

【足立区地域包括ケアシステム推進会議】会議概要

会議名	令和元年度 第1回高齢者の住まいの事業推進部会		
事務局	福祉部地域包括ケア推進課		
開催年月日	令和元年11月26日(火)		
開催時間	午前10時～正午		
開催場所	足立区役所 8階 特別会議室		
出席者	酒井 雅男 委員	白川 泰之 委員	小川 勉 委員
	風祭 富夫 委員	神山 和洋 委員	結城 宣博 委員
欠席者	茂木 繁 委員	茂出木 直美 委員	
会議次第	別紙のとおり		
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 令和元年度地域包括ケアシステム推進会議部会について ・資料2 高齢者の住まいに関する勉強会について ・資料3 足立区における住宅関連資料 ・資料4-1 都営住宅(地元割当)・区営住宅募集抽選倍率表(令和元年5月) ・資料4-2 都営住宅募集抽選倍率表(令和元年5月) ・資料5 福祉関連施設の状況 ・委員名簿 ・日程調整表 		
その他			

○事務局 定刻でございますので、ただ今から令和元年度第1回足立区地域包括ケアシステム推進会議 高齢者の住まいの事業推進部会を開催させていただきます。

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。本日の司会は、地域包括ケア推進課の片岡が担当させていただきます。よろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、足立区地域包括ケアシステム推進会議の委員への就任及び部会員の異動について、地域包括ケア推進課長の千ヶ崎よりお伝えいたします。

○千ヶ崎課長 本日より、日本大学文理学部社会福祉学科教授白川泰之様に足立区地域包括ケアシステム推進会議の委員として会議にご参加いただくこととなりました。白川様は、社会保障の法制度、居住支援政策をご専門とされています。今回から、本部会に所属していただき、専門家の立場からご意見をいただきたく存じます。

また、当初、本部会員でありました足立区ボランティア連合会会長の大竹様につきましては、ボランティア活動による社会参加という視点から介護予防・日常生活支援総合事業推進部会員としてご意見をいただくこととなりました。以上です。

○事務局 ここで、新たに委員に就任される白川様に委嘱状を交付いたします。本来であれば、区長から交付するところですが、他の公務の関係で福祉部長が代理いたします。

○中村部長 委嘱状 白川泰之様 足立区地域包括ケアシステム推進会議委員を委嘱いたします 任期令和元年11月26日から令和3年9月29日まで 令和元年11月26日 足立区長近藤 やよい

○事務局 それでは白川委員より自己紹介

をお願いいたします。

○白川委員 日本大学文理学部の白川です。私は、主に高齢者の居住の問題ということで、地域包括ケアを進める上でやはり住まいがまず中心になっていくということで、福祉の視点から何ができるんだろうということ取り組みを進めてまいりました。

研究のほうと、あと実際に今、国土交通省さんのほうの住宅セーフティネットというものが動いていまして、そちらのほうも多少はお手伝いをさせていただいているような状況でございます。

あと、言ったほうがいいのか、言わないほうがいいのか、微妙な情報もあるのですが、私もずっと研究をやっていたわけではなくて、この3月末まで実は厚生労働省の法律職の事務官をやっておりました。高齢者福祉は、平成7年に入省した当時、介護保険で局内はごちゃごちゃしている時代と、平成11年当時に、新潟県の三条市役所というところで介護保険事業計画第1期計画をつくったり、あと、大分県に課長で行っていたときも、高齢者福祉課長を経験したりということで、そういう意味では多少経験もございますので、お役に立てればと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

福祉部長の中村よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

○中村部長 皆様、おはようございます。福祉部長の中村でございます。

地域包括ケアシステムのビジョンができて、部会の運営、やっと住まいの部会が本日、スタートできることになりました。大変お忙しい中、ご出席いただきまして本当にありがとうございます。

この住まいに関する政策でしょうか、福祉部で取り組むのはほとんど初めてといたしますか、住宅政策は都市建設部のほうでずっと進めておりましたけれども、シルバーピアなど福祉的な施設はございますけれども、福祉部で中心になってかかわったというのは非常に少なく、住宅改修とか部分的なソフト事業は行っておりましたけれども、ビジョンに基づいた体系的な施策を考えていくというのも今回からスタートでございますので、学者の先生を初め、地域の中の実情をよくご存じの皆様いろいろご意見を頂戴して、ハード・ソフト両面から、まずは高齢者の住宅の支援ということをご検討いただいて、そこからさらに広げていければという考え方でお集まりいただいておりますので、関連なご議論とともに、先々を見据えたご議論も頂戴できればありがたく思っております。

どうぞよろしく願いいたします。私からは以上です。

○事務局 ありがとうございます。

申しわけございませんが、福祉部長はこの後、他の公務の予定が入っておりますので、ここで退席をさせていただきます。

○中村福祉部長 申しわけありません。よろしく願いいたします。

○事務局 本日はオブザーバーとして、他の部会員であります基幹地域包括支援センターの結城様にも、地域包括支援センターの現場の状況についてご意見などをお伺いしたく、ご出席をいただいております。

どうぞよろしく願いいたします。

○結城委員 お願いいたします。結城でございます。

○事務局 また、宅建協会の茂木様と民生委員の茂出木様につきましては、残念ながらご都合によりご欠席でございます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます

ます。お手元にあります、まず今回の住まい部会の次第。資料1、令和元年度地域包括ケアシステム推進会議部会について。資料2、高齢者の住まいに関する勉強会について、資料3、足立区における住宅関連資料。資料4-1、資料4-2、各募集抽選倍率表。資料5、福祉関連施設の状況。それと、事前にはお配りしていないのですが、委員会全体の名簿と住まい部会の日程の調整表について、今回の席次を机上に配布させていただいております。

以上でございますが、何か不足などございましたら、事務局のほうにお声かけください。よろしいでしょうか。

この会議は、足立区地域包括ケアシステム推進会議高齢者の住まいの事業推進部会設置要綱第6条により、委員の過半数の出席により成立をいたします。本日、現在過半数に達しており、この会議が成立いたしますことをご報告いたします。皆様からの活発なご意見、ご質問をいただきたく、迅速な会議進行にご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

なお、この会議の会議録は公開することとなっております。記録の関係上、ご発言の前にお名前をお願いいたします。

それでは、初めに酒井部会長から開会のご挨拶をお願いいたします。

○酒井部会長 私は部会長ということなのですが、きょう、委員の皆様を見たところ、福祉の専門家でもないですし、それから住宅、不動産についての専門家でもないんですね。ただ、この地域包括ケアシステムのビジョンづくりというものにかかわらせていただきまして、住まいというものがさまざまな高齢者福祉のベースにあると、植木鉢のように、水を差すというこのベースにあるということを知って、きょうはそのビジョンの

さまざまな部会の中の重要な部会であるということで、この特別会議室を与えられたと思っております。

皆様の闊達なご意見を賜りまして、きょう、議題を考えていきたいと思うのですけれども、ビジョンづくりに進めていけるように、また展開していけるように、あともう1つは、中村委員からも話があったと思うのですけれども、高齢者福祉における住まいと障がい者福祉における住まいは共通の土台の部分がありまして、ビジョンづくりが高齢者介護、福祉のほうで先行したと。住まいに関しても、現状では高齢者福祉のほうで先行しているということではあるのですが、ある意味、両方を視野に入れた検討ということになるのではないのかなとは理解しています。

本日は、短い時間ですけれども、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○事務局 部会長、ありがとうございます。

次に、この高齢者の住まいの事業推進部会につきましては、9月に当初予定しておったのですけれども、台風の影響で、直前で中止ということになりまして、実はきょうが初めての開催となります。ですので、地域包括ケア推進課長の千ヶ崎より、部会の目的、検討予定内容についてご説明をさせていただきますと思ひます。よろしくお願ひします。

○千ヶ崎課長 地域包括ケア推進課長、千ヶ崎でございます。よろしくお願ひいたします。

資料は、傍聴人の方にもありますかね。わかりました。

改めて、本日を迎えられることを本当に喜ばしく思ひます。どうもありがとうございます。

というのも、これまで皆様方からご意見をいただいたとおり、住まいの話というのは、この地域包括の中でなかなか触れておらず、これは役所の悲しい性で、縦割りで住宅施策

はやはり都市建設部のほうにこれまで委ねているようなところがありました。

今回、この足立区の地域包括ケアのビジョンをつくって、やはり住まいは重要だよねということで、ビジョンの中に具体的な18の取り組みの柱というものをつくったのですけれども、その中にもしっかりと観点として住まいというのが入っております。

ですので、ここのところは、先ほど酒井先生のほうからもお話のあったベースの部分でございますので、皆様方の闊達なご意見を頂戴して、少しでもいいものにしていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

これまでの流れが大分かた苦しいので、ちょっとかた苦しい雰囲気になりがちだと思いますが、私が思うに、推進会議本会議、30何人のあの会議では、皆さん言いたいことも言えない、発言も1人1回程度、本当に短い発言ですが、きょうのこの場は本当に自由に皆さんにご議論いただきたいと思ひます。

なので、まずそういう雰囲気を取り払って議論をしていただきたいということを冒頭にお願ひしたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひします。

それで、今、この部会の中の流れについて簡単に説明させていただきます。お手元の資料1をご用意ください。こちらに現在の推進会議、先ほどの30何名いる本会議の中に、今年度、部会が4つ設置されました。

