

第2回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 住宅分科会

平成22年3月8日(月)

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは、定刻前ではございますが、全員おそろいですので、ただいまから第2回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 住宅分科会を開催いたします。

本日はお忙しい中ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めます国土交通省住宅局の瀬口でございます。よろしくお願いいたします。

本日ご出席の委員につきましては、お手元でございます座席表をもってご紹介にかえさせていただきます。なお、座席表におきましては、慶応大学の土居先生がご出席という形になっておりますが、急遽ご欠席というご連絡をいただいております。

なお、本日は、藤沢市長の海老根靖典委員の代理としまして、杉渕武藤沢市計画建築部長にご出席をいただいております。

【(海老根 靖典(代理出席：杉渕藤沢市計画建築部長))】 よろしくお祈りいたします。

【瀬口民間事業支援調整室長】 それでは、これからの議事進行は、安念分科会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【安念分科会長】 はい。

本日は皆様お集まりをいただきまして、ありがとうございます。

それでは議事次第に従って議事を進めさせていただきますが、本日は有識者からのヒアリングが予定されておりまして、井上事務局長、東内課長補佐、片岡副会長、お忙しい中朝早くからお呼び立てをいたしまして、今日はよろしくお願いいたします。

それでは今日ご説明をいただく有識者の方のご紹介を、事務局からお願いいたします。

【事務局】 資料1「本日のヒアリングについて」という1枚紙がございます。本日のプレゼンターをご紹介させていただきます。

まずUR賃貸住宅の居住者や団地コミュニティーの現状を居住者の立場から、今後の都市再生機構に求められる役割などをプレゼンいただきます、全国公団住宅自治会協議会事務局長の井上紘一様です。

【井上全国公団住宅自治会協議会事務局長】 井上でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 全国公団住宅自治会協議会は、全国264団地の自治会、世帯数では約16万戸が加盟した全国組織で、居住者の立場から、UR賃貸住宅の居住者の実態に関する調査や、団地コミュニティ形成のためのさまざまな取り組みを行っております。なお、先ほど分科会長からご紹介しましたように、自治会協議会の副会長をされております片岡様にも、本日までご出席をいただいております。

続きまして、地方公共団体の立場から、高齢者の居住のあり方に関する取り組みについてなどをプレゼンいただきます、厚生労働省老健局総務課課長補佐の東内京一様です。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 東内です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 東内様は、現在は出向という形で厚生労働省に在籍しておられますが、福祉に関して先進的な取り組みを行っている地方公共団体として全国的にも知られております埼玉県和光市におきまして、これまで福祉政策の現場に長くかかわってこられました。本日はそういう立場からのプレゼンということでお願いをいたしております。

以上でございます。

【安念分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、まず井上事務局長にご説明いただきまして、大体20分程度、また20分か25分質疑をいたしまして、その後東内課長補佐に同じようなスケジュールでご説明をお願いしたいと思います。

では、井上事務局長からよろしくお願いいたします。

【井上全国公団住宅自治会協議会事務局長】 どうもおはようございます。全国公団住宅自治会協議会の井上でございます。今日はこの住宅分科会で発言の機会を与えられまして、本当に感謝申し上げます。

今日はUR賃貸住宅の居住者の実態ということを中心にしまして、76万戸のUR賃貸住宅の今後のあり方について、居住者の側から意見というか要望を発言させていただきたいと思います。なお、以後、私の発言で、私たちの団体を全国自治協という形で略させていただきますので、よろしくお願いいたします。

初めに全国自治協について、先ほど事務局からもご紹介がありましたけれども、若干自己紹介したいと思います。

UR団地には、公団住宅時代から多くの団地で居住者の自治組織である自治会がつくられ、さまざまな活動を行い、団地にコミュニティをつくってまいりました。全国自治協

は、この各団地の自治会の全国ネットワークでございます。1955年に日本住宅公団が設立されまして、翌年から公団住宅への入居が始まり、年を重ねるごとに団地が増えていきます。高嶺の花と言われた団地でしたが、それぞれの団地では、駅からの交通のことなどでも大きな問題が生じましたし、保育所が足りないとか、いろいろな生活上の問題が発生いたしまして、それらを居住者の手で解決するため、各団地に自治会ができるようになりました。地域ごとに自治会同士のネットがつくられまして、1974年には全国各地の自治会協議会が参加して全国自治協が結成され、以来35年間、活動を進めてまいりました。今、事務局からも団地数と加盟戸数を言われましたが、全国で約250団地、25万世帯の参加ということになっております。

私たちは、ずっと安心して住み続けられる、今はURですけれども公団住宅、国民だれもが安心と豊かさを実感できる住宅政策というこの2大テーマを目標にして、ずっと自治会の活動に取り組んでまいりまして、政府の住宅政策においても安心居住とか居住の安定ということが普遍的な政策目標になってきているということについて、非常にうれしく思っている次第でございます。

それでは、本日のテーマでございます居住者の実態について、お手元の資料、「第8回団地の生活と住まいアンケート調査」の集計結果ということで説明させていただきたいと思っております。

全国自治協は、23年前の1987年に第1回目のアンケートを実施して以来、3年ごとに「団地の生活と住まいアンケート」調査を行ってきました。直近では一昨年、2008年9月に第8回目を実施いたしまして、お手元の集計データのとおりでございます。アンケート用紙を全国226団地の全戸23万2,202戸に配布いたしまして、10万1,780戸から回収いたしました。回収率43.8%ということであります。

この資料の2ページに回収結果の推移がありますけれども、毎回ほとんどコンスタントに11万世帯前後の回収ということで非常に多くの協力を得てきていて、アンケート調査であって統計調査ではございませんけれども、居住者の動向とか実態をかなり把握しております。2ページのグラフでもわかるように、正確に状況が出てきているというふうに私たちは思っております。

3ページに今回の回収状況を地方別に、しかも団地の年代別に分類をしてありますのでごらんください。集計結果で明らかになったUR賃貸住宅の居住者の実態は4ページ以降ですが、主な特徴は以下のとおりでございます。

まず第1の特徴は、4ページから9ページまでのデータで示しておりますけれども、世帯主の高齢化が一段と進んでいるということでございます。世帯主は、70歳以上が34%、60歳以上となると62%を占めています。団地に住んでいる居住者全体でも60歳以上の住民が47%おまして、著しい高齢化の進行があらわれてきております。

なお世帯主について言えば、4ページにあるように女性世帯主が増加して3分の1近くになっている、世帯構成人員は、7ページにございますけれども1人または2人の世帯が約7割になっているということで、これらは以下に述べることと非常に相互関係があると思います。

6ページの現居住者の今の団地に住み始めた年ということでは、公団住宅ができた一番最初の昭和31年から39年まで、昭和30年代に住み始めた方が5%となっておりますが、30年代団地の多くが建て替えになりまして、それでも5%の人が住み続けているということでございます。昭和40年から49年までの40年代に入居された方が21.8%。30年代、40年代を合わせまして約27%、4分の1以上の世帯の団地居住年数が50年から43年と、長期にわたって住んでいるということになります。さらに昭和59年までの50年代団地の入居が17.6%となっております、今の団地に住み続けている年数が24年以上という人が44.4%を占めているということでございます。

第2の特徴ですが、低収入世帯が大幅に増えていることでもあります。年収が256万8,000円未満の世帯が57%を占め、443万円未満のいわゆる第1分位に該当する世帯は70%。サラリーマンとして勤め上げ、定年となり、年金生活に入っている世帯が激増していて、年金が収入の中心世帯が36%となっているなど、居住者の高齢化をそのまま反映した収入状況となっていると思います。このため現在のURの家賃は、このアンケートでは36%が5、6万円台、26%が7万円台以上を払っているという答えですけれども、それらの方々を含めて、家賃額については70%の世帯が「たいへん重い」あるいは「やや重い」と感じております。また、低収入者には一定の家賃減額が行われている高優賃、高齢者優良賃貸住宅も14ページの11番で考え方を聞いておりますけれども、大変期待が高いものがあります。

第3に、UR住宅での永住希望世帯が大幅に増えているということでもあります。15、16ページにありますけれども、73%の世帯が今後の住まいの選択として、「公団賃貸住宅に長く住み続けたい」と希望しております。今の団地を終の棲家と考えている方がたくさんいるわけでありまして。そのため、家賃値上げなどにより年金なども含めて家賃の支払

いができなくなるんじゃないか、あるいはUR住宅が民営化されてしまうんじゃないかということなど、今後長く住み続ける上での住宅に関する不安を、多くの方が持っているわけであります。

このように、長い居住年数の世帯が多くなり、女性の世帯主も多くなり、単身ないし2人世帯が大多数と。世帯主の高齢化が急速に進み、年金が収入の中心の世帯をはじめ低収入世帯が激増して、そして多くの方がUR賃貸住宅に今後長く住み続けたいと願っているというのが、このアンケートの集計結果で浮き彫りになった居住者の実態だと思います。

次に、これらの実態との関係ですが、国土交通省がつくった都市再生機構のあり方に関する検討会資料で、見直しの主な論点に対する委員からの意見では、現にUR賃貸住宅に住んでいる高齢者、低所得者の扱いをどうしたらよいかという論点が提示されておりますけれども、これについて私は、国会が都市再生機構に要求したことをきちんと実現すべきだと申し上げたいと思うわけであります。特殊法人改革ということで、都市基盤整備公団を廃止して独立行政法人にするために、2003年、平成15年の通常国会で都市再生機構法案が審議されましたが、その際、衆参の国土交通委員会では、当時77万戸と言われておりましたけれども、その居住者の居住の安定をどうするかということが大きな問題になりまして、議論になりました。で、各委員からもきちんと居住の安定を図るべきだということが求められ、政府は居住の安定施策を推進することを約束したわけであります。

その際に、この審議の内容を確認するという意味もございましょうけれども、衆参両委員会で法案は賛成多数で可決されましたが、野党第1党の民主党の委員が代表して、独立行政法人都市再生機構法案に対する附帯決議を衆参それぞれで提案いたしまして、これは全会一致で決議されました。附帯決議はお手元の資料の一番最後に、衆議院のものと参議院のものを用意させていただいております。全部紹介する時間はありませんが、平成15年5月14日の衆議院国土交通委員会の附帯決議の第三項で、「既存の賃貸住宅団地について、居住者の居住の安定を図ることを政策目標として明確に定め、居住者との信頼関係を尊重し、十分な意思の疎通と連携の下に住宅や利便施設等の適切な維持管理を行い、快適な生活環境の確保に努めること」と記されています。参議院は第七項で、居住者の居住の安定を図ることを決議しております。

私は、この国会決議に基づいて現居住者の居住の安定策を、政府も都市機構もそれなりに努力して推進してこられたと思っておりますが、今後ともこれを推進していくことは政府の責務であると強く主張したいわけであります。UR賃貸住宅が、その後いわゆる住宅

セーフティネット法で、セーフティネットの役割を果たすべく組み入れられたということも、現在の居住者の実態あるいはこの国会附帯決議からして、極めて必然的なことであったと思います。

