

高齢者・障害者等の住まいの確保

『住宅セーフティーネット』

住宅は国民一人一人にとって欠くことのできない生活の基盤です。我が国ではこの生活の基盤である住宅の約9割が民間住宅であり、平成18年度には新築住宅の98%が民間により供給されています。このように住宅は民間の住宅市場を通じて供給され、住宅市場の中から自分の生活に適した住宅を選択することで、豊かな住生活を享受することができます。

しかしながら、住宅市場は必ずしも万能ではありません。所得に見合った住宅や高齢者の生活に適した住宅が十分に供給されていないとか、小さなお子さんのいる世帯が賃貸住宅への入居を拒否されるといった事態も発生しています。

このため、住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みが準備されています。このような仕組みは「住宅セーフティーネット」と呼ばれています。このパンフレットに掲載された様々な住宅セーフティーネットの仕組みを知っていただき、住まいの確保にお役立て下さい。

1 世帯類型と住宅セーフティーネット

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、被生活保護者等、様々な世帯が民間住宅市場の中で住宅を確保しようとする際に独力で対応困難な事態に直面することがあります。

このような事態に対応するために用意されている仕組みが住宅セーフティーネットで、公営住宅の供給をはじめ、様々な仕組みが用意されています。ここでは、住宅セーフティーネットの仕組みを「生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援」、「民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備」、「公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備」に大別して整理しています。それぞれの仕組みについては次頁以降をご覧ください。

		高齢者	障害者	外国人	子育て世帯	母子世帯・父子世帯	DV被害者	犯罪被害者	戦傷病者・原子爆弾被爆者	被生活保護者	海外からの引揚者	ハンセン病療養所入所者等	
1 生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援	①住宅ローンの金利優遇	◎	○										
	②死亡時一括償還型融資	◎											
	③住宅ローン債務保証	◎											
	④バリアフリー改修に対する優遇税制	○	○										
	⑤マイホーム借上げ制度	○											
2 民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備	①高齢者円滑入居賃貸住宅制度	○											
	②高齢者専用賃貸住宅制度	○											
	③あんしん賃貸支援事業	○	○	○	○								
	④地域優良賃貸住宅制度 ^{*1}	○	○	◎	○	◎	○	◎	○	○	○	○	
	⑤家賃債務保証制度	○	○	○	○								
	⑥終身建物賃貸借契約	○											
3 公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備	①公共賃貸住宅のバリアフリー化 ^{*2}	○	○										
	②公共賃貸住宅に入居しやすい環境の整備												
	イ) 公営住宅の単身入居	○	○				○		○		○	○	
	ロ) 公営住宅の入居収入基準の緩和	○	○		○				○			○	
	ハ) 公営住宅の優先入居 ^{*1}	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	③公共賃貸住宅における福祉環境の整備												
	イ) 身体状況の変化等に応じた住替え	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ロ) シルバーハウジング・プロジェクト	○	○										
	ハ) コレクティブ住宅	○											
	ニ) グループホーム	○	○										
ホ) 福祉施設等の一体的整備	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		

*1「地域優良賃貸住宅の供給」及び「公営住宅の優先入居」の対象世帯は、各地方公共団体が地域の住宅事情を勘案して定めることとなっています。

*2バリアフリー化された公共賃貸住宅には、高齢者や障害者以外の世帯も入居することができます。

2

生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援

1 バリアフリー住宅を建設又は購入する際のローンの金利優遇（優良住宅取得支援制度）

高齢者や障害者の生活に配慮したバリアフリー住宅を建設又は購入する際の住宅ローン（フラット35）の貸付金利を、当初5年間0.3%引き下げる制度です。

■対象となる住宅（高齢者等配慮対策等級3の住宅）

- ・介助用車いすで通行可能な通路幅員（78cm）、出入口幅員（75cm（浴室の出入口は60cm））を確保
- ・床は段差のない構造
- ・階段は安全性に配慮した勾配
- ・階段、便所、浴室、玄関、更衣室に手すりを設置
- ・寝室、便所、浴室の広さ確保
- ・高齢者等の寝室のある階に便所を配置

■フラット35とは

フラット35は、民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利の住宅ローンで、民間金融機関の融資窓口で申し込むことができます。

