

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた基本的方針

第1節 高齢者の住まいを取り巻く課題

(1) 高齢化の動向や住まいの現状と課題

- 東京都では、今後、75歳以上の後期高齢者が増加し、後期高齢者が総人口に占める割合は、2020（令和2）年の約12.1%から、2025（令和7）年には13.5%まで上昇すると見込まれています。
- 現在、後期高齢者の要介護認定率は前期高齢者の約7倍となっていることから、後期高齢者の増加により、介護や支援が必要な高齢者が増加し、高齢者に対する介護サービスの需要は大幅に増大することが見込まれます。
- 他方、前期高齢者の約9割、後期高齢者の約7割が要介護認定を受けていません。要介護認定を受けていない高齢者の中には自立した方も多く、そのような高齢者が安心して快適に自分らしく暮らせるなど、多様化する高齢者のニーズに応じた住まいの普及が必要です。
- 世帯構造を見ると、高齢者単独世帯は、2020（令和2）年の約92万世帯から2040（令和22）年には約119万世帯に達し、総世帯数の15.8%に増加することが予測されます。長期にわたり一人暮らしを続けることにより、社会や地域とのつながりが希薄になってしまう高齢者もおり、住み慣れた地域で多様な世代から成るコミュニティの中で安心して暮らせる住まいが必要です。
- 高齢者の住まいの現状を見ると、65歳以上の世帯員のいる住宅に居住している世帯のうち、持家が約7割、借家が約3割となっており、持家の比率が高くなっています。
- 在宅の高齢者の約5割が、希望する高齢期の住まいについて、在宅で暮らしたいという意向を持っており、在宅生活を支える仕組みが求められます。
- 一方で、高齢者向けの住まいに住み替えたいと、在宅以外を望む方も約3割存在することから、このような住宅や特別養護老人ホーム等の施設を整備する必要もあります。

- 東京は地価が高く土地取得コスト等が高額になるため、家賃や施設の居住費等が高額になる傾向にあります。
また、土地の確保が困難な地域では、高齢者の住まいの整備率が低く、地域による偏在があります。
- 特別養護老人ホームに入所申込みをしている都民は約2万4,000人います(2022(令和4)年)。入所申込者の要介護度の状態や居住場所の状況などは様々であり、特別養護老人ホームへの入所の必要性や緊急性は異なります。
なお、介護保険制度の改正により、2015(平成27)年度から、特別養護老人ホームの新規入所者は、原則、要介護3以上に限定されています。
- 民間賃貸住宅においては、高齢者向け住宅が供給されている一方、家賃の不払い、入居中の事故等に対する家主の不安などから、高齢者は不可とするなどの入居制限が行われている状況が依然として見られます。
- サービス付き高齢者向け住宅では、生活支援サービスとして、食事、入浴の介助など介護サービスを提供するものも見られますが、住宅におけるサービスや外部の医療・介護サービスなど、提供されるサービスの違いが入居者にとって分かりづらい、サービスの選択の自由が十分に確保されていない、という状況が一部に見受けられます。
- 都内のサービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険サービス事業所と連携している住宅は全体の85.9%、診療所や訪問看護ステーションなどの医療サービス事業所と連携している住宅は98.6%、介護保険サービス事業所又は医療サービス事業所と連携している住宅は100%となっており、多くの住宅が、医療・介護事業所と連携している状況です。一方で、住宅の入居者の平均要介護度は、2023(令和5)年7月現在1.70となっており、住宅における医療・介護連携の質の確保と向上が今後ますます重要となることが想定されます¹。
- 有料老人ホームについては、介護保険サービス以外のサービス(室料、食費、個人的な経費等)は全額入居者による負担であることから、入居者の幅広いニーズに応えることが可能である反面、契約をめぐる消費者トラブルにも注意が必要です。

¹ 東京都住宅政策本部及び福祉局「令和5年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査(八王子市分は除く)」による。

- 2013（平成25）年12月の消防法施行令の一部改正により、スプリンクラー設備及び自動火災報知設備等の設置基準が強化され、2018（平成30）年4月から避難が困難な要介護者が主として入居する施設については設置が義務化されました。
- 都内の住宅のうち、「手すりがある」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」「段差のない室内」など高齢者のための設備がある住宅の割合は持家で64.9%、借家で35.0%となっており（2018（平成30）年）、高齢者が安全に暮らすことのできるバリアフリー化された住宅ストックが十分には形成されていない状況です。
- 都内では、約81万戸の空き家が生じており（2018（平成30）年）、空き家を含め、既存の住宅ストックを高齢者向けの住まいなどとして活用することが有効です。
- このような高齢化の動向や住まいの現状を踏まえると、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、心身の状況等に応じて必要なサービスを受けることができる環境の整備やサービスの質の確保を図り、高齢者の安全・安心を確保していくことが求められています。

(2) 課題解決に向けた視点

高齢者の住まいを取り巻く課題解決に向けて、以下の5つの視点に立ち、必要な施策を推進します。

○ 地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた対応

高齢者のための住まいの確保は、地域包括ケアシステムを深化・推進する上での基本です。今後の住まいの整備に当たっては、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住空間の確保に加え、生活支援や介護・医療等のサービスの確保についても一体的に考えていく必要があります。

