

# 評価対象概要シート

1 日 目

<b>評価項目</b> (評価対象事業)	<b>1 高齢者住宅</b>	
<b>事務事業/ 担当部課</b>	高齢者住宅の提供	都市整備部住宅課
<b>上位施策名</b>	<b>住宅施策の推進</b>	
<b>目的・目標</b>	<p>○住宅に困窮する高齢者が安全かつ安心して暮らせるよう、低廉で良質な住宅を提供することで、高齢者の居住の安定化を図る。</p> <p>○高齢者が住みなれた地域で、できる限り自立した生活が営めるよう、良質な住宅ストックの確保を図っていく。</p> <p>○杉並区住宅マスタープラン（平成20年3月策定）に基づき、高齢者住宅賃貸契約期間満了に際して、高齢者住宅を介護等のサービスのついた住宅に転換していく。</p>	
<b>事業の内容</b>	<p>○<b>高齢者住宅（みどりの里）の提供事業の概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に困窮する低額所得の高齢者を対象に、住み慣れた地域で自立した生活を確保するため、高齢者住宅を主として民間からの借り上げにより運営する。</li> </ul> <p>○<b>高齢者住宅のストック</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区所有が2箇所94戸／借り上げが14箇所298戸／ <u>合計16箇所392戸</u></li> </ul> <p>○<b>高齢者住宅の特徴</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー、緊急通報システムの設置、生活協力員の配置等</li> </ul> <p>○<b>事業内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者公募受付、使用料の徴収、住宅の維持管理、生活協力員の配置等</li> <li>・介護ケア付き住宅への転換計画の策定</li> </ul>	
<b>課題と改善・ 見直しの方向</b>	<p><b>【課題】</b></p> <p>○<b>高齢社会における住宅施策の展開</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要介護高齢者の増加（介護保険第1号被保険者） (平成21年3月17,968人→平成22年3月18,697人→平成23年3月19,567人)</li> <li>・ひとり暮らし高齢者の増加 (平成21年4月18,182人→平成22年4月18,450人→平成23年4月18,509人)</li> <li>・地域による支えあい機能の低下 このような状況が進む中、介護が必要になっても、高齢者が住みなれた地域で自立して生活できる「すまい」を確保する。</li> </ul> <p>○<b>コスト高となっている現行のみどりの里の運営の効率化</b> 《現在》杉並区事務事業評価表参照（22年度実績） 使用料の収納額75,075千円に対して事業費は531,857千円。</p> <p><b>【改善・見直しの方向】</b></p> <p>○今後の高齢者の居住の安定確保に向け、総合計画を検討する中で、保健福祉部門との連携を図りながら中長期的な施策を検討する。</p> <p>○当面、契約期間が満了する民間借り上げ型高齢者住宅（みどりの里）を低所得者向け「生活支援付き」から「サービス付き（ケア付き）」の高齢者住宅に転換してサービス拡充を図る。</p> <p>○転換に当たっては、民間活力を導入し、効率的に運営するとともに、国・都の補助金を有効に活用し、財政負担の軽減を併せて図る。</p>	

