

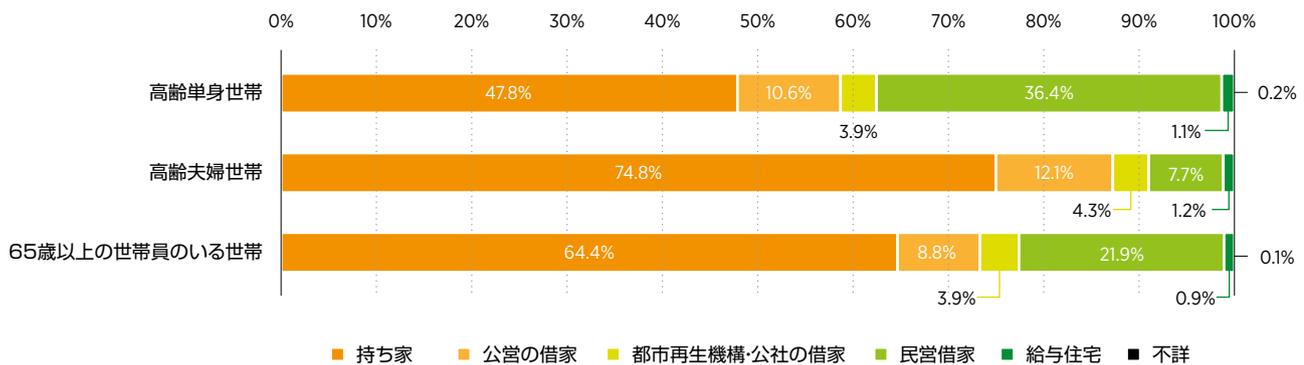
① 高齢者等の居住の安定確保の現状と課題

区内では、老朽化した戸建て住宅に住んでいる高齢者が多くなっています。高齢夫婦世帯の74.8%が持ち家に住んでおり、そのうち34.6%が、1980(昭和55)年以前に建てられた住宅に住んでいます。

また、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化は進んでいません。高齢者が現在居住している住宅に長く住み続けられるためには、バリアフリー化を推進するとともに、適切な維持管理及び改修ができるように支援していく必要があります。

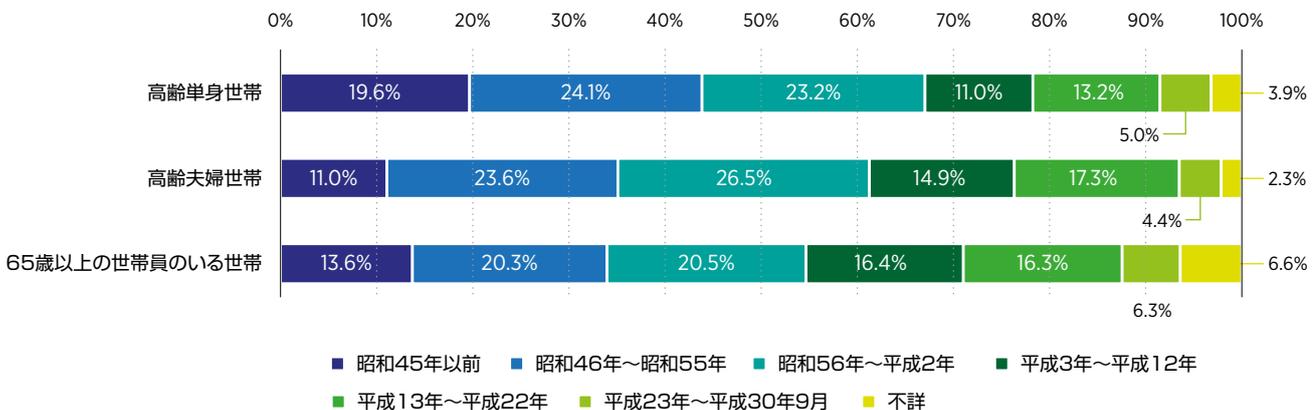
一方で、高齢者向け住宅や高齢者向け施設で暮らしたい人も3割程度います。持ち家だけでなく、本人の希望に合わせて円滑な住み替えができるように、高齢者等の居住の安定確保に取り組むことが求められています。

