

福岡市高齢者居住安定確保計画 (2018～2023 年度)

素案

福 岡 市

目 次

はじめに	1
1 背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2
第1章 現状と課題	3
1 高齢者の状況	3
2 高齢者の住まいに関する状況	10
3 サービス付き高齢者向け住宅に関する状況	19
4 高齢者の住まいに関するニーズ	26
5 高齢者の見守り等に関する状況	32
6 高齢者の居住の安定確保に関する課題	34
第2章 基本理念と基本目標	36
1 高齢者の居住の安定確保に向けた基本理念	36
2 高齢者の居住の安定確保に向けた基本目標	36
第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取組み	38
基本目標1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保	38
基本施策1 高齢者向け賃貸住宅の供給促進	38
基本施策2 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進	40
基本施策3 高齢者向け施設等の整備	41
基本目標2 高齢者の住まいへの入居支援の充実	42
基本施策1 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援	42
基本施策2 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援	44
基本目標3 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築	45
基本施策1 安心して暮らせるための生活基盤づくり	45
基本施策2 認知症施策の推進	48
基本施策3 在宅生活を支える介護保険サービスの提供	49
基本施策4 高齢者総合支援体制づくり	50
第4章 計画の目標値等	52
1 目標値	52
2 福岡市介護保険事業計画における介護サービスの必要見込量	53
第5章 計画の推進と評価	54
1 推進体制と各主体の役割	54
2 進行状況の評価	54

はじめに

1 背景と目的

全国的に高齢化が進展するとともに、世帯の核家族化が進行し、地域のつながりが希薄になる中、家族や地域とのつながりが薄れた高齢者が増加しており、こうした高齢者の多くは、日常生活や将来の介護に不安を抱えています。

高齢者を取り巻く状況の変化は、福岡市においても例外ではなく、高齢化が進み、特に、単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯、要介護・要支援の高齢者等が増加しており、近所付き合いが少ないと感じたり、孤立死への不安を感じる高齢者が増加しています。しかし、一方で、介護が必要になっても在宅での生活を希望する高齢者も多いことから、見守りや生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅の供給や、高齢者が現に居住する住宅のバリアフリー化等が必要ですが、十分に対応できているとは言えない状況です。

これらの状況に対応するため、福岡市では、住宅関連施策と福祉関連施策の一体的な取組みを総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、安心して暮らせる社会を実現することを目的として、2013年1月に「福岡市高齢者居住安定確保計画」（以下、「本計画」といいます。）を策定いたしました。

そして、本計画に基づき高齢者の居住の安定確保に係る施策に取り組んでいるところですが、全国的な高齢化の一層の進展を受けて、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正（2016年8月施行）され、福岡県では2018年3月に「福岡県高齢者居住安定確保計画」が改定されました。

また、福岡市においては、2016年5月に将来の高齢化・人口減少を踏まえた住宅政策の総合的・体系的な指針である「福岡市住生活基本計画」を策定し、2016年6月には保健福祉行政のマスタープランである「福岡市保健福祉総合計画」を改定いたしました。

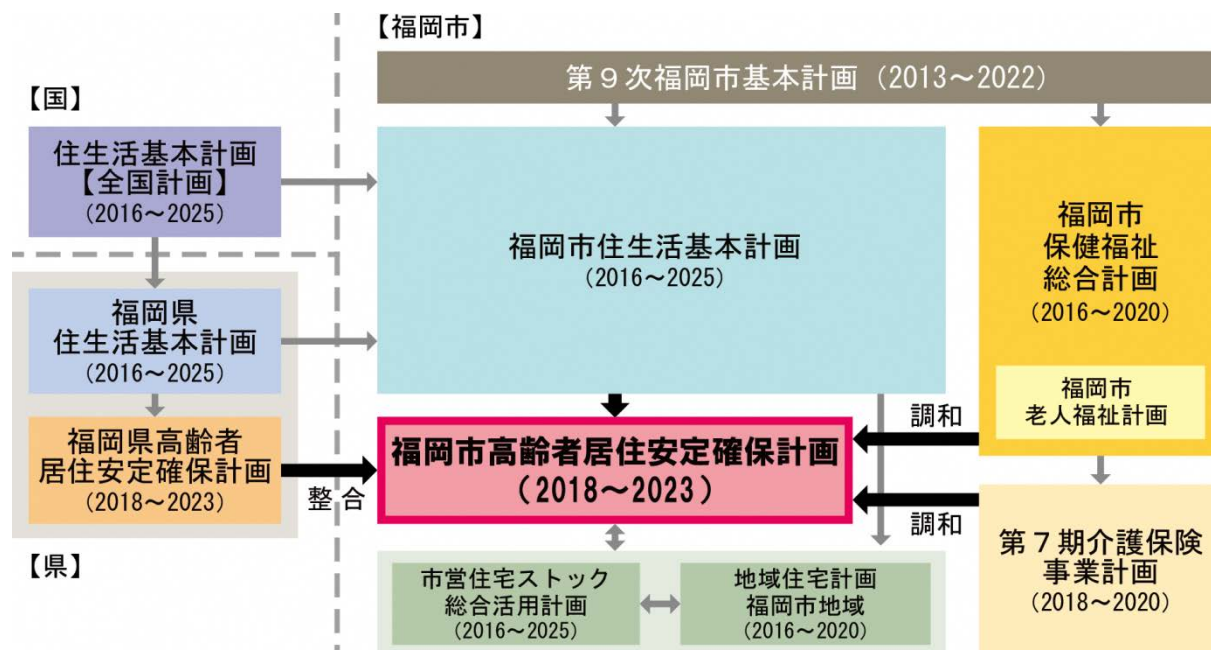
これらのことから、高齢者の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、上位計画や関連計画との相互連携がとれるよう「福岡市高齢者居住安定確保計画」を改定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（2001 年 4 月法律第 26 号）（通称：高齢者住まい法）」に基づく高齢者居住安定確保計画として策定します。

また、住宅施策に関する上位計画である「福岡市住生活基本計画」を踏まえ、福岡県の「福岡県高齢者居住安定確保計画」、福岡市の高齢者保健福祉施策に関する計画である「福岡市高齢者保健福祉計画」と連携し、福岡市の高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものです。

■計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は、「福岡県高齢者居住安定確保計画（計画期間：2018 年度～2023 年度）」と整合を図り、施策を講じることができるよう、2018 年度から 2023 年度までの 6 年間とします。

なお、国の動向や「福岡市保健福祉総合計画」や「介護保険事業計画」の改定状況等を踏まえ、適宜見直しを行います。

■計画期間

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		福岡県居住安定確保計画 (2018～2023)						次期計画
		福岡市高齢者居住安定確保計画 (2018～2023)						次期計画
福岡市保健福祉総合計画 (2016～2020)						次期計画		
		第7期福岡市介護保険事業計画 (2018～2020)				次期計画		次期計画

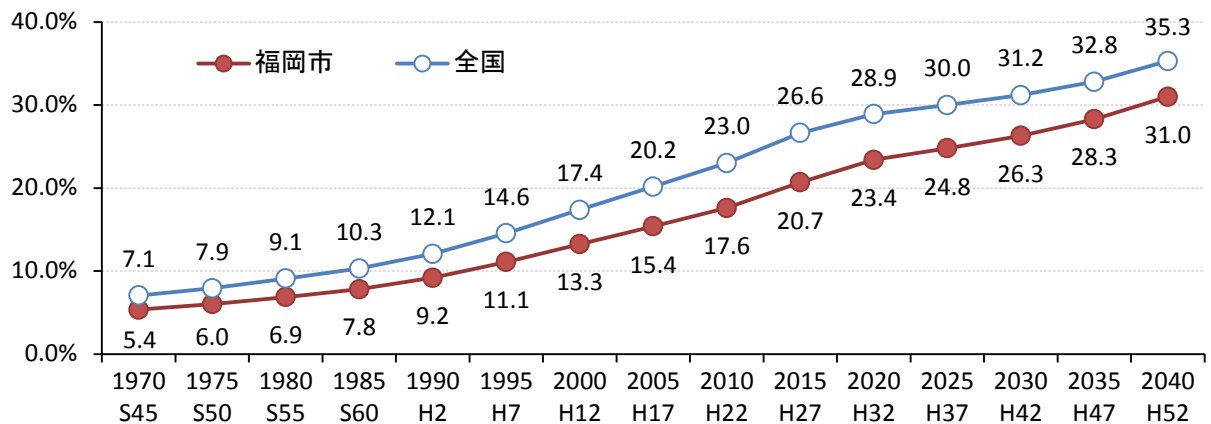
第1章 現状と課題

1 高齢者の状況

(1) 高齢化の推移と将来推計

- ・高齢化率は、全国平均よりも低い水準で推移していますが、2040年には31.0%に達すると推計されています。
- ・75歳以上の後期高齢者の増加が続いており、2020年には高齢者のうち約半数を後期高齢者が占めるようになると推計されています。

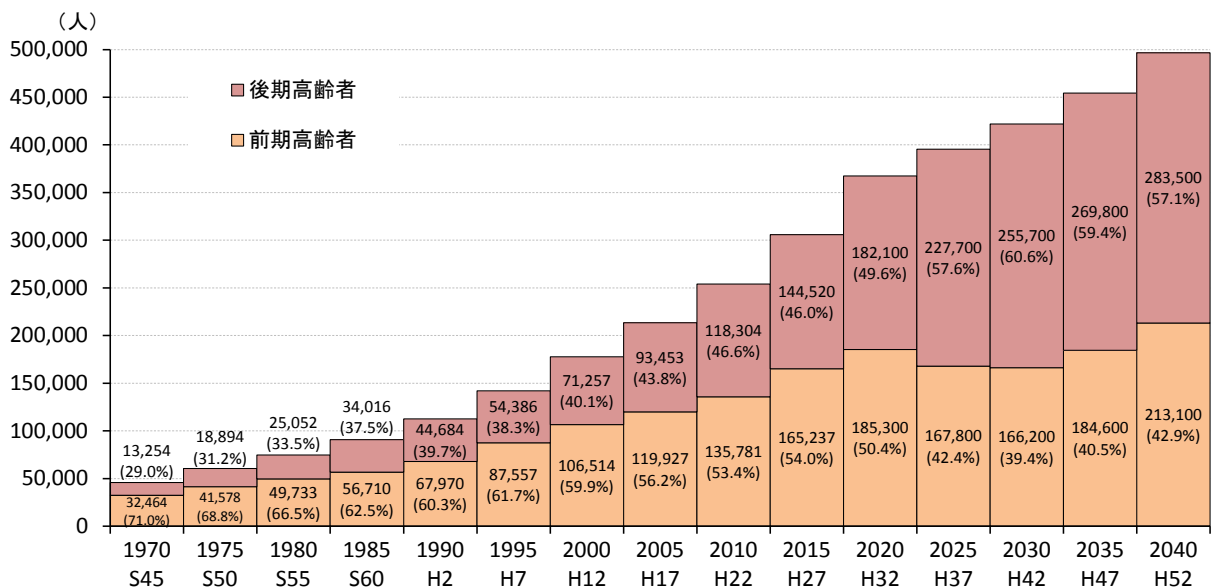
■高齢化率の推移と将来推計



資料：2015年までは国勢調査（総務省）

2020年以降は（福岡市）「福岡市の将来人口推計」（2012年3月福岡市総務企画局企画調整部）、
（全国）「日本の将来推計人口」（平成25年推計国立社会保障・人口問題研究所）

■前期・後期高齢者の推移と将来推計



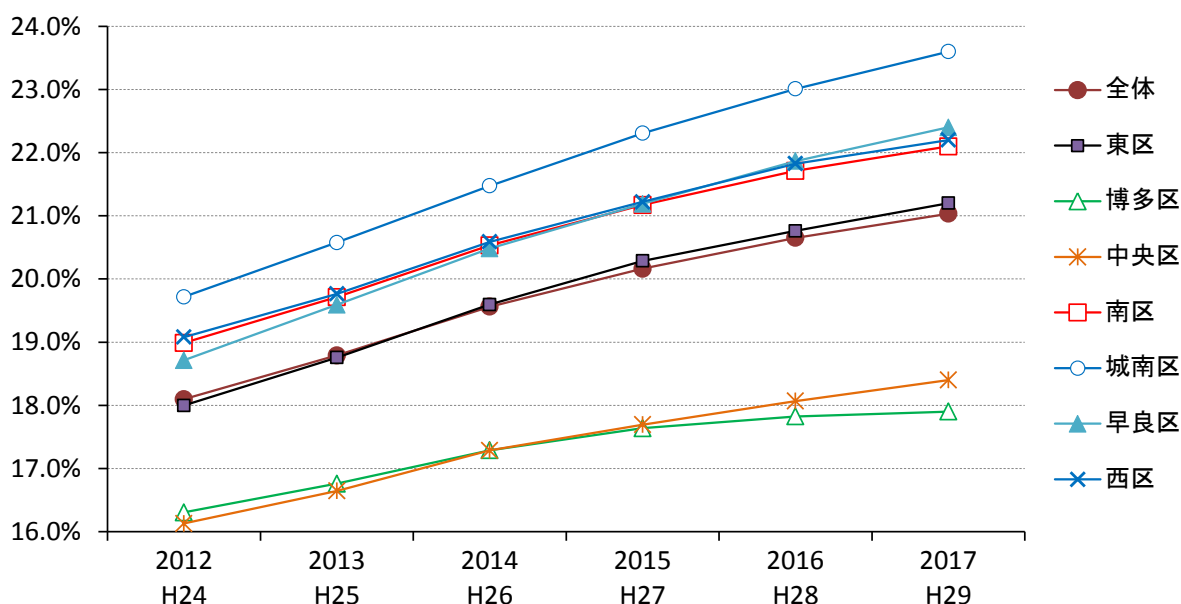
資料：2015年までは国勢調査（総務省）

2020年以降は「福岡市の将来人口推計」（2012年3月福岡市総務企画局企画調整部）

(2) 地域別の高齢化の状況

- ・行政区別に高齢化の状況をみると、全ての行政区において高齢化率は上昇傾向となっています。特に城南区は2017年で23.6%と、行政区の中で最も高い高齢化率となっています。

■行政区別の高齢化率の推移



	2012年 (H24年)	2013年 (H25年)	2014年 (H26年)	2015年 (H27年)	2016年 (H28年)	2017年 (H29年)
総人口	1,456,687	1,470,746	1,483,782	1,497,236	1,512,333	1,525,744
高齢者人口	263,624	276,340	290,258	301,875	312,314	320,932
高齢化率	18.1%	18.8%	19.6%	20.2%	20.7%	21.0%
東区	52,561 18.0%	55,268 18.8%	58,200 19.6%	60,770 20.3%	63,101 20.8%	65,185 21.2%
博多区	33,951 16.3%	35,400 16.8%	37,119 17.3%	38,471 17.6%	39,697 17.8%	40,583 17.9%
中央区	28,064 16.1%	29,415 16.6%	30,947 17.3%	32,009 17.7%	33,050 18.1%	33,960 18.4%
南区	47,519 19.0%	49,813 19.7%	52,025 20.5%	54,008 21.2%	55,822 21.7%	57,154 22.1%
城南区	24,168 19.7%	25,233 20.6%	26,478 21.5%	27,608 22.3%	28,492 23.0%	29,284 23.6%
早良区	39,977 18.7%	41,939 19.6%	44,101 20.5%	45,940 21.2%	47,473 21.9%	48,835 22.4%
西区	37,384 19.1%	39,272 19.8%	41,388 20.6%	43,069 21.2%	44,679 21.8%	45,931 22.2%

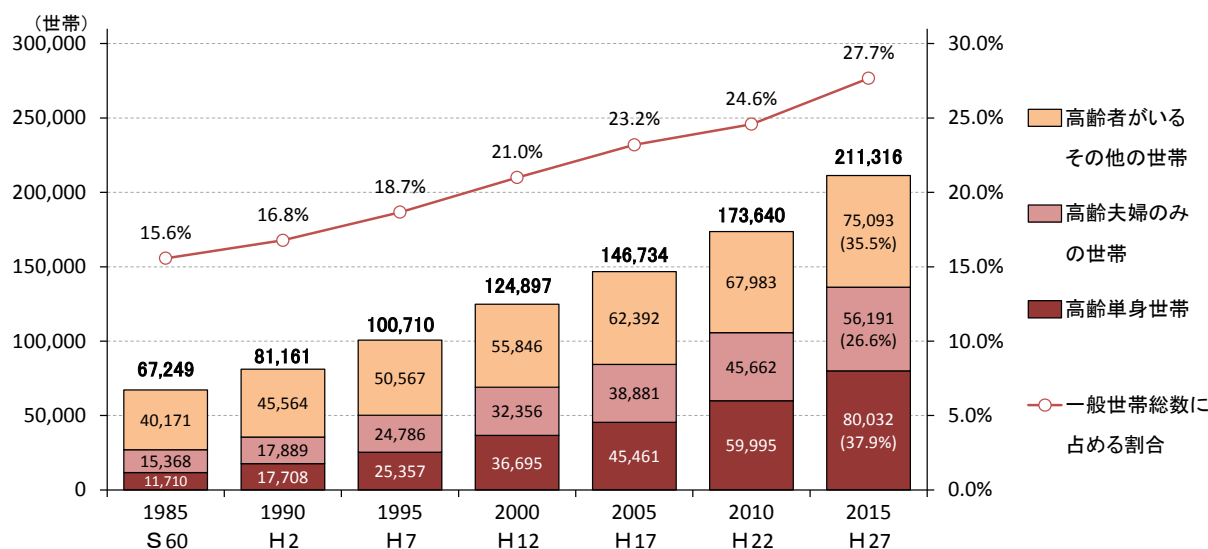
上段:高齢者人口 下段:高齢化率

資料:住民基本台帳(各年9月30日現在)

(3) 高齢者のいる世帯の推移

- ・ 高齢者のいる世帯は年々増加し、1985 年の 15.6%から 2015 年には 27.7%になっています。特に単身世帯、夫婦のみ世帯が増えており、1985 年にそれぞれ 11,710 世帯、15,368 世帯から 2015 年には 80,032 世帯、56,191 世帯まで増加しています。
- ・ 行政区別にみると、高齢者のいる世帯は、2015 年では東区が最も多く 40,562 世帯となっています。単身世帯は博多区が最も多く 15,030 世帯となっています。

■ 高齢者のいる世帯の推移



資料：国勢調査（総務省）

■ 行政区別の高齢者のいる世帯

		高齢者のいる世帯		
		単身世帯	夫婦のみの世帯	その他の世帯
福岡市	211,316 100%	80,032 37.9%	56,191 26.6%	75,093 35.5%
東区	40,562 100%	13,590 33.5%	11,747 29.0%	15,225 37.5%
博多区	30,098 100%	15,030 49.9%	6,025 20.0%	9,043 30.0%
中央区	24,868 100%	11,893 47.8%	5,631 22.6%	7,344 29.5%
南区	37,669 100%	13,798 36.6%	10,201 27.1%	13,670 36.3%
西区	27,961 100%	8,216 29.4%	8,143 29.1%	11,602 41.5%
城南区	19,286 100%	7,206 37.4%	5,394 28.0%	6,686 34.7%
早良区	30,872 100%	10,299 33.4%	9,050 29.3%	11,523 37.3%

