

これからの高齢者のすまいのあり方(報告)

高齢社会を迎え、新宿区では今後ますます高齢者の一人暮らし世帯や、介護が必要な高齢者等の増加が見込まれています。高齢者がいきいきと安心して暮らせるように、高齢者の心身や経済の状況等のニーズに合った居住の場が選択可能な住環境の整備を図っていく必要があります。

そこで、住宅部門・福祉部門・企画部門で構成する庁内組織を設置し、これからの高齢者のすまいのあり方について検討を行っていく予定です。検討すべき課題としては、高齢者円滑入居支援の推進、在宅生活を支える仕組みの充実、高齢者のための住宅の選択肢の拡充を想定しています。

これからの高齢者のすまいのあり方の考え方や方向性について、次回以降の本審議会でご意見を伺う予定です。本日は新宿区の高齢者の現状や高齢者のすまいに関する課題をご報告します。

1 高齢者の現況（別添 資料編 P1～3【新宿区の高齢者の現状】参照）

- (1) 高齢者人口の増加＝平成 26 年にはおよそ 5 人に 1 人が 65 歳以上になる予測
…これからも高齢者人口が増加していくと予測され、間もなく後期高齢者の数が前期高齢者を上回る見込み。
- (2) 高齢世帯の現状＝高齢者のおよそ 3 人に 1 人は一人暮らし
…高齢者がいる世帯のうち、一人暮らし高齢者、または高齢者とその配偶者のみの世帯が約 6 割。特に、一人暮らし高齢者の割合が高いのが区の特徴。
- (3) 要支援・要介護高齢者数の推計＝要支援・要介護高齢者は今後も増加する予測
…介護保険制度が始まった平成 12 年 4 月から要介護・要支援認定者数は増加。今後も高齢者人口に伴って増加する傾向。
- (4) 介護が必要になった場合の生活場所＝多くの高齢者は自宅での生活の継続を希望している
…介護が必要になった場合に、自宅での生活の継続を希望する高齢者が 6 割以上。
- (5) 年間収入の状況＝200 万円以上が 6 割以上
…高齢者本人と家族の 1 年間の年間収入（税込）をみると、200 万以上の層が 6 割以上。

2 高齢者のすまいの現況

（別添 資料編 P4～P5【新宿区の高齢者のすまいの現状】参照）

- (1) 持家・借家率＝一人暮らし高齢者は借家率が高い
…一人暮らし高齢者は、高齢者とその配偶者のみの世帯に比べ借家率が高い。
- (2) 住宅のバリアフリー化の状況＝借家は高齢者用設備がある割合が低い
…持家は全体の 3 分 2 に何らかの高齢者用の設備があるが、借家は、高齢者用の設備がある住宅は 5 割。（区は、住宅のバリアフリー化を積極的に促進している。）

(3) 民間賃貸住宅における入居制限の状況（全国調査）＝高齢者であることで入居を断られる
…高齢者への入居制限が多く、その理由は居室内での死亡事故に対する不安。

3 高齢者のすまいの類型

（別添 パンフレット「あんしんなっとくサービス付き高齢者住宅の選び方」P6参照）

4 国・都の動向

（別添 資料編 P6～P7「サービス付き高齢者住宅（仮称）について」参照）

（国）高齢化の急速な進展に対応し、良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の供給を促進させることを目的に平成 18 年に「高齢者の居住安定確保に関する法律」（いわゆる「高齢者住まい法」）が制定されました。この法律に基づき、「高齢であることを理由として入居を拒否しない賃貸住宅」についての登録制度が開始されています。平成 21 年 5 月の一部改正により、国土交通省と厚生労働省が連携し、住宅と福祉の両面から高齢者の住宅政策を総合的に進め、超高齢社会に対応した高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給の促進を図っています。また、平成 23 年度にさらなる制度改正が予定されています。

