鳥取県高齢者居住安定確保計画
（第二期）

令和元年９月

鳥取県

目　次

第１章 はじめに ..... － 1 －
　１ 背景と目的 ..... － 1 －
　２ 計画の位置づけ ..... － 1 －
　３ 計画の期間 ..... － 4 －
　４ 高齢者向けの住宅制度の変遷 ..... － 4 －
　　（１） 平成１０年～平成２３年１０月 ..... － 4 －
　　（２） 平成２３年１０月～現在（高齢者住まい法の改正） ..... － 5 －

第２章 高齢者の住まいの現状 ..... － 6 －
　１ 高齢者の状況 ..... － 6 －
　　（１） 人口、高齢者人口、高齢化率 ..... － 6 －
　　（２） 世帯数、高齢者の単身・夫婦の世帯数 ..... － 6 －
　　（３） 高齢者の収入の状況 ..... － 7 －
　　（４） 要支援及び要介護の高齢者の数 ..... － 8 －
　　（５） 介護保険費用の推移 ..... － 8 －
　　（６） 認知症の高齢者の数 ..... － 9 －
　　（７） 高齢者の亡くなる場所 ..... － 9 －
　２ 高齢者の住まいの状況 ..... － 10 －
　　（１） 所有別の住まいの状況 ..... － 10 －
　　（２） バリアフリー化の状況 ..... － 10 －
　　（３） 高齢者の事故の状況 ..... － 11 －
　　（４） 高齢者の住まいの整備状況 ..... － 12 －
　　（５） サービス付き高齢者向け住宅のサービスと職員数の状況 ..... － 14 －
　　（６） 県営住宅における高齢者の入居状況 ..... － 15 －
　　（７） 民間賃貸住宅への高齢者の入居支援の状況 ..... － 15 －
　　（８） 高齢期の住まいに関する意向 ..... － 16 －

第３章 高齢者の住まいの課題 ..... － 18 －
　１ 高齢者の住まいにおける課題 ..... － 18 －
　　（１） 高齢者が安心して地域で暮らすことができる体制の充実 ..... － 18 －
　　（２） 介護度に応じた住まいへの住替え ..... － 18 －
　　（３） 高齢者の世帯数に応じた高齢者向け住宅のストック管理 ..... － 18 －
　　（４） 低所得の高齢者世帯への住まいの提供 ..... － 18 －
　２ 持ち家における課題 ..... － 19 －
　　（１） 住宅のバリアフリー化、断熱化、耐震化の遅れ ..... － 19 －
　　（２） 住宅改修や住替えに必要な資金の調達 ..... － 19 －
　　（３） 住宅の維持管理負担の増大 ..... － 19 －
　３ 民間賃貸住宅における課題 ..... － 19 －
　　（１） 高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 ..... － 19 －
　　（２） 入居及び見守り等の支援体制の充実 ..... － 19 －
　　（３） 終身建物賃貸借制度の普及 ..... － 19 －
　４ 公営住宅における課題 ..... － 21 －
　　（１） 団地内の高齢化の進展によるコミュニティの維持 ..... － 21 －
　　（２） 保証人確保の困難化 ..... － 21 －
　　（３） 長期にわたる不在入居者等の増加 ..... － 21 －
　　（４） 高齢者に適した公営住宅の供給促進 ..... － 21 －
　５ サービス付き高齢者向け住宅における課題 ..... － 21 －
　　（１） 立地の偏在化 ..... － 21 －
　　（２） 居住環境や提供されるサービスのばらつき ..... － 21 －
　　（３） 介護サービスの提供が必要な入居者の増加 ..... － 22 －

第４章 高齢者の住まいに対する基本方針及び供給目標 ..... － 23 －
　１ 基本方針 ..... － 23 －
　　（１） 基本的な方針 ..... － 23 －

（２） 基本的な方向 ..... － 23 －
２ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標（法４条２項一号） ..... － 24 －
（１） 高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給目標 ..... － 24 －
（２） サービス付き高齢者向け住宅の供給の目標 ..... － 24 －

第５章 目標達成のために必要な具体的な施策 ..... － 25 －
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（法４条２項二号イ） ..... － 26 －
（１） サービス付き高齢者向け住宅の供給・適正なストック管理 ..... － 26 －
（２） 家賃低廉型サービス付き高齢者向け住宅の供給 ..... － 26 －
（３） 有料老人ホームの供給（高齢者の元気と福祉のプラン P126） ..... － 26 －
（４） 特別養護老人ホーム等の供給（高齢者の元気と福祉のプラン P118） ..... － 26 －
（５） 認知症高齢者グループホームの供給（高齢者の元気と福祉のプラン P121） ..... － 27 －
（６） 新たな住宅セーフティネット制度による住宅の登録促進 ..... － 27 －
（７） 終身建物賃貸借制度の普及 ..... － 27 －
２ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化（法４条２項二号ロ） ..... － 28 －
（１） サービス付き高齢者向け住宅の適正な管理 ..... － 28 －
（２） 高齢者向け優良賃貸住宅の適正な管理 ..... － 28 －
（３） 有料老人ホーム等の適正な管理（高齢者の元気と福祉のプラン P126） ..... － 28 －
（４） 公営住宅の適正な管理 ..... － 28 －
３ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進（法４条２項二号ハ） ..... － 29 －
（１） サービス付き高齢者向け住宅の質の確保 ..... － 29 －
（２） 住宅のバリアフリー化、断熱化の推進 ..... － 30 －
４ 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進（法４条２項二号ニ） ..... － 32 －
（１） とっとり型地域包括ケアネットワークの深化（高齢者の元気と福祉のプラン P44） － 32 －
（２） 地域の生活支援体制の構築（高齢者の元気と福祉のプラン P72） ..... － 32 －
（３） サービス付き高齢者向け住宅における生活支援体制の確保 ..... － 33 －
（４） 公営住宅における生活支援体制の確保 ..... － 33 －
（５） 成年後見制度の普及（高齢者の元気と福祉のプラン P93） ..... － 33 －
（６） 災害時における避難行動要支援者の避難支援体制の整備（福祉保健部･危機管理局）－ 33 －
５ その他、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項（法４条２項二号ホ） ..... － 34 －
（１） 鳥取県居住支援協議会による入居支援、情報提供 ..... － 34 －
（２） 鳥取県家賃債務保証事業の実施 ..... － 34 －
（３） 公営住宅における家賃債務保証法人の活用 ..... － 34 －
（４） 高齢者の見守り体制の構築 ..... － 35 －
（５） 身寄りのない高齢者の死亡後の円滑な家財道具の処分 ..... － 35 －
（６） 住み替え相談体制の充実、リバースモーゲージの普及 ..... － 35 －
（７） シェア住宅の普及 ..... － 36 －

第６章 計画の推進体制 ..... － 37 －
１ 県庁内の推進体制 ..... － 37 －
２ 市町村等との連携 ..... － 37 －
３ 民間団体・ＮＰＯ等との連携 ..... － 37 －

○ 資料編 ..... － 38 －
１ 高齢者に関する状況 ..... － 38 －
（１） 市町村別の高齢化の状況 ..... － 38 －
（２） 高齢者が所有する住まいの規模の状況 ..... － 38 －
（３） 高齢者の民間賃貸住宅への入居 ..... － 38 －
（４） 公営住宅における高齢者の入居状況 ..... － 39 －
（５） 介護保険の給付費の状況 ..... － 39 －
（６） 市町村別介護保険サービス利用状況 ..... － 40 －
２ これまでの本県の取組 ..... － 42 －
（１） あんしん賃貸支援事業 ..... － 42 －
（２） 居住支援協議会 ..... － 43 －
（３） 新たな住宅セーフティネット ..... － 44 －
（４） 高齢者向け優良賃貸住宅の供給 ..... － 44 －

（５） 公営住宅の優先入居制度 ..... － 45 －
（６） シルバーハウジング・プロジェクト ..... － 45 －
３ 高齢者向け住宅等の供給目標量の考え方 ..... － 46 －
（１） 本計画で推計したサービス付き高齢者向け住宅の供給目標量の試算 ..... － 46 －
（２） 【参考】国住生活基本計画による高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給目標－ 48 －

第１章 はじめに

１ 背景と目的

平成29年度末時点での本県の総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は30.4%と全国平均の27.5%よりも高く、中でも単身・夫婦のみの高齢者世帯は、年々増加しており、特に配慮が必要と考えられる借家に居住する高齢者人口は、団塊の世代の高齢化により今後も増加すると推測されています。

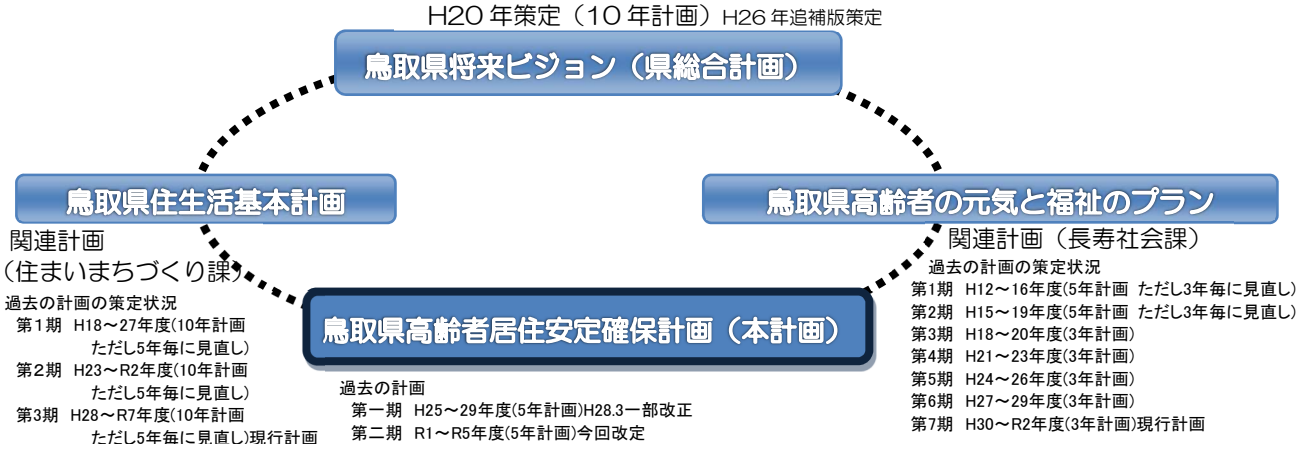
高齢期を安心して過ごすためには、生活の基盤となる高齢者に適した住まいの確保、介護サービス及び生活支援サービス等の充実が不可欠です。

こうした状況のもと、高齢者の住まいの安定確保に資する取組みを強化するため、国土交通省と厚生労働省が連携して平成23年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）」を一部改正し、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）の登録制度が創設され、都道府県及び市町村は高齢者居住安定確保計画を策定できることとなりました。

本計画は、本県においてサ高住の計画的な整備を促進するための供給目標及び質の確保を図るための整備基準を定め、更に高齢者の住まいについて、建築物（ハード）とサービス（ソフト）を一体的に捉え、関係施策を総合的かつ計画的に展開するため、平成25年度に策定した第一期計画を、第二期計画として改定することとしました。

２ 計画の位置づけ

根 拠 法 令：高齢者住まい法（国土交通省、厚生労働省の共管）
所　　管：住宅部局（住まいまちづくり課）、福祉部局（長寿社会課）の共管
他の計画との関係：本計画は鳥取県将来ビジョン、鳥取県住生活基本計画及び鳥取県高齢者の元気と福祉のプランを踏まえて策定するものです。



○鳥取県高齢者居住安定確保計画の概要

●高齢者住まい法第４条の規定に基づき策定する高齢者の居住の安定の確保に関する計画

〈第一期計画の概要〉平成25年6月策定

・計画期間　平成25年度からの５カ年計画

・計画の概要　■高齢者の住まいの整備目標量

サ高住供給目標：平成23年297戸→平成26年1,400戸※（実績1,344戸）

※「高齢者の元気と福祉のプラン」での目標が平成26年度までのため、サ高住も供給目標も平成26年度となっている。

〈第一期計画の一部改定の概要〉平成28年3月改定

・改正概要　■有料老人ホームでもあるサ高住での居室の床面積要件の緩和

（改正前）　床面積＝25㎡/人（2人部屋の場合50㎡）

（改正後）　床面積＝10㎡×居住人数＋10㎡（2人部屋の場合30㎡）

（居間、食堂等を共用の場合　床面積＝上記の面積－７㎡（2人部屋の場合23㎡））

■当初計画がサ高住の平成26年度までの整備目標量であったため、平成29年度末の目標を設定

サ高住住供給目標：2,050戸（実績1,605戸）

【参考】関係法令

●高齢者住まい法（抜粋）

（都道府県高齢者居住安定確保計画）
第四条　都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画を定めることができる。
２　高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
二　次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
イ　高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
ロ　高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
ハ　高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
ニ　老人福祉法　（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項 に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
ホ　ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
三　計画期間

●高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示）（抜粋）
六　都道府県高齢者居住安定確保計画及び市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
都道府県は、高齢者住まい法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、都道府県老人福祉計画及び都道府県介護保険事業支援計画（以下「都道府県老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、都道府県高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。
１　高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
２　目標を達成するために必要な事項
イ　高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
ロ　高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化に関する事項
ハ　高齢者に適した良好な住環境を有する住宅整備の促進に関する事項
ニ　高齢者居宅生活支援施設の整備の促進に関する事項
ホ　ニのほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
３　計画期間
都道府県高齢者居住安定確保計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえ、都道府県老人福祉計画等と調和を図りつつ計画期間を定める。例えば、都道府県介護保険事業支援計画では３年を一期として計画期間を設定していることから、これと整合を図るとともに長期的施策を講ずることができるよう、計画期間を６年間とし、都道府県老人福祉計画等の見直しに合わせて３年ごとに計画を見直すことが考えられる。
４　その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

○鳥取県住生活基本計画（平成29年3月改正）概要

●国の住生活基本計画の改定を踏まえ平成29年3月に改定
１　改定の趣旨
人口減少、少子高齢化等、前回検討時からの社会情勢の変化、それに伴う国の住宅施策の方向性及び多様化する居住ニーズを踏まえ、鳥取県の住生活のあり方、必要な施策等について策定
２　計画の法的位置付け等
住生活基本法に基づき、鳥取県の住宅施策を総合的に推進するための計画として策定
３　計画期間　平成28年度～令和7年度（10年間）
４　具体的施策（高齢者関係の項目を抜粋）
・地域包括ケアシステムと連携した住宅セーフティネットの構築
・戸建て住宅、民間賃貸住宅を活用したグループホームの整備促進
・サ高住の供給促進
・住宅のバリアフリー化の促進
・居住支援協議会による重層的な住宅セーフティネットの構築
・あんしん賃貸支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居支援
５　成果目標

施策	評価指標	現状値（基準年度）	目標値（令和7年）
1.重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	2.7%（H26年度末）	5.0%
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	94.4%（H27年度）	100%
2.周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（高度のバリアフリー化※の割合）	9.8%（H25年）	26.0%
3.居住支援協議会活動の充実	あんしん賃貸住宅の登録戸数	1,179戸（H27年度末）	1,700戸

※高度のバリアフリー化とは「手すりの設置（２箇所以上）」、「段差のない屋内」、「車椅子で通行可能な廊下幅」の全て

を満たすもの

○鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン（第7期）概要

●平成30年4月に第7期計画に改定

１　計画の趣旨　少子高齢化の更なる進展を踏まえ、高齢者の保健福祉施策に関する総合的な方針として策定

２　計画の法的位置付け等

介護保険法に基づく「介護保険事業支援計画」と、老人福祉法に基づく「老人福祉計画」を一体的に策定し、「鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン」として取組や施策等の実施方針を策定

３　計画期間　平成30年度～令和2年度（３年間）

４　基本目標と重点課題

・基本目標　とっとり型地域包括ケアネットワークの深化～すべての高齢者が希望を持って生涯輝き続けられる地域をつくる～

・重点課題　①高齢者の在宅生活支援体制の確立　④認知症施策の推進
②高齢者が活躍できる場づくり　⑤必要な介護サービスの確保
③高齢者の尊厳及び安全の確保　⑥介護人材の確保、定着及び資質の向上

○鳥取県将来ビジョン（平成26年10月追補版）の概要

●平成20年に策定され、平成26年に追補版に改定

１　改定の趣旨

平成20年12月に制定され、5年が経過したことから、社会情勢の変化等を反映させ、平成26年に「鳥取県将来ビジョン（追補版）」に改定

２　計画期間　平成20年度～30年度（10年間）

【以下　高齢者に関するものの抜粋】

６．将来ビジョンの実現に向けた取組の方向性

Ⅴ「支え合う」お互いを認め、尊重して、支え合う

目指す将来の姿

高齢の方が生きがいをもって暮らし、豊かな知識と経験を生かして様々な分野で活躍することを目指します。

また、介護や医療が必要になっても、人格や個性が尊重され、住み慣れた地域で安心して生活し、質の高い福祉サービスを利用できることを目指します。

（略）

地域福祉の推進者を中心に、支援を必要とする方を地域で支え合い、全員がいきいきと安心して生活できるような社会の実現を目指します。

（３）高齢の方や、障がいのある方、社会的に支えを必要とされる方が地域・社会の中で「質の高い生活」を送る

（３－１）高齢の方

①就業支援等により、高齢の方が生きがいをもって暮らし、希望する就業ができるほか、豊かな知識と経験を生かして様々な分野で活躍することができる社会の実現を目指します。

②地域の中での社会参加活動など、高齢の方の活躍の場を拡大します。地域リーダーを養成します。高齢者スポーツ大会や作品展など、スポーツや文化活動を促進します。

③行政と民間とが協働・連携した介護予防の全県的な普及を推進します。

④高齢の方が元気に暮らし続けられる地域づくりに意欲のある人材を活用することなどにより、介護や医療が必要になっても、住み慣れた地域で安心して暮らせ、また、質の高いサービスを利用することのできる社会の実現を目指します。

⑤医療機関同士、医療機関と在宅支援サービス、在宅生活を支えるサービス間がつながるネットワークの構築等により、適切なサービスを受けられるよう、「医療と福祉の連携」を推進します。

⑥認知症高齢者の早期発見・早期治療体制の整備の促進と、地域支援体制の構築を推進します。

⑦家庭・施設において、高齢の方が身体的虐待や介護放棄などを受けることがないよう、虐待の予防や早期発見・早期対応のための取組を進めます。

⑧地域活動の中心となる人材を育成し、地域における住民相互の支え合い（見守り等）の強化を促進します。

⑨介護保険施設等について、在宅に近い家庭的な居住環境の中で生活できるよう居住環境の改善を図るとともに、入所のためだけでなく、高齢の方の在宅生活を支える拠点としての役割や地域住民との交流拠点としての役割を担うことができるよう、質的転換を図ります。

3 計画の期間

計画期間は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針において、3年計画である都道府県介護保険事業支援計画（鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン）の計画期間との整合性を図ることが望ましいとされています。

よって、本計画の計画期間は、令和元年度からの５年間の計画とし、鳥取県高齢者の元気と福祉のプランの改定などに応じて見直しを行います。

○関連計画の計画期間との関係

<table>
<tr><td>2016
（H28）</td><td>2017
（H29）</td><td>2018
（H30）</td><td>2019
（R1）</td><td>2020
（R2）</td><td>2021
（R3）</td><td>2022
（R4）</td><td>2023
（R5）</td><td>2024
（R6）</td><td>2025
（R7）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="5">県高齢者居住安定確保計画(第二期)5年間</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="10">県住生活基本計画 10年間</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">県高齢者の元気と福祉のプラン
（第7期)3年間</td><td colspan="4">県高齢者の元気と福祉のプラン
（第8期予定）</td><td></td><td></td></tr>
</table>

4 高齢者向けの住宅制度の変遷

（１）平成１０年～平成２３年１０月

高齢者向けの住宅制度としては、平成10年度より民間賃貸住宅を活用し、高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの形成を促進することを目的に「高齢者向け優良賃貸住宅制度」が実施されました。

その後、高齢社会の急速な進展に伴い、平成13年度には高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供することを目的に「高齢者住まい法」が施行され、高齢者専用賃貸住宅の登録制度となる「高齢者円滑入居賃貸住宅」が始まりました。

このように高齢者向けの住宅としては、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「高齢者円滑入居賃貸住宅」、「高齢者専用賃貸住宅」など様々な制度が創設されましたが、「有料老人ホーム」も含めてこれらの施設の管轄がわかりづらいなどの問題点が指摘されていました。

また、急激に増加している高齢の単身世帯、夫婦世帯に対応するには、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を供給することが極めて重要ですが、当時の住宅制度では対応できず、欧米各国と比べて立ち後れたものとなっていました。

○高齢者向け住宅制度の問題点と考えられる事項

	住宅類型	特徴	問題点と考えられる事項
国交省所管	高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃） H10年開始 H23.10.19廃止	○バリアフリー仕様を備え，緊急通報サービス等が利用可能な高齢者向けの賃貸住宅。 ○生活支援サービス（相談，安否確認など）を受けることも可能。県が高齢者向け優良賃貸住宅制度の認定基準に基づき認定。原則25㎡以上。	・介護や生活支援サービスは外部の事業者が提供
国交省所管	高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃） H13年開始 H23.10.19廃止	○高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として県へ登録されたもの。登録情報は，ホームページで閲覧可能。平成２２年５月より面積，設備，前払い家賃の保全等について，高専賃と同じ基準が適用になった。	・床面積は原則25㎡だが18㎡未満が約1割、25㎡未満が約3割 ・バリアフリー化は20%未満で、一般の賃貸住宅と同水準
国交省所管	高齢者専用賃貸住宅（高専賃） H17年開始 H23.10.19廃止	○高円賃のうち、専ら高齢単身者，夫婦世帯向け賃貸住宅として，県へ登録されたもの。入浴，排泄もしくは食事の介護，・食事の提供，・洗濯，掃除等の家事，・健康管理のいずれかを行う。 ○25㎡以上（共同型は18㎡以上）。	・登録を行っていない物件が高専賃の名称を使用しても処罰規定なし ・有料老人ホームとしての規制が適用されず行政の関与が薄い ・前払家賃以外の保全義務なし
厚労省所管	有料老人ホーム S38年老人福祉法に基づき開始	○常時1人以上の老人を入所させ、介護等サービスを提供することを目的とした施設、入浴、排せつ、食事の介護、食事の提供などが含まれる。 ○生活支援等のサービスが付いた住宅型、ホームが提供する介護サービスが付いた介護付、食事等のみのサービスが付いた健康型の3類型がある。	・全国的に未届の有料老人ホームがあり、行政との連絡体制が不十分になる。（鳥取県内では未届有料老人ホームはない。）

（２）平成２３年１０月～現在（高齢者住まい法の改正）

平成２３年４月、国土交通省と厚生労働省は、共管により高齢者の住まいの安全を確保する取組を強化し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するサ高住の登録制度の創設などを骨子として「高齢者住まい法」が改正されました。

