

## 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



- 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。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っています。

### ＜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	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、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、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。 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も可能。	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、旧「高齢者の居住の安定確保に関する法律」等に基づき、都に供給計画の認定を受けた住宅。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	
	高齢者向けの優良な賃貸住宅	バリアフリー化された住宅として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、国の補助等を受けて整備された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理している。		
	シルバーピア(シルバーハウジング)	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービスの付いた住宅として都に認定された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。		
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 他	養護老人ホーム	環境上の理由と経済的理由により、居宅で生活することが困難な高齢者が区市町村の措置により入所し、社会復帰の促進及び自立のために必要な指導及び訓練その他の援助を行う施設	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)
		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
		都市型軽費老人ホーム	居室面積要件等の施設基準を緩和した軽費老人ホーム	
		介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の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	施設スタッフにより介護サービス提供
		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。

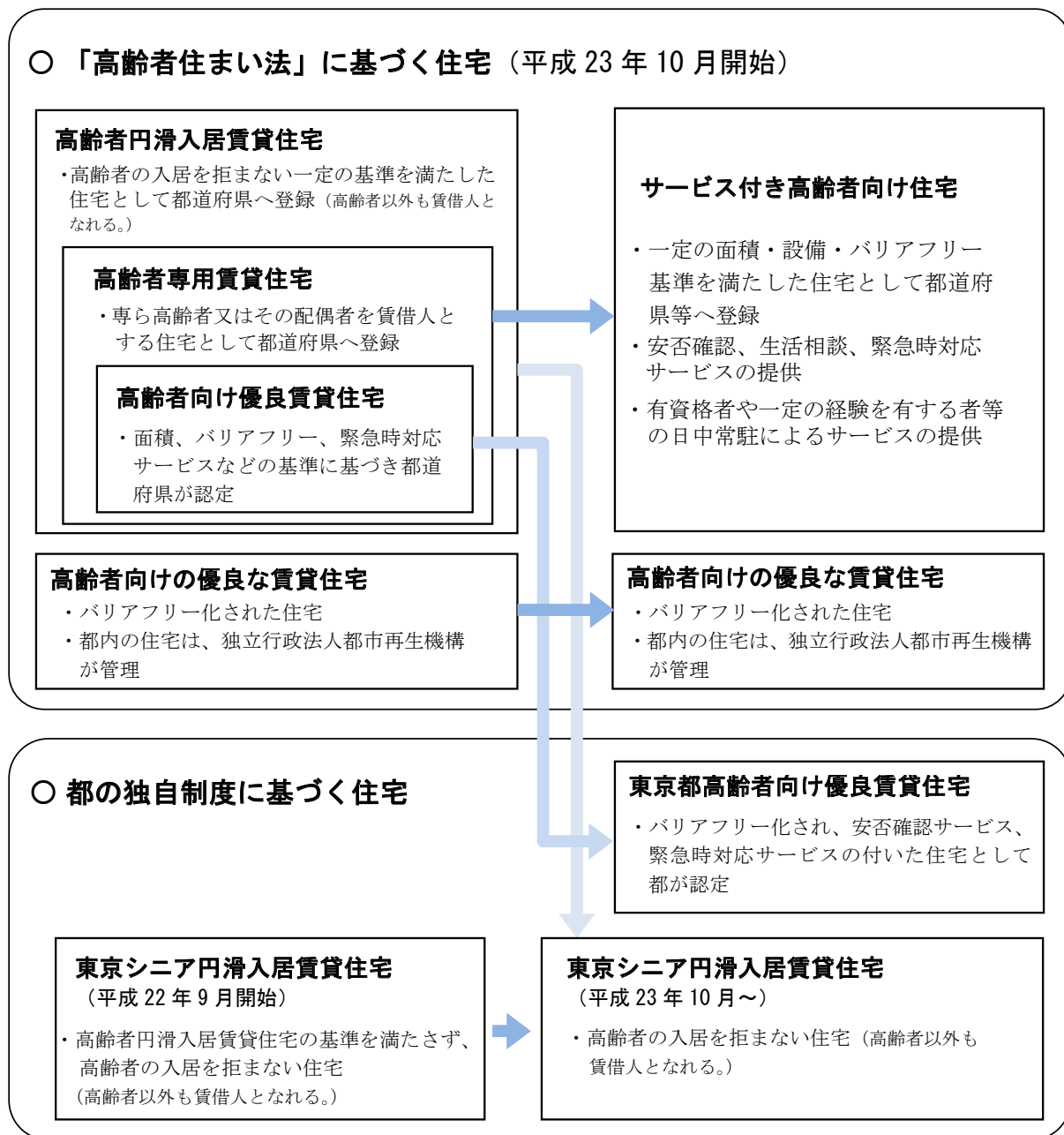
資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部作成