国土交通省の論点整理の資料には、都市再生機構が現に保有管理している76万戸の賃貸住宅をどうしたらよいかという論点が書かれていますけれども、これについて私たちの意見を幾つか申し上げたいと思います。

第1に、76万戸のUR賃貸住宅は、今後とも適切な管理組織とシステムのもとで、今住んでいる居住者だけでなく多くの国民、都市住民にとって不可欠な公共住宅として、国民共有の財産として、良好な維持管理のもとで継続させるべきだと思います。今回の独法見直しの結果、都市機構が引き続き経営管理することになるかどうかはまだわかりません。都市機構にどのような措置がとられようとも、UR賃貸住宅は我が国におけるかけがえのない公共賃貸住宅資産であることに変わりはないと思います。日本住宅公団以来半世紀にわたって築き上げ、蓄積してきた団地管理のノウハウ、そして無数の居住者たちが長年にわたって携わってきた集合住宅におけるコミュニティー活動、これは世界に誇るべきものであると私たちは考えております。それは当初から今日に至るまでの歴年の入居者の家賃等の支払いによって形成され、維持されてきたものであることは言うまでもありません。

国土交通省の資料では、我が国の公共賃貸住宅数の全住宅数に占める割合は、公営住宅の201万戸、4.1%、都市機構住宅・供給公社が90万戸、1.8%、合計291万戸、5.9%であります。外国について単純に公的住宅の戸数で見ると、イギリスの公営住宅19%、フランスの社会住宅17.3%、ドイツの社会住宅6.4%、アメリカの公営住宅3.7%ということで、我が国の公共賃貸住宅はイギリスやフランスに比べると極めて少なく、国民にとって大変貴重な存在であり、大切にしていかなければならないと思います。民営化などあってはならないことであります。

第2に、今各地の多くの団地では、高齢者及び子育て世代の新たな入居が増えてきています。住宅セーフティネットの中心は言うまでもなく公営住宅でありますけれども、今日公営住宅はほとんど増えていません。その厳しい現実のもとで、公共住宅に入りたいという高齢者、子育て世代の願いがUR賃貸住宅に向けられてきていると思います。東京近郊の住宅地で、今後急速に高齢化が進行すると言われておりますけれども、高齢者世帯あるいは高齢の独居者などの住宅問題が、大きな課題になるでございましょう。民間賃貸住宅では入居を断られるなど相変わらず厳しいことがあります。団地に来る居住者の方からい

ろいろ聞くんですね、入れてくれなかったというようなことを。非常に厳しい。UR賃貸住宅は、最後の望みの綱というのはちょっとオーバーかも知れませんが、そういう存在になっているのではないかと思います。

高齢者向け優良賃貸住宅制度は、もともと民間の事業主体を中心とするはずでした。法案が出たときはそうでした。しかし、民間ではあまり進んでおりません。約3万戸の実績のうち2万戸以上、約65%に当たりますが、都市機構が供給しています。今団地に住んでいない方のURにつくられる高優賃への入居が大変多いということもありまして、高優賃をさらに増やしてほしいという希望が各団地で強く出されているということも、お話ししたいと思います。

少子高齢化対応への取り組みが広がって、在宅長寿対応、生活支援アドバイザーの配置、安心住空間創出プロジェクトの実験なども始まっておりますけれども、地域の拠点として団地が役割を果たすことは、ますます期待されていると思います。UR賃貸住宅の団地は安全、安心な遊び場があり、緑も多く、四季折々の花が咲き、子育てには絶好の環境があります。規模の大きな団地には保育所もございますし、幼稚園、学校まである団地もあります。いきなりマンションを買えない若い子育て世代にとっては魅力いっぱいの住宅地だと思います。そうした若い方々の入居が増えております。団地の環境は地域にとっても魅力的でありまして、放課後や学校が休みの日には団地周辺のマンションなどから子供たちが遊びに来まして、例えば私の団地は土曜日など自転車であふれている。それは周りのマンションの子供がみんな団地に遊びに来るからなんです。公共住宅だからこそ、そういう役割を果たせると思います。そういうことで、私たちは、この環境をとにかく守っていかなければいけないと考えております。

UR賃貸住宅では外国人居住者も増えております。ブラジルをはじめ南米諸国、中国、韓国、インドなどアジア諸国の人々がいて、国際色豊かであります。インド人が自治会役員になっている団地もあります。我が国の国際化という中で、外国人の居住ということも大変大きな課題だと思います。そういう点で、いろいろ議論はありますけれども、UR賃貸住宅が受け皿になっているということは否めません。外国人との共生という問題も大きな課題ではありますが、URの果たす役割ではないかと思います。

第3に、地震国日本の大都市において、公共住宅であるUR賃貸住宅の存在の価値は非常にあるということを申し上げたいと思います。1995年1月の阪神淡路大震災では、被災地域に数万戸の公団住宅がありましたが、住棟の倒壊はゼロ、住宅内で亡くなった方

もゼロ、1人もいませんでした。5千数百人の犠牲者がありましたけれども、公団住宅の中での犠牲者はいませんでした。被災者の仮住宅として、空き家の提供が積極的に行われました。都市機構はすべての住棟の耐震診断を実施しておりまして、耐震基準を満たしていない建物の改修を進めておりますけれども、それとあわせて居住者による自主防災組織が積極的につくられ、防災訓練を系統的に行っているUR団地は、災害対策上でも貴重な存在だと思います。

最後に、各地のUR住宅には自治会がつくられ、長年にわたってさまざまな活動を持続的に行い、コミュニティをつくり上げてきました。UR住宅は単に政策、供給サイドからだけで形成されたものではなく、そこをみずからの住まいとして、暮らしを立てる居住地域として選択した居住者たちの自主的、自発的な取り組み、コミュニティー活動の創造、発展によって、極めて価値あるものとしてつくり上げられているわけであります。現在のUR住宅は、そこに住んでいる、あるいは半世紀にわたって住んできた人々の努力の結晶であるという面も理解していただきたいということで、今も私たち自治会と都市機構との間では、国会附帯決議に基づく連携研究を進めております。今日の資料にそれらのことも紹介してありますが、時間の関係で割愛いたしまして、以上、私の発言とします。ありがとうございました。

【安念分科会長】 どうも井上さん、ありがとうございました。

片岡さん、何か補足していただくことがありましたらどうぞ。

【片岡全国公団住宅自治会協議会副会長】 いえ、ございません。

【〇〇委員】 せっかくの機会ですから遠慮なさらずに。いいですか。

では何かありましたら、後ほどどうぞ。

どうもありがとうございました。

それでは委員から、質疑といいたまいますか、ご質問をいただくことがありましたらどうぞ。どなたからでも結構です。

年金生活の方の場合、その年金収入の何割ぐらいまでなら家賃を負担できるのか、実感としてはどんなものですか。

【全国公団住宅自治会協議会】 私は近くの王子五丁目団地なんですけど、2DKで9万円ぐらいの家賃です。当初入居者でも8万円台の後半ですか。それで厚生年金を目いっぱいもらって、年金基金をもらっている方でも20数万円ぐらいですね。それで暮らしている方が結構いらっしゃるんですよ。本当に食費を詰めたりいろいろなさっていますので、

これで家賃が上がったら大変だと大騒ぎになるんですね、家賃改定のときは。そういう面で言えば、団地によっていろいろ違いますけれど、今の厚生年金の方で目いっぱい、厳しいけれども一生懸命頑張っているというふうに言えると思います。

【〇〇委員】 市場家賃が原則になって何年たちますか、もうかなりたちますけれど、そのあたりから、居住者の方としては家賃の負担感が増えたというのが実感としてありますか。

【全国公団住宅自治会協議会】 全くそのとおりですね。もともと公団住宅は個別原価主義ということで70年償却でやっていて、償却の考え方だから家が古くなれば当然価値も下がるから家賃も低くなるという考えでいたと思うんですけれども、途中で市場家賃になったということで、非常にその点が厳しい。継続居住者には市場家賃に到達するまでの間の激変緩和措置がとられてきていて、政府の努力でやられているわけですが、それも何回も改定されていますから、だんだん市場家賃にすり寄ってきているわけですよ。だから非常にその点では、公的住宅における市場家賃という問題はいろいろ議論しているところでもあります。

【〇〇委員】 ほかにいかがですか。

【〇〇委員】 ありがとうございます。3つほどお聞きしたいんですけれども、6ページに住み始めた年の割合が出ていますね。このデータがもしあれば、住み続けた年別に、今、見せていただいているいろいろなデータを見たいんですけれど。要は、古く残っている方と新たに入ってくる方にどういう差があるか、あるいはないのか。それによって随分、今後を考える際の材料になるんじゃないかということが1点目。

それから2点目ですけれども、出口というか、公営住宅を希望する方が最近減ったというデータが書いてありますけれども、ご高齢の方は最後にどんな形で、亡くなったり、あるいは別のところに転居したり、あるいは家族に引き取られたりというような実態になっているのか。そこをぜひお聞きしたいと思います。

それから3点目ですが、民営化すると非常に困ると、不安の理由のかなり高いところになっていますが、具体的にどういうイメージで困るか。単に家賃が上がるというのはあるかもしれませんが、より具体的に何が困るか。あるいはもしかすると過大な不安なのかもしれないし、まさに当たっていることなのかもしれないですが、どういう点で困るのかということをちょっと補足していただければでしょうか。

【全国公団住宅自治会協議会】 最初の点については、実は私たちのアンケート調査は

団地自治会が主役でやっているものですから、いわゆるクロス集計などはなかなかできなくて、単純集計で来ているんですね。必要項目についてはデータを全部集めて、その項目を軸にしたクロスをつくるとかいうこともやっているんですけども、今、先生の言われた点についてもまた重要な点だと思いますので、ちょっと検討してみたいと思います。データの原簿は全部ありますから。幾つかの団地でもいいわけですよ。特徴的な回収率の高いところ、8割、9割の回収率のところもありますから、そういうところでちょっとやってみたらどうかと思いますので、ちょっと検討させてください。

【〇〇委員】 それはぜひお願いできませんでしょうか。10万戸全部なんてぜいたくなことは申しませんので、幾つかの団地で結構ですから、居住年数ごとにどういう意識、どういう状態であるのかというデータができるだけ欲しいということですよ。

【〇〇委員】 そうですね、いつ入居したか。

【〇〇委員】 はい。よろしくお願いします。ご検討ください。

【全国公団住宅自治会協議会】 人海戦術なので。

【〇〇委員】 すみませんが、よろしくお願いします。

【全国公団住宅自治会協議会】 公営住宅への入居については、私は東京ですが、なかなか入れる状況にないということで、希望が減ったというよりも出してもなかなか入れないというのが実態であろうと思っています。

