

令和4・5年度 第4回
神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和5年7月21日（金）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12階

県土整備局大会議室

午後1時59分 開会

○事務局 定刻より少し前ですけれども、委員の皆様方お集まりですので、ただいまより第4回神奈川県住宅政策懇話会を開催したいと思います。

本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は今回より事務局で進行を務めさせていただきます住宅計画課副課長、太田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

出席状況でございますが、本日、一部の委員の方がオンラインでのご参加となっております。

こちらにお集まりの方にはお願いですが、オンラインの方に聞こえるように、ご発言の際はマイクを使ってご発言のほどよろしくお願いいたします。

傍聴者ですが、希望の方はございませんので、ご報告させていただきます。

次に、新しく選任された委員の方がいらっしゃいますので、改めまして委員の皆様をご紹介します。

まず、都市・住宅政策、人口問題の分野から慶應義塾大学名誉教授、大江委員でございます。

続きまして、建築学、都市計画、建築計画の分野から東京大学教授、大月委員でございます。

公募で選出されました北原委員でございます。

不動産学、都市計画、住居学、建築学の分野から横浜市立大学教授、齊藤委員でございます。

福祉行政の分野から横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課長、松村委員でございます。

団地・ニュータウン、高齢者居住、居住政策の分野から東京都立大学助教、松本委員でございます。

続きまして、新たな委員のご紹介になります。

まず、相模原市都市建設局のまちづくり推進部長、加藤宏美委員は、人事異動に伴いまして退任されておりました、後任ですが、相模原市都市建設局まちづくり推進部住宅課長、加藤千恵子委員になられております。

一般財団法人高齢者住宅財団企画部長の落合委員ですが、財団を退職されたことに伴い

まして、委員を退任されており、後任は選任されておりません。

なお、公益社団法人かながわ福祉サービス振興会理事長、瀬戸委員は、本日は所用のため欠席となっておりますので、ご承知おきください。

続きまして、県側の出席者を紹介いたします。

県土整備局建築住宅部長の羽太でございます。

住宅企画・建築安全担当部長の田村でございます。

住宅計画課長の久米でございます。

高齢福祉課長の垣中でございます。

公共住宅課長の田中でございます。

それでは、これ以降の議事進行につきましては、座長にお願いしたいと思っておりますので、大江座長、よろしくお願いいいたします。

○大江座長 皆さん、お久しぶりです。それでは、懇話会を始めさせていただきます。

本日の議題は、「神奈川県高齢者居住安定確保計画について」でございます。

説明は2回に分けてくださるということで、最初は資料1・2の関係でご説明いただきます。では、よろしくお願ひします。

○事務局 それでは、お手元に資料1をご用意ください。資料1をご説明いたします。

令和5年1月26日に開催しました「第2回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について」です。主な議題としまして、「神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定について」、ご意見をいただきました。

委員の皆様からいただきました主なご意見について、抜粋して読み上げさせていただきます。

初めに、「民間賃貸住宅の状況」に対しまして、「民間賃貸住宅の家賃の状況によって新たなゾーニングをしながら計画を立てていく。そこに、公営住宅や公社公団を絡めていく、そういった組み立てが非常に大事である。」

続きまして、「高齢者の賃貸住宅への入居に関する支援」に対しまして、「拒否感を下げするためには、家賃補助よりも、不安やリスクを低減するような福祉関係者の顔の見える関係を構築することが有効。実際に市内の大家や不動産会社の拒否感が下がっているかをヒアリングで確認できるとよい。」

続いて、「改定の方向性」に対しまして、「公的支援だけではなく、民間や地域の力を活用し、高齢者が自立して住み続けられることを盛り込めるとよい。」

「改定の方角性についてコンセプトを整理し、計画に入れていくときの組み直しの際に、柱をどのように表現するか知恵を絞って頂きたい。」

「施策により地域的な濃淡があり、地域ごと（5地域ぐらい）に施策の重点がどこにあるのか表現してみるとよい。」

「その他」といたしまして、前回の資料4の現地視察・ヒアリングについてを懇話会限りではなく、「神奈川県としてエリアや人の特性でマトリクスを作り、場合分けして見られるものを情報提供できるとよい。」

耐震・高齢・CO₂といった課題には、住宅改修が非常に重要で、「県でもグラデーショナルに全体を底上げしていくことを目指す検討をしてほしい。」

といったご意見をいただきました。

引き続き、資料2をご覧ください。資料2は「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュールについて」です。

一番上の表が本日の議題であります高齢者居住安定確保計画です。昨年度は現状や課題の整理、事例のまとめ、方向性について検討いたしました。今年度は本日の骨子案の議論に続き、11月に素案、その後、パブリックコメント等の手続を経て、年明け2月に改定案やパブリックコメントの結果報告を行う予定です。

また、一番下の表が住宅政策懇話会のスケジュールを示しております。本日の第4回懇話会を含め、今年度は5回の懇話会を予定しております。2月の第8回懇話会のみ、第1回懇話会と同様に、確保計画と県営住宅の両計画を併せてご説明させていただきたいと思ひます。

裏面は「懇話会における検討項目」となっております。

資料1、資料2についての説明は以上です。

続きまして、資料3-1の1番をご覧ください。

前回の懇話会にて、「拒否感を下げるためには、家賃補助よりも、不安やリスクを低減するような福祉関係者の顔の見える関係を構築することが有効。実際に市内の大家や不動産会社の拒否感が下がっているかをヒアリングで確認できるとよい」、「拒否感のデータの神奈川県版はあるのか」といったご意見をいただきました。

そこで、過去に民間賃貸住宅への高齢者入居に対する拒否感に関するアンケート調査を行っている茅ヶ崎市へヒアリングを行いました。

市では、令和元年度に不動産事業者等を中心にアンケート調査を行いました、以降の

調査は実施していないため、拒否感の変化等については分からないものの、窓口業務をしている中では、『『高齢』を理由とする入居拒否感はあまりなく、精神障がい者や近隣トラブルが生じやすい方の入居が非常に難しいと感じている』といった内容を聞き取りました。

続いて、2番をご覧ください。

県では、平成30年度に住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関するアンケート調査を実施しており、今回、当時と同様のアンケート調査を実施し、拒否感等の変化を確認しました。

調査対象は、神奈川県居住支援協議会事業である「かながわあんしん賃貸支援事業」の協力不動産店として登録されている業者としております。前回調査では、全466社のうち118社から回答、今回は、483社のうち229社から回答があり、回答率が上がっていました。

続きまして、3番をご覧ください。

賃貸住宅の媒介に際し、過去5年程度で、「家主から住宅確保要配慮者について、断るよう言われたことがあるか」という質問に対する結果です。

表中、赤枠で示しております高齢者、知的・精神障がい者、外国人の入居に関する拒否感は依然として高いものの、拒否感なしの割合が増加しています。

また、表中、赤い矢印で示しております低額所得者、高齢者、知的・精神障がい者、外国人の入居に関して拒否感がある割合の減少幅が大きくなっております。

4番をご覧ください。

問1で、家主から住宅確保要配慮者について、断るよう言われたことがある場合、「家主が断った理由は何か」という質問に対する結果です。

表中、赤枠で示しております「病気や事故（孤独死等）に不安がある」、「他の入居者とのトラブルに不安がある」の割合が高くなっています。また表中、赤い矢印で示しております「家賃の支払いに不安がある」の割合の減少幅が大きくなっています。

5番をご覧ください。

賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者を受け入れやすくするために、有効と思われる対策は何かという質問に対する結果です。

表中、赤枠で示しております「滞納家賃の保証」、「緊急時連絡体制」の割合が依然として高くなっています。また、表中、赤い矢印で示しております「公的な保証人制度の設置」、

「原状回復等の費用補償サービスの活用」の割合の減少幅が大きくなっています。

6番をご覧ください。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関する自由記述の一部です。

高齢者関係について、「緊急連絡先や家財等の処分等の対策が必須」、「孤独死した際の諸々の家主負担の軽減は急務」との意見がありました。

低額所得者について、「管理会社が相談できる場所が欲しい」、「対応は管理会社が行うため、家主がOKを出しても管理会社が対応困難と思えば断ることとなる」との意見がありました。