- 平成23年の高齢者住まい法の改正により、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。

<高齢者住まい法の改正に伴う高齢者向け住宅の推移(イメージ図)>

法改正前

法改正後



(注) 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、介護保険上の特定施設に位置付けられていた。

## 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。
- 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。

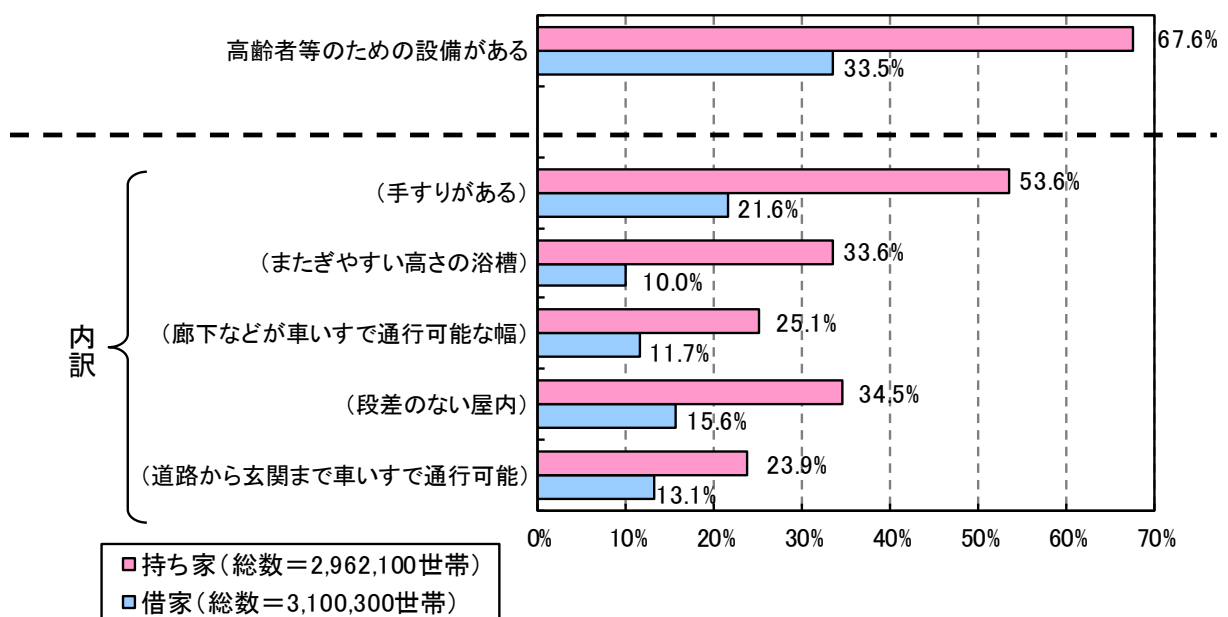
### 1 高齢者のための居住支援

〈見守りに関する取組の詳細は、第2部第6章第2節2(2)参照〉

#### 現状と課題

- 都内の住宅におけるバリアフリー化(手すりがあるなど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67.6%、借家で33.5%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[東京都]>



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

- 高齢化と核家族化の進展による高齢者単独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、入居中の事故等に対する家主の不安などから、高齢者単独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<sup>1</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、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。
- 都営住宅の建替えに当たっては、バリアフリー化を引き続き推進していきます。既存住宅についても、中層住宅へのエレベーターの設置や、入居中の高齢者の希望に応じ、手すりの設置などの設備改善に引き続き取り組みます。
- 公社住宅（東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅）の建替えに当たっては、バリアフリー化を引き続き推進していきます。既存住宅についても、入居中の高齢者の希望に応じ、手すりの設置などの設備改善に引き続き取り組みます。
- 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。機構住宅等の既存ストックが、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、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<sup>2</sup>、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。

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。

- 高齢者など住宅確保要配慮者<sup>3</sup>の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、区市町村における居住支援協議会<sup>4</sup>の設立を促進するとともに、その活動を支援します。
- 低所得者であること、入居制限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、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。
- 低所得高齢者が、本来的な居場所（介護保険施設等）を確保するまでの間も安心して居住できるよう、中間的居場所を整備する区市の取組を支援していきます。

