

# 高齢者の居住安定確保プラン（案）の策定

高齢化が急速に進行する中、生活の基盤となる住宅や老人ホームなどの「すまい」について、高齢者が多様なニーズに応じて選択でき、安心して暮らすことができる環境の整備が必要



## ◆ 住宅施策と福祉施策が連携し、総合的に施策を推進するためのプランを策定

### プランの概要

#### 1 プランについて

- 背景と目的
- 位置付け等

#### 2 東京の高齢者を取り巻く状況

- 人口構造・世帯の状況
- 高齢者の所得の状況
- すまい等の状況

#### 3 高齢者の居住の安定確保に向けた基本的方針

- 基本的な考え方
- 高齢者の居住の安定確保のための目標  
(高齢者に対する賃貸住宅・老人ホームの供給目標)

#### 4 目標実現のための施策

- 高齢者向け賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進
  - ・ 高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進
  - ・ 特別養護老人ホーム・軽費老人ホーム等の供給促進
- 高齢者の入居支援とサービスの質の確保
  - ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の運用・普及
  - ・ 生活支援サービスの付帯した高齢者向け住宅のサービス内容の届出・公表
- 地域で高齢者を支える仕組みの構築
  - ・ 地域における相談支援体制等の整備
  - ・ 地域における生活支援サービスの充実

### 策定の進め方

- 都市整備局と福祉保健局が共同で策定
- 既存の計画を踏まえて策定

「東京都住宅マスタープラン」  
「東京都高齢者保健福祉計画」  
『10年後の東京』への実行プログラム」

### 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者すまい法）との関係

- 本プランは、2009年8月に施行された改正高齢者すまい法に基づく計画として策定
- 本プランへの位置付けにより実施可能となる事項
  - ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の面積基準の緩和  
都においては、既存建物を改修して高優賃を整備する場合、以下のとおり緩和  
25㎡以上 → 20㎡以上  
18㎡以上 → 13㎡以上（居間・食堂・台所その他を共同利用する場合）
  - ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）の登録基準の追加によるサービスの質の確保  
都においては、生活支援サービス付き高齢者向け住宅のサービス内容の届出を基準に追加

# 高齢者の居住安定確保プラン（案）について

高齢者が、多様なニーズに応じて「すまい」を選択でき、安心して暮らすことができる環境の整備

◆住宅政策と福祉政策が連携し、総合的に施策を推進するためのプランを策定◆

安心が備わった「すまい」に住み替えたい

住み慣れた地域で暮らし続けたい

## 高齢者向け賃貸住宅の供給促進



- 高齢者向けケア付き賃貸住宅（東京モデル1）の供給促進
- 高齢者の賃貸住宅入居支援
- 生活支援サービスの質の確保

## 老人ホーム等の供給促進



- 都市型軽費老人ホーム（東京モデル2）の供給促進
- 特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備促進

## 地域で高齢者を支える仕組みの構築



- シルバー交番設置事業（東京モデル3）
- 生活支援サービスの充実

バリアフリー化の促進

医療と介護の連携  
介護保険制度の適正な運営

公共住宅の活用  
公有地の活用

# 高齢者の居住安定確保プラン

— 基本の方針と実現のための施策 —

(案)

2010（平成22）年7月



東京都





第1章	高齢者の居住安定確保プランについて	1
第1節	プラン策定の背景と目的	1
第2節	プランの位置付け等	1
第2章	東京の高齢者を取り巻く状況	2
第1節	人口構造の状況	2
(1)	東京都の高齢者の人口推計	2
(2)	首都圏で急速に進む高齢化	3
(3)	要介護度別認定者数の推移	4
(4)	後期高齢者の要介護認定率と人口増加	5
第2節	高齢者のみ世帯の状況	6
(1)	単身（一人暮らし）・夫婦のみ世帯の推移	6
第3節	高齢者の所得の状況	7
(1)	年齢階級別世帯人員1人当たりの平均所得金額	7
(2)	全世帯と高齢者のみ世帯の所得額の割合	8
第4節	高齢者のすまい等の状況	9
(1)	高齢者のすまいの現状	9
(2)	高齢者世帯の住宅の所有関係	10
(3)	高齢者の居住している持家の面積	11
(4)	住宅のバリアフリー化の状況	12
(5)	民間賃貸住宅における入居制限の状況	13
(6)	リフォームや建替え・住替えの意向	14
(7)	介護が必要となった場合に望む対応	15
(8)	高齢者向け賃貸住宅の整備状況	16
(9)	老人ホームの整備状況	18
第3章	高齢者の居住の安定確保に向けた基本的方針	20
第1節	基本的な考え方	20
(1)	高齢化の動向やすまいの現状と課題	20
(2)	課題解決に向けた取組	22
(3)	施策展開の視点	24
第2節	高齢者の居住の安定確保のための目標	25
第4章	目標実現のための施策	29
第1節	高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進	29
賃貸住宅		29
(1)	高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進	29
(2)	シルバーピアの整備	31
(3)	都営住宅のバリアフリー化や優先入居等	31
(4)	都営住宅ストックを活用した高齢者向け施設等の整備促進	31
(5)	東京都住宅供給公社住宅等の有効活用	32

(6) 高齢者等居住安定化推進事業の公的賃貸住宅団地型の活用 .....	32
老人ホーム .....	33
(1) 特別養護老人ホーム等の供給促進 .....	33
(2) 軽費老人ホームの供給促進 .....	33
(3) 有料老人ホームの供給促進 .....	34
(4) 認知症高齢者グループホームの供給促進 .....	34
(5) 公有地の活用 .....	34
第2節 高齢者の入居支援とサービスの質の確保 .....	35
高齢者の入居支援 .....	35
(1) 高齢者円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度の運用・普及 .....	35
(2) (仮称) 東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度の運用・普及 ...	36
(3) 終身建物賃貸借制度の運用・普及 .....	37
(4) あんしん賃貸支援事業等による入居支援 .....	37
サービスの質の確保 .....	38
(1) 「高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業（仮称）」の実施 .....	38
第3節 地域で高齢者を支える仕組みの構築 .....	39
地域における相談支援体制等の整備 .....	39
(1) シルバー交番設置事業 .....	39
在宅サービスの充実 .....	40
(1) 介護保険制度の適正な運営 .....	40
(2) 医療と介護の連携 .....	40
(3) 介護サービス基盤等の整備促進 .....	40
地域における生活支援サービスの充実 .....	41
(1) 高齢者地域見守り事業 .....	41
(2) 高齢者あんしんコールセンター事業 .....	41
(3) ふらっとハウス（地域サロン）事業 .....	41
(4) 一人暮らし高齢者等安心生活支援事業 .....	41
(5) 高齢者が地域で安心して生活できるための事業 .....	41
(6) 高齢者緊急通報システム事業 .....	42
(7) 高齢者火災安全システム事業 .....	42
(8) シルバーピア推進事業 .....	42
第4節 高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組 .....	43
(1) 住宅のバリアフリー化の促進 .....	43
(2) 高齢者の資産を活用した居住の安定確保 .....	43
(3) 高齢者向けすまいの普及啓発 .....	43



## 第1章 高齢者の居住安定確保プランについて

### 第1節 プラン策定の背景と目的

- 東京都において、高齢化が急速に進行する中、高齢者がいきいきと暮らすことのできる社会の実現を図ることが重要です。
- そのためには、生活の基盤となる住宅や老人ホーム<sup>1</sup>などの「すまい」について、高齢者の多様なニーズに対応した選択が可能となり、住み慣れた地域で安全・安心して暮らすことのできる環境の整備を図ることが求められます。
- 高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に推進するため、基本的な方針と実現のための施策を示すものとして、本プランを策定します。

### 第2節 プランの位置付け等

- 本プランは、「東京都住宅マスタープラン」<sup>2</sup>、「東京都高齢者保健福祉計画」<sup>3</sup>及び「『10年後の東京』」<sup>4</sup>への実行プログラムを踏まえて策定するものです。
- また、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置付けを持つものです。
- 本プランの期間は、2010（平成22）年度から概ね5年間とし、今後の高齢者を取り巻くすまいの状況等の変化に対応し、必要がある場合は適宜見直しを行います。

<sup>1</sup> 老人ホーム：本プランにおける「老人ホーム」については、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームとする。

<sup>2</sup> 「東京都住宅マスタープラン」：東京都住宅基本条例に基づいて策定され、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画。住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を合わせ持つ。計画期間は2006（平成18）年度から2015（平成27）年度。

<sup>3</sup> 「東京都高齢者保健福祉計画」：老人福祉法に基づく都道府県老人福祉計画及び介護保険法に基づく都道府県介護保険事業支援計画を都における高齢者の総合的・基本的計画として一体的に作成したもの。計画期間は2009（平成21）年度から2011（平成23）年度。

<sup>4</sup> 『10年後の東京』：2006年（平成18年）策定、2016年の東京の姿と、それに向けた施策の展開の方向性を、都市戦略として内外に明らかにしたもの。

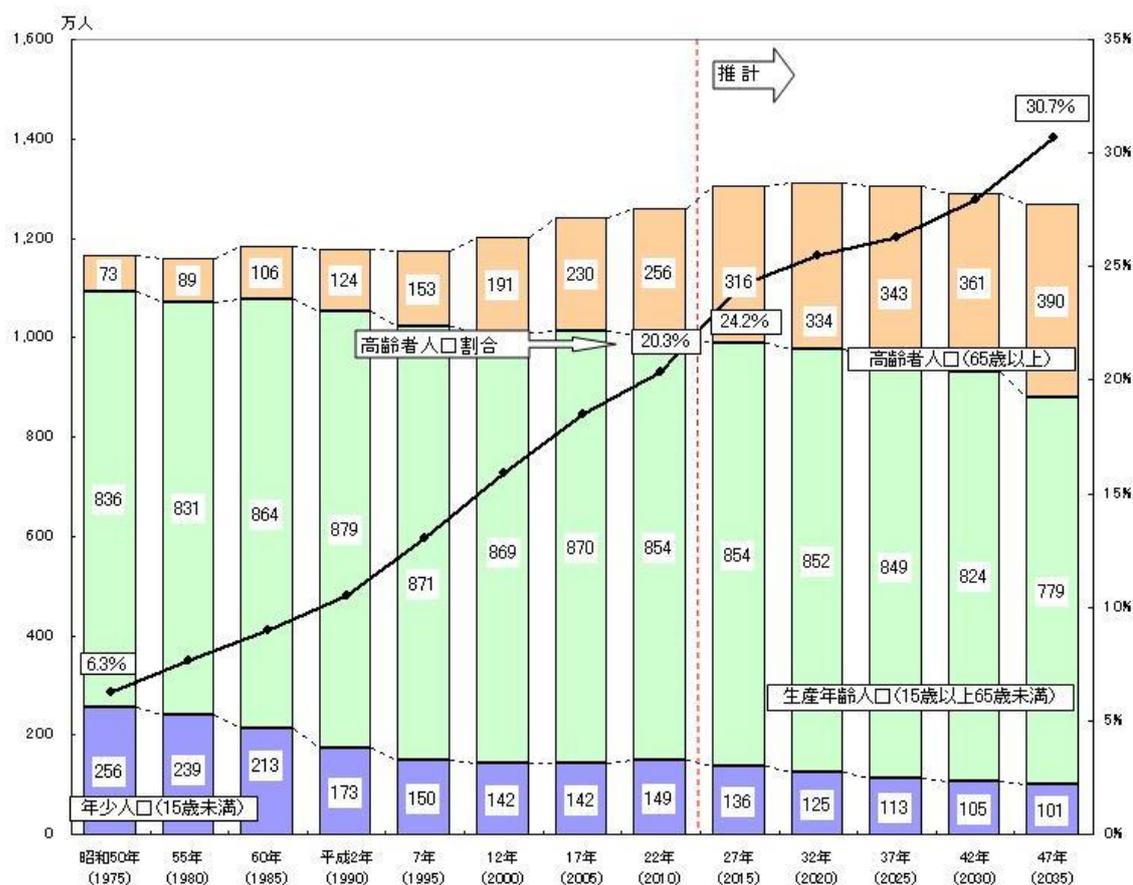
## 第2章 東京の高齢者を取り巻く状況

### 第1節 人口構造の状況

#### (1) 東京都の高齢者の人口推計

- 都内の65歳以上の高齢者は、2010（平成22）年1月1日現在約256万人で、総人口に占める割合（高齢化率）は20.3%となっています。
- 東京都の高齢者人口は、2015（平成27）年まで急速に増加し、高齢化率は、2015（平成27）年には24.2%、2035（平成47）年には30.7%に達し、都民のおよそ3人に1人が65歳以上の高齢者という極めて高齢化の進んだ社会が到来することが見込まれています。