（都）「高齢者住まい法」に基づき、都市整備局と福祉保健局が連携して平成 22 年 9 月に「高齢者の居住安定確保プラン」をとりまとめました。その中で高齢者向けケア付き賃貸住宅などの整備目標を掲げ、今後都市部で急速に進む高齢者人口の増加に対応したすまいの整備を目指しています。

5 高齢者のすまいについての課題

(1) 高齢者円滑入居支援の推進

新宿区内の民間賃貸住宅へ的高齢者の入居制限が無くなるよう、高齢者を拒まない民間賃貸住宅への円滑入居に係る施策の充実が必要です。

(2) 在宅生活を支える仕組みの充実

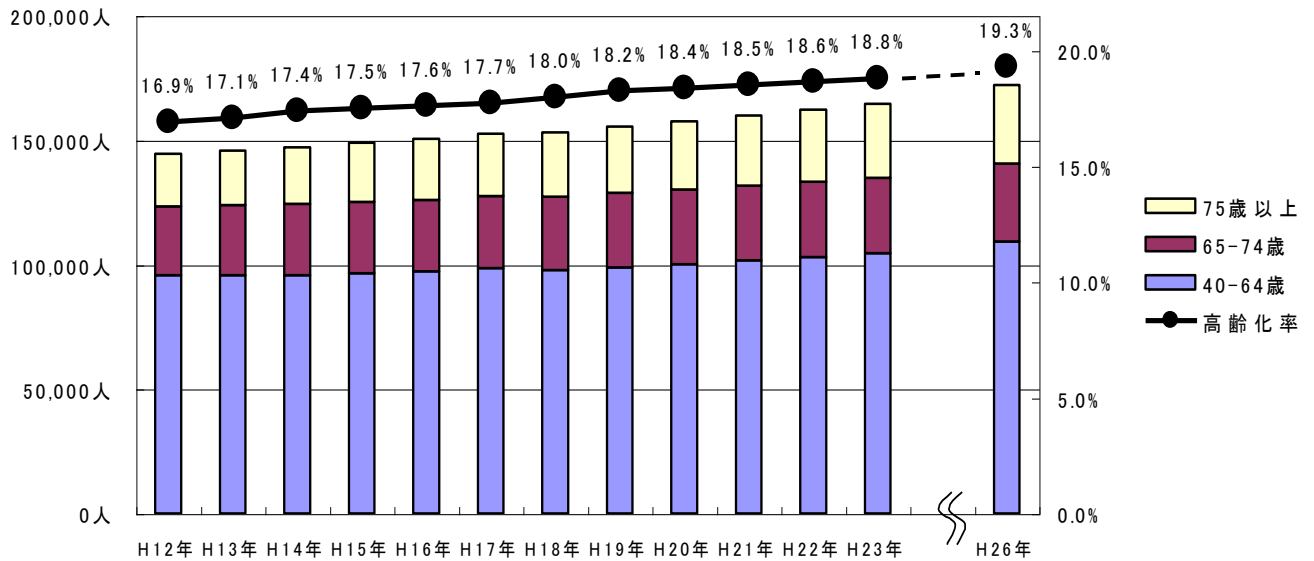
本格的な高齢社会を迎える新宿区では、今後一層の介護サービス需要等の増大が予想されます。高齢者は介護支援が必要になった場合に自宅での対応を希望する人が多く、可能な限り住み慣れた地域で継続して生活できるよう、医療、介護、福祉、住まいをニーズに応じて提供していく「地域包括ケア」を推進し、在宅生活を支える仕組みの充実が求められます。

(3) 高齢者のためのすまいの選択肢の拡充

在宅が困難な高齢者のセーフティーネットとして、区はこれまでも公有地等を活用した特別養護老人ホーム等の整備を進めてきましたが、入所の希望を満たすのは難しいのが現状です。一方、賃貸住宅で入居制限がみられるなど、高齢者にとって必ずしも心身や経済の状態などのニーズに合った居住の場が選択可能な状況には至っていません。また、従来の施設とも在宅とも違うすまいとして国・都が整備を促進する高齢者専用賃貸住宅（高専賃）など高齢者向けケア付き賃貸住宅の類型は多様になってきており、対象となる高齢者像、家賃（利用料）設定の水準や整備手法等について検討し、区として取組みを進めていく必要性が高まっています。

