

サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題

国土交通省住宅局安心居住推進課

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	○ <u>床面積は原則25㎡以上</u> ○ <u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○ <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)
サービス	○ <u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※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
契約内容	○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 ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

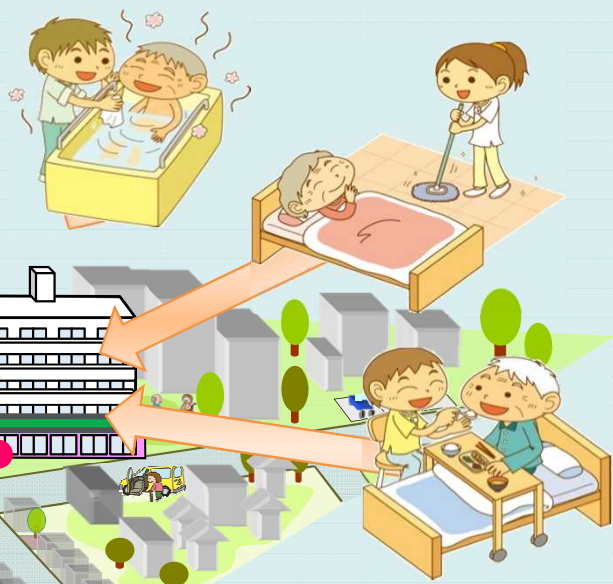
【登録状況(H29.12末時点)】

戸数	225,374戸
棟数	6,877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

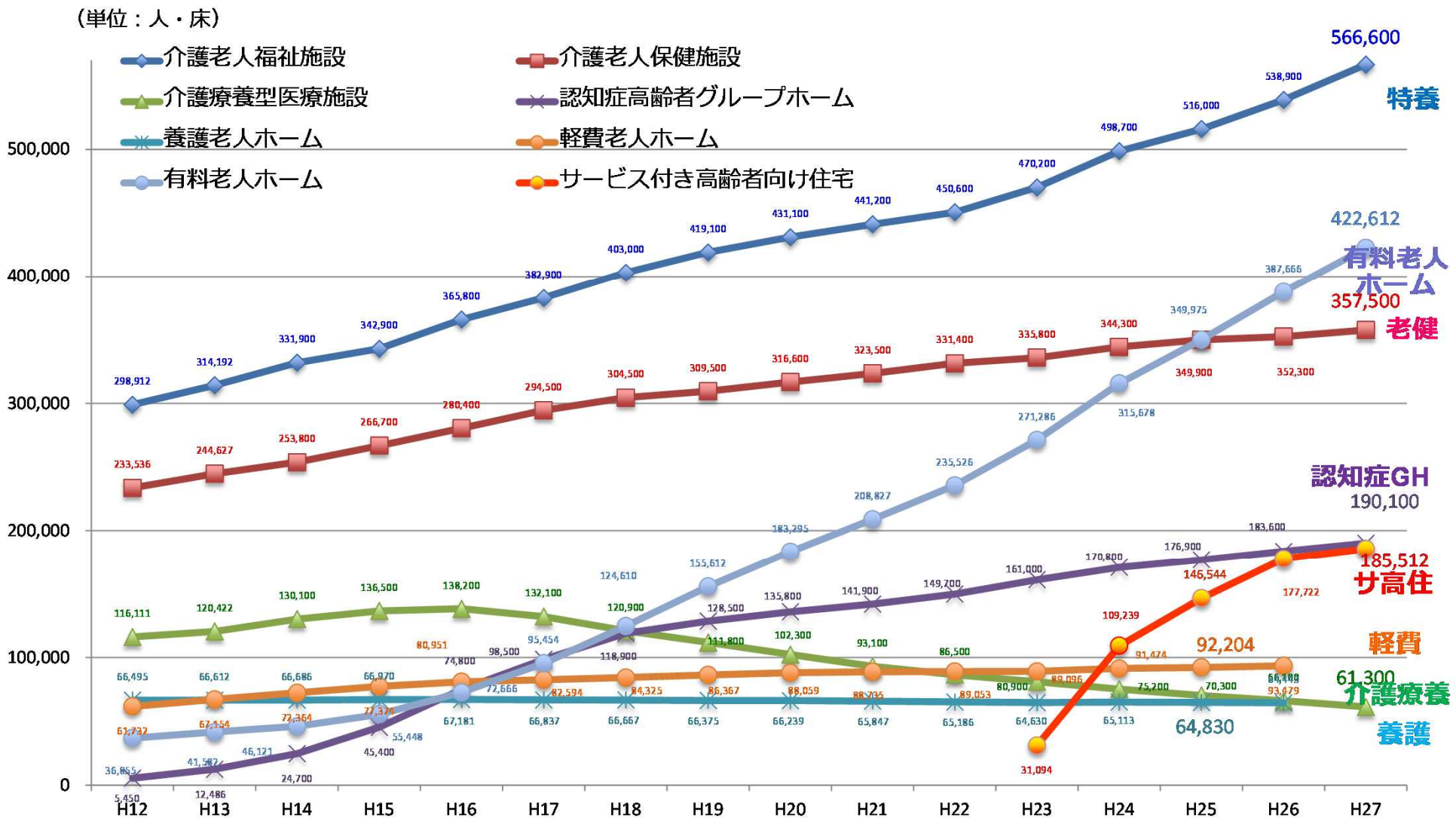
【併設施設】
診療所、訪問看護ステーション、
ヘルプステーション、
デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



高齢者向け住まい・施設の定員数

・サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で一定程度の普及（H29.12末時点で約22.5万戸）。



