

# 高齢者等の住宅確保要配慮者 に関する住宅施策の動向

---

# 1. 新たな住宅セーフティネット制度

---

# 住生活基本計画（全国計画） ～抜粋～

（平成28年3月18日閣議決定）

## 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

### （基本的な施策）

- (1) 住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、**民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化**
- (2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される**居住支援協議会の設置・活動の支援**と、生活困窮者自立支援制度等**福祉施策との連携**
- (3) 公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた**高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生**の推進

## 成果指標

### ・最低居住水準未満率

4.2%（H25）→ 早期に解消

### ・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0団地（H27）→ 150団地程度（H37）

### ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

# 新しい住宅セーフティネットの背景と概要

## ヒトの課題

- 単身高齢者世帯の増加(大都市)
- 若者・子育て世帯等への対応
- 住宅確保要配慮者に対する大家の入居拒否感

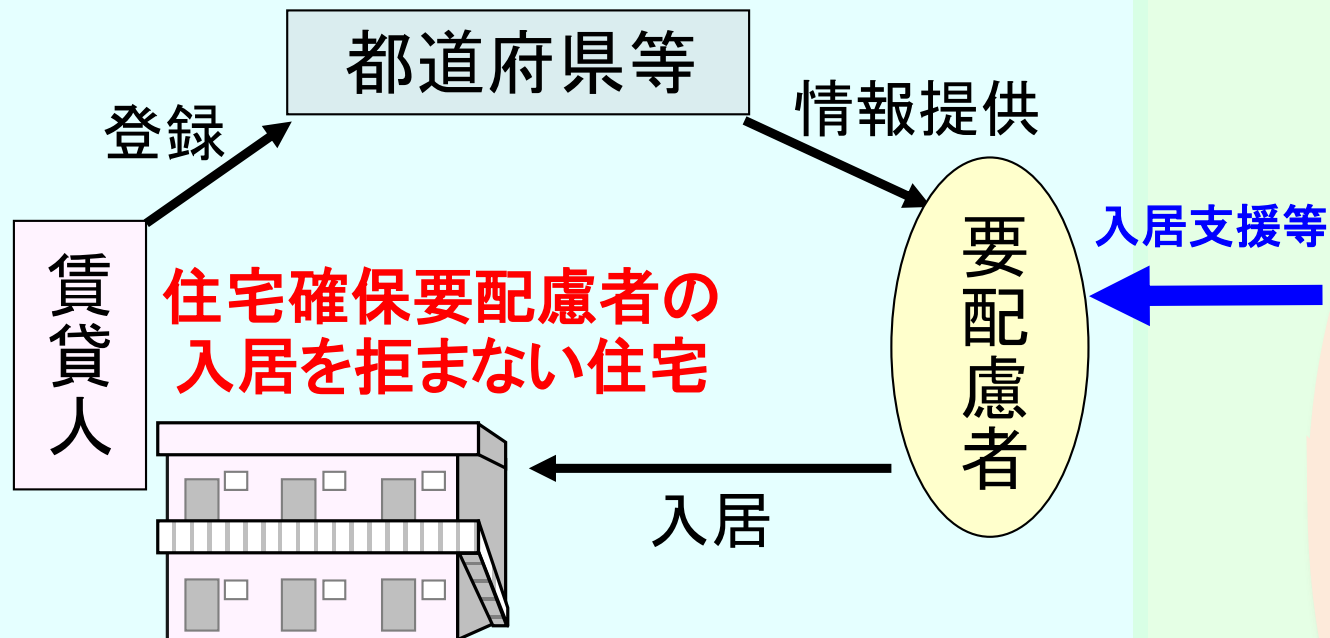
## モノの課題

- 公営住宅の不足
  - ・管理戸数微減
  - ・応募倍率大
- 民間賃貸・戸建て等の空家の増大

## 民間の既存住宅を活用して住宅セーフティネットに

- 地方公共団体への登録
  - ・耐震性、面積(共同居住型含む)等の確保
  - ・情報提供
- 居住支援協議会による居住支援
  - ・福祉関係者、宅建業者、地方公共団体等の連携
- 生活保護等との連携、家賃債務保証業の情報提供 など

# 新しい住宅セーフティネット制度のイメージ



## 居住支援協議会

不動産関係団体  
宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者  
家主等

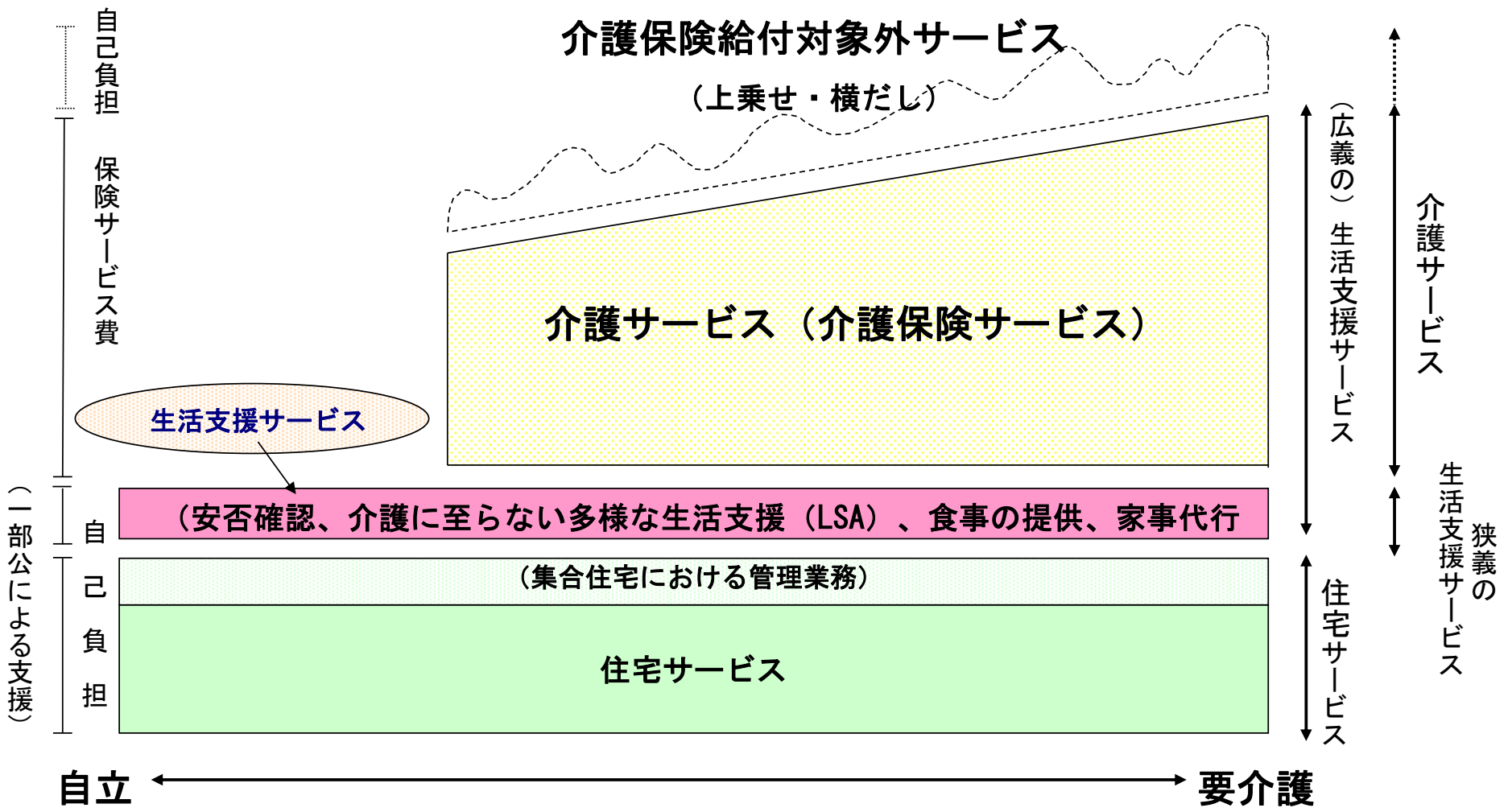
居住支援団体  
居住支援法人  
社会福祉法人  
NPO等

地方公共団体  
(住宅部局・福祉部局)  
都道府県  
市区町村

## 国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助(立上り期に国の直接補助あり)
- ・家賃低廉化・家賃債務保証料補助
- ・改修費融資((独)住宅金融支援機構)

# 住まいとサービスの関係(イメージ)



- サービス付き高齢者向け住宅
  - 生活支援のうち安否確認を要件化
- 新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅
  - 居住支援協議会・居住支援団体と連携

# 重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

	地方公共団体	民間等	民間等
供給・管理 主体	公共が <b>直接供給・管理</b> (民間で整備した住宅を買取り・ 借上げするものを含む)	民間等が供給・管理 <u>地方公共団体が<b>認定</b></u>	民間等が <u>地方公共団体に <b>登録</b></u> 地方公共団体が情報提供
補助の 考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助 【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅 等	・サービス付き高齢者向け 住宅 ・ <u>新たな住宅セーフティ ネット制度</u> 等
公的関与 (地方公共団体 の裁量)			

# 高齢者世帯の状況

## ○ 高齢単身世帯の大幅増

[民営借家に居住する高齢単身世帯]  
(H27) 132万世帯 ⇒ (H37) 154万世帯 (推計)

[民営借家に転居した高齢者世帯のうち  
持ち家から転居した割合] 30%(H21~H25)

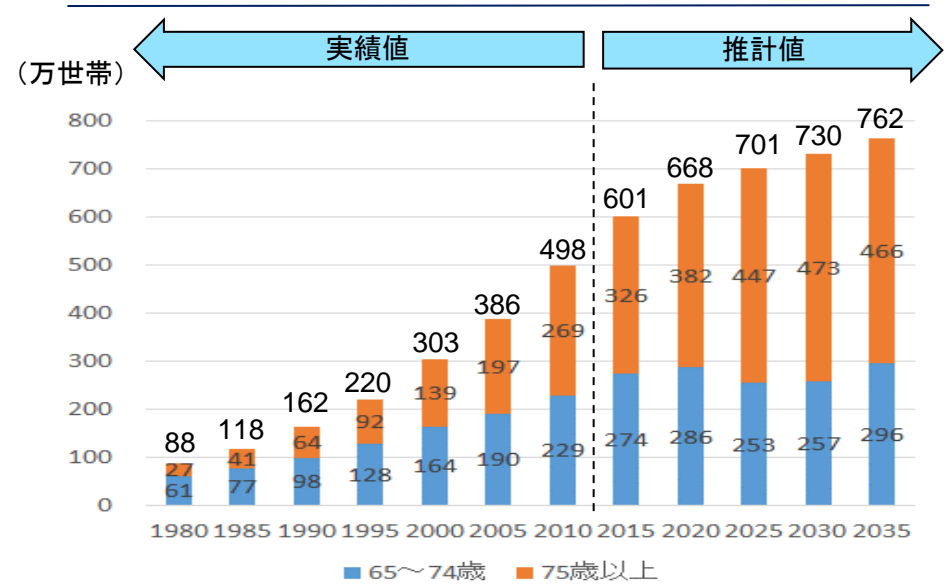
## ○ 高齢単身世帯が居住する民営借家の 4割超は旧耐震建築

## ○ 高齢夫婦世帯の配偶者が死亡する ことにより、家賃負担が困難に

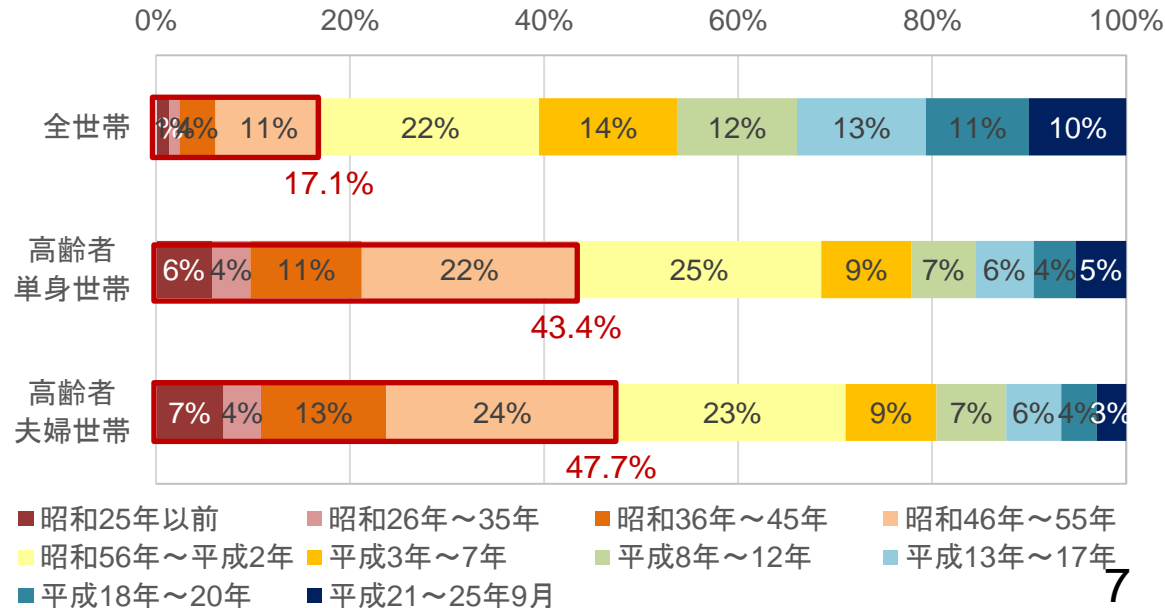
[モデルケース]  
22.6万円/月の厚生年金を受給する高齢  
夫婦世帯が**5.9万円/月**の民営借家に居住  
している場合、配偶者の死去により受給額  
は13.8万円/月に減少。

⇒ **家賃負担率が43%**となり居住継続は  
困難

65歳以上の単身世帯



建築時期別の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の分布



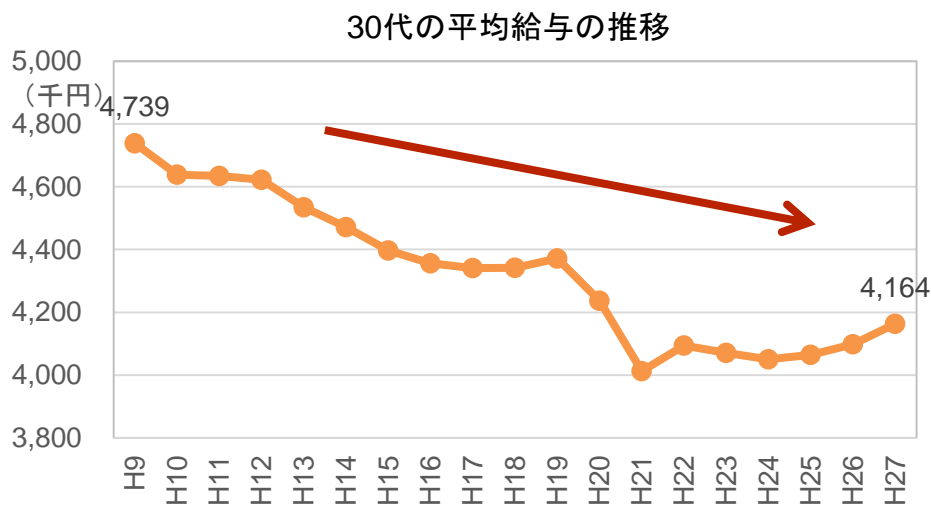


# 若年・子育て世帯の状況

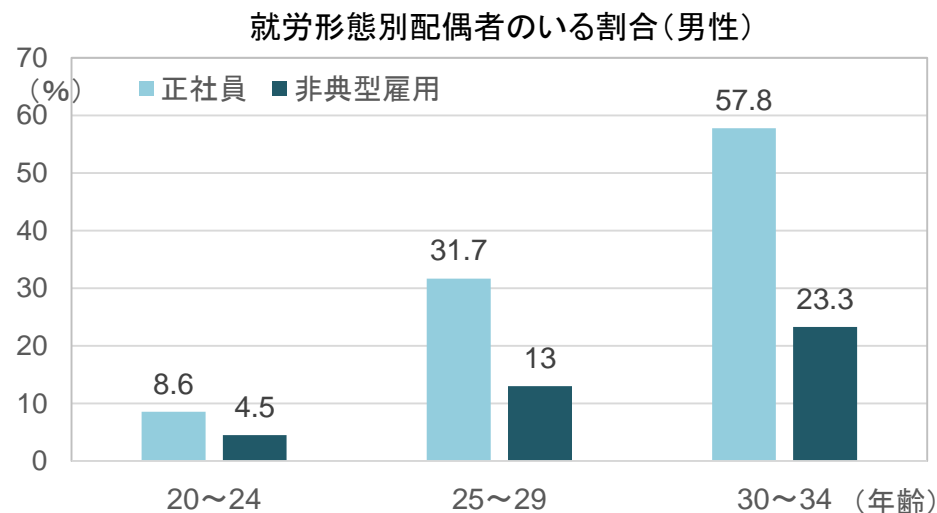
## ○若年層の収入はピーク時から減少

[30歳代の給与] (H9) 474万円 ⇒ (H27) 416万円 [▲12%]

[単身世帯の非正規雇用者数] (H17) 168万人 ⇒ (H27) 230万人



出典: 国税庁「民間給与実態統計調査」



出典: 労働政策研究・研修機構「若年者の就業状況・キャリア・職業能力開発の現状」

## ○教育費等の負担や住宅が狭小のため子供を増やせない世帯が存在

[若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由]