### 【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」（公益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。
- ・ 居住支援協議会〔都市整備局〕  
地域に身近な基礎的自治体である区市町村が、関係団体等とともに居住支援協議会を設立し、高齢者など住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、東京都居住支援協議会（平成26年6月設立）は、広域的な立場から、区市町村における協議会の設立促進・活動支援や都民への幅広い啓発活動などを行います。

3 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人

4 居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成19年7月6日法律第112号）に基づき、高齢者など住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して必要な支援等を実施する組織

・生活支援付すまい確保事業【新規】〔福祉保健局〕

住宅に困窮し、日常生活に不安のある低所得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、住まいの確保と見守り等の生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援します。

・寄りそい型宿泊所事業〔福祉保健局〕

身体機能が低下し、見守りが必要となった低所得高齢者等が、本来的な居場所（介護保険施設等）を確保するまでの間も、不安なく居住できる中間的居場所（無料低額宿泊所）を整備する区市の取組を支援します。



## 空き家を活用した低所得高齢者住宅 ～ NPO 法人自立支援センターふるさとの会の取組～

### 空き家情報のマッチングでは見えない、入居者支援の必要性

- 空き家があったとしても、大家さんからすれば、家賃の滞納や各種のトラブル、孤独死のリスクもあることから、一人暮らしの高齢者になかなか部屋を貸したがりません。
- このため、NPO法人自立支援センターふるさとの会が取り組んだのが、一人暮らし高齢者の入居支援です。滞納家賃に対する保証とともに、生活支援や見守りといったソフトを同時に提供することで、トラブルを早期に発見し、対応することを可能としています。

### 丸抱えサービスからの転換

- また、利用者の孤独死や自殺を経験するたびに、どうやったら残念な結果にならないか考えてきました。職員や専門家による月1回の安否確認を、月2回、週1回と増やしていくような丸抱えの発想で防ごうとしても、きりがありません。そこで、そこに住んでいる人それぞれが助け合い、一緒に暮らしている人同士が顔の見える関係をつくっていくような方向に転換しました。提供者と利用者、与え手と受け手という関係では、今後増加する一人暮らしの高齢者を支え切れません。

### まちカフェふるさと

- 新宿区大久保の韓国レストランや雑貨店が軒を連ねる大通りから一步入ったところに、地域の空きビルを改修してつくられた「まちカフェふるさと」があります。ここには、歩いて数分のところにある、ふるさとの会が運営する都市型軽費老人ホーム「ルミエールふるさと」で暮らす人や、サポートを受けて近隣のアパートで生活する人たち、さらには地域の住民たちが、気軽にお茶を飲みに訪れます。
- 平成25年のオープンから平成26年9月末までの間に、3千人を超える方が利用しています。認知症サポーター養成講座や各種学習会など様々なテーマで月1回のフォーラムを開催し、地域住民がつながる場として、参加者の日々の笑顔が絶えません。

### 住まいと生活支援が基本です

- 介護保険サービスがあって、その隙間を生活支援が埋める。こういう考え方とは逆の発想が必要です。住まいと生活支援が基本です。生活支援が行われている場所に介護保険の専門的なサービスが入ることで、専門家による効果的な支援ができます。生活支援で解決できることはたくさんあります。

- ポイントは、共有となるスペースをしっかりとつくること、住まいと生活支援を一体的に提供する仕掛けをつくることです。これにより、かなりの高齢者が在宅生活を継続できることを実践で示しています。ふるさとの会では、これからもみんなに開かれた場所で、個人が緩やかにつながることで住民同士の関係を築いていきます。



まちカフェふるさと外観



まちカフェふるさとで開催されるフォーラムの様子

執筆協力：NPO法人自立支援センターふるさとの会

## 2 高齢者向け住宅の供給促進

### 現状と課題

- 高齢者のための住まいの確保は、地域包括ケアシステムを構築する上での基本です。今後の住まいの整備に当たっては、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住空間の質の確保に加え、生活支援や介護・医療等のサービスの確保についても一体的に考えていく必要があります。
- 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、平成23年に高齢者住まい法が改正され、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。都内でのサービス付き高齢者向け住宅等<sup>5</sup>は、平成27年3月1日時点で15,886戸にのぼっています。高齢者単独・夫婦のみ世帯が急激に増加している現状を踏まえ、引き続きサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進が求められています。
- 都内でのサービス付き高齢者向け住宅等の入居者の平均要介護度は、平成25年10月現在1.61となっており、今後も医療や介護と連携したサービス付き高齢者向け住宅等の充実を図っていくことが重要です。
- 民間事業者等において、高齢者が多様な居住者とのふれあいや地域とのつながりを実感できる住宅を整備する動きが見られます。こうした動きを取り入れ、普及を図っていくことが、高齢者のニーズに対応した多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進していく上で求められています。
- 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、高齢者単独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。
- 介護保険法第13条における特定施設に該当するものを除き、サービス付き高齢者向け住宅は、これまで介護保険の住所地特例<sup>6</sup>の対象外でしたが、所在区市町村の負担を考慮し、平成27年4月から、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅は全て特例の対象となります。