生活保護関係については、「生活保護受給者が亡くなった場合、保護費はその月までしか出ず、原状回復等に時間を要するほど貸主負担が多くなる。1人でも事例があると、貸主はその後断わることになる。貸主側の理解が必要」との意見がありました。

続いて、7番をご覧ください。

その他、外国人関係、更生保護対象者、補助・税控除・公的保証関係、行政との関係などについて、さまざまなお意見をいただいております。

○事務局 続いて、8番ですが、図の拡大図が資料3-2にございますので、そちらをご覧ください。

地域別の分類としまして、高齢者の住まいについて、地域等の特性に分類することは難しいですが、市街地や郊外部、住宅の種類などで分類し、特徴的な取り組みなどを整理しました。

図は、ページ左側が、「地域・住まい別のマトリクス」としておりました、ページ右側が、第2回懇話会の際にご説明いたしました現地視察・ヒアリングを行った施設などの一覧です。それぞれの分類に係る資料が分かるよう示しております。マトリクスを含めた現地視察・ヒアリングの資料は、改定計画とともに、住宅政策懇話会の一部資料として県ホームページにて掲載する予定でございます。

資料3-1に戻りまして、9番をご覧ください。

県内の65歳以上の「介護度別の将来人口推計」です。こちらは大江座長にもアドバイスをいただきながら、住宅計画課で独自に算出したデータとなっております。

表の赤字で示しておりますのが要支援・要介護の人口で、赤字はその割合です。時間の経過とともに、要支援・要介護の割合が増加する結果となりました。

資料3-1、3-2の説明は以上です。

○大江座長 それでは、今の説明に関しまして、ご質問あるいはご意見をいただきたいと思ひます。どなたからでも、という感じですが、多分、大月先生がいろいろご指摘いただいた点に関してここで作業して下さったという側面もあるかと思ひますので、大月先生からどうぞお願いします。

○大月委員 非常に丁寧にフィードバックの作業をしていただきまして、ありがとうございます。今回、5年ぐらい前との比較ということで、世の中の認識が深まって、状況が多少緩和したのではないかと思ひて聞いておりました。なので、全体としては、国も県も市町村も、関連の事業者さんも、居住支援とか住宅セーフティネットという方面で随分頑張られた結果だと感じております。

でも、まだ課題が幾つか残っている感じなのですが、特に資料3-1の6ページ、7ページの自由記入にあるのがやはり課題だと思ひております。1つは、高齢者よりも、特に知的障がいとか、あるいは外国人といった、他人と交わることが苦手な方々というのをどうするのかというのが表れているのかなと思ひます。

あと、高齢者関係でいうと、あくまでも孤独死とか、死後事務をどう担っていくのかというところがありますが、これに関しては、近年、家主保険とかの制度が充実というか、競争的にどんどん出てきているので、県としては、ここに管理会社のことも書いてありますが、そうした家主さんとか管理会社に対する適切な情報提供が非常に重要ではないかという気がいたしました。

私としては特に質問ということではないのですが、ご説明をいただいた分に関して感想でございます。

○大江座長 では、引き続き、齊藤委員からございましたらどうぞ。

○齊藤委員 ご丁寧な説明と、ご丁寧な資料のご提供をいただきまして、ありがとうございます。大変興味深く聞かせていただきました。

住宅確保要配慮者といっても、資料3-1の3番でも、いろいろな方がおられるということで、一口に住宅確保要配慮者といっても、高齢者、外国の方、障がい者などさまざまです。1点教えていただきたいことがございまして、5番のところ、Q3です。どういったものが有効な対策かというのは、これは高齢者とか障がい者というような要配慮者の中身に応じて、こういった求められるものが違うのでしょうか。ほぼ同じという理解でよろしいのでしょうか。そのあたりをもし分かれば教えていただきたいと思ひました。

○久米住宅計画課長 今このアンケート自体の分けとしては、実はそこまで細かい分けは

ございませんが、それぞれの住宅確保要配慮者の方の状況に応じて、こういったことも求める対策が変わってくるのではないかと考えております。

○齊藤委員 私もそう思いました。要配慮者と一口で括って、より適切なことができるのだろうかという問題意識でございます。ご丁寧な説明ありがとうございます。

○大江座長 続けて、北原委員、何かございますか。

○北原委員 感想のようなものになりますが、先ほど大月先生がこうした要配慮者向けの情報提供が非常に重要とおっしゃったお話に大変同感です。同時に、後半の資料にもありましたが、住宅とか不動産というところだけでなく、要配慮者への入り口になるような、例えばケアプラザみたいな福祉施設とか、あるいは若者の居住支援をやっているようなNPO団体とか、そうした窓口への情報提供みたいなものをある程度まとめていかれると、幅広く有効な施策になっていくのだろうなということを感じましたので、申し上げさせていたただきたいと思います。

○大江座長 では、どなたからでもご意見、ご質問があれば、どうぞご発言いただきたいと思えます。

○松本委員 感想のようなものになるのですけれども、多摩の他のエリアで調べたときも、精神障がいあるいは知的障がいのある方への大家さんの拒否感が非常に強いということと、大家さんの方は例えばオーケーだよと言っているけれども、意外と管理会社の方でストップしているケースもあって、そのあたりを今後少し丁寧に見ていく必要があるのかなと思っております。

あと、資料3-1の4ページでも、大体は皆さんよい方向にいつているのですが、四角で囲っていただいている「他の入居者とのトラブルに不安がある」というところだけは逆に数字が増えている。

さらに、先ほど管理会社の方の感想からすると、家主さんが1回そういうトラブルがあると、やはり懲りてしまうというか、抵抗感が強くなるというところがありましたので、このあたりが例えばNPO的なものが入るとか、そういったことも含めて、これをうまく防いでいくことが、恐らく今後すごく重要になるという感想を持ちました。

○松村委員 私も感想になるのですが、私は高齢者施設の関係を普段担当していますけれども、資料3-1を見て、近い部分があるのかなと感じています。

実は今、特養とか老健になかなかお入りになれない方の状況を調べているところですが、6番の「自由記載」でいけば、「緊急連絡先や家財等の処分等の対策が必須」と書いていた

だいていますが、身寄りの方がいないとか、身寄りの方が遠方だと言われると、施設が対応に苦慮することがあるとお聞きしています。

最近増えているのが利用料の滞納です。昔からあった話ではあると思うのですが、私たちにも相談いただくことが多いです。

今私たちの課題感としては、今まではどちらかという、介護保険の世界では、もうそれは介護保険になったから民民の世界だということやってきてはいるのですけれども、なかなか難しい問題です。横浜市はまだ取り組めてない部分もありますけれども、県内の近隣の都市でも、この辺の死後事務の話ですとか、そういうところで先進的な取り組みをしている市町村さんがありますので、少しずつそういうところに取り組んでいかなければいけないなと思って、今、神奈川県さんの資料を見ながら、全く同じ状況だというふうに感じた次第です。

○大江座長 民間のアパートで起きていることは、他の専門の施設の中でも同じようなことが起きているということなのですね。

加藤委員、いかがでしょうか。

○加藤委員 私は相模原市で市営住宅と居住支援協議会を担当しております。高齢者の方も市営住宅にも多く入居されておまして、今、皆様方がおっしゃられたとおり、住宅使用料、いわゆる家賃の滞納ですとか、あとは緊急連絡先の確保ができないといったご相談は多く受けております。

また、居住支援協議会の方も、本市は高齢者に的を絞らして、不動産団体ですとか、NPO法人と協議を重ねているのですけれども、今までも横浜市さんとか松本委員がおっしゃられたように、死後の家財処理とかがすごく問題になっている。

それと、私が最近感じたことは、ここで市営住宅の募集があったのですけれども、精神障がいの方からすごく多く申し込みがありまして、その方々の年齢が決して若くないんですね。精神障がいを抱えた50歳代の方が、80代のお母様とお住まいになっているといった世帯が結構ありました。今後はやはり高齢化に伴い、プラスして精神障がいをお持ちになられている方も高齢化になっていくということも、居住安定の課題となるのかなと感じております。

