

サービス付き高齢者向け住宅に関する現状

平成31年3月8日

国土交通省住宅局安心居住推進課

前回の懇談会におけるご指摘事項

主なご指摘事項

- サービス付き高齢者向け住宅の実態をより詳細に把握・分析すべき。
- 外付けサービスを利用した高齢者の住まいという方向性を目指すべき。
- 見守りについては、人による見守りがポイントである一方、情報通信技術の活用や地域の中での対応策の検討も進めるべき。
- 種類が多くて分かりづらいため、費用やサービスの面から分かりやすく情報提供すべき。
- 住まいの紹介方法が不透明であり、この分野のプロを養成すべき。
- ケアマネージャーが住み替えの相談に対応するために必要な情報が提供されるようにすべき。
- サービス付き高齢者向け住宅とセーフティネット住宅を連続で考えるべき。
- 倒産、需要と供給、入居元の住宅の空き家化などの観点から実態把握・検証を行うべき。



- サ付住宅の多様性を踏まえ、運営情報の提供を促進（既存物件も含めて新規補助の要件化）
- 運営情報を活用して、住宅タイプ別の実態把握を推進
- 地域と連携したサ付住宅の事例を収集・整理
- 住宅・福祉連携による居住支援の充実を促進
- 次年度以降の調査において、事業運営や入居選択も含む実態把握を進める予定

1. サービス付き高齢者向け住宅の現状

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(H31.1末時点)】

戸数	239,865戸
棟数	7,230棟

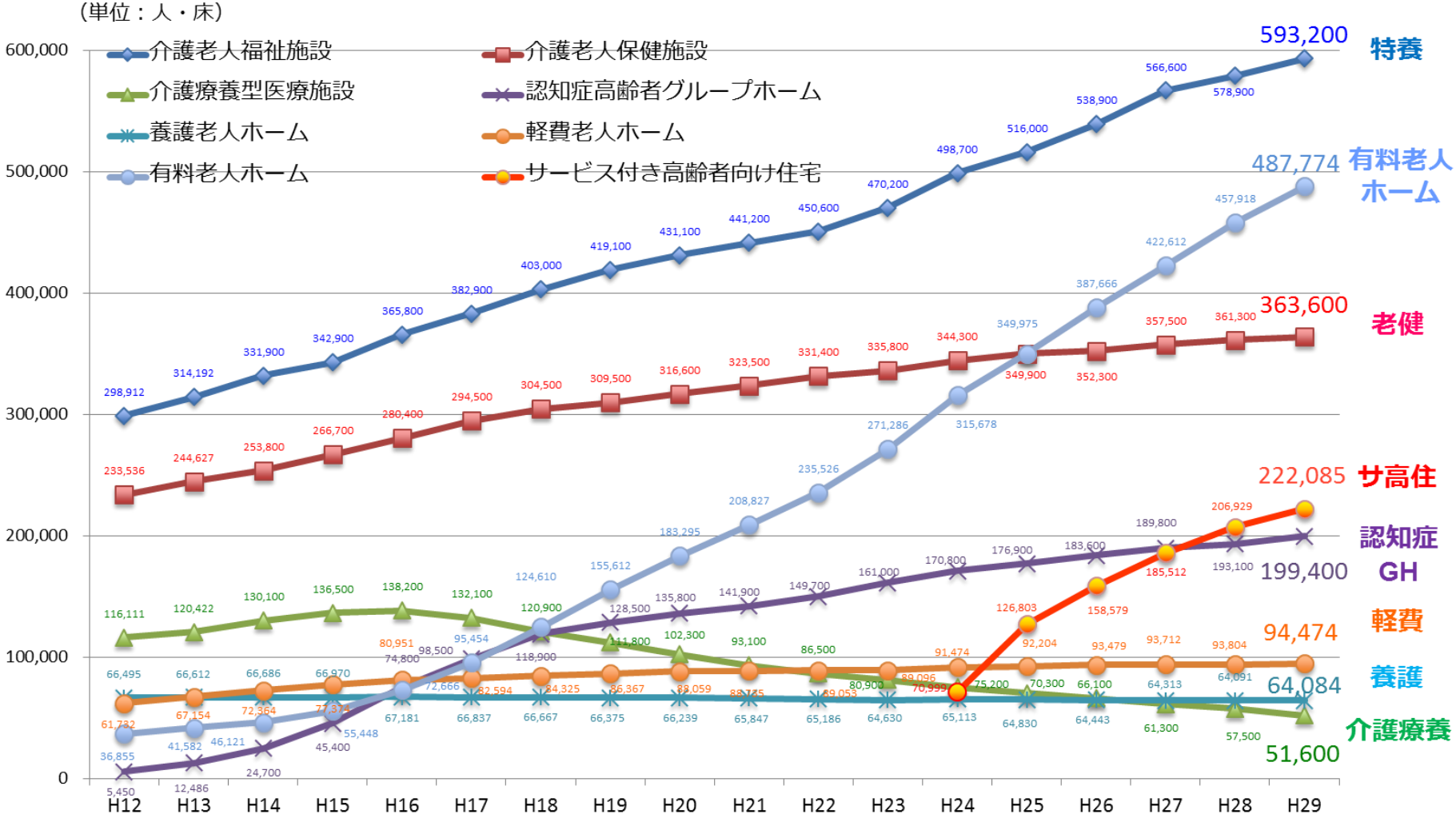
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

【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

高齢者向け住まい・施設の定員数

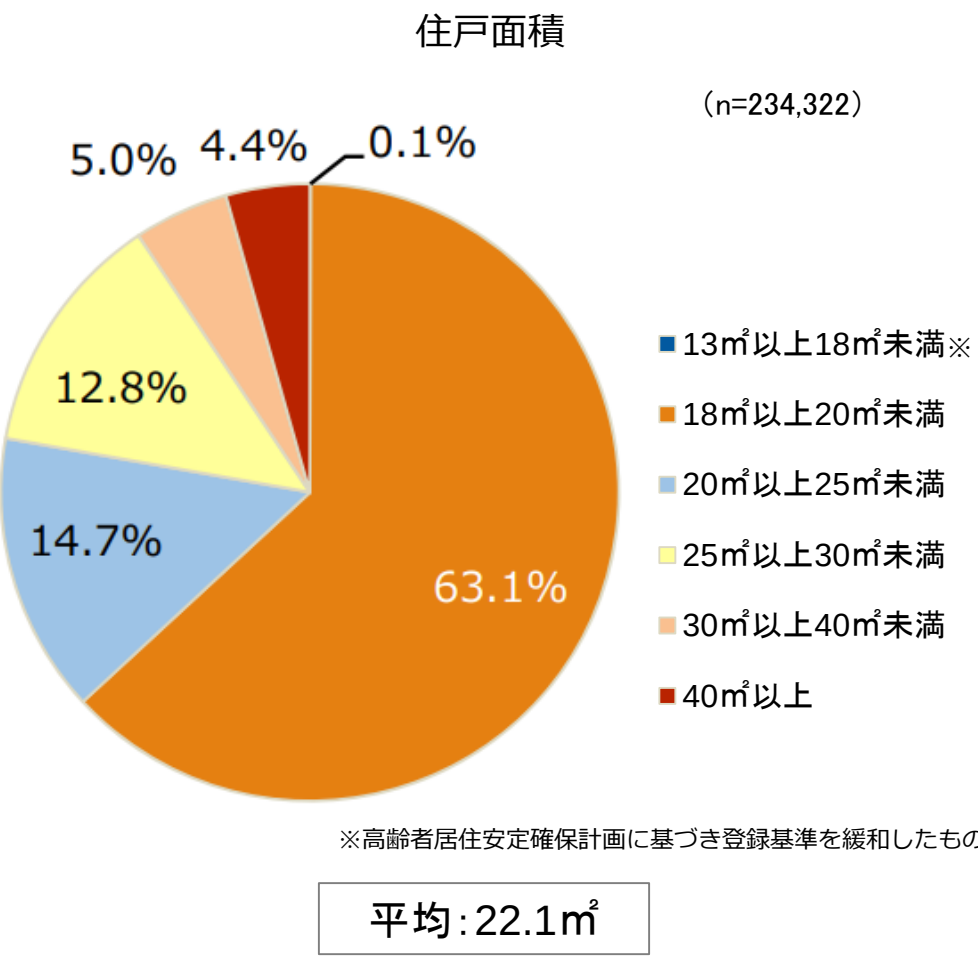
○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で**一定程度の普及**
(H31.1末時点で約24万戸)



