

宮城県高齢者居住安定確保計画

平成30年4月

令和6年3月(改定)

宮 城 県

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ等	1
1-1 計画の目的と策定の背景	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の構成	3
第2章 高齢者の住まいの現状と課題	4
2-1 高齢者人口等の状況	4
(1) 高齢者人口の推移	4
(2) 高齢者世帯数の推移	6
(3) 要介護等認定者数の推移	7
2-2 高齢者の住まいの状況	8
(1) 所有関係	8
(2) 建て方	8
(3) 建築時期	9
(4) 居住面積	9
(5) 居住面積水準	10
(6) バリアフリー化	11
(7) 子の居住地	13
(8) 借家家賃	14
(9) 高齢者向け住宅・施設ストック	15
(10) 収入	16
(11) 広域圏別高齢者の状況	17
2-3 高齢者の住意識と住み替え意向	18
(1) 住宅及び居住環境の満足度	18
(2) 住宅及び居住環境の重要度	20
(3) 住み替えの意向	21
2-4 高齢者の住まいにおける課題	23
(1) 高齢者が住み慣れた住宅においていつまでも快適で安心できる居住の確保	23
(2) 高齢者のニーズに応じた安定的な居住の確保	23
(3) 高齢者が各々の地域でいつまでも安心して生活できる環境の確保	23

第3章 目標と基本方針	24
3-1 目標	24
3-2 基本方針	26
第4章 基本方針に基づき推進する取組	27
4-1 基本方針1 高齢者が快適で安心して暮らせる住まいづくり ～住み慣れた住まいでいつまでも自分らしく～	27
取組1-1 長期継続居住を可能にする良質な住宅の整備	27
取組1-2 既存住宅の質の向上	31
取組1-3 自宅での暮らしを支える居住環境の整備	34
4-2 基本方針2 高齢者の多様なニーズや状況に応じた住まいづくり ～状況に応じて住まいを選択しながら自分らしく～	37
取組2-1 公的賃貸住宅等の適切な供給	37
取組2-2 民間賃貸住宅等を活用した住宅の確保	39
取組2-3 高齢者向け住宅等の供給	42
4-3 基本方針3 高齢者が身近な地域で長く暮らせる環境づくり ～地域で支え合いながら自分らしく～	45
取組3-1 安心して暮らせる生活環境の整備	45
取組3-2 地域コミュニティの維持・形成	49
取組3-3 地域の実情に応じた住まい・まちづくり	53
第5章 計画の実現に向けて	56
(1) 取組の主体と役割	56
(2) 取組の主体同士の協働・連携	57
資料編	58

第1章 計画の目的と位置づけ等

1-1 計画の目的と策定の背景

全国的に高齢化が急速に進行している中、本県においても、今後、高齢者が大幅かつ急速に増加することが見込まれています。そのため、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯等高齢者のみの世帯が地域で安心して暮らすことができるよう、住まいの安全・安心の確保、介護基盤の充実、地域での居住支援の取り組み等が求められています。

国では平成21年5月に「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）（高齢者住まい法）」を一部改正し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めることとし、高齢者の住宅の確保というハードと高齢者を地域で支えるためのサービス提供というソフトを組み合わせた施策の展開により、「高齢者が住み慣れた地域で生きがいを感じて尊厳をもって暮らすことができる環境づくり」を目指しています。

本県では、「第6期みやぎ高齢者元気プラン」（平成27年3月策定）を基本として、高齢者が地域で自分らしい生活を安心して送れる社会を目指し、高齢者福祉施策が展開されているところですが、今後の高齢化の進行に向けて、「宮城県住生活基本計画」（平成29年3月改定）に基づく住宅施策と高齢者福祉施策とがより一層連携して、高齢者の居住の安定確保に効率的・効果的に展開することが求められています。

このような背景のもと、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第4条に基づき、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に推進するため、「宮城県高齢者居住安定確保計画」（第2期）を策定しました。

なお、計画期間の延長等について、令和6年3月に一部改定しました。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「宮城県住生活基本計画」と「みやぎ高齢者元気プラン」等との調和を図りながら、住宅部局と福祉部局が連携し、高齢者の住宅施策に取り組むことにより、多様なニーズに対応した住居や福祉サービスが選択できるよう、住まいの整備を目指すものです。また、本計画は、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域における高齢者の多様なニーズに対応した施策を展開する際の指針であり、今後策定が期待される市町村高齢者居住安定確保計画の指針としての役割を担うものです。

宮城県住生活基本計画：

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、豊かな住生活の実現に向けた住宅施策を計画的に展開する上で最も基本となる計画

みやぎ高齢者元気プラン：

老人福祉法に基づく「宮城県高齢者福祉計画」と、介護保険法に基づく「宮城県介護保険事業支援計画」とを一体的に定めた計画であり、県の高齢者福祉施策の基本的指針となる計画

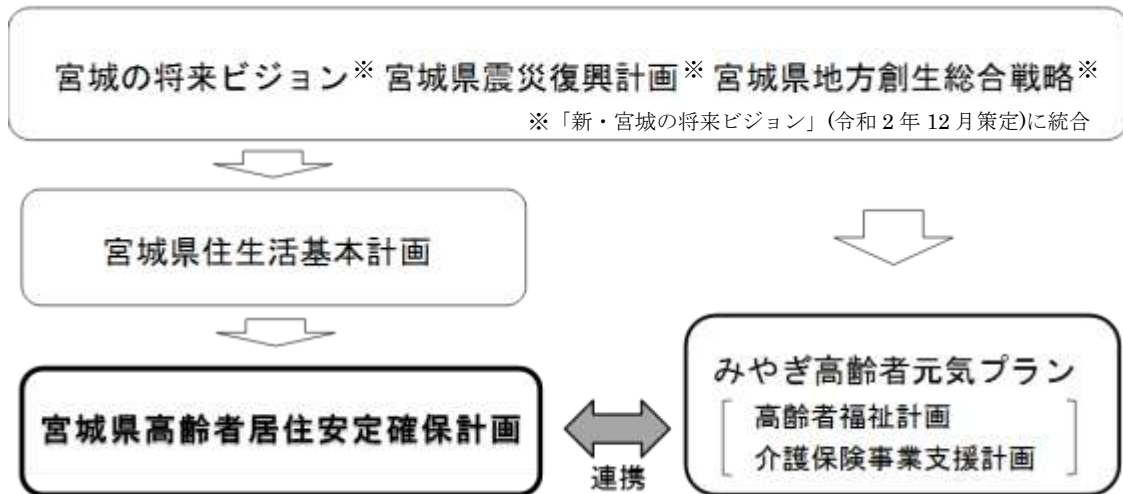


図 1-1 計画の位置づけ

1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成30年度から令和8年度までとします。

なお、「宮城県住生活基本計画」や「みやぎ高齢者元気プラン」等の見直しや、社会経済情勢の変化等と踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

1-4 計画の構成

本計画の構成は次のとおりです。



図 1-2 宮城県高齢者居住安定確保計画の構成

第2章 高齢者の住まいの現状と課題

※第2章は平成30年4月に作成。資料編には、令和6年3月時点での統計情報等を元に更新し、参考掲載しています。

2-1 高齢者人口等の状況

(1) 高齢者人口の推移

本県では、平成27年時点において、65歳以上の高齢者数は約58万8千人であり、県の人口約233万1千人のうち、25.7%（全国値：26.6%）を占めています。

（図2-1）

65歳以上人口は増加傾向となっており、平成22年から平成27年までの5年間に約6万7千人の増加となっています。特に、75歳以上人口が約3万人増加し、65歳以上人口の約半数が75歳以上となっています。（図2-1）

年齢別人口構成をみると現在60歳から69歳の人口が多いことから、今後、更なる高齢化が予想されます。（図2-2）

広域圏別高齢者人口比率の高齢化率をみると、特に、栗原圏、気仙沼・本吉圏及び登米圏で高齢化が進行しており、高齢化率が最も高い栗原圏では65歳以上人口が35.9%、75歳以上人口が21.4%となっています。（図2-3）

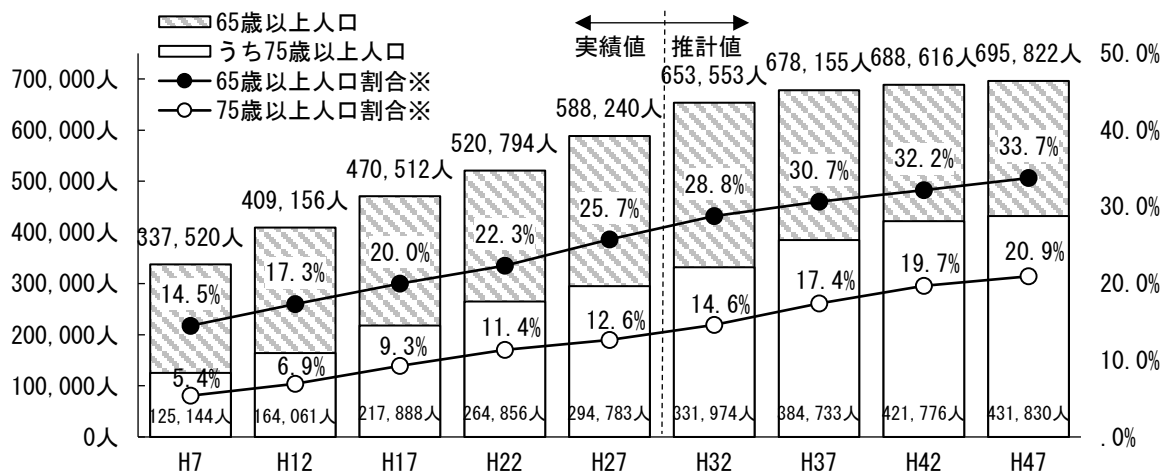


図2-1 高齢者人口の推移（宮城県）

※分母は年齢不詳を除いて算出

資料：平成27年以前：国勢調査、
平成32年以降：国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

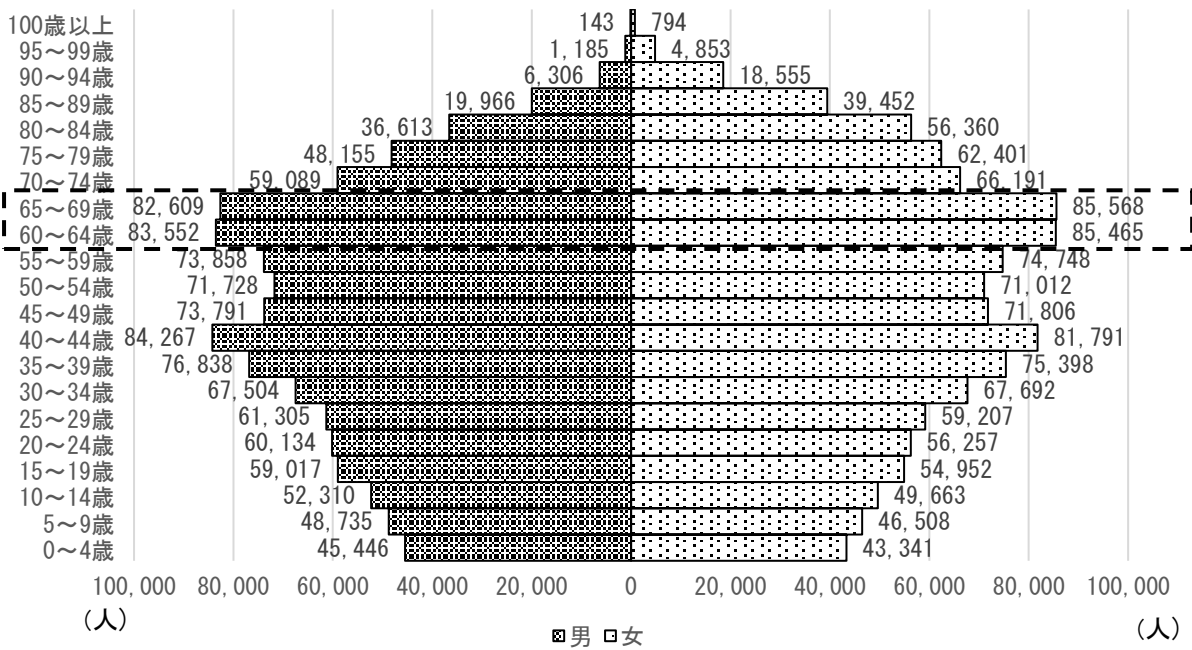


図 2-2 年齢別人口構成（宮城県）

資料：平成 27 年国勢調査

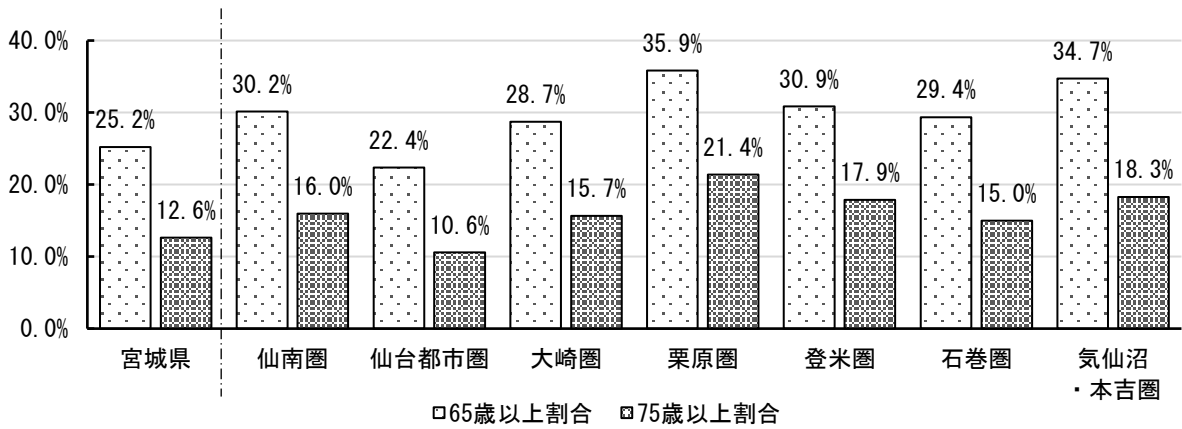


図 2-3 広域圏別高齢者人口比率

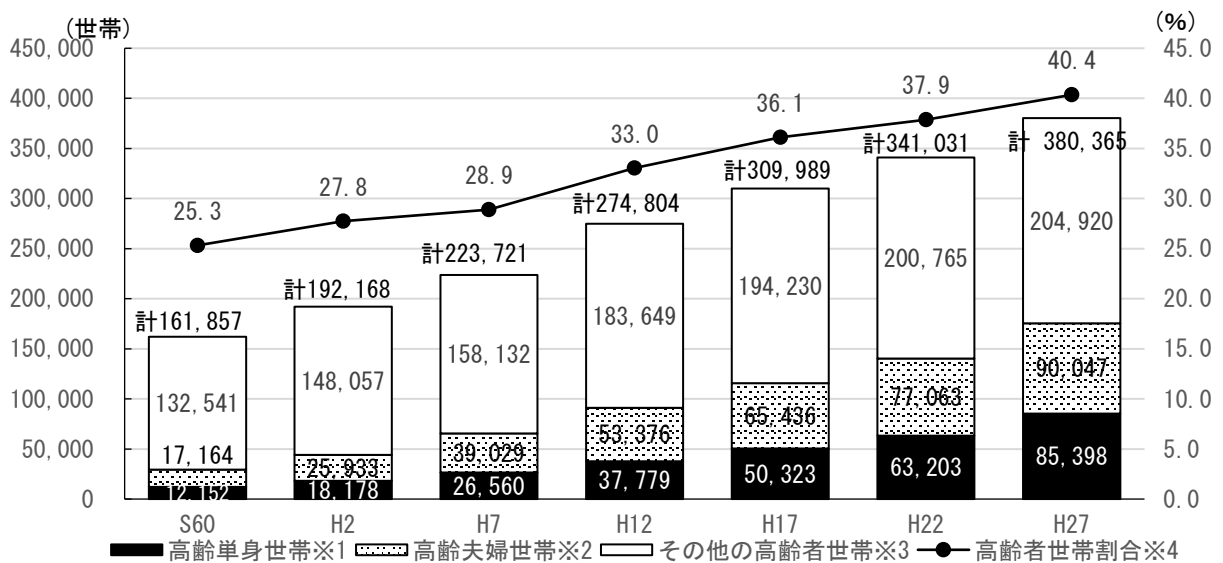
資料：平成 27 年国勢調査

(2) 高齢者世帯数の推移

本県では、平成27年時点において、高齢者のいる世帯は、一般世帯の40.4%（全国値：40.7%）に当たる約38万世帯となっています。（図2-4）

高齢単身世帯（約8万5千世帯）と高齢夫婦世帯（約9万世帯）の合計は、高齢者のいる世帯の46.1%（全国値：56.9%）を占めています。高齢者のいる世帯は増加傾向であり、特に、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加が大きくなっています。（図2-5）

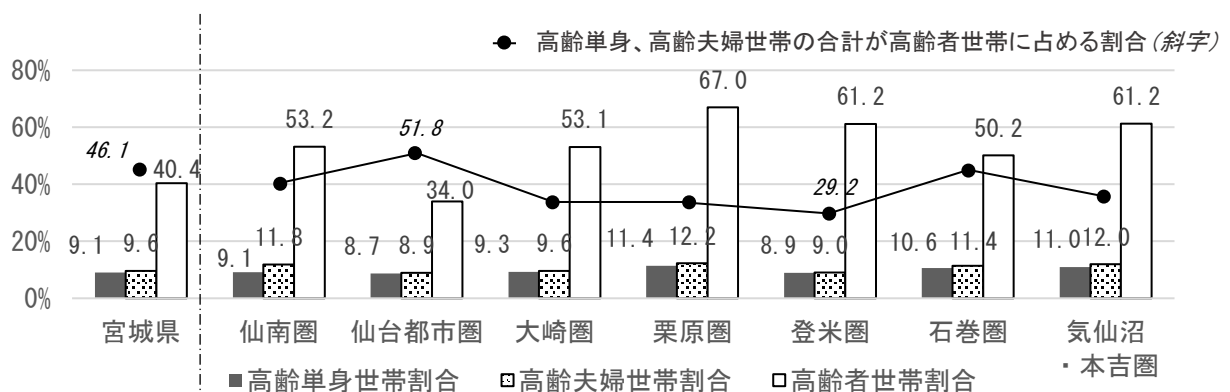
高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の合計が高齢者のいる世帯に占める割合を広域圏別にみると、仙台都市圏が51.8%と最も高く、登米圏が29.2%と最も低くなっています。（図2-5）



- ※1 65歳以上の単身世帯 ※2 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯
- ※3 65歳以上世帯員がいる世帯のうち高齢単身世帯と高齢夫婦世帯以外の世帯
- ※4 一般世帯総数に占める高齢者世帯総数の割合

資料：国勢調査

図2-4 高齢者世帯数の推移（宮城県）



資料：平成27年国勢調査

図2-5 広域圏別高齢者世帯割合

(3) 要介護等認定者数の推移

介護保険制度が創設された平成12年以降、要介護等認定者数は増加傾向で、要介護認定者数（平成29年3月末時点）は約11万1千人となっています。

(図2-6)

75歳以上の高齢者数が増加すること等に伴い、要介護等認定者数の更なる増加が見込まれ、平成38年3月末には約14万人と推計されています。(図2-6)

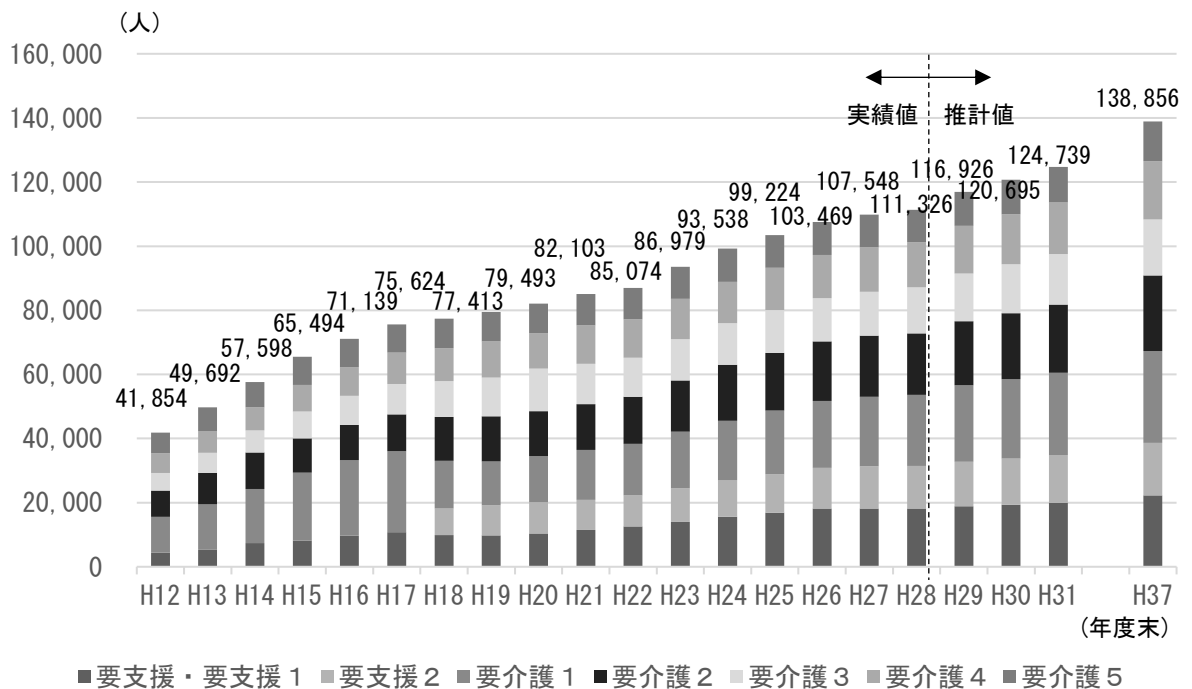


図2-6 要介護（要支援）認定者数の推移（宮城県）

資料：平成28年以前：介護保険事業状況報告

平成29年以降：「第7期みやぎ高齢者元気プラン」による推計

※H18の要介護1には経過的要介護を含む

2-2 高齢者の住まいの状況

(1) 所有関係

平成25年時点において、高齢者世帯の住宅を所有関係別にみると、高齢単身世帯では持家が68.5%(全国値：65.7%)、借家が31.1%(全国値：34.0%)、高齢夫婦世帯では持家が89.1%(全国値：90.0%)、借家が10.8%(全国値：12.8%)であり、主世帯全体と比較して高齢者が持家に居住している比率が高くなっております。(図2-7)

