

高齢者向け住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

テーマ1：低所得の借家階層に対する住宅政策のあり方

【資料4】
第3回横浜市住宅政策審議会

論 点

横浜市の借家世帯を概観すると、収入分位40%以下となる階層が約27万世帯に及んでいるが、これらの低所得世帯の住宅セーフティネットはどうあるべきか？

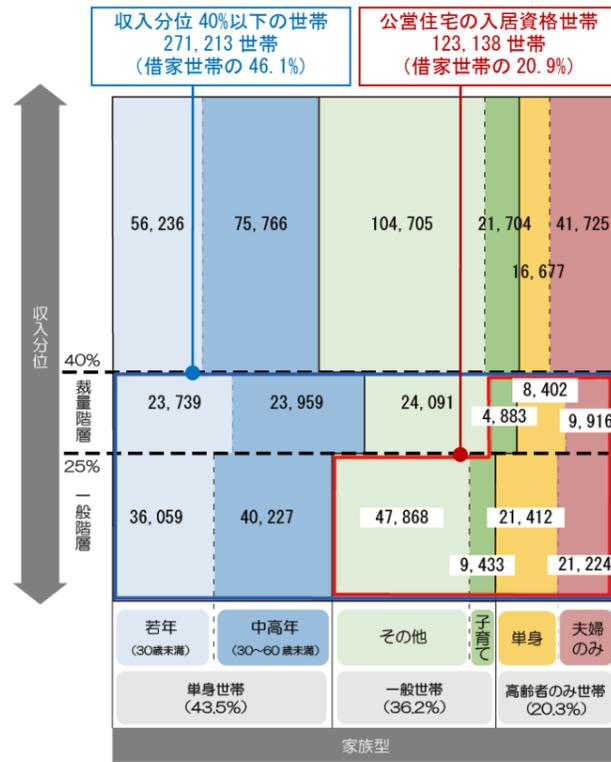
◆ 困窮度の観点からみた借家住まいの低所得世帯

● 社会状況

- 本市の人口は、2019年(H31年)に374万人のピークを迎える。(図①)そのうち65歳以上の人口は、94万人(全人口の25.2%)に達し、本市全体の人口が減少に転じた後も増加が続く。(図②)
- 現在の本市の世帯数は159万世帯。うち94万世帯が持ち家、60万世帯が借家に居住する。(H25住宅・土地統計調査速報集計)
- 世帯数は、2030年(H42年)頃まで増加傾向が続く。そのうち、単身世帯、夫婦のみ世帯は増加し、親と子供からなる世帯は減少すると推計される。(図③)

● 低所得世帯 (図④)

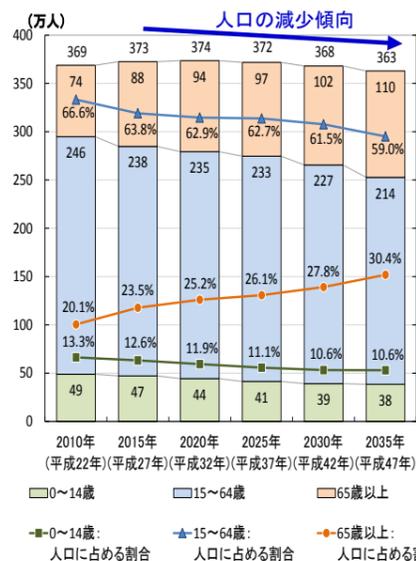
- 世帯数の増加が見込まれる高齢者のみ世帯は、今後の収入増加が見込めない上、民間賃貸住宅市場の受け入れ体制が十分とは言えない。そのため低所得高齢者が相応の家賃で住める住宅の確保が第一に求められる。
- 一般世帯は、今後減少すると見込まれるが、世帯人数に応じた規模の住宅が必要であり、単身世帯と比較し家賃負担は大きく、低所得世帯への配慮が必要である。
- 上記と比較し、若年及び中高年単身世帯は勤労による収入増が見込まれ、支援の必要性が相対的に低い。そのため、雇用施策等と連携し収入増加へ誘導するとともに、民間賃貸住宅で対応する。



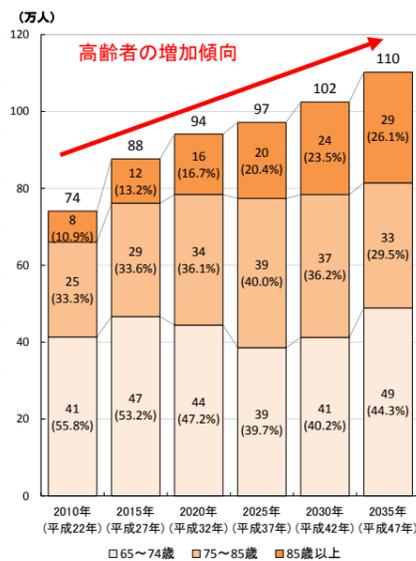
今後の動向：横ばい、減少、増加

図④ 横浜市の借家世帯の内訳(平成20年)

(出典：住宅・土地統計調査/2008年(H20年)/総務省)



図① 将来人口推計値及び年齢3区分の割合



図② 65歳以上の将来人口の内訳



図③ 家族類型別の将来世帯数

(出典：横浜市将来人口推計/2010年(H22年)基準時点)

◆ 市の公営住宅、公的賃貸住宅ストック

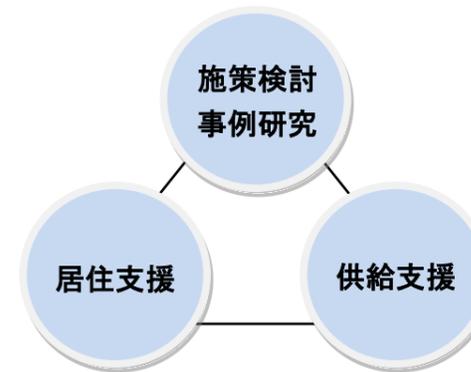
- 市の公的賃貸住宅は約11万戸、うち市営住宅約3.1万戸、県営住宅1.8万戸。
- 公的賃貸住宅は一定のストック量が確保されているが、総世帯数に対する戸数は約7%であり、他の政令市等と比較しても多いとは言えない。また、公社及びUR賃貸住宅の家賃水準は比較的高く、その全てを低所得世帯向けの住まいとして対応させることは難しい。
- 市の歳出のうち生活保護等の扶助費の増加に伴い、施設等整備費は減少傾向。過去10年(H17~H26年度)で2,411億円から1,835億円(約0.76倍)に減少している。このため、今後も既存ストックの維持修繕費用の確保が難しい状況が見込まれる。この中で、ストックの高経年化への対応が必要であり、新規建設への投資を行うことは極めて厳しい。