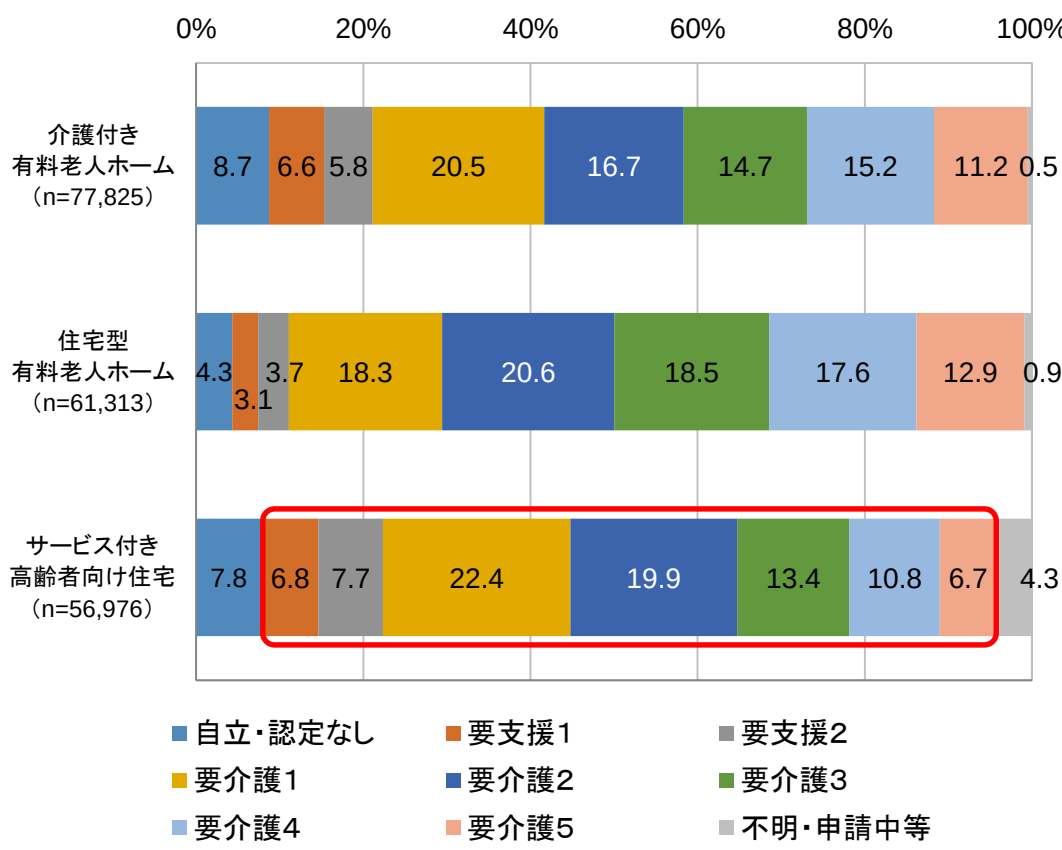
※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」及び「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～】」による。
※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。
※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）
※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～H29は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）
※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。（利用者数ではなく定員数）
※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（9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

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未満。
- ・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。



高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

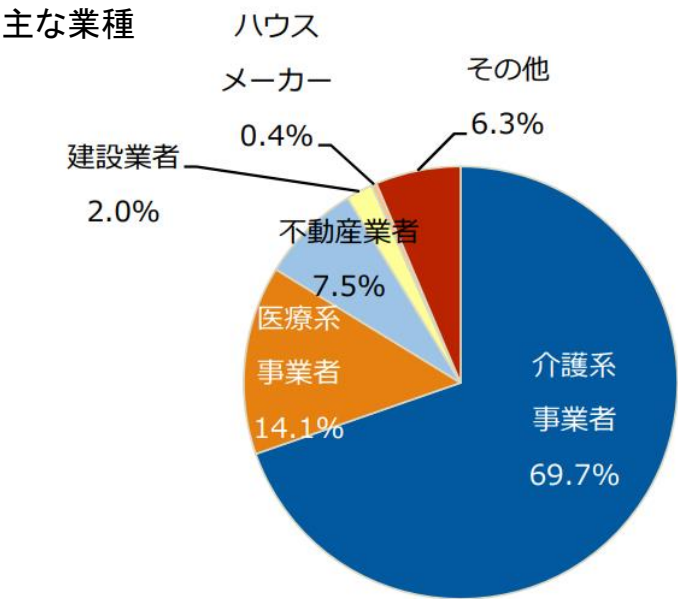


資料) 一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (H30.8月末)」

出典) 平成29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)「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」(株式会社野村総合研究所)

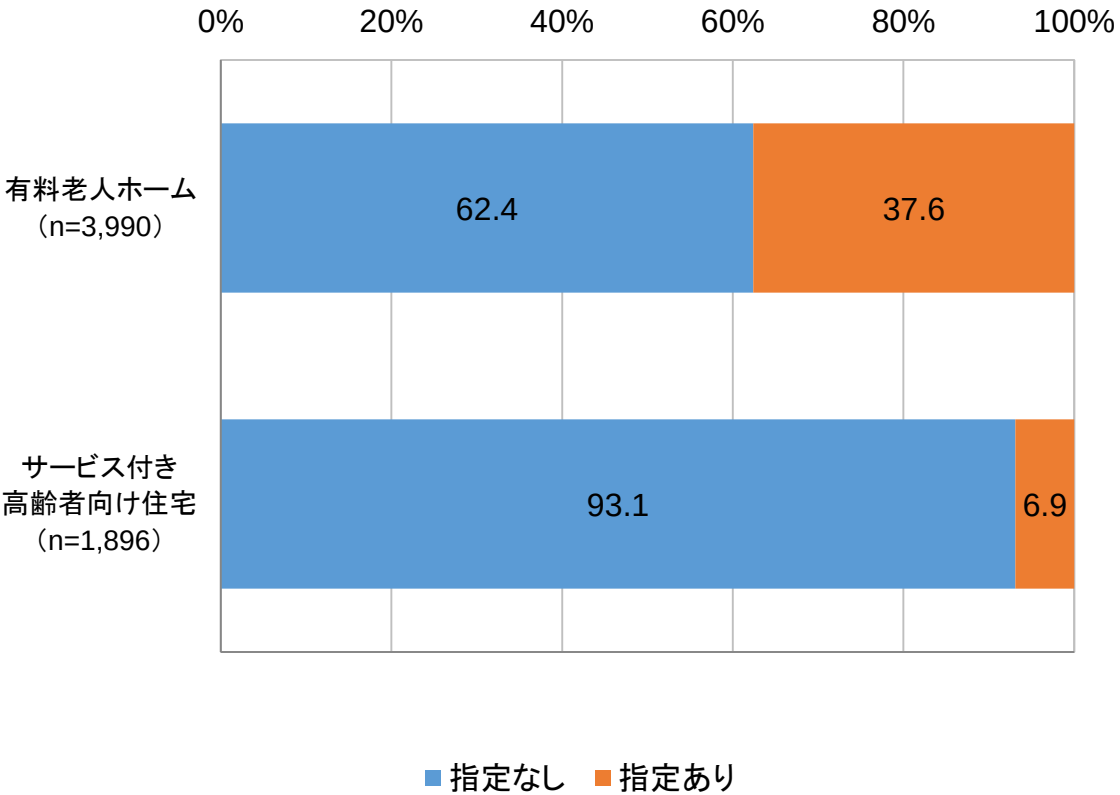
サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

- ・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7％。



	実数	割合
介護系事業者	4,886	69.7%
医療系事業者	990	14.1%
不動産業者	526	7.5%
建設業者	140	2.0%
ハウスメーカー	27	0.4%
その他	445	6.3%
計	7,014	100.0%

特定施設入居者生活介護の指定状況



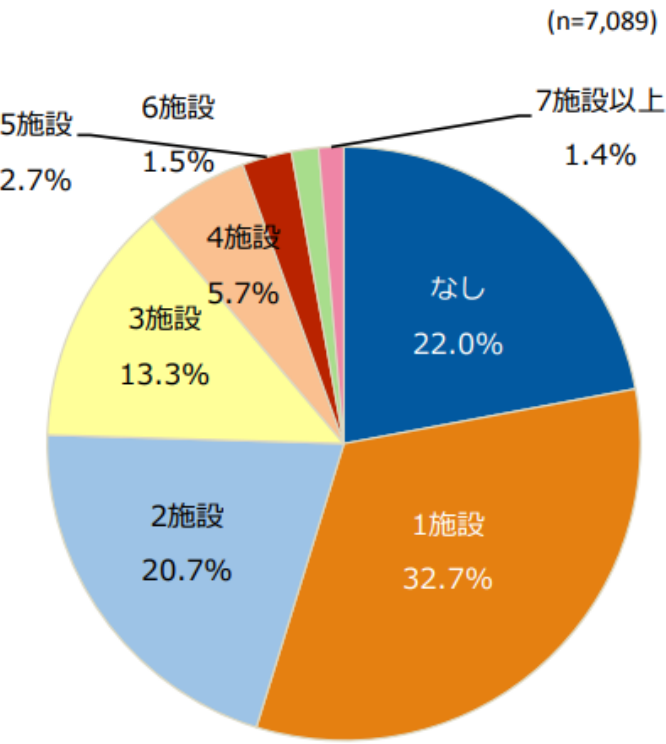
資料) 一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (H30.8月末)」

出典) 平成29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)「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究」(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。
- ・併設施設の種類の、通所介護事業所(44.9%)、訪問介護事業所(41.2%)が多い。