○高齢者住まい法の改正概要

○高優賃・高円賃・高専賃を廃止してサ高住に一本化。都道府県・政令市・中核市の長による登録制度を創設（国交省・厚労省共管制度へ）
　→平成23年10月より、登録制度を開始（基準を満たす有料老人ホームも登録可能）
○老人福祉法との調整規定を措置
　→登録を受けた場合には有料老人ホームの届出が不要
○終身建物賃貸借制度に係る見直し
　→終身建物賃貸借制度は、事業者が都道府県の認可を受けることで、高齢者は終身にわたり安心して賃貸住宅に居住ができる仕組みとして平成13年に創設された制度で、この事業の利用促進を図るため、サ高住の場合の認可申請手続きが緩和されたが、平成30年9月より、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅での利用促進のため、認可基準や認可申請時の添付書類が更に緩和された。
○高齢者居住支援センターの指定制度の廃止
○国・地方公共団体による高齢者の住宅に係る情報提供の努力義務を規定
○住宅金融支援機構の保険の特例を措置
　→サ高住の入居一時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

＜サ高住の登録制度の概要＞

高齢者住まい法の改正により、高齢者向け住宅制度を分かりやすくすることを目的に制度が一元化され、高齢者が安心して住める住宅として、バリアフリー化、状況把握及び生活相談サービスの提供等の登録要件を満たすことを要件にサ高住の登録制度が設けられました。

サ高住の登録要件として遵守すべき、規模・設備・サービス・契約方法等に係る登録基準の概要は下表のとおりです。また、高齢者居住安定確保計画において都道府県が独自にサ高住の登録基準に付加する基準を定めることもできます。

【登録基準】（本県で付加する登録基準については、第5章3（1）を参照）
《建築物（ハード）》
・床面積は原則25㎡以上
・構造・設備が一定の基準を満たすこと（居住部分に備えるべき設備等）
・加齢対応構造等の基準を満たすこと（廊下幅、段差解消、手すり設置等）
《サービス（ソフト）》
・少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供すること
　［その他必要に応じサービスを付加することは可能（食事提供、清掃・洗濯等の家事援助等］
《契約内容》
・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
・前払金に関して入居者保護が図られていること
　（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】
・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
・登録事項の公示をしなければならない。
・誤解を招くような広告を行ってはならない。

【行政による指導監督】
・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査を行うことができる。
・業務に関する是正指示をすることができる。
・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消しを行うことができる。

第２章　高齢者の住まいの現状

１　高齢者の状況

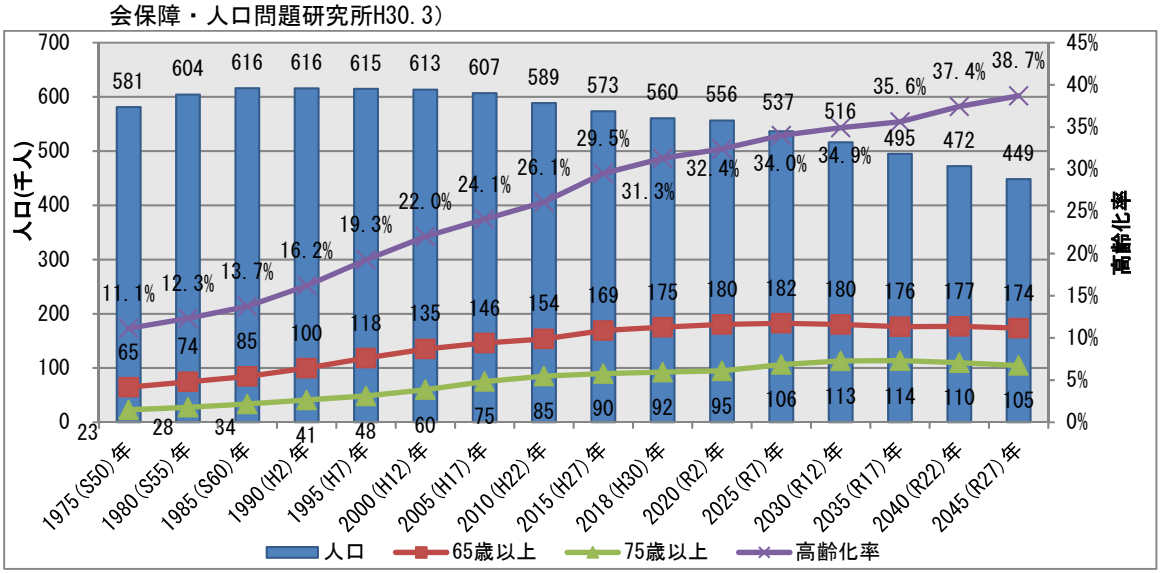
（１）人口、高齢者人口、高齢化率

本県の人口は、昭和63年をピークに減少に転じ、平成30年11月時点で、560,413人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年3月公表）によると、2030年代以降は50万人を割り込み、2045年には449千人まで減少すると推計されています。

一方で、65歳以上の高齢者人口は年々増加しており、平成30年11月時点で175千人となり、2025年の182千人をピークに減少し、2045年に174千人になると推計されています。75歳以上の高齢者人口は、2035年の114千人をピークに減少する傾向にあると推計されています。

また、人口に占める高齢者の割合である高齢化率は、全国平均26.6%を上回り全国でも16番目の29.5%と高くなっています。高齢化率は、平成30年11月時点では31.3%まで上昇しており、今後も人口減少と高齢化に伴い、2045年には38.7%まで上昇するものと予測されています。

○図表１　人口、高齢者人口、高齢化率の推移（出典：S50～H27国勢調査、H30県統計課、2020～2045国立社会保障・人口問題研究所H30.3）



○図表２　全国の高齢化の状況（出典：H27年国勢調査）

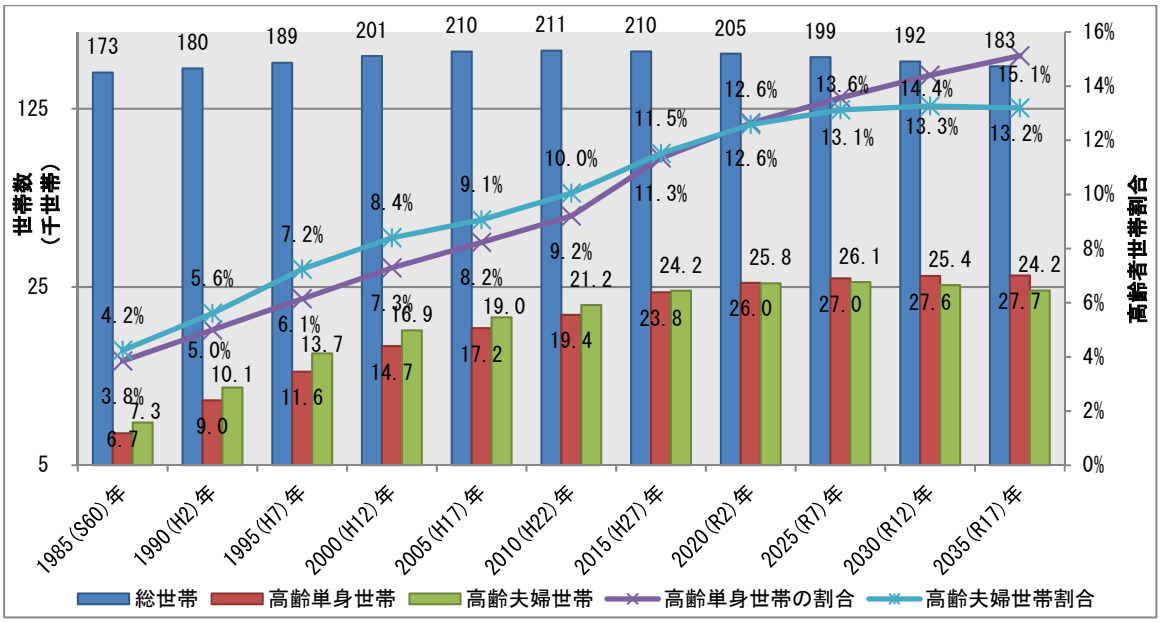
順位	都道府県名	総人口（千人）	65歳以上人口（千人）	高齢化率
1	秋田県	1,023	343	33.5%
2	高知県	728	237	32.6%
3	島根県	694	222	32.0%
		∫		
15	新潟県	2,304	685	29.7%
16	鳥取県	573	169	29.5%
17	長崎県	1,377	404	29.3%
－	全国平均	127,094	33,465	26.3%
		∫		
45	愛知県	7,483	1,760	23.5%
46	東京都	13,515	3,005	22.2%
47	沖縄県	1,433	278	19.4%

（２）世帯数、高齢者の単身・夫婦の世帯数

本県の世帯数は、平成20年代をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成26年4月公表）によると、2035年には183千世帯まで減少すると推計されています。

一方で、2020年代後半から世帯数も減少すると推計されていますが、高齢者の単身世帯・夫婦世帯は年々増加しており、全世帯に対する高齢者の単身世帯・夫婦世帯の占める割合は、2035年に28.3%と4世帯のうち1世帯は高齢者の単身・夫婦世帯になると予測されています。

○図表３　世帯数、高齢者の世帯数（出典：S60～H27国勢調査、2020～2035国立社会保障・人口問題研究所 H26.4）



（３）高齢者の収入の状況

高齢者の主たる収入は、厚生年金や国民年金になりますが、国民年金の受給額は、厚生年金の半分にも満たない額となっています。本県の厚生年金と国民年金の平均年金月額は、全国28位と全国平均85,134円より低い82,561円となっています。

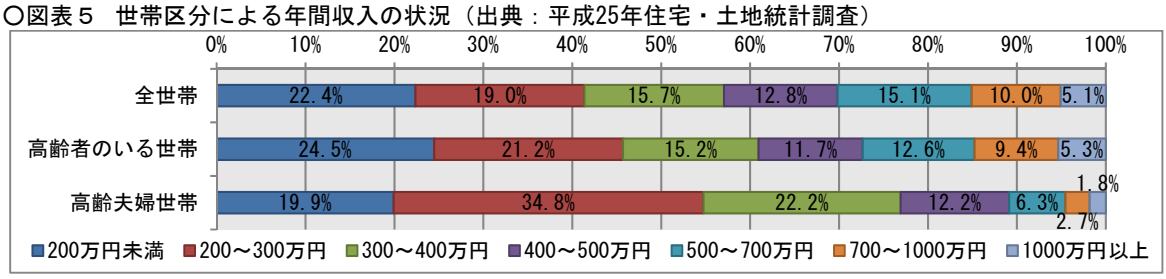
また、年間収入額については、高齢夫婦世帯では300万円未満の世帯が5割を超えており、生活に余裕がない世帯が多いことが分かります。

○図表４　都道府県別平均年金支給額（出典：厚生労働省平成２９年度厚生年金保険・国民年金事業の概況）

順位	都道府県	厚生・国民年金の加重平均年金月額(円)	【参考】平均年金月額(円)	
			厚生年金保険（第１号）	国民年金
1	神奈川県	92,504	167,936	55,611
2	愛知県	89,683	156,018	56,275
3	滋賀県	89,586	150,275	57,410
～				
20	大阪府	85,732	153,728	53,661
－	全国平均	85,134	147,051	55,615
21	京都府	84,555	149,396	54,695
～				
27	島根県	82,919	128,124	58,417
28	鳥取県	82,561	127,116	57,820
29	宮城県	81,765	139,904	54,929
～				
45	青森県	74,849	136,767	52,550
46	秋田県	74,763	122,478	54,407
47	沖縄県	70,300	125,338	52,134

・厚生年金保険（第１号）の平均年金月額には、基礎年金月額を含む。

○図表５　世帯区分による年間収入の状況（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

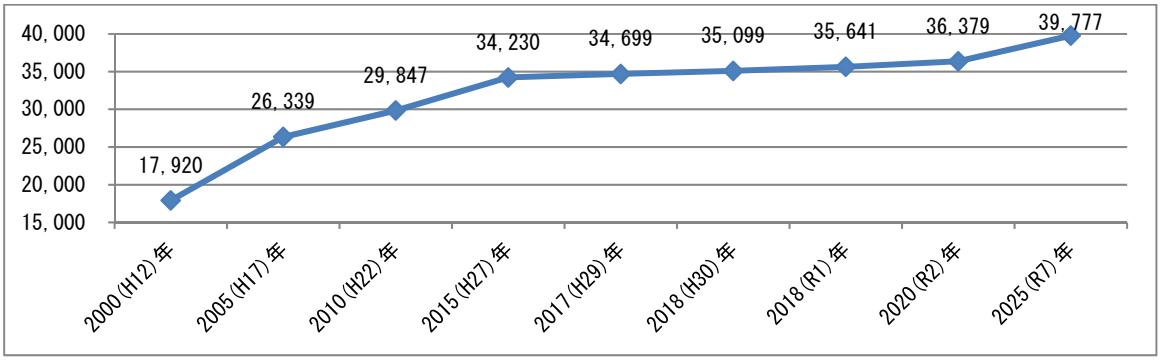


（４）要支援及び要介護の高齢者の数

本県の要介護認定者数は、介護保険が創設された平成12年度17,920人に比べて、平成29年度34,699人とほぼ倍増しており、今後も増加する予測となっています。

介護度別の認定者の将来見込みにおいても今後の高齢者人口の増加に伴い、認定者数は増加して行くことが見込まれています。

○図表６　要介護認定者数の推移と将来推計（出典：鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期）



○図表７　介護度別の認定者数の将来見込み（出典：鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期に加筆）

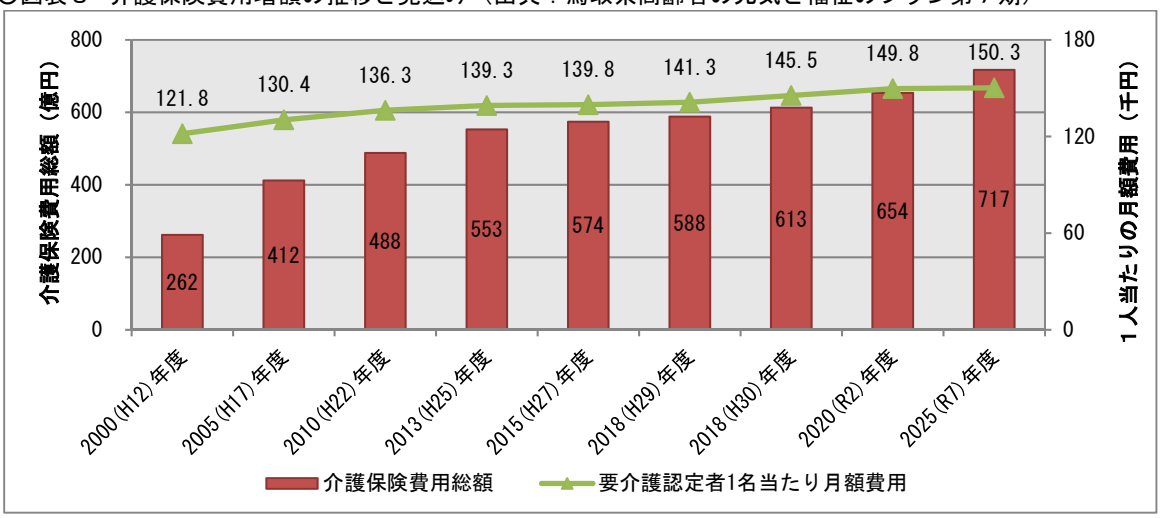
区分		平成30 (2018)年度	令和1 (2019)年度	令和2 (2020)年度	令和7 (2025)年度	高齢者の状態の目安
支援	要支援１	3,670	3,624	3,633	3,873	食事、排泄、着脱のいずれも概ね自立しているが、生活管理能力が低下する等のため時々支援を要する。
	要支援２	5,692	5,926	6,168	6,916	
介護	要介護１	5,999	6,159	6,406	7,105	食事、排泄、着脱のいずれも概ね自立しているが、一部介助、支援を要する。
	要介護２	6,516	6,677	6,829	7,438	食事、着脱はなんとか自分でできるが、排泄は介護者の一部の介助を要する。
	要介護３	4,767	4,794	4,863	5,379	食事、排泄、着脱のいずれも介護者の一部介助を要する。
	要介護４	4,579	4,580	4,596	4,974	身体状態は様々であるが、食事、排泄、着脱のいずれにも介護者の全面的な介助を要する。
	要介護５	3,876	3,881	3,884	4,092	寝返りをうつことができない寝たきりの状態であり、食事、排泄、着脱のいずれにも介護者の全面的な介助を要し、１日中ベッドの上で過ごす。
計		35,099	35,641	36,379	39,777	

・本表は鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期での推計値

（５）介護保険費用の推移

平成12年の介護保険制度開始以降、要介護認定者数は増加しており、介護保険費用の総額は増加しています。また、平成30年度の要介護認定者の１人当たりの月額費用も平成12年度に比べて約２割増加し、2025年度まで増加が見込まれています。

○図表８　介護保険費用増額の推移と見込み（出典：鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期）

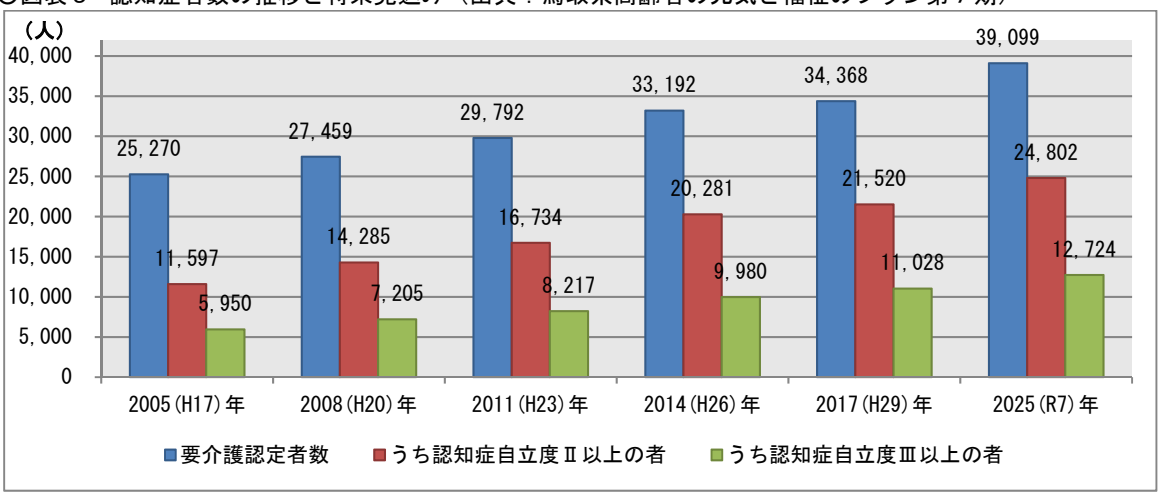


（６）認知症の高齢者の数

本県では、要介護認定者のうちの認知症高齢者数が年々増加しており、今後も高齢者人口の増加に伴い認知症の高齢者も増加することが予測されています。

また、平均寿命も延びていることからも自立した高齢者でも今後の認知症の発症は増えていくと見込まれ、2025年には高齢者の約７人に１人は認知症になるという推測もされています。

○図表９　認知症者数の推移と将来見込み（出典：鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期）

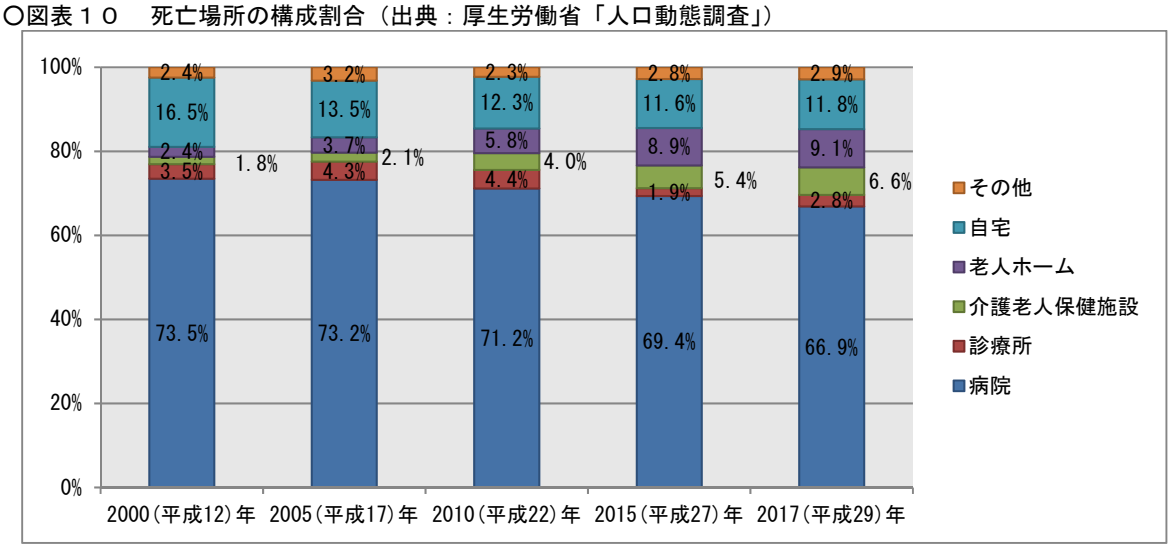


・鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期では、認知症の症状がありながら要介護認定の申請をしない高齢者もいることから、認知症の高齢者数はさらに多いと推計されている。
・認知症自立度Ⅱとは、日常生活に支障をきたすような症状等が多少見られ、誰かが注意していれば自立できる状態
・認知症自立度Ⅲとは、日常生活に支障をきたすような症状等が多少見られ、介護を必要とする状態

（７）高齢者の亡くなる場所

厚生労働省の調査によると死亡場所は、昭和50年代を境に一番目に多かった自宅を病院が上回り、その後も病院での死亡が増え続け、自宅での死亡は大きく減少していました。しかし、平成12年以降は病院での死亡も減少に転じ、老人ホーム、介護老人保健施設での死亡が増えています。これは、病院に長期入院ができなくなったことや終身入所が可能な高齢者施設が増加したことなどが要因と考えられます。

○図表１０　死亡場所の構成割合（出典：厚生労働省「人口動態調査」）

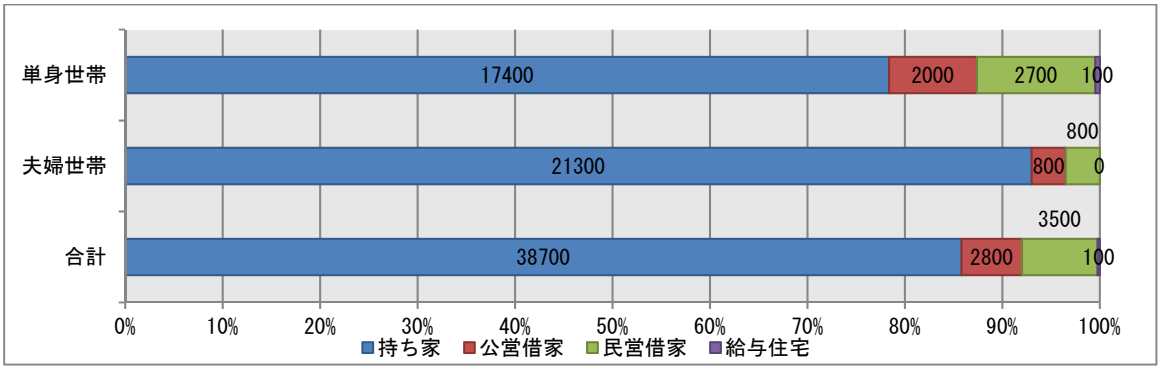


2 高齢者の住まいの状況

（１）所有別の住まいの状況

本県では、単身及び夫婦のみの高齢者の住まいの8割以上が持ち家となっています。また、単身高齢者は、夫婦のみの世帯に比べて公営住宅や民営借家への居住割合が多くなっています。

