

少子高齢対策事業の方針

～高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり～

2011（平成23）年3月

 東京都住宅供給公社

目次

1	目的と位置付け	1
(1)	策定の目的	1
(2)	位置付け	1
2	背景	2
(1)	少子高齢化の進展	2
(2)	公社一般賃貸住宅の現状	5
(3)	東京都の施策と当社の役割	7
3	これまでの取組	9
(1)	少子高齢社会を見据えた住まい等の供給	9
(2)	高齢者・子育て関連施設等の誘致	11
(3)	高齢者・子育て世帯等の入居支援	12
(4)	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の開設	13
4	事業方針	14
5	主な取組	15
(1)	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給	15
(2)	子育てに適した住宅の供給	16
(3)	住棟改善	17
(4)	住戸改善	18
(5)	福祉施設等の誘致	19
(6)	地域コミュニティ活動の支援	19
6	新たな取組事業	20
事業1	高齢者施設や保育所を併設した高齢者向け賃貸住宅	20
事業2	高齢者向け賃貸住宅と子育てに適した住宅が隣接した多世代共生の住まい	22
事業3	高齢者施設や生活利便施設を併設した高齢者向け賃貸住宅	24
事業4	高齢者世帯向け住戸改善モデル	26
事業5	高齢者・子育て世帯を支援する地域コミュニティ活動に対する支援	28
7	地域社会に喜ばれる魅力的な住まいづくりに向けて	30
参 考		31

1 目的と位置付け

(1) 策定の目的

- 2015（平成27）年には、都民の4人に1人、2035（平成47）年には、3人に1人が65歳以上の高齢者になると予測されています。中でも、高齢者のみの世帯や要介護高齢者の増加が見込まれています。
一方、14歳以下の年少人口は今後減少していくと予測されていますが、昨今の経済状況による共働き夫婦の増加などを背景に、都内保育所の待機児童数は急増しています。
- こうした中、当社は、昨年4月「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針¹」を策定し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいの提供等の社会的な要請に的確に答えていくこととしました。また、専門の組織「少子高齢対策室」を設置し、少子高齢社会に対応した新たな住まいづくりについて、検討してきたところです。
- 高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境を整備するためには、住宅のバリアフリー化などハード面での取組に加えて、福祉施策や地域コミュニティ活動と連携を図るなどソフト面からの取組が重要です。
- 本方針は、当社におけるこれまでの取組を踏まえつつ、ハード・ソフト両面から取り組む少子高齢対策事業の方針と今後の事業展開の方向性を具体的に示し、当社の新たな住まいづくりを推進するものです。

(2) 位置付け

- 本方針は、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」を踏まえ、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えていくという視点から、当社の少子高齢対策全体の方針を取りまとめたものです。
- また、東京都が策定した「高齢者の居住安定確保プラン²」「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT報告書³」及び「『少子化打破』緊急対策 最終報告⁴」における当社の役割を踏まえて策定するものです。
- 今後も国や東京都、地元自治体等との連携を図りつつ、取組の成果を検証し、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

1 「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」：2010（平成22）年4月策定（東京都住宅供給公社）。公社一般賃貸住宅ストック全体の活用に係る基本的な考え方とその具体的な取組を明らかにしたもの

2 「高齢者の居住安定確保プラン」：2010（平成22）年9月策定（東京都）。P8参照

3 「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT報告書」：2009（平成21）年11月（東京都）。P7参照

4 「『少子化打破』緊急対策 最終報告」：2010（平成22）年1月（東京都）。P8参照

2 背景

(1) 少子高齢化の進展

① 高齢者の状況

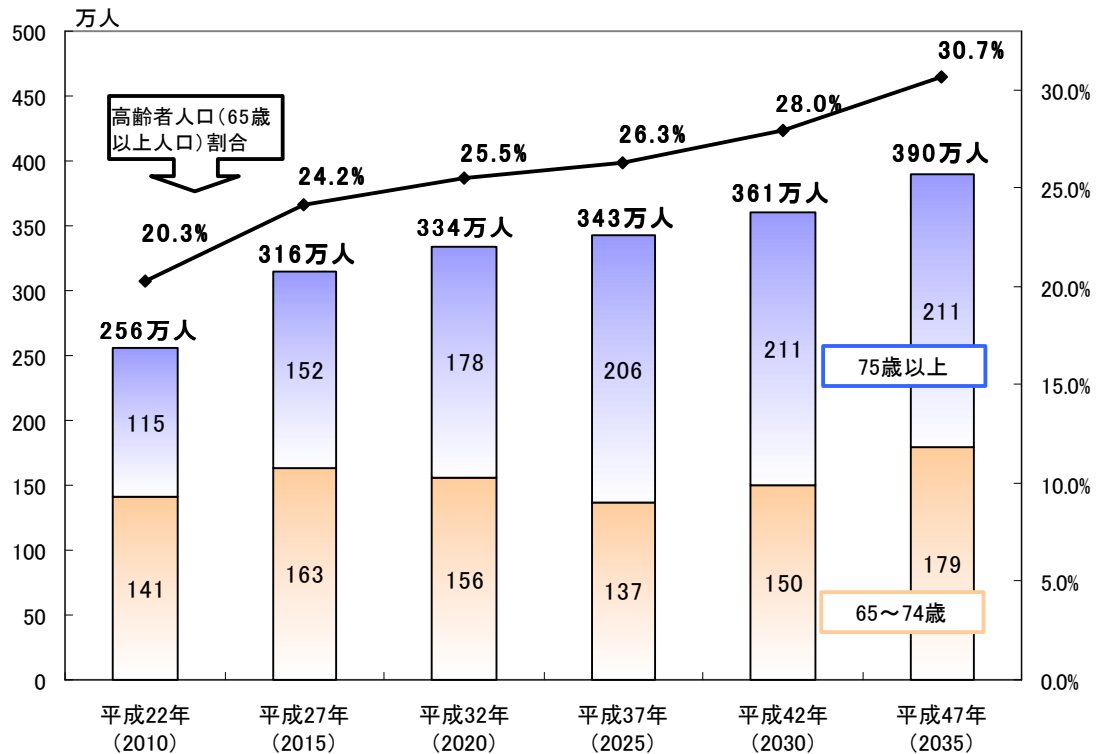
○ 高齢者人口の推計

東京都の65歳以上の高齢者は、2015（平成27）年には316万人、2035（平成47）年には390万人と、2010（平成22）年の256万人に比べて約1.5倍に増加し、都民のおよそ3人に1人が高齢者になると推計されています。

○ 後期高齢者の推計

75歳以上の後期高齢者は、2020（平成32）年に前期高齢者の数を上回り、2035（平成47）年には211万人となり、2010（平成22）年の115万人に比べて約1.8倍に増加すると推計されています。

<東京都の高齢者人口の推計>



資料：【2010（平成22）年】 東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」
【2015（平成27）年～2035（平成47）年】 国立社会保障・人口問題研究所
「日本の都道府県別将来推計人口」（2007（平成19）年5月推計）より作成

○ 後期高齢者の要介護認定率

東京都の要介護認定者数は2010（平成22）年10月現在、約42万人ですが、そのうち75歳以上の後期高齢者が占める割合は85%超となっています。また、後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.6倍です。

<年齢階級別要介護認定率>

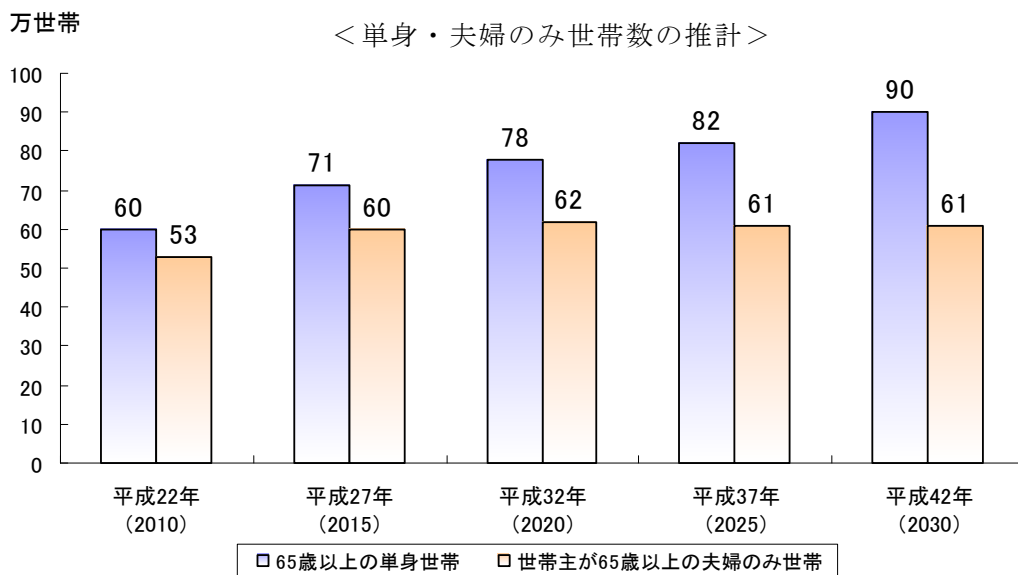
	人口 (第1号被保険者数)	要介護認定者数 [※]	比率	要介護認定率
高齢者 (65歳以上)	2,607,332人	423,639人	100.0%	16.2%
前期高齢者 (65～74歳)	1,396,760人	62,518人	14.8%	4.5%
後期高齢者 (75歳以上)	1,210,572人	361,121人	85.2%	29.8%

※要介護認定者数には要支援を含む。

資料：東京都「介護保険事業状況報告（月報）」（2010（平成22）年10月）より作成

○ 単身世帯、夫婦のみ世帯の推計

東京都における65歳以上の単身世帯は、2010（平成22）年の60万世帯から2030（平成42）年には90万世帯に、世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は、2010（平成22）年の53万世帯から、2020（平成32）年に62万世帯に増加した後、2030（平成42）年には61万世帯になると推計されています。



