

都民の居住の安定に関する現状と取組

【資料集】

◇住宅別の現状と取組

①公営住宅	1
②公社住宅	5
③UR賃貸住宅	7
④サービス付き高齢者向け住宅	11
⑤民間住宅	16

◇区市町村等の取組	29
-----------	----

◇世帯別の現状と取組

◎家族類型別の住まいの現状	37
①低所得等	41
②子育て世帯	48
③高齢者	59
④障害者	83

公的住宅の状況

◇都内には、約55万戸の公的住宅ストックがある。

公的住宅の管理戸数（平成26年3月末現在）

（戸）

	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	【計】
		都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	256,096	3,891	27,408	21,241	10,129	60	1,052	63,213	167,719	550,809

（資料）東京都都市整備局

（備考）・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。

・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

都営住宅 . . .	<p>公営住宅法（昭和26年制定）及び東京都営住宅条例に基づき東京都が、低廉な家賃で設置・管理している。</p> <p>市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な、住宅に困窮する低額所得者に供給</p>
------------	---

公営住宅管理戸数の比較

◇総世帯に占める割合は、約4%で、東京都を除いた全国平均を上回る。

	都道府県営	区市町村営	計	都道府県営： 区市町村営	総世帯数 (平成26年1月1日)	公営住宅 ／世帯数
東京都	241,834	21,241	263,075	92:8	6,699,648	3.9%
全国	923,407	1,234,029	2,157,436	43:57	55,952,365	3.9%
東京都以外	681,573	1,212,788	1,894,361	36:64	49,252,717	3.8%

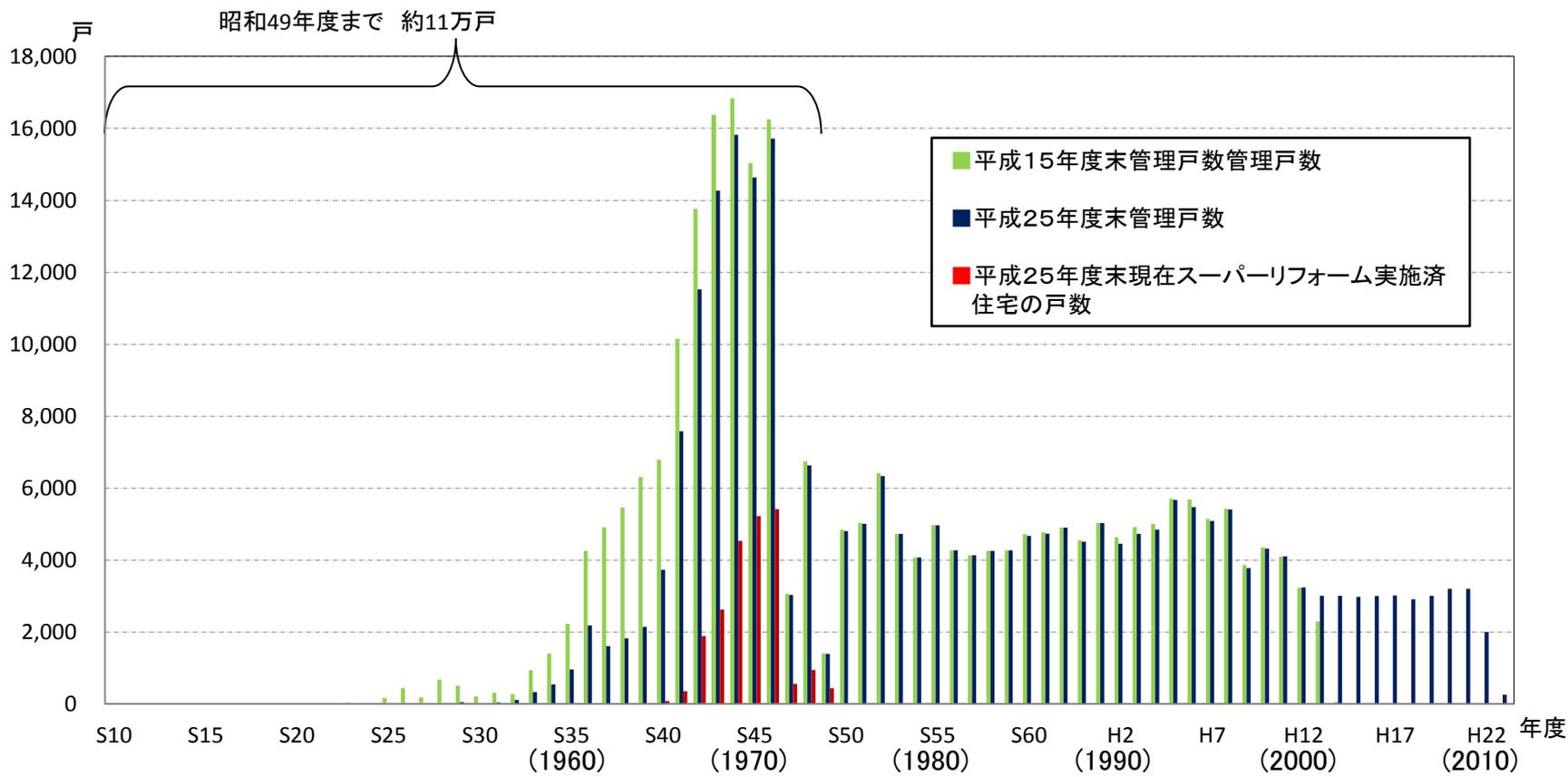
(資料)住宅基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数／総務省

※注

公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅に該当する住宅数であり、都営改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等は含まない。

都営住宅の状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約11万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。

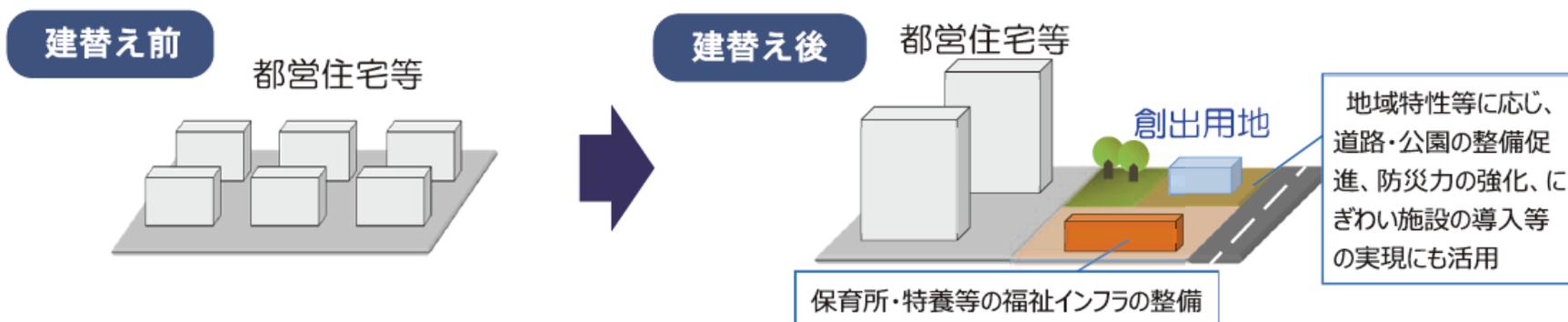


(資料)東京都都市整備局(平成26年3月末現在)

建替えに伴う創出用地の提供

都営住宅等の建替えに伴う創出用地を福祉インフラ整備の候補地として提供

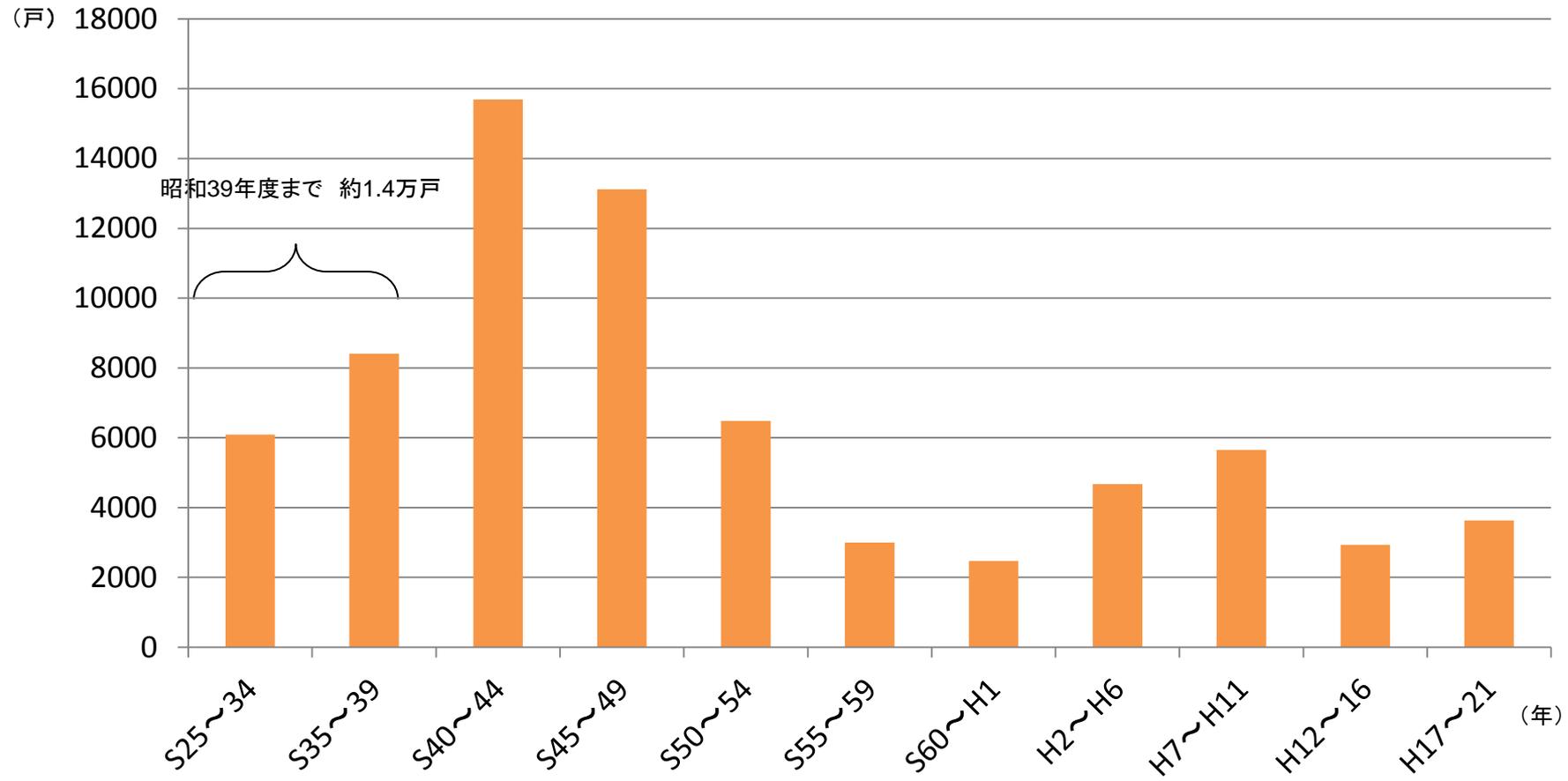
- 都営住宅等の建替えに伴い創出される用地を福祉インフラ整備の候補地として提供
(2024年度末までに福祉インフラ整備全体で30ha超)



(出展)東京都長期ビジョン

公社住宅の状況

◇公社一般賃貸住宅のストック約6万戸のうち約4.5万戸は、昭和39年度以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)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26年3月31日現在)

公社住宅における入居優遇制度

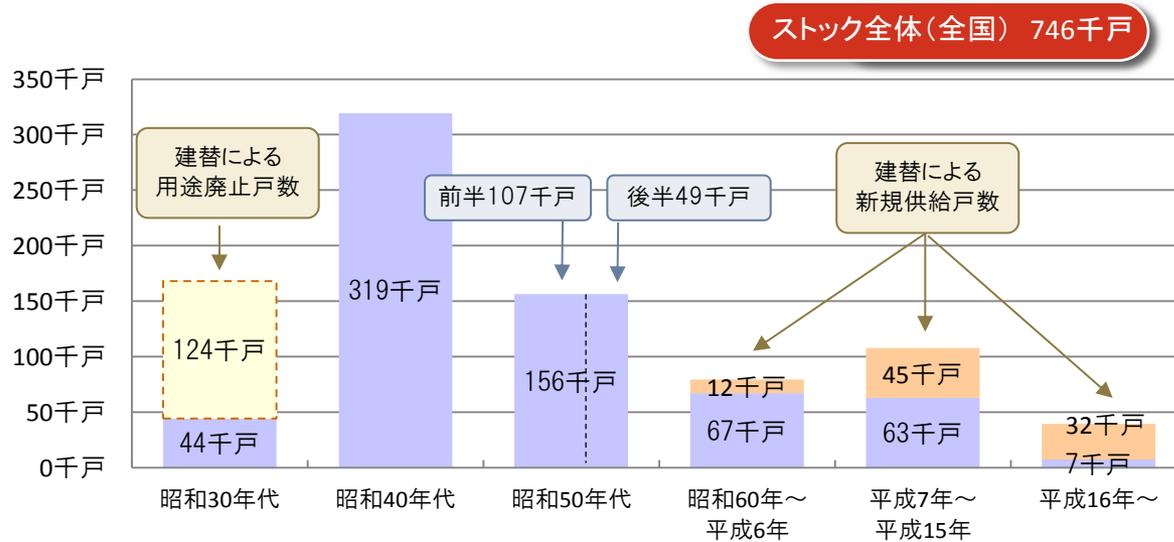
区分	子育て世帯倍率優遇制度	高齢者等優先申込制度 (シルバーウィーク)	子育て世帯等 優先申込制度 (ファミリーウィーク)
募集方法	新築募集(抽選方式)	あき家先着順募集	あき家先着順募集
制度概要	当選確率を通常の区分と比べて5倍に優遇	高齢者世帯等のみが申込みできる優先期間(募集公開開始から7日間)を設定	子育て世帯等のみが申込みできる優先期間(募集公開開始から7日間)を設定
対象住宅	建替え後の新築住宅で居室が2室以上ある住戸	エレベーターが設置されていない住宅の1階または2階の住戸	区内に所在し、区立の小・中学校や公園等が近隣にあるなど子育てに適した環境にある住宅で居室が2室以上ある住戸
対象世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校修了前の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満20歳未満の子と同居し、かつ扶養している方で配偶者がいない世帯 ・妊娠している方がいる世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の高齢者がいる世帯 ・心身障がい者がいる世帯 ・長期疾病等による歩行困難者がいる世帯 ・妊娠している方がいる世帯 ・5歳未満の幼児がいる世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校修了前の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満18歳未満の子2人以上と同居し、かつ扶養している世帯 ・満20歳未満の子と同居し、かつ扶養している方で配偶者がいない世帯 ・妊娠している方がいる世帯 ・65歳以上の高齢者がいる世帯 ・心身障がい者がいる世帯

UR賃貸住宅ストックの現状（全国）

◇UR賃貸住宅ストックは、昭和30年代以降の経済成長、大都市への人口集中を背景として、時々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映して団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準等が極めて多岐にわたっており、老朽化しているものも少なくない。

（平成26年度末現在）

管理開始年代別管理戸数



全国のUR賃貸住宅の分布

エリア	団地数	戸数
首都圏(東京・埼玉・千葉・神奈川・茨城)	886	416,780
中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)	135	57,735
近畿圏(大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山)	425	207,460
九州圏(福岡・長崎・熊本・宮崎・鹿児島)	171	48,048
その他	75	16,190
計	1,692	746,213



（資料）UR都市機構提供

UR団地の再生事業

昭和61年 → 平成19年12月

建替事業

S30年代に供給された
団地を対象

- ・敷地の高度利用
- ・居住水準の向上

を目的として実施

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針

団地再生事業

全面建替事業

一部建替事業

複合型団地再生

集約型団地再生

用途転換

(敷地整備型・建物譲渡型)

既存住宅はすべて
除却

⇒ 建替後住宅への
戻り入居が基本

既存住宅を活用

⇒ 団地内の既存住宅
への移転が基本

UR賃貸住宅以外
の用途として活用

土地所有者等への譲渡、返還等

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針

◇同一需給圏等のエリアで、人口動向、需要動向等を勘案の上、立地条件、ストック量、ストック構成（住戸規模・築年数・家賃帯等）等を分析し、再生・活用の方向性を策定（平成19年12月）

エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定（平成20年2月）

【団地の類型の考え方】

（平18年度末）

団地の類型	全国（都内）	再生・再編の考え方	
団地再生	約16万戸（2万戸）	まちづくりにより団地を再生	
	全面建替え	約4万戸（0.7万戸）	団地を全面的に建替え
	一部建替え	約4万戸（1.0万戸）	団地の一部の建替えを予定し、一部の既存住宅を改善
	集約	約8万戸（0.3万戸）	団地の集約化に併せて、一部の既存住宅の改善
ストック活用	約57万戸（14万戸）	既存住宅の改善	
用途転換	約1万戸（0）	団地全体をUR賃貸住宅以外の用途へ転換	
土地所有者等への譲渡、返還等	約3万戸（0.7万戸）	全面借地方式市街地住宅を譲渡等、特別借受賃貸住宅を返還	

《改善等の取組み》

- ①既存の住宅を時代のニーズに合わせるため、立地・特性に応じて住戸内（間取り・設備等）、住棟共用部（エントランス・共用廊下等）、屋外環境等を改善
- ②高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、バリアフリー化を推進
- ③公共団体、地域の民間事業者・NPO法人等と連携し、高齢者支援や子育て支援サービスに係る施設を積極的に誘致

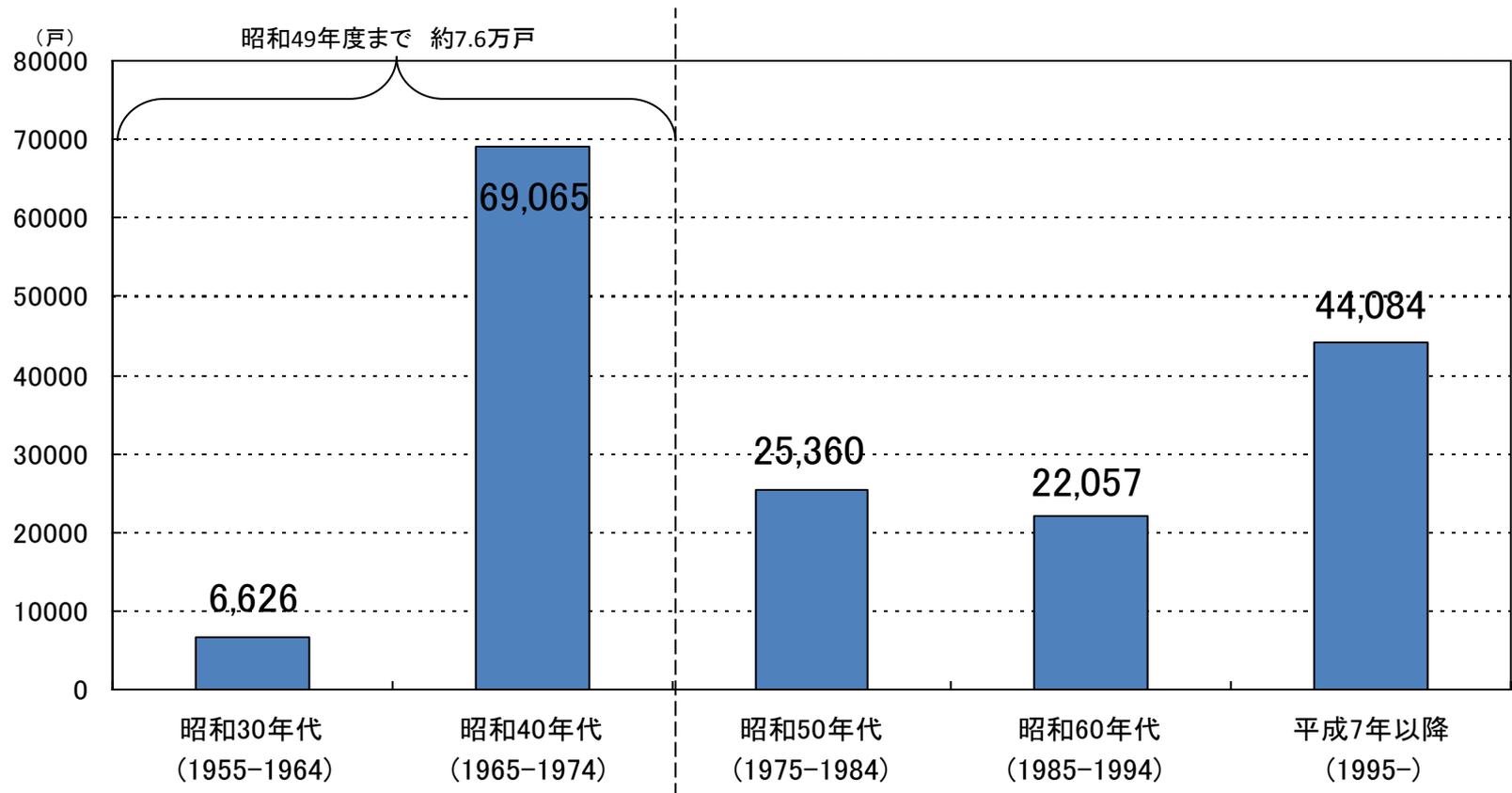
UR賃貸住宅ストック（約77万戸（平成18年度末現在））を居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減、平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減する。

（資料）UR都市機構提供

UR賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇都市機構賃貸住宅のストック約17万戸のうち約7.6万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。

都市機構賃貸住宅の建設年度別ストック



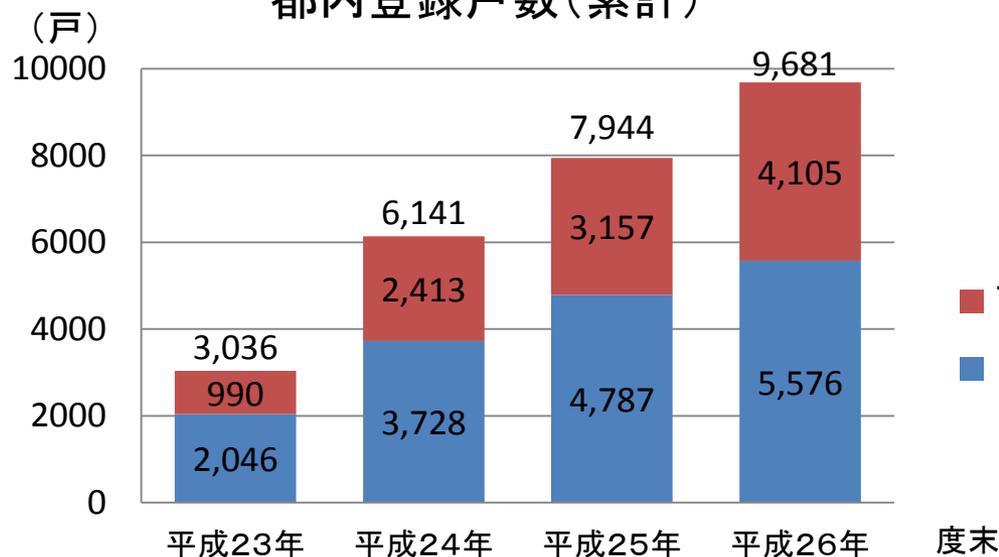
(資料) 都市再生機構データより東京都都市整備局作成 (平成27年3月31日現在)

サービス付き高齢者向け住宅の戸数

サービス付き高齢者向け住宅とは

- 平成23年4月の「高齢者住まい法」改正により、サービス付き高齢者向け住宅登録制度を創設（住宅施策と福祉施策の連携を強化）※事業者は、都道府県へ住宅を登録
- ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、緊急時対応サービス、安否確認サービス及び生活相談サービスの提供がなされるバリアフリー構造の賃貸住宅
- 入居者の要件は原則60歳以上（要介護度等の要件なし）

都内登録戸数(累計)



○ 民間事業者の積極的な参入により、登録戸数は順調に増加

○ 約6割の住宅が、医療・介護事業所を併設

○ 入居者の特徴

・平均年齢 82歳

・平均要介護度 1.6

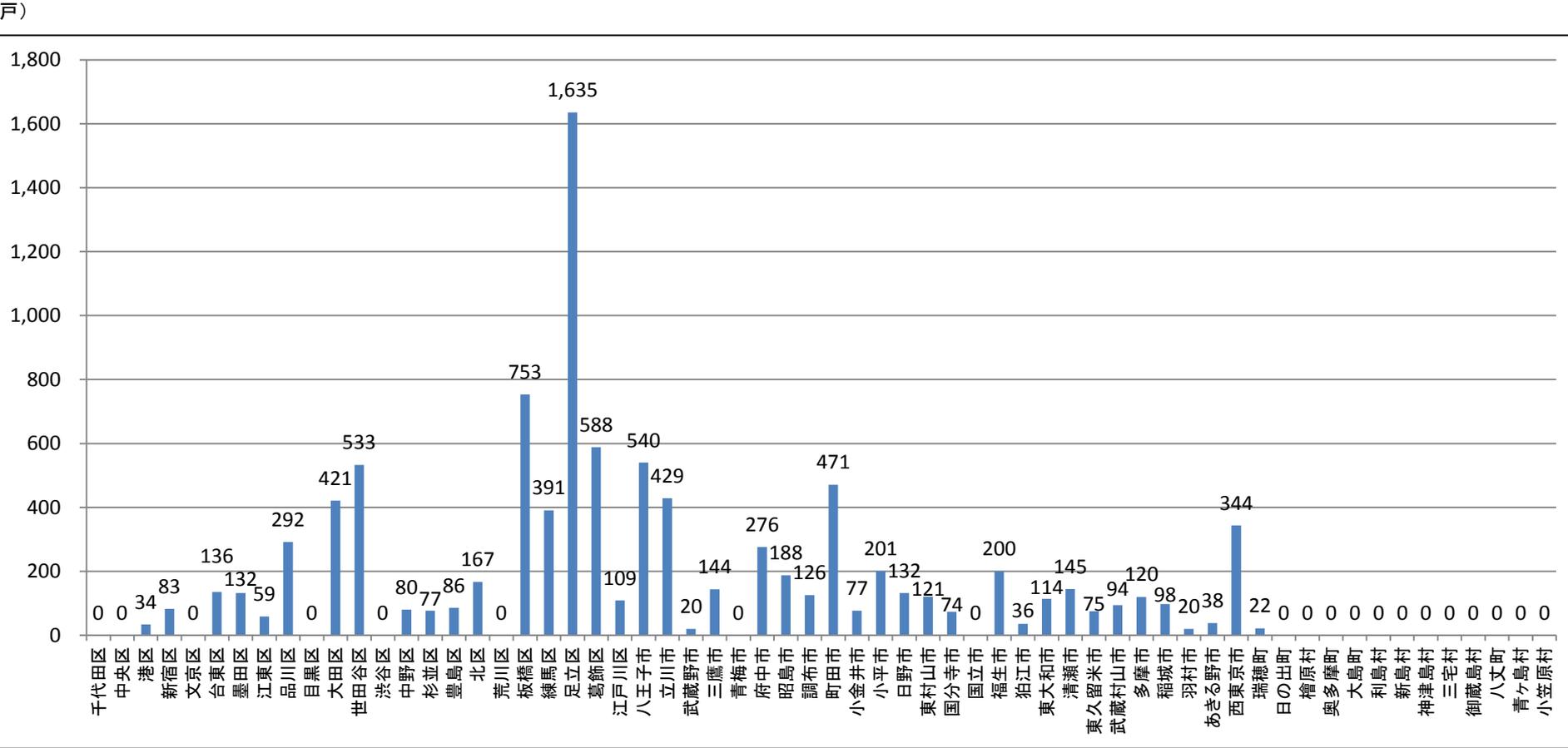
・8割以上が単身で入居

◇住宅別
 ④ サービス付き
 高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅の戸数（区市町村別）

◇整備戸数9,681戸（平成27年3月31日現在）

◇区市町村によって整備戸数に偏りがある。



(資料)東京都都市整備局作成

- 「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:9,681戸(平成26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。

- 多様な世代が安心・健康に暮らせる「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備推進に向け、サ高住を高齢者等の安心居住の地域拠点として、整備補助等を通じて、適切な立地を誘導し、地域包括ケアとコンパクトなまちづくりを一体的に推進
- 的確なサービスとコミュニティ豊かなサ高住へ魅力を高めていくため、地域等にかかれた「サ高住のオープン化」を図り、「開かれたサ高住」を推進

現状と課題

サ高住の供給状況

<現状>

- ・ 地域的に供給のばらつきがあり、市街化区域外、医療機関等へのアクセスが悪い地域への立地も見られる
- ・ 在宅ケアを支えるサービスである24時間対応の定期巡回・随時対応サービスに係る事業所等の併設は限定的
- ・ 既存ストックの活用は限定的

<課題>

- ① まちづくりや適切なサービス供給等の観点から、地元自治体の関与を強化し、計画的な整備を推進
- ② 在宅ケアの実施に向け、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスに係る事業所等の併設を促進
- ③ コスト抑制等に向け、公的不動産(PRE)や空家等の活用促進

今後取り組むべき主な対策

サ高住の適切な立地の推進

- (1) 市町村によるサ高住の供給方針の策定促進
 - 市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画へのサ高住の供給方針の明示を推進
 - 補助金申請時の市町村の意見を聴取。特に、居住誘導区域外に立地するものについて、同意を求める
 - 補助金等の支援を供給方針に適合するものに重点化する方向で平成27年度中に検討等
- (2) 公的不動産(PRE)や既存ストックの活用促進
 - PREの活用に向けた事例集の策定
 - 既存の住戸等の活用推進のための整備支援の拡充・規制の緩和等
- (3) 事業者の理解等
 - 補助金申請時等における需要予測の徹底など、的確な需要予測等に基づく事業者自らの検討が進む環境を整備
- (4) 周辺地域へのサービス供給拠点となるサ高住の整備推進
 - 24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや小規模多機能型居宅介護に係る事業所など、併設施設の整備に対する重点的支援等

現状と課題

サ高住の質等

<現状>

- ・見守り・生活相談の**従事者の体制にばらつき**
- ・同一グループの事業所でケアプランを作成する入居者が多いなど、**過剰な介護保険サービスの提供等が懸念**
- ・**要介護度の重度化等への対応に懸念**があるものも存在
- ・要介護度が重度化した場合の対応について説明していないなど、**情報提供が不十分な事業者**も存在

<課題>

- ① **人員体制の強化や能力の向上**
- ② **外部から提供される介護サービス利用の適正化**
- ③ **地域の医療・介護との適切な連携など、要介護度の重度化等に的確に対応できる体制の構築**
- ④ **情報提供の適正化など、利用者が安心して入居できる環境の整備**

高齢者世帯の居住状況

<現状>

- ・**要介護認定等を受けている高齢者の大半は在宅**

<課題>

- 高齢者の安心な居住確保に向けた**地域における見守り・生活相談体制の確保**

今後取り組むべき主な対策

サ高住の質の向上

- (1) **見守り・生活相談サービスの提供体制強化**
 - 従事者に係る資格のあり方や戸数に応じた従業者数の設定の検討 等
- (2) **要介護度の重度化等に伴う適切なサービス提供の確保**
 - サービス事業所の整備促進など、地域の**医療・介護サービスとの適切な連携の確保**等を推進 等
- (3) **情報提供の適正化、適切な指導監督と第三者による評価**
 - 誰もがアクセスできる**登録情報の充実・改善**
 - **有料老人ホーム設置運営標準指導指針**等を踏まえた自治体の適切な指導監督の推進
 - 運営や医療機関との連携状況等に関する**第三者による評価に係る指標等の検討** 等

介護サービス利用の適正化

- **保険者によるケアプランの調査・点検強化**等により、**介護サービスの計画(ケアプラン)の適正化**等を推進 等

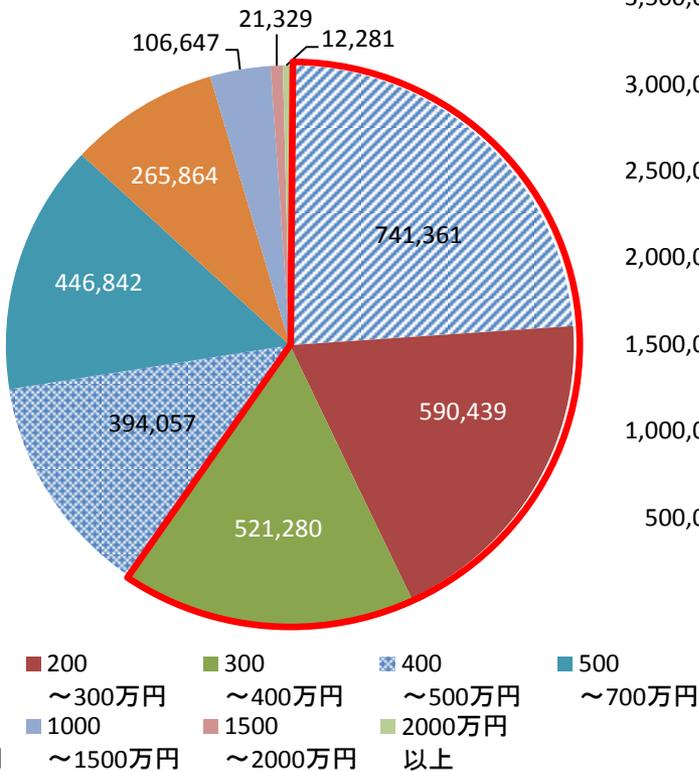
地域における生活支援サービスの提供体制の確保

- ICTを活用した地域のNPO等による安価な見守りサービスの提供等に係る**モデル的取組の支援**
- **居住支援協議会による地域の居住支援に係る取組**の実施
- 介護保険制度の地域支援事業を活用した地域における**支え合い体制づくりの促進** 等

