

社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第2回）

令和2年1月16日

【住宅政策課長】 お待たせいたしました。それでは定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会の勉強会を開催いたします。本日は、皆様ご多用のところご出席いただきましてありがとうございます。私は事務局の住宅政策課長の三浦と申します。よろしくお願いいたします。

まず資料の確認ですが、本日もペーパーレスで実施したいと思っております。お手元のタブレットを用いて資料をご覧ください。タブレットの使用方法ですが、現在は共有モードで資料が自動的に表示進行される設定なっていますが、上にあります個人と書いてあるアイコンをタップしますと個人モードに切り替わりまして、ご自由に資料やページを切り替えることができます。右上の紙のマークを押していただきますと、資料の閲覧がご自身でできるということになります。もう一度、共有モードを押していただきますと自動進行モードに戻るといった設定でございます。なおそれ以外のアイコンにつきましてはタップされないようお願いいたします。特に上の発表者マークをタップされますとロックがかかってしまいますので、よろしくお願いいたします。不明な点につきましては事務局の職員がおりますので、遠慮なく申し出てください。

現在は、議事次第にお示しているとおりの資料となっておりますが、発言いただく際は、卓上マイクの紫色のボタンを押していただきますと赤いランプが点滅いたします。もう一度、紫色のボタンを押していただきますと電源が切れるという設定になってございます。

では続きまして、本日もご出席の委員をご紹介します。都合上委員のご紹介は今回初めてご出席いただきます委員の方のみとさせていただきます。中川雅之委員でございます。

【中川臨時委員】 中川でございます。

【住宅政策課長】 よろしく申し上げます。本日は委員9名と臨時委員24名、合わせて33名のうち、24名の皆様にご出席いただいております。

それではこれより議事に入りたいと思いますので、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。

それでは以降の議事進行は、中井分科会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【分科会長】 皆さんおはようございます。松の内は過ぎてしまいましたけれども、今年もどうぞよろしく願いいたします。

それでは早速議事に入りたいと思います。本日の議事は、前回の住宅宅地分科会における主なご意見について、我が国の居住者をめぐる状況について、住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けた委員等からのヒアリング、本日は居住者についてというテーマでございますけれども、以上の3件でございます。

まずは資料の3から5まで事務局より順次ご説明を頂く。これが今申し上げました議事の1と2に当たりますけれども、資料の3から5まで事務局から順次説明をお願いして、その後ヒアリングに移らせていただければと思います。それでは事務局の説明をよろしくお願いいたします。

【住宅産業適正化推進官】 それでは資料のご説明をさせていただきます。

まず資料3でございますけれども、前回の分科会で頂きました主なご意見をまとめてございます。頂いたご意見につきましては、資料4の住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点において一部修正をいたしておりますので、資料4をご覧ください。

資料4、3ページでございますけれども、ストックからの視点につきまして、一番上のところでございますが、住宅の広さに関する論点がこれまで記載ございませんでしたので追記をいたしております。また一部表記を改めている箇所がございますのと、買取再販に関するデータについても追記をいたしております。

続きまして資料5でございますけれども、本日の委員の皆様から発表いただきます前に、居住者に関する基礎的なデータ集をご用意いたしました。特に新しくつけたものを中心に簡単にご説明させていただければと思います。

まず、子育て世帯に関するデータからでございます。

3ページでございますけれども、子育て世帯数の推移に関するデータでございます。児童のいる世帯につきましては世帯数、世帯割合ともに減少の傾向となっております。

また、理想とする子供の人数についてが4ページでございますけれども、2人以上とする割合が9割を超えております。そうした理想の子供の数を実現できていない理由といたしましては、家が狭いからという理由も含めまして、経済的理由を回答する割合が高くなっております。

また、子供のいる夫婦世帯の住まいの状況に関する資料でございます。長子の年齢が18歳未満と18歳以上で比較をいたしておりますけれども、長子が18歳以上の世帯の

ほうが持ち家や戸建てに居住している割合が高くなっております。

また、こうした子供のいる夫婦世帯が抱えている不満要素についてでございますが、特に長子が18歳未満の世帯におきましては、収納の多さですとか住宅の広さ、また周りの道路の安全性や子供の遊び場といった子育てに関連する項目についての不満が高い傾向となっております。

次に7ページでございますけれども、親との同居・近居の意向についてのデータとなっております。特に20代、30代の若い世代におきまして親との近居という意向が強い傾向となっております。一方で、三世同居につきましては年々減少の傾向となっております。

次に9ページでございますけれども、年齢階層別の移動の状況ということでございまして、それぞれの年齢帯でどのくらい住居を変えているかというデータでございます。特に小学生から高校生ぐらいの時期に当たります10歳から19歳ぐらいの期間におきましては、その前後の時期に比べて住まいの移動が少ないという状況となっております。

次に10ページでございますが、住みかえの目的につきまして、年齢別、また借家、持家の移動別に整理をしたものとなっております。特に矢印の先が持家になっている箇所につきましては子育てですとか、教育の環境を整えるといった回答が上位を占めている状況となっております。

11ページ飛ばしまして12ページでございますけれども、政府全体として進めている働き方改革に関する資料でございます。この中でも、仕事と子育ての両立といった項目が掲げられております。こうした働き方改革を実現していくためにも家事負担の軽減をはじめとする子育てに配慮した住宅の整備がさらに求められているという状況でございます。

13ページにつきましては、そういった子育てに配慮した住宅の事例ということで、写真も含めて参考でつけさせていただきます。よろしくお願いいたします。

次に、高齢者世帯に関するデータでございます。

15ページでございますが、高齢者世帯につきましては年々増加をしております、2030年には約1,500万世帯となる見通しということでございます。特にこの中でも単身高齢者世帯が800万世帯に迫る見通しということで、この部分が非常に増えてきているということでございます。

また、高齢の方々の平均寿命、健康寿命につきましても年々伸びてきているということでございますけれども、次の17ページですが、一方で年間の死亡者数についても増加をしてきておりまして、病院での対応にも一定の限界があるということでございますので、在宅で

の看取りも課題ということでございます。

また要介護認定者も年々増加をしております。認知症高齢者につきましても今後増加していくことが見込まれるということでございます。

次に19ページでございますけれども、高齢者世帯の住まいの状況に関するデータとなっております。夫婦世帯の約9割が持家に居住しておりますけれども、これが単身世帯になりますと、民営借家の割合が増加をいたします。特に左下のグラフでございますが、世帯年収が下がるにつれて借家の割合が増加していく傾向でございます。

また高齢者世帯が抱えている不満要素に関するデータ、20ページでございますけれども、バリアフリー化などに対する不満が高いことに加えまして、地震や台風といった災害に関する不満も上位に来ております。

1枚飛ばしますけれども、22ページでございます。こうした状況の中、要介護状態になっても住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、医療や介護と住まい、生活支援といったものが包括的に確保される地域包括ケアシステムの構築が政府全体として進められているところでございます。

1枚飛ばしますが、住まいにつきましてはバリアフリー化や生活支援の実施などの一定の基準を満たしましたサービス付き高齢者向け住宅の登録制度を創設いたしております。これまで約25万戸がサ高住の登録を受けているところでございます。

また25ページ以降のところではサ高住関連のデータを幾つかつけております。まず左側でございますけれども、住戸面積につきましては平均で約22平米となっております、25平米以上の住戸は全体の約4分の1程度ということでございます。

また右側の入居者の属性で見いただきますと、自立高齢者につきましては1割未満となっており、要介護3以上のやや重めの方が3割ということで、少し多く割合を占めてございます。

また次の26ページでございますけれども、サ高住の入居費用に関するデータとなっております。月額で10万円程度ということございまして、また大都市圏のほうが地方圏に比べると少しお値段が高くなっている傾向でございます。

また高齢者生活支援施設の併設、隣接の状況でございますけれども、全体の約8割が併設ないし隣接をしているということでございます。特に、右側でございますような通所介護ですとか訪問介護の施設の割合が高い状況でございます。

次に住宅確保要配慮者に関するデータでございます。

29ページにつきましては、住宅確保要配慮者の具体例を記載いたしております。次のページからこちらに載せておりますそれぞれにつきましてはのデータを整理して載せております。

まず30ページでございますけれども、こちらは再掲になりますが、高齢者世帯に関するデータとなっております。説明は先ほどと同様でございますので割愛をさせていただきます。

次に31ページでございますけれども、1人親世帯に関するデータとなっております。近年、増減はございますけれども、大体80万世帯前後で推移をいたしております。児童のいる世帯全体に占める割合で見いただきますと、大体7%前後という割合でございます。

次に生活保護受給世帯についてのデータです。約162万世帯になってございますけれども、近年では増加のペースがやや鈍化をしてきております。またこうした世帯のうち約8割が公営住宅以外の借家に居住をされております。

次に住宅扶助世帯に関するデータでございますが、約140万世帯でございます、近年はほぼ横ばいで推移をいたしております。

次に34ページでございますけれども、障害者の状況についてでございます。身体障害者、知的障害者、精神障害者のいずれも増加の傾向となっております、特に身体障害者につきましては65歳以上の方が大きく増加をいたしております。

35ページはホームレスの方の状況でございます。全国では約5千人ということでございますけれども、年々減少の傾向となっております。地域別に見いただきますと、東京23区内と政令指定都市で全体の約4分の3を占めている状況でございます。

次に外国人のみの世帯についてのデータでございますが、約75万世帯となっております、こちらも年々増加の傾向となっております。このうち民営の借家に居住する世帯割合が約5割となっております。

こうした方々の受け皿となる住宅といたしまして、公営住宅の整備も進められてきておりますけれども、依然として大都市圏を中心に応募倍率は高い水準という状況でございます。また民間の賃貸住宅におきましても、さまざまな理由から入居に対し一定の拒否感を有する賃貸人も存在するというところでございます。

1ページ飛ばしますが40ページでございます。こうした状況も踏まえまして、住宅確保要配慮者の方々の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設いたしております。財政上の支援も含めてさまざまな支援を行ってきているところでございます。こうしたセーフティ

一ネット住宅につきましては近年、登録件数が伸びてきておりまして、審査中の戸数なども含めると、2万7,000戸まで増加をしてきているところでございます。

また42ページにつきましては、こちらは鹿児島県のケースでございますけれども、不動産事業者が求める居住支援サービスについてのアンケートの結果となっております。例えば高齢単身世帯におきましては死亡時の残存家財の処理と、高齢者のみの世帯ですとか障害者のいる世帯につきましては見守りなどの居住支援といったように、世帯属性によって支援ニーズが異なることから、きめ細かな対策を講じることが必要と考えられます。

最後に新しい住まい方についてのデータでございます。

まず44ページ、シェアハウス物件の状況に関するデータでございます。少し古い調査結果になっておりますけれども、シェアハウスの運営物件数につきましては増加の傾向となっております。特に東京を中心とした首都圏に半数が所在いたしております。

次に45ページでございますけれども、一時的な滞在を目的といたしました住宅宿泊事業、民泊に関するデータでございます。住宅宿泊事業法の施行がされて以降、届出物件数は年々増加をしておりまして、2万件を上回る数となっております。

46ページでございますけれども、地方移住に関するデータとなっております。地方移住に関するセミナーへの参加ですとか、電話での問い合わせといった件数が大きく増加をしておりまして、地方移住への関心が高まりを見せております。特に右側でございますけれども、20代から40代までの若い世代において関心が高い状況となっております。

1ページ飛ばしますが、48ページでございます。二地域居住に関するデータとなっております。二地域居住につきましては、既に実践をしている、または関心があるとの回答を合わせると4割を超えておりまして、こちらも高い関心が寄せられている状況でございます。一方で右側でございますけれども、いざ実践するに当たってのハードルといたしましては、住居の確保にかかる経済的負担が大きいと回答する割合が最も多くなっております。

