

借上げ高齢者福祉住宅の契約期間満了に伴う対応について

1 経緯

住宅に困窮する高齢者が、自立して居住生活ができるよう目黒区保健医療福祉計画及び目黒区住宅マスタープランに基づき、高齢者福祉住宅を提供しているところである。

現在、目黒区立高齢者福祉住宅は17施設（単身用220戸、世帯用20戸）あり、そのうち区有の高齢者福祉住宅が8施設（単身用108戸、世帯用10戸）、借上げの高齢者福祉住宅が9施設（単身用112戸、世帯用10戸）となっている。（別紙参照）

借上げ高齢者福祉住宅については、区が所有者とそれぞれ賃貸借契約を締結しているが、現在、「はぎ荘」及び「しいの木荘」の両所有者から契約更新しない旨の意向を受けている。今回の両所有者からの意向については、いずれも相続等によるものである。

については、両所有者の意向等を踏まえ、契約期間満了時には契約更新しないこととする。また、「はぎ荘」及び「しいの木荘」の現入居者については、契約期間満了後の居住の確保に取り組むこととする。

2 高齢者福祉住宅「はぎ荘」・「しいの木荘」の概要

(1) 「はぎ荘」

所在地	目黒区目黒本町6丁目10番6号
構造	木造モルタル造2階建1棟
賃貸借期間	平成28年9月1日から令和4年4月30日
開設年月日	昭和57年5月1日（築37年）
戸数	単身用8戸

(2) 「しいの木荘」

所在地	目黒区目黒本町6丁目16番2号
構造	木造モルタル造2階建1棟
賃貸借期間	平成23年12月1日から令和3年11月30日
開設年月日	昭和56年12月1日（築38年）
戸数	単身用10戸

3 現入居者への対応

- 現在の「はぎ荘」及び「しいの木荘」の入居者については、他の一般高齢者福祉住宅に転居を促すこととする。

なお、目黒区立高齢者福祉住宅条例第5条「公募の例外」に基づき、公募によることなく、一般高齢者福祉住宅（8施設、単身100戸）に生じた空き室へ優先的に順次転居を促す。

- 転居費用については区が負担する。

※ 転居費用概算：1戸当たり約50,000円

- 転居後の住宅使用料については、5年間の激変緩和措置を設け段階的に対応していく。
- 希望する高齢者福祉住宅や転居時期については、できるだけ入居者に配慮しながら丁寧に対応していく。

4 高齢者福祉住宅の公募について

高齢者福祉住宅の公募については、例年と同様、別添のとおり募集し、申込資格の有無を事前審査の上、3月上旬に空き室待ち順位を決めるための抽選を行う。

今回は、例年通りの募集方法とするが、対象施設から「はぎ荘」及び「しいの木荘」を除くとともに、「はぎ荘」及び「しいの木荘」の入居者を希望に応じて優先的に一般高齢者福祉住宅へ転居を促すため、例年よりも案内できる空き室が減ることが見込まれる。

5 賃貸借契約及び条例改正について

「はぎ荘」及び「しいの木荘」については、現入居者の転居が進み、住宅明け渡しの目途がついた段階で、所有者と協議の上、契約期間満了時に契約更新しないことに伴う建物の明け渡しに向けた手続きを行う。

また、高齢者福祉住宅の廃止に伴い、「目黒区立高齢者福祉住宅条例」の改正手続きを行う。

6 新たな高齢者福祉住宅の整備について

高齢者福祉住宅の整備については、区内に住む高齢者の5割以上の方が自宅等での生活を希望している中、第6次目黒区住宅マスタープランにおいて、高齢者福祉住宅の提供数は、区有施設の見直しの取組みを踏まえつつ、大規模改修・建替えの機などを捉えて対応していくこととしている。これまで国公有地の活用や既存の区有施設の転用等により整備することを検討してきたが、今回、職員住宅の見直しに伴い高齢者福祉住宅への転用の方向性が確認できたことから、それに沿った整備を進めていく。

7 今後の予定

時期	はぎ荘、しいの木荘入居者	一般の高齢者福祉住宅申込者
令和2年 1月25日		公募案内（区報・ホームページ）
1月27日 ～2月7日		申込受付
2月下旬	他の高齢者福祉住宅への移転 希望者の決定	
3月19日		空き室待ち登録者の抽選
4月以降		高齢者福祉住宅の空き室が生じ 次第、順次案内開始
10月以降	一般高齢者福祉住宅の空き室が 生じ次第、順次案内開始	
令和3年以降	建物の明け渡し及び条例案提出	

