

令和4・5年度 第2回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和5年1月26日（木）

※WEBシステムによる会議形式

午前10時 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまより第2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、ありがとうございます。

今回の進行を務めさせていただきます住宅計画課副課長、坂下と申します。よろしくお願いたします。

本日は、委員の皆様にはZoomでご参加いただいております。また、本懇話会は要綱第8条に基づきまして傍聴を認めておりますけれども、本日、傍聴希望の方はお見えになりませんでしたので、ご報告申し上げます。

次に、出席状況でございますが、本日、相模原市の加藤委員が所用のため欠席となっております。

それでは、次第に基づき進めさせていただきます。

資料は事前に郵送させていただいておりますけれども、お手元にご準備はよろしいでしょうか。

では、これ以降の進行につきましては、座長の大江先生にお願いしたいと存じます。よろしくお願いたします。

○大江座長 皆様、おはようございます。今日はよろしくお願いいたします。

それでは、早速ですが、議事に入りたいと思います。前回の議事の要旨とスケジュール等について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 それでは、資料1をご覧ください。令和4年10月31日に開催しました第1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。なお、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、第3回の住宅政策懇話会においてご説明させていただきます。

委員の皆様からいただい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。

<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、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を県として今後どうしていくべきか。

といったご意見をいただきました。

<高齢者の民間賃貸住宅への入居に関する支援>

- ・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。
- ・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。
- ・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。

<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つていくか。
- ・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。

裏面をご覧ください。

<IoT等の活用>

- ・IoT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。そのうち低所得者は、割合は低いが大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>

- ・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。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>

- ・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。
- ・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ほうがよい。
- ・公営住宅における家賃改定の仕組みが分かる資料を提示してほしい。

といったご意見をいただきました。

続いて、資料2をご覧ください。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、今後は来年度開催予定の第4回住宅政策懇話会に向けて、改定骨子案の検討を進める予定としております。

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。本日は第2回の確保計画で、今年度は2月の第3回の県営住宅を最後としまして、来年度に第4回から第8回まで、5回の住宅政策懇話会を予定しております。

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及び資料2についての説明は以上です。

○大江座長 ただいま事務局から説明がございましたけれども、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。私も全員のお顔が見えない場合もありますので、事務局のほうでお気づきになりましたら、ご指摘いただければと思います。——それでは、よろしいでしょうか。

それでは、次に進みたいと思います。

本日の議題は、「神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定について」でございます。事務局からご説明をお願いします。

○事務局 資料3-1をご覧ください。前回の懇話会でいただいたご意見に関する調査結果等を取りまとめております。

まず、1「住宅扶助の状況」についてです。

前回の懇話会で、住宅扶助と民賃家賃等についてご意見をいただきました。単身の住宅扶助の限度額は4万1,000円から5万3,700円であり、2020年度の県内住宅扶助の平均は月額で4万4,852円となっております。また、住宅扶助の限度額は各地域における家賃実態を反映し、最低居住面積水準を満たす民賃借家を一定程度確保可能な水準としつつ、設定されています。

2「民賃借家の家賃の推移」についてです。

第1回資料に青い枠を追加しました。仮に住宅扶助の額を5万円として線引きしますと、全体の約25%を占めております。

3「住宅扶助限度額と民営借家の家賃等について」です。

県内の居住支援法人にヒアリングをしたところ、横浜・川崎地域などは家賃が高く住宅扶助での物件探しに苦勞していますが、県央地域などでは3万円以下の物件も一定数あるということが分かりました。また、大学や工場等の移転による民間賃貸住宅への影響については、本県でも大学の移転に伴い、空き室が増えたことを確認いたしました。

4「家主保険等について①」、県居住支援協議会です。

前回の懇話会で、孤独死等に対する家主保険についてご意見をいただきました。県居住支援協議会では、貸主向け保険商品ガイドブックを作成し、入居者が死亡した際の原状回復費用等の少額短期保険等を紹介しております。

5「家主保険等について②」、日本賃貸住宅管理協会です。

日本賃貸住宅管理協会は、会員やその家主に対して、孤独死や行方不明等が発生した場合のリスクに備える「家主費用・利益保険」を創設しています。

6「家主保険等について③」、名古屋市です。

名古屋市は、単身高齢者が入居するセーフティネット住宅を対象に、孤独死が発生したことによる大家の損失を補償する包括的保険契約を保険会社と締結しました。

7「高齢者等のための設備の設置状況」についてです。

前回の懇話会で、持ち家の住宅環境等についてご意見をいただきました。持ち家に比べて借家における設備の設置状況が低くなっております。

8、持ち家に比べて借家における省エネルギー設備等の設置状況が低くなっています。

9「持ち家における共同住宅の割合」についてです。

前回の懇話会で、割合の地域における違いについてご意見をいただきました。高齢者のいる世帯の持ち家において、政令市以外では大和市・海老名市・座間市・藤沢市・湯河原町の共同住宅の割合が高くなっています。

10「公営住宅の家賃の算定」についてです。

前回の事前レクで、家賃算定の仕組みについてご意見をいただきました。公営住宅の家賃は、公営住宅法に基づき家賃算定基礎額に立地や規模等に応じた係数を乗じて算定し、家賃算定基礎額は世帯所得の変化に応じて見直すこととされておりました、2007年に改正されております。

資料3-1については以上です。

○事務局 続きまして、資料3-2をご覧ください。「居住支援法人等におけるサブリースの状況について」です。

1 「サブリースに取り組む県内の居住支援法人等」について。

居住支援協議会としまして、神奈川県居住支援協議会、居住支援法人としまして、記載している法人がサブリース事業に取り組んでおります。

2 「神奈川県居住支援協議会の取組み①」について。

令和2年度に国交省の補助を受け、空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業を実施しました。図は国交省の資料を添付しています。

3、神奈川県居住支援協議会が取り組む転貸事業のスキームと事業実施のための契約書式です。

「転貸事業の手法」としまして、入居者の希望があつてから住戸単位で借ります。月額費用は家賃に1万円を加算した額とし、見守りや死後事務委任契約を付加価値としております。

「転貸事業の契約様式」としまして、貸主と居住支援協議会の契約では、柔軟な対応ができるよう3つのモデルを作成しました。実績としましては、令和3年度に1件をしております。

4 「NPO法人ぐるーふ藤」について。

藤沢市内で主に高齢者・障がい者の介護事業や支援活動、サ高住の展開をしております、サブリース事業も行っています。

身元保証人がいない、また一人での生活に不安が強いなど、一般の賃貸住宅に住むことが困難な住宅確保要配慮者に対し、ぐるーふ藤が継続して住戸を1戸借ります、サブリースしています。

5 「株式会社めぐみ不動産コンサルティング」について。

シングルマザーの居住支援を初め、不動産業という特色を生かし、サブリース住宅の提供も行っています。

空き家1棟を継続して借ります、シングルマザーや単身女性専用のシェアハウスとして、8戸サブリースしています。共用部の家具や家電があるため、手ぶらでの入居も可能としています。