■ 高齢者のいる世帯の所有関係別住宅の割合



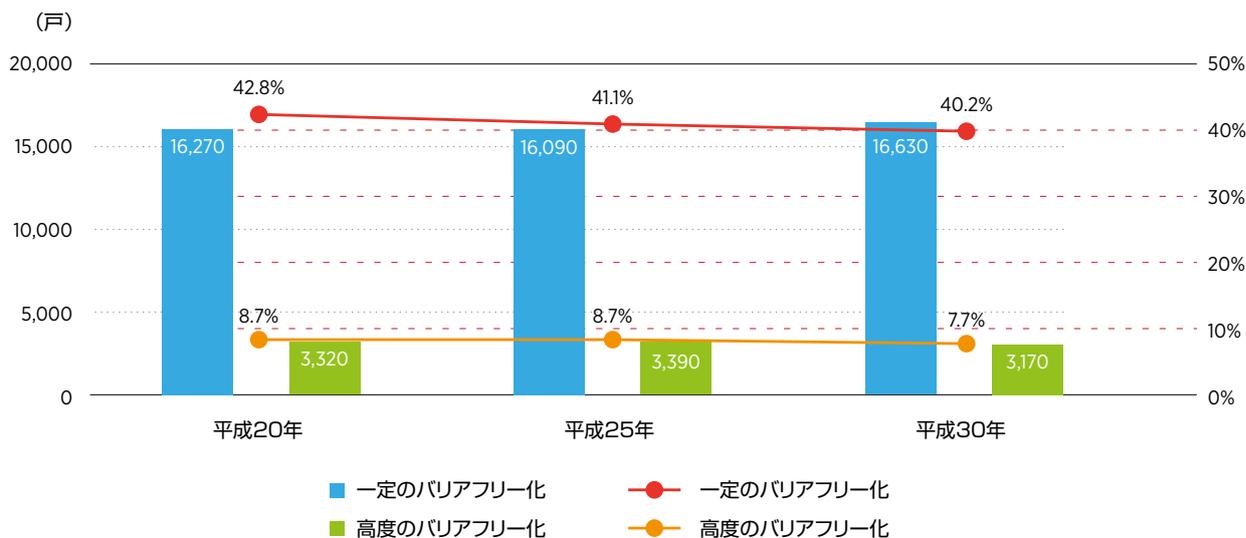
資料:住宅・土地統計調査独自集計(平成30年)

■ 持ち家に住む高齢者のいる世帯の建築時期別住宅の割合



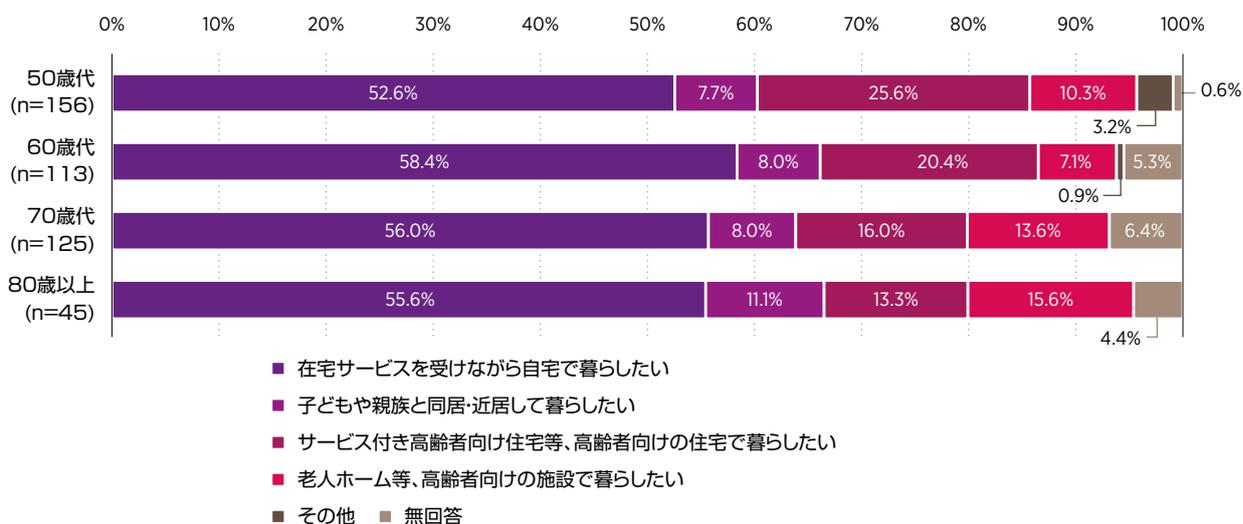
資料:住宅・土地統計調査独自集計(平成30年)

