

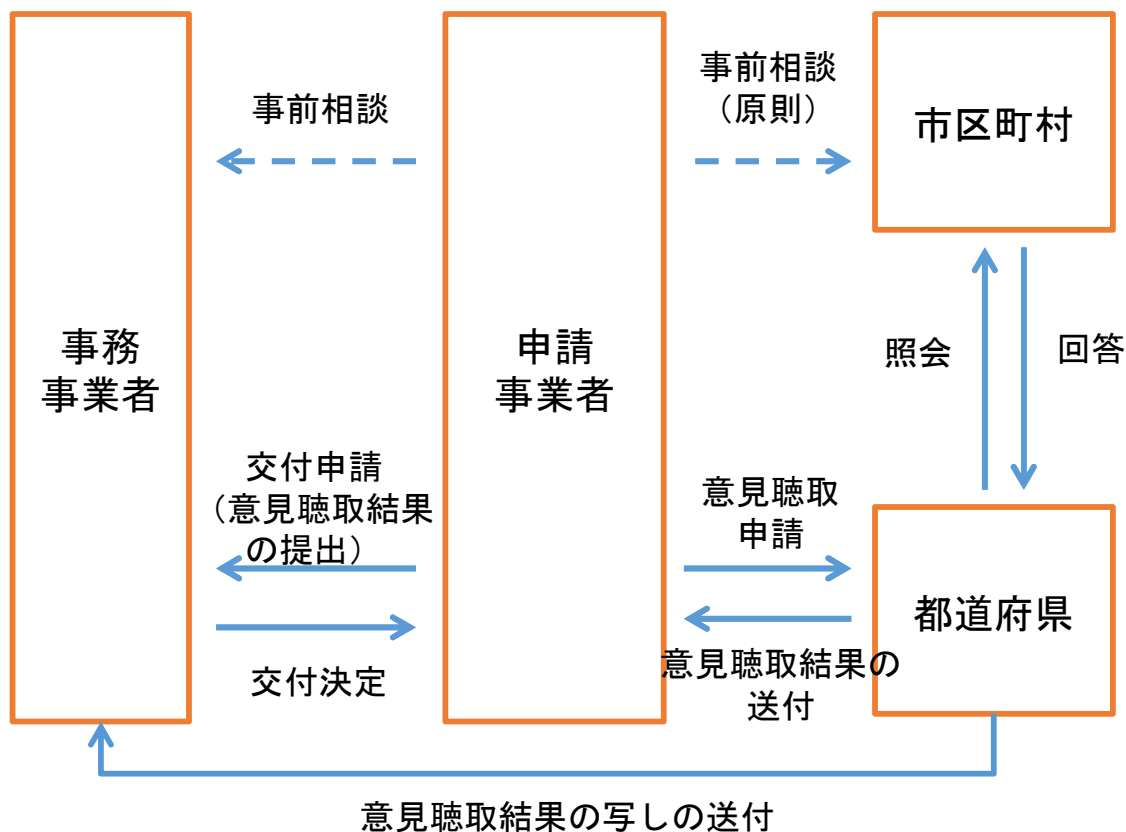
中間とりまとめにおける提言 への対応状況(参考資料)

1. サ高住の適切な立地の推進

1. (1) サ高住整備事業の市町村意見聴取の要件化

・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。※平成28年1月1日以降に交付申請する場合に限る。

意見聴取のスキーム



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

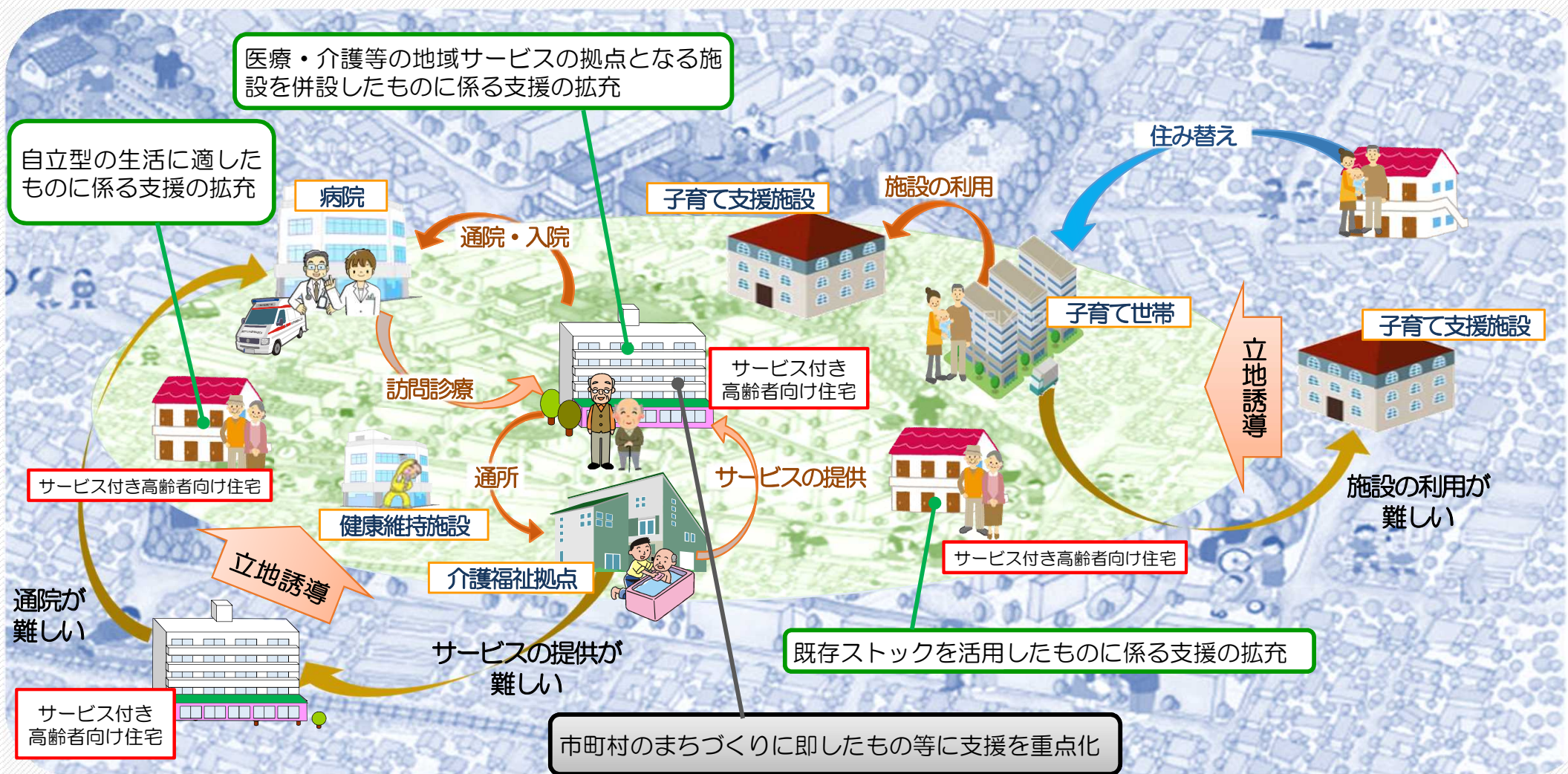
✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療機関・介護施設との適切な連携が図られているか。

