

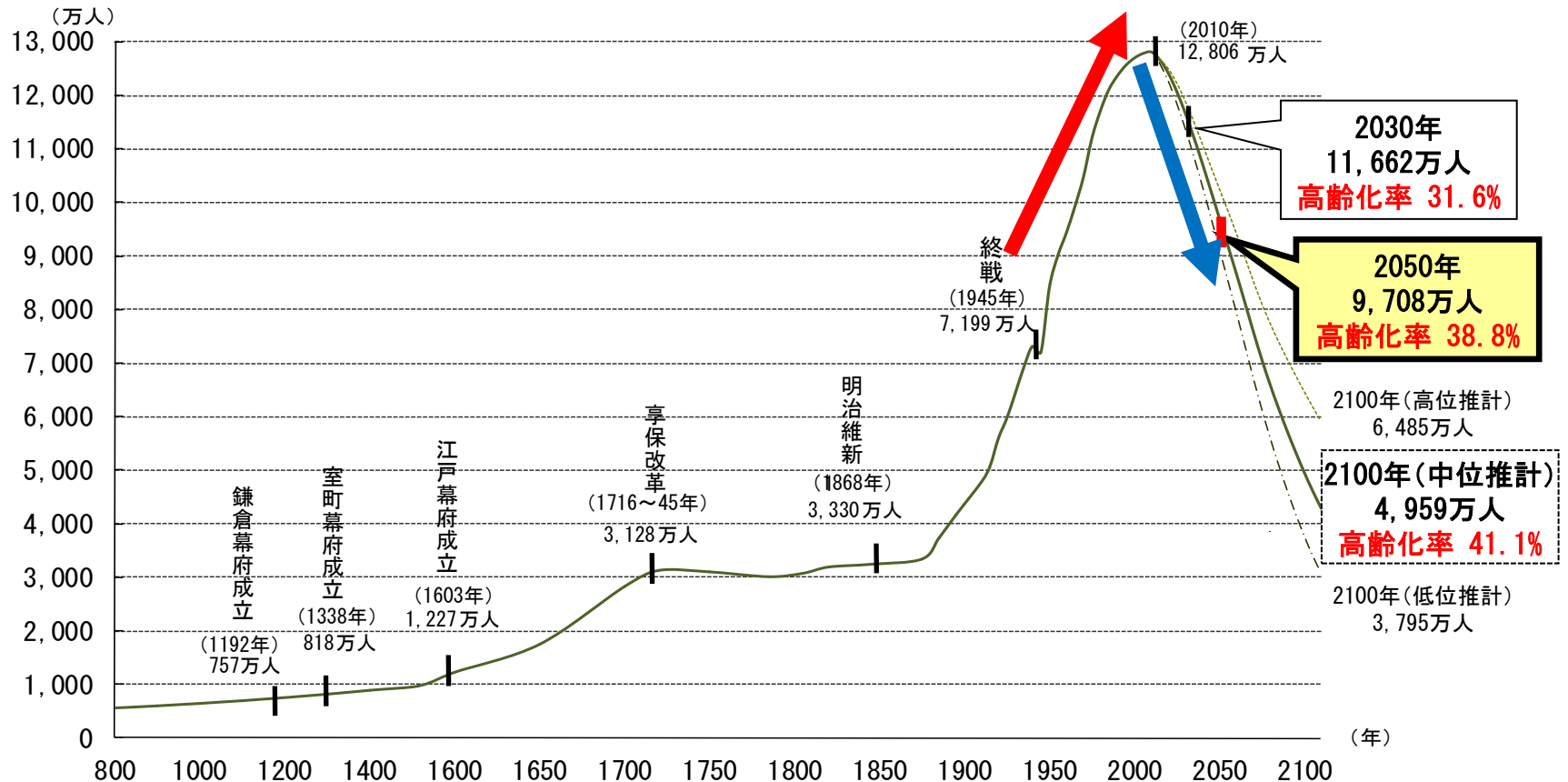
これからの高齢者と住まい

国土交通省
住宅局安心居住推進課長
多田 治樹

平成31年1月18日

総人口の長期的推移と将来推計

○日本の総人口は、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく可能性。
この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。高齢化率も40%近くなる可能性。

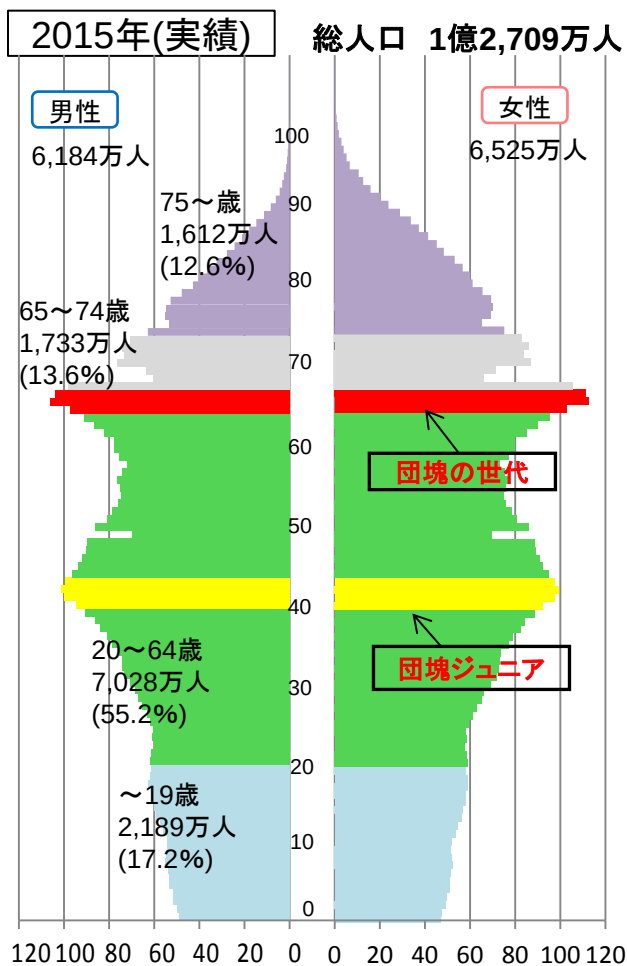


(出典)2010年以前の人口:総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに国土交通省国土政策局作成
それ以降の人口:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」をもとに国土交通省国土政策局作成

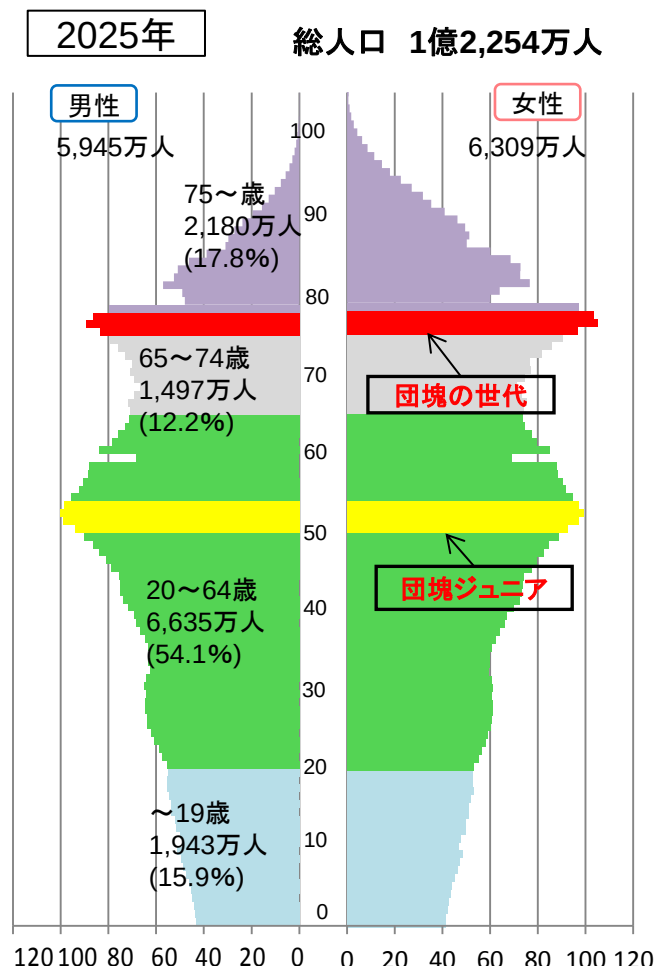
人口構造の変化(人口ピラミッドの変化)

○2025年に「団塊の世代」が後期高齢者となり、「団塊ジュニア」が50歳を超える。

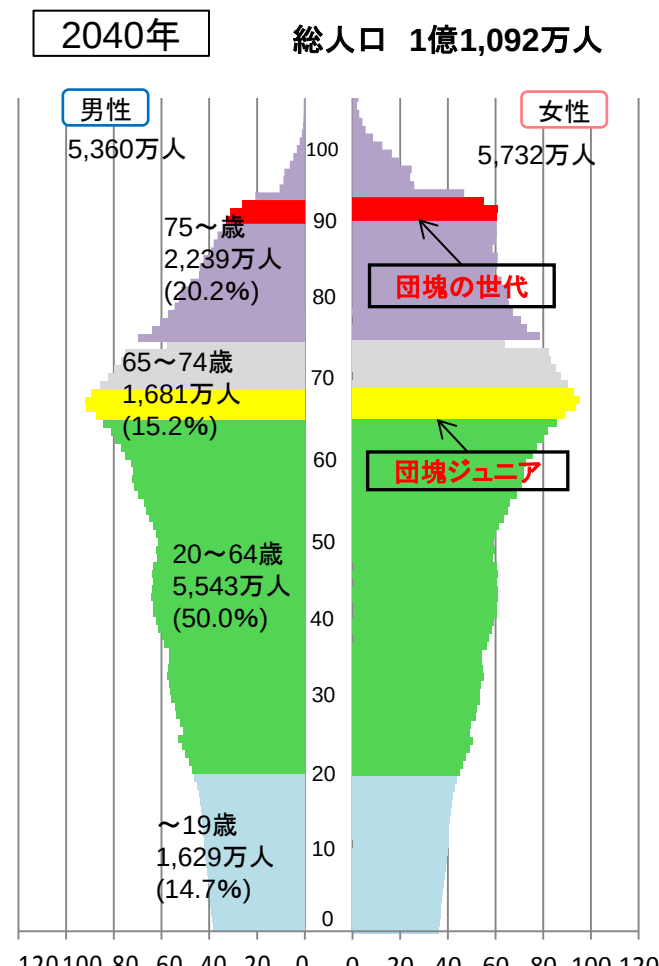
○2015年には、1人の高齢者を2.1人で支えている社会構造が、2025年には1人の高齢者を1.8人で、2040年には1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



$$\frac{65\text{歳以上}}{20\sim64\text{歳}} = \frac{1\text{人}}{2.1\text{人}}$$



$$\frac{65\text{歳以上}}{20\sim64\text{歳}} = \frac{1\text{人}}{1.8\text{人}}$$



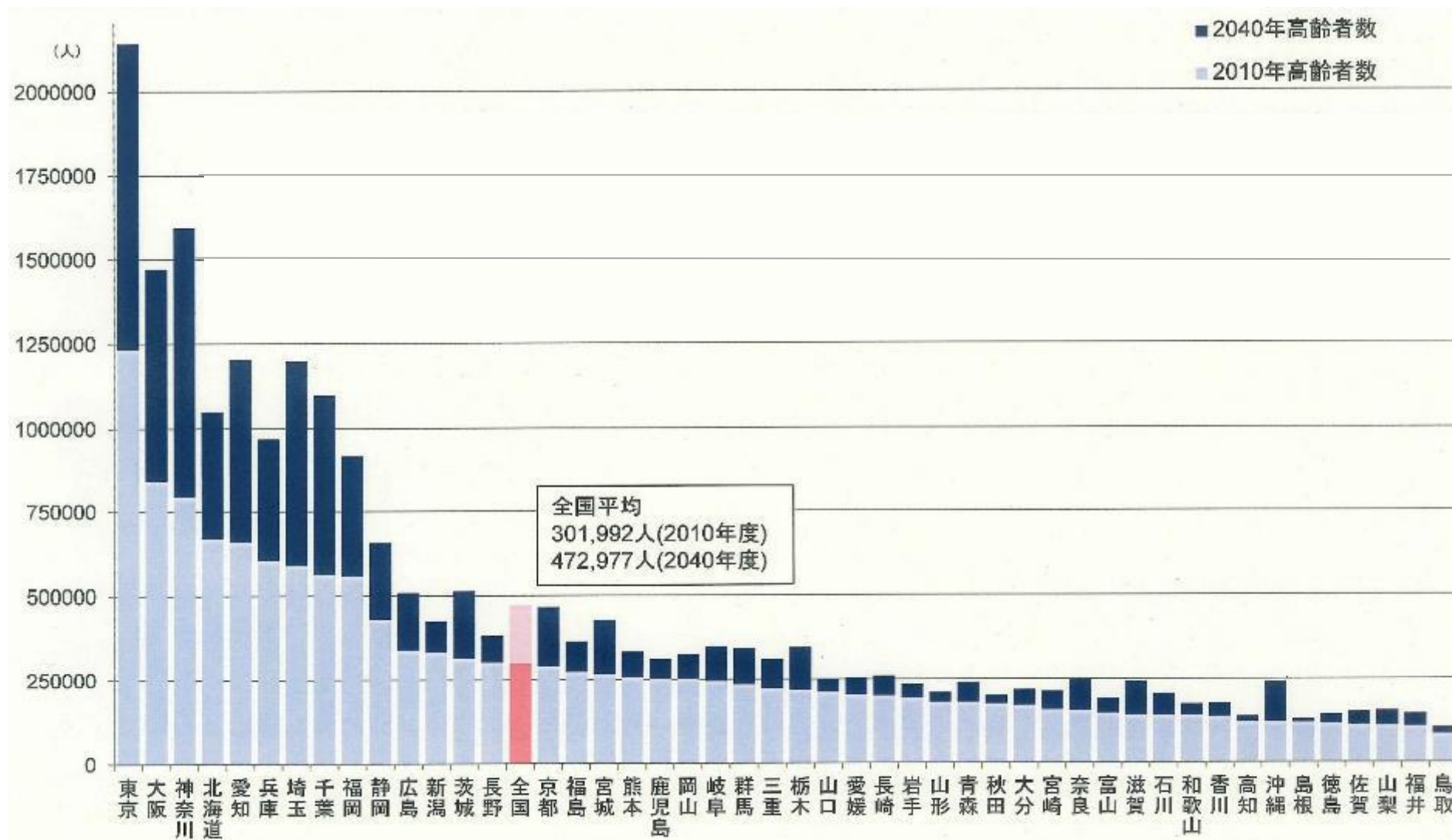
$$\frac{65\text{歳以上}}{20\sim64\text{歳}} = \frac{1\text{人}}{1.4\text{人}}$$

出典: 2015年:「平成27年国勢調査」

2025年、2040年:「日本の将来推計人口(平成29年4月推計)」(出生中位(死亡中位)推計)

都道府県別の高齢者人口(75歳以上)の推移

○今後、高齢者人口が増加するのは**大都市周辺**



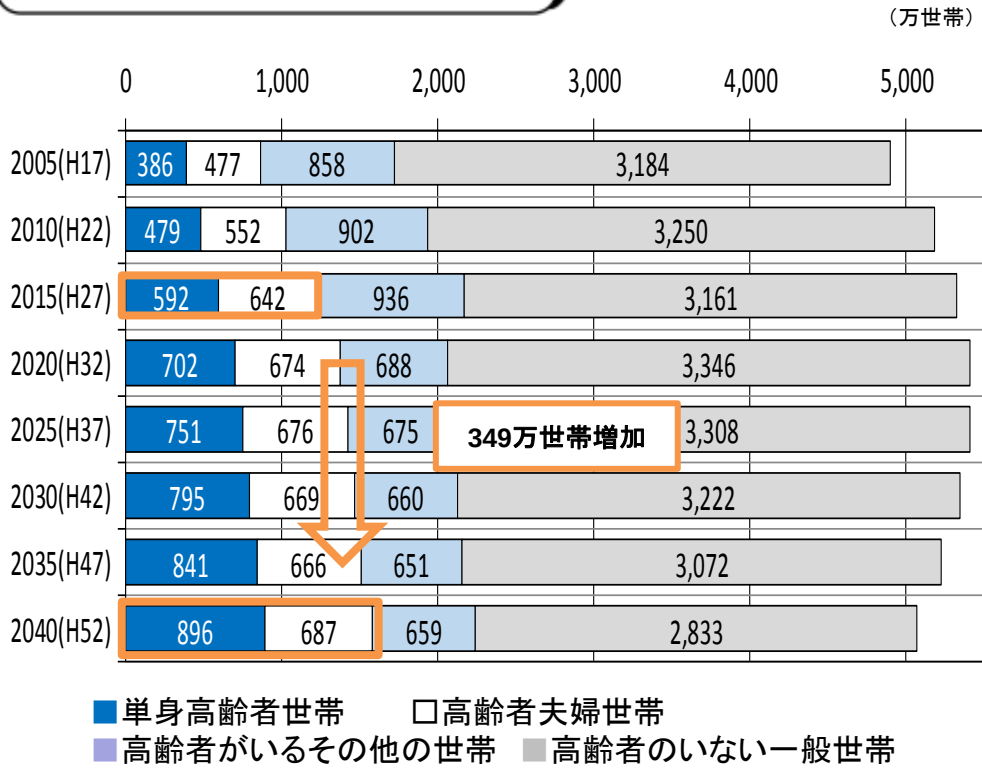
資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月)」

厚生労働省資料

高齢者世帯の状況

- 高齢者のいる世帯の推移をみると、昭和58年には866万世帯で、主世帯全体の25.0%と4分の1となっていたが、平成5年に1000万世帯を超え、平成25年には**2084万世帯**となり、初めて2000万世帯を超えた。
- 主世帯全体に占める割合は4割に達している。