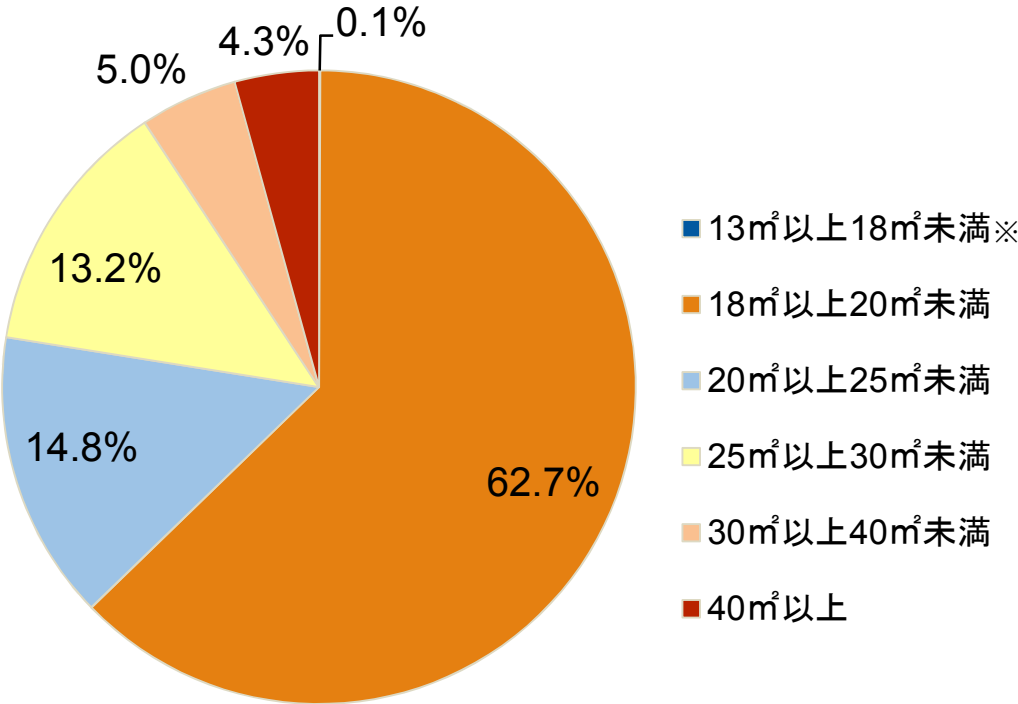
※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」及び「介護給付費実態調査（10月審査分）【H14～】」（定員数ではなく利用者数）」による。
※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。
※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。
※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「H25社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24・25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住戸面積等の分布

- ・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

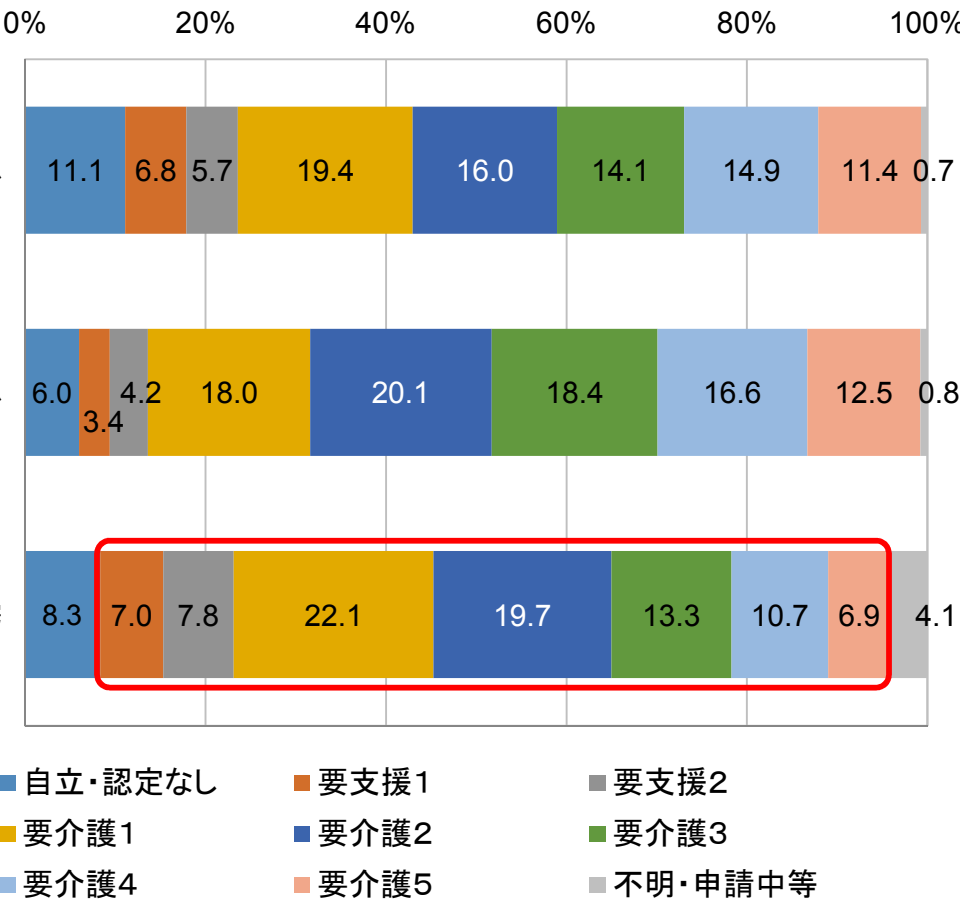
(n=6,747)



※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



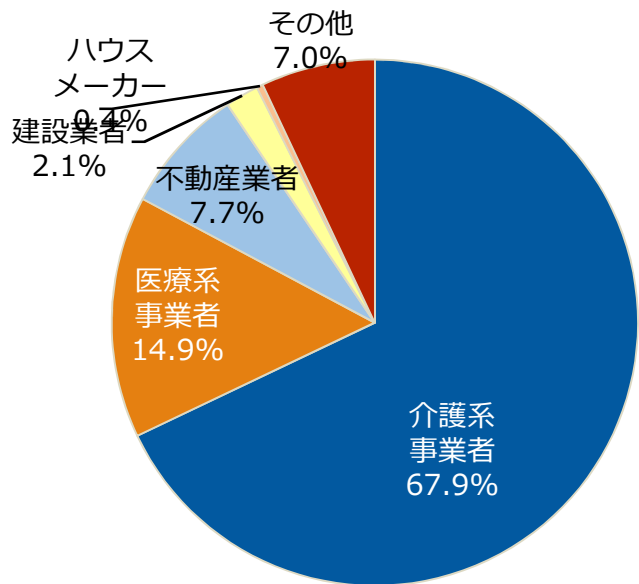
資料)一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(H29.8月末)」

