

検討課題と取組の方向性について

◇住まいにおける子育て環境の向上 1

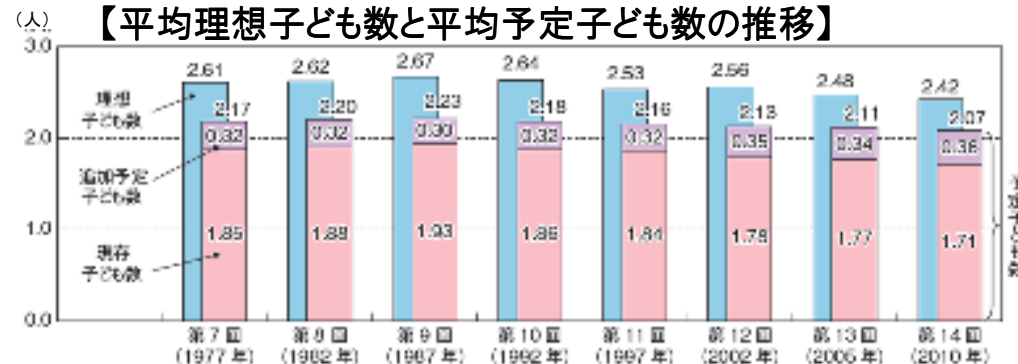
◇高齢者の居住の安定 9

◇都市づくりと一体となった団地再生 23

住まいにおける子育て環境の現状

- 2013年（平成25年）の東京都における合計特殊出生率（概数）は1.13と低い。
- 理想の子ども数を持たない理由に「家が狭いから」も含まれる。
- 特に年齢が若いほど「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高い。
- 都においては、特に民営借家の居住面積が狭く、49㎡以下の住宅が8割を占める。

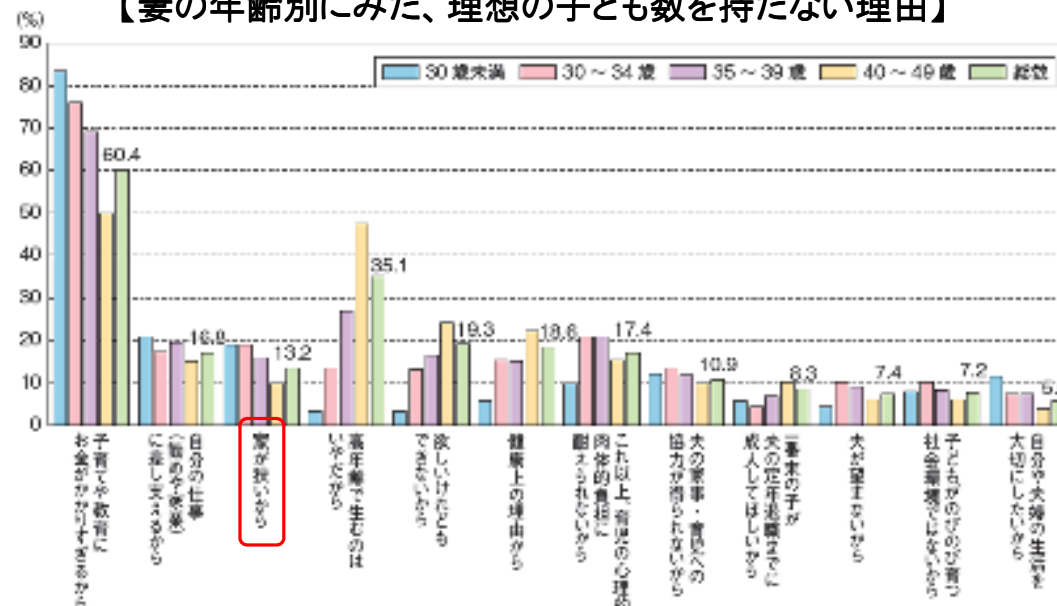
【平均理想子ども数と平均予定子ども数の推移】



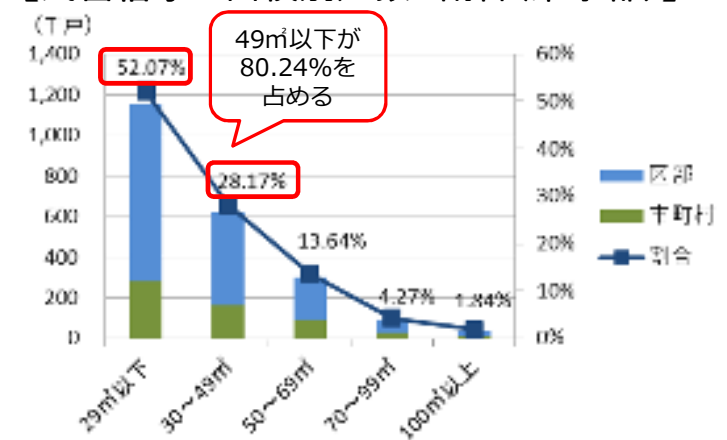
【所有関係別の平均室数・平均面積（東京都）】

区分	1住宅当たり	
	居住室数	延べ面積
持ち家	4.64室	92.41㎡
借家	2.30室	37.99㎡
民営借家	2.08室	34.81㎡
木造	2.17室	34.95㎡
非木造	2.05室	34.76㎡
公営住宅	3.22室	46.07㎡
公社・都市再生機構	2.97室	50.36㎡
給与住宅	2.68室	47.96㎡

【妻の年齢別にみた、理想の子ども数を持たない理由】



【民営借家の面積別戸数と割合（東京都）】



（資料）平成26年度内閣府「少子化社会対策白書」より

（資料）総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

住まいにおける子育て環境の向上

「次世代育成支援東京都行動計画（後期）」における主な事業一覧①

目標1「地域で安心して子育てができる新たな仕組みづくり」の事業一覧

【子育て家庭を地域で支える仕組みとサービスの充実】

◆子育てに関する相談支援体制の充実

子供家庭支援センター事業 <包括補助>	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
子供家庭総合センターの整備		福祉保健局

◆地域における子育て支援サービスの充実

子育て短期支援事業 (ショートステイ・トワイライトステイ)	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
一時預かり事業	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
ファミリー・サポート・センター事業 <包括補助>	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
子育て支援のための拠点施設整備事業	【実施主体：区市町村】	福祉保健局

目標2「仕事と家庭生活との両立の実現」の事業一覧

【都市型保育サービスの充実】

◆待機児童対策・保育サービスの拡充

通常保育事業 (認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員など)	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
<保育サービスの拡充> 認可保育所の設置促進		福祉保健局
<保育サービスの拡充> 認証保育所の設置促進		福祉保健局

住まいにおける子育て環境の向上

「次世代育成支援東京都行動計画（後期）」における主な事業一覧②

目標4「特別な支援を必要とする子供や家庭の自立を促進する環境づくり」の事業一覧

【ひとり親家庭の自立支援】

◆子育て支援・生活の場の整備

都営住宅の優先入居	都市整備局
-----------	-------

【障害児施策の充実】

◆福祉・保健・医療の連携による支援

ショートステイ事業	【実施主体：区市町村】	福祉保健局
児童デイサービス事業	【実施主体：区市町村】	福祉保健局

目標5「子供の安全と安心を確保し、子育てを支援する環境づくり」の事業一覧

【良質な住宅と居住環境の確保】

子育てに配慮した住宅の技術的指針の策定	都市整備局
住宅困窮度に応じた入居者選定方式の実施 (多子世帯) (都営住宅)	都市整備局
若年ファミリー世帯への入居機会の拡大(都営住宅)	都市整備局
東京都住宅供給公社における子育て世帯への入居機会の拡大	都市整備局
子育て世帯への入居機会の拡大(優遇抽選)(都営住宅)	都市整備局

都民住宅における子育て世帯への入居機会の拡大	都市整備局
地域開発整備事業(都営住宅)	都市整備局
都市居住再生促進事業	都市整備局
子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業	都市整備局

住まいにおける子育て環境の向上 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～モデル事業～

子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業 (モデル事業)

1 概要

- ・子育てをする住環境づくりのため、適切な負担で良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅に整備費の一部を補助するモデル事業を実施。
- ・平成22年度～24年度事業者募集(6事業90戸採用)
- ・平成26年10月現在、4棟実施済、2棟建設工事中。

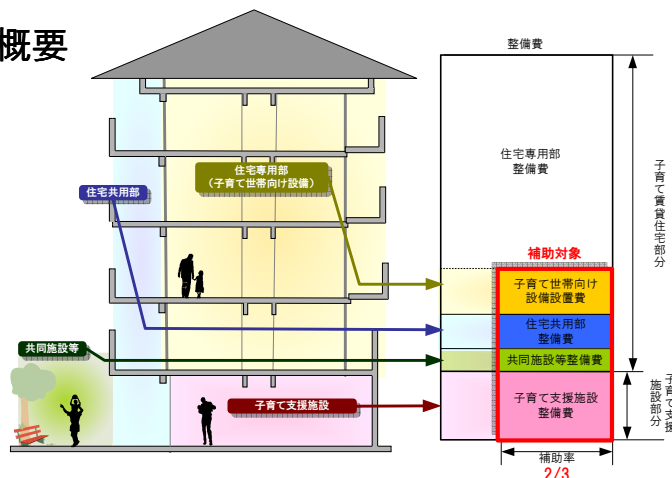
2 住宅の特徴

【住宅の整備基準】
子育てに適した
仕様・性能を
有する住宅の整備



【併設施設の整備】
(新規必須)
子育て支援サービスの
提供施設を併設

3 助成の概要



4 成果と課題

◆ 事業者への魅力の課題

モデル事業の募集条件である子育て支援サービス施設の併設、入居者制限、10年の管理期間などが安定的な経営に対する懸念事項となり、事業者があまり集まらなかった。

◆ 子育て支援サービス施設併設の課題

市区町村で整備計画がない場合には保育所等の併設ができず、事業申込みを断念したケースがあった。また、認可保育所は区市町村が別途入所審査を行い、入居者が優先される訳ではないため、併設が必ずしも入居者にとってのメリットにならないことが分かった。

◆ 子育て世帯の住宅環境への安心感

子育て世帯が集まって住むことにより子育てに関する情報交換や相談ができる環境ができ、また、子供がいる世帯同士なので、騒音に対する相互気遣いがされ、住環境に対する安心感を得られることが分かった。