上段：世帯数 下段：構成比

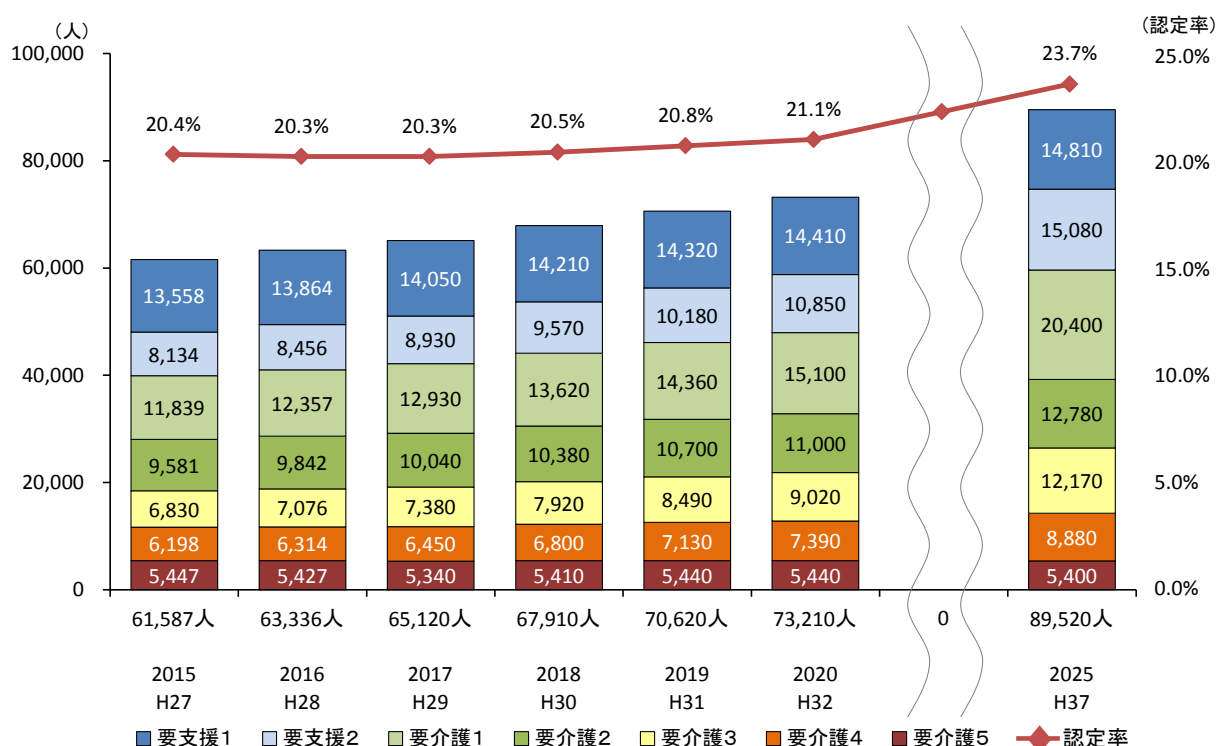
※単身世帯は、65 歳以上の 1 人のみの一般世帯。夫婦のみの世帯は、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯。高齢者のいる世帯は、2005 年までは 65 歳以上親族のいる一般世帯で 2010 年以降は 65 歳以上の世帯員のいる世帯。

資料：平成 27 年国勢調査（総務省）

(4) 要介護認定者数と認知症高齢者数の推移

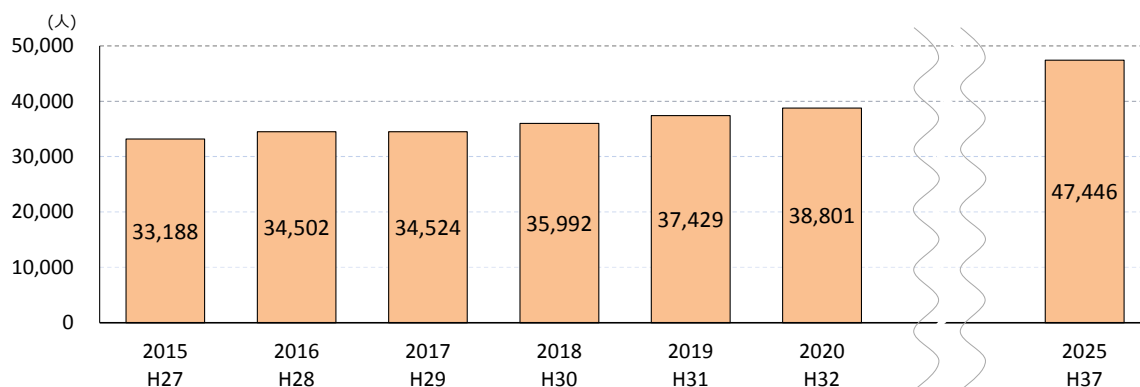
- ・高齢化の進行に合わせて要介護認定者数も年々増加しており、2018年度は67,910人と2015年度の約1.1倍であり、認定率は2015年度以降横ばいで推移しています。今後、要介護認定者数と認定率はともに上昇することが推計されています。
- ・認知症高齢者数の推移をみると、2018年度は35,992人で、2015年度から約2,800人増加しており、2025年度には1.3倍の47,446人になると推計されています。

■ 要介護認定者数と認定率の推計



資料：福岡市保健福祉局

■ 認知症高齢者数の推計

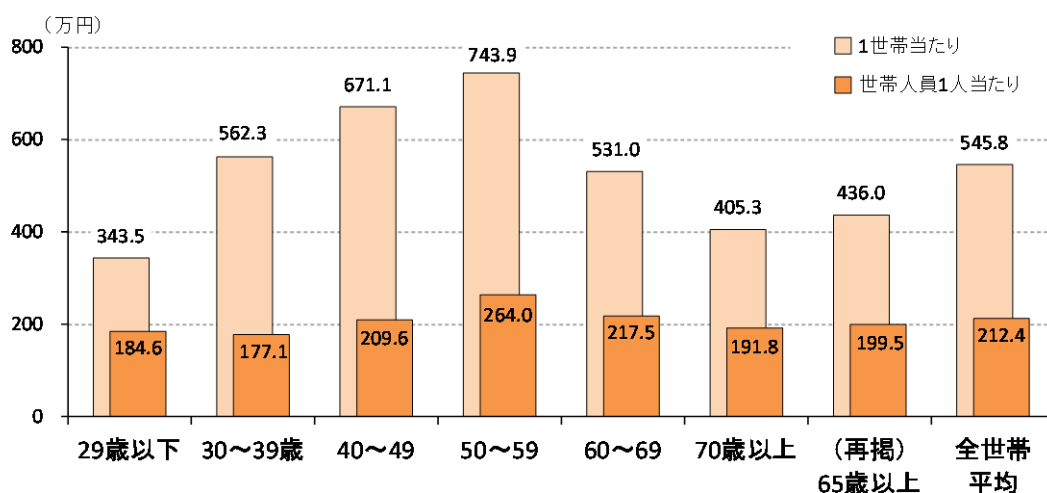


資料：福岡市保健福祉局

（５）高齢者の所得に関する状況

- ・世帯主の年齢階級別に全国の１世帯当たりの平均所得金額をみると、「65歳以上の世帯」は全世帯平均よりも100万円以上低い436.0万円になっています。
- ・また、「65歳以上の世帯」の世帯人員１人当たりの平均所得金額は、全世帯平均より低い199.5万円となっています。

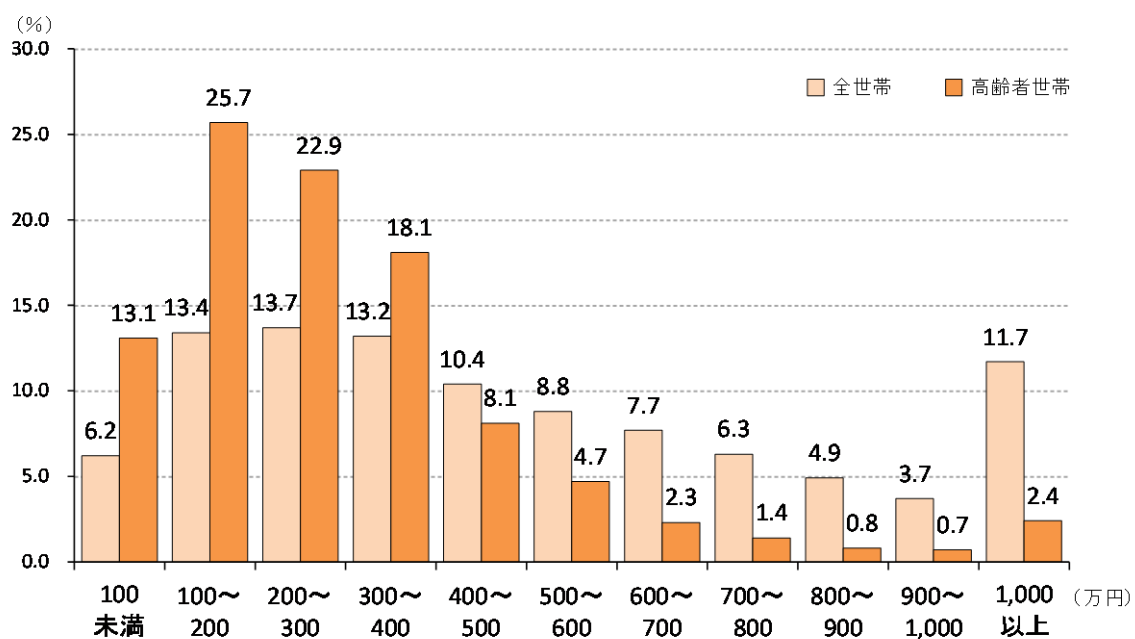
■世帯主年齢別の１世帯当たり・世帯人員１人当たり平均所得金額（全額）【全国】



資料：平成28年国民生活基礎調査の概況（厚生労働省）

- ・全国の高齢者世帯の所得額をみると、「100～200万円」が25.7%と最も多く、次いで「200～300万円」が22.9%、「300～400万円」が18.1%となっています。
- ・全世帯と比較すると、高齢者世帯は100万円～400万円の割合が高くなっています。

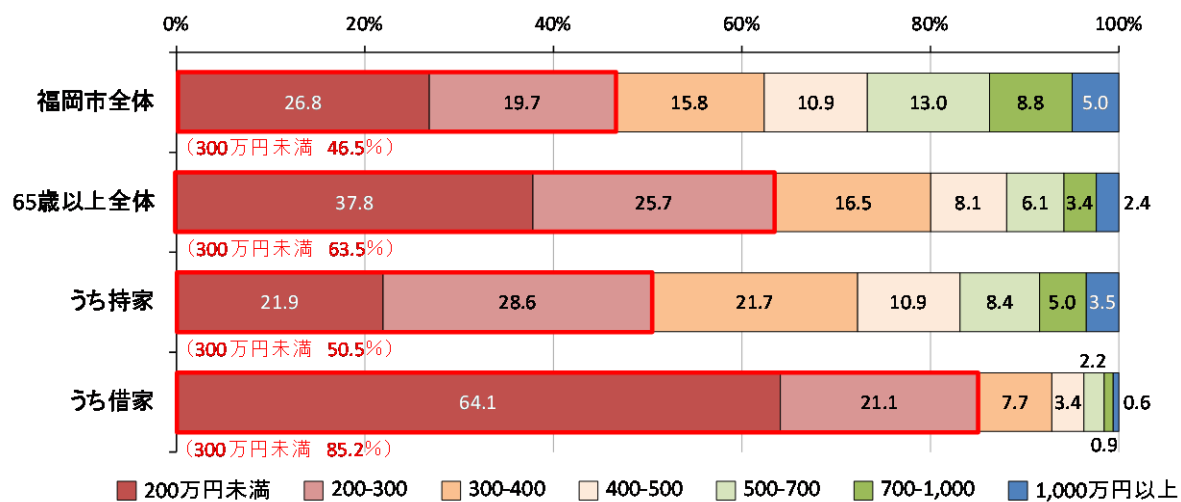
■全世帯と高齢者世帯の所得階層別の分布【全国】



資料：平成28年国民生活基礎調査（厚生労働省）

- ・福岡市の世帯主年齢 65 歳以上の世帯年収をみると、「200 万円未満」が 37.8%と最も多く、次いで「200～300 万円」が 25.7%となっており、300 万円未満の世帯が 6 割を超えています。
- ・持家・借家別にみると、300 万円未満の世帯は借家で多く、約 85%を占めています。

■世帯主年齢 65 歳以上の世帯年収の状況

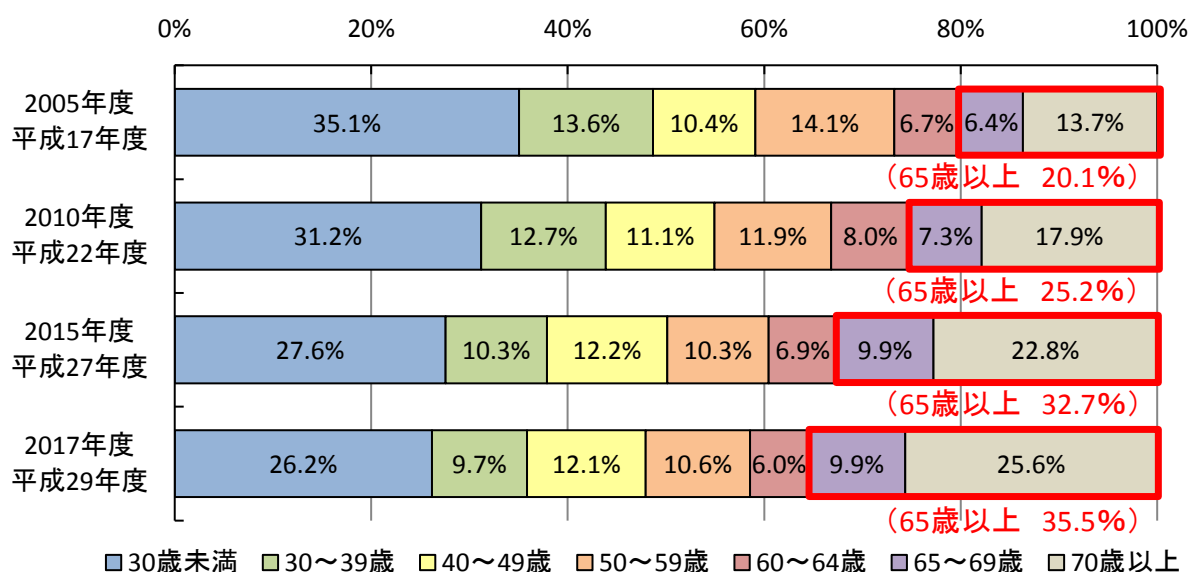


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

(6) 市営住宅入居者の高齢化の状況

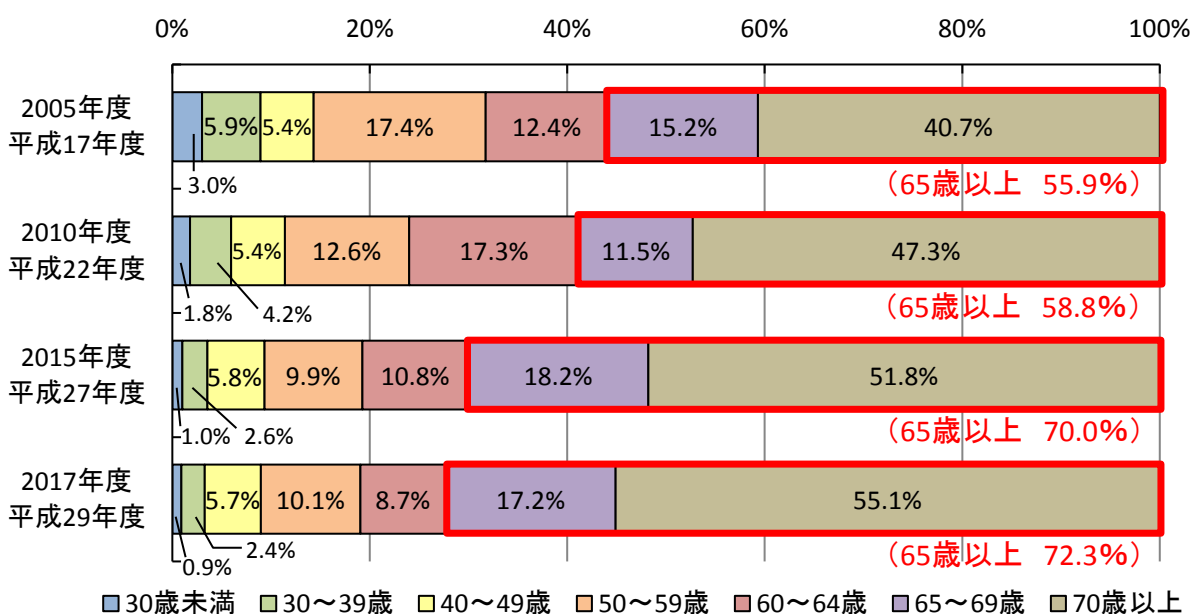
- ・福岡市の市営住宅では、65歳以上の高齢者の割合が増加しています。2017年度は、市営住宅全体の35.5%が65歳以上となっており、2005年度の20.1%から15.4ポイント増加しています。
- ・また、市営住宅に入居している単身世帯では、特に65歳以上の割合が高く、2017年度は、単身世帯全体の72.3%を占めています。

■市営住宅全体の年齢構成



資料：福岡市住宅都市局

■単身世帯の年齢構成

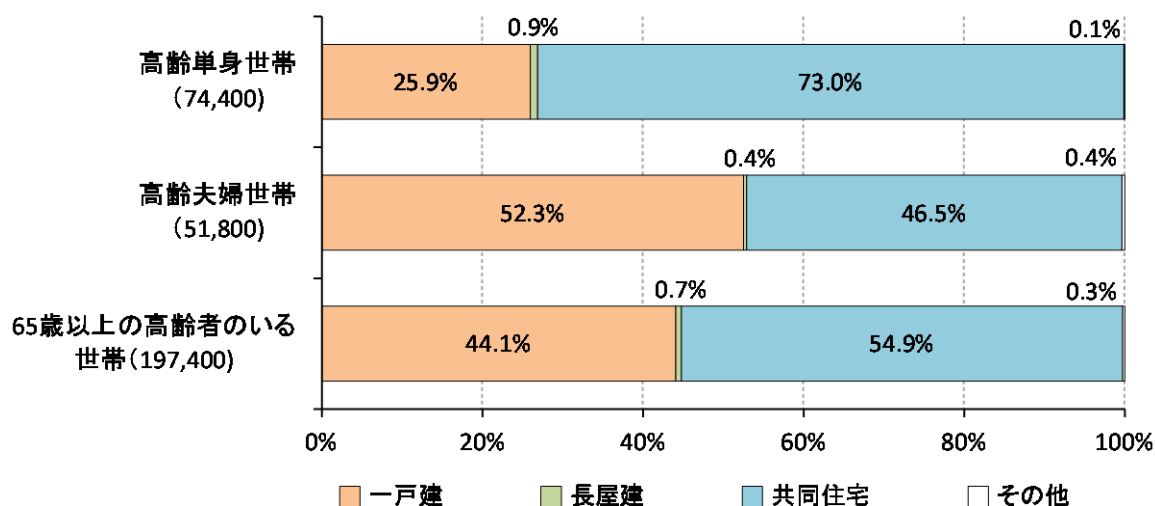


資料：福岡市住宅都市局

(2) 高齢者のいる世帯の住宅の建て方と建築時期

- ・ 高齢者のいる世帯の住宅の建て方をみると、高齢単身世帯では共同住宅の割合が高くなっています。
- ・ 一方、高齢夫婦世帯では一戸建の割合が高くなっています。

■ 高齢者のいる世帯の住宅の建て方

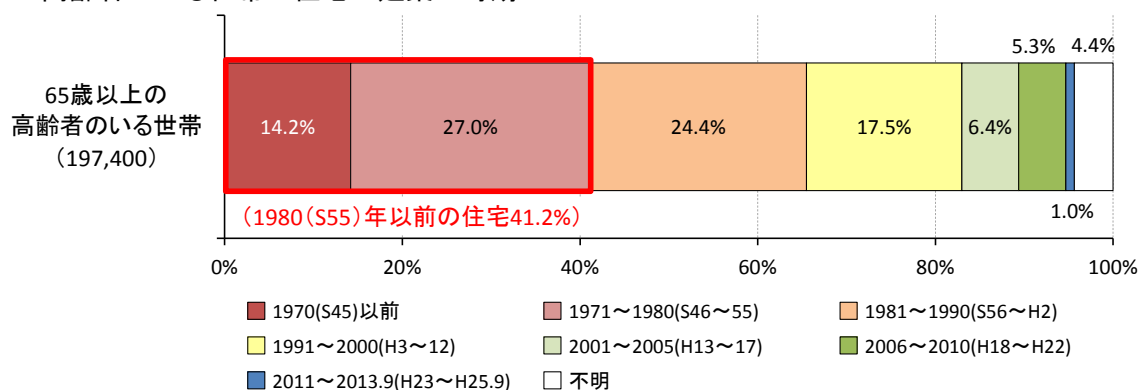


※ここでの世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

- ・ 高齢者のいる世帯の住宅の建築時期をみると、1980年以前の旧耐震基準で建てられた住宅が41.2%となっています。

■ 高齢者のいる世帯の住宅の建築の時期



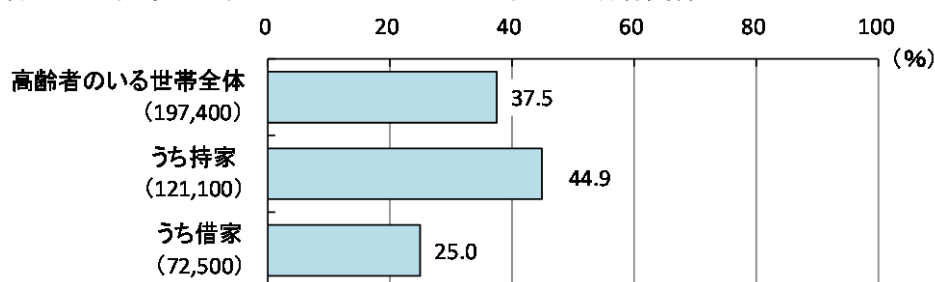
※ここでの世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化の状況

