

平成 29・30 年度 第 9 回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：平成 30 年 11 月 9 日（金）

会場：横浜情報文化センター 7 階 大会議室

午前10時 開会

○事務局 おはようございます。本日、あいにくの雨の中ご足労いただきまして、ありがとうございました。

定刻となりましたので、ただいまから第9回神奈川県住宅政策懇話会を開催させていただきます。

本日の傍聴でございますが、一般1名傍聴ということになっております。

本日の出席状況でございます。瀬戸委員は、本日は、所用のため欠席でございます。

それでは、これ以降の進行につきましては、大江座長にお願いしたいと存じます。座長、よろしく願いいたします。

○大江座長 おはようございます。それでは、議事に入りたいと思います。

本日の議題は、「新たな住宅セーフティネット制度に基づく神奈川県賃貸住宅供給促進計画の策定について」でございます。これまでご議論いただきましたことを踏まえまして、事務局で計画の案をまとめてくださったということでございます。この案についてご意見をいただきたいというのが本日の中心的なテーマでございます。

事務局から、まず資料1と資料2についてのご説明をお願いします。

○事務局 それでは、説明いたします。

最初に、資料1「懇話会のスケジュール」をご覧ください。

3つの計画のスケジュールを示しております。1「神奈川県高齢者居住安定確保計画」及び2「(仮称)神奈川県県営住宅健康団地推進計画」については、これまでの懇話会で議論をいただいております。本日ご意見を伺うのは、枠囲みしております3「新たな住宅セーフティネット制度に基づく神奈川県賃貸住宅供給促進計画」です。このスケジュールについて説明いたします。

本日の第9回懇話会で議論をいただいた後、委員の皆様のご意見を踏まえ、素案を確定します。その後、庁内照会、議会報告、パブコメ、法定協議など、必要な手続を行った上で、平成31年3月の策定を目指します。

次に、資料2をごらんください。平成30年7月13日に開催した第7回懇話会の議事要旨を記載しております。

上の枠に主な議題と論点を示しております。

「住宅確保要配慮者等を支援する団体へのヒアリング結果について」、「新たな住宅セー

「フティネット制度活用の方向性」を主な議題・論点として、賃貸住宅供給促進計画の策定の方向性についてご議論いただきました。

下の枠に委員からいただいた主なご意見をまとめております。

アンダーラインのところを読み上げます。

○要配慮者等を支援する団体へのヒアリング結果について

<居住支援団体等の支援・連携>

- ・居住支援団体をいかに支援するかが課題だと思う。居住支援団体と一緒にモデル事業を立ち上げていくというスタンスでいけば、全国的にも大変よい試みとして注目されるのではないかな。
- ・子ども、外国人、高齢者など、違う課題を持った方々をNPOや行政の支援によっていかに繋ぐかが大切だと思う。
- ・居住支援団体のいずれもが課題としているのは財源である。
- ・社会福祉からの居住と、居住からの社会福祉との連携を具体的に進めていけばよいと思う。

<公営住宅の活用やあり方について>

- ・県営住宅の空き家を上手に活用しながら、要配慮者や介護福祉の現場の方々に低廉な家賃で住んでいただくという政策は考えられないかな。

○新たな住宅セーフティネット制度活用の方向性

<要配慮者の追加>

- ・法令で記載された要配慮者を記載したうえで、追加する要配慮者を記載した方がよい。
- ・今回対象にしている住宅確保要配慮者というのは一体誰なのかというところを可視化することが重要。

このご意見については、後ほど資料3で説明させていただきます。

裏面をごらんください。

<市町村計画の支援>

- ・県として、市町村計画で定めてほしい枠組みを決めたうえで、市町村を支援し、県内の全市町村が計画を持てるように進めてもらえればよいと思う。

<登録住宅の供給目標>

- ・新たな指標として大家の入居拒否感の低減を掲げることは非常に重要でよいと思

う。

- ・大家だけでなく、不動産業者の気持ちも一緒に酌んだほうがよい。

この2つのご意見については、後ほど資料4で説明させていただきます。

- ・供給目標量については、もう少し現実的な数字を検討したほうがよいのではないかと。

このご意見についても後ほど資料5で説明させていただきます。

- ・市場に出ない住宅のうち、支援団体や社会福祉協議会等との連携があれば提供される住宅が相当量あると思う。目標量の把握が登録されるかどうかだけで行われてしまうと、実態とかけ離れてしまう可能性はある。
- ・不動産業者が相手にしないような物件をうまく発掘することで、相当量の低廉な民間住宅が提供されることが政策の狙いであると思う。
- ・理解のある大家さんを探すには、自治会や民生委員がかなりの情報を持っていると思う。

<登録住宅の改修・入居への経済的支援、補助事業の要否>

- ・本制度の需要者の多くは、高齢者なので、小規模多機能サービスと民間・公営住宅とのつながり方をすすめていくことも一つのモデルとなる。

また、前回の第8回懇話会においても委員の皆様からご意見をいただいております。

<公営住宅と新たな住宅セーフティネット制度の役割分担>

- ・公営住宅だけに限らず、住宅セーフティネット制度があるので、全体の中のどこでカバーするかというのが見えてくればよいと思う。
- ・非正規雇用の若者について、職業訓練と合わせて所得を上げていくということを推し進めるという出口を見通しながら、住宅セーフティネット制度をうまく使って方向性がでると問題の緩和に寄与するのではないかと。

という意見をいただきました。

資料1及び資料2の説明は以上です。

○大江座長 ただいまの事務局からの説明に関しまして、ご意見、ご質問があれば、どうぞご発言いただければと思います。——よろしいでしょうか。

それでは、本題に入ってまいりまして、事務局から次の説明に入っていただきたいと思っております。お願いいたします。

○事務局 それでは、資料3「住宅確保要配慮者の実数と分布」をごらんください。この

資料は県内のどの地域にどのくらいの要配慮者が存在するのかわかるものを調べたものです。

表紙のところですが、まず県内を横浜、川崎、横須賀三浦、県央、湘南、県西の6つの地域に分けて示しています。上の地図では世帯の分布状況を、下の棒グラフでは各地域の世帯数を示しています。県内の総世帯数は398万世帯。一番多い地域は横浜で、164万6000世帯です。県内全体の約40%を占めています。一方、県西地域は13万9000世帯と最も少なく、県内全体の約3%となっております。

1枚おめくりください。ここからは、要配慮者世帯の状況について示しております。

まずは図表の見方ですが、上の地図は要配慮者の地域ごとの分布を、下のグラフは要配慮者の世帯数を棒グラフで示すとともに、折れ線グラフで、各地域の世帯数に対する要配慮者の世帯数の割合を「各地域の世帯比」として示しています。なお、一点鎖線は平均の世帯比を示します。

それでは初めに、1「民間借家に住む収入300万円未満世帯の状況」です。

下のグラフをごらんください。このうち、川崎地域は、世帯比が15.2%で、平均11.7%に対し、3.5ポイント高くなっており、ほかの地域に比べて、民間借家に住む収入300万円未満世帯の割合が高いことがわかります。一方で、横須賀三浦地域は8.5%で、平均に対して3.2ポイント低くなっております。

次に、2「民間借家に住む高齢者世帯の状況」です。

下のグラフで、県西地域の世帯比は4.6%となっており、平均3.4%より1.2ポイント高くなっています。ほかの地域に比べて、民間借家に住む高齢者世帯の割合が高いことがわかります。これ以外の地域は、平均世帯比の前後0.5ポイントで推移しております。

1枚おめくりください。3「子ども（高校生相当以下）を養育している者の状況」です。

下のグラフで、県西地域の世帯比は16.9%となっており、平均19.6%より2.7ポイント低くなっています。ほかの地域に比べ、子どもを養育している世帯の割合が低いことがわかります。これ以外の地域は、平均世帯比の前後1ポイントで推移しております。