5 サービス付き高齢者向け住宅等

サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅

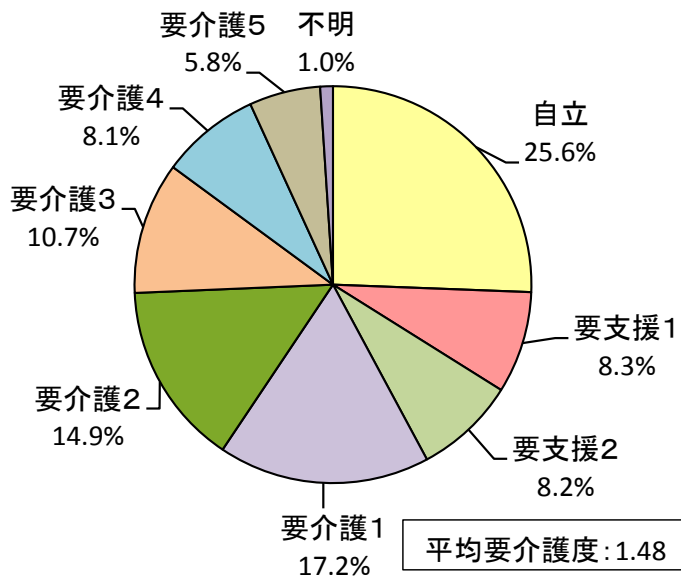
6 住所地特例

介護保険制度においては、住所地の保険者（区市町村）が実施する介護保険の被保険者となるのが原則であるが、住所地特例対象施設に入所又は入居し、その施設の所在地に住所を移した者については、例外として施設入所（居）前の住所地の保険者が実施する介護保険の被保険者となる。

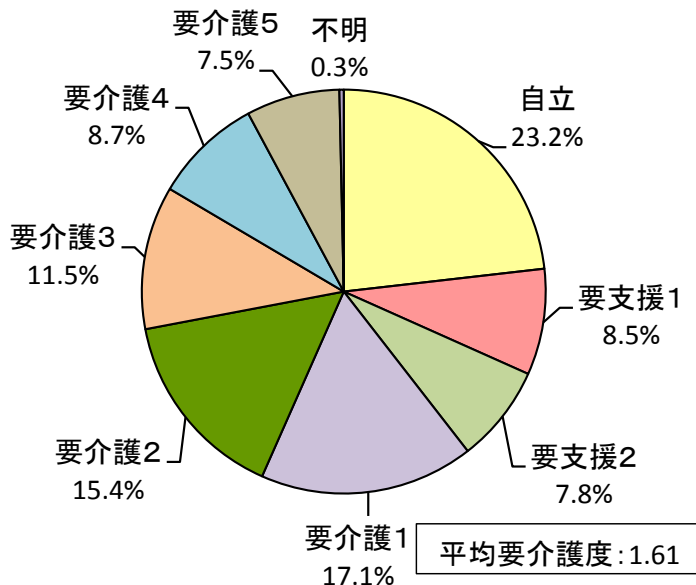
- 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」によると、都内の住宅数は世帯数を上回っており、約82万戸の空き家が生じています。そのため、空き家を含め、既存の住宅ストックを有効に活用することが期待されます。

<入居者の要介護度>

① 入居時点の要介護度（総数=3,191人）



② 平成25年10月1日時点の要介護度（総数=3,191人）



資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「平成25年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査」