- ・ 高齢者のいる世帯の住宅で、一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合は 37.5%となっています。そのうち、持家は 44.9%、借家は 25.0%となっており、借家のバリアフリー化が持家と比較して遅れています。
- ・ 住宅の建築時期別にみると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低い傾向にありますが、1981 年から 1990 年に建設された住宅が 25.6%と最もバリアフリー化が遅れています。

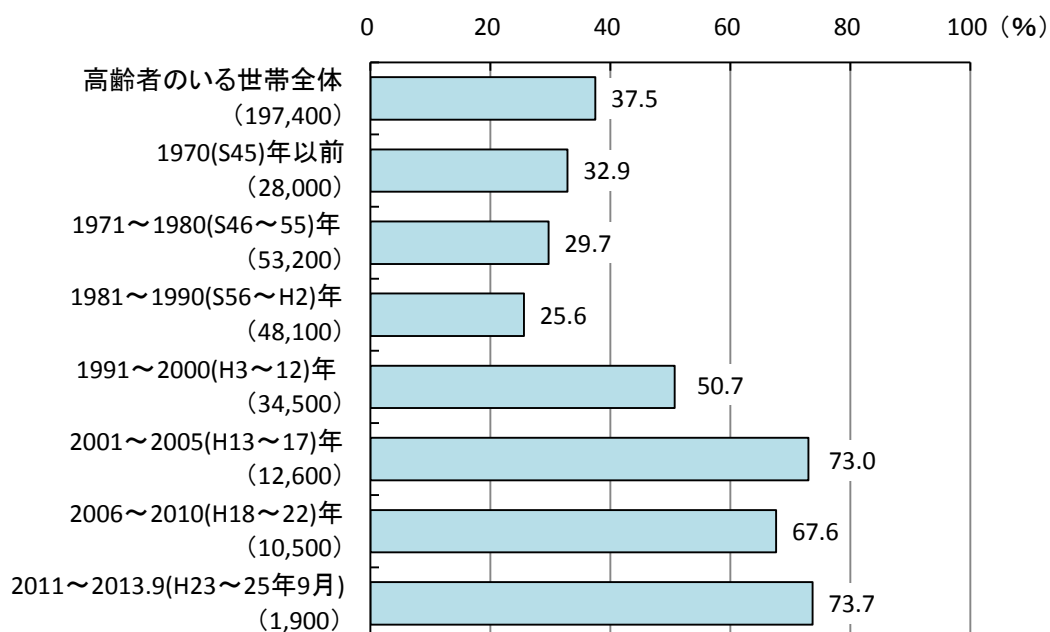
■ 高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化の状況（所有関係別）



※一定のバリアフリー化とは、2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するものをいう。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

■ 高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化の状況（建築時期別）



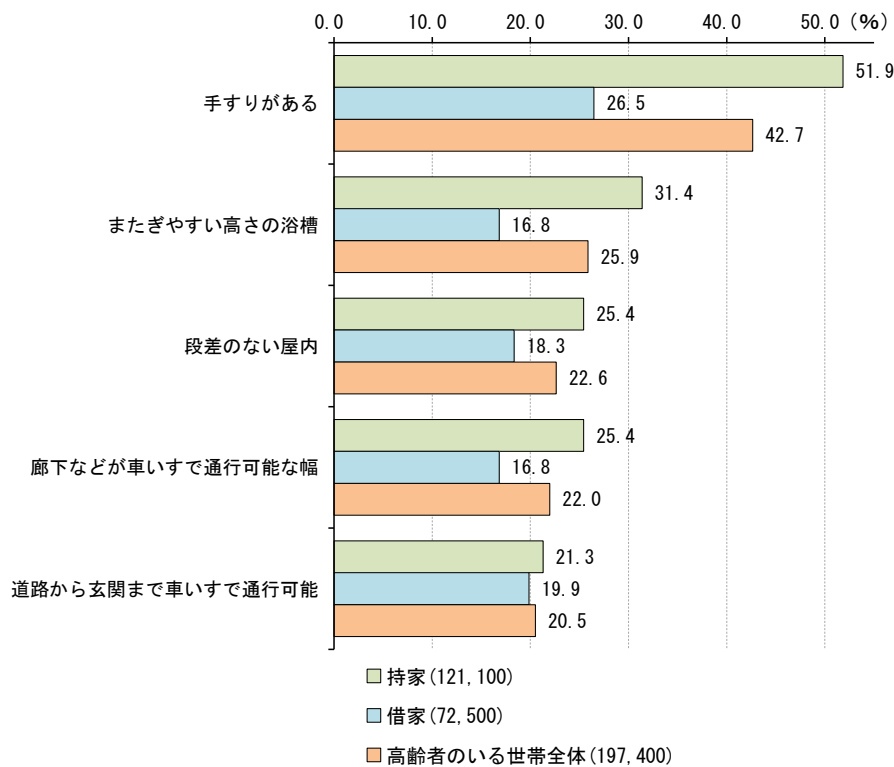
※一定のバリアフリー化とは、2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するものをいう。

※ここでの世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

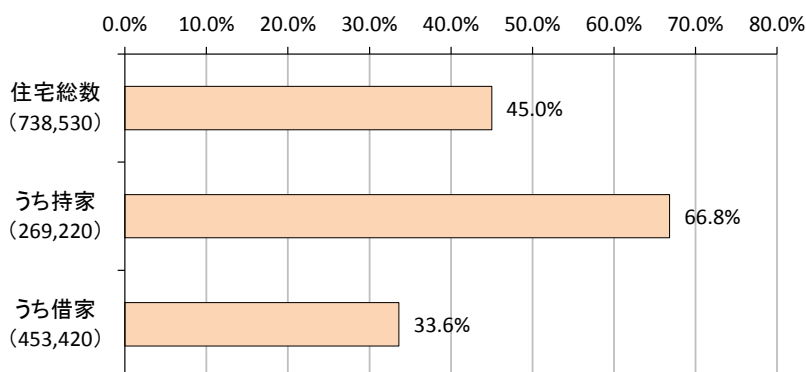
- ・住宅全体における高齢者のための設備の整備状況を所有関係別にみると、持家における高齢者のための設備の整備状況は、「手すりがある」は5割以上となっているものの、「段差のない屋内」や「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は低くなっています。
- ・借家は持家に比べると、高齢者のための設備がある割合がかなり低くなっています。

■高齢者のいる世帯における高齢者のための設備の整備状況（所有関係別）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

■参考：住宅全体におけるバリアフリー化の状況（所有関係別）



※ここでいうバリアフリー化は、高齢者等のための設備（「手すりがある（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」）のいずれかに該当するものをいう。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）

(4) 高齢者の住居の移動状況

- ・2009年以降、2013年10月1日までの間に現住所へ入居した高齢単身、高齢夫婦世帯は126,200世帯です。そのうち借家から借家に移動した世帯が最も多く、現在借家に住む高齢単身世帯の10.3%、高齢夫婦世帯の11.7%が移動しています。

■高齢単身・高齢夫婦世帯の住居の移動状況（2009年以降現住居に入居した世帯）

単位：世帯

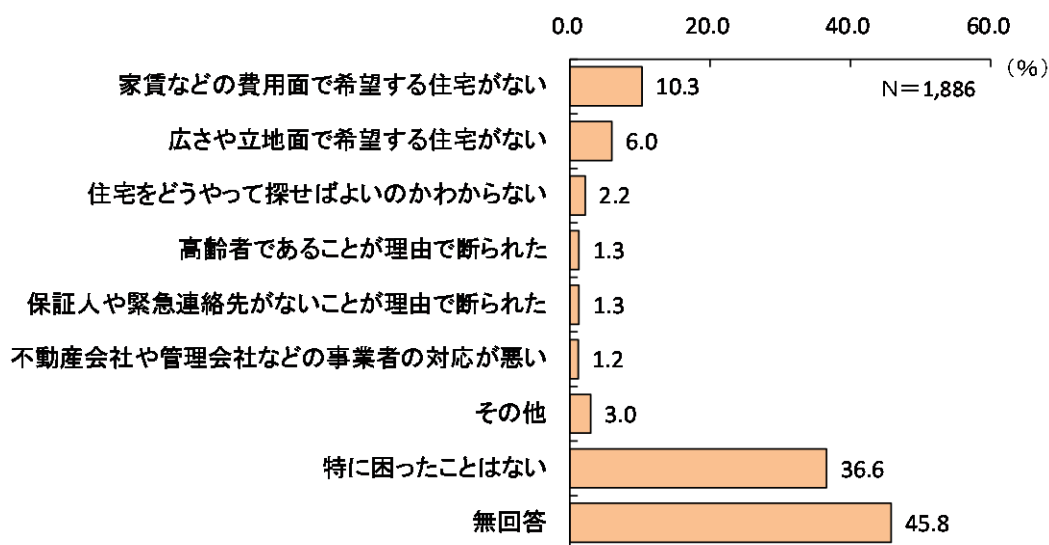
世帯数			従前の住居				
			移動した 世帯計 (9,400世帯)	持家 (3,300世帯)	借家 (5,400世帯)	親族の家 (200世帯)	その他 (500世帯)
現在の住居	高齢単身 (74,400世帯)	持家 (33,400世帯)	1,100 (2.7%)	500 (1.5%)	300 (0.9%)	100 (0.3%)	0 (0.0%)
		借家 (40,900世帯)	6,700 (15.4%)	1,400 (3.4%)	4,200 (10.3%)	300 (0.7%)	400 (1.0%)
	高齢夫婦 (51,800世帯)	持家 (38,900世帯)	1,700 (4.1%)	800 (2.1%)	700 (1.8%)	100 (0.3%)	0 (0.0%)
		借家 (12,800世帯)	2,400 (17.2%)	500 (3.9%)	1,500 (11.7%)	100 (0.8%)	100 (0.8%)

従前の住居が「不詳」を除く

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

- ・平成28年度福岡市高齢者実態調査によると、住み替えで困った（困っている）ことについて、「困っている」と回答した高齢者が17.6%となっており、「家賃などの費用面で希望する住宅がない」が10.3%で最も多く、次いで「広さや立地面で希望する住宅がない」が6.0%となっています。

■住み替えで困った（困っている）こと（複数回答）

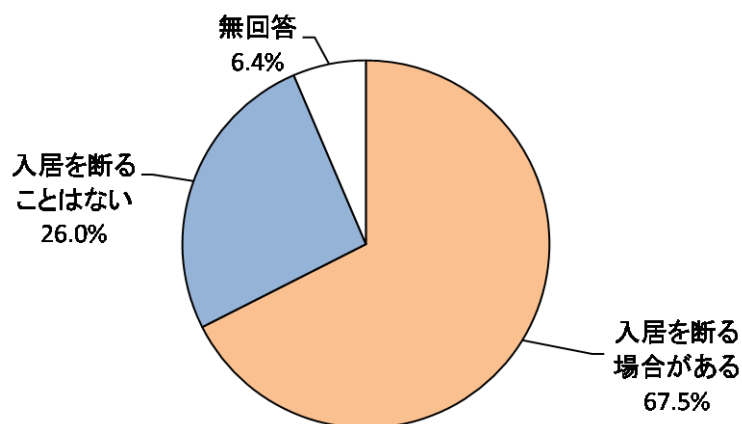


資料：平成28年度福岡市高齢者実態調査

（５）民間賃貸住宅における入居の制限

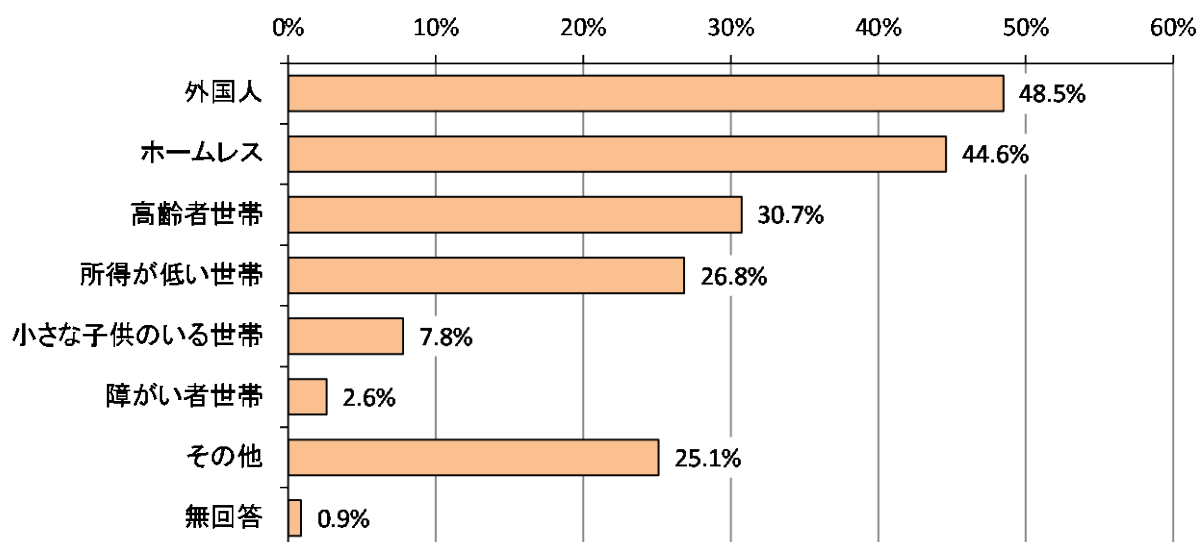
- ・福岡市が 2016 年度に市内の不動産管理会社等を対象に行った「民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査」によると、回答があった事業者のうち「入居を断る場合がある」と回答している事業者は 67.5%と全体の約 3 分の 2 を占めています。
- ・入居を断る場合の対象は、「高齢者世帯」が 30.7%となっており、「外国人」「ホームレス」に次いで高い割合となっています。

■入居を断る場合の有無



資料：福岡市住宅都市局

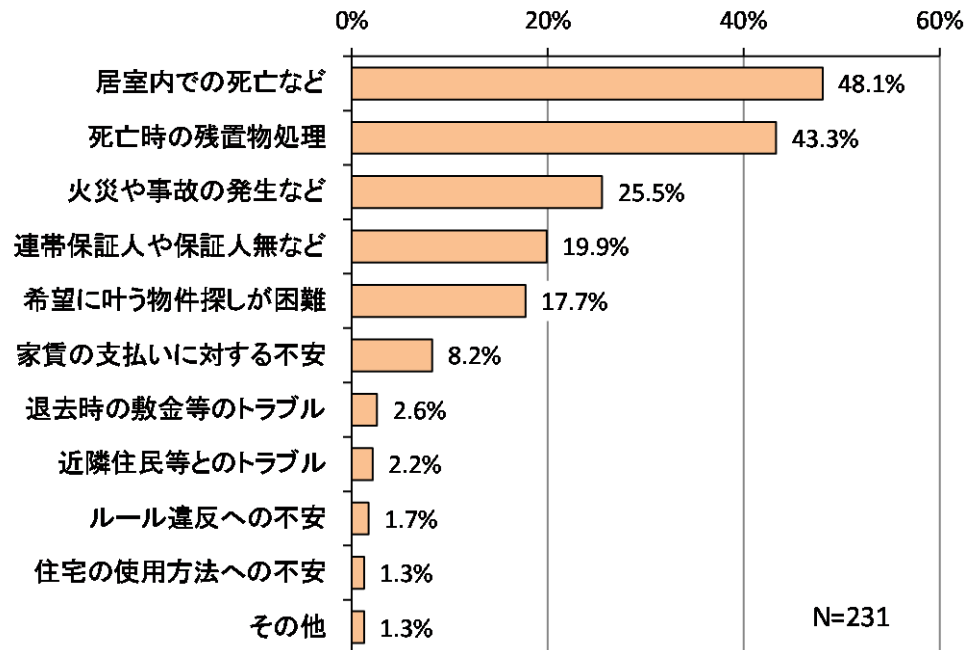
■入居を断る場合の対象（複数回答）



資料：福岡市住宅都市局

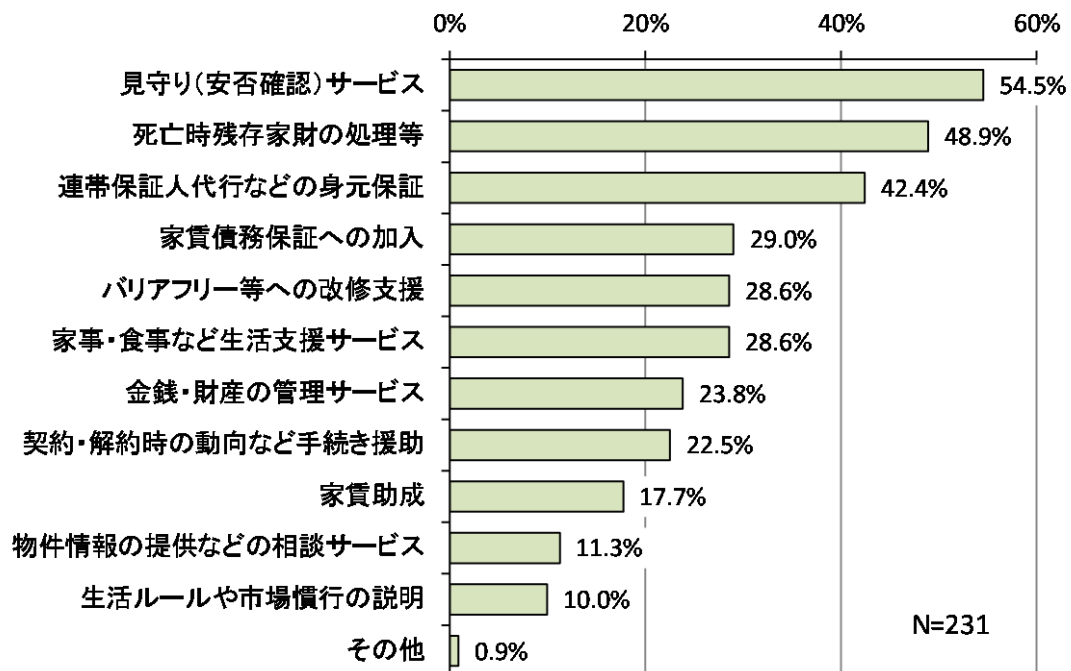
- ・高齢者世帯の入居を断る場合の理由は、「居室内での死亡など」が48.1%と最も多く、次いで「死亡時の残置物処理」が43.3%となっています。
- ・高齢者世帯の入居制限を取りやめるために必要な居住支援策としては、「見守り（安否確認）サービス」が約55%で最も多くなっています。

■高齢者世帯の入居を断る理由（複数回答）



資料：福岡市住宅都市局

■高齢者世帯の入居制限を取りやめるために必要な居住支援策（複数回答）



資料：福岡市住宅都市局

(6) 高齢者向け住宅等の供給状況

①高齢者向け賃貸住宅の状況（2018年3月31日現在）

住宅の種類		概要	戸数
(一部公社住宅を含む) 民間賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅 (市認定分) ※入居可能な物件のみ ※サービス付き高齢者向け住宅に該当するものを除く	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	80
	サービス付き高齢者向け住宅 ※入居可能な物件のみ	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービス等を提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を備えた住宅	3,004
公的賃貸住宅（機構・市営住宅）	高齢者向け優良賃貸住宅 (UR都市機構供給分)	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	829
	高齢者向け市営住宅 (Cレベル)	市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、洗面所・浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、ワイドスイッチ、コンセント床下300mm、便所内コンセント、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、玄関CP錠、アプローチのスロープ化、緩勾配の階段、非常警報ブザー、緊急通報システム）	111
	高齢者向け市営住宅 (Bレベル)	市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、洗面所・浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、ワイドスイッチ、コンセント床下300mm、便所内コンセント、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、玄関CP錠、アプローチのスロープ化、緩勾配の階段、非常警報ブザー）	1,898
合計			5,922
(参考) 高齢者向け市営住宅 (Aレベル)		市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、便所内コンセント、アプローチのスロープ化、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、緩勾配の階段）	9,148

