

# 高齢者住宅施策について

---

平成22年11月29日  
国土交通省 住宅局

● これまでの高齢化率の「速さ」から高齢者人口の「多さ」の問題へ

今後10年間(2010年→2020年)で、高齢者人口は約2,900万人から約3,600万人に増加

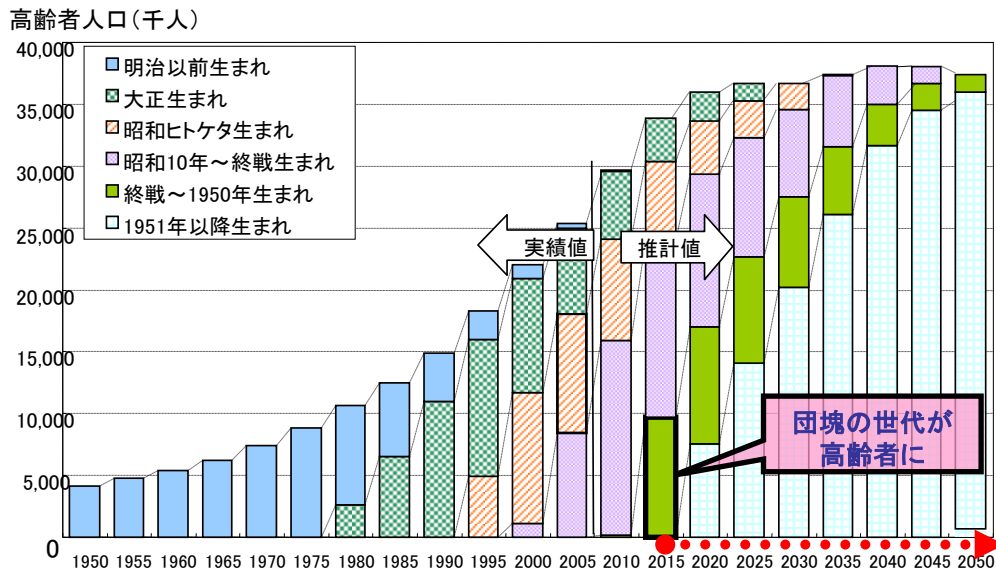
特に、75歳以上の高齢者は約1,400万人から約1,900万人に急増

● 高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加

今後10年間(2010年→2020年)で、高齢者単身・夫婦世帯は約1,000万世帯から1,245万世帯に増加

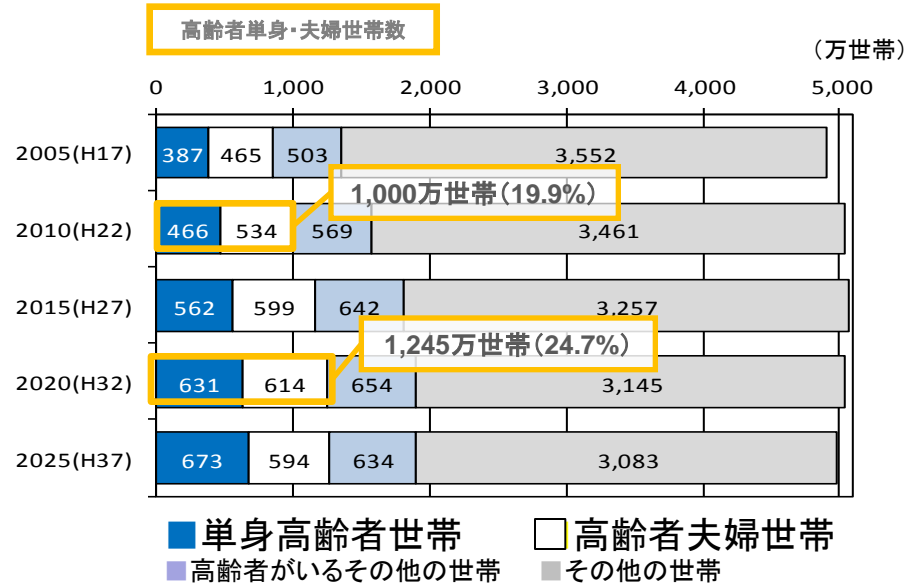
【出生年別人口将来推計】

特に、都市部は、高齢者の増加数、増加率ともに大きい傾向



資料: 2005年までは総務省統計局「国勢調査」、  
2010年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」