○大江座長 本当にそのとおりだと思います。

この資料を拝見して感じたことをお話しいただきましたけれども、今まで出た感想といひますか、それに関して県の側から何かご発言があればお願いします。

○羽太建築住宅部長 資料3-1の県で行ったアンケートですが、解説をしますと、もともとはセーフティネット制度を立ち上げたときに、指標となるものを、後で評価できるような形で、最初にアンケートをとって、次期の改定時期に、もう一度同じアンケートを取れば、家主の拒否感はどうなっているのかという比較ができるなというところで、このアンケートを実施しました。さらに今回やってみて、セーフティネット制度等を進めてきた結果、かなり浸透したところがあって、拒否感は減っているというところは、私どもも非常によかったなと思っております。

とはいえ、事実、高齢者、あとお話がありました精神障がい者の方ということで、まだまだ拒否感が高いところがございます。死後事務などもまだまだやらなければならない話があるのだなというふうに「自由記載」からも受け取れますので、次期の住生活基本計画の改定のところでも、こうしたところに少し取り組んでいきたいと考えております。

○大江座長 ちょうど立ち上げのころというのは、羽太さんが担当の課長でいらしたころで、よく覚えていますがけれども、そのときに始められたものが5年たってどういう状況かということですね。

これは後半の意見交換でも出てくるかもしれませんが、それぞれ支援が必要な人たちに対して、第一義的には家族とのコンタクトということなのですが、それができない場合にどうするかというので、広く考えると居住支援の中にそういうものが含まれている。大月先生はその辺のところをいろいろやっていたらっしゃるようですが、こういった課題に関して、今、解決に向けての取り組みとか、可能性とか、その辺はどういう状況なのか、もしおありでしたら教えていただければと思いますが、いかがですか。

○大月委員 私自身は全国居住支援法人協議会（全居協）の理事をやっています。その理事は結構働かされる理事で、全国の居住支援に取り組んでいる団体さんの調査とかをやっております。

あと、先だって国の方で開かれております新しいセーフティネットの検討会の座長をやらされています。それは始まったばかりですが、現状でいうと、それを具体的にどういう方向で国の施策あるいは自治体の施策として解決すべきかという既定のプランがあるわけではないので、手探りで探っているというのが現状です。

最近わかってきているのは、住宅局など、国交省系の話の中でも、サービスが付随する住宅提供がもっとできないだろうかというのが1つ課題になっています。これは既にある建物に、外部からサービスをどうつけるかという話と、そもそもサービスを一体とした住

宅をどう提供するのかという2つが考えられるので、そのあり方というのにも検討しなければいけないなというところが建物方面です。

あと、厚労省を中心とした支援の方面でいきますと、貧困者とか、高齢者とか、障がい者とか、母子家庭とか、伝統的には「者別」に縦割りで支援されているのですが、住宅のない人をつぶさに観察すると、結局、路上に行ったり、シェルターに入ったり、ネットカフェに行ったり、場合によっては刑務所に入ったり、他の施設に入ったりということで、同じ人間が、厚労省でいろいろな「者別」対象になって、厚労省のそれぞれの担当の帳簿には出たり入ったりしているのです。

ところが、同じ人がそういうふうに行ったり来たりされているので、例えば英国でいうと、ホームレスネスという概念があって、不安定居住者というカテゴリーをちゃんと把握しておいて、そういう方々の住宅の支援の施策を底上げするというのが恐らく2つ目の重要な課題です。

3つ目は、これは以前からいわれていることですが、相談機能をちゃんとしたほうがよい。単なるお金がないという問題だけではなくて、よくあるのは、生まれつきか後天的かは別問題として、軽く知的障がいとか、軽く精神障がいがあるという方が、いろいろな生きづらさを経験されているケースが非常に多い。

そういう方々本人が、そういう属性を持っていることに気づかれずに過ごされて、いろいろな方々にご厄介になっているというのが割と多いらしいので、そうした人に寄り添いながら、伴走型支援というのがよくいわれているのですが、そうした伴走型支援と総合相談支援をどうくっつけていくかというのが非常に重要になっています。課題があまりにも複雑なので、なかなか一言では言えませんが、そういう構造を明らかにした上で対処しようということです。

一部では住宅の施策と福祉の施策をちゃんとマージして一体的にやっていったほうがよいというご意見もあつたりしますが、実際、霞が関あたりは、それはなかなか難しいので、連携ベースでちゃんとやっていきたいと思いますというのが今の方向性らしいです。

お答えになってないかもしれませんが、今そのようなところを見聞きしております。

○大江座長 この問題はこれから恐らく将来にかけて広まっていくといいですか、深刻化していくといいですか、それへの対応をどうしていくかというのは今始まったところだと思います。引き続き今後計画が改定されていったりする中で、この問題の比重が大きくなっていく可能性があり、今日ご発言いただいた大月先生のお話などもまた生きていくので

はないかと思えます。

あと、介護度別の将来人口推計は、私の方からお願いして、しっかりやっていただいていたありがとうございましたということを申し上げておきたいと思えます。

それでは、次に進ませていただきたいと思います。資料4・5・6を中心とした形での骨子のご説明です。では、よろしく申し上げます。

○事務局 では、資料4をご覧ください。「神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定骨子案の概要について」です。

01「改定の概要について」。

現計画は、2019年度から2028年度までの10カ年を計画期間とする「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく計画として、2019年3月に改定しました。原則として5年ごとに見直しを行うこととしておまして、2024年3月に改定を行う予定です。

2022年3月に改定しました「神奈川県住生活基本計画」及び2024年3月に改定予定の「かながわ高齢者保健福祉計画」との調和を図り、住宅施策と福祉施策の一体的な取り組みを総合的かつ計画的に推進することにより、神奈川県において、高齢者の居住の安定を確保し、高齢者が安心して生き生きと暮らせる社会を実現することを目指します。

02「第1回・第2回住宅政策懇話会の検討を踏まえた改定の方向性について」。

これまで高齢者を取り巻く現状から、「自宅（持ち家）に住まう高齢者」、「借家に住まう高齢者」、「高齢者向けに整備された借家、又は施設」の3つの視点の課題や基本認識を共有し、改定の方向性を検討してきました。

議論の中で、「改定の方向性について、コンセプトを整理し、計画に入れていくときの積み直しの際に、柱をどのように表現するか、知恵を絞る必要がある」といったことや、「年齢による違いや、3つの視点に横串を刺すような視点が必要である」、「県がどの施策に注力しているのかがわかるとよい」といったご意見をいただきました。

そこで、改定計画は、「地域」、「住宅・施設」、「セーフティネット」の3つの構成としまして、住宅施策と福祉施策の一体化を図ること、キーワードや事例はコラム等で示し、施策本文をスリム化することで、施策を分かりやすく表現することとしています。

03「施策目標の考え方について」。

高齢者の暮らしをベースに、ア「高齢者の暮らしを地域で支える取組等」、イ「高齢者の暮らしを支える高齢者向け住宅や施設の整備」、ウ「高齢者の住まいのセーフティネット機能の充実」として、図のような包含関係をイメージしております。

04「改定計画の構成案について」。

第1章は「計画改定の趣旨等」です。改定のポイントは、現計画を踏襲し、一部、時点修正をすることです。

第2章は「神奈川県の高齢者を取り巻く現状と課題」です。改定のポイントは、新たなデータにより現状分析した課題を再整理することです。

第3章は「高齢者の居住の安定確保に向けた施策の基本理念・目標」です。改定のポイントは、再整理した課題に対応する施策を整理することです。

基本理念は、「人生100歳時代に向けて、高齢者が安心していきいきと暮らせる『いのち輝く住まいまちづくり』の実現」とし、施策目標と、高齢者向け賃貸住宅等の供給目標を示します。

第4章は「高齢者の居住の安定確保に向けた取組（目標達成のための施策）」です。改定のポイントは、第3章と同様に、再整理した課題に対応する施策を整理することです。既存施策の見直しや新規施策の追加をしています。

