

高齢者の住まいの確保など住宅確保要配慮者の支援について

1 高齢者の住まいについて

(1) 現状と取組の方向性

区内の全人口に占める高齢者の割合や高齢者人口は、ここ数年間微減傾向となっており、65歳以上の世帯では、単身世帯、夫婦のみの世帯が合わせて約7割となっている。

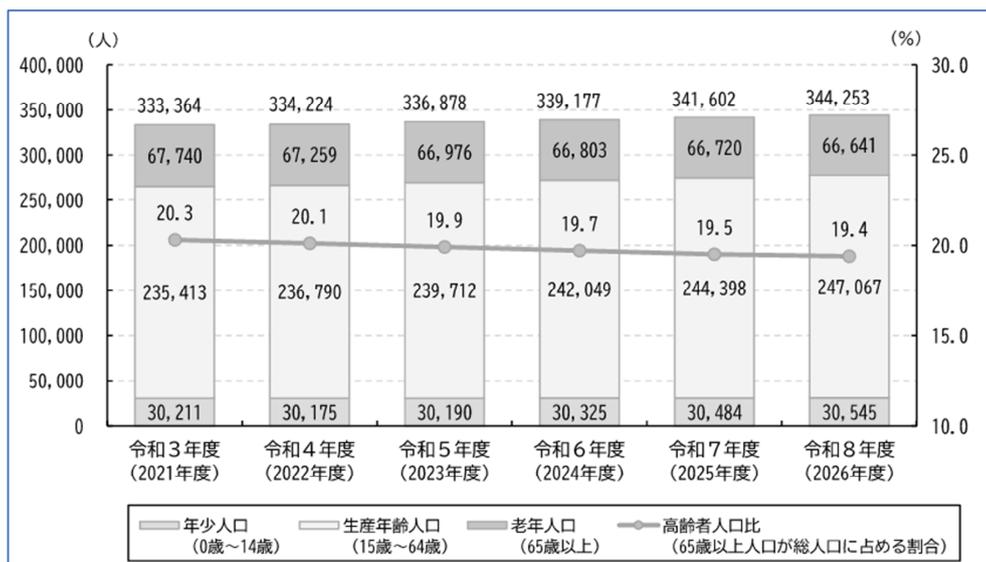
また、高齢者の住まいの状況については、65歳以上の世帯員のいる住宅に居住している世帯のうち、持ち家(一戸建て及び分譲マンション等)が7割を超えており、持ち家の比率が高くなっている。

一方で、介護が必要になった場合に介護を受けたい場所については、自宅とする人が最も多く、6割を超えている。一方で、高齢者向けの住まい(住宅・施設)に住み替えたいとして、在宅以外を望む方が約17%となっている。

こうした状況を踏まえ、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して暮らし続けていけるために、見守りや緊急時対応等といった高齢者が暮らしやすい住環境の整備と、介護が必要になったときに適切なサービスを受けることのできる環境の整備の推進が必要である。

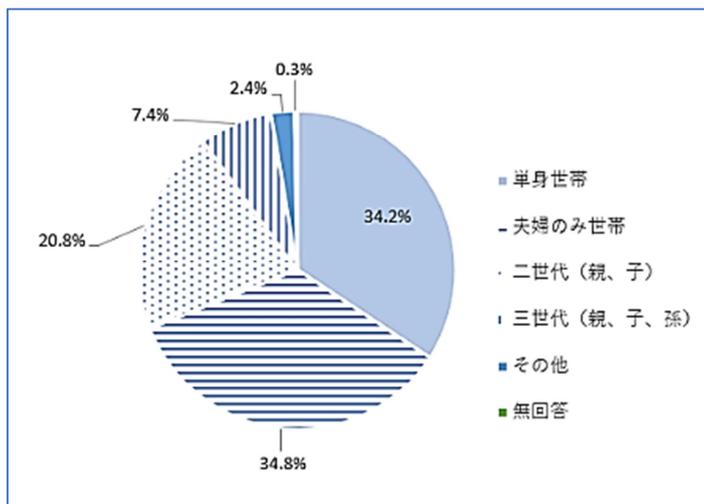
また、高齢者のライフスタイルや身体機能に応じて多様な住まい方の選択ができるように、民間事業者と連携して高齢者向け住宅や介護保険施設等の供給・誘導等を促進するとともに、適切な情報提供と円滑な入居促進を図る必要がある。