最後49ページでございますが、このほか、例えば月々の定額料金で全国の登録物件が住み放題になるようなサブスクリプション型の居住サービスなど、新しい住まい方や住宅の活用形態なども広がりを見せているということでございます。このほか、幾つか事例を掲載させていただいております。

事務局からは以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございました。

ただいまのご説明につきまして、事実確認等の単純な質問があれば、今お願いしたいと思

いますけれども、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

本日と次回の本分科会の議論の材料に基礎的な資料としての位置づけでございますので、随時、委員のご発言の中でまたご確認されたいことがあれば、その中に含めていただければと思います。

それでは本日の主たる内容でございます委員からのプレゼンテーションに移らせていただきます。本日は居住者の視点からということで奥山臨時委員、井上臨時委員、奥田臨時委員、三好臨時委員の4名からプレゼンテーションいただく予定としております。恐縮ですがお1人当たり15分を目安にご説明をいただければと思いますので、どうぞよろしく願いをいたします。

では初めに、奥山臨時委員よりお願いいたします。

【奥山臨時委員】 このような発表の機会を頂きまして、ありがとうございます。乳幼児の子育て家庭の支援をさせていただいております認定NPO法人びーのびーの、横浜で活動しております。また、親子の交流ひろばの全国組織としましてNPO法人子育てひろば全国連絡協議会の代表をさせていただいております。子育て家庭のニーズと住生活ということで発表をさせていただきます。

まずNPO法人びーのびーのは横浜市港北区で、2000年ですので今年でちょうど20年になりますけれども、地域社会の互助機能が失われて、密室育児になりがちな子育て家庭、特に0・1・2・3歳児の子育てというのは子供の成長の土台づくりに大切な時期にもかかわらず親の影響力が非常に強いということで、親子が密室育児にならないようにと学び育ち合う場を提供したいということで、子育て家庭のみならず、地域のシニアやボランティアの力を借りて、みんなで子育てをする環境づくりを目指して、居場所の運営をしてまいりました。そのことが活力ある地域社会をつくり出すとともに、新たな社会システムの基盤になると感じております。商店街の空き店舗を活用した親子の交流のひろばということで、このような形で空き店舗を改修いたしまして、そして車が通らない場所なものですから、子供たちは三輪車にも乗れるような、そんな環境の中で場所を構えてまいりました。

また、その後、港北区、横浜市の委託事業といたしまして、もう少し大きな子育て支援拠点事業というのを受託しております、大倉山の「どろっぷ」、綱島の「どろっぷサテライト」ということで、1日60組程度の親子が参加するような場所になってきております。

今、育休復帰後、仕事に復帰される方が非常に多くて、今、利用者層ですが、お子さんが0歳児さん、1歳児さん、それから育休中の方、こういったような方々が8割ぐらい、育休

中の方が約半分ぐらいのご利用というような形で利用していただいております。この後に保育所入所、それから幼稚園入所とつながっていきます。

大きな特徴としては親御さんが来るというところです。親子で来る、もしくはおじいちゃんおばあちゃんと来る、もしくはシッターさんと来るというような場所になっております。

そして、子育てひろば全国連絡協議会は、このような親子の交流の場というのが国の補助が入っているところで全国に7,000カ所ございます。小学校が2万カ所、中学校が1万カ所という中で、7,000カ所ぐらい全国にありますけれども、そういった事業者さんとの連絡会、研修の場、ネットワークづくりということで協議会をつくらせていただいております。

子育てひろばという言い方もさせてはいただいているんですが、ほんとうに気兼ねなく集まれる場所で、子供たちも安心してのびのび遊べ、親たちも地域の情報を得たり、復帰に向けての準備をされたり、仲間づくり、最近は土曜日やっていますとパパたちが非常に多く参加しているようなそんな場所になってきております。

家庭の現状ですが、今日も発表がございましたが、最近の情報では年間出生数がもう100万人を割り込んで随分もう5年6年になるわけですけれども、昨年1年間の出生数が86万4,000人という発表が年末にございました。こんなことで2年ぐらい早く少子化が進んでいるという状況の中で、非常になかなか難しい。こういった場がないと、子供たち同士が会える場所が地方においてははないということもあって、こういった交流の場は非常に貴重になってきているという実感をしております。

先ほども三世代、それから同居、同居の話がございましたが、平成年間の30年間で家族の状況は非常に大きく変わって、標準家庭と言われていた夫婦と未婚の子供の組み合わせも3割を切っている状況です。そして三世代同居も平成の初めに比べて半減ということで、先ほどひとり親家庭が7%ぐらいということでしたが、ここでも7.3%ということで、夫婦のみの世帯やもちろん単身世帯、そういったところが増えている中で、今家族の状況はこのように変わってきているということです。

私どもは地域子育て支援拠点を利用している方に全国調査をしてみたんですけれども、これは特に母親に向けての調査でございますが、あなた自身が育った市区町村で現在子育てをしているかという質問に対して、72%が「いいえ」ということです。横浜で調査しますと85%ぐらいが「いいえ」ということですので、子育て世代は非常に転入が多いです。そうなりますと近所で子供を預かってくれる人はいますかという設問にも、ノーという方

がアウェイ育児だと7割ということで、気軽にお子さんを見てもらうような環境にないということがあります。ただ、こういった交流拠点を利用しますと、ピンクがアウェイ育児ですけれども、子育てしている親と知り合えたとか、配偶者に拠点での話をするようになったとか、それから大人と日常的な会話をする機会が増えたとか、非常にこういう場を通じて地域の方と知り合ったり、同じ仲間と知り合ったりというような傾向にあり、こういった場所が非常に有効であり必要だということが数字でも見えてきたところです。

今回のお話ですが、住宅に関するニーズの変化ということで、大きく言えば平成年間、この10年で共働き世帯が非常に増えたということです。その結果、仕事や通勤の利便性を重視し、これまでの資料にありましたけれども、多少狭くても通勤が便利な駅近くに、職場に近いようなところに住むという傾向なども見られるということです。それから子育て教育のしやすさを重視ということについて非常に大きくて、日経DUALの共働き子育てしやすい街ランキングにおいても、東京都区内、それから隣接市が上位を占めるという形になっております。一方で、今日も報告にもありました子育て世代の居住面積水準達成状況は、「水準未満もしくは誘導未満」が5割以上ということで、全世帯では4割以下のところが子育ては5割以上ということで、非常にお子さんの数に応じてほんとは住みかえたり、広いところに住みたいという需要がありながらも、なかなかそれが実現できていないという傾向があると思います。

それで、いろいろな調査結果や、それから私たちの子育てひろばに来ているご家庭にも聞いてみたりもしたんですけれども、1つは子供の声、行動が制限されない住宅供給というか、これもほんとうにせつない話ですけれども、下からうるさいと言われて、また上からもうるさいと言われて、引っ越しせざるを得ないというご家庭のお話もよく聞きます。特に首都圏の場合は集合住宅に住んでいる若い世代が多いものですから、非常に気にかけているという状況で、1階の道路際に住んでいますという話もあり、結構せつない話が出てまいりました。

そういうことで、できれば空家等を活用して子育て世帯向けの住宅の確保、一戸建に住むというのは首都圏では非常に厳しいんですけれども、こういったところが確保されれば、もしくは近接市でそういったところが確保されれば、多少遠くてもそういった環境を選んでくるということもあるかと思えます。

それから、子育て世帯、新婚世帯の優先入居制度は今も各自治体にあると思います。ただ非常に数が少なく、居住年数制限等もあって、多くの方にご利用いただけるような状況に

ないのではないかと考えております。こういったところをもっと拡充していただきたいと思えます。

また、子供が小さいということで、家の安全な住環境、事故防止につきましては非常に気にかけているところです。できましたら、ほんとうに改修工事やレンタルの補助などがあればいいんですけども、なかなかこれは個人に委ねられているような今の状況です。手を挟まないような建具であるとか、ベビーゲートの設置であるとか、滑りにくい仕上げ材ですとか、コンセントカバーですとか、防音マットですとか、こういったようなことがあればいいと思えます。例えば障害児支援では、幾つかその子の特性に応じての補助があると思うんですけども、私自身もベランダに閉じ込められるというのを2回ぐらいしましたが、もうロックかけられちゃうと出られなくなっちゃうんですね。洗濯物を干しているときに。あとサムターンのかぎだと、玄関とかでも新聞取りに出ていったすきに子供がかぎをかけてしまうとか、そのようなことがあって、シリンダー式に変えられないのかとか、ほんとうにある話ですね。なので実際生活している母親たちからはいろいろな話が出てきていて、こういった住環境の面でももう少し配慮があるといいと考えております。

それから子育て家庭でいえば、ひとり親家庭が増えているということや、経済的困難家庭の支援はほんとうにマストだと思っております、保証人の問題ですとか、家賃の減免ですとか、それから公的住居のさらなる優先入所ですとか、それから子供のことが心配で、子供との時間も非常に限られていて、二人親世帯よりも子供と過ごす時間が短いというデータもあり、いろいろな方がその家庭をサポートするようなサポート付きシェアハウスなどそういったところの取り組みをもっともっと加速していけばいいのではないかと考えています。

私は地域子育て支援という立場からは、今日も住宅だけではなくてその周りの環境も非常に重要だという話がございました。妊娠期から子育て家庭を支える地域づくり、コミュニティー施設の拡充は非常に重要で、安心して出産できる。これは近居・同居でなくてもその仕組みを社会的に用意することだと思います。それから就労と生活が満足できるということ、それから就学前教育、保育の充実、子育て家庭をサポートする支援の充実ということで、これは私ども地域子育て支援拠点等は、情報提供や相談支援、こういったところを総合的にやってきたと思っているところです。

また、子供たちが育つ環境の充実というのも重要で、児童公園、街区公園の拡充や、今、遊具も撤去されて、なかなか遊べる公園が少ないという話もありますけれども、児童館やプ

レーパーク、それから子供たちが気兼ねなく集えるような居場所、こういったところもあわせて、これは地域側がやらなければいけないことですが、こういったところも一緒にセットでハードとソフトの面を組み合わせなければいけないと思っております。

最後に、私ども子育て支援ではあるんですけれども、実は、高齢者も集える一戸建の場所を自分たちで整備もしながら、3年目ですけれども取り組んでおります。いろいろな方々にこうやって改修を一緒にやってもらいながら毎日ランチも食べられる、提供させていただき、子供の預かりとそれから高齢の人たちの食事、それからこれは介護の地域ケアシステムの中の介護予防・日常生活支援総合事業、通所B型ということで健康づくりの取り組みも入れた形でこういった一戸建の活用をさせていただいています。これも新横浜の裏という非常に便利のいいところで貸させていただいて事業を展開しているものです。こういったいろいろな多世代の居場所も今、非常にニーズが高いと。しかも歩いて行ける範囲にあることが非常に重要だということで、私たちも、ボランティアさんがどんどん高齢になっていくものですから、今度は私たち自身が地域の担い手になれるようこういった活動の取り組みもさせていただいております。

多様な主体による地域活動のプラットフォームということで、福祉的なアプローチ、それからまちづくりや、それから相互学習というアプローチ、それをうまくミックスする形で地域にそういった居場所を展開してくる、そこに子供たちもしっかりと入れていただくということで、子育て支援側からですけれども、地域にどんどん多世代型で対応していくような活動も増やしていきたいと思っております。ということで発表を終わらせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。ちょうど15分でありがとうございます。それでは次に、井上臨時委員よりご説明をお願いいたします。

【井上臨時委員】 ありがとうございます。日本社会事業大学の井上と申します。このような発表の機会を頂き、ありがとうございます。私から高齢者の視点ということでお話をさせていただきます。

最初に自分の経歴を簡単に説明させていただきます。私もともと住宅、建築を学んでいましたけれども、今は福祉側で仕事をしています。それと、今所属している大学はリカレント教育の場なので、研究から実践に大きく流れが移っているというのが私の基本的な属性になっています。