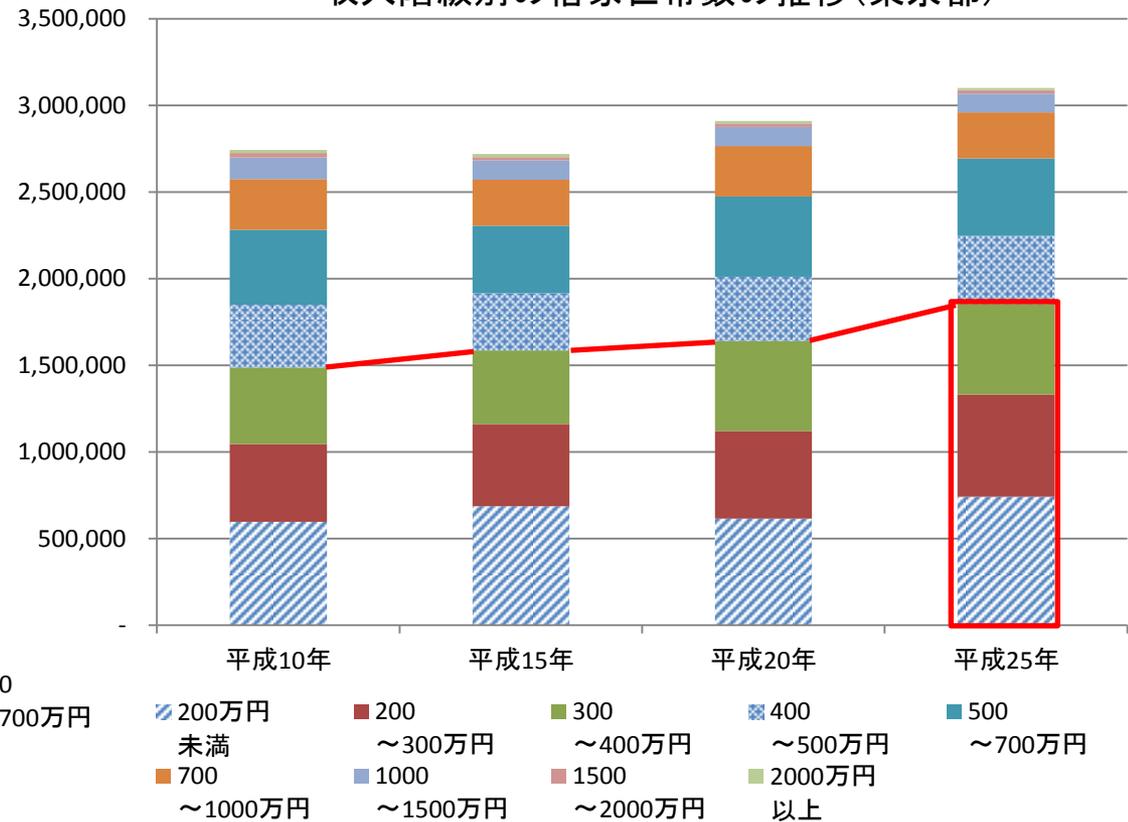
借家世帯の年間収入

◇借家世帯の半数以上は、年間収入が400万円までの世帯である。
 ◇借家世帯数のうち、年間収入が400万円までの世帯数が増加している。

収入階級別の借家世帯(東京都)



収入階級別の借家世帯数の推移(東京都)



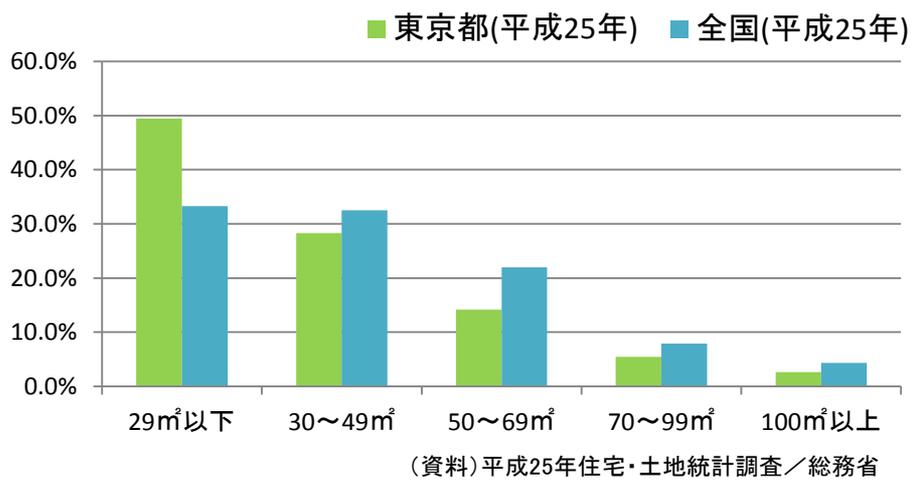
(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

(資料)平成10年～平成25年住宅・土地統計調査／総務省

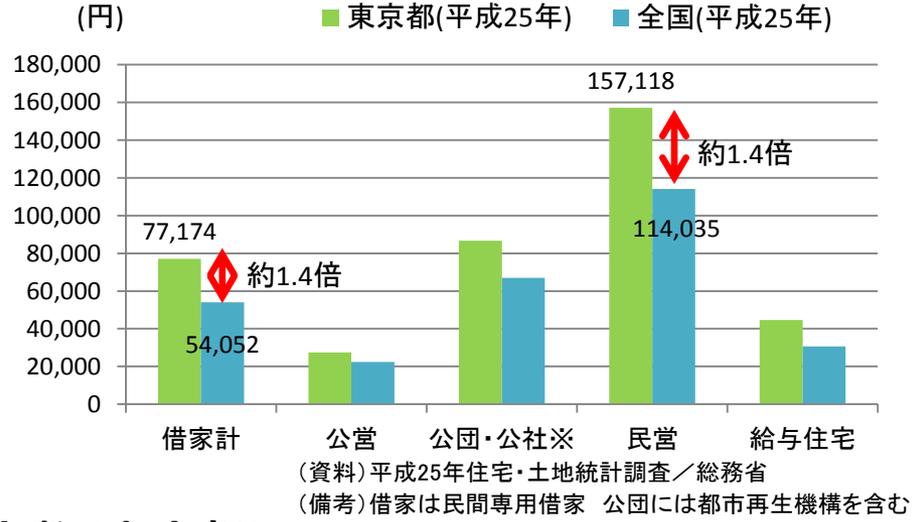
民間賃貸住宅の状況 面積・賃料

◇東京都の借家は全国と比べて、面積は狭く、家賃は高い状況となっている。
 ◇一方、7万円未満の民間賃貸住宅も95万戸と比較的低廉な家賃の借家も一定数存在している。

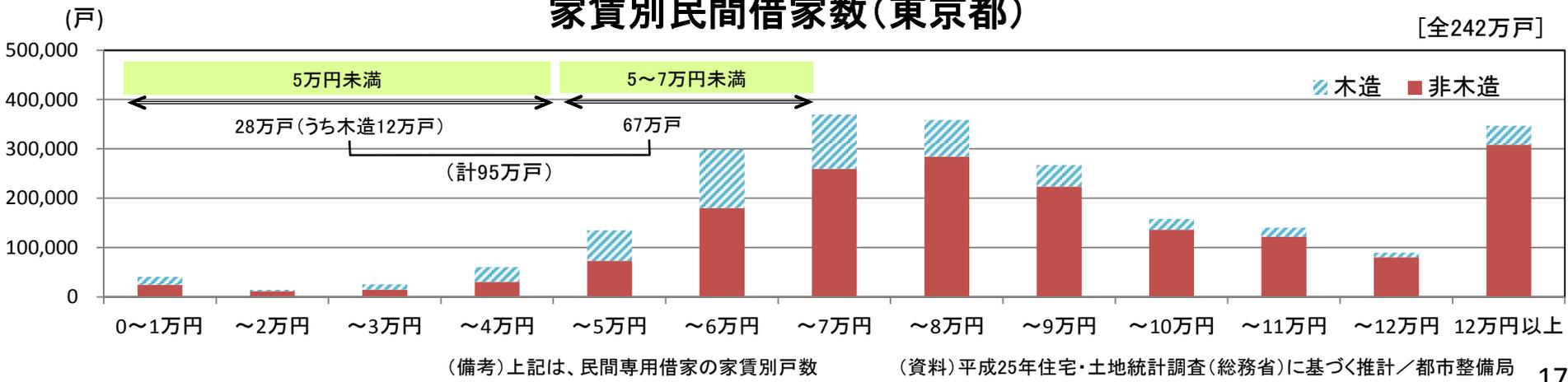
民営借家の面積別戸数割合(東京都・全国)



借家形態別家賃(東京都・全国)

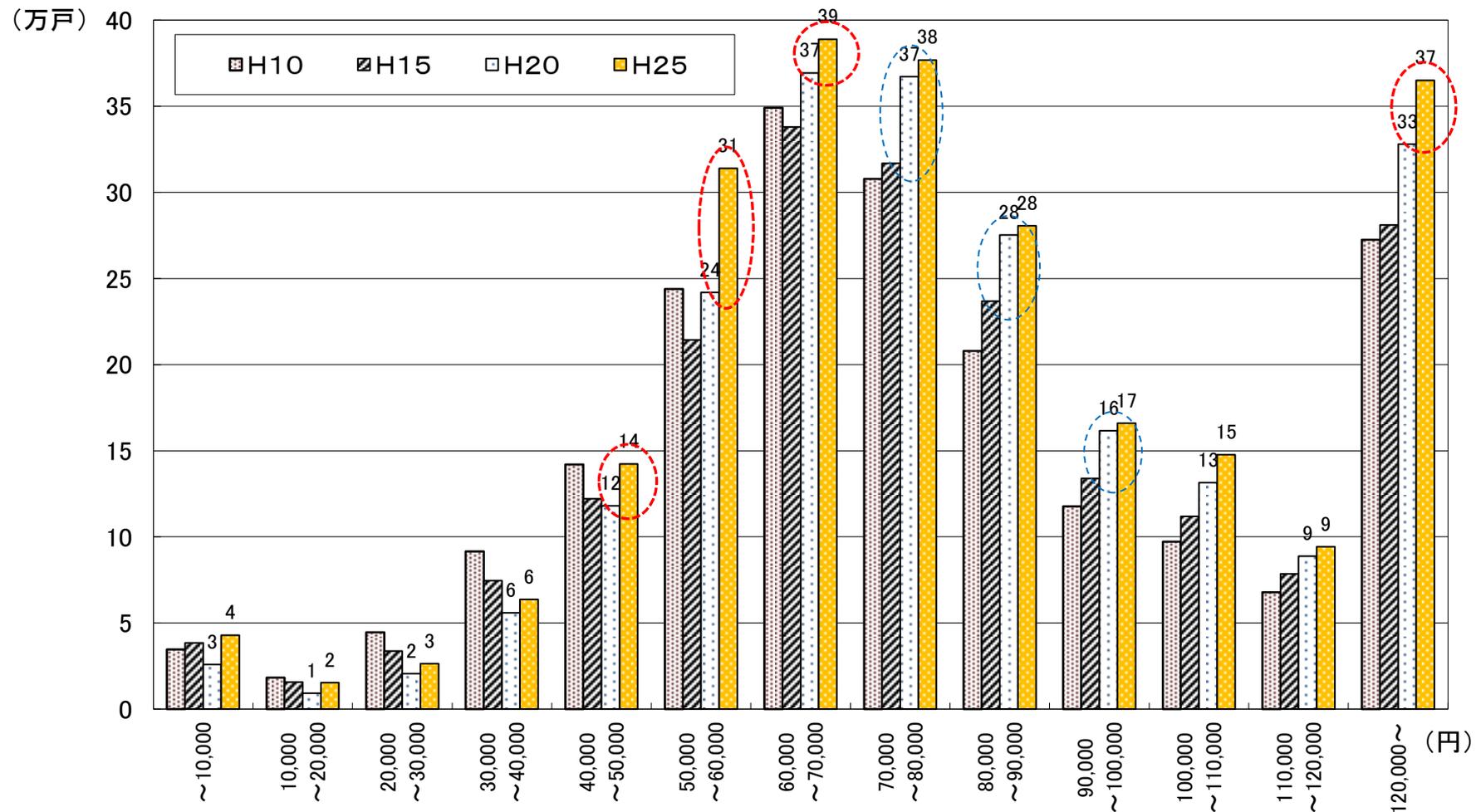


家賃別民間借家数(東京都)



家賃別 民間借家の戸数変化

◇平成20年以降、家賃が7万円未満と家賃が12万以上の民間借家（専用住宅）で増加の傾向がみられる。
◇家賃が7万円以上10万円未満は、概ね横ばいとなっている。

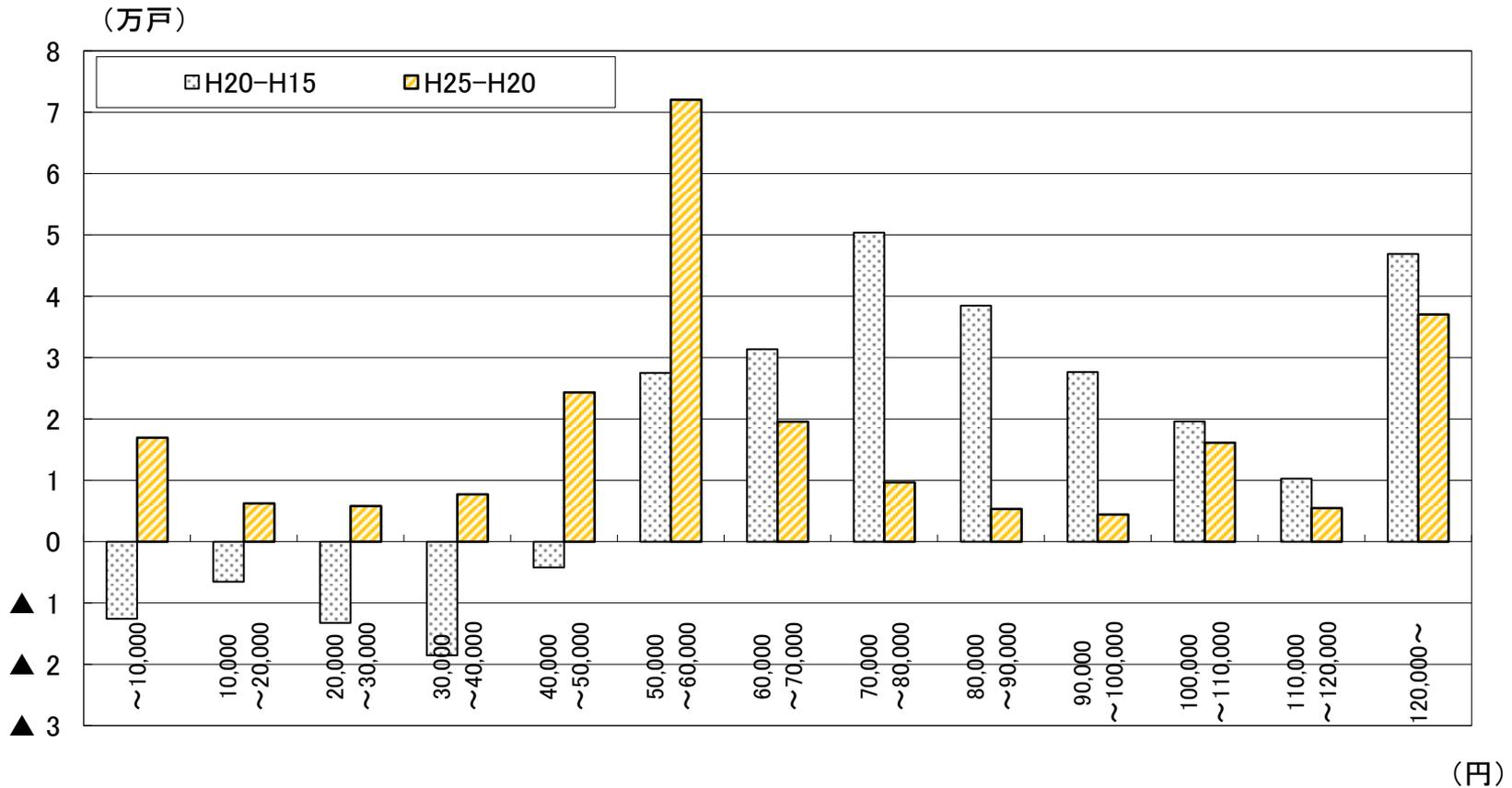


※民間借家(専用住宅)

(資料)平成10年~平成25年住宅・土地統計調査/総務省

家賃別 民間借家の戸数増減

◇戸数増減は、6万円未満の民間借家の増加が顕著となっている。
◇7万円以上の民間借家は、平成20年から平成25年の間より戸数の増加が少ない。



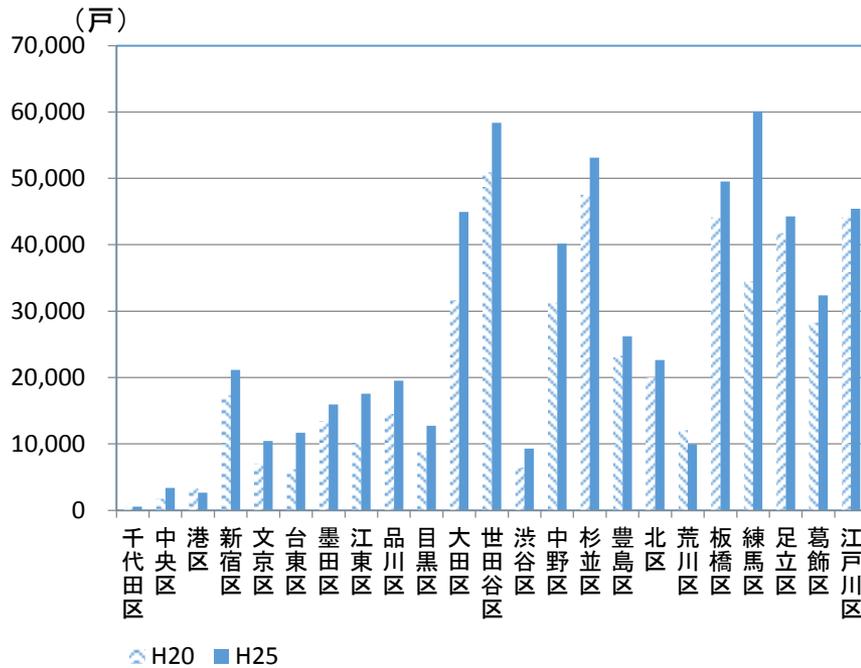
※民間借家(専用住宅)

(資料)平成15年~平成25年住宅・土地統計調査/総務省

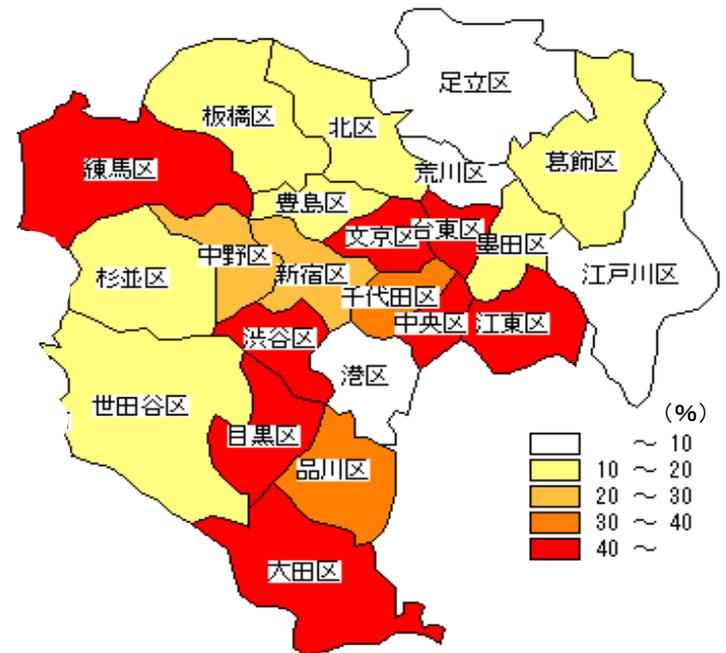
家賃7万円未満の民間借家の増減

◇家賃7万円未満の民間借家は、区部で11.3万戸増加している。
◇主に都心周辺部及び練馬区で増加している。

家賃7万円未満の民間借家の増減(区部)



家賃7万円未満の民間借家の増減率(区部)

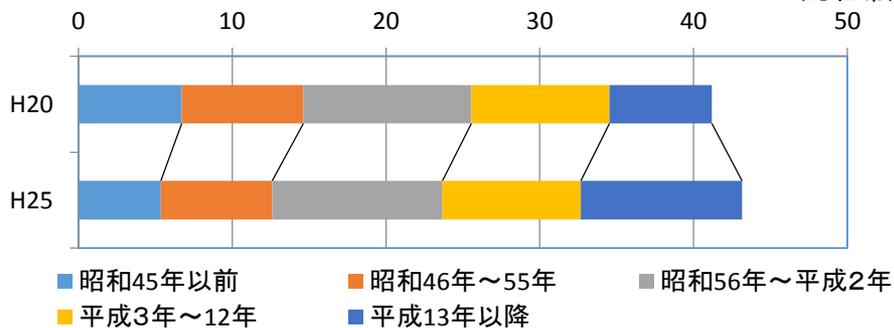


民間借家の建築時期別ストックの増減・民間賃貸住宅の着工状況

◇民間借家（木造）は旧耐震基準のストックが減少している。
 ◇平成22年以降、着工戸数は増加しているが、平均床面積は40㎡程度と大きな変化はない。

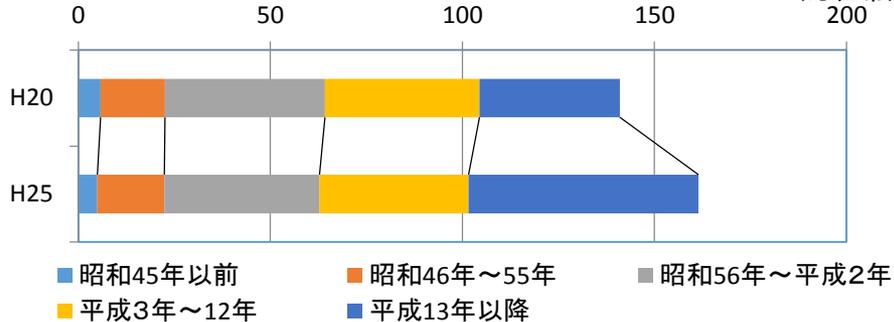
民間借家（木造）の建築時期別ストック数の推移

(万世帯)

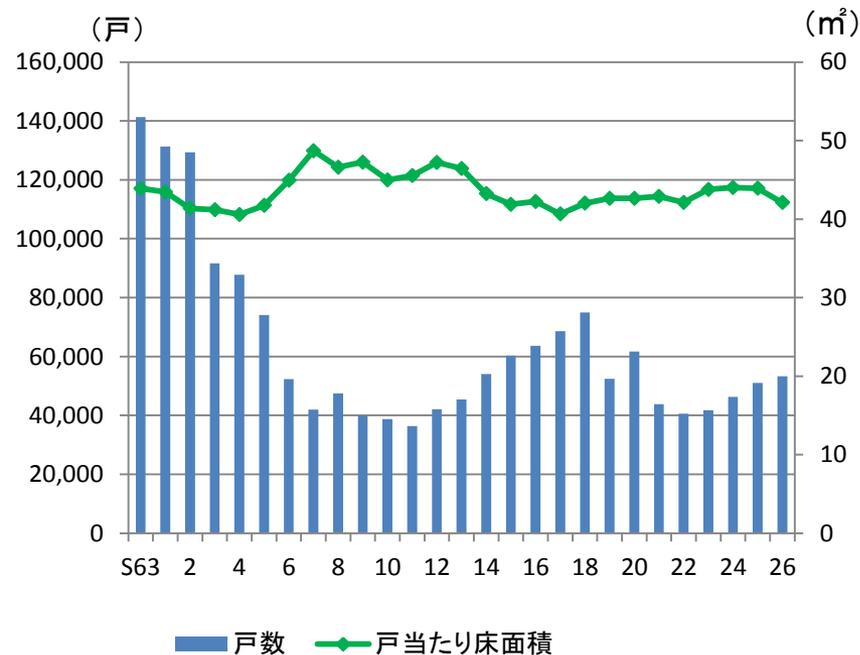


民間借家（非木造）の建築時期別ストック数の推移

(万世帯)



民間賃貸住宅の着工戸数と戸当たり床面積の推移



(資料) 平成20・25年住宅・土地統計調査／総務省

(資料) 建築統計年報／東京都都市整備局

各居住支援制度の概要

◇家賃債務保証制度 <(一財)高齢者住宅財団>

高齢者世帯等が賃貸住宅に入居する際に、財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度です。

- 対象住宅
財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅
- 対象世帯
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯
- 保証の対象、保証限度額

保証の対象	保証限度額
(1) 滞納家賃（共益費・管理費を含む）	月額家賃の12ヵ月分に相当する額
(2) 原状回復費用および訴訟費用	月額家賃の9ヵ月分に相当する額

- 保証料
2年間の保証の場合、月額家賃の35%

◇あんしん居住制度 <(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター>

以下のサービスにより、住み慣れた住宅、住み続けたい地域でのあんしん生活を支える制度です。

(1) 見守りサービス	住宅に設置する「生活リズムセンサー」「緊急通報装置」「携帯用ペンダント」により24時間安否を見守ります。
(2) 葬儀の実施	亡くなった場合に、死亡診断書の提出、火葬（埋葬）許可書の受理および火葬を致します。
(3) 残存家財の片付け	亡くなった後に、住宅内に残された家財（貴重品以外）の片付けを行います。

⇒高齢者等とその家族、大家さんなどの不安を解消します。

※ これらのサービスは、単独でも、それぞれのサービスを組み合わせても利用できます。

※ 料金については、預かり金タイプ（一括払い）のほかに月払いタイプがあります（要件あり）。

各居住支援制度の概要

◇生活福祉資金の貸付 <(社福)東京都社会福祉協議会>

低所得世帯や障害者世帯、高齢者世帯に対して、福祉資金等の貸付と必要な相談支援を行っています。

また、失業等により日常生活全般に困難を抱えた世帯の生活の建て直しのために、継続的な相談支援と生活費及び一時的な資金の貸付を行う「総合支援資金」があります。「総合支援資金」では、必要に応じ、住宅入居金（敷金、礼金等）なども貸付の対象となります。

※ 資金の貸付相談、申込みは区市町村社会福祉協議会で行っています。

◇東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度 <東京都都市整備局>

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録し、高齢者等に紹介する、都独自の制度です。

((公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが、本制度の登録業務等を実施)

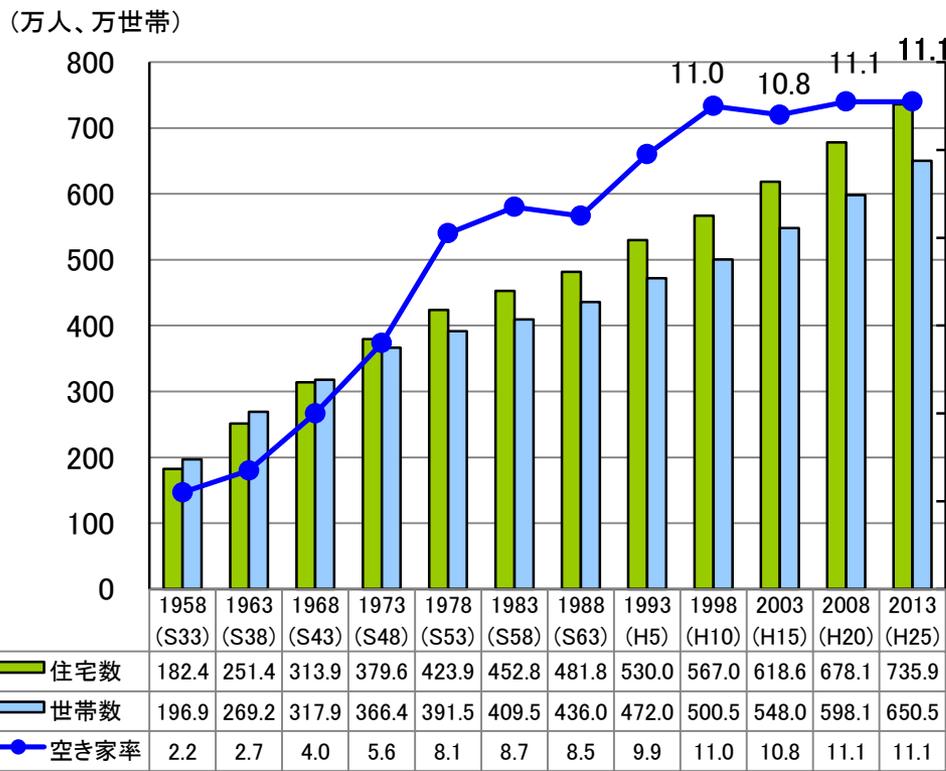
(主な登録基準)

規模・設備	各専用部分に、台所、水洗便所、洗面設備を備えたものであること。 ただし、共用部分に共同して利用するため台所、水洗便所及び洗面設備を備えることにより、適切な居住環境が確保される場合には、各戸に備えずとも可。
契約関係	家賃等の前払金を受領する場合は、 <ul style="list-style-type: none">・前払金の算定基礎、返還義務の金額の算定方法が明示されていること。・返還債務を負うことになる場合に備え、前払金に対し、必要な保全措置を講じること。
その他	生活支援サービスの提供を行う場合は、「生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要領」に基づく届出を行うこと。 ※ 都のサービス指針に基づく面積（一住宅に複数人が生活する場合、各人の専用の居室（7.43㎡（和室であれば4.5畳）以上）が確保されていること。 ※ 老人福祉法の規定に基づき、有料老人ホームの届出が必要となる場合がある。

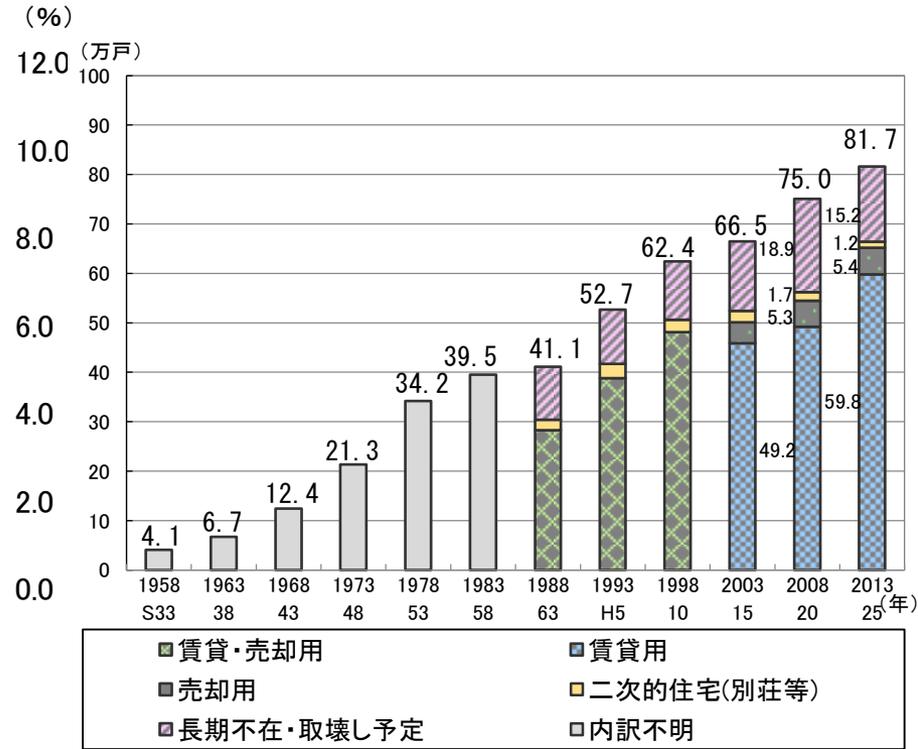
空き家の状況

◇平成25年において住宅ストック数は約735万戸、総世帯数は約650万世帯となっている。
◇空き家数は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)



空き家数の推移(東京都)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査/総務省

空き家の状況

◇平成25年の東京都の空き家総数81.7万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は65.6万戸である。
◇活用可能な空き家は、賃貸用の住宅が多い。

都内の活用可能な空き家

<空き家総数 81.7万戸の内訳>

	賃貸用					その他(居住世帯が長期不在等※)					二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし (65.6万戸)	1.1万戸	0.7万戸	10.1万戸	37.0万戸	0.1万戸	4.9万戸	0.3万戸	0.9万戸	4.7万戸	0.2万戸	1.0万戸	4.6万戸
腐朽・破損あり (16.1万戸)	10.9万戸					4.2万戸					0.2万戸	0.8万戸
合計 (81.7万戸)	59.8万戸					15.2万戸					1.2万戸	5.4万戸