◆ 入居者間や地域との交流の展開

モデル事業で実施された住宅には、NPO法人による居住者間コミュニティスペースの運営や子育てカフェの併設もあり、入居者間や地域との交流に展開する取組として一定の評価がなされた。

◆ 助成制度の効果

事業者アンケートでは、助成制度が子育て世帯向け住宅の取組に対する動機付けになったという回答が多く、助成を行うことが供給促進に一定の効果があることがわかった。

子育てに配慮した住宅の普及促進 ～民間事業者の取組～

- ・ 都内においても子育て世帯向けの住宅整備に取り組んでいる民間事業者もいる。
- ・ 子育てに配慮した住宅の優良性が広く認知されるしくみが不足している。

【都内子育て世帯向け住宅の事例】

○ 京王電鉄㈱「京王アンフィール高幡」

(京王線「高幡不動」駅徒歩2分)

- ・ 東京都認証保育所、日野市子ども家庭支援センターを併設し、住戸内を子育て仕様に整備した子育て世帯向け賃貸住宅。
- ・ H20年3月竣工。総戸数25戸、54～61㎡、12～14万。



○ 旭化成ホームズ㈱「子育て共感賃貸住宅 母力」

(① JR中央線「三鷹」駅バス10分、

② 京王線「井の頭公園」駅徒歩15分)

- ・ 住戸内・共用部を子育て仕様とし、子育てコミュニティづくり・子育てサポート体制に重点を置いた子育て世帯向け賃貸住宅。
- ① H24年10月竣工。総戸数22戸、55～77㎡、13.7～14.7万。
- ② H26年11月竣工。総戸数20戸、68～84㎡、12.5～14.1万。



○ 三井不動産住宅リース㈱「ガーデニール砦WEST」

(小田急線「千歳船橋」駅徒歩10分)

- ・ 認可外保育園、クリニック等の併設や緑多い中庭を整備した、1LDK～3LDKの多世代型賃貸住宅。
- ・ H25年2月竣工。総戸数371戸、34～79㎡、11.2～28.5万。

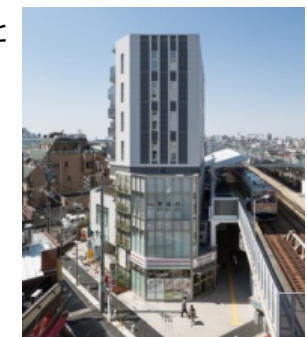


○ 東京急行電鉄㈱「スタイリオ中延駅前」

(東急大井町線「中延」駅徒歩1分)

- ・ 世代間のふれあいや交流を促す認可保育園とデイサービスを併設した、1K～1LDKの30代世帯向け賃貸住宅。
- ・ H26年3月竣工。総戸数32戸、25～46㎡、9.8～16.1万。

GlobalKids



住まいにおける子育て環境の向上 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～各自治体の取組～

- ・ 現在、8自治体で子育てに適した住宅等の認定制度を実施している。
- ・ 住戸内等を子育て仕様とするハード面だけでなく、子育て支援サービスの提供など、ソフト面の基準を設けている自治体が多い。

【各自治体の認定制度】



実施自治体		制度名称	制度開始時期	併設施設	子育て支援サービスの提供	立地条件	整備費補助制度等	その他
県	埼玉県	子育て応援マンション認定制度	H23年7月	選択ポイント制	○	○	—	提携ローンあり
		子育て応援分譲住宅認定制度	H24年6月	選択制	○	○	—	提携ローンあり
	広島県	子育てスマイルマンション認定制度 (愛称:イクちゃんマンション)	H25年4月	コミュニケーションスペース必須	○	○	—	提携ローンあり
政令市	横浜市	地域子育て応援マンション認定制度	H20年10月	子育て支援施設併設必須	—	—	—	提携ローンあり
	川崎市	子育て等あんしんマンション認定制度	H20年4月	集会室設置必須	—	—	集会室整備費補助あり	子育て相談員派遣あり
	大阪市	子育て安心マンション認定制度	H17年7月	選択制	○	○	—	提携ローンあり
	神戸市	子育て応援マンション認定制度	H17年9月	キッズルーム・プレイロフト必須	○	—	—	居住者活動費助成あり
特別区	墨田区	子育て支援マンション認定制度 (H25年3月まで)	H15年1月	選択制	○	—	キッズルーム等整備補助あり	—
		良質な集合住宅認定制度(子育て型)	H25年4月	選択制	○	○	キッズルーム等整備補助あり	居住者活動費助成あり
	世田谷区	子育て応援マンション認証制度	H18年5月	キッズルーム必須	○	—	キッズルーム等整備補助あり	—

住まいにおける子育て環境の向上 子育てに配慮した住宅の普及促進 ～都営住宅における取組～

都営住宅の取組

入居基準

<法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること
(政令規定上限額 259,000円)

原則 収入月額 158,000円
(4人世帯で年収約447万円)
特例 (高齢者・障害者世帯等)
収入月額 214,000円

- 住宅に困窮していること

<条例による基準>

- 同居親族がいること
※ 60歳以上の方、1～4級の身体障害者等は、単身入居可
- 申込日現在、都内に在住していること

入居者募集

○ 公募が原則

			(単位：戸)		
区 分			23年度	24年度	25年度
抽選方式	5月・11月	一般世帯、 若年ファミリー世帯 (期限付き(10年))等	4,621	5,331	5,370
	2月・8月	単身世帯等			
ポイント方式 (2月・8月)		ひとり親・高齢者・心身障害者世帯 多子・車椅子世帯等	2,190	2,580	2,580

- ・応募倍率(抽選(一般世帯))
→ 平成25年11月募集 28.5、平成26年5月 29.0

○ 優先入居

- ・優遇抽選
→ **多子世帯・ひとり親**・高齢者・心身障害者世帯等を
対象に、当選率を一般の5倍又は7倍高くする制度
- ・ポイント方式
→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から
入居できる制度。

- ※ **若年ファミリー世帯向け期限付き募集**(年間約1500戸)等
により若年世代の入居を促進

◆ 期限付き入居制度の導入

実施年度	内 容
平成13年度	都心12区の特定都営住宅で、 若年ファミリー世帯 向けに導入
平成15年度	一般都営住宅に拡大し、 若年ファミリー向け 、マンション建替仮住居向けに導入
平成17年度	都内全域に対象地域を拡大し、 新たに多子世帯 を追加

長期ビジョン（中間報告）

《都市戦略5 福祉先進都市の実現》

〈政策指針11 安心して産み育てられ、子供たちが健やかに成長できるまちの実現〉

1 将来像 【おおむね10年後の東京の姿】

- 結婚、妊娠や子育てに関する支援が充実し、地域で安心して子供を産み育てられ、子供たちが健やかに成長できる社会が実現している。
- 保育サービスの充実により、待機児童が解消されるとともに、病児・病後児保育や一時預かり等も含め、ニーズに応じた多様な保育サービスが提供されている。

4 政策の方向性

1 待機児童解消に向けた保育サービスの拡充

- ◆認可保育所や認証保育所などの保育サービスを拡充することにより、2017年度末までに待機児童を解消し、その後も待機児童ゼロを継続
- ◆福祉インフラ整備のための都有地貸付にあたり、賃借料の減額率の拡大等により事業者負担を軽減
- ◆都営住宅や公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、認可保育所や子育て支援施設等の整備の候補地として提供（2024年度までに福祉インフラ整備全体で30ha超）
- ◆福祉インフラ整備のための用地として、公営企業用地も活用し、当面の未利用都有地等を貸付
- ◆一定規模以上の住宅開発における保育施設等の設置を促進するため、都市開発諸制度の見直しを実施し、地域のニーズに応じて子育て支援施設の設置を誘導

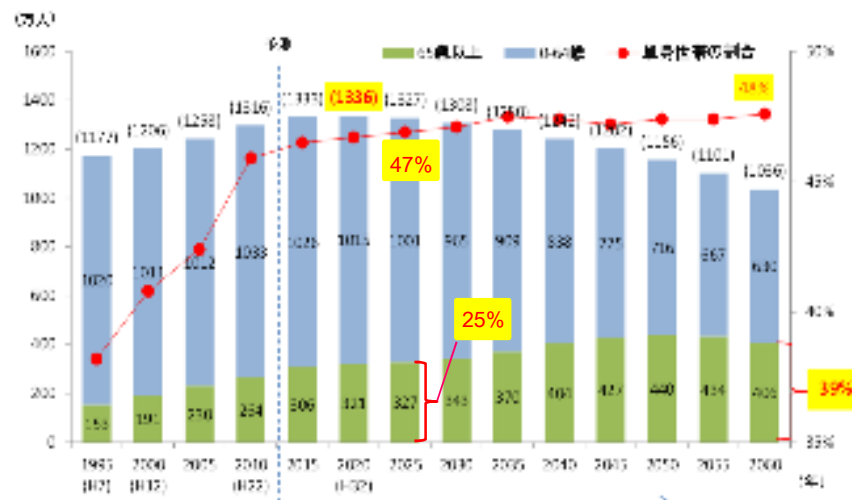
7 子育てしやすい環境の整備

- ◆子育て支援サービスとも連携した子育て世帯向けの質の高い賃貸住宅の供給を促進

高齢者の人口と世帯の推移

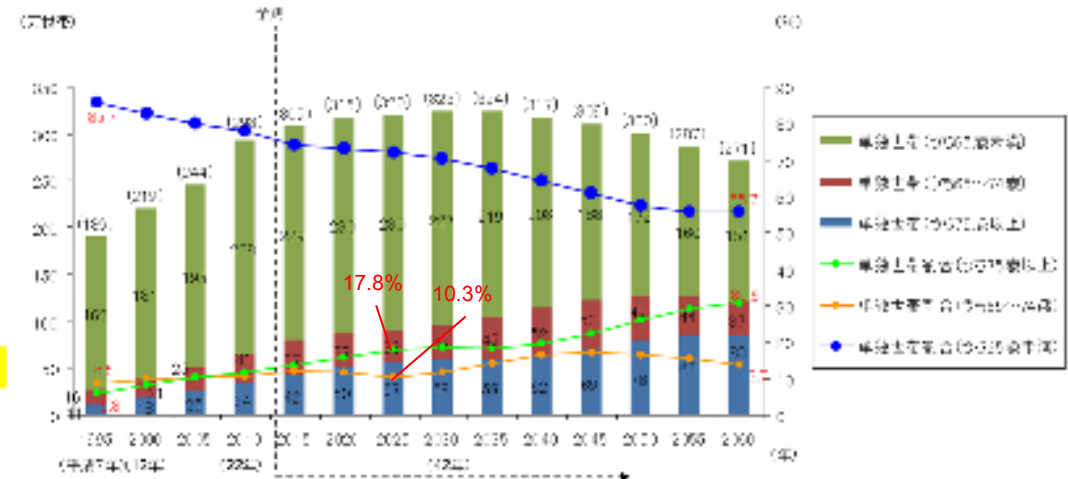
- 少子高齢化の一層の進行により、65歳以上の高齢者の人口割合は2010年の20%から2025年には25%に上昇し、その後も上昇を続ける見込み。
- 2025年には、単身世帯数は全世帯の約47%を、単身世帯のうち65歳以上の単身世帯が28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。