4「外国人のみの世帯の状況」。

下のグラフで、横浜、川崎、県央地域が、平均2.3%より若干高くなっています。この3地域で、県内の外国人のみの世帯の約85%を占めています。一方で、横須賀三浦、湘南、県西地域の世帯比は平均より低くなっております。

1枚おめくりください。最後に、「新婚世帯の状況」です。

婚姻件数のデータをもとに作成しております。下のグラフで、川崎地域のみが平均 1.2% を若干上回っている状況でございます。

資料 3 については以上です。

○事務局 続きまして、資料 4 「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集計結果について」、ご説明させていただきます。

ページの下段をごらんください。まず、本アンケートの概要についてです。

調査対象は、神奈川県居住支援協議会の事業である「かながわあんしん賃貸支援事業」に協力不動産店として登録されている 466 社に対して、住宅確保要配慮者の入居に際して家主の拒否感やその理由など、3つの設問を挙げてアンケートを実施したものです。

466 社のうち回答数は 117 社で、回答率は 25.1% です。その他、アンケート期間、回答方法については資料記載のとおりです。

次のページをごらんください。1 点目の設問は、「賃貸住宅の媒介に際し、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」です。アンケートの結果、高齢者が 58.1%、精神・知的障害者が 55.6%、外国人が 50.4% と多く、これらの属性については、民間賃貸住宅への入居に関する家主の拒否感が強いという傾向が見られました。

次に、2 点目の設問は、家主が断った理由です。断った理由としまして、順位の高いものから、病気や孤独死等の事故に不安があるが 59.8%、他の入居者とのトラブルに不安があるが 50.4% といった、要配慮者の状況に関するもののほか、家賃の支払い能力に不安があるが 41% といったことが理由として高くなっています。

次のページをごらんください。

設問の最後、3 点目は、「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」です。

有効な対策としては、緊急連絡体制といった、緊急時に対応可能なものの確保が 60.7%、滞納家賃の保証が 54.7% 等が挙げられています。反面、住宅改修や家賃債務保証料に対する補助を有効と考えている家主は少ないという傾向が見られます。

最後に、「まとめと今後の対策」についてです。

アンケートの結果、高齢者、精神・知的障害者、外国人に対する家主の入居拒否感が高い傾向が見られました。これは、病気・事故などが起こった際の対応や、ほかの入居者とのトラブルが起こった際の対応の不安に起因するものと思われます。また、これらの不安感を払拭するに当たり、緊急連絡先の確保、滞納家賃の保証等への対策が家主、仲介業者

からは求められています。

よって、こうした支援を行う居住支援法人、団体等を掘り起こし、家主と各市町村の福祉部局、居住支援法人・団体等の関係性を構築していくことが必要と考えます。

以上で資料4「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集計結果について」、説明を終わります。

○大江座長 前回の委員会で出たご指摘を踏まえて、2つの資料を作成していただいたということでございます。

大月委員の注文もメインに入っているかと思いますが、大月委員に限らず、この2つの実態や意向、意識に関しての調査結果をもとにして、少しご議論いただきたいと思います。どうぞ。

○大月副座長 資料4が、具体の県内の事業者さんが取り扱っていらっしゃる物件で、家主さんの動向が示されているかと思うのですが、出てきた結果は、いろいろな数値が示しているとおり、高齢者、精神・知的障害者、外国人への拒否感が強いということです。

逆に、いい大家さんというか、こういうことに余り拒否感を持たずに地域で必要とされる住宅を提供したいと思っている大家さんがどれぐらいいるかというのも、また逆にテーマになっていくと思うのですが、そういうことは聞かれてないのでしょうか。

○事務局 アンケートの設問についてですが、資料の説明にもありましたように、神奈川県居住支援協議会で登録している協力不動産店にアンケートを行っているのですが、不動産店とお付き合いしている大家さんにもいろいろいらっしゃって、その中で理解を示している大家さんもいらっしゃいますし、あるいはそうでない大家さんもおられる。複数の物件を相手にしているところがありますので、先ほど後段でありました理解のある大家さんがどれぐらいいるのかということについては、今回のアンケートの中では把握できておりません。あくまでも不動産屋さんが仲介をするときに、そういった大家さんのほうからの拒否感があつたかどうかということでの設問になっております。

○大江座長 私から1つ。このアンケート調査はなかなか貴重なものだと思うのですが、まず、かながわあんしん賃貸支援事業に協力している不動産店ということで、466社のうち4分の1から回答があつたわけです。

この事業者さん全部が、必ずしも実際にこの登録にかかわっているわけではないのですね。

一応不動産店として登録しているけれども、あんしん賃貸住宅の登録に関与したかどうか

かはわからない。つまり、そういう意識はある不動産屋さんだけでも、答え方としては、不動産屋さんが扱ったあんしん賃貸住宅に登録しているもの以外も含んで、全般的にやや意識の高い不動産屋さんが、大家さんたちの意向をどんなふうに取り受けているかという結果だという理解でいいのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 不動産店を通じてあんしん賃貸住宅というのは登録しております。ただ、不動産店がお付き合いのある大家さんというのが、必ずしもあんしん賃貸住宅に登録した住宅の大家さんというわけではございません。ですので、断られたことがあるという家主さんは、恐らくあんしん賃貸住宅ではない大家さんがそういうふうに言っているのだらうと考えております。

○事務局 1点補足させていただきます。協力不動産店につきましては、466社登録されているところです。かながわあんしん賃貸住宅としては、今、約5500戸の住宅が登録されております。その協力不動産店の466社のうちで住宅に登録しているのは、110程度の不動産店が登録しているということで、全ての不動産店が住宅に登録しているという状況ではございません。

○大江座長 ちゃんと数字が合ったのでよくわかりました。協力不動産店のうちで実際にあんしん賃貸住宅の登録にかかわった事業者さんの110という数字と、117社からの回答と、ここのはかなりかぶっているというか、つまり、実際に登録に関与した事業者さんが割と積極的に答えているかどうかというのはわかるのでしょうか。

○事務局 今回のアンケートは期間が短かったこともありまして、なるべくアンケートの設問を絞らせていただいたということもありまして、本当はそういったことも聞きたかったのですが、今回については「あんしん賃貸住宅に登録されていますか」という設問については設けずに、こちらが聞きたいことだけに絞らせていただきました。

○壺井委員 1点は感想ですが、資料3の一番最後の項目で「新婚世帯の状況」というのを確認していただいております。ただ、資料4の問1で拒否感のところを見ると、新婚世帯は余り拒否感がないということで、これが要配慮者に当たるのかなといった感想を持ちました。

それと関連して、子どもを養育している者の状況として、お子さんがいる世帯も要配慮者になるということですが、その中で、少し上のほうに「母子世帯」、「父子世帯」とあって、その辺に拒否感があるというのが若干低くは出ています。あと、「二人親世帯」というのは何で選択肢を設けられたのか。「二人親世帯」というのは拒否感があるのかとい

う点が少し疑問に思ったところでは。

○羽太住宅計画課長 「二人親世帯」というのは、ただ単に子育て世帯で両親がいるというところでのくくりというふうに読んでいただければと思います。

○事務局 一般にと言ったら語弊があるのかもしれませんが、お子さんがいる世帯は、子どもが騒いでしまうということで、近隣からのクレームというか、そういったところから拒否感を示す大家さんがいらっしゃるというお話は聞いたことがあります。