一番右側、住まい部会として「新規」と書いてございますが、今回、新たに設置させていただきました。ここにも書いてございますが、「これまで取組みが少なく」云々というふうでございます。

この部会の中で決めていただきたいことというのは、はっきりと出ているわけではないんです。ただ、こういった観点で、皆さん

の中からここが課題だよねという発案もいただきながら、そこの部分について結論を導き出していくといった手法をとっていきたいと考えております。

その視点というのは、下のところの「課題と検討事項（案）」ということで、1の①で「高齢者の住宅確保に向けたあり方」、高齢者にどういう住宅施策がやはり行政として必要なのかということですね。

当然、住まいというのは、駅から近くて、家賃が安くて、物件が新しくて、広くてというのは誰もが望むことだと思います。ですが、その部分に対して、区としてはどういう人に対してどういうサービスを提供するべきなのか、それから事業者の皆様、さまざまな関係機関の皆様と一緒に協働して、どういったことを、高齢者のどういった対象に届けるべきなのか、この辺を明らかにしたいと考えております。

そして②、見守りの視点でございます。聞くところによりますと、昨年度1年間、勉強会ということで何回かやらせていただいたのですが、その中で聞こえてきた話、これまでもよく言われておりますけれども、高齢者の家を借りるとき、賃貸住宅を借りるとき、なかなかオーナー様側からの理解を得られないで更新ができなかったりだとか、なかなか物件が見つげづらかったりだとか、そういった状況があるというふうに聞き及んでおります。

ですので、そういったところを、オーナー様が安心して貸せるようにするためにはどういった仕組みが必要なのか。これも他の自治体でも相当議論が進んでおり、具体的な取り組みも始まっているように聞いております。

足立区の中でもそういった取り組みが幾つかあるのですが、やはり根本的にどういっ

たところが重要なのかということをご意見を頂戴して、そこに向けて具体的な解決方法を探っていきたいと思っております。大きく分けてこの2点です。

今年度の予定といたしましては、一応、3回を予定しております。ただ、本会議のほうを2月に予定しておりますので、3回目はその本会議の後、3月になってしまうかなとは思っております。

ですので今年度、一定程度、今年の検討の中ではこういったところが課題でこういうことまでは提案はできますというようなものが、今年度中にどこまで出せるのか、そのところをきょうは見極めていきたいと思っております。

いずれにしても、本当にかた苦しい会議ではなく、皆様から柔軟なご意見をいただいた上で、ともに考えていければと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

私からは以上です。

○事務局 ありがとうございます。

先ほど、お伝えし忘れてしまったのですが、本日は、委員、職員のほかに傍聴の方がご参加いただいていることをご報告させていただきます。

それでは、ここからは議事進行を酒井会長にお願いいたします。

よろしくお願ひいたします。

○酒井会長 それでは、議事を進行させていただきます。千ヶ崎課長も今、起立していただいておりますが、ざっくばらんな会ということで、ここからは着座を進めていくということでお願ひしたいと思います。

間があいたということで、この間のおさらいをしなければいけないかと思うんですね。それで次第の3のところ、「前年度の勉強会の内容等の共有」をまず図りたいと思っております。事務局から資料2の説明をお願ひしたいと

思います。

○事務局 それでは、事務局から資料2について説明させていただきます。

お手元に資料2をご用意ください。こちらの内容ですね。昨年度、高齢者の住まいに関する勉強会ということで、まず共通認識を図ろうということで、勉強会の構成員、こちらに記載させていただいている団体の方をお呼びして、きょうご参加いただいている方がメインとなりますが、勉強会を計5回開催しております。簡単に各回の要旨についてご説明させていただきます。

まず第1回の勉強会ですが、こちらは足立区における高齢者の居住実態等の情報について共有しております。具体的には、足立区には高齢者世帯が11万7,000世帯ございまして、単身世帯が5万300世帯、さらに単身世帯の民間借家は1万1,000世帯ございます。こちらは平成25年度住宅・土地統計調査によるものになります。

続いて第2回の勉強会になりますが、こちらは賃貸オーナーや不動産業者が抱えている悩み等について情報を共有しております。

主な内容につきましては、賃貸オーナーが高齢者だということ貸し渋ることは少ない。続いて、エレベーターなしのアパートなど高齢者が住める住宅が少ない。あと、家賃保証会社を利用する不動産会社が増えている。続いて、賃貸オーナーは家賃補助や助成金などよりも、突然の体調変化等による連絡がとれる身内や緊急連絡先を求めているというご意見をいただいています。

続いて第3回の勉強会になりますが、こちらは他の自治体の事例の確認を行っております。まず1つ目が豊島区の実例確認ということで、豊島区居住支援協議会の事務局を請け負っている「としまNPO推進協議会」様にヒアリングを行っております。

その内容としましては、住宅確保要配慮者と行政をつなぐNPO法人といった中間組織が重要な役割を果たしています。続いて、中間組織と不動産業者等とのネットワークが大事であると。また、豊島区には居住支援に活用できる空き家が少なく、年間数件程度のマッチングにとどまっている。あと、賃貸オーナーの中にも居住支援の取り組みを応援している方がいる。

続いて、世田谷区の実例確認になりますが、こちらは、世田谷区の居住支援協議会を立ち上げている世田谷区住宅課のほうに確認をしております。

内容としては、家賃補助は賃貸オーナーにとってあまりメリットがないため、セーフティネット住宅の登録戸数は伸びていない。居住支援事業を利用している方の約9割は高齢者である。平成29年度実績では、保証会社紹介事業は9件、見守りサービス事業は4名の利用となっている。最後に、住宅確保要配慮者の人数を正確に把握することは難しい。

続いて、第4回勉強会の内容になりますが、借主側、高齢者側の悩みや課題について情報を共有しております。

こちらにも主な内容は、高齢者といっても健康状態によって悩みも課題も異なる。続いて、家賃滞納は電気やガスの停止よりも一番早いシグナルであり、その際に何か対応を講じる必要がある。高齢者の住宅に関する相談窓口があるとよいが、相談に対する受け皿を用意しておかないと解決に導けない。貸主側の不動産業者や借主側の支援者、さらに行政が連携し、ネットワークを構築することが重要である。

最後に第5回勉強会。こちらは、地域包括ケアシステムビジョン(案)のパブリックコメントの内容について情報共有を図ってお

ります。

続いて、3ページになります。今年度の動きについて少し報告させていただきます。

今年度、NPO法人「自立支援センターふるさとの会」の方に来ていただいて、ヒアリングを行っております。

こちらのNPO法人の概要なのですが、台東区、墨田区、荒川区、豊島区、新宿区を活動エリアとして、要介護高齢者支援や就労支援、地域生活支援などを実施しております。

具体的な内容としましては、要介護高齢者支援は軽費老人ホームですとか無料低額宿泊所等の開設・運営。あと、給食センター等にてお弁当を提供したりしております。

就労支援等については、就労支援ホームにて住居の提供、生活・就労を支援、あと、ケア付き就労を支援しています。

地域生活支援については、地域生活支援センターを中心とした安否確認、日中の居場所づくりを実施しております。

このときの主な意見としては、「なじみの町で最後まで」という言葉を意識して、住宅支援のみでなく生活支援や就労支援をセットで考えることが重要であると。あと、事業単体で考えるのではなく、エリア全体で考えて、エリアの資源を利用することが重要であると言っています。

続いて4ページになります。今年度、船橋市居住支援協議会にも視察に行っております。船橋市の居住支援協議会で行っている具体的な取り組みですが、1つが講演会、セミナーの開催ということで、居住支援の普及・啓発を図っていると。もう1つは、「住まいるサポート船橋」ということで、こちらは居住支援の相談窓口ですね。高齢者の相談窓口等を開設しております。

具体的には、約2年間で相談件数1,285件、成約・マッチング件数が75件と聞いて

ております。

このときの主な内容としましては、こちらの「住まいるサポート船橋」事業、居住支援事業になりますが、まずはどうしたら不動産会社に協力してもらえるのか、どういったサービスが求められているのかというのを、不動産協会を通して不動産会社さんにアンケートを実施しています。

その結果を受けて、基本サービスというメニューを用意して、そのサービスに加入していただくことを前提に協力不動産会社さんを募って、あっせんしているような形になっています。

こちらの窓口の体制なのですが、社会福祉協議会が事業を担っており、常時2名体制で運営していると。さらに、その「住まいるサポート船橋」は転居相談窓口として存在しているのですが、実際はその相談内容というのは住まいだけではなくて、福祉やお金についての相談もたくさんございまして、福祉に精通している職員というのが求められているという意見を聞いております。

前年度の勉強会の内容については以上です。

○酒井会長 ありがとうございます。

今、説明いただきまして、かなり網羅的な各回の勉強だったということがわかりました。この中でさまざま、NPOが設置されとか、船橋の支援協議会等のご説明が出ているのですが、このような点について質問等ございましたら、まず出していただければと思うのです。

私からよろしいですかね。各自治体の事例確認ということで出ているのですけれども、NPO法人のお話もありましたが、当区において、当区を拠点としているNPO法人といったものがまずあるのかという点が1つと、後のほうに出てきた「自立支援センターふる

さとの会」だけでなく、居住支援協議会というものが船橋であるということなのですが、足立区においては居住支援に絞った協議会というものは現実にはあるのですか。この2点をお尋ねしたいのです。