2 バリアフリー改修資金等の死亡時一括償還型融資

死亡時一括償還型融資は、定常的な収入が少ないために月に多額の返済を行うことが困難な高齢者が、戸建住宅のバリアフリー改修や耐震改修、マンション建替えを行うための資金について、月々は金利のみを返済し、死亡時に住宅資産等を処分して元金を一括返済する方式の融資で、独立行政法人住宅金融支援機構が貸付けています。死亡時一括償還型融資の利用者には（財）高齢者住宅財団が提供する債務保証にご加入いただくので、住宅資産等を処分しても元金の全額を返済できない場合には（財）高齢者住宅財団が残債務の支払いを代行し、相続人が債務返済の責任を負うことはありません。なお、平成20年度からはマンション共用部分のバリアフリー改修費用や高齢者の住替えのための住宅取得費用も対象となる予定です。

■融資限度額 バリアフリー改修等500万円、マンション建替え1,000万円（H19.12現在）

■融資条件 （財）高齢者住宅財団の債務保証を受けること（保証料は貸付元金の1.5%相当額）

3 住宅ローンの債務保証

4 バリアフリー改修に対する優遇税制

高齢者等が、自宅のバリアフリー改修工事を行った場合には所得税と固定資産税の税額が軽減されます。

■所得税の税額控除 本措置若しくは住宅ローン減税措置のいずれかを選択して利用することができます。

・軽減措置の内容

	ローン残高	控除年	控除率
増改築工事費用	1,000万円まで	1～5年	1.0%
うちバリアフリー改修工事費用	200万円まで	1～5年	2.0%

- ・対象工事：廊下幅の拡幅、階段の勾配緩和、浴室や便所の改良、手すりの設置、屋内の段差解消、引戸への取替え 等
- ・改修期間：平成20年12月31日まで
- ・対象者：50歳以上の者、要介護者等又はその同居者、障害者又はその同居者、65歳以上の者の同居者

■固定資産税の税額控除

- ・軽減措置の内容：改修工事費（地方公共団体からの補助金を控除した額）が30万円以上の場合、翌年度の固定資産税の税額が1/3減額される。
- ・対象工事：所得税軽減措置の対象工事と同じ
- ・改修期間：平成22年3月31日まで
- ・対象者：65歳以上の者、要介護等の認定を受けている者、障害者

5 マイホーム借上げ制度

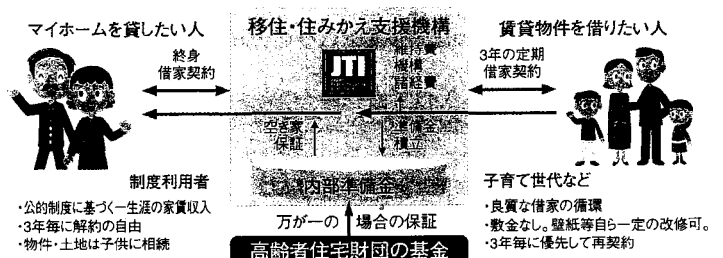
有限責任中間法人「移住・住みかえ支援機構（略称JTI）」が、高齢者（50歳以上）のマイホームを借上げて、子育て世帯等に転貸する制度です。JTIから高齢者に支払われる借上賃料は国の基金により保証されているので、高齢者は生涯にわたって安定的な収入を得ることができ、この収入を活用してバリアフリー住宅や福祉サービス付きの住宅に住替えたり、第二の人生を楽しむため他の土地へ移住することができます。

JTIは民間金融機関と提携して移住先住宅の購入やリフォームのためのローンも提供しています。また、子育て世帯等への転貸は3年単位の契約で行われるので、高齢者が再度マイホームに戻ることもできます。

なお、マイホーム借上げ制度の対象は50歳以上の方のマイホームとなっていますが、平成20年度にはマイホーム所有者の年齢制限が撤廃される予定です。

■有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）とは

JTIは、持家を所有する高齢者が、持家資産を有効活用して自らが希望するライフプランを実現するための移住や住替えを行う際の支援を目的に、平成18年4月13日に設立された有限責任中間法人です。JTIが高齢者から借上げた住宅の賃料の確実な支払いを保証するために、国が基金を設置して不測の事態に備えています。マイホーム借上げ制度の詳細はJTIのホームページ（<http://www.jt-i.jp>）をご覧ください。