○大江座長 私からもう1つ確認です。このアンケートの中で、最後のほうの「有効と思われる対策」について、住宅改修とか家賃負担軽減に関しては低かったという結果が出ていますが、これはやはりこの事業者さんが扱っている全般的な賃貸物件を対象にして答えていらっしゃるので、こういう結果になっているという理解でいいのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 このアンケートをやる場合にも、あんしん賃貸住宅の協力不動産店ということで、一般の不動産店よりは少し意識が高いということが考えられますので、一般の普通の不動産店がどう考えるかというところで少し差があるのかもしれませんが、セーフティネット制度そのものもある程度理解している不動産店ということでお答えしてもらっていますので、そこが一般とは少し異なるかもしれません。

○庄司建築住宅部長 この設問の中で「滞納家賃の保証」、「緊急連絡体制」、また「公的な保証人制度の設置」と書いてありまして、こういうものが多く出ているのですけれども、実は「滞納家賃の保証」と「家賃負担軽減補助制度」というのは裏返しの話なので、うまい設問ではなかったなと少し後悔しています。あるいは、家賃債務保証料の話も、「公的な保証人制度の設置」に近い部分になるのかもしれないので、そのところは解説をきちっとしておかないといけなかったかなとちょっと反省点はありますが、家賃の話とか、後の連絡の話とか、そういうことが一番心配なのだなということがわかったというのは、メリットがあったと思っています。

○大江座長 これから住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者、つまり、メインのターゲットのところに、高齢者が入っているわけですが、仮にここに登録しない住戸であっても、こういう状況は恐らく同じである。つまり、全般的に賃貸住宅の仲介をしている不動産業者の方たちは、お客である高齢者が来たときに、何か第三者的な、困ったときに相談できるとか、助けてくれるとか、そういうちょっとした手があると、貸しやすいという意向がここに出ているのかなという感じもします。

このことは、ちょうど住宅セーフティネット法の議論の中でやっているうちに、やはり

そうだったかということがわかってきているということもあるので、施策としては、住宅確保要配慮者だけに限らずというか、そこで実際に登録住宅に入る人に限らず、高齢者の民間賃貸住宅居住者とその貸し手に対する支援が必要なのだという読み方ができそうな気がします。ですから、これはまあそうだろうなというふうに思っていたと思うのですが、改めてそういうことがよくわかってよかったのではないかと思います。

○落合委員 丁寧な調査を大変ありがとうございました。

感想になるかもしれないのですが、資料3を拝見しております、課題の多い方が都市部に集中するというのは大変よくわかるのですが、3ページの「民営借家に住む高齢者世帯の状況」では、県西地域がパーセンテージで言うと結構高く出ている。このあたりは、うちの自治体は余り要配慮者がいないというような市町村が往々にしてありますので、もしかしたら、こういうところがセーフティネットを検討する上で、すき間になるようなリスクがあるのかなと思ったところです。

また、資料4につきましては、1点は座長のほうから詳しくご質問があったのですが、あんしん賃貸住宅支援事業者として登録をいただいている不動産店であっても、回収率が25.1%というところが少し残念な気がしたのですが、これはやはり期間ですかね。2週間で回収を求めたという時間的な問題もあって、ある意味いたし方ないのかなと思った次第です。

それから、Q3のところではトップ3を挙げていただいておりますが、その後の原状回復等、事故が起こった後のリスクが、もしかしたら不動産屋さんの場合には被害が一番大きいところですので、このあたりの対策も含めて非常に重要だと思っています。

加えて、高齢者の場合は、こういうものを使うと、何となくうまくいくのではないかと、ということが想定できるのですが、精神とか知的障害をお持ちの方々ですと、こういったことをやった上で、受けてくださるのかどうか。さらにその先に、もう1つ何か必要なのではないかということをおっしゃったので、またその先のところを聞くような機会があれば、具体的な政策につながるのかなと思った次第です。

○大江座長 ご意見をいただきましたが、今のご意見に関して、事務局のほうから何かございますでしょうか。

○羽太住宅計画課長 ちょっと言いわけになってしまうのですが、回答率を上げる意味で設問を絞ったというところがございます。本来ですと、それぞれの要配慮者を断ったそれぞれの理由というので、1つ1つお聞きして、そのためにどうすればいいかという

ところも、その属性ごとで聞きたかったところなんです、設問数が多くなってしまうので、一緒にして答えてもらったということで、そこが見えにくいところになってしまいました。

回収率は我々も非常に気にしております、恐らく設問数が多いと、25%にもいかなかったのかなというところもございます。ですので、このアンケートにつきましては、今回限りではなく、今回計画を進めていく上で、後ほど説明いたしますが、指標としてある程度断らない住宅がふえていくというところを示す上で、このアンケートを継続的にやっていきたいと考えております。

○大島委員　ご丁寧な資料を本当にありがとうございました。

もし勘違いをしていたら申しわけありません。資料4の質問3の家賃に関してという点でご質問です。民間ですと少し違うのかもしれないのですが、滞納家賃の対策として、例えば生活保護を受けられているような方の場合に、生活保護を支給する前に、いわゆる天引きの形はとれないのでしょうか。もし、それが、システムとしてできるようであれば、家賃滞納等の問題を解決できるのではないかと思います。

それから、資料4の2ページのQ1のグラフの中で「低額所得者」の内容として、「生活保護受給者、ホームレス含む」ということになっています。先日、別の審議会で、神奈川県ホームレスの方は、目視で、平成28年度は1000人未満という数が出ていました。以前の2,000人以上いらしたところからすると、減ってきているということでした。この「低額所得者」の35.9%の中の「ホームレス含む」というのは、ほとんどの方を含んでいらっしゃるのか、一部ということなのかということについて、何かおわかりになれば教えていただければと思います。

○羽太住宅計画課長　Q3のところ、「滞納家賃の保証」というのは、住宅扶助費の代理納付制度だと思います。こちらの設問の中に代理納付の制度というのを書かなかったものだから、そこら辺が答える側のところで、「滞納家賃の保証」というところに含まれてしまっているという可能性がございます。

○事務局　低額所得者のお話ですが、先ほどホームレスをどこまで含むのかということだったのですが、私どもの認識では、低額所得者というのは、要は公営住宅の入居対象となる月額15.8万円以下の方ということで、ホームレスも当然その中に入ってくるという認識でおります。低額所得者はホームレスのどこまで含まれるのかというお話ですと、そういったホームレスも全部包含させているという認識です。

○山之井委員 貴重な資料をありがとうございます。

感想になりますが、やはり私も回答率が低いということをしごく思いました。これだけ意識の高い事業に登録されている業者さんがこれだけしか回答してくれないんだということを見ると、まとめのところで、いろいろな団体等を掘り起こしていくとあるのですけれども、果たして本当にそれができるのかなというふうに一住民として感じます。アンケートのばらまき方とか回収の仕方に課題があったということがありましたので、引き続きその掘り起こしも同時に進めていくと思うのですけれども、今後アンケートが継続されてやっていくということをお示しいただいたので、今後に期待したいと私も感じました。

○大江座長 コメントとご要望ということでよろしくお願ひしたいと思います。多分居住支援協議会そのものの活動の項目にこういう実態把握の部分を入れて活動していただくことになるのかなという気がしますが、その辺よくご相談いただいてということです。

大体よろしいでしょうか。

それでは、次のほうに移りたいと思います。次は、資料5について、事務局よりご説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは、ご説明させていただきます。資料5「神奈川県賃貸住宅供給促進計画素案（案）の概要」をごらんください。資料は賃貸住宅供給促進計画の概要をA3用紙2枚にまとめております。

左上から順番に説明していきます。

第1章 計画策定に関する基本事項

4 重層的な住宅セーフティネット制度の基本的な考え方

(1) 供給・管理主体別の特徴

表は縦方向に「供給・管理主体」、「補助金の考え方」、「主な施策」、「公的関与」について記載しております。横方向には供給主体ごとに3つに区分して示しております。左から、公共が直接供給・管理する公営住宅、真ん中が地方公共団体が認定する地域優良賃貸住宅、一番右は地方公共団体に登録する新たなセーフティネット制度を示しております。