○図表１１　高齢者の住宅の所有関係（出典：平成25年住宅・土地統計調査）

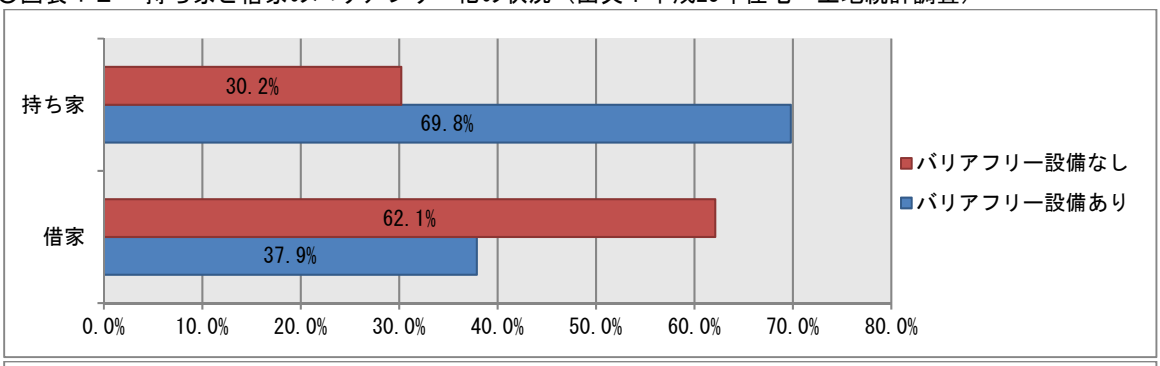


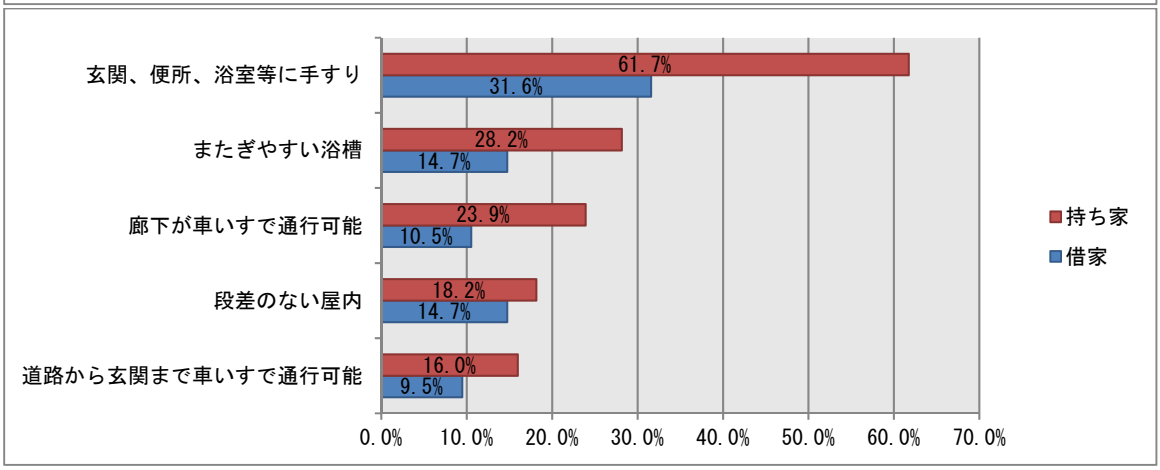
（２）バリアフリー化の状況

持ち家は、約7割が何らかの設備がありますが、借家では約6割がバリアフリー設備のない状況にあり、持ち家に比べて借家のバリアフリー化は遅れています。

また、バリアフリー設備の内容については、持ち家・借家共に手すりの設置が最も多く、段差のない屋内は、2割にも達していない状況となっています。

○図表１２　持ち家と借家のバリアフリー化の状況（出典：平成25年住宅・土地統計調査）



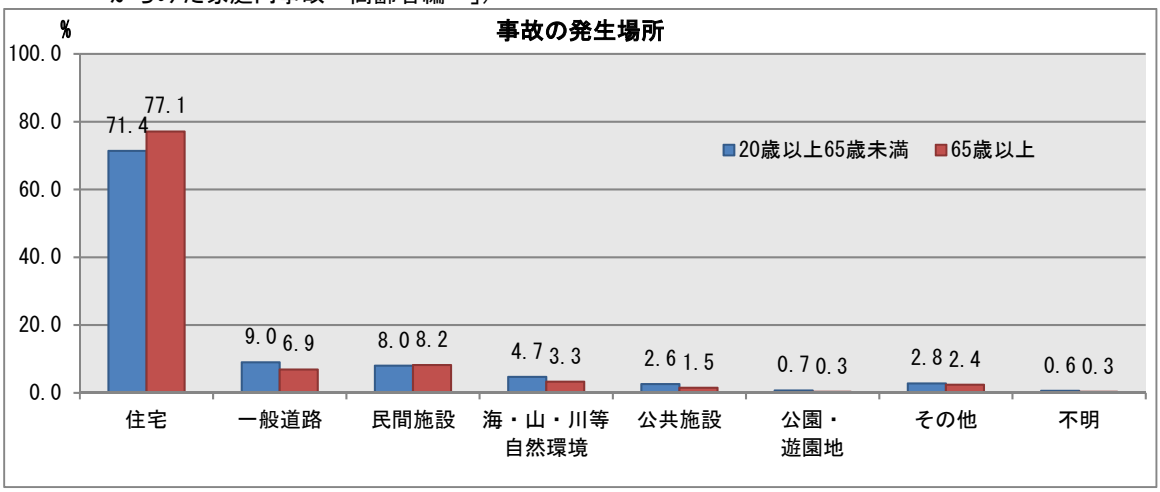


（３）高齢者の事故の状況

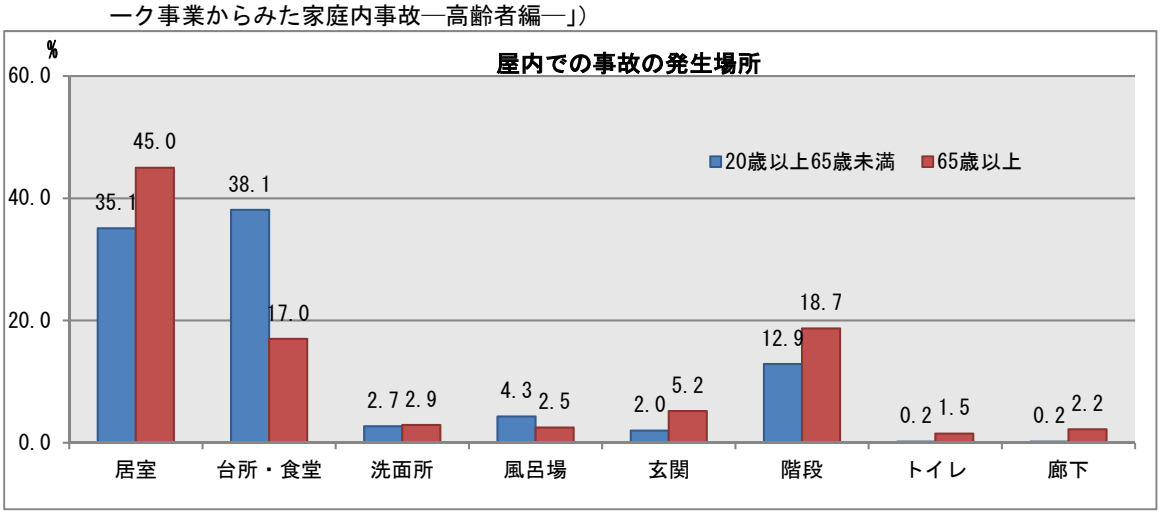
医療機関から国民生活センターに提供された事故情報によると、年齢を問わず事故の多くは住宅内で発生していることが分かります。

また、高齢者は、20歳以上65歳未満の者よりも住宅内での事故発生の割合が高く、高齢者の住宅内の事故の発生場所は、「居室」が45.0%と最も多く、「階段」18.7%、「台所・食堂」17.0%の順となっています。

○図表１３　高齢者の事故の発生場所（出典：独立行政法人国民生活センター「医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故―高齢者編―」）



○図表１４　高齢者の屋内での事故の発生場所（出典：独立行政法人国民生活センター「医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故―高齢者編―」）



（４）高齢者の住まいの整備状況

高齢者の住まいは、目的や入居条件によりさまざまな種類がありますが、大きく分けると主に介護が必要な方に提供される「介護保険施設」と、自立した方に提供される「高齢者向け住宅」があり、社会福祉法人や民間事業者等が運営しています。

高齢者向けのサービスが提供される高齢者向け住宅の種別、施設概要、入居費用等、入所できる介護度や認知症の程度は、下表に示すとおりです。

○図表１５　高齢者向け住宅の概要（出典：長寿社会課、住まいまちづくり課）

区分	施設・住宅		施設概要	入居時の費用	月額費用目安（万円）	入所できる目安	
						介護度	認知症
介護保険施設	特別養護老人ホーム		・身体上又は精神上著しい障がいがあるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な者を入所させ、養護することを目的とする施設	不要	5～15	介護3～5	条件無
	地域密着型特別養護老人ホーム						
	介護老人保健施設		・病状が安定期にある利用者に対して、看護、医学的管理下での介護、機能訓練等の必要な医療、日常生活上の世話を行うもので、在宅生活への復帰を目指す施設	不要	6～16	介護1～5	条件無
	介護療養型医療施設（介護療養病床）		・療養病床等を有する病院又は診療所で、療養病床等に入院する病状が安定期にある長期療養が必要な利用者に対して、療養上の管理、看護、医学管理下の介護等の世話、機能訓練等の必要な医療を行う施設(制度の廃止が決まっており、介護老人保健施設等への転換が進められている)	不要	7～17	介護1～5	条件無
	認知症対応型共同生活介護（認知症対応型グループホーム）		・要介護状態の認知症高齢者が、5～9 人を 1 ユニットとして、食事、入浴、排泄等の生活全般のサポートを受けながら、家庭的な環境の中でスタッフとともに生活する施設	施設による	12～18	支援2～介護5	条件無
高齢者向け住宅	有料老人ホーム	介護型	・入浴・排泄若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかをする事業を行う施設 ・介護型は介護体制が充実し、食事、入浴・排泄など介護全般が受けられ、毎月の料金も概ね一定 ・住宅型は自立可能な高齢者が対象で、介護が必要となった場合は在宅介護保険サービスが別途料金で利用できる	0～数千万円等	10～30	自立～介護5	条件無
		住宅型					軽度まで
	軽費老人ホーム	ケアハウス（地域密着型特定施設）	・高齢者向けの生活施設で、介護や食事等の生活サービスを提供する施設	0～数百万円等	7～18	自立～介護3	軽度まで
		ケアハウス（上記以外）					
		養護老人ホーム	・環境上、経済上の理由により自宅生活が困難な者が入居し、自立等のために必要な援助を行う施設	不要	0～14	自立	条件無
		軽費老人ホーム（A型）	・家庭環境等の理由で自宅生活が困難な者が入居し、日常生活上必要なサービスが提供される施設(A型は食事提供がある)	0～数百万円等	6～14	自立～介護3	軽度まで
	ケア付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	・規模、設備、サービス等の基準を満たし、登録を受けた住宅（高円賃、高専賃から移行したものを含む。）	敷金＋α（施設による）	10～30	自立～介護3	軽度まで
		高齢者向け優良賃貸住宅（サ高住へ移行除く）	・バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な住宅として認定した賃貸住宅。収入に応じた家賃補助制度がある	敷金	5～10	自立～介護3	軽度まで
		シルバーハウジング	・高齢者向けにバリアフリー化された公的賃貸住宅で、日中常駐する生活援助員(LSA)が生活相談、緊急時対応、安否確認などを行う住宅	敷金	1～4（家賃）	自立	－

・入居時の費用、月額費用の目安については、「高齢者の住まい・住替えに関する情報・相談マニュアル（国土交通省）」による。

・月額費用の目安については、家賃と明記されたもの以外は、食事、介護サービス等を含んでいる。

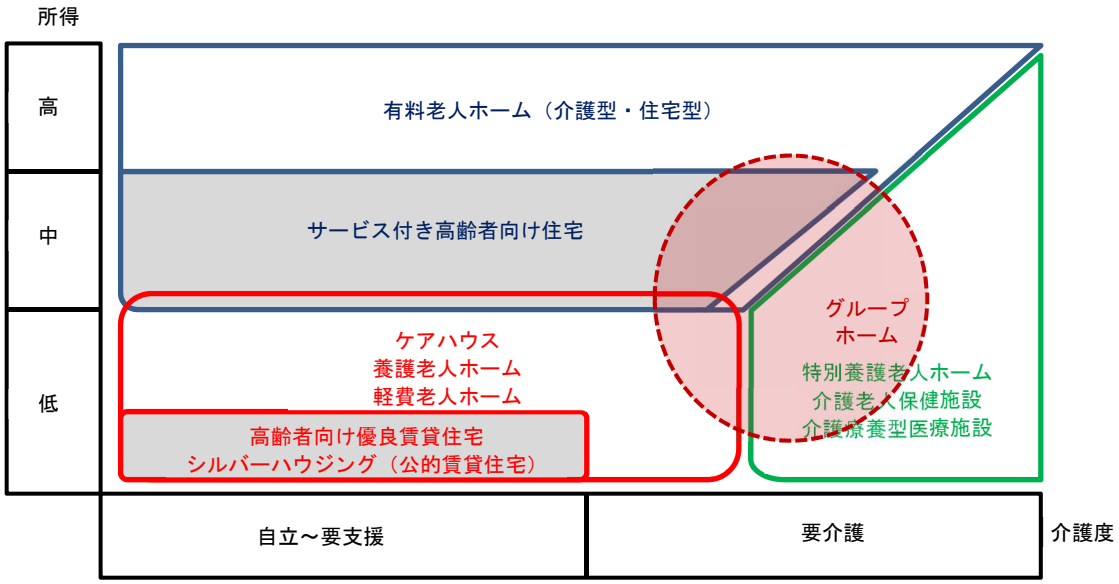
高齢者向け住宅の供給は、高齢者の増加に伴い伸びていますが、介護保険施設は大きく伸びてはいません。高齢者向け住宅のうち、有料老人ホームやサ高住が大きく増加しています。

○図表１６　高齢者向け住宅の供給状況（出典：鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン第７期、住まいまちづくり課）

区分	施設・住宅		供給状況					
			平成23年	平成26年	平成29年			
						東部	中部	西部
介護保険施設	特別養護老人ホーム		2,891	3,027	2,988	1,325	554	1,109
	地域密着型特別養護老人ホーム		44	136	214	68	0	146
	介護老人保健施設		3,028	3,117	3,099	961	659	1,479
	介護療養型医療施設（介護療養病床）		360	293	218	167	0	51
	認知症対応型共同生活介護（認知症対応型グループホーム）		1,062	1,239	1,341	306	468	567
	合計		7,385	7,812	7,860	2,827	1,681	3,352
高齢者向け住宅	有料老人ホーム	介護型	505	499	591	181	0	410
		住宅型	677	998	1,230	608	150	472
		計	1,182	1,497	1,821	789	150	882
	軽費老人ホーム	ケアハウス（地域密着型特定施設）	20	20	20	20	0	0
		ケアハウス（上記以外）	927	923	923	330	246	347
		養護老人ホーム	410	410	410	90	180	140
		軽費老人ホーム（A型）	230	230	230	100	0	130
		計	1,587	1,583	1,583	540	426	617
	ケア付き住宅高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	297	1,344	1,605	422（鳥取市登録422）	276	907
		高齢者向け優良賃貸住宅（サ高住へ移行除く）	251	87	87	0	0	87
		シルバーハウジング	92	92	92	50	0	42（うち県住11）
		計	640	1,523	1,784	472	276	1,036
	合計		3,409	4,603	5,188	1,801	852	2,535

介護保険施設と高齢者向け住宅の対象者を所得と介護度で分類すると下図のとおりになります。

○図表１７　高齢者向け施設・住宅の所得と介護度の対象像（出典：第27回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料を基に住まいまちづくり課で加筆）



（５）サービス付き高齢者向け住宅のサービスと職員数の状況

県内のサ高住の職員数を定員50人当たりの職員数で比較すると、家賃が高いほど日中、夜間の職員数が多い傾向にありますが、施設によってばらつきもあります。

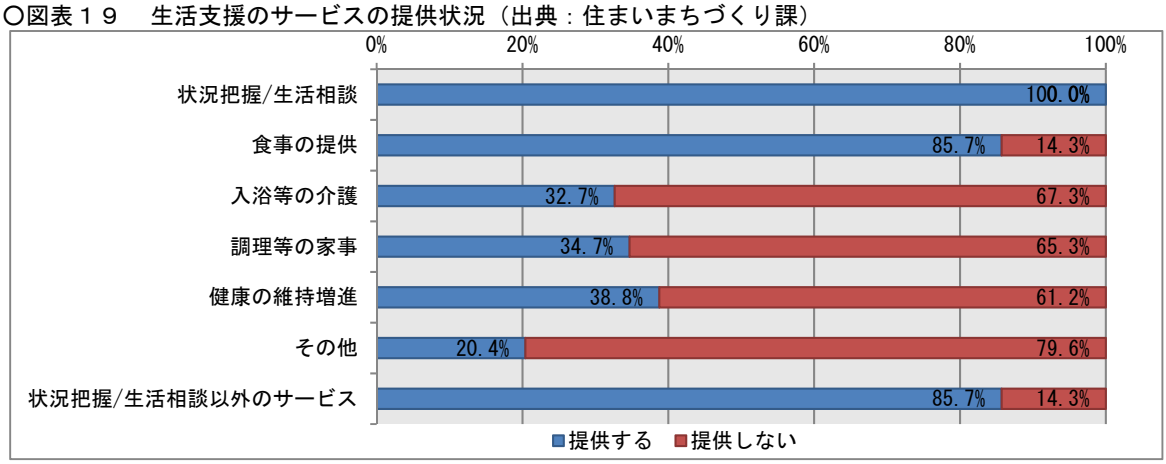
提供されている生活支援サービスとしては、食事の提供が85.7%、入浴等の介護が32.7%、という状況になっています。

サ高住における高齢者生活支援施設の併設状況については、約9割で何らかの施設が併設されており、訪問介護、通所介護施設は約5割で併設されています。

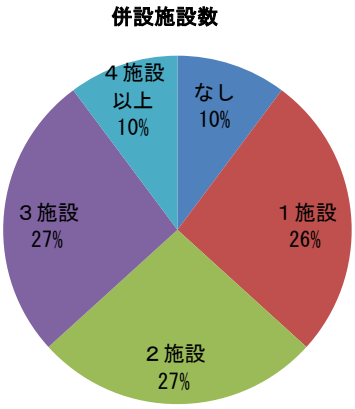
○図表１８　職員数（定員50人換算）（出典：住まいまちづくり課）

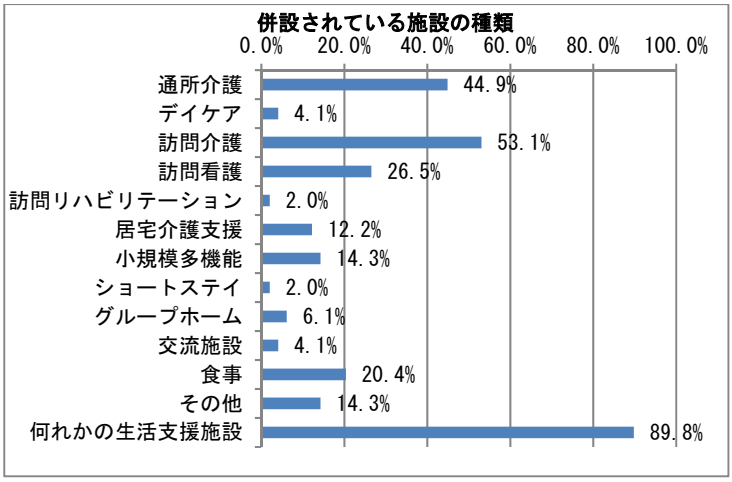
家賃	施設数	日中職員（定員50人換算）			夜間職員（定員50人換算）			平均入居費用				
		最大	最小	平均	最大	最小	平均	一番高い家賃①	一番高い共益費②	状況把握・生活相談③	月額食費④	①～④合計
4万円未満	5	4.2	1.1	2.5	1.7	0.0	0.6	37,000	22,100	15,000	39,200	113,300
4～5万円未満	11	16.7	1.6	5.5	3.1	0.0	0.8	45,000	12,500	9,300	42,300	109,100
5～6万円未満	16	10.0	0.9	3.3	3.1	0.0	0.9	53,200	15,300	13,000	45,300	126,800
6～7万円未満	10	4.4	1.7	3.0	2.3	0.0	1.1	62,400	14,800	14,300	40,600	132,100
7万円以上	7	13.3	0.7	5.8	1.9	0.0	1.0	73,500	20,100	8,200	43,400	145,200

○図表１９　生活支援のサービスの提供状況（出典：住まいまちづくり課）



○図表２０　高齢者生活支援施設の併設状況（出典：住まいまちづくり課）





（６）県営住宅における高齢者の入居状況

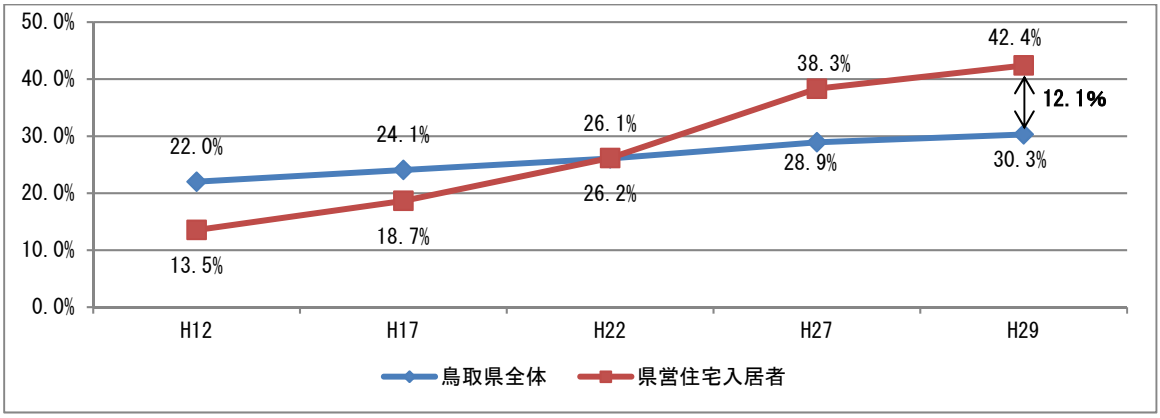
県営住宅の入居者は、平成15年度の優先入居制度の導入及び入居期間の長期化により高齢化が進み、世帯主が65歳以上の世帯は、全体の42.4%となっており、県営住宅の高齢化率は県全体の高齢化率と比べ12.1%も高い状況となっています。

今後も高齢化の進展により、県営住宅の高齢化は、さらに進んでいくものと考えられます。

○図表２１　入居世帯主の年齢（平成29年4月1日現在）（出典：住まいまちづくり課）

年齢	～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	合計
世帯数	2	84	337	712	540	328	494	980	3,477
割合	0.1%	2.4%	9.7%	20.5%	15.5%	9.4%	14.2%	28.2%	100.0%
		2.5%		30.2%		24.9%		42.4%	100.0%