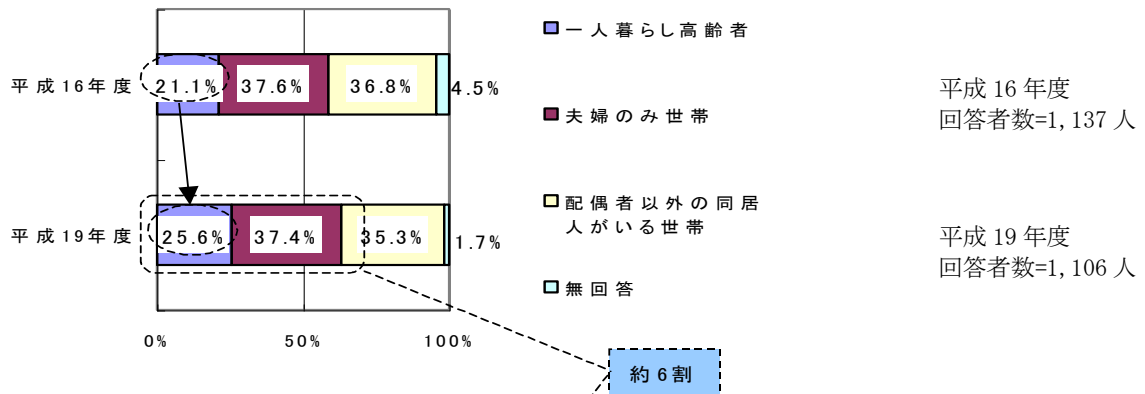
【新宿区の高齢者の現況】

(1) 高齢者人口の増加（40歳以上人口の推移及び推計）

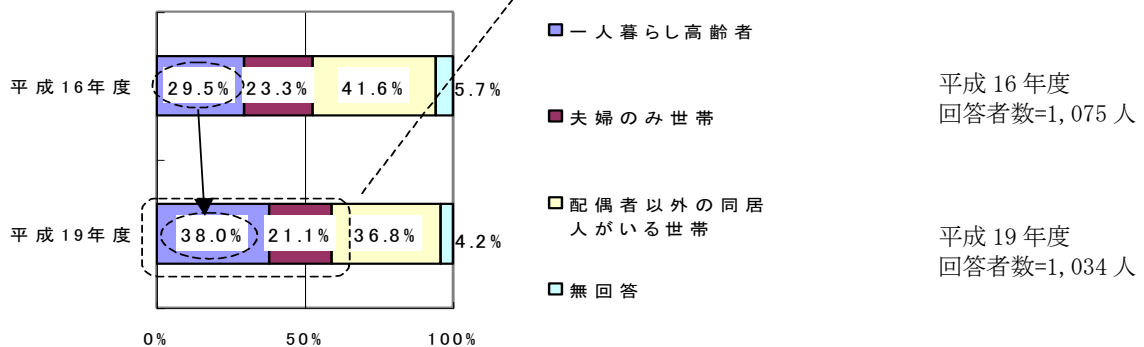


(2) 高齢世帯の現状

〔一般高齢者調査〕



〔居宅サービス利用者調査〕