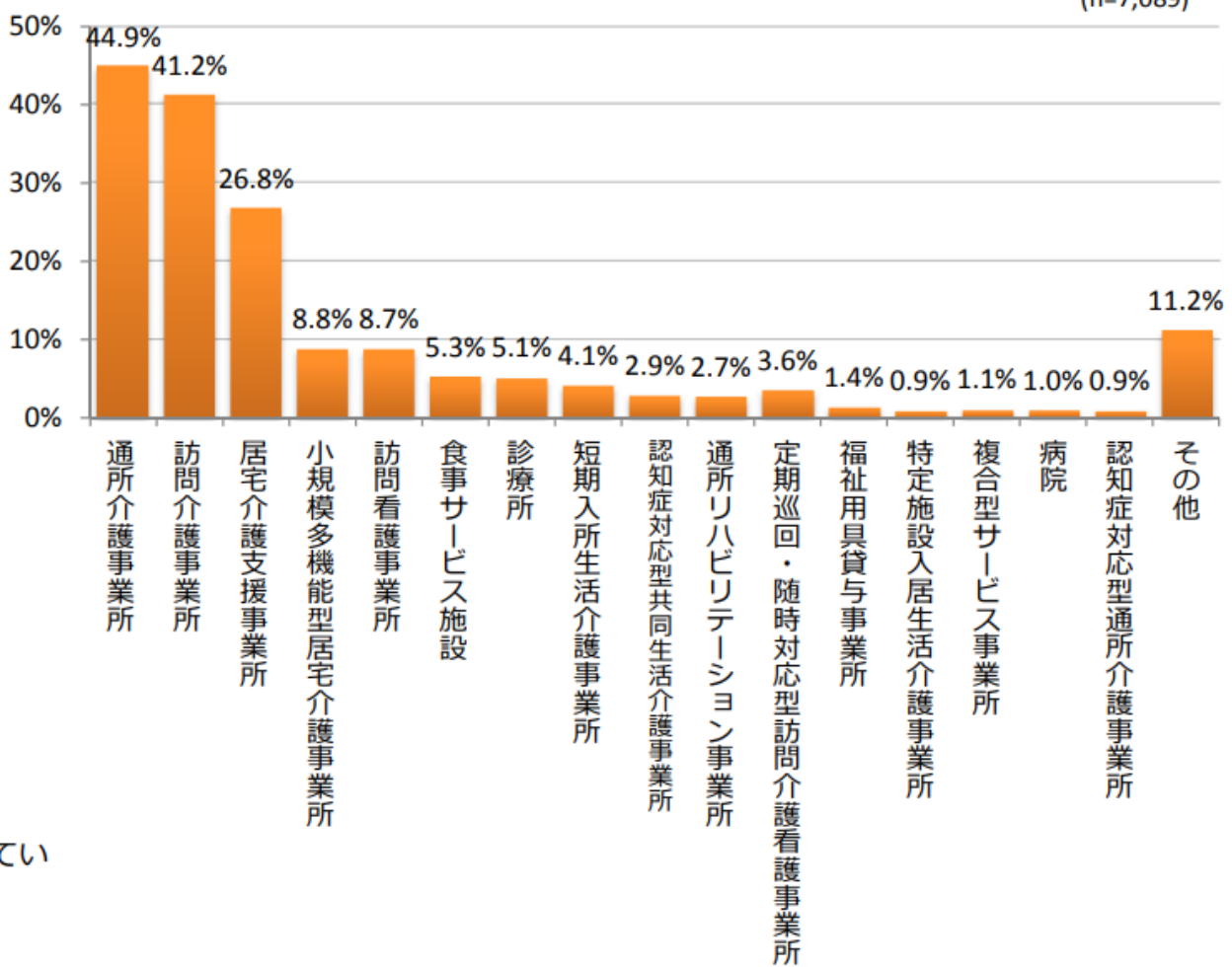
■ 併設（隣接）施設 施設数



いずれかの高齢者生活支援施設が併設又は隣接されている住宅は78.0%

■ 併設（隣接）されている施設の種類の種類

H30.8月末時点
(n=7,089)



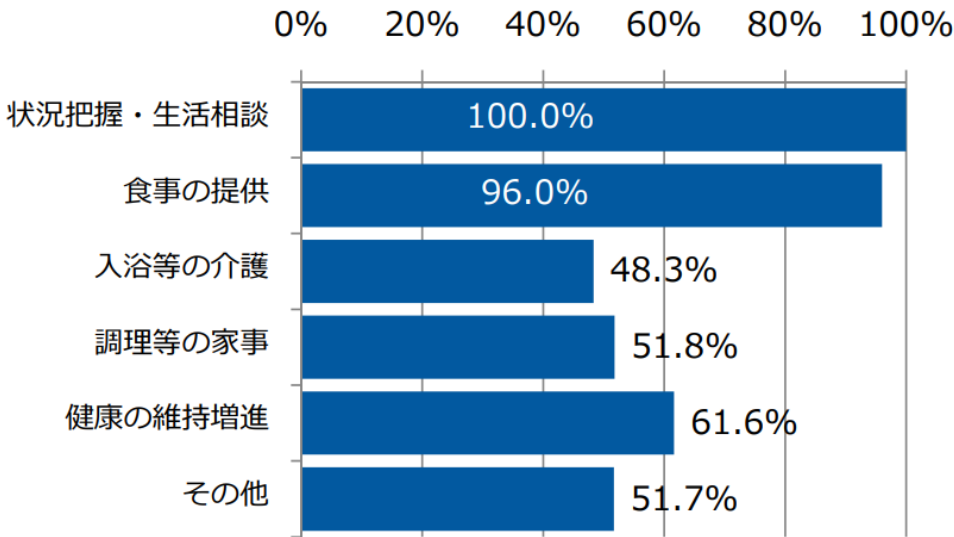
高齢者生活支援サービスの提供状況

- ・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=7,089)	
	実数	割合
状況把握・生活相談	7,089	100.0%
食事の提供	6,805	96.0%
入浴等の介護	3,426	48.3%
調理等の家事	3,671	51.8%
健康の維持増進	4,368	61.6%
その他	3,664	51.7%

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。

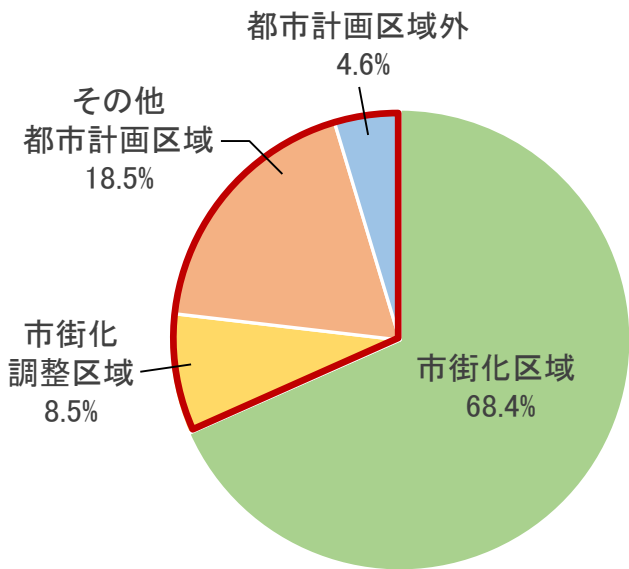


資料)一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (H30.8月末)」

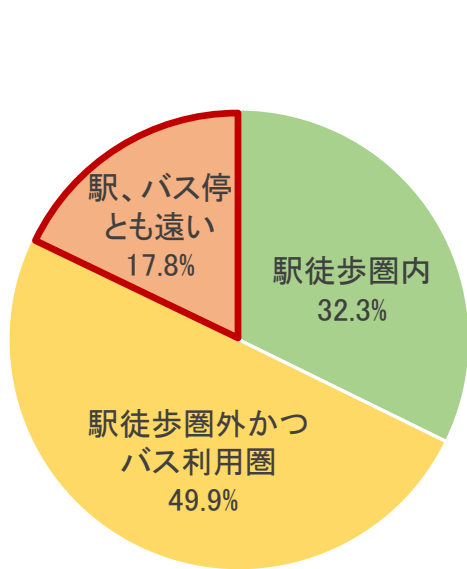
サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