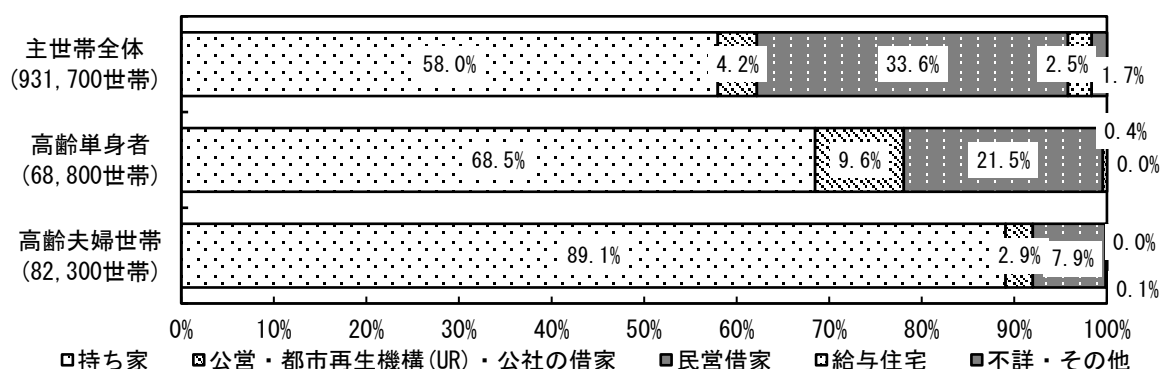


図2-7 所有関係別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 建て方

高齢者世帯の住宅を建て方別にみると、高齢単身世帯では一戸建が65.3%(全国値：58.0%)、共同住宅が29.4%(全国値：37.9%)であり、高齢夫婦世帯では一戸建が86.9%(全国値：78.8%)となっており、本県の高齢者世帯の一戸建の比率は全国と比較し、高くなっています。(図2-8)

高齢者世帯と主世帯全体とを比較するといずれも一戸建の比率が高くなっています。(図2-8)

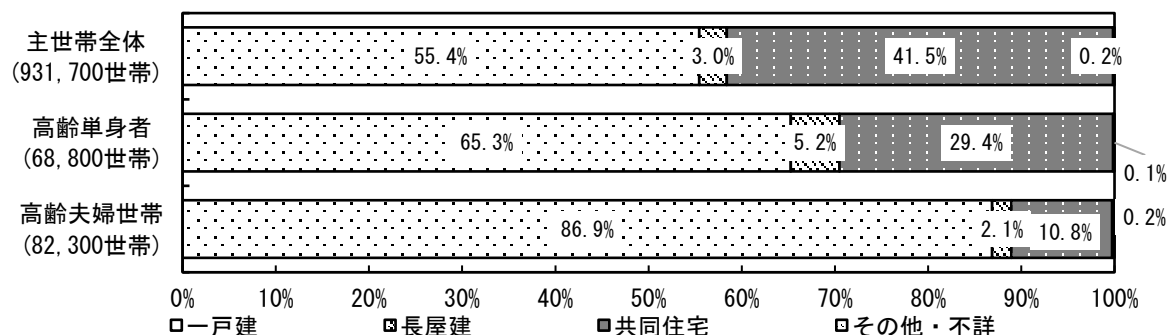


図2-8 建て方別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(3) 建築時期

高齢者のいる世帯の住宅の建築時期をみると、昭和55年以前に建築された住宅が合計41.6%となっています。昭和55年以前に建築された住宅は、昭和56年の新耐震基準を満たしていない可能性が高く、耐震性能の確保が課題となっています。(図2-9)

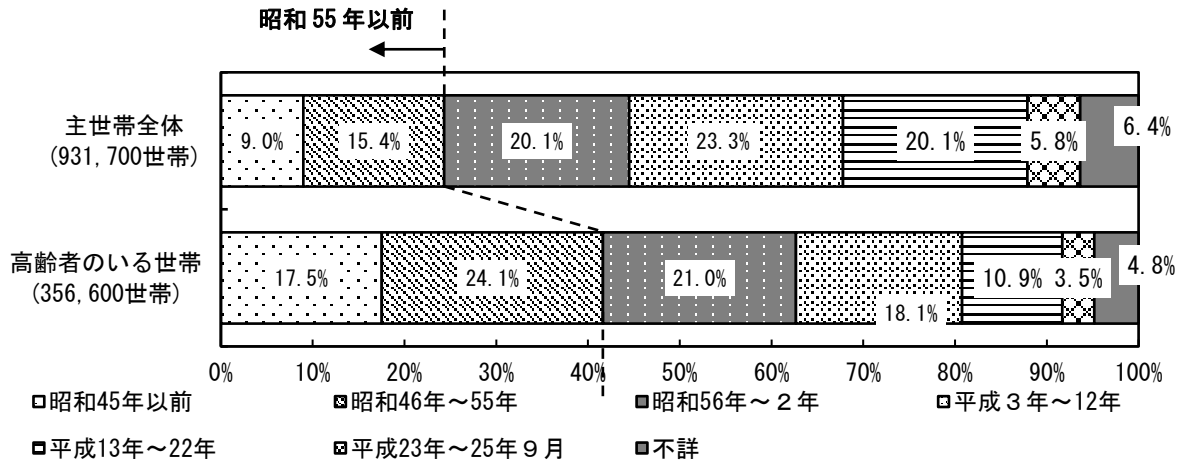


図 2-9 建築時期別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 居住面積

高齢者がいる世帯の住宅の居住面積の状況をみると、高齢単身世帯の居住面積は主世帯全体とほぼ同等となっていますが、高齢夫婦世帯の居住面積は100㎡以上の割合が約67%であり、主世帯全体と比べ、居住面積が大きい傾向があります。(図2-10)

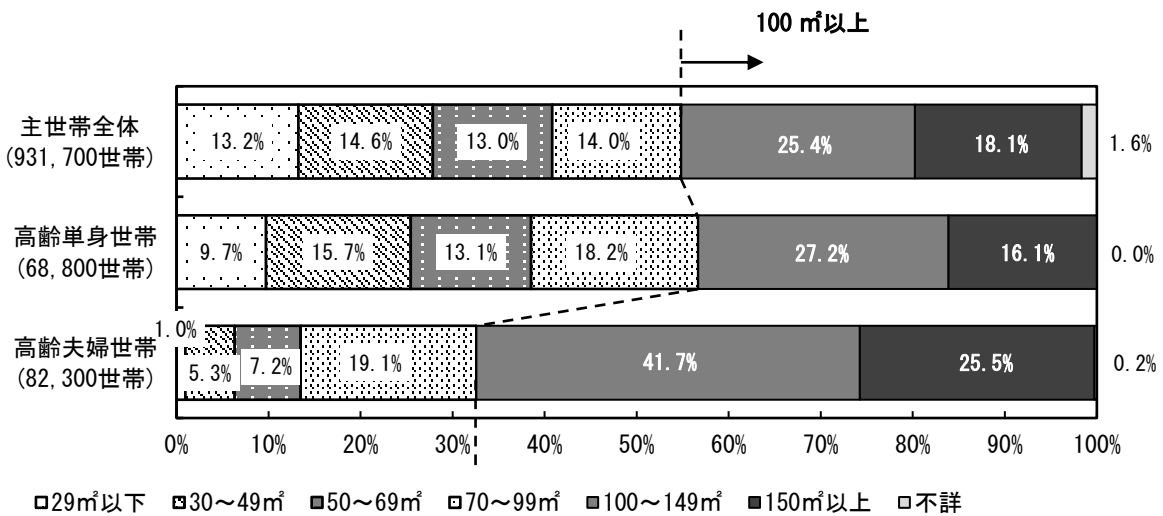


図 2-10 居住面積別比率

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 居住面積水準

高齢者がいる世帯の住宅の誘導居住面積達成状況をみると、高齢単身世帯では77.8%（全国値：75.7%）、高齢夫婦世帯では87.8%（全国値：81.8%）が誘導居住面積水準を達成しており、主世帯全体と比べ、達成率が高くなっています。

（図 2-11）

一方、高齢単身世帯の6.4%（全国値：7.1%）、高齢夫婦世帯の1.0%（全国値：1.3%）は最低居住面積水準未達であり、引き続き居住面積水準の向上が課題となっています。（図 2-11）

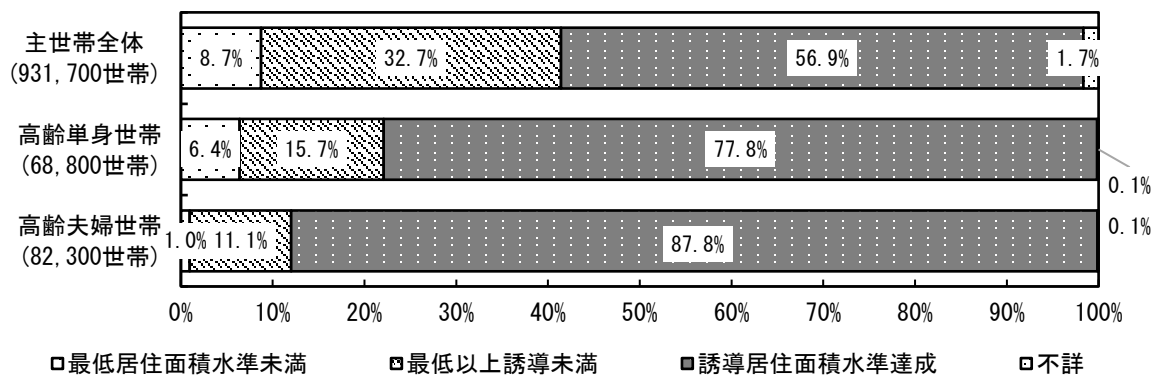


図 2-11 居住面積水準別比率

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準
高齢単身世帯	25 m ²	55 m ²
高齢夫婦世帯	30 m ²	75 m ²

表 2-1 居住面積水準

※ 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月）に基づく水準

(6) バリアフリー化

イ 高齢者等のための設備状況（バリアフリー化）

高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況を見ると、手すりの設置がされている住宅が 58.2%、浴槽の高さがまたぎやすく^{※1}配慮されている住宅が 33.9%、廊下などが車いすに対応した幅^{※2}になっている住宅が 24.6%、屋内に段差がない^{※3}住宅が 22.7%、道路から玄関まで段差がなく車いすで通行可能な住宅が 14.9%となっています。（図 2-12）

手すりの設置場所についてはトイレ、浴室及び脱衣所が多いものの、いずれの場所についても、設置されていない割合の方が多くなっています。（図 2-12）

高齢者の居住する持家と借家を比べると、いずれの設備についても借家の方が設置している割合が低く、借家の 59.9%は高齢者等のための設備はないという状況です。（図 2-12）

※1 またぎやすい高さの浴槽：洗い場から浴槽までの高さが約 30～50cm

※2 廊下などの幅が車いすに対応：廊下や部屋の入口の幅が約 80cm 以上

※3 屋内に段差がない：高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されているもの

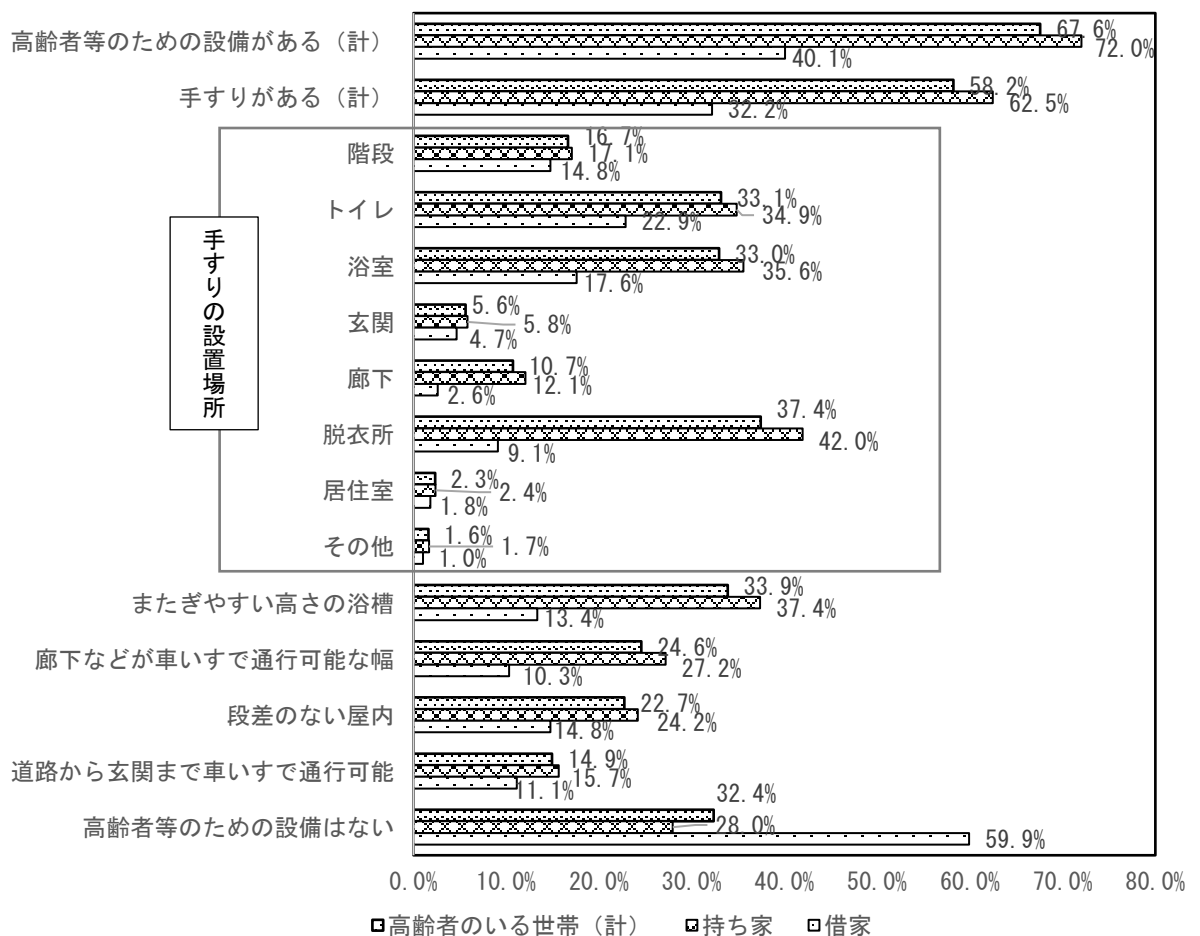


図 2-12 高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況（設備別）

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

ロ バリアフリー化水準

高齢者が居住している住宅の「一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）」「高度のバリアフリー化（2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）」の状況をみると、高齢者のいる世帯全体では、一定のバリアフリー化が達成されているのは44.8%、うち、高度のバリアフリー化が達成されているのは10.4%となっています。（図2-13 上部）

高齢者が居住している住宅を所有関係別にみると、持家では47.7%、借家では26.9%が一定のバリアフリー化を達成しています。一方、借家では高齢者等のための設備がない住宅が59.9%と高い割合となっています。（図2-13 上部）

高齢者が居住している住宅を建築時期別にみると、建築時期が新しい住宅ほどバリアフリー化されており、平成13年以降に建築された住宅では79.8%が一定のバリアフリー化、40.1%が高度のバリアフリー化を満たしています。しかしながら、多くの高齢者が居住している昭和55年以前の住宅では、高齢者等のための設備は何もない住宅が39.5%となっており、一定のバリアフリー化を満たした住宅は34.3%と低くなっています。（図2-13 下部）



図2-13 バリアフリー化水準

※ 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※ 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(7) 子の居住地

高齢者世帯と子の居住状況をみると、子が一緒に住んでいる又は同じ敷地内に住んでいる世帯は、高齢単身世帯では3.3%、高齢夫婦世帯では3.5%となっています。徒歩5分以内、片道15分未満に住んでいる世帯を含めると、高齢単身世帯の20.2%、高齢夫婦世帯の19.8%は子が近隣に居住しているものとみられます。(図2-14)

一方、子が近くに居住していない高齢者世帯をみると、子が片道1時間以上離れたところに居住している世帯は、高齢単身世帯で21.5%、高齢夫婦世帯で29.3%となっており、子はいない世帯が、高齢単身世帯で23.3%、高齢夫婦世帯で12.0%となっています。このため、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の約半数は、子がいなかったり子が近くに居住していない世帯であり、地域での見守り等支え合うことが求められていると考えられます。(図2-14)

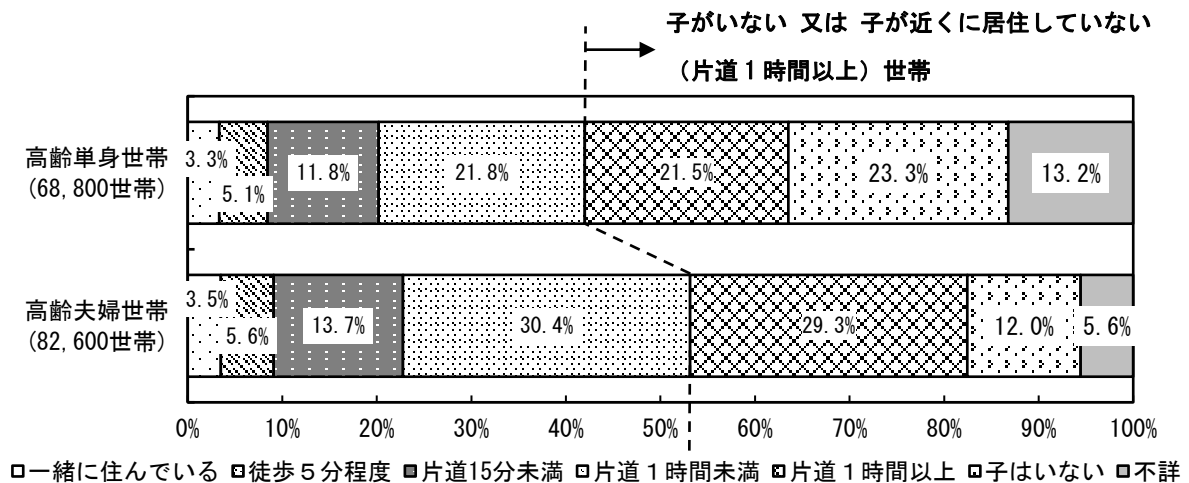


図2-14 子の居住地別比率（普通世帯）

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(8) 借家家賃

高齢者の借家世帯が居住している住宅の月額家賃をみると、借家世帯全体と比較して、2万円未満、2万円から4万円までの住宅に居住している比率が高くなっています。(図 2-15)

平均家賃を比較すると、借家世帯全体（高齢者世帯以外を含む）の平均約4万9千円に対し、高齢単身世帯は約3万8千円、高齢夫婦世帯は約4万5千円となっており、家賃の安い住宅に居住している傾向にあります。(図 2-15)

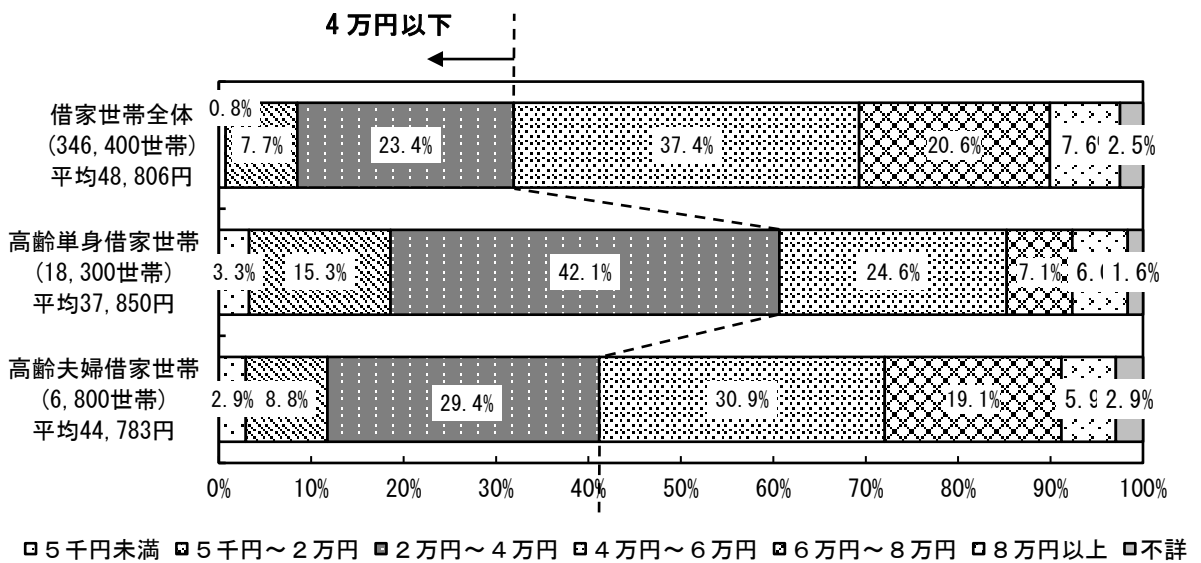


図 2-15 家賃別借家世帯比率

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(9) 高齢者向け住宅・施設ストック

本県には、平成29年11月1日時点において、シルバーハウジング、サービス付高齢者向け住宅といった高齢者向け住宅が3,623戸、養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホームといった居住系サービス施設が8,257人分あり、その他の施設及び介護保険3施設を含めると高齢者向け住宅・施設ストックは35,520人分あります。(表2-2)

種 別	施設数	戸数(定員)
高齢者向け住宅	137 箇所	3,623 戸
① シルバーハウジング	13 箇所	197 戸
② サービス付き高齢者向け賃貸住宅	124 箇所	3,426 戸
居住系サービス施設	224 箇所	8,257 人
③ 養護老人ホーム	9 箇所	716 人
④ 軽費老人ホーム	47 箇所	1,407 人
⑤ 有料老人ホーム	168 箇所	6,134 人
その他の施設	276 箇所	4,338 人
⑥ 認知症高齢者グループホーム	276 箇所	4,338 人
介護保険3施設	283 箇所	19,302 人
⑦ 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	186 箇所	10,613 人
⑧ 介護老人保健施設	88 箇所	8,489 人
⑨ 介護療養型医療施設	9 箇所	200 人
合 計	920 箇所	35,520 人

表 2-2 高齢者向け住宅・施設ストック

資料：宮城県（平成29年11月1日時点）

(10) 収入

高齢者世帯の収入の状況を見ると、高齢単身世帯は200万円未満の合計が約65%を占めており、100万円から200万円までが最も多くなっています。(図2-16)

高齢夫婦世帯は200万円未満の合計が約23%であり、200万円から300万円までが最も多くなっています。(図2-16)

