

# 11. 高齢者等の方々のために

いろいろな施策がありますのでご利用ください。

UR 都市機構では、高齢者等を含む世帯に対して、さまざまな取り組みを行っております。



49

11 高齢者等の方々のために

## (1) 入居者募集時の優遇措置

- ① 新築賃貸住宅の入居者募集時に次の優遇措置があります。
  - イ 高齢者（満 60 歳以上）等を含む世帯について、一般の申込者に比べ、20 倍の**当選率**となるよう**優遇**しています。
  - ロ 高齢者（満 60 歳以上）等を含む世帯と支援世帯が同一または隣接市区町村（区とは東京 23 区をいいます）における近居を希望する場合、一般の申込者に比べ、20 倍の**当選率**となるよう**優遇**しています。
- ② 高齢者向け優良賃貸住宅（(3) 参照）の入居者募集時に次の優遇措置があります。
  - UR 賃貸住宅にお住まいの方について、その他の申込者に比べ 2 倍の**当選率**となるよう**優遇**しています。

## (2) 住宅変更（高齢者等の階下への移転）

現在 UR 賃貸住宅にお住まいの方が、高齢、障害、疾病または要介護等を理由として、階段の昇降に支障をきたしているため階下の住宅への移転を希望される場合には、同一団地内の上階から、1 階、2 階またはエレベーター停止階の住宅をあっせんいたします。

なお、住宅変更にあたっては、現在お住まいの住宅の契約を解除し、新たに移転先の住宅の契約手続きを行っていただくことが必要です。（この場合の家賃は、移転先住宅の家賃となります。）

## (3) 高齢者向け優良賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号）に基づき、高齢者向けの改良が可能な構造の団地の 1 階等に存する住宅について、国の財政支援を受けて、バリアフリー化等高齢者向けの改良および家賃負担の軽減を実施しています。

なお、所得に応じ設定された基準値に、住宅の立地、規模および経過年数により補正を行い、入居者負担額を定めています。

したがって、所得の変動等により入居者負担額も変動することがあります。

- ① 入居要件（イ～ハのすべての要件を満たすことが必要です。）
  - イ 次のいずれかに該当する方（入居後も継続して確認を行います。）
    - （イ）申込本人が満 60 歳以上の単身者であること
    - （ロ）申込本人が満 60 歳以上で同居者が配偶者、満 60 歳以上の親族または特別な事情により申込本人との同居が必要であると UR 都市機構が認める親族であること
  - ロ 世帯所得月額 48 万 7 千円以下であること（一部の高齢者向け優良賃貸住宅に限ります。）
  - ハ 一般の住宅と同様の UR 賃貸住宅の申込資格を有すること

- ② 家賃減額要件  
世帯所得月額 15 万 8 千円以下であること。
- ③ 改良の主な内容（概要は 90 ページをご覧ください。）
  - イ 床段差の解消等
  - ロ ドアノブのレバーハンドル化
  - ハ 手すりの設置
  - ニ 設備機器の改善等

※各住宅は、室内段差解消に努めておりますが、一部段差が残る箇所もあります。  
また、団地敷地入口から各住宅の玄関までの間に、段差のある場合があります。

#### ④ 緊急時対応サービス

緊急時対応サービスは、住戸内に設置された緊急通報装置により、24 時間、万一の場合に備えるシステムです。（有料）

事故や急病等の場合に、緊急通報装置本体の押しボタンまたはトイレ、浴室、個室（1 室）に設置されている押しボタンを押すと、UR 都市機構が提携する民間事業者等に通報され、スタッフが駆けつけるなどの対応を行います。

ご希望に応じて、住戸内に設置された赤外線センサー等が異常を感知して、自動的に通報する安否確認サービス等も、併せてご利用いただくことができます。  
（センサーの設置費用及びサービスの利用料金は別途ご負担いただきます。）

なお、緊急時対応サービスの契約は、入居者の方で自身と提携民間事業者等との間で直接行っていただきます。

## （4）健康寿命サポート住宅

健康寿命サポート住宅は、高齢者の方等が安全に住み続けられるように、多様な住環境のニーズに応え、移動等に伴う転倒の防止に配慮し、改修を行った住宅です。ケガをしにくい、させない住宅とすることで、【①自立→②虚弱・要支援→③要介護】といった高齢者の方等の身体状況の変化の段階において、段階の移行を遅らせることを目指しています。