■ 高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化、高度のバリアフリー化の推移



資料:住宅・土地統計調査

■ 年齢階層別高齢期に介護が必要になってきた時の希望する住まい方



資料:墨田区住まいに関するアンケート調査(令和3年)

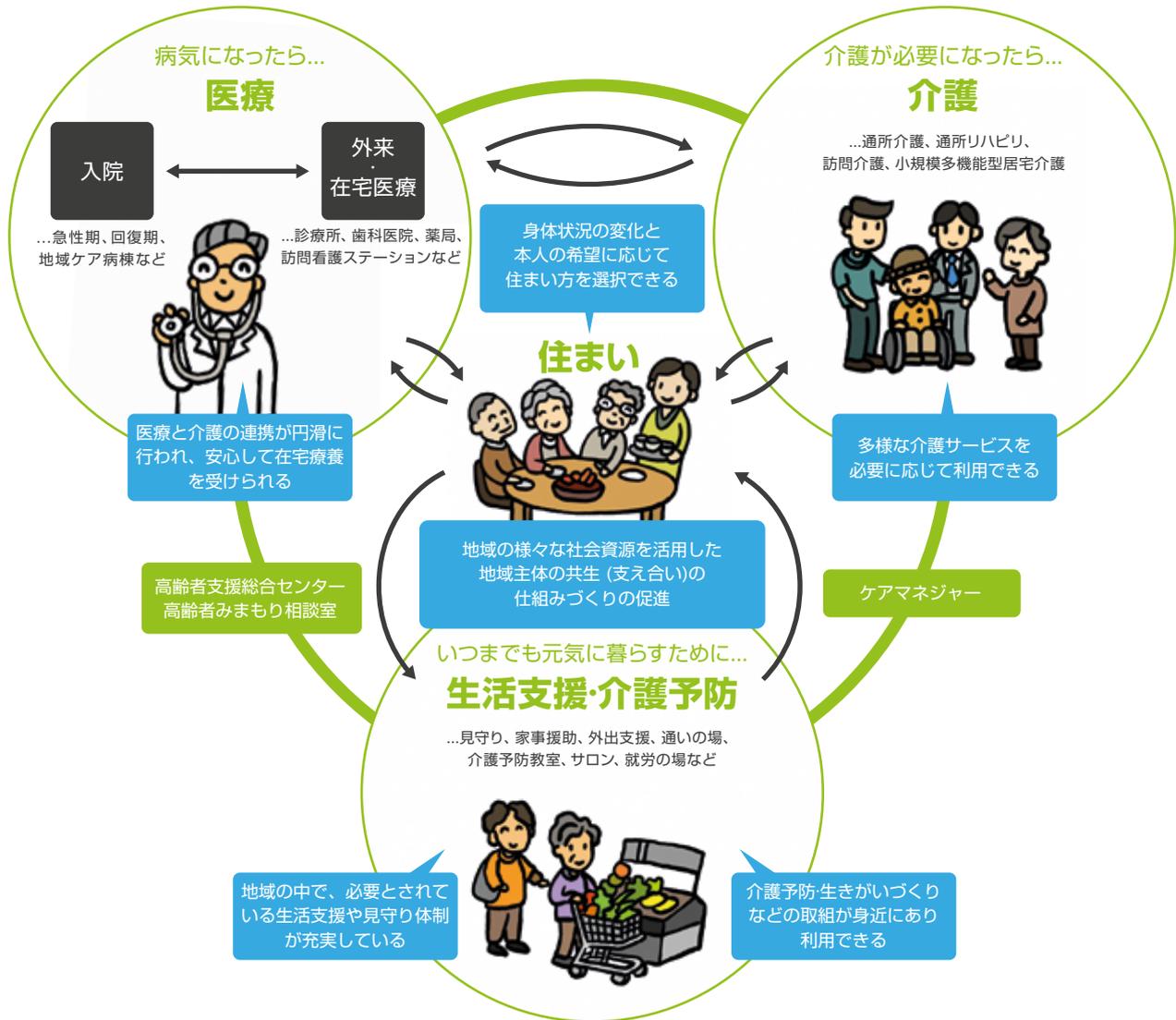
② 目指す2030年代の姿

- 高齢になっても地域の中で自分らしく暮らすことができる環境が整っています。住宅が適切に管理され、住宅の長寿命化、バリアフリー化や断熱性の向上が図られ、高齢者等が住み慣れた自宅で、尊厳を持って安心して暮らし続けています。
- ライフスタイルや身体状況の変化に対応するため、早めの住宅改修や住み替えが行われており、住み慣れた自宅や新たな住まい、多様な施設等へと住まい方を選択できる環境が整備されています。
- 生活支援、介護予防、医療、介護、住まいが一体的に切れ目なく提供される体制(地域包括ケアシステム<sup>23)</sup>)が充実され、高齢になっても、住み慣れた地域の中で、健康でいきいきとした自分らしい生活を送っています。

23)地域包括ケアシステム

高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域で日常生活を営むことができるよう、自立した日常生活の支援、介護予防、医療、介護、及び住まいが包括的に確保される体制

■ 墨田区の地域包括ケアシステムの姿(イメージ図)



参考:墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画(令和3年)

③ 施策展開

3-1 住まいの安全確保と長寿命化

高齢者等が住み慣れた住宅で、サービス等を受けながら安心して住み続けられるように、住宅の長寿命化や、バリアフリー性能及び断熱性能の向上を図っていきます。

