

第5章

高齢者の住まいの確保

第1節 高齢者向け住宅等の確保・居住支援

第2節 高齢者向け施設（介護保険施設、有料老人ホーム等）の確保

第5章 高齢者の住まいの確保

○ 高齢者の住まいには、以下の表のように様々な種類があります。東京都では、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、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よう、高齢者が安心して居住できる住まいの充実を図ります。

＜高齢者のための住まい（住宅・施設）＞

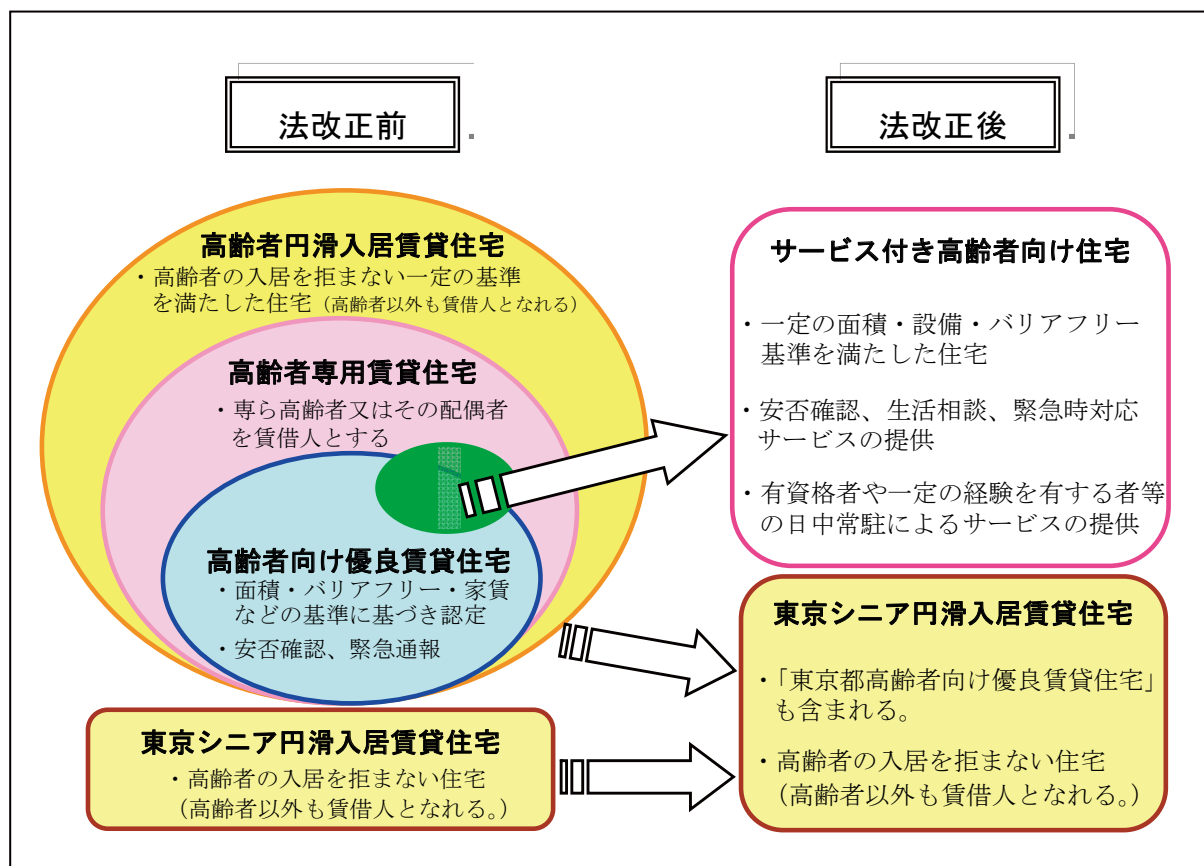
区分		名称	概要	介護サービス
住 宅		東京シニア円滑入居賃貸住宅	東京都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として東京都に登録された住宅	外部の介護サービスを利用
		サービス付き高齢者向け住宅	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として都道府県等に登録された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある	外部の介護サービスを利用 又は スタッフにより提供 （特定施設入居者生活介護の場合）
		東京都高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービスの付いた住宅として東京都に認定された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある	外部の介護サービスを利用
		シルバーピア（シルバーハウジング）	バリアフリー化され、緊急時対応等のサービスの付いた公的賃貸住宅。収入に応じた家賃設定がされている	
施 設	介護保険施設	特別養護老人ホーム	常時介護が必要で家庭での生活が困難な人が、介護や身の回りの世話を受けながら生活する施設	施設スタッフにより介護サービス提供
		介護老人保健施設	病状が安定し、病院から退院した人などが、リハビリテーションを中心とする医療的ケアと介護を受ける施設	
		介護療養型医療施設	比較的長期にわたって療養が必要な人が入院して、療養上の管理や介護を受ける施設	
	その の	軽費老人ホーム（ケアハウス）	本人の収入に応じて低額な費用で日常生活に必要なサービスを受けながら、自立した生活を送ることができる住まい	外部の介護サービスを利用 又は スタッフにより提供 （特定施設入居者生活介護の場合）
		都市型軽費老人ホーム	居室面積要件等を緩和した新たな施設基準による軽費老人ホーム	施設スタッフにより介護サービス提供
	他	介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた有料老人ホーム。元気な人も入居可能なものや、入居を介護が必要な人に限るものがあるなど、様々なタイプがある	
		住宅型有料老人ホーム	食事等の日常生活上のサービスは付くが、介護サービスは別契約で外部の事業所を利用する有料老人ホーム	外部の介護サービスを利用
		健康型有料老人ホーム	食事等の日常生活上のサービスが付いた有料老人ホーム。介護が必要になると原則として退去しなければならない	なし
	認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者が、5～9人の少人数で、家庭的な雰囲気のもとで介護や身の回りの世話を受けながら共同生活を送る住まい	施設スタッフにより介護サービス提供	