○事務局 まず、足立区における居住支援に関してのNPO法人なのですが、自分たちが知る限りだと、まだそこまでしっかりやられているというところは把握しておりません。その中で、隣接区で動かれている「自立支援センターふるさとの会」、荒川区ですとか墨田区、もう本当に隣の区でやられているので、そういったところでお話を聞きたいということで呼びさせていただいております。

また、居住支援協議会なのですが、こちらに関しても、現在では居住支援協議会は設立していないのですが、今後、やはり居住支援は、高齢者だけではなくて、先ほど会長からお話がありましたように障がい者ですとか、そういった住宅確保要配慮者の方を対象とした居住支援を検討するに当たって、協議会の設立というのは今現在検討している最中でございます。

○酒井会長 白川委員。

○白川委員 私もお仕事を一緒にしたところが含まれていたりしているのですが、国の居住支援法人の指定の制度がある中で、足立区内で指定を受けておられる法人さんというのはいらっしゃるのでしょうか。

○事務局 はい。

○白川委員 どれぐらい。

○事務局 1社。メイクホームという会社で、居住支援法人は東京都の指定になるのですが、各自治体の推薦を得て、東京都のほうで指定していくということで、1つ推薦状を書かせていただいて、1社ございます。

○白川委員 これは、広げていこうとか、増やしていこうということで何か考えてお

られるのですか。

○事務局 そうですね。足立区ではないのですが、東京都のほうでパンフレットも今つくっていたり、居住支援法人普及に向けてという動きはあります。それに付随してうちも動いていく必要はあるのかなとは考えています。

○白川委員 ありがとうございます。

○千ヶ崎課長 居住支援法人の概略を言ってもらってもいいかな。共通認識として。

○事務局 居住支援法人というのは何かというと、住宅セーフティネット法に基づいて平成29年に改正されて、居住支援法人を指定することができるとなっております。

指定権限は都道府県で、東京都が指定をするのですが、では、どういうことをやられているかというのは、東京都の指定基準があって、基本的には居住支援に資するような活動をされている方が居住支援法人という指定を受けることができます。

居住支援法人になりますと、東京都の居住支援協議会のオブザーバーだったり、委員として呼ばれたりですとか、東京都のホームページに居住支援法人一覧ということで載せられて、各自治体等でセミナーを行ったりですとか、居住支援の活動を行うという形になります。

実際、今、きょう時点ですけれども、23～24社ぐらい、東京都で指定されています。

○酒井会長 よろしいですか。

船橋市の居住支援協議会は、ベースの事務局が社会福祉協議会ということになっているのですが、きょう結城委員がいらっしゃるので、このあたりは当区の社会福祉協議会としてはどのような考えがあるのですかね。

○結城委員 そうですね。特に、今現在、住宅に関しての相談とかお話とかというのは、

足立社協のほうでは特にはありませんが、社会福祉協議会のほうでは、生活福祉資金とか、低所得者の方にお金を貸すとか、引越しの費用を少し補助するとかという制度があったり、権利擁護センター等も持っていますので、その辺で、この類の相談などはやはりぼろぼろ出ているかと思いますが、住宅相談に来てくださいとかという窓口を張っているわけでは現在はないということと、これからうちのほうでやるかやらないかという議論も、今のところまだ特にはない状況でございます。○酒井会長 ありがとうございます。

○千ヶ崎課長 先日、住宅福祉も含めて我々皆で見てきたのですけれども、社協さんがやられているというのはトップダウンで船橋市さんは決められたそうです。そこにはやはり、住宅だけということではなくて、住宅のことを心配される人のバックボーン、やはり社会福祉的なニーズというものが必ず存在するということもあって、社協さんに自主事業として何かお願いしているんだということを書いていました。だから、なかなか。

直接的にすぐできるとは思っていないのですけれども、そういうやり方もあるんだなということを見てきて、思ったところでございます。

○酒井会長 今、結城委員のお話からすると、この船橋市のやっている支援協議会の内容、業務、執務の内容ですね。そういったものは、基本的にはトップダウンではないけれども、現実的に行われている部分がかかなりあるというふうに理解はできました。

では、ほかにも資料がありますので、ほかのほうに行きたいと思うのですけれども、次第4「足立区の状況説明」、これは非常に重要なことだと思いますから、事務局から資料3から5についてご説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは、自分のほうから資料3と資料4についてご説明をさせていただきます。

まず資料3をご覧ください。一番上の表「1. 足立区における人口の推移」ということで、現在、足立区のほうで見込んでいる推移を書かせていただいております。

総人口及び高齢者人口に関しては、横ばいで推移していく傾向でございます。また、前期高齢者、65歳から75歳未満ですね。こちらに関しては減少傾向に進んでおり、後期高齢者、75歳以上の方が増加していく傾向と見込んでおります。

続いて、2つ目の表になります。「単身高齢者世帯が居住する住宅」ということで、こちらは住宅・土地統計調査をもとに数字を記載しておりますが、平成25年から平成30年度を比較して載せております。

全体的には単身高齢者は減少傾向にあるのですが、この点線の楕円がついているところ、民間借家世帯に関しては、5年前の平成25年と比べて増加傾向にあることがわかります。

続いて3つ目になります。「足立区における公営住宅等の状況」ということで、まず、足立区には都営住宅が3万935戸、都営シルバーピアが219戸、区営住宅が634戸、区営シルバーピアが198戸、あとは、公営ではないのですが、民間のサービス付き高齢者住宅が1,670戸ございます。

続いて都営住宅、区営住宅の募集の抽選倍率等についてですが、そちらが資料4-1、4-2にございまして、まず資料4-1、こちらは都営住宅の地元割り当てですので、都営住宅なのですけれども足立区民だけが応募できるもの、それが上に記載してございます。

あと、下ですね。こちらは区営住宅の募集

抽選倍率が記載してございます。見ていただくと、やはりばらつきがあったりというような状況がわかるかと思えます。

また、資料4-2、こちらは都営住宅の募集抽選倍率でございます。両方とも令和元年なので、ことしの数字になりますが、都営住宅、こちらは都民であれば皆さん申し込みできますので、こういった内容となっていて、やはり場所によってかなりばらつきがあるというような状況がわかるかと思えます。

また資料3に戻らせていただくのですが、それに当たって「公営住宅申込者アンケートの実施」ということで、3の表の中の右側に書かせていただいているのですけれども、公営住宅の申込者にアンケートを行いました。その結果なのですが、一番多かったのが①「家賃が安いから」。続いて②「立ち退き等が無いから」。続いて③の「バリアフリー化されているから」ということで、パーセンテージを見ていただくと、この上位2つというのが非常に突出しているという状況がわかるかと思えます。

続いて「4. 足立区における空き家棟数の状況」についてということで、こちらも住宅・土地統計調査をもとに数字を出ささせていただいています。足立区における空き家の棟数なのですが、平成25年に比べると約4,500棟増加しております、3万9,660棟あるというような形になります。

この内訳は、賃貸待ちですとか、分譲待ちですとか、あとはその他、別荘はないのですけれども二次的な利用だとか、そういったものを全部含めての数字となりますが、増加傾向にあるということがわかるかと思えます。

資料3、4については以上です。

○事務局 資料5について説明をさせていただきます。

福祉関連の施設の状況について記載をさ

せていただきました。上から、特別養護老人ホームについては26施設、定員2,811人のうち、8月1日現在の数字ですが、入所申込者数の実数については2,227人という状況になっております。

昨年度の入所者数につきましては695人、前年の平成29年度については630人の方が入所しているというような状況になっています。

軽費老人ホームについてです。こちらは2施設、定員180人なのですが、それぞれ、ケアハウス六月につきましては1人部屋7室のあきに対して7名の方がお待ちいただいている、下のほうも同じように見ていただくような状況で、申し込みがあったときに随時入居の審査をしているという状況になっております。

都市型軽費老人ホームにつきましては、定員もかなり少ないのと、民間のほうでやっておりますので、一応、施設数と定員数を記載させていただいております。

有料老人ホームにつきましては、平成28年度の高齢者実態調査で出てきた数字なのですが、定員に占める入居者の数の平均値なのですが、45.4人の定員のところで36.1人程度の入居になっているというところ。待機者数の割合というところで、待機者数が0人の有料老人ホームが全体の69.6%を占めていて、1人というところが13%程度というところの状況になっています。

サービス付き高齢者向け住宅につきましては、これも同じく平成28年度の調査ですが、定員53名のところ、37.2名という入居者になっております。待機者数の割合につきましては、0人のところが62.5%と、かなり大きなウエイトを占めているというような状況になっております。

最後、介護老人保健施設につきましては、定員が1,717人ということですが、稼働率等については把握をしていないという状況になっております。

資料の説明については以上です。

○酒井会長 今、足立区における住宅関連資料と、それから福祉関連施設の状況というものを資料でご説明いただいたのですが、その点について担当者に質問があればしていただければと思うのですが。

○小川委員 せっかくなので。

○酒井会長 はい。

○小川委員 協議会員の小川です。

資料3の2の、単身高齢者世帯で持ち家世帯と民営借家の平成25年と30年の対比にないっていますけれども、平成25年が1万1,000で、30年が1万2,220と、単純に増えてはいるのですけれども、これは例えばもともとは2人世帯、夫婦世帯だったのだけれども、5年間の間にどちらかが亡くなってしまって単身になった方の割合も結構多いのかどうか。ここではわからないと思いますが、それによってどうこの数字を受けとめるかが変わってくるのかなと思いますね。

