

カ 集会室の設置

集合住宅には、利用者同士、または地域住民等との交流を促進するための集会室を設置することがのぞましい。

⑥ 管理人

ア 条件

高齢者の福祉に理解と熱意のある、心身ともに健康な者で、下記のエに定める業務を日常的に行える者とする。

イ 配置

管理人は、区市町村が当該集合住宅に1人配置する。

ウ 設置形態

管理人は、管理人室に住み込むことを原則とする。

エ 業務

管理人は、個々の利用者に対し、必要に応じて次に掲げる一時的なサービスを提供する。

- ・安否の確認
- ・夜間をも含む緊急時の対応
- ・疾病に対する一時的な介護
- ・関係機関との連絡等

⑦ 高齢者在宅サービスセンター

集合住宅に近接する高齢者在宅サービスセンターの位置は、原則として集合住宅の利用者が徒歩で利用できる範囲とする。

⑧ 関係機関との連携等

本事業の運営にあたっては、他制度との関係に十分配慮し、それと一体的、効果的運用を図るとともに、本事業に携わる関係各機関は、連絡調整等連携に努め事業の円滑な実施を図るものとする。

(3) シニア住宅制度

① 制度概要

平成2年に建設省が、高齢者の安全で安心した居住を確保するために、公営住宅を補完し、民間の土地・住宅所有者の経営意欲を誘導しつつ、高齢者世帯の金融資金等の活用と効果的な補助の組み合わせにより、低廉で家賃で入居できる「高齢者向け優良住宅制度」を創設した。

本制度により、民間の土地・住宅所有者等は、建築物に係る一定の基準（高齢者の特性に配慮したバリアフリー及び緊急時対応サービスの義務付け）を満たせば、国又は地方公共団体から計画策定費、建築費、家賃対策等の補助を受けられることになる。

（なお、本制度については、平成10年4月に建設省住宅局長通達により、新要綱が策定されている。以下は「制度の概要」の抜粋、平成10年4月8日から適用）

② 施策対象

高齢単身者、高齢夫婦世帯等（収入分位25%以下、地方公共団体の裁量で40%まで可）

※収入分位25%、40%は年金所得の高齢夫婦世帯でそれぞれ約540万円、約640万円

③ 事業主体

ア 原則として、民間の土地所有者等による供給とし、住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社による供給も可とする。

イ 新築の他、既存住宅の改良も可とする。

④ 認定手続

ア 事業主体が「供給計画」を策定し、都道府県知事が認定する。

イ 管理期間は20年以上とし、事業主体の申請に基づき更新も可

⑤ 認定基準

ア バリアフリー及び緊急時対応サービスを義務付ける。

○バリアフリー化の主な基準

原則として、「長寿社会対応住宅設計指針」（平成7年6月建設省住宅局長通達）に準拠する。

(住戸専用部分)

- ・住戸内の床は、原則として段差のない構造
- ・階段、浴室、玄関、便所には手すりを設置、廊下等には手すりの設置又は設置準備
- ・通路、出入口は、介助用車いすの使用に配慮した幅員（通路78cm以上、出入口75cm以上）
- ・階段の勾配、形状等の安全上の配慮
- ・便所、浴室は介助可能な広さを確保

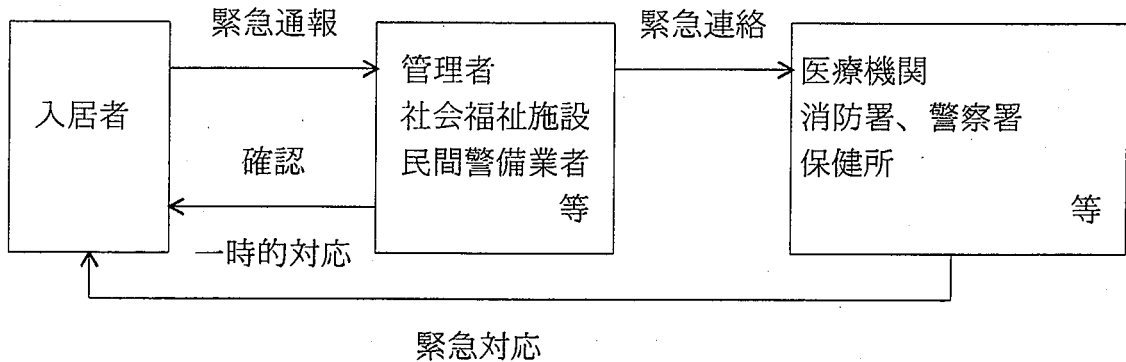
(共用部分等)