（注）施設のうち「その他」に該当するもので提供される介護サービスは、介護保険制度上、在宅サービスに該当します。

資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部作成

- 平成 23 年の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の各制度と特定施設入居者生活介護の指定を受けることができた適合高齢者専用賃貸住宅とが廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。

<高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に伴う高齢者向け住宅の推移（イメージ図）>



（注 1）法とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律を指す。

（注 2）高齢者専用賃貸住宅のうち、面積・日常生活上のサービスの提供などが厚生労働省の定める基準に適合するものを適合高齢者専用賃貸住宅といい、介護保険法上の特定施設に位置付けられていた。

資料：東京都都市整備局・福祉保健局「高齢者の居住安定確保プラン」（平成 23 年 10 月）

第1節 高齢者向け住宅等の確保・居住支援

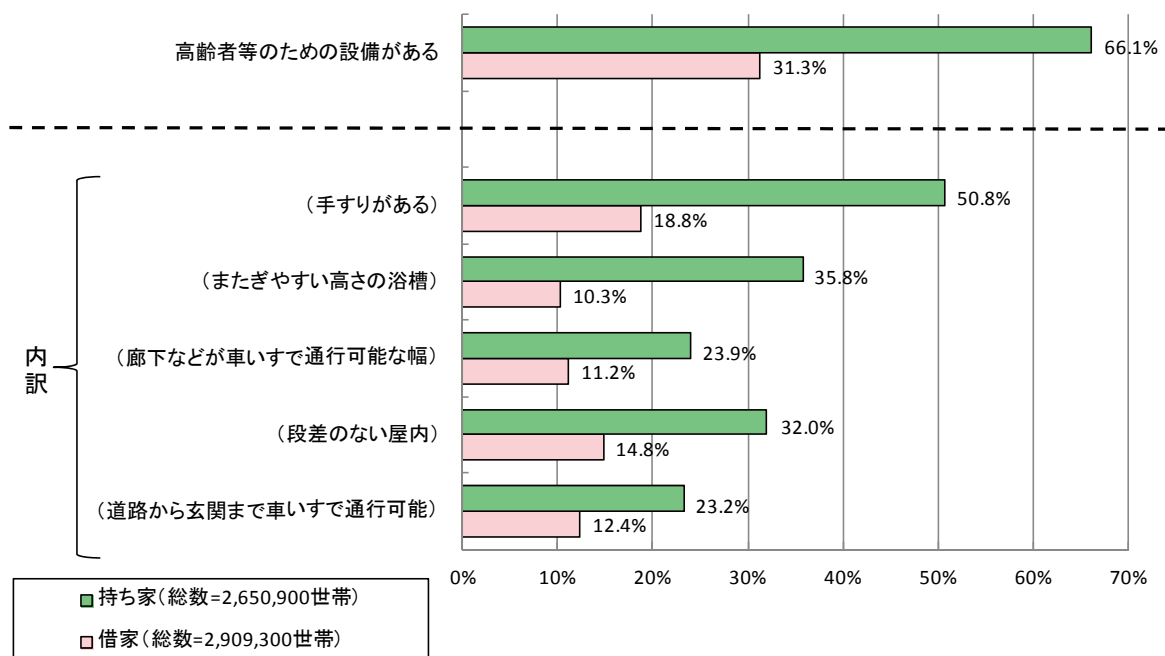
- 高齢者が安心して居住できる住まいの充実を図ります。
- 東京都独自基準を設けるなど、サービスの質の確保を図り、より安心して居住できる住まいを提供していきます。
- 高齢者向け住宅における契約形態を分かりやすいものにしていきます。

1 自宅等における居住の支援〈見守りに関する取組の詳細は、第3部第6章第1節参照〉

【現状と課題】

- 都内の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）を持ち家・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割合は持ち家に比べて低くなっています。
- また、都内の住宅のうち、「手すりがある」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「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ち家で 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。

＜住宅のバリアフリー化の状況＞



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)

- 高齢化と核家族化の進展による高齢者単身世帯の増加等により、社会や地域とのつながりが希薄になってしまう高齢者もいます。そのため、地域から孤立しがちな高齢者に対する見守りや地域における支え合いの仕組みづくりが必要です。
- 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、家賃の不払い、入居中の事故等に対する家主の不安などから、高齢者単身世帯を含む高齢者のみ世帯等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。

