

東京都における高齢者住宅施策・ 子育て世帯向け住宅施策

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

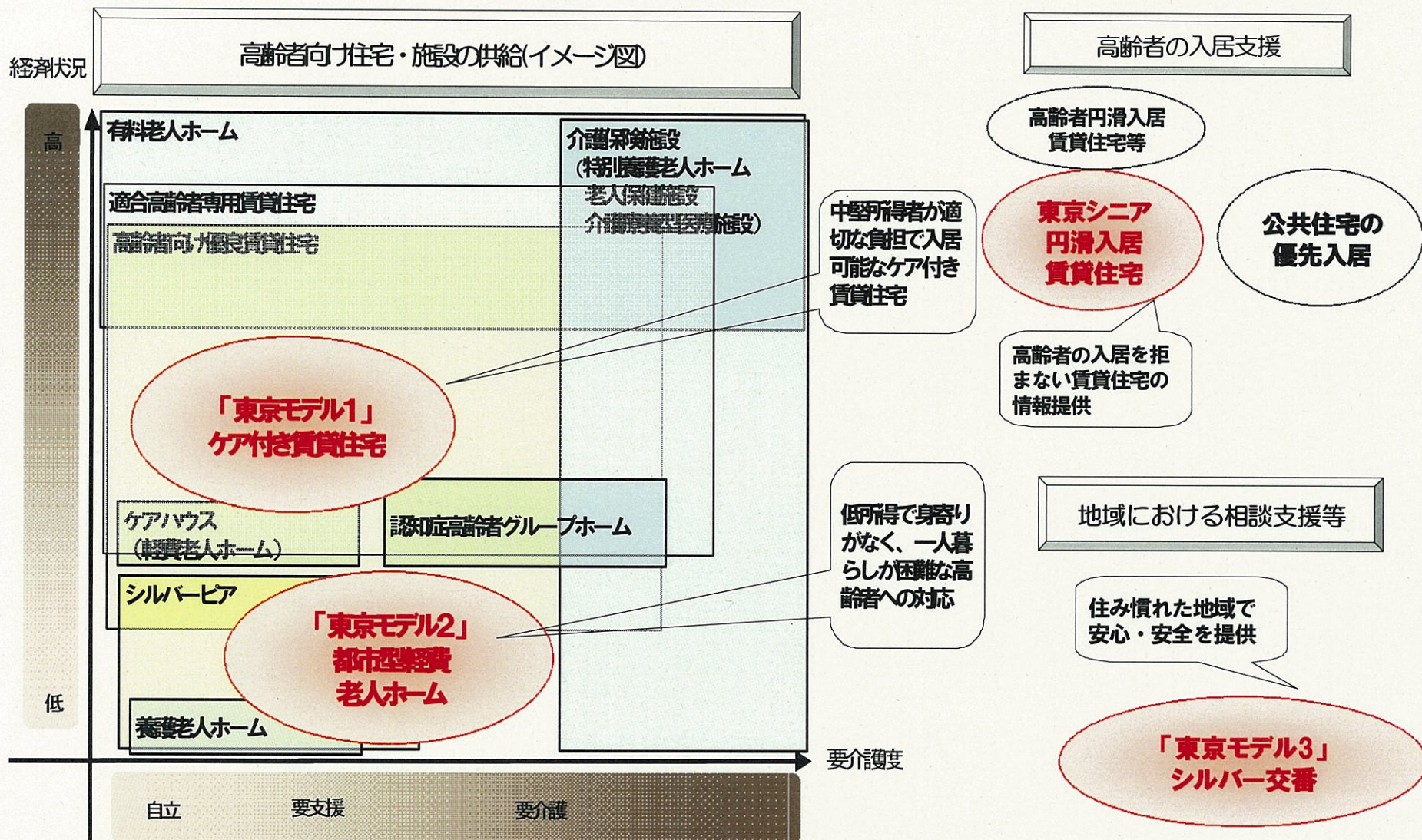
東京都 都市整備局 理事(住宅担当)

松井 多美雄

東京都における高齢者住宅施策・子育て世帯向け住宅施策

● 高齢者住宅施策の概要	1
○ 高齢者人口の推計、高齢者世帯の推計	2
○ 要介護認定者、要介護認定者に占める75歳以上割合	3
○ 高齢者の所得	4
○ 高齢者の住まいの現況	5
○ 介護が必要になった場合に望む対応	6
○ 高齢者の居住安定確保プラン	7
① 高齢者向け賃貸住宅の供給促進	8
② 老人ホーム等の供給促進	12
③ 地域で高齢者を支える仕組みの構築	13
④ 高齢者の入居支援とサービスの質の確保	14
● 子育て世帯向け住宅施策の概要	16
○ 合計特殊出生率	17
○ 子どもの数に関する都民の意識	18
○ 保育所設置及び待機児童数の状況	19
○ 保育サービス向上の取組	20
○ 子どもの家庭内死亡事故の発生状況	21
○ 子育てに配慮した住宅の普及	22
○ 公共住宅を活用した子育て世帯の住宅の供給	23
○ 子育て支援施設等の整備誘導	24
○ 子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給	25

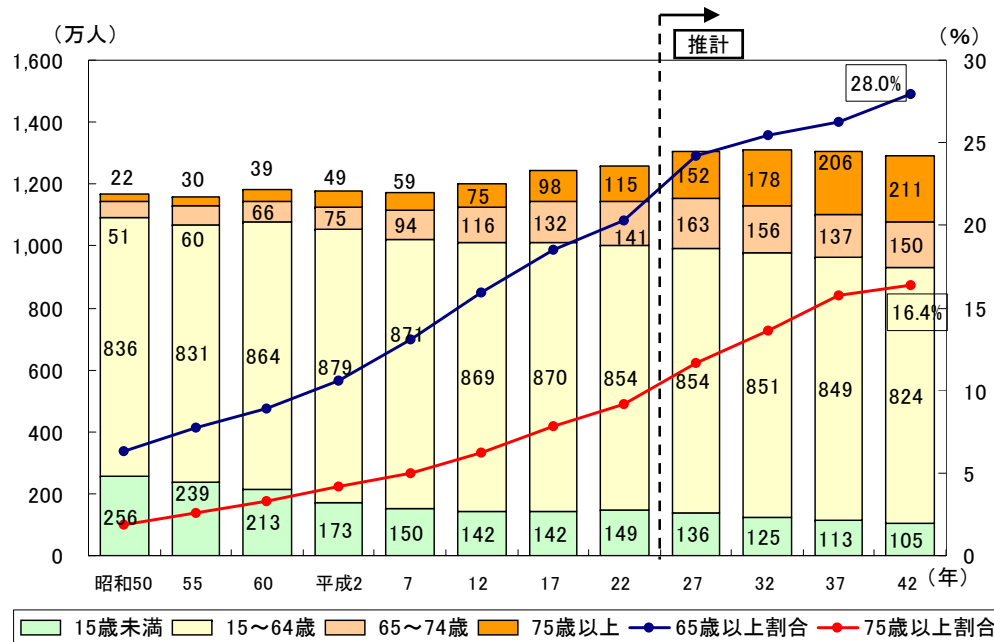
高齢者住宅施策の概要



高齢者人口の推計、高齢者世帯の推計

- ◇高齢者人口割合は平成32年には25%を超え、平成42年には28%となる。
- ◇後期高齢者人口は、平成32年に前期高齢者人口を上回り、平成37年には200万人を超える。
- ◇高齢単身世帯は今後も増加を続け、平成42年には約90万世帯になる。
- ◇世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は平成27年に60万世帯を超え、その後は横ばい。

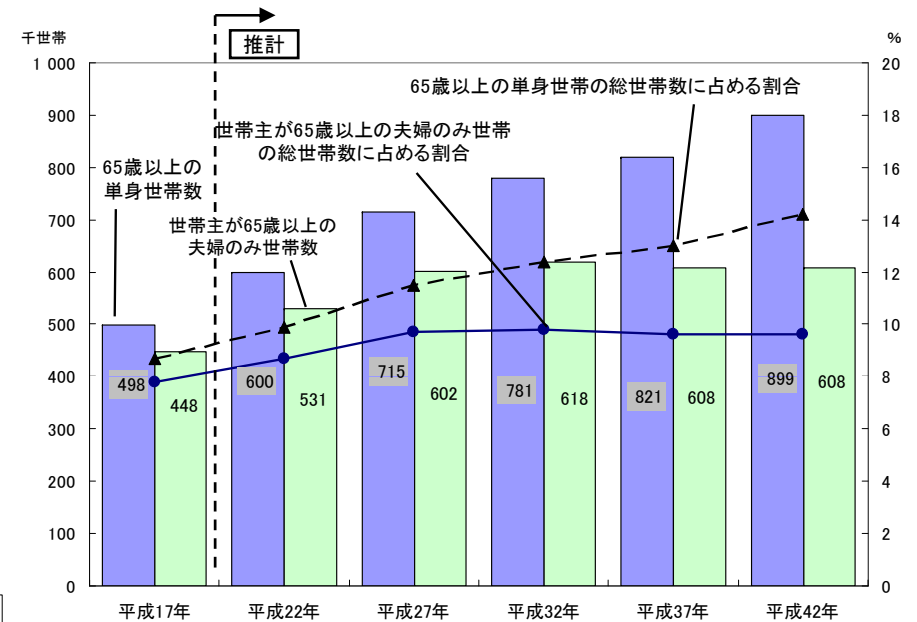
高齢者人口の推計



(資料)

