

第4章3節 高齢者の居住の安定確保 (高齢者居住安定確保計画)

1. 背景と目的

2. 目標と基本的な施策

(1) 目標

- ① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引き上げ
- ② 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

(2) 検証指標

- ① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- ② 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
- ③ 市営住宅のバリアフリー化率

(3) 目標を達成するために必要な事項（施策）

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和
- 終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和
- サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発
- 民間賃貸住宅への円滑な入居

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、報告徴収

③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

- 市営住宅のバリアフリー化
- 自宅のバリアフリー化の推進

④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進

- 介護サービス基盤の整備

⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保

- 地域包括ケアシステムの強化

⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

- 住まいの維持管理に向けた取り組み
- 高齢者が自宅に住み続けるための支援
- 高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発
- 孤独死防止のための支援
- 高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保
- 空き家の発生抑制

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

- 熊本市の高齢者の収入や居住状況、高齢者向け住宅の入居費用などを調べ、将来的に弱くなる部分を重点的に支援する計画を作成した方が良い
(第1回居住支援部会)

⇒ サービス付き高齢者向け住宅の登録面積基準の緩和（改修のみ）

（サービス付き高齢者向け住宅の家賃の低廉化・供給の促進に向け緩和）

※ 他都市事例：東京都、埼玉県、岐阜県

- 民間賃貸住宅の活用も踏まえ、考え方を整理した方が良い
(第1回居住支援部会)

⇒ 終身建物賃貸借制度の登録面積基準の緩和

（セーフティネット住宅の登録基準に併せて緩和）

P6~10 参考資料

- 賃貸としては安い物件が少なく高齢者が困っているが、民間賃貸住宅の活用も踏まえ、考え方を整理した方が良い
(第1回居住支援部会)

⇒ 民間賃貸住宅への円滑な入居

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 数値目標だけでなく、サービス付き高齢者向け住宅の質の確保も行って欲しい
(地域包括支援センター)

⇒ 「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、報告徴収

③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

- シルバーハウジングを増やすのがコスト的に難しいのであれば、市営住宅の改修や新築の際には、バリアフリー化など誰もが使いやすいものにした方が良い
(第1回居住支援部会)

⇒ **市営住宅のバリアフリー化**

- 高齢者の住まいの状況として76%が持家であり、健康であれば67%が自宅に住み続けたいと考えている
(熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書等より)

⇒ **自宅のバリアフリー化の推進**

④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進、⑤ 高齢者居宅支援体制の確保

- 住宅部局だけでなく福祉部局と連携して進める必要がある
(第1回居住支援部会)
- 職員不足や人材不足、介護職が足りないという状況がある
(地域包括支援センター)

⇒ **介護サービス基盤等の整備、地域包括ケアシステムの強化**

⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

- 高齢者の住まいの状況として76%が持家であり、健康であれば67%が自宅に住み続けたいと考えている
(熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書等より)

⇒ **住まいの維持管理に向けた取り組み**

- 持家では建物が老朽化しているが復旧するお金が無かったり、お金があっても判断力が無い人もいて、そのまま住み続けている
(地域包括支援センター)

⇒ **高齢者が自宅に住み続けるための支援**

○計画の中にリバースモーゲージの話を入れてもらえれば、住み慣れた地域で生活を送ることに繋がる
(第2回居住支援部会)

⇒ **高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発**

○高齢者が住まいを探す上では、孤独死などが不安で受け入れてもらえないという問題があるため、
高齢者の見守りは大変重要
(第1回住宅審議会)

⇒ **孤独死防止のための支援**

○経済的に余裕が無い方、低所得者が入る施設が少ないと感じる
(地域包括支援センター)

○市営住宅では高齢者への当選率の優遇、連帯保証人不要で入居可能な仕組みづくりをあげているが、
加えてハード面で建物をどう増やしていくかも記載した方が良い
(第2回居住支援部会)

⇒ **高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保**

○自宅に住み続けられなくなり、高齢者向け住宅へ住み替えを行った際に、自宅が空き家になる。
その場合の空き家対策についても記載をした方が良い
(第1回住宅審議会事前説明)

⇒ **空き家の発生抑制**

○高齢者の住まいについてのイメージ図は全体を表すのでわかりやすい。市営住宅、セーフティネット住宅、
高齢者対策を1つの図に表すことで、市民の方にわかりやすい計画になるのでは
(第1回住宅審議会)