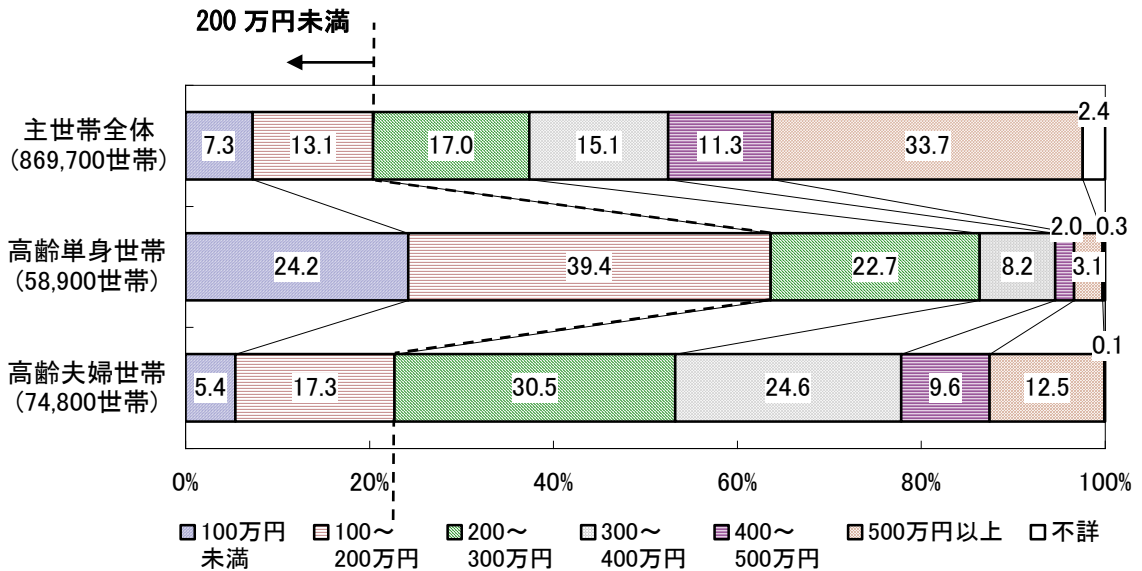


図 2-16 高齢者世帯の収入

資料：平成20年住宅・土地統計調査

(11) 広域圏別高齢者の状況

広域圏別に高齢者に関連する指標をみると、高齢化率(③)は栗原圏で35.9%、高齢者増加率(④)は仙台都市圏で20.0%と最も高くなっています。また、仙台都市圏では75歳以上の高齢者増加率(⑥)が19.6%と、他の圏域と比べると非常に高くなっています。

高齢者のみの世帯の割合(⑦)については、栗原圏で最も高く22.2%、次いで石巻圏で20.3%と高くなっています。高齢者を3つの類型に分けると(⑨)、65歳以上の単身世帯の割合が高いのは登米圏で48.6%となっており、高齢者世帯の半分が単身世帯となっています。また、夫婦とも65歳以上の世帯の割合が高いのは仙南圏で49.4%となっています。

高齢者用設備のない住宅率については、仙台都市圏で最も高く45.0%、次いで大崎圏で39.9%と高くなっています。

No	指標項目	仙南圏	仙台都市圏	大崎圏	栗原圏	登米圏	石巻圏	気仙沼・本吉圏
①	人口(人)(H27.10)	177,192	1,528,508	205,925	69,906	81,959	193,051	77,358
②	人口増加(減少)率(%) (H22~H27)	-3.5%	2.6%	-2.3%	-6.7%	-2.4%	-9.7%	-14.9%
③	高齢化率(%) (H27)	30.2%	22.4%	28.7%	35.9%	30.9%	29.4%	34.7%
④	高齢者増加(減少)率(%) (H22~H27)	10.1%	20.0%	8.7%	2.8%	6.5%	-0.6%	-3.6%
⑤	75歳以上高齢者人口(人)(H27)	28,286	161,643	32,233	14,938	14,655	28,894	14,134
⑥	75歳以上高齢者増加(減少)率(%) (H22~H27)	4.9%	19.6%	5.6%	2.0%	4.1%	-0.3%	-2.4%
⑦	高齢者のみの世帯(%) (H25)	18.2%	13.9%	17.5%	22.2%	16.4%	20.3%	18.7%
⑧	高齢者用設備のない住宅率(%) (H25)	39.1%	45.0%	39.9%	35.0%	36.5%	36.6%	33.0%
⑨	65歳以上の単身世帯(%) (H25)	40.0%	44.9%	42.3%	43.1%	48.6%	46.8%	38.0%
	夫婦とも65歳以上(%) (H25)	49.4%	43.0%	46.0%	48.4%	41.3%	42.4%	44.0%
	いずれか一方のみが65歳以上(%) (H25)	10.6%	12.1%	11.6%	8.5%	10.1%	10.8%	18.0%

表 2-3 広域圏別高齢者関連指標

※濃い橙色：最も数値の高い圏域、薄い黄色：2番目に数値の高い圏域

資料：国勢調査、住宅土地統計調査

2-3 高齢者の住意識と住み替え意向

(1) 住宅及び居住環境の満足度

年齢別の住宅及び居住環境に対する総合満足度をみると、65才以上の高齢者世帯が64才以下世帯より住宅や居住環境に満足している割合（「満足」と「まあ満足」の割合の合計）が高くなっています。（図2-17）

高齢者世帯における住宅の各要素の評価では、「高齢者などへの配慮（段差が無いなど）」、「住宅の断熱性や気密性」、「地震時の住宅の安全性」、「住宅のいたみの少なさ」の順に不満度（「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計）が高くなっています。（図2-18）

高齢者世帯における居住環境の各要素の評価では、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」の不満度が最も高く、次いで「火災の延焼の防止」の不満度（「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計）が高くなっています。（図2-18）

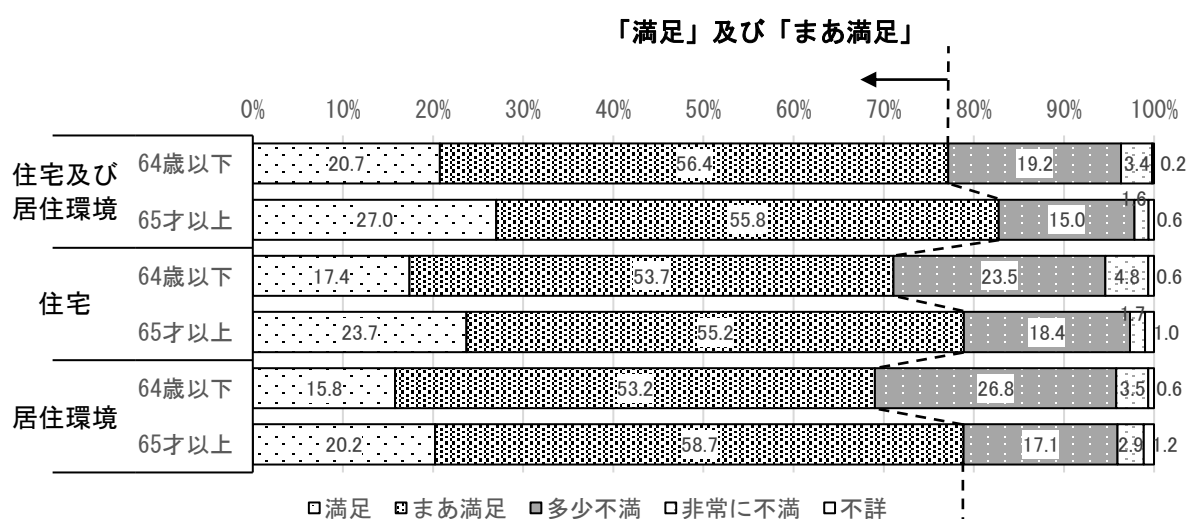
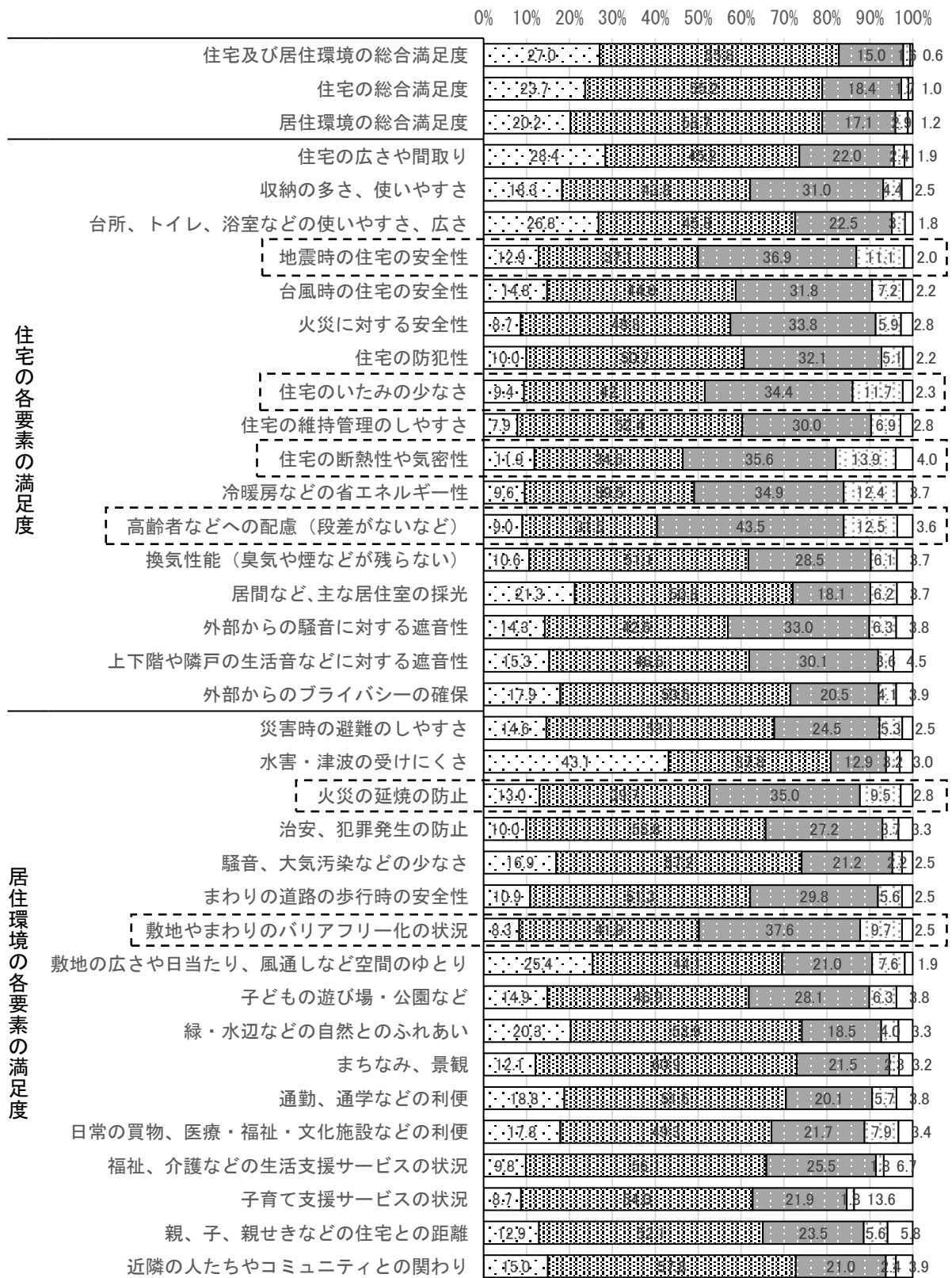


図2-17 世帯主年齢別住宅及び居住環境の総合満足度

資料：平成25年住生活総合調査



□満足 □まあ満足 □多少不満 □非常に不満 □不詳

「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計が40%を超える要素

図 2-18 住宅及び居住環境の満足度（世帯主が 65 歳以上の世帯）

資料：平成 25 年住生活総合調査

(2) 住宅及び居住環境の重要度

高齢者世帯における住宅及び居住環境で最も重要と思うものをみると、県全体では、「地震時の住宅の安全性」、「外部からのプライバシーの確保」、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」の順に重要度が高くなっています。(図 2-19)

圏域別でみると、大崎圏、栗原圏、石巻圏及び気仙沼・本吉圏では、施設や通勤・通学などの利便性に対する重要度が高くなっています。(図 2-19)

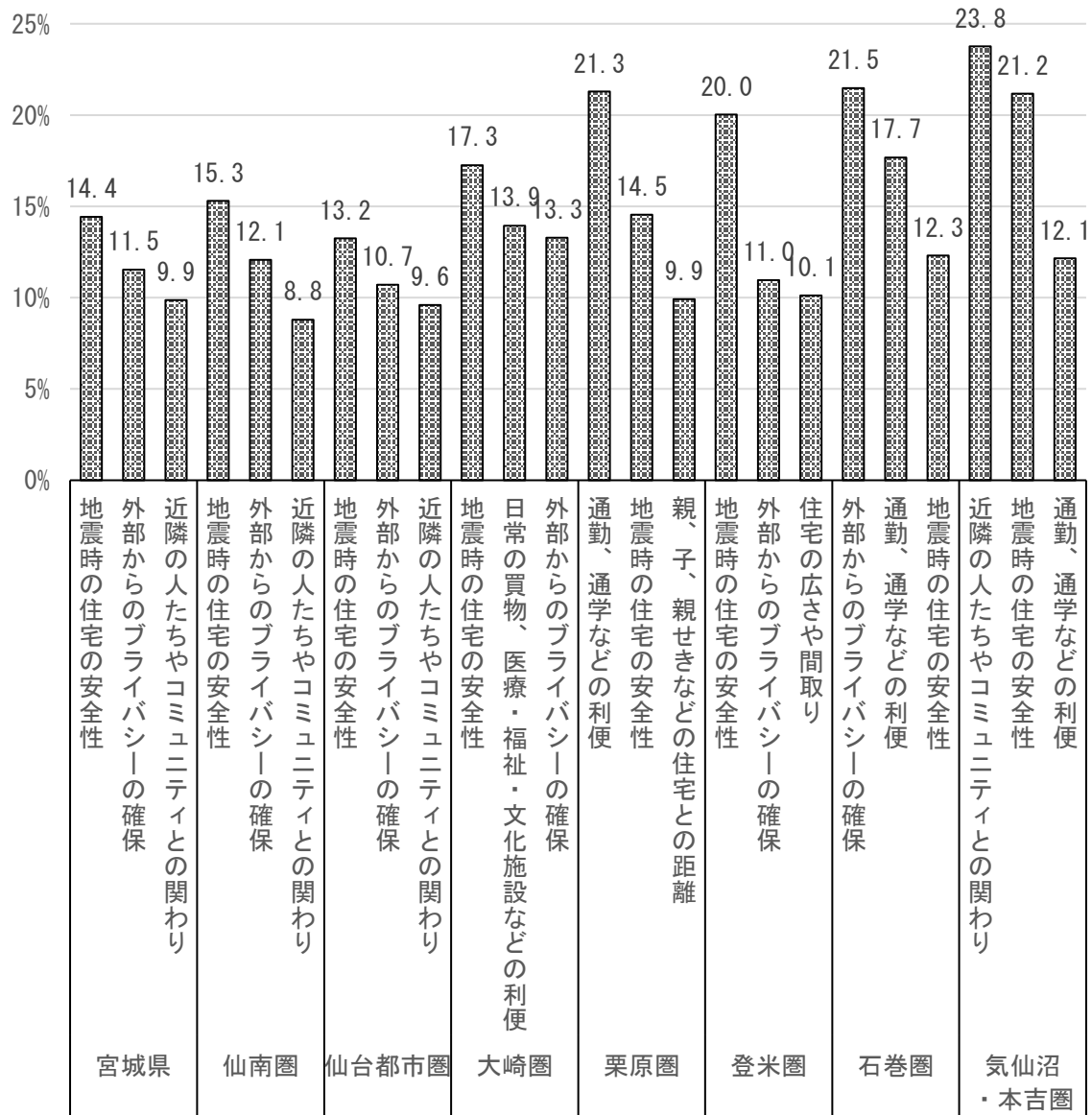


図 2-19 住宅及び居住環境で最も重要と思うもの（上位3項目）

(世帯主が 65 歳以上の世帯)

資料：平成 25 年住生活総合調査

(3) 住み替えの意向

高齢者世帯の今後の住み替えの意向をみると、考えている世帯が10.4%と高くなっています。(図2-20)

住み替え意向のある世帯の住み替え先の意向の内訳をみると、持家と借家がほぼ同じ割合となっています。(図2-21)

持家への住み替え意向のある世帯の住み替え先を種類別にみると、「親や子などの住宅(同居、相続など)」が最も高く、借家への住み替え意向のある世帯は、「サービス付き高齢者向け住宅」が最も高く、次いで「都道府県・市区町村営住宅」が高くなっています。(図2-22)

住み替え先の現住居との位置関係をみると、県内を希望する世帯のうち、「現住居から歩ける範囲」又は「同じ市区町村内」を希望する割合が約80%を占めています。(図2-23)

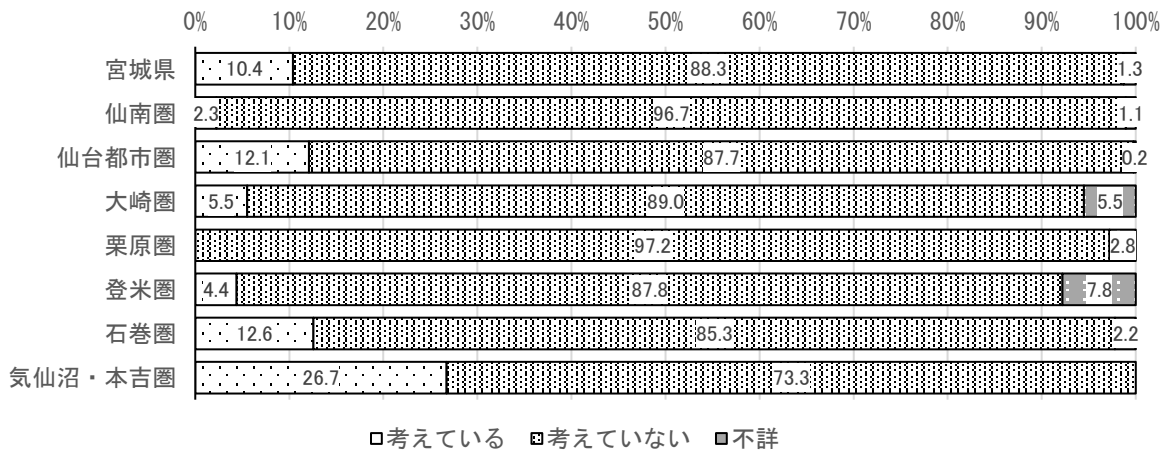


図2-20 今後の住み替えの意向(世帯主が65歳以上の世帯)

資料：平成25年住生活総合調査

<今後の住み替え先>

(図2-20の宮城県において住み替えを考えている世帯の意向)

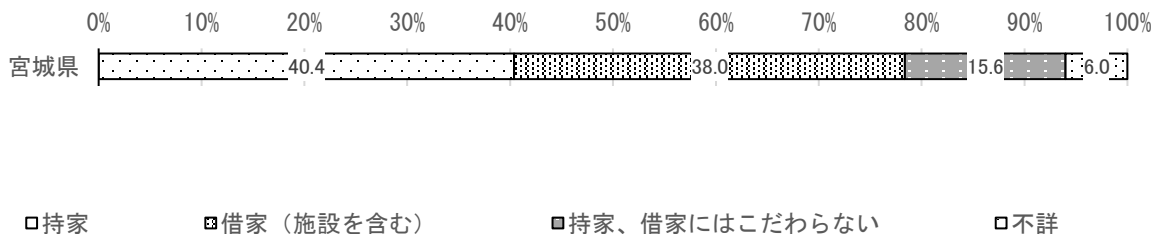


図2-21 住み替え先の意向

資料：平成25年住生活総合調査

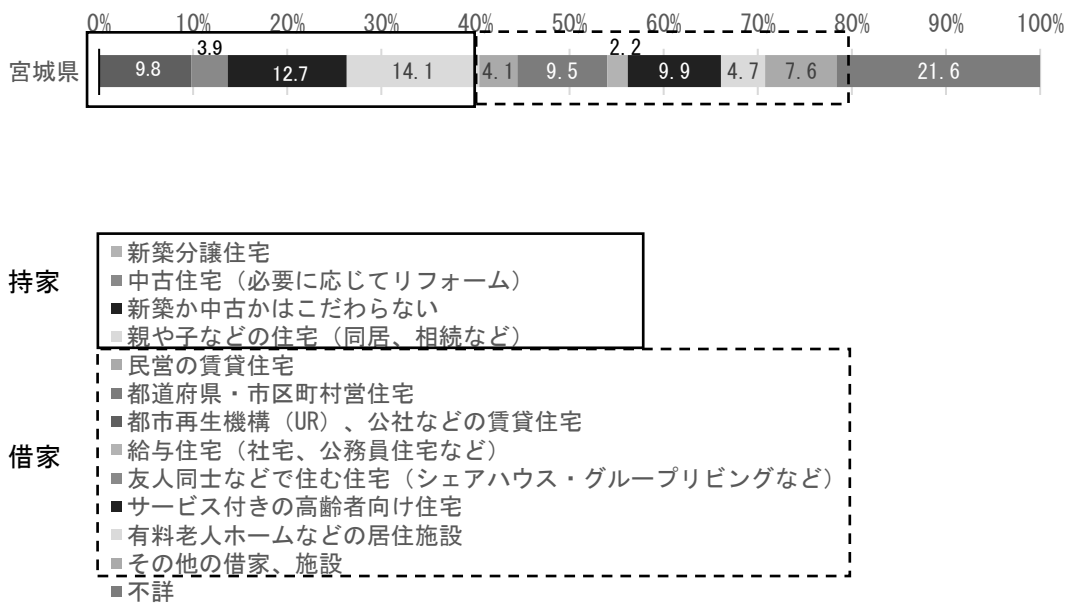


図 2-22 住み替え先の住宅の種類

資料：平成 25 年住生活総合調査

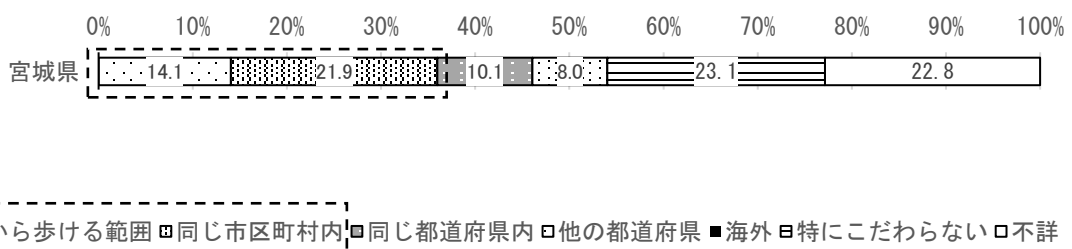


図 2-23 住み替え先と現住居との位置関係

資料：平成 25 年住生活総合調査

2-4 高齢者の住まいにおける課題

(1) 高齢者が住み慣れた住宅においていつまでも快適で安心できる居住の確保

本県における高齢者は全国と比べ持ち家率が高く、築年数が経っている住宅に住んでいる傾向があることから、これらを踏まえ、高齢者が住み慣れた住宅で、安心して快適に自立した生活を送るため、心身の状況に応じた適切なリフォーム等のほか、良好な居住環境が求められています。