賃貸用
計49.0万戸

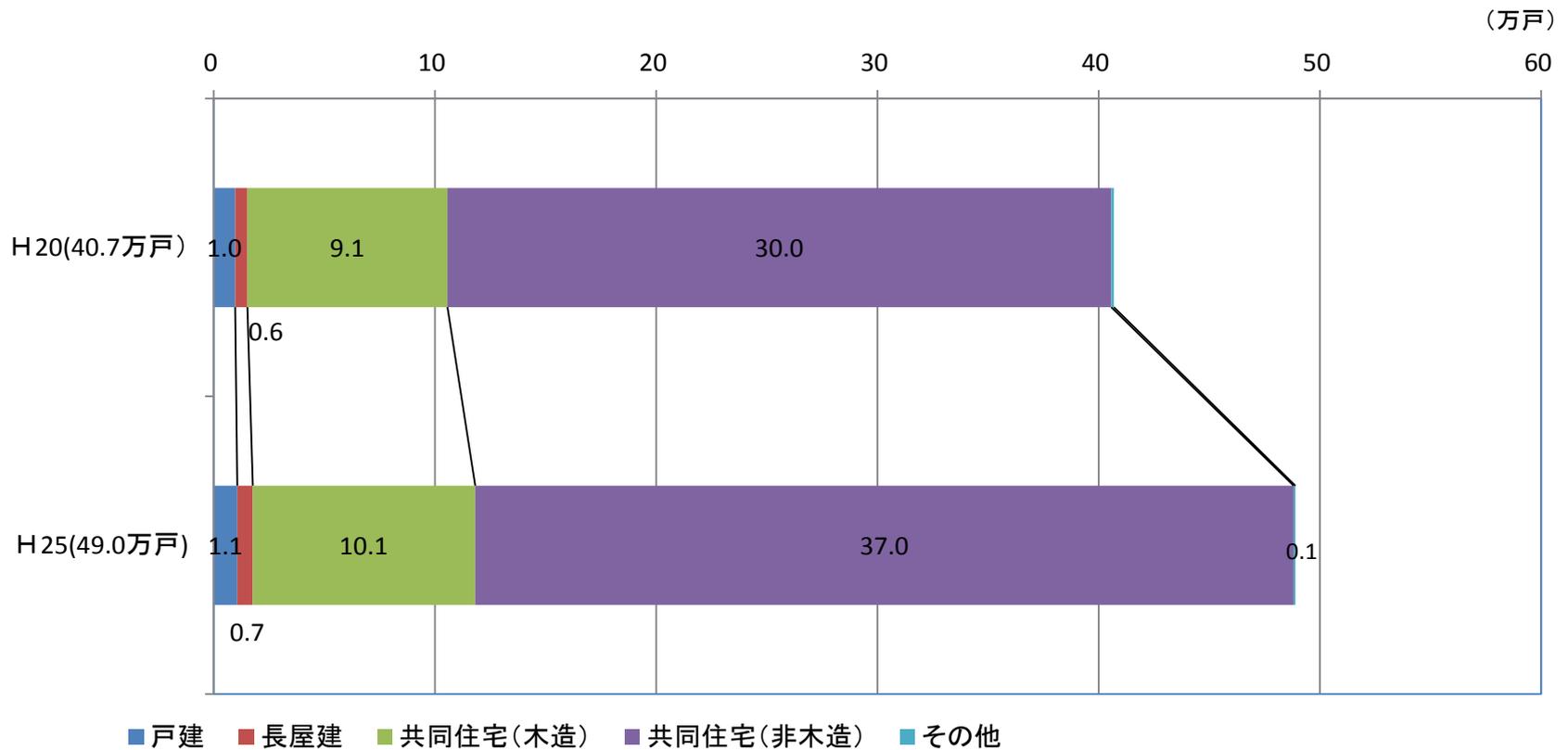
長期不在等
計11.0万戸

(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

賃貸用の空き家の状況

◇賃貸用の空き家（腐朽・破損なし）は約10万戸増加し、なかでも、共同住宅（非木造）の増加が大きい。

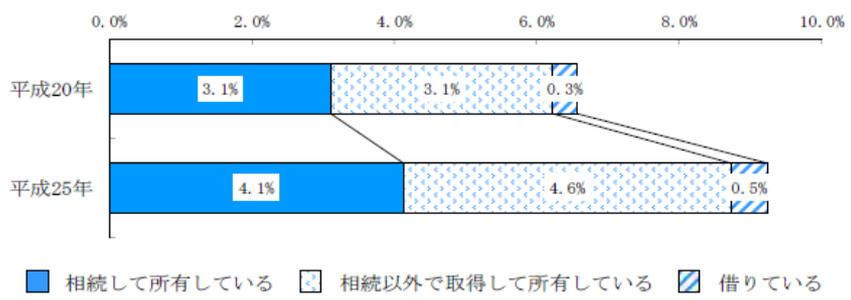
賃貸用の空き家の建て方別住宅数の推移（腐朽・破損なし）



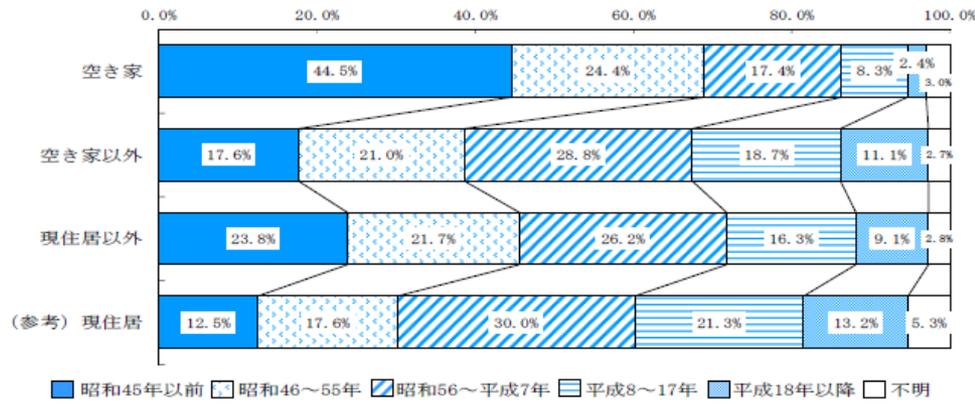
空き家の利用状況・所有者の意向（全国）

◇現住居以外に所有・賃貸している住宅がある世帯の22.9%は、その住宅を「空き家」にしている。
 ◇空き家の建築時期は、昭和55年以前の割合が全体の約2/3を占める。
 ◇空家の今後の活用意向は「空き家のままにしておく」が、約半数。

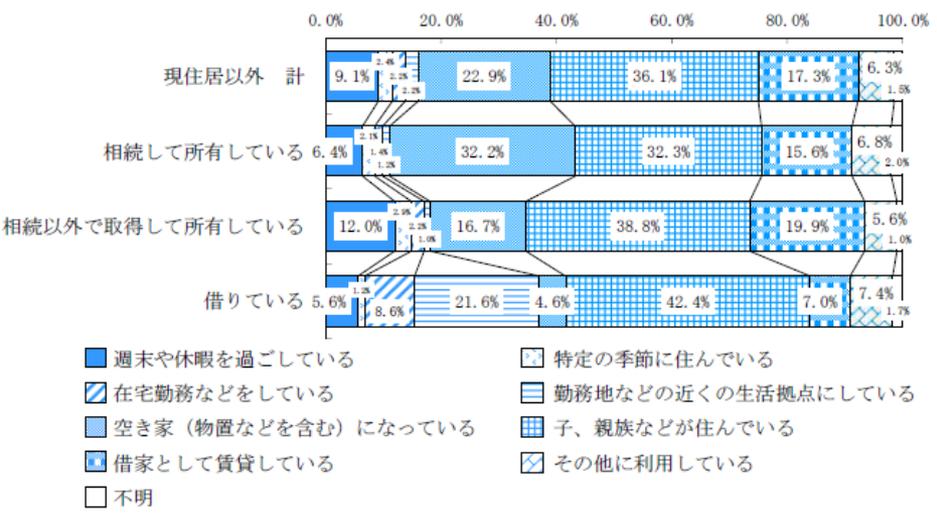
＜現住居以外に所有・賃借している住宅がある世帯＞



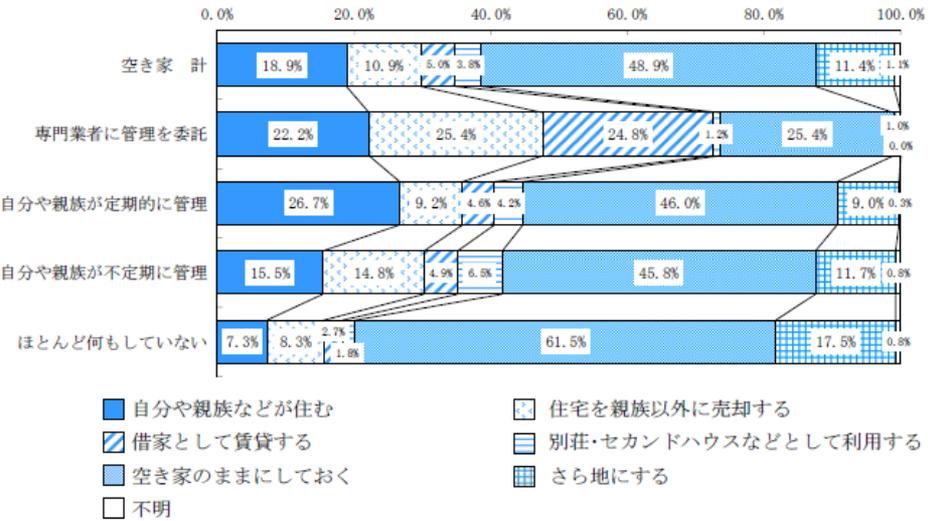
＜空き家等の建築時期＞



＜現住居以外に所有・賃借している住宅の利用状況＞



＜空き家の管理状況及び建物の状態＞



空き家を活用した住宅確保用配慮者の居住の安定確保(国)

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援 [活用]
制度の概要	<p>【補助要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○入居対象者 収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯 *居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる ○住宅要件 住戸の床面積は原則として25㎡以上、住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）、現行の耐震基準に適合していること、一定のバリアフリー化がなされていること ○家賃 公営住宅の家賃に準じたもの <p>【対象工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住のための改修工事、入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事 <p>【補助率・補助限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○補助率：1/3（上限50万円/戸） （共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸） ○事業主体：民間事業者等 <p>【居住支援協議会等との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各地域における整備量の設定 ○住宅情報の登録 ○住宅情報の提供 ○入居状況の確認 		



(出展 「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)【参考資料】)

円滑な入居に向けた区市町村の取組①

◇民間賃貸住宅への入居にあたり、定住などを目的に、14区7市で家賃補助を実施

区市名	家賃助成の対象者・世帯					※ 新規募集なし
	高齢者	障害者	ひとり親	子育て	その他	備考
千代田区	○	○	○	○	○	新婚世帯
港区	○	○	○			
新宿区	○	○	○	○	○	学生・勤労単身者
文京区	○	○	○			
台東区			○※	○※		
品川区	○					
目黒区	○	○	○	○		
大田区	○	○	○			
渋谷区	○	○	○	○※	○※	新婚世帯、単身世帯、二世帯(夫婦世帯、ひとり親世帯)、三人以上世帯(子育て世帯)
豊島区	○	○	○	○	○	50歳以上の単身世帯
北区				○		
荒川区	○					
練馬区	○					
江戸川区	○	○	○			
武蔵野市		○	○			
府中市		○				
日野市	○					
東村山市			○			
国立市	○	○	○			
福生市	○					
東久留米市	○	○	○			

円滑な入居に向けた区市町村の取組②

「あんしん居住制度」利用料への助成 本人の費用負担により、高齢者の見守りや万一の場合の葬儀の実施、残存家具の片付けを行う制度

○ 取組事例

千代田区：見守りサービスの利用料に対する助成（利用料の半額）

中央区：見守り、葬儀の実施、残存家財の片付けのサービス利用料や事務手数料の助成（利用料の半額など）

家賃債務保証制度 高齢者世帯等への保証会社のあつ旋などにより、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する制度

○ 取組事例

区市	概要	協定の締結先
新宿区	単身世帯 36,000円、2人以上の世帯 45,000円を上限に助成	(財)高齢者住宅財団、 日本セーフティー(株) フォーシーズ(株)
葛飾区	初回保証料3万円を限度に助成	(財)高齢者住宅財団
江東区	初回保証料2万円を限度に助成	日本セーフティー(株)
目黒区	家賃の滞納が生じた場合、区が家主に家賃(上限6か月分)を支払う	無し
板橋区	日本セーフティー(株)、フォーシーズ(株)と協定を締結 区の助成はなし	日本セーフティー(株)、 フォーシーズ(株)
三鷹市	初回保証料2万円を限度に助成	(一社)賃貸保証機構

居住支援協議会の取組

居住支援協議会とは

目的

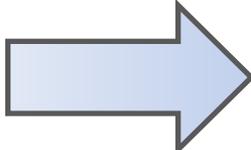
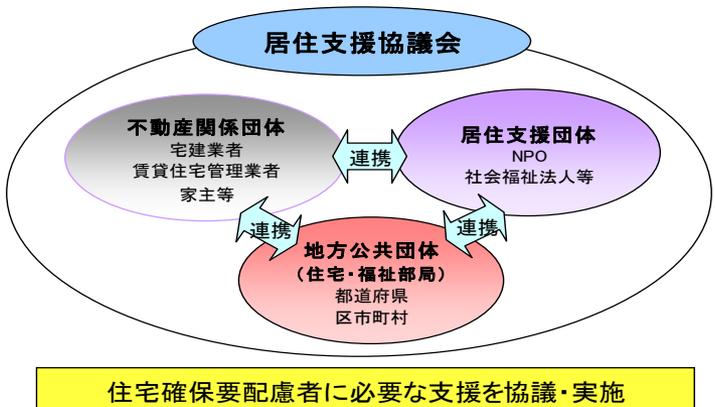
住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※根拠法令:住宅セーフティネット法(H19.7)第10条第1項

役割

- 居住支援に関する情報を関係者間で共有し、密接な連携の上で、必要な支援策について協議する。
 - ⇒ 行政だけで解決できなかった課題を地域の団体と協働して解決することが期待できる。
- 協議を踏まえ、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必要な支援を実施する。

- ◎ 居住支援協議会の設立状況
(平成26年4月14日現在)
- 全国で42協議会
(内訳)
 - ・32道県(愛知県、神奈川県、埼玉県など)
 - ・10区市(福岡市、熊本市、神戸市など)
 - ※都内では、3区
(江東区[H23.9]、豊島区[H24.7]、板橋区[H25.7])



「東京都居住支援協議会」の設立(平成26年6月25日)

居住支援協議会の取組

住宅確保要配慮者に対して、地域の実情に応じたきめ細やかな支援を行うためには、
区市町村が中心となり関係団体やNPO等と連携して取り組むことが重要

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 など

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

区市町村における居住支援協議会の設立状況

◇都内の区市町村で居住支援協議会が設立されているのは、江東、豊島、板橋の3区となっている。（平成27年度は、八王子市と調布市等で設立予定）

◇設立を予定していない理由は、「住宅確保要配慮者の住宅問題が顕在化していない」が約3割である。

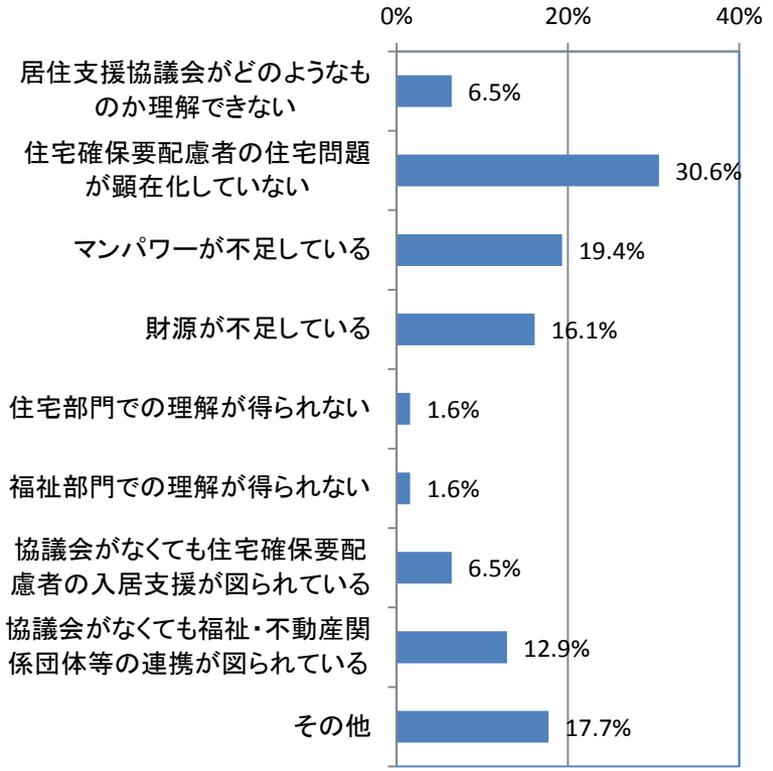
居住支援協議会の設立予定等

協議会設立済	3
協議会の設立について、具体的に検討中	5
協議会に関心があり、設立に向けた検討を行っている	16
現時点で協議会設立の予定なし	38

設立予定時期

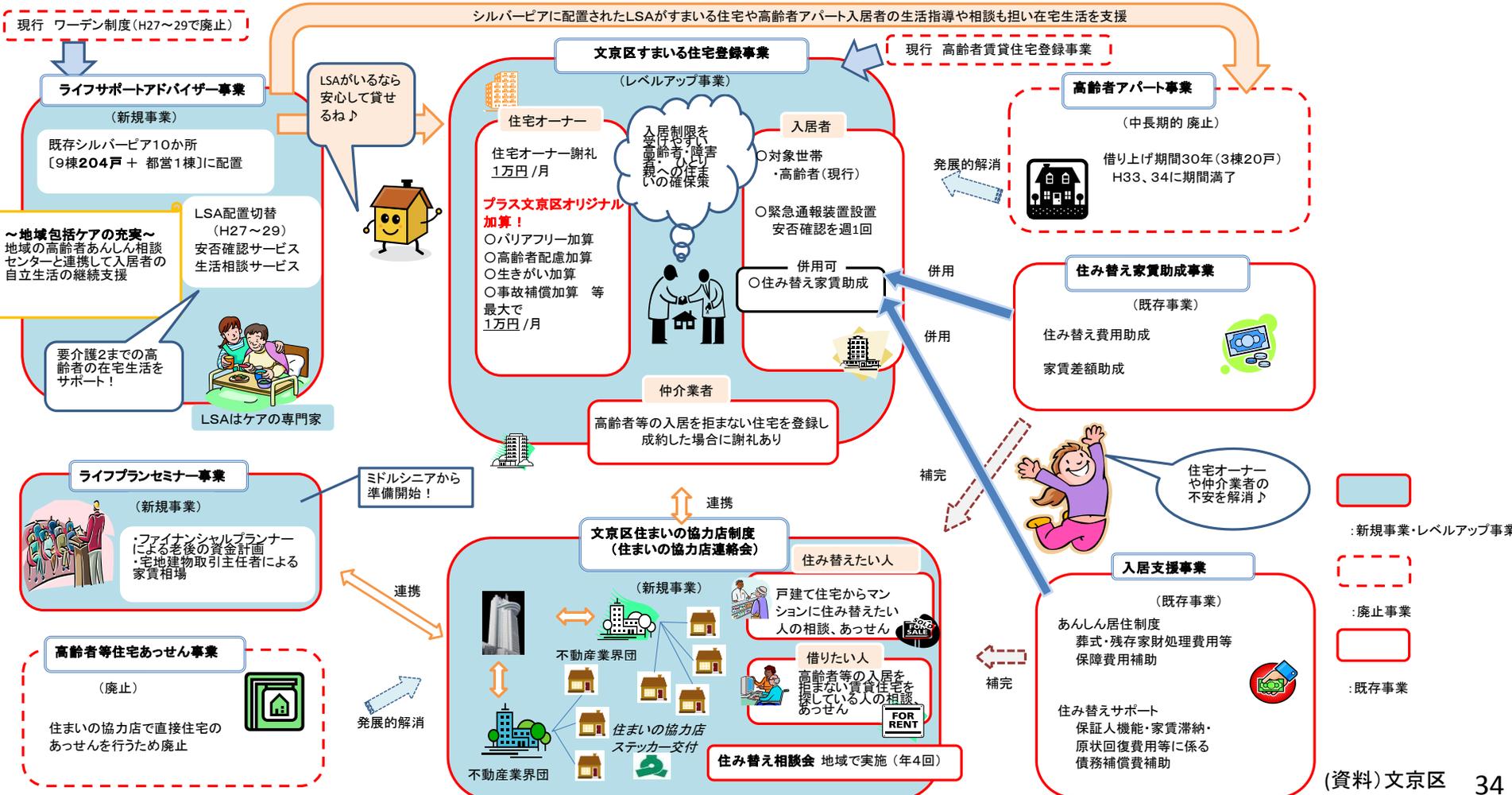
平成27年度	3
平成28年度	4
平成29年度以降	1
未定	13

設立予定がない理由(複数回答可)



文京区すまいるプロジェクト

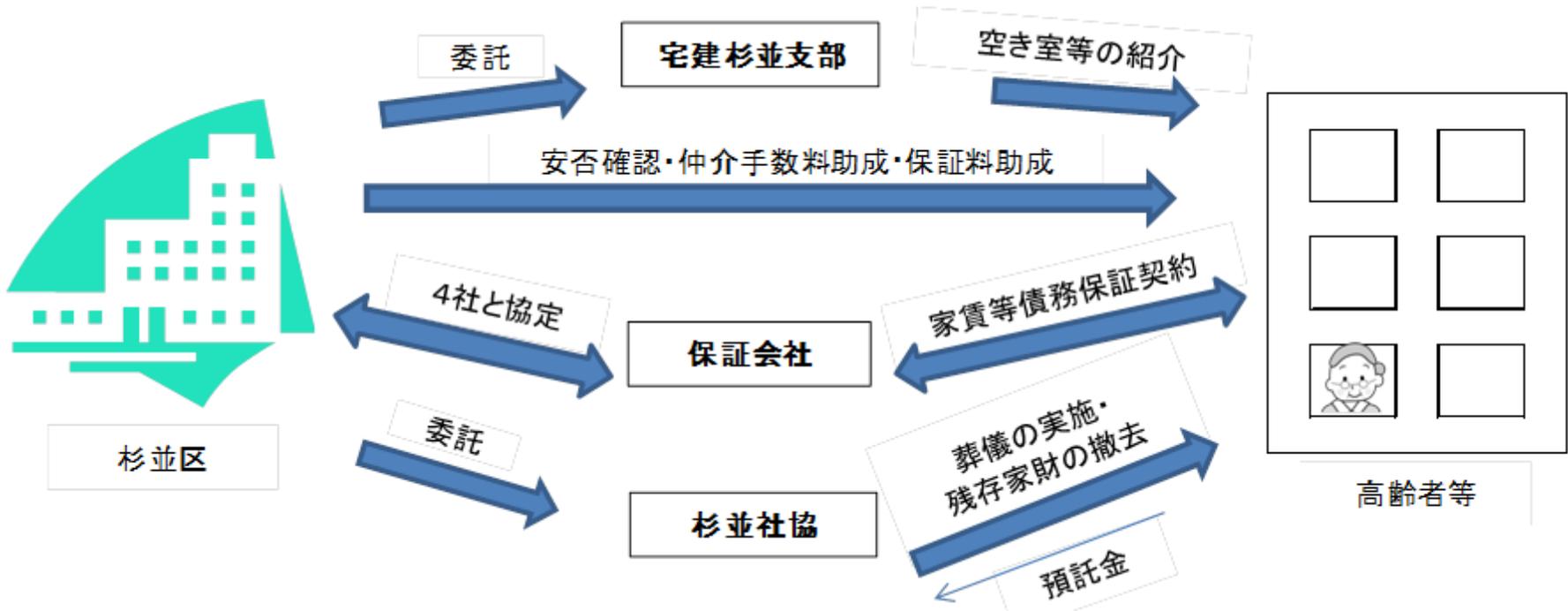
- ◇高齢者、障害者、ひとり親等に対する住まいの確保と生活支援を家賃相場の高い都心で行う取組み。
- ◇高齢者等が民間賃貸住宅に入居した場合、住宅オーナーに毎月謝礼を支払う。
- ◇民間賃貸住宅の紹介は、区内の不動産の協力店が行う。
- ◇入居者の生活支援は区内のシルバーピアのライフサポートアドバイザー（LSA）が巡回して行う。



杉並区「住宅確保要配慮者への居住支援事業（平成26年度）」

◇住宅に困窮する高齢者等の不安を解消し、空き室等の有効活用が図られるとともに、高齢者等は住み慣れた地域での継続的な居住が可能

- (1) 住宅に困窮する高齢者等へのアパートの空き室のあっせん（社団法人東京都宅地建物取引業協会杉並区支部へ委託）
- (2) 安否確認の実施
- (3) 仲介手数料の助成、保証会社を利用する場合の保証料の助成
- (4) 葬儀の実施、残存家財等の撤去（社会福祉法人杉並区社会福祉協議会へ委託）



NPOの活動事例

◇都内のNPOでは、様々な居住支援活動に取り組んでいる。

○ NPO法人ふるさとの会【低所得高齢者居住・生活支援】

設立：1990年（1999年NPO法人認証）

生活困窮者等に地域の中で安定した居住を確保することで尊厳の回復を支援、地域生活支援、宿泊所、自立援助ホーム、就労支援等を実施



○ NPO法人コレクティブハウジング社【共同居住による互助】

設立：2000年（2001年NPO法人認証）

コレクティブハウジングを推進することで、相互互助による多様な暮らし方・生き方を受止められる住環境づくりを推進

※ 豊島区居住支援協議会モデル事業に採択



○ NPO法人SAHS【地域の場づくり、障害者支援】 （せたがやオルタナティブハウジングサポート）

設立：1996年（2000年NPO法人認証）

世田谷区内等で地域の場づくり、住まいづくりとして、「まちのトイレ」、
「地域共生の家」などのプロジェクトを展開



○ NPO法人リトルワンズ【シングルマザー等支援】

設立：2009年（2010年NPO法人認証）

母子家庭世帯の経済的自立を支援するとともに、社会的立場の
確立を目指すため活動、セミナー等の外、居住支援等も実施

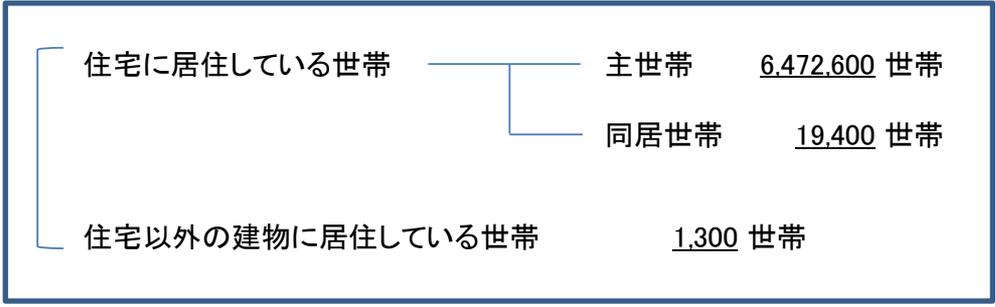
※ 豊島区居住支援協議会モデル事業に採択



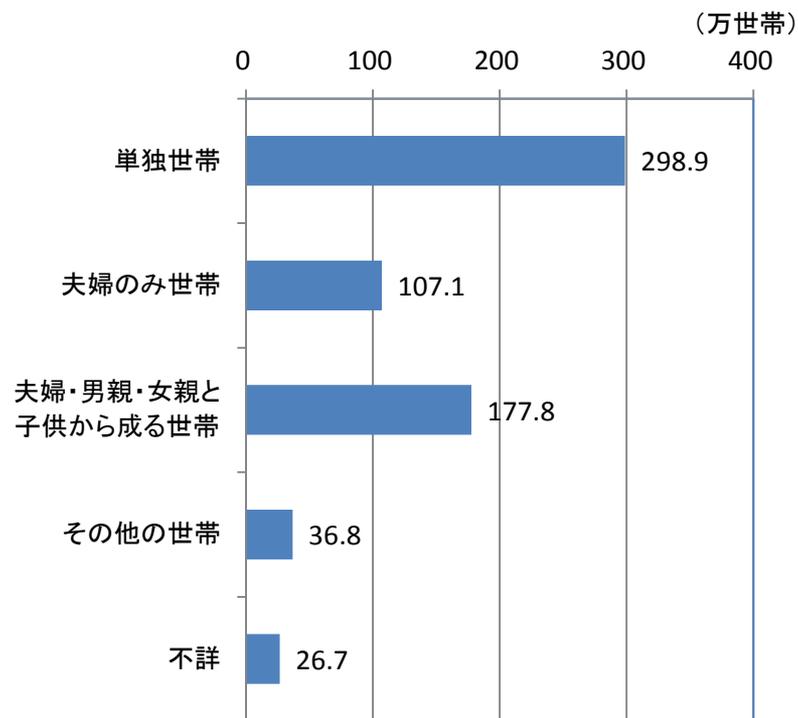
世帯の種類・世帯数／主世帯における家族類型

◇住宅に居住している世帯は主世帯が約647万世帯、同居世帯が約2万世帯となっている
 ◇主世帯のうち、単独世帯が299万世帯（46.2%）、夫婦・男親・女親と子供から成る世帯が178万世帯（27.5%）、夫婦のみ世帯が107万世帯（16.6%）となっている

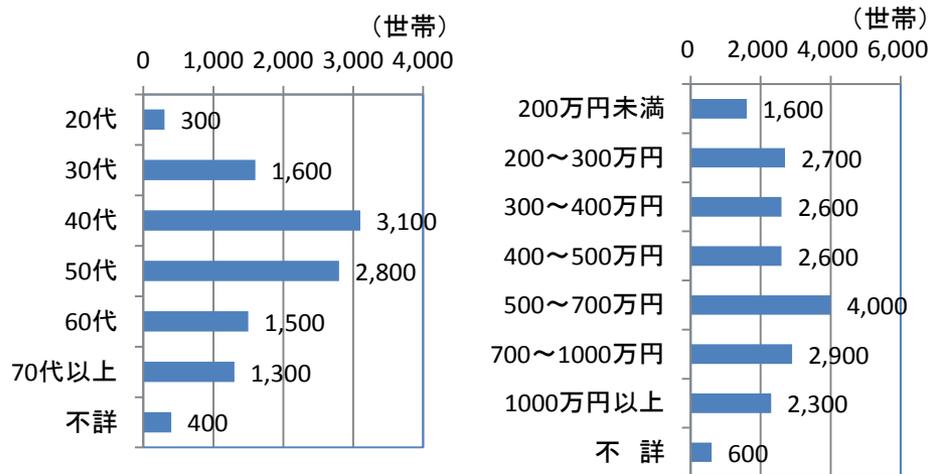
世帯の種類・世帯数



主世帯における家族類型別世帯数



同居世帯の主に家計を支える者の年齢別／年間収入別世帯数

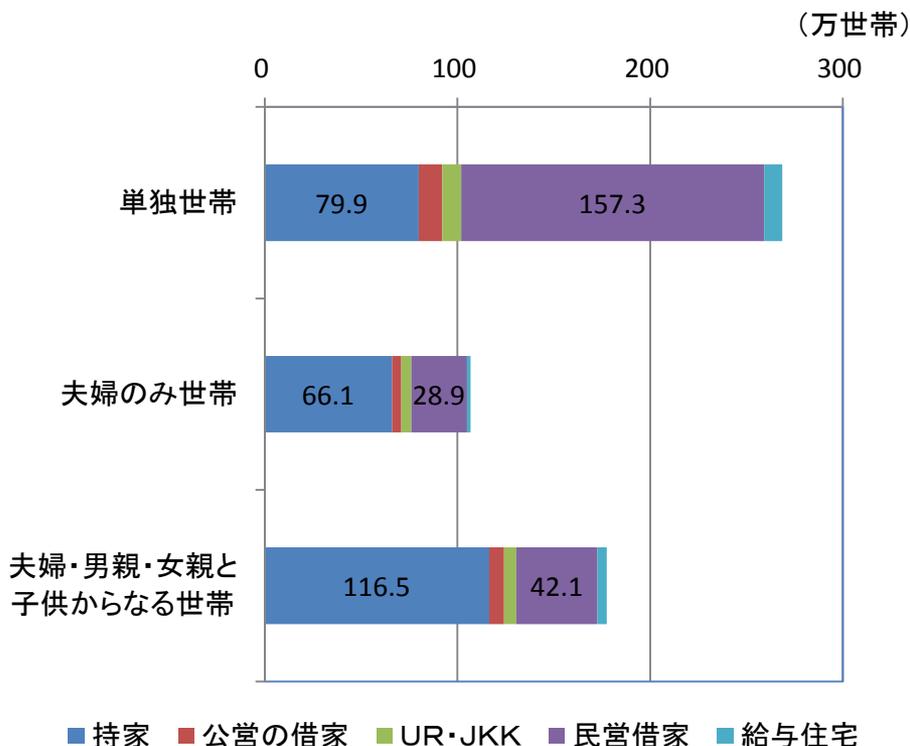


家族類型別住宅の所有関係／年間収入別世帯数

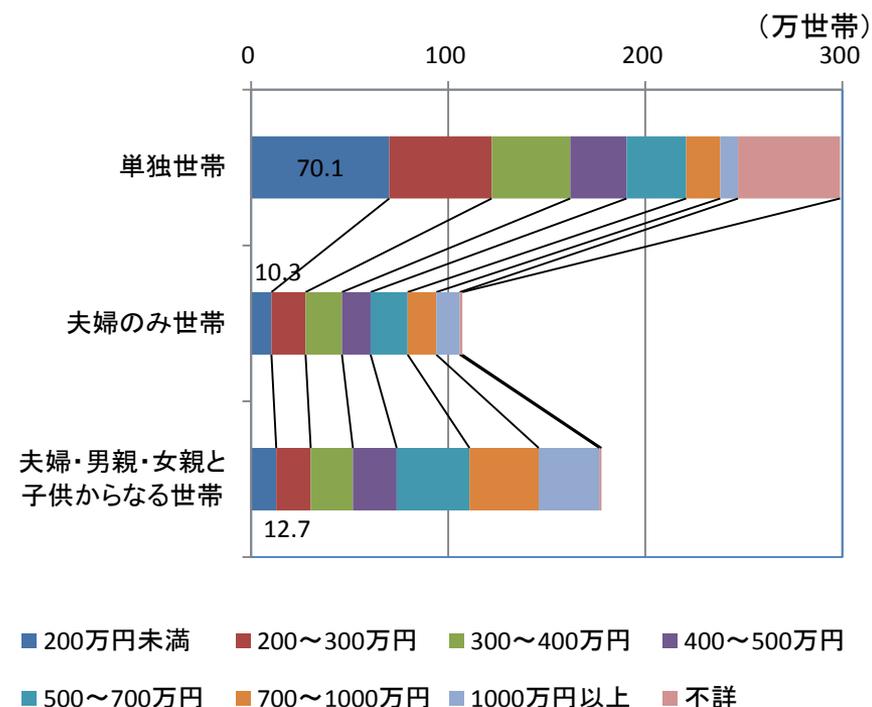
◇単独世帯では民営借家が多く、夫婦のみ世帯、夫婦・男親・女親と子供からなる世帯では、持家が多くなっている

◇単独世帯では、年間収入200万円未満が70.1万世帯、夫婦のみ世帯では10.3万世帯、夫婦・男親・女親と子供からなる世帯では、12.7万世帯となっている

家族類型別住宅の所有関係



家族類型別年間収入別世帯数



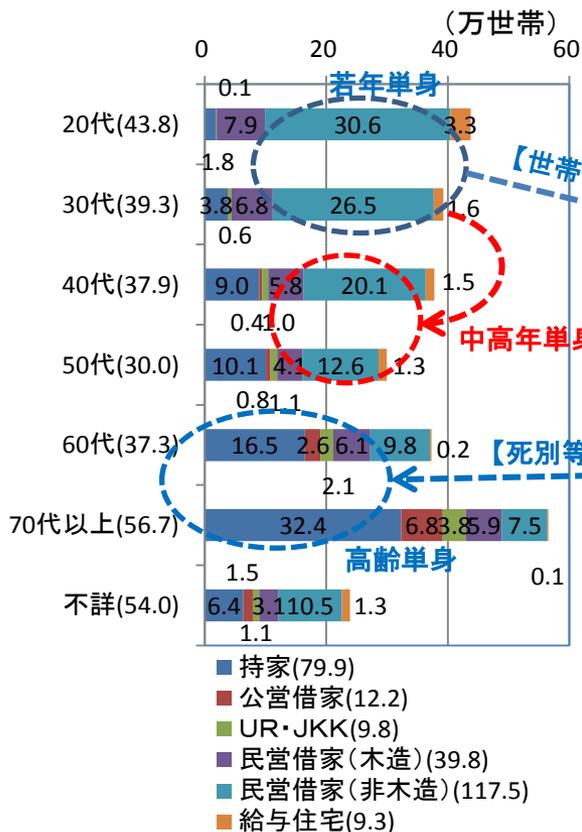
◇世帯別

◎家族類型別の
住まいの現状

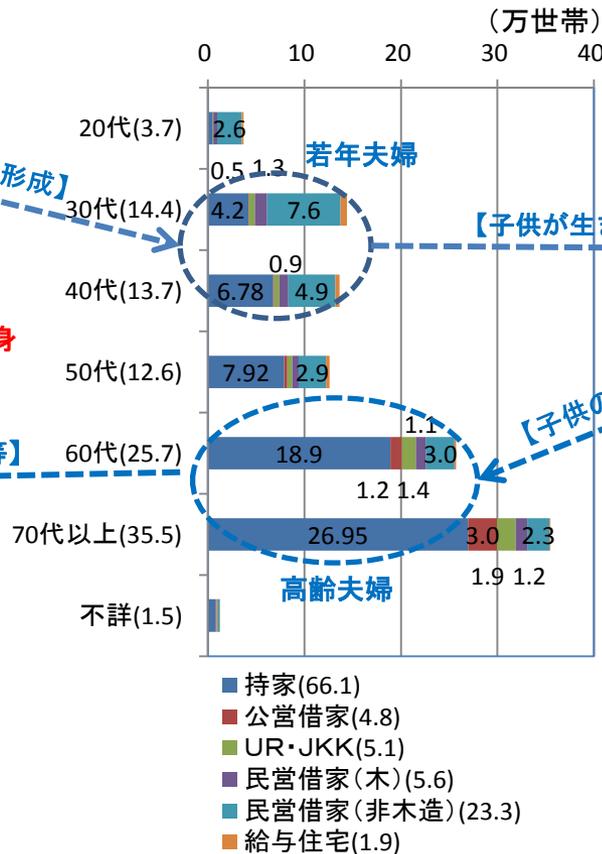
家族類型別の主に家計を支えるものの年齢別世帯数

- ◇単独世帯は、70代以上が約60万世帯と最も多く、その6割弱（約32万世帯）が持家に居住している
- ◇単独世帯では、20代の約9割、30代の8割強が民営借家に居住している
- ◇夫婦のみ世帯は、年齢が上がるにつれ、持家が増加し、60代以上では7割を超えている
- ◇夫婦・男親・女親と子供からなる世帯は、年齢が上がるにつれ、世帯数は減少するが、60代と70代以上で約55万世帯となっている