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)

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

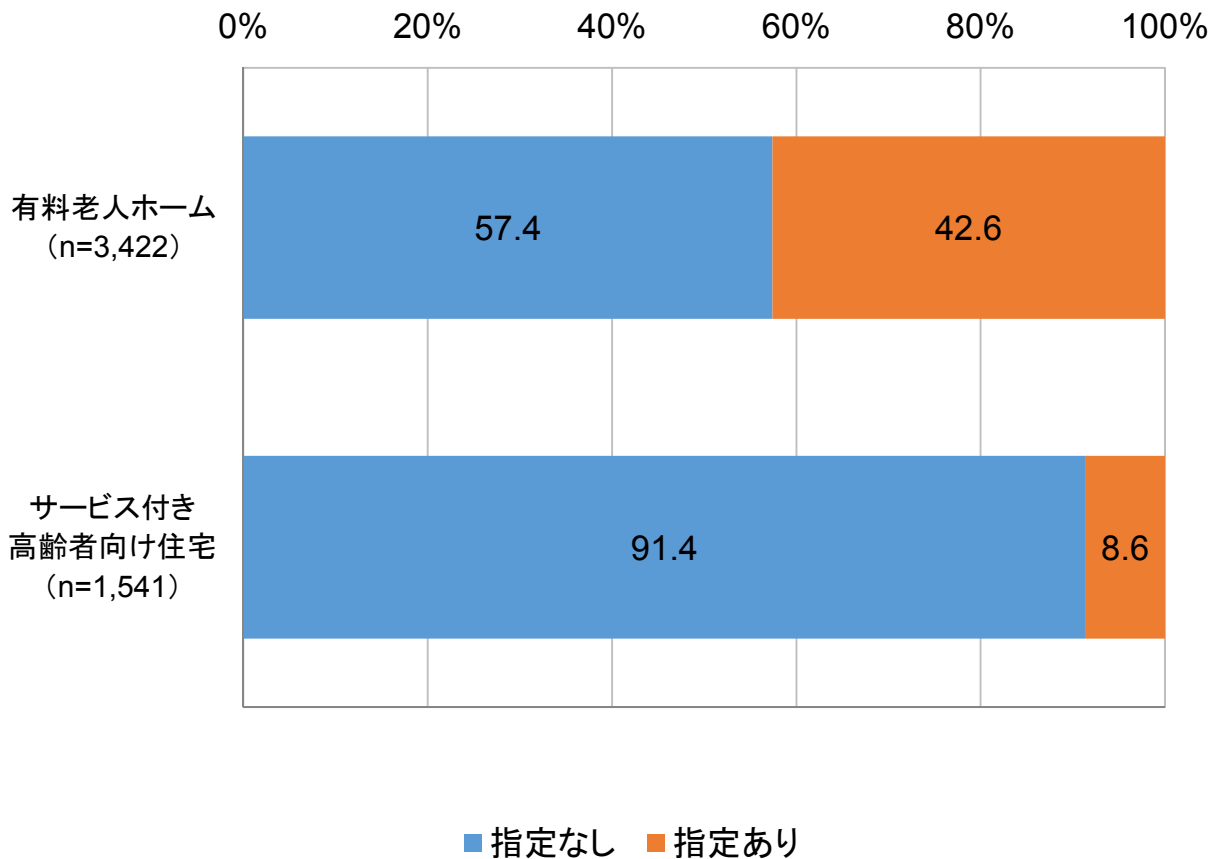
- ・主な業種は、介護系事業者が約2／3、次いで医療系事業者（約15％）、不動産業者（約8％）。
- ・特定施設入居者生活介護の指定を受けているサ高住は約9％。