その上で今日は5つのお話をさせていただきます。

1つ目が基本の概念、2つ目が先ほども説明がありましたサービス付き高齢者向け住宅について、3つ目が公営住宅を中心とした公的賃貸住宅のお話、そして4つ目が、奥田さんが後でお話をされますが、居住支援を中心とした民間賃貸住宅、それと5つ目は、先ほど奥山様からもお話がありましたけれども、地域の拠点をどういうふうに考えるかという大きく5つのお話をさせていただきます。

まず基本的な概念のことですが、高齢者分野については大きく介護と困窮という2つの異なる軸のものが 있습니다。右にある図が持家と賃貸ということで黄色い部分になっていますが、こちらが国土交通省が考えている基本的な枠組みだと理解をしています。持家取得を中心にして産業をつくりながらやっていくという大きな考え方ですね。それに対して、左の青いところが厚生労働省がどういうふうに住宅を使っているのかというものになります。

まず介護については、昔は介護施設は住宅費用がかからず、無償のものでした。それが介護が一般化することによって、居住費という形で支払える方には支払っていただくという普遍化の道をたどっています。一方、もう一つ困窮ですね。こちらは当然支払い能力が乏しい方々が対象ですので、こちらは主として賃貸住宅にお住まいの方を中心とした課題となっています。

次に、福祉における住まいの位置づけですけれども、まず左に、先ほどもご紹介いただきました地域包括ケアシステムの図があります。この下から2つ目に「すまいとすまい方」と書いてありますけれども、福祉側でも、住まいが基本だということは非常に強く認識されています。それとその上にある生活支援ですね。今こちらが大きな論点になっています。もう一つ右側ですね。右側に住宅、住まい、地域とありますけれども、福祉側で働いている人たち、特に専門職の人は、ここでいう住まいのケアとかサポートとか愛着ということについて非常に興味を持って仕事をしていまして、その下にある居住水準、費用負担、所有形態、契約というところについては、決して明るいわけではないということを知っておいていただきたいと思います。

続きましてサービス付き高齢者向け住宅ですね。現在25万戸の整備が進められています。サービス付き高齢者向け住宅は大きく3つの形態のものに分かれています。①②③と書いてありますけれども、基本は厚生年金層を対象としていますので、③の特養より早目で移り住むことができる施設の代替機能というものになっています。このほかに生活保護受給者を主として対象とした施設代替のもの、それとボリュームとしては一番少ないんですけども、早目の引っ越しというものがあります。平均要介護度は今現在2.0となっています。

す。

続きましてサ付きの住宅費用の負担割合になっています。先ほどもお話がありましたけれども、家賃と、家賃プラス共益費プラス基本サービス費プラス食費の費用、それに最低生活費、これは介護保険の費用、あるいは医療費の費用の平均値を出しています。これで見てくださいと、最低生活費で見てくださいたいんですけども、全国平均で食事、それと医療や介護の費用までかかるとおおむね17万円、東京で住むと23万円ぐらいのお金がかかっているという形になります。このデータは2013年の調査のものでですけども、その後も大きく数値が動いているわけではないということで、一定の所得がある人向けのものだということでご理解いただけるかと思います。

続いて、サ付きの地域分布のものですね。こちら左が首都圏、右が関西圏になっています。赤色のものが平均要介護度が高いサ付き住宅で、水色のものが平均要介護度が1未満のものとなっています。見ていただきますと、中心部は平均要介護度が低いものがありますけれども、中心部から離れるほど平均要介護度が高いものがあることがわかっていただけるかと思います。これが、費用の関係で遠くに引っ越していかざるを得ないという状況をあらわしているものになります。関西も同じような状況になっています。

そんなわけで、サービス付き高齢者向け住宅の実態は、早目の引っ越しというよりは、少し施設より手前で引っ越すものになっているということになります。これはなぜそういうふうになっているのかということは、費用負担の構造を説明すると非常にわかりやすいのでお示しさせていただきます。

上が住宅費用、下が介護保険と介護保険以外のサービス費用になっています。一番右にあるのが認知症グループホームと介護保険施設という施設系サービスですね。真ん中が住宅系サービスになっています。左が自宅になっています。左の自宅にいるときは当然高齢者の8割は持ち家ですから住宅費用はかからず、そして安否確認や生活支援は家族の無償労働などでやっていますから、費用がさほどかからないというふうになります。一番右の介護保険施設などを利用するときには、住宅費用、居住費については所得に応じた減免制度がありますので、住宅費用はかかる人とかからない人がいます。またサービス費用のうち、安否確認や生活支援にかかわるものは、介護保険施設では介護保険の中でカバーされていますので、安否確認や生活支援にかかわる費用は別途かからないという形になっています。ですので、高齢者住宅に住むときが、住宅費用も、それと安否確認、生活支援の費用も一番高いということになります。ということは当然、高齢者の多くは、できるまで、ぎりぎりまで自宅

で頑張ろうと思いますから、高齢者住宅も当然のことながらそのニーズに応じて、施設よりものを供給していくシステムになっています。

続きまして事業する側から見たときに、住まいの事業と介護保険事業をどういうふうモデル化して、サービス付き高齢者向け住宅が提供されているかというものを示したものがこちらになります。先ほどもお話ししたとおり、要介護度が2を超えていますから、この基本サービスと介護サービスは、一体的に提供するほうが臨床的には好ましいということになりますので、モデルCとモデルDが、利用者から見たときには好ましい形態になります。このうち住宅とサービスを別々の事業体で提供するものと一体的に提供するものというのがモデルCとモデルDの違いになっているんですけれども、モデルAとモデルCで15%しかありませんから、日本は多くはモデルDで供給されているということで、一体的に提供されているのが日本のサービス付き高齢者向け住宅の特徴ということになります。

もう一つ、話は変わりますが、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームには紹介事業者というものが存在します。この事業については、宅建取引業の対象外ということが明確化されていまして、行政による直接的な関与が難しい状況になっていまして、大手のサ付き事業者を中心に紹介事業者のあり方検討会が進められているところになっています。

最後、サ付きには住宅スタッフが配置されていて、その方が介護保険以外のサービスを提供します。このサービスについては個別支援とコミュニティー支援の2つがあります。この費用は一般的に1つの住宅でお1人3万から5万円がかかっているという形になっています。この住宅スタッフの考え方は、この後お話しする公的賃貸などでもかかわってきますので、ポイントだと思って聞いていただくとありがたいです。

続いて、公的賃貸住宅の高齢化対応ですね。これは公営住宅を中心に現在調査中になっていまして、高齢者住宅財団が行っています。高齢者居住者への見守りなどをどういうふうにやっていますかというものです。大きく4つの類型があるんですけれども、上から2つ目、住宅管理を行う職員が管理業務の一環・延長として実施しているというような対象団地があるものが30%ほどあります。あるいは一番下、見守りなどを行う職員を別途雇用して団地内の拠点に常駐して実施する、これはURが福祉拠点化などでやっているものが典型ですけれども、そういうものも一定程度あります。全体的に見て何らかの見守り支援を、公的賃貸住宅にかかわる職員がやっているものが約46%、それ以外のやっていないものが53%ということで、公的賃貸住宅での高齢化対応が住宅側も非常に興味を持っているところになっています。

1つ典型的なものとして東京都の巡回管理人制度をご紹介します。こちらは、窓口センターに来ることが難しいご希望する高齢単身世帯・高齢者のみ世帯などに対して、2カ月に1回、巡回管理人という方がご訪問する仕組みになっています。公営住宅はあくまで自主管理になっていますから、この巡回管理人の仕事は住宅に限定した相談、具体的には家賃の減免制度の書類提出のサポートなどになっているんですが、実態としては居住者の生活全般の変化に気づく存在になっており、地域や会議などに出席されています。とはいえ、こういうものは財政的裏づけがないということだったり、2カ月に1回ということなので、こちらに多大なる期待をされるという考え方は違っているんだろうと理解しております。こういうふうになっていったときに、この地域での見守りをどういうふうにやっていくかといったときに、左のように個別に対応する考え方と、右のように地域で居場所をつくって対応するというような大きな2つの考え方があります。集合住宅で、今ご紹介しているものは個別対応のものをいろいろご紹介してきたんですけども、この右の居場所をつくってどうやるのかというのがこれから大きな課題だろうと理解しております。

続いて民間賃貸に移ります。これは1988年と2013年度で家賃の分布がどうなっているのかというものになります。右が家賃が高額、上が2013年度、下は1988年度になっています。大きく右に山がずれていることだったり、給与住宅の割合が減っていることがわかります。この間、物価はさほど上がっていませんので、住宅費用の、特に賃貸住宅の人達の費用負担が厳しくなっていることは事実なのかと考えて紹介いたしました。

もう一つ、単身化と持家率がどういうふうにかかわっているかということで、先ほどもデータがいろいろ示されましたけれども、持家率はおおむね60%で推移していて、一方で高齢者の割合が非常に増えている。それなのに60%で均衡しているのはなぜなのかとなると、親族世帯と単身世帯でデータを分けて見る必要があります。若年層の持家率が低下していることと、単身世帯が増加して彼らが低い持家率だというふうになっていると。単身世帯が増えている中で、今後、一番右にあるような民営借家の65歳以上の方々が年金生活に移行したときに、どういうふうに生活を維持できるかということは課題になるだろうということでお示しをしています。

そしてここから最後、居住支援のものですが、こちらは後で奥田さんに詳しくご説明していただけたと思いますけれども、今日、奥田さんがこの後お話ししてくださるのは、この3つの色の中のフル・インテグレーションに近いものなので、経済的にも困窮している、なおかつ孤立を抱えていて、フル・インテグレーションで支援を提供していくことが必要とさ

れているような方々のものになっています。

一方で、リンケージと呼ばれて、仲介業者で対応できるようなもの、あるいは福祉専門職が契約までを伴走するコーディネーションと呼ばれるようなものがこれからボリュームとしては非常に増えていくだろうということでお示しをしています。

最後に、先ほど奥山様がお話ししたような活動拠点に該当するものについてご説明をして終わりにしたいと思います。

福祉の側から言うと、暮らしを支えるためには住宅とさまざまな地域施設が必要になってきます。この一番右にある福祉、介護、医療は、制度でいろいろ保障されています。一方、真ん中にある活動拠点、居場所に該当するものですね。これが、空間が必要で、しかしながら住宅でないというところでその費用負担をどういうふうに都市部でやっていくのかということと、この活動拠点を通して生活支援の担い手を育成したり、社会参加とかをどうやって育んでいくのかということが今の課題だと理解をしています。この活動拠点に求められる機能はおおむね方向性が見えていて、1つは支援を必要とする人の発見、2つ目が福祉専門職による相談機能、それとそこに集う人たちが健康を保つもの、そして社会参加と共感と利他をする共生意識というものになっています。

幾つか事例のようなものをご紹介します。こちらは公営住宅の事例のもので、公営住宅の建てかえに伴って余剰地に対して、福祉とか医療とか介護のサービスのほかに、住民の人たちが集うような活動拠点を独立してつくって、地域の人たち、公営住宅の人たち、それとこの高齢者施設に住んでいる人たちにとって、同じような距離感で集まれる場所をつくっているという事例になっています。

一方、民間分譲やサービス付き高齢者向け住宅でも同じように活動拠点の地域開放がなされています。これは民間の分譲マンションとサ付きの複合のものでやっていますけれども、その費用負担は、そこに住んでいる人たちが共益費により負担しながら、地域住民には安価な利用料で開放しているというもので、例えばタワーマンションですと、それはプライベートな、コモンな空間ですけれども、地域に開いたパブリックな、コモンな空間を実現しているものになっています。

そして最後、こちらは私がいつもお話しするときに最後に使うものです。マズローの欲求段階説に合わせていますが、住宅が一番下の生理的欲求、安全的欲求のところ非常に大事なものだということが1つです。それともう一つ、真ん中の社会的欲求とか自尊とか承認の欲求というところで、自宅以外に集まる居場所が大事だということと、そこで行うよ

