

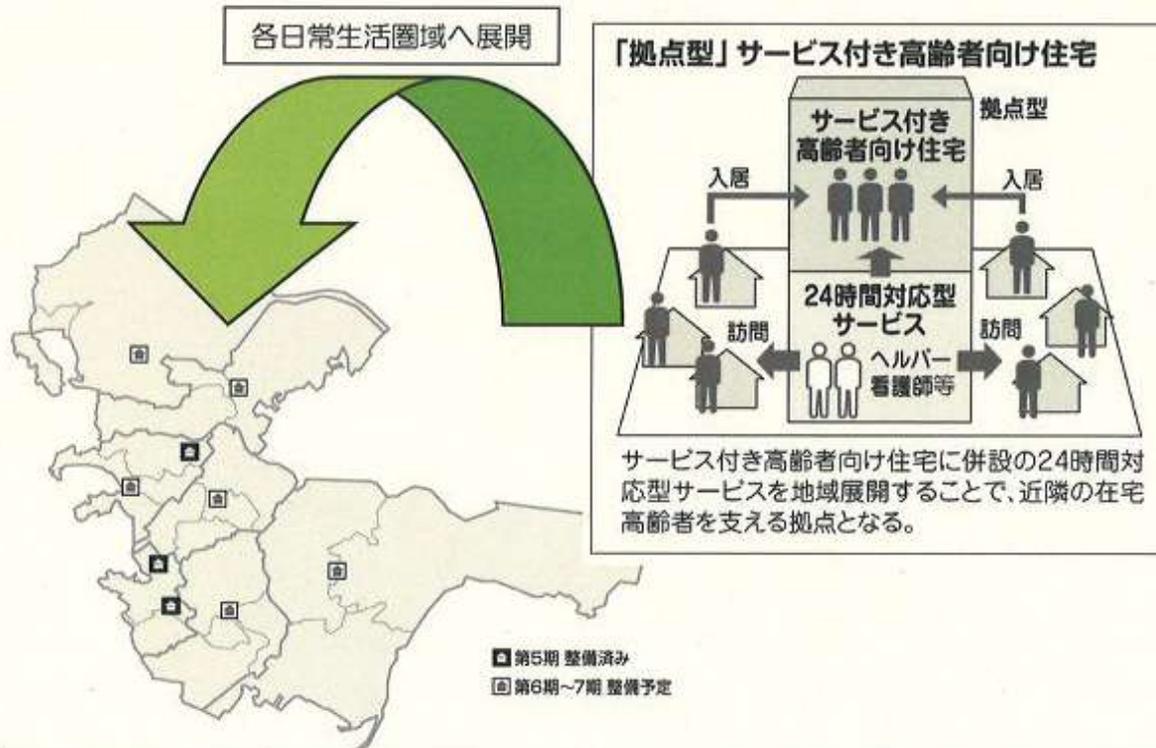
# 最近の各種取組事例について

---

# 第6期柏市高齢者いきいきプラン21(案)

- 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(案)」(老人福祉計画・介護保険事業計画)を策定。  
(H27.1.6~2.4において、パブリックコメントによる意見募集中)
- 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。

# ○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

# 公有地を活用した多世代向け住宅等の整備

## 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

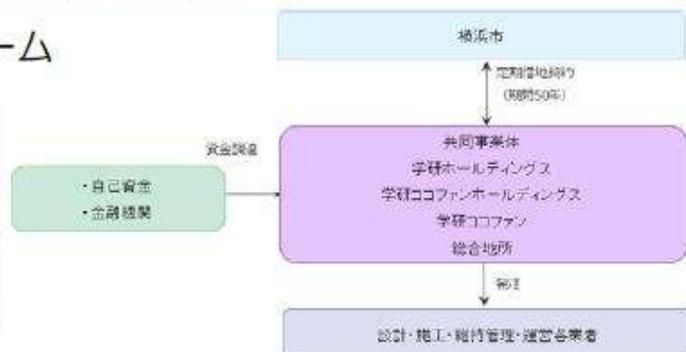
・（株）学研HDを統括責任者とする4社による共同事業体。

### 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	高齢者向け住宅、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）一般世帯住戸（29戸）交流スペース（約310㎡）共同リビング約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