⇒ **イメージ図の作成**

資料編P88

参考資料

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1万戸**（平成28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

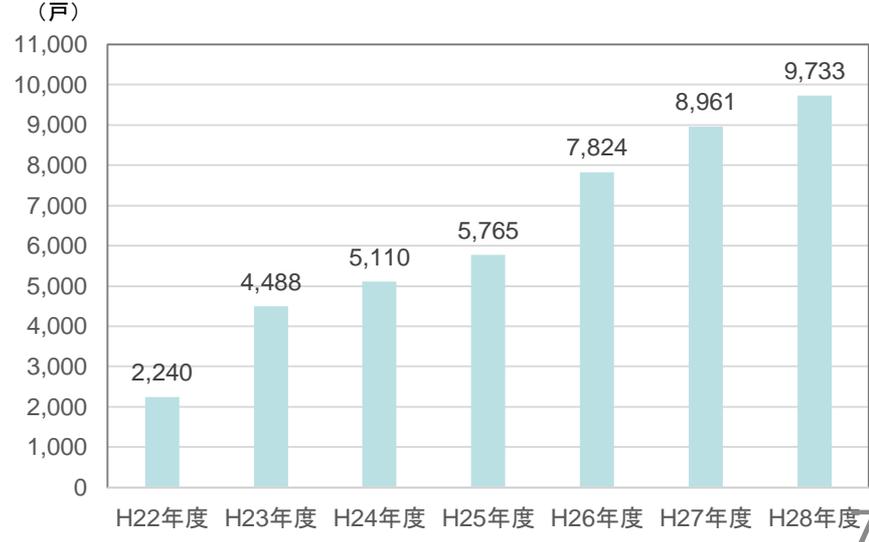
- (1)入居者
 - ・高齢者(60歳以上)であること。
 - ・単身又は同居者が高齢者親族であること(配偶者は60歳未満も可)。
- (2)住宅の基準
 - ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
 - ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等
- (3)高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住
 - ・同居者は、高齢者の死亡後1月以内の申出により継続居住可能。
- (4)解約事由
 - ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
 - ・借家人からの解約については、
 - ①療養、老人ホームへの入所、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

参考 熊本市
302戸(うちサ付以外0戸)
1事業者(うちサ付以外0事業者)

9,733戸(うちサ付以外331戸)
193事業者(うちサ付以外9事業者)
(平成28年度末時点)

終身建物賃貸借事業の認可実績(戸数)の推移



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
- ③相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない 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

- 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
 $T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T + 2R \leq 65$
- ⑥ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24$ $55 \leq T + 2R \leq 65$
- 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
 $T \geq 19.5$ $R/T \leq 22/21$ $55 \leq T + 2R \leq 65$
- ③ 共用階段の各部の寸法は、次の各式
 $T \geq 24$ $55 \leq T + 2R \leq 65$
- 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、

終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和について

添付書類	改正前	改正後
	① 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図	削除
	② 縮尺、方位、賃貸住宅の位置等を表示した配置図	削除
	③ 縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図	① 縮尺、方位、間取り、設備の概要を表示した各階平面図 (新築の場合) 賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取り図 (既存の場合)
	④ 賃貸住宅の整備をしようとする場合は、土地の地上権等を有することを証する書類	削除
	⑤ 賃貸住宅を有する場合は、次に掲げる書類 ・賃貸住宅を有する者であることを証する書類 ・土地の地上権等を有することを証する書類	削除
	⑥ 賃貸住宅の賃借権等を有する場合は、次に掲げる書類 ・賃借権等を有する者であることを証する書類 ・賃貸住宅を有する者が土地の地上権等を有することを証する書類 ・賃貸住宅において終身建物賃貸借を行うことについて賃貸住宅を有する者が承諾したことを証する書類	削除
	⑦ 申請者が法人の場合は、登記事項証明書及び定款	削除
	⑧ 整備する場合にあつては、工事完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面	② 整備する場合にあつては、工事完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面
		③ その他都道府県知事が必要と認める書類



その他、終身建物賃貸借の認可申請の様式については、セーフティネット住宅の登録申請様式と可能な限り統一することにより、両者を併せて申請することを容易とする。