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%

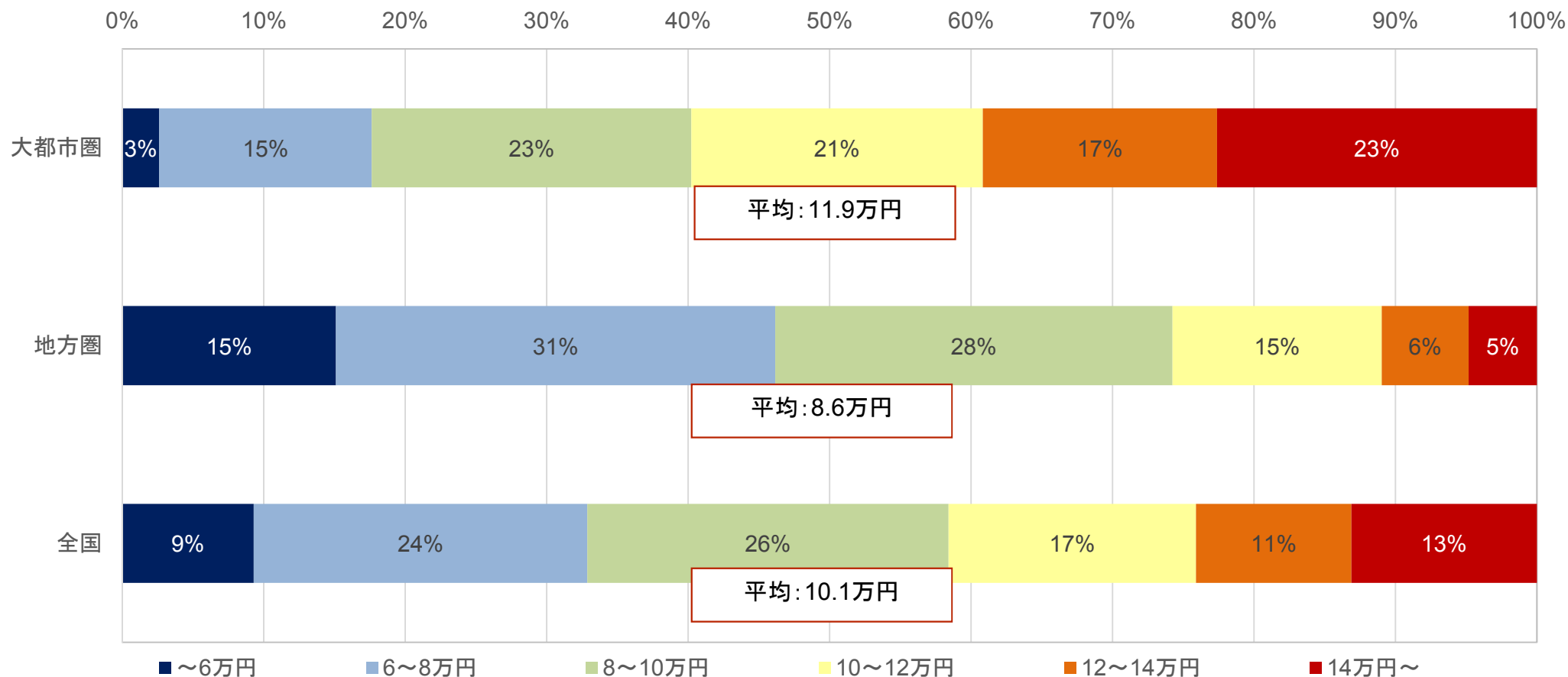
特定施設入居者生活介護の指定状況



サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

・入居費用は、家賃、共益費、サービス費（生活相談・見守り）で、月額約10万円程度。

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用（月額） ※



※家賃、共益費、必須（生活相談・見守り）サービス費用の合計。

ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分（1割負担）を除く。

※平成27年度末時点における登録情報による

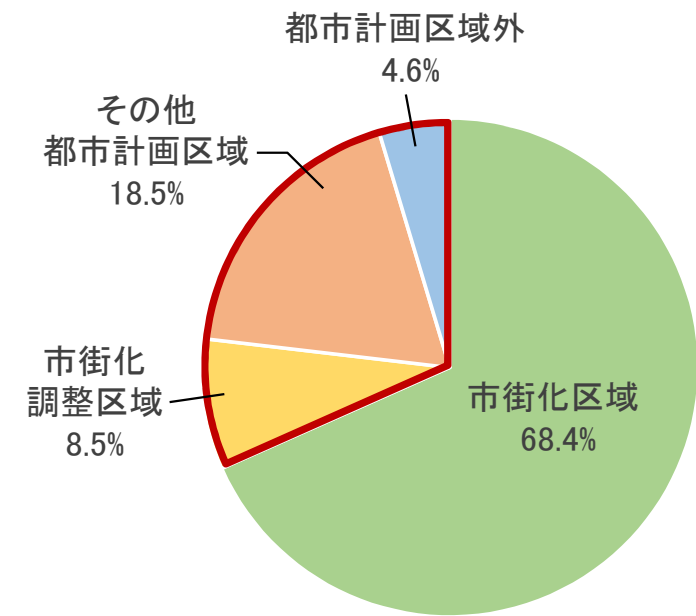
※大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏：その他の道県

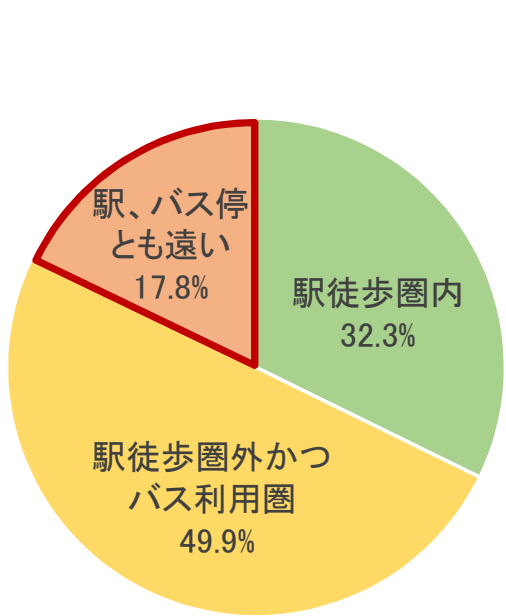
サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