図 横浜市の公的賃貸住宅ストック(単位:戸)

住宅種別	横浜市の公的賃貸住宅	神奈川県公的賃貸住宅	その他	計
公営住宅	30,023	17,647	-	47,670
改良住宅等	1,428	64	-	1,492
特定優良賃貸住宅(中堅所得者向け)	6,860	かながわパートナーハウジング 1,046	-	7,906
地域優良賃貸住宅(低所得者向け)	131	-	-	131
高齢者向け優良賃貸住宅	1,710	-	14	1,724
公社賃貸住宅	市住宅供給公社 377	県住宅供給公社 5,399	-	5,776
都市再生機構賃貸住宅	-	-	45,106	45,106
計	40,529	24,170	45,106	109,805

出典：横浜市建築局/2014年(H26年)3月末時点

◆ 民間賃貸住宅に係る横浜市の主な支援施策



高：高齢者のみ世帯 中：若年・中高年単身世帯 子：子育て世帯

居住支援

- 民間住宅あんしん入居事業 **高**
民間賃貸住宅へ入居しにくい高齢者などを対象にした入居支援
- 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 **子**
地域優良賃貸住宅制度の活用による家賃補助
- 生活保護(住宅扶助)、住宅支援給付 **高 中 子**
福祉施策による住居費の支援
- 生活援助員派遣事業 **高**
高齢者向け優良賃貸住宅等に生活援助員を派遣し、生活相談、安否確認等の対応を行う

対応の方向性

- セーフティネットの核である限られた市営住宅や地域優良賃貸住宅は、バランスに配慮しながら、高齢者のみ世帯を中心に一般世帯の住宅困窮者を対象とする。
- 上記以外の住宅困窮者(低所得の若年・中高年単身等)は民間賃貸住宅で対応するため、現行の支援施策に加えて、現状を把握し、新たな施策を検討する。

施策検討・事例研究

- 神奈川県居住支援協議会 **高 子**
○住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の普及等
- 住宅確保要配慮者の円滑な入居
入居時等契約トラブル対応事例集の作成等
- 総合的な空き家対策の検討 **高 子**
○空き家化の予防、空き家の市場流通・活用促進、管理不全な空き家の防止・解消、空き家の跡地活用を取組の柱として検討

供給支援

- 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 **子**
地域優良賃貸住宅制度の活用による家賃補助付きの優良な住宅を供給
- 無料低額宿泊所 **中**
生計困難者への簡易住宅の貸付又は施設利用
- ホームレス自立支援事業 **中**
ホームレスへの一時的な宿泊場所の提供等

テーマ2：高齢者向け住宅の役割と供給

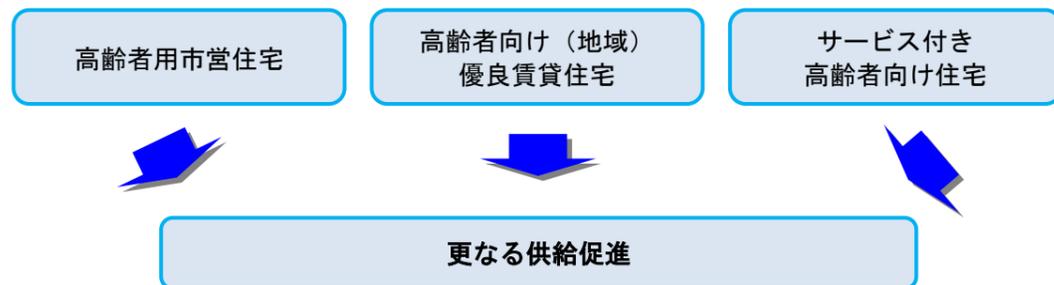
(1) 横浜市の高齢者向け住宅の現状と課題

現状

- ◆ 高齢者用市営住宅、高齢者向け(地域)優良賃貸住宅における入居者は、収入分位10%以下が大多数を占める
 - ・高齢者向け賃貸住宅は、高齢者用市営住宅と、民間供給が中心となる高齢者向け(地域)優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅で構成される。
 - ・制度上、高齢者用市営住宅と高齢者向け(地域)優良賃貸住宅の2つが、低～中所得の自立した高齢者の住まいとしての役割を担うことになる。
 - ・上記の2つの入居者の現状は、主な収入源が年金のため、収入分位10%以下(政令月収104,000円以下)が大多数を占めており、より低所得者層の住まいにシフトしている。
 - ・なお、サービス付き高齢者向け住宅は、比較的費用負担能力の高い高齢者が対象となっている。
- ◆ 高齢者向け施設と比較し、ストック量が少ない高齢者向け賃貸住宅
 - ・横浜市の高齢者向け賃貸住宅のストック量は、各種の高齢者向けの施設(介護保険3施設、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム等)と比較しても少ない状況である。
- ◆ 「施設」から「予防」・「在宅」へのシフト
 - ・医療及び介護に要する経費が増大していることや高まる在宅意向等を背景として、従来の施設介護等から、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援が一体的に提供される体制の構築が求められている。

