

# スマートウェルネス住宅等 推進事業について

---

平成30年6月  
国土交通省住宅局安心居住推進課

1. 人口構成の変化とこれまでの経緯
2. スマートウェルネス住宅等推進事業
3. サービス付き高齢者向け住宅整備事業
4. スマートウェルネス拠点整備事業
5. スマートウェルネス住宅等推進モデル事業
6. 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

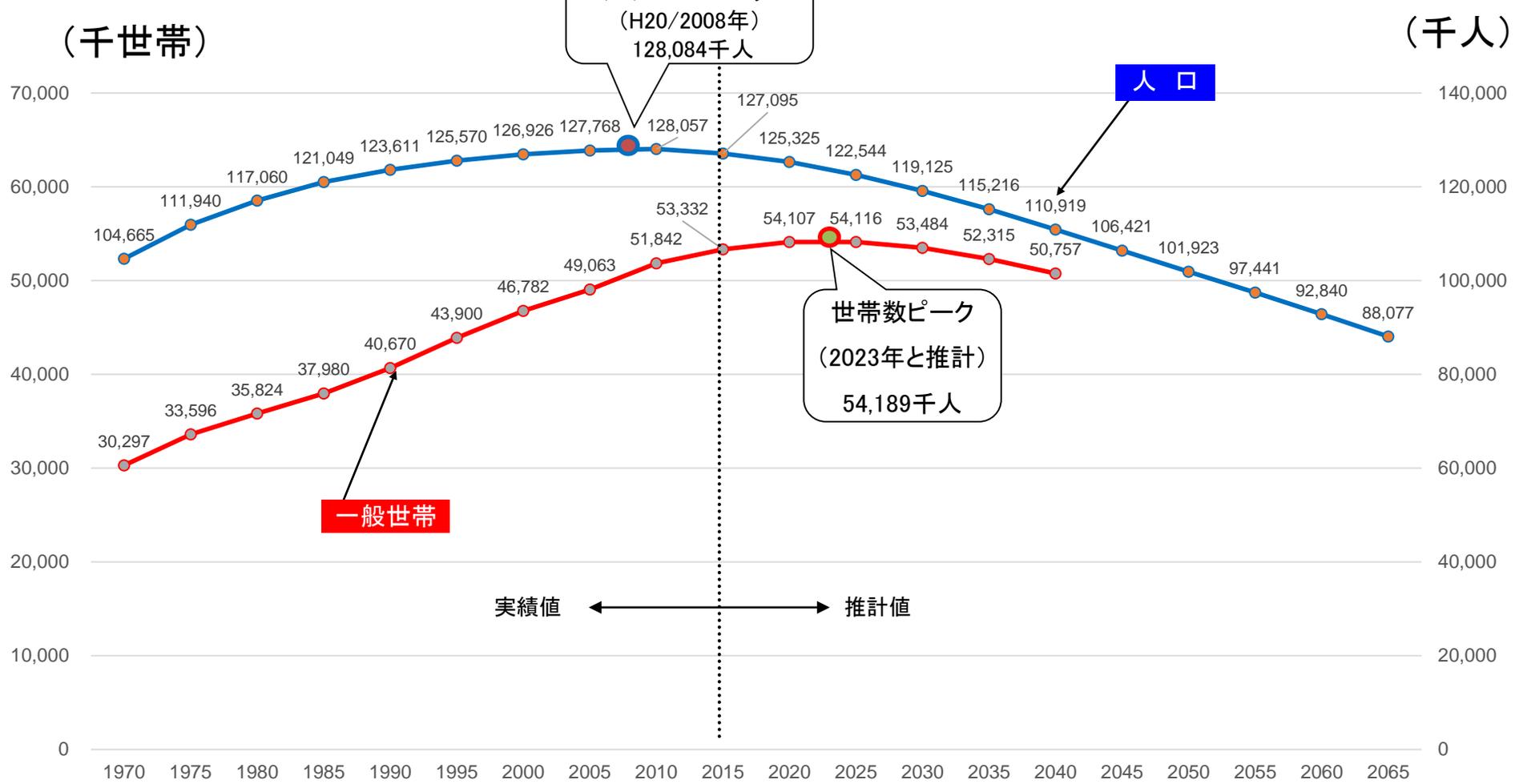
# 1. 人口構成の変化とこれまでの経緯

---

# 人口・世帯数の推移・将来推計

◇我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少。  
 ◇世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる(推計)。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】

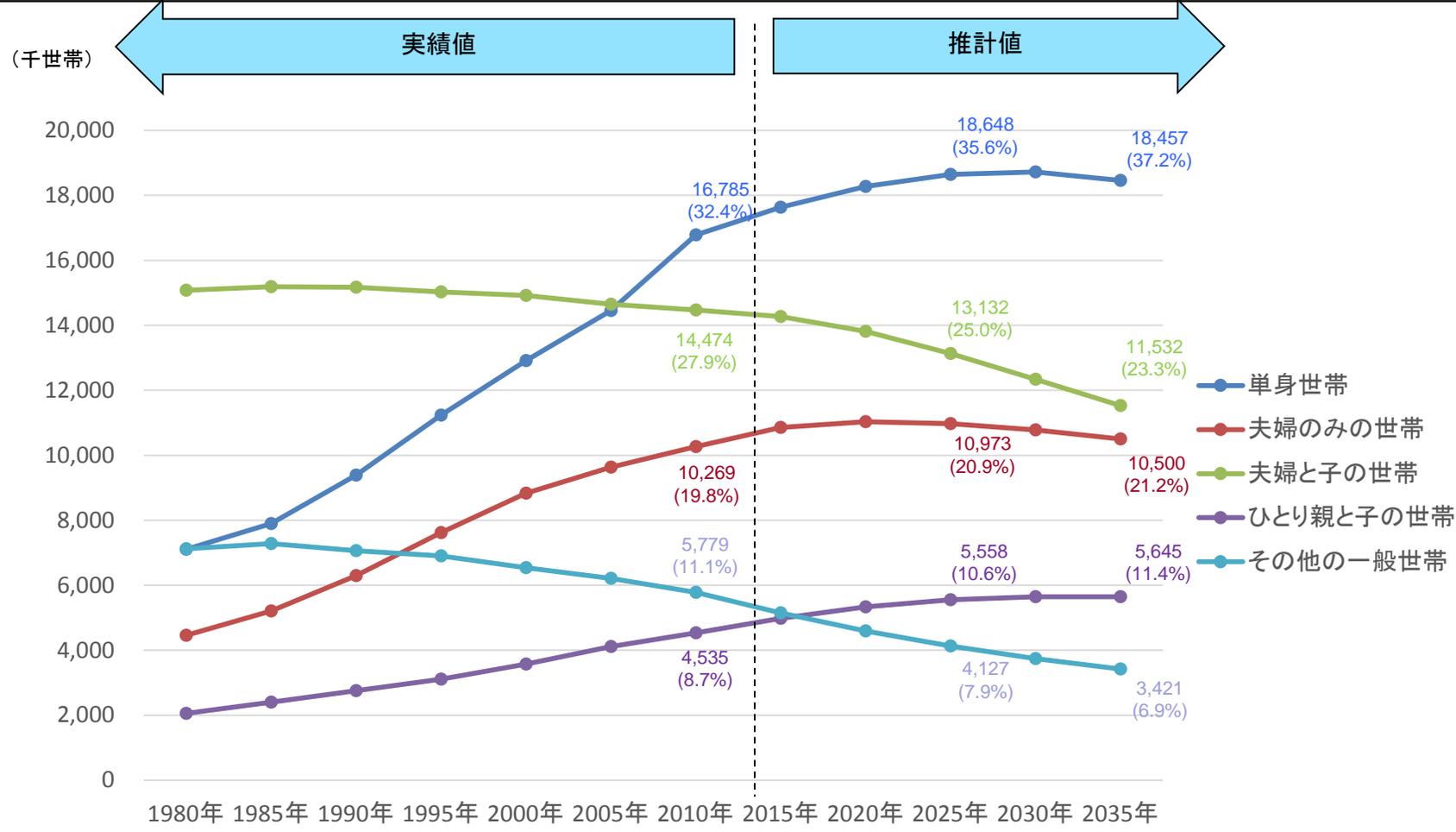


(資料)実績値:「国勢調査」(総務省) (2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))  
 推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」(国立社会保障・人口問題研究所)  
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

(年)

# 世帯数の減少(世帯類型別世帯数の変化)

○ 2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。  
 ○ 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。

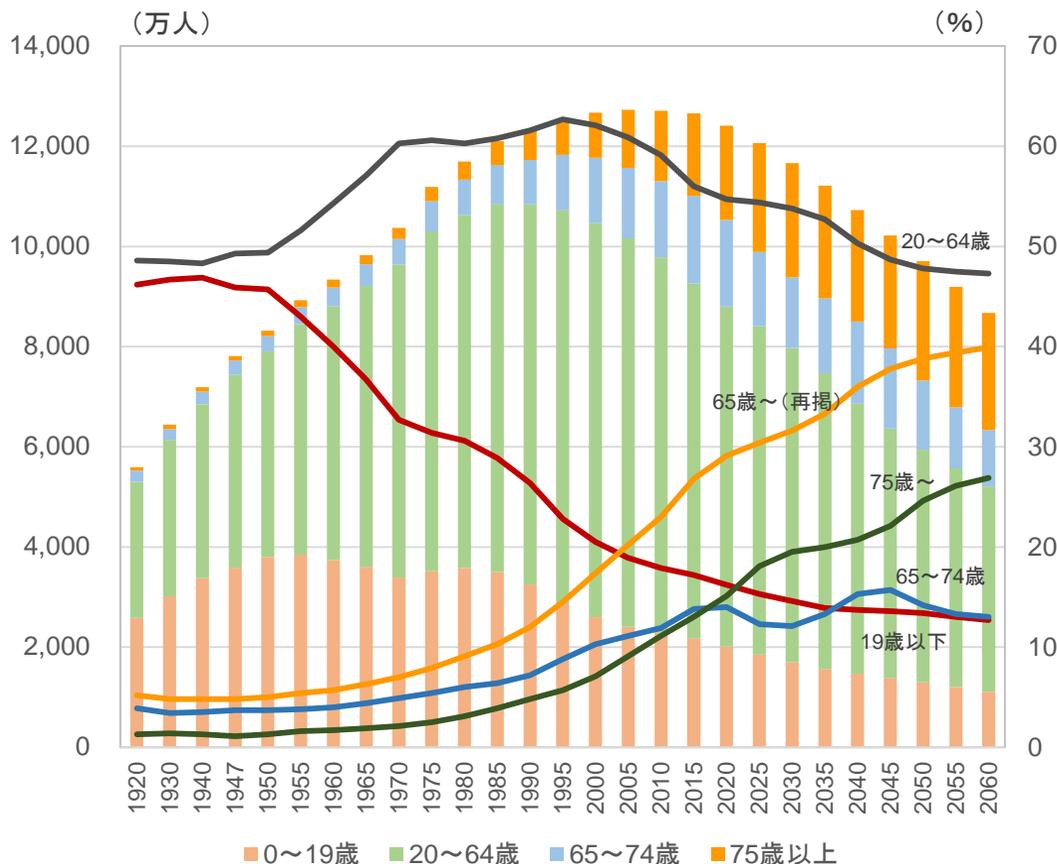


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている  
 出典: 国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2014年4月推計)

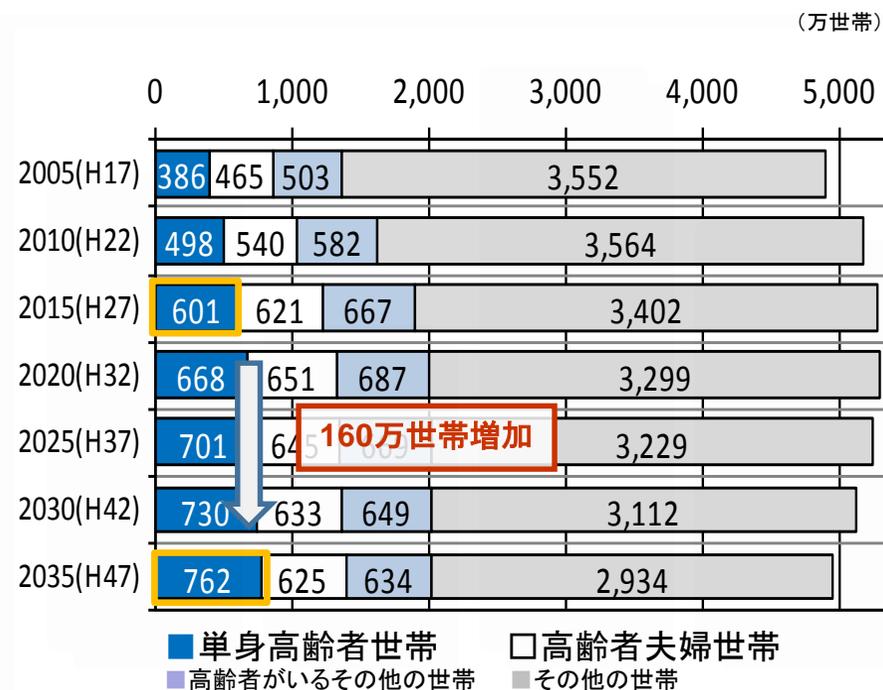
# 急速な高齢化の進展

- ・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

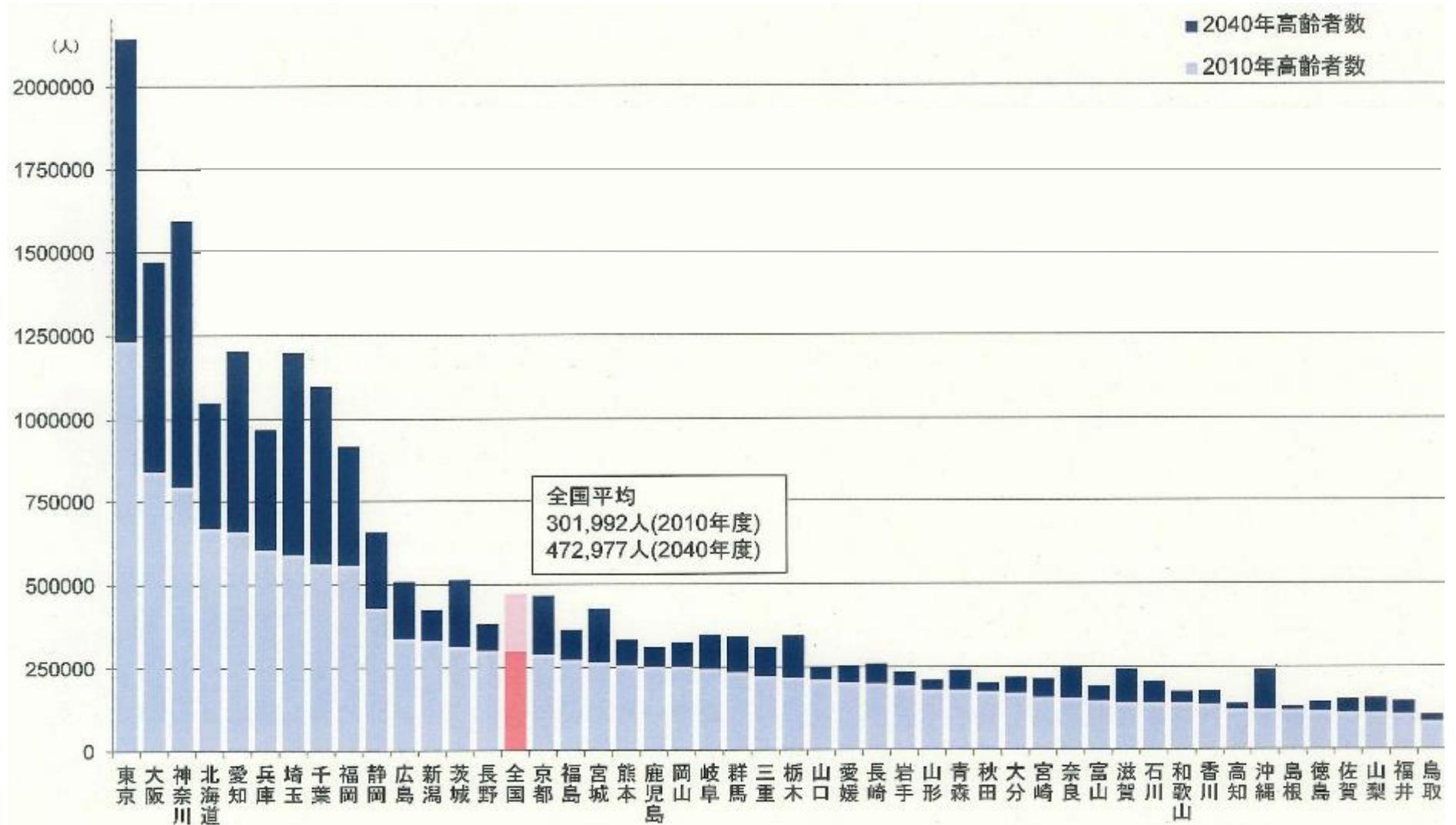


単身高齢者世帯の増加



（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。）

# 都道府県別の高齢者人口(75歳以上)の推移



資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月)」

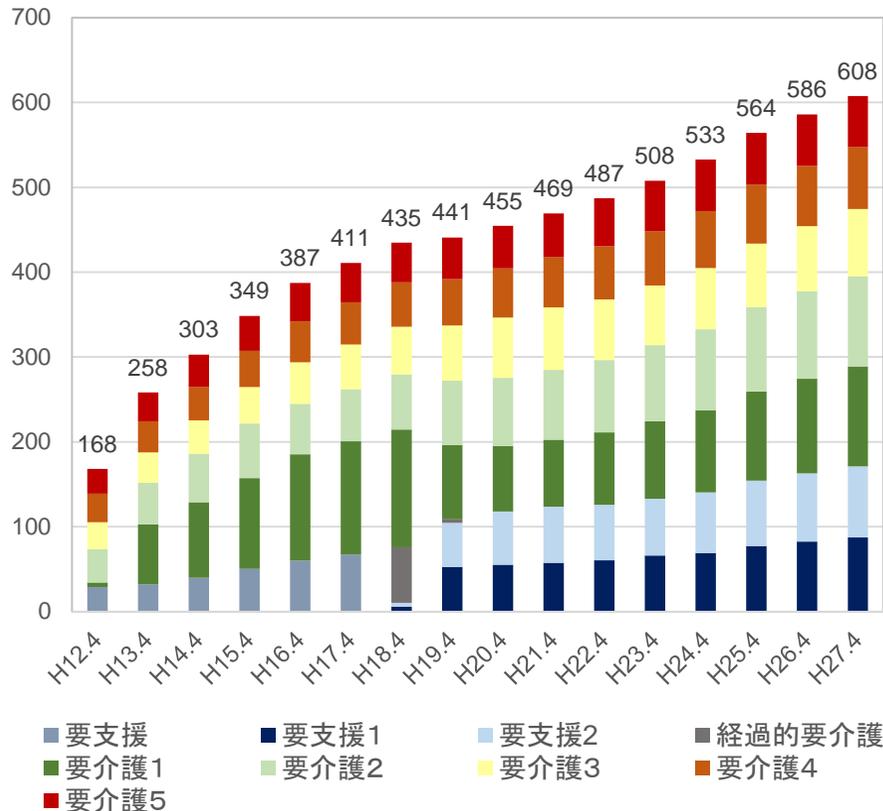
厚生労働省資料

# 要介護・要支援高齢者と認知症高齢者の増加

・高齢化の進展に伴い、要介護・要支援や認知症の高齢者数が増加しており、今後も増加する見込み。

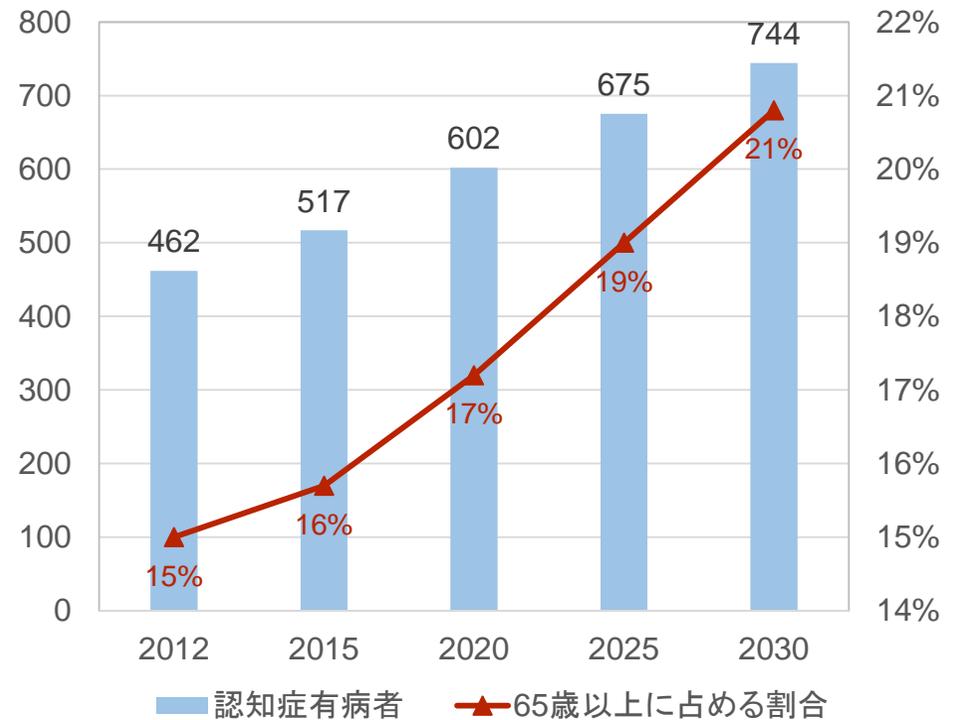
### 要介護・要支援認定者数の推移

(万人)



### 認知症高齢者の将来見込み

(万人)

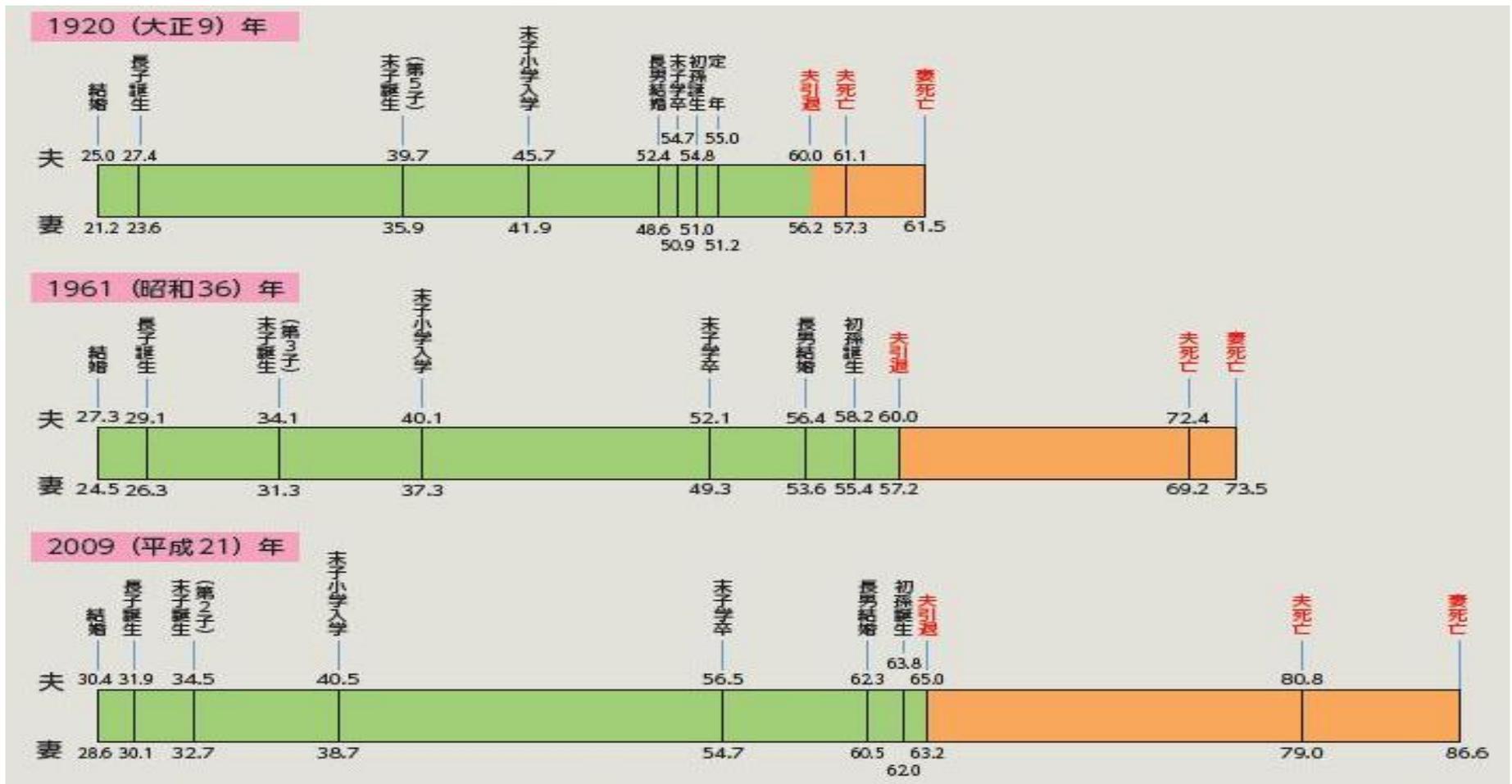


出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

出典：二宮 利治(2014)「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」

# 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。

# 住宅政策の変遷

“住宅難の解消”