②高齢者向け施設（2018年3月31日現在）

	概要	定員数
介護老人福祉施設 （特別養護老人ホーム）※1	原則、要介護3～5と認定された人で、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高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、入浴、食事などの日常生活上の世話などを行うことを目的とした施設	5,844
介護老人保健施設	要介護認定者で、医学的管理の下における介護や機能訓練の必要のある高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、看護、医学的管理下での介護、機能訓練などの必要な医療、日常生活上の世話を行うことにより、在宅への復帰を目指して介護サービスを提供することを目的とした施設	2,627
介護療養型 医療施設	要介護認定者で、療養病床などを持つ病院や診療所の介護保険適用部分に入院する病状が安定期にある長期療養をしている人に対し、施設サービス計画に基づき、医学的管理下での介護などの世話、機能訓練などの必要な医療などを行うことを目的とした施設	590
軽費老人ホーム （A型）	60歳以上（夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上）で、身体機能の低下や高齢のため、独立した生活を送るには不安がある高齢者が在宅サービスを利用しながら入居生活する施設。車イスを利用しやすい構造など、高齢者に配慮した構造・設備になっている。また、入所者が介護を必要とする状態となった場合には、訪問介護などの在宅サービスを利用して、できる限り自立した生活が送れるよう配慮された施設	200
軽費老人ホーム （ケアハウス）		1,017
養護老人ホーム	おおむね65歳以上の人で、環境上の問題があり、かつ経済的に困窮し、在宅での生活が困難な人が入所できる施設	307
生活支援ハウス	市内に居住する60歳以上の人で、居宅で生活することが困難な高齢者に、生活支援機能、居宅機能及び交流機能を総合的に提供する施設	30
認知症対応型共同 生活介護 （認知症高齢者 グループホーム）※2	要支援2または要介護認定者で認知症の状態にある人が家庭的な雰囲気の中で共同生活をしながら、入浴・排せつ・食事等の介護その他日常生活上の支援や機能訓練などのサービスを受ける住居	2,077
有料老人ホーム	高齢者が入居し、入浴、排せつ、もしくは食事の介護、食事の提供またはその他日常生活に必要なサービスが提供される施設	10,826 （住宅型）6,647 （介護付）4,179
合計		23,519

※1 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）については、地域密着型介護老人福祉施設の定員数を含む。

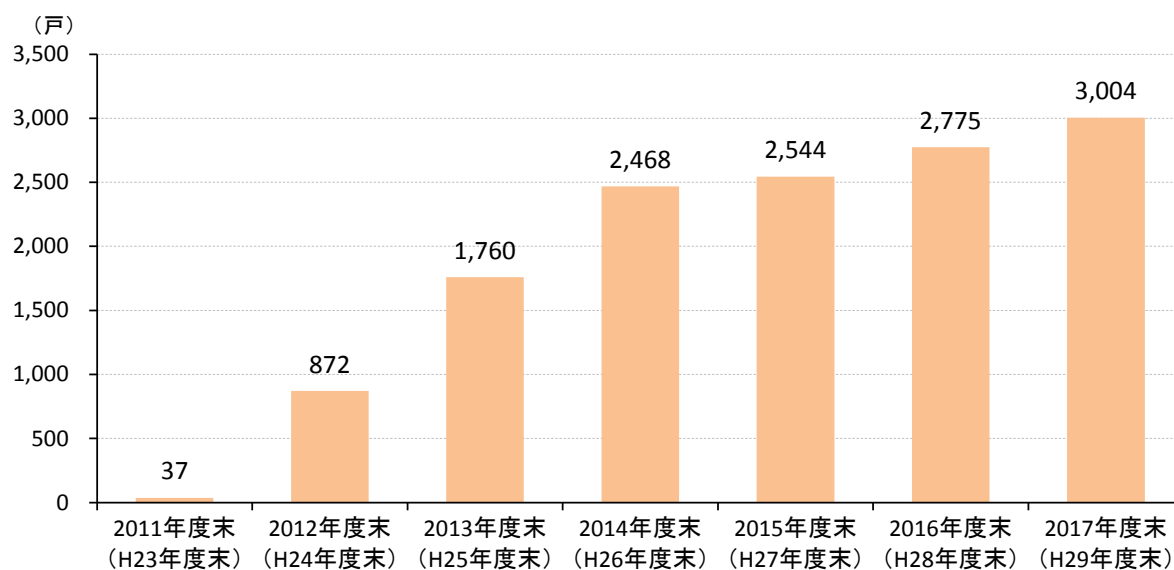
※2 認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）には、介護予防認知症対応型共同生活介護の定員数を含む。

3 サービス付き高齢者向け住宅に関する状況

(1) 供給・登録状況

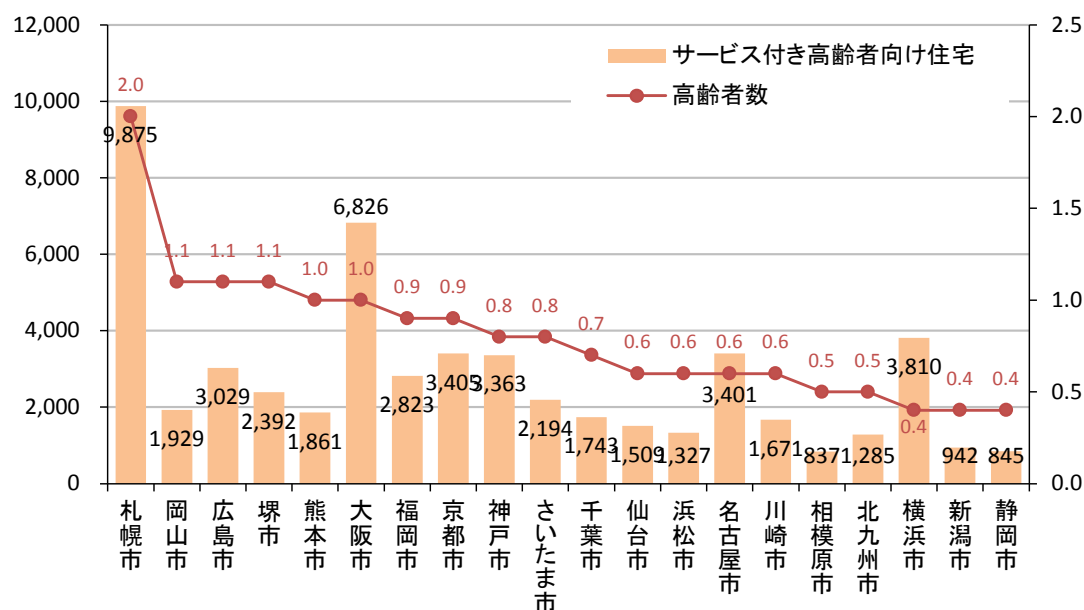
- ・2017 年度末時点における福岡市のサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数は、3,004 戸となっています。
- ・高齢者人口に対する割合は 0.9% で、政令市で 7 番目に高くなっています。

■サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数の推移



資料：福岡市住宅都市局

■サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数・高齢者人口に対する割合



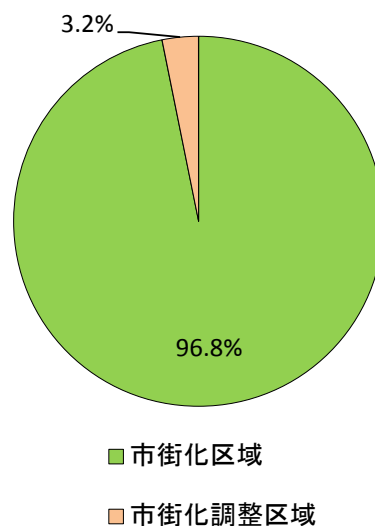
資料：サービス付き高齢者向け住宅登録戸数：(一社) 高齢者住宅推進機構 (2017 年 3 月)
 高齢者人口：平成 27 年国勢調査 (総務省)

(2) 立地

- ・ 63 物件のうち、市街化区域内に立地するものが 61 件 (96.8%)、市街化調整区域に立地するものが 2 件 (3.2%) となっています。

■都市計画区域との関係

都市計画区域・用途地域	物件数	割合
市街化区域	61	96.8%
第一種低層住居専用地域	9	14.3%
第一種中高層住居専用地域	18	28.6%
第二種中高層住居専用地域	1	1.6%
第一種住居地域	17	27.0%
第二種住居地域	4	6.3%
準住居地域	1	1.6%
近隣商業地域	3	4.8%
商業地域	5	7.9%
準工業地域	2	3.2%
工業地域	1	1.6%
市街化調整区域	2	3.2%
合計	63	100.0%

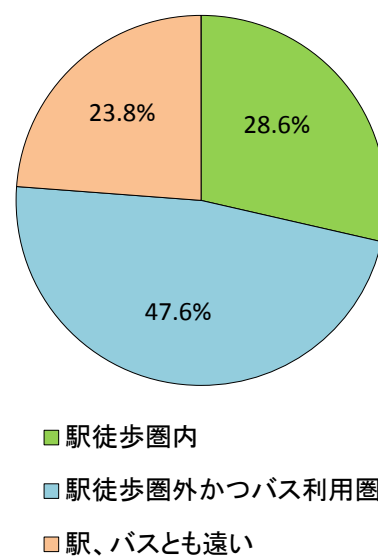


資料：福岡市住宅都市局

- ・ 63 物件のうち、「駅徒歩圏（徒歩概ね 10 分未満）」に立地するものが 18 件 (28.6%)、「駅徒歩圏外かつバス利用圏」に立地するものが 30 件 (47.6%)、「駅、バスともに遠い」場所に立地するものが 15 件 (23.8%) となっています。

■公共交通機関へのアクセス

公共交通機関へのアクセス	物件数	割合
駅徒歩圏内	18	28.6%
駅徒歩圏外かつバス利用圏	30	47.6%
駅、バスとも遠い	15	23.8%
合計	63	100.0%



※駅徒歩圏：750m、バス利用圏：300m

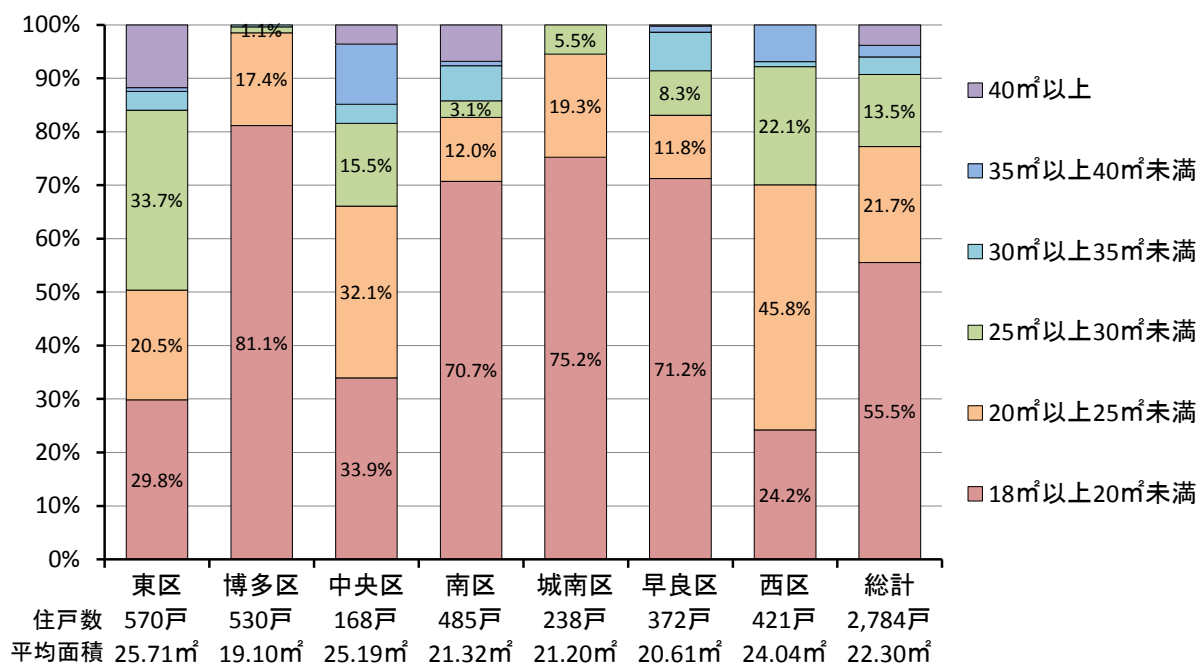
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（一般社団法人 高齢者住宅推進機構）

(3) 住戸面積

- ・2,784 戸のうち、「18 ㎡以上 20 ㎡未満」が 1,546 戸（55.5%）で最も多く、次いで「20 ㎡以上 25 ㎡未満」が 604 戸（21.7%）となっており、25 ㎡未満でみると約 8 割を占めています。

■住戸面積

(戸)								
	戸数	18㎡以上 20㎡未満	20㎡以上 25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 35㎡未満	35㎡以上 40㎡未満	40㎡以上	平均 面積 ㎡
東区	570	170 29.8%	117 20.5%	192 33.7%	20 3.5%	4 0.7%	67 11.8%	25.71
博多区	530	430 81.1%	92 17.4%	6 1.1%	2 0.4%			19.10
中央区	168	57 33.9%	54 32.1%	26 15.5%	6 3.6%	19 11.3%	6 3.6%	25.19
南区	485	343 70.7%	58 12.0%	15 3.1%	32 6.6%	4 0.8%	33 6.8%	21.32
城南区	238	179 75.2%	46 19.3%	13 5.5%				21.20
早良区	372	265 71.2%	44 11.8%	31 8.3%	27 7.3%	4 1.1%	1 0.3%	20.61
西区	421	102 24.2%	193 45.8%	93 22.1%	4 1.0%	29 6.9%		24.04
総計	2,784	1,546 55.5%	604 21.7%	376 13.5%	91 3.3%	60 2.2%	107 3.8%	22.30



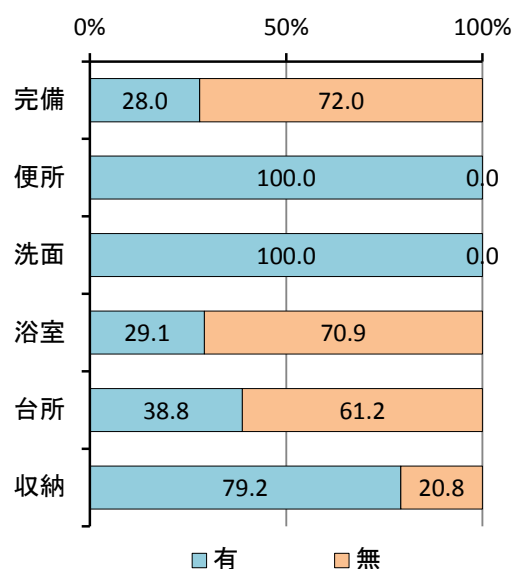
資料：福岡市住宅都市局

(4) 設備の設置状況

- ・2,784 戸のうち、住戸内に設備が完備されているのは 779 戸 (28.0%) となっています。また、住戸面積別にみると、25 m²以上の住戸で完備される割合が高くなっています。
- ・設備を個別にみると、「浴室」や「台所」は住戸内に設置されていない住戸の方が多くなっています。

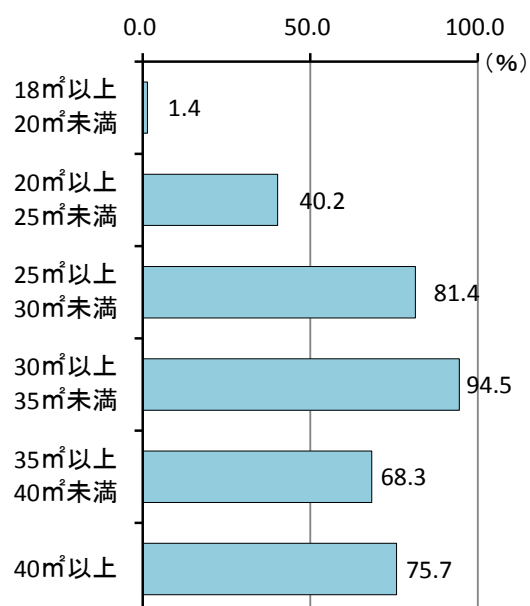
■設備の設置状況

	合計	有	無
完備	2,784 100.0%	779 28.0%	2,005 72.0%
便所	2,784 100.0%	2,784 100.0%	0 0.0%
洗面	2,784 100.0%	2,784 100.0%	0 0.0%
浴室	2,784 100.0%	811 29.1%	1,973 70.9%
台所	2,784 100.0%	1,081 38.8%	1,703 61.2%
収納	2,784 100.0%	2,204 79.2%	580 20.8%



■住戸面積別の設備完備の割合

	合計	有	割合
18m ² 以上 20m ² 未満	1,546	22	1.4%
20m ² 以上 25m ² 未満	604	243	40.2%
25m ² 以上 30m ² 未満	376	306	81.4%
30m ² 以上 35m ² 未満	91	86	94.5%
35m ² 以上 40m ² 未満	60	41	68.3%
40m ² 以上	107	81	75.7%
合計	2,784	779	28.0%



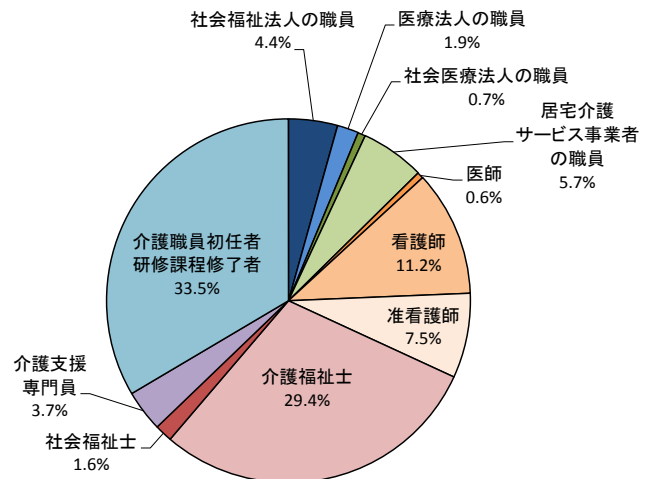
資料：福岡市住宅都市局

(5) サービス提供状況

- ・サービス提供者 896 人のうち「介護職員初任者研修過程修了者」が 300 人（33.5%）で一番多く、次いで「介護福祉士」が 263 人（29.4%）と多くなっています。

■サービス提供者の状況

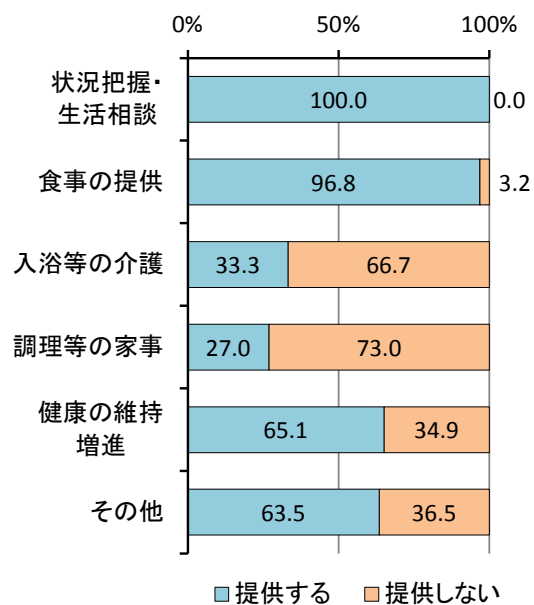
サービスを行う専門職員	職員数	割合
社会福祉法人の職員	39人	4.4%
医療法人の職員	17人	1.9%
社会医療法人の職員	6人	0.7%
居宅介護サービス事業者の職員	51人	5.7%
医師	5人	0.6%
看護師	100人	11.2%
准看護師	68人	7.5%
介護福祉士	263人	29.4%
社会福祉士	14人	1.6%
介護支援専門員	33人	3.7%
介護職員初任者研修課程修了者	300人	33.5%
合計	896人	100.0%