図1 世代別人口の推移



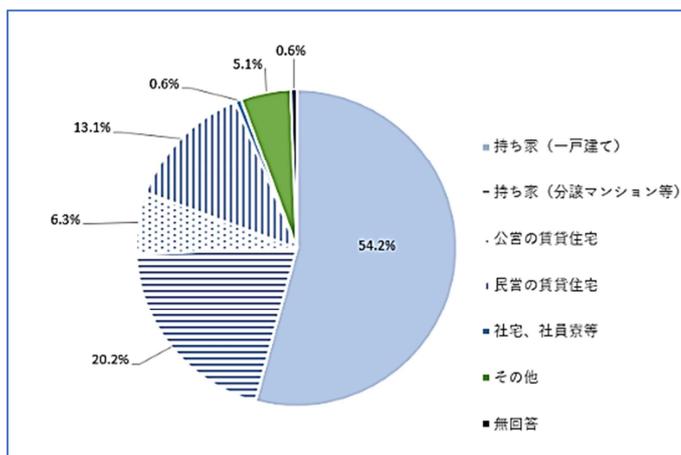
出典:中野区健康福祉総合推進計画 令和6年(2024年)3月

図2 65歳以上の世帯状況



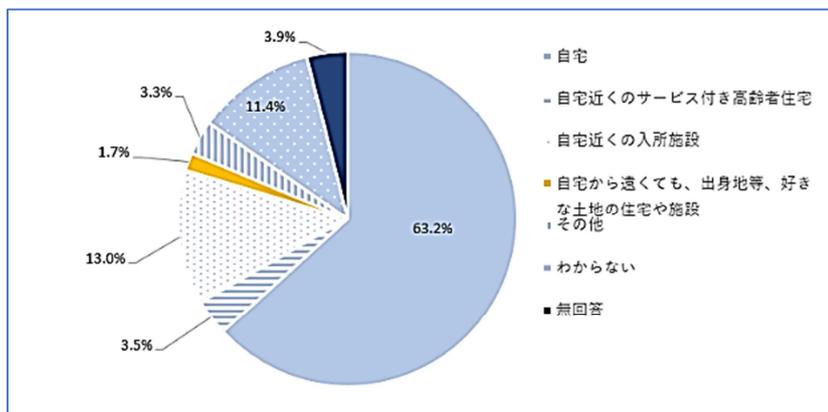
出典:令和4年度(2022年度)健康福祉に関する意識調査 報告書

図3 65歳以上の住まいの状況



出典:令和4年度(2022年度)健康福祉に関する意識調査 報告書

図4 介護が必要となった場合に介護を受けたい場所



出典:令和4年度(2022年度)高齢福祉・介護保険サービス意向調査 報告書

(2) 在宅での居住継続

高齢者世帯が自宅で安心して暮らすことができるように、暮らしやすい環境整備に取り組んでいる。

① 地域の見守り・支えあい

ひとり暮らし高齢者等の支援として、高齢者が地域で安心して生活するため、民生児童委員による高齢者調査や緊急連絡カード、社会福祉協議会が行う「あんしんサポート」、地域団体が行う見守り活動等の取組や、地域包括支援センター、すこやか福祉センターアウトリーチチーム(地区担当)等複数の関係機関が連携し、相談、支援、見守りを行う体制を整えている。