6、5番の続きの内容です。

月額賃料は共益費込みで5万8,000円から6万2,000円とし、エアコンや鍵付きの8部屋を展開しています。

7「NPO法人ワンエイド」について。

不動産会社とNPO法人の2つの立場で、生活のサポート、住まいのサポート、フードバンクによる食料の支援を行っています。

サブリース事業としまして、状況等に応じて、継続して借り上げているアパート1戸に、最大9カ月の短期間でサブリースを行っています。

8「社会福祉法人悠々会」について。

特養等の介護福祉事業を展開しながら、川崎市内で見守りサービスがついたサブリース賃貸住宅を提供しています。

相談者の希望に合った民間賃貸住宅を探し、物件の内見に同行して、相談者が気に入った物件を住戸単位で借り上げ、サブリースしています。下の図にあるように、家主への支払いを減額した分で、見守りサービスや日常生活支援等を実施しています。

9、8番の続きの内容です。

悠々会がサブリースするあんしん住宅の利用者は、見守りのほか、生活支援や葬儀、家財処分などの支援サービスが受けられます。

10「社会福祉法人いきいき福祉会」について。

特養等の介護福祉事業を展開しながら、藤沢及び平塚市内で安否確認や24時間緊急時の対応などのサービスがついたサブリース賃貸住宅を提供しています。

いきいき福祉会が展開する介護福祉事業所のある建物内の賃貸住宅を継続して、1棟もしくは一部住戸を借り上げ、サブリースしています。

最後に、11「まとめ」です。

各居住支援法人の借り上げ形態と借り上げ戸数を示しております。

資料3-2については以上です。

○事務局 続きまして、資料3-3「介護保険サービスの状況について」、ご説明させていただきます。

1 ページをお開きください。

前回、今後高齢者が増えていく中、介護サービス、特に在宅サービスがきちんと確保できるのかといったご意見をいただいたところです。

2「計画上の位置付け」でございます。

介護サービスがきちんと確保されるのか、どれくらいのサービスが必要で、こういったものを整備していくのかといったことにつきましては、3年に1回、各市町村が介護保険事業計画を策定します。また、県におきましては、サービスの見込量は、かながわ高齢者保健福祉計画で見込んでいるところでございます。現在の計画期間が令和3年度から5年度でございまして、来年度が改定になりますので、来年度に本格的な議論が始まるということになります。

このサービスの見込みをつくるに当たりまして、市町村が高齢者数とか要介護認定者数といったものの推計をもとに、さらに住民のニーズですとか、今ある地域資源、それからサービスの充実をしていくということになれば、当然それにかかる費用は介護保険料にはね返るということもございますので、その辺のバランス、兼ね合いを見ながら、住民の方々あるいは介護サービス事業者の方々、関係者と協議の上で決定しております。

2ページが介護保険の計画の図解でございます。

2段目に「市町村介護保険事業計画」がございまして、赤い四角で囲ってありますが、年度ごと、各サービスごとにどれだけのものが必要かというものになります。右の矢印へ行きまして、保険料の設定といったことにも直結してまいります。一番下の段は「都道府県介護保険事業支援計画」。これが神奈川県では、かながわ高齢者保健福祉計画になります。こちらは市町村の計画を踏まえて見込みを立てていくことになります。

3ページは、市町村が計画を立てていくに当たってのプロセスのイメージです。

上の段に「自然体推計」とございまして、こちらが高齢者の数とか認定者の増え方、介護のサービスの伸び率、そういったものから機械的にはじき出したものになります。これを「自然体推計」と呼んでおります。一番下の段に「計画策定」とございまして、推計に当たり、左右から「反映」、「反映」、「反映」と矢印が出ておりますが、ニーズ調査であるとか地域の方々のご意見等をいろいろ反映していった上で補正していくという形になってございます。

4ページをご覧ください。これは令和3年度でございまして、こういった計画に基づいて、実績がどうだったかというものになります。一番右に計画比がございまして、計画値に対してどうだったかというところになっています。人口ですとか、要介護認定の実績になります。3年計画の1年目というところもございまして、ほぼ計画どおりと見ているところがございます。

5ページが、サービスごとの実績になります。この計画ですが、コロナがここまで長引

かないという前提でつくったところもございまして、通所系がちょっと低めに出ていて、その分、訪問系に振れているという結果になっています。

6ページをご覧ください。先ほど市町村別に地域資源の状況等を踏まえてと申し上げました。実際どうなっているかですけれども、このグラフでの横軸が、施設とか居住系、いわゆる施設系のサービスの受給率、縦軸が在宅サービスの受給率になっています。特徴的なのは、箱根町が一番右のほうにはみ出している。これは施設とか入所系のところを使っている人が非常に多い分、在宅サービスを使っている人は少ないといった形になっています。その左隣の三浦市の場合は、施設も少し高ければ在宅も高いといったところに振れていることとなります。

神奈川県を平均いたしますと、施設が4%ちょっと、在宅は9.5%ぐらいのところにおりまして、全国と比べますと、施設サービスに関しては全国並みですが、在宅サービスはやや低めで、こちらは年齢的に、神奈川県はまだ若いということが反映されているのかなと考えているところです。

こういった市町村別ばらつきは結構ありますが、特にこういったばらつきが何で生じているのかといったところの一つといたしまして、7ページから9ページにかけて、施設の数、75歳以上の方1,000人当たりどれぐらいのベッドがあるかを示したものになります。

凡例につきましては9ページにまとめて記載しておりますが、総高齢者施設・住宅が介護保険施設と高齢者住宅の合計、3つに分かれている中の真ん中と右の合計が一番左です。真ん中の介護保険施設が特養+老健+介護療養型、一番右の高齢者住宅がグループホーム+介護付有料+サ高住です。こちらをそれぞれ定員数と75歳以上1,000人当たりと偏差値にしたもの。この偏差値でございまして、全国と比べてという偏差値でございまして。こちらは日本医師会系のシンクタンクが出したものが元ネタで、データとしては2020年4月版ということなので、少し前のものとなっています。

9ページの箱根町をご覧くださいと、総高齢者施設・住宅の偏差値は73、介護保険施設が68ということで、施設が多いといったところが、6ページにありますように、施設偏重といった形になっているのかなというところです。

8ページにお戻りいただきまして、三浦市でございまして、こちらにつきましては、高齢者住宅のところ偏差値103ということで非常に高くなっている。これが6ページのところで施設利用が高くなっている一つの要因と考えているところです。

10 ページへお進みください。ここからは在宅サービスの状況を市町村別に見たものです。

事業所数を 65 歳以上の方、1 万人当たりで割り返したものになります。なお、事業所数ですので、大規模なところもあれば小規模なところもあるというところで、必ずしもサービス供給量そのものを示すことにはならないかもしれませんが、データの的にこういったものしかないというところでご容赦いただければと思います。

10 ページが訪問介護でございます。

黒の横棒が全県平均と市町村別平均ですが、全県平均が、神奈川県全ての事業所数を神奈川県全体の 65 歳以上人口の 1 万人当たりで割ったもの、市町村別平均というのは、33 市町村それぞれのグラフの数を平均したものになります。訪問介護につきましては、あるところとないところ、山北町とか真鶴町とか全くないところもありますし、逗子市とか鎌倉市とか、かなり数が多いところとの差が大きいということになります。

以下、11 ページが訪問看護、12 ページが通所介護、13 ページが夜間対応型訪問介護、14 ページが定期巡回、15 ページに小規模多機能、16 ページに看護小規模多機能と並べました。