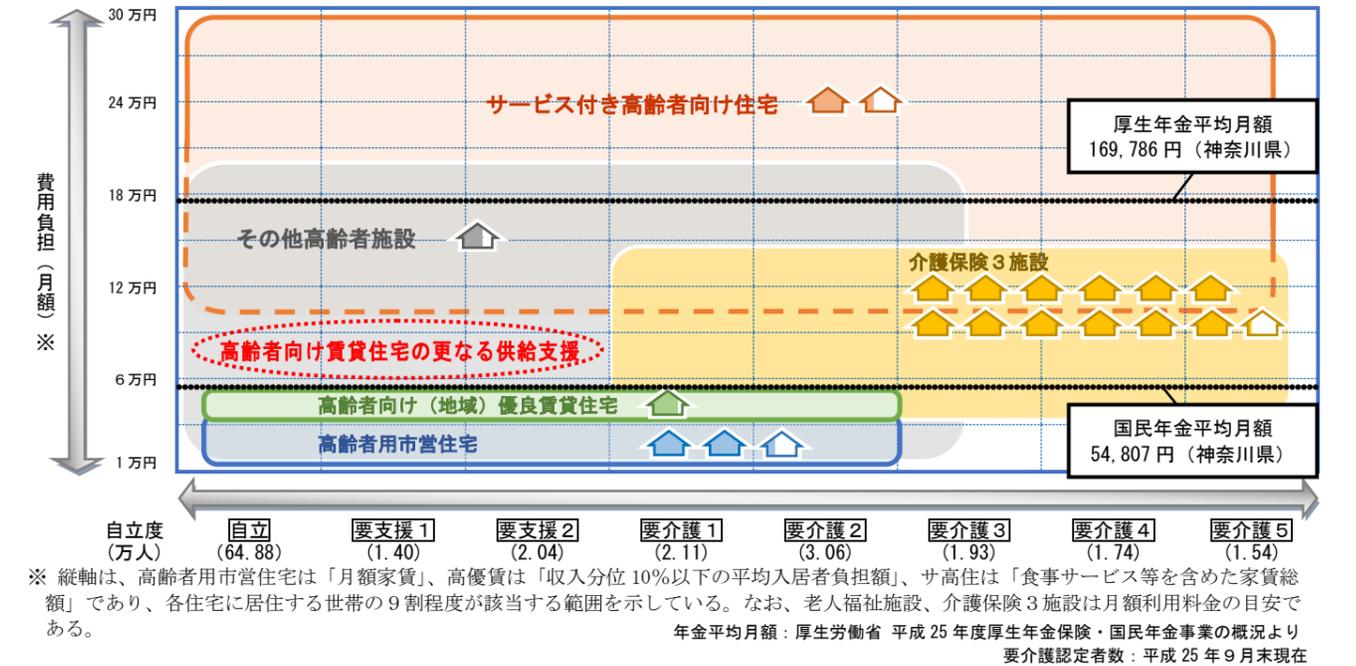
課題

- ◆ 低～中所得の高齢者向け賃貸住宅の更なる供給が必要
 - ・高齢者向け賃貸住宅のストック量と入居者の状況、今後の高齢者のみ世帯の急増や根強い在宅生活の継続意向から、所得に応じた高齢者向け賃貸住宅の更なる供給促進が求められる。



- ◆ 市営住宅や地域優良賃貸住宅は高齢者のみ世帯を中心に一般世帯の住宅困窮者を対象とすることが必要
 - ・セーフティネットの核である市営住宅や地域優良賃貸住宅の効果的な供給が必要。
- ◆ 高齢者向け施設と住宅の円滑な橋渡しが必要
 - ・限りあるストックを有効に活用するために施設と住宅の間で円滑な橋渡しが行われることが必要。

■ 高齢者向け住宅の対応範囲



■ 横浜市の高齢者向け住宅(賃貸住宅・施設)

		種別	団地・施設数	戸数・床数
高齢者向け賃貸住宅	市営住宅	高齢者用市営住宅(直接建設型)	32 団地	1,140 戸
		うちシルバーハウジング	(22 団地)	(928 戸)
		高齢者用市営住宅(借上型)(シルバーハウジング)	145 団地	3,250 戸
	公的賃貸住宅	高齢者向け(地域)優良賃貸住宅	54 団地	1,710 戸
	民間賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	61 団地	2,348 戸
		計	292 団地	8,448 戸
高齢者向け施設	介護保険3施設	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	140 施設	13,897 床
		介護老人保健施設(老人保健施設)	82 施設	9,565 床
		介護療養型医療施設	12 施設	593 床
	地域密着型サービス	認知症高齢者グループホーム	287 施設	4,840 床
		有料老人ホーム	205 施設	14,110 床
	その他高齢者施設	うち介護付き(特定施設入居者生活介護事業所)	(142 施設)	(11,211 床)
		軽費老人ホーム	11 施設	646 床
	養護老人ホーム	6 施設	628 床	
		計	743 施設	44,279 床

出典：横浜市/2014年(H26年3月末時点)

■ 高齢者向け賃貸住宅の入居要件と実際の入居者

		高齢者用市営住宅	高齢者向け(地域)優良賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅
入居要件	住宅所有	持家居住者は不可	持家・借家居住者とも入居可	同左
	世帯構成	65歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者
	介護度等			基準無し
実際の入居者	収入分位	40%以下(裁量階層) 25%以下(一般階層)	80%以下 うち家賃補助は40%以下 (H21.8以前に管理開始した物件は収入制限なし)	
	平均年齢	約79歳	約76歳	約82歳
	平均の家賃負担	約95%	約91%	—
		2.3万円	5.3万円 (平均家賃8.7万-平均補助3.4万)	21.1万円 ※食事サービス等を含めた家賃総額 家賃のみでは11.3万円

※収入分位10%以下とは政令月収104,000円以下の世帯

出典：横浜市/2014年(H26年3月末時点)

(2) 高齢者用市営住宅の供給の方向性

論 点

市営住宅の対象を高齢者のみ世帯中心にするためには、以下の課題への対応が必要

◆ 高齢者用市営住宅の更なる供給

- ・高齢者用市営住宅は 4,390 戸、市営住宅全体の 14%弱に過ぎず、今後、高齢者のみ世帯の増加に対応するためには、更なる供給が必要。
- ・限られた財源のなか、将来の需要を見据え、効率よく供給することが必要。
- ・とくに、H26 年度より、順次、契約期間の満了を迎える借上型の高齢者用市営住宅(3,250 戸、高齢者用市営住宅の 75%弱)の継続・終了等の適切な判断が重要。

◆ 高齢者の入居機会を増やす仕組みづくり

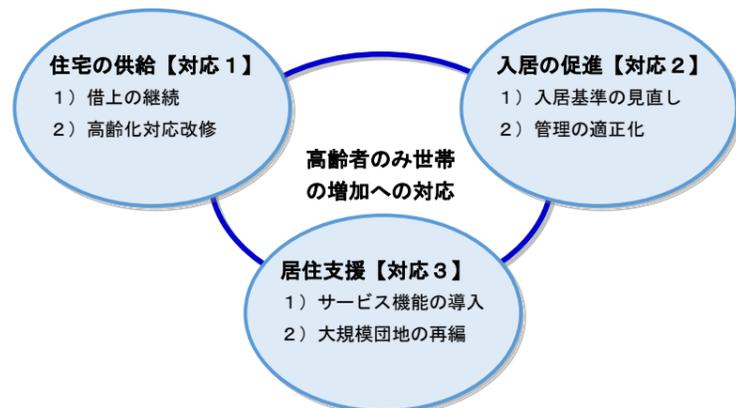
- ・今後の高齢者の増加に伴う需要増が見込まれるが、厳しい経済状況等から新たな市営住宅の供給は現実的ではない。そのため、より困窮度の高い高齢者の入居機会を増やす仕組みづくりが必要。

◆ 高齢者を支える機能導入、優先入居に伴う高齢者の集中的な偏在の回避

- ・市営住宅の入居者のうち高齢者のみ世帯は約 47%であり、その生活を支える機能導入も必要。
- ・また、高齢者を優先的に入居させることが、高齢者の集中的な偏在に繋がり、地域活力の停滞、コミュニティの希薄化をまねく恐れがあることから、一定程度の若い世代の確保等、世代間のバランスを図ることも必要。
- ・一方で、若い世代である子育て世帯は、子育てや仕事等で時間の確保が難しく、自治会活動に関わる余裕がないという意見もある。