(2) 高齢者のニーズに応じた安定的な居住の確保

単身高齢世帯や低所得の高齢者は増加傾向にあることから、高齢者が安定的に居住を確保できるよう、低廉な家賃の公的賃貸住宅の役割も引き続き重要となっています。また、高齢者の多様なニーズに応じられるよう、民間賃貸住宅の活用や生活支援サービスなどを受けられる住まい・施設の供給も求められています。

(3) 高齢者が各々の地域でいつまでも安心して生活できる環境の確保

高齢者は住み慣れた地域で暮らし続けたいという意向が強く、他方、東日本大震災で被災し、新しい地域に移転した高齢者も多数いることから、各々の地域で、快適に暮らすことができるよう、自宅から買い物施設や病院等の生活利便施設への移動のし易さなど、利便性が高い住環境の構築が求められています。また、高齢者が各々の地域に溶け込み、安心して暮らしていけるよう、地域における見守りや生活支援サービス等高齢者を支える仕組みづくりのほか、交流・支え合いが求められています。

第3章 目標と基本方針

3-1 目標

いつまでも自分らしく豊かな住生活を送れるよう、世代を問わず県民一人ひとりが、加齢により身体機能が低下していくことなどを見据え、高齢期を迎える前の早い段階から将来の住まいのあり方を意識し、自らが望む暮らしの確保に取り組んでいくことが大切です。また、高齢になるほど助け合いがより重要になってくると考えられることから、地域で支え合える良好なコミュニティの維持・形成に向け、県民一人ひとりが、地域づくりの担い手としての役割を自覚し、互いに連携しながら、主体的に取り組んでいくことが求められています。

(1) 目標

宮城県住生活基本計画を踏まえ、本計画の目標を次のとおり定め、3つの基本方針に基づき、高齢者の居住の安定確保に向けた取組を進めていきます。

住み慣れた住まいでいつまでも・状況に応じて住まいを選択しながら

地域で支え合いながら、^{わたし}自分らしい暮らしの実現

<宮城県住生活基本計画における目標(平成29年3月策定)>

東日本大震災からの住まいの復興を達成するとともに、県民一人ひとりが自分らしく安心して暮らすことができる快適な住まいを確保し、宮城県に「生まれてよかった」「暮らしてよかった」「ずっと住みたい」と感じられる豊かな住生活の実現を目指します。

<宮城県住生活基本計画における目指す住生活の姿(令和3年12月策定)>

地域の支え合いを育み 安心できる暮らしをつなぐ みやぎの豊かな住生活

(2) 高齢者向け住まい・施設の供給目標

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本県の高齢者人口は、平成32年に約65万4千人、平成37年に約67万8千人となっています。(図2-1)

住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月策定)においては、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和12年までに4%とすることを目標としています。

以上を踏まえ、本計画では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和8年までに「3.5%」とすることを目標とし、高齢者向け住まい・施設の整備目標量を令和8年までに約「23,000人分」とします。

<高齢者向け住まい・施設(※)の整備目標量>

	令和 5 年	令和 8 年
高齢者向け住まい・施設 ※	現況値	本計画の目標値
上段：割合	2.2%	3.5%
(下段：戸数・定員の計)	(14,425 人分)	(約 23,000 人分)

※シルバーハウジング(LSA 室又は生活相談室を併設する公的賃貸住宅)、サービス付高齢者向け住宅の戸数及び養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホームの定員の計

(3) 成果指標

以上の(1)及び(2)に掲げた本計画の目標及び供給目標を補完し、基本方針に基づき推進する取組の進行管理を行うため、次のとおり3つの成果指標を設定します。

<成果指標 1>

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化※ 率

【平成 25 年：44.8% → 令和 5 年:51.5% → 令和 8 年：70%】

※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

(令和 5 年は県による推計値)

<成果指標 2>

道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅※ ストックの比率

【平成 25 年：13.5% → 令和 5 年:15.6% → 令和 8 年：25%】

※共同住宅：複数の世帯が入居し、廊下・階段等の施設を共用している住宅

(令和 5 年は県による推計値)

<成果指標 3>

高齢者生活支援施設※ を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

【平成 28 年：76% → 令和 5 年:81.2% → 令和 8 年: 87%】

※高齢者生活支援施設：総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設及び介護関連施設等の施設で高齢者の生活を支援する施設

3-2 基本方針

本計画の目標を達成するため、次の3つの基本方針を定め、取組を推進します。

基本方針1 高齢者が快適で安心して暮らせる住まいづくり

高齢者が住み慣れた住宅で、安心して、快適にいつまでも自立した生活を送れるよう、良質な住まいづくりや住まいの質を向上するリフォームを進めるとともに、状況に応じた暮らしやすい居住環境の形成を図ります。

基本方針2 高齢者の多様なニーズや状況に応じた住まいづくり

高齢者が状況に応じて住まいを選択しながら、安定的な居住を確保できるよう、適切な公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、福祉施策との連携により、多様なニーズに応じた高齢者向けの住宅の供給を図ります。

基本方針3 高齢者が身近な地域で長く暮らせる環境づくり

高齢者が、住み慣れた地域や被災により移転した新たな地域を身近なものと感じ、いつまでも安心して暮らすことができるよう、安全で良好な生活環境の形成と支え合い体制の醸成を図り、地域の実情に応じた持続可能な住まい・まちづくりを進めます。

第4章 基本方針に基づき推進する取組

4-1 基本方針1

高齢者が快適で安心して暮らせる住まいづくり

～住み慣れた住まいでいつまでも自分らしく～

取組1-1 長期継続居住を可能にする良質な住宅の整備

県民が、質の高い快適な住まいでいつまでも安心して暮らせるよう、加齢による身体機能の低下などを見据えた住まいのあり方に関して、高齢期を迎える前の早い段階から意識を向上させ、知識を習得しながら、良質な住宅（自宅）に住まうことを支援するため、次の取組を進めます。

（1）長期優良住宅の整備

長期にわたり良好な状態で住宅を使用できるよう、長期優良住宅を新築する際の補助金等公的支援制度や住宅金融支援機構等による優遇融資制度を普及させるとともに、長く住み続けるための維持管理の重要性を啓発することにより使用期間の長い良好な住宅の整備と適切な維持管理を促します。

（2）住宅性能表示制度の周知と普及

良質な住宅を安心して取得できるよう、性能がわかりやすく表示される住宅性能表示制度について、県民や住宅関連事業者に対し、広く情報提供を行うとともに、登録住宅性能評価機関との連携により制度の周知と普及を行います。

（3）加齢に伴う改修を見据えた住宅の普及

将来における加齢に伴う心身や生活の状況変化に配慮された住宅が普及するよう、国土交通省の「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の活用を促すとともに、専門的知識を有する設計者による住宅計画など、住宅新築時の設計・施工上の工夫・配慮事項に関する知識の啓発を行います。

（4）多様な住宅需要への対応

多世代同居を望む世帯など、時代の変化に伴う多様な需要に応えられるよう、多世代同居に対応する住宅を新築する際の補助金など常に最新の公的支援制度や住宅金融支援機構等による融資制度の情報周知を積極的に行うとともに、設計・施工上の工夫・配慮について啓発を行います。

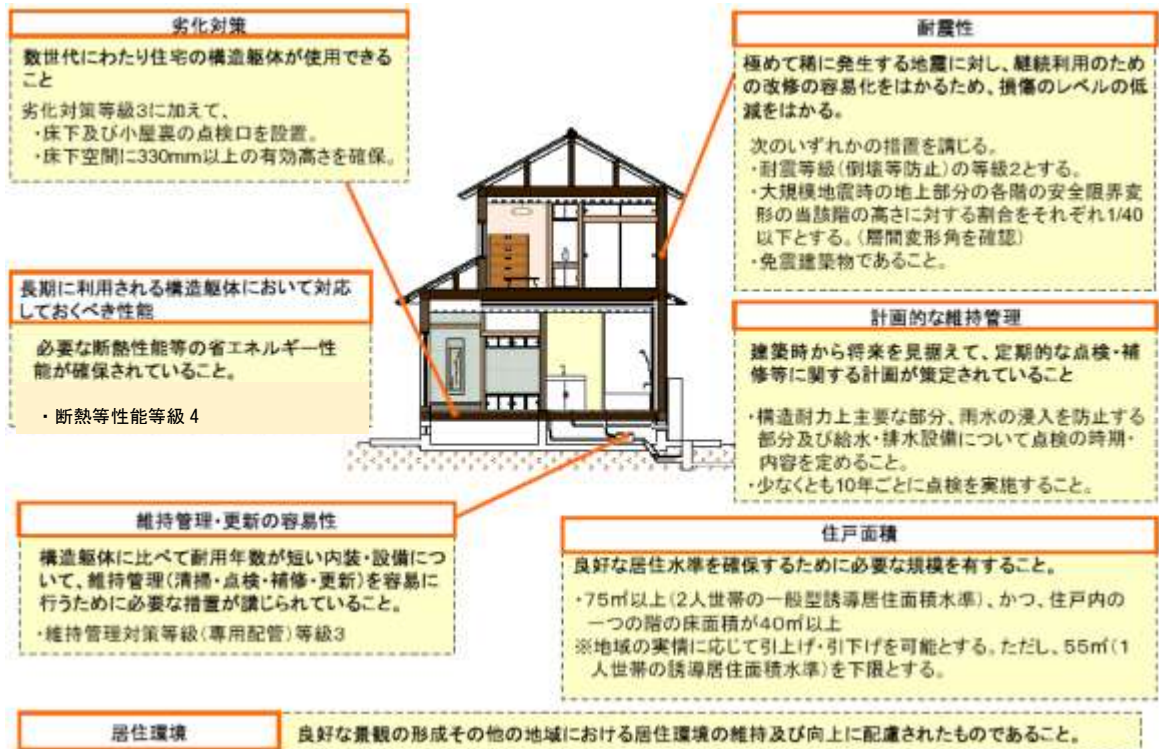


図 4 - 1 長期優良住宅の概要

資料：国土交通省
(平成 30 年 4 月時点)

<長期優良住宅>

長期優良住宅とは、長期使用に必要な次の認定基準を満たしている住宅です。

- 1 建物性能の確保を図ること
- 2 維持保全計画の策定を行うこと

認定基準を満たした住宅の所有者等は、所管行政庁に申請を行うことにより、長期優良住宅の認定を受けることができます。

<認定によるメリット> (平成 29 年 1 2 月時点)

認定によるメリットは、次の 2 点です。

- 1 住宅金融支援機構による住宅ローン金利の引き下げ
フラット 35 S 利用の場合 当初 10 年間は借入れ時の金利から 0.25% 引き下げ。
- 2 税の軽減 (所得税、固定資産税、登録免許税、不動産取得税等)

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

＜県における具体的な取組＞

- 住宅を新築しようとする県民に対する財政的な支援
 - ・ 県産材利用エコ住宅普及促進事業¹
(令和3年度から県産材利用サステナブル住宅普及促進事業に移行)
 - ・ スマートエネルギー住宅普及促進事業²
- 県民に対する高齢者向け住宅に関する知識の普及
 - ・ 「将来（高齢期）を見据えたすまい方」などを活用した県民向け「みやぎ出前講座」³の実施
 - ・ 小・中学生などを対象とした高齢者住宅に関する講座の実施
- 県民に対する住宅新築等に関する情報発信と周知
 - ・ 国による補助金制度「地域型住宅グリーン化事業」⁴や市町村の各種補助金制度の周知と活用促進
 - ・ 税制優遇制度や住宅金融支援機構等によるフラット35など融資制度の周知
 - ・ 住宅相談窓口の充実と住宅相談窓口等に関する情報収集及び周知
 - ・ ホームページの新設・拡充のほか各種メディアを活用した情報発信
- 適正な住宅新築等サービスの提供に向けた民間事業者等との連携
 - ・ みやぎ住宅サロン⁵や会議等を通じた市町村・民間事業者等との高齢者向けの住宅に関する意見交換
 - ・ 民間事業者・団体等との連携による講習会等の共同開催
 - ・ 長期優良住宅の認定制度における関係機関との連携による適正な審査
 - ・ 登録住宅性能評価機関との連携による住宅性能表示制度⁶の普及
 - ・ 大学等の教育・研究機関の関係者を交えた各種会議・勉強会等の開催

＜市町村における具体的な取組例＞

- ・ 住宅新築に係る各種補助金等の財政的な支援

＜民間事業者・団体における具体的な取組例＞

- ・ 各種技術講習会・勉強会の開催や参加による住宅新築に関するノウハウの習得
- ・ 住宅相談窓口の設置による、住宅新築に関する情報提供
- ・ 適正な設計・施工による良質で長期継続居住が可能な住宅の提供
- ・ 大学等の教育・研究機関における高齢者住宅に関するカリキュラム・講座の実施等を通じた教育機会の充実

1 県産材利用エコ住宅普及促進事業

(令和3年度から県産材利用サステナブル住宅普及促進事業に移行)

地球温暖化の防止や森林整備の促進、健康で快適な住まいづくりなどに大きく寄与する木材の利用を進めることなどを目的に、宮城県産の木材を一定以上使用して住宅を建築する場合に、「みやぎ環境税」の活用による補助金が交付される事業

2 スマートエネルギー住宅普及促進事業

家庭における二酸化炭素排出量の一層の削減を図ることなどを目的に、太陽光発電システム等の設備設置や、既存住宅の断熱性を高める省エネルギー改修などを行う場合に「みやぎ環境税」の活用による補助金が交付される事業

3 みやぎ出前講座

県が重点的に取り組む施策等に関するテーマについて、県民の皆さんの理解を一層深めていただくことを目的に、県民の皆さんの集会・会合などに出向いて実施する講座

4 地域型住宅グリーン化事業

長期優良住宅など省エネルギー性能や耐久性能等に優れた木造住宅の新築等を行う場合などに補助金が交付される事業

5 みやぎ住宅サロン

官・民が一体となって住宅・まちづくりを推進することを目的に発足した「みやぎ復興住宅推進会議（令和4年6月にみやぎ住まいづくり協議会に統合）」の活動の一環として、テーマ別に関係構成員での専門的な意見交換を行う場

6 住宅性能表示制度

消費者が住宅の相互比較でき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成12年4月1日施行）に基づき、ルール化された構造耐力や省エネルギー性、遮音性等の住宅性能を第三者機関が客観的に評価し、表示する制度。

取組 1－2 既存住宅の質の向上

県民が、住み慣れた自宅でいつまでも安心して暮らせるよう、加齢による身体機能の低下などを見据えた住まいのあり方に関して、高齢期を迎える前の早い段階から意識を向上させ、知識を習得しながら、自宅の質を維持・向上させていこうとすることを支援するため、次の取組を進めます。

(1) バリアフリー化の促進

高齢者が住み慣れた自宅で、心身の状況変化に応じて安心して暮らせるよう、ケアマネジャー等専門家の意見を積極的に取り入れながら、段差の解消や手すりの取付けなど、バリアフリー性能を向上させる住宅リフォームの実施を促します。

(2) 断熱化の促進

高齢者が住み慣れた自宅で、快適に暮らせるよう、冬期間のヒートショックの抑制等住戸内の温熱環境（断熱性能）を向上させる住宅リフォームの実施を促します。

(3) 耐震化の促進

高齢者が住み慣れた自宅で、安全に安心して暮らせるよう、将来の地震等の災害に備え、耐震改修など地震に対する安全性能を向上させる住宅リフォームの実施を促します。

(4) 長期優良住宅化の促進

高齢者が住み慣れた自宅で、長く暮らせるよう、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅に改修する際の補助金等公的支援制度や住宅金融支援機構等による優遇融資制度を普及させるとともに、長く住み続けるための維持管理の重要性を啓発することにより使用期間の長い良好な住宅への改修と適切な維持管理を促します。

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

＜県における具体的な取組＞

- 住宅リフォームを行おうとする県民に対する財政的な支援
 - ・スマートエネルギー住宅普及促進事業
 - ・みやぎ方式による木造住宅耐震助成事業
 - ・県産材利用サステナブル住宅普及促進事業（令和3年度からリフォームも追加）
- 県民に対する住宅リフォームに関する知識の普及
 - ・「将来（高齢期）を見据えたすまい方」などを活用した県民向け「みやぎ出前講座」の実施
 - ・県民向けリフォーム相談会や市町村向けリフォーム説明会の実施
- 県民に対する住宅リフォームに関する情報発信と周知
 - ・国による補助金制度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」³、「住宅の断熱リフォーム支援事業」⁴等や市町村の各種補助金制度の周知と活用促進
 - ・国による住宅リフォーム事業者団体登録制度及び住宅瑕疵担保責任保険協会によるリフォーム事業者等の登録事業者検索システムの周知
 - ・住宅リフォーム紛争処理支援センターによる「増改築相談員名簿」⁵や「住まいるダイヤル」⁶の周知
 - ・税制優遇制度、住宅金融支援機構等によるリフォーム融資及び「高齢者向け返済特例制度」⁷の周知
 - ・住宅相談窓口の充実と住宅相談窓口等に関する情報収集及び周知
 - ・ホームページの新設・拡充のほか各種メディアを活用した情報発信
- 適正な住宅リフォーム等サービスの提供に向けた民間事業者等との連携
 - ・みやぎ住宅サロンや会議等を通じた市町村・民間事業者等との住宅リフォームに関する意見交換
 - ・民間事業者・団体等との連携による講習会等の共同開催

＜市町村における具体的な取組例＞

- ・住宅改修費（介護保険サービス）⁸の適切な支給
- ・住宅リフォームに係る各種補助金等の財政的な支援

＜民間事業者・団体における具体的な取組例＞

- ・各種技術講習会・勉強会の開催や参加による住宅リフォームに関するノウハウの習得
- ・住宅相談窓口の設置による、住宅リフォームに関する情報提供
- ・適正な設計・施工による良質な住宅リフォーム等サービスの提供

1 性能向上リフォームガイドブック

住宅性能のうち、「バリアフリー」「省エネ」「耐震」の3つの性能別にリフォームをする際の注意点やポイントについての解説書

2 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針

高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示したもの。

3 長期優良住宅化リフォーム推進事業

住宅の劣化対策、耐震性能、省エネ性能、維持管理性能など、長期使用のための性能について一定の要件を満たす住宅リフォーム工事を行う場合に補助金が交付される事業

4 住宅の断熱リフォーム支援事業（平成30年4月時点）

住宅に高性能な断熱材や窓等を用いた断熱改修を行うことにより、一定の要件を満たす場合に補助金が交付される事業（国においては、「こどもエコすまいる支援事業（令和5年度）」など、省エネ改修等を支援する事業が展開されている。）

5 増改築相談員名簿

住宅建築の実務を10年以上経験し、一定の講習を受け、住宅のリフォームに係る相談業務を行う相談員が掲載された名簿

6 住まいのダイヤル

住宅のリフォーム・新築やリフォームの見積書の内容に関する電話相談窓口

7 高齢者向け返済特例制度

収入が年金のみの高齢者の方が自宅をリフォームする際などに利用できる特例で、亡くなるまでの間は利息のみを支払い、亡くなったときに相続人等から借入金を一括して返済することにより、高齢者の返済負担を軽減する制度

8 住宅改修費（介護保険サービス）

要介護・要支援認定を受けた方が、家庭内での安全を確保したり、介護者の負担を軽減したりするために、実際に居住している住宅の一部を改修した場合、その費用の一部について支給を受けることができる事業

表4-1 みやぎ方式による木造住宅耐震助成事業の概要

事業名	事項	内容
耐震診断助成事業	一般診断法	建築の専門家等（耐震診断士）が、詳細な実地調査と各種資料を基に、基礎・地盤と上部構造に分けて耐震性を診断。
	改修計画	診断結果を基に、重大な基礎・地盤の注意事項の解消と上部構造評点が1.0以上となるよう改修計画の作成と概算工事費の算出。
耐震改修工事助成事業	改修設計	改修計画を基に、具体的な補強工法・材料の決定、一時撤去再仕上げの範囲、材料等の計画、これに要する実施工事費を積算。
	改修工事	改修設計に基づき、工事を実施する。

■住宅の耐震化率[※]の状況（平成25年時点→平成30年時点）

全 国 : 82%→87%

宮城県 : 84%→92%

※耐震化率 : 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストック比率

取組 1－3 自宅での暮らしを支える居住環境の整備

県民が、良好な居住環境の元でいつまでも安心して暮らせるよう、高齢期の住まい方や自宅での生活を支える設備等に関して、早い段階から意識を向上させ、知識を習得しながら、ライフステージに応じた質の高い居住性を確保しようとすることを支援するため、次の取組を進めます。

(1) 外部環境におけるバリアフリー化の促進

高齢者が安心して外出できるよう、住宅内部だけではなく、外構を含めたバリアフリー化住宅の設計・施工や共同住宅へのエレベーターの設置など、自宅から道路などの公共施設までのバリアフリー化を促します。

(2) 高齢期における住まい方に関する知識の普及

高齢者が住み慣れた自宅で住宅設備を適切に選択し、良好な居住環境を整えながら暮らせるよう、高齢期における住まい方に関する知識・情報の周知と普及を行います。

(3) 自宅での生活を支える支援方法の普及

高齢者が住み慣れた自宅で安心して暮らせるよう、見守りや安否確認などの生活支援を補完する I T 設備の活用など、新たな支援方法に関する情報の周知と普及を行います。

(4) 周囲の支えを受けやすい居住環境の形成

高齢者が住み慣れた自宅で自分らしく暮らせるよう、住宅部局と福祉部局が連携した会議の場などを通じ、高齢者の居住環境のあり方について意見交換・情報共有を図りながら、周囲の支えを受けやすい居住環境の形成に取り組みます。

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

<県における具体的な取組>

- 県民に対する外構を含めたバリアフリー化に関する知識の普及と情報提供
 - ・「将来（高齢期）を見据えたすまい方」などを活用した県民向け「みやぎ出前講座」の実施により、バリアフリー化に関するノウハウについて普及啓発
 - ・小・中学生などを対象としたバリアフリー化等リフォームに関する講座などの実施
 - ・県民向けリフォーム相談会の実施
- 県民に対する高齢期における住まい方や自宅での生活を支える設備に関する知識の普及と情報提供
 - ・「高齢者住まいのガイドブック」¹（一般財団法人高齢者住宅財団）の周知による高齢期における住まい方の普及啓発
 - ・一般社団法人リビングアメニティ協会による住宅設備等に関する情報の周知
 - ・住宅相談窓口の充実と住宅相談窓口等に関する情報収集及び周知
 - ・ホームページの新設・拡充のほか各種メディアを活用した情報発信
- 適切な居住環境改善等サービスの提供に向けた民間事業者等との連携
 - ・みやぎ住宅サロンや会議等を通じた市町村・民間事業者等との居住環境に関する意見交換
 - ・宮城県地域包括ケア推進協議会を通じた関係団体等との周囲の支えを受けやすい居住環境に関する意見交換
 - ・市町村向けリフォーム説明会の実施による居住環境の改善に関する情報提供