○図表２２　県全体の高齢化率との比較（出典：住まいまちづくり課）



（７）民間賃貸住宅への高齢者の入居支援の状況

平成21年度から「あんしん賃貸支援事業」を実施し、高齢者を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を「あんしん賃貸住宅」として登録（平成29年度末で1,306戸）し、「あんしん賃貸相談員」による入居支援を行っています。

また、平成27～29年度の入居支援の実績では、高齢者の相談件数及び入居決定の件数が最も多く、高齢者の住まいの確保に大きく貢献しています。

○図表２３　あんしん賃貸住宅協力店及び住宅の登録状況（出典：住まいまちづくり課）

平成29年度末の登録状況		東部	中部	西部	計
あんしん賃貸住宅協力店（店）		32	16	17	65
あんしん賃貸住宅	棟数（棟）	82	11	42	135
	戸数（戸）	694	143	469	1,306

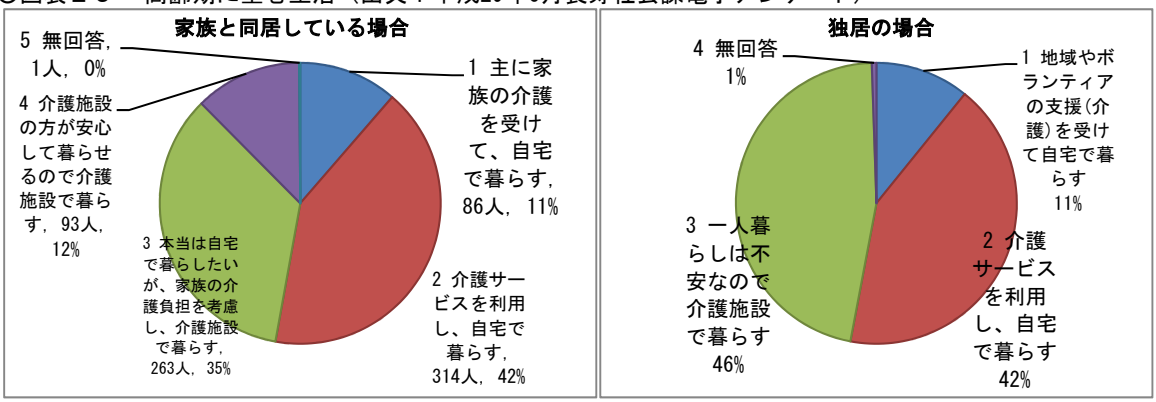
○図表２４　あんしん賃貸支援事業の入居支援の実績（出典：住まいまちづくり課）

区分	H29実績				H28実績				H27実績			
	相談件数	対応状況			相談件数	対応状況			相談件数	対応状況		
		入居決定	未決定	見送り		入居決定	未決定	見送り		入居決定	未決定	見送り
高齢者	78	41	14	23	92	52	20	20	47	38	2	7
障がい者	47	23	9	15	56	32	7	17	54	27	8	19
外国人	3	1	1	1	6	4	1	1	8	7	0	1
子育て世帯	32	14	5	13	28	16	6	6	25	17	1	7
若者	16	13	0	3	17	16	0	1	6	3	1	2
その他	50	29	8	13	46	26	8	12	43	32	5	6
合計	226	121	37	68	245	146	42	57	183	124	17	42

（８）高齢期の住まいに関する意向

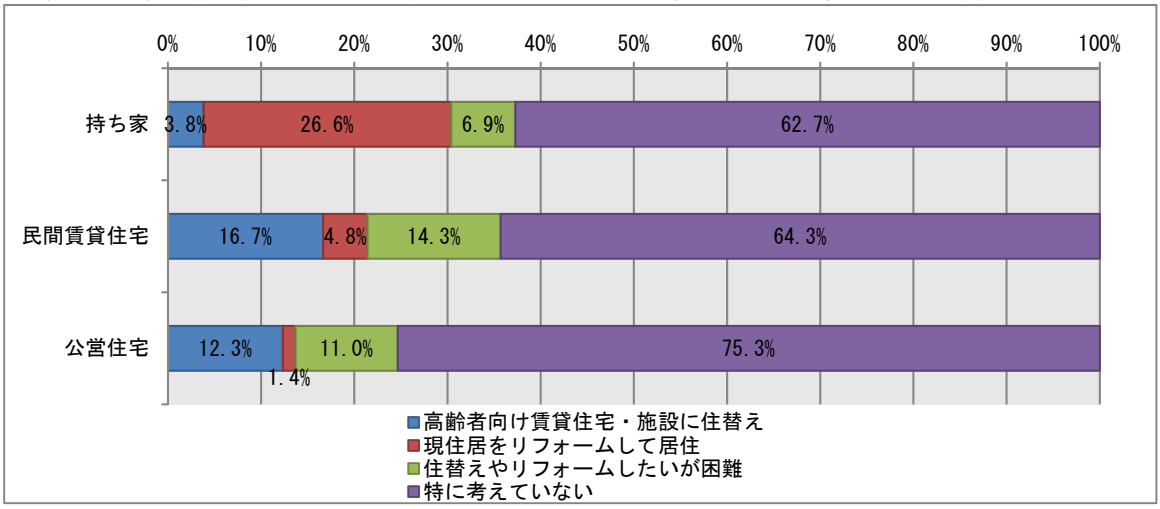
高齢者が将来的に介護を受ける状況になった際に、「どのような暮らしを望むか」という問いに対し、家族と同居している方の約半数が「主に家族の介護を受けて、自宅で暮らす」又は「介護サービスを利用し自宅で暮らす」ことを望んでおり、「本当は自宅で暮らしたいが家族の介護負担も考慮し介護施設で暮らす」方を含めると、９割近くができるだけ自宅で暮らしたいという意向を持っています。一方、独居の方の場合は傾向が一変し、半数近くの方が「一人暮らしは不安なので介護施設で暮らす」という意向を持っています。

○図表２５　高齢期に望む生活（出典：平成29年6月長寿社会課電子アンケート）



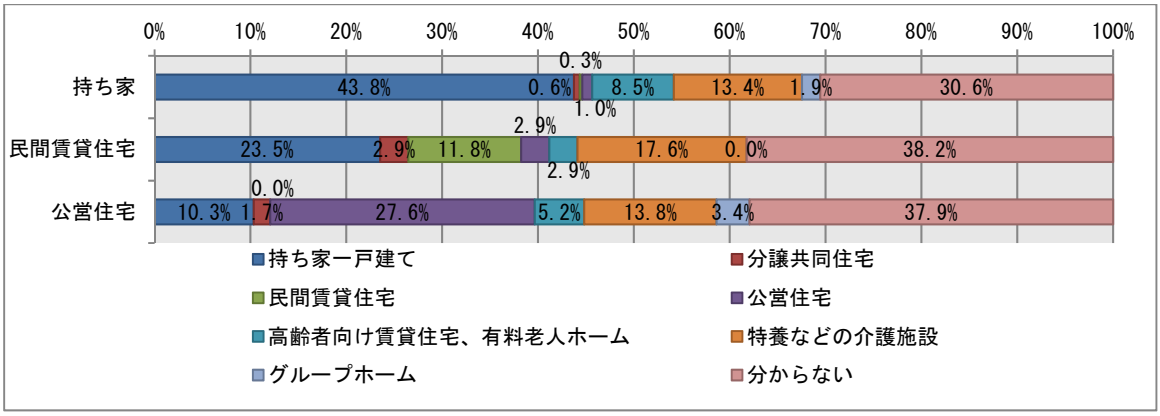
高齢者に将来的な住替えやリフォームの意向についてたずねたところ、「特に考えていない」という意見が多数を占めましたが、持ち家に居住する高齢者では、自宅をリフォームして居住し続けたいという希望が次に多く、民間賃貸住宅や公営住宅に居住する高齢者では、高齢者向けの賃貸住宅等への住替えを希望する方が多くなっています。

○図表２６　高齢者の将来的な住替え、リフォームの意向（出典：平成25年県住生活総合調査）



将来的な住替え先の意向をたずねたところ、持ち家に居住する高齢者は、自宅に住み続けたいという回答が最も多くなっています。また、民間賃貸住宅や公営住宅に居住する高齢者は、「わからない」という回答が最も多く、次に将来への不安が多数を占めますが、民間賃貸住宅に居住する高齢者は持ち家への転居、公営住宅に居住する高齢者は、公営住宅に住み続けたいという回答が多くなっています。

○図表２７　高齢者の将来的な住替えの意向（出典：平成25年県住生活総合調査）

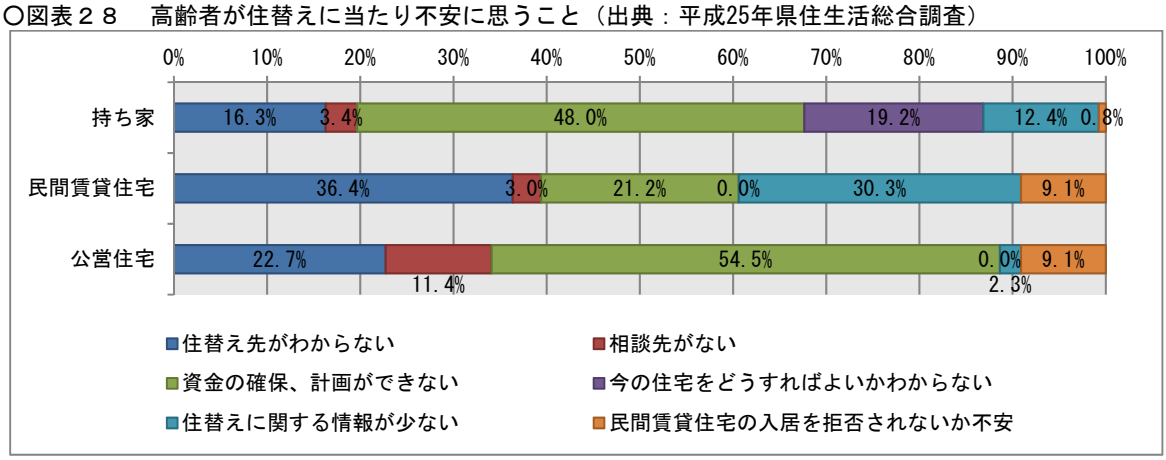


高齢者が住替えに当たり不安に思うことは、「住替え先が分からない」、「資金の確保、計画ができない」という理由が多数を占めています。

また、民間賃貸住宅や公営住宅に居住する高齢者は、１割近くが住替えにおいて民間賃貸住宅への入居を拒否されないか不安を持っています。

公営住宅に居住する高齢者は、持ち家や民賃貸住宅に居住する高齢者に比べて住替えの相談先がないことに不安を持っています。

○図表２８　高齢者が住替えに当たり不安に思うこと（出典：平成25年県住生活総合調査）



第３章　高齢者の住まいの課題

１　高齢者の住まいにおける課題

（１）高齢者が安心して地域で暮らすことができる体制の充実

これからの高齢社会を迎え、高齢者の単身や夫婦世帯が大きく増加し、2025年には団塊の世代が75歳を超えることから、介護が必要な高齢者や認知症の高齢者の増加が見込まれます。

こうした中、住み慣れた地域で暮らし続けたいという高齢者の意向を踏まえ、自立して生活できる高齢者には見守りや生活相談等のサービスを提供し、介護が必要な高齢者には在宅で介護サービスを提供し、在宅での介護が困難な高齢者には介護付き施設への円滑な入居など、高齢期を安心して迎えられるよう高齢者の身体状況等に合わせた生活を選択できることが必要です。

このためには、高齢者の見守り体制の整備、適切な介護サービスを提供できる福祉的環境の整備や高齢者に適した住宅づくりを行い、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される「地域包括ケアシステム」の構築、深化を進めていくことが重要です。

（２）介護度に応じた住まいへの住替え

高齢者は、今の住宅に住み続けたいという意向を持った方が多く、持ち家に居住する高齢者にとっては、この傾向がなおさら強いですが、核家族化などが相まって、一人暮らしの高齢者の孤立死や認知症による行方不明などの問題も起きており、家族と同居している高齢者に比べて、単身高齢者は、高齢者施設への住替えを考えざるを得ない状況となっています。

しかし、高齢者は住替えの意向があっても、どのような高齢者向け住宅があり、どこに相談したらよいのかわからないという不安を抱えています。

各市町村の地域包括支援センターでは、高齢者に関するさまざまな相談の総合窓口として、高齢者や家族等からの相談を受け付け、高齢者に適した住宅や介護サービスの利用方法等について説明するとともに、必要に応じて、適切な機関・制度・サービスにつなぐなどの業務を行っています。今後はさらに高齢者を取り巻く環境の変化に応じた機能の強化が必要になっています。

また、年金等の収入しかない高齢者にとっては、住替えに係る費用負担も大きいことから、費用負担の軽減が必要になっています。

（３）高齢者の世帯数に応じた高齢者向け住宅のストック管理

高齢者向け住宅は、団塊世代の高齢化の進展に伴い、これからも高齢者向け住宅の供給量は増加させる必要がありますが、2025年をピークに高齢者世帯が減少に転じるため、高齢者向け住宅が過剰供給にならないよう、ニーズに応じた適切なストック管理が必要になると考えられます。

現在、介護サービス施設は、介護保険料の総量的な問題から供給量が増えていない状況にあり、近年増加してきたサ高住の供給量も、国庫補助金の減少により一時に比べて落ち着いてきています。

また、空き家が増加している既存ストックを活用した高齢者向け住宅の整備も検討していく必要があります。

（４）低所得の高齢者世帯への住まいの提供

高齢者が安心して暮らすためには生活の基盤となる住まいの確保が不可欠ですが、自宅を所有しておらず、国民年金や生活保護が主な収入である低所得の高齢者は、住まいの確保が困難な状況があります。

介護度が高い低所得の高齢者は、比較的安価な特別養護老人ホームに入所できますが、多くの待機者に対して施設も増えず、平成27年度から入居要件が原則要介護認定3以上になり、入居が困難な状況となっています。

介護度が低い低所得の高齢者は、養護老人ホームや軽費老人ホーム（ケアハウス）などに入所できますが、近年の施設供給は増えていません。

自立して生活できる低所得の高齢者は、公営住宅に入居できますが、公営住宅は、今後の人口・世帯数の減少や民間賃貸住宅の空き家の増加から、供給戸数が増える状況にありません。

今後は、新たな住宅セーフティネットによる登録住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）など民間賃貸住宅を有効に活用していく必要があります。

また、低廉な家賃のサービス付き高齢者向け住宅の供給に向けて整備基準などの緩和を検討する必要があります。

2 持ち家における課題

（１）住宅のバリアフリー化、断熱化、耐震化の遅れ

高齢者の持ち家は、築年数が経過しているものが多く、こうした住宅の大部分はバリアフリー化されておらず、断熱性能、耐震性能が劣っています。

高齢者の事故の多くが住宅内で発生しており、バリアフリー化による転倒防止、断熱化によるヒートショックの防止、震災時の安全確保のための耐震化を進める必要があります。

（２）住宅改修や住替えに必要な資金の調達

高齢者が老後を安心して暮らすためには、ライフステージや介護度に応じた自宅の改修や別の住まいへの住替えが必要になりますが、高齢者は自宅の改修や住替えに当たっての相談先がないという不安を抱えています。

また、高齢者の主な収入は年金であり、資金的な問題から自宅の改修や住替えが進みにくい状況もあります。

こうした中、高齢者の不安を解消するための相談窓口の設置や自己所有の住宅を活用した資金調達の手法である死亡時一括償還型融資（リバースモーゲージ）の普及が必要となっています。

（３）住宅の維持管理負担の増大

持ち家は、築年数の経過による修繕の増加や子供の独立、配偶者の死亡等により独居となった場合は広い家をもてあますなど、維持管理の負担が増加します。

また、高齢者世帯にとっては、降雪による雪かきや清掃など地域の自治会活動への参加なども大きな負担となっています。

こうした中、一人暮らしの高齢者の家に、学生が一緒に住むという異世代ホームシェア、高齢者が互いに支えながら生活する高齢者向けシェアハウスなど自立して生活できる高齢者の負担を軽減する新しい居住形態の普及を検討していく必要があります。

3 民間賃貸住宅における課題

（１）高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及

高齢者は、「家賃の支払い能力が低い」、「孤立死による事故物件や家財道具の処分に困る」、「身寄りがなく保証人や緊急連絡先の確保ができない」という理由から民間賃貸住宅の入居を拒まれることがあります。

県では平成21年度から実施しているあんしん賃貸住宅の登録制度により高齢者の民間賃貸住宅への入居に対して一定の成果をあげていますが、今後は平成29年度から開始されたセーフティネット住宅の登録を増やしていくために民間賃貸住宅の所有者等に登録によって、全国的に広く周知されるなどのメリットを伝えるなど働きかけていく必要があります。

また、現在鳥取市のみで実施しているセーフティネット住宅に対する家賃や改修費の助成制度の創設を他の市町村にも促し、民間賃貸住宅の所有者等にセーフティネット住宅への登録を働きかけていく必要があります。

（２）入居及び見守り等の支援体制の充実

高齢者であるという理由で、入居を拒否されることのないよう、高齢者に賃貸することに対する賃貸人の不安を解消していく必要があります。県では、住宅・福祉の行政機関、不動産関係団体、福祉関係団体と連携して、高齢者を含む住宅確保要配慮者の住宅確保のため「居住支援協議会」を設置し、民間賃貸住宅への入居支援を行っています。

しかし、入居後の安否確認などの見守り体制の整備、病気等になった場合の緊急連絡先の確保、孤立死した場合の家財処分を円滑に行うための法的整理などの課題があります。

（３）終身建物賃貸借制度の普及

終身建物賃貸借制度は、「高齢者住まい法」に基づく契約制度で、都道府県知事が認可したバリアフリー住宅の賃貸契約を高齢者が死亡するまで継続できる一代限りの契約制度です。

一般の賃借権は、入居者が死亡した場合、相続人に権利が相続されますが、終身建物賃貸借契約では相続されることなく契約を解除することができます。

高齢者にとっては、住み慣れた地域や住まいで死ぬまで暮らすことができ、民間賃貸住宅の所有者は、借家契約が相続人に引き継がれることによって、退去依頼時に発生する立ち退き料を支払わなくてよいというメリットがありますが、制度の周知不足やサ高住並みのバリアフリーの要件が課せられていたことから活用が進んでいませんでした。

平成30年度に認可に必要な手続きやバリアフリーの要件が緩和されたので、普及啓発を図っていく必要があります。

1. 終身建物賃貸借は、賃借人の死亡時まで賃貸借が存続するため、賃借人にとっては、住み慣れた家に死ぬまで居住できるということの他、以下のようなメリットがある。

賃借人のメリット

①賃貸人（認可事業者）からの解約の申入れ事由が限定されている
②1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
③死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
④前払金の保全措置がとられている　等

2. また、賃借権が相続人に相続されないという点において、賃貸人にとっては、以下のようなメリットがあり、身寄りのない高齢者等を受け入れるに当たり、セーフティネット住宅での活用が期待される。

大家のメリット

①無用な借家契約の長期化を避けることができる
②残置物の処理等を円滑に行うことができる
③相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない　等

	改正前	改正後
床面積	①25㎡以上であること ②共同利用の場合は18㎡以上 ③ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。	①25㎡以上であること ②同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上 ③ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※（9㎡シェアハウス） ※・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員＋10㎡以上。 ・専用居室の入居者は1人。 ・専用居室の面積は、9㎡以上（造り付けの収納の面積を含む。）。 ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。 ・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。
新築の場合のバリアフリー基準	① 床は段差のない構造のものであること。 ② 廊下の幅は78cm以上であること。 ③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上。 ④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上。 ⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 T≧19.5　R／T≦22／21　55≦T＋2R≦65 ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式 T≧24　55≦T＋2R≦65 ⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること。 ⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置。 ⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。	変更なし
既存の場合のバリアフリー基準	①床は段差のない構造のものであること。 ②住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式 T≧19.5　R／T≦22／21　55≦T＋2R≦65 ③共用階段の各部の寸法は、次の各式。 T≧24　55≦T＋2R≦65 ④便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 ⑤その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。	①便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。 ②その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

4 公営住宅における課題

（１）団地内の高齢化の進展によるコミュニティの維持

平成15年度から高齢者などの住宅確保要配慮者に限定した優先入居制度を導入した県営住宅で高齢化が著しく進行し、清掃活動への参加者の減少や管理人のなり手がいないなど団地コミュニティの維持が困難になってきています。

県営住宅では、平成25年度から子育て世帯、平成29年度から妊婦のいる世帯を優先入居の対象に加え、団地コミュニティの回復に取り組んでおり、引き続きこうした取り組みを継続していく必要があります。

また、公営住宅において、高齢者支援施設、子育て支援施設、地域の交流施設などを併設し、団地コミュニティの活性化に繋がる取組を検討する必要があります。

（２）保証人確保の困難化

身寄りのない高齢者が増加と共に、保証人が確保できない高齢者も増えています。県営住宅では、保証人が確保できない高齢者に対して保証人を免除していますが、市町村営住宅では、家賃滞納や孤立死への対応などから保証人の免除まで至っていません。

公営住宅は、住宅確保要配慮者への住宅の提供を行うという目的から総務省、国土交通省からも保証人の免除を求められています。また、今後の民法改正により連帯保証人が保証する極度額が設定されることなどからも公営住宅における保証人制度を見直していく必要があります。

公営住宅では全国的にまだ少数ですが、民間賃貸住宅で活用されている家賃債務保証法人の活用を県、市町村営住宅でも今後検討していく必要があります。

（３）長期にわたる不在入居者等の増加

県営住宅は、低廉な家賃のため、入居者が長期に渡って不在となっている住戸が増えてきており、高齢者などの住宅確保要配慮者への住戸の提供が支障となっています。

居住実態がなく、今後も居住が見込まれない入居者の退去を進め、住宅確保要配慮者に適切に住戸を提供して行く必要があります。

（４）高齢者に適した公営住宅の供給促進

公営住宅では、高齢者に適した住戸内の段差解消や手すりの設置、屋外から玄関までの共用部分のエレベーターの設置などのバリアフリー化を進めて行く必要があります。

高齢者が公営住宅に安心して居住するためには、住宅のバリアフリー化だけでなく、定期的な安否確認のサービスが提供されることが望ましいのですが、県、市町村では、高齢者向けの民間賃貸住宅の増加や財政的理由などから平成13年度以降シルバーハウジングの新規整備が行われていません。

また、公営住宅では民生委員が安否確認を行う仕組みはありますが、民生委員も高齢化やなり手が不足している実態もあるので、高齢者が安心して暮らせる仕組みを検討して行く必要があります。

5 サービス付き高齢者向け住宅における課題

（１）立地の偏在化

供給量は、平成23年度の制度開始から順調に増加しており、平成29年度末で県内に1,605戸となっています。しかし、東部管内422戸（26.2%）、中部管内276戸（17.2%）、西部管内907戸（56.5%）と地域的なばらつきが存在しています。

また、立地については、土地の有効活用という観点から郊外地に建設されることが多く、公共交通機関、医療施設へのアクセス、地域の医療・介護サービスの供給が不十分なことから、施設が孤立してしまうこともあります。

