

# 参考資料

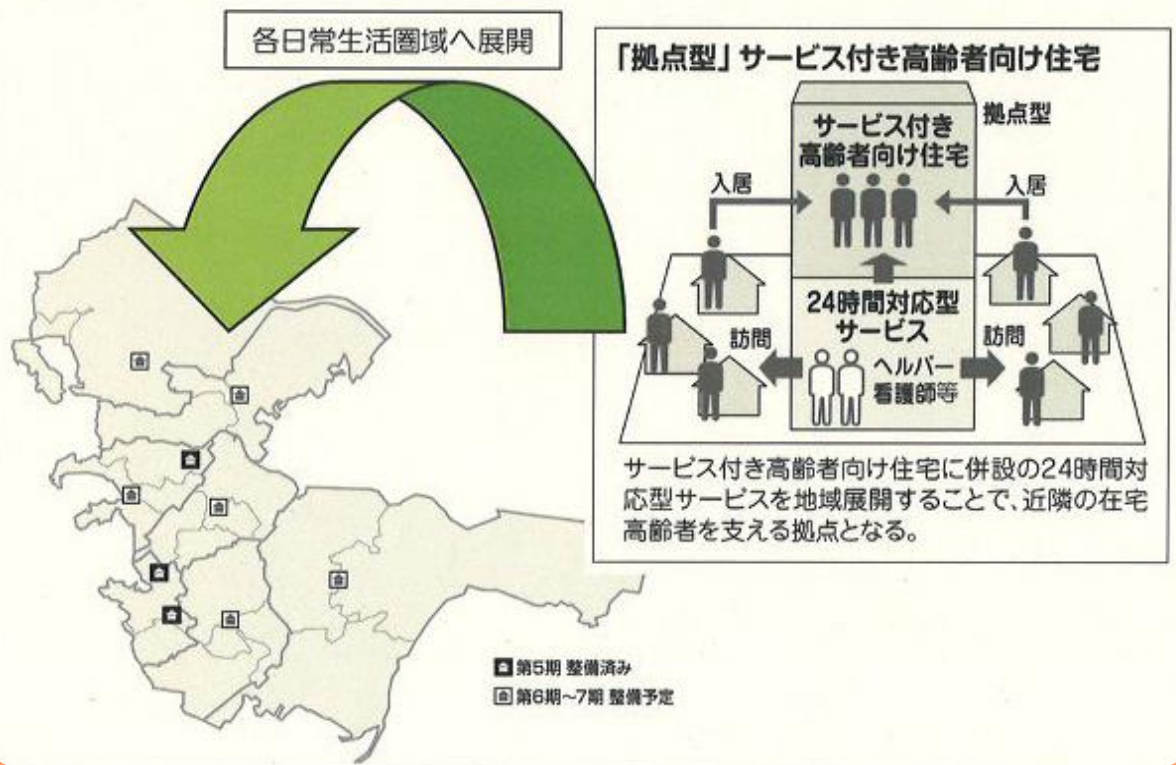
---

## ② 取組事例

# 第6期柏市高齢者いきいきプラン21

- 柏市においては、「すべての高齢者が、その人らしく、住み慣れた地域で安心していきいきと暮らせるまち」を基本理念とし、「第6期柏市高齢者いきいきプラン21」(老人福祉計画・介護保険事業計画)を策定。
- 計画案において、「地域包括ケアシステム」を実現するための生活の基盤となる **高齢者の住まいの整備方針や具体的な数値目標を明示**

## ○拠点型サービス付き高齢者向け住宅等の展開



## 内容

- 入居者だけでなく、近隣居住の要介護者の拠点となるよう **24時間対応型サービスを行う拠点型のサービス付き高齢者向け住宅等を各日常生活圏域に整備**  
(第7期までに5～6箇所。要介護3～5の利用者用の定員数約280人分を予定)
- 拠点型サービス付き高齢者向け住宅を中心に、要介護者の在宅生活を支援。

# 高齢者居住安定確保計画について

## 高齢者居住安定確保計画の概要

介護保険事業支援計画等との調和を図りつつ、市町村と協議し都道府県が策定 ※市町村による計画策定も推奨

- 都道府県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促進・管理の適正化
  - ・ 高齢者に適した住宅(バリアフリー)の整備促進
  - ・ 福祉・介護施設等の整備促進その他生活支援体制の確保
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
  - ・ 持家に居住する高齢者の居住の安定確保のための住宅のバリアフリー化促進
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の付加・緩和 等

## 【高齢者居住安定確保計画の策定状況】

(平成26年9月1日時点)

策定年度	都道府県	市町村
～H21年度	大阪府、群馬県	釧路町
H22年度	東京都、熊本県	
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	日野市、横浜市、川崎市、相模原市、神戸市、熊本市
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	千葉市、福岡市
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	北九州市
H26年度	奈良県	
	36都道府県	10市町村

# 東京都のサービス付き高齢者向け住宅整備事業

- 東京都においては、医療・介護サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅や、一般住宅を併設し居住者との交流を図るサービス付き高齢者向け住宅に対し、国の補助事業に加え、上乗せ補助を実施
- 住宅・福祉行政に関わる現状を考慮し、区市町村による「関与」や「意見照会」を補助金の要件化

