

## 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定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が、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