それぞれの補助金の考え方やイメージを示しています。補助金のイメージには、建設費や改修費に対する国や地方公共団体からの補助負担割合がわかるように灰色に着色しております。

その下に公的関与の大きさを示しております。表の左側の公営住宅は、供給や管理主体としてのかかわりや補助金の割合を含めて、公的関与が大きく、右の新たな住宅セーフテ

ィネット制度は、民間が主体となり、補助金の割合が少ないなど、公的関与が小さくなっています。

次に、(2)「供給・管理主体別の施策対象（収入分位別）」。図は供給主体別の施策の対象を収入分位で示したものです。縦方向に収入分位を、横方向に供給主体とそれぞれのストック数を示しております。実線で囲まれた範囲が各供給主体の主な施策対象を示します。点線で囲まれた範囲は、対象とするには一定の条件が必要であることを示しております。

ストック数を見ていただきますと、公営住宅は11.1万戸、登録住宅は6000戸となっており、収入分位25%以下では、数の上でも公営住宅が主体となっていることがわかります。

(1)、(2)の図表により、公営住宅が、直接建設、直接募集、直接管理を行うなど、公的関与が大きく、ストック数も多いことから、政策効果が高いことがわかります。

次に、(3)「供給・管理主体別の施策対象（属性別）」。表は供給主体別の施策の対象を属性別に示したものです。縦方向に要配慮者の属性を、横方向に県営住宅と登録住宅を示し、それぞれに世帯向け、単身向け、要配慮者に対する支援を示しております。

表中の◎は、登録住宅のみに入居可能な属性を、○は、県営住宅と登録住宅の両方に入居可能な属性を示しております。例えば一番上の高齢者は、世帯向け、単身向けの県営住宅及び登録住宅に入居可能です。中ほどの若年単身者は、県営住宅の入居対象ではありませんが、登録住宅の対象となります。この(3)より、登録住宅には県営住宅に入居できない要配慮者を補完する役割があることがわかります。

(4) 施策展開の方向性

- ・住宅セーフティネット制度の中核として県営住宅を含む公的賃貸住宅のストックを活用していくことを前提とし、これを補完する役割を担う民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者に提供します。
- ・住宅セーフティネット制度を持続可能な制度とするため、民間賃貸住宅の活用にあたっては、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人と民間賃貸住宅の管理会社の理解を深め、入居拒否感を低減することで、登録住宅を増やすことを本計画の期間で目指します。
- ・賃貸人等の入居拒否感を低減するためには、居住支援を充実することが必要であると考え、そこに施策展開を注力します。

第2章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

1 住宅確保要配慮者の範囲

(3) 賃貸住宅供給促進計画で定める者

住宅セーフティネット法及び省令で定める要配慮者に加え、枠内に記載しているものを本計画で要配慮者として追加します。

1 枚おめくりください。

2 賃貸住宅の供給の目標

本計画では、重層的な住宅セーフティネット制度の中核的な役割を担う公営住宅の供給、及び登録住宅の供給について目標を設定します。また、住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減を目指します。

(1) 公営住宅の供給の目標

神奈川県住生活基本計画との整合を図り、公営住宅の供給目標量を5万戸とします。

(2) 登録住宅の供給の目標

登録住宅の目標については現在検討中です。なお、検討の状況については後ほど参考資料2で説明いたします。

(3) 住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減

・民間賃貸住宅における賃貸人等の住宅確保要配慮者に対する入居拒否感が、住宅確保要配慮者にとって住宅を確保できない要因の一つとなっています。そこで、県は住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、賃貸人等による入居拒否感の低減を目指します。

第3章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給のために必要な施策

1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

(1) 公営住宅の供給の促進に関する事項

ア ストックの計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

(ア) 県営住宅の建替えの推進と適切な維持管理

・建設後50年が経過し建替えの時期を迎える県営住宅約2万8千戸については、今後30年間で順次バリアフリーに対応した建替えを行う。

イ 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進

(ア) 住宅セーフティネット機能の強化

・当面は現状の約4万5千戸の戸数を維持し、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組みます。

また、定期募集や常時募集の募集戸数を増やすことにより、住宅確保要配慮者の入居機会の拡大に取り組みます。

2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 居住支援に関する事項

ア 居住支援法人の指定の推進

・県は住宅セーフティネット制度を構築するためには、「見守りなどによる生活支援」が重要であると考え、このような業務を行う法人等をヒアリング等により発掘するなどして、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定を促進し、住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図ります。

イ 市町村居住支援協議会の設立の促進

・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し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、実情を踏まえたきめ細やかな居住支援が積極的に行われる必要があります。神奈川県居住支援協議会は、勉強会などを通じて、不動産団体及び居住支援団体等との連携強化を図り、市町村あるいは圏域ごとの居住支援協議会設立を促進します。

ウ 居住支援の促進

・県が実施した、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居に関するアンケート調査の結果によると、要配慮者を受け入れやすくするためには、「緊急連絡体制」が有効であることが分かりました。そこで、県では、親族以外の身寄りのない人の緊急連絡先や緊急時の対応などについて、神奈川県居住支援協議会等を通じて検討していきます。

・一方で、居住支援団体等による生活支援等の伴う住宅確保要配慮者専用住宅が普及するよう、福祉部局や市町村と連携のもと、家賃債務保証低廉化補助等の国の補助制度を活用したモデル事業などの支援のあり方を検討します。

(2) 登録住宅・登録事業者に関する事項

ア 登録の促進

・神奈川県では、平成 30 年 3 月末時点で 5,514 戸の高齢者、障害者、外国人向けの「かながわあんしん賃貸住宅」が登録されています。このうち、新たな住宅セーフティネット法に基づく登録基準に適合する住宅を、登録制度に移行するよう、あんしん賃貸協力不動産店を通じて賃貸人等に登録を働きかけます。

・一方で、賃貸人等の入居拒否感を低減することも住宅セーフティネット制度を普及させる効果的な要素であるため、居住支援協議会等を通じて、賃貸人等への制度に関する広報活動等を実施します。

・登録を促進するために、国においては、添付書類を大幅に削減する等の対策をとっていますが、県ではさらに、専用システムの入力事務においても、モデル的に専門家が業務を担うことで、賃貸人の負担軽減を図ります。

(4) 登録基準に関する事項

ア 登録住宅の規模に関する基準について

法施行規則第 11 条のとおりとします。

イ 共同居住型住宅の登録住宅の規模に関する基準について

法施行規則第 11 条ただし書及び告示第 2 条のとおりとします。

それぞれの床面積の基準は記載のとおりです。

続きまして、現在検討中である登録住宅の供給目標の算定について、第 8 回懇話会では、県営住宅健康団地推進計画の素案(案)において、「県営住宅の建替え戸数の増加」及び「空き家募集の戸数の増加」が示されました。

そこで上記を踏まえ、より現実的な値とするため、登録住宅の目標量を改めて検討しております。

説明は以上です。

○大江座長 それでは、きょうの一番のメインのところですが、皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思います。どなたからでもどうぞご発言をお願いいたします。

○大月副座長 ご説明ありがとうございます。資料 5 に関して、細かいことも含めて、3～4 点お伺いしたいことがあるのです。

まず 1 番目は、最初の 4「重層的な住宅セーフティネット制度の基本的な考え方」の(1)の表で、公的賃貸と民間と分かれています。UR・公社・民間の「主な施策」で、地優賃と高優賃等と書いてあります。今はもう高優賃というのは、ストックとしてはあるのかもしれないけど、制度としてはサ高住に移行したように思っているのですが、ここにこれを書いていいのかというのが気になった点です。