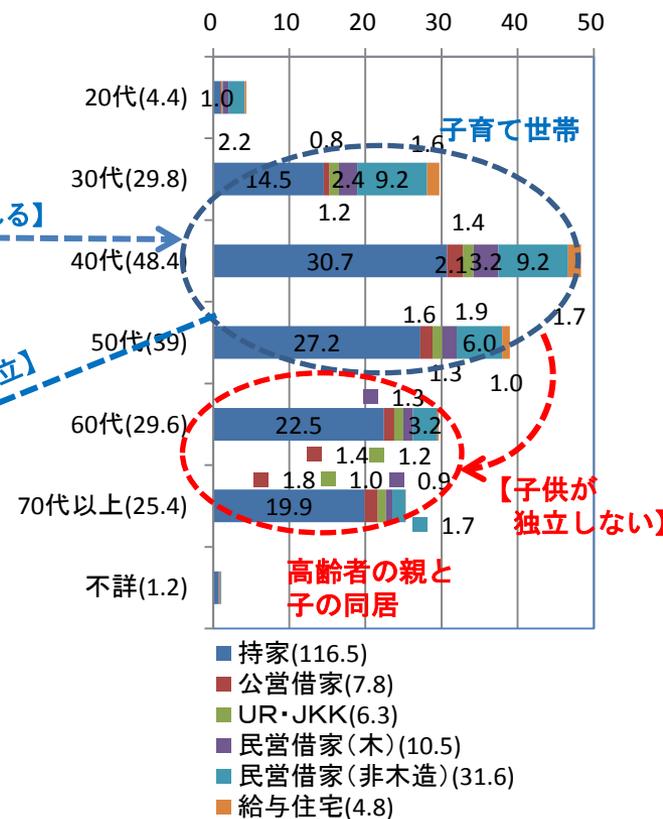
【単独世帯】



【夫婦のみ世帯】



【夫婦・男親・女親と子供からなる世帯】
(万世帯)

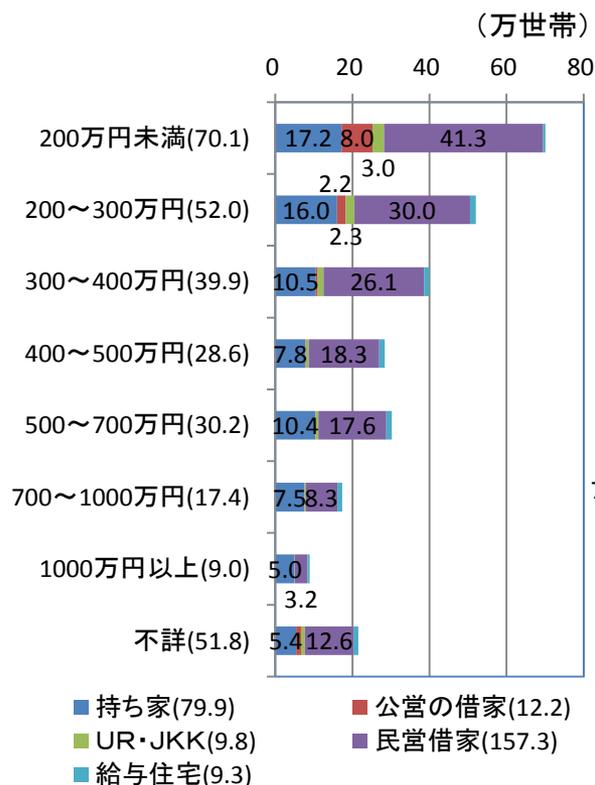


(資料) 平成25年住宅・土地統計調査／総務省

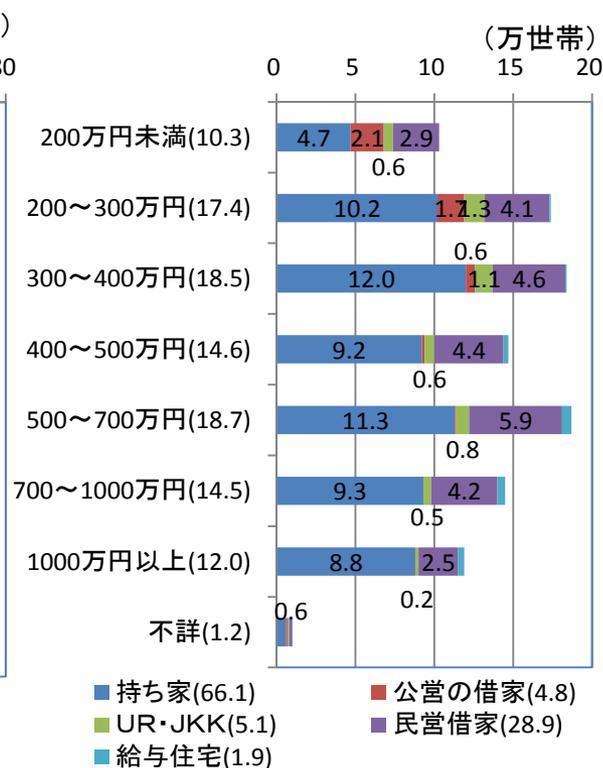
家族類型別の年間収入別世帯数

◇夫婦のみ世帯は、年収200万円未満の約5割、300万円以上の6割以上が持家となっている
 ◇夫婦・男親・女親と子供からなる世帯の200万円未満では、持家と民営借家が約4割ずつで、年収が上がるにつれ持家率が上がっている

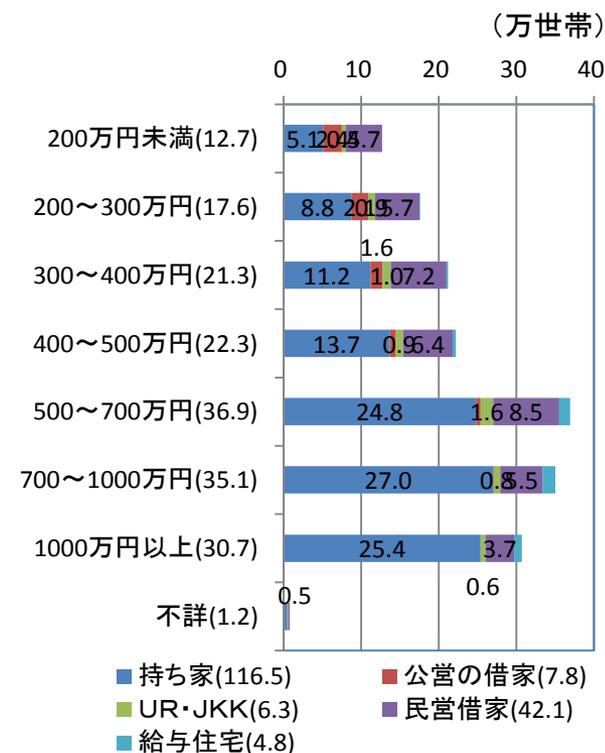
【単独世帯】



【夫婦のみ世帯】



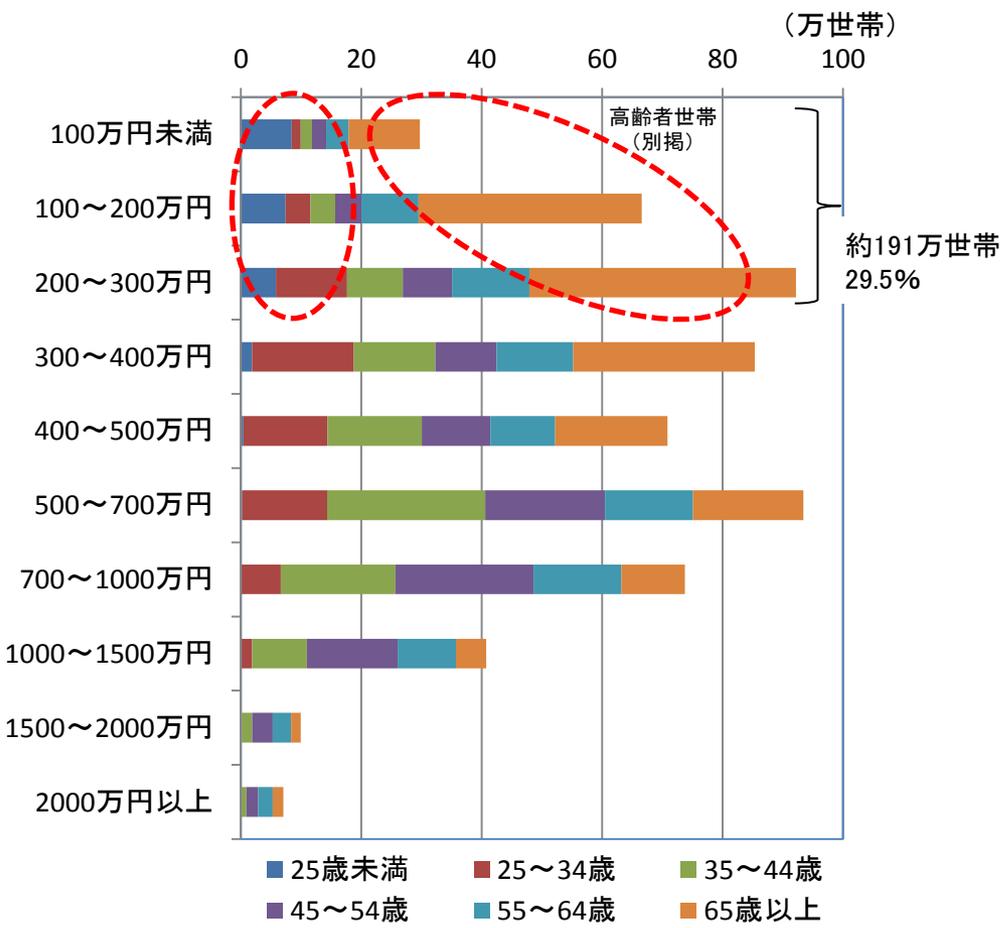
【夫婦・男親・女親と子供からなる世帯】



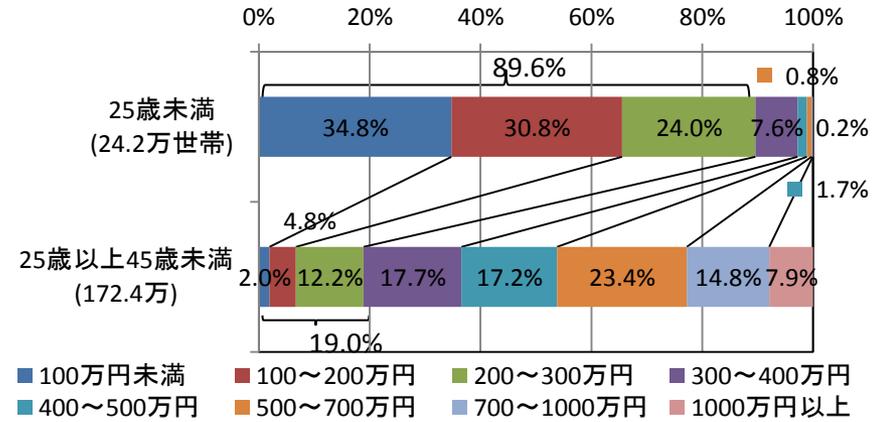
低所得者の住まい等の状況

- ◇全世帯のうち、年収300万円未満の世帯が29.5%となっている。
- ◇主に家計を支える者の年齢が25歳未満の世帯は、年収300万円未満が89.6%となっている。
- ◇主に家計を支える者の年齢が25歳以上45歳未満の世帯は、年収300万円未満が19.0%となっている。
- ◇主に家計を支える者の年齢が45歳未満で、年収300万円未満では、民営借家が86%となっている。

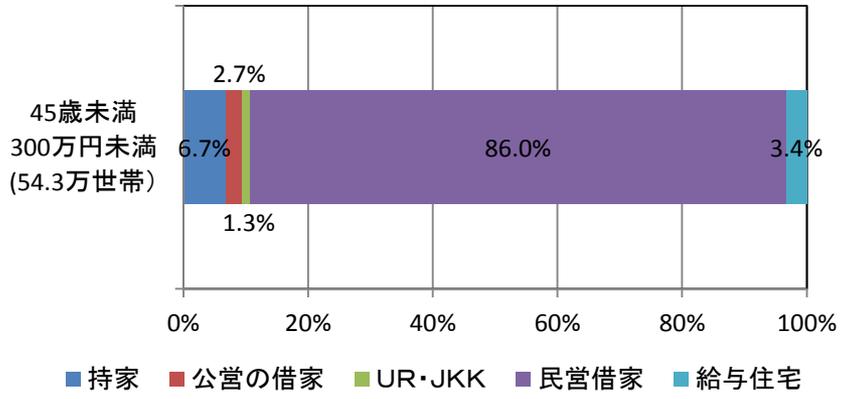
主に家計を支える者の年齢別・年間収入別世帯数



主に家計を支える者(45歳未満)の年間収入別世帯割合 (不詳を除く)



主に家計を支える者(45歳未満・300万円未満)の住宅の所有関係

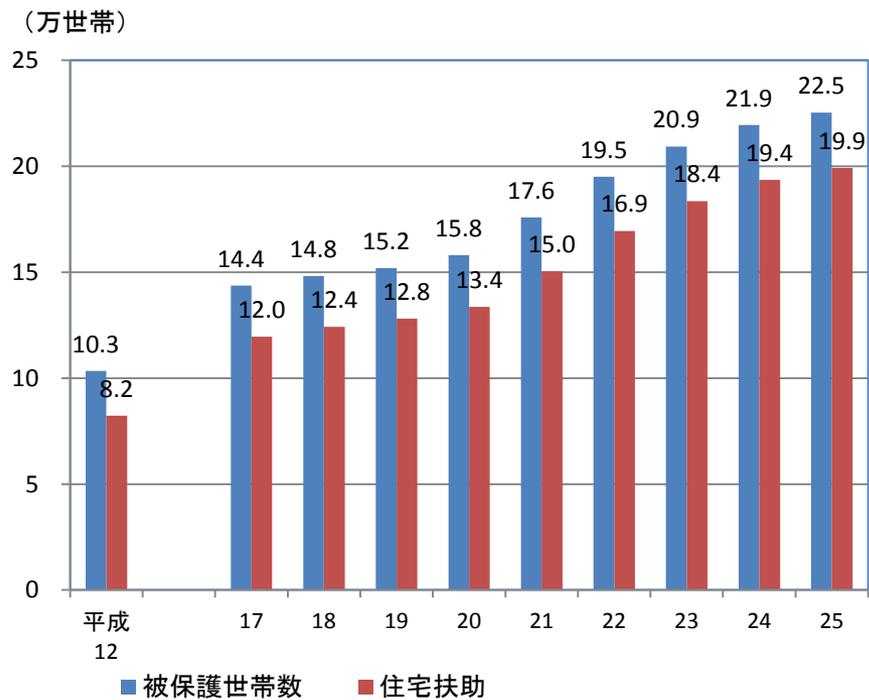


(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

生活保護（住宅扶助）被保護世帯数と住まいの状況

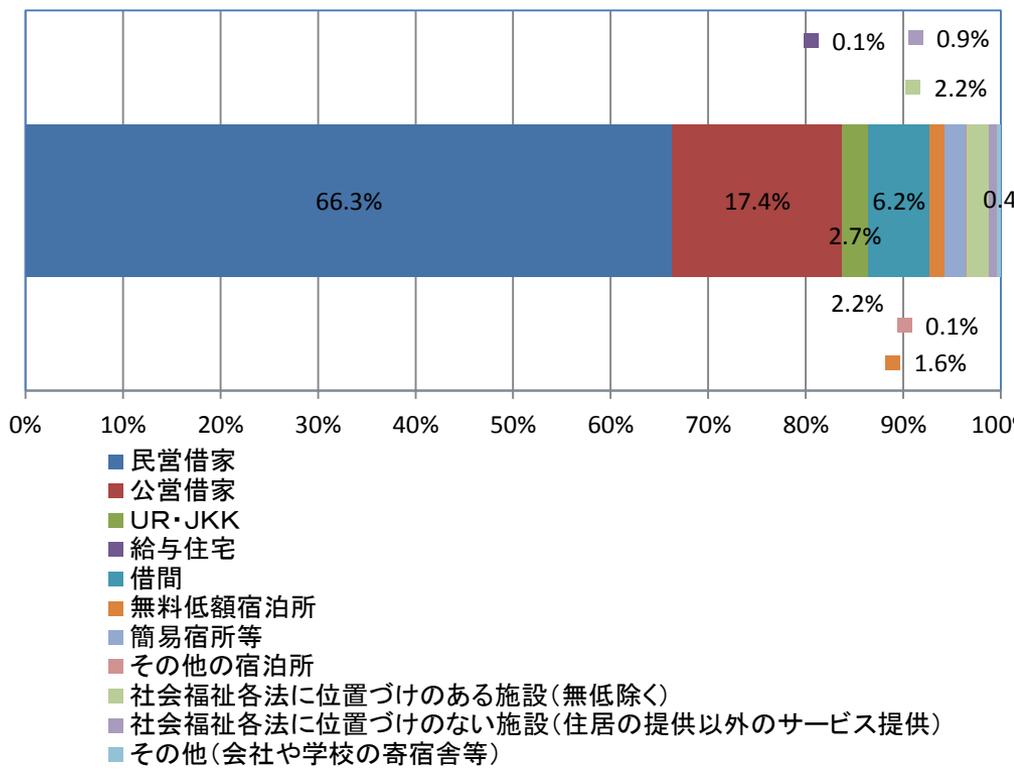
◇住宅扶助を受けている世帯は年々増加し、平成25年は約20万世帯となっている。
 ◇被保護世帯の住まいは、民営借家が66.3%で最も高く、公営住宅が17.4%と続いている。

被保護世帯の推移(住宅扶助世帯)



(資料)福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

被保護世帯の住まいの状況(平成26年調査)
(持家を除く)

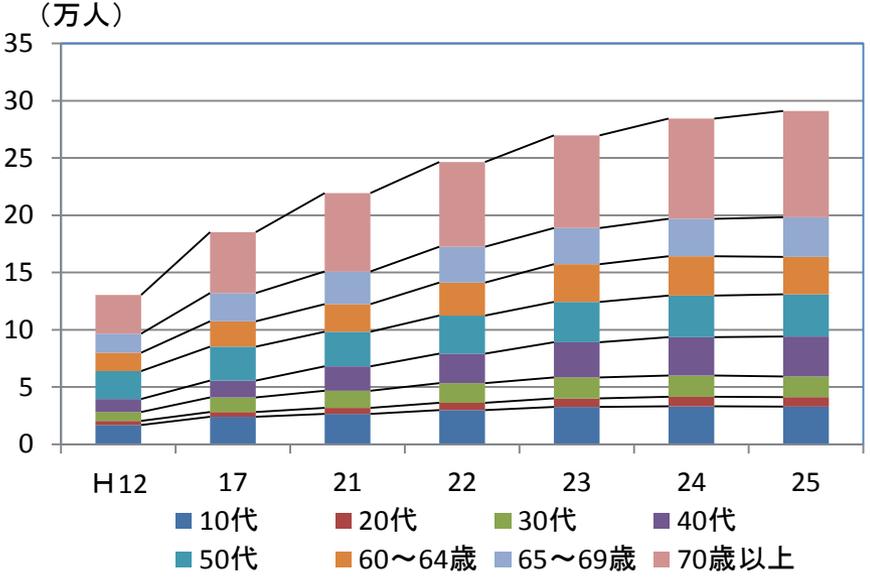


(資料)生活保護受給世帯の居住実態に関する調査の集計結果／厚生労働省

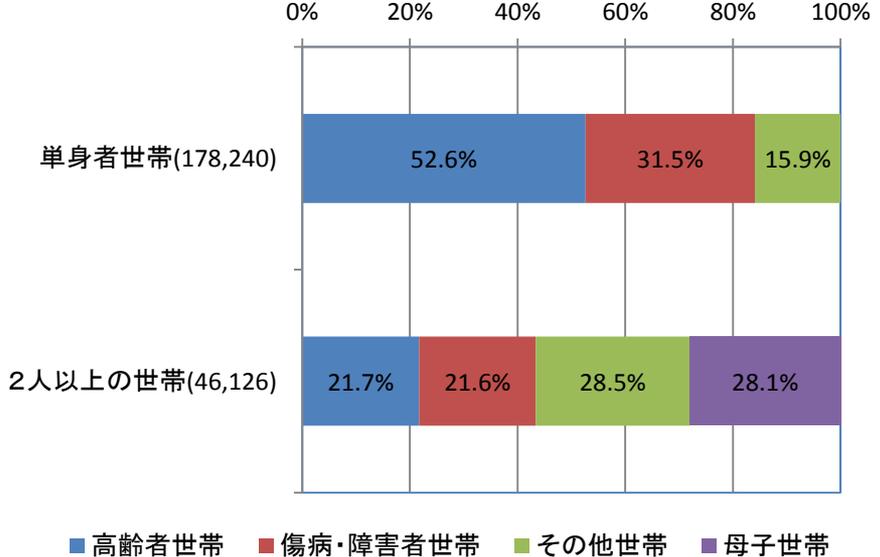
生活保護の被保護人員の年齢・世帯の状況

◇年齢階級別の被保護人員は、他の世代と比べ、70代以上と40代の増加が目立つ。
 ◇高齢者世帯は、単身世帯では約5割、2人以上の世帯では約2割を占めている。

被保護人員(年齢階級別)の推移



被保護世帯数(世帯類型別)

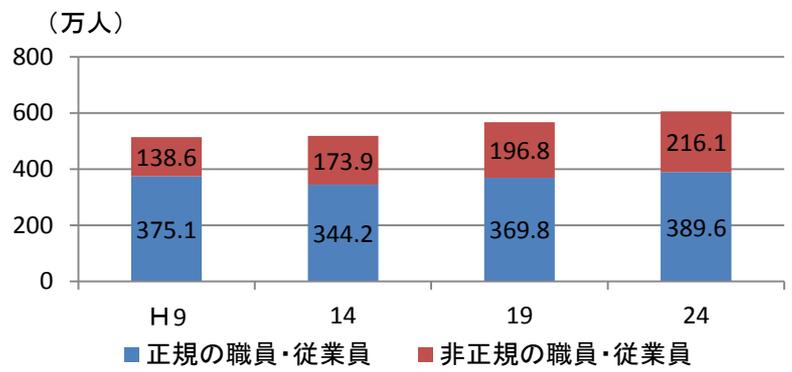


(資料)平成25年 福祉・衛生統計年報／東京都福祉保健局

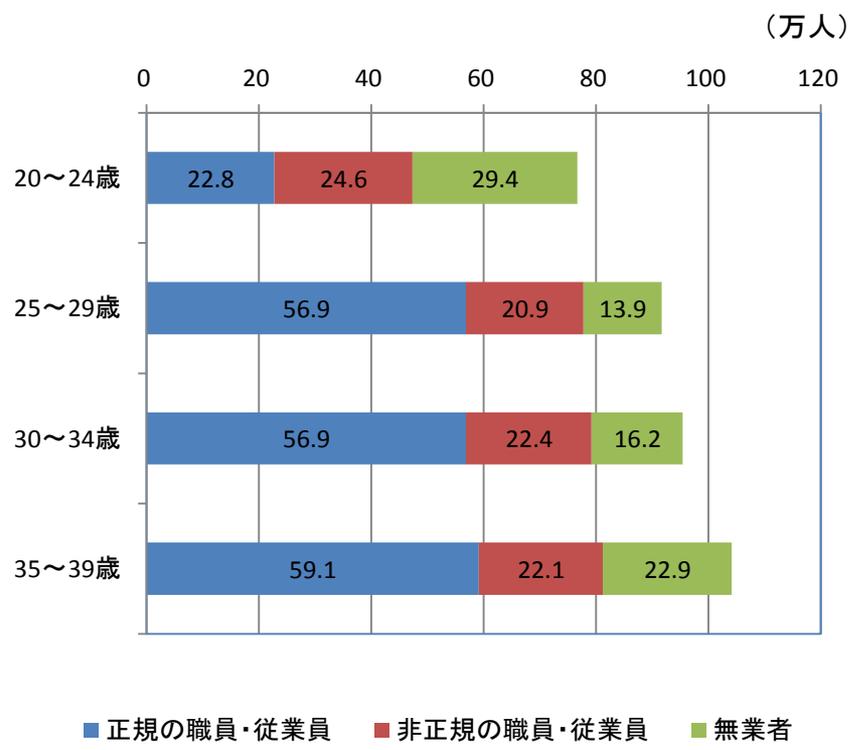
非正規雇用の状況

◇雇用者（役員を除く）のうち「非正規の職員・従業員」は21.6万人・構成比35.7%となっている。
 ◇20～39歳の有業者のうち、いずれの年齢階級にも20万人前後の非正規雇用の職員・従業員がいる。
 ◇無業者数は、20～39歳で約82.4万人となっている。

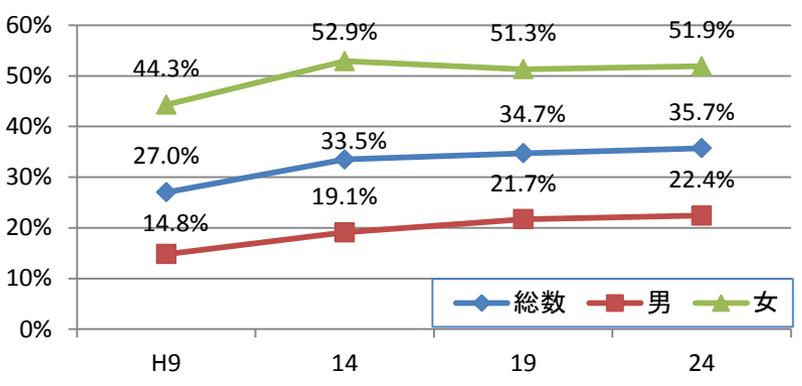
雇用者数、雇用形態別非正規の職員・従業員数（役員を除く）



就業状態（年齢別）



雇用者に占める非正規の職員・従業員の構成比（役員を除く）



職や住まいに困窮する都民への支援

○住居確保給付金【生活困窮者自立支援法(平成27年4月1日施行)】

家賃を補助してもらいたい

離職等により経済的に困窮し、住居を失った又はそのおそれがある者に対して、家賃相当分の住居確保給付金を支給することにより、安定した住居の確保と就労自立を図る。(窓口:区市の自立相談支援機関(町村部は東京都))

- ・支給対象者は、65歳未満、離職等後2年以内であること など
- ・支給要件

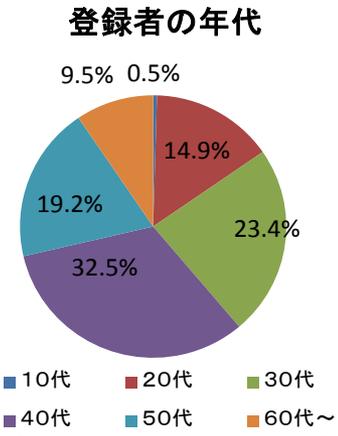
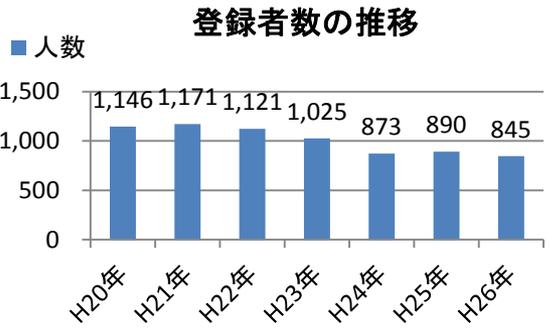
- ①基準額(市町村民税均等割の非課税限度額の1/12) + 家賃額(住宅扶助基準内)
(例)単身世帯:13.8万円/月以下、2人世帯:20.0万円/月以下 (東京1級地の場合)
 - ②金融資産(預貯金合計額が基準額×6か月以下) ただし、100万円を超えないものとする。
 - ③受給期間中はハローワークでの就職活動 など
- ・支給期間は、原則3か月(延長あり)

○TOKYOチャレンジネット【都事業】

仕事はあるけど家がない

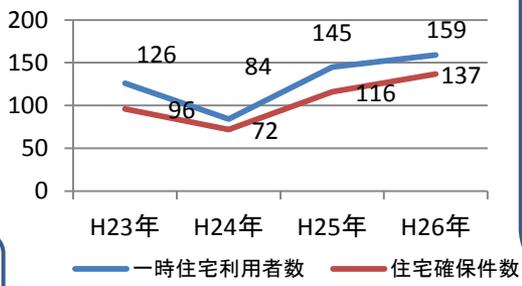
住居を喪失し、第2のセーフティネットが利用できないインターネットカフェや漫画喫茶等で寝泊まりしながら不安定な就労に従事する者(住居喪失不安定就労者)や離職者等に対して、サポートセンターを設置し、生活支援、居住支援、資金貸付及び就労支援を実施。

<利用者の状況等>



- ・平均年齢: 43.1歳
- ・男性85%、女性15%
- ・ほぼ単身者

一時利用住宅利用者数等



一時利用住宅とは・・・
 一時的な住居を提供し就労による貯蓄や資格取得後の再就職を支援

- ・民間賃貸住宅、都営住宅
- ・通常家賃5万円程度、1DK
- ・本人負担 500円/日
- ・原則、3か月まで
- ・布団や生活家電付き

生活困窮者自立支援法

生活保護に至る前の段階の自立支援策の強化を図るため、生活困窮者に対し、自立相談支援事業の実施、住居確保給付金の支給その他の支援を行うための所要の措置を講ずる。

法律の概要

1. 自立相談支援事業の実施及び住居確保給付金の支給（必須事業）

- 福祉事務所設置自治体は、「自立相談支援事業」（就労その他の自立に関する相談支援、事業利用のためのプラン作成等）を実施する。
※ 自治体直営のほか、社会福祉協議会や社会福祉法人、NPO等への委託も可能（他の事業も同様）。
- 福祉事務所設置自治体は、離職により住宅を失った生活困窮者等に対し家賃相当の「住居確保給付金」（有期）を支給する。

2. 就労準備支援事業、一時生活支援事業及び家計相談支援事業等の実施（任意事業）

- 福祉事務所設置自治体は、以下の事業を行うことができる。
 - ・ 就労に必要な訓練を日常生活自立、社会生活自立段階から有期で実施する「就労準備支援事業」
 - ・ 住居のない生活困窮者に対して一定期間宿泊場所や衣食の提供等を行う「一時生活支援事業」
 - ・ 家計に関する相談、家計管理に関する指導、貸付のあっせん等を行う「家計相談支援事業」
 - ・ 生活困窮家庭の子どもへの「学習支援事業」その他生活困窮者の自立の促進に必要な事業

3. 都道府県知事等による就労訓練事業（いわゆる「中間的就労」）の認定

- 都道府県知事、政令市長、中核市長は、事業者が、生活困窮者に対し、就労の機会の提供を行うとともに、就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練等を行う事業を実施する場合、その申請に基づき「一定の基準に該当する事業であることを認定」する。

4. 費用

- 自立相談支援事業、住居確保給付金：国庫負担3/4
- 就労準備支援事業、一時生活支援事業：国庫補助2/3
- 家計相談支援事業、学習支援事業その他生活困窮者の自立の促進に必要な事業：国庫補助1/2