ただ単身の人が5年間に借家を借りる人が増えたよねというのであれば、高齢単身でも借家を貸してくれているのだからそんなに不安はないよねということだと思わずけれども、夫婦世帯とか家族世帯で、家族が亡くなって単身になってしまって、年金も減ってしまったから、出たいのだけれども借りられないから出られないんだよねと。そのまま2人で住んでいたときの高い家賃のアパート、マンションに住んでいるのだけれども、そのことで生活が困窮しているのではないかと。でも、出たいけれども出られないという数字なのか。そこまで調べるのはかなり

難しいとは思いますが、この数字をどう捉えるかによって、どう対応、何を準備していくのかというのは変わってくるのかなというのがまず1点。

それから、4番の空き家って、きょう風祭支部長がいらしていますけれども、空き家も、どこの部分まで空き家か。空き家の定義ではないですけれども、本当にぼろぼろで、壊すしかないよねというのがこの中に相当あるとすると、壊すのを待つしかない。壊したいのだけれども所有者すらわからない物件もあると思うので、空き家を活用していこうという提案が出てくると、本当に活用できるのかというような提案がかなり多い。

例えば、もうちょっとだけ手を入れると、所有者もわかっているので、貸してあげられるものなら貸してあげたいのだけれども、リフォームに50万円、100万円かかってしまう。でもそのお金はないので、だから結局このままなんだというのであれば、高齢者あるいは障がい者の方で住宅困窮している方に対して貸しますよということであれば、その住宅の原状回復費用みたいなものの助成とかということをやれば、空き家も生き返ってくるし、オーナーも助かるし、家を探すのに困っている人も助かるという流れになっていくのかなというのも1つ。

それから、資料4-1で、エリア的にばらつきがあるというのがありますが、先ほどの前回までの振り返りの中で、多分、私も発言させていただいたかなと思うのですが、ご高齢の方で元気な方なんかは特に「あそこのスーパーのあれがうまいからあのスーパーにずっと通いたいんだ」とか、「周りに友達がいるから離れたくないよ」という人は、「千住の駅の近くに居住あいていますからそっちに行きましょうよ」と言っても、「千住に行きたくないよ」という話になって

しまうので、そのあたりの高齢者、障がい者の方も含め、住宅に困っている方に提案するとき、先ほどの千ヶ崎課長の話にもありましたけれども、駅に近くて広くて安くて新しくと、多分若い方だとそうなのですけれども、高齢者の方なんかは、「もう古くていいんだよ、俺はここに慣れちゃっているんだから」「風呂場もカビが生えているんだけれども、このほうが気が楽なんだよ」という方も結構多いので、だから何となく、そんなにいいものではないのだけれども、地域的にあまり住み慣れた場所を変わりたくないというのが、特に高齢の方にそういう意識が強い方がいるというのも、資料を拝見して感じました。

それから最後、資料5の中でサービス付き高齢者向け住宅、サ高住で何回かかわらせていただいて、仕事したりもしたのですけれども、53名の定員に対して37.2人が入居者ということで、その割合と下の待機者数の割合というのがリンクしているかどうかというのは、計算ができないのでわからないのですけれども、53人の定員のうち37人しか入っていないなんて言うと、ここは職員の人員配置基準があると思うのですけれども、配置基準の関係でこれ以上ちょっと入れられないということなのか。サ高住に限らず特養もそうだと思いますけれども、せっかく施設をつくったのだけれども、人員の配置ができなくて入れられないよねというがあるので、サ高住もおそらくそうなのかなと。

あと、サ高住に関しては、割と一時期、助成もあって足立区もかなりの件数が建ったと思うのですけれども、ワンルームだけ足立区で行くとおそらく7万円弱ぐらいの賃料で、管理費みたいなものも3万円弱とかというような話も聞いているし、あとは賃貸保証をつけると保証料がかかりますよとかと

やると、年金をもらっていて単身の人はなかなか入れないよねとなると、ぎりぎり生活している人は、サ高住がせっかくあって近所なのに、入りたいけれども入れない。では入る人はどうなるのというと、今まで割と福祉の支援を受けていた人がサ高住に入るといような感じも見受けられていたので。

となると、先ほどの資料1のお話の中でも、どういった方をターゲットにしていくのかなという意味では、実際困っている人はどのような人たちなのとなると、割とずっと行政とかかわりが強く生活してきた方たちというのは行政の目も届いていて、家も困ってしまって、生活も困ってしまってとなると手を差し伸べてもらっている方たちもいるのですけれども、特に高齢の、事故なんかには遭ったときに急に障がいになってしまった方、突然という方はあると思うのですけれども、高齢の方たちで、私はもう死ぬまで元気でここに住んでいくんだと思っていたにもかかわらず、ちょっと足の骨を折ってしまって一月入院したとたんに認知症になってしまったりとか、あるいは帰っては来られたけれども、今までできていたことができなくなってしまった。そうすると大家さんに、今まですごく仲よくしていたのに急に、火が怖いから次の更新で出ていってねと言われる。

となると、基幹地域包括支援センターの結城さんがいらっしゃっていますけれども、多分、各包括の担当者、あとは民間の居宅支援事業所のケアマネジャーなんかは、住むところがなくて困ってしまう。この利用者さんが出ていけと言われて困っている。そうやって相談されてしまうと一生懸命探す。探すんだけれども、「何々さん、あちらのほうにいい家があるんだけど」と言うと、「いや、私はもうこの町会から出たくない」という話になってしまって、家を探すのに3カ月、半

年かかって困ってしまっというような話も聞く。

そうすると、割と今まで普通の生活をしてきた人たちがある日突然、住居の困窮者になってしまうということがあるので、ずっと困っている方に対しても、例えばNPOとかわざわざ協議会を立ち上げて、多分本当に困ってしまっているよね、ずっと困っているよねという人に対する施策というか、事業みたいなことをどうすべきかという話に割となりがちなのですけれども、その人たちももちろん困っているけれども、ある日突然困る人たちもいるので、そうなった人たちの駆け込む場所みたいなものを用意しておくというのがすごく重要なのかなと。

どちらかだけということではないけれども、割と今元気で生活していますよねという人たちに対するサポートというのが意外と抜けがちなので、その人たちが在宅で暮らしていても安心なんだよという住居にしてあげる。

あとは、特養とか老健はありますけれども、そこもひっくるめて居住のことを考えるのか、福祉施設、介護施設とは全く別として考えるのか。何かあったら特養に入りますよというのも1つだと思うのですけれども、基本は特養とか関係なくそこで生活できるようにしていきましょうよ、それが包括ケアシステムなんだとすれば、そこに新たに予算をつけるということは、都や国はわからないですけれども、区もわからないのですけれども、なかなかつかないよというのであれば、予算をつけない現状の、例えば家に住んでいるのであれば、家賃を払ってそれでも、そこに健常であれば住めるし、具合が悪くなってしまったら、施設に入るのか。

施設もそんなにもうないですよ、第8期の計画がこれからどうなるかわからないので

すけれども、特養を多分つくるのだと思うのですけれども、そこに頼ってばかりもいられない。包括ケアシステムってそこじゃないんだよねという話なんだとすれば、あくまでも、多少はADLが落ちたとしても在宅で暮らせますよというシステムをつくってあげるとなったときに、包括もそうですし、民間の居宅介護事業者もそうだけれども、すぐにそこにつないであげられる。病院もそうですけれども、医療、介護の介入もありますけれども、そことリンクさせていければ、新たに施設をたくさんつくる量じゃないし、新たに費用がかかるサービスをつくる量じゃないし、既存のサービスを組み合わせることで済んでしまう。

ただ、先ほど言ったように、空き家をどう使うのかとか、オーナーさんをどう説得しようかというところで行くと、セーフティネット住宅をつくっても、結局登録数が増えないとなると、やはりNPOを立ち上げる、協議会を立ち上げる、特別なことをするのではなくて、全日本不動産協会さんがいらしていますけれども、一般の町場の不動産屋さんが、「いいや、大丈夫、貸すところはいっぱいあるから」と言える環境をつくらないと解決していかないのかなという感じがします。

すみません、長くなってしまって。申しわけないです。

○酒井会長 網羅的にお話しいただいて、多分かなりの方の聞きたいことが凝縮されていたのかなと思うのですが、せっかく今お話しいただいたので、皆さん、他の意見を聞く前に、まずこの段階で区のほうからお話があればご説明を。

ありませんか。

○事務局 ご意見いただいた内容で、まず単身高齢者、これはどうして人数が増えてどうという理由でっていうのは、今現在では自分も

わからないのですが、住宅・土地統計調査がどこまで調べられるかというのはあるのですけれども、内容を把握した上で理由が見えれば、やはりそれに対応すべきと考えておりますので、少し勉強してまいります。

あと、空き家についてですが、空き家は棟数3万9,660と出ていますけれども、内訳が少しわかります。例えば賃貸としてあいているのが大体半分ぐらいあったと思うのですけれども、あとは分譲とその他に分かれてしまうと思うのですけれども、その辺は次回お出しできるかと思っておりますので、ご用意できればと思っています。

○酒井会長 今のは4に関する空き家棟数ですね。これは見た瞬間に、賃貸に回っている物件なのかどうか、そのあたりをもう少し知りたかったなというのが、今、ご報告のあったところですね。