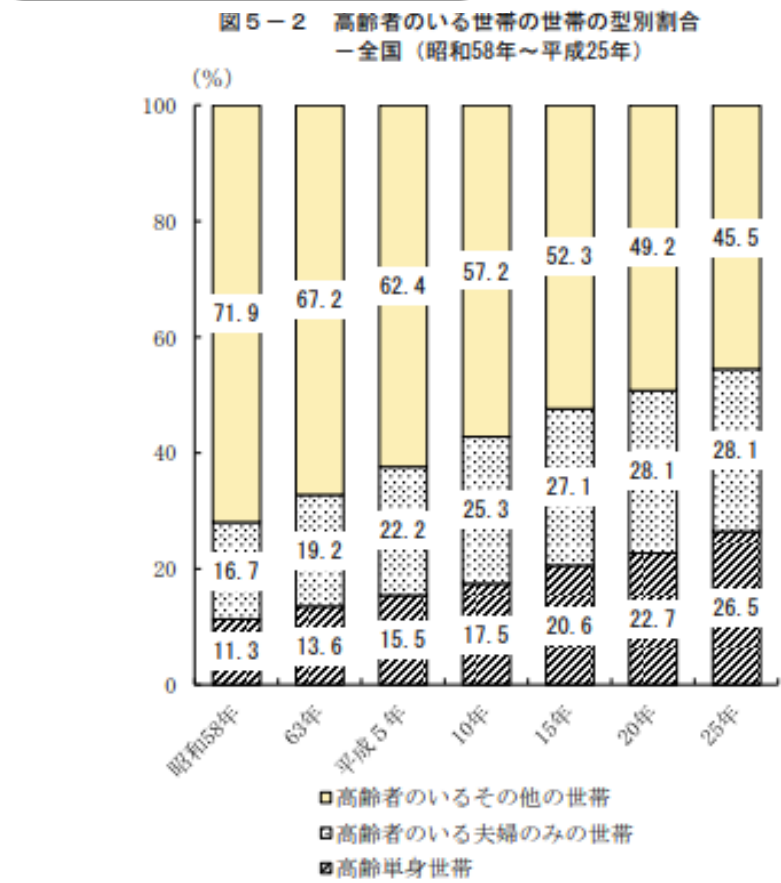
主世帯の4割が高齢者のいる世帯



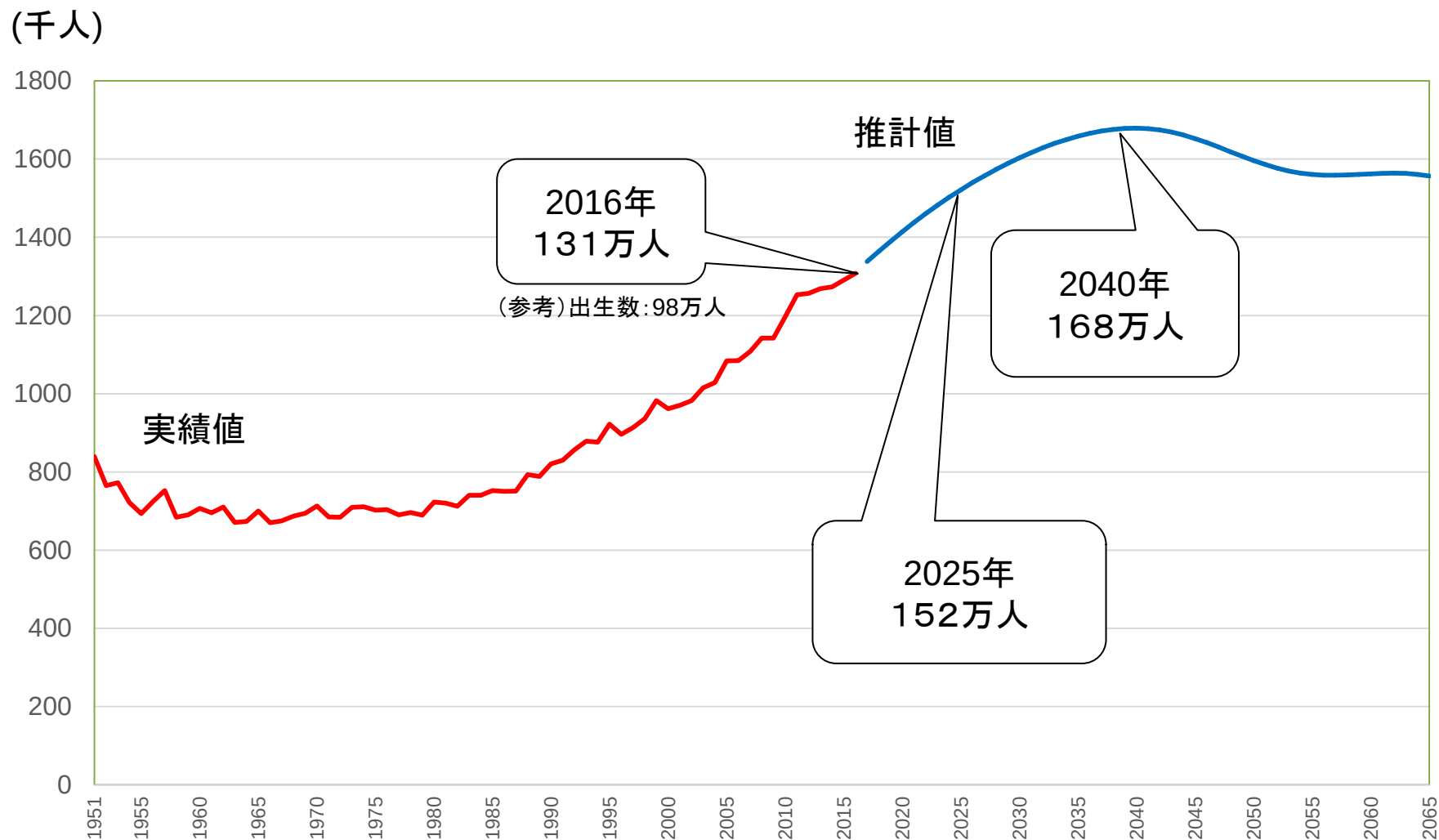
(出典) 平成17,22,27年は総務省「平成27年国勢調査」、平成32,37,42,47,52年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」をもとに、国土交通省作成。

- **高齢単身世帯数は552万世帯**で、高齢者のいる世帯全体の26.5%と、過去最高となっている。**高齢者のいる夫婦のみの世帯数は585万世帯**で28.1%となり、これらを合わせた54.5%(1136万世帯)は平成20年の50.8%に比べ3.7ポイントの上昇となっている。

高齢単身世帯数が過去最高
高齢者のいる世帯の25%以上を占める



死亡数の年次推移

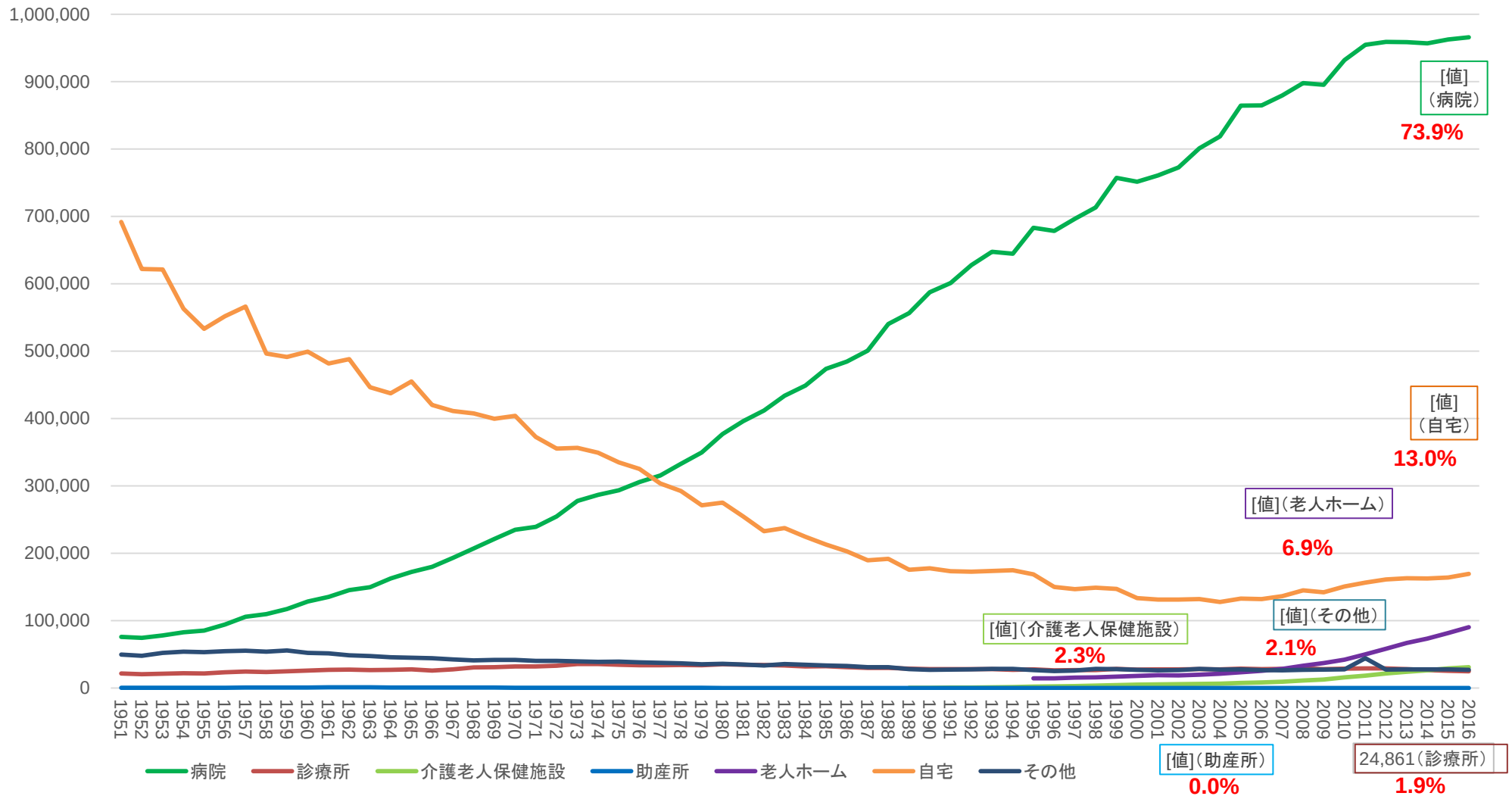


出典)平成28年までは厚生労働省大臣官房統計情報部「人口動態統計」

平成29年度以降は社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(出生中位・死亡中位)

死亡場所の推移(実数)

出典)厚生労働省「人口動態調査」



孤独死者の男女比と年齢

男女別孤独死人数と死亡時の平均年齢 (n=2076)

項目	男性	女性	合計
人数	1703(889)	373 (206)	2,076(1,095)
割合 (%)	82.0(81.2)	18.0(18.8)	-
死亡時の平均年 (歳)	60.8(60.4)	60.7(59.7)	60.8(60.3)
平均寿命 (歳)	80.9 (80.7)	87.1(87.0)	-

() 内は昨年の結果

孤独死の平均年齢は男女とも60歳を超えた。昨年(男性60.4歳、女性59.7歳)と比較しわずかながら上昇した。**男女の人数比率についてはおよそ8:2**。統計開始からこの割合は変わっていない。**50代までの、現役世代の孤独死は男女ともに全体およそ4割を占める。**

男女別死亡年齢の構成比 (n=2051) ※年齢が不明なデータを除く

年齢	～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～	合計
男性 (人)	53	97	185	331	553	359	104	1,682
割合 (%)	3.2	5.8	11.0	19.7	32.9	21.3	6.2	100
女性 (人)	33	28	45	50	75	68	70	369
割合 (%)	8.9	7.6	12.2	13.6	20.3	18.4	19.0	100

出典) (一社)日本少額短期保険協会孤独死対策委員会「第3回孤独死現状レポート」(平成30年3月2日)

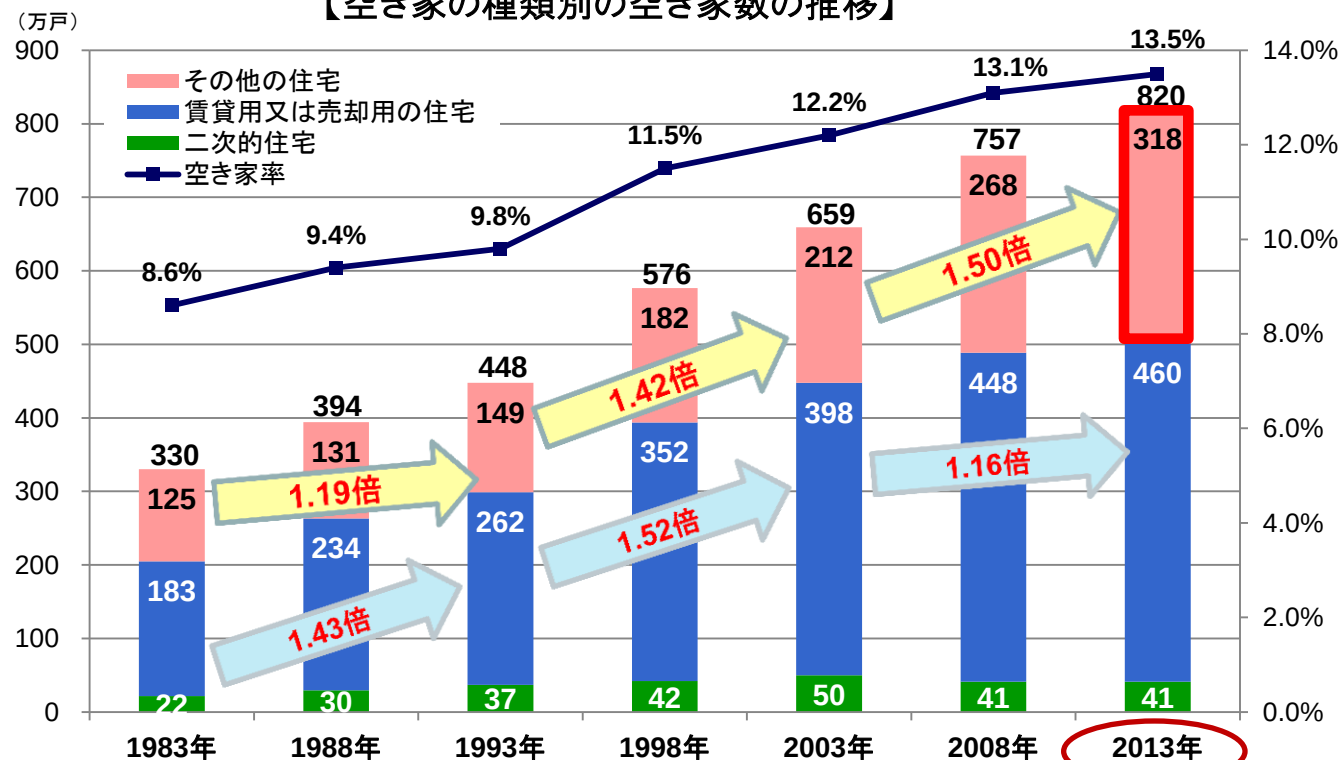
「地域共生社会」で求められる 「住まい」と「まちづくり」のポイント

1. ストック活用 + コンパクト
2. 多様性・ごちゃまぜ
3. 居場所づくり
4. 担い手－住民、事業者が中心

空き家の増加

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（460万戸）等を除いた、「その他の住宅」（318万戸）がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（318万戸）のうち、「一戸建（木造）」（220万戸）が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

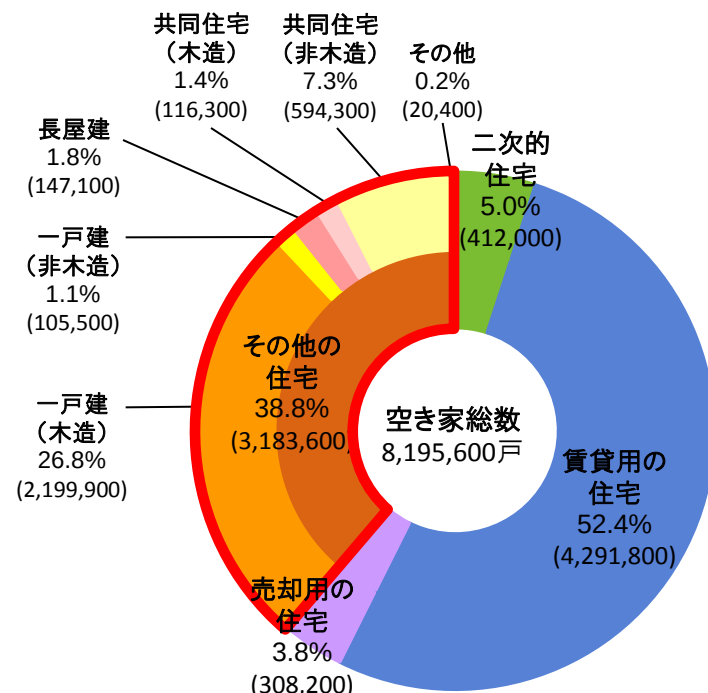
【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

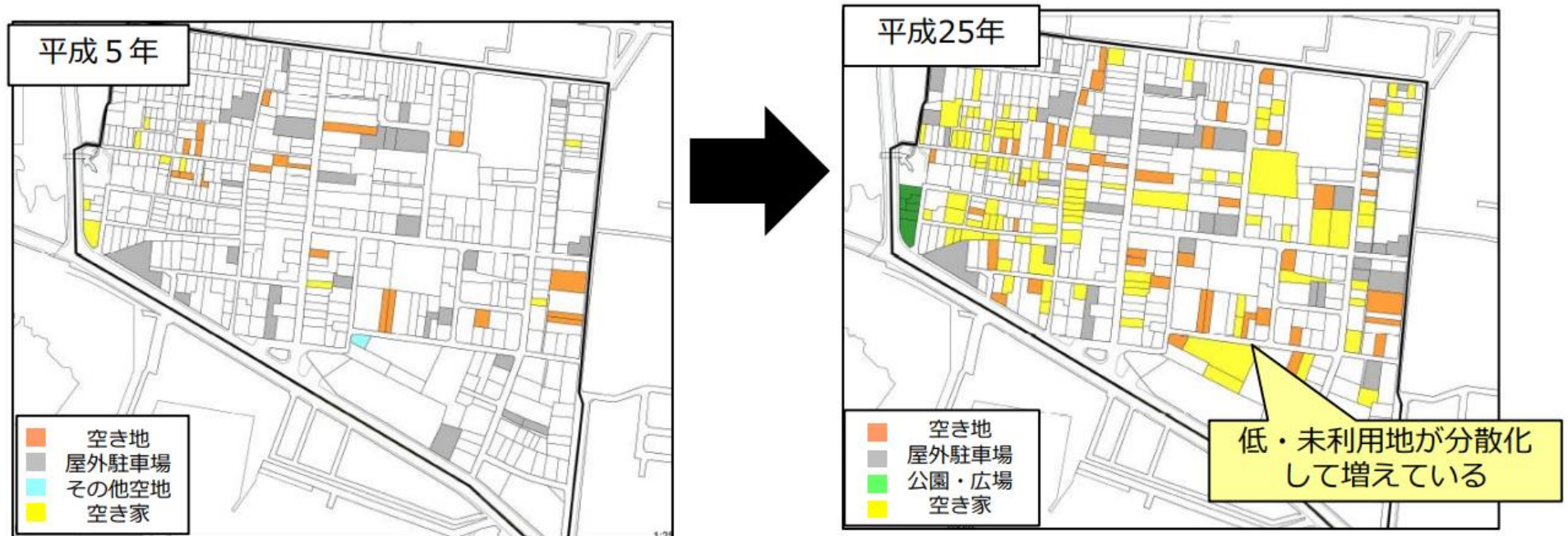
【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

