

## 第 1 回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について

第 1 回 令和 4 年 10 月 31 日 (月) 14:00~16:00 県庁 12 階大会議室 (WEB 会議併用)

### 主な議題・論点

#### ○ 神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定について

を主な議題として、ご意見をいただいた。

(神奈川県県営住宅 健康団地推進計画の改定については、次回住宅政策懇話会において説明させていただきます。)

### 委員から頂いた主なご意見

#### ○ 神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定について

##### <基本認識と論点>

- ・ 県の現状からみると納得いくものだという感想である。

##### <家賃が底割れした民間賃貸住宅への今後の対応>

- ・ 生活保護の住宅扶助が民間賃貸住宅の最低限の市場を形成していることが多々あり、民間賃貸住宅に対してアプローチしていくべき指標になる。
- ・ 大学の移転等により住宅が余っているようなエリアでは、家賃が 3 万円を割り込むところもあり、そのような住宅を県として今後どうしていくべきか検討してほしい。

##### <高齢者の民間賃貸住宅への入居に関する支援>

- ・ 高齢者の入居に対するオーナーの入居拒否感は、孤独死や家賃滞納の可能性がネックになっている。
- ・ 住宅の保証会社が様々な手法で高齢者の家賃滞納や孤独死などに対して柔軟に対応したメニューを用意している。それらを踏まえ、県及び市町村ができる支援や、居住支援法人等の団体らと進められるものがないか、調査し、計画に盛り込んでいけるとよい。
- ・ ハードだけでなく居住支援法人によるサブリース等のソフトと合わせて提供しているようなよい事例があれば、それらを伸ばしていく仕組みを考えていけるとよい。
- ・ 居住支援法人を中心としたサブリースの実験から、サブリースという契約形態だけでなく、「支援付き」とすることで貸主や地域が安心して人に空き家を貸せる可能性が見えてきている。
- ・ 高齢者が賃貸住宅に入居するにあたり、実際どのような困難があるのかということについて、サンプリング調査や研究資料などがあると、今後の議論の参考になる。

##### <地域コミュニティ>

- ・ 高齢者だけでなく、地域コミュニティの中で、子育て世代等とどう日常的な接点を持っていくかを含めて議論していきたい。
- ・ 神奈川県としては、「ともに生きる社会」というキャッチフレーズがあるが、障がい者、子どもと一緒にどのように地域をつくるか。
- ・ 地域の空き家をどのように解消するのか、どのように活用するのか、それらの支援があるとよい。

### < I o T等の活用 >

- ・生活を支える様々なデジタル技術をどのように活用していくかは、高齢者施設の経営の中で、重要な課題である。
- ・ロボットなど I o Tがどうなるか見据え計画をつくるべき。

### < 住宅等の供給量 >

- ・団塊世代が後期高齢者となるこれからの10年間は、今までと違い、大きなボリュームが要支援・要介護になる確率が高まる。そのうち低所得者は、割合は低いがボリュームが大きい分だけ量として大きくなる。これらの計算は丁寧に行う必要がある。

### < 地域の介護資源 >

- ・地域の特性は、社会資源をエビデンスとして、地域の状態、課題から、望ましい方向を考える。
- ・介護保険制度の改定で、訪問介護が非常にやり難く、かなり厳しい状況に追い込まれていると認識している。そのようなサービス面で、バランスがうまくとれるのか、現状などを深掘りしてほしい。

### < その他 >

- ・バリアフリー以外に断熱や健康を維持するための設備等、現状の高齢者の持ち家の住宅環境や状況が分かる資料があるとよい。
- ・持ち家におけるマンションの割合の地域による違いはあるか。
- ・オーナーの入居拒否感について、高齢者を一括りにせず、5歳ごと等の分析があるとよい。
- ・民間賃貸住宅のオーナー自身が高齢化し、相続の際に経営を停止することがあると聞くが、実際のところどのようなか。
- ・金融等の関係からリバースモーゲージやリースバックの活用なども今後一緒に考えた方がよい。
- ・インフレによる家賃上昇を今後どのように見通すか。公営住宅における家賃改定の仕組みがわかる資料を提示してほしい。(事前レクでのご意見)