もう 1 個は、右側の住宅確保要配慮者の範囲で、今回新たに計画に盛り込む対象者としてここに書いてありますが、最後の「住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者」とあるのは、これは支援を行っている人を、住宅確保要配慮者として応援するという

理解でいいのかどうかということです。

もう1つ、先ほど大島先生のほうからもご発言がありましたが、ホームレスというのが、住宅確保要配慮者と言ったときに、市民感覚だと、やはり一番最初に思い浮かぶ対象かなと思うのです。この素案についてもそうなんですけど、ホームレスというキーワードが入ってないような気がするのですが、それは入れないほうがいいのか、入れたほうがいいのかというのは、どう思われているのかということをお伺いしたいと思います。

○大江座長 3点ですかね。高優賃のことと、住宅確保要配慮者の範囲と、そこに関連してホームレスの問題でございしますが、いかがでしょうか。

○羽太住宅計画課長 4の(1)の「高齢者向け優良賃貸住宅」ですが、ここについてはまだ継続しております。メインはバリアフリーのついた住宅と、あと、国からの家賃補助、家賃を下げた分だけ補助をするという制度になっています。サービス付き高齢者向け住宅につきましては、家賃の補助制度はないのですが、見守りのサービスが最低限ついているというところで、この制度は、まだ我々としては並列で存在しているものと認識しております。

それから、(3)の「施策対象(属性別)」のところ、それぞれの欄の「支援」ということで書いているものですが、現状これがもう既に行われているという認識ではなく、特に県営住宅については現状の部分ですけれども、民間賃貸住宅でこういう方が入居していて、こういうことが必要だという書き込みになっております。こうした方々を要配慮者として入居できるというところにつきましては、2章の1の(3)で今回拡大しているということです、大家さんのほうでいいと言え、こういう方々も登録住宅に入れるというところがございます。

最後に、ホームレスにつきまして、認識としては低額所得者のところに入ってくるので、当然支援対象として認識はしておりますが、特出しして、余り素案のほうでも書いていないというところがございます。必要であれば、ホームレスも入っているんだよということがわかるような表現を考えていきたいと思います。

○大江座長 ホームレス対策はホームレス対策として県としてやっていらっしゃるわけですね。要するに、住所が決まればというプロセスがあるわけですね。生活保護を受給して、そののところに乗ってくれば、賃貸登録住宅に結果的に入ることがあり得る。そのプロセスの部分がしっかりとされていけばいいということなのかなと思います。

○羽太住宅計画課長 その部分でこの制度とうまくつながりますよという記載は必要か

と思いますので、ちょっと考えていきたいと思います。

○大江座長 あと、高優賃は、さっき家賃補助の話がありましたが、実際に家賃補助をしている高優賃は、実態的にはそんなに多くはないのではないですか。要するに、バリアフリー住宅プラスLSAで、LSAは介護保険のこれまでの地域支援事業の中で見ていたりということ、たしか横浜市はやっているのですよね。ほかの市町村はどういうふうに行っているかわからないのですが、そういう形で続けてやっている。かつての高優賃としてできたものは、そういうふうに行っているということです。

サ高住のほうは、見守り相談の職員をきちっと置かなければいけない。LSAは、私が幾つか見た範囲では、日中はアルバイトみたいな形でいらっしゃるというケースが多くあるのではないかと思います。サ高住のほうは職員をきちっと配置しなければいけないので、逆に事業者としてはコストがかかるというタイプになっています。この会議でも前に落合さんのほうのお話もありましたけれども、サ高住は実態的には有料老人ホームの代替的な性格を持っているので、そういう意味でも、職員はきちっと置いているということで、大分性格が違うのかなという感じもしているのです。

その辺のいろいろな制度ができて、かつてのものがいろいろ残っているので、非常に複雑な状況になっているとは思いますが、頭の整理としてはこういうことでもいいのですかね。落合委員、いかがですか。

○落合委員 (3)の「供給・管理主体別の施策対象」の分類ということですが、高齢者というカテゴリーが住宅確保要配慮者に入っているとすれば、サ高住がここに入ってもいいのかなという気がしますが、確かにちょっと複雑な気はします。

ほかの質問をさせていただいてもよろしいですか。

登録住宅等ということで、今回の登録住宅とあんしん賃貸なんかも含めて、約6000戸というふうに計画を定めていただいております。(3)の「供給・管理主体別の施策対象」を見ていくと、これから新しいニーズとして、単身のいろいろな困難を抱えた方たちがやはりふえていくだろうと思っております。それは公営住宅ではなかなか対応しづらい。それは民間賃貸住宅にある程度お願いせざるを得ないところがあるかと思うのです。

そういったときに、登録住宅の基準が25平米ということになっていると、登録がなかなか進まないというのは、面積規定なんかも1つ影響しているのかなと思っております。そこで、あんしん賃貸は、たしかその辺もう少し基準が緩やかだったと思いますので、両方併存することがいいかどうかは別として、既往のもう少し緩やかなものも含めて、新たな

ニーズに対応していくことは重要なのかなというふう感じたところです。

○羽太住宅計画課長 面積の話ですが、現在、横浜市でも、賃貸住宅供給促進計画がありまして、ここでは面積の緩和を行っているという状況でございます。第1回かもしくは第2回の懇話会でセーフティネットの関係でお示しした資料の中でも、現状のストックの状況を調べたところ、都市部はどうしても狭い住宅が多いという状況がございまして、ここはそれぞれの市町村計画で緩和して登録をふやしていくことが可能になります。横浜、川崎は、特にストックとして部屋面積の小さい賃貸住宅がございまして、その登録を進めるためには、それぞれの市町村計画で緩和規定を設けていただいて、登録を進めていくという考えでございます。一方、県の区域におきましては、ある程度広目のストックが多いというところもありましたので、法律そのものの基準ということにしております。

ただ、実際にいろいろなところから面積規定についての緩和のお話は受けておりまして、登録の状況、それから業界ですとかそういうところの声を聞きながら、計画改定で少し緩和するという考え方もあるかと思えます。

○栄委員 私からも質問という形になるのですが、3点ほど確認させてもらいたいことがございます。

第2章の住宅確保要配慮者の範囲ということでお示しいただいているものの中に、今後市町村もある程度同じような考え方で進めていく形になっていくのかなと思いつつながら、資料4でアンケートを実施した中で、先ほど壺井委員からも感想であったことですが、拒否感のところで、新婚世帯がゼロだったり、UIJターンの方の拒否感がほとんどないようなデータ等がありながら、住宅確保要配慮者に新婚世帯とかUIJターン転入者も入れる理由というか、ロジックというか、このあたりをぜひ教えていただければなというのが1点。

あと、これも確認というか、教えてもらいたいところですが、第1章の4の(3)「供給・管理主体別の施策対象」で、県営住宅だったり、民間住宅の支援の欄で「地域包括」と記載があります。ちょっと不勉強なのですが、地域包括というと、地域包括支援センターとか、地域包括ケアシステムをイメージして、通常、高齢者対象のものなのかなと思いつつながら、ひとり親世帯とか障害者とかが入ったりするので、これは何を指しているのかというのを教えてもらいたいのが1つです。

最後に、現実的な登録住宅の供給目標ということで、国の目標が平成32年までに17万5000戸ですか、そのあたりの整合性のお考えと、あと、私たちも含めて市町村が計画を策

定する場合、今後協議をさせていただくことになると思うのですけれども、この供給の目標について、市町村に実数をお求めになるのか、示すお考えはあるのかとか、そのあたりをちょっとお聞かせいただければということです。よろしくお願いします。

○大江座長 1点目は、新婚等、拒否感の少ないところも要配慮者に含まれている。要配慮者といっても、その計画で定めるものという形で入っていて、事例として示されているものを特段に排除しないというぐらいのものなのかなというふうに私は読めたのですが、その部分を入れている理由ですね。