第5章は「計画の実現に向けて」です。計画の推進体制と進行管理を示します。改定のポイントは、現計画を踏襲し、一部、時点修正をすることです。

資料4の説明は以上です。

続きまして、資料5をご覧ください。「神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定施策体系について」です。

左側は、現在の高齢者居住安定確保計画の内容を示しており、中央が、改定計画案です。右側の上段は、昨年3月に改定しました神奈川県住生活基本計画の内容で、高齢者に関する施策を抜粋して記載しております。下段は、「かながわ高齢者保健福祉計画」です。こちらは今後改定作業に入ることから、詳細は未定となっておりますが、素案検討の段階で整合を図ってまいります。

改定計画は、現計画を初め、関連する計画の内容を取り込み、調和を図っていきます。改定計画の赤字の下線の部分は、新規施策を示しており、下線のない施策についても、内容の修正や分かりやすい表現となるよう見直しをしています。

「改定計画」の枠では、「基本理念」、「計画期間」の下に、「高齢者の居住の安定確保に向けた取組」を示しております。

1「高齢者の暮らしを地域で支える取組等」。

(1)「暮らしを支える地域の体制整備」は、ア「居住コミュニティの活性化につながる

住まいまちづくり」、イ「地域包括ケアシステムの強化」、ウ「地域で支えるための人材育成」、エ「多世代居住と地域包括ケアの連携した取組」で構成しております。

(2)「住み慣れた地域における継続居住の実現」は、ア「高齢期の住まいに関する多様な情報の提供」、イ「安全・安心な住まいの確保の促進」で構成しております。

(3)「住まいにおける介護の充実」は、ア「家族介護支援等のための取組の推進」、イ「住まいにおけるケアの適切な提供」、ウ「介護サービス等の情報提供の充実」で構成しております。

2「高齢者の暮らしを支える高齢者向け住宅や施設の整備」。

(1)「高齢者向け住宅の整備」は、ア「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進」、イ「高齢者向け賃貸住宅に関する取組の促進」で構成しております。

(2)「施設の整備」は、ア「介護保険施設及び居住系サービスの整備」で構成しております。

3「高齢者の住まいのセーフティネット機能の充実」。

ア「公的賃貸住宅における高齢者向け住宅等の供給及び適正管理の促進」、イ「民間賃貸住宅等の活用による低廉な高齢者向け賃貸住宅の供給促進」、ウ「高齢者の安心居住に関する取組の促進」で構成しております。

一部の項目の後ろに記載しております「重点施策」とは、課題への対応や目標達成に向けて重点的に取り組むべきものを示しております。

続いて、資料6をご覧ください。「神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定骨子案について」です。

この資料では、改定骨子案の中で、肝となる部分を取り上げまして、それぞれの検討に至った背景や論点を示しております。

スライド1番、「施策構成案」。

「施策の考え方について」は、「高齢者の暮らしをベースとし、施策を分かりやすく表現する」こととしています。

現計画では、施策目標をハードとソフトの2本柱で構成しております。これらは行政の所管ごとの構成となっており、県民にとって分かりにくい面がありました。そこで、改定計画では、読み手の視点を重視することを検討し、施策目標を「高齢者の暮らしをベースとした『地域』、『住宅・施設』、『セーフティネット』の3本柱」を案としております。

また、施策目標1の「高齢者の暮らしを地域で支える取組等」では、施策の大項目ごとに、目安となる自立を含む介護度をバーチャートを用いて表現し、県民の方にとって取り組みなどが自分事であることを意識してもらえるよう示しております。こちらのバーチャートの自立というところは、主にプレシニアやアクティブシニアを示します。

以上を踏まえまして、ここでの論点としましては、「3本柱としたことで、県民にとって分かりやすい施策体系になっているか」とします。

続いて、スライド2番、「主な新規の施策」です。

施策①「高齢者の暮らしを地域で支える取組等」から、「地域の空き家等を活用した活動拠点などの確保」です。

背景は、前回の懇話会まで、高齢者が自宅（持ち家）や地域に住まい続けるためには何が必要かについて検討を進め、「多世代が支えあう住まいまちづくりの推進」や「地域包括ケアシステムの深化・推進」を見直しの方向性としていました。

それぞれ別の施策として記載していましたが、本来は地域の中で渾然一体としてあるので、1つに重ねることで、住宅と福祉の一体的な取り組みとなるよう記載したいと考えています。

そこで、住宅と福祉の双方が連携して、地域の空き家等を活用した拠点や活動の場などの確保に取り組むことを施策として位置づけることとしました。

また、「多世代居住と地域包括ケアの連携」としまして、多世代居住のまちづくりの概念図と厚労省の「地域包括ケアシステムの姿」の図を重ねたものを今回新たに作成しました。厚労省の「地域包括ケアシステムの姿」の図をベースにしまして、中心は「住まい」としています。

「住まい」の周りにあります中層には、「地域のまちづくりの中核」となる「拠点」を配置しています。「拠点」の要素には、多世代居住のまちづくりの図にあるように、健康づくりや空き家の活用、人のつながり、防災・防犯、見守り、多世代交流や情報の場などがあります。介護・医療・生活支援等のコーディネートの役割を果たす地域包括支援センターも拠点の1つと捉えております。また、サ高住につきましては、住まいでありながら拠点にもなることから、「住まい」と「拠点」にまたがるように配置しております。

外層には、「地域包括ケアシステムの姿」の図にあるように、介護、医療、生活支援・介護予防といった機能があります。これらは地域住民が直接的に利用・関係する一方で、地域拠点の一部ともなり得るもので、地域で暮らす高齢者を幅広く支えている機能であるこ

とから、「住まい」や「拠点」を包む外層に配置しております。

ここでの論点は、「多世代居住と地域包括ケアの連携には、どのような仕組みなどが必要か」とさせていただきます。

スライド3番、「主な新規の施策」の施策②「高齢者の暮らしを支える高齢者向け住宅や施設の整備」から、「地域の福祉拠点となるサービス付き高齢者向け住宅等の整備・推進」です。

背景としまして、サ高住については、制度創設時より、登録戸数の目標を設定しまして、地域の福祉・医療・交流の拠点となるよう整備が進められてきました。

本県におきましても、令和5年6月末現在で1万5037戸が登録され、また、多くの住宅に介護事業所等が併設され、地域の福祉サービス等にも一定の役割を果たしている状況となっています。

しかしながら、真に地域の高齢者の生活拠点となっている事例はまだ少ない状況です。

下段の表は、第1回住宅政策懇話会でお示ししました資料を再掲したもので、県所管区域のサ高住の併設施設の状況です。併設施設があるものは75%を占めておりまして、通所介護事業所や訪問介護事業所の割合が高いです。

また、前回の懇話会でお示ししました現地視察・ヒアリングでも、視察先の候補の検討などにおいて、地域の拠点となるものや交流の機能があるものを考慮してみまして、サ高住では、学研ココファンやコンチェラート相武台、わかたけの杜などを視察・ヒアリングさせていただきました。これらの事業は、地域に開かれるための仕組みづくりやイベントなどがうまく機能していて、地域の高齢者の生活拠点となっていました。その他県内での事例はまだ少ない状況です。

ここでの論点は、「今後、サ高住は地域の中でどうあるべきか（また、地域の福祉・医療・交流拠点となるために、どのような取組が必要か）」とします。

続いて、スライド4番、「主な新規の施策」。施策③「高齢者の住まいのセーフティネット機能の充実」から、「生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給の検討」です。

背景としまして、前回の懇話会まで、低額所得の高齢者世帯に良好な住まい（借家）をどう確保していくべきかについて検討を進め、「居住支援法人等による生活支援サービス付きサブリース住宅の推進」を見直しの方向性としていました。

また、今回行いました入居拒否感のアンケート調査で、高齢者の入居に対する拒否感の割合は、5年前と比べ減少しているものの、依然として高い状況であることが分かりまし

た。

そこで、高齢者の入居後の管理やトラブルを危惧する賃貸住宅の貸し主の不安解消の緩和と、高齢者の見守り支援の機能を持つ生活支援サービス付きサブリース住宅の取り組みの支援や、空き家等の活用と福祉サービス等との連携により、家賃の低廉化の検討を行うことを施策としました。