- ・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。

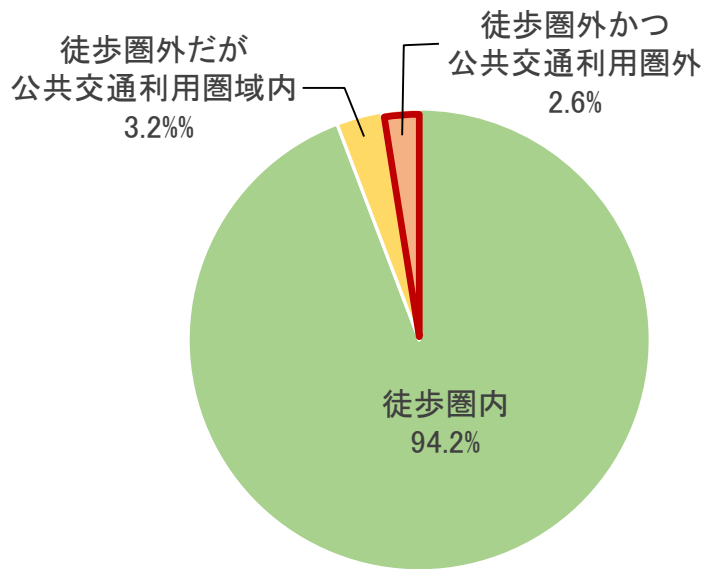
【都市計画区域との関係】



【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。

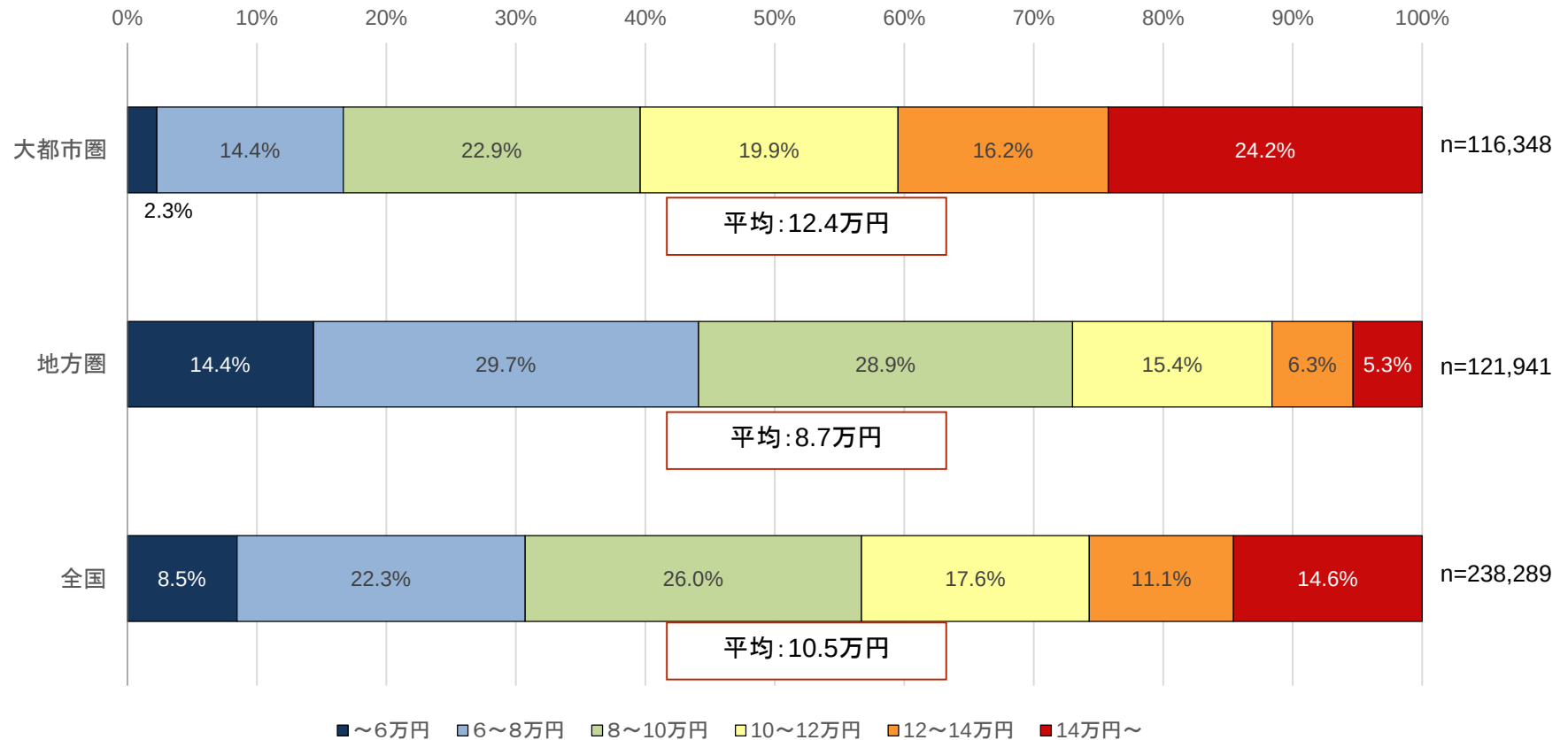
※公共交通機関へのアクセス：国土数値情報「鉄道データ（データ基準年：平成27～28年度）」の「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、「普通鉄道」駅、及び「バス停留所データ（データ作成年度：平成22年度）」のバス停留所について、サ高住からの距離をGIS上で計測。駅徒歩圏は「普通鉄道JR（新幹線以外）」駅、または「普通鉄道」駅までの距離が750m以内、バス利用圏はバス停留所までの距離が300m以内とした。

※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、公共交通利用圏内に該当するものとした。

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) ※



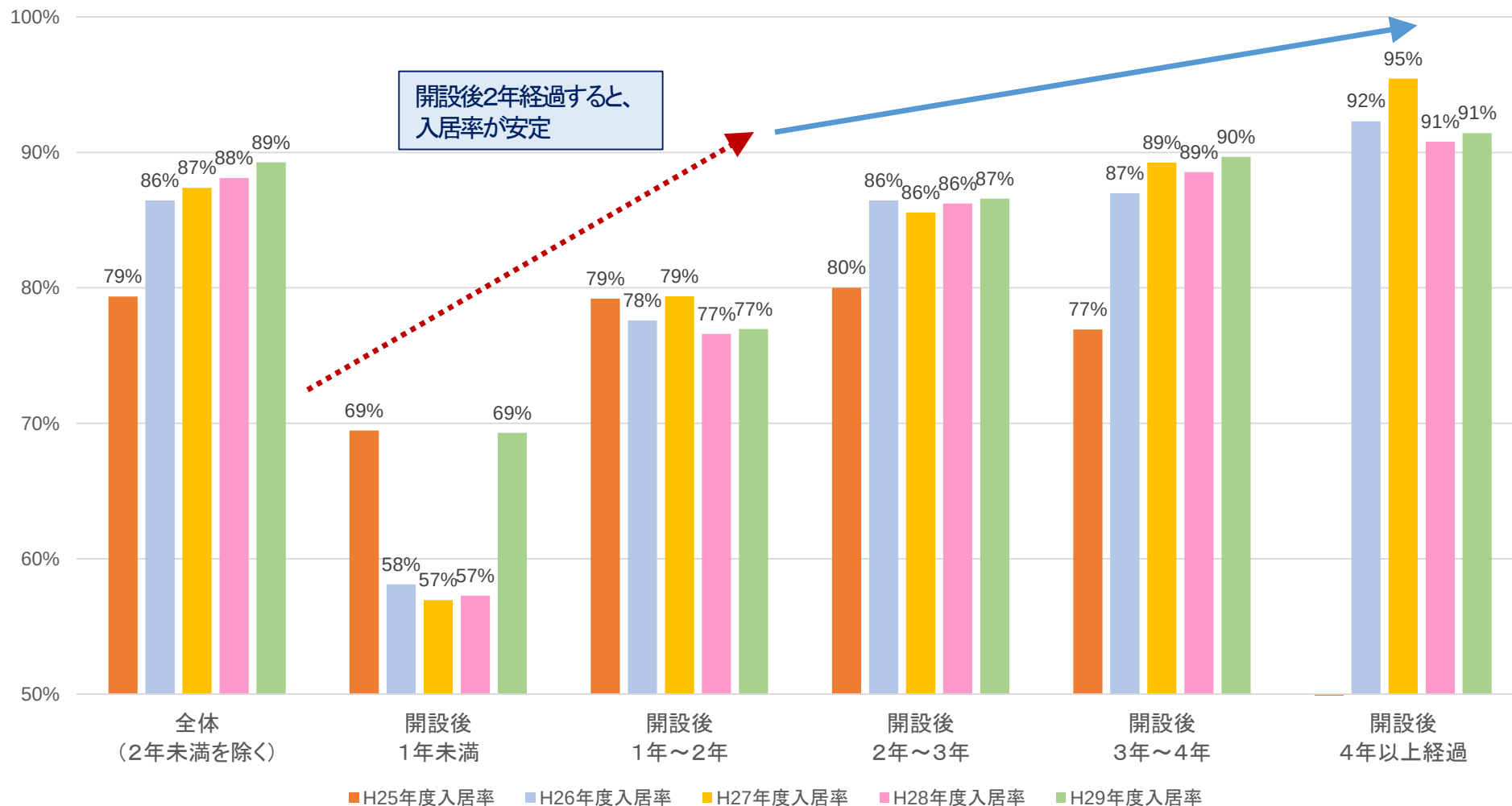
※家賃、共益費、必須(生活相談・見守り)サービス費用の合計。ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

※平成30年12月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入居率

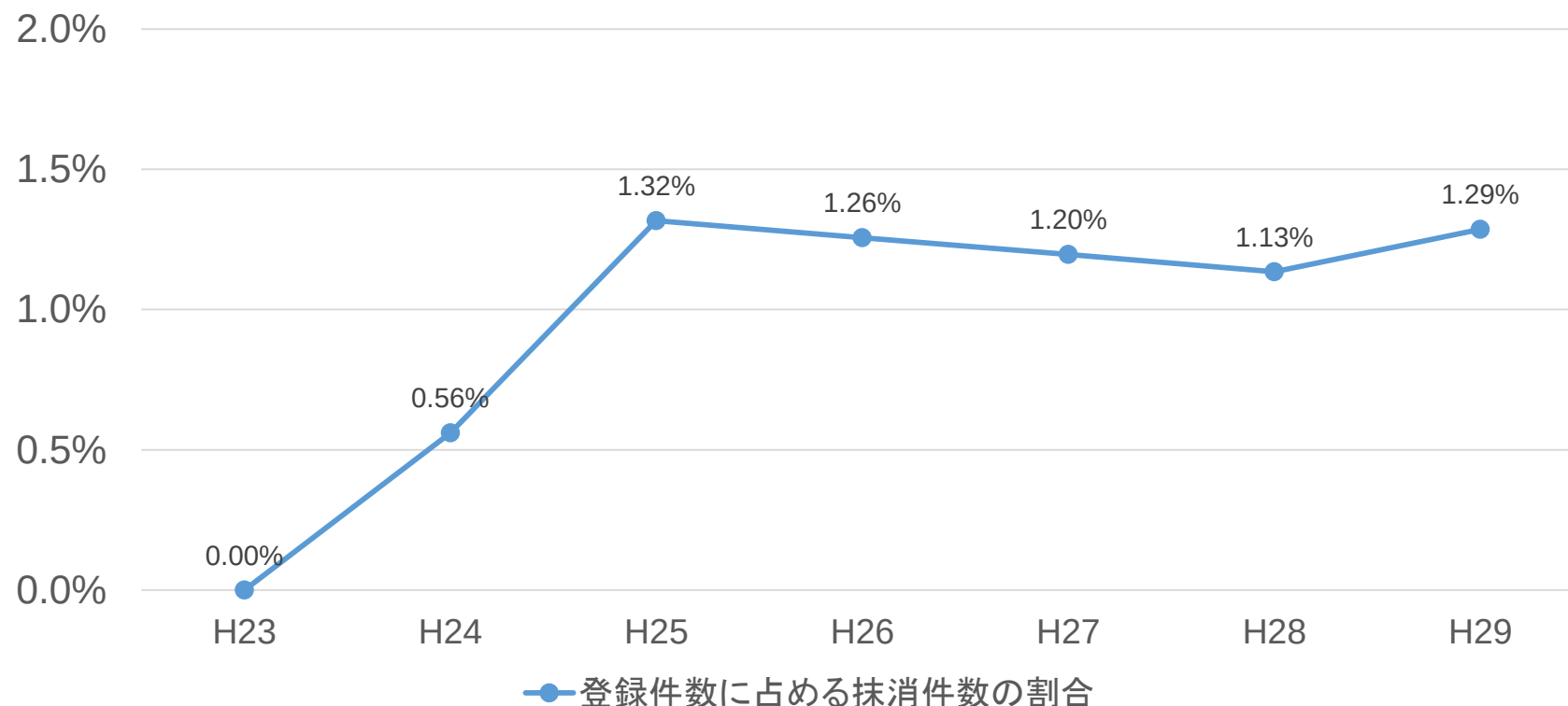
- 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
- 開設後2年未満の住宅を除くと平成29年度の入居率は89%となっている。