今後は、高齢者の人口・ニーズに応じて立地の偏在化の解消に取り組み、施設の孤立化にならない適切な立地を誘導して行く必要があります。

（２）居住環境や提供されるサービスのばらつき

サ高住は、安否確認と生活相談の2つを最低要件としていますが、介護職員の24時間常駐を義務化しているわけではありません。施設によっては、介護職員がいても安否確認が主たる業務の場合、体調不良に対して直接的な対応をするわけではないため、適切な処置が直ぐに取ら

れないことも考えられます。
　施設によっては、日中の職員数の差、特に夜間は常勤の職員が不在など、見守りサービスにも差があることがあります。
　また、介護サービス支援施設の併設についてもそのサービス内容や併設施設数にも差があります。
　高齢者がサ高住に入居するに当たり、施設の情報が提供され、ニーズに合った施設を選択できるような仕組みを検討する必要があります。

（３）介護サービスの提供が必要な入居者の増加

　サ高住に入居している高齢者の多くは、比較的自立している方ですが、今後の加齢に伴い要介護度が進むことや認知症の発症・進行も考えられ、介護や医療サービスの提供が必要な入居者が増えていくことが想定されます。
　施設によっては介護サービス施設が併設されている場合もありますが、事業者自身が運営する特定の介護事業所を利用するような誘導や過剰な介護サービスの提供などがみられることもあり、入居者の判断で介護サービス事業者を選べるよう利用の適正化を図る必要があります。
　今後は、高齢者が必要な介護サービスを受けることができる施設への住替えや同じサ高住に住み続けながら、ニーズに合った介護サービスを選択できる環境整備が必要になってきています。

第４章　高齢者の住まいに対する基本方針及び供給目標

１　基本方針

（１）基本的な方針

高齢者が、住み慣れた地域で安心し暮らすことができるように、自立して生活できる高齢者は将来必要な介護度に応じた介護サービスを受けることができ、既に介護が必要な高齢者には介護度に応じたサービスが提供されるなど、高齢者のニーズに適した住まいの確保に取り組みます。

また、「鳥取県住生活基本計画」における「住宅政策の目標」及び「鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン」における「基本目標」との整合性も図りながら、高齢者の居住の安定確保に取り組みます。

○ 鳥取県住生活基本計画における住宅政策の目標

「豊かな住生活を目指して　～鳥取らしく住まう～」
・市町村、関係団体、住民・NPO、民間事業者等との連携・協働により、それぞれの地域がもつ資源や特徴をいかした県民の住まいと暮らしの安全・安心・快適の実現を目指します。

○ 第７期鳥取県高齢者の元気と福祉のプランにおける基本目標

とっとり型地域包括ケアネットワークの深化
～すべての高齢者が希望を持って生涯輝き続けられる地域をつくる～

（２）基本的な方向

高齢者向けの施設及び住宅について、立地する地域に偏りがないよう高齢者のニーズに応じた適切な供給を目指します。

さらに、市町村と連携し、地域包括ケアシステム等の福祉施策と一体的に取り組むことにより、地域の実情に合った高齢者が住みやすい住宅環境整備を推進します。

また、鳥取県住生活基本計画の「基本目標」及び鳥取県高齢者の元気と福祉のプランの「重点課題」を踏まえ、高齢者の居住の安定確保のために高齢者の住まいの供給目標量及び施策を定めます。

○ 鳥取県住生活基本計画　「基本目標」

１．誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保
２．住まい方や地域の状況に応じた住宅ストックの形成
３．既存住宅ストックを活用した良質で魅力ある住環境への更新
４．地域資源の活用・掘り起こしによる地域の価値の向上
５．災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現

○ 第７期鳥取県高齢者の元気と福祉のプランに掲げる「重点課題」

１．高齢者の在宅生活支援体制の確立
２．高齢者が活躍できる場づくり
３．高齢者の尊厳及び安全の確保
４．認知症施策の推進
５．必要な介護サービスの確保
６．介護人材の確保、定着及び資質の向上

2 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標（法4条2項一号）

（１）高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給目標

高齢者住まい法により都道府県計画で定めることとされている「高齢者向け住宅及び老人ホームの供給目標」は、介護保険施設や老人ホームの推計が、高齢者の元気と福祉のプラン（第7期）で令和2年度までの推計とされているため、本計画でも令和2年度までとし、高齢者元気と福祉のプランの改定に合わせて、見直すこととします。

【高齢者向け住宅及び老人ホームの供給目標】　（単位：定員数・戸数）

区分	施設・住宅		2017(H29) 現状値	2020(R2) 目標	出典
介護保険施設	介護保険施設	特別養護老人ホーム	2,988	3,007	高齢者の元気と福祉のプラン（第7期）
		地域密着型特別養護老人ホーム	214	243	
		老人保健施設	3,099	3,105	
		介護療養病床	218	218	
		認知症対応型共同生活介護（認知症対応型グループホーム）	1,341	1,457	
計			7,860	8,030	―
高齢者向け住宅	有料老人ホーム	介護型	591	756	高齢者の元気と福祉のプラン（第7期）
		住宅型	1,230	1,547	
	計		1,821	2,303	
	軽費老人ホーム	ケアハウス（地域密着型特定施設）	20	20	
		ケアハウス（上記以外）	923	923	
		養護老人ホーム	410	410	
		軽費老人ホーム（A型）	230	230	
	計		1,583	1,583	―
	ケア付き住宅	サービス付高齢者向け住宅	1,605	1,860	住まいまちづくり課
		高齢者向け優良賃貸住宅（サ高住への移行を除く）	87	87	
		シルバーハウジング	92	97	
	計		1,784	2,044	―
計			5,188	5,930	―

（２）サービス付き高齢者向け住宅の供給の目標

県の住生活基本計画では、高齢者人口に対する高齢向け住宅（有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サ高住、高齢者向け優良賃貸住宅）の割合の成果目標を3.0%(2017(平成29)年)→5.0%（2025(令和7)年度）としています。

本計画においても高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標は、県住生活基本計画と整合を図り2025年度で5.0%とし、2025年度における高齢者人口の推計からサ高住の供給目標を2,280戸とします。これを踏まえ、本計画の最終年度となる2023年度の目標値は2,120戸とします。

【高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給割合とサ高住の供給目標】

区分	2017(H29)	2020(R2)	2023(R5)	2025(R7)
高齢者人口（A）※1	172,170	180,311	181,620	182,493
高齢者向け住宅（B）※2	5,188	5,930	7,840	9,120
うちサ高住（C）※3	1,605	1,860	2,120	2,280
（B）／（A）	3.0%	3.3%	4.3%	5.0%
備考	現状値	高齢者の元気と福祉のプラン7期の最終年度の目標値	本計画の最終年度の目標値	県住生活基本計画の最終年度の目標値

※1　2017年度は実績値。2020以降は国立社会保障・人口問題研究所で推計した値。

※2　2017年度は実績値。2020年度は県高齢者の元気と福祉のプラン(7期)と住まいまちづくり課で推計した値。2023年度は、県住生活基本計画による高齢者人口に占める高齢者向け賃貸住宅の供給割合5%からの推計値。

※3　2017年度は実績値。2025年度は高齢者人口で推計した値。2020年度及び2023年度は比例按分。

第５章 目標達成のために必要な具体的な施策

ｉ）施策体系

＜具体的な施策＞	＜ 施 策 内 容 ＞
１（法4条2項二号イ） **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**	（１）サービス付き高齢者向け住宅の供給・適正なストック管理 （２）家賃低廉型サービス付き高齢者向け住宅の供給 （３）有料老人ホームの供給 （４）特別養護老人ホーム等の供給 （５）認知症高齢者グループホームの供給 （６）新たなセーフティネット制度による住宅の登録促進 （７）終身建物賃貸借制度の普及
２（法4条2項二号ロ） **高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化**	（１）サービス付き高齢者向け住宅の適正な管理 ①適正な情報公開 ②定期報告、立入検査の実施 （２）高齢者向け優良賃貸住宅の適正な管理 （３）有料老人ホーム等の適正な管理 （４）公営住宅の適正な管理
３（法4条2項二号ハ） **高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進**	（１）サービス付き高齢者向け住宅の質の確保 （２）住宅のバリアフリー化、断熱化の推進 ①戸建住宅のバリアフリー化の推進 ②民間賃貸住宅のバリアフリー化の推進 ③公営住宅のバリアフリー化の推進 ④ヒートショック防止のための住宅の断熱化の推進
４（法4条2項二号ニ） **高齢者居住生活支援施設の整備の促進**	（１）とっとり型地域包括ケアネットワークの深化 （２）地域の生活支援体制の構築 （３）サービス付き高齢者向け住宅における生活支援体制の確保 （４）公営住宅における生活支援体制の確保 （５）成年後見制度の普及 （６）災害時における避難行動要支援者の避難支援体制の整備
５（法4条2項二号ホ） **その他、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項**	（１）鳥取県居住支援協議会による入居支援、情報提供 （２）鳥取県家賃債務保証制度の実施 （３）公営住宅における家賃債務保証法人の活用 （４）高齢者の見守り体制の構築 （５）身寄りのない高齢者の死亡後の円滑な家財道具の処分 （６）住み替え相談体制の充実、リバースモーゲージの普及 （７）シェア住宅の普及

ii）具体的施策・施策内容

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（法4条2項二号イ）

（１）サービス付き高齢者向け住宅の供給・適正なストック管理

サ高住は、高齢者向けの賃貸住宅で安否確認や生活相談サービスが提供されている施設で、平成29年度末で、県内に47棟（定員1,605戸）が供給されています。

○ 高齢者人口に対して適切に高齢者向け住宅が供給されるよう、サービス付き高齢者向け住宅整備事業（国直接補助）の活用により、サ高住の供給を引き続き促進するとともに、地域により供給数が偏在していますので、西部に偏らず東中部地区でも高齢者のニーズに沿った供給数となるよう事業者に啓発を行います。
○ サ高住の登録に関する情報をホームページで公表します。
○ 既存の別施設を改修したサ高住の供給など入居者の費用負担の軽減に配慮した供給手法をサ高住の事業者に促します。

（２）家賃低廉型サービス付き高齢者向け住宅の供給

サ高住において施設整備に要するコストの縮減につながる廊下幅や住戸面積等の基準を緩和することを検討します。

（３）有料老人ホームの供給（高齢者の元気と福祉のプランP126）

有料老人ホームは、入浴、排泄、食事の介助、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理のサービスを提供する高齢者向け施設です。住宅型有料老人ホームは、平成29年度末で、県内に52施設（定員1,230名）が供給されています。

○ 有料老人ホームの整備を計画している事業者には準備段階から「鳥取県有料老人ホーム設置運営指導指針」により説明を行い、適切な施設の整備、運営の促進を図るとともに、整備する地域が偏在しないよう、県内の均衡ある供給を目指します。
○ 介護度の高い入居者等に対しては、医療と連携したサービス提供が求められていることから、医療法人等が運営する施設の整備を促します。

（４）特別養護老人ホーム等の供給（高齢者の元気と福祉のプランP118）

特別養護老人ホーム及び地域密着型特別養護老人ホームは、要介護認定を受けた高齢者が入居できる施設です。常時の介護、生活全般にわたる介護サービス等を利用することができ、ユニット型個室（ユニット毎に共同生活が営まれ支援が行われる）・従来型個室・多床室など居住スペースに違いがあります。特養機能の重点化により、平成２７年４月から、新規の入居者要件を原則要介護３以上となっております。平成29年度末で、県内に3,448床（広域型3,238床、地域密着型２１０床）が供給されています。

○ 在宅に近い家庭的な居住環境の中で生活できるよう居住環境の改善を図るため、ユニットケアを推進します。
○ 要介護高齢者が減少傾向にある中山間地においては、個室であることなど一定要件のもとショートステイのベッドを特養のベッドに転換することを認める方向とします。

（５）認知症高齢者グループホームの供給（高齢者の元気と福祉のプランP121）

認知症高齢者グループホームは、少人数（５～９人）の認知症高齢者が共同生活する形態です。食事の支度や掃除などをスタッフと共同で行い、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で生活を送ることにより、認知症の症状の進行が緩やかになることが期待されています。平成29年度末で、県内に９１事業所（定員1,341名）が供給されています。

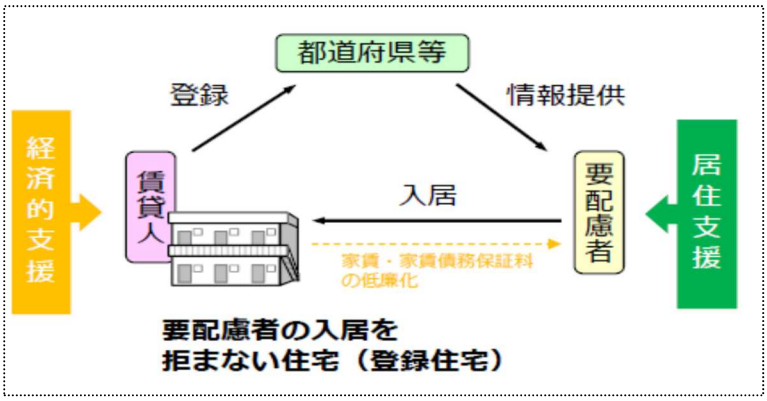
現在、認知症日常生活自立度Ⅱ以上の高齢者は鳥取県において約2.1万人と推定していますが、今後１０年で約2.5万人まで増加する見込みであり、市町村が定める計画で今後の供給の検討が進められることになっています。

○ 認知症予防や認知症の進行を緩やかにする取組を行い、効果を見極めながら、市町村計画において適切な整備方針を検討して必要数を供給して行きます。

（６）新たな住宅セーフティネット制度による住宅の登録促進

セーフティネット住宅を、住宅確保要配慮者専用とした場合について、住宅改修に要する費用、家賃・家賃債務保証料への助成などを受けることができます（補助制度を設けている市町村に限り、平成30年度は鳥取市のみ）。登録された住宅は、セーフティネット住宅情報提供システムによりホームページに掲載され、住宅を探している高齢者等が閲覧することができます。

○ 民間賃貸住宅の所有者等に対して、メリットなどを説明し登録を働きかけていくとともに、パンフレット、新聞などにより、制度について広く周知を図り登録を促進します。
○ ビレッジハウス（旧雇用促進住宅）、あんしん賃貸住宅など、既に高齢者を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅から登録移行を進めます。
○ 市町村に改修費や家賃等に対する助成制度の創設を働きかけ、登録促進に取り組みます。



（７）終身建物賃貸借制度の普及

終身建物賃貸借制度は、平成３０年度で１棟４２戸のサ高住のみの登録となっています。

高齢者や賃貸人の双方にメリットがあることから、今後は、高齢者の住まいで活用が進むことが望ましいと考えられます。

○ 民間賃貸住宅の所有者等に対して、登録によるメリットなどを説明するとともに、パンフレットや新聞などにより、制度について広く周知を図り、県への認可登録を促進すると共に、セーフティネット住宅での活用促進を図ります。
○ 県では、終身建物賃貸借制度により知事の認可を受けた賃貸住宅を公表することとします。

２ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化（法4条2項二号ロ）

（１）サービス付き高齢者向け住宅の適正な管理

① 適正な情報公開

高齢者が入居の前に地域に立地するサ高住の家賃、専用面積、サービスの内容を確認するため、「サービス付き高齢者向け住宅の情報提供サービス」が（一社）高齢者住宅協会において運営されています。

○ 高齢者に適切なサ高住の情報提供が行われるよう、新規に供給された施設の登録と既に登録された施設においてもサービスの内容が変更された場合には、速やかに登録内容を変更するなど施設の運営者に働きかけます。

② 定期報告、立ち入り検査の実施

登録したサ高住の適正な運営を図るため、高齢者住まい法に基づき入居者との契約、管理及びサービス提供の状況について、毎年の定期報告や施設内でトラブルがあった場合に状況報告を求めるなどの対応が必要です。

○ 定期報告の報告率は現在100%ですので、引き続き施設の運営者に働きかけ、定期報告の提出を求めます。
○ 施設での事故やトラブルについても施設の運営者に適宜報告を求め、必要に応じて立ち入り検査などを実施し、施設の適正な管理を図ります。
○ 上記以外においても、サ高住の運営体制を確認するため、施設への立ち入り検査を定期的（５年毎）に実施します。

（２）高齢者向け優良賃貸住宅の適正な管理

○ 現在家賃助成を行っている高齢者向け優良賃貸住宅は、助成期間が満了するまで家賃助成を継続します。入居者が安心して生活できるよう法令に基づき入居者との契約、管理状況の報告を民間事業者に求めます。

（３）有料老人ホーム等の適正な管理（高齢者の元気と福祉のプランP126）

○ 「鳥取県有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づいて事業者に指導・助言を行い、契約やサービスの利用などに際し、入居者が不利益を被ることのないよう、適正な管理運営の確保を図ります。
○ 平成２９年度の老人福祉法の一部改正により、知事は有料老人ホームの設置者が老人福祉法及びその他老人の福祉に関する法律に違反した場合で、入居者の保護に特に必要があると認めるときは、事業の制限又は停止を命ずることができることとなりました。今後も事業者に対して、関係法令の順守を呼びかけていきます。
○ 介護サービス事業所に対しては、介護サービスが適切に提供され、適正な介護給付が請求されるよう介護保険法に基づき、指導・監査を行ないます。

（４）公営住宅の適正な管理

○ 県営住宅の適正な管理のため、長期不在者を把握し、居住実態がなく、今後も居住が見込まれない入居者の退去を促し、住宅に困窮している高齢者世帯等に適切に住戸を供給します。令和元年度中に長期不在者への対応に関する事務処理要領を策定します。

３ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進（法4条2項二号ハ）

（１）サービス付き高齢者向け住宅の質の確保

サ高住の計画にあたって、入居者数、利用形態、サービス提供の内容などに応じた居室の規模、共同利用設備などの計画に十分配慮し、良好な居住環境を確保することが重要です。

本県において、サ高住を登録する場合には、高齢者住まい法第7条の規定による基準のほか、次に掲げる基準を満足することを要件とし、サ高住の居住性の向上を図ります。

○ 入居者が受ける介護サービスについて、入居するサ高住の事業者が運営する介護サービスに限定するような囲い込みにならないよう、「入居者が介護サービス事業所を選択・利用する自由を確保すること」を登録基準として付加します。
○ 入居者の介護度や認知症が進行しても安心して居住し続けることができるよう、併設や外部の高齢者支援施設で受けることができるサービスや日中・夜間の職員体制の充実を図ります。
○ 高齢者の介護度に応じで、必要な介護サービスが受けられるよう、サ高住への高齢者生活支援施設の併設を進めます。

【本県でのサ高住の登録における法定基準への付加内容】

1　居室の床面積

サ高住で有料老人ホームに該当する場合にあっては、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「共同省令」という。）第８条に定める各居住部分の床面積25㎡は、１人が居住する場合の床面積とし、２人以上が居住する場合は、下記①の式により算出した面積とする。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分で、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、下記②の式により算出した面積とすることができる。

①１０㎡×居住人数＋１０㎡
②（①の式）－７㎡

※ただし、以前の取り扱いにより登録済の物件の更新・継承等においてはこの限りではない。なおその場合は、従前の取り扱いによるが、本基準に合致するよう努めるものとする。

2　高齢者が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の床面積

共同省令第８条に規定する「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢共同して利用するため十分な面積を有する場合」とは、全居室の床面積の合計及び入居者が共同して使用する居間、食堂、台所、その他の部分（入居する高齢者のための共同スペースであり入居者が自由に使用することができるもの。）の床面積の合計が、下記①の式により算出された床面積以上である場合とする。ただし、当該居室が有料老人ホームに該当し、２人以上が居住する場合は、下記②の式により算出された床面積以上である場合とする。さらに、１居室の床面積と共同して利用する部分を利用戸数で除した面積の合計が、必要な１居室の床面積以上とする。

①２５㎡×全居室数
②（１０㎡×居住人数＋１０㎡）×全居室数

※ただし、以前の取り扱いにより登録済の物件の更新・継承等においてはこの限りではない。なおその場合は、従前の取り扱いによるが、本基準に合致するよう努めるものとする。

3　台所、浴室及び収納設備

共同省令第９条に規定する「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」とは、次の各号に定める場合とする。

（１）台所

台所を共用とする場合、原則として住戸のある階全てに１以上設置するものとする。ただし、車いすでの移動が容易で利用しやすい位置に設置する場合はこの限りではない。

共用の台所には入居者数に応じ、十分な水栓、コンロなどの設備を確保するものとする。

ただし、高齢者居宅生活支援サービスとして、食事の提供が行われる場合には、当該サービス内容を勘案した設備とすることができる。

（2）浴室

浴室を共用とする場合、原則として住戸のある階全てに１以上設置するものとする。

ただし、エレベーター等で車いすでの移動が容易で利用しやすい位置に設置する場合はこの限りではない。

共用の浴室は、１人用の場合には１０人あたり１カ所以上設置するものとし、複数人数用の場合には、浴室の定員に１０を乗じた数が入居定員以上となるように設置するものとする。ただし、高齢者居宅生活支援サービスとして入浴サービスが行われる場合には、当該サービス内容を勘案した設備とすることができるものとする。

共用の浴室は車いす使用者の入浴、要介護者の介助が可能な規模及び形状とするものとする。

（3）収納設備

収納設備を共用とする場合、原則として住戸のある階全てに入居者数に応じた十分な面積を確保し、複数の者が同時に利用可能な形態とするものとする。

※ただし、以前の取り扱いにより登録済の物件の更新・継承等においてはこの限りではない。なおその場合は、従前の取り扱いによるが、本基準に合致するよう努めるものとする。

4　防火安全上の措置

整備に先立ち、管轄の消防局と事前協議を行い、指導に基づきスプリンクラー等の必要な消防設備を設置するなど、十分な防火安全対策を講じるものとする。

5　サービスの選択の自由（本改定で新しく付加した基準）

サービス付き高齢者向け住宅事業者は、入居者が保健医療サービス又は福祉サービスを利用しようとする場合にあっては、特定のサービス事業所の利用に限定せず、入居者の選択・利用の自由を確保すること

※共同省令…国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第２号）

（２）住宅のバリアフリー化、断熱化の推進

①　住宅のバリアフリー化の推進

○ 高齢者が住み慣れた家で長く生活することができるよう市町村（市町村の補助制度一覧を）が行う住宅バリアフリー改修（手すり設置、段差解消等）補助制度を推進します。

②　民間賃貸住宅のバリアフリー化の推進

○ 国、市町村、不動産関係団体等と連携し、セーフティネット住宅のバリアフリー改修にかかる国庫補助を活用して助成する市町村に対して支援します。

○ 一定規模以上の共同住宅は、社会環境の変化や高齢者等のニーズを踏まえ、鳥取県福祉のまちづくり条例により、バリアフリー基準への適合を義務付けています。また、福祉のまちづくり推進事業補助金により、エレベーターの設置、玄関のバリアフリー改修を支援し、民間賃貸住宅のバリアフリー化を推進します。

