

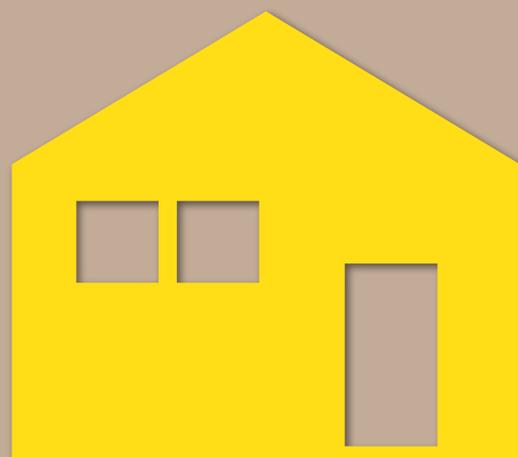
第2期

神戸市

高齢者居住 安定確保計画

(2018-2023) (改定版)

住み慣れた地域に住み続ける
ニーズにあった住まいの選択
住まいの情報の入手



目次

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 第1章 はじめに | 1 |
| 1. 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の位置づけ | 1 |
| 3. 計画期間 | 2 |
| 第2章 高齢者の状況と課題 | 3 |
| 1. 神戸市の高齢者を取り巻く状況 | 3 |
| 2. 見えてくる課題 | 6 |
| (1) 住宅の質の向上と安全な住環境の整備 | 6 |
| (2) 住み続けるための支援と円滑な住み替えのための支援の充実 | 7 |
| (3) 多様な高齢者向けの住まいや介護保険施設の充実 | 10 |
| (4) 住まいの情報提供や相談体制の充実..... | 11 |
| 第3章 基本的な考え方と構成 | 12 |
| 1. 計画の基本的な考え方 | 12 |
| 2. 計画の構成 | 13 |
| 3. 施策の構成..... | 14 |
| 第4章 高齢者の居住安定確保への総合的な取組み | 15 |
| 1. 住み慣れた地域に住み続ける | 15 |
| (1) 安全な住まい・住環境の推進 | 15 |
| (2) 高齢者の居住を地域で支える | 16 |
| (3) 多世代居住の推進 | 18 |
| 2. ニーズに合った住まいの選択 | 19 |
| (1) 高齢者向け住宅の充実 | 19 |
| (2) サービス付き高齢者向け住宅の充実 | 20 |
| (3) 介護保険施設や居住系サービスの充実..... | 21 |
| (4) 円滑に住み替えるための支援 | 22 |
| 3. 住まいの情報の入手..... | 23 |
| (1) 高齢者や高齢者を取り巻く人々への住まいなどの情報提供 | 23 |
| 第5章 計画の推進と評価 | 24 |
| 1. 推進体制 | 24 |
| 2. 進行状況の確認、評価 | 25 |
| 3. 成果指標の設定 | 25 |

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

神戸市では、多様な主体の協働と参画のもと、より一層高齢者の居住の安定確保に総合的に取り組むため、住宅部局と福祉部局が連携し、神戸市高齢者居住安定確保計画（2012-2017）を平成24年3月に策定しました。また平成26年度には、それまでの取り組みの達成状況を検証評価するとともに、高齢者を取り巻く状況の変化に対して、新たに追加拡充すべき取り組み等を反映した追補版を取りまとめました。

少子・超高齢社会が本格的に進行するなか、国においても住宅セーフティネット法が改正され、また、市でも高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき法定計画として策定できるようになるなど、高齢者の住まいの充実に向け更なる取り組みが求められています。

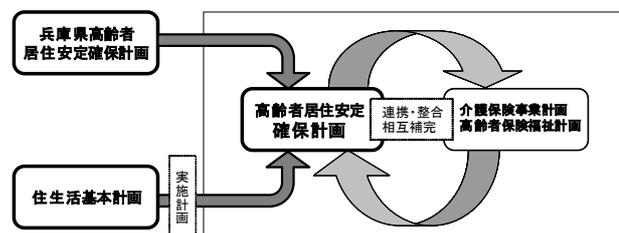
また、2025年を目途に高齢者の尊厳の保持と自立生活を支援する目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築が推進されるなか、「住まい」は重要な要素と位置付けられています。

こうした状況を踏まえ、高齢者の居住の安定確保に向けて、引き続き総合的に施策に取り組んでいくため、第2期神戸市高齢者居住安定確保計画（2018-2023）を策定します。

2. 計画の位置づけ

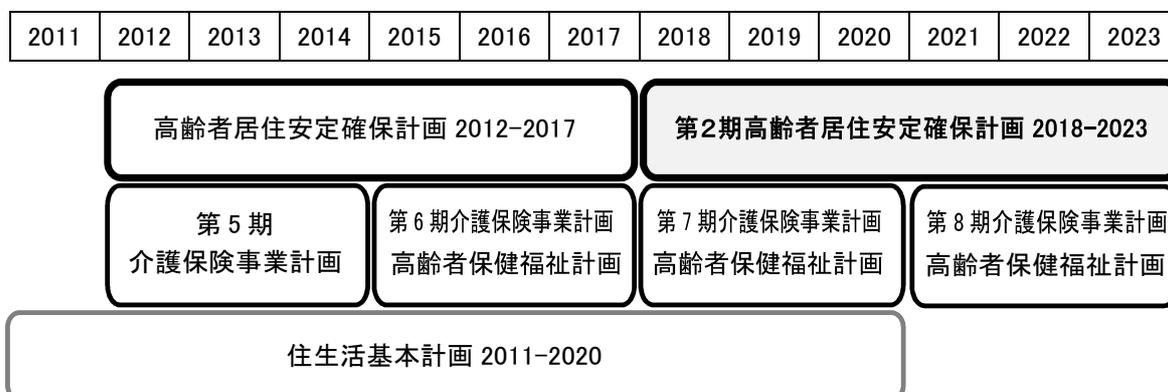
本計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条の2により、「兵庫県高齢者居住安定確保計画」に基づき定める計画です。また、「神戸市住生活基本計画（2011-2020）」の実施計画として位置づけます。さらに第8期神戸市介護保険事業計画・神戸市高齢者保健福祉計画との連携・整合により、相互補完を図ります。

なお、住生活基本計画の実施計画という位置付けを踏まえ、本計画では住生活基本計画に定めた計画のうち高齢期の住まいに関する施策と介護保険の住まいに関わる施策をあわせて、それらを集約化し定めるものとします。



