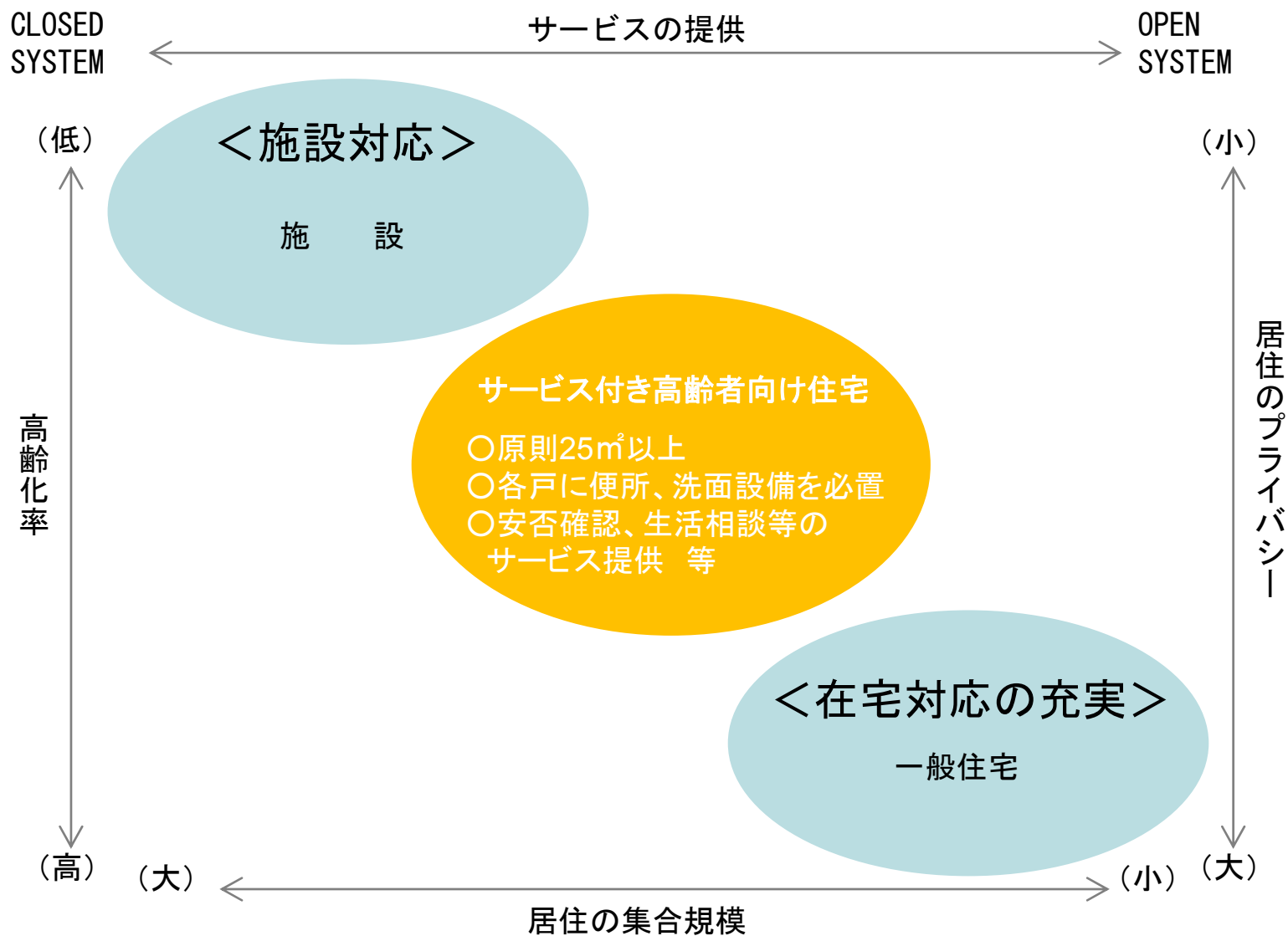


高齢化の進展と対応の局面

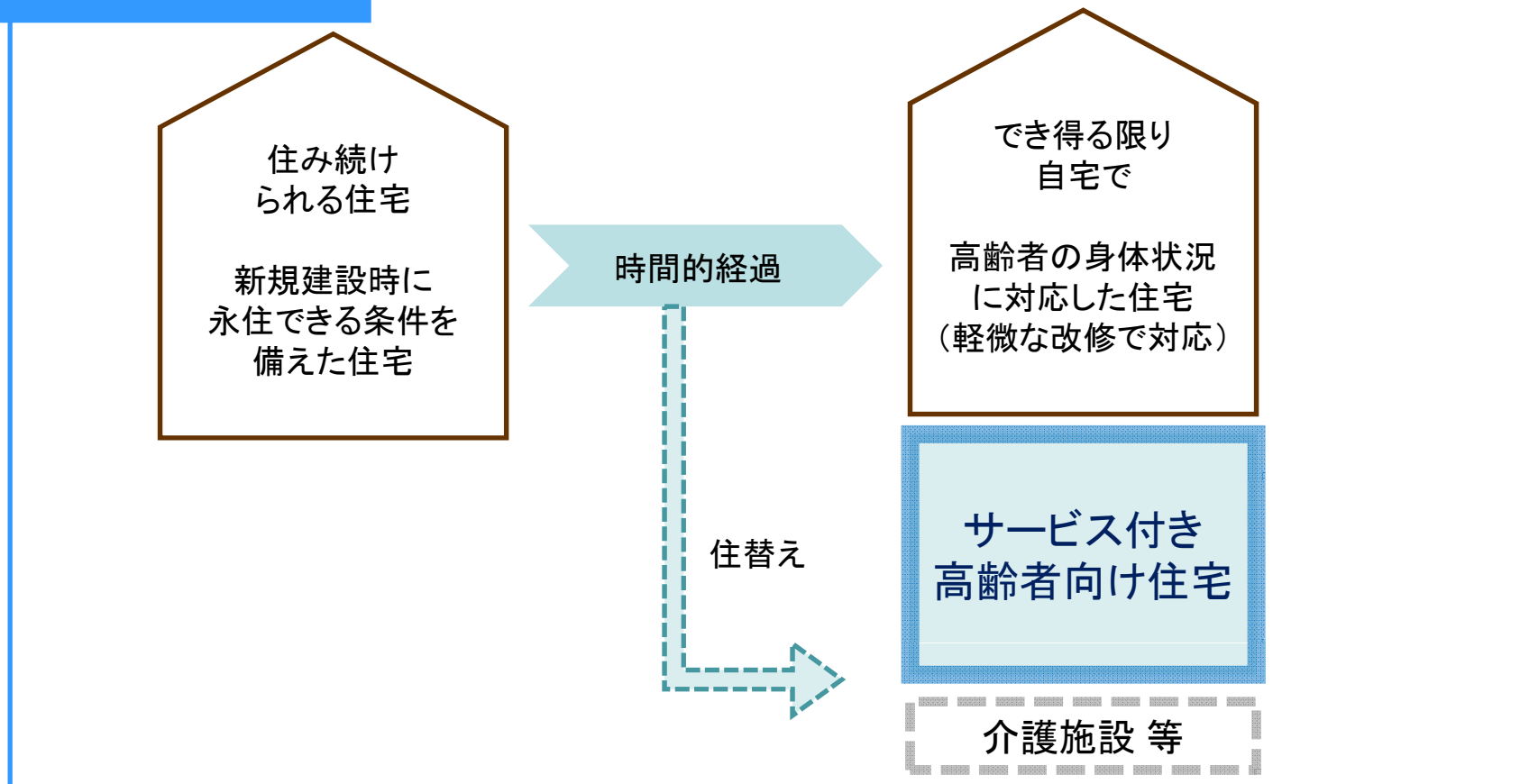


住み続けられる住まいの実現

従来の住宅すごろく



今後の住宅すごろく



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なり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)

高齢者住まい法等の改正の概要

現行高齢者住まい法

○ 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)

共管

○ 高齢者向け住宅の供給

高年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)

高年齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録

(専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)

高年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)

国交

○ その他

終身賃貸事業の認可制度(借家人の死亡時に終了する借家契約による事業)

高年齢者居住支援センターの指定制度

(家賃債務保証等の実施)

国交

○ 高優賃の整備に係る支援措置

地域住宅特別措置法

(高優賃の整備について交付金を交付)

住宅金融支援機構法

(高優賃とするための住宅の購入資金貸付け)

国交

改正概要

(同左)

共管

共管

○ 高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に

一本化し、都道府県知事の登録制度を創設 (国交省・厚労省共管制度)

※地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置

○ 老人福祉法との調整規定を措置

(登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要)

○ 住宅金融支援機構の保険の特例

(サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構の保険の対象に追加)

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 (※有料老人ホームも登録可)

【登録基準】

- 《住宅に関する基準》 ・住宅の規模・構造(バリアフリー義務付け等)
- 《サービスに関する基準》 ・サービス提供(安否確認・生活相談は必須)
- 《契約に関する基準》 ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約
・前払家賃等の保全措置等