② 緊急通報システム

65歳以上のひとり暮らしの高齢者及び障害のある人が家庭内で緊急事態に陥った際、無線発報機等を用いて受信センターに通報することにより、高齢者の速やかな救助を図る。

令和5年度より、新規に設置する緊急通報システムについては、固定電話の保有という要件を廃止している。

単位:人

年度		令和2年度	令和3年度	令和4年度
年度末 機器貸与者	高齢者	543	528	512
	障害のある方	14	15	17

③ 福祉用具購入費支給・住宅改修費支給(介護保険制度)

介護保険の居宅サービスには、福祉用具購入費や住宅改修費の支給制度があり、支給限度基準額(福祉用具購入費は年度内10万円、住宅改修費は同一の住宅で20万円)の範囲で費用の7~9割の償還払いを受けることができる。

住宅改修費支給対象

単位:件

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
手すりの取り付け	671	698	594	616	600
床段差の解消	63	54	63	64	52
床材の変更	23	26	21	20	22
扉の取替え	73	52	50	44	61
便器の取替え	8	3	5	5	5
計	838	833	733	749	740

福祉用具購入費支給対象

単位:件

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
腰掛便座	254	262	278	279	241
特殊尿器	0	1	6	0	0
入浴補助用具	779	833	718	879	822
簡易浴槽	0	25	3	0	0
移動用リフトのつり具	3	0	2	3	4
排泄予測支援機器	-	-	-	-	0
計	1,036	1,121	1,007	1,161	1,067

④ 自立支援住宅改修等

介護保険制度を補完するため、身体機能の低下その他の理由により、日常生活を営むのに支障のある65歳以上の者に対し、その居住する住宅の浴室等の改修及び日常生活用具の給付を行っている。

単位:件

区分	種別		令和2年度	令和3年度	令和4年度
住宅改修	設備改善 給付	浴室（浴槽の取替）	9	4	12
		台所（流しの取替）	0	0	0
		便所（洋式化）	2	2	1
	予防給付		0	2	1
日常生活用具	腰掛便座		0	0	0
	スロープ		0	0	0
	歩行支援具		0	0	0
	入浴補助用具		0	0	1

(3) ライフスタイルや身体機能に応じた住まい

高齢者の身体機能等に応じて多様な住まい方の選択ができるように、民間事業者と連携し、多様な高齢者向け住宅や介護保険施設等の誘導等の促進を図っている。

① 介護保険サービス施設等の基盤整備状況

(第7期及び第8期介護保険事業計画の整備目標と整備数2023年5月末現在)

ア 施設サービス

		7期末 整備数	8期 整備目標	8期 開設数	累計 整備数	備 考
特別養護老人 ホーム	施設数	12	1	0	12	
	定員	947	100	0	947	
介護老人 保健施設	施設数	2	0	0	2	
	定員	164	0	0	164	
介護医療院	施設数	1	0	0	1	
	定員	102	0	0	102	
短期入所 生活介護	施設数	12	1	0	12	
	定員	104	10	0	104	
特定施設 入居者生活介 護(有料老人 ホーム、ケアハ ウス)	施設数	16	1	3	19	<ul style="list-style-type: none"> ・アスデンシア西新宿 定員100人 2021年4月1日開設 ・リアンレーヴ中野坂上 定員98人 2022年3月1日開設 ・サニーライフ中野 定員86人 2022年12月1日開設 ・(仮称)ローベル中野 定員87人 2024年5月1日開設予定 ・(仮称)ドーマー中野弥生町 定員85人 2024年6月1日開設予定 ・(仮称)はなことばプラス哲学堂 定員75人 2025年5月1日開設予定 ・(仮称)はなことばプラス中野区弥生町 定員75人 2026年5月1日開設予定
	定員	970	50	284	1254	