17 ページ以降が、介護サービスということではありませんが、在宅医療の関係のデータです。こちらは厚生労働省が公表しているものです。訪問診療をしている病院とか診療所の数を 65 歳以上 1 万人当たりで割ったものになります。

18 ページが訪問看護ステーションの数。

19 ページが訪問看護ステーションの看護職員数（常勤換算）を並べたものです。

20 ページが自宅死の割合、21 ページが老人ホーム死の割合になります。こちらは在宅を支えるところでの参考資料という形でご用意させていただいたものです。

資料 3-3 のご説明は以上です。

○大江座長 ありがとうございます。最初に前回の議論の概要についてご報告いただいて、ほぼそれに対応する形で資料 3 の一連の資料をおつくりいただいて、ご説明いただいたということだと思います。

それぞれのご質問あるいはご指摘いただいた先生方を中心に、コメントさらに質問等をいただければと思います。大月委員、お願いします。

○大月委員 前回私が言ったことに対して、非常に丁寧に調べ上げていただいて、ありがとうございます。大変重要な資料が蓄積されたのではないかなと思います。

特に資料3-1の2「民営借家の家賃の推移」とか、3「住宅扶助限度額と民間借家の家賃等について」、これまであまり熱心に取り組んでこられなかったところが明らかになった。地域差、エリア差というのが民賃市場に相当にあつて、県全体を平均してといるところで議論するのではなくて、民賃の存在割合によって新たなゾーニングをしながら、そこで計画を立てていく。そこに公営とか公社・公団がどう絡むかという組み立て方が非常に大事なのではないのか。こうした民賃の分布状況とトレンドが今後の地域の住生活の基盤になるはずなので、この辺を神奈川県として深掘りすると、全国的に普及効果が相当高い、いい作業として構築できるのではないかという予感がいたしました。

○大江座長 大月先生が、民間賃貸住宅の地域的な差異に基づいて、この計画をつくっていくというところにトライしてみる価値があるのではないかというご発言がありましたが、この点について事務局からご発言はございますか。

○久米住宅計画課長 非常に難しいテーマかなと思っております。これまでも何回か、住宅の計画を策定する際に、いろいろ地域的なお話はやってきているとは思いますが、実際にやっていくことになるとなかなか難しいという話も聞いております。

例えば公営住宅の分布も、前回少し話題にさせていただいた部分もございますけれども、もともと住宅の立地に関して、特に地域的な発想で建設してきていないというベースがございますので、今の段階ではすぐにはちょっと難しいかなと思います。ただ、こういったデータも出てきていますので、地域ごとの分析をこれからは少しずつ進めていって、どのタイミングかはっきりと申し上げることはできませんが、地域ごとの考え方に落とししていけるような道筋も検討していくことができればと考えております。

○大江座長 では、齊藤委員。

○齊藤委員 ご丁寧な説明、どうもありがとうございます。大月委員もおっしゃられましたように、大変興味深い、そして有意義な資料をご提示いただきました。

高齢者が入居の審査に通らない場合はやはり、住宅に入れないわけですからこういった方々をどういうふうにしていくのかということも併せて考えていく必要があるのかなと思いました。

サブリースのほうが有益ではないかという、非常に興味深い資料を3-2でお示ししていただきました。

その3のところ、居住支援協議会がサブリースをするメニューとしてモデルが3つあるということですが、先ほど実績としてはまだ1件のみだというのは、今後増えていくの

でしょうか、それともやはりサブリースをしても何か壁があるのか。サブリースをすること、サブリースしても家賃がそんなに上がらないようなスキームになるとなかなか難しく、こういうサブリーススキームに適応できるような物件が限られているという理解なのか、今後増えていくという理解なのか。このあたりもヒアリング等でお分かりでしたら、ご指導いただきたいなと思いました。

以上になります。

○久米住宅計画課長 今後こういった入居審査に落ちた方々がどうしていくのかについては、今も我々、やっている取り組みの一つ、延長というかですね、居住支援という取り組みの中で、オーナーさんに働きかけをしたり、或いは、こういった方が入居されても安心だという冊子なども作っておりますので、そういったことを、PR、普及啓発しながらですね、オーナーさんの理解を得ていくことが一つあります。それから入居する方々の皆さんの声が聞けているわけではないので、見えない部分の声を拾い上げて、居住支援をやっている団体さんと協力しながら入居を進めていくという取り組みがあるかと思っています。

また、居住支援協議会でやっているサブリースの事例についてのご質問がございました。まだ1件ということで、実績がそれほど増えてきておりませんが、神奈川県は、先ほど家賃の話もありましたが、生活扶助費との関係の中でも、生活扶助費を実は下回っているような家賃価格帯などもございますので、そういったところにサブリースを付加していけば、それほど負担にならずにできる可能性もあるのかなというふうに考えております。

ただ、先ほど言いましたように、地域的にそれが、どのように分布しているのかというところまで深掘りができていませんのでそういったことも考えながらサブリースを増やしていきたいなというふうに考えております。

○齊藤委員 ご丁寧にもありがとうございます。

○大江座長 それでは、落合委員。

○落合委員 前回、欠席させていただきましたので、ちょっと分からないこともありますので、その確認も含めてなんですが、特に居住支援に関して非常に詳しい資料をありがとうございました。

神奈川県では市町レベルの居住支援協議会が恐らく6つか7つあったと思います。そういったところでは市町の中の不動産会社さん、あるいは管理会社さんに拒否感に関するデ

一タをとっていらっしゃる可能性もありますので、サンプルになるかもしれませんが、そういったものを参考にすることもできるのではないのでしょうか。

もう一つ、不動産屋さん、オーナーさん、それぞれの拒否感が強い。そういった拒否感を下げるためには、家賃を補助といったものよりも、むしろ不安とリスクを低減する。それは福祉関係者との顔の見える関係をつくるのが有効だと思います。そういった観点から言うと、居住支援協議会を市町レベルでつくっているところでは、そういったリスクが低減されているのではないかと思ったので、そういった意味からも協議会のある自治体の大家さん、あるいは不動産会社さんの拒否感みたいなものが下がっているかどうかみたいなことを、ヒアリングでもいいので確認できたらいいのかなと思います。それがひいては市町居住支援協議会の設立の促進の一つの根拠にもなるのかなと思った次第です。

もう一点、居住支援法人によるサブリース、非常に興味深いのですが、この調査を行った意図というか、何が目的だったのかな、何を知りたかったのかなというところを教えてください。

ちょっと長くなりましたが、以上でございます。

○大江座長 事務局のほうからお答えをお願いします。

○久米住宅計画課長 まず、居住支援協議会は、7市、政令3市と一般市4市で立ち上がっています。全国的にも比較的多いのではないかと思います。県としてもこういった地域の居住支援協議会が立ち上がっていくように、県の居住支援協議会を通じて支援させていただいているという状況でございます。そういった中で地域の居住支援協議会に、実際の状況、オーナーさんの拒否感が減っているのかとか、そういったところもお聞きしながら、示せるものがあればお示ししたいなと思っております。

それから、サブリースを調べさせていただいた意図に関しましては、いろいろオーナーさんの不安を払拭して居住支援を進めていくという中では、かなり有効な手段なのかなということで考えておまして、いろいろな事例を踏まえながらこういったものがあるのか。