※「高齢者保健福祉施策調査報告書」、平成 17 年 3 月・平成 20 年 3 月（「新宿区高齢者保健福祉計画・第 4 期介護保険事業計画」より）

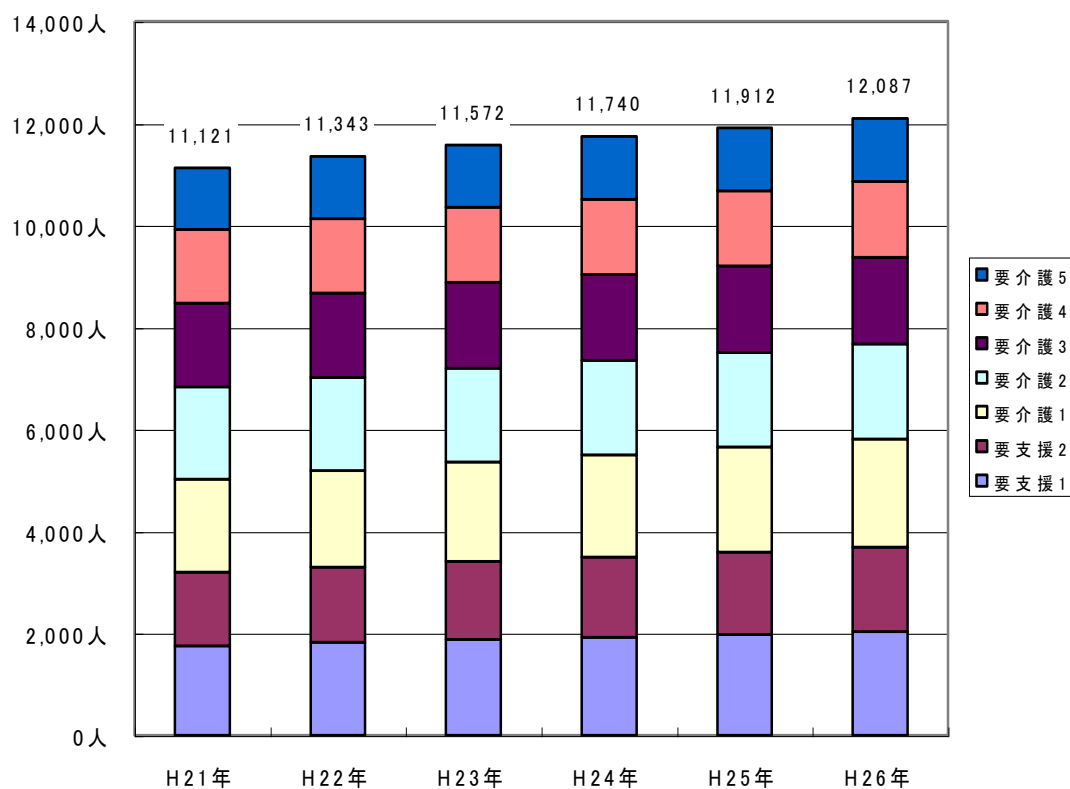
※居宅サービス利用者調査の対象者は、介護保険の居宅サービス利用者である（以下、同様）

～参考データ～

全国・東京都・新宿区の一人暮らしの方の割合
 (上段：平成17年国勢調査 下段：平成12年国勢調査)