<東京都の人口の推移と推計>



資料：【1975（昭和50）年～2005（平成17）年の数値】 総務省「国勢調査」（2005（平成17）年）  
 【2010（平成22）年の数値】 東京都総務局統計部「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」  
 【2015（平成27）年～2035（平成47）年の数値】 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」（2007（平成19）年5月推計）

## (2) 首都圏で急速に進む高齢化

- 2005（平成17）年から2035（平成47）年までの65歳以上の高齢者人口の増加率の上位10位について見ると、神奈川県や埼玉県、東京都などの大都市圏の都府県でほぼ占められていることが分かります。

<都道府県別の高齢者人口増加率>

順位	都府県名	2005年 (平成17年) (千人)	2035年 (平成47年) (千人)	増加率 (%)
1	神奈川県	1,487	2,718	82.9
2	埼玉県	1,160	2,115	82.3
3	沖縄県	219	395	80.2
4	千葉県	1,064	1,880	76.6
5	東京都	2,325	3,895	67.6
6	愛知県	1,254	2,077	65.5
7	滋賀県	250	401	60.7
8	栃木県	392	586	49.5
9	茨城県	577	862	49.5
10	大阪府	1,645	2,457	49.4
38	鳥取県	146	171	16.7
39	徳島県	197	228	15.7
40	鹿児島県	435	499	14.7
41	岩手県	341	390	14.4
42	和歌山県	250	285	13.9
43	山口県	374	413	10.5
44	山形県	310	336	8.2
45	高知県	206	223	8.0
46	秋田県	308	321	4.1
47	島根県	201	207	2.6

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」

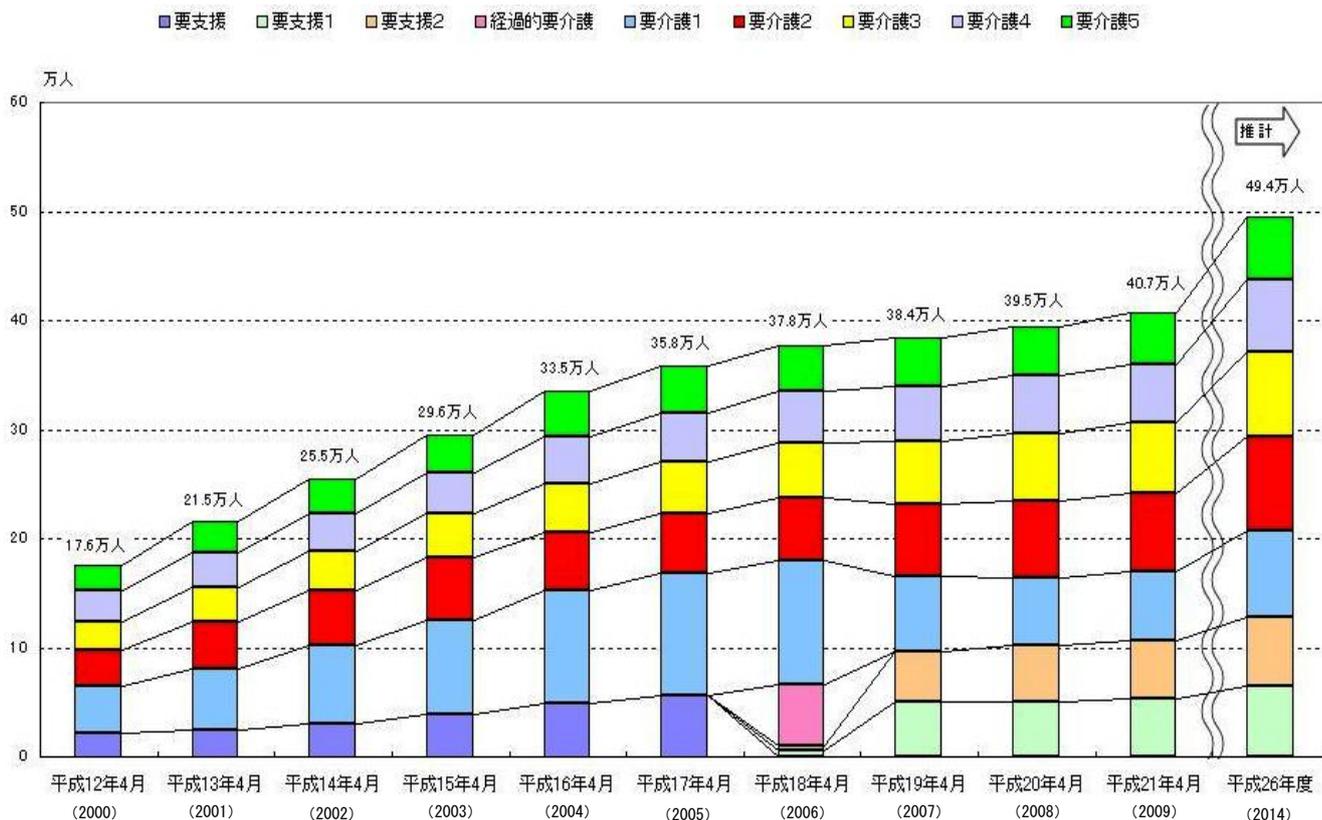
(2007（平成19）年5月推計)

(出典：平成21年度版 内閣府「高齢白書」)

(3) 要介護度別認定者数の推移

○ 2000（平成12）年の介護保険制度開始以来、要介護度別認定者数は確実に増加しています。

<要介護度別認定者数の推移>



資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「介護保険事業状況報告（月報）」より作成  
 (2014（平成26）年度は見込み値)

(4) 後期高齢者の要介護認定率と人口増加

○ 後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.7倍となっています。

<年齢階級別要介護認定率>

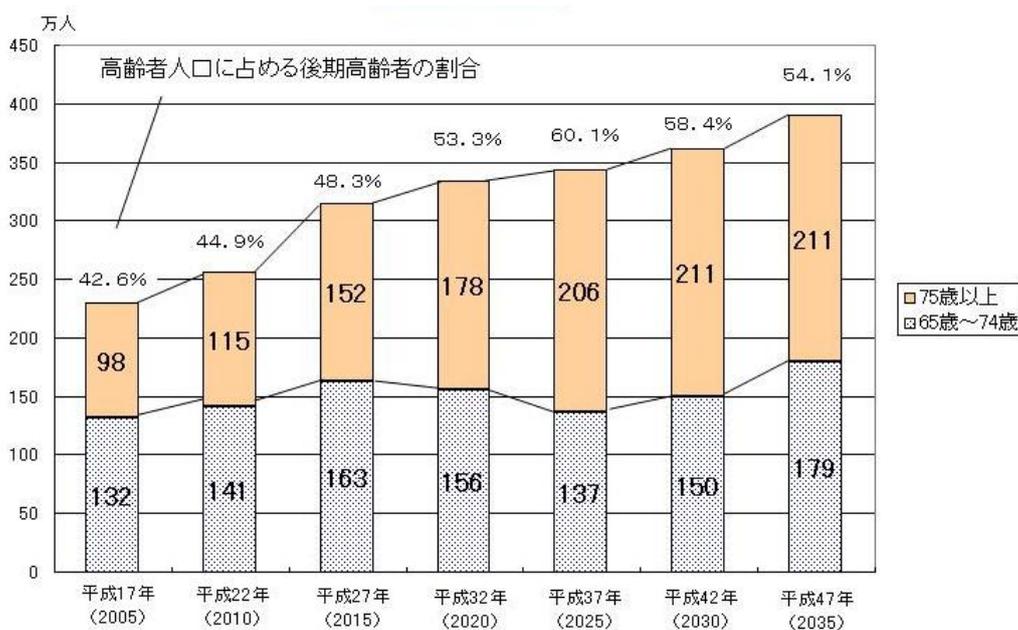
	人口(第1号被保険者数)	要介護認定者数 <sup>1</sup>	要介護認定率
前期高齢者(65~74歳)	1,410,957人	61,656人	4.4%
後期高齢者(75歳以上)	1,170,364人	343,522人	29.4%

約6.7倍

資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「介護保険事業状況報告(月報)」  
(2010(平成22)年1月速報)

○ 後期高齢者は、2015(平成27)年に都内総人口の1割を超えて約152万人となり、2020(平成32)年には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ることが見込まれています。

<後期高齢者の推計>



資料：総務省「国勢調査」(2005(平成17)年)

国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」(2007(平成19)年5月推計)

○ 今後、高齢化の進展に加え、要介護認定率の高い後期高齢者の増加により、要介護認定者数の急増も見込まれます。

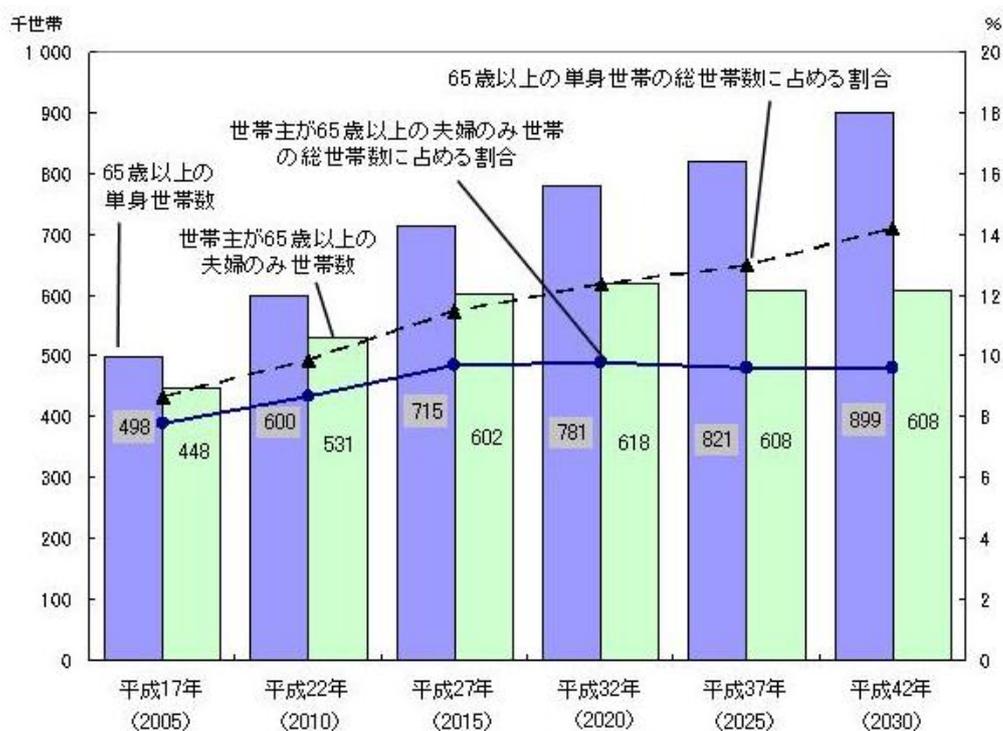
<sup>1</sup> 要介護認定者数：要支援を含む。

## 第2節 高齢者のみ世帯の状況

### (1) 単身（一人暮らし）・夫婦のみ世帯の推移

- 65歳以上の単身（一人暮らし）世帯は2005（平成17）年の約50万世帯から、一貫して増加傾向となることが予測されています。2030（平成42）年には約90万世帯に達し、65歳以上の単身世帯の総世帯数に占める割合は、14.4%と推計されています。
- また、世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は、2005（平成17）年の約45万世帯から2020（平成32）年の約62万世帯まで増加した後は大きな増加は見られず、2030（平成42）年には約61万世帯となると推計されています。