空き家・空き地などの増加の状況

低・未利用地の変遷（近畿の地方都市の一般住宅地）

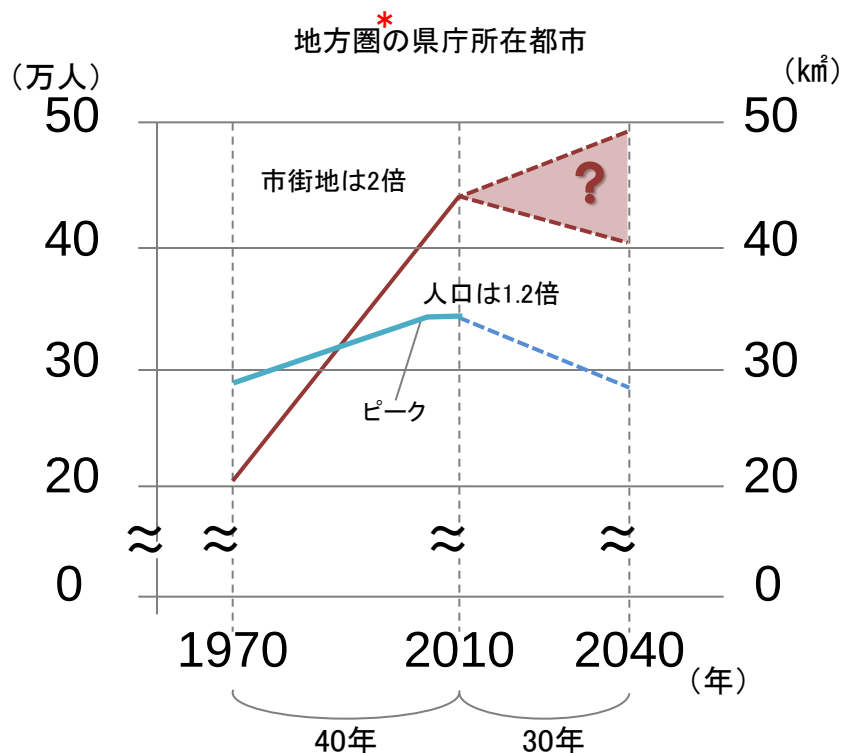


（出典）国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」

市街地の拡大と都市の「スポンジ化」

- これまで、人口の増加とともに市街地は郊外へと急速に拡大。地方圏の県庁所在都市においては、2010年までの40年間で、人口は約2割増加。一方、市街地は2倍に拡大。
- また、今後全国的に高齢者が大幅に増加。このままでいくと、拡大した市街地に高齢者をはじめとして疎に居住する状況となる懸念。

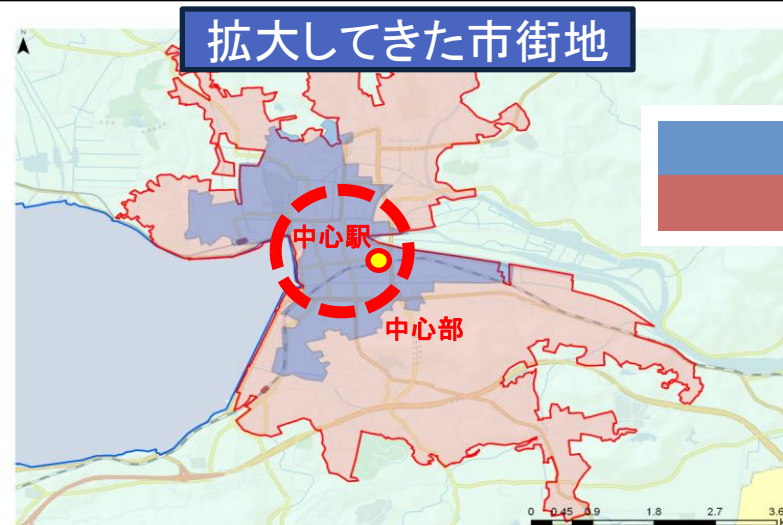
人口の増加とともに市街地は拡大



出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

* 三大都市圏及び政令指定都市を除く

拡大してきた市街地



（島根県松江市）

1960年DID

2005年DID

出典：国勢調査
（総務省統計局）

今後は高齢者数が増加

		増加数	増加率
東京圏	65歳～	約103万人	24.9%
	75歳～	約94万人	39.4%
	85歳以上	約190万人	240.4%
名古屋圏	65歳～	約17万人	12.5%
	75歳～	約18万人	22.0%
	85歳以上	約55万人	191.3%
関西圏	65歳～	約12万人	5.3%
	75歳～	約25万人	17.9%
	85歳以上	約101万人	207.6%
その他	65歳～	約16万人	-
	75歳～	約12万人	2.0%
	85歳以上	約308万人	136.2%

※「東京圏」は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。
「名古屋圏」は愛知県、三重県、岐阜県。
「関西圏」は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。

（出典）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

都市機能の圏域人口

- 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が必要となるとされている。

周辺人口規模

3千人

5千人

1万人

3万人

5万人

15万人…

<医療>

地区診療所

診療所

地区病院

中央病院

<福祉>

高齢者向け住宅
訪問系サービス

デイサービスセンター
地域包括支援センター

老健・特養

有料老人ホーム

<買い物>

コンビニエンスストア

食品スーパー

商店街・百貨店等

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

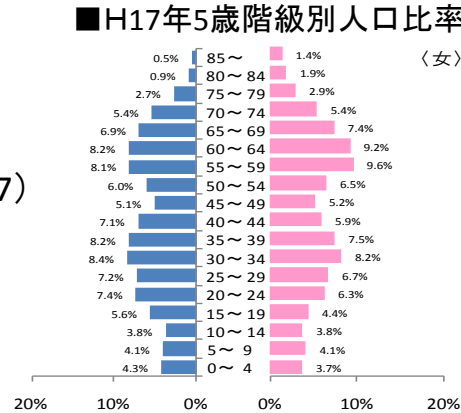
*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

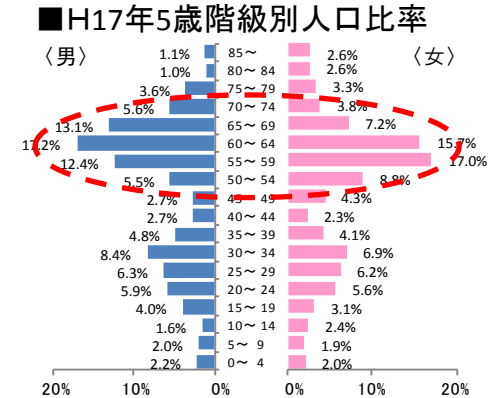
団地の均一化、オールタウン化

- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている。**
分譲住宅中心に構成されている住宅団地ではこの傾向がさらに顕著となる。

【多摩NT】諏訪・永山
入居開始：S46年
持家率：約35%（H17）
高齢化率：17.8%（H17）



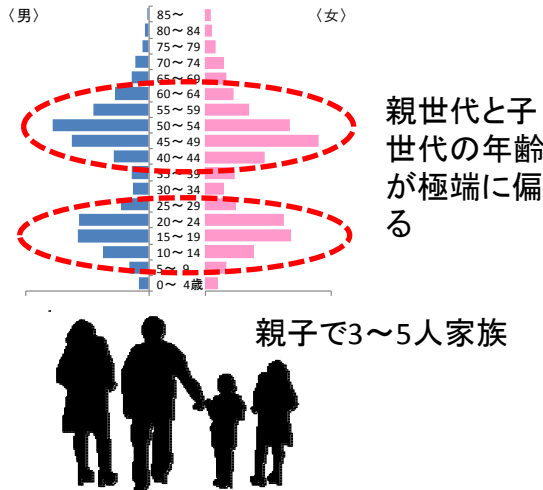
【鳩山NT】楓ヶ丘
入居開始：S49年
持家率：約96%（H17）
高齢化率：21.9%（H17）



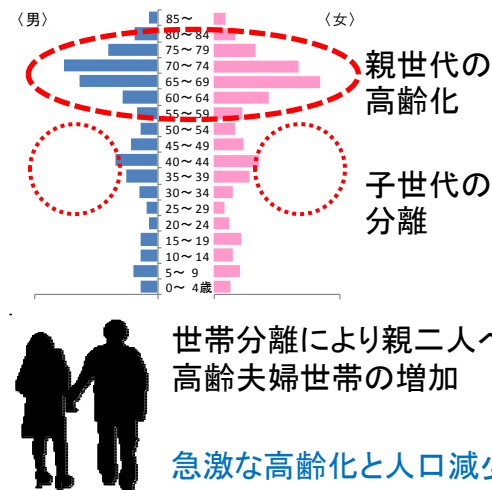
- 現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行する。**
子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

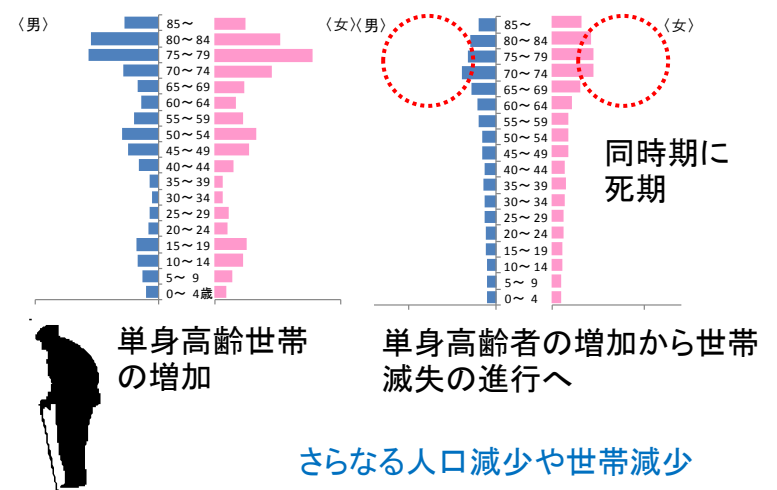
①街開きより概ね20年



②街開きより概ね30~40年



③街開きより概ね40年~60年



戸建住宅団地の再生のイメージ

- 戸建住宅団地の再生・魅力向上を図るため、地方公共団体、民間事業者、住民等が協力し、
- ・既存施設の活用や土地利用転換による生活利便施設や高齢者住宅等の誘致・整備
 - ・団地内の住宅が受け継がれるよう中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯などに提供
 - ・住民による“まち”の維持管理や良好なコミュニティの形成等を進めることが必要



庭先カフェ

コミュニティ形成



資産活用
賃貸化リフォーム

住替え支援



住替え、建替え、
リフォーム相談
健康相談

生活相談



子育て施設

各種施設の誘致



高齢者向け住宅
介護施設



生活サービス機能

公共施設の共同管理



地域交通の確保



雇用・生きがい創出



起業支援



市民農園

沿線・地域のブランディング



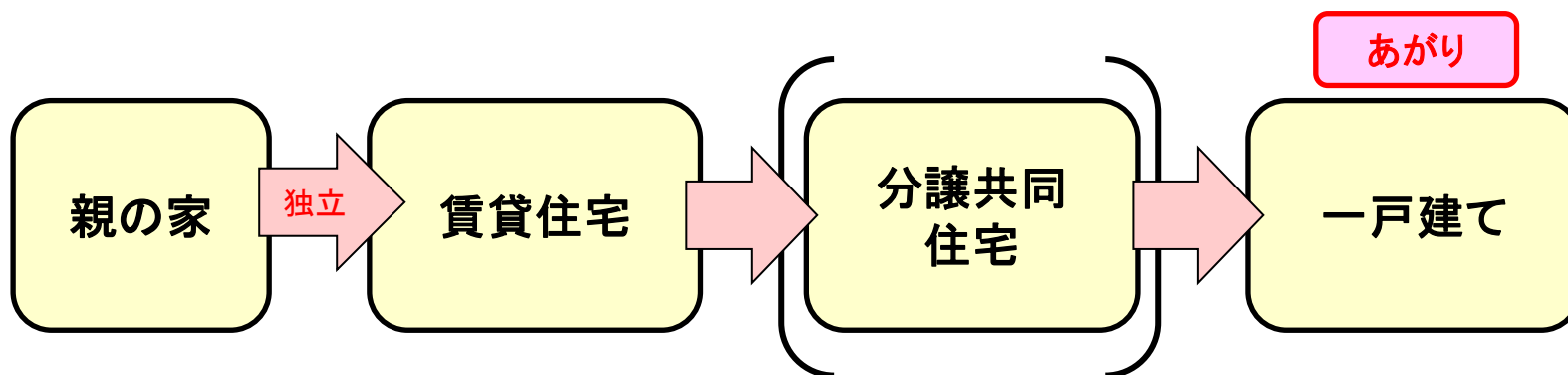
ライフスタイルの情報発信

沿線・地域の核的プロジェクト

住宅すごろく ～高齢化による「あがり」の変化～

住宅すごろく

1973(S48)年 正月の新聞に掲載された造語



一戸建てが「あがり」にならない現実の発生

新・住宅すごろく (2007年版)

6つのあがり

老人介護ホーム

親子マンション

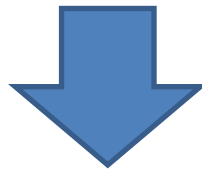
農家町家

自宅

都心(超)高層
マンション

外国定住

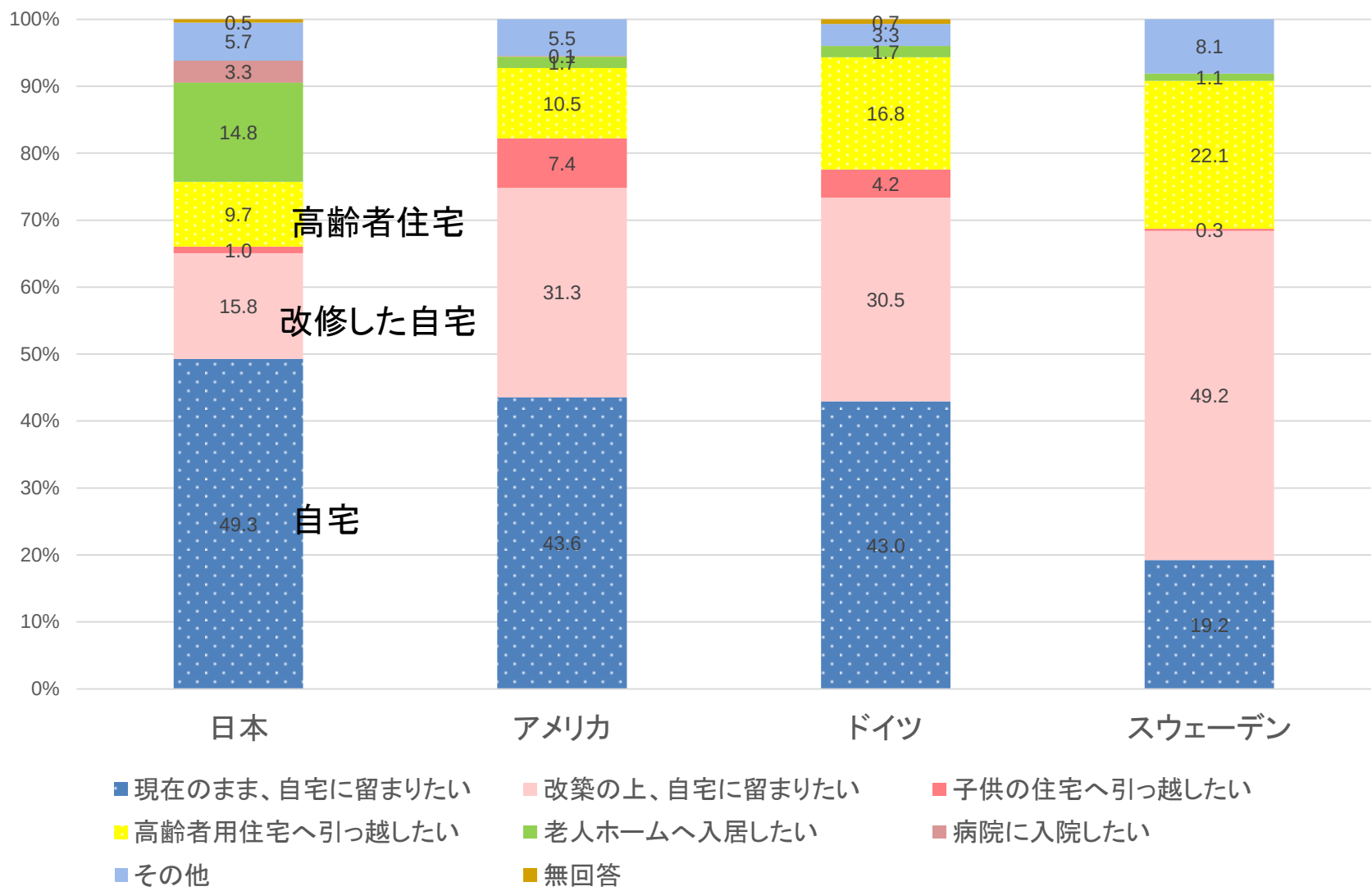
「何かあったとき、次にどんなところに移り住まねばならないのか、想像もつかない」という漠然とした不安が、
ことさらこの高齢社会問題に、得体の知れない空恐ろしさを加味しているのではないか