もう一つには、先ほども言いましたように団地では大変コミュニティー活動が盛んに行われています。触れ合い喫茶とか食事会とか、やはり居住者をひとりぼっちにしないようにということで安否気遣いの運動だとか、さまざまなことがやられていますけれど、公営住宅はなかなか自治会ができていない。それから大変高齢化が進んでいて、コミュニティーが育ちにくいのが公営住宅の今の実態ではないかと思っています。ですから移った方がまた団地に戻ってくるということも結構あります。寂しいと言われるんですね、近隣の方々と。やはり高齢者は地域に住んでいる、地域とともに生きているという状況なものですから、それでこういうことになっているのかなと思っています。ちょっとお答えとはすれ違っているかもしれません、違っておりましたらまたご質問をお願いしたいと思います。

民営化についての不安といいますのは、私たちが経験しているのは、団地の周辺にはマンションが林立しています。で、遊び場は全くありません。久米川団地という東京の東村山市にある団地ですが、そこが建て替えて空き地になった後にマンションが建設されましたけれど、そこは全く遊び場がないし、高齢者の憩う場所もないという状況で。私は小

平に住んでおりますけれど、先日もバスに乗ったら子供たちがたくさん乗ってきたんですね。「どこに行くの」と言ったら「小平団地の遊び場に行く」と。やはり保育園も幼稚園もあまり遊び場がないものですから、団地の砂場とか遊び場には小さい子供たちがたくさん遊んでいるんだけど、周辺のマンションの子供たちがほとんどなんです。そういうわけで、先日も久米川団地の跡に建ったマンションの建設についてもいろいろ意見交換したんですが、民間が建てるという空き地なんかつくれません。目いっぱい道路ギリギリまで建てていかないと採算が合わない。「そういう空間をとれるのは公団住宅しかありませんね」と民間の方から言われたぐらいなので、そういう民間にもし払われたとしたら、どういうまちづくりになるんだろうかという心配をみんなしているところです。特に高齢者は「本当に民間に払い下げられちゃうの」と、会う人ごとに聞かれてしまうという状況があるものですから。東京都内の払い下げの問題があって、地主へ払い下げられた後、非常に高額になって、住んでいた人が住めなくなったという実態も私ども見ておりますので、ぜひとも公的住宅として残してほしいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【〇〇委員】 どうもご説明ありがとうございました。こういったデータをいろいろ拝見したかったということでありまして。

1点、データの見方ということで教えていただければと思うんですが。加入の自治会の全戸数に出されて半分ぐらいの回収率ということで、必ずしもこのデータがかなりの精度とも言えないかもしれないなというところを確認したいと思ひましてお伺いするんですが。ページでいいますと5ページのところです。

世帯主年齢の構成推移のところを拝見して思っただけですが、例えば1999年と2005年の比較ですけれども、1999年の60歳以上のところを全部足し合わせますと、約40%という数字に読み取れると。一方、その6年後のところでは65歳以上のパーセントを合計しますと、45%ぐらいになるということでした。6年後ということで、普通でしたら若干しぼむという現象をシミュレーションするんですけれども、むしろこれは割合で言うと多くなっているという状況でありまして。この背景みたいなものもしおわかりでしたらということでお伺いします。例えば、高齢者の方が外から移転されてくるという状況などもあるのかもしれないと思うんですけれども。そうでなかったらアンケート自体のとり方の問題ということになるかなと思うんです。ちょっとその辺をおわかりでしたら教えていただきたいというのが1点。

それからもう1点。先ほど〇〇先生がご質問されたところと重なるんですけれども、今

後どういう形にしても特に地域ということ考えた場合、コミュニティをどのように考えていくかが重要な問題だと思っております、今日いろいろご説明いただいた内容で、今、団地としてやっぴらっしゃるコミュニティ活動、それから先ほど近隣の方が遊びに来られるような地域の中でのコミュニティ空間ということで、どのような効果があるかという定性的なお話はいただいたんですけども、それがどの程度効果が出ているのかという定量的なことイメージできるようなものがもし得られれば、ほしいなということがありまして。難しいとは思いますが、その2点をとりあえずお伺いします。

【全国公団住宅自治会協議会】　まず最初にアンケートのほうですけど、私どもはあくまで居住者の考え方とか状況をそのまま、ありのままにつかむという形でやり始めたんですけども、そういう面では統計学上の統計とは違うんです。3ページの集計結果の概要で地方別に分けた表でおわかりのとおり、地域的にも取り組んでいる団地のアンバランス、年代別にもアンバランスだったりするわけですよ。そういう面で、本当に学問上どうかと言われたときには、あくまでもアンケートですからと言うしかないんです。ただ、国土交通省とか都市機構がずっとやっている居住者実態調査とか、そういうものと照らし合わせても、大筋は合致していると考えております。

ただ、これはあくまでも私たちの自治会協議会に加盟している団地を中心にして、入っていないところも若干ありますけれども、居住者の意識の問題とかそういうところまで詰めていくので、やはり大分違ってくると思います。例えば収入のことなどでも、都市機構などで「あなたの収入は」と問われたときは、半分答えているかどうかという感じがするんですけども、私たちのアンケートでは本当に、皆ごまかすこともなく率直に、90%まで収入もちゃんと答えてくれるんですよ。そういう点ではかなり居住者の実態に迫っているものであると自負しているんですけども、その辺のところをどのようにご理解いただくかというのは、いろいろあるのではないかと思っております。

この年代層の変化ですけども、これは今先生が言われた点もあるんじゃないかと。一つはずっと住み続けたい、ここを終の棲家にするんだと。50代ぐらいまで来ると、今さらマンションも買えない、持ち家も持てないという方も、消極的傾向の方も含めて、団地の中はいろいろ環境がいいということで「この団地で私たちはいつまでもいるんだ」という声をおじいちゃん、おばあちゃんからいつも聞くんですけど、そういう形でずっと50代、60代と住み続けている方がものすごく多いということと、退去する方が年をとるといなくなるという問題があります。それから、新たに高齢者の方が安心だということで

入ってくる。それで高年齢のほうが増えてくる傾向が、一般的なところと違ってあるんじゃないかと思っております。それぐらいしか解釈できないんですよね、この点は。

それからコミュニティの成熟度の問題といいますか、これは団地によって千差万別ですけども、はっきり言って自治会の役員はボランティアですけども、年がら年中忙しいですね。新年会から始まって365日、居住者の冠婚葬祭、さまざまなことをやっております。お年寄り向けの行事もあれば、子供たち向けの行事もある。一番のメインイベントである夏祭りとか団地祭りと称している夏のイベントなどには、本当に団地の外から押し寄せてくる。町のお祭りが少なくなってきたので、団地のイベントにはもう地域の住民が押し寄せてきます。私の団地で言えば、2,200戸の団地ですけども団地祭りには本当にたくさん、万を数えるぐらいの方が来ます。高島平団地などは参加者が3万人と言います。そういうふうに本当に地域のイベントになっている。子供たちの行事も、団地の子供は減ってきているから、私たちロートルが周りのマンションの子供たちまで、いろいろ山車を引いたりみこしを担がせたりやっているわけですよ。そういうふうに、片岡さんのところの団地も昨年見に行ったけれど、すごいですよね。周りからいっぱい来ていて、国会議員の方も一緒に踊っているんだけど、そういう地域の祭りをやっている。それは本当に、団地生活でなくてはならない自治会活動と言えるんじゃないかと思っております。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。

いかがですか。

【〇〇委員】 いいです、結構です。

【〇〇委員】 1つだけよろしいですか。

6ページのところですが、建て替え団地で戻り入居した世帯が全体の5.5%と書いてありますが、これは多分全体の世帯の中で戻り入居した世帯だと思うんですが、ある特定の団地で建て替えをした場合、戻り入居の割合というものをこの調査の中でつかまれているかどうか。団地が建て替えられたときも戻り入居は大体6割とか7割を想定しているんですが、そこら辺の実態は何か把握されていらっしゃるのでしょうか。

【全国公団住宅自治会協議会】 これはもう一番大事なところですよ。それぞれの建て替え着手団地では、どれだけの方が移転するのか、戻るのかということはそれぞれ調査しています。都市機構のほうも全部調査している。で、初期のころは3割、4割みたいな団地もありました。家賃が高くてとても戻れないということで、公営住宅に移転するとかほかの団地に移るといふ方が非常に多かったんですけども、いろいろ政府のご尽力もあって、

何とか一代限りは今まで住んできた団地に頑張れば住めるかもわからないという状況になってきたこともあって、最近の赤羽台団地などでは8割ぐらいだったかな、これはちょっと正確ではありませんけれども、びっくりするぐらい高いんです。藤沢市のほうではコンフォール藤沢とか、あそこもそれなりに戻り入居が高いと思うんですけども。最近是非常に戻り入居が、実は高くなっていると言えます。6割、7割というのがほとんどじゃないでしょうか。

【〇〇委員】 ええ、私もそういうものだと何となく伺っているんですが、この数字はURさんでは完全に把握しておられるんでしょうね。建て替えごとの戻り入居は。

【事務局】 個々の建て替え団地においては、当然意向調査等も行っておりますので把握できております。

【安念分科会長】 はい、わかりました。

では、自治協からのご説明はこれで一段落ということにさせていただいて、また後ほど何かあれば皆さんからご発言をいただくことにいたしましょう。

【全国公団住宅自治会協議会】 ありがとうございます。

【安念分科会長】 とりあえず一段落ということで、まだいてください。

それでは次に東内課長補佐から、20分ぐらいでご説明いただきます。よろしく願いいたします。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 改めまして、厚労省老健局総務課から来ました東内と申します。

私は、介護保険制度の発足が平成12年、2000年だったんですが、その1年前から準備に携わり、その介護保険で一番感じたことは、市の都市計画、市町村単位だと住宅政策というのは建設所管がやるんですが、いまいちここが弱いという観念があります。都道府県レベルに至ればその辺はしっかりしているんですが。介護保険というのは、いわゆる介護状態に対するサービスをやっていくという概念と、もう一つは住まいとか住居といったところがしっかり位置づけられていないと、施設入所であるとか特別養護老人ホームとか、そういうところばかりにニーズが行ってしまう。これではもう地域の高齢者の尊厳って何なんだろうと。

そういう中で和光市には、今日は自治協さんのすばらしいご説明もありましたが、1,500世帯、約3,000人が住まうURの団地がございまして、賃貸住宅です。和光市全体の人口の高齢化率は13.8%レベルとまだまだ低いんですが、そちらの西大和団地とい

うところですけども、そこは32%に至っていた。俗に言うエレベーターがない四、五階建ての縦階段のところ、四、五階のために孤立、孤独から亡くなるケースとかあって、そういうことに対応した介護保険でないといけないだろうと。

今日の表題の「介護保険の自治体の公的責任」というのは、すごくおこがましい言い方なんです、国の法律プラスかなり市町村も、独自性をとらえた責任を持っていかなければいけない制度が介護保険だと思っております。その中で、UR関係の賃貸であるとか分譲住宅というものが存在する市町村においては、彼らとの連携というよりは連結みたいなものが必要かなと思っております。