④ その他まちづくりとの整合

※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

1. (1) スマートウェルネス住宅等推進事業に係る概算要求内容

・多様な居住ニーズに応じた高齢者向け住宅等の整備を推進するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備に関し、市町村のまちづくりに即したものに支援の重点化を図るとともに、医療・介護等の地域サービスの拠点となる施設の併設や自立型の生活に適した住戸の確保等について支援措置の充実を図る。



1.(1) スマートウェルネス住宅等推進事業に係る概算要求内容

- ・高齢化に対応するため、これまで以上のペースでサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要。
- ・一方で、これまでの供給状況を踏まえて、課題に対応するとともに、多様なニーズに対応する住宅についても誘導する必要。

現状

拡充内容

一般型

〈主な要件〉

- サ高住の登録(10年)
- 家賃が近傍同種家賃と同等

一般型

〈主な要件〉

- サ高住の登録(10年) ○家賃が近傍同種家賃と同等
- 市町村のまちづくり方針との整合**

自立型

一定以上の居室面積と設備を確保

- ・住戸整備の補助限度額引き上げ



拠点型

地域のサービス拠点となる施設を併設

- ・施設整備の補助限度額引き上げ



既存ストック活用型

既存ストックの活用之际し共用廊下・EVの設置等を実施

- ・住戸整備の補助限度額の引き上げ



地方居住受入促進型

高齢者居住安定確保計画等に位置づけ
首都圏等の高齢者を受入

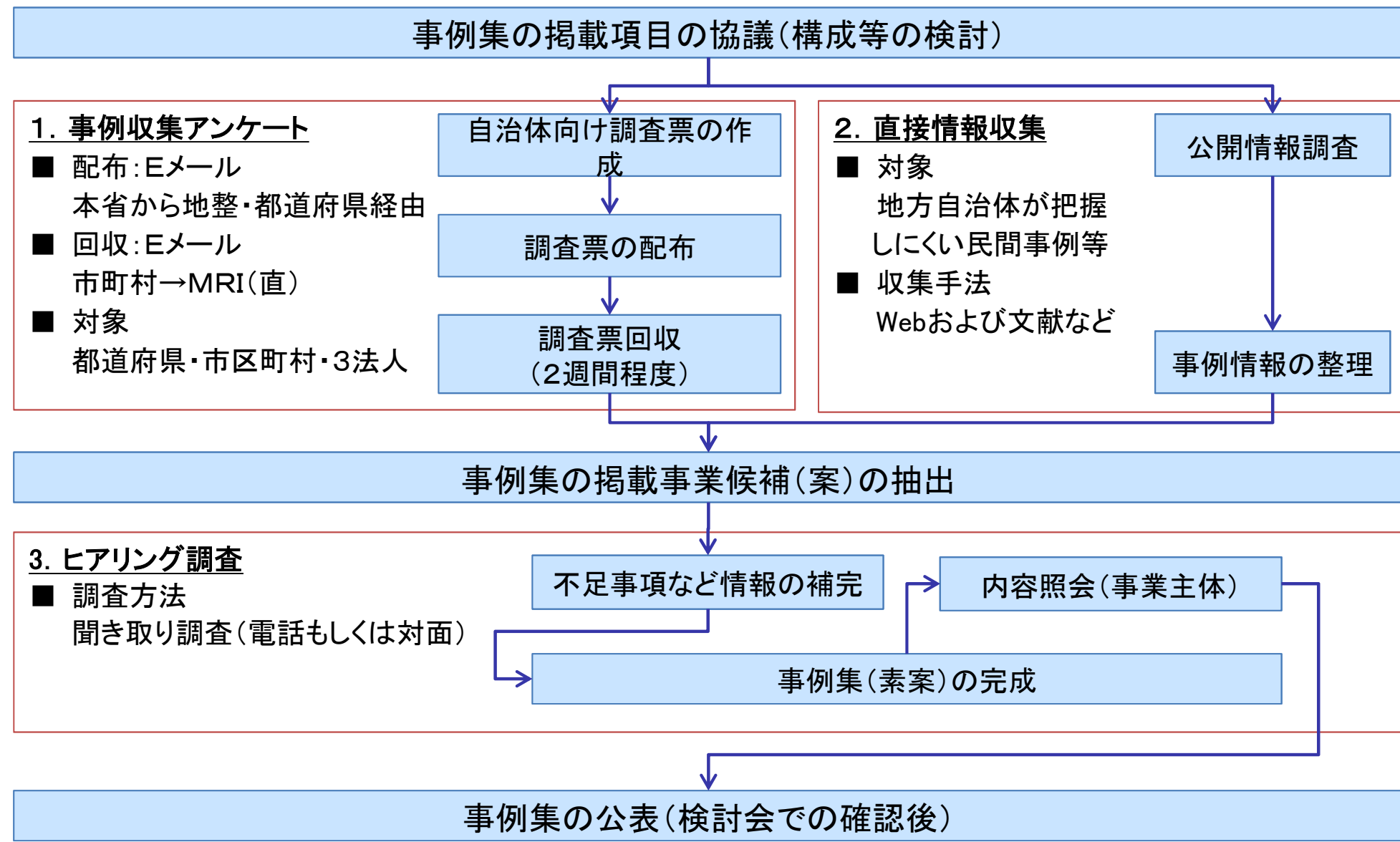
- ・住戸整備の補助率・補助限度額引き上げ

1.(2) 高齢者向け住まい等の事例集の作成

事例タイプ	公的不動産を活用した 高齢者向け住まいの整備事例	多様な資金調達による高齢者向 け住まいの整備・運営事例	良好な居住環境が確保されてい る事例
①概要	特徴、所在地、建築規模、事業主体、住宅種別、事業費、居住数、竣工年、住戸面積など		
②経緯	事業者の選定プロセス等 事業の契機、自治体等の政策的 位置づけ等	資金調達プロセス等 事業の契機、自治体等の政策的 位置づけ等	事業化・計画決定プロセス 事業の契機、自治体等の政策的 位置づけ等
③提供サービス	医療福祉サービス、その他サービス、併設事業所など		
④スキーム	公募条件、選定の決め手 土地・建物活用形態 事業体制、財源、活用制度等 運営体制等	土地・建物活用形態 新築／改修の別と特徴 事業体制、財源、活用制度 運営体制など	計画コンセプト 土地・建物活用形態 新築／改修の別と特徴 事業体制、財源、活用制度 共用部ルール、運営体制など
⑤PR事項	既存ストック活用による効果 独自の取り組みなど	資金活用による効果 独自の取り組みなど	コミュニティ形成等の効果 独自の取り組みなど
⑥苦労した点	制度の活用、財源の確保、体制の構築、合意形成など		
⑦課題・示唆			
⑧図面・写真など	位置図、間取り、建物内外観写真など		