- ・主要な団地内道路、住棟出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造
- ・階段、共用廊下等には手すりを配置
- ・エレベーターの開口幅は80cm以上

○緊急時対応サービスの基準

- ・便所、浴室及び寝室からの緊急時の通報が可能な装置が求められる。
- ・入居者の事故、急病、負傷などに対応し、夜間を含め緊急時に迅速かつ適正に対応するサービスを提供するために必要な体制を整えていることが求められる。具体的には、賃貸住宅の管理者又は社会福祉施設、民間の警備業者等の連携等による一時的な対応及び医療機関等への緊急連絡等を的確に行う体制を整えていることが求められる。

緊急時対応サービスのイメージ



イ 的確な管理（入居者の選定、管理者の選定、修繕等）の実施

- (1)入居者の選定方法
 - ・公募を原則とすること
 - ・入居者の選定は抽選その他公正な方法によること
- (2)管理の行うことができる者は、地方公共団体、公団、公社のほか、資力、信用、経験、能力を有する者で知事が定める基準に該当する者とする。なお、賃貸住宅の管理者が民間事業者等の場合には、入居者の資格審査及び選定については、その公正を担保するため地方住宅供給公社、地方住宅センター等で知事が定める者に委託して行うこと。
- (3)修繕が計画的に行われるものであること。
- (4)賃貸契約書、事業の収支状況を明らかにする書類等が整備されていること。
- (5)事業経営計画が適切であること。

⑥ 家賃

ア 入居一時金・月払い金を月額換算した額は市場家賃以下。

イ 事業主体が入居一時金の月額換算額及び月払い金の合計を市場家賃以下に設定した場合には家賃対策補助を行う。（⑦ウ家賃対策補助参照）

⑦ 助成措置・補助率

ア 計画策定費補助 補助率 国 1/3 (地方 1/3)

イ 建設費補助

・民間建設型：住宅共用部分、共同施設、高齢者向け設備等整備費
補助率 国 1/3 地方 1/3

・公団、公社建設型：全体工事費
補助率 国 1/6 (地方 1/6)