- ・ 子育てや教育にお金がかかりすぎるから : 70.8%、家が狭いから : 16%

## ○特にひとり親世帯は収入が低く、民営借家に居住する割合が高い

[年収(H26)] ひとり親世帯 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円 ※長子中学生以下

[民営借家に居住する子育て世帯の割合] 夫婦子育て世帯26.4% ⇔ ひとり親世帯57.4%

# その他の住宅確保要配慮者の状況

## ○民営借家等に多くの住宅確保要配慮者が居住

[居住世帯数] 障害者:90万世帯 外国人世帯:37万世帯 生活保護:75万世帯

## ○障害者施策として地域包括ケアによる在宅中心の対応に移行

[福祉施設から地域生活への移行促進(成果目標)]  
H29年度までにH25年度末時点の施設入所者数の12%(約2.2万人)以上

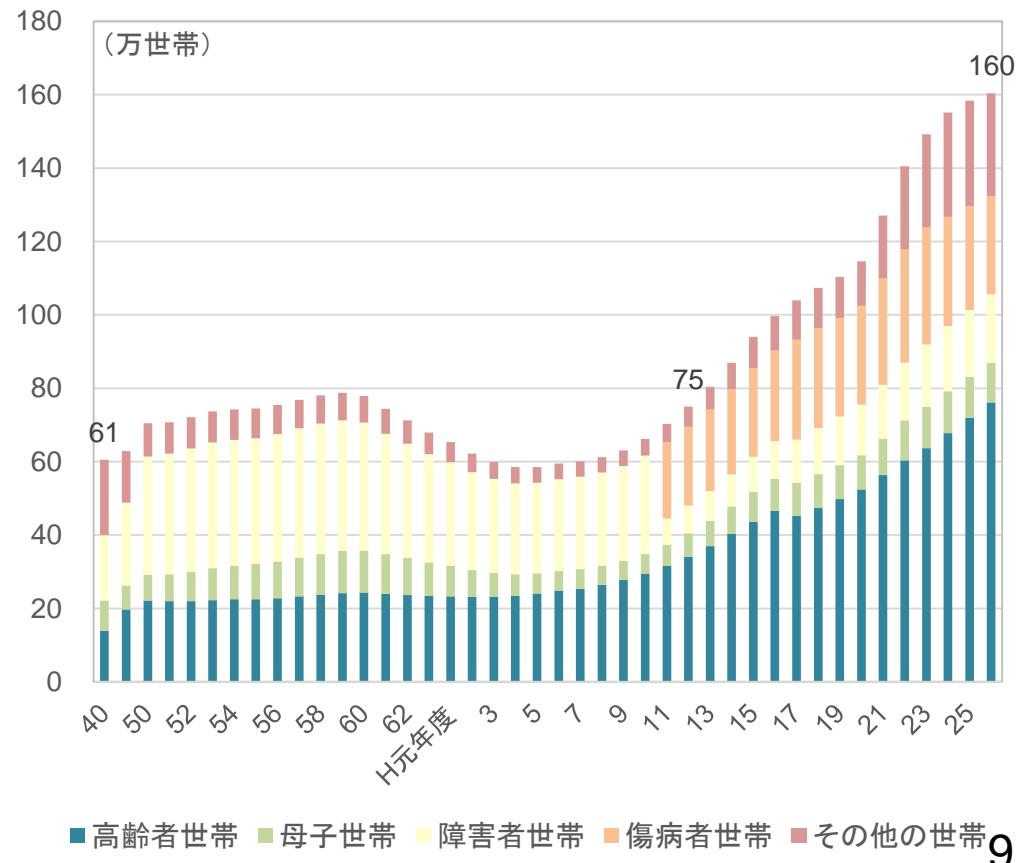
## ○生活保護受給世帯は大幅に増加

[生活保護受給世帯数]  
(H12)75万世帯 ⇒ (H26)160万世帯

## ○低所得世帯は20年間に1割増

[所得300万円未満の世帯割合]  
(H6)24% ⇒ (H26)34%

生活保護受給世帯の推移

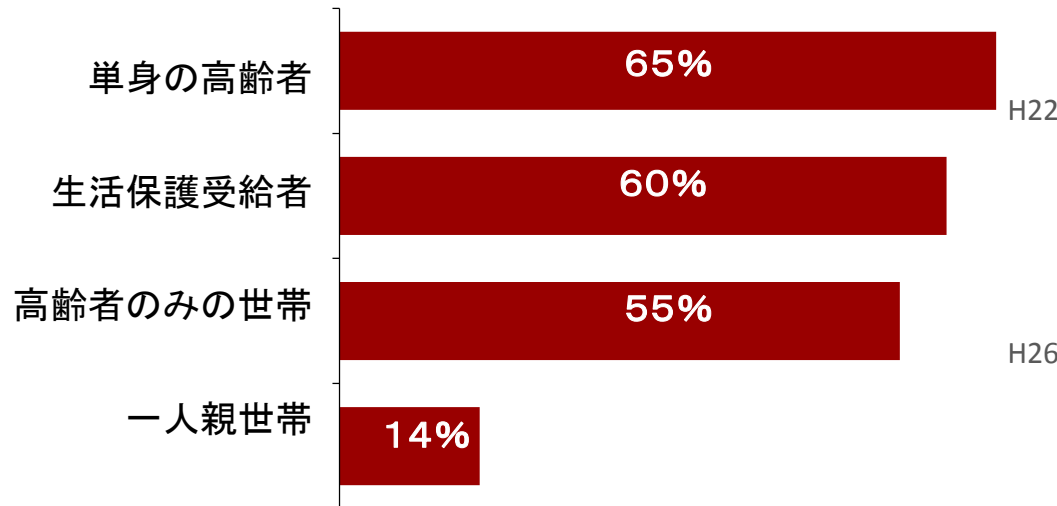


# 大家の入居拒否感と家賃債務保証会社の利用状況

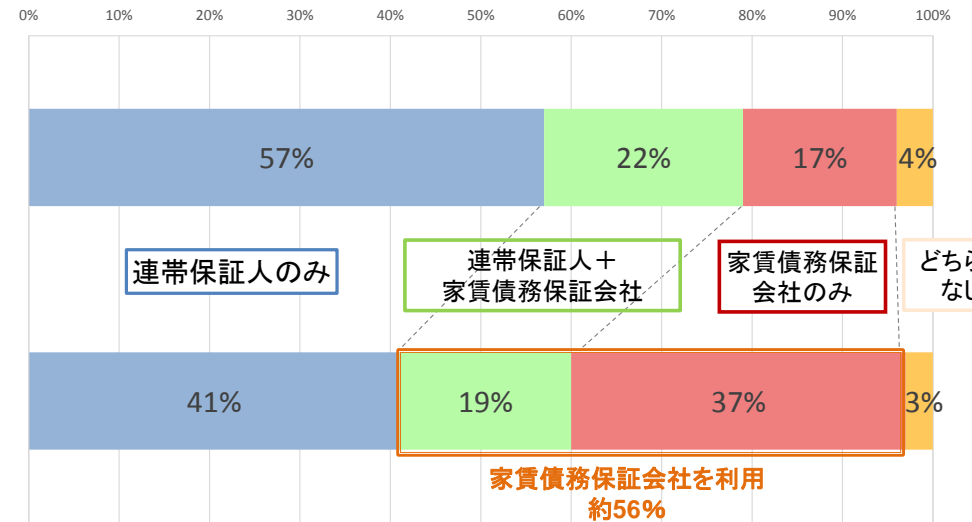
○住宅確保要配慮者の**入居**に対しては、家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から大家が**拒否感**

○近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、**家賃債務保証会社の利用が増加**

[大家の入居拒否感]



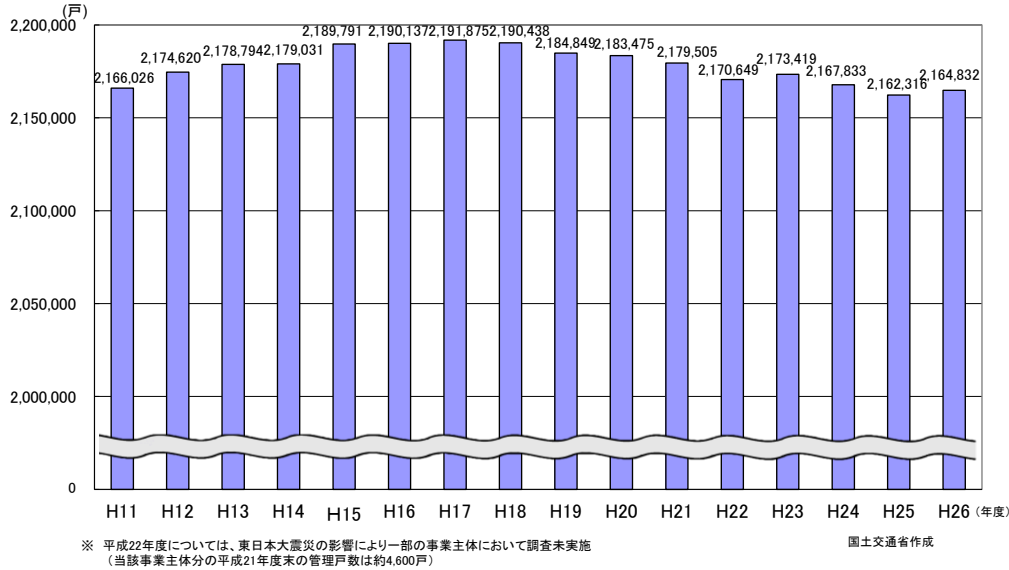
[家賃債務保証の利用状況]



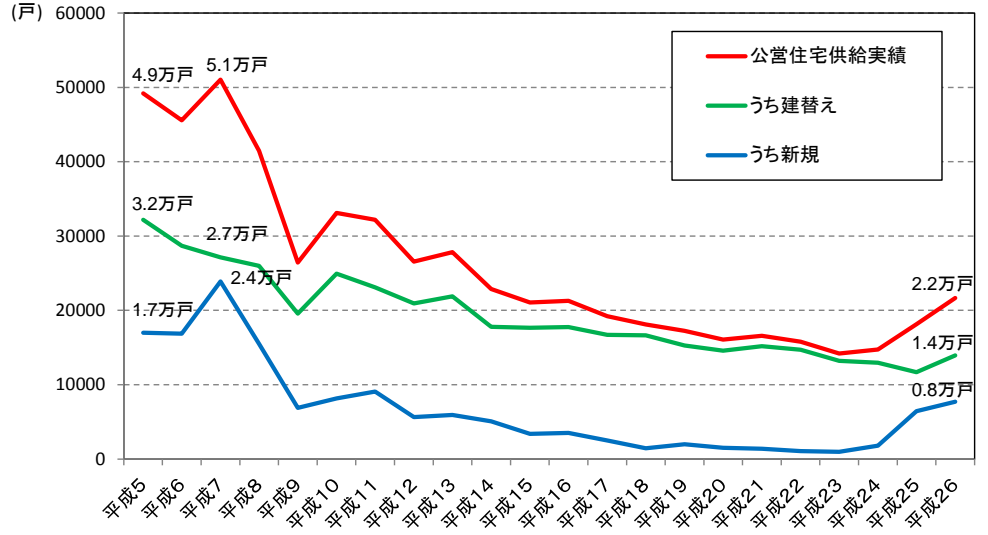
(H26 民間調査)

# 公営住宅の現状

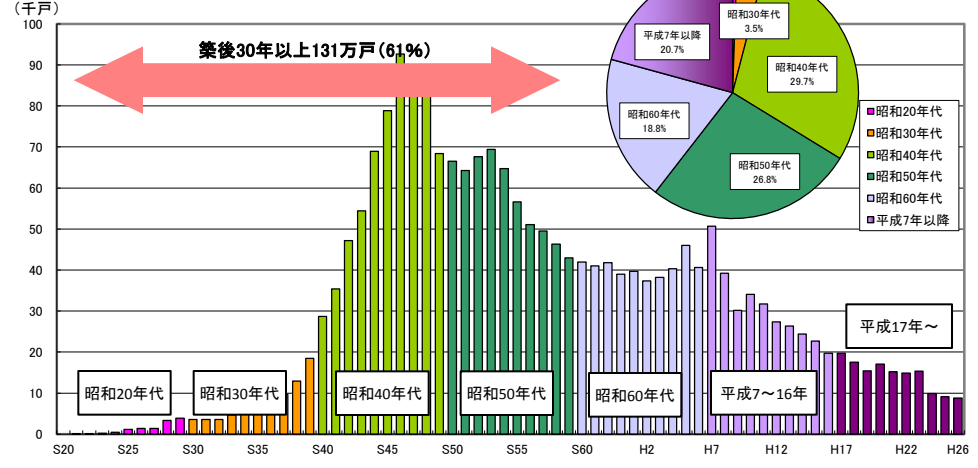
## ① 公営住宅の管理戸数の推移 (平成26年度末)



## ③ 公営住宅の供給実績の推移



## ② 公営住宅ストックの建設年度別分布



## ④ 公営住宅の応募倍率 (平成26年度)

・全国平均 5.8倍 東京都 22.8倍 大阪府 10.5倍

## ⑤ 公営住宅の長期空き家率 (平成26年度)

・全国 0.8% 三大都市圏 0.6% 東京圏 0.1%

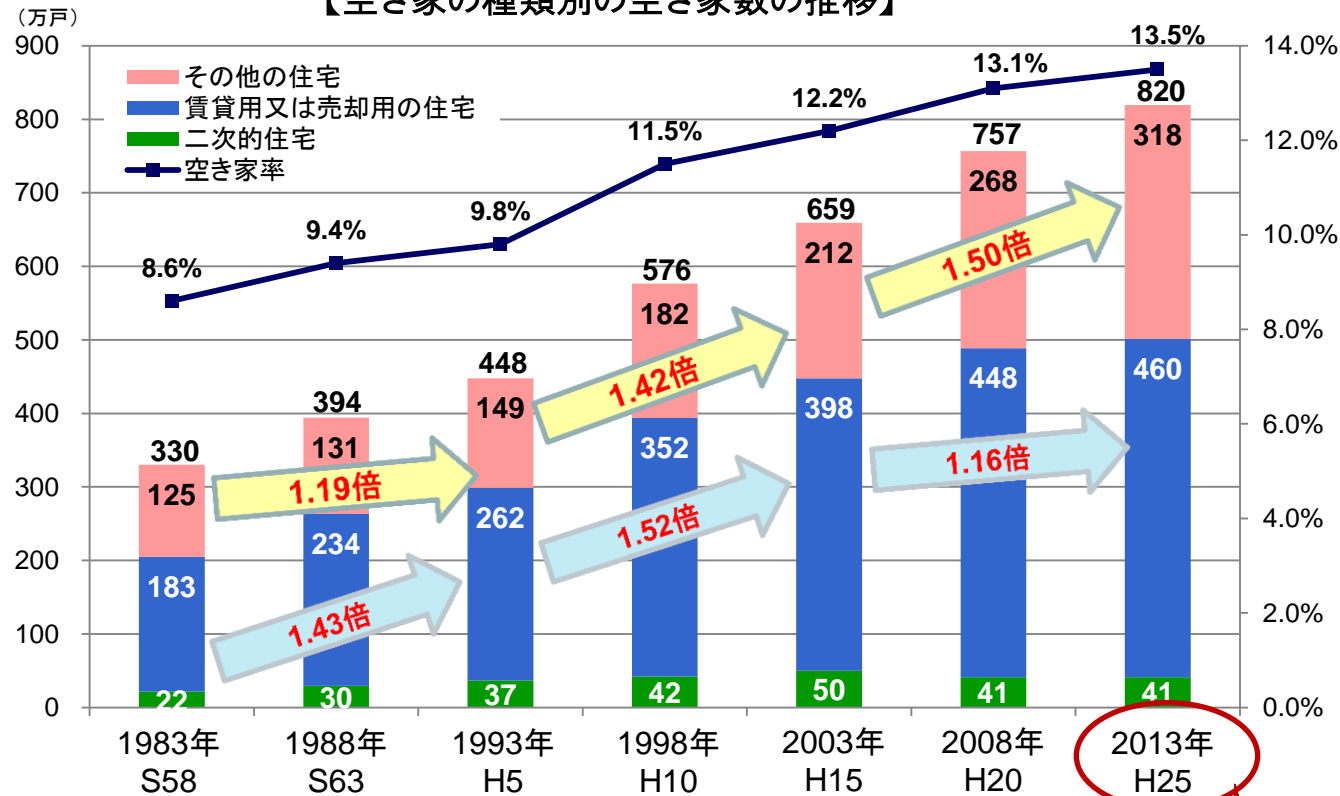
(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

# 空き家の増加

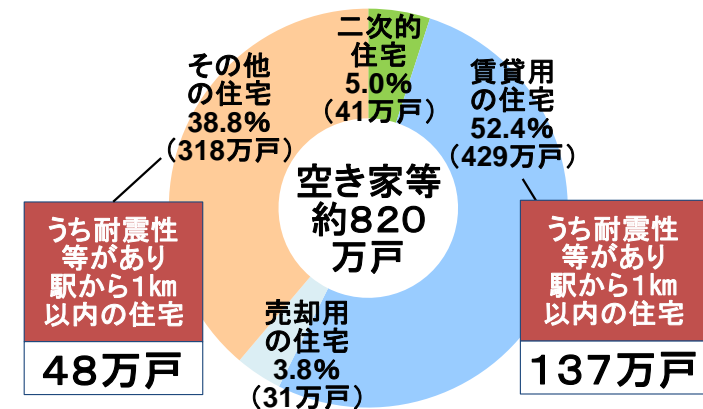
○ **空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み**

○ **活用可能と推計される空き家は、賃貸用137万戸、その他48万戸**

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



出典:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

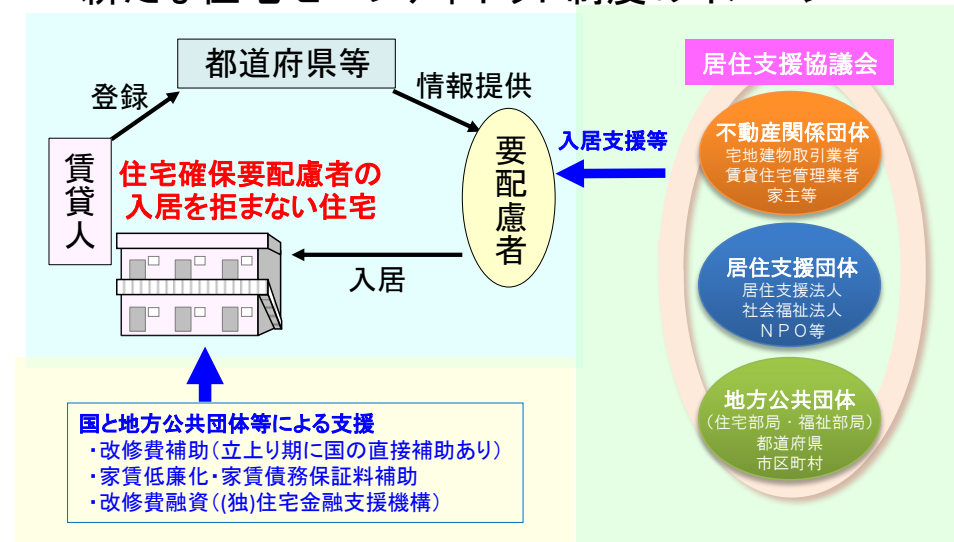
## ①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

## ②登録住宅の改修・入居への経済的支援

## ③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

※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)の一部を改正する法律  
(平成29年4月26日公布 公布後6月以内施行)

### 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



# 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

## 1. 都道府県・市区町村による

### 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定 【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
  - － 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
  - － 低額所得世帯(収入分位25%以下)   － その他外国人世帯等