<単身・夫婦のみ世帯の推移>



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」  
 （2009（平成21）年12月推計）

- 東京都監察医務院によれば、高齢者が地域社会から孤立したまま亡くなる、いわゆる「孤立死」が増加しています<sup>1</sup>。

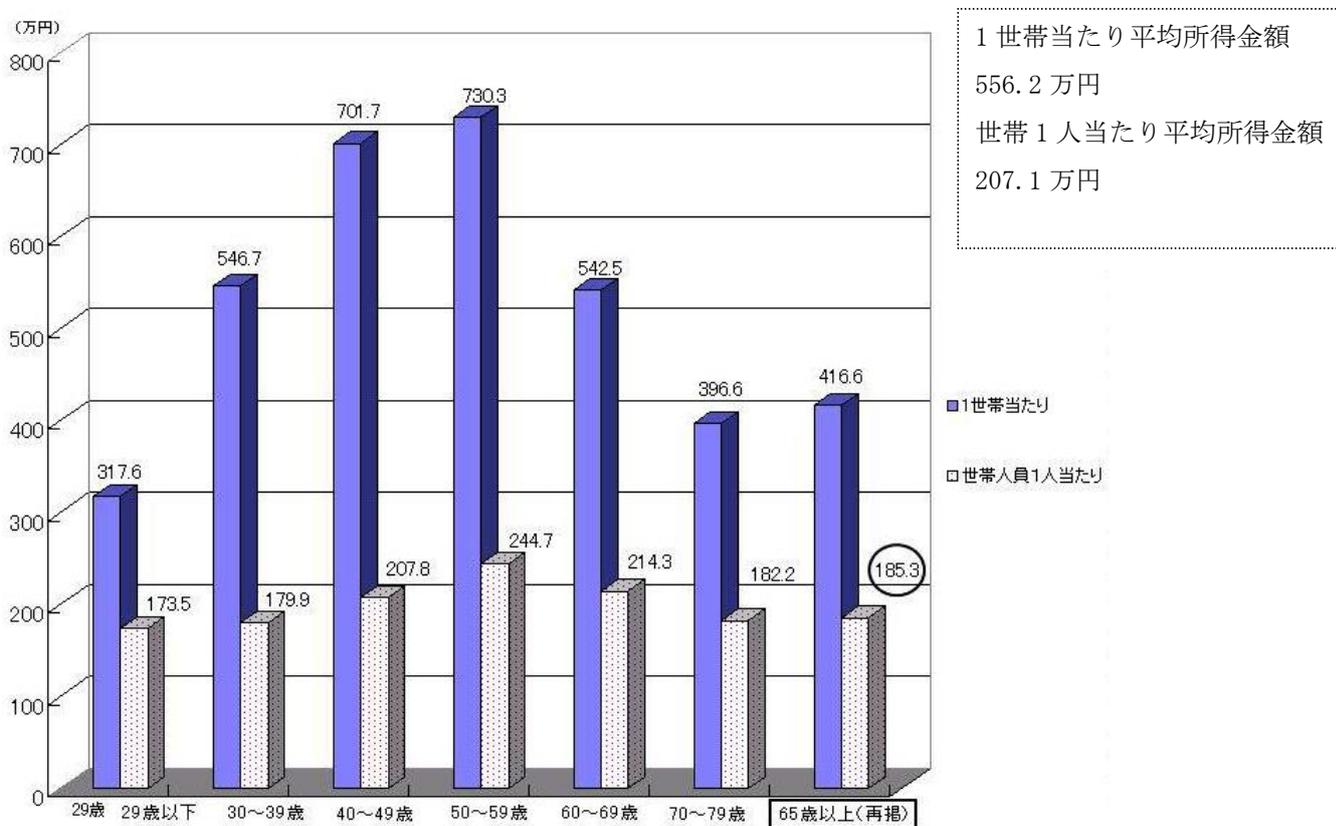
<sup>1</sup> 一人暮らし高齢者における不自然死数〔23区〕 東京都監察医務院（事業概要 2008（平成20）年版）  
 : 2004（平成16）年/2,191人、2005（平成17）年/2,511人、2006（平成18）年/2,611人、  
 2007（平成19）年/3,093人

### 第3節 高齢者の所得の状況

#### (1) 年齢階級別世帯人員1人当たりの平均所得金額

- 世帯主の年齢階級別の世帯人員1人当たりの平均所得金額をみると、世帯主が65歳以上の世帯では、約185万円で、他の年齢層と比較して大きな差はありません。

<世帯主の年齢階級別に見た1世帯当たり・世帯人員1人当たり平均所得金額（全額）>

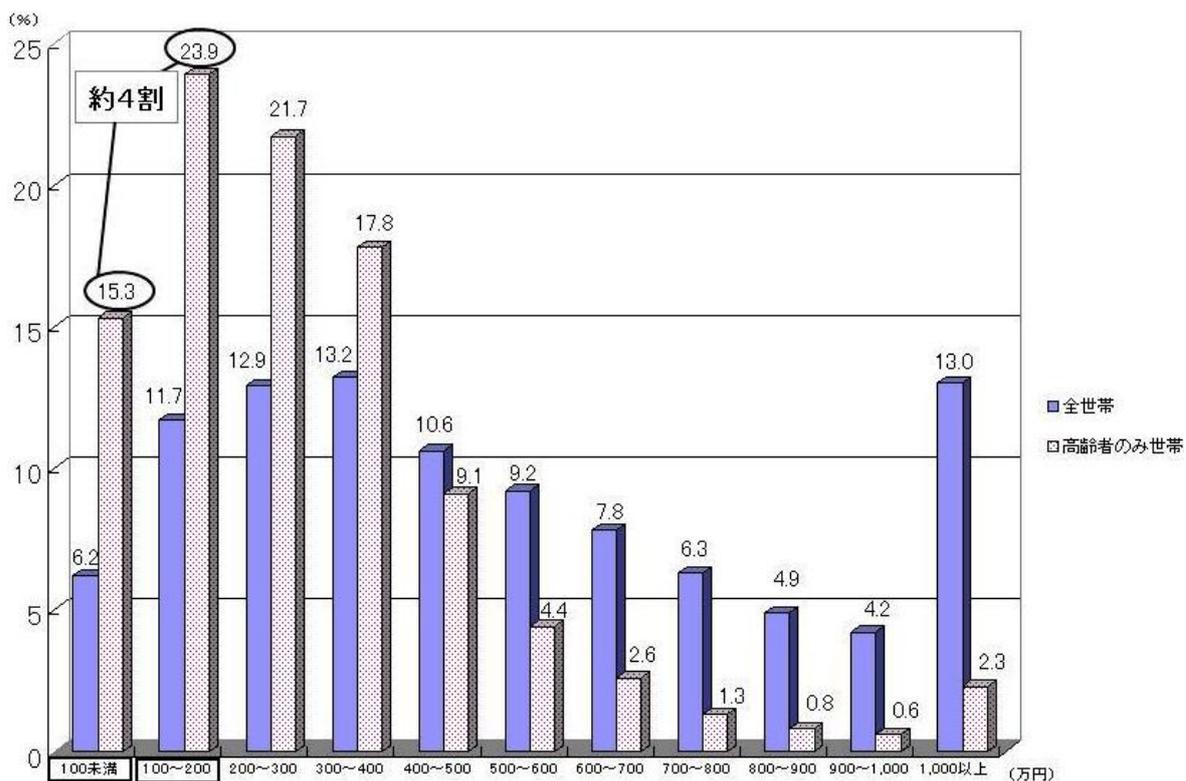


資料：厚生労働省「国民生活基礎調査の概況」（2008（平成20）年）

(2) 全世帯と高齢者のみ世帯の所得額の割合

- 高齢者のみ世帯に着目すると年収 200 万円以下の世帯が約 4 割で、所得の低い世帯の割合が高いことが分かります。

<全世帯と高齢者のみ世帯の所得額割合>



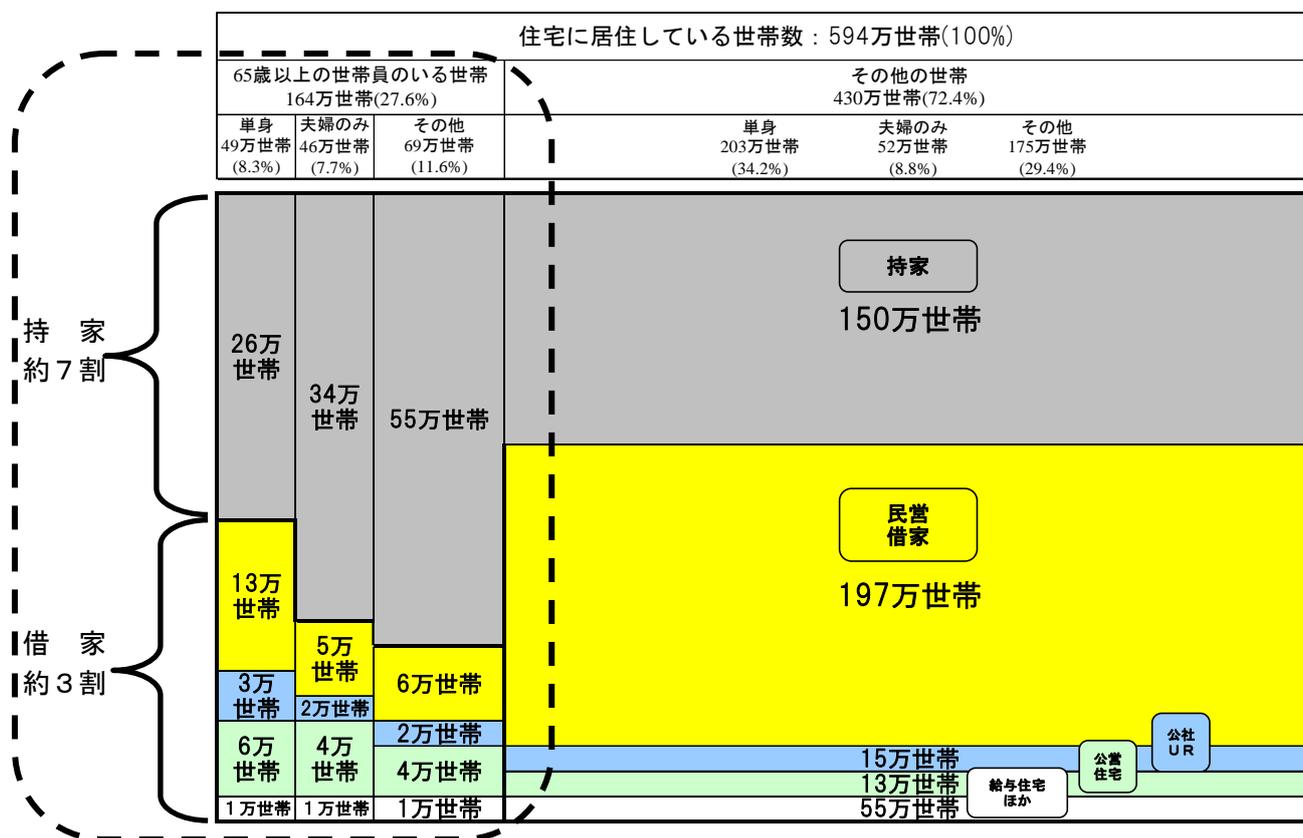
資料：厚生労働省「国民生活基礎調査」(2007 (平成 19) 年)  
 (同調査における 2006 (平成 18) 年 1 年間の所得)

第4節 高齢者のすまい等の状況

(1) 高齢者のすまいの現状

○ 都内において住宅に居住している世帯約594万世帯のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯（約164万世帯（27.6%））についてみると、持家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約430万世帯（72.4%）に比べ持家の比率が高くなっています。

○ また、上記の住宅以外に高齢者施設等<sup>1</sup>の入所者は約10万人となっています。

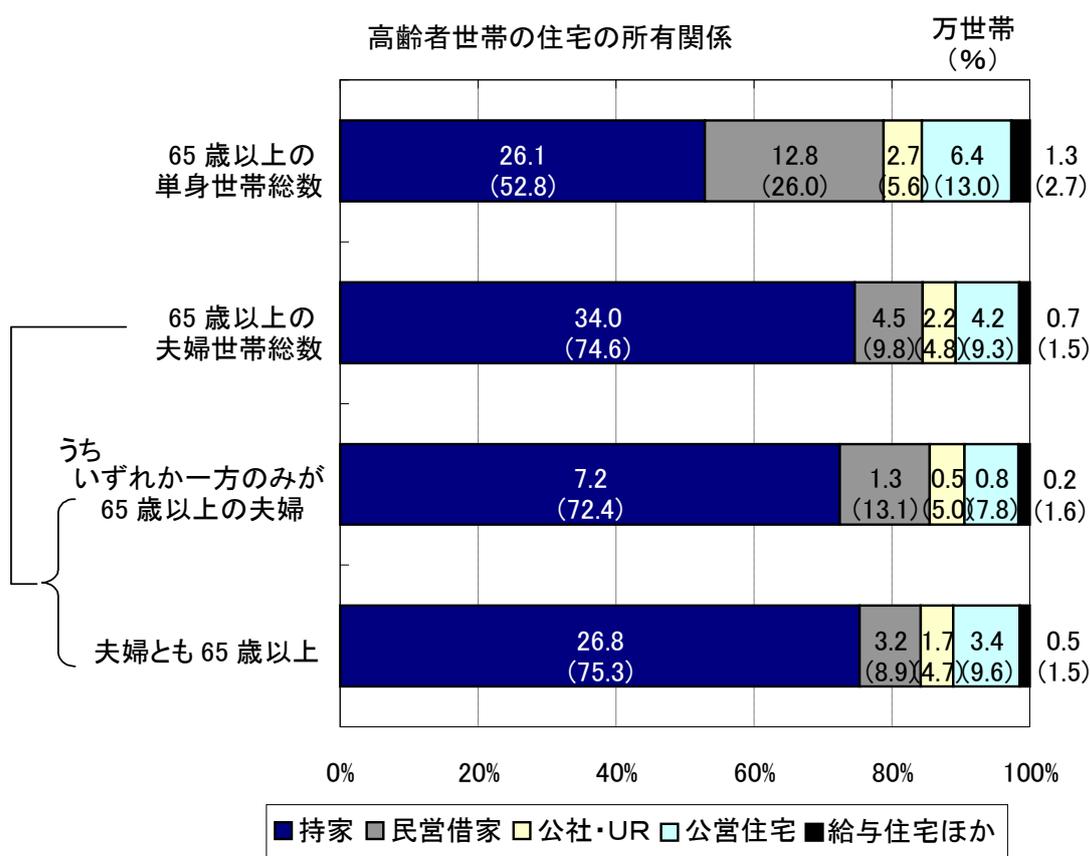


資料：総務省「住宅・土地統計調査」2008（平成20）年

<sup>1</sup> 高齢者施設等の整備状況については、P18～P19 参照

(2) 高齢者世帯の住宅の所有関係

○ 都内において住宅に居住している高齢者世帯のうち、65歳以上の夫婦世帯は約34万世帯(74.6%)が持家であるのに対し、65歳以上の単身世帯は約26万世帯(52.8%)が持家であり、夫婦世帯よりも持家の比率が低くなっており、借家の比率が高くなっています。