そのほか、区のほうからありますか。今の小川委員のことにに関して。

○千ヶ崎課長 せっかくなので、ちなみに、体感的には空き家が増えてきているのか減っているのか、そんなに変わらないのかって、体感的にはどうですかね。

○風祭委員 実際には、去年から比べると、あるところに事件があったものですから、賃貸関係は85%ぐらいに落ちているんですね。

○千ヶ崎課長 85%に縮小しているということですね。

○風祭委員 そうですね。だから15%ぐらい。実際から言うと、空き家分よりも、今全体で言われている数字というのは、圧倒的に6割方は空き室ですね。空き家で、もともと足立区なんかもいろいろと調査したりしたところというのは、これはもうあくまでも最初に一番危険なところからということでの調査から始まっていますので。ただ、それも

全部含めた数字で今出ているので、多分空室ということだろうと思うんです。

ただ、空室がイコール居住支援になるかといったら、ならないですよ。私も、うん？と思ったのは、高齢者だから貸さないということはないというふうに前のところで書いてあるのですけれども、基本的には高齢者には貸しづらいんですよ。これを片づけないと、そこを見過ごしてはいけないのかなと。

たしかに足立、葛飾、こちらの下町に関しては、若干、都心よりも少しそういう考え方が違うのですけれども、もう本当に、70歳だったらもうだめ、歳で決めつけるというのが当たり前の感覚になっている。ここも頭の中に入れておかないといけないのかなと。吉祥寺あたりは65歳でもだめと。それくらいになっている。

これは私の知り合いで、息子さんはお医者さんで、その近所にといいことですずっと探していたのですけれども、これでも2年間ぐらいかかっていますね。69歳で、年齢だけではじかれる、こういうことが非常に多いんですよ。

そういうことも考えていくと、オーナーさん、要するに大家さん対策をきちんとやらないと、高齢者を受け入れるという単純作業は片づかないものなんです。我々業者は、そこにあっせんすれば少なからずとも仕事になるわけですから、それに対する努力はしていくと思います。

もう1つは、一番嫌がるのは、亡くなられた後の処理のことだと思うんです。これは2つあって、共通のところと言うと、オーナーさんも我々業者も、亡くなって腐敗した、匂いが出たなんていうのは必ず重要事項に記載しないと業務違反になるんですね。これは自然死の場合と事故の場合ということもきちんと分けていかないと、本来、そのとこ

ろをきちんと行政のほうで解決をすべきだろうかなと私は思っているんですね。自然死の場合は重要事項で、そこまでのきつい説明責任を置くのか置かないのかということもあると思うんですね。そんなことも含めていくと、もうそういうことがあるとオーナーさんは貸しませんよと。

そうなる、では基準はどこなのですかという年齢なんです。その人を見て、会ってお話しして面談してなんていうことはやりませんから。あくまでもオーナーさんは年齢で行きますので、そこら辺のことをどのようにするかというところだと思います。

それと、できれば高齢者対策で、あくまでも元気な方で、もう本当に今言われたように年齢だけで制限されて借りられないという人の対策と、高齢者でご病気だとかそういうことも含めての対応と、これはもうまるっきり分けて事業、対策を考えていかないと、これはある意味で言えばそこを一緒にしてしまうとまずいのかなというふうな気持ちもしております。末端で動くほうとしましてはですね。

どちらかという、今言ったようなことでオーナー対策ができれば、高齢者対策のある程度の一部は解決できてくるんですね。ところが、やはり介護ですとか、そういうことも含めて考えていくと、これはもう行政と色々な形でのものを考えていかななくてはいけないというところもあるので、そこら辺のところも分けて考えていただくと、我々の協会としては、どこにどのような形で協力していったらいいのかなということが逆にきちんと出てくると思います。

あとは保険も含めて、今は少額短期保険なんかも、そこら辺の残置物処理だとかそういうことに対する保険制度をどんどんつくってございますので、そんなことも、やはり

オーナーさんのほうにきちんと。

あと、今回、新民法が改正されてきまして、高齢者にとってはまさしくもつきつくなってきているのかなと思うのは、保証人の極度額の設定で、形としてはいいように見えるのですけれども、極度額を設定するとなると、中途半端な極度額というのは我々も設定できないのです。よく私も聞かれるのですけれども、では標準的にどのくらいなんですかということ聞かれると、これは金額が言っていないので、2年間の契約であれば2年間の家賃の保証プラス共益費の保証になりますよとなると結構な金額になり、保証人になる方もいなくなってくるということです。このところも含めて考えていくと、やはりこれからどのような形でという、保証会社もそんなところでだんだん保証しなくなってきましたから、表面的には格好いいことを言っていますけれども、やはり保証しなくなってきましたので、そういうことも含めてきちんと考えていかなければいけないのかなと思っています。

○酒井会長 今、お話があったのは、不動産賃貸の現場というところでのお話が出ました。そのほか、どうでしょうね。

はい。では、白川委員。

○白川委員 まず、データのところで、住宅・土地統計調査なのですが、これは自治体によりますが、地方都市で割と小さい町とか村とかで、実際に民生委員さんと協力してカウントできるようなお話を聞くと、これは結構誤差が大きいというのをまず押さえておく必要があります。だから、これをかなり厳密な数字として見ないほうがいいというのは前提としてあると思います。

あと、空き家ですけれども、これもご指摘があったとおり、賃貸用の空き家とか、売却するまでちょっと置いてある空き家とか、い

ろいろな区分がまずありますよね。これは統計できちんと出ていますし、あと、どれぐらい使えるのでしょうかというお話がありましたけれども、これも腐朽とか破損がないという区分の統計が出ています。要するに、もう壁がはがれてしまっているとか、雨どいが落ちてしまっているとか、瓦がもうところどころはがれているとかという破損みたいなものがないような住宅の比率がどれぐらいですかという統計もたしか調査の中にあるはずなので、それを見ると、大きく手を入れなくても使えるようなものってどれぐらいなのかというのは、それこそ賃貸用とかその他とかという区分けの中で、おおよそのロットがわかるのかなという気がします。全国的に見ると、7割ぐらいは大きく壊れていないという傾向があるかなというふうに思います。というのが1つ。

あと、先ほどのオーナーさんがなかなかぱっと貸しましょうかとなりにくいですよという話で、これもどこの団体さんの調査かわからないのですが、国土交通省の資料なんかを見ていると、高齢者の人に貸すかとなったときに、抵抗感があるというオーナーさんはやはり7割方ぐらいはいらっしゃるというデータも出ていますので、結局、そこをどう解きほぐしていくかということ。

端的に言うと、例えば保証人を立ててくださいという話になったときに、では保証人に何を求めているんですか。お金ですか。それともトラブルが起きた時の話ですか。あるいは亡くなった後のことですかという、一言保証人と言われたときに、その保証人にオーナーさんが求められている機能とは何なのかきちんと具体化して、それをサポートするような仕組みをつくっていく。例えば家賃債務保証なのかもしれないし、死後のいろいろな残置物処理の関係とか、先ほどおっしゃっ

たとおり短期保険とか、一時金で預けるとか、いろいろなやり方が出てきていますけれども。

だから、身元保証人という言葉も、福祉サービスとして、あるいは保険のサービスも使いながら、どう具体的な見える形で、オーナーさんに説明できるような、具体的にこういうことがありますよということでご納得いただけるような形をとれるかどうか、結局そういうことになってくるのかなというふうに思います。

私の思いついたことをば一つと言わせていただくと、資料3の「公営住宅の状況」で、アンケートをなさっていて、項目3のところですよ。家賃が安いからとか、立ち退きなどが無いからとかいうことなのですが、これも正直、どれぐらいお困りかというのは幅があるかな。家賃が安いからというのも、もちろん収入の基準がある中で、本当にかつかつで困っているという人もいれば、ちょっと生活が楽になればいいなという人もいらっしゃるでしょうし。

この辺、今までとってきたデータの中で、本当にぎりぎり困っている人は公営住宅で受けとめなきゃねという、何かその辺を明らかにできるのか。あるいはそれができないのだったら、何回抽選されているかわかりませんけれども、今後やるときに、申込者の人に具体的な状況も少し細かくご協力いただいて聞いてみると。例えば頼れる親族がいる人なのかいない人なのかとか、一回不動産屋さんに行ってみたけれども断られたからこっちに来たのかどうなのかとか、いろいろなどころを見てみると、実態がわかるのかな。おそらくそこまで今までとっておられないと思うので、今後、もしそういうエビデンスが関係方面に説明するときに要るんだというのであれば、とられてもいいのかなという

気がします。

私もいろいろお話を聞く中で、やはり経済問題ですよ。先ほどおっしゃいましたけれども、ずっとかわりがあるというパターンだけではなくて、例えば広いところに住んでいて、旦那さんが亡くなって年金が老齢年金から遺族年金になって、大体4分の3ぐらいに落ちてしまいますけれども、そうするとやはり生活費がしんどいんだよねと。何かあったときにぽーんと貯金も出ていくような、入院してしまったとかでどんどん厳しくなっていくって、今まで福祉サービスの利用はないのだけれどもというパターンもありますし、親御さんが高齢になって、そこで家族間のいろいろなトラブルとかが出始めて、同居している状況を、一回世帯を分けて落ち着いて住んでもらったほうがいいのではないかと、いろいろなパターンがあります。このあたり、本当に今までずっとおつき合いがない人たちをキャッチするという意味では、住宅専用窓口もいいのかもかもしれませんが、包括であったり、あるいは生活困窮の部門であったりとか、そういうところと連携して情報を、背景にひよっとしたら住宅問題があるかもしれないという意識を持ちながらキャッチしていくという仕組み。住宅専用窓口があるからいいよねというのではなくて、そういう福祉の相談窓口の人にも、背景に住宅問題があるかもしれない、あるいは住宅問題が解決したら別に区から何かお金を出さなくても生活が成り立つかもしれないとかというようなところまで、先の話になるかもしれないのですが、考えていただけたらどうかと思います。