年齢階級別人口及び単身世帯数割合の推移(東京都)



(資料)東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)／東京都総務局、国勢調査／総務省等より作成

世帯主の年齢階級別単独世帯の推移(東京都)



(資料)国勢調査／総務省等より作成

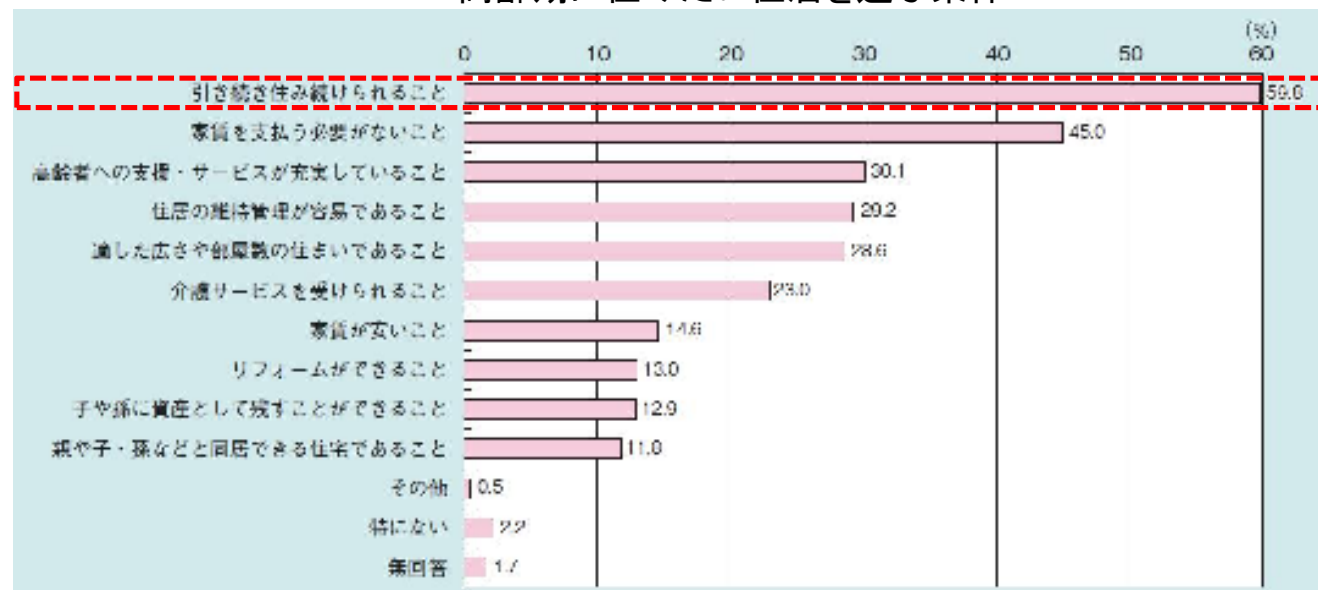
高齢期の住居に対する意向

- ・ 高齢期に住みたい住居形態としては、持家（一戸建て及び集合住宅）を希望する方は7割以上。
- ・ 高齢期に住みたい住居の条件として、約6割の方が「引き続き住み続けられること」があげ、自宅での居住を望む方が多い。

高齢期に住みたい住居形態



高齢期に住みたい住居を選ぶ条件



調査対象は、全国の35歳から64歳までの男女6,000人
(有効回収数 2,707人)

(資料)平成26年版高齢社会白書／内閣府(平成26年6月13日)
(備考)「高齢期に向けた「備え」に関する意識調査」

高齢者世帯の住まいの現状①

- 65歳以上の世帯において、夫婦世帯より単身世帯の方が、民営借家の割合が高い。

世帯数(東京都)

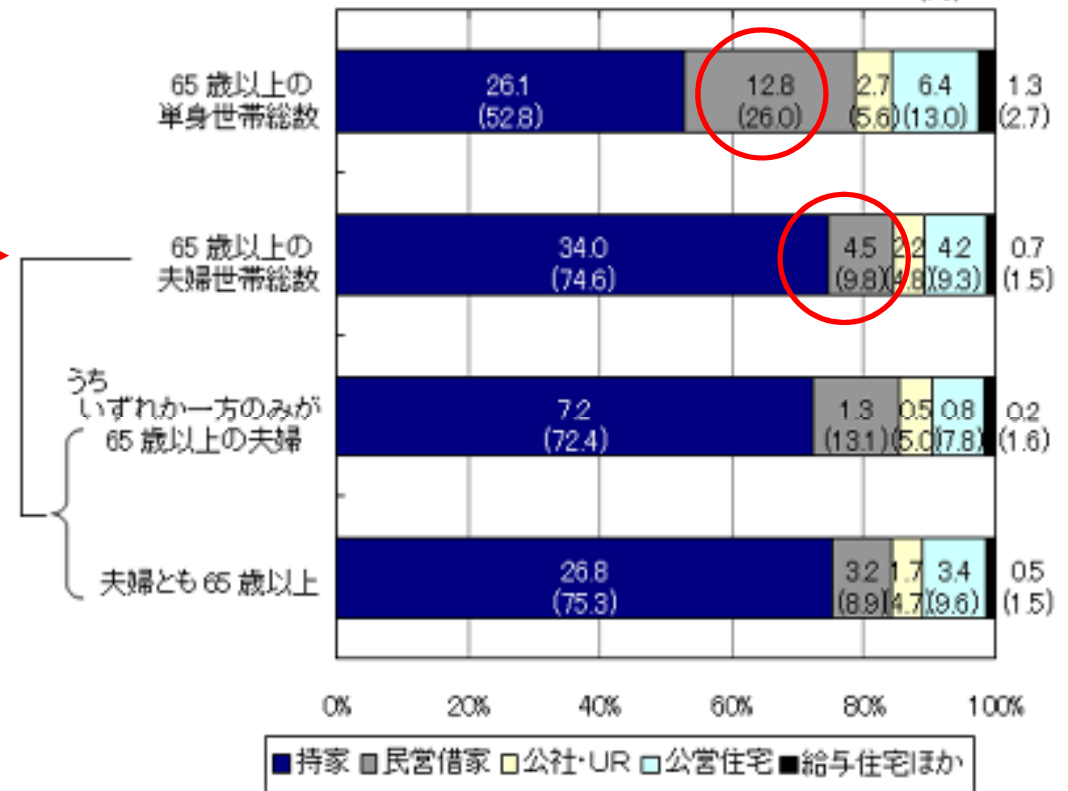
	世帯数 (万世帯)	(%)
住宅に居住している世帯	594	(100)
65歳以上の世帯員の いる世帯	164	(27.6)
単身世帯	49	(8.3)
夫婦世帯※	46	(7.7)
その他の世帯	69	(11.6)
65歳未満の世帯員のみの 世帯	430	(72.4)

※65歳以上の夫婦世帯

ア 夫又は妻のいずれか一方のみが65歳以上の夫婦のみの世帯

イ 夫及び妻のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯

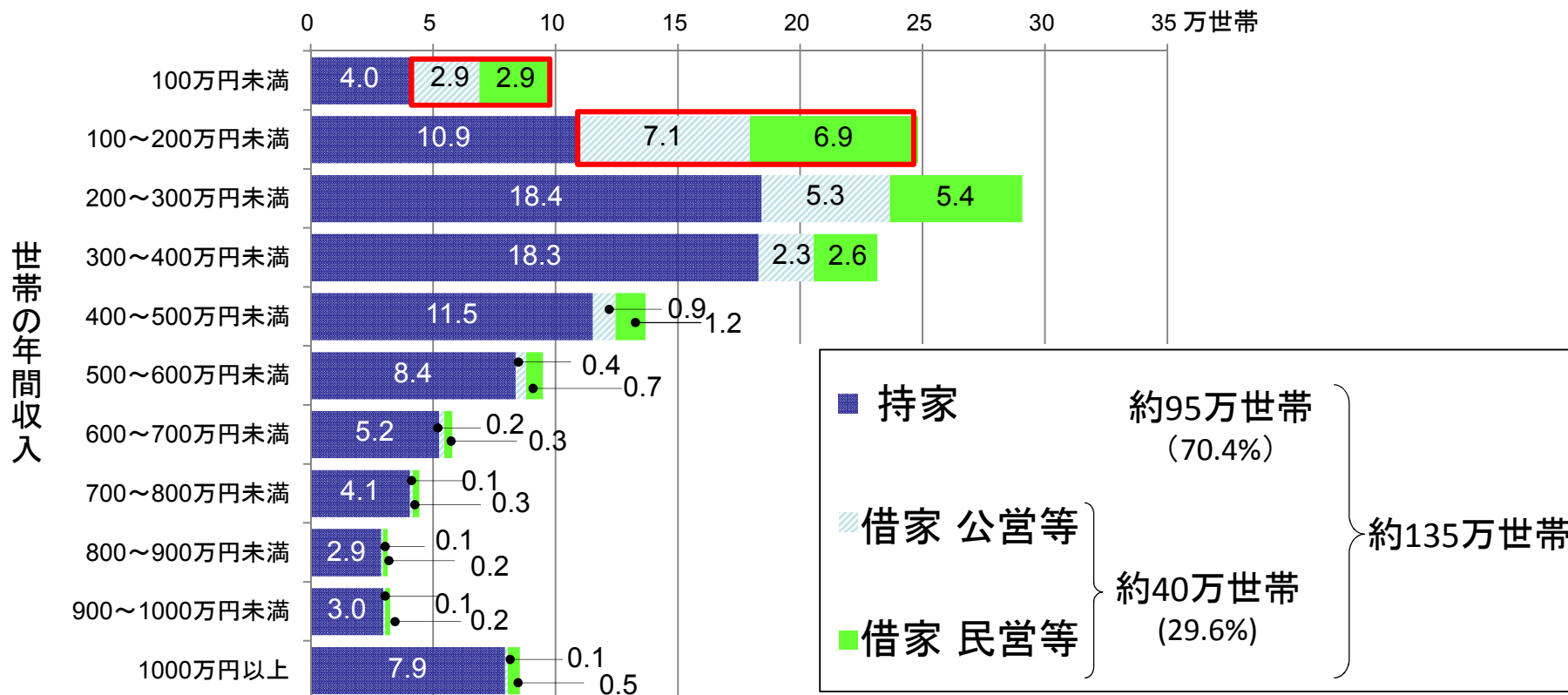
65歳以上世帯の持家・借家の割合 万世帯 (%)