## 平成23年度 杉並区事務事業評価表

事務事業名		高齢者住宅の提供		款	5	項	1	目	3	事業	4	整理番号	383	
担当部課名		都市整備部住宅課		係名	高齢者住宅係		連絡先電話番号		3537		昨年度整理番号	377		
上位施策No・施策名		8 住宅施策の推進		予算事業区分								既定事業		
事務事業の概要	事業開始	平成	▼	4	年度	<input type="checkbox"/> 実施計画事業 分野		政策番号	施策番号	事業コード	<input type="checkbox"/> 行革計画事業 <input type="checkbox"/> 主要事業			
	対象	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 世帯 <input type="checkbox"/> 団体 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 内部管理			高齢者住宅応募者、入居者、生活協力員、所有者		根拠法令等		(1) 公営住宅法 (2) 杉並区高齢者住宅条例					
	事業の目的・目標	(対象をどのような状態にしたいのか)			○高齢者が安全・安心に暮らせる低廉で良好な居住環境の住宅を提供する。 ○入居者の日常生活を支援しながら居住と生活の安定を確保する。		活動指標名(式)		(1) 管理戸数 (2) 使用料収納額					
	活動内容	(事務事業の内容、やり方、手順)			○高齢者住宅の入居者管理に関する事務を行う。 ○高齢者住宅の維持管理に関する事務を行う。		成果指標		※(代)=適当な指標がない場合の代替指標					
		区分		単位	20年度		21年度		22年度		23年度	計画(目標値)に対する22年度の達成率 %		
					実績	計画	実績	計画(目標値)	実績	計画				
指標	活動指標(1)		①	戸	374	374	374	374	374	374	374	100.0		
	活動指標(2)		②	千円	77,278	77,452	74,999	77,452	75,075	77,800		96.9		
	成果指標(1)		③	人	410	435	402	435	404	435		92.9		
	成果指標(2)		④	%	98.4	100.0	98.3	100.0	98.4	100.0		98.4		
総事業費・コスト把握	事業費		⑤	千円	514,485	524,843	521,554	534,464	531,857	551,703	22年度予算執行率% 99.5			
	(内)投資的経費等		⑥	千円	567	578	2,227	8,910	7,636	15,700	特記事項			
	(内)委託費		⑦	千円	84,278	90,393	88,813	101,051	100,596	116,043				
	職員数(常勤 非常勤)		⑧	人	2.73   2.83	2.60   2.83	2.84   2.83	2.60   3.53	2.90   3.53	2.60   3.60				
	人件費	(内)常勤職員分(超勤分含)		⑨	千円	24,707	23,085	25,216	23,192	25,868	23,192			
		(内)非常勤職員分		⑩	千円	7,924	7,904	7,904	10,414	10,414	10,620			
	総事業費⑤+⑨+⑩		⑪	千円	547,116	555,832	554,674	568,070	568,139	585,515				
	単位あたりコスト(⑪-⑥)÷①		⑫	円	1,461,361	1,484,636	1,477,131	1,495,080	1,498,671	1,523,570				
	財源	受益者負担分		⑬	千円	77,277	77,452	74,998	96,236	94,053	96,382			
		国からの補助金等		⑭	千円	0	0	0	0	0	162			
都からの補助金等		⑮	千円	53,113	54,024	64,341	62,964	59,964	61,687					
その他の補助金等		⑯	千円	0	0	0	0	0	0					
特定財源計(⑬+⑭+⑮+⑯)		⑰	千円	130,390	131,476	139,339	159,200	154,017	158,231					
差引:一般財源(⑰-⑬)		⑱	千円	416,726	424,356	415,335	408,870	414,122	427,284					
受益者負担比率⑬÷⑪		⑳	%	14.1	13.9	13.5	16.9	16.6	16.5					

## 平成23年度 杉並区事務事業評価表

整理番号 383

22年度の事業実施状況	(1)主な取組み	内 容	規 模	単 位	事業費(千円)
		※(執)(細)は、事業費の内訳として会計上設定している項目	高齢者住宅賃借料	298	戸
		高齢者住宅維持管理委託	374	戸	74,608
		生活協力員の配置(執)	19	人	24,613
		高齢者住宅建設費借入金利子助成補助金	12	件	25,008
		その他 ( 光熱水費、研修費、保険料、消耗品、募集・収納事務費ほか )			15,424
	(2)事業実績	例年5月の連休明けに空き室登録待ちの募集を行っています。応募倍率は、毎年高い倍率で推移しています。平成22年度は単身用26.3倍、二人世帯用13.9倍となりました。 また、入居者に快適で安心した日常生活を送っていただくため、入居者の生活を支援する生活協力員と、年3回の連絡会により意見や情報の交換をするとともに、研修や講演会を行い生活協力業務のスキルアップを図っています。			

協働等点検	(1)協働等は実現しているか	(2)協働等の相手	
	一部実現している	企業・個人事業者((3)へ)	
	(3)協働等の形態	(4)協働等の今後のあり方	
	委託 [業務量の50%未満に相当]	推進	