では資料をめぐっていただいて、私は自治体ということで、介護保険側からお話をさせていただきます。

介護保険事業計画の和光市のポイントとしては、赤で書いてあるとおり国の示す計画策定の準則とは別に、自治体の公的な責任とは何なのかと。我が町の介護保険、我が町の高齢者に対してどういうことができるのか。国の法律、政省令で補えるもの、市の条例とか規則、要綱等が必要なもの、そういうものがなければなかなか介護保険はうまくいかないといったところだと思います。真ん中の四角の中に書いてあるとおり、我が町の介護保険ということと、いわゆるオールジャパンの制度の違いをしっかりと明確にして、我が市に必要なもので国の施策にないものは市がつくっていくんだという方針がすごく大事だと感じています。で、赤で書いてある「自治体と民間事業者と市民の共生型の役割分担」というものが重要で、その中でURさんとの関係というのは、12年から第1期、第2期とあるんですが、なかなか難しいものがありました。その中で実態調査をやるようなことを行ってきたんですが。

それともう一つ、一番下のところで、生意気な言い方なんです、地方分権下の自治体職員というのはかなりパラダイムシフト、発想の転換をするような、一番は従来の行政が行うアンケートというものではなかなか対応ができないと思います。特に高齢者については、住所、氏名入りの調査をいかに同意を得てやるかということが重要と感じております。その中でサービス提供事業者、とかく行政が悪い、悪いと言われるんですが、サービス提供事業者にあっても、行動変容みたいなものがすごく必要なのかなと感じておりました。

次のページをお願いしたいんですが、和光市では介護保険事業計画を、住まい関係とか介護保険にかかわるものでない医療とか生活支援というものも包含してつくってございまして、名称を「長寿あんしんプラン」と言います。その基本目標は、地域における介護保障

及び自立支援の確立と。今の介護保険制度というのは、その方が在宅の中で介護度が進むと、自宅にいないで病院に体を移したり、特別養護老人ホームに移ったり、また胃ろうをあけるようになったらまた病院に戻ったりと、尊厳と言いながら人が動くような状態になってしまう。在宅で重度まで見られる環境をどうつくれるかというのが、私は本来の尊厳であると考えておりますので、そこをちゃんと保障しますよということを目指しております。その中では、基本方針に介護予防であるとか要介護の重症化防止、居宅介護、在宅医療の効果的連携をどういうふうにやっていくか。そもそも今回のURをはじめ、地域に密着したサービスというものを充実しなければいけない。そこには新たなコーディネート、マネジメントをする者が必要で、地域包括支援センターというものが平成18年から創設されたんですが、そこが包括ケアの推進をやる拠点と考えております。

そういうことを実現する上で、バーツと書いてあるんですが、事業運営手法の中で赤で書いてある地域、いわゆる生活圏域の個別的、地域的な課題を抽出するスクリーニングという手法を導入しています。この辺が、俗に言う郵送アンケートみたいなものとは違った取り組みと。そういうものから、私流に言うと、的確な対象者と的確なマネジメントと的確なサービスを導入することで、右側にある要介護認定者が、国のほうでは増える一方、和光市では減っています。さらに下の段では、65歳以上に占める要介護認定者の割合が、全国では16.4%いるものが、埼玉県全体では13.1%、和光市では10.2%と。高齢化人口の伸びというのは、皆さん埼玉県が日本一というご理解はあると思うんですが、その中で要介護認定者は減少傾向にあると。これも和光市の西大和団地というところでいろいろな意味でのアウトカム効果を出さないと、こういう実現はなかったという実態になっております。

次のページに行きますと、先ほど尊厳と言いながら状態によって人がどんどんどんどん移ってしまうということがあったんですが、自治協さんの話にもあったように、できればURの住宅の中とか自宅でみとれるところまで行ければ、本人の思いが達成されるという方もあると思うんですが、まず右側のほうは、現在の特養とか「施設介護基盤の重要性」と書いてありますが、住まいとケアがパッケージで、いわゆる内部完結型で24時間だから安心があると。だからURで1人で住んでいて、少し認知症とかになったら、火事を出されたらいけないとかいろいろな近隣の不安等があって、特養に入所するようなケースもある。そういうものをどうしていったらいいのか。

左のほうは和光市が進めている「地域包括ケアを念頭に」といったことで、いわゆるピ

ルディング介護、ビルディング病院みたいなものを、地域の面にセットしようと。ということは、おうちが病室であり、介護ルームであり、それをサポートするようなナースセンターとか24時間診療所みたいなものを、地区の中でやっていく。URという一区分都市計画の中では、本来であればこういうものはものすごくやりやすいのかなと思います。ただし、いろいろな連携とかいろいろな制度のわざとか、これはもう自治会の方とかURの方とか、団地サービスとは今言わないんですけど、団地サービスの方とか、地元の市会議員の方とか、いろいろな関係があって、その実現をしていくにはかなりのエネルギーを使いますが、そこをかなり推し進めてきました。左上に書いてあるように、UR環境をやっていくならば、住まいとケアという考えを分離して考えなければいけない。ケアにベッドがついているのは施設なんですね。そうではなくて、ケアはケアで住まいは住まいという分離を考えなきゃいけない。それで地域の中で完結するものを目指す。で、地域住民によるインフォーマルサービスと俗に言いますが、いわゆるご近所力、自治会の力等をいかに、連携というより私は連結と言いたいんですが、そういうものを構築しなければいけない。で、なじみの人間関係の中で日々充実を図るとというのが、こちらの円の中になっております。

次のページは、その中でも一番は医療と介護の体制をしっかりして、さらにはひとり暮らしの方で判断能力が低下する方などもいらっしゃるから民法の権利、いわゆる法定後見制度ですね、そういうものもセットにしていかないと、在宅の限界点というのは高まらないという解説の図になっております。

で、次をあけていただくと、では制度的連携の視点は何かといったら、介護、医療、福祉、権利擁護、生活支援サービス、住まいと。この中でURさんなどに求める部分としては、住まいといったところはまずそうですね。その住宅をどう考えるか。あとは生活支援、自治協の会長さんも言われましたが、LSAというのはどこでも一緒ではなくて、和光市の西大和団地のLSAはどういう役割があるのか、多摩ニュータウンの場合はどういう役割があるのかとか、そういう視点が重要だと思います。

で、次の6ページに行きますと、今度は人的連携の視点。上のほうから医療・介護、下のほうに地域生活支援、福祉・権利擁護とありますが、この中で地域生活支援サービスには商工会とか社協、ボランティアといっぱいありますが、その中の自治会という中に、今後はURの新たなセクションがこういうところに参画することが重要ではないかと考えております。こういうものがないと、高齢者を支えるようなURの一角とか地域の住まいと

いう概念は出てこないと考えております。

で、それを実現するために次のページです。和光市では「長寿あんしん課」というところが介護保険の本流を、要介護認定とかケアマネジメントを主にしておりますが、その中に他制度、医療保険制度とか、URとか一般の民間賃貸もそうですが住まいであるとか、先ほどから言っている権利擁護とか生活支援がそこにお住まいのAさん、Bさんに対して介護保険のサービス以外に何が必要なのか、そういうものを接続するような会議を設けております。この中で取り扱われる案件というのは、やはり西大和団地の軽度認定者で、特にMC Iと言うんですが、生活機能には支障はないが、認知機能が低下してきているというひとり暮らしの方に対する生活支援がものすごく大事になっています。ここを怠ってしまいますと、孤立、孤独死につながる可能性が非常に高いです。

これは余談ですけども、私もエレベーターのない5階建てのところに、どうも電話してもだめだというひとり暮らしのおばあちゃんがいて、消防自動車のはしご車を出動させて、私と部下で上まで上がって、ガラスを割って入って、そのときは生きていたんですね。ところが3日後には病院で亡くなっていると。低栄養で脱水症状が起こったら、そのときは生きていてもかなり死亡する確率が高い。だったら何で、その低栄養を改善するようなネットワークの取り組みとか介護保険が先にできなかったんだろうと。そこに極めて市役所行政だとか、近隣からアウトリーチを前段的に出している事業がものすごく大事だろうと。ということで、このコミュニティケア会議と、包括支援センターという体制をつくっております。

では、実際にそういうものをどういうふうにネットワーク化するかというと、次のページで、1番目に赤で「スクリーニング」と書いてあります。相談は待つものではなくて見つけに行かないと、和光市などでも特に中高層住宅の高齢化が多いところでは対応ができません。その中でよく何とかネットワークというのをたくさんつくりますが、課題を見つけるネットワークと課題を解決するネットワークを明確にしておかないと、ただ単純に人のつながりをつくっただけのことになる。何を目的にそれは動くのかということがなければいけないと思いますので、それでいろいろな課題が黒枠の地域包括支援センターにおりてくる。地域包括支援センターは、私は和光市の高齢者の地域の出張所という概念で市民にも説明をしておりますので、そこで解決できるものはする、できないものはその下におりてきたコミュニティケア会議というところで、他職種、他制度のチームケアを図って、その方に対するケアをしていく。そのときには、個人に対するものもそうだし、団地のこ

の何号棟には近所でも声かけするような体力がない、そこには外部の声かけ隊を入れるようなことをやっていく。団地の中でも、この棟は機能するけれども、この棟は機能しないという実態がありました。そういうものに対応する会議というのをつくっております。

で、次のページで、今お話ししてきたように、ではどこにどのような人がどれぐらいいるのかということスクリーニングシートというものでやるんですが、これは基本的に3年間で和光市の高齢者全戸に郵送方式の調査票を送りました。介護保険というのは、使っている方が和光市で約10%、9割の方は保険料を払っているだけで私たちは何にも恩恵がないじゃないかと。社会保険だから当たり前なんですけど、それを逆手にとって、あなたが払っている保険料の還元として、この調査シートを送りますと。すると回収率はかなり高いです。60%、70%という形になります。

で、大事なことは、回収されなかった未回収者に対して訪問に行くことで、今までの行政はあまりそういうことはやりませんでした。逆に未回収者のリストをつくって、「訪問しますよ」という一次通知を送って、民生委員の方とか介護予防サポーターがそのうちに訪問に行く。その訪問に行ったときには、生活の後退度と言って、玄関をあけていただいたら靴の散らかりとか流しのぐあいだ、部屋の散らかりぐあい等、生活の後退度というのを調べていただくような形でアンケートをとります。で、それを行っていくと、次のページです。

今、住民票のひとり暮らしとか単独世帯というのは、介護保険関係とか保育園関係とか別の問題なんですけど、世帯分離をするということがはやりになっている。行政職員としてちょっといけない言葉だと思うんですが、世帯分離をすることによって非課税世帯になるとかいろいろな部分があって、かなり進んでいます。だから実際に現場に行かないと、その世帯はどんなのかということが把握できません。そういう中で、住基の問題と私たちのスクリーニングを組み合わせでつくったのが、この地区別高齢者の数ということで、中央エリアという中段付近に西大和団地というのがあります。その中で実行できた調査の部分としては、高齢化率が32.8%と。で、下のほうに諏訪原団地、これは分譲なんですけど、これも29.2%と。和光市の高齢化率が高いというのは、UR関係というか当時の公団住宅が密集しているという現状があるんですね。だから、その地区はリスク地区ということで、西大和団地は正確に言うと1,578世帯、人数にして3,359人という方が住んでいるんですが、高齢者は、65歳以上というよりほとんどの方が70歳以上という状況になっております。

