勉強会の開催
- 高齢者向け賃貸住宅の供給促進

● 介護サービス基盤の整備

項目	H27～29年度の目標数値	
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	700	人分
介護老人保健施設	360	人分
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	360	人分
特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）	360	人分
小規模多機能型居宅介護事業所	12	事業所

- 要支援高齢者・障害者向け住戸の確保
- バリアフリー化の推進
- 優先入居・住み替えの推進
- 見守り支援等の推進

- 高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進
- 共同住宅のバリアフリー化の促進
- ◎ 住まいのバリアフリー化の啓発

- 移動しやすい歩行環境の整備
- 周辺環境のバリアフリー化の推進

- 地域包括ケアシステムの構築
- 地域包括支援センターの機能強化
- 地域密着型サービスの整備推進
- 在宅生活を支える多様な支援
- 多職種連携による支援体制の充実
- 専門職によるマネジメント機能の充実
- 災害弱者への防災対策支援
- 災害時要援護者への支援
- 高齢者等の買い物支援の推進

● 高齢者の社会参加活動の推進

- 地域における多様な主体による支援の充実
- 住民交流活動の促進
- 市営住宅と地域の交流推進

● 居住支援体制の強化

- ◎ 高齢者向けの住まいの相談窓口の強化
- 住み替え支援体制の構築

- マイホーム借上げ制度の情報提供
- 住宅リバースモーゲージ・不動産信託制度の情報提供
- 保証人不在者への情報提供
- 高齢者の家賃債務支援についての情報提供
- ◎ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業についての情報提供

- ◎ 高齢者の住み替えハンドブックの作成
- ◎ 住まいのセミナー・出前講座の実施
- ◎ 住み替え相談会の実施
- ◎ サ高住に関する分かりやすい情報提供【再掲】
- ◎ 住まいのバリアフリー化の啓発【再掲】

- ◎ 民間事業者等との意見交換会の実施
- ◎ サ高住事業者向け勉強会の開催【再掲】
- サ高住の管理の適正化【再掲】

方針1. 高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保

目標 (1) 住まいの選択肢の充実

基本方針	目標	具体的な取り組み
方針1 高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保	(1) 住まいの選択肢の充実 ① サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ● サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ◎ 高齢者・地域ニーズ分析によるサ高住誘導指針の策定 ● サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化 ◎ サービス付き高齢者向け住宅の防災体制の強化促進 ◎ 入居契約に係るトラブルの未然防止 ◎ 原状回復をめぐるトラブルの未然防止 ◎ サービス付き高齢者向け住宅に関する分かりやすい情報提供 ◎ サービス付き高齢者向け住宅事業者向け勉強会の開催 ● 高齢者向け賃貸住宅の供給促進
	② 介護サービス基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護サービス基盤の整備
	③ 市営住宅における高齢者入居への対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 要支援高齢者・障害者向け住戸の確保 ● バリアフリー化の推進 ● 優先入居・住み替えの推進 ● 見守り支援等の推進
◎ : 新規施策 ● : 既存・継続施策		

① サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

● サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

高齢者の多様なニーズに対応できる住まいの一つとして、介護・医療と連携し、生活支援サービスを提供するバリアフリー構造の賃貸住宅である「サ高住」について、「仙台市住生活基本計画」の成果指標及び平成32年度における推計高齢者人口を踏まえて下記の供給目標を定めるとともに、事業者や関係機関等とも連携し、制度内容や補助金、税制優遇などの周知を図るなど、更なる供給促進に努めます。