事業環境の変化	事業開始当初から現在までの変化	民営借家に居住する高齢夫婦のみ世帯及び単身世帯数(住宅・土地統計調査) 平成10年 5,646世帯 平成15年 8,150世帯 平成20年 7,990世帯
	事業に対する住民の意見 (事業に対する期待・要望・苦情など)	生活協力員の配置、生活相談員の派遣、バリアフリー仕様の住宅のため、安心して生活できる住環境が整っているとの意見を受ける一方で、応募者からは当選倍率が高く、入居が困難との意見を承っております。
	今後の予測	今後ますます高齢化が進行していく状況での高齢者住宅の確保は、より一層困難になっていくことが予想されます。また、入居者も要介護になることが予想されることから、借上げ期間満了後の介護ケア付き住宅への転換が必要になってきます。
	評価と課題	○高齢者住宅は平成4年度から12年度にかけて、区が主として民間から20年間の契約で借り上げた公営住宅です。今後、高齢化の進展に伴って、さらに要介護高齢者が増加していくことを考えますと、要介護状態になっても地域で住み続けられる住宅が必要となります。そのため、現状のみどりの里を、賃貸借契約が満了する時期にあわせて、逐次、介護ケア付きの高齢者住宅に転換していくことが課題です。

改善・見直しの方向(中長期)	今後の方向性(見直しの視点)	I 事業の方向性	<input checked="" type="radio"/> 拡 充 <input type="radio"/> 現状維持 <input type="radio"/> 縮 小 <input type="radio"/> 廃 止
		II 事業の改善	<input checked="" type="radio"/> 事業内容の変更 <input type="radio"/> 実施方法の変更
	高齢者住宅のうち、上高井戸みどりの里は区が所有する住宅のため、建物や設備について計画的に修繕等を行い改修していきます。 借上げ型の高齢者住宅については、24年度に借上げ期間が満了する和田みどりの里、松庵みどりの里の介護ケア付き住宅への転換を進めるため、オーナー協議や都や国との調整、事業者の選定等、スムーズな移行に向けて事務手続を進めていきます。また、一方で、低所得者層の高齢者住宅ストックの確保も必要となりますので、都営シルバーピアの移管も視野にいれながら、バランスのとれた計画を定めていきます。		

特記事項	平成23年3月に「都営成田東一丁目アパート」の区移管を受け、当該住宅のシルバーピア(高齢者住宅)単身用17戸、二人世帯用1戸が区所有の高齢者住宅となりましたが、区営住宅の一部であることから、規模・経費等については当該事業には含みません。
------	--

## 高齢者住宅の提供

### 1 高齢者住宅を取りまく課題

- ひとり暮らし高齢者世帯の増加  
(平成 23 年度推計 17.7%)
- 要介護高齢者数の増加  
(認定率 18.6% うち、要支援 1・2、要介護 1・2 で 63.5%)
- 高齢者が安心して住める住宅が不足  
(要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている)  
(例年みどりの里の空き室待ち登録者募集は 20~30 倍の高倍率)
- 介護が必要になっても、現在の住まいに住み続けたい居留意識の高さ  
(平成 22 年度高齢者実態調査結果で 65 歳以上の 70%)
- 借り上げ型みどりの里の更新  
(平成 24 年度に 2 箇所の契約満了、その後 8 年間で逐次満了を迎える。)
- みどりの里運営に要するコスト

### 2 高齢者住宅（みどりの里）ストック状況

	民間借上げ型	区所有型
規模	14 団地 298 戸	2 団地 94 戸
所有形態	○民間所有 ○民間から 20 年間の賃貸借契約	○区所有 ○民間からの買上げ又は都からの移管
サービス内容	○バリアフリー ○緊急通報設備 ○生活協力員の配置	○左に同じ
民間借上げ型の契約満了時期	○平成 24 年度満了 2 団地 ○平成 26 年度満了 1 団地 ○平成 28 年度満了 4 団地 ○平成 31 年度満了 1 団地	○平成 25 年度満了 1 団地 ○平成 27 年度満了 2 団地 ○平成 30 年度満了 2 団地 ○平成 32 年度満了 1 団地