また、単身の高齢者が安心して地域で住み続けられるよう、IoT技術等を活用した見守り等のサービスの普及を図っていきます。

□ 住宅修築資金の融資あっせん★ ..... p.86

住宅修築資金の融資あっせんにより、自宅の長寿命化や住宅環境の改善を支援します。

★ 特に取り組む必要がある取組

24)高齢者向け優良賃貸住宅  
一定の整備基準を満たした高齢  
者向けの優良な賃貸住宅

- 高齢者自立支援住宅改修の助成  
高齢者の居宅内での生活を容易にし、自立を促すための住宅改修を支援します。
- 民間救急通報システムの活用  
高齢者のいる世帯に対して救急通報システム及び安否確認センサーの利用の促進を図ります。
- 居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給  
在宅で介護が必要な人が、自宅での生活を容易にするための住宅改修を支援します。
- 重度身体障害者(児)住宅設備改善費の助成  
重度の肢体不自由の人の日常生活を容易にし、自宅での生活利便性を向上するための改修を支援します。
- 重度身体障害者等民間緊急通報システムの活用  
重度身体障害者又は難病患者で一人暮らしの人に対して緊急通報システム及び安否確認センサーの利用の促進を図ります。
- 高齢者向け優良賃貸住宅<sup>24)</sup>の補助  
高齢者向け優良賃貸住宅への継続した支援を行い、高齢者が安心して住み続けられる住宅を提供します。
- 家具転倒防止対策等の促進  
高齢者・障害者のいる世帯に対し、家具の転倒防止器具及びガラス飛散防止フィルムの取付けを支援します。

### 3-2 地域包括ケアシステムの充実

高齢者の居宅での自立した生活を支えるため、生活支援、介護予防、医療、介護、住まいが一体的に切れ目なく提供される体制(地域包括ケアシステム)の構築を進めていきます。