“量の確保から質の向上へ”

“市場機能・ストック重視へ”

“豊かな住生活の実現”

1945 (1948)  
建設省発足

1975

2000

2006

戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

(1958)  
全国の住宅総数が世帯総数を上回る

(1973)  
全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

(1988)  
最低居住水準未済世帯が1割を下回る

(2003)  
全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成

(1950)  
住宅金融公庫

【長期低利資金の融資による住宅建設の促進】

(2007)  
住宅金融支援機構

(1951)  
公営住宅

限度額家賃制度

【住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給】

(1996)  
・応能応益家賃制度  
・買取り、借上げ方式

(2007)  
住宅セーフティネット法の制定

(2017)  
住宅セーフティネット法の改正

(1993)  
中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅

(2001)  
高齢者住まい法の制定

(2011)  
高齢者住まい法の一部改正

【サービス付き高齢者向け住宅】

(1955)  
日本住宅公団

【大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発】

(1981)  
住宅・都市整備公団

(1999)  
都市基盤整備公団

(2004)  
都市再生機構

(1966)  
住宅建設五箇年計画

(2006)  
住生活基本法の制定

(1965)  
地方住宅供給公社

【積立分譲制度等による中堅勤労者向け住宅の供給】

# 住宅政策の流れ

## 戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコ不足  持家政策 + 公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅  
市場で供給されにくい賃貸住宅  
(ファミリー向け、バリアフリー等)

## 公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体  既存対策・活用(ストック)

公的主体  民間活用・支援(悪いものをつくらせない、市場における選択)

ハード  ソフト(福祉等との連携)

ex 住宅建設計画法(1966年:S41~)

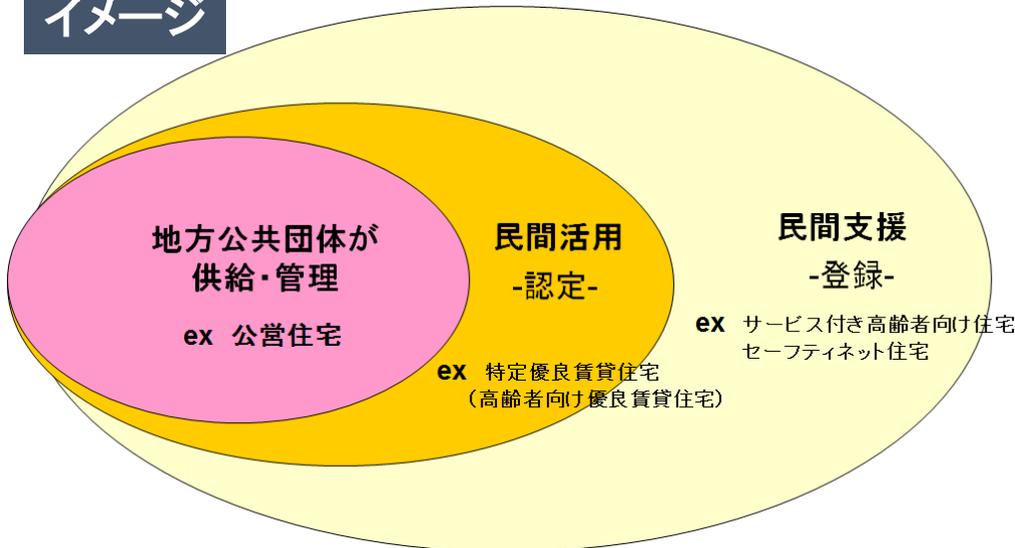
ex 住生活基本法(2006年:H18~)

# 重層的な住宅セーフティネット

## 政策の考え方

供給・管理 主体	地方公共団体	民間等	民間等
	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 地方公共団体が <b>認定</b>	民間等が <b>地方公共団体に登録</b> 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 ・新たな住宅セーフティネット制度 等
公的関与 (地方公共団体の裁量)	大		小

## イメージ



## 民間活用支援のスキーム

- 民間が供給、地方公共団体等に登録
  - ・登録基準で一定のレベルを確保  
ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)  
ソフト(借家契約、家賃等)
  - ・情報開示による選択
  - ・整備等への支援(補助、公的融資、税)

# 支え合いによる地域包括ケアシステムの構築について

- 地域包括ケアシステムの構築に当たっては、「介護」「医療」「福祉」といった専門的サービスの前提として、「住まい」と「介護予防・生活支援」といった分野が重要である。
- 自助・共助・互助・公助をつなぎあわせる(体系化・組織化する)役割が必要。
- とりわけ、都市部では、意識的に「互助」の強化を行わなければ、強い「互助」を期待できない。

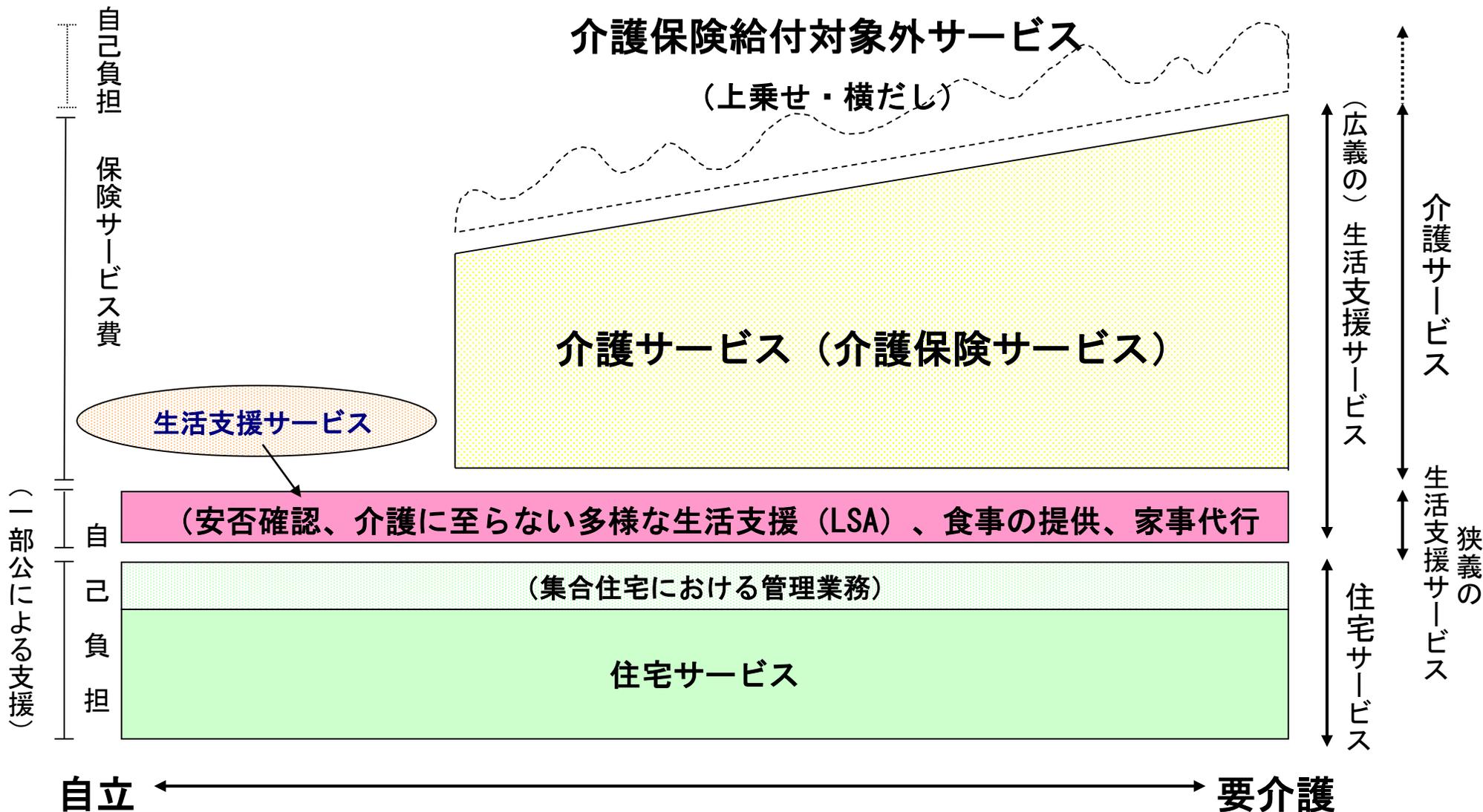


- 自助**：
  - ・ 介護保険・医療保険の自己負担部分
  - ・ 市場サービスの購入
  - ・ 自身や家族による対応
- 互助**：
  - ・ 費用負担が制度的に保障されていないボランティアなどの支援、地域住民の取組み
- 共助**：
  - ・ 介護保険・医療保険制度による給付
- 公助**：
  - ・ 介護保険・医療保険の公費（税金）部分
  - ・ 自治体等が提供するサービス

## ○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**

# 住まいとサービスの関係(イメージ)

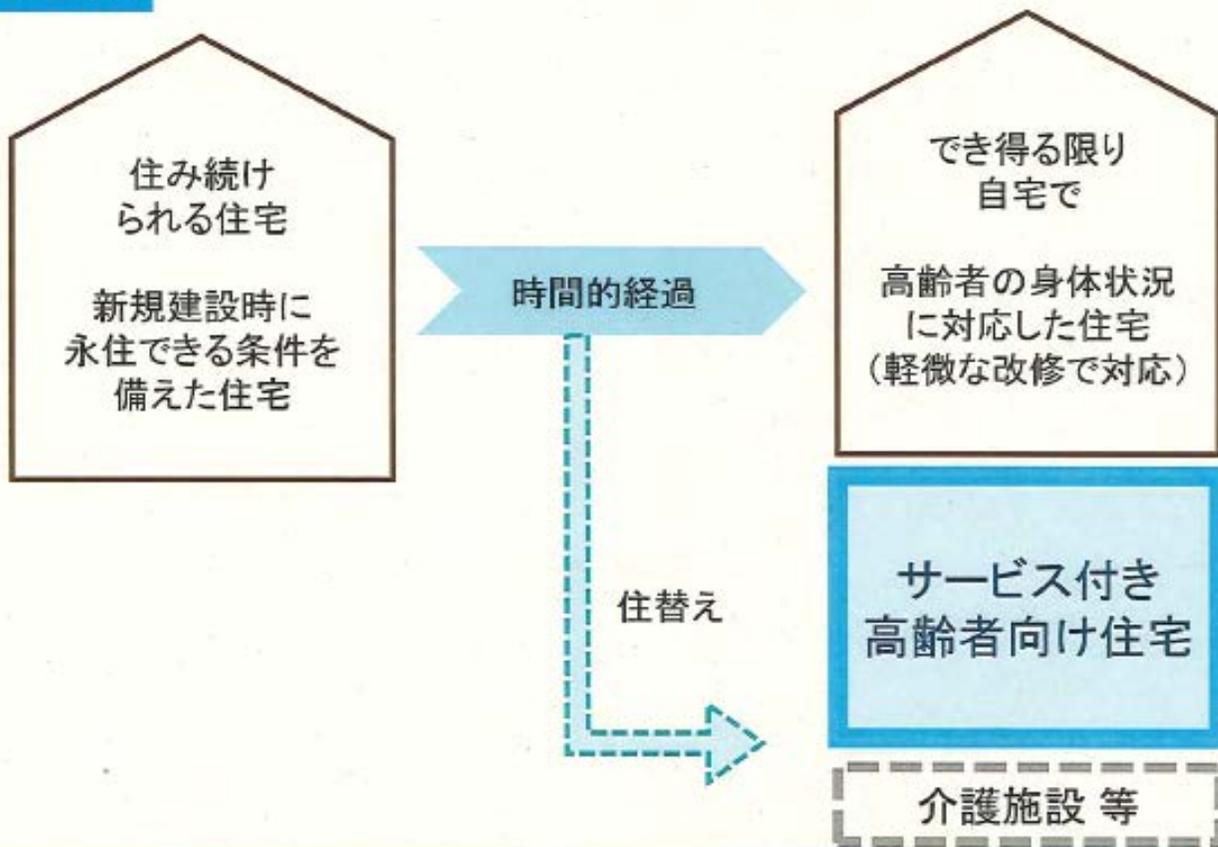


# 住み続けられる住まいの実現

## 従来の住宅すごろく



## 今後の住宅すごろく



## 2. スマートウェルネス住宅等推進事業

---

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**、**先導的な取組**及び**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。
- 平成30年度は、サービス付き高齢者向け住宅の整備について、**既存ストックを改修して整備するサービス付き高齢者向け住宅への支援の拡充等**を行うこととしている。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- **サービス付き高齢者向け住宅**の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】

新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 180万円/戸 等）※床面積等に応じて設定

【高齢者生活  
支援施設※】

新築 1/10（上限1,000万円/施設）  
改修 1/3（上限1,000万円/施設）

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

## ② スマートウェルネス拠点整備事業

- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費**に対して**支援**を実施

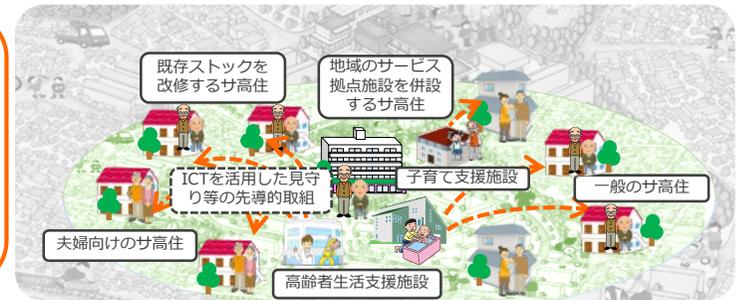
補助率：1/3 補助限度額：1,000万円/施設

対象施設：高齢者生活支援施設※、障害者福祉施設、子育て支援施設

事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること

② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）



## ③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施

〔建設工事費〕補助率：新築 1/10、改修 2/3 〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2/3

## ④ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

- 新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、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**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 等 対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事 等

### 3. サービス付き高齢者向け住宅整備事業

---

○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(H30.4末時点)】

戸数	230,311戸
棟数	7,003棟

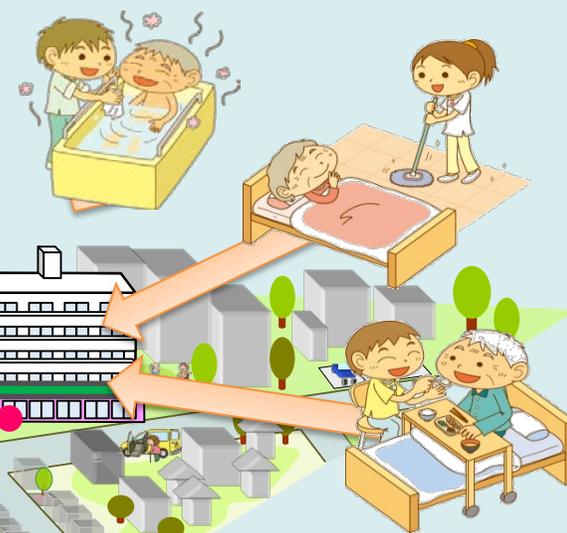
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



### 【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基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上。）</p> <p>○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。＊ （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各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、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）</p> <p>○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、介護職員初任者研修課程を修了した者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊</li> <li>・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊</li> </ul>
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。</li> <li>・入居後3月＊＊以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、（契約解除までの日数×日割計算した家賃等）を除き、家賃等の前払金を返還すること。</li> <li>・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること。</li> </ul>
<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画（策定されている場合）に照らして適切なものであること。</p>	

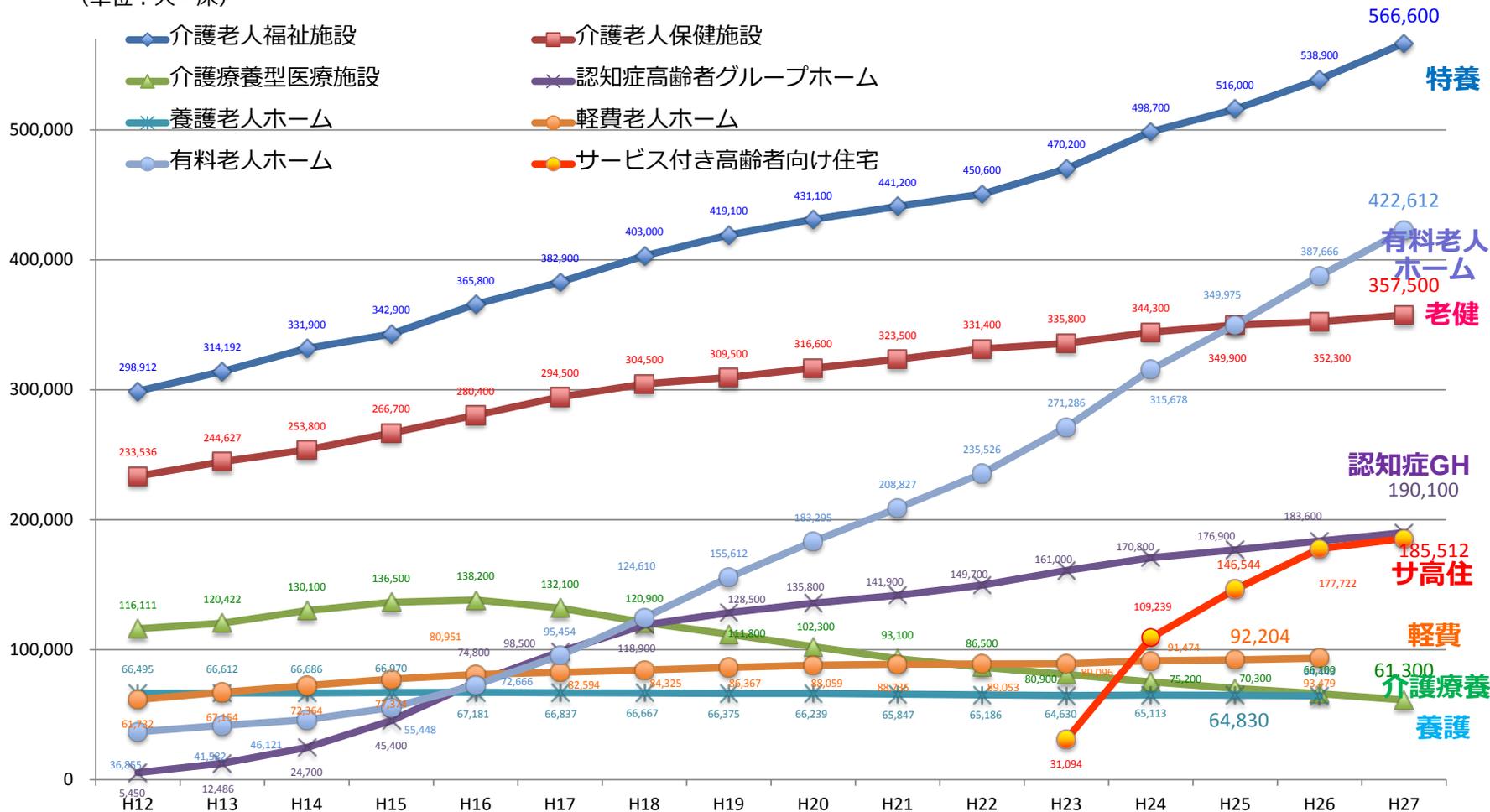
＊地方公共団体が策定する高齢者居住安定確保計画において、告示で定める基準に従い、登録基準の強化又は緩和ができる。（＊＊は期間の延長のみ可）

# 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**

(H30.4末時点で約23万戸)

(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供給促進のための支援措置

## 予算

### 《スマートウェルネス住宅等推進事業：平成30年度予算 305億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等

＜補助額＞ 住宅：新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸）※ 改修 1/3（上限 180万円/戸 等）

※床面積等に応じて設定

高齢者生活支援施設※：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※介護関連施設等の新築に係る整備費用を対象外とする。

ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は、現行とおり補助対象。

## 税制

### 《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	平成31年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

## 融資

### 《(独)住宅金融支援機構が実施》

#### ○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

#### ○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

## 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

## 平成30年度予算のポイント

### ○新築による整備から改修による整備に重点化

- ・ 既存ストックを改修する場合に補助限度額を引上げ
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引下げ

### ○併設施設の新築への支援を地域交流施設等に重点化

### ○既存物件も含む運営情報の提供を補助要件化(※)

- ※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化する予定。



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ

## 補助内容の概要

赤字は平成30年度予算における制度変更内容

### 住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→ <b>180万円/戸</b> (※2)	<b>調査設計計画費用を補助対象に追加</b> (※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	<b>住棟の全住戸数の2割を上限に適用</b> (※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	110→ <b>90万円/戸</b>

※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及び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(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。

※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。

※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

### 高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	地域交流施設等(※2)	○
		介護関連施設等(※3)	○→ <b>×</b> (※4)

※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。

※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。

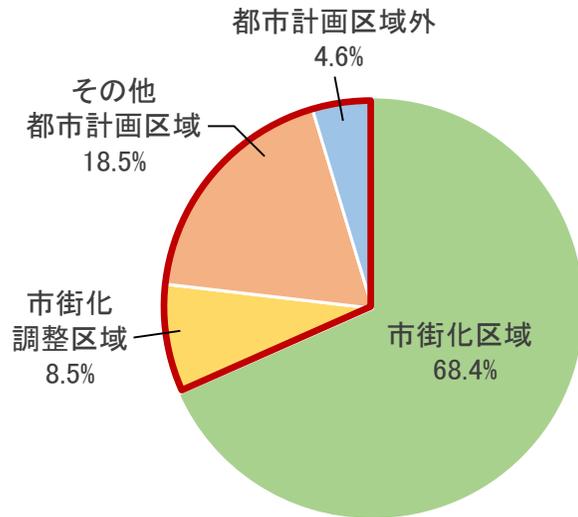
※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。

※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

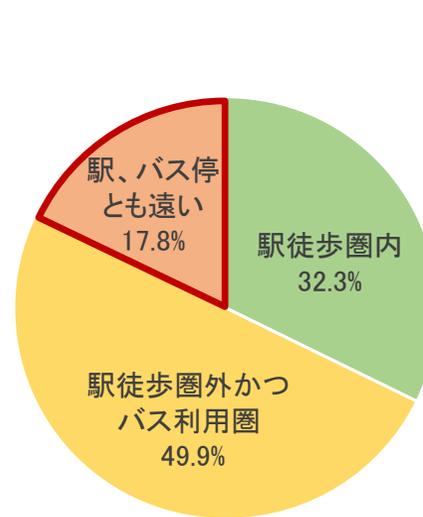
# サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