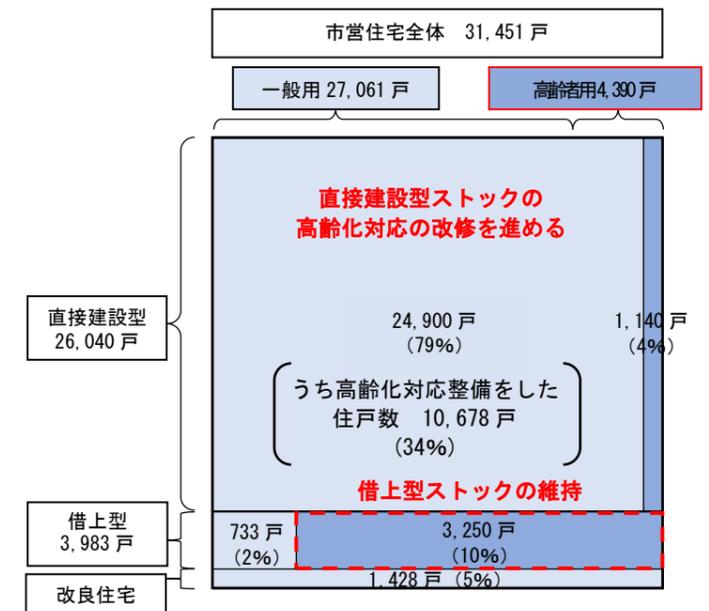
対応の方向性

- 市営住宅の需要について、中長期(20 年後)は高齢者の増加から需要が継続するが、それ以降は経済動向等により予測しにくい。限られた予算の中では、**既存ストックの活用により、増加する高齢者需要への対応を図ることを基本**とする。
- 市営住宅のストック増が見込めないことから、**入居基準の見直しや入居者管理の適正化により、より困窮度の高い高齢者の入居機会を増やす。**
- 市営住宅に入居する高齢者の見守りや生活支援の推進、また、高齢者の偏在による問題を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など**多様な世帯や世代が居住できる住宅供給、機能導入等**を図る。



★対応1：ストック活用を軸とした高齢者用住宅の供給

- 直接建設型の新規供給が現実的ではない状況では、高齢者用市営住宅の供給は、既存ストックの活用が軸となる。
- 供給の方法は、既存の高齢者用市営住宅の多数を占める、借上型ストックの維持と、一般用の直接建設型ストックの高齢化対応改修の2つとなる。



1) 再借上による借上型ストックの継続 ⇒詳細は第4回で議論

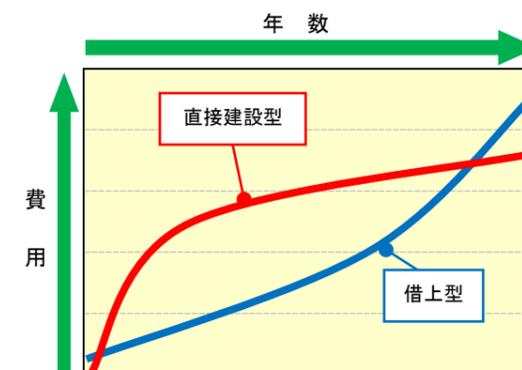
●再借上の必要性

- ・借上型市営住宅は、順次契約期間の満了を迎え、H31 年度からは年 400 戸単位で満了を迎える。
- ・高齢者用市営住宅の 75%弱が借上型であり、再度借り上げなければ入居希望者の需要に応えられない状況にある。

●対応の内容

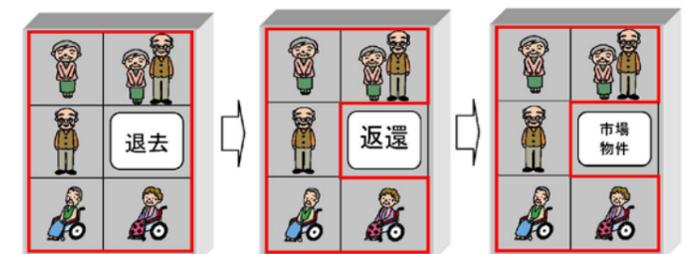
- ・高齢者用市営住宅のニーズは引き続き高いため、直接建設型の費用を上回らない年数を目安として再度借り上げる。(図①)
- ・期間満了時には、入居者が円滑に移転又は退去できるよう、契約条件(部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還、入居条件等)の整理や環境整備を進めていく。(図②)
- ・オーナー交渉の結果、再契約に至らない場合は、周辺の既存住宅を新たに借り上げることも含め、様々な手法を検討する。

図① 累積費用(市費負担)の比較(イメージ図)



図② 部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還のイメージ

- ・これまでは棟ごと 20 年間一括して借り上げていたが、退去等により空き家となった住戸から順次返還することも検討



★対応2：入居者基準の見直し、入居者管理の厳格化等による高齢者の入居機会の拡大の検討

2) 一般用の直接建設型ストックの高齢化対応改修の推進 ⇒詳細は第4・5回で議論

●市営住宅改善事業の更なる推進

・横浜市では、市営住宅住戸改善事業の中で全面的改善、耐震改修、エレベータ設置等を実施している。
 ・直接建設型の住棟のエレベータ設置率は33%のため、エレベータ設置の更なる推進が必要。

図① エレベータ設置（住戸改善事業）

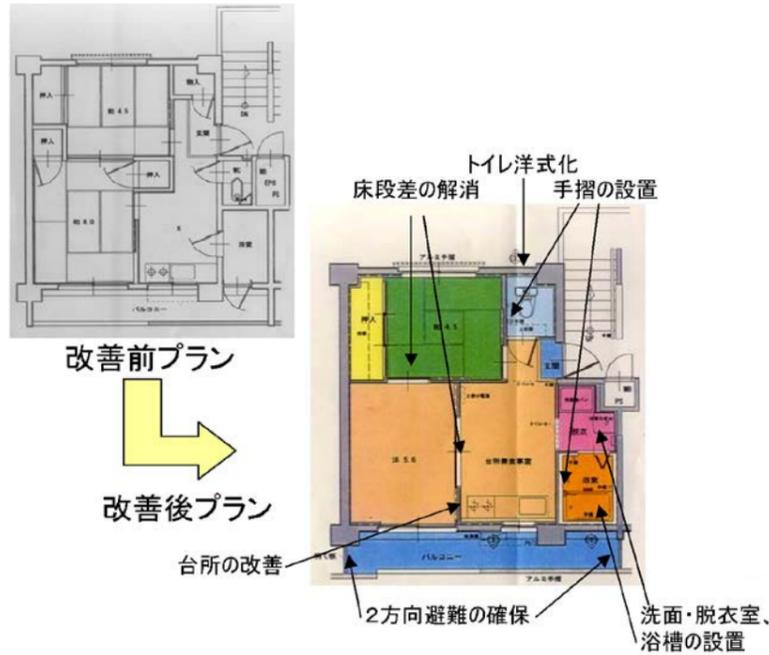


出典：横浜市建築局

●自立高齢者に対応したバリアフリー改修

・当面、高齢化対応改修は、1階住戸やエレベータ設置済みの住棟を優先する。
 ・住戸内の改修は、自立生活ができる高齢者を対象に、手すり設置や一段差解消等の一定程度のバリアフリー化を前提とした改修メニューに限定し、コストダウンを図る。