町の既存資源を最大限に利用した形での、
新しい「町の住宅双六」を町ごとに形成

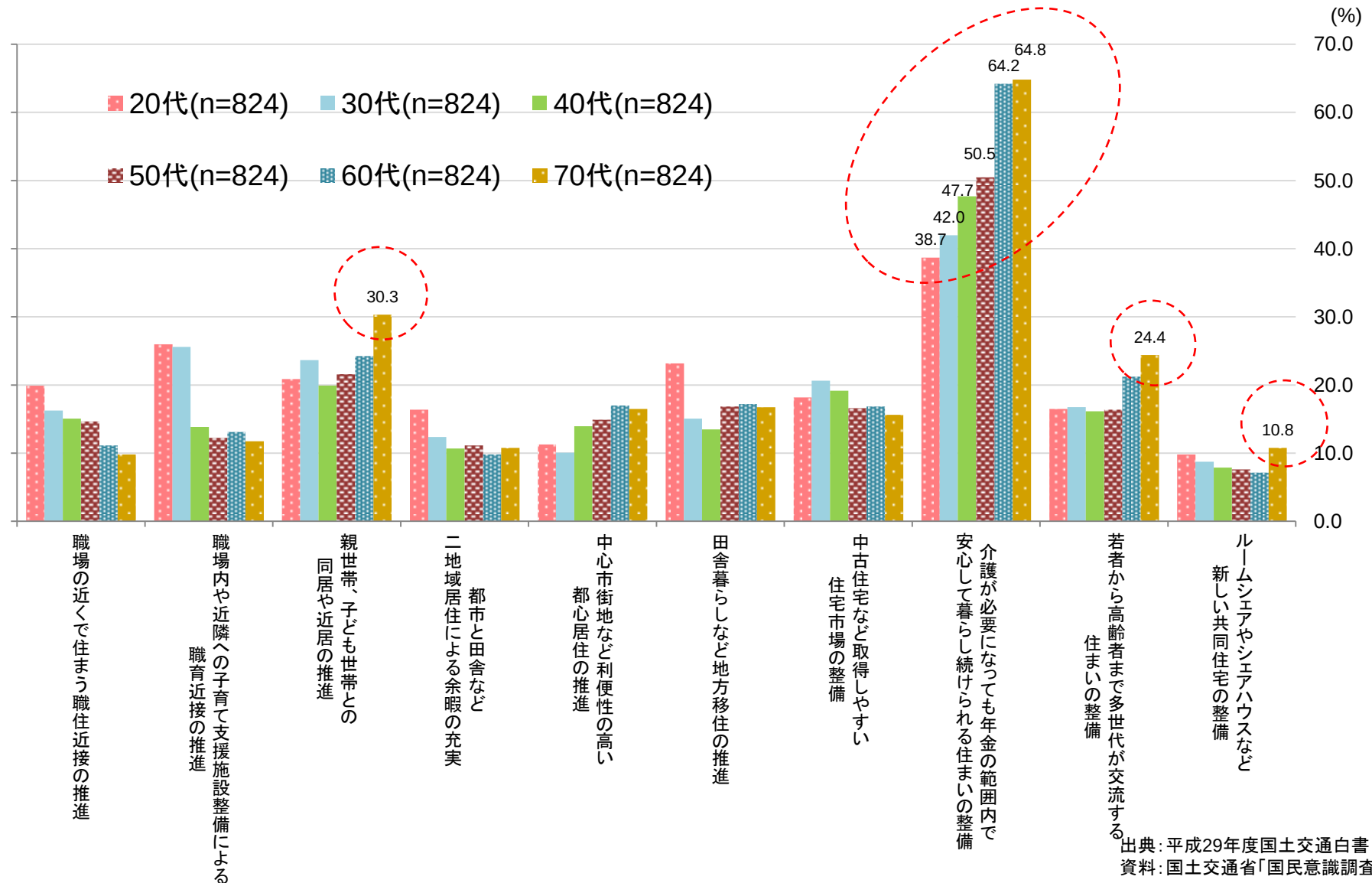
身体機能が低下した場合の住まいへの希望

- 日本では、他国と比較して自宅を希望する割合が低い。
- 高齢者用住宅に対する希望も高くない。



今後求められる住まい方

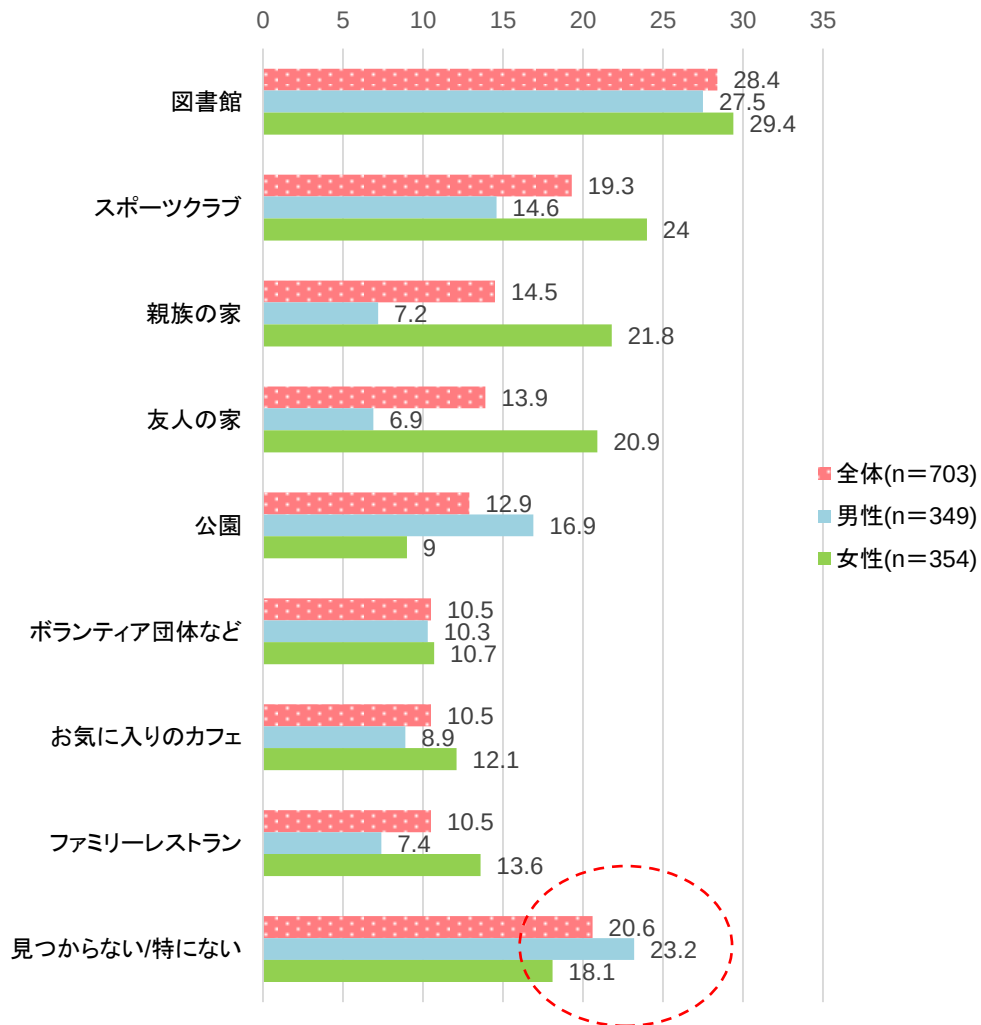
- 全世代において、介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まいを求めている。
- 高齢者は、同居・近居、他世代交流、シェアハウスなど、つながりのある住まいを求めている。



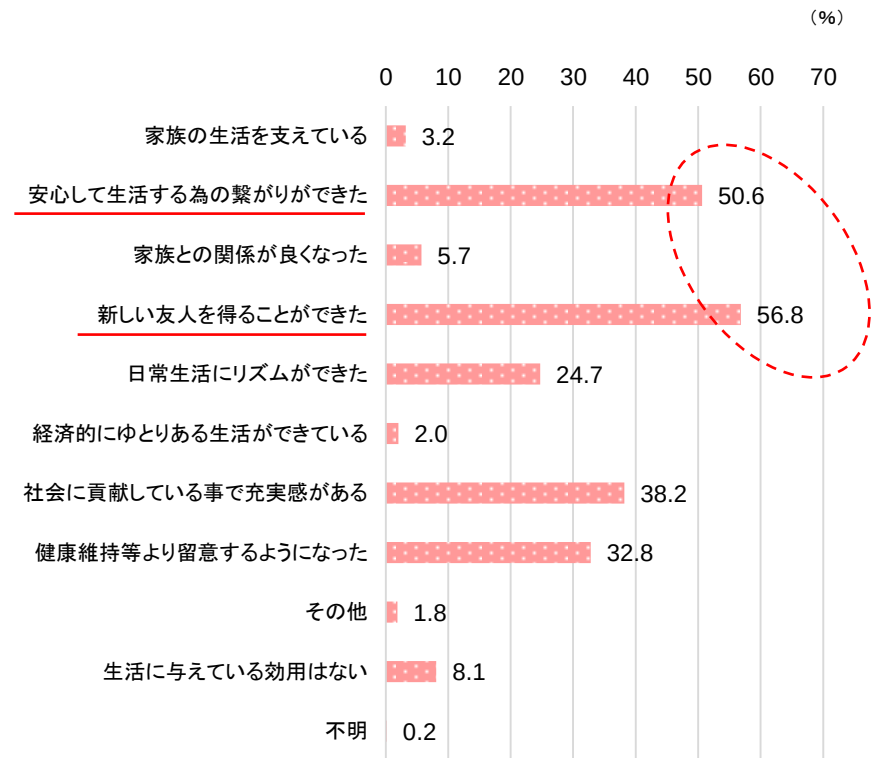
高齢者の活躍の場の必要性

- 高齢者の2割が自宅以外の居場所が「見つからない/特にない」と回答。
- 地域活動等に参加している高齢者は、つながりや友人ができています。

○退職後における首都圏在住高齢者の居場所についての調査
(複数回答／「その他」を除く上位9項目)



○高齢者が社会参加していて良かったこと

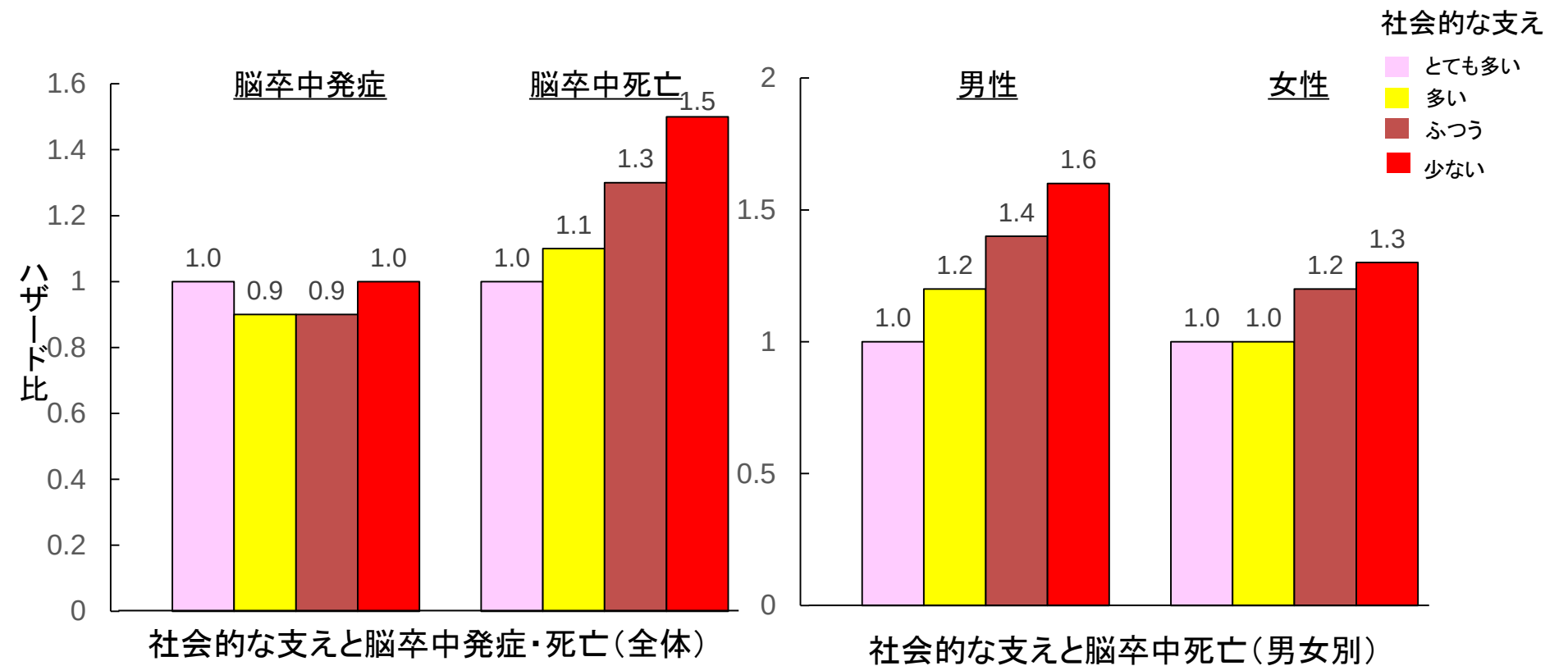


資料: 内閣府「高齢者の経済・生活環境に関する調査」(平成28年)
(注1) 調査対象は、大分県と熊本県を除く全国の60歳以上の男女。
(注2) 回答条件は社会的な活動をしている者
(注3) 複数の活動をしている場合は、最も力を入れている活動について回答している。

社会的な支えと循環器疾患発症・死亡との関連

○社会的な支え（心身を支え安心させてくれる周囲の家族、友人、同僚などの存在）が少ないグループは、脳卒中の死亡リスクが高い。

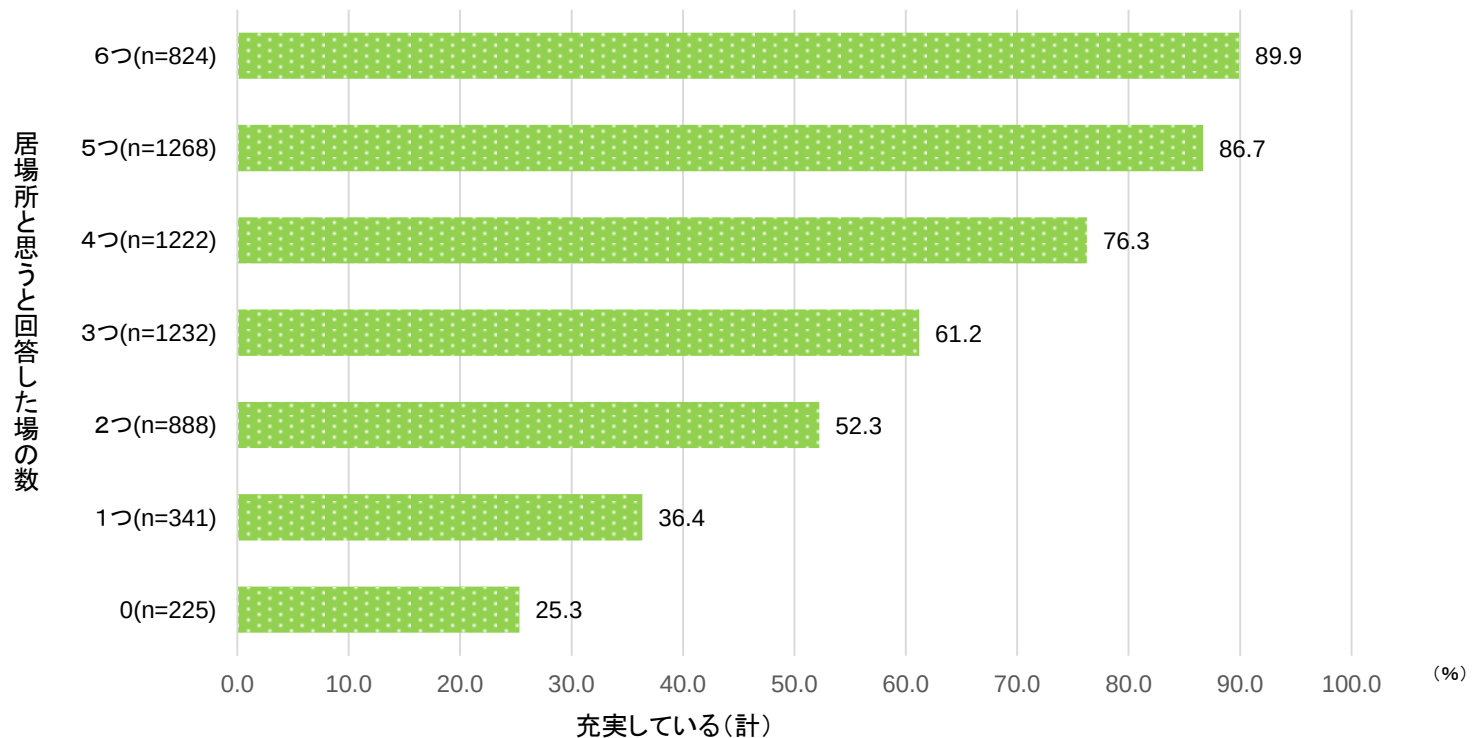
国立研究開発法人 国立がん研究センター
社会と健康研究センター 予防研究グループ ホームページより



若者の居場所

■ 居場所がある若者ほど、生活に充実を感じている

○若者(15歳～29歳)の居場所の数と生活の充実度



(注) 6つの場について居場所になっていると思うかたずねた質問に対し、「そう思う」、「どちらかといえばそう思う」と回答した場の数別に、現在の生活について「充実している」、「どちらかといえば充実している」と回答した者の割合。
内閣府「子供・若者の意識に関する調査」(平成28年12月に全国の15歳から29歳までの男女6000名を対象に実施したインターネット調査)より