【単身高齢者世帯・高齢者夫婦世帯の増加】

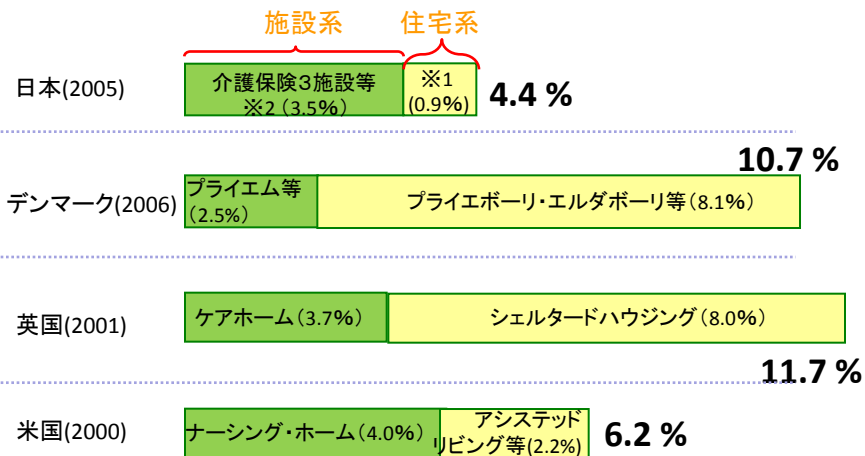


(国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。)