項目	H27～32年度供給目標
サービス付き高齢者向け住宅	2500戸

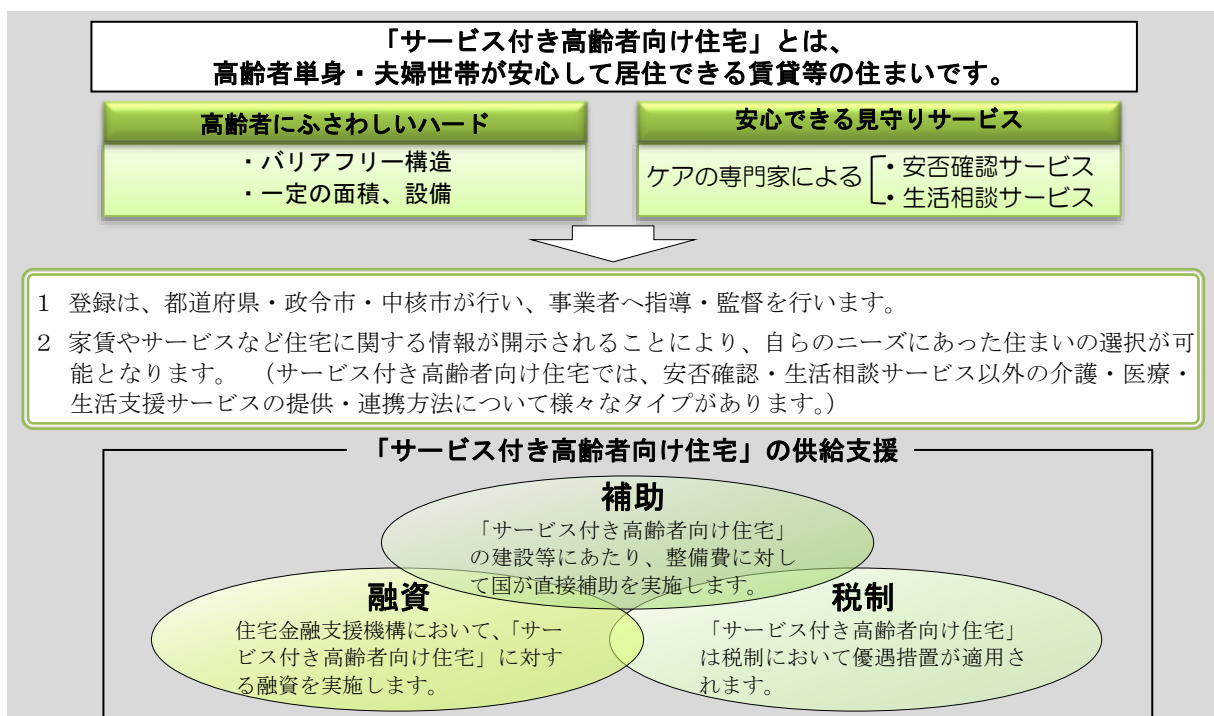
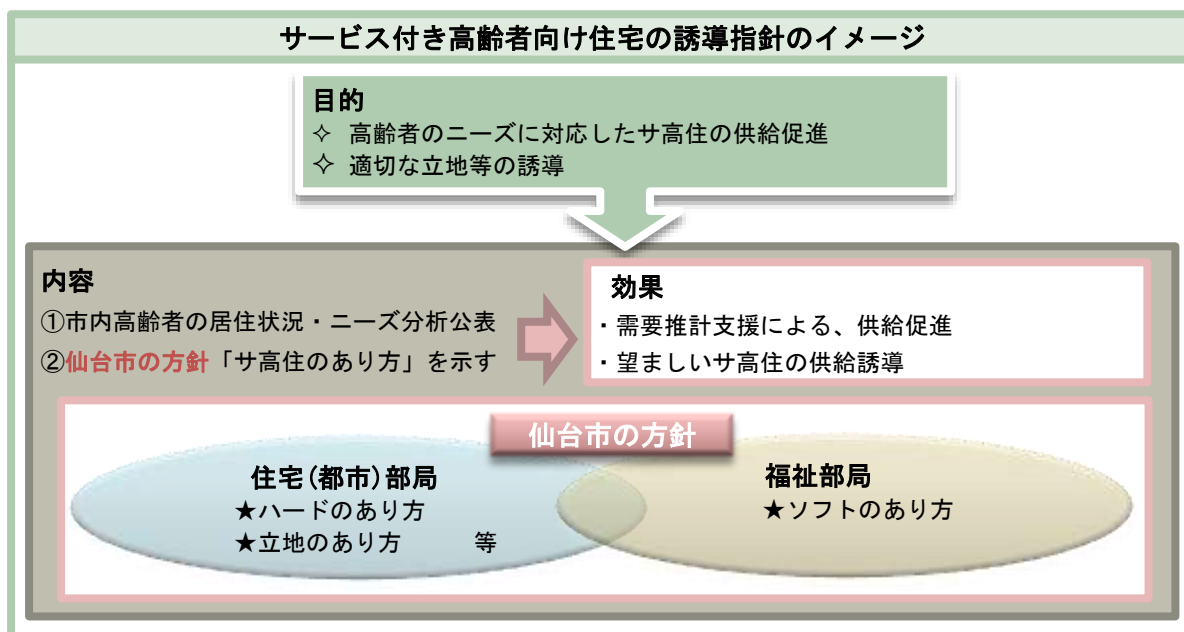