以 上

目黒区立高齢者福祉住宅 一覧

種類	No.	名称	位置	種別	戸数
一般 高齢者 福祉住宅	1	目黒区立コーポ中目黒	目黒区中目黒四丁目13番30号	区有住宅	単身用 24 世帯用 4
	2	目黒区立コーポ三田	目黒区三田一丁目11番26号	区有住宅	単身用 13 世帯用 2
	3	目黒区立コーポ目黒	目黒区目黒四丁目4番8号	区有住宅	単身用 11 世帯用 1
	4	目黒区立コーポ中町	目黒区中町二丁目4番1号	区有住宅	単身用 13 世帯用 1
	5	目黒区立コーポ目黒本町	目黒区目黒本町五丁目33番1号	区有住宅	単身用 11
	6	目黒区立コーポ柿の木坂	目黒区柿の木坂一丁目28番10号	区有住宅	単身用 10
	7	目黒区立コーポみずなか	目黒区中町一丁目25番2号	借上住宅	単身用 8 世帯用 1
	8	目黒区立コーポ中央町	目黒区中央町二丁目9番13号	借上住宅	単身用 10
	9	目黒区立はぎ荘	目黒区目黒本町六丁目10番6号	借上住宅	単身用 8
	10	目黒区立しいの木荘	目黒区目黒本町六丁目16番2号	借上住宅	単身用 10
特定 高齢者 福祉住宅	11	目黒区立コーポ清水町	目黒区目黒本町二丁目20番22号	区有住宅	単身用 19 世帯用 1
	12	目黒区立コーポ 目黒本町二丁目	目黒区目黒本町二丁目25番14号	区有住宅	単身用 11 世帯用 1
	13	目黒区立コーポ烏森	目黒区上目黒三丁目44番30号	借上住宅	単身用 18 世帯用 1
	14	目黒区立コーポ蛇崩	目黒区上目黒五丁目29番10号	借上住宅	単身用 12 世帯用 2
	15	目黒区立コーポ 中央町一丁目	目黒区中央町一丁目19番14号	借上住宅	単身用 17 世帯用 3
	16	目黒区立コーポ平町	目黒区平町一丁目3番4号	借上住宅	単身用 17 世帯用 3
	17	目黒区立コーポ八雲	目黒区八雲三丁目14番16号	借上住宅	単身用 8
				区有住宅 (8施設)	単身用 108 世帯用 10
				借上住宅 (9施設)	単身用 112 世帯用 10
				計 17施設	単身用 220 世帯用 20

令和2年度

目黒区立高齢者福祉住宅

空き室待ち使用予定者募集案内

目黒区立高齢者福祉住宅は、取り壊しなどのため2年以内に立ち退きを要求されている、又は住宅環境が劣悪な民間賃貸住宅に居住している65歳以上のかたを対象としています。

高齢者福祉住宅は、ご本人が自立して居宅生活ができるかた向けの住宅で、介護専用の施設とは異なります。高齢者福祉住宅は、区長の使用許可により使用者の皆さんが使用できるものであり、区の条例・規則等に基づき管理運営されています。(民間賃貸住宅等の契約関係とは異なります)

毎年一回、目黒区内の高齢者福祉住宅に、空き室が生じた場合に入居できる「空き室待ち使用予定者」を募集します。

応募されたかたの資格審査をしたうえで、応募資格に該当するかたの中から抽選により「空き室待ち使用予定登録者順位」を決定し、空き室が生じた住宅を順次ご案内します。

空き室が生じた住宅を案内しますので、住宅の指定や選択は、原則としてできません。あらかじめご了承ください。

1 募集期間

令和2年1月27日(月)から令和2年2月7日(金)まで

2 募集登録者数(空き室待ち使用予定者)

単身用 20戸 世帯用 2戸

3 応募資格

以下のすべての要件に該当するかた

- (1) 自立して日常生活ができるかた
- (2) 令和2年2月7日時点で満65歳以上であること。
(昭和30年2月8日以前の生まれのかた)