オールマイティーにいいというのはないでしょうから、それぞれの状況に応じてやり方はいろいろあるのではないかとということで、居住支援協議会の中でも今、実験的に、やらせていただいているという状況です。繰り返しになりますけれども、こういったサブリースの取り組みも、今後広げていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○大江座長 それでは、ほかの委員の方々いかがでしょうか。――よろしいでしょうか。

じゃ、私から1つ。居住支援法人あるいは居住支援協議会が、どうしても住宅政策側からいくと見えているわけですが、最近ちょっと調べることがありまして、いろいろネット上を見ていたら、早稲田大学の古山周太郎准教授が、居住支援法人についての調査をされていて、居住支援法人がニーズに対して十分に届いてないというような印象でした。それは居住支援法人の経験がまだ十分でないということに一つの要因がありそうだということです。

関連して調べていくと、生活困窮者自立支援法に基づいて活動している領域で「すまこま。」というサイトがつくられています。物件の契約に対する支援をベースにしている居住支援法人に比べて、もともと生活支援のほうから入っていった団体が物件の契約に結びついていくというアプローチと重なっている部分があって、生活支援がついているという点で言うと、生活困窮者自立支援法に基づく活動をしているところのほうが、どうも経験が蓄積されているということのようです。

そして、この生活困窮者自立支援法改正に向けた居住支援に関する提言を、去年の11月にホームレス支援全国ネットワーク、居住支援全国ネットワーク、全国居住支援法人協議会、全国日常生活支援住居施設協議会が連名で出していらっしやって、こういう一体の動きにこの問題を解決していく一つのポイントがあるのではないかという感じがしています。居住支援協議会、居住支援法人という住宅政策サイドから見えている部分以外にも、トータルにその領域を構成しているところに、もうちょっと注目して、ソリューションのアプローチなどをしていくということも大事かなと思いますので、その点もよろしく願いたいと思います。――ほかよろしいでしょうか。

それでは、また後のほうで少し時間の用意もございますので、次に進ませていただきたいと思います。

それでは、続いての資料に従って、資料4と5のご説明をお願いいたします。

○事務局 資料4をご覧ください。現地視察・ヒアリングについてです。

高齢者の住まいに関する事業を行っている事業者へ現地視察やヒアリングの協力をいただき、先進的な取り組みや課題などについてまとめております。

昨年7月から11月にかけて、表紙にあるように15の事業者へヒアリングを行い、事業ごとにまとめ、最終12ページ目に全体のまとめを記載しております。1ページ目から抜粋しながら説明させていただきます。

1 ページ目は、SOMPO ケア株式会社に取り組む在宅老人ホーム事業です。

訪問介護や定期巡回等の自社資源を集約し、保険適用外のサービスを拡充したものをエリアステーションとして展開しています。エリアステーションは、「最後まで自宅で 最後まで自分らしく楽しく過ごせるように支援する」ことを理念としており、一番右の図「業態別週間スケジュール例」は、施設同等のサービスを在宅で受けることができる例となっています。

2 ページ左側、株式会社コミュニティネットに取り組むゆいま〜の高島平です。

UR都市機構が管理する高島平団地内の空き住戸を、住戸単位で運営事業者がサブリースの形態で分散型サ高住を運営しているものです。住戸単位の分散型では、隣接住戸と生活リズムが異なり、騒音トラブルが発生したり、空き住戸を段階的に改修することで費用が高くなるといったお話も伺いました。

続いて右側、大和ハウス工業株式会社に取り組む上郷ネオポリスです。

郊外型住宅団地で、大和ハウス工業は一戸建て住宅の空き家を活用した分散型サ高住の展開も検討しましたが、用途地域や費用対効果、改修費負担等から適さないと判断されました。今後ハード面では、「住宅を多世代にわたり住み継いでいく持続可能なまちとするため、地域内で住み替えができるよう高齢者向けのバリアフリー平屋住宅の整備をするなど住まいの選択肢を増やしていきたい」としています。

3 ページ左側、株式会社学研ココファンに取り組む事業についてです。サ高住については、一定のニーズがあるため今後も展開していきますが、サ高住は運営等指針が制度制定当初から段階的に厳しくなっており、住宅型有料老人ホームのほうが運営しやすいのが実態であり、有料老人ホームに比べ、設計に対する基準も多いと感じているということでした。

続いて右側、パナソニックホームズ株式会社に取り組むサンリスタ鶴沼海岸です。サンリスタ鶴沼海岸は、エアコンセンサーや動体センサー等のIoTを活用した見守り機能のあるシニア向け賃貸住宅です。サ高住登録については、ハードはもとより運営面で制約が多く、定期報告などの手間もあるため、現時点で登録する予定はないということでした。

4 ページ左側、神奈川県住宅供給公社に取り組むユソーレ相武台です。

相武台団地の課題や地域のニーズに対応するための多世代交流拠点です。銀行の支店として利用していた建物を活用し、デイサービスやワークショップスペース、カフェスペース、岩盤浴スペースなどが設けられ、幅広い世代が集まる地域拠点となっています。

続いて右側、同じく県住宅供給公社が相武台団地エリアで取り組むサ高住、コンチェラート相武台です。

地上4階建ての施設で、2階から4階をサ高住、1階を居宅介護支援、訪問介護、在宅療養支援、訪問看護、通所介護、こどもりょういく園、地域交流スペースに整備した複合施設です。1階の福祉サービス事業所等は団地内や周辺地域の方の利用も多く、周辺地域における高齢者支援の拠点となっています。

5ページ、社会福祉法人愛川舜寿会が取り組む春日台センターセンターです。

県住宅供給公社の所有地にあったスーパーマーケットが閉店し、小多機やグループホーム、コインランドリー、コロッケスタンド等の複合型の地域拠点が整備されました。ソフト、ハードともに、線引きをあえて曖昧にすることで、子どもから高齢者までの多世代が活発に交わることができる施設で、訪れる子どもたちは、福祉施設利用の高齢者に見守られています。

6ページ左側、一般財団法人高齢者住宅協会が取り組む高齢者の住まいに関する相談窓口です。

高齢者住宅協会では、特に「住まいについて70代までに整理する必要がある」ことを広く周知しています。認知症発症や介護が必要になってからでは住まいの整理ができず、施設や病院に入所し、空き家が増えるなど、住宅の循環が滞ります。高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期の住まいや住まい方を選択することが重要で、中でも自宅の改修は有効な手段として推奨しています。

続いて右側、株式会社あおいけあが取り組む福祉事業です。

あおいけあはグループホームと小多機を整備しており、小多機の一部を習字教室に利用するなど、夕方になると子どもや保護者で非常ににぎわい、入所する高齢者との自然なコミュニケーションが生まれています。小規模多機能型居宅介護は定額制なので、巡回の回数などの条件もなく柔軟に対応できるため、在宅サービスで看取りまで行うことができ、自宅が特別養護老人ホーム化するということでした。

7ページ、株式会社ノビシロハウスが取り組むノビシロハウスです。

ノビシロハウスは、学生と高齢者を中心とした賃貸住宅で、高齢者が学生の家賃の一部を負担する一方、学生は高齢者との交流や毎朝の声かけをする仕組みで、学生をソーシャルワーカー化します。また、カフェや在宅療養支援診療所等が併設されており、入居者と医師のコミュニケーションもあります。

