

ケア付きすまいの 供給促進

－ 1万戸の供給を目指して－

東京都では、2010(平成22)年9月に「高齢者の居住安定確保プランー基本の方針と実現のための施策ー」を策定し(2012(平成24)年8月に改定)、住宅施策と福祉施策の連携を図りながらケア付きすまい(東京モデル1)の供給促進に取り組んでいます。今回、ケア付きすまい(東京モデル1)について、2014(平成26)年度までの供給目標を6,000戸から1万戸に引き上げました。



● 高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯の増加が推定されています

高齢者の単身世帯：

2010(平成22)年約62万世帯⇒2030(平成42)年約90万世帯

● 要介護認定率の高い75歳以上の後期高齢者の急増が見込まれています

後期高齢者人口：

2010(平成22)年約122万人⇒2030(平成42)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見受けられます

● ケア付きすまい(東京モデル1)の供給を促進

バリアフリー化され、緊急時対応や安否確認等のサービスの質が確保されるとともに、高齢者が適切な負担で入居可能なケア付きすまい(東京モデル1)であるサービス付き高齢者向け住宅や東京都高齢者向け優良賃貸住宅を、2009(平成21)年度から2014(平成26)年度までに約1万戸供給

● 医療・介護サービスとの連携を促進

P3
P5

サービス付き 高齢者向け住宅とは

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都知事が指定した登録機関である（公財）東京都福祉保健財団の登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家等が日中常駐するとともに、生活相談サービス、安否確認サービス、緊急時対応サービス等が提供される住宅です。

P6
P10

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」の供給促進について、国や都、区市町村による補助事業があります。さらに、都では平成26年度までの供給目標に向け、補助事業の拡充策を実施します。

P11

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

「東京都高齢者向け優良賃貸住宅」の供給促進について、区市町村による補助事業があります。「東京都高齢者向け優良賃貸住宅」とは、国が定める地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、都知事による供給計画の認定を受けた住宅で、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、都が独自に規定する住宅です。

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、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。
* 都の場合 (公財) 東京都福祉保健財団
- 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では、安否確認・生活相談サービス以外にも医療・介護・生活支援サービスの提供・連携方法について様々なタイプがあります。



サービス付き高齢者向け住宅の登録

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則25㎡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18㎡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建物に常駐し、サービスを提供
ケアの専門家とは、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・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。

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㎡⇒20㎡、18㎡⇒13㎡
- 「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、住宅と併設施設の動線が重ならないこと
 - 原則、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こと認められる者）