・改良工事：住宅共用部分、高齢者向け設備等整備費
補助率 国 1/3 地方 1/3

ウ 家賃対策補助

- ・事業主体が行う家賃減額相当額（市場家賃と応能応益家賃との差額の1/2を限度）について毎年度補助

補助率 国 1/2 地方 1/2

※応能応益家賃：入居者の収入及び住宅の規模、立地条件等住宅の便益に応じて設定される家賃

- ・補助期間は入居から20年以内とする。ただし更に20年を限度に補助期間を更新することができるものとする。

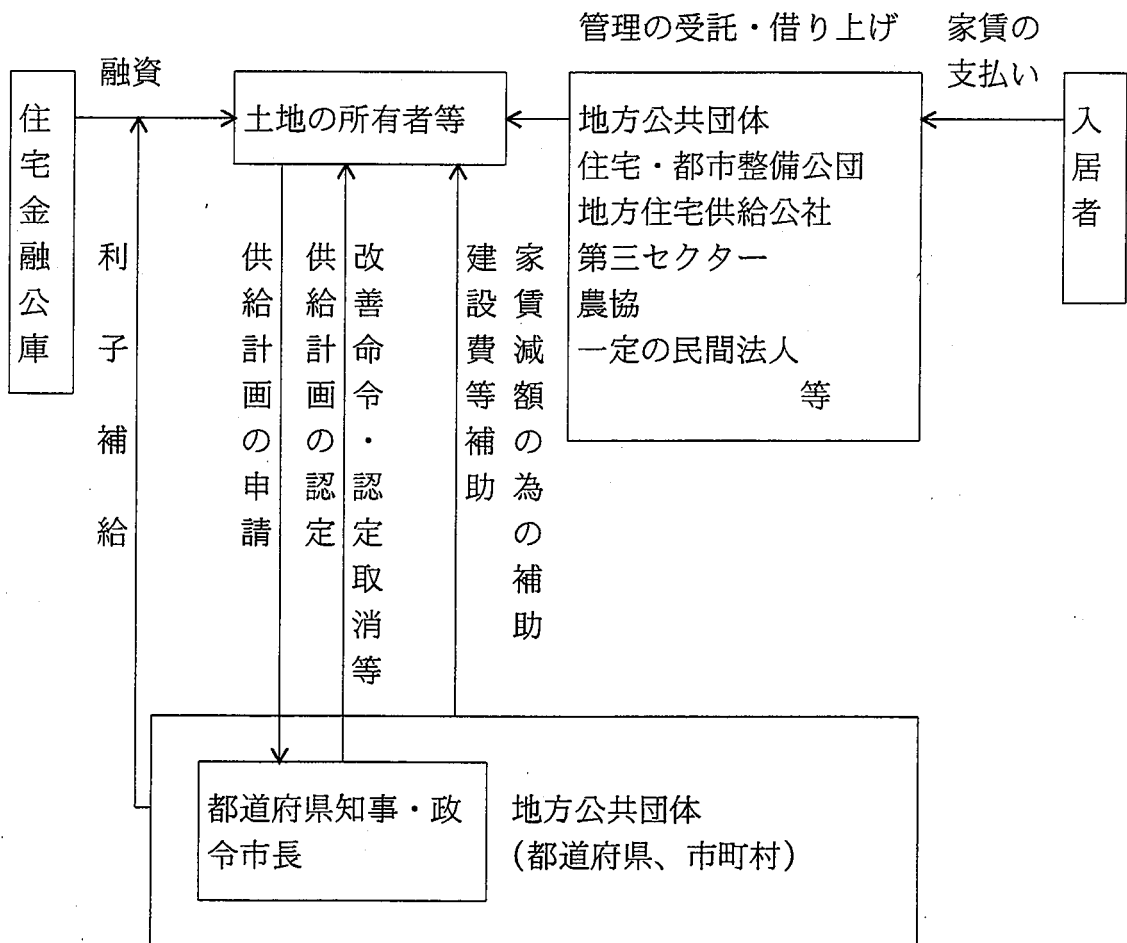
エ 住宅金融公庫融資の優遇

地方公共団体の利子補給と連携し、融資限度額の引き上げ等の融資の優遇

オ 体制整備に関する事業についての補助

補助率 国 1/3

⑧ 供給方式



(4) 東京都高齢者緊急通報システム事業

① 事業概要

東京都の「高齢者緊急通報システム事業」は昭和59年に1区2市で38世帯で試験的にスタートしたが、その時点では、東京都社会福祉総合センターで業務を行っていたが、昭和63年9月から逐次東京消防庁が全都的に受信業務を行うようになってきている。

本事業の利用者は、平成9年12月末現在、9,609世帯1万164人、協力員は女性1万2,096人、男性1万79人で、平成9年中の緊急受信は1,556件、緊急以外のものは4,068件の合計5,624で、協力員が出動したのは、967件であった。

② システム概要

首からかけたペンダントの押しボタンを押すと、家庭用専用通報機につながり、電話回線によって異常事態の発生に係る情報が東京消防庁に送られ、専用の受信台で当該情報を受信する。

受信台では異常情報が入ると、登録してある利用者の個人データがアウトプットされ、同時に利用者宅に確認のための電話が入れられる。応答がなかったり、病気、災害が確認されれば、直ちに救急車等が出動するとともに、あらかじめ登録してあるボランティアの協力員にも連絡し、安否の確認や救急車到着までの対応を行ってもらうことになる。

