

サービス付き高齢者向け住宅を計画する事業者の方へ

仙台市サービス付き高齢者向け住宅  
誘導指針

令和5年4月改正

仙台市

# 第1章 はじめに

本指針では、高齢者等が健康で安全な生活が維持できるよう、仙台市内におけるサービス付き高齢者向け住宅の望ましい立地として、地域の環境、災害に対する安全性、交通の利便性及び医療機関等との連携などを踏まえ、2つの観点を示し、適正な立地の誘導を図ります。サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）を計画する際には、本指針に基づき計画頂きますよう、ご留意願います。

なお、国の整備補助の要件として、サ高住の適切な立地誘導を推進するため、平成28年4月より「地元市区町村への意見聴取※」を実施しており、本市では本指針に基づき、回答を行います。

※地元市区町村への意見聴取：P5を参照

## 第2章 サービス付き高齢者向け住宅のあり方

### 1. サービス付き高齢者向け住宅の供給・管理適正化

本市では、令和3年3月に策定した「仙台市住生活基本計画」に基づき、少子高齢化の進展や単身世帯の増加に加え、共働き世帯の増加などの居住者の状況の変化など、多世代、多様なライフスタイルへの対応と、これまで築き上げてきた良質な住宅、良好な住環境の次世代への継承を図っていくため、関係団体等とも連携しながら、住宅ストック、居住者、住環境の3つの視点での様々な施策を総合的に取り組んでおります。

その取り組みの1つとして、高齢者等の住まいの選択肢と環境整備を行うため、バリアフリー構造で、状況把握サービスや生活相談サービス等の提供するサ高住の登録を進めており、定期報告や立入検査により指導監督を行い、管理の適正化を図ってまいります。また、過度なサービスは不要で自立した生活を送ることができる高齢者の住まいの選択肢として、より低廉なサ高住の供給を図るため、民間賃貸住宅の空き室活用を視野に、登録基準の緩和を行っております。

### 2. サービス付き高齢者向け住宅供給誘導の方針

#### 方針1 高齢者にふさわしいサービス付き高齢者向け住宅の立地

高齢者が安心して暮らし、かつ長く自立した生活を送ることができるよう、医療機関、生活利便施設等の利用環境が整い、都市構造や防災の観点からも望ましい立地である都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域へのサ高住供給を推奨します。

#### 方針2 サービス付き高齢者向け住宅における防災体制の整備推進

高齢者向けの住まいであるサ高住は、入居者の心身の状況を考慮した防災体制の整備や危機管理の徹底が必要となるため、自主的な防災体制の整備に加え、必要に応じて避難確保計画を策定するとともに、地域における自主防災組織との連携（共助）を推奨します。

#### 方針3 医療機関・介護事業所との連携強化

高齢者が必要に応じて容易に保険医療サービスや福祉サービスを受け、安心して暮らしていくために、サ高住と医療機関・介護事業所との連携強化を推奨します。

#### 方針4 高齢者の住み替え意向・動向の把握

仙台市内高齢者の居住状況や住み替え意向・動向の調査結果を踏まえ、高齢者の住み替え意向に合うサ高住の供給を推奨します。

# 第3章 サービス付き高齢者向け住宅の望ましい立地について

サ高住の望ましい立地については、「2. サービス付き高齢者向け住宅供給誘導の方針」に基づき、次に示す観点に基づき、誘導を図ります。

## 観点1 仙台市の施策との関連

本市では、平成11年に「都市計画の方針」（都市計画マスタープラン）を策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりを継続的に進めてきております。

また本市では、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導するとともに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害に強いまちづくりに取り組み、防災環境都市としてのブランド力を高め、持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市づくりを行政と住民や事業者等が一体となって進めていくため、都市再生特別措置法に基づく「仙台市立地適正化計画」を令和5年3月に策定したところです。

サ高住に入居する高齢者が安心して暮らし、できるだけ長く自立して暮らすことができるよう、生活利便施設（病院やスーパー、郵便局、市民センター等）等が徒歩圏内にあり、入居者の外出意欲を低下させない立地であること、また、入居する高齢者が容易に文化ホールや美術館等の都市機能※に鉄道等によりアクセスできる立地であることが望ましいことから、仙台市立地適正化計画をふまえた、サ高住の立地誘導の考え方を示します。

※都市機能：都市の持つ様々な働きやサービス。商業、業務、居住などの機能をはじめ、これを支える交通、ライフラインなどの機能に加え、文化、交流、行政などの都市におけるあらゆる活動主体の多様なニーズに対応する機能の総称。