住宅を開く、住み開き

「箱」の産業から「場」の産業へ
ストックで「遊ぶ」社会へ

松村秀一

敷地に価値なし、エリアに価値あり

清水義次

サービス付き高齢者向け住宅

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(H30.11末時点)】

戸数	237,194戸
棟数	7,159 棟

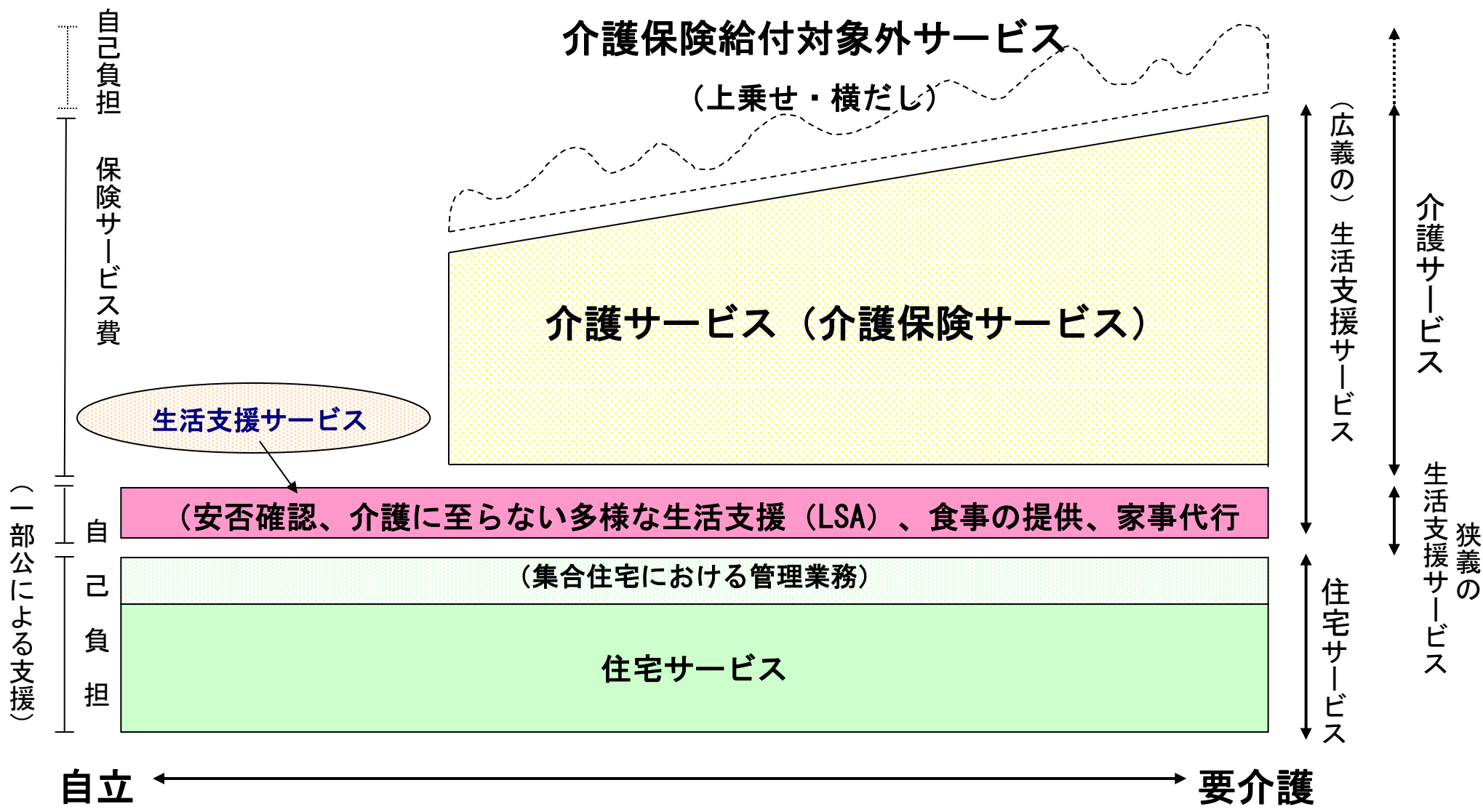
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

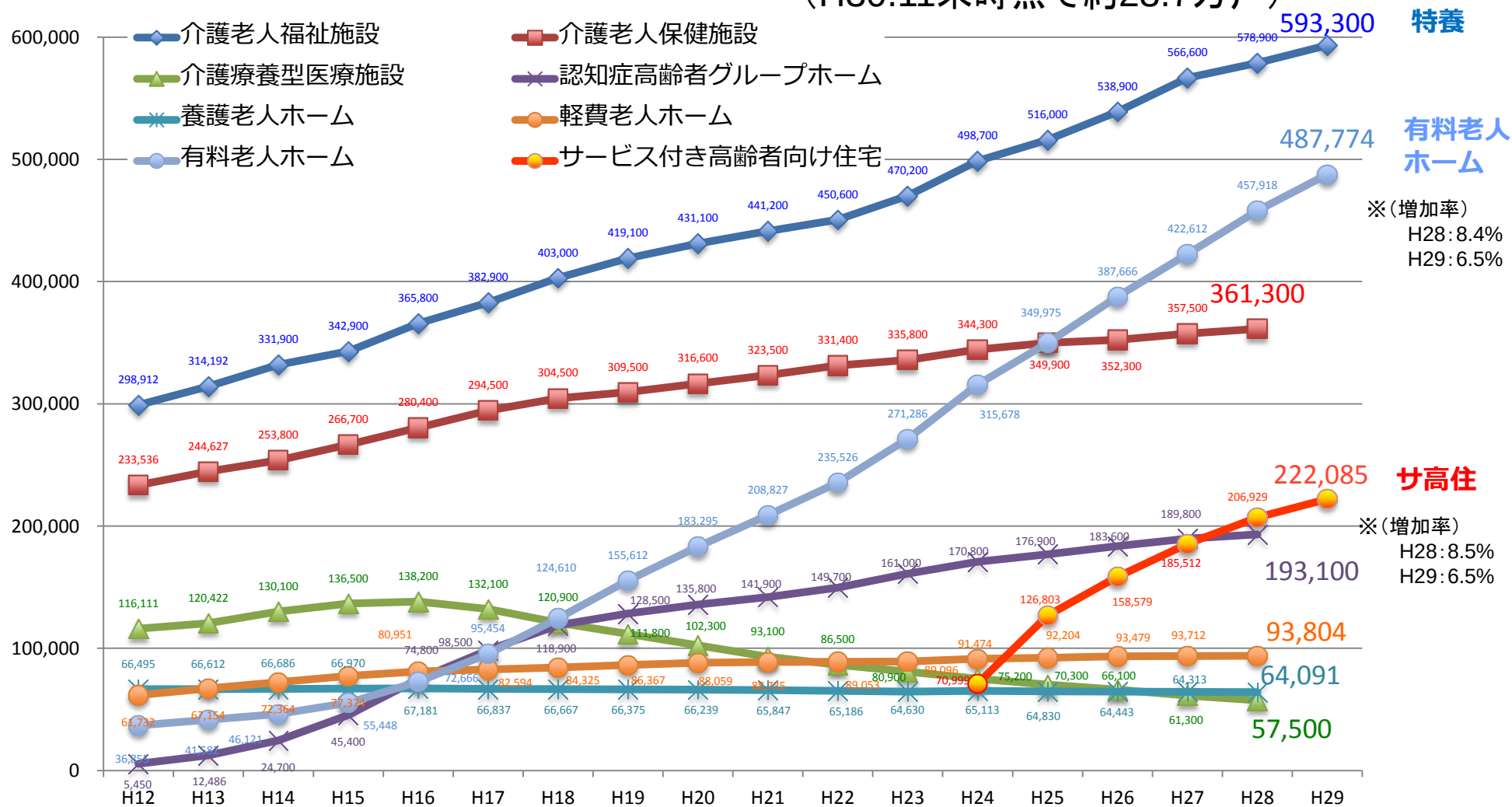
サービス付き高齢者向け住宅

住まいとサービスの関係(イメージ)



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**
(H30.11末時点で約23.7万戸)



※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（10/1時点）」による。

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

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	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	135万円/戸
		床面積25㎡以上	住棟の全住戸数の2割を上限に適用 (※3)
		床面積25㎡未満	120万円/戸
			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

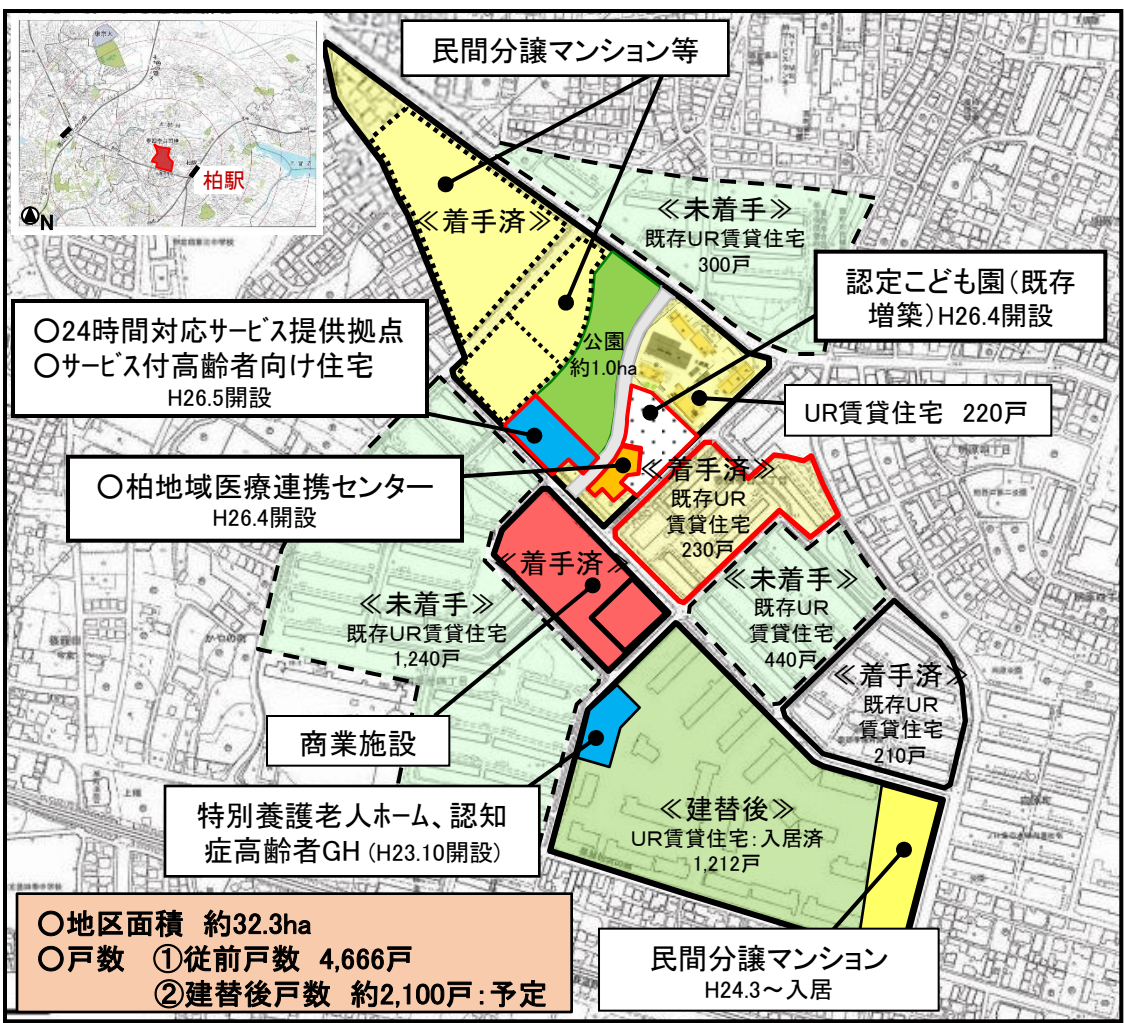
	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	地域交流施設等(※2)	○
		介護関連施設等(※3)	○→ × (※4)

- ※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。

ココファン豊四季台(千葉県柏市)【拠点型のサ高住の例】

○UR団地の建替えにより生み出された用地を活用して、福祉拠点化を図った例。サービス付き高齢者向け住宅と地域の医療・介護拠点を整備し、24時間対応の地域包括ケアシステムを構築。
○サ高住や団地内の住民だけでなく、周辺住民も利用できる地域のサービス拠点として整備。

UR豊四季台団地における取組



サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービス拠点の整備



名称:ココファン柏豊四季台
(サービス付き高齢者向け住宅)
戸数:105戸
開設:平成26年5月
併設施設:グループホーム、小規模多機能居宅介護施設、
24H定期巡回訪問介護・看護、在宅療養支援診療所、
診療所、薬局、地域包括支援センター、地域交流スペース、子育て支援施設
事業者:学研ココファン

ケアホーム西大井こうほうえん(東京都品川区)【旧小学校を活用した高齢者住宅整備】

■旧小学校の土地建物を社会福祉法人が区から20年間の無償貸与を受け、校舎をコンバージョンし、保育園、高齢者の交流拠点を併設した高齢者向け優良賃貸住宅(現サービス付き高齢者向け住宅)として整備。

事業概要

物件名称: ケアホーム西大井こうほうえん
(ヘルスケアタウンにしおおい)

所在地: 東京都品川区西大井2-5-21

開設年次: 平成21年3月1日

住戸規模: 42戸(単身用34戸 2人用8戸)
居室面積20.79㎡ ~ 38.37㎡
Aタイプ: 1K(20.79㎡~21.22㎡)10戸
Bタイプ: 1LDK(居室面積31.94㎡~32.68㎡)26戸
Cタイプ: 2LDK(37.77㎡~38.37㎡)6戸

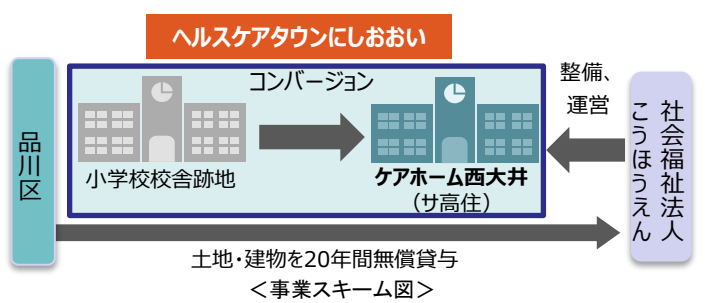
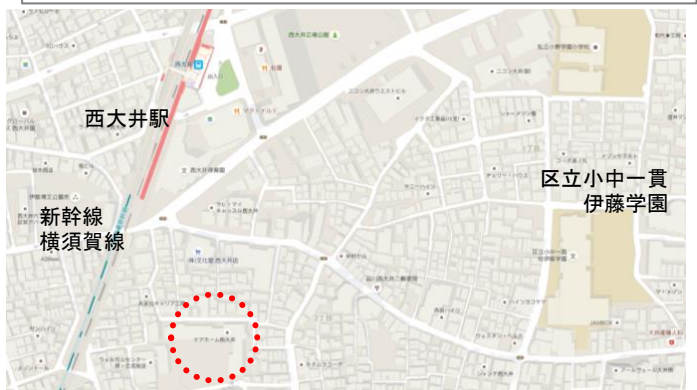
建築規模: (旧小学校施設)敷地面積 4,400㎡、
延床面積 5,050㎡、RC造3階

種別: サービス付き高齢者向け住宅

併設施設: 認可保育園、地元高齢者の交流拠点、
地域交流施設

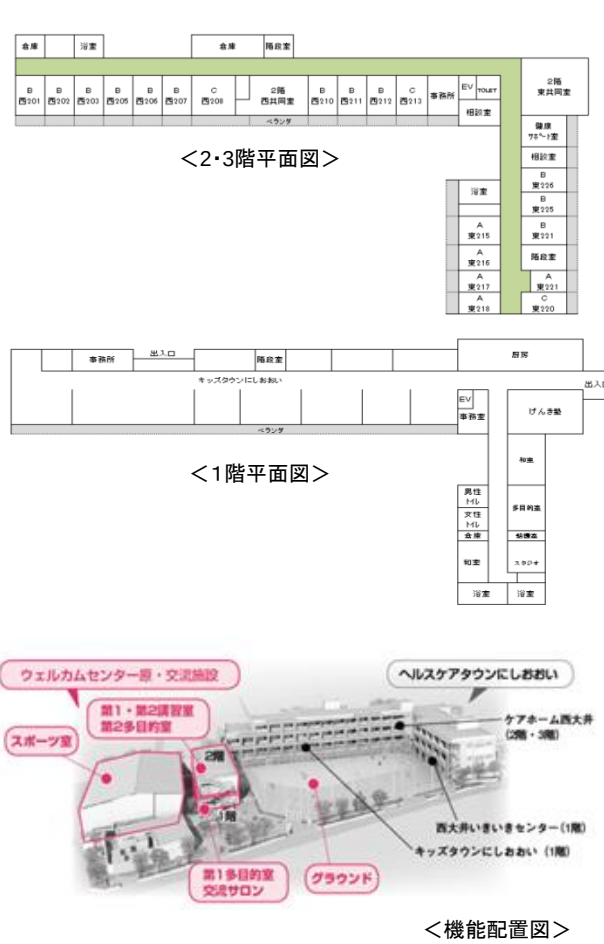
料金: 入居時敷金(家賃3ヶ月分)
家賃: 80,000円/月~100,000円/月
共益費: 30,900円/月~約41,200円/月
食事の提供: 約54,000円/月(希望者)

事業主体: [建物所有者] 品川区、[サ高住事業者] [サービス提供主体] 社会福祉法人こうほうえん



事業プロセス

- 品川区が、移転した小学校の校舎を活用して、高優良・保育・敬老会館を開設・運営することを条件に公募、土地・建物を20年間無償貸与(契約期間は20年間(平成19年~39年))。
- 事業者として社会福祉法人こうほうえんを選定。



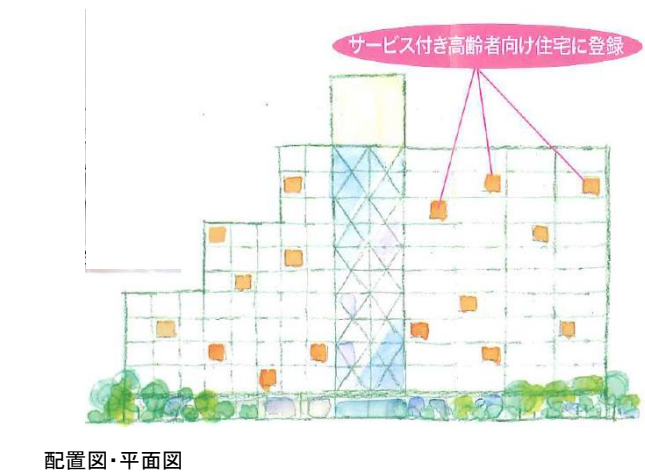
空間の特徴

- 教室1室を2分割して居室に利用。
- 廊下や共有スペースは学校施設をそのまま活用。

ゆいま～る高島平(東京都板橋区)【既存団地の空住戸を活用した分散型サ高住】

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 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)