- 「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 ■

面積、設備が充実している住宅

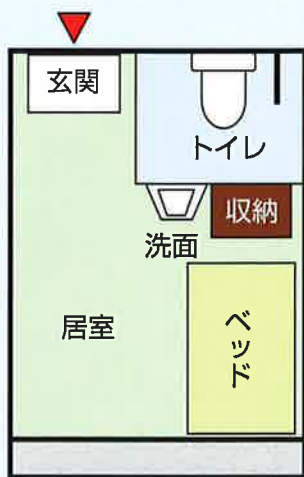
《間取りの一例》



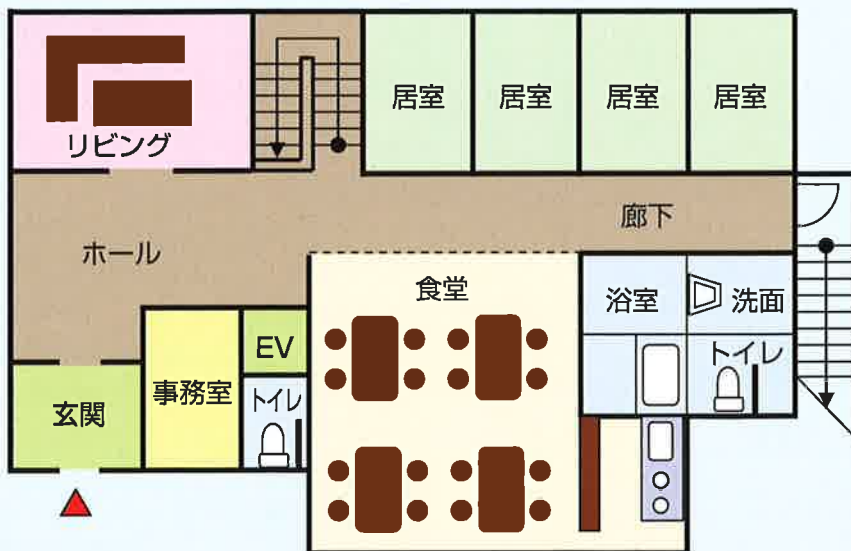
基本的には、マンションやアパートのように各居住者が独立して暮らせる住まいです。緊急通報装置が設置されており、サービス提供のためのケアの専門家等が24時間常駐している住宅もあれば、夜間は外部の警備会社に委託している住宅もあります。

共用スペースが充実している住宅

《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※1の供給を促進するため、国や都、区市町村による補助事業があります。さらに、都では2014（平成26）年度までの供給目標に向け、補助事業の拡充策を実施します。

