

# 群馬県住生活基本計画 2021

## (参考資料集)

- 第Ⅰ 賃貸住宅に関する方針に関する参考資料  
【群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画編】
  
- 第Ⅱ 高齢者の居住に関する方針に関する参考資料  
【群馬県高齢者居住安定確保計画編】

令和4年3月

群馬県



## 参考資料集について

この度、群馬県は、令和3年度から令和12年度までの10年間を期間とする群馬県住生活基本計画2021を策定しました。今後は、この群馬県住生活基本計画2021に基づき群馬県の住宅政策に関する施策を総合的かつ計画的に推進します。

一方で、群馬県は令和2年3月に群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定し、本県の人口動向や住宅ストック・市場の実情を踏まえて、住宅確保要配慮者の住まいに関する施策を実施してきました。

また、令和3年3月に群馬県高齢者居住安定確保計画2021を策定し、本県の住宅・福祉における住まいに関する政策を推進し、高齢期の住まいに関する不安の解消を図ってきました。

この度、群馬県住生活基本計画2021では、群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を第4章へ、群馬県高齢者居住安定確保計画を第5章へそれぞれ群馬県住生活基本計画に編入統合し、一体的に施策を実施することで、より総合的、効果的に推進することになりました。

今回の編入統合では、従来から推し進めてきた各計画の施策や目標等を継承しつつ、今回の群馬県住生活基本計画2021の基本方針等と調整を図り、方針として計画を位置付けし改定を行っています。

この参考資料集は、従来の各計画で示されていた策定した背景や目的、目標の考え方、関連情報を記載しており、編入統合された新たな計画を進めるにあたり、考え方を補完するものとして、施策を進める上で役立てられることを期待しています。

<目次>

**第 I 賃貸住宅に関する方針に関する参考資料**  
**【群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画編】**

第 1 章	計画策定に関する基本的な事項	
1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	2
第 2 章	供給促進計画の策定	
1	本県の住宅確保要配慮者に関する課題	3
	(1) 住宅確保要配慮者の増加及び多様化	3
	(2) 本県及び地域別の住宅確保要配慮者の特性を踏まえた対応	3
	(3) 公民連携による住宅セーフティネット体制の構築	3
	(4) 住宅確保要配慮者の特性に応じた適切な居住支援の実施	4
2	住宅確保要配慮者の範囲	5
3	賃貸住宅の供給の目標	6
	(1) 公営住宅の供給の目標	6
	(2) 民間賃貸住宅（住宅セーフティネット法に基づく登録住宅）の供給の目標	6
第 3 章	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の活用の促進のために必要な施策	
1	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の活用の促進	8
	(1) 公営住宅の活用の促進	8
	(2) 県住宅供給公社賃貸住宅の活用の促進	11
	(3) 地域優良賃貸住宅の活用の促進	11
2	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	12
	(1) 登録住宅等の確保に関する取組	12
	(2) 登録事業者の指導監督に関する取組	14
	(3) 居住支援に関する取組	15
	(4) 住宅扶助の代理納付に関する取組	17
	(5) その他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	18
3	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	
	(1) 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策	20
	(2) 家主の啓発のために講ずる施策	20

第1章	住宅確保要配慮者の状況	
(1)	人口・世帯の状況	23
(2)	住宅確保要配慮者のボリューム	25
(3)	全国と比較可能な統計データを用いた本県及び県内各市の住宅確保要配慮者のボリューム	30
第2章	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況の把握	
(1)	住宅ストックの状況	32
(2)	公的賃貸住宅の状況	36
(3)	民間賃貸住宅の状況	37
(4)	低額所得世帯向け賃貸住宅の状況	38
(5)	賃貸用の空き家の状況	40
第3章	家主・管理会社宛アンケート調査	
(1)	家主・管理会社宛アンケート調査の概要	42
(2)	アンケート結果の分析	43
第Ⅱ	<u>高齢者の居住に関する方針に関する参考資料</u>	
	<u>【群馬県高齢者居住安定確保計画編】</u>	
第1章	計画の目的と背景	
1	計画策定の背景	2
2	計画の目的と位置付け	2
3	計画期間	2
第2章	高齢者を取り巻く現状と課題	
1	高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計	4
(1)	群馬県の高齢化の推計	4
(2)	群馬県の高齢者世帯数の推移	5
(3)	要援護高齢者の増大	5
(4)	高齢者世帯の住宅の現状	7
2	高齢者を取り巻く住まいの課題	16
(1)	統計データに基づく現状と課題	16

(2) その他高齢者の住まいの課題	17
(3) 課題のまとめ	18
第3章 高齢者の居住の安定確保のための目標	
1 基本目標と基本方針	20
2 高齢者の住まいの供給目標	21
(1) 供給目標量を定める高齢者の住まい	21
(2) 高齢者の住まいの目標量	25
(3) 高齢者の住まいの位置付け	27
第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組	
1 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組	30
(1) サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給と質の確保	30
(2) 老人ホーム等の整備促進	31
(3) 公営住宅による高齢者の住宅セーフティーネットの形成	
3 1	
(4) 高齢者向けの優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の供給の促進	32
(5) 在宅における介護サービス等の充実	32
2 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組	33
(1) 高齢期に適した既存住宅改修の促進	33
(2) 高齢者の安否確認を行う体制の構築	33
(3) 地域包括ケアシステムの拠点整備	33
3 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組	34
(1) 民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化	34
(2) 高齢者の住まいに関する相談体制とサポート	34
(3) 高齢者の円滑な住み替えへの支援	35
☆群馬県有料老人ホーム設置運営指導指針	36
☆群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針	56

## 第 I 賃貸住宅に関する方針に関する参考資料

【群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画編】



## 第1章 計画策定に関する基本的な事項

### 1 計画策定の目的

2017年（平成29年）10月に「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」（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。新たな制度は、『住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度』、『登録住宅の改修や入居者への経済的支援』、『住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援』の3つの柱から成り立っています。

また、この改正に伴い、2007年（平成19年）に策定された「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基本的な方針」も改正され、地方公共団体が、賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を定めることができるようになりました。

本県の人口・世帯の動向を見ると、人口減少及び少子高齢化、世帯の小規模化を背景に、高齢単身・夫婦など高齢者のみ世帯が著しく増加しています（P.26 図6 参照）。特に高齢単身世帯においては、借家に居住する世帯が増加しています（P.26 図8 参照）。

その一方、子育て世帯は減少傾向にあります。（P.28 図12 参照）。また、若年世帯ほど最低居住面積水準を達成できていない割合が高く（P.24 図3 参照）、子育て世帯を取り巻く居住環境は厳しい状況となっています。

本県では、従来から外国人のコミュニティが形成されている地域が多いことから、全国の都道府県の中でも、外国人世帯の割合が比較的高く、2018年（平成30年）の「出入国管理及び難民認定法」の改正（以下「改正入管難民法」という。）に伴い、今後さらに増加していくことが考えられます（P.29 図15、P.30 図17,18 参照）。

外国人世帯と同様に、低額所得世帯、障害者手帳の所持者などの増加が見られます（P.25 図4、P.27 図9、10、11）。高齢者のみ世帯、子育て世帯も含めて、これらの世帯は民間賃貸住宅において入居を拒まれる場合があることから、住宅確保要配慮者\*として住宅への円滑な入居を支援する必要があります。

このような背景から「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」（平成29年10月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づき、本県の人口動向や住宅ストック・市場の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者の住まいに関する施策を総合的かつ効果的に展開することを目的に、本計画を策定します。

#### \*住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。これらに加えて、国土交通省令において、住宅の確保に特に配慮を要する者として、外国人などが定められています。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができます（例えば、新婚世帯など）。

なお、本計画における住宅確保要配慮者の範囲は、「第2章 2 住宅確保要配慮者の範囲」において整理します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第5条1項に規定された「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

また、「群馬県住生活基本計画2021（令和4年3月）」（以下「県住生活基本計画」という。）に基づき、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進していくための計画であり、同時に高齢者の居住の安定確保を目的とする「群馬県高齢者居住安定確保計画2021」及び「第8期群馬県高齢者保健福祉計画」との調和を図ります。

さらには、本県の市町村が、住宅セーフティネット法第6条第1項の規定に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」を策定する際に参考となるものです。

## 3 計画の期間

本計画は県住生活基本計画2021に統合編入されたため、計画期間は当該計画同様に2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までとします。

今後の社会経済状況の変化や県住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 第2章 供給促進計画の策定

### 1 本県の住宅確保要配慮者に関する課題

本県の人口・世帯の動向、住宅確保要配慮者の世帯数及び居住の実態、民間賃貸住宅の供給状況、住宅確保要配慮者の入居制限の実態などから、計画策定にあたって、留意すべき課題を整理します。

#### (1) 住宅確保要配慮者の増加及び多様化

- ・本県の人口は、2004年（平成16年）の203万人をピークに減少に転じ、2030年（令和12年）には180万人弱とピーク時の9割弱となる見込みです（P.23 図1 参照）。これから10年ごとに10万人以上のハイペースで減り続けることとなります。また、世帯数は、2020年（令和2年）まで増加していますが、今後は減少に転じる見込みです。
- ・少子高齢化の進展、世帯分離に伴う影響により、高齢単身・夫婦などの高齢者のみ世帯が増加し続けています（P.26 図6 参照）。その一方で、子育て世帯は近年減少傾向にあります（P.28 図12、14 参照）。
- ・本県の特性の1つでもある外国人世帯、また、障害者手帳の所持者なども、近年増加傾向にあります（P.27 図9、10、11、P.29 図15 参照）。
- ・このように、人口・世帯が減少する中でも、住宅確保要配慮者は増加、多様化している状況にあります。

#### (2) 本県及び地域別の住宅確保要配慮者の特性を踏まえた対応

- ・本県における住宅確保要配慮者について、全国の都道府県の状況と比較すると、本県の全世帯数に占める割合において、外国人世帯が特に高いという特性があります。同様に、子育て世帯及び母子父子世帯の割合も高くなっています（P.30 図17、図18 参照）。
- ・その一方で、高齢者のみ世帯の割合は、全国の都道府県と比較し高くありませんが、桐生市や前橋市、高崎市などの都市部においては、相対的に高くなっています（P.31 図19、20 参照）。
- ・このような本県並びに地域ごとの住宅確保要配慮者の特性を踏まえ、住まいに関する施策を総合的かつ効果的に展開する必要があります。

#### (3) 公民連携による住宅セーフティネット体制の構築

- ・住宅セーフティネットの根幹である公営住宅のうち、県営住宅については、「群馬県営住宅長寿命化計画2018（平成30年3月）」（以下「県営住宅長寿命化計画」という。）において、2040年度（令和22年度）までに管理戸数を現状から約5%縮減することを位置づけています。また、市町村においても、県営住宅同様に、市町村営住宅の管理戸数を縮減する動きが

あります。

- ・一方で、借家総数に対して民間賃貸住宅の空き家数（賃貸用の空き家）が占める割合は、全国的に見て非常に高い状況にあります（全国値：18.5%、県値：27.0%、全都道府県中3位、平成30年住宅・土地統計調査より P.40 図30 参照）。なお、県営住宅長寿命化計画では、一部の都市圏\*（高崎都市圏、館林都市圏）において、県営住宅の管理戸数の縮減分を、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅を活用することで補完し、公営住宅需要に対応する計画としています。
- ・このように、公営住宅の管理戸数の縮減を進める中で、増加・多様化する住宅確保要配慮者の住まいの受け皿として、民間賃貸住宅の空き家等を適切に活用するなど、公民連携による住宅セーフティネット体制の構築が求められています。

#### \* 都市圏

市街地形成の状況や人口・世帯の状況、公営住宅などの需要は、本県の地域によって異なるため、県営住宅長寿命化計画において、地域の特徴を踏まえた一定の圏域を設定し、県営住宅の管理方針を示している。同計画では、前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田・館林・藤岡の7都市圏を設定。

### （4）住宅確保要配慮者の特性に応じた適切な居住支援の実施

- ・本県が実施した家主及び賃貸住宅の管理会社へのアンケート調査\*によると、住宅確保要配慮者の中でも、外国人世帯、高齢者のみ世帯、知的・精神障害者及び更生保護対象者の賃貸住宅への入居に対する拒否感が相対的に高いこと、その一方で、子育て世帯及び母子父子世帯に対しては、上述する世帯属性ほど拒否感が高くないことも把握されました。
- ・入居に対する拒否感の主な理由として、外国人世帯は「異なる習慣や言語への不安」、高齢者のみ世帯は「孤独死などの不安」が挙げられており、これらの不安の解消に資する対応を実施していくことが考えられます。
- ・一方、知的・精神障害者、更生保護対象者などは、個々に状況に応じた適切なサポートが必要になると考えられます。
- ・このように、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、住まいの提供に加えて、住宅確保要配慮者の特性に応じた適切な居住支援を実施していく必要があります。

\*家主及び賃貸住宅の管理会社へのアンケート調査は、令和元年12月実施。家主466票、管理会社500票の回答を分析しています。アンケート調査結果はP.41以降に掲載。

## 2 住宅確保要配慮者の範囲

家主の選択の幅を広げるとともに、入居者となる住宅確保要配慮者の多様性を考慮し、住宅確保要配慮者の範囲を幅広く設定します。範囲は以下のとおりです。

- 住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者
  - ・ 低額所得者
  - ・ 被災者（発災後3年以内）
  - ・ 高齢者
  - ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
  - ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者
  
- 住宅セーフティネット法施行規則第3条第1号から第10号までに定める者
  - ・ 外国人
  - ・ 中国残留邦人
  - ・ 児童虐待を受けた者
  - ・ ハンセン病療養所入所者
  - ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
  - ・ 北朝鮮拉致被害者
  - ・ 犯罪被害者
  - ・ 更生保護対象者
  - ・ 生活困窮者自立支援法による援助者
  - ・ 東日本大震災等の大規模災害被災者（発災後3年以上経過）
  
- 住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号に規定する本計画で定める者
  - ・ 海外からの引揚者
  - ・ 新婚世帯
  - ・ 原子爆弾被爆者
  - ・ 戦傷病者
  - ・ 児童養護施設退所者
  - ・ LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）などの性的マイノリティである者
  - ・ UIJターンによる転入者
  - ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
  - ・ 失業者
  - ・ 低額所得者（法第2条第1号に該当する者）の親族と生計を一にする学生

### 3 賃貸住宅の供給の目標

#### (1) 公営住宅の供給の目標

- ・県住生活基本計画との整合を図り、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までに、本県及び市町村が供給する住宅ストックなどを活用して、公営住宅の供給目標量\*を17,000戸とします。

\*「群馬県住生活基本計画2021」における目標の戸数

既存公営住宅の空き住戸募集を主として、必要に応じて新規の建設戸数、買取り戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数を合計した戸数

#### (2) 民間賃貸住宅（住宅セーフティネット法に基づく登録住宅）の供給の目標

- ・住宅セーフティネット法第8条に基づき住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業を行う者が、県知事等の登録を受けた住宅（以下、「登録住宅」という。）は、2021年（令和3年）9月現在、15,747戸です。2030年度（令和12年度）までに、17,000戸の登録を目指します。
- ・上述の登録住宅の供給の目標量について、推計方法を次頁に示します。当面は登録住宅をできる限り確保することが重要なことから、本県の賃貸用の空き家のうち、登録住宅として活用が見込める住宅の戸数を推計し、目標量としています。

## ■民間賃貸住宅（登録住宅）の供給目標量（登録目標戸数）の推計方法

### A 住宅扶助限度額未満かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家

8,995 戸

※「住宅扶助限度額未満かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家」とは、賃貸用の空き家の分布が面積別家賃帯別の民間賃貸住宅数と同様と想定した上で、住宅扶助限度額より確実に安いまたは概ね同等の家賃と考えられる、かつ新耐震基準以降の建築と想定される 1981 年（昭和 56 年）以降に建築されている賃貸用の空き家としている。（平成 30 年住宅・土地統計調査より算出、資料編 P. 39 参照）

×

### B 現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

74.1%

※令和元年空き家実態調査における現状賃貸用空き家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合の全国値を用いる（令和元年空き家実態調査の結果（全国値）：74.1%）

×

### C 適切な支援等により登録が見込まれる住宅の割合

18.0%

※所有する賃貸物件をセーフティネット住宅として「支援があれば登録したい」（16.3%）、または「支援がなくても登録したい」（1.7%）の割合をもとに、18.0%（=16.3%+1.7%）が、適切な支援等により登録が見込まれる住宅の割合としている。  
「群馬県の民間賃貸住宅に関するアンケート調査」（令和元年 12 月実施 群馬県）より、資料編

+

### D 既存の登録住宅

15,747 戸

※令和 3 年 9 月末時点の群馬県登録（中核市除く）+中核市登録（前橋市、高崎市）の登録住宅戸数

## ■登録住宅の目標戸数

### 目標戸数

=8,995 × 0.741 × 0.18 = 1,199.7 + 15,747 = 16,946.7 ≒ 17,000

17,000 戸

## 第3章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の活用の促進のために必要な施策

### 1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の活用の促進

#### (1) 公営住宅の活用の促進

##### 1) ストックの計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

- ・ 県営住宅については、県営住宅長寿命化計画に基づき、同計画で設定した都市圏ごとの中長期的な需要の見通しを踏まえて、適切なストックマネジメントを行うべく、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進します。
- ・ 今後ストックが総じて老朽化することに伴い、改善や修繕が必要な住棟が多数発生することを踏まえ、躯体や設備配管などを中心とした長寿命化型改善や予防保全的な計画修繕など、戸当たり工事費を抑制した対応をより多くの住棟において計画的に実施します。
- ・ 耐火構造などの住宅について、改善や修繕にあたり、居住性の向上、安全性の確保、長寿命化、省エネルギー化及び少子高齢化対策等を推進します。特に高齢者が安全に、安心して暮らせる住まいを確保できるように、住戸改善を行うなど、県営住宅のバリアフリー化を推進します。
- ・ 予防保全的な修繕を計画的かつ効果的に実施するために、点検を定期的の実施しデータベースとして一元的に管理することで、メンテナンスのサイクルを構築します。
- ・ 老朽化した住宅が増加していることから、トータルコストの削減、従前入居者の移転支援等の円滑化を図るべく、PPP/PFI 事業の導入も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を検討します。
- ・ 群馬県住宅供給公社（以下「県住宅供給公社」という。）との連携により、県営住宅と市町村営住宅の一体的な管理を行うなど、効率的・効果的な運営について検討します。
- ・ 近傍に立地する県営住宅と市町村営住宅の更新に係る事業期間の重複の回避、事業時の入居者の移転先として相互活用を行うなど、本県と市町村が情報共有し、連携した取組を進めます。

##### 2) 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

- ・ 本県では、住宅確保要配慮者の入居機会の公平化のために、県営住宅の入居要件の見直しを行い、2019年（平成31年）4月より、年齢問わず単身での入居を可能にしました。また、入居の円滑化を図るため、連帯保証人制度の廃止や、家賃滞納者対策や収入超過者・高額所得者に他の住居への転居を促すなど、入居者の管理をより適切に行います。
- ・ 住宅確保要配慮者向けとして、高齢者、障害者、母子父子世帯及びDV被害者世帯等の優先入居等を継続して行います。
- ・ 特に住宅に困窮する若年世帯や子育て世帯が、希望どおり県営住宅に入居できるように、抽選倍率の優遇や若年世帯や子育て世帯向けの入居枠を確保及び目的外使用\*など、入居制度の見直しを行います。
- ・ 増加する高齢者のみ世帯などへの対応として、保健師による見守り事業を2007年（平成19

年) から実施しており、主に健康面の相談に応じています。引き続き見守り事業を実施し高齢者支援に努めます。

- また、災害時・緊急時において、住まいを失った被災者に対する住宅の確保の一環として、公営住宅の目的外使用\*により、速やかな住宅供給を行います。
- これらの住宅確保要配慮者への対応について、できる限り市町村ごとの取り扱いに差異が生じないように、本県と市町村が情報共有するなど、配慮していきます。
- 市町村営住宅について、例えば、公営住宅としては用途廃止し、新婚世帯向けやUIJターンによる転入者向けに活用するなど、地域の公営住宅の需要によっては、用途廃止も視野に、市町村の住宅施策に応じた目的に活用できるよう、本県が適切な情報提供を行うなど、市町村の検討をサポートします。

**\* 公営住宅の目的外使用**

公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、法令等に基づき目的外使用（使用許可）させることができます。災害被災者に関しては、国土交通省からの通知に基づき、公営住宅を目的外使用させることができるようになっています。

### 3) 公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進

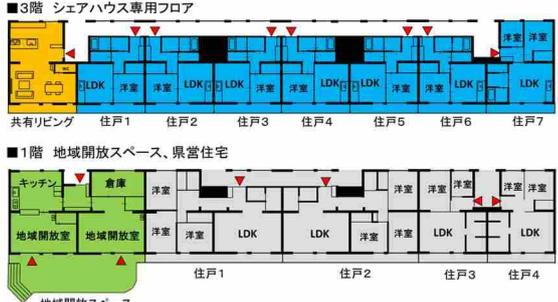
- ・本県では、一部の県営住宅の改善事業にあたって、シングルマザー専用シェアハウス及び地域開放スペースの整備を行いました。このように地域における地域包括ケアシステムの構築も含めた子育て環境、並びに福祉環境の向上を図るために、公営住宅の改善時の併設や空き住戸、集会所等の転用などにより、シェアハウスや障害者向けのグループホームなどの住宅確保要配慮者向けの住宅、子育て支援施設、地域コミュニティ施設、高齢者福祉施設を整備するなど、地域における拠点形成を検討します。
- ・県営住宅の活用にあたっては、地域のニーズに合致する拠点形成を図るために、計画初期期から、県営住宅が立地する市町村の関係部局と連携し、検討を進めます。

#### ■ シングルマザー専用シェアハウス

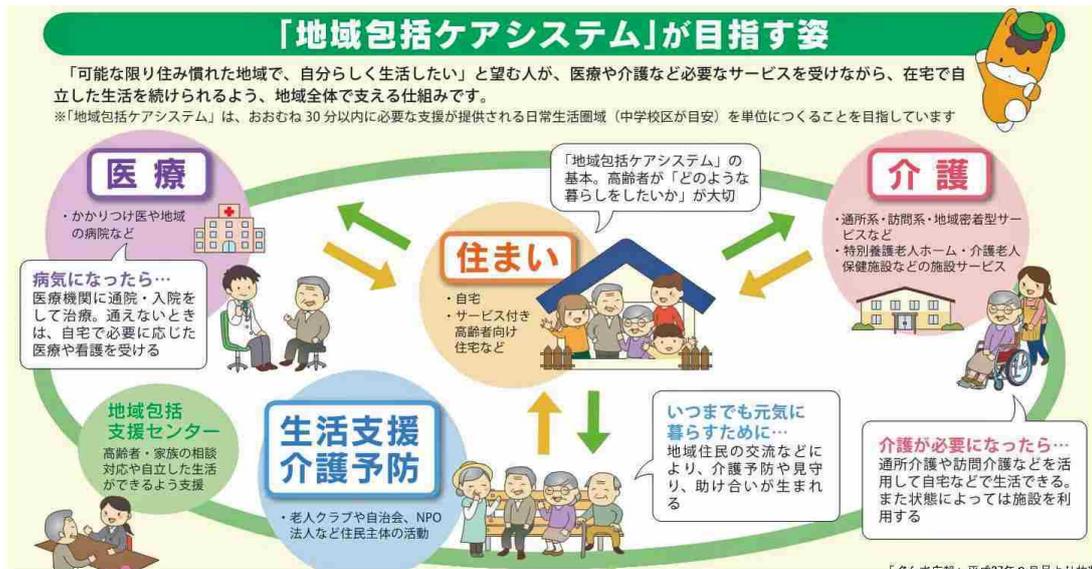


##### 概要

- 住棟概要
  - 名称：広瀬第二県営住宅 72-A棟
  - 所在地：前橋市広瀬町
  - 建設：1972年
  - 構造：RC造5階建て
  - 床面積：2,199.60㎡
  - 住戸数：33戸
- 工事概要
  - 名称：広瀬第二県営住宅A棟住戸改善工事
  - 工期：平成30年7月～令和元年6月
  - 内容：間取り変更、断熱化、外壁・防水改修、設備配管改修、エレベーター設置
- 国庫補助
  - 福祉連携型公的賃貸住宅改修補助事業公的賃貸住宅ストックの老朽化や子育て世帯、高齢者等の住宅確保要配慮者の課題に対応することを目的に、既存の公営住宅や改良住宅について、大規模な改修と併せて、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の生活支援施設の導入を図る取組に対して支援を行うもの。



#### ■ 「地域包括ケアシステム」が目指す姿



① 出典：「ぐんま広報」平成27年9月号より抜粋

## (2) 県住宅供給公社賃貸住宅の活用の促進

- ・県住宅供給公社では、これまでも住宅確保要配慮者向けに一定の質が確保された低廉な賃貸住宅を供給しています。引き続き、群馬県居住支援協議会\*（以下「県居住支援協議会」という。）の活動等をはじめ、県住宅供給公社と本県及び市町村の連携を密にし、県営住宅、市町村営住宅及び住宅供給公社賃貸住宅の適切な役割の分担、各ストックの有効活用を検討するなど、住宅セーフティネットの構築を推進します。
- ・県住宅供給公社との連携により、県営住宅と市町村営住宅の一体的な管理を行うなど、効率的・効果的な運営について検討します。（再掲）

### \* 住宅確保要配慮者居住支援協議会

それぞれの地域において、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議をするために、自治体、宅建業者や賃貸住宅管理業者等の不動産関係団体や居住支援団体等で組織されているもので、要配慮者と家主の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を行っています（住宅セーフティネット法第51条）。県居住支援協議会に必要な取組については、「第3章 2（3）居住支援に関する取組」において整理します。

## (3) 地域優良賃貸住宅の活用の促進

- ・市町村による地域優良賃貸住宅\*の供給にあたっては、地域の状況に応じ、住宅確保要配慮者向けの優先入居等による有効活用を進めるなどを、本県から市町村に働きかけます。
- ・特に公営住宅がない市町村では、例えば、若年世帯の定着を目的に入居や収入要件等の資格を柔軟に調整するなど、市町村の住宅施策に応じた目的に活用できるよう、本県が適切な情報提供を行うなど市町村の検討をサポートします。

### \* 地域優良賃貸住宅制度

新婚・子育て世帯等、高齢者世帯、障害者世帯、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、国及び地方公共団体が、整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度です。

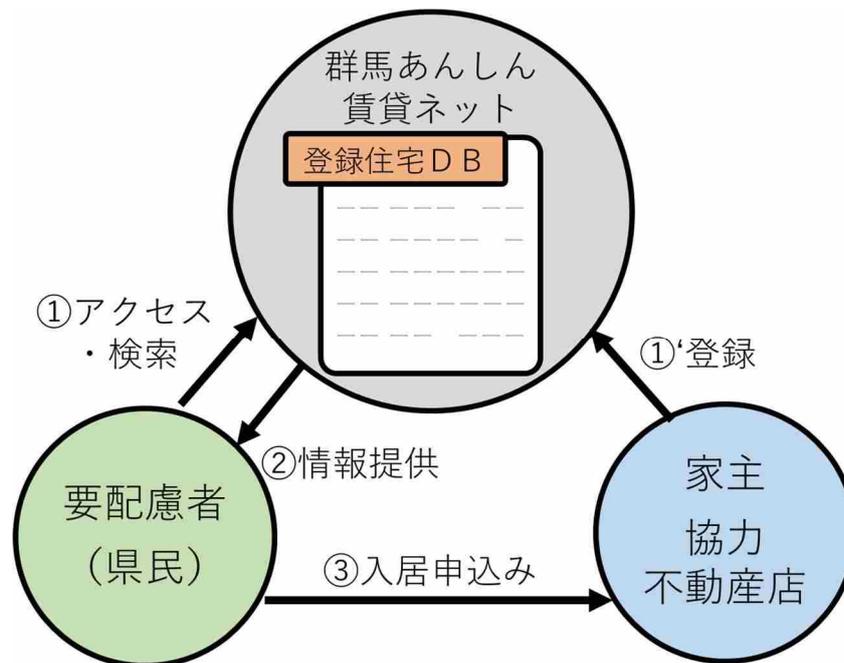
地域優良賃貸住宅制度は、平成19年度に創設されており、それ以前の特定優良賃貸住宅制度（特優賃）、高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃）は、地域優良賃貸住宅制度に再編、一本化されています。

## 2 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

### (1) 登録住宅等の確保に関する取組

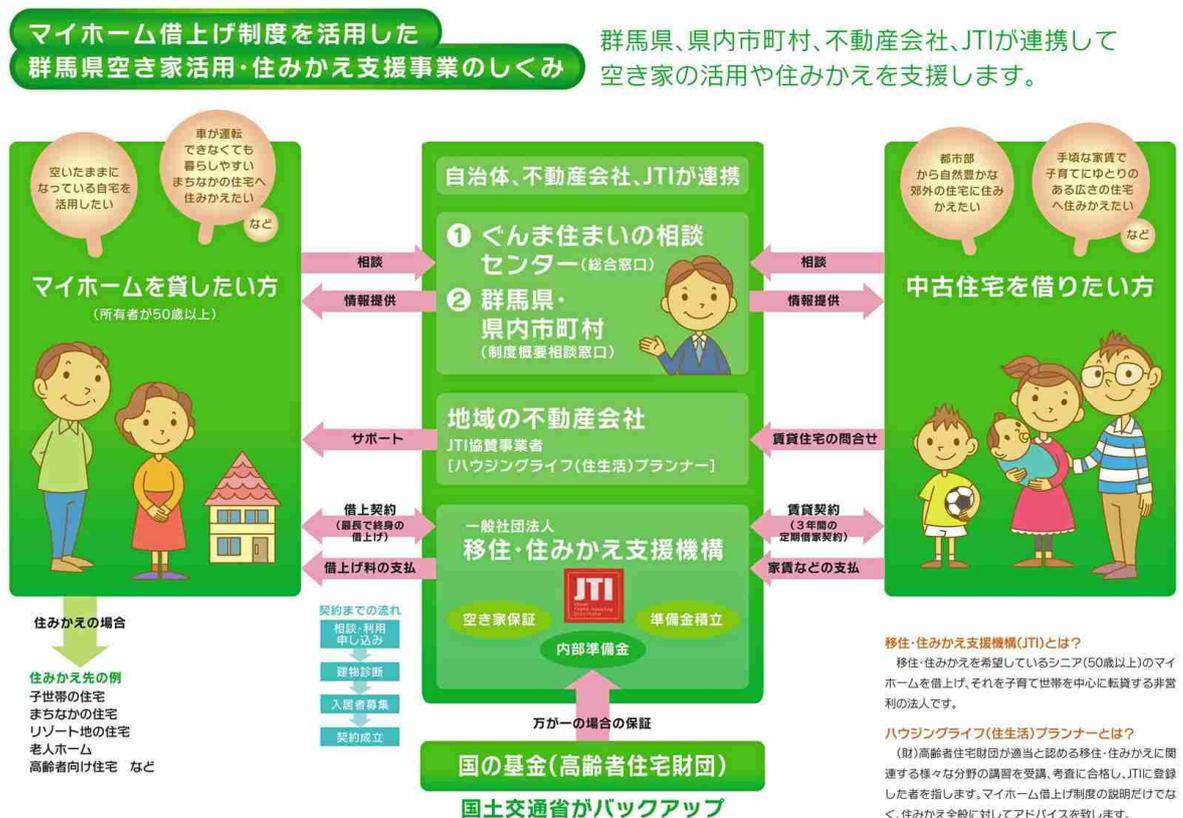
- 登録住宅の確保に向けて、県居住支援協議会を通じ、民間賃貸住宅の家主に対して、新たな住宅セーフティネット制度による住宅登録制度の内容や、登録住宅の改修等に対してインセンティブとなる経済的な支援措置に関する情報を、分かりやすく提供するための広報活動を継続的に実施します。
- あわせて、新たな住宅セーフティネット制度による家賃債務保証制度や、住宅確保要配慮者の入居後の居住の安定方策の充実など、住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安や拒否感を低減するための情報提供も行います。
- 本県では、県居住支援協議会の運営する「群馬あんしん賃貸ネット」において、住宅確保要配慮者であることを理由に、入居を拒まない住宅を登録しています（令和2年2月現在で約100戸）。このうち、新たな住宅セーフティネット制度の登録基準に適合する住宅を、登録住宅に移行するよう、協力不動産店を通じて家主などに働きかけます。

