

## 第5回船橋市高齢者居住安定確保計画策定委員会 議事録

日 時：平成27年11月11日（水）13時30分から14時44分まで  
場 所：市役所9階 第1会議室  
出席者：【委員】 中島明子、小林秀樹、福眞節歳、林まり子、宮澤久志、中臺雅幸、柿沼恵美子、近藤康紀、  
【市職員】 舟久保建設局長、豊田建築部長、土屋高齢者福祉課課長補佐、藤城高齢者福祉係長、上村施設整備係長、岡部介護保険課課長補佐、斎藤地域包括ケアシステム推進室長  
欠 席：高橋弘明、畦上加代子、高橋章博、山田淳巳、清水道徳  
事務局：【住宅政策課】 栗林課長、木村課長補佐、石田計画係長、行木主事、木村主事

### 【次第】 1. 議事

(1) 策定委員会の指摘事項及び素案の修正について

2. その他

### 【資料】

1. 第4回 高齢者居住安定確保計画策定委員会における指摘事項と対応
2. 船橋市高齢者居住安定確保計画（素案）

## 開会

### ○中島委員長

清水委員がまだ来られておりませんが、定刻になりましたので、「第5回高齢者居住安定確保計画策定委員会」を開催いたします。今日の策定委員会は、12月から1月にかけて行われるパブリックコメント前の最後の委員会になります。今まで、委員からいただきました様々なご意見を、素案に反映させていただいております。今日は、最後の機会となりますから、ご意見を多数いただければ、大変、ありがたく存じます。

まず、本日の出欠について、事務局からご報告をお願いいたします。

### ○住宅政策課長

本日の出欠でございます。高橋弘明委員、畦上委員、高橋章博委員、山田委員から、欠席のご連絡をいただいております。

### ○中島委員長

ありがとうございました。つぎに、会議の傍聴についてです。船橋市高齢者居住安定確保計画策定委員会は、船橋市の情報公開条例第25条の規定によって、会議の公開が必要となっております。今日の策定委員会の開催にあたりまして、船橋市のホームページで告知をいたしました。本日の傍聴者はいらっしゃいませんでした。

### 1. 議事

(1) 策定委員会の指摘事項及び素案の修正について

### ○中島委員長

それでは、策定委員会をはじめさせていただきます。今日の議事は1つです。事務局からご説明をお願いいたします。

## ○事務局（行木）

議事1の第4回高齢者居住安定確保計画策定委員会の指摘事項及び素案の修正についてご説明いたします。資料1「第4回高齢者居住安定確保計画策定委員会における指摘事項と対応」をご覧ください。2つの項目に分け、指摘事項とその対応をまとめております。詳細については、素案の中で説明してまいります。

指摘事項1の施策についてご説明いたします。資料2「船橋市高齢者居住安定確保計画（素案）」41ページをご覧ください。基本目標1の高齢になっても自宅に住み続けられるための住宅の質の向上、施策（1）住宅のバリアフリー改修等に関する情報提供・相談、（4）高齢者向けの住宅改修の促進について、建築士・ケアマネジャーなど、一堂に会した研修の必要性についてご指摘をいただきました。建築や福祉の専門家の合同研修会を、福祉部局とも協力しながら検討してまいります。

施策（2）自立支援のための住宅のバリアフリー化等の支援についてです。介護認定者の断熱改修に対する支援の必要性についてご指摘をいただきました。住宅政策課・高齢者福祉課・障害福祉課の3課で、それぞれの制度の整合性を図るため、検討してまいります。

43ページをご覧ください。基本目標2の加齢による変化に応じ、住み替えることのできる多様な住まいの確保、施策（2）サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導についてです。当初は、「高齢者向け住宅の供給誘導」という表題でしたが、サービス付き高齢者向け住宅のみの内容であったことから、表題を変更いたしました。また、前回は、「サービス付き高齢者向け住宅の市街化調整区域への建設を制限する」という表現でしたが、変更した方が良いというご指摘をいただきまして、「市街化区域内への建設を誘導します」という文章に変更いたしました。

44ページをご覧ください。施策（5）の空き家等の有効活用についてです。「空き家の活用例に、グループホームを加えてはどうか」というご指摘をいただき、追加いたしました。