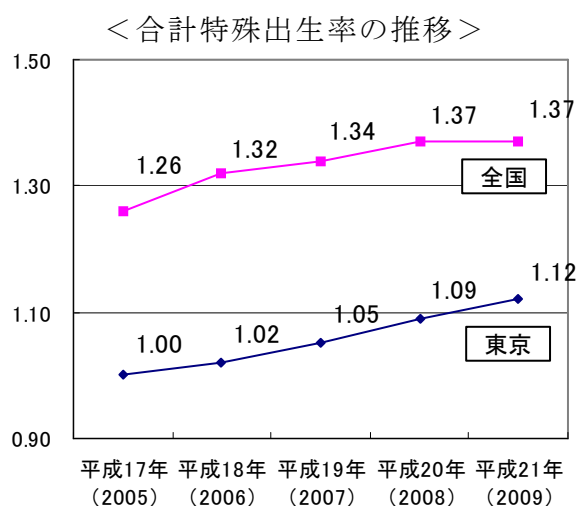
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2009（平成21）年12月推計）より作成

② 子供の状況

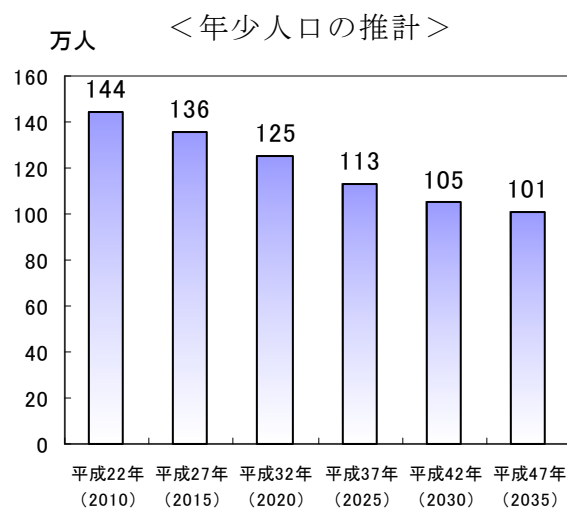
○ 合計特殊出生率の推移、年少人口の推計

東京都の合計特殊出生率は、2005（平成17）年の1.00を底に、2009（平成21）年には1.12まで増加しているものの、全国平均を下回り低水準で推移しています。

また、東京都における14歳以下の年少人口は、今後減少傾向で推移すると予測されています。



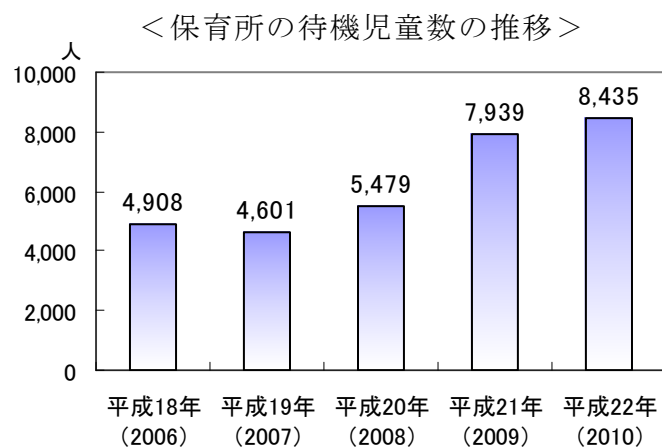
資料：東京都「人口動態統計年報(確定数)」
(2009(平成21)年)より作成



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」
(2007(平成19)年5月推計)より作成

○ 保育所入所待機児童数⁵の推移

都内の保育所の待機児童数は、2008(平成20)年度に増加に転じ、2009(平成21)年度には経済情勢の悪化等による共働き夫婦の増加などを背景に急増しました。



資料：東京都「保育所の状況等について」より作成

⁵ 区市町村に認可保育所の入所を申し込み、入所要件に該当しているが入所できない児童

(2) 公社一般賃貸住宅の現状

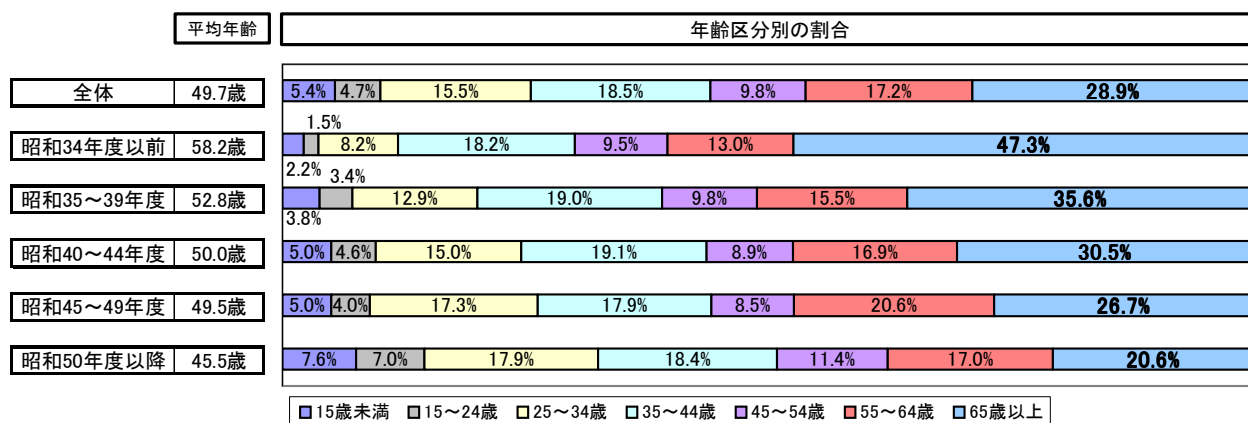
○ 平均年齢

一般賃貸住宅にお住まいの全入居者の平均年齢は約 50 歳です。建設年代別に見ると、建設年代の古い団地ほど平均年齢は高くなっており、1959（昭和 34）年度以前に建設した団地では約 58 歳になります。

○ 年齢区分別の割合

一般賃貸住宅にお住まいの全入居者の年齢区分別の割合を見ると、65 歳以上の高齢者が約 29%になります。1959（昭和 34）年度以前に建設した団地では、65 歳以上の高齢者が約半数を占めています。

< 建設年代別の入居者の平均年齢及び年齢区分別の割合 >



(2009 (平成 21) 年 11 月末現在の入居者データ)

※東京都にお住まいの方の平均年齢は 42.8 歳 (2005 (平成 17) 年国勢調査)

資料：東京都住宅供給公社「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」

(2010 (平成 22) 年 4 月)

○ 世帯当たりの平均人数

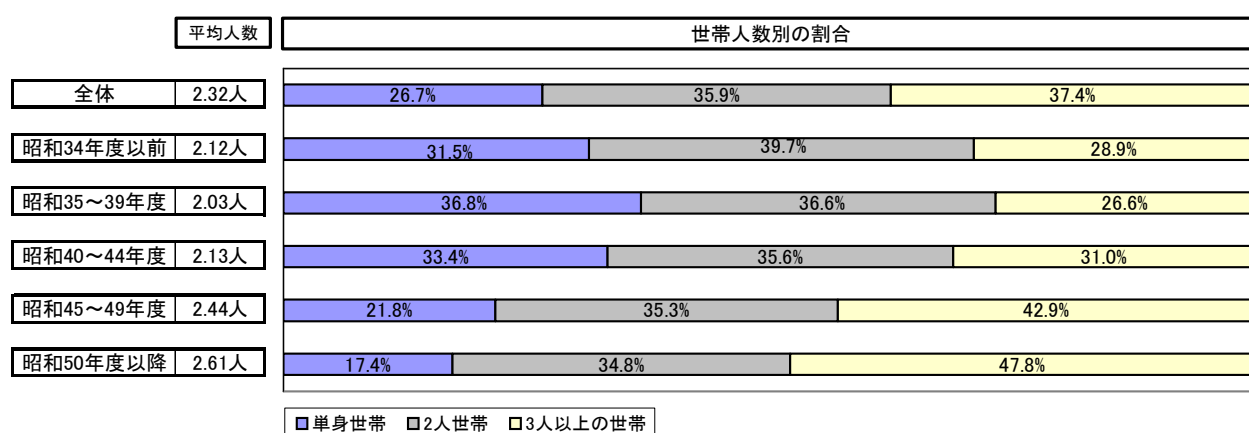
一般賃貸住宅の全団地における世帯当たりの平均人数は約 2.3 人です。

○ 世帯人数別の割合

一般賃貸住宅の全団地における世帯人数別の割合を見ると、単身世帯は約 27%、2人世帯は約 36%、3人以上の世帯は約 37%です。

建設年代別に見ると、1969（昭和 44）年度以前に建設した団地では、単身世帯は 30%を超えており、単身世帯と 2人世帯を合わせると約 7割を占めています。

<建設年代別の世帯当たりの平均人数及び世帯人数別の割合>



(2009 (平成 21) 年 11 月末現在の入居者データ)

※東京都にお住まいの世帯当たりの平均人数は 2.13 人 (2005 (平成 17) 年国勢調査)

資料：東京都住宅供給公社「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」

(2010 (平成 22) 年 4 月)

(3) 東京都の施策と当社の役割

少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現PT報告書(東京都)

東京の特性を踏まえ、高齢者の安心・安全を確保した「すまい」として、全国に先駆けた3つの「東京モデル」や、子育て世代のソーシャルミックスを進める「すまい」について取り組むべき方向性を示しました。

東京モデル1

～ケア付き住まい(賃貸住宅)～

⇒サービスの質が確保されたケア付き賃貸住宅

- ・中堅所得者(厚生年金受給者等)層向け、バリアフリー化とサービスの質の確保
住宅と施設の併設の促進

東京モデル2

～都型ケアハウス～

⇒大都市の事情を踏まえた新たな施設基準

- ・低所得者(生活保護受給者含む)層向け、未届施設の利用者の受け皿

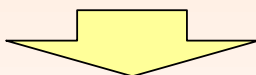
東京モデル3

～地域の安心・シルバー交番(仮称)～

⇒住み慣れた地域で暮らせる安心・安全を提供

子育て世帯への支援と多世代共生の「すまい」

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かかわりを持ちながら、人生を楽しむことのできる環境の整備が求められている。

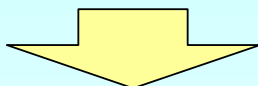


当社の役割(抜粋)