#### ■群馬あんしん賃貸ネットの仕組み



- 同様に本県では、空き家の活用や住み替えを促進するために、一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度を活用した「群馬県空き家活用・住みかえ支援事業」を実施しています。新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の確保を推進するために、本事業との連携・情報共有を図り、空き家の所有者に対する働きかけを検討します。
- また、市町村の空き家バンクの情報も活用し、所有者に登録住宅等としての活用を働きかけます。
- 登録住宅の確保とともに、登録住宅以外に、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のストックを増やすこともあわせて検討していきます。県居住支援協議会の事務局である公益財団法人日本賃貸住宅管理協会群馬県支部（以下「賃貸住宅管理協会」という。）を中心に、登録住宅の基準に適合しない住宅や、家主の意向等に伴い登録しない住宅などのうち、入居を拒まない賃貸住宅をリストアップすることで、住宅確保要配慮者が選択できる多様なストックの形成を進めます。
- 特に民間賃貸住宅やその空き家自体が少ない郊外部や中山間部などでは、腐朽・破損のない持ち家の空き家の賃貸利用について、所有者に対する働きかけとともに、そのために必要な支援のあり方を検討します。

## ■空き家活用・住みかえ支援事業の仕組み



② 出典：群馬県空き家活用・住みかえ支援事業パンフレットより抜粋

## (2) 登録事業者の指導監督に関する取組

- ・登録住宅において、入居を拒まない住宅確保要配慮者の世帯属性については、登録事業者が選択できますが、対象の世帯属性が極端に狭くなると、入居者がおらず空き家化の懸念があります。また、登録事業者が、合理性の無い差別となる入居条件を付すことや、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失した不適切な家賃の設定することは、不当な制限に当たります。
- ・そこで、登録住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック（国土交通省）」等を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないことなどについて、登録事業者に普及啓発を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理状況について、必要に応じ報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要措置を取るよう求めたりするなど、指導監督を適切に行います。

### ■登録事業者に対する指導監督の例

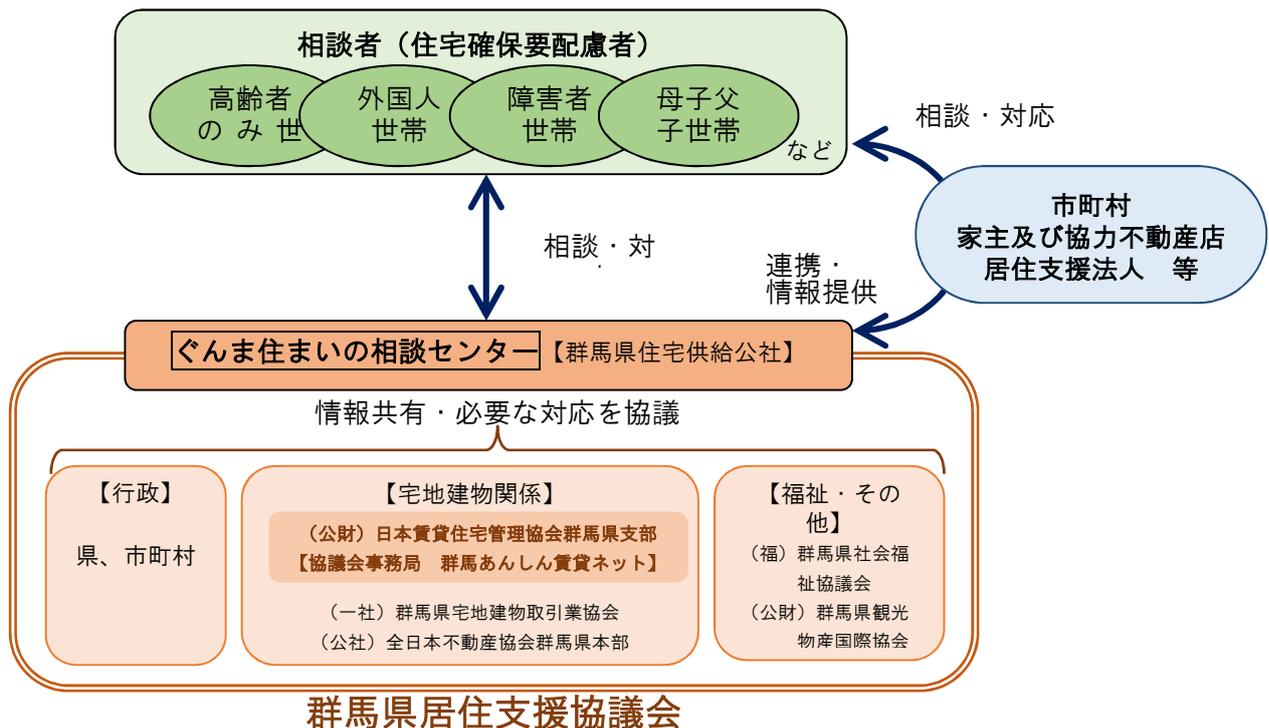
- 例1：登録事業者が、入居を受け入れる場合の条件を付すことも可能だが、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差別を行うこと。
- 例2：入居を拒まないとしていながら入居を拒んだこと。
- 例3：入居者募集中として広告していながら応募時には既に入居者が決まっていることが連続して発生していること。
- 例4：実際には世帯として構成されていない他人同士を一戸の登録住宅に住ませていること。

### (3) 居住支援に関する取組

#### 1) 県居住支援協議会の活動の推進

- ・本県では、住宅確保要配慮者が賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備するため、2010年度（平成22年度）に県居住支援協議会を設立しています。
- ・県居住支援協議会では、市町村、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体などの構成員による情報共有、必要な支援策についての協議を実施しており、その一環として、事務局である日本賃貸住宅管理協会を中心に、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅及び不動産店を検索できる「群馬あんしん賃貸ネット」のシステムを構築・運用しています。
- ・新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、今後は登録住宅等の確保に向けた取組を推進するとともに、従来から運用する「群馬あんしん賃貸ネット」の住宅なども含めて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅に関する情報提供を総合的に実施します。
- ・また、本県では、県住宅供給公社との連携により、2002年（平成14年）11月に「ぐんま住まいの相談センター」を開設し、住宅確保要配慮者の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅への入居に関する相談や情報提供を実施しています。この「ぐんま住まいの相談センター」の取組を充実させ、上述の「群馬あんしん賃貸ネット」による賃貸住宅に関する情報提供も包含し、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅等の適切な住まいの提供、円滑な入居の促進、居住の安定方策等に関する総合的な相談窓口となるよう検討を進めます。
- ・「ぐんま住まいの相談センター」が受け付けた住宅確保要配慮者からの相談について、県居住支援協議会の構成員が情報共有し、必要な支援策を協議するとともに、相談者と市町村、民間賃貸住宅の家主及び協力不動産店、居住支援法人に繋ぐなど、住宅確保要配慮者にとって、ワンストップの窓口となるよう検討を進めます。

#### ■ワンストップの相談窓口のイメージ



## 2) 県居住支援協議会への市町村の参画促進、市町村居住支援協議会の設立支援

- ・地域別の住宅確保要配慮者の多様なニーズの把握、情報共有を図るためにも、現在、県居住支援協議会に参加していない市町村の参加を促します。
- ・また、地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を実施するためには、基礎自治体であり県民に身近な市町村においても、自治体ごとに居住支援協議会を独自に設立することが望まれます。そこで、比較的規模の大きな市に対する市居住支援協議会設立の働きかけ及び情報提供を行うとともに、市町村からの要望に応じて協議会設立に向けた検討を協働で行うなど、必要な支援の実施を検討します。

## 3) 住宅確保要配慮者に応じた居住支援施策の推進

- ・住宅確保要配慮者の入居に対する家主の不安や拒否感を低減するために、本県及び県居住支援協議会において、住まいへの円滑な入居の促進、入居後の居住の安定に必要な取組の検討を進めます。
- ・高齢者のみ世帯、増加が見込まれる介護人材等の外国人世帯などの住まいの円滑な入居に向けて、契約締結時の立会いや手続きに係る支援、保証人の確保が困難な場合には利用可能な家賃債務保証事業者や保証人代行サービスの情報提供、また、入居後の居住の安定に向けては、日常的な見守りや安否確認サービス、生活相談等のサービスなど、必要な居住支援施策の拡充を検討するとともに、あわせて、その担い手となる居住支援法人の発掘及び指定等を進めます。
- ・知的・精神障害者、更生保護対象者及び児童養護施設退所者など、特に公的支援を必要とする住宅確保要配慮者に対しては、本県と市町村が連携し、住宅確保要配慮者の個別の事情に応じた望ましい支援のあり方について、継続的に検討を行います。
- ・なお、児童養護施設退所者のうち、特に契約締結の手続きや保証人の確保が困難な場合には、本県が実施する社会的養護自立支援事業等の相談支援事業を通じ、入居時の身元保証への対応や入居後の居住の安定に向けた見守りサービスなど、必要な支援を行います。

## 4) 居住支援に係る情報の積極的な発信

- ・本県及び県居住支援協議会では、新たな住宅セーフティネット制度をはじめ、県居住支援協議会の取組や県及び市町村の居住支援施策の普及促進に向けて、積極的な情報発信を進めます。
- ・民間賃貸住宅の家主や不動産事業者、居住支援法人や居住支援に取り組む民間事業者、市町村の住宅及び福祉部局の担当者など、多様な主体に対して、必要な情報を分かりやすくタイムリーに周知できるよう、リーフレットの作成、ホームページやメールマガジンの活用など、多様な手法やツールを用いた情報発信の検討を進めます。
- ・日本賃貸住宅管理協会と連携し、家主や不動産事業者向けのセミナーや相談会を定期的開催するなど、家主などに直接働きかける機会を設けることを検討します。
- ・ひいては、本県のホームページや広報資料の活用、一般向けの分かりやすいリーフレットの作成など、県民に対して居住支援の取組の必要性を適切に認識してもらえるよう、情報発信を進めます。

#### 5) 居住支援法人の指定や家賃債務保証業務の指導監督

- ・2022年（令和4年）3月現在、本県が指定する居住支援法人は5団体となっています。家主の不安や入居拒否感の低減、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図るために、更なる指定を促進する必要があります。
- ・県居住支援協議会の構成員や市町村との連携により、県内の各地域で活動するNPO法人、社会福祉法人及び居住支援に取り組む民間事業者等の発掘に努めます。このような法人向けに、新たな住宅セーフティネット制度の内容や居住支援法人に指定された場合の支援措置、県居住支援協議会による取組など、必要な情報提供を行うことなどで、居住支援法人の指定を促進します。
- ・また、居住支援法人の活動地域において、市町村居住支援協議会が設立した際には、同協議会への居住支援法人の参画を市町村に働きかけます。
- ・居住支援法人による支援業務の公正かつ的確な実施を図るために、住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、報告聴取、検査、監督命令、事務所への立入検査等、居住支援法人に対する指導監督等を適切に実施します。
- ・特に家賃債務保証を行う居住支援法人を指定する場合には、保証業務を適切かつ継続的に行うことができることなどを債務保証業務規程等により確認するとともに、必要な指導監督を継続的に実施します。

#### (4) 住宅扶助の代理納付に関する取組

- ・新たな住宅セーフティネット制度に基づき、一定の要件を満たした登録事業者である家主は、生活保護の実施機関\*に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行うことができ、実施機関は、事実確認及び住宅扶助の代理納付の要否を判断できることとなっています。
- ・住宅扶助の代理納付は、住宅確保要配慮者の家賃滞納に対する家主の不安及び入居拒否感の低減に繋がることから、家主への制度周知を促進するとともに、代理納付の円滑な実施に向けて、その業務を実施する福祉事務所への情報提供及び運用に係る調整等を推進します。

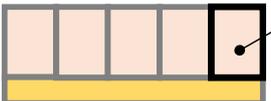
\*実施機関は、原則として地方公共団体（都道府県知事、市長及び福祉事務所を管理する町村長）です。

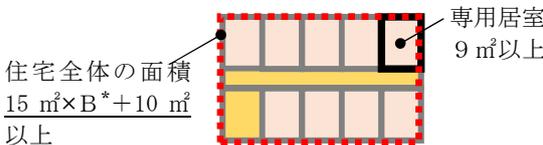
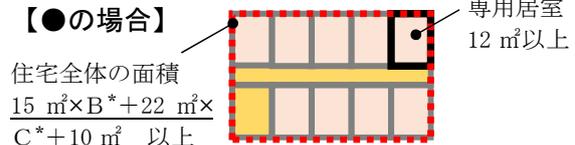
(5) その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

1) 登録住宅の登録基準

- ・住宅・土地統計調査によると、本県の既存の民間賃貸住宅の8割弱が床面積 30 m<sup>2</sup>以上と推計されています。また、住宅セーフティネット法等に規定する基準に示す一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を、一般に有しています。これらを踏まえ本県では、登録住宅の規模や構造・設備等に関する基準の緩和・強化は行わずに、基本的には住宅セーフティネット法等の基準どおりに運用することとします。

■登録住宅の床面積の基準

一般住宅
○住戸あたりの床面積の規模は、 <u>25 m<sup>2</sup>以上</u> ただし、共用部分に台所等を備えることで各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は <u>18 m<sup>2</sup>以上</u>
 <p>住戸あたりの面積 25 m<sup>2</sup>以上</p>

共同居住型賃貸住宅* (シェアハウス)	ひとり親世帯*向け共同居住型賃貸住宅* (シェアハウス)
○専用居室の床面積が <u>9 m<sup>2</sup>以上</u> 住宅全体の面積は <u>15 m<sup>2</sup>×B*+10 m<sup>2</sup> 以上</u> ○B ≥ 2	●専用居室の床面積が <u>12 m<sup>2</sup>以上</u> 住宅全体の面積は <u>15 m<sup>2</sup>×B*+22 m<sup>2</sup>×C*+10 m<sup>2</sup> 以上</u> ○専用居室の床面積が <u>10 m<sup>2</sup>以上</u> 住宅全体の面積は <u>15 m<sup>2</sup>×B*+24 m<sup>2</sup>×C*+10 m<sup>2</sup> 以上</u> ○B ≥ 1かつC ≥ 1またはB = 0かつC ≥ 2
	<p>【●の場合】</p> 

\* B : ひとり親世帯を除く入居可能者数

\* C : ひとり親世帯の入居可能世帯数

\* ひとり親世帯 : 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの者）を養育している者が1人及び子どもが少なくとも1人属する世帯を言います。

\* 共同居住型賃貸住宅 : 賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。）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を有する賃貸住宅を言います。

## 2) 市町村が独自に取り組む施策への支援

- ・市町村が、地域の住宅確保要配慮者や住宅ストック・市場の状況に応じ、新たな住宅セーフティネット制度の他に、住宅確保要配慮者の入居に配慮する賃貸住宅の登録制度、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を紹介する事業者の登録制度等を検討する場合には、県が必要な情報提供等のサポートを行います。

### 3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

#### (1) 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策

- ・民間賃貸住宅の退去時の原状回復については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省）」の周知により、家主、入居者の双方の理解の促進を図り、トラブルを未然に防止します。
- ・ぐんま住まいの相談センターが、入居拒否・入居差別を受けた場合の相談窓口として適切に機能するよう、本県及び県居住支援協議会は、同センターを運営する県住宅供給公社と密に連携するとともに、必要な支援を行います。
- ・新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅をはじめ、民間賃貸住宅の耐震性、省エネ性能及びバリアフリー対応など質の向上を図るために、計画的修繕の実施や長期修繕計画策定に関する普及・啓発、これらに資する改修費の補助、改修アドバイザー派遣などの取組の検討を進めます。

#### (2) 家主の啓発のために講ずる施策

- ・民間賃貸住宅において、年齢や障害の有無、国籍等を理由に不当な入居制限が行われないよう、県居住支援協議会において、不動産事業者や家主に対する広報活動を継続的に実施します。
- ・賃貸住宅管理協会と連携し、家主や不動産事業者向けのセミナーや相談会の定期的開催するなど、家主などに直接働きかける機会を設けることを検討します。（再掲）
- ・登録住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック（国土交通省）」等を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないことなどにつて、登録事業者に普及啓発を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理状況について、必要に応じ報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要措置を取るよう求めたりするなど、指導監督を適切に行います。（再掲）

— 資料編 —

※住生活基本計画2021に統合編入にあわせ、内容を一部修正しています。

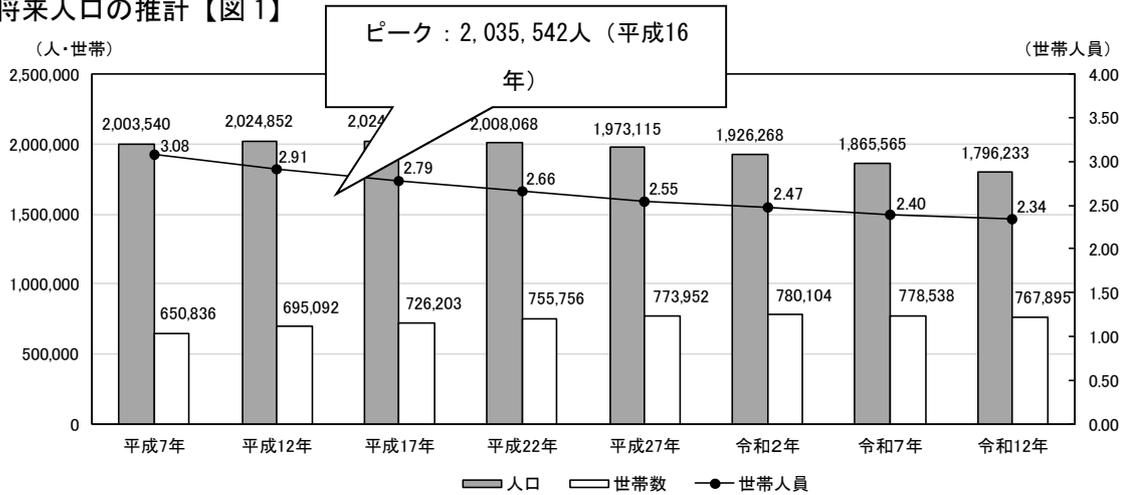
## 第1章 住宅確保要配慮者の状況

### (1) 人口・世帯の状況

#### 1) 人口・世帯数の動向

- ・平成16年の2,035,542人をピークに減少傾向となり（県年齢別人口統計調査）、今後も人口減少が予測されています。
- ・また、世帯数は令和2年まで増加傾向にありますが、その後は減少が予測されています。
- ・世帯人員（1世帯当たりの人員）は減少傾向にあります。

■将来人口の推計【図1】

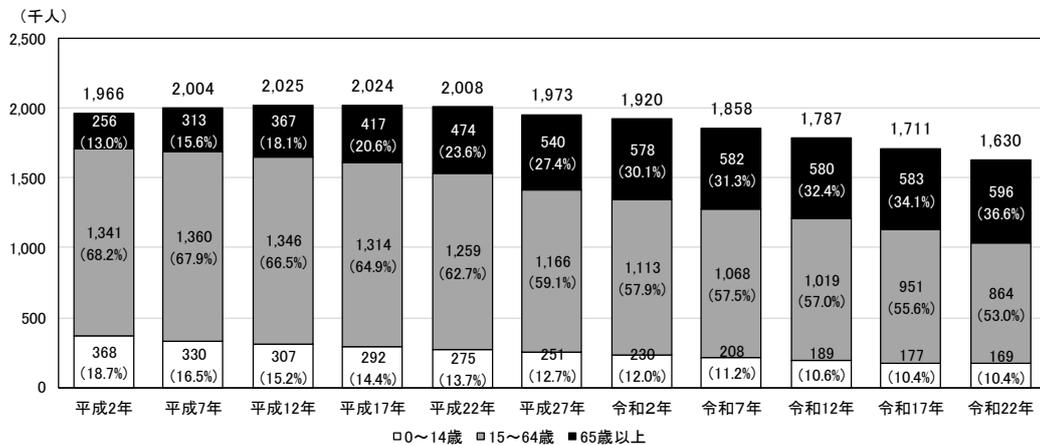


出典：平成27年以前：国勢調査による実績値、  
令和2年以降：国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計値

#### 2) 年齢区分別人口の将来推計

- ・年齢3区分別の人口の推移を見ると、生産年齢人口（15～64歳）は平成7年以降、年少人口（0～14歳）はそれ以前より減少しており、将来的にも減少傾向が続くことが予測されています。逆に老年人口（65歳以上）は増加傾向が続くことが予測されています。

■年齢3区分別人口の将来推計【図2】

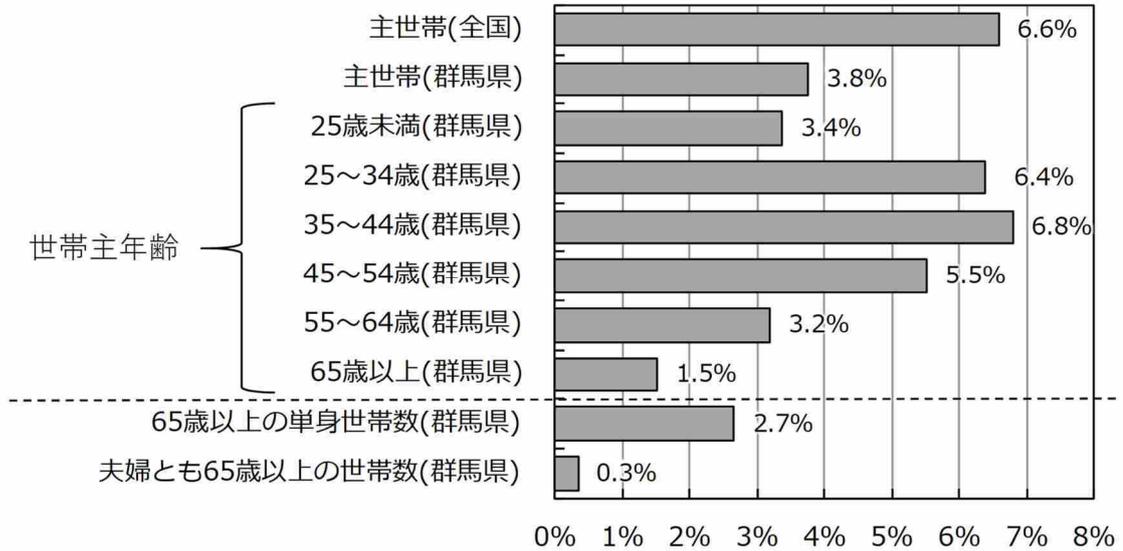


③ 出典：国勢調査（～平成27年）、国立社会保障・人口問題研究所（令和2年～）

### 3) 居住水準

・世帯主年齢別に見ると、最低居住面積水準では、25～34歳に達成できていない割合が最も高く、次いで35～44歳、45～54歳となっています。

■世帯主年齢別最低居住面積水準未達割合【図3】



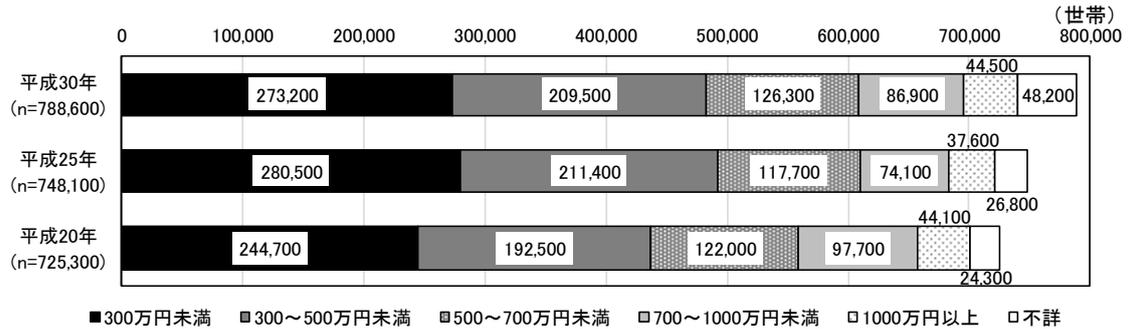
④ 出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## (2) 住宅確保要配慮者のボリューム

### 1) 低額所得者

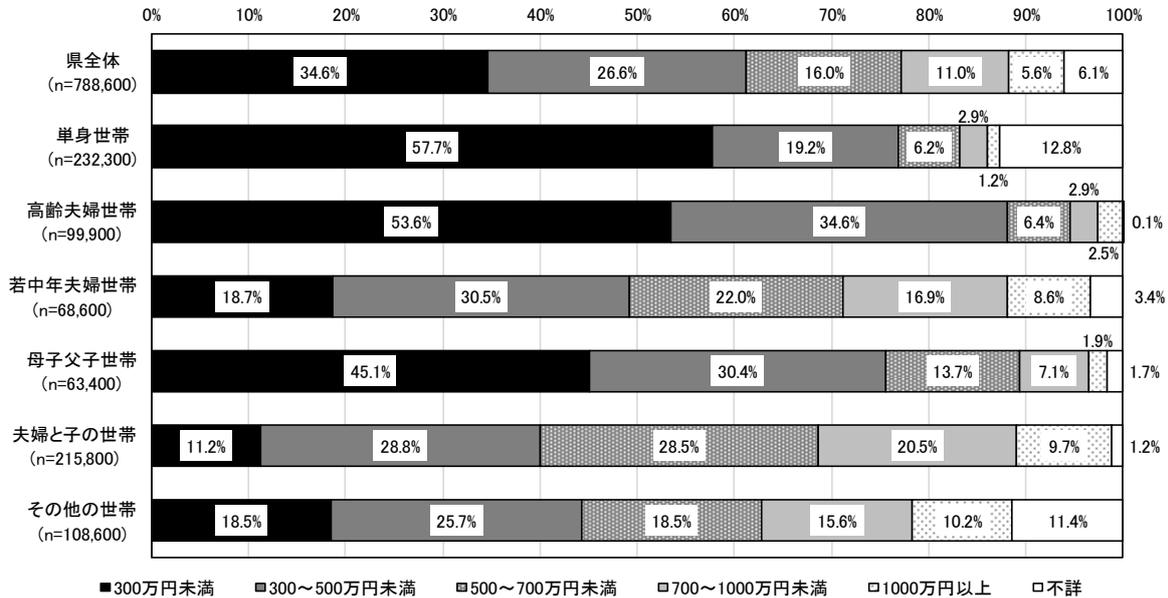
- ・年収 300 万円未満の世帯は、平成 25 年から平成 30 年において減少していますが、全世帯の約 3 割程度を占めています。
- ・単身世帯、高齢夫婦世帯については、300 万円未満が半数を超えています。母子父子世帯においては 45% を占めています。

■ 年収階級別世帯数の推移【図 4】



⑤ 出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 家族類型別世帯年収別世帯の状況【図 5】

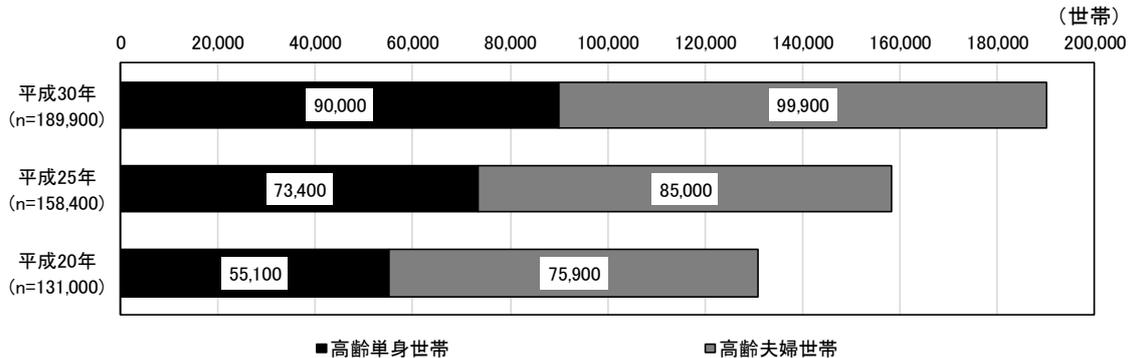


⑥ 出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## 2) 高齢者

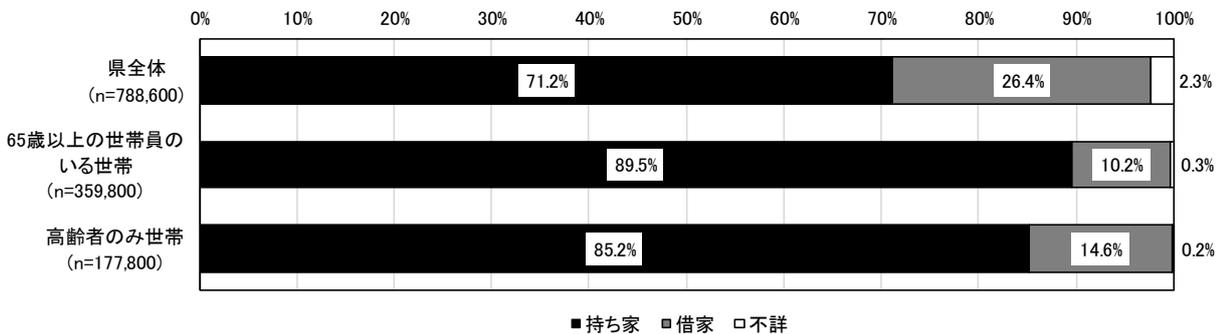
- ・平成20年から平成30年において、高齢者のみ世帯は6万世帯近く増加しています。
- ・住宅の所有関係については、県全体では持ち家が7割程度を占めているのに対して、高齢者のいる世帯及び高齢者のみ世帯では85%を超えています。
- ・借家に居住する高齢単身・高齢夫婦世帯は、平成20年から平成30年で6千世帯程度増加しています。特に、高齢単身世帯の増加が顕著です。

■ 高齢者世帯の世帯数の推移【図6】



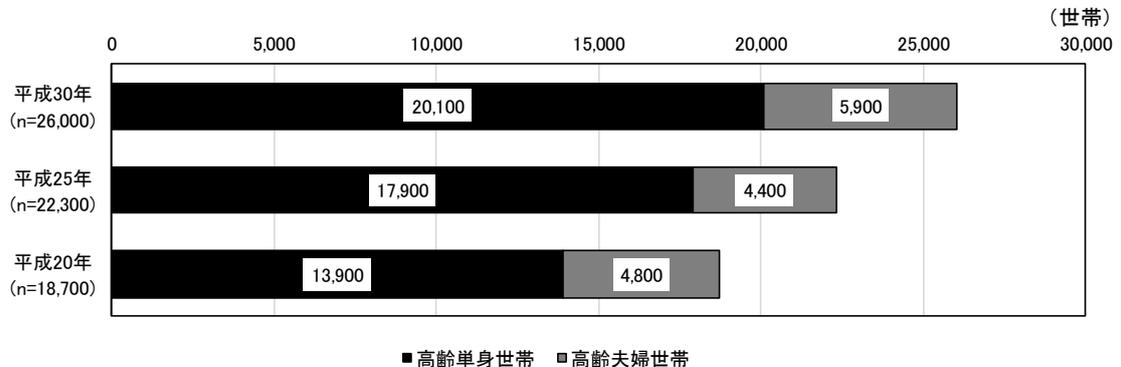
⑦ 出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 高齢者世帯の住宅の所有関係の状況【図7】



