

よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度要領

制定 平成 28 年 8 月 1 日 健高施第 988 号（局長決裁）
最近改正 平成 29 年 6 月 1 日 健高施第 607 号（局長決裁）

（目的）

第 1 条 この要領は、よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度要綱（以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

（よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度の要件）

第 2 条 要綱第 2 条第 1 号に定める要件は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 多世代がともに入居できるよう、高齢者が安心して生活できる適切な価格の賃貸住宅など、それぞれの特性に配慮した住まいが整備されていること。
- (2) 居住者や周辺地域住民との交流に配慮した機能・設備が備わっていること。
- (3) 介護や医療、食品等の商店や日常生活を支えるサービスなど、高齢者等が住みやすい環境が整っていること。

（審査基準）

第 3 条 要綱第 2 条第 1 号に定める審査基準は別紙のとおりとする。

（認定）

第 4 条 要綱第 2 条第 1 号に定めるよこはま多世代地域交流型住宅の認定は、前条の審査基準の必須項目をすべて満たし、かつ合計 60 点以上の評価を得た住宅とする。

（優良事業）

第 5 条 要綱第 2 条第 2 号に定める優良事業は、前条の審査基準により次の評価を得た住宅とする。

- (1) 優良事業 A は、必須項目をすべて満たし、かつ合計 120 点以上
- (2) 優良事業 B は、必須項目をすべて満たし、かつ合計 90 点以上

（よこはま多世代・地域交流型住宅認定審査会）

第 6 条 要綱第 14 条第 2 項に定めるよこはま多世代・地域交流型住宅認定審査会の委員は、健康福祉局企画課長、同高齢健康福祉課長、同高齢施設課高齢施設整備担当課長、建築局企画課長、同住宅政策課長及び同住宅再生課長をもって構成する。

ただし、横浜市市街地環境設計制度に関連する審査の場合は建築局市街地建築課長を加える。

- 2 委員長は健康福祉局企画課長をもって充てる。
- 3 審査会は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 4 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 5 審査会の事務局は健康福祉局高齢施設課に置く。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成 28 年 8 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成 29 年 6 月 1 日から施行する。

審査基準**住まいに関する基準**

○ 「高齢者向け賃貸住宅」、「一般住宅」の整備・運営

・「高齢者向け賃貸住宅」と「一般住宅」の整備・運営が適切になされていること。

必須①：「高齢者向け賃貸住宅」（※1）と「一般住宅」（※2）が概ね半数程度（※3）であり、原則、「一般住宅」は戸数の4分の3以上が壁心で専有面積が40㎡以上あること。

必須②：両住宅の入居者間の交流（※4）や高齢者等の移動に配慮した（※5）建物であること。

必須③：「高齢者向け賃貸住宅」は、周辺賃貸住宅と同水準（※6）の賃料単価であること。

評価項目1 入居者に配慮した「一般住宅」

視点①：一般住宅の戸数の4分の3以上が壁心で専有面積が55㎡以上

視点②：全ての住宅で1以上の「移動円滑化経路」を確保

評価項目2 平均的な収入の高齢者が安心して入居できる費用の「高齢者向け賃貸住宅」

視点①：安価な居室（※7）の設定、又は高齢者向け優良賃貸住宅の整備

評価項目3 柔軟な入居の仕組

視点①：高齢者など配慮が必要な入居者が入居しやすい仕組

【定義】

※1 高齢者向け賃貸住宅：サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム

※2 一般住宅：一般向けの分譲住宅、賃貸住宅

※3 概ね半数程度：原則として、全戸数の3割以上7割以下

※4 入居者間の交流：エントランスを共用するなど、建物内の動線上での交流に配慮した配置

※5 移動に配慮：駐車施設、道路等からの経路の1以上が福祉のまちづくり条例に定める「移動等円滑化経路」

※6 周辺賃貸住宅と同水準：共用部分を含め算定

※7 安価な居室：月額利用料（家賃、サービス費、共益費）が申請年度直近の神奈川県厚生年金保険の平均年金月額（税控除後）6割以下
又は、食費を含み税控除後8割以下の居室

【考え方】

①両住宅の割合について、大規模開発や公的住宅の場合などは例外を認めます。

②「一般住宅」の専有面積について、多世代・地域交流について大学と交流する場合に学生専用の「一般住宅」とするなど、多世代・地域交流型住宅の事業目的に合致した合理的な理由がある場合は例外を認めます。

③有料老人ホームは最小の専有面積が18㎡以上の施設とします。

④評価項目3は、「高齢者向け賃貸住宅」や「一般住宅」の入居について、地域包括ケアや介護者支援、その他住宅の特徴を踏まえ、多世代・地域交流型住宅への入居が必要な方が円滑に入居できる仕組みについて評価します。