- 現役時代の中堅所得層が、高齢期に安心して暮らすことができるよう、適切な負担で入居でき、緊急時対応・安否確認の機能が備わり、必要な場合は日常生活を支援するサービスや介護サービスも利用可能な「すまい」の提供が必要である。
- 東京都住宅供給公社についても、建替えにより創出した用地を活用することにより、地元区市と連携して保育所等の子育て支援施設の誘致や遊び場の設置などを進めていく必要がある。
- 東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅に子育て世帯が入居しやすくなる倍率優遇制度など、現在、公社が実施している子育て支援のための制度拡充の検討を進める。

高齢者の居住安定確保プラン(東京都)

高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に推進するため、基本的な方針と実現のための施策を示すものとして策定しました。

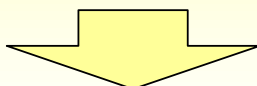


当社の役割(抜粋)

- 東京都住宅供給公社住宅においても、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な負担で入居できる賃貸住宅を整備するとともに、建替えの際に生み出される用地や大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設を地元区市等と連携しながら誘致していきます。
- 今後、公社住宅については、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な家賃負担で入居でき、緊急時対応や安否確認など日常的に必要なサービスを利用できる高齢者向け賃貸住宅等の整備を進めるとともに、各種の入居優遇制度の拡充を図っていきます。
- また、一般賃貸住宅の建替えにより創出した用地や、大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設などを区市等の協力を得ながら誘致していくことなどにより、少子高齢社会に対応した取組を一層進めていきます。

「少子化打破」緊急対策 最終報告(東京都)

少子化対策の効果を最大限に発揮させるため、保育、医療、雇用、住宅など、各分野の施策に横串を通すとともに、新たな発想に立ち、子育て家庭が選択できるサービスを質・量ともに大幅に拡充するべく、3か年で集中的に取り組む「少子化打破」緊急対策を取りまとめました。



当社の役割(抜粋)

- 公社住宅の建替え等に伴い、子育て家庭向け住宅の整備を実施

3 これまでの取組

(1) 少子高齢社会を見据えた住まい等の供給

○ ファミリー向け住宅の供給

当社は、地方住宅供給公社法に基づき勤労者世帯を対象に一般賃貸住宅の供給を行っていますが、建設年度が古く老朽化したものについては、1991（平成3）年度以降、順次建替えを行っています。2009（平成21）年度までに、建設中のものを含め5,676戸（都民住宅として建替えた360戸を含む）の建替えを行いました。

建替え後の住宅は、市場での供給が少ないファミリー向けを中心として、顧客ニーズの多様化や少子高齢社会の到来を見据えた多様な広さ（34～73㎡）や間取り（1K～3LDK）の住戸を供給しています。

また、室内の段差解消や浴室・トイレの手摺り設置、エレベーターの設置など、高齢者にも暮らしやすい住宅として整備してきました。

さらに現在においては、居住性や防犯機能の向上、地域の防災性の向上、環境負荷の低減にも積極的に取り組むなど、安全・安心で魅力ある住まいの提供に努めています。

<建替えを通じたファミリー向け住宅供給の概要>

建替え前		建替え後	
住戸規模	24～39㎡	住戸規模	34～73㎡
間取り	1DK～3K	間取り	1K～3LDK
設備等	浴室設置のみ※ 給湯設備なし※ 室内段差あり 室内手摺りなし エレベーターなし	設備等※	高齢対応ユニットバス 浴室温水暖房乾燥機の設置 高効率型給湯器の設置 エアコンの設置（1戸につき1台） 室内段差なし 玄関・浴室・トイレの手摺り設置 浴室・トイレの非常時コールボタンの設置 全棟エレベーター設置

※平成12年度以降、空家補修時に順次浴槽及び風呂釜を設置している。

※平成21年度事業物件において標準化している主な内容

<地域の防災力の向上>



○ 公園・遊び場の設置

当社は、新規の住宅供給や建替え時に、遊具を設置した公園を整備するなど、子育て世帯等が住みやすい住環境を創出し、2009（平成21）年度までに、109住宅、236箇所の公園整備を行ってきました。



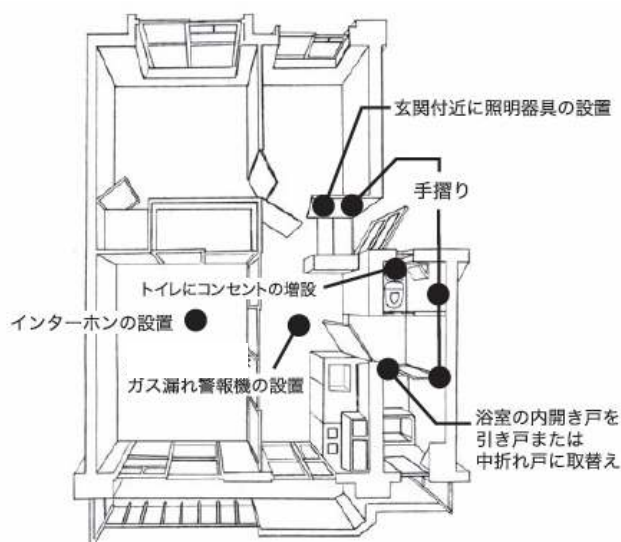
○ 高齢者等向け住宅設備改善

「65歳以上の高齢者」や「身体障がい者」の方でご希望のあった住戸について、当社負担で手摺りの設置、浴室扉の取替えや緊急ブザー付インターホンの設置などを行う住宅設備改善事業を1995（平成7）年度より実施しています。

2009（平成21）年度までに、高齢者向けとして7,092戸、身体障がい者向けとして1,562戸実施してきました。

<p>申込資格条件</p>	<p>《高齢者》 日常生活のうえで、住宅設備の改善を必要とされる65歳以上の方であること。ただし、名義人又は同居親族に限る。</p> <p>《身体障がい者》 「身体障がい者手帳の交付を受けている4級以上の障がい者」等であること</p>
<p>住宅設備改善の 主な内容</p>	<p>▽玄関・便所・浴室などへの手摺り取付 ▽台所へのガス漏れ警報機設置 ▽トイレコンセントの設置 ▽和風便器を簡易洋風便器に取替え ▽浴室戸（内開き）を引き戸または中折れ戸に取替え ▽玄関照明器具の設置 ▽インターホン（緊急ブザー付）の設置</p>

<設置箇所のイメージ>



(2) 高齢者・子育て関連施設等の誘致

○ 土地・建物の貸与

当社は、これまで区部から市部まで都内広域にわたって団地の建設を行い、立地や団地ごとの特性に応じて、団地内の土地あるいは建物を地元自治体、社会福祉法人、学校法人等に貸与して、保育所、幼稚園、老人福祉施設等の公共福祉施設を誘致してきました（詳細は参考 P31～32 参照）。施設種別は子育て関連の施設数が多くなっていますが、近年では地域住民の年齢構成、社会的ニーズの変化から、団地内の既存の幼稚園を高齢者関連施設に転用する例も出ています。

2010（平成22）年3月現在

種別		貸与施設数			備考
		区部	市部	計	
子育て 関連施設	保育所	22	20	42	
	幼稚園	4	6	10	
	学童保育所	9	4	13	
	その他	4	1	5	保育ママ室、子育て相談室等
	計	39	31	70	
高齢者 関連施設	介護施設	2	0	2	幼稚園を介護施設に転用(1件)
	老人館	2	1	3	
	その他	0	1	1	幼稚園をシルバー人材センターに転用
	計	4	2	6	

○ 賃貸店舗の貸与

また、少子高齢社会を踏まえ、居住者等に対するサービス向上を図るとともに、併設された店舗施設の長期空き状況の解消を目的として、2003（平成15）年、非営利の福祉目的で活動を行っている法人（NPO法人、社会福祉法人等）を対象に、賃貸店舗を福祉施設として貸与する際の優遇基準を策定しました。これにより、市部において、高齢者・障がい者関連施設を14施設誘致しました（詳細は参考 P32 参照）。

2010（平成22）年3月現在

種別	施設数 (市部のみ)	施設の種類
高齢者 関連施設	11施設	訪問介護、デイサービス、配食サービス、福祉移送サービス、パソコン教室等
障がい者 関連施設	3施設	知的障がい児通所訓練所、パン製造販売等

※優遇措置制度の概要

▽賃料は、通常賃料を最大50%まで減額

▽ただし、共益費及び駐車場等を使用される場合の使用料については、福祉活用以外の店舗における共益費及び使用料と同額

▽敷金の分割払いは最大12回まで

(3) 高齢者・子育て世帯等の入居支援

当社は子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮を要する世帯に対して募集における優遇制度を設け、入居機会の拡大を図ってきました。

○ 子育て世帯優遇倍率制度

2007（平成19）年11月から新築住宅の募集において、当選確率が通常の区分と比べて5倍となる「子育て世帯倍率優遇制度」を導入しました。また、2009（平成21）年4月から2010（平成22）年8月までは定期あき家募集においても実施しました。

○ 高齢者等優先申込制度（シルバーウィーク）

2009（平成21）年4月から先着順募集を行う住宅のうちエレベーターが設置されていない1、2階の住戸について、募集公開開始から7日間を優先申込期間として、高齢者等の対象世帯のみが申込みできる「高齢者等優先申込制度（シルバーウィーク）」を導入しています。

○ 子育て世帯等優先申込制度（ファミリーウィーク）

2010（平成22）年11月からは、子育て世帯を支援する観点から一層の入居機会の拡充を図るため、定期あき家募集における子育て世帯倍率優遇制度に代わり、子育てに適した住宅を対象に募集公開開始から7日間を優先申込期間として、子育て世帯等のみが申込みできる「子育て世帯等優先申込制度（ファミリーウィーク）」を導入しています。

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)	定期あき家募集(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	当選確率を通常の区分と比べて5倍に優遇	高齢者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	居室が2室以上ある住戸	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階及び2階の住戸	23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"> ・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
導入時期	2007(平成19)年11月の新築住宅募集から導入	2009(平成21)年4月から2010(平成22)年8月まで実施 ※当該優遇制度の適用は、定期あき家募集の終了に伴い終了した。	2009(平成21)年4月導入	2010(平成22)年11月導入