⑧ 出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 借家に居住する高齢単身・高齢夫婦世帯数の推移【図8】



※ 平成25、30年は「65歳以上の単身世帯」と「夫婦とも65歳以上の世帯」の計であるが、平成20年は表章の形式が平成25、30年と異なるため、「65歳以上の単身世帯」と「2人世帯のうち65歳以上の世帯数」としている。

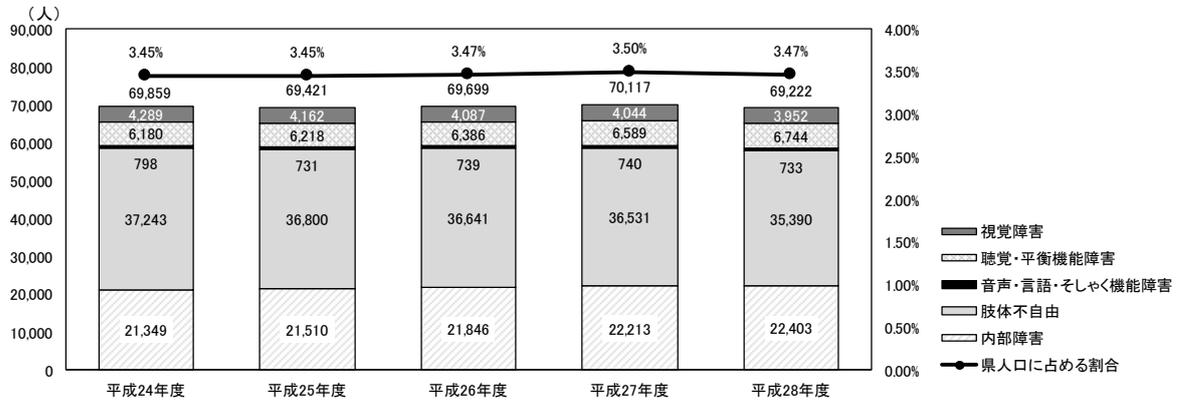
⑨ 出典：住宅・土地統計調査（各年）

### 3) 障害者

- ・身体障害者手帳交付者数は、平成24年から平成28年では約7万人で推移しています。
- ・一方、精神障害者保健福祉手帳交付者、療育手帳交付者は増加傾向となっています。

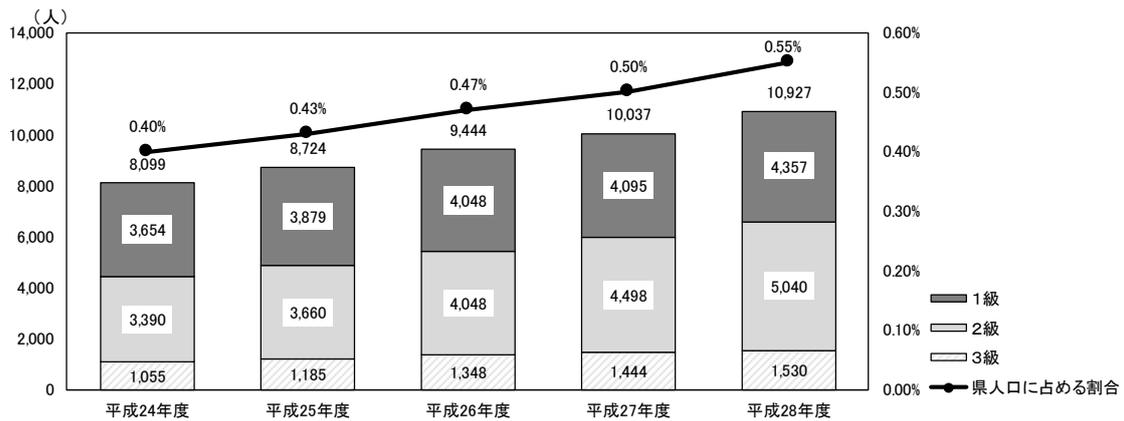
#### ■障害者手帳所持者数(障害種類別)及び県人口に占める割合の推移

##### ○身体障害者手帳交付者【図9】



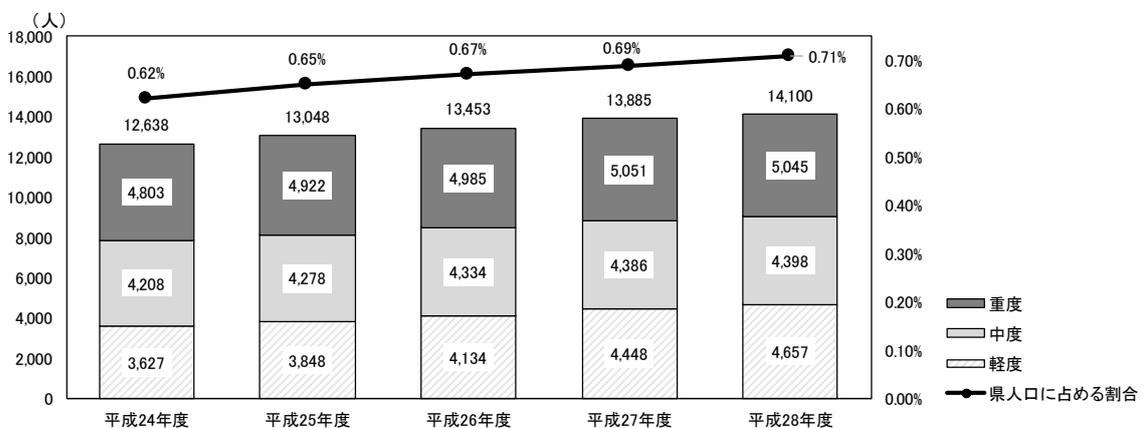
⑩ 出典：バリアフリーぐんま障害者プラン7

##### ○精神障害者保健福祉手帳交付者【図10】



⑪ 出典：バリアフリーぐんま障害者プラン7

##### ○療育手帳交付者【図11】

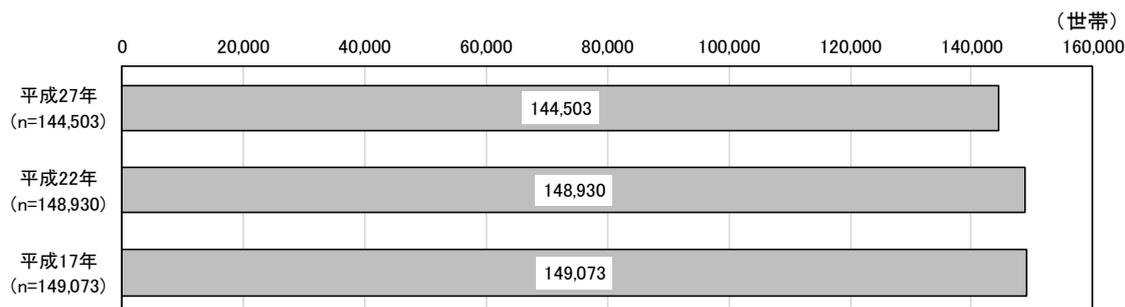


⑫ 出典：バリアフリーぐんま障害者プラン7

#### 4) 子育て世帯

- ・子育て世帯は平成17年から平成27年において、減少傾向となっています。
- ・誘導居住面積水準を達成している子育て世帯の割合は、平成20年からの10年間で約3%増加しています。
- ・母子世帯は平成23年まで増加していましたが、平成23年以降は横ばいの傾向となっています。また、父子世帯は平成3年から平成28年にかけて3,000世帯前後で推移しています。

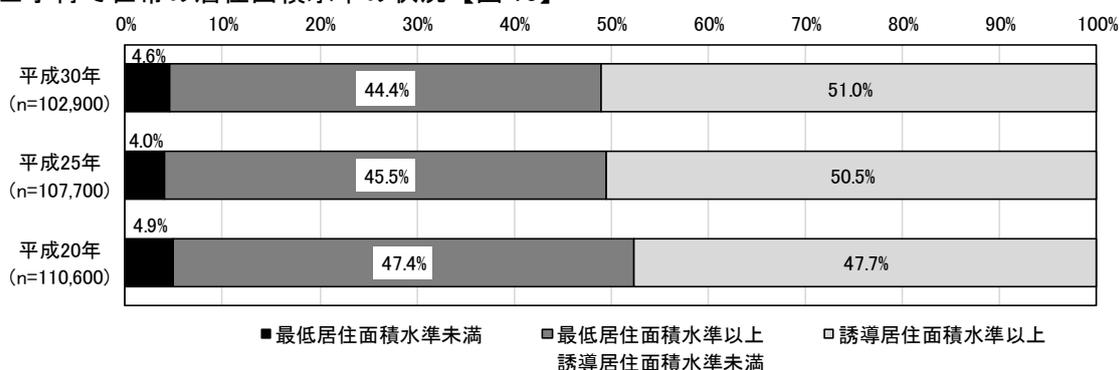
■子育て世帯数の推移【図12】



※子育て世帯:18歳未満親族のいる一般世帯のうち、「夫婦と子供もから成る世帯」、「男親と子供から成る世帯」、「女親と子供から成る世帯」の合計

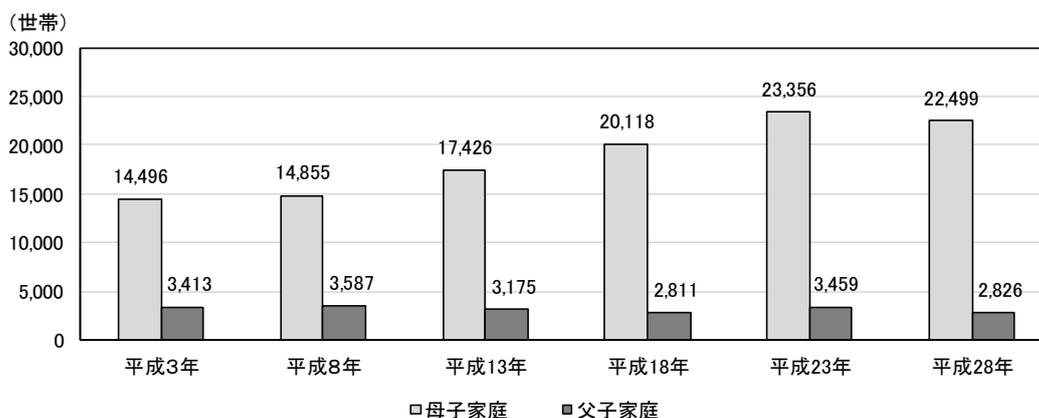
⑬ 出典: 国勢調査 (各年)

■子育て世帯の居住面積水準の状況【図13】



⑭ 出典: 住宅・土地統計調査 (各年)

■母子父子世帯数の推移【図14】



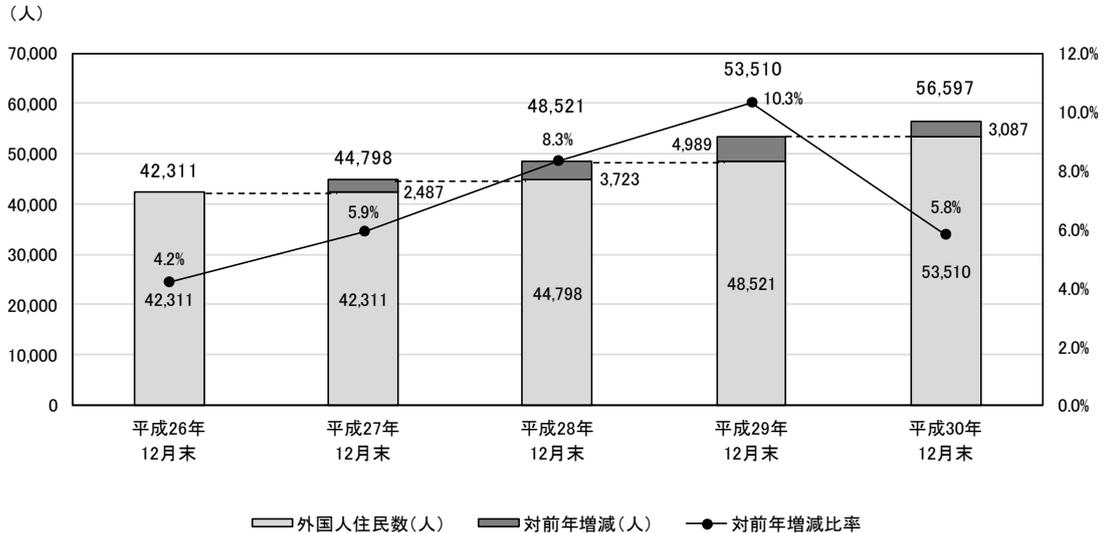
※母子父子世帯:20歳未満の児童を扶養している母子世帯、父子世帯

⑮ 出典: 県HP ([https://www.pref.gunma.jp/03/bm01\\_00001.html](https://www.pref.gunma.jp/03/bm01_00001.html))

## 5) 外国人

・外国人人口は、平成26年から増加傾向ですが、平成29年末から平成30年末の増加率は鈍化しています。

### ■外国人人口の推移【図15】

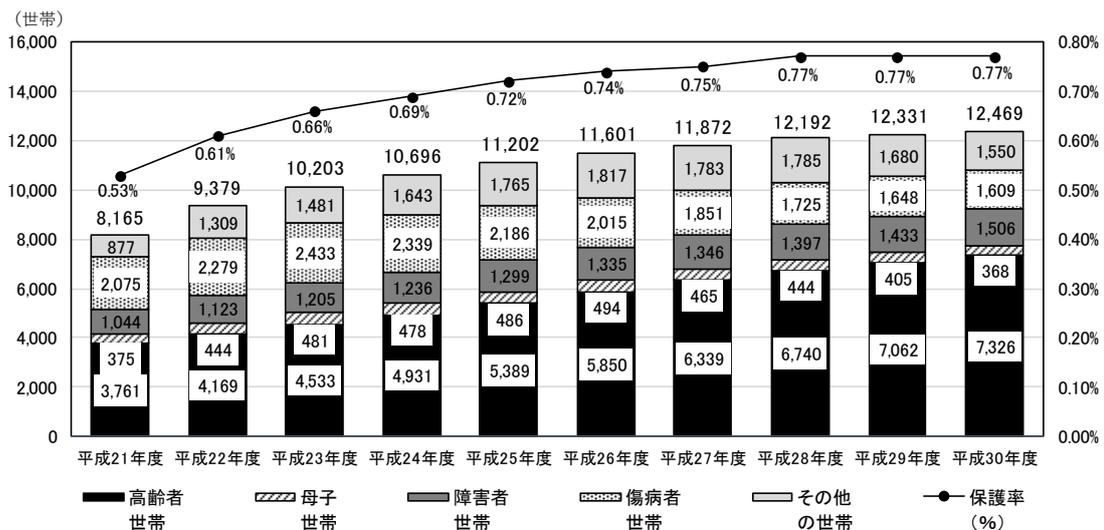


⑯ 出典：県 HP ([https://www.pref.gunma.jp/04/c15g\\_00133.html](https://www.pref.gunma.jp/04/c15g_00133.html))

## 6) 被保護世帯

・被保護世帯数は平成21年度から増加傾向にありますが、近年は増加率が鈍化しています。また、保護率は平成28年度から平成30年度においては、0.77%で横ばいとなっています。

### ■被保護世帯数・保護率の推移（平成21～30各年度平均）【図16】



⑰ ※ 被保護世帯数の合計には、各世帯類型には含まれない保護停止中の世帯数が含まれている。そのため、各世帯類型の被保護世帯数の和とは一致しない。

⑱ 出典：群馬県健康福祉部健康福祉課



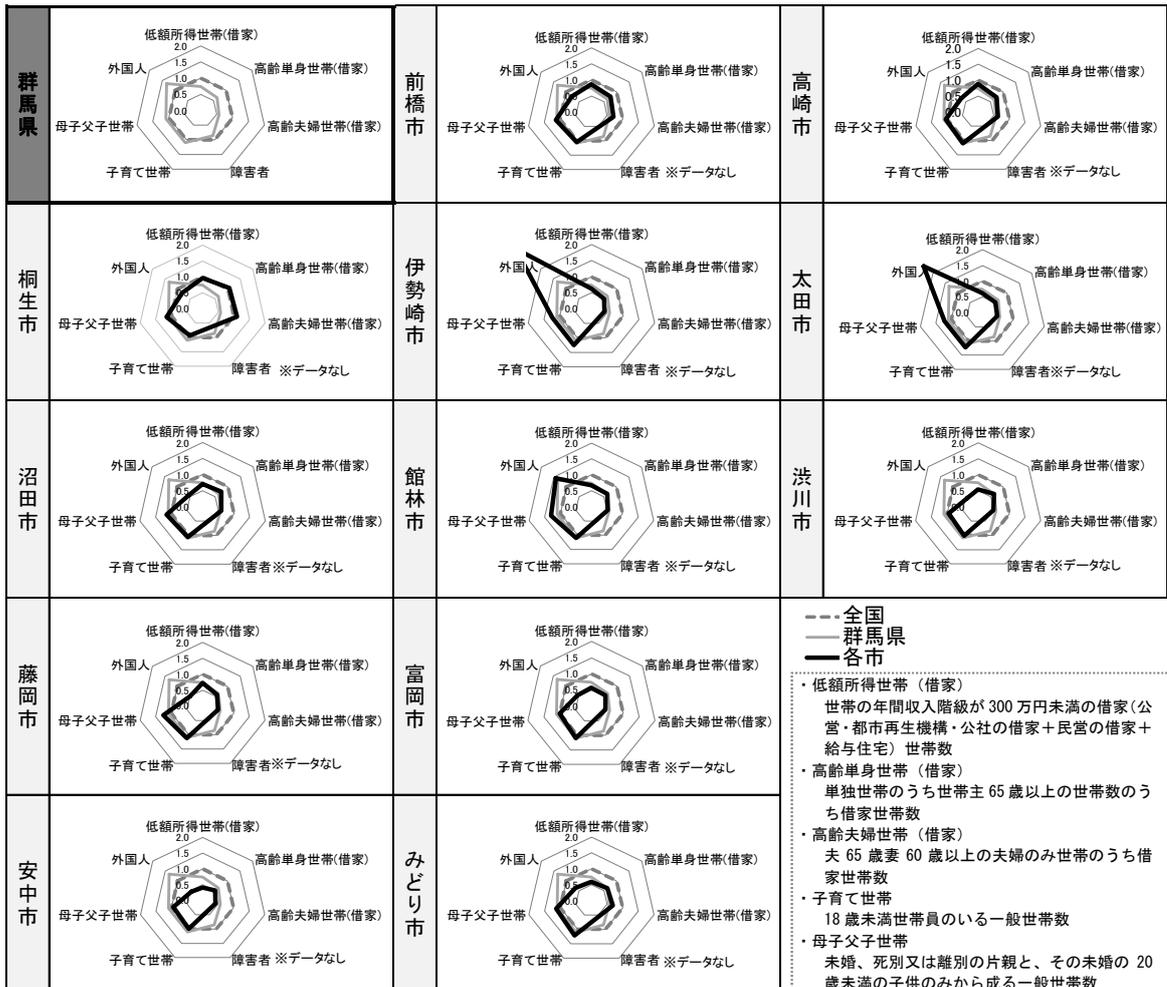
## 2) 全国及び本県と県内各市の比較

・全国値及び本県値と比較すると、属性別の住宅確保要配慮者の状況は市ごとに異なっています。例えば、外国人では太田市、伊勢崎市が全国及び本県と比較して、特に高い傾向となっています。また、高齢単身世帯（借家）と高齢夫婦（借家）では前橋市、高崎市及び桐生市などの都市部で県全体より高い傾向となっています。

■県下市における住宅確保要配慮者の全国及び本県との比較【図 19】

	低額所得世帯 (借家)		高齢単身世帯 (借家)		高齢夫婦世帯 (借家)		子育て世帯		外国人		母子父子世帯	
	世帯数	千世帯 当たりの 世帯数	世帯数	千世帯 当たりの 世帯数	世帯数	千世帯 当たりの 世帯数	世帯数	千世帯 当たりの 世帯数	人口	千人 当たりの 人口	世帯数	千世帯 当たりの 世帯数
全国	8,172,800	152.4	2,043,644	38.3	697,411	13.1	11,471,850	215.1	2,232,189	17.6	838,727	15.7
群馬県	89,200	113.4	18,850	24.4	5,777	7.5	182,023	235.8	46,401	23.5	13,293	17.2
前橋市	18,320	131.6	3,993	29.2	1,257	9.2	30,684	224.6	4,573	13.6	2,419	17.7
高崎市	20,360	133.5	4,225	28.2	1,240	8.3	35,546	237.2	4,407	11.9	2,434	16.2
桐生市	7,310	147.1	1,864	40.6	663	14.4	9,163	199.5	1,640	14.3	829	18.0
伊勢崎市	7,840	95.6	1,522	19.0	428	5.4	21,455	268.4	10,986	52.6	1,550	19.4
太田市	8,270	95.4	1,759	20.4	551	6.4	22,626	262.8	9,132	41.5	1,646	19.1
沼田市	2,020	107.2	545	28.5	150	7.8	4,322	225.8	480	9.9	346	18.1
館林市	3,040	101.6	735	24.4	208	6.9	7,156	237.2	1,926	25.1	614	20.4
渋川市	2,390	82.0	701	24.4	185	6.4	6,281	218.8	589	7.5	425	14.8
藤岡市	2,740	111.3	540	22.0	159	6.5	5,923	241.6	575	8.8	482	19.7
富岡市	1,640	87.7	383	21.1	106	5.8	4,306	236.8	475	9.5	285	15.7
安中市	1,410	62.3	434	19.4	122	5.5	4,756	213.1	463	7.9	330	14.8
みどり市	1,730	91.1	454	24.1	169	9.0	4,897	260.2	571	11.2	331	17.6

■全国の比率を1としたときの県内各市の比率（千人（世帯）比／全国千人（世帯）比）【図 20】



※全国の千世帯当たりの世帯数または千人当たりの人口を1としたときの市の千世帯当たりの世帯数または千人当たりの人口

- 全国
- 群馬県
- 各市
- ・低額所得世帯（借家）  
世帯の年間収入階級が300万円未満の借家（公営・都市再生機構・公社の借家＋民営の借家＋給与住宅）世帯数
- ・高齢単身世帯（借家）  
単身世帯のうち世帯主65歳以上の世帯数のうち借家世帯数
- ・高齢夫婦世帯（借家）  
夫65歳妻60歳以上の夫婦のみ世帯のうち借家世帯数
- ・子育て世帯  
18歳未満世帯員がいる一般世帯数
- ・母子父子世帯  
未婚、死別又は離別の片親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯数
- ・外国人  
外国国籍を有する人口
- ・障害者合計  
身体障害者＋知的障害者＋精神障害者  
身体障害者：身体障害者手帳交付台帳登録数  
知的障害者：療育手帳交付台帳登録数  
精神障害者：精神障害者保健福祉手帳交付台帳登録数

## 第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況の把握

### (1) 住宅ストックの状況

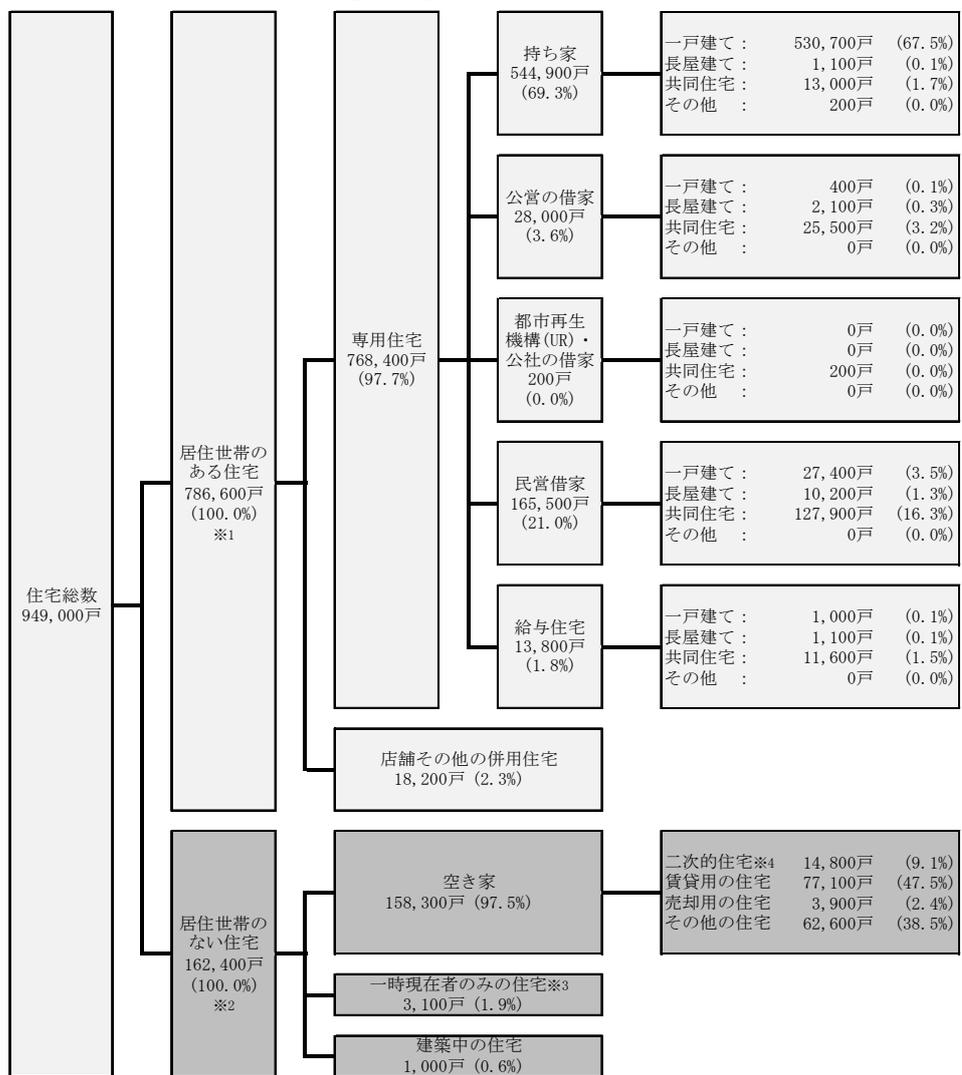
#### 1) 本県における住宅の状況

##### ①住宅の種別

・住宅総数約95万戸のうち、約79万戸が居住世帯ありの住宅であり、そのうち、7割程度が持ち家となっています。一方、借家については約25%を占めていますが、そのほとんどは民営借家と公営の借家です。

・居住世帯のない住宅（約16万戸）に着目すると、その半数近くが賃貸用の空き家となっています。

■所有関係別建て方別住宅数【図21】



※1： ()内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率  
 なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

※2： ()内の％は「居住世帯のない住宅」に対する比率

※3： 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

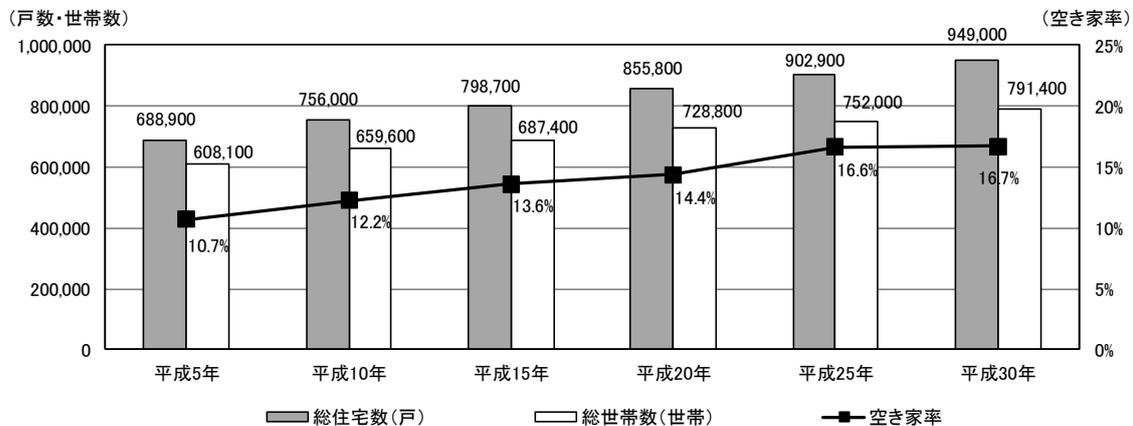
※4： 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※5： 四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある

## ②住宅ストック数

- ・住宅数が世帯数を上回り、平成30年では空き家率が16.7%に達しています。
- ・ただし、平成25年から平成30年の5年間で空き家率の増加は鈍化しています。

### ■総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移【図22】

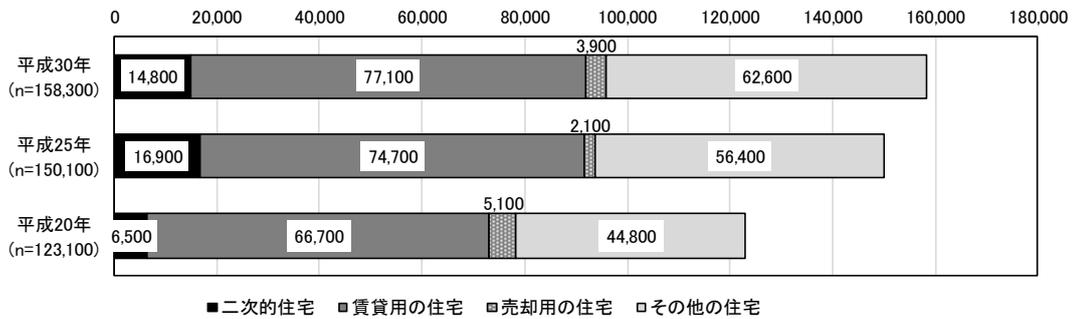


⑳ 出典：住宅統計調査（各年）、住宅・土地統計調査（各年）

### ③空き家数の推移

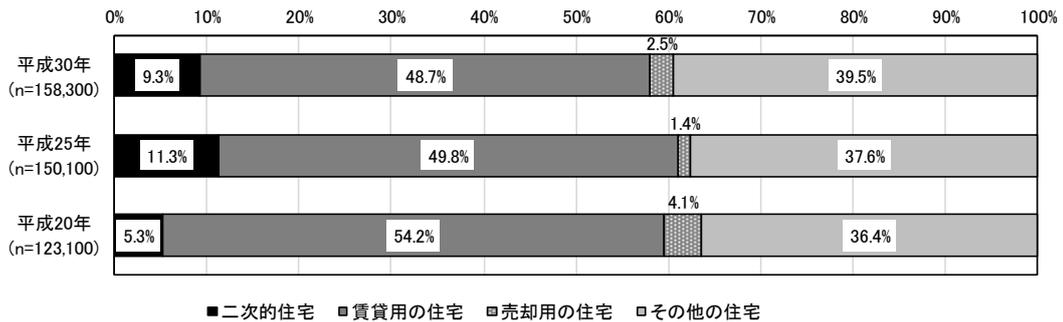
- ・平成20年から平成30年で空き家数が大きく増加しています。特に、平成20年から平成30年の間にその他の住宅は約1.8万戸、賃貸用の空き家は約1万戸増加しています。
- ・空き家種別ごとの割合については、賃貸用の空き家の占める割合が最も高く、5割弱を占めています。