で、次のページは、今度は逆にひとり暮らし、2人暮らし、老老系ですね。老老系といっても今は夫婦ではなくて、90歳のおばあちゃんに70歳のせがれとかいうパターンが多くなっています。その中で西大和団地は253世帯にひとり暮らし、2人暮らしの高齢者世帯が存在すると。本町も総数では多いんですが、西大和団地の少ない人口の中では、もう完全にそういうものが出ているという状況になっております。

それで次のページですが、ただ救われるのは、和光市は早期に介護予防をやっているの、中段付近の中央エリアの一番上に西大和団地の要介護認定者が書いてあるんですが、まだ65人しかいないんですね。だけど掘り起こしが必要な部分は多いと思います。要介護認定の申請というのは、和光市もかなり中には入り込んでおりますが、所得に応じて申請がしやすい、しにくいという問題が極めてあるのかなと考えています。その中で、要介護認定の申請が必要という部分については、こちらからアウトリーチをしていくという方向も大事であろうと。ちなみにその下の本町は、伊藤忠商事が昭和50年ごろに開発したシーアイハイツというところがあるんですが、そちらはもう年収にして1,000万円以上の方が多く住む分譲のマンションで、そういう中高層が2つ重なった地域が北エリアとなっております。ただ、この要支援1から要介護5までの地区別の要介護認定を住民に対して公開していくというのは、重要なことなのかなと考えます。

で、次のページです。それでスクリーニングというものをやると、まず人口のばらつきとか構成、ひとり暮らしの実態であるとか要介護認定の実態、さらにはこの「認知症リスク等の状況」ということで、和光市の場合、日常生活圏域という地域を3つに分けております。地図の中で真ん中のピンクのところ、中央エリアの赤丸で囲んだところが西大和団地です。非常にいい都市景観を持っていて、歩いて道路を渡ると和光樹林公園というすばらしい環境のところにある団地ですが、ランドデザインのグラフを見ていただくと、ほかに比べて軽認知症リスクが3.8%と非常に高いです。さらには女性の方などの閉じこもりにつながる尿失禁リスクであるとか、廃用症候群と言われる加齢に伴って要介護状態に陥りやすい虚弱リスク、そういうものが高い地域であると。これを市民とか例えば市議員の方に見せることによって、まずは西大和団地付近に対してサービス基盤を優先していきますという指標にもなります。さらに上に書いてあるように、そこにはどういう方が何人いらっしゃるんですよという個別実態までわかっておりますので、いわゆる個別のサービスを入れる訪問についても、より効果的な指標をとることができます。

で、次のページに行きますと、今度は現在の住まいの住宅形態ということで、この表は

上から一般、同居、独居とあります。一番下の列の独居を見ていただいて、中央というのが先ほどの西大和団地が存在するところですが、これをずっと横に見ていただくと、一戸建ての持ち家率が12.8%、一戸建ての借家3.7%、分譲マンション24.8%、賃貸マンション9.1%、公営住宅5.1%で、UR関係が43.3%という実態なんですね。こういうことを市長に見せる前は「高齢化も13%だし、そこまでやらなくていいんじゃないか」とかいろいろ言われたんですが、この和光市という8万人弱の面積の小さい市でも、地区的にこれぐらいあるんですと。そのときに使ったのは、名栗村に怒られますが「和光市にも名栗村と同じような高齢化のところがああります」と。それが西大和団地で、こういう実態を明らかにしたと。これについては、所得段階と軽認知症リスクとかいうものをすべてクロスして、個人台帳をつくったような形になっております。

次のページに行きますと、同じ段ですが、先ほど自治協さんのお話もありましたが、独居の中央というところをずっと見ていただくと、居住年数が20年から30年未満が21.1%、30年から50年未満が31.9%と、非常に居住年数の長い方が多い。西大和団地も東京オリンピックのころに建っていますから、昔は東洋の魔女のバレーの選手で金メダリストの方とかいろいろな方がいらっしゃったんですが、そこの賃貸住宅から埼玉県奥地に入って川越のほうに50坪の土地を買って、子供さんたちが大きくなった世帯はそういった家族の方もいらっしゃいますし、いろいろな方がいらっしゃると思います。そういう中で、現在の状況はこういったところです。

で、その方たちは、次のページを見ますと、やはり今のままひとり暮らしを続けるという方が52.6%いるんですね。ということは、この実現のためにも、その西大和団地という都市区間の中でケア体制をどうにかしていかなければいけないというのが、私たちの基本方針であり、それがニーズと一緒にマッチングすることなのかなと考えております。

そういうスクリーニングとかニーズ調査をやった関係で次のページに、日常生活圏域の、中央エリアというのは和光市の駅に近いところにURをはじめあるんですが、そこについて私たちは、いろいろな圏域の高齢者数とか将来人口の推計をして、認知症の方が何人とか要介護状態の人が何人ということ調べておりますので、何のサービスがどれぐらい必要かという、ニーズ量に対するサービスの必要量をきちんと整備していくと。その中で、前回は少しURさんとの交渉が不調で、URの中にサービスをつくることはできませんでした。ただし、高層階から1階にお住まいをかえていただく施策とかについては、市のほうで独自に考えられるものもございました。こういうふうにしてニーズに合ったものをつ

くってまいりました。

その次のページは、市内全体で同じようなことをやっておりますので、URのお部屋には住めないが、その敷地内とか自分が通勤に使っていた日常生活圏域でケアがある住宅等を建設して入っていただくような作戦で、私たちは地域密着型サービスというものを多く整備しています。地図の中の赤い丸で囲んであるのが西大和団地で、ここにはまず小規模多機能型居宅介護とグループホームを、西大和団地の近所に旧消防署跡地があって、その公有地を20年無償で貸すということで公募した事業者が、今もう既に工事が始まった状態にあります。それは西大和団地の専門対応ということでやっております。あとはそのボランティア拠点として西大和団地の自治会さんなどと協力して、声かけとか見守り、緊急通報システムなどの設置に、今、奔走しております。

次が最後のページです。中央エリアの調査をやって日常生活圏域の課題分析から効率的・効果的な施策。市役所はばらまきなら幾らでもできると思います。でも今はそういう時代ではありませんので、効率性があるとおかつ効果的な展開をしなければいけない。一つは、西大和団地も含めて住みかえ家賃についての差額、これはもう現在URさんも始めたということでしたが当時はありませんでしたので、公共代替でかかったところから次に行ったとか、アパートを引っ越したというものしかなかったんです。そうではなくて、5階、4階から1階に来た場合は家賃が上がるというのが当時はありましたので、それについて住みかえ家賃助成制度を、最高差額7万円まで限度額を引き上げてやるような政策をとって、で、1階とかもしくは近隣のワンルームのアパート等で再編したところに居住を移していただくような作戦をしております。

あとは軽度認知症の方が多いので、グループホームとか高齢者専用賃貸住宅の家賃助成です。先ほどもありましたが、ほとんど年金収入という方たちになっておりますので、その関係で家賃助成をやると。ただこれは、ばらまきの家賃助成をやってしまったら市の財政がもちませんから、個別、個別の対応、ケアマネジメントの中から、家賃助成が必要となった分に対して許可を出していくという手法をとっております。

あとは、駅前にバブルのときに建ったワンルームマンションがありまして、そこを一定程度部屋のバリアフリーをした場合は和光市高齢者支援住宅という事業で、借り上げ住宅は市の財政的にもロスがありますので、そうではなくて1部屋、1部屋を指定していくという助成制度をやっておりまして、その中で生活支援、LSAみたいな声かけと家賃助成を行っております。

で、リスク地区優先のサービス基盤はお話ししたとおり、西大和団地のところはやはり優先度が高いと。

これは自治協さんに失礼な書き方をして申しわけなかったんですが、「自治会再生から高齢者支援ネットワークの構築」というのは、現在の団地のニーズ、課題の変化に対応するような自治会の事業に再生をしてもらいたいと。そういう言い方です、申しわけございません。その中で、やはり新たなインフォーマルサービスのあり方というのが、私は重要なのではないかと考えております。高齢者の集いの場とか集会所の改修は、やはり西大和団地でもURにやっていただいて、その中で新たな需要が始まっております。

最後に、今後のURに期待すること。和光市としてというか私のこの取り組みからいくと、介護保険というのは事業計画を市町村ごとに策定します。それで、UR住宅がある市町村については、そこと連携、連結をした事業計画をつくっていかないと、なかなか的を射たものにはならないと思います。もう一つは、2015年に団塊の世代が65歳になる、まだそこはあまり大したことがないと思いますが、でもシステムはつくらなければいけない。で、2025年、団塊の世代が75歳になってくる。超高齢化が2035年、これを期限的に計画的に見据えた運営方針というものを、具体的施策と同時に出していただきたいと思います。これは先ほど言ったように、LSAといったものもその団地で機能するような専門職形態を、URの専門部隊として置くとかいうことが必要なのではないかと思います。さらにはそのURの土地区間の中に、ケアつき住宅は何のケアつき住宅が本来必要なのか。ただデイサービスをつくれればいい、医療機関をつくれればいいというわけではなくて、北区では、和光では、八王子では、何のケアが必要なのかというニーズ調査をやった上で、行政連携をした上で、そういうものをしていく必要があるのではないかと。そこはURの公的性というのは、私は少なくとも2025年までには絶対必要かなと考えます。その中で高齢者の尊厳、生活の質の向上を念頭に置いた賃貸住宅の運営というのが、今言ったようなことです。

あとは介護医療サービスの把握と早急整備。私、「難民」などという言葉を使っちゃったんですが、上福岡ではURをすべて建て替えて、一定程度お戻りになるというケースがあった。上福岡という具体名を出してはいけないんですが、建て替えがあったらそこにはもういられなくて、で、建て替えのない和光市に来られた方が数十人といいます。これはほかからも来ています。ということは、私が従来からつかんでいるところではなくて、新たな転入者の方が75歳とかいう状況になるんですね、建て替え対象になっていないUR住宅

の場合。そこに対応するため、地域包括センターとか介護保険所管との連携があると、その人が入ってきたときに孤立をしないんですね。そういう取り組みも一緒にやっていただきたいという思いがございます。

で、自治会、管理組合はちょっと違いますが、その中でやはり高齢者支援部会というもののを的確に設置していただきたいと思います。子供会と老人クラブがちょっと乖離して、和光でもURの夏祭りができなかつたんですね。でもまた今再開をしております。調査に入って自治会の再加入なども、私たちもPRしてきたという経緯もございまして。