# 背景②

- 高齢者住宅は、諸外国に比較し不足
- 本来高齢者住宅で対応可能な要介護度の低い高齢者も、特養申込者となっている状況

【全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合】

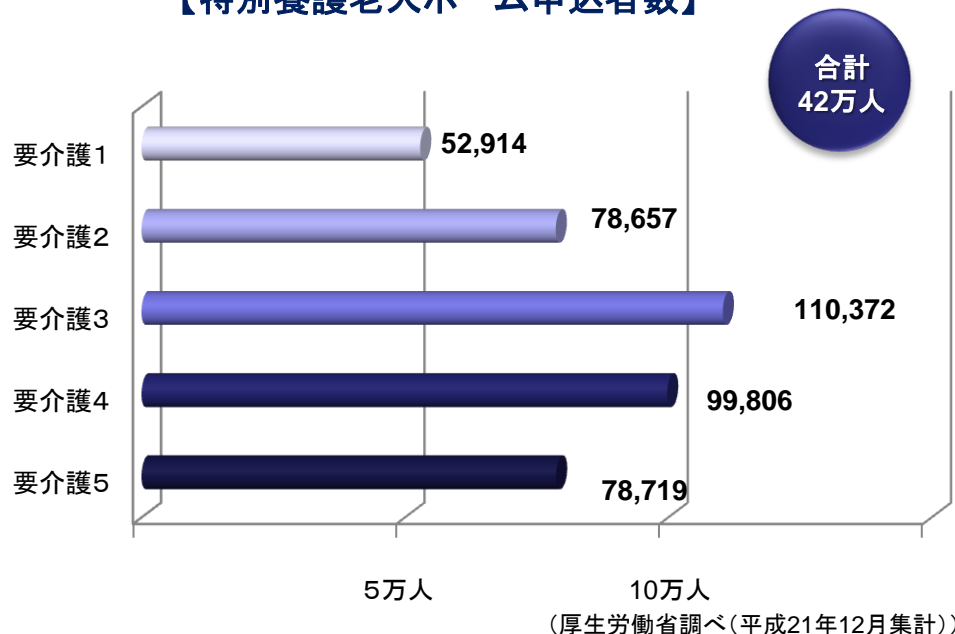


※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）

※2 介護保険3施設及びグループホーム

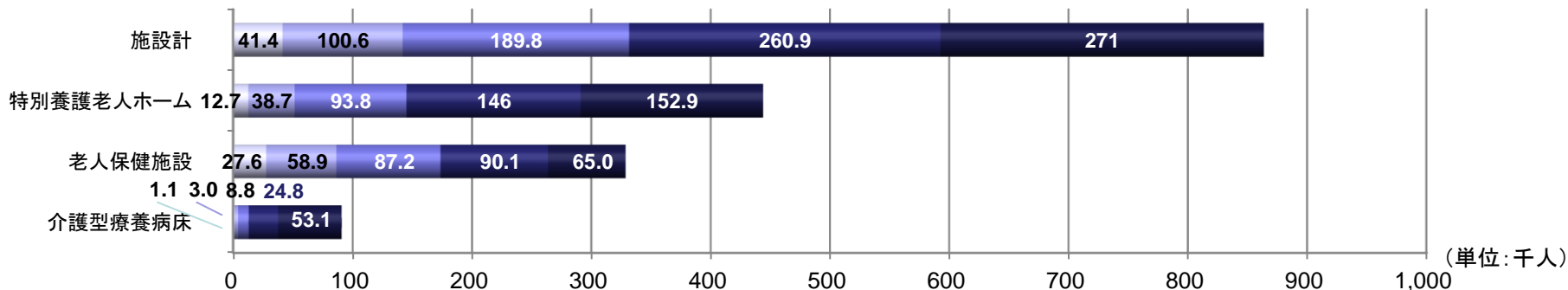
【資料】社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

【特別養護老人ホーム申込者数】



【介護保険施設別・要介護度別入所者数 平成22年4月】

■ 要介護1 ■ 要介護2 ■ 要介護3 ■ 要介護4 ■ 要介護5



(出典)厚生労働省「介護給付費実態調査 平成22年4月審査分」

## 新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）【抜粋】

### 第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果

#### （4）観光立国・地域活性化戦略

～ストック重視の住宅政策への転換～

（中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）

（略）急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。（略）

## 国土交通省成長戦略

（平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議）【抜粋】

### 2. 急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保

～少子高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～

#### 1) 将来目指す姿、あるべき姿

急速に少子高齢化が進展する我が国において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保する。

<戦略目標：2020年目途>

- ・高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とする。

## 総理指示（平成22年8月29日）孤立化のおそれがある「高齢単身・夫婦のみ世帯」支援について【抜粋】

### 介護保険の改革

介護保険改正（2012年予定）に向けて、次の点を厚生労働省をはじめ関係省庁に指示した。

#### （1）介護保険の基本目標の追加

- ・介護保険の基本目標に、『孤立化のおそれがある「高齢単身・夫婦のみ世帯」の生活支援』を追加する。

#### （2）「高齢単身・夫婦のみ世帯」を支える『新型サービス』の全国普及

- ・介護保険は、これまで「家族同居世帯」を標準としたサービスが中心。  
今後は、「高齢単身・夫婦のみ世帯」を支える『新型サービス3本柱』の全国普及を目指す。

#### 『新型サービス』3本柱

- ①24時間地域巡回・随時訪問サービス
- ②高齢者向け住宅（見守り付き高齢者住宅、住み替え支援）
- ③認知症支援（徘徊SOSネットワーク、予防・治療・支援の一貫サービス体系、成年後見）

# 高齢者の住まいに関する法制度の概要と課題

## 現行法制度

### 高齢者住まい法

**基本方針** 国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定  
**高齢者居住安定確保計画** 都道府県が基本方針に基づき策定  
 《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

高齢者賃貸住宅の供給

**高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録**  
 (高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)  
 《登録基準》①床面積(原則25㎡～) ②設備(洗面、便所の必置) 等  
 《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

**高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】**  
 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)  
 登録基準、指導監督は高円賃と同様

**高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定**  
 (良好な居住環境を備えた住宅の供給促進)  
 《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、入居者公募等の基準あり  
 《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

その他

・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)  
 ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