#### ■空き家数の推移【図23】



21 出典：住宅・土地統計調査（各年）

#### ■空き家種別ごとの割合の推移【図24】

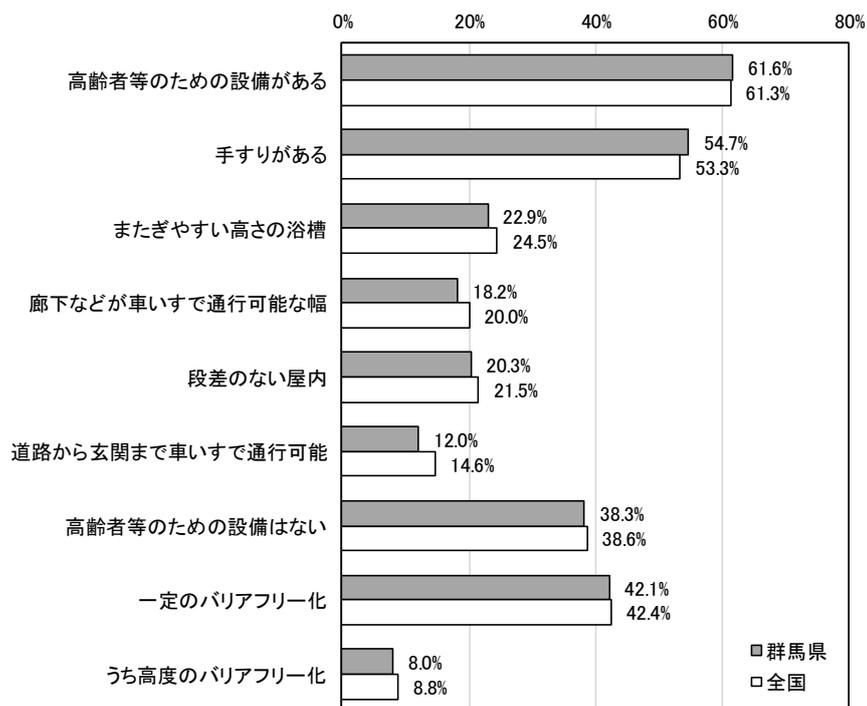


22 出典：住宅・土地統計調査（各年）

#### ④バリアフリー化の状況

- ・高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備状況は、設備がある世帯が約6割で全国値とほぼ同じ割合となっています。
- ・一定のバリアフリー化（2か所以上の手すり設置または屋内の段差解消）は42.1%、うち高度のバリアフリー化（2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）は8.0%となっており、これらも全国値とほぼ同じ割合となっています。

■高齢者世帯の住む住宅のバリアフリー化の状況【図25】



23 出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

## (2) 公的賃貸住宅の状況

### 1) 県内の公営住宅等の状況

- ・平成31年4月時点の県営住宅管理戸数は10,111戸です。
- ・平成30年度末の市町村営住宅管理戸数は、23,421戸です。市町村によっては、公営住宅以外の公的賃貸住宅を有しているところもあります。

■市町村別 公営住宅等の管理戸数【図26】

市町村	公営住宅				その他の公的賃貸住宅				
	県営住宅 (2019.4.1)		市町村営住宅 (2018年度末)		特定 公共 賃貸 住宅	改良 住宅	事業 主体 営住 宅	その 他の 住宅 ※	県 公社 賃貸 住宅
	合計	参考 割合	合計	参考 割合					
前橋市	2,152	30%	5,109	70%	50	205	8	22	333
高崎市	2,901	43%	3,811	57%	9	181	45	25	143
伊勢崎市	1,012	35%	1,918	65%	5	40		30	
玉村町	0	0%	226	100%			1		
太田市	1,074	26%	3,103	74%	9	110	16	8	80
大泉町	96	14%	600	86%					
館林市	513	40%	765	60%					80
邑楽町	54	29%	130	71%					
千代田町	0	0%	79	100%					
板倉町	16	46%	19	54%					
明和町	0	0%	50	100%					
桐生市	976	28%	2,490	72%	44	122	105	44	45
みどり市	2	0%	614	100%	7		34		
藤岡市	382	38%	633	62%	4		1		
渋川市	181	34%	354	66%	14	9	169	23	
沼田市	80	17%	379	83%			4		
榛東村	0	0%	42	100%		12			
吉岡町	0	0%	50	100%					
中之条町	0	0%	134	100%	9		95		
長野原町	0	0%	127	100%			23		
嬭恋村	0	0%	90	100%					
草津町	54	24%	168	76%					
高山村	0	0%	50	100%	10		9		
東吾妻町	0	0%	156	100%			5		
片品村	0	0%	20	100%					
川場村	0	0%	4	100%					
昭和村	0	0%	0						
みなかみ町	0	0%	515	100%	4				
富岡市	316	38%	514	62%			9		
安中市	302	22%	1,099	78%		10	2		
上野村	0	0%	0				50		
神流町	0	0%	14	100%	11		49		
下仁田町	0	0%	90	100%	4		4		
南牧村	0	0%	24	100%			14		
甘楽町	0	0%	44	100%					
合計	10,111	30%	23,421	70%	180	689	643	152	681

※再開発従前居住者住宅など

### (3) 民間賃貸住宅の状況

- ・県内の民間賃貸住宅について面積帯別にみると、69 m<sup>2</sup>以下の住宅が全体の9割近くを占めています。
- ・一方、家賃帯では7万円未満が全体の9割を占めています。また、概ね住宅扶助限度額未満の住宅は26,400戸程度あります。

#### ■面積帯・家賃帯別民間借家の状況【図27】

	合計	3万円未満	3万円以上4万円未満	4万円以上5万円未満	5万円以上6万円未満	6万円以上7万円未満	7万円以上8万円未満	8万円以上9万円未満	9万円以上10万円未満	10万円以上11万円未満	11万円以上12万円未満	12万円以上
民間借家	159,600 (100.0%)	16,900 (10.6%)	29,000 (18.2%)	42,900 (26.9%)	37,700 (23.6%)	19,900 (12.5%)	8,200 (5.1%)	2,000 (1.3%)	1,100 (0.7%)	300 (0.2%)	400 (0.3%)	1,200 (0.8%)
29m <sup>2</sup> 以下	36,600 (22.9%)	7,800 (4.9%)	12,000 (7.5%)	8,900 (5.6%)	5,500 (3.4%)	1,400 (0.9%)	300 (0.2%)	200 (0.1%)	200 (0.1%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)	200 (0.1%)
30～49m <sup>2</sup>	62,300 (39.0%)	4,400 (2.8%)	12,100 (7.6%)	21,400 (13.4%)	16,500 (10.3%)	5,900 (3.7%)	1,600 (1.0%)	200 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	200 (0.1%)
50～69m <sup>2</sup>	44,100 (27.6%)	2,600 (1.6%)	3,300 (2.1%)	9,500 (6.0%)	12,500 (7.8%)	10,400 (6.5%)	4,100 (2.6%)	1,000 (0.6%)	300 (0.2%)	100 (0.1%)	100 (0.1%)	200 (0.1%)
70～99m <sup>2</sup>	10,500 (6.6%)	1,100 (0.7%)	1,000 (0.6%)	1,900 (1.2%)	2,300 (1.4%)	1,500 (0.9%)	1,400 (0.9%)	300 (0.2%)	300 (0.2%)	200 (0.1%)	100 (0.1%)	400 (0.3%)
100～149m <sup>2</sup>	4,600 (2.9%)	900 (0.6%)	500 (0.3%)	800 (0.5%)	700 (0.4%)	600 (0.4%)	500 (0.3%)	300 (0.2%)	200 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)
150m <sup>2</sup> 以上	1,400 (0.9%)	300 (0.2%)	200 (0.1%)	400 (0.3%)	200 (0.1%)	100 (0.1%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	100 (0.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

24 出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

概ね住宅扶助限度額未満の民間賃貸住宅のストック数 **26,400 戸**

30 m<sup>2</sup>以上かつ3万円未満の民間賃貸住宅のストック数 : 9,300 戸  
 30 m<sup>2</sup>以上かつ3万円以上4万円未満の民間賃貸住宅のストック数: 17,100 戸

【参考】本県下の市町村における住宅扶助限度額（月額）（令和元年10月1日現在）

#### 【前橋市・高崎市（2級地-1）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
金額	34,200円	41,000円	44,500円	48,000円	53,400円

#### 【桐生市（2級地-1）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
金額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

#### 【前橋市、高崎市、桐生市以外の県内他市町村（3級地-1、-2）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
金額	30,700円	37,000円	39,900円	43,000円	47,900円

※世帯人員が1人の場合は、床面積による減額措置がある。

(4) 低額所得世帯向け賃貸住宅の状況

1) 低額所得世帯向け賃貸住宅の状況

・低額所得世帯向け賃貸住宅について、全国の充足率(31.0%)と比較して、住宅・土地統計調査で数値が把握できる19市町のうち、13市町で全国値を上回る状況です。

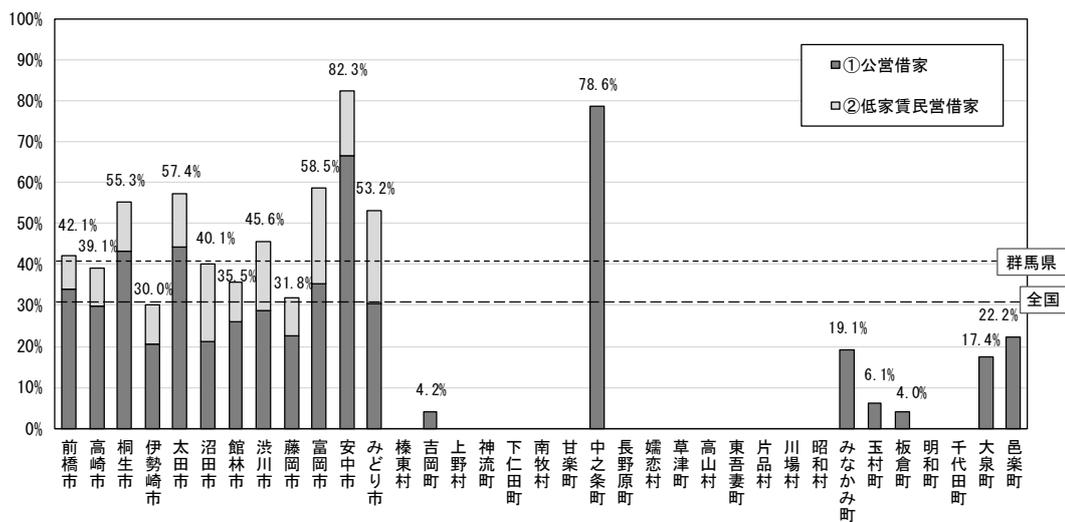
■低額所得世帯向け賃貸住宅の充足状況【図28】

■ : 群馬県全体の比率よりも高い値

市町村名	③低額所得世帯向け賃貸住宅		④低額所得世帯(借家居住)		⑤充足率	市町村名	③低額所得世帯向け賃貸住宅		④低額所得世帯(借家居住)		⑤充足率
	①公営借家 + ②低家賃民営借家		世帯の年間収入階級が300万円未満の借家世帯数		③÷④		①公営借家 + ②低家賃民営借家		世帯の年間収入階級が300万円未満の借家世帯数		③÷④
	H30 住調		H30 住調44-3表				H30 住調		H30 住調44-3表		
	戸数	比率	戸数	比率			戸数	比率	戸数	比率	
全国	2,529,500	4.7%	8,172,800	15.2%	31.0%						
群馬県	37,300	4.7%	89,200	11.3%	41.8%						
前橋市	7,710	5.5%	18,320	13.2%	42.1%	甘楽町					
高崎市	7,970	5.2%	20,360	13.3%	39.1%	中之条町	440	6.9%	560	8.8%	78.6%
桐生市	4,040	8.1%	7,310	14.7%	55.3%	長野原町					
伊勢崎市	2,350	2.9%	7,840	9.6%	30.0%	嬬恋村					
太田市	4,750	5.5%	8,270	9.5%	57.4%	草津町					
沼田市	810	4.3%	2,020	10.7%	40.1%	高山村					
館林市	1,080	3.6%	3,040	10.2%	35.5%	東吾妻町					
渋川市	1,090	3.7%	2,390	8.2%	45.6%	片品村					
藤岡市	870	3.5%	2,740	11.1%	31.8%	川場村					
富岡市	960	5.1%	1,640	8.8%	58.5%	昭和村					
安中市	1,160	5.1%	1,410	6.2%	82.3%	みなかみ町	260	3.5%	1,360	18.4%	19.1%
みどり市	920	4.8%	1,730	9.1%	53.2%	玉村町	100	0.7%	1,640	11.1%	6.1%
榛東村						板倉町	20	0.4%	500	8.8%	4.0%
吉岡町	30	0.4%	720	9.0%	4.2%	明和町					
上野村						千代田町					
神流町						大泉町	760	4.1%	4,360	23.6%	17.4%
下仁田町						邑楽町	140	1.4%	630	6.5%	22.2%
南牧村											

※低家賃民営借家: 延べ床面積 30㎡以上・家賃が3万円未満の民営借家総数  
 ※住宅・土地統計調査に表章されていない市町村は空欄とする

■低額所得世帯向け賃貸住宅充足率【図29】



※町村は住宅・土地統計調査において、低家賃民営借家のデータが表章されていないため、公営住宅のみ表示

2) 住宅扶助限度額未満かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家数

・『賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（平成 29 年 10 月）国土交通省』による推計方法により、平成 30 年住宅・土地統計調査を用いて、住宅扶助限度額未滿かつ、一定の質（耐震性がある）が確保されている賃貸用の空き家を推計すると約 9 千戸となります。

■住宅扶助限度額未滿かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家の推計

A 住宅扶助限度額未滿の賃貸用の空き家

約 11,300 戸

※「住宅扶助限度額未滿賃貸用の空き家」とは、賃貸用の空き家の分布が面積別家賃帯別の民間賃貸住宅数と同様と想定した上で、住宅扶助限度額より確実に安いまたは概ね同等の家賃と考えられる賃貸用の空き家としている。住宅扶助限度額が異なる市区町村ごとに推計し合計することで県値としている。前橋市：2,481 戸、高崎市：2,093 戸、桐生市：1,545 戸、その他の市区町村：5,238 戸（平成 30 年住宅・土地統計調査より算出）

×

B 一定の質の確保（耐震性の有無＝民営借家の昭和 56 年以前の比率）

※「民営借家の昭和 56 年以前の比率」とは、「昭和 56 年以降の建設された民営借家数／民営借家総数」である。前橋市：81.8%、高崎市：78.8%、桐生市：72.8%、その他の市町村：80.0%（平成 30 年住宅・土地統計調査より算出）

住宅扶助限度額未滿かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家

= 前橋市 (2,481 戸 × 81.8%) + 高崎市 (2,093 戸 × 78.8%) + 桐生市 (1,545 戸 × 72.8%)  
+ その他の市区町村 (5,238 戸 × 80.0%)

8,995 戸

(5) 賃貸用の空き家の状況

- ・本県は借家に占める賃貸用の空き家比率が全国3位です（全国値：18.5%、本県値：27.0）。
- ・また、県下の市町で見てみると、住宅・土地統計調査で数値が把握できる19市町のうち、吉岡町（11.0%）を除く市町において全国値を上回っており、賃貸用の空き家の比率が高いことが分かります。

■借家に占める賃貸用の空き家比率【図30】

(賃貸用の空き家数 / (賃貸用の空き家数 + 借家数))

順位	都道府県	借家に占める賃貸用の空き家率		
		空き家のうち賃貸用の住宅 / (空き家のうち賃貸用の住宅 + 借家総数)		
		H30住調1-1表 (空き家のうち賃貸用の住宅)		
		イ.空き家のうち賃貸用の住宅戸数	ロ.借家総数	借家空き家率
	戸数	戸数	イ/(イ+ロ)	
	全国	4,327,200	19,064,700	18.5%
1	山梨県	35,600	88,200	28.8%
2	栃木県	83,400	216,000	27.9%
3	群馬県	77,100	208,500	27.0%
4	岐阜県	64,100	174,000	26.9%
5	茨城県	105,400	291,600	26.5%
6	徳島県	30,200	84,500	26.3%
7	和歌山県	34,000	95,500	26.3%
8	静岡県	142,300	428,600	24.9%
9	香川県	36,900	115,200	24.3%
10	富山県	24,900	84,500	22.8%

■借家に占める賃貸用の空き家率【図31】

■ : 群馬県全体の比率よりも高い値

市町村名	借家に占める賃貸用の空き家率			市町村名	借家に占める賃貸用の空き家率		
	イ.空き家のうち賃貸用の住宅戸数	ロ.借家総数	借家空き家率		イ.空き家のうち賃貸用の住宅戸数	ロ.借家総数	借家空き家率
	H30住調1-2表	H30住調6-3表	イ/(イ+ロ)		H30住調1-2表	H30住調6-3表	イ/(イ+ロ)
	戸数	戸数			戸数	戸数	
全国	4,327,200	19,064,700	18.5%				
群馬県	77,100	208,500	27.0%				
前橋市	15,510	41,200	27.3%	甘楽町			
高崎市	15,770	49,660	24.1%	中之条町	280	950	22.8%
桐生市	7,000	12,930	35.1%	長野原町			
伊勢崎市	7,320	22,760	24.3%	嬬恋村			
太田市	7,990	26,210	23.4%	草津町			
沼田市	1,680	4,360	27.8%	高山村			
館林市	3,960	8,410	32.0%	東吾妻町			
渋川市	2,220	4,820	31.5%	片品村			
藤岡市	1,470	5,330	21.6%	川場村			
富岡市	1,360	3,390	28.6%	昭和村			
安中市	1,030	2,840	26.6%	みなかみ町	850	2,030	29.5%
みどり市	1,930	4,010	32.5%	玉村町	1,070	3,580	23.0%
榛東村				板倉町	330	690	32.4%
吉岡町	260	2,100	11.0%	明和町			
上野村				千代田町			
神流町				大泉町	3,630	7,570	32.4%
下仁田町				邑楽町	670	1,280	34.4%
南牧村							

※住宅・土地統計調査に表章されていない市町村は空欄とする。

## 第3章 家主・管理会社宛アンケート調査

### (1) 家主・管理会社宛アンケート調査の概要

#### 1) アンケート調査の目的

- ・賃貸住宅経営の現状と課題、住宅確保要配慮者の受入れの状況、入居に係る支援のあり方を把握するために、賃貸住宅の家主及び仲介管理会社を対象としたアンケート調査を行う。

#### 2) アンケート調査の概要

##### ①対象

- ・民間賃貸住宅を所有している「家主」と、民間賃貸住宅の「仲介」又は「管理」を行う事業者の別に、2種類のアンケート調査を実施

##### ②主な調査項目

- ・賃貸住宅経営の状況
- ・住宅確保要配慮者の受入れについて
  - －要配慮者の属性別の入居制限の実態、制限（拒否感）の理由
- ・住宅確保要配慮者の入居に係る支援
- ・入居に係る支援の実施を前提としたセーフティネット住宅の登録意向

##### ③アンケート概要

###### i) 調査期間：令和元年12月6日（金）～12月20日（金）消印有効

※上記期間に間に合わなかった回答票についても、令和2年1月8日（水）までに県に届いた調査票まで分析対象とした。

###### ii) 回答方法：調査票への書き込み方式を採用

###### iii) 回収方法：県による郵送配布、郵送回収

###### iv) 回収状況

	家主宛	管理会社宛
配布数	1,314*	1,799
回収数	466	500
回収率	35.5%	27.8%

※1,344通のうち57通は協力不動産業者による手渡し配布

#### 〔略記の説明一覧〕

n	設問の対象となるサンプル（標本）の数。
SA	シングルアンサー。単数回答のこと。
MA	マルチアンサー。複数回答のこと。
無回答	当該設問に未回答であることを示す。

## (2) アンケート結果の分析

### 1) 賃貸住宅経営・管理の状況

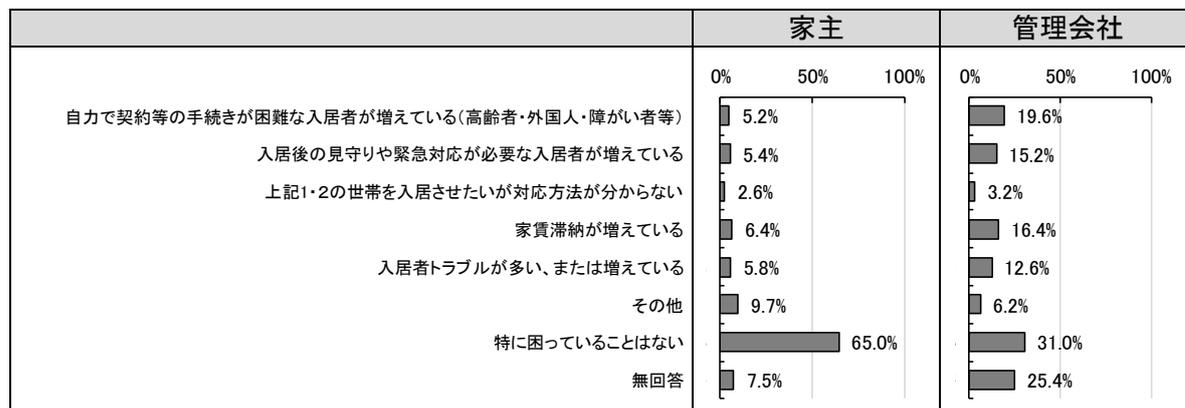
#### ①賃貸経営上／賃貸住宅の仲介・管理上の課題【入居者に関する事項】

Q.賃貸経営を行う上で課題に感じていることはどれですか。(家主.問 7)  
 Q.賃貸住宅の仲介・管理を行う上で課題に感じていることはどれですか。(管理会社.問 5)

- ・特に管理会社の回答において、以下が多くなっています。
  - 「自力で契約等の手続きが困難な入居者が増えている」
  - 「入居後の見守りや緊急対応が必要な入居者が増えている」
  - 「家賃滞納が増えている」
  - 「入居者トラブルが多い、または増えている」

#### ■賃貸経営上／賃貸住宅の仲介・管理上の課題【入居者に関する事項】

(MA 家主 n=466 管理会社 n=500)



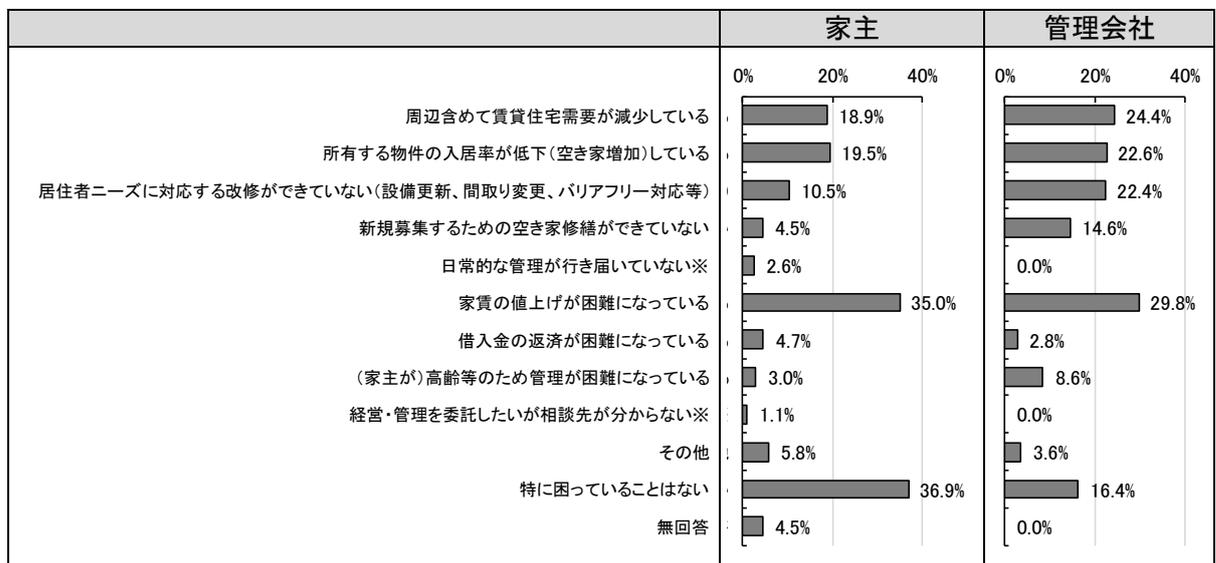
②賃貸経営上／賃貸住宅の仲介・管理上の課題【経営・管理面】

Q.賃貸経営を行う上で課題に感じていることはどれですか。(家主.問 7)  
 Q.賃貸住宅の仲介・管理を行う上で課題に感じていることはどれですか。(管理会社.問 5)

・家主及び管理会社の回答とも「家賃の値上げが困難になっている」が最も多くなっています。次いで、「周辺を含めて賃貸需要が減少している」、「所有する物件の入居率が低下（空き家増加）している」の回答が多くなっています。  
 ・これらの回答から、民間賃貸住宅の需要低下および入居率の低下（空き家増加）が起きていること、それに伴い、家賃値上げが困難な状況にあることが予想されます。

■賃貸経営上／賃貸住宅の仲介・管理上の課題【経営・管理面】

(MA 家主 n=466 管理会社 n=500)



※一部選択肢は家主のみ

## 2) 住宅確保要配慮者の受入れについて

### ①入居制限の状況

Q.貴方の(所有する/仲介・管理する)賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居を制限している住宅がありますか。1つ選んでください。(家主:問 8、管理会社:問 6)

#### 【家主】

- ・「外国人世帯」及び「更生保護対象者」に対して、2割を超える家主が、一定の入居制限(「制限している」と「条件付きで制限」)を行っています。
- ・次いで、「低額所得世帯」及び「知的・精神障害者のいる世帯」に対して、一定の入居制限が行われています。
- ・その一方で、「子育て世帯」及び「母子父子世帯」では、入居制限はあまり行われていません。

#### ■入居制限の状況(家主)(SA n=466)

	高齢者のみの世帯	知的・精神障害者のいる世帯	身体障害者のいる世帯	母子父子世帯
制限している	6.9%	10.9%	7.1%	1.9%
条件付きで制限	10.3%	7.5%	8.2%	3.2%
制限なし	45.1%	42.1%	44.0%	51.9%
その他	14.4%	13.9%	13.7%	13.9%
無回答	23.4%	25.5%	27.0%	29.0%
	子育て世帯	外国人世帯	低額所得世帯	更生保護対象者
制限している	1.9%	12.4%	9.0%	16.3%
条件付きで制限	2.8%	13.1%	9.9%	6.2%
制限なし	53.6%	41.2%	41.8%	38.6%
その他	13.5%	14.2%	14.2%	14.2%
無回答	28.1%	19.1%	25.1%	24.7%

**【管理会社】**

- ・家主の回答同様に「外国人世帯」及び「更生保護対象者」に対して、一定の入居制限（「制限している」と「条件付きで制限」）を行われることが多く、次いで「高齢者のみ世帯」、「知的・精神障害者のいる世帯」及び「低額所得世帯」となっています。
- ・その一方で家主の回答同様に、「子育て世帯」及び「母子父子世帯」では、入居制限はあまり行われていません。

■入居制限の状況（管理会社）（SA n=500）

	高齢者のみ世帯	知的・精神障害者のいる世帯	身体障害者のいる世帯	母子父子世帯
制限している	5.0%	8.2%	4.4%	1.0%
条件付きで制限	21.4%	15.8%	13.8%	5.8%
制限なし	30.2%	26.8%	31.8%	44.2%
その他	2.4%	4.6%	4.2%	2.0%
無回答	41.0%	44.6%	45.8%	47.0%
	子育て世帯	外国人世帯	低額所得世帯	更生保護対象者
制限している	1.2%	14.0%	5.0%	13.2%
条件付きで制限	4.0%	23.2%	17.6%	15.4%
制限なし	45.8%	24.6%	32.2%	24.6%
その他	2.0%	3.8%	2.8%	3.8%
無回答	47.0%	34.4%	42.4%	43.0%

② 「入居を制限している要配慮者の属性」 × 「入居を制限している理由」

Q.貴方の(所有する/仲介・管理する)賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居を制限している住宅がありますか。1つ選んでください。(家主:問 8、管理会社:問 6)

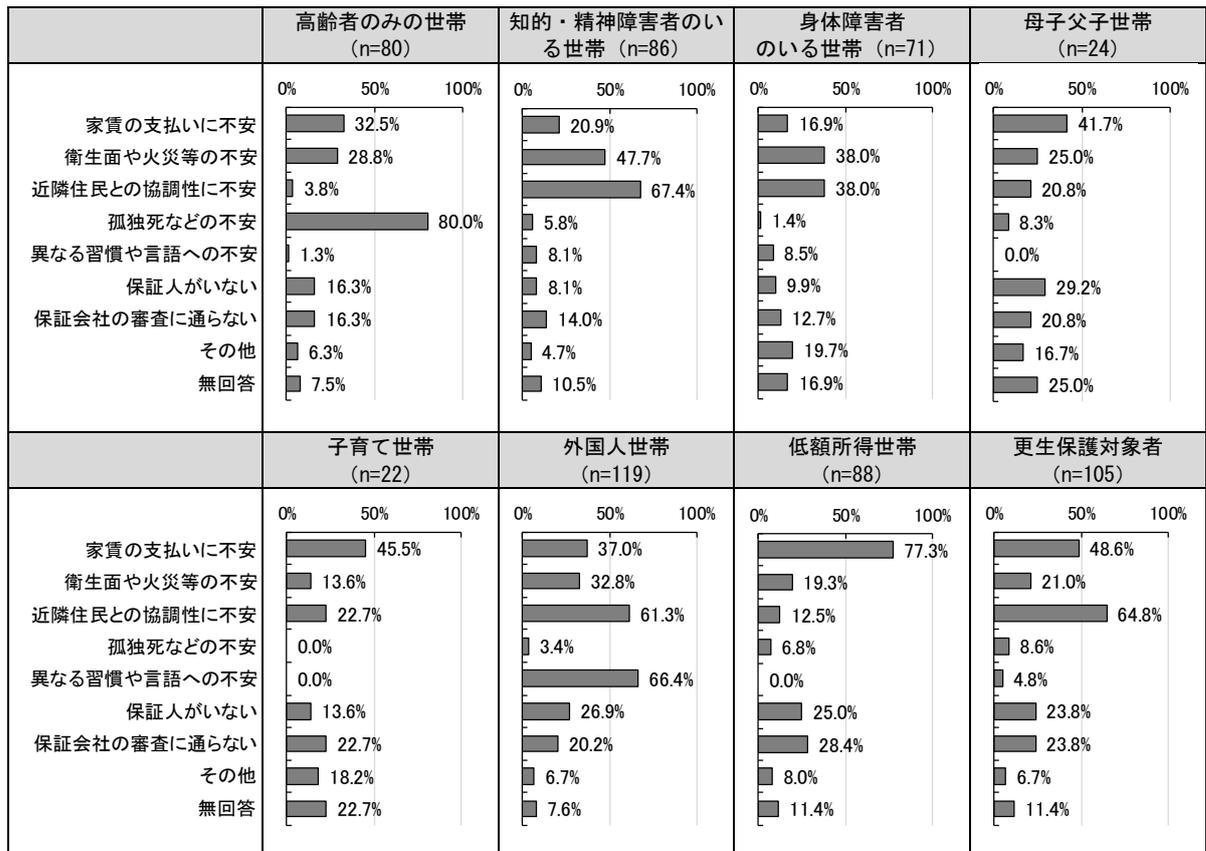
⇒「制限している」または「条件付きで制限している」と回答した方

×

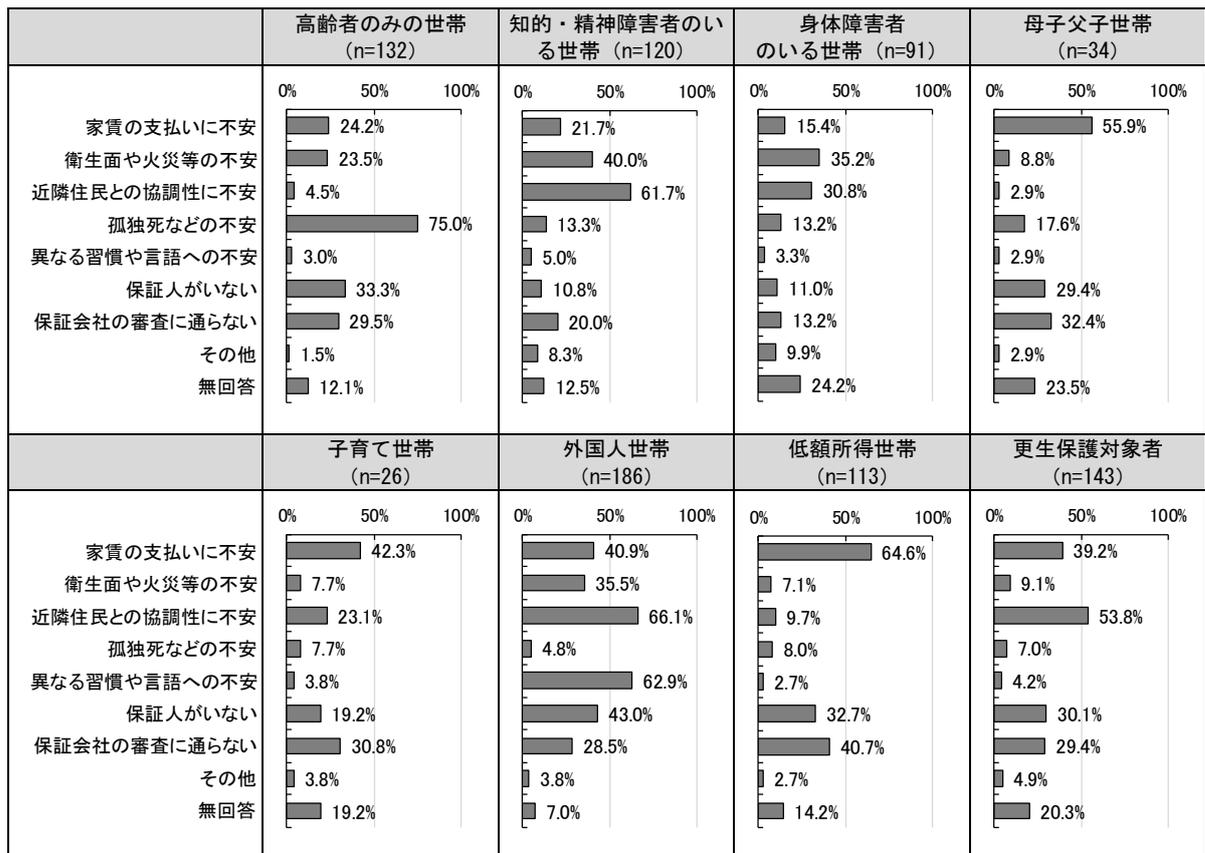
Q.貴方の(所有する/仲介・管理する)賃貸物件において、入居を制限しているのは、どのような理由からですか(家主:問 10、管理会社:問 8)