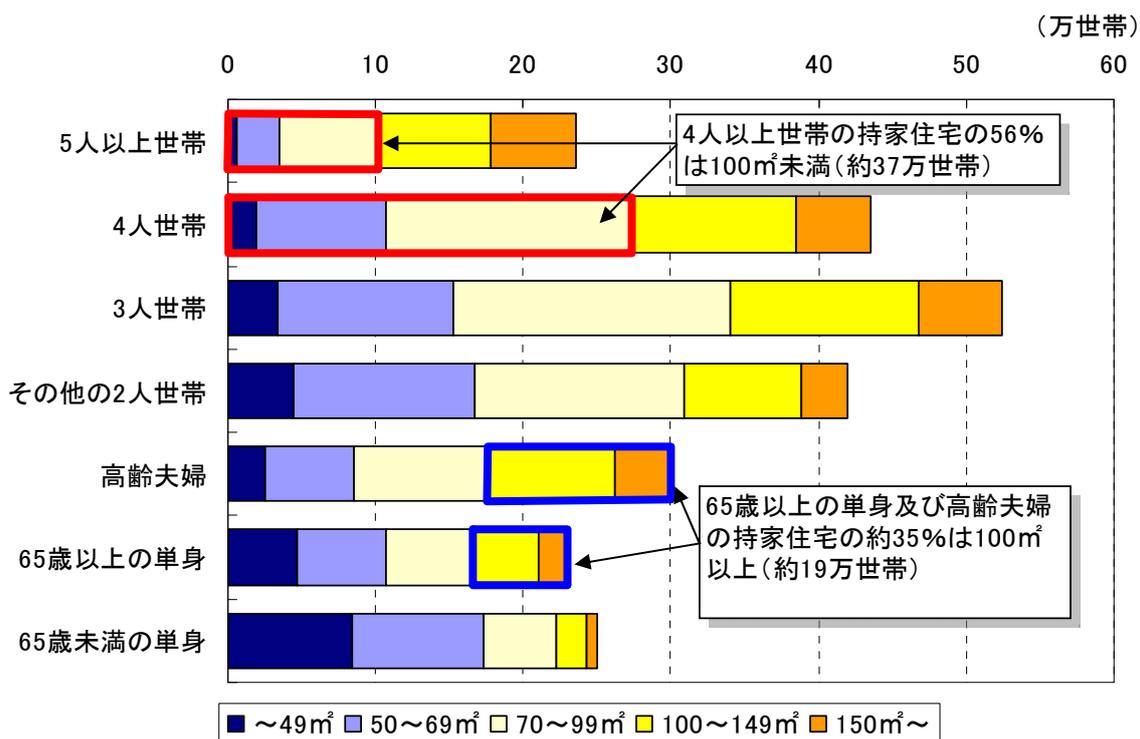


注) 65歳以上の夫婦世帯  
 ア 夫又は妻のいずれか一方のみが65歳以上の夫婦のみの世帯  
 イ 夫及び妻のいずれも65歳以上の夫婦のみの世帯

資料: 総務省「住宅・土地統計調査」2008(平成20)年

(3) 高齢者の居住している持家の面積

- 都内においては、65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の約35%が100㎡以上の広い住宅に住んでいます。一方で、持家世帯のうち4人以上世帯の半数以上が100㎡未満の住宅に住んでいます。

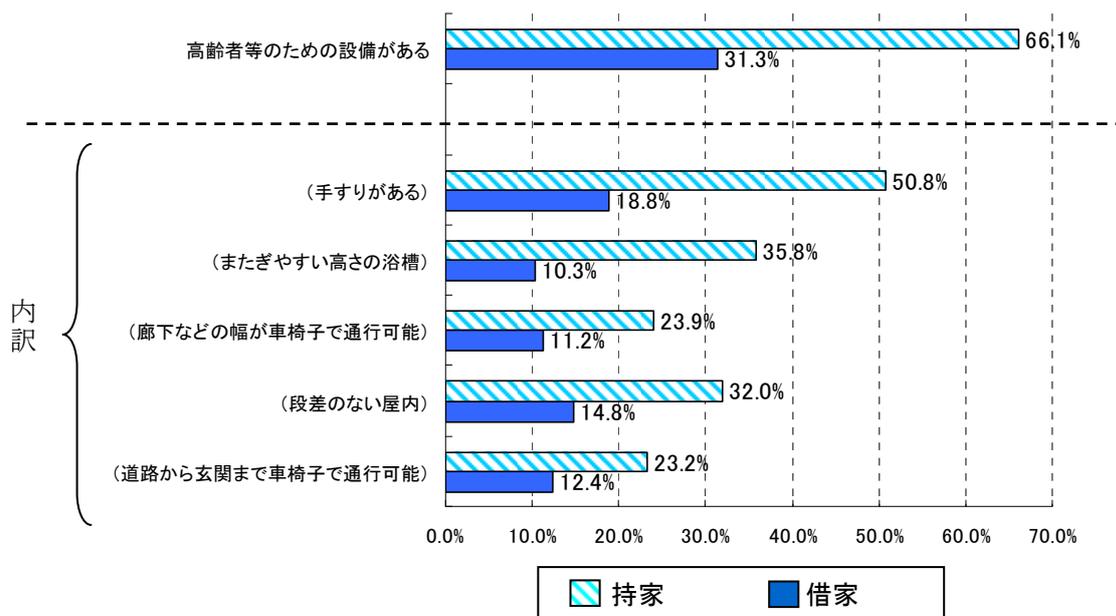


注) 高齢夫婦  
夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯

資料：総務省「住宅・土地統計調査」2003（平成15）年をもとに東京都都市整備局推計

(4) 住宅のバリアフリー化の状況

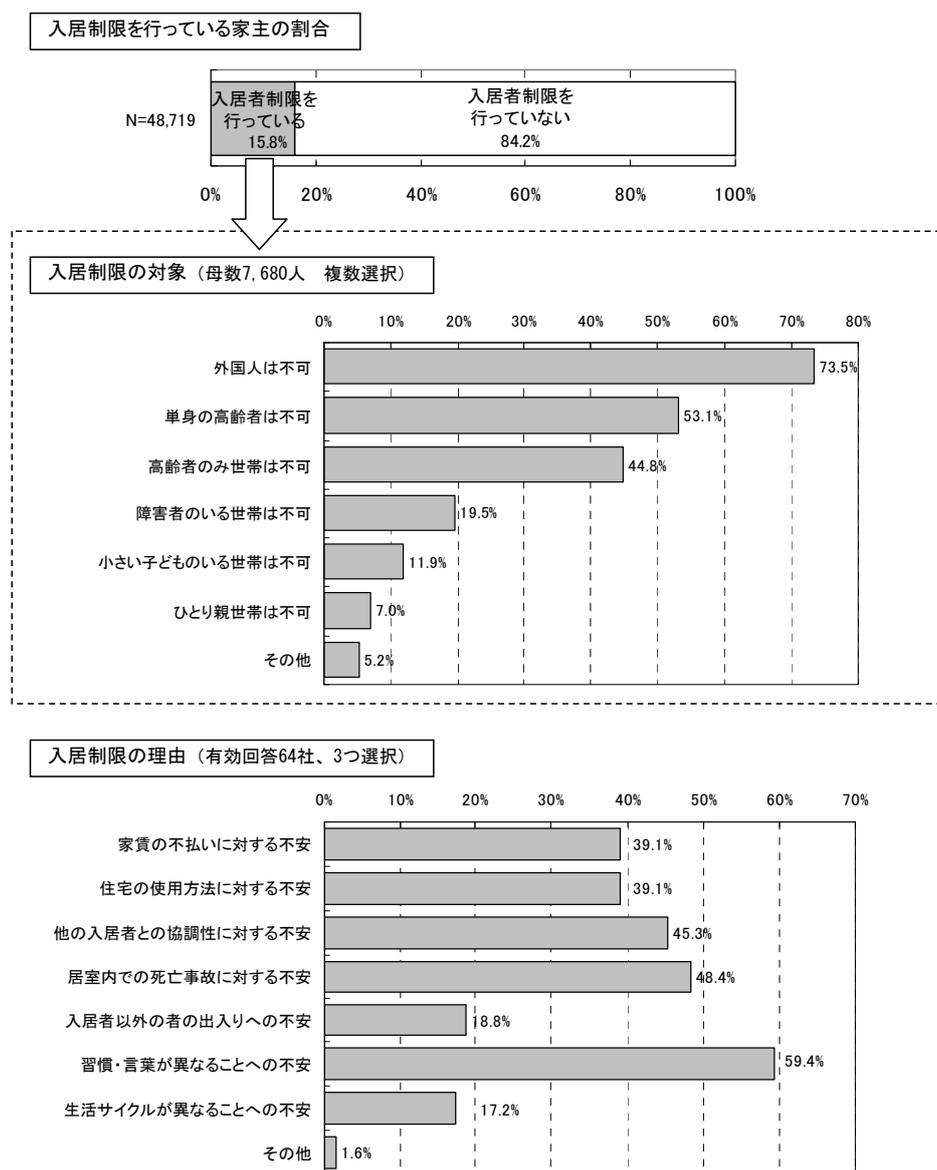
- 高齢者が居住する住宅におけるバリアフリー化（高齢者等のための設備の有無）を持家/借家別に見ると、借家における高齢者等のための設備の普及の割合は持家に比べて低くなっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」2008（平成20）年

(5) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

○ 民間団体の調査によると、民間賃貸住宅において入居制限を行っている家主の割合は15.8%であり、そのうち約1/2が、単身の高齢者や高齢者のみ世帯は不可としています。