うな生活支援とか安否確認とか社会参加に対しても給付のあり方をどういうふうに考えていくか、費用負担どういうふうに考えていくかということが大きなテーマになっている、ということで私からの報告を終わりにしたいと思います。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは続いては奥田臨時委員よりご説明をお願いいたします。

【奥田臨時委員】 皆さんおはようございます。奥田と申します。よろしくお願ひいたします。私はホームレスの支援から始まりまして、生活困窮者であるとか、刑務所出所者であるとか、つまりホームレス状態の人の中にさまざまな課題、困難を抱えた人たちがいたということで、今、NPO法人ではありますけれども、27ぐらいの事業に広がってきている、広がらざるを得なかったということです。先ほどの先生のお話の中でフル・インテグレーションという話がありましたが、まさにそうで、今日のお話の結論はそこです。

これは平成27年に、今、厚労省の事務次官をされております鈴木さんが、社援局の局長をされたときに、これから住宅問題だろうということで研究会が起こされまして、私はそのメンバーでもあったんですが、その1つの結論のペーパーです。この供給が乏しいゾーンで何が課題かということで、1つは安価な賃貸住宅が必要だと。もう一つは施設ほどではないけれども見守りが必要だと。これはどちらかではなくて両方とも必要だというのが結論です。安く借りられて、さらにある程度の生活の支援、見守りの支援がついている。これを一言で言うと、家族機能が崩壊しているということだと思います。いかにその家族なき後、これは死別したという意味ではなくて、実際に単身者が多い等々、ホームレスの場合は亡くなると大体8割9割が無縁状態です。つまり最後に出てきますが、お葬式を出す人がいないというのが現状です。こういう今まで持ってきた家族機能をいかに社会化するかというのが実は私たちの課題でありました。

次のページ以降は、厚労省が出しています生活困窮者自立支援制度における居住の問題のデータです。結構な数が出ているんですけども、これはデータの的に課題がありまして、ホームレス、特に大阪等々でシェルターの提供をしていますので、その数が入ってしまっているというのがありまして、実数が多めになっているということです。しかし住まいの不安14.8%、ホームレスの人が6.8%、この数だけ見ると、全体の2割が何らかの形で居住の問題を抱えている。ただ問題はその右側の円グラフですが、生活困窮者自立支援制度で明らかになったのは、困窮というのは1つの課題ではないということです。つまり住宅のことだけ困っている人はいないということ、当たり前のことですが、いないということです。

そのあとは住まいに関する相談がどれぐらいあるかというデータを載せておきました。そこにかかわるところで、債務保証会社の審査が通らない、保証人がいないのはどうしているかというデータがその次です。さらに緊急連絡先に関してはどうしているかというデータです。

それで、もう一つの問題として、孤立の問題と困窮に陥るところがリンクしているというのがこのデータであります。それで、今日私が持ってきたお話をしたいと思います。

先ほどの中にも既にハウスとホームの違いが出てきていますが、私は32年前ですが、ホームレス支援を始めまして、端的に言って、ホームレスの問題というのは家がないという、あるいは仕事がない、食いぶちがない、この2つだと思って始めたんですが、そうではありませんでした。結論から言うと、幾ら自立しても孤立で終わっていると課題が解決しないということです。そこで、我々が気がついたのはハウスというハウスレス状態とホームレス状態は違う。ハウスとホームは違うんだと。この居住支援においてもハウスの課題をクリアできても、ホームという課題、ホームにはさまざまな意味が込められると思うんですが、先ほど言いました家族機能そのものもホームですし、関係性や孤立、孤独の問題もホームの問題になります。

最初に30年前にアパートを設置したんですが、数カ月で大家さんから呼び出しをくらいまして行ってみました。異臭がするということでした。中へ入ってみたら、もう中はごみ屋敷になっていまして、もうどうしようもない状況になっていました。幸いご本人は生存されていまして、ごみの中で、元ホームレスで10年ぐらいされた方でどちらかというにごみの中が得意な人だったんですけども、ご存命でありました。ライフラインも止まっていたんですが。

私たちは何でこんなことになったかということを考えました。2つ要因があるだろうと。1つは本人の要因で、例えば軽度障害、例えばホームレスの方々の4割が知的障害ということが言われていますので、障害等が我々発見できなかった。30年前でしたから。あるいは成育歴において生活自立の経験がないということですね。そういうところの手当てが足りていなかったというのが1つ。もう一つはなぜごみ屋敷になったか、もっとこれは単純です。訪ねてくる人がいなかった。掃除はするのは当たり前と考えるかもしれませんが、私は掃除をするにしても働くにしても、その動機づけを与えるのは他者だと思うんですね。他者性がなくなったときに、例えば訪ねてくる人がいなかったら、自分にごみの中で暮らしていてもいいやと思える人は掃除しませんから、他者性がないということが非常に大きな問題で、

そここのところまでカバーできるかという、このハウスレス問題とホームレス問題という一体化ですね。自立が孤立に終わるといふ、これでは問題解決しない。あるいはさらなる問題が起こるといふことを当初経験しまして、私たちはハウスレスを経済的困窮、ハウスレスですね。ホームレスを社会的孤立という呼称で呼ぶようになりまして、それがのちのち生活困窮者自立支援制度の理念にもなったといふことです。

それともう一つ、これは先ほど言いましたように、住宅だけ困窮している人はいません。ですので、どうしてもフル・インテグレーション、実態はですね。だから統合的に、全体を統合するような形での支援の対策が必要だ。これは特に困窮かつ孤立状態にある人たちにおいてはこのほうがもうほとんどスタンダードになるといふことです。

その次のペーパーはこの下の自殺の要因という見にくい小さなデータになっていますが、自殺の要因で言うとその手前が鬱です。日本の自殺対策は長く精神保健分野でなされてきたんですが、けれども考えてみたら当たり前ですよ。鬱の手前は失業であったり、人間関係であったり、さまざまあるんですね。だから考えるときに鬱の対策で自殺をするのか、総合的対策として自殺対策するのか。今、国の流れは後者に行っていて、失業問題どうするのといふところでも当然自殺対策になってくる。私は居住問題も一緒だと思うんですね。最終的には家をなくすといふことになるんでしょうけれども、その手前で何が起きているか。しかもそれが経済的、物理的要因のみならず、人間関係も含めた社会的な要因、ここのところに大きな課題があるといふことです。

それで抱樸はここに書かれているような複数の支援を組み合わせた総合的丸ごとの支援を行わざるを得ないといふことになります。

その3ですが、オーナーさんの安心をどう得るかといふことで、困窮者支援団体は当事者支援といふことに重きを置いているのは当たり前ですが、しかし当事者の利益といふのは同時にオーナーさんであったり、あるいは就職先でいったらその会社さんであったり、そここのところの支援をどう確立するかといふのが非常に大きな課題でありました。そのところで生活支援、特に見守りの支援がないとか、死後事務、このあたりがオーナーさんの不安の大きな部分であろうといふことに気がついて、支援つきの住宅を始めるといふことになります。

このページは抱樸が行っている総合的な生活支援の中身であります。例えば11番目の金銭管理といふ概念ですね。お金に関する支援は自立性を高める、家計支援といふ、これは困窮者の世界でされていますけれども、自主管理をどうするかといふことでトレーニング

グしていく。あるいは、自主管理、自己管理ができない場合は、権利擁護で、例えば成年後見人等でみるという。しかし間があいているんですよね。やや自分でできるという。こういうところは誰がカバーしてきたかというのは家族ですね。家族機能。少し認知が入ったおじいちゃんに少しお小遣いの管理をしていくみたいな感覚です。けれどもこの家族という存在がいなくなるときに生活破綻に行くと。この部分を誰がするのかというのがなかなか制度化できないというところで、お金もつかない。今後の課題はこのあたりにあろうと考えています。

これは法律的な課題も含めて人のお金を預かるわけですから、この法律的なものとかテクニカルなもの、ルール上のものを含めてどうするか。ただ、私とかはもう30年間本人との同意の中で、契約概念で金銭管理をすることを行ってきたわけです。そこで保証人の課題はどうするかということで、今回の住宅セーフティーネットの中では国による事故補償等も整えてくださいましたので、大分様子は変わってきたかと思いますが、なかなか大変で、私たちは保証会社、機関保証がベースになってきていますので、保証会社さんと連携することで、包括的な支援の体制ができないか。それはなぜかということ、家賃滞納情報が一番の情報になるわけですね。家賃滞納が起こるということは背景にいろいろなことが起こっているわけですから、この情報を1日も早くキャッチできるかというのが勝負でありました。

そこで、ある機関保証会社、これはオリコさんですが、オリコフォレントインシュアさんと組みまして、オリコの商品開発の中に生活支援をマッチングした商品を開発してもらおう。そのかわり生活支援費は個人負担になります。月2,000円の個人負担になりますが、そのかわりオリコさんには、審査で落とさない、極力落とさないということをルールにしてください、そのかわり我々が日常生活支援をつけますよということを始めました。

従来の大家さんと保証会社の関係はこういふに絵に象徴される関係で、つまり家賃の滞納が起こったとき、大家さんからの通報を待つまでわからないということですね。例えば大家さんが毎月チェックしていなかったらそこまでですし、あるいはいい大家さんで、来月まで待つてあげるよと言われると、もう目も当てられない状況になるわけですね。私たちがオリコと組んだ1つ最大の理由は何かということ、家賃の代行収納でありました。入居者からオリコさんが、つまり債務保証会社が代行収納で必要経費を全部一旦受け取る。その中から大家さんに渡す。これを行うことで家賃事項が最大早く私たちがキャッチできる。このオリコの情報を聞いて我々が行ってみると失業していたとか、あるいはギャンブル依存症がそもそもあったとか、さまざまな話が出てきて手を早目に打つ。それで家をなくすということ、

あるいは明け渡し訴訟になる前に我々が次の手を打つという仕組みをつくりました。

家の確保に関しては、私たちは、行政が空き家バンク等もされていますけれども、不動産市場で十分対応できるというのが30年の実感です。不動産会社さんや仲介業者さんと連携するほうがプレーヤーが増えるわけで、見守ってくれる人が多くなるわけですから、これはもう非常にいいわけです。北九州と福岡で今、不動産業者の方53社と提携して協力事業主の会みたいな形で運用をしています。年間のマッチング数は、相談が360、これは1法人ですけれども、うちの法人だけですが、相談が364件、アパート入居が229件と相当大的な数になってきています。

そこで一番の課題は何かというと、見守りの支援や生活の支援をする人は一体誰かという。私が今一番期待をしているのは居住支援法人です。今回のセーフティーネット法の改正で、この部分が新たに始まったわけですが、ここのところでどうしていくのかというところで、さまざまな民間業者との間で連携事業を起こして、そこで収入を得るということもあるんですが、この生活の支援、見守りの支援のところ。先ほど東京都の見守り支援がありましたが、2カ月に1回訪問というのは、実際にはなかなか生活支援までいかないと思うんですね。この日常生活支援の費用を誰が捻出するのか。本人負担でやりたいんですけども、そもそも困窮者ですから、私たちの感覚で言うと月2,000円もらうのが結構勇気が要るお話です。それまで実はボランティアでやってきて寄附を集めてやってきたんです。

そこで、1つは我々の今やっている事例として、地域の空き家、マンションの空き家活用の形でサブリースモデルをつかって、先ほどの民間保証会社との連携も組み合わせまして、困った人が3人集まったんですね。空き家で困っていた大家さんと、債務保証で事故が起こって困っていた債務保証会社と、生活支援得意だけでも収入源がないと困っていた我々、この3者が組みまして、マンションを借り上げる形で60室借り上げてサブリースモデルをつくりました。3万5,000円ぐらいの家賃物件だったんですが、2万円で借り上げて、生活保護が北九州2万9,000円ですので、2万円で借り上げて2万9,000円でお貸しすると。その差益がうちの生活相談の費用になるということにしました。先ほどのオリコさんから入る2,000円を足すと、1件につき月1万1,000円の収入になりますので、60室の中でグループホーム等もやりましたので、46室が困窮者向け、住宅確保要配慮者向けの住宅ということでしょうと年間600万ぐらいの収入になって、恥ずかしながらNPOだと600万あると2人雇えるというレベルですね。ブラック的な業界ですけども、現実的にはそういうことですね。それがプラザ抱樸というモデルで、結構、耐震耐火