それから、資料5の右上ですが、県営住宅のところやその右側の「支援」のところ「地域包括」と書いてある部分について、障害者やひとり親のところにもそう書いてある理由はどのようなことかということです。

それから、供給目標というのはまだ空欄になっていて、それは国の計画の数字との関係や、特にご関心があるのは、市町村でこれからつくっていく計画のフレームになるものなのだろうかという点についてでございますね。よろしくお願いします。

○羽太住宅計画課長 2章の1の(3)で、新婚世帯、UIJターンによる転入者というものを要配慮者として定めているというところです。実際アンケートのとおり、この2つについてはそんなに拒否感がないので、ほかの要配慮者と意味合いが違っております。

活用するという観点でいきますと、神奈川県でいきますと、県西部ですとか三浦といったところは、人口減少にかなり悩んでおまして、若い世代の転入というのを施策として考えていたときに、この2種類の要配慮者に対して、例えば空き家を提供していく。空き家を提供する際に、現在、国の改修費補助等も活用できますので、こういったものを使いながら、要配慮者として、新婚世帯、UIJターンを対象にしていますということで、この制度を使って住宅を供給していくというやり方ができるのではないかと。国もこの制度はいろいろな使い方ができるということを示しておりますので、そういったこともできると考えております。

2番目の4の(3)の地域包括の部分ですが、私の認識としましては、まず実態としては高齢者という話はあるかと思えます。ただ、将来的な目的としては、やはり障害者ですとか、ひとり親ですとか、いろいろな困っている状況の方々もあわせて地域でケアしていくという理念があったかと思えます。そういうことで実態はともかくとして、将来的なものを含め、こうなるだろうというところを記載しております。

それから、登録住宅の供給目標ですが、国がKPIで示している17.5万戸という話があ

ったかと思えます。これは国のほうの算定の仕方としては、空き家をベースに大家さんが登録してもいいという掛け率を掛けて出しているという話を聞いております。このやり方でいきますと、仮に神奈川県で試算すると、かなりの数字になってしまうというところがございます。この供給計画での登録目標については、国は地方自治体の実情に応じて設定していいということを伺っております。そこで、神奈川県としましては、住生活基本計画の算定を使いまして、この数字を出しております。この数字につきましては、既に計画を定めようとしております川崎市ですとか、横浜市も改定を予定していますので、逐次情報提供していくこととしております。

結局、市町村によって、登録住宅の考え方があるかと思えますので、同じ手法で計算していくということであれば、整合性をとることも必要かと思えますが、国のように空き家の観点から登録数を割り出すというやり方をとった場合は、どうしても整合がとれなくなります。恐らくそこは計算方法を明示していけばいいのではないかと考えております。

○大江座長 ということは、この供給目標は、市町村とか、つまり、合計したものを縛るようなフレームではなくて、出し方からすると、ロジックとしては、県は県営住宅の部分で受けとめることが最初に考えていたよりも割と多くできる。登録戸数を少し小さくすることができるというようなお考えだと思います。

少し気になったのは、資料5の1章の4の(1)の公営住宅11.1万戸です。11万1000戸というのは県営住宅4万5000戸プラス市町村住宅が入っているわけですね。そういうような公営住宅と新たな住宅セーフティネットの登録住宅との関係ですね。県のレベルの話と市町村のレベルの話がこれからどういうふうに整合していくのかということが、この県の計画の中にどこまで書くのかというあたりだと思うのですけれども、その辺のお考えについてご説明いただければと思います。

○羽太住宅計画課長 公営住宅11万戸のうち4万5000戸余りが県営住宅ということで、市町村営住宅をどう供給していくかという話につきましては、基本的には住生活基本計画当時の考え方、供給予定というもののまま進んでおります。

ただ、今回、県営住宅につきましては、計画の見直しを行って、建て替え整備を進めますという話と、ここ近年、定期募集のほうも増やしているという状況も踏まえまして、やはり県営住宅分での供給が若干増えていくというところで、今後は県営でも募集により供給が少しふえるというところを踏まえて、登録戸数を決めている。こちらのほうに修正し

ていきたいなと考えております。

市町村のほうにつきましては、引き続きこちらでも補助金の関係をやって情報をとっているところですが、目立って募集をふやす市町村ですとか、そういったところが余りないものですから、そのままの計画でいっているということでございます。

○壺井委員 今の戸数に関連して、数字がいろいろ出てきて、私はちょっとわかりにくかったのですが、1ページ目の1章4の(2)の公営住宅等が11.1万戸ということで、今、座長のほうからもお話があったように、その中に現状の県営住宅が4万5000戸含まれているという理解でよろしいですね。

ただ、2ページ目の2の「賃貸住宅の供給の目標」の(1)を見ると、2016年から2019年までに県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を5万戸というのは、さらに5万戸増やすということではないですよ。その辺の数字が分かりにくくなっており、最初は、現状4万5000戸あるので、5000戸増やすのかなと思ったり、前のところの11.1万戸が市町村分を含むとか、その辺の数字が分かりにくいと感じました。

最終的な登録住宅の供給目標の出し方も、どのように出しているのかが、分かりませんでした。計画のほうにはもう少しわかりやすく盛り込んでいただけるといいのではないかなと思いました。

その辺のイメージとして、では実際に全体としてどれぐらい必要なのか。住宅確保要配慮者がこれだけいるから、これだけ必要だ。ただ、そのうち、県営住宅とか既存のものがあるので、何%までは賄っているのだけでも、あとこれだけ足りないので、供給目標を定めるみたいな導き方がありとわかりやすいのかなと思いました。

○大江座長 そうですね。数字全般の全体の整合的な捉え方について、もう少しお話ししていただきたいと思います。

○羽太住宅計画課長 まずちょっと解説をいたしますと、4の(2)の「県内ストック数」というのは、本当に建物の数ということになります。これはあいている空き家も含めますし、実際に住んでいる方もいるという状況になります。

1枚めぐりまして、賃貸住宅の供給の目標量の5万戸と言っておりますのは、空き家を募集して、この計画期間に募集をかけた戸数になりますので、新しく5万戸つくるというわけではなくて、既存のストックを使っていくというのがメインになってくると思います。もちろん建てかえによって新しくなった住戸で、あいているところの募集をするということも含まれていますが、基本的には既存の建物の募集をするところでの戸数になります。

○大江座長 途中で申しわけないですが、10年間で5万戸ということは、公営住宅のストック11.1万戸、多少変動しますけれども、この中から、平均的に毎年5000戸は、新たに住む人の募集ができる数字だということではないのですか。

○羽太住宅計画課長 そうです。簡単に言いますと、年々5000戸空いていって、そこを毎年新たに募集をかけていきますということで、民間に住んでいる方を10年間で5万世帯受け入れられますということになります。

登録住宅の戸数ということで、今回目標を示しておりますが、考え方としては同じです。今回は計画期間が8年間ですけれども、必要戸数の募集をかけていくことを目指しております。これを戸数に換算するという事です。それは民間の空き家率を勘案します。

戸数の関係で少し混乱されているかと思うのですが、あくまでも何回募集するかというところで、その計画期間で供給していく数というところがメインになっております。ただ、登録住宅の目標を定めたときに、戸数に換算しないとなかなかわかりにくいところですので、登録戸数ということにしております。

○大江座長 供給というのが、これまでの感じだと、どうもストックベースのような感じがしてしまうというところに若干理解が難しい部分があるのかなと思いますので、言葉の整理を少ししていただいたほうがいいかなという感じもいたします。

○庄司建築住宅部長 もともと公営住宅の戸数というのは、建設戸数がメインでした。それは住宅建設5カ年計画という昔の法律に基づく計画があって、それで何戸つくるかというので供給戸数と言っていたのです。ところが、住生活基本法ができてから、今度はストックベース、ストックをいかに活用していくか。そのために何戸募集をかけられるかということにだんだんシフトしてきたのです。そのときの言葉がそのまま残っていて、実は昨日庁内でも、ちょっとわかりにくいと同じことを言われたのです。