1.(2) 高齢者向け住まい等の事例集の作成

■ 下記のフローにより、アンケート、情報収集を実施中。



H 27 年 10 月

H 27 年 11 月

12 月 ..

<高齢者向け住まい等の整備事例集の作成フロー>

1.(2) 高齢者向け住まい等の事例集の作成

1. 公的賃貸住宅の余剰地、公的不動産を活用した事例

○公有地の活用

- ・ココファン横浜鶴見(横浜市)
- ・おたがいさまの家(名古屋市)
- ・黒崎副都心(北九州市)
- ・うらら多磨(府中市)

○廃校の利用

- ・サービス付き高齢者向け住宅わたらい(三重県度会町)
- ・シニアハウス美さと 参番館(福岡県大牟田市)
- ・サービス付き高齢者向け住宅 結(山口県大島郡周防大島町)
- ・ケアホーム西大井(東京都品川区)
- ・福祉の杜サングリーンピア太田(茨城県常陸太田市)

○団地再生(公営住宅)

- ・たちばなケアタウン(大牟田市)
- ・徳島県営団地(名東、万代町)(徳島県徳島市)

○団地再生(UR住宅)

- ・ココファン豊四季台(千葉県柏市)
- ・いなげビレッジ虹と風(千葉県千葉市)
- ・ゆいまーる高島平(東京都板橋区)
- ・高根台つどいの家(千葉県船橋市)
- ・ゆいまーる多摩平の森(東京都日野市)
- ・日生オアシスひばりが丘(東京都西東京市)
- ・ココファン日吉(神奈川県横浜市)

○団地再生(公社住宅)

- ・コーシャハイム千歳烏山(増築・改修)(東京都世田谷区)
- ・コンチェラート相武台(新築)(神奈川県相模原市)
- ・コーシャハイム向原(東京都板橋区)
- ・吹上富士見共生プラザ 風の街(埼玉県鴻巣市)
- ・堀川出水団地(京都府京都市)

○その他既存ストックの活用

- ・ひだまりハウス(岐阜県飛騨市)(古民家改修)

2. クラウドファンディング・私募ファンドなど、住民出資等を活用した事例

○私募ファンドによる資金調達

- ・サービス付き高齢者向け住宅 まちなか(鳥取県米子市)
- ・私募ファンドを活用した整備・運営-ココファン桜川(大阪府浪速)
- ・特定目的会社ヘルスケア・インフラファンド神戸

○クラウドファンディングによる資金調達

- ・イリーゼ宮の森(北海道札幌市)

3. ゆとりある住戸、共用コミュニケーションスペースなどが確保されている事例

○良好な居住環境が確保された設計事例

- ・シェア金沢(石川県金沢市)
- ・ゆいまーる那須(栃木県那須郡那須町)
- ・わかたけの杜(神奈川県横浜市)
- ・マストライフ古川庭園(東京都北区)
- ・福寿(愛知県豊橋市)
- ・プチモンドさくら(千葉県佐倉市)
- ・NAGAYA TOWER PROJECT(鹿児島県鹿児島市)
- ・シェアハウス「コミュニティーボックス」(福岡県久留米市)

1. (2) サ高住の必須サービスの基準見直し(共同省令の改正)

現行基準の問題点

状況把握サービス・生活相談サービスを提供する者は「原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物の常駐」と規定されているため、

- ① 敷地又は当該敷地に隣接する土地において、**常駐する場所が確保できない空家等の活用が困難**。
- ② 具体的に求められるサービス内容が明記されていないことから、**サービス提供の形骸化が懸念**。

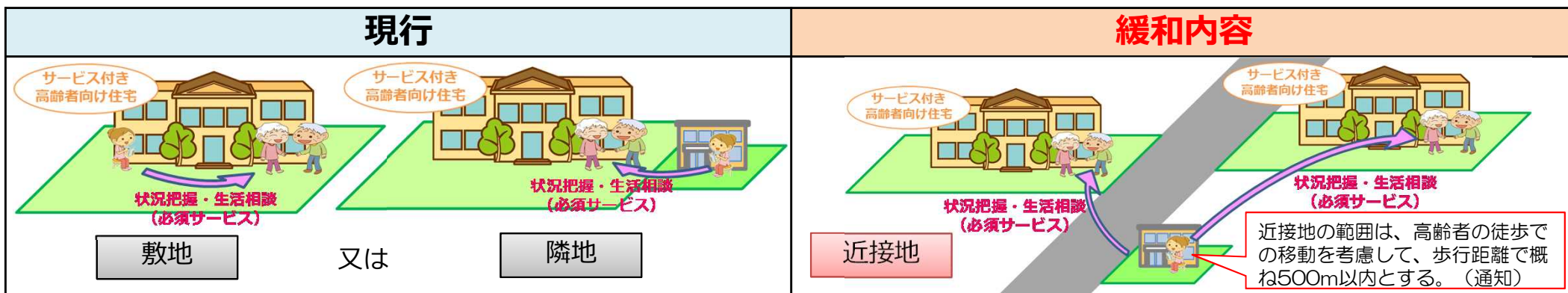
省令改正の概要

公 布：平成27年 3月27日
施 行：平成27年 4月 1日

① サービス提供者の常駐場所の緩和

(「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」(H26.12.27閣議決定)への対応)

○敷地又は隣地に加えて、**近接地への常駐を許容**する。



空家を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

※分散型サービス付き高齢者向け住宅においても、登録は建築物ごとになる。

② 状況把握サービスの内容の明確化

適切な方法は、居住部分への訪問、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法とする。(通知)

- 毎日1回以上、各居住部分への訪問その他の適切な方法により状況把握サービスを提供することを求める。**
(近接地に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、訪問に限る。)