(4) ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の開設

当社は、高齢社会の到来を見据え、1996（平成8）年6月、利用権方式・一時金方式によるケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」を開設しました。

高齢者に配慮した住宅の供給に加え、生活利便サービスや介護サービスなど各種サービスを組み合わせ、終身にわたる生活の場を提供しています。

名称	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」
施設の類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
所在地	〒192-0364 東京都八王子市南大沢三丁目16番地の1
開設年月	既存棟:1996(平成8)年6月 介護棟:2005(平成17)年7月
居室数	既存棟:320室 介護棟:50室



4 事業方針

当社は、これまでも、建替えによるバリアフリー化や高齢者世帯等を対象とする優先入居制度の導入など、少子高齢社会を見据えた取組を進めてきました。

一方、単身高齢者・要介護高齢者の増加、保育所待機児童の急増などを背景として、高齢者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりに向けた一層の取組が求められています。

このため、今後は、①少子高齢社会に対応した住まいの供給、②福祉施設等の誘致、③高齢者・子育て世帯等の入居支援、④地域コミュニティ活動の支援の4つの視点から、ハード・ソフト一体的な取組を推進します。

<取組の体系>

少子高齢社会に対応した住まいの供給	
建替え等	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給
	子育てに適した住宅の供給
ストック再生	住棟改善
	住戸改善
	住宅設備改善
福祉施設等の誘致	
高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の誘致	
高齢者・子育て世帯等の入居支援	
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)による入居機会の拡大	
地域コミュニティ活動の支援	
団地自治会が実施する地域コミュニティ活動に対し、集会所の優遇使用などの支援を実施	

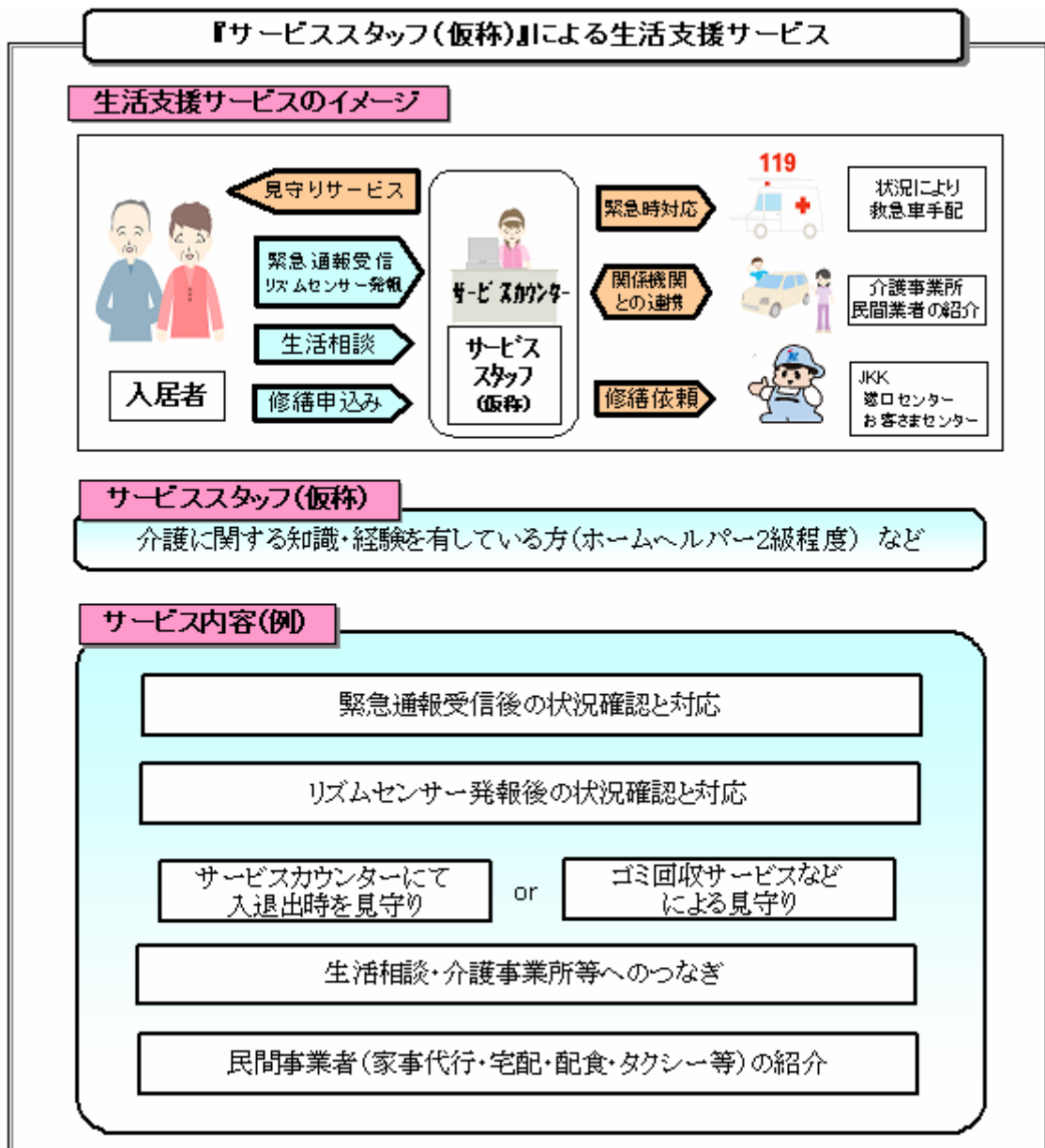
5 主な取組

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給

○ 内容

高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフ（仮称）による生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設の介護サービスなどを利用できる「安心・安全な住まい」

○ 生活支援サービス



○ 入居資格

- ・満 60 歳以上の方又は夫婦どちらか一方が満 60 歳以上の 2 人世帯
- ・入居時に自立して日常生活を送ることのできる方又は入居時に一定の介助により日常生活ができる方

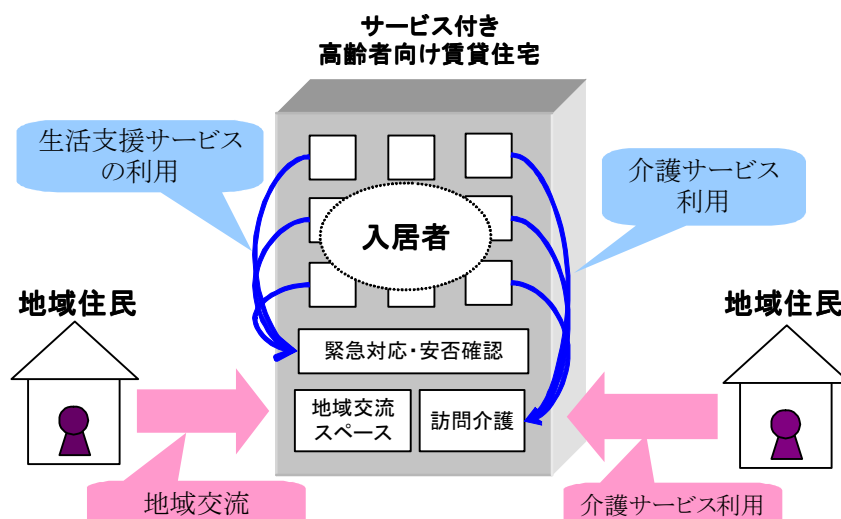
○ 家賃・生活支援サービス費等

厚生年金受給者⁶が適切な負担で入居できるよう、家賃・管理費・生活支援サービス費を設定

○ 併設施設（例）

介護関連施設（居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護等）
地域交流施設、診療所 など

<イメージ図 ～介護関連施設などを併設した高齢者向け賃貸住宅～ >



(2) 子育てに適した住宅の供給

○ 内容

東京都が作成した「子育てに配慮した住宅のガイドブック⁷」などを参考として、子育てや子供の成長に配慮した便利で機能的な住宅

○ 特徴

建具の指挟み防止等の安全対策、遮音性能の向上、台所からの見通しの確保
浴室や便所の広さの確保、可変性の高い間取り等

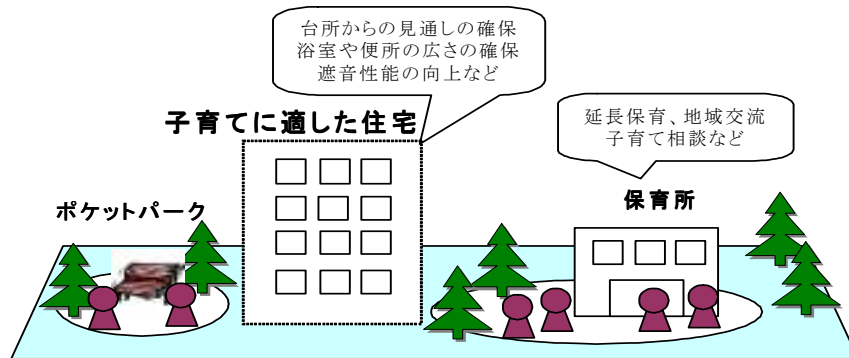
⁶「平成 21 年度 厚生年金保険・国民年金事業の概況」（厚生労働省）によると、東京都の厚生年金平均月額額は約 17.3 万円

⁷「子育てに配慮した住宅のガイドブック」：2010（平成 22）年 3 月作成（東京都）。民間市場において、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もの。「安心・安全で健やかに暮らせるすまい」「子育てしやすい便利で機能的なすまい」「家族・地域とふれあえるすまい」「子どもの健康と成長に配慮したすまい」を内容とし、48 項目の指針を掲げている。

○ 併設施設（例）

保育所、ポケットパーク、広場等

<イメージ図 ～保育所を併設した子育て世帯向け住宅～>



(3) 住棟改善

- エレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること（2戸1化）による住戸面積の拡張など、住棟単位の改善