長くなりましたが以上です。

○風祭委員 ちょっと1ついいですか。

先ほどからいろいろな方、区とかかわりのある方からのご説明の中で、私もなんか

感じるところがあるのは、今、実際には高齢者だとかそういう方たちに対して、区からのデータをいただきまして、それであっせんしているんですね。それで一様に言われるのが、この人たちのほうが要望や条件が多い。そういう意味での自立支援ということも含めて考えていかないと、本当にケースとしては振り回されるだけ振り回されて、要するに業者さんが嫌になってしまうのは、区には協力したいのだけれども、もう本当にやってもやっても決まらないという、こっちのほうが大きいんですね。そんなことも含めてやはり考えていかないと。

ということは、そこにおいて、前もお話ししているのですが、ただ単に窓口がどこで、住宅のほうにぽっと送られてきてというのではなくて、そこら辺のスキームづくり、コミュニケーションをきちんととれていないと、やはり支援体制というのはなかなか難しいですね。我々が会員さんに言う場合も、やはり皆さん商売をやっているわけですから、そういう人の情報を得ているわけですから、やはりそこら辺も含めてきちんとした理解力がないといけないということで、たしかに紹介いただいて次にデータが来るのですけれども、なかなかやってもやっても決まらないだけで。

そこら辺のところも含めて、ちょっと現状のお話をしてみました。

○神山委員 そうですね。いろいろご迷惑をおかけして、住宅あっせんではあるのですが、何となく機械的にどうしても送ってしまっているのが、なかなかその方の中まで入っていくというのが、我々の職員の中で、個人情報とかもいろいろありますし、福祉的な理解というのもやはり住宅の職員がないということもあるので、そこは入っていかずに振ってしまって、たしかにその人の意見

だけを聞いてそのまま送ってしまっている
ので、ご迷惑をおかけしているかなという
ところは多々あると思います。

先ほど船橋市の話も出て、お話を聞いて
きたのですけれども、やはり担当者がかなり
住宅確保要配慮者の中に入り込んでいて、
こういう悩みを抱えているから、では
こういう不動産屋がいい、ではその
不動産屋さんに直接行ってとか、
電話をしてとかという対応をして
決めているというような現状がある
ので、多分、人が一番大きいと思
います。やる気のある人というの
が一番大きいと思うのですけれど
も、今後そういう体制をどうやっ
ていくのかというのが課題なかな
というところは感じています。

だから、先ほどの話であった居住
支援協議会を立ち上げただけで何
の解決もできないというところは
多分あると思いますし、社協さん
がやるのか行政がやるのか、は
たまた違うところがやるのかと
いうのも多分問題があると思
いますけれども、やはりやる方
の努力というか熱意というもの
も一つあるのかなと思います。

あと1点、先ほど空き家の割合
ということちょっと話が出ていた
ので、3万9,660の内訳な
のですけれども、足立区の中
では大体、賃貸用が2万7,000、
70%で、売却用が2.1%。そ
の他の住宅が27.2%という
ふうな土地統計調査が出ていま
す。

先ほど先生からお話があったと
おり、ではこの統計が果たして
正しいのかどうかという部分
は、全棟やっているわけではない
と思うので、ある程度、どこ
かを調べて推計で倍率を掛け
ているので、多分結構誤差があ
るのかなとは我々もちょっと
思っているところではありま
す。

ただ、実際、千住で今空き家の
利活用の事業をやっているの
ですけれども、たしかに千

住の中を歩くと、戸建ての住宅
の空き家というのはかなり多
いと認識しています。ただ、
それがそのまま高齢者に使
えるかどうかというのは、
やはりリフォームが必要だ
ったりとかというのがある
ので、必ずしも数をもって
ということが難しいのかな
と思っております。

○酒井会長 今、かなりいろ
いろな議論が出てきたので
すけれども、当然、まだまだ
続きます。

ちょっとここで整理をしてみ
たいのですが、今出てきた中
では、公営住宅にある意味
パイを増やしていく、確保
していくという側面か、民
営、民間、空き家を含めて
そちらのほうにある意味
頑張ってもらって確保して
いくという、大きな方針を
どうするかというものが1
つと、その大枠が決まった
後に、細かな小枠の論点
になるのですが、では民
間ではどういう住宅を使
って、資本投下をできるだけ
少なくして使える居住物
件にしていくのかとか、
そういう問題にもなっ
てくると思うんです。

それから、資料3の「公営
住宅申込者アンケートの実
施」の①、②、③を見て
思ったのは、単に家賃が
安いからという第一希望
と、立ち退き等がないか
らというものもあるん
ですね。立ち退きの問題
というのは、一般的に
賃料を払われないとか
困ったことをする。つ
まり、自立で高齢者が
民間で暮らすとしても、
そこでやはり周り
と協調できなかつたり、
さまざまな問題を抱
えていると。公営住宅
は立ち退き等がないか
らというのですけれど
も、当然立ち退きも
あり得るわけですね。
ただ、民間のほう
が厳しい。そういう
意味で、住宅の確保
というのは、公営
住宅だけにもし頼
っていけば民間
圧迫になります
し、そこはやは
り実際のこの
住宅関連統計
をどう見るか
という問題
だと思
うん
です。

そこで、この資料3をもう一度見てみると、大きな目線で見ると、例えば前期高齢者人口は減っています、後期高齢者人口は増えていきますと言うのですけれども、大きな流れで見ると後期高齢者人口も減っていくというふうに読み取れるんだと思うんですね。

それから、先ほど資料3の2で、民営借家の平成30年度の世帯数だけ増えていますということなのですが、この増えた理由が何なのかというあたりも、やはり単純に民営借家の希望が多いというわけでもないと思うのですが、これのみで判断材料にはなかなかならないというふうにも思いました。

それから、空き家に関しても、空き室棟数についても分析が必要であるということが言えると思うんです。

それから、住宅応募抽選倍率を見ても、30倍とか40倍とか、非常に大きな数字が出ているとおおり、やはり人気のところに集まっているということで、実際に住む場所がないのかという点を考えたときには、必ずしもそうではない。やはり応募される方へのさまざまな説明なり理解がまだ足りない側面があるからこういう倍率になるのかなというふうにも見えるので、倍率のみで住宅が足りないというふうには見えないのかなとは思いますが。

それから福祉関連資料の5なのですけれども、特養の入所申込者実数とあるのですけれども、2,227人、それで入所者数が出ています。これについてちょっと質問させていただきたいのですけれども、結局、この2,227人申し込みをして、実際は600人ぐらいが入るといったときに、この人たちが入る場所がないというわけではないのですよね。

○結城委員 では、私のほうから。基幹地域包括支援センターの結城でございます。

今、先生のご質問ですけれども、2,227名の方の申し込みのほうで、住宅に困っているかどうかというところと言うと、困っている方も確かにいらっしゃる、要は1人では住めない、介護ができないとか、そういうさまざまな理由があって、一時的に病院ですとか介護老人保健施設とかという別の施設に入っている方もいらっしゃいますし、それを見込んで今から申し込んでおこうという方もいらっしゃいますので、一概に全ての方がというわけではありません。ただ、どのぐらいのパーセンテージか、その数字はわかりませんが、そのような状況でございます。

○酒井会長 一番最初に、当住まい部会の課題、大きく2つあったと思うのですけれども、1つは高齢者住宅確保に向けたあり方をどうするか、役割と需要の把握。もう1つは見守りとか、その後の高齢者賃貸を含めて増やしていくためにはどうすればいいのかという問題になってくると思うのですが、①のほうについて、きょうの会議で大枠を固めないとか次の問題に行けないのかなと思いますので、公営住宅というものをやはりもともと増やさなくてはいけないのか、充実させるべきなんだという大きな方針で行くのか。そうではなく、民間施設というものの役割を重視していく、需要を喚起していくという側面で確保していくんだと、この点に絞っていただいて、皆さんの意見交換ができればと思うのですけれども、いかがでしょうか。

○風祭委員 高齢者住宅を増やすというのはあまり得策ではないなと思っているんですね。それはどうしてかと言うと、実際に日本の住宅供給のあり方は、今、どんどん空き室が増えるという現状ですよ。古いところはどんどん空き室になっていくというのが傾向なんですね。

これは、アメリカの住宅供給を見てもわかるように、日本は新築を100万戸超すのを毎年毎年デベロッパーさんがやっているんですよ。3億人いるアメリカで80万戸ぐらいですから、もうそこら辺がぜんぜん違って。そうすると、古いところがどんどん。だから今は新しいところに関しては結構きちんと入っている。古いところがもう。

ということは、そここのところを含めて、高齢者の供給に関してもどのようにしていくかということを考えていくほうが、これは都営住宅、何住宅を増やすよりも賢明なのかなと私は思っています。