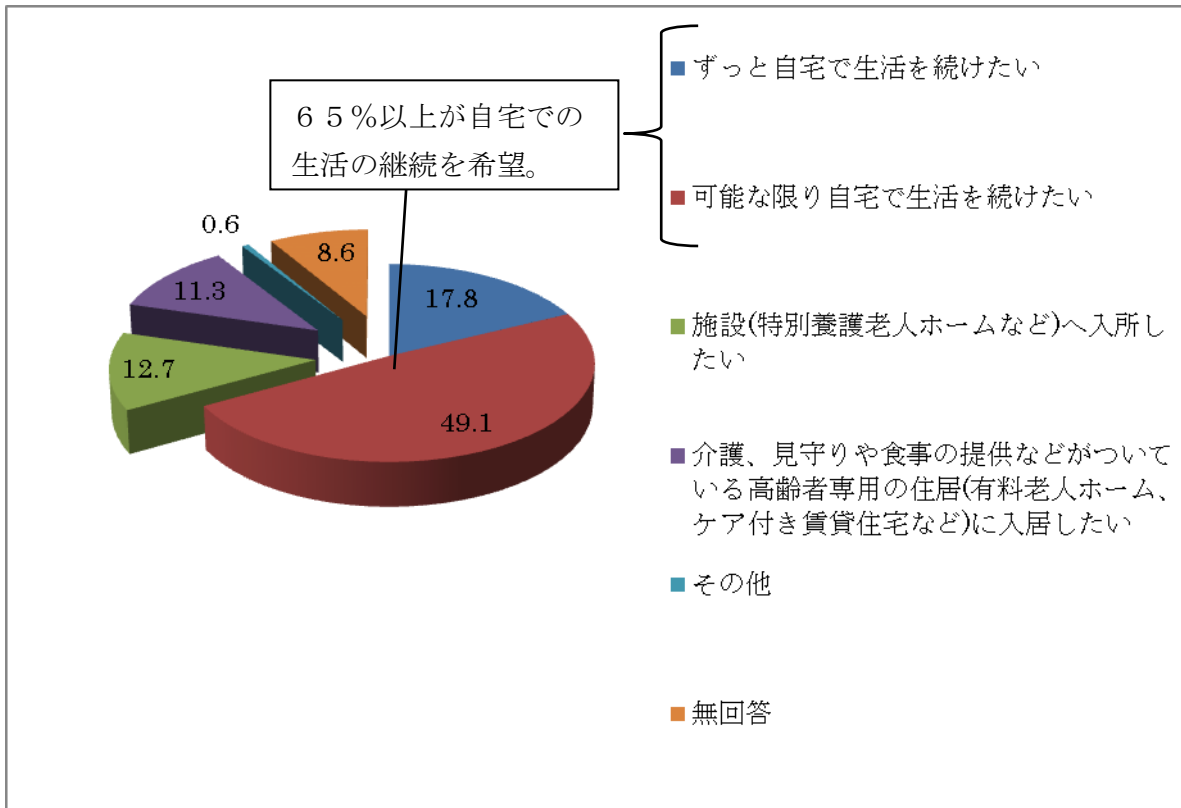
	全年齢	65歳以上	75歳以上
全国	11.3%	15.1%	17.0%
	10.2%	13.8%	15.5%
東京都	19.4%	21.7%	25.3%
	18.2%	20.3%	23.4%
新宿区	32.4%	30.4%	33.0%
	29.9%	28.3%	30.6%