8 ページ、株式会社銀翼の森が取り組むハッピーホーム銀翼の森です。

こちらは、既存アパートを活用したサ高住です。一般の賃貸アパートをサ高住基準に合わせるための改修はかなりの費用がかかり、家賃を下げられない状況で、見守りがある住まいのイメージがないことや、自宅に住まうこととの違いが分からない、住み替えのきっかけがないことなどが銀翼の森への住み替えの足かせになっているということでした。

9 ページ、社会福祉法人若竹大寿会が取り組むわかたけの杜です。

わかたけの杜は自立型サ高住で、敷地内には特養やデイサービス等の福祉施設もあり、さまざまな施設を内包することで、地域へも在宅サービスを提供しており、これを大規模多機能と呼称されています。戸建てタイプは、戸建て感を出すために、「小径」を挟んで住戸が独立するよう配置し、入居者同士の近所づき合いもあります。

10 ページ、株式会社ナルドが取り組む桜美林ガーデンヒルズです。

ナルドは桜美林大学の事業会社で、桜美林ガーデンヒルズは、自立型サ高住のほか交流棟、レストラン、学生棟、ファミリー向け一般賃貸住宅等があり、多世代が共生しています。入居する高齢者は大学の研究とのかかわりにより社会的な役割を感じることができ、災害時等には学生が高齢者のサポートをする仕組みがあります。

11 ページ、相鉄不動産株式会社が取り組むみなまきみらいプロジェクトから、積水ハウス不動産株式会社が運営するサ高住のグランドマストみなまきみらいです。

みなまきみらいプロジェクトは、相鉄いずみ野線南万騎が原駅周辺地域の住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクトです。高齢者については、アクティブシニア向けの自立型サ高住が整備されました。また、サ高住に併設して6つの在宅介護サービスを備えたケアセンターみなまきみらいがあり、地域の福祉サービス拠点にもなっています。

12 ページ、現地視察・ヒアリングのまとめです。

「自宅に住み続けること」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「高齢者向け賃貸住宅」、「高齢者の住み替え」、「多世代居住のまちづくりと交流拠点」、「高齢者の住まいにおけるIoT等の活用」の6つのポイントでまとめています。

「自宅に住み続けること」について。

地域の介護資源を利用することができれば、要介護度が高くても自宅に住み続けることが可能。バリアフリー化や良好な温熱環境を備えるための整備やリフォームの促進により、自宅での事故を防ぐ。元気なときに自宅のバリアフリー化やリフォームをすることで、自立した生活を送り続けることにつながります。

次に、「サービス付き高齢者向け住宅」について。

多くのサービス付き高齢者向け住宅が住宅型有料老人ホームとの大きな違いがない。既存ストック活用や分散型のサービス付き高齢者向け住宅の展開は課題が多い。自立型サ高住の普及。周辺地域に開かれた介護や医療サービス事業所などを併設することで地域の福祉拠点となる。サ高住だけでは拠点になりませんが、周辺地域に利用者が多い介護や医療サービス事業所を併設することで、地域の福祉拠点、サ高住入居者の安心感になります。

次に、「高齢者向け賃貸住宅」について。

制度に縛られない多様な高齢者向け賃貸住宅の展開。認知症がある方や介護度の高い高齢者の入居が難しい。入居を高齢者に限定しないことで自主的な支援や見守り機能が働く。入居を高齢者に限定しないことで多世代が共生し、それぞれが役割を持つことで自然な交流が生まれていました。

次に、「高齢者の住み替え」について。

高齢期の住まいについて早期に検討することが重要。住み替えにより住宅循環を発生させる仕組み。高齢者のサ高住への住み替えや施設入所が、住宅を空き家にするのを踏まえた地域的なプロジェクトで、子育て世帯と高齢者の間で、住宅の循環が起こりつつあることが分かりました。

次に、「多世代居住のまちづくりと交流拠点」について。

多世代が地域に暮らし、高齢者の見守りや子育て支援など相互に支え合い、交流することの重要性。限られた介護資源を利用するだけでなく、地域でできることを促進することが今後一層必要となります。

最後に、「高齢者の住まいにおけるIoT等の活用」について。

IOT等の活用によるサ高住等の見守りスタッフの人手不足解消と事故防止への寄与。多くの事業者でIoTを活用したさまざまな見守りを行っており、スタッフの業務負担軽減ができ、効率よく24時間の見守りができるという安心感がありました。

続きまして、資料5をご覧ください。「見直しの方向性について」です。

1 ページは、前回懇話会でお示ししております基本認識と論点です。

2 ページ以降で論点1～3、それぞれ、現地視察・ヒアリングのまとめやケーススタディ、現行計画の内容を踏まえて、見直しの方向性を示しております。

2 ページの論点1「高齢者が、住み慣れた自宅（持ち家）や地域で暮らし続けるためには何が必要か」の見直しの方向性です。

<住まいについて>

「バリアフリー化等による住まいの安全・安心の確保」としまして、バリアフリー性能やヒートショック対策など良好な温熱環境を備えた住宅の整備やリフォームの促進、健康寿命延伸に効果のある温熱などの居住環境整備の必要性等に関する情報提供が挙げられます。

次に、「高齢期の住まい方に関する情報提供や相談体制の充実」としまして、高齢者が暮らしやすい住宅への改修や、バリアフリー住宅への住み替え、高齢期に備えた住まいに関する相談体制の充実、高齢者が自宅に住まい続けるため、リバースモーゲージやリースバック等の金融制度情報の普及啓発が挙げられます。

<住生活について>

「多世代が支えあう住まいまちづくりの推進」としまして、子どもから高齢者までの多様な世代が地域に暮らし、高齢者支援や子育てなどで互いに支えあいながら交流する「多世代居住のまちづくり」の推進、多世代が交流できる地域拠点整備の推進や、ウィズコロナ・ポストコロナのコミュニティ再生が挙げられます。

「地域における支援サービスの拠点整備と人材の育成」としまして、周辺地域にも生活支援サービスや介護サービスを提供するサ高住や高齢者施設等の整備推進、介護支援専門員や生活支援コーディネーター等の地域で高齢者を支える人材の育成、地域の空き家、住宅の空き部分を地域の生活支援サービスや介護サービス、交流拠点等に活用する検討。

「住み替え循環の促進」としまして、住み慣れた地域・住宅に「住み続ける」、より住みやすい地域・住宅に「住み替える」ためのサポート等の居住支援策の充実強化。

「地域包括ケアシステムの深化・推進」としまして、地域包括ケアシステムにおける中心的な拠点である「地域包括支援センター」の機能強化。

「住まいにおける介護等の充実」としまして、さまざまなニーズに対応した介護や生活支援等の在宅サービスの充実や、健康に資する住まい等に関する情報提供、地域の理解や協力が必要な認知症高齢者やその家族を支援するため、相談や見守り体制の充実や情報提供が挙げられます。

3 ページ、論点 2 「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」の見直しの方向性です。

<住まいについて>

「高齢者向けの民間賃貸住宅に対する居住支援策の充実（住み替え支援）」としまして、

住み慣れた地域・住宅に住み続ける、より住みやすい地域・住宅に住み替えるためのサポート等の居住支援策の充実強化。こちらは再掲です。

「公的賃貸住宅における高齢者等に配慮した住宅の供給」としまして、建て替えや改修による公的賃貸住宅のバリアフリー化や居住性能向上、団地内への社会福祉施設や高齢者支援施設、地域交流拠点の併設の整備促進、市町営住宅や公社賃貸住宅、UR賃貸住宅との連携と協働による居住コミュニティ活性化の仕組みづくりが挙げられます。