高齢者世帯の住まいの現状②

- 65歳以上の者が家計を主に支える約135万世帯のうち、約7割が持家である。
- 世帯の年間収入が200万円未満の世帯の半数以上が借家である。

65歳以上の者が家計を主に支える世帯における住宅の所有関係と世帯の年間収入（東京都）



(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者の住まいの現状③

- 都内の人口約1,329万人に対し高齢者人口は約291万人であり、高齢化率は21.9%[平成25年10月現在]
- 高齢者の約279万人(95.9%)が在宅であり、約12万人(4.1%)が高齢者向け住宅や施設である。
- 「サービス付き高齢者向け住宅等」は14,181戸あり、高齢者人口に対する割合は約0.5%である

平成25年度末時点

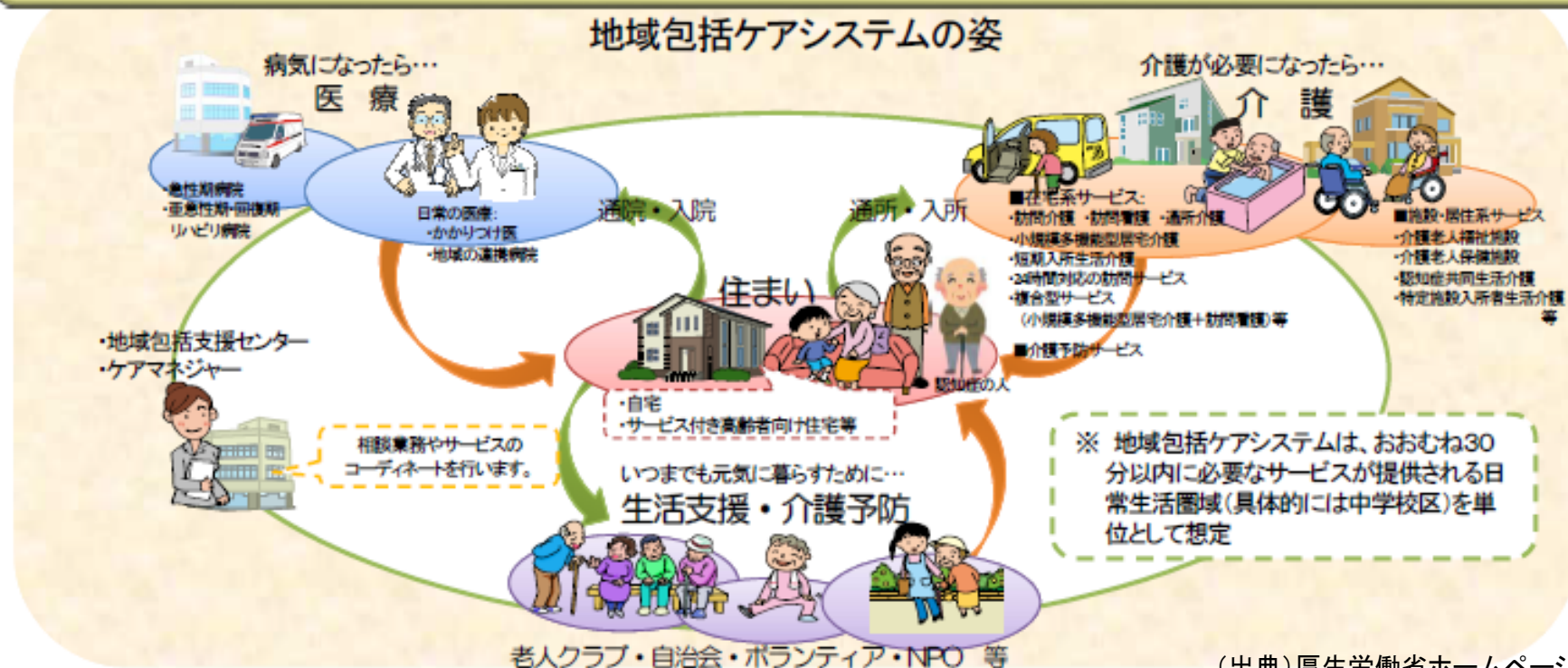
住まいの種別		人・戸	高齢者人口に対する割合
在宅		約279万人	95.9%
高齢者向け住宅・施設	特別養護老人ホーム	41,340人	1.42%
	介護付き有料老人ホーム	35,383人	1.21%
	軽費老人ホーム、養護老人ホーム、シルバーピア	17,082人	0.59%
	認知症高齢者グループホーム	8,582人	0.29%
	サービス付き高齢者向け住宅等	14,181戸	0.56%※1
	サービス付き高齢者向け住宅	(7,944戸)	—
	東京都高齢者向け優良賃貸住宅	(1,106戸)	—
	高齢者向けの優良な賃貸住宅	(5,131戸)	—
合計		約291万人	100%

※1 高齢者人口に対する割合については、戸数を人数に換算したものである。

(資料) 高齢者人口／国立社会保障・人口問題研究所
 施設整備数／福祉保健局調べ
 住宅整備数／都市整備局調べ
 (備考) 高齢者人口については、平成25年10月1日時点

地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要**です。



（出典）厚生労働省ホームページ

居住支援協議会

目的

地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※根拠法令：住宅セーフティネット法（H19.7）第10条第1項

東京都居住支援協議会

【基本的役割】

広域的自治体である都は、区市町村による協議会の設置促進・活動支援や、広く都民等への啓発活動を実施

【メンバー】

- ◇不動産関係団体
 - ◇居住支援団体
 - ◇賃貸住宅事業者
 - ◇都市整備局・福祉保健局
- ※区市町村については、協議会設立済又は設立検討中の自治体がオブザーバー参加

【平成26年度の活動予定】

- ◇セミナーの開催
 - ⇒「区市町村」「居住支援団体」「家主・不動産管理業者等」のそれぞれを対象に、年数回実施
- ◇他協議会等の活動事例調査
 - ⇒居住支援の活動事例を詳細に調査し、課題の抽出と活動のヒント集（仮称）のとりまとめ
- ◇パンフレットの作成

設立促進・活動支援

区市町村の居住支援協議会

【基本的役割】

地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を実施

＜ 区市町村協議会での取組事例 ＞

- ◆江東区（居住支援協議会）
 - 高齢者への民間賃貸住宅あっせん事業
 - ⇒不動産関係団体の協力により、**空き室の情報提供・相談窓口の設置**など
- ◆豊島区居住支援協議会
 - 居住支援モデル事業
 - ⇒居住場所に困っている方などに対し、**空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動**等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成
- ◆板橋区居住支援協議会
 - シンポジウムの開催
 - ⇒基調講演やパネルディスカッション、PRコーナーでの相談など

これまでの取組①

住宅のバリアフリー化に向けた取組

○介護保険における住宅改修【区市町村】(平成12年～)

- ・ 要介護者等が自宅に手すりを取り付ける等の住宅改修を行った場合に、居宅介護(予防)住宅改修費を支給。
- ・ 介護サービス等の見込み<住宅改修> :約45億円(平成26年度)

○高齢社会対策区市町村包括補助事業(住宅改善事業)【福祉保健局】(平成12年～)

- ・ 介護保険制度の補完事業として、区市町村が、介護保険給付の対象外となる部分について、高齢者が居住する住居の改修に要する費用を助成する場合、都が区市町村に対し費用の一部を補助。
- ・ 実績:53区市町村 54事業(平成24年度)

民間賃貸住宅への入居支援策

○東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度【都市整備局】(平成22年～)

- ・ 住宅に台所、水洗便所等を備えている等の一定の条件を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ・ 登録件数:1,114件<72,940戸>(平成26年9月末)

○あんしん居住制度【東京都防災・建築まちづくりセンター事業】(平成13年～)

- ・ 住み慣れた住宅で高齢者等の生活を支えられるよう、利用料金・預り金を原資に、見守りサービス、葬儀の実施、亡くなった後の残存家財の片づけを行う事業。
- ・ 契約実績:834件(平成26年9月末)

これまでの取組②

高齢者向け住宅の整備・質の確保(サービス付き高齢者向け住宅)

- 「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」の遵守【福祉保健局】(平成21年～)
 - ・ 高齢者向け住宅で提供される生活支援サービスについて、指針に基づき、サービス契約を入居者と交わす際の留意点や提供すべきサービスの内容等について、事業者が提供するサービスの質を担保。
- サービス付き高齢者向け住宅の登録閲覧制度【都市整備局】(平成23年～)
 - ・ バリアフリー構造等を有し、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が提供される住宅を登録し、高齢者に広く情報提供。
 - ・ 登録戸数:7,944戸(平成25年度末)
- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和【都市整備局、福祉保健局】(平成23年～)
 - ・ 既存建物を改修する場合の住戸面積や住宅に常駐するケアの専門家の資格基準を緩和。
- サービス付き高齢者向け住宅の整備【都市整備局】(平成23年～)
 - ・ 医療・介護サービス事業所との連携等の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、整備費を直接補助。
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し整備費等を補助する区市町村へ都が間接補助を実施。
- 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業【都市整備局】(平成26年～)
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備に合わせ、一般住宅を併設し、居住者がつながりを保ちながら生活できる住まいの整備を促進。
 - ・ 交流施設での居住者等のふれあいを促進する工夫や仕組みについて提案等をした事業者に対し、整備費等を補助。

これまでの取組③

高齢者向け住宅の整備・質の確保(その他の住宅)

○シルバーピア事業【都市整備局、福祉保健局】(昭和62年～)