資料：財団法人日本賃貸住宅管理協会調べ

備考：1 調査期間 2006(平成18)年3月20日～4月3日

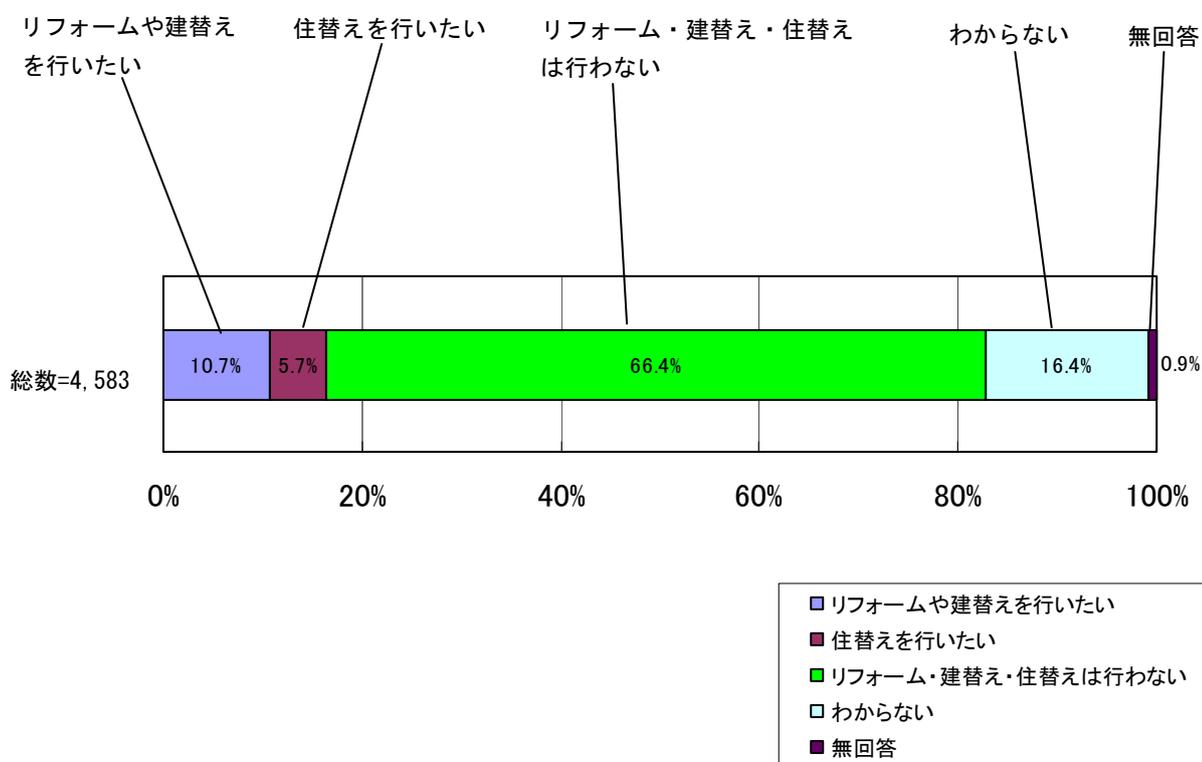
2 調査対象 財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員916社

3 調査地域 全国

4 回収状況 114社(家主48,719人) (回収率12.4%)

(6) リフォームや建替え・住替えの意向

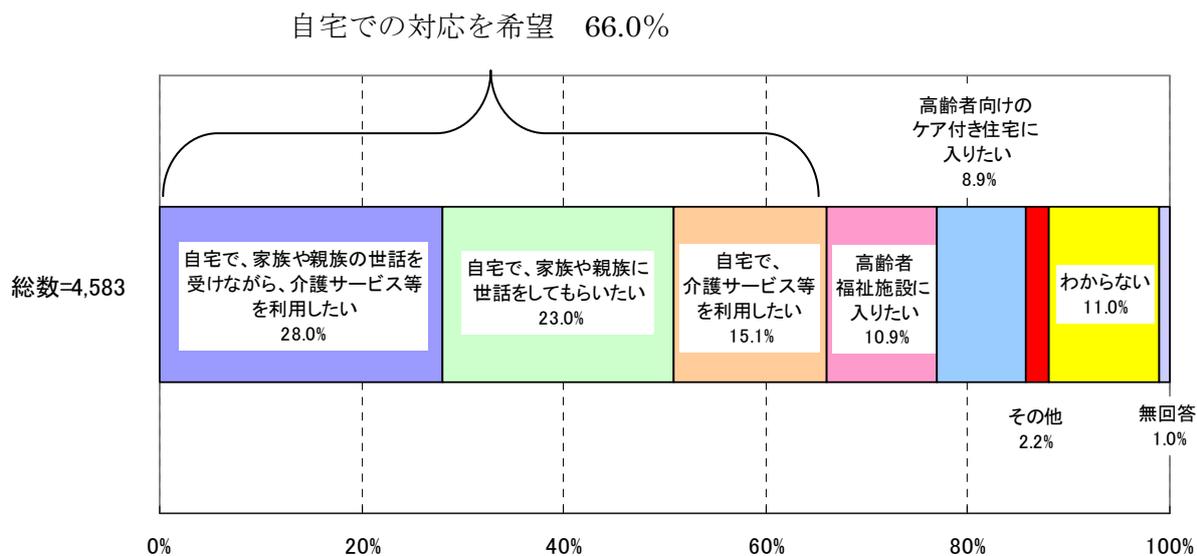
○ 都内の65歳以上の在宅高齢者のリフォームや建替え・住替えの意向について、いずれも行わないと回答した割合は66.4%と高齢者全体の7割弱となっています。また、リフォームや建替えを行いたいと回答した割合は10.7%、住替えを行いたいと回答した割合は5.7%となっています。



資料：東京都福祉保健局「2005（平成17）年度東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」

(7) 介護が必要となった場合に望む対応

- 都内の65歳以上の在宅高齢者のうち、今後、介護などの支援が必要になった場合に、自宅での介護を希望する人が66.0%で高い傾向にあります。



資料：東京都福祉保健局「2005（平成17）年度東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」

## (8) 高齢者向け賃貸住宅の整備状況

都内の高齢者向け賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、適合高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーピア）の整備状況は以下のとおりです。

- 高齢者円滑入居賃貸住宅とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録されたもので、2009（平成 21）年度末の整備状況は 22,587 戸です。
- 高齢者専用賃貸住宅とは、高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者又は同居の配偶者を賃借人とする賃貸住宅で、2009（平成 21）年度末の整備状況は 1,513 戸です。
- 適合高齢者専用賃貸住宅とは、高齢者専用賃貸住宅のうち、面積、設備及びサービスなどについて、厚生労働大臣が定める基準<sup>1</sup>に適合するものとして知事に届け出ている賃貸住宅です。介護保険法の規定する「特定施設入居者生活介護<sup>2</sup>」の指定の基準を満たしている場合には、「特定施設入居者生活介護」の事業者として指定を受けることが可能です。2009（平成 21）年度末の整備状況は、754 戸です。
- 高齢者向け優良賃貸住宅<sup>3</sup>とは、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくものです。2009（平成 21）年度末の整備状況は 5,712 戸です。

<sup>1</sup> 厚生労働大臣が定める基準(2006(平成 18)年 厚生労働省告示第 264 号)：①高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 3 条第 6 号に規定する高齢者専用賃貸住宅であること。②各戸の床面積が 25 m<sup>2</sup>以上（居間・食堂・台所その他を共同利用する場合は 18 m<sup>2</sup>以上）。③原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を設置（共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可）。④前払家賃を徴収する場合は保全措置が講じられていること。⑤入浴、排泄若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。

<sup>2</sup> 特定施設入居者生活介護：有料老人ホーム、ケアハウス、適合高齢者専用賃貸住宅等で、一定の人員配置等を行うことにより都道府県知事の指定を受けた施設を特定施設と言い、特定施設に入居している要介護者について、当該特定施設が提供するサービス、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいう。

<sup>3</sup> 高齢者向け優良賃貸住宅：本プランにおける高齢者向け優良賃貸住宅とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 31 条に掲げる基準に適合するものとして認定された賃貸住宅及び法第 49 条、第 53 条に基づき整備及び管理し、その整備に要する費用の一部を国が補助する賃貸住宅をいう。

- シルバーピアとは、バリアフリー化され、緊急時対応サービス及び安否確認システムなどが整備された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅等）です。2009（平成21）年度末の整備状況は10,093戸です。

<高齢者向け賃貸住宅の整備状況>

高齢者円滑入居賃貸住宅	22,587戸
うち高齢者専用賃貸住宅	1,513戸
うち適合高齢者専用賃貸住宅	754戸
高齢者向け優良賃貸住宅	5,712戸
民間事業者	606戸
都市再生機構	5,106戸
シルバーピア	10,093戸
都営住宅	4,275戸
区市町村営住宅	5,578戸
都市再生機構	240戸

2009（平成21）年度末現在

### (9) 老人ホームの整備状況

都内の老人ホームの整備状況は以下のとおりです。

- 特別養護老人ホーム（指定介護老人福祉施設）は、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象に、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設です。

2009（平成 21）年度末で 397 施設あり、定員総数は 35,504 人です。

- 軽費老人ホームは、低額な料金で、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設です。

2009（平成 21）年度末で 50 施設あり、定員総数は 2,737 人です。

また、都市型軽費老人ホームは、都市部を中心とした地域において居室面積基準や職員配置基準の特例を設けて利用料を低廉化し、見守り機能を備えた施設で、2010（平成 22）年度からの新しい制度です。

- 養護老人ホームは、65 歳以上の者であって、身体上若しくは精神上又は環境上の理由及び経済上の理由により居宅において養護を受けることが困難なものを入居させ、養護することを目的とする施設です。

2009（平成 21）年度末で都内に 32 施設あり、定員総数は 3,904 人です。

- 有料老人ホームは、老人を入居させ、入浴、排せつ、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理を提供することを目的とする施設です。入居者との介護に係る契約によって、介護付（ケア付）有料老人ホーム<sup>1</sup>、住宅型有料老人ホーム<sup>2</sup>、健康型有料老人ホーム<sup>3</sup>の 3 類型に分類されます。

2009（平成 21）年度末で 452 施設あり、定員総数は 29,021 人です。

\*健康型有料老人ホームを除く。

- 認知症高齢者グループホームは、要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）について、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うものです。

2009（平成 21）年度末で、322 施設、定員総数は 4,789 人です。

---

<sup>1</sup> 介護付き有料老人ホーム：介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けており、介護サービスは施設が直接提供する。

<sup>2</sup> 住宅型有料老人ホーム：介護が必要になった場合には、訪問介護等の外部の在宅サービスを利用する。

<sup>3</sup> 健康型有料老人ホーム：介護が必要になった場合には、退去する。

<高齢者施設等の定員 2009（平成 21）年度末>

施設種別	定員（人）
特別養護老人ホーム	35,504
軽費老人ホーム	2,737
養護老人ホーム	3,904
有料老人ホーム	29,021
認知症高齢者グループホーム	4,789
計	75,955

**その他の介護保険施設**

**【介護老人保健施設】**

急性期の治療後、在宅生活への復帰を目指す要介護高齢者に対し、施設サービス計画に基づき看護、介護、医療、日常生活上の世話をを行う施設です。

2009（平成 21）年度末の定員数：16,694 人

**【介護療養型医療施設（介護療養病床）】**

比較的長期にわたって療養を必要とする場合に入院して利用する施設です。

2009（平成 21）年度末の病床数：7,294 人分

## 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 基本的な考え方

#### (1) 高齢化の動向やすまいの現状と課題

- 東京は今、本格的な高齢社会を迎えようとしており、今後、65歳以上の高齢者人口は急速に増加し、とりわけ、75歳以上の後期高齢者が急増し、2015（平成27）年には総人口の1割を超えることが見込まれています。後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.7倍となっていることから、介護や支援が必要な高齢者が増加し、今後、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。
- 世帯構造を見ると、高齢者の単身世帯は、2005（平成17）年の約50万世帯から2030（平成42）年には約90万世帯に達し、総世帯数の14.4%に増加することが予測されます。このように、単に高齢者が増えるだけでなく、都市化や核家族化の進展などにより高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯が増加するとともに、地域とのつながりの希薄化に伴い、家族や地域からの支えがない高齢者が増加することが見込まれます。
- 高齢者のす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3分の2は、介護などの支援が必要となった場合に、住み慣れた自宅や地域で住み続けたいという意向を持っており<sup>1</sup>、在宅生活を支える仕組みが求められます。
- 一方で、高齢者福祉施設や高齢者向けのケア付き住宅など在宅以外を望む方も約2割と一定の割合で存在する<sup>2</sup>ことから、このような施設や住宅を整備

<sup>1</sup> 2005（平成17）年度東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」:

介護が必要となった場合に望む対応／自宅での対応を希望…66%

【内訳】自宅で、家族や親族の世話を受けながら、介護サービス等を利用したい…28.0%

自宅で、家族や親族に世話をしてもらいたい…23.0%

自宅で、介護サービス等を利用したい…15.1%

<sup>2</sup> 2005（平成17）年度東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」: 介護が必要となった場合に望む対応

高齢者福祉施設に入りたい…10.9%

高齢者向けのケア付き住宅に入りたい…8.9%

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、結果的にこれらのコストが家賃や施設の居住費等に反映され、利用者負担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施設の整備率が低く、都内においても地域による施設の偏在があります。
- 特別養護老人ホームに入所を希望している都民は、43,746人であり（2009（平成21）年）、そのうち要介護度4及び5で在宅の方は8,440人おり、依然として高いニーズがあります。また、有料老人ホームのうち、介護専用型については、要介護者の居住の場として重要な役割を担っていますが、設置が進んでいません。
- 民間賃貸住宅においては、高齢者の入居を拒まない住宅や高齢者専用の賃貸住宅も供給されている一方、単身の高齢者や高齢者のみ世帯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。
- 高齢者専用賃貸住宅の中には、緊急時対応や安否確認などの生活支援サービスや食事、入浴の介助などの介護サービスを提供するものも見られます。しかし、生活支援サービスについては、法律による基準等がないため、提供されるサービスの運営形態が分かりにくいなどの事態が発生しています。
- また、高齢者が居住する住宅のうち、「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66.1%、借家で31.3%となっており、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。
- このような高齢化の動向やす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することができるようにするとともに、高齢者が身体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、安全・安心なすまいを実現していくことが求められていると考えられます。