3

民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備

1 高齢者円滑入居賃貸住宅制度（高齢者が入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

高齢者円滑入居賃貸住宅は、高齢者の入居を拒否しない民間賃貸住宅に関する情報を知事が登録し、その情報を広く提供する制度です。登録された住宅は「高齢者円滑入居賃貸住宅（略称：高円賃）」と呼ばれ、その情報については各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団のホームページでも閲覧することができます。

■利用者にご覧いただける情報

- ・賃貸人の氏名又は名称、住所
- ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、入居開始時期、家賃及び共益費、空室の有無
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（住戸規模や設備等が一定水準以上の高齢者向け賃貸住宅として知事が認定したもの）に該当するか否か
- ・終身建物賃貸借契約の活用可否

■（財）高齢者住宅財団が管理するホームページ

<http://www.senpis-koujuuzai.jp/smooth/index.aspx>

2 高齢者専用賃貸住宅制度（高齢者だけが入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者だけが入居できるものが「高齢者専用賃貸住宅（略称：高専賃）」です。高齢者専用賃貸住宅に関しては高齢者円滑入居賃貸住宅よりも詳細な情報が登録されており、各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団のホームページでも閲覧することができます。

■利用者にご覧いただける情報

- 高齢者円滑入居賃貸住宅に関する情報項目に加え、
- ・敷金、その他入居時に受領する費用（前払家賃を除く）
 - ・共同利用施設（居間、食堂、台所、収納設備、浴室）の有無
 - ・介護その他日常生活支援サービスの提供の有無
 - ・前払家賃の概算額及び保全措置の有無（前払家賃を受領する場合に限る）

■適合高齢者専用賃貸住宅～高齢者専用賃貸住宅と福祉施策の連携

高齢者専用賃貸住宅のうち、厚生労働省が定める基準に適合するものとして、その旨を知事に届け出たものは適合高齢者専用賃貸住宅（略称：適合高専賃）と呼ばれ、介護保険法上の特定施設として取り扱われます。この適合高専賃で介護事業を行う事業者を特定施設入居者生活介護事業者として知事が指定した場合には、入居者は住宅に住み続けながらきめ細かな介護を受けることができます。

3 あんしん賃貸支援事業（高齢者、障害者、外国人、子育て世帯が入居可能な民間賃貸住宅の情報提供）

あんしん賃貸支援事業は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする「あんしん賃貸住宅」、当該住宅等の仲介業務を行う「協力店」並びにこれらの世帯が入居・居住する際の様々な支援を行う「支援団体」に関する情報を都道府県が登録し、広く提供することによりこれらの世帯の居住の安定を支援する制度です。登録された情報は、各都道府県の住宅担当窓口のほか（財）高齢者住宅財団が管理するホームページ（<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/index.do>）でも閲覧することができます。

■利用者にご覧いただける「あんしん賃貸住宅」に関する情報

- ・協力店の名称、住所、連絡先
- ・賃貸住宅の位置、戸数、規模、構造、設備、バリアフリー状況、入居開始時期、家賃、空室の有無 等

■利用者にご覧いただける「協力店」に関する情報

- ・協力店の名称、住所、連絡先 等

■利用者にご覧いただける「支援団体」に関する情報

支援団体は、あんしん賃貸住宅の入居者や入居希望者に対して契約手続きの立合い、通訳、生活ルールの説明、電話相談、トラブル時の対応、医療機関等との連絡等の支援を行う公益法人、医療法人、NPO、任意団体、企業等の団体で、以下の情報が登録されています。

- ・団体名
- ・支援内容、費用の有無、支援対象エリア、連絡先 等

4 地域優良賃貸住宅制度（高齢者や障害者等のための優良な賃貸住宅の整備に対する助成）

地域優良賃貸住宅制度は、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（略称：UR）、民間住宅事業者、社会福祉法人、医療法人等が高齢者や障害者等の生活に適した優良な賃貸住宅を整備・供給する場合に活用する国の助成制度です。この助成制度を活用して整備された地域優良賃貸住宅は、規模や設備等について一定以上の水準を有していますが、入居者には所得による制限があります。また、高齢者、障害者、子育て世帯以外の世帯について、どのような世帯を入居対象とするかは各地方公共団体が独自に定めることとなっています。なお、所得の低い世帯に対する家賃減額を行っているものもあります。

■入居できる世帯

収入分位80%（月収48.7万円）以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯又は災害等特別な事情があり、地方公共団体が入居させることが適当なものとして地域住宅計画等に定めた世帯です。