45ページをご覧ください。基本目標3の地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための居住の支援の充実、施策（1）情報提供体制の構築についてです。「高齢者の福祉と、住宅関係の行政窓口の一本化が重要なため、計画内に記載できないか。また、地域包括支援センターに相談員を置くことはできないか」というご指摘をいただきました。現状は、福祉と住宅の相談窓口が一本化されていないため、まずは仕組みづくりから検討してまいります。なお、来年度の地域包括支援センター、在宅介護支援センターの職員等を対象に、高齢者の住まいについて研修等を検討しております。

施策（2）持ち家の活用についてです。当初は、マイホーム借上げ制度の記載のみでしたが、リバースモーゲージ制度の情報提供を加えました。また、「リバースモーゲージ制度を計画内に記載する必要があるのか」とのご意見もございましたが、社会福祉協議会の不動産担保型生活資金制度の実績を調べた結果、年5件程度の申請があったため、社会福祉協議会の取り組み等の情報提供を行うという記載内容を変更いたしました。なお、リバースモーゲージやグループリビング等の用語解説は、巻末、あるいはページ毎に載せていきます。

施策（3）高齢者の住み替え支援についてです。「立ち退き要求に対してだけでなく、エレベーターのない上階から1階への住み替え等も対象にしてほしい。また、URとの連携について、もう少し記載してはどうか」とのご意見がございました。「高齢者が、加齢・病気等によって、日常生活に身体の機能上の制限を受け、階段の昇降に著しい支障が生じて住み替えをする場合」と記載内容を変更いたしました。URについては、43ページ施策（3）

親・子世帯近居同居の支援に追加いたしました。

46 ページ施策（5）居住支援の仕組みの構築についてです。高齢者が円滑に入居できるだけでなく、入居後のサポートまで行えるようにしてもらいたい。また、（仮称）船橋市居住支援協議会の設立の「検討」ではなく、「目指す」と積極的な表現に変えた方がよいとのご指摘をいただき、記載内容を変更いたしました。

指摘事項2の素案についてについてご説明いたします。47 ページ第6章の「計画の実現に向けて」をご覧ください。担い手の育成が重要であるというご意見をいただき、第6章に最初の3行を加えています。

同ページ内の1. 高齢者住宅と施設の供給目標について、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給目標を3パーセントにすることは問題ないが、今後、高齢者向け住宅以外の住宅でもサービスなどの面が充実していれば、この3パーセントに含めてよいか検討していくべきではないか」とのご指摘をいただきました。今回の計画では、目標数値を3パーセントとし、高齢者向け住宅の範囲については、国の動向を注視してまいります。なお、前回まで、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は、登録数で計算をしていましたが、平成27年10月1日現在で入居可能な戸数として再計算いたしました。以上です。

#### ○舟久保建設局長

前回の策定委員会でいただきましたご意見やご指摘を踏まえ修正した施策について説明がありました。今回提案いたしました素案のなかに書き込めていませんが、加筆したい内容がありますので、説明させていただきます。

第6章「計画の実現に向けて」の最後、49 ページの「3 地域包括ケアシステムと連携した住宅政策の推進」の、地域包括ケアシステムの構築を進める背景となっています高齢者の状況について、29 ページから 32 ページに「6 地域別の状況」がございますが、この結果をみますと、市内が必ずしも一様ではなく地域毎に違いがみられます。たとえば、30 ページ「地域別高齢化率」につきましては、「北部」「中部」で高く、「南部」「西部」で低い傾向があります。

このことから、地域包括ケアシステムをしっかりと機能させるために、今後は地域別の状況の違いを考慮することが重要です。そのため、「特に高齢化が進行している地域をモデルとして取り上げ、今後、住まいをはじめとした取り組みの検討を進めていきたい」という内容を、「3 地域包括ケアシステムと連携した住宅政策の推進」の最後に加えたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

文言については、これから関係部局と調整したいと考えます。以上です。

#### ○中島委員長

どうもありがとうございます。前回いただきました指摘事項に対しての対応と併せて、建設局長から地域包括ケアシステムについて新たなご提案がございました。地域別に高齢化に違いがあることから、49 ページの「3 地域包括ケアシステムと連携した住宅政策の推進」の最後に、文言を加えるということです。

それでは、本素案に関して、ご意見をいただきたくご発言をお願いいたします。

最初からみていきましょう。2 ページ第1章「1 計画の目的等」の文言についてはいかがでしょうか。3 ページの「2 計画の位置付け」は、基本的にこれで良いと思います。「3 計画期間」についてもこれで良いと思います。