図② ■住戸の改修（同事業）



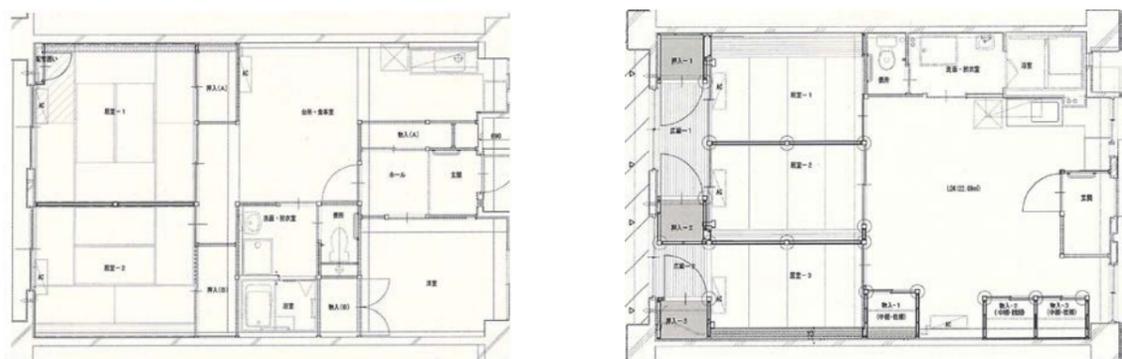
出典：横浜市建築局

●高齢者向けシェアハウスの検討

・直接建設型の住戸規模が大きいことを考慮し、高齢者向けのシェアハウス等での活用を検討。
 (構造躯体に手をつけずに改修によりコストダウンを図る)

図③ 公営住宅改修による高齢者向けシェアハウス整備事例（ナゴヤ家ホーム）

・3DK部屋を2部屋（左図）または3部屋（右図）と共同スペースを持つシェアハウスに改修



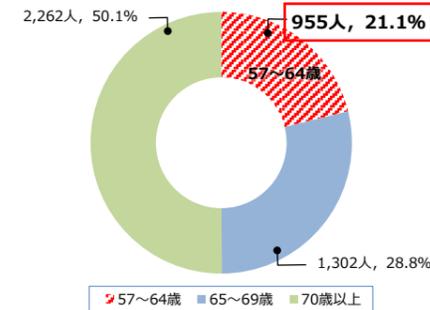
出典：名古屋市ホームページ

1) 入居者基準の見直しによる困窮度の高い高齢者の優先入居

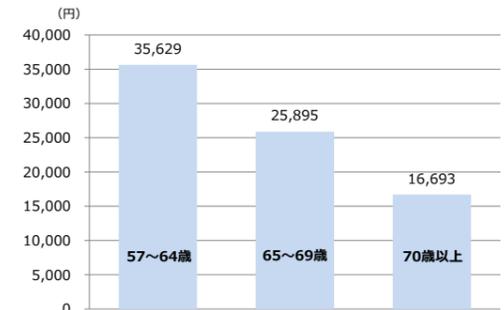
●単身入居者や高齢者用住宅に係る募集年齢を引き上げることで、高齢者の増加に対応
 ≪単身入居者資格の年齢の引き上げた場合≫

単身入居資格年齢を60歳から65歳に引き上げた場合、約1,000人の申込者が減る。

図① 申込者の人数（H25.10月募集）



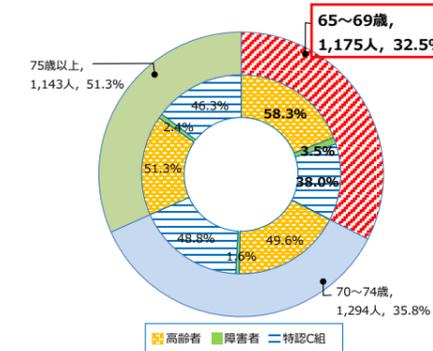
図② 申込者の世帯月収（H25.10月募集）



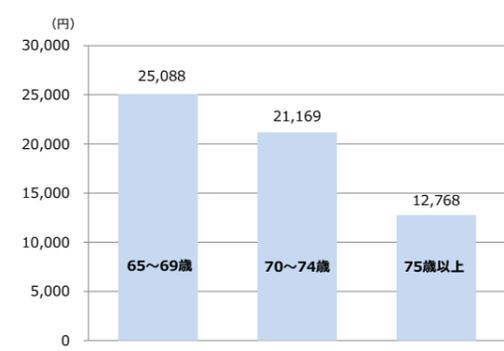
≪高齢者用住宅の入居資格年齢の引き上げた場合≫

高齢者用住宅の入居資格年齢を65歳から70歳に引き上げた場合、約1,200人の申込者が減る。

図③ 申込者の人数（H25.10月募集）



図④ 申込者の世帯月収（H25.10月募集）



2) 入居者管理の適正化による入居機会の確保

●入居者の継承使用の厳格化により、住宅困窮者に対する入居の公平性の向上

「子・孫」や「その他」への承継使用を制限することで、公営住宅階層に新たに市営住宅の入居の機会を提供することができる。

図 過去5年間の入居承継の実績（単位：人）

	H21	H22	H23	H24	H25	平均
承継者数	473	495	479	474	484	481
配偶者	350	355	337	337	349	345
子・孫	96	116	122	113	108	111
その他	27	24	20	24	27	24

年間約140戸が新規募集になると想定される

★対応3：福祉施策等との連携による居住支援の充実

1) 高齢者のニーズに対応した見守りや生活支援等のサービス機能の導入 ⇒詳細は第5回で議論

○高齢化対応改修によるハード整備のみならず、福祉・医療施策との連携により高齢者の居住支援の充実を進める。

⇒団地の低層部や空き住戸に福祉・医療施設や見守り活動の拠点の導入等を進める。

横浜市取組事例

●市営南台住宅

空き住戸を活用した生活相談所の設置 (図①)

●市営ひかりが丘・上飯田住宅

地域ケアプラザとの連携により個別訪問を行い、今後の支援策を検討するモデル事業を実施 (図②)

○高齢者のみならず、市営住宅の他の居住者、地域住民のニーズを踏まえ、多様な世代や世帯の利用に資する機能導入を進める。

横浜市取組事例

●「権太坂スクエア」(保土ヶ谷区)

市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が高齢者向け優良賃貸住宅やコミュニティハウス、商業施設等の複合施設等を整備 (図③)

図① 生活相談所の設置 (南台住宅)

市営住宅の空き部屋を活用した「高齢者支援拠点」オープン!