## 国補助(平成23年度～)

**サービス付き高齢者向け住宅整備事業**：建設・改修費に対して国が直接補助

新築：建設費の1/10 (100万円/戸限度)

改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)



## 都補助・平成25～26年度

**【医療・介護サービス確保型】  
東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業**

### 支援内容

- 新築：建設費の1/10 (100万円/戸限度)
- 改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)

### 主な補助要件

- 併設又は近接する医療・介護サービス事業所との連携
- 区市町村の関与手続  
(関与方法)  
「同意」：区市町村は同意基準に基づき同意の可否を判断 (35団体)  
「意見書」：区市町村は意見書を都へ送付(6団体)  
「同意不要」：区市町村の手続不要 (16団体)  
「不同意」：都補助金の交付不可 (3団体)

## 都補助・平成26年度～

**一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業**

### 支援内容

- 新築：サ高住の建設費の1/10 (100万円/戸限度)  
一般住宅の建設費の1/6 (7千万円限度) 等
- 改修：共用部・加齢対応の1/3 (100万円/戸限度)  
一般住宅の改修費の2/3 (5千万円限度) 等

### 主な補助要件

- 一般住宅や交流施設を併設  
(一般住宅とサービス付き高齢者向け住宅は同程度の戸数とすること)
- 区市町村への意見照会  
(意見照会の方法)  
以下の項目について意見照会をし、選定審査時に尊重  
①サービス付き高齢者向け住宅の整備について  
②一般住宅の整備について  
③居住者と地域との関係について 等

## よこはま多世代・地域交流型住宅事業 (鶴見会館跡地事業)

### 1. 事業概要

・「よこはま多世代・地域交流型住宅」とは、高齢者が他の世代と交流しながら安心して日常生活を営むことができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅であって、市長が認めるものをいう。

### 2. 整備運営事業者

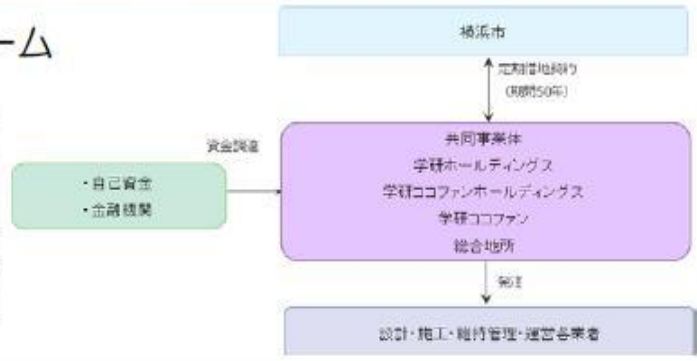
・(株)学研HDを統括責任者とする4社による共同事業体。

### 3. 計画概要

項目		概要
実施主体		横浜市
敷地面積		2,717.36㎡
事業期間		横浜市と事業者間で期間50年の定期借地権設定契約を締結(平成25年3月)
事業実施手法	公共施設整備	市有地の貸与のみ
	民間活用用地	定期借地権による貸付
整備施設	公共	市有地は貸与
	民間	高齢者向住宅、一般賃貸住宅 RC造・6階建て・約1,500㎡(建築面積) (内容) サービス付き高齢者向け住宅(70戸) <u>一般世帯住戸(29戸) 交流スペース(約310㎡) 共同リビング</u> 約100㎡ テナント数 7店舗
事業規模	公共	事業費負担なし
	民間	・総事業費 ー ・土地賃料 約843千円・月(保証料30ヶ月分)

### 4. 事業スキーム

(今後の予定)  
平成27年2月  
工事完了  
平成27年4月  
入居開始



### ■ 外観



### ■ 主な特色

- ▶ 横浜市が鶴見会館跡の市有地を貸与し、民間事業者が整備・運営する賃貸住宅 (PRE)
  - ▶ 横浜市と民間事業者が期間50年の定期借地契約を締結。
  - ▶ 民間事業者による民設民営型事業。資金調達は自己資金もしくは銀行借入によると推測される。
  - ▶ 本件は、「よこはま多世代・地域交流型住宅」として横浜市が超高齢化社会に求められる住宅としてスタートする、横浜発の高齢者向け賃貸住宅。
- 【効果】未利用地の民間事業者向け貸与が横浜市の財政貢献へと繋がる。

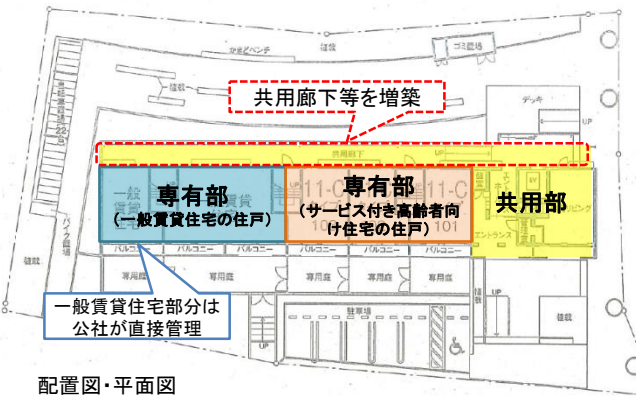
出典:第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用  
のあり方に関する検討会配布資料