(3) 要支援・要介護認定者の推計

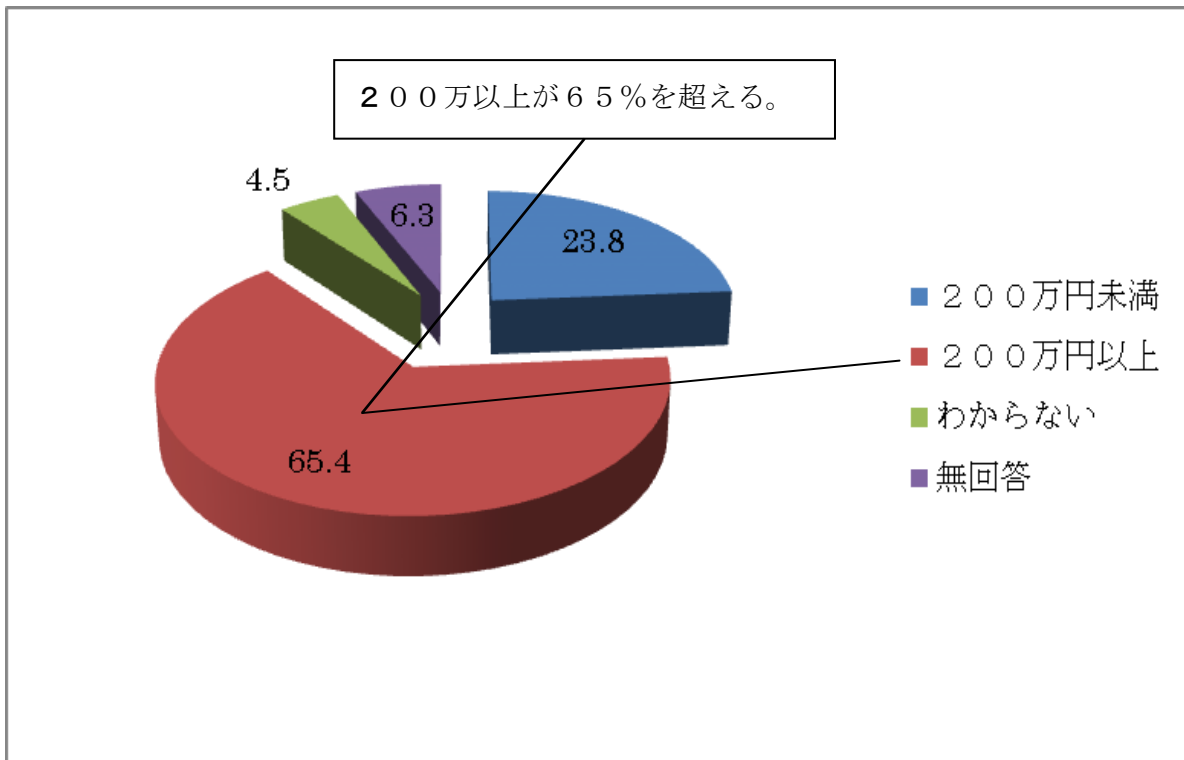


～「新宿区高齢者保健福祉計画・第4期介護保険事業計画」から～

(4) 介護保険が必要になった場合の生活場所

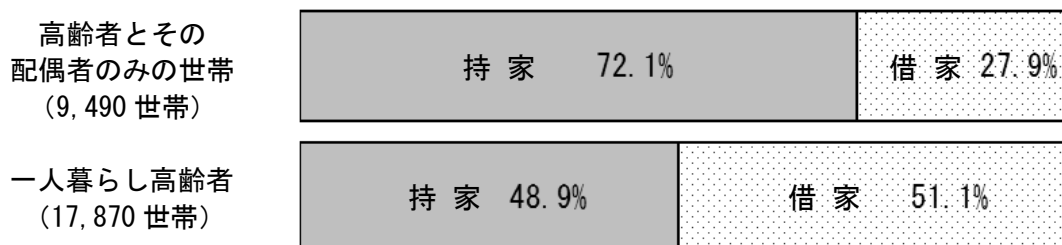


(5) 年間収入の状況（高齢者本人と家族の税込年間収入）



【新宿区の高齢者のすまいの現状】

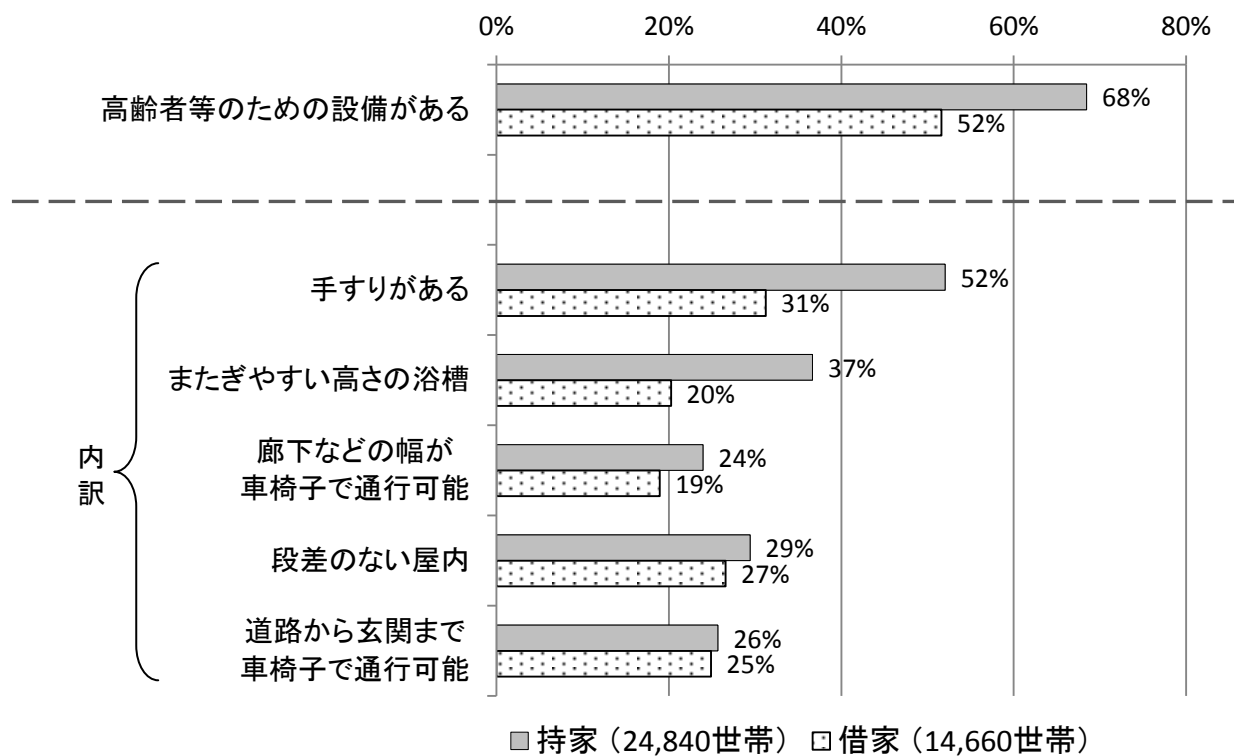
(1) 持家・借家率



～総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)から～

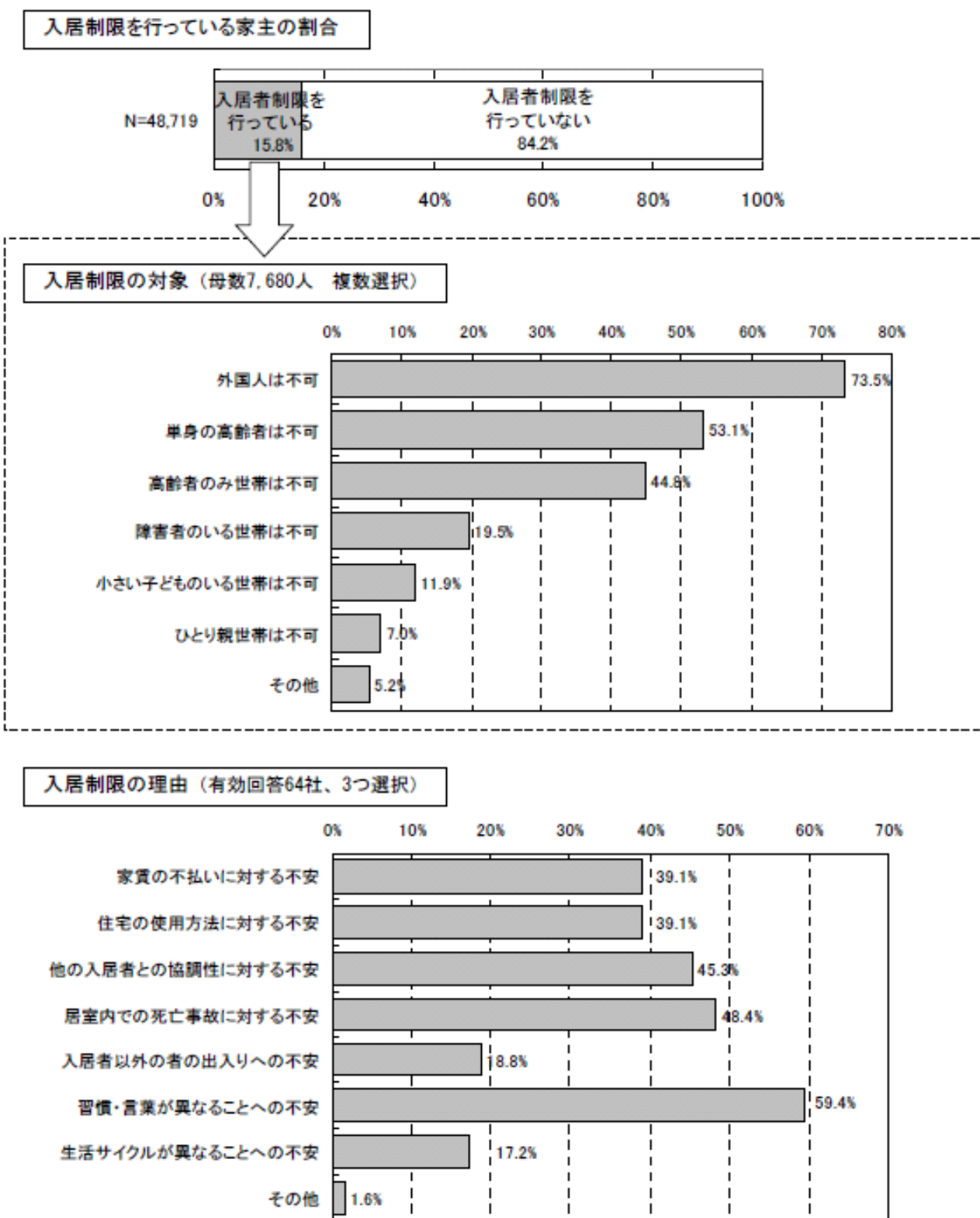
(2) 住宅のバリアフリー化の状況

高齢者が居住する住宅におけるバリアフリー化の状況



～総務省「住宅・土地統計調査」(平成20年)から～

(3) 民間賃貸住宅における入居制限の状況（全国調査）



～財団法人日本賃貸住宅管理協会調べから～

- 備考：1 調査期間 2006(平成18)年3月20日～4月3日
 2 調査対象 財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員916社
 3 調査地域 全国
 4 回収状況 114社(家主48,719人) (回収率12.4%)

サービス付き高齢者住宅(仮称)について

現 行

高齢者住まい法

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)／高齢者専用賃貸住宅(高専賃)