下段の表は、資料3-1の入居拒否感アンケートの一部を抜粋したものです。

ここでの論点は、「サブリースによる『生活支援サービス』の質をどのように担保していくべきか（また、サブリースの実施主体に求められることは何か）」といたします。

生活支援サービスの内容はサブリース事業者によって異なりますが、低廉化のために実際に機能していないといったことがないよう、生活支援サービスの質の担保が求められます。

スライド5、「サ高住や施設等の供給など」。

初めに、「サービス付き高齢者向け住宅の供給目標量」についてです。

今回は高齢者人口の増加を反映しましたトレンドの推計値から算出した値としています。

概要としましては、近年のトレンドがおおむね一定のため、高齢者人口の増加と入居率を反映したトレンド推計を採用しました。

次に、中段の「高齢者施設等の整備」についてです。こちらは『『かながわ高齢者保健福祉計画』による目標量』としています。概要としましては、市町村が見込んだ3年の計画期間中の整備目標としております。

ここでの論点としましては、「サ高住の供給量について、どのような水準を目指すべきか」とさせていただきます。

サ高住の供給量に関する状況について、キーワードとして挙げております。

「高齢者向けの住まい等の供給について」。施設などの供給は、大幅な増加が見込めない中で、サ高住の供給量が頭打ちとなっている要因の1つに、特に介護度が高くなると利用料が高くなる傾向があることや、スタッフの不足などが考えられます。

「在宅サービス志向」。自宅に住まい続けることを希望する高齢者が多く、在宅サービス

志向は高いです。特に小規模多機能型居宅介護などの地域密着型サービスの充実を国は推進しています。

また、国では、都市部における居宅要介護者のさまざまなニーズに柔軟に対応できるよう、複数の在宅サービス（訪問や通所系サービスなど）を組み合わせ提供する複合型サービスの類型などを設けることも検討しています。

資料のご説明については以上です。

○大江座長 資料がたくさんあるのですけれども、資料4が概要、全体を俯瞰する形で、資料5がその詳細なものです。それらをまとめてポイントを整理したものが資料6でございます。ですので、資料6を中心に、これを手元に置きつつ、他に関連する資料といったものを必要に応じて参照するということになっております。これらの資料を脇に置きながら、資料6で意見交換を進めてまいりたいと思います。

そして論点を整理して下さったのが、それぞれのページの下に緑色のところに白抜きで書いてあります。論点が全部で5つございます。

最初の論点は、全体の施策体系に関して、全体がどうかということと、2番目が、多世代居住と地域包括ケアの連携にはどのような仕組みが必要か。これは全体を少しブレイクダウンした中にあるレイヤーですけれども、そこから次の3・4・5に関しては、割と具体的なところに踏み込んで、サ高住の問題と、それからサブリースによる生活支援サービスの質をどう担保していくかということになっています。

順番としては、3番目、4番目、5番目ぐらいのところから議論していったら、1・2という、少し抽象度を高めていくところについてご意見をいただいたほうがいいかなと思っているのですが、そんなことでよろしいでしょうか。大月委員、齊藤委員、よろしいですか。

その前に、今の説明でまだちょっと把握できてないというようなご質問がありましたら、まず、そこらいきましょうか。何かございますでしょうか。

では、大月委員、どこから議論したいですか。

○大月委員 複雑なので、今の大江先生のご意図を私はいまいち理解できなかったかもしれませんが、資料6。

○大江座長 資料6の5つにわたる論点のところを1つずつ意見交換していきたいということです。その論点の5つも、いわゆる抽象的というか、全体にわたるところから、割と具体的なところに行っているんで、具体のところから行ったほうがいいかな。つまり、ペ

ージでいきますと、3番目、4番目、5番目、「主な新規の施策」という割と具体的なところから行く手があるかなと私は判断したのです。

○大月委員 資料6でいきますと、3枚目が2ポツ、「主な新規の施策」、3ポツも4ポツも「主な新規の施策」、この3つという整理。

○大江座長 2番目の「主な新規の施策」は、「多世代居住と地域包括ケアの連携」と、抽象度が少し上がる部分かなと思っているので、その次の「サ高住は地域の中でどうあるべきか」、それから「サブリースによる『生活支援サービス』の質をどのように担保していくか」、それから「サ高住の供給量」といったサ高住関連と新規の生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅というあたりの意見交換を踏まえて、前に戻って、「多世代居住と地域包括ケアの連携」の方に行き、最後に、「3本柱としたことで、県民にとって分かりやすい施策体系になっているか」というところに戻ってくるということ考えたのですけれども、逆に分かりにくいかな。

○大月委員 私の理解を言いますと、2ポツの「主な新規の施策」の「施策①」が多世代居住と包括ケアで、抽象度の高い大枠のところかと思うのですが、私が聞きながら理解していたのは、ここに「背景」というのがあって、基本認識1「自宅（持ち家）に住まう高齢者」と書いてあったので、ここは戸建てを中心とした家々をどうしていくのかという話かなと私は思って聞いておりました。

次の3ポツの「主な新規の施策」については、「背景：基本認識3」で「高齢者向けに整備された借家、又は施設」と書いてあったので、先ほどご説明のありました「低廉な生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅のモデルの検討」のあたりがここに入ってくるのかなと聞いておりました。

それから、4ポツの「主な新規の施策」は、セーフティネットで、基本認識2「借家に住まう高齢者」と書いてあります。つまり、誰に対してのどの辺に対するメッセージかということで聞いておりました。

そういう理解ですが、先生のおっしゃるように、3ポツと4ポツのところからいわせていただきますと、3ポツでは、サ高住がどうするかということで、今までのサ高住でいいのかという話。1個でも2個でもモデル的に県として実現していったら大変すばらしいなと思いましたので、ぜひ実現していただきたいというのが3ポツに対する意見です。

4ポツに関してのセーフティネットは、先ほど前半の議論でありましたように、高齢者に対する相談窓口というか、相談支援の保証をどうしていくかというところがもうちょっ

と書かれていたほうがいい。これは2ポツ、3ポツにも関わるところかもしれませんが、借家の建替えで追い出される高齢者が意外と多くて、そういうことも踏まえると、相談支援の機能をどうするかという話です。それから、前半でも話がありました家主への情報提供によって、住まいの安定性を確保していくとか、その辺をもうちょっと入れ込んでもいいのではないかと思ったのが3ポツ、4ポツのところの私の感想でございます。

○大江座長 ここで十分ではないのではないかとお感じになったのは、高齢者に対する相談の機能。それはサ高住に住んでいけばはあるけれども、そうじゃない借家住まいの方とかの相談の場所が、十分に整備されてないのではないか。それと同時に、家主さんも、多分高齢化している家主さんが結構多いと思いますが、そういう方たちが自分の借家の物件をどういうふうに経営していったらいいのかということに対する相談というのにも必要かというご意見だったと思います。

そこに関して、県の方から何かレスポンスがございますでしょうか。

○久米住宅計画課長 イメージとしては、資料6の3ポツですが、右に絵が描かれていると思うのですが、これはサービス付き高齢者向け住宅が最初に出たときに、国の方で作成されて、国交省さんと厚労省さんが作られたパンフレットということです。サービス付き住宅が地域のいろいろな交流拠点ですとか福祉拠点になっても行くというイメージで最初に作られたものです。

実際、併設施設自体は現実的には割と作られているのですが、本当にこういった地域の開かれた拠点になっているということはあまりないと我々認識して、そういったものを作っていくためにどうするべきか。また、サ高住は今、数的には少し頭打ちになっているという状況もございますので、そういった中で、改めてサ高住を見直して、地域の中でうまく使っていくためにどんなことをしていくべきなのか、抽象的なお話になってしまうのですが、そういったこととなります。

こういったサブリースみたいなことでサービスを一緒にくっつけてやっていくという必要性は我々も非常に感じているところですが、金額はその分高くなるということで、そこをどうやっていくのか。それから、低廉化という話が入ってきたときに、質が低下していくというのを非常に恐れているという部分もございますので、そういうところをどうやって担保していったらいいかというのを今悩んでいるという状況でございます。