図 4-1 サ高住の概要（出典：国土交通省・厚生労働省パンフレット）

◎高齢者・地域ニーズ分析によるサービス付き高齢者向け住宅誘導指針の作成

高齢者等の居住ニーズ等を調査・分析し、仙台市内におけるサ高住の望ましい立地や必要な機能などに関する指針を示すことで、サ高住の供給促進と適切な立地等の誘導を図ります。(参照：資料編「4. サービス付き高齢者向け住宅実態・意向調査結果の分析」)



●サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化

サ高住の管理の適正化を図るために、住宅部局と福祉部局が連携し、定期報告を求めたり立入検査をするなど指導監督を行うとともに、事業者による適切な管理を促すための情報提供等を行います。

◎サービス付き高齢者向け住宅の防災体制の強化促進

東日本大震災の経験を踏まえ、高齢者が安心して暮らせるために、サ高住の防災体制の強化を促進します。



図 4-2 防災備蓄庫の例



◎入居契約に係るトラブルの未然防止

サ高住に係る入居契約において当事者間の紛争を未然に防止し、入居者である高齢者の居住の安定の確保を図る観点から国土交通省が示す、「参考とすべき入居契約書」、「登録事項等についての説明書」の普及促進を図ります。

◎原状回復をめぐるトラブルの未然防止

サ高住を含む賃貸住宅での、原状回復に関する契約時の説明・理解の不足から生じるトラブルの未然防止のために、国土交通省が示す「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及促進を図ります。

◎サービス付き高齢者向け住宅に関する分かりやすい情報提供

高齢者が、自分に合ったサ高住を適切に選択できるよう、事業者との連携を強化し、入居条件やサービスの内容などに関する分かりやすい情報提供を推進します。

◎サービス付き高齢者向け住宅事業者向け勉強会の開催

サ高住等の事業者や新たにサ高住等の事業を考えている方向けに、高齢者向け住宅の現状と課題や望ましい立地等について情報発信することで、サ高住の供給促進及び適切な運営や高齢者のニーズへの対応を促進するために、事業者向けの勉強会を開催します。

●高齢者向け賃貸住宅の供給促進

高齢者が生涯にわたって入居できる「終身建物賃貸借契約」に対応した賃貸住宅等の供給を促進するとともに、市が認定した高齢者向け優良賃貸住宅に対する家賃助成と生活援助員の派遣を引き続き行います。

② 介護サービス基盤の整備

●介護サービス基盤の整備

施設サービスについては、入所希望者等の状況を的確に把握するとともに、高齢者人口の中長期的な増加を見据え、適切な量の施設整備を継続的に実施します。

また、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護などの地域密着型サービスの整備を進めることで、高齢者が必要な介護サービスを選択できる環境を整え、在宅生活の継続を支援します。

項 目	H27～29 年度の目標整備量※
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	700 人分
介護老人保健施設	360 人分
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	360 人分
特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）	360 人分
小規模多機能型居宅介護事業所	12 事業所

図 4-3 介護サービス基盤の整備目標

※数字は、計画期間内に公募選定を行う定員数等であり、計画期間後に開所予定の定員数等が含まれます。

③ 市営住宅における高齢者入居への対応

●要支援高齢者・障害者向け住戸の確保

生活援助員の支援サービスが受けられる「シルバーハウジング」や、出入口や台所設備等を車いす対応とした「車いす住宅」など、身体機能が低下している高齢者や障害者の方が安心して生活できる環境を確保します。

●バリアフリー化の推進

既存市営住宅において、住戸内のバリアフリー化を図る改善事業や、階段室型住棟へのエレベーターの設置を計画的に進めます。



図 4-4 浴室改修
(手摺設置)



図 4-5 玄関改修
(手摺設置、かまち段差なし)