### 3 今後の高齢者住宅施策

「公営住宅を活用した施策」と「民間アパートを活用した施策」に分類する。

#### 公営住宅を活用した主要な施策

- 1 **高齢者住宅の提供事業**
  - ・ 高齢者住宅（みどりの里）の管理運営
  - ・ 民間借上げ型 14 団地／区所有型 2 団地
- 2 区営住宅に「高齢者・障害者向け住戸」専用枠を設定
  - ・ 区営住宅の募集に際して、1 階部分を高齢者・障害者専用枠とし、当選率を高める。入居に際しては可能な範囲で居室のバリアフリー化を図る。
- 3 東京都からの都営住宅の移管
  - ・ 平成 23 年 3 月には都営高齢者住宅 1 団地を受け入れた。（現在までに、一般向け住宅 20 団地、高齢者住宅 1 団地を受け入れている。合計 850 戸。）



- 1 **サービス付き高齢者住宅の提供**
  - ・ 運営事業者の選定
  - ・ 賃貸人と事業者との協定
  - ・ 維持管理経費等必要経費の補助24 年度 2 団地 58 戸を転換予定
- 2 **高齢者住宅の提供事業**
  - ・ 区所有型高齢者住宅（みどりの里）の管理運営 2 団地 94 戸

#### 民間アパート等を活用した主要な施策

- 1 高齢者等アパートあっせん事業
  - ・ 住宅に困窮する高齢者、障害者世帯に民間アパートの斡旋を行う。
  - ・ 入居時の費用の一部を助成
- 2 高齢者等入居支援事業
  - ・ 保証人がいない方に、家賃債務保証会社をあっせんする。費用の一部を助成。
  - ・ 万一の時のための葬儀の実施、残存家財の撤去（社会福祉協議会との協働事業）
- 3 高齢者等応急一時居室の提供事業
  - ・ 従前の住居が被災したり取り壊しになった場合、緊急避難的に区が借り上げている民間アパートを低廉な家賃で提供する。
- 4 住宅修築資金の融資あっせん事業
  - ・ バリアフリー化工事等で銀行からの融資が必要な方への利子補給（金利負担軽減）

### 4 課題解決に向けた方向性

- 借り上げ型みどりの里を契約満了後も維持する。
- 要支援・要介護度の低い高齢者が自立して生活できる住宅を整備する。
- みどりの里の運営にかかるコストを抑制する。

## 5 借り上げ型高齢者住宅（みどりの里）の転換

### 生活支援型から介護ケア型の高齢者住宅への転換を図る。

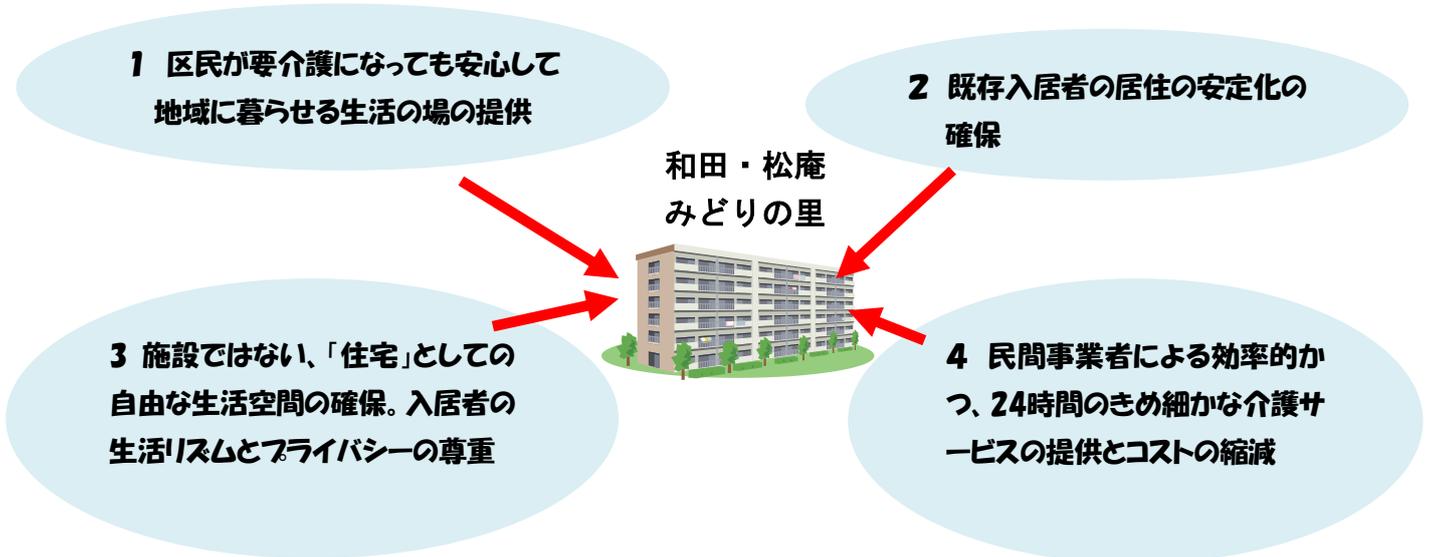
介護が必要になっても安心して、地域で暮らし続けることができるように、現状のみどりの里を契約更新に合わせ、サービス付き（ケア付き）高齢者住宅に転換する。