- ・ 家主及び管理会社の回答とも、ほぼ同様の傾向を示しています。
- ・ 特に入居制限が行われている「外国人世帯」及び「更生保護対象者」については、『近隣住民との協調性に不安』が、主な入居制限の理由に共通して挙げられています。
- ・ 他の理由として、「外国人世帯」では『異なる習慣や言語への不安』、「更生保護対象者」では『家賃の支払いに不安』が挙げられています。
- ・ 「高齢者のみの世帯」では『孤独死などの不安』、「低額所得世帯」では『家賃の支払いに不安』、「知的・精神障害者のいる世帯」では『近隣住民との協調性に不安』及び『衛生面や火災等の不安』が主な理由として挙げられています。

■ 「入居の制限をしている要配慮者の属性」 × 「入居を制限している理由」 (家主)



■ 「入居の制限をしている要配慮者の属性」 × 「入居を制限している理由」 (管理会社)



③ 「入居の制限をしている要配慮者の属性」 × 「入居に係る支援の内容」

Q.貴方の(所有する/仲介・管理する)賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居を制限している住宅がありますか。1つ選んでください。(家主.問 8、管理会社.問 6)

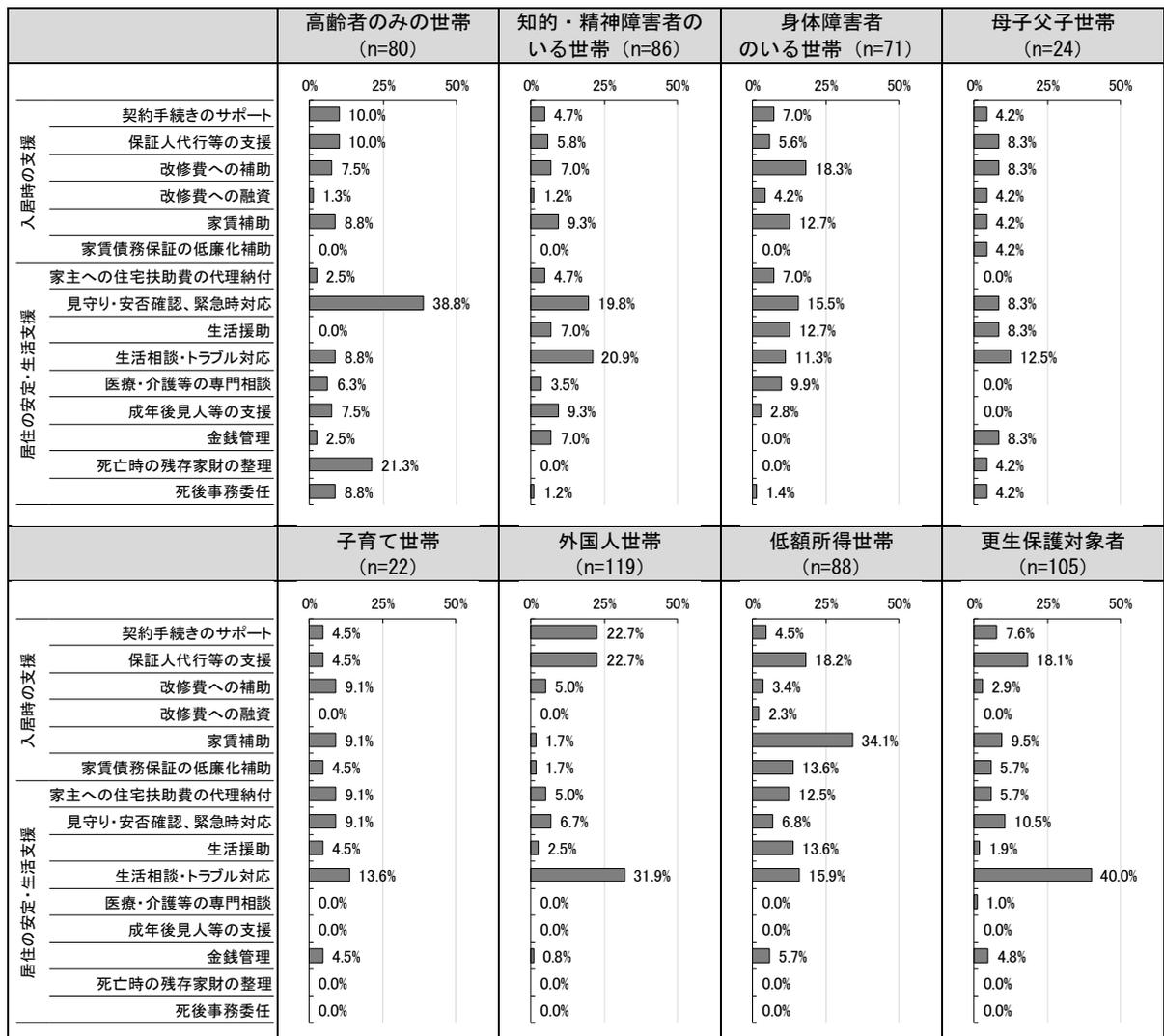
⇒「制限している」または「条件付きで制限している」と回答した方

×

Q.世帯種別ごとに、必要と思う支援策を3つまで選んでください。(家主.問 12、管理会社.問 10)

- ・ 家主及び管理会社の回答とも、ほぼ同様の傾向を示しています。
- ・ 「外国人世帯」及び「更生保護対象者」では、特に『生活相談・トラブル対応』、『保証人代行等の支援』への回答が共通して多く、彼らの入居制限の主な理由である『近隣住民との協調性に不安』、『異なる習慣や言語への不安』(外国人世帯)への対応が求められています。
- ・ 「高齢者のみの世帯」では、特に『見守り・安否確認、緊急時対応』、『死亡時の残存家財の整理』への回答が多く、『孤独死などの不安』への対応が求められています。
- ・ 「低額所得世帯」では、『家賃補助』、『保証人代行等の支援』への回答が多く、『家賃の支払いへの不安』への対応が求められています。

■ 「入居の制限をしている要配慮者の属性」 × 「入居に係る支援の内容」(家主)



■ 「入居の制限をしている要配慮者の属性」 × 「入居に係る支援の内容」 (管理会社)



3) 「セーフティネット住宅として登録する意向」に関する分析

① 「セーフティネット住宅」として所有／仲介・管理する物件の登録／相談の意向

Q.所有する賃貸物件をセーフティネット住宅として登録する意向がありますか。1つ選んでください。(家主.問 13)  
 Q.仲介・管理する賃貸物件をセーフティネット住宅として登録するように所有者に相談しますか。1つ選んでください。(管理会社.問 11)

**【家主】**

・ 支援の有無及び内容次第で登録の可能性がある（「支援があれば登録したい」＋「支援内容によっては検討したい」）家主が約4割を占めています。

**【管理会社】**

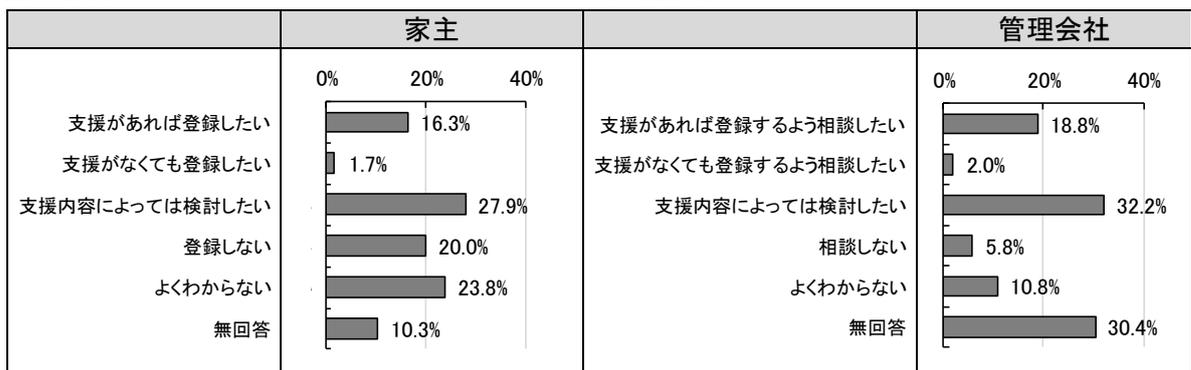
・ 支援の有無及び内容次第で家主に登録を相談する（「支援があれば登録したい」＋「支援内容によっては検討したい」）管理会社が約5割を占めています。

■ 「セーフティネット住宅」として所有／仲介・管理する物件の登録／相談の意向

(SA 家主 n=466 管理会社 n=500)

**【登録意向】**

**【相談意向】**



## 第Ⅱ 高齢者の居住に関する方針に関する参考資料

### 【群馬県高齢者居住安定確保計画編】

# 第1章 計画の目的と背景

- 1 計画策定の背景
- 2 計画の目的と位置付け
- 3 計画期間

## 第1章 計画の目的と背景

### 1 計画策定の背景

本県の65歳以上人口は令和元年（2019）10月に57万人を超え、4人に1人以上が高齢者※という本格的な超高齢社会を迎えています。いわゆる団塊の世代※が75歳以上となる令和7年（2025）には、高齢者人口はおよそ59万人となり、一人暮らし高齢者や認知症高齢者などの急増も見込まれています。

さらに、令和22年（2040）には、いわゆる団塊ジュニア世代※が65歳以上となり、高齢者人口がおよそ61万人に増加する一方で、高齢者も含めて人口全体が減少に転じる地域が出てくることが推計されています。

このような中、高齢者の多様なニーズにかなった住宅やサービスを選択できるように高齢者の住まい※に対する需要に的確に対応するとともに、高齢者が地域とのつながりを持って生活できる住環境の確保や質の高い住宅の供給、賃貸住宅への円滑な入居への対応などが課題となっています。

また、人生100年時代に向けて、高齢者が安心して、暮らせる住環境を実現できるように、地域住民が主体となって、県、市町村、民間事業者等が連携・協力して取り組むことが必要です。

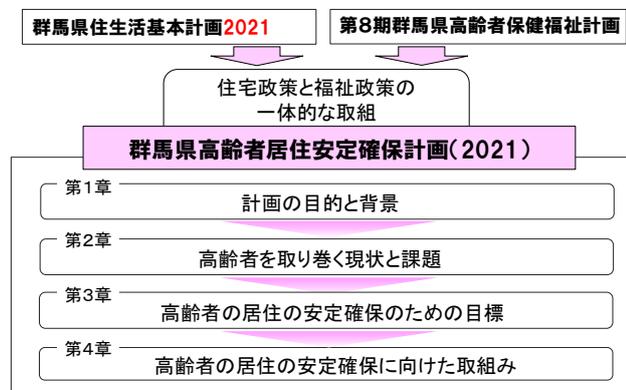
- ※ 高齢者…本計画では、65歳以上の人を高齢者、75歳以上の人を後期高齢者という。
- ※ 団塊の世代…昭和22年から昭和24年生まれの世代。第一次ベビーブーム世代。
- ※ 団塊ジュニア世代…昭和46年から昭和49年生まれの世代で、人口数が大きい世代。
- ※ 高齢者の住まい…本計画において「高齢者の住まい」とは、住宅のほか介護保険施設をはじめとした高齢者が入所する介護関連施設を含む。

### 2 計画の目的と位置付け

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第4条により、都道府県は「国の基本方針」に基づいて、高齢者の居住の安定確保に関する計画を定めることができます。

本県における住宅政策の上位計画である群馬県住生活基本計画と、福祉政策の上位計画である群馬県高齢者保健福祉計画の高齢者の住まいに関する政策を一体的に捉え、緊密に連携し、県民に分かりやすく周知、計画的に推進することで高齢期の住まいに関する不安を解消することを目的として、本計画を策定します。

図表 I - 1 本計画の位置付け



### 3 計画期間

本計画の住宅政策に関しての上位計画である群馬県住生活基本計画2021の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間、福祉政策に関しての上位計画である第8期群馬県高齢者保健福祉計画の計画期間は、令和3年度から令和5年度までの3年間となっています。

本計画は群馬県住生活基本計画2021に統合編入されたため、計画期間は当該計画同様に令和3年度から令和12年度までの10年間とし、上位計画である群馬県住生活基本計画又は群馬県高齢者保健福祉計画の策定等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 第2章 高齢者を取り巻く現状と課題

- 1 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計
- 2 高齢者を取り巻く住まいの課題

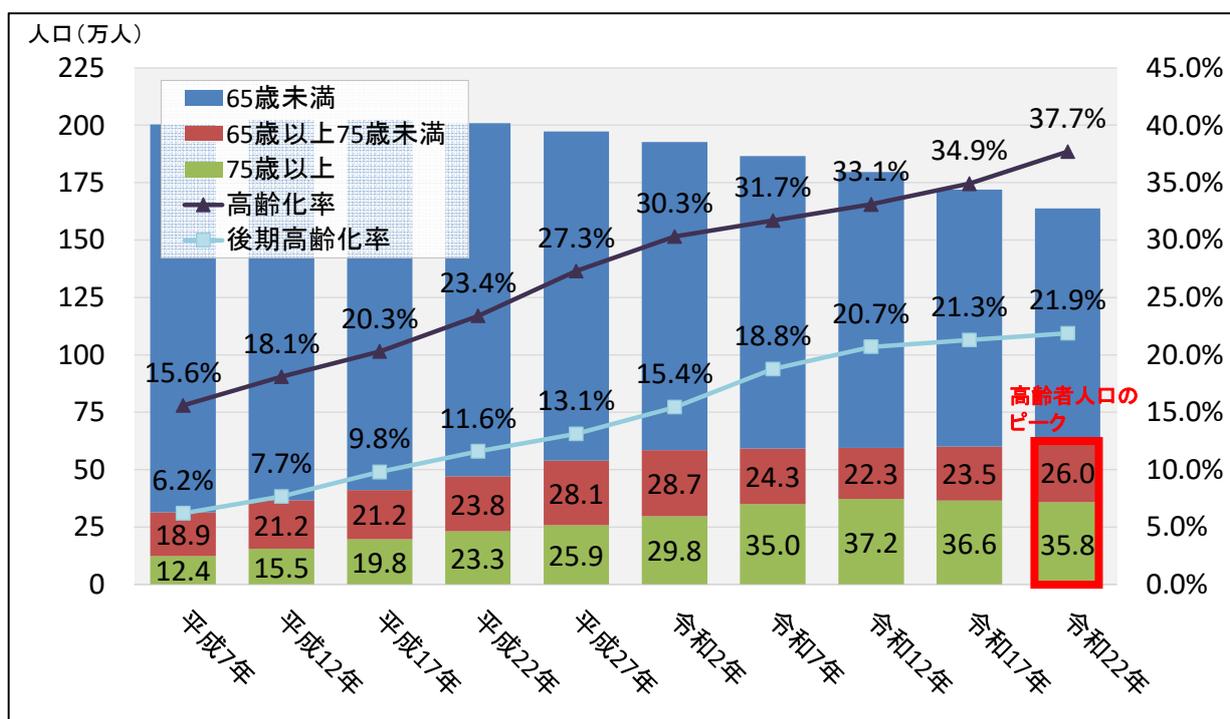
## 第2章 高齢者を取り巻く現状と課題

### 1 高齢者と高齢者の住まいに関する現状と将来推計

#### (1) 群馬県の高齢化の推計

本県の人口は減少期に突入し、今後20年間で30万人近くの人口が減少すると推計されています。また、世帯数は令和2年（2020）までは増加傾向にありますが、その後は減少が予測されています。一方で、高齢者人口は、今後も増加傾向にあり、令和22年（2040）にはピークを迎え、約61万8千人、高齢化率は37.7%になると推計されています。その後も少子化等の影響により高齢化率は上昇すると推計されています。

図表Ⅱ－1－1 群馬県の65歳以上の人口の推計



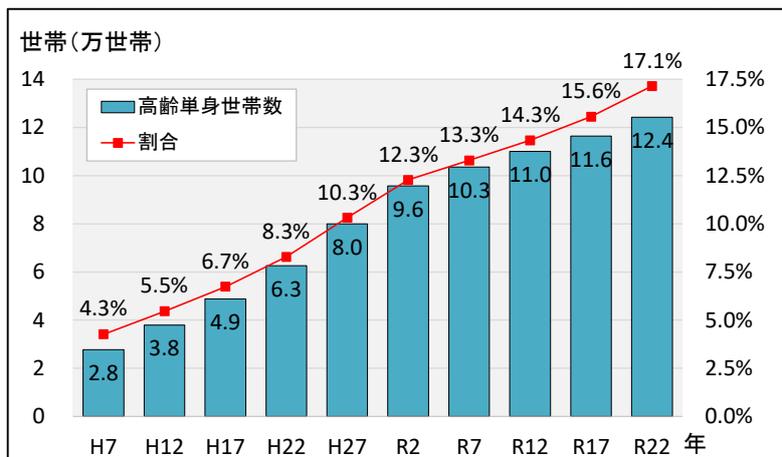
○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
令和2年から：地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

## (2) 群馬県の高齢者世帯数の推移

### ① 高齢単身世帯数

本県の高齢単身世帯は、令和2年(2020)に約9万6千世帯となり、8世帯に1世帯が高齢単身世帯となります。今後はさらに増加し、令和22年(2040)には約12万4千世帯になると推計され、6世帯に1世帯が高齢単身世帯となる見込みとなっています。

図表Ⅱ-2-1 群馬県の高齢単身世帯とその割合

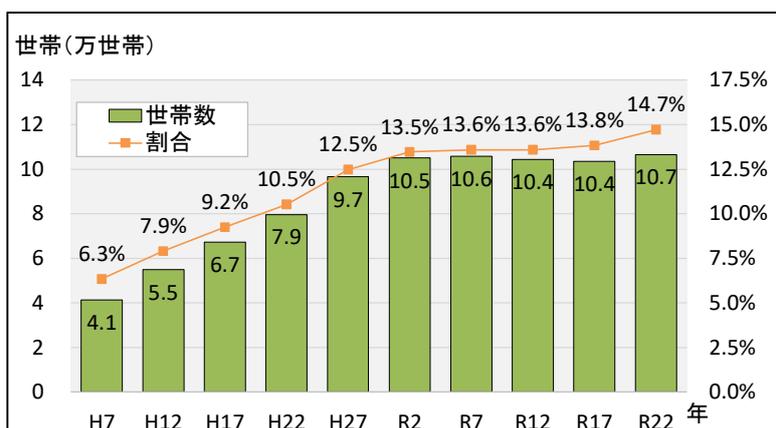


○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
令和2年から：世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）  
◇高齢単身世帯：世帯主が65歳以上の世帯〔単独世帯〕

### ② 高齢夫婦世帯数

本県の高齢夫婦世帯は、令和2年(2020)では約10万5千世帯、13.5%でおおむね8世帯に1世帯となっています。今後、高齢者夫婦世帯数の増加はあまり見られず、ほぼ横ばいで推移します。

図表Ⅱ-2-2 群馬県の高齢夫婦世帯とその割合



○資料 平成27年まで：国勢調査（総務省統計局）  
◇高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の一般世帯  
令和2年から：世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）  
◇高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の世帯〔夫婦のみの世帯〕

## (3) 要援護高齢者の増大

高齢者人口の増加に伴い、要介護（支援）高齢者、認知症高齢者、一人暮らし高齢者等、日常生活を送る上で何らかの支援や介護を必要とする「要援護高齢者」やそのような状態になる危険性の高い高齢者も確実に増えています。

高齢になればなるほど、「要援護高齢者」となる可能性は高まっています。今後も高齢化は進み、いわゆる「団塊の世代」がすべて75歳以上の高齢者となる令和7年(2025)以降、高齢者に占める「要援護高齢者」の割合が急速に高まることが予想されます。

### ① 要介護（要支援）認定者等

本県の要介護（要支援）認定者の数は、令和2年(2020)には、約10万人となり、また令和7年(2025)には約11万1千人、令和22年(2040)には約13万5千人となることが予想されています。

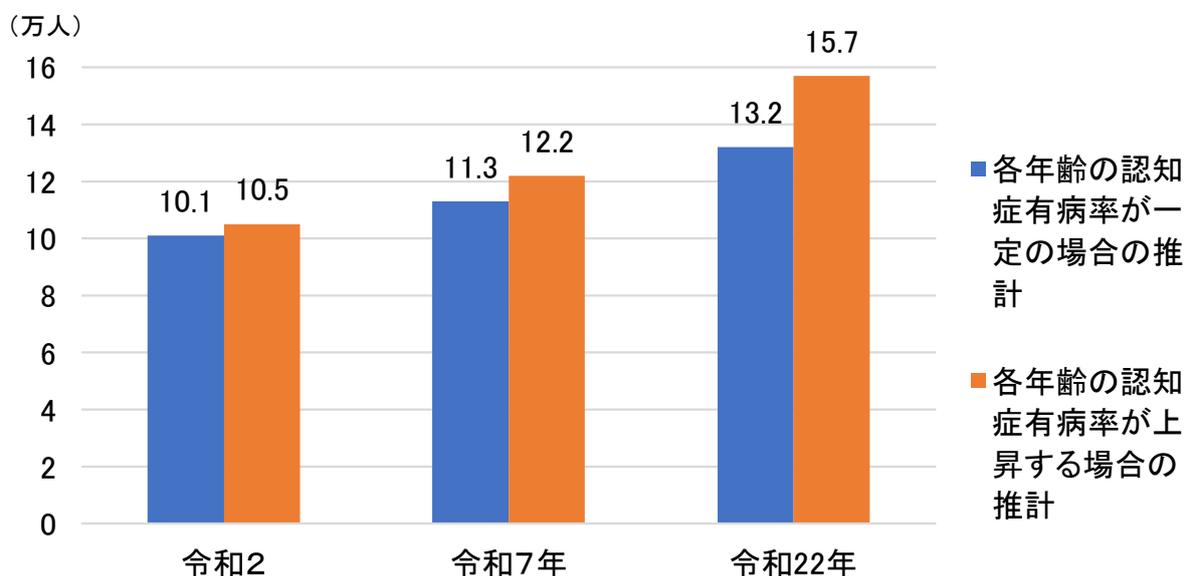
区分	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和22年 (2040)
群馬県の総人口	1,938,063人	1,926,268人	1,865,565人	1,637,642人
65歳以上人口	573,455人	584,692人	592,720人	617,918人
75歳以上人口	290,805人	297,560人	350,008人	358,263人
(65歳以上人口比率)	(29.6%)	(30.4%)	(31.8%)	(37.7%)
(75歳以上人口比率)	(15.0%)	(15.4%)	(18.8%)	(21.9%)
65歳以上の要介護等認定者数	99,736人	100,295人	111,497人	135,682人
(65歳以上人口に占める割合)	(17.4%)	(17.2%)	(18.9%)	(22.0%)

注：人口：令和元年度は群馬県年齢別人口統計調査（群馬県統計課）  
 令和2、7、22年度は日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）  
 認定者数：令和元年度は介護保険事業状況報告（年報：暫定値）、令和2、7、22年度は市町村推計値の集計

### ② 認知症高齢者数

群馬県の認知症高齢者は、厚生労働科学研究の速報値から推計すると、令和2年(2020)は10万人以上と推計されており、令和7年(2025)には11万人以上、令和22年(2040)には13万人以上になると予想されます。

図表Ⅱ－3－1 群馬県の認知症高齢者数の推計



資料：「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」（平成26年度厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 九州大学二宮教授）（平成27年3月公表）

注・群馬県の数値は、全国の出現率を準用

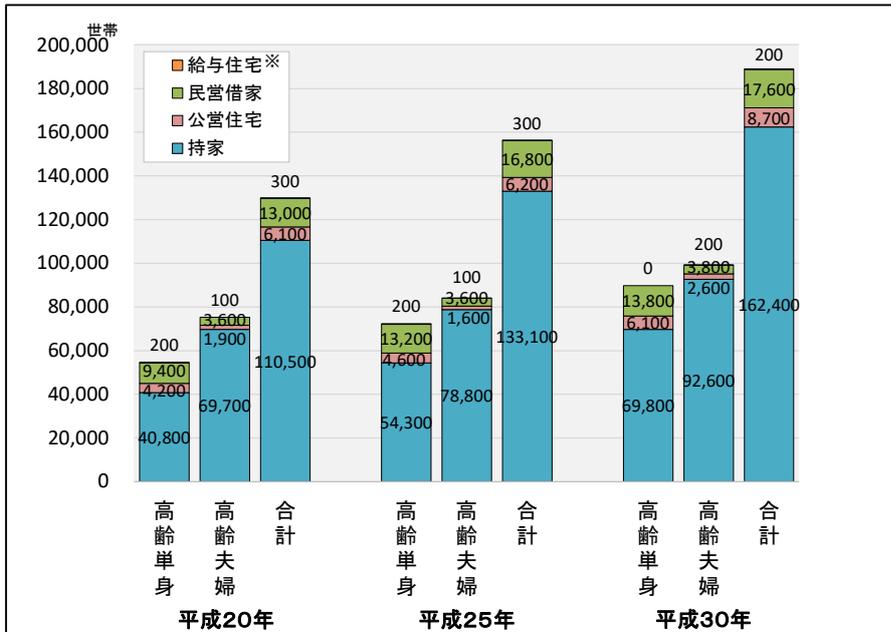
- ・65歳以上人口は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成29年推計）及び「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）による
- ・各年齢の認知症有病率が上昇する場合の推計人数は、糖尿病有病率の増加により認知症有病率が上昇すると仮定した場合のもの

#### (4) 高齢者世帯の住宅の現状

##### ① 高齢者世帯の住宅の所有関係

平成 30 年（2018）の本県の高齢者世帯は、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯ともに持家を所有している世帯が多く、総計では持家世帯が 85%を超えています。平成 20 年（2008）、25 年（2013）の調査と比較すると、高齢単身・高齢夫婦世帯ともに世帯数が増加し、高齢単身世帯の公営住宅の世帯数の増加が見られます。

図表Ⅱ－４－１ 群馬県の高齢者世帯の住宅の所有関係



○資料 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

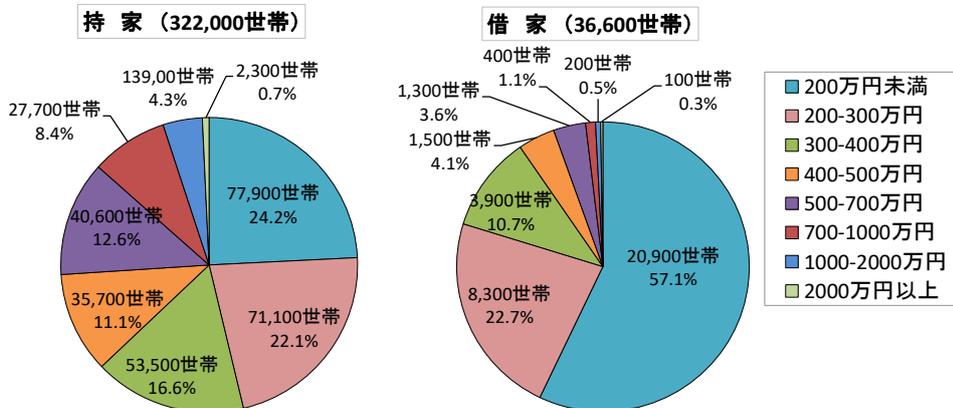
◇高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯

※給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を居住させている住宅

##### ② 持家・借家別の世帯年収割合

年収が 200 万円未満の高齢者世帯は、持家居住世帯と借家居住世帯を合わせて、98,800 世帯となっています。借家居住の高齢者世帯は、持家居住の高齢者世帯と比較して年収の少ない世帯の割合が高く、年収 200 万円未満の世帯が 57.1%となっています。

図表Ⅱ－４－２ 群馬県の年収別高齢者世帯数と割合

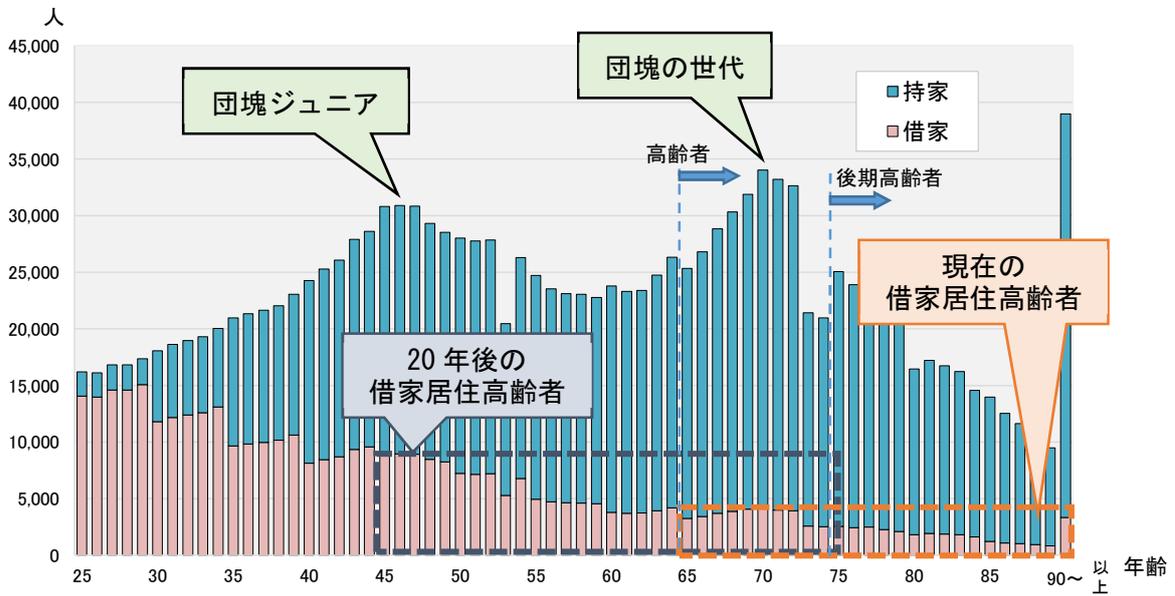


○資料 平成 30 年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### ③ 持家・借家別の年齢分布