○大江座長 私の方で整理しますと、サ高住は実質的に特定施設の代替的なというか、特定施設が介護保険の中で占める重みの問題があって、市町村は有料老人ホームをあまり作

りたくない。介護保険財政に対する重しとなるということがあって、その分を、必要などきに必要なサービスを買っていくという形のサ高住の方で担うということになってきている。

しかし、有料老人ホームでも一番安いところで、全部月額の支払いだとして、最低でも20万円から25万円の間ぐらいだと思うので、サ高住でも入れる高齢者は非常に限られていると思われます。

そうすると、そういうサ高住のようなものに入るニーズがあるのだけれども、経済的な余裕がないという方たちに対して、個別にアパートに住んでいるという状況で、不足する分というか、そこで足りないものを供給していくために、生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅というようなものの社会的なニーズがあるのではないかということで、それをここで提案していただいているということだと思うのです。

ですから、マーケット的にはかなり違うところを見ているのじゃないかなということなのですが、そういう理解でよいですか。それとも意図は違いますか。

○久米住宅計画課長 まさにそういったところで、サ高住の価格帯の話ですとか、それから、そこに入れないような方々、民間の賃貸住宅に入られる方々をどうしていこうか。そういった少し違うところの話をそれぞれ解決していく部分があるのかなということを出させていただいております。

○大江座長 今日の資料にもありますように、住宅セーフティネット法ができて、そういう視点で見ているときに、実際には要配慮者の相当部分が高齢者であるということなので、高齢者居住安定確保計画の中にそういう部分がかかり入ってきているということだと思うのです。

そのような感じだと思いますが、齊藤委員、どうでしょうか。

○齊藤委員 まず、4の「主な新規の施策」で、今議題になりました「生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給の検討」ということで、非常に意欲的な試みを実践されていこうとされていると理解いたしまして、敬意を表したいと思います。

気になりますのは、サブリースをするような方々と生活支援サービスを提供するような方々とは従来別です。サブリースをするノウハウがある方々が、分かりやすく言うと、不動産業だとしたら、そういった方々が、生活支援サービスを上手にサポートしていけるかということ、あまり得意ではない。つまり、従来ばらばらの業態の方々が1つになって、1つのものを提供していくということですから、そこに対する上手なマッチングが必要な

かなと思います。どちらかがやればよいというのではなくて、両方が上手に連携していくようなビジネスモデルの構築が必要なのかなと思ってお話を聞いていました。

そして、今想定している生活支援サービス付きサブリース住宅というのは、今の議論で言うと、サ高住に入る方々とは収入層が違うという理解だという話題がありましたが、私はちょっと理解が違っております。

サ高住というのは、建物の中に皆さん集まって住んで、そこで集中的にサービスが提供されるのに対して、個別の住戸を借り上げて、個別の住戸ごとにサービスを提供するということは、建物全体は、全員が高齢者というわけでもない。そういうことからすると、こちらは比較的サービスが軽い方でいいのかなと思ったものですから、収入層の切り分けもあるかもしれませんが、程度というか、サポートの支援の強度によって使い分けをしていくという発想も要るのではないかと聞いておりました。

ただ、おっしゃるように、サブリースをするということは、借り上げる住宅と市場価格に差が生まれなければいけない。その差が生まれなければいけないのに、さらにそこに生活支援サービスをつけるという意味では、市場のメカニズムで成立させるのは難しいからどうすればいいのかなというのはおっしゃるとおりでございますので、そこに対する工夫が要るということだと思います。

それと関連しまして、前の2の「主な新規の施策」の「高齢者の暮らしを地域で支える取組等」で、またこの後も大きな議論をしていくのかなと思ったのですが、こちらが戸建ての持ち家を想定しているとは限らないのかなと思いましたが、持ち家と言えばマンションもありますので、マンションみたいなところは、意外に集合住宅で集会所みたいな場があって、そういったところが高齢者を支える拠点にもなり得る。

そういうことからしますと、そういった集合住宅で集まる場があるようなところ、そしてある程度横のつながりがあるところ、そういったところをサポートして支援していく。できる限り皆さんがご自宅で暮らしていくことを支援していくという考え方を1つ強化していく方法もあるのかなと思いました。

マンションだからマンション政策でやればよいじゃないかとおっしゃられるかもしれませんが、このあたりは、マンション政策がなかなかうまくフォローし切れないところで、むしろマンションを管理していく上で非常に重要な課題になっているので、持ち家のところにそういうマンション経営なども一緒に考えていったほうがよろしいかなという印象を受けました。

○大江座長 確かにそうですね。「自宅（持ち家）に住まう高齢者」というところは集合住宅を含み、集合住宅の中にはそういう供用施設を持っていて、そこを活用するという形も確かにあるかと思います。

○齊藤委員 積極的にかかなりいろんな活動をされていて、あっ、そういうことまでするのかと私たちも勉強させていただく例もあります。そういうのを推し進めていって、皆さん自ら頑張っ、認知症予防を初めとし、自分たちでそういう方々の見守りをするとか、安否の確認をするという積極的な活動もあります。何かそういうものを上手に応援してあげるとい、高齢者に対する非常に重要な政策ではないかなと思、ました。

○大江座長 今の点について何か。――よろしいですか。

ではまた流れで、北原委員いかがでしょうか。

○北原委員 論点の順番から言うと、私は抽象度の高いほうのところ、疑問点がありましたので、後に回していただくか、今ご質問してもよろしいでしょうか。

○大江座長 いや、どうぞ。

○北原委員 そもそもところで論点がずれていたら申し訳ないのですが、この改定骨子案は読者というものを非常に意識して工夫されていて、分かりやすい施策体系にしたいという意欲が感じられて素晴らしいと思っておりますが、そもそも読者とは誰なのか。誰が読むもので、どのような方がこれを使っていくのかというところのイメージをお聞きしたいなと思、います。

いろいろと子育て支援をしても、やはり制度が必要な人ほど制度が届かないという矛盾を感じる、ところ、です。自ら探す力がない方々に対して、恐らく福祉の現場とか、コーディネーター的な機能を持った方々がアクションをされると思うのですが、読者によって、言語の難易度であったり、情報の解像度が変わってくるのかなと思、いますので、読者像をお伺いしたい、です。

あとは、それが例えば先ほども議論になっているように、現在持ち家の方なのかとか、持ち家でマンションか、あるいは団地のような方なのかとか、現在賃貸に住まわれている方向けなのか、そういうことによってもサポートされる人の層が変わってくると思、いますので、そのイメージをお聞きできたらなと思、いました。

○大江座長 では、県の方からお答えいただけますでしょうか。

○久米住宅計画課長 読者のイメージというのは、ざっくり大きく言えば、県民ということになりますけれども、特にこれを読んでいただきたいなと思、っておりますのが、高齢者

で読むのがなかなか難しいという方はいらっしゃると思いますけれども、例えばそういった高齢者になる一歩前というか、住みかえとか、家のことをある程度若いうちから考えたほうが良いという世代があると思うのですが、そういった方々です。それから、こういった高齢期の住宅とか施設とかは、どうなっているのか非常に複雑で分かりにくいというのがありますので、例えば高齢の親御さんを抱えた子どもさんの世代ですとか、そういったところに特に向けて発信していくのかなと思っていますところ。

あとは、当然行政関係ですとか、我々の関連している団体さんも、団体の会議に出てきていただけるような方々は、当然こういうことをよく知っているのですけれども、団体を構成する中の具体的な会員の方々は、実際にはこういった政策がどうなっているのかは、なかなか触れていただけない部分もあるのかなと思いますので、そのような方々に対してもアピールしていきたいなと思っています。