③　公営住宅のバリアフリー化の推進

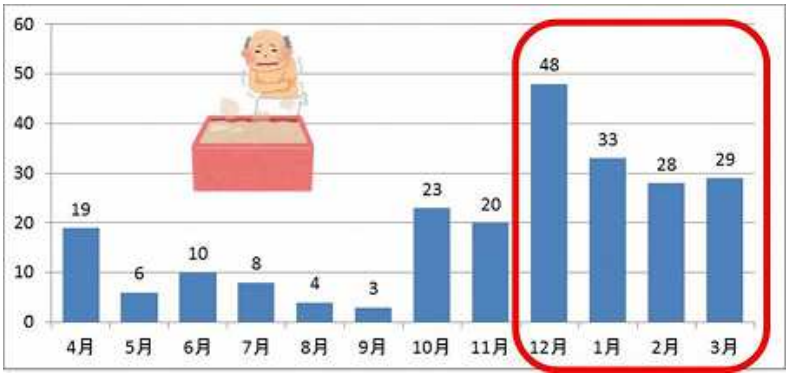
○ 県営住宅の建替え事業、全面改善事業等では、バリアフリー化による整備を行います。
○ 市町村営住宅の整備においても、県の公営住宅整備基準を参考にして、バリアフリー化への取組を促進します。

県営住宅（外部スロープ）

住戸内の状況（段差なし）

④　ヒートショック防止のための住宅の断熱化の推進

○ 「急激な温度変化による血圧の急変動などが身体に及ぼす衝撃」である「ヒートショック」は、冬場に温かい部屋から寒い廊下へ移動した時や、温かい部屋から寒い脱衣室・浴室へ移動した時に部屋間の急激な温度差により心臓に大きな負担がかかり、場合によっては、突然死につながるケースもあります。住宅の断熱性を向上させることで、家全体の温度差が小さくなり、ヒートショックの危険性を低減することができます。
○ 県民に住宅の省エネルギー化、断熱性の向上を行う工事の必要性や補助事業について、各種セミナー等の開催を通じて普及・啓発を図ります。



〈鳥取県で平成28年度内に浴室内で発生した救急事案件数(65歳以上)〉

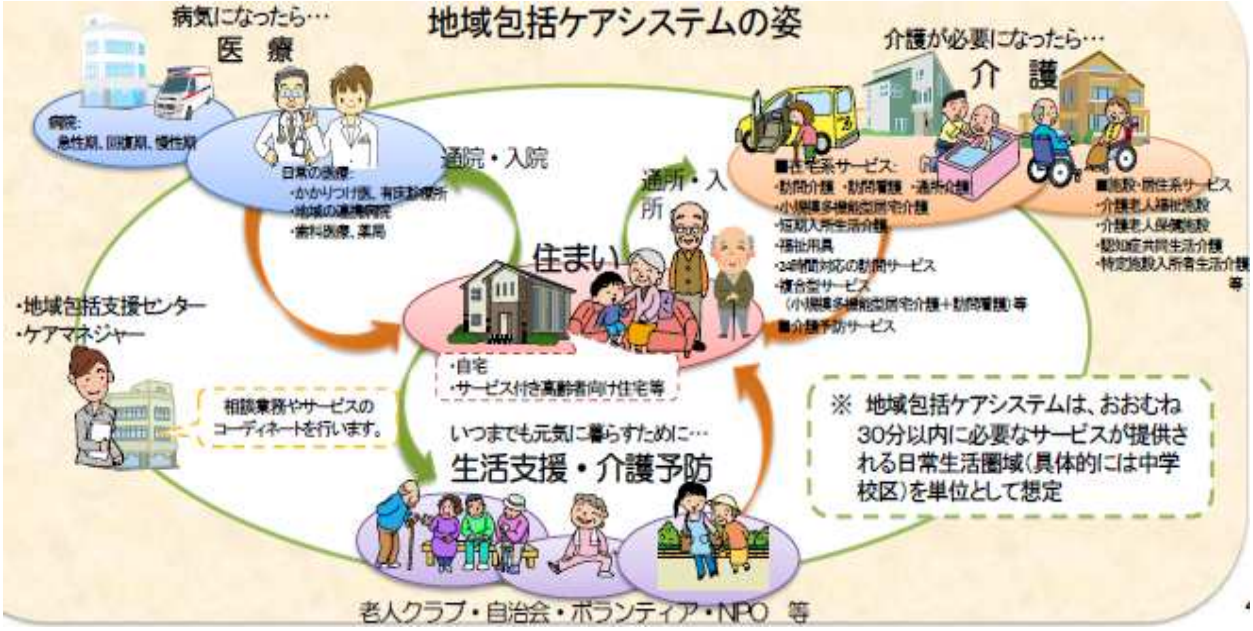
※鳥取県各消防局集計結果

消防局では、発生場所、年齢は把握しているものの、詳細な原因までは特定されていないものもあるため、ヒートショックが原因と断定できないものも含みます。

４ 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進（法4条2項二号ニ）

（１）とっとり型地域包括ケアネットワークの深化（高齢者の元気と福祉のプランP44）

地域包括ケアシステムとは、団塊の世代が７５歳以上となる令和７年（2025年）を目途に、介護が必要な状態になっても住み慣れた地域で暮らしを続けることができるよう、高齢者の住まいを拠点に、介護だけでなく、医療や介護予防、生活支援を一体的に提供する地域の仕組みです。



地域包括ケアシステムの中核機関である地域包括支援センターは、地域住民の保健医療の向上、福祉の増進を包括的に支援することを目的とした施設であり、市町村が設置し、県内には３３ヶ所あります。保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員の３職種を中心に、地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくりなどの地域住民の健康維持及び生活の安定のために必要な援助を行っています。

また、地域包括支援センターは、地域ケア会議を開催し、地域の支援者を含めた多職種による専門的視点を交えて、個別ケースの支援内容を検討することにより、高齢者の課題解決を支援しています。地域ケア会議は、個別ケースの課題分析等を通じて地域課題を発見し、地域に必要な資源開発や地域づくり、さらには政策形成につなげる効果も期待されています。

支援が必要な高齢者の多様化、複雑化に伴い、地域包括支援センターの機能強化や地域ケア会議の普及・定着等が必要になっています。

○ 県は、地域包括支援センターの機能強化のため、地域包括支援センター職員への研修の実施、地域ケア会議への専門職の派遣、他市町村の取り組み事例の紹介などを行っていきます。

（２）地域の生活支援体制の構築（高齢者の元気と福祉のプランP72）

少子高齢化や核家族化、中山間地域を中心とした人口減少、過疎化等による社会環境の変化の中で、支援の必要な方に対して地域福祉の効果的及び効率的な実施を図るため、今後、県･市町村社会福祉協議会の取組強化や地域住民等による支え愛の活動の推進が必要です。

○ 民生委員は、自治会や市町村等と連携を取りながら、独居高齢者など支援を要する世帯への定期的な訪問などを通じて、誰とも会話をしない、近所づきあいをしない、困ったときに頼る人がいないといった社会的孤立に陥らないよう活動しています。今後も民生委員の地域の見守り活動を支援します。

○ 住み慣れた地域において、高齢者、障がい児・者、児童など、地域住民の誰もが集い、多様なサービスや活動で支え合う拠点となる「鳥取ふれあい共生ホーム」は、平成３０年１２月末現在１８市町村に６８箇所整備されており、引き続き全県展開を進めていきます。

○ 少子高齢化が進む中山間地域において、住民の困りごとに対応する生活支援ボランティア

制度や、配食サービス、住民主体で運営するミニデイサービス等、様々な取組が行われる拠点を「小さな拠点」と呼んでおり、現在県内１８ヶ所で整備されていますが、令和元年度中に３０ヶ所の形成を目指していきます。

■　鳥取ふれあい共生ホームの事例

＜「照陽（てるひ）の家」（米子市）＞

「通所」、「訪問」、「宿泊」、「訪問看護」が利用できる複合型サービス事業所と地域型小規模保育施設「ひなたぼっこ保育園」を併設し、高齢者と子どもがふれあえる笑顔と喜びに満ちた空間を作り出しています。

出典：「照陽の家」ＨＰより

（３）サービス付き高齢者向け住宅における生活支援体制の確保

○ 入居する高齢者の介護度や認知症が進行しても、安心して暮らすことができるよう、外部の生活支援サービスの提供など、地域包括ケアシステムと連携した体制を検討します。

○ 高齢者の要介護度や認知症が進行してもサ高住に長く住み続けられるよう、地域の交流拠点や介護施設などの生活支援施設の併設をサ高住の供給事業者に促します。

（４）公営住宅における生活支援体制の確保

○ 県営住宅の団地のコミュニティ維持のため、子育て世帯、妊娠中の家族がいる世帯の優先入居を引き続き継続し、団地の活性化を図ります。

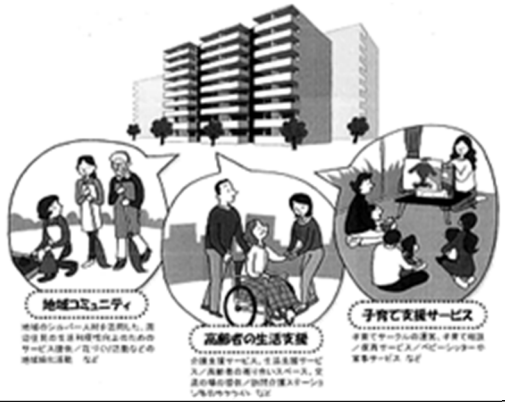
○ 公営住宅に居住する高齢単身世帯への民生委員による見守りサービスの提供を行います。

○ 県営住宅の空き住戸を活用して福祉関係団体と連携した高齢者支援施設の整備を検討します。

○ 公営住宅団地の建て替え時には公営住宅と高齢者居宅生活支援施設を併設した整備を検討します。

■参考事例：市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の提供（大阪市）

高齢化が進む市営住宅団地において、高齢の生活支援や子育てサービスの提供など、団地や地域の活性化につながるコミュニティビジネス等の活動拠点として、公募により選定した NPO 等の団体に市営住宅の１階空き住戸を提供している。



（５）成年後見制度の普及（高齢者の元気と福祉のプランP93）

○ 認知症などにより判断力が不十分な方を支援するために、成年後見人制度があります。平成２５年度には、県内３ヶ所（東・中・西部）に成年後見支援センターが設置され、相談対応や後見受任の支援を行っております。引き続き、センター・県・市町村・社会福祉協議会と連携して高齢者の権利擁護に取組みます。

（６）災害時における避難行動要支援者の避難支援体制の整備（福祉保健部・危機管理局）

○ 市町村における避難行動要支援者名簿の支援関係者間の情報共有や、地域住民が主体となって行う支え愛マップづくりを通じて、要支援者の避難支援体制の整備を促進するため、市町村への働きかけまたは必要な支援を行います。

5 その他、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項（法4条2項二号ホ）

（１）鳥取県居住支援協議会による入居支援、情報提供

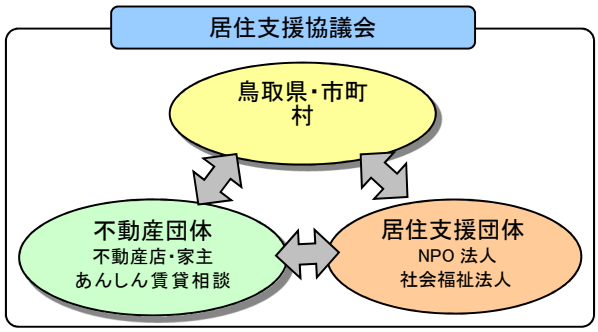
○ 居住支援協議会の活動を通じて、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の支援、相談対応及び情報提供等を引き続き行います。具体的には、居住支援協議会の事務局である宅建協会へ相談員2名を配置し、高齢者が民間賃貸住宅へ入居できるようサポートを行います。

○ また、居住支援協議会のホームページやチラシ等で活動について情報提供を行います。その他、居住に関する問題について協議会に協議を重ね対応策を検討します。

■居住支援協議会

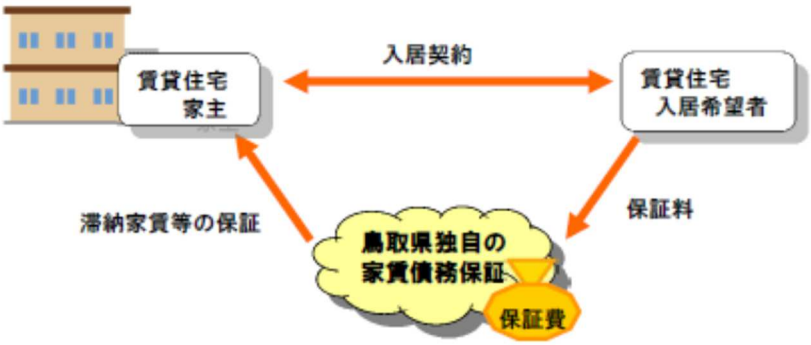
住宅セーフティネット法第 10 条により設置する協議会

＜主な役割＞
居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施します。



（２）鳥取県家賃債務保証事業の実施

○ 民間の家賃債務保証事業者と契約が締結できず、保証人が確保できない方が、賃貸住宅に入居契約ができるよう独自の鳥取県家賃債務保証事業を平成30年8月に創設しました。今後は、本事業の普及・啓発を行い、高齢者の民間賃貸住宅への入居支援を行います。



（３）公営住宅における家賃債務保証法人の活用

家賃債務保証法人とは、入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、借主の連帯保証人に近い役割を果たす事業を行う法人です。借主が賃貸借契約の期間中に滞納した家賃、退去した時の原状回復費用をこの家賃債務保証法人が一定範囲内で立て替えます。

民間賃貸住宅では、入居する際に保証人が確保できない場合に、家賃債務保証法人を活用している事例が多くありますが、公営住宅では、連帯保証人に限定していることもあり、全国的にも家賃債務保証法人を活用している事例は極めて少数となっています。

公営住宅への入居を希望する高齢者も、保証人が確保できない事例も多くあり、さらに今後の民法改正により連帯保証人が保証する極度額の設定も行われることから、公営住宅でも家賃債務保証法人の活用を検討して行く必要があります。

○ 県営住宅においては、65歳以上の高齢者は保証人を免除できますが、滞納家賃や退去時の原状回復の費用の回収のため、家賃債務保証法人の導入を検討します。

○ 市町村営住宅においても家賃債務保証法人の導入が進むよう、市町村に情報提供などを行います。

（４）高齢者の見守り体制の構築

○ 現在でも高齢者の希望により民生委員による安否確認などの見守り等の体制が整備されていますが、高齢者が安心して暮らせるようにこの制度の普及啓発を図ります。また、新たな住宅セーフティネット制度に基づく居住支援指定法人による高齢者の安否確認などの体制の構築を進めます。

○ また、高齢化により民生委員自身も減少していることから、民間警備会社が実施しているICT（情報通信技術）を活用した新たな見守りサービスの普及啓発も行います。

（５）身寄りのない高齢者の死亡後の円滑な家財道具の処分

○ 独居の高齢者が孤立死した場合などの家財道具の処分について、弁護士等の意見を伺いながら、円滑に処分できる手法を検討し、その普及啓発を図ります。

（６）住み替え相談体制の充実、リバースモーゲージの普及

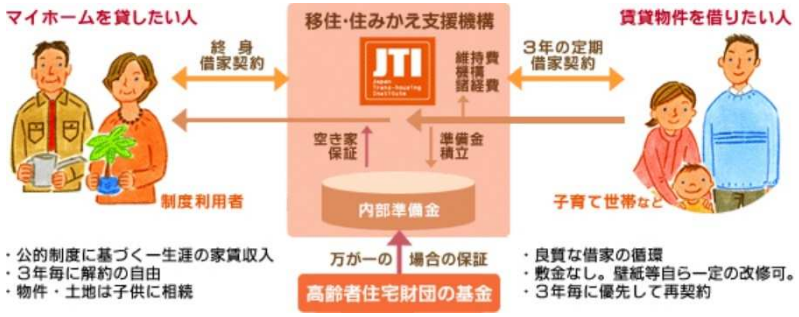
○ (社)移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度の普及・活用により、高齢者世帯が所有する住宅資産を活用することでニーズに合った住宅への住み替えを支援します。

■「マイホーム借上げ制度((社)移住・住みかえ支援機構)」

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの方(50歳以上)のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。

これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。また、家を借りたい方には、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。

ライフスタイルに合わなくなったシニアの家を、有効に活用することで、家を貸したい方と借りたい方の双方にメリットの生まれる制度です。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 HP より

○ 高齢者が既存住宅の改修や新たな住宅への住み替えに要する資金調達を支援するため、住み替え型住宅ローン、リバースモーゲージ制度の普及を図ります。平成30年度から米子信用金庫でもリバースモーゲージ型の住宅ローンの取り扱いが始まったこともあり、県内金融機関に更なる制度創設の働き掛けを行います。

■リバースモーゲージ制度

住宅に住みながら、その住宅を担保にして老後の生活資金等の融資を受け、死亡した時点でその住宅を売却して融資の返済に充てる制度です。月々の返済がなく、死亡した時点で担保を処分して一括返済することが特徴です。

住宅ローンでは、金融機関からお金を借りて住宅を購入し返済しますが、所有している不動産を元に融資を受けることから、リバース（逆の）モーゲージ（担保）と呼ばれています。

（７）シェア住宅の普及

○ 都会では、独居の高齢者と地方出身の学生による異世代ホームシェアが広がり始めていますが、民間賃貸住宅の家賃が都会ほど高くない本県では、ニーズの把握などの実態調査が必要です。今後は、福祉保健部など関係機関と連携して、鳥取県版異世代シェアハウスの導入可能性を検討して行きます。

第６章 計画の推進体制

本計画の推進に向けては、県、市町村、民間団体、事業者等がそれぞれの役割を果たしながら、連携を緊密にして取り組んでいくことが重要です。

１ 県庁内の推進体制

○ 生活環境部、福祉保健部、各総合事務所福祉保健局及び鳥取市保健所の関係課で構成する居住支援協議会により緊密な連携を図りながら、具体的な施策の実施、計画の進捗管理を行います。

○ 庁内関係部局で構成する「低所得者のくらしの安心対策チーム（副知事チーム長）」において、高齢者も含めた低所得者への住宅提供の課題などを検討しており、引き続き課題を解決するための事業展開を行います。

２ 市町村等との連携

○ 市町村は地域の住宅施策、高齢者福祉施策の主体として、中心的役割を担っており、高齢者の住まいの確保に向けて市町村においても住宅部局と福祉部局が緊密に連携していく必要があります。

○ 県、市町村、住宅供給公社で構成する地域住宅協議会と連携して、県と市町村の施策について情報交換をするとともに連携を強化しながら市町村の取組を支援します。

３ 民間団体・ＮＰＯ等との連携

○ 市町村、不動産団体、居住支援団体で構成する居住支援協議会と連携して、高齢者等の居住の安定確保に向けた施策の協議、地域における住民団体、ＮＰＯ等との連携強化を図ります。

○ 地域コミュニティとの交流、地域福祉活動等との支援などを行い、高齢者が地域で安心して暮らし続けることができるような体制の構築に向けた幅広い取組を実施します。

○ 住宅供給、介護サービスの担い手である民間事業者に情報共有を行うとともに、協力と理解を得ながら、施策を推進します。

○ 民間での高齢者の居住の支援体制の充実を図るため、居住指定法人の指定を増やすなどの取組を推進します。

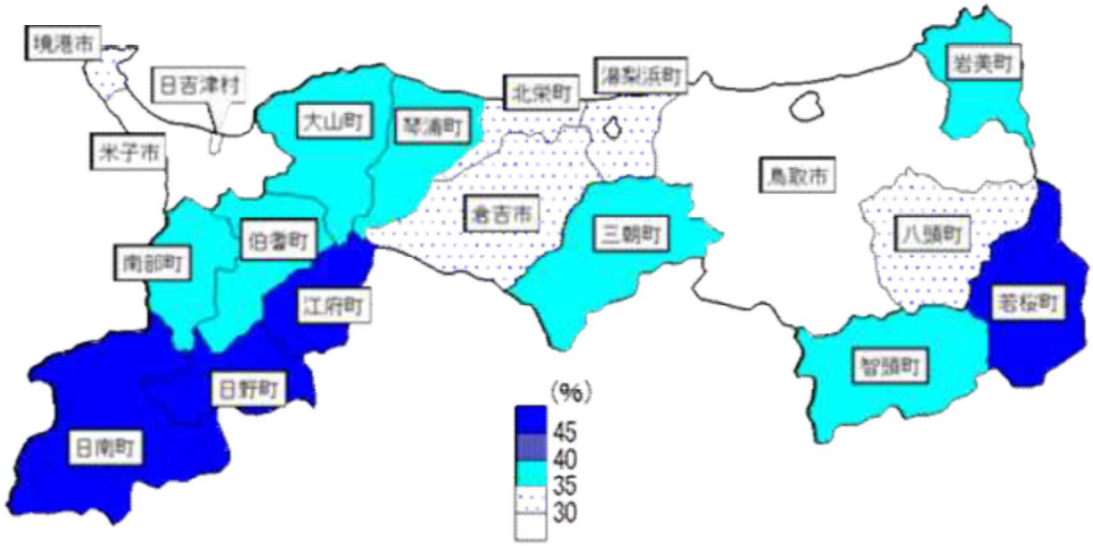
○ 資料編

1　高齢者に関する状況

（１）市町村別の高齢化の状況

山間地域は市部に比べて高齢化が進んでおり、高齢化率が４５％を超えています。令和7年にはさらに山間地域の高齢化率が伸び50％を越えると推計されています。

鳥取県の市町村別高齢化率



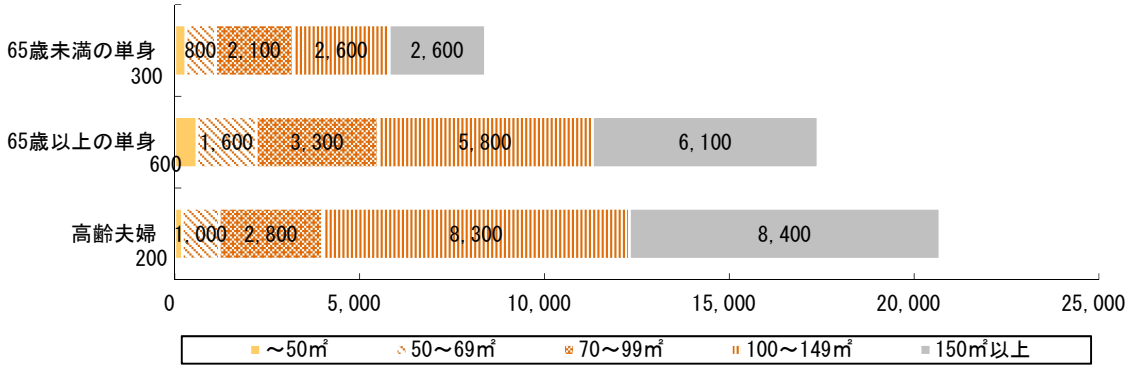
資料：統計課

（２）高齢者が所有する住まいの規模の状況

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が所有する持ち家の約72％が床面積100㎡以上となっています。