年齢別人口の最も多い「団塊の世代」が高齢期を迎え、今後は後期高齢者の人口が増加することが見込まれています。「団塊の世代」以降、高齢期を迎える年齢別人口は減少しますが、平均寿命の伸びや現在の居住の状況から、借家に居住する高齢者は減少しないと見込まれています。

図表Ⅱ－４－３ 群馬県の持家・借家別の年齢分布

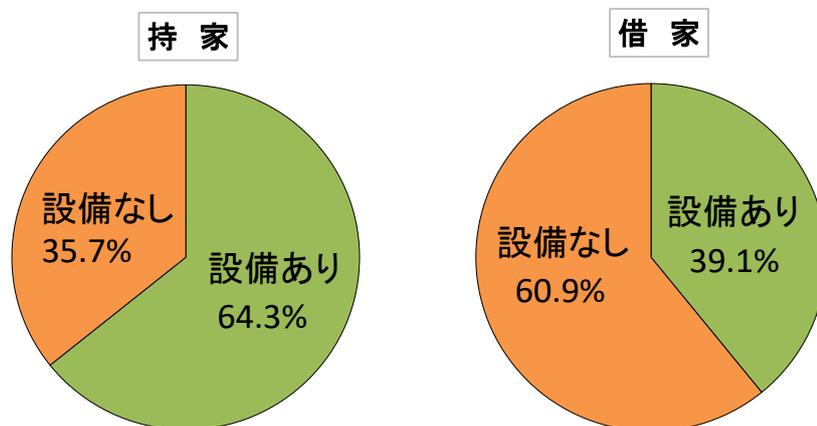


○資料 群馬県年齢別人口統計調査（群馬県統計課）  
平成 30 年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）を用いて推計

#### ④ 高齢者のための設備の整備状況

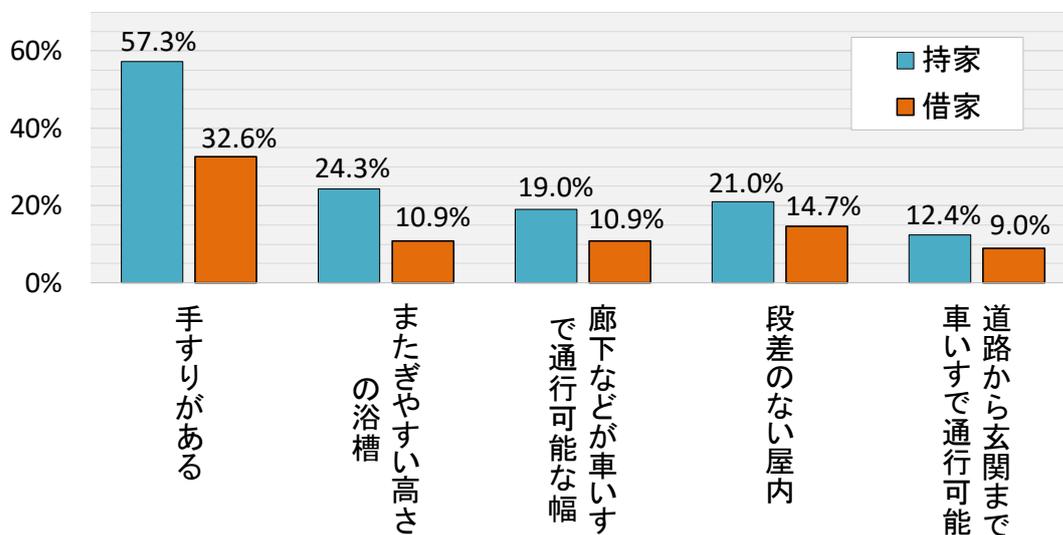
高齢者の居住する住宅で、手すりの設置や段差のない室内、またぎやすい高さの浴槽など、高齢者のための設備が整備されている住宅の割合は、持家においては2 / 3程度、借家では1 / 3程度となっています。具体的な状況を見ると、階段や浴室、便所の手すりの設置が持家でおおむね6割の設置となっているのに対し、借家では3割程度となっています。

図表Ⅱ-4-4-1 群馬県における高齢者のための設備の整備状況



○資料：平成30年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表Ⅱ-4-4-2 群馬県における高齢者のための設備の整備割合



○資料：平成30年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

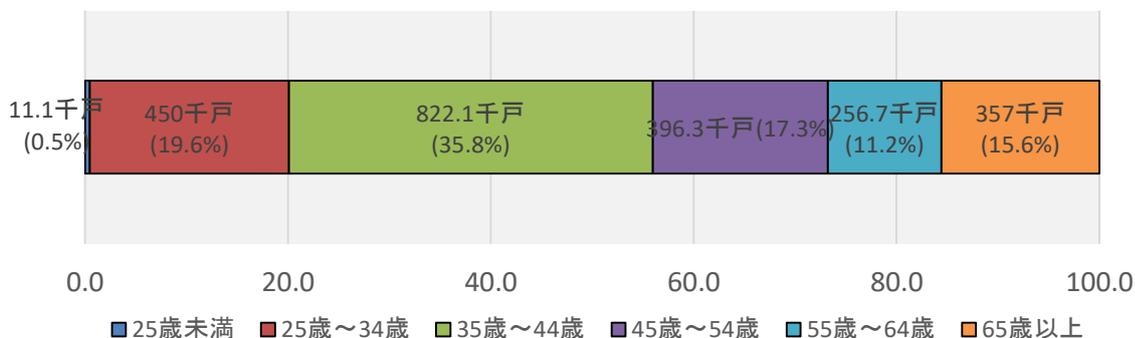
### ⑤ 住宅の取得年齢と高齢期の世帯状況

高度経済成長期に建設された住宅の寿命は30年程度と言われ、30年を超えた住宅に住み続けるためには、増加する維持費を賄う必要があります。平成26年以降に建築された持ち家の全国の住宅取得年齢は35歳から44歳が最も多く、次いで25歳から34歳が多くなっています。

このため、35歳をモデルケースとして図表を以下に示します。平均寿命の10年程前には健康寿命を迎え、日常生活に支障が出てくる期間があり、夫の死後に妻が一人で暮らす期間が生じると見込まれます。

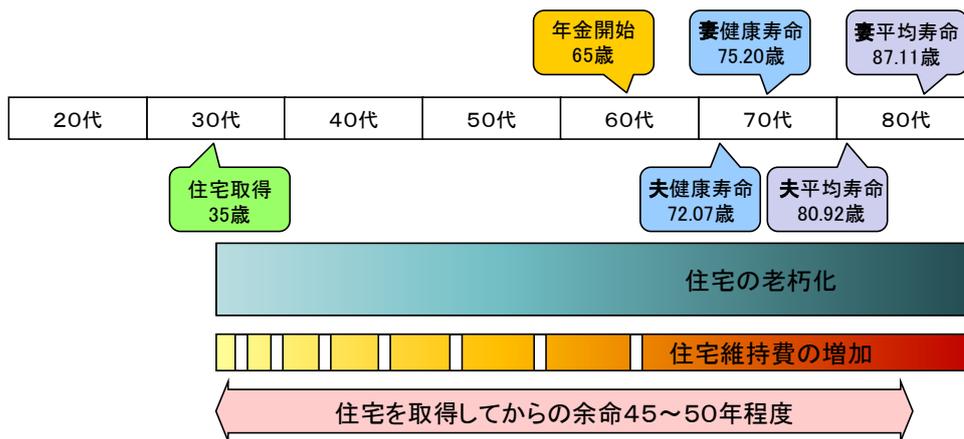
高齢者のみの世帯では、老朽化した住宅を維持することが困難となったとき、住み慣れた自宅を離れ、暮らしやすい環境が整った借家や施設に転居を希望する世帯が増加するものと考えられます。

図表Ⅱ-4-5-1 全国の住宅の取得年齢



○資料 平成30年度 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表Ⅱ-4-5-2 35歳で住宅を取得した場合のモデルケース



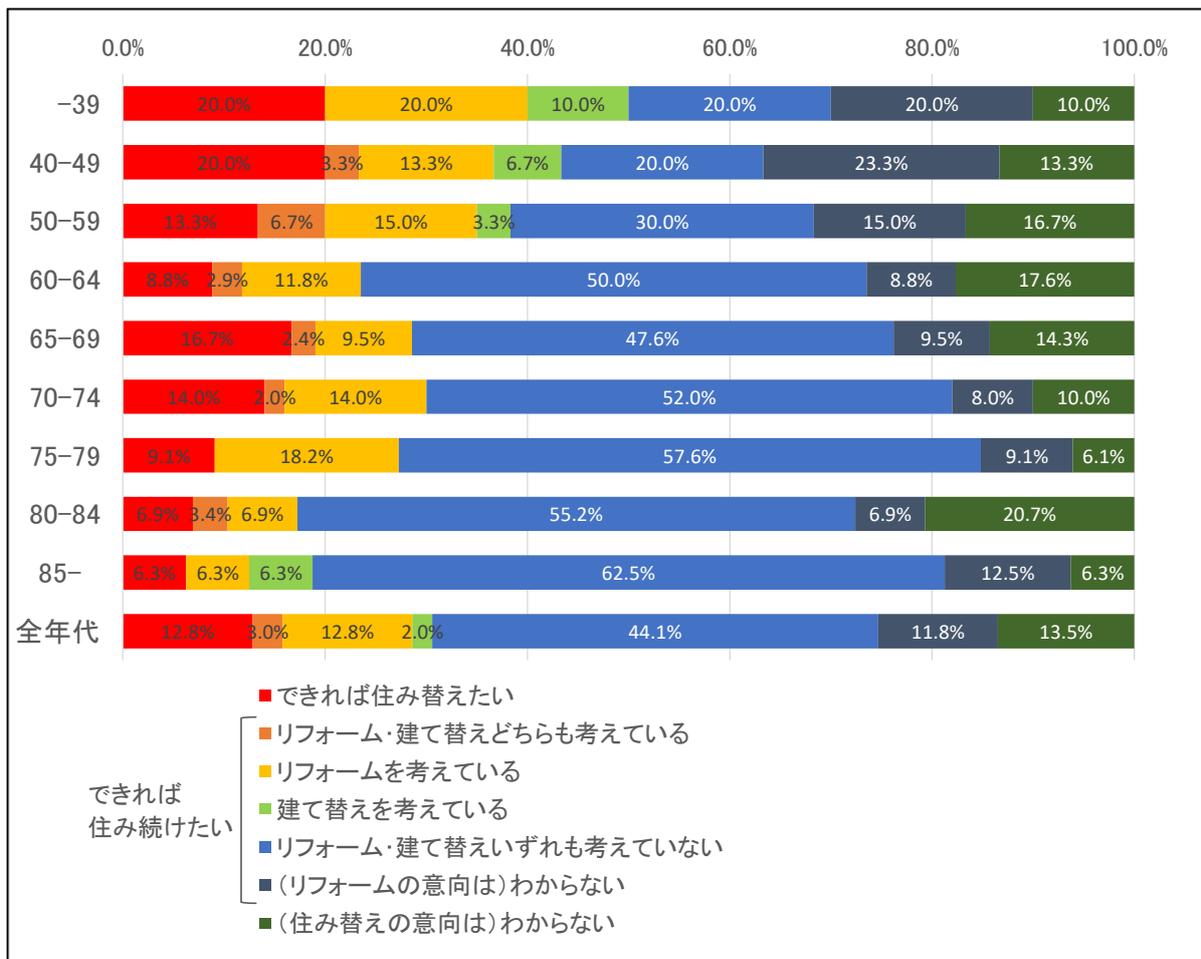
○資料 平均寿命：平成30年度 簡易生命表  
健康寿命：元気県ぐんま21（第2次）より抜粋

## ⑥ リフォームや建て替え・住み替えの意向

65歳から74歳の持ち家世帯の高齢期における住居の意向のうち、新たな住宅の購入や施設に入るなど住み替えの意向がある世帯は15%前後で、全年代の意向よりも高い傾向があります。一方、同年代の現在の家に住み続けたいと回答した世帯は、全体の70%から75%程度で、うち建て替えやリフォームの意向がある世帯は2割程度、リフォーム等は特に考えていない世帯は8割程度となっています。

また、住み替えやリフォームの意向がある世帯は、家計主の年齢が50代から60代にかけて大きく減少し、65歳からは住み替えの意向が多く見られるようになります。70代ではリフォームの意向が強くなり、75-79歳では約18%の人がリフォームを考えています。

図表Ⅱ-4-6 群馬県年齢別持ち家世帯の住み替え・改善意向

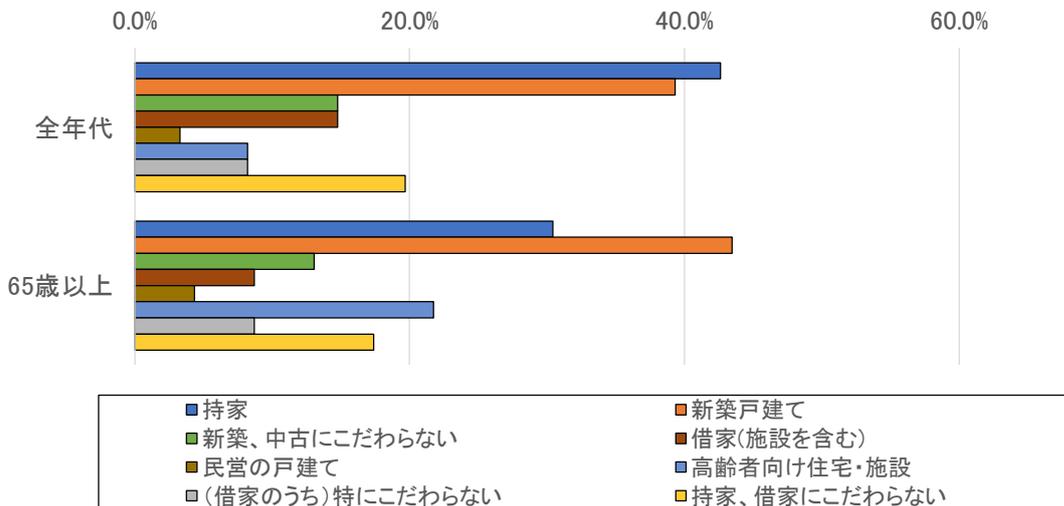


○資料：平成30年 住生活総合調査（国土交通省）

### ⑦ 高齢期における住み替え先の意向

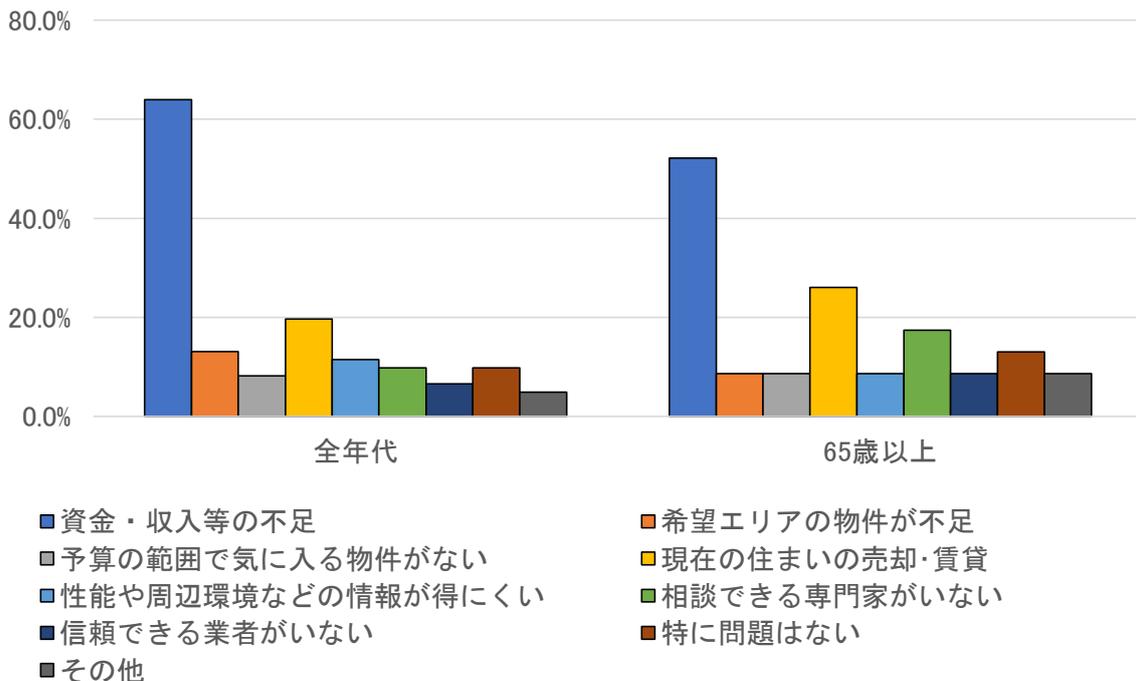
住み替え意向のある世帯で、高齢期の住み替え先として望む居住形態としては、新築の戸建てが最も高い値となっています。また、借家の中では高齢者向け住宅・施設が比較的高い値になっています。一方で、住み替えの課題については、資金・収入等の不足が大きい割合となっており、全世代で共通した課題となっています。

図表Ⅱ-4-7-1 高齢期における住み替え後の居住形態の意向



○資料：平成30年 住生活総合調査（国土交通省）

図表Ⅱ-4-7-2 群馬県高齢期における住み替えの課題



○資料：平成30年 住生活総合調査（国土交通省）

### ⑧ 高齢者向け住宅の供給状況

県内の居住者は約 194 万人、そのうち 65 歳以上の高齢者人口は約 57 万人で高齢化率は 29.8%となっています。高齢者保健福祉圏域<sup>※</sup>ごとの高齢化率は、最も高い吾妻圏域で 38.8%、最も低い伊勢崎圏域で 25.3%となっています。

高齢者向け住宅<sup>※</sup>の高齢者人口に対する供給率は、前橋圏域・藤岡圏域が 4.0%以上、高崎安中圏域・渋川圏域・富岡圏域・伊勢崎圏域・桐生圏域が 3.0%以上で供給目標値である 3%～5%の供給がされています。一方で、太田館林圏域・沼田圏域・吾妻圏域は供給目標値に満たない供給となっており、最も高齢化率が高い吾妻圏域の供給率が最も低い 0.9%となっています。

圏域別の 65 歳以上の人口推計をみると、前橋圏域・高崎安中圏域・伊勢崎圏域・太田館林圏域では、令和 7 年（2025）までに 1,000 人以上高齢者人口が増えると推計されています。一方で、桐生圏域・吾妻圏域では、高齢者人口は減少すると推計されています。このように地域によっては、高齢者人口も減少に転じる地域も出てくると推計されています。

- ※ 高齢者保健福祉圏域…介護保険法第 118 条第 2 項第 1 号及び老人福祉法第 20 条の 9 第 2 項に基づき都道府県が定める区域。なお、高齢者保健福祉圏域の設定に当たっては、保健医療サービスとの連携を図るため、群馬県保健医療計画（平成 30 年（2018）3 月策定）において設定する二次保健医療圏と一致させている。
- ※ 高齢者向け住宅…群馬県住生活基本計画で、3～5%の確保を目標指数としている高齢者のための住まいのこと。（サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き公共賃貸住宅（高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅、シルバーハウジングを含む）、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）

図表Ⅱ－４－８－１ 群馬県の高齢者向け住宅の供給状況

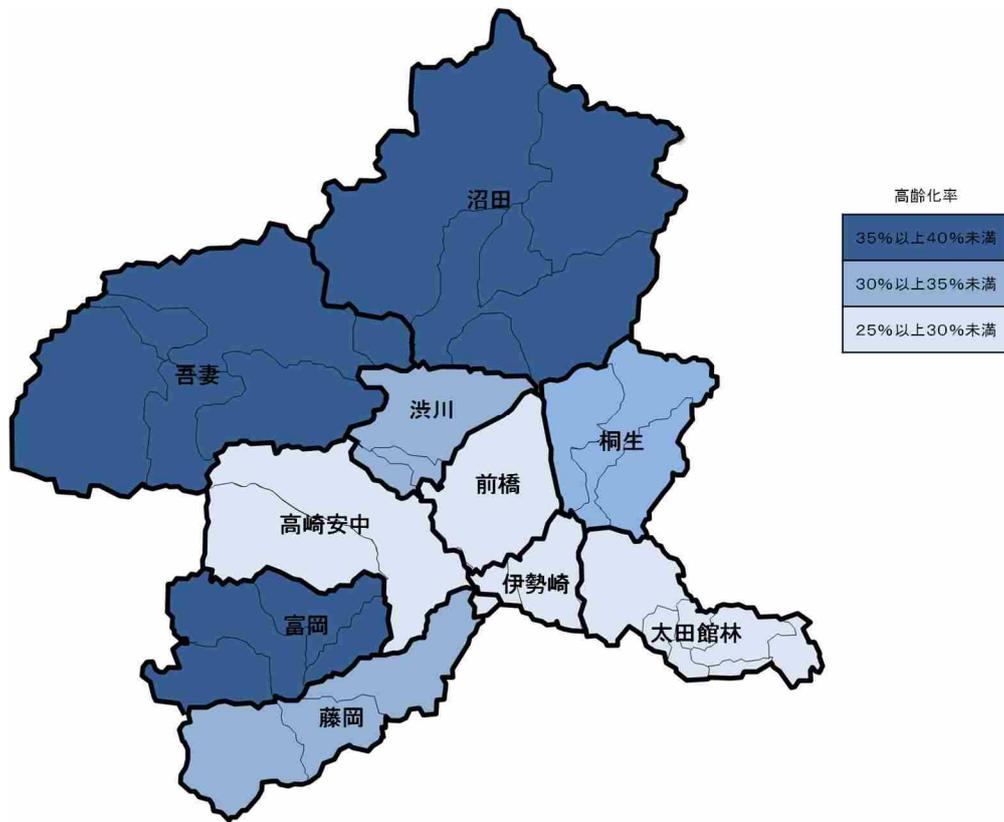
高齢者保健福祉圏域	人口		高齢者向け住宅の供給数 (戸数・定員数)	高齢化率	高齢者向け住宅の供給率	65歳以上高齢者人口推計				構成市町村
	高齢者	高齢者				令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	2020-2025 増加数	令和22年 (2040)	
県全体	1,938,063人	573,455人	18,932	29.8%	3.30%	584,692	592,720	8,028	617,918	35市町村
前橋	332,998人	96,805人	4,542	29.7%	4.69%	102,016	105,457	3,441	114,231	前橋市
高崎安中	424,175人	123,391人	3,898	29.3%	3.16%	126,146	128,156	2,010	138,427	高崎市、安中市
渋川	110,770人	34,713人	1,077	31.5%	3.10%	35,237	35,709	472	34,943	渋川市、榛東村、吉岡町
藤岡	66,309人	21,672人	973	32.7%	4.49%	21,785	21,830	45	21,108	藤岡市、上野村、神流町
富岡	68,707人	25,113人	989	36.7%	3.94%	25,422	25,558	136	23,669	富岡市、下仁田町、南牧村、甘楽町
吾妻	52,933人	20,540人	191	38.8%	0.93%	20,553	20,121	-432	17,557	中之条町、長野原町、嬭恋村、草津町、高山村、東吾妻町
沼田	78,237人	28,067人	543	36.0%	1.93%	28,080	28,023	-57	25,160	沼田市、片品村、川場村、昭和村、みなかみ町
伊勢崎	246,604人	61,794人	2,305	25.3%	3.73%	63,161	65,813	2,652	76,676	伊勢崎市、玉村町
桐生	157,379人	53,162人	2,028	33.9%	3.81%	53,094	51,700	-1,394	48,897	桐生市、みどり市
太田館林	399,951人	108,198人	2,386	27.2%	2.21%	109,198	110,353	1,155	117,250	太田市、館林市、板倉町、明和町、千代田町、大泉町、邑楽町

○資料（人口）：群馬県の年齢別人口（令和元年 10 月 1 日時点）（群馬県統計課）

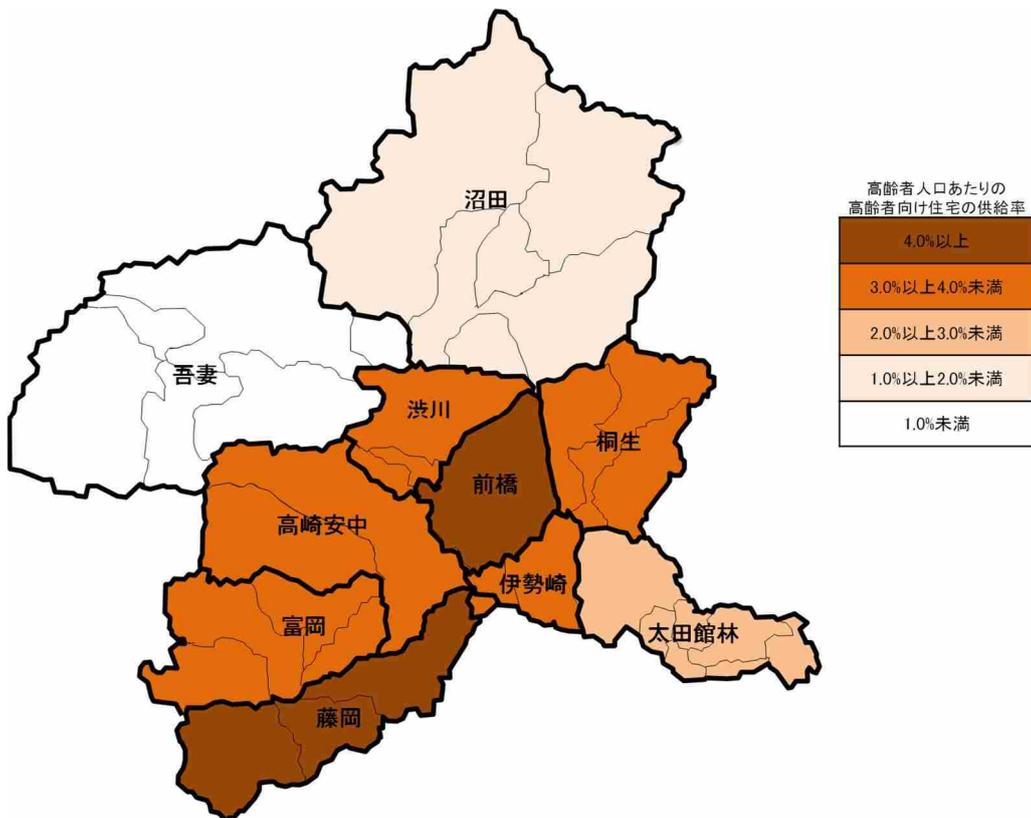
※高齢化率：分母から年齢不詳を除いて計算しています

※高齢者向け住宅の供給数：令和 3 年 3 月 1 日時点

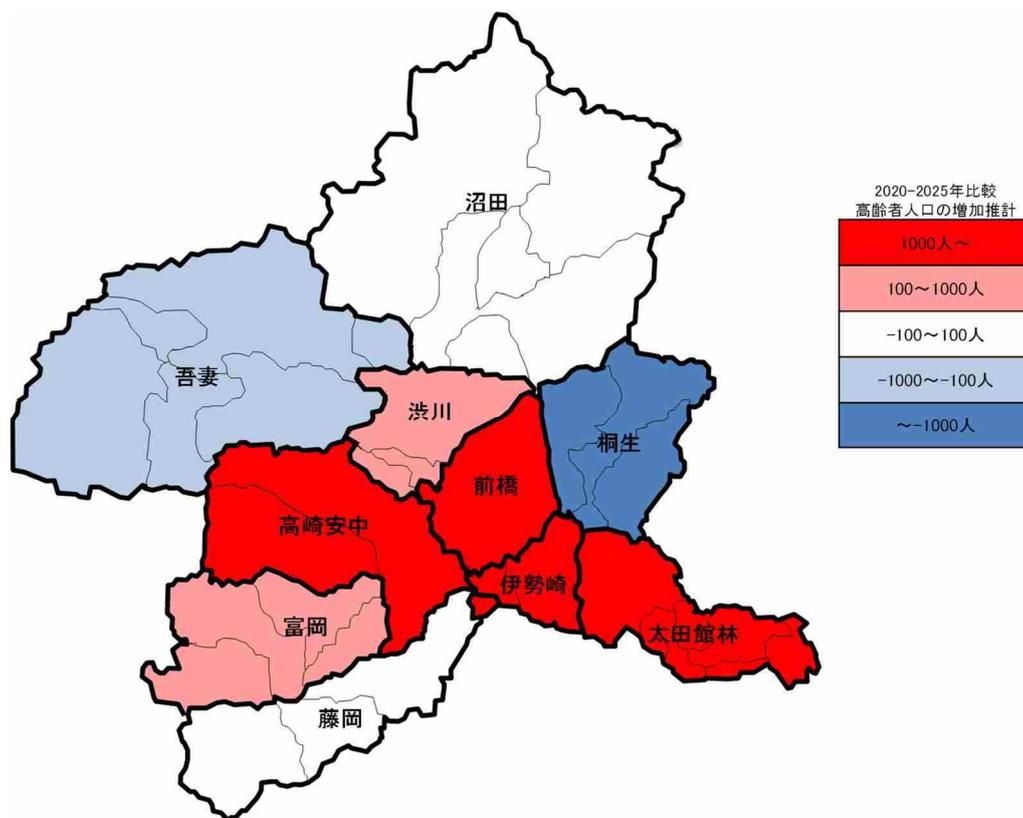
図表Ⅱ－４－８－２ 群馬県の高齢化率（高齢者保健福祉圏域別）



図表Ⅱ－４－８－３ 群馬県の高齢者向け住宅の供給率（高齢者保健福祉圏域別）



図表Ⅱ－４－８－４ 群馬県の高齢者人口増減（2020-2025）（高齢者保健福祉圏域別）



## 2 高齢者を取り巻く住まいの課題

### (1) 統計データに基づく現状と課題

#### ① 高齢者人口と高齢単身世帯数の増加

高齢者人口は、令和7年には約59万3千人、高齢化率は31.8%になると推計されており、高齢者人口は令和22年まで増加する見込みです。特に高齢単身世帯数の増加が大きく、日常生活に支障がある一人暮らしの高齢者に対する、見守りや介護サービスの提供が必要になります。

図表Ⅱ-5 群馬県の高齢者人口及び高齢者世帯推計

	令和2年	令和7年	令和22年
高齢者人口	58.5万人	59.3万人	61.8万人
高齢単身世帯	9.6万世帯	10.3万世帯	12.4万世帯

○資料 地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

さらに、要介護高齢者や認知症高齢者も今後増加すると見込まれており、高齢者の増加に合わせて、高齢者向け住宅や介護保険施設等の整備、生活支援サービスの充実など、高齢者の生活を支える仕組みがこれまで以上に必要です。（図表Ⅱ-3-1）

#### ② 高齢者世帯の住宅設備

本県における高齢者世帯は、8割を超える割合で持家に居住をしています。高齢者の居住する住宅の高齢者のための設備の整備の割合は、持家の場合、借家に比べて整備率は高くなっていますが、手すりの設置による整備が多く、車椅子で通行可能な廊下幅や段差のない室内が整備されている住宅の割合は、持家でも20%程度となっています。（図表Ⅱ-4-4-2）