## 2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録 【法律】

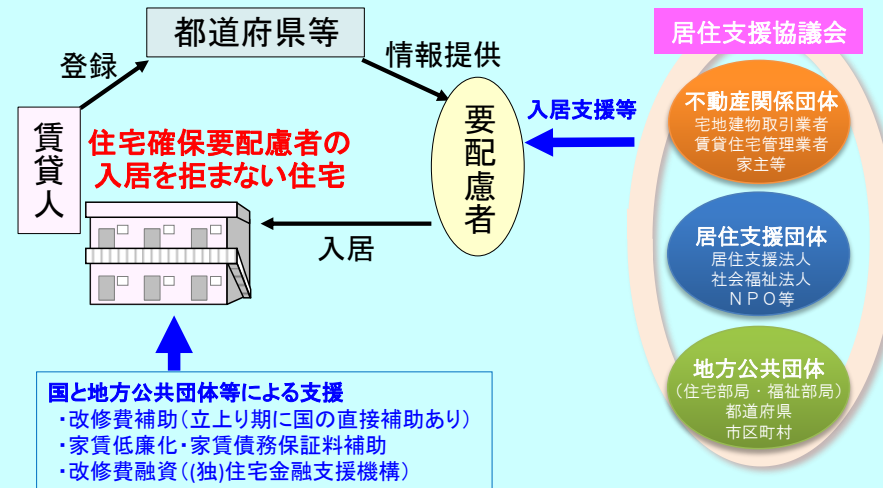
※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準   － 耐震性能   － 一定の居住面積 等

※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能  
※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

## 3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督 【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



## 登録基準

### ○規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
  - ※ 省令で最低居住面積(原則25㎡)以上と定める予定
  - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

### ○構造・設備

- ・耐震性を有すること
- ・一定の設備※を設置していること
  - ※ 便所、台所、洗面、浴室等
- ・関係法令(消防法等)に適合していること

### ○家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることにより、耐震性などを除く基準の一部について、強化・緩和が可能。

※1戸から登録可能。

## 共同居住型住宅の面積等基準(たたき台)

### ○住宅全体

- ・住宅全体の面積  
15㎡ \* N + 10㎡以上  
(N:居住人数、N ≥ 2)

### ○専用居室

- ・専用居室の数は、1人1室とする
- ・専用居室の面積  
9㎡以上 (造り付け収納の面積を含む)

### ○共用空間

- ・共用空間に、台所、食事室(団らんでできる場所)、便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける
- ・便所、浴室(シャワー室でも可)、洗面所を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける



## 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

### ① 登録住宅に対する改修費補助【予算】（補助を受けた住宅は専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】:国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】:国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

### ② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

## 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

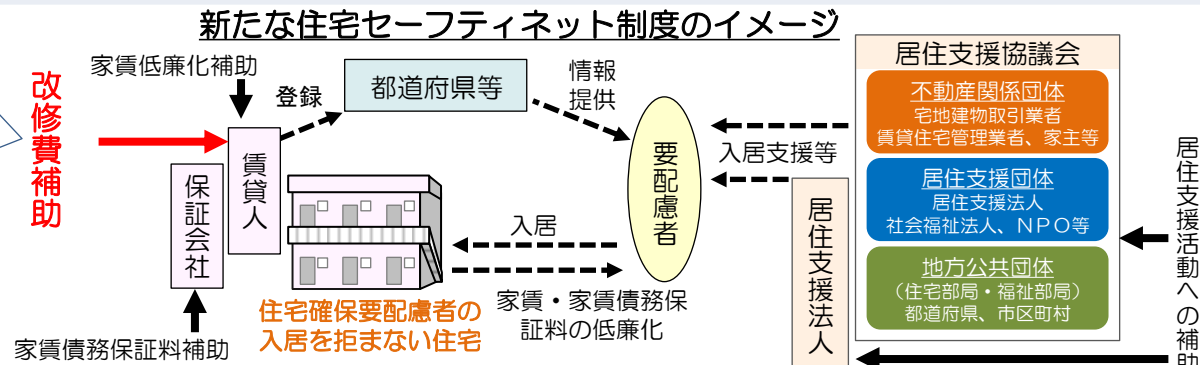
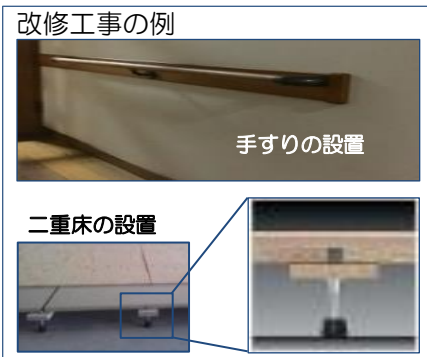
(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

# 改修費への支援について

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェル住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同居住用のための改修工事</li> <li>間取り変更工事</li> <li>耐震改修工事</li> <li>バリアフリー改修工事</li> <li>居住のために最低限必要と認められた工事</li> <li>居住支援協議会等が必要と認める改修工事</li> </ul>	
補助率・補助限度額	国1 / 3	国1 / 3 + 地方1 / 3
	国費限度額：50万円／戸※ ※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸。	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等</li> <li>低額所得者（収入分位25%以下）</li> <li>被災者世帯</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等（収入分位70%以下）</li> <li>低額所得者（収入分位25%以下）</li> <li>被災者世帯</li> </ul> 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。</li> <li>※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。</li> </ul>
その他主な要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。</li> <li>情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。</li> </ul>	



※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等がある。  
※補助金は平成31年度までの時限措置。

# 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

## 1. 都道府県による居住支援法人の指定 【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

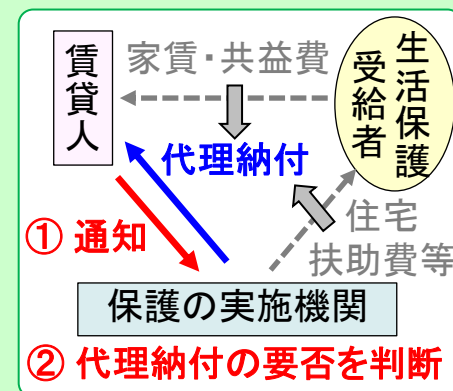
## 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

## 3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付<sup>(※)</sup>の可否を判断するための手続を創設 【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

## 4. 居住支援活動への支援措置等 【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額（国の直接補助）



## 5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

### ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加 【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

### ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施 【法律】

# 居住支援協議会の概要

○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等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

## ○ 概要

### (1) 設立状況

66協議会が設立（H29年3月末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（19区市町）

- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

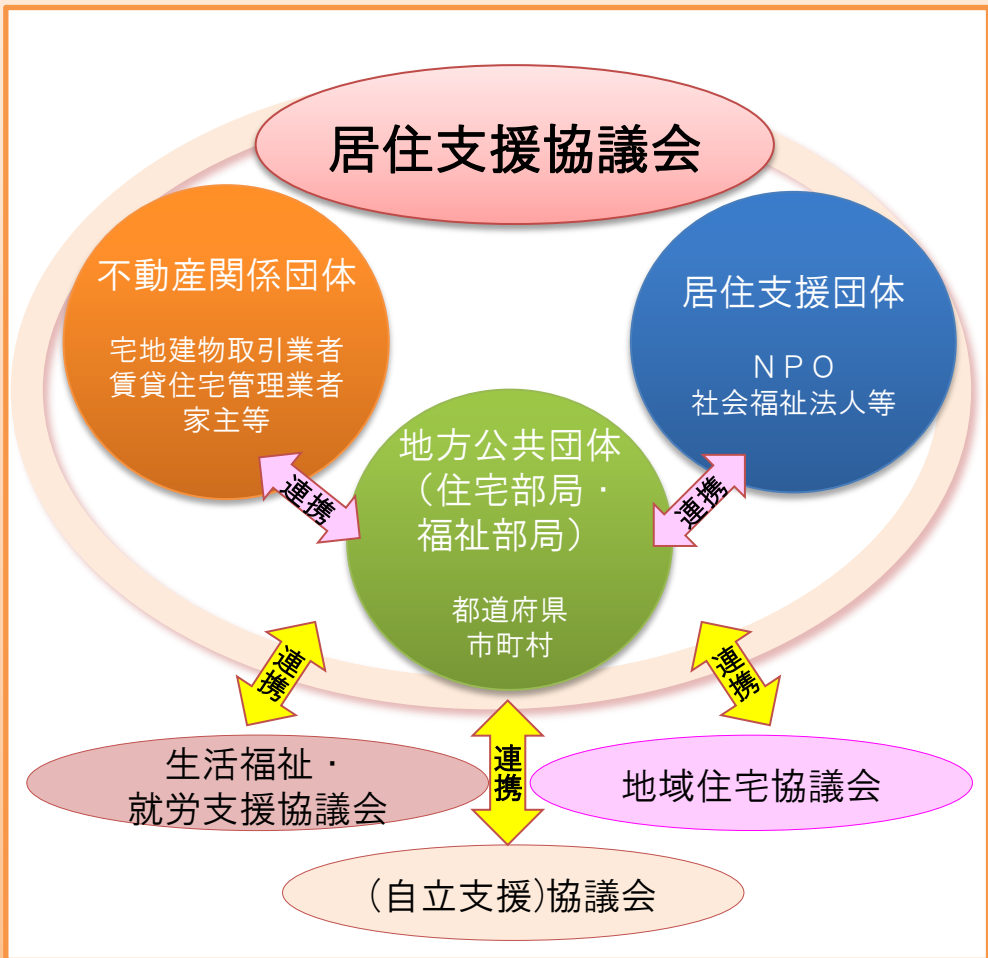
### (3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算：H29年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数

### (4) KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合  
40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



# 居住支援活動等への支援について

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅（新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅等）への円滑な入居の促進を図るため、**居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等**に対して補助を行う。

## 居住支援活動等への支援の概要

### 補助率・補助限度額

<事業主体> 居住支援協議会、居住支援法人等  
 <補助率等>  
 補助率：定額      補助限度額：1,000万円

### 補助内容

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動  
 (例)・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋  
 ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）  
 ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介  
 ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

## 居住支援協議会・居住支援法人の概要

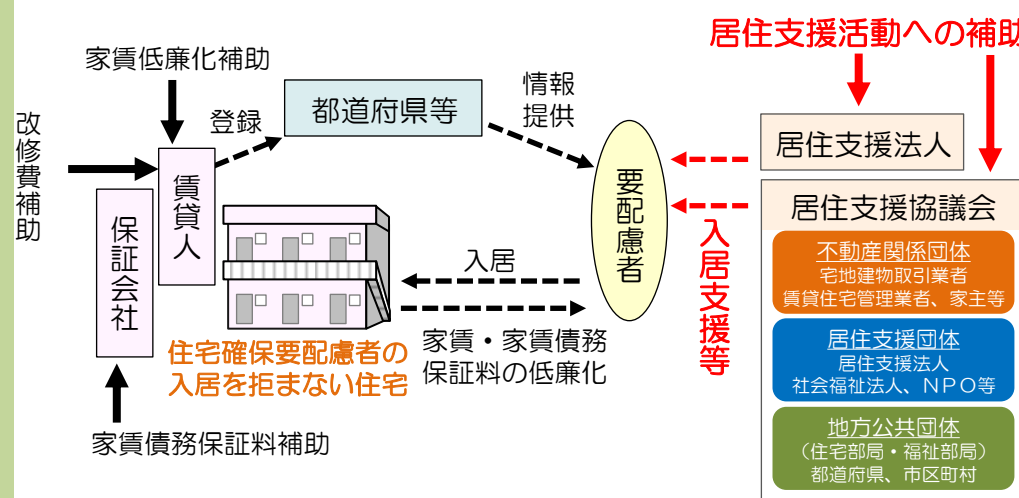
### 居住支援協議会の概要

- (1) 構成
- 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
  - 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
  - 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成
- (2) 設立状況
- 66協議会（全都道府県・19区市町）が設立（H29.3末時点）

### 居住支援法人の概要

住宅セーフティネット法に基づき、家賃債務保証等の居住支援を行うNPOや社会福祉法人等を都道府県が指定する制度を創設

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ





# 家賃債務保証の情報提供等に関する方向性(概要)

## (1) 家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供。

### ①登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

### ②登録業者の業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・賃借人ごとの弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

### ③登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

## (2) 業界団体における取組の推進

- ・業務適正化のための自主ルールの制定及び遵守等

## (3) 登録業者の活用促進のための制度的枠組

- ・登録業者に対するインセンティブの付与等

## (4) 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

## 家賃債務保証の情報提供等に関する検討会

### ■委員(敬称略/◎:座長)

◎犬塚 浩 弁護士

伊東 麻 (独)国民生活センター 相談情報部 相談第一課 課長

土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会  
主任研究員

小林 勇 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
政策推進委員長

末永 照雄 (公財)日本賃貸住宅管理協会 会長

三好 修 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長

### ■オブザーバー

消費者庁 消費者政策課

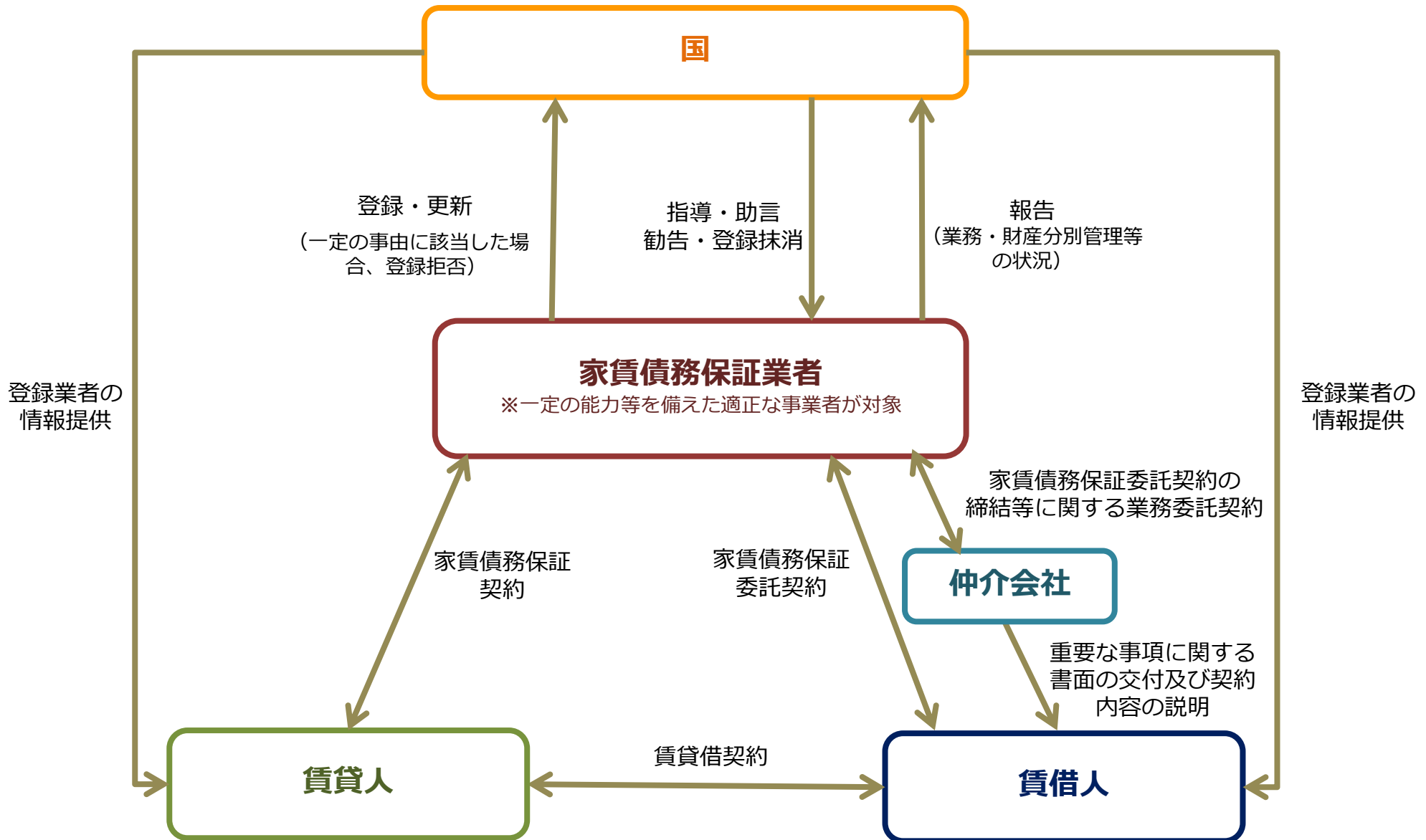
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

### ■事務局

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

# 家賃債務保証業者の登録制度(イメージ)

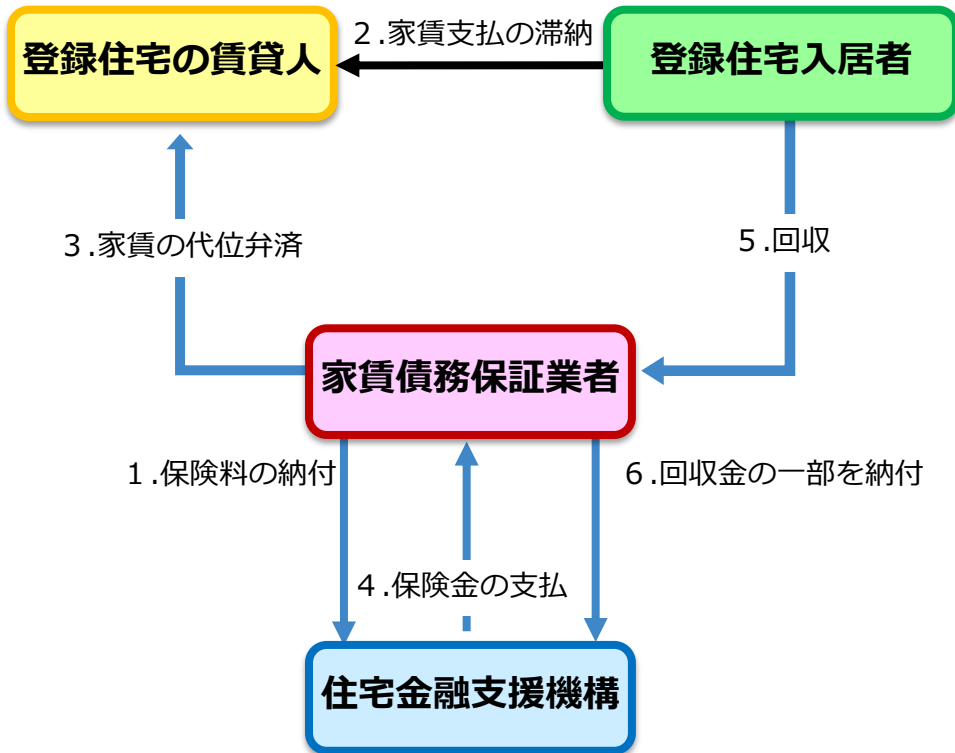


# (独)住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の概要

## 1. 概要

- 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構は、改正後の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に基づき、新たに、**適正な家賃債務保証業者(※)**による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険を行うことができることとする。
- (※)「家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができると認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者」のことであり、具体的には、国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた家賃債務保証業者のほか、支援法人を対象とする予定。