※国の補助金(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)を利用した事業者向けの定期報告調査より(H25年度末～H29年度末で回収された定期報告を集計)

登録抹消件数の推移

- サービス付き高齢者向け住宅の登録件数に占める事業の廃止などにより登録を抹消した件数の割合(※)は平成25年度以降、概ね1.1～1.3%の間を推移している。
- このうち、およそ半数が入居開始前に抹消されており、入居開始後に登録が抹消された場合は、他の事業者によりサービス付き高齢者向け住宅として事業が継続されるケースや、有料老人ホームに用途を転換して継続されるケースなどが多い。



※当該年度の登録抹消件数／当該年度末の登録件数

2. 課題への取組状況

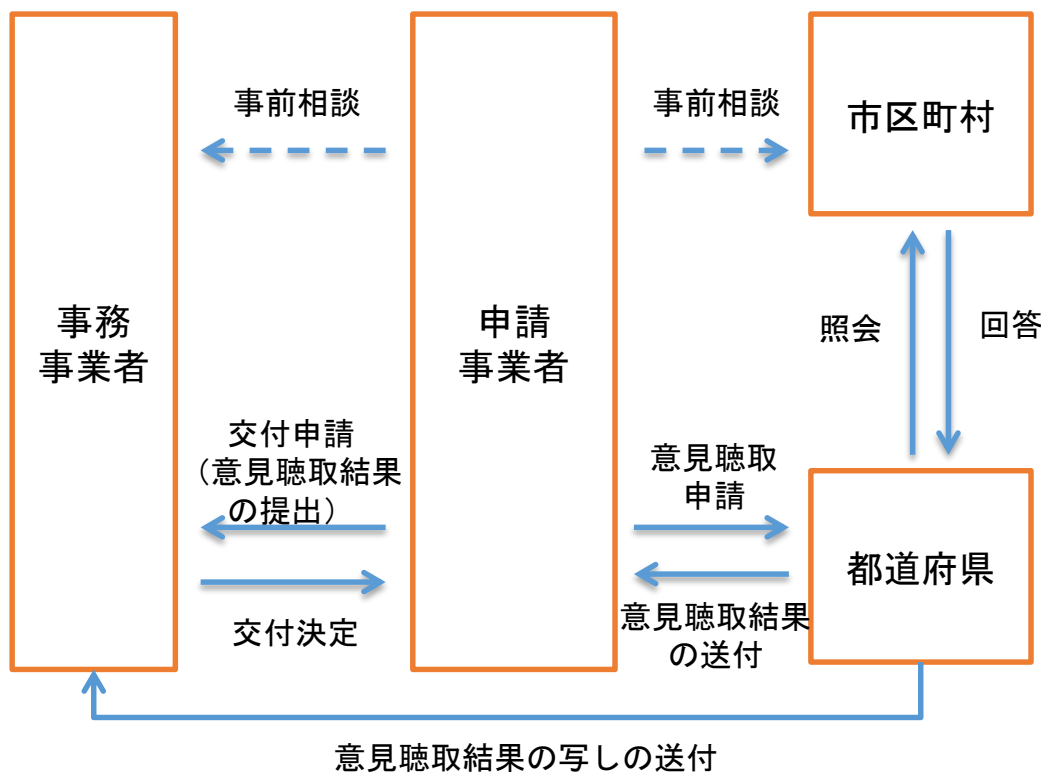
サ高住整備等のあり方検討会とりまとめに関する主な対応状況

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／地域コミュニティの形成 ・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	・整備費補助での市区町村への意見聴取を要件化(H28) ・市町村の高齢者居住安定確保計画を制度化(H28) ・自治体向けの高齢者住宅施策担当課長会議を開催(H29～) ・整備局と厚生局の連携による自治体向け情報交換会(H29～) ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(H30)
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 ・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	・新たな住宅セーフティネット制度の開始(H29.10～) ・整備局と厚生局の連携による自治体向け情報交換会(H29～) ・高齢者住宅財団による専門家や有識者による居住支援協議会設立のサポートや居住支援法人向け研修会の実施(H30～) ・終身建物賃貸借制度のバリアフリー基準の緩和(H30.9)
3. 空間の質の向上 ・既存ストック活用型サ高住の整備への支援の拡充 ・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	・既存ストック活用型サ高住の補助限度額の引上げ(H30～) ・共同居住型住宅（シェアハウス）の登録基準を作成(H29～) ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への改修補助の創設(H29～) ・高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン（仮称）を策定予定(H31中)
4. サービスの質の確保・向上 ・ICTを活用した生活支援サービスや安価な見守りサービスなどモデル的な取組みの支援 など	・人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の創設(H31～)
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提供や居住支援サービス事業者等の紹介の実施 など	・整備費補助での過去物件も含めた運営情報提供の要件化(H30～) ・適正に家賃債務保証業を行う事業者の登録制度の創設(H29) ・居住支援協議会・法人への活動支援(H29～)

○地方公共団体の関与

→サービス付き高齢者向け住宅の整備費補助に当たり、市区町村への意見聴取を要件化(H28.4～)

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**

※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

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



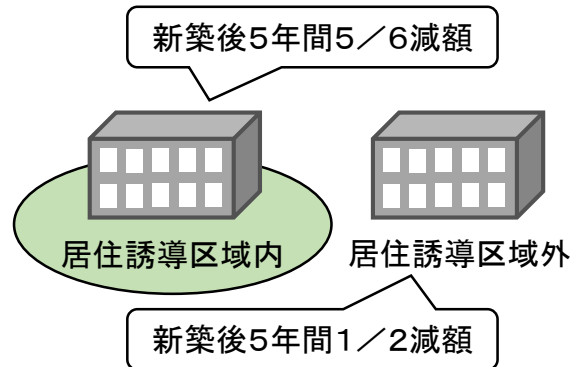
【改正後】(H30.4.1新築分から)

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31年度予算案 275億円》

「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）

※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の新築に係る整備費用を対象外とする。

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	※政府税制改正大綱で適用期限を平成33年3月31日まで延長することを決定
	(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供給促進税制の概要

固定資産税

適用期限
平成31年3月31日まで ※

一戸当たり120㎡相当部分につき、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

(一般新築特例は1/2軽減)

※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」(通称:わがまち特例)を導入

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸)
 - ② 戸数: 10戸以上
 - ③ 補助: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅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

不動産取得税

適用期限
平成31年3月31日まで ※

家屋 課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ)

土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除(一般新築特例と同じ)

ア : 4万5,000円(150万円×3%)

イ : 土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸)
 - ② 戸数: 10戸以上
 - ③ 補助: 国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅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

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

予算案のポイント

○既存ストックの活用を推進

- ・ 既存ストックを改修する場合の補助限度額:180万円／戸
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額:90万円／戸

○地域交流施設等の整備を推進

○既存物件を含む運営情報の提供の推進(※)

※ 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は、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うことが必要。



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

住宅

		補助率	限度額	補助対象(※1)
改修		1／3	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		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)			×

- ※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。

サービス付き高齢者向け住宅の情報提供の充実（運営情報の追加）

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）。

※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。その他の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。

- 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

外観写真	登録番号	所在地 住所名	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・税別]		専用面積 [㎡]	状況把握 生活相談 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	35	○	併	併	併	無	2017/01 入居開始済み
	運営情報	ハッピー住宅 八丁堀まっぴー	サービス付き高齢者向け住宅 00-0000-0000								
	new 2222	東京都中央区八丁堀2-20-9	8.0 (0.3)	25.50	05	—	—	—	—	無	2020/04 2020/05/01
	運営情報	ヒマワリハウス	ヒマワリハウス 03-1111-1111								