<市町村における具体的な取組例>

- ・住宅改修費（介護保険サービス）の適切な支給
- ・居住環境の改善に係る各種補助金等の財政的な支援

<民間事業者・団体における具体的な取組例>

- ・各種技術講習会・勉強会の開催や参加による居住環境の改善に関するノウハウの習得
- ・住宅相談窓口の設置による、居住環境の改善に関する情報提供
- ・適正な設計・施工による良質な居住環境改善等サービスの提供

1 高齢者住まいのガイドブック

高齢期における住まい方や住まいを選択する際の情報が掲載されている解説書

4-2 基本方針2

高齢者の多様なニーズや状況に応じた住まいづくり

～状況に応じて住まいを選択しながら自分らしく～

取組2-1 公的賃貸住宅等の適切な供給

県民が、家族や自らの状況に応じて住まいを選択しながら、安心して暮らしていけるよう、良質で低廉な家賃により入居が可能な公的賃貸住宅への入居を支援するため、次の取組を進めます。

(1) 公営住宅の適切な供給

公営住宅が高齢者単身世帯や低所得高齢者世帯など特に住宅確保に配慮を要する世帯に対するセーフティネットとして効果的に機能するよう、将来の世帯数等の推移を見据えた公営住宅の需要量と供給量の推計に基づき、地域の実情に応じた公営住宅の適切な供給と管理戸数の適正化を図ります。

(2) 公営住宅等の適切な維持管理

所得が比較的低い高齢者でも安心して生活できる住宅を安定的に供給できるよう、地域の需要などに応じ、計画的な機能改善・リフォームと適切な維持管理により、公営住宅の長寿命化を図ります。

(3) 公営住宅の優先入居・家賃減免

所得が比較的少ない高齢者が安心して住宅を確保しやすくなるよう、地域の実情に応じて、公営住宅の優先入居制度などを活用します。また、所得が特に少ない高齢者等が安心して生活できるよう、一定の要件に基づき、入居者の負担を軽減する家賃減免制度などを活用します。

(4) 地域優良賃貸住宅の供給促進

高齢者世帯等が低廉な家賃で良好な居住環境を備えた住まいを確保できるよう、地域優良賃貸住宅を整備する際の補助金等公的支援制度や住宅金融支援機構等による融資制度の周知を積極的に行い、地域優良賃貸住宅の整備・供給を促します。

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

＜県における具体的な取組＞

○県民に対する公営住宅の適切な供給

- ・公営住宅における将来の需要量と供給量の推計を行い、地域の実情に応じた管理戸数の適正化
- ・公営住宅等長寿命化計画¹に基づく適切な維持管理による県営住宅の長寿命化
- ・高齢者の優先入居制度²及び家賃等の減額制度の適正な運用

○県民に対する公的賃貸住宅等の適切な供給に向けた市町村との連携

- ・将来の需要量と供給量の推計を基にした意見交換と情報共有
- ・市町村連絡調整会議等を通じた意見交換や情報共有
- ・市町村の公営住宅等長寿命化計画の策定に向けた助言などの技術的支援
- ・市町村の地域優良賃貸住宅³の供給促進に向けた情報提供や助言

＜市町村における具体的な取組例＞

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定
- ・公営住宅等長寿命化計画等に基づく適切な維持管理と供給
- ・地域優良賃貸住宅の整備・供給や民間事業者等による整備に対する財政的支援

＜民間事業者・団体における具体的な取組例＞

- ・地域優良賃貸住宅の整備・供給

1 公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等の適切な管理運営が図られるよう、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、公営住宅等の長寿命化に向けた予防保全的な管理・改善を計画的に推進するため、県や市町村が定める計画

2 優先入居制度

所得が低く住宅に困窮する高齢者世帯などが公営住宅の入居申し込みを行った際、当該世帯の入居の確率が高くなるよう配慮される制度

3 地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯及び子育て世帯等、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、良好な居住環境の公的賃貸住宅

取組 2-2 民間賃貸住宅等を活用した住宅の確保

県民が、家族や自らの状況に応じて住まいを選択しながら安心して暮らせるよう、民間賃貸住宅への円滑な入居や住み替えを支援するため、次の取組を進めます。

(1) 民間賃貸住宅を活用した高齢者の住まいの確保

民間賃貸住宅や空き家等の既存ストックの活用により、高齢者が安定的に住宅を確保できるよう、宮城県居住支援協議会等を通じて、関係機関・団体等との連携を図りながら、住宅セーフティネット法に基づく高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の周知と普及を行います。

(2) 民間賃貸住宅におけるバリアフリー改修の促進

民間賃貸住宅のバリアフリー化が促進されるよう、住宅セーフティネット制度に基づくバリアフリー改修等に対する補助金、金融機関等によるリフォーム融資やリバースモーゲージなど各種支援制度の周知と普及を行います。

(3) 居住支援に向けた仕組みづくり

高齢者等が円滑に入居できるよう、宮城県居住支援協議会の活動等を通じ、高齢者等に配慮した民間賃貸住宅の供給促進のために必要な措置について情報共有や意見交換を実施しながら、高齢者等の住宅確保要配慮者が、入居しやすく、入居後も安心して住み続けられる居住支援の仕組みづくりに取り組みます。

(4) 住み替えの支援

高齢者が一人ひとりの状況に応じて住宅を選択し、円滑に住み替えができるよう、高齢期における住まい方に関する知識を普及するとともに、移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」やリバースモーゲージの周知と普及を行います。

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

<県における具体的な取組>

- 民間賃貸住宅を活用した住宅の確保に向けた市町村や民間関連団体との連携
 - ・居住支援協議会を通じた高齢者の円滑な入居や住み替えに向けた市町村や民間関係団体との意見交換や情報共有
(宮城県居住支援協議会は、令和4年6月にみやぎ住まいづくり協議会に統合)
 - ・みやぎ住宅サロンを通じた空き家等の既存ストックの活用による高齢者の住まいの供給に向けた民間関係団体との意見交換や情報共有
- 県民に対する高齢者の円滑な入居や住み替えに関する情報発信と周知
 - ・「高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」¹の周知
 - ・国による補助金制度「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」²の周知と活用促進
 - ・高齢者住宅財団等による「家賃債務保証制度」³の周知と活用促進
 - ・移住・住み替え支援機構による「マイホーム借り上げ制度」⁴の周知と活用促進
 - ・住宅金融支援機構との連携による「リバースモーゲージ」⁵の仕組みと有効性の周知と活用促進

<市町村における具体的な取組例>

- ・入居を拒まない賃貸住宅の改修や家賃に係る補助金等の財政的な支援
- ・国による補助金制度「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の周知と活用促進
- ・高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の周知

<民間事業者・団体における具体的な取組例>

- ・国による補助金制度「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の活用によりバリアフリー等が施された賃貸住宅の供給
- ・高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録と供給
- ・高齢者住宅財団等による「家賃債務保証制度」の活用
- ・宮城県宅地建物取引業協会による「不動産無料相談所」等の賃貸住宅への入居等に関する相談窓口の設置

1 高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

空き家等を活用した低額所得者・高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的に、改正「住宅セーフティネット法」（平成 29 年 10 月 25 日施行）により新たに創設された登録制度

2 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

高齢者、低額所得者及び子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進するため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援する事業

3 家賃債務保証制度

高齢者、低額所得者及び子育て世帯等の住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際、高齢者住宅財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担う制度

4 マイホーム借り上げ制度

高齢者等の自宅（マイホーム）を移住・住み替え支援機構が借り上げて、転貸し、安定した賃料収入を保証する制度

5 リバースモーゲージ

高齢者向けのローンで、自宅の土地・建物を担保に年金型の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度

取組 2-3 高齢者向け住宅等の供給

県民が、心身の状況等に応じた望ましい日常生活を営むため、福祉サービスとの連携により、多様なニーズに応じた高齢者向け住宅等の住まいの選択肢が得られるよう、次の取組を進めます。

(1) 高齢者向け住宅の供給促進

サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング等の高齢者向け住宅が地域の実情を踏まえ、圏域・地域毎の実態を把握・分析するとともに、会議などの場を通じて、民間事業者と意見交換などを行いながら、課題と改善策を見出し、地域の需要等に応じた供給を促します。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化

高齢者等の入居者が安心して生活できるよう、住宅部局と福祉部局が連携し、事業者に対して定期報告を求めるほか、必要に応じて立入検査を行うなど指導監督を行い、サービス付き高齢者向け住宅の管理の適正化を進めます。

(3) 多様なニーズに応じた住まい・施設の供給

高齢者が心身や生活の状況に応じて住まいや施設を選択できるよう、高齢者向け住宅¹・施設²の供給を進めるとともに、「みやぎ高齢者元気プラン」に基づき、計画的な介護保険施設³の供給を進めます。

- 1 シルバーハウジング（LSA室又は生活相談室を併設する公的賃貸住宅）及びサービス付き高齢者向け住宅
- 2 養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- 3 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設及び介護療養型医療施設

- 【登録基準】**（※有料老人ホームも登録可）
- （ハード）
 - ・床面積は原則25㎡以上
 - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
 - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
 - （サービス）
 - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
 - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
 - （契約内容）
 - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
 - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
 - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



図 4 - 2 サービス付き高齢者向け住宅の概要

資料：国土交通省

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

＜県における具体的な取組＞

- 県民に対する高齢者向け住宅の供給に向けた市町村や民間関連団体との連携
 - ・「サービス付き高齢者向け住宅」¹の実態把握・分析を行い、その結果を活用したみやぎ住宅サロンや勉強会等の開催による民間事業者等との意見交換や情報共有
 - ・サービス付き高齢者向け住宅のアンケート調査等を実施し、調査・分析結果の活用により、会議等を通じた市町村や関係部局との意見交換や情報共有
- 県民に対する高齢者向け住宅に関する情報発信と周知
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知
 - ・国による補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の周知と活用促進
 - ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの周知
 - ・住宅金融支援機構等による融資制度の周知と活用促進

＜市町村における具体的な取組例＞

- ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅の登録制度の周知
- ・国による補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の周知と活用促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの周知

＜民間事業者・団体における具体的な取組例＞

- ・国による補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の活用による整備と供給
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録と供給

1 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の基準により登録される介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。

4-3 基本方針3

高齢者が身近な地域で長く暮らせる環境づくり

～地域で支え合いながら自分らしく～

取組3-1 安心して暮らせる生活環境の整備

高齢者が住み慣れた地域において安心して住み続けられるよう、移動しやすく快適な生活環境や防災・防犯面における安全性が確保された環境の形成に向け、次の取組を進めます。

(1) 移動しやすいまちづくりの推進

高齢者が移動しやすい環境の元で生活できるよう、他地域の先進事例なども参考とし都市計画・まちづくり部局と連携を図りながら、地域の実情に応じた公共交通のあり方を検討し、鉄道やバスなどの公共交通ネットワークと調和した住まい・まちづくりを推進します。

(2) 良好な歩行環境の整備

高齢者が快適で外出がしやすい環境の元で生活できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を導入した環境整備、「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」(平成8年宮城県条例第22号)及び「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」(平成8年仙台市条例第30号)への適合性が高いまちづくりを促進し、アクセシビリティの向上を図ります。

(3) 快適で潤いのある生活環境の形成

高齢者が快適で潤いのある生活環境の元で暮らせるよう、都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく地区計画制度や建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築協定制度の活用を図るほか、景観法(平成16年法律第110号)に基づく景観計画を定めるなど良好な景観の保全や形成を図ります。

(4) 空き家の増加の抑制

高齢者の住まいを取り巻く生活環境が保全されるよう、市町村における空家等対策計画の策定や、空き家等対策などの取組を支援することにより、適切に管理されずに放置され、周辺的生活環境へ悪影響をもたらすおそれのある空き家の増加を抑制します。

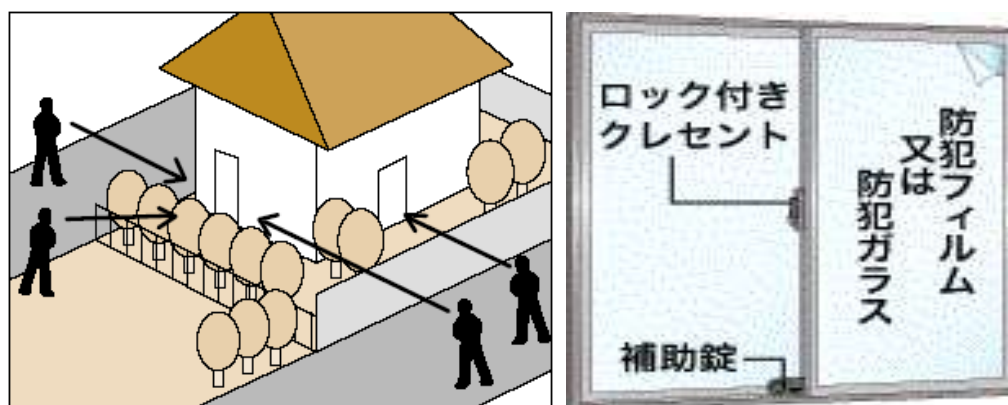
(5) 防災性の高い住まい・まちづくりの推進

高齢者が大規模災害等に備えて安心して暮らせるよう、住宅の耐震診断・耐震改修を行う際の補助金等公的支援制度の普及により住まいの耐震化を進めるとともに、宮城県震災復興計画に基づき、高台移転、職住分離及び多重防御による大津波対策など、東日本大震災の経験を踏まえた災害に強いまちづくりを推進します。

(6) 防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

高齢者が防犯面において安心して生活できるよう、「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり基本計画（第3期）※」（平成29年3月策定）や「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり各種防犯指針（平成29年度改定版）」（平成30年1月策定）に基づき、防犯対策について周知と普及を行い、防犯性の高い住まい・まちづくりを進めます。

※令和3年3月に「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり基本計画（第4期）」を策定。



周囲からの見通しの確保

防犯性能の高いガラス等や
鍵で侵入防止

図4-3 住まいの防犯対策の例

資料：犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり各種防犯指針

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

<県における具体的な取組>

- 県民に対するバリアフリーに関する情報発信と周知
 - ・「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」¹等への適合施設の情報発信
- 外出や移動がしやすい環境の形成に向けた市町村や関係機関との連携
 - ・地域公共交通会議等を通じた公共交通ネットワークに関する意見交換と情報共有
- 快適で潤いのある生活環境の形成に向けた支援
 - ・みやぎ景観アドバイザー派遣事業²
 - ・みやぎ水災・地震保険スタートアップ補助³の実施（令和4年度から）
- 生活環境の保全に向けた空き家等対策への支援と連携
 - ・空き家等相談対応マニュアル⁴の作成と周知による市町村・関係団体との連携
 - ・空家等対策計画⁵の策定や空き家等対策などにおける市町村への助言
 - ・会議や勉強会等を通じた市町村や関係団体との意見交換や情報共有
 - ・庁内連絡調整会議を通じた部局間の連携強化
 - ・国による「全国版空き家・空き地バンク」⁶の周知と活用促進

<市町村における具体的な取組例>

- ・地域特性を考慮しながら、公共交通ネットワークと調和した住まい・まちづくり
- ・地区計画制度や建築協定制度を活用した良好な生活環境の整備誘導
- ・空家等対策計画の策定と空き家等対策の実施
- ・空き家バンクの活用により、地域の特色ある情報等の発信と空き家等既存ストックの有効活用
- ・空き家等相談対応マニュアル等を活用した空き家に関する相談対応や相談窓口の紹介

<民間事業者・団体における具体的な取組例>

- ・バリアフリーやユニバーサルデザイン⁷に関する理解と適正な設計・施工等サービスの提供
- ・市町村との連携による空き家等既存ストックの有効活用

1 だれもが住みよい福祉のまちづくり条例

建築物、公共交通機関の施設、道路及び公園などの公益的施設のバリアフリーを推進し、だれもが快適に暮らせる環境の整備を進めるため制定した条例（平成8年）

※同様に仙台市は「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」（平成8年）

2 みやぎ景観アドバイザー派遣事業

美しい景観づくりや景観を活かしたまちづくりを支援するため、要請に応じて、景観形成やまちづくりに関して専門的な知識を有する学識経験者を景観づくりのアドバイザーとして派遣する事業

3 みやぎ水災・地震保険スタートアップ補助（令和4年度～）

水災保険（水災補償付き火災保険）、地震保険等への加入を支援することで、被災時における円滑かつ速やかな住宅の再建等に資することを目的に、新規加入者等の水災・地震保険等の保険（共済）掛金の一部を補助

4 空き家等相談対応マニュアル

建築物及び不動産等の各種団体や市町村における空き家に関連する相談窓口の紹介や空き家に関連する制度等の情報を掲載するなど、空き家等に関する相談に迅速に対応できるよう作成されたマニュアル

※令和5年度に空き家等相談対応マニュアルを更新し、「みやぎ空き家ガイドブック」を作成

5 空家等対策計画

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、市町村が空家等対策特別措置法に基づき策定する計画

6 全国版空き家・空き地バンク

空き家や空き地等の流通の活性化を目的として、全国の空き家等の物件を掲載することにより、多くの消費者がワンストップで多数の物件検索が可能になるなど、空き家等の有効活用を推進する仕組み

7 ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別及び人種等に関わらず誰でも利用しやすく配慮された都市や生活環境などのデザイン

取組3-2 地域コミュニティの維持・形成

地域で支え合いながら安心して暮らすことができるコミュニティの維持や形成に向けては、県民一人ひとりが地域づくりや支え合いの担い手としての役割を自覚しながら、身近な地域で積極的に社会参加するなど、地域の住民と連携し、主体的に取り組むことが求められています。

高齢者が日常生活に生きがいを感じ、健康を維持しながら、身近な地域でいきいきと暮らすことができるよう、人や社会とのつながりや地域での支え合いのある環境づくりに向けた県民主体の取組を支援するため、次の取組を進めます。

(1) 地域における交流の場の形成

高齢者が社会や人との関わりを通じて、いきいきと暮らせるよう、子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世代が居住し、互いに支え合える地域づくりを進めるとともに、コミュニティ活動に必要な施設等の整備を支援するコミュニティ助成事業の活用を促進することにより、地域における交流の場の形成を図ります。

(2) 外出しやすい環境づくり

高齢者が生きがいを感じ、心身の健康を維持しながら暮らせるよう、空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業の補助金制度の普及により、空き家等の既存ストックを活用した買い物施設、病院等の生活利便施設や地域交流のための集会施設等の整備を促進し、高齢者が外出しやすい環境づくりを支援します。

(3) 支え合いのある住まい方の普及

多様な世代が居住することにより、住民同士の交流や見守りなどの生活支援を得ながら高齢者が暮らせるよう、コレクティブハウジングやシェアハウスなどの新たな住まい方に関する事例の情報提供などにより、互いに支え合いのある住まい方を普及促進します。

(4) 地域包括ケア体制の充実・推進

高齢者等が身近な地域で安心して暮らせるよう、地域包括ケア庁内連絡会議等を通じて、複数の部局が連携を図り、地域における支え合いの体制づくりなど医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケア体制の充実・推進を図ります。



「医療・看護」、「介護・リハビリテーション」、「保健・福祉」という専門的なサービスと、その前提としての「すまいとすまい方」と「介護予防・生活支援」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支える。

図 4 - 4 地域包括ケアシステムのイメージ

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

<県における具体的な取組>

- 地域コミュニティの維持・形成を進めようとする県民に対する財政的な支援
 - ・地域コミュニティ再生支援事業¹
- 生活利便性の向上や地域交流の活性化に向けた既存ストック活用に関する情報発信と周知
 - ・国による「空き家再生等推進事業」²及び「空き家対策総合支援事業」³など空き家を改修・リノベーションして活用するための補助金制度の周知と活用促進
 - ・国による「全国版空き家・空き地バンク」の周知と活用促進
- 高齢期における多様な住まい方に関する情報発信と周知
 - ・「高齢者住まいのガイドブック」（一般財団法人高齢者住宅財団）の周知
 - ・住宅金融支援機構によるリバースモーゲージ等の融資制度の周知
 - ・移住・住み替え支援機構によるマイホーム借り上げ制度の周知
 - ・みやぎ移住サポートセンターの運営による移住支援に関する情報発信
- 地域での支え合いを進めるための関係者間の連携強化
 - ・宮城県地域包括ケア推進協議会を通じた医療・福祉等関係団体との意見交換や情報共有
 - ・庁内部局間の意見交換や情報共有

<市町村における具体的な取組例>

- ・国及び県の補助事業の活用や周知による地域コミュニティ活動の促進
- ・地域におけるコミュニティ活動や支え合い活動の支援
- ・空き家バンクの活用により、地域の特色ある情報等を発信

<民間事業者・団体における具体的な取組例>

- ・市町村や県民との連携による地域のコミュニティ活動や支え合い活動
- ・コミュニティ助成事業⁴の活用

1 地域コミュニティ再生支援事業

災害公営住宅等における地域コミュニティ機能の強化や、地域の活性化に向けた活動などの生活環境づくりを支援するため、自治組織等が自発的、主体的に取り組む地域コミュニティ再生活動のための資金等を補助する事業

2 空き家再生等推進事業

居住環境の整備改善や地域の活性化を目的として、安全・防火上の一定の基準を満たさない不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う際並びに空き家住宅又は空き建築物の活用を行う際の費用等を補助する事業

3 空き家対策総合支援事業

市町村が策定する空家等対策計画に基づく、民間事業者等との連携による総合的な空き家対策を支援することを目的として、空き家等再生支援事業と同様の空き家の活用や除却に対する補助のほか、空き家の活用や除却と一体となって取り組む関連事業に対する補助を行う事業

4 コミュニティ助成事業（一般社団法人自治総合センターが実施）

住民が自主的に行うコミュニティ活動の促進を図り、地域の連帯感に基づく自治意識を盛り上げることを目的にコミュニティ活動に必要な施設や設備の整備などに対して助成を行う事業

取組 3－3 地域の実情に応じた住まい・まちづくり

県民が、都市部においては、都市機能が集約し、便利で移動しやすいまちで安心して暮らせ、地方部においては地域で支え合いながら安心した生活を送れるよう、地域の実情に応じた住まい・まちづくりを実現するため、次の取組を進めます。

(1) 高齢者向け住宅の供給促進

都市部においては、公共交通ネットワークや都市・サービス機能と連携しながら、地方部においては、地域の実情や需要に応じながら、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅の供給が促進されるよう取り組みます。

(2) 民間賃貸住宅等を活用した住まいづくり

高齢者の住まいに対する多様なニーズに応えられるよう、公共交通ネットワークや都市・サービス機能が充実している都市部において、民間賃貸住宅等の既存ストックの活用により、高齢者向け住宅の供給を促進します。

(3) ネットワークを構築しやすいまちづくり

高齢者が公共交通サービスを活用しながら自立して暮らせるよう、地方部においては、地域の実情に応じた公共交通のあり方を検討し、ネットワークを構築しやすいまちづくりを推進します。