3. 計画期間

計画期間は、神戸市介護保険事業と連携・整合を図るため、2018年度から2023年度の6年間とします。

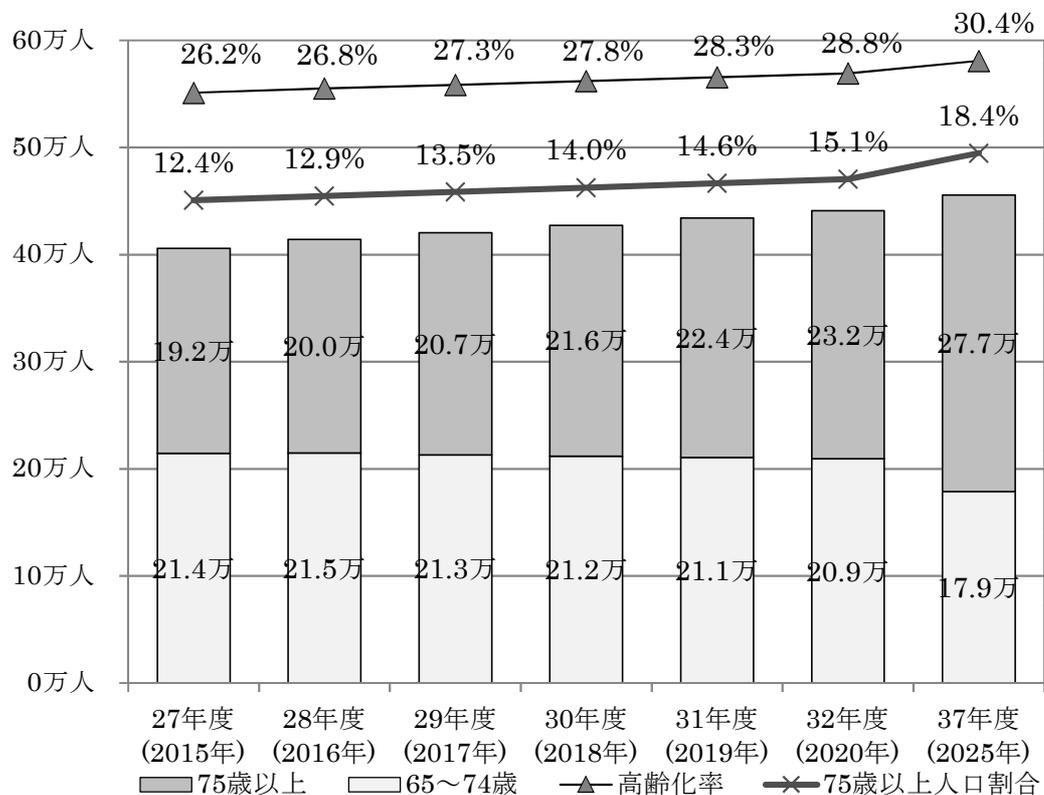


第2章 高齢者の状況と課題

1. 神戸市の高齢者を取り巻く状況

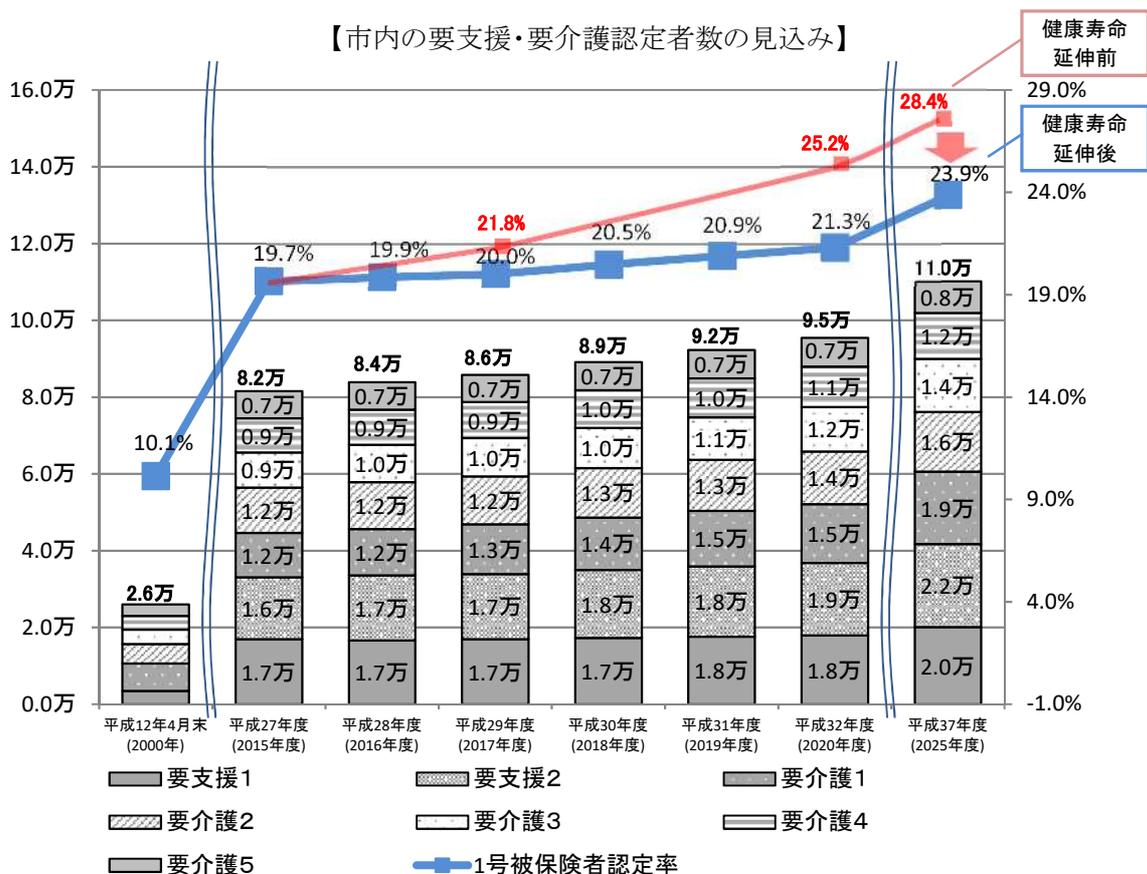
- 本市の65歳以上の高齢者人口は年々増加し、平成29年9月末時点では約42万人、高齢者人口の割合（高齢化率）は27.3%となっています。また、将来に目を向けると、2020年には約3人に1人が65歳以上の高齢者となるなど、市内の高齢化はますます進んでいくこととなります。
- 居住する高齢者及び、高齢世帯が居住する住宅ストックの現状をみると、都心部やニュータウン、海上都市等といった多様な地域特性を有する本市では、エリアごとに高齢者世帯の状況（高齢化率、要介護世帯の状況等）やストックの状況（持ち家率、空家率等）、高齢者世帯の住まいの状況（居住水準、建築年代）にも多様性がみられます。特に西区や東灘区などの、現在高齢化率が比較的低い地域においても、将来的には高齢化率が上昇すると推計されています。超高齢化社会の本格化を見据えた住まいやまちのあり方を考える必要があります。

【市内の第1号被保険者数(65歳以上の高齢者)と高齢化率の推移】

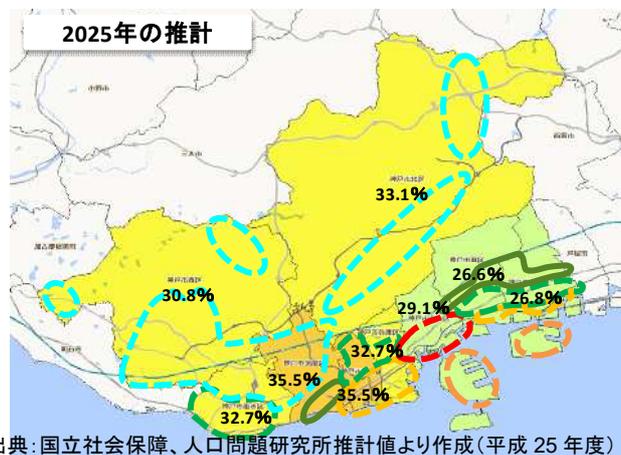
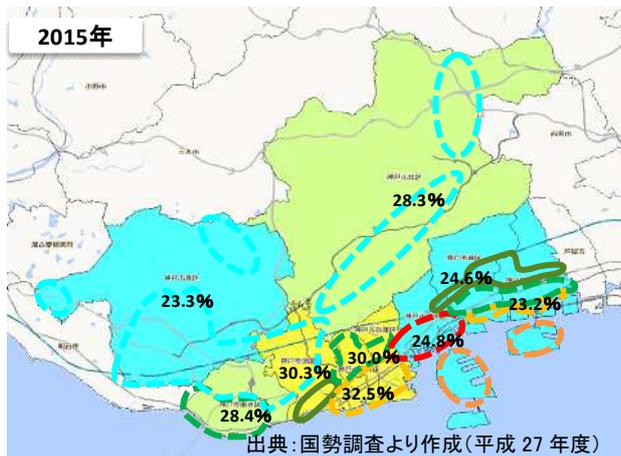


出典：第7期神戸市介護保険事業計画

【市内の要支援・要介護認定者数の見込み】

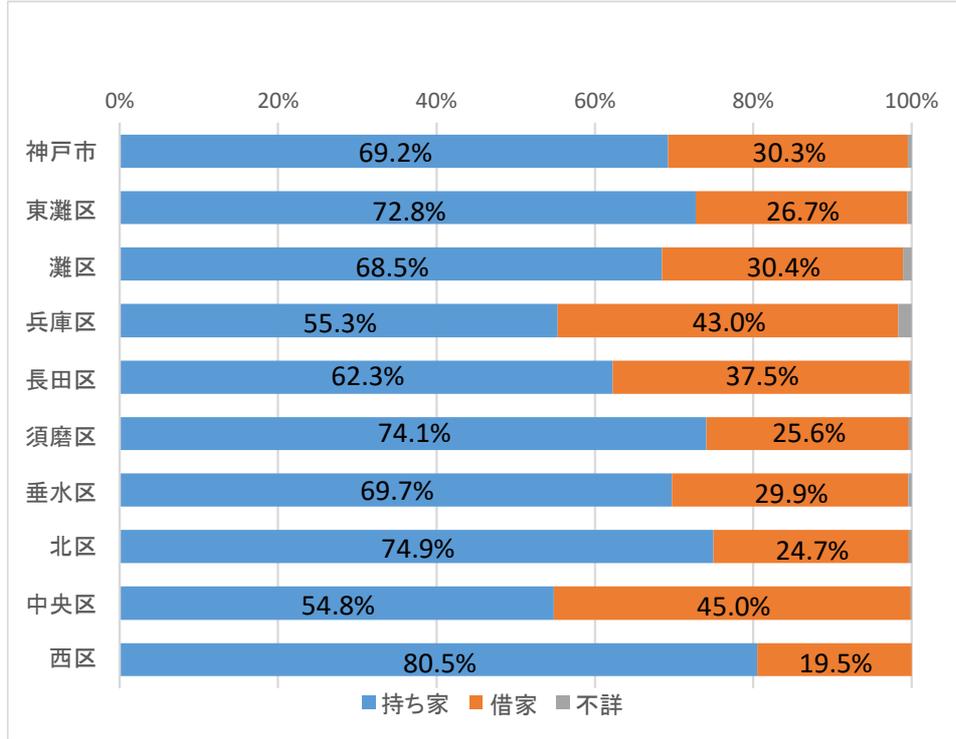


【市内住宅地の概況図及び区別の高齢化率の推移】



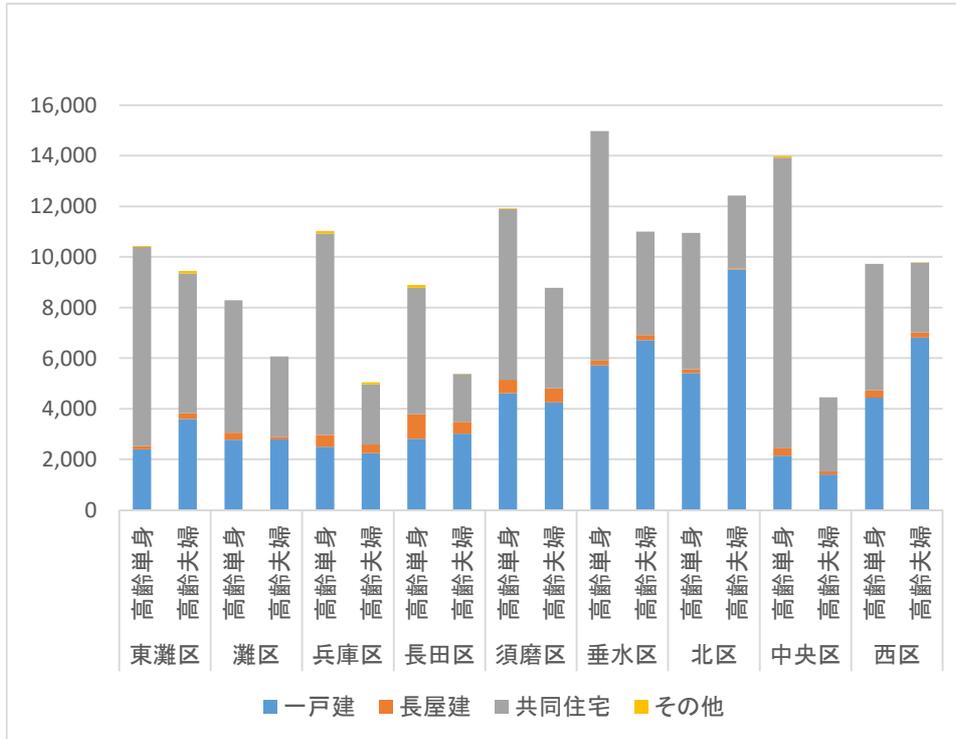
MarketAnalyzer
www.marketanalyzer.jp
本資料は技研商事インターナショナル株式会社の「MarketAnalyzer」で作成しました。