【施策の方向】

- 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。
- 高齢者が居住する住宅については、平成 32 年までに 80%で一定のバリアフリー化¹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、平成 32 年までに 30%のバリアフリー化が図られることを目指します。
- 既存都営住宅（中層住宅）へのエレベーターの設置、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。
- 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、バリアフリー化などに取り組んでいます。機構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ます。
- 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、東京都、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。
- 介護保険制度²、高齢社会対策区市町村包括補助事業（住宅改善事業）などの活用による住宅のバリアフリー化の支援を行います。
- 自宅等で暮らす高齢者やその家族の不安を軽減するとともに、民間賃貸住宅において、事故やトラブルに対する家主の不安の軽減を図り、高齢者等が円滑に入居できるよう環境整備に取り組みます。
- 低所得者であること、入居選別を受けることなどを理由に、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都民の居住の安定を確保するため、都営住宅、

¹ 一定のバリアフリー化

「手すりの設置（2 か所以上）」又は「段差のない屋内」を満たすこと。

² 介護保険制度における住宅のバリアフリー化（住宅改修）

在宅の要介護（要支援）者が、実際に居住している住宅について、手すりの取付けや段差の解消等の一定の住宅改修を行った場合、介護保険の給付対象となる。

都民住宅、公社住宅など公共住宅のストックを有効に活用して、公平で柔軟な住宅セーフティネットを構築していきます。

【主な施策】

・住宅改善事業（バリアフリー化等）〔高齢社会対策区市町村包括補助事業〕〔福祉保健局〕

高齢期においても住み慣れた住まいで安心して暮らし続けられるよう、介護保険の住宅改修給付の対象とならない高齢者のいる世帯を対象として住宅改善事業を実施する区市町村を支援します。

・あんしん居住制度〔都市整備局〕

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「あんしん居住制度」（財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの自主事業）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。