- ・市街化区域内に立地するものが約2/3にとどまる。
- ・公共交通機関や医療機関へのアクセスが必ずしも良くない立地のものもある。

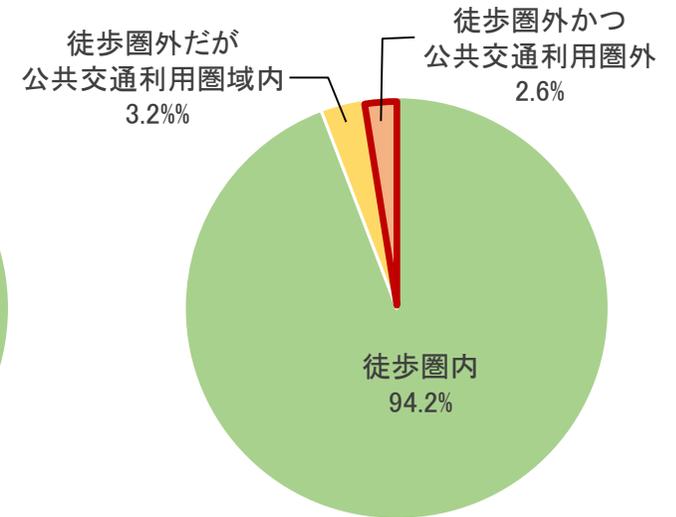
### 【都市計画区域との関係】



### 【公共交通機関へのアクセス】



### 【医療機関へのアクセス】



※上記のグラフは、サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システムの全国登録情報データ（H29.3月末時点。ただし、H29.1月末時点で廃業したサ付きを除く）の住所情報等を用いて作成（住所が不明な場合は適宜補足）したGISデータに、国土数値情報等（下記参照）をGIS上で重ね合わせ、各サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」）の立地特性を判別し作成したものである。

※都市計画区域との関係：国土数値情報「都市地域データ」（データ作成年度：平成23年度）を元に、当該サ高住の存する都市計画区域をGIS上で判別。

※公共交通機関へのアクセス：国土数値情報「鉄道データ（データ基準年：平成27～28年度）」の「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、「普通鉄道」駅、及び「バス停留所データ（データ作成年度：平成22年度）」のバス停留所について、サ高住からの距離をGIS上で計測。駅徒歩圏は「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、または「普通鉄道」駅までの距離が750m以内、バス利用圏はバス停留所までの距離が300m以内とした。

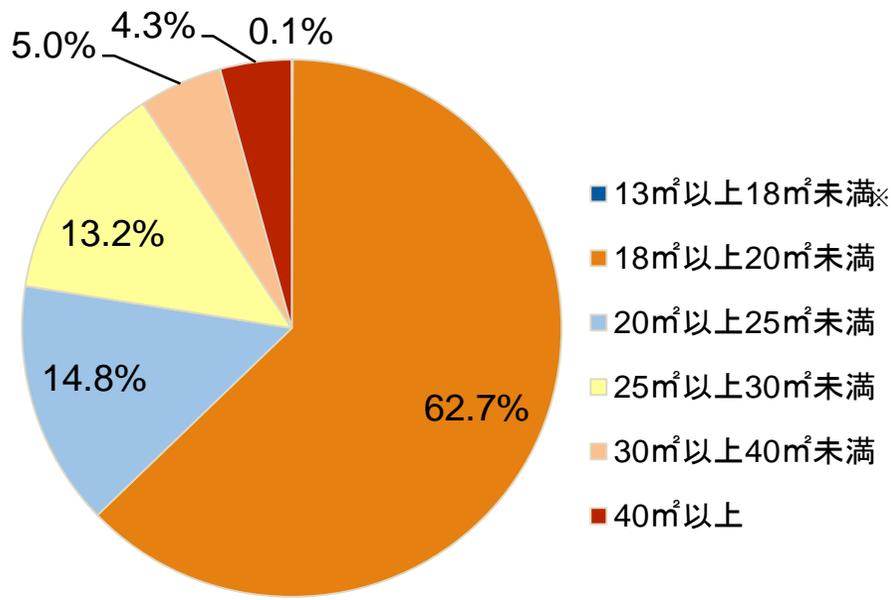
※医療機関へのアクセス：国土数値情報「医療機関データ」（データ作成年度：平成26年度）の「病院」、「診療所」について、サ高住からの距離をGIS上で計測。徒歩圏は「病院」、「診療所」までの距離が1,000m以内とした。また、「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅からの距離が750m以内、「普通鉄道」駅からの距離が750m以内、バス停留所からの距離が300m以内のいずれかに該当する場合に、公共交通利用圏域に該当するものとした。

# サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積の分布・入居者の要介護度

・25㎡以上の住戸は全体の約4分の1。  
 ・自立高齢者の入居が少なく、要介護3以上の高齢者が約3割。

住戸面積

(n=6,747)

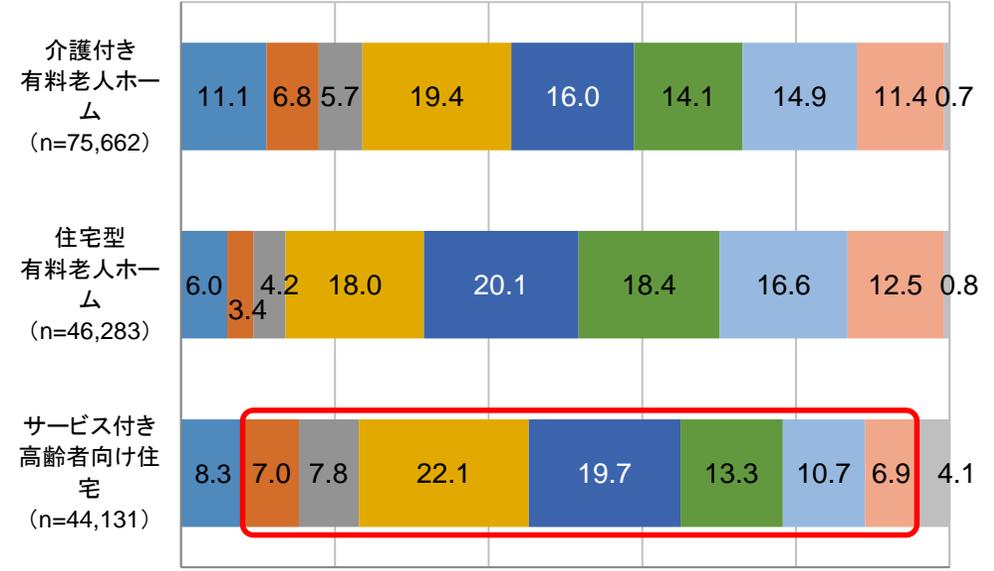


※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

平均: 22.1㎡

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 自立・認定なし ■ 要支援1 ■ 要支援2  
 ■ 要介護1 ■ 要介護2 ■ 要介護3  
 ■ 要介護4 ■ 要介護5 ■ 不明・申請中等

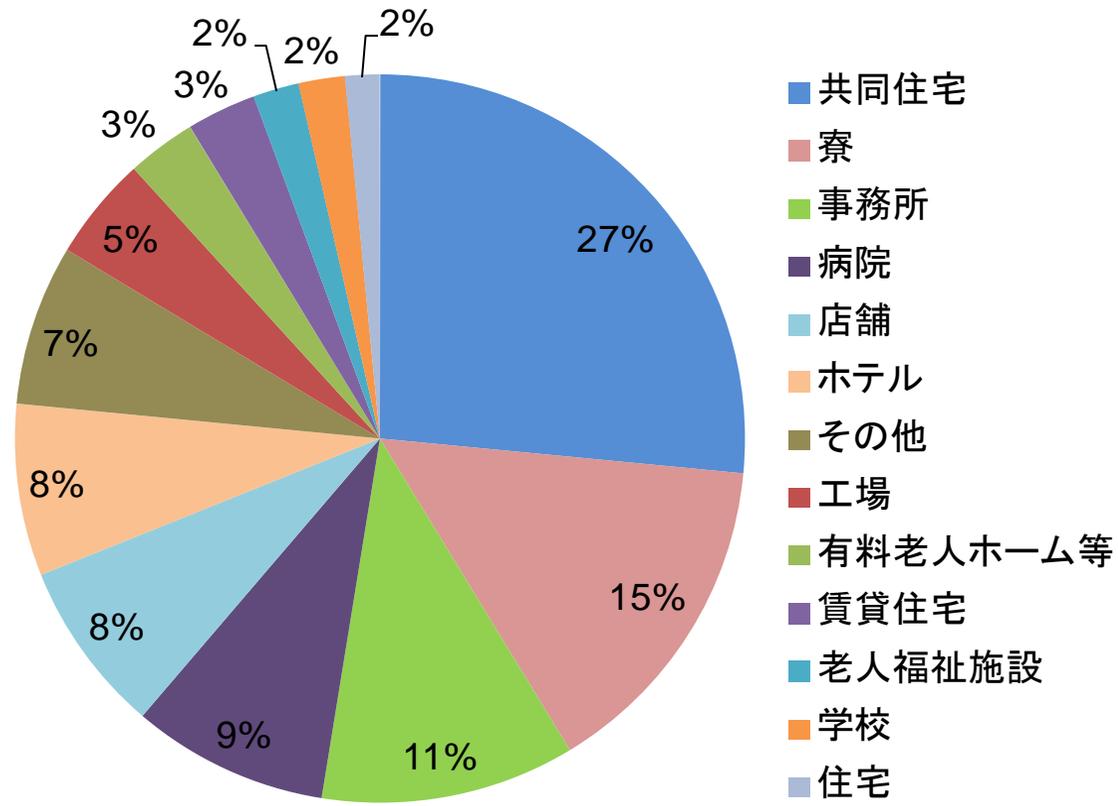
資料)一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(H29.8月末)」

出典)平成28年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)「高齢者向け住まい及び住まい事業者の運営実態に関する調査研究」(株式会社野村総合研究所)

# 既存ストックの改修によるサ高住の供給状況

・空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は7%弱にとどまっている。

従前用途	物件数
共同住宅	52
寮	29
事務所	22
病院	17
ホテル	15
店舗	15
その他	14
工場	9
有料老人ホーム等	6
賃貸住宅	6
老人福祉施設	4
学校	4
住宅	3
<b>改修物件 計</b>	<b>196</b>
<b>(参考)全物件</b>	<b>2,921</b>

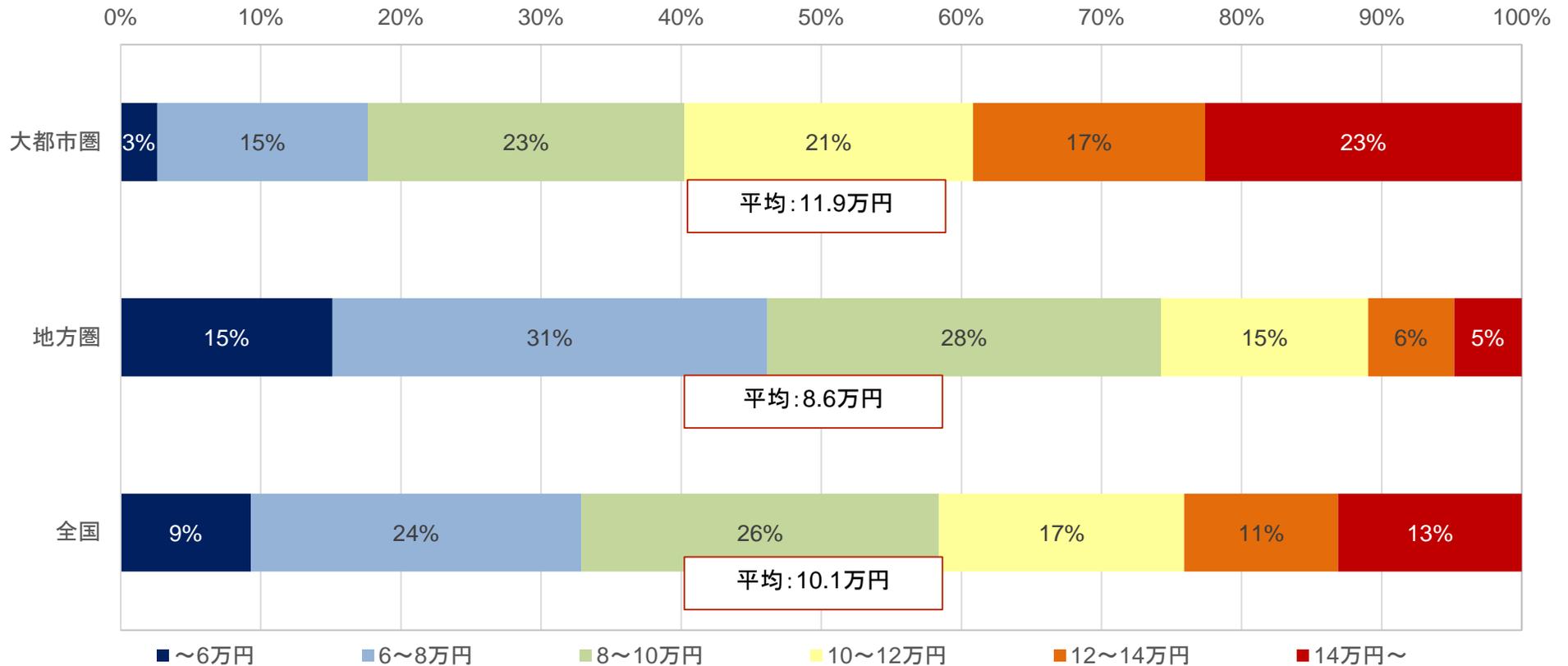


※H23～H25に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅2,921件のうち、改修によって供給された196件について集計。「その他」は、「保養所」「健康センター」「研修所」など。

# サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

- ・サ高住の入居費用は全国平均で月額約10.1万円。
- ・入居費用が月額6万円未満のサ高住も約1割存在している。

## ○ 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

# 高齢者生活支援サービスの提供状況

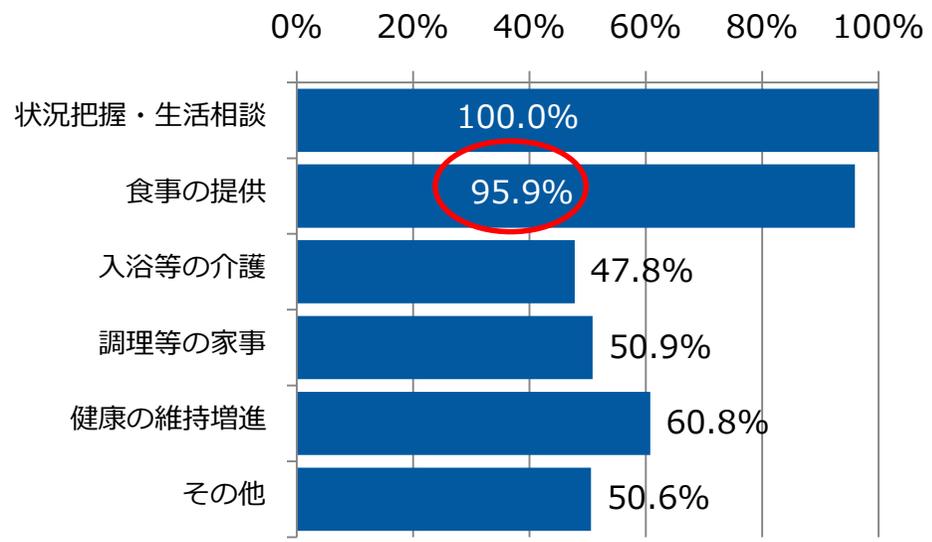
- ・状況把握・生活相談サービスはすべての住宅で提供されている。
- ・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約48%が提供。

## ○ 高齢者生活支援サービスの提供状況

(n=6,747)

	実数	割合
状況把握・生活相談	6747	100.0%
食事の提供	6472	95.9%
入浴等の介護	3223	47.8%
調理等の家事	3432	50.9%
健康の維持増進	4101	60.8%
その他	3414	50.6%

注：提供サービスの有無は、登録主体によって判断が異なる。

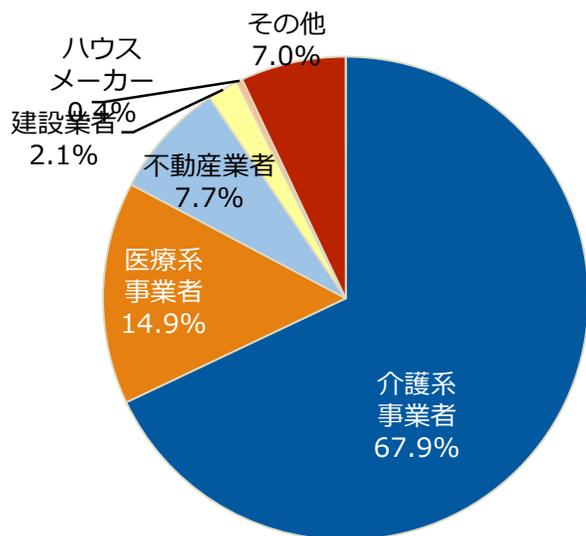


資料)一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(H29.8月末)」

# サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

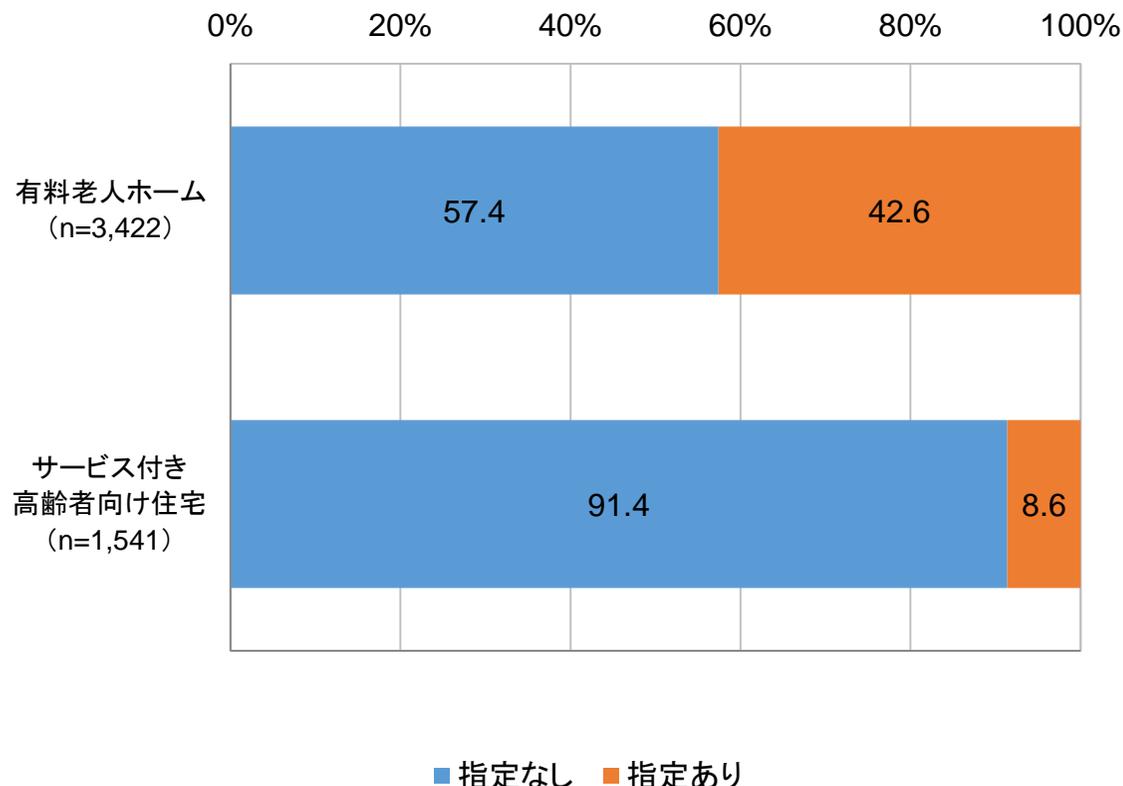
- ・主な業種は、介護系事業者が約2／3、次いで医療系事業者(約15%)、不動産業者(約8%)。
- ・特定施設入居者生活介護の指定を受けているサ高住は約9%。

主な業種



	実数	割合
介護系事業者	4200	67.5%
医療系事業者	923	14.8%
不動産業者	480	7.7%
建設業者	139	2.2%
ハウスメーカー	25	0.4%
その他	453	7.3%
計	6,771	100.0%

特定施設入居者生活介護の指定状況



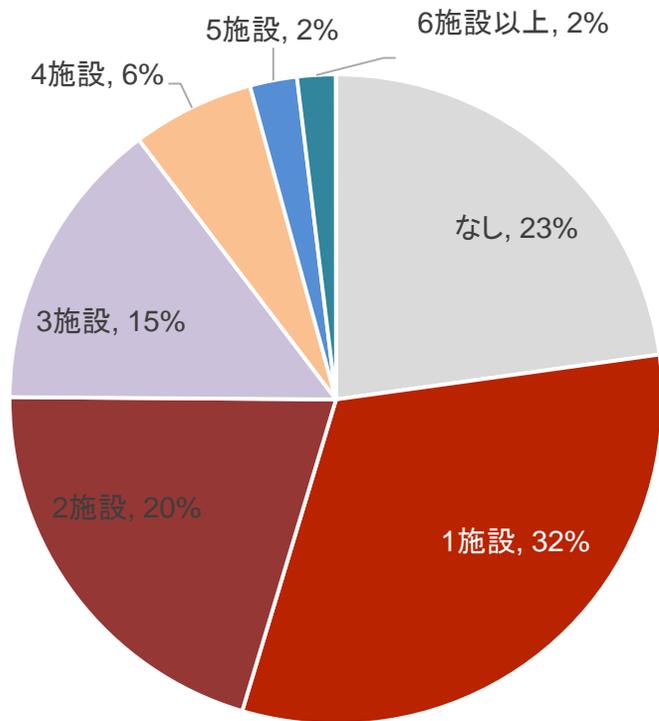
資料)一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(H29.8月末)」

出典)平成28年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)「高齢者向け住まい及び住まい事業者の運営実態に関する調査研究」(株式会社野村総合研究所)

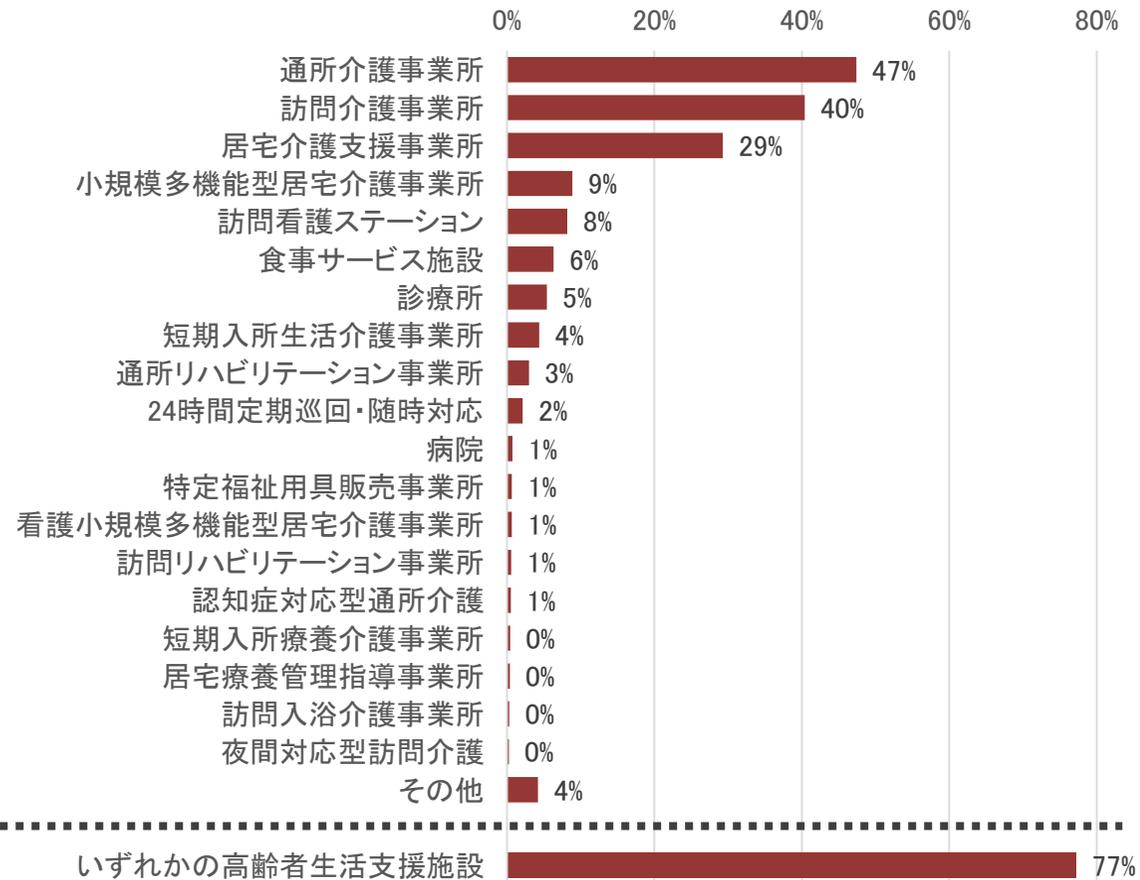
# 高齢者生活支援施設の併設状況

- ・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高住は約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。