高齢者の転倒防止の取り組みや見守り等を行うための高齢者支援拠点が、市営南台ハイイツに10月31日(金)開所します。この拠点は、瀬谷区福祉協議会が運営主体となり、南瀬谷自治連合会、地区社会福祉協議会等と連携して運営を行います。

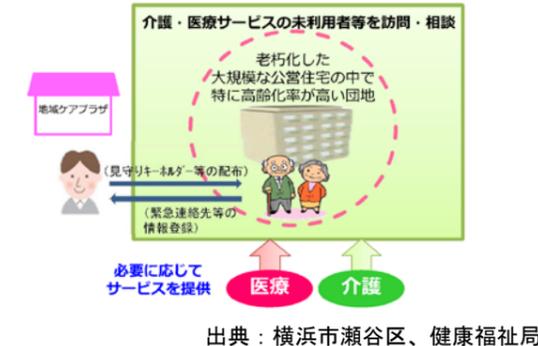
拠点の概要

場所	市営南台ハイイツ B24号棟106号室
運営主体	(福) 横浜市瀬谷区社会福祉協議会
開設時間	月曜日から土曜日 10:00~18:00 (日曜・祝祭日、年末年始を除く)

事業内容

- 生活や福祉に関する相談(よろず相談)
- 地域の福祉活動の「場」の提供(常設型サロン)
- 地域の福祉保健情報の収集と発信

図② 地域ケアプラザとの連携 (上飯田住宅)



図③ 公営住宅・商業施設等の一体的開発

高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス

借上型市営住宅

商業施設等の複合施設

出典：横浜市建築局

～自治会の担い手不足への対応のために～

自治会の担い手不足や地域活動の活性化等を目的として、外部のマンパワーの導入を検討する

●手法の検討

先進事例等を参考にし、公営住宅における目的外使用承認等の手法について検討する。

(例：兵庫県 明石舞子団地の学生シェアハウス 等)

●外部組織との連携による地域活動の担い手の確保

団地内のみで地域活動の実施が困難な場合、近隣地域や大学等の外部組織の協力を得ることを検討する。

2) 大規模団地の再編による多世代が居住できる地域づくり ⇒詳細は第5回で議論

○大規模な市営住宅団地の再生においては、市営住宅はストック数の維持を前提としつつ、一部敷地への集約建替えを行い、その余剰地に民間活用による子育て世帯向けの住宅供給を図るなど、地域の社会構成のバランスに配慮する。

○住宅供給とともに、1)の福祉等機能の導入、高齢者や子育て等、入居者や地域住民のニーズに沿った機能導入を進め、多様な世代が安心して、快適に住み続けられる活力のある地域づくりを目指す。⇒横浜市で既に実施している団地再生に関する取組である「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」や「団地再生支援事業」のノウハウを活用する。

図 大規模団地の再編イメージ

■検討の視点

- 地域包括ケアシステム
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- 地域居住機能再生推進事業



～若い世代の戦略的な流入のために～

コミュニティの活性化や世代間交流促進への対応として、以下の施策の活用を検討する。

●市営住宅における取組

子育て世帯に限定した募集

平成26年10月募集から、子育てしやすい環境で子育て世帯に限定した市営住宅の募集を実施(市営野庭住宅)

子育て世帯の期限付き入居の検討

限りある市営住宅への入居の機会を多くの子育て世帯に提供するため、期限を区切った入居の仕組みを検討

●民間住宅を活用した住宅供給

地域子育て応援マンション

バリアフリーや遮音性に配慮されたファミリー向けマンションに、保育所等の地域向け子育て支援施設を併設したものを市が認定

子育てりびいん

収入の少ない子育て世帯向けに、住宅や住環境など子育てに配慮された民間の既存住宅を横浜市が認定し、家賃の一部を助成

(3) 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅の現状

現状

1) 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅

●供給の状況

・毎年、一定量を供給しており、2017年までの中期4か年計画期間においても、200戸/年の供給を目標としている。

・募集区分としては、新規に住宅を建設する「新築型」と既存住宅等を活用する「改良型」がある。（図①・②）

図① 累計戸数と年度別管理開始戸数の推移



図② 現在の管理戸数

管理戸数（2014年（H26年）3月末時点）	
新築型	54団地 1,710戸
整備費補助、家賃減額補助	
改良型	実績なし
家賃減額補助のみ	

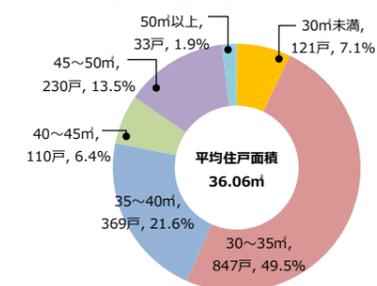
●住宅の状況

・一般的な間取りは1K。平均住戸面積は36.06㎡。30～35㎡の住戸が約50%。（図③）

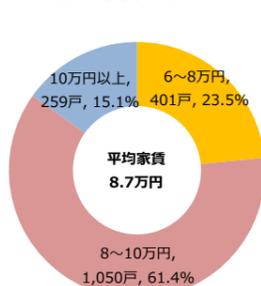
・平均家賃は8.7万円。8～10万円の住宅が約61%。（図④）

・物件の9割が入居率95%以上。（図⑤）

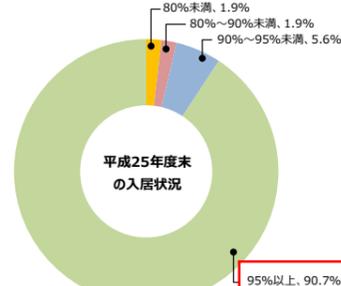
図③ 住戸面積の状況



図④ 家賃の状況



図⑤ 入居率の状況



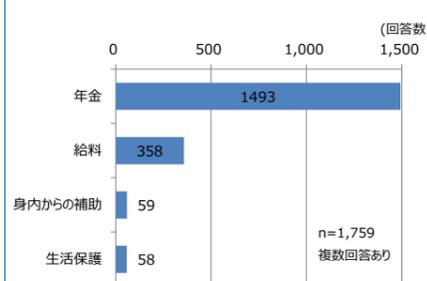
●入居者の状況

・平均年齢は75.5歳。世帯構成は単身が約84%、夫婦世帯が約15%。

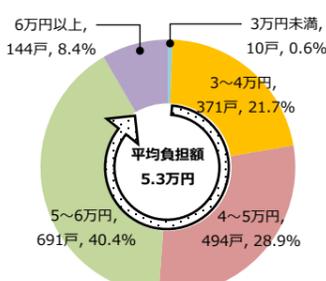
・主な収入源は年金であり、家賃減額補助後の家賃負担額は6万円以下が約92%。（図⑥・⑦）