- ・ 高齢者が住み慣れた地域社会の中で安心して生活できるよう、安否確認、緊急時の対応等の生活支援を行うLSA(生活援助員)又はワーデン(管理人)が配置され、バリアフリー化等、高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅を整備する区市町村を支援。なお、住宅供給主体は、都、区市町村、(独)都市再生機構等。
- ・ 整備戸数:10,137戸(平成25年度末)

○東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備【都市整備局】(平成11年～)

- ・ バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、緊急時対応サービスが利用可能である主に民間事業者が整備する住宅。都は区市町村へ整備費等の間接補助を実施。
- ・ 管理戸数:1,106戸(平成25年度末)

○高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業【福祉保健局】(平成22年～)

- ・ 高齢者が自身の希望に沿った生活支援サービスを提供している住まいを選ぶことができるよう、事業者からの届出を受け、都内の高齢者向け住宅で提供している生活支援サービスの契約書を都のホームページで公表。

(参考)「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正に伴う
高齢者向け住宅の推移(イメージ図)

法改正前

法改正後

・「高齢者住まい法」に基づく住宅(平成23年10月開始)

高齢者円滑入居賃貸住宅

- ・高齢者の入居を拒まない一定の基準を満たした住宅として都道府県へ登録(高齢者以外も賃借人となる)

高齢者専用賃貸住宅

- ・専ら高齢者又はその配偶者を賃借人とする住宅として都道府県へ登録

高齢者向け優良賃貸住宅

- ・面積、バリアフリー、緊急時対応サービスなどの基準に基づき都道府県が認定

高齢者向けの優良な賃貸住宅

- ・バリアフリー化された住宅
- ・都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理

・東京都の独自制度に基づく住宅

東京シニア円滑入居賃貸住宅 (平成22年9月開始)

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅の基準を満たさず、高齢者の入居を拒まない住宅(高齢者以外も賃借人となる。)

サービス付き高齢者向け住宅

- ・一定の面積・設備・バリアフリー基準を満たした住宅として都道府県等へ登録
- ・安否確認、生活相談、緊急時対応サービスの提供
- ・有資格者や一定の経験を有する者等の日中常駐によるサービスの提供

高齢者向けの優良な賃貸住宅

- ・バリアフリー化された住宅
- ・都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理

東京都高齢者向け優良賃貸住宅

- ・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の付いた住宅として都が認定

東京シニア円滑入居賃貸住宅 (平成23年10月～)

- ・高齢者の入居を拒まない住宅(高齢者以外も賃借人となる。)

(参考)「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」について

(国交省・厚労省 H26.9.8設置)

◆趣旨

- 地域包括ケアシステムの構築等に向け、サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地など、時代のニーズに即応した施策の徹底した見直しについて検討するため、関係者の横断的な連携のもと本検討会を設置

◆検討内容

- 市町村による高齢者居住安定確保計画の策定や補助制度の見直しなど、サービス付き高齢者向け住宅の質の向上や適正立地に係る誘導方策等
- ⇒本検討会の成果については、「次期住生活基本計画(計画期間H28~37)」や予算等の制度改正に反映予定

◆スケジュール

- 9月から翌年3月頃までに計5回開催予定(既に第1回検討会を9月8日開催)
- 第5回検討会では、補助事業の見直し等の「具体的な対策」や「今後のあり方」に係る中間取りまとめを行う予定

◆第1回検討会(9月8日(月)開催)における主な意見

- サービス付き高齢者向け住宅については、政策上のターゲットが曖昧
- サービス付き高齢者向け住宅には実態として一定所得以上の者しか入居できないため、低所得の高齢者に対する住宅供給が課題
- 特別養護老人ホームに入所できない要介護者や単身高齢者等の居住の実態等について市町村レベルで総合的に把握して対応策を検討すべきではないか。
- 空き家を利用し、住戸単位のサービス付き高齢者向け住宅(分散型サービス付き高齢者向け住宅)や単身世帯向けのシェアハウスの供給を促進することが必要。空き家の有効活用を図るには、家主が抱えるリスクをプーリングする仕組みの構築が必要

長期ビジョン（中間報告）①

《都市戦略5 福祉先進都市の実現》

〈政策指針12 高齢者が地域で安心して暮らせる社会の実現〉

1 将来像【おおむね10年後の東京の姿】

- 高齢者が、できる限り住み慣れた地域で日常生活を継続できるよう、適切な医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される**地域包括ケアシステム**が構築されている。
- **超高齢社会に対応し、高齢者の多様なニーズに応じた施設やすまいが整備されている。**

2 政策目標【おおむね10年後(2024(平成36)年頃)まで】

■ 高齢者が地域で安心して生活できる基盤の整備

◇ 高齢者の多様なニーズに応じた施設やすまいを確保

特別養護老人ホームの整備 2025年度末定員約5.5～6万人分※¹ (2013年度末41,340人分)

認知症高齢者グループホームの整備 2025年度末定員約2～2.3万人分※¹ (2013年度末8,582人分)

サービス付き高齢者向け住宅等※²の整備 2025年度末2万戸以上※¹ (2013年度末14,181戸)

※¹ 現在の整備状況等を基に概数を算出したもの。確定値については、最終報告で掲載

※² 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

長期ビジョン（中間報告）②

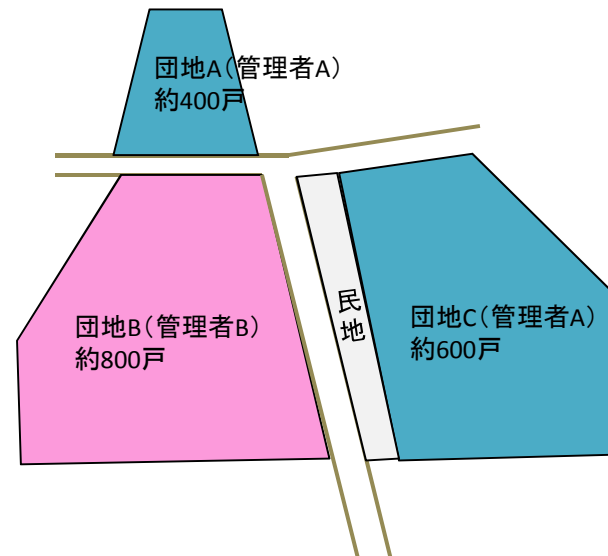
4 政策の方向性

1 高齢者が安心して暮らせる社会の実現

- ◆要介護高齢者の増加を見据え、多様なニーズに対応する施設の確保、在宅生活を支える各種サービスの充実、地域包括支援センター等の機能強化に取り組むことにより、区市町村における地域包括ケアシステムの構築を支援
- ◆特別養護老人ホーム等について、整備率の低い地域に対する重点的支援や都市開発における容積率の緩和等により設置を促進するとともに、建替期間中に都有地に一時的な移転先を確保することで老朽化した施設の建替えを支援
- ◆福祉インフラ整備のための都有地貸付にあたり、賃借料の減額率の拡大等により事業者負担を軽減
- ◆都営住宅や公社住宅の建替えに伴い創出される用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる用地を選定し、高齢者施設等の整備の候補地として提供（2024年度までに福祉インフラ整備全体で30ha超）
- ◆サービス付き高齢者向け住宅等について、地域に密着した医療や介護サービスとの連携等により供給拡大を図るとともに、一般住宅を併設した事業も推進

住宅団地の現状と取組状況

- 都内には昭和40年代までに入居開始した概ね1000戸以上の団地が60地区程度存在し、その多くは中層の公的賃貸住宅である。
- 中規模の団地が隣接し、全体として大規模な団地を形成している例もあるが、大規模団地の数など全体の状況は把握されていない。
- 団地における建物の老朽化、店舗等の生活支援施設の老朽化、居住者の高齢化、コミュニティの弱体化などが進行している一方で、豊かな緑など良好な環境を有しているものが存在している。
- エレベーターの設置や住戸内の段差解消など、建物のバリアフリー化が進められてきているが、更なるバリアフリー化が求められている。
- 団地再生にあたって、団地の管理者は地元自治体との協議により地域に必要な施設等の整備に取り組んでいるが、団地周辺を含めた広域的なまちづくりの観点から再生した事例は少ない。

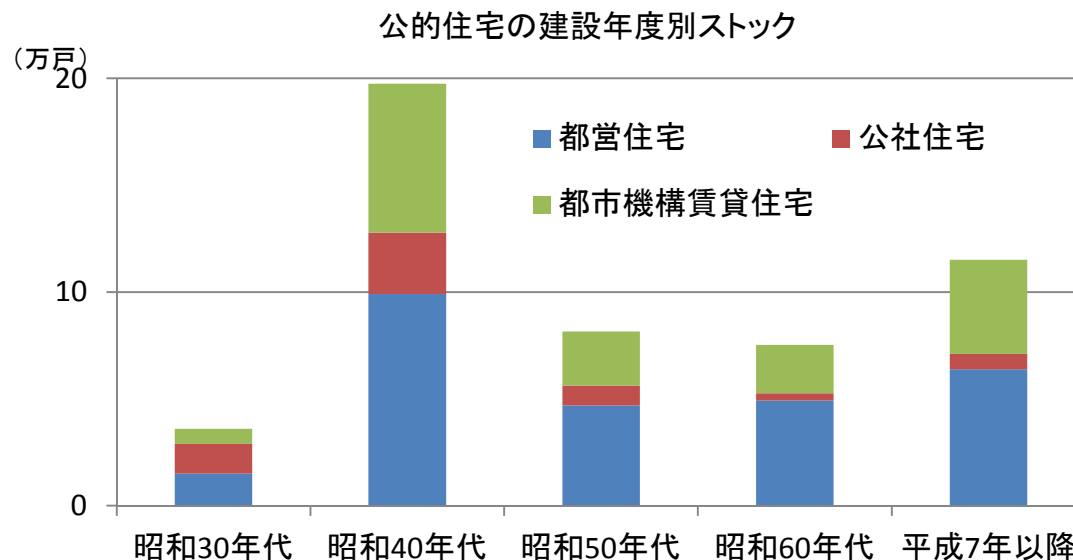


〈中規模団地が隣接している事例(イメージ図)〉

都市づくりと一体になった団地再生

公的住宅の建設年度別ストックと高齢化の現状

- 公的住宅のストックは、昭和40年代以前に建設されたものが20万戸を超えている。
- 公的住宅においては、高齢化が進んでいる。



(資料) 都営住宅-東京都都市整備局(平成25年3月31日現在)
 公社住宅-東京都住宅供給公社事業概要等より東京都
 都市整備局作成(平成25年3月31日現在)
 都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構データより東京都
 都市整備局作成(平成25年3月31
 日現在)
 (備考) 平成20年度までは建設年度別の管理戸数、平成21年度
 以降は建設戸数(都営住宅・公社住宅)

