

第 2 回

福岡市高齢者居住安定確保計画
策定検討委員会

資料集

福 岡 市

住宅計画課

第2回 福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 資料集

目次

1.高齢者向けの住まい・施設の供給状況	1
1-1. 高齢者向け施設（H29.3.31現在）	1
1-2. 高齢者向け賃貸住宅の状況（H29.3.31現在）	2
2.サービス付き高齢者向け住宅の状況	3
2-1. サービス付き高齢者向け住宅の供給・登録状況	3
2-2. サービス付き高齢者向け住宅の立地	4
(1) 都市計画区域、公共交通機関へのアクセスとの関係	4
2-3. サービス付き高齢者向け住宅の空間の質	5
(1) 戸数	5
(2) 住戸面積の分布	6
(3) 設備の設置状況	7
2-4. サービス付き高齢者向け住宅のサービス	8
(1) サービス提供体制（日中の職員数）	8
(2) 生活支援サービスの提供状況	8
(3) 高齢者生活支援施設の併設状況	9
(4) 高齢者居宅生活支援事業を行う事業者との連携及び協力	9
(5) 入居費用	10
2-5. サービス付き高齢者向け住宅の運営等	13
(1) 土地・建物の所有状況	13
(2) 事業者の業種等	13
(3) 高齢者生活支援サービスの提供主体	14
(4) 入居契約の形態	15
2-6. サービス付き高齢者向け住宅の入居者の状況	16
(1) 入居戸数・入居率	16
(2) 家賃負担額別の入居戸数	16
(3) 入居者数	17
(4) 入居期間	17
(5) 入居前の所在地	18
(6) 入居者の要介護度等	19
(7) 生活支援サービスの利用状況	21
3.政令市における制度の運用状況	22
3-1. サービス付き高齢者向け住宅の登録基準・運用指針策定状況	22
3-2. 意見聴取手続きの実施状況	24

4.サービス付き高齢者向け住宅の分布と周辺施設の状況	26
(1) 東区	26
(2) 博多区	27
(3) 中央区	28
(4) 南区	29
(5) 城南区	30
(6) 早良区	31
(7) 西区	32
(8) 福岡市全域	33
 5.関係法令等	 34
5-1. 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）	34
5-2. 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（抜粋）	36
5-3. 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（抜粋）	37
5-4. 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第十五条の二第一項 及び第二項の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（抜粋）	39
5-5. サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市区町村への意見聴取について	41

1. 高齢者向けの住まい・施設の供給状況

1-1. 高齢者向け施設（H29.3.31 現在）

	概要	定員数
介護老人福祉施設 （特別養護老人ホーム）※1	要介護認定者で、常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、入浴、食事などの日常生活上の世話などを行うことを目的とした施設	5,641
介護老人保健施設	要介護認定者で、医学的管理の下における介護や機能訓練の必要のある高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、看護、医学的管理下での介護、機能訓練などの必要な医療、日常生活上の世話を行うことにより、在宅への復帰を目指して介護サービスを提供することを目的とした施設	2,627
介護療養型 医療施設	要介護認定者で、療養病床などを持つ病院や診療所の介護保険適用部分に入院する病状が安定期にある長期療養をしている人に対し、施設サービス計画に基づき、医学的管理下での介護などの世話、機能訓練などの必要な医療などを行うことを目的とした施設	693
軽費老人ホーム （A型）	60歳以上（夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上）で、身体的機能の低下や高齢のため、独立した生活を送るには不安がある高齢者が在宅サービスを利用しながら入居生活する施設。車イスを利用しやすい構造など、高齢者に配慮した構造・設備になっている。また、入所者が介護を必要とする状態となった場合には、訪問介護などの在宅サービスを利用して、できる限り自立した生活が送れるよう配慮された施設	200
軽費老人ホーム （ケアハウス）		1,017
養護老人ホーム	おおむね65歳以上の高齢者で、環境上の問題があり、かつ経済的に困窮し、在宅での生活が困難な人が入所できる施設	307
生活支援ハウス	市内に居住する60歳以上の人で、居宅で生活することが困難な高齢者に、生活支援機能、居宅機能及び交流機能を総合的に提供する施設	30
認知症対応型 共同生活介護 （認知症高齢者 グループホーム）※2	要支援2または要介護認定者で認知症の状態にある人が家庭的な雰囲気の中で共同生活をしながら、入浴・排せつ・食事等の介護その他日常生活上の支援や機能訓練などのサービスを受ける住居	1,975
有料老人ホーム	高齢者が入居し、入浴、排せつ、もしくは食事の介護、食事の提供またはその他日常生活に必要なサービスが提供される施設	10,136 （住宅型） 5,957 （介護付） 4,179
合計		22,626

※1 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）については、地域密着型介護老人福祉施設の定員数を含む。

※2 認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）には、介護予防認知症対応型共同生活介護の定員数を含む。

1-2. 高齢者向け賃貸住宅の状況（H29. 3. 31 現在）

住宅の種類		概要	戸数
民間賃貸住宅 （公社住宅を含む）	高齢者向け優良賃貸住宅 （市認定分） ※入居可能な物件のみ ※サービス付き高齢者向け住宅 に該当する 24 戸を除く	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、 バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の 整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	86
	サービス付き高齢者向け住宅 ※入居可能な物件のみ	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーとい ったハード面に加え、安否確認や生活相談サービス 等を提供することなどにより、高齢者が安心して暮 らすことができる環境を備えた住宅	2, 775
公的賃貸住宅 （機構・市営住宅）	高齢者向け 優良賃貸住宅 （UR都市機構供給分）	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、 バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の 整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	829
	高齢者向け 市営住宅 （Cレベル）	市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、 洗面所・浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、 ワイドスイッチ、コンセント床上 300mm、便所内コ ンセント、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉 のレバーハンドル化、玄関 CP 錠、アプローチのス ロープ化、緩勾配の階段、非常警報ブザー、緊急通 報システム）	111
	高齢者向け 市営住宅 （Bレベル）	市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、 洗面所・浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、 ワイドスイッチ、コンセント床上 300mm、便所内コ ンセント、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉 のレバーハンドル化、玄関 CP 錠、アプローチのス ロープ化、緩勾配の階段、非常警報ブザー）	1, 837
合計			5, 638

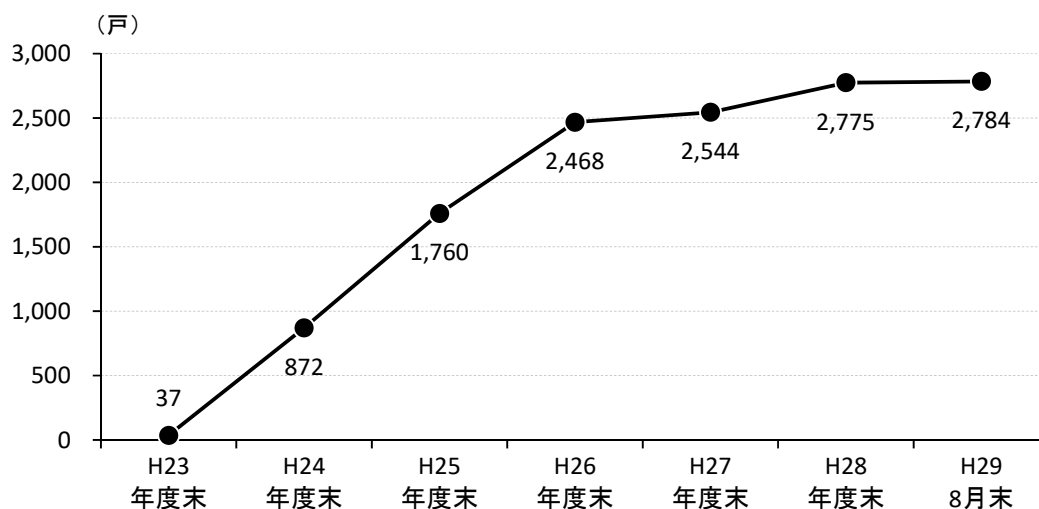
（参考） 高齢者向け市営住宅 （Aレベル）	市営住宅を高齢者向け仕様で整備（室内段差解消、 浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、便所内コ ンセント、アプローチのスロープ化、給湯機能付き 風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、緩 勾配の階段）	8, 522
-----------------------------	--	--------

2. サービス付き高齢者向け住宅の状況

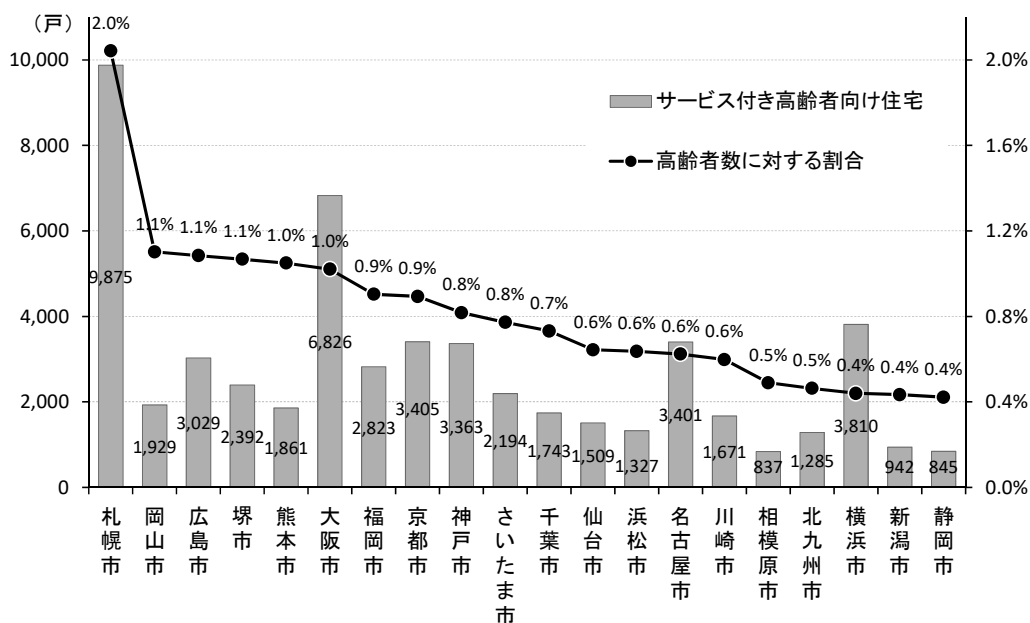
2-1. サービス付き高齢者向け住宅の供給・登録状況

- ・平成 29 年 8 月末時点における福岡市のサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数は、2,784 戸（63 物件）となっています。
- ・高齢者人口に対する割合は 0.9% で、政令市で 7 番目に高くなっています。

■ サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数の推移



■ サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数・高齢者人口に対する割合



資料：サービス付き高齢者向け住宅登録戸数：（一社）高齢者住宅推進機構（平成 29 年 3 月）
 高齢者人口：平成 27 年国勢調査（総務省）

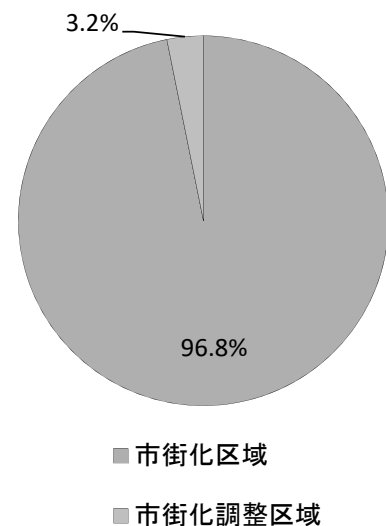
2-2. サービス付き高齢者向け住宅の立地

(1) 都市計画区域、公共交通機関へのアクセスとの関係

- ・ 63 物件のうち、市街化区域内に立地するものが 61 件（96.8%）、市街化調整区域に立地するものが 2 件（3.2%）となっています。

■都市計画区域との関係

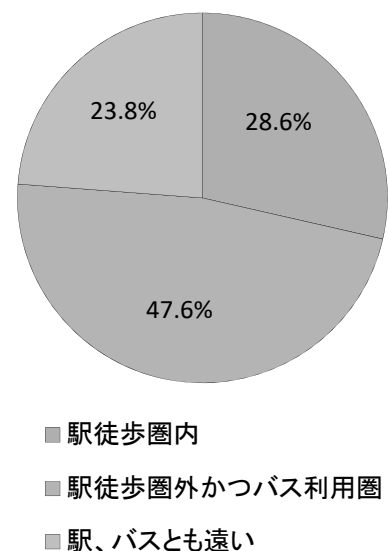
都市計画区域・用途地域	物件数	割合
市街化区域	61	96.8%
第一種低層住居専用地域	9	14.3%
第一種中高層住居専用地域	18	28.6%
第二種中高層住居専用地域	1	1.6%
第一種住居地域	17	27.0%
第二種住居地域	4	6.3%
準住居地域	1	1.6%
近隣商業地域	3	4.8%
商業地域	5	7.9%
準工業地域	2	3.2%
工業地域	1	1.6%
市街化調整区域	2	3.2%
合計	63	100.0%



- ・ 63 物件のうち、「駅徒歩圏（徒歩概ね 10 分未満）」に立地するものが 18 件（28.6%）、「駅徒歩圏外かつバス利用圏」に立地するものが 30 件（47.6%）、「駅、バスともに遠い」場所に立地するものが 15 件（23.8%）となっています。

■公共交通機関へのアクセス

公共交通機関へのアクセス	物件数	割合
駅徒歩圏内	18	28.6%
駅徒歩圏外かつバス利用圏	30	47.6%
駅、バスとも遠い	15	23.8%
合計	63	100.0%



※駅徒歩圏：750m、バス利用圏：300m

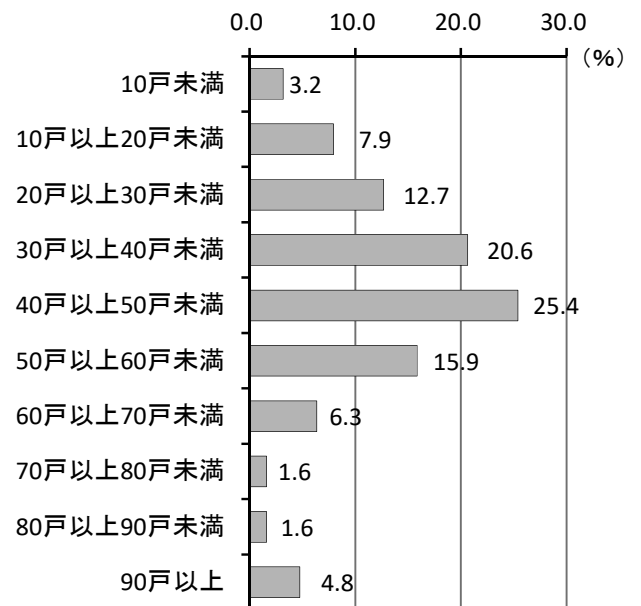
2-3. サービス付き高齢者向け住宅の空間の質

(1) 戸数

- ・ 63 物件のうち、「40 戸以上 50 戸未満」が 16 件（25.4%）で最も多く、次いで「30 戸以上 40 戸未満」が 13 件（20.6%）、「50 戸以上 60 戸未満」が 10 件（15.9%）となっています。

■ 1 物件当たりの戸数

	物件数	割合
10戸未満	2	3.2%
10戸以上20戸未満	5	7.9%
20戸以上30戸未満	8	12.7%
30戸以上40戸未満	13	20.6%
40戸以上50戸未満	16	25.4%
50戸以上60戸未満	10	15.9%
60戸以上70戸未満	4	6.3%
70戸以上80戸未満	1	1.6%
80戸以上90戸未満	1	1.6%
90戸以上	3	4.8%
合計	63	100.0%