## 2. スキーム図



## 3. 保険の内容

### ① 保険価額・保険金額・保険金の額について

#### 保険価額

※ 家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額。

#### 保険金額

※ 保険価額に百分の七十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額。

#### 保険金の額

※ 実際に機構が支払う保険金の額。家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をするときまでに回収した金額がない場合等は、保険金額と一致する。

### ② 保険事故・保険料・回収金の額・保険金の支払時期について

保険事故	・家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わってする家賃債務の全部又は一部の弁済
保険料	・機構は、運用上月額家賃の一定割合を保証時点で家賃債務保証業者から受領する予定。
回収金	・家賃債務保証業者は、保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部を機構に納付する。
保険金の支払時期	・運用上登録住宅入居者が居室を明け渡した際に支払う予定



# 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進

○ 民営借家等における代理納付の実施率は13.7%（公営住宅59.3%）

〔代理納付推進の課題〕① 住宅・賃貸人の適正性、② 居住の安定性・継続性 等

○ 代理納付を推進する枠組みとして、住宅の適正性等を要件とする登録住宅制度を活用

➡ 住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備

◆ 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を保護の実施機関に提供

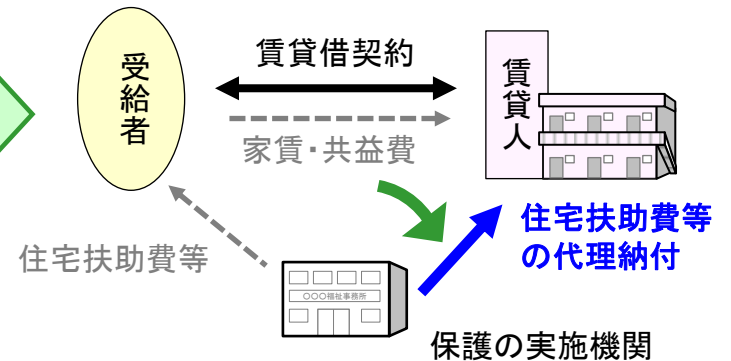
◆ 保護の実施機関による事実確認により、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化

## 生活保護受給者の現状・課題

- 被保護世帯は164万世帯  
(H18.8:107.3万 → H23.8:149.2万 → H28.8:163.7万)
- 被保護者の入居に**大家の6割が拒否感**
- **安全で適正規模の住宅に安心して入居できるよう環境の改善が必要**（貧困ビジネスや火災事故等の事案発生）
- **民営借家等における代理納付の実施率は13.7%**  
(H28.7:民営借家等13.7% ⇔ 公営住宅59.3%)

賃貸人・  
受給者ともに  
安心できる  
仕組みが必要

## 代理納付による入居円滑化



### 代理納付推進の課題

- ① 適正な住宅・賃貸人であることの確認  
(劣悪な居住環境、悪質事業者による貧困ビジネスではないか等)
- ② 居住の安定性・継続性の確保  
(受給者の事情や近隣関係等から短期間で転居しないか等)

### 新たな住宅セーフティネット制度の対応案

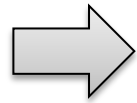
- 登録住宅制度により、安全性・規模の確保  
対象となる賃貸人に対して、指導監督等により対応
- 居住支援協議会の活動強化により居住継続を確保  
(登録住宅の紹介、見守りサービス、生活・就労支援等)

## 2. サービス付き高齢者向け住宅

---

# サービス付き高齢者向け住宅とは何か

○サービス（≠ケア） … 見守り付き＋外部サービス利用



地域包括ケアの限界を高める

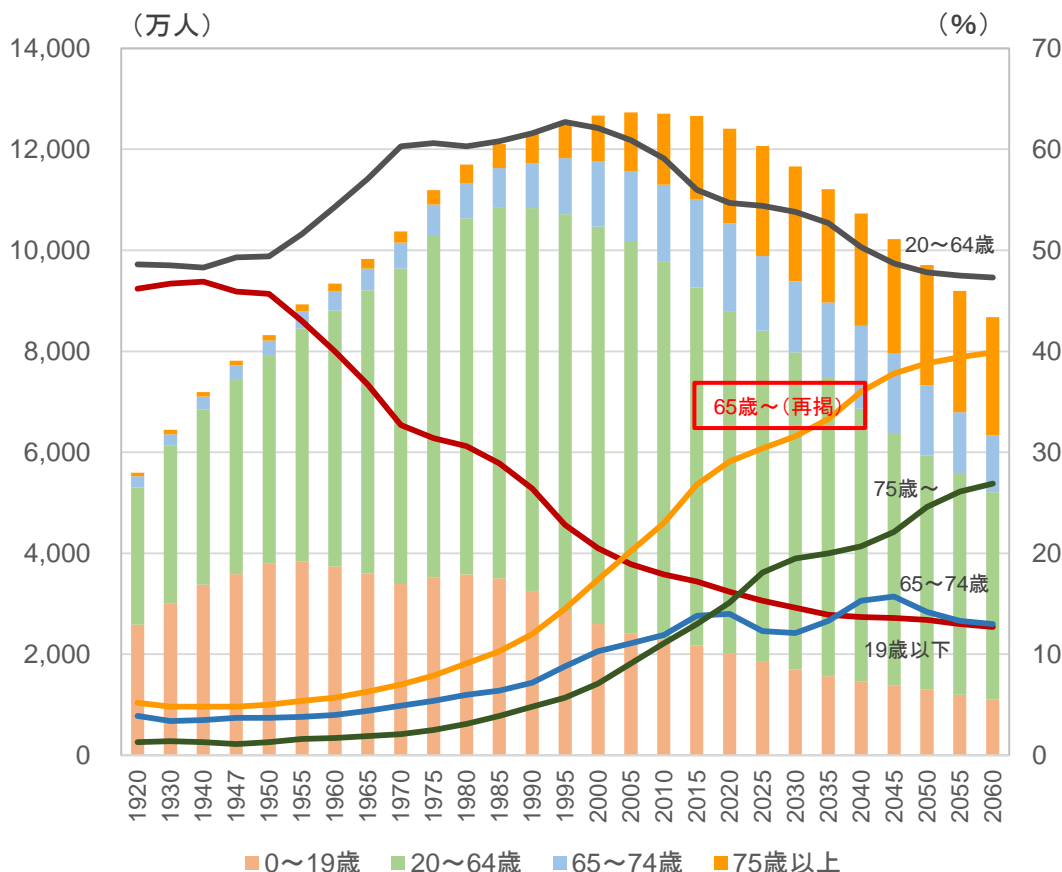
○住宅

- ・自分が支配できる空間であること、病院や施設ではない。
- ・市場の中で供給され、選択ができる(比較・選択)
- ・費用負担(住居費、管理費、食費、介護サービス費用、その他の生活支援サービス費用等)の明確化
- ・賃貸借契約による消費者保護

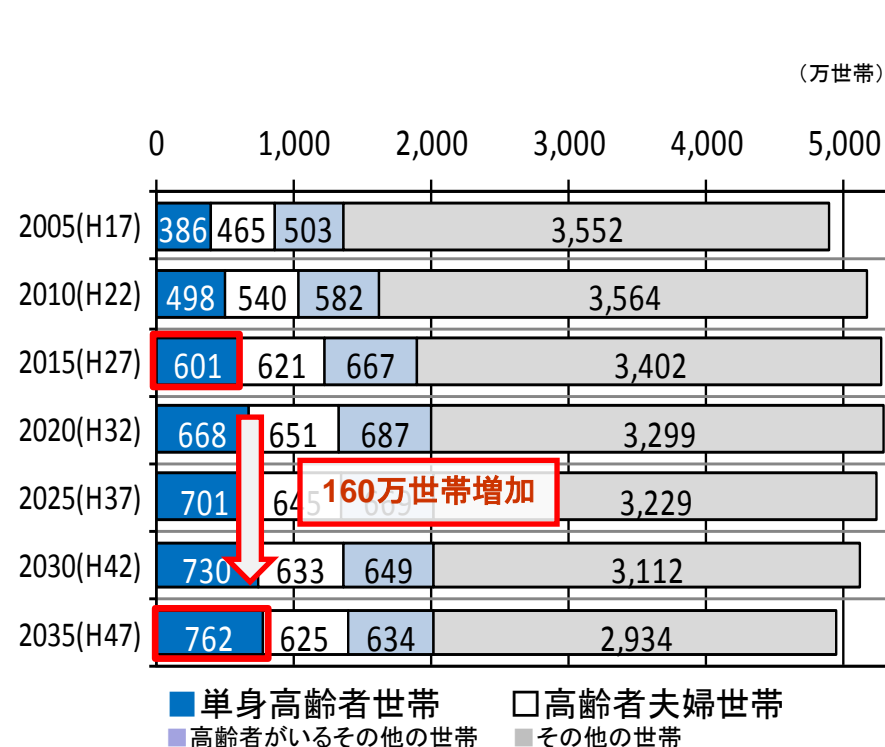
# 急速な高齢化の進展

- ・2025年には団塊の世代が後期高齢者になり、2060年には高齢化率が約4割となるなど、世界に類を見ない高齢化の進展が見込まれる。
- ・今後、2035年までに単身高齢者世帯が約160万世帯増加する見込み。

年齢階級別の人口と割合の推移



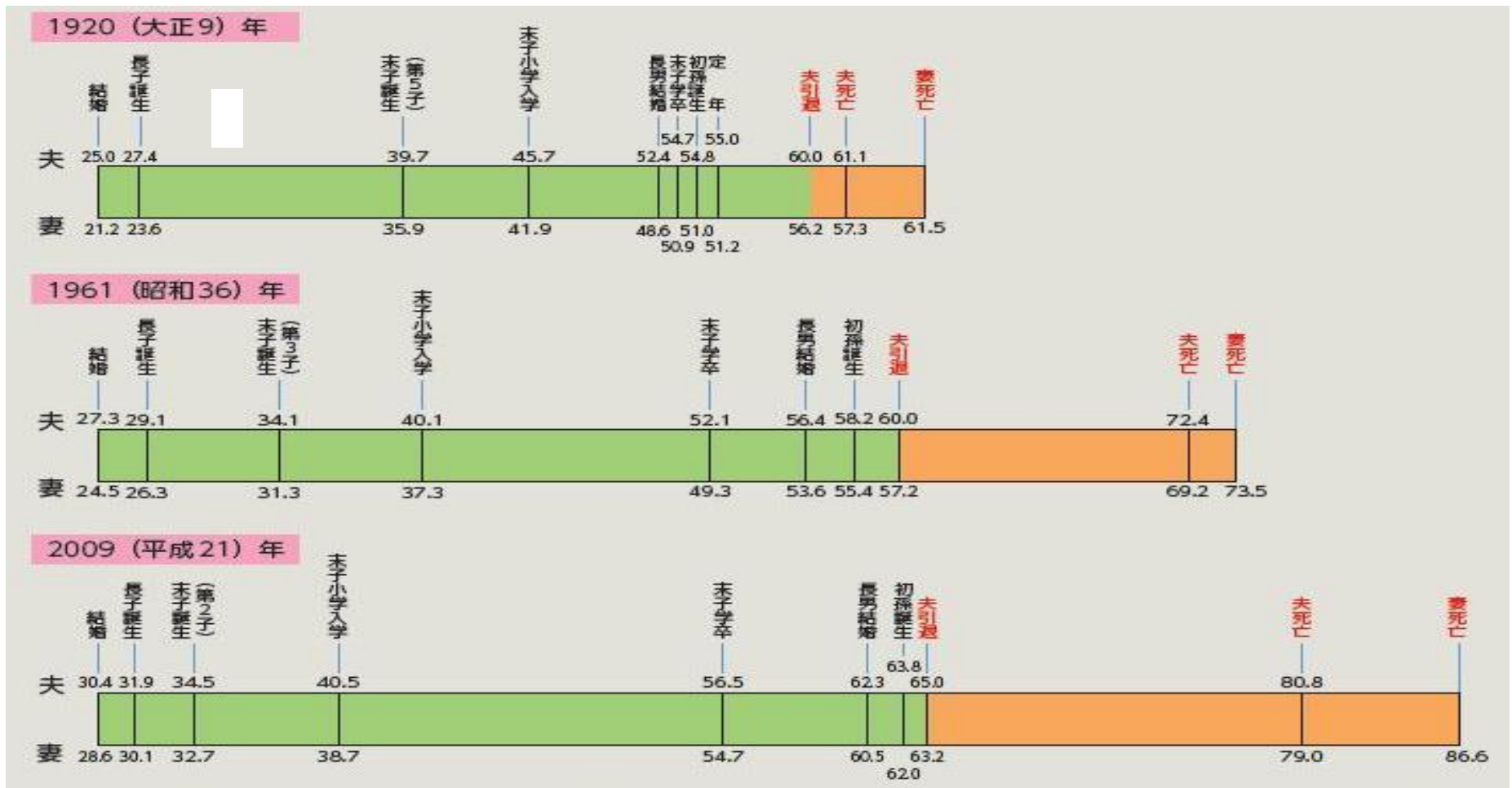
単身高齢者世帯の増加



(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

# 長寿命化と高齢期の長期化

○平均寿命の延伸により夫が引退してから死亡するまでの期間も長期化(1961年:12.4年→2009年:15.8年)。  
 夫が死亡後、妻が死亡するまでの期間も長期化(1961年:4.3年→2009年:7.6年)。



資料：1920年は厚生省「昭和59年厚生白書」、1961年、2009年は厚生労働省大臣官房統計情報部「人口動態統計」等より厚生労働省政策統括官付政策評価官室において作成。  
 (注) 価値観の多様化により、人生の選択肢も多くなってきており、統計でみた平均的なライフスタイルに合致しない場合が多くになっていることに留意する必要がある。

# 住生活基本計画（全国計画） ～抜粋～

（平成28年3月18日閣議決定）

## 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

### （基本的な施策）

- (1) 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

## 成果指標

### ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.1% (H26) → 4% (H37)

### ・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

77% (H26) → 90% (H37)

・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化  
0団地（H27）→ 150団地程度（H37）

・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

平成28～平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

### ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

41% (H25) → 75% (H37)

※一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消



# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】


ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

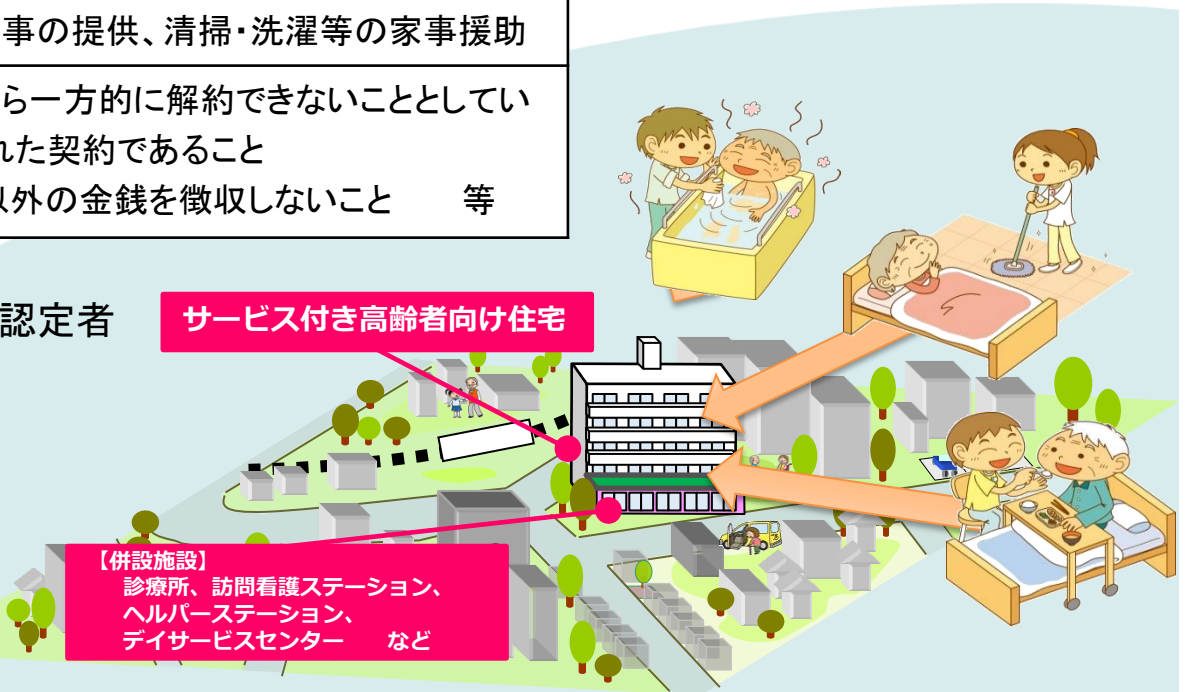
## 【登録状況(H29.5末時点)】

戸数	217,108戸
棟数	6,644棟

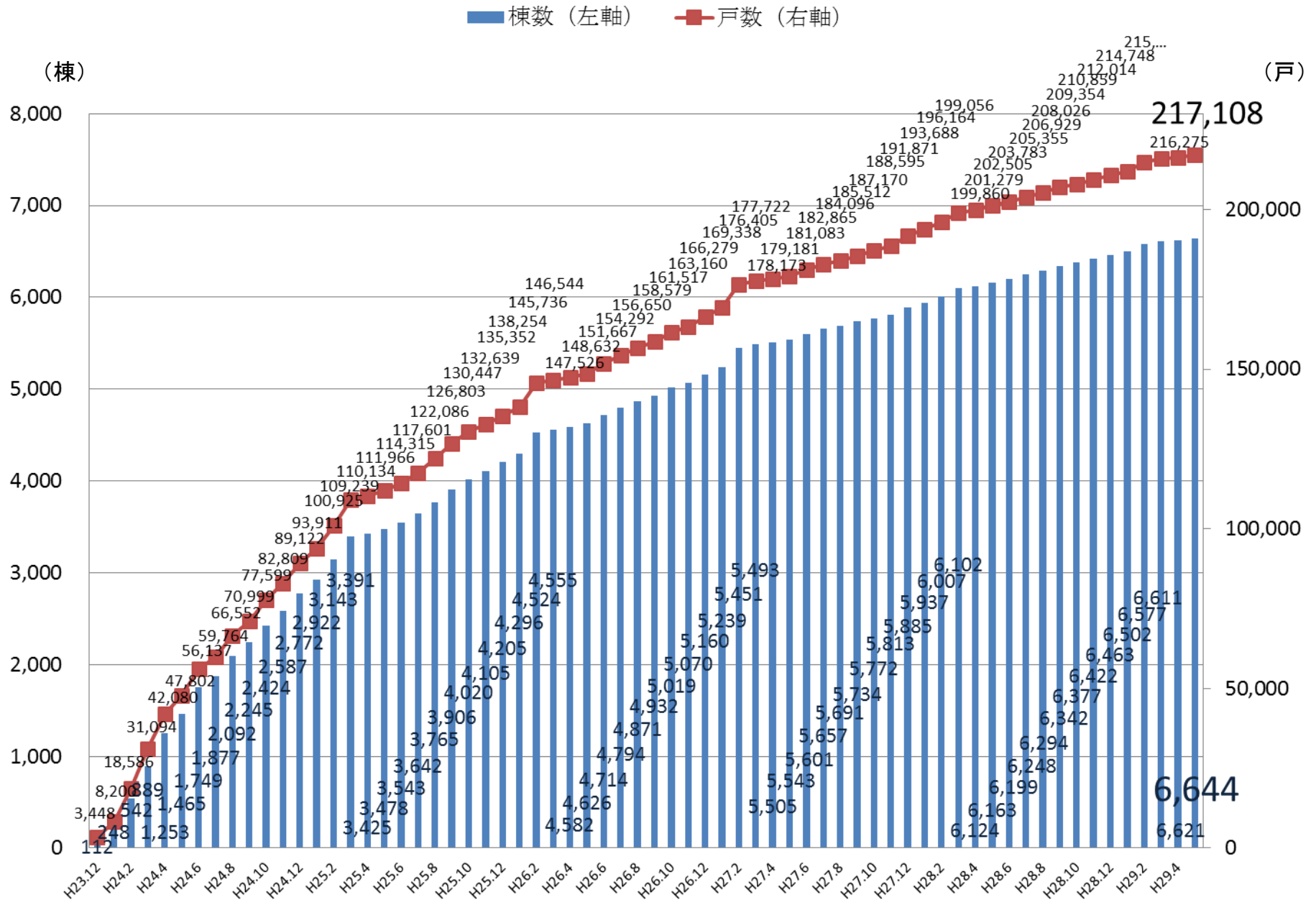
 住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