③ 対象

東京都高齢者緊急通報システム事業実施要綱により、事業の対象は以下のとおりとなっている。

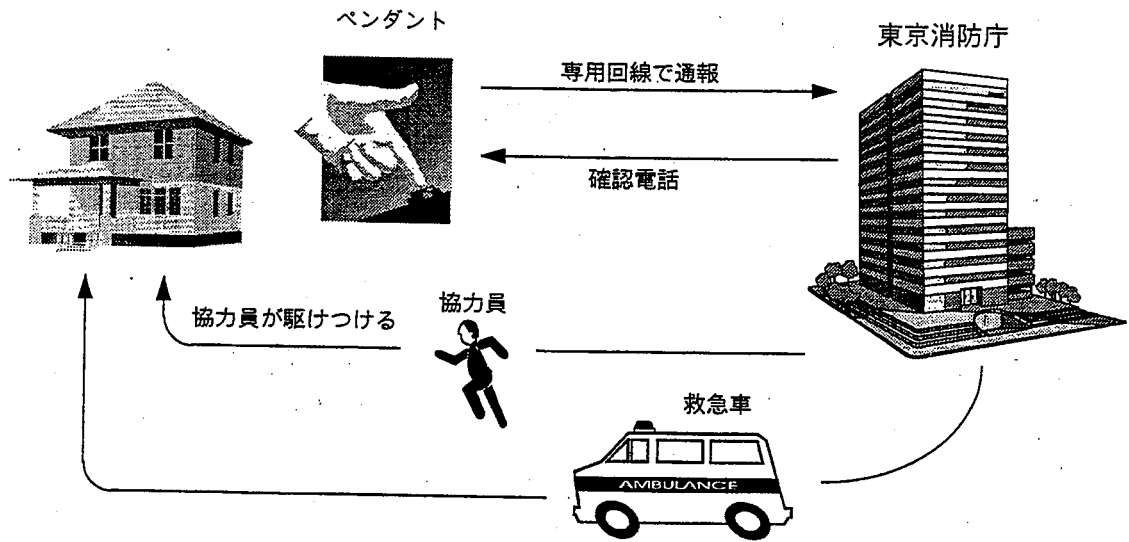
ア 概ね65歳以上の1人暮らしの老人や夫婦等の高齢者であって、身体上、慢性疾患があるなど、常時注意を要する者

イ その他消防長が特に必要と認める者

④ 承認の条件

通報に使用する機器等は、消防長の指定するもので設置、維持管理が適正に行われていること。

⑤ システムの概要図



(5) 東京都高齢者緊急通報システム事業に係る「民間業者による緊急通報システムの補助事業」

① 事業概要

平成9年4月から、東京都が警備業者など民間事業者を活用したシステムの補助事業を開始しており、平成9年12月末現在、目黒区と調布市で実施されており、45世帯54名が利用している。

事業内容としては、1人暮らし又は高齢者の夫婦等の世帯の高齢者が家庭内で緊急の事態に陥ったとき、無線発信器等を用いて民間の受信センターに通報することにより、関係機関の速やかな援助を得て、当該高齢者の救援等を行うものである。

また、民間事業者は、高齢者の生活に関する簡易な相談サービスを提供することとなっている。

本事業は「東京都高齢者緊急通報システム事業」を補完する意味で、ボランティアの協力員を確保しにくい場合に限って民間委託ができると指導されている。

② システム概要

民間事業者は、緊急発報の受信により、利用者の状態を電話で確認し、緊急事態が確認された場合等のときは、119番通報等による救急車の出動等を要請した後、専門の現場派遣員を速やかに現場に派遣して救急隊等の指示に従った対応措置等を講ずる。

③ 対象

緊急通報協力員の確保が困難な場合等、対象者の実情に応じてできるものとされている。

④ 民間事業者の要件等

東京都高齢者緊急通報システム事業実施要綱により、民間事業者の要件等については以下のとおりとなっている。

自動通報等の承認に関する規程（平成2年9月25日東京消防庁告示第11号）における緊急即時通報に係る東京消防庁登録事業者であり、かつ、警備業法（昭和47年7月5日法律第117号）における都道府県公安委員会の認定を受けた事業者であること。

⑤ システムの概要図