都営住宅、公社住宅及び都市機構賃貸住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 (名義人) 平成25年3月末現在	公社一般賃貸住宅 (名義人) 平成25年3月末現在	都市機構賃貸住宅 (全国・世帯主) 平成22年
～ 64歳	38.8%	54.1%	64.6%
65歳 ～	61.2%	45.9%	35.4%

(資料)・都営住宅 - 東京都都市整備局
 (※都営住宅は改良住宅等を除く。)
 ・公社住宅 - 東京都住宅供給公社
 ・都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構
 (備考)・名義人とは世帯の代表者で、同居者は
 含まれない。

都市づくりと一体になった団地再生 公的住宅団地の再生の事例（都営住宅の事例①）

【成城8丁目アパート】地域の福祉インフラ整備事業

《活用する都有地》
成城8丁目アパート建替えに
伴う創出用地（世田谷区）

成城八丁目団地
（建替済）



認可保育所
H25.4開設



（成城つくしんぼ保育園ホームページより）

障害者施設
H26年度事業開始予定

高齢者施設
H26年度事業
開始予定



特別養護老人ホーム エリザベート成城

都市づくりと一体になった団地再生 公的住宅団地の再生の事例（都営住宅の事例②）

【港南4丁目第3団地】定借マンション、生活便利施設等の整備

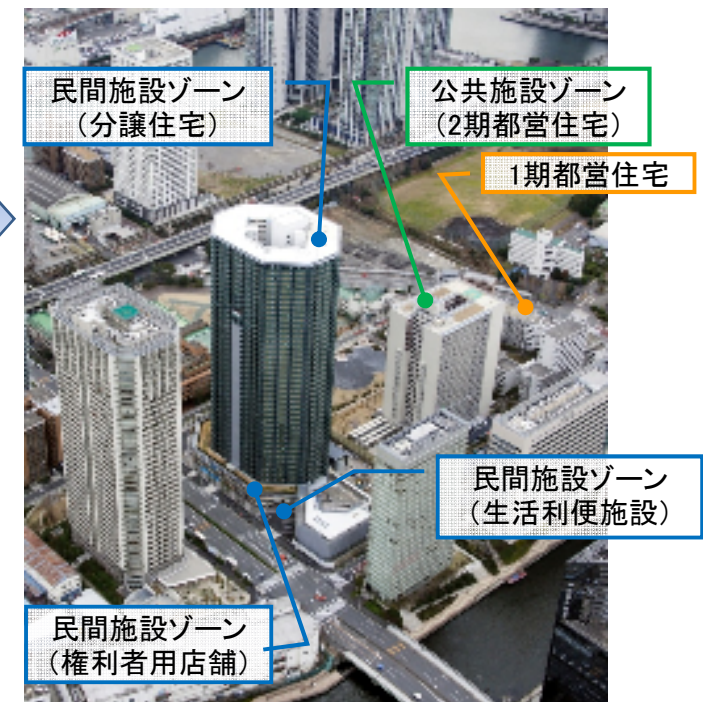
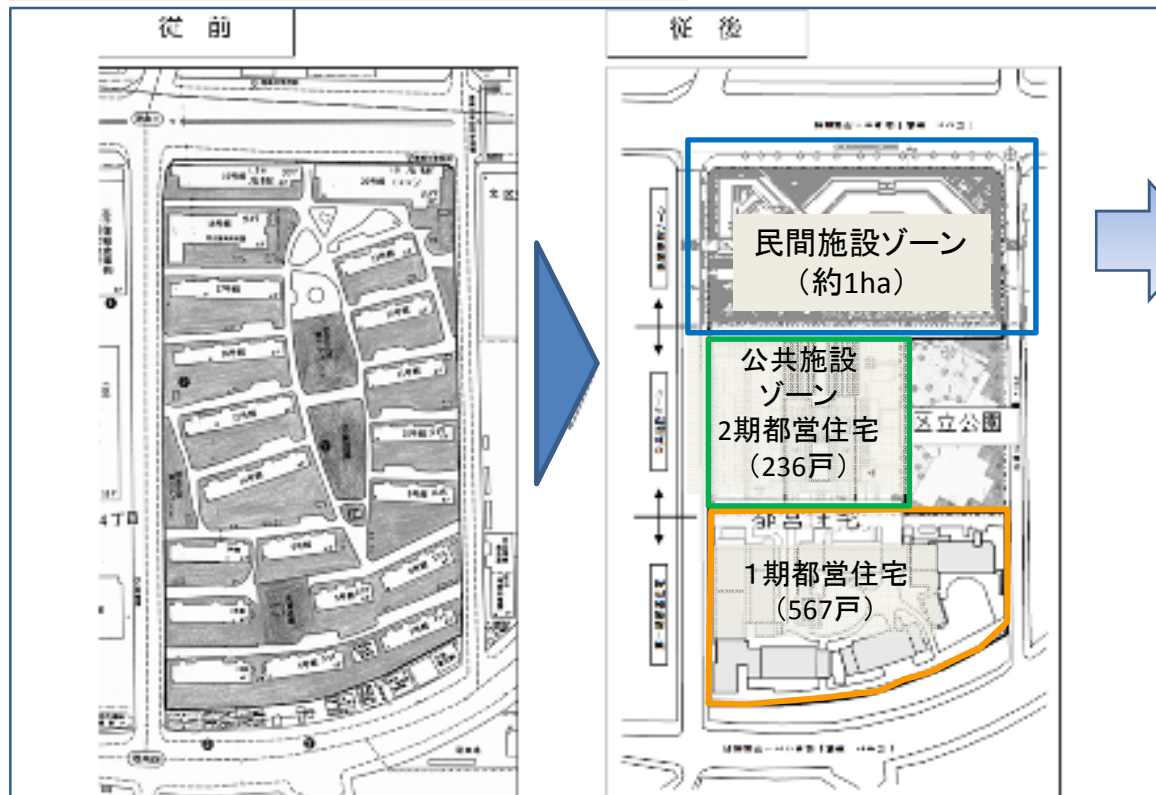
案内図



〇都営住宅の建替えに伴い創出した約1haの用地を、定期借地権を設定して、民間事業者を公募で決定し、民間事業者が中堅取得者層ファミリー世帯向けの定借マンション及び生活便利施設等を整備した。

【施設内容】

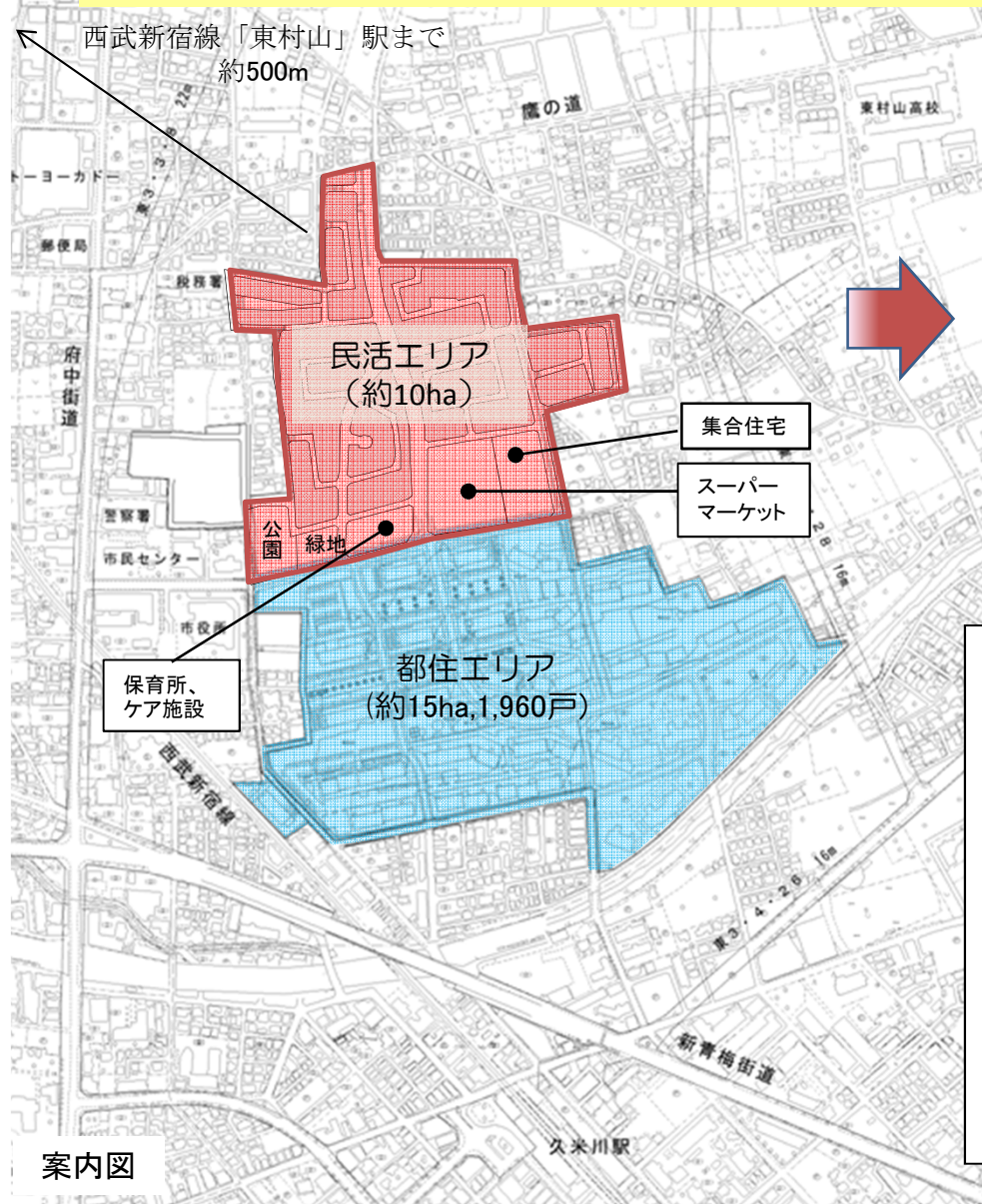
- ・分譲住宅・・・828戸
- ・生活便利施設等・・・スーパーマーケット、店舗、医療施設、保育所