**【併設施設】**  
診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅

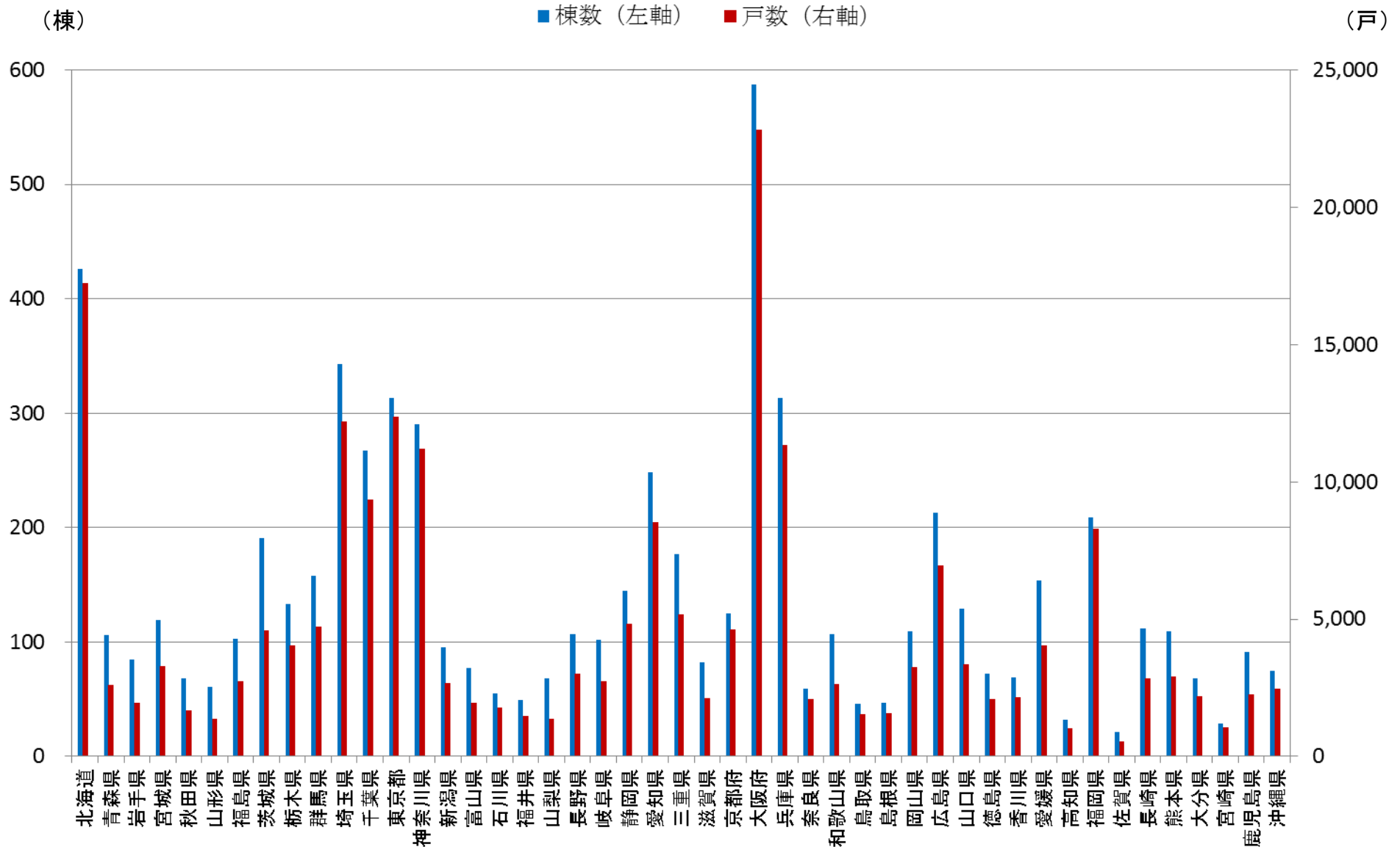


# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H29.5末時点)





# サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況(H29.5末時点)

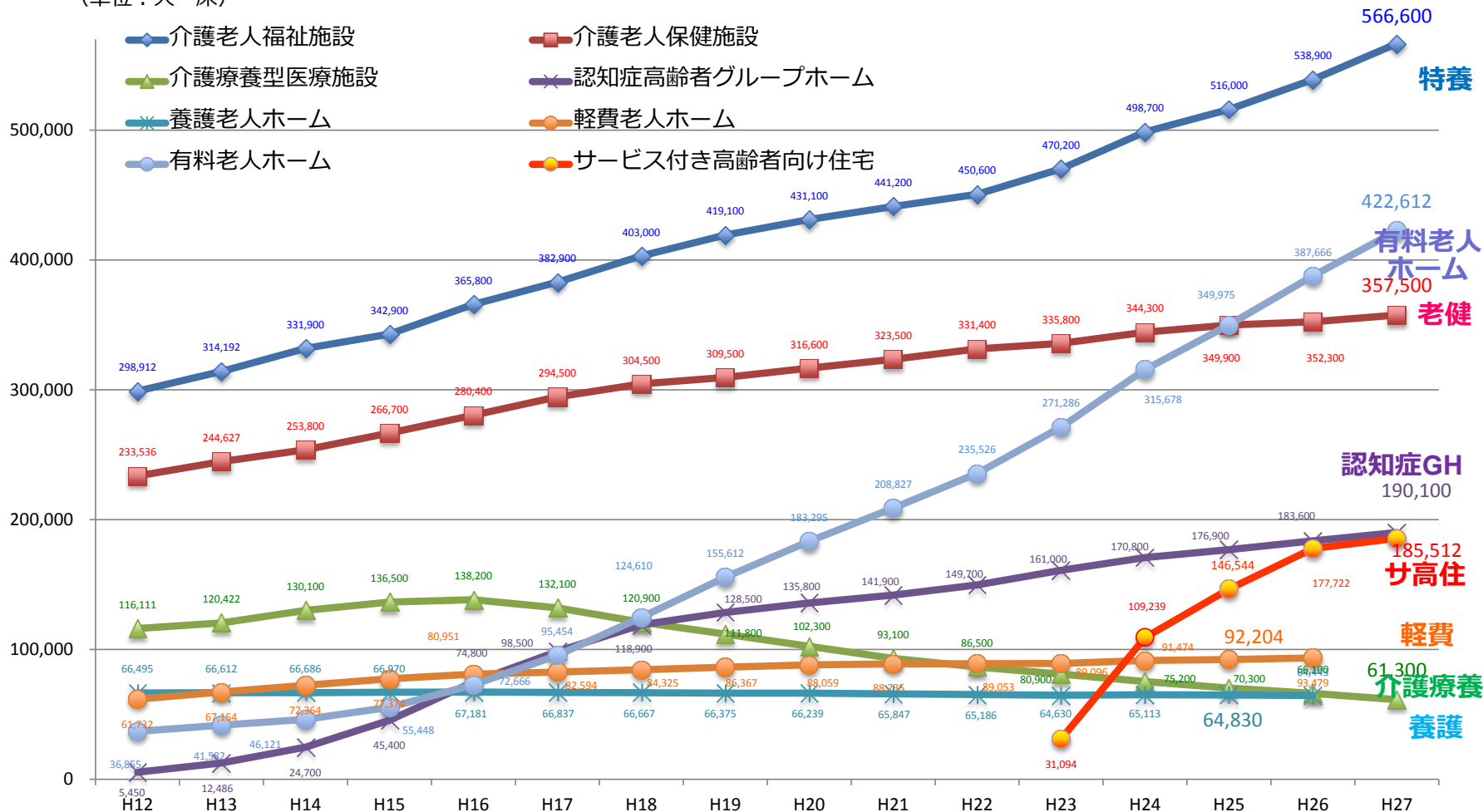


# 高齢者向け住まい・施設の定員数

○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で**一定程度の普及**

(H29.3末時点で約21.7万戸)

(単位：人・床)



※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12・H13】」及び「介護給付費実態調査(10月審査分)【H14～】(定員数ではなく利用者数)」による。  
 ※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したものの。  
 ※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。  
 ※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25社会福祉施設等調査(10/1時点)」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24・25は基本票の数値。  
 ※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果(7/1時点)による。  
 ※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(3/31時点)」による。

# サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会の概要

地域包括ケアシステムの構築等に向け、サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方について検討を進めるため、有識者を構成員とする検討会を設置。

## 目 的

- サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討を行う。

## メンバ ー

### 委 員

(順不同・敬称略 / ◎：座長)

- 辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授
- ◎高橋 紘士 (一財)高齢者住宅財団理事長  
(前 国際医療福祉大学教授)
- 園田 真理子 明治大学理工学部教授
- 大森 文彦 弁護士・東洋大学法学部教授
- 大月 敏雄 東京大学工学部教授

### オブザーバー

- 国土交通省 国土政策局 総合計画課長
- 国土交通省 都市局 都市計画課長
- 国土交通省 住宅局 安心居住推進課長
- 厚生労働省 老健局 高齢者支援課長
- 厚生労働省 老健局 振興課長
- 厚生労働省 老健局 介護保険計画課長
- 厚生労働省 保険局 医療介護連携政策課長

### 事 務 局

- 国土交通省住宅局安心居住推進課

## 開 催 経 緯

- 第1回 (H26.9.8)
  - ・ 検討会の論点等について議論
- 第2回 (H26.11.11)
  - ・ 立地の概況について報告
- 第3回 (H27.1.22)
  - ・ 立地状況や質等に係る実態調査の結果を報告し、今後の検討イメージについて議論
- 第4回 (H27.4.7)
  - ・ 中間とりまとめ(案)について議論
- 中間とりまとめ公表 (H27.4.15)
- 第5回 (H27.10.15)
  - ・ 提言の取組状況、残された課題・論点について議論
- 第6回 (H28.2.2)
  - ・ 課題・論点について議論
- 第7回 (H28.4.27)
  - ・ とりまとめ(案)について議論

# サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要) (1/2)

## 背景

- ・我が国が本格的な超高齢社会を迎え、単身の高齢者等が増加。要介護・要支援や認知症の高齢者も急増する見込み。要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築が必要。
- ・地域包括ケアの一翼を担うサービス付き高齢者向け住宅の供給が順調に進む一方、市町村の介護施策やまちづくりとの連携、地域の医療・介護サービスとの連携、低所得高齢者の住まいの不足等の課題も指摘。

## 現状・課題

### ①供給状況・立地

- ・約20万戸が供給されるなど、全国的には順調に供給。一方で、地域別に見るとバラツキが存在。
  - ・一部は地価の安い郊外部に立地する場合が存在。郊外や公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、必要なサービスが受けにくく、利便性が低下するおそれ。
- ⇒市町村のまちづくりや医療・介護サービスとの適切な連携の観点から、立地の適正化が課題。

### ②空間の質

- ・25㎡未満が約8割を占めるなど居室面積が狭く、浴室などが共用のものが大半。
  - ・共用部分の空間のルール化もされていない。
  - ・既存住戸等を活用した「分散型」の整備や未利用の公的不動産(PRE)の活用は限定的。
- ⇒空間の質の向上、既存ストックの活用促進が課題。

### ④運営等

- ・介護系(約67%)の事業者が多く、事業者自らが生活支援サービスを提供。サブリースによる供給が中心。
  - ・基本的な性格・多様性が十分理解されていない。
  - ・事業者の廃業時には居住継続が図られないおそれ。
- ⇒情報提供の充実、居住の安定確保の取り組み課題。

### ③サービス

- ・入居者は要介護高齢者が約9割、認知症自立度Ⅱ以上高齢者が約4割。
  - ・見守りサービスの人員体制・資格にバラツキ。
  - ・約97%が食事提供や入浴等の生活支援サービスを提供。有料老人ホームとの制度の違いやサービスの内容が分かりにくいおそれ。
- ⇒ニーズに合ったサービスを選択できる環境整備が課題。
- ・約77%に高齢者生活支援施設が併設され、必要に応じたサービスを提供。一方、囲い込みや過剰な介護保険サービス提供のおそれ。
  - ・将来的な入居者の要介護度の重度化等への対応に課題。
  - ・低所得高齢者の入居費用の負担は困難。
- ⇒低所得高齢者向け住まいの供給スキーム構築が課題。 35

# サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要) (2/2)

## 今後の方向性

- ・ 日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現。
- ・ 単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づけ。

### ①適切な立地の推進

- ・ 市町村による、地域に即した高齢者向け住宅に係る計画や供給方針の策定促進  
(市町村高齢者居住安定確保計画の制度化、計画策定マニュアルの整備 等)
- ・ 計画等に基づく立地誘導の促進 (整備補助に当たり市町村のまちづくりとの整合の確保)
- ・ 計画策定等における分野間の連携の促進 (福祉部局等との連携をマニュアルで明確化、担当者会議の開催 等)

### ②空間の質の向上

- ・ 空間の質の高い住宅の供給促進や共用空間のあり方検討  
(夫婦向けの供給促進、ガイドライン策定等)
- ・ 既存ストックの活用促進 (支援の拡充 等)

### ③サービスの質の確保・向上

- ・ 状況把握・生活相談サービスの提供体制の強化  
(提供体制のあり方検討、先導的取組みの支援 等)
- ・ 地域における生活支援サービスの提供体制の確保  
(地域支援事業によるサービス提供促進 等)
- ・ 入居者等による住宅の運営への関与 (運営懇談会)

### ④適切な医療・介護サービスが利用できる地域コミュニティの形成

- ・ 医療・介護サービスとの連携の推進  
(医療機関・介護サービスとの連携が図られたものへの支援の重点化、設備更新やサービス施設等の併設の促進等)
- ・ 地域の医療・介護サービス拠点の整備促進  
(「拠点型」の供給促進、訪問介護等のサービス事業所の用途制限の合理化 等)
- ・ 介護サービス利用の適正化  
(有料老人ホーム指導指針による指導監督、ケアプランの調査点検の推進 等)

### ⑤適切な競争や選択がなされる環境の実現

- ・ 情報提供の充実 (登録情報の充実、第三者が住宅やサービスを評価する仕組みの構築 等)
- ・ 適切な需要予測と多様な資金調達の促進  
・ 入居者の居住安定確保 (事業の引継先の確保、居住支援 等)

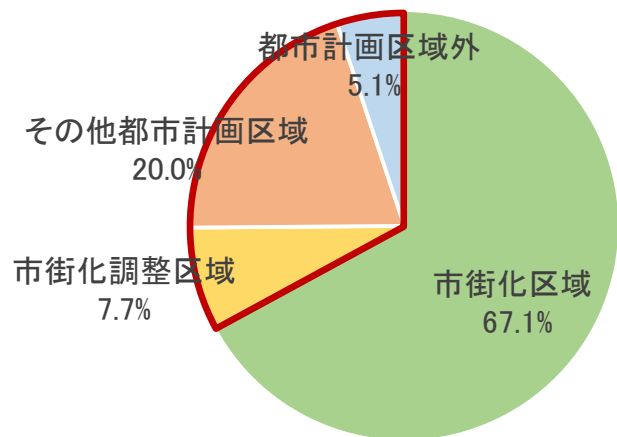
### ⑥低所得の高齢者の住まいの確保

- ・ 空き家を活用した低所得高齢者向け住宅の供給 (空き家を活用した低廉な住宅供給の仕組み検討、住居費支援等)
- ・ 居住支援の充実 (居住支援協議会の取組の推進、見守りサービスの提供等に係るモデル的な取組みの支援 等)

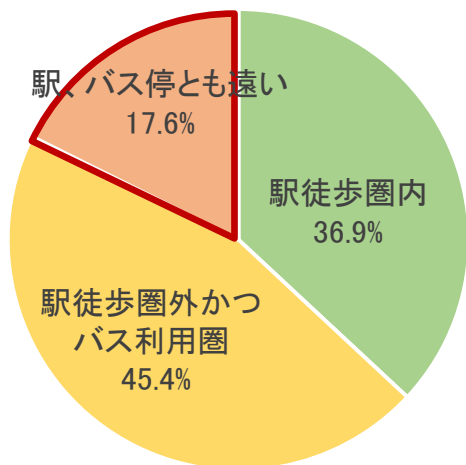
# 立地状況

・これまでに整備されたサービス付き高齢者向け住宅のうち、一部については、郊外部や公共交通機関、医療機関へのアクセスの悪い地域に立地。

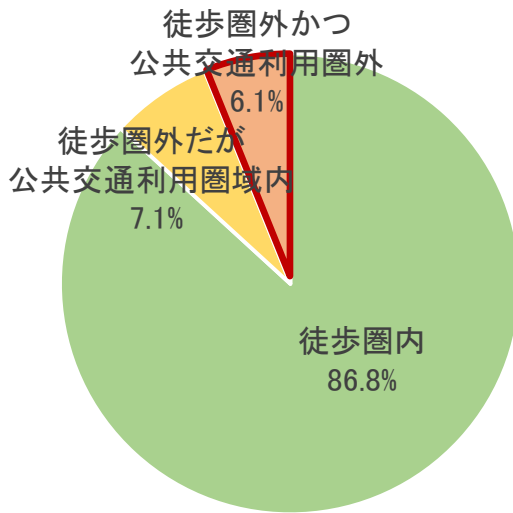
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】