# 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

外観写真



配置図・平面図

### 改修前

- 従前用途  
共同住宅 (32戸)
- 竣工年  
S32年

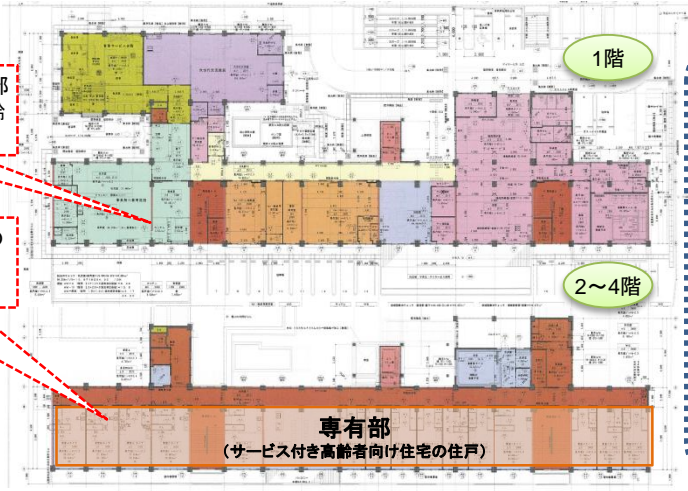
2K (約30㎡) の階段室型住棟。建設から50年以上が経過し、建物の老朽化をはじめ間取りや設備など、現代の居住ニーズに適していなかった。




# 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

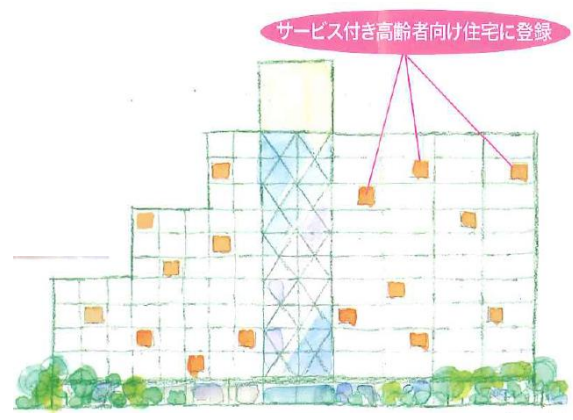
4階建てRC像の小学校。住戸を整備するため、間仕切り壁の変更や段差解消工事を実施。また、EVも新設。

配置図・平面図

# 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)



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。



# 私募ファンドを活用した整備・運営の事例(鳥取県米子市)

## サービス付き高齢者向け住宅まちなか(米子)

### 1. 事業概要

- 米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業に位置付けられており、中心市街地における居住促進と高齢者住宅整備の意義を有する。

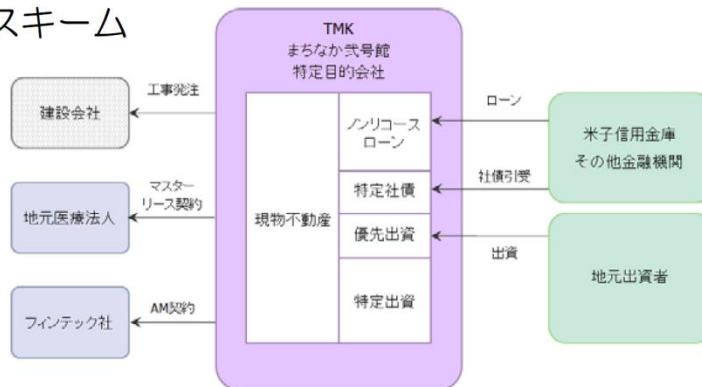
### 2. 事業者

- まちなか米子株式会社(特定目的会社(TMK))

### 3. 計画概要

項目	概要	
実施主体	医療法人 社団昌平会	
敷地面積	1828.01㎡	
事業期間	—	
事業実施手法	公共施設整備	—
	民間活用用地	民有地に民間事業者が施工
整備施設	公共	—
	民間	サービス付き高齢者向け住宅57部屋 食堂、デイサービス施設など(鉄筋コンクリート造 4階 延床面積: 2373.46㎡)
事業規模	公共	—
	民間	—

### 4. 想定事業スキーム



### ■ 外観イメージ



### ■ 主な特色

- サービス付き高齢者向け住宅まちなかについては、米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業の位置付けであり、民間医療法人の社団昌平会が運営を行っている。
- 施設の建設資金としてペイスルー課税の適用を受けることが可能な特定目的会社(TMK)を活用しており、且つ**地元金融機関(\*)**だけによる**ノンリコースファイナンスを組成**  
**【効果】**地域に根差した事業を地元金融機関がファイナンス面で支えている。  
 (\*米子信用金庫、中国銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行)

出典:第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用  
のあり方に関する検討会配布資料

# 民間による高齢者向け住宅の情報提供の取組(SUUMO介護)

- (株)リクルート住まいカンパニーにおいて、平成26年12月より対象エリアを東京都に限定して、試行的に高齢者向け住宅の情報提供を開始。
- 利用者の検索を容易にするため、入居希望者の介護度と生活拠点から高齢者住宅を検索可能としている。
- 利用者が安心して検索できるように、財務健全性やサービス品質等に係る一定の審査項目を満たした信頼できる高齢者住宅のみ掲載するとともに、入居者の声等を掲載している。