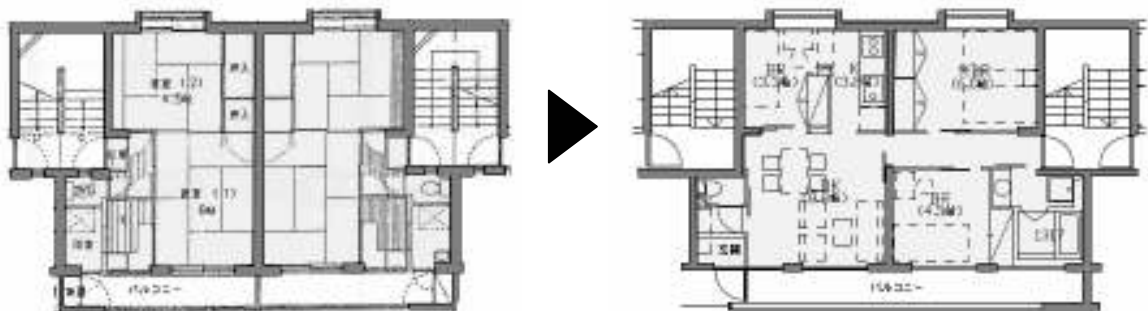
<住棟改善イメージ（南側エレベーター設置）>



<2戸1化のイメージ>

改善前

改善後



(4) 住戸改善

- 空き家を高齢者世帯及び少人数世帯向けに改修

<住戸改善の主な内容>

- ① 床の段差解消
- ② 介護に配慮した間取りに変更
- ③ 和室の洋室化
- ④ 緊急通報装置や生活リズムセンサーの設置
- ⑤ 玄関・便所・浴室などへの手摺り取付
- ⑥ 浴室戸や部屋の戸を引き戸または中折れ戸に取替え
- ⑦ 外壁の断熱性能の向上や複層ガラス・高効率型給湯器の採用
- ⑧ キッチン、浴室及び洗面所等の設備機器の更新



(5) 福祉施設等の誘致

- 行政・地域のニーズを踏まえ、必要な高齢者生活支援施設や子育て支援施設等を誘致していくことで、入居者や地域住民の利便性を向上

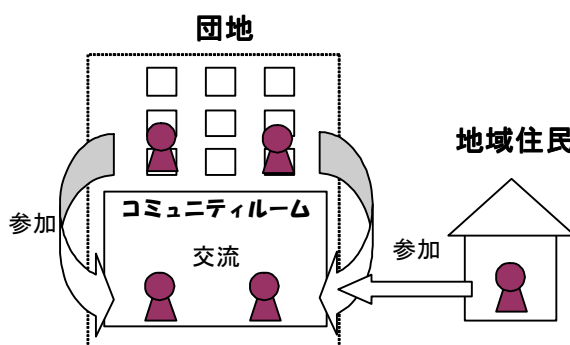
<例>

高齢者生活支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ○介護関連施設 居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護 短期入所生活介護等 ○総合生活サービス窓口 地域包括支援センター、シルバー交番（仮称）等 ○地域交流施設 ○食事サービス施設 ○診療所 など
子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ○保育所、放課後児童健全育成事業 など
生活利便施設	<ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット・コンビニエンスストア など

(6) 地域コミュニティ活動の支援

- 高齢者や子育て世帯への支援は、近隣住民同士の支えあいとして、日常的に行われることが効果的であることから、地域住民によるコミュニティ活動を通じて実施されることが有効
- 団地自治会が実施する地域コミュニティ活動に対し、集会所の優遇使用などの支援を実施

<イメージ図 集会所の有効活用の例 ～入居者や地域住民が触れ合うコミュニティルーム～>

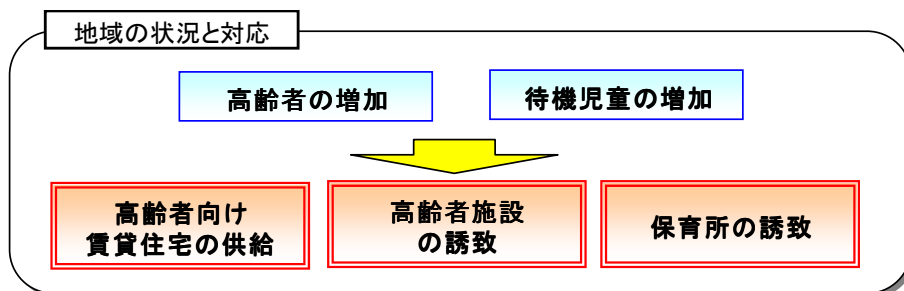


6 新たな取組事業

事業1 高齢者施設や保育所を併設した高齢者向け賃貸住宅

■計画の概要

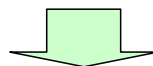
- ・建替えにより創出した用地に、入居時に自立して日常生活を送ることのできる方を対象としたサービス付き高齢者向け賃貸住宅を整備
- ・地域ニーズを踏まえた高齢者施設や保育所を併設し多世代交流を促進



対象住宅	向原住宅
------	------

敷地概要	所在地	東京都板橋区向原3丁目7
	最寄駅	東京メトロ有楽町線・副都心線「小竹向原」駅より徒歩9分
	敷地面積	52,635㎡

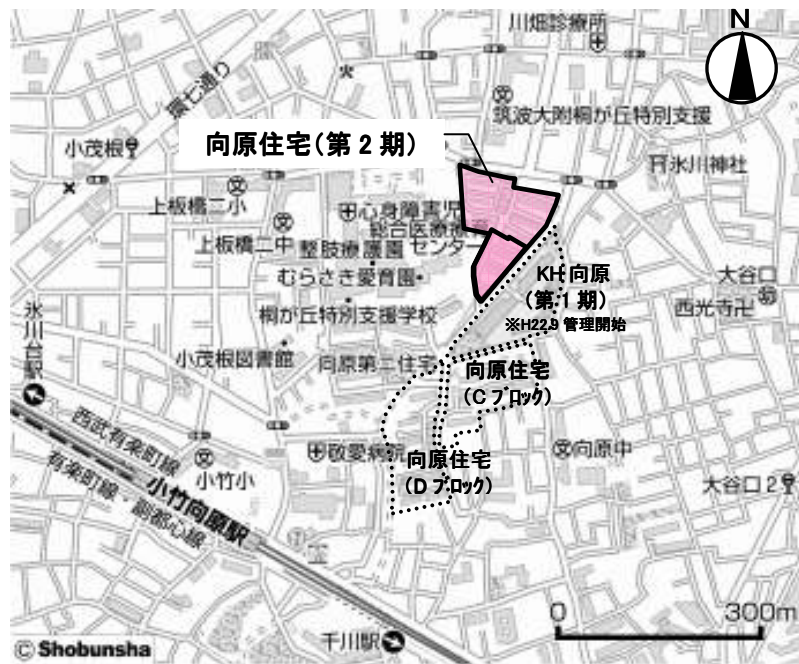
建替前住宅概要	戸数	840戸
---------	----	------



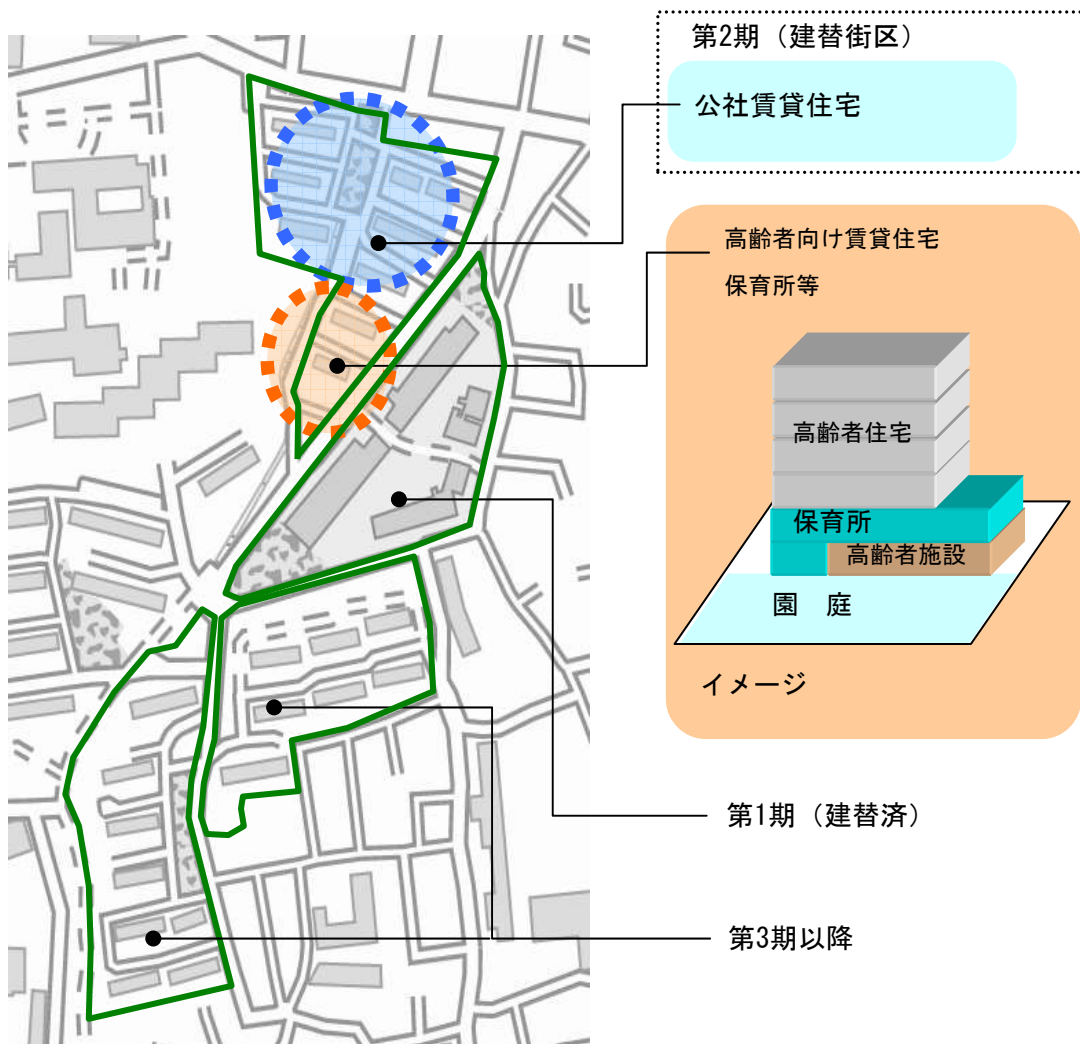
建替後住宅概要	計画戸数	第1期：293戸（平成22年9月管理開始） 第2期：約400戸 第3期以降：未定
	付属施設	集会所