- ・「食事の提供」はほとんどの物件で提供されていますが、「入浴等の介護」や「調理等の家事」はそれぞれ約 3 割程度の提供にとどまっています。

■生活支援サービスの提供状況

生活支援サービス	全体	提供する	提供しない
状況把握・生活相談	63 100.0%	63 100.0%	0 0.0%
食事の提供	63 100.0%	61 96.8%	2 3.2%
入浴等の介護	63 100.0%	21 33.3%	42 66.7%
調理等の家事	63 100.0%	17 27.0%	46 73.0%
健康の維持増進	63 100.0%	41 65.1%	22 34.9%
その他	63 100.0%	40 63.5%	23 36.5%

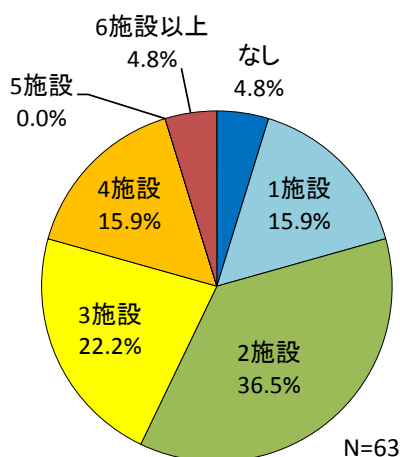


資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（一般社団法人 高齢者住宅推進機構）

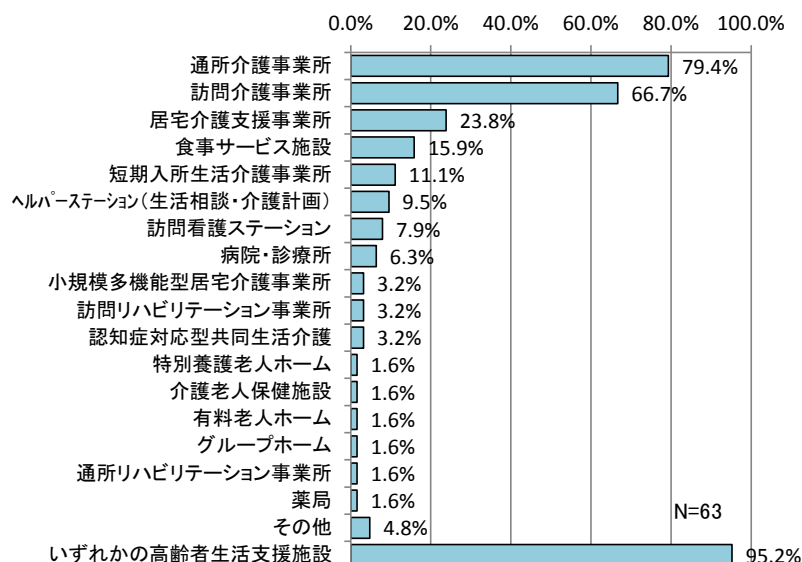
(6) 高齢者生活支援施設の併設および連携状況

- ・ 63 物件のうち、いずれかの高齢者生活支援施設が併設している物件は 95.2%を占めており、「通所介護事業所」が 79.4%で最も多く、次いで「訪問介護事業所」(66.7%)、「居住介護支援事業所」(23.8%)が多くなっています。

■サ高住の併設施設数



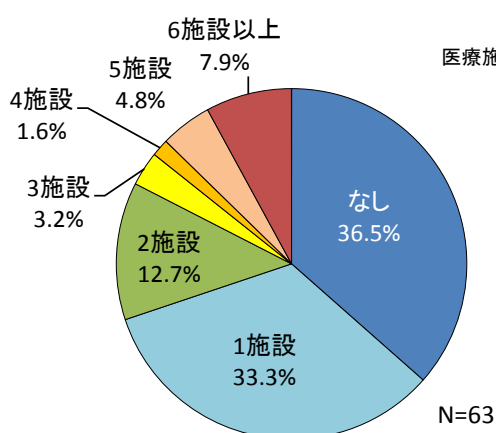
■施設の種別、施設を併設しているサ高住の割合



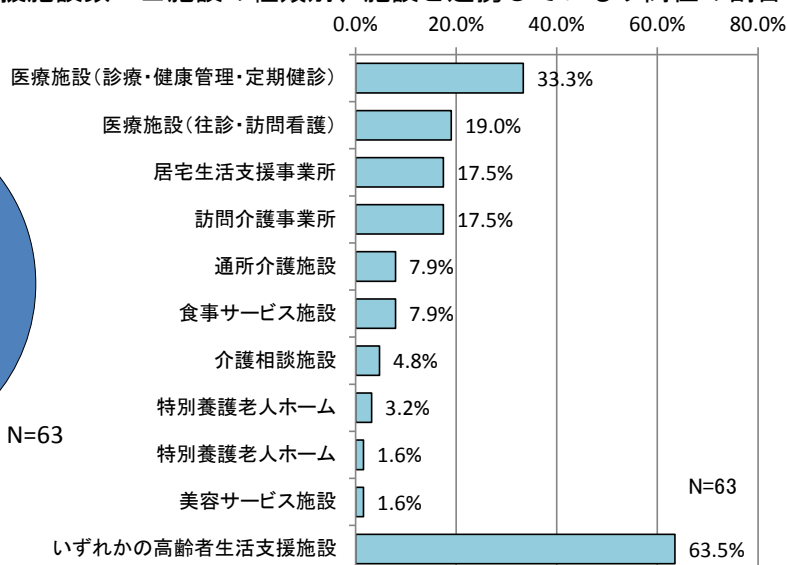
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（一般社団法人 高齢者住宅推進機構）

- ・ 63 物件のうち、いずれかの高齢者生活支援事業を行う事業者と連携及び協力している物件は 63.5%を占めており、「医療施設（診療・健康管理・定期健診）」が 33.3%で最も多く、次いで「医療施設（往診・訪問看護）」(19.0%)、「居住生活支援事業所」(17.5%)、「訪問介護事業所」(17.5%)が多くなっています。

■連携している高齢者居宅生活支援施設数



■施設の種別、施設と連携しているサ高住の割合



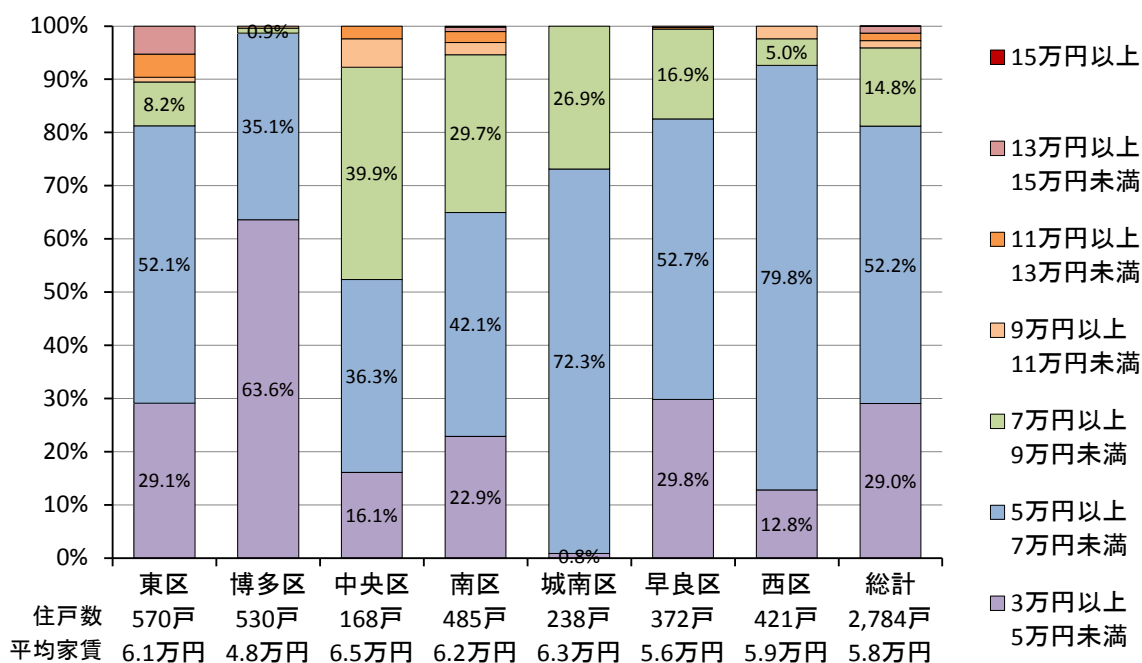
資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（一般社団法人 高齢者住宅推進機構）

(8) 入居費用

- ・2,784 戸のうち、月当たり家賃は「5 万円以上 7 万円未満」が 1,452 戸 (52.2%) で最も多く、次いで「3 万円以上 5 万円未満」が 808 戸 (29.0%)、「7 万円以上 9 万円未満」が 411 戸 (14.8%) となっています。
- ・2,784 戸の平均家賃は 58,175 円となっています。

■家賃の状況

	戸数	3万円未満	3万円以上 5万円未満	5万円以上 7万円未満	7万円以上 9万円未満	9万円以上 11万円未満	11万円以上 13万円未満	13万円以上 15万円未満	15万円以上	平均家賃 (円)
東区	570		166 29.1%	297 52.1%	47 8.2%	5 0.9%	25 4.4%	30 5.3%		60,972
博多区	530		337 63.6%	186 35.1%	5 0.9%	2 0.4%				47,606
中央区	168		27 16.1%	61 36.3%	67 39.9%	9 5.4%	4 2.4%			65,413
南区	485		111 22.9%	204 42.1%	144 29.7%	11 2.3%	10 2.1%	4 0.8%	1 0.2%	62,071
城南区	238		2 0.8%	172 72.3%	64 26.9%					62,828
早良区	372		111 29.8%	196 52.7%	63 16.9%		1 0.3%	1 0.3%		56,358
西区	421		54 12.8%	336 79.8%	21 5.0%	10 2.4%				59,001
総計	2,784		808 29.0%	1452 52.2%	411 14.8%	37 1.3%	40 1.4%	35 1.3%	1 0.0%	58,175



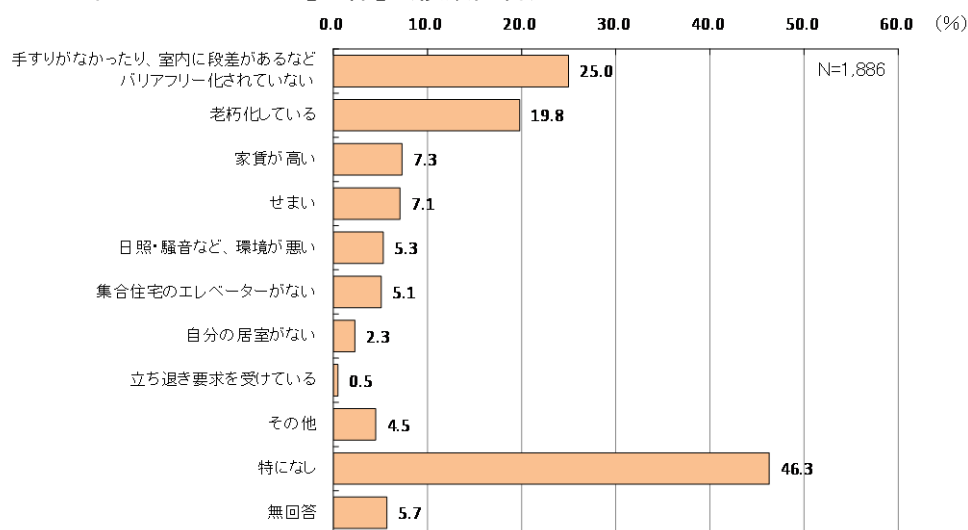
資料：福岡市住宅都市局

4 高齢者の住まいに関するニーズ

(1) 住まいで困っていること

- ・平成 28 年度福岡市高齢者実態調査によると、「特になし」が 46.3%であり、残りの約半数が現在の住まいに関して「困っている」ことを回答している。
- ・「手すりになかったり、室内に段差があるなどバリアフリー化されていない」が 25.0%で最も多く、次いで「老朽化している」が 19.8%と多くなっています。

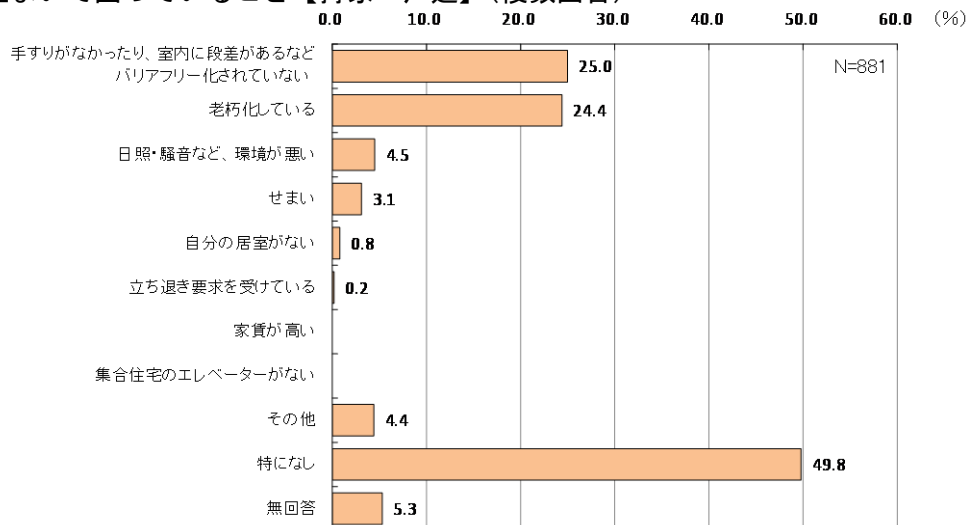
■住まいで困っていること【全体】（複数回答）



資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

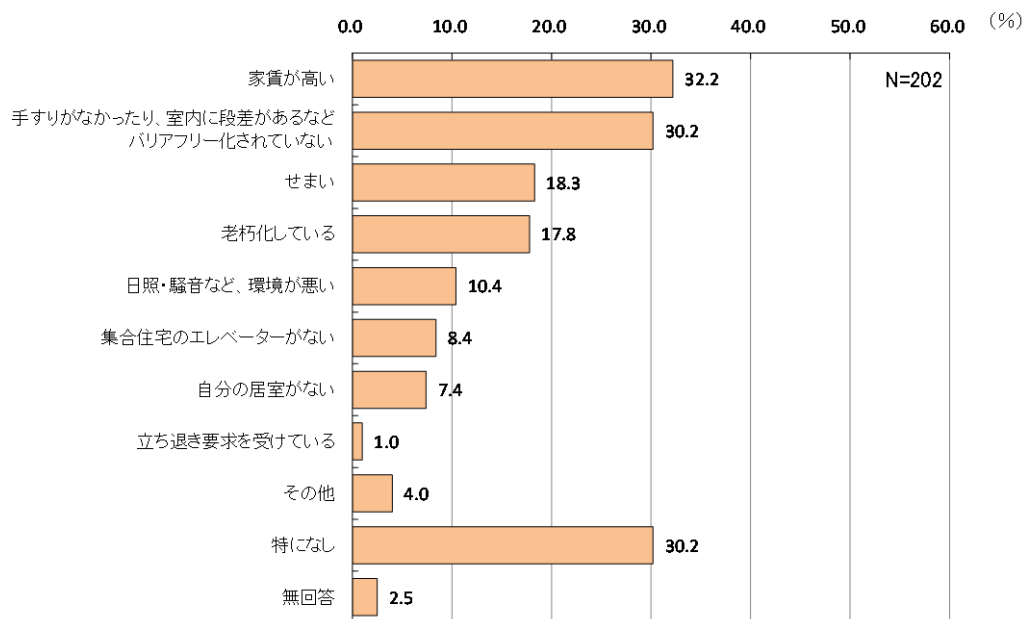
- ・住宅の所有関係別にみると、持家一戸建、市営・県営住宅では「手すりになかったり、室内に段差があるなどバリアフリー化されていない」、民間の賃貸マンション、アパートでは「家賃が高い」が最も多くなっています。

■住まいで困っていること【持家一戸建】（複数回答）



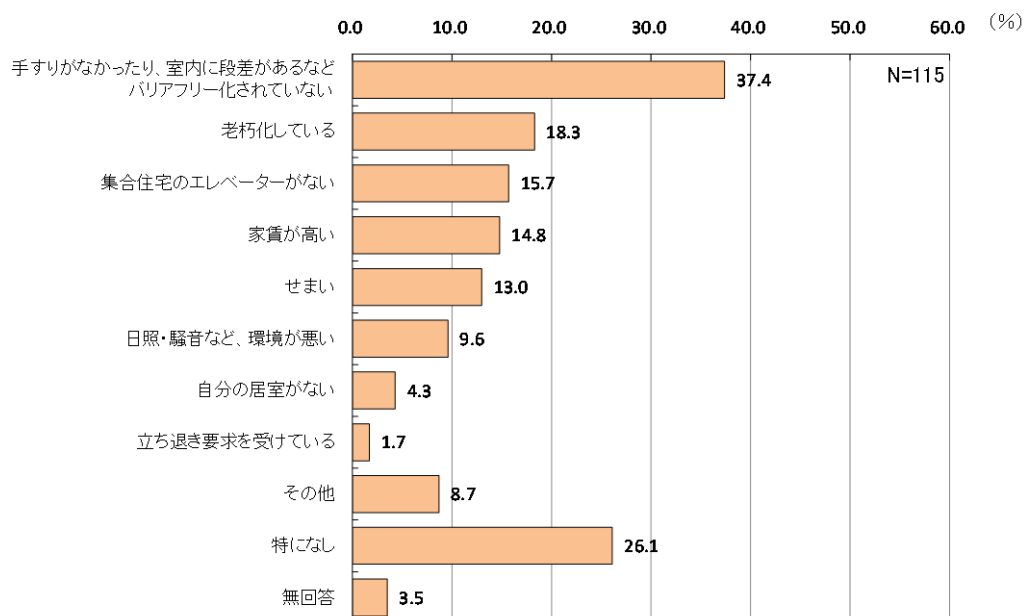
資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

■住まいで困っていること【民間の賃貸マンション、アパート】（複数回答）



資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

■住まいで困っていること【市営・県営住宅】（複数回答）

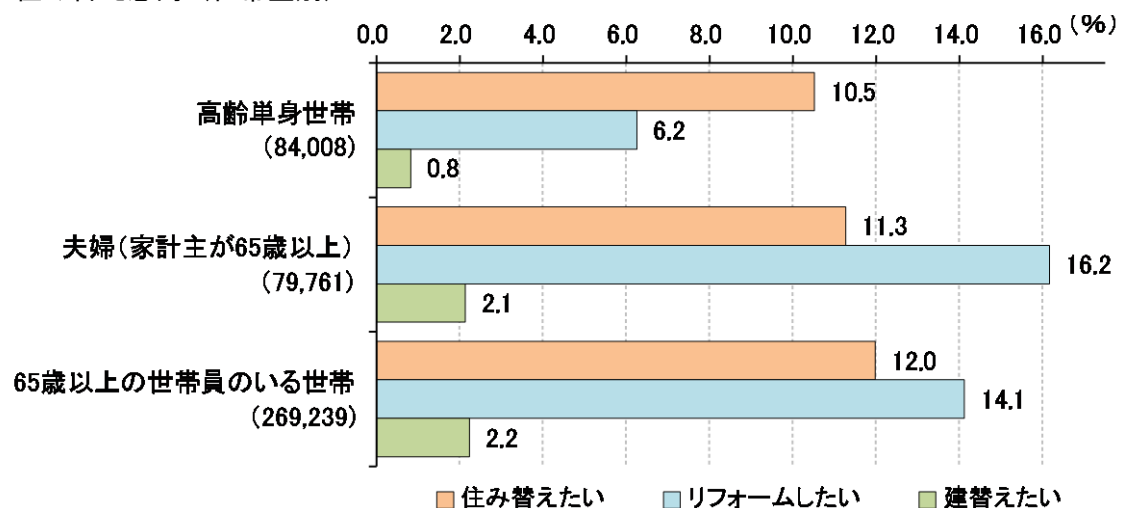


資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

(2) 高齢者の住み替え意向

- ・平成 25 年福岡市住生活総合調査によると、現在の住宅からの「住み替えたい」と考える世帯は、高齢単身世帯で 10.5%、夫婦（家計主が 65 歳以上）で 11.3%、65 歳以上の世帯員のいる世帯で 12.0%となっています。
- ・また、現在の住宅を「リフォームしたい」と考える世帯は、高齢単身世帯で 6.2%、夫婦（家計主が 65 歳以上）で 16.2%、65 歳以上の世帯員のいる世帯で 14.1%となっています。