サ高住の併設(隣接)施設数



○併設されている施設の種類の割合



# 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サ高住の割合は、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

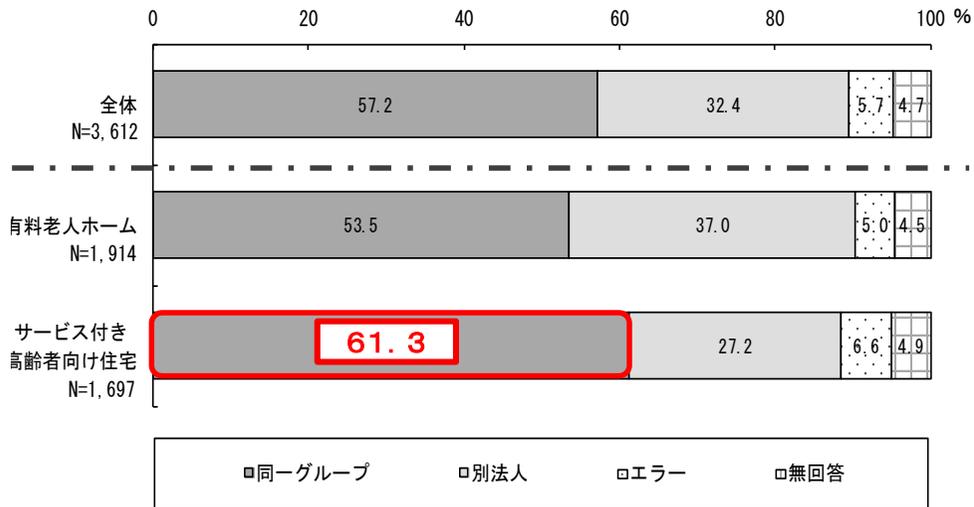
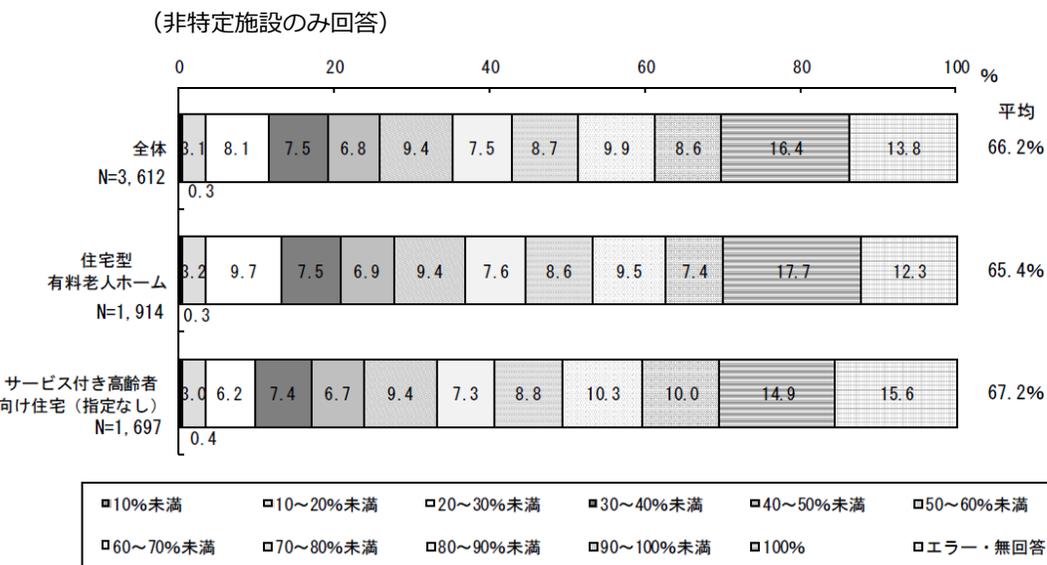
→ ○介護サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所等の訪問介護・看護等を利用しているサービス付き高齢者向け住宅が一定数存在する

# 入居者のケアプランを作成している居宅介護支援事業所との関係

・サ高住（特定支援入居者生活介護の指定なし）の入居者のうち、介護保険サービス利用者全体の約67.2%が1カ所の居宅介護支援事業所に集中。当該事業所のうち、61.3%が同一グループ。

○介護保険サービス利用者全体に対する、最も利用者が多い居宅介護支援事業所の利用者数の割合

○入居者の利用が最も多い居宅介護支援事業所との関係  
(非特定施設のみ回答)

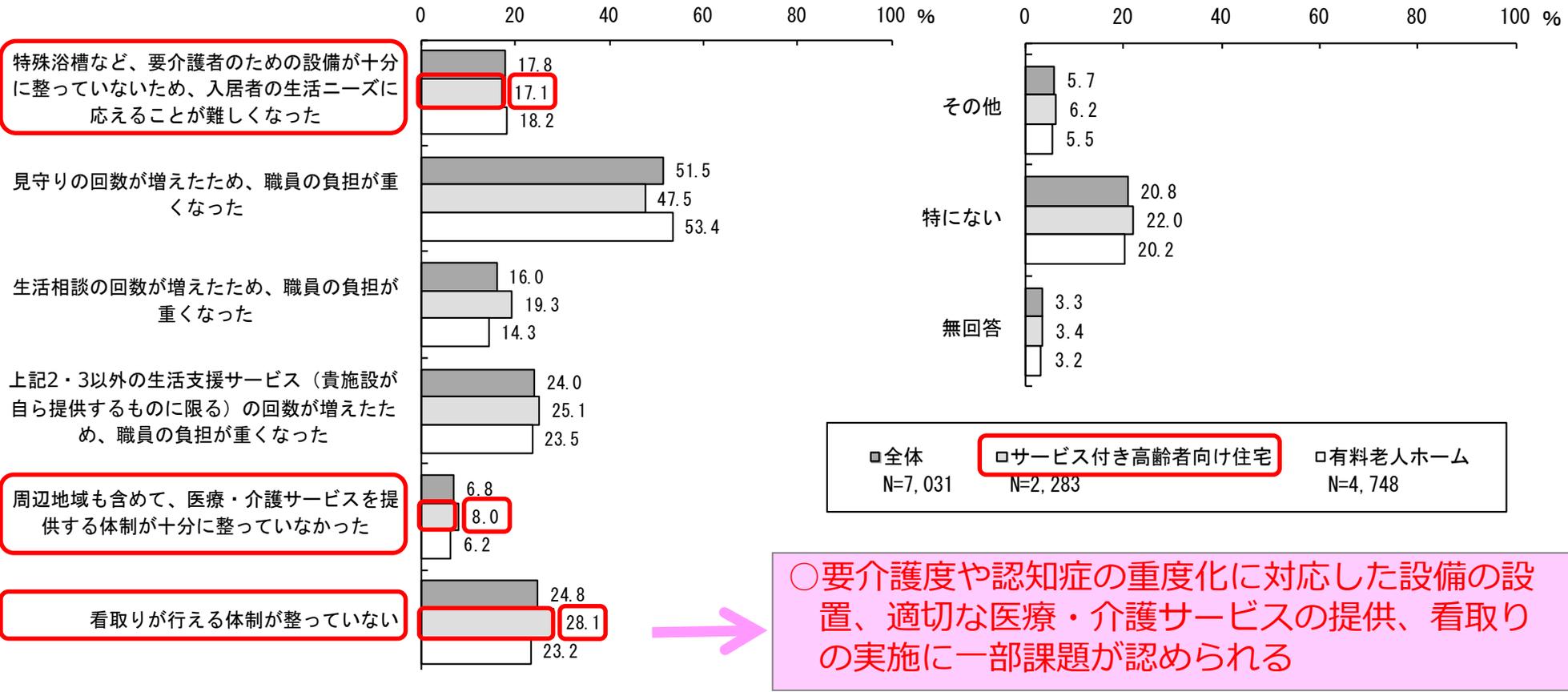


→ ○同一グループの事業所において入居者のケアプランを作成しているサービス付き高齢者向け住宅が多く存在する

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

# 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

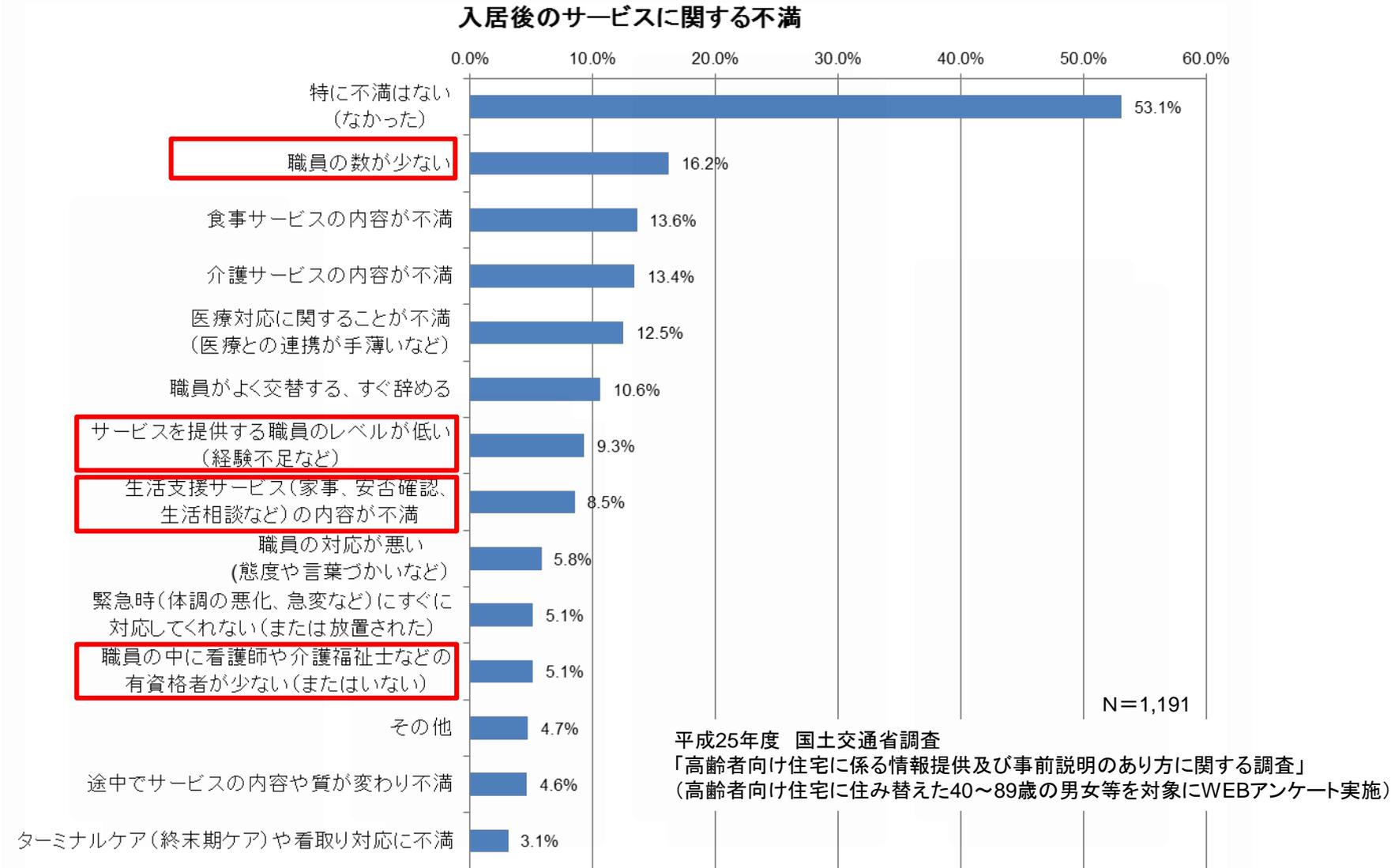
・入居者の要介護度や認知症が進行した際に、要介護者のための設備が十分に整っていない事業者が約17%、周辺地域も含めて医療・介護サービスを提供する体制が十分に整っていない事業者が約8%、看取りを行える体制が整っていない事業者が約28%いる。



出典) 平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
 「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

# 高齢者向け住宅の入居者のサービスに関する不満事項

・高齢者向け住宅に住み替えた者に対するアンケート調査では、入居後のサービスに関して「特に不満はない」という回答が過半だが、人員体制やサービスの内容について不満とする回答もある。



# 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。 37

# 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)

# サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会

サービス付き高齢者向け住宅について、これまでの取組状況のフォローアップと今後の取組の進め方について検討を進めるため、有識者からなる「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」を設置。

## 委員 (順不同・敬称略 / ◎:座長)

- ◎高橋 紘士 (一財)高齢者住宅財団特別顧問  
東京通信大学設置準備室
- 井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院教授
- 大月 敏雄 東京大学工学部教授
- 園田 真理子 明治大学理工学部教授
- 田村 明孝 株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング代表取締役
- 辻 哲夫 東京大学高齢社会総合研究機構特任教授
- 那珂 正 一般財団法人 高齢者住宅財団理事長
- 三浦 研 京都大学大学院工学研究科教授
- 吉村 直子 株式会社長谷工総合研究所主席研究員
  
- 杉藤 崇 独立行政法人都市再生機構理事
- 廣兼 周一 日本総合住生活株式会社代表取締役社長
  
- 五郎丸 徹 一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会理事  
株式会社学研ココファン 代表取締役社長
- 小山 健 一般社団法人高齢者住宅推進機構政策委員長  
積和グランドマスト株式会社 代表取締役社長
- 北村 俊幸 一般社団法人全国介護付きホーム協会常任理事  
株式会社ニチイケアパレス 常務取締役
- 福山 宣幸 公益社団法人全国有料老人ホーム協会副理事長  
麻生メディカルサービス株式会社 代表取締役

## 開催経緯

### ●第1回(平成30年1月31日)

### サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題



国土交通省  
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成30年1月24日  
住宅局安心居住推進課

サービス付き高齢者向け住宅の今後の取組の進め方について検討を開始します  
～第1回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会を開催～

国土交通省は、サービス付き高齢者向け住宅について、これまでの取組状況のフォローアップと今後の取組の進め方について御助言いただくため、有識者からなる「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」を設置し、第1回懇談会を1月31日に開催します。

サービス付き高齢者向け住宅については、平成23年の制度創設から6年経過し、この間、登録戸数も約23万戸まで増加しておりますが、一方で、立地や地域の医療・介護サービスとの連携などの課題も指摘されております。

国土交通省・厚生労働省では、平成28年5月にとりまとめた「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」※を踏まえ検討・取組を進めているところです。

今般、これまでの取組状況についてフォローアップを行うとともに、有識者の方々から、今後の取組の進め方について御助言いただくため、新たに「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」を設置いたします。

# サ高住整備等のあり方検討会での意見に対する対応状況(抜粋)

あり方検討会における意見(抜粋)	対応状況
<p>①適切な立地の推進 市町村高齢者居住安定確保計画の制度化を行うこと</p>	<p>・平成28年度に、高齢者住まい法の改正を行い、市町村の高齢者居住安定確保計画の制度化を実施</p>
<p>②空間の質の向上 既存ストック活用型サ高住の整備に対する支援の拡充を図ること</p>	<p>・平成27年度より、既存ストック型サ高住の支援の強化を行い、平成30年度からさらなる支援の強化を実施予定</p>
<p>③サービスの質の確保・向上 見守りや生活相談サービスの従事者に係る資格のあり方や戸数に応じた従事者数、常駐のあり方等の検討を行うこと</p>	<p>・懇談会における検討課題</p>
<p>④適切な医療・介護サービスを利用できる地域コミュニティの形成 サ高住の整備補助に当たり、医療機関・介護サービスとの適切な連携が図られていると市町村が判断するものへの支援の重点化を行うこと</p>	<p>・平成28年度より、新たに補助金を受ける物件について、市区町村による意見聴取の実施を義務付けを行った</p>
<p>⑤適切な競争や選択がなされるような環境の実現 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」における登録物件の情報の充実や更新の促進を行うこと</p>	<p>・平成29年度から補助金を申請する事業において、運営情報提供システムにより、状況把握・生活相談サービスを中心に、入居者情報や運営事業者の運営方針等の情報提供を行うことを義務づけた</p> <p>・懇談会における検討課題</p>
<p>⑥低所得の高齢者の住まいの確保 空き家となっている民間賃貸住宅を活用した低所得高齢者向け住宅の提供に向けた仕組みの検討(住居費の支援の検討を含む)</p>	<p>・平成29年より、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度を構築し、低所得者向け住宅の提供を実施</p>

# 高齢者居住安定確保計画について

## 概要

都道府県計画： 高齢者住まい法第4条に基づき、都道府県が市町村に協議して策定

市町村計画： 高齢者住まい法第4条の2に基づき、市町村が都道府県が協議して策定

### 【計画の記載事項】

- 都道府県又は市町村の区域内における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
  - ・ 高齢者に適した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に関する事項 等

### 【計画の効果】

- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和 等

### 【高齢者居住安定確保計画の策定状況】（平成30年4月5日時点）

策定年度	都道府県、市町村	都道府県	市町村
～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	3	-
H28年度	新潟県	1	-
H29年度	徳島県、 <u>神戸市</u> 、 <u>つくば市</u>	1	2
H30年度	<u>横浜市</u>	-	1
計		43	3

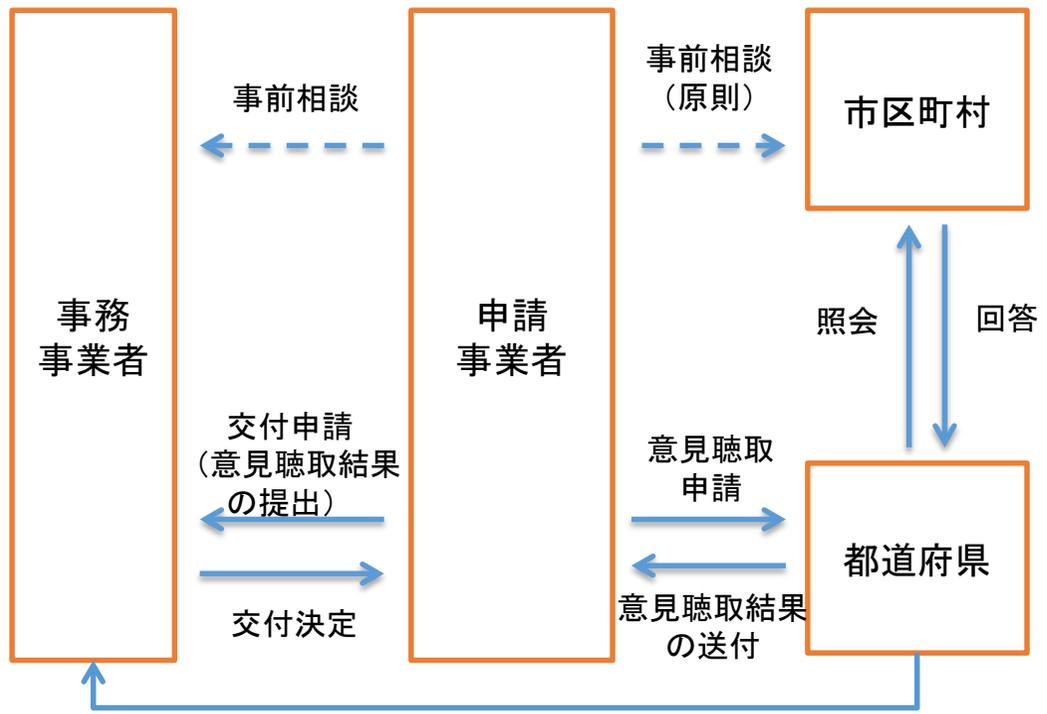
※ 神戸市、横浜市については、市町村計画が法定化される前から任意の計画を策定していたが、それぞれ改訂を機に住まい法上の市町村計画となった。

※ 上記以外にも、釧路町、日野市、川崎市、相模原市、熊本市、千葉市、福岡市、北九州市、仙台市、船橋市が任意の計画を策定している。

# サ高住の補助金における市町村意見聴取の要件化

・平成28年度より、サ高住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



意見聴取結果の写しの送付

※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**
  - ✓ 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・介護施設との連携**
  - ✓ 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**

# 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



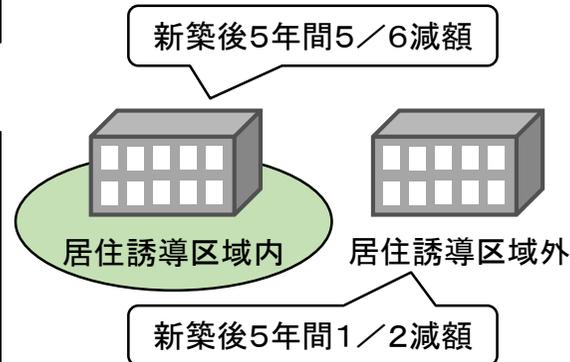
【改正後】(H30.4.1新築分から)

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月定例会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の登録情報を提供するHPにおいて、必須サービスである状況把握・生活相談サービスの運営情報の提供を開始(平成29年5月から)。

※既に補助金の交付を受けたサービス付き高齢者向け住宅についても提供を働きかけ。平成30年度より、新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化。

## ■ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP

- 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

登録情報を確認する

はっぴーじゆうたく  
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: -  
敷金: 11万円  
前払い金: -  
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  
生活支援サービス費: 3.5万円  
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

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: JR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  
住戸面積 25.00㎡ ~ 35.00㎡

開設年月 2015年 3月  
契約形態 賃貸借契約

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  
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	登録番号	所在地	サービス ※3					併設施設の有無	竣工年月 入居開始時期 ※4		
			家賃 (共益費) [万円・概算]	専用面積 [m <sup>2</sup> ]	状況把握 生活相談 訪問	食事 介護	家事 健康維持 その他			お問い合わせ先	
	new  0000	東京都中央区八丁堀2-20-9	11.0-15.0 (1.0-1.5)	25.00-35.00	35	○	併	併	併	無	2017/01 入居開始済み
	new  2222	東京都中央区八丁堀2-20-9	8.0	3.50	05	-	-	-	-	無	2020/04 2020/05/01