- ・国勢調査(2005年)【昭和50~平成17年】/総務省
- ・住民基本台帳による東京都の世帯と人口【平成22年】/東京都
- ・都道府県の将来推計人口(2007年5月推計)【平成27~47年】/国立社会保障・人口問題研究所

高齢者単身・夫婦のみ世帯の推移



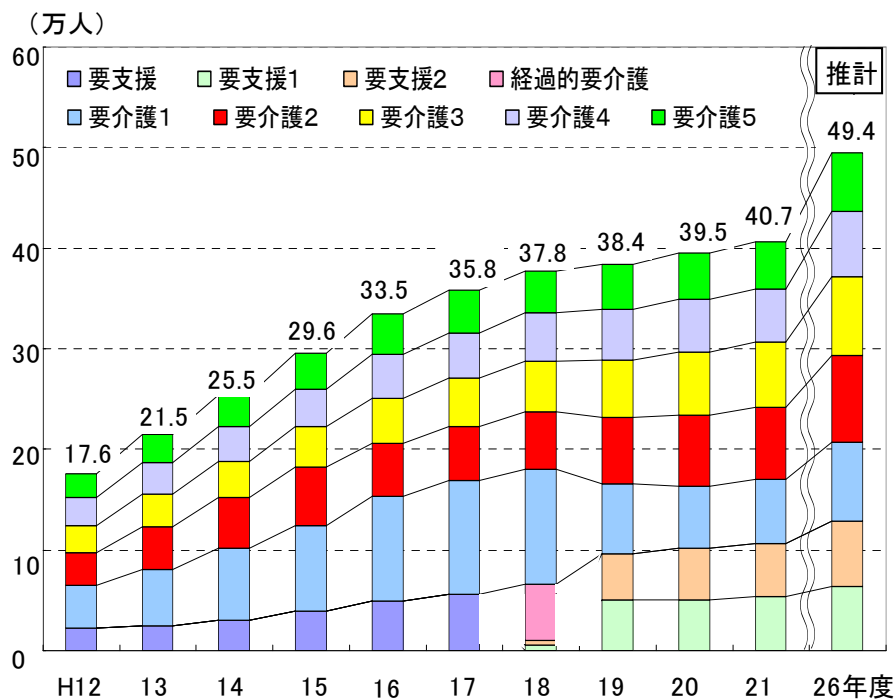
(資料)

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

要介護認定者数、要介護認定者に占める75歳以上割合

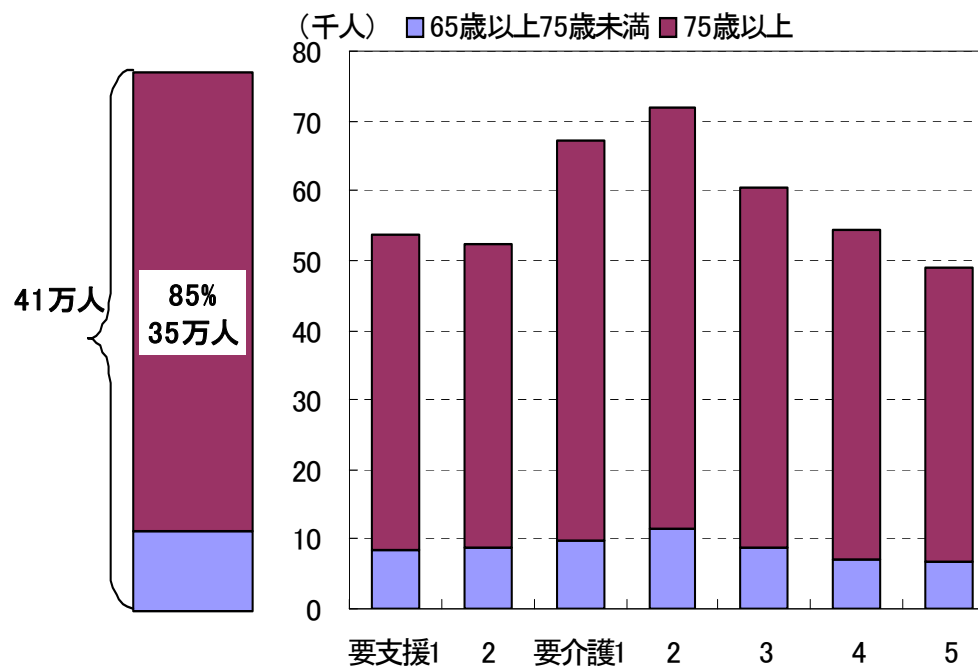
- ◇平成12年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は確実に増加している。
- ◇都内の要介護認定者数(41万人※第1号被保険者)のうち、75歳以上の占める割合は8割を超えている。