2 高齢者のための住宅の供給促進

【現状と課題】

- 高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにするとともに、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・安心な住まいを実現していくことが求められています。
- 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、入居中の事故等に対する家主の不安などから、高齢者単身世帯を含む高齢者のみ世帯等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。
- 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等に反映され、利用者負担が高額になる傾向があります。
- 中堅所得者層（厚生年金受給者など）の高齢者が適切な負担で入居できるケア付きの賃貸住宅は、なお不足しています。
- 高齢者単身・夫婦のみ世帯が急激に増加している現状等を踏まえ、高齢者が安心して居住できる住まいづくりを推進するため、安否確認、生活相談等のサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅が創設されたことから、安心を求める高齢者のニーズに応える住宅の供給促進が期待されます。
- サービス付き高齢者向け住宅のうち有料老人ホームに該当するものは、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることが可能であり、介護事業等の実績のある事業者がサービス付き高齢者向け住宅事業に参入することにより、介護の必要な高齢者の受入先の増加が期待されます。
- 「高齢者専用賃貸住宅等におけるサービス提供等の実態に係る調査」結果によると、医療・介護事業所と連携する高齢者向け住宅は、職員を24時間配置するなど人員配置が手厚く、重度の要介護高齢者や認知症高齢者を受け入れています。また、医療・介護事業所と連携のある住宅は、連携がない住宅（特定施設を除く。）と比較して、入居率が高くニーズの高さが伺われます。

＜高齢者専用賃貸住宅等におけるサービス提供等の実態に係る調査＞

①平均入居率

	医・介連携	特定施設	その他
入居率(各住宅平均値を平均)	88.6%	93.9%	77.0%

（注）開設後間もないため、平成23年3月末現在入居者がいない住宅等はデータから除外している。

②時間帯ごとの職員配置状況

	医・介護連携		特定施設		その他	
		割合		割合		割合
24時間常駐（夜間の宿直配置も含む。）	12か所	100.0%	7か所	100.0%	9か所	20.0%
日中のみ常駐	0か所	0.0%	0か所	0.0%	4か所	8.9%
常駐なし	0か所	0.0%	0か所	0.0%	32か所	71.1%
合計	12か所	100.0%	7か所	100.0%	45か所	100.0%

（注）併設する他の事業所職員との兼務を含む。

③要介護（要支援）者の割合

	医・介護連携	特定施設	その他
自立	27.4%	19.1%	81.4%
要支援	13.3%	17.8%	5.9%
要介護	56.3%	62.3%	8.7%
不明又は要介護認定申請中	3.0%	0.8%	4.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

（注）要介護度等の状態について、「全員把握している」と回答した住宅のみ集計

医・介護連携：介護事業所を併設の上、医療・介護事業所と連携ありと回答した住宅
 特定施設：特定施設入居者生活介護の指定を受けている住宅
 その他：上記以外の住宅

資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「高齢者専用賃貸住宅等におけるサービス提供等の実態に係る調査」（平成23年4月実施）

- 高齢者が住み慣れた場所で、必要に応じて介護などのサービスを受け、子育て世帯を含む地域社会と関わりを持ちながら、人生を楽しむことのできる環境の整備が求められています。
- 総務省「住宅・土地統計調査」によると、平成20年の都内における総住宅数は総世帯数を約75万戸上回り、空き家が生じています。そのため、空き家を含め、既存の住宅ストックを有効に活用することが期待されます。