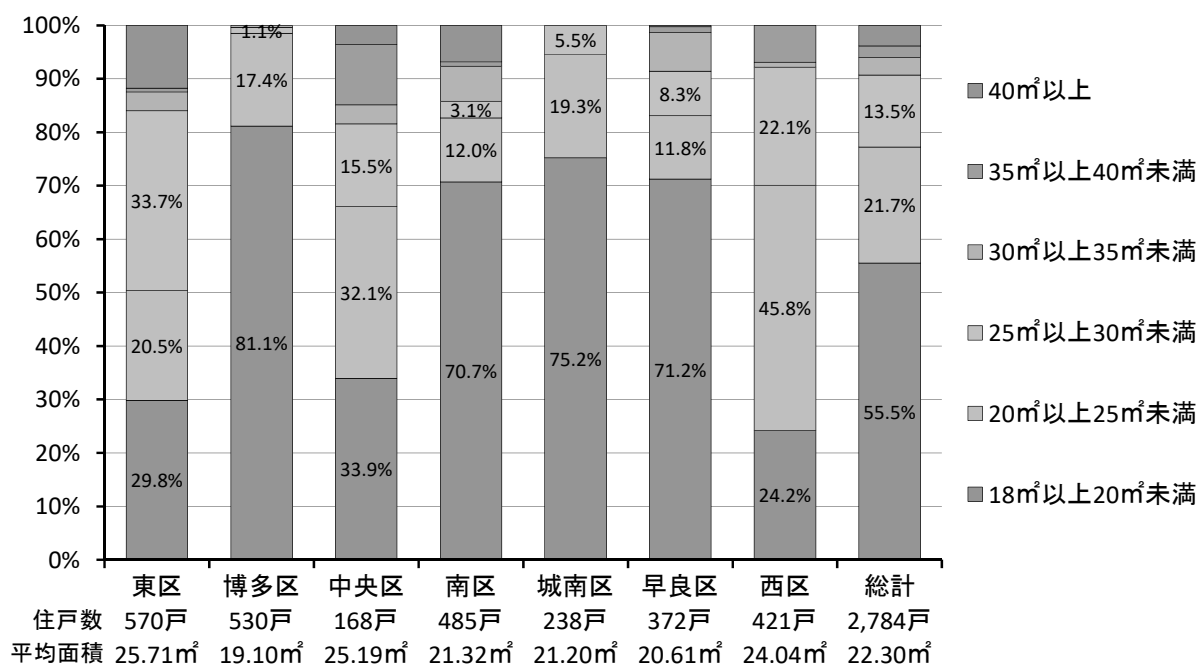


(2) 住戸面積の分布

・2,784戸のうち、「18㎡以上 20㎡未満」が1,546戸（55.5%）で最も多く、次いで「20㎡以上 25㎡未満」が604戸（21.7%）となっており、25㎡未満でみると約8割を占めています。

■住戸面積

		(戸)						
	戸数	18㎡以上 20㎡未満	20㎡以上 25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 35㎡未満	35㎡以上 40㎡未満	40㎡以上	平均 面積 ㎡
東区	570	170 29.8%	117 20.5%	192 33.7%	20 3.5%	4 0.7%	67 11.8%	25.71
博多区	530	430 81.1%	92 17.4%	6 1.1%	2 0.4%			19.10
中央区	168	57 33.9%	54 32.1%	26 15.5%	6 3.6%	19 11.3%	6 3.6%	25.19
南区	485	343 70.7%	58 12.0%	15 3.1%	32 6.6%	4 0.8%	33 6.8%	21.32
城南区	238	179 75.2%	46 19.3%	13 5.5%				21.20
早良区	372	265 71.2%	44 11.8%	31 8.3%	27 7.3%	4 1.1%	1 0.3%	20.61
西区	421	102 24.2%	193 45.8%	93 22.1%	4 1.0%	29 6.9%		24.04
総計	2,784	1,546 55.5%	604 21.7%	376 13.5%	91 3.3%	60 2.2%	107 3.8%	22.30

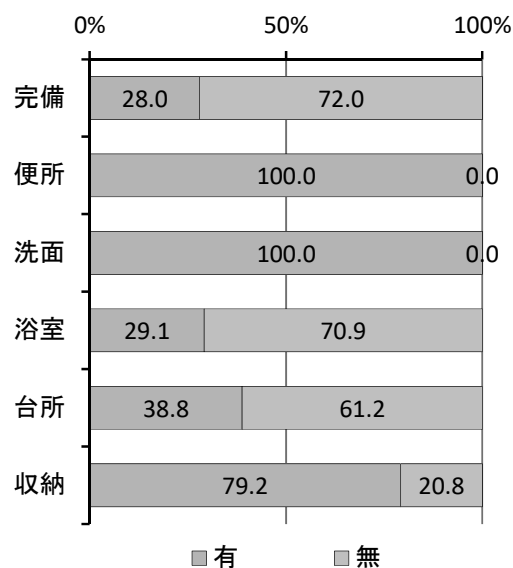


(3) 設備の設置状況

- ・2,784戸のうち、住戸内に設備が完備されているのは779戸（28.0％）となっています。
また、住戸面積別にみると、25㎡以上の住戸で完備される割合が高くなっています。
- ・設備を個別にみると、「浴室」や「台所」は住戸内に設置されていない住戸の方が多くなっています。

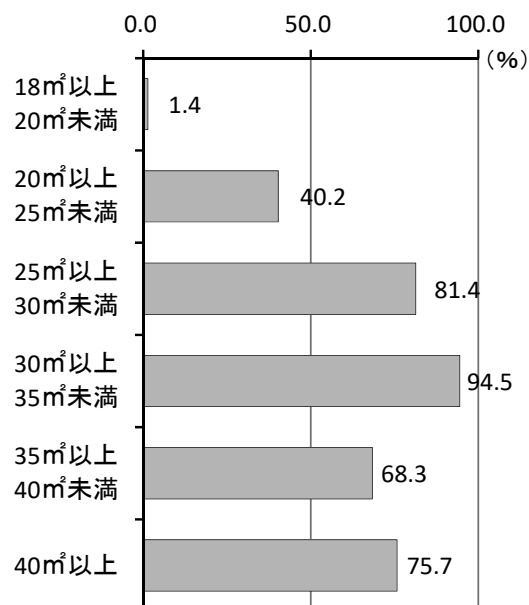
■設備の設置状況

	合計	有	無
完備	2,784 100.0%	779 28.0%	2,005 72.0%
便所	2,784 100.0%	2,784 100.0%	0 0.0%
洗面	2,784 100.0%	2,784 100.0%	0 0.0%
浴室	2,784 100.0%	811 29.1%	1,973 70.9%
台所	2,784 100.0%	1,081 38.8%	1,703 61.2%
収納	2,784 100.0%	2,204 79.2%	580 20.8%



■住戸面積別の設備完備の割合

	合計	有	割合
18㎡以上20㎡未満	1,546	22	1.4%
20㎡以上25㎡未満	604	243	40.2%
25㎡以上30㎡未満	376	306	81.4%
30㎡以上35㎡未満	91	86	94.5%
35㎡以上40㎡未満	60	41	68.3%
40㎡以上	107	81	75.7%
合計	2,784	779	28.0%



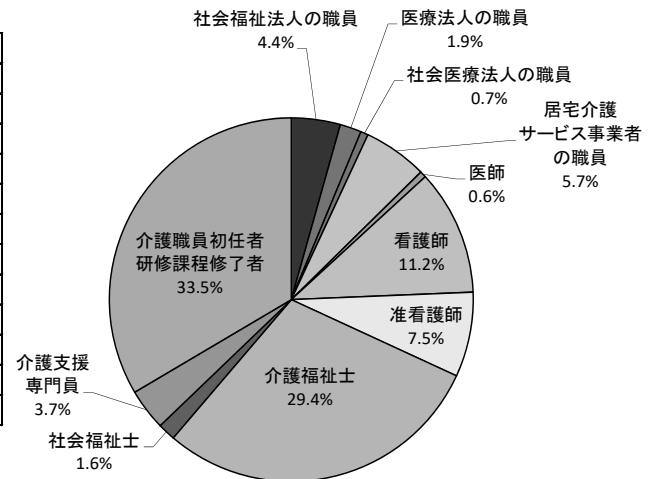
2-4. サービス付き高齢者向け住宅のサービス

(1) サービス提供体制（日中の職員数）

- ・サービス提供者 896 人のうち「介護職員初任者研修過程修了者」が 300 人（33.5%）で一番多く、次いで「介護福祉士」が 263 人（29.4%）と多くなっています。

■サービス提供者の状況

サービスを行う専門職員	職員数	割合
社会福祉法人の職員	39人	4.4%
医療法人の職員	17人	1.9%
社会医療法人の職員	6人	0.7%
居宅介護サービス事業者の職員	51人	5.7%
医師	5人	0.6%
看護師	100人	11.2%
准看護師	68人	7.5%
介護福祉士	263人	29.4%
社会福祉士	14人	1.6%
介護支援専門員	33人	3.7%
介護職員初任者研修課程修了者	300人	33.5%
合計	896人	100.0%

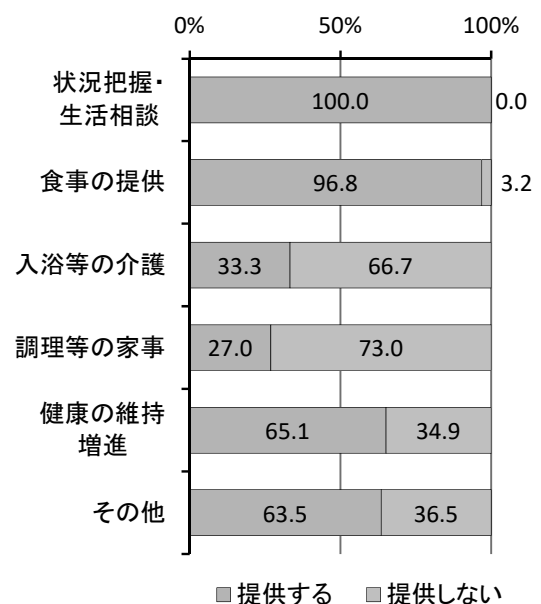


(2) 生活支援サービスの提供状況

- ・「食事の提供」はほとんどの物件で提供されていますが、「入浴等の介護」や「調理等の家事」はそれぞれ約 3 割程度の提供にとどまっています。

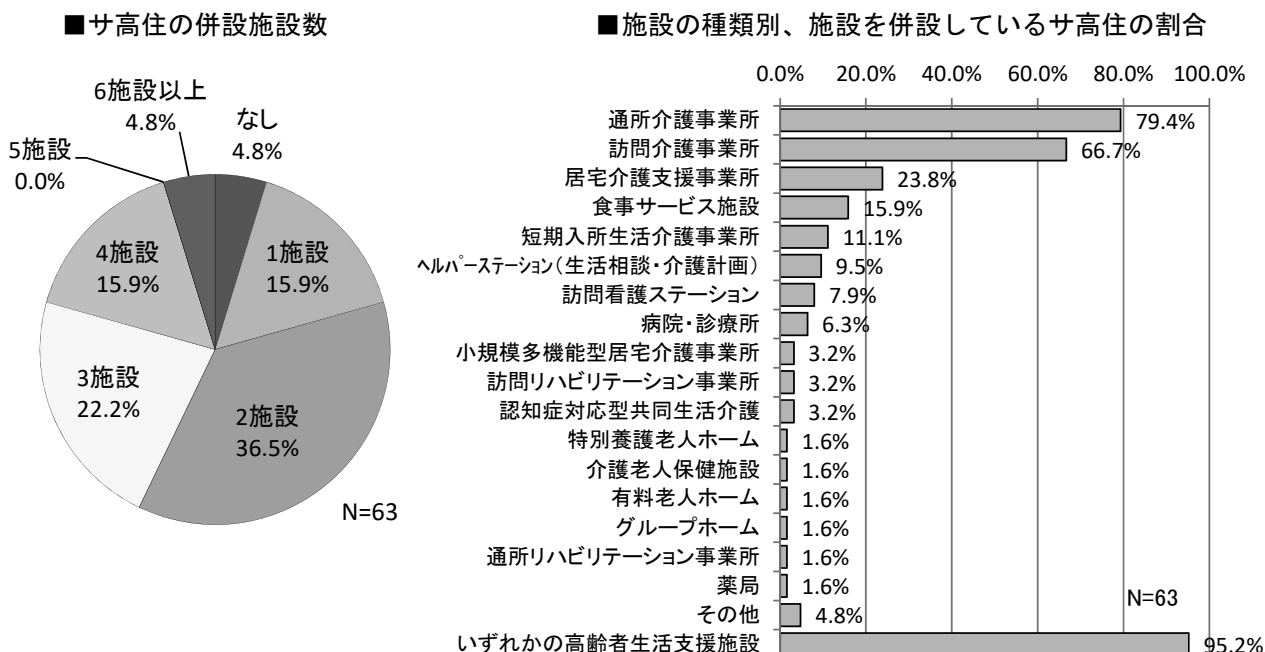
■生活支援サービスの提供状況

生活支援サービス	全体	提供する	提供しない
状況把握・生活相談	63	63	0
	100.0%	100.0%	0.0%
食事の提供	63	61	2
	100.0%	96.8%	3.2%
入浴等の介護	63	21	42
	100.0%	33.3%	66.7%
調理等の家事	63	17	46
	100.0%	27.0%	73.0%
健康の維持増進	63	41	22
	100.0%	65.1%	34.9%
その他	63	40	23
	100.0%	63.5%	36.5%



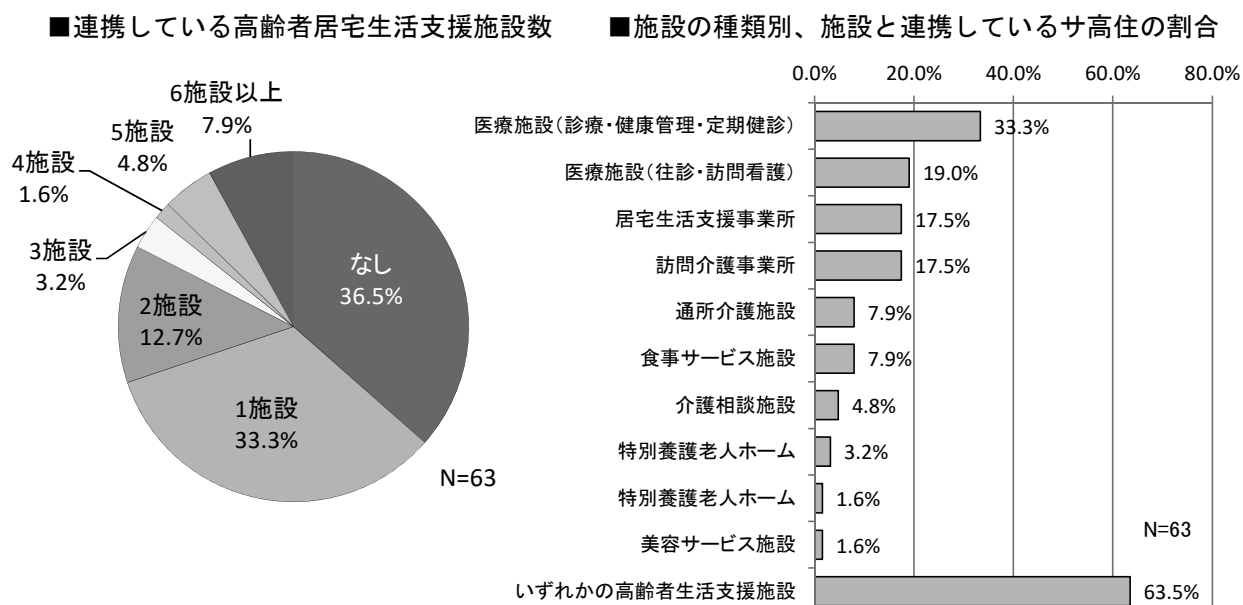
(3) 高齢者生活支援施設の併設状況

- ・ 63 物件のうち、いずれかの高齢者生活支援施設が併設している物件は 95.2%を占めており、「通所介護事業所」が 79.4%で最も多く、次いで「訪問介護事業所」(66.7%)、「居住介護支援事業所」(23.8%)が多くなっています。