### 老人福祉法

**有料老人ホームの届出**  
 《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設  
 《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

## 課題

### 高齢者向け賃貸住宅

(賃貸借契約による賃借権方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分  
 ※制度上、生活支援サービスの提供は任意  
 ※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分  
 ※ サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない
- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑
- 居住の安定性が弱い  
 ※事業者の判断で、要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース
- 入居一時金に関するトラブル  
 ※入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など

### 有料老人ホーム

(利用権方式が多い)

# サービス付き高齢者住宅(仮称)について

## 現 行

### 高齢者住まい法

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)／高齢者専用賃貸住宅(高専賃)  
／高齢者向け優良賃貸住宅 (高優賃)

### 老人福祉法

有料老人ホーム

## 新制度案(高齢者住まい法の改正等)

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、国土交通省・厚生労働省共管の制度として、新たに都道府県知事への登録制度として「サービス付き高齢者住宅制度(仮称)」を創設  
(高齢者住まい法の改正を予定)

#### 【登録基準】(例)

##### 《住宅(ハード)に関する基準》

- ・規模に関する基準(原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- ・設備に関する基準(便所、洗面設備の必置)
- ・バリアフリー化

##### 《サービスに関する基準》

- ・高齢者支援サービスを提供すること。(うち、安否確認、生活相談は必須)  
[高齢者支援サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]

#### 【登録事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の重要事項説明)
- ・賃貸借方式(利用権方式の場合、居住の安定が図られた契約内容であること(事業者側の正当事由なき契約解除の禁止等))
- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

#### 【行政による指導監督】

- ・住宅管理や生活支援サービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・改善命令等)
- ・地方公共団体における福祉部局・住宅部局の連携

\* 高円賃(登録制度)・高優賃(供給計画認定制度)は廃止し、経過措置を設ける。

## 法律

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅について、入居者保護と供給促進の観点から、両者一元的なルールの下で厚生労働省・国土交通省共管の制度として再構築し、新たに「サービス付き高齢者住宅(仮称)制度」を創設（次期通常国会で法案提出を予定/高齢者住まい法改正）

## 予算

《高齢者等居住安定化推進事業:要求額350億円(うち特別枠300億円)》

- 新たに創設される「サービス付き高齢者住宅(仮称)」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住宅(仮称)等

<補助額>

建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

## 融資

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅(仮称)に対し住宅金融支援機構の融資要件を緩和。
- 家賃の前払い金等への民間金融機関の死亡時一括償還型融資(リバースモーゲージ)に対し、住宅金融支援機構の融資保険対象とする。