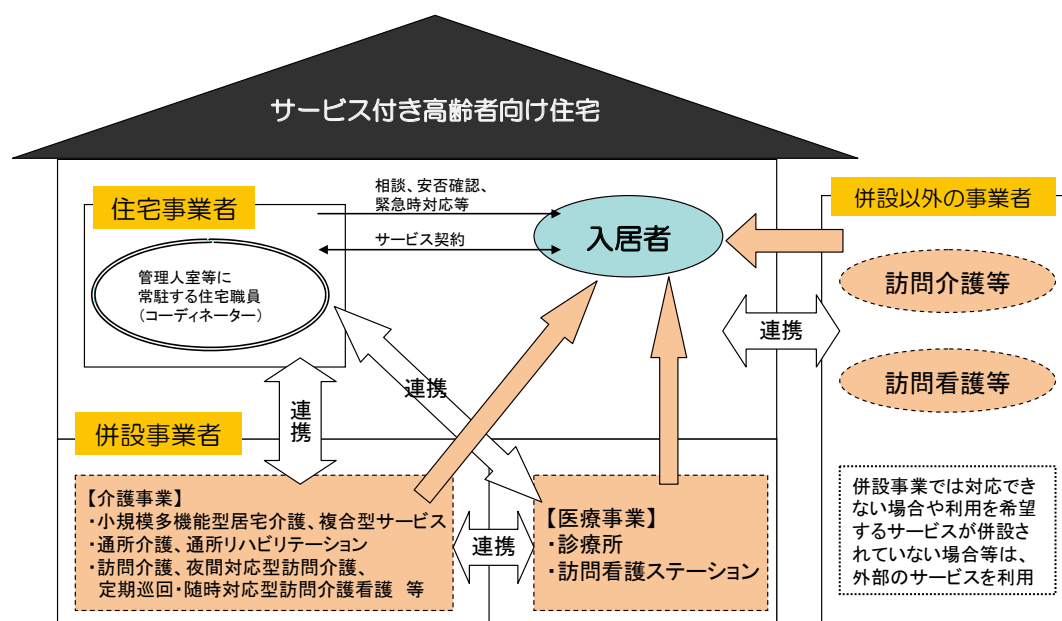
【施策の方向】

- 高齢者の多様なニーズに対応するため、安否確認、生活相談等のサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅や高齢者の入居を拒まない住宅である東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録を促進します。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。
- 区市町村と連携し、バリアフリー化され、緊急時対応、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などのケア付き賃貸住宅（東京モデル1）の供給を促進していきます。
- 既存建物を改修し、サービス付き高齢者向け住宅及び東京都高齢者向け優良賃貸住宅

を整備する場合は、各住戸の面積基準を緩和することにより、既存ストックの活用を促進していきます。

- 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、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、民間住宅の供給に合わせ、高齢者福祉施設、高齢者向けケア付き賃貸住宅などの整備を促進します。
- 公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）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、高齢者向け賃貸住宅等の整備を進めます。
- 都市再生機構では、少子高齢社会に対応し、既存ストックのバリアフリー化、高齢者向け賃貸住宅の整備などに取り組んでいます。機構住宅のストックが、今後とも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検討します。
- 高齢者が、適切な負担により、医療や介護を要する状態になっても24時間安心して暮らすことができる住まいの、民間事業者による供給促進を図っていきます。

<医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅（イメージ図）>



資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部作成

- 改修した空き家を高齢者世帯など住宅確保において配慮を必要とする世帯へ賃貸することを条件に、国が改修費用の一部を空き家の所有者に助成する事業の活用を促進します。

- 空き家を高齢者などの新しい住まい方である「共同居住（グループリビング）³」用に改修する場合に、空き家の所有者に改修費用の一部を助成するモデル事業を実施します。

【主な施策】**・ 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〕**

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス、生活相談サービス等が提供される賃貸住宅等を登録し、高齢者に広く情報提供を行います。

・ 東京シニア円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度〔都市整備局〕

高齢者の多様なニーズに対応するため、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、東京都が独自に実施する賃貸住宅情報登録閲覧制度により、高齢者に広く情報提供を行います。

・ 東京都サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業〔都市整備局〕

都知事の登録を受けた、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の供給を促進するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備の推進に取り組む区市町村を支援していきます。

・ 東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業〔都市整備局〕

都知事の認定を受けた、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の利用可能な住宅の供給を促進するため、東京都高齢者向け優良賃貸住宅の整備の推進に取り組む区市町村を支援していきます。

・ シルバーピア事業〔都市整備局、福祉保健局〕

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、緊急時の対応等を行う生活援助員又はワーデン（管理人）を配置し、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していきます。