高齢期における住居の意向について、家に住み続けたいと回答したうち、8割程度の回答者がリフォーム等は考えていないと回答しています。住み慣れた住宅に安心して長く住み続けるために、高齢者の心身の状況変化に対応して、転倒等の家庭内事故の防止及び身体の状況に対応するためのバリアフリー工事への支援や啓発が必要になります。（図表Ⅱ-4-6）

#### ③ 高齢期の住居の確保、住み替えの課題

住み替え意向のある世帯では、持家と高齢者向けの住宅・施設が多く望まれているため、高齢者に配慮した住宅や介護保険施設等を確保する必要があります。（図表Ⅱ-4-7-1）

持家世帯の4世帯のうち1世帯、借家世帯の約6割は年収200万円以下の世帯であり、住み替えの課題についても、資金・収入等の不足が主な原因となっています。（図表Ⅱ-4-2、Ⅱ-4-7-2）

#### ④ 高齢者向け住宅の供給状況

高齢者の増加に合わせて高齢者向け住宅や介護保険施設等の整備が求められています。県内の高齢者向け住宅の供給率は3.2%であり、群馬県住生活基本計画2016に定める目標指標3～5%の供給がされています。一方で、供給率が低い地域もあるため、地域偏在の解消とあわせた供給が必要です。

高齢化率が高い地域で、高齢者向け住宅の供給率が低い吾妻、沼田圏域では、高齢者のニーズに合わせて高齢者向け住宅の供給を行う必要があります。また、高齢者人口が増加する圏域がある一方で、高齢者人口の減少が見込まれる圏域もあり、地域の状況によって必要な供給量に大きな差が生じると考えられます。

（図表Ⅱ-4-8-1、Ⅱ-4-8-2、Ⅱ-4-8-3、Ⅱ-4-8-4）

## (2) その他高齢者の住まいの課題

### ① サービス付き高齢者向け住宅の現状

サービス付き高齢者向け住宅は、居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の一定の基準を満たし、さらに安否確認や生活相談サービスの提供を必須とする、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅です。平成23年10月の制度開始後、登録数は堅調に増加しており、サービス等質の確保が必要です。サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅が高齢者の暮らしを支える一方、サービス付き高齢者向け住宅における介護保険サービスについては、一部の運営事業者の「困り込み」が問題となっています。

### ② ヒートショック※等の住宅内事故の増加

高齢者の住宅内事故の原因の一つにヒートショックがあり、築年数が経過している住宅は断熱性能が低い傾向にあるため、ヒートショックを引き起こしやすい環境にあります。そのため、住宅の断熱性能の向上によるヒートショック防止を促進する必要があります。

### ③ 在宅医療と介護の連携

慢性疾患や認知症等、医療と介護の両方を必要とする状態の高齢者が、住み慣れた地域で必要な医療・介護サービスを安心して受け、高齢者本人の希望に応じ、自宅等で最期を迎えられるよう、退院支援、日常の療養支援、急変時の対応、看取り等、様々な局面において、各々の専門性を生かした連携体制を構築する必要があります。

### ④ 高齢者への住まいに関する情報提供

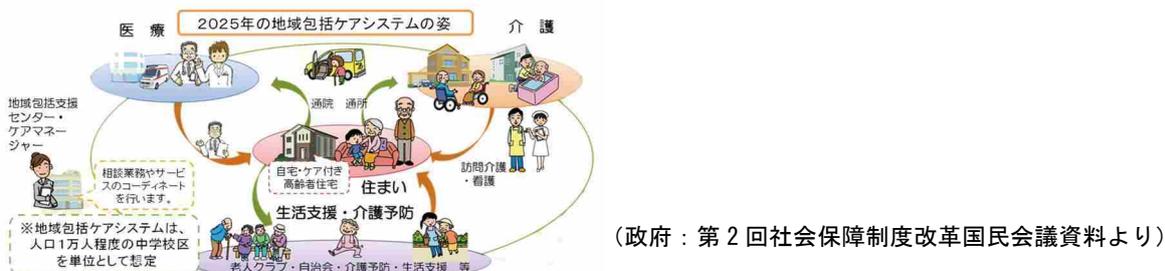
高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者が目的に合った住まいを選択するために、住まいに関して相談できる体制を充実させ、情報提供していく必要があります。また、様々な情報のデジタル化に伴い、高齢者の情報格差による必要な住まいに関する情報が届かない場合の対応が必要です。

### ⑤ 民間賃貸住宅への円滑な入居

養護老人ホームや軽費老人ホーム（ケアハウス）の施設供給や公営住宅の供給戸数は増加する状況にないため、民間賃貸住宅を有効に活用していく必要があります。世帯年収が低くなる高齢者世帯においても、高齢者の入居を制限しない民間賃貸住宅の拡大とその情報提供等、居住安定確保の支援が必要です。

### ⑥ 地域共生社会の実現

高齢者ができる限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ、自立した日常生活を営むことを可能とするために、医療、介護、介護予防、住まい、生活支援が切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」を、県内各地域の実情に応じて地域住民の参加を得ながら深化・推進することが重要です。



※ ヒートショック…暖かい部屋から寒い部屋への移動など、温度の急な変化が体に与えるショック。寒い場所で血管が収縮して血圧が上がってから、入浴し体が暖められる事で、今度は血管が拡張して血圧が急激に下がってしまうことにより、重傷の場合には失神や心臓発作を起こしてしまう。

### (3) 課題のまとめ

#### ○ 課題1：高齢者のニーズに応じた住まいやサービス

高齢者や要援護高齢者が年々増加し、高齢者が安心して暮らせる住まいやサービスの確保が必要です。また、一人暮らしの高齢者や高齢夫婦世帯等に対して、在宅での暮らしを支えることも重要となります。そのために、次の対応が必要と考えられます。

- ・心身の状況に応じた住まいの確保【(1)-③】
- ・介護保険施設の確保【(1)-①】
- ・負担可能な家賃で継続して居住可能な高齢者向け賃貸住宅の確保【(1)-③、(1)-④】
- ・適切な居宅生活支援サービスの確保【(1)-①、(2)-③、(2)-⑥】
- ・サービス付き高齢者向け住宅をはじめ、高齢者向け住宅の質の確保と偏在の解消【(1)-④、(2)-①】

#### ○ 課題2：住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境

高齢者が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、地域ごとに心身の状況や世帯の経済状況に応じた住まいの提供が必要となります。また、住まいの改修が行える環境の整備や、在宅生活を支える介護サービスの提供基盤を充実させることも重要となります。そのために、次の対応が必要と考えられます。

- ・バリアフリー化、断熱化された住宅の確保【(1)-②、(2)-②】
- ・日常生活に支障がある一人暮らしの高齢者への対応【(1)-①】
- ・地域包括ケアシステムの深化・推進【(2)-⑥】

#### ○ 課題3：高齢者が安心して住まいを選択できる体制

現在の高齢者向け住宅や施設には様々なものがあり、高齢者の目的にかなった住まいの選択が難しくなっています。高齢者の住まいに関する総合的な相談体制の拡充を図り、高齢者が心身の状況等そのニーズに応じて適切に住まいを選択できるよう、次の対応が必要と考えられます。

- ・高齢者の入居を制限しない民間賃貸住宅の拡大とその情報提供【(2)-⑤】
- ・住まいに関する適切な情報提供【(2)-④】
- ・適正なリフォームのための情報提供【(1)-②、(2)-②】
- ・情報のデジタル化による高齢者の情報格差への対応【(2)-④】
- ・持家を活用した円滑な住み替えへの支援【(1)-③】

## 第3章 高齢者の居住の安定確保のための目標

1 基本目標と基本方針

2 高齢者の住まいの供給目標

## 第3章 高齢者の居住の安定確保のための目標

### 1 基本目標と基本方針

前ページで示した3つの課題の解決を目指し、高齢者の居住の安定確保を図るため、基本目標と基本方針を設定し、必要な施策を推進します。

#### 基本目標

「高齢者の誰もが安心して豊かに暮らし続けられる住生活環境の実現」

#### 基本方針

##### ① 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保

高齢者は身体機能や健康状態等の状況に応じて、必要な支援を受けて生活していくこととなります。高齢者が安心して生活を営み、心身の状況により必要な支援を受けて生活できるように、適切な住まいやサービスの確保に取り組みます。

##### ② 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保

高齢者が住み慣れた地域や住まいで、安心して生活を続けていくためには住宅を供給するだけでなく居住環境を整えることも重要です。高齢期に必要な住宅性能の確保やサービスが利用できる住環境の確保に取り組みます。

また、住宅部局と福祉部局が緊密に連携して地域包括ケアシステムの深化・推進に取り組みます。

##### ③ 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保

高齢者の住まいに関する相談や情報提供を行うことにより、安心して住まいの選択や情報の取得ができる体制確保に取り組みます。

また、高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居ができるよう必要な支援に取り組みます。

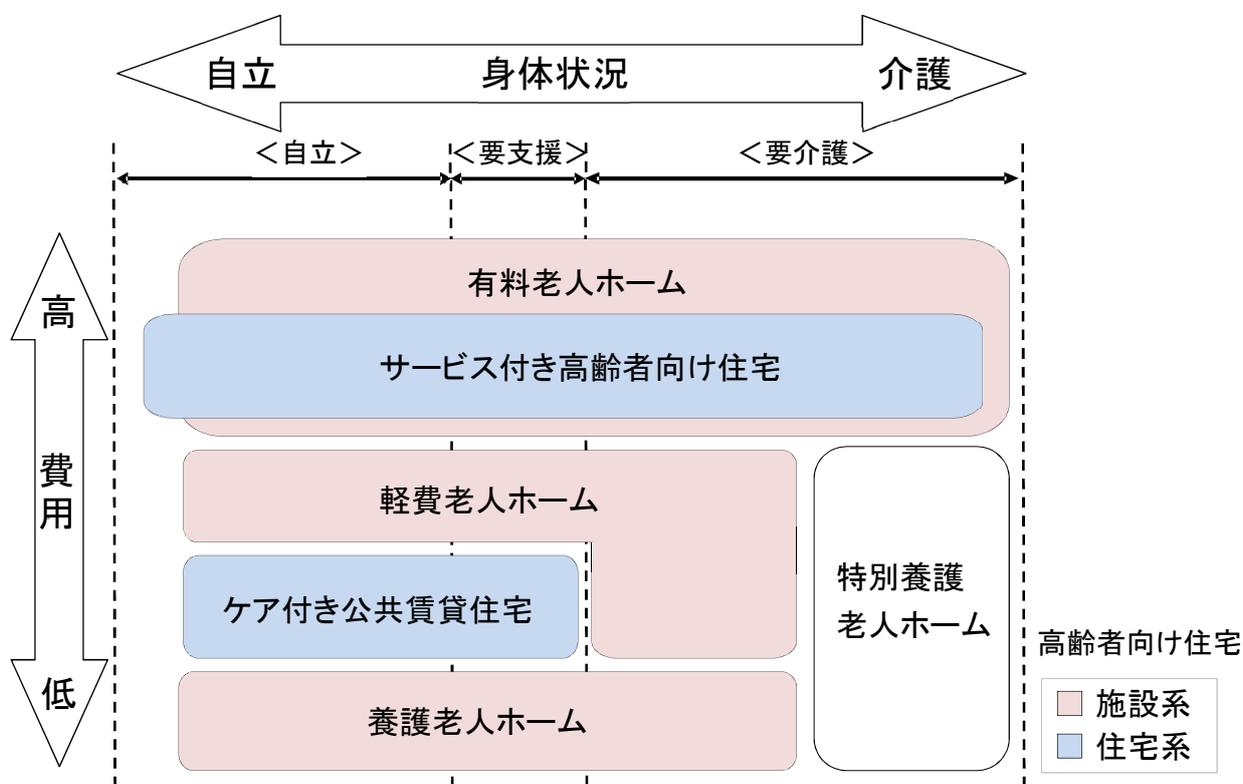
## 2 高齢者の住まいの供給目標

群馬県住生活基本計画2021では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅（P22に示す高齢者の住まい：サービス付き高齢者向け住宅、ケア付き公共賃貸住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム）の割合を、令和2年から概ね現状維持とすることを目標としています。令和2年度末の高齢者向け住宅の供給数（戸数・定員数）の見込みは18,982で、令和2年の高齢者人口推計の584,692人に対する割合は3.25%となっており、令和12年度この高齢者向け住宅の割合を維持することを目標とします。

また、介護保険施設については、群馬県高齢者保健福祉計画（第8期）において、県全域及び圏域ごとに、第8期計画期間中に必要な介護サービス量を見込むとともに、団塊の世代が75歳以上となり介護需要の増大が見込まれる令和7年度（2025）及び団塊ジュニア世代が65歳以上となり、高齢人口がピークを迎える令和22年度（2040）を見据えて必要な介護サービス量を見込み、適切なサービスの確保に努めます。

### （1）供給目標量を定める高齢者の住まい

供給目標量を定める高齢者の住まいについて、それぞれの高齢者の住まいが、どのような体系となっているか感覚的に理解するため、イメージ図を示します。



図表Ⅲ－1

※身体状況と費用の範囲は、図に示すよりも広い範囲を含む場合もあります

### 高齢者の住まいの概要（1／3）

高齢者の住まいの種別		基本的性格	定 義
高 齢 者 向 け 住 宅	サービス付き高齢者 向け住宅	専ら高齢者を入居させ、高齢者生活支援サービスを提供する賃貸住宅	一定の規模、設備の基準を満たし、状況把握サービスと生活相談サービスの提供を必須とする、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき登録された住宅（介護サービス、その他のサービスの内容は事業者ごとに異なり、その提供を受けるには事業者と別途契約をする必要がある。）
	ケア付き公共賃貸住宅	公共賃貸住宅※	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、保健医療サービスや福祉サービス等を提供する施設（高齢者居宅生活支援施設※）が併設されている団地の住戸
	シルバーハウジング	公共賃貸住宅	高齢者の身体特性に配慮し、バリアフリー化され、付帯設備と生活援助員（L S A）による相談、安否確認、緊急時対応サービスを提供する公営住宅※等
	有料老人ホーム	高齢者のための住居	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理をする事業を行う施設
	養護老人ホーム	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難なものを入居させ、養護するとともに、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設
	軽費老人ホーム	低所得高齢者のための住居	無料又は低額な料金で、老人を入居させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設

- ※ 公共賃貸住宅…県、市町村、住宅供給公社が供給する賃貸住宅。公営住宅を含む。
- ※ 高齢者居宅生活支援施設…老人福祉法で規定する老人デイサービス事業や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及び福祉サービスを提供する事業の用に供する施設。デイサービス、地域包括支援センター、訪問看護ステーション等
- ※ 公営住宅…公営住宅法に基づき、県、市町村が供給する賃貸住宅。

### 高齢者の住まいの概要（2／3）

高齢者の住まいの種別	基本的性格	定 義
介護老人福祉施設 （特別養護老人ホーム）	要介護高齢者のための生活施設 （原則、要介護3以上）	65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害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ものを入所させ、養護することを目的とする施設
地域密着型介護老人福祉施設 （地域密着型特別養護老人ホーム）	要介護高齢者のための生活施設 （原則、要介護3以上）	地域や家族との結びつきを重視した運営を行うこととされた、入居定員29人以下の特別養護老人ホーム
介護老人保健施設	要介護高齢者が在宅復帰を目指すリハビリテーション施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設
介護療養型医療施設 （令和5年度末で廃止予定）	要介護高齢者の長期療養施設	療養病床等を有する病院又は診療所であって、当該療養病床等に入院する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設
介護医療院	医療の必要な要介護高齢者の長期療養・生活施設	長期にわたり療養が必要である者に対し、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設
介護専用型特定施設	要介護高齢者が入居する介護施設	有料老人ホーム等の施設であって、要介護者が入居し、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を受ける施設（介護保険法上の指定が必要）

高齢者の住まいの概要（3／3）

高齢者の住まいの種別	基本的性格	定 義
介護 保 険 施 設	混合型特定施設 要介護・要支援高齢者が入居する介護施設	有料老人ホーム等の施設であって、要介護者及び要支援者等が入居し、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話を受ける施設（介護保険法上の指定が必要）
	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）	要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの
	特定施設入居者生活介護	特定施設（有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅）に入居している要介護者について、提供するサービスの内容等を定めた計画に基づき介護、日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話等を行う事業所として、介護保険法上の指定をうけたもの

## (2) 高齢者の住まいの目標量

第8期群馬県高齢者保健福祉計画で、令和3年度から令和5年度までの老人ホーム等の施設・居宅系サービスの利用定員数見込みと整備計画を定めていることから、本計画でも令和3年度から3か年の高齢者の住まいの目標量を定めます。

高齢者の住まいの種別		令和2(2020)年度末 戸数・定員数(見込)	令和5(2023)年度末 目標量	増減
高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅(戸数) (特定施設入居者生活介護事業所を除く)	4,796	4,886	90
	ケア付き公共賃貸住宅(戸数)	1,302	1,322	20
	うちシルバーハウジング(戸数)	141	141	0
	有料老人ホーム(定員数) (特定施設入居者生活介護事業所を除く)	10,068	10,578	510
	養護老人ホーム(定員数)	930	930	0
	軽費老人ホーム(定員数)	1,886	1,886	0
計		2,816	2,816	0
合計		18,982	19,602	620
群馬県住生活基本計画2016 成果指標(1)③:高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 令和7年 3~5%				
介護保険施設	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	10,996	11,296	300
	地域密着型介護老人福祉施設 (地域密着型特別養護老人ホーム)	1,710	2,020	310
	介護老人保健施設 (計画期間中の目標量の増減には介護療養型医療施設からの転換を除く)	6,665	6,815	150
	介護医療院 (期間中の目標量の増減には介護療養型医療施設等からの転換を除く)	543	748	205
	介護専用型特定施設 (地域密着型特定施設を含む)	192	262	70
	混合型特定施設 (養護老人ホームを除く)	3,822	4,868	1,046
	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)	3,226	3,479	253
合計		27,154	29,488	2,334

※ 本表記載の戸数、定員数、目標量等は、ケア付き公共賃貸住宅を除き、全て上位計画である第8期群馬県高齢者保健福祉計画で定めた数値、目標量及び見込み等を転記したものです。

※住生活基本計画2021に統合編入にあわせ、内容を一部修正しています。

## 高齢者向け住宅の供給目標量

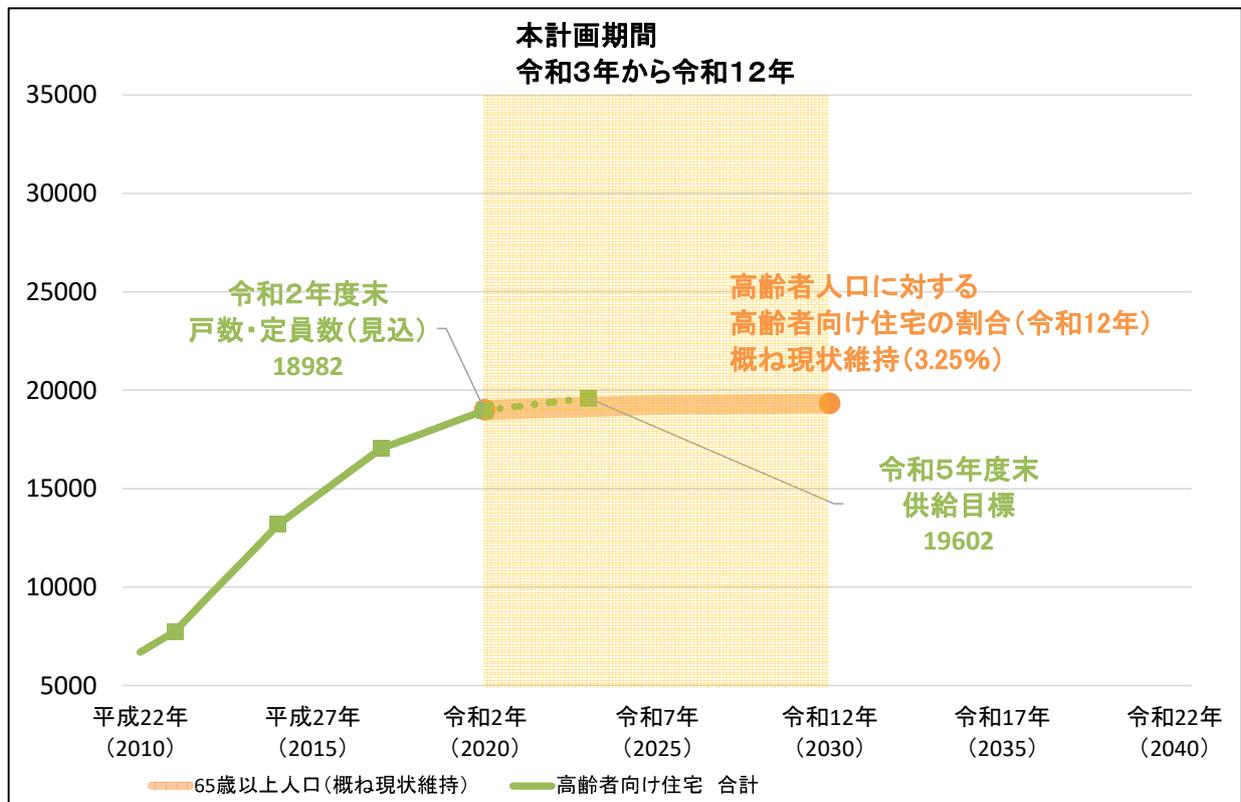
### ○高齢者人口（65歳以上）に対する割合

区分	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)
群馬県の65歳以上人口(人)	573,455	584,692	592,720	594,800
65歳以上人口の3.25% (概ね現状維持)	18,637	19,002	19,263	19,331

令和元年: 群馬県の年齢別人口(令和元年10月1日現在)(群馬県統計課)

令和2年、7年、12年: 地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)

図表Ⅲ-1 群馬県の高齢者向け住宅の供給推移



### (3) 高齢者の住まいの位置付け

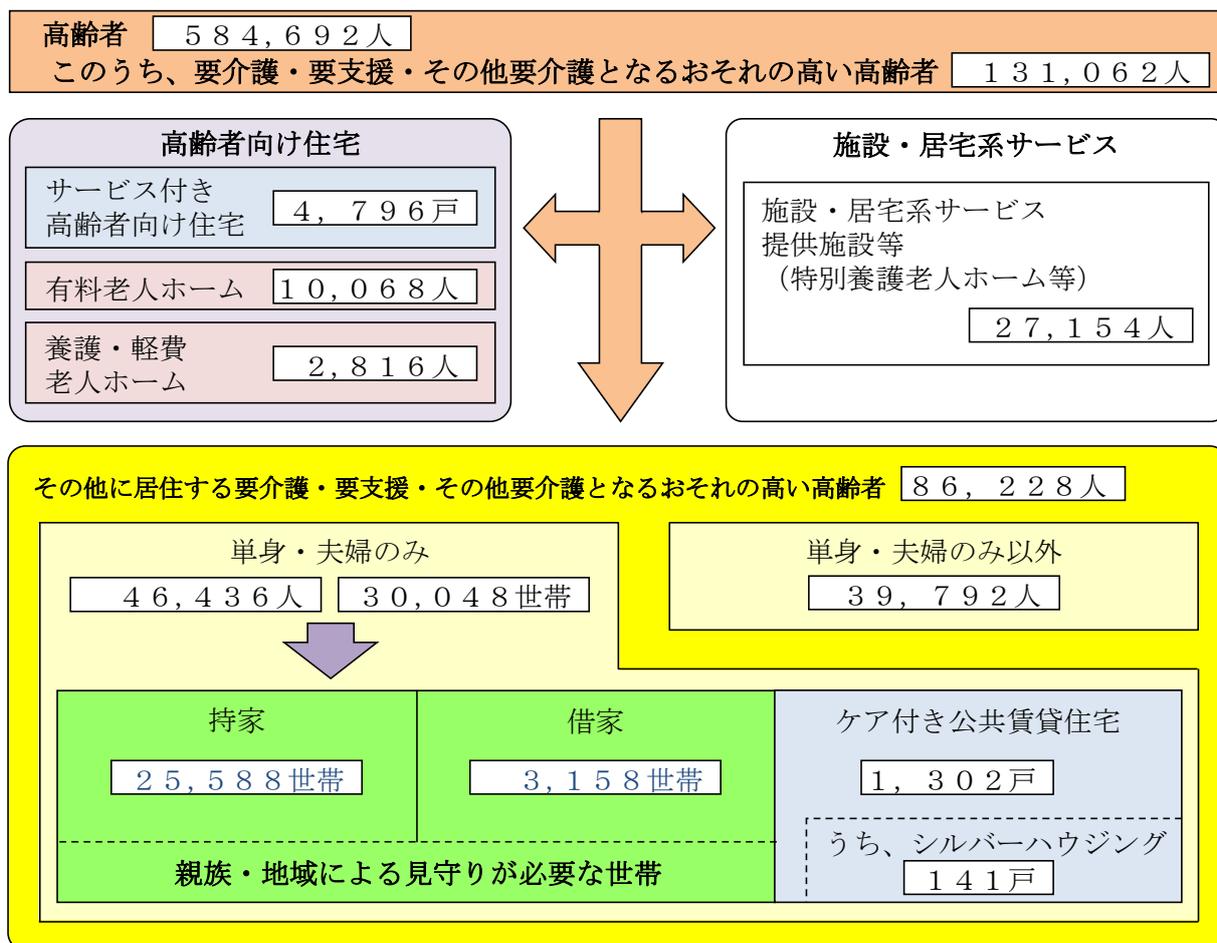
#### ① 高齢者の住まいの現状（令和2年度末）

令和2年度（2020）時点で本県の65歳以上の高齢者は、584,692人と推計され、このうち、要介護・要支援・その他要介護となるおそれの高い高齢者が、131,062人と見込まれています。

サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅入居者又は施設・居宅系サービスを利用していない高齢者は、86,228人となっています。

ケア付き公共賃貸住宅に居住する1,302戸については、併設施設により見守り等が行われていますが、その他の借家に居住する3,158世帯と、持家に居住する単身または夫婦のみの25,588世帯は、親族や地域での見守りが必要な世帯となっています。

#### 高齢者の住まいの現状（令和2年度末）



※資料（高齢者数）：地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

・「その他要介護となるおそれの高い高齢者」とは、要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にある65歳以上の者で、65歳以上人口の5%を想定。（総合事業の介護予防・生活支援サービス事業対象者等）

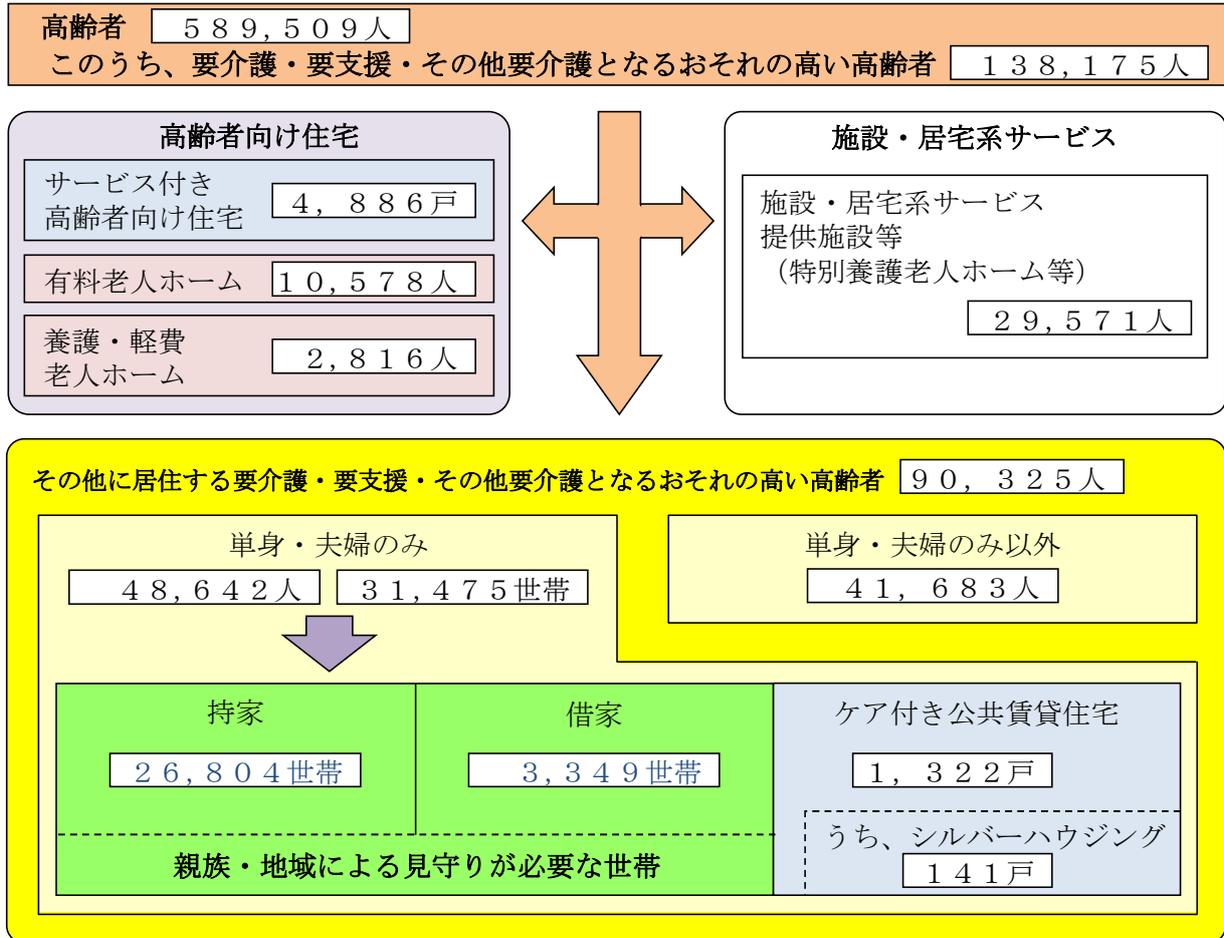
## ② 高齢者の住まいの目標（令和5年度末）

令和5年度末の本県の65歳以上の高齢者は、589,509人、このうち、要介護・要支援・その他要介護となるおそれの高い高齢者が、138,175人と見込まれています。

サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅入居者又は施設・居宅系サービスを利用していない高齢者は、90,325人と見込まれています。

ケア付き公共賃貸住宅に居住する1,322戸については、併設施設により見守り等が行われますが、その他の借家に居住する3,349世帯と、持家に居住する単身または夫婦のみの26,804世帯は、親族や地域での見守りが必要な世帯になると見込まれています。

### 高齢者の住まいの目標（令和5年度末）



※資料（高齢者数）：地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

・「その他要介護となるおそれの高い高齢者」とは、要介護状態等となるおそれの高い虚弱な状態にある65歳以上の者で、65歳以上人口の5%を想定。（総合事業の介護予防・生活支援サービス事業対象者等）

## 第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

- 1 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組
- 2 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組
- 3 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組

## 第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

### 1 高齢者のニーズに応じた住まいやサービスの確保に向けた取組

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給と質の確保

##### ① サービス付き高齢者向け住宅の適正な供給

(目標量 令和2年度4,796戸 → 令和5年度4,886戸)

- ア 地域偏在の解消とあわせた適正な供給を促進します。
- イ 共同住宅等の空き家を活用した供給手法を検討します。

##### ② サービス付き高齢者向け住宅の質の確保

ア 適正な運営及び管理のため立入検査等を実施、市町村と連携した適切な指導監督を行うとともに、群馬県独自の基準を定め、登録基準を強化しています。また、施設運営事業者に対する研修等の実施に取り組みます。

##### ☆ 群馬県有料老人ホーム等設置運営指導指針（P 37～）

###### サービスの基準強化

（主な基準）

- ・ 要介護者の数2.5人ごとに常時1人以上を目安として、直接処遇職員（特定施設入居者生活介護の指定を受けている有料老人ホーム等にあつては、常時1人以上の職員）を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置する。（指導指針 7（1）二）