住宅一覧から

▶ 運営情報

クリックすると

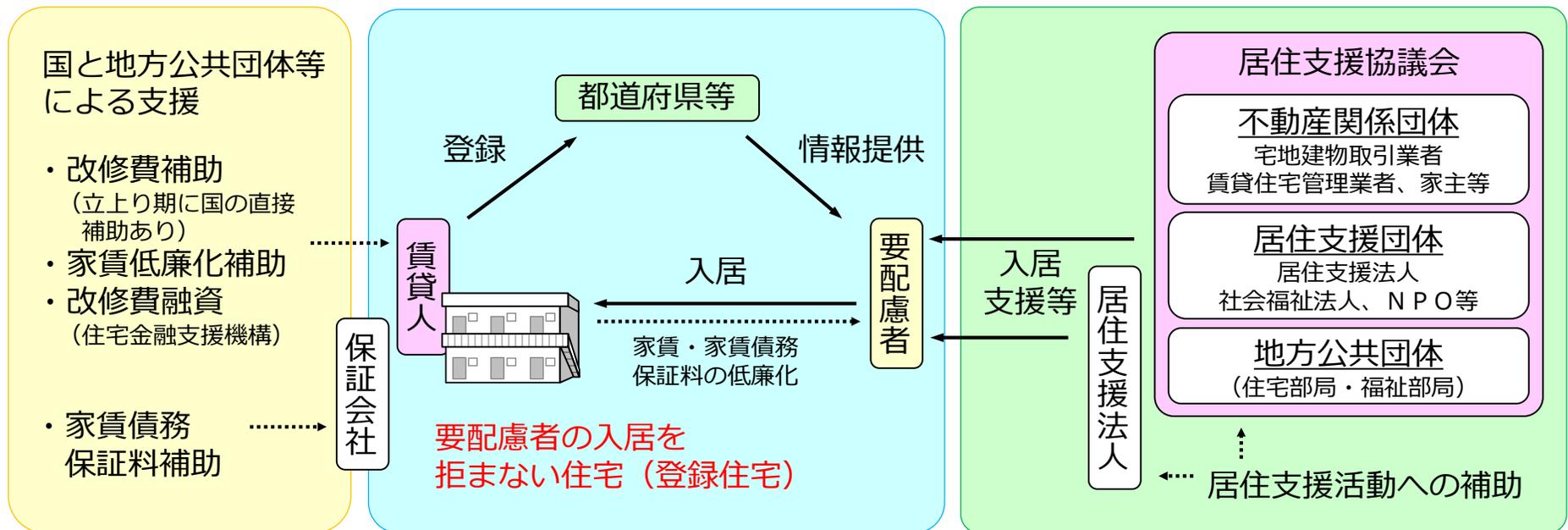
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 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

## ② 専用住宅の改修・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

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】

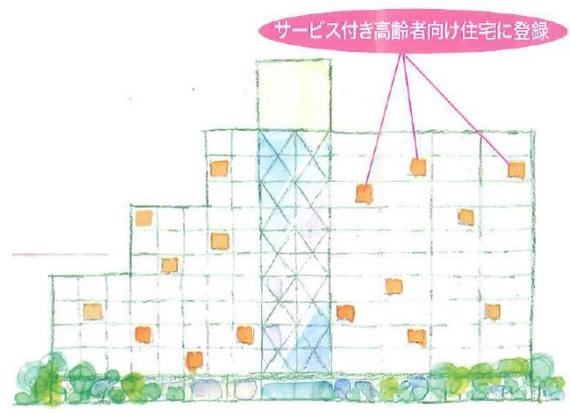


# UR賃貸住宅の空住戸を活用した分散型サ高住の整備事例(ゆいま～る高島平(東京都板橋区))

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置。
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施。

- **物件名**  
ゆいま～る高島平
- **所在地**  
東京都板橋区高島平
- **建物所有者**  
独立行政法人都市再生機構
- **登録事業者**  
(株)コミュニティネット
- **サービス提供者**  
(株)コミュニティネット
- **戸数**  
計 121戸  
一般賃貸住宅 91戸  
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- **改修竣工年**  
H26年
- **改修工事費**  
約138百万円
- **月額利用料**  
・家賃……約93,600～98,100円  
・共益費……約2,700円  
・サービス費…約36,000円(1人)

外観写真



配置図・平面図

**改修前**

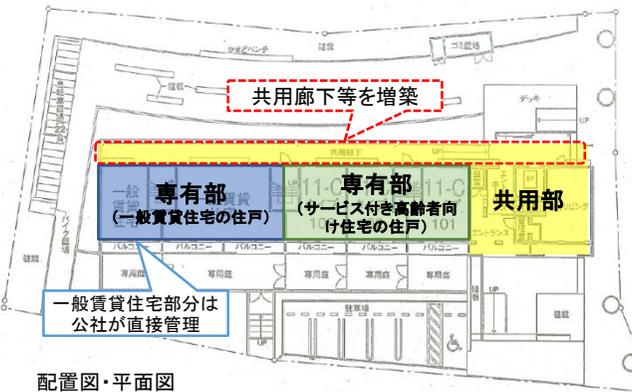
- **従前用途**  
共同住宅 (121戸)
- **竣工年**  
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟。11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施。

# 既存の公社住宅を活用した整備事例(コーシャハイム千歳烏山(東京都世田谷区))

○東京都住宅供給公社が所有する旧烏山住宅の1棟を改修・増築することにより整備。  
 ○多世代共生を目指して同じ棟内に一般賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を配置しており、入居する一般世帯と高齢者世帯が交流するイベントの開催等を実施している。専有部面積は25~62㎡。

- 物件名  
コーシャハイム千歳烏山 11号棟
- 所在地  
東京都世田谷区南烏山
- 建物所有者  
東京都住宅供給公社
- 登録事業者  
東京建物不動産販売(株)
- サービス提供者  
(株) やさしい手
- 戸数  
計 23戸  
一般賃貸住宅 8戸  
サービス付き高齢者向け住宅 15戸
- 改修竣工年  
H26年
- 改修工事費  
約126百万円  
(サ高住専有部+共用部を面積按分)
- 月額利用料  
・家賃…約67,800~153,600円  
・共益費…約29,800円  
・サービス費…約35,640円



### 改修前

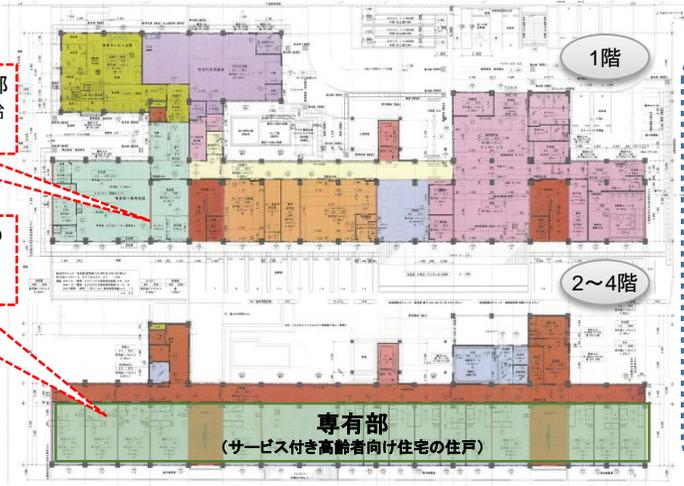
- 従前用途  
共同住宅 (32戸)
- 竣工年  
S32年

2K (約30㎡) の階段室型住棟。建設から50年以上が経過し、建物の老朽化をはじめ間取りや設備など、現代の居住ニーズに適していなかった。

# 小学校の廃校を活用した整備事例(シニアハウス美さと参番館(福岡県大牟田市))

- 廃校となった小学校を改修することにより整備。
- 1階には、高齢者生活支援施設（訪問介護、通所介護、食事提供、地域交流施設）と住宅の共用部があり、2～4階の各階には住戸や共同利用可能な食堂がある。専有部面積は21㎡～33㎡。

- **物件名**  
シニアハウス美さと参番館
- **所在地**  
福岡県大牟田市三里町
- **建物所有者**  
社会福祉法人 けんこう
- **登録事業者**  
社会福祉法人 けんこう
- **サービス提供者**  
社会福祉法人 けんこう
- **戸数**  
計 42戸
- **改修竣工年**  
H25年
- **改修工事費**  
約313百万円
- **月額利用料**
  - ・家賃……約32,000～50,000円
  - ・共益費……約30,000円
  - ・サービス費……0円



1階には、住宅の共同利用部（談話室等）や併設する高齢者生活支援施設を配置

2～4階には、住戸や住宅の共同利用部（食堂・浴室等）を配置

## 改修前

- 従前用途  
小学校
- 竣工年  
S 年

4階建てRC像の小学校。住戸を整備するため、間仕切り壁の変更や段差解消工事を実施。また、EVも新設。

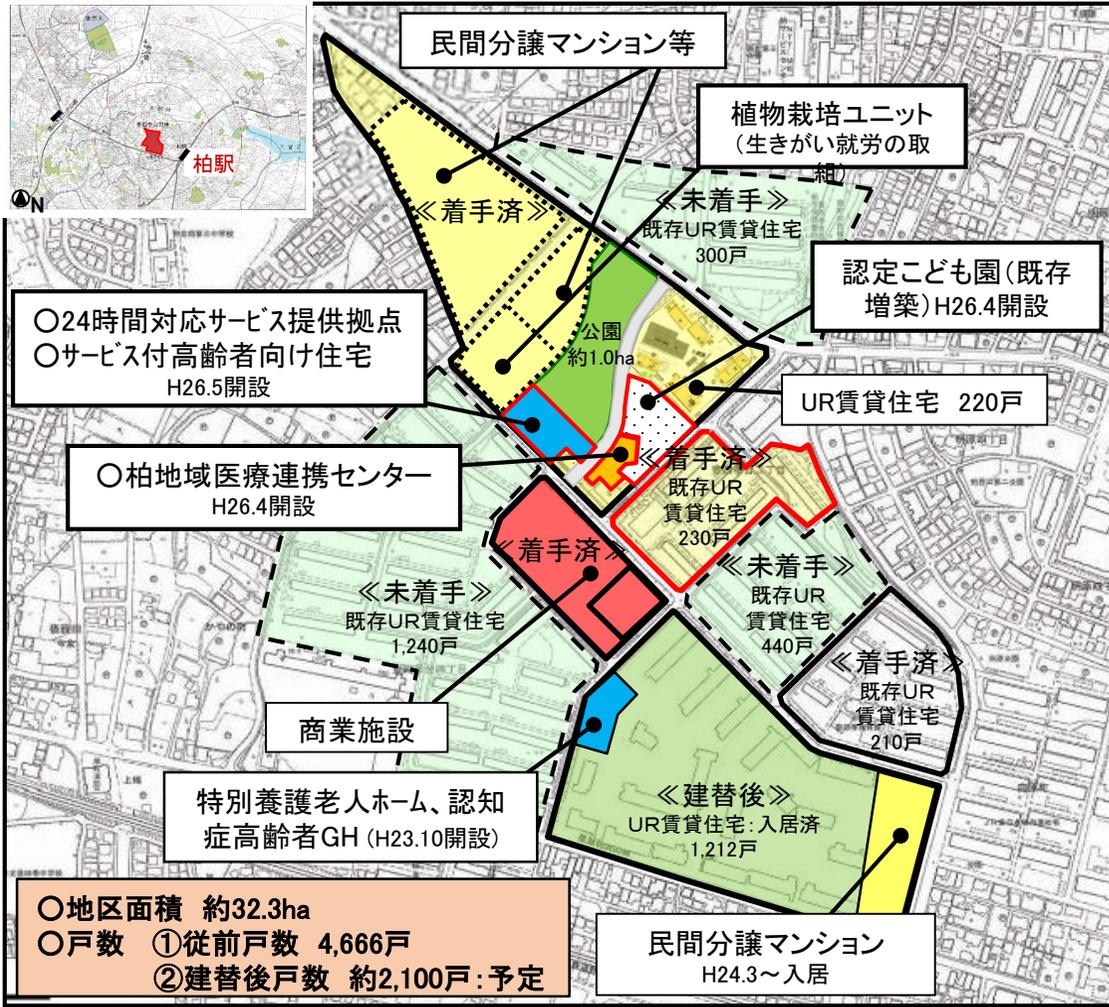


配置図・平面図

# 拠点型サ高住の例(ココファン豊四季台)(千葉県柏市)

○UR団地の建替えにより生み出された用地を活用して、福祉拠点化を図った例。サービス付き高齢者向け住宅と地域の医療・介護拠点を整備し、24時間対応の地域包括ケアシステムを構築。  
 ○サ高住や団地内の住民だけでなく、周辺住民も利用できる地域のサービス拠点として整備。

UR豊四季台団地における取組



サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービス拠点の整備



名称:ココファン柏豊四季台  
 (サービス付き高齢者向け住宅)  
 戸数:105戸(自立型33戸・介護型72戸)  
 開設:平成26年5月  
 併設施設:グループホーム、小規模多機能居宅介護施設、  
 24H定期巡回訪問介護・看護、在宅療養支援診療所、  
 診療所、薬局、地域包括支援センター、地域交流スペース、  
 子育て支援施設  
 事業者:学研ココファン

# シェア金沢(石川県金沢市)における取組

○シェア金沢を2014年に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを実施。様々な人が混在して住むということを実践している。

## ■事業概要

名称: Share(シェア)金沢  
 面積: 約3ha  
 運営主体:  
 社会福祉法人 佛子園  
 事業開始: 2014年4月～  
 住戸数: サ高住: 32戸  
 学生向け: 8戸  
 家賃: 8.5万円～9.5万円



## 住宅

地元金沢の木材を使用したサービス付き高齢者向け住宅。居室面積は42～44㎡であり、夫婦でも入居できる広さ。首都圏をはじめ、県外からの移住者も入居。



**施設等:** 児童入所施設／児童発達支援センター／学童保育施設／自然学校／グランド(全天候型) 等

**コミュニティ施設:** 温泉／コミュニティレストラン／デイサービス・生活介護・訪問介護

**店舗等:** ショップ(日用品、生活雑貨)／バー／キッチンスタジオ／ボディケアサロン等



**住宅:** 学生向け住宅／サービス付高齢者向け住宅 等

**住宅・施設:** 児童入所施設／学生向け住宅／産前・産後ケア施設／サービス付高齢者向け住宅 等

(出典)share金沢HP

## 交流・学習



セミナールーム

クッキング・スタジオ

展示・講演スペース

## 就労・生活便利



高齢者や障害者など居住者が働く「若松共同売店」と「クリーニング店」

障害者の方々が働くコミュニティ・レストラン

地域内の農園等で収穫した農産物も販売

# ゆいま～る那須(栃木県那須町)

- 那須町の豊かな自然の中に立地するサービス付き高齢者住宅。居住者が、手仕事品の販売や昼食の手打ちそば提供など、就労の機会も創出。
- 図書室や音楽室など文化活動のためのスペースも充実。

- 住宅名 ゆいま～る那須
- 所在地 栃木県 那須郡 那須町
- 事業者 コミュニティネット
- 事業開始年 平成22年～
- ※平成23年12月サ高住宅として登録
- 住戸数 高齢者住宅70戸(木造1、2階建)
- 住戸面積:住戸面積:33～66m<sup>2</sup>
- 家賃:5.9～13.9万円



中庭を囲むユニット型の  
住棟配置



## 木のぬくもりのある戸建てで暮らす

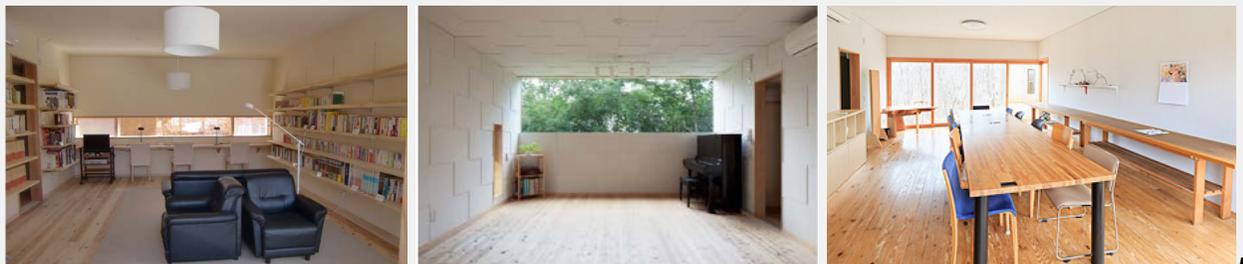


## 働きながら暮らす・新たな試み



## 文化や音楽、交流を楽しめる空間

図書室・音楽室・自由室といった共用スペースで、書道、体操、ピアノ教室、コンサート、映画会、講演会、ガーデニング、料理教室など多彩な文化活動を実施。



## 4. スマートウェルネス拠点整備事業

---

(平成30年度末終了予定)

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

## ■概要

### <事業の主な要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上※<sup>1</sup>であること。
- ② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」※<sup>2</sup>が定められていること。 ※<sup>3</sup>
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。 ※<sup>3</sup>

「生涯活躍のまち」構想に係るものについては以下のとおり

- ① 住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が30戸以上であること。
- ② 市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存すること。

### <補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)に係る費用を補助

補助率 : 1/3

補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

### <対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設:  
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など ※<sup>4</sup>
- ② 障害者福祉施設 :  
障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム)など
- ③ 子育て支援施設 :  
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設 :  
事業目的に資する食事サービス施設、交流施設など

※<sup>1</sup> 公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。

※<sup>2</sup> 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して以下の事項を定めた計画

- ① 地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、
- ② 拠点施設に関する事項
- ③ 生活支援・多世代交流活動に関する事項

※<sup>3</sup> 地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する子育て支援の整備事業については、左記の②、③の要件を満たしているものとみなす。(H29年度拡充事項)

※<sup>4</sup> 新築の場合は、介護関連施設(デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等)、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。(平成30年度までに着手する事業は補助対象。)

## ■イメージ

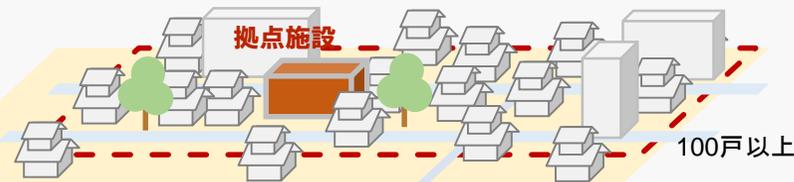
### <住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公社団地等の住宅団地
- ・住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



### <一般の住宅地の場合>

- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



# 拠点施設の整備事例 豊明住宅団地(愛知県豊明市)

- 子育て支援を実施するため、既存団地の1室を改修し、病後児保育施設を整備。
- 団地内の子育て世帯を対象に、育児と仕事の両立を支援。

## 【団地概要】

団地名：豊明住宅団地  
所在地：愛知県豊明市二村台  
団地管理者等：独立行政法人 都市再生機構  
総戸数：2,127戸（49棟）

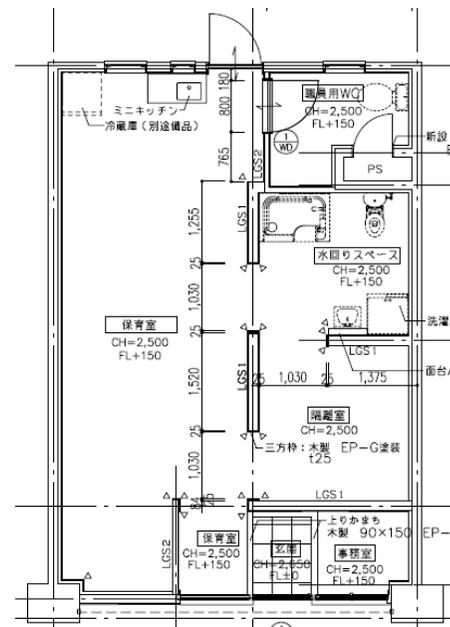


## 【施設概要】

事業名：豊明住宅団地 拠点整備事業  
所在地：愛知県豊明市二村台  
事業主体：豊明市  
施設内容：子育て支援施設（病後児保育施設）  
構造・階数：RC造・5階建て（うち、拠点施設は1階部分）



【内観写真】



【一階平面図】

## 5. スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

---

(平成30年度末終了予定)

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業について費用の一部を補助。

## 1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもの

- ① **住宅**並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

### 【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

- ② **技術の検証**(先導的な提案に係る居住実験・社会実験) (補助率:2/3)

- ③ **情報提供及び普及**(展示用住宅の整備や情報提供等) (補助率:2/3)

## 2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、**先導性が高く創意工夫を含むもの**であること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための**情報公開を行うもの**であること
- ③ 平成30年度中に事業に着手するものであること

# 【参考】これまでにモデル事業で採択されたプロジェクトの例

## 那須100年コミュニティ(中山間地域における多世代と共生のコミュニティ拠点) (株)コミュニティネット(平成21年度採択)



- ・場所: 栃木県那須町
- 〈概要〉
- ・中山間地の地域特性に配慮した高齢者住宅とデイサービスを整備。
- ・地元木材を活用し、平屋建て中心の戸建て風の住宅を点在して配置。
- ・参加型設計など、住民参加によるコミュニティへの影響を検証。
- ・「生涯活躍のまち」の参考事例。

評価概要: 高齢者住宅を単なる器としてのみ捉えず、屋外空間の活用、地域連携など広い視点から位置づけた提案として評価された。参加型設計等の計画プロセスや、信託契約の活用など様々な取り組みがなされている。コミュニティ生活の広報を積極的に行い、新しい高齢者住宅像の提示を期待された。また、参加型設計については、特に地元市民との関係を考慮したものとなることを期待された。

## 多世代・多様な共助で未来へ紡ぐ京都堀川団地再生まちづくり 京都府住宅供給公社(平成24年度採択)



- 場所: 京都市上京区
- 〈概要〉
- ・老朽化した公団地において、持続可能な団地再生と周辺まちづくりの推進を目的としたプロジェクト。
- ・既存の住棟を活用して、高齢者や子育て世帯向けに改修。
- ・併せて、まちカフェや障害者グループホーム、デイサービス等の施設を整備。

評価概要: 既存ストックを活かした持続可能な団地再生を目指し、地域住民や専門家と協働しながら、多世代・多様な人たちが住める環境整備に、コミュニティを育てる仕組みを加え、ハード・ソフトともに具体的な計画であり、推進体制も確立され、実現性が高い提案である点が評価された。

## 住替えコンシェルジェ事業のモデル構築 東急不動産(株)シニアライフ事業本部(平成23年度採択)



- 〈概要〉
- ・不動産会社が、高齢者を対象とした住宅等の情報提供、住み替え相談を実施。
- ・高齢者の住み替えに当たって、比較検討に必要な情報の充実が求められる中で、あるべき情報提供方法や住み替えコンシェルジェ事業のモデルを検証。

評価概要: 課題の認識や仕組みが適切で具体的であり、今後同様の住み替え支援が必要とされる点や、自社物件や高所得者に限らない中立的な情報サービス提供を行おうとする姿勢がみられる点が評価された。

## 住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト～高齢者と若年層が活躍し住み続けるまちへ～ 相鉄不動産株式会社(平成27年度採択)



- 場所: 横浜市旭区
- 〈概要〉
- ・鉄道系会社による、鉄道駅周辺の郊外住宅地の再生に向けたプロジェクト。
- ・高齢者向け住宅や地域全体の介護サービス拠点を整備し、住み続けられる地域づくりを目指すとともに、子育て世帯向け住宅や施設を整備し、新たな住民の流入も促進。
- ・併せて住み替え相談等を行い、地域内外からの住み替え循環を創出。