の11階建てのマンションで、住環境としては非常にいい感じですよ。それと国土交通省さんから支援を受けまして、スマートウェルネス数の事業を活用させていただきまして、この改修費用は全て国交省が出してくれたということです。

これは後の、最後の結論でもありますが、つまり空き家活用で私、前回の会議で、福祉的活用はどうですかという話をしたんですが、このイニシャルコストのところはNPOではどうしても出せないですよ。ですから空き家活用したいんだけど、こういうスマートウェルネスなり何なり使って、立ち上げのところの費用を確保できれば空き家の福祉的活用というのは民間型でできるということです。プラザ抱樸の利用者一覧をつけておきました。これは何が言いたいかということ、ごちゃまぜということですね。障害者だけとか高齢者だけとか、生活保護だけではなくて、誰でも入れる。特定妊婦さんも入っていますね。ここで赤ちゃんを産んだ人もいます。

ということで、最後に言いたいのは地域で支える仕組みをつくりましたということで、これで最後です。さはされどプロのスタッフだけでカバーでできる範疇というのは限られているので、互助的なものをつくろうということで、地域で互助会というのをつくりました。月500円の会費で誰でも入れる。今300人ぐらい入っていますけれども、互助会の、楽しいこともするんですが、最大の役割はお葬式です。お葬式誰がするか問題ですね。これを互助会で、赤の他人がお葬式をするという仕組みをつくることで、大家さんの拒否感情がなくなったというのは事実です。最後、残置物の処理まで含めてこの互助会がやると。この写真はお骨揚げの後、みんなで撮った集合写真ですが、一見家族に見えますが誰1人この写真には親族はいません。全て赤の他人です。しかし、いかにも家族でお葬式をした後の写真に見えるという。私は地域共生社会というのはいかなる方向に行くだろうと。

最後にこの絵ですが、日本型社会保障というのはいかなる企業と家族によってまかなわれてきたというのが非常に大きな日本型のタイプです。しかし残念ながら、この30年で企業の力が落ち、それに引きずられる形で家族の機能、家族の力も落ちました。制度の中の縦割りが問題になっていますけれども、もう一つのすき間はどこにあるかということ、家族と制度の間です。この家族と制度の間に空いた新しいすき間、このところを誰が埋めるか。うちのNPO法人はここに家族機能の社会化というステージを見出して、活動を始めたということになります。私の話は以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは最後、三好臨時委員よりご説明をお願いいたします。

【三好臨時委員】 ちんたい協会の三好と申します。

まず1ページを開けてください。ちんたい協会では、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居斡旋、入居支援をしております、このようなガイドブックをいろいろつくっております。また、安心ちんたいコールセンターというのを運営しております、過去5年間で右下のような表の問い合わせに対応しております。さらには、いろいろな災害のときの応急住宅として民間賃貸住宅をお貸しするような公益活動をやっております。

2ページに家主の困らない賃貸住宅契約と家主の困る賃貸住宅契約の違いを書いております。上は普通の賃貸借契約、下が収入の安定していない方、親族の所在が明らかでない方、連帯保証人がいない方ということです。こういう方には本来、公営住宅に入居していただくということです。同じ問題に直面しても、公営住宅の場合は公費でまかなっているという点と、賃貸借契約ではなくて使用許可で入っておられるのである程度扱いやすいこと。そういう方を、民間賃貸住宅で対応するためには、契約形態の選択が必要になります。これは後で説明いたします。それから各種保険、保証で対応するにしても遺留品の相続権という問題と賃貸借の相続権というこの問題が2つ出てきます。

3ページですが、まず建物賃貸借の種別については、普通の賃貸借と定期の賃貸借契約と終身の賃貸借契約があります。賃貸借の相続につきましては、普通と定期はありですけども、終身ではありません。遺留品の問題につきましては、今までいろいろ皆さんも言われていますが、遺留品の所有権の相続の有無については3つともこれは全部ありますので、非常に扱いが大変だということです。右下にあります終身契約、見守りサービス、その他の保険をつけてもこの遺留品の所有権の問題はどうしようもないのが現状であります。そのほかには各種保険とか、保証についての部分では、先ほど言いましたように、いろいろな制度を使っても遺留品の所有権についての問題は解決しません。

4ページですが、遺留品の処分につきましては、相続財産管理人の選任による解決方法がありますけれども、これを実際にやろうとすると、まず予納金が80万から100万円ぐらい必要で10カ月以上の時間の損失もある。それから家賃の損失もその期間ある。遺留品の運搬費、保管費もまた別に必要。これ全て最終的にはオーナーの負担になります。あえてこの費用をかける恐れがあるのに、オーナーのリスクで全部まかなえというものが非常に負担になるので、高齢者には特に貸したくないという現状があります。

5ページをご覧くださいますと、少短協会のレポートによる孤独死の実態ということであります。65歳以上の自宅での死亡者数は少しずつ毎年上がってきております。その下を

見ていただくと、男女別の死亡年齢の構成比ということで、まず1つは、高齢者が死ぬということではありますが、60歳以上の方の孤独死が60%、60歳未満の人の孤独死が40%で、孤独死は決して60歳以上に限られたものではない。下を見ておきますと、20代30代40代50代というところで、結構40代の方とか50代の方でも亡くなっておられます。私の会社で、福岡で不動産をやっておりますが、働き盛りの人が朝出勤しないということで、見に行ったら亡くなっていたという事例が結構あります。

それから、6ページに孤独死の実態ということで、まず発見までの日数と男女比という表がありますが、大体平均で2週間以上かかっているという問題があります。それと、損害金と支払い保険金というので、残置物処理費用、これ最大が178万、平均21万ということで、内容によってはその分の非常に厳しいという内容があります。それから原状回復、特に亡くなって死亡された場合、見つからない場合、臭いの問題からいろいろ出てくるので、こちらに出ていますのは、最大415万8,000円とありますが、平均でも36万円と。数日前に私の会社で、ちょうど自殺の報告があってございましたけれども、若い女の人が部屋の中で実際に首を自分で切って亡くなられて、結構、血が出ていたというお話がありますが、そういう場合の費用を考えると非常に大変な問題があります。

それから家賃補償、これは32万1,000円というのは保険会社がオーナーに支払った費用ということで、募集期間中の空いている費用と、それから実際に亡くなった場合の家賃の値下げの場合です。そういう場合の費用の補償ということで、32万1,000円というのが平均的なものですが、時によっては非常に高くなることが多いです以上が死亡の場合の保証内容です。

7ページですが、私どもが今、お願いをしております要望内容ですが、私どもは民間賃貸住宅のオーナーの団体ですが、分譲マンションの区分所有については、管理組合によって長期修繕積立金というものが経費として処理できる仕組みになっています。一般の個人が所有する賃貸住宅のマンションはこういう仕組みがありませんから、修繕積立金そのものの制度がございません。最初にこの制度がないので、15年、20年たつて修繕費用を出そうとすると、いきなり数千万のお金がかかってきます。民間賃貸住宅を今後、先ほどの抱樸の奥田さんの取組のようなところにも活用するためには、この民間賃貸住宅も長期間運営できるような仕組みをつくっていただくと民間賃貸住宅がいろいろなふうを活用できると理解をしております。報告は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。以上4名の委員の皆さんどうもありがとうございます

いました。それでは、これから質疑応答、及び意見交換の時間にしたいと思います。

時計を見ていただくとわかりますように、残りが大体45分ぐらいでございます、それでこれから各委員の皆さんにご発言いただく中で、おそらく4名の発表に対する質問やあるいはコメント等あると思いますので、最後に今日のご発表いただきました4名の委員の皆さんに、それぞれへのレスポンスということで、十分ほどとらせていただければと思っております。したがって30分強ということになるので、今日は全員の委員の皆さんにご発言いただくのは難しいかと思っておりますけれども、にもかかわらず、なるべく多くの委員の皆さんにご発言いただきたいと思っておりますので、そのあたり配慮いただきながらご発言いただければと思います。

それではどなたからでも結構ですけれども、お願いできればと思います。それから他の委員の皆さんのご発言中に、いつものようにプレートを立てていただければ私で順番を見まわりますので、どうぞよろしく願いいたします。では〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 初めての発言になりますけれども、今日伺った中で一番私すごくインプレッションだったのは、奥田委員の抱樸の取り組みであって、まさに日本の住宅政策って結構しんどくなった要配慮者を対象にしてきた傾向がありますけれども、誰でもというところにごく私は興味を持ちました。特に高齢者住宅は非常にすごく充実はしてきていますけれども、私は若い方も含めてこういった住宅政策の対象とするというのは非常に重要ではないかと思っております。

特に住宅の何と言いますか、持借の状況を見る限りにおいては、まさに年齢を重ねるにつれて財産とか給料が上がって行って、持家としてだんだんいろいろな人が持家を獲得するけれども、それができない方、要するに安定的な職業につけない方が非常に所得を稼げない中で賃貸住宅として残ってしまうという傾向があるように思います。ということは要するに若いころに給料が上がっていくような、終身雇用のような、そういう安定的な職業を獲得できないということが、おそらく高齢期における賃貸住宅という、それで安定的なその居住を確保できないという部分にすごく結びついているような気がします。

だから日本の住宅政策として、再分配として困っている人に住宅を提供するというのではなくて、若い方であって、それで雇用政策と言いますか、就業支援と絡めたような支援というのはおそらくこれから必要になってくるのではないかと。

75歳に年金支給が延びたようなときにおいて高齢者雇用が増えたときに、若者の雇用がまたしんどくなるという話もあると思いますので、その公的賃貸住宅においても、あるい

はそのセーフティーネット住宅においても、おそらくその自立支援で非常に包括的な支援をされていらっしゃるけれども、若い方をもう少しウイングとして対象とするということと、雇用政策とのもう少しリンケージというものを深めるというのは、最初の段階なので必要なことではないかと私は思っています。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では〇〇委員、どうぞお願いします。

【〇〇委員】 どうもありがとうございます。四方の発表どうもありがとうございました。四方ともに住宅そのものの問題だけではなくて、居住サービス、住環境の問題を一緒に考えていかなければ解決できないというおはなしで、住宅政策から居住政策に転換していかなければいけないのだと考えさせられました。ほんとうにありがとうございます。

聞きたいことがいっぱいあるのですが、時間の制限もありますので制限いたしまして、奥田委員のプラザ抱樸で、初期の建物の改修費用にお金がかかったとおっしゃられたんですが、何にどれだけお金がかかるか。多分これから空き家を利活用していこうということで非常に重要なテーマだと思いますので、その点を教えていただけたらと思います。

そして奥山委員に子育て期にマンションで暮らすのは大変なので、戸建て受託に暮らしたいと考えた場合に高齢者が住んでいた戸建てを借りる方法がありますが、実際にはなかなかそうしたケースが増えていないかと思います。利用する小曾だけ世帯からみたら、何が問題でしょうか。もしお考えの点があったら教えていただきたいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。どなたも発言を求められている方が今いらっしゃいませんけれども、いかがですか。では〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 今日、四人の方からお話をいただきました。ほんとうにありがとうございます。

この分科会がターゲットとしている住生活基本計画という、昔とは違う名前になっているのにまさにふさわしいお話を伺ったと同時に、ほんとうにそれぞれの方がやっつけらっしゃる方すばらしいことで、もう頭が下がる思いです。そちらは単純に解決できる問題でもないということかと思ひまして、私はハードウェアが専門ですので、そういうことに直接ご意見申し上げる立場ではないんですけれども、1点だけ最後の三好委員の発表の中の最後のプレゼンテーションで、賃貸型マンションに関して分譲の修繕積立金に相当するようなものが費用処理できないという、このことを私は今まで全く気がついていかなかったんだけれども、こういうことを制度的に改善すると、今、ストック問題の担当からすると、その