(4) 支え合いを確保しやすい環境づくり

都市部と比較し、サービス機能が充実していない地方部において、支え合いながら高齢者が安心して暮らせるよう、見守りなど様々なサービスの組み合わせや地域での支え合いを確保しやすい環境づくりを進めます。

以上の取組を推進するため、具体的には次のような取組を行います。

＜県における具体的な取組＞

- 高齢者向け住宅の供給に向けた市町村や民間関連団体との連携
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の実態把握・分析を行い、その結果を活用したみやぎ住宅サロンや勉強会等の開催による民間事業者等との意見交換や情報共有
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の調査・分析結果を活用し、会議等を通じた市町村や関係部局との意見交換や情報共有
- 県民に対する高齢者向け住宅に関する情報発信と周知
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知
 - ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの周知
- 公共交通ネットワークの充実に向けた市町村や関係機関との連携
 - ・地域公共交通会議等を通じた市町村や関係機関との意見交換や情報共有
- 地域での支え合いを進めるための関係者間の連携強化
 - ・地域包括ケア推進協議会を通じた医療・福祉等関係団体との意見交換や情報共有
 - ・庁内部局間の意見交換や情報共有

＜市町村における具体的な取組例＞

- ・公営住宅建て替え等の際のLSA室等の併設などにより、シルバーハウジングを供給
- ・サービス付き高齢者向け住宅の立地に関する意見聴取の仕組みや立地適正化計画¹制度を活用した立地誘導
- ・国による補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の周知と活用促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの周知
- ・地域の実情に応じた公共交通ネットワークの構築とそれと連動したまちづくり
- ・地域における支え合い活動の支援

＜民間事業者・団体における具体的な取組例＞

- ・国による補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」や住宅金融支援機構等による融資制度の活用による整備と供給
- ・県民のニーズに応えられるよう質を備えたサービス付き高齢者向け賃貸住宅の登録と供給

1 立地適正化計画

少子高齢社会においてもコンパクトで持続可能な都市構造の実現を目的として、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）に基づき、地域公共交通と連携し、住宅の立地を誘導する区域（居住誘導区域）や商業施設、病院及び学校などの都市の生活を支える施設の立地を誘導する区域（都市機能誘導区域）を定める計画

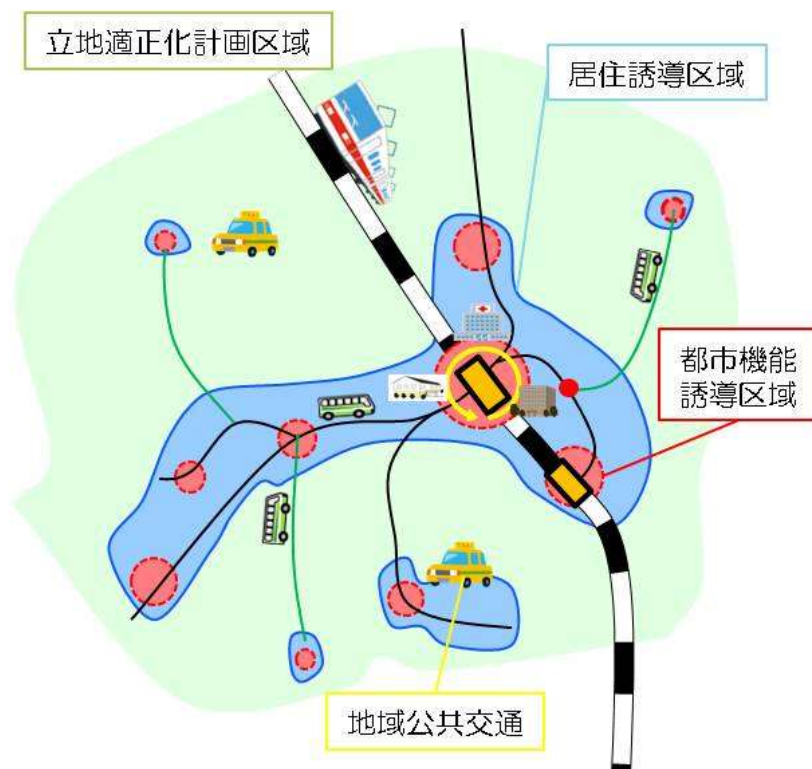


図4-5 立地適正化計画のイメージ図

資料：国土交通省

第5章 計画の実現に向けて

県民は、自分らしく安心して暮らせる快適な住まいを確保していく主体です。いつまでも自分らしく豊かな住生活を送れるよう、世代を問わず県民一人ひとりが、高齢期を迎える前の早い段階から将来の住まいのあり方を意識し、自らが望む暮らしの確保に取り組んでいくことが大切です。また、地域で支え合える良好なコミュニティの維持・形成に向け、県民一人ひとりが、地域づくりの担い手としての役割を自覚し、互いに連携しながら、主体的に地域づくりに取り組んでいくことが求められています。

(1) 取組の主体と役割

イ 県

県は、広域的及び長期的視点に立った住宅施策を総合的かつ計画的に推進する責務を担っています。こうしたことから、国、市町村及び民間事業者その他の関係団体・機関と連携を図りながら、県民（高齢者）の居住の安定確保に向けた計画の実現を図ります。また、人口減少・高齢化など社会情勢の変化や県民意見の把握に努め、新たな課題を的確にとらえ、福祉、都市計画、産業及び環境等の関連行政分野との連携をより一層強化しながら取組を推進します。

ロ 市町村

市町村は、基礎自治体として県民に密着したサービスの提供を行っています。こうしたことから、地域における県民（高齢者）のニーズを的確に把握し、いつまでも安心して暮らすことができる良好な住環境の整備に向け、地域の福祉施策や都市計画などと調和を図りながら、高齢者居住安定確保計画（市町村計画）等の策定に努め、地域で活動している関係機関等と連携し、地域に根ざした高齢者住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくことが求められています。

ハ 各種関係団体等

高齢者の居住の安定確保に向けた住宅施策の推進に当たっては、数多くの団体や機関が様々な役割を担っています。

なかでも、社会福祉団体は、行政やNPO等との協働により、生活困窮者への自立支援等、地域での社会貢献活動を通じて、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の居住支援に寄与することが期待されています。

NPOや住民団体は、地域づくりなど地域に根ざした活動に積極的に参画するとともに、相互のネットワークやノウハウを生かし、行政や社会福祉団体等と協働して高齢者への居住支援や良好な住環境の形成に向けた活動を展開することが期待されています。

宮城県住宅供給公社は、本県における公的賃貸住宅の運営などにおける情報窓口の機能や、これまでに培った管理業務のノウハウを生かし、市町村の公営住宅（災害公営住宅含む）管理への継続的な支援など県民（高齢者）の居住の安定確保に資することが期待されています。

住宅金融支援機構は、国や県の住宅・まちづくり施策の推進と連動して、民間金融機関の支援・補完や独自の融資制度により、県民等に対し、住宅建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図る役割が期待されています。

二 住宅関連民間事業者

住宅・建築設計者、大工・工務店、ハウスメーカー、リフォーム業者及び不動産業者などの住宅関連民間事業者は、地域社会における良質な住宅ストックと住環境を形成する主体です。

高齢者がいつまでも快適で安心して暮らせる住宅の整備を進めるとともに、相互に連携し、県民の多様な住まいのニーズに対応しながら、高齢者の居住の安定の確保に寄与することが期待されます。

（２）取組の主体同士の協働・連携

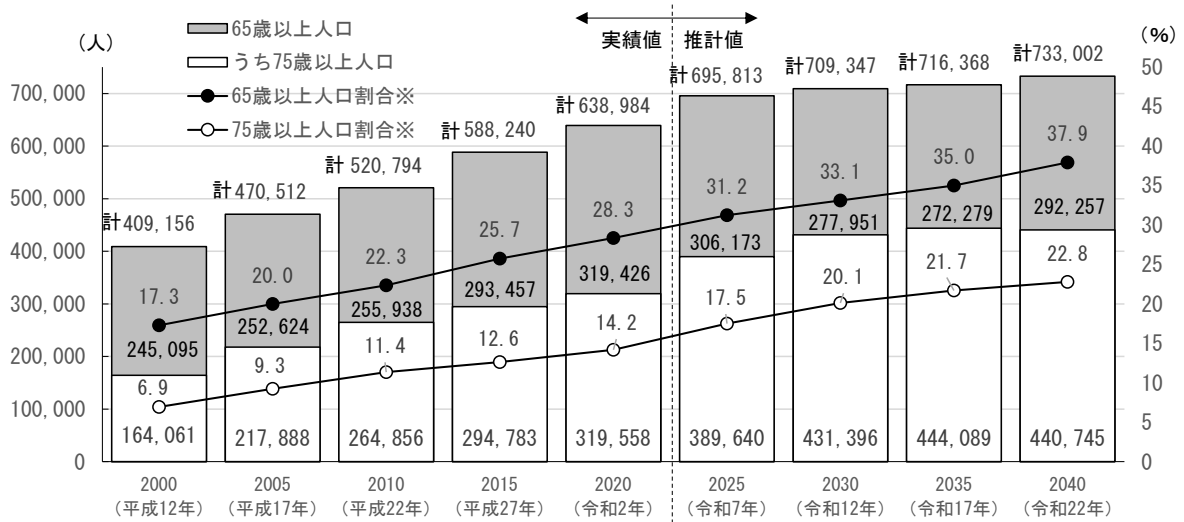
本計画における取組の推進に当たっては、宮城県居住支援協議会やみやぎ復興住宅推進会議等を通じ、各々の取組主体が情報共有・意見交換を行うなど、協働・連携しながらそれぞれの分野で総合的かつ効果的に取組を推進します。

資料編

資料編では、「第2章 高齢者の住まいの現状と課題」における統計情報等について、令和6年3月時点で整理し参考掲載しています。

1 高齢者人口等の状況

(1) 高齢者人口の推移

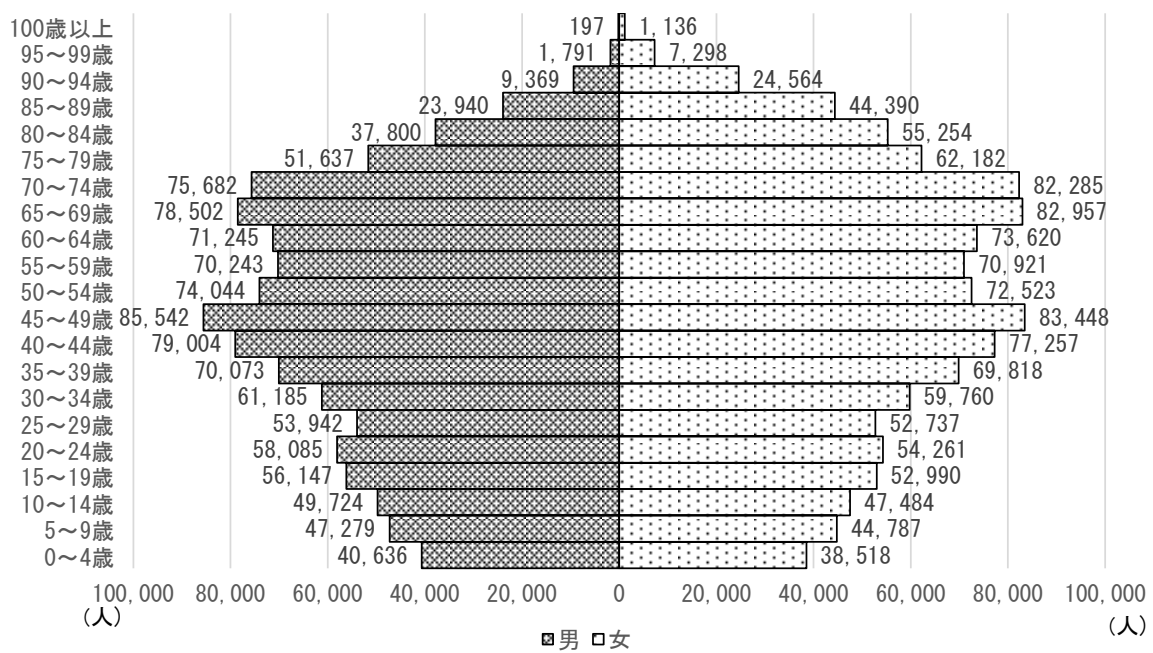


※分母は年齢不詳を除いて算出

資料：令和2年以前 国勢調査

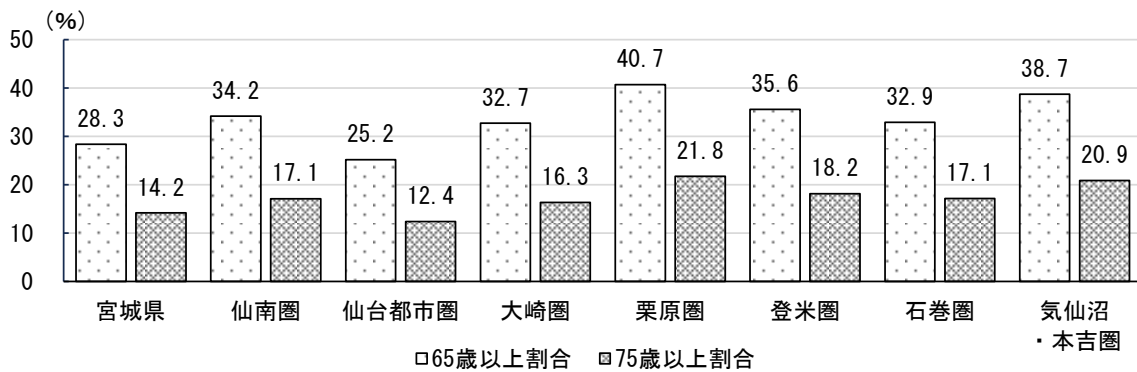
令和7年以降 国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）

図1-1 高齢者人口の推移（宮城県）



資料：令和2年国勢調査

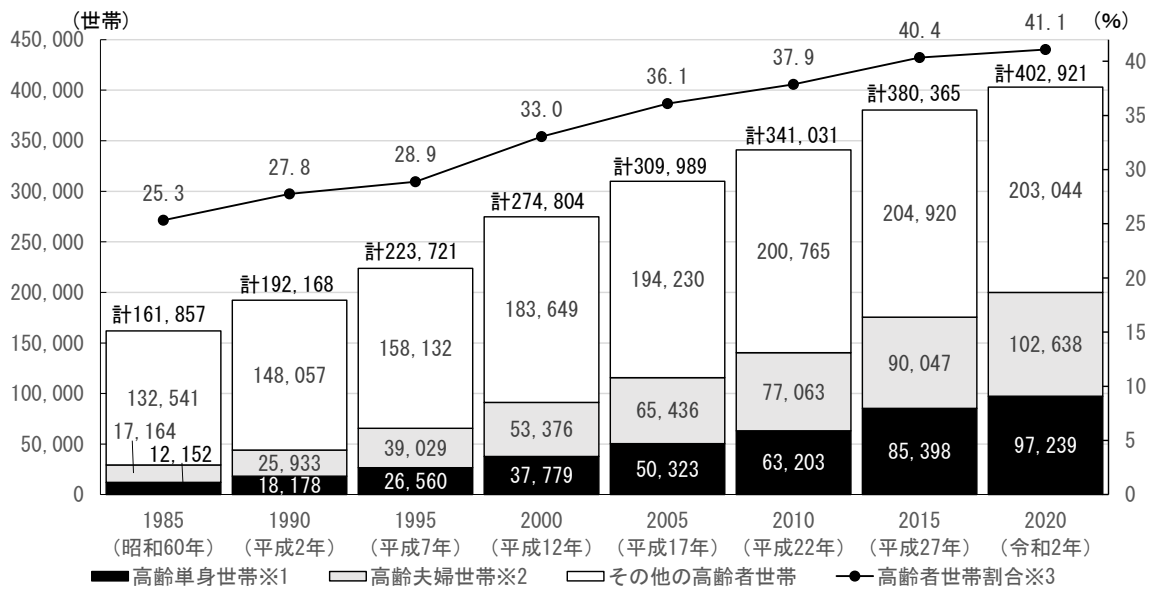
図1-2 年齢別人口構成（宮城県）



資料：令和2年国勢調査

図1-3 広域圏別高齢者人口比率

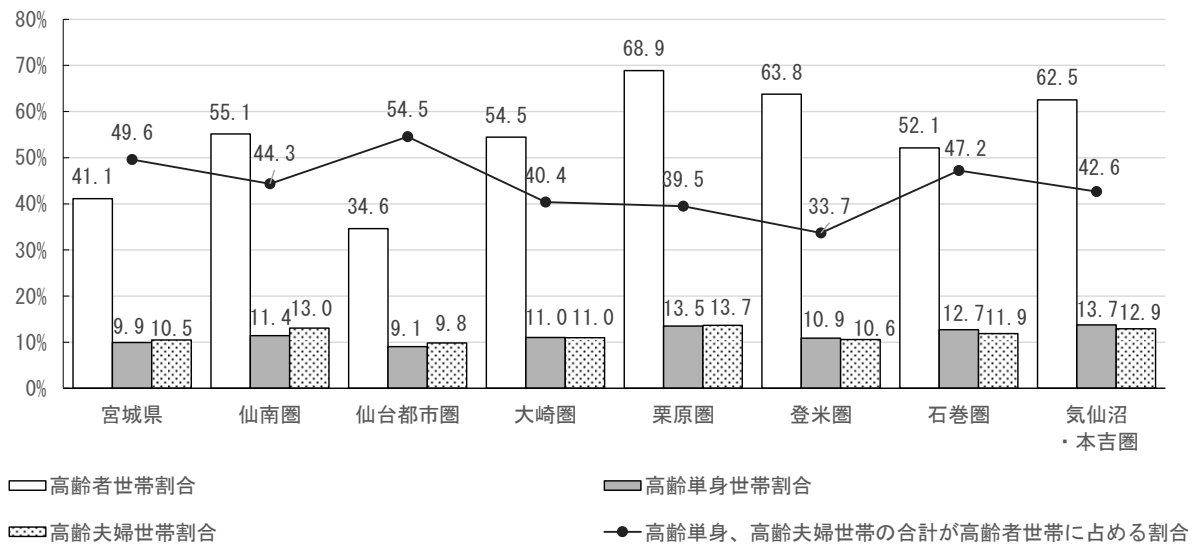
(2) 高齢者世帯数の推移



- ※1：65歳以上の単身世帯。
- ※2：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯。
- ※3：一般世帯総数に占める高齢者世帯総数の割合。