【市内の区別の高齢世帯の居住する住宅所有関係】



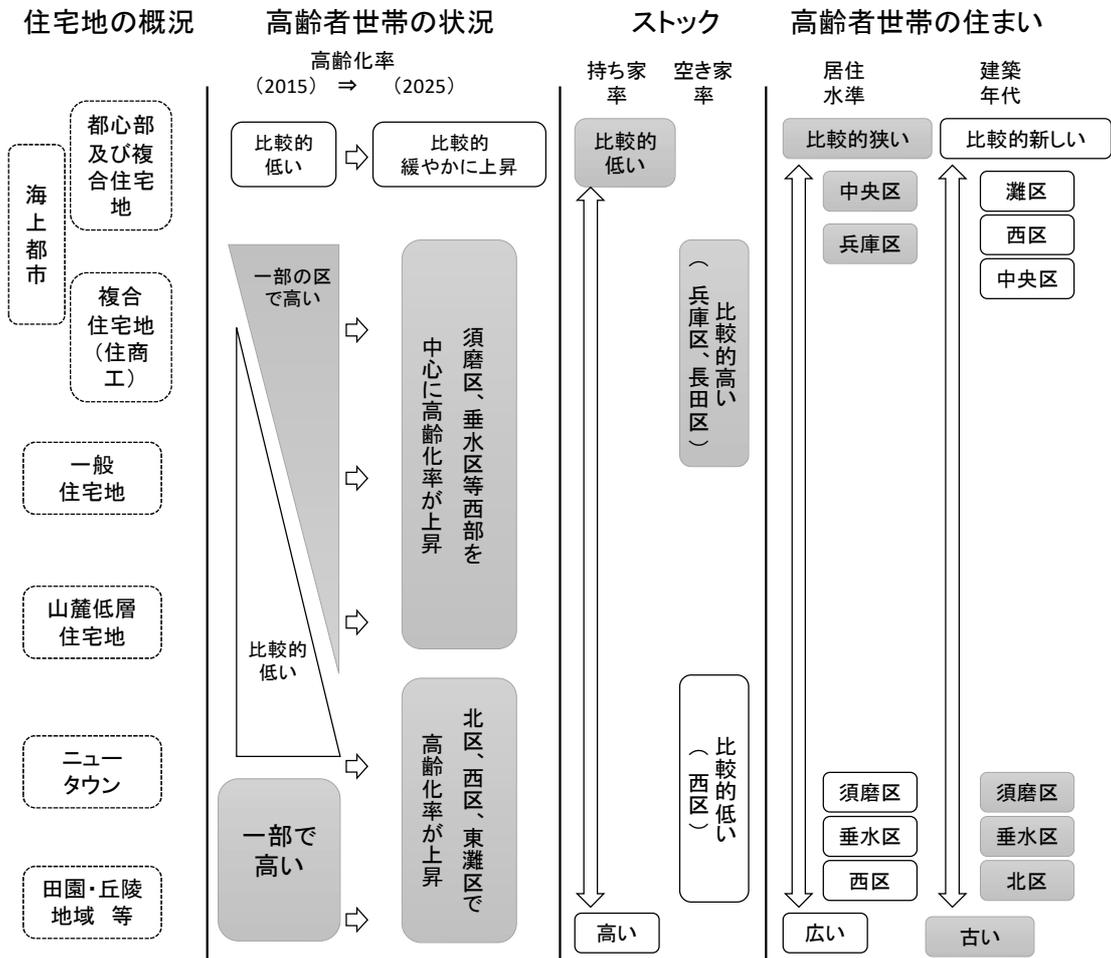
出典：住宅・土地統計調査より作成(平成 25 年度)

【市内の区別の高齢世帯の住まい方】



出典：住宅・土地統計調査より作成(平成 25 年度)

【市内の各エリアにおける高齢者世帯の住まいの現状】

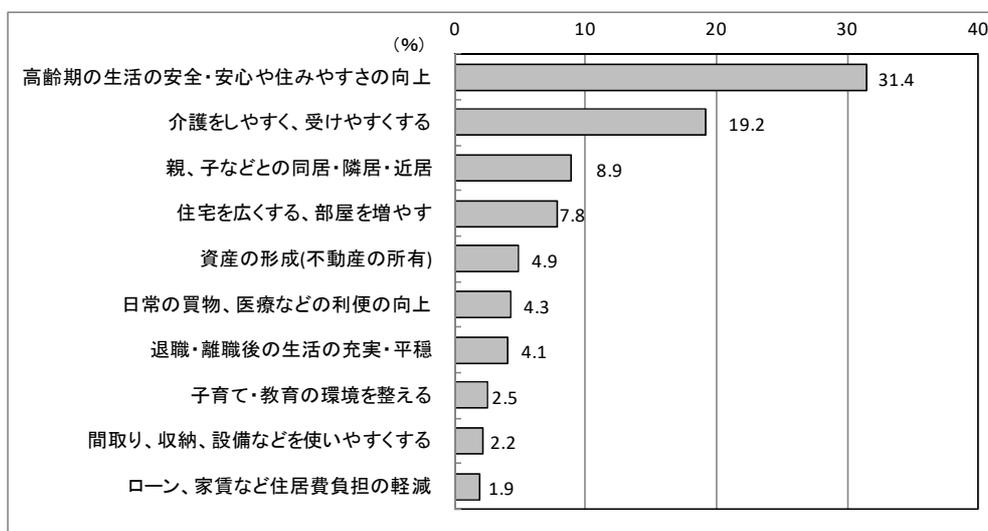


2. 見えてくる課題

(1) 住宅の質の向上と安全な住環境の整備

- 高齢者は今後の住み替えやリフォーム、建替えの目的として、「安全・安心や住みやすさの向上」や「介護をしやすく、受けやすくする」を重視している一方、耐震性やバリアフリー性が低い築年代の古い住宅に居住している傾向にあり、その対応が十分に進んでいないと考えられます。また、持ち家に比べて民間賃貸住宅のバリアフリー化には遅れがみられ、持ち家率の比較的低いインナーエリア部等では、バリアフリー化されていない住宅に居住する高齢世帯が多いと考えられます。今後は、持ち家率の高いニュータウンにおいても高齢化が進むことから、借家はもとより、持ち家についても耐震性やさらなるバリアフリー化率の向上など、住まいの質を高め、安全な居住環境を整備していく必要があります。

【今後の住替え、リフォーム、建替えの目的(単身世帯(65歳～74歳))】

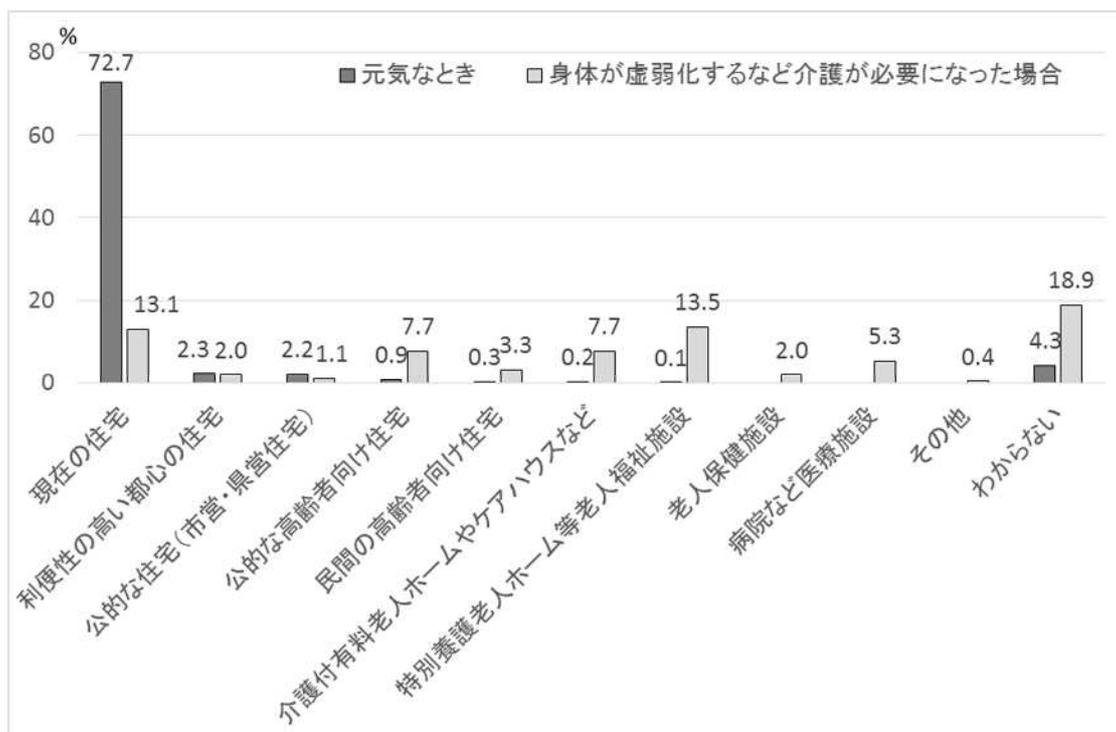


出典：住生活総合調査より作成(平成25年度)