ストック問題の民間賃貸マンションが、多くがどうしようもなくなってしまっているということが、こういうのを制度としてちゃんとしていないからなってしまう面もあるのだということに気がつきまして、この辺、国交省というか住宅局としてどういうふうを考えていらっしゃるかということ伺いたいです。こういうことはすぐ制度的によくすれば、すぐ政策として反映できる話だと思ったので、これは国交省に対する質問で、後で答えいただきたいと思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。どなたが回答されるかわかりませんが、国交省も後でよろしく願いいたします。それでは、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 団塊の世代がそろそろ75歳になってきて、大変な時期に来ると。それにおいて介護についてはもう地域包括という形でハード整備はやめて、無理だろうからハード整備で地域で何とかしてくれという状況になるんですけども、今日のお話を聞いていても、現状でさえ難しいのに、団塊の世代がほんとうに年寄りになって単身者で、私もそのうち単身者になると思いますが、ごろごろ町なかにあふれている時代において、どういった仕組みであれば、そういった方々を包摂しつつ、孤独死を減らしていけるのかということ、これは住宅政策でやりうるものなのか、あるいは住宅政策も含めた包括的なシステムとしてどのようなものやればいいのか。奥田さんのようなシステム、活動されている方々が、日本中に何十万人もいらっやらないとそういった状況にはならないと思うんですけども、そういったソフト面を充実させるための方策として住生活、つまり住宅局絡みのお金を使ってどういう仕組みを今後しうのかどうか、というのについて住宅局の方々にお伺いしたいと思います。

それからデータですが、シェアハウスが増えているというから2014年の調査ということなので、現状に近いものがほんとうにあるのかどうか。多分、今、私らの周りの若い世代を見ていても、そういった生活に苦しんでいる人はみんなシェアハウスに逃げ込んでいまして。初期費用が要らないとかいろいろなメリットがあるようなので、それから外国人も含めてシェアハウス大分増えてきています。シェアハウスの現状と、それについてもう少し公的な規制なり、支援なりが必要なのかどうかも含めて今の課題になっているかと思しますので、お考えがあったらよろしく願いいたします。

【分科会長】 こちらも住宅局へのご質問かと思しますので、後でよろしく願いいたします。では〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 今日はほんとうに取り組んでいらっしゃる方に直接お話を聞く非常に貴

重なる機会でありまして、どうもありがとうございました。

最初に質問は2点ございまして、奥田さんと井上さんをお願いしたいんですけれども、私も建築、都市をやっている者ですので、どうしてもハードよりの考えになりますので、お二方それぞれが子育てに必要な交流支援拠点のようなもの、そして井上さんはお話の後半で、高齢者に対するそういった拠点が必要だというお話をされていましたが、この拠点の多分にある物件を何とか変えてするとか、たまたま土地があったからということだとは思いますが、もし理想であれば、どのような場所で、どのような建築的な、もしくは駐車場が必要だとか、いうことがありましたら教えていただきたいということですね。特に井上さんが、この江古田の森って時間の関係であまりお話しできなかったと思うんですけれども、民間がこういうものを設置するというのは何かしらのインセンティブがあったと思いますので、もしご存じであれば、もう少しお話を聞かせいただくと参考になると思いました。

ここからは意見とお願いですけれども、意見としては、私もマンション問題についても考えていましたけれども、賃貸にこういった弱者の方がたくさん入っていらっしゃることが今日何となくわかってきました。賃貸マンションは、所有者は非常に単数に近いと。分譲ですと複数の所有者がいるので、建てかえとかの合意形成をどうするのか、どこまで国がという話があると思います。賃貸ですと限りなくその所有が私に近いのでなかなかハード的には支援が難しいのかもしれませんが、ソフト的には非常にその器になっている可能性が高いと。であればそこにどのような支援が考えられるのかということは考えていかななくてはいけないのかと思いました。

最後になりますが、シェアハウスの話は私もこのデータの的にもう少し欲しいと思っておりまして、若者でもシェアハウスは多分一時的な逃げ込み場所で、そこから次に動いているのか、それともそのままずっといるのかとか、もう少しシェアハウスをどのように使っているのかというところまでデータを見せていただけますでしょうか。シェアハウスはぜひ今回議論しておいたほうがいいものだと思いますので、もう少しデータがあるといいと思いました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございました。奥山委員と三好委員にご質問をさせていただきます。

まず奥山委員ですが、私も子供を育てておりまして、例えば家の前でキャッチボールをしていたら、近所のどうやら元先生らしき方から、近所に投げ込み、私の家にも投函がありま

して、家の前でキャッチボールはしてはいけないと思います、みたいな。どなたがされているかわかりませんが、みたいな投書があったりとか、あるいは地元の小学校や中学校で子供とキャッチボールをしていたら、先生方が申しわけなさそうにこの時間帯は避けていただきたいというお話があったりとか、私の地域は浦和なので少し郊外にはあるんですけど、それでもそのような状況で、自分の子供のころと比べたときに非常に窮屈だということを感じております。親としても思うし、多分子供も自由に運動できる空間がないことにストレスを抱えていると思っています。

利便性を求めて都市にどんどん人口が集中してきている中、そして世代の分断があって、なかなか直接注意すればいいものを間に誰かを挟んで注意しているという状況で、何かぎすぎすしている要因があるかと思います。私どももSUUMOというメディアを運営していく中で、もう少し郊外の豊かな地域で子育てをする魅力を再度訴求できないかと。もう少し分散したらいいのにと個人的に思っておりまして、それを実現していくためにどのような指標で町を評価して、ほんとうに子育てしやすい町を目立たせていったらいいのかということは日々考えておりまして、ご自身のご知見があればアドバイスを頂けたらありがたいと思っております。

三好委員には、セーフティーネット住宅ですね。今回の発表で、高齢者を入居者として迎えるオーナーの悩ましさは非常によくわかったわけですが、一方で生活困窮しているらっしゃる方、あるいは高齢者の方々にどのような形で適切な住宅を情報提供していくのかということについて我々大手ポータルにもなんらかの役割があると感じました。現状、そのセーフティーネット住宅の登録状況、並びに集客状況は順調なのか、そうでないのか。もし改善できるとしたら、民間側で何かできるようなことがあるのかという点について伺えたらと思っております。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 私は専門が行政学なので、行政を広い観点から見ますが、今日の発表は住宅政策に限らず広範囲な観点から非常に深い発表がありまして、とても勉強になりました。

そうした中で、最終的にこれら発表を今回の計画の中にどこまでうまく切り取って落としていくのが課題になりそうだというのが、私の感想です。それを踏まえて2つあります。1つは今回の話の中で、これは世界的な兆候ですが、景気のいい先進国においても逆説的に、低所得者や所得を自立的に得ることが難しい人たちの居住を確保していくということがよ

り重要な課題になってきていると思います。特に低所得でも所得を稼いでる人と、それから全く自立が困難なもの、ここを2つ分けてしっかり考えると同時に、民間ベースで持続的に良好な居住環境を確保できるかどうかことが重要課題であると思います。このために、ミクロでどういう施策がありうるのかという点に関しては、今日、大分ヒントを得られました。これに加えて、全体のロットをどうやって確保していくかということ考えたときに、一定数を各地区にパーセンテージで義務づけたりだとか、戸数で義務づけたりだとか、マクロで誘導する施策が必要なかどうかを、お聞きしたいというのが1点です。

それから2点目です。今後ますます子育て対策が重要になってきて、子供をたくさん抱えていこうという家にとっては、広い居住面積を確保するという問題も引き続き残るといのがわかりました。ただし、このときに、公的補助金を使うということ考えずに、また、各世帯の所得が現行と同水準だと仮定します。また、子育て世帯の共稼ぎ化が進むので、今より便利なところに住まなければならないとします。そう考えますと、良好な地域の住宅や土地の坪単価を、結局は落としていかなければならないこととなります。一部の大都市圏を除くと、このところ、住宅や土地の価格は比較的安定しながらやや下がる傾向にあったと思いますが、今後の大きな方向としては、子育てのため、もう少し広い家を確保することになると、施策的には便利なところの宅地や住宅坪単価をもう少し落としていくという方向で政策誘導していかなければならないことになるのでしょうか。そのところをどう考えているのかお聞きしたいと思いました。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございます。貴重な発表ありがとうございました。特に私は町の視点から皆さんのご活動について、特に奥山委員、井上委員、奥田委員についてお伺いしたいです。それぞれ施設があったと思うんですけども、施設の中でやっていることと、町の中でやっていること、やりたいこと、やるべきことについて特にお聞かせいただきたいです。例えばプラザ抱樸さんでは、偲ぶ会を施設の中でやっているのか外でやっているのか、あるいは卓球とかカラオケとかカフェとか書いてあるんですけども、それを中でやる、やりたいのか、やるべきなのか。外でやりたいのか、やるべきなのか、実際どうなされているのかということについて教えていただければと思います。以上です。

【分科会長】 では〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 貴重なお話ありがとうございました。井上先生に質問させていただきたいんですけども。ご説明の中で自宅、サ付き、施設の費用負担という図がございました。そ

の中で高齢者住宅、サ高住が一番コスト的に高いという話で、なかなかすぐには入居できないので、介護度が進んでぎりぎりになってから入居する方が多いというお話だったと思うんですけども、実際は介護のサービスも、それからここにありませんけれども医療のサービスも、自宅と同じで外づけのはずですね。ですのでその段階でサ高住に入ったとして、そこを終の棲家として住み続けていけるのだろうかというその不安といいますか疑問が自分、私も我がこととして思ってしまうんです。その後に住まい事業と介護保険事業のモデルということでご説明いただいて、一番臨床的統合が容易で、多分一番安定的なのがモデルDで、これはもう住宅基本サービス、介護セットで全て委託と。これは結局限りなく有料老人ホームの形態、それから特養の形態に近いんだと思うんです。そういう意味で見えていくと、サ高住は最後の住まいということになりうるのだろうかという疑問を持ちました。その点について教えていただければありがたいです。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 ありがとうございました。貴重な話で大変勉強させていただきました。私からは先生方へのご質問ではなくて、今日のお話を伺ってざっくりとした感想を一言述べさせていただきます。

先ほど〇〇先生のお話の中に、計画に落とし込むにはという視点がありまして、私も専門が行政法ですからどうしてもそういうアプローチで考えてしまうのですが、今日の先生方のお話は、居住者とか住宅を欲している支援者という人間に着目をされるというところに共通項があったのかとお伺いしていたと同時に、要支援者とか居住者といっても当たり前のことですが、随分多様だという印象を持ちました。政策づくりとか計画づくりとかを考える際にこの多様性というのは非常に厄介な存在ではないかと思えます。政策というのはターゲットがシンプルで単純で単一であればあるほどわかりやすい政策を組むと思うので、ここが今の住生活の政策を考える1つの大きな難しさになっているんだというのを今日、先生方の話を聞いて勉強させていただいた気がしております。その上で今日、人間に着目するというアプローチでしたので、計画に何か反映させるべき点はあるかという視点から考えると、対象者が多様であればあるほど、政策とか施策とターゲットを結びつける施策にかかわる人間に着目するというのが重要になってくるのかという気がしております。例えば今日のお話の中で、井上先生のお話の中に、サ付きの紹介事業者の監視の業務の問題があるというご指摘があり、この監視をする者ですね。あとは奥田先生の話の中にある、これは非常に大きな問題だと思いますけれども、今ある成年後見制度の行き届いてい

ないところを埋めるような新しい後見の制度、支援者と制度をつなぐ人に着目するといったように施策を動かす人間という視点が重要になってくるのかという感想を持った次第です。ありがとうございました。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さんいかがですか。では〇〇委員、どうぞ。