## (2) 課題解決に向けた取組

(1)の課題に的確に対応するため、以下の取組を重点的に推進していくことが求められています。

### ①高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進

- 多様なニーズを持つ高齢者が、安全・安心に暮らせるすまいの選択肢を増やすため、高齢者向け優良賃貸住宅やシルバーピアなど緊急時対応や安否確認などのサービスが利用可能な高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給を促進します。

このような賃貸住宅の供給に当たっては、高齢者へのサービスの円滑で的確な供給による安心確保などの観点から、住宅と介護関連施設等の併設の促進を図ります。

また、都営住宅などのストックを活用し、バリアフリー化や高齢者福祉施設等の整備促進など高齢者の居住安定確保のための取組を推進します。

- 特別養護老人ホーム、介護専用型有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の整備に加え、居室面積要件の緩和等の施設基準を設けた都市型軽費老人ホームの設置等により老人ホームの供給促進を図ります。

### ②高齢者の入居支援とサービスの質の確保

- 民間賃貸住宅における高齢者の入居の円滑化を図るため、高齢者の入居を拒まない住宅である高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を促進することや、こうした住宅の情報を高齢者に広く提供することなどにより、高齢者の入居支援を図ります。
- 高齢者向け賃貸住宅において提供される緊急時対応、安否確認や食事の提供などの生活支援サービスについて事業者に出向を求め、生活支援サービスに係る契約書等を公表することにより、サービスの質の確保を図ります。

### ③地域で高齢者を支える仕組みの構築

- 核家族化の進行や地域が担う「共助」の機能が低下している東京においては、地域の安心・安全を確保できる仕組みとして、サービスの付いた高齢者向けすまいと同様の安心を地域全体に提供することが求められています。

- このため、医療・介護のサービスを始め、緊急時対応・安否確認や配食サービスなどの生活支援サービスを、NPOやボランティア団体などの多様な社会資源との連携等により、総合的、継続的に提供できる体制の整備を推進します。

#### ④高齢者の居住の安定の確保に向けたその他の取組

- 高齢者が自宅において自立した生活を送ることができるよう、新築住宅のバリアフリー化や既存住宅のバリアフリー改修を促進します。
- 高齢者の資産を活用した居住の安定確保に資する制度や多様な高齢者向けすまいについての情報提供や普及啓発を行っていきます。

### (3) 施策展開の視点

#### ○ ハードとソフトの組み合わせによる適切な対応

介護サービス・生活支援サービスを必要とする高齢者の状況は様々であり、ニーズに応じた適切なすまいを選択できることが求められています。「在宅」「施設」の二者択一ではなく、住宅・施設等のハードと、生活支援サービス等のソフトとを組み合わせながら、適切に対応していくことが重要です。

#### ○ 住宅施策と福祉施策の連携による総合的な取組

高齢者のす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す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す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

高齢者が適切な負担で入居できるすまいの供給を促進するため、財政支援を行うとともに、都有地・区市町村有地などの公有地や既存の民間建物等を活用するなど既存ストックの利活用を進めていきます。

また、東京の特性を踏まえながら、高齢者向けすまいの供給に当たって求められる面積要件を緩和し、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。

## 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

**住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、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すまいが適切に供給されるよう環境を整備し、高齢者が安心して暮らせるすまいの供給を促進します。**

### 賃貸住宅等

- 高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進（高齢者向け優良賃貸住宅・適合高齢者専用賃貸住宅等）

バリアフリー化され、緊急時対応や安否確認等のサービスの質が確保されるとともに、高齢者が適切な負担で入居可能な高齢者向け賃貸住宅の供給を促進します。あわせて、医療・介護施設等の併設を促進するなど、安心して暮らすことができるすまいを提供します。

高齢者向けケア付き賃貸住宅（東京モデル1）については、2009（平成21）年度から2014（平成26）年度までに約6,000戸の供給を目指します。

- 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、それぞれの状況に適したすまいを円滑に確保できるよう、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進などの環境整備を行います。

- 公共住宅ストックの活用

都営住宅の建替え等に合わせ、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とともに、建替えにより創出した用地を活用し民間活用事業に取り組むなどストックの活用を図ります。

また、東京都住宅供給公社住宅においても、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な負担で入居できる賃貸住宅を整備する

とともに、建替えの際に生み出される用地や大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設を地元区市等と連携しながら誘致していきます。

### ○ バリアフリー化の促進

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。

高齢者が居住する住宅については、2015（平成 27）年までに 75%で一定のバリアフリー化<sup>3</sup>、25%で高度なバリアフリー化<sup>4</sup>が図られることを目指します。

また、共同住宅の共用部分については、2015（平成 27）年までに 25%のバリアフリー化が図られることを目指します。

---

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 高度なバリアフリー化：「手すりの設置（2箇所以上）」、「段差のない屋内」、「車いすで通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅

老人ホーム

老人ホームの整備については、区市町村が算定した利用者数の見込みの合計値に基づき、都全体の必要入所利用定員総数を設定して施設整備に努めています。

これに加えて、介護基盤緊急整備等臨時特例基金<sup>1</sup>を活用して介護施設・地域介護拠点の整備を進めていきます。

- 特別養護老人ホームについては、2011（平成 23）年度末の必要入所定員総数 40,455 人分<sup>2</sup>の確保に努めます。
- 都市型軽費老人ホーム（東京モデル2）を 2010（平成 22）年度から 2012（平成 24）年度までに 240 か所、2,400 人分整備します。
- 有料老人ホームのうち介護専用型特定施設<sup>3</sup>は、2011（平成 23）年度末の必要入所定員総数として、4,310 人分の確保に努めます<sup>4</sup>。  
また、混合型特定施設については、2011（平成 23）年度末の必要利用定員総数 24,734 人分<sup>5</sup>の確保に努めます。
- 認知症高齢者グループホームは、定員を 2011（平成 23）年度末までに 7,200 人<sup>6</sup>に増員します。

<sup>1</sup> 介護基盤緊急整備等臨時特例基金：厳しい経済・雇用情勢の中、介護機能強化と雇用の創出が緊急に求められていることを踏まえ「未来への投資」として 2009（平成 21）年度の国補正予算に盛り込まれた「介護施設や地域介護拠点の整備に対する助成及び融資の 3 年間拡大」における基金

<sup>2</sup> 必要入所定員総数 40,455 人分：東京都高齢者保健福祉計画（2009（平成 21）年度～2011（平成 23）年度）で定めた 40,084 人分に、介護基盤緊急整備等臨時特例基金を活用し、上乗せして整備する 371 人分の合計

<sup>3</sup> 介護専用型特定施設と混合型特定施設：有料老人ホーム、ケアハウス、適合高齢者専用賃貸住宅等で、一定の人員配置等を行うことにより都道府県知事の指定を受けた施設が、要介護認定を受けた入居者に介護を提供した場合に、特定施設として介護保険の給付対象となる。原則要介護者のみ入居可能な「介護専用型特定施設」と、要介護者ではない者も入居可能な施設である「混合型特定施設」に区分される。

<sup>4</sup> 必要入所定員総数 4,310 人分：有料老人ホームの他にケアハウス、適合高齢者専用賃貸住宅等分も含む。

<sup>5</sup> 必要利用定員総数 24,734 人分：ケアハウスの他に有料老人ホーム、適合高齢者専用賃貸住宅等分も含む。

<sup>6</sup> 定員 7,200 人：東京都高齢者保健福祉計画（2009（平成 21）年度～2011（平成 23）年度）で定めた 6,200 人分に、介護基盤緊急整備等臨時特例基金を活用し、上乗せして整備する 1,000 人分の合計

**目標2**

**東京の多様な社会資源の活用により、高齢者が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。**

○ **地域における相談支援体制等の整備**

高齢者の在宅生活の安心を確保するため、地域包括支援センター<sup>1</sup>とともに、介護保険外のサービスも含めたサービス提供体制のコーディネートや、緊急時対応・安否確認などを行う「シルバー交番」を設置します。

なお、2010（平成 22）年度は、シルバー交番設置事業（東京モデル3）として、15箇所分の補助を行います。

○ **在宅サービスの充実**

医療や介護が必要になっても、高齢者が住み慣れた自宅や地域で、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。

○ **地域における生活支援サービスの充実**

高齢者が地域において、在宅での生活を継続するため、配食サービスや日常生活上の困りごとへの対応、孤立化・閉じこもり防止に役立つ「居場所づくり」や見守り事業など、多様なサービスが欠かせません。

これらのサービスは、区市町村が地域の実情に応じ、NPOや民間事業者等の多様な主体の活用により、介護保険制度と組み合わせて提供されている場合が多くあります。

高齢者の生活を地域で支える区市町村独自の取組に対する支援を進めていきます。

<sup>1</sup> 地域包括支援センター：高齢者の地域での自立した生活を支援する地域ケア体制の中核となる機関。高齢者に関する様々な相談対応や専門職によるネットワークづくり等を担う。

## 第4章 目標実現のための施策

### 第1節 高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進

#### 賃貸住宅

#### (1) 高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進（東京モデル1）

住宅施策と福祉施策との連携により、バリアフリー化など住宅の質を確保するとともに、緊急通報や安否確認など質が確保された生活支援サービスを提供し、高齢者が適切な負担で入居可能なケア付き賃貸住宅の整備を促進します。財政支援や既存ストックの有効活用により、入居者の負担軽減や経営者の事業コスト縮減を図り、区市町村と連携しつつ、東京モデル1となる高齢者向け優良賃貸住宅や適合高齢者専用賃貸住宅等の供給を促進します。

- バリアフリー化された住宅（ハード）と提供されるサービス（ソフト）の質の確保による安全・安心の提供
  - ・バリアフリー化
  - ・緊急通報や安否確認システムの提供
  - ・必要に応じ利用可能なその他の生活支援サービス、介護関連サービス、医療サービスなどを提供
  - ・都が定める「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」に基づき質を確保
- 高齢者が適切な負担で入居可能
  - ・都有地等の土地資源や、民間建物・学校等の既存ストックを有効活用
  - ・区市町村と連携し、住宅部分の共同施設整備費等への建設費補助や家賃減額補助等を実施
  - ・家賃などについて、適切な負担となるように設定  
（活用可能な事業の例）高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業  
施設併設型適合高齢者専用賃貸住宅供給助成事業
- 高齢者向け賃貸住宅と介護関連施設・診療所等の併設の促進による安心の提供
  - ・関連する都や国の補助事業などを活用しながら、高齢者向け賃貸住宅に介護関連施設や診療所等を併設  
（活用可能な事業の例）医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業  
高齢者等居住安定化推進事業<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 高齢者等居住安定化推進事業：高齢者、障害者及び子育て世帯（以下、「高齢者等」という。）の居住の安定確保を図るため、高齢者等が生活支援サービスの提供を受けられる賃貸住宅の整備に関する事業や、高齢者等の居住の安定確保に資する先導的な事業の提案を、国が公募し、先導性や普及性等に優れた提案に対して、事業の実施に要する費用の一部を国が補助するもの。

○ 多様な主体による供給促進

民間事業者のみならず、東京都住宅供給公社や社会福祉法人、医療法人など多様な供給主体による供給を促進します。

○ 高齢者向け優良賃貸住宅の面積基準の緩和

既存建物を改修して高齢者向け優良賃貸住宅を整備する場合、各住戸の面積基準を緩和します。

25㎡以上→20㎡以上

18㎡以上→13㎡以上（居間・食堂・台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合）

あわせて、既存建物を改修して高齢者向け優良賃貸住宅を整備する場合は

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅の面積基準
- ・終身建物賃貸借制度に係る面積基準

についても、同様に緩和します。

## (2) シルバーピアの整備

- バリアフリー化された公的賃貸住宅に、日常の生活指導・安否確認等の生活支援を行うLSA<sup>1</sup>(生活援助員)等を配置するシルバーピア事業について、整備・運営が適切に促進されるよう、事業の実施主体である区市町村を支援します。