- (3) 現在、目黒区内に引き続き1年以上住民登録があり（平成31年2月8日以前に目黒区内に住民登録がある）、民間賃貸住宅に住んでいること。自家所有者（住宅又は土地の所有者で共有持分のあるかたも含む）は申し込めません。
- (4) 単身用に申し込むかたは、現在ひとり暮らし、世帯用に申し込むかたは現在二人暮らし（3親等以内）であること。
- (5) 原則として、2年以内（令和4年2月6日まで）に家主（所有者）の廃業または建替えによる現住宅の立ち退き（*1）、または住宅環境が劣悪な環境である（*2）により、現在住宅に困窮していること。
（家賃が高い、家主や近隣住民とトラブルがあるなどの理由では、条例・規則により応募資格に該当しません。）
- (6) 申し込むかたは、平成30年中の課税所得金額が下記の金額のとおりであること。
「2,568,000円」以下・・・単身用を申し込むかた
「2,948,000円」以下・・・世帯用を申し込むかた
- (7) (1)～(6)のすべてに該当し、常時介護を必要とするかた（障害のあるかたも含む）は、介護保険サービスなどを利用し自立した居宅生活ができていること。

*1 原則として2年以内の立ち退きという理由で申し込まれる場合は、立ち退き証明書を提出していただきます。

立ち退き証明書には、

立ち退きを要求する家主（所有者）の住所・氏名（㊟）・連絡先、家主と申込者の関係、申込者に対しての立ち退き理由・立ち退き期限が明記されているものをご用意ください。

*2 住宅設備が劣悪な環境であるという理由で申し込まれる場合は、現在お住まいの住宅について、令和2年2月10日（月）以降、お約束した日時に現地調査に伺います。

住宅設備が劣悪な環境であるとは？

主に、老朽住宅であり、居間が6畳以下（世帯は6畳二間以下）、台所が3畳以下（世帯は6畳以下）、トイレが室内に無い、浴室が無い、日当たりが悪い、2階以上のエレベーターのない住宅である

などの項目をさします。

4 申込み方法

総合庁舎本館 2 階高齢福祉課の窓口で受け付けます。

申込み締切日 令和2年2月7日(金)まで

原則として、ご本人が直接、窓口でお申し込み下さい。
来庁が困難な場合は、事前に担当へご相談ください。

5 申込み時に必要なもの

- (1) 印鑑
- (2) 平成30年中の所得が分かるもの。(ただし、平成30年中の所得を申告しているかたで、申込み時に課税調査に同意していただけるかたは不要です。)生活保護受給者は、受給者証明書をご提出ください。
- (3) 立ち退きの場合は家主の立ち退き証明書
(必要に応じて区の所定様式をお渡しします)
- (4) 本人の身分を証明するもの(保険証など)

6 公開抽選会

- (1) 応募資格の審査を行い、応募資格に該当したかたに、3月10日(火)ごろまでに公開抽選(抽選番号)のお知らせを発送します。
- (2) 令和2年3月19日(木)に実施する公開抽選会で「空き室待ち使用予定登録者順位」を決定します。
(令和3年1月31日まで有効)

7 入居開始

令和2年4月1日から令和3年1月31日までの間に、空き室が生じた高齢者福祉住宅を順次ご案内します。

8 その他

- (1) 住宅の選択はできません。
- (2) 応募資格審査は、抽選会前に行います。
- (3) 高齢者福祉住宅は15棟あります（都営住宅を除く）。
現在、高齢者福祉住宅には、浴室の設置がない、バリアフリー化がされていない住宅もあります。
- (4) 高齢者福祉住宅使用料（家賃）予定
単身用：月額 9,100円～46,900円
世帯用：月額23,800円～71,000円
その他に共益費は400円～2,000円程度。
所得及び住宅設備に応じて負担額が異なります。
- (5) 介護が必要になった場合
介護が必要になったかたは、介護保険申請を行い、介護保険サービスを利用しながら自立して居宅生活を送って下さい。
要介護状態が重度になり、ご本人が自立して居宅生活ができなくなった場合には、退去のご相談をさせていただきます。

高齢者福祉住宅に関するお問い合わせ先・申込み先

目黒区上目黒2-19-15 総合庁舎本館2階

目黒区健康福祉部高齢福祉課

高齢者福祉住宅・施設係

電話 5722-9403