#### 【新】認知症高齢者等への総合支援

認知症地域支援推進員を中心に認知症の人やその家族が安心して暮らせる地域づくりを推進します。

#### 【新】高齢者みまもり相談室の運営

ひとり暮らしの高齢者等が地域で安心して生活できるように、その生活実態の把握や地域住民、関係機関と連携した見守りのネットワークを構築します。

#### 【新】高齢者支援総合センターの運営

地域の高齢者の総合相談窓口として、高齢者の支援を行います。

### 新 在宅医療・介護連携の推進

在宅療養を支える多職種間の連携を推進するとともに、在宅療養に関する普及啓発を行います。

### 新 生活支援体制の整備

生活支援コーディネーターを配置し、関係者間の情報共有や連携を図り、高齢者のニーズとサービスのマッチングを行います。

### 新 高齢者見守りネットワークの充実

地域全体で見守り体制が構築されるように、関係機関との連携を強化します。

### 新 地域ケア会議の推進

地域の多様な関係者ととも高齢者へ適切な支援を行うための検討を行います。

新 新規掲載

## コラム

### 区内8か所に高齢者の相談窓口があります

高齢でひとり暮らしの親が、足腰が弱くなってしまい心配です。でも、うちは狭くて一緒に住めないし、どこに相談すればよいのかしら。



区内には、高齢者の身近な相談窓口である高齢者支援総合センターや、ひとり暮らし高齢者などに関する相談や見守りネットワークの構築を行っている高齢者みまもり相談室があります。

#### 高齢者支援総合センター

介護予防等についての相談に対応するほか、要介護認定や区独自の福祉サービスの申請、福祉機器の展示、住宅改修など、福祉保健に関することに専門職員が応じます。

#### 高齢者みまもり相談室

認知症や閉じこもりが心配な人を含むひとり暮らし高齢者などに関する相談窓口を開設しています。民生委員・児童委員をはじめ地域の町会・自治会、老人クラブ、介護事業所などと連携して高齢者の見守りをしていくネットワークを構築し、地域で安心して生活ができるよう支援しています。



25) すみだすまい安心ネットワーク  
住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、様々な入居支援を行う墨田区独自の制度

★ 特に取り組む必要がある取組

高齢者等が民間賃貸住宅に円滑に入居でき、安心して暮らしていけるように、すみだすまい安心ネットワーク<sup>25)</sup>の充実を図り、居住支援を行っている団体や不動産関係団体と連携し、情報共有や必要な支援を行っていきます。

- すみだすまい安心ネットワークの充実★ ..... p.99  
住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅を活用した住まいに困らない仕組みを充実させます。
- 民間賃貸住宅の改修支援★ ..... p.87  
高齢者世帯、子育て世帯等の安定した住宅の供給を図るため、集合住宅等(木造・非木造)への改修を支援します。
- 家賃等債務保証の活用  
連帯保証人の役割を担う家賃等債務保証の活用を進めます。

コラム

高齢者向け賃貸住宅やシェアハウス

26) サービス付き高齢者向け住宅  
バリアフリー化され、安否確認サービス等の付いた高齢者向けの住宅

27) NPO(エヌピーオー)  
ボランティア活動などの社会貢献活動を行う営利を目的としない団体

高齢者向け住宅として、サービス付き高齢者向け住宅<sup>26)</sup>が注目されており、区内には5か所、179戸あります。

江戸川区では、NPO<sup>27)</sup>法人が市民債を発行して資金を募り、シェアハウスを建設しました。鉄骨耐火造3階建て延床面積は約170坪。居住室は20㎡で10室あり、広い共用リビングがあります。入居者は生活コーディネーターのサポートを受けながら、思い思いの暮らしを営んでいます。



住宅確保に当たり配慮が必要な高齢者等が、住み慣れた地域で安定した生活を送ることができるように、住宅部門と福祉部門の連携を強化していきます。高齢者等が自らの希望や状況に応じた住まいを確保できるよう、地域と連携して安全・安心に暮らせる住宅を創出するとともに、いつでも安心して入所できる施設等の整備を進めていきます。

28)特別養護老人ホーム

常時介護を必要とし、在宅生活が困難な高齢者の介護を提供する施設

■ 介護保険施設等の整備

特別養護老人ホーム<sup>28)</sup>、認知症高齢者グループホーム<sup>29)</sup>の整備を支援します。

■ サービス付き高齢者向け住宅連絡会の運営

見守り等の支援が付いた高齢者向け住宅について、情報を共有し、連携を図ります。

□ 都市型軽費老人ホーム<sup>30)</sup>の整備

居宅でのひとり暮らしに不安がある低所得高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるように整備を支援します。