●優先入居・住み替えの推進

より住宅に困窮する世帯の居住の安定を図る必要があることから、募集方法の改善等を図ります。また、高齢者等の心身機能の低下に応じた低層階への住み替えについても推進して参ります。

●見守り支援等の推進

地元 NPO の活用や地区社会福祉協議会との連携により、高齢者世帯等への見守り支援を推進します。

また、団地町内会等と連携を図り、入居者の孤立防止に努めるとともに、入居者相互による見守り体制の醸成を図ります。

目標 (2) バリアフリー化の促進

基本方針	目標	具体的な取り組み
方針1 高齢者の多様な居住ニーズに対応できる住まいの確保	(2) バリアフリー化の促進 ①住宅のバリアフリー化促進 ②周辺環境のバリアフリー化	●高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進 ●共同住宅のバリアフリー化の促進 ◎住まいのバリアフリー化の啓発 ●移動しやすい歩行環境の整備 ●周辺環境のバリアフリー化の推進
		◎：新規施策 ●：既存・継続施策

① 住宅のバリアフリー化促進

●高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進

生活状況等に合わせた快適な暮らしを生涯にわたり送ることができるよう、要介護等高齢者または重度心身障害者の方が、居室、トイレ、浴室、廊下などのバリアフリー改修を行う費用の一部を助成します。

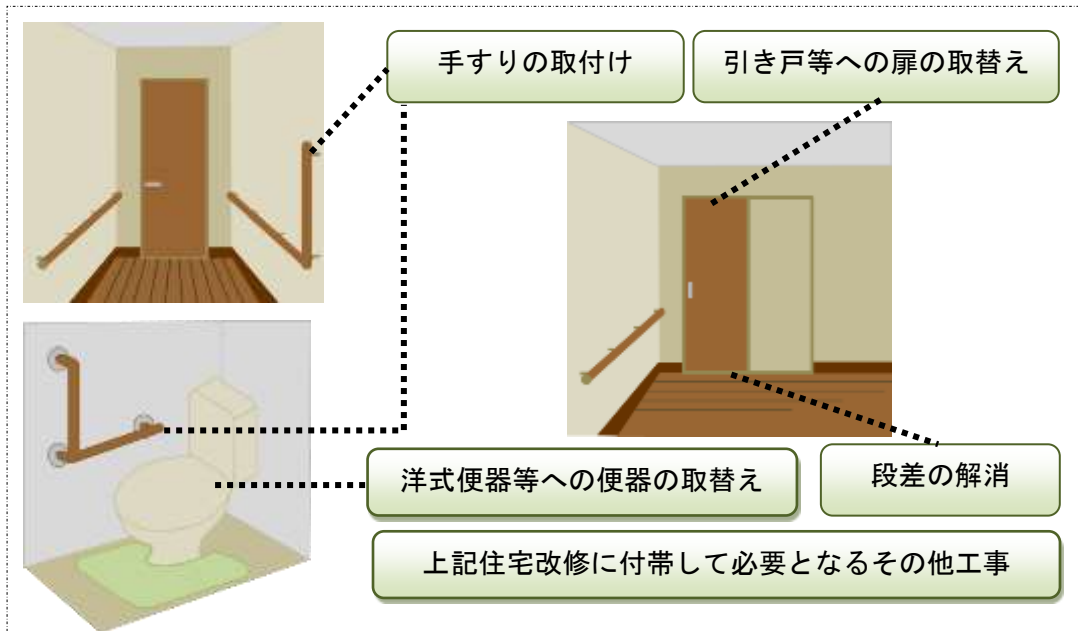


図 4-6 助成対象工事の例

●共同住宅のバリアフリー化の促進

「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」に基づき、50戸を超える共同住宅の共用部分に、段差の解消や手すりの設置など、本市が定める整備基準に適合するよう指導・助言を行い、バリアフリー化を促進します。

◎住まいのバリアフリー化の啓発

高齢になり、介護等が必要になった場合でも、住み慣れた住まいに住み続けることができるために、より高度のバリアフリー化についての啓発を行います。

② 周辺環境のバリアフリー化

●移動しやすい歩行環境の整備

日常の暮らしを支える良好な移動環境を確保するため、高齢者や幼児でも安全・安心で快適に移動できる歩行環境の整備を進めます。

●周辺環境のバリアフリー化の推進

「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」に基づく基本構想を作成し、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった地区（重点整備地区）において、公共交通機関や道路等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進します。