1.(3) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

対象工事

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
（例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等）

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：50万円/戸
（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）

居住支援協議会等との連携

<各地域における整備量の設定>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

<住宅情報の登録>

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

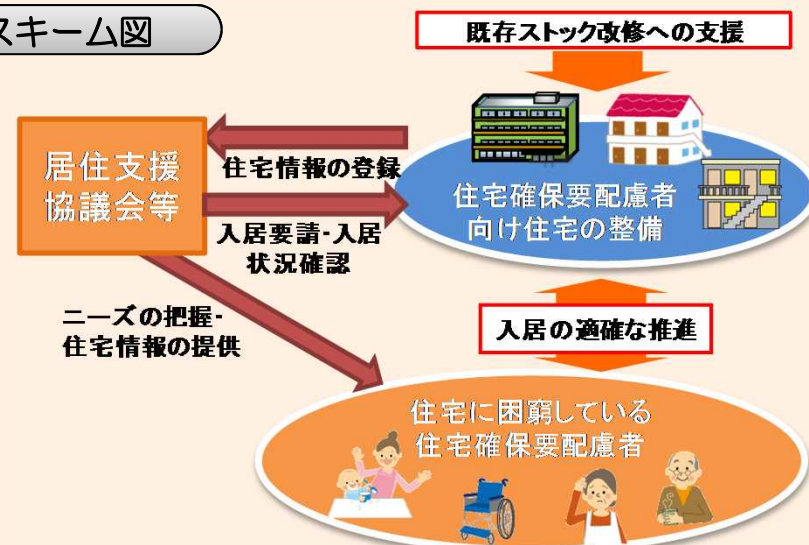
<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図



1.(3) 既存ストック活用に向けた補助対象の拡充

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

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 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るもの
- 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もの
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの 等

<補助率>

住宅：

新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)

改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 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)に係る工事に限る。

平成27年度より、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*を追加。

*…高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置 等

※2 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

2. サ高住の質の向上等

2.(1) 有料老人ホーム標準指導指針(ガイドライン)の見直し～ポイント①～

ポイント1. 届出の促進に向けた規定の適正化(既存建築物・小規模建築物の特性に応じた見直し)

○ 廊下幅や居室の広さについて、標準指導指針への適合を義務と解釈し、既存建築物等を利用した取組が困難になることを懸念した事業者が、本来の義務である有料老人ホームとしての届出を行わないことについての指摘があるため、標準指導指針における既存建築物や小規模建築物の取扱いについて、その特性に応じた見直しを行う。



既存の民家等を転用した取組

指針で定める規模・構造基準

- ① 居室の床面積：13㎡以上
- ② 浴室・便所のバリアフリー化、緊急通報装置の設置
- ③ 廊下幅：原則 1.8m以上

該当

それ以外

特例

基準に該当していない事項を説明

指針に適合

代替措置の確保

- ・ 車いすが利用できない廊下幅でも、必要に応じて移動を介助
- ・ バリアフリー未対応でも、入浴・排せつを適切に介助

指針に適合

改善計画の策定

- ・ 浴室・便所のバリアフリー改修など、将来的な改善に関する計画を策定し、入居者の同意を得ている。

指針に適合

都道府県知事の個別判断

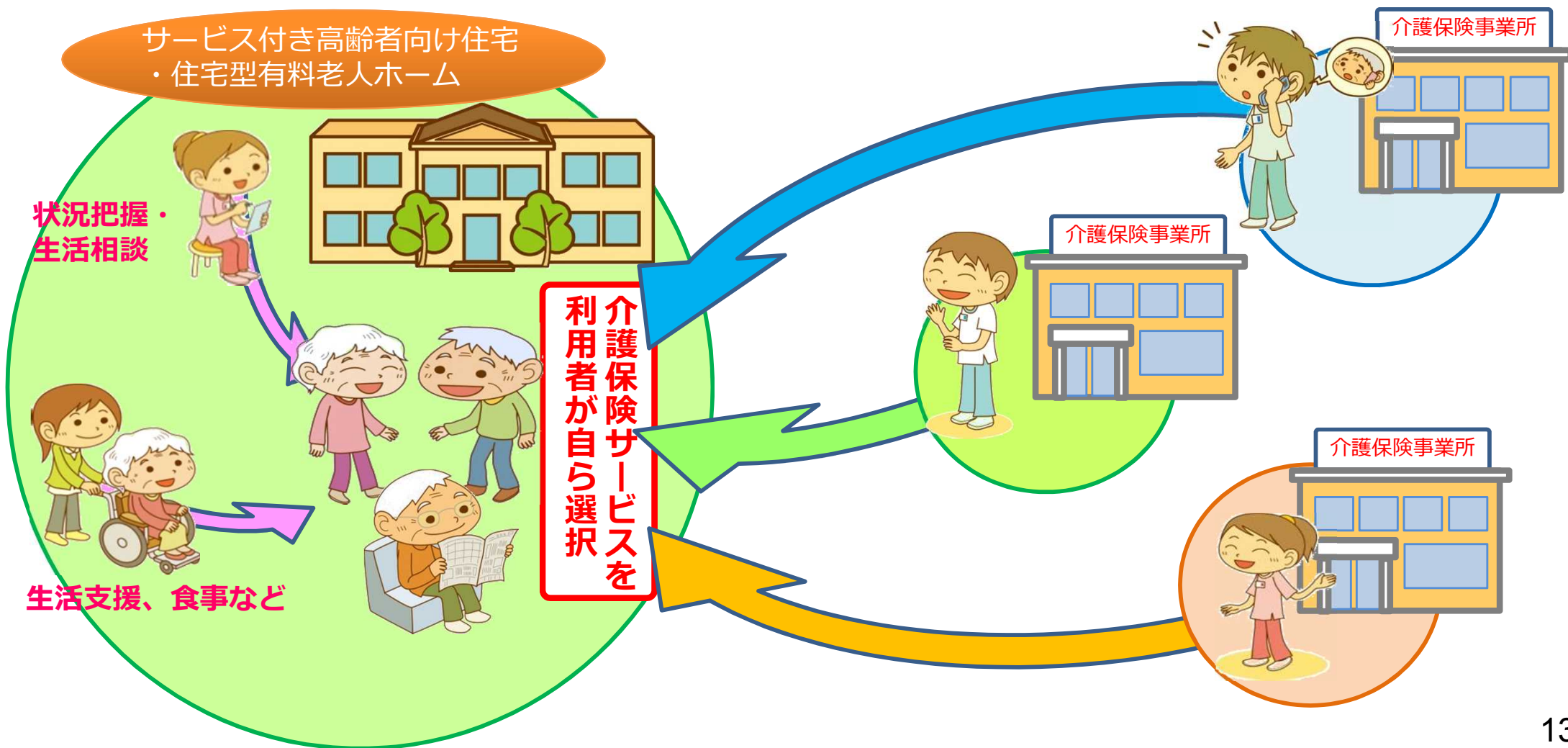
- ・ 事業運営の透明性確保、サービスが適切に提供できる運営体制の確保確保などが認められる案件