要介護認定者数の推移



(資料)介護保険事業状況報告(月報)/東京都福祉保健局
平成26年度は見込値

要介護認定者に占める75歳以上の高齢者の割合

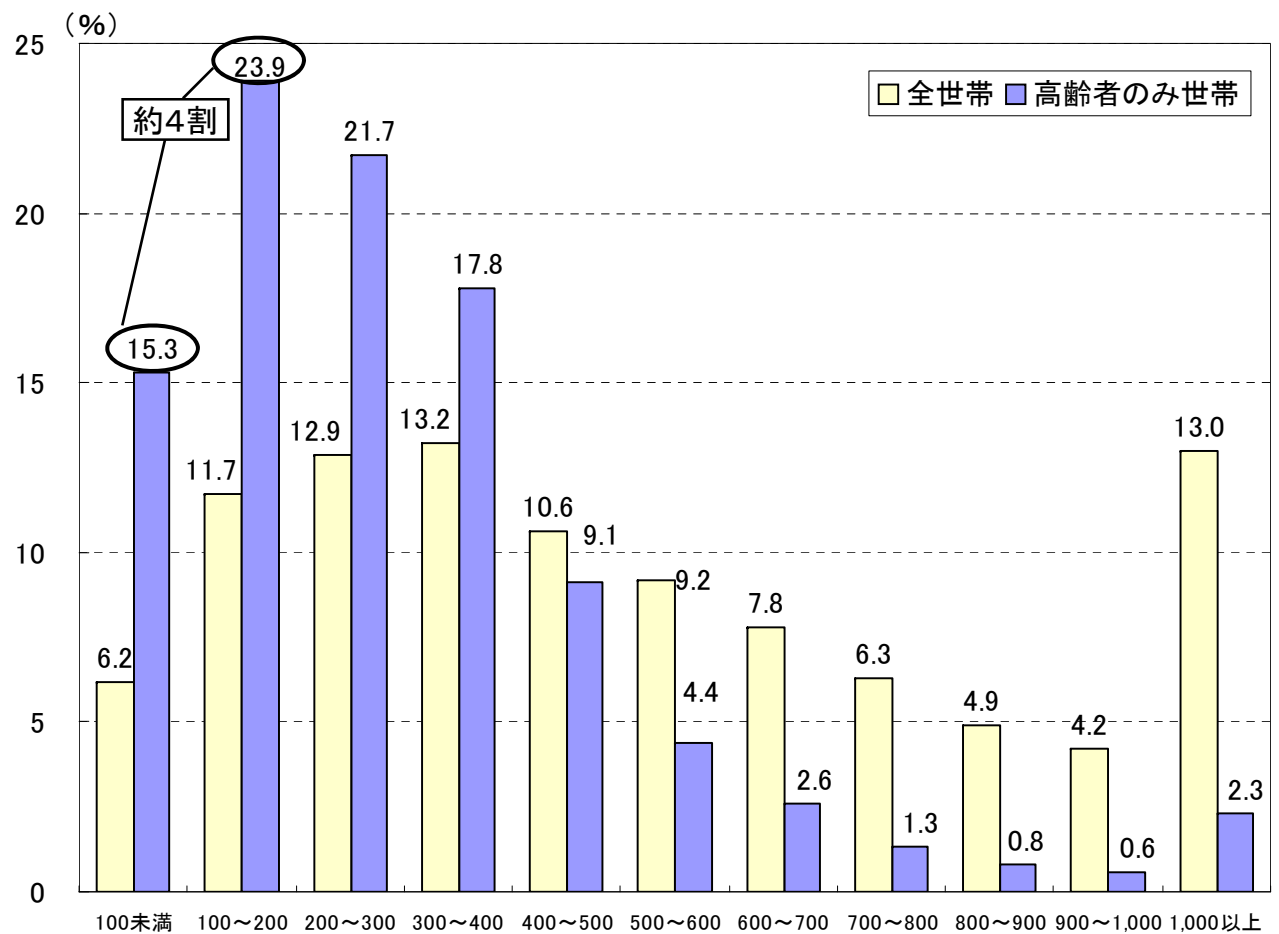


(資料)介護保険事業状況報告(平成21年3月)
/東京都福祉保健局

高齢者の所得

◇高齢者のみ世帯では、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。

全世帯と高齢者のみ世帯の所得額割合

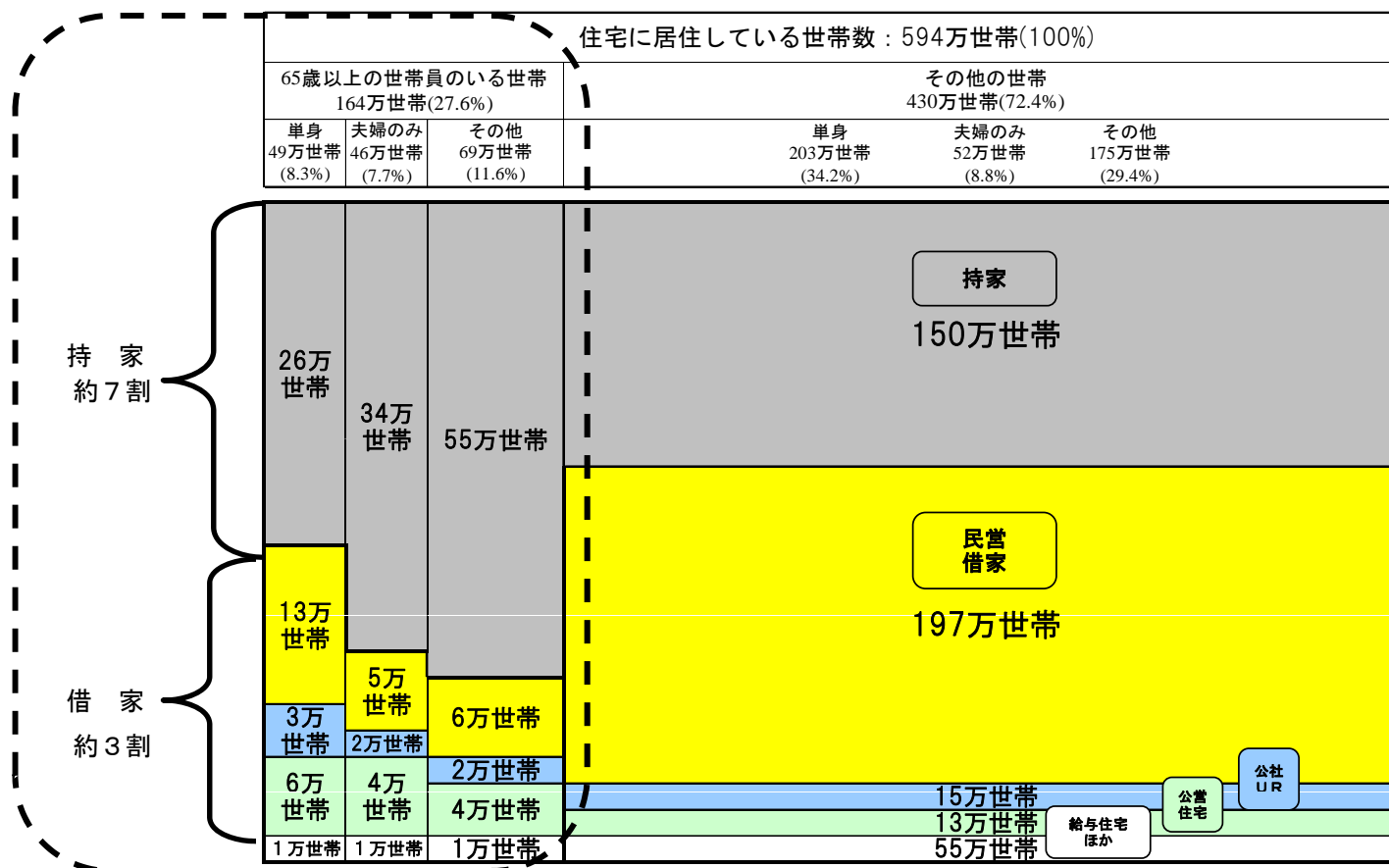


(資料)国民生活基礎調査(平成19年)/厚生労働省

(万円)

高齢者の住まいの現況

- ◇高齢者のいる世帯では、持家は約7割、借家は3割となっており、その他の世帯に比べ、持家の比率が高くなっている。
- ◇高齢者のいる世帯の中では、単身世帯の借家の割合が45%であり、他の世帯に比べ、借家の割合が高くなっている。
- ◇上記の住宅以外に老人ホームなど高齢者施設の入所者は約10万人ある。

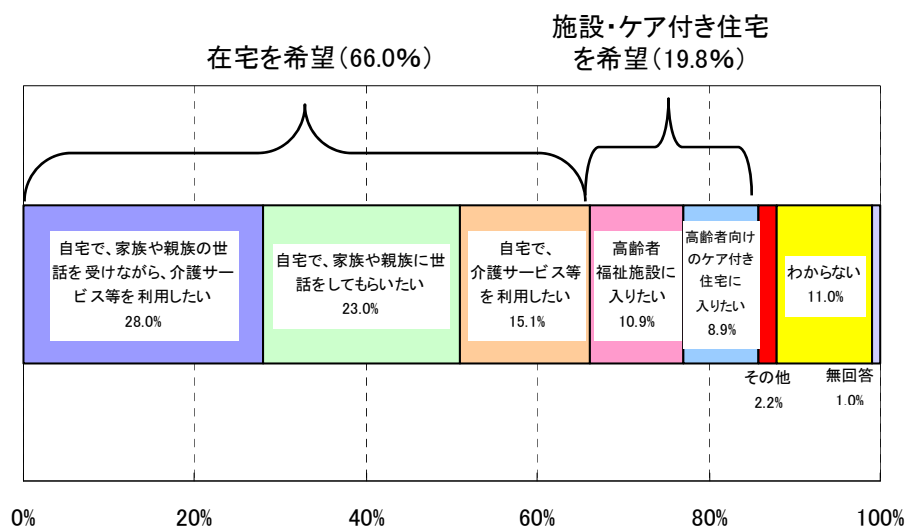


※ 上記のほかに老人ホームなど高齢者施設の入所者は約10万人。

介護が必要になった場合に望む対応

◇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は、66.0%である。一方、施設やケア付き住宅を希望する人も約2割いる。

介護が必要になった場合に望む対応



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

老人ホーム・介護保険施設の定員

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
介護老人保健施設	16,694
介護療養型医療施設	7,294

(資料)東京都福祉保健局(平成21年度末)