最後に、既存のUR住宅にある自治体の介護保険事業計画策定委員会に、ぜひ所管のURのご担当者が委員とかで参画をして、その中で官民共同をつくり上げるというのが、今後は必要なのではないかと考えております。

長くなりましたが、以上です。

【安念分科会長】 ありがとうございます。

何かご質問はございませんか。どなたからでも結構です。

【〇〇委員】 では1つだけに限ってお聞きしたいんですけど、いろいろと市の側で働きかけてやろうと思ったんですけど、URが非常にネックになってしまったと。その重要な順に、具体的にご指摘いただけますか。そして、それに対してどのようになってほしいかということ率直に教えてほしい。UR全体というよりも、客観的で結構です。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 まず一番最初に思ったのが、近隣の公有地に小規模多機能型居宅介護という24時間の拠点とかが必要なのでつくることになったと。本来であれば西大和団地の中にもいわゆるお店が入っているところがありますよね、そこに優先して介護事業者を入れてくれないかという交渉が、不調に終わったというのが一つです。最低のものとして。それともう一つは、高齢者棟みたいなものが、先ほど言ったようにURは敷地が広いですから、その中で高齢者棟みたいなものができないですかということがあったんですが、なかなかうまくいかなかった経緯があって。それで最低限の部分として、自治集会所を改修いただいて、そこで高齢者の生きがいデイサービスとかいうものに至ったんですね。まずはサービスを入れる場所の確保、願っていたところに少し難しい点があったので、次回の場合は、介護保険は3年、3年でやっていますので、次回のことには何らかの手法でできれば助かるなど感じております。

【〇〇委員】 印象で申しわけないんですけど、URがやるべきことをみんな町にやらせておいて、自分の団地は全く変わらないと。ちょっと激しい言い方をするとそういう

ような印象を持ちましてね。

【〇〇委員】 ほかにいかがですか。

【〇〇委員】 2点伺いたいんですけど、1つは今、和光市についてお話になりましたけれども、和光市の場合は高齢化率が13.8%ぐらいということですし、財政的にもそれほど悪くなかったというふうに理解しています。そういう意味でいいますと、高齢者の方がある程度集中的に存在していらっしゃるの、周り全体として支えていくし、そのために仕組みをつくっていくということが可能かなと思いますけれど、現在厚労省の老健局にいらっしゃると、農村部はまた全く違う問題があると思いますけれども、首都圏とか近畿圏の場合、URに住んでいらっしゃる高齢者の方がかなり多いとはいっても、それ以外のところの方が圧倒的に多いわけですね。で、全体として、特に都市圏の高齢化が進んでいくとき、住宅問題がどうなっていくのか。和光市がやっていたらいいような理想的な形を全面的に展開していくということは、少なくとも大きなURの団地を持っているような埼玉、神奈川、千葉の自治体だと、とてもじゃないけれど難しいんじゃないかなという気がするんですけどね。それはむしろ国全体の政策として、住宅の問題をどう考えるか。なかなか施設というのは難しいということで在宅で医療、介護ということと言われるわけですけども、現実問題として、医療、介護も含めてですけども、非常に厳しいのが現実じゃないかと思います。その辺について、全体的な状況はどうか伺いたいのが第1点目。

そして2点目は、この検討会では基本的にUR自体の組織のあり方を見直しているわけでごさいます、今日のお話を伺っている限りで言いますと、最初のほうのプレゼンテーションもそうですけれども、やはり高齢者の方が非常に多くなってきて、その家主として福祉的な機能をより多く果たすようにという期待が大変強いというふうに思ったんですけども、これは経営面からいいますと、その分の負担は付加的になってくるわけですし、現在のところはそこがある意味で経営の非効率という形で指摘されているところなんですけれども、その辺について、住宅政策全体としてどういうふうに考えるか。といいますのは、こういう言い方は大変失礼ですけどあえて言わせていただきますと、URの団地に住んでいらっしゃる方は、しっかりした大家さんがいるためにそれなりのミニマムな水準が確保できるかもしれませんが、今申し上げましたようにそれ以外の方、分譲マンションにせよ戸建てにせよ、先ほどですとひとり暮らしの方は大変多くいらっしゃるわけですね。そういう方とのバランスを考えてどうあるべきか。その辺についてご感想という

かご意見を聞かせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 1点目のほうは、私たちは地域包括ケアと言っているんですが、医療、介護、住まいも含めた上で高齢者の方の在宅の限界度を高めたいと。それで先ほど言ったビルディング介護、面的介護の基盤にいくと。それを実行するには、難しいところと難しくないところがたくさんあると思います。特に団地群でまとまったところは比較的、新宿の戸山ハイツなど大分苦戦していますが、ちょっと担当で3カ月行ってみたいなという個人的な意向もあるんですが。この中で何と何が必要なのかという調査の手法をきちんとして、その供給体制を自治体の力量とか地区の力量として優先度をつけて、やるべきことをやっていけば、私は徐々に実現可能だと思いますし、くくりとしても次期制度改正というのはそういう方向だと。現状で今、国土交通省さんとの共管という形ですね、その構築を推進したいと考えております。

その中でURの福祉的位置づけというのは、私もそういう概念で少しお話ししましたが、介護には社会福祉法人なるものが要るんですね。これはちょっとオフレコになっちゃうかもしれないけれど、介護保険になってから社会福祉法人が社会福祉法人の使命を果たしているかといったら、そこはなかなか難しいのかなとか、いろいろあると思います。難しい話をすると、介護老人福祉施設というのが介護保険の言い方で、本来の老人福祉法で言うと特別養護老人ホームというのが本当に弱者救済という意味を持っているんですね。その役割が介護保険で非常に不鮮明になったところがあると。それと平行して、URが今までずっと昭和30年代からやってきた経緯で見ると、最後の責任としてのセーフティネットの一翼は、社福とか市までは行かないまでも、市との協力の中では重要なのではないかと考えます。その中で、一つは高優賃の話もございましたが、家賃とか、入るときの保証人の関係とか、そういうものに対するパフォーマンスというか。そこが重要だと思います。

和光市も、西大和団地だけではなくてほかの賃貸住宅に住んでいる低所得の方とかひとり暮らしの方はたくさんいらっしゃいます。そういうところにはまた、和光市独自の助成事業みたいなものをするんですね。私は、今後住宅爆発とか成年後見人爆発と言われている中で、いわゆる自助・共助・公助の関係ですが、どこがその支援を担当するのかという議論が非常に重要だと思います。その中でURも、いろいろ財政問題もお話を聞いているんですが、最低限のセーフティネットの役割というものも重要だろうと思うし、ある程度そこに公費的な支援というか、それが国レベルなのか市町村レベルとの連携だかわかりま

せんが一体的な公費的支援と、逆にURとしての財源論でそこをどう進めていくかという考えは、集中的な議論が必要ではないかと考えております。

ちょっと答えになっていないかもしれないですけど。

【〇〇委員】 はい、結構です。

【〇〇委員】 集中的な議論はだれがすればいいですかね。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 いわゆる単体だと方向になると思いますが、私が一番思うのは、地方分権という中で一括法とか、いわゆる今審議されているというあれとは別に、市町村が分権的というか、我が町のあり方をどう考えようかという視点で自治体財政も考えなければいけないと思うんです。その中で介護保険というのはおもしろいツールで、65歳の保険料は自治体が徴収、さらに自分らの町にこれが必要だと思ったら、特別給付と言って上乘せをして横出しができるわけですね。そういうものと、今やっている国土交通省さんなどの住宅関連の施策との整備というものと、入っていくための運営とか家賃、そこの連携がすごく重要で。その集中議論の場を私は地方レベルにまで落とす中でやっていかないと、先ほど言ったように住宅所管と福祉所管というのは、連携が極めてないです。でもそこが連携した話し合いがないと、どちらの分野の役割なのか、担っていくのかという議論は進まないと思うんですね。その部分の集中議論をという考えで。

【〇〇委員】 はい、ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 1つだけ確認していいですか。今おっしゃったことですが、URにはこれぐらいやってくれよという感じだったと思うんですが、今おられる居住者に対してはこれぐらい面倒を見なさいという趣旨なのか、それとも、もしURが今後生まれ変わって信用保障も含めて高齢者を引き取るというようなことがあれば、自治体としてもうれしいからどんどんそういうふうにもやってもらって、国としても政策でバックアップしろと、そういうようなご趣旨なのか、どちらでしょうか。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 両面ですね。私は個人的に言いたいんですが、新たに入る方の介護保険についてはアセスメントとあって、何と何がどういう状態でできないので、やはりURのこの部分に入っていくほうが住まいの確保が妥当であるとか、両者に対して私は重要だと考えております。

【〇〇委員】 これは東内課長補佐に対して質問ということではない、むしろ事務局ということなのかなと思うんですけども、東内課長補佐の話にも関連するんですけども、

社会保障との関連というところでこの住宅問題は考えていく必要があると思っているんですが、また社会保障の関連といったとき、老人の方の社会参加意識が保持できるかどうかというところが私自身は重要なファクターではないかと思っていまして、先ほど井上事務局長がおっしゃっていたようなコミュニティ活動に多くの方が参加しているような情報をうまくつくり上げれば、それが結果的に医療費、介護保険の節減につながるのではないかと思っているんですけれども、何かその辺のデータが、例えば井上事務局長がおっしゃっていたようなコミュニティ活動を非常に盛んにやっていたらUR団地の医療費あるいは介護保険が少なくなっているとか、そういうようなデータはとれないのかどうかと思うところなんです。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 和光市も、今日は重度系をメインに話したんですが、埼玉や和光市という介護予防では一応日本一と自負しております。西大和団地の高齢化の中で67名しか要介護認定者がいないということは、今まさに委員が言われたとおり、生きがい事業であるとか訪問活動であるとか、個人個人のリスクにちゃんと目したマネジメントをやってきたと。

今日のもう一つのほうの資料に地域調査からアウトリーチをかけた論文も少し書いておりますが、非常に重要な点で、それをやることによって要介護認定者の減少は絶対できます。ただ医療費は、これはケアマネジメント理論というものがなくて、多受診とかが非常に多いんですよ、都市部は。血压一つに対してドクター3つにかかるとか。その辺が私の次の課題かと思っていまして。ただ介護保険の部分の要介護認定者の減少ということについては、生きがい事業とか閉じこもりをなくすことが要介護状態の減少に非常に繋がると思っております。それがコミュニティだと思います。

【〇〇委員】 ちょっとコメントさせていただきますと、おっしゃるように要介護とか介護をしっかりして医療に行くのを防止すると、1人当たりの効率化は進みますけれども、今の人口推計を見ている限り、絶対数の高齢者が相当増えますので、そういう意味でいいますと医療費と介護がこれから減るとか抑制できるという可能性は、それほど大きくないと思います。