指針に適合

2.(1) 有料老人ホーム標準指導指針(ガイドライン)の見直し～ポイント②～

ポイント2. 外部サービスを利用者が自ら選択できる環境の構築

- 医療・介護等のサービスの自由な選択と決定を妨げるような困り込みが行われているとの指摘があるため、有料老人ホームの事業者が、入居者によるサービスの選択と自己決定を阻害してはならない旨を、標準指導指針において明確化し、近隣に設置されている介護サービス事業所に関する情報の提供を行うこと等の見直しを行う。

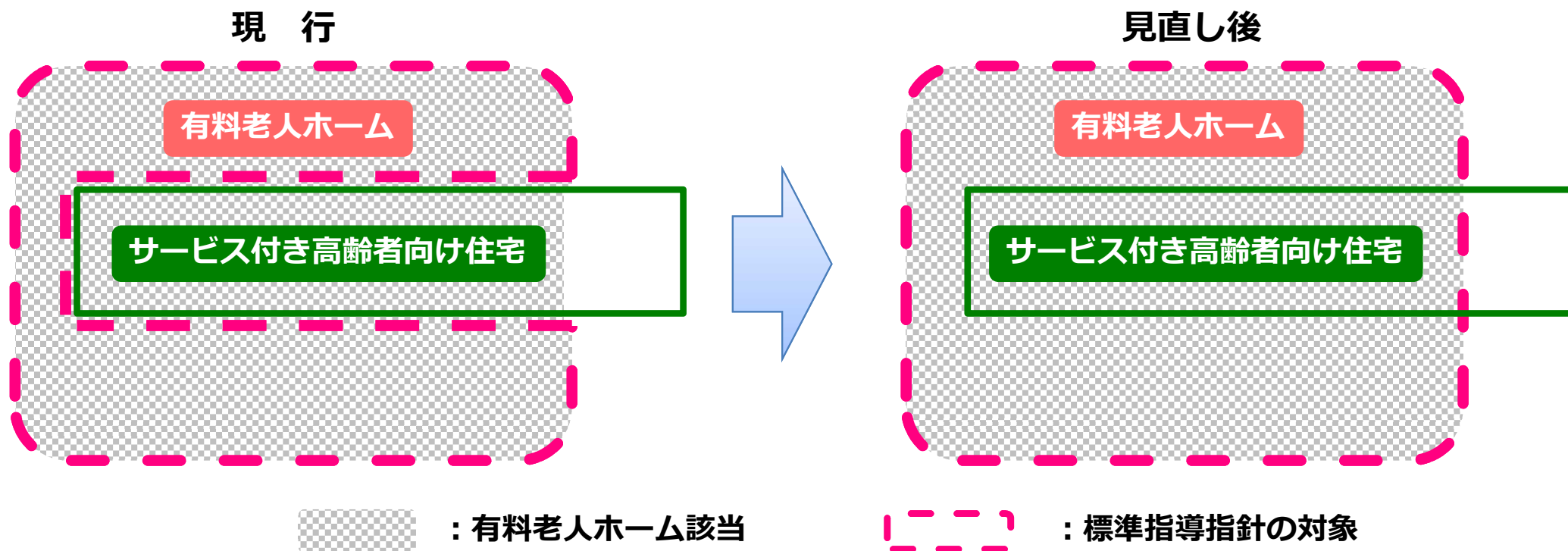


2.(1) 有料老人ホーム標準指導指針(ガイドライン)の見直し～ポイント③～

ポイント3. サービス付き高齢者向け住宅の取扱いの見直し

- 現行の標準指導指針では、「サービス付き高齢者向け住宅」は有料老人ホームに該当しても適用対象外としているが、指導監督を行う都道府県等からは、「サービス付き高齢者向け住宅」も対象とした統一的なガイドラインを求める声も多い。
- サービス付き高齢者向け住宅のうち、食事の提供など有料老人ホームの定義に該当する事業を行うものについては、老人福祉法上は「有料老人ホーム」として取り扱われていることから、同住宅を標準指導指針の対象として位置づける見直しを行う。

※ 有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅については、老人福祉法の効力が及ばないことから、引き続き、本指針の対象とはしないものとする。



2. (2) スマートウェルネス拠点整備事業の概要

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

<事業の要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上※1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」※2が定められていること。
- 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。
- ④ 周辺地域の住民も利用可能であること。
- ⑤ 資金の調達が確実であること

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)にかかわる費用を補助
補助率 : 1/3以内
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
- 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、交流施設など

※1 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。
※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して、
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
などを定めたもの。

■イメージ

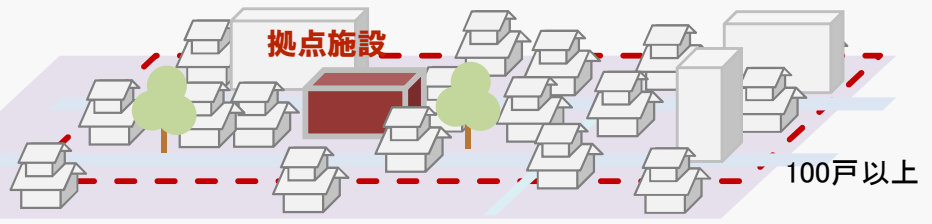
<住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公団地等の住宅団地
- ・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>