また、減額要件を満たす世帯に対しては、本来家賃から 20% 減額（ただし、減額額は 25,000 円以下かつ高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）における入居者負担基準額と同水準を下限）します。

※住戸により減額率が 20% に満たない場合や減額の対象外となる場合があります。

- ① 入居要件（イ～ハのいずれの要件も満たすことが必要です。）
  - イ 次のいずれかに該当する方（入居後も継続して確認を行います。）
    - （イ）申込本人が満 60 歳以上の単身者であること。

(ロ) 申込本人が満 60 歳以上で同居者が配偶者、満 60 歳以上の親族または特別な事情により申込本人との同居が必要であると UR 都市機構が認める親族であること。

(ハ) 申込者本人又は同居者が障がい者等であること。

□ 世帯所得月額 48 万 7 千円以下であること。

ハ この他、一般の住宅と同様の UR 賃貸住宅の申込資格を有すること。

## ② 家賃減額要件

世帯所得月額 15 万 8 千円以下であること。

## ③ 改良の主な内容

イ 段差への配慮

□ 手すりの設置

ハ ヒートショックに配慮した浴室床材の採用

ニ 浴室暖房の設置

ホ 暖房便座の設置

ヘ 人感センサー付き照明の設置

ト モニター付きインターホンの設置

※設備等は、住宅により設置されない場合や再利用されている場合、機能、数量、タイプ、形など一部仕様が異なる場合があります。

## (5) 子育て割（子育て世帯向け地域優良賃貸住宅）

当該住宅は子育て世帯向け地域優良賃貸住宅です。下記入居要件を満たし「子育て割」住戸に入居される世帯で、減額要件を満たした世帯は所得に応じて家賃を最大 20%減額（上限 2 万 5 千円）する制度です。

### ① 入居要件（イ～ハのすべての要件を満たすことが必要です。）

イ 新婚世帯<sup>注1</sup>または子育て世帯<sup>注2</sup>の方

□ 世帯所得月額 48 万 7 千円以下であること

ハ 一般の住宅と同様の UR 賃貸住宅の申込資格を有すること

### ② 家賃減額要件（入居後も継続して確認を行います。入居後、減額要件を満たさない場合は、減額は打ち切りとなります。）

イ 新婚世帯<sup>注1</sup>または子育て世帯<sup>注2</sup>の方

□ 世帯所得月額 25 万 9 千円以下であること

#### 注 1 新婚世帯

配偶者を得て 5 年以内である者（事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び婚約者を含む）。

#### 注 2 子育て世帯（（イ）または（ロ）のいずれかに該当する世帯）

（イ）18 歳未満の親族（配偶者を除く）を現に扶養している者を含む世帯

（ロ）妊娠している者を含む世帯

## ③ 家賃の減額期間

- イ 新婚世帯 入居開始可能日から最大 3 年
- ロ 子育て世帯 入居開始可能日から最大 6 年
- ハ 新婚世帯から子育て世帯へ移行した場合 最大 9 年

※住戸ごとに制度適用期間が設定されており、入居者の居住年数に関係なくその適用期間が終了した場合も減額は終了となります。

※本制度は令和 7 年 10 月時点のものであり、今後減額要件等が変更される可能性があります。

## (6) 近居促進事業による賃貸住宅

高齢者・子育て世帯等と支援する親族の世帯の双方が、UR 都市機構の指定する同一または隣接する団地及び概ね 2 キロ圏内の団地もしくは、UR 都市機構が定めたエリア内の UR 賃貸住宅を含むあらゆる住宅のいずれかに居住することとなった場合、新しく UR 賃貸住宅にご入居いただく世帯の家賃を 5 年間 5%減額または 5 年間 20%（上限額 4 万円）減額する制度です。

## ① 入居要件（イまたはロのいずれかの要件）

- イ 高齢者世帯<sup>注1</sup>、子育て世帯<sup>注2</sup>または障がい者世帯<sup>注3</sup>の方
- ロ 上記イを支援する親族（高齢者・子育て等世帯を支援する直系血族または現に扶養義務を負っている 3 親等内の親族を含む世帯）