・従前の居住形態は持ち家が約26%、借家が約66%。（図⑧）

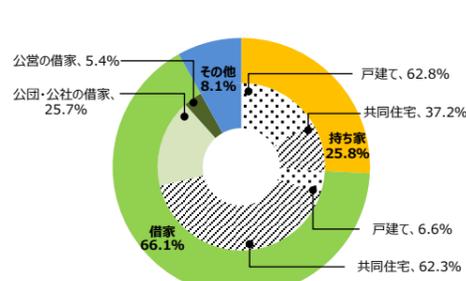
図⑥ 居住者の主な収入源



図⑦ 居住者の負担額の状況



図⑧ 従前の住まい



出典：横浜市建築局

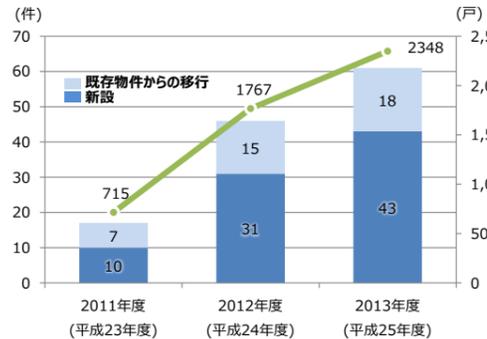
2) サービス付き高齢者向け住宅

●供給の状況

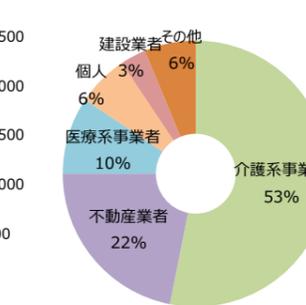
・2011年度の制度開始から介護系事業者を中心に供給され、登録件数は増加傾向。（図①・②）

・他都市と比べて横浜市の登録数は多くないが、県内では比較的多い。（図③）

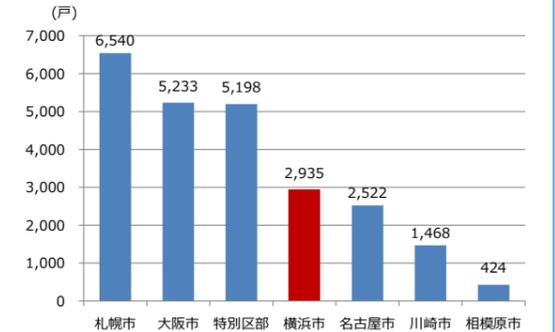
図① 累計の登録件数と住戸数



図② 供給主体の内訳



図③ 主な政令指定都市の登録戸数 (H26.12時点)



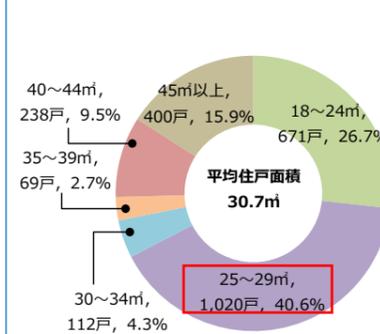
●住宅の状況

・居住部分の平均住戸面積は30.7㎡。25～29㎡の住戸が約41%。（図④）

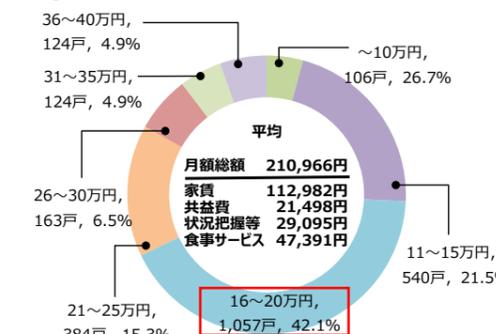
・家賃は平均11.3万円。食事サービス等を含めた家賃総額が16～20万円の住宅が約42%。（図⑤）

・横浜市のストックは、概して、居住部分の面積が大きく、家賃総額も高い傾向にある。（図⑥）

図④ 住戸面積の状況



図⑤ 食事サービス等を含めた家賃総額の状況



図⑥ 四大都市圏との平均値比較 (H26.6月時点)

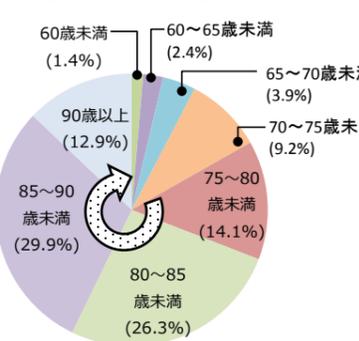
圏域	1件あたりの戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)	家賃等の総額 (円)
横浜市	39	30.7	112,982	210,966
首都圏	37	24.0	83,824	192,212
中部圏	34	22.9	65,911	186,054
関西圏	40	21.1	64,001	163,353
九州圏	41	22.5	49,070	146,897
四大都市圏	38	22.7	71,369	176,613

●入居者の状況

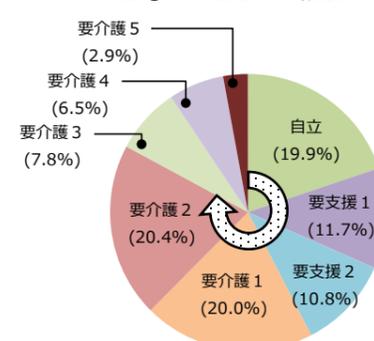
・入居者の83%が75歳以上であるが、介護度は要介護2以下が83%を占める。（図⑦・⑧）

・入居者の従前の住まいは、県内の傾向として、持ち家からの入居が70%を超える。（図⑨）

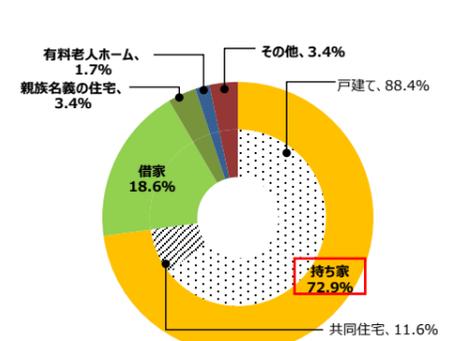
図⑦ 入居者の年齢層



図⑧ 入居者の介護度



図⑨ 従前の住まい (神奈川県)