重点整備地区以外の地区については、ひとにやさしいまちづくり条例に基づき、公共交通機関などの公益的施設を中心としたバリアフリー化に取り組みます。

方針2. 高齢者の生活を支えあう環境づくり

目標 (1) 高齢者生活支援サービスの充実

基本方針	目標	具体的な取り組み
<p>方針2 高齢者の生活を 支えあう環境づくり</p>	<p>(1) 高齢者生活支援サービスの充実</p> <p>① 在宅生活を支える多様な支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域包括ケアシステムの構築 ● 地域包括支援センターの機能強化 ● 地域密着型サービスの整備推進 ● 在宅生活を支える多様な支援 ● 多職種連携による支援体制の充実 ● 専門職によるマネジメント機能の充実 ● 災害弱者への防災対策支援 ● 災害時要援護者への支援 ● 高齢者等の買い物支援の推進
	<p>② 高齢者の生きがいがづくり</p>	
		<p>◎ : 新規施策 ● : 既存・継続施策</p>

① 在宅生活を支える多様な支援

● 地域包括ケアシステムの構築

高齢者が住みなれた地域で安心して暮らし続けることができるよう、中学校区を基本とする日常生活圏域において、医療、介護、介護予防、住まい及び日常生活の支援が包括的に提供される地域包括ケアシステムを構築します。

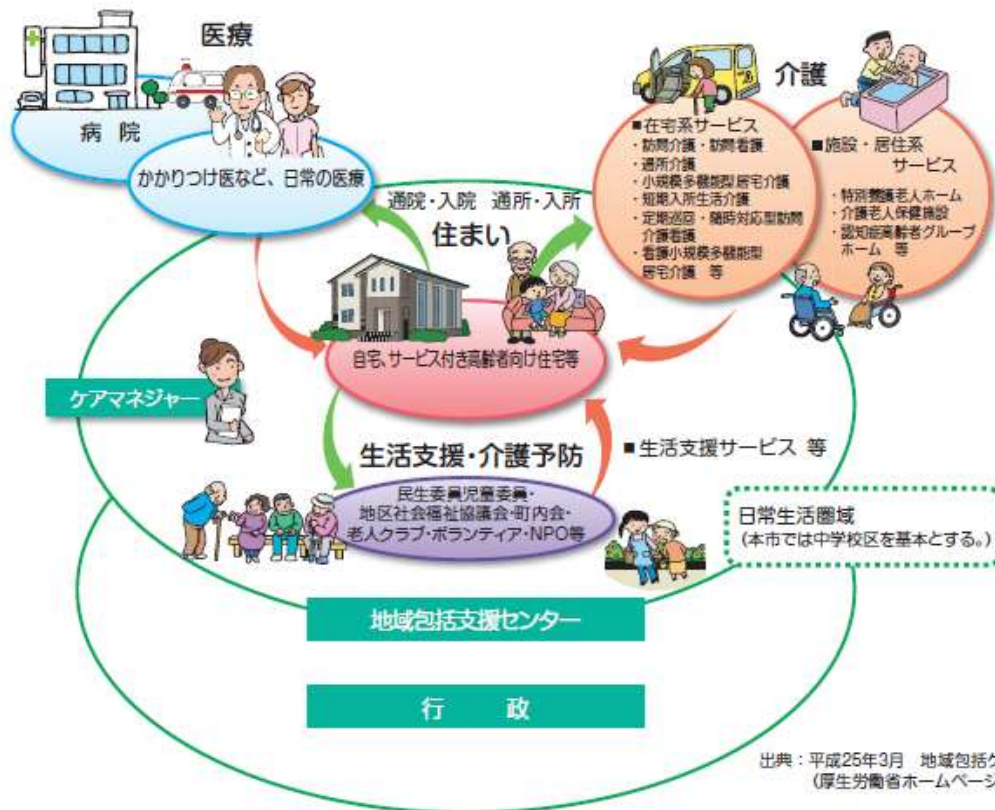


図 4-7 地域包括ケアシステムの構築

◎地域包括支援センターの機能強化

高齢者人口が増加する中、介護予防ケアマネジメントや認知症高齢者への対応などの役割に加え、地域包括ケアシステムの中核としての役割を十分に担えるよう、地域包括支援センターの機能強化を図るとともに、保健福祉センターとの連携や地域包括支援センター間の連携を一層促進していきます。