世帯別持ち家の床面積

単位：世帯



資料：平成30年住宅･土地統計調査をもとに作成

（３）高齢者の民間賃貸住宅への入居

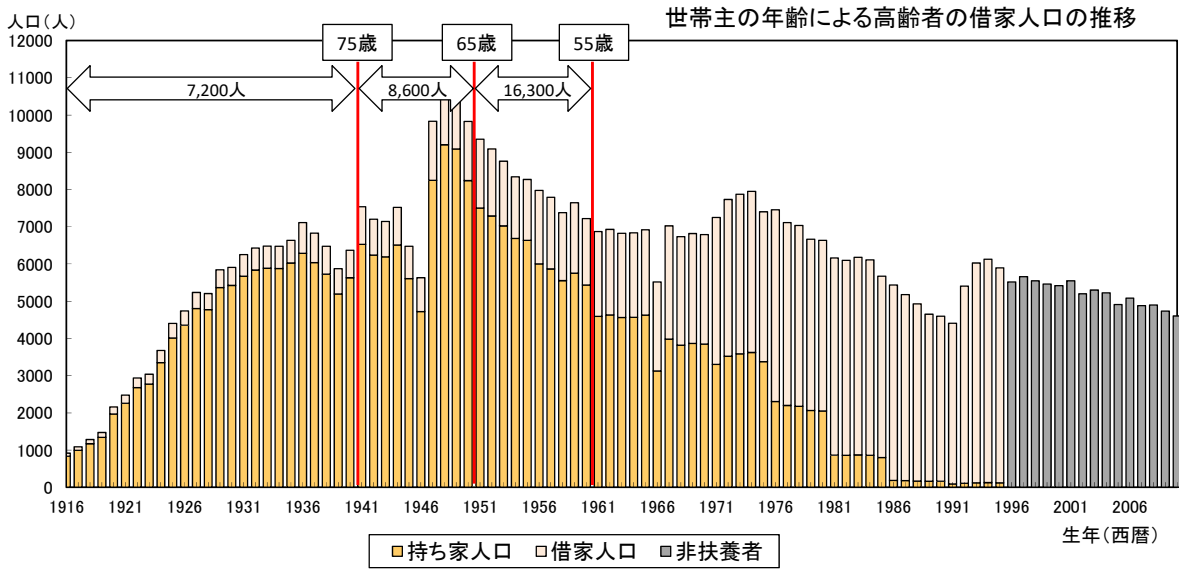
民間賃貸住宅市場においては、家賃の不払い・病気・事故等などの貸主の不安感から、高齢者が入居を敬遠される傾向があります。本県では、円滑な入居を支援するため、平成２１年度から不動産団体、福祉関係者、市町村等と連携してあんしん賃貸支援事業に取り組んでいます。

高齢者に対する民間賃貸住宅への入居拒否・入居制限の要因

・室内での死亡事故に不安	・家賃の支払いに不安
・設備が対応できない	・緊急時の対応に不安
・近所に支援者がいない	・家主の理解が得られない

高齢者の住まいを考える上で、借家に居住する高齢者は収入、資産状況の面から住まいの確

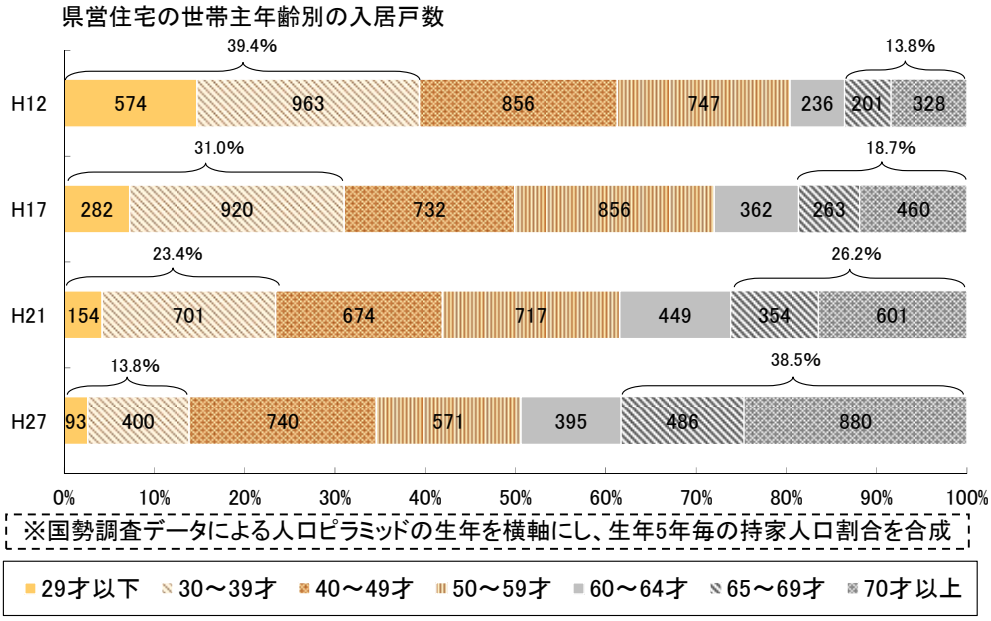
保において特に配慮が必要であると考えられます。現在、借家に居住する高齢者は約1.5万人ですが、今後10年以内に高齢者になる55歳から64歳までの借家人口が約1.6万人となっています。



（４）公営住宅における高齢者の入居状況

県営住宅でも入居世帯の高齢化が進行しており、加齢に伴う身体機能の低下とともに中高層の住棟では日常生活が困難になる高齢者の増加が懸念されます。現在、公営住宅では、建替え事業や相当の事情がある場合を除き、住み替えを行なっていませんが、世帯人数に応じた住み替えを行うことは、子育て世帯にとってもメリットがあると考えられます。

また、団地全体の高齢化の進行等により、これまで自立的に行われていた団地の管理運営が困難な状況になりつつあることも大きな問題となっています。

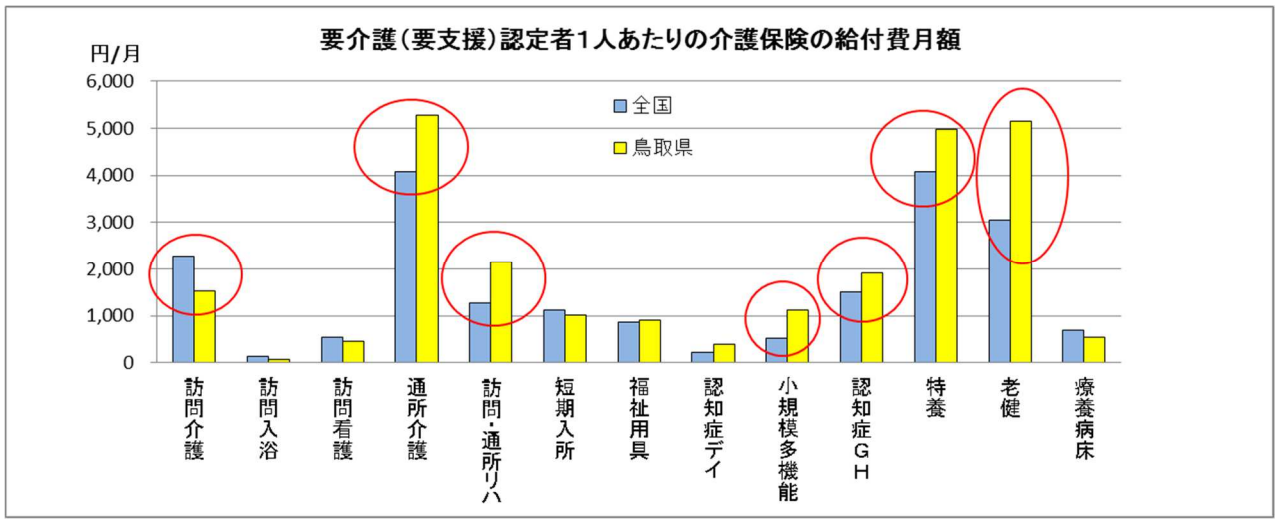


データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

（５）介護保険の給付費の状況

鳥取県の要介護認定者一人当たりの介護保険費用月額は、全国８位の１４０,２８８円で、全国平均の１２７,７５６円を上回っております。

傾向として、通所介護等のサービス及び特養、老人保健施設等の施設サービスの利用が特に多く、訪問介護、看護等の訪問系サービスの利用が少なくなっています。

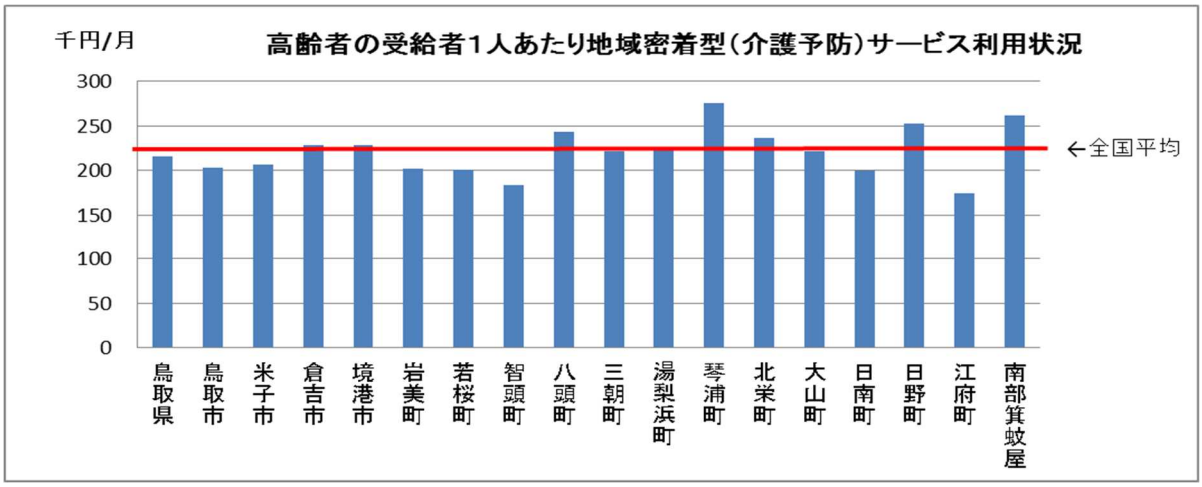


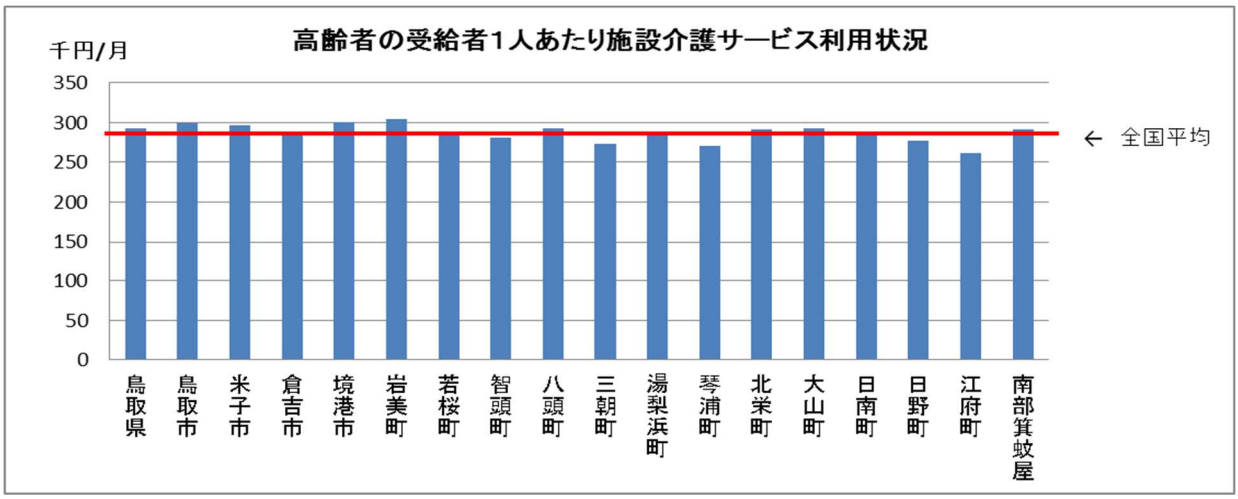
資料：厚生労働省「介護保険事業状況報告（平成２７年報）」

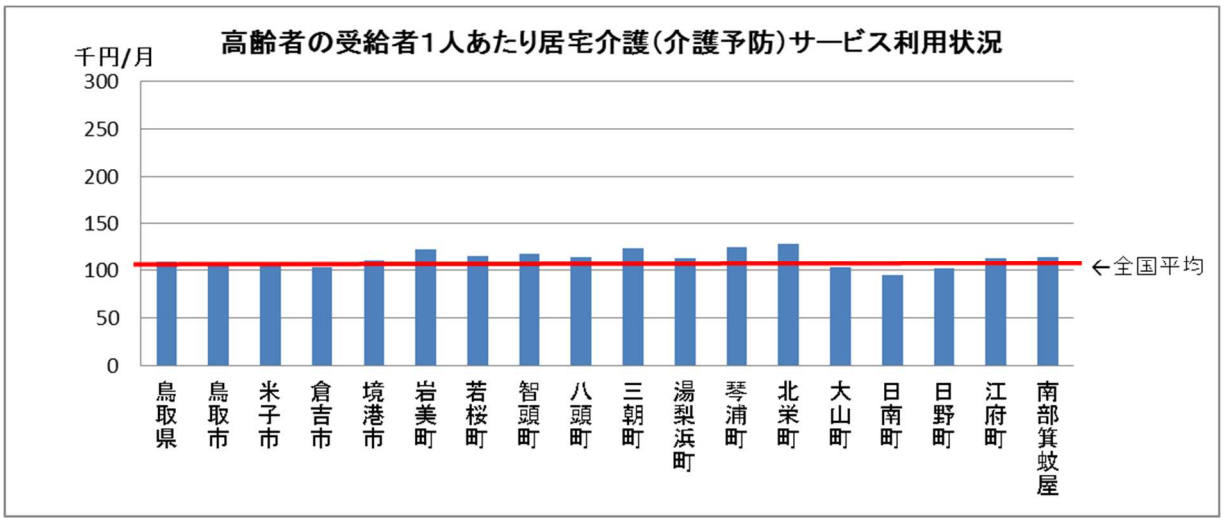
（６）市町村別介護保険サービス利用状況

本県の高齢者の受給者１人あたりの介護保険サービスの利用状況は、地域密着型（介護予防）サービス、施設介護サービス、居宅介護（介護予防）サービス、いずれも全国とほぼ同等です。市町村別では、地域密着型（介護予防）サービスにおいてのみ市町村間で多少差がみられます。

市町村別・高齢者１人あたりの介護保険サービスの利用状況







資料:厚生労働省「介護保険事業状況報告(平成27年報)」

２ これまでの本県の取組

（１）あんしん賃貸支援事業

本県では、平成２１年度から民間賃貸住宅を有効活用して高齢者等の住宅確保に配慮を要する者の住生活の安定を図り、地域の実情に応じた重層的な住宅セーフティネットの構築を推進することを目的として、「あんしん賃貸支援事業」に取り組んでいます。

○あんしん賃貸支援事業

高齢者・障がい者・外国人・子育て世帯であって家賃を適正に支払い、自立した生活を送ることが可能な者を対象として、不動産事業者と協力し民間賃貸住宅を活用して住宅の確保を図ると共に、福祉関係者等との連携により入居に係る様々な不安・課題を軽減し、高齢者等の居住の安定をサポートする事業。

・不動産業者・住宅情報の登録

高齢者等の入居受入れに協力する不動産業者及び民間賃貸住宅を登録し、広く情報提供

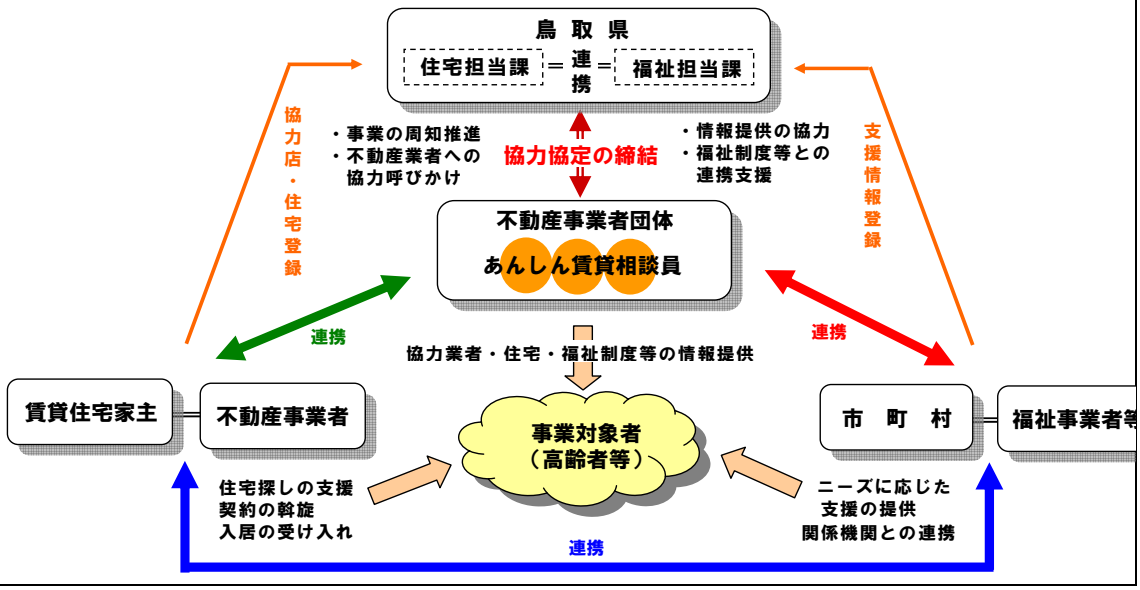
・入居・居住に係る支援の提供

高齢者等の入居に係る支援を行う団体を「支援団体」として登録し、広く情報提供

既存の福祉制度等と連携し、相談対応、緊急時や問題発生時の支援等を実施

・専任相談員の配置（県宅建協会へ委託）

事業の一元的窓口として相談対応、支援調整等を行う専任相談員を配置



（２）居住支援協議会

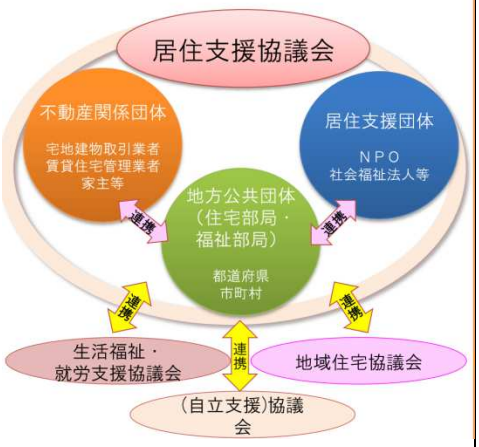
本県では、平成24年から「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の規定により「鳥取県居住支援協議会」を設置し、「あんしん賃貸支援事業」、「住宅・福祉部会」による課題への対応、各種情報提供、セミナー開催などの事業を実施しています。

県と市町村で構成する地域住宅協議会や市町村自立支援協議会などとの連携も行っています。

１　居住支援協議会

・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立

・住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施



２．事業内容

（１）鳥取県あんしん賃貸支援事業

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居の円滑化を図るため、これまで鳥取県が実施してきた事業を継続し、住宅確保要配慮者の入居受入に協力する不動産店、民間賃貸住宅を登録し、公開すると共に、事業の一元的窓口として情報提供及び相談対応を行うあんしん賃貸相談員を配置する。

（２）各専門部会による調査、協議・検討

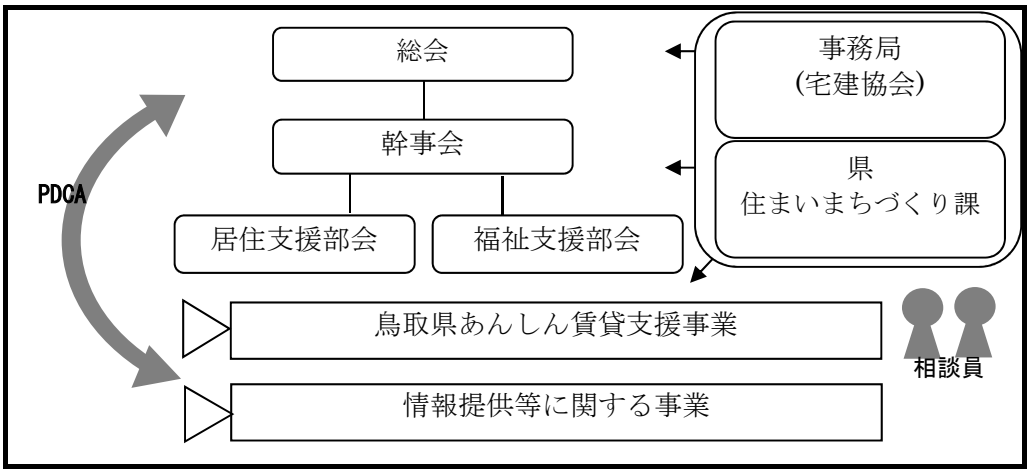
居住支援部会、福祉支援部会において諸々の課題の解決に向けた協議検討を行う。

（３）情報提供等に関する事業

協議会ホームページによる情報提供及びシンポジウム、セミナーの開催等を行う。

ホームページアドレス　http://tottori-kyoju.com/

３．実施体制



４．会員構成等

会　長：県生活環境部くらしの安心局長

事務局：一般社団法人鳥取県宅地建物取引業協会

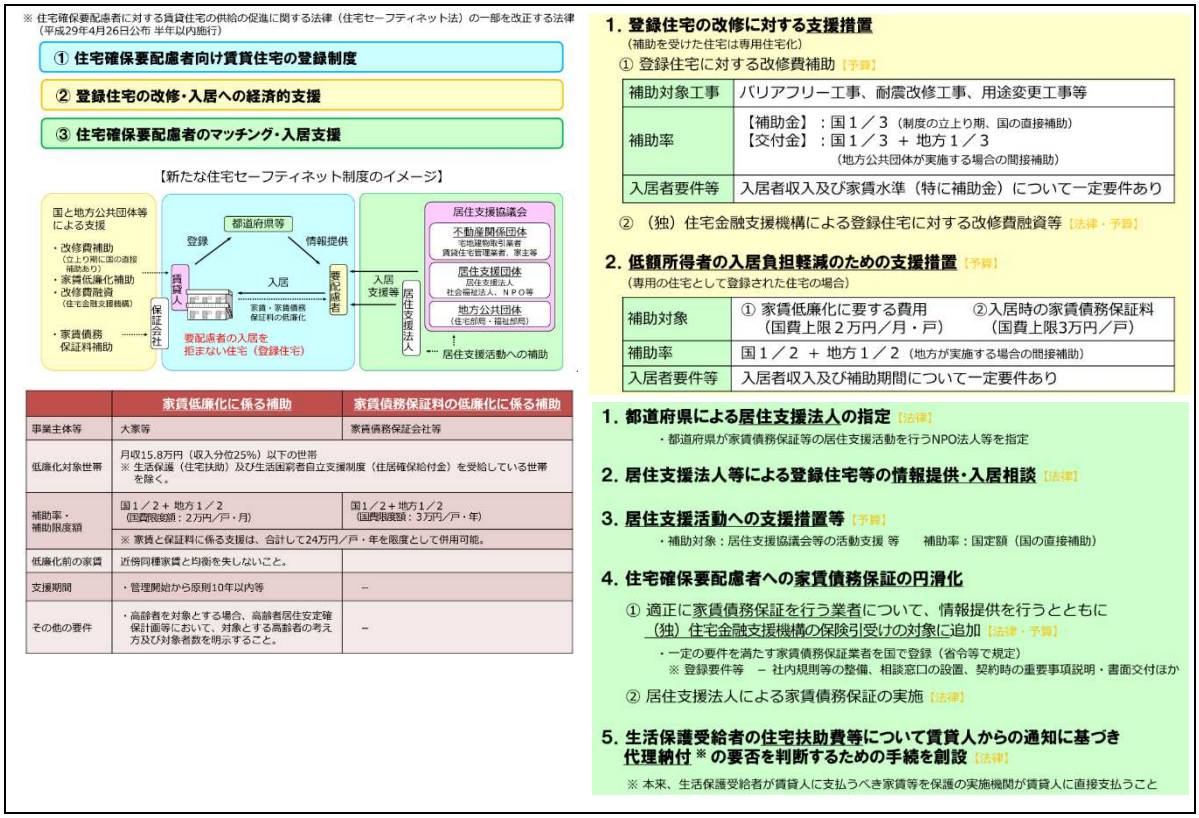
（会員構成）

公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会　／　公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会　／　社会福祉法人鳥取県社会福祉協議会
一般社団法人鳥取県母子寡婦福祉連合会　／　公益財団法人鳥取県国際交流財団
社会福祉法人地域（まち）でくらす会　／　株式会社ソルヘム
障害者支援センターしらはま　／　中部障害者地域生活支援センター
障害者生活支援センターすてっぷ　／　鳥取県地域生活定着支援センター
鳥取県住宅供給公社
鳥取県、鳥取市、米子市、倉吉市、境港市、三朝町／（オブザーバー）左記以外の県内14町村