## (3) 都営住宅のバリアフリー化や優先入居等

- 既存都営住宅(中層住宅)へのエレベーターの設置や、改修事業及び建替事業におけるバリアフリーへの配慮など、都営住宅のバリアフリー化を推進します。
- 巡回管理人により、窓口に自ら出向くことができない高齢者に対する相談や申請書類の取次ぎのほか、希望者に対する定期訪問を行います。
- 都営住宅の入居者選考において、高齢者世帯等を対象とする「ポイント方式<sup>2</sup>」や「優遇抽せん制度<sup>3</sup>」を実施します。
- 居住者の高齢化が進行していることを踏まえ、団地及び周辺地域の活力の維持向上を図る観点から、期限付き入居制度の実施等により若年ファミリー世帯や多子世帯の入居機会拡大を図ります。

## (4) 都営住宅ストックを活用した高齢者向け施設等の整備促進

- 都営住宅の建替えに当たり、事業に支障のない範囲で、地元区市等が事業主体となる高齢者福祉施設やシルバーピアなどの整備を促進します。
- 都営住宅の建替えにより創出した用地を民間事業者にて定期借地権方式で貸し付け、民間住宅の供給にあわせ、高齢者福祉施設や高齢者向けケア付きすまいなどの整備を促進します。
- 既存の都営住宅においても、事業に支障のない範囲で、地元区市等と連携しながら、高齢者支援施策を推進します。

---

<sup>1</sup> LSA(ライフサポートアドバイザー)：高齢者に対し、日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する、専門知識を有する生活援助員。

<sup>2</sup> ポイント方式：都営住宅の入居者選考において、抽せんによらないで住宅困窮度を点数化し、点数の高い者から順に入居させる制度。

<sup>3</sup> 優遇抽せん制度：都営住宅の応募に当たり、多子世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯等の区分に応じて、当選率を一般応募者に比べ5倍から7倍高くすることにより、真に住宅に困窮する都民等に対して入居機会の拡大を図る制度。

#### (5) 東京都住宅供給公社住宅等の有効活用

- 公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）について、公社では、従来よりファミリー世帯向けの住宅を中心に供給するとともに、少子高齢社会に対応し、建替えによるバリアフリー化や高齢者世帯等を対象とする優先入居制度の導入などに取り組んできました。
- 今後、公社住宅については、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な家賃負担で入居でき、緊急時対応や安否確認など日常的に必要なサービスを利用できる高齢者向け賃貸住宅等の整備を進めるとともに、各種の入居優遇制度の拡充を図っていきます。
- また、一般賃貸住宅の建替えにより創出した用地や、大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設や子育て支援施設などを区市等の協力を得ながら誘致していくことなどにより、少子高齢社会に対応した取組を一層進めていきます。
- 機構住宅（都市再生機構の賃貸住宅）について、都市再生機構では、少子高齢社会に対応し、バリアフリー化や高齢者向け優良賃貸住宅の供給、高齢者の入居優遇、高齢者支援施設の誘致などに取り組んでいます。機構賃貸住宅及び賃貸施設のストックが、今後とも必要に応じ、都民の住生活の安定向上のために有効に活用されるよう、都市再生機構と連携していきます。

#### (6) 高齢者等居住安定化推進事業<sup>1</sup>の公的賃貸住宅団地型の活用

- 高齢化の進展に伴うニーズを踏まえ、生活相談サービスや介護関連などの高齢者生活支援施設の供給を促進するには、限られた土地資源や既存ストックの利活用が不可欠です。  
このため必要に応じ、高齢者等居住安定化推進事業等を有効活用し、公的賃貸住宅等と高齢者生活支援施設を一体的に整備促進していきます。

---

<sup>1</sup> 高齢者等居住安定化推進事業：P29 参照

老人ホーム

(1) 特別養護老人ホーム等の供給促進

- 特別養護老人ホームについては、ユニット型での創設だけでなく、既存施設の増改築や既存建物を改修する場合にも、プライバシーに配慮するなど一定の条件の下、ユニット型でない施設についても補助の対象とします。
- また、従来型個室・多床室で新設する場合であっても、多床室による整備が定員の3割以内であれば補助対象とし、区市町村の実情を踏まえた整備を進めます。
- さらに、整備が進んでいない地域での設置促進のため、整備費補助を加算することにより、都全体の整備率の向上を図ります。
- 施設等用地確保のために、定期借地権を設定した場合の一時金の一部を助成することにより、整備促進を図ります。
- 老朽化した特別養護老人ホームの改修や入所者等のニーズに合わせた施設の改修の経費の一部を補助します。
- 養護老人ホームについては、外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の指定や建替え時に介護保険施設等に転換する場合は、整備費の補助対象とします。また、上記の指定を受ける施設については、大規模改修費についても補助対象とします。

(2) 軽費老人ホームの供給促進

- 介護専用型ケアハウスの整備を行うため、その経費の一部を補助します。
- 地価の高い東京の実情を踏まえ、居室面積要件の緩和等により創設された都市型軽費老人ホーム（東京モデル2）を整備します<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> モデルケース（23区内で整備した場合）：定員（10人）、職員配置（施設長（生活相談員と兼務）、介護職員、宿直専門職員、事務員）、利用料約10.4万円（居住費約5万円、食費4.4万円、利用料1万円、地域のケアハウス以下の利用料で、かつ低所得者（低年金等）でも入居が可能な水準とする。）

### (3) 有料老人ホームの供給促進

- 介護専用型有料老人ホームについて、社会福祉法人及び医療法人による整備に加え、オーナー型<sup>1</sup>に対する施設整備費の一部を補助します。

### (4) 認知症高齢者グループホームの供給促進

- 多様な設置主体による認知症高齢者グループホームの整備を進めるとともに、整備率の低い区市町村に対する補助単価の加算や公有地の活用など、より多様な整備手法を駆使して事業者の負担軽減を図り、整備を引き続き促進します。
- 既存の認知症高齢者グループホームに対して、消防用設備設置のための経費を支援することにより、グループホームの防火安全対策を強化します。

### (5) 公有地の活用

- 未利用の公有地を活用し、特別養護老人ホーム等を整備することにより、地域に密着した介護サービス基盤の整備を進めています。
- 学校跡地など区市町村の未利用地の積極的な活用を推進するため、公有地の貸付けと独自の施設整備費補助により介護基盤を整備する区市町村に対して、補助基準額を引き上げるなど財政支援を拡充します（高齢社会対策区市町村包括補助事業<sup>2</sup>）。

---

<sup>1</sup> オーナー型：社会福祉法人や医療法人等への貸付けを目的として、法人又は個人が整備するもの。

<sup>2</sup> 高齢社会対策区市町村包括補助事業：区市町村が地域特有のニーズを捕らえ、地域の多様な社会資源を活用して施策を展開できるよう、創意工夫を凝らして実施する福祉・保健・医療サービス事業を支援するもの。

## 第2節 高齢者の入居支援とサービスの質の確保

### 高齢者の入居支援

高齢者が不合理な入居制限を受けることなく、可能な限り市場を通じて、それぞれに適した住まいを円滑に確保できるよう、環境整備を行います。

#### (1) 高齢者円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度の運用・普及

- 高齢者円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度<sup>1</sup>については、制度の意義やメリット（財団法人高齢者住宅財団による家賃債務保証制度の利用が可能、独立行政法人住宅金融支援機構のバリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資の対象等）などを、関係団体と連携して貸主に周知することにより、住宅の登録を促進します。
- 登録された住宅については、関係団体や区市町村等と連携し、民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者に広く情報提供します。
- 都における登録基準の追加  
高齢者円滑入居賃貸住宅については、平成21年度に策定した「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<sup>2</sup>」に基づいたサービス提供が行われることを目的に登録基準として以下の基準を追加します。
  - ・生活支援サービスの提供がある場合「生活支援サービスの付帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱」に基づく届出を行うもの。

<sup>1</sup> 高齢者円滑入居賃貸住宅：P16 参照

<sup>2</sup> 「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」：P38 参照

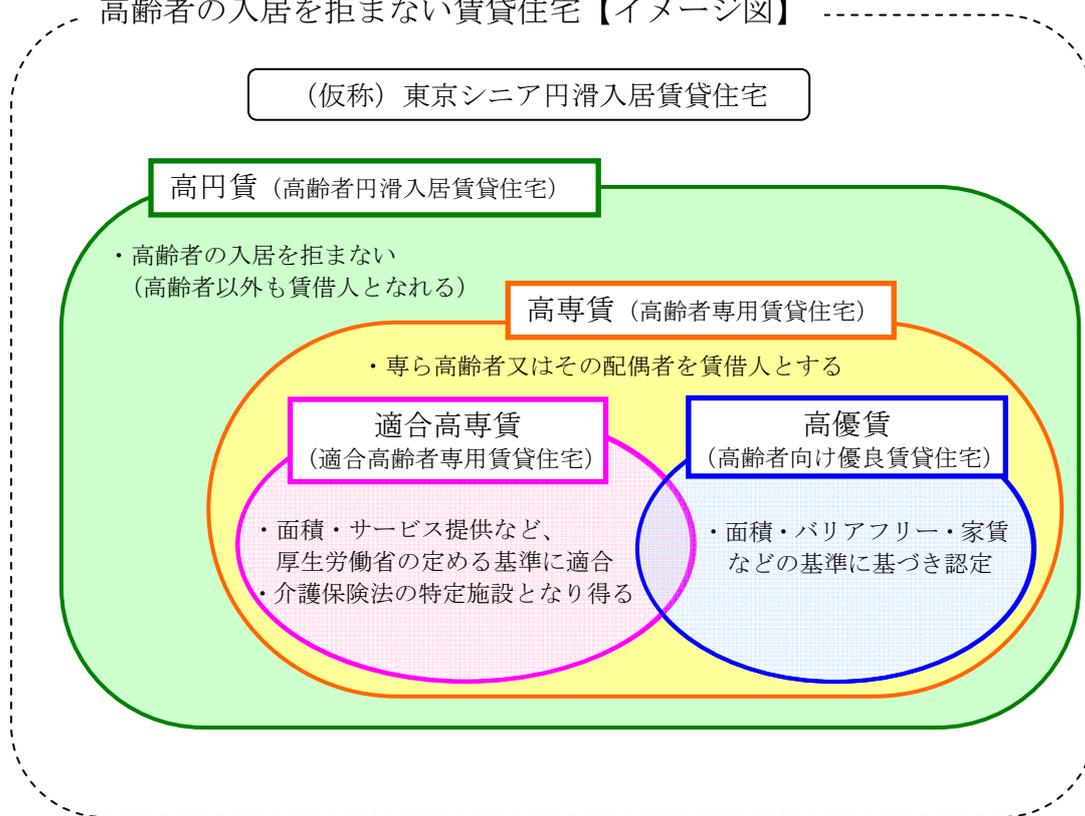
(2) (仮称) 東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録閲覧制度の運用・普及

- 高齢者の入居の円滑化を図るため、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録基準を満たさない民間賃貸住宅のうち、都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅については、都が独自に実施する情報登録閲覧制度により、高齢者等に広く情報提供を行います。

登録基準 (予定)

- ① 原則として、各住戸に台所、水洗便所及び洗面設備を備えたものであること。  
(共用部に確保されていれば可)
- ② 一時金等を受領する場合は、保全措置が取られていること。
- ③ 生活支援サービス等の提供がある場合、関係法令等及び「生活支援サービスの付帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱」に基づく届出を行うもの。

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅【イメージ図】



### (3) 終身建物賃借制度<sup>1</sup>の運用・普及

- 高齢者が終身住み続けられ、家賃の前払いが可能な「終身建物賃借制度」の普及を図り、高齢者の終身にわたる居住の安定を確保します。

### (4) あんしん賃貸支援事業等による入居支援

- 高齢者等に対する入居制限を行わない民間賃貸住宅を登録する国の「あんしん賃貸支援事業<sup>2</sup>」を活用し、区市町村やNPO、関係団体等と連携して、モデル事業として民間賃貸住宅等の登録及び情報提供等を行います。  
また、高齢者等が安心して住み続けるための入居支援として、見守りサービス等を実施する「あんしん入居制度<sup>3</sup>」（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）などについて、不動産関係団体等との連携により普及を促進するなど、民間賃貸住宅において入居制限を受けやすい世帯の居住の安定の確保を図ります。

---

<sup>1</sup> 終身建物賃借制度：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度で、高齢者が終身にわたり安心して賃貸住宅に住み続けられる仕組みとして創設された。賃借人が死亡するまで継続し、死亡した時に終了する（相続性を排除する）賃借人本人の一代限りの賃貸借契約を結ぶことができる。