## 入居者の介護度と生活拠点から高齢者住宅を検索可能

**ステップ 1** 条件に該当する高齢者向け住宅を選んでください  
 高齢者向け住宅の条件を設定していただくことにより適した情報をご案内できます



自立～要支援に対応した高齢者向け住宅を探す



要介護度1～2に対応した高齢者向け住宅を探す



要介護度3～5に対応した高齢者向け住宅を探す

[介護保険制度の要介護認定について](#)
 必要な入居条件がわからない

認知症に対応した高齢者向け住宅を探す

**ステップ 2** 起点となる場所を入力してください  
 お住まいや職場の住所や最寄り駅、建物名を入力すると、そこから近い高齢者向け住宅を探せます



から

 車

で

30分以内

検索

## 入居者の声や介護と医療の体制等の情報を掲載



**ご利用者の声**



**料金プラン**

入居者ご本人やご家族の方が答えたアンケートをご覧になれます。高齢者向け住宅全体やサービス内容、職員の対応などについて、満足している点と改善してほしい点を掲載しております。



**介護と医療の体制**



**詳細な情報**

介護体制や医療体制、看取り対応についてご覧になれます。どのようなサービスがあるかだけでなく、サービスの詳細まで知ることができます。

出典:SUUMO介護HP 9

# シェア金沢(石川県金沢市)における取組

○シェア金沢を4月に開園。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形成。様々な人が混在して住むということを実践している。

## シェア金沢 概要 [総面積/約11,000坪]



- <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

- <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
  - ・グラウンド(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

- <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



# ゆいま～る那須(栃木県那須町)における取組

- 都市部等から移住した高齢者が、健康な時からサ高住に居住して、就労や文化活動を行いながら生活し、ケアが必要になった場合は、併設事業所等から介護サービス等を受けられる。
- 本格的な定住のほか、2地域居住を行うことも可能。

- 住宅名 ゆいま～る那須
- 建築地 栃木県 那須郡 那須町
- 事業開始年 平成22年～  
※平成23年12月  
サービス付き高齢者向け住宅として登録

## <外観写真>



## <全体イメージ>



中庭を囲むユニット型の住棟配置  
高齢者住宅 70戸 (木造1、2階建)

## 【入居者による就労や文化活動の実施】



食事の提供



駅やスーパーへの送迎車の運転



地元産品の製作・販売

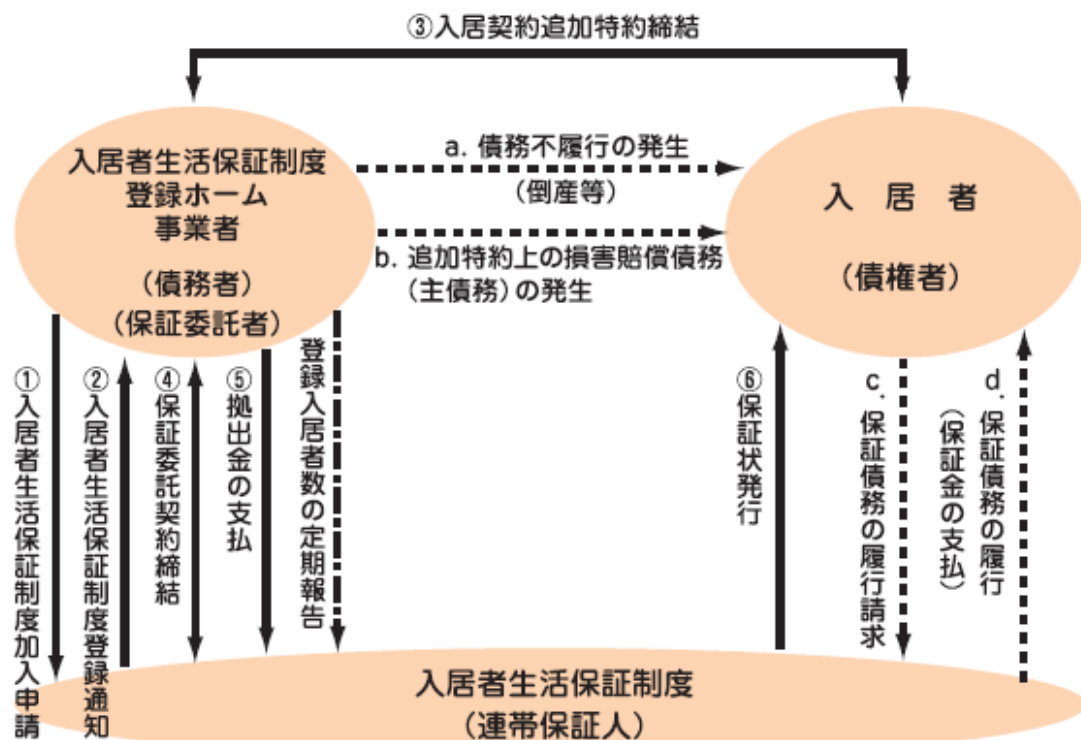


障子貼りなど住宅の管理

# (公社)全国有料老人ホーム協会における取組

- (公社) 全国有料老人ホーム協会においては、事業者の万一の倒産等により、ホームから全入居者が退去せざるを得なくなり、かつ入居者から契約が解除された場合に、登録された入居者へ500万円の保証金を支払う制度（入居者生活保証制度）を運用している。
- また、協会に登録しているホームが、経営危機や天災等によりサービス提供が著しく困難になった場合に、職員の派遣等により入居者の生活と事業者の運営をサポートする制度（入居者生活支援制度）を運用している。
- さらに、事業者より倒産等の連絡があった際には、会員の事業者に照会し、事業の引き続き先の確保に努めている。