(4) 高齢者居宅生活支援事業を行う事業者との連携及び協力

- ・ 63 物件のうち、いずれかの高齢者生活支援事業を行う事業者と連携及び協力している物件は 63.5%を占めており、「医療施設（診療・健康管理・定期健診）」が 33.3%で最も多く、次いで「医療施設（往診・訪問看護）」(19.0%)、「居住生活支援事業所」(17.5%)、「訪問介護事業所」(17.5%)が多くなっています。

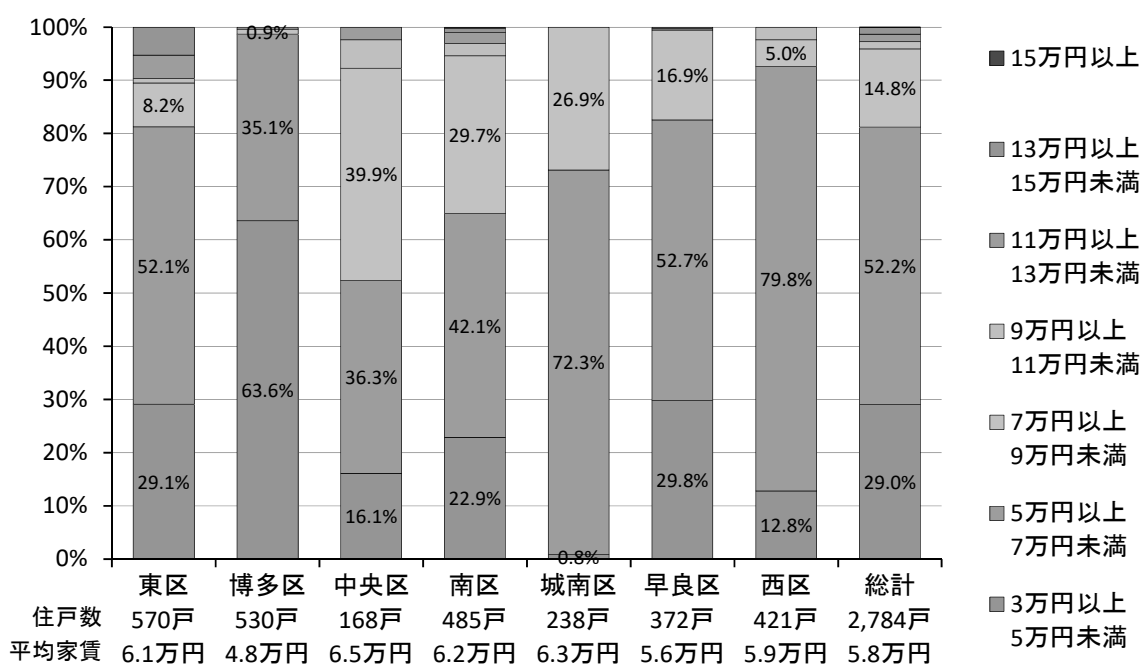


(5) 入居費用

- ・2,784戸のうち、月当たり家賃は「5万円以上7万円未満」が1,452戸（52.2%）で最も多く、次いで「3万円以上5万円未満」が808戸（29.0%）、「7万円以上9万円未満」が411戸（14.8%）となっています。
- ・2,784戸の平均家賃は58,175円となっています。

■家賃の状況

	戸数	3万円未満	3万円以上5万円未満	5万円以上7万円未満	7万円以上9万円未満	9万円以上11万円未満	11万円以上13万円未満	13万円以上15万円未満	15万円以上	平均家賃(円)
東区	570		166 29.1%	297 52.1%	47 8.2%	5 0.9%	25 4.4%	30 5.3%		60,972
博多区	530		337 63.6%	186 35.1%	5 0.9%	2 0.4%				47,606
中央区	168		27 16.1%	61 36.3%	67 39.9%	9 5.4%	4 2.4%			65,413
南区	485		111 22.9%	204 42.1%	144 29.7%	11 2.3%	10 2.1%	4 0.8%	1 0.2%	62,071
城南区	238		2 0.8%	172 72.3%	64 26.9%					62,828
早良区	372		111 29.8%	196 52.7%	63 16.9%		1 0.3%	1 0.3%		56,358
西区	421		54 12.8%	336 79.8%	21 5.0%	10 2.4%				59,001
総計	2,784		808 29.0%	1452 52.2%	411 14.8%	37 1.3%	40 1.4%	35 1.3%	1 0.0%	58,175

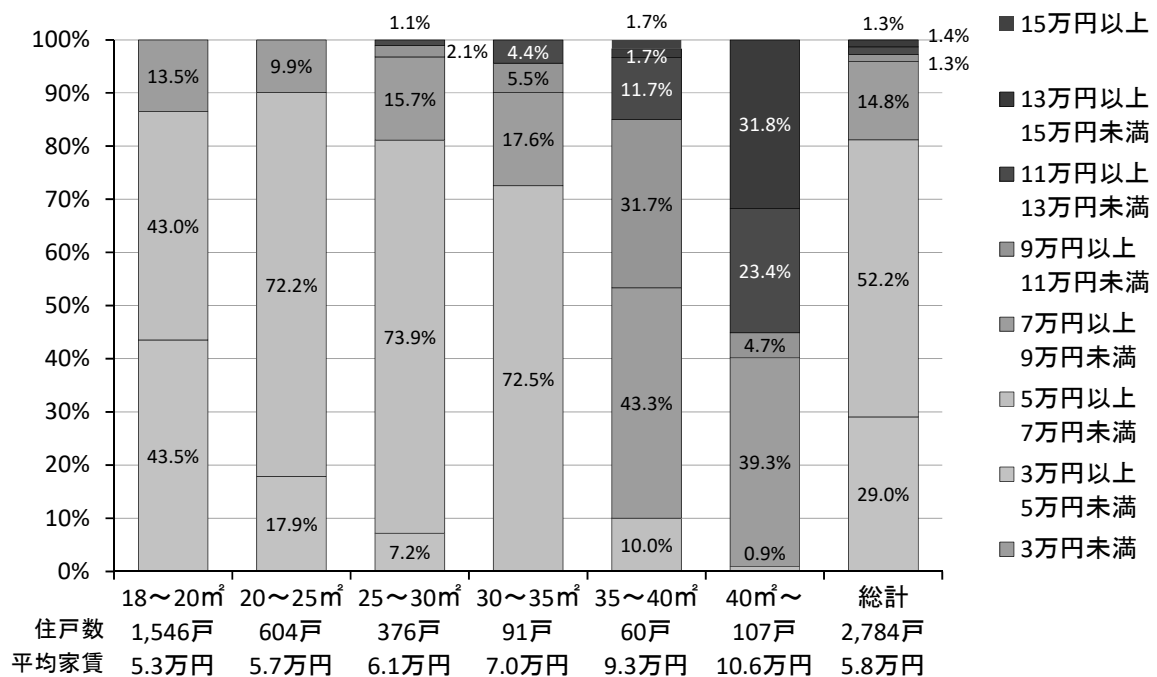


- ・住戸面積別にみると、「20 m²以上 25 m²未満」、「25 m²以上 30 m²未満」、「30 m²以上 35 m²未満」では「5 万円以上 7 万円未満」が 7 割以上を占めています。
- ・「18 m²以上 20 m²未満」では 3 万円～9 万円の範囲で分散傾向にあり、「35 m²以上 40 m²未満」では 5 万円～13 万円の範囲で分散傾向にあります。
- ・「40 m²以上」では 7 万円～15 万円の範囲で分散傾向にあります。

■住戸面積別の家賃の状況

(戸)

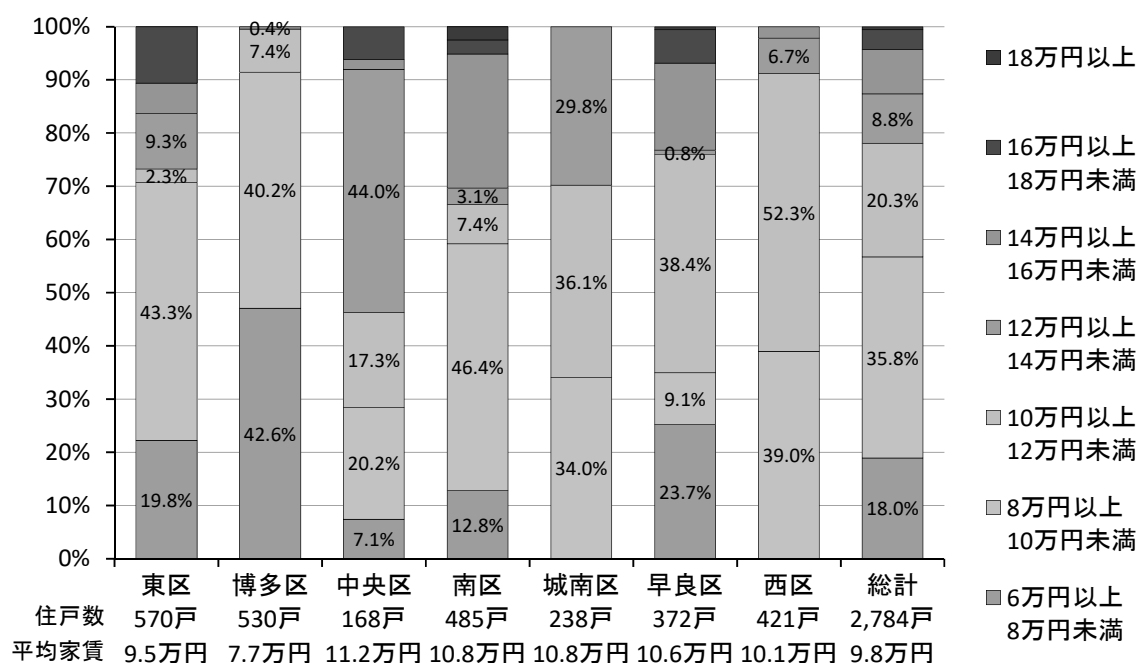
	戸数	3万円未満	3万円以上 5万円未満	5万円以上 7万円未満	7万円以上 9万円未満	9万円以上 11万円未満	11万円以上 13万円未満	13万円以上 15万円未満	15万円以上	平均家賃 (円)
18m ² 以上 20m ² 未満	1,546		673 43.5%	665 43.0%	208 13.5%					52,524
20m ² 以上 25m ² 未満	604		108 17.9%	436 72.2%	60 9.9%					57,208
25m ² 以上 30m ² 未満	376		27 7.2%	278 73.9%	59 15.7%	8 2.1%	4 1.1%			60,879
30m ² 以上 35m ² 未満	91			66 72.5%	16 17.6%	5 5.5%	4 4.4%			70,374
35m ² 以上 40m ² 未満	60			6 10.0%	26 43.3%	19 31.7%	7 11.7%	1 1.7%	1 1.7%	92,737
40m ² 以上	107			1 0.9%	42 39.3%	5 4.7%	25 23.4%	34 31.8%		106,036
総計	2,784		808 29.0%	1452 52.2%	411 14.8%	37 1.3%	40 1.4%	35 1.3%	1 0.0%	58,175



- ・2,784 戸のうち、月当たり費用（家賃、共益費、安否確認、生活相談）は「8 万円以上 10 万円未満」が 998 戸（35.8%）で最も多く、次いで「10 万円以上 12 万円未満」が 566 戸（20.3%）、「6 万円以上 8 万円未満」が 501 戸（18.0%）となっています。
- ・2,784 戸の平均費用は 98,383 円となっています。

■費用（家賃、共益費、安否確認、生活相談）の状況

(戸)										
	戸数	6万円未満	6万円以上 8万円未満	8万円以上 10万円未満	10万円以上 12万円未満	12万円以上 14万円未満	14万円以上 16万円未満	16万円以上 18万円未満	18万円以上	費用の 合計
東区	570	61 10.7%	113 19.8%	247 43.3%	13 2.3%	53 9.3%	29 5.1%	54 9.5%		94,760
博多区	530	50 9.4%	226 42.6%	213 40.2%	39 7.4%	2 0.4%				76,665
中央区	168	6 3.6%	12 7.1%	34 20.2%	29 17.3%	74 44.0%	3 1.8%	10 6.0%		112,449
南区	485		62 12.8%	225 46.4%	36 7.4%	15 3.1%	122 25.2%	13 2.7%	12 2.5%	108,146
城南区	238			81 34.0%	86 36.1%	71 29.8%				108,160
早良区	372	23 6.2%	88 23.7%	34 9.1%	143 38.4%	3 0.8%	57 15.3%	22 5.9%	2 0.5%	105,982
西区	421			164 39.0%	220 52.3%	28 6.7%	9 2.1%			100,833
総計	2,784	140 5.0%	501 18.0%	998 35.8%	566 20.3%	246 8.8%	220 7.9%	99 3.6%	14 0.5%	98,383



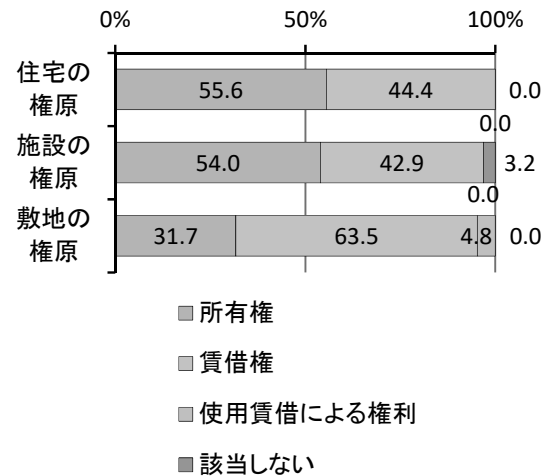
2-5. サービス付き高齢者向け住宅の運営等

(1) 土地・建物の所有状況

- ・63物件のうち、「住宅の権原」では「所有権」が35（55.6%）で半数以上を占めています。
- ・「敷地の権原」では「賃借権」が40（63.5%）で6割以上を占めています。

■土地・の所有状況

	全体	所有権	賃借権	使用賃借 による 権利	該当 しない
住宅の 権原	63 100.0%	35 55.6%	28 44.4%	0 0.0%	0 0.0%
施設の 権原	63 100.0%	34 54.0%	27 42.9%	0 0.0%	2 3.2%
敷地の 権原	63 100.0%	20 31.7%	40 63.5%	3 4.8%	0 0.0%

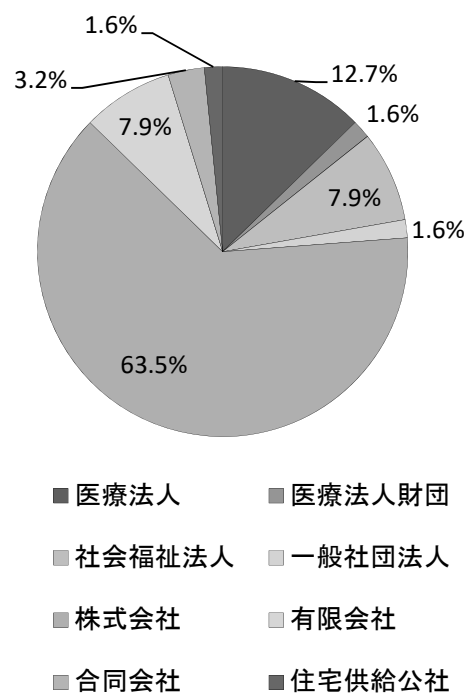


(2) 事業者の業種等

- ・事業者は全て「法人」で、「株式会社」が一番多く 63.5%を占めています。次いで、「医療法人」が12.7%と多くなっています。

■法人等種別

	物件数	割合
法人	63	100.0%
医療法人	8	12.7%
医療法人財団	1	1.6%
社会福祉法人	5	7.9%
一般社団法人	1	1.6%
株式会社	40	63.5%
有限会社	5	7.9%
合同会社	2	3.2%
住宅供給公社	1	1.6%
個人	0	0.0%
合計	63	100.0%