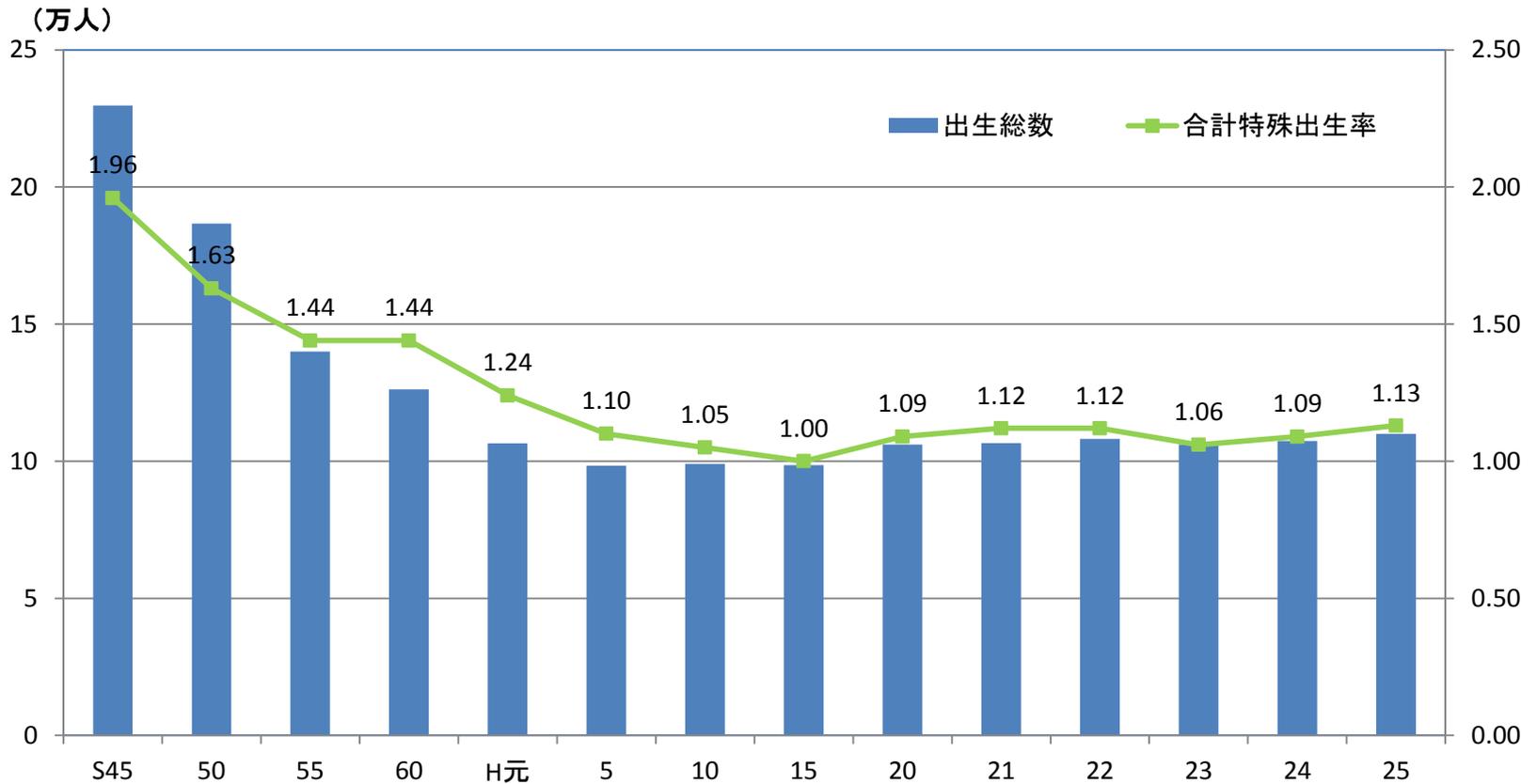
施行期日

平成27年4月1日

出生数・合計特殊出生率の推移

◇平成25年の東京都における出生数は109,986人、合計特殊出生率1.13となっている。

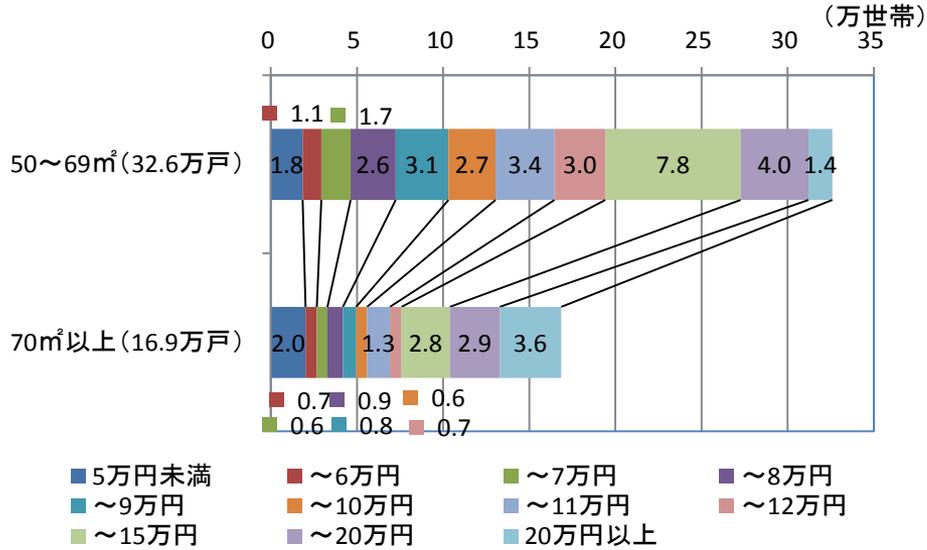
出生数及び合計特殊出生率の年次推移(東京都)



住まいにおける子育て環境の現状

◇ 民営借家（専用住宅・242.3万戸）のうち、50㎡以上のものは約2割（53.8万戸）と広い住宅が少なく、そのうち、家賃12万円以上が5割弱を占めている。
 ◇ 1住宅当たり延べ面積70～99㎡では1か月当たりの家賃が約14万円となっている。

民営借家(専用住宅)の家賃別・面積別住宅数の状況



民営借家(専用住宅)の面積別 1か月の家賃

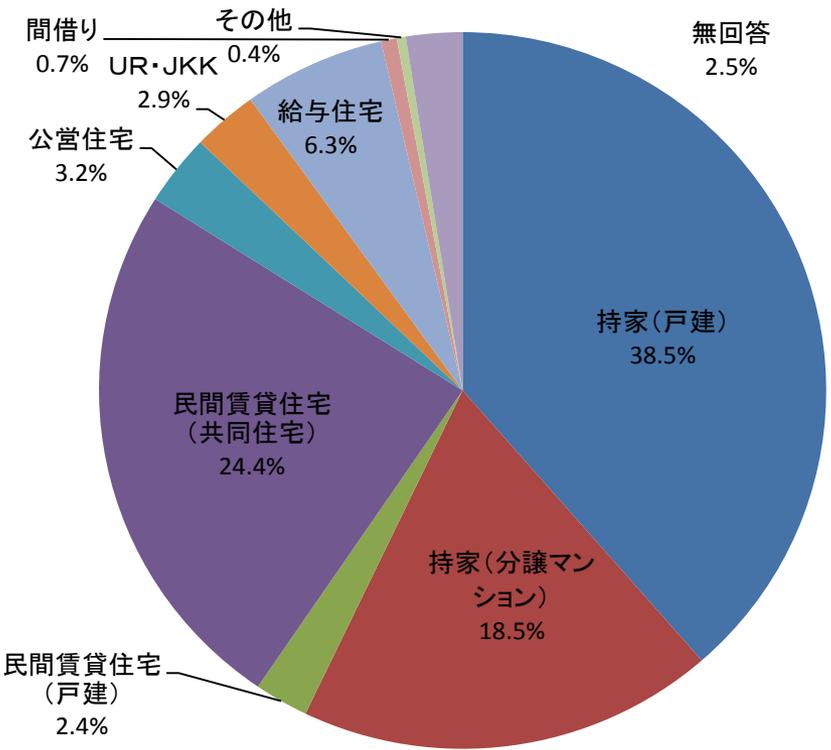
1住宅当たり延べ面積	1か月当たりの平均家賃(円)
29㎡以下	65,313
30～49㎡	88,508
50～69㎡	110,520
70～99㎡	141,745
100～149㎡	155,056
150㎡以上	163,507
全民営借家平均	84,244

(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

子育て世帯の住居の状況

◇子育て世帯は、「持家(戸建、共同住宅)」の割合が約57.0%と最も高く、「民間賃貸住宅(戸建、共同住宅)」が26.8%となっている。
 ◇両親のいる世帯の共働きの状況をみると「共働きである」割合が53.8%となっている。
 ◇従業上の地位をみると、父親は「正規の職員・従業員」の割合が最も高く77.4%、母親は「パート・アルバイト」の割合が最も高く42.9%となっている。

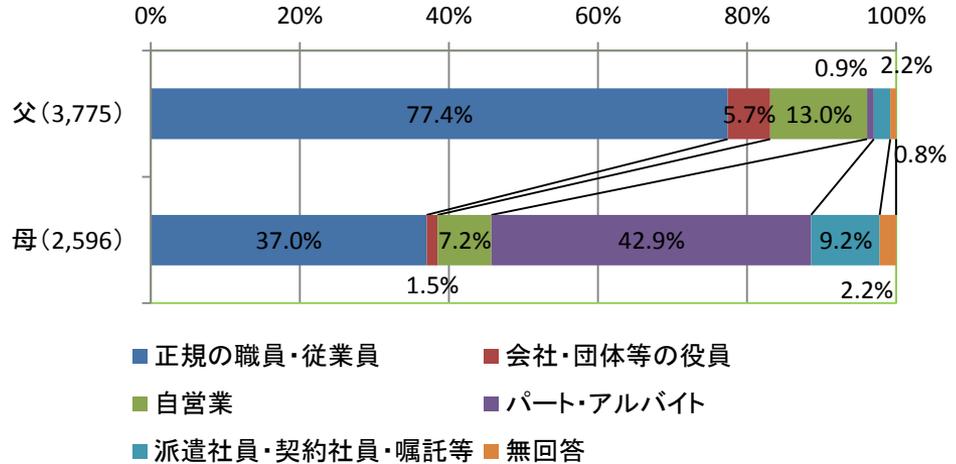
住居の種類



共働きの状況



従業上の地位



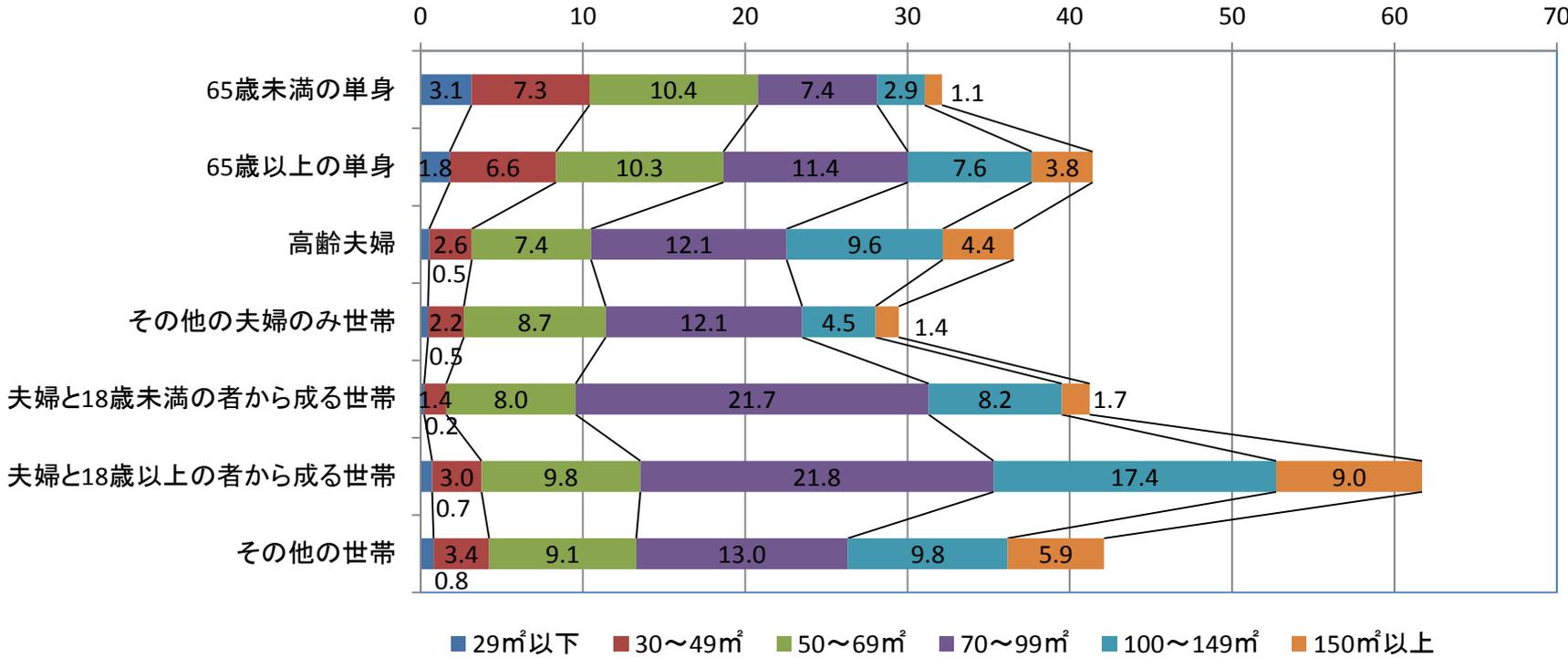
(資料) 平成24年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」(東京都福祉保健局)

持家の世帯類型別床面積の状況

◇65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の約32.6%が100㎡以上の住宅に住んでいる。
 ◇一方、夫婦と18歳未満の者からなる世帯の約23.2%が70㎡未満の住宅に住んでいる。

持家世帯類型別の床面積(平成25年)

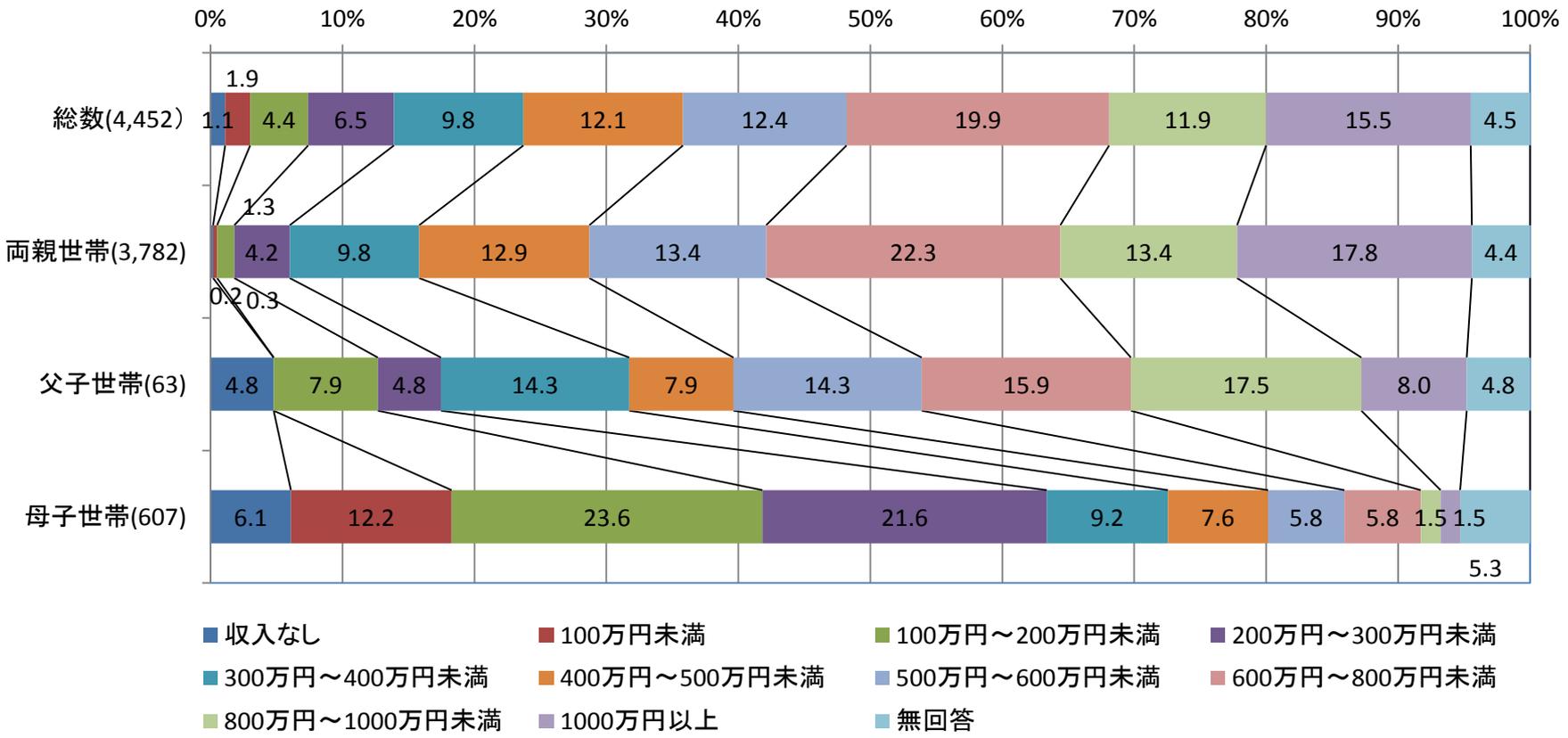
(万世帯)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

世帯の年間収入

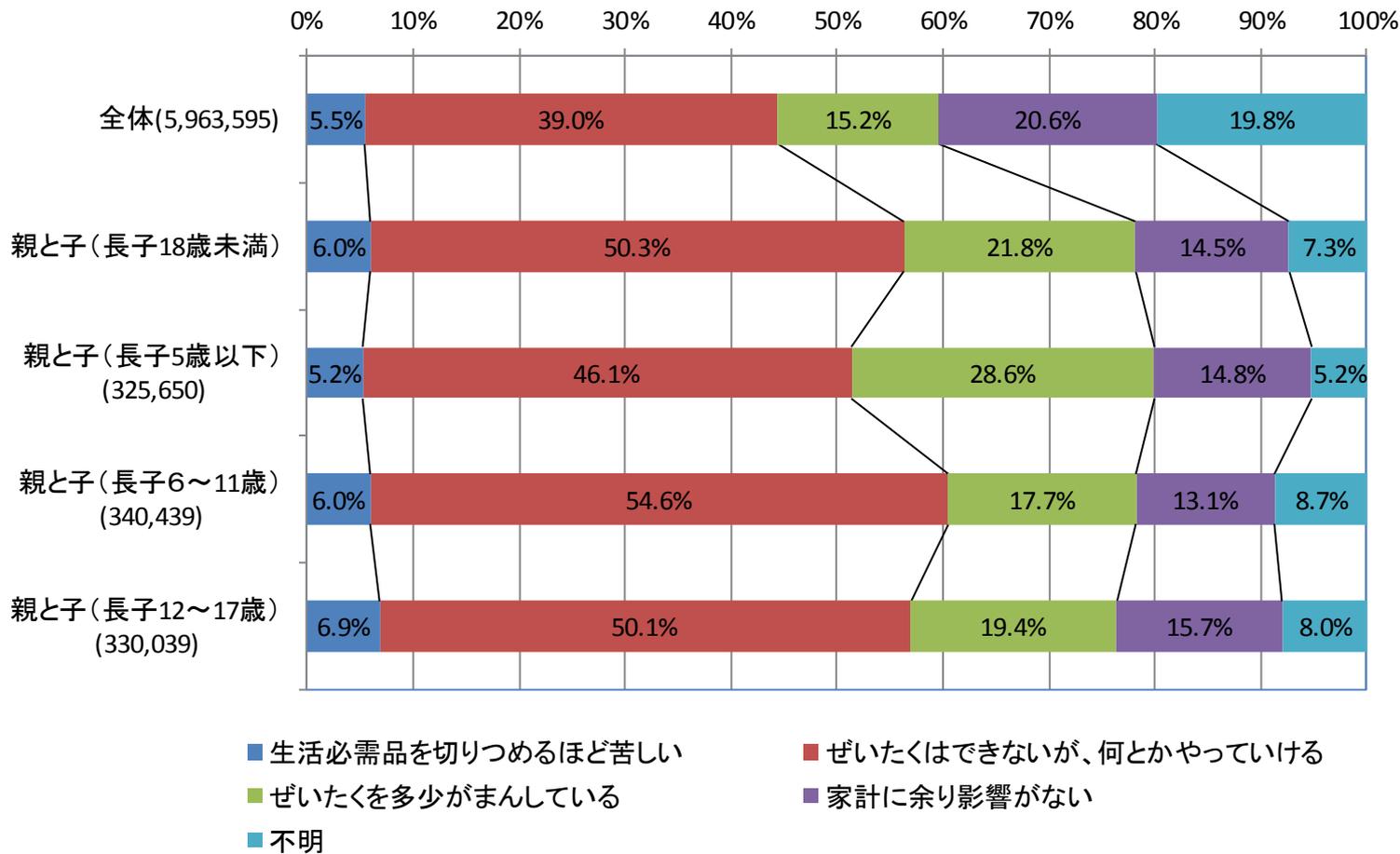
◇世帯の年間収入についてみると、300万円未満の割合が13.9%。
 ◇世帯類型別にみると、300万円未満は、両親世帯では6.0%、父子世帯では17.5%、母子世帯では63.5%となっている。



(資料) 平成24年度東京都福祉保健基礎調査「東京の子供と家庭」 (東京都福祉保健局)

住居費負担に対する評価

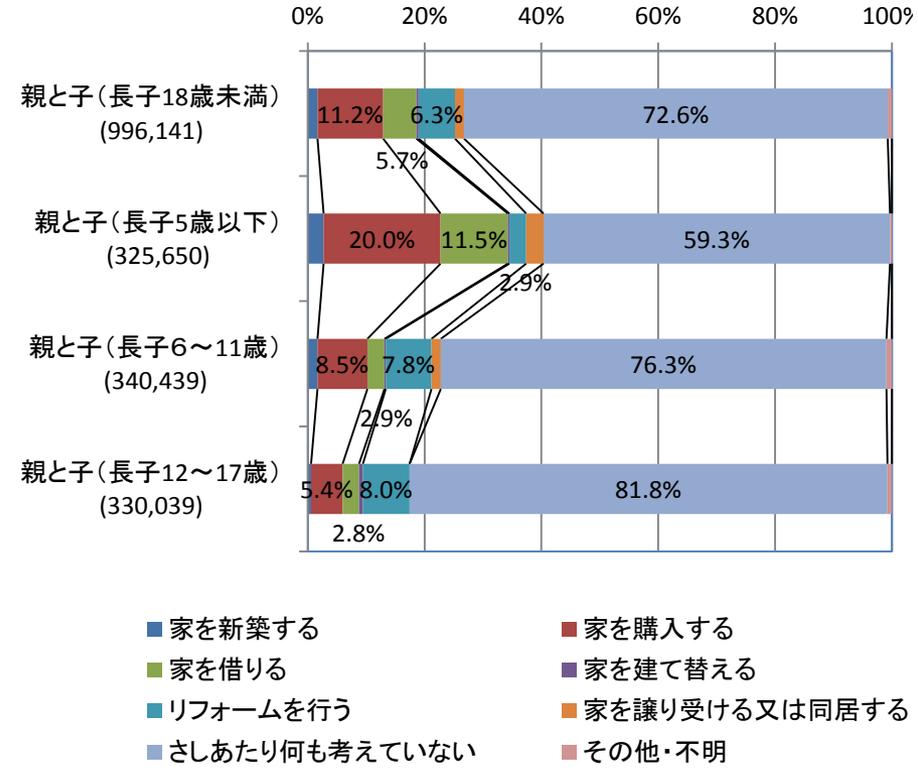
◇親と18歳未満の子から成る世帯では、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が約6%、「ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」が約5割となっている。



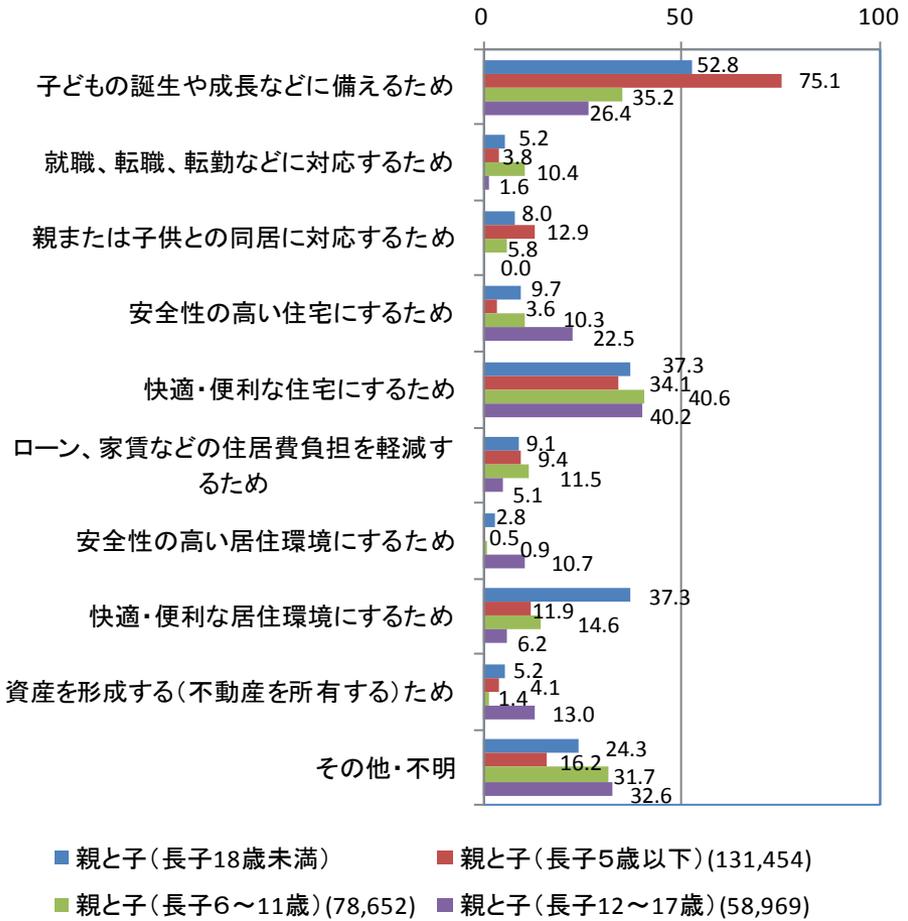
住み替え・改善の意向

◇子育て世帯の住み替え意向は約3割程度あり、住み替えの目的は「子どもの誕生や成長などに備えるため」「快適・便利な住宅にするため」「安全性の高い住宅にするため」等の情報を理由にあげている。

住み替え・改善の意向



住み替え・改善の目的

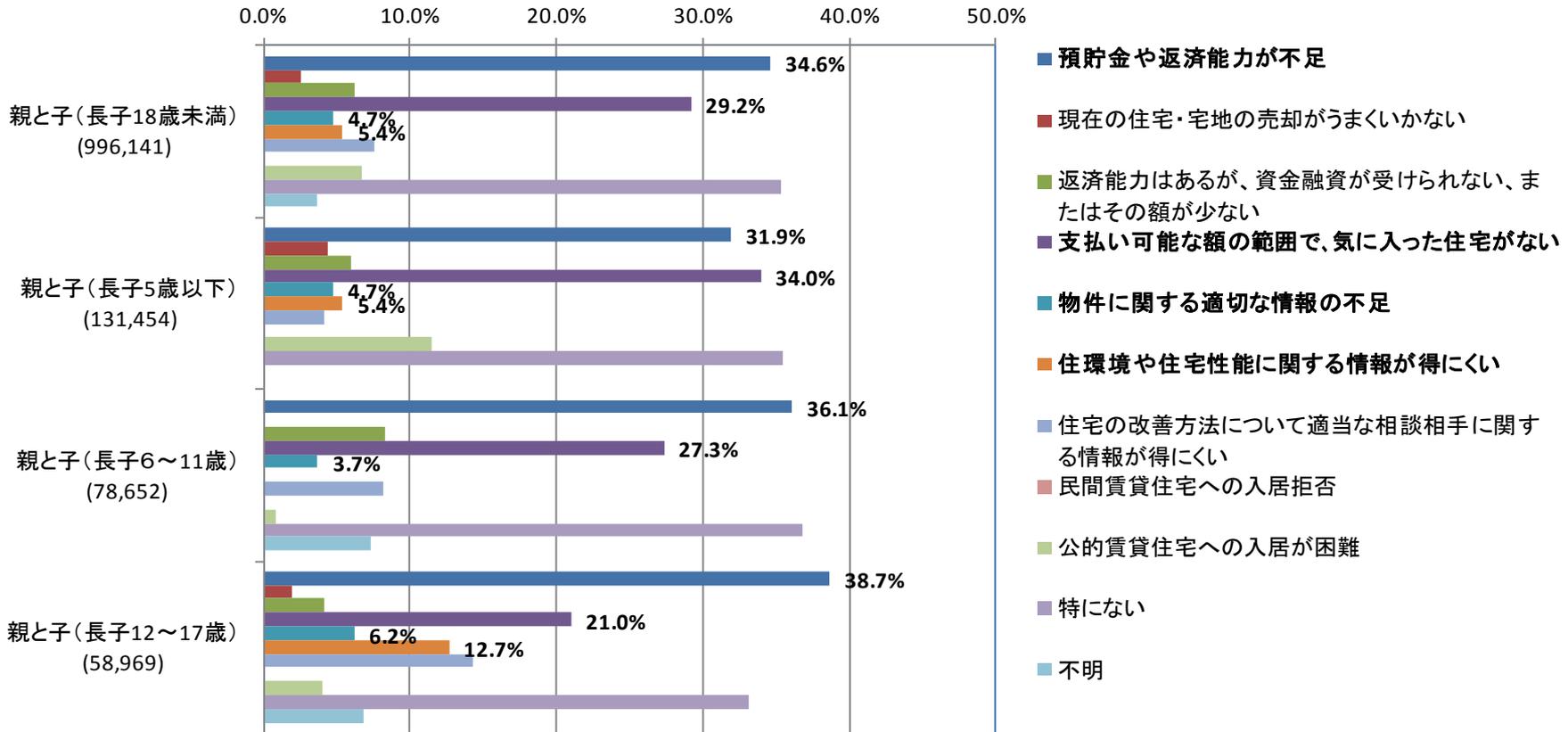


(資料) 平成20年住生活総合調査/東京都都市整備局

住み替えが実現困難な理由

◇住み替えが実現困難な理由としては、「預貯金や返済能力が不足」、「支払可能な額の範囲で気に入った住宅がない」等経済的負担が目立つ。

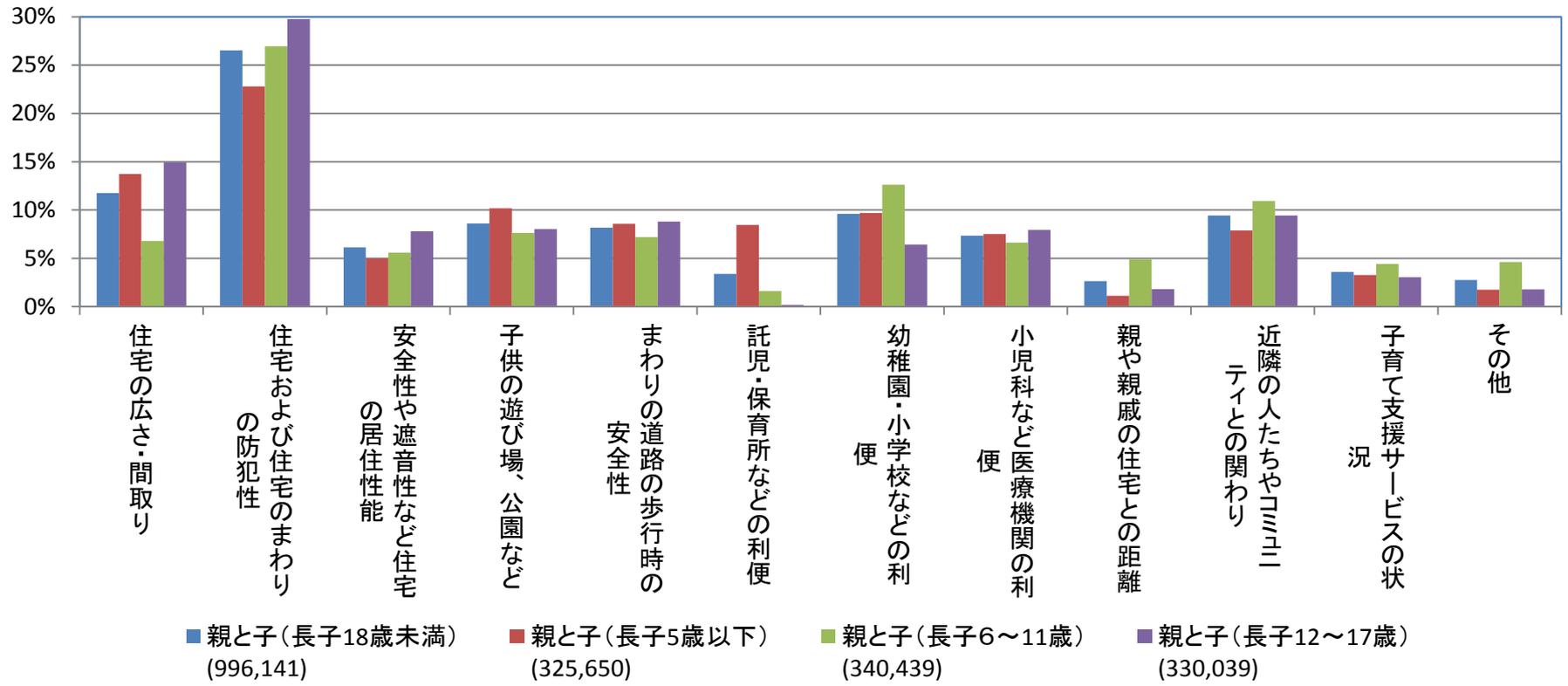
住み替えが実現困難な理由



(資料) 平成20年住生活総合調査/東京都都市整備局

子育てにおいて重要な要素

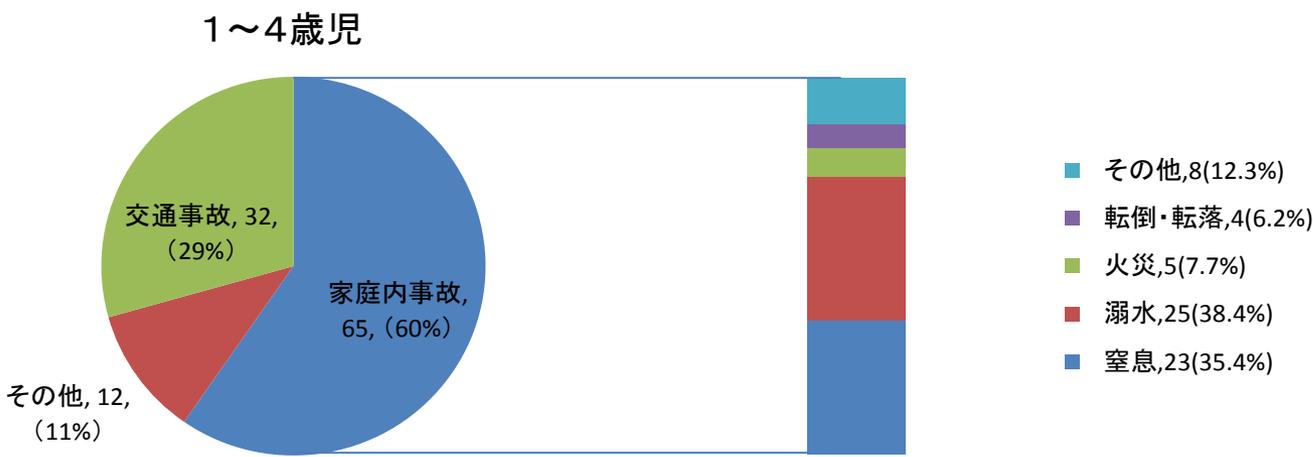
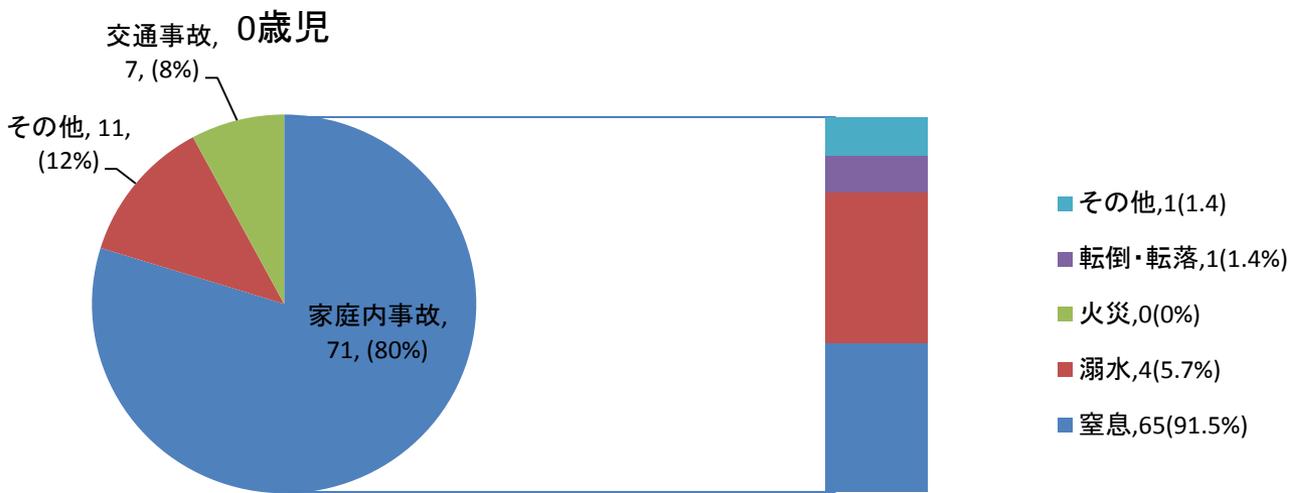
◇子育てにおいて重要と思う要素としては、「住宅および住宅のまわりの防犯性」、「住宅の広さ・間取り」等となっている。