(2) 住み続けるための支援と円滑な住み替えのための支援の充実

- ・ 高齢者の住まいに対するニーズをみると、現在の住まいに住み続けることを希望する者の割合が高く、人生の最期に望む場所としても「自宅」が支持されています。可能な限り現在の住まいや地域に住み続けることを希望する方が多いことが特徴といえ、住まいや医療・介護サービス等の情報が一体的に提供される地域づくりや支援策について検討する必要があります。一方で、介護が必要となった場合や今以上に心身の状態が悪くなったときは、高齢者向け住宅、施設や病院が選択肢として挙げられており、住み替えに対するニーズに対応するための支援も必要です。
- ・ 民間賃貸住宅では単身高齢者などの入居拒否の問題が多々あり、「居室内の死亡事故」や「緊急連絡先があるか」といった不安から貸主が高齢者を受け入れないといった実態が明らかになっています。
- ・ また、高齢期は身体機能の低下などから将来への不安感が大きくなるライフステージであり、身近に相談できる人がいない等が問題となっています。高齢者とその家族や地域社会とのつながりが希薄になっている状況も課題となっています。

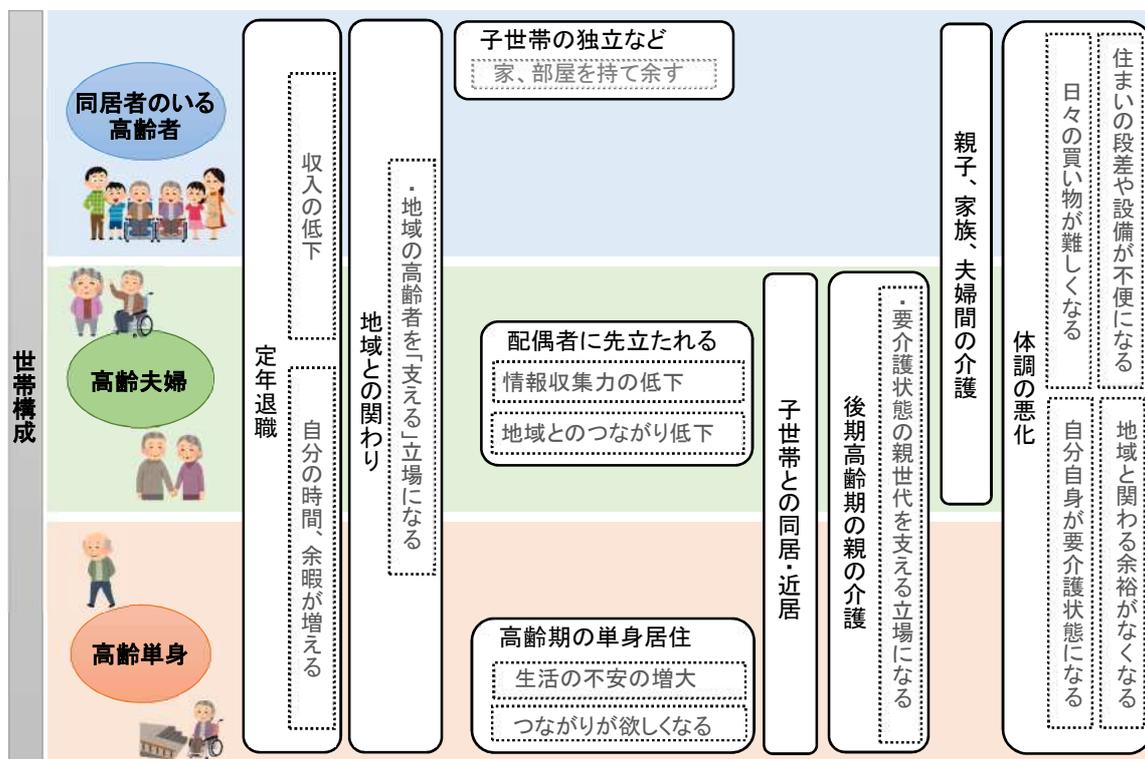
【高齢世帯の今後の住まい方の意向】



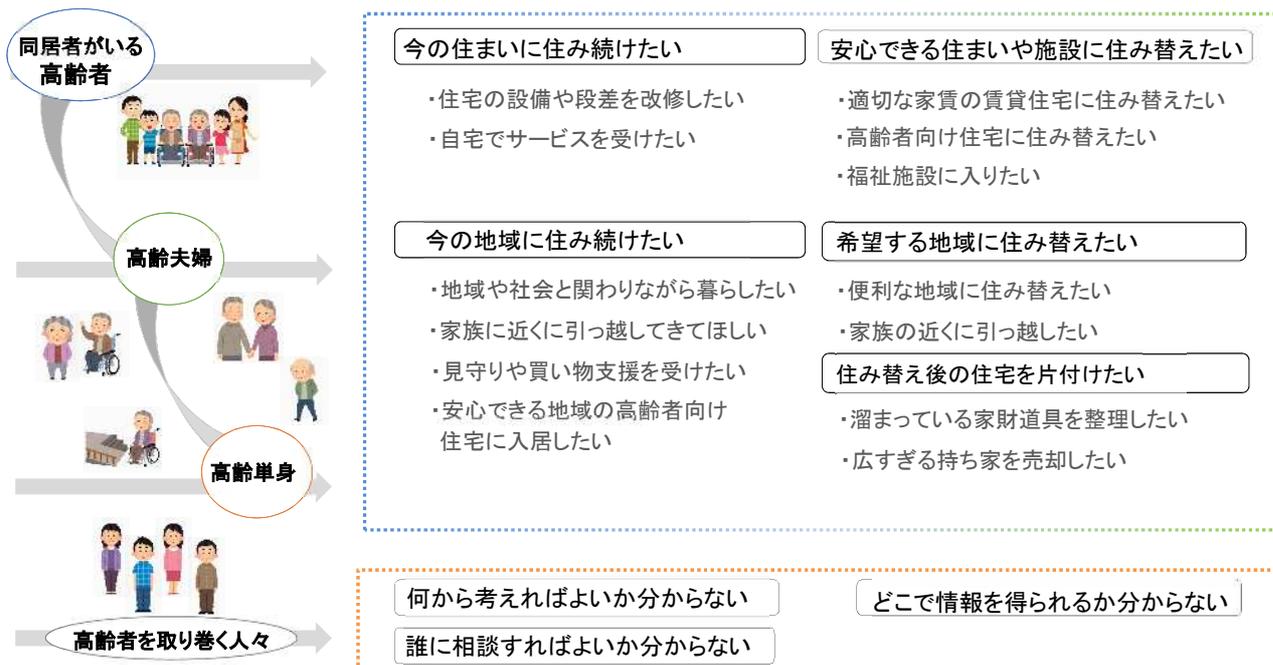
出典：第7期介護保険事業計画策定に向けた実態調査(平成28年度)

- ・ 市内各区の現在の高齢化率にはばらつきがみられ、郊外区など比較的高齢化率の低い地域もある一方で、昭和40年代前後に開発されたニュータウンの多くは成熟期を迎え、急速な高齢化により地域の活力低下や空き家の増加などの課題を抱え、高齢者が住み続けるには不安が大きいと考えられます。また、市営住宅においても、高齢化が進行し対応が必要になるなど、ニュータウンに限らず、高齢者が多い地域や集合住宅では、子どもや若年層の居住をどのように進めるのかも課題となっています。
- ・ 高経年マンションにおいては、居住者の高齢化や建物の老朽化等が進んでおり、管理組合の運営が困難な住宅も増加傾向にあり、支援の検討が必要です。
- ・ また、高齢期には、同居者の有無やその年齢等により、急激に生活状況が変化し、新たなニーズが生じる場合もあります。必ずしも「配偶者、子との同居」⇒「高齢夫婦のみ」⇒「高齢単身」のように一様に変化するわけではなく、変化の内容やタイミングは一人ひとり異なります。生活状況の変化は、地域や高齢者を取り巻く人々との関わりにも影響を及ぼすことに留意する必要があります。

【高齢期の生活状況変化の例】



【高齢期の生活状況変化から想定されるニーズの例】



(3) 多様な高齢者向けの住まいや介護保険施設の充実

- ・ 高齢化の進行及び高齢者人口が増加するなかで、高齢者向け住宅の確保は必要です。市営住宅の高齢者向け特定目的住宅や高齢者に配慮した仕様で整備している住宅の供給に加え、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの充実を図っていく必要があります。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅は、現状において、自立から介護を要する方まで幅広い高齢者を受け入れており、面積など住戸の仕様や生活支援サービスの内容、家賃などの価格設定、併設施設の種類などのバリエーションも豊富で、入居者の身体状況や収入などにあった住宅の選択につながっています。その一方で、今後市場原理に任せているままでは供給に偏りが生じることが懸念されます。また、十分なサービス提供が行われなくなったり、いわゆる「囲い込み」により介護・医療サービスの提供先の自由が阻害されるといった問題が生じること懸念されます。また、空き家活用につながる既存ストックの用途転換については、従前建物の状況により改修費用等が予想以上に嵩むことが多く、供給数は伸びていません。
- ・ 高齢者の介護ニーズに応じた適切な介護サービスを提供する必要があることから、介護保険施設や居住系サービスを一定水準確保していくことが必要となっています。

