

## 高年齢者住替え促進事業

横浜市（人口 361万人）

## 概要

ライフステージの変化等に応じた適切な住み替えを促進するため、高年齢者に対する住替え相談・情報提供を実施。あわせて、高年齢者の持ち家住宅ストックの有効活用を図るため、高年齢者の所有する住宅を子育て世帯に転貸するモデル事業を実施している。

また、多様な高年齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進する観点から、一定の要件を満たす高年齢者向け優良賃貸住宅の供給業者等及び福祉サービスの提供事業者の登録・公開を行い、両者の情報交流を促している。

## 背景

近年、横浜市では高齢化・小世帯化に伴い、郊外の戸建て住宅に単身又は夫婦のみの高年齢世帯が居住する状況がみられる（世帯主が65歳以上の世帯の持ち家率：77.6%）一方で、子育て世帯向けの賃貸住宅供給の不足から比較的狭い住戸に子育て世帯が居住（借家に居住する世帯人員5人以上の世帯で、最低居住水準未達率が20%超）するという、居住ニーズと住宅ストックとのミスマッチが発生し、既存ストックが十分活用されていない状況がみられる。

このため、福祉部局、住宅供給公社等と連携して、高年齢世帯の持ち家住宅ストックの有効活用を図るため、「高年齢者住替え相談」、「住替え支援モデル事業」、「多様な高年齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業」の3つを柱とする高年齢者住替え促進事業を平成18年度に創設し、市民がよりライフステージやライフスタイルに応じた居住を選択できるような環境づくりに取り組んでいる。

## 高年齢者住替え相談

## 1. 概要

多様な居住ニーズに応じた高年齢者の円滑な住替え等を支援するため、住宅供給公社内に設置した相談窓口において、高年齢者住替え相談員による住替え等のアドバイスや高年齢者向け住宅・施設の情報提供を行っている。

## 2. 主な相談内容

- ・高年齢者の身体状態に応じた住替え等のアドバイス
- ・高年齢者向け住宅・施設の種類や概要の解説
- ・収集した高年齢者向け住宅・施設のパンフレット等による情報提供

## 3. 活用制度

地域住宅交付金（提案事業）  
…相談窓口の運営費、パンフレット作成費用 等

## 住替え支援モデル事業

## 1. 概要

高年齢者向け優良賃貸住宅への住替えを希望する高年齢者を対象に、当該高年齢者が所有する住宅を横浜市住宅供給公社が借り上げ、子育て世帯に低廉な家賃で賃貸するモデル事業を実施している。

## 2. 事業利用対象者

## 【高年齢者世帯】

以下の条件をすべて満たす者

- ・市内に在住する60歳以上の高年齢者で、原則同居する者がいない又は同居する者が配偶者もしくは60歳以上の親族であること
- ・住替え先として横浜市高年齢者向け優良賃貸住宅等を希望する者

## 【子育て世帯】

以下の条件をすべて満たす世帯

- ・市内に在住する3人以上の世帯（親族も含めた合計）で、構成員に18歳未満の者がいること
- ・一定の居住水準（3人世帯の場合：55㎡）未満の賃貸住宅に居住していること
- ・この事業を活用して高年齢者世帯の提供する住宅へ入居することにより定められた居住水準（同上）を満たすこと
- ・入居する住宅提供者の三親等以内の親族がいないこと

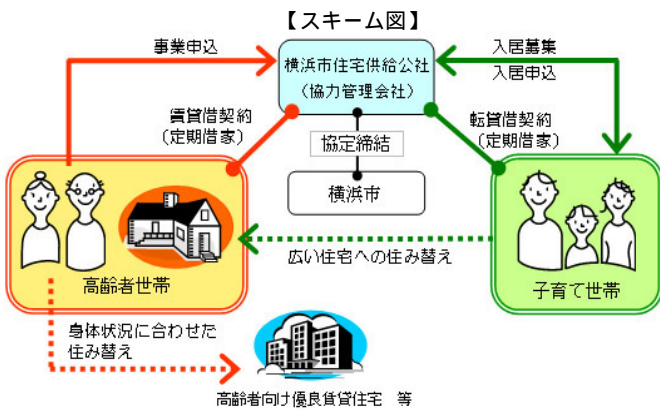
## 3. 対象となる住宅

以下の条件をすべて満たす住宅

- ・市内にある住宅であること
- ・現行の耐震関係規定に適合していること
- ・床面積が55㎡以上であること
- ・建築基準法令等に違反していないこと

## 4. 賃貸条件

- ・定期借家契約（契約期間は6年以上）  
（ただし、高齢者世帯、協力管理会社及び子育て世帯の同意があれば、この限りではない）
- ・市場家賃の9割程度以下の転貸家賃であること



## 多様な高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業

### 1. 概要

一定の要件を満たす高齢者向け優良賃貸住宅の供給業者等及び福祉サービスの提供事業者等を登録・公開することにより、住宅供給事業者等とサービス事業者等との情報交流を促し、多様な高齢者向け優良賃貸住宅の計画づくりを促進している。

### 2. 登録要件

#### 【サービス事業者等（団体）の要件】

- ・市内に事務所、活動場所等を有すること
- ・5人以上により組織されていること
- ・組織の運営に関する規約、定款等を有すること
- ・予算及び決算を適正に行っていること
- ・原則として1年以上継続して当該業務を行っていること

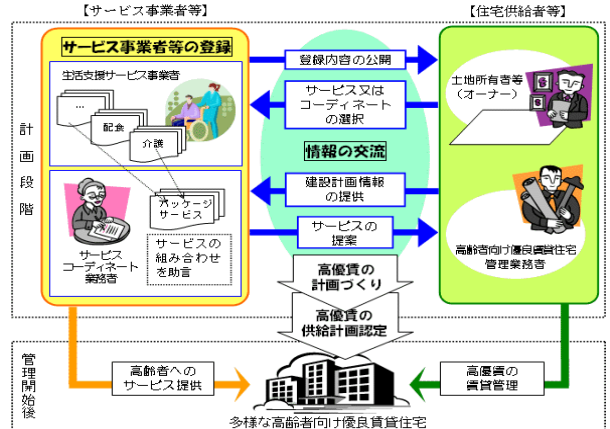
#### 【サービス事業者等（個人）の要件】

- ・市内に在住し、又は在勤していること
- ・当該業務に関し1年以上の実務経験を有すること
- ・一級建築士資格又はケアマネージャー資格を有すること

#### 【住宅供給者等の要件】

- ・賃貸住宅管理の経験があること
- ・賃貸住宅の管理業務を遂行するにふさわしい体制が整っていること
- ・経営状態が良好であること

### 【スキーム図】



## 実績・評価

### 【実績】

高齢者住替え相談件数：126件（平成18年12月末）

### 【評価】

住替え希望者からは一定の相談を受けており、情報の提供を行うことができている。引続き各方面へのPRを行うなど市民に定着するよう事業の周知を図る必要がある。

## 関連部局・連携のポイント

### 【関連部局】

担当部局	まちづくり調整局 住宅計画課
関連部局	健康福祉局 高齢健康福祉課 高齢在宅支援課 高齢施設課

### 【連携のポイント】

これらの制度の創設にあたっては、健康福祉局の関係課の参加を得つつ、具体の制度設計を行った。

## 問い合わせ先 & 関連HP

### 【問い合わせ先】

横浜市まちづくり調整局 住宅計画課  
045-671-3975

### 【関連HP】

市HP  
<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/housing/keikaku/sumikae/index.html>  
市住宅供給公社  
<http://yokohama-sumikae.jp/>