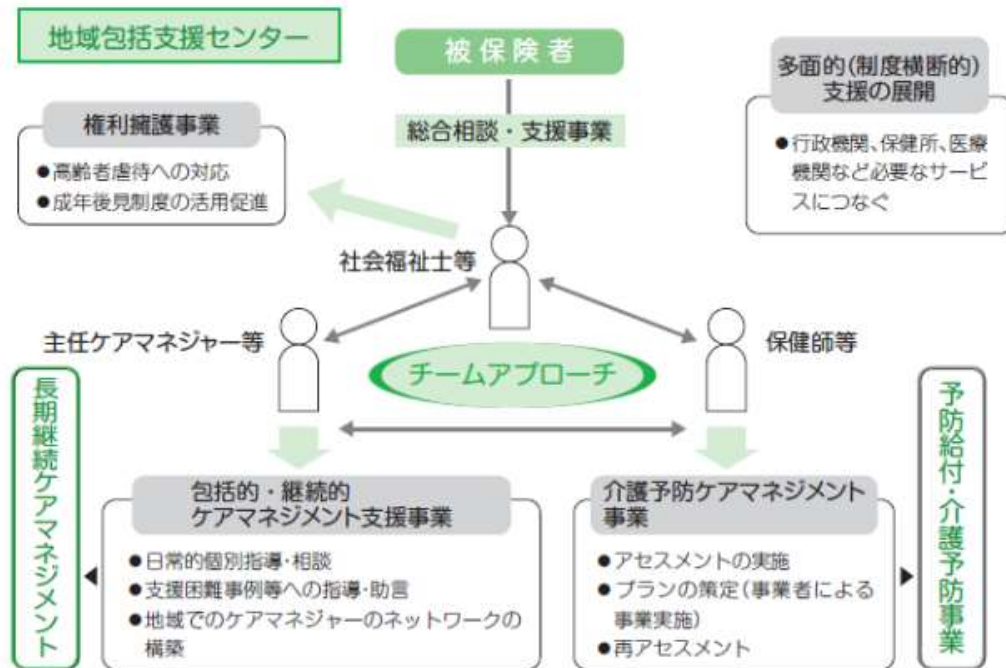


図 4-8 地域包括支援センターの概要

●地域密着型サービスの整備推進

要介護状態になった高齢者が、自宅や身近な地域において、適切な介護サービスを受けることができるよう、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護など、さまざまな形態の地域密着型サービス基盤の整備を進めます。

●在宅生活を支える多様な支援

介護や支援が必要な要援護高齢者や、ひとり暮らし高齢者などの高齢者のみ世帯に対して、それぞれに適切な医療・介護サービスや生活支援サービスを提供する体制づくりを進め、在宅生活を支援します。

また、高齢者を在宅で介護する家族等に対して、介護知識・技術や認知症に関する正しい知識の普及を図る研修会や相談会・交流会を開催するなど、安心して在宅生活を継続できるための支援を進めます。

●多職種連携による支援体制の充実

地域ケア会議の開催を通じ関係機関のネットワークづくりや医療職、介護職、行政機関等の多職種が連携して高齢者の在宅生活を支える体制の整備を進めます。

●専門職によるマネジメント機能の充実

介護支援専門員（ケアマネジャー）や地域包括支援センター職員を対象とした研修や、より実務に即した知識や技術の習得に向けた研修を実施するなど、専門職のマネジメント機能を充実させるための取り組みを継続的に実施していきます。

●災害弱者への防災対策支援

単身高齢者や寝たきり老人などの災害弱者に対して、消防職員等が自宅を訪問して防火指導や地震対策を呼びかけ、必要に応じて家具の転倒防止などの対策を行います。

●災害時要援護者への支援

高齢者、障害者等のいる家庭など、介助を必要とせずに行動することや十分な情報を得ることが難しい方々に対する地域共助の仕組みづくりを促進するため、地域の共助体制整備の支援を行います。