■ 特別養護老人ホームについて

- ・中野区内特別養護老人ホーム待機者数 505人 2022年4月 1日現在
- ・特別養護老人ホーム整備率 中野区 1.41% 2023年3月31日現在
 - 区部 1.47% 2023年3月31日現在
 - 市部 2.08% 2023年3月31日現在
 - 都内 1.69% 2023年3月31日現在
- ・整備率1.5%以上の特別区:千代田区、港区、目黒区、渋谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区
 - ※整備率は、国、都の算定方法と同様に2023年3月31日に竣工している施設の定員数を2023年1月1日現在の住民基本台帳による65歳以上高齢者人口で除すことにより算出
 - 参考:65歳以上高齢者人口を要介護3以上人口に置き換えた場合の中野区整備率は20.11%

イ 地域密着型サービス

(ア) 認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)

利用対象者(要支援2、要介護1~5)

※1事業所3ユニットまで。1ユニットの定員は9人まで。(上限)

	南部		中部		北部		鷺宮		累計	
	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員
7期末整備数	4	72	5	99	7	114	5	63	21	348
8期整備目標	4か所、72人								4	72
8期開設数	0	0	0	0	0	0	1	27	1	27
累計整備数	4	72	5	99	7	114	6	90	22	375

2023年3月末グループホーム区内待機者数74人

※ 花物語なかの(鷺宮圏域:定員27人)2022年11月開設

(イ) 小規模多機能型居宅介護(看護小規模多機能型居宅介護を含む)

利用対象(要支援1・2、要介護1~5) ※登録定員29人・通い18人・泊まり9人

	南部		中部		北部		鷺宮		累計	
	施設数	登録定員	施設数	登録定員	施設数	登録定員	施設数	登録定員	施設数	登録定員
7期末整備数	2	58	2	58	2	53	1	29	7	198
8期整備目標	1か所、29人								1	29
8期開設数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
累計整備数	2	58	2	58	2	53	1	29	7	198

ウ 高齢者の住まい

(ア) 都市型軽費老人ホーム

自立した生活が難しい低所得の高齢者に対し、安定した住まいを提供するため都市型軽費老人ホームを誘導している。

	南部		中部		北部		鷺宮		累計	
	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員	施設数	定員
7期末整備数	0	0	1	10	2	29	1	20	4	59
8期整備目標	2か所、40名								2	40
8期開設数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
累計整備数	0	0	1	10	2	29	1	20	4	59

(イ) サービス付き高齢者向け住宅

見守りと食事提供のあるサービス付き高齢者向け住宅に、介護事業者と連携して介護サービスを提供できるよう誘導している。

	7期末 整備数	8期 整備目標	8期 開設数	累計 整備数
施設数	4	-	0	4
定員	231	-	0	231

★表の用語解説

7期末整備数…2021年3月31日の整備累計数

8期整備目標…2021年4月～2024年3月31日までの8期の計画数

8期開設数…2021年4月～2023年5月31日までの開設数

累計整備数…2023年5月31日の整備累計数

② その他の高齢者の住まい

ア 高齢者福祉住宅

住宅に困窮している所得が一定の基準以下の高齢者を対象とした住宅で、設備面等に配慮し、常駐の管理人または通いの生活助員を配置している。

年度	棟数	管理戸数	入居率
令和2年度	8	130戸	90.0%
令和3年度	8	130戸	95.4%
令和4年度	8	130戸	96.7%

イ 高齢者向け優良賃貸住宅

60歳以上の方を対象として、高齢者が地域で安心して生活を送れるよう、緊急通報サービスやバリアフリー構造を備えた住宅であり、民間事業者が民間賃貸住宅と併せて整備し、運営を行っている。

・1棟 高齢者向住宅 20戸

ウ セーフティネット住宅

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県に登録した住宅であり、規模、構造、設備などについて一定の基準がある。

	令和2年度末	令和3年度末	令和4年度末
セーフティネット住宅登録戸数 (うち専用住宅の戸数)	585戸 (0戸)	622戸 (2戸)	670戸 (2戸)