【〇〇委員】 全体のボリュームがという意味でしょ。それはそうでしょ。

【〇〇委員】 1人当たりは効率化しても数が増えますから、母集団が。

【〇〇委員】 なかなか話が重過ぎてあれなんですけれども。今のお話を伺っていると、結局個別、個別の対応をしないと解決しないのかなという印象を受けているんですけれど。

【〇〇委員】 何と何の個別ですか。

【〇〇委員】 やはり場所だったり、結局URみたいな部分でこれだけ高齢化が進んでいるところではこういうことが必要で、しかも土地がこういう構造であればこういうことができますよとか。そういう非常にディテールに及んだきめ細やかなケアを、個別、個別でやっていかないと、福祉的なのとかそういう問題についてのケアは難しいというようなお話なのかなと。それはまず合っていますかというのが一つと。

そうするとさっき〇〇委員がおっしゃられたように、今のURに住まれている人たちの状況がこれから5年、10年でどうなりますという問題と、住宅行政的な部分、高齢者対策的な部分全体でのボリュームと、そのときに人がそこに集まっているかどうかという問題も含めて、そこが全然違ふとまた全然違った話になっちゃうのかなという気もする中でURのあり方を考えると、言われているこの状況の中でどんなことを考えていかななくてはいけないのかという問題なのかなと。

個別に違うんですよということであるとすれば、全体としてその部分をどういうふうにケアして、どういう体制をとりなさいみたいなことをURとして考えるのは非常に難しいことなのかなと。ちょっとそういう気がしたんですけど、どういうお考えですか。

【〇〇委員】 まず第一に正しいかどうか、そこを。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 個別対応というのは、財源がない中では、効率、効果性というのが非常に重要だと思います。今までいけなかったのは総花的だとか福祉も特にそうですけれど、それを個別対応していくというのは「それは大変だ」ではなくて、市町村の事業計画を策定する委員会に出ていって同じような調査形態をやっていくとか、その場面、場面が重要なんだと。だから簡単に言ったら、市町村が策定するときにURのほうもその委員会に参画をしていただきたいというのが1点。そういうことがあれば、この地区ではこういう取り組み、この地区ではこういう取り組みというのが可能になると思いますので、そういう新たなセクションが要るのかなというのが印象ですね。それは5年、10年というより、2015年までに一定程度そのシステムというか、今みたいなものを確立して、2025年までには量的なものに対応するようなお話になってくるのではないかと感じています。

【〇〇委員】 しかし、和光市さんはたまたま東内さんがいたからできたんじゃないですか。こう言っては何ですけど。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 いや、本当にそうです。私もそれは聞き飽

きたフレーズです。いや、言われることはわかるんです。確かに僕みたいな変わり者がいたからやったかもしれないんですが、じゃあ、どうやって首長を、市会議員を納得させていったのかとか、そのプロセスのところをご理解いただきたくて、そういう部分が私の思う地方分権の新しい職員の資質かなと思うんですよ。どこに行ってもいいことをやっても悪いことをやっているのかなと思われる……。

【〇〇委員】 いや、そうなんだけど、例えば一番最初のこの資料は、僕は感銘を受けたのね。要するにコンサルに投げちゃだめだと書いてあるじゃないですか。これって実はすごく難しいことで、大抵の自治体はこんなものコンサルにやらせておけよと。どうせコンサルは使い回しの資料で固有名詞だけかえて持ってくるわけだから、あれでやればいいと思っているところが多いでしょ、実際には。だからそれはもう制度の仕組みとか何とかいうよりも、やる気の問題ですからね。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 私は、コンサルは計算屋さんとかクロス集計屋さんを使うべきであって、そこから何を読み取って政策をやっていくか、それは市町村職員の市民に対する責任だと思っていますので。

【〇〇委員】 それは全く正論だけど。

【〇〇委員】 非常に参考になるご意見だと思います。

【〇〇委員】 それはそうだ。そのとおり。

【〇〇委員】 おっしゃるように自治体のそういうところに細かく出席して行って、要は非常に密な連携の中でということが重要ですよというお話だと思うんですけど、それに対応するUR側の組織形態として、やはり団地単位に切り分けて行って採用を認めていくとか、判断系統とか組織体制だと思いますけれども、そういうことは必要ですか。

【東内厚生労働省老健局総務課課長補佐】 前回のご議論の資料を事務局から見せていただいて、色が分かれていますよね。やはりURがある松戸でしたっけ、とか出ていて。その辺が組織形態を組むときの一つの指標なのかなと思うのと、一個一個に人がいなくてもそういう部隊があって、そこがそれぞれの策定委員会に参画に行くというものがある。で、もう一つはURの職員の中で、介護保険事業計画とか高齢者福祉計画というのは今は包括ケアと言うんですが、そこに精通する教育というのは、僕は1年とか短期間でできると思うんですね。その部隊がそういうところに参画していくというのが第5期、2024年に目指して一つは必要じゃないかと考えます。

【〇〇委員】 はい。どうもいろいろ、非常に貴重なお話をいただきました。

いやあ、何だか肩の荷が……。

【全国公団住宅自治会協議会】 今回の議論を聞いていて、国土交通省と厚労省の連携の問題もいろいろ出てきましたが、私たちはもともと公営住宅、公団住宅などの管理運営は、厚生省がしたらいと前から言っていたんですよ。昔は建設省だけれど、そういうのはやはりいろいろ問題じゃないかと言ってきた。それはなぜかと言えば、我が国の住宅政策というのは供給政策が中心だと思うんです。それはもう歴代のあれで。そこに家が供給されて人が住めば、みんな年をとっていき、コミュニティの問題とか絶対出てくるんですよ。そのことがずっと放置されてきたという部分があるんです。その中で、公団の当事者も居住者も努力してやってきたというのはあるんだけど、今いろいろ問題が生じているということは、これは歴史的な経過でそうだと思うんです。だからURは福祉ではないじゃないかとか、今までの経過ではそうかもわからないけれど、これからはそういうところに立って、せっかくの検討ですから、思い切って今までの枠組みをどう乗り越えるかということを考える。で、URの職員も、今後はURの職員であるかどうかわからないけれど、自治体と一緒にやるとか、もっともっと団地の管理運営に居住者みずからが参加する仕掛けをどうつくるかとか。私たちは家賃を払って、管理するのはあなた方よというようなことではない、年寄りもみんな頑張ろうみたいな、そういう生き生きした団地をどうつくるかということをぜひご検討いただきたいと思っております。

【〇〇委員】 そうですね。

【全国公団住宅自治会協議会】 余計なことを言いました。

【安念分科会長】 いえいえ、とんでもない。どうもありがとうございました。

では今日のプレゼンターのお三方、本当にお忙しいところ貴重なご意見をいただきまして、本当にありがとうございました。大いに参考に、私どもが消化し切れるかどうかは自信がないんですけども、とにかく勉強になりました。本当にありがとうございました。

(ヒアリング対象者退室)

【安念分科会長】 さて、どうもありがとうございました。

それでは次は、地方公共団体のアンケートについてご説明をいたしましょうか。

【事務局】 では事務局のほうからご説明をさせていただきます。

資料4「地方公共団体に対するアンケートの結果について」ということで、未定稿となっております。

アンケートにつきましては1ページにありますとおり、つい先日まで直接面談もしくは書面によるご回答ということで、自治体さんに行わせていただきました。項目といたしましては、UR賃貸住宅が果たしている役割ですとか住宅政策における位置づけ、これから先期待すること、それから仮の話ではございますが、賃貸住宅を譲渡することになった場合どういう受け入れ条件が必要か、その他自由意見、公的賃貸住宅の譲渡の先例といたしまして雇用促進住宅の譲渡に係る対応はどのようになさいましたでしょうかということをお伺いしました。

対象といたしましては、直接お伺いするというのもございまして数を絞らせていただいております、次の2ページ目でございますオレンジ色でハッチがかかっております14都道府県と28市区にアンケートをさせていただいておりますが、2団体ほどまだご回答いただけていないところがございますので、未定稿という形にさせていただいております。

取り扱いにつきましては、注のところに書いてあるとおりでございますので、ご承知おきいただければと思っております。

それでは3ページから、自治体さんへのアンケートについてどのようなご回答があったかというのを簡単にご紹介させていただければと思っております。

まず問いの1として、UR賃貸住宅はどのような役割を果たしているかということでございます。基本的にアンケートでご回答いただきました内容につきましては、ほとんどすべて網羅させていただいているつもりでございますので、似たようなコメントが重なっておりますけれども、それは同じような回答をされる自治体さんが多かったということでご理解をいただければと思っております。概要につきましては、ひし形の印で書いております上のインデックスを見ていただければ、大体どのような内容か見てとれるようになっております。

回答といたしましては、ファミリー層をはじめとした中堅所得層への住宅供給ですとか、また、その住宅供給の内容として多彩なバリエーションの住宅を供給しているということについて、多数の自治体さんから役割を果たしているという話がございました。

続きまして4ページでございますが、近年特に役割を増しておりますセーフティネットということで、公的住宅全体で重層的なセーフティネットを構築しているという言及もございました。また先ほど発表の中にもございましたけれども、UR賃貸住宅が地域のコミュニティや町を形成しているというご意見も、複数の自治体さんからいただいているとこ

ろでございます。

続きまして5ページですが、住宅市場全体ですとかその自治体の中全体に対する波及効果みたいなもので、民間の質の向上を誘導しているとか、人口政策、産業政策の面からも重要というご意見も、複数の自治体さんからいただいております。また、これまで住宅政策に果たしてきた役割として、中堅所得層への住宅供給ですとかさまざまな技術開発という面でこれまで非常に重要な役割を果たしてきたということを言及される一方で、現在はもう量的に充足しているからその役割はないのではないかと。低所得者向けは公共団体がやるし、中堅所得者向けには民間に委ねてもいいんじゃないかというご意見をいただいた自治体さんも幾つかございました。

続きまして6ページでございますが、住宅政策における位置づけがなされているかどうかということで、認識がちょっと別々かもしれないので必ずしも基準は統一されてごさいませんが、「あり」とお答えになった自治体さんが10都道府県の17市区、「なし」とお答えになったところが3都道府県の6市区となっております。

中身といたしましては、当然当たり前でございますが、公的賃貸住宅ストックの供給主体という形で位置づけられているということ、それから7ページでございますが、当然自治体さんは個別の団地を抱えているというところがございまして、団地再生に伴う良好な住環境の形成、維持を図ってほしいというご意見、また先ほど多少話がございましたが、団地再生に伴いましては高齢者ですとか福祉施設を抱き込んで整備することを近年進めております関係で、団地再生に伴って福祉施設等の整備を充実させてほしいというご意見も、複数のところからいただいております。

続きまして8ページですが、同じような話ではございますけれども、住宅セーフティネットの構築ということで、URも重層的な住宅セーフティネットを構築してほしいという話がまた幾つかの団体からございます。

そのほか、先ほどと同じような話でございますが9ページ、まちづくりや住環境の確保、少数ではございましたが民間誘導の役割を果たしているとか、防災なり災害の対応としてというご意見もいただいているところでございます。