○北原委員 基本、エンドユーザー向けになってくるというイメージでよいのでしょうか。

○久米住宅計画課長 そうだと思っています。

○北原委員 承知しました。他はまたこの先の話になるかと思しますので、ありがとうございました。

○大江座長 それでは、会場の委員の方からご発言いただきたいと思いますが、どなたからでもどうぞ。

○松本委員 いろいろ盛りだくさんなので、私もまだ完全に理解してないところもありますけれども、1つは、高齢者の立場から見ると、例えば自宅で住み続けたいという中に、将来的に転居したいという方と、本当にずっと自宅でという方と、実際今いろいろなことで困っているという方が多分いらっしゃると思います。

自宅にいる方でも、いわゆる体力とか、いろいろ落ちていきますので、そういったところのサポートを考えたとき、高齢者あるいはそれを支えている家族が相談しようとしたときに、基本的に今、地域包括支援センターが相当機能しているのではないかと思うのです。そこのケアマネさんとか、あるいはデイサービスに行っていると、そういうところで話をする人が、一番身近にいる人です。

一方で、そういう方たちは、不動産系のこととか、住宅のことは詳しいかという、当然全く素人である。そういうことを考えると、そういう方たちにうまくつなぐと良い。ケアマネさんみたいな、ただでさえ忙しい方たちに負荷をかけるわけにいかないのですけれども、例えばそういう人たちを住宅や不動産につなげばいいようにする。そういうワンス

トップ的な仕組みがもう少しいくと、高齢者にとっては非常にストレスなく、例えば自分の身体能力とか、いろいろ落ちてきたから、住まいをどうしようということになったときに、ケアマネさんがこちらを紹介していただけたらとか、そういうような仕組みがうまくいくといいなと、考えていたところです。

あともう1点、最近いわゆる普通の分譲マンションでなく、シニア向けマンションが非常に増えてきているかと思います。そのあたり私は詳しくないのですが、実際に最近のマンションの広告が、普通のマンションの広告以上に、シニア向けマンションが増えている。サービスがついているから老人ホームに近いのですが、実際はマンション形式というのが増えていて。そういうところは分譲なので、難しいかもしれないけれども、そういうところも今後の1つの拠点の可能性としてもあり得るのかなと考えているところです。

○大江座長 確かに今シニア向け分譲マンションの宣伝が随分出ています。たしか横浜の住宅政策審議会のメンバーの弁護士の方が、問題が非常に多いという発言をされていた記憶があるのですが、これは齊藤委員がお詳しいでしょうか。一言いただけますか。

○齊藤委員 高齢者向けの分譲マンション、区分所有型マンションということだと思いますが、昔から横浜にもあります。最近すごく増えていますか。それは私の認識とちょっとちがっております。昔から一定数ありますが、最近そこに参入してきたデベロッパーが増えてきているのかもしれない。

区分所有のマンションですから、おっしゃるように、基本的には皆さんで管理組合を運営してもらわなければいけないけれども、80歳、90歳の方がみんな管理組合をやるのは現実には難しいということで、管理の方法にも課題があるし、円滑に居住するためにいろいろと中でコントロールされている。例えばあまりいい例ではないかもしれませんが、あまりにも高齢で何歳以上になったら出ていってくださいとか、あと認知症を発症してしまったら出ていってくださいというルールがある場合があるので、何のためにあるのかなという生活上の課題もあるし、運営上の課題もある。

それから、サービス提供の仕方も利益相反にならないかというような課題もある。そういう意味で、課題が多いということもありますが、全てのマンションで問題があるわけではないです。それに対して、サ高住とか老人ホームは、公的なコントロールがある程度あります。目を届かせることができるのに対して、区分所有のマンションはそういうものが一切ない。そういったものがないという意味では、そういったものをちゃんと適正化していく政策が要るのではないかと、どこかで考える必要があるかなと私も思っております。

おっしゃられたとおり、石川弁護士が大変問題があるとおっしゃられていたと思います。先生のご記憶がすごいなと思いました。

○大江座長 非常に印象に残ったので。

○松村委員 まず、3番の「主な新規の施策」の「サ高住は地域の中でどうあるべきか」というところですが、私も神奈川県さんの考え方に賛成です。施設は、施設単独であるのではなくて、やはりあれだけの人的・物的資源があるものというのは、周りの地域の中で、もっと拠点、核となってもらわなければいけないと思っています。

またいつも自分の仕事の話に引きつけてしまって恐縮ですけれども、横浜でも例えば市有地、市が持っている土地を公募にかけて、特養とか整備する場合でも、最近もそうなのですが、併設施設として、例えば小多機、看多機のような地域に開かれたものを一緒にくっつけてほしいということをお公募の条件にして出していますので、今回神奈川県さんがこういう考え方を打ち出してくださったことには賛成です。

その上であえてお聞きしたいのですが、サ高住の75%に併設施設ありとなっているけれども、通所とか訪問よりは、もっと他のサービスがいいという意味なのか。通所とか訪問でもいいのだけれども、現在のサ高住があまり地域に開かれて運営してないので、そういうところを目指したほうがいいのか。75%の併設施設があるのだけかどうかというところの兼ね合いと、この書き方が少し分からなかったのも、後で教えていただきたいのが1点です。

それから、3番、4番のところを先に集中して議論するという話が委員長からもありましたが、2番で、論点の「多世代居住と地域包括ケアの連携には、どのような仕組みなどが必要か」というところで、考え方はおっしゃるとおりでいいなと思うのですが、ここで言っている多世代居住というのが、何か政策的に多世代居住を誘導してやっているのか。それとも、戸建てなのか、マンションなのかは別にして、現在のままでいいのだけれども、自然体の中で、いろいろな人がいる中でこういう取り組みをやっていこうとしているのかというところが分かりにくいなと、率直に申し上げて感じました。

それからあと、空き家の部分は、恐らくいろいろな地域の拠点ですとか、福祉事業所等というところだと思うのですが、横浜市でも空き家プロジェクトをやっているのですが、なかなか難しい問題です。その辺で、今こんなことを考えているみたいなものがあったら、教えていただきたいところがございます。

○久米住宅計画課長 まず、併設施設の方からですが、今言われたように、通所介護事業

所が一番多いというようなデータが出ております。やはり地域に開かれて、まさに拠点だなというのは、最初の懇話会などでも事例でご紹介させていただきましたが、例えば供給公社さんがやっているような、ああいった交流施設があったり、いろいろな施設があって、いろいろな人が来る、そういうふうなところかなというイメージが非常に強いです。なので、今こういった少し偏った部分の併設施設になっていますので、ここはもう少し仕掛けが必要なのかな。どのような仕掛けが必要なのかは、我々も正直悩んでいるところでございます。

それから、多世代居住の関係で、これはうちのほうも住生活で位置づけております。いろいろ活力が低下していく社会の中で、こういったことに積極的に取り組んでいこうというふうなイメージでやっている事業でございまして、ここはやはりこういった政策的な誘導をやっていく必要があるのかなと考えております。

それから、空き家の方の具体的なやり方というのはなかなか難しいというお話も伺っております。今、多世代居住と地域包括ケアをくっつけたときに、単純な話でいくと、協力してやれるのが、1つは空き家の活用があるのではないかとということで、我々も今ここに焦点を当てているのですが、具体的にどうするのかというのはなかなか難しい部分があります。

イメージとしては相談です。何かで使いたいとか、こういうことで使いたいというのが、例えば住宅的だったり、福祉的だったり、それ以外の多世代交流のような使い方だったり、いろいろな使い方があると思います。そういう相談が、連携した中で一元化されて、情報がきちんとみんなに伝わっていく。そのような仕組みがまず1つ重要なのかなと思っております。まずはそういった連携の仕組みづくりみたいなところを、居住支援協議会などもありますので、そういった場も使いながらつくっていきたいと考えているところです。

○大江座長 多世代居住は、前の前の前ぐらいの計画から出てきたコンセプトで、神奈川県はこれをずっと持ち続けているのですけれども、分かりにくい部分も確かにあるかなとは思っています。要するに、まちがまちとして機能しているという状況の中で、高齢者居住も存在しているようなイメージだと思うのです。

ですので、やはり横浜の地域ケアプラザというのは非常にすぐれた政策だと思っております。あれは中学校区に1つということでずっと進めていらっしゃるんですが、ああいうものがあると、確かに今、地域包括支援センターの機能があそこにありますけれども、それだけじゃなくて、子どもから大人までさまざまな地域のケアを担う機能を持っているという