※1 サービス付き高齢者向け住宅の登録基準についてはP4を参照

適用期間：
2013（平成25）年度
～2014（平成26）年度

2014（平成26）年度までの供給目標に向け

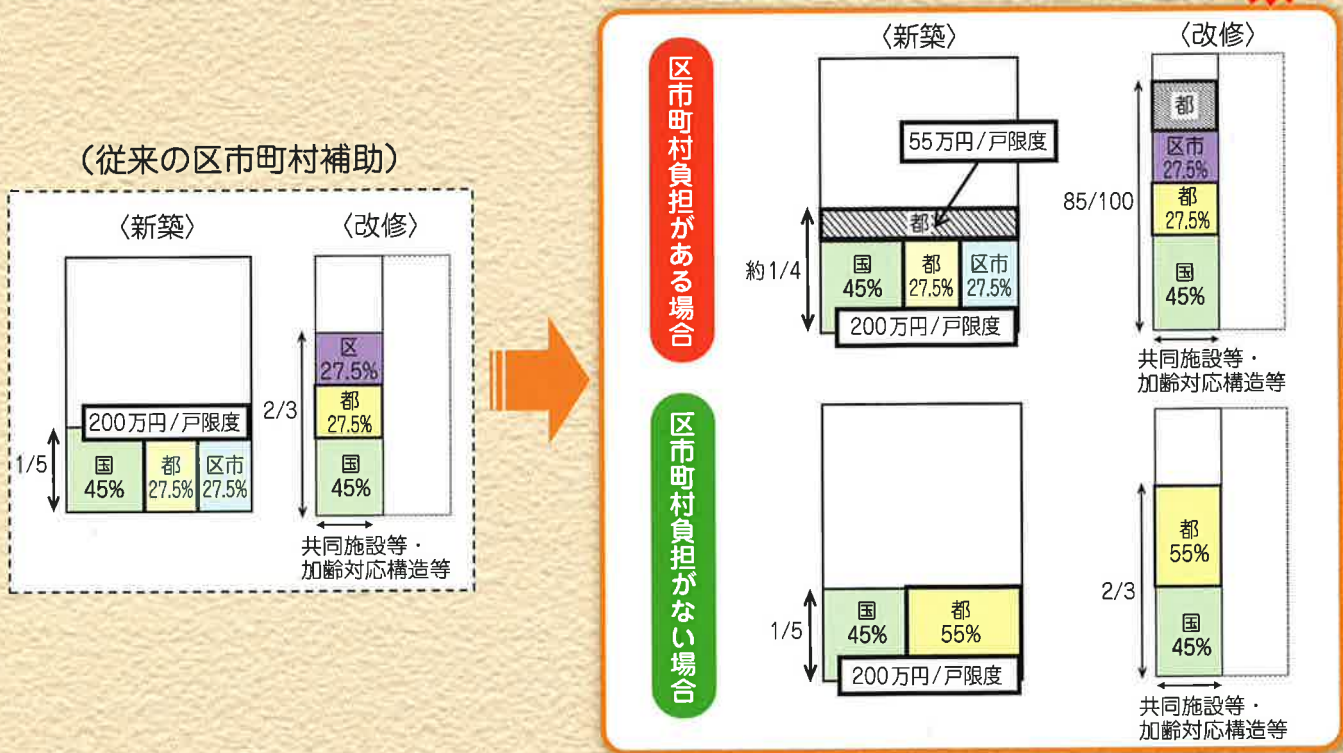
補助事業を拡充！

7ページ
参照

拡充策①

【近隣居住推進型】〈国+都+区市町村〉

近隣居住を推進する区市町村補助について、都の充当額を引き上げます。

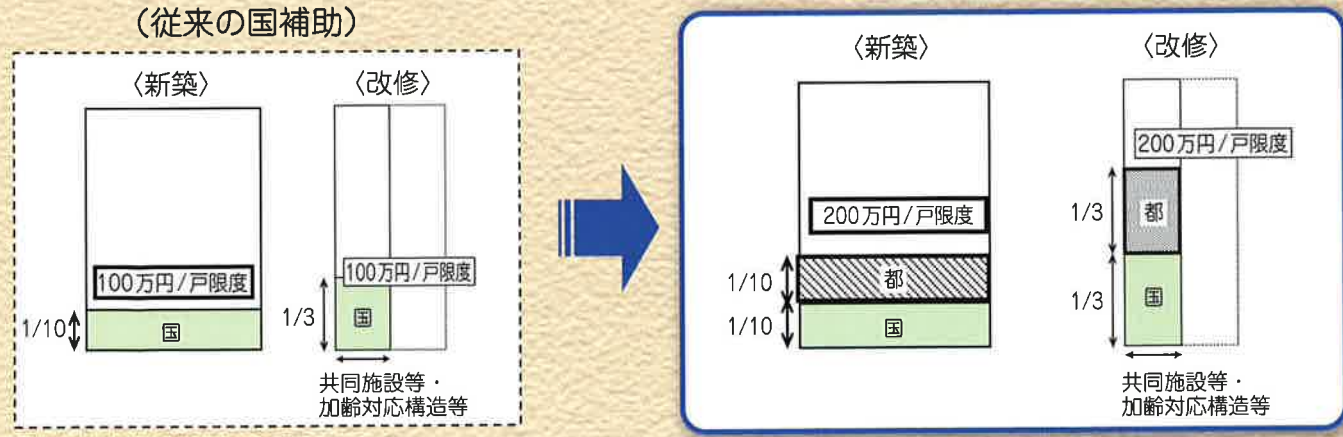


拡充策②

【医療・介護サービス確保型】〈国+都〉

国補助を受けるもののうち、併設または近接する医療・介護サービス事業所と連携するものについて、原則として区市町村の同意を得た上で、都の補助金を加算します。

8ページ
参照



【近隣居住推進型】

東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業

補助主体：区市町村

本補助事業は、区市町村が、サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備等に要する費用の一部を補助するものです。都は、国とともに本補助事業を実施する区市町村に補助を行い、支援します。