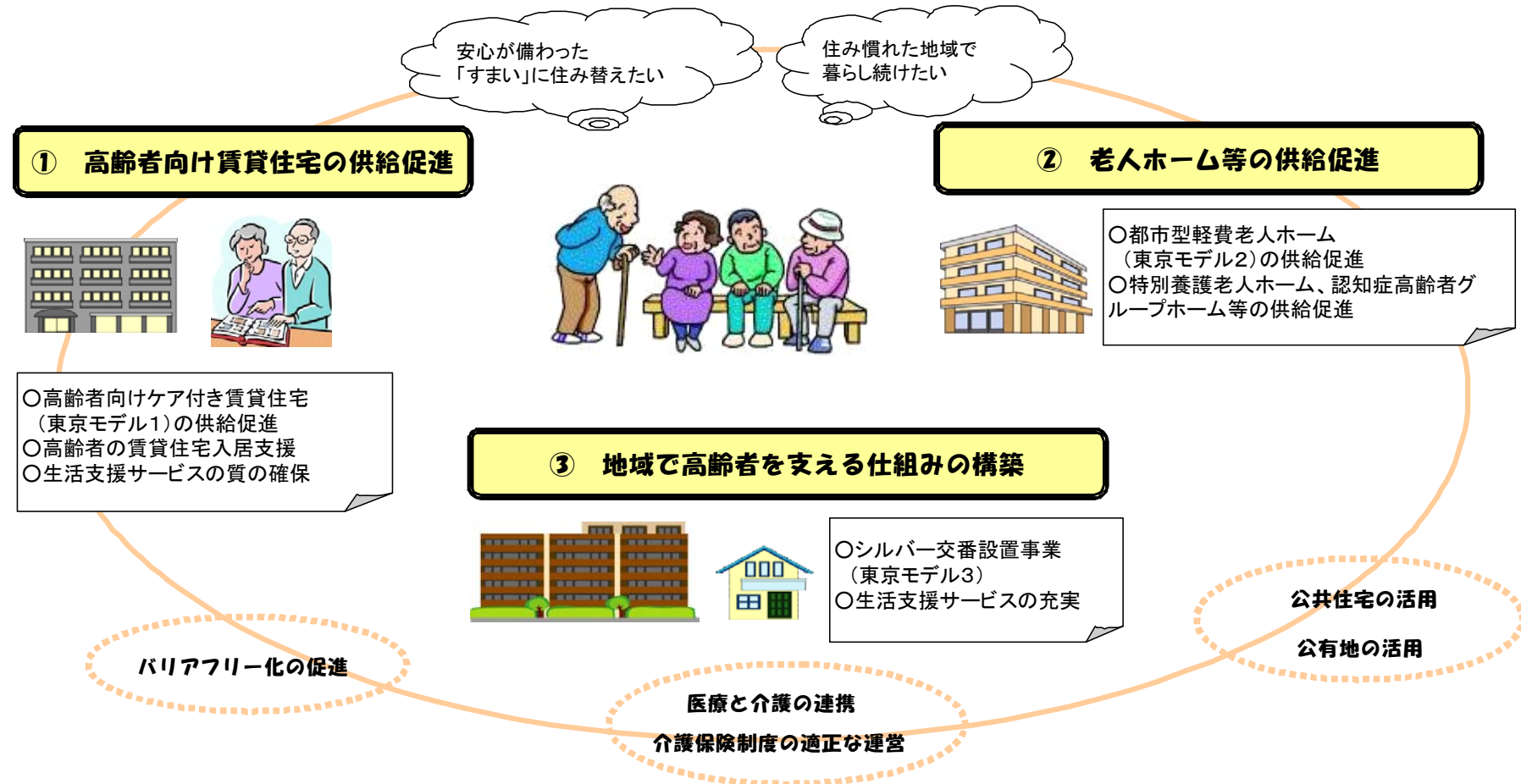
主な高齢者向け賃貸住宅の整備状況

	戸数
サービス付高齢者専用賃貸住宅	1,072
高齢者向け優良賃貸住宅	5,712
シルバーピア	10,093

(資料)東京都都市整備局(平成22年9月現在)

高齢者の居住安定確保プラン(平成22年9月 東京都)

- 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



※「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

高齢者の居住安定確保プラン ①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

・高齢者向けケア付き賃貸住宅の供給促進(東京モデル1)

- ①バリアフリー化され、
- ②緊急時対応や安否確認などのサービスが提供され、その質が確保されるとともに、
- ③高齢者が適切な負担で入居可能な
ケア付き賃貸住宅の供給促進を図る。

◇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。

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)

高齢者の居住安定確保プラン ①高齢者向け賃貸住宅の供給促進

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅【イメージ図】

東京シニア円滑入居賃貸住宅

高円賃 (高齢者円滑入居賃貸住宅)

- ・ 高齢者の入居を拒まない
(高齢者以外も賃借人となる)

高専賃 (高齢者専用賃貸住宅)

- ・ 専ら高齢者又はその配偶者を賃借人とする

適合高専賃
(適合高齢者専用賃貸住宅)

- ・ 面積・サービス提供など、厚生労働省の定める基準に適合
- ・ 介護保険法の特定施設となり得る

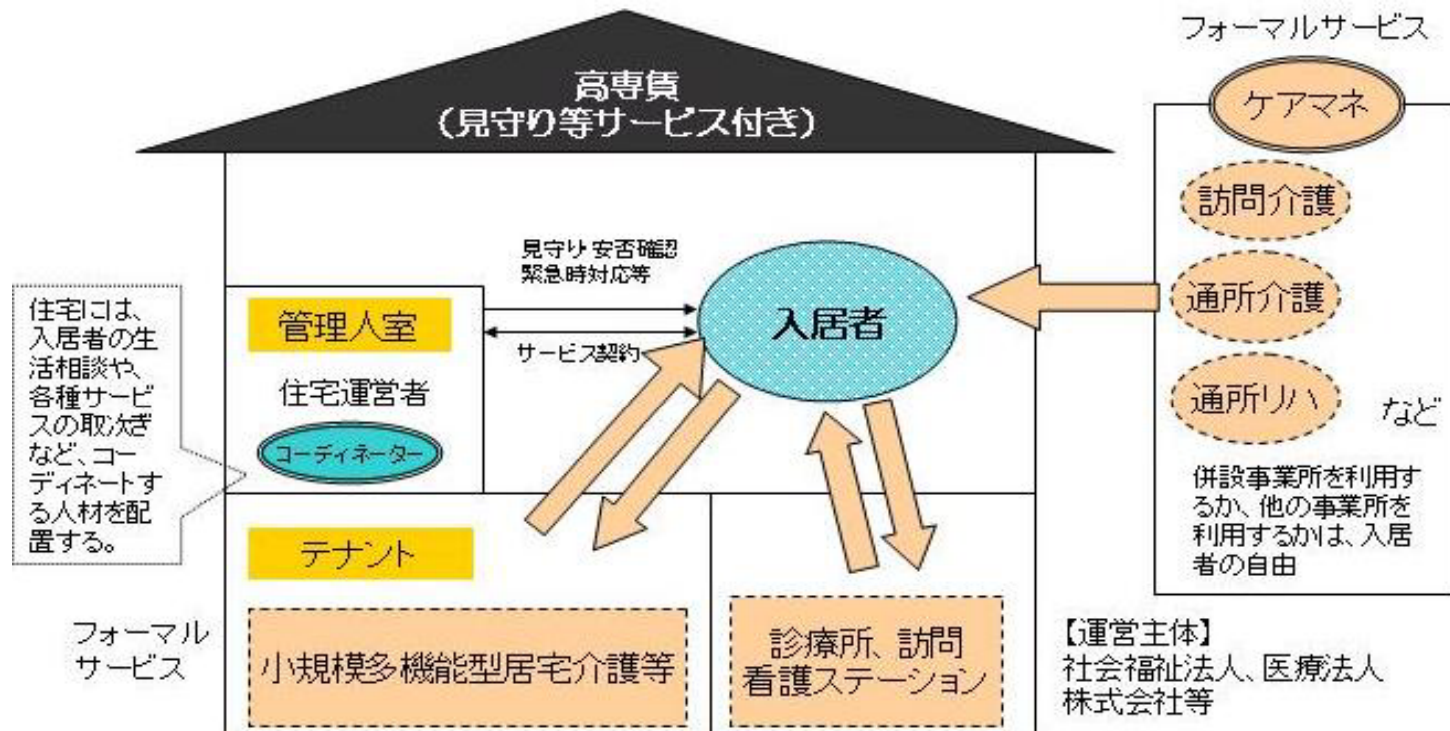
高優賃
(高齢者向け優良賃貸住宅)

- ・ 面積・バリアフリー・家賃などの基準に基づき認定

高齢者の居住安定確保プラン ①高齢者向け賃貸住宅の供給促進

- 高齢者が要介護状態になっても24時間安心して暮らすことができるよう、生活支援サービス及び医療サービス、介護サービスを連携させた高齢者専用賃貸住宅の普及促進を図るため、整備費の一部を補助するモデル事業を実施。

医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅のイメージ図



平成21年度実績 2件

・(仮称)風のガーデンひの(日野市)、・(仮称)茂ホーム(足立区)

公共住宅等の活用

- **シルバーピアの整備等**
実施主体である区市町村を支援。
- **都営住宅のバリアフリー化や優先入居等**
既存都営住宅へのエレベーターの設置など、都営住宅のバリアフリー化を推進。
都営住宅の入居者選考における高齢者世帯等を対象とするポイント方式や優遇抽せん制度の実施。
- **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、高齢者福祉施設やシルバーピアなどの整備を促進
都営住宅の建替えにより創出した用地を民間事業者に定期借地権方式で貸し付け、高齢者福祉施設や高齢者向けケア付き賃貸住宅などの整備を促進。
- **公社住宅の有効活用**
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、各種の入居優遇制度の拡充。
- **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**
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。

老人ホーム

◇都独自の補助制度

・ 特別養護老人ホーム等の供給促進

整備の進んでいない地域で整備費補助を加算することや、用地確保のために定期借地権設定した場合の一時金の一部を補助することなどにより、整備促進を図る。

・ 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。

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。

※「たまゆら火災事故」を契機に、大都市部においても、低所得で身体機能の低下した高齢者でも利用できるすまいとして、居室の床面積等の基準を緩和し、利用料の低廉化を図ったもの。

・ 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、オーナー型に対する施設整備費の一部を補助。

・ 認知症高齢者グループホームの供給促進

整備率の低い区市町村に対する整備費補助額の加算や公有地の活用等。

◇未利用の都有地の活用

未利用の都有地を活用し、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る。（土地の貸付料を50%減額）