- ・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。

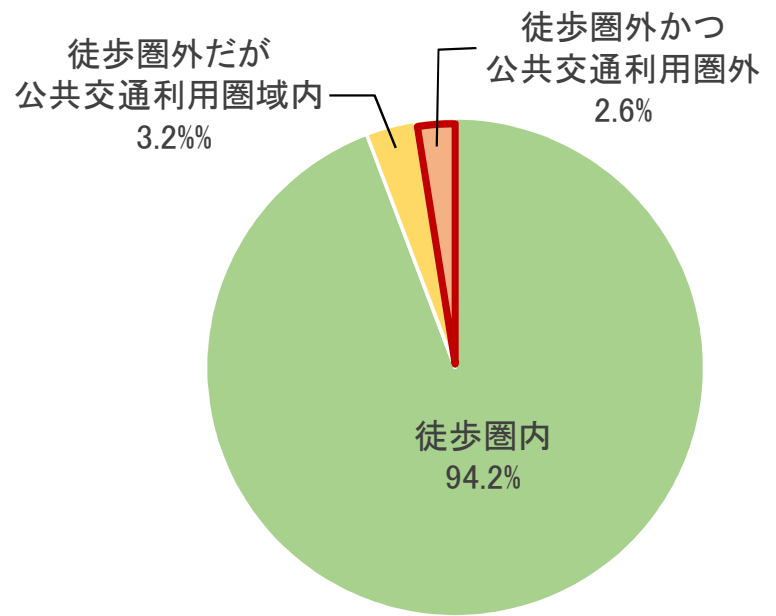
【都市計画区域との関係】



【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。

高齢者生活支援サービスの提供状況

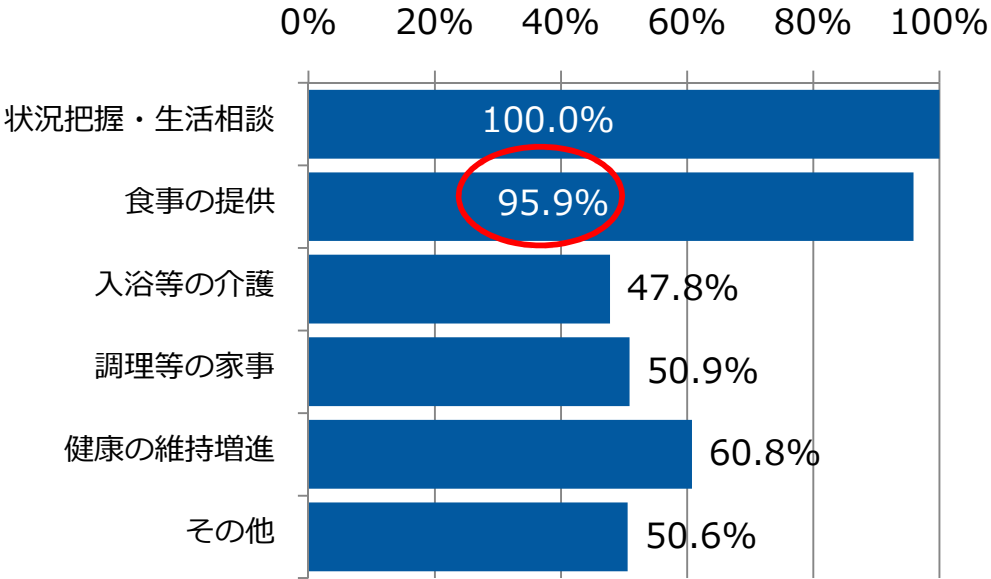
- ・状況把握・生活相談サービスはすべての住宅で提供されている。
- ・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約48%が提供。

○ 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%

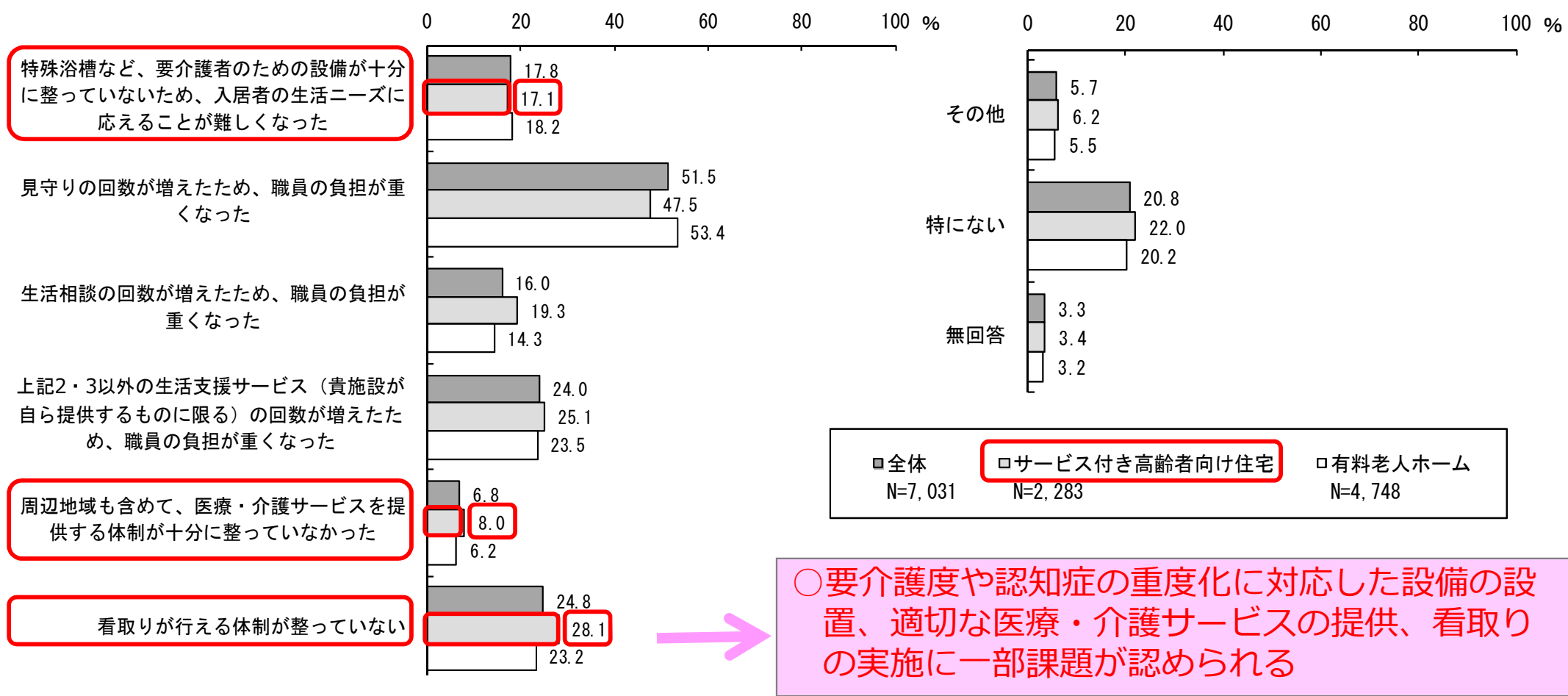
注：提供サービスの有無は、登録主体によって判断が異なる。



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)」

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は、要介護者のための設備の整備、看取りを行える体制の確保などを課題と感じている事業者が多い。



介護サービス利用に関する指摘

・サービス付き高齢者向け住宅において、必要以上に在宅サービスの提供がなされているのではないかと指摘がある。

財政制度分科会(平成29年4月20日開催)資料(抜粋)