住宅一覧から

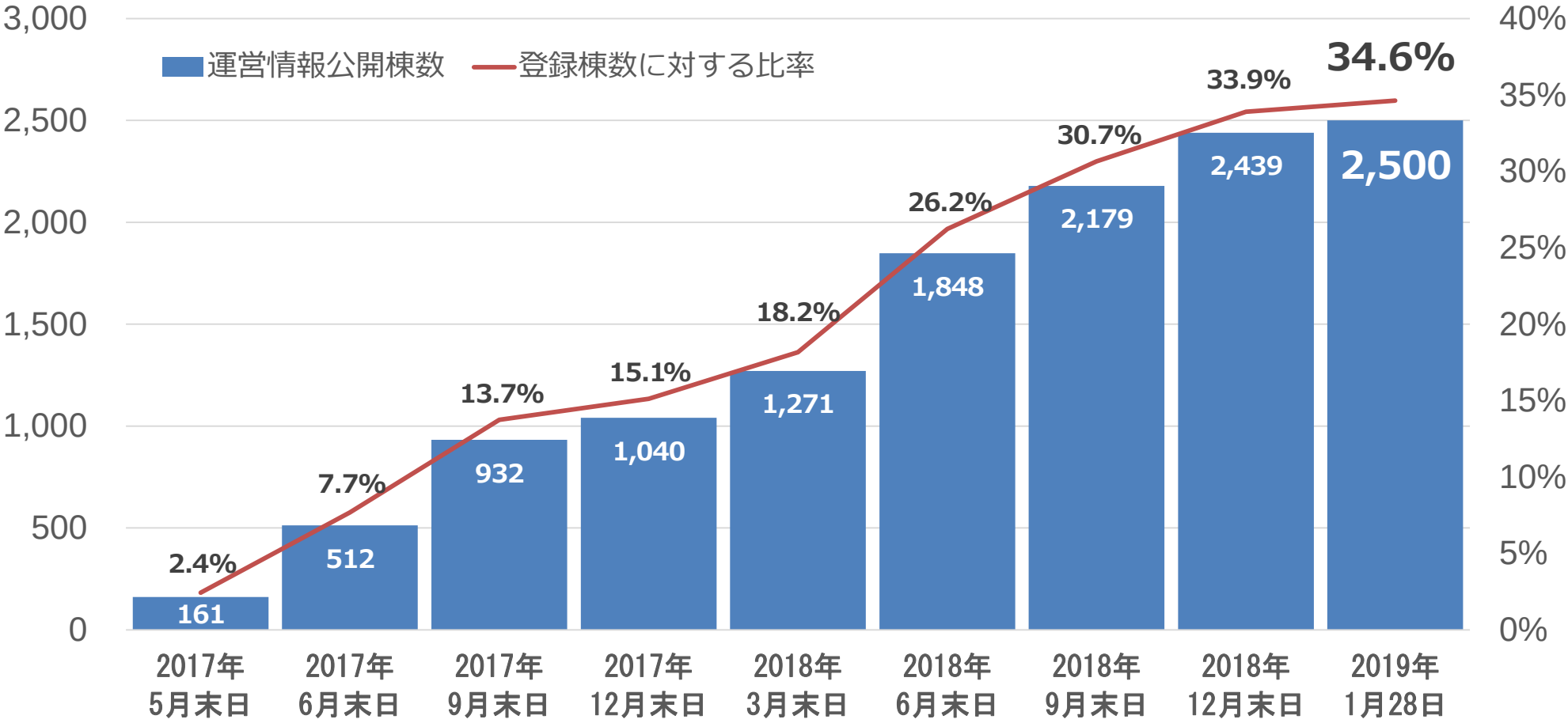
▶ 運営情報

<運営情報の主な入力項目>

- 1 入居者情報
 - 入居者の要介護度・年代・男女別人数
- 2-1 生活支援共通サービス
 - 生活支援サービス費等に含まれる基本サービス(追加費用なし)
 - 状況把握、生活相談、緊急時対応
 - フロントサービス、短時間家事援助等
- 2-2 生活支援オプションサービス
 - 食事の提供(身体状況に応じた食事への対応の不可等)
 - サービス費用の発生する個別生活支援サービス(外出の介添え、家事援助、洗濯物の代行等)
- 3 建物の特徴
- 4 介護・医療サービスの対応状況等
 - 入居者と直近1年間の入退去者数
 - 認知症、看取りへの対応(任意)
 - 医療処置を必要としている入居者に対する対応や体制、特徴(任意)
 - 介護サービス利用者人数(任意)
- 5 事業所の運営方針を示す項目
 - サ高住の運営方針、入居者の権利擁護、研修実施体制等

運営情報を提供する住宅の割合の推移

運営情報を入力しているサービス付き高齢者向け住宅の比率は全登録数に対して34.6%まで上がってきている。

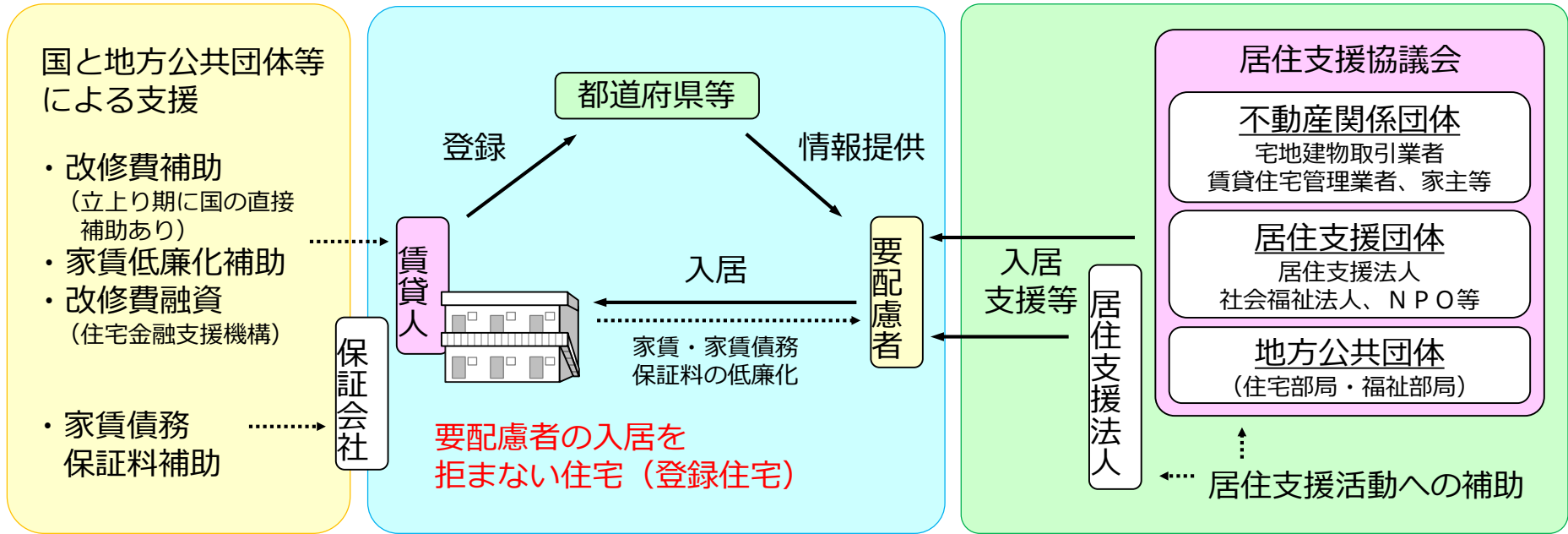


新たな住宅セーフティネット制度

※ 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 登録住宅の改修・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】



新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(H31/3/1時点)

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）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者 円滑入居賃貸住宅 の登録	7, 975戸 (42都道府県) ※受付・審査中の2,392戸 を合わせると10,367戸	北海道32戸、青森県4戸、岩手県2戸、宮城県51戸、秋田県26戸、山形県35戸、福島県10戸、茨城県15戸、群馬県76戸、埼玉県28戸、千葉県53戸、東京都289戸、神奈川県187戸、山梨県385戸、岐阜県181戸、静岡県38戸、愛知県700戸、三重県6戸、新潟県8戸、富山県1戸、石川県45戸、福井県18戸、京都府15戸、大阪府5, 377戸、兵庫県143戸、奈良県17戸、鳥取県12戸、岡山県81戸、広島県5戸、山口県7戸、徳島県8戸、香川県2戸、愛媛県3戸、高知県2戸、福岡県6戸、佐賀県9戸、長崎県30戸、熊本県4戸、大分県8戸、宮崎県2戸、鹿児島県50戸、沖縄県4戸
居住支援法人 の指定	193者 (37都道府県)	北海道9者、岩手県2者、宮城県4者、福島県4者、茨城県2者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県6者、東京都15者、神奈川県7者、新潟県2者、石川県2者、福井県4者、山梨県2者、長野県1者、岐阜県2者、静岡県2者、愛知県15者、京都府3者、大阪府47者、兵庫県5者、奈良県3者、和歌山県3者、岡山県4者、広島県2者、山口県3者、香川県2者、愛媛県2者、高知県2者、福岡県15者、佐賀県3者、長崎県1者、熊本県9者、大分県2者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者
居住支援協議会 の設立	77協議会	47都道府県 30市区町(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、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、横浜市、川崎市、名古屋市、岐阜市、京都市、豊中市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)
家賃債務保証業者 の登録	59者	
供給促進計画 の策定	20都道府県 3市町	北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、岐阜県、静岡県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、長崎県、宮崎県、沖縄県、盛岡市、横浜市、栃木県茂木町

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>

○東北地方整備局、東北厚生局

- ・第1回：平成31年1月28日

○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：平成30年2月5日

○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4月27日
- ・第4回：平成30年11月1日

○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日
- ・第2回：平成29年11月20日
- ・第3回：平成30年3月9日

○中国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年10月23日

○九州地方整備局、九州厚生局、沖縄総合事務局

- ・第1回：平成31年1月21日



<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

※これ以外にも市区町村すまいづくり相談会において3市・1区と意見交換・情報交換等を実施したほか、随時ヒアリングを実施。

・北陸地方整備局、中部地方整備局、東海北陸厚生局 のべ7市に実施

・中国地方整備局、中国四国厚生局 3市に実施

・九州地方整備局、九州厚生局

第1回政策クラフトルームにおいて4市・1町と意見交換



<相談会の様子>

■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

<平成29年度以降の実績>

- 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）
- H30. 2 四国すまいづくり推進会議（整備局主催：四国）※四国厚生局より情報提供
- H30. 4 近畿地域包括ケア連絡会議（厚生局主催：近畿）
- H30. 6 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）
- H30. 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）
- H30. 12 さいたま新都心意見交換会（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