●高齢者等の買い物支援の推進

地域の利便性の向上と商業振興の観点から、商店街と連携した宅配事業について支援を行います。

② 高齢者の生きがいづくり

●高齢者の社会参加活動の推進

ボランティア活動・NPOに関する情報の提供や相談、老人クラブ活動への支援、高齢者の就労機会の提供を行うとともに、高齢者の外出の支援や外出を促すための様々な施策を実施することで、高齢者の社会参加活動を促進します。

目標 (2) 地域で支えあう関係づくり

基本方針	目標	具体的な取り組み
方針2 高齢者の生活を 支えあう環境づくり	(2) 地域で支えあう関係づくり ① 地域で支えあう関係づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域における多様な主体による支援の充実 ● 住民交流活動の促進 ● 市営住宅と地域の交流推進
		◎ : 新規施策 ● : 既存・継続施策

① 地域で支えあう関係づくり

● 地域における多様な主体による支援の充実

地域全体で高齢者やその家族を支えていくため、地域の住民や、民生委員児童委員、地区社会福祉協議会、町内会、老人クラブ、ボランティア団体、NPO などの様々な団体や地域の関係機関の更なる連携強化を図ることで地域における支え合いの体制づくりを進めるとともに、新たな地域資源の開発や、支援ニーズとサービス提供主体のマッチングなど、地域における生活支援体制の整備を推進していきます。

● 住民交流活動の促進

多くの地域住民が参加できる交流イベント等を開催し、地域住民の交流や世代間の交流を促進します。

● 市営住宅と地域の交流推進

市営住宅の集会所や広場等を地域に開放し、市営住宅の入居者とNPOや地域住民が連携して管理・運営するなど、新たな地域共助につながる取組みを推進します。



図 4-9 鶴ヶ谷団地での交流行事の様子

方針3. 高齢者の円滑な住まい選びへの支援

目標 (1) 多様な主体の連携による情報提供の仕組みづくり

基本方針	目標	具体的な取り組み
<p>方針3 高齢者の円滑な 住まい選びへの支援</p>	<p>(1) 多様な主体の連携による 情報提供の仕組みづくり</p> <p>①多様な主体間の連携強化</p> <p>②円滑な住み替えの仕組みづくり</p>	<p>●居住支援体制の強化</p> <p>◎高齢者向けの住まいの相談窓口の強化</p> <p>●住み替え支援体制の構築</p> <p>◎：新規施策 ●：既存・継続施策</p>

① 多様な主体間の連携強化

●居住支援体制の強化

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進等について、関係機関で情報を共有し、協議等するために設置された宮城県居住支援協議会の構成員として、居住支援に係る取り組みを検討します。

② 円滑な住み替えの仕組みづくり

◎高齢者向けの住まいの相談窓口の強化

多様な高齢者向けの住まいから、自分に合う住まいを的確に選択してもらうため、住まいの情報提供や相談窓口を強化します。

●住み替え支援体制の構築

市民のライフスタイルやライフステージに応じた住み替えニーズを調査し、不動産や設計・施工関係団体との意見交換を行いながら、本市に適した住み替え支援策を検討し、住み替え支援体制の構築に取り組みます。

目標 (2) 適切な情報発信と意識啓発

基本方針	目標	具体的な取り組み
方針3 高齢者の円滑な 住まい選びへの支援	(2) 適切な情報発信と意識啓発 ① 住み替え等の支援	● マイホーム借上げ制度の情報提供 ● 住宅リバースモーゲージ・不動産信託制度の情報提供 ● 保証人不在者への情報提供 ● 高齢者の家賃債務支援についての情報提供 ◎ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業についての情報提供
	② 市民への情報発信・意識啓発	◎ 高齢者の住み替えハンドブックの作成 ◎ 住まいのセミナー・出前講座の実施 ◎ 住み替え相談会の実施 ◎ サ高住に関する分かりやすい情報提供【再掲】 ◎ 住まいのバリアフリー化の啓発【再掲】
	③ 民間事業者への情報発信・意識啓発	◎ 民間事業者等との意見交換会の実施 ◎ サ高住事業者向け勉強会の開催【再掲】 ● サ高住の管理の適正化【再掲】
		◎ : 新規施策 ● : 既存・継続施策