（主な要件）

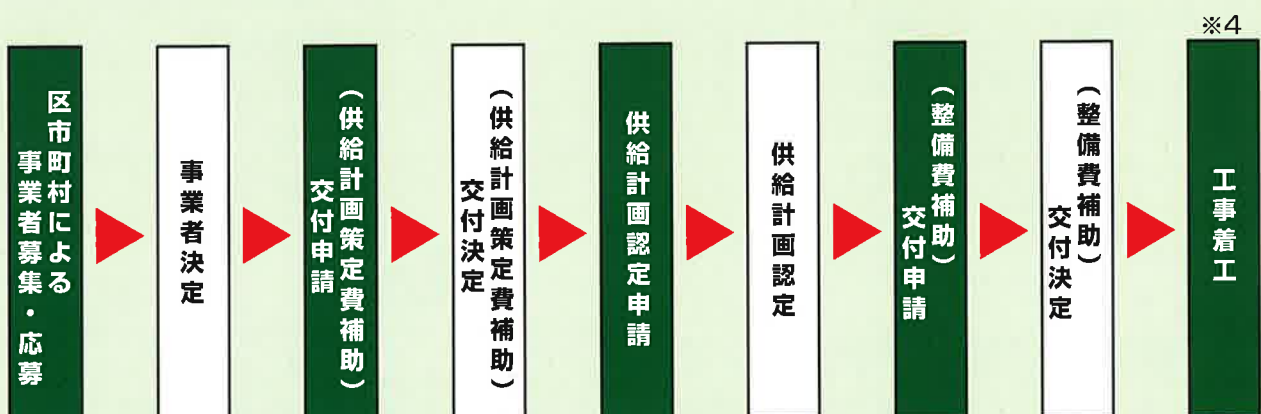
- 戸数：新築の場合は5戸以上
- 家賃設定：近傍同種の家賃と均衡
限度額家賃を上回らない。
- 管理期間：10年以上
- その他：供給計画の都知事認定を受けること。
- 入居者：公募(地元枠設定の場合あり)
収入制限あり(月額48万7千円以下)

（補助内容）

整備費補助	〔住宅〕及び〔施設〕高齢者生活支援施設 新築：建設費の約1/4 ^{※2} 又は1/5 ^{※3} 改修：共用部分及び加齢対応構造等工事費の85/100 ^{※2} 又は2/3 ^{※3}
	<ul style="list-style-type: none"> ● 新築の場合、上限255万円/戸^{※2}又は200万円/戸^{※3} ● 医療・介護連携型の場合、加算あり(建設費の1/10加算、上限100万円/戸) <p>※2 区市町村負担がある場合の補助率及び補助上限 ※3 区市町村負担がない場合の補助率及び補助上限</p>
家賃減額補助	入居者の所得に応じ最大4万円/月
その他	供給計画策定費の一部

（工事着工までの手続）

■ 事業者が行う手続



※4 工事は、補助金の交付決定後に着工して下さい。

【医療・介護サービス確保型】 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

補助主体：東京都

本補助事業は、国のサービス付き高齢者向け住宅整備事業による補助金交付を受けるもののうち、医療・介護サービス事業所と連携する等の要件を満たす事業を実施する事業者に対し、原則として区市町村の同意を得た上で、都が、国の補助金に加え補助するものです。

（主な要件）

- 国補助（サービス付き高齢者向け住宅整備事業 [P9 掲載]）の補助金交付を受けていること。
- 併設又は近接する医療・介護サービス事業所と連携すること。
- 原則として、供給予定地の区市町村の同意を得ていること。