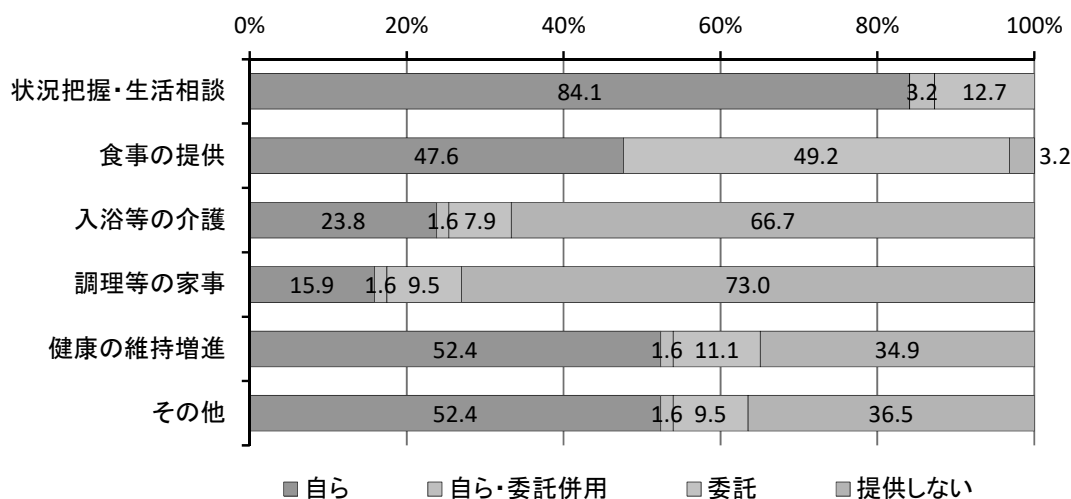


(3) 高齢者生活支援サービスの提供主体

- ・63物件のうち、「状況把握・生活相談」については、全ての事業所が「提供している」と回答しており、そのうち53施設（84.1%）が「自ら」提供しています。
- ・「食事の提供」については、「自ら」と「委託」がほぼ同数となっています。

■高齢者生活支援サービスの提供主体

生活支援サービス	全体	自ら	自ら・委託併用	委託	提供しない
状況把握・生活相談	63	53 84.1%	2 3.2%	8 12.7%	0 0.0%
食事の提供	63	30 47.6%	0 0.0%	31 49.2%	2 3.2%
入浴等の介護	63	15 23.8%	1 1.6%	5 7.9%	42 66.7%
調理等の家事	63	10 15.9%	1 1.6%	6 9.5%	46 73.0%
健康の維持増進	63	33 52.4%	1 1.6%	7 11.1%	22 34.9%
その他	63	33 52.4%	1 1.6%	6 9.5%	23 36.5%



■特定施設入居者生活介護事業所の指定状況

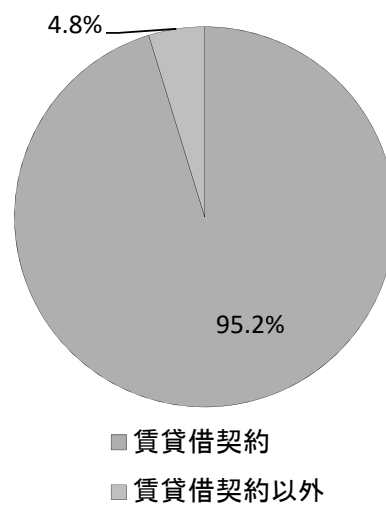
特定施設入居者生活介護事業者の指定	物件数	割合
指定を受けている	0	0.0%
指定を受けていない	63	100.0%
合計	63	100.0%

(4) 入居契約の形態

・63 物件のうち、「賃貸借契約」が 95.2%を占めています。

■入居契約の形態

入居契約の形態	物件数	割合
賃貸借契約	60	95.2%
賃貸借契約以外	3	4.8%
合計	63	100.0%



2-6. サービス付き高齢者向け住宅の入居者の状況

調査日：平成29年3月31日

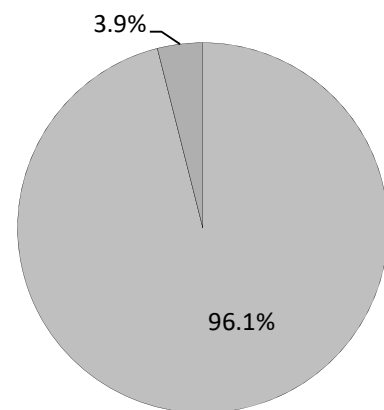
調査対象：64物件・2,823戸（うち2物件・48戸は未開設）

(1) 入居戸数・入居率

- ・供給戸数 2,775 戸に対する入居率は 84.11%になっています。
- ・入居戸数 2,334 戸のうち、「単身世帯」が 2,242 戸で 9 割以上を占めています。

■入居戸数・入居率

登録戸数	2,823 戸
供給戸数	2,775 戸
入居戸数	2,334 戸
単身世帯	2,242 戸
同居世帯	92 戸
入居率	84.11 %



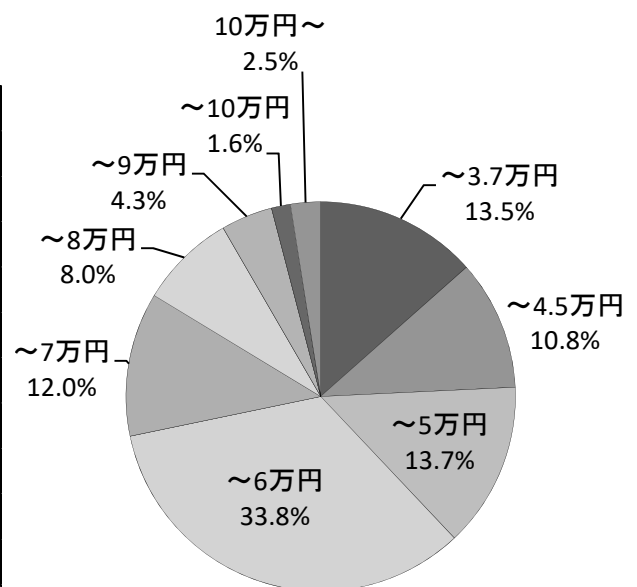
■ 単身世帯 ■ 同居世帯

(2) 家賃負担額別の入居戸数

- ・入居戸数 2,334 戸のうち、「5～6 万円」が 788 戸（33.8%）で最も多く、ついで「4.5～5 万円」が 320 戸（13.7%）、「3.7 万円以下」が 314 戸（13.5%）で多くなっています。

■家賃負担額別の入居戸数

家賃	入居戸数	割合
～3.7万円	314	13.5%
～4.5万円	252	10.8%
～5万円	320	13.7%
～6万円	788	33.8%
～7万円	279	12.0%
～8万円	186	8.0%
～9万円	100	4.3%
～10万円	37	1.6%
10万円～	58	2.5%
合計	2,334	100.0%

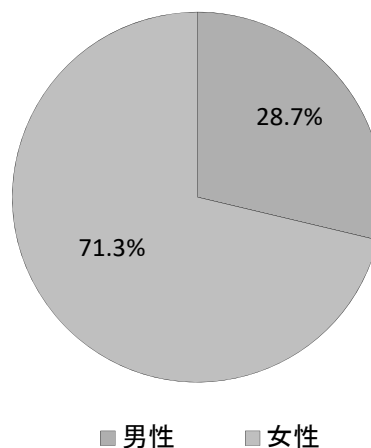


(3) 入居者数

- ・入居者 2,426 人のうち、「女性」が 1,729 人（71.3％）で、「男性」の約 3 倍となっています。

■入居者数

性別	入居者数	割合
男性	697	28.7%
女性	1,729	71.3%
合計	2,426	100.0%

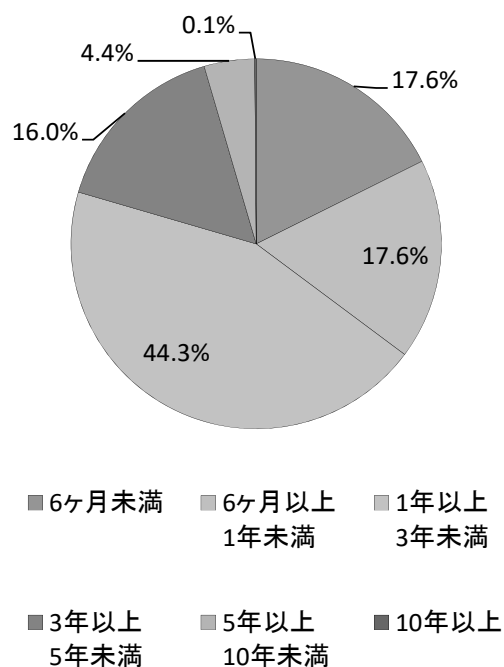


(4) 入居期間

- ・入居者数 2,426 人のうち、「1 年以上 3 年未満」が 1,075 人（44.3％）で最も多く、ついで「6 ヶ月未満」が 428 人（17.6％）で多くなっています。

■入居期間

入居期間	入居者数	割合
6ヶ月未満	428	17.6%
6ヶ月以上 1年未満	426	17.6%
1年以上 3年未満	1,075	44.3%
3年以上 5年未満	387	16.0%
5年以上 10年未満	107	4.4%
10年以上	3	0.1%
合計	2,426	100.0%

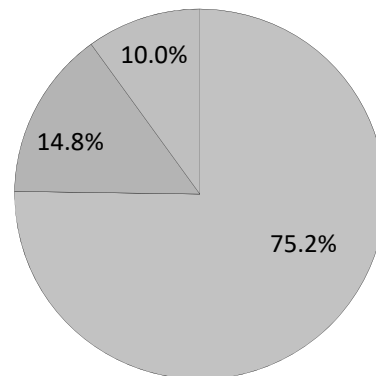


(5) 入居前の所在地

- ・入居者数 2,426 人のうち、「福岡市内」が 1,825 人（75.2%）で約 4 分の 3 を占めています。

■入居前の所在地

入居前 所在地	入居者数	割合
福岡市内	1,825	75.2%
福岡市以外の 福岡県内	359	14.8%
福岡県以外	242	10.0%
合計	2,426	100.0%



- 福岡市内
- 福岡市以外の福岡県内
- 福岡県以外

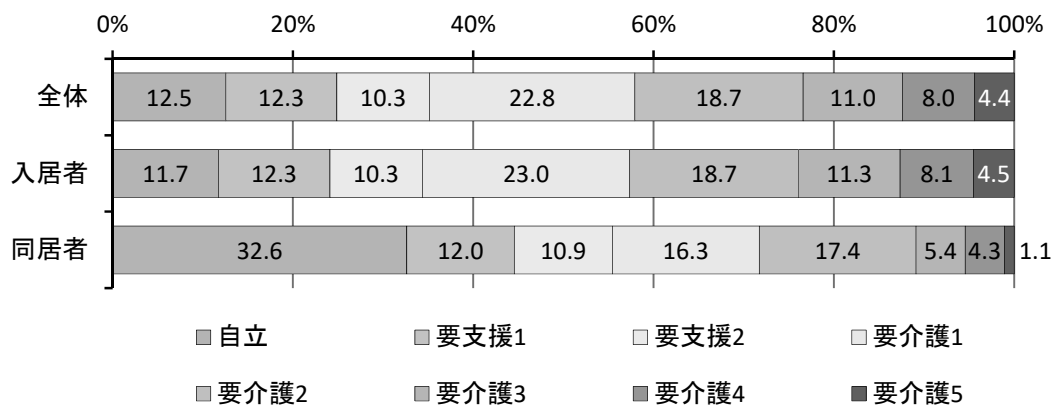
(6) 入居者の要介護度等

- ・入居者数 2,334 人のうち、「要支援」「要介護」の指定を受けた人が 2,060 人（87.5％）で、「要介護」の指定を受けた人は 1,532 人（64.8％）となっています。
- ・同居者 92 人のうち、「要支援」「要介護」の指定を受けた人は 62 人で 67.4％を占めています。

■入居者及び同居者の介護度

年齢		全体	自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
入居者	59歳以下	9	0	0	1	2	3	0	2	1
	60歳～64歳	31	8	1	3	9	2	6	2	0
	65歳～69歳	64	10	3	5	14	10	14	3	5
	70歳～74歳	138	33	20	12	26	21	10	9	7
	75歳～79歳	263	55	42	20	42	29	43	19	13
	80歳～84歳	518	79	65	57	109	95	55	38	20
	85歳～89歳	737	71	95	80	183	156	66	57	29
	90歳～94歳	456	16	50	55	119	92	58	42	24
	95歳～99歳	105	2	12	7	30	26	9	15	4
	100歳以上	13	0	0	0	3	3	2	3	2
	計	2,334 100.0%	274 11.7%	288 12.3%	240 10.3%	537 23.0%	437 18.7%	263 11.3%	190 8.1%	105 4.5%
同居者	配偶者	81	23	11	10	13	14	5	4	1
	60歳以上の親族	11	7	0	0	2	2	0	0	0
	60歳未満の親族	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	特別な理由	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	92 100.0%	30 32.6%	11 12.0%	10 10.9%	15 16.3%	16 17.4%	5 5.4%	4 4.3%	1 1.1%
合計		2,426 100.0%	304 12.5%	299 12.3%	250 10.3%	552 22.8%	453 18.7%	268 11.0%	194 8.0%	106 4.4%

■入居者及び同居者の介護度の構成比

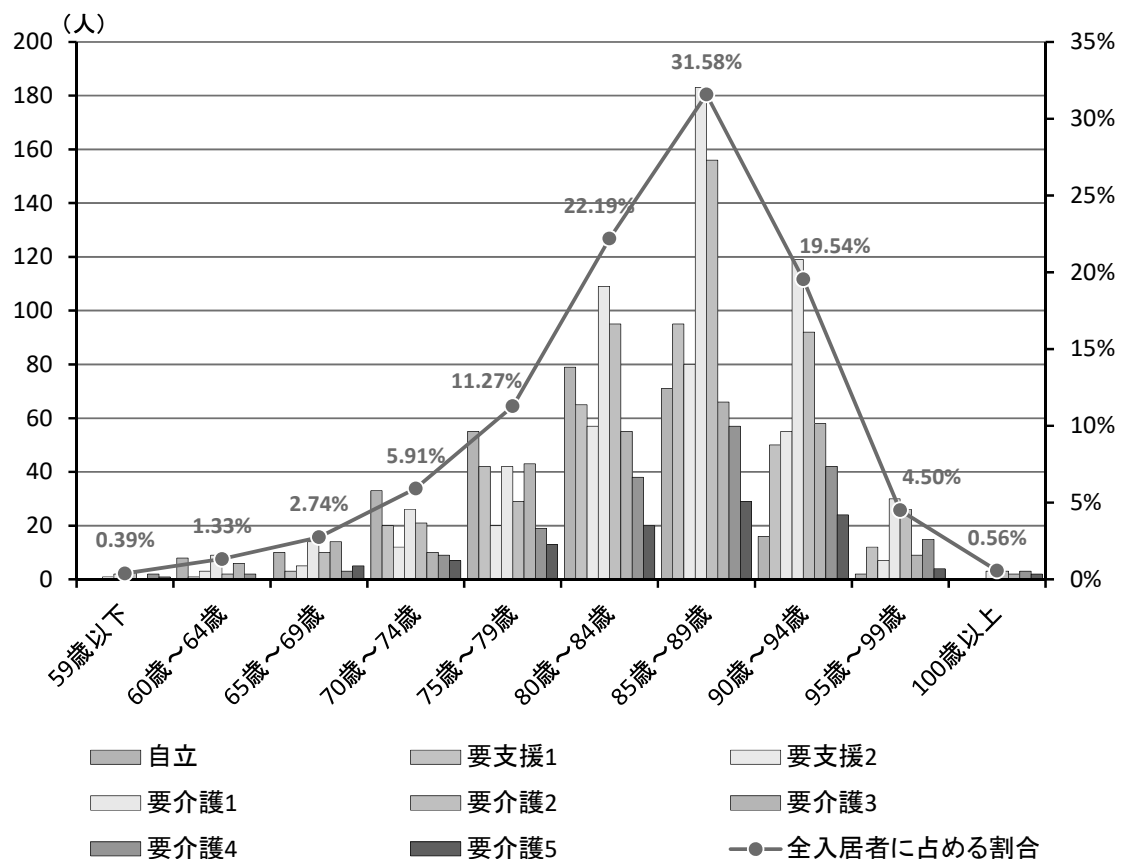


- ・年齢別入居者数をみると、「85歳～89歳」が31.58%で最も多く、次いで「80歳～84歳」が22.19%となっています。
- ・「80歳～84歳」と「85歳～89歳」の「要介護1、2」の合計は23.26%で、全入居者の約4分の1を占めています。