資料：令和2年国勢調査

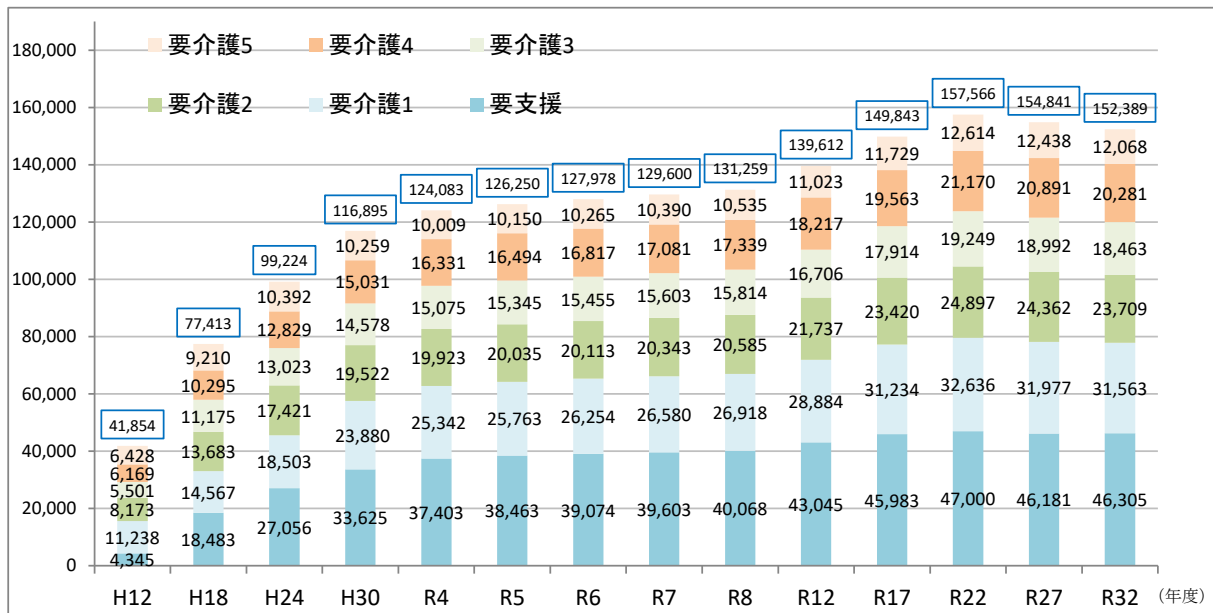
図1-4 高齢者世帯数の推移（宮城県）



資料：令和2年国勢調査

図1-5 広域圏別高齢者世帯割合

(3) 要介護等認定者数の推移



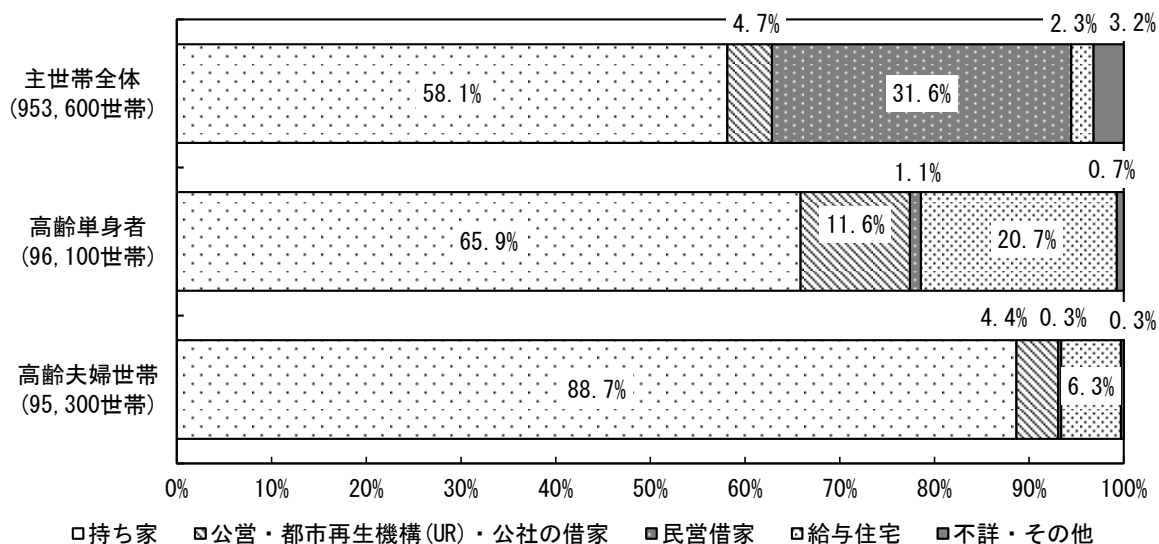
資料：令和4年まで 介護保険事業状況報告

令和5年以降 「第9期みやぎ高齢者元気プラン」による推計

図1-6 要介護（要支援）認定者数の推移（宮城県）

2 高齢者の住まいの状況

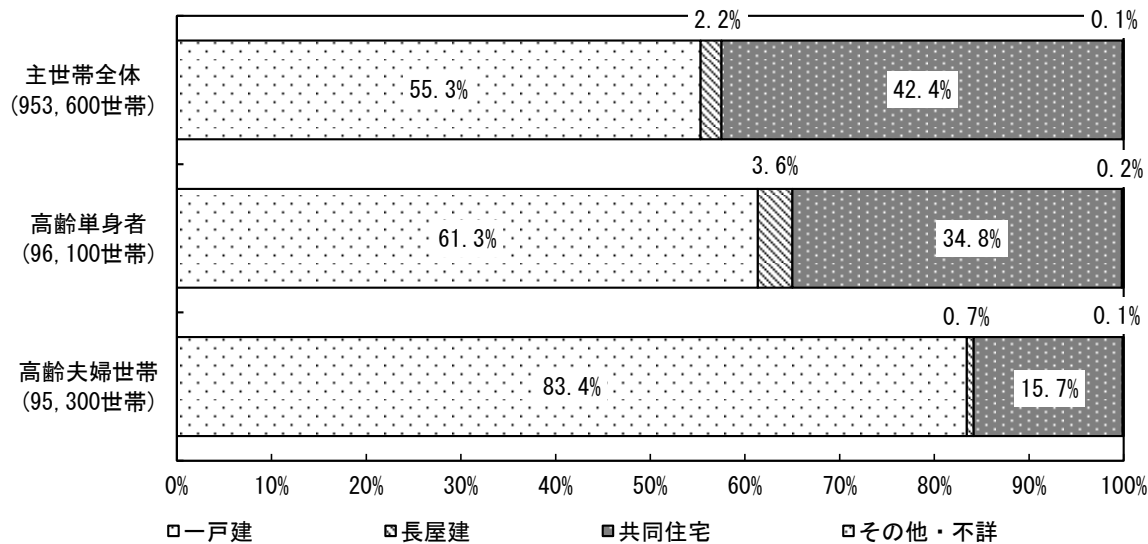
(1) 所有関係



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-7 所有関係別比率

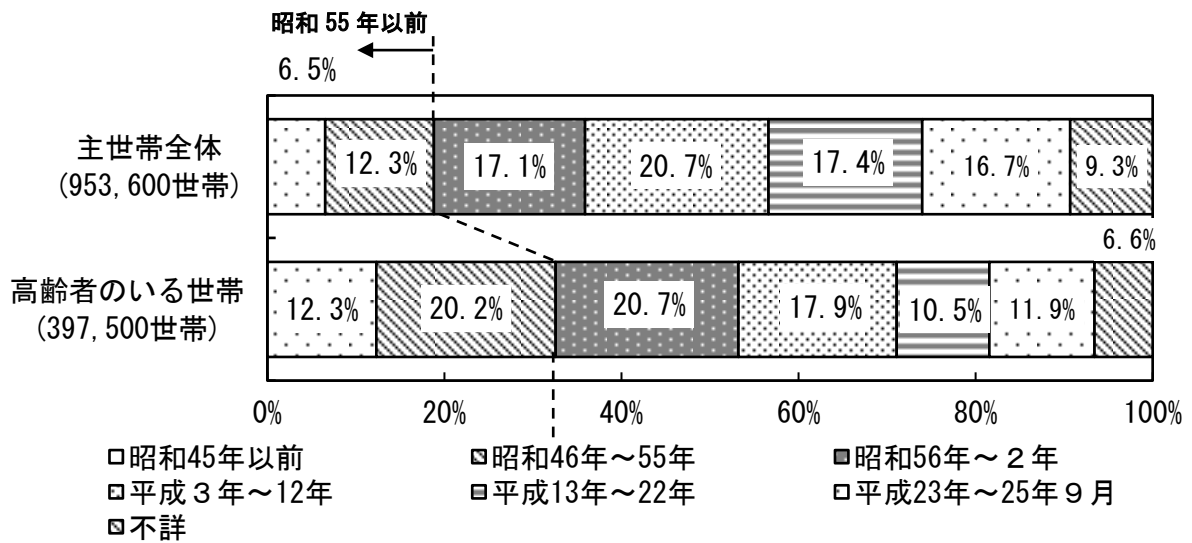
(2) 建て方



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-8 建て方別比率

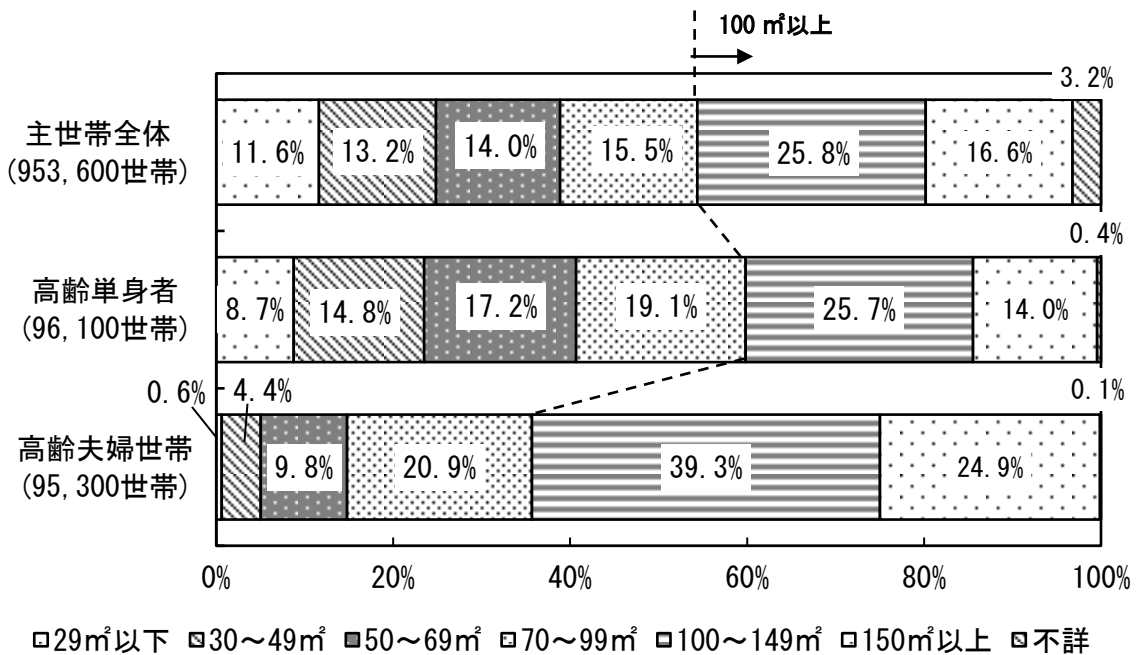
(3) 建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-9 建築時期別比率

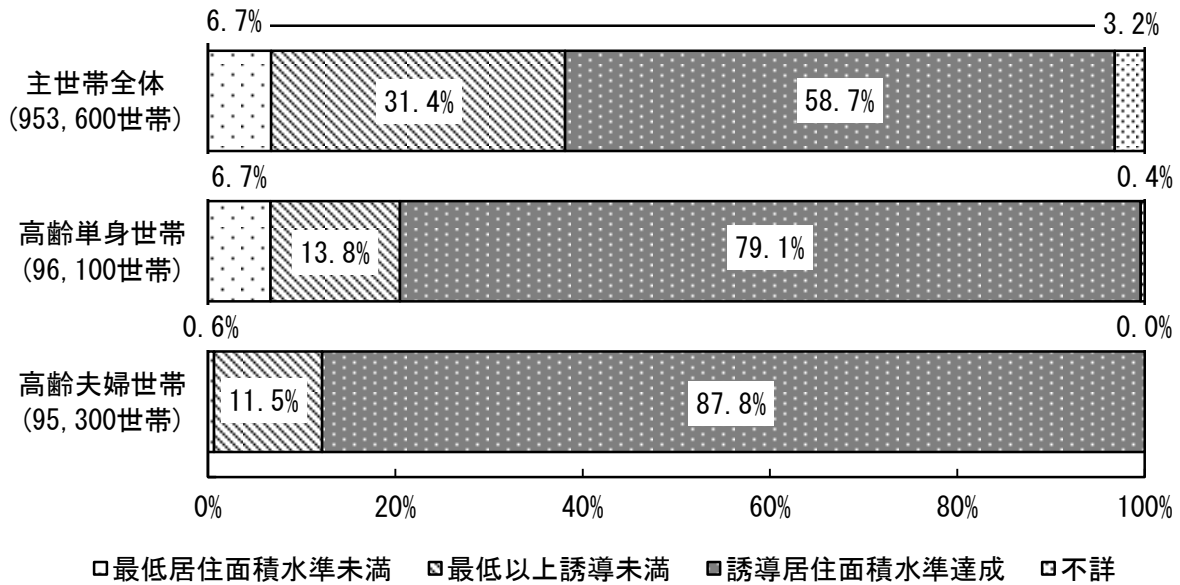
(4) 居住面積



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-10 居住面積別比率

(5) 居住面積水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-11 居住面積水準別比率

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準
高齢単身世帯	25 m ²	55 m ²
高齢夫婦世帯	30 m ²	75 m ²

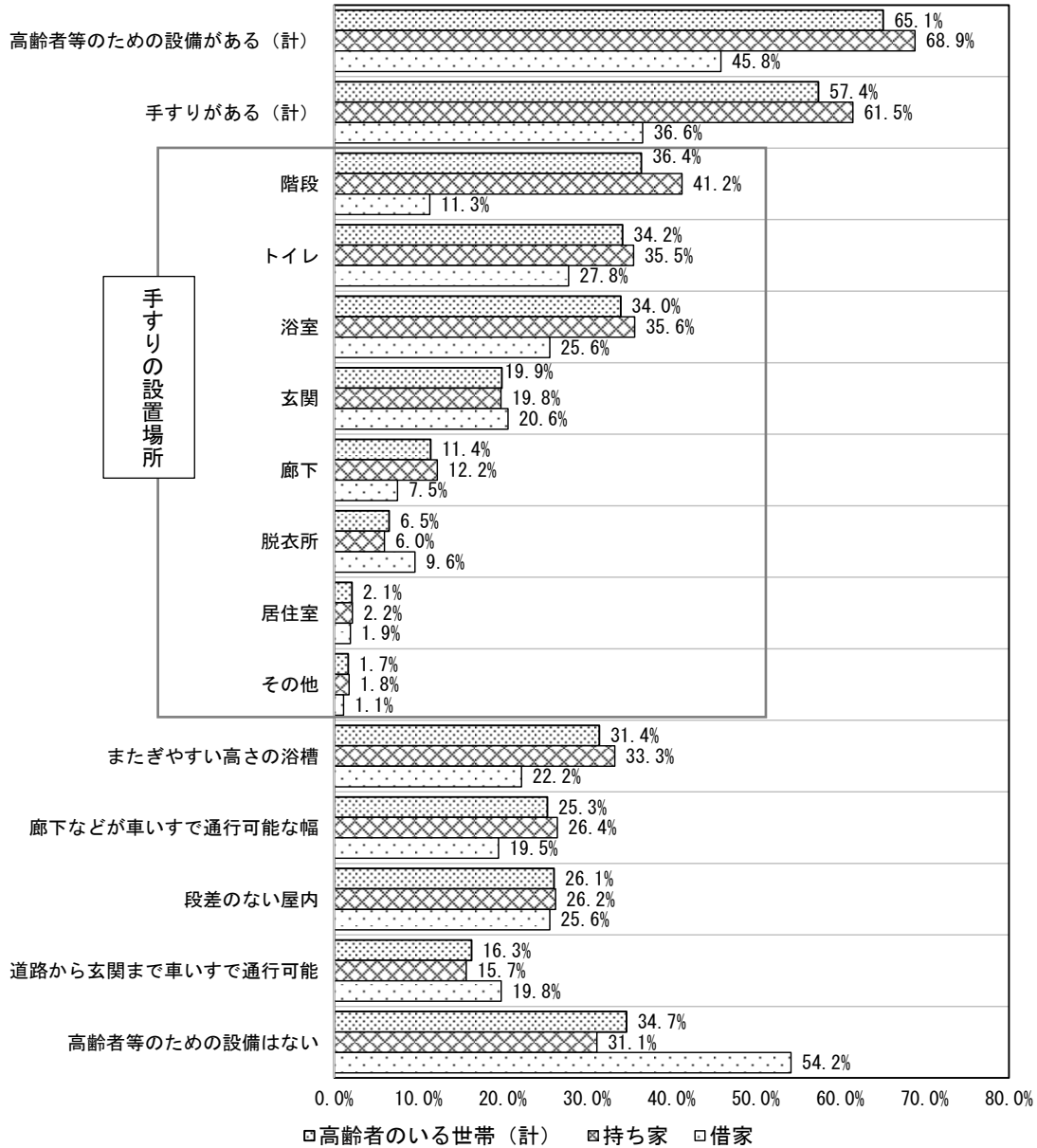
表1-1 居住面積水準

※ 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月策定）に基づく水準

※平成27年度から変更なし

(6) バリアフリー化

イ 高齢者等のための設備状況（バリアフリー化）

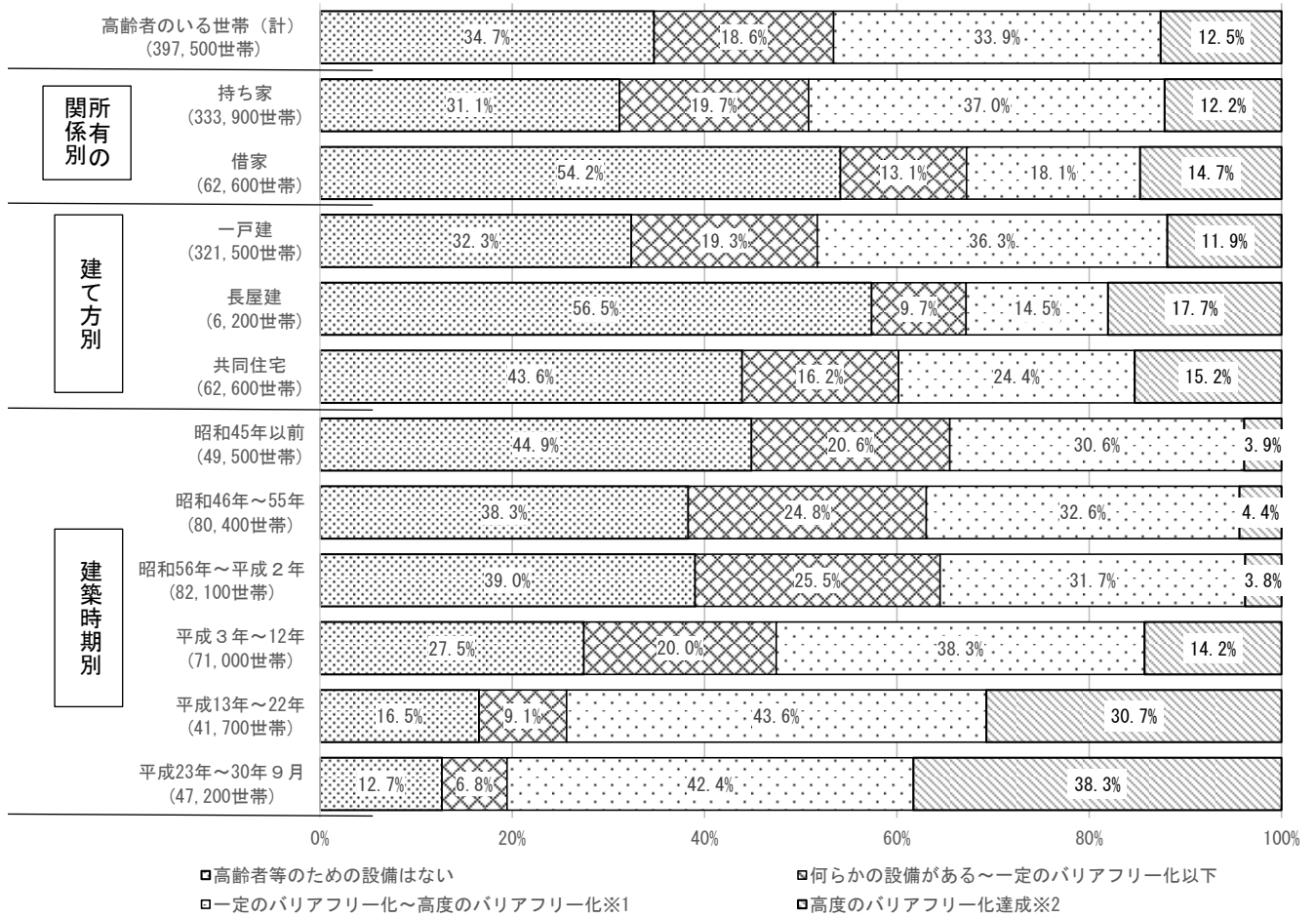


- ※1 またぎやすい高さの浴槽：洗い場から浴槽までの高さが約30～50cm
- ※2 廊下などの幅が車いすに対応：廊下や部屋の入口の幅が約80cm以上
- ※3 屋内に段差がない：高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されているもの

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-12 高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備の設置状況（設備別）

ロ バリアフリー化水準



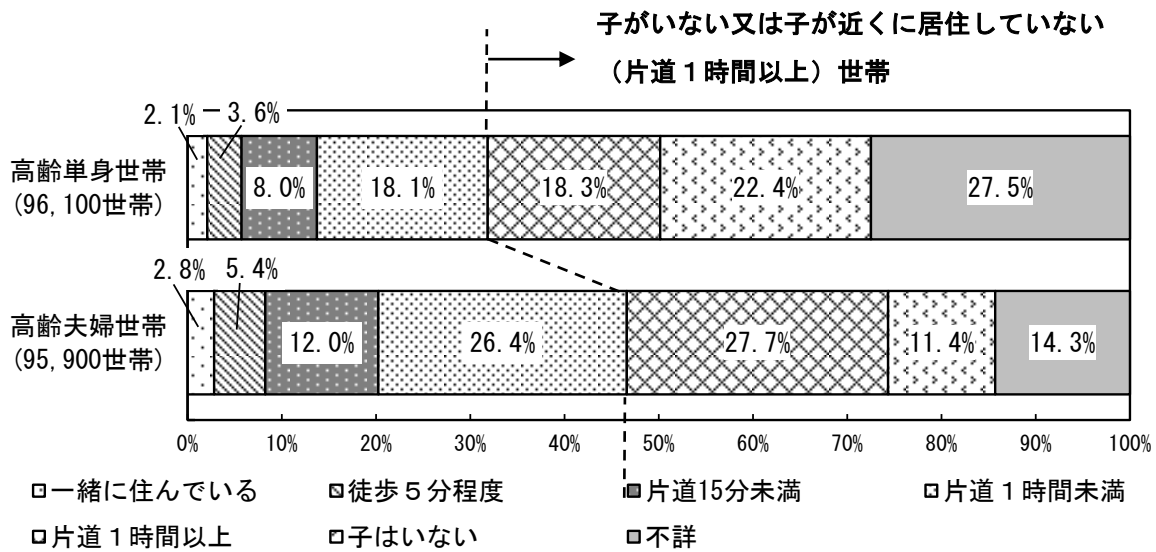
※1：一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※2：高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-13 バリアフリー化水準

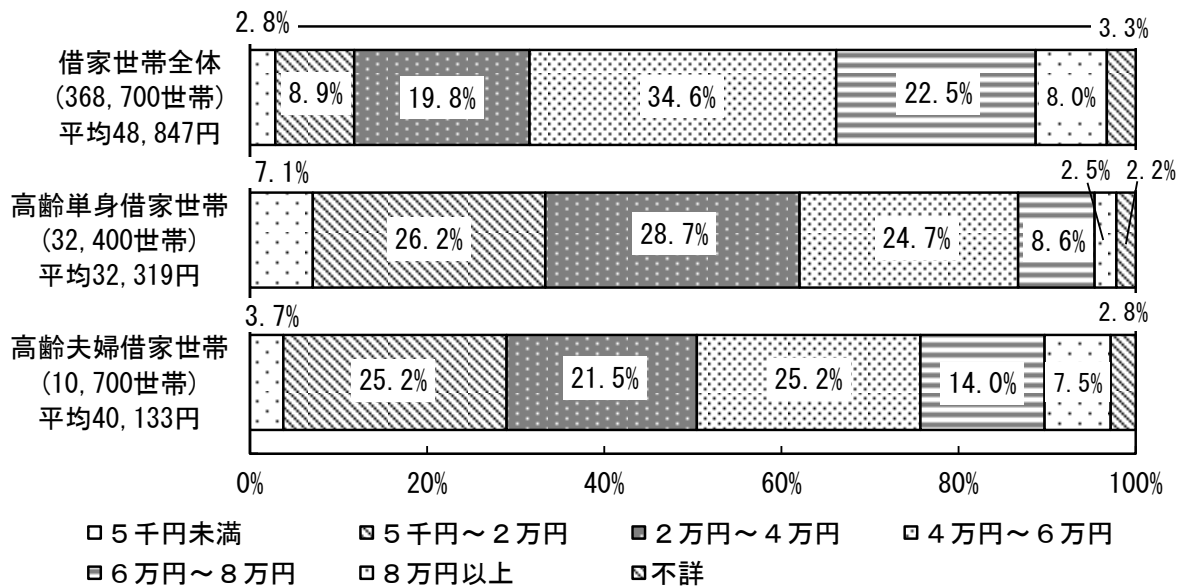
(7) 子の居住地



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-14 子の居住地別比率（普通世帯）

(8) 借家家賃



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-15 家賃別借家世帯比率

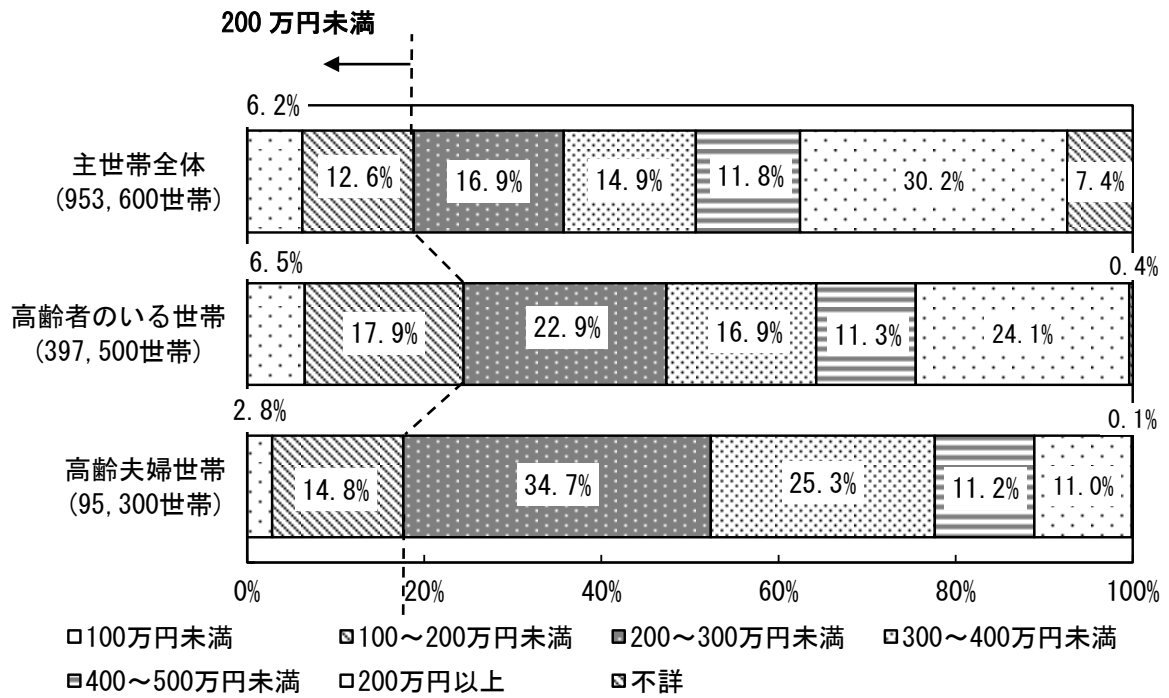
(9) 高齢者向け住宅・施設ストック

種 別	施設数	戸数(定員)
高齢者向け住宅	151 箇所	4,111 戸
① シルバーハウジング	13 箇所	196 戸
② サービス付き高齢者向け賃貸住宅	138 箇所	3,915 戸
居住系サービス施設	296 箇所	10,319 人
③ 養護老人ホーム	9 箇所	681 人
④ 軽費老人ホーム	47 箇所	1,456 人
⑤ 有料老人ホーム	240 箇所	8,182 人
その他の施設	299 箇所	4,889 人
⑥ 認知症高齢者グループホーム	299 箇所	4,889 人
介護保険4施設	309 箇所	21,940 人
⑦ 特別養護老人ホーム	208 箇所	12,810 人
⑧ 老人保健施設	97 箇所	8,979 人
⑨ 介護療養型医療施設	0 箇所	0 人
⑩ 介護医療院	4 箇所	151 人
合 計	1,055 箇所	41,259 人