【〇〇委員】 東京という地方行政を担っている立場で、今日はさまざまご示唆を頂いたと思います。

私ども都営住宅、特に26万戸の都営住宅の居住者の高齢化が進んでいる中で、居住者だけではなくて周辺の方々も含めて居場所づくりというのが求められておりました、住宅側からどういうふうにやっていくのかということで、今日頂いた意見を非常に参考にさせていただければと思っております。

それから1つ質問です。事務局からあった居住者をめぐる状況の中で、奥田委員に聞いたんですが、ホームレスの数がだんだん減ってきたデータがあったんですけども、それは、奥田委員等の活動の成果が実を結んでいるのかどうか、別に何らかの要因があるのかどうか、そんなことを聞かせていただければと思います。よろしくお願いします。

【分科会長】 ありがとうございます。大分ご発表された委員の皆さんへの質問もたまってきました。〇〇委員から今、手が挙がっていますので、そこぐらいまででよろしいでしょうか。それでは〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 今日はありがとうございました。奥田委員に質問ですけれども、私は消費者センターとか調停で相談業務をしておりますので、今日、先生のご発言の中に、「住宅だけ困窮している人はいない、複合的な困難要因に総合相談が基本」と書いておられまして、実際にもう消費者センターとか言うと、皆さん単に高齢者がお金を取られたようなことで来られると思われがちですけれども、実際には、先生のところに来ておられるような障害者、精神障害者の方たちのご相談が非常に多くて、それは金銭的被害につながっているんですね。先生が抱樸のところ、⑩の司法連携支援と書いておられるんですけども、この司法連携支援というのは、もうダイレクトに弁護士さんにつないでおられるのか、私が心配するのは弁護士さんってそれ相応の代金を払わないと相談に乗っていただけない。それであれば、できれば例えば消費者センターとか、あと調停とか、低額でも親身になって相談できる機関があることをご紹介いただければ、もっと皆さんが相談に行けるのではなかろうかと思っ、提案でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。それでは委員の皆さんからの発言はここぐらいまでにごさせていただきまして、今日ご発表いただいた4人の委員の皆さんからそれぞれ2度目のご発言を、それぞれ頂いた質問への回答も可能な限り含めていただく形でお願いできればと思います。ご発表順の奥山委員から順でよろしいですか。ではお願いいたします。

【奥山臨時委員】 たくさんご質問いただきましてありがとうございます。今日ほんとうに奥田委員から言われました家族機能の社会化ということについて、子育て支援もまさにそれだと思っているんですね。実家にいて同居されている方がほんとうに少ないわけですから、その機能を社会的にどういうふうに果たしていくのかということがとても大事だと思っております。

〇〇先生から戸建てになかなか住めないという理由のところですが、例えば定期借家のようなものがほんとうに流通していないというようなことや、それから3年と決まってしまうとそれ以上更新ができないというような問題もあって、そもそも数も出ないというようなこともあり、金額も高いとかいろいろなことがあってなかなか難しいと思っています。ただ何か海外では、例えば住んでいるおひとり暮らしの高齢の方が例えば広いところに住んでいたとしたら、その方と契約をして、それで空いているお部屋を若い家族がお借りするというようなことで、住んでいる方と契約して住めるというようなことを聞いて、契約の仕方も、食事を若い世代がお年寄り分もつくったら幾らとか、居住するだけなら幾らとかそういうのをしている国もあると聞くと、そんな国もあるのかとも思って、何かうまく活用できるような方法があるといいと思ったりもしました。

そのときに先生方がご発表されたように、貸してくださる方、大家さんの安心だとか、仲介してくださる方、不動産屋さんの安心というのを社会的に担保する第三者的なものがないと難しいのかと思ったり、皆さんの意見を聞いて思ったりもしておりました。

それから、交流拠点ですけれども、子育ては地域子育て支援拠点事業という厚生労働省の事業があって、それが全国に7,000カ所ということをお話ししました。それと別に、最後に発表させていただきました高齢者の介護予防・日常生活支援総合事業、通所B型、こちらは各自治体がどのように取り組んでいるのか、それぞれさまざまだと思うんですけれども、活動場所を確保できれば、横浜の場合は月10万の家賃補助が出て、週に1回3時間、高齢者の体操等をやりながら、ほかの事業も入れて運営費を稼いでいいという内容になっておまして、これは、わが区だけでも6カ所と出てきていますので、そういうところに活動場所として提供したいという方はいらっしゃるという感覚は得ております。

それから3つ目ですけれども、子供に対して寛容じゃない社会についてですが、ほんとうに例えば保育所が近くになればそこに住めないという子育て系のニーズがあるにもかかわらず、保育所をつくることについてもなかなか今、社会的に厳しい状況というのもあるわけですが、その分断というところでは、初めて転入してきた子育て家庭を地域がどのように迎え入れていくのかということも非常に重要だと思っていて、1つの野望としては私もファミリーサポートセンター事業という事業があって、その事務局もやっているんですね。何かというと地域の方がお子様を預かってくださったり、保育所や放課後児童クラブの送迎をするというような、その事務局、マッチングをやっているんですね。そうするとその地域の方でほんとうに何年も続けてくださる方は、もうおうちにお子さんが来るのは全然大丈夫ですね。そうなるという人の中には例えば赤ちゃんが生まれたら産後ヘルパー、そういったものもやってもいいよとか、それから食事のヘルパーですね。こういったこともやってもいいよという方もいて、そういう方々がもっと増えるということと、年配の方々が子育て家庭のサポートをするという仕組みですけれども、これをやっていく上で、もしかしたらその産後ヘルパーサービスのようなものも実家機能としておうちを使わせていただけるというようなことができれば、もっと理解も増えてくるかと思えます。

分断を回避するために地域でどんな活動が展開できるかというのは、日々頭を悩ませているところですが、郊外がいいという方には物件等をうまく活用できるようなスキームが必要ですし、先ほど都心部でもそれができないかという話もありましたから、地域地域でそれぞれが工夫をしていかなければいけない点ではないかと思いました。そういった手助けをしてもらえる関係性をどうつくっていくかは私たちも一生懸命考えていきたいと思っています。

それから、先ほど最後に施設でやっていることと地域でやっていることというのがありましたけれども、施設には来る人たちを待っているという機能なので、それだけでは十分ではないので、私たちからアウトリーチをしていく、それから地域にどんどん出ていってつながりをつくっていくことで、地域の課題を抱えた家庭をキャッチできるんですね。それもファミサポさん、預かってくれる人から入ってくる場合もありますし、民生委員さんから入ってくることもあるんですね。ですからそういったように地域に出ていってキャッチしないとつかめないというところもあるので、施設だけでは完結せずに、地域にどんどん出ていくことが求められている事業となっております。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。井上委員、どうぞ。

【井上臨時委員】 ありがとうございます。幾つかいただいた質問にお答えしたいと思います。まず〇〇委員からいただいたサ付きについてのお話ですけれども、1つはここで最後まで住めるかというお話がありましたけれども、実際ここで看取りを行っているような施設も、サ付きもかなりの数が増えているという実態があります。それともう一つ、安否確認、生活支援などによるサービス費用というのを居住者から頂いているということと、集住して介護保険を効率的に使っているということがありますので、ここは事業モデルをどう構築するかということによると思います。

それと、それが1つですね。もう一つ、施設機能をどういうふうに地域展開していくのかというご質問を何人かの方から頂きましたけれども、当然サービス付き高齢者向け住宅も、その中だけで展開しているのであればそれは施設と変わらないわけで、そこで提供しているサービスをどうやって周りの集合住宅に提供していくのかというのが課題になっています。そのためには移動距離というものが発生していく中で、その最適化を探っているというのは今の事業者の皆さんの仕事の大きな課題になっているところになります。

2つ目が地域の居場所について頂いた質問ですけれども、地方であれば多分空き家をいろいろ活用するという方法があると思いますけれども、都会ではこれをどうするかというのが非常に難しいです。いろいろな仕組みがあると思うんですけれども、比較的有効だと思うのは、高齢者施設、保育園、障害者の施設、あるいは障害者の就労A、Bなどと組み合わせるということですね。なので、それだけで費用をつくるというよりも何かにオンするような形で整備を進めていくという形だと思っています。

子育てでも、高齢でも、考え方は同じであって、それも分野を限定してやることは決していいことではないので、出てくるお金のところが違うだけかと思っています。高齢分野も、介護保険の地域支援事業などでお金がついているという形に一定程度なっています。江古田の杜についても、交流部分は購入者や居住者の費用に一定程度はオンされています。外に開くことで多様性が担保され、最終的な付加価値は高くなります。

あとはデザイン的にどういうふうにしたらいいのかということですが、私は3つぐらいあると思っています。1つは、何らかの建物に併設していることが多いわけですが、比較的、独立性を保ったデザインにして、外からも心理的にアクセスしやすいというのが1つですね。それと2つ目が、そこに障害の方がいたり、高齢の方がいたり、何らかの支援が必要な人がいるという場面も多いので、そういう人たちを目に見るといことが私はすごく大事なことだと思っているので、カフェとか、普通の料理教室や美術館が開いてい

るように、外から見えるということが大事だと思っています。そして3つ目がワンマイルのおしゃれ感、この3つがデザイン上で必要だと考えています。

あと、頂いた質問ではないんですけども、今日お話を聞いていて感じたことが2つあるのでお話をしたいと思います。

1つは、政策にどう落とし込んでいくかといったときに、ハードをどう考えていくかということと、もう一つ集合住宅では集合住宅の管理業務というのが必ずありますから、その管理業務にどういうふうに生活支援や安否確認を組み合わせていくのか、というのが1つはあるだろうということを感じました。つまり安否確認や生活相談だけを単独でやると費用負担が非常に大きいんですね。なので、日々の管理業務をやっているところが一番発見しやすいので、そこにオンできるようにするためにはどういう研修とかを組み立てたらいいのかということを考えるのがあるかということが1つです。

もう一つが居住支援のお話になるんですけども、この居住支援をちゃんとやるためには住宅を持つという、保有するような形態を探すか、奥田さんがやっていたサブリースをかなりの数をやるかというものをやっついていかないと、フル・インテグレーションの場合は難しいだろうということが1つです。

一方で、奥田さんがお話ししてくださったのは、孤立も抱えていて生活保護もほぼもらっていて、ホームレスというところから出発しているわけで、そういう人たちが私たちにとってすごく身近な人かということそうではないんですね。一番身近な人たちは例えば私の親族の中には当然賃貸住宅で暮らしている高齢者の方がいます。そういう人たちも同じように将来住宅費用はどうするのかということが問題になってくるんですね。そのときに、奥田さんがやっているやり方で全部が解決できるわけではない。ほかのやり方を探らなければいけなくて、それはさっき三好さんがお話ししていたことも含めて、もっと軽めの形で、不動産でどういうふうにやっついていくのかということを考えてほしいと思いました。ありがとうございます。

【分科会長】 ありがとうございます。奥田委員、どうぞ。

【奥田臨時委員】 たくさん質問いただいたので、漏らしてしまうかもしれませんが、うちは今日、報告したのはプラザ抱樸のパターンで、うちは3段階やってまして、1つは地域の賃貸住宅で、個住ができる人たちに対してのサポート、これは広く地域で面でやっついていて、その後を集合的なサブリースモデルという、これも制度を使っていない誰でも使える。その後に施設経営もやっついてまして、無低ですね。無料低額宿泊所の形でやっていると