■入居者の年齢別介護度の割合

年齢	全体	自立	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
59歳以下	0.39%	0.00%	0.00%	0.04%	0.09%	0.13%	0.00%	0.09%	0.04%
60歳～64歳	1.33%	0.34%	0.04%	0.13%	0.39%	0.09%	0.26%	0.09%	0.00%
65歳～69歳	2.74%	0.43%	0.13%	0.21%	0.60%	0.43%	0.60%	0.13%	0.21%
70歳～74歳	5.91%	1.41%	0.86%	0.51%	1.11%	0.90%	0.43%	0.39%	0.30%
75歳～79歳	11.27%	2.36%	1.80%	0.86%	1.80%	1.24%	1.84%	0.81%	0.56%
80歳～84歳	22.19%	3.38%	2.78%	2.44%	4.67%	4.07%	2.36%	1.63%	0.86%
85歳～89歳	31.58%	3.04%	4.07%	3.43%	7.84%	6.68%	2.83%	2.44%	1.24%
90歳～94歳	19.54%	0.69%	2.14%	2.36%	5.10%	3.94%	2.49%	1.80%	1.03%
95歳～99歳	4.50%	0.09%	0.51%	0.30%	1.29%	1.11%	0.39%	0.64%	0.17%
100歳以上	0.56%	0.00%	0.00%	0.00%	0.13%	0.13%	0.09%	0.13%	0.09%
計	100.0%	11.74%	12.34%	10.28%	23.01%	18.72%	11.27%	8.14%	4.50%

■入居者の年齢別介護度

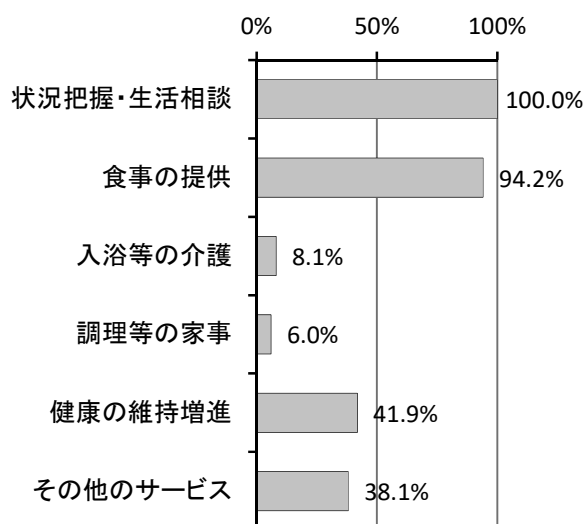


(7) 生活支援サービスの利用状況

- ・「状況把握・生活相談」は100.0%、「食事の提供」は94.2%とほぼ全利用者が利用しています。
- ・「入浴等の介護」は8.1%、「調理等の家事」は6.0%と、1割を下回っています。

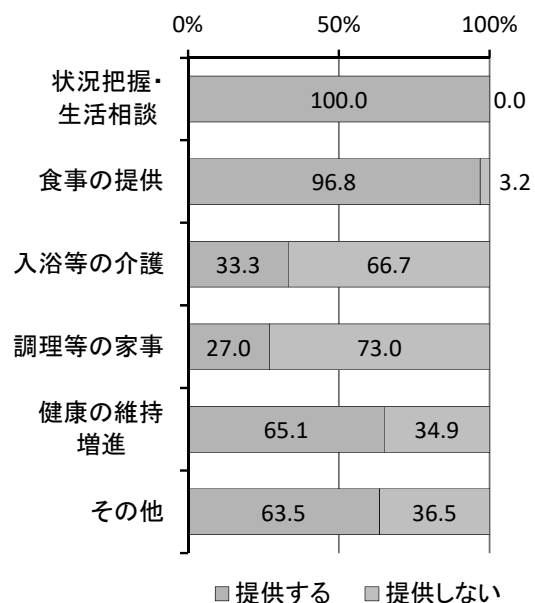
■生活支援サービスの利用状況

サービスの種類	利用者数	割合
状況把握・生活相談	2,426	100.0%
食事の提供	2,285	94.2%
入浴等の介護	197	8.1%
調理等の家事	146	6.0%
健康の維持増進	1,016	41.9%
その他のサービス	925	38.1%



参考：生活支援サービスの提供状況 ※再掲

生活支援サービス	全体	提供する	提供しない
状況把握・生活相談	63 100.0%	63 100.0%	0 0.0%
食事の提供	63 100.0%	61 96.8%	2 3.2%
入浴等の介護	63 100.0%	21 33.3%	42 66.7%
調理等の家事	63 100.0%	17 27.0%	46 73.0%
健康の維持増進	63 100.0%	41 65.1%	22 34.9%
その他	63 100.0%	40 63.5%	23 36.5%



3. 政令市における制度の運用状況

3-1. サービス付き高齢者向け住宅の登録基準・運用指針策定状況

○政令市における登録基準及び運用指針の策定状況

市独自の登録基準を定めているもの	岡山市
国の登録基準を補足する運用指針を定めているもの	札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、川崎市、相模原市、横浜市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市
登録基準および運用指針を定めていないもの ※	新潟市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市

※運用指針を定めていない場合でも、国の登録基準を補足する考えを示している自治体もある。

○政令市における登録基準及び運用指針の主な内容

分類①	分類②	登録基準及び運用指針の事例
①規模の基準	2人以上の住戸の規模の基準	①2人以上が居住する場合の住戸面積は $10 \text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 10 \text{ m}^2$ とする。 ②共同利用部分が十分に確保されている場合に住戸面積を 18 m^2 以上とする場合は、1人が居住する場合の住戸面積の場合とし、2人以上が居住する場合は、 $10 \text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 3 \text{ m}^2$ とする。
②構造及び設備の基準	台所の基準	①台所のない住戸 20 戸につき 1 箇所以上設置する。 ②食事を提供するサービスを実施する場合は 16 戸につき、サービスを実施しない場合は 8 戸につき 1 箇所以上設置する。 ③台所・EVがない住戸のある階毎に 1 箇所以上設置すること。 ④入居者が専用して使用する台所であること。 ⑤良好な衛生環境が保たれていること。 ⑥食事提供サービスを実施していない場合、住戸の半数以上が同時利用できること。 ⑦各住戸に台所を設けない場合、適切な食事提供サービスを行うように努めること。
	収納設備の基準	①収納設備のない住戸数と同数以上の、自ら施錠管理できる収納設備を設けること。 ②収納設備がない住戸のある階毎に 1 箇所以上設置すること。 ③概ね 2 m^2 以上であること。 ④適切な高さに設置し、高齢者の安全に配慮したもの。

分類①	分類②	登録基準及び運用指針の事例
②構造及び設備の基準	浴室の基準	<p>①浴室のない住戸 10 戸につき 1 箇所以上設置する。</p> <p>②浴室・E Vがない住戸のある階毎に 1 箇所以上設置すること。</p> <p>③共同利用する浴室を設ける場合は、原則として共同の個別浴室を 1 室以上設けること。また、個別浴室の数は自立して浴室を共同利用する入居者 8 人に対して 1 室以上とする。</p> <p>④カランの数は共同利用する入居者 16 人に対して 1 カラン以上設けること。</p> <p>⑤住戸にシャワールームを備える場合は、その 3 戸につき 1 戸の住戸に浴室を備えるとみなしてよい。</p> <p>⑥高齢者が入浴するのに適した構造、設備（滑りにくい床など）を有すること。</p> <p>⑦良好な衛生環境が保たれていること。</p> <p>⑧男女別に利用できる、入浴の順番など、適切に利用するための計画を定めること。</p>
	共通	<p>①入居者が共同利用設備を必要な時間に自由に利用できる環境にあること。</p> <p>②入居者の通常利用の利便性を阻害しないものであること。</p> <p>③台所、収納設備又は浴室に円滑に移動できるもの。</p> <p>④浴室、食堂等の設備は、原則として併設する施設の設備とは別に設けること。</p> <p>⑤併設施設利用者の動線と入居者の動線が重ならないようにすること。</p> <p>⑥共同利用する居間及び食堂の面積は、床面積が 25 m² 未満の住戸数当たり 0.9 m² 以上とすること。</p>
③加齢対応構造の基準	既存建物の基準を適用する場合	<p>①既存建物の改良によりサ高住の登録を行う場合、通常の基準を満たすことができず、既存建物の基準にのみ適合する場合は、合理的な理由があり、その内容を入居者及び入居希望者に説明すること。また、通常の基準に適合した場合と同等の効果が得られる代替措置を講じること。</p>
④状況把握サービス及び生活相談サービスの基準	状況把握の方法	<p>①1 日 1 回行う状況把握は、訪問、電話、入居者の動態を把握できる装置、食事サービス等の提供時における確認など、資格者が能動的に行うこと。</p> <p>②プライバシーに配慮し、どのような場合に状況把握の訪問を行うか、入居者の同意を得ておくこと。</p> <p>③訪問を希望する申し出があった場合の状況把握サービスの提供方法は、訪問に限られる。</p>
	生活相談の方法	<p>①生活相談サービスはプライバシーに配慮した空間を確保すること。</p>

3-2. 意見聴取手続きの実施状況

○政令市における意見聴取実施状況

意見聴取を実施	仙台市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、岡山市
意見聴取を省略	札幌市、さいたま市、千葉市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、大阪市、堺市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市

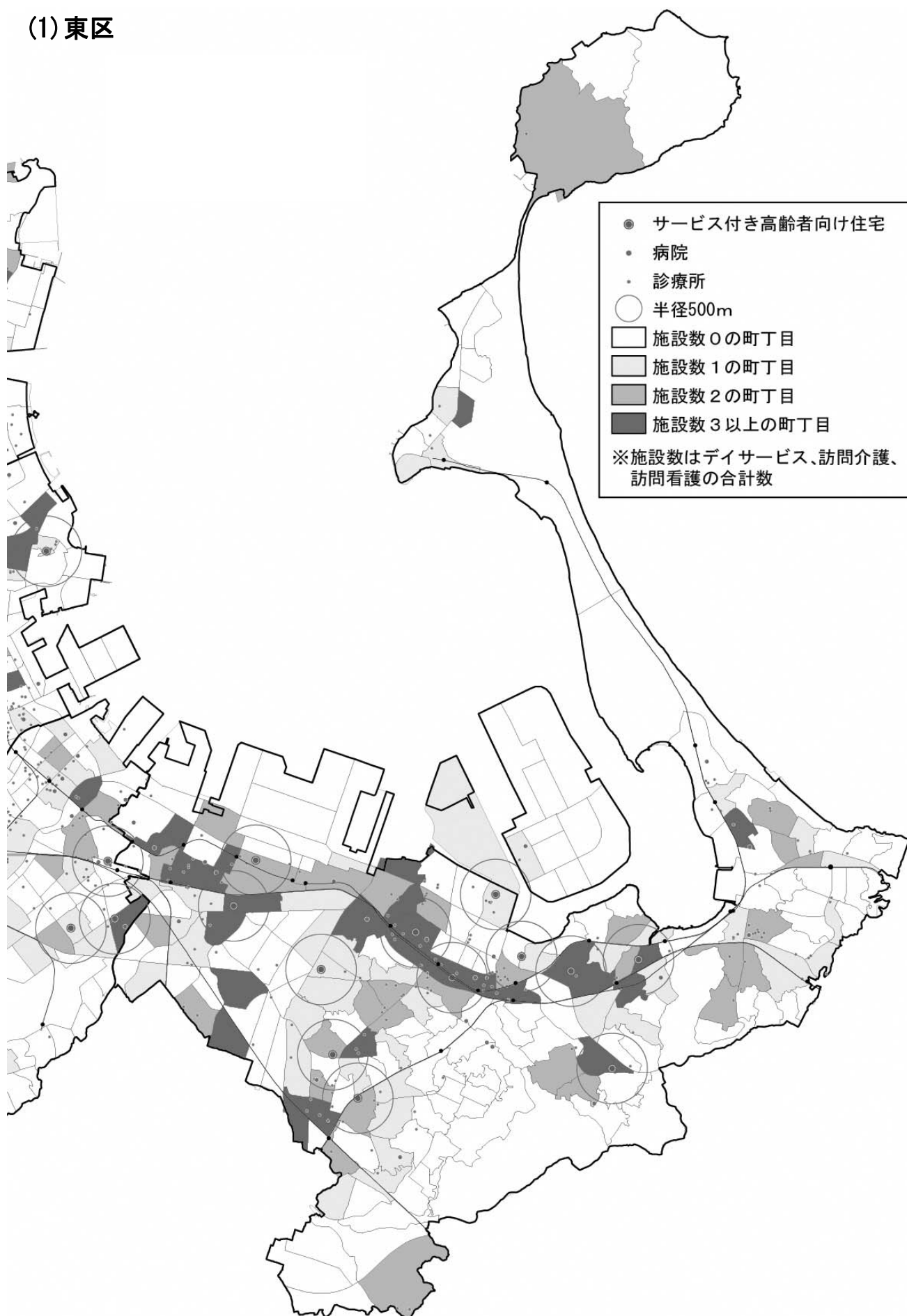
○意見聴取を実施する政令市における意見聴取事項

政令市	意見聴取事項	
仙台市	高齢者住宅の必要量	・地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅の供給であること
	公共交通機関へのアクセス	・駅徒歩圏（750m以内）、バス利用圏（300m以内）に立地 ・上記でない場合、想定される入居者層をふまえ、その状況を補うサービス等の意向があるか
	医療・介護施設との連携	・徒歩圏内（750m以内）の医療機関・介護施設等の立地状況 ・近隣の医療機関・介護施設との連携・協力の意向
	仙台市の施策との関連	・市街化調整区域、都市計画区域外は望ましくない ・土砂災害等に関する法指定区域（砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜崩壊危険箇所）は望ましくない（※該当する場合は適切な対策工事がされていること） ・ハザードマップ（津波避難エリアⅠ・Ⅱ）指定に基づく防災体制整備の意向確認
川崎市	・川崎市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針に規定する 立地、介護と医療との連携等 について事業者を確認し、意見を述べることとしている。 【立地条件（川崎市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針）】 ・入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、サービス付き高齢者向け住宅は、入居者である高齢者が生活相談等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような公共交通機関の利用しづらい地域等に立地することは好ましくないこと。また、地域の特性や需要等に適合した住宅となるよう、整備計画段階において十分な調査を行うとともに、近隣住民に対する説明会を積極的に開催するなど、サービス付き高齢者向け住宅の整備について地域の理解と協力が得られるよう努めること。	
横浜市	公共交通機関へのアクセス	・最寄りの鉄道駅、バス停までの距離等
	医療・介護施設との連携	・最寄りの医療機関・介護施設、連携方法等