① 住み替え等の支援

● マイホーム借上げ制度の情報提供

50歳以上の方が所有している住宅を借り上げて、第三者に賃貸借して家賃収入を保証する、(財)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」について、情報提供を行います。

● 住宅リバースモーゲージ・不動産信託制度の情報提供

高齢者が安心して暮らし続けられるように、自宅や土地を担保にして生活費の融資が受けられる「リバースモーゲージ」や「後見制度支援信託」等について情報提供を行います。

● 保証人不在者への情報提供

保証人がいないことで民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者に対して、保証人がいなくても入居可能な物件情報を提供してくれる不動産業者や、家賃債務保証を行う保証会社について情報提供します。

● 高齢者の家賃債務支援についての情報提供

収入が不安定なため民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者に対して、(財)高齢者住宅財団が家賃保証を行う家賃債務保証制度について、情報提供を行います。

◎ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業についての情報提供

低所得の高齢者など、現に住宅に困窮する世帯に対し、公営住宅の補完として、空家を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給することを目的とした、国の補助事業である「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の情報提供を行い、普及促進を図ります。

② 市民への情報発信・意識啓発

◎高齢者の住み替えハンドブックの作成

高齢者が自分に合う住まいを的確に選択することができるために、高齢者向けの賃貸住宅や施設の特徴、入居を決める前に検討が必要な事項などをまとめたハンドブックを作成するとともに、区役所等にハンドブックを配布することで円滑な情報提供を推進します。

◎住まいのセミナー・出前講座の実施

高齢期に自分に合った住まいを選択できる市民を増やすことにつながるよう、市民全体に対して、高齢期に備え、高齢期の住まい方についての理解や将来の住まい方を考えることに役立つ情報をセミナーや講座で提供します。

◎住み替え相談会の実施

高齢期の住み替えを検討する際には、住み替え先、住み替えに掛かる費用やその後の生活費、従前の住宅の処分など、多岐にわたる情報が必要であるため、一人一人の事情に応じた個別の相談会を開催して高齢者の住み替えを支援します。

◎サービス付き高齢者向け住宅に関する分かりやすい情報提供【再掲】

高齢者が、自分に合ったサ高住を適切に選択できるよう、事業者との連携を強化し、入居条件やサービスの内容などの情報の分かりやすい提供を推進します。

◎住まいのバリアフリー化の啓発【再掲】

高齢になり、介護等が必要になった場合でも、住み慣れた住まいに住み続けることができるために、より高度のバリアフリー化についての啓発を行います。

③ 民間事業者への情報発信・意識啓発

◎民間事業者等との意見交換会の実施

高齢者向けの住宅・施設事業者、介護・福祉事業者、地域包括支援センターの職員やケアマネジャーなど、高齢者の暮らしに関連のある各主体の意識向上と情報共有のための交流の場を設け、行政と民間事業者の連携体制の強化を図ります。

◎サービス付き高齢者向け住宅事業者向け勉強会の開催【再掲】

サ高住等の事業者や新たにサ高住等の事業を考えている方向けに、高齢者向け住宅の現状と課題や望ましい立地等について情報発信することで、サ高住の供給促進及び適切な運営や高齢者のニーズへの対応を促進するために、事業者向けの勉強会を開催します。

●サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化【再掲】

サ高住の管理の適正化を図るために、住宅部局と福祉部局が連携し、定期報告を求めたり立入検査をするなど指導監督を行うとともに、事業者による適切な管理を促すための情報提供等を行います。

第5章 計画の推進に向けて

1. 計画の進捗管理

サ高住の供給目標の達成状況や施策の実施状況について定期的な進捗管理を行うとともに、社会・経済情勢等の変化や国の政策動向に対応するために3年を目途にした計画の見直しを行います。

2. 各主体間の連携強化

仙台市は、平成26年1月に設立された宮城県居住支援協議会の構成員として、高齢者を含む住宅確保要配慮者に対する取組みを、宮城県・関連団体・NPO・地域団体・民間事業者等の各主体と相互に連携・情報共有し、協働で取組みます。

また、仙台市内の高齢者向け住宅・施設事業者や高齢者からの相談窓口となっている方などとの意見交換等を行うなど、高齢者の住まいに関係する各主体との連携を強化し、高齢者の居住の安定確保のための事業を行う体制を構築します。