## 入居者生活保証制度の仕組み



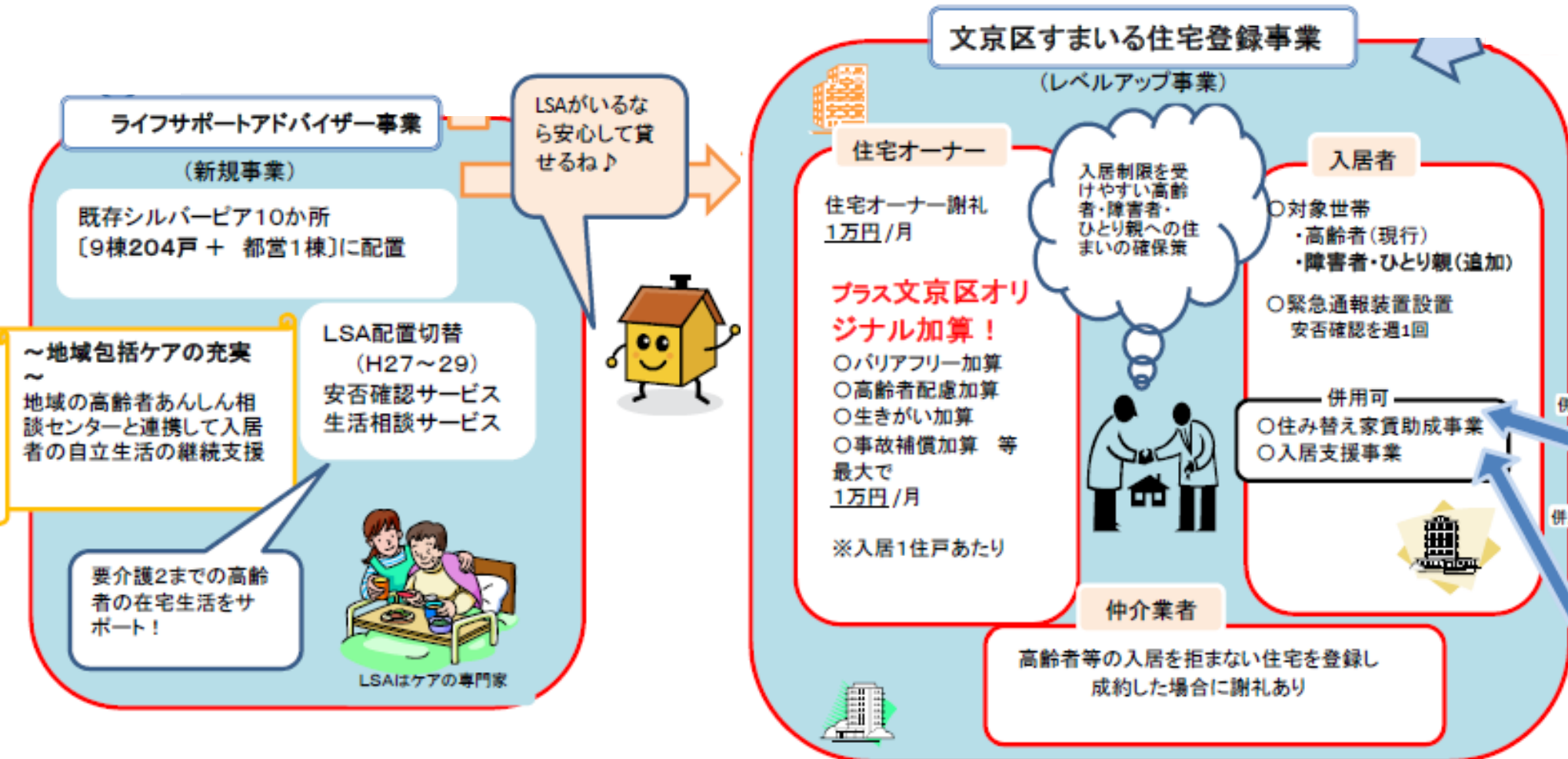
## 入居者生活支援制度の実施状況

東日本大震災の際に、被災したホームと入居者の支援のため救援物資の提供等を実施



# 文京区すまいる住宅登録事業

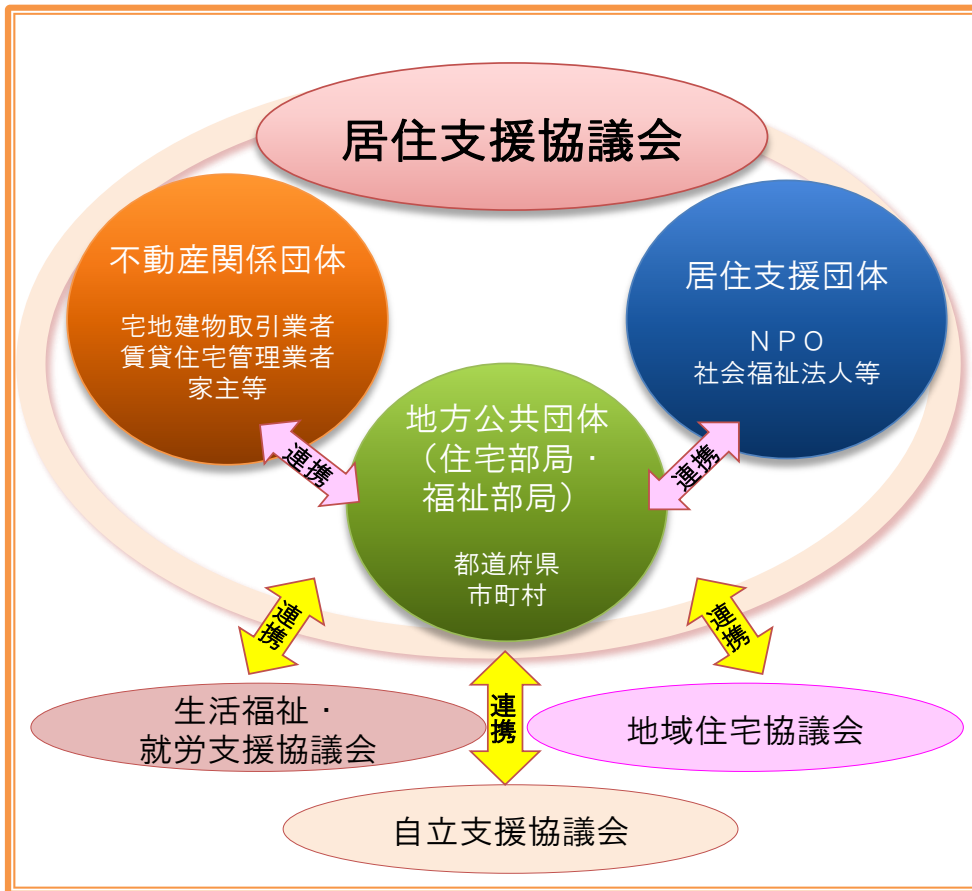
- 文京区において、平成27年度より、住宅オーナーが高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅を区に登録し、当該住宅に区が斡旋する高齢者等が入居すると、区より住宅オーナーに謝礼を支払う制度を創設。
- 登録住宅に入居する高齢者等に対して、住み替え費用や2年間の家賃助成を行うとともに、LSAによる生活指導や相談等の無料提供を実施。



# 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を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、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。
- 平成27年3月時点で48の居住支援協議会（37都道府県・11区市）が設立。

## 【居住支援協議会の構成】



## 【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  
(38協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供  
(27協議会)  
※協議会HPで、協議会に個別に問い合わせしなくても物件情報を閲覧できる状態
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅相談サービス  
(18協議会)  
※住宅に関する各種相談に窓口や電話、インターネットで応じる場合
- ・賃貸人、要配慮者を対象とした講演会・セミナー開催  
(16協議会)
- ・住宅確保要配慮者に対する住宅の紹介・斡旋  
(14協議会)

# 居住支援協議会の取組①(鳥取県居住支援協議会)

○協議会にあんしん賃貸相談員を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

- 住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない  
あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。
- 更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、  
「あんしん賃貸相談員(2名)」を地区別に配置。  
高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

(住宅相談員)  
・相談者と不動産店・家主、支援団体等の間に立つ「コーディネーター」の役割を担う(宅建主任者の資格を有する)。

相談対応実績

	H21	H22	H23	H24	H25
高齢者	21	29	26	38	60
障がい者	26	36	55	84	62
外国人	2	3	0	1	4
子育て	13	15	28	28	25
その他	12	9	16	38	43
合計	74	92	125	189	194
入居決定	17	39	74	143	127

(入居決定数の増加要因)

- きめ細やかな相談対応
  - ・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
  - ・連帯保証人、緊急連絡先の確保
  - ・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
  - ・入居後の福祉・生活支援の確保