【高齢者向けの住まい(住宅と施設)及び「高齢者に配慮した仕様で整備している市営住宅」の状況(平成28年度末時点)】

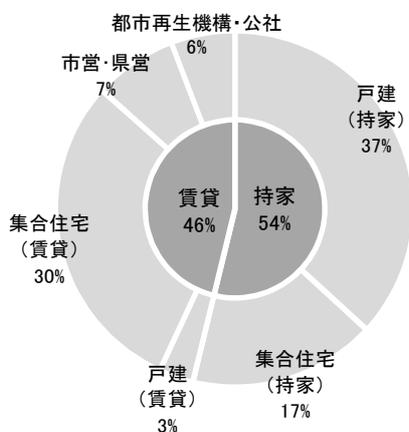
| | | |
|----------------------------------|------------------|----------|
| 住宅 (戸) | サービス付き高齢者向け住宅 | 3,363 |
| | シルバーハウジング(市営+県営) | 2,378 |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 757 |
| | 高齢者世帯向住宅(市営) | 928 |
| | 小計 | 7,426 |
| 施設(居住系サービス) (床) | 認知症高齢者グループホーム | 2,286 |
| | 有料老人ホーム | 7,496 |
| | 軽費老人ホーム・ケアハウス | 1,624 |
| | 養護老人ホーム | 551 |
| | 小計 | 12,007 |
| 合計 | | 19,433 |
| 参考: 高齢者に配慮した仕様※で整備している市営住宅(管理戸数) | | 約 17,000 |
| ※2箇所以上の手すり設置または屋内の段差を解消している住宅 | | |

出典: 神戸市高齢者居住安定確保計画 平成29年度点検・評価及び神戸市調べ(平成29年度)

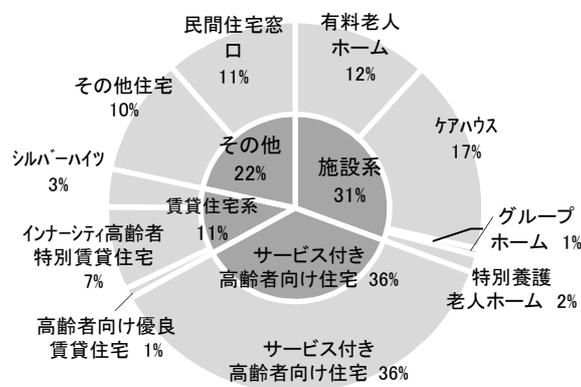
(4) 住まいの情報提供や相談体制の充実

- ・ 高齢者向けの住まいや介護保険施設は種類が多く、制度も複雑で次々と変わること、さらに高齢者はインターネットに不慣れなことなどから、求めている情報がうまく得られないことが多いのが実情です。神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）では、住まいの情報提供や相談の受付、住まいについて学ぶセミナー・イベントの開催に取り組んでいます。高齢者住み替え相談においては、高齢者向けの住まいや介護保険施設への住み替え相談が多い中、高齢者だけでなく家族など的高齢者を取り巻く人々も含め、相談体制の充実や適切な情報提供が必要となっています。また、すまいるネットとあんしんすこやかセンター等の関係機関との更なる連携を図る必要があります。
- ・ 神戸市居住支援協議会では住宅部局と福祉部局、不動産関係団体や居住支援団体との連携のもとで、高齢者や障がい者など、住宅の確保に特に配慮を要する人々が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるように取り組みを進める必要があります。

【すまいるネットにおける高齢者住み替え相談の状況(平成 28 年度)】



【現在の居住状況】



【住み替え希望先】

出典: すまいるネット調査(平成 29 年度)

第3章 基本的な考え方と構成

1. 計画の基本的な考え方

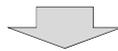
高齢者の居住の安定確保に総合的に取り組むため、課題や関連計画を踏まえ、次の基本的な考え方を設けます。

現状整理から見えてくる課題

介護保険事業計画（抜粋）

「高齢者が尊厳をもって質の高い生活を送れるように」を基本理念のひとつとして掲げ、地域包括ケアシステムの構築を目指し、一人ひとりの「生きがい」や心身の状況に応じて住み慣れた地域で安心して生活が続けられるよう取組みを実施していきます。

また、「安心してサービスを利用できるために」を基本理念のひとつとして掲げ、住み慣れた地域で安定して住み続けるためには、介護保険制度の安定的な運営と併せて、地域住民等による支援体制の構築の重要性を示しています。



高齢者が自らの希望に沿って、自己の能力を発揮しながら地域社会の一員として安全・安心な住まいで生活を継続することができる

現状整理から見えてくる課題

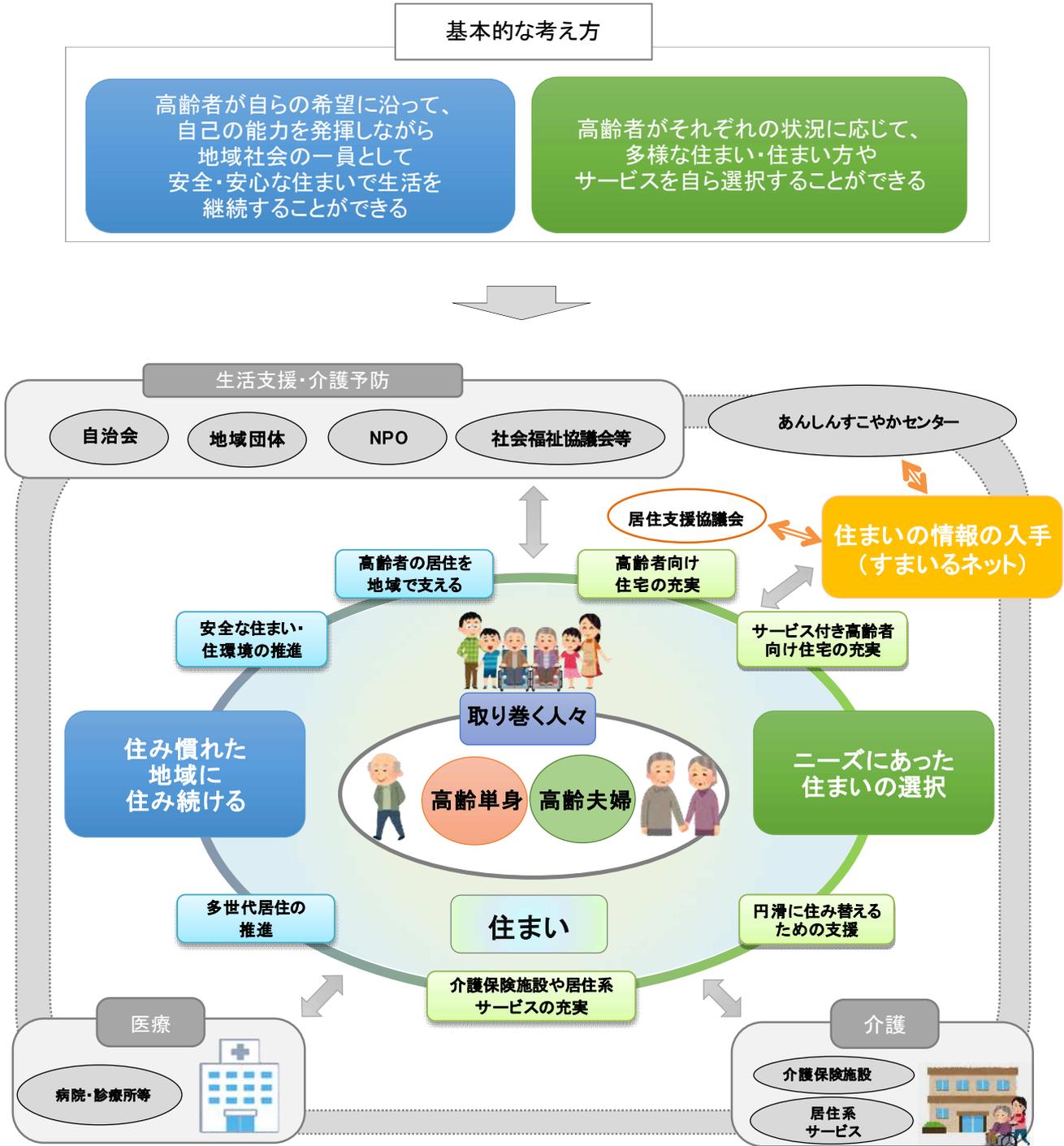
介護保険事業計画（抜粋）

「自己決定の尊重」を基本理念のひとつとして掲げ、高齢者が福祉サービスを利用するにあたっての、選択の自由を保障するために、多様なサービスが準備され、情報を容易に入手できることを目指します。



高齢者がそれぞれの状況に応じて、多様な住まい・住まい方やサービスを自ら選択することができる

2. 計画の構成



3. 施策の構成

| 構成 | 施策 |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. 住み慣れた地域に住み続ける | |
| (1) 安全な住まい・住環境の推進 | バリアフリー住宅改修補助事業等による支援 |
| | 市営住宅のバリアフリー化 |
| | ◎ 民間賃貸住宅の登録制度の活用 |
| (2) 高齢者の居住を地域で支える | 市営住宅における住生活支援 |
| | ◎ 移動販売等の買物支援 |
| | ● 居住支援サービスの情報提供による住み続け支援 |
| | マンション居住者への支援 |
| | あんしんすこやかセンターによる支援 |
| | ◎ 「要援護者支援センター」の設置 |
| | ◎ 地域ケア会議による社会資源開発 |
| | ◎ 介護・福祉人材への住まいの支援 |
| | ◎ 新たな担い手の発掘・育成 |
| ◎ 認知症の人への支援 | |
| (3) 多世代居住の推進 | ニュータウンの再生 |
| | 親世帯と子世帯の近居・同居支援 |
| | ◎ 市営住宅への若年入居の推進 |
| 2. ニーズに合った住まいの選択 | |
| (1) 高齢者向け住宅の充実 | 市営住宅の充実 |
| | ● 民間賃貸住宅の充実 |
| (2) サービス付き高齢者向け住宅の充実 | サービス付き高齢者向け住宅の検査、指導等の充実 |
| | ◎ 良好なサービス付き高齢者向け住宅への誘導 |
| (3) 介護保険施設や居住系サービスの充実 | 介護保険施設の供給目標 |
| | 特別養護老人ホームの充実 |
| | 高齢障がい者への支援 |
| | 小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能居宅介護の充実 |
| (4) 円滑に住み替えるための支援 | ● 神戸市居住支援協議会による支援 |
| | ● 民間賃貸住宅への入居支援 |
| | 空き家活用相談窓口による従前住宅の活用支援 |
| | マイホーム借上げ制度による支援 |
| 3. 住まいの情報の入手 | |
| (1) 高齢者や高齢者を取り巻く人々への 住まいなどの情報提供 | ● すまいるネットによる住まい手への総合支援 |
| | 高齢者住み替え相談による支援 |
| | 高齢者向けセミナーや出張相談会の開催 |