## 税制

- 所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者住宅(仮称)の供給促進

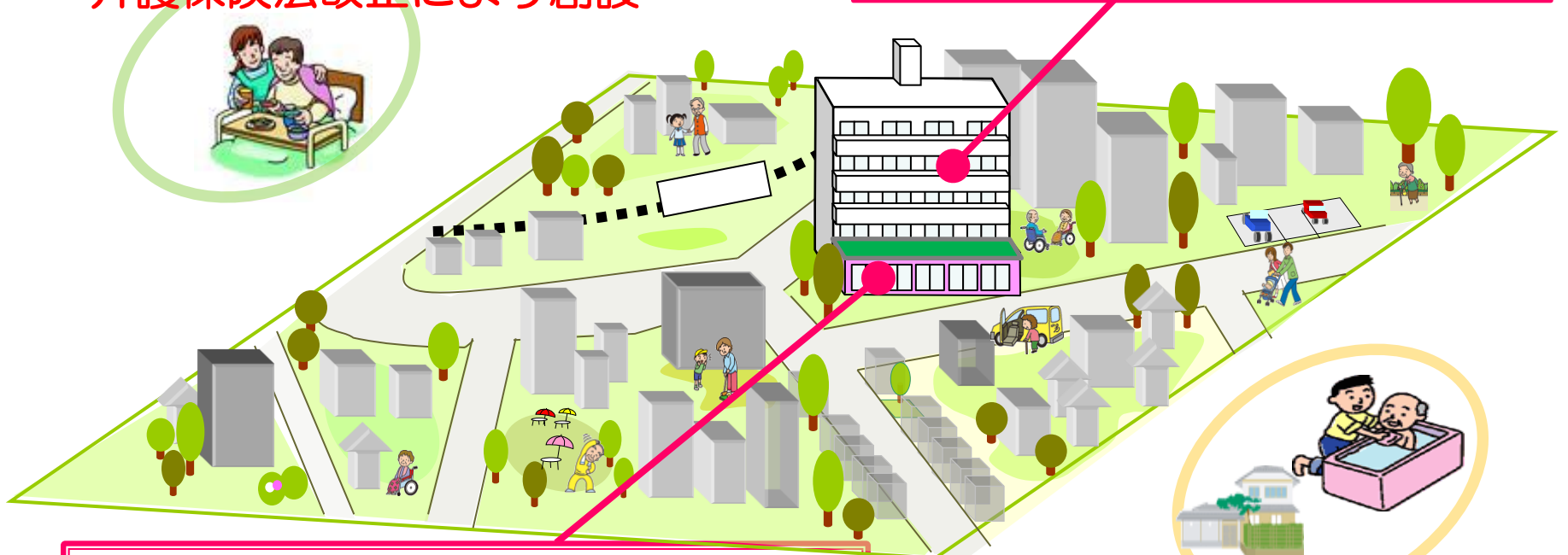
# サービス付き高齢者住宅(仮称)と介護保険の連携イメージ

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者住宅(仮称)」(高齢者住まい法:国土交通省・厚生労働省共管)に、24時間対応の「定期巡回随時対応サービス」(介護保険法:厚生労働省)などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。

24時間対応の  
訪問看護・介護

「定期巡回随時対応サービス」  
→介護保険法改正により創設

サービス付き高齢者住宅(仮称)  
(国土交通省・厚生労働省共管)  
→高齢者住まい法改正により創設



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、  
定期巡回随時対応サービス(新設)

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住宅(仮称)

## 高齢者支援サービス

医療サービス

介護サービス

生活支援サービス

生活相談 / 状況確認

食事提供

清掃、洗濯等

+

居住(自然環境からの防御、プライバシーの保護等)

# 參考資料

---

# 高齢者が居住する施設・住宅

## 介護保険施設

特別養護老人ホーム

[ 介護 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

老人保健施設

[ リハビリ ]

(地方公共団体・医療法人)

介護療養型医療施設

[ 医療的要素 ]

(地方公共団体・医療法人)

## 居住施設

有料老人ホーム

[ 中高所得者 ]

(営利法人)

軽費老人ホーム  
(ケアハウス)

[ 低所得者 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

認知症高齢者  
グループホーム

[ 認知症 ]

(営利法人)

養護老人ホーム

[ 低所得者・困窮度高  
契約ではなく措置 ]

(地方公共団体・社会福祉法人)

## 賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅

[ 高齢者専用の賃貸住宅 ]

(営利法人・医療法人・社会福祉法人)

高齢者向け優良賃貸住宅

[ ・地方公共団体の認定  
・整備費・家賃補助 ]

シルバーハウジング

[ 公営住宅入居者への  
生活援助 ]

(地方公共団体)

# 高齢者専用賃貸住宅(高専賃)

## 1. 制度の内容

専ら高齢者の単身・夫婦世帯を賃借人とする賃貸住宅について、賃貸住宅の戸数・規模や提供されるサービスに関する事項を都道府県の住宅担当部局に登録し、開示する。

### ○ 高齢者専用賃貸住宅の登録基準

- ・原則として床面積25㎡/戸以上
- ・各戸が原則として水洗便所、洗面設備等を備える
- ・前払い金(敷金を除く)について保全措置

なお、上記の要件を満たす高齢者専用賃貸住宅は、有料老人ホームとしての規制は及ばない(老人福祉法) また、適合高齢者専用賃貸住宅の届け出をした高齢者専用賃貸住宅は、特定施設入居者生活介護の対象施設となりうる(介護保険法)