出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、サービス付き高齢者向け住宅定期報告（横浜市）H25住み替え促進等調査業務報告書（神奈川県居住支援協議会）

(4) 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅の供給の方向性

論 点

◆ 民間による低～中所得の高齢者向け住宅の供給誘導

- ・(1)で整理したように、横浜市では低～中所得の高齢者向け賃貸住宅の更なる供給が必要。
- ・市営住宅の対象を高齢者のみ世帯を中心としていく方向の中で、直接建設による大幅なストック増加は図れないことから、低～中所得の高齢者の全てを市営住宅で受止めるには限りがある。
- ・そこで、民間事業者が供給する「高齢者向け（地域）優良賃貸住宅」が低所得、「サービス付き高齢者向け住宅」が中～高所得の高齢者の受け皿となるように、住戸規模・設備等のハード、生活支援サービスのニーズ等を踏まえ、適切な費用負担となる住宅の供給を誘導することが必要。

対応の方向性

- 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅は今後も新規供給のペースを維持し、改良型の供給を促進する
制度上は収入分位10～80%の高齢者を対象としているが、現状は家賃補助の適用を受けることで、収入分位10%以下(政令月収104,000円以下)の居住者が9割を占める状況にあるため、今後も市営住宅とともに、セーフティネットの根幹の役割を果たすものと位置付け、供給のペースを維持する。

また、建設費の高騰や市の財政状況等を考慮し、比較的低コストである既存住宅等を活用した改良型の供給促進策を検討する。

● 横浜市に不足する中所得の借家階層の住替え先となるサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導を検討する

横浜市のサービス付き高齢者向け住宅は、他の自治体と比較しても、居住部分の規模が大きく、廊下やエレベータ等の共用部分の整備水準も高い。そのため、食事サービス等を含めた家賃総額も高くなり、より高所得の高齢者向けに供給されている。今後は、費用負担を抑え、相対的に不足する中所得の借家階層の住替え先となるサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導を検討する。

低所得の高齢者

高齢者用市営住宅

高齢者向け（地域）
優良賃貸住宅

中～高所得の高齢者

サービス付き
高齢者向け住宅

◆ 供給促進のアイデア

1) 高齢者向け（地域）優良賃貸住宅

● 既存住宅等の活用促進

改良型で分散配置が可能となる整備基準の策定等、既存住宅等を活用した高齢者向け（地域）優良賃貸住宅として提供しやすい環境を整える。

また、建設費の高騰という状況から応募をためらう土地所有者等の事業者もいるため、整備費補助の検討も行う。

● 多面的な制度周知

建設業協会のみでなく、宅地建物取引業協会、金融機関や土地所有者等の事業者にも周知することにより、幅広い対象へ情報提供を行い、潜在需要を掘り起こす。

2) サービス付き高齢者向け住宅

● 適切な管理

適切な運営や質の向上のため、引続き、高齢者住まい法に基づき定期的な報告の徴収を行うとともに、指導指針等の検討を行う。

● 大規模団地の再編における政策的な誘導

大規模団地の再編において、市営住宅や地域の高齢者へのサービスも想定した、民間活用によるサービス付き高齢者向け住宅の新規供給を誘導する。その際に、規模・設備、家賃やサービス料を政策的に設定し、低廉かつ良質なサービス付き高齢者向け住宅を誘導することも検討する。

■ サービス付き高齢者向け住宅の政策的誘導の事例

[よこはま多世代・地域交流型住宅]

市有地（鶴見区）を活用し、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世帯などと共に地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援や地域交流などの必要な機能を備えた賃貸住宅を民間事業者が整備している。

○ 建物用途内容

サービス付き高齢者向け住宅、一般世帯向け賃貸住宅、交流スペース、共同リビング、介護・医療系テナント 等



● 既存建物の改修による供給促進

中所得の高齢者向けに、家賃水準の引き下げにつながる、比較的低コストである空き家・既存ストックを活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。

(例:UR 都市機構の高島平団地)

～ 高齢者向け相談事業による住宅とのマッチングの展開 ～ <第6期 横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 素案より>

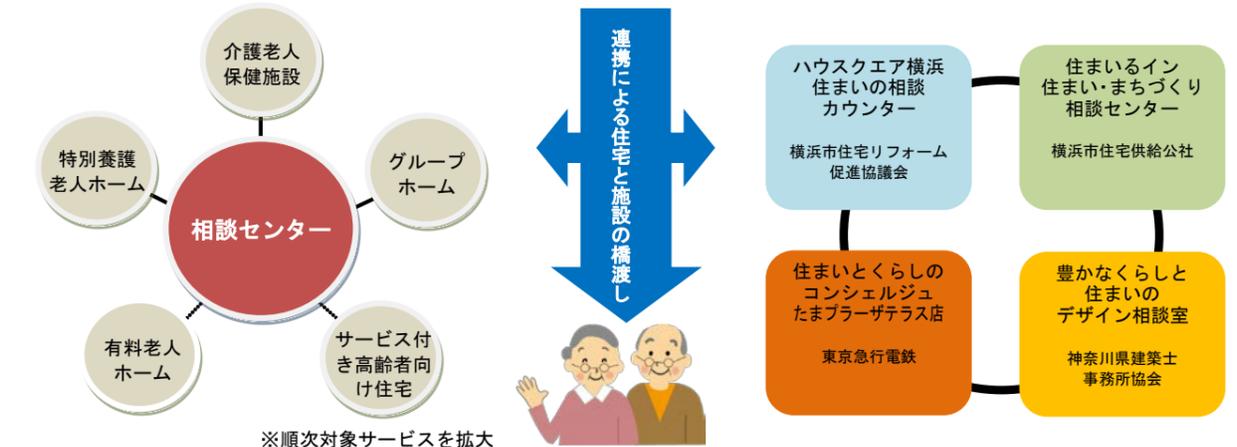
・高齢者向けの施設や住まいに関する相談窓口を新たに設置し、既存の住宅相談窓口と相互に連携することにより、それぞれの窓口における情報提供や相談体制の充実を図る。

高齢者施設・住まいの相談センター

高齢者施設に関する情報を集約し、入居相談を実施するほか、地域ケアプラザ等への相談業務への支援として、情報提供を実施。(H27 開設予定)

住宅相談窓口

各相談窓口が連携し、市民のニーズや住まいの悩みに沿った情報提供や相談対応を実施。



※順次対象サービスを拡大