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。

シェア金沢(石川県金沢市)【ごちゃまぜのまちづくり(佛子園)】

○シェア金沢を2014年に開園。複合型の福祉タウンであり、高齢者、障害者、学生が住み、かつ、コミュニティレストラン等を併設したまちづくりを実施。様々な人が混在して住むということを実践している。

■事業概要

名称: Share(シェア)金沢

面積: 約3ha

運営主体:

社会福祉法人 佛子園

事業開始: 2014年4月～

住戸数: サ高住: 32戸

学生向け: 8戸

家賃: 8.5万円～9.5万円



住宅

地元金沢の木材を使用したサービス付き高齢者向け住宅。居室面積は42～44㎡であり、夫婦でも入居できる広さ。首都圏をはじめ、県外からの移住者も入居。



施設等: 児童入所施設／児童発達支援センター／学童保育施設／自然学校／グランド(全天候型)等

コミュニティ施設: 温泉／コミュニティレストラン／デイサービス・生活介護・訪問介護

店舗等: ショップ(日用品、生活雑貨)／バー／キッチンスタジオ／ボディケアサロン等

住宅: 学生向け住宅／サービス付高齢者向け住宅等

住宅・施設: 児童入所施設／学生向け住宅／産前・産後ケア施設／サービス付高齢者向け住宅等

(出典) share金沢HP

交流・学習



セミナールーム



クッキング・スタジオ



展示・講演スペース

就労・生活利便



高齢者や障害者など居住者が働く「若松共同売店」と「クリーニング店」



障害者の方々が働くコミュニティ・レストラン



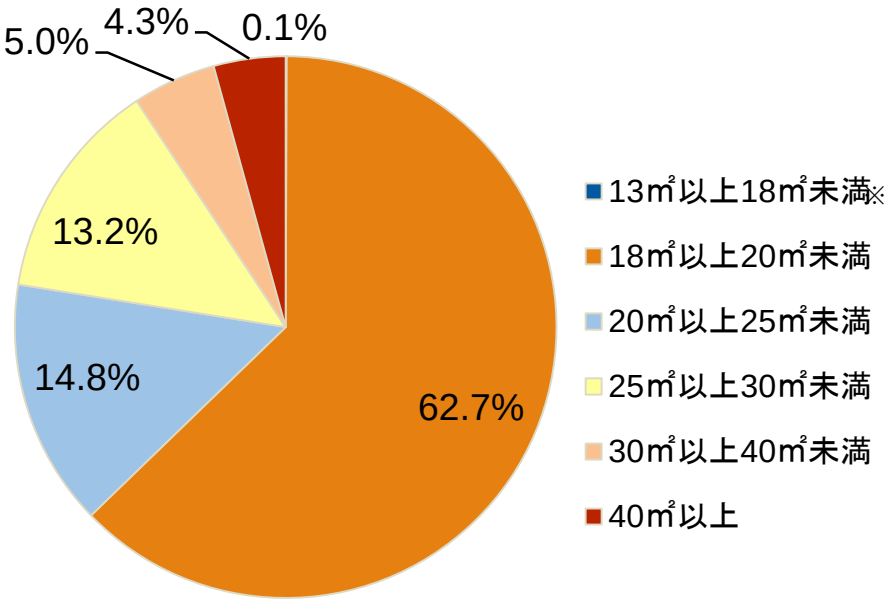
地域内の農園等で収穫した農産物も販売

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)

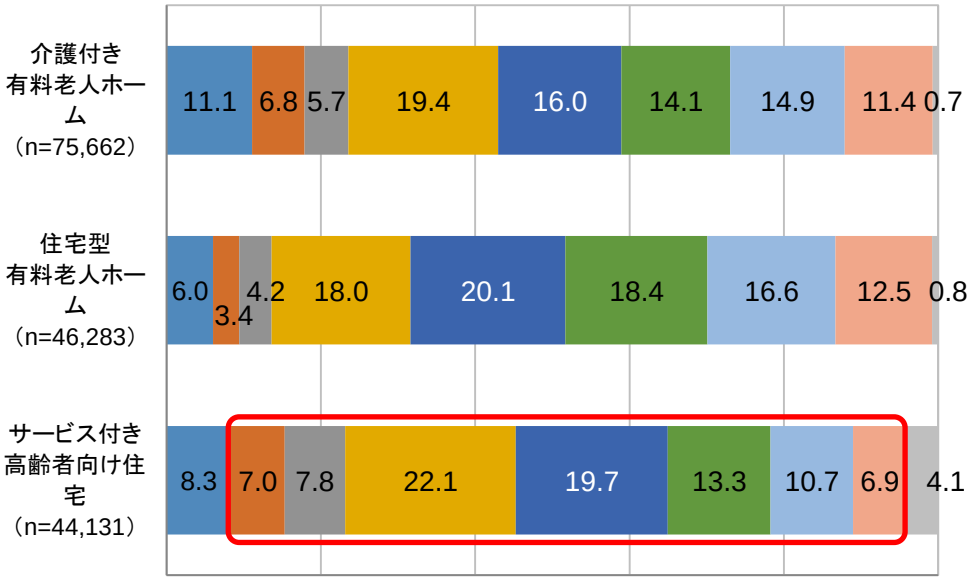


※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

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

0% 20% 40% 60% 80% 100%



- 自立・認定なし
- 要支援1
- 要支援2
- 要介護1
- 要介護2
- 要介護3
- 要介護4
- 要介護5
- 不明・申請中等

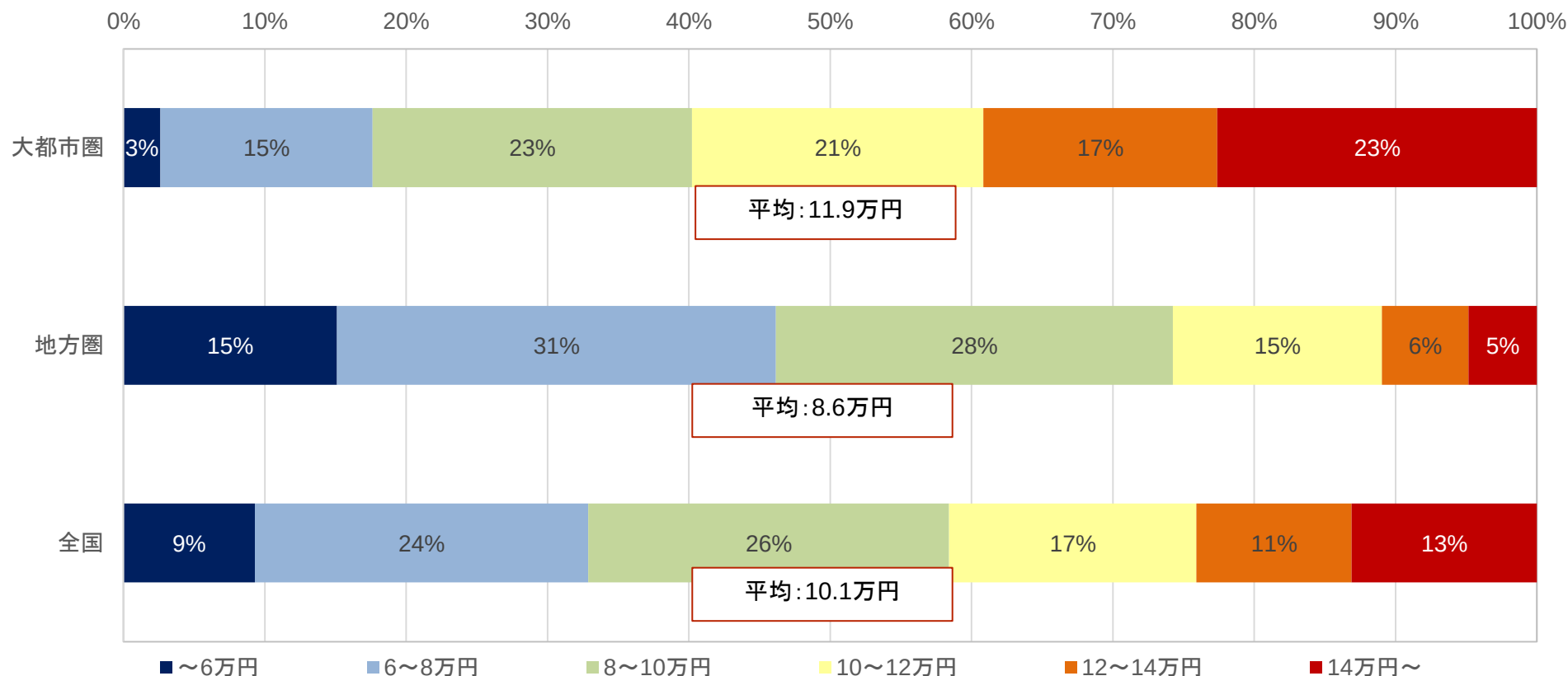
資料)一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(H29.8月末)」

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

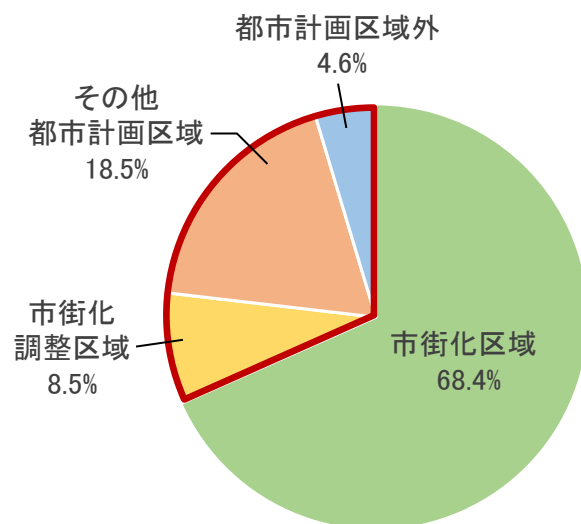
○地域によって異なる在宅ケア（医療）の状況

○立地の課題

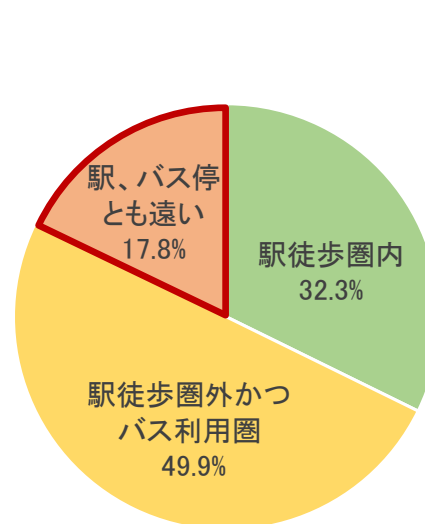
→需要と供給のバランスへの対応

→市街化区域内が約2／3にとどまる

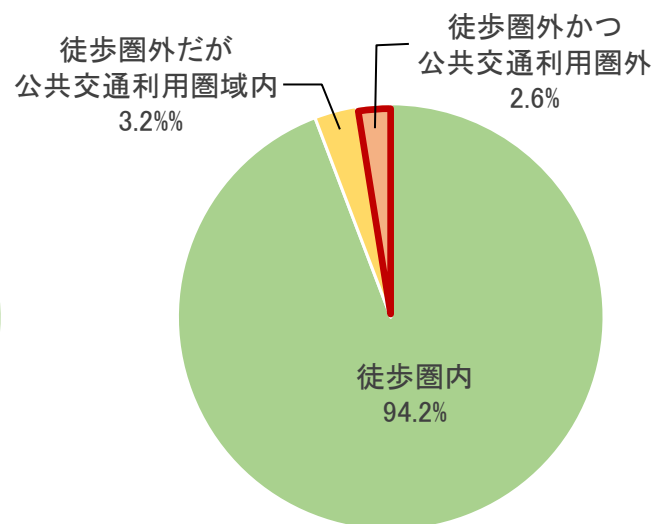
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】



【医療機関へのアクセス】



※公共交通機関へのアクセス： 駅徒歩圏750m、バス利用圏300m

※医療機関へのアクセス：徒歩圏1,000m、公共交通利用圏域（駅750m以内又はバス停留所300m以内）

サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



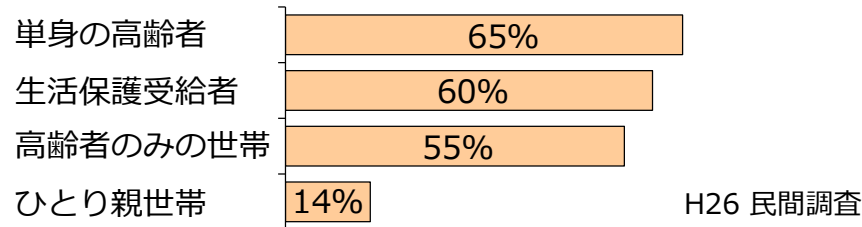
セーフティネット住宅(2017年～)

新たなセーフティネット住宅

住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から 1 割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
－ 家が狭いから：16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・ 家賃滞納等への不安から入居拒否

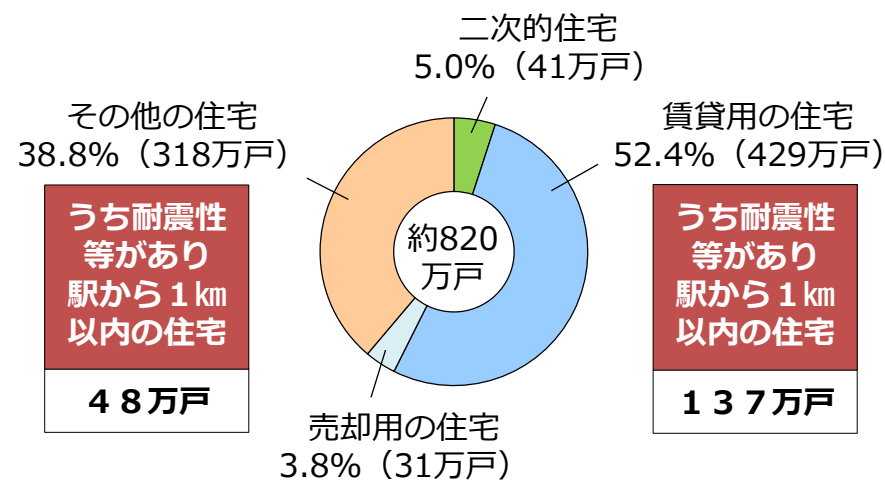
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・ 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】
(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・ 民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



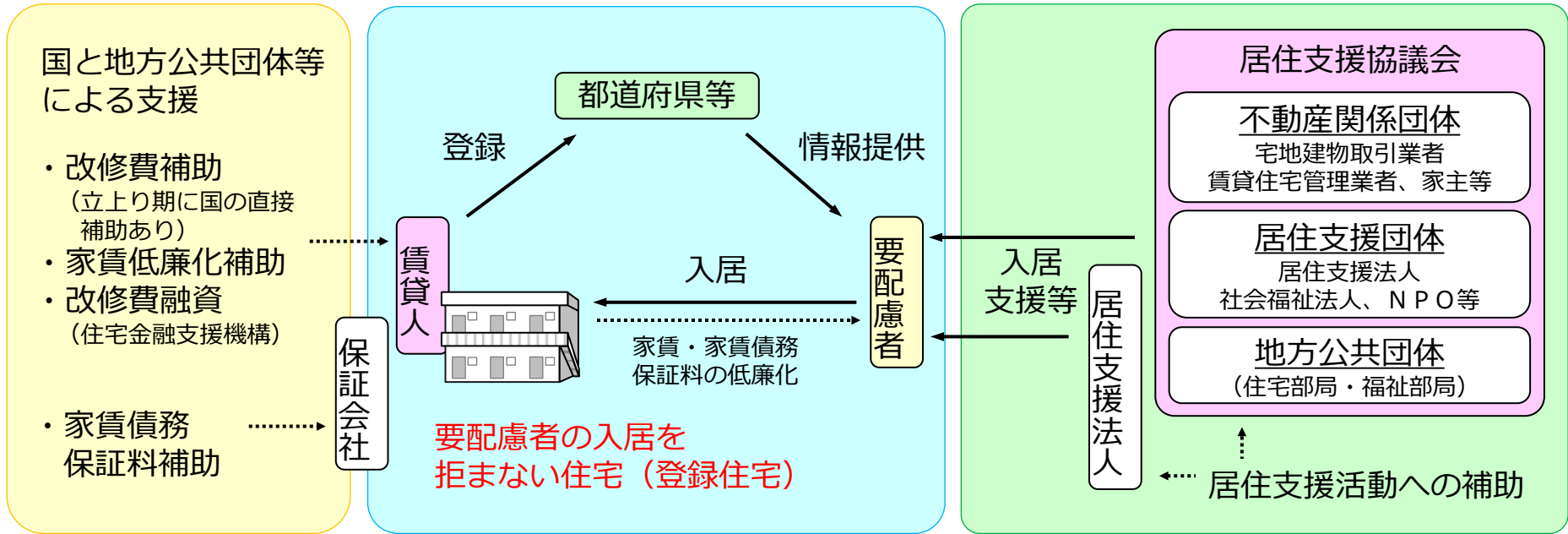
空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 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
(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場合は、18㎡以上

※ 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㎡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

1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 専用住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