- 生活指導及び相談、安否確認又は緊急時対応の全部又は一部を行う  
高齢者専用賃貸住宅にあつては、医療法人でも経営可能(平成19年5月～)
- 登録内容は各都道府県のほか、(財)高齢者住宅財団のホームページでも公開

## 2. 実績

	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
当該年度	2,331	7,655	8,808	10,972	13,112
累計	2,331	9,986	18,794	29,766	42,878

(登録戸数:戸)

# 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)制度の概要

## 1. 趣旨

良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進する。

## 2. 制度の内容

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給・・・高優賃を供給する者は、供給計画について、知事の認定を受けることができる。

### 【主な認定基準】

- ・5戸以上
- ・25㎡／戸以上(共同利用する居間、食堂、台所、浴室等を有する場合は18㎡以上)
- ・耐火構造又は準耐火構造
- ・各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えること(台所、収納設備、浴室は共同利用で代替可)
- ・高齢者の身体機能の低下に対応した構造・設備
- ・緊急時対応サービスを受けうること
- ・10年以上の管理、公募原則、抽選等公正な方法による選定、計画的な修繕、適切な事業計画
- ・入居者資格を60歳以上の高齢者単身・夫婦世帯等に設定

(2) 供給に対する支援措置

① 整備費、家賃の減額に対する補助・・・地域優良賃貸住宅(高齢者型)として助成

地域優良賃貸住宅(高齢者型)として地方公共団体が補助を実施(国は地方公共団体に45%を交付(社会資本整備総合交付金))

- ① 整備費 収入分位80%以下の世帯を対象に供給する場合、共同施設、加齢対応構造の整備費等の2/3を補助
- ② 家賃 収入分位40%以下の世帯を対象に事業者が家賃の減額を行う場合、4万円／戸を限度額として助成

② 税制

所得税、法人税 5年間2割増償却(耐用年数35年以上のものは2.8割増)。  
生活支援施設付きの場合、5年間4割増償却。(耐用年数35年以上のものは5.5割増)  
固定資産税 120㎡相当分が5年間1/3に軽減。生活支援施設付きの場合、関連施設も対象。

③ 住宅金融支援機構 バリアフリー対応賃貸住宅融資を利用可能

(3) 地方公共団体、UR都市機構等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給についても促進

## 3. 実績

(管理開始戸数:戸)

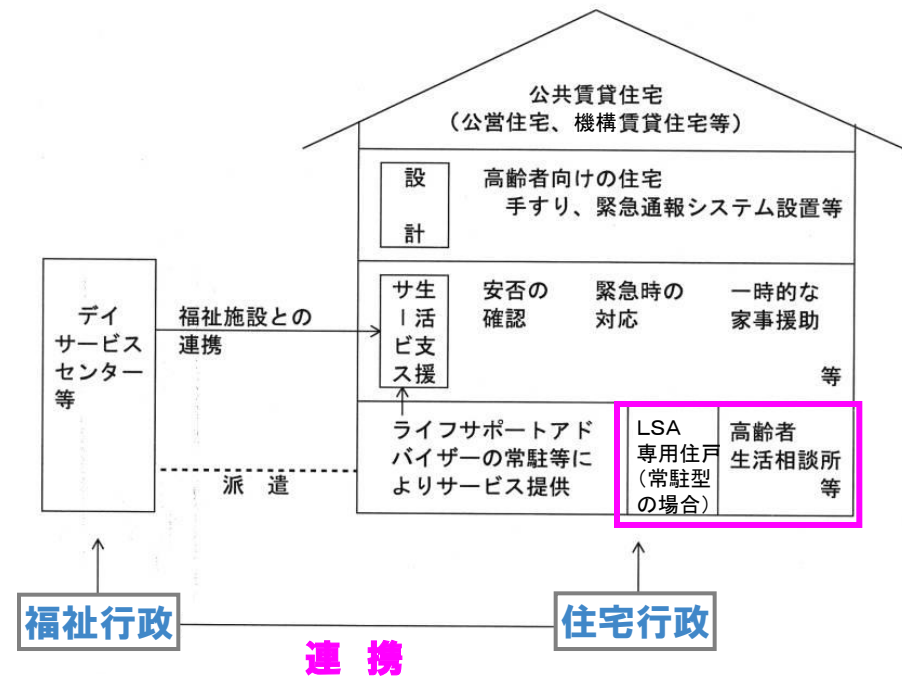
	～13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
当該年度	5,457	4,751	4,204	4,380	4,363	3,370	3,160	2,972	1,955
累計	5,457	10,208	14,412	18,792	23,155	26,525	29,685	32,657	34,612