（３）新たな住宅セーフティネット

平成２９年１０月に「住宅確保配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正され、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅の登録制度、登録した住宅の改修・入居への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援が実施されています。

セーフティネット住宅は、当初は登録手数料を要したことなどから登録が進んでいませんでしたが、平成31年1月から登録手数料を廃止しました。



	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国１／２＋ 地方１／２ （国費限度額：２万円／戸・月）	国１／２＋地方１／２ （国費限度額：３万円／戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円／戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	－
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	－

（４）高齢者向け優良賃貸住宅の供給

本県では平成１１年から高齢者向けの優良な賃貸住宅の認定を行い、整備費に対する支援に加え、家賃補助を行っています。

○高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業

知事が供給計画を認定した高齢者向け優良賃貸住宅を管理する民間事業者等に対して家賃の一部助成等を行う。（※新規認定は平成16年度限りで終了）

(1)事業概要

家賃補助（国1/2　県1/2）

家賃と入居者負担基準額との差額を補助（20年間、H16認定事業者は10年間）

・家賃：近傍同種の家賃と均衡しないように定める

・入居者負担基準額：入居者の収入、住宅の立地・規模等に応じて定められる額

(2)高齢者向け優良賃貸住宅一覧7団地　286戸

認定年度	団地名	所在地	規模		戸数	管理開始
H11	べるびゅー大栄	東伯郡北栄町	S-3	1,369㎡	22戸	H12.12.15
H12	とっとり福祉マンション雲山	鳥取市雲山	S-4	2,037㎡	30戸	H13.4.1
H14	きらら白鳥	米子市上福原	RC-4	1,750㎡	27戸	H14.12.1
H15	アザレアコートこうほうえん	米子市上後藤	RC-4	7,163㎡	102戸	H17.4.1
H16	いずみの苑	米子市淀江	S-2	3,239㎡	60戸	H17.10.1
	べるびゅー大栄	東伯郡北栄町	S-3	599㎡	13戸	H16.12.14
	みのり大山	倉吉市福守町	RC-5	1,586㎡	32戸	H17.4.1

（５）公営住宅の優先入居制度

県営住宅では、平成15年度から高齢者、障がい者、ひとり親世帯等を対象とした優先入居制度を実施しています。

○県営住宅の優先入居制度

県営住宅入居基準に合う世帯の中で、まず次の世帯を優先して募集（1次募集）し、空き住戸があった場合は、2次募集を行う。

＜優先入居対象世帯＞

・母子・父子世帯（２０歳未満の子を扶養している配偶者のない世帯）
・多子・多人数世帯（１８歳未満の児童が３人以上の世帯又は世帯員５人以上の世帯）
・高齢者（６０歳以上の単身世帯。又は６０歳以上の方で同居親族が配偶者若しくは１８歳未満の児童若しくは障がい者の世帯）
・障がい者世帯
・低所得者世帯（所得が月額１万円以下の世帯）
・配偶者間暴力の被害者
・ハンセン病療養所入所者、引揚げ者、中国残留邦人世帯
・北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者世帯
・Ｈ25年3月～子育て世帯追加
・Ｈ29年４月～妊娠中世帯追加

（６）シルバーハウジング・プロジェクト

シルバーハウジング・プロジェクトとは、高齢の単身世帯や夫婦世帯が自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の連携により昭和62年から実施されている、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー・LSA）による生活相談・緊急時対応等を併せて行う、高齢者向け賃貸住宅の供給事業です。

１　県内での実績

実施主体	団地名	年度	規模構造	戸数		備考
				団地戸数	うちシルバーハウジング	
鳥取県	皆生	H8～9	RC3-2	33	11	県・市の共同プロジェクト 「米子市地域高齢者住宅計画」を上位計画 生活相談・だんらん室を併設 ライフサポートアドバイザーを配置 緊急通報システムを設置
米子市	皆生	H8～9	RC3-2	33	11	
鳥取市	湖山	H9～12	RC2,5-11	180	18	「第５次鳥取市総合計画」、 「鳥取市地域高齢者住宅計画」及び 「鳥取市高齢者保健福祉計画」を上位計画 団地別プロジェクト 生活相談室を併設 ライフサポートアドバイザーを配置 緊急通報システムを設置
	賀露	H10～11	RC2,5-11	147	8	
	大森	H7～8	RC5-2	50	3	
	材木	H10～11	RC3-2	43	10	
	湯所	H10～11	RC3-1	17	11	
境港市	上道	H10～11	RC4-1	32	8	「境港市市営住宅整備基本構想」に基づく 生活相談室、だんらん室を併設 ライフサポートアドバイザーを配置 緊急通報システムを設置
		H12～13	RC4-1	40	12	

２　ライフサポートアドバイザー(LSA)

（形態）全団地共　老健施設(市立)の職員が老健施設から毎朝通勤し、生活支援等の用務を行い、夕刻に老健施設に帰っていく。（ＬＳＡ派遣型）

（用務）ＬＳＡはよき隣人として入居者への目配り、気配りでもって、高齢者の日常の精神生活を支え、高齢者の自立を支援するという役目が基本

・ＬＳＡの平日の昼間用務は下記のとおり。
①安否の確認→毎日(毎朝)　入居者とのコミュニケーション
②緊急対応→火事・ガス漏れ及び転倒・けが・病気などの通報、災害の救助
③各種情報提供→総合的な情報提供、回覧・配布を行う
④生活・住宅管理の支援→健康・衛生・住宅維持管理のアドバイス、生活相談・余暇活動の助言

・休祝日・夜間に緊急の対応が必要な場合は、緊急通報システムにより特別養護老人ホームや病院のナースステーションに通報することで対応
①夜間等の緊急対応→火事・ガス漏れの通報及び転倒・けが・病気などの対応、災害の救助

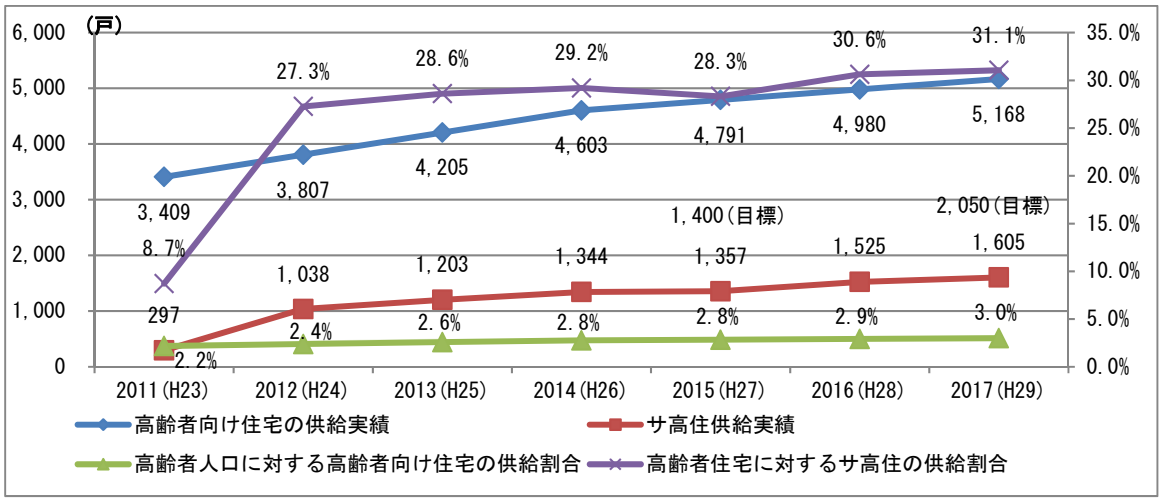
3 高齢者向け住宅等の供給目標量の考え方

（１）本計画で推計したサービス付き高齢者向け住宅の供給目標量の試算

① 高齢者向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

サ高住の供給量は、H23～26年度のような急激な供給率の上昇から近年は落ち着いてきており、高齢者居住安定確保計画（1期）におけるH29年度サ高住の供給目標（目標2,050戸、実績は1,605戸(▲445戸)を達成できていない状況です。

区分	実績値						
	2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)	2017(H29)
高齢者人口(人)①	156,710	159,805	162,901	165,996	169,092	170,631	172,170
高齢者向け住宅(戸)②	3,409	3,807	4,205	4,603	4,791	4,980	5,188
サ高住供給実績(戸)③	297	1,038	1,203	1,344	1,357	1,525	1,605
高齢者居住安定確保計画(１期)におけるサ高住供給目標(戸)	297			1,400			2,050
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給割合/②/①	2.2%	2.4%	2.6%	2.8%	2.8%	2.9%	3.0%
高齢者住宅に対するサ高住の供給割合③/②	8.7%	27.3%	28.6%	29.2%	28.3%	30.6%	31.1%



② 高齢者向け住宅の供給目標の試算

サ高住は、今後も大きく供給が増える状況ではないことが予測されますが、県住生活基本計画で定める高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給割合(2025年で5.0%)の目標を達成するためには、2025年で高齢者向け住宅が9,120戸必要になると推測されます。

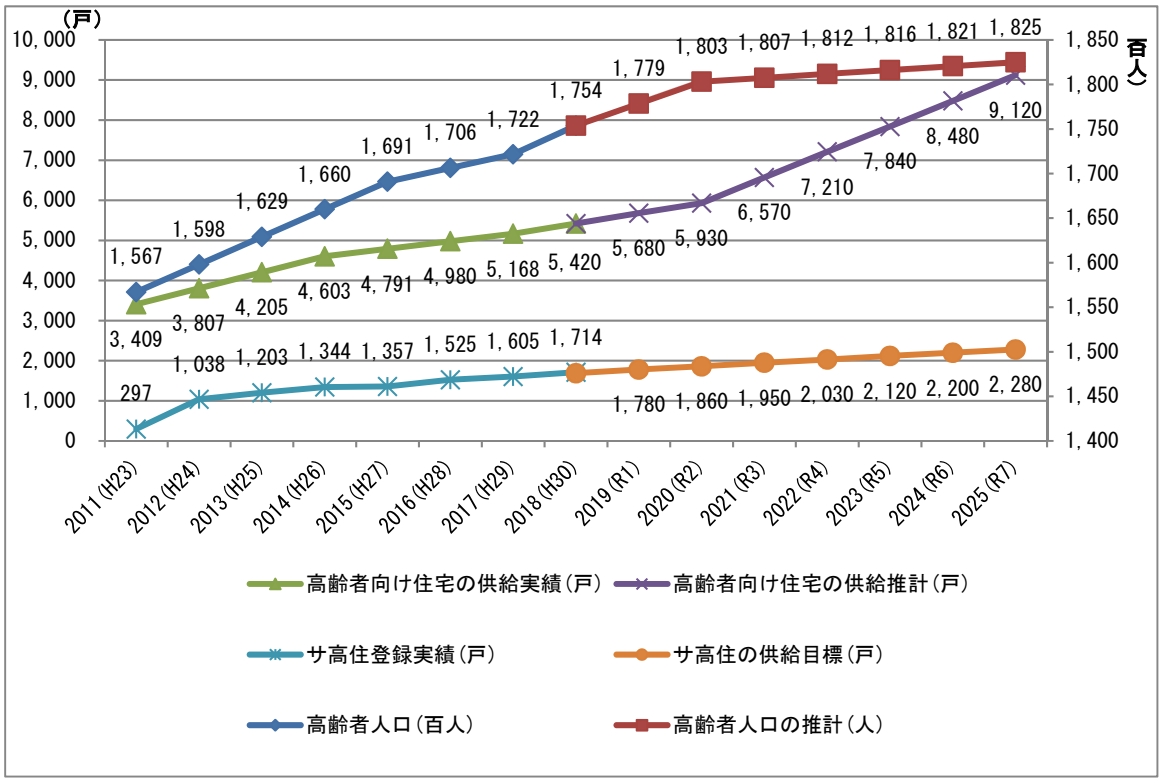
区分	推計値							
	2018(H30)	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)
高齢者人口の推計(人)①※１	175,389	177,850	180,311	180,747	181,184	181,620	182,057	182,493
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給割合の目標②※２	3.1%	3.2%	3.3%	3.6%	4.0%	4.3%	4.7%	5.0%
高齢者向け住宅供給目標(戸)①×②	5,420	5,680	5,930	6,570	7,210	7,840	8,480	9,120

※１　国立社会保障・人口問題研究所(H30.3)公表の2020年、2025年を基に住まいまちづくり課で補完した推計値
※２　県住生活基本計画における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標(2025年5.0%)を達成するため、住まいまちづくり課で補完した推計値

③　本計画でのサ高住の供給目標

県住生活基本計画に定める高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給割合(2025年で5.0%)の目標に対し、2025年度における高齢者人口の推計から、サ高住の供給目標を定め、高齢者の住まいの確保を行うために必要な施策を実施します。

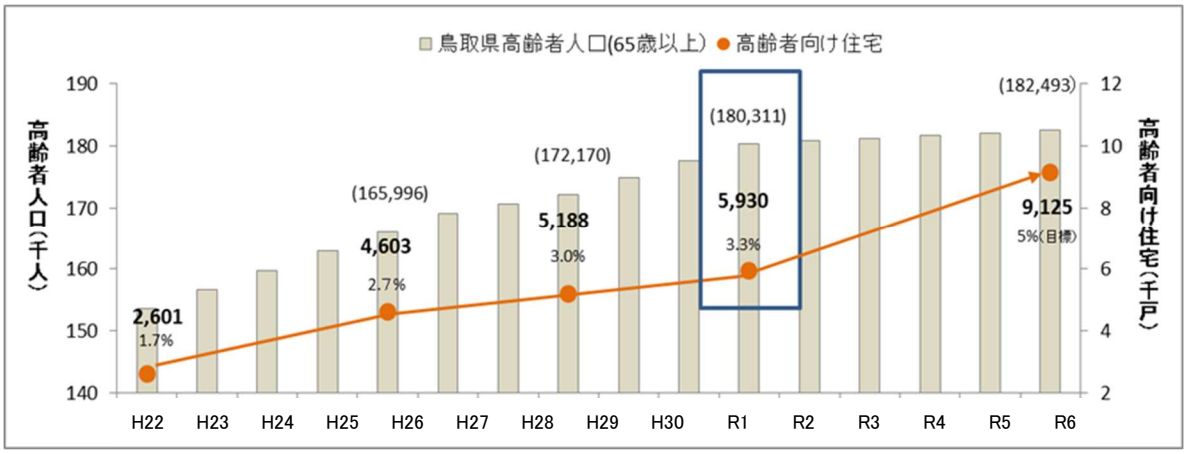
また、入居状況などサ高住の需要実態を踏まえ、必要に応じて供給目標の見直しを検討します。



（２）【参考】国住生活基本計画による高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給目標

国は、住生活基本計画（全国計画）（平成２８年３月１８日策定）において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2.7%（H26）→4%(R7)とする目標を示している。（県住生活基本計画はR7年度で5%）

「高齢者向け住宅」・・・養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅



【参考：住生活基本計画（全国計画）の目標値】

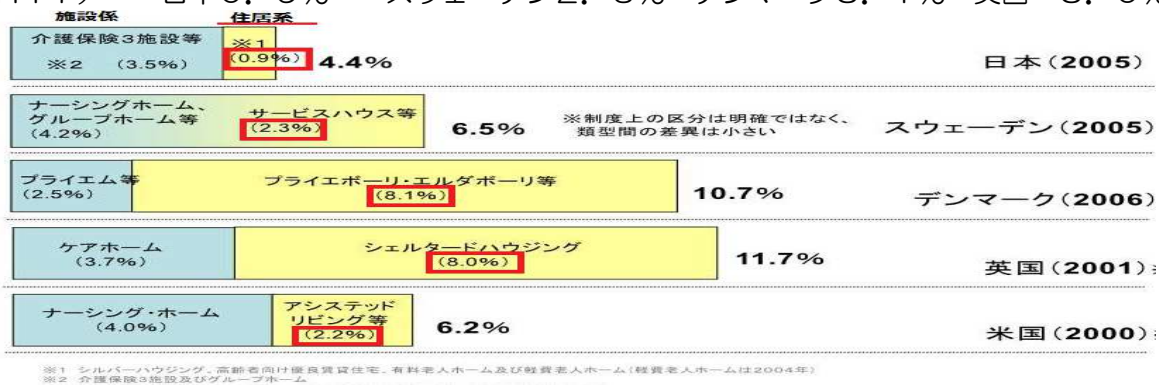
○国目標値（Ｈ２８．３．１８　住生活基本計画より）

高齢者向け住宅の供給目標　　【Ｈ２６】　２．１％　→　　【R7】　４％

○国が供給目標を４％と定めた背景

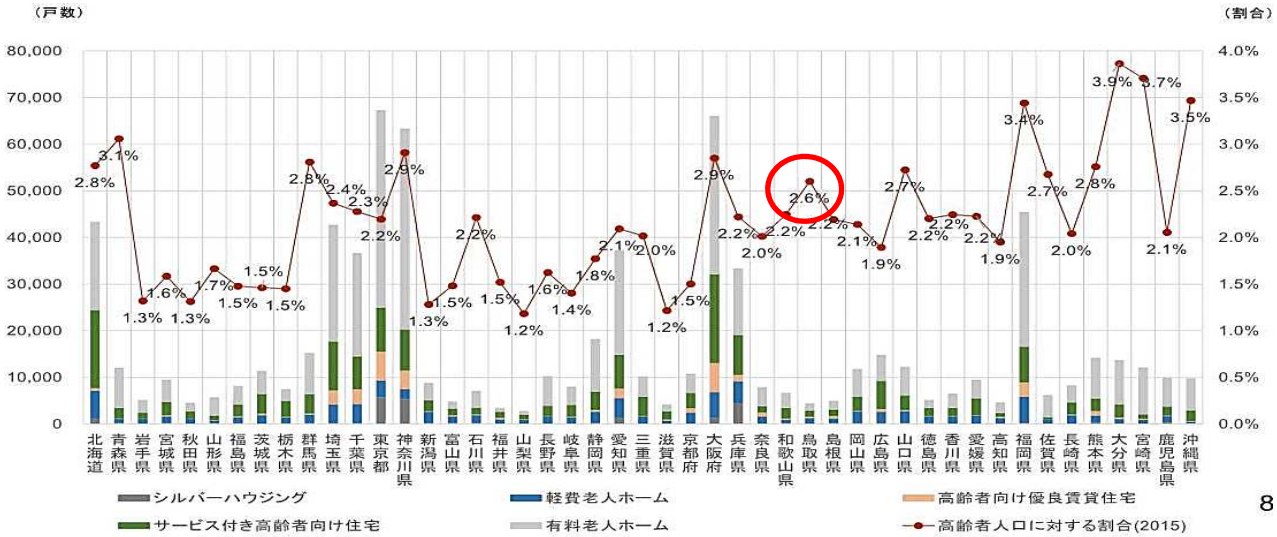
日本の「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」は欧米先進国と比べて相対的に小さいことから整備が必要。

（Ｈ１７）　　日本０．９％　　スウェーデン２．３％　デンマーク８．１％　英国　８．０％



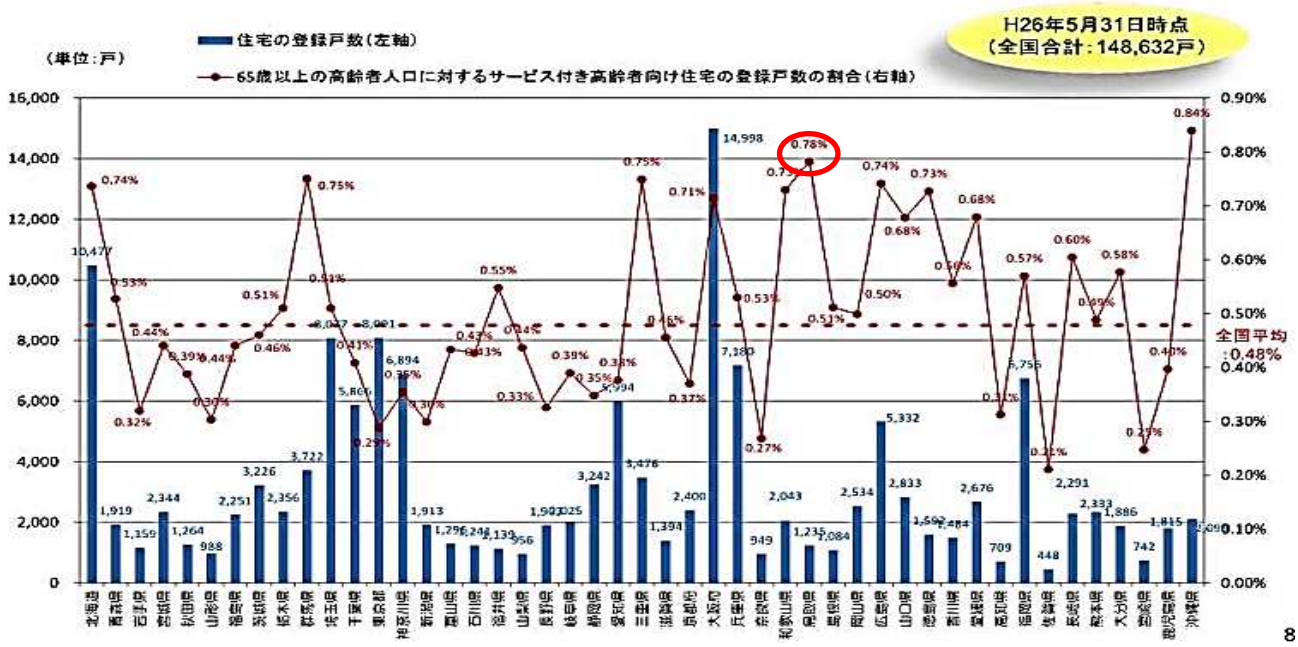
平成２７年４月から特別養護老人ホームの新規入居者要件が、原則要介護３以上となっている。介護度が低い方は、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の利用が見込まれる。このことから、今後も高齢者住居の整備が必要。

○Ｈ２５高齢者の人口に対する<u>高齢者住宅</u>の割合　　全国状況



8

○Ｈ２６高齢者人口に対する<u>サービス付高齢者住宅</u>の割合　　全国状況



8