(資料) 平成20年住生活総合調査/東京都都市整備局

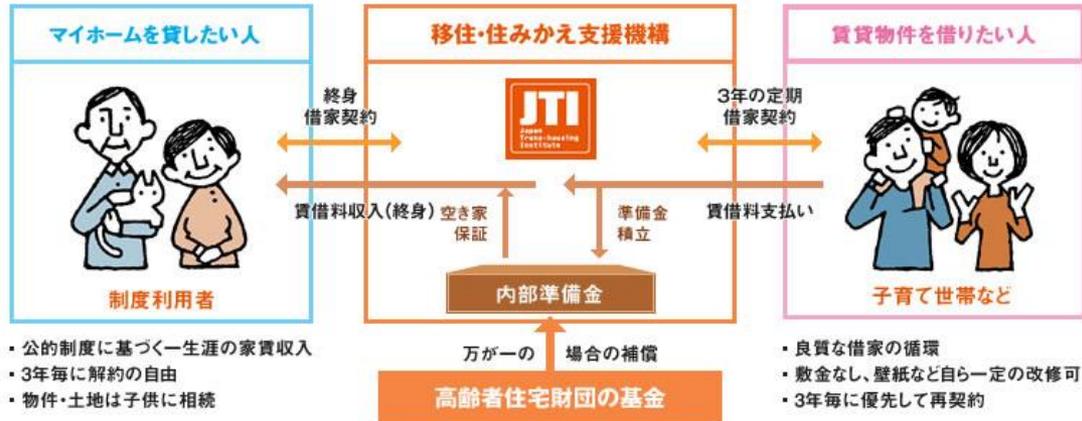
家庭内における不慮の事故

◇家庭内における不慮の事故による子どもの死亡者数が交通事故による死亡者数を上回っている。



マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

制度の概要



- ・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・ 3年毎に解約の自由
- ・ 物件・土地は子供に相続

- ・ 良質な借家の循環
- ・ 敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・ 3年毎に優先して再契約

○50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム

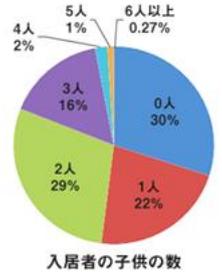
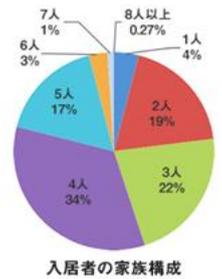
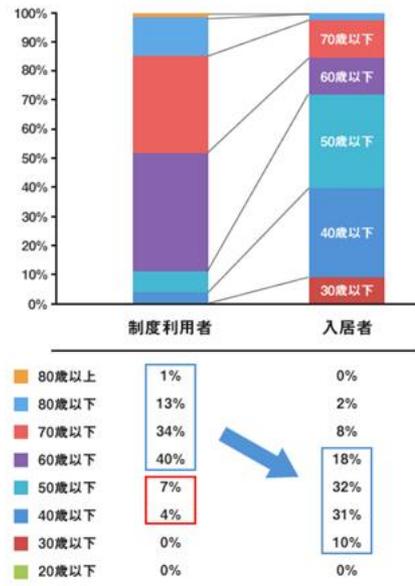
○シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、子育て世帯などに賃貸

実例

東京都内 JTI物件数（2014.06.17現在 65件）

区部	件数	市部	件数
文京区	2件	八王子市	14件
墨田区	1件	立川市	1件
品川区	1件	武蔵野市	2件
大田区	1件	三鷹市	2件
世田谷区	6件	府中市	1件
中野区	3件	調布市	1件
杉並区	1件	町田市	2件
豊島区	1件	小金井市	1件
北区	2件	小平市	2件
練馬区	1件	日野市	3件
足立区	5件	東村山市	1件
葛飾区	1件	東大和市	2件
江戸川区	2件	東久留米市	1件
13区小計	27件	多摩市	4件
		西東京市	1件
		15市小計	38件

「マイホーム借上げ制度」利用者と入居者の年齢構成

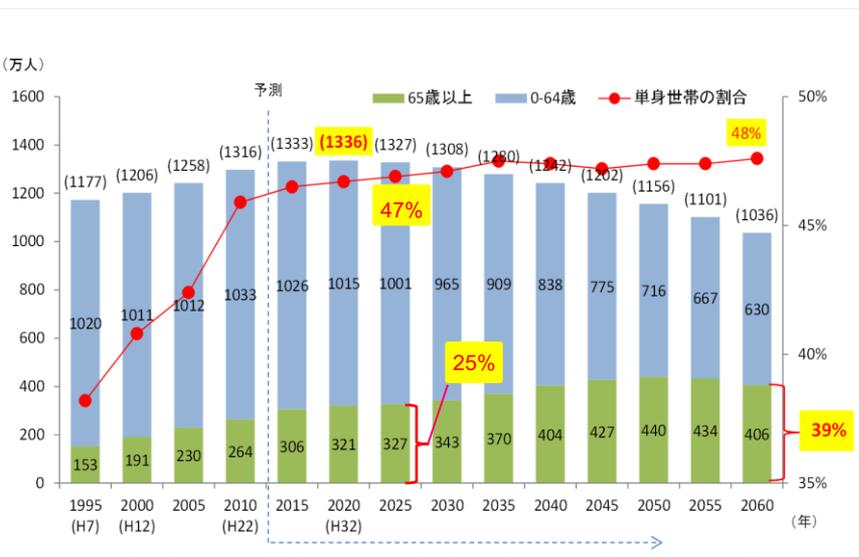


2006年の制度スタートから2014年2月までの実績を集計（総サンプル数=465）

高齢者の人口と世帯の推移

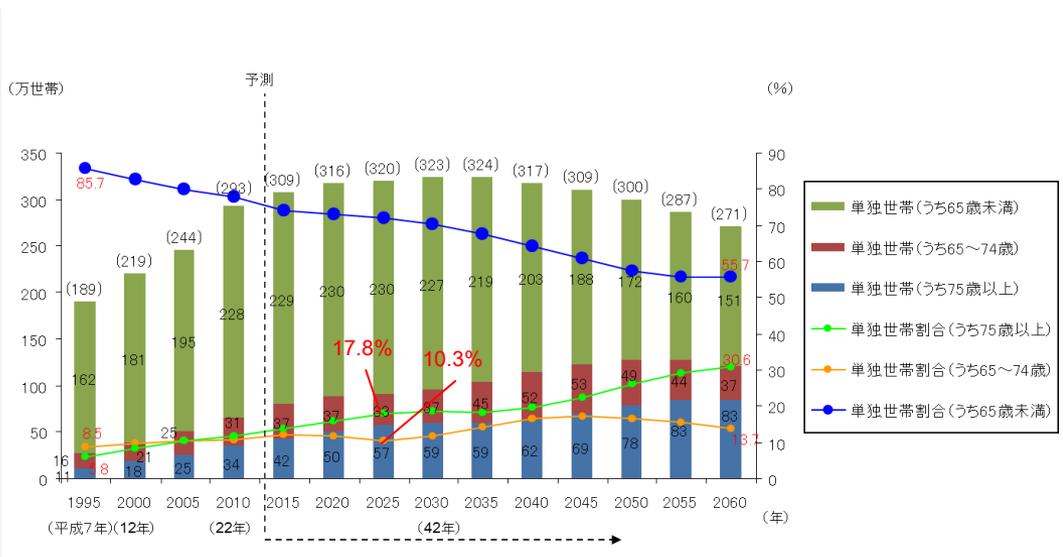
◇少子高齢化の一層の進行により、65歳以上の高齢者の人口割合は2010年の20%から2025年には25%に上昇し、その後も上昇を続ける見込み。
 ◇2025年には、単身世帯数は全世帯の約47%を占め、そのうち65歳以上の単身世帯の割合が28%を超え、その後も上昇を続けると推定されている。

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)

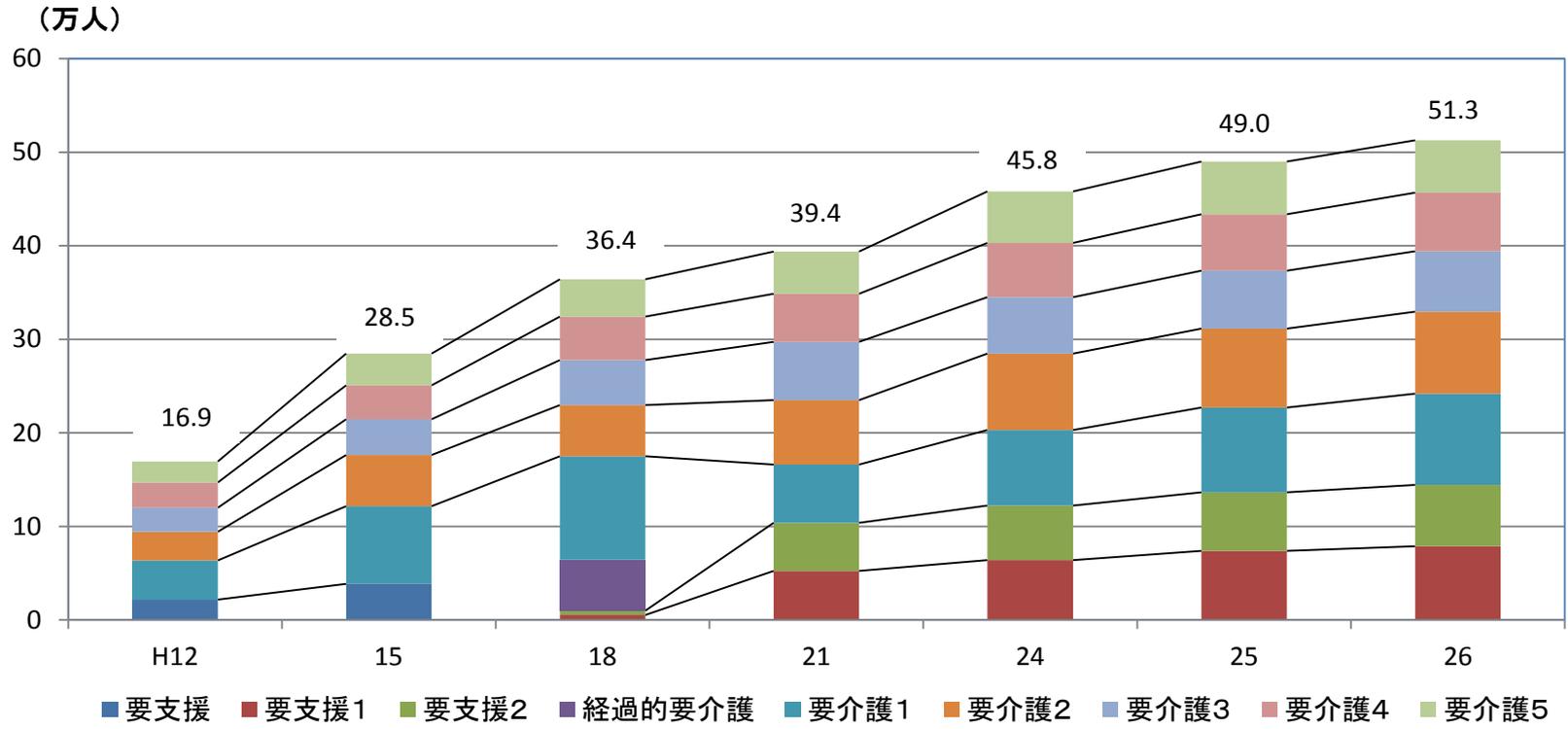


(資料)国勢調査／総務省等より作成

高齢者の人口と世帯の推移

◇要介護（要支援）認定者数は毎年増加している。
◇要介護度別の割合に大きな変化は見られない。

要介護度別認定者数の推移



(資料)介護保険事業状況報告(厚生労働省)

高齢者の住まい・施設の状況

- ◇高齢者の約281万人(95.7%)が在宅であり、約13万人(4.4%)が高齢者向け住宅や施設にいる。
◇「サービス付き高齢者向け住宅等」は15,886戸あり、高齢者人口に対する割合は約0.5%である。

平成27年3月1日時点

住まいの種類		人・戸	高齢者人口に対する割合
在宅		約281万人	95.7%
高齢者向け住宅・施設	特別養護老人ホーム	42,006人	1.43%
	有料老人ホーム	41,278人	1.41%
	軽費老人ホーム、養護老人ホーム、シルバーピア	17,288人	0.59%
	認知症高齢者グループホーム	9,425人	0.32%
	サービス付き高齢者向け住宅等	15,886戸	0.54% ※1
		サービス付き高齢者向け住宅	(9,623戸)
	東京都高齢者向け優良賃貸住宅	(1,124戸)	
	高齢者向けの優良な賃貸住宅	(5,139戸)	
合計		約294万人	100%

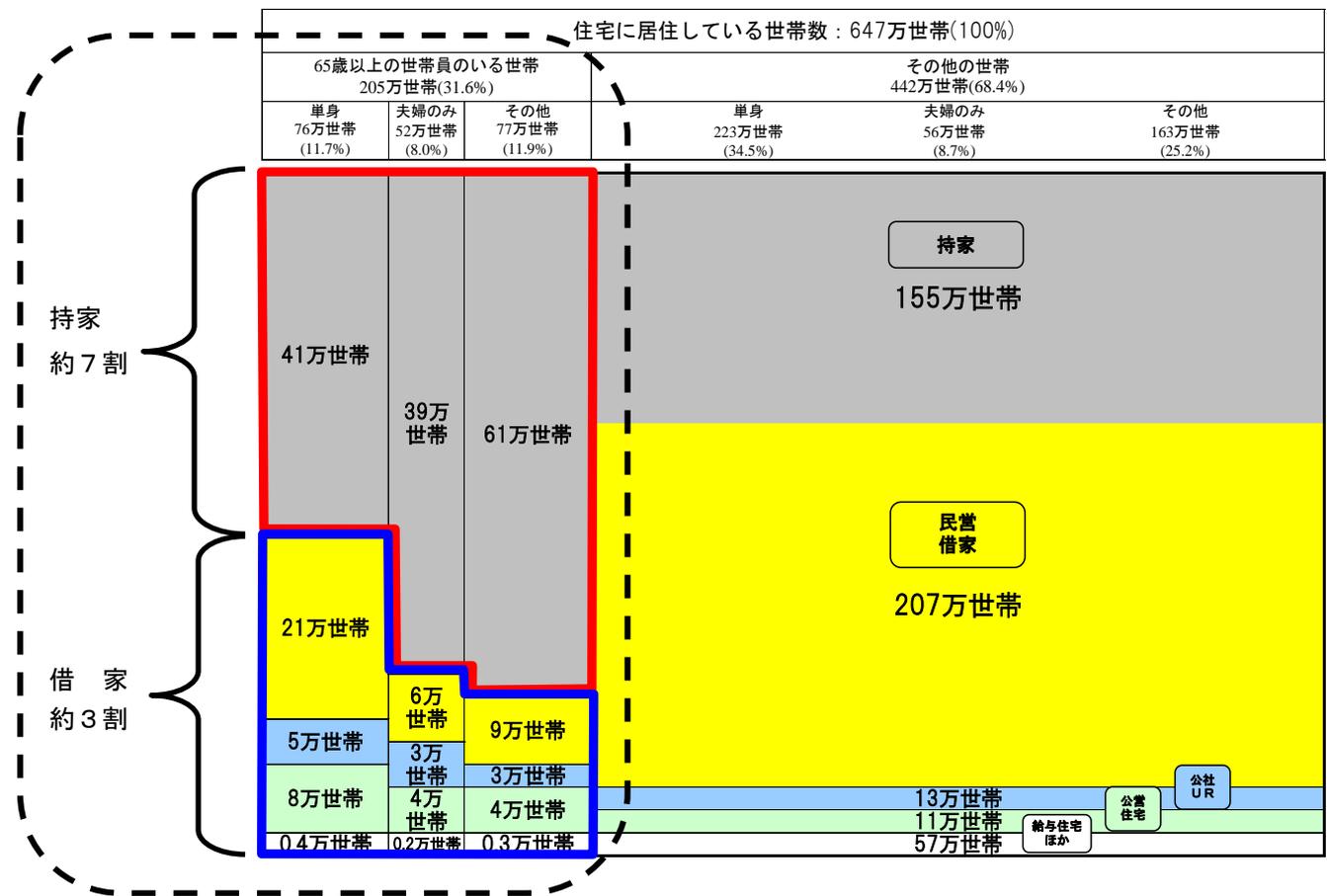
※1 高齢者人口に対する割合については、戸数を人数に換算したものである。

(資料) 高齢者人口／住民基本台帳による東京都の世帯と人口
高齢者の居住安定確保プラン(東京都都市整備局・福祉保健局)
(備考) 高齢者人口については、平成27年1月1日時点

高齢者の住まいの状況

◇65歳以上の世帯員のいる世帯（約205万世帯（31.6%））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442万世帯（68.4%）に比べ持家の比率が高くなっている。

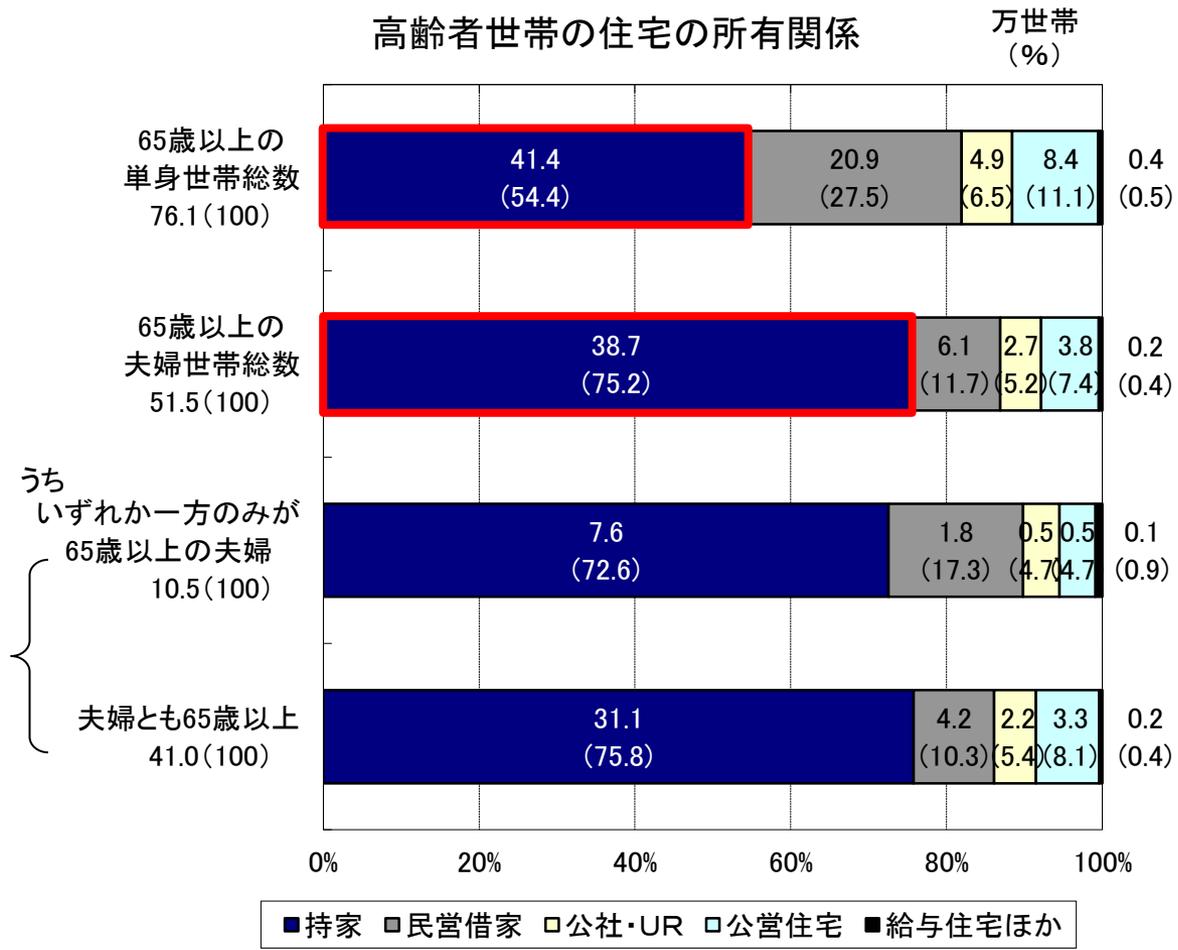
高齢者の住まいの現状(東京都)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者世帯の住宅の所有関係

◇65歳以上の夫婦世帯は、75.2%が持家であるのに対し、65歳以上の単身世帯は54.4%が持家であり、単身世帯は、夫婦世帯よりも持家の比率が低く、借家の比率が高い。

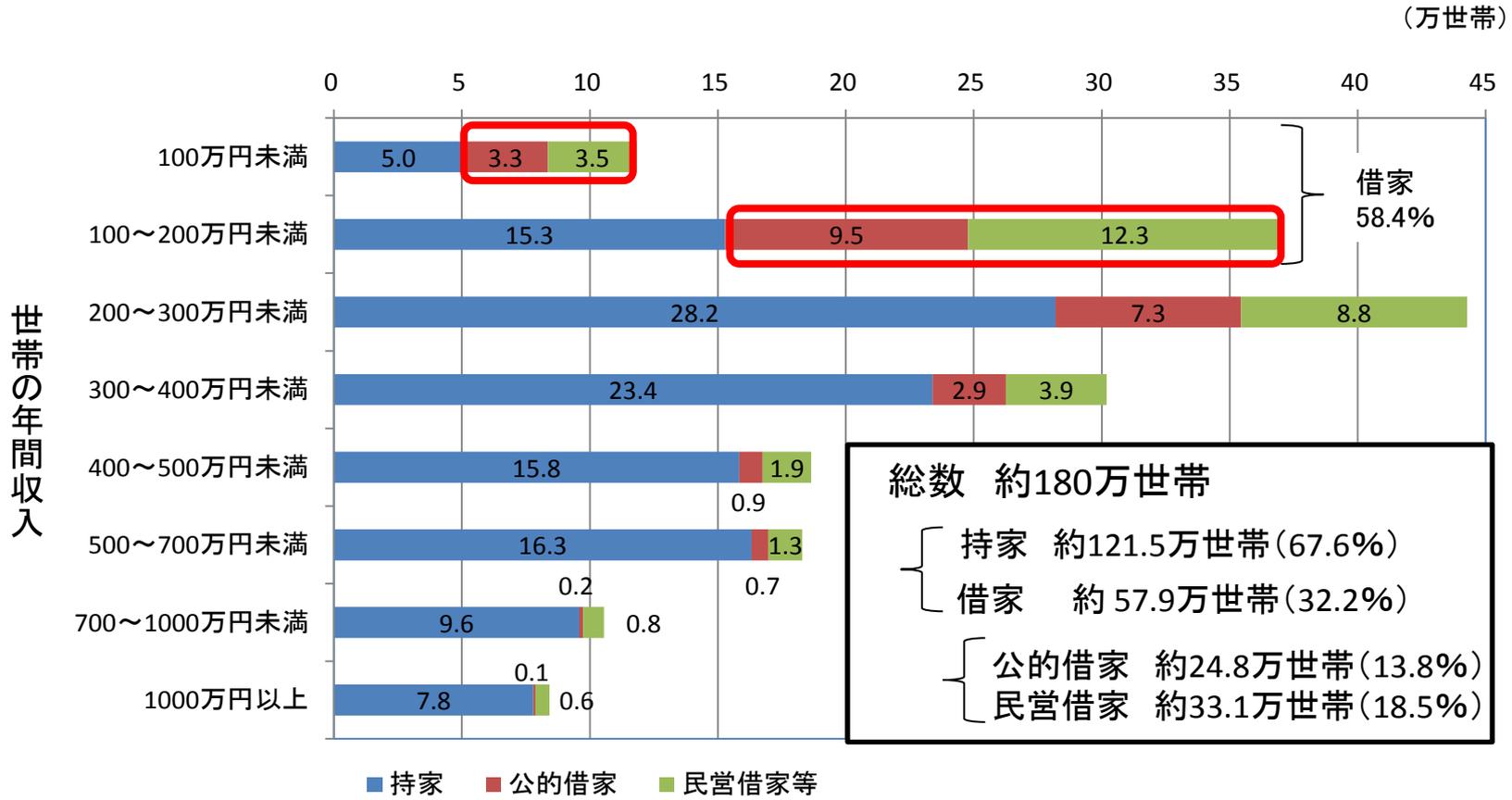


(資料) 平成25年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者世帯の住宅の所有関係と世帯の年間収入

◇65歳以上の者が家計を主に支える約180万世帯のうち、約7割が持家である。
 ◇世帯の年間収入が200万円未満の場合、半数以上が借家である。

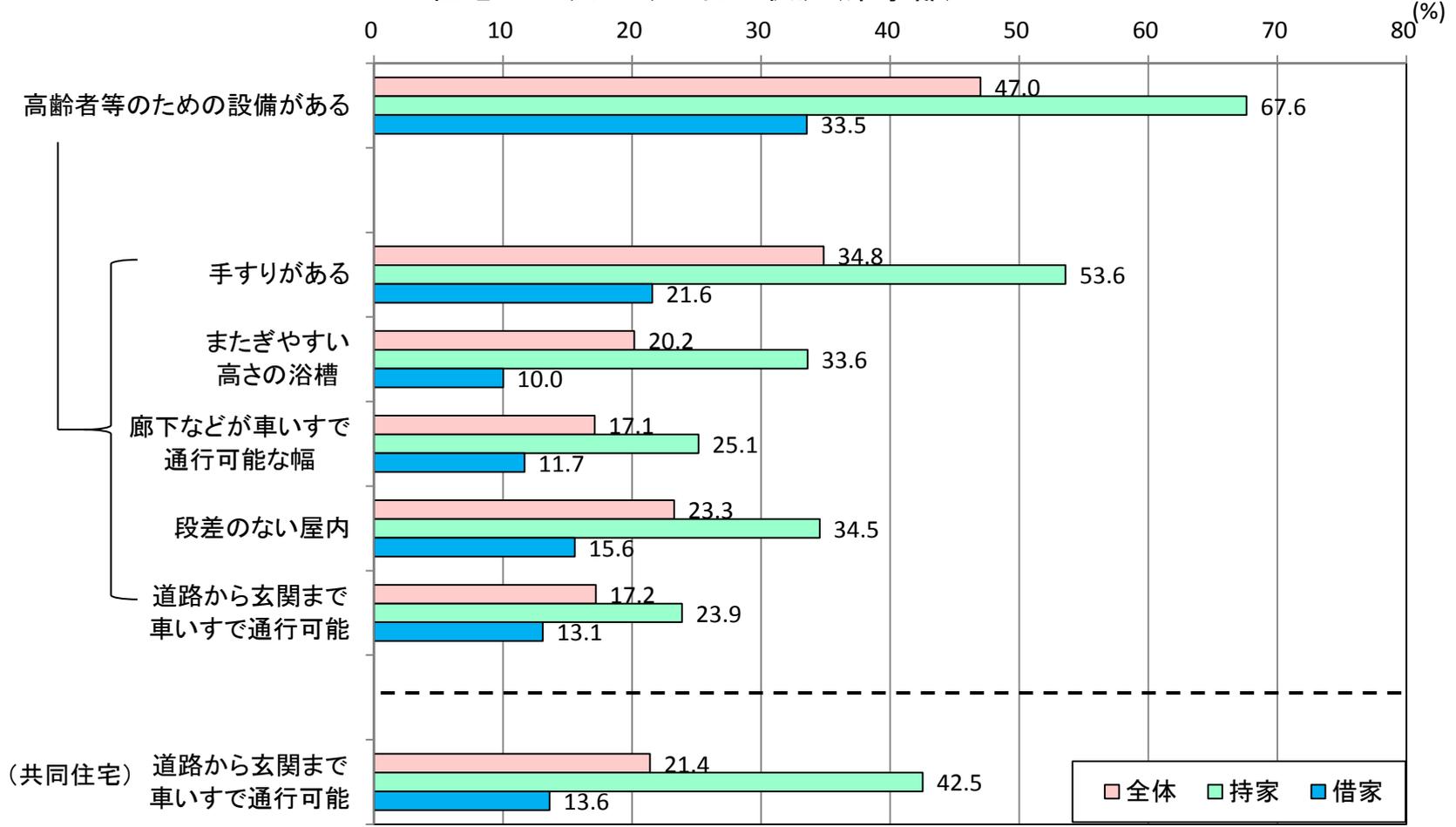
65歳以上の者が家計を主に支える世帯における住宅の所有関係と世帯の年間収入(東京都)



高齢者等のための設備がある住宅の割合

◇手すりなど高齢者等のための設備がある住宅の割合は、住宅全体の47.0%となっている。
 ◇持家は67.6%に高齢者等のための設備あるのに対し、借家は33.5%である。

住宅のバリアフリー化の状況(東京都)

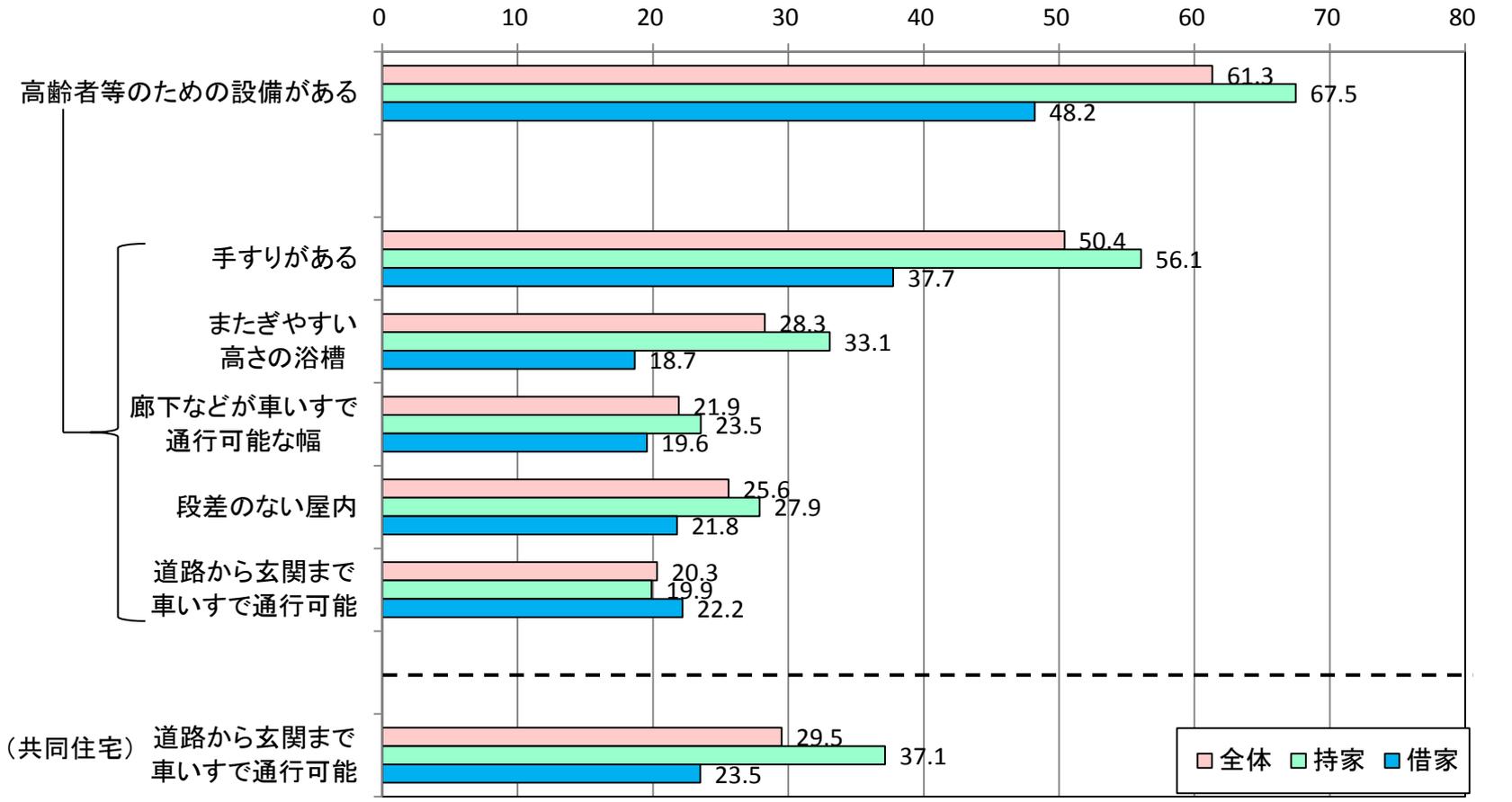


(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者等のための設備がある住宅の割合（65歳以上の世帯員がいる世帯）

◇65歳以上の世帯員がいる世帯のうち、手すりなど高齢者等のための設備がある住宅の割合は、住宅全体の61.3%となっている。
 ◇持家は7割弱に高齢者等のための設備あるのに対し、借家は約5割である。

65歳以上の世帯員がいる世帯(205万世帯)住宅のバリアフリー化の状況(東京都) (%)