【論点】

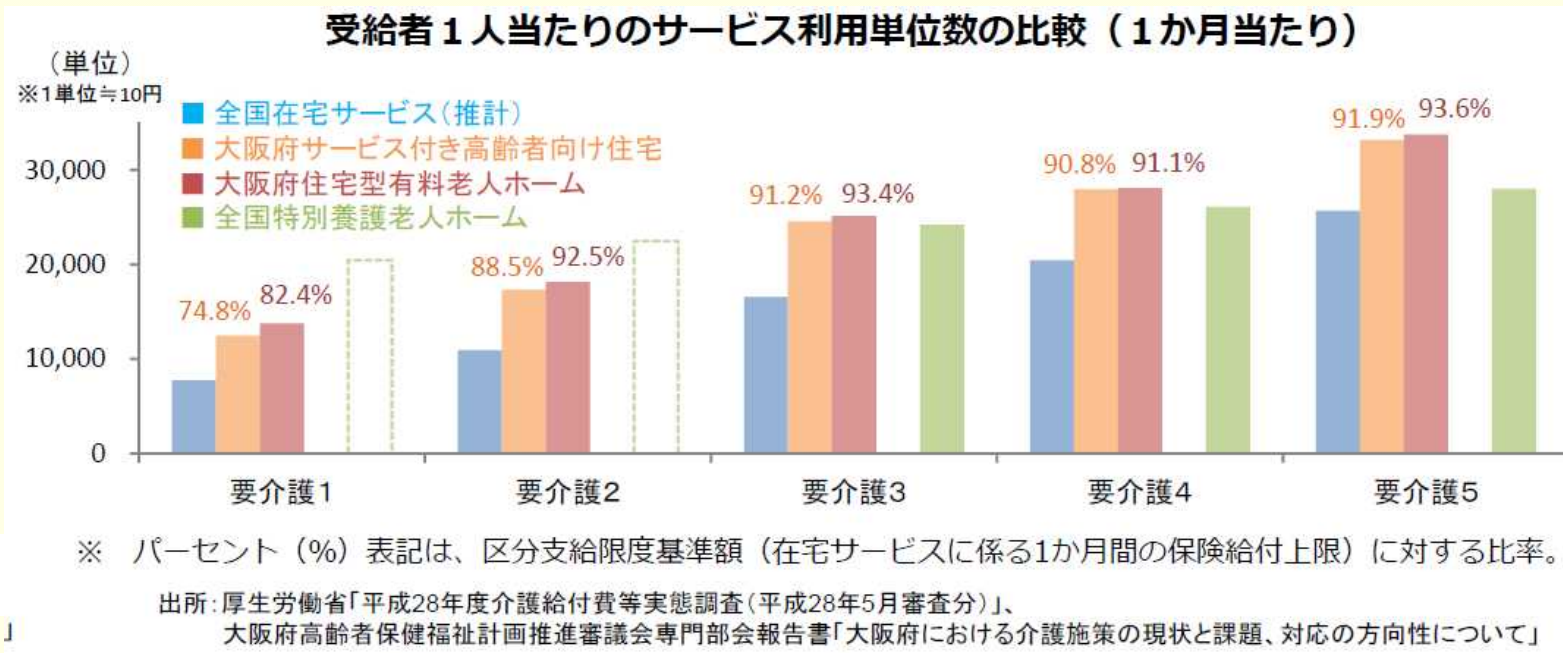
○ 大阪府の調査結果によると、介護サービス事業所の指定を受けていない大阪府内の「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」においては、外部の在宅サービス利用に係る受給者1人当たり単位数が非常に高くなっている。

【改革の方向性】(案)

○ 大阪府の調査を参考にしつつ、「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」といった高齢者向けの住まいを中心に、必要以上に在宅サービスの提供がなされていないか、平成30年度介護報酬改定に向けて実態調査を行った上で、給付の適正化に向けた介護報酬上の対応を検討すべき。

(参考)改革工程表

・通所介護などその他の給付の適正化について、介護報酬改定の議論の過程で関係審議会等において具体的内容を検討し、平成30年度介護報酬改定で対応



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

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 眞理子 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)

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。
- ・ サ高住を、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（サ高住の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（夫婦向けサ高住の供給促進、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）

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）

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

- ・ サ高住と医療・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（「拠点型サ高住」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）