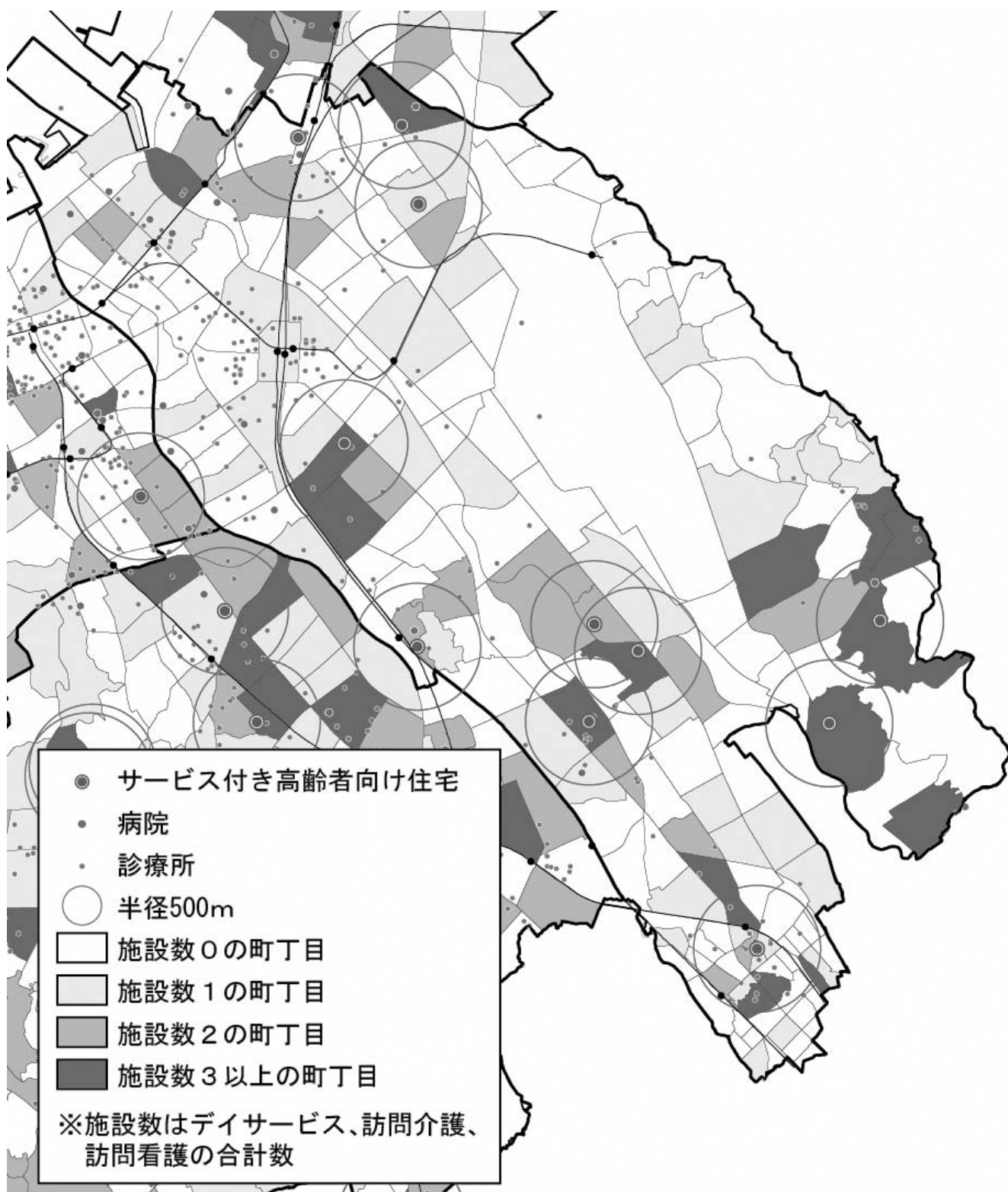
名古屋市	公共交通機関へのアクセス	・ 最寄り駅・バス停からの直線距離
	医療・介護施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療機関または介護保険事業所の併設状況 ・ 徒歩圏内（750m以内）の医療機関または介護施設の立地 ・ 協定等を通じた医療機関または介護保険事業所との連携
京都市	防災の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域等の指定がある場合、過去に浸水したことがある地域の場合、地震時の最大想定震度が5以上である場合、大規模盛土造成地に該当する場合、被災時に対応できる構造・対応マニュアル等が検討されているか
岡山市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域における高齢者住宅の必要量の確保、公共交通機関へのアクセス等の立地、医療・介護サービスとの連携、その他立地誘導等に配慮しながら、事前指導を通じた適切な供給を行う。 	