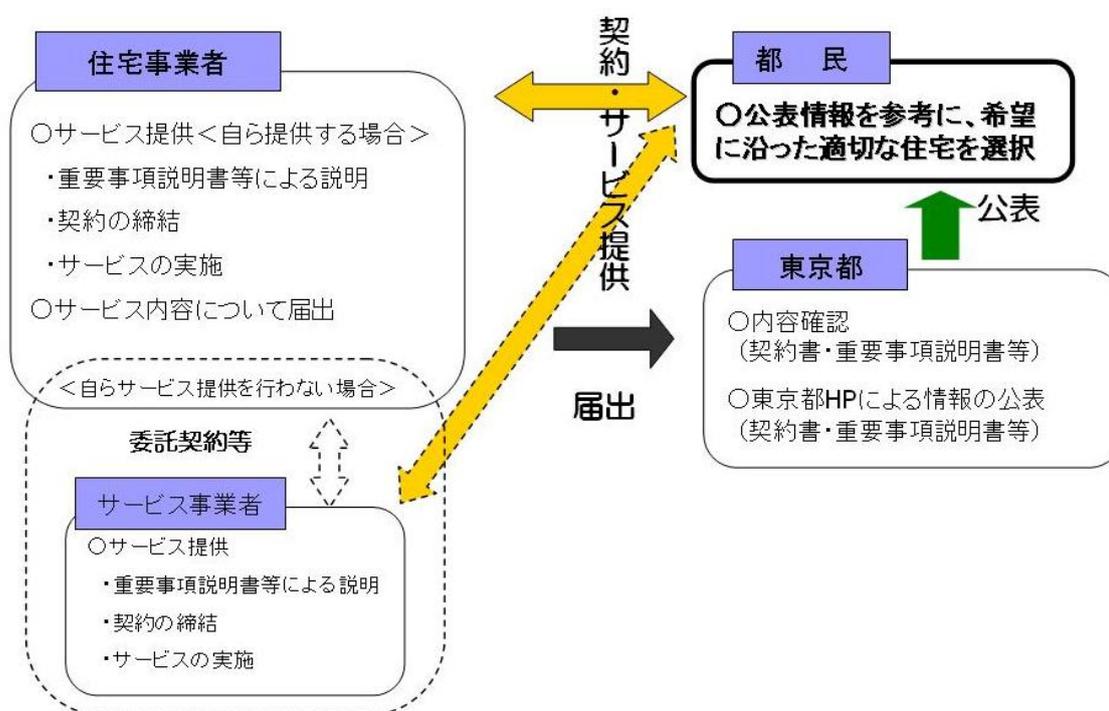
<sup>2</sup> あんしん賃貸支援事業：地方公共団体、支援団体（NPO・社会福祉法人等）、仲介事業者等と連携して、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や居住に関する各種サポート等を行うことにより、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する国の事業。

<sup>3</sup> あんしん入居制度：高齢者の入居支援として、利用者（高齢者等）の費用負担により、見守りサービス（緊急時対応サービス、24時間電話相談）や、万一の場合における葬儀の実施や残存家財の片付けを行う制度で、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施。

サービスの質の確保

(1) 「高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業（仮称）」の実施

- 都内のサービス付高齢者向け住宅において、「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<sup>1</sup>」に基づいたサービス提供が行われることを目的に、サービス付高齢者円滑入居賃貸住宅又は（仮称）東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録があったものについて、ホームページにおいてサービス契約書等の公表を実施していきます。



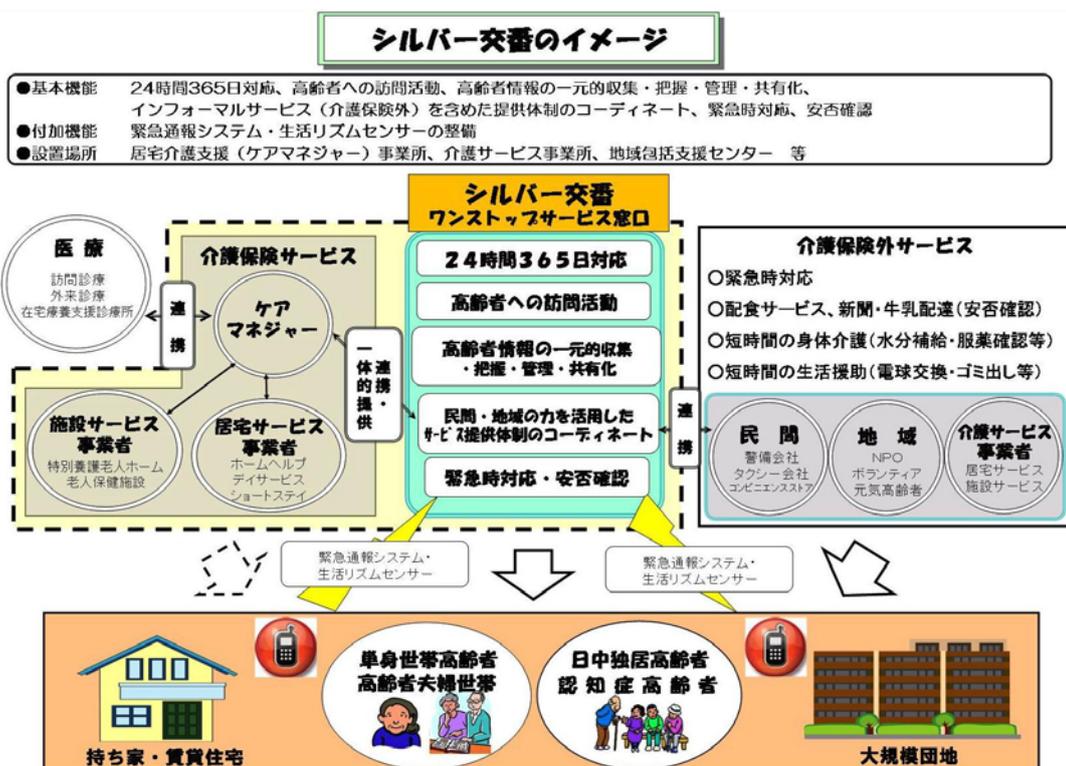
<sup>1</sup> 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針：高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスには、法律による基準等がないことから、事業者自ら遵守していただきたい事項を示した、都独自の指針。

### 第3節 地域で高齢者を支える仕組みの構築

#### 地域における相談支援体制等の整備

##### (1) シルバー交番設置事業（東京モデル3）

- 都では地域全体の安全・安心を確保する仕組みを構築するため、事業の実施主体となる区市町村と連携し、「ケア付きすまい」と同様の安心を地域全体に提供する仕組みとして「シルバー交番」の設置を進めていきます。
- シルバー交番では、地域における24時間365日ワンストップサービス窓口の機能を担います。
- 高齢者等からの相談を受け、必要に応じて定期的な見守りなどを行います。
- 単身・夫婦のみ高齢者世帯等に、緊急通報システムや生活リズムセンサーを設置し、緊急事態に対応します。
- 高齢者に対しては、訪問活動、情報の一元的収集・把握をした上で、NPOやボランティア等の地域の社会資源を活用したサービス提供体制のコーディネートを行います。



## 在宅サービスの充実

### (1) 介護保険制度の適正な運営

ルールに従って適正にサービスが提供されるよう、サービス提供事業者や施設に対し、人員・設備等の審査を行い、事業者の指定をしていきます。また、指導検査等を通じ、事業者に対して必要な支援や指導を行います。

- 介護サービス事業所に対し、指定更新時などに実地調査を行います。
  - ・ 指定事業者への実地調査の強化
- 介護サービス事業所・施設の管理者等を対象に、運営基準等を中心とした介護保険法令関連等の説明やサービスの質の確保を図るための研修を実施します。
  - ・ 新規指定事業者研修会・指定更新事業者研修会

### (2) 医療と介護の連携

高齢者が地域において安心して療養生活を送れるよう、切れ目のない診療・看護を地域で確保することなど、在宅医療の基盤整備を図ります。

- ケアマネジャーを対象に、医療サービスを含めた適切なケアプランの作成や医療職との連携に欠かせない基本的な医療的知識を習得するための研修を実施することにより、介護と医療サービスの向上を図ります。
  - ・ 在宅医療サポート介護支援専門員の養成
- 病院から在宅医療への円滑な移行や在宅療養の継続に当たって、医療・介護スタッフへの研修等、在宅医療を支える連携体制を強化します。
  - ・ 在宅医療相互研修事業
- 地域における在宅医療の先行的な取組や注目すべき取組等について取り上げ、評価検証を行い、都内全域への普及を図ります。
  - ・ 在宅医療普及事業

### (3) 介護サービス基盤等の整備促進

- 特別養護老人ホーム以外に併設するショートステイや単独型ショートステイへの整備費補助を創設し、在宅サービスの充実を図ります。
  - ・ ショートステイ整備費補助
- 地域ケア体制の推進及び要介護高齢者の在宅療養生活を支えるため、訪問看護ステーションのサテライト設置を推進し、訪問看護のサービス量確保を図ります。
  - ・ 訪問看護ステーションサテライト推進事業

### 地域における生活支援サービスの充実

区市町村が実施する、NPOや民間事業者等を活用した介護保険外のサービス及び日常生活用具の給付等について、高齢社会対策区市町村包括補助事業等を活用しながら支援していきます。

#### (1) 高齢者地域見守り事業

- 区市町村の協力・支援の下、町会等の地域の方が在宅の高齢者を直接訪問して、その方の状況や福祉ニーズ等を把握し、日常の見守りや支援等につなげます。

#### (2) 高齢者あんしんコールセンター事業

- 一人暮らし高齢者や高齢者のみ世帯などの夜間の安心を確保するため、夜間対応型訪問介護事業所のコールセンター機能を活用し、緊急時の相談・対応を行います。

#### (3) ふらっとハウス（地域サロン）事業

- 空き店舗等を利用して高齢者が気軽に立ち寄り参加できる活動の拠点を整備し、高齢者の介護予防や閉じこもりの防止や地域交流のためのネットワークを活用し、地域づくりを進めます。

#### (4) 一人暮らし高齢者等安心生活支援事業

- 地域包括支援センターを核として、地域で住民がともに支え合う仕組みの構築や一人暮らし高齢者等の生活を地域で支える区市町村独自の取組を支援します。

#### (5) 高齢者が地域で安心して生活できるための事業

- 友愛訪問、相談事業、乳飲料・牛乳配達訪問等、高齢者が在宅で安心して生活することができるようにするための取組を支援します。

**(6) 高齢者緊急通報システム事業**

- 一人暮らし高齢者等が家庭内で病気等の緊急事態に陥ったとき、ペンダント型の緊急通報装置で東京消防庁等に通報することにより、あらかじめ組織された地域協力体制による速やかな援助を行います。

**(7) 高齢者火災安全システム事業**

- 寝たきり高齢者や高齢者のみ世帯などに専用通報機等を設置し、火災発生時に火災警報器から東京消防庁に自動通報することにより、迅速な救助及び消火活動を行います。

**(8) シルバーピア推進事業**

- 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に、安否確認や緊急時の対応等を行うLSA（生活援助員）又は、ワーデン（管理人）配置を支援します。

## 第4節 高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組

### (1) 住宅のバリアフリー化の促進

- 高齢者が安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、都、区市町村、関係団体、民間事業者、都民等が連携して、民間住宅やまちづくりにおけるバリアフリー化を促進します。
- 住まいのバリアフリー化に関する講演会・相談など普及啓発等を行うとともに、介護保険制度や高齢社会対策区市町村包括補助事業（住宅改善事業）などの活用によるバリアフリー化の支援を行います。

### (2) 高齢者の資産を活用した居住の安定確保

- 高齢者世帯及び子育て世帯がそれぞれの生活に適した居住環境を確保できるよう、高齢者の所有する戸建住宅を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸し、高齢者はバリアフリー化された住宅に入居するような住替えも有効な方策の一つです。そのため、移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借り上げ制度など各種制度の情報提供を行っていきます。
- 独立行政法人住宅金融支援機構のバリアフリーリフォーム融資やマンション建替え等に係るまちづくり融資等における高齢者返済特例制度についての情報提供を積極的に行います。また、社会福祉法人東京都社会福祉協議会が自宅に住み続けることを希望する低所得者の高齢者に対し、その不動産を担保に生活資金を貸し付ける制度などについても情報提供を行います。

### (3) 高齢者向けすまいの普及啓発

- 高齢者向けケア付き賃貸住宅や老人ホームなど多様化している高齢者向けすまいに関して、高齢者がニーズに応じて適切な選択ができるよう、様々な高齢者向けすまいの特徴や選択に当たっての留意点、関連する制度について、パンフレット等を活用して普及啓発を行っていきます。