それから10ページでございますが、UR賃貸住宅についてどのような期待をしているかということでございます。こちらにつきましてもやはり住宅確保要配慮者、いわゆるセーフティネット的な住宅の供給をしてほしいということが数としては一番多い自治体さんからご意見をいただいたところでございます。

次に、先ほどと同様ですが建て替えを順次やっておりますので11ページ、建て替えに伴う良好な住環境を形成してほしいですとか、高齢者施設などを導入してほしいというような期待が数多く寄せられてございます。

また12ページでございますが、公営住宅の補完、セーフティネット機能ということで、公営住宅はなかなか増やせない、なかなか入りづらいという状況がある中で、公営住宅の補完をする役割を果たしてほしいという自治体も数多くございました。その他、まちづくりへの貢献ということも幾つかの団体からいただいております。

それから13ページでございますが、先導的な役割を期待したいということで、URがこれまで取り組んできた、古くを言いますとダイニングキッチンですとか、住宅に対して先導的な役割を果たしてきたところがございますけれども、近年の新たな役割として、古くなった団地を長く維持するという意味で住宅の長寿命化ですとか、先ほどもちょっと話が出ておりましたが耐震化、環境に共生した住宅のあり方、コストを抑えた既存住宅のバリアフリー化、エレベーターの設置ですとか、これまでの集合住宅管理ノウハウを活用して公的団地、特に公営住宅などに活用できるように提供してほしいということをおっしゃられる自治体の方が多かったように思われます。

それから少数意見ではございますが14ページ、防災の関係ですとか、借り上げ公営住宅として活用したいというご意見もございました。一方で、一番下でございますけれども、数が少ないということも理由としてございますが、民間で十分だということで期待していないということも幾つかの自治体からはいただいております。

続きまして問いの4、15ページでございますが、仮にUR賃貸住宅を譲渡できないかという話があった場合、どのような条件が必要になるかということでございます。条件次第ということも含めまして、端的に申し上げますと「受け入れてもいいですよ」というところはございませんでした。で、どこが問題かということなんですが、まず当然ながら財政なり体制の問題が上げられます。もちろん譲渡で受けるとき一時的に買う金が必要だということもあるんですけれども、その後も老朽化したストックが多いということで維持管理に非常に金がかかると。その部分が非常にネックだということをおっしゃられる自治体の方が多かったように見受けられました。また維持管理には当然体制として人間が必要になりますので、自治体の定員減という状況が続いている中で、人間的なケアというものもなかなか難しい状況にあるというご意見も、複数の自治体からいただいております。

それから16ページでございますが、公営住宅との関係ということで、ストック的に公

営住宅自体を整備するつもりがないという中で、新たにURを引き受けることは不可能だというご意見。それからもう一つは公営住宅の居住者との関係ですね。今住んでいらっしゃる方を追い出すわけにもいかないし、逆に今住んでいらっしゃる方が必ずしも公営住宅階層ではないことがございますので、その方々をどのように取り扱うのかというところが非常に難しい問題だという言及をされるところが非常に多かったと思います。

また17ページでございますが、都道府県については、基本的に住民生活に密着した市町村が判断すべき問題だということで、メインとしては市町村が考えるべき話ですというところもございました。また広域的な視点という意味で、都道府県的にストックが偏っているという意味がありまして、都道府県ではなかなか難しいという一方、市町村よりも広域的な役割を果たしているところがございますので、なかなか一自治体では難しいということをおっしゃるところもございました。その他、以下に書いてあるとおりでございますが、政策的意味合いをなぜ受けなくちゃいけないのか不明ということも含めて、ご意見をいただいております。

続いて18ページですが、条件として提示のあった事項を簡単にまとめさせていただいております。主立ってはやはり価格面でして、無償譲渡が必要ですか、老朽化なり耐震改修にあわせて経費が必要になりますので、その支援ですか補給が必要だと。先ほど申し上げましたとおり、人的な部分も必要だと。それからハード面でございますけれども、耐震改修なりバリアフリー化など大規模な修繕が必要ない状態にしてくれということをおっしゃるところもございました。また右側に行きますが、既存の入居者との関係ですね。それから譲渡後の用途については、公営として使うこともあれば、一方で縛らないでくれというご意見もございました。また自治体ということもある関係で、住民への説明責任をどのように果たしていくかということも重要な観点だというご意見もいただいております。

19ページ以降の自由意見は、いろいろご主張いただいたところがございますので、さらっと流していただきまして。

20ページのところで、委員の方々からも多々いただいているところでございますが、UR賃貸住宅の全体的な見直しの必要性についてのご意見も、自治体の方からいただいております。主立ったところをご紹介させていただきますと、本来の役割は効率性、採算性では語れないことをやるということであったので、現状からではなくその原点に立ち返る必要、不必要という議論をしてほしいですか、入居者の高齢化、低所得化が進んでかつての理念から乖離しているという実態がありますので、かつての使命にかわる今後の役

割を明確化する必要があるですとか、下から2つ目ですけれども、子会社の組織が続くとしても、組織の徹底的なスリム化を進めて効率的に事業をやっていかないとだめだというご意見ですとか、また1番下でございますけれども、地域にとって重要なストックだけでも、自治体としてはなかなか自分で活用できる状況にないと。公的賃貸住宅は今バラバラに管理運営している主体が幾つかあるわけですけれども、それを広域的な自治体が一元的に担っていくべきだと。保有主体はともかく、地域に活用の権限を移譲してほしいというご意見もいただいております。

一方で見直しに伴う懸念として、何とか将来を見据えて永続的に続けられる組織にしてほしいというようなご意見も、幾つかのところからいただいております。

それから最後に、公的賃貸住宅の譲渡の先例ということで、厚生労働省の関係の雇用促進住宅というものがございます。近年、雇用関係の悪化で再度活用するという流れになっておりますけれども、当初こちらの住宅も同じように15年程度かけて廃止をするという方向がうたわれておりまして、順次自治体なり民間に譲渡をするという方針が出されております。で、自治体の中で、申し出があったところ、なかったところと分かれるわけですが、申し出はあったけれども、ほとんどのところで「購入できない」とお答えになっております。

その理由といたしましては、先ほどのUR賃貸住宅の譲渡のところと同じでございますけれども、住宅の維持管理費用に関する問題ですとか財政的な問題、22ページに行きましてストックそのものの問題ですとか、既存の公営住宅ストック、もうこれ以上整備する必要がないと。それから公営住宅の入居資格の問題で、入っている人を追い出せない、今の公営住宅の基準を適用するわけにもいかない。というようなところで、先ほどUR賃貸住宅の譲渡が仮にあった場合、どういう条件が必要ですかということをお示しさせていただいたかと思いますが、そこと大体同じような条件で、既に雇用促進住宅の譲渡についてはお断りになっていると。仮にUR賃貸住宅について話があった場合には、同じような対応をされるというお答えをされたところが多かったように見受けられました。

説明が長くなりましたが、以上でございます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

何かご指摘、ご質問などはございませんか。

まあ、他人に注文を出すのは気楽に出せますよね。これはなかなか……。要するに自分でやる気がないよということですよ、一言で言えば。そういう気持ちはよくわかります

けれど。

よろしゅうございますか。まあ、これは事実は事実として承ったということにいたしましょう。

【〇〇委員】 前回ありました都市再生のほうとこちらでの議論というかトーンがかなり違うような気がいたしまして。できれば、できる限り相互乗り入れをしていただいたほうがいいのかなど。あちらでも申し上げましたけれど、そういうことになろうかと思いません。

で、最終的な結論は、川本局長がいつか冒頭におっしゃいましたように、必ずしも1本ではなくていいと。最終的には政治主導なのかどうか知りませんが、それまで練っていくということですが、それにしましてもURの経営面と、今までやっていらっしゃる仕事と、そしてこの高齢者に対する福祉の一環としての住宅の話、これはなかなかまとめるのが難しい3大話かと思しますので、できるだけ全部の話題について皆さんに関心を持っていただきたいと思しますので、よろしくをお願いします。

【〇〇委員】 これは私個人の問題意識ですが、これはここだけで扱う話ではないけれども、しかしここでも扱わなければならない問題として、前回は申し上げたと思うんですが、URのB/S上の負債サイドをもうちょっと研究する必要があるのではないかと気がいたします。ディベロッパーのように、自分で物件をつくって直ちに売り抜けるというビジネスモデルならいいんですが、ここは自分でつくって賃貸に出してというのですから、これは丸ビルだって森ビルだって同じことで、巨額の負債が立つのはもうしょうがない話です。50年とか70年とかで見るとはしょうがないんですが、そはさりながら、どういう組織形態を論ずるか以前に、そもそも債務のボリュームや内訳がサステナブルであるのかどうかということは、どっちみちどこの段階では検討しなきゃいけないし、そのことはまた、結局同じことを言っていることになるだろうと思うんですが、要するに資金調達がこれからも可能かということがあると思うんです。もっともこれは財投機関債とはいえ、マーケットは国家の暗黙の保障があると思っているわけだから、結局国債のクレディビリティに依存するので、UR単体ではどうしようもないところもあるんですが、今後のファイナンスの見通しということも考えなくちゃいけないんじゃないかと。

これは大問題だから、それはもう1月や2月でけりのつくことではないんですが、そのことを考えなければいけないということは、どっちみちご指摘して上に上げなければ

ならない話ではないかと思しますので、すぐに深掘りなどとてもできないとは思っておりますけれども、ちょっと念頭には置いておかなければいけないと思しますので、その点は事務局の方も委員の先生方にも、何かご意見があったらぜひお聞かせいただきたいと思っておりますので、ひとつよろしく願いいたします。

【安念分科会長】 では議事はこんなことにいたしまして、今後につきまして事務局から何かございますか。

【瀬口民間事業支援調整室長】 今後の住宅分科会の予定でございますが、お手元の資料の一番下に、第3回の住宅分科会についてという1枚紙がございます。次回の第3回住宅分科会は3月23日火曜日午後1時30分から、国土交通省がごいます第3号館の11階で行いたいと思っております。よろしく願いいたします。

全体としましては、直近は18日に親委員会を予定いたしております。こちらではURのほうのヒアリングを行いたいと思っております。今、各委員に、ヒアリング項目とこういったことをURに問いただしたいといったことがあれば事前にお知らせくださいということをお願いいたしております。よろしく願いいたします。

それから今、〇〇委員からもご指摘がございましたように、各分科会方式で議論させていただいておりますが、相互に関連性もございますので、本住宅分科会にご出席の委員の皆様におかれましても、都市分科会のほうにもあわせてお時間の許す限りご出席を賜ればと思っております。

【安念分科会長】 都市分科会は次はいつですか。

【栗田まちづくり推進課長】 すみません、ちょっと先になりまして3月29日に。住宅の今回と同じようにヒアリングを念頭に置いております。

【安念分科会長】 わかりました。

では今日の議事はこういうことにいたしましょうか。どうも長時間にわたってありがとうございました。またよろしく願いいたします。

— 了 —