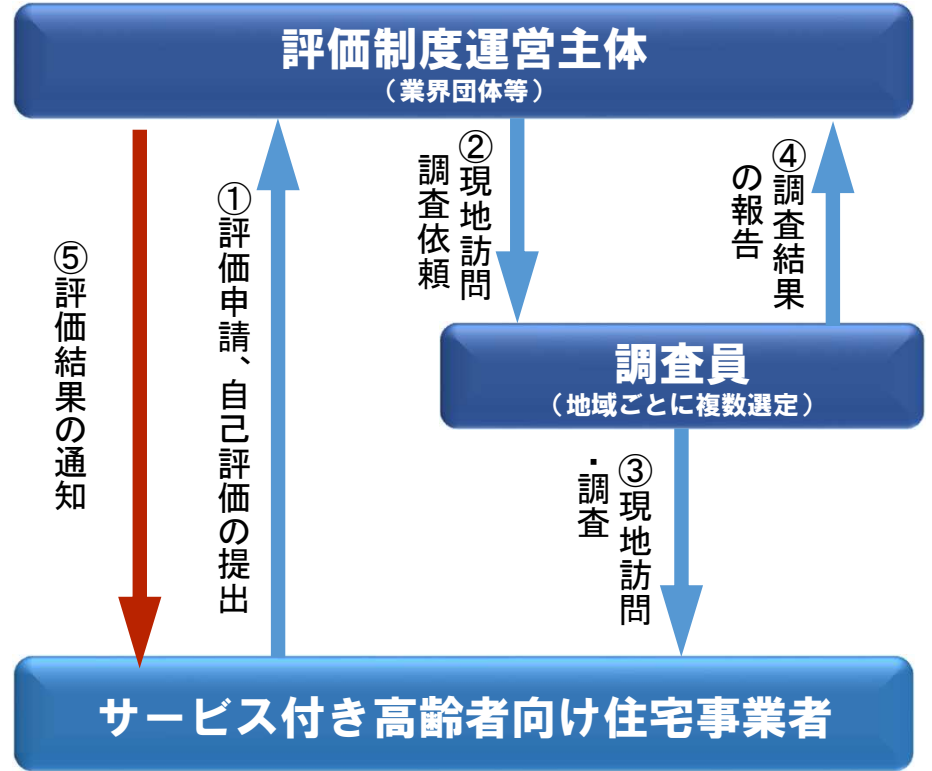
- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



2. (4) サービス付き高齢者向け住宅の質の評価制度の検討

サービス付き高齢者向け住宅に関し、サービスを含めた住宅の質について、第三者が客観的に評価する仕組みを設けることで、利用者による選択に資するとともに、評価を通じた良質な住宅の供給を促進。

【評価スキームのイメージ】



【主な評価項目のイメージ】

- **運営主体関連**
運営理念・基本方針、事業計画、契約時の説明、個人情報保護、職員教育、地域との連携・交流 等
- **入居者対応関連**
権利擁護、プライバシー保護、満足度把握、苦情対応、災害・事故対策、感染症・食中毒対策 等
- **サービス関連**
状況把握・生活支援・食事サービス等の質の向上や健康維持・増進の取組み、介護サービス事業所との連携状況、医療機関との連携状況、等

各項目の対応の有無等の取組状況を第三者が客観的に評価



利用者による選択の手掛かりにするとともに、評価を通じた良質な住宅の供給を促進

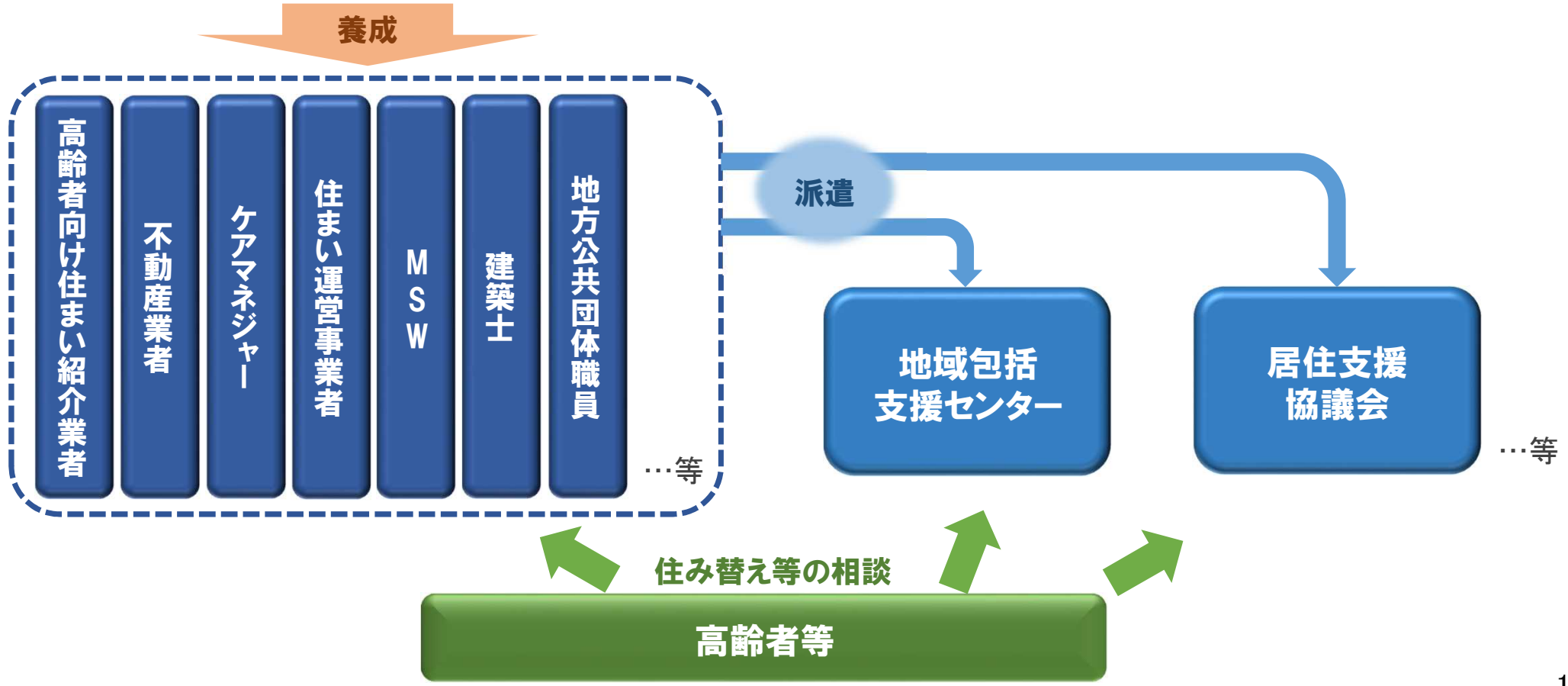
2.(4) 高齢期の住み替え等に係るアドバイザーの養成の検討

高齢者向け住まいの紹介業者をはじめ、不動産業者・ケアマネジャー・住まいの運営事業者等、高齢期の住み替え等に係る相談に応じる方を対象として、正しい知識やスキルを身につけ適切なアドバイスができるよう、養成事業を創設する。

【アドバイザー養成事業のイメージ】

アドバイザー養成事業

- ・法的規制や統一ルール等のない高齢者向け住まい紹介業について、質を担保・向上
- ・高齢者の身近な相談相手となる様々な立場の方に、正しい知識や対応方法等を普及