平成20年10月完成

都市づくりと一体になった団地再生 公的住宅団地の再生の事例（都営住宅の事例③）

【東村山市本町地区】戸建住宅を中心とした、良好なまちなみの住宅市街地を形成



平成21年5月 戸建住宅完成
平成23年3月 全施設完成

○昭和30年代に建設した、都営住宅の建替えを行うとともに、創出された用地において、広く質の良い住宅の供給等を目的とした民間活用プロジェクトを実施した。

【特色】

- ・定期借地権（70年間）の特性を生かした住宅市街地の整備
- ・まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
- ・広くて質が良く、低廉な戸建住宅供給の実証実験（※）

※建物価格が3割程度安い戸建て住宅

【整備施設】

- ・戸建住宅・・・280戸（うち実証実験住宅100戸）
- ・商業施設、保育所、居宅介護支援事業所ほか

都市づくりと一体になった団地再生 まちづくりと一体となった団地再生の取組 I ～日野市多摩平の森①～

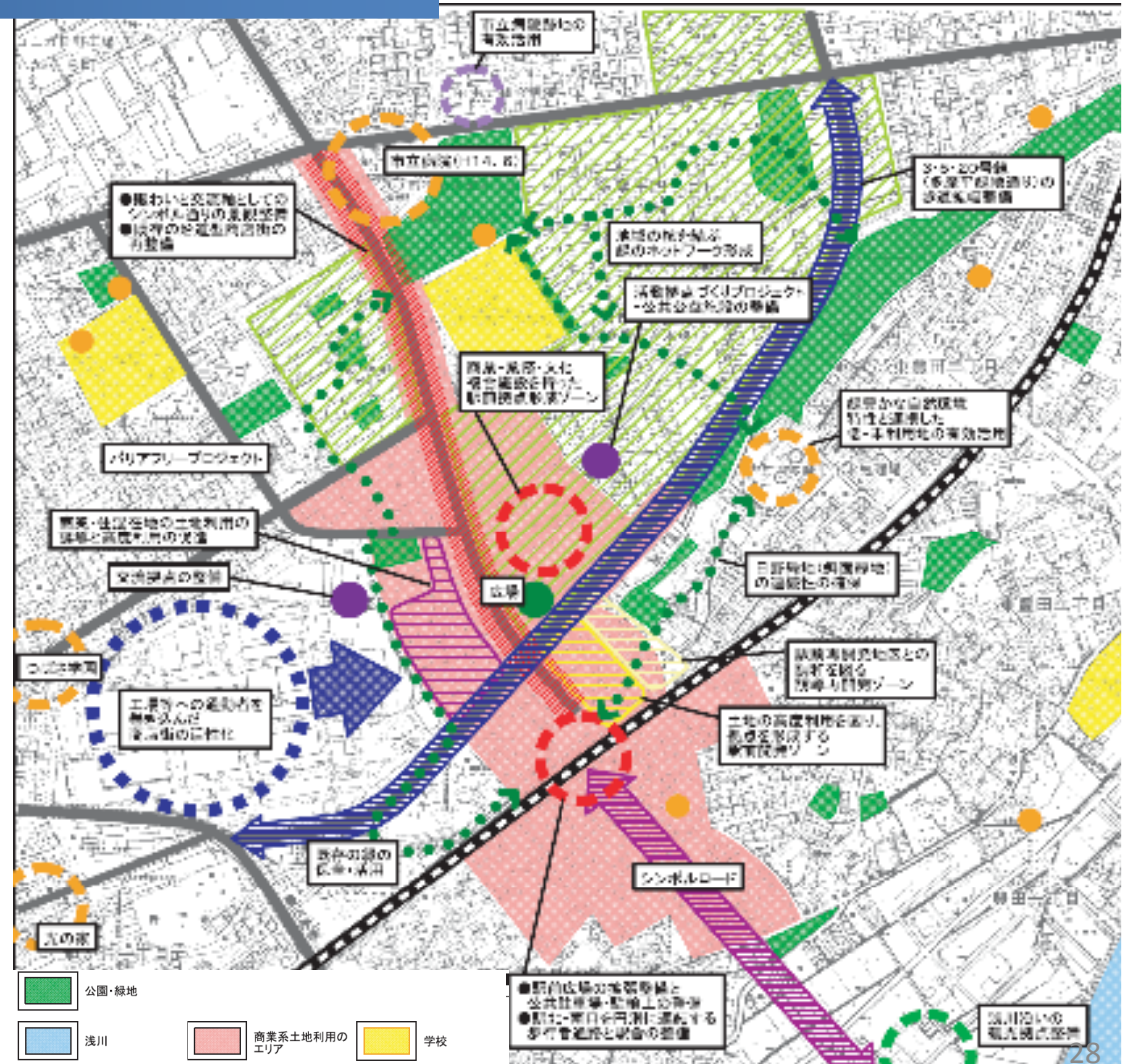
◇日野市では、UR都市機構と連携し、既存住棟の建替え・活用に伴う複合的な街づくりを進めている

日野市まちづくりマスタープラン 駅周辺まちづくり基本計画の位置付け

- 既存の都市機能集積を活かしながら
商業、業務、文化など多様な機能を誘導
⇒多摩平団地駅前の街区は商業・業務・文化複合施設
をもった駅前拠点形成ゾーン
- 良好な住環境や自然環境を活かしながら
商業・住宅・自然環境・工業が調和したまちづくり
- 医療、福祉、文化などをつなぐ
交通ネットワークの結節点としての育成
- ユニバーサルデザインのまちづくり
- 駐車場・駐輪場等の整備を含めた駅周辺整備
- 歩いて暮らせるコンパクトな
都市型居住機能の集積
⇒多摩平団地では、多様な世帯が住まうことのできる
社会・地域のニーズに対応した再整備

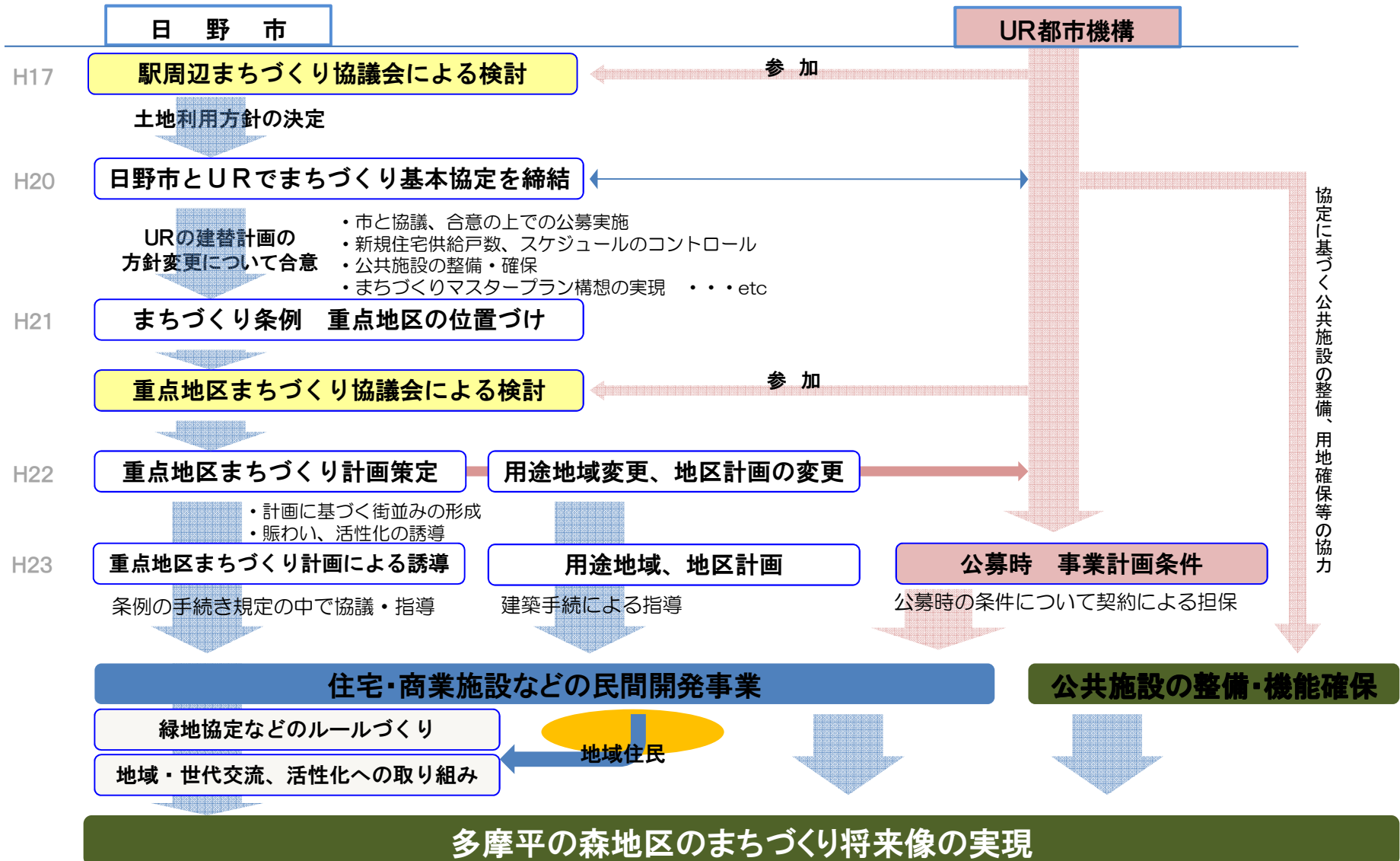
● UR多摩平団地の建替え等を契機と
して、人が集まる利便性の良い駅
周辺づくりを進める

● 商業地区を「商業・業務・文化・複
合施設を持った駅前拠点形成ゾー
ン」と位置付け



まちづくりと一体となった団地再生の取組Ⅰ～日野市多摩平の森②～

◇URとの協定、公募条件、都市計画とまちづくり条例手続きによる開発誘導



まちづくりと一体となった団地再生の取組 I ～日野市多摩平の森③～

◇多摩平の森地区 各種計画の位置づけ

●日野市まちづくりマスタープラン

(都市計画マスタープラン)