高齢者住宅財団による居住支援法人に関する調査・研修について

○ 高齢者住宅財団において、居住支援にかかる知見と実践者・有識者ネットワークを活用し、居住支援活動の全国的な普及拡大に向けた取組を行う。（平成30年度）

居住支援法人の実態把握と研修

～持続可能なビジネスモデルの普及・定着を目指す～

■居住支援法人の現状分析

指定済、及び指定準備中の居住支援法人に対し、フェースシート調査を実施。157団体より回答を得て地域性、及び業務内容や事業規模等による類型化により、現状と課題を整理。

■都道府県による意見交換会の実施

地域ごとの居住支援法人のネットワーク化・登録住宅との連携を目指し、都道府県居住支援協議会と居住支援法人、登録住宅の関係について検討。（居住支援法人の指定数が多い都道府県が対象。）

■居住支援法人研修会の企画・実施

上記を踏まえ、居住支援法人等を対象とした研修会を実施。
基礎コース(12月6日:東京)、応用コース(2月25日:大阪、3月12日:福岡)



<有識者ネットワーク>

岡田太造 兵庫県立大学大学院客員教授 奥田知志 NPO法人抱模理事長
園田真理子 明治大学理工学部教授 豊田茂 (株)リクルート住まいカンパニー
牧嶋誠吾 大牟田市立病院地域医療連携室次長 高橋紘士 高齢者住宅財団顧問 他

<実践者ネットワーク>

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体

北海道本別町、秋田県横手市、岩手県雫石町、京都府京都市、静岡県天竜市
奈良県天理市、福岡県福岡市・大牟田市・うきは市、大分県豊後大野市 等
一般社団法人居住支援全国ネットワーク

地方局・都道府県と連携した居住支援の推進

～地方局・自治体等のニーズに応じた支援を展開～

■地方ブロック単位の取組支援

次のような地方整備局と地方厚生局の共同企画への協力・講師派遣

【九州・沖縄ブロック】

両省地方局の共同企画として、両分野連携の具体的な地域政策を促すべく、希望自治体への継続的かつマンツーマンの政策立案支援を実施(平成30年8月～)

・スタートアップセミナー(8月30日:右写真)

・第1回政策クラフトルーム(10月25日、10月31日)

【中国ブロック】

両分野連携促進のためのワークショップ開催等

・鳥取県居住支援協議会(平成31年1月29日予定)

・広島県府中市(平成31年1月30日予定)

■都道府県の取組支援

都道府県居住支援協議会が主催するセミナーの企画支援や講師派遣、市区町村相談会等での個別アドバイス等

・東京都居住支援協議会セミナーでの講演(平成30年8月23日)

～住宅・福祉の連携、居住支援の推進に向けた支援活動について

・奈良県居住支援協議会での市町村個別相談会(10月5日)

・愛媛県居住支援協議会での市町村個別相談会(平成31年1月18日予定)

■市区町村に対する個別支援

居住支援協議会の立ち上げに向けて、課題を抱える市区町村に対し、地方整備局や都道府県と連携しながら個別支援

・福祉部局との連携に悩む市の住宅担当課に、有識者・

地方局とともにアドバイスを実施

・連携促進のためのワークショップの開催支援



終身建物賃貸借事業の概要と活用の促進

- 終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、**約1.1万戸**（平成29年度末時点）
- 終身建物賃貸借は、賃借権が相続人に相続されず、身寄りのない高齢者が亡くなった際の残置物の円滑な処理や空き住戸の抑制等に資すると考えられることから、**セーフティネット住宅での活用が可能となるよう認可基準等の緩和**。

終身建物賃貸借事業のメリット

- 住み慣れた家に死ぬまで居住できるなどの賃借人にとってのメリットに加え、賃借権が相続人に相続されないため、単身高齢者等を受け入れる際に、賃借人にとって以下のようなメリットがある。
 - ①無用な借家契約の長期化を避けることができる
 - ②残置物の処理等を円滑に行うことができる 等

終身建物賃貸借事業の課題

- 本事業を広く活用するためには、以下の課題。
 - ①必要な申請書類が多く手続きが煩雑であること
 - ②サ高住と同等のバリアフリー基準が求められておりハードルが高い
 - ③そもそも制度が知られていない 等



終身建物賃貸借の活用を促進し、セーフティネット住宅での活用が可能となるよう、認可基準等の緩和を実施

終身建物賃貸借事業の概要

- 高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する（**相続性を排除**）賃貸借契約により事業を行うことができる制度。
 - (1)入居者
 - ・高齢者（60歳以上）であること。
 - ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。
 - (2)住宅の基準
 - ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
 - ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等
 - (3)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住
 - ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。
 - (4)解約事由
 - ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
 - ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に契約は終了
 - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に契約は終了
 - (5)その他の借家人に対する配慮
 - ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

終身建物賃貸借の面積・バリアフリー基準の緩和について

平成30年9月10日公布・施行

- ① セーフティネット住宅における終身建物賃貸借の活用が促進されるよう、SN住宅と同様に9㎡シェアハウス型についても可能とする。
- ② 既存住宅の場合は、既にバリアフリー基準の緩和がされているが、更に緩和し手すりの設置のみで足りることとする。
- ③ 高齢者居住安定確保計画による強化又は緩和可能な対象は床面積だけであったが、設備・バリアフリー基準も強化又は緩和可能とする。

改正前

床面積

①25㎡以上であること
②共同利用の場合は18㎡以上
③ただし、高齢者居住安定確保計画で定める場合にあってはその規模とすることができる。

新築の場合のバリアフリー基準

① 床は段差のない構造のものであること。
② 廊下の幅は78cm以上であること。
③ 居室出入口幅は75cm以上、浴室出入口幅は60cm以上。
④ 浴室の短辺は130cm以上、面積は2㎡以上。
⑤ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
⑦ 便所、浴室及び住戸内階段には、手すりを設けること。
⑧ 階数三以上である共同住宅はエレベーターを設置。
⑨ その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

既存の場合のバリアフリー基準

①床は段差のない構造のものであること。
②住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 19.5 \quad R/T \leq 22/21 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
③共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24 \quad 55 \leq T + 2R \leq 65$
④便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
⑤その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

改正後

①25㎡以上であること
②同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上
③ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分を高齢者が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準※(9㎡シェアハウス)

※・住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上。
・専用居室の入居者は1人。
・専用居室の面積は、9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む。)
・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。
・便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

変更なし

①便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
②その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。

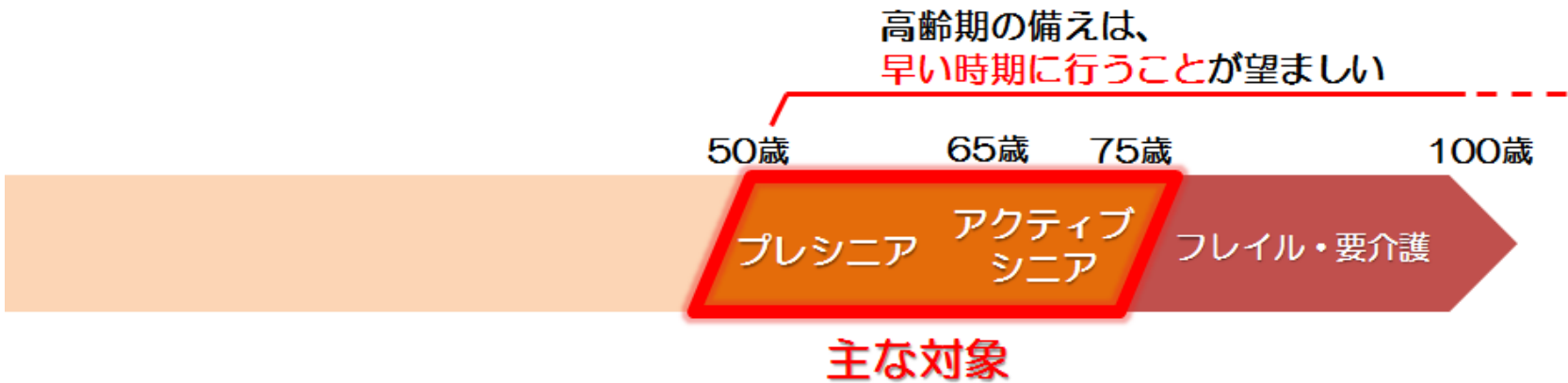
高齢者居住安定確保計画により、
床面積、設備基準及びバリアフリー基準の強化又は緩和可能

さらに、①申請の添付書類の合理化、②セーフティネット住宅の登録申請様式と可能な限り様式を統一する、により、両者を併せて申請することを容易に。

高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン(案)

<ガイドラインの目的>

- 長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、**住まいの備え**が不可欠。
- 高齢期にさしかかる前の**可能な限り早い段階**において、自らの判断に基づき、**高齢期の住まいや住まい方を選択**し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。
- ⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、**高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項**を示す。