イ 住宅の規模や構造等に関して群馬県独自の基準を定め、登録基準を強化しています。

##### ☆ 群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針（P 57～）

###### 施設基準の強化

（主な基準）

###### 【規模】

- ・ 居住部分の面積は、世帯人員2人以上とするものにあつては、世帯人員に13㎡を乗じた面積とする。（設計指針 第7条第1項）

###### 【構造及び設備】

- ・ 各居住部分の界壁は、遮音界壁とする。（設計指針 第7条第4項）
- ・ 各居住部分には、少なくとも一箇所について給湯設備を設ける。（設計指針 第10条第4項）
- ・ 緊急通報装置を、特定寝室（※）、便所及び浴室に設ける。（※）特定寝室：高齢者の利用を想定する一の主たる寝室（設計指針 第10条第7項）
- ・ 日常生活空間の存する各階に一箇所以上の汚物処理室を設置する。（設計指針 第19条）
- ・ 利用者の数に応じた洗濯機及び乾燥機を設置することができる広さの洗濯室を設置する。（設計指針 第20条）

###### 【加齢対応構造等】

- ・ 共用廊下の有効幅員を1,400mm以上とする。（両側住戸の場合は1,800mm以上とする。）（設計指針 第17条）

## (2) 老人ホーム\*等の整備促進

居住の場としての高齢者向け住宅や在宅での生活が困難な緊急性の高い要介護高齢者に対する介護保険施設（特別養護老人ホーム等）の確保など、多様な福祉・介護サービス基盤の整備を計画的に推進します。

特に、特別養護老人ホームについては、中重度者の受け入れ施設として特化しながら、各地域の実態を十分に踏まえた上で、住み慣れた地域で生活を継続でき、施設所在地の住民の入居が原則となる地域密着型特別養護老人ホームの整備を行います。

※ 老人ホーム…本計画では、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設及び介護医療院をいう。

## (3) 公営住宅による高齢者の住宅セーフティーネットの形成

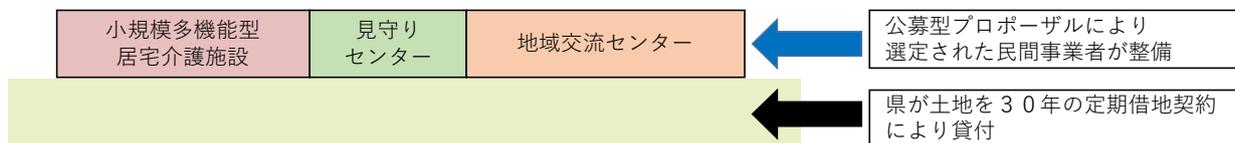
### ① 公営住宅の既存ストックや県営住宅用地の活用

- ・ 高齢者世帯向け公営住宅の供給を促進します。
- ・ ストックと公営住宅としてのニーズを勘案した上で、社会福祉法人等による認知症対応型グループホーム等としての利用を推進します。
- ・ 公営住宅団地内へ的高齢者居宅生活支援施設の合築や併設について、民間事業者との連携に取り組みます。



金井淵県営住宅

建て替えにより創出した事業地約2,000㎡を活用して、民間事業者により生活支援施設を建設しました。



NPO法人により事業実施・・・平成26年10月建設工事着手、平成27年5月運営開始

### ② 高齢者の優先入居を推進します。

### ③ 高齢者が安全に、安心して暮らせる住まいの確保のため、公営住宅のバリアフリー化を推進します。

#### (4) 高齢者向けの優良賃貸住宅及び高齢者居宅生活支援施設の供給の促進

##### ① 高齢者向けの優良賃貸住宅の供給

- ・ 市町村と連携して、地域の状況に応じた高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を促進します。
- ・ 民間事業者と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を検討します。

##### ② 高齢者居宅生活支援施設の併設された公社賃貸住宅等の供給

- ・ 高齢者居宅生活支援施設の併設された公社賃貸住宅の供給を促進します。

#### (5) 在宅における介護サービス等の充実

① 引き続き、小規模多機能型居宅介護<sup>※</sup>の市町村の整備を支援するとともに、導入の進んでいない市町村の担当者や介護支援専門員（ケアマネジャー）に対しサービス内容の周知を行うことで整備を促進します。また、新規に参入を希望する事業者に対しセミナーを実施するなど、支援を行っていきます。

② 医療・介護が複合したサービスである「定期巡回・随時対応型訪問介護看護<sup>※</sup>」、「看護小規模多機能型居宅介護<sup>※</sup>」について、先進事例を紹介するなど、市町村に対しその整備を支援するとともに、県民や事業者に対しサービス内容の周知を広く行っていきます。

③ 市町村での地域支援事業「家族介護支援事業（任意事業）」の実施による高齢者を介護する家族の負担軽減を図る取組を支援します。

④ レスパイトケア<sup>※</sup>を推奨し、高齢者を介護する家族への支援を促進します。

⑤ ダブルケア等に関する相談窓口の充実を支援します。

- |  |
|--|
| <p>※ 小規模多機能型居宅介護…利用者登録をした事業所において、「通い(日中ケア)」を中心に、利用者の状態や希望、家族の事情などに応じて、「訪問(訪問ケア)」や「泊まり(夜間ケア)」を組み合わせた多機能なサービスを提供すること。</p> <p>※ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護…1日複数回の定期的な訪問と、24時間対応の電話相談・緊急時の訪問が訪問介護と訪問看護で利用することができるサービス。</p> <p>※ 看護小規模多機能型居宅介護…小規模多機能型居宅介護に訪問看護が組み合わされたサービスで、平成26年度までの「複合型サービス」から改称された。</p> <p>※ レスパイトケア…高齢者を在宅で介護している家族が休息するため、ショートステイやデイサービス等を利用し、一時的に介護から離れ心身のリフレッシュを図ってもらうこと。</p> |
|--|

## 2 住み慣れた地域での暮らしを継続できる環境の確保に向けた取組

### (1) 高齢期に適した既存住宅改修の促進

- ① 適切なバリアフリー改修を計画するための人材を育成します。
- ② リバースモーゲージ制度\*の周知等を図り、住宅のバリアフリー化工事を促進します。
- ③ バリアフリー化工事に対する資金の支援制度の周知や断熱改修工事の重要性を周知し、住宅のバリアフリー・省エネ改修を促進します。

※ 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。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。

### (2) 高齢者の安否確認を行う体制の構築

高齢化や核家族化が進み、人間関係の希薄化や相互扶助機能の弱体化により、近隣との関わりも少なく家族とも疎遠である単身高齢者等が増加しています。孤独死や孤立死を防止するため、見守り等の対策を推進します。

- ① 公営住宅における見守り体制の整備を推進します。
  - ・ 県営住宅に入居している75歳以上の高齢単身世帯等に対しての保健師による個別訪問業務及び相談業務に引き続き取り組みます。
- ② IoTを活用した効率的に見守る住宅等の普及に向けて情報発信等の手法を検討します。

### (3) 地域包括ケアシステムの拠点整備

- ① 公営住宅の空き家等を活用した見守り拠点の整備の手法を地域住民、自治会、社会福祉協議会、地域包括支援センター\*など地域で活動する多様な団体との連携により検討します。
- ② 公営住宅団地の集会所を活用し、高齢者等のふれあい拠点の仕組みづくりを推進します。
  - ・ 県営住宅の集会所を拠点として住民同士の交流を図り、高齢者等を見守り支え合うネットワークを構築することを目的に、交流事業の充実、安否確認訪問活動、生活相談に引き続き取り組みます。
- ③ 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や、多様な世代が交流し安心して健康に暮らすための環境の整備を目的とした、スマートウェルネス住宅\*\*等推進事業による住まいづくりまちづくりの取組を支援します。

※ 地域包括支援センター…地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定に必要な援助を行うため、介護予防ケアマネジメント、総合相談・支援、権利擁護、包括的・継続的ケアマネジメント支援業務を地域において一体的に実施する役割を担う中核として市町村が設置する機関。

※ スマートウェルネス住宅…高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、周辺に介護・医療・予防・生活支援のサービスを提供する施設、見守り体制が整備され、安心して健康に暮らすことができる住宅のこと。

### 3 高齢者が安心して住まいを選択できる体制の確保に向けた取組

#### (1) 民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の円滑化

- ① 高齢者、宅地建物取引業者、高齢者のための相談・情報提供等を行う者などへの情報提供を推進します。
- ② 群馬県居住支援協議会で運営する「群馬あんしん賃貸ネット」への住宅及び支援事業の登録促進を図り、高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供を行い、高齢者が円滑に賃貸住宅に入居するための必要な支援を実施します。
- ③ 新たな住宅セーフティネット制度※を活用し、民間賃貸住宅を活用した高齢者の入居を拒まない住宅の登録を推進します。
- ④ 居住支援法人※による高齢者の入居の円滑化に係る情報提供、入居相談等の取組を支援します。
- ⑤ 保証人不要の民間賃貸住宅の普及を図るため、不動産団体等への保証会社利用促進の依頼を行います。

#### (2) 高齢者の住まいに関する相談体制とサポート

- ① ぐんま住まいの相談センター※による住宅・施設を含めた情報提供、相談体制の充実を図ります。
  - ア 住宅に困窮する高齢者に対し、公営住宅の情報提供を行います。
  - イ 群馬県ゆとりある住生活推進協議会の「群馬県安心リフォーム事業者登録制度※」により、高齢者が安心して住宅リフォーム事業者を選択できるよう情報提供します。
  - ウ 情報のデジタル化に対して、情報を得ることが難しい高齢者をはじめ、適切な高齢者の住まいに関する情報提供を行います。
- ② 群馬県地域包括・在宅介護支援センター協議会が取り組む研修に対する支援を行うことにより、地域包括支援センター及び在宅介護支援センター※の相談機能強化を図ります。
- ③ 福祉・住宅部局が連携し、住まいに関する相談を福祉関係の相談と合わせてワンストップで受けられることができる総合相談窓口等の体制づくりを検討します。

- ※ 新たな住宅セーフティネット制度…「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（住宅セーフティネット法）」が平成29年4月26日に改正（平成29年10月25日施行）されたことに伴い創設された、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を含む制度。
- ※ 居住支援法人…住宅セーフティネット法に基づき、居住支援をする法人として、都道府県が指定するもの。家賃債務保証や住宅相談、見守りなど要配慮者への生活支援等を行う。
- ※ ぐんま住まいの相談センター…平成14年11月30日に群馬県住宅供給公社内に開設された機関。住まいに関する相談窓口をはじめ、住まいづくりの総合的な相談のほか、より良い住まいづくりに役立つ情報提供を行う。
- ※ 群馬県安心リフォーム事業者登録制度…住宅リフォームに関する一定の要件を満たす事業者を登録し、広く県民に情報を提供することにより、安心して事業者を選択できる環境を整備することを目的とした制度。
- ※ 在宅介護支援センター…自宅で生活している要援護高齢者やその家族に対し、介護に関する相談に応じたり、行政との連絡調整等を行う機関。

### (3) 高齢者の円滑な住み替えへの支援

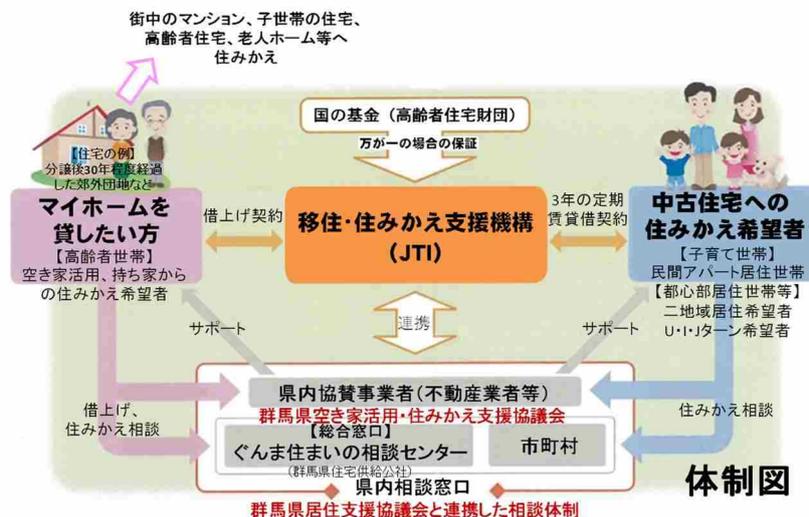
移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業など、各種支援制度の情報提供を行い、高齢者の円滑な住み替えを支援します。

#### 群馬県空き家活用・住みかえ支援事業の概要

- 1 県内で約15万8千戸の空き家が発生しており、人口減少社会を迎え、今後も空き家が増加すると見込まれ、防災・防犯・景観、地域のコミュニティの維持、などの観点から対策が必要となっています。

(空き家数：平成30年住宅・土地統計調査)

- 2 群馬県空き家活用・住みかえ支援事業は、国の施策の実施・運営を行う「移住・住みかえ支援機構（JTI）」による制度で、高齢者世帯の持ち家を機構が借上げ、安定した家賃収入を保証、子育て世帯等に転貸する制度です。



- 3 制度利用者のメリットとして、①JTIがマイホームを最長で終身まで借り上げるため、安定した家賃収入が保証されること、②入居者との契約期間が3年単位のため、マイホームに戻ることも可能、等となっています。

## 群馬県有料老人ホーム等設置運営指導指針

制定	平成22年 7月26日 介高第30031-1号
一部改正	平成24年 3月28日 介高第30031-2号
一部改正	平成25年 6月 4日 介高第30031-2号
一部改正	平成27年 7月 1日 介高第30031-3号
一部改正	平成28年 1月 1日 介高第30031-6号
一部改正	平成30年 9月12日 介高第30031-8号
一部改正 (最終改正)	令和 2年10月 1日 介高第30031-1号

### 目次

- 1 用語の定義
- 2 基本的事項
- 3 設置者
- 4 立地条件
- 5 規模及び構造設備
- 6 既存建築物等の活用の場合等の特例
- 7 職員の配置、研修及び衛生管理
- 8 有料老人ホーム事業の運営
- 9 サービス等
- 10 事業収支計画
- 11 利用料等
- 12 契約内容等
- 13 情報開示

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム（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）第5条第1項の登録を受けているものを含む。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅の設置・運営に関する指導指針については以下のとおり定める。

#### 1 用語の定義

この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設

- 二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまでのいずれかをする事業
  - イ 入浴、排せつ又は食事の介護
  - ロ 食事の提供
  - ハ 洗濯、掃除等の家事の供与
  - ニ 健康管理の供与
- 三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム
- 四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業
- 五 有料老人ホーム等 有料老人ホーム及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅
- 六 有料老人ホーム等事業 第2号又は第4号の事業
- 七 設置者有料老人ホーム等の設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。）
- 八 管理者職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない。）
- 九 特定施設入居者生活介護等 次に掲げるサービス
  - イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護
  - ロ 介護保険法第8条第20項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
  - ハ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- 十 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次に掲げる有料老人ホーム
  - イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム
  - ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム

## 2 基本的事項

有料老人ホーム等の事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 有料老人ホーム等経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。
- (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。
- (3) この指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成11年厚生省令第37号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する

基準」(平成18年厚生労働省令第34号)又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」(平成18年厚生労働省令第35号)のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。

- (5) 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・国土交通省告示第1号)の五の4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- (6) 都市計画法(昭和43年法律第100号)による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあつては建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び県と十分な事前協議を行うこと。
- (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホーム等の設置又は登録を行う前に、知事に、老人福祉法第29条第1項の規定に基づく届出(サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとするときは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づく登録)を行うこと。
- (8) 知事への届出後(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後)に入居募集を行うこと。
- (9) この指針に基づく指導を受けている場合は、この指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、5及び6の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項に定める登録基準によること。

### 3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあつては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

### 4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホーム等は、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。

- (2) 有料老人ホーム等の事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム等事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホーム等としての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。
- (3) 借地による土地に有料老人ホーム等を設置する場合又は借家において有料老人ホーム等事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。
- 一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）
- イ 有料老人ホーム等事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム等事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。
- ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。
- ニ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
- ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
- ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。
- チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
- 二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）
- イ 有料老人ホーム等事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム等事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。
- ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。
- ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
- ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。
- ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
- ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。
- (4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であつて当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。
- (5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

## 5 規模及び構造設備

- (1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。
- (2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガス漏れ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。
- (4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。
- (5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。
- (6) 次の居室を設けること。

### 一 居室

設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

### 二 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

- (7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。

### 一 浴室

### 二 洗面設備

### 三 便所

- (8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

### 一 食堂

### 二 医務室又は健康管理室

### 三 看護・介護職員室

### 四 機能訓練室（専用室を確保するに限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）

### 五 談話室又は応接室

### 六 洗濯室

### 七 汚物処理室

### 八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）

### 九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備

- (9) (6)から(8)までに定める設備の基準は、次によること。

### 一 居室及び一時介護室は次によること。

イ 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積（便所及び収納設備を含め、壁芯方法による。この号において同じ。）は13平方メートル以上とすること。サービス提供上必要と認

められる場合は2人部屋とすることができるが、その場合の床面積は入居者一人当たり10.65平方メートル以上とすること。

ロ 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。

ハ 一時介護室を設置する場合には、イによること。

二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。

三 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

四 食堂の床面積は、入居者1人当たり2平方メートル以上を確保すること。

五 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。

六 居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。

イ すべての居室が個室で、1室当たりの床面積が18平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯方法による。）以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上（中廊下の幅は1.8メートル以上）とし、壁から測定した幅とすること。

ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上（中廊下の幅は2.7メートル以上）とし、壁から測定した幅とすること。

## 6 既存建築物等の活用の場合等の特例

(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

一 次に掲げる基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたもの

(2) 知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が

確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。

三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。

(3)(2)の規定にかかわらず、消防法等によりスプリンクラー設備の設置が義務付けられていない主として要介護状態にある者を入居させる施設に該当しない有料老人ホーム等においても、入居者の安全に配慮し、極力設置するよう努めること。

(4) 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74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)及び(6)から(9)までの基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガス漏れ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

## 7 職員の配置、研修及び衛生管理

### (1) 職員の配置

一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

イ 管理者

ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、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（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

ハ 栄養士

ニ 調理員

二 要介護者の数2.5人ごとに常時1人以上を目安として直接処遇職員（特定施設入居者生活介護の指定を受けている有料老人ホーム等にあつては、常時1人以上の職員）を配置するとともに、入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

三 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。

イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。

- ハ 1人以上の介護福祉士、訪問介護員等養成研修1級又は2級課程を修了した者を配置すること。
- ニ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。
- ホ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識経験を有する者を配置すること。

(2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

(3) 職員の衛生管理

- 一 職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。
- 二 感染症又は食中毒の発生又はまん延を防止する観点から、職員の兼業の把握に努めること。  
また、感染症発生時に積極的疫学調査への円滑な協力が可能となるよう、次の事項を職員へ指導するよう努めること。
  - イ 職員は、自身の行動歴を日頃から記録すること。
  - ロ 職員が感染した場合には、施設長へ上記イの行動歴を報告すること。

8 有料老人ホーム等事業の運営

(1) 管理規程の制定

入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。

(2) 名簿の整備

緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。

(3) 帳簿の整備

老人福祉法第29条第4項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存すること。

- イ 有料老人ホーム等の修繕及び改修の実施状況
- ロ 老人福祉法第29条第7項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録
- ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容
  - ① 入浴、排せつ又は食事の介護
  - ② 食事の提供
  - ③ 洗濯、掃除等の家事の供与
  - ④ 健康管理の供与
  - ⑤ 安否確認又は状況把握サービス
  - ⑥ 生活相談サービス

- ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由
- ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容
- ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容
- ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況
- チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

(4) 個人情報の取り扱い

(2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成16年12月24日厚生労働省）」を遵守すること。

(5) 緊急時の対応

事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。

(6) 医療機関等との連携

イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。

ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。

ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。

ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。

ホ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

ト 協力医療機関及び入居者が診療を受けている全ての医療機関が、有料老人ホーム等内における感染症の発生状況を速やかに把握できるよう、次の事項について情報共有が図れるようにすること。

- ① 有料老人ホーム等入居者全体の発熱状況等健康状態。
- ② 入居者の状況について、保健所等へ相談した場合には、当該相談内容及び保健所から指示された内容。

(7) 介護サービス事業所との関係

イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。

ロ 入居者の介護サービスの利用にあっては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。

ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

## (8) 運営懇談会の設置等

有料老人ホーム等事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあつては、この限りでない。

イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。

ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。

ハ 有料老人ホーム等事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

ニ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

① 入居者の状況

② サービス提供の状況

③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

## 9 サービス等

(1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。

### 一 食事サービス

イ 高齢者に適した食事を提供すること。

ロ 献立表を作成すること。

ハ 食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

### 二 生活相談・助言等

イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。

ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。

### 三 健康管理と治療への協力

イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。

ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。

ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。

ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

### 四 衛生管理等

- イ 入居者の使用する食器その他の設備又は飲用に供する水について、衛生的な管理に努め、又は衛生上必要な措置を講ずるとともに、医薬品及び医療機器の管理を適正に行うこと。
- ロ 有料老人ホーム等において感染症又は食中毒が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じること。
  - ① 感染症及び食中毒の予防及びまん延防止のための対策を検討する委員会をおおむね三月に一回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。
  - ② 感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための指針を整備すること。
  - ③ 職員に対し、感染症及び食中毒の予防及びまん延の防止のための研修を定期的実施すること。
  - ④ 有料老人ホーム等ごとに感染症及び食中毒の予防及びまん延防止のための責任者を選出し、当該責任者を中心に②の指針に則った取組を徹底するとともに、年1回以上施設内の感染対策の状況について確認し、その結果を県に報告をすること。
  - ⑤ 前記①から④に掲げるもののほか、「厚生労働大臣が定める感染症又は食中毒の発生が疑われる際の対処等に関する手順」（平成18年3月31日号外厚生労働省告示第268号）に準じた対応を行うこと。

## 五 介護サービス

- イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。
- ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。
- ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

## 六 安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

## 七 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

## 八 レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

## 九 身元引受人への連絡等

- イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

ロ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

#### 十 金銭等管理

イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であつて、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

#### 十一 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3) 有料老人ホーム等の職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

(4) 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号。以下「高齢者虐待防止法」という。）に基づき、次の事項を実施すること。

イ 高齢者虐待防止法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

ロ 高齢者虐待防止法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

(5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

(6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

(7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

一 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

二 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

三 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。

#### 10 事業収支計画

##### (1) 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

##### (2) 資金の確保等

初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。

- 一 調査関係費
- 二 土地関係費
- 三 建築関係費
- 四 募集関係費
- 五 開業準備関係費
- 六 公共負担金
- 七 租税公課
- 八 期中金利
- 九 予備費

### (3) 資金収支計画及び損益計画

次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

- 一 長期安定的な経営が可能な計画であること。
- 二 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。
- 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
- 四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。
- 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。
- 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。
- 七 前払金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。
- 八 常に適正な資金残高があること。

### (4) 経理・会計の独立

有料老人ホーム等以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホーム等についての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

## 1.1 利用料等

(1) 有料老人ホーム等は、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

- 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。） 当該有料老人ホーム等の整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。
- 二 敷金 敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐ

るトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）

イ 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。

ロ 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。

ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

ニ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。

(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。

一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

二 老人福祉法第29条第7項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、平成30年4月1日から3年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

三 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

① 期間の定めがある契約の場合

（1か月分の家賃又はサービス費用）×（契約期間（月数））

② 終身にわたる契約の場合

（1か月分の家賃又はサービス費用）×（想定居住期間（月数））＋（想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額）

四 サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。

五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

六 老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額について

は、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。

七 入居契約において、入居者の契約解除の申出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第21条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務付けられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

八 着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。

## 1.2 契約内容等

### (1) 契約締結に関する手続等

一 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。

二 前払金の内金は、前払金の20パーセント以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。

三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

### (2) 契約内容

一 入居契約書において、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。

二 介護サービスを提供する場合にあつては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。

四 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。

五 要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあつては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

- イ 医師の意見を聴くこと。
- ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。
- ハ 一定の観察期間を設けること。

七 賃貸借契約方式による場合は、賃貸借契約とサービス提供契約は別個に締結すること。ただし、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に係る内容は、この限りではない。

### (3) 消費者契約の留意点

消費者契約法（平成12年法律第61号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

### (4) 重要事項の説明等

老人福祉法第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

- 一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。なお、同様式の別添1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。
- 二 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第5項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。
- 三 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

#### イ 設置者の概要

#### ロ 有料老人ホームの類型

#### ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨

#### ニ 有料老人ホーム等の設置者又は当該設置者に関係する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

#### ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

- 四 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、この指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明すること。

### (5) 体験入居

既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。

### (6) 入居者募集等

- 一 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホーム等の類型及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。

二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号。以下「不当表示告示」という。）を遵守すること。特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。

(7) 苦情解決の方法

入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。

(8) 事故発生の防止の対応

有料老人ホーム等における事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。

一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。

二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。

三 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。

(9) 事故発生時の対応

有料老人ホーム等において事故が発生した場合にあつては、次の措置を講じること。

一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに県及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。

二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。

三 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

### 1.3 情報開示

(1) 有料老人ホーム等の運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2) 前払金を受領する有料老人ホーム等に関する情報

前払金を受領する有料老人ホーム等にあつては、次の事項に留意すること。

一 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

二 有料老人ホーム等の経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(3) 有料老人ホーム情報の報告

設置者は、老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。

(4) 有料老人ホーム類型の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

(5) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1. 5 : 1 以上」、「2 : 1 以上」又は「2. 5 : 1 以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあつては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

附 則（平成22年7月26日介高第30031-1号）

この指針は、平成22年7月26日から施行する。

附 則（平成24年3月28日介高第30031-2号一部改正）

この指針は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成25年6月4日介高第30031-2号一部改正）

この指針は、平成25年6月4日から施行し、指針「5 職員配置等（1）ウ（ウ）」の改正については平成25年4月1日から適用する。

附 則（平成27年7月1日介高第30031-3号一部改正）

この指針は、平成27年7月1日から施行する。

附 則（平成28年1月1日介高第30031-6号一部改正）

この指針は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（平成30年9月12日介高第30031-8号一部改正）

- 1 この指針は、平成30年9月12日から施行する。
- 2 この指針の改正（別紙の改正に限る。）は、平成30年7月1日から適用する。

附 則（令和2年10月1日介高第30031-1号一部改正）

この指針は、令和2年10月1日から施行する。

## 群馬県サービス付き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針

### 第1章 総則

#### (基本的事項)

第1条 サービス付き高齢者向け住宅（以下「住宅」という。）の設備は、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）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。）及び国土交通省・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。以下「規則」という。）等に規定する基準に適合する他、この指針に示す事項について配慮した設計とすること。

#### (健全な地域社会の形成等)

第2条 住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備すること。

#### (良好な居住環境の確保)

第3条 住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備すること。

### 第2章 敷地の基準

#### (位置の選定)

第4条 住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定すること。

#### (敷地の安全等)

第5条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じること。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けること。

### 第3章 住棟及び居住部分の基準

#### (住棟の基準)

第6条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とすること。

#### (住宅の規模、構造、設備等)

第7条 各居住部分の面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。）は、規則第8条によるほか、夫婦世帯など世帯人員2人以上の世帯の居住を目的とする居住部分にあつては、世帯人員に13㎡を乗じた面積とすること。

- 2 前項及び規則第8条に規定するの面積の算定は、パイプシャフト及びこれに類する部分の面積は除外して算定すること。
- 3 住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置を講じること。
- 4 各居住部分の界壁は、建築基準法第30条に規定する遮音界壁とすること。

(床及び壁の仕上げ)

第8条 住宅内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(建具等)

第9条 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものとする。また、建具のとして、引き手及び錠は、使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。

(設備)

第10条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式とする。

- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものとする。
- 3 住宅内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものとする。
- 4 各居住部分には、少なくとも一箇所について給湯設備を設けること。
- 5 住宅内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものとする。
- 6 ガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報器を、高齢者が主に使用する台所に設けること。
- 7 緊急通報装置を、特定寝室、便所及び浴室(共用の便所、共用の浴室共)に設けること。

(温熱環境)

第11条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造とすること。

(収納設備)

第12条 日常使用する収納設備は、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けること。

- 2 各居住部分には収納設備が設けられているか又は、収納家具を設置するスペースを設けること。

(その他)

第13条 玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要に応じて式台を設けること。

(一戸建ての住宅の屋外部分)

第14条 アプローチ等は、次に掲げる基準に適合すること。

- 一 住宅へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- 二 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- 三 屋外の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

第5章 一戸建ての住宅以外の住宅の共用部分及び屋外部分の基準

(共用の居間、食堂、台所の規模及び設備)

第15条 規則第8条により、各居住部分の床面積を25㎡未満とする場合の、居間、食堂、台所は次に掲げる基準に適合すること。

- 1 共用の居間、食堂の面積は入居想定人数1人あたり内法で2㎡以上（居間及び食堂の合計）とすること。
- 2 共用の居間、食堂使用時に、容易に使用することが可能な場所に共用の水洗便所を設置すること。
- 3 共用の居間、食堂には洗面設備を入居者10人に1ヶ所程度設置すること。
- 4 共用の食堂には、入居想定人数分の座席が確保出来る設備を用意すること。
- 5 共用の台所は、次の基準に適合していること。
  - 一 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - 二 共用の居間、食堂に隣接していること。
  - 三 入居者の利便性に考慮した適切な規模であること。

(共用の収納設備又は浴室の規模及び設備)

第16条 規則第9条に規定する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共用の収納設備又は浴室の規模及び設備は、次の基準に適合すること。

- 1 共用の収納設備における対象入居者1人あたりの床面積及び対象居住部分における収納設備の面積の合計が対象入居者1人あたり1.6㎡以上であること。
- 2 共用の浴室は、次に掲げる基準に適合すること。
  - 一 身体の不自由な者の使用に適した設備であること。
  - 二 特定寝室のあるすべての階に1以上の浴室が設置されていること。
  - 三 障害者を介護して入浴させることができる浴室が設置されていること。
  - 四 前号の他、個浴が入居者10人に1ヶ所程度設置されていること。

(共用廊下)

第17条 共用廊下の有効幅員は、1,400mm以上とすること。ただし、廊下の両側に居住部分のある中廊下の場合は、有効幅員は1,800mm以上とする。

(エレベーター)

第18条 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものとする。

(汚物処理室)

第 19 条 日常生活空間の存する各階に 1 ヶ所以上の汚物処理室を設置すること。

(洗濯室)

第 20 条 利用者の数に応じた洗濯機及び乾燥機を設置することができる広さの洗濯室を設置すること。

(アプローチ等)

第 21 条 主要な敷地内通路及び建物出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造とすること。

(床の仕上げ)

第 22 条 アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮すること。

(照明設備)

第 23 条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

(附帯施設)

第 24 条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けること。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮すること。

(管理諸室)

第 25 条 提供サービスに応じた規模の事務（管理）室、宿直室、介護職員室、介護材料室、倉庫及び職員休憩室を設置すること。

## 第 6 章 共同施設等の基準

(共同施設)

第 26 条 共同施設とは、住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の入居者数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。

(公園、広場及び緑地)

第 27 条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮すること。

(通路)

第 28 条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置すること。

- 2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けること。

附則

この指針は平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

## 群馬県住生活基本計画 2021

### (参考資料集)

- 第Ⅰ 賃貸住宅に関する方針に関する参考資料  
【群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画編】
- 第Ⅱ 高齢者の居住に関する方針に関する参考資料  
【群馬県高齢者居住安定確保計画編】

編集・発行／令和4年3月

群馬県 県土整備部 住宅政策課

〒371-8570

群馬県前橋市大手町1-1-1

TEL : 027-226-3717

FAX : 027-221-4171