- ・平成15年10月策定
- ・3大拠点駅のうちの一つとして豊田駅周辺まちづくり基本計画に位置付け

●多摩平団地建替事業の整備敷地に

おける総合的なまちづくりに関する基本協定

(URと日野市との協定)

- ・平成20年12月締結
- ・URが団地建替を行うにあたり、まちづくりの基本理念に則り、連携を図りながら計画的に事業を遂行するため協定を締結

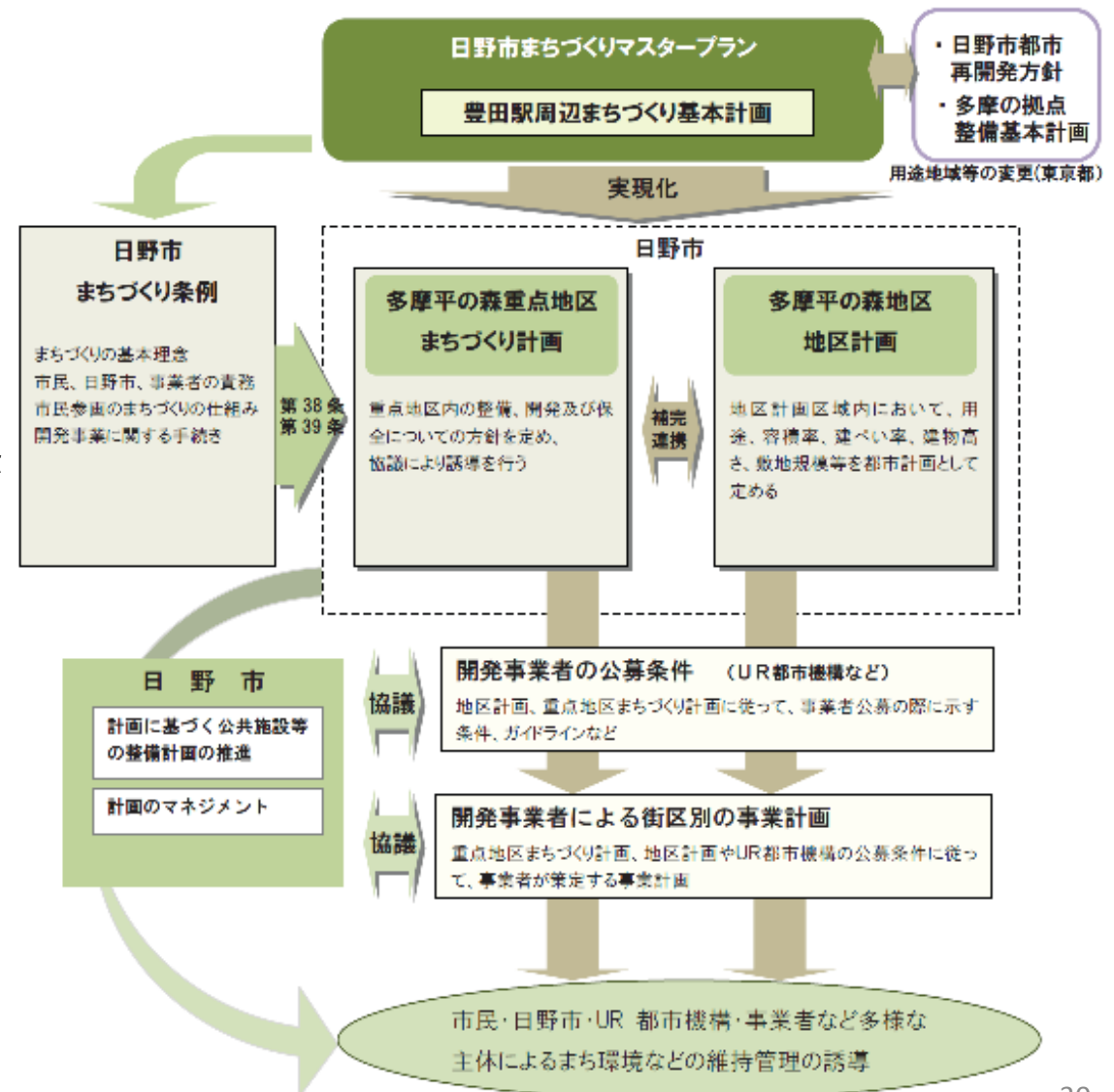
●多摩平の森地区地区計画

- ・平成22年1月変更
- ・商業地区は、「賑わいのある景観の形成や周辺環境との調和に配慮し、駅前の拠点性を高める魅力ある商業地の形成を図る」地区と位置付け

●多摩平の森重点地区まちづくり計画

(まちづくり条例第38条に基づく計画)

- ・平成22年11月策定
- ・多様な主体が、まちづくりの方向性をハードだけでなく、ソフトにおいても共有するため策定



まちづくりと一体となった団地再生の取組Ⅱ ～板橋区高島平地区～

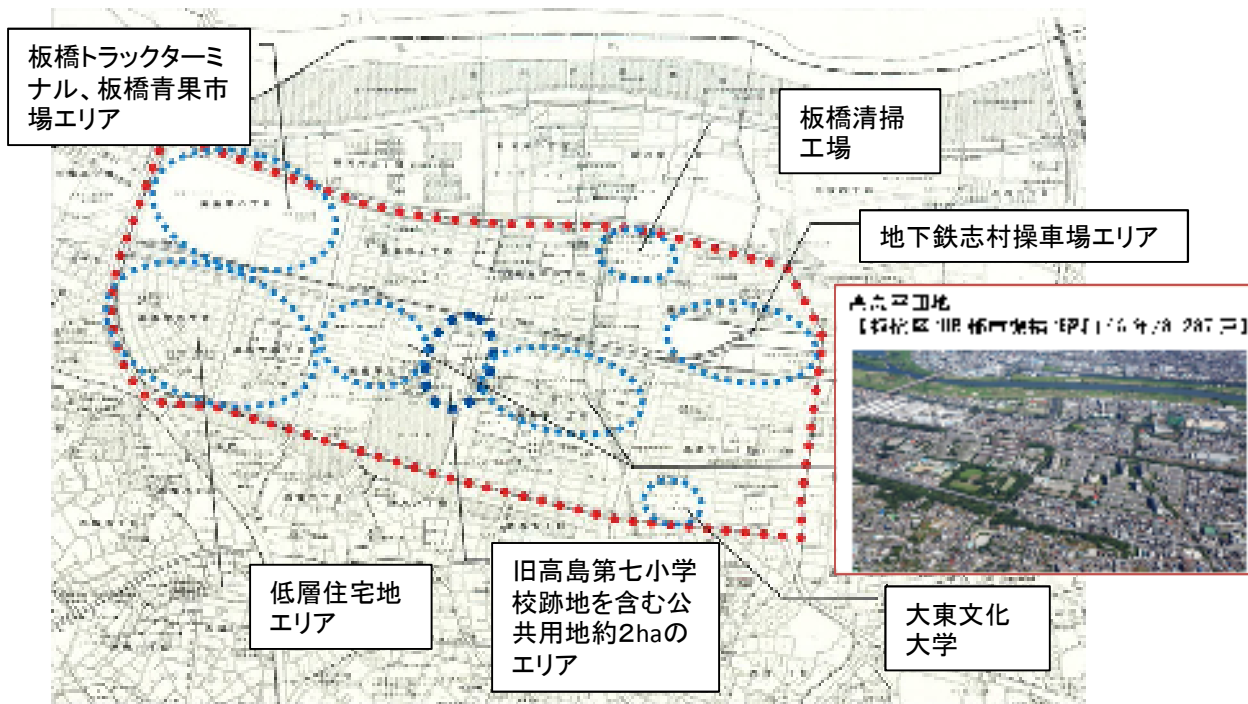
◇板橋区では、UR都市機構と連携し、未来につながる都市再生モデルとなる『高島平地域まちづくりのグランドデザイン』策定の検討を進めている。

【地域の位置付け】いたばし未来創造プラン(平成25年1月策定)

成長分野8 都市の顔となる駅前周辺市街地と交通軸の整備【安心安全環境都市】

板橋区の持続的な発展に向けて、ファミリー層の誘致や交流人口の増加などの視点を取り入れ、にぎわいや交流などの活力にあふれるとともに、「板橋区の顔」にふさわしい個性と魅力、優れた景観やデザインを備えたまちにすることをめざし、駅前の拠点整備を核とする都市再生を戦略的に進めます。

【対象地域】板橋区高島平1丁目～9丁目(約314ha)



【構成内容】

基本調査・分析

ポテンシャルを掘り起こし、調査結果に対する分析を行う

基本構想

8つの成長分野と発掘したポテンシャルを踏まえた具体的な都市像を提示

公共用地の再整備基本計画

【スケジュール】

平成26年10月 基礎・調査分析報告
 11月 中間のまとめ
 平成27年 2月 素案
 ※平成27年度中に策定

長期ビジョン（中間報告）

長期ビジョン（中間報告）

《都市戦略7 豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現》

〈政策指針23 東京の再生を支える地域の創造〉

1 将来像【おおむね10年後の東京の姿】

- 市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ、拠点的な市街地を再構築することにより、駅などを中心に都市機能を一層集積させた集約型地域構造への再編が進んでいる。
- 多摩ニュータウンでは、住宅団地再生が一部で実現するなど、多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちへの再生が進んでいる。
- 既存住宅ストックの適切な維持、活用、更新等が行われ、将来世代に質の高い住宅ストックが引き継がれるとともに、良質な居住環境が整っている。

4 政策の方向性

1 集約型地域構造への再編

- ◆集約型地域構造の実現に向け、地域特性に応じた拠点を位置付け、民間、区市町村と連携して、まちづくりを積極的に展開
- ◆拠点の形成を誘導するため、医療・保育施設や商業施設等の育成用途の導入などの考え方を示した都市開発諸制度の活用方針等を改定し、地域の特性に応じて活用

2 多摩ニュータウンの再生

- ◆関係自治体を技術的に支援するとともに、都営住宅の建替えによるバリアフリー化などの居住の水準向上に取り組むなど、多摩ニュータウンの再生を推進

3 住宅ストックの活用・再生

- ◆老朽化が進む都営住宅等を建て替えるとともに、高層化・集約化に伴い創出された用地を活用しつつ、立地特性を考慮したまちづくりにより、良質な居住環境を創出