高齢者向け賃貸住宅概要	計画戸数	約50戸
	生活支援サービス	緊急通報対応サービス（緊急通報、リズムセンサー） 安否確認、介護事業所の紹介、家事代行・配食等サービス事業者の紹介
	併設施設	高齢者施設（居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護、地域交流施設等） ※事業者等との協議により施設内容を確定 保育所

■案内図



■計画イメージ

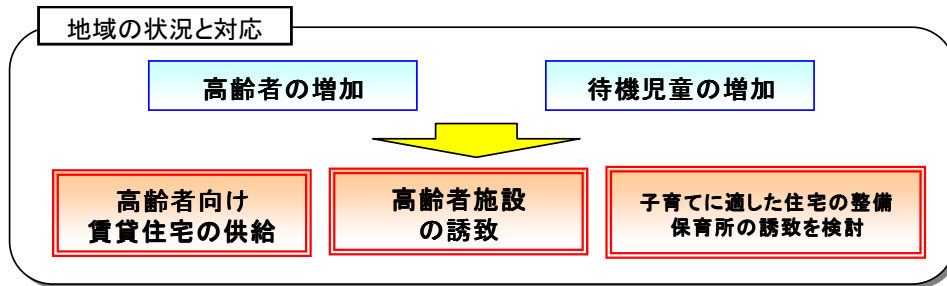


※本内容は現時点での計画イメージであり、今後変更する場合があります。

事業2 高齢者向け賃貸住宅と子育てに適した住宅が隣接した多世代共生の住まい

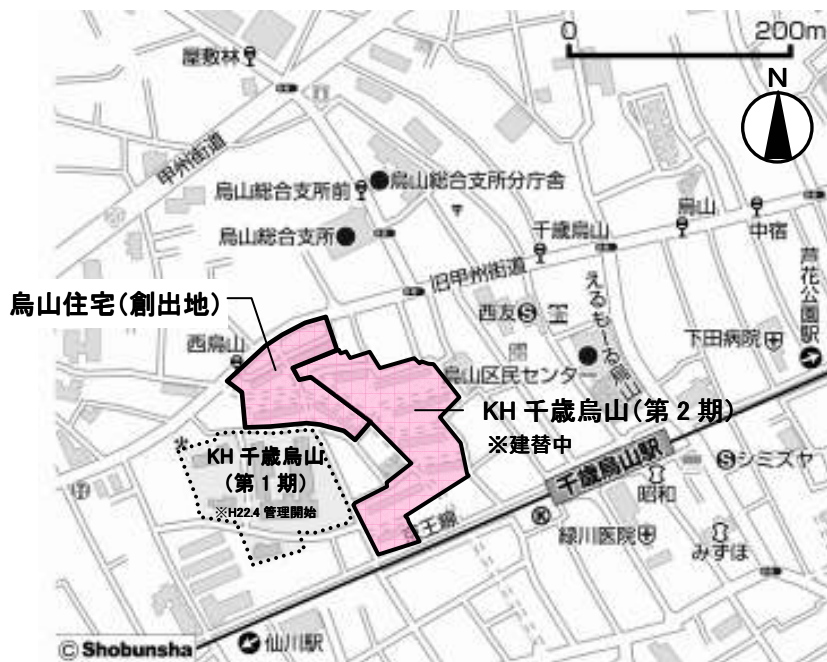
■計画の概要

- ・入居時に自立して又は一定の介助により日常生活を送ることができる方を対象に、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を整備し、幅広いニーズに対応
- ・建替えにより、一部子育てに適した住宅を整備し、保育所の誘致を検討

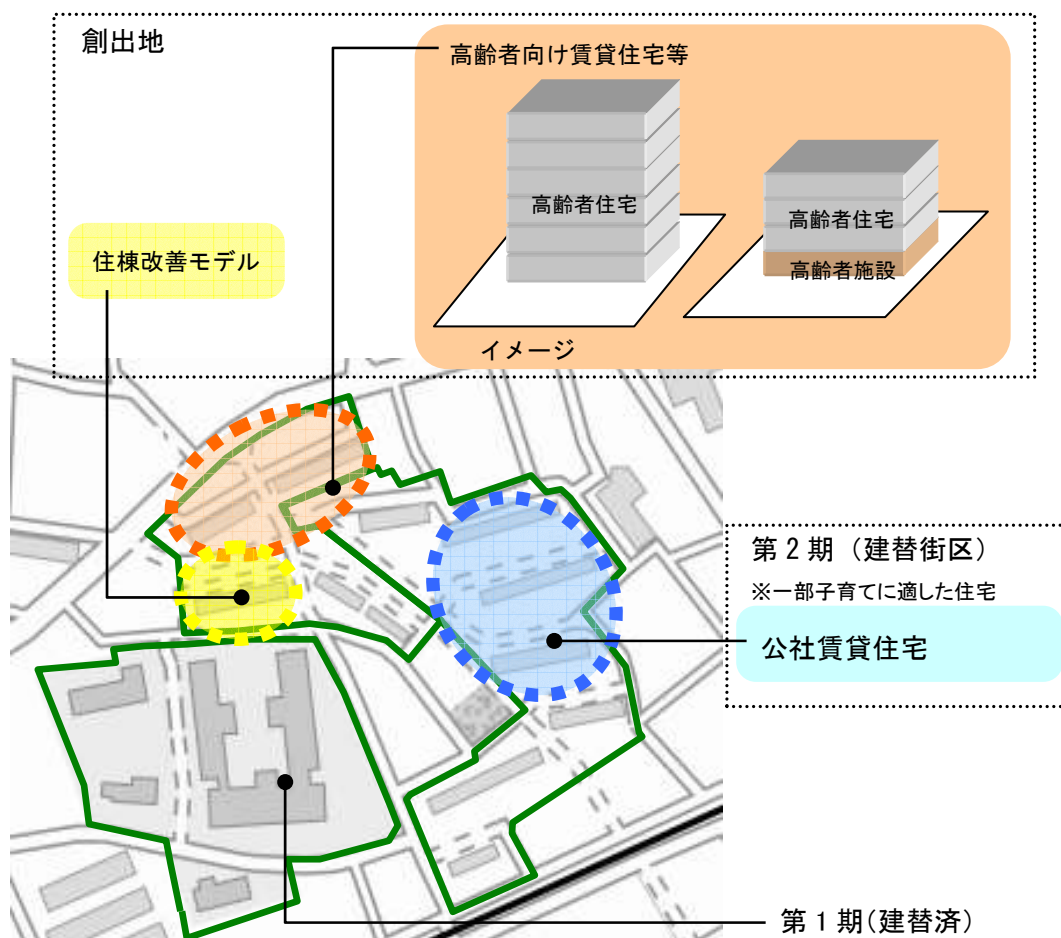


対象住宅	烏山住宅			
敷地概要	所在地	東京都世田谷区南烏山6丁目10		
	最寄駅	京王線「千歳烏山」駅より徒歩6分		
	敷地面積	28,900㎡		
建替前住宅概要	戸数	584戸		
建替後住宅概要	計画戸数	第1期：313戸（平成22年4月管理開始） 第2期：192戸（うち子育てに適した住宅約60戸）		
	付属施設	集会所		
	子育てに適した住宅概要	計画戸数	約60戸（専有面積55㎡以上）	
		特徴	東京都の「子育てに配慮した住宅のガイドブック」を参考に、建具の指挟み防止等の安全対策、床遮音性能の向上、台所からの見通しの確保（一部）、浴室や便所の広さの確保、可変性の高い間取り等、子育てに配慮した仕様	
	併設施設	コミュニティ空間、ポケットパーク、広場		
高齢者向け賃貸住宅概要	計画戸数	約80戸		
	生活支援サービス	緊急時対応サービス（緊急通報装置、リズムセンサー） 安否確認、介護事業所の紹介、家事代行・配食等サービス事業者の紹介		
	併設施設	高齢者施設（居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護、地域交流施設等） ※事業者等との協議により施設内容を確定		
住棟改善モデル	計画戸数	1棟・約20戸		
	概要	建替え対象である既存住棟を活用し、エレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること（2戸1化）による住戸面積の拡張など、モデル工事を実施		

■案内図



■計画イメージ

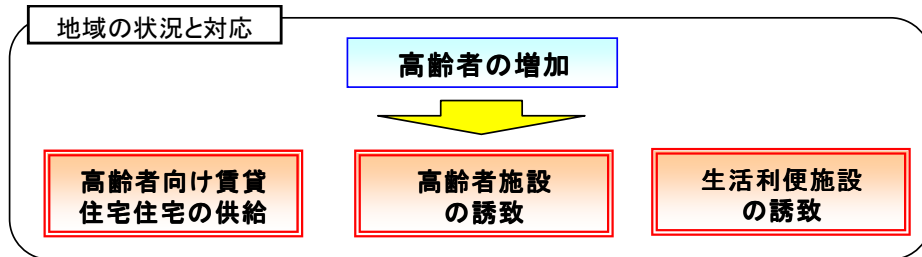


※本内容は現時点での計画イメージであり、今後変更する場合があります。

事業3 高齢者施設や生活利便施設を併設した高齢者向け賃貸住宅

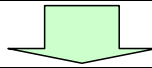
■計画の概要

- ・既存大規模住宅のオープンスペースを活用し、一定の介助により日常生活を送ることのできる方を対象としたサービス付き高齢者向け賃貸住宅を整備
- ・地域ニーズを踏まえ、高齢者施設や生活利便施設を併設



対象住宅	平尾住宅（創出地）
------	-----------

敷地概要	所在地	東京都稲城市平尾3丁目1
	最寄駅	小田急線「新百合ヶ丘」駅よりバス10分 「台原」下車徒歩1分
	敷地面積	2,879.43㎡



高齢者向け賃貸住宅概要	計画戸数	約50戸
	生活支援サービス	緊急通報対応サービス（緊急通報、リズムセンサー） 安否確認、介護事業所の紹介、家事代行・配食等サービス事業者の紹介
	併設施設	高齢者施設（居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護、地域交流施設等） 生活利便施設 ※事業者等との協議により施設内容を確定