表1-2 高齢者向け住宅・施設ストック

資料：宮城県（令和5年10月1日時点）

(10) 収入



※高齢者単身世帯の統計データはないため、高齢者のいる世帯を掲載

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図1-16 高齢者世帯の収入

(11) 広域圏別高齢者の状況

No.	指標項目	仙南圏	仙台都市圏	大崎圏	栗原圏	登米圏	石巻圏	気仙沼・本吉圏
①	人口(人)(R2)	177,192	1,528,508	205,925	69,906	81,959	193,051	77,358
②	人口増加率(%) (H27~R2)	-6.0	0.8	-5.1	-7.5	-7.2	-3.8	-5.2
③	65歳以上人口(人)(R2)	56,452	377,240	63,561	26,204	26,956	60,427	28,144
④	高齢化率(%) (R2)※1	33.9	24.5	32.5	40.5	35.5	32.5	38.4
⑤	高齢者人口増加率(%) (H27~R2)	5.6	10.4	7.4	4.5	6.5	6.6	4.8
⑥	75歳以上人口(人)(R2)	28,274	185,190	31,712	14,013	13,740	31,445	15,184
⑦	75歳以上人口増加率(%) (H27~R2)	0.0	14.6	-1.6	-6.2	-6.2	8.8	7.4
⑧	高齢者世帯数(世帯)(R2)※2	34,896	240,121	39,385	15,553	16,334	38,684	17,948
⑨	高齢者世帯率(%) (R2)※3	55.1	34.6	54.5	68.9	63.8	52.1	62.5
⑩	高齢単身世帯率(%) (R2)※4	11.4	9.1	11.0	13.5	10.9	12.7	13.7
⑪	高齢夫婦世帯率(%) (R2)※5	13.0	9.8	11.0	13.7	10.6	11.9	12.9
⑫	高齢者等のための設備がある住宅の割合(%) (H30)	54.8	47.5	54.8	62.5	59.2	60.0	62.8
⑬	高齢者等のための設備がない住宅の割合(%) (H30)	41.8	48.9	42.8	36.5	39.6	37.0	36.1

※1 総人口の中で65歳以上人口が占める割合

※2 65歳以上世帯員がいる一般世帯

※3 一般世帯総数の中で65歳以上世帯員がいる世帯が占める割合

※4 一般世帯総数の中で65歳以上の単身世帯が占める割合

※5 一般世帯総数の中で夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯が占める割合

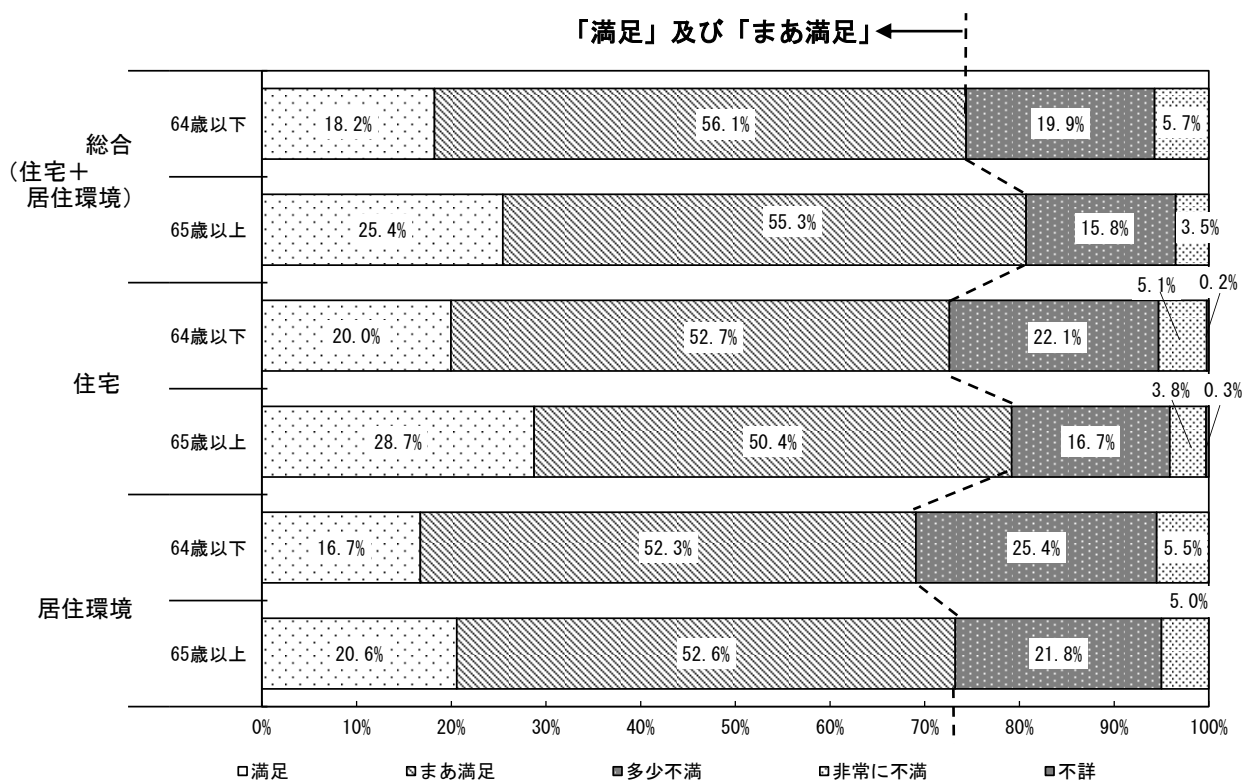
※濃い網掛け：最も数値の高い圏域、薄い網掛け：2番目に数値の高い圏域

資料：令和2年国勢調査、平成30年住宅土地統計調査

表1-3 広域圏別高齢者関連指標

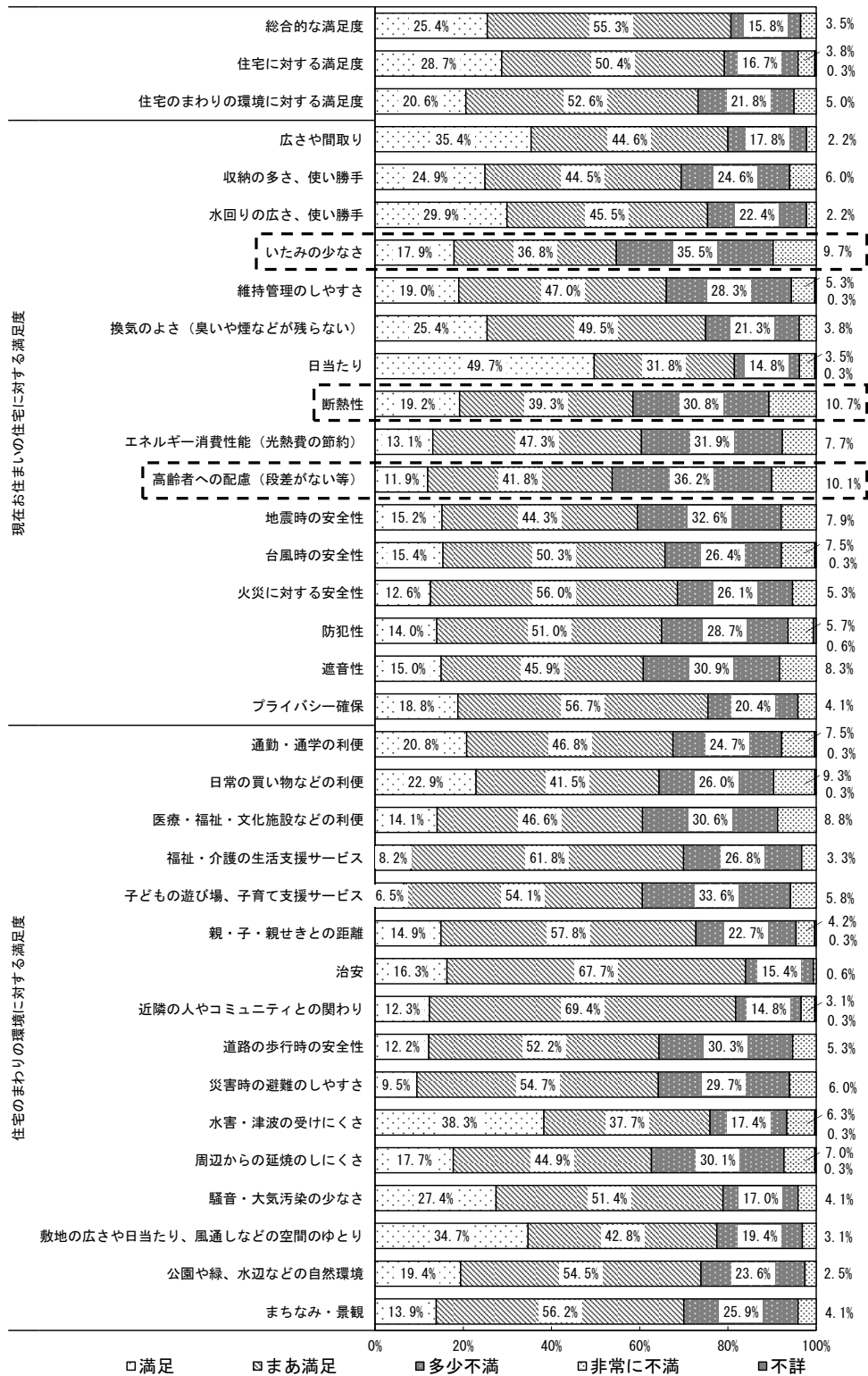
3 高齢者の住意識と住み替え意向

(1) 住宅及び居住環境の満足度



資料：平成30年住生活総合調査

図1-17 世帯主年齢別住宅及び居住環境の総合満足度

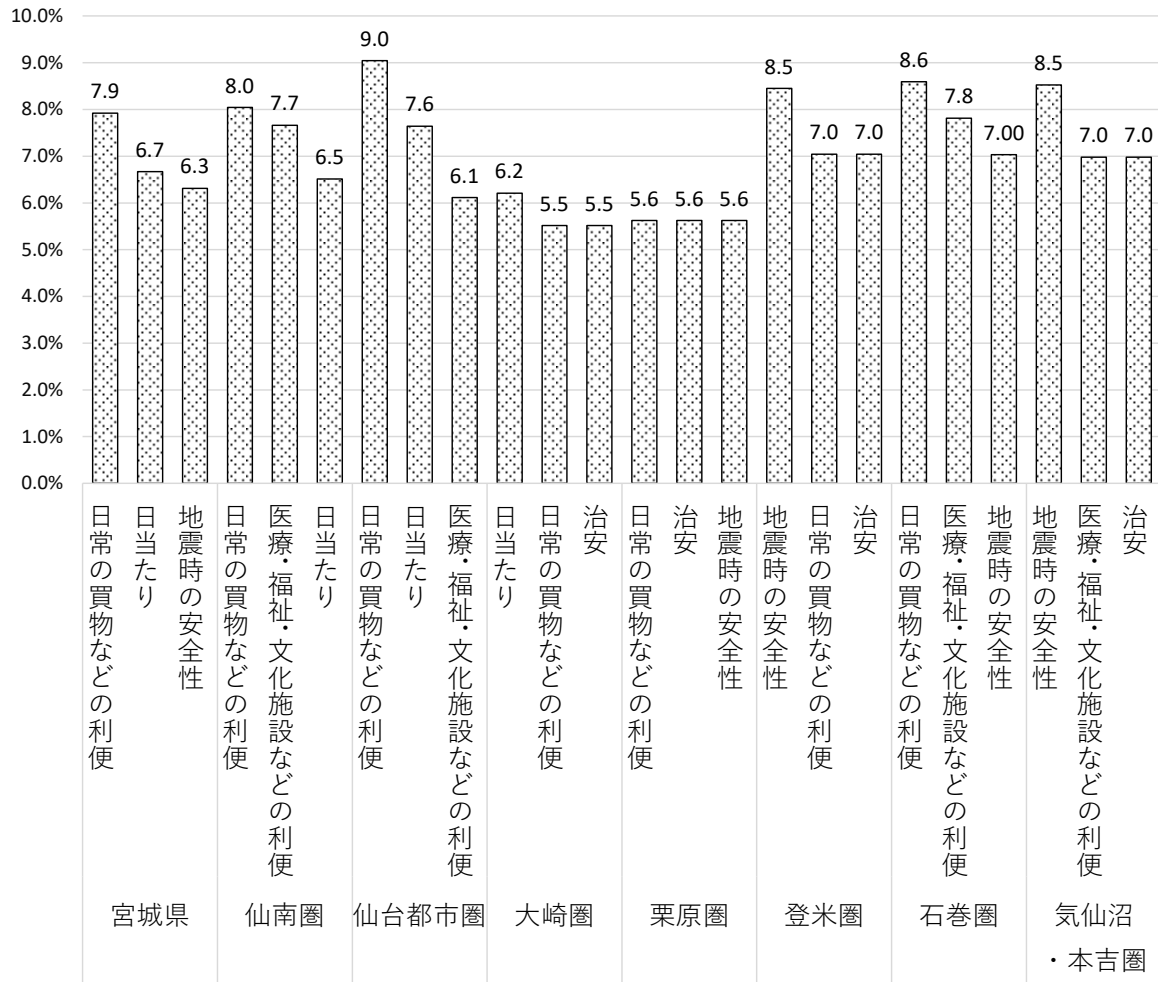


「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計が40%を超える要素

図 1-18 住宅及び居住環境の満足度（世帯主が65歳以上の世帯）

資料：平成30年住生活総合調査

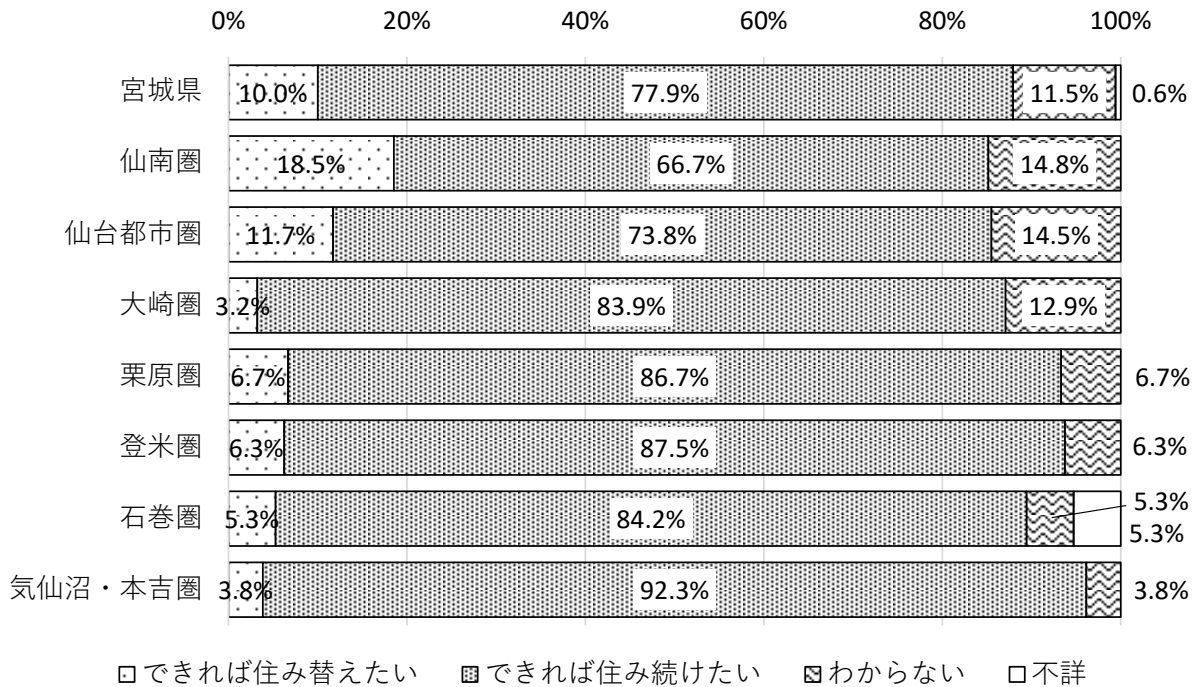
(2) 住宅及び居住環境の重要度



資料：平成 30 年住生活総合調査

図 1-19 住宅及び居住環境で最も重要と思うもの（上位 3 項目）
 （世帯主が 65 歳以上の世帯）

(3) 住み替えの意向

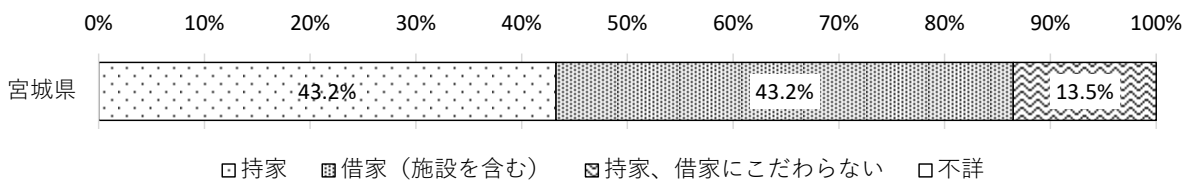


資料：平成 30 年住生活総合調査

図 1-20 今後の住み替えの意向（世帯主が 65 歳以上の世帯）

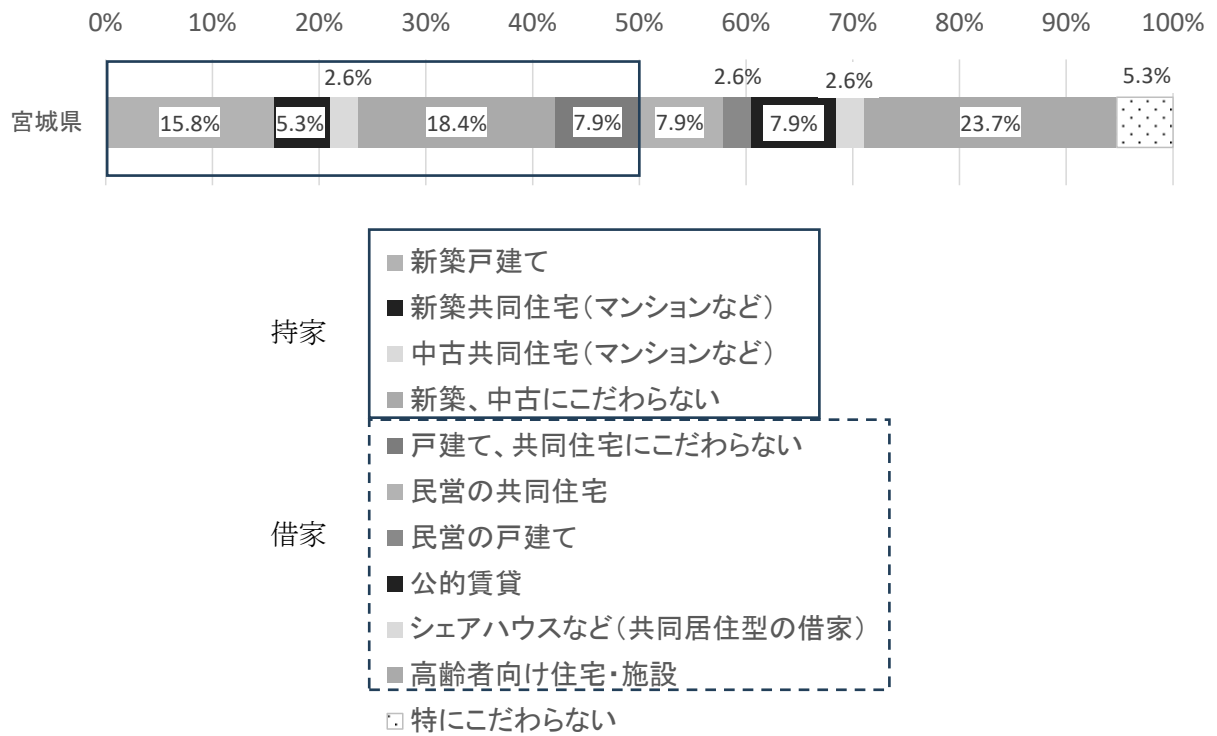
<今後の住み替え先>

（図 2-20 の宮城県において住み替えを考えている世帯の意向）



資料：平成 30 年住生活総合調査

図 1-21 住み替え先の意向



資料：平成 30 年住生活総合調査

図 1- 22 住み替え先の住宅の種類