どちらにしても、空き室は増えると思います。

○結城委員 ではもう1つ。

今、先生からお話のあった介護施設等も増やすべきかということになるのですが、先ほど小川委員からもあったとおり、まず、介護人材がもう今、かなりいなくなっているところがありますので、特養とかを増やしたとしても、そこに勤める人がまづいないという現状もあります。

それからもう1つは、やはり特養というのはすごくお金がかかってしまうものなので、足立区であったり、国なんかもそうですけれども、負担が大きいのと、それが増えることによって、区民の方の介護保険料が上がってきますので、その辺の圧迫なんかもありますので、今現在の地域包括ケアの考え方は、自宅に住んでサービスを30分以内に供給できるといったものが主流になっていますので、あまり介護保険施設を増やすとかということは得策ではないのかなというところがあります。

もう1つだけお伝えしておくと、資料5のところ、先ほど先生からもあったのですが、特養のほうの2,227人待っているという

ことで、昨年度690人、約700人ぐらいが入っているとなってくると、3年ぐらいで全員入れてしまうのではないかというふうには捉えられてしまう一面もあるのですが、全くそうではなくて、ここ十年ぐらいこの数字が全然変わっていません。

ですので、入ったところで、また入所の基準が要介護3から5の方なのですが、それがどんどん増えてきている、同じぐらいにどんどん増えてきているという形になっているのと、そもそも2,000人も待っているから、もう申し込んでも入れないやという形であきらめている方も実はいらっちゃって、本来はもっと、申し込んで単純に入れば数字が上がってくると思うのですが、こんな状況で今、この2,000人ぐらいがほぼ何十年も続いておりまして、そんな状況がありますので、これが700人入っていますけれども解消されていないのが現状であるというのを一応お伝えしておきます。

以上でございます。

○酒井会長 ほか、どうでしょうね。

○小川委員 公営のものに関しては、行政あるいは議会、それぞれのお考えがあると思いますので、増やすべきか、現状維持なのかというのはこちらに置いておいて、先ほどの資料3の4番の、平成30年度空き家の件数3万9,660棟のうちのおおむね7割ぐらいが賃貸なんじゃないかと。すぐ貸せるのか貸せないのかというのものもあるのかもしれませんが、潜在的な資源としてはかなりの数がある。ということは、これを生かす方向に考えたほうがいいのではないかと。

先ほど風祭委員がおっしゃられたように、たしかに1部屋決めるのに、時間がかかるような方であれば、ちょっと言い方は語弊があるのかもしれないのですが、その方を1件決めるよりは、特に北千住とか綾瀬の駅のすぐ

近くとか、若い人がどんどん入るといふようなところがあれば、若い人は大体インターネットで見て、もうここかここかと決めて不動産屋に来て、じゃあ2件、3件回ったところでここにしますで決まるけれども、来て、10件紹介しても、「今回は見合わせるわ」なんて言われてしまうのでは、やはり不動産業者さんとしては腰が引けるといふか、船橋市のほうの窓口でも、1,285で成約が75、この歩留まりの低さといふのは、これはもう業者としては手を出すだけ危険だよとなってしまうと思います。

例えばですけれども、窓口をつくって、窓口である程度、トリアージではないですけれども、この人はこのエリアでこの辺の数件ぐらいいまで絞っておいて、では後は全日本不動産協会さんで引き取ってもらえませんかといふようなところまでやってくれるとなれば、業者さんとしてもちょっとやりやすくなるのかなといふようなことを、お話を聞いていて思ったところです。

それから、民間がやるというところと、資料3の3の公営住宅申込者アンケートの、家賃が安いから、立ち退き等がないから、バリアフリー化されているからといふて、民間じゃこれがないのとなったとき、そこが公営のいいところといふのであれば、公営のいいところを民間につけられるようなところも行政に協力いただけるのであれば、先ほどの部屋を決める手間の部分と、入居される方の不安に思っている、公営のいいなと思っている3点を民間のほうにも少し付け加えられれば、民間の約4万あるうちの7割の資源も少し使っていけるのではないかと。

私も賃貸をやっているんで、この間新築なのですけれども、83歳の男性の方に入ってくださいました。最初、客付けの業者さんからファックスが送られてきたとき、大変失礼

な言い方ですけれども、大丈夫かなと思っただけですけれども、よく見てみると、ご実家がすぐ近くで、息子さん夫婦が住んでいる人だったんですね。それで、その客付けの業者さんに、3階ですけれども大丈夫ですかといふと、いや、大丈夫そうですと。あなたが大丈夫と言ったってね、とか言いながら、一応、去年から住んでいただいたのですけれども、すごく元気で毎朝散歩されていて、朝は歩いて1分のご実家のお嫁さんの朝食を食べに行っているといふことで、まあ安心だと。この日来なかったら心配だねと多分見に行ってくれる。

先ほどおっしゃられていたように、亡くなってしまっていたら困っちゃうよねといふより、亡くなってしまってからでは遅い部分もあるのです。例えば、総合支援事業、生活支援サポーターみたいなものも、要求があったものに対してサービスを提供するだけでなく、予防の部分で、ではこういった形で高齢者が入居しますよと、入居するんだけど、ちょっと不安よねといふたときに、3日に一回の安否確認なのかわからないですけれども、そういったサービスもその生活支援サポーターに担ってもらいといふことで、オーナーさんも安心しやすいし、業者さんもオーナーさんを説得しやすくなる。いや、亡くなる前に多分気づきますよと。逆に言うと、ちょっと一月前に会ったときよりも身体状態が下がっているなと思えば、包括なり近くの介護事業所につなげていくというシステムができてしまえば、オーナーさんも逆に安心。

あとは前段で言った、常に若い方たちで空室はあくけれども代謝がすごくいい場所であった物件と、私は大谷田のほうで空き家があいてしまったときに、お客さんが入るかといふとなかなか入らない場合があると。そう

すると、高齢者だろうが何だろうが入っても
らったほうが得と思っている大家さんもい
ると思うのですけれども、ただそのときに
ちょっと不安よねというところが、先ほど風
祭委員がおっしゃったようなことだと思
うので、そこを少しくリア、せつかく生活支援
サポート事業が始まっているので、その組
み合わせ、既存のサービスと今ないものの組
み合わせで新しい事業ができていくと。そこ
には特段、大きな予算が必要になってくるも
のではないと思うので、まさにシステムとして
動いていくのではないかというふうに感じ
ているところです。

以上です。

○風祭委員 本当にまさにそのとおりで、そ
こをつくらないと、なかなか解決しないよね。
これは、先ほど賃貸を借りる方の条件が多い
という話を私がしましたけれども、我々の仕
事の中では、その前に貸すための場所を探す
のにも時間がかかるんですよ。

どうしてかという、来たときに貸してく
れる大家さんかどうか、まずそれを選別しな
ければいけないから、全部電話をかけて、そ
こから始まるという手間暇を考えると、そこ
ら辺のスキームを全部出した上で、お互い
ではこれだったらこのようにしようとい
うことを出していないと、なかなかこの問題
は先にどこも進んでいないというのが現状
だと思うんですよ。もう、ざっくばらんに
お互いのわがままを全部出してみても、その中
でどういうスキームがあるか、解決方法を探
していないと。

○酒井会長 皆で支えるケアシステムです
から、そうなってくるとやはり民間にある意
味サポートしていく体制をつくることで住
まいを供給確保していくという、この大きな
目線はこの住まい部会の一つの柱として進
めていくことになるのかなと思うのですけ

れども、これはどうでしょうね。皆さん、そ
ういう方向と理解してよろしいかどうかで
すけれども。

○白川委員 足立区さんの状況はわからな
いですが、全国的に見るとたしかに倍
率はどこも大体高いと。低いところは大体、
不便なところにあるか古いかどちらかみた
いな状況なわけですが、では今あるも
のをキープできるのかという問題がまずあ
ると思うんですよ。増やす以前に。という
のは、改修とかがどれぐらい終わられてい
るかわからないのですけれども、全国的に見
ると、昭和40年代、50年代、かつ旧耐震で
つくったというのが多分半数以上なので、か
なり手をいれないといけない時期に来てい
ると思うんですよ。足立区さんとか、あと都
営のほうがどういう状況かわかりませんけ
れども、その財政負担というのはひょっと
してかなり重いのもかもしれないので、まず増
やす以前に今ある戸数キープできるのかと
いう、もうちょっと欲張れないところから議
論が始まるような気がして。わからない
ですよ、23区内なので財源をお持ちだつ
たら増やせばいいのかなと思うのですが、現実
的に何ができるかという政策論なので、お
金のことを抜きにして夢を語ってもしよう
がない。そこはちょっとリアルに本当に現状
維持あるいは増やすというのは、お金の問題
として現実的に可能かどうかということは避
けて通れないかなというのはあります。

ただ、ではもうどんどん民間のほうにお願
いしますという、そこまでの話でもなくて、
やはり何か二重構造のセーフティネットみ
たいなイメージかなと思っています。

もちろんいろいろ福祉的なアプローチを
してご迷惑をできるだけおかけしないとい
う仕組みをつくった上でご理解いただける
大家さんたちの、言ってみれば民間で張れる

範囲のセーフティネットを張りましたと。そこから、やはりいろいろな方がいるかもしれないので、民間では、ちょっとごめんなさい、お断りせざるを得ませんという人向けには、最終的には公が受け止めるんですと。一般的に入れる人はそれでいいと思うのですが、やはり歳を重ねてきたときに、ちゃんと福祉的な要素を入れて、大家さんにもご納得いただけて貸していただけるという、まず民間のセーフティネットがありますよねと。それでもなお大家さんが、ごめんなさいと。さすがに大家さんも冗談で不動産経営をされているわけではないので、どうしてもごめんなさいは出てくるでしょうと。そこはきちんと最後は行政が押さえるんですと。