計画上の留意点	本住宅は、昭和43年3月に都市計画決定された「一団地の住宅施設※」であるため、高齢者向け賃貸住宅等の整備を可能とするため、都・市と協議を行う。
---------	---

※一団地の住宅施設

都市計画法第11条に規定されている都市施設で、一団地における50戸以上の集合住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設とあわせて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うもの。区域、面積、建ぺい率、容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設及び住宅の配置の方針を都市計画として定める。

■案内図



■計画イメージ



※本内容は現時点での計画イメージであり、今後変更する場合があります。

事業4 高齢者世帯向け住戸改善モデル

■計画の概要

- ・既存住宅の空き家を活用し、床の段差解消や介護に配慮した間取りへの改修、緊急通報システムの設置等を行う高齢者世帯向けの住戸改善を試行的に実施
- ・実施に当たって、改修に係る技術やコストの検討とともに、工事中の騒音・振動の影響等を検証

対象住宅	富士見町住宅	
敷地概要	所在地	東京都立川市富士見町6-1ほか
	最寄駅	JR中央線「立川」駅よりバス9分
建物概要	事業年度	昭和41、42年度
	棟数	15棟
	総戸数	750戸
	構造/階数	鉄筋コンクリート造/5階建
モデル改修計画内容	顧客層	高齢者
	実施戸数	1戸
	住戸面積	34.5㎡
	間取り	2DK（改善前） ⇒ 1DK（改善後）
	主な改修内容	床の段差解消 介護に配慮した間取りへの改修 和室の洋室化 緊急通報装置や生活リズムセンサーの設置 玄関・便所・浴室などへの手摺り取付 浴室戸や部屋の戸を引き戸または中折れ戸に取替え 外壁の断熱性能の向上や複層ガラス・高効率型給湯器の採用 キッチン、浴室及び洗面所等の設備機器の更新
	主な検証内容	改修に係る技術やコストについて 工事中の騒音・振動について
スケジュール	平成23年 1月 工事着手 平成23年 3月 竣工	

■案内図



高齢者向け住戸改善イメージ



介護に配慮した
水廻りスペースの確保



キッチン等の設備機器の更新
洗濯機置場の室内化



改善前

2DK
34.5㎡



改善後

1DK
34.5㎡



介護に配慮した間取りへの変更
和室の洋室化、床の段差解消

事業5 高齢者・子育て世帯を支援する地域コミュニティ活動に対する支援

■計画の概要

- ・団地自治会が実施主体となって下記地域活動を行った場合に支援
- ・2011（平成23）年10月の本格的事業開始に向け、モデル住宅において試行実施し、検証

<試行実施を行う地域活動及び支援内容>

コミュニティサロン

自治会が集会所等において、高齢者が気軽に集まることのできるコミュニティサロンを実施します。

お茶会や学習会を開催するなど、気軽なおしゃべりや情報交換の場として、高齢者の生きがいがづくりや居住者同士の交流の促進につながります。

- 交流場所：集会所等
- 開催頻度：週1～5日程度



当社の支援

集会所の使用料優遇、コミュニティサロンに関する情報提供、必要な備品等の購入支援

こんにちは訪問

自治会が一人暮らしの高齢者を定期的に訪問する活動です。

地域の方と触れ合う機会を設けることで、高齢者の一人暮らしによる孤独感の緩和につながります。

- 場所：集会所 ※事務作業を行う場合
- 訪問頻度：週1日程度



当社の支援

集会所の使用料優遇、訪問活動に関する情報提供
必要な備品等の購入支援

生涯学習サポート

自治会が集会所にて、高齢者向けの健康・福祉に関わる講習会を定期的を開催します。

健康福祉に関する情報や知識の習得はもちろんのこと、居住者同士の情報交換・触れ合いの場ともなり、日常的な支えあいにつながります。

■開催場所：集会所

■開催頻度：月1回程度



当社の支援

集会所の使用料優遇
講習会に関する情報提供

子育て学習サポート

自治会が集会所にて、子育てに関する講習会を定期的を開催します。

子育てに関する情報や知識の習得はもちろんのこと、子育て世帯同士が交流し情報を交換することで、日常的な支えあいにつながります。

■開催場所：集会所

■開催頻度：月1回程度



当社の支援

集会所の使用料優遇
講習会に関する情報提供

■実施スケジュール

2011（平成23）年9月まで	モデル住宅における試行・検証
2011（平成23）年10月～	本格的事業開始

7 地域社会に喜ばれる魅力的な住まいづくりに向けて

少子高齢社会は今後急速に進展し、4人に1人が高齢者という時代がもう間もなく到来します。

高齢者の増加に伴い、介護等の支援の必要性が高くなる後期高齢者の急増が見込まれています。したがって、高齢者住宅の供給に当たっては、ハード面の満足、安心感に加え、見守り、介護・医療連携といったソフト面からのアプローチが大切です。

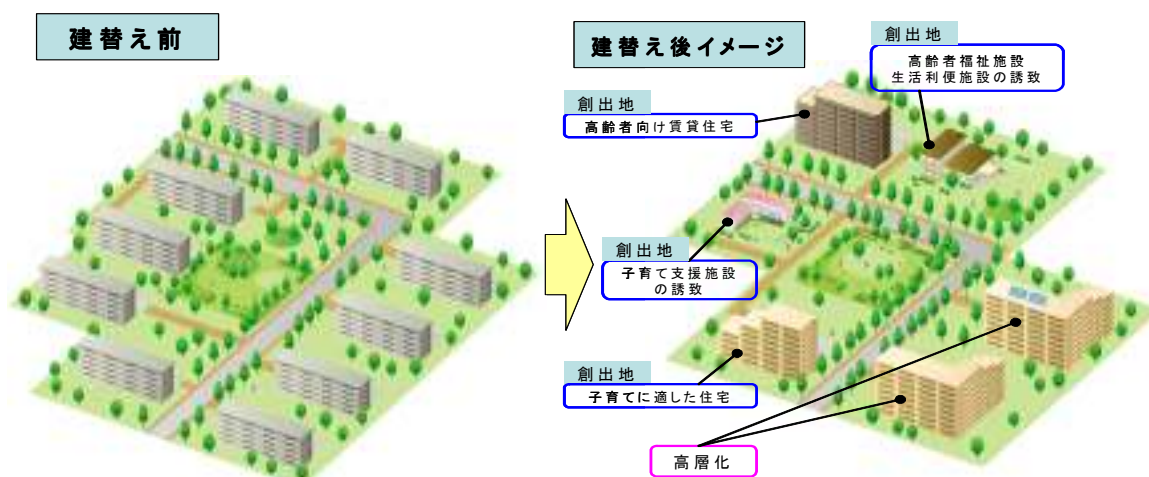
国は、医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を改正し、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの制度を「サービス付き高齢者向け住宅」として一本化する予定です。このサービス付き高齢者向け住宅においては、住宅（ハード）に関する基準に加え、サービス（ソフト）に関する基準も設けられる予定であり、住宅事業者としても、ハード・ソフト一体的な取組が重要です。

また、近年、高齢者単身・夫婦のみ世帯が増加するとともに、共働き世帯が増加傾向にあります。地域の活力低下が懸念される中、高齢者、子育て世帯を取り巻く地域コミュニティによって、温かい子育て環境を醸成するとともに、高齢化がもたらす課題に対応していくなど地域コミュニティを活性化する取組も重要です。

例えば、高齢者住宅に併設して、子育て世帯向け住宅や保育所を誘致することにより、高齢者と子育て世帯の交流を促進したり、気軽に集える地域交流施設を設置することにより居住者と地域住民の交流も期待できます。さらに、スーパーマーケットやコンビニエンスストア等の生活利便施設を誘致することにより、地域住民の利便性の向上も図られます。

それぞれの地域の特性や住民のニーズなどを踏まえながら、多世代が集い交わる住まいづくりを目指すことが、地域社会に喜ばれる魅力的な住まいになるものと考えています。

当社は、昨年4月に「少子高齢対策室」を設置し、ハード・ソフト両面から社内横断的に取組を進めているところです。今後はこの事業方針を踏まえ、本格的な少子高齢社会に的確に対応していくとともに、公的住宅事業者としての役割を更に果たしてまいります。



参 考

○高齢者・子育て関連施設等の誘致実績

▽団地内の土地・建物の貸与事例

区分	事業年度	住宅名	施設名	住所・所在地	
高齢者関連施設	介護	S.48	南砂	南砂高齢者在宅サービスセンター	江東区南砂2-3-5-102
		H.11	TT南千住四丁目	南千住中部高齢者通所サービスセンター	荒川区南千住4-9-7
	老人館	S.50	西新井本町	西新井本町悠々館(児童館併設)	足立区西新井本町
		S.52	青井五丁目	青井悠々館(児童館併設)	足立区青井5-11-40-101
		H.9	TH国分寺泉町	いきいきセンター	国分寺市泉町2-6
	その他	S.45	久留米西	東久留米シルバー人材センター	東久留米市下里4-1-44
計6施設					