- 【登録事業者の義務】 ・登録事項の情報開示
・入居者に対する契約前の説明等

- 【行政による指導監督】 ・報告徴収・立入検査・指示等

国交

○ 終身賃貸事業の認可申請手続の緩和

○ センターの指定制度の廃止

○ 高優賃に替え、サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

国交

地域住宅特別措置法(サービス付き高齢者向け住宅の整備について交付金を交付)

住宅金融支援機構法

(サービス付き高齢者向け住宅とするための住宅の購入資金貸付け)

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》
 - ・床面積は原則25㎡以上
 - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
 - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
 - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
 - 〔サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等〕
- 《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
 - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

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向け住宅

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
創設予定

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
定期巡回随時対応サービス（新設）

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

入居者	<p>①単身高齢者世帯 ○「高齢者」・・・60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者</p> <p>②高齢者＋同居者（配偶者 / 60歳以上の親族 / 要介護・要支援認定を受けている親族 / 特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p>
規模・設備等	<p>○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上。＊ （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅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。）</p> <p>○各居住部分に、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、収納設備また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環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。）</p> <p>○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保）＊</p>
サービス	<p>○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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または医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。＊ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。＊
契約関連	<p>○書面による契約であること。</p> <p>○居住部分が明示された契約であること。</p> <p>○権利金その他の金銭を受領しない契約であること。（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ徴収可。）</p> <p>○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として＊、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること。</p> <p>を家賃等の前払金を受領する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃等の前払金の算定の基礎、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月＊以内に、契約を解除、または入居者が死亡したこと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、家賃等の前払金を返還すること。 ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置＊が講じられていること。
	<p>○基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること。＊</p>

＊都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けることができる。

サービス付き高齢者向け住宅の登録事項

※登録は建物毎に行う。5年毎の更新制。

登録事業者について

- 商号、名称または氏名
- 住所
- 事務所の名称 / 所在地
- 役員の氏名(法人の場合)
- 法定代理人の氏名 / 住所(未成年である場合)

登録住宅について

- 住宅の名称
- 所在地
- 敷地面積
- 戸数
- 居住面積
- 構造及び設備
- バリアフリー構造
- 敷地/住宅の権原
- 修繕計画の策定状況(維持管理の方法)

サービスの内容について

- 高齢者生活支援サービスの内容 / 提供形態(自ら提供 / 委託) ○(委託の場合は)受託者の氏名・名称 / 住所
→安否確認、生活相談、食事提供、介護、家事、健康管理
- 常駐してサービスを提供する者の資格 / 提供方法
- 緊急通報サービスの内容
- 事業所の名称 / 住所 / 連携・協力内容(登録事業者と異なる者が医療・介護等のサービスを連携・協力して提供する場合)
- 医療・介護等のサービス施設の名称 / サービスの内容(施設が合築、併設されている場合)

受領する金銭について

- 敷金、家賃(共益費含む)・サービスの対価(以下、「家賃等」という。)の概算額
- 家賃等の前払金の有無
- 家賃等の全部または一部の前払金を一括して受領する場合—
- 家賃等の前払金の概算額
- 返還債務を負う場合の保全措置の内容

その他

- 契約形態(賃貸借/利用権)
- 特定施設入居者介護事業者の指定の有無
- 入居者資格
- 入居開始時期(入居開始前に登録申請を行う場合)

添付資料

- 入居者と締結する契約の約款
- 登録住宅の図面
- 登録事業者の資格を有する旨の誓約書
- 委託契約書等受託を証明する書類(サービスを委託により提供する場合)

サービス付き高齢者向け住宅に対する行政監督

報告徴収、立入検査及び質問[※]

業務に関し必要な報告を求め、事業所もしくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況もしくは帳簿、書類その他の物件を検査し、関係者に質問することができる。

※登録事業者から住宅の管理/高齢者生活支援サービスの提供を委託された者も対象

指示

- 登録内容と事実が異なる時は、登録内容の訂正を指示できる。
- 事業が登録基準に適合しない時は、登録基準に適合するよう必要な措置をとることを指示できる。
- 以下の義務に反する時は、是正措置を指示できる。
 - ・誇大広告の禁止
 - ・登録事項の公表
 - ・登録事項等を記載した書面交付及び事前説明
 - ・高齢者生活支援サービスの提供に係る契約の遵守
 - ・帳簿の作成及び保存
 - ・その他遵守事項

取消し

- 登録拒否要件に該当するに至った場合
- 登録内容の変更や地位を承継したにも関わらず、届け出なかった場合
- 改善指示に従わなかった場合
- 事務所の所在地等を確知できず、その旨を公示して30日間申し出がなかった場合

サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容

高齢者を支援するサービス

医療サービス

介護サービス

上記以外のサービス

安否確認 / 生活相談

食事提供

清掃、洗濯等

+

居

住

住まいとサービスの関係(イメージ)