## 1. 趣旨

高齢者等の生活特性に配慮し、**バリアフリー化された公営住宅等**と、**LSA(ライフサポートアドバイザー(生活援助員))**による**生活相談・緊急時対応等のサービス**を併せて提供する

## 2. 住宅とサービスの提供

- (1) 入居世帯: 高齢者単身・夫婦世帯等
- (2) 住 宅: 緊急通報装置を備えた公営住宅等
  - 公営住宅の附帯施設としての高齢者生活相談所の設置
  - 特定公共賃貸住宅を活用したLSA専用住戸の設置 等  
(国土交通省の地域住宅交付金等)
- (3) L S A : 入居高齢者に対して緊急時対応、一時的な家事援助等を実施  
(厚生労働省の地域支援事業)



## 3. 経緯・実績

昭和62年度 制度創設(LSA常駐型)  
 平成 5年度 制度拡充(福祉施設連携型)

実績: 869団地 23,298戸 (平成21年度末管理戸数)

## 生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の事例①

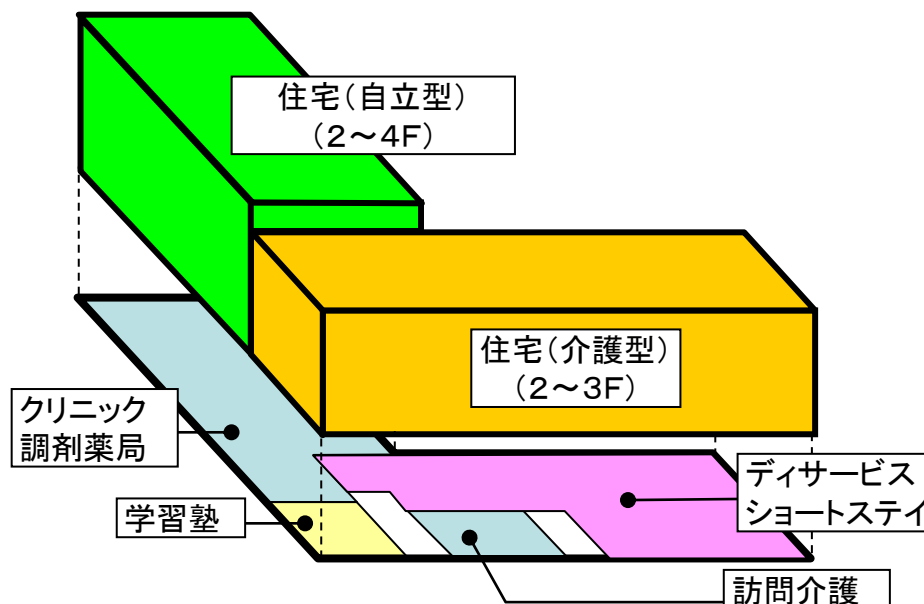
## ココファン日吉（神奈川県横浜市） 平成22年3月開設

■土地をURより賃借して高齢者専用賃貸住宅と介護事業所を一体的に整備。  
学習塾も併設し、高齢者と子供、地域住民の多世代交流の促進もめざす。

	自立型	介護型
戸数	24戸	57戸
住戸面積	35.65～70.41㎡	18.06～22.96㎡
家賃	105,000～188,000円	75,000～79,000円
共益費	4,600～7,500円	20,000円
サービス費	26,250～32,550円	32,550円