（区市町村により手続方法が異なる場合がありますので、ご不明な点は都にご確認ください。）

（補助内容）

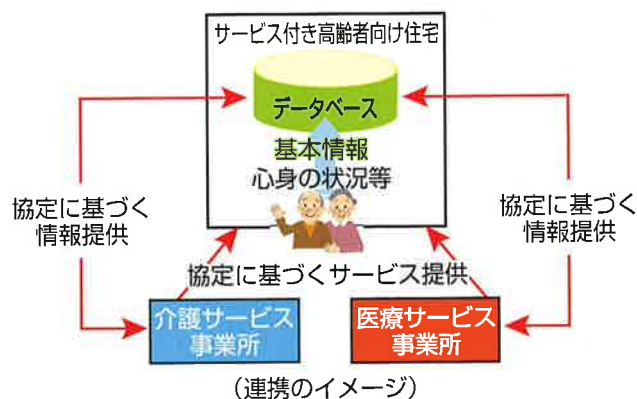
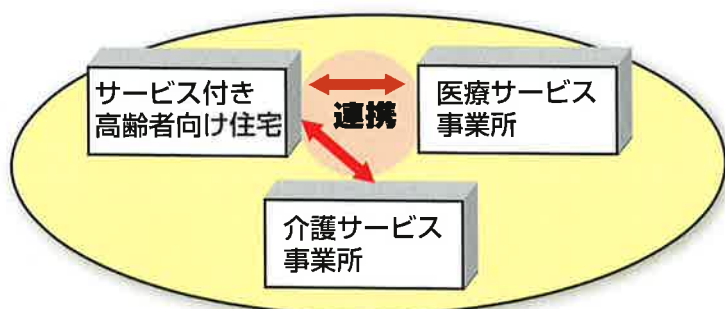
整備費 補助	〔住宅〕及び〔施設〕高齢者生活支援施設 新築：建設費の1/10 改修：共用部分及び加齢対応構造等工事費の1/3
	● 新築・改修ともに、上限100万円/戸

（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
住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎20階
電話：03-5320-4947

◆ 併設又は近接する医療・介護サービス事業所との連携について

- ・ 事業者は、併設又は近接する医療・介護サービス事業所とサービス提供に当たって連携の協定を締結することが必要です。
- ・ 入居者の求めに応じて、医療・介護サービスを提供できるようにする必要があります。
- ・ 都は、連携する医療・介護サービス事業所の適格性について事前審査を行いますので、連携協定書(案)等を応募・交付申請前に都へ提出してください。

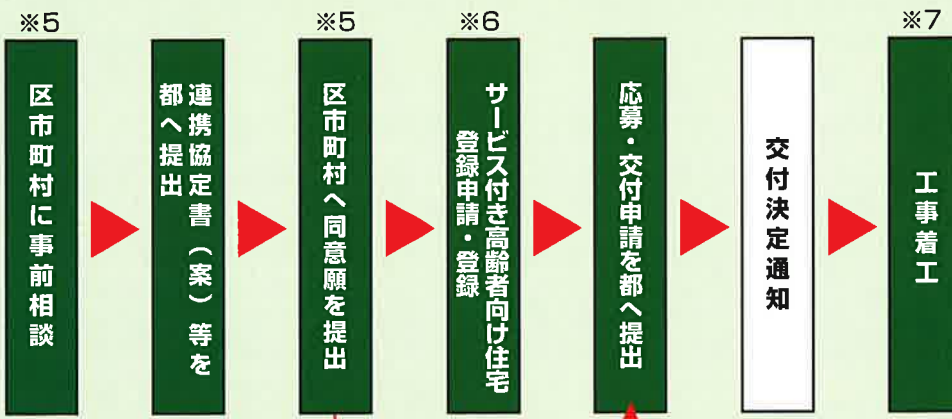


◆ 供給予定地の区市町村の同意について

- ・ 事業者は、原則として、供給予定地の区市町村に対してあらかじめ事前相談を行い、都の補助金交付を受けることについて、応募・交付申請時に同意を得ている必要があります。（区市町村により、手続方法が異なる場合があります。）

(工事着工までの手続)

事業者が行う手続



区市町村から受領する同意書の写しを交付申請書に添付

- ※5 区市町村により、手続方法が異なる場合があります。
- ※6 サービス付き高齢者向け住宅の登録を補助金の交付申請に先立ち行うことが必要です。
- ※7 工事は、補助金の交付決定後に着工してください。

その他の補助事業

■ サービス付き高齢者向け住宅整備事業 ■

補助主体：国

本補助事業は、国が、サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備等に要する費用の一部を補助するものです。

(主な要件)