審査基準

多世代・地域交流に関する基準

○ 「多世代・地域交流施設」の整備・運営

- ・多世代・地域交流を行う施設、仕組が整っていること。

必須①：原則、壁心で30㎡以上の多世代・地域交流施設（※1）が不特定多数の者が自由に入出入りできる場所に設置されていること。

必須②：多世代・地域交流施設の責任者としてコーディネーター（※2）を配置しており、継続的に地域交流を支援する運営体制（※3）が整っていること。

評価項目1 多様な交流活動に対応できる多世代・地域交流施設

視点①：多世代・地域交流施設の配置

視点②：建物に固定された調理設備や音響設備の設置

視点③：入居者数や建物規模を踏まえた面積の確保

評価項目2 地域住民の交流を継続して促進する運営体制

視点①：入居者や地域住民間の交流を促進する仕組や地域等との連携の考え方

視点②：利用料や開館時間など交流の拠点として利用しやすい施設運営の仕組

【定義】

※1 多世代・地域交流施設：入居者や周辺住民も利用できる施設

※2 コーディネーター：勤務形態は問わないが、利用者に分かるように明示すること
また、特別の資格は必要としないが、地域活動等の経験があることが望ましい

※3 地域交流を支援する運営体制：以下の3つの活動を実施できる運営体制

①地域活動の場所の提供及び利用促進

②周辺住民への多世代・地域交流の情報発信

③施設利用者の多世代・地域交流に関する相談対応

【考え方】

①多世代・地域交流施設の面積は、周辺施設との連携等により交流機能を補完できる場合などについては例外を認めます。

②コーディネーターの役割は、住民が地域での活動に参加するきっかけ作りや、活動を行っている住民同士の結び付きなどを支援することで、その地域の住民が自主的に地域に関わりやすい環境を醸成することを基本的な目標とします。

③評価項目1視点①は、多世代・地域交流施設がより有効に活用できるよう、公開空地等と一体的に利用できる機能・形態や、内部（住宅や併設施設）・外部との位置関係などについて評価します。

④評価項目2視点①は、多世代・地域交流の運営の仕組みについて、コーディネーターの専任配置などの勤務形態や専門性、能力の向上、コミュニティカフェの運営など地域住民に直接働きかけながら交流を促進する仕組、地域団体や他の施設等との連携の考え方などについて評価します。

審査基準

住環境に関する基準

○ 生活しやすい住環境の整備・運営

- ・生活利便施設が近隣に存在するなど、高齢者等が生活しやすい環境となっていること。

必須①：2種類以上の生活利便施設（※1）が半径300m以内に確保（※2）されていること。

必須②：「高齢者向け賃貸住宅」において日常生活サービス（※3）が提供されていること。

評価項目1 高齢者などの入居者や地域にとって利便性が高い住まい

視点①：生活利便施設を併設

視点②：地域のニーズを踏まえた生活利便施設の併設

評価項目2 「高齢者向け賃貸住宅」の加齢対応

視点①：見守りや、介護サービス等の考え方

視点②：加齢対応設備の設置

評価項目3 多世代が暮らしやすい日常生活を支えるサービスの提供

視点①：日常生活サービスが「一般住宅」でも必要とする入居者に提供される場合

視点②：子育て世代にも配慮されたサービス（※4）が提供される場合

【定義】

※1 生活利便施設：介護施設（介護保険法の介護事業所）、医療施設（医療施設、薬局）、食料品・日用品の商店（食料品、日用品を中心に扱う商店）等
※市街地環境設計制度の特定施設「高齢者支援施設」「医療・健康増進施設」「生活利便施設」のうち高齢者の日常生活に資するもの

※2 確保：申請時点で当該生活利便施設が営業していること

※3 日常生活サービス：戸別のごみ回収、電球交換等の小修繕、コンシェルジュサービス 等

※4 子育て世代にも配慮されたサービス

- ・地域向け子育て支援施設：保育園、地域子育て拠点 等
- ・キッズルーム：建物内の施設等を活用し事業者が独自に提供するもの
- ・その他：学習塾、子ども・青少年支援の活動拠点 等

【考え方】

- ①併設以外の施設が廃業し、同種の施設が確保できない場合は、事業者の義務として代替措置（日用品の宅配の取りまとめ等）の提供をお願いします。
- ②日常生活サービスは費用の徴収や専門業者との連携による提供も可とします。また、老人福祉法第29条第1項の有料老人ホームに該当しない高齢者向け賃貸住宅の場合は、提供を予定している日常生活サービスが同法に抵触しないか、事前に所管課（健康福祉局高齢施設課）に確認してください。
- ③評価項目2視点①は、入居者した高齢者の介護度が上昇しても安心して住み続けられるよう、介護に必要な設備や、その設備を活かした要介護者を支える仕組みを評価します。
- ④評価項目2視点②は、公益性や地域のニーズ、地域への貢献度合いにより評価します。