※セーフティネット住宅には、住宅確保要配慮者以外も入居可能な「登録住宅」と、住宅確保要配慮者のみが入居可能な「専用住宅」がある。

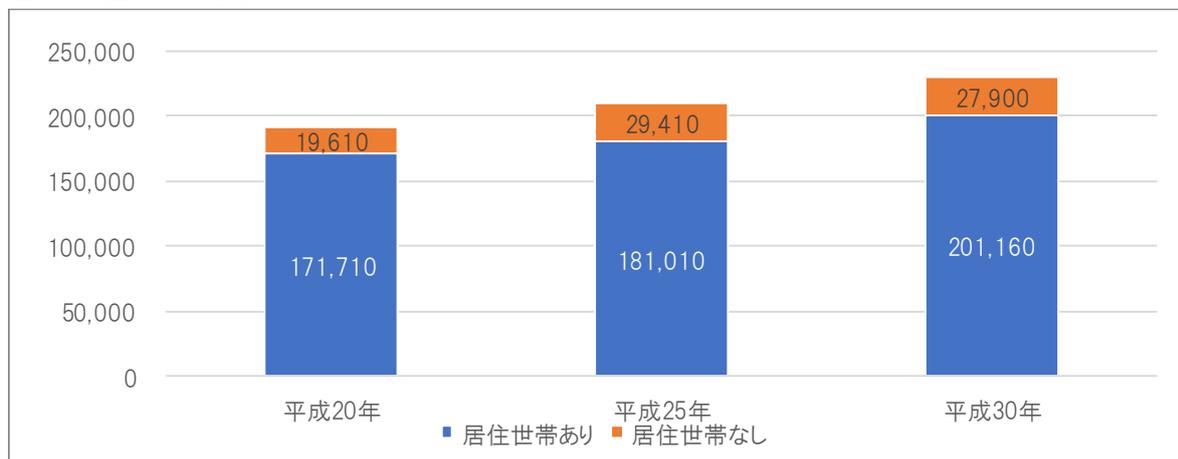
2 住宅確保要配慮者の支援について

(1) 現状と取組の方向性

中野区における住宅数は増加を続け、平成30年(2018年)の住宅数は229,060戸で、このうち居住世帯なしは27,900戸となっている。住宅総数に占める民間借家の割合は約6割であり、東京23区平均より高く、周辺区と比較しても高くなっており、民間賃貸住宅のストックが多い。

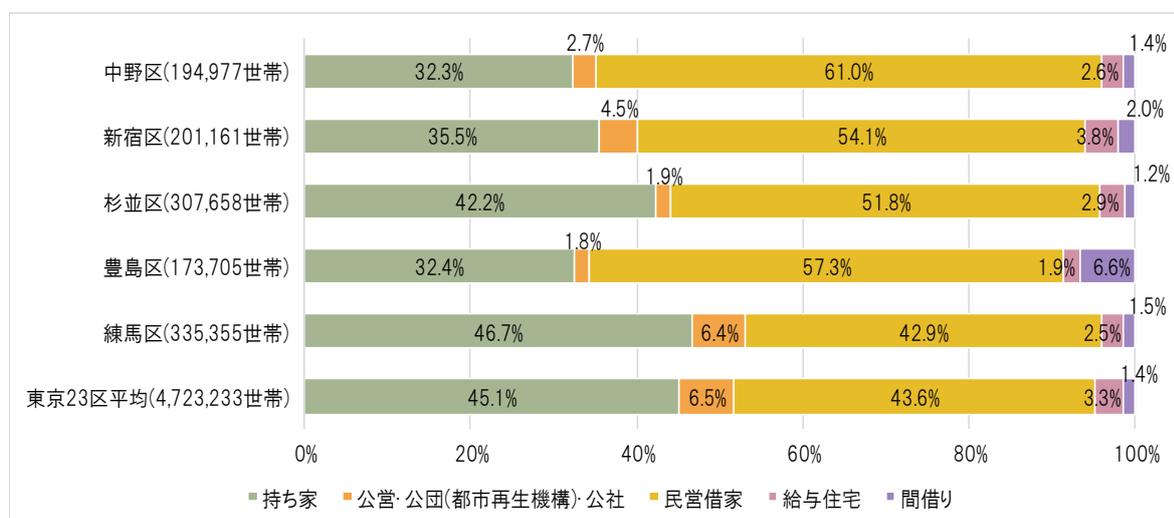
高齢者、障害者、子育て世帯(ひとり親世帯を含む)など、住宅の確保に配慮が必要な方(住宅確保要配慮者。以下「要配慮者」という。)に対しては、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅への入居を促進するため、生活支援の窓口等、福祉部門と連携を図りながら、きめ細かな支援により、安心して暮らせる環境を整備することが必要となっている。このため、居住支援協議会や地域団体、居住支援法人等と連携して見守りや入居等の支援、周知啓発を行うとともに、民間賃貸住宅の活用の推進及び公営住宅の適正な管理運営、地域包括ケア体制における相談体制の推進に取り組んでいる。