- 戸数：1戸以上
- 管理期間：10年以上
- 家賃設定：近傍同種の家賃と均衡
- その他：家賃等の徴収が前払い方式に限定されていないこと。

(補助内容)

整備費 補助	〔住宅〕 新築：建設費の1/10 改修：共用部分及び加齢対応構造等工事費の1/3 ● 上限100万円/戸
	〔施設〕 高齢者生活支援施設 新築：建設費の1/10 改修：工事費の1/3 ● 上限1000万円/施設

(申請窓口・問合せ先)

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局
住所：〒113-0033 東京都文京区本郷一丁目28番10号 本郷TKビル5階
電話：03-5805-2971

東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業

補助主体：東京都

本補助事業は、都が、医療・介護・住宅の三者が相互に連携し、各サービスを効果的に提供する方策や体制の整っているサービス付き高齢者向け住宅を選定し、その整備費の一部を補助するものです。

(主な要件)

- 戸数：5戸以上
- 家賃設定：近傍同種の家賃と均衡
- 管理期間：建物構造により定める期間
(例：RC造 47年)
- その他：原則、医療・介護サービス事業所を併設すること。

(補助内容)

整備費補助	〔住宅〕	生活支援サービススペース等 1500万円
		緊急通報・安否確認装置 900万円
	〔施設〕	
		医療サービス事業所 400万円
		介護サービス事業所 500～1500万円

本補助事業は、次のいずれかの補助事業と併用することが可能です。
 ・東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業 [P7 掲載]
 ・サービス付き高齢者向け住宅整備事業 [P9 掲載] (東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業 [P8 掲載] を併用する場合を含む。)

(工事着工までの手続)



※8 事業者決定と同一年度内であることが必要です

2013(平成 25)年度の事業者募集は終了しました。

補助事業以外の供給支援策

税制優遇措置 ■ 2015 (平成 27) 年 3 月 31 日までの間に新築又は取得した場合

	税制優遇措置	床面積要件	戸数要件	その他要件
所得税法人税	5年間割増償却 40% (耐用年数 35 年未満 28%) (ただし、2015 (平成 27) 年 4 月 1 日から 2016 (平成 28) 年 3 月 31 日までの間に新築又は取得したものの割増償却率は半分)	25㎡/戸 (専用部分のみ)	10戸以上	—
不動産取得税	家屋：課税標準から 1200 万円/戸控除 土地：家屋の床面積の 2 倍に当たる土地面積相当分の価額等減額	30㎡/戸 (共用部分含む)	5戸以上	建設費補助の受給
固定資産税	新築の翌年度から 5 年間税額を 2/3 軽減	30㎡/戸 (共用部分含む)	5戸以上	建設費補助の受給

融資 ■ 独立行政法人 住宅金融支援機構による

主条件	<ul style="list-style-type: none"> ・借入期間中、サービス付き高齢者向け住宅として登録 ・賃貸借契約による住宅に限る ・融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が 200㎡以上 ・敷地面積が 165㎡以上 * その他機構が定める技術基準に適合
融資額	融資の対象となる事業費の 100%以内 * 収支計画等の審査結果の額が上限 * 建設費及び土地取得費等が融資の対象
融資金利	35年固定金利又は 15年固定金利
担保	融資の対象となる建物と敷地に、機構のための第 1 順位の抵当権を設定

【近隣居住推進型】

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

補助主体：区市町村

（主な要件）

- 戸数：新築の場合は5戸以上
- 規模・設備：サービス付き高齢者向け住宅と同じ
- サービス：安否確認サービス、緊急時対応サービスの提供
- 契約関係：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。
- 管理期間：10年以上
- 入居者：公募（地元枠設定の場合あり）
収入制限あり(月額48万7千円以下)
- 家賃設定：近傍同種の家賃と均衡
限度額家賃を上回らないこと。
- その他：供給計画の都知事認定を受けること。
東京シニア円滑入居賃貸住宅^{※9}
又はサービス付き高齢者向け住宅
に登録すること。