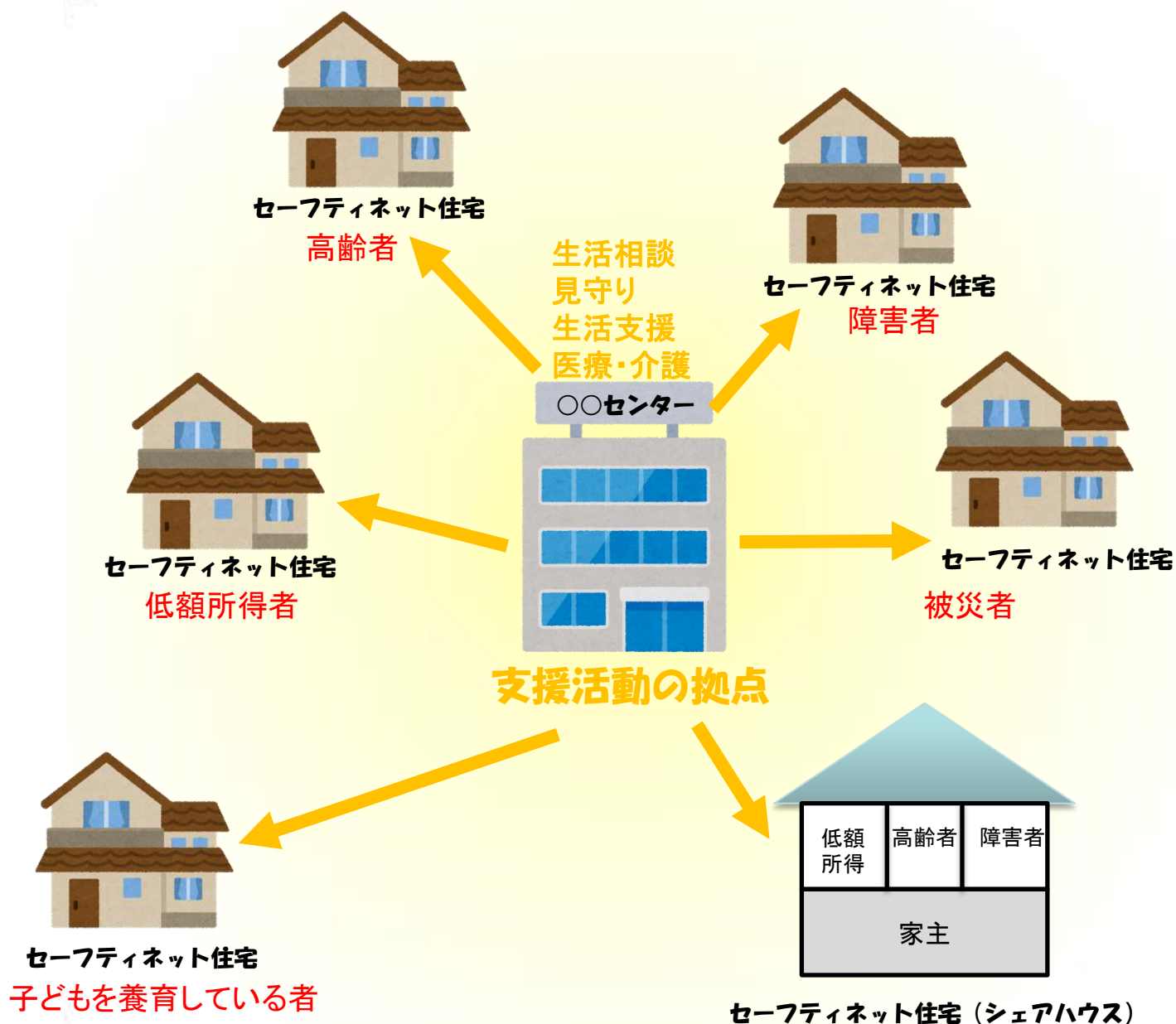
② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円 / 月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円 / 戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

(参考) セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

<専用の登録住宅改修補助>

- ・1/3補助
- ・上限100万円×室数

※改修後、専用住宅として、
10年間以上使用が条件

<補助対象>

- ・調査・設計
- ・バリアフリー化工事
- ・耐震化工事
- ・用途変更に伴う工事
(スプリンクラー工事を含む)

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(H30/12/27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	6, 905戸 (39都道府県) ※受付・審査中の2,388戸 を合わせると9,293戸	北海道30戸、青森県3戸、岩手県2戸、宮城県8戸、秋田県10戸、山形県35戸、福島県10戸、茨城県14戸、群馬県56戸、埼玉県21戸、千葉県35戸、東京都280戸、神奈川県42戸、山梨県284戸、岐阜県180戸、静岡県34戸、愛知県303戸、新潟県2戸、富山県1戸、石川県1戸、福井県10戸、京都府12戸、大阪府5, 261戸、兵庫県55戸、奈良県17戸、岡山県81戸、山口県7戸、徳島県4戸、香川県1戸、愛媛県3戸、高知県2戸、福岡県6戸、佐賀県5戸、長崎県30戸、熊本県2戸、大分県2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	175者 (36都道府県)	北海道9者、岩手県2者、宮城県3者、福島県2者、茨城県2者、群馬県2者、埼玉県3者、千葉県5者、東京都15者、神奈川県6者、新潟県1者、石川県2者、福井県4者、山梨県1者、岐阜県2者、静岡県2者、愛知県13者、京都府2者、大阪府42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1者、高知県2者、福岡県14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区市町(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	58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

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、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。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に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

- 77協議会が設立（H30年12月27日時点）
- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（30区市町）
 - ・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

（2）居住支援協議会による主な活動内容

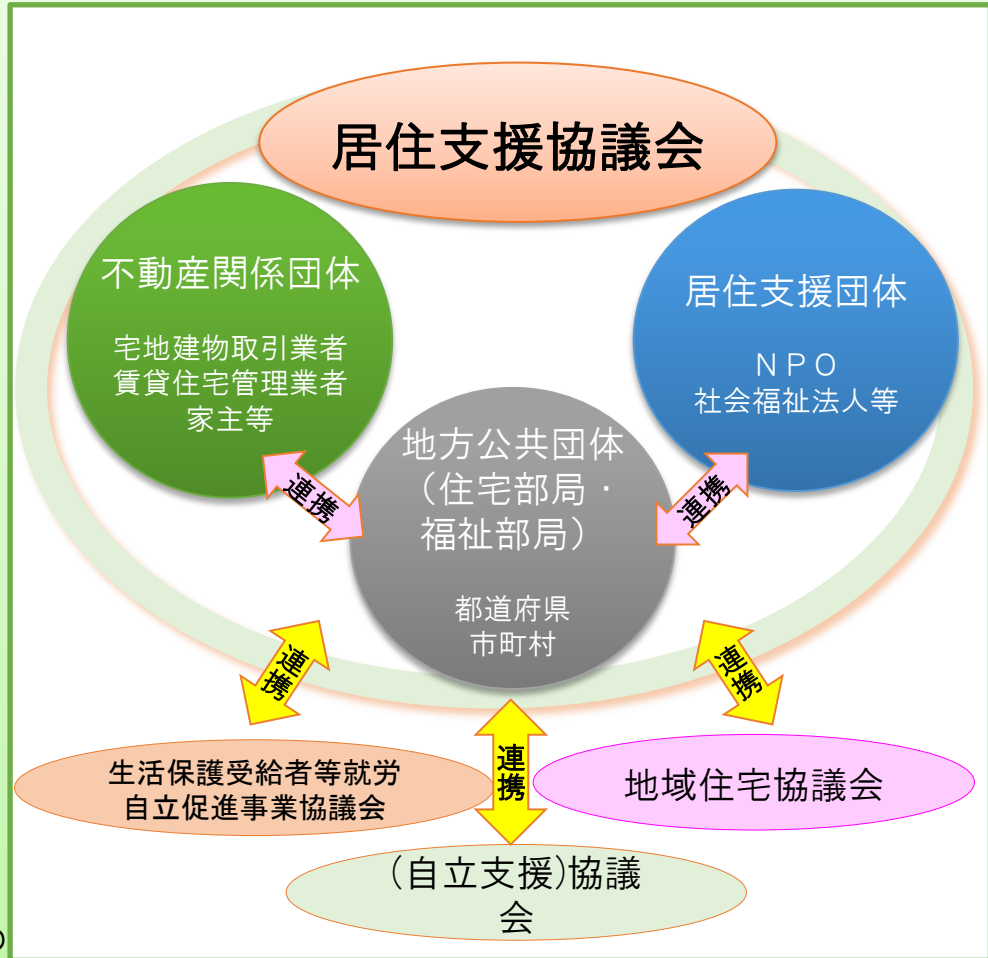
- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（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
- ・予算：H30年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

（4）KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合
50%（H30年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



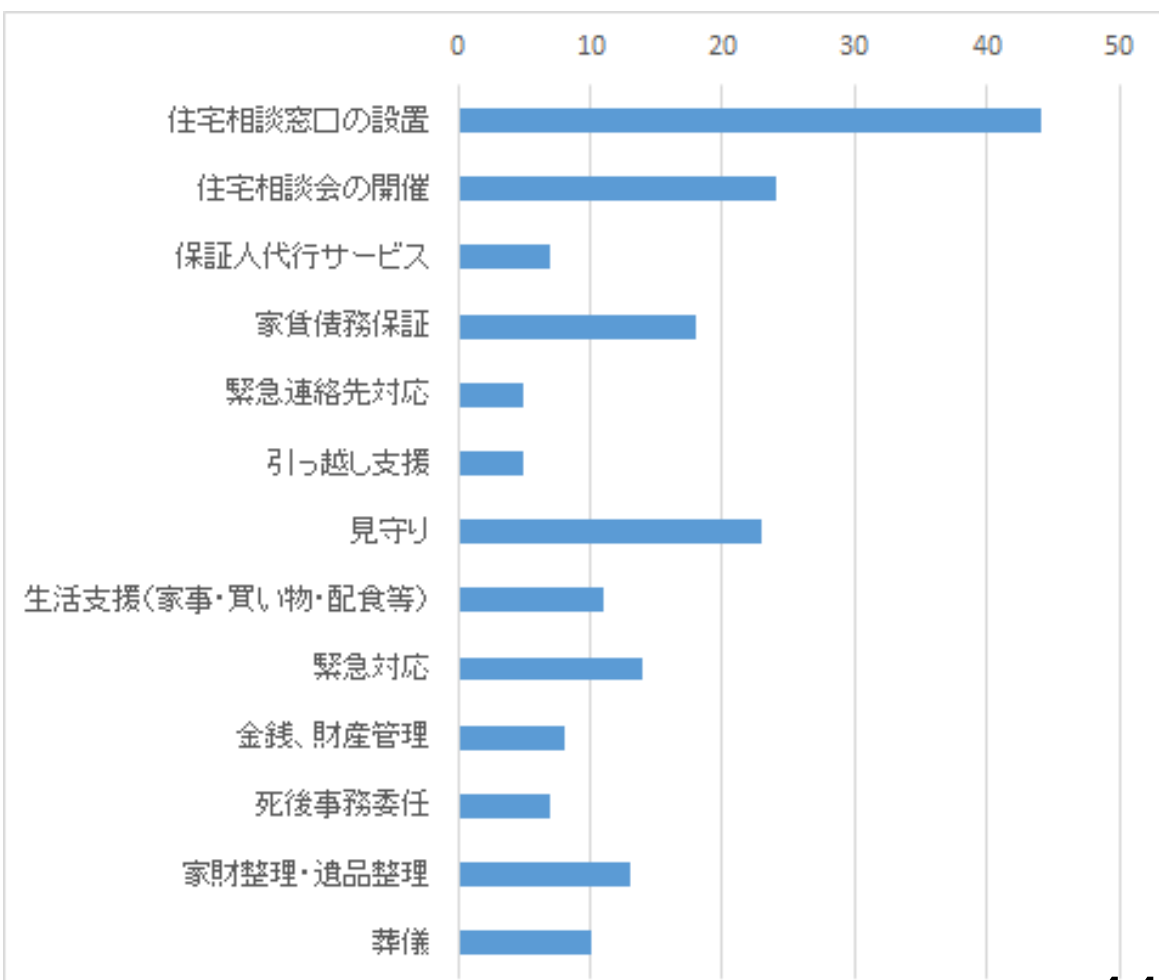
居住支援協議会の設置・取組状況

- 20の政令市のうち、居住支援協議会を設置しているのは9市。
- 住民に身近な福祉サービスを提供し、居住支援ニーズを把握しやすい市町村において、居住支援協議会の設置が必要。

<政令市における設置状況>

政令市名	設置状況	設置時期
札幌市	—	
仙台市	—	
さいたま市	—	
千葉市	—	H31. 3予定
川崎市	○	H28. 6
相模原市	—	
横浜市	—	H30. 10
新潟市	—	
静岡市	—	
浜松市	—	
名古屋市	○	H30. 5
京都市	○	H24. 9
大阪市	—	
堺市	—	
神戸市	○	H23. 12
岡山市	—	
広島市	—	H30. 7
北九州市	○	H24. 11
福岡市	○	H21. 3
熊本市	○	H23. 7

<設置済の協議会における取組状況>



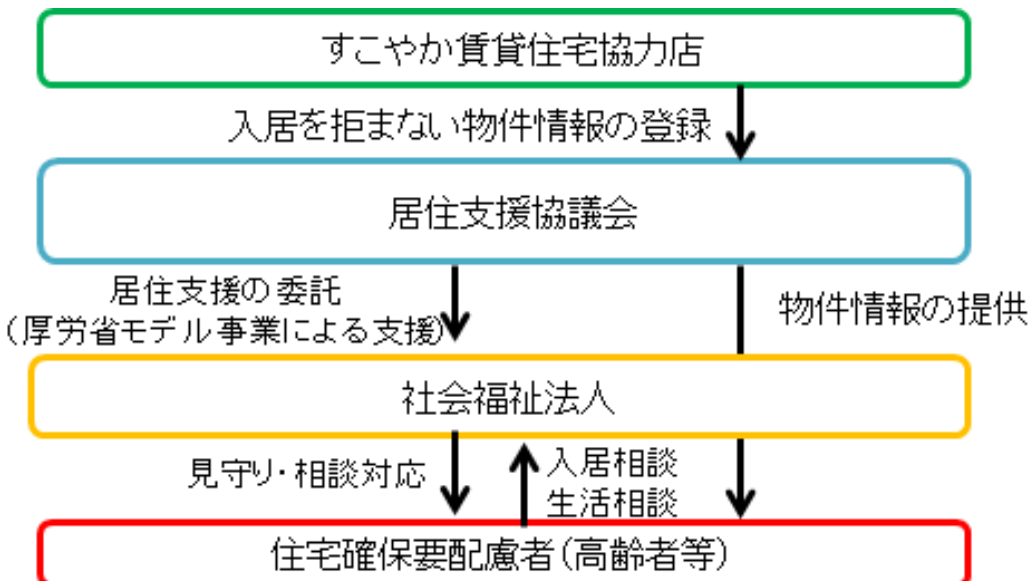
※H30年1月時点の69協議会へのアンケートによる。取組には、サービスを紹介しているものも含む。

(参考) 京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。

対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの
見守り等の支援を必要とする方で、
住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要です
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

住み替え後に…

- 定期的な見守り(主に週1回の訪問)
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
※すこやか賃貸住宅協力店(一部の協力店の扱うもの公営住宅、LP賃貸住宅は対象外)に限ります。

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人の指定状況

- ・ 36都道府県175法人が指定（H30.12.27時点）

● 居住支援法人に指定される法人

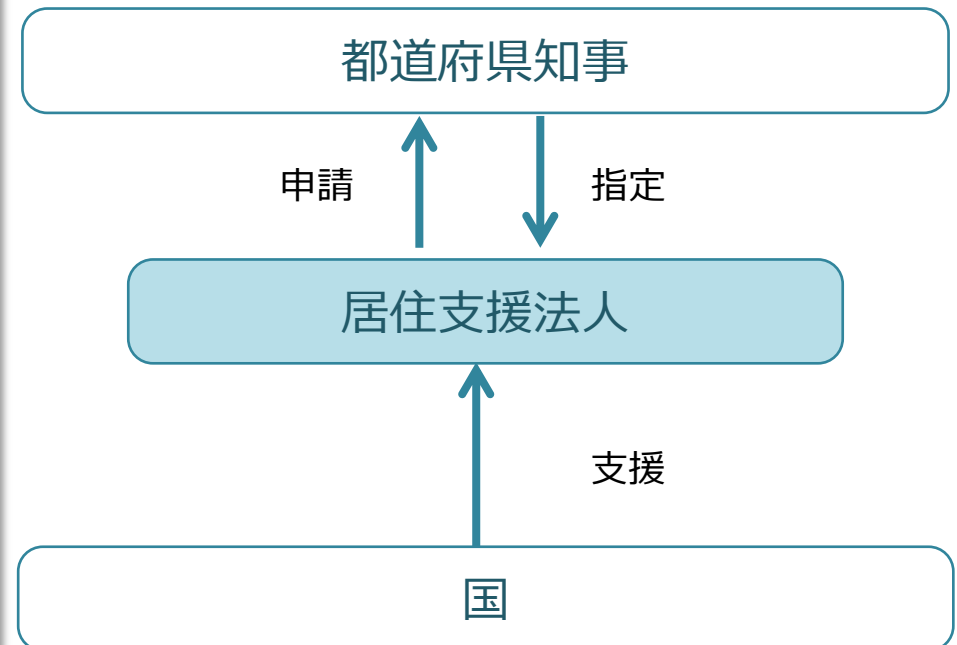
- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



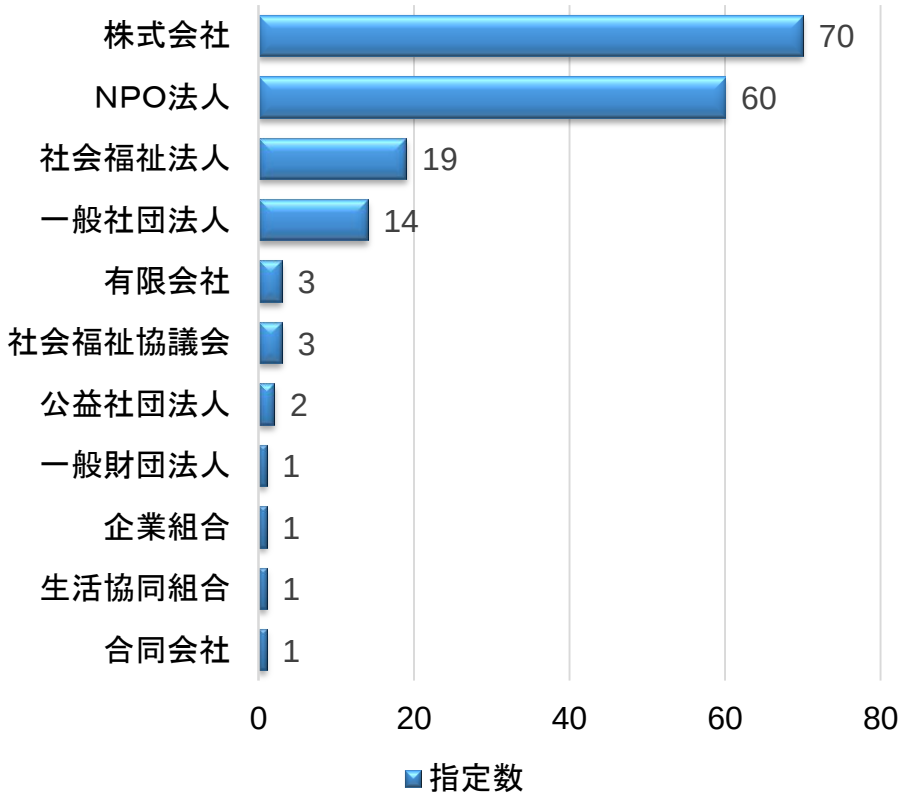
● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（補助率10／10、補助限度額1,000万円）。
〔H30年度予算〕重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