- 3. 介護サービス利用の適正化**
 - 4. 入居者の居住の安定確保**
 - 5. 地域における生活支援サービスの提供体制の確保**
-

4. 重層的セーフティネット構築支援事業(居住支援協議会活動支援)

○ 目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭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民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みを支援する。

○ 概要

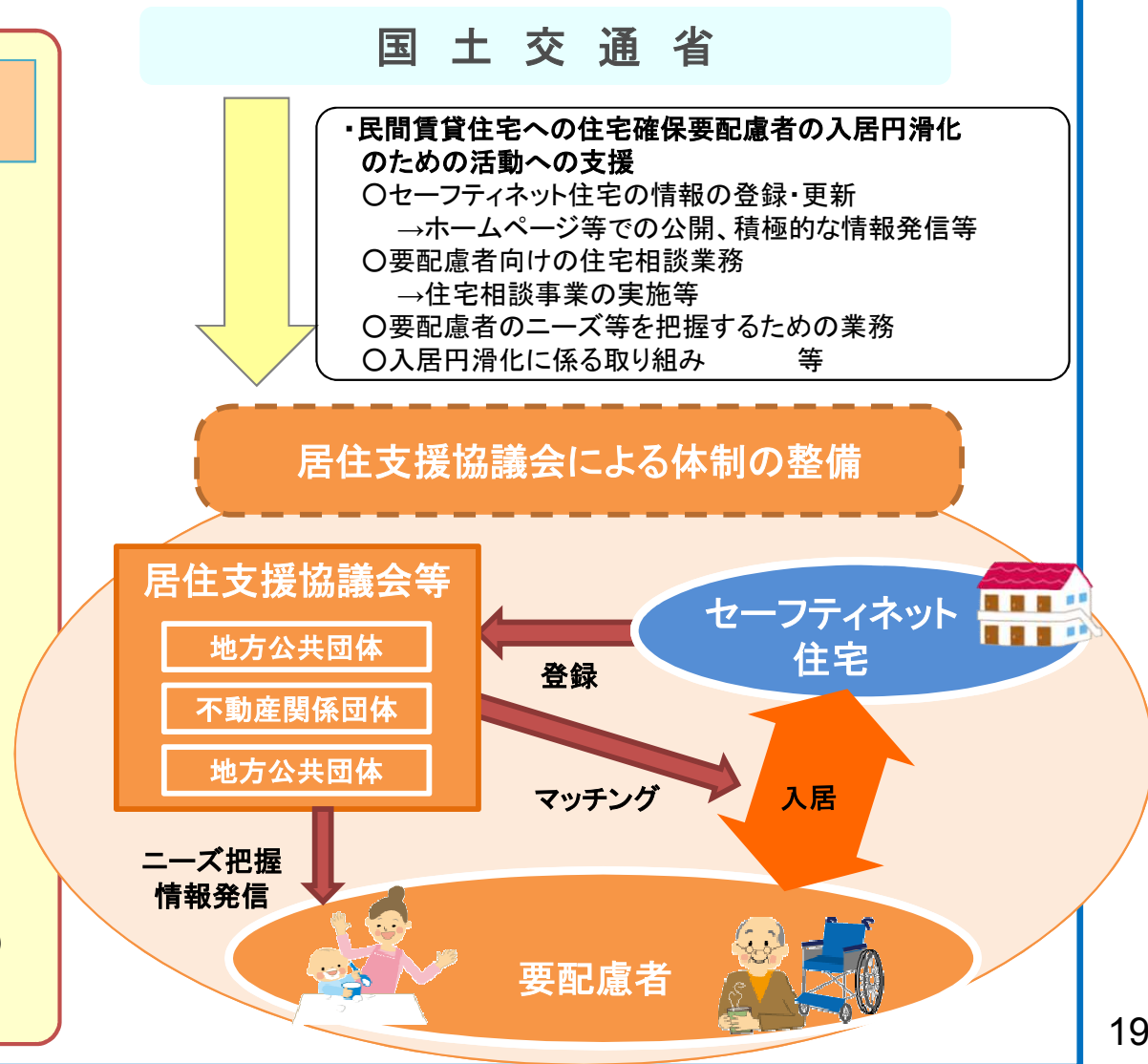
居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みへの支援

【事業内容】

- ①セーフティネット住宅※の情報の登録・更新
 - ②要配慮者向けの住宅相談業務(マッチング業務)
 - ③要配慮者のニーズ等を把握するための業務
 - ④要配慮者の入居円滑化に向けたその他取組業務
- ※要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅

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
 - ・50協議会(39都道府県・11区市)が設立(H27.9末時点)



4. 居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭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（住宅セーフティネット法（※）第10条第1項）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。