（補助内容）

整備費補助	〔住宅〕及び〔施設〕高齢者生活支援施設 新築：建設費の約1/5 ^{※10} 又は1/6 ^{※11} （2階までの場合は約1/7 ^{※10} 又は1/9 ^{※11} ） 改修：共用部分及び加齢対応構造等工事費の85/100 ^{※10} 又は2/3 ^{※11}
	※10 区市町村負担がある場合の補助率 ※11 区市町村負担がない場合の補助率
家賃減額補助	入居者の所得に応じ最大4万円/月
その他	供給計画策定費の一部

※9 東京シニア円滑入居賃貸住宅とは

…都の基準に基づき、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターの登録を受けた住宅で、高齢者の入居を拒まない、都が独自に規定する住宅です。

（主な登録基準）

規模・設備	各専用部分に、台所、水洗便所、洗面設備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台所、水洗便所及び洗面設備を備えることにより、適切な居住環境が確保される場合は、各戸に台所、水洗便所及び洗面設備を備えずとも可
契約関係	家賃等の前払金を受領する場合は、 ・前払金の算定基礎、返還義務の金額の算定方法が明示されていること。 ・返還債務を負うことになる場合に備え、前払い金に対し、必要な保全措置を講じること。
その他	生活支援サービスの提供を行う場合は、「生活支援サービスの付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。 *都のサービス指針に基づく面積（一住宅に複数人が生活する場合、各人の専用の居室（7.43㎡（和室であれば4.5畳）以上）が確保されていること。 *老人福祉法の規定に基づき、有料老人ホームの届出が必要となる場合がある。

補助事業、各登録制度、税制優遇措置等の問合せ先

【東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業】 東京都福祉保健局 高齢社会対策部 在宅支援課（03-5320-4273）

【サービス付き高齢者向け住宅登録制度】（公財）東京都福祉保健財団 事業者支援部 運営支援室（03-5206-8757）

【東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度】（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター（03-5466-2477）

【税制優遇措置】

- 所得税・法人税・・・各税務署 ● 不動産取得税・・・各都税事務所
- 固定資産税・・・（23区の場合）各都税事務所。（市町村の場合）市町村の固定資産税窓口

【住宅金融支援機構の融資】（独）住宅金融支援機構 本店 賃貸営業推進グループ（03-5800-8468）

本パンフレットに関する区市町村のお問合せ先

区市町村	部署	電話番号
千代田区	まちづくり推進部 まちづくり総務課 住宅管理係	03-5211-3607 直通
中央区	都市整備部 住宅課	03-3546-5466 直通
港区	保健福祉支援部 高齢者支援課 高齢者施設計画担当	03-3578-2406 直通
新宿区	都市計画部 住宅課	03-5273-3567 直通
文京区	福祉部 福祉政策課 福祉施設計画担当	03-5803-1208 直通
	都市計画部 住宅課	03-5803-1238 直通
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-1367 直通
墨田区	都市計画部 住宅課 計画担当	03-5608-6215 直通
江東区	都市整備部 住宅課 住宅指導係	03-3647-9473 直通
品川区	健康福祉事業部 高齢者いきがい課 高齢者住宅担当	03-5742-6735 直通
目黒区	都市整備部 住宅課 住宅計画係	03-5722-9877 直通
大田区	まちづくり推進部 住宅課	03-5744-1346 直通
世田谷区	都市整備部 住宅課	03-5432-2499 直通
渋谷区	福祉部 管理課 住宅係	03-3463-1848 直通
中野区	都市基盤部 都市計画分野 住宅担当	03-3228-5579 直通
杉並区	都市整備部 住宅課	03-3312-2111 内3534
豊島区	都市整備部 住宅課 住宅施策推進グループ	03-3981-2655 直通
北区	まちづくり部 住宅課	03-3908-9201 直通
荒川区	防災都市づくり部 施設管理課管理・住宅係	03-3802-3111 内2822
	福祉部 福祉推進課	03-3802-3111 内2614
板橋区	都市整備部 住宅政策課住宅政策推進グループ	03-3579-2186 直通
練馬区	都市整備部 住宅課 管理係	03-5984-1289 直通
足立区	都市建設部 住宅・都市計画課 再生用地担当	03-3880-5283 直通
葛飾区	都市整備部 住環境整備課 庶務係	03-5654-8352 直通
江戸川区	都市開発部 住宅課 計画係	03-5662-6387 直通
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260 直通
立川市	福祉保健部 介護保険課 介護給付係	042-523-2111 内1440
武蔵野市	健康福祉部 高齢者支援課 管理係	0422-60-1940 直通
三鷹市	健康福祉部 高齢者支援課 高齢者支援係	0422-45-1151 内2625
青梅市	都市整備部 住宅課 住宅政策係	0428-22-1111 内2533
府中市	福祉保健部 高齢者支援課 施設担当	042-335-4503 直通
昭島市	都市計画部 都市計画課 住宅係	042-544-5111 内2264