## 施策の方向

- サービス付き高齢者向け住宅等を、平成 37 年度末までに 2 万 8 千戸整備することを目標とします。
- 医療や介護と連携したサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進し、高齢者が、医療や介護が必要になっても安心して住み続けることのできる住まいの充実を図っていきます。
- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所との連携等により供給拡大を図ります。
- 多様な価値観を持つ高齢者が、多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて、安心して生きがいを持って住み続けられるよう、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅などの整備を推進していきます。
- 既存建物を改修し、サービス付き高齢者向け住宅の整備を促進するため、基準の緩和や供給促進策を推進していきます。
- 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、ニーズに応じた住まいを円滑に確保できるよう、東京シニア円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度について、引き続き登録を促進するとともに、民間との連携により高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について広く情報提供を行います。
- 都営住宅の建替えに当たり、事業に支障のない範囲で、シルバーピアの整備を促進します。
- 東京都住宅供給公社では、公社住宅の建替えにより創出した用地を活用して、サービス付き高齢者向け住宅の整備や高齢者福祉施設などの整備を促進します。
- 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、民間事業者等と連携した見守り等、サービス付きの賃貸住宅の供給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。
- 空き家を活用した、高齢者など住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する国の事業の活用を促進します。
- 高齢者など住宅確保要配慮者向け住宅への改修などに係る費用の助成等により、区市町村が行う空き家の利活用を支援します。

**【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〕

高齢者住まい法に基づき、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都<sup>7</sup>に登録し、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、都が独自に実施する賃貸住宅情報登録閲覧制度への登録を促進するとともに、民間との連携により高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、広く情報提供を行います。

## ・ 東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業〈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。

## ・ 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〕

地域住民へ貢献できるよう、地域密着型サービス事業所の併設、地域住民との共用スペースの設置、夫婦世帯用の収納スペースの設置など、付加的な要素を加えた住宅に対し整備費の一部を補助します。

## ・ 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〕

サービス付き高齢者向け住宅の整備に併せ、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宅や交流施設等の設計費・整備費の一部を補助します。

## ・ 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〕

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。

7 八王子市については、平成27年4月1日より登録事務を市に移管

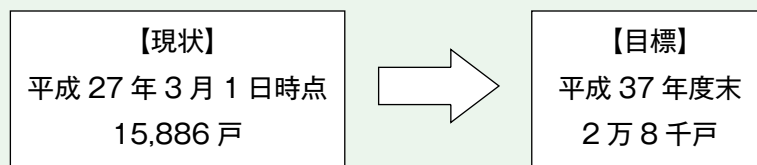
- ・ 空き家利活用区市町村支援事業（仮称）【新規】〔都市整備局〕

高齢者など住宅確保要配慮者向け住宅への改修などに係る費用の助成等により、区市町村が行う空き家の利活用を支援します。

- ・ 生活支援付すまい確保事業【新規】〈再掲〉〔福祉保健局〕

住宅に困窮し、日常生活に不安のある低所得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、住まいの確保と見守り等の生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援します。

### サービス付き高齢者向け住宅等の整備目標



## 高島平における地域医療福祉拠点形成の取組

## URにおける地域医療福祉拠点形成に向けた取組

- 独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）では、高度成長期における大都市圏の住宅不足に対応するため、中堅勤労者世帯を対象とした賃貸住宅を大量供給してきました。昭和40年代に入居したファミリー世帯の多くが、現在もそのまま団地に居住していることから、UR賃貸住宅団地は、全国に先駆けて高齢化が進行しています。
- このような状況に対応するため、URでは「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、団地を中心とした住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境（Aging in Place）の実現に取り組んでいます。そのために、地域医療福祉拠点の形成に向け、次の三つの取組を地方公共団体・自治会等の地域関係者と連携して総合的に推進していきます。
  - ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
  - ② 多様な世代に対応した居住環境の整備推進
  - ③ 若者世帯・子育て世帯等とのコミュニティ形成の推進

## 高島平団地における地域医療福祉拠点形成に向けた取組

- 高島平団地は、全国のUR賃貸住宅団地において最大規模の8,287戸、都営三田線高島平駅前の交通至便な立地にあります。昭和46年の建設当時に団地に入居した方の多くは、現在も引き続き、高島平の地に愛着を持って暮らししており、高齢化が顕著となっています。今後、「団塊の世代」が後期高齢者となった際に、超高齢社会の縮図として、単身高齢者や要介護者、認知症の人などの急増が予想されることから、いつまでも安心して住み続けられる住まい・まちづくりが喫緊の課題となっています。
- このような状況を受けて、URでは、高島平団地において、「多世代の人が訪れたい、住みたい、住み続けたい魅力ある団地」を目指し、ミクストコミュニティ<sup>8</sup>形成に向けて、高齢者対応とともに若年層向けの取組を進めているところです。
- 高齢者の方々が安心して住み続けられる住まいづくりの取組の一つとして、URでは、既存の住棟の中に点在する住宅を住戸単位でURから長期（20年間）に借り上げ、分散型のサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ付き住宅」という。）として自ら改修し、安定的に運営する事業者を公募しました。URと事業者は、共同でサ付き住宅の整備を進め、平成26年12月、「ゆいま～る高島平」（30戸）が開設しました。