### ○サ高住の立地が望ましくないと考える区域

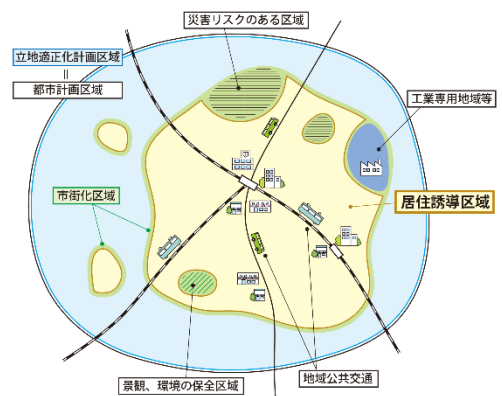
都市計画区域外、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域外

#### 【居住誘導区域とは】

「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」として設定するもので、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域です。

仙台市立地適正化計画では、人口の将来推計、公共交通のカバー圏域、生活に必要な施設の立地状況、災害リスク等を踏まえて居住誘導区域を設定しています。

サ高住の計画地が居住誘導区域に含まれているかどうかについては、都市計画情報インターネット提供サービス（P6 参照）よりご確認いただけます。



なお、居住誘導区域外で3戸以上の住宅を建築等する場合、住宅の建築目的の開発行為で一定の要件を満たす場合には、都市再生特別措置法に基づき、行為の着手30日前までに、仙台市への届出が必要となります。詳細につきましては、都市計画課（P8 参照）までお問合せください。

## ○居住誘導区域内であっても、サ高住の立地が望ましくないとする区域

- ・土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所※<sup>1</sup>）
- ・ハザードマップ（津波避難エリアⅠ・Ⅱ、洪水浸水想定区域※<sup>2</sup>、浸水想定区域（ため池））

※1 適切な災害対策工事を講ずる場合は、この限りではない。

※2 防災体制整備を適切に行う場合は、この限りではない（浸水深3m以下に限る）。

なお、洪水浸水想定区域、土砂災害(特別)警戒区域に該当する場合は、下記にご留意ください。

- ・施設整備にあたり、洪水による浸水等が生じた際に、安全な空間が確保されるよう設計上の配慮を検討すること。
- ・水防法第15条の3又は土砂災害防止法第8条の2に定める避難確保計画※を作成すること。
- ・水防法第15条の3に定める自衛水防組織の設置に努めること。

※避難確保計画の作成にあたっては、本市ホームページ（要配慮者利用施設における避難確保計画作成の義務化について）をご参照ください。

<http://www.city.sendai.jp/kekaku/kurashi/anken/saigaitaisaku/fusuigai/hinankakuhokeikaku.html>

## ○公共交通機関へのアクセス

入居者の外出意欲を妨げない程度の公共交通機関の利用環境であることが望ましいと考えられます。そのため、国が示す、駅徒歩圏（駅から750m圏）内、バス利用圏（最寄りのバス停まで300m圏）内を基本的な基準とし、公共交通機関の利用があまり円滑ではない地域に立地する場合には、送迎等のサービス提供や近隣サービスとの連携を検討する必要があります。

## 観点2 医療機関・介護施設との連携

サービス付き高齢者向け住宅と医療機関・介護施設の連携体制整備の必要性については、「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」において、入居者からの相談に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましいとされています。なお、国の示す基準として、徒歩圏（750m圏）内に医療機関・介護施設があることが望ましいとされています。

ただし、医療機関・介護施設との連携は、あくまで入居者の安心の向上、円滑な診療等の支援のために、事業者が入居者に対して、ひとつの選択肢として提示するものであり、入居者による医療機関・介護事業所の選択の自由を妨げるものではありません。

## 第4章 事業計画における留意点

### 1. サービス付き高齢者向け住宅における防災体制の整備推進（方針2）

第3章にて、都市災害の観点から望ましくない区域を示しましたが、災害はいつどこで起こるかは予測が付きません。「高齢者の居住の安定確保に関する基本的な指針」や国土交通省・厚生労働省通知「高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の的確な実施等について」等でも、非常災害時等における入居者の生命又は心身の安全を確保する観点から、緊急時対応・防災体制の整備（防災計画策定、通報・連絡体制整備、避難訓練の実施等）を行うことが望ましいとされており、事業者の責任として防災体制の整備を行う必要があります。

また、東日本大震災の経験を踏まえると、事業者による災害対策（自助）のみならず、地域における共助の重要性が明らかとなったことから、地域の自主防災組織の取り組みへの参加等、地域特性に応じた地域との連携のあり方を検討する必要があります。

### 2. 高齢者の住み替え意向・動向の把握（方針4）

「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」においても、「サ高住の整備に当たっては、需要を適切に見込んだ事業が行われるよう、事業者の需要予測を徹底すべきである。」と示されており、適切な需要予測による事業計画の安定は、一定の水準を満たす高齢者向け住宅ストック安定確保にも繋がります。また、サ高住整備事業の補助金申請においても、需要予測書の提出が必須となっております。このことから、仙台市内高齢者の住み替え意向を踏まえた事業予測によるサ高住供給を推奨します。（P6 参考）

## 第5章 意見聴取について

サービス付き高齢者向け住宅整備事業において、国費補助の交付申請を行う場合、国が補助要件とする「市町村への意見聴取」にあたっては、第3章の2つの観点に基づき、回答を行います。