5 ページの第2章「高齢者の現状」で、33 ページまでございます。お気づきの点がございましたら、後ほどでも構いませんので、お聞かせください。

34 ページの第3章「現状に対する課題・問題点」に進みます。「1 住宅の質の向上」、「2 多様な住まいの確保」、「3 居住の支援」は、整理がとて進みました。「1 住宅の質の向上」では、現在住んでいる住宅の質を向上させるためのご提案です。そして、「2 多様な住まいの確保」は、現在の住宅に住むことが困難になった方に対して、多様な住まいを確保するためのご提案です。「3 居住の支援」は、「2 多様な住まいの確保」に関連したご提案です。

36 ページの第4章「計画の理念と基本目標」に進みます。基本理念は、「高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現」で、39 ページまでございます。

40 ページ第5章「高齢者居住安定確保のための取り組み」は、具体的な取り組み内容です。目標1の高齢になっても自宅に住み続けられるための「住宅の質の向上」のための施策、目標2の加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」のための施策、目標3の地域に住み続けられ、適切な住まいに入居できるための「居住の支援の充実」のための施策です。

それぞれのお立場から、ご感想をお聞かせください。いかがですか。

#### ○小林副委員長

意見はありませんので、質問いたします。「サービス付き高齢者向け住宅」という言葉から、市民のみなさんはどのような施設を思い浮かべるかを考えたとき、22 ページの「サービス付き高齢者向け住宅」の説明文に1～2行加えた方が良いと思います。

「サービス付き高齢者向け住宅」と言いましても、最低限のサービスからほぼ看取りまで行う施設もあるなど多様なため、その多様性を市民の皆様に伝わるような書き方にした方が良いと思います。入居率が順調な施設がある一方で、順調ではない施設もあり、その多様さが伝わる表現を加えてください。

本素案全体の印象は、わかりやすくまとまっていると思います。特に、36 ページ第4章「計画の理念と基本目標」の、基本理念の文章構成は非常に上手いと思います。「現在は自宅に住んでいます。そして、自宅に住めなくなってきたときに、その地域に住み続けられるようにする」という流れは、わかりやすく良いと思います。以上です。

#### ○中島委員長

今のご質問は、「サービス付き高齢者向け住宅」についてです。柿沼委員はどのようなご感想を持ちましたか。「サービス付き高齢者向け住宅」についてでも、素案の全体的な印象についてでも構いませんので、ご意見・ご感想をお聞かせください。

#### ○柿沼委員

今の「サービス付き高齢者向け住宅」へのご提案は、とても良いと思います。サービス付き高齢者向け住宅は多様化し、わたしですら違いがわからないため、さまざまな施設があることを知っていただくのは、とても良いと思います。

#### ○中島委員長

ありがとうございました。ほかにはいかがですか。林委員、ご発言をお願いいたします。

#### ○林委員

33 ページ「7 社会経済の変化に対応するための課題」の②「住宅に困窮する高齢者の増加」の文言についてです。「今後は持ち家を取得しない世帯が増えることが予測されます。持ち家があれば、毎月の住居費の負担が少なく、収入が減っても暮らしていくことができ

ます。民営借家に居住する高齢者世帯が増加することが予測されることから、将来においては、家賃助成制度等について検討することが必要となります」と書かれています。この内容は、生活支援と家賃助成制度とは、違うということですか。

○中島委員長

家賃助成制度が必要になるという前提です。

○林委員

しかし、今の生活保護費は、家賃を含めた生活支援になっています。

○中島委員長

生活保護の場合はそうです。

○林委員

それとは別に、家賃助成制度をつくるということですか。

○中島委員長

事務局から後ほどご説明いただけたと思いますが、わたしからも一言説明いたします。この提案内容は、生活保護まではいかない生活に困窮した高齢者が増えるため、その方に家賃を助成するということです。家賃を助成することで生活が継続できる困窮した高齢者が対象です。

○林委員

持ち家がある方は、生活が大変だからといって、すぐに生活支援課に相談には行きません。持ち家がある限り、どれほど収入が少なくても行きません。年金をかけていないと、持ち家はあっても生活をしていくお金はありません。そうしますと、生活保護を受けていらっしゃる方よりも生活は苦しくなります。