区市町村	部署	電話番号
調布市	福祉健康部 高齢者支援室 高齢福祉担当	042-481-7150 直通
町田市	いきいき健康部 高齢者福祉課 総務係	042-724-4048 直通
小金井市	都市整備部 まちづくり推進課 住宅係	042-387-9861 直通
小平市	健康福祉部 高齢者福祉課 業務係	042-346-9642 直通
日野市	健康福祉部 高齢福祉課 福祉係	042-585-1111 内2412
東村山市	健康福祉部 高齢介護課 高齢福祉係	042-393-5111 内3132
国分寺市	福祉保健部 福祉計画課 福祉計画担当	042-325-0111 内566
国立市	健康福祉部 高齢者支援課 介護保険係	042-576-2111 内166
西東京市	福祉部 高齢者支援課 高齢者サービス係	042-438-4028 直通
福生市	福祉保健部 介護福祉課 介護保険係	042-551-1764 直通
狛江市	福祉保健部 介護支援課	03-3430-1111 内2221
東大和市	高齢介護課 介護保険係	042-563-2111 内1171
清瀬市	健康福祉部 高齢支援課 高齢福祉係	042-492-5111 内589
東久留米市	福祉保健部 介護福祉課	042-470-7777 内2553
武蔵村山市	健康福祉部 高齢福祉課 管理グループ	042-590-1233 直通
多摩市	都市整備部 都市計画課 住宅担当	042-338-6817 直通
稲城市	福祉部 高齢福祉課 高齢福祉係	042-378-2111 内222
羽村市	福祉健康部 高齢福祉介護課 高齢福祉係	042-555-1111 内175
あきる野市	健康福祉部 高齢者支援課 高齢者支援係	042-558-1111 内2637
瑞穂町	福祉部 高齢課 高齢係	042-557-7623 直通
日の出町	いきいき健康課 高齢支援係	042-597-0511 内381
奥多摩町	福祉保健課 地域支援課	0428-83-2777 直通
檜原村	福祉けんこう課 福祉係	042-598-3121 直通
大島町	地域整備課 管理係	04992-2-1487 直通
利島村	産業・環境課	04992-9-0011 直通
新島村	民生課 福祉介護課	04992-5-0240 直通
神津島村	建設課 建設係	04992-8-0011 直通
三宅村	地域整備課 環境整備係	04994-5-0989 内245
御蔵島村	産業課 産業建設係	04994-8-2121 代表
八丈町	福祉健康課 高齢福祉係	04996-2-5570 直通
青ヶ島村	総務課	04996-9-0111 代表
小笠原村	村民課 福祉係	04998-2-3939 内40

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎 20階
電話 03-5320-4947

印刷 株式会社東京デザインセンター