

サービス付き高齢者向け 住宅の供給促進

東京都では、2014(平成26)年12月に「東京都長期ビジョン」を策定し、高齢者の多様なニーズに応じた住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅等を2025(平成37)年度末までに28,000戸整備することとしています。



● 高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯が増加の見込み

高齢者の単身世帯：2015(平成27)年 約78万世帯 ⇒ 2035(平成47)年 約104万世帯

● 要介護認定率の高い75歳以上の後期高齢者が増加の見込み

後期高齢者人口：2015(平成27)年 約147万人 ⇒ 2035(平成47)年 約203万人

● 民間賃貸住宅において、高齢者世帯の入居制限が依然として存在

● 「東京都長期ビジョン」における政策展開

サービス付き高齢者向け住宅等について、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所との連携等により供給拡大を図るとともに、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて住み続けられる一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅などの整備を推進します。

サービス付き高齢者向け住宅とは

- 高齢者単身・夫婦世帯等が安心して居住できる賃貸等の住まいです。

高齢者にふさわしい構造等

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備



安心できる見守りサービス

- ケアの専門家等による
- 安否確認サービス
- 生活相談サービス

- 住宅の登録は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）に基づき、都道府県等*が行い、登録基準に適合しているか審査します。
※都内の場合（公財）東京都福祉保健財団
(八王子市内の場合は、八王子市役所)
- 家賃やサービスなど住宅に関する情報が公開されることにより、自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するための補助事業

- 「サービス付き高齢者向け住宅」等*の供給促進を図るため、国や都、区市町村では、補助事業を実施しています。都では、地域包括ケアシステムの構築に寄与するため、事業者への整備費補助など様々な補助事業を実施しています。

*バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや緊急時対応サービス等が提供される「東京都高齢者向け優良賃貸住宅」の供給を促進するための補助事業も実施しています。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則として25m²以上であること。
ただし、居間、食堂、台所等を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18m²以上
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。
ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住の環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備又は浴室を備えずとも可
- バリアフリー構造であること。

サービス

- 安否確認サービス、生活相談サービスの提供
- ケアの専門家*が少なくとも日中に住宅の敷地、又は隣接若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、サービスを提供
※ケアの専門家：社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員又は医師・看護師・准看護師・介護福祉士・社会福祉士・介護支援専門員・介護職員初任者研修課程の修了者（修了者とみなされる者を含む。）
- 常駐しない時間帯での緊急時対応サービスの提供

契約関係

- 書面による契約であること。
- 専用部分が明示された契約であること。
- 敷金、家賃、サービス費以外の金銭を受領しない契約であること。
- 入居者の同意を得ずに専用部分の変更や契約解除を行わないこと。
- 工事完了前に前払金を受領しないこと。
- 家賃等の前払金を受領する場合は
 - 前払金の算定基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること。
 - 入居後3か月以内に、契約を解除又は入居者の死亡により契約が終了した場合、「契約解除までの日数×日割計算した家賃等」を除き、前払金を返還すること。
 - 返還債務を負うことになる場合に備え、前払金に対し、必要な保全措置を講じること。

（問合せ先）

（公財）東京都福祉保健財団 事業者支援部 運営支援室（03-3344-8637）
(八王子市内で建設する場合：八王子市まちなみ整備部住宅政策課(042-620-7385))

東京都独自の登録基準

- 高齢者の居住安定確保プランに定めた基準
- 登録要件基準表に定めた基準

- 既存建物の改修の場合、各専用部分の床面積を以下のとおり緩和
 $25\text{m}^2 \Rightarrow 20\text{m}^2$ 、 $18\text{m}^2 \Rightarrow 13\text{m}^2$
- 「専用部分の床面積」にはメーターボックスの面積は算入しない。
- 「共同利用面積」
 - 各専用部分の床面積と基準面積の差を上回ること。
 - 併設施設の台所、浴室等の面積は共同利用部分の面積には算入しない。
- 「同等以上の居住環境」として、台所、浴室は原則として各階に設置、入居者数に応じた設備とすること。
- その他
 - 原則として、住宅と併設施設の動線が重ならないこと。
 - 原則として、住戸ごとに光熱水費の子メーターを設置すること。