いうことで、わりと状態に合わせて。さらにその先がっちりした制度の仕組みのところにつなげるということになっています。

それで、まず1つ目のご質問で若者の話ですけれども、私もそのとおりだと思います。厚労省の出している資料を見ましても、この先高齢者人口は止まるというのはもう見えている。高齢者に対する費用負担、社会保障負担も一定のところでは止まる。ターゲットは若者だと思うんですね。若者のところで何を起用していくのかという話で言うと、私は住宅確保をともかくするという。家賃に対するリスクというか、負担が非常に大きい。そのところを軽減することが若者の支援に大きく影響するだろう。ただ大事なものは、先ほどホームレスが減ったのは何かというのは、一応私たちも頑張りました。頑張りましたけれども、2つ大きな要因があって、1つはこの20年間で生活保護の体制が大きく変わった。これは北九州市でいろいろな事件がありまして、それで生活保護が非常に使いやすくなったというのも1つ大きな入り口になりました。ホームレス支援が進んだのもそうです。ただもう一つは、居住の形態が変わったというのは大きくあると思います。かつては定住かホームレスかというわかりやすい構図だったと思うんですね、基本的には。定住していないともうホームレスになる。だから路上で見つけられる。今は定住していないけれどもホームレスでもないという人が相当数いる。我々はこれを暫居という概念を出しまして、定住でもないホームレスもない暫居層、しばらく住んでるという。この暫居層ってどこにいるのかというと2つの包摂があって、1つは社会的包摂で例えば無低ですね。社会的なところで包摂していつている。シェルターみたいなものですね。一時生活支援事業。もう一つは何か、これが一番大きな問題だと思うんですけれども、ここは経済的包摂です。つまり派遣の寮とか、会社の寮関係に身を置いていると。この層が相当出ている。今年、実は厚労省から調査研究費を頂きまして、この暫居層の特に経済的包摂層の調査に入ったんですね。とてもおもしろいと言うのはおかしいけれども。ほんとうにその日行ってその場で雇われて、そのまま倉庫のような社員寮に住んで、給料は結構出るんですね。例えばそのあたりで今、調査に入ったのは大阪のミナミであったり、歌舞伎町であったりです。この問題は何かというと、住宅と就労が一体的に提供されていると、ここが一番の問題です。つまり失業イコールホームレス、失業イコール家がなくなるということで、これはこういう若者低所得者層だけではなくて、かつて調査したことでいうと、養護施設ですね。児童養護施設を出るときに、養護施設側は心配なので、寮付きの就労を結構勧めるんです。そうすると失業と同時に行方不明という状態に陥っている人が結構いるというのがわかってきて。私は住宅政策と就労政策を一体化するのは

大賛成だけれども、これを一体的にやるのではなくて、外づけでやっていくのが原則であるというのが1つです。

あと初期費用の問題ですが、1つは改修ですね。何で空き家になっているかっていうと、人気がないからなので、大体我々サブリースで借りるところというのは、築30年ぐらいのところですから、そこをどう変えるか。ただ今回、住宅セーフティーネットの中の改修費用はバリアフリーがベースになっているので、壁とかそういうのはだめですね。要するに物件自体の価値を上げるというところにはあまり寄与しない。けれどもこれでは若者は入りません。例えば床が幾らフラットになっても、それ俺関係ないしという。それより壁がおしゃれなほうがいいってそれは当たり前。お風呂がきれいなほうがいいという、それは当たり前ですね。だから今後は、初期費用の改修費用に関してはバリアフリーという概念よりは住宅そのものの価値を上げるというところに変えないとまずいと思います。もう一つ初期費用で一番の問題は、サブリースの場合ですけれども、通常サブリースでやると、60件借りる、その月から当然家賃発生するんですね。これが最大のリスクで、NPOは体力がないのでできないんですね。60件でも100件でも空いているので、一気に押さえないんですが、つまり支援とかケアを考えると歯抜けはやりにくいんですよ。一括で見れるというのが一番いい。だから借り上げたいんですけれども、それを60室借り上げて、今月から60室分払いなさいと言われると破産するというこのパターンですね。ですので、このところはどうするのかということ。うちがやっているサブリースは実はもう20年来お付き合いのある不動産オーナーさんだったので、仮契約で押さえた上で、契約ごとに家賃発生させていたんだんです。けれども、全国にはこんな大家さんはほとんどいないと思います。ですから、このあたりの初期費用問題は大きいですね。

あとプレーヤーに関しては、増やすしかないですね。居住支援法人の教育、育成をどうするかというのがこれからの施策の大きなこと。誰がやるのかというのは大きくなると思います。

それと、拠点化どうするかで、うちは無低なので施設ではないんですが、ある程度施設を地域開放するというのは当たり前ですし、今回のプラザモデルの中にも、実はサロンを2カ所作ってまして、地域の人も集って一緒にご飯を食べたりができるというところをやっていますね。そのときに、大事なのは、例えば法令施策などでサロンをするというと、どうしてもお世話してもらいに行くみたいな印象が強いので、これはハードルが高いんですね。居場所だけではなくて出番がないとだめで、何らかの役割とか、もっと言うと小銭稼ぎができ

るような場所が理想ですね。行って1カ月1万円ぐらい稼げたら、小遣い稼ぎに行こうかみたいな、そういうのがあったらいいんじゃないか。

それから、あとマクロ政策でどうするかというところですが、私は具体的にこれということとは2件しかないのと言えませんが、厚労省においても何でもそうですけれども、今、居住に関しては多少他の省庁の施策との連携を前提に考えないと、特に生活支援とかそのソフト面に関しては国交省だけでは失速すると思うんですね。ですから、このところでマクロ的に考えていくというのが1つと、もう一つ国交省さんに私この間から幾らか申し上げたんですけども、住宅確保要配慮者ってどこに何人いるんですかというのはつかめていないというのが、マクロ政策を打つのに、私は一番のネックになるんじゃないかと。例えばセーフティーネット住宅を17万5,000件用意すると言うんだけど、これは空き家から出てきた数であると。17万5000人いるわけではない。だったら、どこにどう施策を打つのかということをやる前に、住宅確保要配慮者とはどこにどういう人がいるのかを調査すべきで。これは道歩いて、あなた確保要配慮者ですかって聞くわけにいかないの、例えば生活保護の窓口がつかんでいるデータとか、生活困窮がつかんでいるデータをおさらいすれば、ある程度実態がつかめるのではないかとというのが私の感覚ですね。

それと弁護士さんの話はまさにそうで、うちは20年前から法律家の会というホームレス支援、法律家の会というのをつくってまして、そこが無料相談をやってくれているというのがベースになるんですが、消費者センターとも当然連携しながら進めていきたいと思っております。大体そんなところでありましょか。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。では三好委員、どうぞ。

【三好臨時委員】 セーフティーネットの件だけを話させてもらいます。抱樸の奥田さんほどではありませんが、私も実はNPO法人で同様のことをやっています。オーナーにリスクをとらせるわけにいかないの、私どもも実際にはNPOでサブリースをかけて、そこで残置物、遺体の処理、何かあったときはうちがNPOで責任持ちますから、うちにサブリースさせてくださいということで、高齢者の入居斡旋をしています。今の法律自体が『オーナーが貸せない仕組み』です。要は法律が問題で、相続権があるとか、残置物は勝手に運ぶなとか、そんなことをやっているから、オーナーはそんな状態だったら貸せない。そのリスクを誰が持つのかというのが課題です。だから奥田さんのところだとか、NPOだとか、どこかの不動産会社がサブリースして無理して貸しているというのが実情です。この制度を何とかしないと、セーフティーネット登録制度があったとしてもできない。僕は、セーフティ

一ネット住宅はほんとうに身寄りのない高齢者のような困った人に貸す住宅となり、住宅を貸してくれたら家主さんには例えば、固定資産税半分とか、もうちょっと何か維持費の部分でメリットになるようなものをあげると、そんなにメリットがあるなら貸していいじゃないかという話が出てくるのではないかと思います。

私どもNPOで実際に貸すときは、まず高齢者に貸すとき、特に生活保護とか年金生活者に貸すときはまず病気の問題、高齢者が現在どんな病気を持っていますか、どんな薬を服用されていますか。それから、認知症の問題がないかあるか、こういう問題があるので、普通の不動産業者にはやらせられないですよ。病気が介護だ、そういう問題とか、身寄りがないとか言われたら、どんな生活で今まできたのかとか、履歴をとって、その人の人生を話していかないといけないので、入居希望者との面談が1日ぐらいはかかります。普通の賃貸借住宅の契約では全く違うので、普通の不動産会社では対応できません。

それから、賃貸借契約で、実際に高齢の方、要するに70を超えた人で所得が500万あっても1,000万あっても貸さないというオーナーはいっぱいいます。要するに高齢者にはもう貸してくれない。リスクを誰にとらせるのですか、誰にとってもらうんですかと。それを新しいセーフティーネット住宅でクリアしていけば、登録も増えるし、貸す人も増えると思います。以上です。

【分科会長】 ありがとうございます。時間少し過ぎましたけれども、今日は4人の委員の皆さんから、ほんとうに現場に密着した、しかも民間でこんなことを今まで努力してされてきているということで、私も含めて多くのこの会場の皆さんが非常に勉強になって、感銘を受けた部分が大きかったのではないかと思います。まことに4人の委員の皆さん、ありがとうございます。

それでは最後に事務局にお返しをして、事務局にも、民間がこんなに頑張っているのに一体国はどうなっているんだというようなニュアンスのご発言もございましたので、ご回答いただいた上で、最終的には事務局に進行をお返ししたいと思います。それではお願いいたします。

【住宅総合整備課長】 住宅総合整備課長、深井です。〇〇委員からご質問がありました賃貸住宅の計画修繕費用の扱いの話ですけれども、まず一つは住宅ストックを有効活用していくという観点から見ると、賃貸住宅についても分譲マンションと同じように計画的に修繕することは大事ですので、私どもも近年ガイドブックをつくってそういった有効性をわかっただけのような方策を進めているところです。

三好委員からご指摘いただいている、費用面の経費算入の課題につきましては、前からご指摘を頂いていますけれども、実際に修繕工事に対して支払った費用というのは分譲でも賃貸でも経費算入されます。一方で分譲マンションの場合には管理組合に区分所有者が定期的にお金を支払って、支払い義務があり、なおかつ用途が限定されているということで、管理組合への積立時点で経費算入が例外的に認められていることがあります。例えば1棟の賃貸マンションのオーナーさんが自分で積み立てても、その積立金自体の用途は自由ですので、実際に修繕工事に払った段階で経費算入されるということになります。計画的な修繕を推進していくという観点からすると、なるべく定額で払えるような仕組みがあると、オーナーさんにとってもわかりやすいし、計画的に進められるということは課題としては思っています。昨年来いろいろな調査をしているんですけども、計画修繕を請け負う、修繕施工会社で長期的な修繕計画をつくって、それに基づいて計画修繕をしていくということをご委託して、毎月定額をその会社にお支払いするという場合に、その定額の支払いを経費参入できるというケースがあるということがわかってきました。そういった情報の普及も含めて計画修繕自体の有効性、あるいは必要性をオーナーさんにわかっているような手だてについては私どもも引き続き、業界の方々にもご協力いただきながら検討していきたいと思っています。

【住宅政策課長】 続きます。〇〇委員からご指摘ありましたシェアハウスのデータですが、直近の調査は3年ほど前のデータですが、これ以外に類似の調査があるかについて、次回までに調べたいと思います。

それからソフト面の住宅政策ですが、これも近年力を入れてやっております。消費者の方への情報提供ですとか、人材育成、あるいは活動拠点に対する支援といった施策も行ってありますので、また次回以降、事務局で資料を整えてご説明できればと考えております。ご指摘ありがとうございます。

最後に事務的なご連絡でございますけれども、本日も長時間にわたるご審議ありがとうございました。次回の分科会は、2月18日に開催予定でございます。

いつもより時間を早く設定させていただきまして9時半からこの会場で午前中に実施したいと思います。また、今日のご指摘、ご提言を踏まえまして、事務局から具体的な論点を示して、またご議論をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。詳細はまた別途ご連絡いたします。以上でございます。

【分科会長】 それでは、どうも本日は少し時間をオーバーしましたけれども、ご審議あ

ありがとうございました。

— 了 —