（※） 住宅セーフティネット法は平成19年に施行

○ 概要

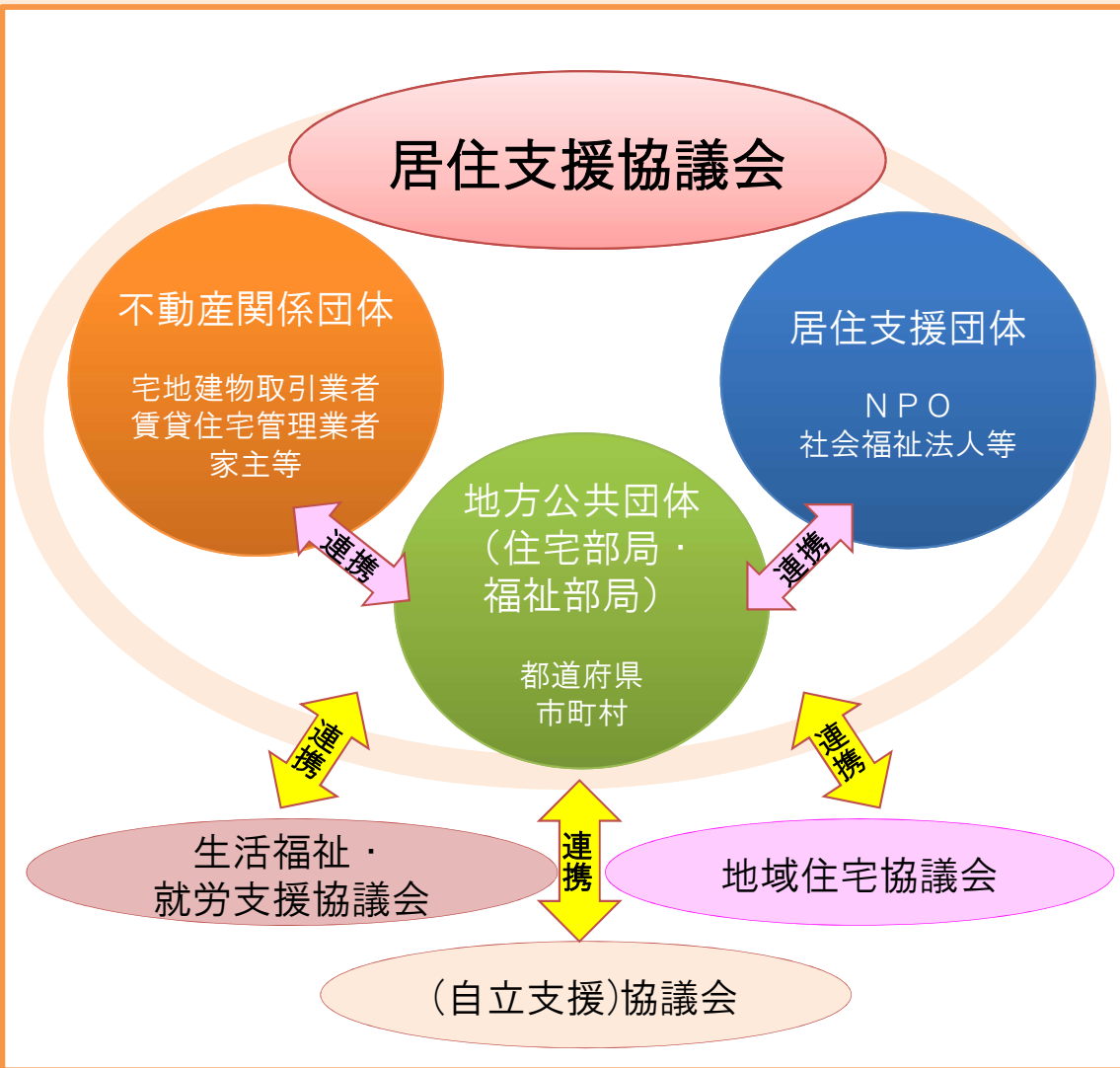
- (1) 構成
 - ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
 - ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
 - ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等
- (2) 役割
 - ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施
- (3) 設立状況

50協議会が設立（H27.9.4時点）[39都道府県・11区市]

（北海道、青森県、岩手県、宮城県、山形県鶴岡市、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、江東区、豊島区、板橋区、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、岐阜市、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、京都市、大阪府、兵庫県、神戸市、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、北九州市、福岡市、大牟田市、佐賀県、長崎県、熊本県、熊本市、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）
- (4) 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

 - ・ 予算額：H27年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.3億円）の内数



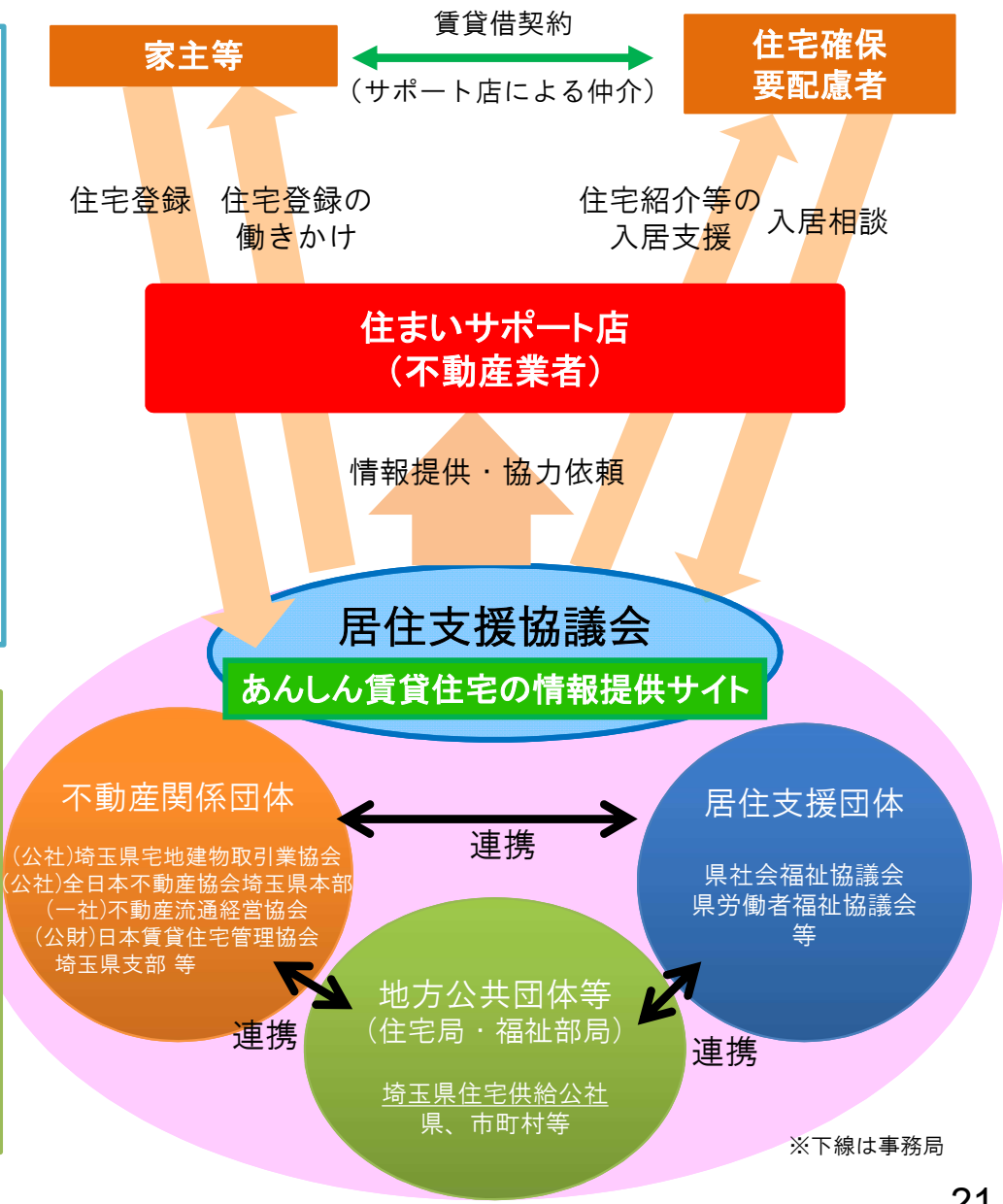
4. 居住支援協議会の取組（埼玉県居住支援協議会）

○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。



4. 居住支援協議会の取組（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。