図5 住宅数の動向



出典:平成20・25・30年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図6 住宅種類別の状況(周辺区との比較)



出典:第4次中野区住宅マスタープラン 令和4年(2022年)3月

公的賃貸住宅の戸数

住宅種別	区営住宅	福祉住宅	都営住宅	都民住宅	公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅
戸数	453戸	156戸	2,194戸	10戸	1,961戸	119戸

(令和5年4月1日現在)

(2) 要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

要配慮者の中には民間賃貸住宅の契約時に必要な保証人や緊急連絡先の確保が難しい等の課題があり、民間賃貸住宅のオーナー等には、居室内での事故や死亡時の家財の整理費用等の負担等への不安といった課題がある。

要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい体制を整えるため、オーナー等の抱える不安を軽減するために、民間事業者のサービスを活用した入居支援事業や、民間賃貸住宅の空き室を活用したセーフティネット住宅の普及促進に取り組んでいる。

① 入居支援事業

民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、要配慮者の見守りや債務保証、死亡時の家財の片付け等の入居支援サービスの利用を促進している。低額所得者やオーナー等に対しては、サービスの利用に係る費用の一部を補助することにより、利用に係る経済的負担を軽減してサービスの利用を促進し、さらなる入居促進を図っている。

ア あんしんすまいパック(対象:単身世帯)

日常の安否確認、居室内での死亡時の遺品整理費用・原状回復費用の補償を提供するサービス

イ 債務保証・緊急連絡先代行サービス(対象:高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯)

民間賃貸住宅契約(更新)時に、連帯保証人等を立てられない方が利用する家賃債務保証サービスと緊急連絡先代行サービス

ウ あんしん居住サービス(対象:高齢者または障害者の単身世帯)

入居者死亡時に葬儀の実施と残存家財の片付けを提供するサービス

エ セーフティネット住宅あんしん保険(対象:セーフティネット住宅のオーナー等)

セーフティネット住宅(登録住宅。専用住宅を含む)の60歳以上の単身入居者の死亡時に備え、オーナー等が加入する保険

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
あんしんすまいパック等の加入件数	15	18	27

※令和3年度に入居支援事業の見直し・拡充を行い、イ～エを新たに開始している。

② 住み替え相談、情報提供

住み替えを希望する相談者の状況に応じた住宅の情報提供や、入居に必要な支援を、生活支援の窓口や団体、区に登録した住み替え支援事業協力不動産店(以下「協力不動産店」という。)等と連携して行っている。

民間賃貸住宅に住み替えを希望する、高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯等で、自分で住宅を探すことが困難な場合には、協力不動産店の協力を得て、物件の情報提供を行っている。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
住み替え住宅の情報提供申請者の成約率	39.3%	38.5%	42.3%