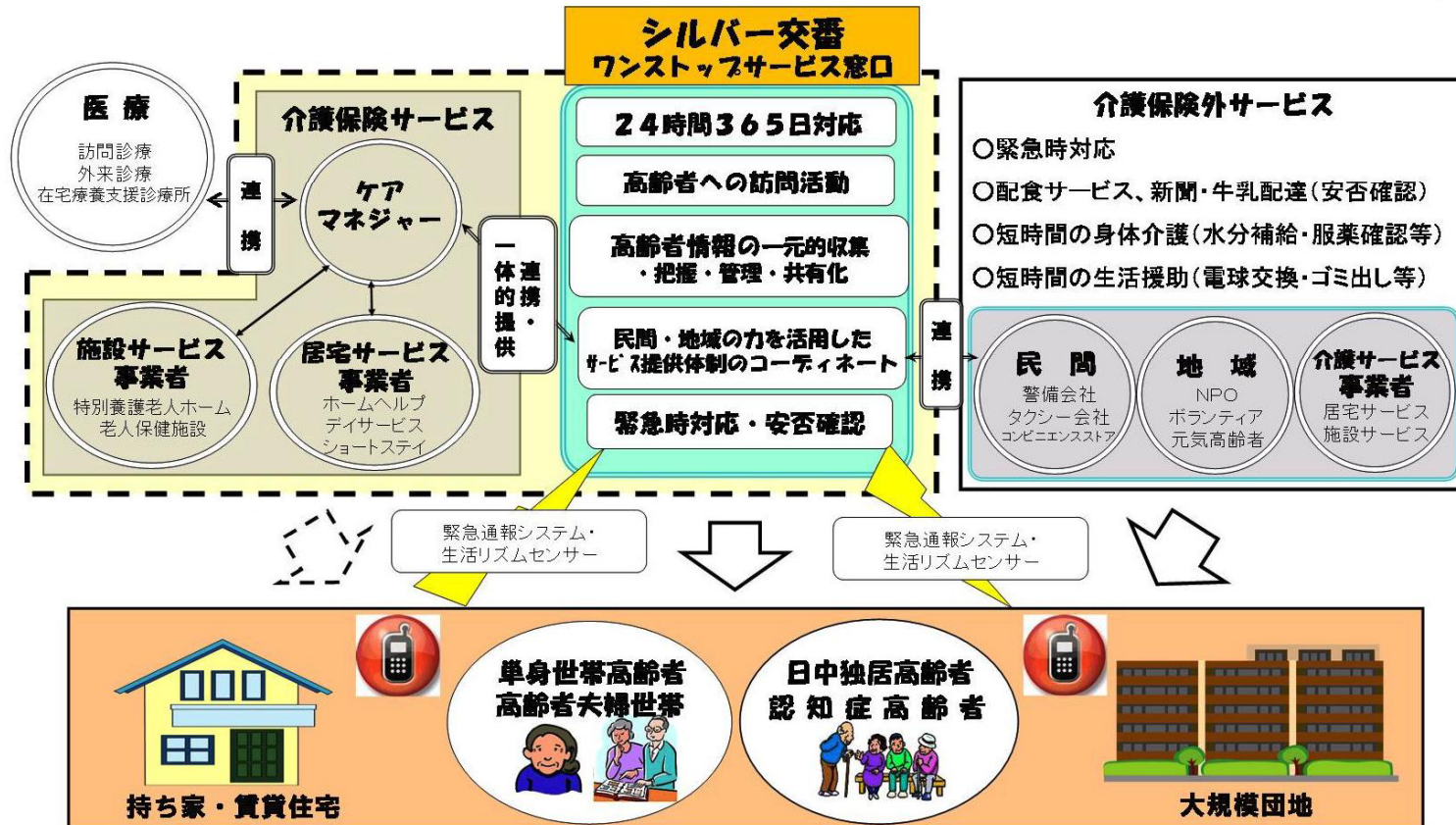
高齢者の居住安定確保プラン ③地域で高齢者を支える仕組みの構築

地域における相談支援体制等の整備

・シルバー交番設置事業(東京モデル3)

シルバー交番のイメージ

- 基本機能 24時間365日対応、高齢者への訪問活動、高齢者情報の一元的収集・把握・管理・共有化、インフォーマルサービス(介護保険外)を含めた提供体制のコーディネート、緊急時対応、安否確認
- 付加機能 緊急通報システム・生活リズムセンサーの整備
- 設置場所 居宅介護支援(ケアマネジャー)事業所、介護サービス事業所、地域包括支援センター等



高齢者の入居支援

・ 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の登録を促進。

登録された住宅については関係団体等と連携し、民間賃貸住宅への入居を希望する高齢者に広く情報を提供。

【都における登録基準の追加】

生活支援サービス提供がある場合「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。

・ 東京シニア円滑入居賃貸住宅登録閲覧制度の運用・普及

高齢者の多様なニーズに対応するため、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度を補完する制度として、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、高齢者等に広く情報を提供。

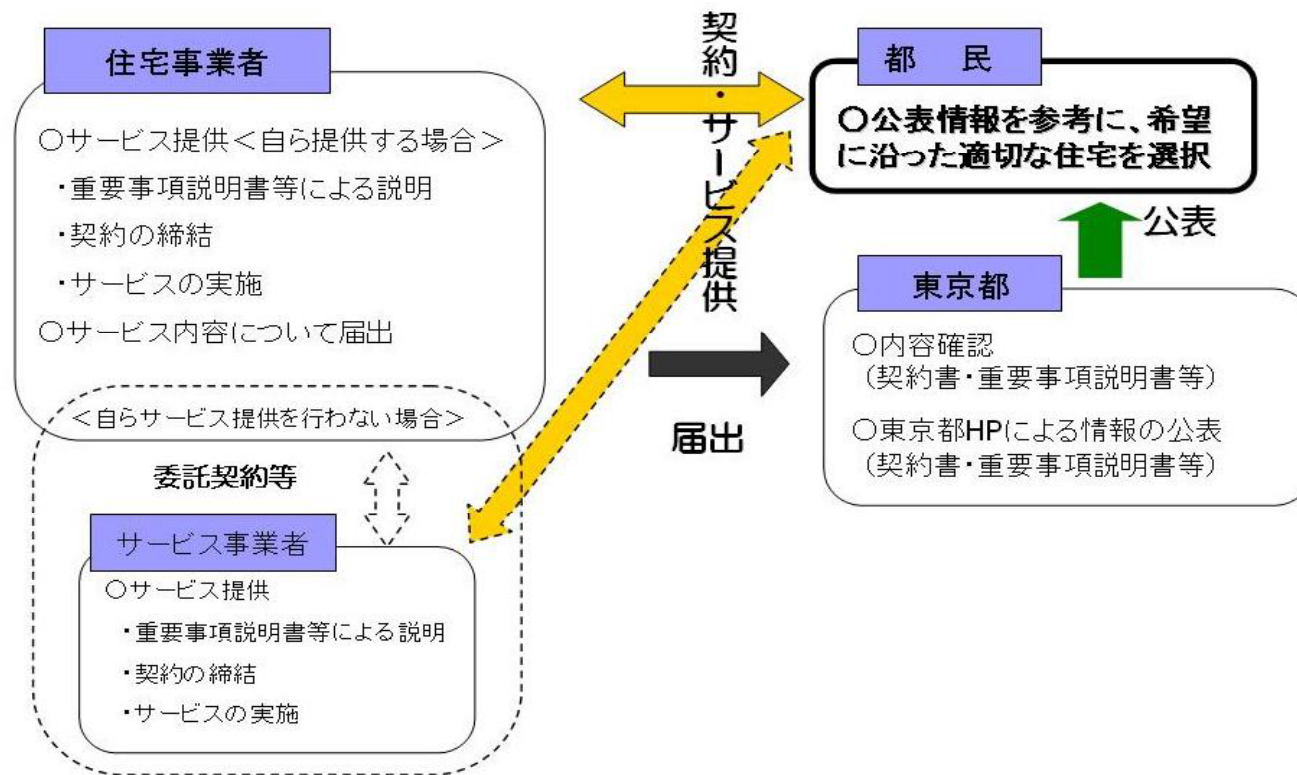
〔面積基準は設けず（※）、設備については、台所、水洗便所及び洗面設備が共用であれば可としている。〕

※生活支援サービスを提供する場合は「高齢者住宅における生活支援サービスのあり方指針」に基づく面積（各人の専用の居室が7.43㎡（和室であれば4.5畳）以上）が必要。