\* 平成 24 年度転換予定団地：和田みどりの里（45 戸）、松庵みどりの里（13 戸）

### サービス付き高齢者住宅の条件

- バリアフリー仕様であること。（手摺・段差解消・エレベーターの設置）
  - 緊急通報装置が設置されていること。（緊急時の救助・対応がとれる。）
  - 日常的な安否確認や生活上の相談に応じるサービスが提供できること。
- △ 24 時間対応が可能な介護サービスが提供できること。
- ※ 国や都から家賃補助ができるのは、現状では高齢者優良賃貸住宅制度（高優賃）のみ。
  - ※ 「高優賃」…住戸面積 25 ㎡以上、バリアフリー、緊急通報設備を備えた高齢者住宅
  - ※ ●…現状のみどりの里に備わっているサービス    △…備わっていないサービス

### 【転換後のみどりの里のイメージ】



### 【転換後の高齢者住宅の概要】

- 制度名 「サービス付き高齢者向け住宅」（国の制度）  
※平成 23 年 4 月「高齢者の住まい法」が改正され、サービス付き（ケア付き）住宅が法制化された。
- 運営主体 民間事業者（主に介護事業者を想定）
- 新たなサービスの提供  
※既存のサービス内容に加え、24 時間対応できる介護サービスの付加を想定

## 6 収支計算（試算）

《和田みどりの里》

【単位：千円】

現在の収支		転換後の収支	
収入	支出	収入	支出
使用料収入 9,740	賃借料 60,926	使用料収入 16,956	事業費 71,113
東京都補助 0	建物維持管理 7,450	国・都補助 12,528	
	その他 2,755	(満額の80%を想定)	
合計 9,749	合計 71,113	合計 29,484	合計 71,113
収入－支出＝ ▲61,364		収入－支出＝ ▲41,629	
転換後の収支は年額で約 20,000 千円改善される。			

\* 同様に、松庵みどりの里（24年度転換予定住宅。現状でも東京都から家賃補助が出ている。）の収支を計算すると、年額約 4,000 千円の改善が図られる。

## 7 転換による効果と懸案事項

《効果》

- サービスの向上（民間の知恵や力によりサービスの向上が図れる。）
- 経費の削減（投入する経費が従前より節減される）
- 地域の活性化（区民の地域社会への参加、雇用の促進）

《懸案事項》

- 公営住宅法の枠から外れるため、家賃は市場家賃よりは低いですが、公営住宅よりも高くなる。
- 低額所得者向けの高齢者住宅の確保も併行して取り組んでいく必要がある。
- 民間事業者の運営による公平性の担保、健全運営に対するチェック体制及びフォロー

【低所得者向けの高齢者住宅確保の当課の考え方／方向性の検討】

- 区所有のみどりの里（上高井戸・成田東1丁目）を、継続して低所得者向けの高齢者住宅として運営していくことを検討する。
- 都営住宅の移管は、シルバーピア（都営の高齢者住宅）を主たる移管対象として、低所得者向けの高齢者住宅を確保していくことを検討する。
- 区営住宅の運営の工夫（平成21年度から実施）  
区営住宅の1階部分を「高齢者・障害者向けの専用住宅」として活用していく。
- その他、高齢者の民間アパートへの入居支援策を継続して実施していく。