③ セーフティネット住宅の普及促進

要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録促進を図るため、セーフティネット住宅のオーナー等を対象に、入居支援事業における保険料の補助を行うとともに、令和4年度から、セーフティネット専用住宅登録促進事業として、専用住宅の改修費補助を行っている。協力不動産店や中野区居住支援協議会と連携し、区・都等の補助制度や、住宅部門と福祉部門とが連携した要配慮者の見守り、相談支援体制などとも併せて周知し、制度の普及・啓発に取り組んでいる。

○ セーフティネット専用住宅登録促進事業

セーフティネット専用住宅として登録する住戸について、オーナー等を対象としてバリアフリー改修工事、子育て世帯対応改修工事等の費用の一部を補助する。

※セーフティネット住宅登録戸数については、1(3)②ウを参照。

(3) 地域包括ケア体制における総合的な相談体制

高齢者、障害者、子育て世帯(ひとり親世帯含む)等の住宅確保要配慮者の住まいに関する課題は複雑、複合的であり、課題解決のため、住宅と生活支援・福祉サービスに関するきめ細かな相談体制を推進している。また、地域との連携による入居しやすい環境の整備に取り組んでいる。

① 居住支援協議会を中心とした各種団体間の連携・情報共有

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、関係する区内各種団体間の連携・情報共有を図り、当事者支援において、福祉や不動産等の各種専門職の協力体制を推進している。

個別の相談支援については、住宅と各生活支援の窓口や地域の団体等、住宅確保要配慮者が相談しやすい身近な窓口等において相談を受け付けて、課題に応じて、福祉部門・住宅部門の各窓口・団体等が連携して課題解決をめざす体制としている。

また、令和3年3月に、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に基づき、不動産関係団体、居住支援団体、福祉団体等と行政により、任意団体として中野

区居住支援協議会が設立された。居住支援協議会は相談支援業務に関わりが深い団体を中心に構成され、福祉部門と住宅部門の相互理解の推進、横断的な情報共有や協議、要配慮者と民間賃貸住宅のオーナー等に対する情報提供や啓発等などの取組が行われている。

区は、居住支援協議会の運営を支援するとともに、居住支援協議会と連携して、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅のオーナーの双方に対する情報提供及び支援や、セーフティネット住宅の普及促進等を行っている。

※参考:中野区居住支援協議会の構成団体

<住宅部門>

○公益社団法人(全日本不動産協会中野杉並支部、東京都宅地建物取引業協会第十ブロック(中野区)) ○居住支援法人

○区:都市基盤部(住宅課)

<福祉部門>

○民生児童委員協議会 ○地域包括支援センター ○障害者相談支援事業所

○地域生活支援センターせせらぎ ○社会福祉法人中野区社会福祉協議会

○区:地域支えあい推進部(地域包括ケア推進課、地域活動推進課、すこやか福祉センター)

○区:健康福祉部(生活援護課、障害福祉課)

○区:子ども教育部(子育て支援課)

② 地域との連携による入居しやすい環境の整備

地域で活動している様々な団体に、入居等支援の取組について周知啓発を行うことにより、要配慮者の把握や相談・情報提供につなげるとともに、要配慮者の入居への理解促進に取り組んでいく。

(4)区営住宅、福祉住宅

住宅に困窮している、所得が一定の基準以下の世帯向けの住宅として、区営住宅、高齢者福祉住宅、身体障害者福祉住宅を設置し、民間活力を活用し管理運営を行っている。高齢者福祉住宅・身体障害者住宅は、設備面等に配慮し、常駐の管理人または通いの生活援助員を配置している。

区営住宅

年度	団地数	管理戸数	入居率
令和2年度	14	453戸	94.6%
令和3年度	14	453戸	96.9%
令和4年度	14	453戸	97.8%

身体障害者福祉住宅

年度	団地数	管理戸数	入居率
令和2年度	2	26戸	98.1%
令和3年度	2	26戸	96.8%
令和4年度	2	26戸	97.8%

※高齢者福祉住宅については、1(3)②アを参照