評価概要: 私鉄沿線における郊外住宅地の再生事業という見地から、同様の地域が抱える課題を解決するモデルとして検証を行い、社会的意義の大きさを評価した。

## 6. 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

---

# 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)

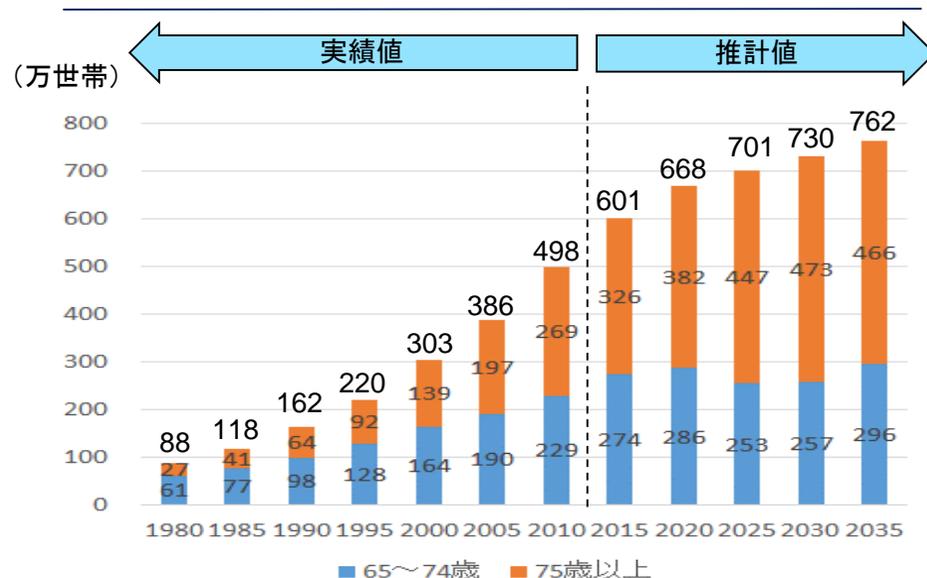
## ○ 高齢単身世帯が居住する民営借家の 4割超は旧耐震建築

## ○ 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

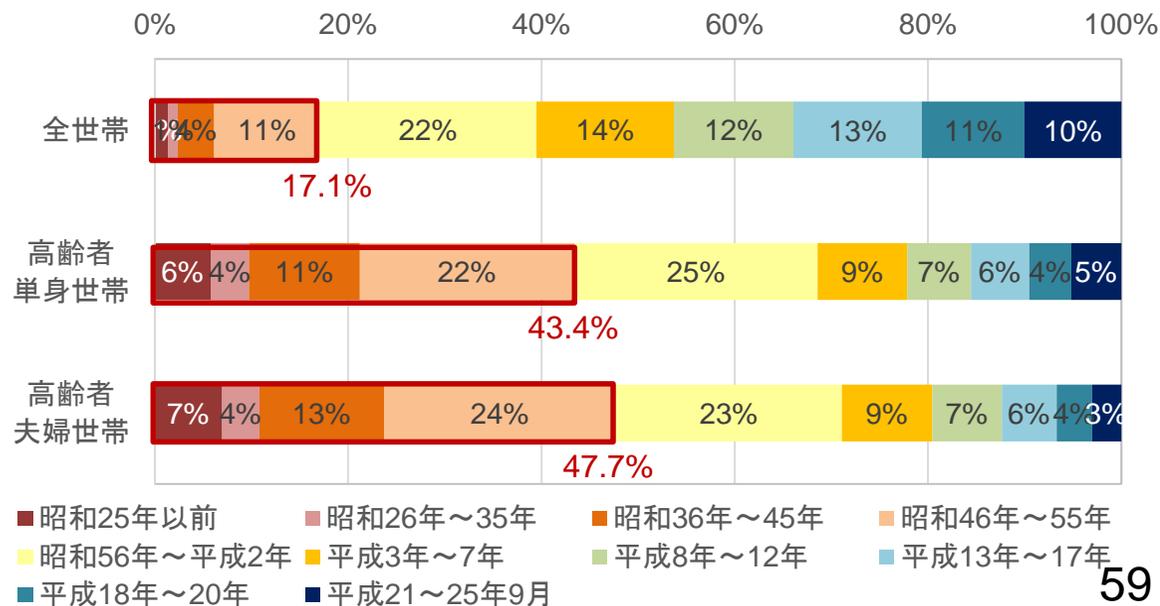
[モデルケース]  
22.6万円/月の厚生年金を受給する高齢  
夫婦世帯が**5.9万円/月**の民営借家に居住  
している場合、配偶者の死去により受給額  
は13.8万円/月に減少。

⇒ **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

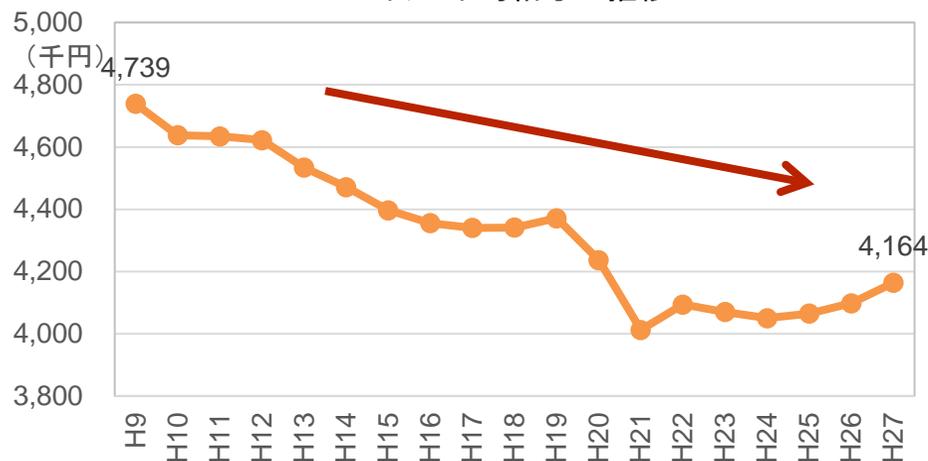
## ○若年層の収入はピーク時から減少

[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

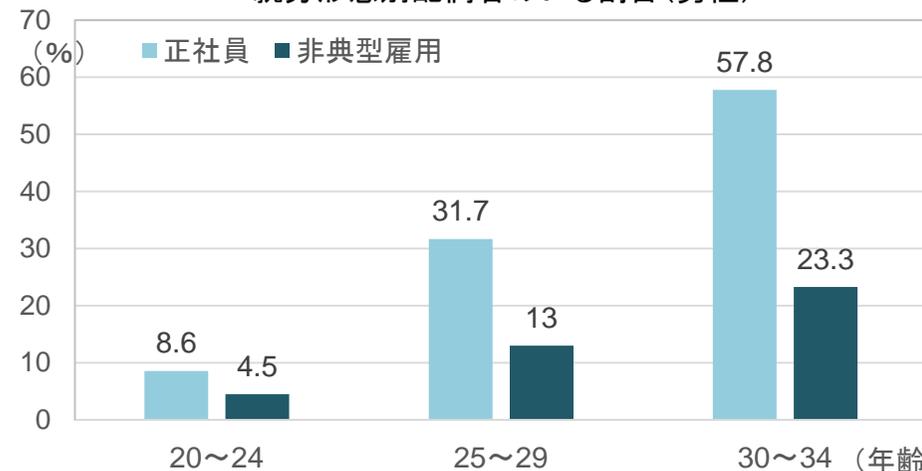
[30歳未満の夫婦のみ世帯の住居] 独立世帯：99.6%、民営借家：77.4% (H25)

30代の平均給与の推移



出典：国税庁「民間給与実態統計調査」

就労形態別配偶者のいる割合(男性)



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

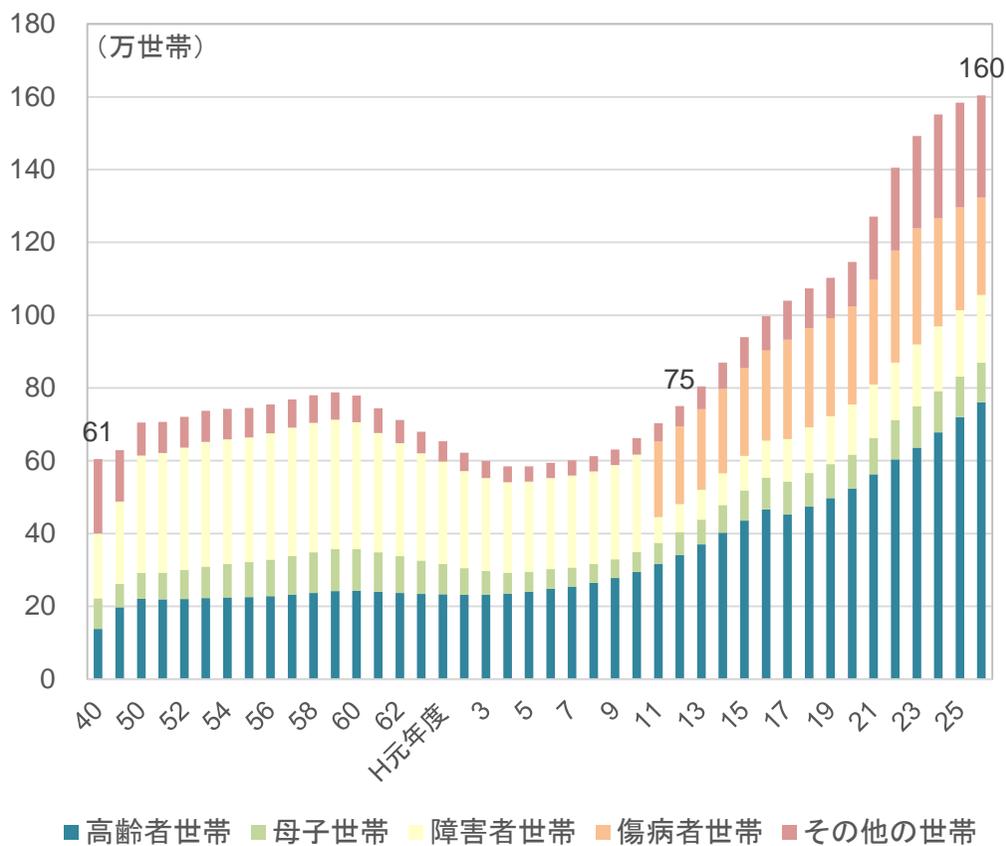
## ○生活保護受給世帯は大幅に増加

[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

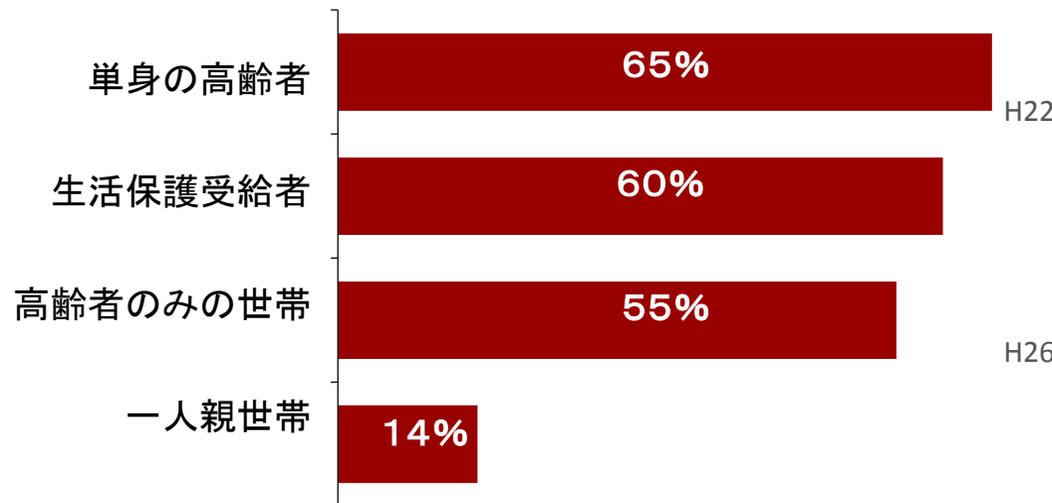


出典:厚生労働省「被保護調査」

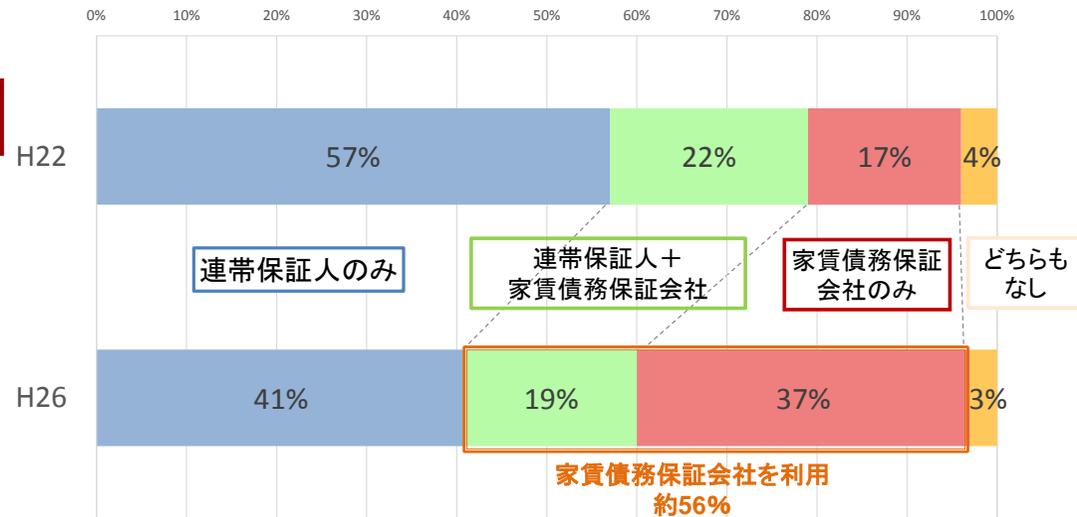
○住宅確保要配慮者の**入居**に対しては、家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から大家が**拒否感**

○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)

# 民営借家の耐震性・バリアフリー性・居住面積

## ○耐震性などの安全性が不十分な賃貸住宅に居住する世帯が存在

[耐震性がない住宅に居住する世帯(H25)] 900万世帯(うち賃貸住宅は170万世帯)

## ○バリアフリー化された民営借家は少ない

[一定のバリアフリー化率(H25)] 民営借家 18% ⇔ 持ち家 45%

## ○民営借家の居住面積は、持ち家と比較して狭い

[居住面積30㎡未満の割合(H25)] 民営借家 33% ⇔ 持ち家 1%

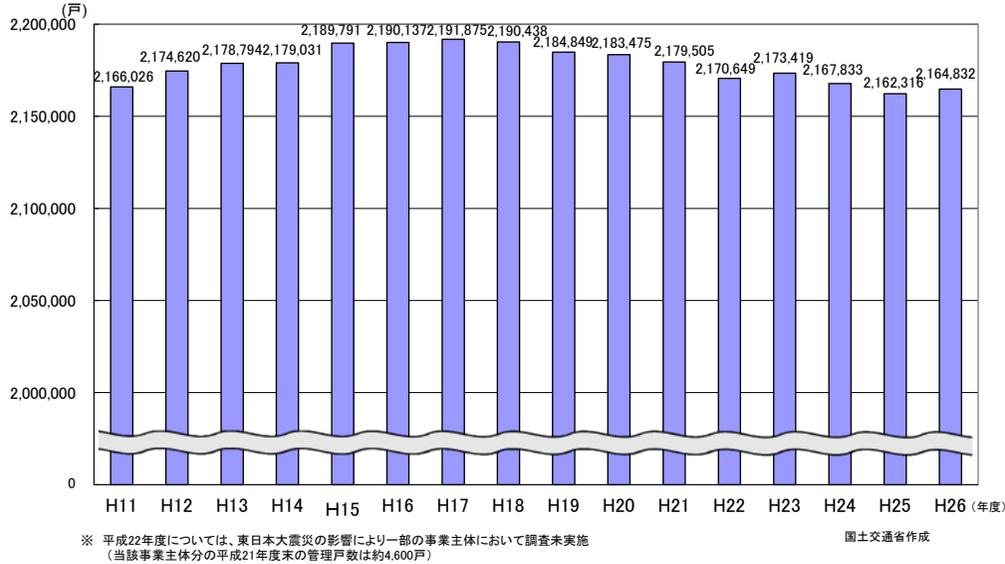


平成27年5月17日

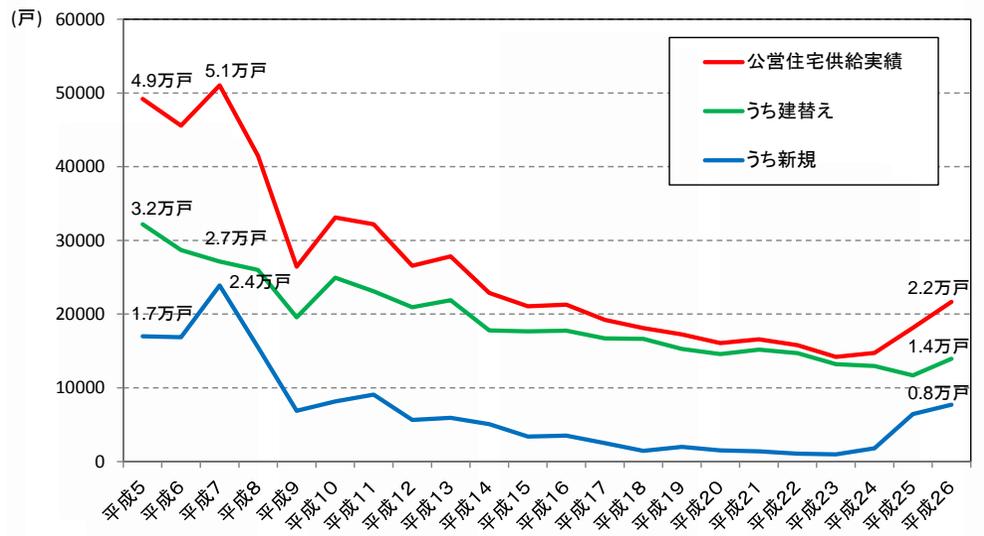
川崎市の簡易宿所において火事が発生。約1,000㎡が全焼。11人が死亡、17人が重軽傷を負った

# 公営住宅の現状

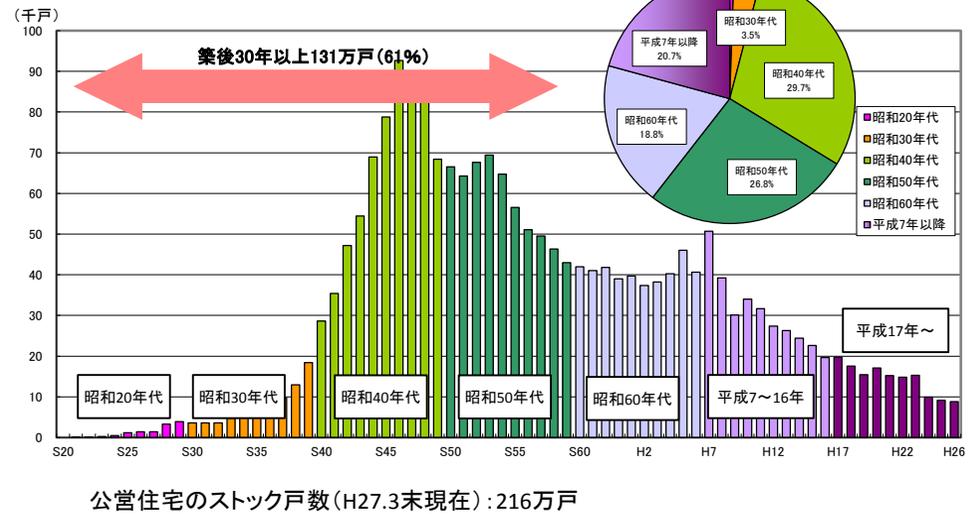
## ① 公営住宅の管理戸数の推移(平成26年度末)



## 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%

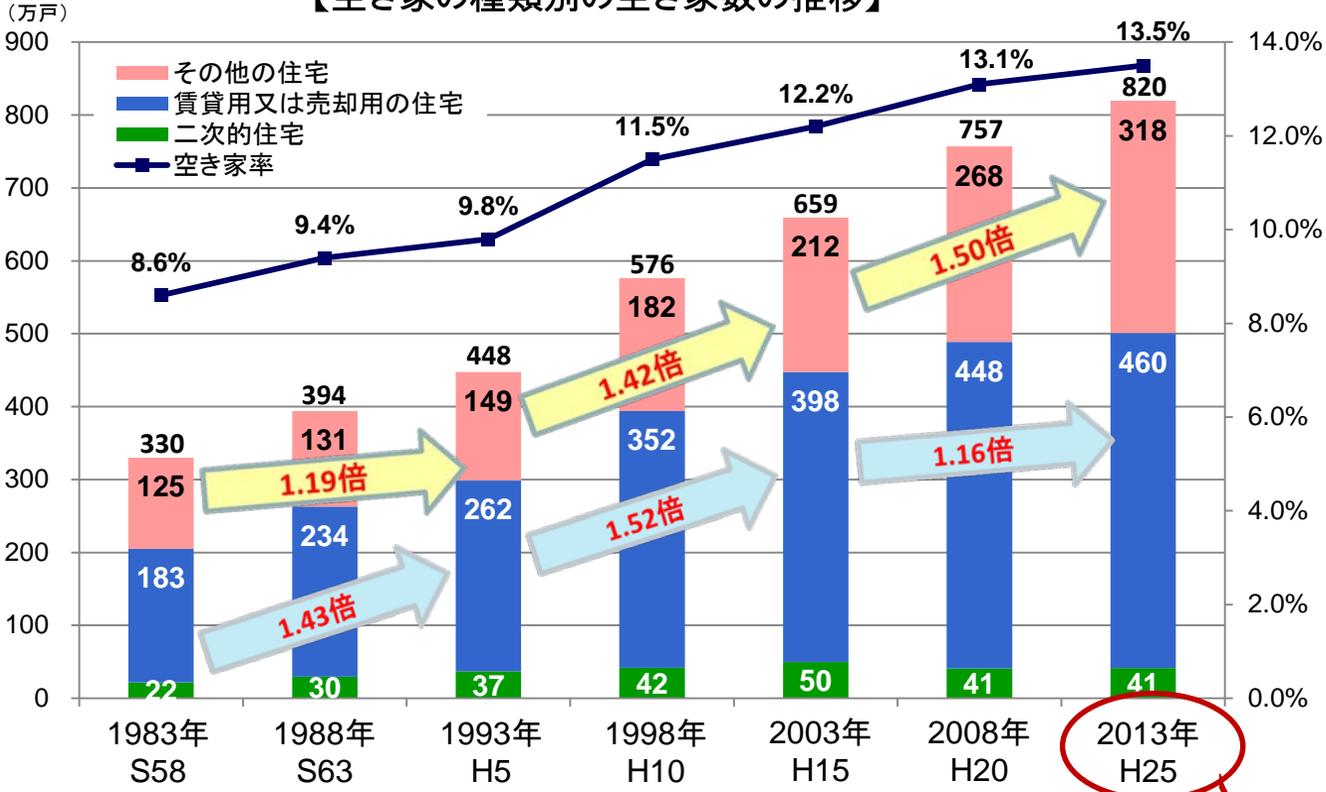
(長期空き家率: 管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているものの割合)

# 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

# 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

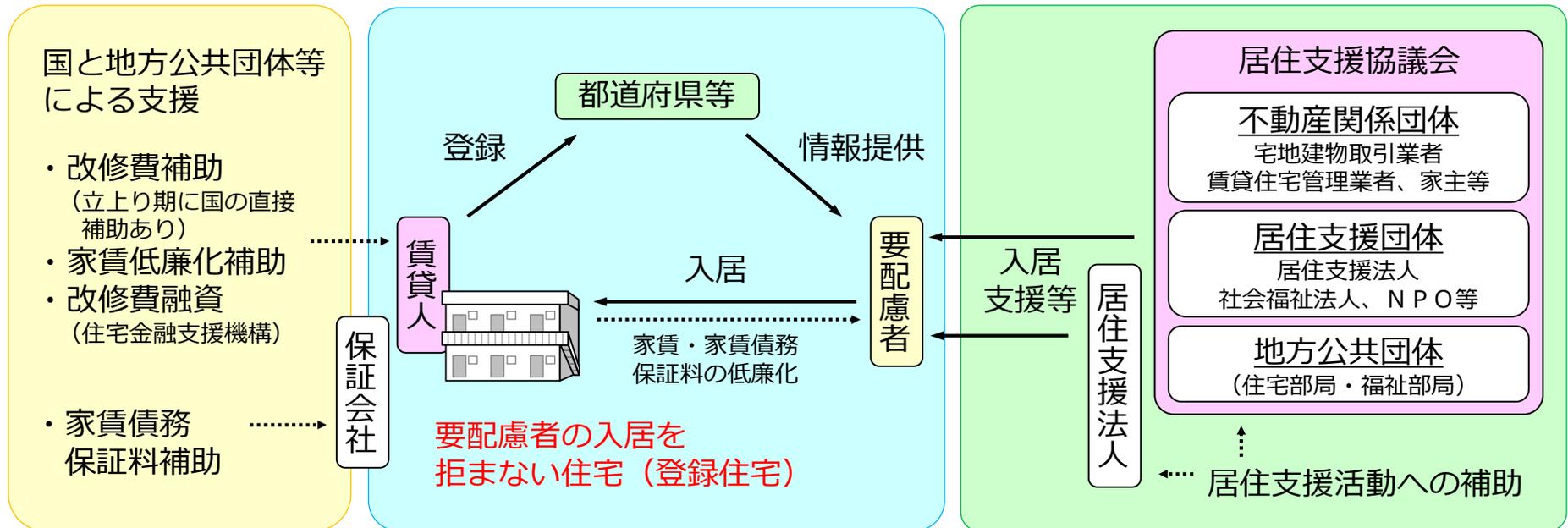
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

