

## 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挙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、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階層への住み替えが必要な場合には、低階層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)福祉施設等の整備

100戸以上の公営住宅団地を新たに整備又は建替える際には、原則として福祉施設等を一体的に整備することとしています。また、UR賃貸住宅団地でも同様の取り組みが行われています。特に、平成20年度からは国土交通省と厚生労働省が連携し、大規模公共賃貸住宅団地等において住宅と屋外空間のバリアフリー化を進めるとともに、余剰敷地や空施設等を活用して医療・介護・交流・子育て施設等のサービス施設を整備し、地域の福祉拠点として再整備していく「安心住空間創出プロジェクト」を推進しています。