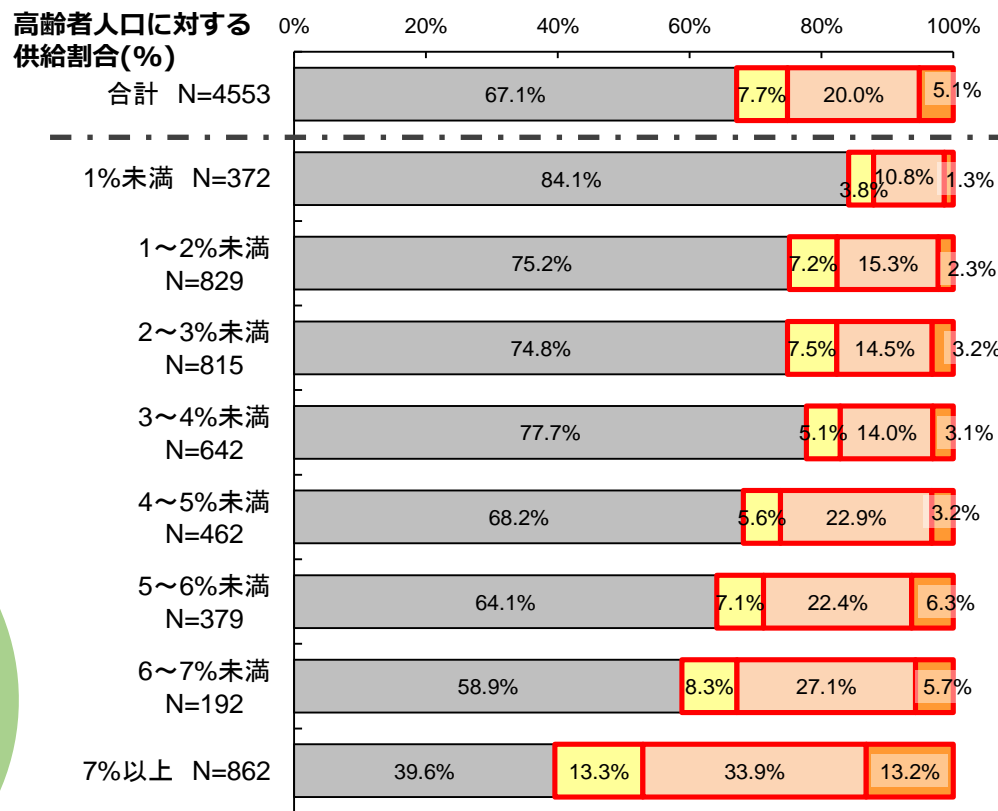


【医療機関へのアクセス】



※駅徒歩圏、医療機関利用圏：750m、バス利用圏：300m

サービス付き高齢者向け住宅の供給割合と都市計画の区域との関係



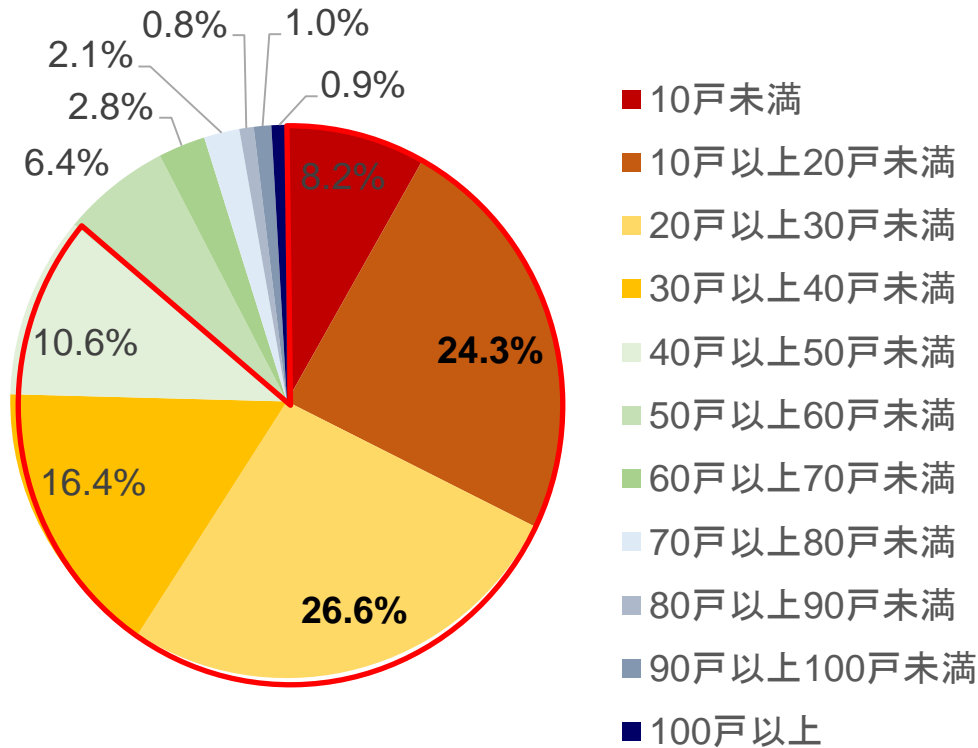
市街化区域
  市街化調整区域  
 その他都市計画区域
  都市計画区域外



# 戸数・住戸面積の分布

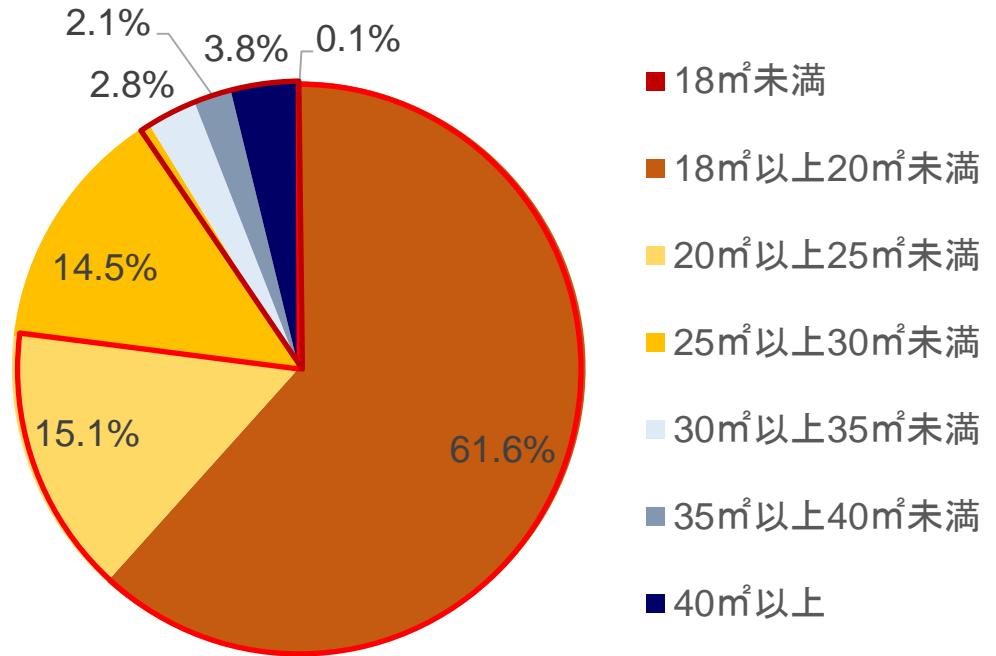
- ・戸数は、「10戸以上20戸未満(24%)」、「20戸以上30戸未満(27%)」が多く、全体の8割以上が50戸未満。
- ・専用部分の床面積は、25㎡未満が7割以上となっているのに対し、30㎡以上のものは約9%にとどまる。

1棟当たりの戸数



平均:32.3戸

住戸面積



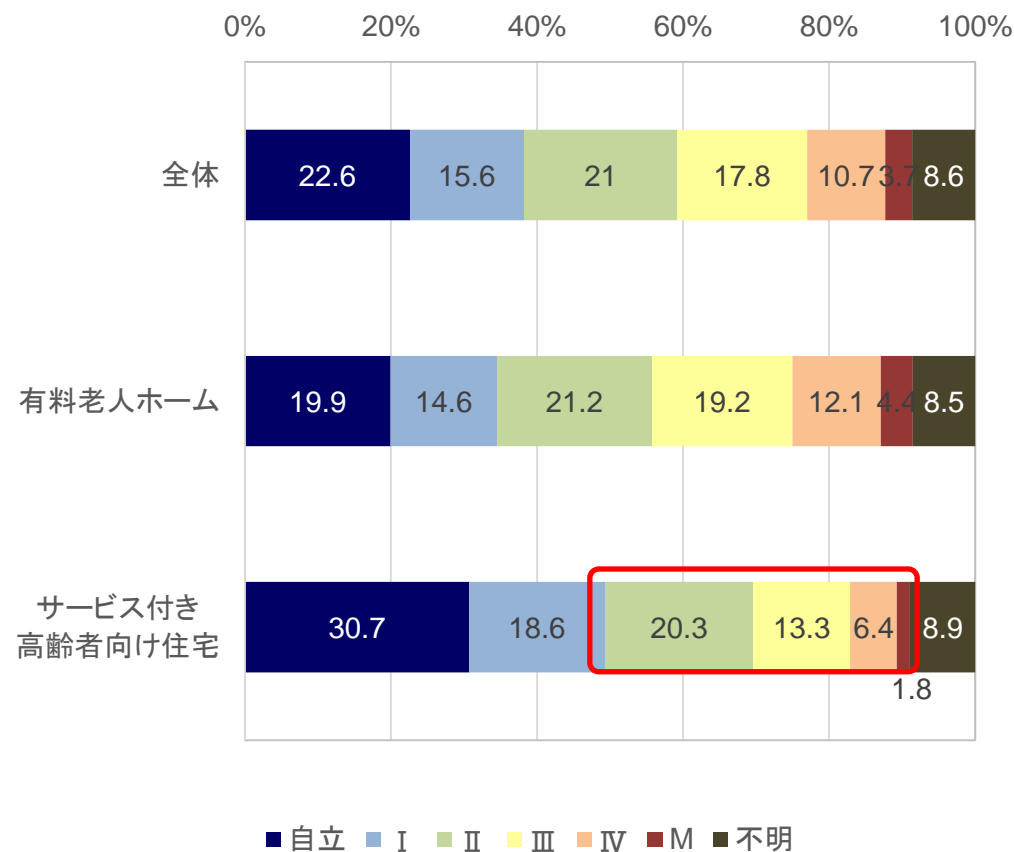
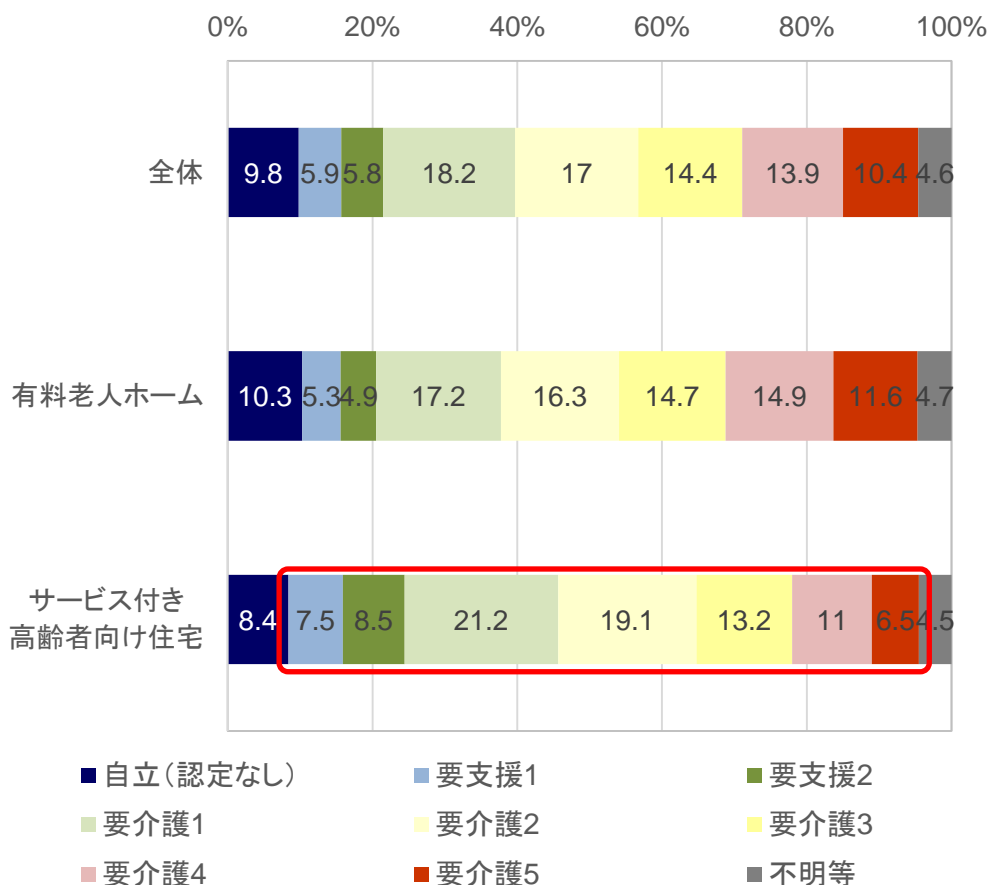
平均:22.0㎡

# 入居者の要介護度等

・サービス付き高齢者向け住宅の入居者は、要介護・要支援認定を受けている方が約9割、認知症自立度Ⅱ以上の方が約4割を占める。

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

高齢者住まいにおける認知症高齢者の入居割合

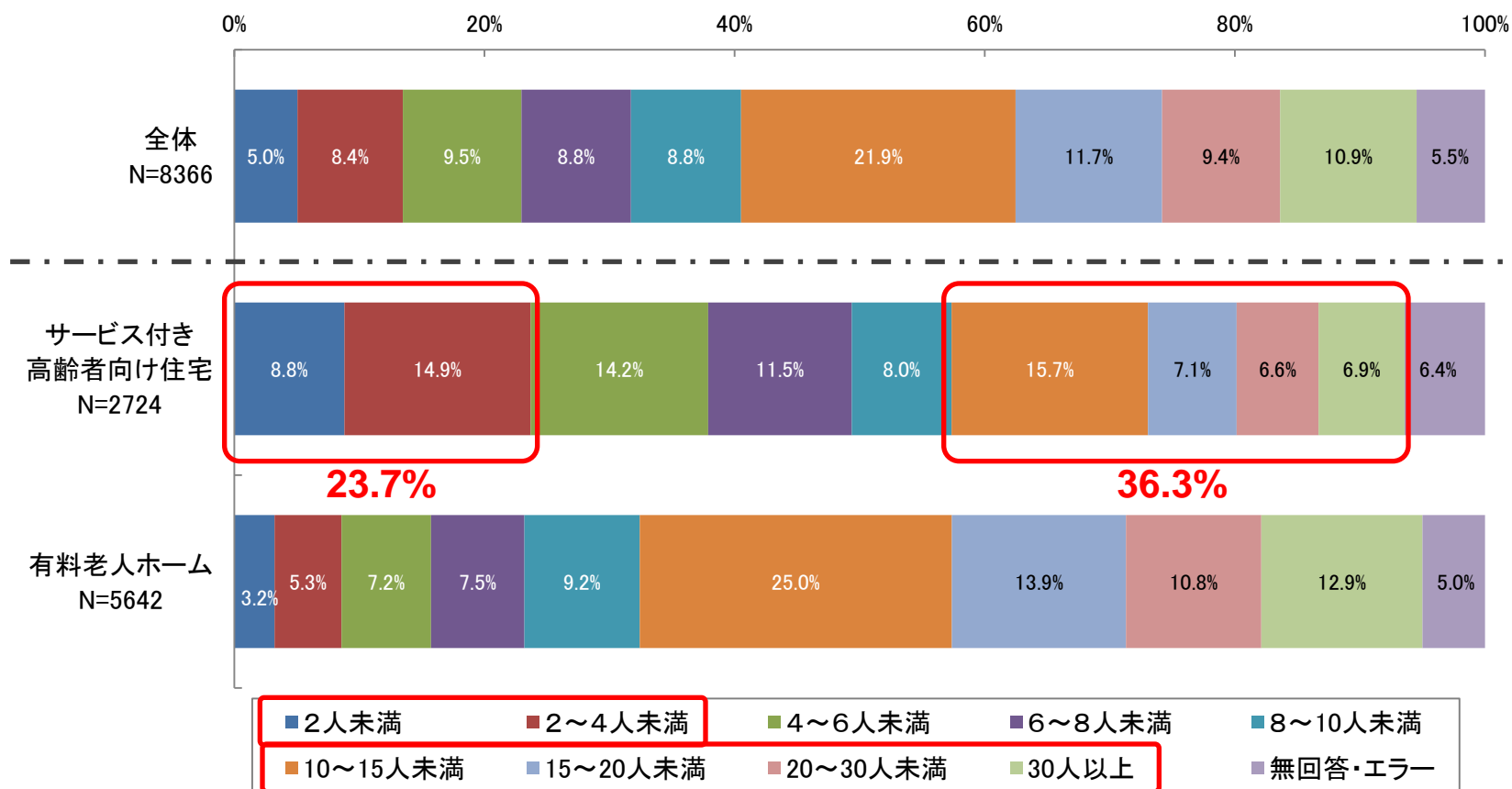




# サービス提供体制(日中の職員数)

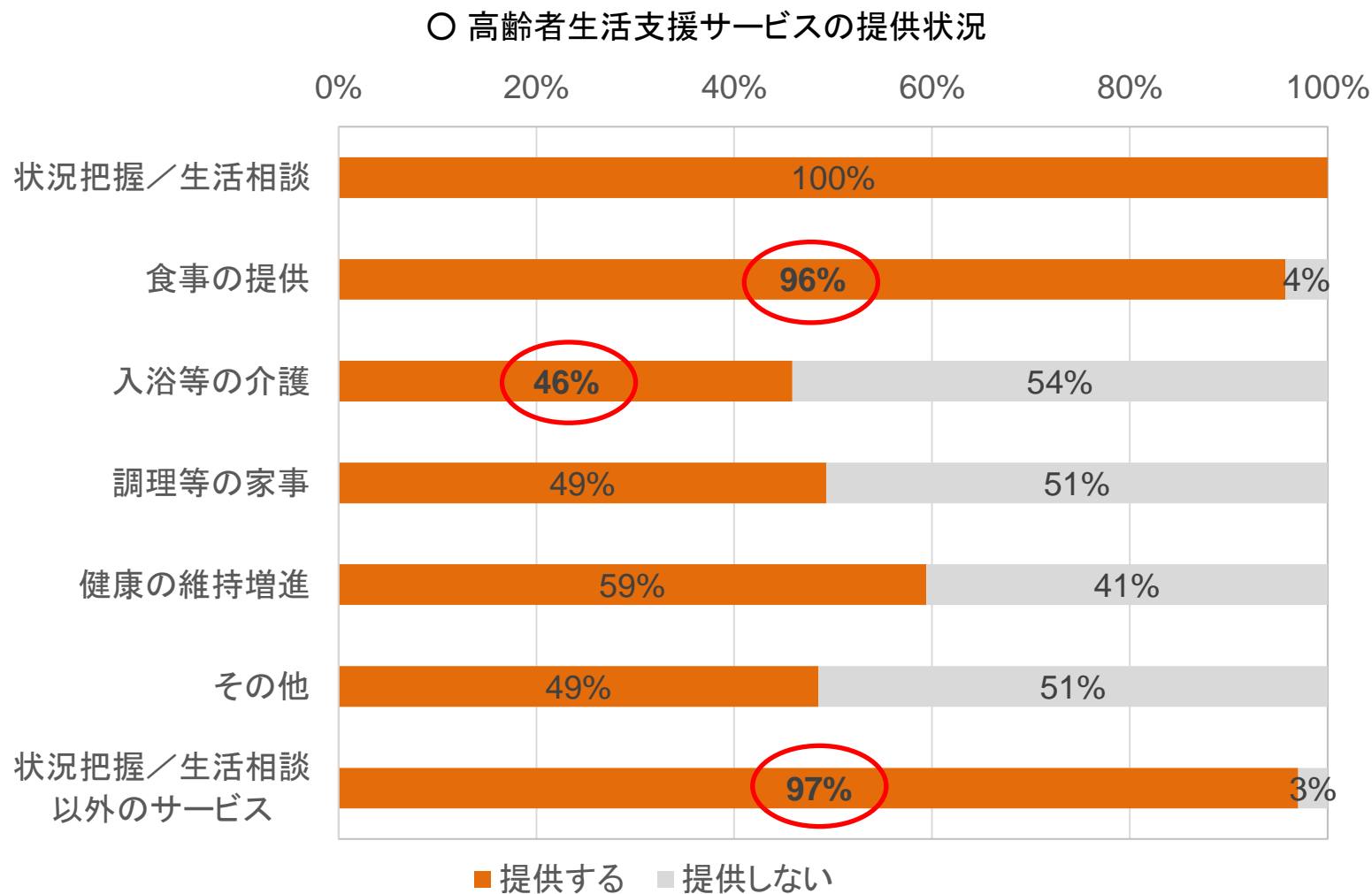
・日中の職員数は、入居者50人に対して4人未満であるものが約24%である一方、10人以上であるものが約36%となっており、見守りや生活相談サービスの体制に大きなばらつきが生じている。