○ 住宅施策と福祉施策の連携による総合的な取組

高齢者の住まいの施策展開に当たっては、住宅施策と福祉施策との連携が不可欠です。高齢者の状況に応じた住まいの確保を実現するため、両施策をこれまで以上に緊密に連携させ、総合的に取組を進めていきます。

○ 区市町村の取組との連携

高齢者のニーズに応じた住まいを確保するための施策を推進するには、基礎的自治体である区市町村の役割が重要です。都は、適切な役割分担の下、区市町村との連携を強化するとともに、地域の特性に応じた区市町村の主体的な取組を支援します。

○ 限られた土地資源や既存ストックの有効活用

地価が高く、用地の確保が困難な東京において、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの供給を促進するため、必要な支援を行うとともに、都用地をはじめとする土地資源や既存の建物等の既存ストックの利活用などの取組を進めていきます。

また、東京の特性を踏まえながら、既存ストック活用でサービス付き高齢者向け住宅を供給する際に求められる面積要件を緩和するなど、引き続き、事業コストや入居者の負担を軽減するための環境整備を図っていきます。

○ 多様化するニーズへの対応

元気で自立した高齢者から介護を必要とする高齢者まで、多様化する高齢者のニーズに応じた住まいが都内に広く供給され、高齢者がそうした住宅を自ら選択できる環境を整える必要があります。

第2節 高齢者の居住の安定確保のための目標

高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、総合的かつ計画的に施策を推進していくため、2つの目標を掲げます。

目標1

高齢者の多様なニーズを踏まえ、賃貸住宅や老人ホームなどの住まいが適切に供給されるよう環境を整備するなど、高齢者が住み慣れた地域で暮らせる住まいを確保していきます。

賃貸住宅等

○ サービス付き高齢者向け住宅等¹の供給促進

バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として登録されたサービス付き高齢者向け住宅などの供給を促進します。

医療・介護と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所との連携等による供給拡大や一般住宅を併設した住宅の供給も促進します。

サービス付き高齢者向け住宅等については、2030（令和12）年度末までに3万3,000戸の確保を目指します。

○ 高齢者の入居の円滑化

民間賃貸住宅について、高齢者が不合理な入居制限を受けることなく、市場を通じて、ニーズに応じた住まいを円滑に確保できるよう、東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画に基づき、空き家等を活用して、高齢者等の住宅確保要配慮者²の入居を拒まない住宅の供給を促進します。

¹ サービス付き高齢者向け住宅等：サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅等（P18参照）

² 住宅確保要配慮者：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）に規定する、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者

○ 公共住宅ストックの活用

都営住宅の建替え等に併せ、地元区市等と連携し、高齢者福祉施設やシルバーピアなどの整備を促進するなどストックの活用を図ります。

公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）においても、団地の建替えに伴い一部の住戸を高齢者向け賃貸住宅「J K Kシニア住宅」として整備するとともに、高齢者など希望世帯を対象とした住宅の設備改善などによる既存住宅のバリアフリー化を推進することにより、高齢者が安心して暮らせる住宅を整備します。また、老朽化した住宅の再編整備により創出した用地を活用し、地元区市等と連携しながら、高齢者福祉施設等を誘致します。

○ 住宅の温熱環境やバリアフリー性能の向上の促進

高齢者が安心して暮らし続けられるよう、新築住宅のみならず既存住宅も含め、持家及び賃貸住宅のバリアフリー化を促進します。

ヒートショック対策を含め、高齢者の健康確保のために、住宅の温熱環境の向上の重要性の普及啓発や、既存ストックの断熱改修や住宅設備の改善等を促進します。

高齢者が居住する住宅の25%について、2030（令和12）年度末までに一定のバリアフリー性能及び断熱性能¹を有することを目指します。

また、共同住宅についてはエレベーター設置といった共用部分のバリアフリー改修など既存ストックの性能向上の促進に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。

○ 高齢者の活躍を支える住まいの普及

元気で自立した高齢者が地域において多様な世代からなるコミュニティの中で安心して住み続けることができるよう、コミュニティ形成への配慮や見守り機能等を備えた住まいの普及を進めます。

¹ 一定のバリアフリー化：「手すりの設置（2箇所以上）」又は「段差のない屋内」を満たす住宅
一定の断熱化：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、全ての窓又は一部の窓にあること

老人ホーム

○ 特別養護老人ホーム等の整備促進

特別養護老人ホームについては、2030(令和12)年度末までに定員6万4,000人分を確保することを目標とします。

また、認知症高齢者グループホームについては、2030(令和12)年度末までに定員2万人分を確保することを目標とします。

目標2

適切に供給された住まいにおいて、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制を整備します。

○ 在宅サービスの充実・在宅療養の推進

医療や介護が必要になってもできる限り高齢者が住み慣れた地域で安心して在宅生活を送れるよう、高齢者のニーズや状態の変化に応じて必要なサービスが切れ目なく提供されるよう、各種サービスを充実させます。

○ 地域における相談支援体制等の整備

高齢者の地域での自立した生活を支える拠点として、地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた中核的な機関である地域包括支援センターの機能強化を図ります。

○ 見守りネットワークの構築等

一人暮らし高齢者や高齢者のみ世帯が住み慣れた地域でいつまでも安心して生活できるよう、住民の支え合い・助け合い活動による生活支援サービスの充実や見守りネットワークの構築を支援します。