8 ミクストコミュニティ

若者から子育て世帯、高齢者世帯など多様な世帯が共生するコミュニティ



- 「ゆいま～る高島平」では、サービス拠点となるフロントに介護の資格を持つ生活コーディネーターが日中常駐し、生活相談や安否確認、緊急時の対応を行うほか、夜間など突発的な緊急時には、緊急通報装置を使うことにより、提携先の警備会社のスタッフが駆け付けます。また、元気なときも介護が必要になっても安心して暮らし続けられるよう、地域の医療機関や介護事業者等と連携し、もしものときのサポートをします。これらの生活支援サポートは、サ付き住宅の入居者だけでなく、団地の居住者に対しても、今後、提供していく予定であり、団地内の高齢者からの関心も高いところです。



- URでは、これまで、団地再生事業（建替え）に伴う余剰地の活用や、「住棟ルネッサンス事業」として住棟単位での既存ストックの活用によるサ付き住宅の整備にも取り組んできたところですが、今回の既存住宅を活用した分散型のサ付き住宅の取組は、UR賃貸住宅団地でも初めての試みであり、既存ストックを活用した高齢者支援としても先駆的な取組となります。
- また、板橋区との包括連携協定（平成23年締結）に基づき、高齢者支援や安全で安心なまちづくり等への地域課題に対し、相互に連携して取り組んでいます。地域との連携では、板橋区、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員、URにおいて「高島平団地包括ケア推進についての懇談会」を開催し、団地内の高齢者の見守りや助け合い活動など各団体の取組について定期的に情報共有や意見交換を行っています。
- 若年層に向けた取組では、「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト<sup>9)</sup>」を首都圏第1号として展開し、団地という住空間の良さを再認識し、若年層を呼び込むための新しい住まいの提案などにも取り組んでいます。
- URでは、これらの高島平団地での地域医療福祉拠点形成に向けた取組について、板橋区、自治会等の地域関係者、民間事業者等との連携により、高齢者世帯のみならず、若者や子育て世帯などのミクストコミュニティ形成を図り、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、引き続き、総合的に推進していきます。

執筆協力：独立行政法人都市再生機構

#### 9 MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト

URと株式会社MUJI HOUSEとの連携による、団地の持つよき歴史を生かしつつ、「こわしすぎず、つくりすぎない」というコンセプトでリノベーションに取り組むプロジェクト

### 3 高齢者向け住宅の質の確保

#### 現状と課題

- サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者住まい法では、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は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（平成17年11月9日法律第124号）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ています。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。
- また、都内のサービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険サービス事業所と連携している住宅は全体の78.9%、診療所や訪問看護ステーションなどの医療サービス事業所と連携している住宅は78.1%、介護保険サービス事業所又は医療サービス事業所と連携している住宅は91.2%となっており<sup>10</sup>、多くの住宅が、医療・介護事業所と連携している状況です。ただし、緊急時対応に係る協力等にとどまる住宅もあれば、定期的なミーティングやITシステムを活用した情報共有等綿密な連携を行っている住宅もあり、連携の状況は、住宅によって異なります。一方で、住宅の入居者の平均要介護度は、平成25年10月現在1.61となっており、住宅における医療・介護連携の質の確保と向上が今後ますます重要となることが想定されます。
- 高齢者向け住宅では、生活支援サービスとして、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、住宅におけるサービスや外部の医療・介護サービスなど、提供されるサービスの違いが入居者にとって分かりづらい、サービスの選択の自由が十分に確保されていない、という状況が一部に見受けられます。
- サービス付き高齢者向け住宅は、都道府県等による登録制度（5年ごとに更新）であり、都は、登録後の登録事項の状態を継続的に把握し住宅の質を確保するため、平成25年度から、高齢者住まい法に基づく現地検査等を実施しています。