「低廉な高齢者向け賃貸住宅等の供給」としまして、住宅セーフティネット制度、IoT技術等を活用した低廉な家賃で提供される低所得高齢者向け住宅の供給検討。

<住生活について>

「高齢者向けの民間賃貸住宅に対する居住支援策の充実（住み替え支援）（再掲）」としまして、生活支援サービスや介護サービス事業所の立地情報等の共有による効果的な住み替え支援体制の検討、既存ストックの有効活用の取り組みの促進や取り組み事例の情報提供。

「賃貸人の拒否感の低減に関する取組」としまして、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の推進、家主に入居に対する拒否感を持たれやすい高齢者や低額所得者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録促進、家賃債務保証等の各種保険制度の普及促進が挙げられます。

4 ページ、論点3「高齢者向け賃貸住宅や高齢者施設は、今後どうあるべきか」の見直しの方向性です。

「サービス付き高齢者向け住宅等の供給」としまして、サービス付高齢者向け住宅の整備促進、特に自立型の普及促進、住宅セーフティネット制度、IoT技術等を活用した低廉な家賃で提供される低所得高齢者向け住宅の供給検討（再掲）。

「地域における支援サービスの拠点整備と人材の育成」としまして、周辺地域にも生活支援サービスや介護サービスを提供するサ高住や高齢者施設等の整備推進（再掲）。

「IoT技術等を活用した見守りサービスの普及」としまして、見守りの人手不足の解消や高齢者が安心して暮らせるため、IoT技術を活用した健康管理や見守りサービスの普及促進。

「多世代交流ができる住まいの整備推進」としまして、住民同士の見守りや支援を可能とする、多様な世代が暮らせる賃貸住宅の整備推進。

「高齢者の住まいにおける選択肢の拡充」としまして、収入や介護の必要度合いなど多

様な高齢者が住まい方を自由に選択できるよう、新たな事例の情報提供。

「住まいにおける介護等の充実（再掲）」としまして、さまざまなニーズに対応した介護等サービスや生活支援サービスの充実や、健康に資する住まい等に関する情報提供（再掲）、地域の理解や協力が必要な認知症高齢者やその家族を支援するため、相談や見守り体制の充実や情報提供（再掲）。

「介護保険施設等の計画的な整備」としまして、特別養護老人ホーム等の介護保険施設やグループホーム等の居住系サービスの計画的な整備が挙げられます。

資料のご説明については以上です。

○大江座長 それでは、残りの時間を、今ご説明いただいた資料、特に「見直しの方向性」について、ここでご意見をいただいたことが次の会議のときに骨子としてまとめられて提示されるという順番になっています。ご説明いただいた事例は、いずれも大変興味深いものがたくさんあって、いろいろとご発言もあろうかと思いますが、「見直しの方向性」について広くご意見をいただいて、次の回につなげていきたいと思っておりますので、積極的なご発言をお願いします。特に、前半でまだご発言いただけていない委員の方々、ご発言をお願いしたいと思います。

瀬戸委員、お願いします。

○瀬戸委員 大変興味深い施策が整理されておりました、若干コメントさせていただきたい点がありますので、よろしく願いいたします。

資料5「見直しの方向性」の2ページになりますけれども、まず、住まいです。これからキーワードになるのが、健康になるための住まい、住まい方。みんな健康になりたいのですよね。要支援・要介護状態になってしまう方もいますが、やはり健康で天寿を全うしたい。こうお考えなので、1番目のところですが、キーワードが、健康になるためのリフォームの促進ということで、「健康」というキーワードをどこかに入れていただいたほうがいいかなと思っております。いろんな言葉による施策の概念はありますが、住まいについて、あるいは住まい方については、これからは健康が大事ですよというのが一点です。

もう一つは、高齢者、障がい者、子どもたちが交流すると、高齢者だけではなくて、いろいろな方々に生きる意欲が湧いてくるということがありますので、これからのキーワードとして「地域共生社会」、地域の資源を総動員して、人と人がつながる。食べること、運動すること、人とつながること、これがフレイル予防の3つの大きな要素になります。そ

ういった要素を地域の中に落とし込んでいくという意味では、地域共生社会の実現に向けた施策をぜひこの中に落とし込んでいただけるとありがたいと思っております。これが2点目です。

3点目ですけれども、高齢者向け賃貸住宅、高齢者施設の今後のあるべき姿です。これは重複しますけれども、やはり自立支援に向けての取り組みが重要になってきます。ですから、住まいが単体であるわけではなくて、地域とのかかわり合いを強化するような政策、施策をぜひこの中にも落とし込んでいただけると、ありがたいなと思っております。

いろんな意味で開かれた施設が今、たくさん出てきましたけれども、地域の中で、ともに生活できる施設が数多く存在するようになると、地域もよくなっていくのかな。地域活性化にもつながるかな。そういう地域で暮らしたいという方々が増えてくると思います。

もう一つは、高齢者の方々がいつまでも元気で生活するためには、趣味でつながるとか、要支援・要介護になっても終わりという感じではなくて、認知症になって終わりということではなくて、趣味でつながって行って、いつまでもご自身のライフスタイルをいろいろな方々と交流しながら実現できるということも、重要なことになると思うのです。ですので、コンセプトシニアハウスみたいなものも今後のあり方としてはありではないのかなと考えております。

以上3点です。よろしく申し上げます。

○大江座長 大事なご指摘をありがとうございます。事務局からレスポンスはありますか。

○久米住宅計画課長 いずれも非常に重要な視点と我々も考えております。今後、方向性の中にうまく落とし込んでいけるように検討させていただきたいと思っております。

○大江座長 では、松本委員、どうぞ。

○松本委員 今日は大変充実した資料をありがとうございました。

今回、「見直し」の基本認識のところで、持ち家、借家あるいは施設経営ということで分けていらっしゃるの、こういう分け方が基本的には分かりやすいと思うのですが、高齢者といっても65才から95才までを考えると、60代、70代で持ち家でも、やはり90を過ぎてくると、最後の最後は施設に移るとか、高齢者と言われる期間が長くなり、その中は簡単に分けられないところもあると思います。健康でも最後はゆっくりでも落ちていくという形の中で、住まいを変えざるを得ない、あるいは最後、看取りのところをどうしようという不安感が取れて、そのあたりが見通せると、高齢期でも安心してお住まいになることができるのではないかなと思っております。この分け方の中に、それを横串に刺した

ような視点も入れればよいのではないかなと思いました。

もう一点は、瀬戸委員と非常に似ているのですけれども、高齢期の中で、介護の前に生活支援、例えば買い物であるとか病院に行くとか、昭和30年代、40年代に開発された郊外の戸建て住宅地などでは、生活利便施設が遠いところもかなりあって、日常生活がまず困ってくる。そのあたりも公的な支援だけということではなくて、地域の力といったものを活用しながら、高齢者の方ができるだけ自立して住み続けられるということをうまく盛り込めるとよいのかなと思いました。