○日中の職員数 (定員50人換算, 兼務を含む)



# 高齢者生活支援サービスの提供状況

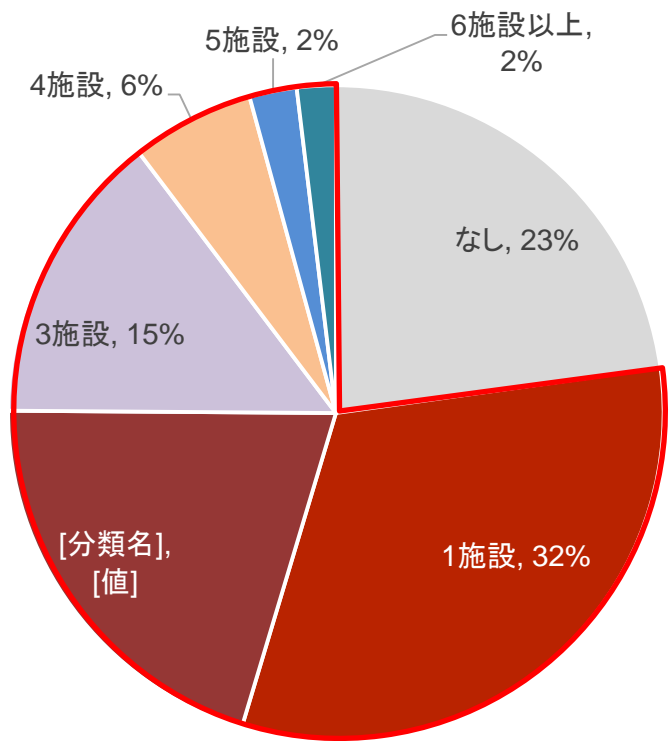
- ・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは46%が提供。
- ・状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービスを提供しているものは約97%。



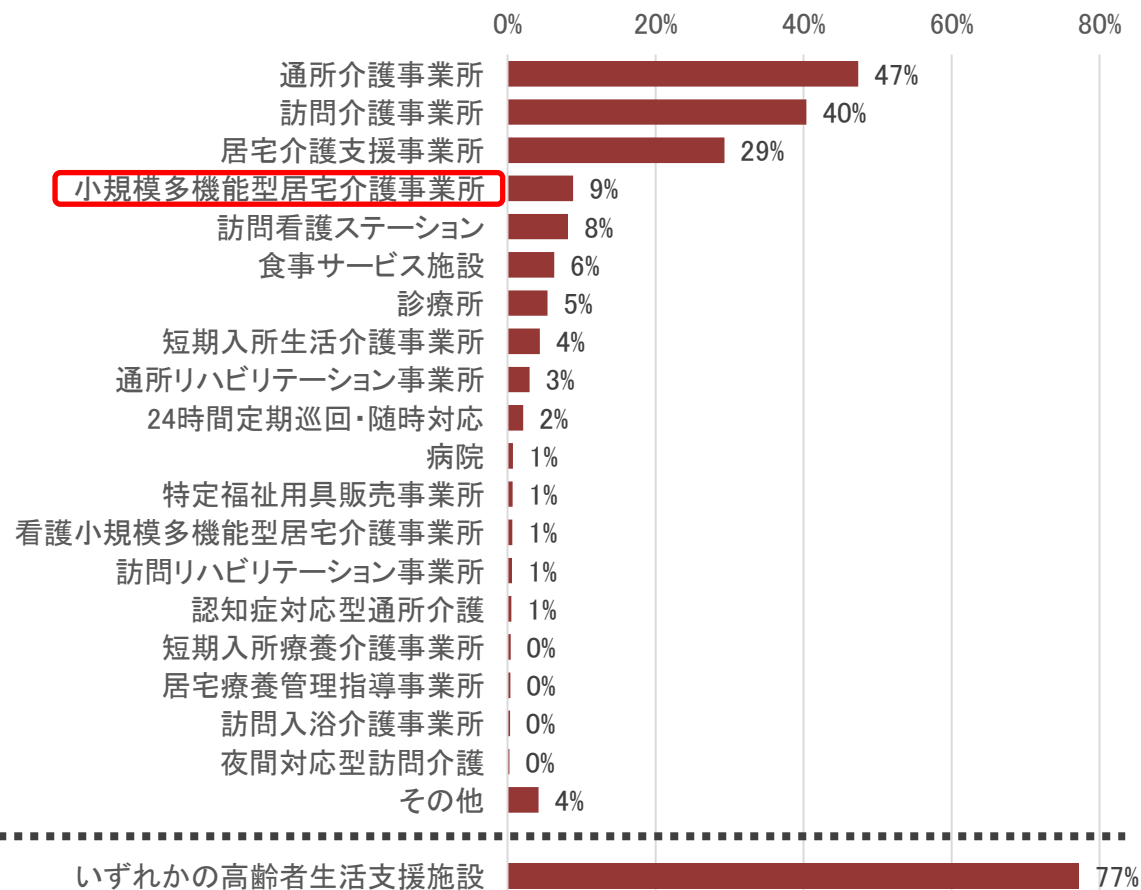
# 高齢者生活支援施設の併設状況

- ・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサービス付き高齢者向け住宅は約8割。
- ・小規模多機能型居宅介護等の事務所については、現時点では併設又は隣接されている割合は少ない。

○サービス付き高齢者向け住宅の併設(隣接)施設数



○併設されている施設の種類



# サービス提供状況について(利用する事業所)

- ・サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合は、訪問介護では約35%、通所介護・通所リハビリテーションでは約24%、訪問看護では約12%。
- ・併設・隣接以外の同一グループの事業所を利用している割合が、訪問介護では約16%、通所介護・通所リハビリテーションでは約13%、訪問看護では約23%。

サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合

サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所（併設・隣接を除く）を利用している割合

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>

<サービス付き高齢者向け住宅>

## 訪問介護

36.3%  
(N=4747)

**34.8%**  
(N=2119)

17.1%  
(N=4747)

**15.9%**  
(N=2119)

## 通所介護 通所リハビリ

27.1%  
(N=4918)

**23.8%**  
(N=2197)

14.2%  
(N=4918)

**13.2%**  
(N=2197)

## 訪問看護

10.2%  
(N=3484)

**12.3%**  
(N=1540)

22.4%  
(N=3484)

**23.1%**  
(N=1540)

※各サービスの利用者が1人以上いる施設について集計

→ ○介護サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所等の訪問介護・看護等を利用しているサービス付き高齢者向け住宅が一定数存在する

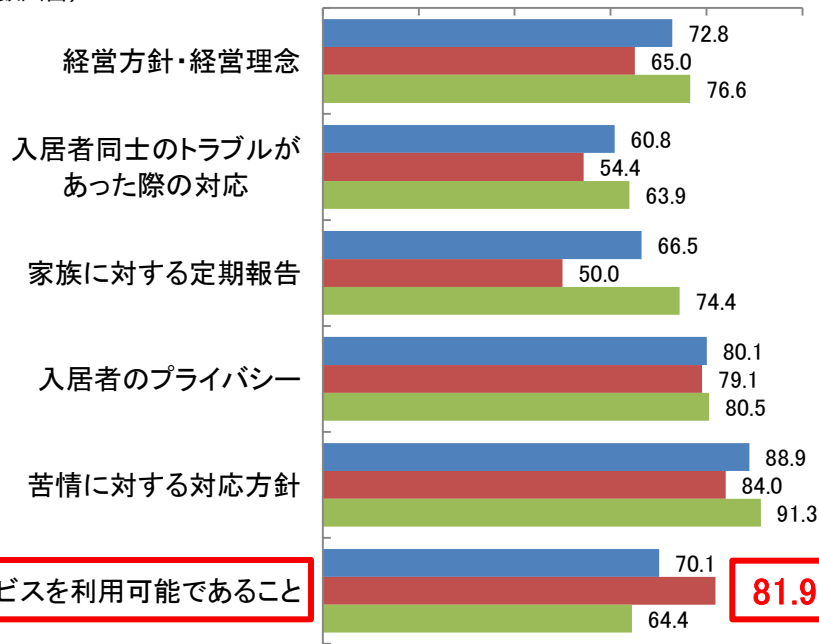
# 事前説明の内容

・外部サービスを利用可能であることについて事前説明を行っている割合は約82%、終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応について事前説明を行っている割合は約65%。

## <運営に関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



外部サービスを利用可能であること

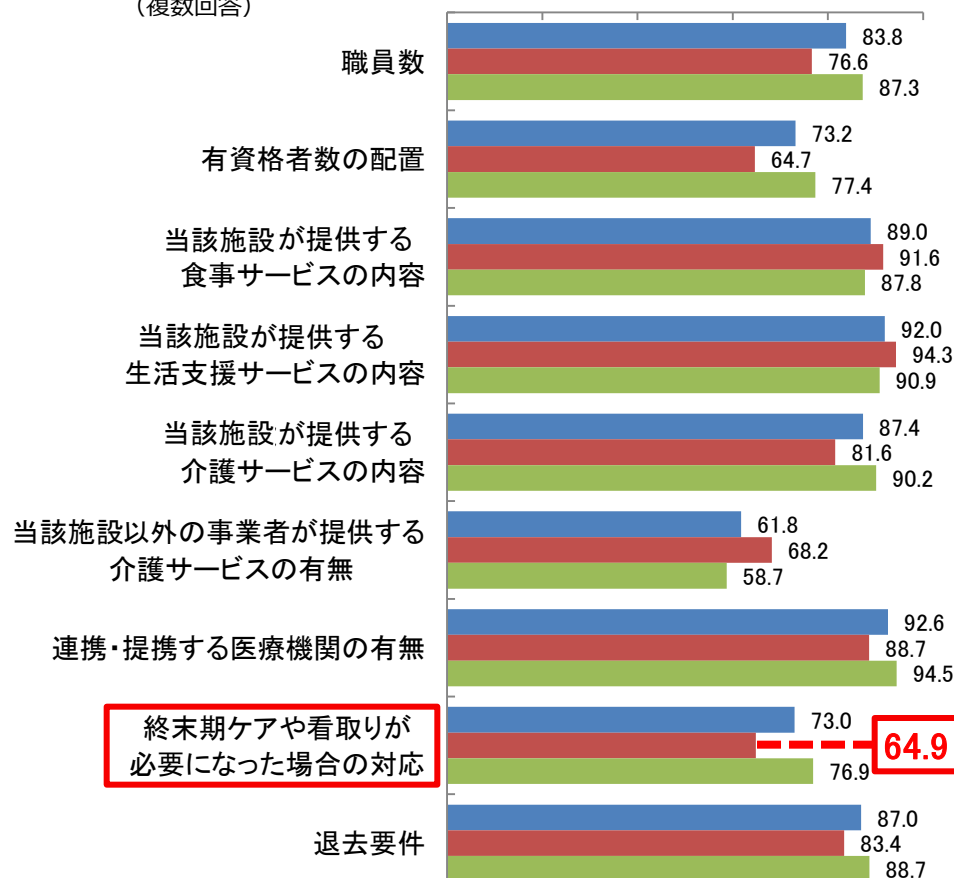
**81.9**

■ 全体 N=7,031  
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=2,283  
 ■ 有料老人ホーム N=4,748

## <サービスに関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応

**64.9**



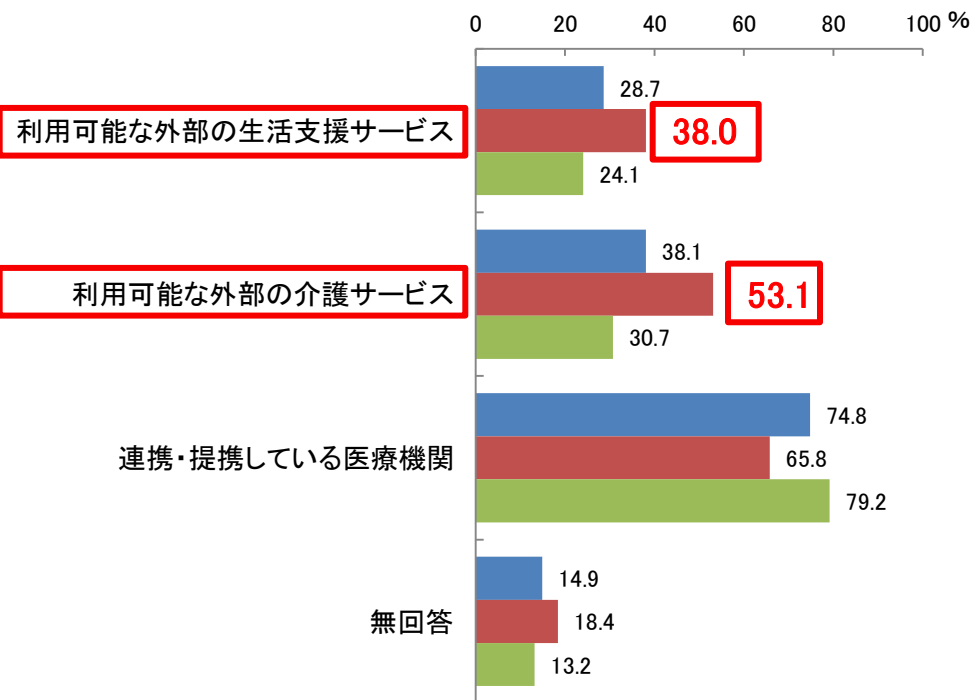
○外部サービスの利用や看取りが必要になった場合の対応等について事前説明をしていない事業者が一定数存在する

# ホームページでの情報提供の内容

・利用可能な外部の生活支援サービスと介護サービスの情報をホームページで提供している割合は各々約38%、約53%。また、要介護度や認知症の重度化等への対応と在宅医療が必要となった場合の対応について、情報提供をしている割合は各々約49%、約36%。

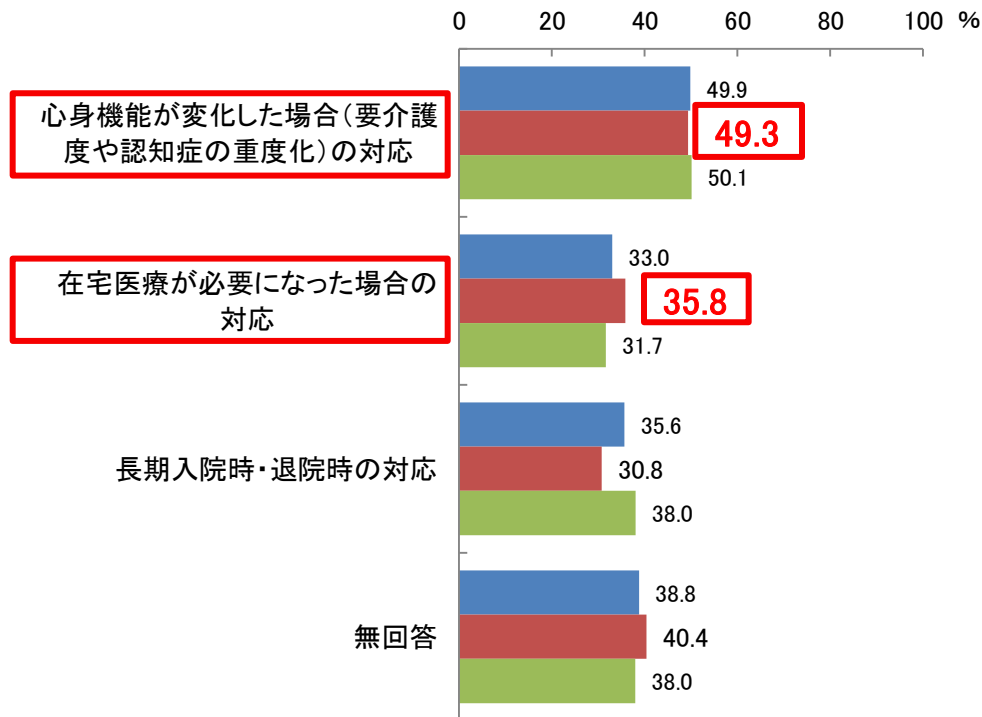
## <利用可能な外部サービス>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