住生活基本計画の中では、供給戸数はもう決めてしまっているので変えられないのですが、今度、新セーフティネットの話になると、登録戸数というのは、ストックベースにまた戻ってしまっているのです。そこがわかりにくい。一々換算して、募集戸数、何戸必要かというので戻したりして、難しいので、その解説をわかるように表現を少し整理いたします。

○大江座長 だんだん聞いているうちに、ふと思いだしたのは、住宅セーフティネットの登録住宅というのは、さっきの面積要件もありましたように、比較的良好水準のものをやりたいという考えもあるし、それから、ネックは拒否感のところにあるということからす

ると、例えば低所得であるとか、つまり、住宅確保要配慮者という概念は、やや広目で難しいのですが、住宅困窮世帯ではなくて、ある程度お金もあるし、お金の部分ではそう心配はないけれども、高齢者であって親族が近くにいないとか、そういう条件のもとで入居を拒まれている。そういう状況を改善しようという点で、いや、そういう人も大丈夫ですよというのが登録住宅の一側面とすれば、登録住宅はもうちょっと膨らんでいく可能性もあるわけですね。

セーフティネットと言っているそのセーフティの部分が、貧困とかそういう概念と結びつくセーフティの部分と、それから、日本の慣習的なところで、身寄りがいないと安心できないという貸す側の論理の部分と関連しているセーフティと、何かセーフティの概念に狭義のものとやや広義のものがあるのかな。

そうすると、広義のほうを目指すとすると、登録戸数はもっと膨らんでもいいわけです。もっとたくさん登録してください。そういうところは、貸す側の安心感さえうまく確保できればちゃんと貸しますよ。そういう宣言をしている戸数というか、そういうのもあるのかなという気がしてきました。

ここまで詰まってきたので、余り数字のことについて変えてほしいということではないのですが、最低限の供給目標というのを出した上で、貸す側の安心感、ここでも入居拒否感を低減することを募集の目標にしているということを書かれているわけですから、そこが達成されると、登録が膨らんでいく可能性がある。あるいはそこを目指していくということも、もしうまく書けたら書いたほうがいいかもしれない。それは少しご検討いただく必要がある点ですが、伺っていてそんな気がしてきました。

○庄司建築住宅部長 今、大江座長が言われた話は、我々の中でも議論をしました。究極の目標は、入居拒否感さえ払拭できれば、登録戸数がゼロでもいいという議論があります。それであえて(3)「住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減」という話になっています。必ず登録につながるというだけではなくて、やはり社会的風潮といったものを払拭していくことがまず大事で、そのために居住支援とか生活支援をしている、見守っていく人たちが必要だ。そう考えていくと、住宅よりも後ろ盾が必要なのではないかな。だから、そこに注力していくというストーリーになっています。連動して登録戸数が増えるのが、我々にとっては一番いいのですが、入居拒否感の低減のほうもかなり大事です。だから、パラレルな関係ではなくて、もしかしたら逆になっていく可能性もあるかなと思っています。

○大島委員 今いただきましたお話から、資料5の2枚目の第3章1(1)のイ「入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進」で、(イ)「子育て世帯等の入居の促進」ですとか、いろいろ促進していきたいということに関連した内容になります。3点あります。1点目として過去にご質問した内容と重なりますが例えば、建物の中のスペースの作り方の工夫という点で、1階に多目的スペースや見守りができるようなスペースですとか、あるいはコンビニではないですが、少しの買い物がすぐにできるなどの便利さがあると助かる人が多いのではという点です。これは、子育て世帯の方から直接言われたことでもあります。

2点目として、似たような意見ですが、公営住宅において、それぞれが幾つか団地のようになっている場合、例えば、公営住宅の1階部分に、一時的な保育ができるような場所や、安心して預けられる場所の確保を計画の中に入れることはできないでしょうか。今、認可保育園における諸問題がありますが、待ち続けられないといけないというのではなく、計画の中で建物の中に1つのセットとして盛り込むことはできないでしょうか。これについては、切実な意見としてご意見をいただくことがよくあります。

そこで、例えば、潜在保育士の方々への支援を行い、その方々が少しずつでも担えるようなシステムを作ることはできないでしょうか。資格は持っているのだけれども実際に仕事をしていないの方々に対し個々の都合をうまく活用し、非常勤でもルーチン化したシステムがあれば、限られた時間の中で、子育てしながら働く場ができるのではと思います。公営住宅は、経済的にも非常にありがたいというご意見もありますし、そこに少しでも働ける場があれば、精神的にも経済的にも相乗効果につながるのではないかと思います。これについても、子育て中の方から意見をいただいたことがあります。今後の計画の中にそういう多目的のものを1つの建物の中にこれから入れていくようなご計画の有無について教えて頂ければと思います。

3点目として、高齢者の方に関して、バリアフリーは非常に大事だと思うのですが、最近、介護の分野では、全てがバリアフリーよりも、多少運動する機会をあえて入れた方がよいのではという考え方も出てきています。つまり、自分で歩こうとする人たちに対して、筋力を維持するという点でバリアフリー化し過ぎるといけないのではないかという意味です。例えば、5階建てにするのであれば、どこかのフロア1階分ぐらいは普通の住居構造にし、それ以外はバリアフリーにする案なのですがミックス的なものが構造上できるのかどうかという、その可能性について教えていただければと思います。

○天野公共住宅課長 1点目は、子育て世帯の入居促進で一時的な保育スペースなどが県

営住宅にあればいいのではないかと、というようなニーズがあるということです。私どももそれは感じておりますが、既存の県営住宅の建物の中に設置するという事は、広さはあったとしても、使い勝手の点でなかなか難しいという部分があって、これまでなかなか進んでいない状況はございます。

ただ、これから建替えを積極的に進めていく中で、近隣の入居者も入ってこられるようなスペースにおいて、一時的な保育スペースをつくっていくこともぜひやっていきたいというふうには考えています。

ただし、そのためには、それをやっていただける潜在保育士の方、あるいはそういうNPO等の団体の方が、そこで活動していただくという必要がありますので、市町の福祉部局ですとか、福祉団体にもいろいろお伺いしながら、マッチングもして、うまく入っていただけるような設置ができるように、これから積極的に取り組んでいきたいと考えております。

次に、バリアフリーのことですが、今入居者から聞いているお話では、5階建ての4、5階ですと、上っていくのが本当に大変というお話のほうが強いのですね。エレベーター設置の要望は非常に強い。高齢者だけではなくて、子育て世帯においても、お子さんとか、乳母車とか、そういうこともあって、エレベーターの希望が多いところでございます。私どもも、20年ほど前から、3階建て以上は全てエレベーターを設置するような状況でございます。

私どもも健康団地をうたっておりますし、未病改善というのを県としても取り組んでいるところですから、食、運動、社会参加の中で、運動というのも1つの視点としてございます。この視点というのは、バリアフリーについては、エレベーターの設置は行っていく中で、これもどこまでできるかわかりませんが、ウォーキングコースですとか、広場的なところをつくって、そこに健康遊具を設置していくということで、運動も促進していただくような団地にしていきたい、このように考えております。

○大島委員 私の言葉がよくなかったのですが、私がバリアフリーと言いましたのは、エレベーターは大賛成です。例えば建物の中のバリアフリー、居室の部分で段差を全てなくしてしまうのは、運動というところでどうだろうかというご意見をいただいたことがあったのです。私の説明不足だったのはその点です。エレベーターに関しては大賛成です。