子育て関連施設	保育所	S.47	南砂	南砂第2保育園	江東区南砂2-3-1-101
		S.47	南砂	南砂第3保育園	江東区南砂2-3-3-102
		S.47	南砂	南砂第4保育園	江東区南砂2-3-4-101
		S.47	南砂	南砂第5保育園	江東区南砂2-3-6-103
		S.56	KH八潮西	八潮西保育園	品川区八潮5-4-25
		S.32	祖師谷	祖師谷わかば保育園	世田谷区祖師谷2-4
		S.38	大蔵	大蔵ふたば保育園	世田谷区大蔵3-2-39
		S.39	烏山北	世田谷区立烏山北保育園	世田谷区北烏山3-13
		S.47	堀船第二	区立堀船南保育園	北区堀船2-22-1
		H.15	KH坂下	こぶし保育園(地域集会所併設)	板橋区坂下3-13-3
		S.58	KH光が丘第一	光が丘第三保育園	練馬区光が丘3-25-37
		S.46	西保木間	水神橋保育園	足立区西保木間4-15-9
		S.47	宇喜田第二	区立宇喜田保育園	江戸川区北葛西2-19-1
		S.48	新田	区立新田保育園	江戸川区西葛西8-2-1
		S.48	堀江	区立堀江保育園	江戸川区南葛西3-16-5
		S.49	春江町椿	区立春江第二保育園	江戸川区春江町2-4-2
		S.51	新田第二	区立新田第二保育園	江戸川区西葛西8-15-6-1
		S.54	東葛西第二	区立東葛西保育園	江戸川区東葛西9-10-1-101
		S.54	KH清新	清新第二保育園	江戸川区清新町1-2-1
		S.59	KH南葛西五丁目	南葛西保育園	江戸川区南葛西5-18
		S.62	KH小松川一丁目	区立小松川第一保育園	江戸川区小松川1-2
		H.11	TH南篠崎町五丁目第2	区立南篠崎第3保育園	南篠崎町5-13-40
		S.49	松枝	松枝保育園	八王子市諏訪町1922-1-2-101
		S.54	横川町	横川保育園	八王子市横川町108
		S.41	富士見町	玉川保育園	立川市富士見町6-72-1
		S.53	富士見町東	愛光第五保育園	立川市富士見町7-109外
		S.54	昭島田中町	昭島ゆりかご第二保育園	昭島市田中町3-5-20
		S.41	多摩川	狛江多摩川保育園	狛江市西和泉1-3429-8、9
		S.38	本町田	市立本町田保育園	町田市本町田97
		S.44	境川	すみれ保育園	町田市木曾町234-5
		S.44	町田木曾	木曾保育園	町田市木曾町10-1216-10
		S.52	真光寺	花の木保育園	町田市真光寺1405
		S.38	平山	市立平山保育園	日野市東平山1-7
		S.44	久米川駅東	久米川保育園	東村山市荻山町5-6-1-25
		S.41	福生加美平	加美平保育園	福生市加美平4-1
		S.42	大和芝中	誠愛保育園	東大和市蔵敷3-691-2
		S.45	大和上北台	こひつじ保育園	東大和市上北台2-890
		S.45	清瀬台田	市立第六保育園	清瀬市中里6-165
		S.44	久留米西	あそか保育園	東久留米市下里4-1-21
		S.45	久留米下里	しおん保育園	東久留米市下里7-5-12
		S.49	多摩NT落合	かおり保育園	多摩市落合4-15
		S.43	平尾	平尾保育園	稲城市平尾3-1

▽団地内の土地・建物の貸与事例（前頁から続き）

区分	事業年度	住宅名	施設名	住所・所在地	
子育て関連施設	幼稚園	S.47	南砂	区立みどり幼稚園	江東区南砂2-3-3-101
		S.50	東雲都橋	区立ひばり幼稚園	江東区東雲2-4-1-103
		S.59	KH光が丘第三	光が丘むらさき幼稚園	練馬区光が丘3-25-50
		S.62	KT小松川	めぐみ幼稚園	江戸川区小松川1-2
		S.54	横川町	横川幼稚園	八王子市横川町108
		S.42	多摩川	染地幼稚園	調布市染地3-1-943
		S.41	多摩川	調布多摩川幼稚園	調布市染地3-1-29
		S.42	境川	境川幼稚園	町田市木曾町941
		S.45	町田木曾	さふらん幼稚園	町田市本町田2379-6
		S43	平尾	わかば幼稚園	稲城市平尾3
	学童保育	S.47	南砂	南砂児童館	江東区南砂2-3
		H.12	TH塩浜二丁目第1	塩浜学童クラブ	江東区塩浜2-8-29
		H.4	TT東雲	東雲第3学童クラブ(旧地域集会所)	江東区東雲2-7-5
		H.10	TT多摩川二丁目	多摩川児童館(地区センター併設)	大田区多摩川2-24-25
		H.11	TT南千住四丁目	南千住四丁目学童クラブ	荒川区南千住4-9-7
		S.58	KH光が丘第一	ひまわり学童クラブ・教育相談所	練馬区光が丘3-3-2
		S.58	KH光が丘第二	コスモス学童クラブ	練馬区光が丘3-3-4
		S.50	西新井本町	西新井本町児童館(老人館併設)	足立区西新井本町
		S.52	青井五丁目	青井児童館(老人館併設)	足立区青井5-11-40-101
		S.54	横川町	横川児童館	八王子市横川町330-1
		H.5	KH南大沢五丁目	宮上学童クラブ	八王子市南大沢5-20
		S.52	昭島田中町	昭島市立田中学童クラブ	昭島市田中町3-5-17-105
	S.55	下里第二	本村学童保育所	東久留米市野火止3-4-5	
	その他	S.48	堀江	堀江らっこルーム(子育て相談室)	江戸川区南葛西3-16-8
		S.45	宇喜田第一	保育ママ室	江戸川区北葛西5-18
		S.51	新田第二	西葛西第一学習・教育相談室	江戸川区西葛西8-15-6-2
		S.59	KH南葛西五丁目	南葛西学習・教育相談室	江戸川区南葛西5-18-1-101
		S.45	久留米西	市青少年センター(ミニ体育館)	東久留米市下里4-1-19
	計70施設				

▽賃貸店舗の貸与事例

区分	住宅名	契約年月	施設の種類	住所・所在地
高齢者関連施設	横川町	H16.3	パソコン福祉教室	八王子市横川町108
	横川町	H17.8	福祉移送サービス	八王子市横川町108
	多摩NT鹿島	H16.2	訪問介護事務所(ヘルパーステーション)	八王子市鹿島4-1
	多摩NT松が谷	H17.8	配食サービス	八王子市松が谷11-5
	多摩NT松が谷	H17.8	パソコン教室	八王子市松が谷11-5
	立川富士見町	H15.3	特養相談受付	立川市富士見町6-1ほか
	町田木曾	H15.12	訪問介護、デイサービス	町田市本町田2528番地他
	町田木曾	H15.12	訪問介護事務所(ヘルパーステーション)	町田市本町田2528番地他
	多摩NT落合	H16.9	ミニデイサービス	多摩市落合四丁目8
	多摩NT落合	H11.9	訪問介護事務所、介護用品販売	多摩市落合四丁目16
	平尾	H18.8	介護相談、喫茶店	稲城市平尾3-1-1
計11施設				

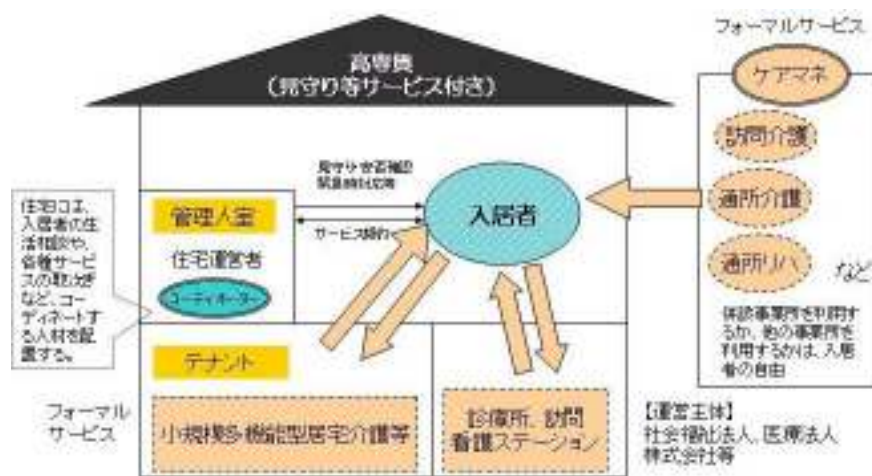
障がい者関連施設	本町田	H20.9	知的障害児通所訓練所、パン製造販売	町田市本町田97番地イ-4号棟
	町田木曾	H16.3	知的障害児通所訓練所	町田市本町田2528番地他
	多摩NT落合	H14.12	知的障害児通所訓練所、クッキー製造販売	多摩市落合三丁目17
計3施設				

○補助制度

▽医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業（東京都福祉保健局）

- ・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、医療サービス（診療所や訪問看護ステーション）と介護サービス（訪問介護、通所介護、小規模多機能型居宅介護等）を連携させた高齢者専用賃貸住宅の提案を都が公募し、住宅の基本サービススペース部分や併設する医療・介護サービスに関する部分の整備費の一部を都が補助します。

<医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅のイメージ図>

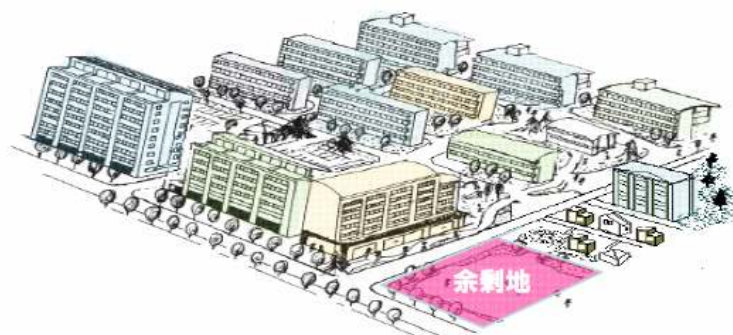


▽高齢者等居住安定化推進事業（国土交通省）

- ・高齢者、障害者及び子育て世帯が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を推進するとともに、地域の活性化等を図ることを目的としています。この観点から、先導的な高齢者等向けの住宅に関する技術・システム等の導入や生活支援サービス、介護サービス、子育て支援サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくりやまちづくりに関する事業の提案を公募し、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助し支援します。

（公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門）

- ・公的賃貸住宅団地内の敷地や公的賃貸住宅内の空き室などを活用して、地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設を整備し、地域の福祉拠点化を図る事業を対象とします。



2011（平成 23）年 3 月発行

少子高齢対策事業の方針

～高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり～

編集発行 東京都住宅供給公社 住宅計画部 少子高齢対策室
〒150-8322

東京都渋谷区神宮前五丁目 53 番 67 号

コスモス青山

T E L 03-3409-2261（代）

U R L <http://www.to-kousya.or.jp/>