◎：新規施策項目を示す ●：拡充施策項目を示す

第4章 高齢者の居住安定確保への総合的な取り組み

1. 住み慣れた地域に住み続ける

(1) 安全な住まい・住環境の推進

出来る限り住み慣れた住まいや地域で、高齢者が安全に暮らし続けられることが出来るように、住まいのバリアフリー化、耐震等の防災性、防犯性の高い住宅や環境と高齢者の健康に配慮した住宅の普及に努めるとともに、特にバリアフリー化に関しては、民間住宅への改修補助制度の活用や、市営住宅のバリアフリー化に継続して取り組んでいきます。また、バリアフリー化に遅れがみられる民間賃貸住宅については、住宅セーフティネット法に基づく住宅登録制度等を活用し、その改善にもつながる供給促進に取り組んでいきます。

バリアフリー化に対する住宅改修費補助

民間共同住宅の共用部分を対象とした「共同住宅バリアフリー改修補助事業」、65歳以上の要支援・要介護認定を受けていない高齢者がいる世帯を対象とした「バリアフリー住宅改修補助事業」を実施します。また、要支援・要介護認定者及び障害者を対象とした住宅改修事業を実施します。

【「バリアフリー住宅改修補助事業」での事例】



市営住宅のバリアフリー化

建替えにあたっては、高齢者に配慮した仕様での整備を行うとともに、車椅子常用者世帯向けの住戸を確保します。また、エレベーターが設置されていない住宅では、エレベーターの設置検討とともに住棟アプローチの段差解消や共用部分の手すり設置を実施します。

【市営住宅でのスロープ設置の事例】



民間賃貸住宅の登録制度の活用

住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や改修への支援制度を活用し、バリアフリー化された住宅の供給を推進していきます。

(2) 高齢者の居住を地域で支える

現在の住宅や住み替えた先で今後も住み続けるためには住宅単体だけではなく、地域特性や地域社会との繋がりを踏まえた取り組みが重要です。要介護認定者や認知症高齢者、単身世帯や後期高齢者夫婦世帯の増加が見込まれるなか、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築が目指されており、その実現に向けて、市営住宅における住生活支援や民間事業者等と連携した安否確認サービスの提供等の取り組みを進めていきます。

また、高齢者が地域社会の中で様々な世代と交流してつながりを持ち、地域活動に取り組むことは望ましいと考えられることから、一人ひとりの高齢者が地域コミュニティの一員として積極的な役割を担い、地域社会とつながりながら、生活し続けることを重視した取組みを推進します。

さらに、高齢者を支える介護・福祉人材の支援策のあり方についても、検討を進めます。

市営住宅における住生活支援

65歳以上の高齢者のみで構成される世帯に対し、「住戸訪問・電話・相談・ポストチェック等」を実施し、効果的な見回り・声かけを実施します。また、あんしんすこやかセンターが、コミュニティづくり支援や生活相談などに応じています。

移動販売等の買物支援

住宅の立地等から、買い物に不自由する高齢者を支援するため、移動販売サービスとの連携による市営住宅への買物支援や、高齢者向け住宅の一部で実施されている移動販売車の活用等について、普及啓発や支援策の検討を行っていきます。また、買物支援とあわせた安否確認サービス等の検討を行っていきます。

【市営住宅での移動販売の事例】



居住支援サービスの情報提供による住み続け支援

高齢者の住まいの不安解消に役立つ居住支援サービスの情報提供により、現在の住宅や住み替えた先で今後も住み続けるための支援を実施します。

マンション居住者への支援

高齢者等の孤立化といった課題に対して、マンション居住者が利用可能なコミュニティ活動等に対する区の支援制度を年1回のダイレクトメールでマンション管理組合へ引き続き周知していきます。また、居住者に関する様々な課題に取り組めるような支援のあり方を検討していきます。

あんしんすこやかセンターによる支援

高齢者や介護者の孤立化や重度化の前に相談いただけるように、あんしんすこやかセンターの周知を促進します。また、介護者の身体的・精神的負担を軽減するため、あんしんすこやかセンターにおいて開催する「介護リフレッシュ教室」を実施します。

「要援護者支援センター」の設置

平常時のみならず災害時も含めた要援護者の見守り支援の拠点として、「要援護者支援センター」を設置し、「要援護者支援コーディネーター」を配置し、見守りに関して中心的な役割を担います。

地域ケア会議による社会資源開発

あんしんすこやかセンターや保健センターで実施している地域ケア会議により、NPO等や民間事業者等と連携して社会資源開発を進め、高齢者の支援体制を具体的に構築します。

介護・福祉人材への住まいの支援

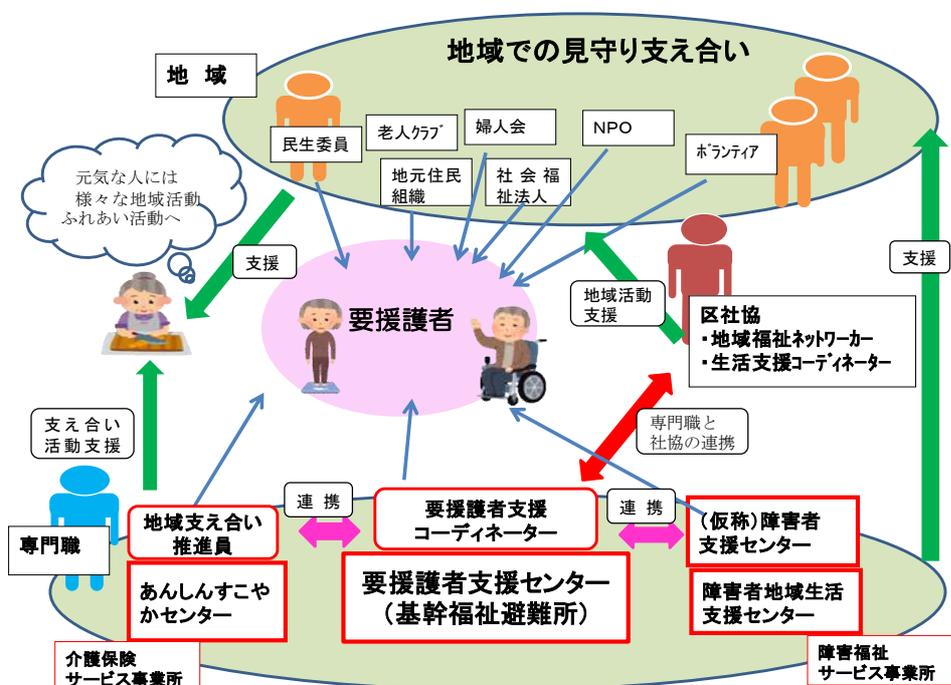
人材確保のための方策として、介護・福祉職や学生の住まいの実態や、市営住宅への入居ニーズ等を把握し、住まいの支援のあり方について検討を行っていきます。

新たな担い手の発掘・育成

高齢者自らも地域社会の一員として、役割をもって地域活動に取り組むことが期待されており、高齢者も含めた住民参加型サービスの創出と担い手の養成を目的とした研修や、地域の見守り活動等を行う住民主体のグループの立ち上げ支援を実施します。

認知症の人への支援

認知症が悪化し在宅生活が困難になってからではなく、早期診断・早期対応へと認知症ケアの流れを変え、そのための医療・介護連携の強化を図るとともに、地域住民等による支援体制の構築により、認知症になっても本人の意思が尊重され、できる限り住み慣れた地域で安心して生活できる社会の実現を目指します。



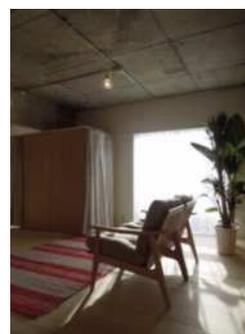
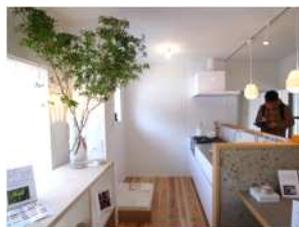
【出典：第7期神戸市介護保険事業計画 地域見守り体制（将来のイメージ図）】

(3) 多世代居住の推進

成熟期を迎えたニュータウン等において、急速な高齢化により地域の活力低下が課題となるなか、高齢世帯と若年・子育て世帯の多世代が居住することにより、地域コミュニティが活性化され、お互いに助け合うことが望ましいと考えられます。そのため、若年・子育て世帯の定住や人口流入を促進するため、親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業などの活用や既存住宅の流通促進に資する施策を進めます。また、市営住宅においては、地域コミュニティの活性化を図るため、学生入居などに取り組んでいきます。

ニュータウンの再生

成熟期を迎えたニュータウンでは、急速な高齢化が進んでいるため、人口の流動性を高め、若年子育て世帯の転入を図るなどの施策を検討するとともに住民と課題を共有したうえで、地域コミュニティの活性化を図るなど、ニュータウンの再生に取り組みます。