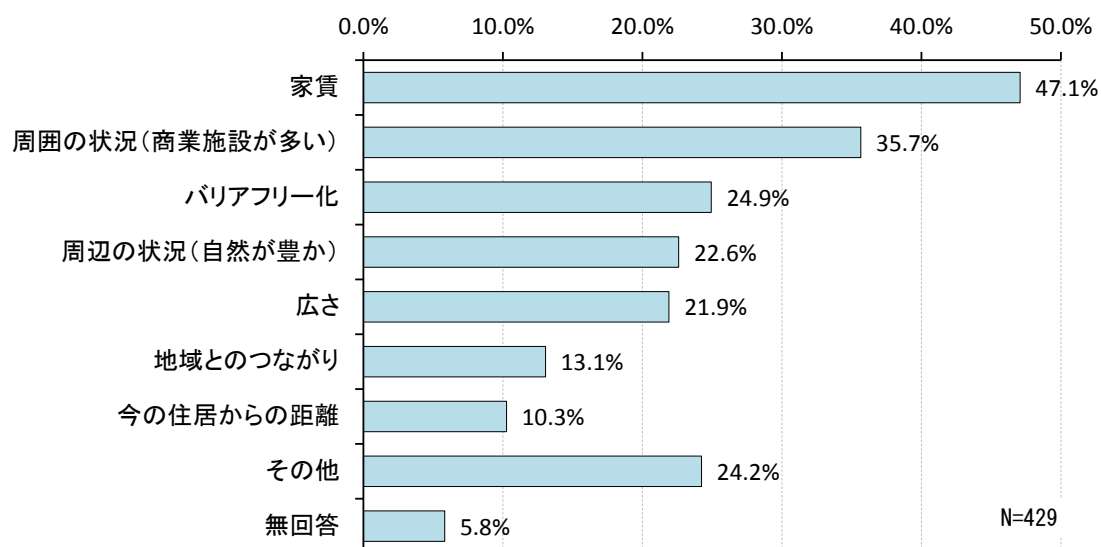
■住み替え意向（世帯型別）



資料：平成 25 年住生活総合調査結果報告（福岡市住宅都市局）

- ・平成 28 年度福岡市高齢者実態調査によると、高齢者が住み替え時に重視することは、「家賃」が 47.1%と最も多く、次いで「周囲の状況（商業施設が多い）」が 35.7%、「バリアフリー化」が 24.9%、「周囲の状況（自然が豊か）」が 22.6%、「広さ」が 21.9%となっています。

■住み替え時に重視すること



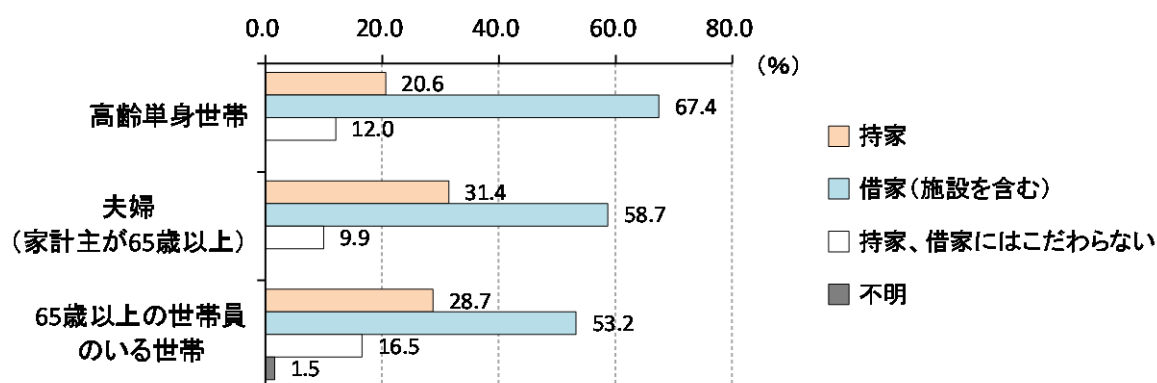
N=429

資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

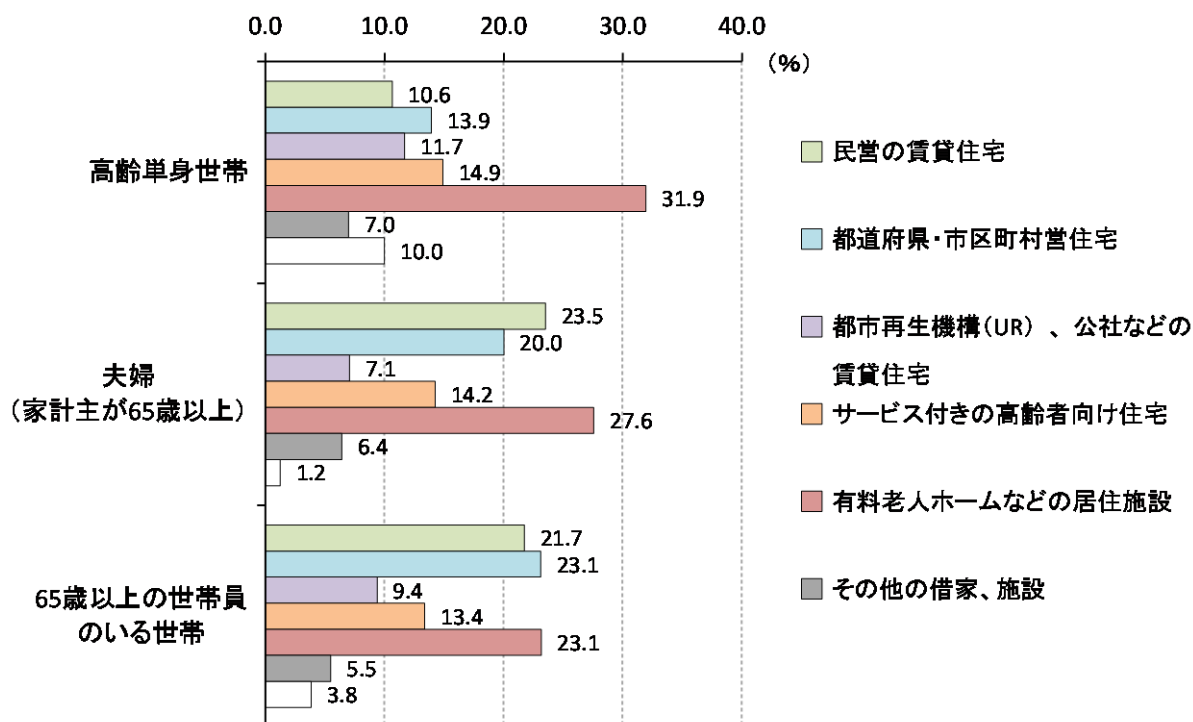
- ・住み替え後に希望する住宅の所有形態をみると、高齢単身世帯、夫婦（家計主が 65 歳以上）ともに借家が最も多く、それぞれ 67.4%、58.7%が希望しています。
- ・希望する借家の内訳を見ると、高齢単身世帯では「有料老人ホームなどの居住施設」が 31.9%であり、次いで「サービス付きの高齢者向け住宅」が 14.9%となっています。夫婦（家計主が 65 歳以上）では「有料老人ホームなどの居住施設」が 27.6%であり、次いで「民営の賃貸住宅」が 23.5%、「都道府県・市区町村営住宅」が 20.0%となっています。

■住み替え後に希望する住宅の所有形態の意向

○希望する住宅の所有形態



○希望する借家の種類の内訳

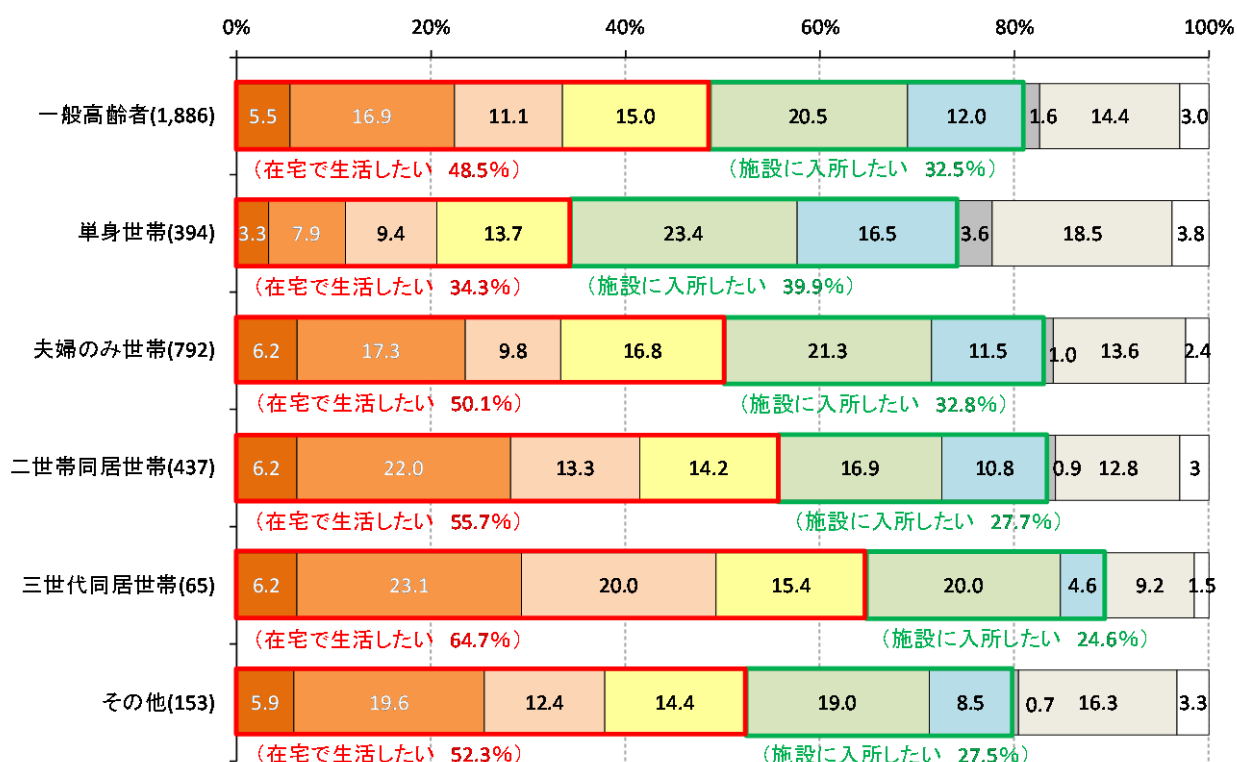


資料：平成 25 年住生活総合調査結果報告（福岡市住宅都市局）

(3) 今後の介護意向

- ・平成 28 年度福岡市高齢者実態調査によると、介護が必要になったときは、「在宅で、できるかぎり家族だけでの介護を受けたい」、「在宅で、家族の介護と介護保険サービスを併せて介護を受けたい」、「在宅で、介護保険サービスを中心に介護を受けたい」、「施設などに入所したいが、介護保険の在宅サービスが充実すれば、これからも在宅で生活したい」の割合が合わせて 48.5%と全体の約半数の人が在宅で生活したいとの意向をもっています。
- ・世帯構成別にみると、単身世帯では、「施設に入所したい」の意向が 39.9%と他の世帯に比べてやや高くなっています。

■今後の介護意向（世帯構成別）



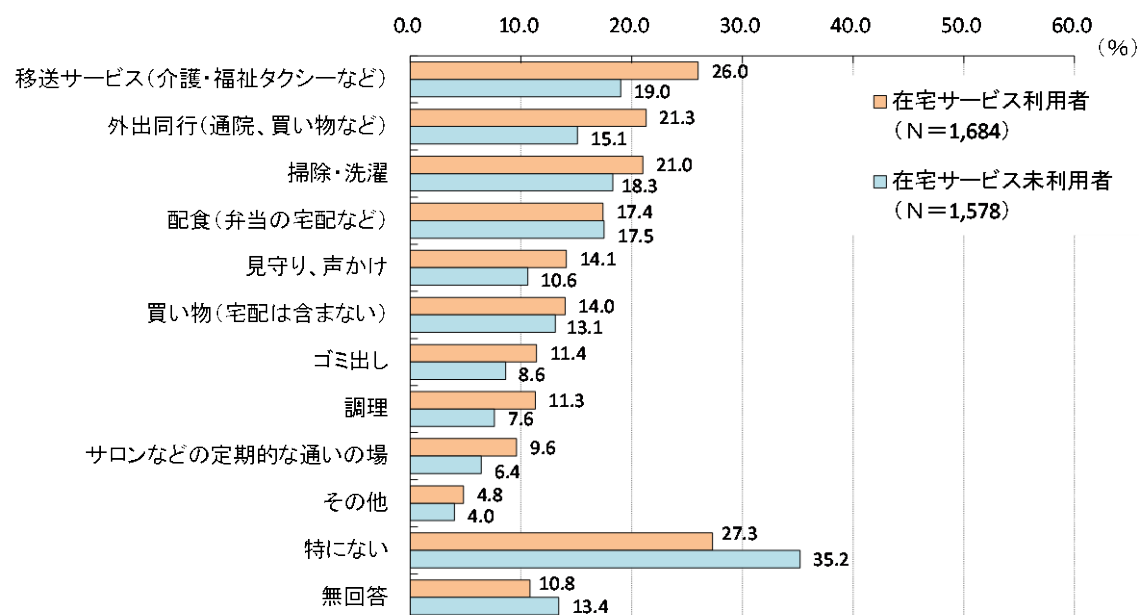
- 在宅(自宅や家族の家)で、できるかぎり家族だけでの介護を受けたい
- 在宅(自宅や家族の家)で、家族の介護と介護保険サービスを併せて介護を受けたい
- 在宅(自宅や家族の家)で、介護保険サービスを中心に介護を受けたい
- 施設などに入所したいが、介護保険の在宅サービスが充実すれば、これからも在宅(自宅や家族の家)で生活したい
- 住み慣れた地域の施設に入所したい
- 住み慣れた地域でなくてもいいので施設に入所したい
- その他
- わからない
- 無回答

資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

(4) 今後の在宅生活の継続に必要と感じる支援・サービス

- ・今後の在宅生活の継続に必要と感じる支援・サービスは、在宅サービス利用者、未利用者ともに「移送サービス（介護・福祉タクシーなど）」が、それぞれ 26.0%、19.0%と高くなっています。

■今後の在宅生活の継続に必要と感じる支援・サービス（複数回答）

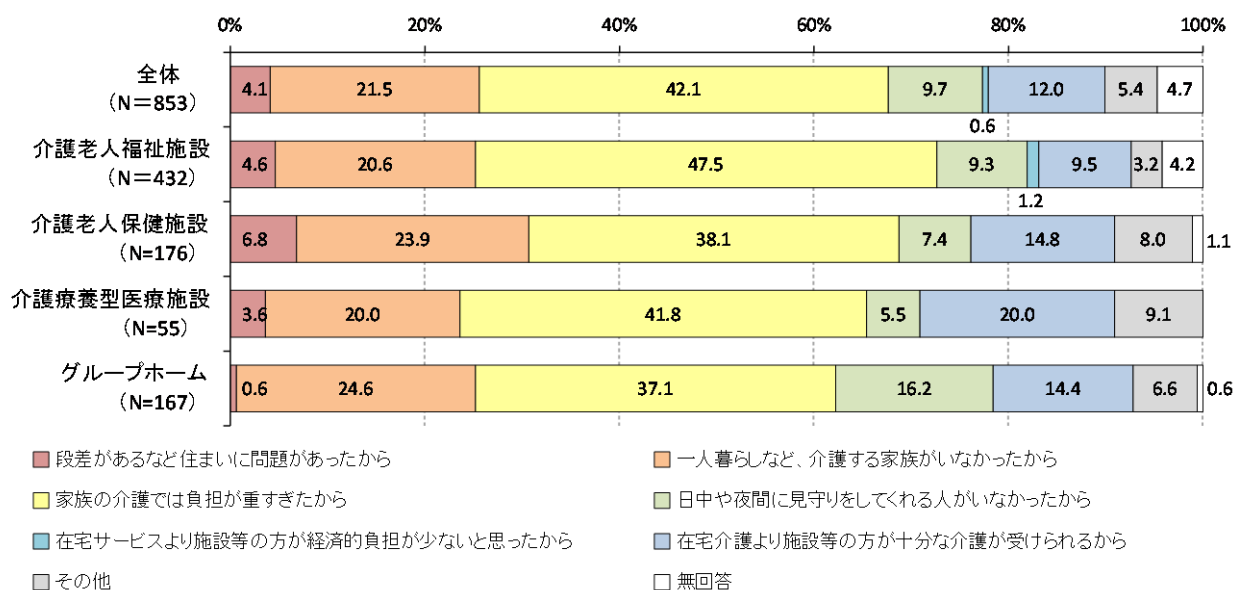


資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

(5) 施設等を希望した理由

- ・施設等サービスを利用している理由は、「家族の介護では負担が重すぎたから」が 42.1%で最も多くなっています。

■施設等を希望した理由



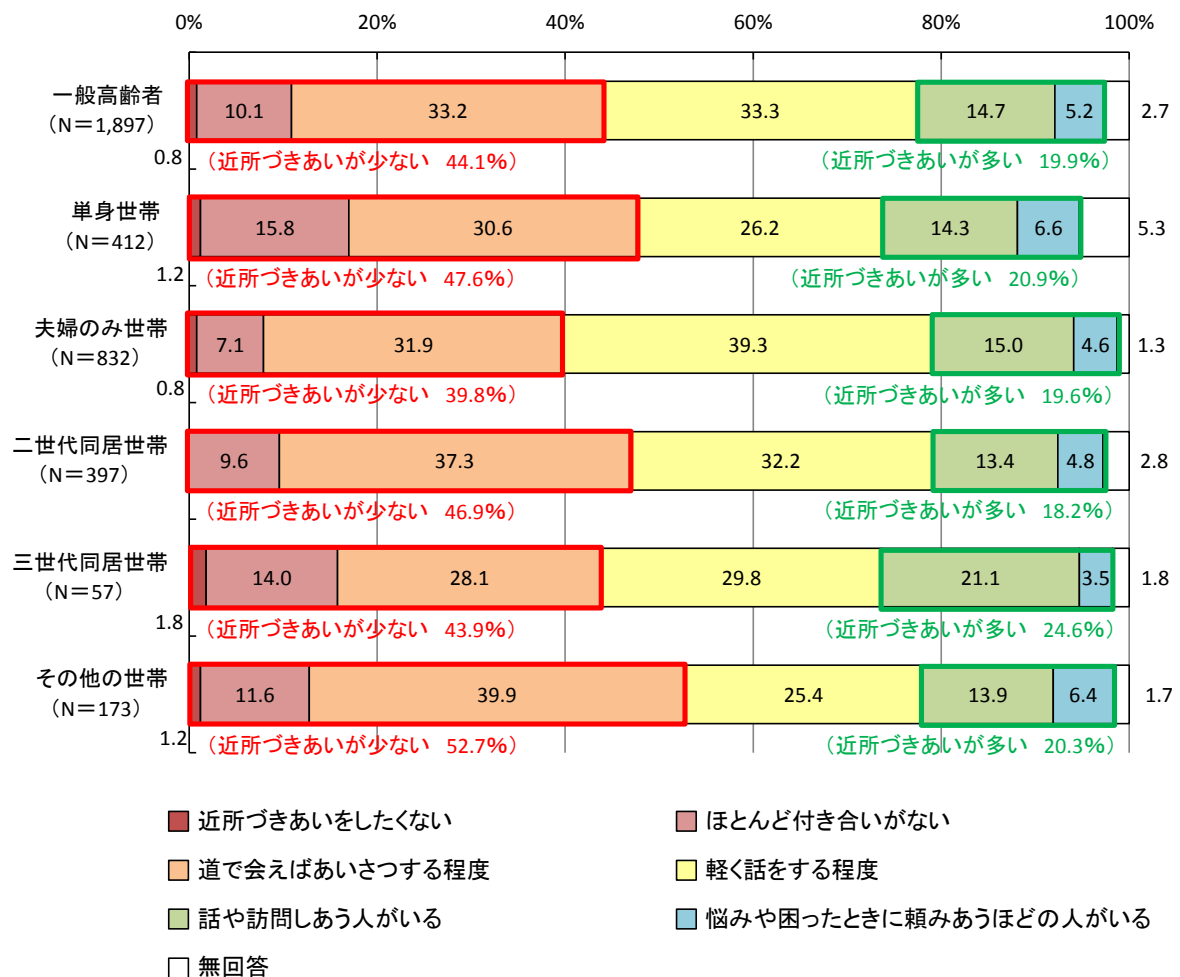
資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