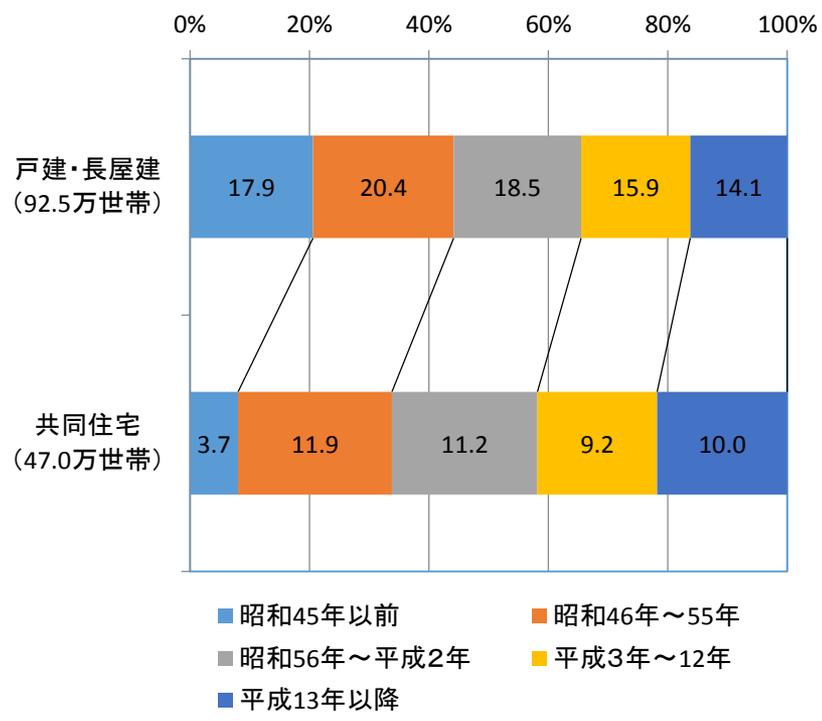


(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

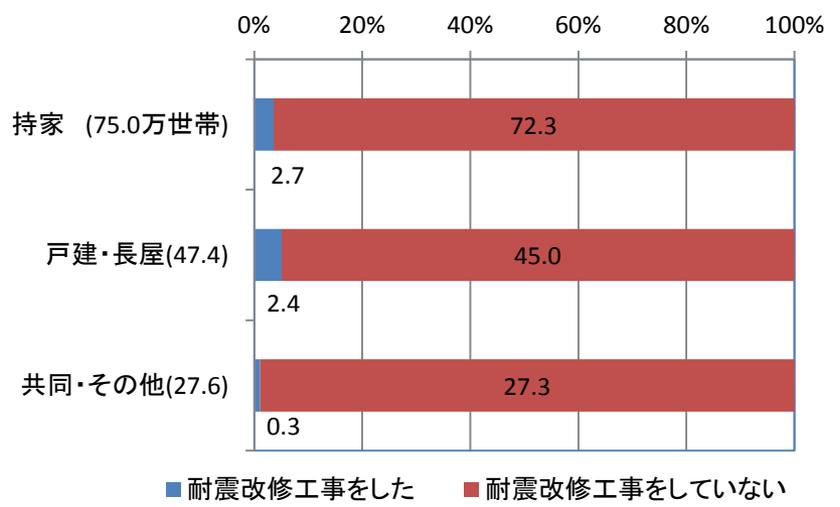
持家に居住する高齢者の状況

◇戸建・長屋建の約4割、共同住宅の約15%が旧耐震基準である。
 ◇旧耐震基準（持家全体）で平成21年以降に耐震改修工事を実施したのは2.7%である。

65歳以上の世帯員がいる世帯の
建築時期別世帯数(持家)



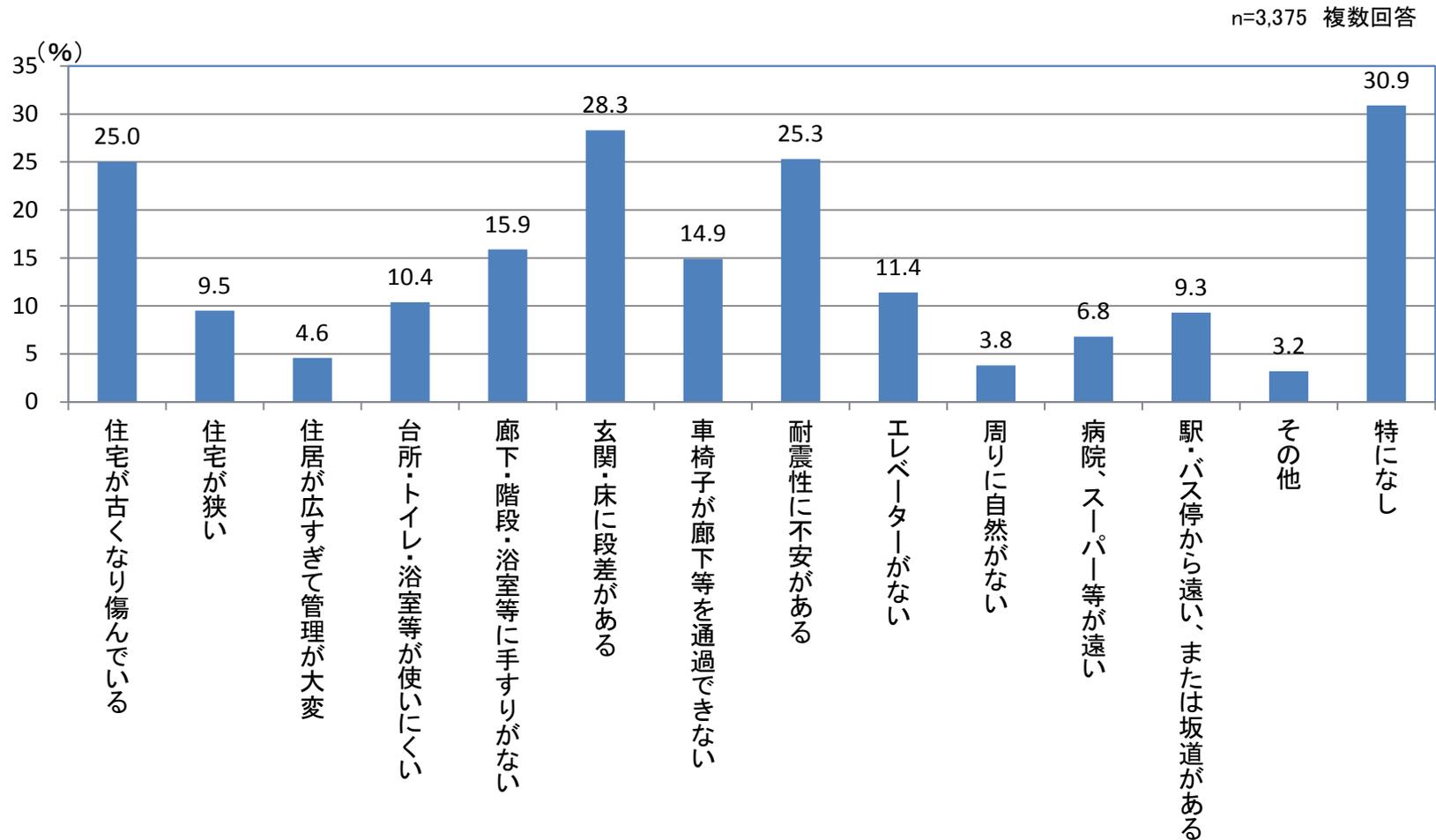
昭和55年以前に建築された住宅の平成21年
以降の耐震改修工事の状況(持家)



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

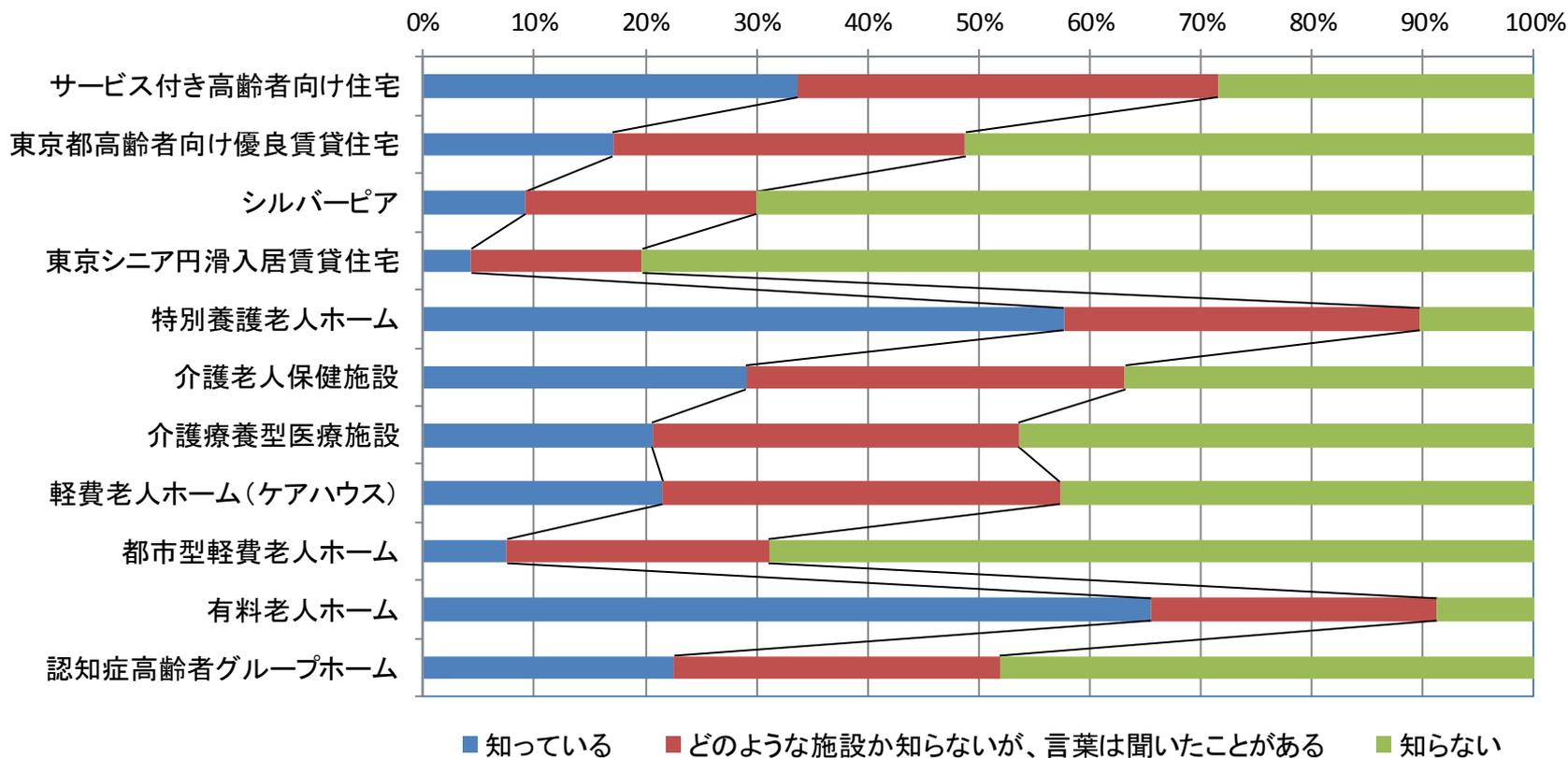
住まいで気になっているところ

◇住まいで気になっているところは「特になし」の割合が最も高く30.9%、次いで「玄関・床に段差がある」が28.3%、「耐震性に不安がある」が25.3%と続いている。



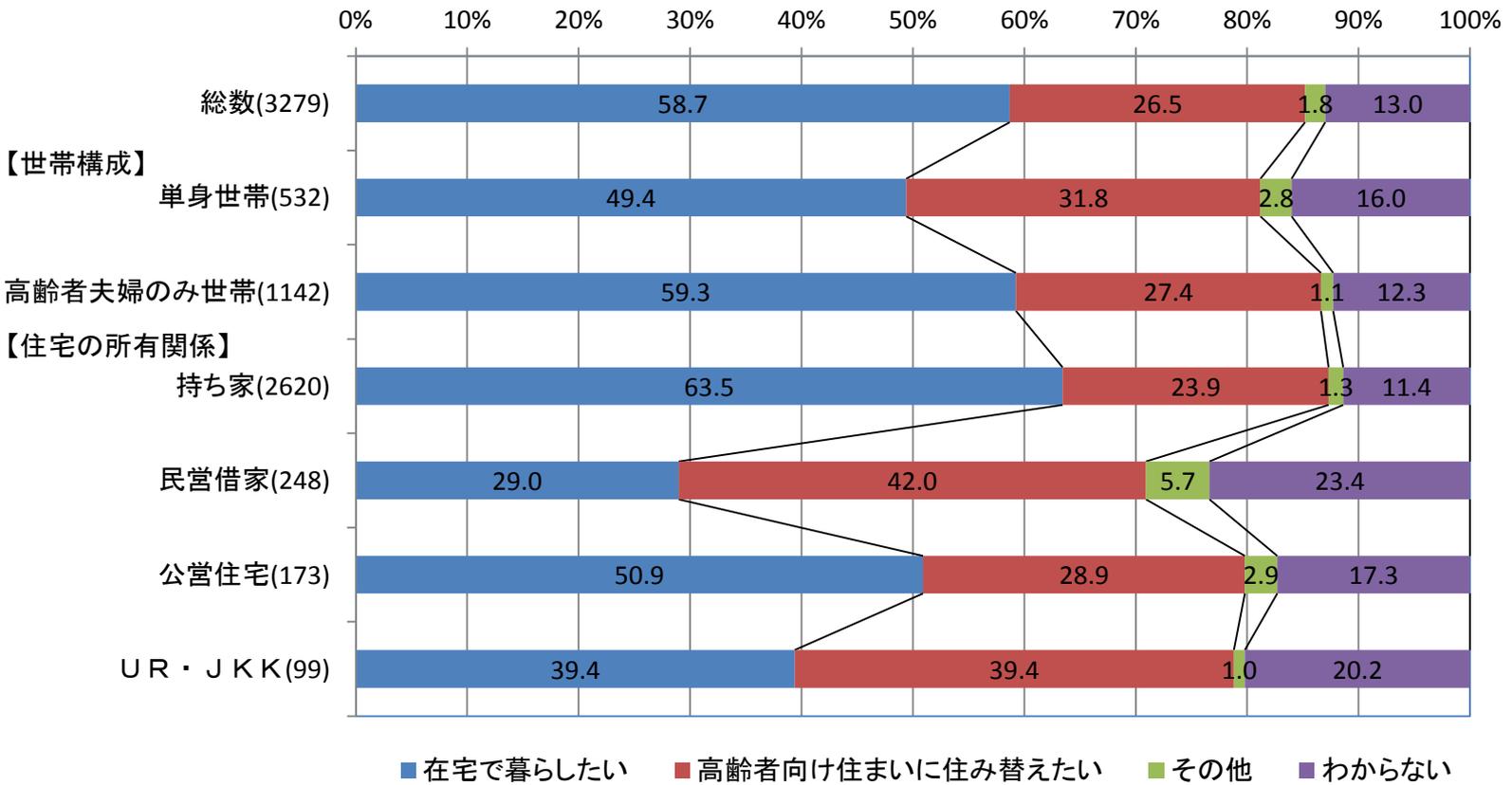
高齢者向け住まいの認知度

◇高齢者向けの住まいについて「知っている」の割合は「有料老人ホーム」が最も高く65.6%、次いで「特別養護老人ホーム」が57.7%、「サービス付き高齢者向け住宅」が33.7%と続いている。
 ◇「知らない」の割合は「東京シニア円滑入居賃貸住宅」が最も高く80.3%、次いで「シルバーピア」が70.0%、「都市型軽費老人ホーム」が68.9%と続いている。



希望する高齢期の住まい

◇希望する高齢期の住まいについて、「現在の住宅にそのまま住み続けたい」の割合が最も高く58.7%となっている。
 ◇住宅の所有関係別にみると、「高齢者向け住まいに学び替えたい」の割合は、民営借家が42.0%で、他と比べて高い。

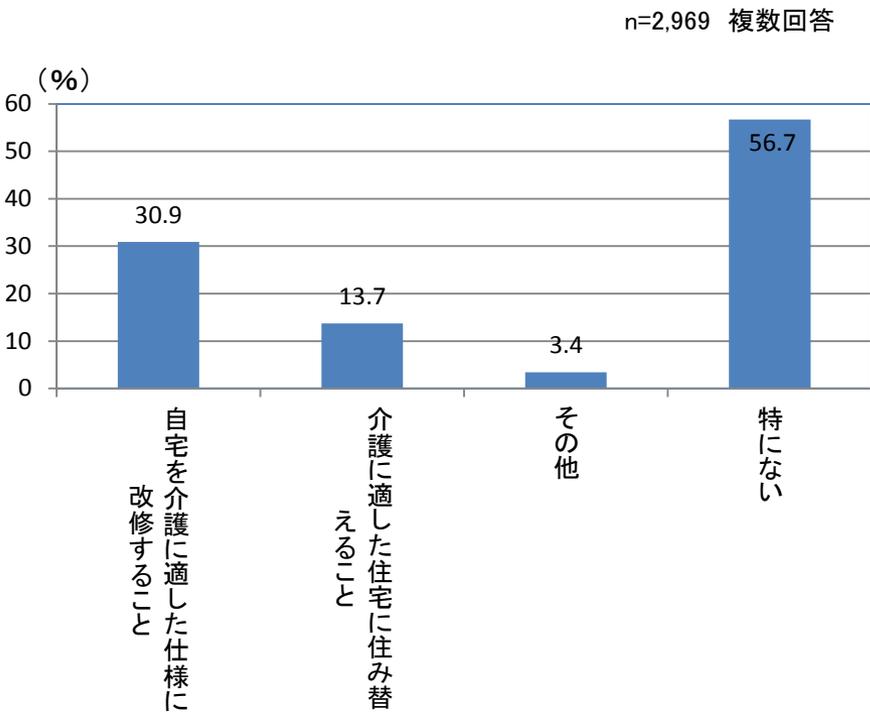


現在の住まいで生活し続けるために必要なこと

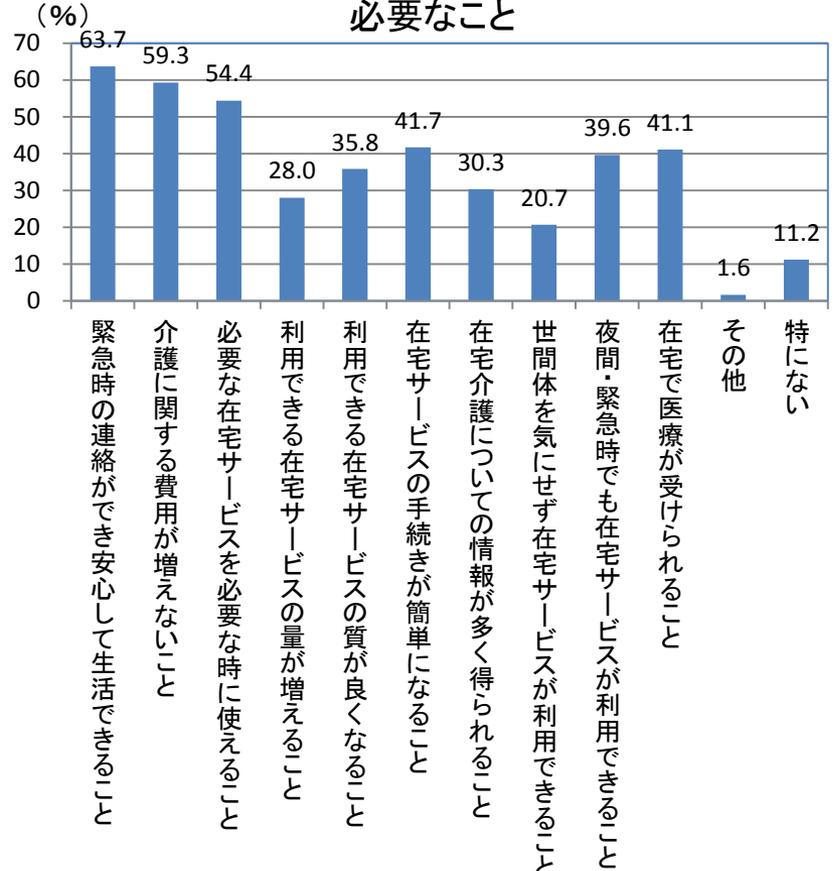
◇現在の住まいで生活し続けるために住宅環境で必要なことについて、高齢者向け住まい以外の居住者は「特にない」の割合が最も高く56.7%、次いで「自宅を介護に適した仕様に改修すること」が30.9%と続いている。

◇現在の住まいで生活し続けるために、その他必要なことは、「緊急時の連絡ができ安心して生活できること」の割合が最も高く63.7%となっている。

現在の住まいで生活し続けるために住宅環境で必要なこと



現在の住まいで生活し続けるために必要なこと

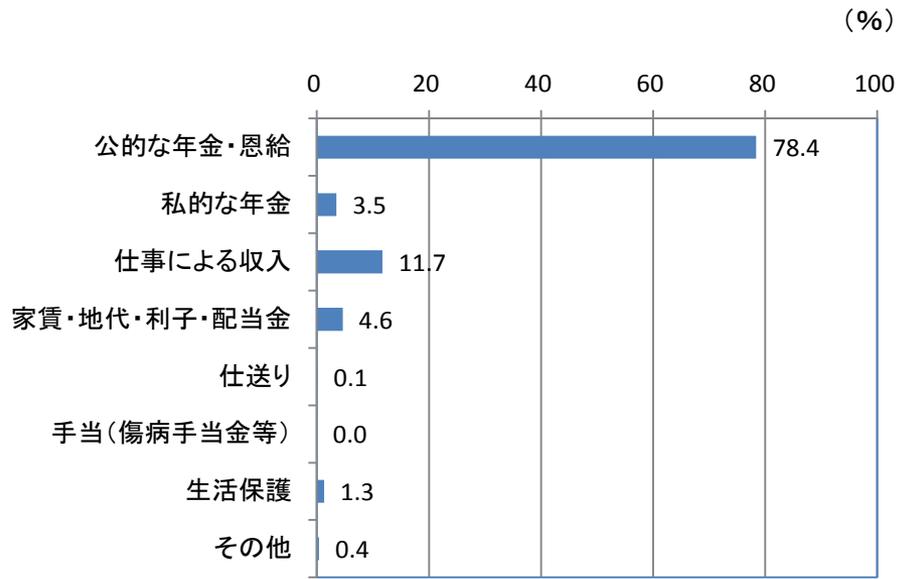


(資料)在宅高齢者の実態調査 平成26年3月(東京都福祉保健局)

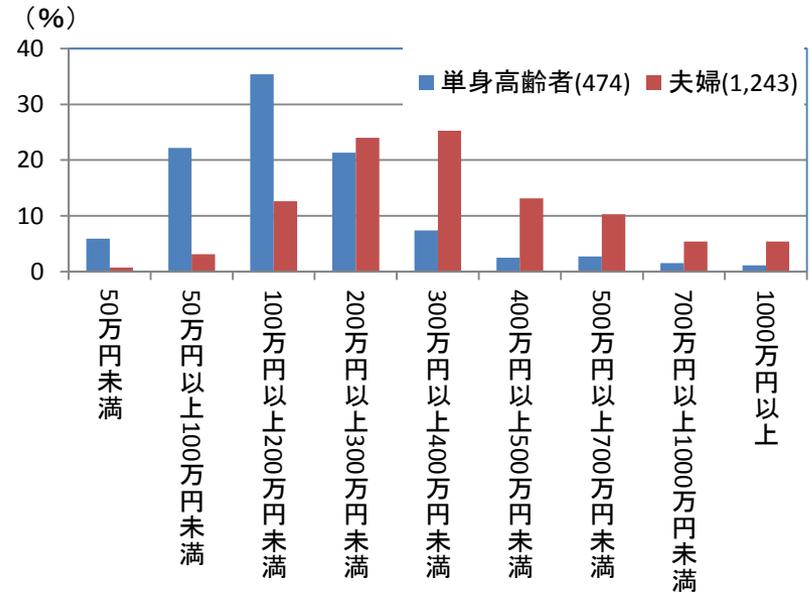
高齢者の主な収入源と年収

◇主な収入源は「公的な年金・恩給」の割合が最も高く78.4%、次いで「仕事による収入」が11.7%と続いている。
 ◇単身高齢者は、「100万円以上200万円未満」の割合が最も高く、35.4%、夫婦の年収は「300万円以上400万円未満」の割合が最も高く25.4%となっている。

主な収入源



年収(単身世帯・夫婦世帯)

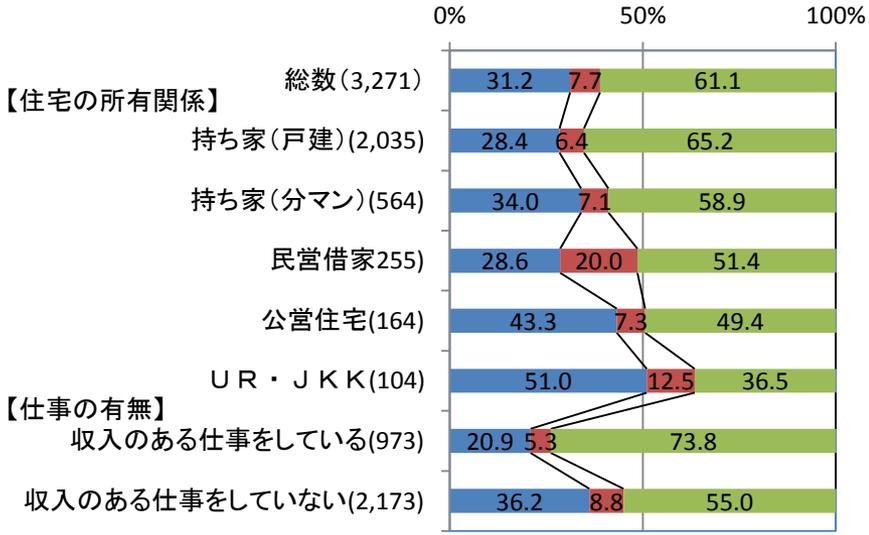


(資料) 在宅高齢者の実態調査 平成26年3月(東京都福祉保健局)

家計の状況と高齢者向けの住まいに入居する場合の支出可能金額

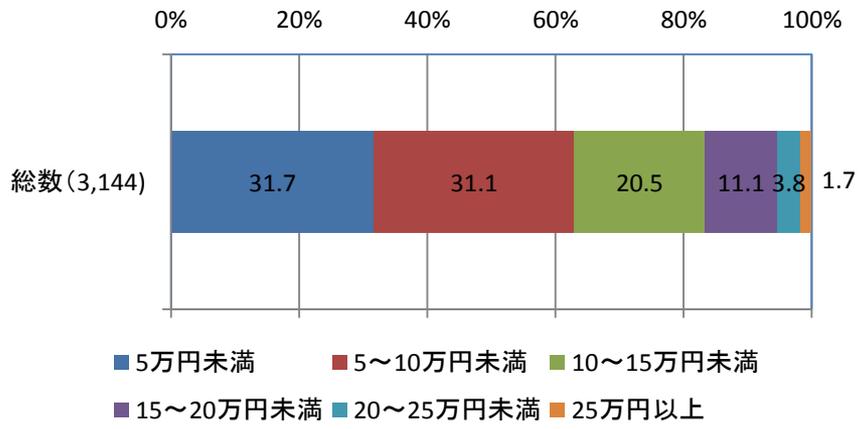
◇世帯の家計について、「収入だけで足りる」の割合が61.1%、「収入だけでは足りない」が38.9%となっている。
 ◇高齢者向けの住まいに入居する場合の支出可能金額は、「5万円未満」の割合が最も高く31.7%となっている。

家計の状況



- 収入だけでは足りず、貯蓄を取り崩している
- 収入だけでは足りず、子供の支援等を受けている
- 収入だけで足りる

高齢者向けの住まいに入居する場合の支出可能金額



(資料) 在宅高齢者の実態調査 平成26年3月(東京都福祉保健局)

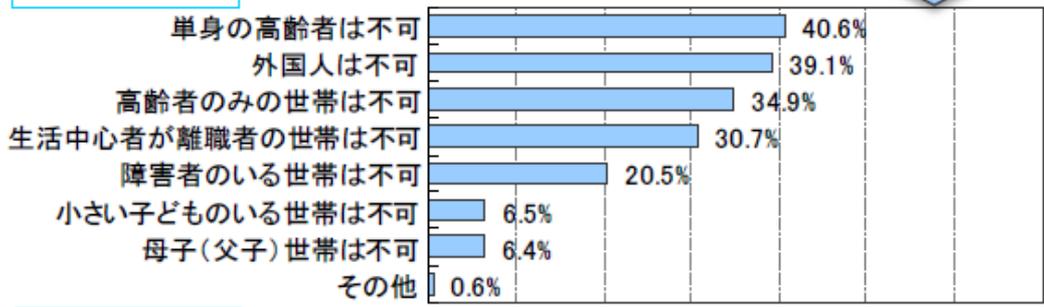
民間賃貸住宅における入居制限の状況

◇民間団体の調査によると、民間賃貸住宅の入居制限を行っている家主は全体の19.6%となっている。
◇入居制限を行っている家主の40.6%が、単身の高齢者を、34.9%が高齢者のみの世帯を不可としている。
◇入居制限の理由を見ると、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」の割合が高い。

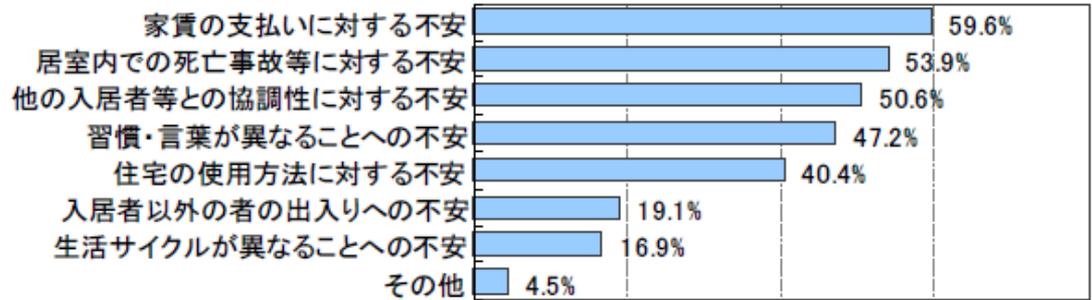
入居制限を行っている家主の割合



入居制限の対象



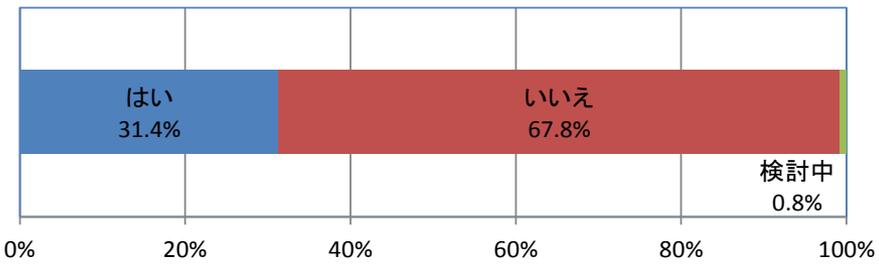
入居制限の理由



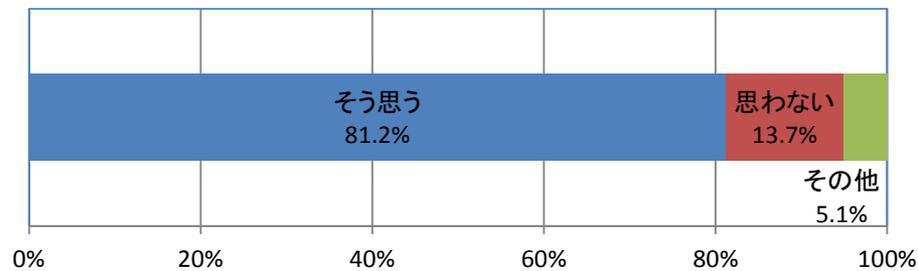
高齢者の入居に関する賃貸人の意向

◇ 少子高齢化社会では高齢者に部屋を貸すことは避けて通れないということについて「そう思う」が81.2%。
 ◇ 「高齢者に部屋を貸す際の心配ごとに対し、保険料等一定の負担はやむを得ないと考えるか」、ということについて「金額の大小による」を含めて、8割超の家主が一定の負担は避けられないと考えている。