形で、まさに多世代居住を支えるような拠点になっている。そういうイメージかなという
ような感じでは考えておりました。

私は後から発言することにしまして、加藤さんどうぞ。

○加藤委員 私は委員を拝命しているのですけれども、どうしても行政という立場の目から
見てしまいまして、こちらの計画はすごく参考といいますか、勉強になるところが多い
なと感じたところではございます。

先ほど松村委員もおっしゃっていたのですが、空き家の活用というところで、実は私は
空き家対策もやっている中で、利活用を検討しているのですけれども、正直やはりなかなか
うまくいっていないというのが現状でございます。

福祉のサービスでの利用の声は上がっているのですけれども、空き家の契約をどうする
のかとか、誰が管理するのかとか、固定資産税は誰が払うのかとか、そういった現実の声
への対応がすごく難しいというのが自分の経験上ありまして、こちらの内容について先ほ
どもご説明を伺ったのですけれども、正直、計画の中に盛り込むということだと、結構
ハードルが高いのかなという印象を持ちました。

○大江座長 私も少し発言させていただきたいのですが、サ高住の部分の最後のところで、
供給量のことです。先ほども申し上げましたけれども、サ高住の供給量というのは、実際
には有料老人ホームの供給量と非常に一体的に考える必要があるわけです。

しかし、サ高住の方も十分に進んでいなくて、足りるかどうかわからない状況にあると
いうことは、資金的な問題から考えたときに、多分、サ高住の入居者予備軍は、持ち家に
住む高齢者だと思うんです。

つまり、2ポツの「自宅（持ち家）に住まう高齢者」の要介護状態が進んで、どこに行
くかというときに、今までは有料老人ホームという選択があった。もちろん特養等もあり
ます。しかし、サ高住も含めて、その供給が十分にできなくなるとすると、自宅でどうい
うふうにサービスを受けるかということになってくる。そうすると、小規模多機能サービ
スが使い勝手が一番いいし、安心できるということになると思うので、そこの関係にな
ってくる。

高齢者居住安定確保計画の1つのポイントは、そういうサービスが将来的にうまく需給
関係がとれるかどうかというあたりについて検討した結果を出していく。そして、この部
分が足りなさそうだとすることであれば、介護保険計画は3年ごとの改定なのですけれども、
少し長期的に見た場合に、そこが不足するようであれば、どうやってその供給者を増やし

ていくかということについて、介護保険計画にすぐに入らないけれども、10年先を見越して、その事業者を育成していくプログラムを作っておくとか、そういうことが必要になってくると思います。

そういう形でこれを使えるように、この計画にどこまで書き込むかどうかが判断があると思いますけれども、そういうふうに使っていただけるといいのかなと思います。ちょっと別体系なので、サ高住と有料老人ホームを一緒にというのは、数字として出すのは難しいかもしれませんが、そこは考えて、実質的にこれからの社会で必要になるものを、直接、間接にどういうふうに供給していくかということの見通しを立てていただければと思います。

それから、3ポツの「サ高住は地域の中でどうあるべきか」というところですが、今のサ高住の経営というのは、土地所有者に対してハウスメーカー等が、土地活用の話としてサ高住経営を提案し、その専門のソフトをやる会社がオペレーションをやるというタイプが一番多いのではないかと思います。

そうすると、経営的に余裕がないといいますか、ちゃんとした利益を出していくというところに重点が置かれる。要するに、効率的な経営が行われるような形で進んでいると思うので、地域に対して貢献してくださいということが、経営的な観点からうまく取り込めない、その部分が十分には発揮できないということになろうかと思うのです。

そのときに、今の地域包括支援センターのある種の理想的な形をもう一度考え直したりしつつ、そこでその機能を持つとか、あるいは空き家のところも、住宅系の空き家はなかなか使いにくいのです。むしろ空き店舗みたいなのの方が使いやすい。私が観察しているというか関係しているところは、大体そういうところを使ってやっています。実際の運営も、介護保険の総合事業で家賃を見てくれるというようなことで実際には動いている部分がある。結局、介護保険と連携していくことになるわけです。

そういうNPO等の事業者がうまく運営できるようなところを後押ししていくほうがいい。住居系の空き家があいていて、そこをオーナーが使ってくれと言っているからということだけでは、実際のところはなかなか進みにくいというのがあるのかなと思いますので、実効的な支援のところを考えていただきたいと思います。

そのようなところで時間が来てしまったのですが、大月先生、ご発言があるかと思うのでどうぞ。

○大月委員 先ほどちょっと言い忘れたのですが、2ポツの「主な新規の施策」の論点に

「多世代居住と地域包括ケアの連携」というのがありまして、最近になって、1つ高齢者の居住と裏腹の関係で出てきたのが、資料5とかにも明記はされているのですが、やはり空き家の問題です。

ここに書いてあるように、既にある空き家を利用して、みんなの居場所をつくりましょうというものも、高齢者の住まいと空き家の問題なのですが、根本的には、今住んでいらっしゃる家が、相続になったり、あるいは亡くなったりして、空き家にならないようにするために、高齢者が住んでいる間からやらなければいけないこととか、そういう空き家のかませ方というのが、実は高齢者の住まいを考えるとときにも重要ではないかな。

「高齢者の暮らしを地域で支える」というところですが、住んでいる間に、戸建てだったら戸建てを、ちゃんとこういうふうに改修しようねとか、今住んでいる家のバージョンアップとか、あるいはどこかの施設に引っ越した後も、それがちゃんと資産になって、引っ越しの費用になるよとか、そういう支援というのも求められているのではないかと思いますので、そっち方面のことをここに書くべきかどうかとも議論だと思うのですが、そういう観点もあり得るのかなということを申し添えさせていただきたいと思っております。

○大江座長 齊藤委員は時間なので退席されてしまっています。すみません、2分ぐらい時間が過ぎてしまったのですが、私も今の大月委員のご発言は大事なと思うので、この計画の中うまく書けるかどうかも含めて、少しご検討いただきたいと思います。

○羽太建築住宅部長 そこにつきましては、「空き家にしない『わが家』の終活ノート」というのを空き家対策として進めています。これはまさに高齢者の居住対策ということで、こちらの方にも位置づけをして、こういうものがあるとしっかり周知をしていく。地域包括とかでも、そういった持ち家の方に対して、元気うちに考えていただくということを広めていくのも必要かなということで、ここにも位置づけをしております。

○大江座長 そうですね。多分そういうところに多世代居住というコンセプトも効いてくる。入れかわって次の若い世代も入ってくる。そういうまちになっていくというところでもあるかと思えます。

それと、福祉系のこととサービスと不動産系のことの間はまだ十分な連携がとりにくいというところで、居住支援協議会に関してはいろいろな期待が多過ぎて大変だと思うのですが、やはり安心して不動産の相談ができるようなことをどういうチャンネルでやっていくかという、今、居住支援協議会というのは1つあると思います。居住支援協議

会に、そういった活動に関しても、福祉関係者との間でコミュニケーションを持つようなことも進めていただけると、今の空き家の問題などにもうまく反映できるかもしれないと思います。

時間が5分過ぎてしまいました。よろしいでしょうか。今日は私がちょっとしゃべり過ぎて申し訳ありませんでした。

それでは、事務局の方にお返しします。

○事務局 皆様、貴重なご意見を本当にありがとうございました。

それでは、事務連絡でございます。

まず、本日の会議録については、追ってメールでお送りいたしますので、発言のご趣旨ですとか、専門用語等につきまして、ご確認いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

また、次回、第5回の懇話会の開催日程ですが、8月4日14時から16時を予定しております。皆様、大変お忙しいかと存じますけれども、詳細につきましては、改めてご連絡させていただきます。なお、開催形態は本日と同じで、対面及びオンラインということで予定しておりますので、よろしく願いいたします。

本日は長時間にわたりましてのご議論、本当にお疲れ様でした。本日はこれで終了したいと思います。皆様、誠にありがとうございました。

午後4時5分 閉会