4. サービス付き高齢者向け住宅の分布と周辺施設の状況

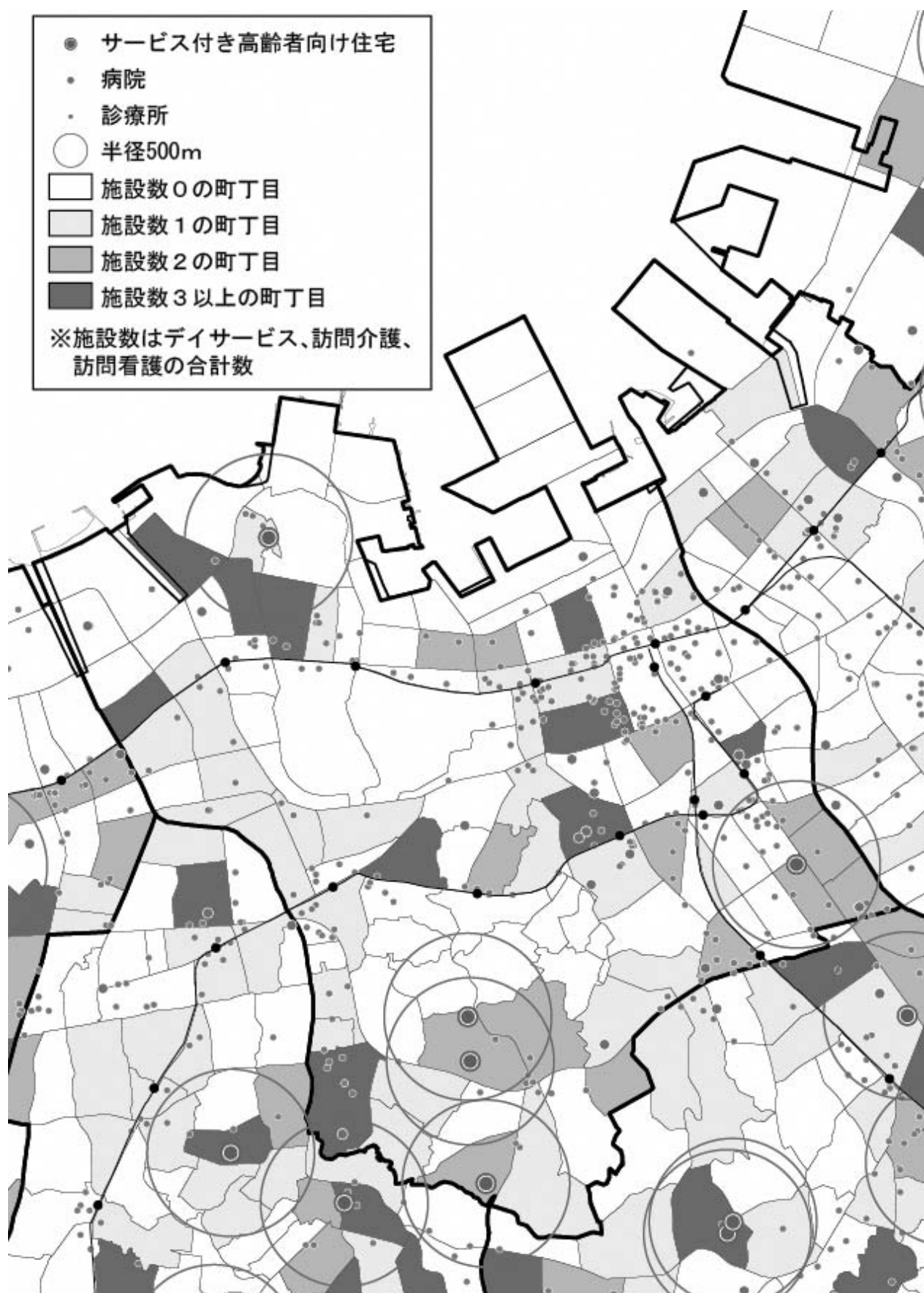
(1) 東区



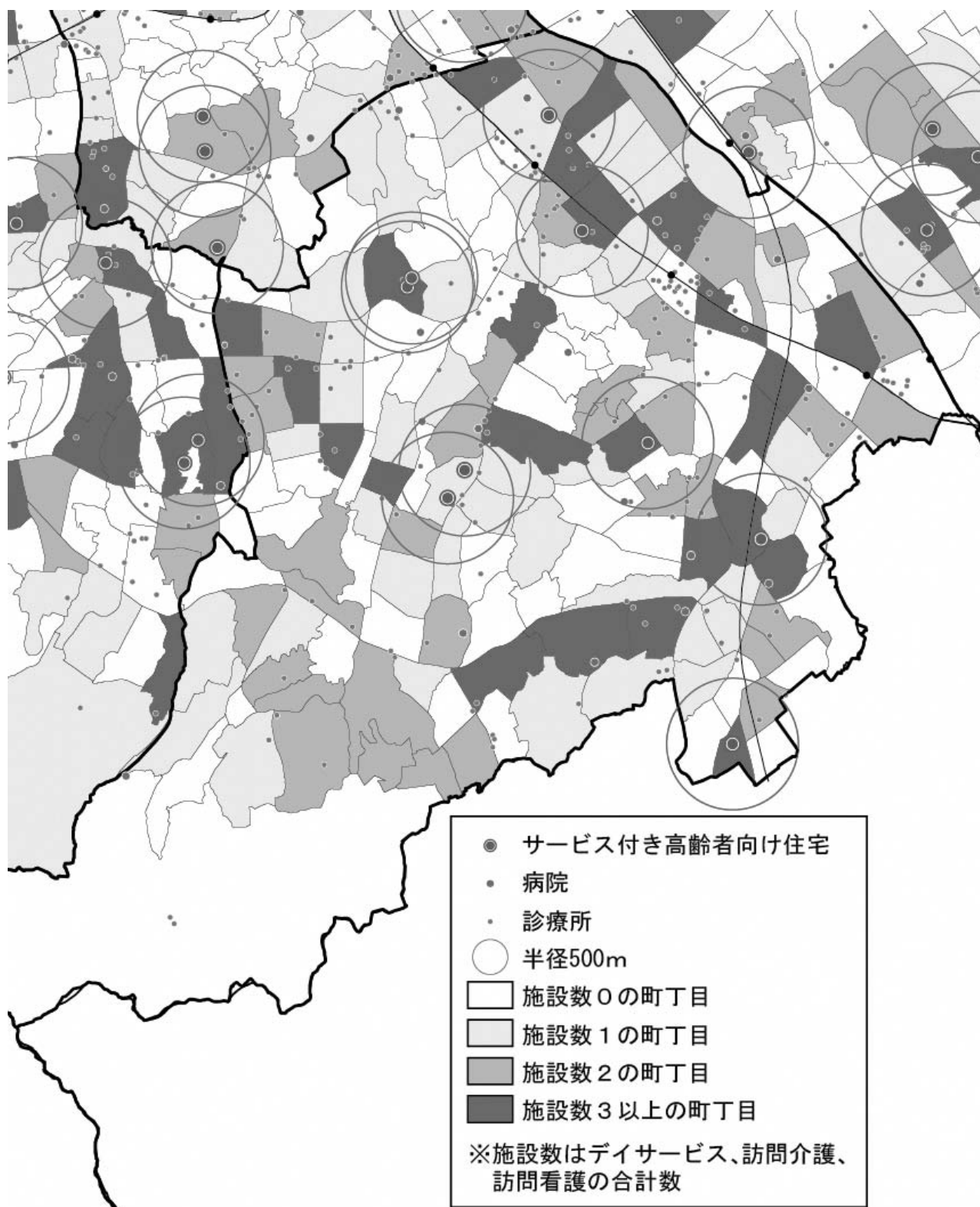
(2) 博多区



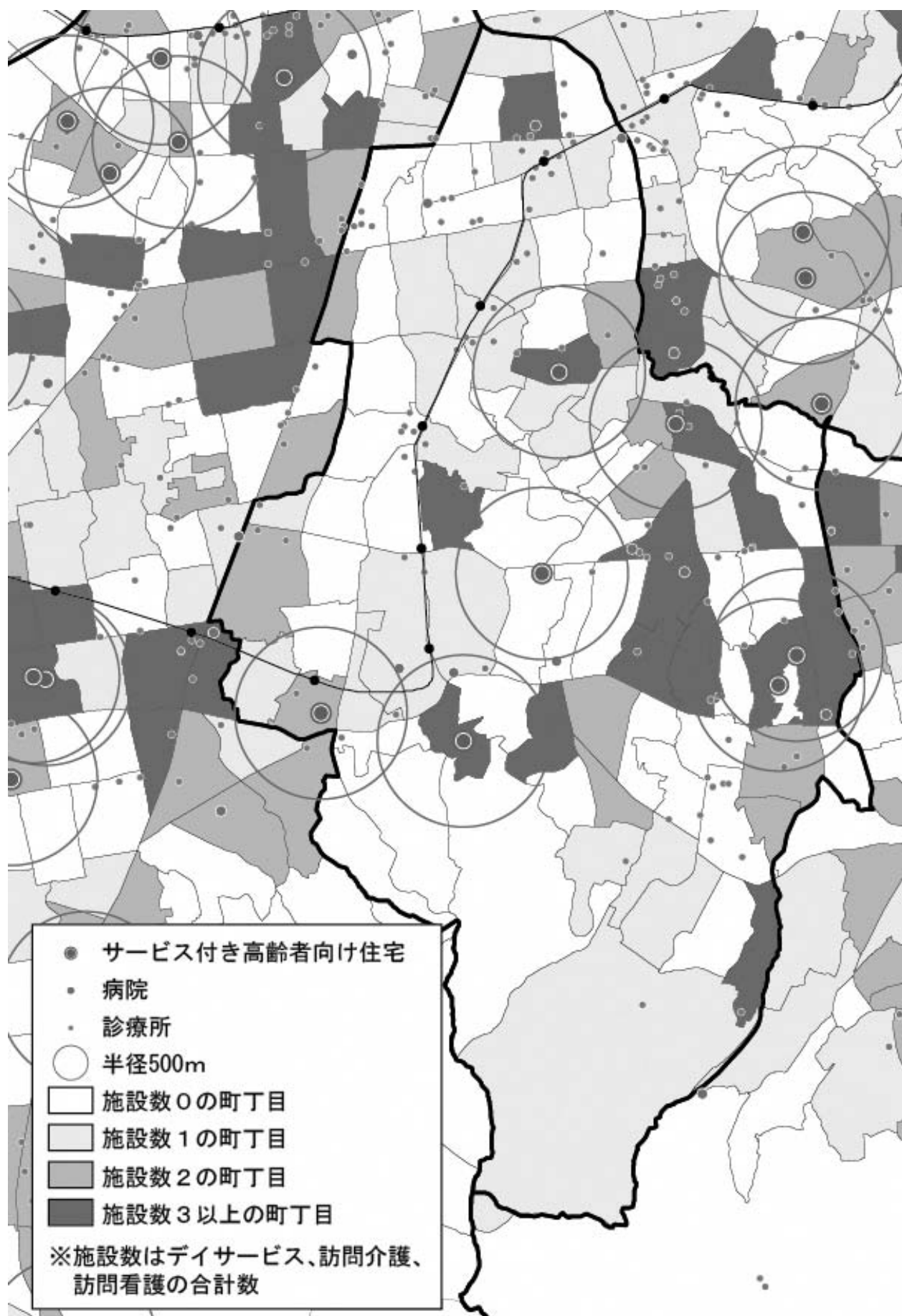
(3) 中央区



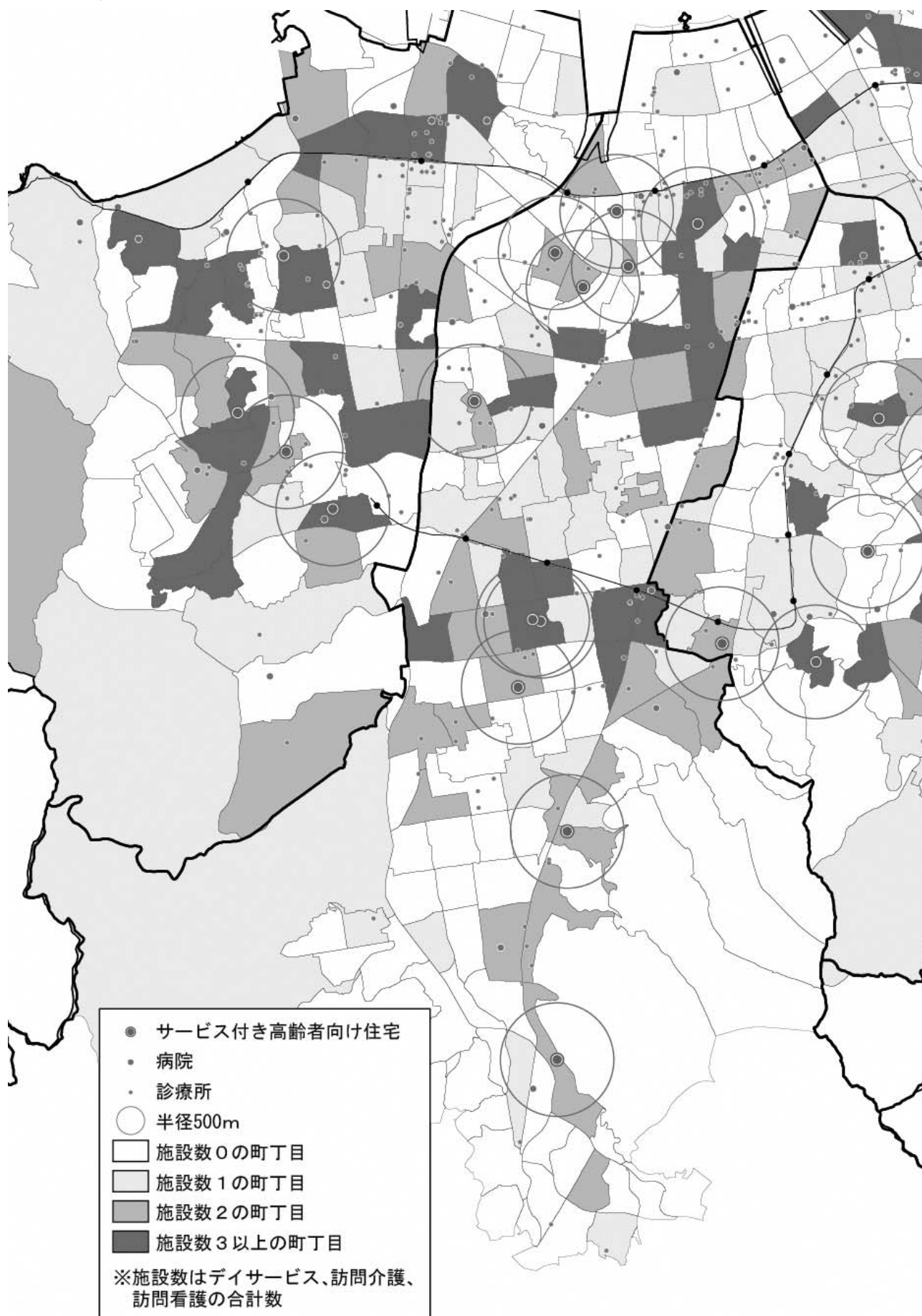
(4) 南区



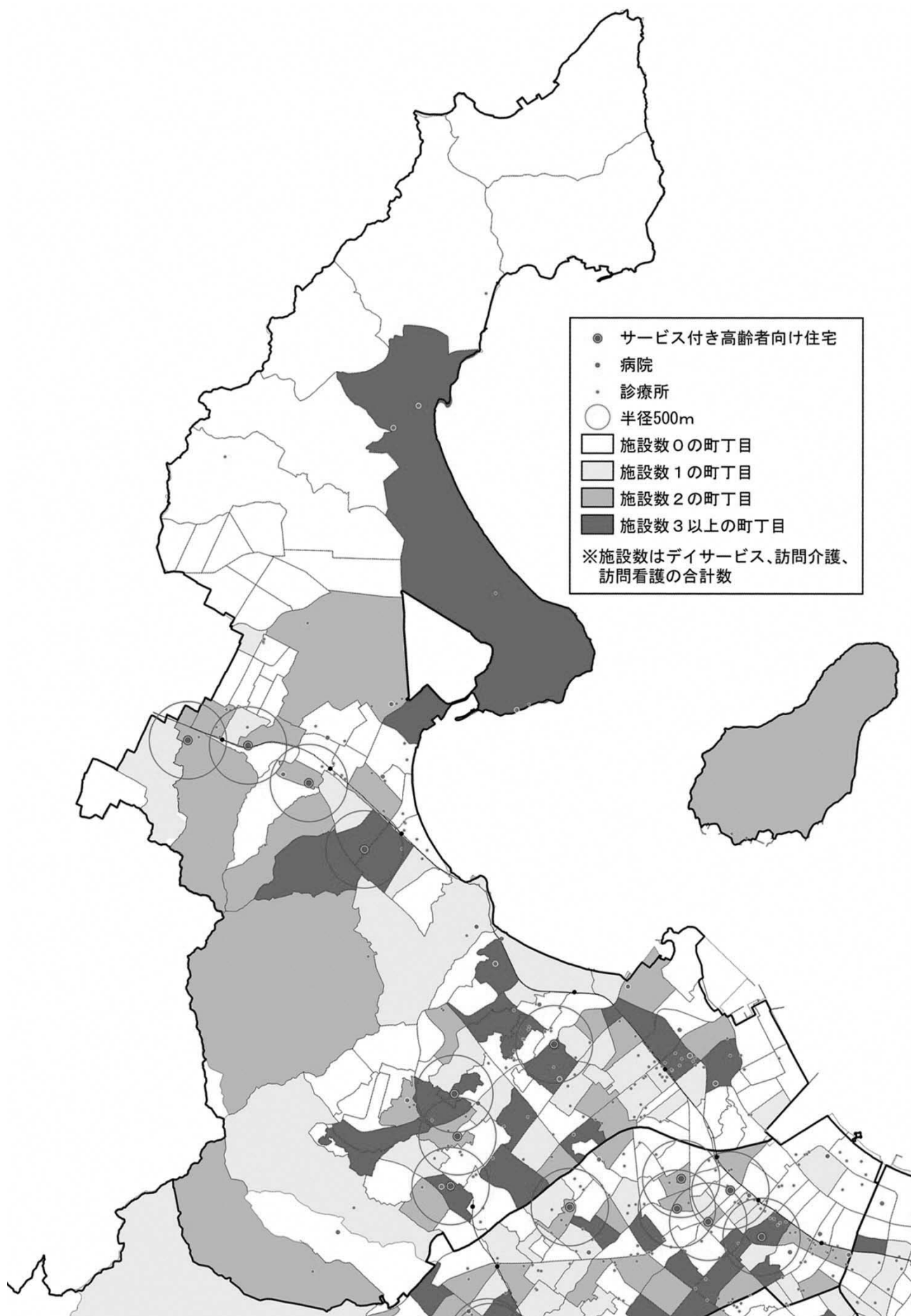
(5) 城南区



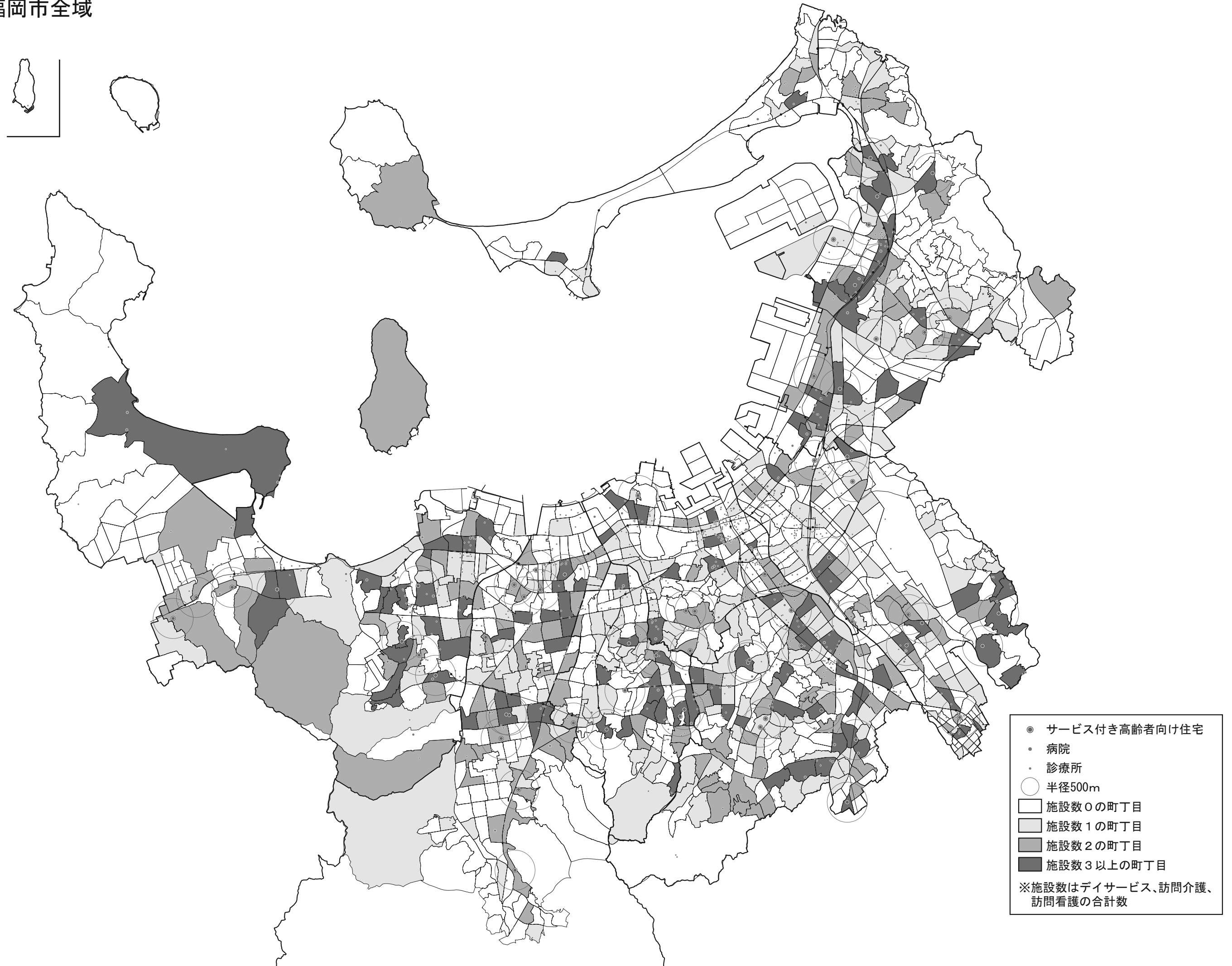
(6) 早良区



(7) 西区



(8) 福岡市全域



5. 関係法令等

5-1. 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

平成 28 年 5 月 20 日改正

（登録の基準等）

- 第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。
- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
 - 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
 - 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
 - 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
 - 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
 - イ 書面による契約であること。
 - ロ 居住部分が明示された契約であること。
 - ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
 - ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
 - ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
 - ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。
 - 七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあつては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。
 - 八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
 - 九 その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められて

いる市町村の区域内にある場合にあつては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあつては基本方針及び都道府県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。

2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

5-2. 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（抜粋）

平成 28 年 8 月 19 日改正

（規模及び設備の基準）

第三十三条 法第五十四条第一号イの国土交通省令で定める規模及び設備の基準は、次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積二十五平方メートル（共同利用の場合にあつては、十八平方メートル）以上であること。ただし、市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあつてはその規模、都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（市町村高齢者居住安定確保計画が定められている場合を除く。）にあつてはその規模とすることができる。
- 二 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとする。

（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第三十四条 法第五十四条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- 二 主たる廊下の幅は、七十八センチメートル（柱の存する部分にあつては、七十五センチメートル）以上であること。
- 三 主たる居室の出入口の幅は七十五センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は六十センチメートル以上であること。
- 四 浴室の短辺は百三十センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、百二十センチメートル）以上とし、その面積は二平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、一・八平方メートル）以上であること。
- 五 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$(R/T) \leq (22/21)$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 六 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 七 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
 - 八 階数が三以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
 - 九 その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。
- 2 都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあつては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第五十三条に規定する事業の認可をする場合における法第五十四条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、第四条各号に掲げるものとする。

5-3. 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（抜粋）

平成 28 年 8 月 19 日改正

（規模の基準）

第八条 法第七条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める規模は、各居住部分が床面積二十五平方メートル（居間、食堂、台所その他の居住の用に供する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にあっては、十八平方メートル）とする。

（構造及び設備の基準）

第九条 法第七条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、原則として、各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることとする。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、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しない。

（加齢対応構造等の基準）

第十条 法第七条第一項第三号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、既存の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）により整備されるサービス付き高齢者向け住宅に係る法第五条第一項の登録が行われる場合において、建築材料又は構造方法により、法第五十四条第一号ロに規定する基準をそのまま適用することが適当でないと認められる加齢対応構造等である構造及び設備について適用されるものであって、次に掲げるものとする。

一 床は、原則として段差のない構造のものであること。

二 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

（T 及び R は、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。）

T 踏面の寸法（単位 センチメートル）

R けあげの寸法（単位 センチメートル）

三 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

四 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。

五 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

（状況把握サービス及び生活相談サービスの基準）

第十一条 法第七条第一項第五号の国土交通省令・厚生労働省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 次のイ及びロに掲げる者のいずれかが、原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること。

イ 医療法人、社会福祉法人、介護保険法第四十一条第一項に規定する指定居宅サービス事業者、同法第四十二条の二第一項に規定する指定地域密着型サービス事業者、同法第四十六条第一項に規定する指定居宅介護支援事業者、同法第五十三条第一項に規定する指定介護予防サービス事業者、同法第五十四条の二第一項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者若しくは同法第五十八条第一項に規定する指定介護予防支援事業者が、登録を受けようとする者であ

る場合又は登録を受けようとする者から委託を受けて状況把握サービス若しくは生活相談サービスを提供する場合（医療法人にあっては、医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第四十二条の二第一項に規定する社会医療法人が提供する場合に限る。）にあっては、当該サービスに従事する者

ロ イに規定する場合以外の場合にあっては、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護保険法第七条第五項に規定する介護支援専門員又は介護保険法施行規則（平成十一年厚生省令第三十六号）第二十二条の二十三第一項の介護職員初任者研修課程を修了した介護保険法施行令（平成十年政令第四百十二号）第三条第一項の養成研修修了者（介護保険法施行規則の一部を改正する省令（平成二十四年厚生労働省令第二十五号）附則第二条の規定により介護職員初任者研修課程を修了した者とみなされる者を含む。）

二 前号の状況把握サービスを、各居住部分への訪問その他の適切な方法により、毎日一回以上、提供すること。

三 第一号の規定により同号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地に近接する土地に存する建物に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、前号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること。

四 少なくとも第一号イ及びロに掲げる者のいずれかがサービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接し、若しくは近接する土地に存する建物に常駐していない時間においては、各居住部分に、入居者の心身の状況に関し必要に応じて通報する装置を設置して状況把握サービスを提供すること。

（都道府県高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第十五条 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 都道府県は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県高齢者居住安定確保計画で、第十二条第一項第一号の規定による期間を延長することができる。