■住宅の規模、設備等

- ・高齢者向け住宅：原則として25㎡/戸以上
原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を設置、バリアフリー 等
- ・上記以外の住宅：原則として50㎡/戸以上
各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を設置 等

5 家賃債務保証制度(未払い家賃等についての保証制度)

家賃債務保証制度は、保証人がいないために高齢者、障害者等が民間賃貸住宅に入居できないという事態を解消するための制度で、(財)高齢者住宅財団が高齢者円滑入居賃貸住宅又は高齢者専用賃貸住宅等への入居を希望する高齢者、障害者等に対して保証サービスを提供しています。

■保証内容

- ・保証対象及び保証限度額：未払家賃(家賃の6月分)、原状回復費用等(家賃の9月分)
- ・保証期間：2年間(更新可能)
- ・保証料：月額家賃の35%

6 終身建物賃貸借契約(生涯にわたって住み続けることが可能な賃貸借契約)

終身建物賃貸借契約とは、契約期間が終身にわたり、賃借人が死亡した時に契約が終了する賃貸借契約で、高齢者だけが活用することができます。ただし、どの賃貸住宅でも終身建物賃貸借契約を活用できるというわけではなく、あらかじめ知事の認可を受けた賃貸住宅に限定されています。

■終身建物賃貸借契約を活用できる者

- ・60歳以上の単身高齢者
- ・60歳以上の高齢者で同居者が配偶者若しくは60歳以上の親族であるもの又は当該高齢者と同居するその配偶者

■知事の認可を受けた賃貸住宅とは

- ・原則として25㎡/戸以上、バリアフリー
- ・権利金その他の借家権の設定の対価を受領しない
- ・家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合には保全措置が講じられている

4 公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備

1 公共賃貸住宅のバリアフリー化

新たに整備する公営住宅やUR賃貸住宅等の公共賃貸住宅は、全戸バリアフリー仕様となっています。また、既存の公共賃貸住宅についても建替えや改善を行うことによりバリアフリー化を進めています。

2 公営住宅やUR賃貸住宅に入居しやすい環境の整備

公営住宅の入居に際しては、収入が一定水準以下であること、同居する親族がいること等の要件があり、公募と公正な方法により入居者を選考することとされていますが、高齢者等に対してはこれらの条件を緩和して一般の方々よりも入居しやすくしています。

イ) 単身入居

通常は公営住宅への単身入居は認められていませんが、高齢者、障害者、DV被害者等については単身での入居が認められています。

ロ) 収入基準の緩和

公営住宅は原則として収入分位25%(月収20万円)以下の世帯を対象としています。高齢者、障害者、子育て世帯等については知事等の判断により収入分位40%(月収26.8万円)にまで収入基準が緩和されています。

ハ) 優先入居

公営住宅やUR賃貸住宅の入居者の募集や選考に当たって、高齢者や障害者等の優先入居の取扱いを行う戸数枠の設定、当選倍率の優遇等により、これらの世帯が優先的に入居できるような配慮が行われています。

3 公共賃貸住宅団地における福祉環境の整備

公営住宅団地やUR賃貸住宅団地では、高齢福祉施設の一体的整備、生活援助員の配備等の取組みにより、高齢者や障害者の生活に配慮した福祉環境の整備を進めています。

イ) 身体状況の変化等に応じた住み替え

公営住宅の入居者が、加齢による身体機能の低下等のために低層階への住替えが必要な場合には、低層階の空住戸に住替えることができます。

ロ) シルバーハウジング・プロジェクト

シルバーハウジング・プロジェクトは、公営住宅団地やUR賃貸住宅団地に生活相談室を設置し、生活援助員(ライフサポート・アドバイザー)が駐在又は巡回して高齢者からの生活相談への対応、生活上の簡単な手助け等のサービスを提供するもので、既に800を超える団地で実施されています。

ハ) コレクティブ住宅

公営住宅やUR賃貸住宅では、共同で利用する居間、食堂、台所等を備え、複数の高齢者がプライバシーを保ちながら共同生活を営むことができるコレクティブ住宅も供給されています。

ニ) グループホーム事業への活用

公営住宅やUR賃貸住宅をグループホーム事業者に賃貸し、認知症高齢者等を対象とするグループホーム事業が行われている団地もあります。

ホ) 福祉施設等の一体的整備

公営住宅やUR賃貸住宅では空家・空施設の福祉施設等への転用を促進するとともに、大規模団地の建替え時には原則として福祉施設や子育て支援施設等の一体的整備を実施しています。