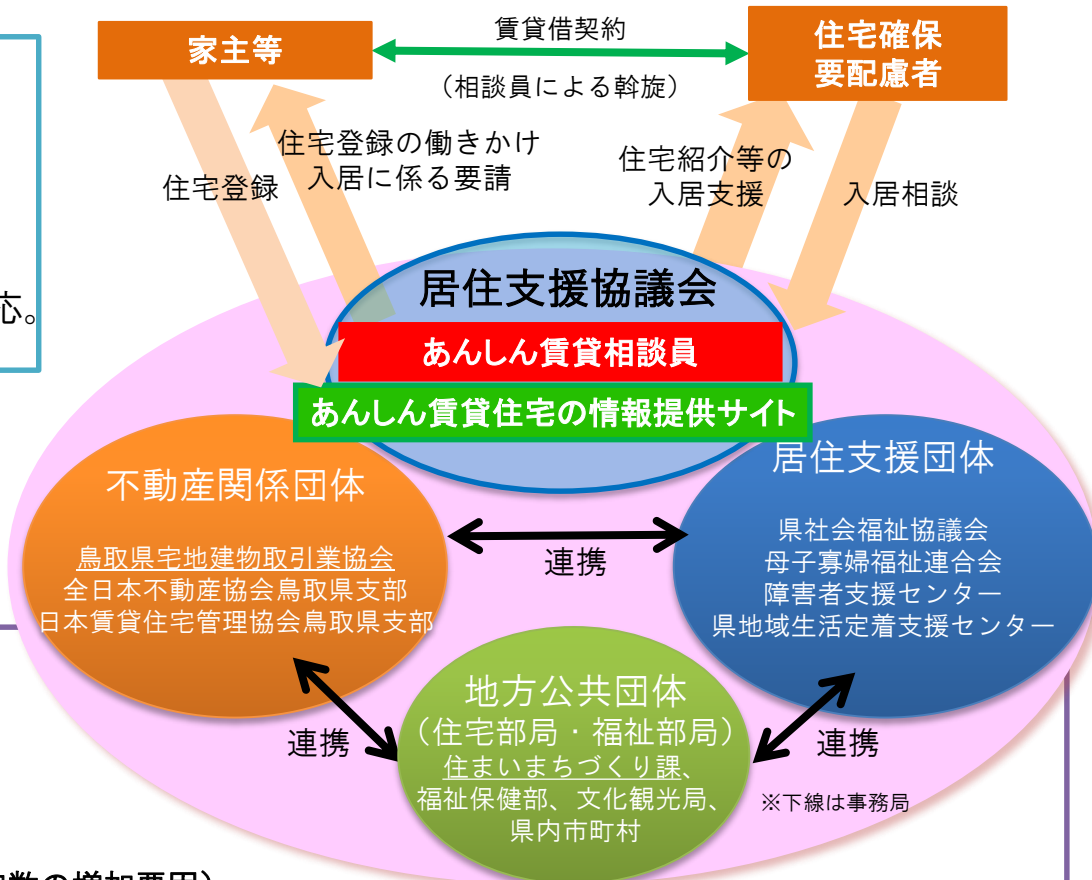
○経験・事例の蓄積

- ・四半期毎の報告会、困難事例の検証
- ・実績の積み重ねによる安心感

○相談制度の周知

- ・協議会だより(会報)等による普及啓発
- ・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼

※鳥取県からの聞き取り



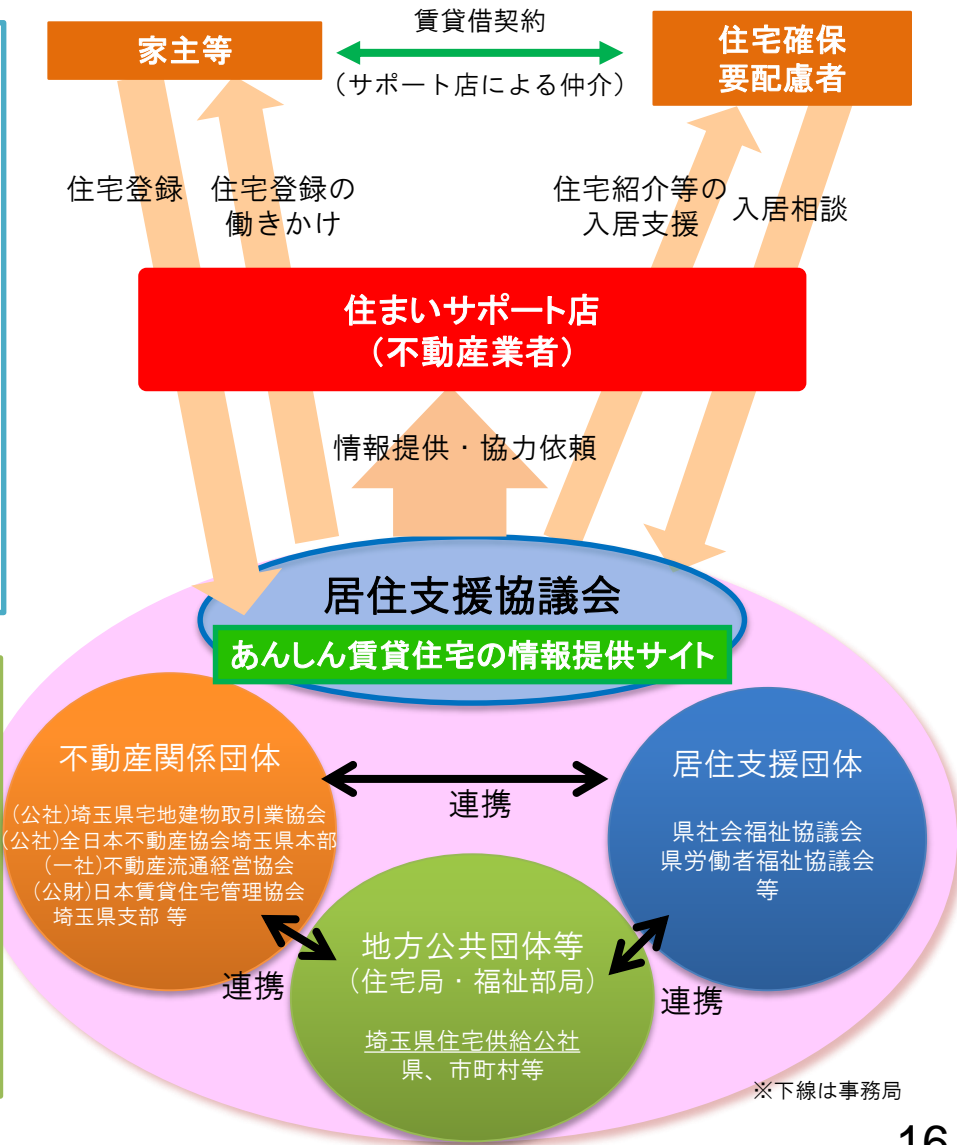


# 居住支援協議会の取組②（埼玉県居住支援協議会）

○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

- ①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置
- 住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供（検索サイト）
  - 仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店（地域の不動産業者）（※）」を、不動産関係団体の協力を得て、設置
- (※) 住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