併設事業所等：

訪問介護、通所介護、短期入所  
居宅介護支援  
学習塾（事業者グループ会社の経営）  
テナント：クリニック、調剤薬局



# 生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の事例②

## レジデンスあじさいの丘 平成20年3月開設 〈高齢者向け複合施設:ケアタウンあじさいの丘〉(神奈川県秦野市)

- 地域に根づいた訪問看護サービスを中核に、高齢者専用賃貸住宅と医療・看護・介護の各種サービスを集約。医療ニーズの高い高齢者も継続居住が可能。

戸数: 12戸  
 住戸面積: 31.27~37.30㎡  
 家賃: 135,000~145,000円  
 管理費: 25,000円(2名入居は50,000円)  
 施設使用費: 15,000円

併設事業所:  
 小規模多機能型居宅介護  
 認知症高齢者グループホーム  
 訪問介護、訪問看護、居宅介護支援  
 クリニック(外来、訪問診療)

6F	適合高齢者 専用賃貸住宅 (12戸)			
5F				
4F	小規模多機能型居宅介護事業所 (登録定員25名)			
3F	認知症高齢者 グループホーム (2ユニット・18人)			
2F				
1F	クリニック (外来・ 訪問診療)	訪問看護 事業所	訪問介護 事業所	居宅介護 支援事業所

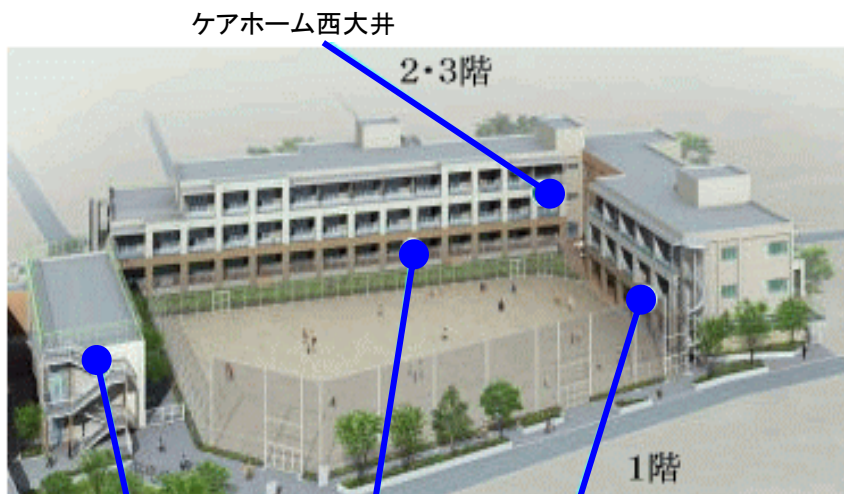




# 改修による高齢者向け優良賃貸住宅の供給事例

## ヘルスケアタウンにしおおい（旧品川区立 原小学校跡）

廃校を活用して特定施設入居者生活介護を実施する高齢者向け優良賃貸住宅を供給



### ○高齢者向け優良賃貸住宅 42戸

（提供されるサービス）

①基本サービス（安否確認、緊急通報、フロント、生活相談等のサービス）。

全入居者に提供。）

②食事サービス（入居者の希望に応じて提供）

③介護サービス（特定施設入居者生活介護の事業所の指定を受け、要介護者に対し、介護サービスを提供）

	戸数	家賃
21㎡	10戸	8万円
32㎡	26戸	9万円
38㎡	6戸	10万円

### ○入居者の負担する費用について

（約20㎡、要介護3、収入分位10%（12万3千円）以下の場合）

入居者負担月額	145,500円
（内訳）	
家賃	80,000円
介護保険1割負担	22,673円
基本サービス費	30,000円
共益費	30,000円
食事サービス費	51,000円
費用計	213,673円
— 補助	約68,000円

### ○併設施設

西大井いきいきセンター：老人福祉施設

キッズタウンにしおおい：認可保育園（定員100人）



# 住まいとサービスの関係(イメージ)