／高齢者向け優良賃貸住宅 (高優賃)

老人福祉法

有料老人ホーム

新制度案(高齢者住まい法の改正等)

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、国土交通省・厚生労働省共管の制度として、新たに都道府県知事への登録制度として「サービス付き高齢者住宅制度(仮称)」を創設
(高齢者住まい法の改正を予定)

【登録基準】(例)

《住宅(ハード)に関する基準》

- ・規模に関する基準(原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、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は18㎡以上)
- ・設備に関する基準(便所、洗面設備の必置)
- ・バリアフリー化

《サービスに関する基準》

- ・高齢者支援サービスを提供すること。(うち、安否確認、生活相談は必須)
[高齢者支援サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]

【登録事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の重要事項説明)
- ・賃貸借方式(利用権方式の場合、居住の安定が図られた契約内容であること(事業者側の正当事由なき契約解除の禁止等))
- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

【行政による指導監督】

- ・住宅管理や生活支援サービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・改善命令等)
- ・地方公共団体における福祉部局・住宅部局の連携

* 高円賃(登録制度)・高優賃(供給計画認定制度)は廃止し、経過措置を設ける。

法律

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅について、入居者保護と供給促進の観点から、両者一元的なルールの下で厚生労働省・国土交通省共管の制度として再構築し、新たに「サービス付き高齢者住宅(仮称)制度」を創設（次期通常国会で法案提出を予定/高齢者住まい法改正）

予算

《高齢者等居住安定化推進事業:要求額350億円(うち特別枠300億円)》

- 新たに創設される「サービス付き高齢者住宅(仮称)」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

<対象>

登録されたサービス付き高齢者住宅(仮称)等

<補助額>

建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

融資

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅(仮称)に対し住宅金融支援機構の融資要件を緩和。
- 家賃の前払い金等への民間金融機関の死亡時一括償還型融資(リバースモーゲージ)に対し、住宅金融支援機構の融資保険対象とする。

税制

- 所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者住宅(仮称)の供給促進