【鶴甲団地におけるリノベーションモデルの整備事例】

親世帯と子世帯の近居・同居支援

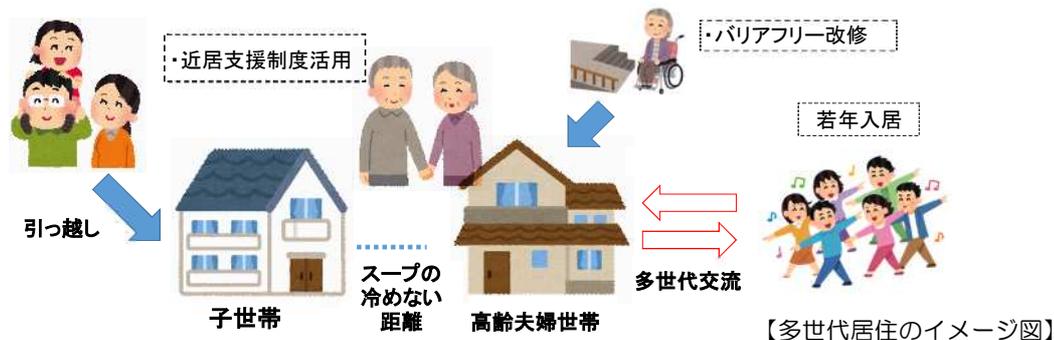
家族とのつながりを強めるため、3世代が近居もしくは同居し、相互に助け合いながら高齢期や子育て期を安心して過ごすといった住まい方を支援する取組みとして、「親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業」を推進します。

市営住宅への若年入居の推進

自治会活動等への参加を条件に学生が入居することで、郊外における市営住宅の空き家の有効活用や入居者の高齢化に伴う地域コミュニティの活性化をはかっていきます。また、一部の市営住宅においてDIY住宅の募集を開始しており、自由に間取りや内装の変更を行えることに魅力を感じる若者を中心とした世帯の入居促進をはかっていきます。



【学生の自治会活動への参加状況】



2. ニーズに合った住まいの選択

(1) 高齢者向け住宅の充実

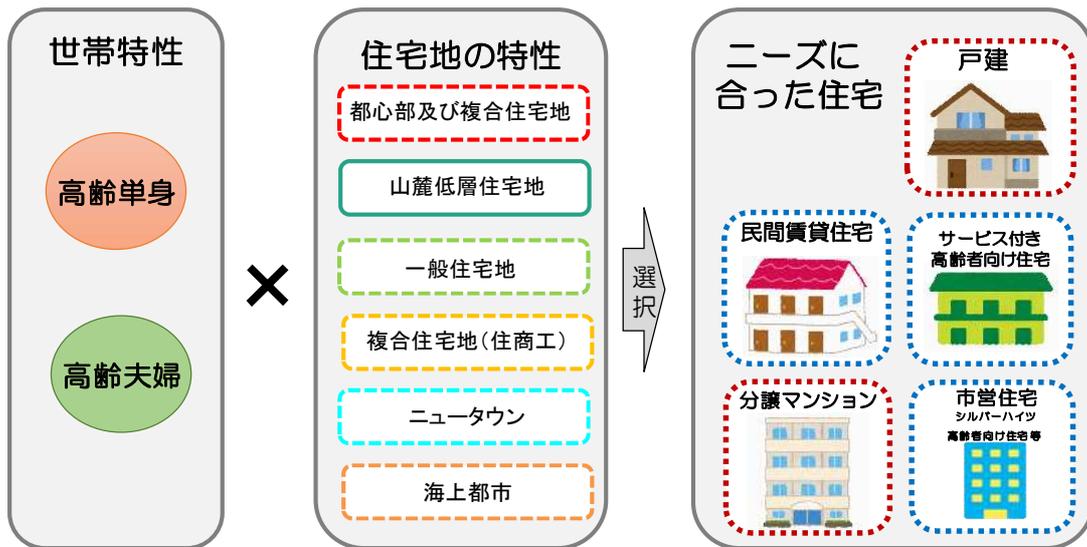
高齢者一人ひとりの住まい方は、それぞれの生き方が違うように、価値観や家族構成、ライフスタイル、資産、居住地等によって様々です。住まい・住まい方やサービスを選択するうえで、単なる住み替えではなく住み慣れた地域内で住み替えたいなど、多様なニーズに対し様々な選択肢が提供されることが重要であり、ニーズに合った住み替え先や選択肢が提供されるよう、取り組みを進めていきます。また、高齢者世帯には低所得世帯や単身で借家に住む世帯も多いことから、市営住宅の提供や公的賃貸住宅の活用を図るとともに、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの充実を図っていきます。

市営住宅の充実

低所得世帯や借家に居住する世帯も多いことから、高齢者に配慮した仕様で整備している住宅及びシルバーハイツや高齢者世帯向けの特定目的等の市営住宅を引き続き提供します。また、身体の障がいや病気等のために階段の昇降が困難になり、現在入居中の市営住宅に居住できなくなった場合、同一団地内を基本としての住宅変更を引き続き認めていくこととします。

民間賃貸住宅の充実

住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や改修への支援制度を活用したマッチング・入居支援を行っていきます。また、高齢者の円滑な民間賃貸住宅への入居を促進するため、インナーシティ高齢者特別賃貸住宅への家賃補助等にも引き続き取り組みます。



【高齢者向け住宅のイメージ】

(2) サービス付き高齢者向け住宅の充実

サービス付き高齢者向け住宅については、立地、住宅の仕様、サービスなどで入居者のニーズに合った多様な住宅の供給を促進するとともに、住まい・住環境の質の向上、地域コミュニティとの連携強化などに取り組みます。

住戸面積は、住宅の質として重要なため、できる限り専用部分で十分な面積を確保するなど、専用部分で住宅としての基本性能を満たすよう誘導していきます。一方で、共同で居住する住宅として、共用部分に居間や食堂等を設ける場合には、入居者同士の交流が促進されるよう、共同で利用しやすい良好な環境確保に向けての取り組みを進めます。

入居者と地域との交流が進むと、入居者の外出機会や多世代の方とのコミュニケーションの機会が増えます。地域にとってもサービス付き高齢者向け住宅の拠点としての価値が高まるなど、地域コミュニティの強化につながることから、入居者以外の方も利用できる地域交流スペースの設置を推進していきます。

既存ストック活用については、供給課題を整理し、引き続き促進方策を検討します。また、望ましい立地のあり方についても引き続き検討を行います。

サービス付き高齢者向け住宅の検査・指導等の充実

安心してサービスを受けられる「住宅」として、法制度に基づき適切に登録を行い、供給を促進していきます。また、住宅部局と福祉部局が連携して立入検査を行い、不適切な状態にある場合には、適確な指導を行います。さらに介護事業所が併設されている場合には、同時に実地指導を行うほか、効果的なケアプラン点検を行うなど、基準への適合や登録内容の維持のみならず、入居者の状態に応じた住宅としての支援体制について確認します。

良好なサービス付き高齢者向け住宅への誘導

方針①：「住宅」としての質を確保するため、できる限り専用部分の面積を確保すると共に、専用部分への台所の設置を誘導する。

住戸面積（専用部分）／戸が 20 m²以上かつ一定規模の台所を設置する場合は、専用部分と共同利用部分面積計／戸を 23 m²とする。
*住戸面積（専用部分）／戸 + 共同利用部分面積／戸 ≥ 25 m²／戸（原則）⇒23 m²

方針②：共同利用部分の台所の利用しやすさを向上させるため、入居者の使用状況や生活支援サービスの有無等に応じた規模や数を誘導する。

方針③：入居者以外も利用できる地域交流のためのスペースは、住宅が地域に認知され、相互交流を促すきっかけにもなりうることから、共同利用部分での設置を誘導する。

方針④：安全な住まい・住環境を推進するため、既存改修の住宅登録の場合においても新築と同様にエレベーターの設置や耐震性の確保を求める。

*上記に基づき、基準等については「神戸市サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に関する要綱」及び「神戸市サービス付き高齢者向け住宅事業の立入検査等に関する実施要領」に定める。

(3) 介護保険施設や居住系サービスの充実

高齢者は世帯の状況や心身の状況にあった生活拠点が必要となることから、介護保険事業計画において、利用する高齢者のニーズや、地域的なバランス等を考慮した介護保険施設や居住系サービスの整備計画を定め、整備を進めます。

介護保険事業計画における供給目標数

| 種類 | | 2025 年度累計 |
|---|-----------------------------------|-----------|
| 介護保険施設 | 特別養護老人ホーム (小規模特別養護老人ホーム含む) | 8,543 |
| | 介護老人保健施設 | 6,327 |
| | 介護医療院 (介護療養型医療施設及び介護療養型老人保健施設) | 517 |
| | 小計 | 15,387 |
| 認知症高齢者グループホーム | | 3,309 |
| 特定施設入居者生活介護 ・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・ケアハウス | | 9,715 |
| 合計 | | 28,411 |

特別養護老人ホームの充実

高齢者のさまざまなニーズに対応できるよう、多様な施設の整備を行う必要があることから、個室ユニットケアの考え方は活かしながら、従来型個室や利用者のプライバシーに配慮した多床室の整備も併せて行います。

高齢障がい者への支援

在宅等で生活してきた障がい者が高齢になり、特別養護老人ホーム等での対応が求められることから、要介護1または2の方の特例入所も含め、特別養護老人ホームへの入所が容易になるよう、特別養護老人ホームの「入所指針」の見直しを行うほか、高齢障がい者の特性に配慮した介護施設サービスが提供されるよう支援します。