## ① 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

## ② 専用住宅の改修・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

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



## 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

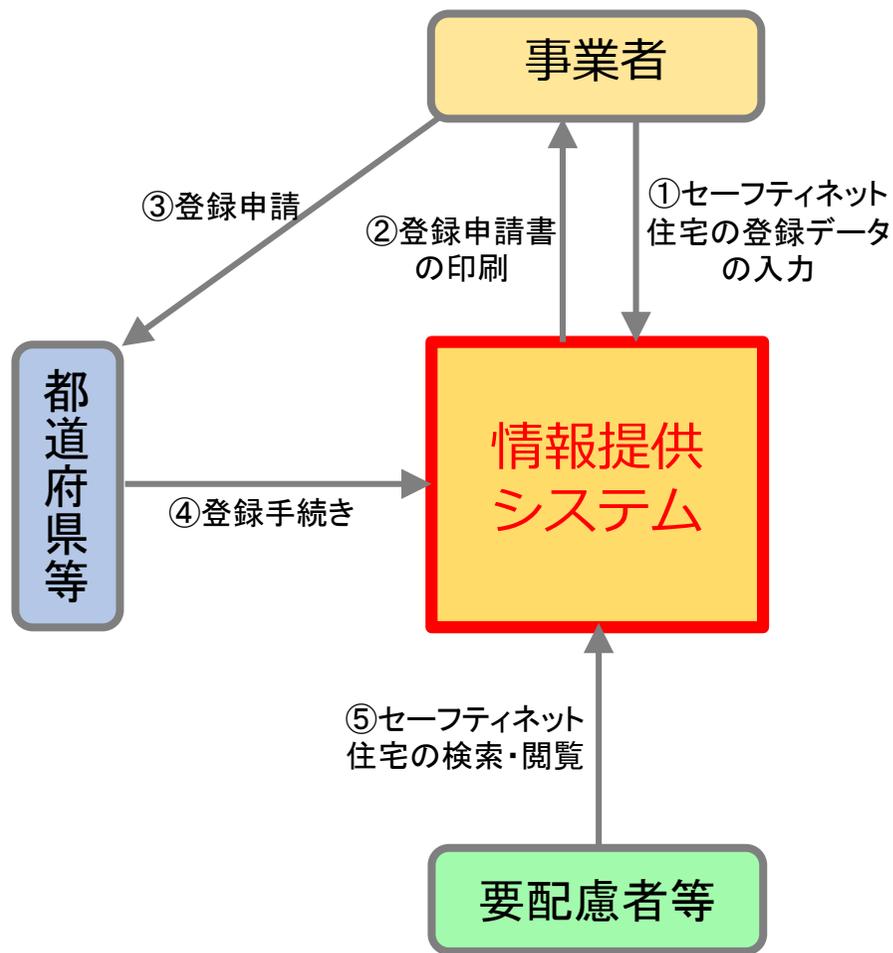
## 国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、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被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者  
※ 地域の実情等に応じて、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、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

# セーフティネット住宅情報提供システムの概要

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より）

※住宅セーフティネット法に基づき都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅



(画面イメージ)

セーフティネット住宅 情報提供システム

このサイトは、セーフティネット住宅専用の検索・閲覧サイトです。  
セーフティネット住宅とは、XXXXXXXX等の居住の安定確保に向けた、設備や面積等について一定の質を確保した住宅です。

都道府県から探す

都道府県をクリックしてください。

北海道・東北	北海道 [0/2529]	青森県 [0/129]	岩手県 [0/106]	宮城県 [0/62]	秋田県 [0/210]	山形県 [0/130]	福島県 [0/36]		
関東	茨城県 [0/536]	栃木県 [0/439]	群馬県 [0/353]	埼玉県 [0/502]	千葉県 [0/560]	東京都 [1/282]	神奈川県 [0/350]	山梨県 [0/163]	長野県 [0/155]
北陸・中部	岐阜県 [0/813]	静岡県 [3/2008]	愛知県 [5/2189]	三重県 [0/515]	新潟県 [0/301]	富山県 [0/297]	石川県 [0/905]	福井県 [0/212]	
近畿	滋賀県 [0/382]	京都府 [0/121]	大阪府 [19/2335]	兵庫県 [3/977]	奈良県 [0/81]	和歌山県 [0/52]			
中国・四国	鳥取県 [0/103]	島根県 [0/79]	岡山県 [1/938]	広島県 [2/712]	山口県 [0/410]	徳島県 [0/81]	香川県 [0/620]	愛媛県 [0/440]	高知県 [0/96]
九州・沖縄	福岡県 [3/1714]	佐賀県 [1/359]	長崎県 [0/258]	熊本県 [19/954]	大分県 [0/534]	宮崎県 [0/277]	鹿児島県 [0/207]	沖縄県 [0/6]	

総登録件数 14,163 件 総登録戸数 25,518 戸

県名下部の数字・・・[1ヶ月以内の新着戸数/全戸数]

## 登録基準

### ○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること
  - ※ 各戸25㎡以上  
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上と定める予定
  - ※ 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（台所、便所、洗面、浴室等）を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等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

## 共同居住型住宅の基準

### ○ 住宅全体

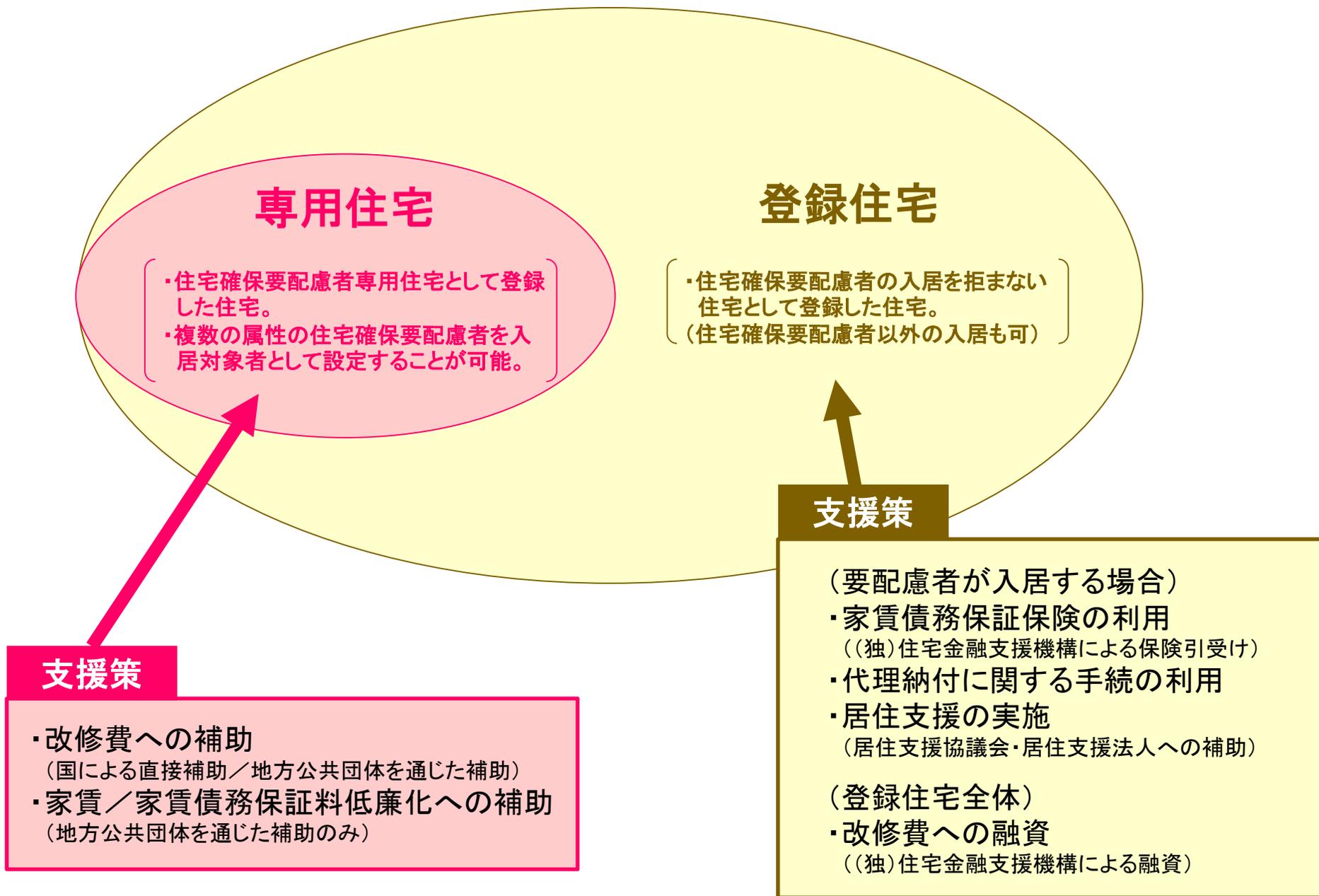
- ・住宅全体の面積  
 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上  
(N:居住人数、 $N \geq 2$ )

### ○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積  
 $9 \text{ m}^2$ 以上（造り付けの収納の面積を含む）

### ○ 共用部分

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



# 登録住宅と専用住宅に関する支援措置一覧

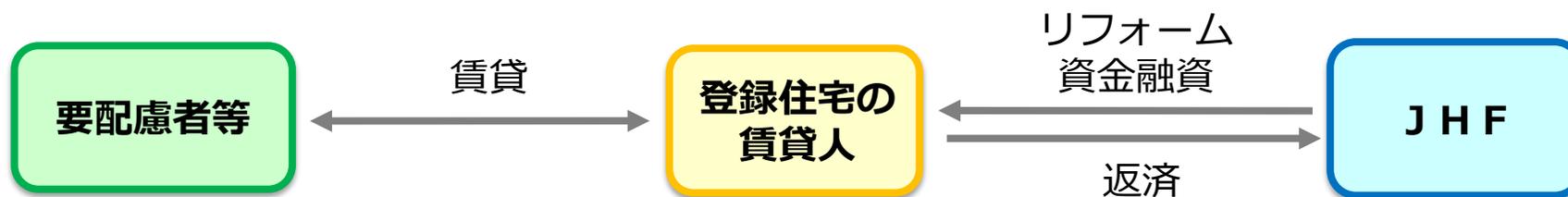
	登録住宅	専用住宅
<p><b>■ 改修費への補助</b>            (国による直接補助)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃を公営住宅水準以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に国が直接補助(補助率1/3、上限額原則50万円)</li> </ul> <p>(地方公共団体を通じた補助)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の月収を38.7万円以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に地方公共団体が補助(補助率2/3、上限額原則100万円)</li> </ul>	—	○
<p><b>■ 改修費への融資</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>改修費補助の対象となる工事を含む改修工事の費用について、登録事業者に住宅金融支援機構が融資(融資率80%)</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者が月収15.8万円以下であること等の要件を満たす場合、家賃 / 保証料を低減するための費用について、登録事業者 / 居住支援法人又は登録保証業者に、地方公共団体が補助(補助率10/10、上限額〔家賃〕4万円 / 戸・月〔保証料〕6万円 / 戸)</li> </ul>	—	○
<p><b>■ 代理納付に関する手続の利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一定の要件を満たす登録住宅の賃貸人は、生活保護受給者の家賃滞納等に関する情報を生活保護の実施機関(福祉事務所)に情報提供を行うことが可能</li> <li>情報提供を受けた福祉事務所は、速やかに事実確認を行い、代理納付を行うかどうかを判断</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 家賃債務保証保険の利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住支援法人や登録家賃債務保証業者が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、住宅金融支援機構がその保証を保険(填補率:70%)</li> </ul>	○	○
<p><b>■ 居住支援の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住支援法人や居住支援協議会が、登録住宅の入居者に情報提供、住宅相談、見守り、家賃債務保証等の居住支援を実施(登録住宅入居者以外にも実施可能)</li> </ul>	○	○

## 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 【スマートウェルネス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	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・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（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く））</li> </ul> ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
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、間取り変更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、障害者世帯等</li> <li>・低額所得者（月収15.8万円（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、障害者世帯等 （月収38.7万円（収入分位70%）以下）</li> <li>・低額所得者（月収15.8万円（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> </ul> ※ 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	<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リフォーム融資等がある。  
 ※補助金は平成31年度までの時限措置。

**登録住宅のリフォーム資金を（独）住宅金融支援機構（JHF）による融資対象とする。**



## ○ 融資の内容

融資額の上限	融資対象工事費用の8割（10万円単位）
返済期間	20年以内（1年単位）
融資金利	全期間固定金利 ※ 具体的な金利水準については、JHFホームページに掲載
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

# 家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

**住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。**

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：2万円/戸・月）	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：3万円/戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・ 管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	—
その他の要件	・ 高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

## ① 共同居住用への改修

- (1) 共助型共同居住（高齢者、子育て世帯、学生）
- (2) 外国人留学生向け共同居住
- (3) ひとり親世帯向け共同居住

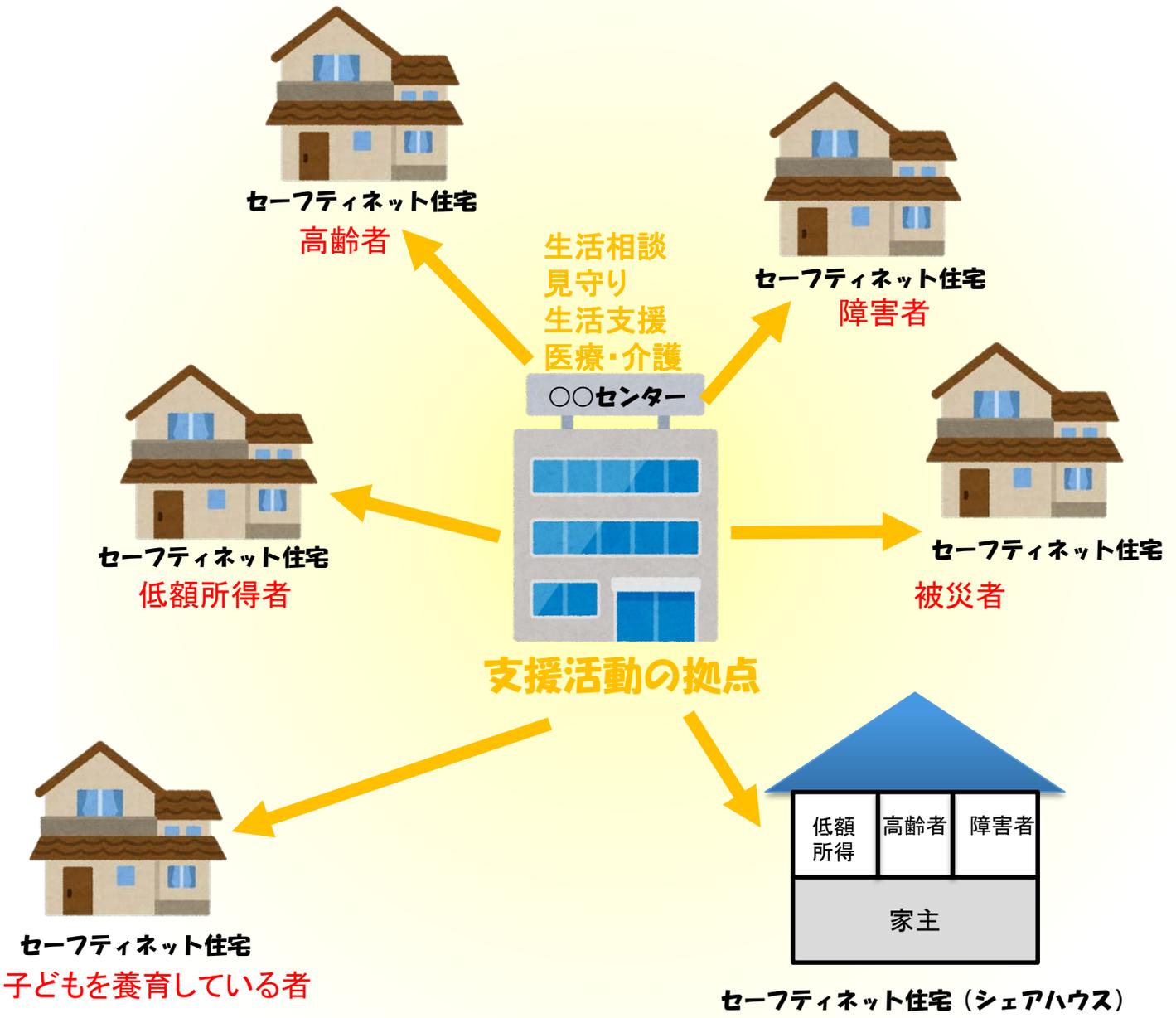
## ② エリアに着目して改修支援

- (1) まちなかの居住促進
- (2) 密集市街地内の安全性向上

## ③ 入居者に着目して改修支援

- (1) UIJターンの促進
- (2) ひとり親世帯の居住支援

# (参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

- <専用の登録住宅改修補助>
- ・1/3補助
  - ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

- <補助対象>
- ・調査・設計
  - ・バリアフリー化工事
  - ・耐震化工事
  - ・用途変更に伴う工事 (スプリンクラー工事を含む)

# 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。

（※）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く協議会

## ○ 概要

### (1) 設立状況

70協議会が設立（H30年2月末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（23区市町）

- ・北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、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

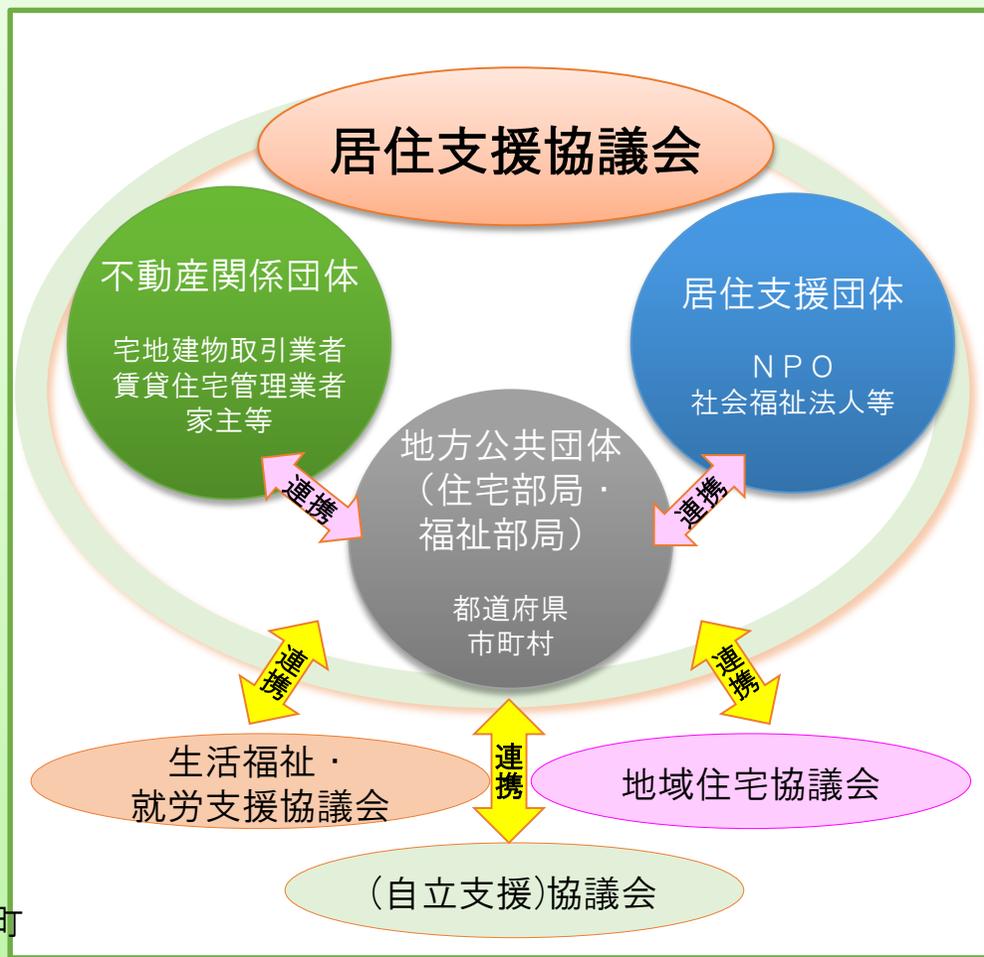
### (3) 支援

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：H30年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）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）

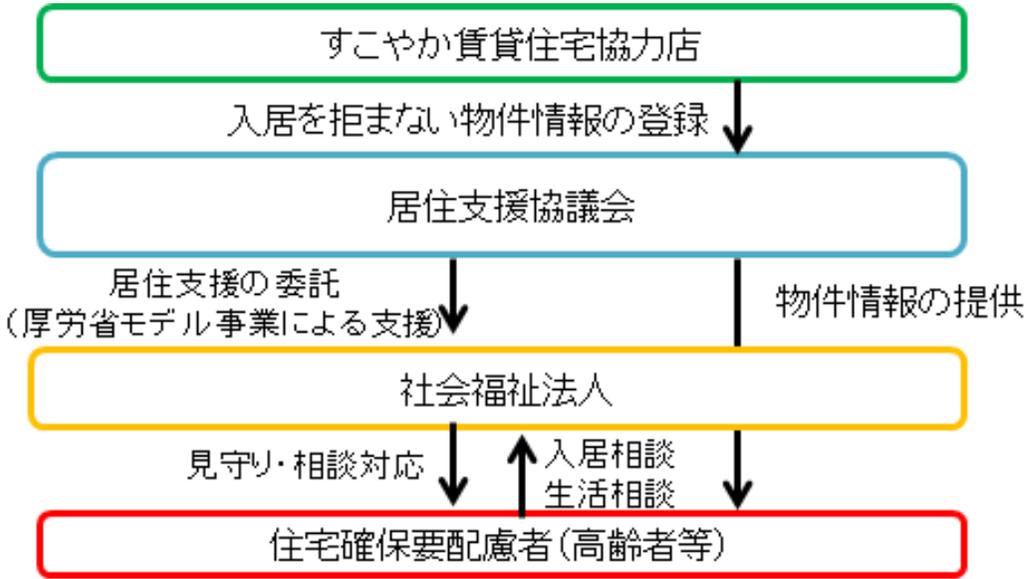


# (参考)京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

## すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



## 住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。

**対象となる方**  
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

**生活支援サービスの利用料**  
市民税非課税の方：無料  
市民税 課税の方：1,500円/月  
※家賃・共益費等は別途必要です  
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