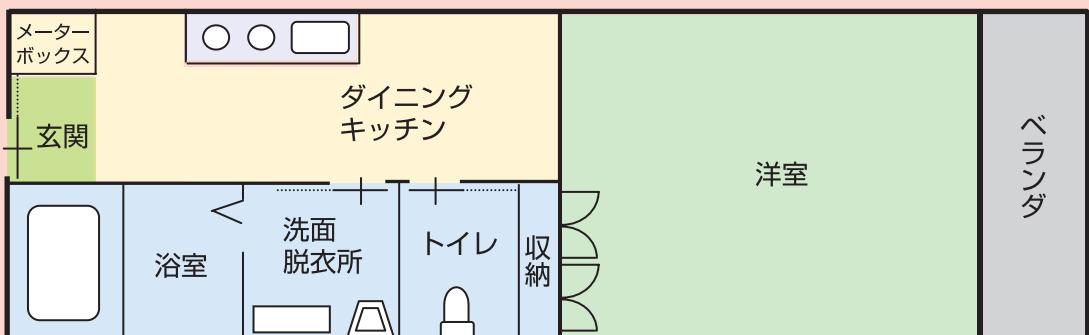
- 緊急時対応サービスを提供すること。（常時）
- 住宅に常駐するケアの専門家等の資格要件を緩和
(高齢者向け住宅において生活援助員等の業務に2年以上従事し、かつ入居者への適切なサービス提供を行うことができると認められる者)

- 「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」を遵守すること。
- 「生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱」に基づく届出を行うこと。(入居者と締結するサービス契約書(ひな形)を東京都ホームページに公開すること。)
- 高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策(委託・業務提携等事業者も含む。)を講じること。

■ サービス付き高齢者向け住宅の間取り例 ■

各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備等を備えている住宅

《間取りの一例》



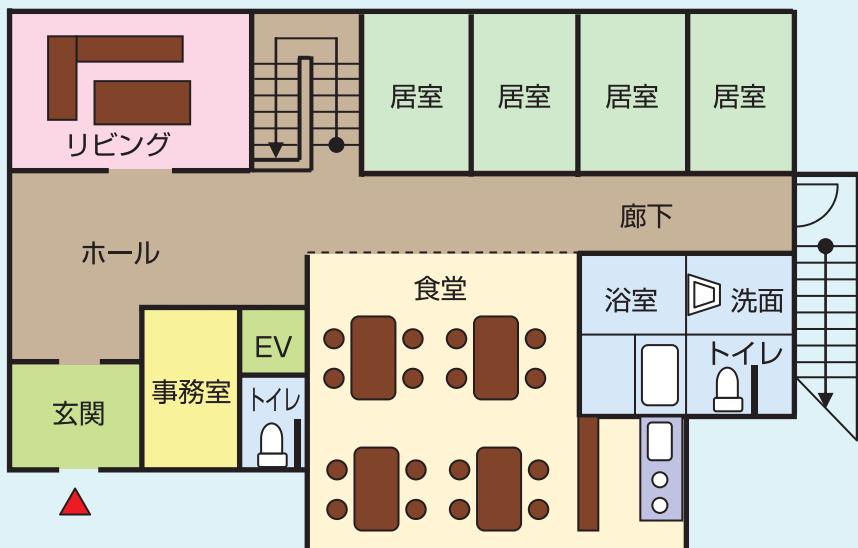
基本的には、マンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいです。緊急通報装置が設置されており、サービス提供のためのケアの専門家等が24時間常駐している住宅もあれば、夜間は外部の警備会社に委託している住宅もあります。