- ②入居支援に係る事例収集・情報提供
- 地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
  - 円滑な入居を阻害する要素の把握と分析
- 事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。



# 居住支援協議会の取組③（神戸市居住支援協議会）

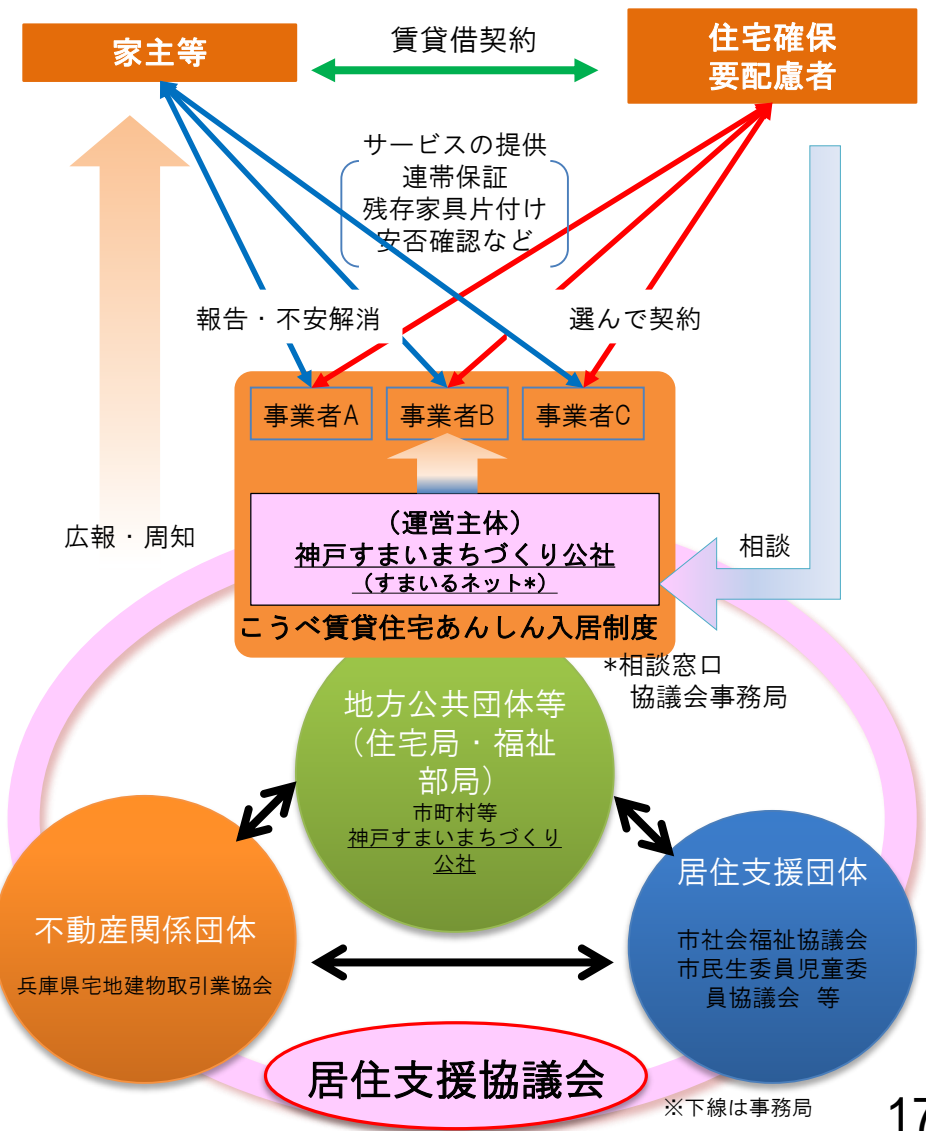
○入居時の貸主・借主双方の不安を解消するため、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス提供体制を構築。

① こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（H26.10運用開始）（右図）

対象者：神戸市内の民間賃貸住宅に新たに入居する世帯、または入居中の世帯

サービス提供事業者：7者

提供サービス（有償）：  
 （基本サービス）  
 ○連帯保証サービス  
 ○残存家具の片付けサービス  
 ○安否確認サービス  
 （追加サービス）  
 ○葬儀の実施、死後手続き、福祉整理



② 「マイホーム借り上げ制度」の活用促進

○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」の活用促進のため、不動産事業者等向けの説明会を開催。また、JTIへの初年度協賛金の補助等の事業を実施。

○空き家対策の一環として、「マイホーム借上げ制度」の活用促進も含めて、地域住民に対する「すまいの相談会」を各区で実施。