注 1 高齢者世帯

満 60 歳以上の方を含む世帯

注 2 子育て世帯（（イ）または（ロ）のいずれかに該当する世帯）

（イ）18 歳未満の親族（配偶者を除く）を現に扶養している者を含む世帯

（ロ）妊娠している者を含む世帯

注 3 障がい者世帯

4 級以上の身体障がいまたは重度の知的障がい等のある方を含む世帯

② 家賃減額要件（イとロのすべての要件を満たす場合は 5%減額、イ～ハのすべての要件を満たす場合は 20%減額となります。入居後も継続して確認を行います、入居後、減額要件を満たさない場合は、減額は打ち切りとなります。）

- イ 近居が成立していること
- ロ 近居の相手となる世帯が家賃等支払を滞納していないこと
- ハ 令和 4 年 1 月 27 日以降に子育て世帯<sup>注2</sup>で入居し、世帯所得月額 25 万 9 千円以下であること

### ③ 家賃の減額期間

入居開始可能日から5年間

※令和4年1月27日以降に子育て世帯<sup>注2</sup>として近居促進事業による賃貸住宅をご契約された皆さまへ

入居要件の変更または近居の相手となる世帯の転居等があった場合は、直ちに最寄りの管理サービス事務所または住まいセンター等にお知らせください。

家賃減額の要件を満たしていないにも関わらず、家賃減額を受けていたことが判明した場合は、本来家賃と既にお支払いいただいた減額後家賃との間に生じた不足家賃をUR都市機構の定める期日までにお支払いいただく場合がありますので、ご注意ください。

本制度ご利用に関する詳細は、募集案内窓口までお問い合わせください。

## (7) 高齢者等向け特別設備改善住宅

申込本人もしくは同居する親族の中に高齢者（満60歳以上）等が含まれている世帯に向けて、次のような改善を行っている賃貸住宅です。

- 1 階等に存する住宅の空家を対象とした設備の改善（設備概要は91ページをご覧ください。）
- イ 台所（コンロ台の高さの改善）
  - ロ 浴室（浴槽と洗い場の段差の緩和、手すりの設置等）
  - ハ 便所（多機能便座用コンセントの設置、手すりの設置）
  - ニ 連絡通報システムの整備（インターホンおよび連絡通報用設備の設置）

## (8) 住戸内（トイレ、浴室）への手すり設置について

お客様からの個別のご要望に応じて、住戸内（トイレ、浴室）に手すりを設置します（建物型式や現地調査の結果によっては設置ができない場合やご希望の箇所に設置ができない場合がありますので、あらかじめご承知おきください）。詳しくは、管理サービス事務所へお問い合わせください。

## (9) 高齢者等の方が安心して暮らせるためにご利用できる相談窓口

UR 都市機構では、安心して暮らしていくために、下記窓口を設置しています。

### ◆住まいセンター等「高齢者等相談員」「くらしつながるサポーター（旧名称：生活支援アドバイザー）」◆

住まいセンター等に「高齢者等相談員」を配置し、下記相談等を受付ける他、一部団地では、定期的に団地を巡回し、相談等を受付ける「高齢者等巡回相談業務」を実施しています。

また、一部団地管理サービス事務所には同様の案内や相談を受付ける「くらしつながるサポーター（旧名称：生活支援アドバイザー）」を配置しています。

#### 主な相談内容

- ・ UR 賃貸住宅の高齢者等世帯を支援する制度の案内・相談
- ・ 公営住宅窓口の案内
- ・ 行政の福祉窓口の案内（生活保護・生活困窮者支援相談窓口を含む）
- ・ 見守りサービスや生活関連情報の提供

#### 相談窓口

最寄りの住まいセンター等（所在地・電話番号は 99 ～ 101 ページ参照）

## (10) 見守りサービス

UR 都市機構では、全国の UR 賃貸住宅（一部地域を除きます。）にて、お住まいのみなさまが安心して住み続けられるよう、民間事業者による高齢者向けの見守りサービスをご案内しています。

住戸内に設置したセンサーが一定の時間作動しない場合等に、緊急連絡先への連絡や住戸への訪問等を行うサービスになります。

（UR 都市機構が提供しているサービスではありません。また、サービス内容は事業者により異なります。）