

1. 国の動き

平成 28 年に高齢者住まい法が改正され，**高齢者居住安定確保計画**の策定に関する**事務・権限が都道府県から市町村へ移譲**された。
これにより，市町村の高齢者居住安定確保計画において，地域の実情や取組方針を踏まえ，**サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を強化・緩和**することが可能となった。

＜福岡県の状況＞
福岡県高齢者居住安定確保計画においては，サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和は行っていない。
また，現在，県が検討している改定計画（案）においても，登録基準の強化・緩和については規定されていない。

2. 登録基準の強化・緩和の考え方（案）

	現在の基準	強化・緩和の考え方（国）		強化・緩和のメリット・デメリットなど	本市における登録基準の強化・緩和の考え方（案）
規模	○原則 25 ㎡／戸以上 ※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（共同利用部分面積）を有する場合は 18 ㎡以上	強化	住生活基本計画（全国計画）（以下，全国計画）に定める誘導居住水準や 最低居住面積水準を参酌 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 。	●規模を 強化 （30 ㎡以上など）した場合，居住環境は向上するが， 家賃負担が増加 する。 ●規模を 緩和 （15 ㎡以上など）した場合，家賃負担は減少するが， 居住環境が悪くなる 。 ●定められた容積率の中では，規模を 強化した場合 は 供給戸数が減少 し， 緩和した場合は供給戸数が増加 すると考えられる。	●供給戸数が増加することは重要だが，入居者が 健康で文化的な住生活を営むための水準を確保 することも重要である。 ⇒ 基準の緩和は行わない 。 ●高齢者の 家賃負担を抑えることは必要 である。 ●現状では 18 ㎡以上 20 ㎡未満が最も多く，全体の約 8 割が 25 ㎡未満であり，広い面積の住戸はニーズが低いと思われる。 ⇒ 基準の強化は行わない 。
		緩和	サ高住の供給促進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となり得るような緩和を行ってはならない 。		
構造及び設備	○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 ※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ている場合は，各戸に 台所，収納設備 または 浴室 を備えなくても可（水洗便所，洗面設備は必須）	強化	全国計画に定める 住宅性能水準を参酌 し， 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 。	●現在の基準により， 台所，収納設備，浴室が共同利用 とする場合は， 各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保 されている。 ●基準を強化した場合，居住環境は向上するが， 家賃負担が増加 する。 ●基準を緩和した場合， 居住環境が悪くなる 。	●現在の基準に基づき，必要な住宅性能が確保されている。 ⇒ 基準の緩和は行わない 。 ●高齢者の家賃負担を抑えることが必要である。 ⇒ 基準の強化は行わない 。
		緩和	サ高住の供給促進に必要な範囲内で行うものとし，現行基準の設備を一切備えなくて良いこととするなど， 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となり得るような緩和を行ってはならない 。		
加齢対応構造等	○国土交通省令で定める基準に適合すること ※段差のない床，廊下幅，出入口の幅，浴室の規格，住戸内階段の寸法，共用階段の寸法，便所・浴室及び住戸内階段の手すり設置，エレベーター設置など	強化	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 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 。	●現在の基準により， 高齢者の生活に必要な性能・水準が確保 されている。 ●基準を強化した場合，居住環境は向上するが， 家賃負担が増加 する。 ●基準を緩和した場合， 居住環境が悪くなる 。	●現在の基準に基づき，必要な住宅性能や居住環境が確保されている。 ⇒ 基準の緩和は行わない 。 ●高齢者の家賃負担を抑えることが必要である。 ⇒ 基準の強化は行わない 。
		緩和	サ高住の供給促進に必要な範囲内で行うものとし，現行の基準を一切満たさなくて良いこととするなど，身体機能の低下等により， 住み続けることが明らかに困難な住宅が登録対象となりうるような緩和を行ってはならない 。		
生活状況把握及び生活相談サービス	○法施行規則で定める者がサービス提供 ○サービス提供者が，原則，夜間を除きサ高住敷地または近接・隣接土地の建物に常駐 ○状況把握サービスを毎日 1 回以上提供 ○サービス提供者が常駐する場合，入居者の希望により住戸を訪問 ○サービス提供者が常駐していない場合は緊急通報装置等を設置して状況把握サービスを提供	強化	当該市町村の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 。	●現在の基準により， 必要なサービス提供体制が確保 されている。 ●基準を 強化 した場合， 施設運営上の負担 となる恐れがある。 ●基準を 緩和 した場合，高齢者が 必要なサービスを利用できなくなる 恐れがある。	●現在の基準に基づき，高齢者に必要な状況把握・生活相談サービスが提供されている。 ⇒ 基準の緩和は行わない 。 ●現状では，多くのサ高住でオプションとして様々なサービスが提供されていることを踏まえ，供給量を確保するとともに，高齢者における選択の自由度を確保することが必要である。 ⇒ 基準の強化は行わない 。
		緩和	サ高住の供給促進に必要な範囲内で行うものとし，現行のサービス基準を一切満たさなくて良いこととするなど， 適切な状況把握，生活相談が実施されないことを許容する緩和を行ってはならない 。		