

労働者のキャリア形成を支援し、勤労者の自己啓発の取組を支援した。

#### 4 生活環境等分野に係る基本的施策

「生活環境等分野に係る基本的施策」については、高齢社会対策大綱において、次の方針を示している。

住宅は生活の基盤となるものであり、生涯を通じて豊かで安定した住生活の確保を図っていく必要がある。このため、将来にわたり活用される良質な住宅の供給を促進し、併せて、それらが適切に評価、循環利用される環境を整備することを通じ、高齢者が保有する住宅の資産価値を高め、高齢期の経済的自立に資するとともに、その資産の次世代への適切な継承を図る。さらに、高齢者の居住の安定確保に向け、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。

高齢者等全ての人が安全・安心に生活し、社会参加できるよう、自宅から交通機関、まちなかまでハード・ソフト両面にわたり連続したバリアフリー環境の整備を推進するとともに、子育て世代が住みやすく、高齢者が自立して健康、安全、快適に生活できるような、医療や介護、職場、住宅が近接した集約型のまちづくりを推進するものとし、高齢者向け住宅の供給促進や、地域の公共交通システムの整備等に取り組む。

また、関係機関の効果的な連携の下に、地域住民の協力を得て、交通事故、犯罪、災害等から高齢者を守り、特に一人暮らしや障害を持つ高齢者が安全にかつ安心して

生活できる環境の形成を図る。

さらに、快適な都市環境の形成のために水と緑の創出等を図るとともに、活力ある農山漁村の再生のため、高齢化の状況や社会的・経済的特性に配慮しつつ、生活環境の整備等を推進する。

#### (1) 豊かで安定した住生活の確保

「住生活基本計画（全国計画）」（平成23年3月閣議決定）に掲げた目標（〔1〕安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、〔2〕住宅の適正な管理及び再生、〔3〕多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、〔4〕住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進している（表2-2-11）。

#### ア 次世代へ継承可能な良質な住宅の供給促進 (ア) 持家の計画的な取得・改善努力への援助等の推進

良質な持家の取得・改善を促進するため、勤労者財産形成住宅貯蓄の普及促進等を図るとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援事業及び勤労者財産形成持家融資を行っている。

また、住宅ローン減税等の税制上の措置を活用し、引き続き良質な住宅の取得を促進した。

#### (イ) 高齢者の持家ニーズへの対応

住宅金融支援機構において、親族居住用住宅を証券化支援事業の対象とするとともに、親子が債務を継承して返済する親子リレー返済（承継償還制度）を実施している。

## (ウ) 将来にわたり活用される良質なストックの形成

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)に基づき、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、その構造や設備について、一定以上の耐久性、維持管理容易性等の性能を備え、適切な維持保全が確保される「認定長期優良住宅」の普及促進を図った。

## イ 循環型の住宅市場の実現

### (ア) 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備

売買時点の中古住宅の状態を把握するための現況検査に対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図るため、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示す「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月)に添った、適正なインスペクションの普及促進を図っている。

中古住宅売買に活用可能な瑕疵担保責任保険

表2-2-11 「住生活基本計画(全国計画)」(平成23年3月閣議決定)における高齢社会対策に関する目標、成果指標及び基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

【指標】

【高齢者の安定した住まいの確保】

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9% (平17) → 3~5% (平32)】

【地域における福祉拠点等の構築】

・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合 【16% (平21) → 25% (平32)】

【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
- ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等(以下「高齢者等」という。)の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。
- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

【指標】

【ユニバーサルデザイン化の推進】

・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【16% (平20) → 28% (平32)】

【基本的な施策】

- 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
- 高齢者等の利便性の向上の観点を踏まえつつ、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【指標】

【高齢者等への配慮】

・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

一定のバリアフリー化(注1) 【37% (平20) → 75% (平32)】

うち、高度のバリアフリー化(注2) 【9.5% (平20) → 25% (平32)】

(注1) 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(注2) 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

【基本的な施策】

- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

資料：国土交通省

※「住生活基本計画(全国計画)」(平成23年3月閣議決定)における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」は、上記のほか「2 住宅の適正な管理及び再生」、「3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」がある。

については、平成25年度に保険期間が短く保険金額が比較的安価な商品等が新たに開発されるなど、保険商品のバリエーションが広がっているところであり、保険の利用件数が大幅に増加した。

さらに、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るため、住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供等を行うなど、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録する「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を創設した。

長期優良住宅化リフォーム推進事業により、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の形成を図った。