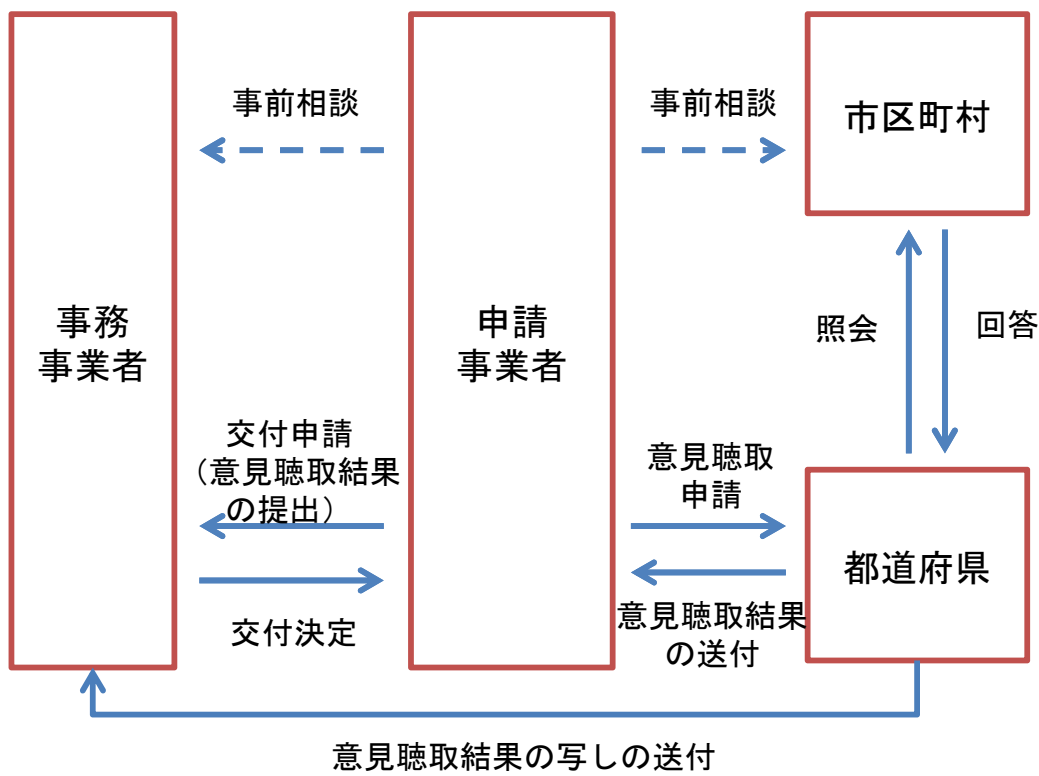
サ高住整備等のあり方検討会とりまとめに関する主な対応状況

あり方検討会とりまとめ(抜粋)	対応状況
1. 適切な立地の推進 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、市町村のまちづくりとの整合が図られるもの、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 ・市町村高齢者居住安定確保計画の制度化 ・自治体の住宅部局と福祉部局への情報提供 など	・平成28年度より、新たに補助金を受ける物件について、市区町村への意見聴取の実施を義務付け ・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を制度化 ・都道府県・政令市高齢者住宅施策担当課長会議を開催し、関連する福祉施策も含め情報提供
2. 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) ・居住支援協議会の設立及び居住支援に係る先導的な取組の推進 など	・平成29年10月より民間賃貸住宅等を活用した新たな住宅セーフティネット制度を開始(改正住宅セーフティネット法) ・平成29年12月末現在、全都道府県と22市区町の計69の居住支援協議会が設立されている ・平成30年3月5日に居住支援全国サミットを開催予定
3. 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 ・シェアハウス等の空間のあり方の検討 ・戸建ての空き家等を活用した高齢者や障害者向けの共同居住用住居の整備に対する支援 など	・平成30年度予算案において、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への支援を拡充 ・改正住宅セーフティネット法に基づき、高齢者、障害者等の要配慮者専用の住宅(シェアハウスを含む)について改修費を支援
4. 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 ・ICTを活用した効率的な生活支援サービスや地域における安価な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 など	・見守りサービスWGにおいて検討
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 ・居住支援協議会による安心な賃貸住宅の情報の提供・斡旋や、家賃債務保証など居住支援サービス事業者等の紹介の実施 など	・平成29年度から、新たに補助金を受ける物件について、運営情報の提供を義務づけ ・改正住宅セーフティネット法の施行とあわせ、適正に家賃債務保証業を行う事業者の登録制度を創設 ・表示・入居相談WGにおいて検討

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の市町村意見聴取の要件化

・サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援に当たって、平成28年度より、市区町村への意見聴取を行い、立地等に関して支障がないことを要件化。

意見聴取のスキーム



※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

市区町村からの意見の観点例

- ① **地域における高齢者住宅の必要量の確保**
 - ✓ 当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。
- ② **公共交通機関へのアクセス等の立地**
 - ✓ 高齢者が公共交通機関や生活利便施設等を利用しやすい立地であるか。
- ③ **医療・介護サービスとの連携**
 - ✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療・介護サービスとの適切な連携が図られているか。
- ④ **その他まちづくりとの整合**

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

※地方分権一括法による改正（H28.8.20施行）

背景

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



市町村による高齢者居住安定確保計画の策定等を可能にすることが必要。

改正前

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

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

改正後

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

（※） サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の追加、強化・緩和も可能に。

【参考】高齢者居住安定確保計画

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

（記載事項）

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

【計画の策定状況（平成29年4月時点）】

策定年度	都道府県	
～H22年度	大阪府、群馬県、東京都、熊本県	4
H23年度	茨城県、栃木県、埼玉県、神奈川県、石川県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県	19
H24年度	北海道、青森県、岩手県、宮城県、千葉県、島根県、大分県、宮崎県、沖縄県	9
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	3
H26年度	奈良県、岐阜県、京都府	3
H27年度	秋田県、山形県、富山県	2
H28年度	新潟県	1
		42都道府県

法改正による効果

市町村による地域の実情に応じたサービス付き高齢者向け住宅の供給促進等が可能に。

サ高住適正立地促進税制

- 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

【現行】

新築後5年間 2／3減額



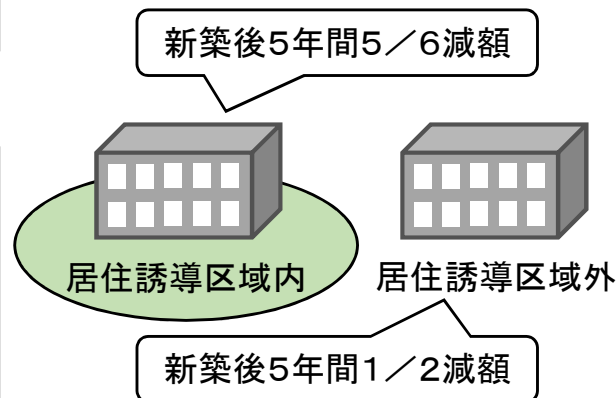
【改正後】(H30.4.1新築分から)

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～



※ 地方税法上、当該措置の減額割合は1／2～5／6の範囲内とされている。

※ 平成29年6月定例市議会で上記内容を含む市税条例改正案が可決

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
	居住誘導区域	将来にわたり居住の柱となる区域
	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、補助要件化する予定。

■ 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。

The screenshot shows the website interface for the 'サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム'. It features a search bar, navigation links, and a detailed view of a specific residence. The residence details include:

- 名称:** ハッピー住宅 八丁堀
- 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
- 運営事業者:** サービス付き高齢者向け住宅
- 住宅戸数:** 25戸
- 開設年月:** 2015年 3月
- 指定:**
- 費用:**
 - 入居時費用: 11万円 ~ 15万円 (前払い金: 11万円 / 15万円)
 - 月額費用: 14.5万円 ~ 18.5万円 (資料: 11万円 / 15万円, 共益費: 1万円 / 1.5万円, 生活支援サービス費: 3.5万円)
- 地図:** Map showing the location in Chiyoda Ward, Tokyo.

サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム									
外観写真	登録番号	所在地	サービス ※3					竣工年月 入居開始時期 ※4	お問い合わせ先
			家賃 (共益費) [万円・概算]	専用面積 [㎡]	状況把握 訪問	食事	介護	家事	健康維持 その他
	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	3.5	○	併	併	併
	new 2222	東京都中央区八丁堀2-20-9	8.0	3.50	0.5	—	—	—	—

住宅一覧から

▶ **運営情報** クリックすると

平成30年度予算案:305億円の内数

要件

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

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

その他の要件

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

平成30年度予算案のポイント

○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年度予算案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→180万円/戸 (※2)	調査設計計画費用を 補助対象に追加(※2)
新築	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10	135万円/戸	住棟の全住戸数の2 割を上限に適用(※3)
	床面積25㎡以上		120万円/戸	
	床面積25㎡未満		110→90万円/戸	

- ※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	地域交流施設等(※2)	1/10	1000万円/施設	○
	介護関連施設等(※3)			○→ × (※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。

新たな住宅セーフティネット制度

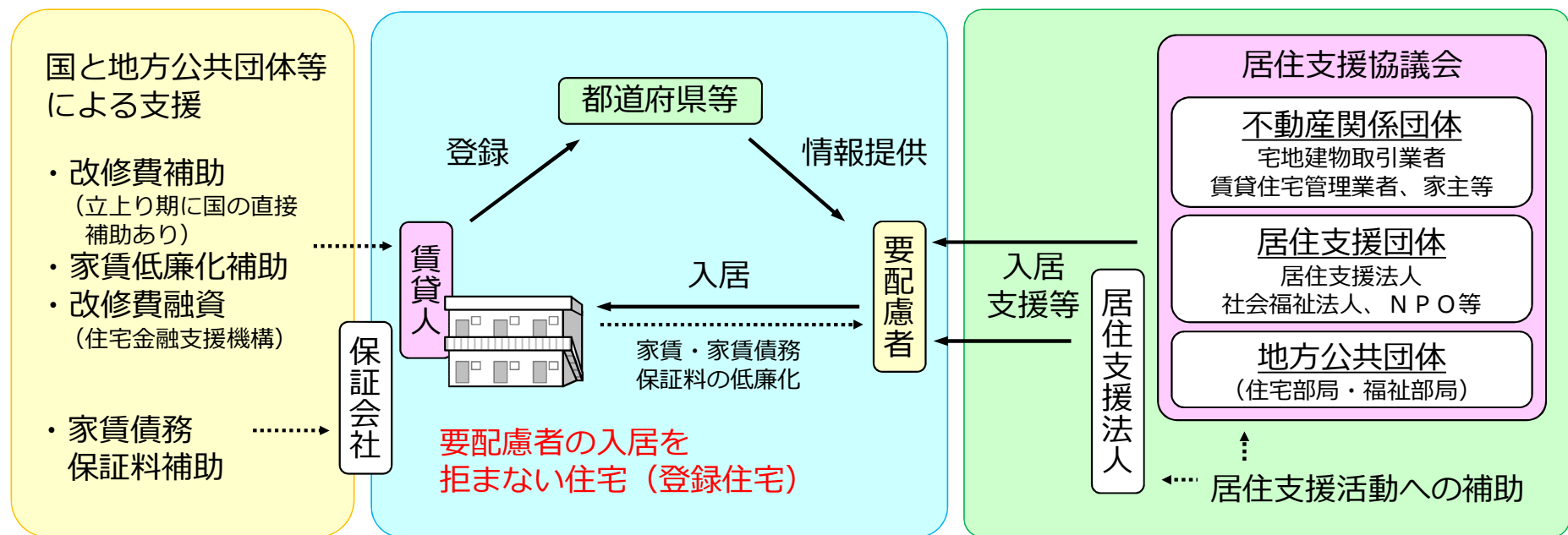
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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】



住宅確保要配慮者の範囲

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。

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

$$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}$$

(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

$$9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}$$

○ 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

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	・ 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 ・ 居住のために最低限必要と認められた工事 ・ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 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	・ 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・ 低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・ 被災者世帯 等	・ 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） ・ 低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・ 被災者世帯 等
家賃	・ 公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 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	・ 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。
その他 主な要件	・ 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。 ・ 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。	

※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。

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に、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

概要

※ 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第10条第1項に基づく協議会

(1) 設立状況 69協議会が設立（H29年12月末時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（22区市町）
北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、船橋市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

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

(3) 支援

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



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中に、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

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

※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

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

平成 29 年度 居住支援全国サミット

～新たな住宅セーフティネット制度とこれからの居住支援～

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における住宅や福祉に関する施策と各地の居住支援団体で行っている先進的な取り組みに関する情報提供の場として、昨年度に引き続き、国土交通省・厚生労働省主催で居住支援全国サミットを下記のとおり開催いたします。

《構成》(予定) ※各構成の時間については前後する場合がございます。

13:40～14:20 基調講演「ストックを活用した多様な居住支援」

三浦 研 京都大学大学院教授

14:20～14:40 居住支援に関する制度の情報提供

国土交通省 住宅局安心居住推進課
厚生労働省 社会援護局自立支援室、老健局高齢者支援課

14:50～16:40 先進事例の紹介・パネルディスカッション

コーディネーター 高橋 紘士 一般財団法人高齢者住宅財団特別顧問
コメンテーター 三浦 研 京都大学大学院教授
事例紹介者/パネリスト

奥田 知志 NPO 法人抱模理事長	福岡県北九州市を中心に単身高齢者や低所得者等、住宅確保困難状態の方に対して、不動産オーナー、家賃債務保証会社、生活支援と地域互助活動を実施するNPOの三者連携による入居拒否しない民間賃貸住宅を開設
村岡 裕 社会福祉法人佛子園常務理事	石川県輪島市などにおいて空き家の活用等により、まちなかに「ごちゃまぜ」で多様な世帯が居住できる就業や居住環境を創出
西澤 希和子 株式会社あんど代表取締役	千葉県船橋市を中心に生活支援をパッケージ化した家賃債務保証を提供し、高齢者や障害者等の賃貸住宅への居住を支援

日時 平成 30 年 3 月 5 日 (月)

13 : 30～16 : 40 (開場 13 時)

場所 J A カンファレンスホール

東京都千代田区平河町 2-7-9 J A 共済ビル
東京メトロ「永田町駅」4 番出口 徒歩 2 分

主催 国土交通省・厚生労働省



サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会

⇒あり方検討会のフォローアップ、今後の課題に関する意見交換により
今後の課題を整理

見守りサービスWG

⇒あり方検討会における意見「③サービスの質の確保・向上」に係る
課題や方向性について意見交換・検討を進める

表示・入居相談WG

⇒あり方検討会における意見「⑤適切な競争や選択がなされるような環境の
実現」に係る課題や方向性について意見交換・検討を進める