<ガイドラインの目指す住まいのイメージ>

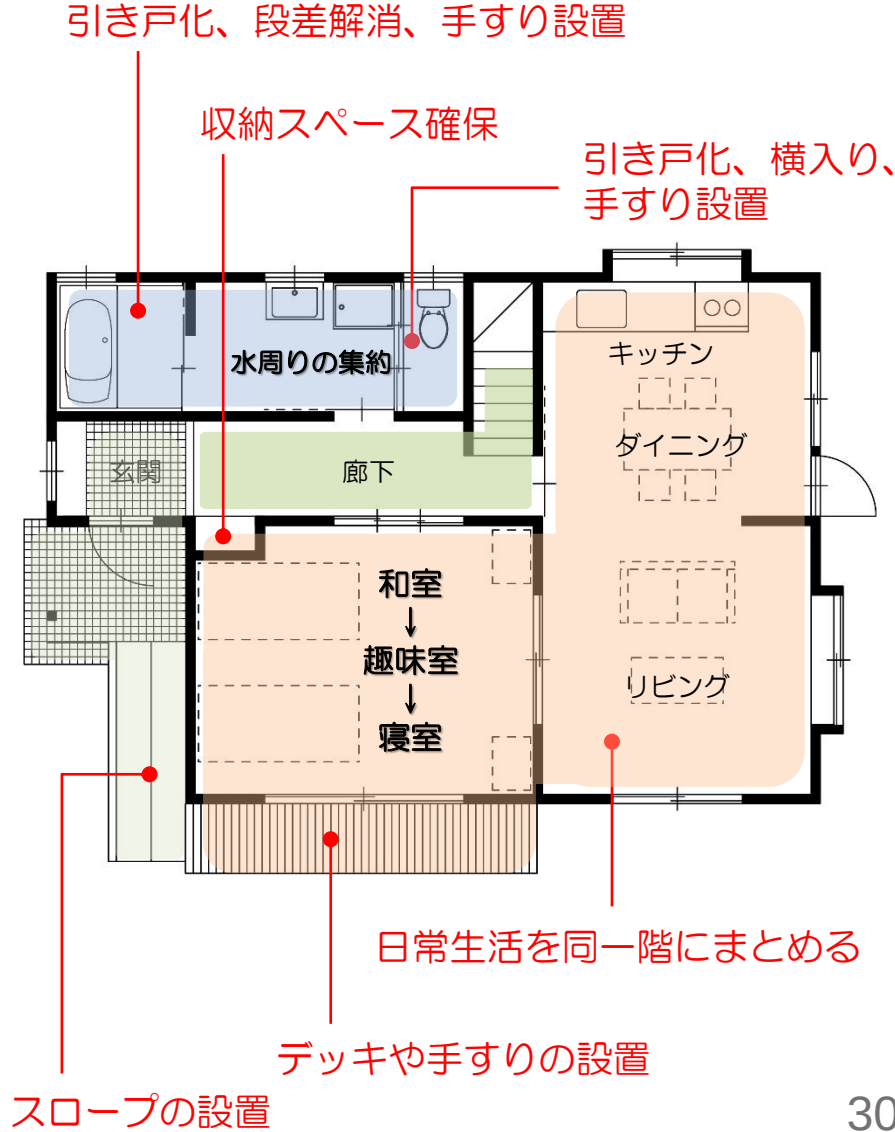
○自立して自分らしく暮らせる「住まい」 外出、趣味、交流など豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間を確保	○長く健康に暮らせる「住まい」 安全・安心で、身体的・経済的な負担が少なく、外出や家事に便利	○介護期になっても暮らせる「住まい」 手すりの設置や福祉用具の使用など軽微な対応で暮らしつづけられる	○次世代に継承できる良質な「住まい」 長寿命化に対応し、子どもや孫にとっても住みやすい
---	--	--	---

高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン(案)

<配慮項目>

配慮項目	概要	重要項目
①温熱環境	- 開口部など住宅の断熱性を高めるとともに、暖冷房設備を設置 - 居室と非居室の間で過度な温度差を生じさせない	●
②外出のしやすさ	- 玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする - 外出や来訪のしやすい玄関とする	●
③トイレ・浴室の利用のしやすさ	- 寝室からトイレまで行きやすくする - トイレや浴室の温熱環境、バリアフリー環境を確保する	●
④日常生活空間の合理化	- 日常的な生活空間を同じ階にまとめる - よく利用する空間を一体的にし、広く使えるようにする	●
⑤主要動線上のバリアフリー	日常生活において家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する	
⑥設備の導入・更新	安全性が高く、使いやすい、メンテナンスが容易な設備の導入または更新	
⑦光・音・匂い・湿度など	採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する	
⑧余剰空間の活用	余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用する	

<改修のイメージ>



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、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援**を行う。

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セーフティネット住宅改修事業 （住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）

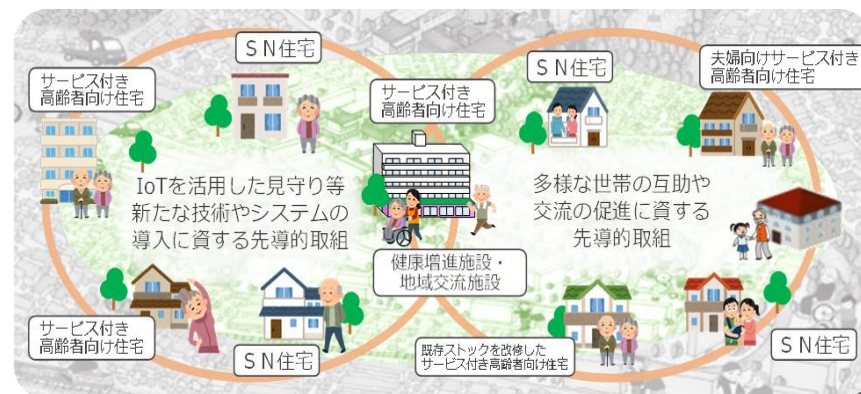
新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

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人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業【新設】

介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した**先導的な住環境整備に係る取組**として選定されるものに対して**支援**を実施

〔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



人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の概要

目的・趣旨

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

事業概要

高齢者・障害者・子育て世帯等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、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの※

※新たな技術やシステムの導入に資するものであること又は多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであることが要件

【補助対象・補助率】

建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等

【期限】

平成31年度～平成35年度

事業内容(イメージ)

①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

- 1.多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備
- 2.効果的に見守る高齢者向け住宅(IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど)の整備
- 3.長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備
- 4.早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備
- 5.住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

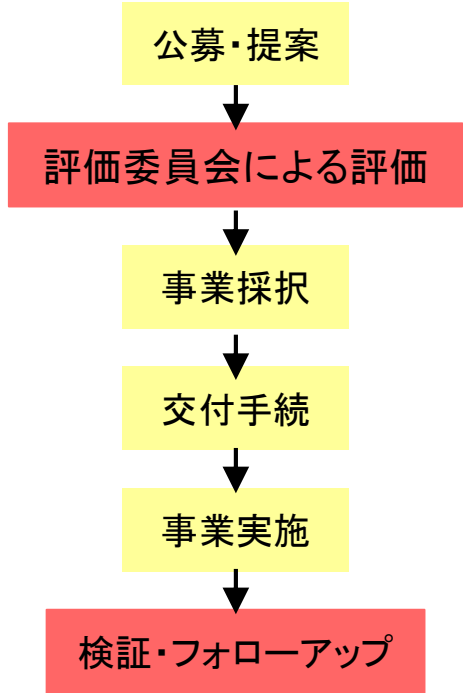
②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

事業の流れ

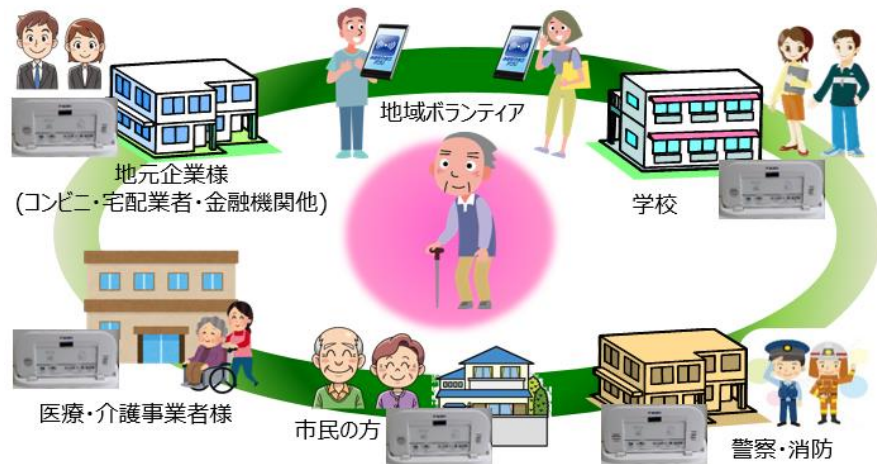


事業内容（課題設定型事業）

- (1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点（共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど）の整備



- (2) 効果的に見守る高齢者向け住宅（IoT活用による効率的な見守り、地域との連携・交流の工夫による見守りなど）の整備



- (3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅（仕事、役割、介護予防、看取りなど）の整備



- (4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能（高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど）の整備



- (5) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能（子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど）の整備

事業実施の流れ

応募

評価・選定

事業実施

検証
フォローアップ

書類とプレゼンテーションによる評価

- 学識経験者からなる評価委員会において、提案者によるプレゼンテーションを実施
- 評価委員会による評価を踏まえ、国が選定
- 評価基準
 - 1.課題設定・課題解決力
 - 2.先導性・創意工夫
 - 3.総合的・継続的な推進体制
 - 4.波及効果・普及効果
 - 5.多様な事業効果
 - 6.地方公共団体や地域との連携等
 - 7.支援の妥当性・必要性

事業の達成状況の報告

(1) 事業実施の達成状況の報告

- ・補助事業者は、実施内容・評価指標による達成度・検証内容について事務局へ報告
- ・事務局は上記内容を取りまとめて、評価委員会に報告

(2) 報告会の開催

- ・評価委員会にて対象事業を選定し、発表及び意見交換を実施

(3) 現地調査の実施

- ・評価委員会にて対象事業を選定し、評価委員等による現地調査・ヒヤリングを実施

(4) 事務局HPやSNSを活用した情報発信

- ・事務局HPはプラットフォーム化
- ・積極的な活動状況の配信