○大江座長 今は第3章の1「公的賃貸住宅の供給の促進」の部分に関してご意見をいただいたと思うのですが、結果的には、公営住宅は住戸にアクセスするところまではバリア

フリーを目指してずっとやっているし、結局住戸の中のバリアフリーというところまでなかなかいっていないという点で言うと、結果的には体を使うような形になっているのだなという感じはします。

それと、ご指摘のような点は、やはりスタッフ的な人がいるところで、ある種、安全が確保されたところで実施されるようなタイプのもので、恐らく公営住宅としてできることは、今ご説明があったように、外部空間で、みんなで健康を増進するための活動をするというところで実現される、そういう仕分けになっているのかなという気がします。

私から1つお願いですが、セーフティの部分で、狭義と広義のセーフティがあると考えますと、資料5の2枚目の左下の「居住支援法人の指定の推進」で、一番最後の行の「住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援」というところに関して、今、存在している居住支援法人の候補団体であるようなところは、どちらかという、困窮的な部分の活動を一生懸命やってきているところで、そこを中心に居住支援法人のところだけに注目していると、広義のセーフティネットを促進していく居住支援法人が余り育たないままになってしまう可能性があると思うのです。

前回、壺井委員から高島平の分散型サ高住の話が出て、あれは僕のほうから少し解説したように、非常におもしろい着眼点だと思うのです。あれは会社がスタッフを雇って、見守りみたいなことをやっているのですが、これを例えば町なかに民間の賃貸住宅があって、そこに大家さんが、ちょっと高齢者が心配だというときに、その町にあるNPO等が、簡単な見守り、要するに、ローコストで見守りができるような形の声かけとか、何かあったら来てねとか、そういう形の活動ができるNPO法人は結構あると思うのです。

そういうところが、今まで余り考えていなかったのが居住支援法人になっていくというようなやり方をすると、住む側にも貸す側にもかなり安心感が出てくる可能性があるのです、そういう居住支援法人のあり方も少し視野に入れておくようなことを考えていただけるといいかなと思いますし、そのときに、居住支援法人の支援をするときに、お金を出すのか、そのお金は実績に応じて出したり出さなかったりするのかなとか、そういう細かいことを決めなければいけなくなると思うのですけれども、その辺を決めるときにも、今みたいなことを考えて仕組みの設計をしていただけるといいかなと思いました。

私の意見は以上ですが、ほかにはどうでしょうか。大月さん、何か言い残したことはありませんか。

○大月副座長 住宅確保要配慮者の全体像は非常に重要な資料で、可能な範囲で、これを

こんな感じで受けとめるという対策表みたいなものがA4判1枚ぐらいでできると今の議論が非常にわかりやすいのではないかと。

そのバックアップ体制として、登録という手段もあるし、公営にちゃんと入れていくとか、受けとめていくというのものもあるだろうし、その前段階で、居住支援活動をいろいろ促進しますというところもあるだろうし、その辺の多重的な施策がこの人々に対してとられている姿というのが、何かポンチ絵的に書いてあると非常にわかりやすいなと思います。

○大江座長 なかなか難しい注文です。例えば障害者に関して言うと、グループホーム化が進められているわけです。私は今たまたまそういう調査をやっていて、思っていたのと違っていたのは、これまで民間の住宅を、例えば社員寮とかそういうものを転換して、グループホームにしていたところが、専用のものを新しく建てたいということで、補助金をとって建てる方向に行っていたというところに出会って、そういう意味で、障害者グループホームに関する国や地方公共団体の施策が推進されているのだなというふうにならざるを得ない部分もあります。

どういうふうな受けとめるか、どの部分が民間賃貸住宅のほうに出てくるのか、ちょっと見通しにくいのかなという感じもあります。国交省のセーフティネットの考え方でいくと、さっきのフレームの設定に如実にあらわれているように、空き家活用という観点で、非常にその背景にあるわけですね。そちらからいくと、いろいろ活用できるのではないかと思うのですが、実はそれを実際に使おうと思っている主体からすると、やはりそうではなくて、専用の形をつくったほうが、住まいの安心感とか、健康とか、そういう点でいいのではないかとということで、かなり努力してそういう方向に行こうとしている。

今どういうふうな受けとめているかというのは、ある程度その絵柄が描けるかと思うのですが、これからどう受けとめ方をするのかということに関しては、数自体もどう変化していくかという見通しの点もありますし、その受けとめ方の分布みたいなものも、また変わってくるものがあって、結構難しい話かな。

大月先生の注文はなかなかいつも難しいんですけど、できる範囲で今のお話はもちろん見られれば良いかと僕も思いますので、少し工夫していただきたい。今日お示しいただいた素案の後ろのほうに貴重な資料がずっと入っているので、こういう資料の中に数値として、まとめというと、ちょっと難しい部分もあるかもしれませんが、表現の仕方は工夫していただいて、大月先生のご要望にできる限り応えられるような工夫をしていただければ

といいかなと思います。

ほかにまだご発言が足りなかった分があれば、どうぞしていただきたいのですが、いかがでしょうか。

○落合委員 今日とても印象的だったのが、入居差別をなくしたいとおっしゃっていた部長の言葉と、それから、セーフティネットには広義のものと狭義のものがあるというお言葉が非常に示唆的だったと思います。

対象者が非常にねじれているというか、比較的要配慮者ではないだろうという人も入っていると思うのですが、施策の順番としてはまず要配慮者を優先していただきながら、将来的に空き家対策も絡めながらやっていくと、登録住宅もふえていく方向性もあると思いますし、それから、見守りなどの生活支援のほかに、住まい方の提案によって、いろいろな提案もできていくという非常に膨らみのある計画だと思いますので、またその辺、次回も含めて、非常に期待を感じさせていただいた次第です。ありがとうございました。

○大江座長 それでは、よろしいでしょうか。予定の時間よりもやや時間を食っていますが、あと数分で12時になりますので、以上できょうの懇話会のご議論は終了させていただくことにしたいと思います。

それでは、事務局よりどうぞまとめていただきたいと思います。

○事務局 事務連絡でございます。本日の議事録については追ってメールでお送りいたします。発言趣旨や専門用語等についてご確認いただきたいため、ご協力をお願いいたします。

なお、今回をもってこのメンバーでの会議は終わりとなります。2年度にわたり、ご参加いただき、貴重なご意見をいただきまして、まことにありがとうございました。

ここで一区切りとなりますので、庄司部長より一言ご挨拶を申し上げます。

○庄司建築住宅部長 委員の皆様、本当にありがとうございました。平成29年度と30年度の2カ年度にわたりますが、実際にはちょうど丸1年。その中で、今日は第9回ですが、9回にわたって、皆さんから本当に貴重なご意見、それからご指摘をいただきました。

住宅セーフティネットの賃貸住宅供給促進計画については、今日のお話を受けて、できる限り反映できるように修正しながら、県営住宅の計画、それから高齢者の居住安定確保計画、相互に連動していますので、今後は3本まとめて整理しながら、これから議会への報告をしたり、パブリックコメントにかけたり、市町村に照会をしたり、法定協議をしたり、こんなような手続になっていきます。

その中で若干変わっていくとは思っておりますし、さらに具体的な施策の展開も、先ほど落合委員から期待しているという話もございました。実は書き切れない部分もありますが、では実際どうやってやっていくのかというのは非常に重要なことだと私は思っておりますので、いかにこの計画を作ってそれをきちっと回していくか、ワークさせていくか、これを我々が頑張らなければいけないと思っております。

いずれにしても温かく見守っていただければと思います。本当にこれで一度一区切りという形になりますので、今後も神奈川県住宅政策、県営住宅の施策等を興味深く見守っていただければと思っております。長い間本当にありがとうございました。

○事務局 これをもちまして終了させていただきたいと思っております。本日は長時間にわたり、ありがとうございました。

正午 閉会