□ 重度障害者グループホームの整備

身体障害者及び知的障害者の地域生活における自立助長を図るためのグループホームの供給を支援します。

29)グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、サポートを受けながら、共同生活を送る住まい

30)軽費老人ホーム

無料又は低額な料金で、日常生活に必要なサポートをする施設

■ 新規掲載

■ 高齢者向け施設サービスの整備計画(2023(令和5)年度末)

種別	整備数	定員
認知症高齢者グループホーム(認知症対応型共同生活介護)	18か所	360人
都市型軽費老人ホーム	8か所	160人
特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)	10か所	880人

資料:墨田区高齢者福祉総合計画・第8期介護保険事業計画(令和3年)

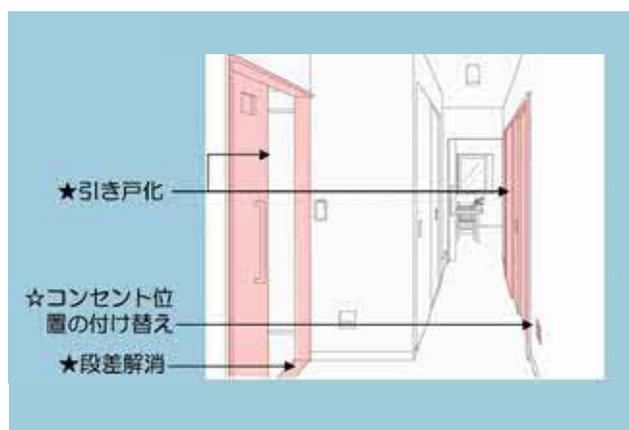
## 高齢者の住宅改修事例

### 31) ヒートショック

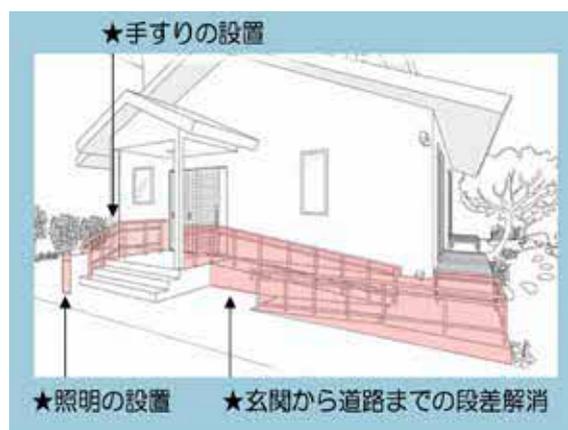
急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害

高齢者の家庭内の死亡事故は交通事故による死者数を上回っています。住まいが高齢期の生活に合っていないと、転倒や転落による怪我やヒートショック<sup>31)</sup>などによる疾患、また、活動量の低下などにつながります。高齢期の暮らしをより健康で快適な豊かなものにするためには、高齢期にさしかかる前の可能な限り早い段階で、高齢期の生活を考慮した住まいの改修を行うことが重要と考えられています。

#### ■ 改修例のイメージ



#### ■ 改修例のイメージ



#### ■ 改修前



#### ■ 改修後



国土交通省 「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン(概要説明資料)」  
(2019(平成31)年3月)

## コラム

### 住宅相談で適切なリフォームや維持管理を

地震や大雨のニュースを目にすると、自宅の老朽化や耐震性が気になるけど、今住んでいる住宅のどこが劣化しているのか、どんなリフォームが必要なのか分からなくてこまっています。お金のことも心配です。



地震に対する不安や、リフォーム、空き家の管理のお悩みなど、皆さんの住まいの困りごとに対応するため、区では専門家と連携し

て、「無料耐震相談」や「住まい何でも相談」などを行っています。また、耐震改修やバリアフリー改修など様々な支援のメニューを用意していますのでお気軽にご相談ください。