5 高齢者の見守り等に関する状況

(1) 近所づきあい

- 平成 28 年度福岡市高齢者実態調査によると、近所づきあいの程度は、「近所づきあいをしたくない」の 0.8%、「ほとんどつきあいが無い」の 10.1%と「道で会えばあいさつする程度」の 33.2%を合わせた近所づきあいが少ない人の割合は全体の 44.1%となっています。一方で、「話や訪問しあう人がいる」の 14.7%と「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる」の 5.2%を合わせた近所づきあいが多い人の割合は全体の 19.9%となっています。
- 世帯構成別にみると、単身世帯では「ほとんどつきあいが無い」の割合が 15.8%と他の世帯に比べてやや高くなっています。

■近所づきあい（世帯構成別）

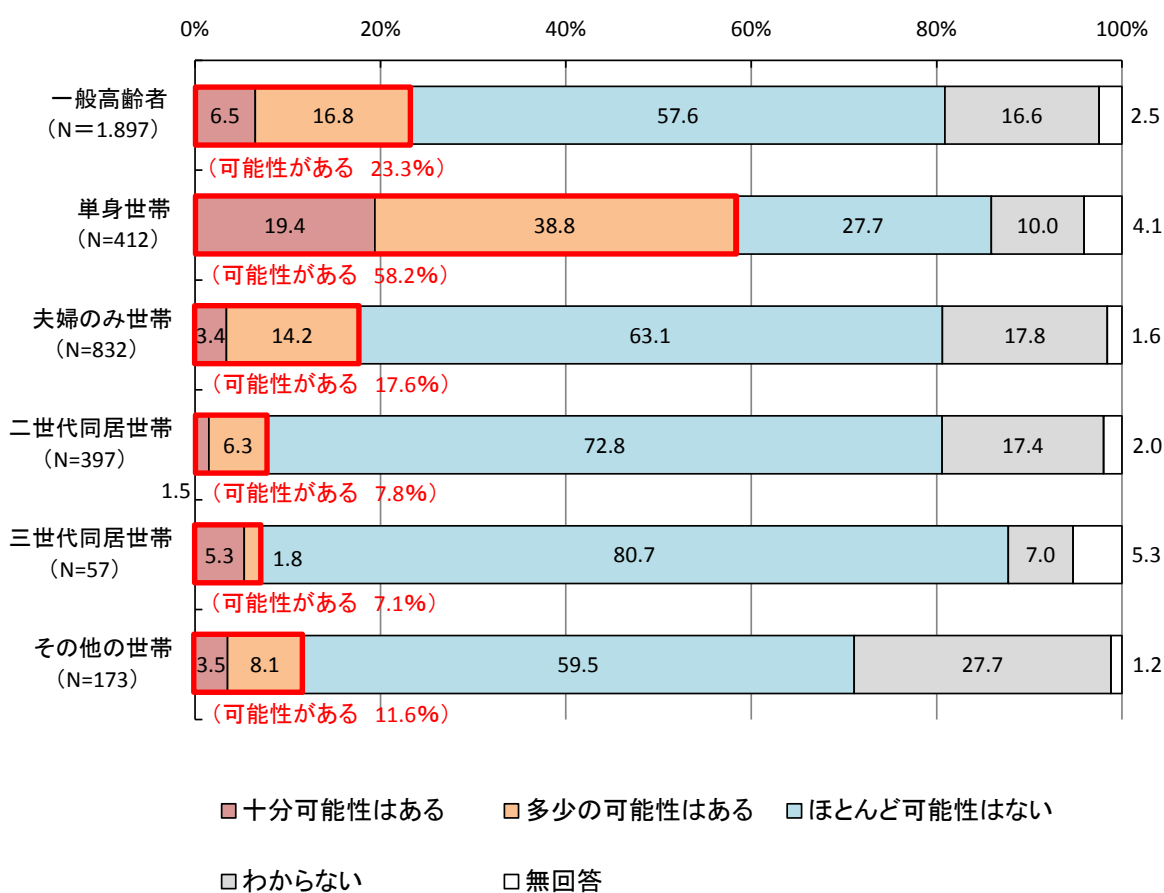


資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

(2) 孤立死する可能性

- 平成 28 年度福岡市高齢者実態調査によると、孤立死する可能性について、全体では「ほとんど可能性はない」が 57.6%と最も高くなっています。一方で、「多少の可能性はある」の 16.8%と「十分可能性はある」の 6.5%を合わせると、可能性があると考える人の割合は 23.3%となっています。
- 世帯構成別にみると、単身世帯で 58.2%が「可能性はある」と回答しており、他の世帯に比べて特に高くなっています。

■ 孤立死する可能性（世帯構成別）



資料：平成 28 年度福岡市高齢者実態調査

6 高齢者の居住の安定確保に関する課題

■高齢者向けの多様な住まい（住宅・施設）の確保

福岡市の高齢者人口・世帯数は共に増加傾向となっており、特に日常生活において配慮が必要な単身高齢者や、高齢夫婦世帯、要介護認定者、認知症高齢者が増加しています。

さらに、高齢者一人ひとりの身体状況や家族の状況等は様々であり、「現在の住居に住み続けたい」、「見守りや生活支援サービスのついた高齢者向け住宅に入居したい」、「高齢者施設に入所したい」など自身の生活状況により住まいのニーズも多様化しています。

こうした状況から、高齢者の身体状況や生活支援サービス等のニーズに応じて選択できる、多様な住まい（住宅・施設）の確保が求められています。

■高齢者の住まいのバリアフリー化

約半数の高齢者が自身に介護が必要になった場合でも、「在宅で生活したい」と考えていますが、平成 25 年住宅・土地統計調査によると福岡市の「高齢者のいる世帯の住宅で一定のバリアフリー化が行われた住宅の割合」は 37.5%と、他の政令市に比べて低く、高齢者が居住する住まいのバリアフリー化は充分ではありません。

また、平成 28 年度福岡市高齢者実態調査では、高齢者の約半数が現在の住まいにおいて、「手すりがなかったり、段差がある」、「老朽化している」などの困りごとを抱えています。

このため、高齢者が住み慣れた住宅で安心して生活続けることができるよう、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化に取り組む必要があります。

■高齢者のニーズに合った住まいへの住替え支援

高齢者の住まいへのニーズは多様化していますが、高齢者が自らのニーズに合った住まいを選択するためには、高齢者の生活状況や身体状況等を踏まえたうえで、適切な支援を行う必要があります。

特に、民間賃貸住宅への入居に関しては、福岡市が 2016 年度に不動産管理会社に対して実施したアンケート調査によると、不動産管理会社は、高齢者世帯が民間賃貸住宅に入居するに当たり、「居室内での死亡など」や「死亡時の残置物処理」などへの不安を抱えているため、高齢者世帯は、入居を断られる可能性が高くなっています。

こうした状況から、高齢者が自らのニーズに合った住まいへ円滑に入居するための取組みを進める必要があります。

■高齢者の居宅生活の支援

単身高齢者や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が増加する中、少子高齢化や核家族化、都市化等により、家庭や地域で高齢者を支える機能が低下し、高齢者の孤立化が社会問題となっています。そのため、高齢者が安心して在宅生活を送るためには、暮らしの基盤となる住まいの確保、在宅生活支援サービスの充実、日常生活に不可欠な移動手段の確保、そしていざというときに助け合えるコミュニティがあることが必要です。

また、福岡市は住民移動が頻繁で、隣近所との関係が希薄化しやすいと思われるため、様々な方法を凝らして、それぞれの特色に応じた支え合いの仕組みを築いていく必要があります。

さらに、福岡市においても、要介護高齢者の増大が見込まれており、介護人材の確保は、ますます重要になっています。

■地域での支援体制・相談機能の充実

高齢者が要介護状態になっても、可能な限り住み慣れた地域で安心して生活をするためには、保健・医療・介護などの専門職や地域関係者などによる検討を通じ、各地域の実情を踏まえて、高齢者の生活を支える仕組みづくり、取り組みを進めていくことが必要となっています。

また、高齢者の暮らしにおける困りごとについて身近な場所でワンストップで相談に応じる機関である、いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）の役割はさらに重要となることから、質の向上など、今後とも相談機能等の充実・強化を図っていく必要があります。

■認知症に対する支援

単身化・核家族化が進む中、今後、ひとり暮らし高齢者世帯や高齢者のみの世帯で認知症のある人が増えていくと予測されます。認知症の人や家族が住み慣れた地域で安心して生活していくためには、誰もが認知症についての正しい知識と理解を持ち、認知症の人を社会全体で支えていくことが必要です。今後、認知症の人を支える地域づくりのために、さらにサポーターを養成するとともに、サポーターとなった方が様々な場面で活躍できるような取り組みが必要となっています。

また、医療・介護の専門職が、認知症のことをよく理解し、認知症の人それぞれの価値観や個性などを尊重した、本人主体の介護を行えるよう、人材の育成が必要となっています。

さらに、介護そのものに対する支援だけでなく、人や地域とのつながりの場づくりなど介護者の精神的・身体的負担を軽減する取り組みも必要です。

第2章 基本理念と基本目標

1 高齢者の居住の安定確保に向けた基本理念

基本理念

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

高齢化が進展する中、高齢者の身体状況や家族の状況、経済状況等は様々で、高齢者を取り巻く状況は多様化していることから、「高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり」を基本理念とし、次の基本目標を掲げ、取組みを進めます。

2 高齢者の居住の安定確保に向けた基本目標

基本目標 1：高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

要介護認定者や認知症高齢者、低所得高齢世帯など高齢者の心身状況や生活状況、生活支援サービス等のニーズに合わせて、安心して住み続けることができる住宅の確保が必要です。

高齢者が安心して居住できる生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅や高齢者向け施設の供給促進、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化等を進めることにより、「高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保」を目指します。

基本目標 2：高齢者の住まいへの入居支援の充実

高齢者が自身のニーズにあった住まいに円滑に入居するためには、高齢者に対して住まいに関する情報を的確に提供するとともに、入居を円滑に進めるための支援が必要です。

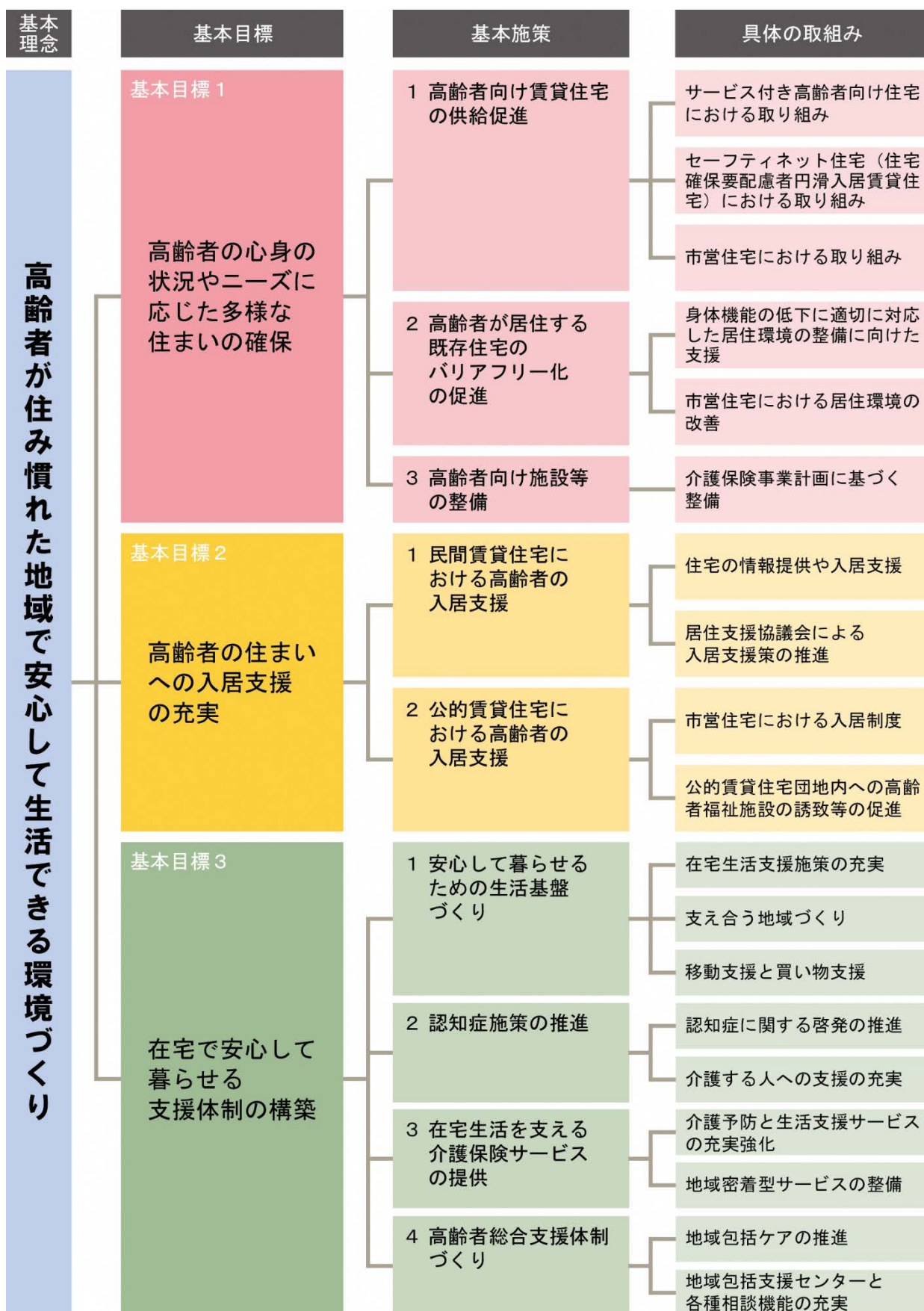
多様化する高齢者の心身の状況や住まいへのニーズに沿った情報提供を行うとともに、福岡市居住支援協議会等で実施する入居支援策を進めることにより、「高齢者の住まいへの入居支援の充実」を目指します。

基本目標 3：在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を続けるには、住まいの確保や入居支援に加え、日常生活に不可欠な移動手段の確保やいざというときに助け合えるコミュニティがあることが必要です。

地域やボランティア団体、医療、福祉など高齢者を取り巻く様々な主体が連携し、高齢者のニーズや状態の変化に応じた在宅サービスや生活支援の提供、身近な相談窓口の充実等を図ることにより、「在宅で安心して暮らせる支援体制の構築」を目指します。

■施策体系 一覧図



第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取組み

基本目標 1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

基本施策 1 高齢者向け賃貸住宅の供給促進

(1) サービス付き高齢者向け住宅における取組み

サービス付き高齢者向け住宅について、その広報・周知を推進し、国の補助制度を活用した民間事業者等による供給促進を図ります。

また、高齢者等のニーズを踏まえ、適切な交通機関へのアクセスや、医療・介護、地域との連携等への誘導に努めるとともに、適正に管理運営されるよう指導・監督を行います。

サービス付き高齢者向け住宅登録制度

バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について、都道府県等が登録を実施する制度です。(2011 年度創設)

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けることで、料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示され、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能です。

また、事業者においても、当該住宅の行政による周知が図られるほか、建設費の補助や税制上の優遇措置等を受けることができるようになります。

【登録基準】

- ・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
- ・安否確認サービスと生活相談サービスが提供されること

サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進策として、サービス付き高齢者向け住宅の登録を前提に、国が事業者に直接補助を行う「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」が 2011 年度から開始されています。

〈補助対象〉サービス付き高齢者向け住宅、高齢者生活支援施設

〈2018 年度の補助内容の概要（抜粋）〉

住宅の補助率

- ・新築：1/10 限度額 90 万円/戸（床面積 25㎡未満）
120 万円/戸（床面積 25㎡以上）
135 万円/戸（床面積 30㎡以上かつ一定の設備完備）
- ・改修：1/3 限度額 180 万円/戸

(2) セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）における取り組み

高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を活用し、高齢者が入居しやすい賃貸住宅の登録・供給を促進します。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度

高齢者や低額所得者等の住宅確保要配慮者の増加に対応するため、2017年に「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」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録制度が創設されました。

本制度は、面積や構造、設備等について一定の基準を満たす住宅を、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として、福岡市に登録することができます。

【登録基準】

○規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※各戸 25 ㎡以上。ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18 ㎡以上

※共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備（台所、便所、洗面、浴室等）を設置していること

○家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※共同居住型住宅の基準

住宅全体：住宅全体面積 $[15 \text{ ㎡} \times N + 10 \text{ ㎡}]$ 以上（N：居住人数、 $N \geq 2$ ）

専用居室：専用居室の入居者は1人とする。専用居室の面積9㎡以上。

共用部分：共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室、浴室又はシャワー室を設ける。便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

(3) 市営住宅における取り組み

市営住宅については、既存ストックを有効活用することを基本として、計画的・効率的な機能更新や維持保全を推進します。更新にあたっては、建替や住戸改善の際に全住戸を対象に誰もが生活しやすい住戸にするため、ユニバーサルデザインを導入していきます。

高齢者向け市営住宅の供給

高齢化の進行を踏まえ、市営住宅の建替えや住戸改善により、住戸内の段差解消や手すり設置等の高齢者向け仕様の住戸の整備を進めます。

基本施策２ 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進

（１）身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援

身体機能の低下した高齢者が、住み慣れた住まいで自立して生活できるよう、住宅を改造するための、改造方法や助成制度などに関する相談に応じるとともに、住宅を改造する際の費用の助成を行います。

また、各区保健福祉センターや相談者の自宅、病院などでの訪問相談を実施するなど、住宅改造知識の普及や制度利用の広報に努めます。

民間住宅についても、ユニバーサルデザインの理念に基づき、ユニバーサルデザインやバリアフリーの導入に向けて、市民や関連事業者への普及・啓発を推進します。

住宅改修・介護予防住宅改修（介護保険）

自宅での生活を支援するため、手すりの取り付け、段差の解消、和式便器から洋式便器への取り替えなど住宅改修をした場合に改修費を支給します。

住宅改造相談センター

身体機能の低下した高齢者やその家族が住宅をその高齢者に適するように改造する場合、改造方法や助成制度などに関する相談や情報の提供を行います。

専門の相談員（建築士、居宅介護支援専門員の資格を持った介護福祉士等）が相談に応じます。

住宅改造助成

身体機能が低下した高齢者のいる世帯に対し、住宅を居住に適するように改造する場合、改造費用の一部を助成し、高齢者の自立の助長や介護者の負担軽減を図ります。

高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発

バリアフリーなどのすまいづくりのポイントをまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。

（２）市営住宅における居住環境の改善

市営住宅においては、高齢化の状況を踏まえ、バリアフリー化の考え方を一歩進め、「市営住宅の基本仕様＝ユニバーサルデザイン」として整備を進めていきます。

また、エレベーターの付いていない住棟の高層階に居住する高齢者に対しては、エレベーターが付いている住棟や、エレベーターの付いていない住棟の低層階に住替えを促進することにより、市営住宅における高齢者の居住環境を改善していきます。

市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進

市営住宅の建替え・改善では、従来から行っている室内外の段差解消やエレベーター設置などのバリアフリー化に加え、玄関等への手すりの設置、水洗のレバー化など誰もが暮らしやすいように、ユニバーサルデザインの導入を推進します。

市営住宅高齢者等住替え促進事業

エレベーターがない住宅の１階に居住し、かつ比較的若く健康な方が住む世帯などに対し、住替えへの協力を求め、高齢者世帯等の住替え先を確保するものです。

なお、市営住宅住替え制度の要件緩和等を行っており、それでも住替え先が確保できない場合の補完的な制度として運用しています。

基本施策３ 高齢者向け施設等の整備

（１）介護保険事業計画に基づく整備

在宅での生活が困難な高齢者に対して、適切な施設・居住系サービス施設の整備を推進します。

特別養護老人ホームは、要介護認定者の増加に配慮し、適正配置に努めます。

また、増加する認知症高齢者が住み慣れた地域での生活を継続できるよう、少人数で共同生活をする居住系サービスである認知対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）の整備を推進します。