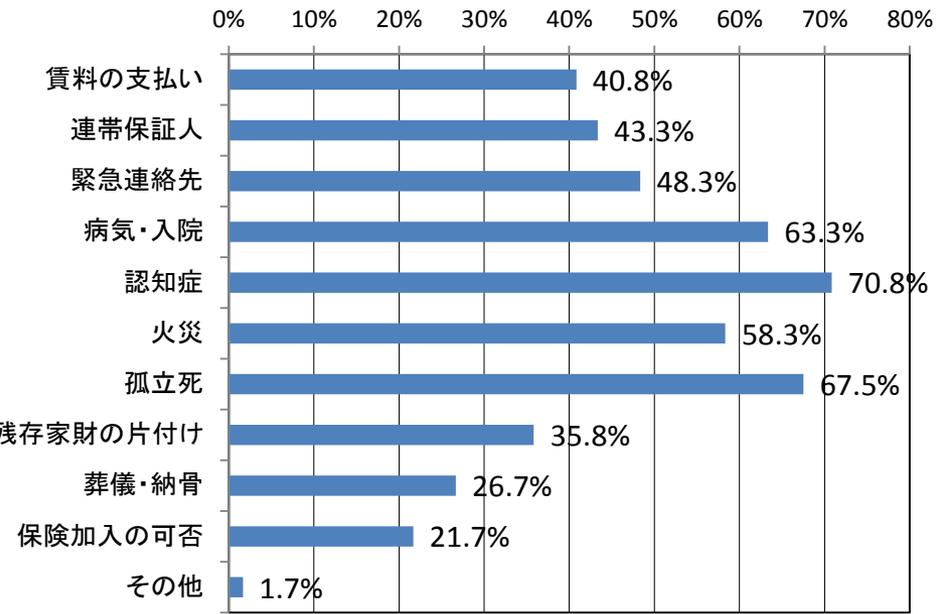
高齢者に部屋を貸しているか



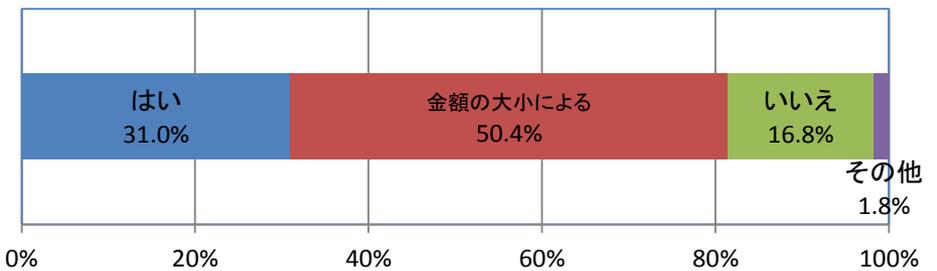
少子高齢化社会では高齢者に部屋を貸すことは避けて通れない



高齢者に部屋を貸す際の心配ごと【複数回答】



高齢者に部屋を貸す際の心配を軽減または心配事に対応するため、24時間見守りサービス・保険料等一定の負担は家主としてやむを得ないと考えるか。



(資料) NPO法人地主家主協会 都庁セミナーでのアンケート調査
 対象: 大家105名 非大家15名

民間保険会社における保険商品等

◇民間の保険会社等により、賃貸人や管理会社が契約し、入居者の死亡によって発生する住戸の汚損等の原状回復費用や残置物処理費用を補償する商品などが提供されている。

賃借人の死亡等を事由とする主な保険商品

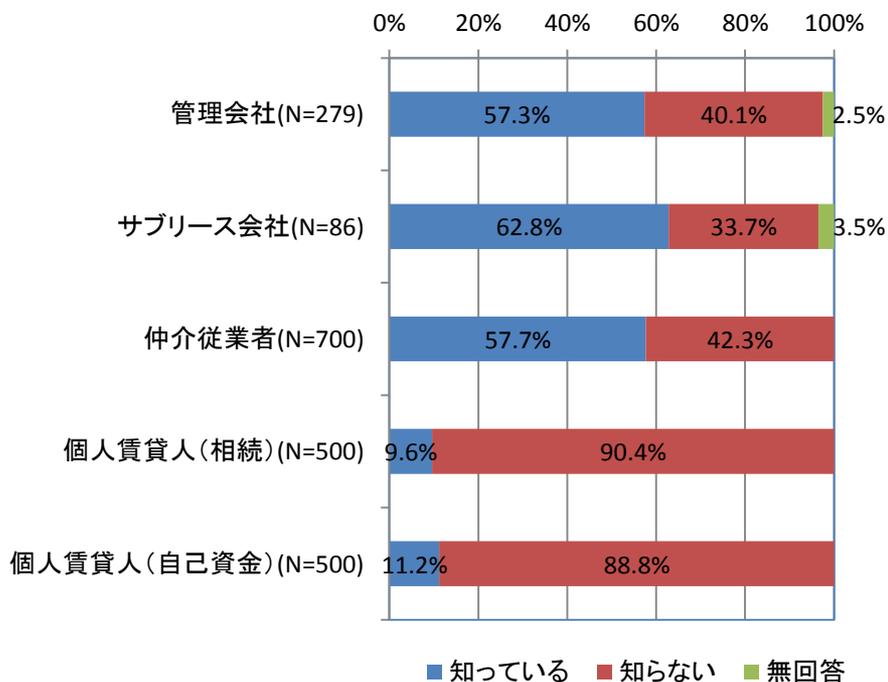
会社名	商品名	契約者	被保険者	受取人	補償条件	補償範囲	保険料	保険金額	契約件数	備考
アイアル少額短期保険㈱	無縁社会のお守り	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	自殺、孤独死、殺人・傷害致死(居室内)	遺品整理費用、清掃・消臭費用、修復費用等の現状回復のための費用、実損のみ(お祓い費用は対象外) 隣室も対象、事故発生日から6月以内 当該居室と隣室の空室・値引きによる家賃収入損失 事故発生日から3月以内に賃貸借契約終了が条件	家賃額に応じて設定(年間保険料×戸数) 家賃5万円未満:3,240円 家賃5万円以上10万円未満:3,600円等	100万円まで 家賃12ヶ月分、200万円まで	H23年度保有8,829件	契約は賃貸人・管理会社単位(保有、管理する全ての賃貸住宅の加入が原則)
㈱アソシア	大家の味方	賃貸人	賃貸人	賃貸人	死亡(居室内)	事故日(事故発生日、死亡の場合は発見日)からリフォーム完了までの建物復旧期間中の家賃収入損失	家賃及び復旧期間に応じて設定 1棟6室家賃月額合計40万円の場合、年間保険料4,880円	家賃6ヶ月まで	累計契約件数160,000件突破(H24.3.31)	契約は1棟単位
エイ・ワン少額短期保険㈱	あんしん住まいるオーナー保険(Bプラン・Cプラン)	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	死亡(居室内)	[Bプラン]入居者の居室内死亡により①残存家財の片づけ②葬儀の実施を行ったことにより負担した費用 [Cプラン]入居者の居室内死亡により①残存家財の片づけ②居室内修繕を行ったことにより負担した費用	補償範囲(額)に応じ居室単位で設定 例)9,360円/年(保険金30万円の場合)	[Bプラン]15~70万円 [Cプラン]50万円		Bプラン:居室単位 Cプラン:1棟単位
e-Net少額短期保険㈱	賃貸住宅費用補償保険「Re-Roo」	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	賃貸人、管理会社	自殺、孤独死、犯罪死(居室内)	空室期間及び値引期間による家賃損害を最長12ヶ月間補償 遺品整理、清掃・消臭、修復などの原状回復費用を補償(死亡事故が発生した戸室に隣接する同一被保険者が所有または管理する戸室に生じた損害についても適用)	対象とする借戸室の月額家賃段階ごとに1戸当たり金額を定め、所有物件全体の戸数を積算	家賃は200万円まで 原状回復費用は1回の事故につき100万円まで		契約は賃貸人単位(保有する全ての賃貸住宅物件の加入が条件)

(資料)「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」平成25年3月 株式会社 三菱総合研究所

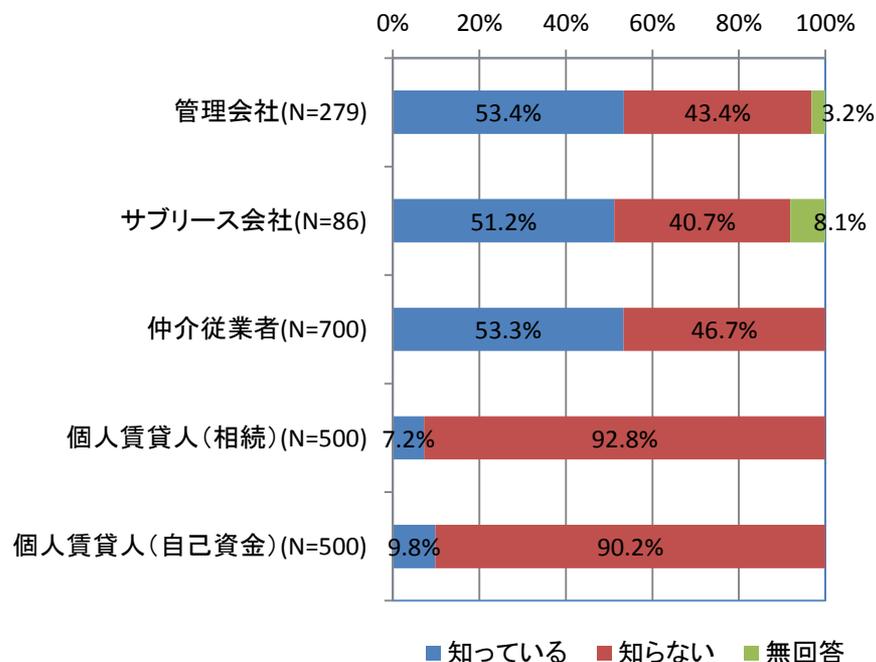
高齢者の居室内死亡事故に対応する保証・保険の認知度

◇家賃債務保証等についての認知度では、管理会社・サブリース会社・仲介従業者で約6割、個人賃貸人は約1割にとどまる。
 ◇少額短期保険等についての認知度は、管理会社・サブリース会社・仲介従業者で約5割、個人賃貸人は約1割にとどまる。

高齢者の居室内死亡事故に対応する保証
(家賃債務保証等)の認知度



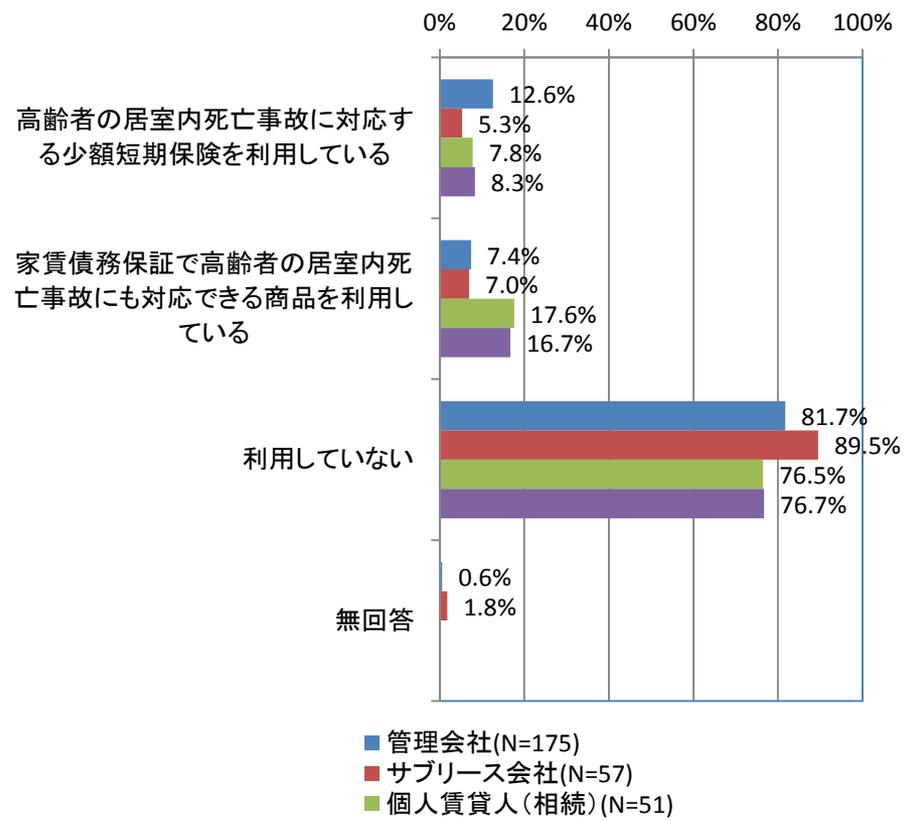
高齢者の居室内死亡事故に対応する保険
(少額短期保険等)の認知度



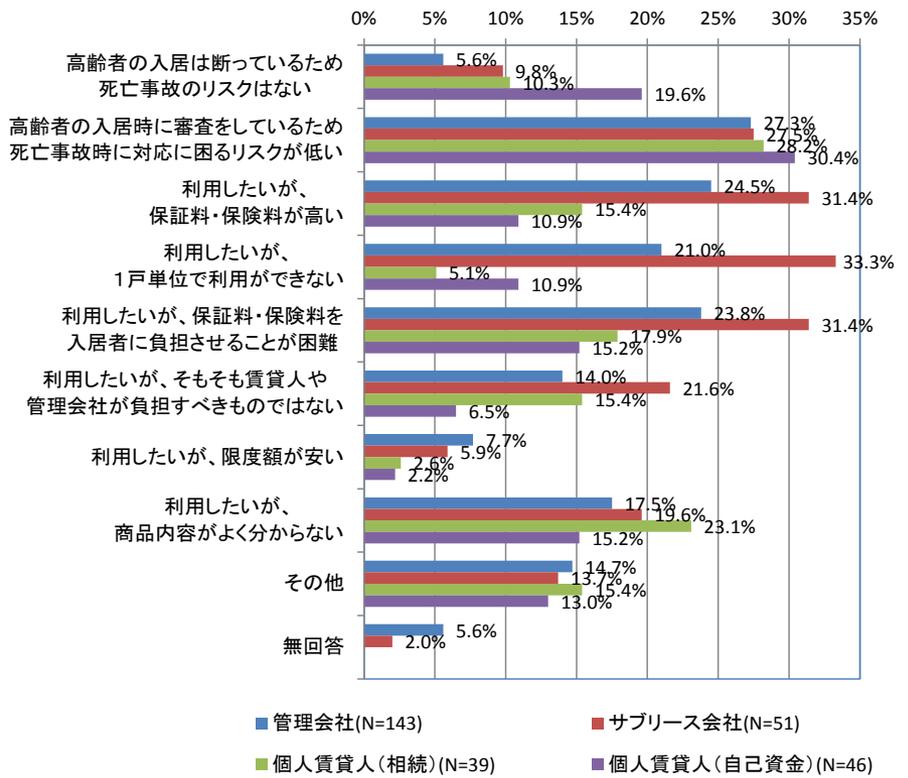
保証及び保険を利用しない理由

◇保証又は保険の商品を認知している主体であっても、約8割は利用していない。
 ◇利用しない理由には、「利用したいが、商品内容がよくわからない」という回答が約2割ある。また、利用しない理由に、料金の高さや、住戸単位で利用できない、限度額が安い、入居者に負担させることが困難などが挙げられ、利用に向けた潜在的なニーズも存在する。

保証及び保険の利用状況
 <保証又は保険を認知している主体のみ>



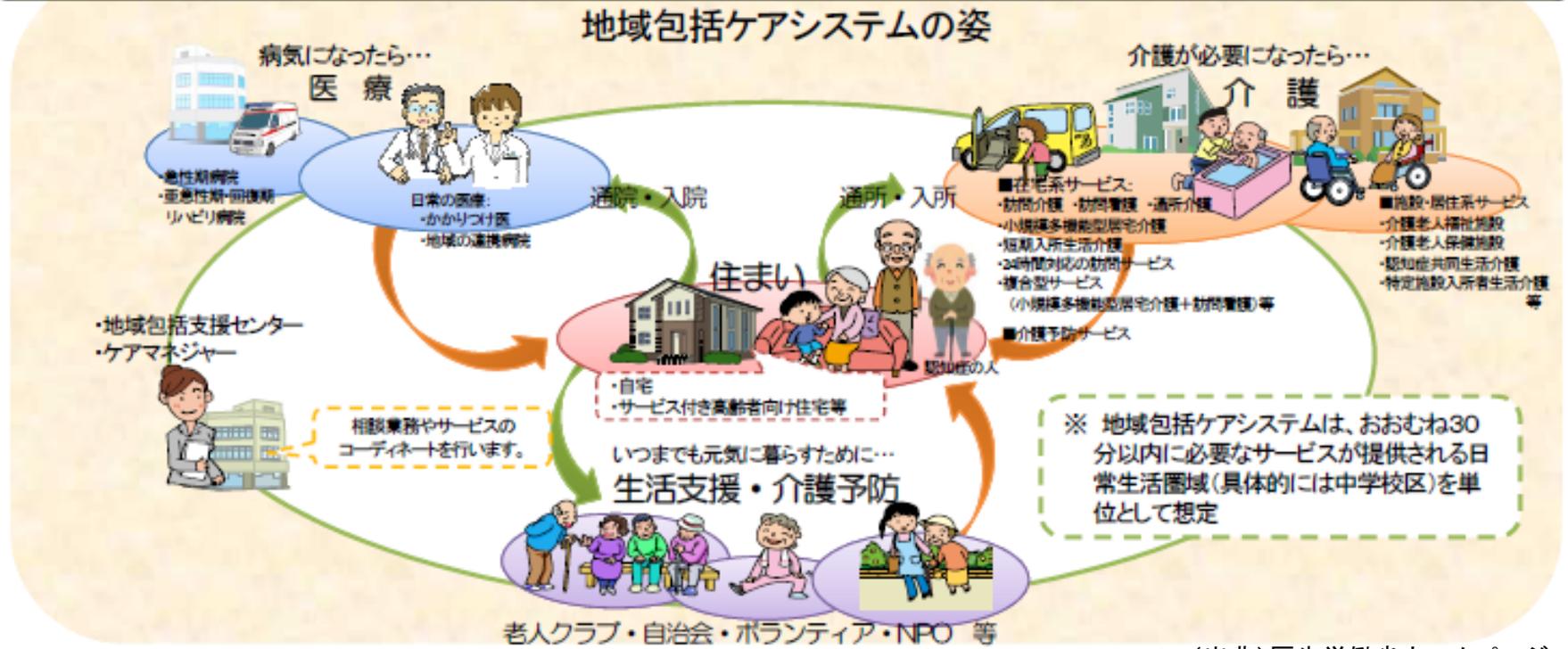
保証及び保険を利用しない理由
 <保証又は保険を認知している主体のみ>



(資料)「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」平成25年3月 株式会社 三菱総合研究所

地域包括ケアシステム（高齢者の居住の安定）

- 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つき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要です。**



生活支援付すまい確保事業

事業例			
入居支援	情報提供	相談、住宅情報の提供、契約手続支援等	不動産店 民間賃貸住宅オーナー ・賃貸住宅オーナーとの協力、借上げ
	保証人	家賃保証会社の紹介、保証料の補助（滞納、原状回復、残置物処理）等	
	転居支援	転居費用（仲介手数料等）の補助	近隣住民・自治会 商店・民生委員 ・互助
生活支援	見守り	訪問、相談、社会サービス利用手続きの支援、地域や他の利用者との関係づくり	社会福祉協議会 地域包括支援センター 福祉事務所 ・社会サービスのコーディネート
住宅改修	バリアフリー化	手すり設置、段差解消等（共用部を含む）	
	住宅設備改修	浴槽・流し取替、便器洋式化、緊急通報装置等設置等	

生活支援付すまい確保事業

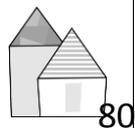
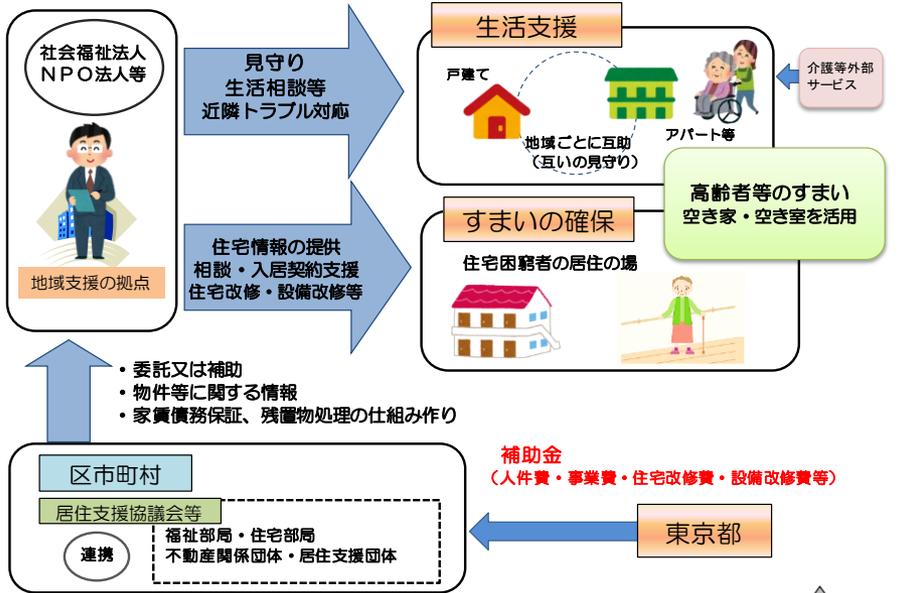
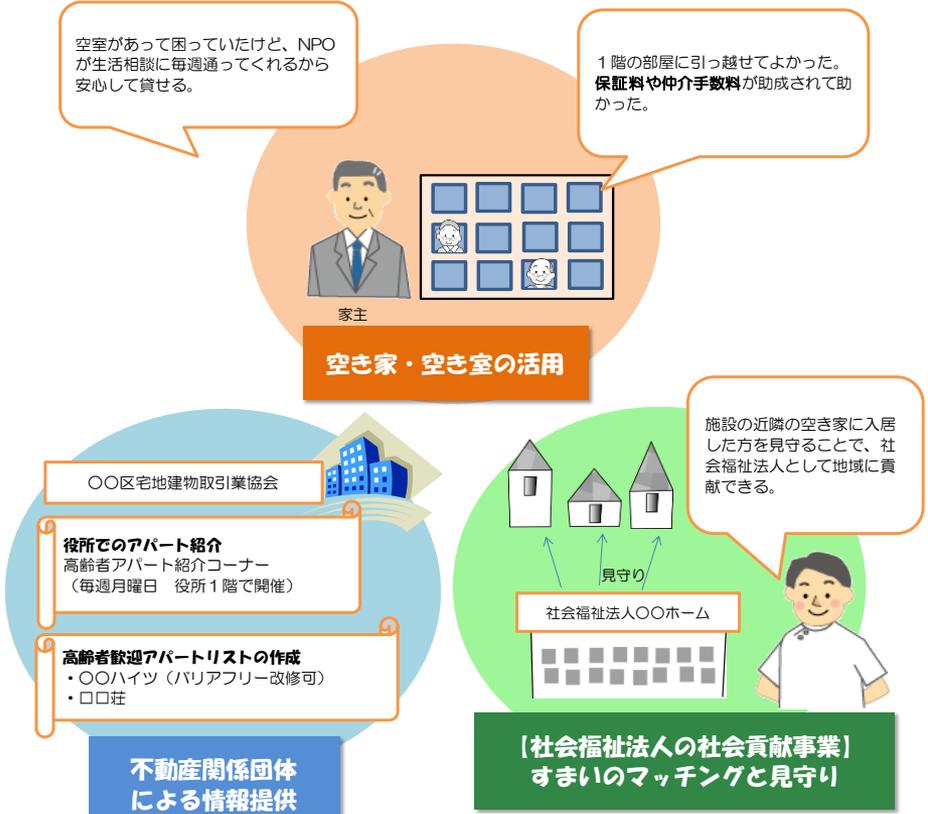
事業概要

住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用して、すまいの確保と見守り等生活支援を一體的に提供する区市町村の取組を支援します。

[実施主体] 区市町村（社会福祉法人、民間団体等に委託又は助成して実施することができる）
 [都補助額] 区市町村当たり 8,000千円
 [事業期間] 平成27～31年度（事業開始は29年度まで）

《事業内容》

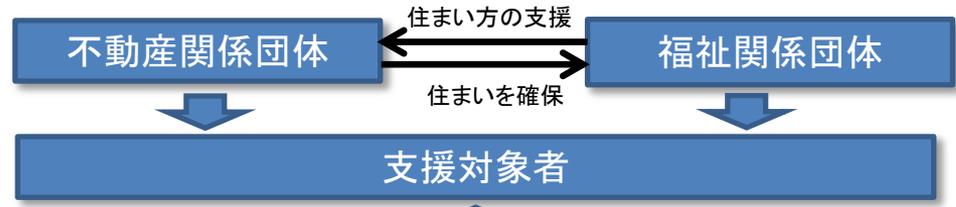
- 空き家・空き室などを活用した低廉な住宅の情報提供及び入居支援
- 入居者への安否確認などの生活支援の継続実施
- 対象者：一定の支援があれば自立生活が可能な高齢者（60才以上）など
- 住宅：昭和56年6月以降に着工した建築物で、消防法等に適合し、床面積が原則16㎡以上
- 住宅改修及び設備改修：空き家・空き室の状況に応じて一戸当たり1,000千円まで



地域善隣事業

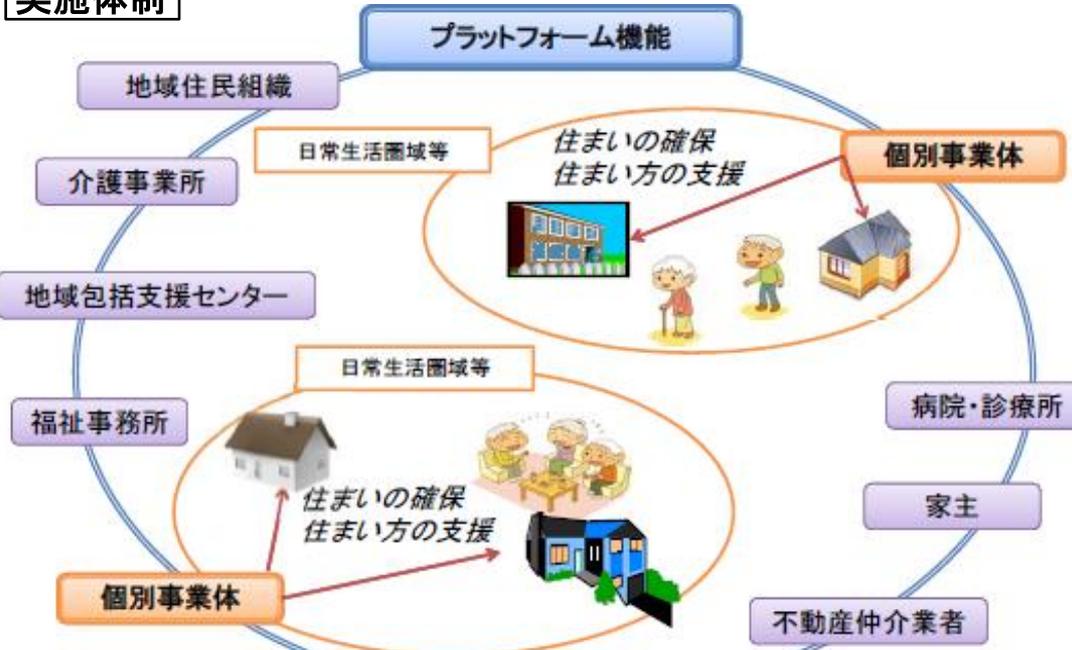
◇地域善隣事業は、低所得・低資産で、社会的なつながりに乏しい高齢者等が、豊かな関係性の下でできる限り地域で生活を継続できるようにする地域の取組みである。

◇空家の利活用によるすまいの提供や地域住民、NPO、社会福祉法人、医療福祉法人、社会福祉協議会などによる生活支援サービスの提供など地域の多様な事業体や住民等が連帯し、地域の自助・互助のみならず、地域経済の活性化も行う。地域包括ケアシステムの構成要素の一つにもなり得る。



- 「住まい方の支援」が入ることで、安心した住まいを提供
- 「住まいを確保」することでサービス提供が可能になり、安定した地域生活を保障

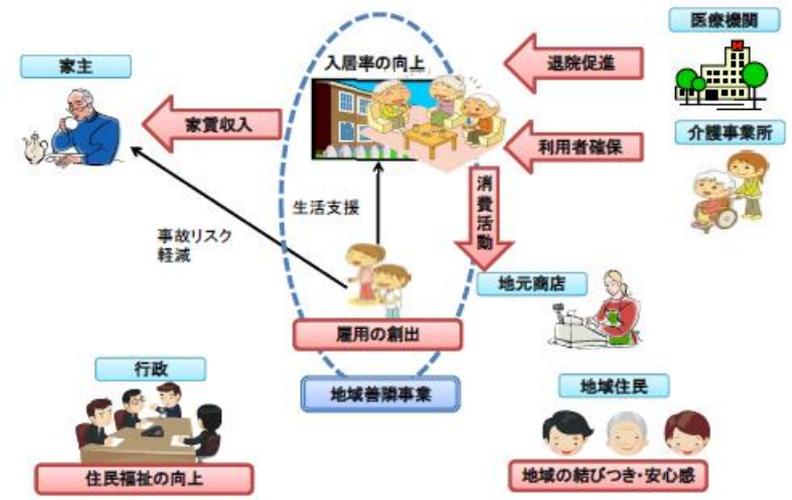
実施体制



構成員

地域善隣事業は、低所得・低資産高齢者だけがメリットを享受する事業ではない。

地域におけるWin-Winの関係構築



「暮らしの保健室」とは

- 東京では、今後ますます高齢化が進展し、高齢者単独世帯・高齢夫婦世帯が増加していきます。こうした中で、住み慣れた地域で暮らし続けたいと思っても、年を重ね、病気を抱えると、この先どうなるのかと不安が募ります。
- そんな不安に寄り添い、自分の力を引き出す居場所として、「株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション」は、平成23年7月、新宿区内にある都内有数の大規模団地の一角に「暮らしの保健室」を開設しました。この団地には約6千人が住み、高齢化率は約50%、高齢者単独世帯は約4割に上ります（平成26年8月1日現在）。
- 「暮らしの保健室」では、看護師やボランティア（専門職を含む。）が常駐し、暮らしや健康、医療、介護に関する相談に、気軽に無料で応じているほか、住民同士の情報交換や、ぬり絵、手芸、料理の教室なども行っています。また、住民への普及啓発や、在宅療養に関わる多職種連携を推進するなど、地域における医療と介護の連携の一翼を担う拠点となっています。
- 「暮らしの保健室」に相談に訪れた人たちからは、「通うのが楽しみ。」「気持ちが悪くなる。」「相談先ができて、むやみに救急車を呼ばなくなった。」「希望に応じた医療・介護サービスにつないでもらって安心した。」などの声が寄せられています。
- このように、高齢者等の在宅生活の不安に寄り添い、地域でつながり支え合う場合は、住み慣れた地域で安心して暮らしを長く続けていくために、とても重要な役割を果たします。現在、「暮らしの保健室」を先駆けとした、地域で支える「保健室」の取組は、全国に広がっています。

「暮らしの保健室」の取組事例

- ① 暮らしや健康、医療、介護に関する相談窓口
 - ・ 地域の医療・介護の状況を熟知した相談員（医療・介護従事者）による、暮らしや健康、医療、介護に関する様々な相談（在宅医療、入退院、薬の飲み合わせ、栄養、暮らしの困りごとなど）への対応
 - ・ 病院での医療、在宅での医療を理解した看護師が相談を受けることによる、病院と地域の医師の橋渡しの実施
 - ・ がん患者とその家族の相談への対応
 - ・ 地域包括支援センターと連携した、地域に暮らす人々への支援
 - ・ 地域の人々や地域の医師への介護、福祉に関する幅広い情報提供
 - ・ 医師、看護師、ソーシャルワーカー等からの相談への対応
- ② 地域における医療・介護の連携拠点
 - ・ 住民への普及啓発として、在宅療養シンポジウムやミニ講座の実施
 - ・ 相談事例や訪問看護で経験した事例などを基にした、多職種連携のためのケース勉強会の実施
 - ・ 個別ケースにおける地域ケア会議の実施
 - ・ 区内における多職種を対象に出前研修（学習会）の実施
 - ・ 地域の多職種連携を進めるに当たって、課題の抽出と解決策の検討を行う検討会の実施
 - ・ 在宅療養推進に携わる人材の質の向上を図るための、在宅療養推進の先行事例を学ぶ勉強会の実施

<暮らしの保健室>

〒162-0052 東京都新宿区戸山2-33

戸山ハイツ 33号棟 125（1階商店街）

電話：03-3205-3114

FAX：03-3205-3115

E-mail：hokenshitu@kjc.biglobe.ne.jp

開設日時：平日午前9時から午後5時まで

運営：株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション

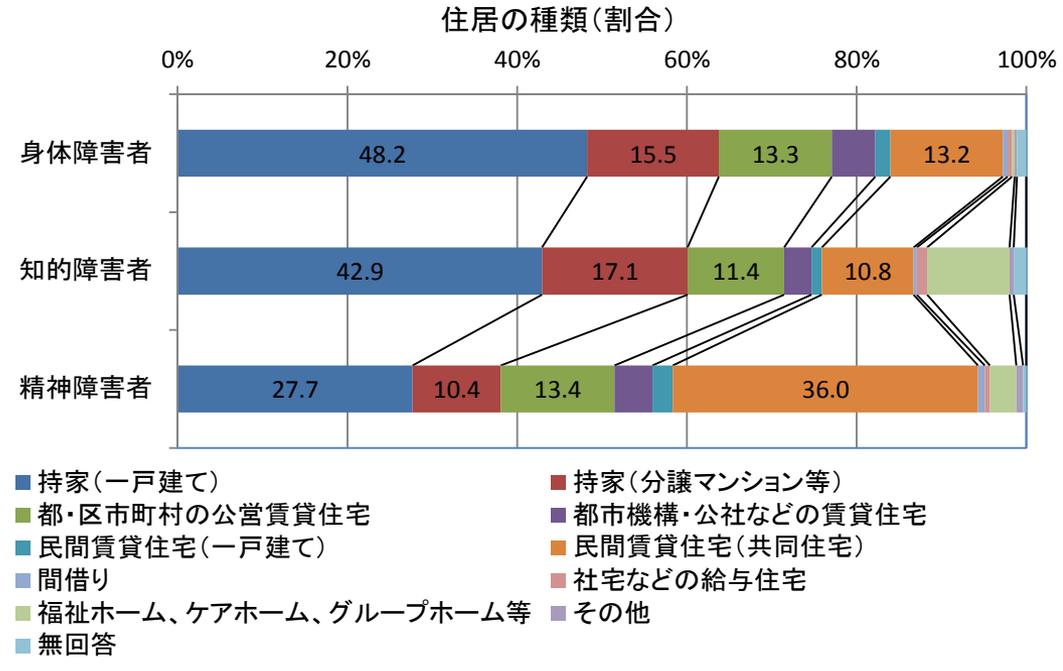
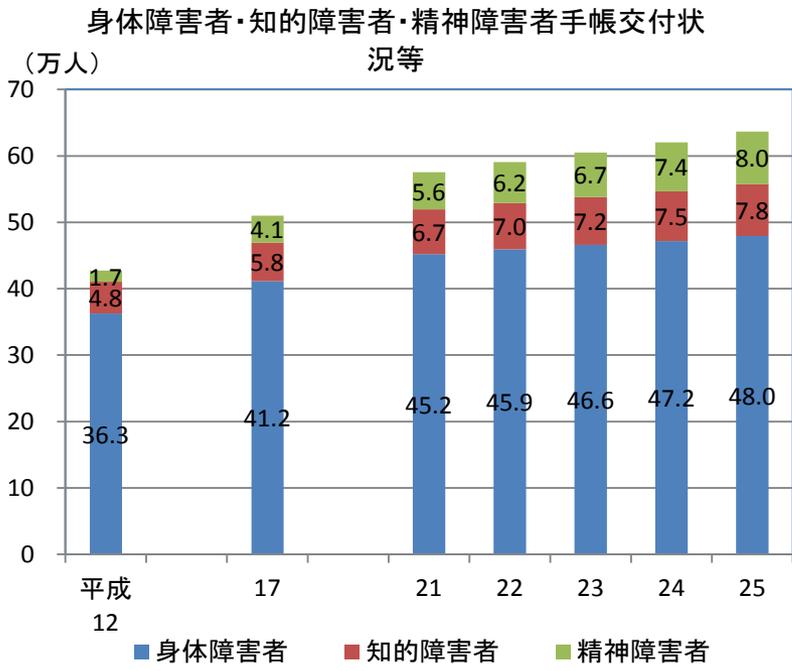
NPO法人白十字在宅ボランティアの会



執筆協力：株式会社ケアーズ白十字訪問看護ステーション、NPO法人白十字在宅ボランティアの会

障害者の住まい等の状況

◇身体障害者・知的障害者・精神障害者の手帳の交付は増加傾向となっている。
 ◇住まいの状況は、身体障害者・知的障害者では「持家（戸建）」の割合が高くなっている。
 ◇精神障害者は「民間賃貸住宅（共同住宅）」が36.0%と高くなっている。



(資料) 平成25年度福祉統計年報 (東京都福祉保健局)

(資料) 平成25年度東京都福祉保健基礎調査 (東京都福祉保健局)