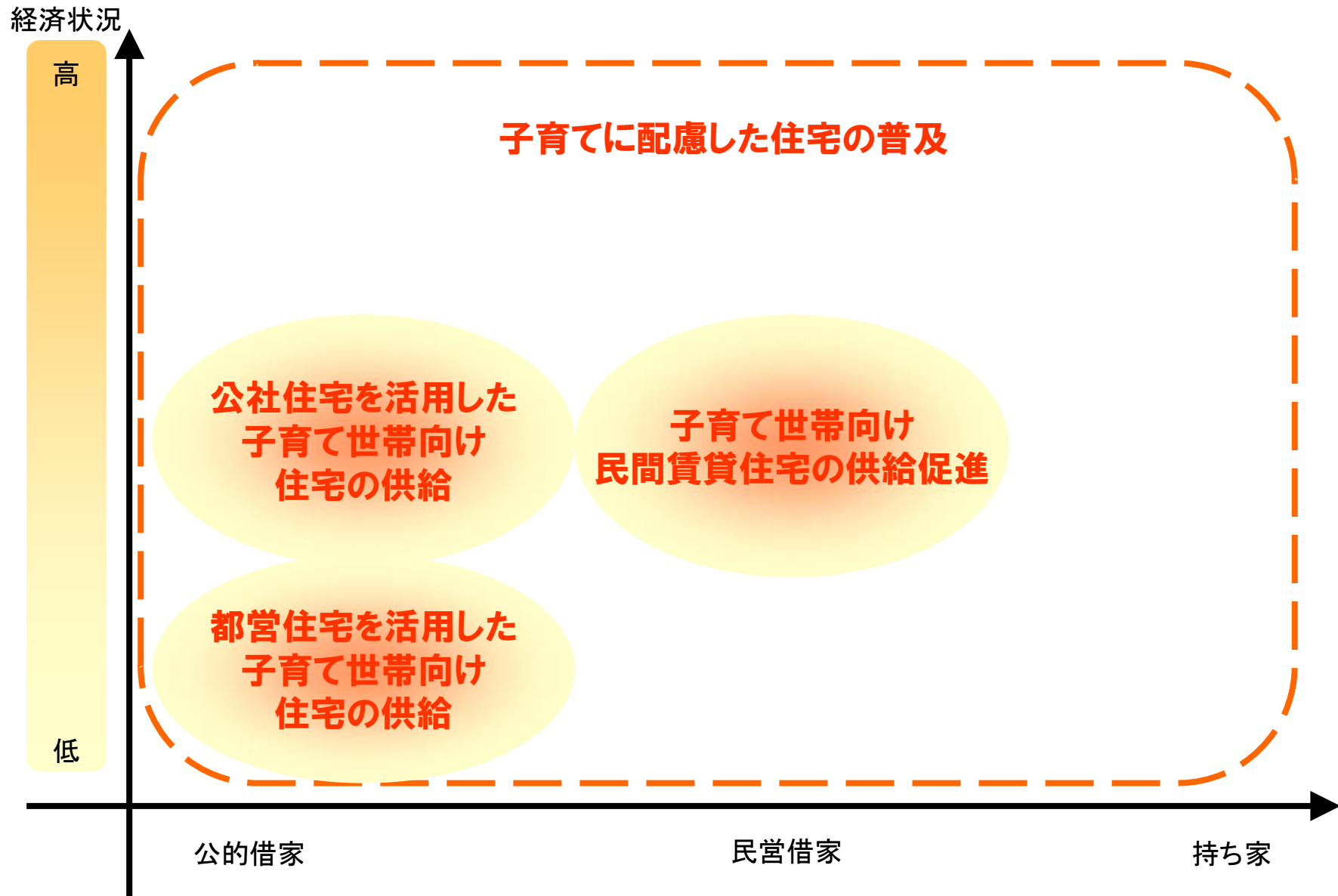
サービスの質の確保

・「高齢者向け住宅の生活支援サービス公表事業」の実施

都内のサービス付高齢者向け住宅において、高齢者が希望に沿った生活支援サービスを提供しているすまいを探することができるよう、また、「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」に基づいたサービス提供が行われるよう、サービス付高齢者円滑入居賃貸住宅又は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。



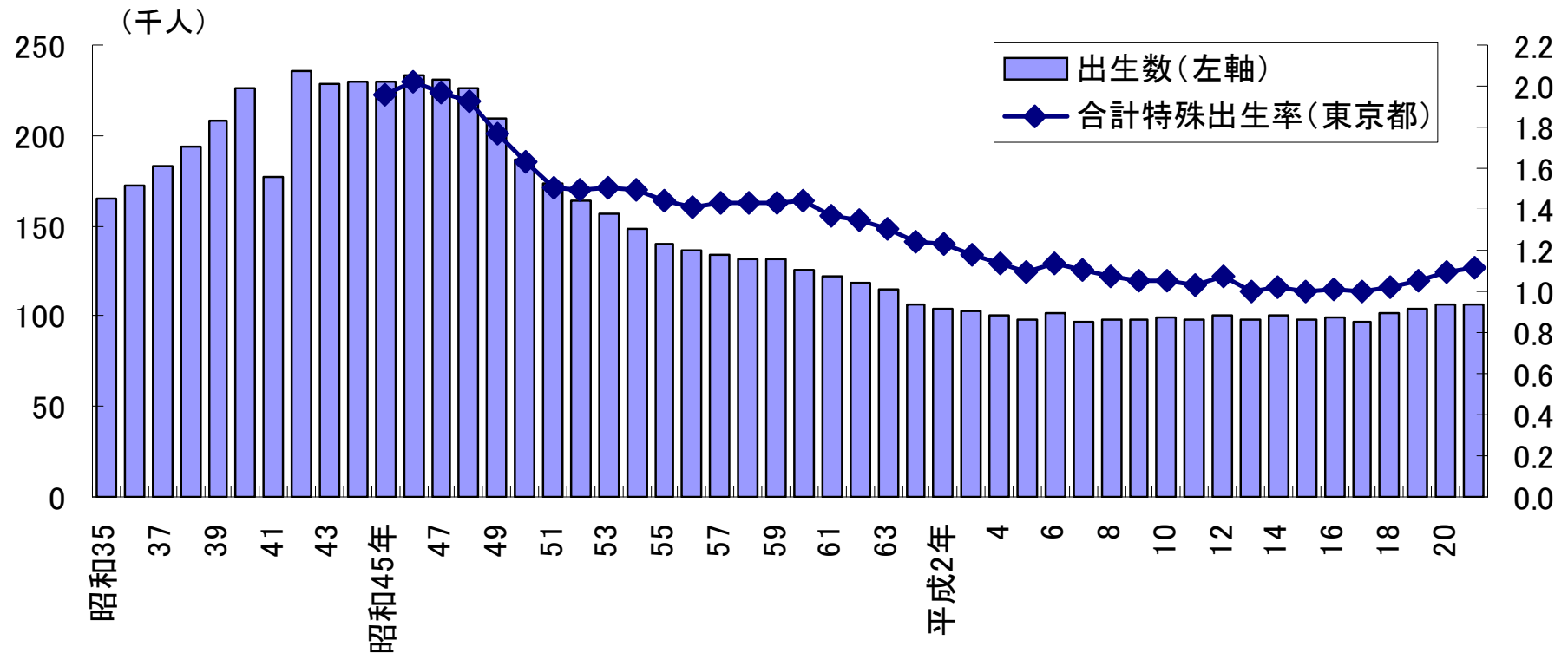
子育て世帯向け住宅施策の概要



合計特殊出生率

◇平成21年の東京都における出生数は106,613人で、前年よりも0.6%増加した。合計特殊出生率は1.12で、前年より0.03ポイント増加した。(全国平均は1.37)

東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



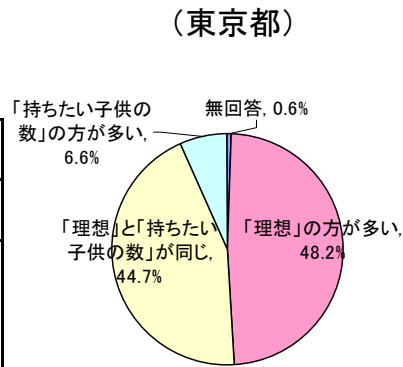
(資料)平成20年東京都人口動態統計年報／東京都福祉保健局

子供の数に関する都民の意識

- ◇「持ちたい子供の数（現在の子供の数＋今後持ちたい子供の数）」の平均は1.90人であり、「理想的な子供の数」の平均2.52人よりも0.62人少なくなっている。
- ◇「持ちたい子供の数」が、「理想的な子供の数」を下回っている理由は、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」が42.3%で最も多く、以下、「ほしいけれども授からないから」、「高年齢で持つのはいやだから」、「家が狭いから」などの順になっている。

理想的な子供の数と持ちたい子供の数の差

	東京都	全国
理想的な子供の数	2.52人	2.56人
持ちたい子供の数 (現在の子供の数) (今後持ちたい数)	1.90人 (1.4人) (0.5人)	2.13人