なお、意見聴取の申請にあたっては、国の補助申請をする前に仙台市との事前協議及び下記書類の提出が必要です。

#### <提出書類>

- ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る市町村意見聴取申請書
- ② 公共交通機関へのアクセスを示す図面等（又は送迎等のサービスに関する概要の説明資料）
- ③ 医療機関、介護事業所等の周辺状況を示す資料（又は連携に関する説明資料）
- ④ 第3章の2つの観点に記載されている事項の該当の有無を確認できる資料（P6①参照）

#### 【意見聴取の手続きについて】

具体的な意見聴取の手続きについては、仙台市ホームページをご確認ください。

<https://www.city.sendai.jp/jutakutaisaku/kurashi/machi/sumai/joho/koresha/choshu.html>



## 参 考

### ① 都市計画に関する情報

#### 【都市計画情報インターネット提供サービス】

・「土砂災害防止法に基づく法指定区域」「立地適正化計画における居住誘導区域」等を検索できます。

[https://www2.wagmap.jp/sendai\\_tokei/Portal](https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/Portal)



#### 【せんだいくらしのマップ】

「土砂災害危険箇所」「津波避難エリア」「浸水想定区域」を検索できます。

<https://www2.wagmap.jp/sendacity/Portal>



### ② 需要予測の参考となる情報

#### 【将来人口推計】

仙台市の将来人口の推計（65歳以上の将来人口推計など）を検索できます。

<http://www.city.sendai.jp/chosatoke/shise/toke/shoraijinko.html>



#### 【仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画】

高齢者の保健福祉を総合的に推進するための計画  
高齢者を取り巻く現状や課題、本市の施策の方向性について

<https://www.city.sendai.jp/kurashi/kenkotofukushi/korenokata/fukushi/kekaku/index.html>







#### 【調査・報告書】

高齢者の福祉に関する調査や報告書（高齢者実態調査など）

<https://www.city.sendai.jp/kurashi/kenkotofukushi/korenokata/fukushi/hokokusho/index.html>



### ③ サ高住の登録や支援に関する情報

<b>【サ高住の登録について】</b>	
サ高住の登録申請にあたり、本市では審査基準を定めています。 審査基準や登録申請に関する手続きについては、仙台市ホームページをご確認下さい。 <a href="https://www.city.sendai.jp/jutakutaisaku/kurashi/machi/sumai/joho/koresha/sedo.html">https://www.city.sendai.jp/jutakutaisaku/kurashi/machi/sumai/joho/koresha/sedo.html</a>	
<b>【国の整備補助について】（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）</b>	
「サ高住」として登録される住宅の整備事業について、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助する事業が実施されています。 詳しくは、国土交通省のホームページをご確認下さい。 <a href="https://www.koreisha.jp/service/">https://www.koreisha.jp/service/</a>	
<b>【（独）住宅金融支援機構の融資制度】（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）</b>	
住宅金融支援機構において、「サ高住」として登録を受ける賃貸住宅の建設資金、改良資金、中古住宅の購入資金への融資を実施しています。 詳しくは、住宅金融支援機構のホームページをご確認下さい。 <a href="https://www.jhf.go.jp/">https://www.jhf.go.jp/</a>	
<b>【税制の優遇措置について】</b>	
国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けている場合で一定の条件を満たす場合、税制の優遇を受けることができます。 詳しくは、国土交通省のホームページをご確認下さい。 <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html</a>	

### ④ サ高住の現況（仙台市住宅政策課資料）

#### ■供給（登録）状況

R5.3 時点

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	計
棟数	12	9	10	16	14	61
戸数	422	299	336	596	379	2,032

#### ■入居率

R4.7 時点

	R2	R3	R4
平均入居率	78.8%	84.9%	83.4%

#### ■入居者の属性（年齢層）

R4.7 時点

60歳未満	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上
1.0%	3.4%	13.8%	47.9%	34.0%

#### ■入居者の属性（介護度）

R4.7 時点

自立	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
8.6%	12.2%	6.2%	26.1%	17.2%	11.0%	11.8%	6.9%

## 問合せ・相談窓口

サービス付き高齢者向け住宅の登録等に関すること

都市整備局住宅政策課 (022-214-8306)

都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域に関すること

都市整備局都市計画課 (022-214-8294)

建築等の可否（用途地域、地区計画）について

青葉区街並み形成課 (022-225-7211)

宮城野区街並み形成課 (022-291-2111)

若林区街並み形成課 (022-282-1111)

太白区街並み形成課 (022-247-1111)

泉区街並み形成課 (022-372-3111)

避難確保計画に関すること

危機管理局減災推進課 (022-214-3048)

仙台市都市整備局住宅政策課

TEL:022-214-8306

Email: [tos009430@city.sendai.jp](mailto:tos009430@city.sendai.jp)