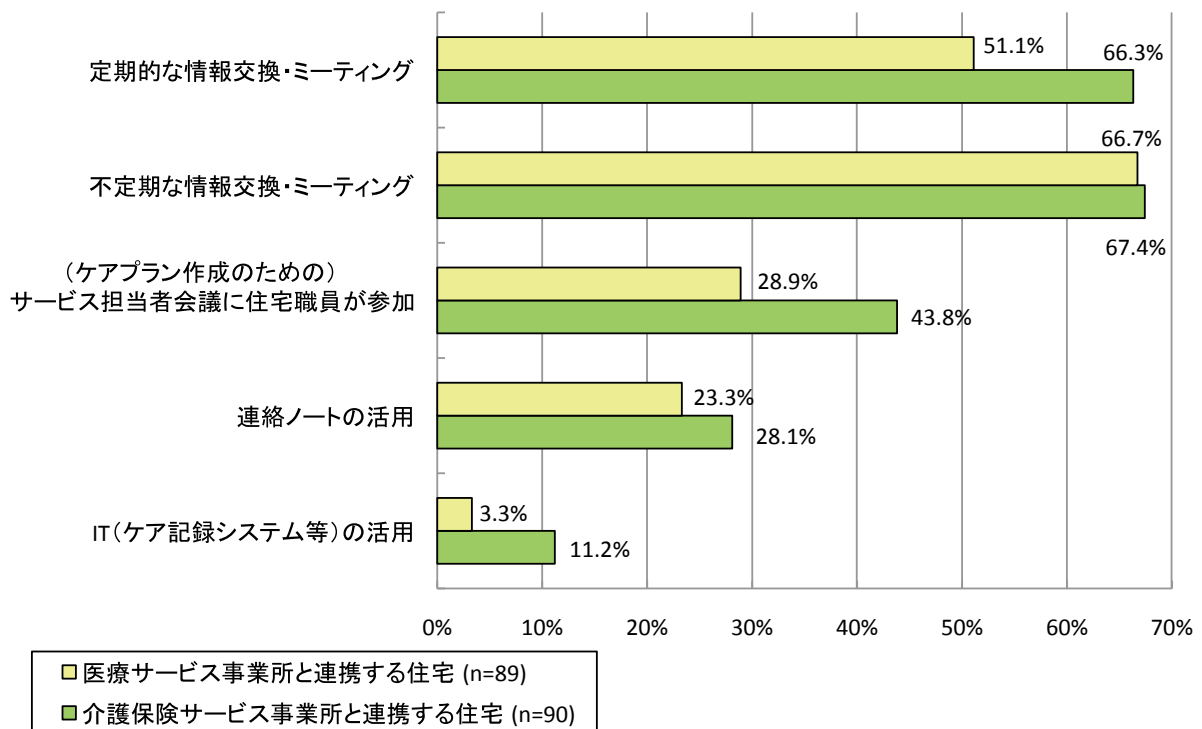
10 東京都福祉保健局高齢社会対策部「平成25年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査」

## &lt;医療サービス事業所・介護保険サービス事業所との連携の状況について&gt;

## ① 医療サービス事業所・介護保険サービス事業所との連携の有無

連携の状況	住宅数（構成比）
医療サービス事業所又は介護保険サービス事業所と連携	104件（91.2%）
医療サービス事業所・介護保険サービス事業所の両方と連携(a)	75件（65.8%）
医療サービス事業所のみと連携(b)	14件（12.3%）
医療サービス事業所と連携(a)+(b)	89件（78.1%）
介護保険サービス事業所のみと連携(c)	15件（13.1%）
介護保険サービス事業所と連携(a)+(c)	90件（79.0%）
医療サービス事業所・介護保険サービス事業所いずれも連携なし	10件（8.8%）
計	114件（100.0%）

## ② 連携先事業所との連携手段



資料：東京都福祉保健局高齢社会対策部「平成25年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査」

## 施策の方向

- サービス付き高齢者向け住宅の都の登録基準について、国が定める登録基準に加え、引き続き緊急時対応サービスの実施を条件とします。
- 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都独自の登録基準として求めます。
- 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<sup>11</sup>」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。
- 「サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携のガイドライン」に基づき、サービス付き高齢者向け住宅ごとの医療・介護との連携の取組等を公表し、医療・介護連携の質の確保と向上を図ります。
- サービス付き高齢者向け住宅について、高齢者住まい法に基づく現地検査等を引き続き実施します。

### 【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、以下の取組を引き続き求めていきます。
  - 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<sup>12</sup>」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。）

11 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、都が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。

12 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  
都が「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

- ・「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等を、都のホームページで公表します。
- ・サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携のガイドラインの運用【新規】〔福祉保健局〕  
高齢者が医療や介護が必要になっても、安心して住み続けられるよう、「サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携のガイドライン」に基づき、住宅ごとの医療・介護連携の取組等の状況を、都のホームページで公表し、医療・介護連携の質の確保・向上を図ります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の現地検査〔都市整備局、福祉保健局〕  
高齢者住まい法に基づくバリアフリー構造等の基準や「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」に基づく事項との適合状況について、住宅の現地検査を行います。