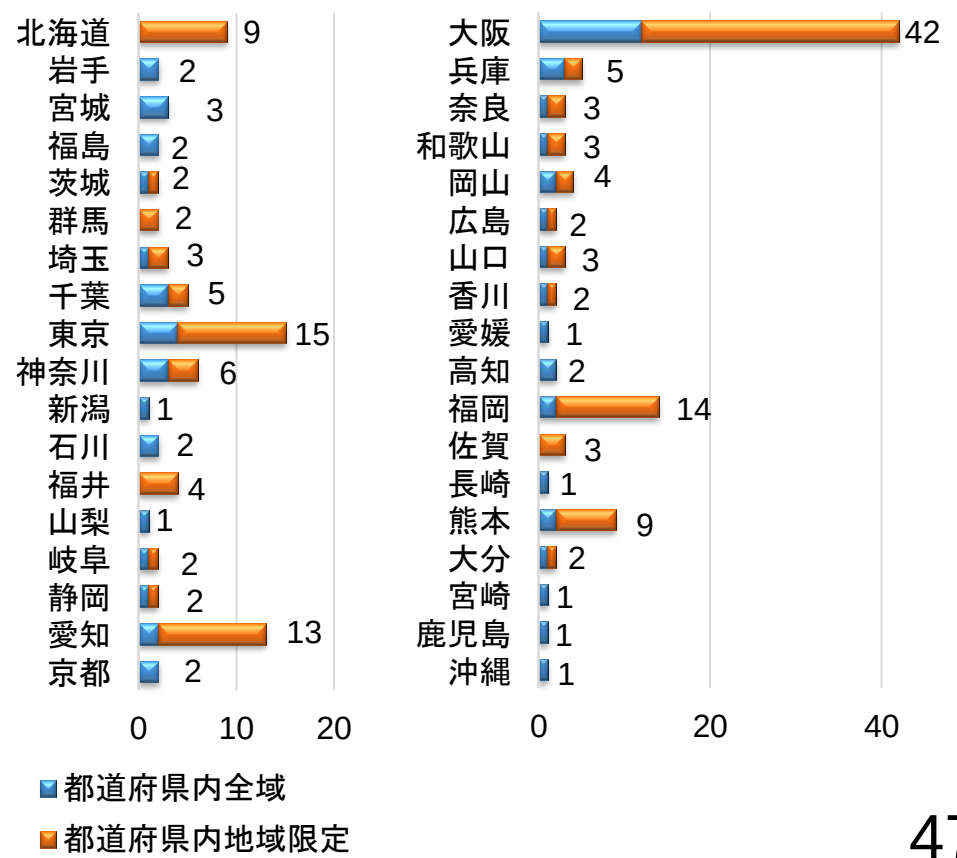
居住支援法人制度の指定状況

- 36都道府県 175法人が指定（H30.12.27時点）
- 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約75%）
- 都道府県別では、大阪府が42法人と最多指定。1法人のみの指定は7府県

■ 法人属性別



■ 都道府県別



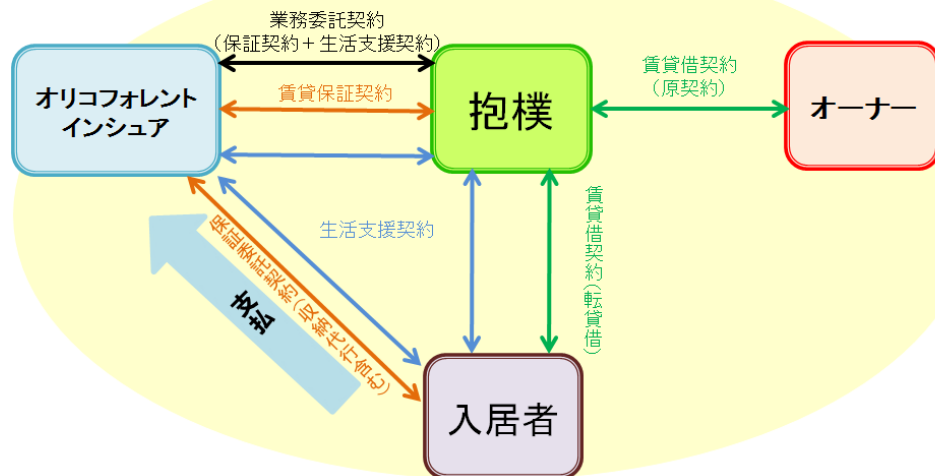
不動産事業者が求める居住支援（鹿児島県居住支援協議会）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 （複数回答）		必要な居住支援策（複数回答） ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位（%）	第2位（%）	死亡時の残存家財処理	見守りなどの居住支援	家賃債務保証の情報提供	入居トラブルの相談対応	入居を拒まない物件の情報発信	契約手続きのサポート
高齢単身世帯	4%	27%	孤独死などの不安(76%)	保証人がいない(35%)	● (61%)	◎ (53%)	○ (36%)			
高齢者のみ世帯	3%	21%	孤独死などの不安(39%)	保証人がいない(33%)	◎ (40%)	● (43%)	○ (33%)			
障がい者のいる世帯	3%	24%	近隣住民との協調性に不安(36%)	衛生面や火災等の不安(35%)		● (40%)	◎ (26%)	○ (25%)		
ひとり親世帯	1%	8%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(37%)		◎ (21%)	● (36%)	○ (18%)		
子育て世帯	1%	6%	保証会社の審査に通らない(43%)	保証人がいない(35%)		○ (14%)	● (33%)	◎ (24%)		
低額所得世帯	5%	26%	家賃の支払いに不安(50%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(37%)			● (48%)	◎ (26%)	○ (20%)	
外国人世帯	7%	29%	異なる習慣や言語への不安(66%)	近隣住民との協調性に不安(43%)			◎ (36%)	● (48%)		○ (33%)

居住支援法人の活動事例

NPO法人 抱樸(北九州)

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援
 - －保証人紹介
 - －生活支援付き家賃債務保証
 - －入居転居に係る情報提供、相談その他の援助
 - －生活安定のための各種相談・支援
 - －持ち物件(サブリース)の紹介等

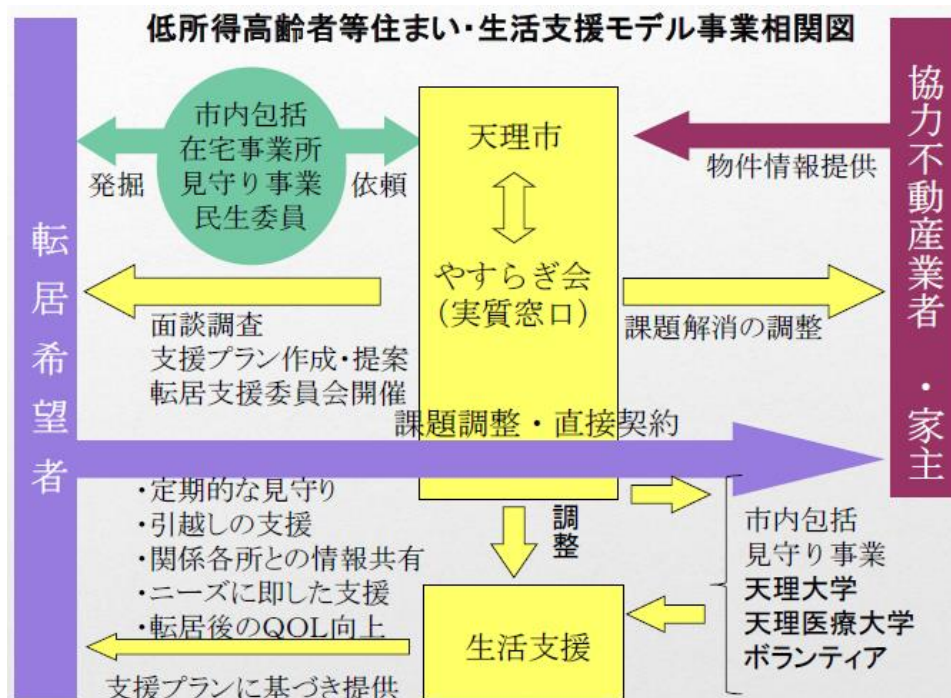


NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

○社会福祉法人やすらぎ会(奈良)

- ・高齢者などの転居に関する総合的な支援を実施
 - －転居に関する総合相談支援
 - －支援プランニング
 - －物件情報提供
 - －内覧、契約同行
 - －定期的な見守り相談 等



目 的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、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（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援法人活動支援事業の概要

（１）応募対象の事業

- ・ 入居までの支援（相談窓口の設置や不動産店への同行など民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
- ・ 入居後の居住支援（定期的な見守りや緊急時対応、生活相談などの生活支援）
- ・ 附帯業務（新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及や住宅の登録促進への協力に係る取組）

（２）応募要件

- ・ 居住支援法人であること
- ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
- ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
- ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取組みを行っていることと認められること

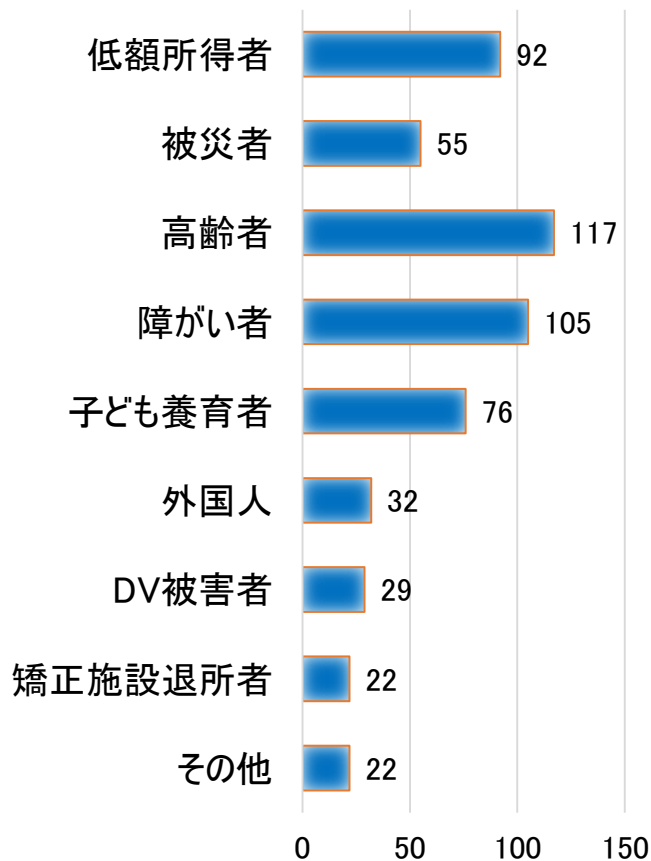
（３）補助金の額

- ・ 居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
※第二次公募は300万円を限度

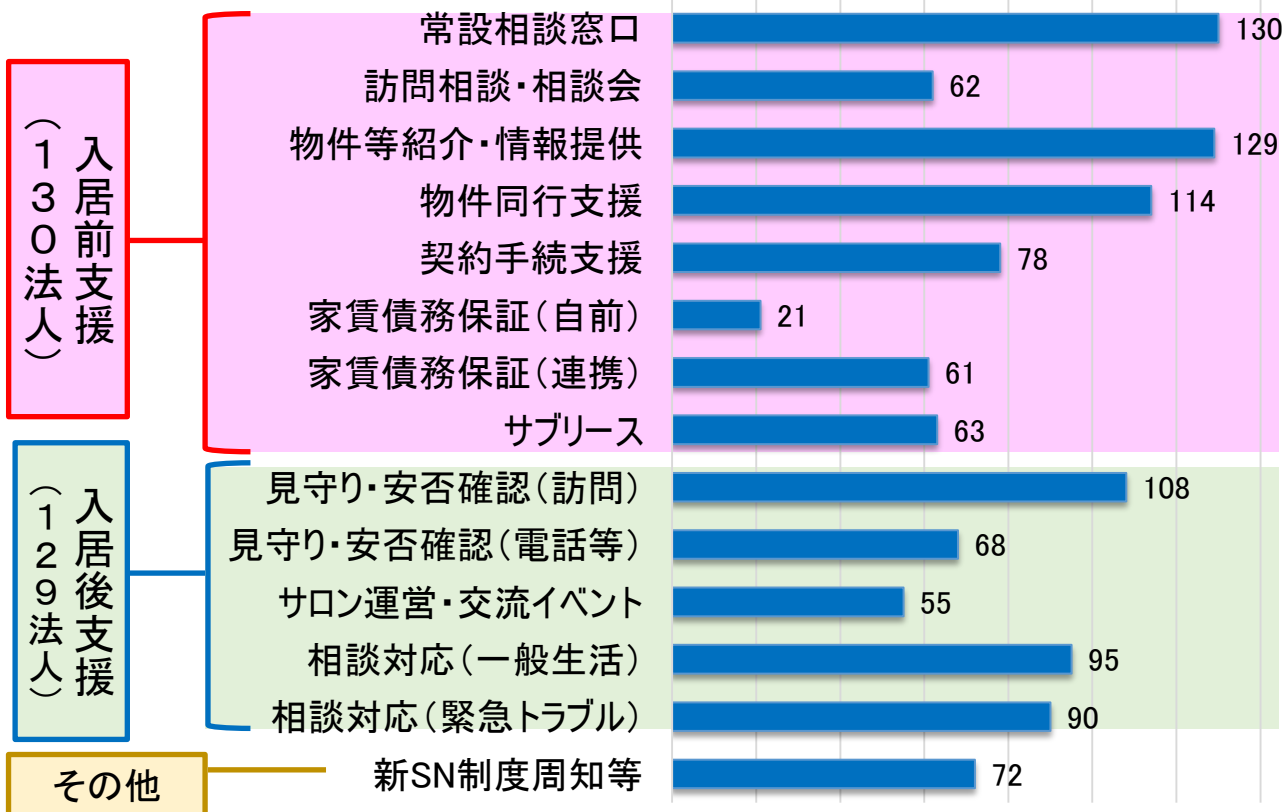
居住支援法人活動支援事業(平成30年度)の応募状況等

- 平成30年度は、130法人が応募
- 多くの支援法人では、高齢者、障がい者、低額所得者を事業対象者として活動
- 入居相談等の入居前支援は全130法人が実施。半数以上の法人が物件の契約手続きまで支援
- 見守り等の入居後支援は129法人が実施。7割の法人が入居後の相談対応も実施

事業対象者



事業内容



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：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10月頃開催予定

○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日
- ・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)
- 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)

※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

終身建物賃貸借事業の概要と実績

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1万1千戸**（平成29年度末時点）

1. 趣旨

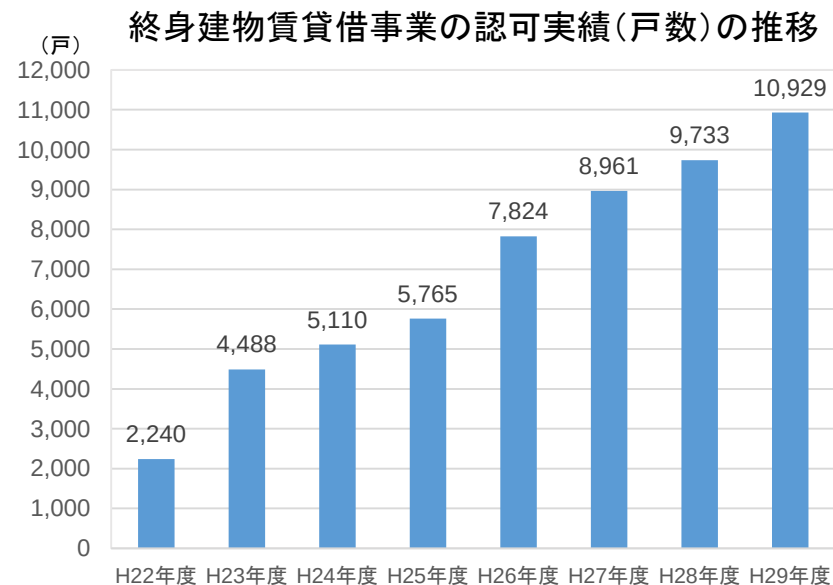
高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

2. 制度の内容

- (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

3. 実績

10,929戸（うちサ付以外329戸）
215事業者（うちサ付以外10事業者）
（平成29年度末時点）



終身建物賃貸借の活用促進について

1. 終身建物賃貸借は、賃借人の死亡時まで賃貸借が存続するため、賃借人にとっては、住み慣れた家に死ぬまで居住できるということの他、以下のようなメリットがある。

賃借人のメリット

- ①賃貸人（認可事業者）からの解約の申入れ事由が限定されている
- ②1年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
- ③死亡した賃借人と同居していた配偶者又は60歳以上の親族は継続居住が可能
- ④前払金の保全措置がとられている 等

2. また、賃借権が相続人に相続されないという点において、賃貸人にとっては、以下のようなメリットがあり、身寄りのない高齢者等を受け入れるに当たり、セーフティネット住宅での活用が期待される。

大家のメリット

- 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

3. しかしながら、終身建物賃貸借の認可については、以下のような課題が存在。

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、認可基準等の緩和等を実施

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

- ① 25㎡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

- ① 25㎡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。

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
高齢者居住安定確保計画により、