

ISHIDA まちづくり ニュース

第 8 9 号 (平成 23 年 11 月) (株)石田技術コンサルタンツ

高齢者向け住宅とまちづくり

本まちづくりニュースの 9 月号 (第 87 号) の「住宅施策とまちづくり」で、公営住宅等長寿命化計画にみる住宅施策と公営住宅の先進的な取り組み事例を確認しました。

今回は、「サービス付き高齢者向け住宅制度」の創設を内容とした、高齢者住まい法の改正が 4 月 28 日に公布され、10 月 20 日に施行されたことから、上記に引き続き、高齢者向け住宅の今後のあり方を考察します。

高齢者住まい法などの改正の概要

■都道府県が策定する「高齢者居住安定確保計画」に基づいて、

- 高円賃・高特賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設
(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置)
- 上記登録を受けた場合には、有料老人ホームの届出不要
- サービス付き高齢者向け住宅の家賃等の前払い金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構の保険の対象に追加
- サービス付き高齢者向け住宅の整備について交付金を交付 (地域住宅特別措置法)
- 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数要件の緩和
- サービス付き高齢者向け住宅とするための住宅の購入資金貸付け (住宅金融支援機構法)

○都道府県が策定する「高齢者居住安定確保計画」の概要

- ・概ね 10 年後の高齢者の住まいの分布 (住宅・施設別、持家・借家別、親族等の同居の有無別、要介護等・自立別) 等を推計する。
- ・「①持家を所有しない②单身もしくは高齢者のみからなる③要介護・要支援・特定高齢者 (虚弱) がいる」のすべてに該当する世帯を重点配慮高齢者世帯として把握する。
- ・重点配慮高齢者世帯が、「住まい」「見守り・生活支援」「介護」の 3 点を確保することを計画の目標とする。
- ・重点配慮高齢者世帯数のうち、公的主体によるケア付き住宅と施設でまかなう世帯の目標量を設定する。
- ・自力で住まいを確保できる世帯については、有料老人ホームや高齢者向けの民間賃貸住宅の供給が円滑に進むよう必要な施策を位置づける。
- ・すべての高齢者世帯を対象に、公共賃貸住宅への高齢者等の住宅困窮者の入居の促進および高齢者向け賃貸住宅の登録制度の充実を図る。

＜市町村のまちづくりでの留意点の考察(当社意見)＞

■市町村の公営住宅の利活用計画とリンクした高齢者向け住宅の多様な展開

- ・ 公営住宅ストック計画や長寿命化計画等において、市町村の公営住宅の今後の利活用方針を整理するが、その際に、県が策定する「高齢者居住安定確保計画」との整合・調整を図るほか、高齢者向け住宅の施策として、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備について積極的に対応することが望まれる。
- ・ なお、愛知県は平成 23 年度中に計画策定予定であり、岐阜県は策定を検討している状況にある。
(平成 23 年 7 月時点 国土交通省資料より)

■リバースモーゲージによる「住替え」促進への積極的な対応

- ・ リバースモーゲージは、所有している住宅資産を活用して資金調達をするしくみであり、その活用により、高齢者が現在の住宅を所有したまま、高齢者向け住宅等へ住替える機会が増加すると考えられる。
- ・ 例えば、郊外住宅団地に所有する戸建住宅の資産を担保にして、中心市街地の高齢者向け賃貸住宅等に入居し、戸建住宅は若者世帯等に貸し出すといった「住替えサイクル」が実現できる可能性があり、それらを積極的に提案・支援していくことが望まれる。

■民間事業者等による「サービス付き高齢者向け住宅」の建設の誘致・支援

- ・ 市町村の高齢者福祉施策等を効果的に展開する方法として、民間事業者等による施設整備を支援および誘致することが望まれる。
(医療法人社団が高齢者向け住宅、小規模多機能型居宅介護事務所、認知症高齢者グループホーム、クリニックを一つの建物で建設している例などがある)

人口減少・高齢化の進行と厳しい社会経済情勢および行財政状況の中で、安心して暮らせる環境を提供することが非常に重要です。

その方策の一つとして、今回の「高齢者住まい法などの改正」にともなう取組みを市町村レベルのまちづくり・住宅施策にうまく活用していくことが必要であると考えられます。

当社は、「コミュニティ・コンサルタント」として、地域の実情に応じた施策提案と効果的で効率的な施策運営のための技術支援を積極的に実施致します。

お問い合わせ・ご意見は、

㈱石田技術コンサルタンツ まちづくり担当
TEL ; 0568-73-1085
FAX ; 0568-73-1099
e-mail ; hasegawa_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、
「頼れる！まちづくりのパートナー」としての
『コミュニティ・コンサルタント』
を目指しています。



株式
会社

石田技術コンサルタンツ