また、高齢者のうち保証会社の審査に落ちてしまう具体的な理由がある程度はつきり分かると、逆にその対策なども立てやすいと思います。お金だけの問題ではなくて、福祉的なサポートとか、NPOのサブリースなどで生活のサポートをするような方たちがかかわってくださらないと、なかなか難しいのかなと想像ができるのですけれども、そのあたりが分かってくると、もう少し具体的な対策も立てられると感じました。

最後に質問です。論点3の「サービス付き高齢者向け住宅等の供給」のところで「自立型の普及促進」ということがありますが、業者のヒアリングですと、実際には住宅型有料老人ホームにかなりシフトするようなことを書いていらっしゃる業者さんもあるようです。このあたりの趣旨をご説明いただけるとありがたいと思いました。

○大江座長 ご指摘いただいて、最後にご質問ということだと思いますが、コメント、ご質問を含めて事務局から簡単にお答えをお願いします。

○久米住宅計画課長 確かに看取りというところは今回あまりクローズアップしていませんが、参考事例でも、看取りまでいける施設と、いけない施設の差があったりするのです。そういったことも含めて、どういった要素が看取りということにつながっていくかを少し検討させていただいて、計画に入れていければと考えております。

ご質問の中で、自立型の普及促進というところのお話があったと思います。民間の中で、自立型の、これが最終まで行くということではないと思うのですけれども、高齢者の住まい方の一形態としてニーズが出てきているということでもあります。ここを起点に住み替えとか、循環が起きているということもありますので、こういったものも普及させていきたい、そういった意図でございます。

○大江座長 松村委員、お願いします。

○松村委員 特にヒアリングの資料は、私が存じ上げている法人さんとかも幾つか出ていて、大変興味深かったです。

「見直しの方向性」で2点だけ。

先ほどの資料3-3のところでも発言しようかどうか迷ったんですが、論点2「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」というところです。実は高齢者の施設の中で、例えば住宅型の有料老人ホームでも、比較的受け入れていただいている施設ですとか、名前はあまり知られていないのですが、東京都さんだと、軽費老人ホームの一類型で都市型軽費老人ホームという形で、面積基準は少し狭くなっていますが、生活支援がついたようなサービスもあったりします。なので、論点2と論点3と重複するところですが、高齢者施設でそういう役割を果たして下さっているところもありますので、その辺のニュアンスは少しでもいいので出していただけると大変ありがたいというのが1点目です。

2点目は、これはどちらかという書きぶり、ちょっと質問させていただきたいのですが、「見直しの方向性」の論点3のサ高住の供給の部分で、「住宅セーフティネット制度」の次の部分、「I o T技術等を活用した低廉な家賃で提供される」とあります。私たちは、I o T技術というと、「I o T技術等を活用した見守りサービスの普及」のI o T技術を活用した健康管理や見守りサービスとか、職員の負担軽減とか生産性の向上、どちらかというそっちの言葉と結びついて、低廉な家賃というほうには頭の中がすぐに結びつかないものですから、その辺、どういう文脈で書かれたのかだけ明確にさせていただけるとよいかと思います。

○大江座長 1つのご指摘と1つのご質問です。

○久米住宅計画課長 1点目ですけれども、生活保護をつけたような有料老人ホームの方を対象とした物件ですとか、そういったものも実際あると聞いておりますので、そこはどいういったニュアンスで入れられるのか、検討させていただければと思います。

2点目のI o Tの関係の低廉化という文脈ですけれども、こちらは実際に人件費といった観点で低廉化が図れるのではないかということで書かせていただいております。

以上でございます。

○大江座長 今の低廉化が図れるというところは、サンクリスタ鶴沼海岸がベースでしょうか。I o T技術が低廉化の一つのツールになるという根拠というほどでもないですけれども、そういうふう感じた事例があったのかなと。

○久米住宅計画課長 そうです。民間の、オーナーさんも自分でお住まいになっているという賃貸住宅ですけれども、こういったところの事例も踏まえてお話をさせていただいて

います。

○大江座長 北原委員、どうぞ。

○北原委員 感想レベルのことになってしまうのですが、前半のご議論の中でも、大江先生もおっしゃったように、居住支援ですとかそうしたものは、住宅政策の中だけではなく、さまざまな生活困窮者自立であったりとか、もうちょっと地域レベルで言うと、子ども食堂であったりとかそうした地域活動団体さんとの連携、一体化していくというのが非常に重要だろうなと感じました。特に、我々は地域で主に子育て世代のコミュニティと一緒に活動していますと、冠に「高齢者向け」というものがついただけで全く自分ごと化しなくなってしまう傾向がある。ライフステージが異なると、当然だとは思いますが、高齢者、子育て世代、多様な多世代が一体化して住んでいくという多世代居住の住まいづくり、まちづくりというところをポイントで考えると、その響きとか名称が結構重要になってくるだろうなと感じました。

特に今回、事例でも大変興味深く読ませていただいたのが、学生をソーシャルワーカー化していくノビシロハウスさんの取り組みであったり、学生連携型というところであったり、前半のほうでご紹介のあつためぐみ不動産さんについては、先日うちの法人でも取材をさせていただきましたが、地域食堂さんであったり、障がい者のグループホームさんと、そこに住んでいらっしゃるシングルマザーの方がその職員になっていくという雇用の循環なども生み出されておまして、こうした生活支援に結びつくところであったり、働くというところの支援とか活躍の場所をつくるというところを総合的、一体的に見られるようなサポートというか、ソフト面でのサポートも一体的に考えられるとよいなと思いました。

現在、居住支援であったりとか生活支援のところも、モデルをつくる時期であって、先行しているところ、めぐみ不動産さんもそうした事業は全く赤字事業であるという声をお聞きしていますし、SOMPO ケアさんも、生活支援サービスの理解度の低さが、前期のほうで赤字につながっていたというコメントもあったように、モデルをつくる時期はどうしても、まだまだ先行的には赤字になりがちなところをパッションの部分でやっていくという時期でもあると思うので、そうした時期に視察であったり、発信であったり、そうした部分でのサポートは、我々のような民間NPOもどんどん積極的にキャッチして、PR等に貢献していきたいと考えております。

感想になりますけれども、よろしく願いいたします。

○大江座長 瀬戸委員のご発言と通じるところもあったかなと思います。事務局のほうから何かコメントはございますか。

○久米住宅計画課長 居住支援は、住宅側だけではなくてというところを我々も感じていまして、福祉のサイドも含めて、役割分担というところを取り外した取り組みとして、これからもう少しきめ細かい支援をしていくということも実は考えております。講習会とかそういう形になるのですけれども、住宅側だけじゃなくて、全体的な、トータルの中で考えていきたいと考えております。

働く場所ですとか活躍の場所も、事例をいろいろ見ていますと、居住支援の中で自然に生まれてきているという状況もございます。その条件がそれぞれによって違うと思いますけれども、やはり重要なポイントはあるのだろうと考えておりますので、そこを少し抽出して、計画の中にもうまろく落とし込めていければと考えております。

○大江座長 それでは大月委員、発言をずっと待っていらしたのではないかと思います。どうぞ。

○大月委員 感想を2つ。皆さんとほぼ一緒にせっかく現地視察・ヒアリングを短期間に精力的にやっていただいたので当事者の許可を得て有効活用していただければありがたいと思います。