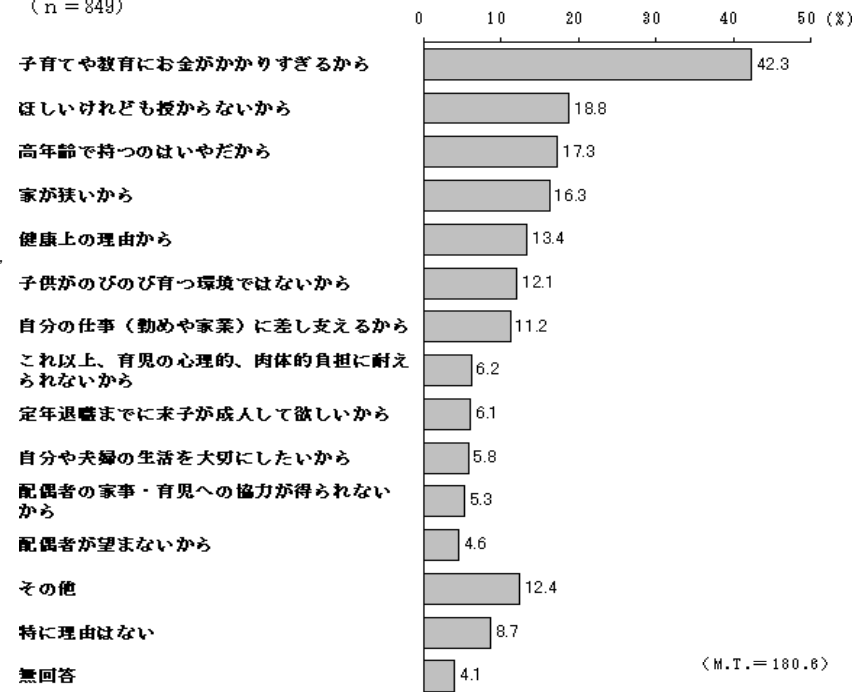
(東京都資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)／東京都生活文化スポーツ局

(全国資料)平成17年版国民生活白書/内閣府

(備考)全国における「持ちたい子供の数」は、平成17年版国民生活白書の「予定子供数」による。

持ちたい子供の数が理想より少ない理由

(n = 849)



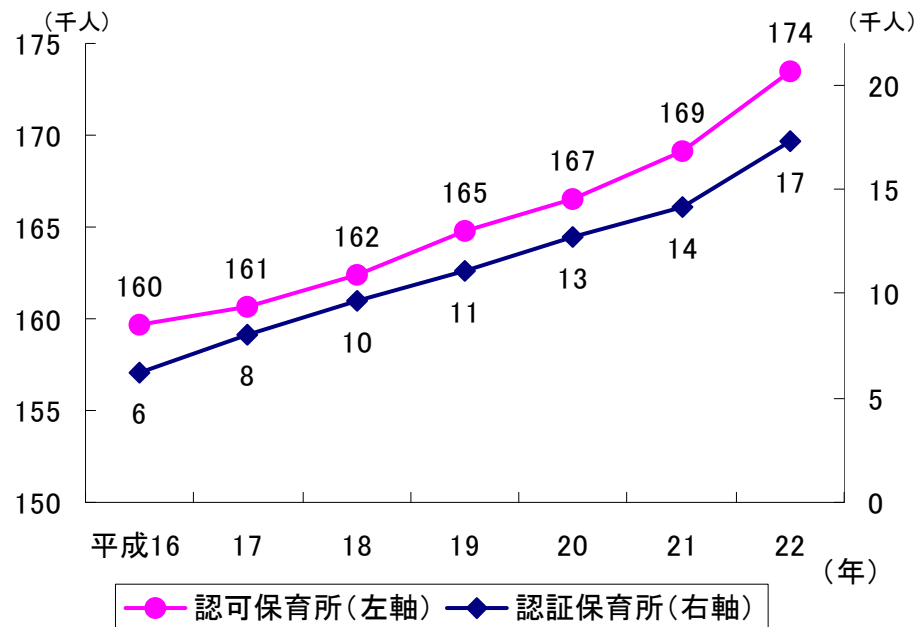
(資料)次世代育成支援に関する世論調査 (平成21年)／東京都生活文化スポーツ局

保育所設置及び待機児童数の状況

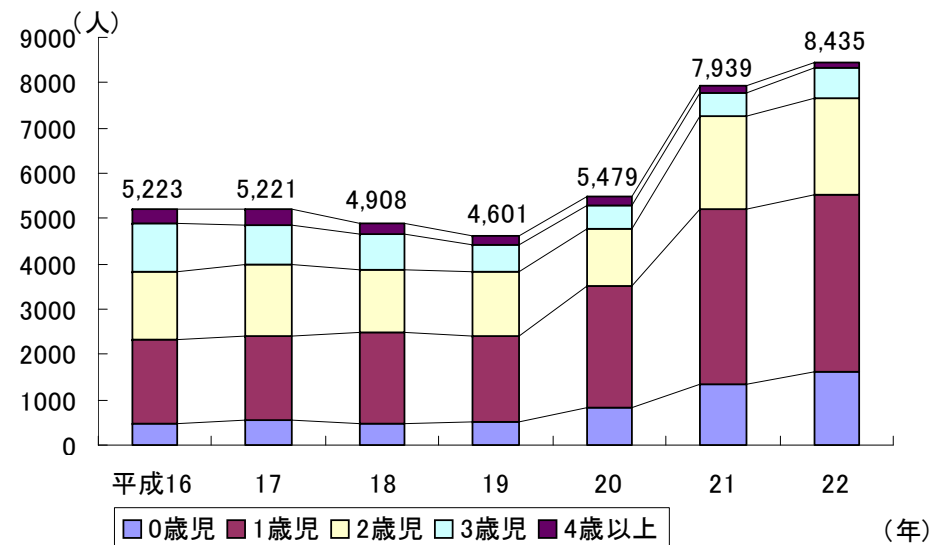
◇平成22年4月の保育サービス定員は、認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員の合計で194,849人となり、平成21年より8,538人増加した。

◇平成22年4月の待機児童数は、前年と比べ496人増加し、都全体で8,435人となった。

保育所等の設置状況(定員)



保育所待機児童数の推移



(資料) 東京都福祉保健局

(備考) 各年4月現在

保育サービス向上の取組み

◇保育サービスを増設

- **待機児童解消区市町村支援事業**
待機児童解消に向けた、区市町村の定員拡充につながる取組みを支援。
- **認証保育所事業の拡充**
都独自の取組である認証保育所の定員拡大を促すために、運営費の補助を拡充。
- **認可保育所の整備促進**
小規模施設や分園の設置を促進する「マンション等併設型保育所設置促進事業」や、定期借地権設定時の一時金の1/2を補助する「定期借地権利用による認可保育所整備促進事業」など。
- **家庭福祉員（保育ママ）への支援強化**
複数の家庭福祉員が同一施設内で保育を行う等のモデル事業を実施など。
- **事業所内保育施設への支援**
事業所内保育施設に対する補助期間の延長など。
- **保育サービスを支える人材の育成・確保**
保育士の有資格者を対象に再就職支援研修と就職相談会を実施など。

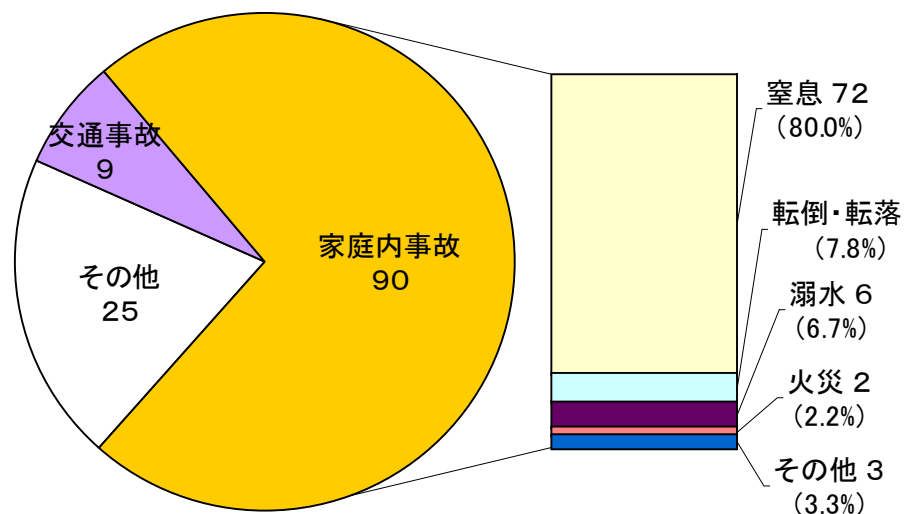
◇パートタイム労働者等向け保育サービスの拡充

- **都独自の定期利用保育事業の創設**
認証保育所や家庭福祉員等を活用し、パートタイム労働者等にも利用しやすい定期利用保育事業を創設。
- **保育つき職業訓練**
子育て中の求職者に保育サービス付きの職業訓練の受講機会を提供。