>>> 都道府県・政令指定都市の高齢者向け優良賃貸住宅担当課一覧

都道府県	部署名	電話番号
北海道	建設部住宅課	011-231-4111
青森県	県土整備部建築住宅課	017-734-9695
岩手県	県土整備部建築住宅課	019-629-5933
宮城県	土木部住宅課	022-211-3256
秋田県	建設交通部建築住宅課	018-860-2561
山形県	土木部建築住宅課	023-630-2641
福島県	土木部建築領域 建築指導グループ	024-521-7528
茨城県	土木部都市局住宅課	029-301-4759
栃木県	県土整備部住宅課	028-623-2483
群馬県	県土整備局建築住宅課	027-226-3717
埼玉県	都市整備部住宅課	048-830-5562
千葉県	県土整備部住宅課	043-223-3229
東京都	都市整備局住宅政策推進部 民間住宅課	03-5320-4967
神奈川県	県土整備部住宅課	045-210-6557
新潟県	土木部都市局建築住宅課	025-280-5443
富山県	土木部建築住宅課	076-444-3358
石川県	土木部建築住宅課	076-225-1777
福井県	土木部建築住宅課	0776-20-0506
山梨県	土木部住宅課	055-223-1730
長野県	住宅部住宅課	026-235-7339
岐阜県	都市建築部公共建築住宅課	058-272-1111
静岡県	県民部建築住宅局 住まいづくり室	054-221-3081
愛知県	建設部住宅計画課	052-954-6568
三重県	県土整備部住宅室	059-224-2720
滋賀県	土木交通部住宅課	077-528-4231
京都府	土木建築部住宅課	075-414-5356
大阪府	住宅まちづくり部 居住企画課	06-6941-0351
兵庫県	県土整備部住宅建築局 住宅管理課	078-341-7711
奈良県	土木部住宅課	0742-27-7546
和歌山県	県土整備部住宅環境課	073-441-3210
鳥取県	生活環境部住宅政策課	0857-26-7408
島根県	土木部建築住宅課	0852-22-5485
岡山県	土木部都市局住宅課	086-226-7527

都道府県	部署名	電話番号
広島県	都市部都市事業局住宅室	082-513-4164
山口県	土木建築部住宅課	083-933-3870
徳島県	県土整備部住宅課	088-621-2593
香川県	土木部住宅課	087-832-3584
愛媛県	土木部道路都市局 建築住宅課	089-912-2755
高知県	土木部住宅企画課	088-823-9860
福岡県	建築都市部住宅課	092-643-3731
佐賀県	県土づくり本部建築住宅課	0952-25-7164
長崎県	土木部住宅課	095-894-3101
熊本県	土木部住宅課	096-333-2547
大分県	土木建築部建築住宅課	097-506-4677
宮崎県	県土整備部建築住宅課	0985-26-7194
鹿児島県	土木部建築課	099-286-3738
沖縄県	土木建築部住宅課	098-866-2418

政令市	部署名	電話番号
札幌市	都市局市街地整備部 住宅課	011-211-2807
仙台市	都市整備局住環境部 住環境整備課	022-214-1269
さいたま市	建設局建築部住宅課	048-829-1520
千葉市	都市局建築部住宅政策課	043-245-5809
横浜市	まちづくり調整局住宅部 住宅整備課	045-671-4121
川崎市	まちづくり局市街地開発部 住宅整備課	044-200-2996
新潟市	建築部住環境政策課	025-228-1000
静岡市	都市局建築部建築総務課	054-221-1285
浜松市	建築住宅部住宅課	053-457-2456
名古屋市	住宅都市局住宅部 住宅企画課	052-972-2960
京都市	都市計画局住宅室 住宅政策課	075-222-3666
大阪市	都市整備局企画部 民間住宅助成担当	06-6208-9225
堺市	建築都市局住宅部 住宅まちづくり課	072-228-8215
神戸市	都市計画総局住宅部 住宅政策課	078-322-5574
広島市	都市整備局住宅部	082-504-2292
北九州市	建築都市局住宅部 住宅計画課	093-582-2592
福岡市	建築局総務部 都心居住・博多部振興室	092-711-4279