## コラム

サービス付き高齢者向け住宅を中心とした  
地域の拠点づくり

- 都では、高齢者が医療や介護が必要になっても安心して住み続けられる住まいを充実させるため、医療・介護と連携した良質なサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ付き住宅」という。）の普及促進を目指し、併設事業所等の整備費を一部補助する「東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業」（以下「モデル事業」という。）を平成21年度から平成26年度まで実施してきました。
- モデル事業の選定住宅として様々な特色ある住宅が開設しており、これらの住宅では24時間スタッフが常駐し、状況把握（安否確認）、生活相談を行うとともに、緊急呼出ボタン、人感センサー等の発報時にはすぐに駆けつけます。

## 効果的な医療・介護連携体制の確保

- 日野市のサ付き住宅「風のガーデンひの」は、介護事業所等福祉・介護資源が少ない地域において、医療や介護が必要な在宅高齢者の受け皿となることを目指して、平成22年11月にモデル事業選定住宅第1号として開設されました。
- 住宅と医療・介護事業所が密接な連携体制を築くことにより、自立の方から要介護度や医療依存度の高い方まで、幅広く対応しています。  
毎朝、住宅スタッフと併設の介護事業所で合同のミーティングを実施して、入居者の情報を共有するほか、要介護度や医療依存度が高い入居者に対しては、住宅スタッフ、医師、訪問看護師、ホームヘルパー、訪問リハビリテーション職員、歯科衛生士等の多職種が連携し、誤嚥<sup>えん</sup>防止等の専門的な知識が必要なサポート等を一体的に実施しており、本人の希望により看取りも可能です。



風のガーデンひの

### 地域の拠点としての役割と多世代交流の促進

- 東京都住宅供給公社では、建替えにより創出した用地を活用し、平成26年4月、世田谷区南烏山に86戸、板橋区向原に50戸のサ付き住宅を整備しました。
- モデル事業としても選定されており、在宅療養支援診療所、訪問看護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、小規模多機能型居宅介護等事業所を併設し、入居者の状態に応じたきめ細かなサービスを提供しています。
- これらの医療・介護事業所のサービスは、入居者にだけ提供されるのではなく、団地や地域の高齢者にも広く提供されています。在宅療養支援診療所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、通所介護等では、入居者以外の利用の方が多くなっています。
- また、子育てをサポートする保育所、病児・病後児保育施設、誰もが気軽に立ち寄れる多世代交流施設等を併設し、子供たちや団地・地域の人々との様々な交流イベントも計画するなど、世代を超えた交流を促進しています。例えば向原のサ付き住宅のコミュニティレストランでは、昼食時には地域の方々が食事をする風景が見られます。さらに、入居者が地域のサロン活動や日帰りバス旅行に参加するなど、着実に地域交流が進んでいます。



コーシャハイム千歳烏山（世田谷区南烏山）12号棟の多世代交流施設等

- このように、サ付き住宅が医療・介護事業所等と連携するとともに、地域交流の場を設けることにより、高齢者が、必要な医療・介護等のサービスを受けながら、地域で安心して暮らすことができ、サ付き住宅が地域包括ケアの理念に沿った地域の拠点づくりに貢献することが可能となります。

執筆協力：医療法人社団康明会、東京都住宅供給公社

## 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、77ページから95ページまでを、認知症高齢者グループホームについては、108ページから113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、96ページから102ページまでを参照。



## 日本版CCRC構想

### アメリカ合衆国における CCRC

- アメリカ合衆国には、高齢者が健康時から移り住み、医療・介護が必要になる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生活できる、CCRC（Continuing Care Retirement Community）と呼ばれる共同体が約2千か所存在しており、75万人が暮らしています<sup>13</sup>。
- CCRCには、自立型住まい（Independent Living）、軽介護型住まい（Assisted Living）、介護施設（Nursing Home）といった、健康レベルに合わせた住宅が用意されており、住み替えながらコミュニティでの生活を継続できることを基本コンセプトとしています。
- また、近年は、生涯学習等を通じて、知的刺激や多世代交流を求める高齢者のニーズに対応する大学連携型のCCRCが増加しています。

### 日本における CCRC

- 我が国においては、地方移住の推進の視点から、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成26年12月27日閣議決定）に基づき、平成27年2月、「日本版CCRC構想有識者会議」が設置されました。
- 有識者会議では、希望する高齢者が健康時から地方に移住し、自立した社会生活を継続的に営める「日本版CCRC」の導入に向け、課題及び論点を整理し、結論を得ることとしており、今後の動向に注視が必要です。

13 日本版CCRC構想有識者会議資料より