## 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（TMK）

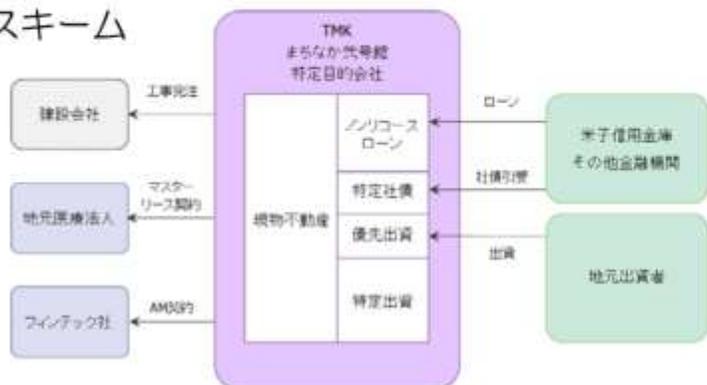
### 3. 計画概要

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	—

### ■ 外観イメージ



### 4. 想定事業スキーム



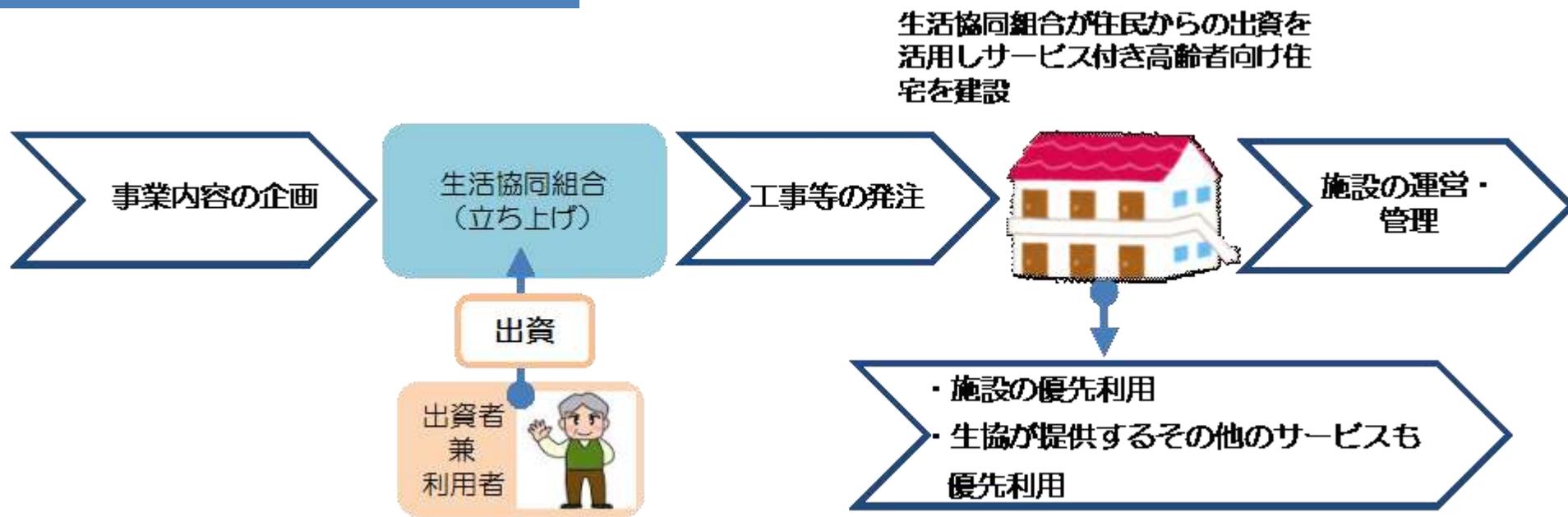
### ■ 主な特色

- 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

- 生活協同組合が住民から出資を受けて、当該資金を活用してサービス付き高齢者向け住宅等を建設・運営。
- 出資者は施設の優先利用等の特典を受ける。

## 生活協同組合を活用した住民出資のイメージ図



## 生活協同組合が建設・運営するサービス付き高齢者向け住宅(参考事例)

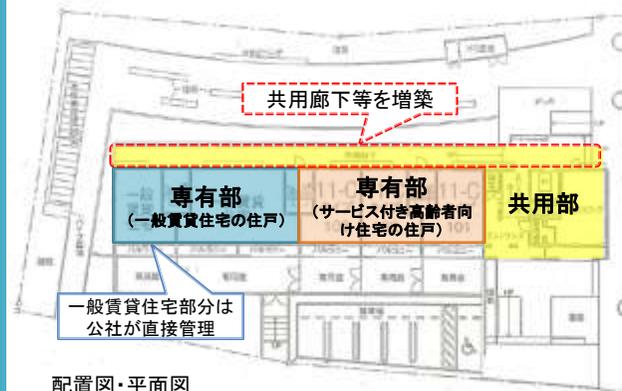
事業主体	施設名	開設日	出資金	戸数	出資者の特典
さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サービス付き高齢者向け住宅イリス南郷通	平成24年11月21日	1口5,000円(何口でも可)	169戸 (一般住戸131戸 介護専用住戸38戸)	<u>新ホームの入居者募集の際の優先予約等の優遇</u>
コープみらい	サービス付き高齢者向け住宅コープみらいえ四街道	平成26年8月1日	1口500円(何口でも可)	60戸	本人又は同居する親族が組合員であれば入居可

# 改修事例① 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  
(タ高住専有部+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。



# 改修事例② 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



配置図・平面図

## 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。

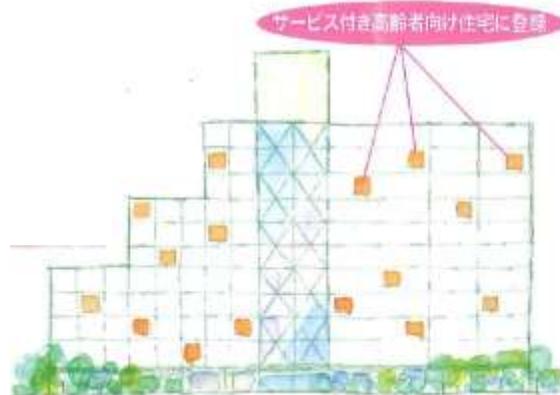


# 改修事例③ ゆいま～る高島平(東京都板橋区)

- 東京都板橋区のUR団地の1住棟の空き住戸を改修して整備。
- 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。