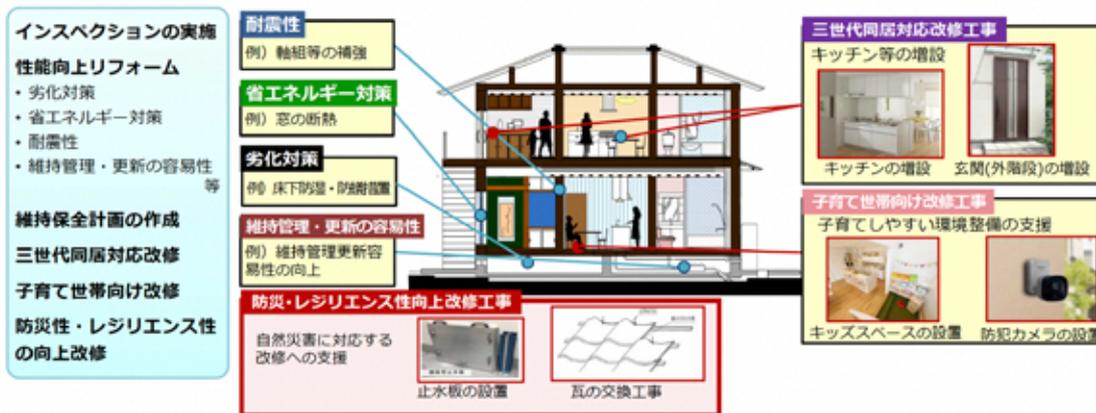
さらに、住宅の効果的な維持管理やリフォームを行うためには、専門家によるインスペクションを行い、リフォーム計画や維持保全計画の作成をしてもらうことが効果的です。区では、インスペクションに対する支援も行っています。

**インスペクション**とは、住宅の状態・品質を把握できるようにするために行う、住宅の検査・調査のことです。専門家による目視を中心とした調査により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているか状況を把握します。これにより、リフォームを行う時や、住宅を売買するときに安心して取引を行うことができます。

## コラム

### 長期優良住宅化リフォーム推進事業

国の制度では、インスペクション、性能向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取組に対し、リフォーム工事の費用の一部について補助金が出る長期優良住宅化リフォーム推進事業を実施しています。



国土交通省 「令和4年度長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する説明資料」(2022(令和4)年4月)を基に一部変更

事業内容、事業者登録、応募方法等の詳細、交付申請等の手続きの詳細については、下記のホームページをご覧ください。

長期優良住宅化リフォーム推進事業 ホームページ:[http://www.kenken.go.jp/chouki\\_r/](http://www.kenken.go.jp/chouki_r/)

## 住み替えるのか、住み続けるのか

空き家の発生・長期化の原因として、最も多いと言われているのが「相続」です。相続の手続きが長期化し、大切な我が家が迷惑空き家になってしまうことは避けたいものです。そのためには、元気なうちに相続に関する話をご家族と済ませておき、身の回りの断捨離を行う等、少しずつ住まいの終活を進めていくことが肝要となります。

特に、物件を継承する人がいない場合、終の住処をどうするべきなのか考える必要があります。具体的には、「自宅を売却して高齢者向け住宅等に住み替えるのか」、「自宅に最期まで住み続けるのか」という選択になると思います。老後の生活資金の調達等も含め、資産計画を検討することも大切です。

住み替える場合には、利便性の高い立地の賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等が、住み替え先の候補になりそうです。この場合、売却により手に入る金額と老後の生活に必要な資金確保等を視野に検討することになります。なお、売却により自宅の処分を心配する必要はなくなります。

住み続ける場合には、自宅の修繕やバリアフリー改修を元気なうちに行っておくとよいでしょう。また、この場合は、改修費用等の資金面のことを考える必要があるのと同時に、自宅の処分に関しても考えておく必要があります。最近では、自宅に住み続けながら資金調達と自宅の処分の手配が同時に行える、「リースバック」や「リバースモーゲージ」といった制度が注目されています。

### 「リースバック」と「リバースモーゲージ」について

どちらも、自宅を活用して老後資金を得つつ、(家賃や利息を支払いながら)自宅に住み続ける契約手法ですが、いずれも一定の制約やデメリットがあります。同じ名称の制度でも、事業者によって契約内容に違いがあります。事前によく確認をしておかないと、後日大きなトラブルにつながる可能性があります。利用にあたっては、専門家やご家族とよく相談し、慎重に検討する必要があります。