小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能居宅介護の充実

日常生活圏に1箇所以上となるよう、地域密着型特別養護老人ホームや認知症グループホーム等に併設するなどして、必要な整備を継続して実施します。

(4) 円滑に住み替えるための支援

民間賃貸住宅による障がい者や外国人等の様々な高齢者の住宅セーフティネットの充実を図り、高齢者の円滑な入居を促進するため、神戸市居住支援協議会や民間賃貸住宅の登録制度の活用により、高齢者の入居を拒まない住宅の確保に取り組みます。また、空き家活用相談窓口において、住み替えによる空き家を抱えた高齢者への支援を進めます。

神戸市居住支援協議会による支援

不動産関係団体や居住支援団体等の参画のもと、神戸市居住支援協議会において、民間賃貸住宅における高齢者の入居制限の実態や、住宅確保要配慮者の居住支援に関する課題について、関係者間で情報を共有し、その解決策を検討するとともに、取組み方策の協議や調整を実施します。また、居住支援法人等との連携について検討を行い、住宅確保要配慮者への入居支援を実施していきます。

民間賃貸住宅への入居支援

住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や改修支援制度、また居住支援サービスの情報提供等により円滑な入居を支援していきます。また、不動産団体との連携等による情報発信方法を検討していきます。

空き家活用相談窓口による従前住宅の活用支援

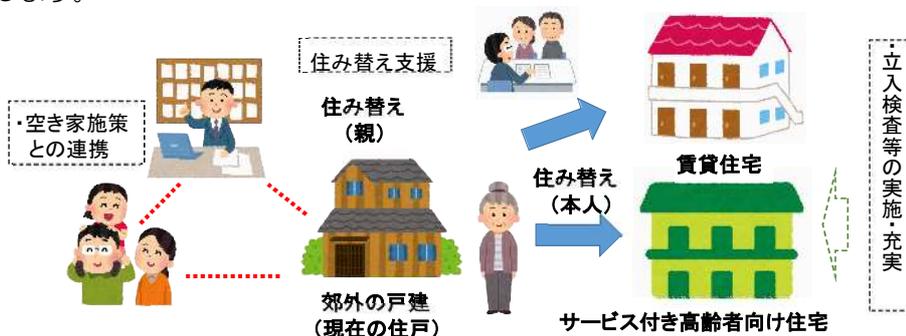
サービス付き高齢者向け住宅等への住み替えのタイミングを捉えて、これまで居住していた住宅が空き家として放置されないよう、すまいるネットの空き家活用相談窓口について情報提供し利用を促すほか、家財の整理、親族間の事前の話し合い、維持管理の必要性等の周知を実施します。



【相談のイメージ図】

マイホーム借上げ制度による支援

50歳以上の世帯の所有する住宅を一般社団法人移住・住みかえ機構が終身にわたって借り上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」の活用を促すため、セミナーや相談会を実施します。



【住み替えのイメージ図】

3. 住まいの情報の入手

(1) 高齢者や高齢者を取り巻く人々への住まいなどの情報提供

高齢者の中には情報を入手するための手段が限られている方や、自身の意向を適確に説明できない方も多く、高齢者自らがサービスを選択したり、家族等が高齢者を取り巻く人々が適切な判断ができるよう、すまいるネットを中心に、引き続き高齢者向けの住情報の提供に取り組めます。また、資金的、身体的条件や立地に対する指向など、利用者の希望をきめ細かく受け止められるよう、情報提供・相談体制を充実していきます。また、高齢者の総合相談窓口であるあんしんすこやかセンターなどとの連携や住まい探しから入居までを支援する仕組みを検討します。

すまいるネットによる住まい手への総合支援

住まい手への総合支援を行うことを目的に、すまいるネットを設置しており、そこで住まいに関する相談・トラブルに対して必要なアドバイスや高齢者向けの住情報をわかりやすく提供できるように、引き続き取り組めます。また、あんしんすこやかセンターや消費生活センター等との連携に比べ、NPO 団体や居住支援法人、社会福祉法人や社会福祉協議会等の民間団体とのネットワークを広げていくことにより、個々の利用者の状況等も考慮した、きめ細かな情報を提供します。あわせて、居住支援を行っている民間団体への支援策を検討します。さらに、関係団体との連携により、高齢者の住まい探しから入居までを支援する仕組みの検討を行い、高齢者の居住安定確保に取り組めます。



【窓口対応の状況】

高齢者住み替え相談による支援

すまいるネットの高齢者住み替え相談においては、持ち家や賃貸といった現在の居住の状況に関わらず相談を受けています。また、住み替え先としてサービス付き高齢者向け住宅等への希望が増加するなか、ニーズに沿った具体的な内容を紹介できるよう、提供する情報を一層、充実させていきます。

高齢者向けセミナーや出張相談会の開催

すまいるネットでは高齢者にすまいの情報をわかりやすく提供する機会として、高齢者のすまいに関する出前講座のほか、高齢者を対象としたセミナーを引き続き実施していきます。また、参加者のニーズに沿った相談会を地域に出向いて実施するなど、よりきめ細かな情報提供方法の検討を行っていきます。

第5章 計画の推進と評価

1. 推進体制

本計画は、高齢者や家族等の市民をはじめ、地域団体や民間・個人事業者、住生活関連サービス事業者などの多様な主体が、協働と参画により推進するため、調整・支援を行っていきます。また、本計画の実効性を高めるため、庁内関連部局において幅広い連携を行っていきます。

【多様な主体の協働と参画による推進】

- 市民（高齢者、家族・親族・知人）
〔 高齢者や家族・親族・知人は、高齢者が地域社会の一員として暮らし続けることができるよう、身近でお互いに助け合い、社会とのつながりを維持・構築していくことが大切です。〕
- 地域団体（自治会、婦人会、ふれあいのまちづくり協議会、防災福祉コミュニティ、民生・児童委員協議会、老人会 など）
〔 地域団体は高齢期に属する主な団体であり、多世代で交流する良好なコミュニティづくりや共助（地域での助け合い）の精神により、高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができるよう、地域で助け合っていくことが必要です。〕
- 住宅供給関連（建設・設計者、宅地建物取引業者、金融機関、事業主、独立行政法人都市再生機構 など）
〔 高齢者に配慮した安全で良質な住まいを供給することが求められ、さらに住まいの点検や手入れ等のアドバイスを積極的に行うことが期待されます。〕
- 住生活・居住支援関連（居住支援協議会、社会福祉協議会（地域福祉ネットワークカー、生活支援ネットワークカー）、NPO、地域支え合い推進員、要援護者支援コーディネーター、居住支援法人、社会福祉法人、医療法人、民間事業者、建築士、福祉住環境コーディネーター、通訳など）
〔 高齢者の心身や世帯の状況にあった良質なサービスを提供することが求められ、バリアフリー化など既存住宅の改修支援や、住み慣れた地域での住み続けへの支援や、ニーズに合った住まいが選択できるよう支援することが期待されます。〕
- 神戸市（神戸市、すまいるネット）
〔 本計画の推進にあたっては、総合的に施策に取り組めるよう、各主体の調整・支援を行い、国や兵庫県と連携を図り、必要に応じて課題解決のための法制度や補助・支援制度の充実を求めています。
すまいるネットは、高齢者の住まいに関する情報を分かりやすく提供し、総合相談窓口として高齢者を支援します。〕

2. 進行状況の確認、評価

計画の進行状況については、施策の項目ごとに実績や取組み状況などについて適宜確認していきます。また、社会情勢の変化への対応や神戸市介護保険事業計画との連携・整合を図る等のため、必要に応じて見直しを行います。計画の終了時点には評価を行い、次の計画に結果の反映を行います。

3. 成果指標の設定

施策の目標達成状況を分かりやすく示すために、第3章にあげた3つの構成ごとに重要度の高い施策を選び、成果指標と目標値を定めます。また、施策の進捗を確認するための補完的項目を定めます。

1. 住み慣れた地域に住み続ける

| 成果指標項目 | | 現状値 | 目標値 |
|--|----------------------|-----------------|-----------------|
| ・高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率 (神戸市住生活基本計画(2011-2020)の成果指標を参照する) | | 47% (2013年度) | 55% (2023年度) |
| 補完的項目 | ・ニュータウンの若年世帯率 | | |
| | ・親・子世帯の近居・同居住み替え助成件数 | | |
| | ・学生向住宅(市営)への入居件数 | | |
| | ・要援護者支援センターの設置数 | | |

2. ニーズに合った住まいの選択

| 成果指標項目 | | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---------------------|------------------------------------|
| ・高齢者人口に対する高齢者向け住まい (住宅と施設) ^{※1} の割合 | | 4.7% (2016年度) | 5.0% (2025年度 ^{※2}) |
| ・介護保険施設整備数 | | 12,304床 (2016年度) | 15,387床 (2025年度 ^{※2}) |
| 補完的項目 | ・高齢者に配慮した仕様で整備している市営住宅の管理戸数 | | |
| | ・専用部分において床面積が20㎡以上かつ台所を設置しているサービス付き高齢者向け住宅の割合 | | |

3. 住まいの情報の入手

| 成果指標項目 | | 現状値 | 目標値 |
|--------------|------------------|--------------------|--------------------|
| ・高齢者住み替え相談件数 | | 419件/年 (2016年度) | 450件/年 (2023年度) |
| 補完的項目 | ・高齢者向けセミナー等の開催件数 | | |
| | ・出張相談会等の開催件数 | | |
| | ・すまいるネット利用者の満足度 | | |

※1 サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング(市営及び県営)、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者世帯向住宅(市営)、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、ケアハウスの住宅戸数・施設定員数による。

※2 次期介護保険事業計画(2021年度～)の策定時に、目標値の進捗確認や改定等を行う。

第 2 期神戸市高齢者居住安定確保計画 2018-2023（改定版）

策 定 令和 3 年 9 月

編集・発行 神戸市建築住宅局政策課

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル
TEL (078) 595-6497 FAX (078) 595-6660

神戸市広報印刷物登録：平成 29 年度第 852 号（広報印刷物規格 A-1 類）



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008