・ 医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業〈再掲〉〔福祉保健局〕

高齢者が医療や介護が必要になっても 24 時間安心して住み続けられる住まいを充実させるため、医療・介護・住宅の三者が相互に連携したサービス付き高齢者向け住宅に併設する医療・介護サービス事業所等の整備費の一部を補助します。また、モデル事例を検証の上、効果的な連携事例を事業者を紹介するなど、良質な医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅の普及促進を図ります。

³ 共同居住（グループリビング）

居住者が、リビングルームなどを共有して生活する居住形態

- ・ 共同住宅併設型地域密着型サービス等整備促進事業〈再掲〉〔福祉保健局〕

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、マンション等共同住宅と認知症高齢者グループホーム等の地域密着型サービス施設やサービス付き高齢者向け住宅とを一体的に整備する際に、エレベーター整備費の一部を補助し、高齢者と子育て世代等との多世代共生を進めていきます。

- ・ 民間住宅活用モデル事業（仮称）〔都市整備局〕

空き家を高齢者などの新しい住まい方である「共同居住（グループリビング）」用に改修する場合に、空き家の所有者に改修費用の一部を助成するモデル事業を実施します。

3 高齢者向け住宅におけるサービスの質の確保

【現状と課題】

- サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律では、状況把握（安否確認）などの生活支援サービスの提供が必須とされていますが、緊急時対応サービスが必須とされていません。
- 有料老人ホームに該当するサービス（介護、家事、食事、健康管理）を提供するサービス付き高齢者向け住宅は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律に基づき、高齢者虐待の防止等のため、研修の実施、苦情処理体制の整備、高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見した場合の区市町村への通報が義務付けられます。しかし、状況把握（安否確認）や生活相談のみを実施するサービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームに該当しないため、同法による義務付けがありません。
- 高齢者向け住宅では、食事、入浴の介助など介護サービスを提供するものも見られますが、生活支援サービスについて、提供されるサービスごとに事業者が異なるなど、入居者にとって分かりにくい運営形態が見受けられます。

【施策の方向】

- サービス付き高齢者向け住宅の登録基準について、国が定める登録基準に、緊急時対応サービスの実施を追加します。
- 有料老人ホームに該当しないサービス付き高齢者向け住宅に対しても、高齢者虐待の防止等のための適切な対策を講じることを求めます。
- 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、「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⁴」に基づき、事業者が提供するサービスの質を担保するとともに、高齢者向け住宅で提供されるサービスの内容等を都民により分かりやすいものとしていきます。
- 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、食事の提供などの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。

【主な施策】

・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準強化〔福祉保健局、都市整備局〕

高齢者の居住安定確保プランに基づき、サービス付き高齢者向け住宅に対して、以下

⁴ 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生活支援サービスについて、住宅事業者及びサービス事業者に遵守を求める事項を定めたもの。これらの事業者の責務を明示するとともに、生活支援サービスの提供に関する事項、契約に関する事項等について示している。

の取組を求めています。

①「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

②「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・公表事業実施要綱⁵」に基づく届出

③入居者に提供する基本サービスとして、状況把握（安否確認）、生活相談のほか、緊急時対応の実施

④高齢者虐待防止及び高齢者の権利利益の不当な侵害防止に向けた適切な対策の実施（委託、業務提携等によりサービスを提供する事業者も対象とする。）

・「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」の遵守〔福祉保健局〕

高齢者向け住宅で提供されるサービスの質を確保するため、サービス付き高齢者向け住宅に加え、東京シニア円滑入居賃貸住宅に対しても、「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」に基づくサービス提供を求めています。

・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〕

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、東京都のホームページで公表します。

⁵ 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・公表事業実施要綱「高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業」の実施について定めた要綱

第2節 高齢者向け施設（介護保険施設、有料老人ホーム等）の確保

- 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、軽費老人ホームの居室面積要件等を緩和した施設基準による都市型軽費老人ホームの設置等により高齢者向け施設の供給促進を図ります。
- 特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設については、第3部第1章第1節80ページから94ページまでを、認知症高齢者グループホームについては、同節103ページから109ページまでを参照。
- 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、都市型軽費老人ホームについては、第3部第1章第1節95ページから102ページまでを参照。