これら施設の整備にあたっては、地域的偏在やサービスの質の向上等に留意しながら、整備を進めます。

介護保険事業計画に基づく居住施設（P18 参照）

- 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
- 認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
- 介護老人保健施設
- 特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）

基本目標２ 高齢者の住まいへの入居支援の充実

基本施策１ 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援

（１）住宅の情報提供や入居支援

多様化する心身の状況や住まいへの要望に対して、高齢者のニーズに沿った情報を提供し、安心して居住することができる住まいを選択できるよう高齢者の住まいに関する情報提供や広報周知に取り組みます。

また、民間賃貸住宅市場においては、高齢者等が入居を拒まれるケースが見られること等から、住替えが必要な高齢者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための支援策の充実を図ります。

民間賃貸住宅事業者のホームページを活用した高齢者向け住宅情報の提供

高齢者向け住宅の情報を容易に入手できるように、福岡県宅地建物取引業協会のHP「ふれんず」において、高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅である「高齢者入居支援賃貸住宅」の物件の検索をできるように設定しています。

高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

高齢者の住まいの多様化や、高齢期になってからの民間賃貸住宅への住替えは緊急連絡先がない場合などに困難となることがあることから、市民に自らを取り巻く状況を踏まえて、将来の住まいについて早い時期から考えてもらう機会を設けることを目的に、セミナーを実施しています。

「住まいサポートふくおか」

緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対して、「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援・生活支援サービスをコーディネートし、高齢者の入居に協力する「協力店」へ紹介を行い、高齢者の民間賃貸住宅への住替えを支援します。

高齢者世帯住替え助成事業

高齢者世帯の良好な住宅への住替えを支援するため、居住環境に問題を抱える民間賃貸住宅に居住している、又は建替え等により住替えが必要な高齢者世帯に対して、住替えに係る初期費用の一部を助成する事業です。

（２）居住支援協議会による入居支援策の推進

民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図るため、賃貸住宅事業者、福祉団体、福岡市で構成する「福岡市居住支援協議会」を 2009 年 3 月に設立し、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居支援に対する効果的な取り組みを推進します。

福岡市居住支援協議会

【目的】 住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報を共有するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図る。

【根拠法令】 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律
(住宅セーフティネット法)

【設立日】 2009 年 3 月 30 日

【構成委員】 民間賃貸住宅事業者：公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部
公的賃貸住宅事業者：独立行政法人 都市再生機構 九州支社長
福岡市住宅供給公社
入居支援実施団体：福岡市社会福祉協議会 常務理事
福岡市：保健福祉局、住宅都市局

基本施策２ 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援

（１）市営住宅における入居制度

市営住宅においては、高齢者世帯等のより住宅困窮度が高い世帯に対して、定期募集（抽選方式）における優遇制度や「ポイント方式」等を実施しており、今後も住宅に困窮している高齢者世帯等の市営住宅への入居を支援します。

定期募集（抽選方式）における高齢者世帯の優遇

市営住宅入居者の定期募集（年４回の抽選方式による募集）の際に、高齢者世帯等の、より住宅困窮度が高い世帯に対し、「倍率優遇方式（入居申込みの際に抽選番号を多く割り振る）」や「戸数枠設定方式（対象世帯を高齢者・身体障がい者世帯等と限って公募する）」等の優遇制度を実施しています。

随時募集制度における高齢者世帯の優遇

抽選によらず、特に低所得で住宅に困窮する高齢者世帯等の入居申込みを随時受付、登録順に入居を決定する制度を実施しています。

ポイント方式における高齢者世帯の優遇

抽選によらず、特に低所得で住宅に困窮する世帯に、住宅の状況（老朽化した、著しく狭い、浴室がない等）についてポイント化し、合計ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定する「ポイント方式」（年２回実施）において、高齢者世帯等の世帯属性に応じて優遇する制度を実施しています。

（２）公的賃貸住宅団地内へ的高齢者福祉施設の誘致等の促進

市営住宅等、公的賃貸住宅団地の土地の有効利用などにより創出した新規機能導入用地等について、高齢者福祉施設等をはじめとした地域課題対応のための施設の誘致等を促進することにより、高齢者が安心して住みやすい居住環境づくりに取り組みます。

市営住宅の建替えにおける高齢者福祉施設等の誘致

地域において福祉施設や医療施設等の整備を進めるため、市営住宅の建て替えを契機に、建て替えにあわせて確保した将来活用地を活用しながら、地域課題解決のための施設の誘致を検討し、地域拠点づくりの実現を図ります。

都市再生機構におけるUR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化

少子高齢化への対応、地域包括ケアシステムの構築に資するため、UR賃貸住宅団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進しています。

基本目標 3 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

基本施策 1 安心して暮らせるための生活基盤づくり

(1) 在宅生活支援施策の充実

高齢者が住み慣れた家庭や地域で安心して暮らせるよう、介護保険制度の理念である「自立」を基本に、きめ細かな在宅生活支援サービスを提供します。

また、民間サービスの参入や ICT※（情報通信技術）の進歩等を踏まえつつ、より効果的・効率的な在宅生活支援施策について、既存事業の見直しも含めて検討します。

声の訪問

在宅の一人暮らし等の高齢者に対し、原則 1 日 1 回電話で安否を確認し、孤独感の解消を図るとともに、各種相談の助言を行います。

緊急通報システム

在宅の一人暮らし等の高齢者が、急病など緊急時に無線発信機等を用いてセンターに通報し、消防局や近隣の協力員などが対応することで、生活の安全を確保します。

あんしんショートステイ

介護者の疾病や介護疲れ等の理由で介護保険を超えてショートステイを利用する場合の利用料金の一部を助成します。

おむつサービス

寝たきりなどによりおむつが必要な人に、おむつを定期的に配送し、その費用の一部を助成します。

※ICT : Information and Communication Technology（情報通信技術）の略称

(2) 支え合う地域づくり

地域で活動する各種団体への支援や、様々な場面での連携を通じて、地域の特性に応じた住民同士の支え合い・助け合いの仕組みづくりを支援します。

また、企業やNPO、介護事業者、大学などの多様な主体の地域の支え合い・助け合い活動への積極的な参加を促進するとともに、社会福祉法人の地域貢献活動を推進します。

ふれあいネットワーク

地域住民（ボランティア）や地域団体、関係機関が連携し、高齢者等を対象に見守りや定期訪問などの支え合う活動を行います。

ふれあいサロン

地域住民（ボランティア）が家に閉じこもりがちな高齢者等を対象に、定期的に、公民館や集会所などで、介護予防や孤独感解消を図るため、健康づくりやレクリエーション等の活動を行います。

見守り推進プロジェクト

孤立死の防止などを目的として、自宅を訪問する企業等（電気、ガス、水道、新聞販売店、宅配事業者等）と「福岡見守るっ隊」を結成するほか、24 時間通報を受け付け、安否確認を行うダイヤルを設置するなど、高齢者等の見守りを重層的に行います。

(3) 移動支援と買い物支援

公共交通施策として、使いやすい安全、安心、快適な交通環境づくりを進めるとともに、地域特性を踏まえ、行政、地域、及び交通事業者の協力と連携のもと、日常生活を支える生活交通の確保を図ります。

また、既存の公共交通ネットワークとの整合性を踏まえながら、買い物や通院が困難な高齢者に対して、地域での取組みを応援するなど新たな移動支援策の実施を検討します。

移送サービス

寝たきりのため一般の交通機関を利用することが困難な高齢者に、寝台タクシー料金の一部を助成します。

福祉有償運送

タクシー等の公共交通機関を単独で利用することが困難な要介護者や障がい者等の会員に対し、NPO等が自家用自動車を使用して、有償で行うドア・ツー・ドアの個別輸送サービスです。
福祉有償運送運営協議会を適切に運営していくことを通して、事業者に対し、相談、助言、指導を行うほか、ボランティア運転手の養成などを支援します。

公共交通バリアフリー化促進事業

鉄道駅等のバリアフリー化設備の整備や、市内バス路線へのノンステップバスの導入促進を目的として、整備費用の一部を補助します。

生活交通支援事業

バス路線の休廃止に伴い公共交通が空白となる地域について代替交通機関の確保を行います。また公共交通が不便な地域における、地域が主体となった生活交通確保に向けた取組への支援を行います。

基本施策２ 認知症施策の推進

（１）認知症に関する啓発の推進

社会全体で認知症の人を支える基盤として、誰もが認知症についての正しい知識を持ち、認知症の人や家族を支える手だてを知ることができるよう、認知症とその予防について、学校教育の場を含め、理解を深めるための普及・啓発活動を推進します。

認知症普及啓発事業

認知症の人と家族を温かく見守る認知症サポーターを養成する講座を実施しています。また、認知症に関する啓発のための講演会などを実施しています。

（２）介護する人への支援の充実

家族など介護者への支援の充実を行い、介護者の精神的・身体的負担軽減と認知症の人の生活の質の改善につなげます。

認知症カフェ設置促進事業

認知症の人やその家族が、地域の人や専門家と相互に情報共有し、お互いを理解し合う認知症カフェの設置を促進することで、認知症の人への効果的な支援や家族の介護負担の軽減を図ります。

認知症の人の家族介護者支援事業

認知症の人を自宅で介護する家族が、外出するときや介護疲れで休息が必要な時に、認知症の人の介護経験などがあるボランティア（やすらぎ支援員）が認知症の人の居宅を訪問し、介護家族の身体的及び精神的負担軽減を図ります。また、認知症の人を抱える家族からの悩み事相談に介護経験者が対応します。

家族介護者支援事業

介護負担軽減と心身のリフレッシュを図るため、家族介護者に対し、相互交流・意見交換の機会の提供や介護技術の習得・公的サービスの紹介を行います。

認知症の人の見守りネットワーク事業

行方不明になった認知症の人の早期発見・保護や、介護者の負担軽減につながるよう、①認知症の人の「登録制度」、②行方不明になった認知症の人に対し「捜してメール」、③「検索システム」による見守りネットワーク事業を実施します。

認知症介護実践者等養成事業

高齢者介護実務者を対象として、認知症高齢者の介護に関する実践的研修などを開催します。

認知症施策推進事業

認知症の人に対するコミュニケーション・ケア技法「ユマニチュード[®]」を、病院・介護施設の専門職や家族介護者をはじめとする市民に広めることなどにより、認知症の人や家族が安心して暮らせるまちづくりを推進します。

基本施策３ 在宅生活を支える介護保険サービスの提供

（１）介護予防と生活支援サービスの充実強化

住民主体で参加しやすく、地域に根ざした介護予防を推進し、介護予防の普及・啓発や高齢者の健康の保持促進を図るとともに、生活支援の担い手の養成やサービスの開発、関係者のネットワーク化、ニーズとサービスのマッチング等を行うことにより、生活支援サービスの提供体制づくりに努めます。

よかトレ実践ステーションの創出

主体的に介護予防に取り組む高齢者のグループを「よかトレ実践ステーション」として認定し、よかトレDVD等の提供や団体間の交流会、サポーター養成等により活動の継続を支援します。

認知症予防教室

認知症予防に効果的な生活習慣、食事等についての講話や有酸素運動を実施するとともに、教室終了後の「よかトレ実践ステーション」の創出を目指します。

（２）地域密着型サービスの整備

在宅での 24 時間 365 日の切れ目ないサービスを提供するため、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護について、地域的偏在やサービスの質の向上等に留意しながら整備していきます。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護

日中・夜間を通じて、定期的な巡回と随時の通報により居宅を訪問し、入浴、排せつ、食事等の介護や日常生活上の緊急時対応などを行います。

小規模多機能型居宅介護

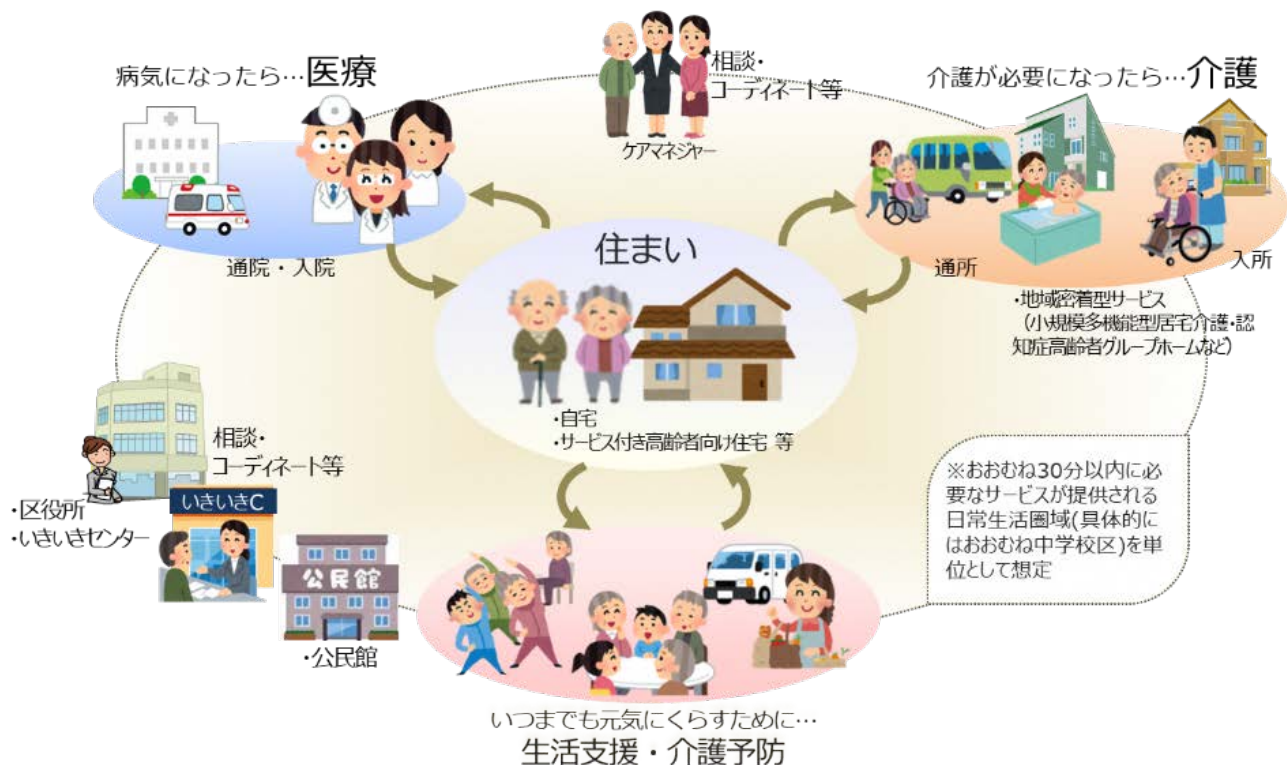
「訪問」「通い」「宿泊」のサービスを利用者の状態に応じて組み合わせて、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援及び機能訓練を行います。

基本施策 4 高齢者総合支援体制づくり

(1) 地域包括ケアの推進

団塊の世代が全て 75 歳以上となる 2025 年に向けて、高齢者が住み慣れた地域で、その有する能力に応じ、自立した生活を安心して続けることができるよう、保健（予防）、医療、介護、生活支援、住まい等が一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアの構築を進めます。

■地域包括ケアの姿



（２）地域包括支援センターと各種相談機能の充実

地域包括ケアの実現に向け、いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）の機能が十分に発揮されるよう、保健福祉局、区保健福祉センター、いきいきセンターふくおかの連携強化を図るとともに、いきいきセンターふくおかの質を高めるため、職員に対する研修を充実します。

また、高齢者が住み慣れた家庭や地域で安心して尊厳を保ちながら生活することができるよう、高齢者の財産を守り、権利の行使を確保し、権利の侵害に対しては保護・支援を行うなど、権利擁護※体制を充実する取組みを進めます。

いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、健康や福祉、介護などに関する相談を受けたり、その人の身体状況に適したアドバイスを行うなど、高齢者が自立した生活を続けていくことができるよう支援します。

介護実習普及センター

介護知識・介護技術の普及とともに、福祉用具の普及を図るため、福祉用具の展示・相談体制を整備しています。

成年後見制度利用支援事業

認知症高齢者など自分自身の権利を守ることが十分でない人の財産管理や身上監護を支援する制度である成年後見制度の普及のために広報活動を行うとともに、身寄りのない認知症高齢者が成年後見人等による支援を受けることができるよう、市長が後見開始等の申立を行うとともに、必要な場合、申立費用及び後見人等報酬の助成を行います。

市民後見人養成事業

認知症高齢者等の増加に伴う成年後見人の新たな担い手として、親族や専門職（弁護士、司法書士、社会福祉士等）ではない市民が後見人として活動するために必要な養成研修を実施します。

日常生活自立支援事業

判断能力の低下した高齢者や障がい者などが地域において自立した生活が送れるよう、社会福祉協議会において、利用者との契約に基づく日常的金銭管理や福祉サービスの利用援助等を実施します。

※権利擁護：自身の権利や支援のニーズを表明することの困難な人（例：寝たきりの高齢者、認知症高齢者、障がいのある人等）の立場に立って、代弁し主張すること。権利行使ができるよう支援すること。

第4章 計画の目標値等

本計画における施策を推進するにあたって、以下の目標値等を設定し、検証・評価を行います。

1 目標値

基本目標 1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

指標	現状値	中間目標値	目標値	備考
高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	3.8% (2013 年)	調整中		
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	3,004 戸 (2018 年)			
高齢者の居住する住宅のうち 一定のバリアフリー化※が行われた割合	37.5% (2013 年)			

※「高齢者向けの住まい」とは、国が当指標の対象として定めているものを踏まえ、本計画では、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、緊急時対応の設備がついた市営住宅を対象とする。

※「一定のバリアフリー化」とは、二箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消を行うもの

※備考は、福岡市住生活基本計画における目標値を示す。

基本目標 2 高齢者の住まいへの入居支援の充実

指標	現状値	中間目標値	目標値	備考
住まいサポートふくおかによる 賃貸借契約成約件数（累計数）	39 世帯 (2015 年)	調整中		

※備考は、福岡市住生活基本計画における目標値を示す。

基本目標 3 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

指標	現状値	中間目標値	目標値	備考
いきいきセンターふくおかの認知度	53.6% (2016 年)	調整中		
最期まで自宅で暮らせる高齢者の割合	10.0% (2014 年)			

2 福岡市介護保険事業計画における介護サービスの必要見込量

福岡市保健福祉総合計画の基本理念等を踏まえつつ、高齢者の自立支援と要介護状態の重度化防止に向けた取組み等を本格化していくための計画となる、第7期福岡市介護保険事業計画（2018年4月策定、計画期間：2018年度～2020年度）における介護サービス等の必要見込量は、以下の通りです。

■介護サービス等の必要見込量

項目	指標	現状値 または 見込値 2017年	整備目標量 または 必要見込量 2020年
高齢者が居住する 既存住宅のバリア フリー化の促進	調 整 中		
高齢者向け施設等 の整備			
安心して暮らせる ための生活基盤 づくり			
認知症施策の推進			
在宅生活を支える 介護保険サービス の提供			
高齢者総合支援 体制づくり			

資料：第7期福岡市介護保険事業計画

第5章 計画の推進と評価

1 推進体制と各主体の役割

本計画の推進に当たっては、福岡市の住宅関連部局と福祉関連部局がこれまで以上に緊密に連携し、本計画に基づく共通の方針の下で施策の展開を図ることとし、必要に応じて国や県と連携を図りながら取り組んでいきます。

その際、住宅・福祉関係事業者等に対しては、高齢者の居住の安定確保に向けて高齢者のニーズに柔軟に対応できる住まいやサービスを提供するために必要な支援、また、地域に対しては、高齢者が地域で安心して暮らすことができる環境づくりのためには、地域に居住する一人ひとりが意識を持つとともに、地域ぐるみで高齢者を支えることが必要となるため、そのために必要な支援を行います。

さらに、民間賃貸住宅事業者団体、公的賃貸住宅事業者、居住支援団体、福岡市で構成する「福岡市居住支援協議会」において、高齢者の住まいへの入居支援について、情報共有や必要な施策等についての検討を行い、一層の取組みを進めていきます。

2 進行状況の評価

計画の進行状況を確認するため、福岡市保健福祉総合計画及び第7次福岡市介護保険事業計画（2018～2020年度）との整合性を考慮し、基本的に3年毎に第4章に定める目標値の検証と評価を行うとともに、国の制度・事業の動向、福岡県高齢者居住安定確保計画との整合性を確認し、適宜必要な見直しを行います。