居間、食堂、台所等を共同して利用している住宅

《間取りの一例》



《共用スペース 平面図の一例》



台所、浴室を入居者が共同利用する住宅もあります。居住者同士が交流できるスペースや食堂、ゆったりとした浴室を備えている住宅など多種多様です。居室部分が狭いため、家賃が低めになっている傾向があります。

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するための補助事業

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、国や都、区市町村による5種類の補助事業があります。

国
補助

サービス付き高齢者向け住宅整備事業

9ページ
参照



都補助

東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

平成25・26年度

都（100万円／戸）

国（100万円／戸）

200万円／戸

平成27年度

（20～50万円／戸）

都（100万円／戸）

国（100万円／戸）

200～250万円／戸

新 加算額

基本額

基本額

新規に建設する場合 : 建設費の1/10（上限100万円／戸）

既存ストック活用する場合 : 改修費の 1/3（上限100万円／戸）

6ページ
参照



都補助

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

7ページ
参照

区市町村補助

東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業

8ページ
参照

都
補助

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業（※）

9ページ
参照

※ 東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業は、他の補助事業と併用可能です。

東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

都補助

本補助事業は、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献するとともに、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保を図るため、医療や介護サービス等を提供する地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅の整備を行う事業者に対し、都が直接補助するものです。

(主な要件)

- 国補助(サービス付き高齢者向け住宅整備事業 [P.9掲載])の補助金交付を受けていること。
- 地域密着型サービス事業所等と協定により連携すること。
- 都に対し区市町村の関与に係る手続を行うこと。

(補助内容)

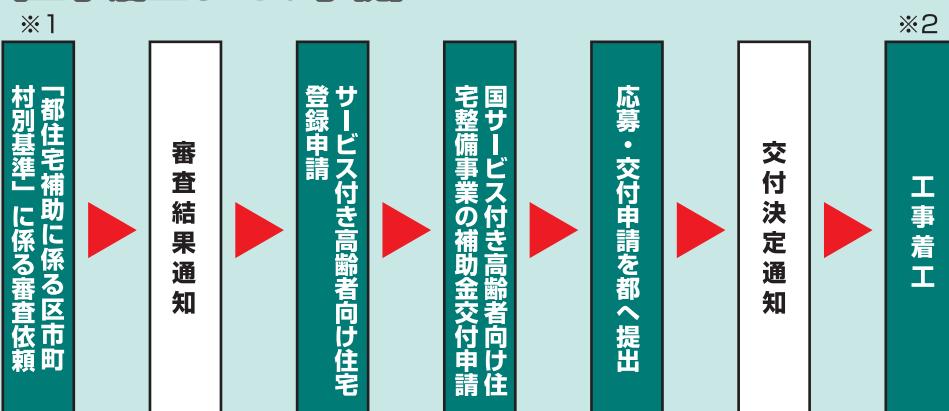
整備費 補 助	【地域包括ケア連携推進・基本型】〔住宅〕及び〔施設〕高齢者生活支援施設	
	新規に建設する場合 : 建設費の1/10	上限100万円/戸
	既存ストック活用する場合 : ●共用部分、加齢対応構造等工事費、用途変更に伴い法令等に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る設置・改修工事費の1/3	上限100万円/戸
	●エレベーター設置費の1/3	上限500万円/基
【地域密着型サービス事業所併設加算】		20万円/戸
【入居者及び地域住民の共用リビング併設加算】		10万円/戸
【夫婦世帯入居支援加算】		20万円/戸

◆建設予定地の区市町村関与について

補助金交付に際し、建設予定地の区市町村により、①都住宅補助に係る区市町村別基準を策定 ②関与手続不要 ③都補助金交付を認めない の3つの関与の種類があります。各区市町村の関与の種類等については、本事業のホームページを御覧ください。

(工事着工までの手続)

事業者が行う手続



※1 区市町村によっては都に対する審査依頼が不要又は交付申請が認められない場合があります。

※2 工事は補助金の交付決定後に着工してください。

(申請窓口・問合せ先)

東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課（03-5320-4947）

本事業のホームページ http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/116kouyutin.htm