### (イ) 高齢者に適した住宅への住み替え支援

高齢者等の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、高齢者に適した住宅への住み替えを促進した。

また、同制度を活用して住み替え先住宅を取得する費用について、住宅金融支援機構の証券化支援事業における民間住宅ローンの買取要件の緩和を行っている。

さらに、高齢者が住み替える先のサービス付き高齢者向け住宅に係る入居一時金について、住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関のリースモーゲージの推進を支援している。

## ウ 高齢者の居住の安定確保

### (ア) 良質な高齢者向け住まいの供給

平成23年10月の「高齢者の居住の安定確保

に関する法律等の一部を改正する法律」(平成23年法律第32号)の施行により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備費に対する補助、税制の特例措置、住宅金融支援機構の融資による支援を行った。

さらに、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを構築するため、地方公共団体との連携を図りつつ、増加傾向にある民間賃貸住宅の空家をリフォームし、高齢者等の住宅確保要配慮者向けに適切な契約・管理の下で賃貸する事業について支援を行った。

また、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅について、利用者を保護する観点から、前払金の返還方法や権利金の受領禁止の規定の適切な運用を引き続き支援している。

### (イ) 高齢者の自立や介護に配慮した住宅の建設及び改造の促進

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」

表2-2-12 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の概要

- 趣旨
  - ・高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者（要配慮居住者）が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すもの。
- 主な内容
  - ・一般的な住宅の設計上の配慮事項
    - ①住宅の住戸専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路・出入口の幅員、階段、便所、浴室等
    - ②一戸建て住宅の屋外部分のアプローチ、階段等
    - ③一戸建て住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の共用階段、共用廊下、エレベーター、アプローチ等
  - ・要配慮居住者のために個別に配慮した住宅の設計の進め方
    - ①要配慮居住者及び住宅の特性の把握
    - ②住宅の設計方針の検討及び住宅の設計
    - ③設計の反映の確認

資料：国土交通省

(平成13年国土交通省告示第1301号)の普及など住宅のバリアフリー化施策を展開した(表2-2-12)。

住宅金融支援機構においては、高齢者自らが行う住宅のバリアフリー改修について高齢者向け返済特例制度を適用した融資を実施している。また、証券化支援事業の枠組みを活用したフラット35Sにより、バリアフリー性能等に優れた住宅に係る金利引下げを行っている。さらに、住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関が提供する住宅改良等資金に係るリバースモーゲージの推進を支援している。

バリアフリー構造等を有する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備費に対する補助、税制の特例措置、住宅金融支援機構の融資による支援を行った。

#### (ウ) 公共賃貸住宅

公共賃貸住宅においては、バリアフリー化を推進するため、原則として、新たに供給するすべての公営住宅、改良住宅及び都市再生機構賃貸住宅について、段差の解消等一定の高齢化に対応した仕様により建設している。

この際、公営住宅、改良住宅の整備においては、中高層住宅におけるエレベーター設置等の高齢者向けの設計・設備によって増加する工事費について助成を行った。都市再生機構賃貸住宅においても、中高層住宅の供給においてはエレベーター設置を標準としている。

また、老朽化した公共賃貸住宅については、計画的な建替え・改善を推進した。

#### (エ) 住宅と福祉の施策の連携強化

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(平成13年法律第26号)に基づき、都道府県において高齢者の居住の安定確保のための計画を定

めることを支援した。また、生活支援・介護サービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進し、医療・介護と連携した安心できる住まいの提供を実施した。

また、市町村の総合的な高齢者住宅施策の下、シルバーハウジング・プロジェクト事業を実施するとともに、公営住宅等においてライフサポートアドバイザー等のサービス提供の拠点となる高齢者生活相談所の整備を促進した(図2-2-13)。

#### (オ) 高齢者向けの先導的な住まいづくり等への支援

スマートウェルネス住宅等推進事業により、高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組に対して補助を行った。

#### (カ) 高齢者のニーズに対応した公共賃貸住宅の供給

公営住宅については、高齢者世帯向公営住宅の供給を行った。また、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、高齢者世帯の入居収入基準を一定額まで引き上げるとともに、入居者選考において優先的に取り扱うことを可能としている。

都市再生機構賃貸住宅においては、高齢者同居世帯等に対する入居又は住宅変更における優遇措置を行っている(表2-2-14)。

#### (キ) 高齢者の民間賃貸住宅への入居の円滑化

高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や関係事業者、居住支援団体等が組織する居住支援協議会が行う相談・情報提供等に対する支援を行った。