こういう構造で考えて、もちろんオーナーさんも入居いただければその分収入にもなるわけですし、活用できる資源として空き家をうまく使っていきましょうと。そういった中で、では本当にもうぎりぎり困っている、大家さんもちょっと手が出せないという人たち向けの最後のセーフティネット住宅としての公営住宅と。思想的にはそうかなという感じはしていて。では戸数が何戸必要かと言われると、ちょっとわからないのですけれども。

そういう組み立ての中で、では大家さんにご納得いただけるメニューは何があるでしょうか。これは別に行政の事業だけではなくて、地域でいろいろな活動をしているNPOさん、ボランティア団体さんもあるでしょうし、新しく少額短期の事業者に入ってもらったとか、そういうことも含めて、大家さんに提示できるようなメニューをワンセットで考えていくということになるのかなという気がします。

○風祭委員 こちらは宅建さんうちの全日本不動産協会も少額短期保険の会社両方

持っていますから、そんなことも含めて全部出してやはりスキームづくりをしないと、なかなかこれは先に進まないのです。今、おっしゃるとおりです。

○白川委員 もう1点。

あとは仕組みを動かすときに丸投げされるともちろん困ってしまうというのがあります。これもよその自治体さんなんかで聞くのは、福祉の窓口で困っているという人が来ましたと。一応、居住支援をやるということになっているので、住宅課さんとか不動産業者さんに話が行くのだけれども、全く前さばきをしないで丸投げしてくるので、福祉的な対応がわからない不動産業者さんとか住宅課さんがもうどうしていいかわからないということになるので、その辺の課題、ただ家に困っていますではなくて、その背景にあるようないろいろな福祉的対応が必要な課題の部分ちゃんと福祉のほうでもさばいた上で、庁内もそうだし、不動産業者さんもそうだし、そういったところにつないでいくようなルートというのでも1つ具体的な検討の中で必要になってくるのかなと思います。

○神山委員 住宅課長の神山でございます。

先ほど、公営住宅を増やすのかという話と、ちゃんと建てかえをするのかという話なのですけれども、今、都営住宅については、昭和30年代団地がほぼ終わって、昭和40年代の建て替えに入っています。

区営住宅については1件、今、集約して新築をしたところがありまして、今後何年間かけて集約を、区営住宅というのは都営住宅から移管されたところで、10戸とか15戸とか、少し効率が悪かったので集約して建てているということで、その辺は一応、庁内で集約建て替えのほうは長寿命化計画というものを使って確保していくということで動いています。

○白川委員 私ばかりしゃべってしまって申しわけないのですけれども、もう1つ考えなければいけないのは、先ほどの考え方で、最後行政が受けとめましようとなったときに、優先入居というような形が今でもあると思うんですよね。高齢者の方、低所得の方、おひとり親のご家庭の方とかで抽選でどのように有利にするのかはいろいろやり方があるみたいですが、だから、民間の賃貸のほうへの福祉的サポートをどうするかという問題と、もう1つ、そこから受け止め切れなくて公営に入ってきた人たちの、公営住宅の中のサポート体制もつくっていかないと、やはり優先入居で福祉的ニーズが高い人が公営住宅に集まって、本当に生活相談員さんのいない福祉施設みたいになってきているという状況を聞きます。最後のセーフティネットとして公営住宅というものを位置づけるのであれば、入居者の人のフォローも、今よりもどういうことをやらなければいけないかをワンセットで考えていかないとはいけないというふうに思います。

○結城委員 先ほど白川先生のほうからあった、住宅問題で福祉の課題を結構抱えている、福祉職のほうもそのスキルをというところもあると思うのですが、先ほど小川委員からもあったとおり、住宅の問題が発生するのはやはり急になんてすよね。

今までは特になかったのですけれども、その方が入院をされてダブルで家賃を払うようになっていくとか、それからまた、入院後のリハビリでリハビリ施設に入ることによってダブルの家賃を払っていきとって、急にお金がなくなってしまって家賃も払えない、どうするかなんて、そんなことで起こることが結構多いのです。となると、包括であれケアマネであれ、住宅のことってやはりあまり普段考えていないのと、状況がないので、急に来

るとやはりあわあわしてしまって、「どうする、どうする」というふうになってしまうので、その辺の状況が、相談すればある程度一緒に考えられるとか、PTではないですけれども、その方に対するサポートできるチームみたいなものが一時的に組めたりするとすごくいいのではないかという気はしています。今後、せっかくこの辺の話し合いなので、そういったところができるとか、そういう仕組みができるような形のものでできあがってくると、福祉職としてはすごくありがたいと思っています。

以上でございます。

○酒井会長 今、お話を伺って、公営に住まう、民間に住まうとしても、やはりそこに貫いているのは住まわれている方の福祉サービスというものを最低限やはり確保していかなくてはいけないという視点が重要であるという話が出てきた。

もう1つは、公営住宅を増やせ増やせではなく、現実的には現状維持がそれこそ厳しい、難しい、大変なものであって、当然、民間の住居、なかんずく空き室とか空き棟、そういったものを生かしていくのがやはり望ましいのであるというお話になってきたのかなと思うんです。その方向で動かすためには何が重要になってくるのかということ、情報だと。住まわれる方、それから貸そうと思っっている家主様、それから介護士ですとか、周りの方全員、皆さんがやはりこの住まいに関する情報を知らなければ今言った話をつながらないということになってくるので、そのシステムなり体制をどこまでこの部会で提示していけるかということなのですから、ほかの部会、全体会の中に発信していかなければいけないというのが見えてきたというふうに思います。

それで、時間の関係もあるのですが、具体

的な方向性という点、課題の1に関して言えば、やはり民営、民間というものを活力あるものにしていかなくてはならないと。当然、公営は公営として受け皿として、支えていくものとして当然残すとしても、民間を充実させなければ成り立たないという話になった。

では、具体的な今のものを実際に実現可能なものとして進めていくためには、どういう取り組みをしていかなくてはいけないのかというのがある。今、1つ出てきたのは、やはり福祉関係者と住まい関係者の連携がなければ成り立たないというところに来たと思うんです。きょうは、その課題を抽出できたということで、次回までにその課題の具体的なものとしてこういうものはどうだろうという点を検討していけるようになればいいなと考えるところです。

あともう1つは、その検討に当たって必要なデータというものもまた少し見えてきたのかなというふうに思います。例えば、一番最初に出たのは、空き室、空き棟というものについてのもう少し具体的な状況を知りたいと。

それから、風祭委員からもあったとおり、課題の2にも関わるのですけれども、実際にオーナーさんが高齢者に貸すという判断をする支障となっているものは何なのかというあたりをもう少し具体的に抽出して、それはどのように対応していけるものなのかをしていければと思うんです。

次回までの課題はそのあたりで、皆さんご検討してきていただいて、ここで議論できればというふうに考えるところですが、皆さんいかがでしょうか。

○白川委員 具体的に既に取り組みを進められている自治体さんもあって、本当に地域それぞれなので、これがスタンダードですというものはなかなか申し上げにくいのです

が、今までいろいろ研究をしてきた中で、一応押さえているデータがあったりとか、あと、よその居住支援協議会さんでやはりそういうオーナーさんのニーズ調査をやられたものがあったりというのも手元にありますので、そのあたり、次回までに事務局の方とご相談して、参考になりそうなものがあれば提供したいなというのが1点。

もう1点、もし時間が許すようであれば、本当に10分間ぐらいなのですが、実際に居住支援に取り組まれている不動産業者さんとか入居者さんとか支援者さんとかにインタビューをした映像がありますので、それを。いろいろな規模の自治体のものがあるのですけれども、多分、福岡市さんだとかかなり大都市なので近いイメージを持てるかなと思うので、もしスクリーンとかが用意できる場所で、パソコン、DVDがあれば、10分間ぐらいの短いものなので限られていますけれども、こんな感じで暮らすことができるんだなというのを、ちょっとご提供できるかもしれません。次回までに、事務局の方ともそのあたりを多少相談させていただければと思います。

○事務局 よろしくお願ひします。

○酒井会長 提供可能な情報はいっぱい受け付けております。大画面がありますから。やはり映像で見ると、文章だとかなりの量になると思いますから、中身の濃い議論の舞台ができると思います。

一応、本日の議事に関しては、これで終了ということによろしいでしょうか。

それでは、お返ししたいと思います。

○千ヶ崎課長 それでは、本日はどうもありがとうございます。各委員からこれまで我々が気づけなかったようなことについて、いろいろな着眼点をいただけたかと思ひます。

きょう、いろいろとキーワードがありましたので、たくさん出ていますので、これを次回までにうちの事務局のほうで整理させていただいて、また次回の検討に向けてご提示させていただければと思います。

本当に貴重なご意見、次回、白川先生のほうからも少し情報提供だとか他の自治体の取り組みなんかをご報告いただきまして、また次回のご検討をよろしくお願ひしたいと思ひます。

どうもありがとうございました。