特に、神奈川県としてマトリックスをつくって、エリアの特性と人の特性に対する情報提供があると非常にいいと思いました。

今後目指すべき施策のラインナップが最後に紹介されましたが、一見すると総花的に見えるので、今回どこに注力しているのかというのが見えてくると、県政の姿勢みたいなものが分かっていいと思いました。

絡めていいますと、例えば住宅改修が非常に重要だと思っています。耐震改修と高齢改修とCO₂改修、この3つがセットで行われる必要があると思うのですけれども、基本的な国のやり方は、ある一定基準を満たせば100点、100%補助をあげるけど、99点だとゼロ円だよ、そういうたてつけが非常に多いです。例えば東京で言うと、墨田区は耐震改修で、筋交いをいいところにちょっとだけつけるのでも、基準を満たさなくてもレベルがアップしたらそれを認めて、単費で補助金をつけるみたいなことをやっていますので、これも県政としてご検討いただいて、国が目指すところと地域がちょっとでもよくなるのを後押しするという仕分けをして、1-0の、デジタル政策ではなく、グラデーショナルに全体を底上げしていく。そこをどう目指せるかというのをぜひご検討いただければありがたいと

思いました。

あと、2点です。最後におっしゃった中で、公営住宅もちょっと出てきましたが、公営住宅がほぼ住まいの国民的なお困りに寄与していない、現状があります。いろんな規制はあるかもしれないけれど用途廃止して取り組むこと、広い団地の一角を利用して取り組むことなど打ち出しをしていかないと、住宅関係部署は一体何が仕事なのかみたいに問い詰められることがどんどん多くなっていくと思います。そのためにも今日ご覧いただいた課題に対して公営住宅団地がどうコミットできるのか。そこをもっと頑張ってくださいと、神奈川県では全国的に注目されているところだと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

最後に、先ほどのご質問にもありましたように、貧困者向けに空き家を使うのは、とてもいいと思いますが、場合によってはいわゆる貧困ビジネスを狙っている人もかなり多い。第二のたまゆら事件が起きないように、ある意味で監視の目をどうつくっていくかも非常に重要だと思いますので、ぜひ福祉部局と組んで、その辺の精査をしていただければありがたいと思います。

○大江座長 6つ、すぐに答えにくいご指摘もいただきました。時間の問題もありますし……。

○大月委員 必ずしもお答えいただかなくて結構です。

○大江座長 最後の2つ目の公営住宅については、健康団地のほうで議論できる時間がまたあると思います。

事務局、何かコメントはございますか。

○久米住宅計画課長 マトリックスという話がありましたけれども、これは場合分けして、その状況に応じて適切に情報提供できるようにというお話だと思います。まさに情報提供の必要なところと思っていますので、そちらのほうも引き続き検討させていただければと思います。

それから、全体的に論点のほうも今、総花的な形で記載させていただいています。その部分についても、ある程度明確にしていきたいと考えております。

貧困ビジネスの関係は、頭にはちょっとなかったのですけれども、そういった視点も、忘れがちな部分かなと思っていますので、その辺についても、どこまで計画の中に反映できるかというのはありますけれども、計画をつくる上で、頭に入れながら進めていきたいと考えております。

○大江座長 齊藤委員と落合委員、一言ずつ、ご遠慮なくどうぞ。

○齊藤委員 すばらしい事例等をご紹介いただきまして、ありがとうございます。とりわけ民間の力を上手に活用するという意味で、非常にためになる、そして有益な情報がたくさんありましたことをお礼申し上げたいと思います。

ちょっと気になりました点ですが、今日は時間がないから、また時間のあるときに教えていただければと思ったのですが、11番目のノビシロハウスというのは、2棟あって、2棟とも改修されたのでしょうか。1つは新しく建てられたのでしょうか。補助金が全く使われていないというのは、収入的に採算が合うまで、このノビシロハウスさん自身がかなり頑張らなければいけないという経営の側面も、どういうふうになっているのかなと思いました。

さらに、家賃が7万円ということで、高くても入るぞという方々がおられるということも非常に興味深いです。つまり、魅力的なもの、求められているものをつくれれば人は集まってくるのだということですね。この7万円でも入りたいという人々が何を求めているのかという点も、既存の箱をご用意すればいいのではなくて、ここで働く場とか学生との交流とか、何か生きがいみたいなものにつながっていくのかなと思ったので、また時間があれば教えていただきたいと思いました。

○大江座長 あと5分なので、時間があれば事務局からコメントいただくことにして、落合委員、いかがでしょうか。

○落合委員 一言だけ。私もこの事例の中の春日台センターとかノビシロハウスに見学に行きました。次の若い世代の介護事業者ですが、そういった方たちが頑張って地域づくりをやった結果が居住支援になっている。地域価値を高めて、周辺の古いオールドニュータウンが住み続けられるまちになって、実際に効果も出ています。そういった観点から言うと、こういった若い介護事業者さんとか福祉の担い手さんたちと一緒にまちづくりをするといった視点がうまく入っていくと、とてもいいなと感じました。

以上でございます。

○大江座長 羽太部長も何かご発言、ありますか。

○羽太県整備局建築住宅部長 先ほど大月委員から、視察結果の情報発信ということをおっしゃっていただきましたが、こちらの結果につきましては、計画がまとまった際の別冊ということで、情報を出していいかを確認しつつ、出していきたいと思っておりますので、よろしく願いします。

○大江座長 今日は大体時間どおりに進んでいて、あと4分ぐらいあるのですが、私からも一言だけ。

大月委員ご指摘のように、いいことがたくさん書いてあるのですが、総花的でどこに重点があるのか、今の状況ではちょっと分かりにくい部分もあるということだったので、瀬戸委員からのご指摘もありましたように、コンセプトを整理していただけるとありがたい。ここの論点は、ずっと問題点を考えながら、それを3つに上手に整理したという形で出てきていると思うのですが、これを計画に入れていくときに組み直す必要が出てくる。組み直す柱をどんなふうに表示して、そこにはめていくかという知恵を絞っていただきたいということです。

それから、大月委員のマトリックスと、私がこれから言うのは必ずしも同じではないかもしれませんが、こういう施策は地域的に濃淡があると思います。地域をどう切るかというのは難しい部分もあるのですが、横浜のような非常にビルトアップされているところもあれば、北部や西部のようなところもあるので、県内の5地域ぐらいごとに、この施策はどこに重点があるのかを表現してみるということもあるのかもしれないと思ったりもしました。非常にいい問題発見と、その対応策について考えてこられたことが上手に伝わるような工夫をして、次の骨子の作成に向けて取り組んでいただければと思います。

私のほうは以上でございます。

ほぼ時間になりましたので、今日ご発言をいただくのは以上とさせていただきます。活発なご意見をありがとうございました。

では、事務局にお譲りしたいと思います。

○事務局 皆様、お疲れさまでした。それでは、事務連絡させていただきます。

本日の議事録につきましては、追ってメールさせていただきますので、発言の趣旨ですか専門用語などご確認いただければと思います。よろしくお願いたします。

そして、次の懇話会の開催日程につきまして、2月8日の10時から12時ということで、今回と同様にオンライン会議での開催を予定しております。

以上でございます。本日は長時間にわたり、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

正午 閉会