## <要介護度が悪化した場合の対応>

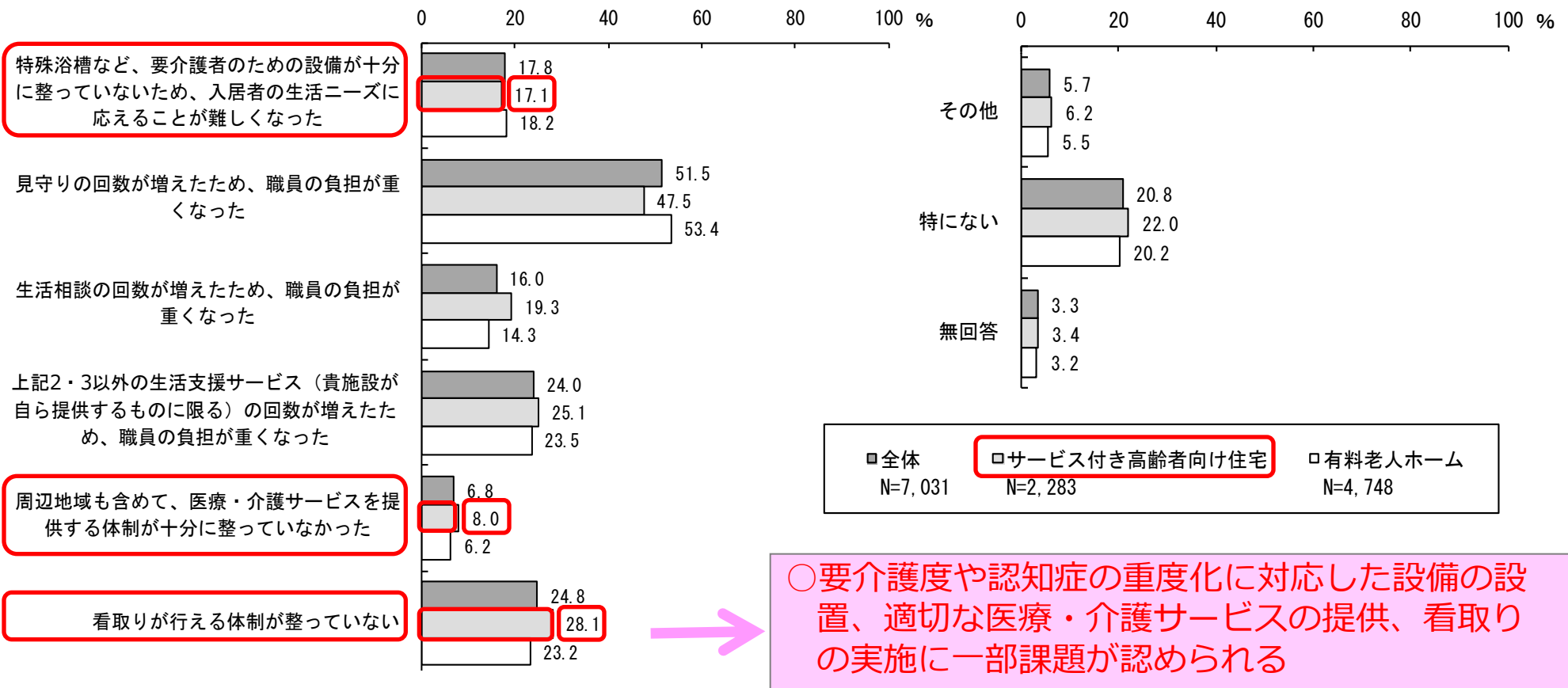
※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



■ 全体 N=5,383  
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=1,769  
 ■ 有料老人ホーム N=3,614

# 要介護度の進行等に伴う入居継続に関して事業者が感じた課題

- ・入居者の要介護度や認知症が進行した際に、要介護者のための設備が十分に整っていない事業者が約17%、周辺地域も含めて医療・介護サービスを提供する体制が十分に整っていない事業者が約8%、看取りを行える体制が整っていない事業者が約28%いる。

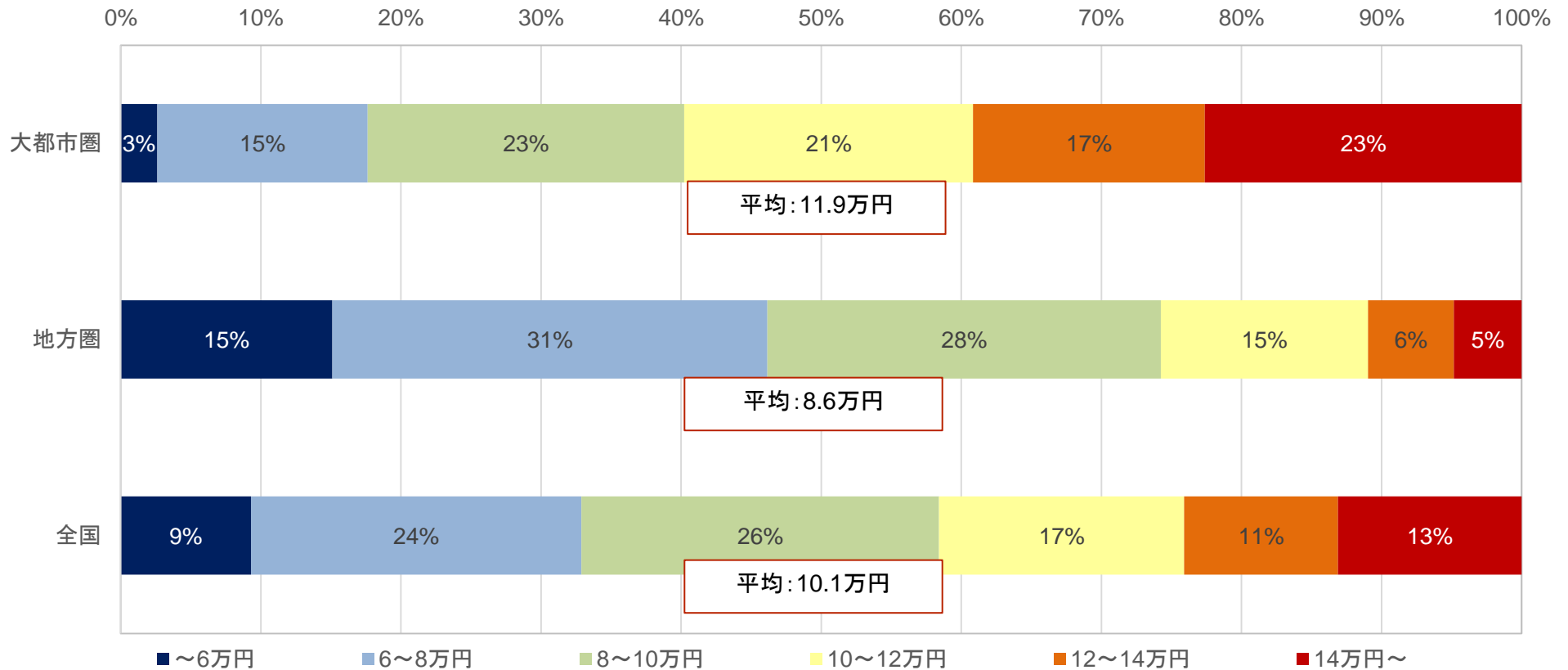




# サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

○ **低所得の高齢者（国民年金層等）**が入居可能なサービス付き高齢者向け住宅の供給は相対的に**少ない**

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用（月額） ※



※家賃、共益費、必須（生活相談・見守り）サービス費用の合計。  
ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分（1割負担）を除く。

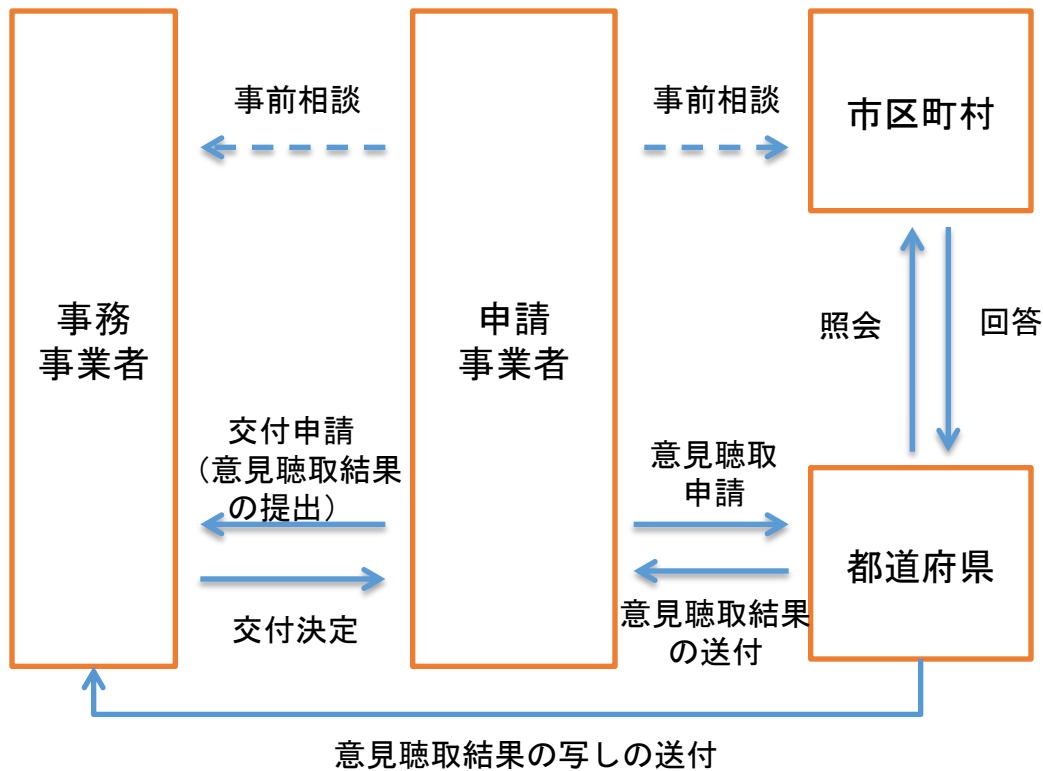
※平成27年度末時点における登録情報による

※大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県  
地方圏：その他の道県

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の市町村意見聴取の要件化

- ・サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援に当たって、市区町村への意見聴取を行い、立地等に関して支障がないことを要件化。

意見聴取のスキーム



※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

市区町村からの意見の観点例

## ① 地域における高齢者住宅の必要量の確保

- ✓ 当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。

## ② 公共交通機関へのアクセス等の立地

- ✓ 高齢者が公共交通機関や生活利便施設等を利用しやすい立地であるか。

## ③ 医療・介護サービスとの連携

- ✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療・介護サービスとの適切な連携が図られているか。

## ④ その他まちづくりとの整合

## 背景

- 高齢者向け住宅の供給にあたっては、介護政策との連携が不可欠。しかし、介護保険行政の主体は市町村である一方、高齢者居住安定確保計画の策定主体は都道府県となっている。
- 一部の地域では、サービス付き高齢者向け住宅が郊外部に立地する傾向にあるなど、市町村のまちづくりとの連携が課題。



市町村による高齢者居住安定確保計画の策定等を可能にすることが必要。

## 改正前

- **都道府県が**、市町村と協議の上、高齢者居住安定確保計画(※)を策定(法第4条)。

(※) 計画策定により、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の追加、一部の登録基準の強化・緩和が可能

## 改正後

- **市町村も**、都道府県と協議の上、**高齢者居住安定確保計画の策定を可能に**。

(※) サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の追加、強化・緩和も可能に。

## 【参考】高齢者居住安定確保計画

- 区域内の高齢者の居住の安定確保のため、高齢者向け住宅の供給の目標や施策等を定める計画

### (記載事項)

- 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 目標を達成するために必要な事項
  - ・ 賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
  - ・ 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
  - ・ 良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
  - ・ 福祉・介護施設等の整備の促進等に関する事項
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項 等

## 【計画の策定状況(平成28年4月時点)】

策定年度	都道府県	
～H22年度	大阪府、群馬県、東京都、熊本県	4
H23年度	茨城県、栃木県、埼玉県、神奈川県、石川県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県	19
H24年度	北海道、青森県、岩手県、宮城県、千葉県、島根県、大分県、宮崎県、沖縄県	9
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	3
H26年度	奈良県、岐阜県、京都府	3
H27年度	秋田県、山形県、富山県	2
		<b>41都道府県</b>

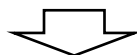
# 新潟市におけるサ高住適正立地促進税制(仮称)について

- 新潟市「生涯活躍のまち」基本方針(H29.3)や新潟市立地適正化計画(H29.3)の趣旨等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)に係る固定資産税の減額措置について、居住誘導区域等の内外で減額割合にメリハリを付けることにより、サ高住の適正立地(居住誘導区域への立地)を促進する。

## サ高住に係る固定資産税の減額措置(H31.3.31新築分まで)

【現行】

新築後5年間 2/3減額



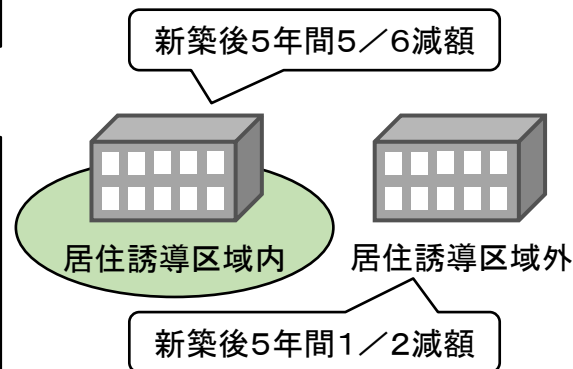
【改正後】(H30.4.1新築分から)

居住誘導区域内：  
新築後5年間 5/6減額

居住誘導区域外：  
新築後5年間 1/2減額

《改正後のイメージ》

～サ高住適正立地促進税制(仮称)～



※ 地方税法上、当該措置の減額割合は1/2～5/6の範囲内とされている。

※平成29年6月定例市議会に改正条例案を上程する方向で調整中

## 居住誘導区域の位置付け

都市計画区域	市街化区域	計画的な市街化を図る区域
	<b>居住誘導区域</b>	<b>将来にわたり居住の柱となる区域</b>
	都市機能誘導区域	都市生活に必要な機能(医療、福祉、商業等)の集積を図る区域
	上記以外	既存の都市基盤を活かした暮らしを続ける区域
	市街化調整区域	市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る区域

《サ高住に係る減額措置のその他の適用要件》

- ①床面積 : 30㎡以上/戸(共用部分を含む。)
- ②戸数 : 10戸以上
- ③補助 : 国等からサ高住に対する建設費補助を受けていること
- ④構造 : 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること等

## 期待される効果

- ① サ高住の居住誘導区域への立地が促進されることにより、入居者の生活面での利便性が確保されるほか、必要な医療・介護サービスも受けやすくなる。
- ② 居住誘導区域の人口密度が上昇することにより、まちなかの賑わいの創出に資する。

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

下線部は平成29年度予算における制度変更内容

## 事業イメージ

### <要件>

#### 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

#### その他の要件

- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

### <補助対象※1・補助率等>

住宅：

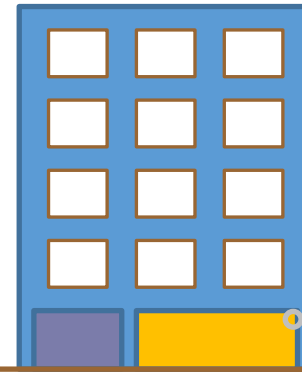
新築 1/10：上限 110万円／戸 (床面積25㎡未満)  
120万円／戸 (床面積25㎡以上)  
135万円／戸 (床面積30㎡以上  
かつ一定の設備)

改修※2 1/3：上限 150万円／戸 等

高齢者生活支援施設※3：

新築 1/10：上限1,000万円／施設 等

改修 1/3：上限1,000万円／施設 等



○ 高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、当該施設の新築・改修費にも補助

※1 「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。  
家賃30万円／月以上の住戸を、補助対象外とする。

※2 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事\*に限る。  
\*…高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置 等

※3 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

# 運営情報の表示

- 登録情報における検索一覧画面に、新たに「**運営情報**」の欄を設け、アイコンをクリックすると本件の情報の閲覧が可能。

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム  
Residences for elderly people with service

**運営情報欄を新設**

外観写真	物件名	所在地	専有面積 [m <sup>2</sup> ]	生活相 状況把握 利用	食事	介護	家事	健康維持	その他	併設施設の有無	お問い合わせ先
	0000 ハッピー住宅 八丁堀	東京都中央区八丁堀2-20-9	11.0-15.0 (1.0-1.5)	35	○	併	併	併	—	無	2017/01 入居開始済み サービス付き高齢者向け住宅 00-0000-0000
	2222 ヒマフリアハウス	東京都中央区八丁堀2-20-9	8.0	0.5	—	—	—	—	—	無	2020/04 2020/05/01 ヒマフリアハウス

住宅  
一覧から

▶ **運営情報**

クリックすると

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム  
Residences for elderly people with service

ホーム 制度について サービス付き高齢者向け住宅を探す 事業者の方へ 地方公共団体の方へ

登録情報を確認する

はっぴーじゅうたく  
**ハッピー住宅 八丁堀** [この住宅の運営方針を確認する](#)



● 入居時費用 ※お一人でご入居の場合

**11万円 ~ 15万円**

前払い金：-	前払い金：-
敷金：11万円	敷金：15万円

● 月額費用 ※お一人でご入居の場合

**14.5万円 ~ 18.5万円**

賃料：11万円 共益費：1万円	賃料：15万円 共益費：1.5万円
生活支援サービス費：3.5万円	生活支援サービス費：3.5万円

所在地 東京都中央区八丁堀2-20-9

交通 電車：東京メトロ日比谷線 八丁堀 駅から徒歩 2 分  
その他：J.R.京葉線 八丁堀駅から徒歩2分

運営事業者 サービス付き高齢者向け住宅

住宅戸数 25戸

開設年月 2015年 3月

指定

基本情報 入居者情報 生活支援サービス等 建物の特徴



# サービス付き高齢者向け住宅の情報提供の充実（運営情報の追加）

運営情報は、5つのパートにより構成。

## 1-1 生活支援共通サービス

- 生活支援サービス費等に含まれる基本サービス(追加費用なし)
- 状況把握、生活相談、緊急時対応
- フロントサービス、短時間家事援助等

## 1-2 生活支援オプションサービス

- 食事の提供(身体状況に応じた食事への対応の不可等)
- サービス費用の発生する個別生活支援サービス  
(外出の介添え、家事援助、洗濯物の代行等)

## 2 建物の特徴

## 3 入居者情報

- 入居者の要介護度・年代・男女別人数

## 4 介護・医療サービスの対応状況等

- 入居者と直近1年間の入退去者数
- 認知症、看取りへの対応(任意)
- 医療処置を必要としている入居者に対する対応や体制、特徴(任意)
- 介護サービス利用者人数(任意)

## 5 事業所の運営方針を示す項目

- サ高住の運営方針、入居者の権利擁護、研修実施体制等