**こんなサービスをします！**  
住み替え後に…  
●定期的な見守り(主に週1回の訪問)  
●緊急時の対応  
●保健福祉に関する生活相談 など

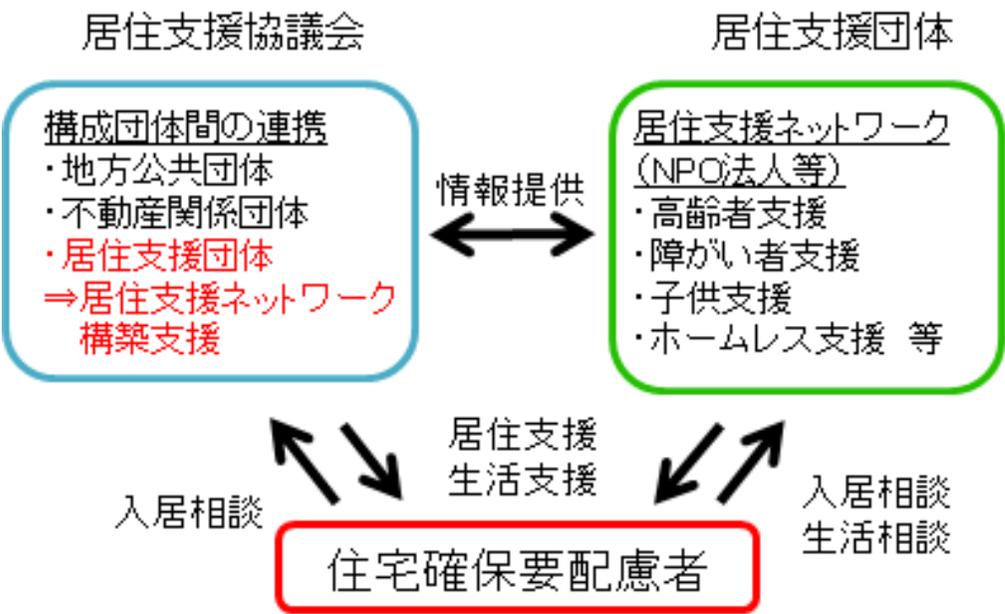
**紹介する住まい**  
実施地域(下記)の民間賃貸住宅※  
※すこやか賃貸住宅協力店(一部の協力店の扱うもの公営住宅、LP賃貸住宅は対象外)に限ります。

# (参考)岡山県居住支援協議会の取組

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

## 居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開



## 【居住支援活動を実施している団体】

- 【NPO法人 おかやま入居支援センター】
- 【NPO法人 岡山けんかれん】
- 【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
- 【NPO法人 子どもシェルターモモ】
- 【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】

## 【HPで居住支援団体の紹介】

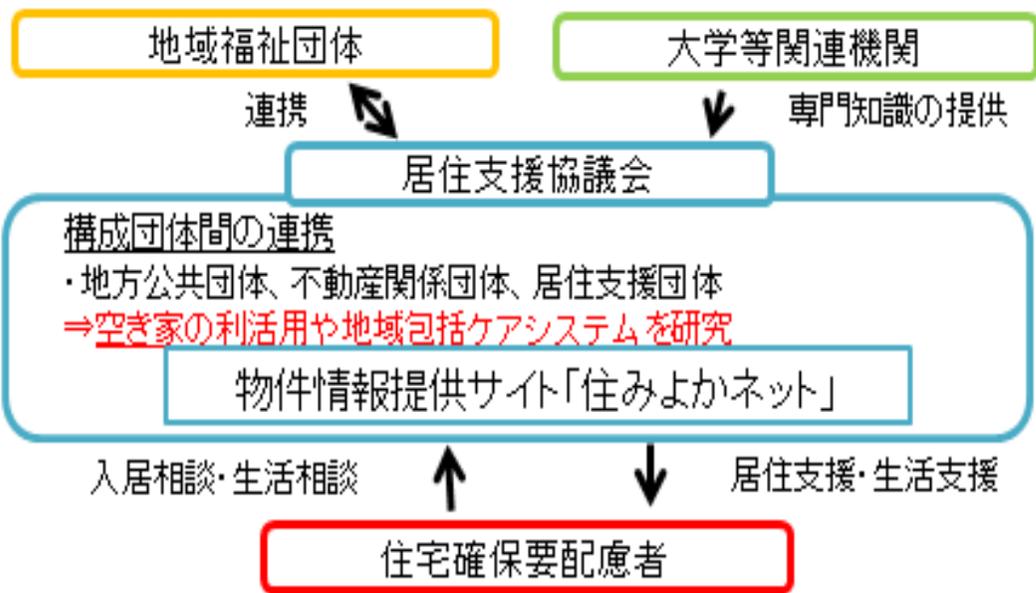


# (参考)大牟田市居住支援協議会の取組

○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

## 相談体制の構築

- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施



## 空き家の利活用方法を検討

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査〈H25〉
- 空き家の所有者を対象に意向調査〈H27〉
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】

# (参考)居住支援を行う団体の事例

## 子育て(ひとり親)

### ○NPO法人 リトルワズ(東京)

- ・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング
- ・学校の届出等の手続き支援、各種助成制度の活用支援

## 障害者

### ○NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

## 高齢者

### ○一般社団法人あんしん住まいサッポロ(札幌)

- ・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。

### ○NPO法人 高齢者支援センター(徳島)

- ・高齢者等の住み替え相談等を実施。綿密なヒアリングにより要望に合う賃貸住宅をマッチング。

## 若中年単身

### ○TOKYOチャレンジネット(東京)

- ・住居を失い、インターネットカフェ等で寝泊まりして就労する者を対象とした相談窓口を設置。
- ・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパートを一時住宅として提供。住宅資金等の無利子貸し付けを実施。
- ・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。
- ・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労面でのサポートも実施。

## 外国人

### ○NPO法人 外国人住まいサポートセンター(神奈川)

- ・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

## 生活困窮者

### ○NPO法人 抱樸(旧北九州ホームレス支援機構)(北九州)

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援

### ○NPO法人 自立支援センターふるさとの会(東京)

- ・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日常生活支援、就労支援、退所後のアフターケア等を実施。

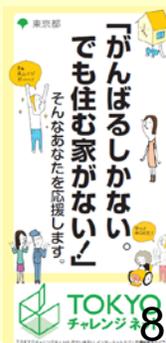
## 住宅相談

物件情報  
保証人  
賃貸契約  
一時住宅



### 住まいの充実を、 情報・資金面から応援

民間の賃貸物件について情報を提供したり、賃貸借契約について、保証人がいない方には保証会社を利用した住居確保等のサポートを行います。なお、対象となる賃貸物件は、TOKYOチャレンジネットが承認したものに限り、また、利用基準に適合すると、TOKYOチャレンジネットが借りている民間アパート等を一時住宅として一定期間利用できます。



# 居住支援法人制度の概要

## 居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

## ● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

## ● 居住支援法人の行う業務

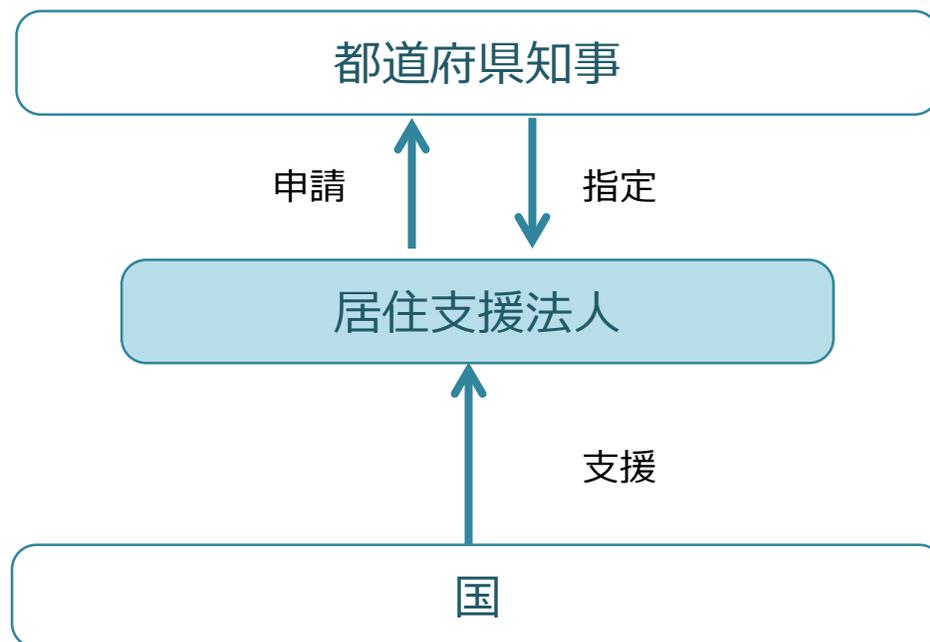
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

## ● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。
- [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  
※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

## 【制度スキーム】



## 目的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

## 居住支援法人活動支援事業の概要

- (1) 応募対象の事業
  - ・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
  - ・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）
- (2) 応募要件
  - ・ 居住支援法人であること
  - ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
  - ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
  - ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取組みを行っていることと認められること
- (3) 補助金の額
  - ・ 居住支援法人につき単年度あたり1,000万円を限度に支援
  - ・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

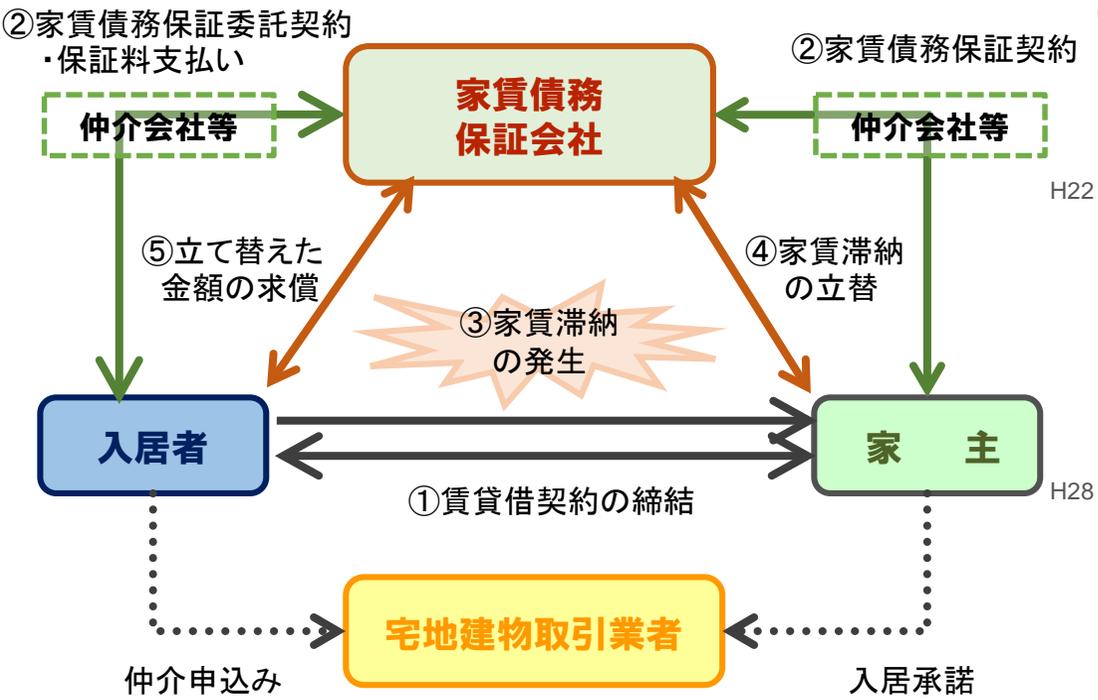
活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※ (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+ 100万円
	サブリースを併せて行う場合※ (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+ 100万円

※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

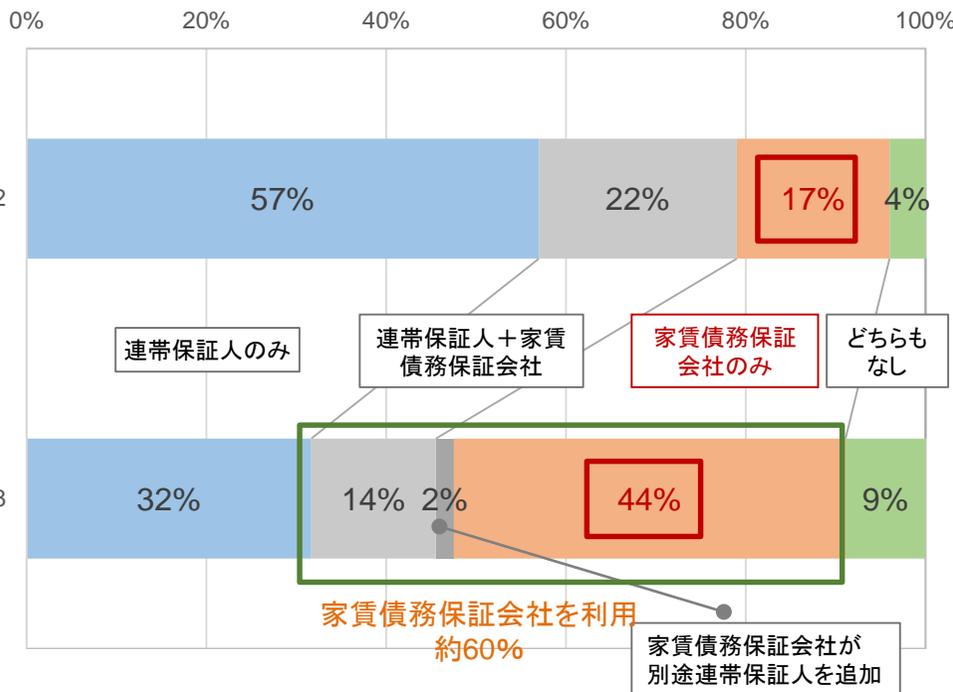
# 家賃債務保証の概要等

- 賃貸借契約の約91%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
- 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。
- また、民法改正（3年以内に施行見込み）により、個人根保証契約において、保証する限度額（極度額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

# 家賃債務保証業者の登録制度

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

## ①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として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が可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

## ②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
  - ・暴力団員等の関与がない
  - ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
  - ・法令等遵守のための研修の実施
  - ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
  - ・求償権の行使方法が適切である
  - ・相談又は苦情に応ずるための体制整備
  - ・法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
  - ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）

公布：平成29年10月2日

施行：平成29年10月25日

## ③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
  - ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
  - ・暴力団員等の排除
  - ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
  - ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
  - ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
  - ・契約締結時の書面交付
  - ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
  - ・登録業者であることを表示する標識の掲示
  - ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
  - ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

## ④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
  - ・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
  - ・登録の取消等の事実の公表 等

## 登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

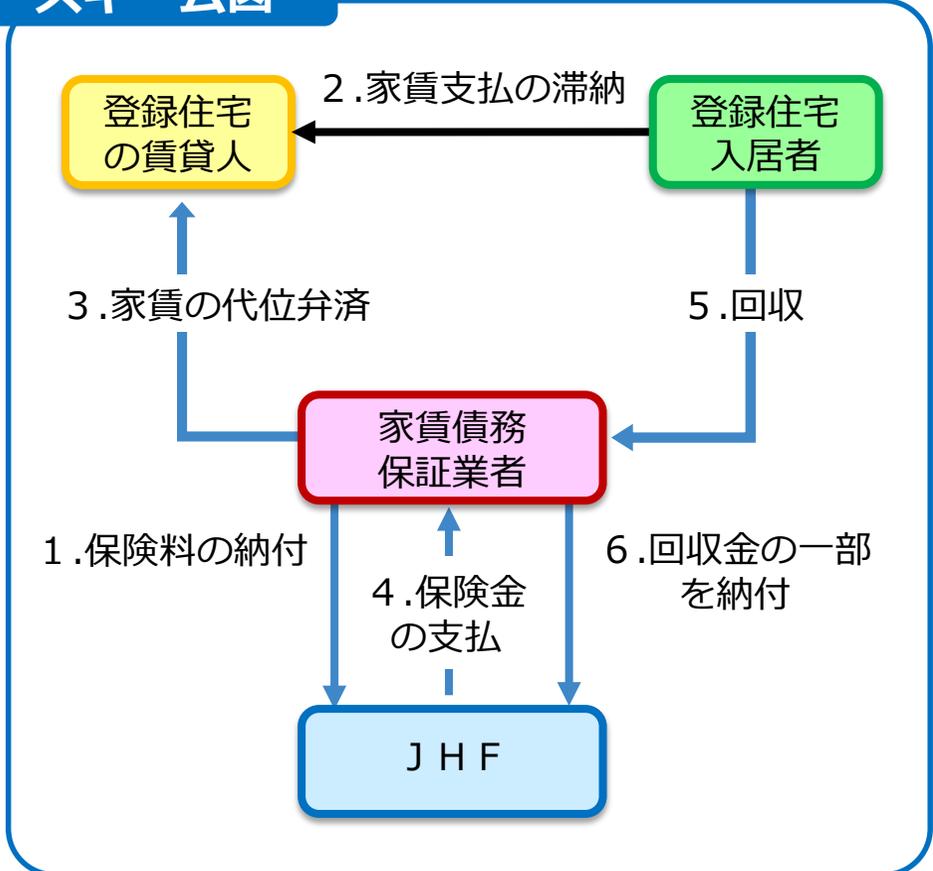
# 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

## 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（JHF）は、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引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

## スキーム図



## 【保険の内容】

保険の対象 (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
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する
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JHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡しの際に保険金を支払う

# 民法改正・賃貸住宅標準契約書の再改訂

## 概要

- 平成29年5月26日に民法の一部を改正する法律が成立（3年以内施行）
- 賃貸借契約に関連する改正内容に対応し、今後、賃貸住宅標準契約書※の再改訂を予定

※ 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブル防止の観点から、国土交通省が平成5年3月作成、平成24年2月改訂

## 民法の主な改正内容

- 個人の根保証契約において、保証する額の限度額（極度額）の設定を要件化



## 標準契約書の再改訂の方向

- 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
- 連帯保証人の保証契約の条件を新設

※ 契約書に極度額が明記されることで、**連帯保証人の確保が困難となる可能性**

※ 極度額について、目安となる具体的な額や考え方は示されていない

- 賃借物が一部滅失等で使用等できない場合賃料は当然に減額されるものとする



- 賃料の減額に関する条文を新設
- 減額の程度等は貸主・借主が協議

- 確立した判例や解釈論の明文化
  - ・ 賃貸借契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
  - ・ 賃借人の修繕権の明記

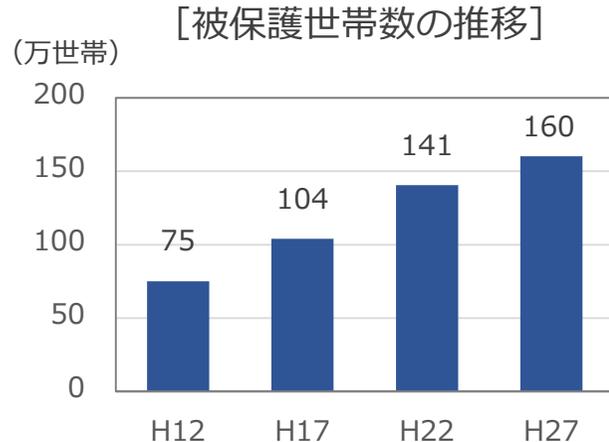


- トラブル未然防止のための内容追加
  - ・ 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
  - ・ 通常損耗について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

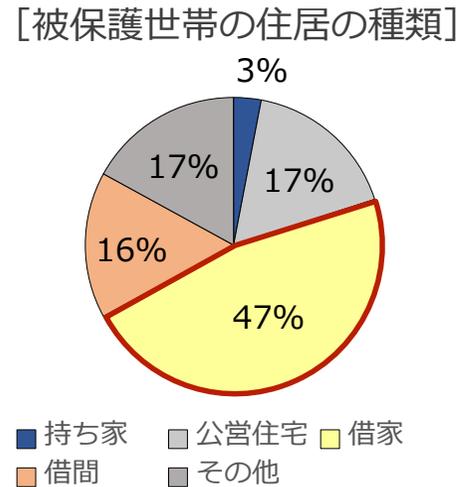
# 住宅扶助の代理納付の推進

## 生活保護受給者の居住の状況

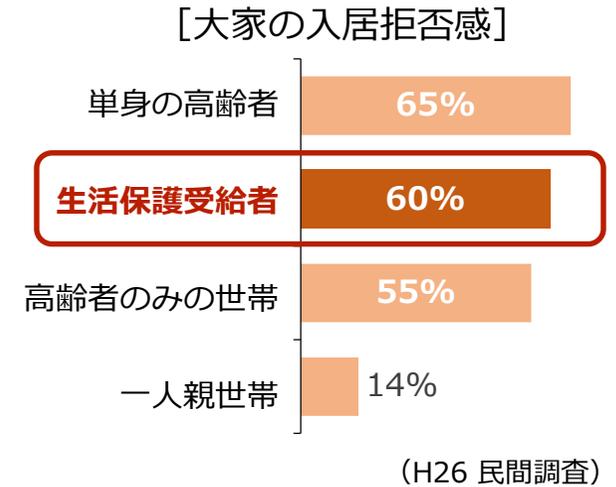
被保護世帯は160万世帯



被保護世帯の約5割が借家

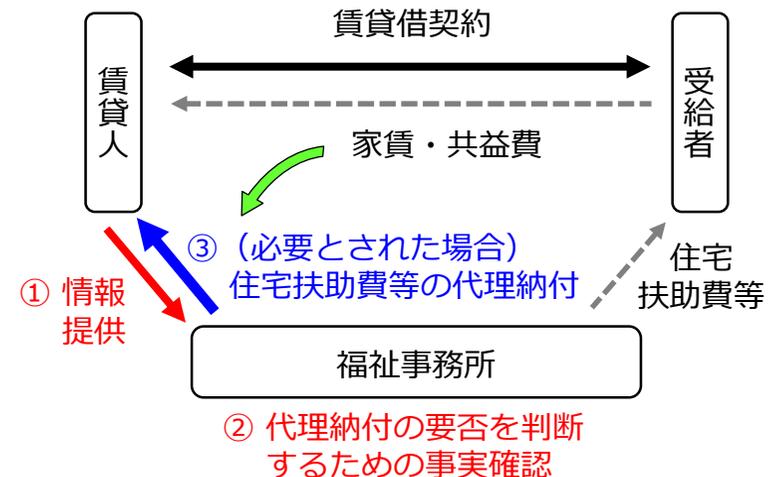


被保護者の入居に対して  
大家の6割が拒否感



## 住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 代理納付を推進するため、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を整備
- ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
- ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



# 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、**厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。**

## 開催状況

- 第1回連絡協議会（平成28年12月22日）
- 第2回連絡協議会（平成29年2月27日）
- 第3回連絡協議会（平成29年6月29日）
- 第4回連絡協議会（平成29年11月8日）

## 第1回連絡協議会の様子



# 地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

- 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**厚生局と地方整備局が連携**して、情報交換やヒアリング等を行うことにより地方公共団体等への支援に取り組む。

## ■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

### <実績>

#### ○関東地方整備局、関東信越厚生局

- ・第1回：平成29年6月26日
- ・第2回：平成29年10月18日
- ・第3回：年内に開催予定

#### ○中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

- ・第1回：平成29年9月15日
- ・第2回：平成29年11月10日
- ・第3回：平成30年1月頃に開催予定

#### ○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日

#### ○四国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年1月頃に開催予定



<情報交換会の様子>

## ■市区町村への個別訪問等

地方整備局と厚生局が連携して、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題についての意見交換・情報交換や、居住支援協議会等へのヒアリングを実施。

### <実績>

・関東地方整備局、関東信越厚生局  
7市、1村、5区に実施

・中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局  
4市に実施



<相談会の様子>

## ■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

### <実績>

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催：関東)
- H29. 7 地域包括ケアに関する市町村向けセミナー(厚生局主催：九州)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催：関東)

※上記のほか、住宅・福祉双方に係る議題について、随時、相互参加する等により連携を実施

# 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)				社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)	
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) 介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金貸 付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等					
		日常生活自立支援事業				

【施策】 【実際の措置等】

■:国交省 ☆:国  
■:厚労省 ★:都道府県、市町村  
■:共 管 ●:都道府県  
▲:市町村

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。  
 (※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)  
 (※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)