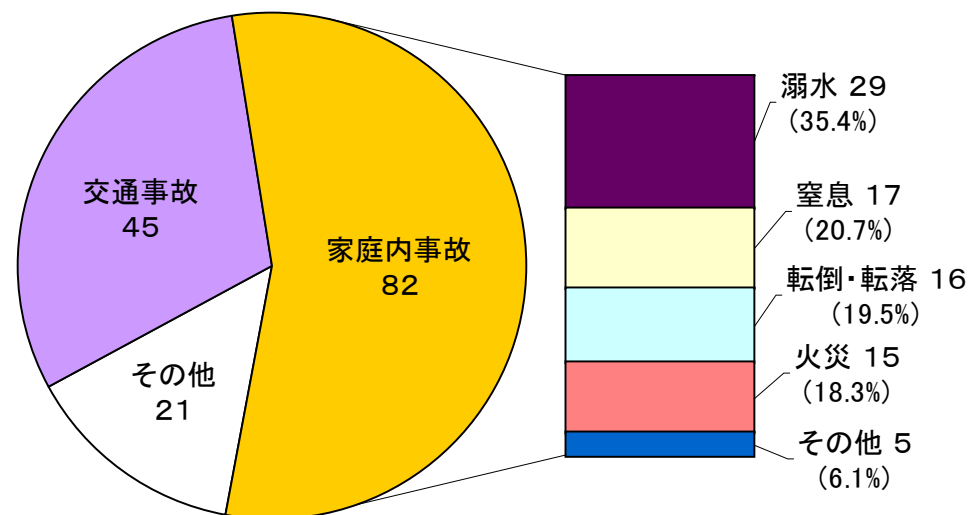
子どもの家庭内死亡事故の発生状況

◇子ども(0~4歳児)の家庭内での不慮の事故による死亡者数は、交通事故による死亡者数より多い(家庭内での不慮の事故 172人、交通事故 54人)。

0歳児



1~4歳児



不慮の事故死の内訳及び家庭内事故死の死亡要因
2009年人口動態統計(厚生労働省)

子育てに配慮した住宅の普及

子育てに配慮した住宅のガイドブック(平成22年5月)

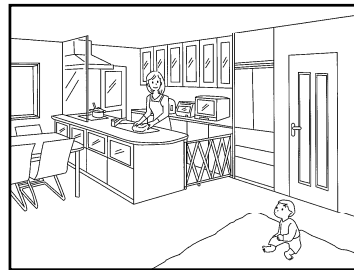
- 住宅事業者や都民が子育てに適した住宅を検討する際に役に立つ技術的な情報を取りまとめたガイドブック。
- 子どもにとっても安全で使いやすく、親にとっても子育てがしやすいすまいづくりを目指すとともに、妊娠中の母親の動作にも配慮した内容。
- 優先度の高い事項を優先、経済的条件、空間的条件等を考慮して対応すべき事項を推奨と区分して、全部で48項目の指針を提示。

1 安心・安全で健やかに暮らせるすまい(21項目)

- (1)転倒防止
段差解消、滑りにくい床仕上げ 等
- (2)転落防止
転落防止手すりの設置
- (3)危険箇所への進入防止
浴室扉の錠の設置 等
- (4)建具・設備によるけが等の防止
引き残しの確保、出隅部分の面取り加工 等
- (5)防犯対策
犯罪の防止に配慮した構造及び設備
- (6)火災・災害対策
家具転倒防止、火災感知警報装置(連動型)の設置
- (7)子どもの見守り
台所からの見通しの確保



浴室扉上端部への鍵の設置



台所から居間・食事室が見通せる配置・構造

2 子育てしやすい便利で機能的なすまい(12項目)

- (1)移動の容易性
手すりの設置、エレベーターの設置 等
- (2)家事の利便性
室内での物干し、掃除流しの設置 等
- (3)近隣への音の配慮
界床・界壁の遮音

3 家族・地域とふれあえるすまい(6項目)

- (1)家族間のふれあいの増進
台所・浴室・便所の広さの確保
- (2)地域でのふれあいの増進
ベンチ等の設置、多様な住戸の供給 等



親と一緒に
入ることができる便所

4 子どもの健康と成長に配慮したすまい(9項目)

- (1)子どもの健康への配慮
内装仕上げ、外壁開口部の防音 等
- (2)子どもにとっての使いやすさへの配慮
照明スイッチの高さ、扉の取っ手 等
- (3)子どもの成長への配慮
間取りの可変性、収納スペースの確保 等

公共住宅を活用した子育て世帯の住宅の供給

- 都営住宅の活用、公社住宅の活用

	都営住宅	公社住宅
期限付き入居制度を活用した入居機会拡大	<p>【若年ファミリー世帯向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居期間10年 ・40歳未満 夫婦又は夫婦及び子ども ・年間供給戸数 940戸(H21年度) <p>【多子世帯向け】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居期間10年 ・45歳未満 夫婦及び子ども(3人以上) ・年間供給戸数 60戸(H21年度) 	<hr/>
当選倍率優遇などによる優先入居	<p>【優遇抽選制度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○5倍優遇 <ul style="list-style-type: none"> ・準多子世帯(18歳未満の児童が2人) ○7倍優遇 <ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親世帯 ・多子世帯(18歳未満の児童が3人以上) <p>【ポイント方式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者選考において、ひとり親世帯・多子世帯等にポイント付与 	<p>【子育て世帯倍率優遇制度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学生以下の子と同居しかつ扶養している方がいる世帯など ・当選確率を一般世帯の5倍に優遇

子育て支援施設等の整備誘導

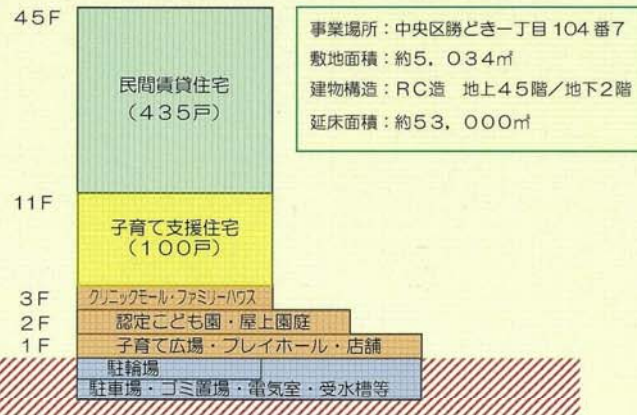
■ 都営住宅建替え創出用地での民活事業による子育て支援施設等の導入 (勝どき一丁目地区プロジェクト)



※2011年1月 竣工予定

- 1 プロジェクトの目的
 - ・子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す
- 2 事業者
 - ・かちどきGROWTH TOWN株式会社
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティーサポート)
- 3 特色
 - (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの賃料(周辺賃料の約3割安)と住戸規模(公募条件が50㎡以上でその他の住戸は40㎡以上)
 - (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
 - (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等
 - (4) 定期借地制度の活用

建物構成



建物の所有は全て かちどきGROWTH TOWN株式会社
工事期間：2008年2月～2011年1月(予定)

子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給

- 東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業(モデル事業)

事業の目的

- 少子化対策として、子どもの安全の確保や子育て支援施設の併設等にも配慮しつつ、良質かつ一定以上の広さの民間賃貸住宅をモデル的に供給する
- 民間市場における子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進等につなげていく

事業の概要

■ 助成制度

- ・国の地域優良賃貸住宅制度(一般型)を基本とし、都で定める整備基準等に基づきモデル的な住宅を整備
- ・民間事業者に対して建設費等を助成

■ 住戸面積

- ・1戸あたり専有面積50㎡から125㎡

■ 入居対象者

- ・小学校修了前の子どもと同居している世帯
- ・収入分位25～80%(概ね4人世帯で年収450～900万円)

■ 供給地域

- ・駅から概ね800m以内の地域等

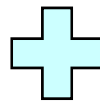
供給計画

年度/種類	平成22年度	平成23年度	平成24年度	3か年の総計
新規供給型	2事業 計40戸程度	平成22年度の応募状況等を勘案し設定		200戸
既存改良型	4事業 計20戸程度			100戸

子育て世帯向け優良賃貸住宅の内容

○住宅の整備基準(考え方)

- 子育てに適した仕様・性能を有する住宅の整備
- 【安全・安心】 段差解消、出隅部分の面取り等
 - 【便利・機能性】 手すり、室内での物干し等
 - 【遮音性】 床、壁、開口部の遮音性能の確保等
 - 【子どもの成長】 スイッチの高さ、間取りの可変性等



○併設施設の整備(新規供給)

- 子育て支援サービスの提供施設を併設
- ・保育所・幼稚園
 - ・家庭的保育事業のスペース
 - ・学童保育の提供施設
 - ・居住者や地域とのコミュニケーションを形成するためのスペース など