（市町村高齢者居住安定確保計画で定める事項）

第十五条の二 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

2 市町村は、国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準に従い、市町村高齢者居住安定確保計画で、第十二条第一項第一号の規定による期間を延長することができる。

5-4. 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第十五条の二第一項及び第二項の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基準（抜粋）

平成 28 年 8 月 19 日改正

一 総則

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画により、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第八条から第十一条までの規定による基準を強化し、又は緩和する場合及び規則第十二条第一項第一号の規定による期間を延長する場合においては、当該市町村の区域内の高齢者の人口の現状及び将来の見通し、サービス付き高齢者向け住宅事業の実態等を考慮して行わなければならない。

二 規模の基準（規則第八条関係）

規則第八条に定める基準（以下「規模の基準」という。）は、同居する者がいない高齢者（以下「単身高齢者」という。）が健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な居住部分の面積を確保するための基準として定めているものである。

このため、市町村は、規模の基準を強化する場合においては、住生活基本計画（全国計画）に定める誘導居住面積水準や最低居住面積水準を参酌するものとし、単身高齢者向けの住宅としては過大な規模を求める基準の強化を行ってはならない。

また、市町村は、規模の基準を緩和する場合においても、当該市町村の区域内における単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅や有料老人ホーム（老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第二十九条第一項に規定する有料老人ホームをいう。以下同じ。）の居住部分の面積、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅が高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者住まい法」という。）第五条第一項の登録（以下単に「登録」という。）の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

三 構造及び設備の基準（規則第九条関係）

規則第九条に定める基準（以下「構造及び設備の基準」という。）は、単身高齢者が健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な構造及び設備を確保するための基準として定めているものである。

このため、市町村は、構造及び設備の基準を強化する場合においては、住生活基本計画（全国計画）に定める住宅性能水準を参酌するものとし、単身高齢者向けの住宅としては過大な構造又は設備を求める基準の強化を行ってはならない。

また、市町村は、構造及び設備の基準を緩和する場合においても、当該市町村の区域内における単身高齢者が入居する標準的な賃貸住宅や有料老人ホームの構造及び設備、家賃、サービス提供の対価等を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第九条に規定する設備を一切備えなくてよいこととするなど、健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅が登録の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

四 加齢対応構造等の基準（規則第十条関係）

規則第十条に定める基準（以下「加齢対応構造等の基準」という。）は、高齢者が加齢に伴う一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるようにするために必要な基準として定めているものである。

このため、市町村は、加齢対応構造等の基準を強化する場合においては、住生活基本計画（全

国計画）に定める住宅性能水準及び居住環境水準を参酌するものとし、登録を過度に制限することとなる基準の強化を行ってはならない。

また、市町村は、加齢対応構造等の基準を緩和する場合においても、当該市町村の区域内における高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームの加齢対応構造等の状況を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第十条に規定する基準を一切満たさなくてよいこととするなど、加齢に伴う一定の身体機能の低下等が生じた場合にそのまま住み続けることが明らかに困難となる住宅が登録の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

五 状況把握サービス及び生活相談サービスの基準（規則第十一条関係）

規則第十一条に定める基準（以下「状況把握サービス及び生活相談サービスの基準」という。）は、入居者の心身の状況、突然の病気等を迅速かつ的確に把握し、必要な助言、介護サービス事業者の紹介、医療機関、家族等への連絡等を適切に行うことができるようにするために必要な高齢者住まい法第五条第一項の状況把握サービス（以下単に「状況把握サービス」という。）及び同項の生活相談サービス（以下単に「生活相談サービス」という。）の提供方法の基準として定めているものである。

このため、市町村は、状況把握サービス及び生活相談サービスの基準を強化する場合においては、当該市町村の区域内における高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームにおける状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の実態を踏まえるものとし、登録を過度に制限することとなる基準の強化を行ってはならない。

また、市町村は、状況把握サービス及び生活相談サービスの基準を緩和する場合においても、当該市町村の区域内における高齢者向けの賃貸住宅や有料老人ホームにおける状況把握サービス及び生活相談サービスの提供の実態を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図るために必要な範囲内で行うものとし、規則第十一条に規定する基準を一切満たさなくてよいこととするなど、入居者の心身の状況、突然の病気等を迅速かつ的確に把握し、必要な助言、介護サービス事業者の紹介、医療機関、家族等への連絡等を適切に行うことができるとは限らない状況把握サービス及び生活相談サービスの提供方法を許容する緩和を行ってはならない。

六 家賃等の前払金の返還に係る一定の期間（規則第十二条第一項第一号関係）

規則第十二条第一項第一号に定める期間（以下「返還期間」という。）は、入居後の慣れない居住環境の下で心身の状況が急速に変化し、入居者が短期間で契約を解除せざるを得なくなる場合又は死亡により契約が終了することとなる場合に、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、家賃等の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することが必要となる期間を定めているものである。

このため、市町村は、返還期間を延長する場合においては、入居後の季節の変化を踏まえた居住環境に慣れるために必要な期間として、当該返還期間を入居後一年等に延長することはできるが、入居後の居住環境に慣れるために必要な期間として過度に長い期間とする延長を行ってはならない。

七 基準を強化する場合等における経過措置

市町村が、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録の基準を新たに強化し、又は返還期間を延長する登録の基準（以下「強化基準」という。）を定め、強化基準の施行の際現に登録を受けているサービス付き高齢者向け住宅事業が強化基準に適合しなくなった場合においては、当該事業には、当該登録を更新する場合も含め、強化基準の施行前の登録の基準を適用することとしなければならない。ただし、当該事業を行う者が新たな住戸を追加する登録事項の変更を行う場合には、当該住戸に関する部分に限り、強化基準を適用することとしなければならない。

5-5. サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市区町村への意見聴取について

事 務 連 絡
平成 28 年 3 月 4 日

各都道府県、政令市、中核市
高齢者向け住まい担当部局 御中

国土交通省住宅局
安心居住推進課

サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市区町村への意見聴取について
(依頼)

平素より高齢者住宅施策の推進にご協力頂き、誠にありがとうございます。

さて、標記については、平成 27 年 6 月 30 日付の事務連絡（参考資料）において、平成 28 年 1 月 1 日以降に交付申請される事業を対象とする旨連絡しましたが、平成 27 年度補正予算においてサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）の追加供給を図るため所要の予算が計上されたこと等を受け、当該予算の円滑な執行等を図る観点から、平成 27 年度に交付申請される事業は対象としないこととしたところです。

平成 28 年度予算案においては、サービス付き高齢者向け住宅整備事業（以下「本事業」）について市区町村のまちづくりに即したものに支援を重点化することを盛り込んでおり、平成 28 年度以降交付申請される事業に関し、改めて、「地元市区町村への意見聴取を行うこと」を要件とすることとしています。

つきましては、事業者より意見聴取申請が提出された場合には、別紙のとおり、意見聴取手続きを実施いただきますようお願いいたします。

また、市区町村からの回答をとりまとめ平成 27 年 9 月に本事業のホームページに公表させていただいた「各市町村におけるサービス付き高齢者向け住宅整備推進事業に係る意見聴取の要否等」（添付資料）について、時点更新が必要な場合には、別紙のとおり、登録いただきますようお願いいたします。

業務ご多忙の中、誠に恐縮ですが、ご協力のほど宜しくをお願いいたします。

意見聴取の実施方法について

1. 意見聴取の対象となる施設

サービス付き高齢者向け住宅整備事業（スマートウェルネス住宅等推進事業補助金要綱（平成 28 年 1 月 20 日付国住心第 195 号）第 4 一号に規定する事業。以下、「補助事業」という。）において、国の補助を受けようとするサービス付き高齢者向け住宅及び併設施設であって、平成 28 年 4 月 1 日以降に交付申請を行うもの。

2. 意見聴取先

整備するサービス付き高齢者向け住宅及び併設施設が立地する市区町村

3. 意見聴取手続き

（1）依頼書の提出先等（参考 1）

① 政令市・中核市の場合

当該市が事業者から申請書（参考 2）を受理し、事業者に対し、意見聴取結果書（参考 3）を交付。併せて事務事業者の結果書の写しを送付※。

② その他の市区町村の場合

都道府県が事業者から申請書を受理し、当該市区町村へ照会の上、都道府県から事業者意見聴取結果書を交付。併せて事務事業者の結果書の写しを送付※。

※ 事務事業者意見聴取結果書の写しを送付する際の送付先は、事務事業者を選定した後、別途周知する。

（2）申請書類

- ・意見聴取申請書
- ・添付書類（計画概要、周辺見取図、公共交通機関へのアクセス等の立地や医療・介護サービスとの連携状況が分かる書類）

（3）回答までの期間

意見聴取結果の事業者への回答は、窓口で申請書を受理してから原則 1 4 日間以内に行うものとする。

4. 意見を述べる際の観点

市区町村においては、「市区町村が意見を述べる際の観点」（参考 4）を踏まえて、関係部局と調整の上、以下の観点から意見を述べるものとする。

- ①地域における高齢者住宅の必要量の確保
- ②公共交通機関へのアクセス等の立地
- ③医療・介護サービスとの連携

④その他まちづくりとの整合

なお、事業者の判断に資するよう、あらかじめ、意見を述べる際の考え方を定め、公表しておくことが望ましい。

5. 意見聴取手続きの省略

個々のサービス付き高齢者向け住宅等の整備について、立地などまちづくりの観点から意見を提出することが想定されない場合には、あらかじめその旨を公表することにより、当該市区町村に関する意見聴取手続きを省略することができるものとする。

6. 相談体制の整備

意見聴取が必要な市区町村においては、事業者からの問い合わせや事前相談に応じられるよう、担当窓口を定めるものとする。

7. 補助実施の判断

補助事業の交付決定の判断は、補助事業申請時に事業者より提出された意見聴取結果を踏まえて、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局において行うものとする。

8. 手続きの要否及び相談窓口の登録・公表

平成 27 年 9 月に本事業のホームページに公表した「各市町村におけるサービス付き高齢者向け住宅整備推進事業に係る意見聴取の要否等」(添付資料)について、時点更新がある場合は、添付資料を赤字にて修正の上、平成 28 年 3 月 18 日までに、政令市・中核市は直接、その他の市区町村は都道府県を通じて各地方整備局等あて登録するものとする。登録結果については、サービス付き高齢者向け住宅整備事業のホームページ等において公表する。

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局安心居住推進課

高齢者住宅企画係、指導係 長谷川、的場

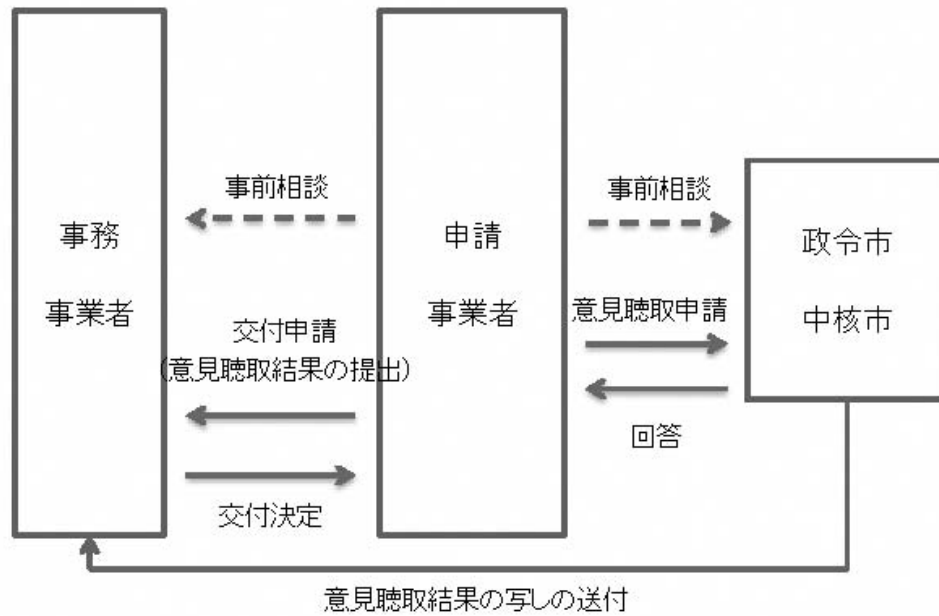
電話 03-5253-8111 (内線 39855、39856)

メール: hasegawa-t2ru@mlit.go.jp

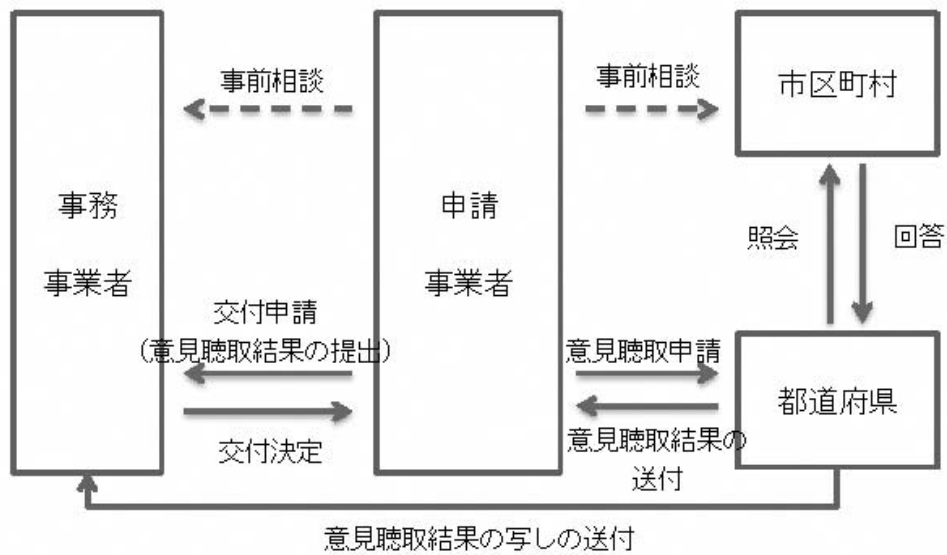
matoba-d2qj@mlit.go.jp

(参考1) 意見聴取手続き

①政令市・中核市の場合



②その他の市区町村の場合



(参考4)

市区町村が意見を述べる際の観点

意見聴取手続きにおいては、以下の観点より、意見を述べるものとする。

① 地域における高齢者住宅の必要量の確保

当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。例えば、政府の定める高齢者向け住宅*の目標*に照らして、当該地域において過剰な供給となっていないか、など。

※現行の住生活基本計画（全国計画）における目標は以下のとおり。

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅*の割合【0.9%(H17)→3～5%（H32）】

※次期住生活基本計画（計画期間 H28～H37。H27 年度中に閣議決定予定。）において、上記目標を以下のとおり見直すことを予定している。

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅*の割合【2.1%(H26)→4%（H37）】

※高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅

② 公共交通機関へのアクセス等の立地

高齢者が公共交通機関や生活利便施設等を利用しやすい立地であるか。例えば、駅徒歩圏（750m 圏）内やバス利用圏（最寄りのバス停まで 300m 圏）内であるか、（都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画が定められている市町村においては）居住誘導区域内であるか、など。

③ 医療・介護サービスとの連携

入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療・介護サービスとの適切な連携が図られているか。例えば、協定の締結等を通じて併設又は近隣の医療機関・介護事業所より、入居者の求めに応じて、医療・介護サービスが提供されるか、など。

④ その他まちづくりとの整合

その他、立地誘導等の市町村のまちづくりの観点から必要な事項。

(留意点)

- ・上記で示した数値等は例示であり、各市区町村が、合理的な根拠をもとに、当該地域の特性を踏まえた独自の基準を定めることを妨げるものではない。
- ・意見聴取が必要な市区町村においては、事業者の判断に資するよう、意見を述べる際の考え方を定め、あらかじめ、公表することが望ましい。
- ・今般の意見聴取は、適切な立地誘導等の観点から行うものであり、その他の観点（介護保険財政への影響、町会への加入の有無、地域内の住民の入居割合、ゴミ集積場の設置 等）から意見を述べることは想定していない。