その方のための家賃助成制度ということですか。

○中島委員長

確かに、おっしゃる通りです。「持ち家があれば」という書き方をしているため、「持ち家があっても生活に困っている方が多数おり、その方はどうするのか」というご指摘です。この文脈の意図について、事務局からご説明をお願いします。

○住宅政策課長

たとえば、会社員が退職により収入が減少した場合、持ち家がある方は、生活費だけで済みます。しかし、賃貸の方は生活費に加えて家賃が加わり、今までの生活ができなくなる方もいらっしゃいます。また、退職金を受け取ると財産になりますから、生活保護は受けられません。将来のことを考えますと、貯金をすべて切り崩して生活保護を受けるという選択もできません。

この家賃補助制度は、高齢者だけに限ってはございませんが、資産があるため生活保護の受給までには至らないが、「今後、支援が必要になると考えられるため、検討が必要」という趣旨です。この5年間ですぐに家賃補助制度が必要か否か、まだ検討もしておらず、明確には申し上げられません。分かり難い説明で申し訳ございません。

○林委員

制度が成立するか否かはわからないにしても、家を持っているばかりに生活保護が受けられず、年金も少ないため生活に苦しんでいる方を多く知っています。そういう方のための制度が、もし、成り立つのであれば、早く具体化してほしいと思います。

○中臺委員

生活保護について、民生委員の立場から一言申し上げます。家と土地はありますが、収入がないため生活できない方に対して、市が土地と建物を抵当権のように押さえ、そのなかで生活保護を受けることが可能です。その代わり、ご本人が亡くなると、その土地と建物は売却されます。お子さんや身内の同意がないとできませんが、同意があれば、持ち家があっても生活保護を受給することは可能です。

○中島委員長

どうもありがとうございます。この文章は、持ち家の話と家賃助成制度とをつないで書いているため、無理が生じています。「持ち家があっても、生活に困窮されている高齢者はいらっしゃいます。民営借家に住み、家賃が大きな負担となっていていらっしゃる高齢者も増えています。後者については、家賃助成制度について検討することが必要となります。」という文章の方がわかりやすいと思います。

○住宅政策課長

文章をもう1度検討いたします。

○小林副委員長

今の文章についてです。33 ページの下から4行目「持ち家があれば、毎月の住居費の負担が少なく、収入が減っても暮らしていくことができます」が誤りですから、この行から、「しかし」までを削除をするだけで問題ないと思います。

○中島委員長

事務局は再度検討してください。

43 ページ基本目標2の加齢による変化に応じ、住み替えることのできる「多様な住まいの確保」の、施策(1)「計画的な市営住宅の供給」の3つ目の黒丸について質問いたします。最後の行に、「シルバーハウジングプロジェクトについて研究します」とありますが、この「研究します」とはどういう意味ですか。シルバーハウジングというものは元々あり、それをもう一度作り直すということですか。もう少し具体的な内容に、変更できるのであればしてください。

○住宅政策課長

船橋市には、現在、シルバーハウジングがありませんので、「導入について研究したい」という趣旨です。

○中島委員長

「検討」ではなく「研究」は、報告書では見慣れない言葉かと思います。そういう趣旨であれば、これで良いと思います。

○小林副委員長

これは、「導入の研究」です。

○中島委員長

「導入」と言いますか、「シルバーハウジングプロジェクト」が、今後、使えるか否かで  
す。意図していることはわかりました。

○宮澤委員

前回の計画から贅肉を落とされ、加筆もされ、全体を流れるトーンは非常にわかりやす  
くなったと思います。36 ページ「1 基本理念」は、良くまとめられたと思います。

本計画の表題は「高齢者居住安定確保計画」ですが、2 ページ「1 計画の目的」にあ  
ります地域包括ケアシステム構築に向けた検討により、「可能な限り住み慣れた地域で安心  
して住み続けられる状態」を目指すこととなりました。この点への市民の理解が重要です。

23 ページ「4 住まいに係る高齢者の意識」にあります調査結果では、9 割近い方が「可  
可能な限り今の住まいで生活したい」意向を持ち、そして 36 ページ「1 基本理念」の「住  
み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの実現」へというストーリーです。このストー  
リーを理解していただければ、「行政が居住するところを無理に選ばせている。死に場所  
を選ばせている」と捉え兼ねないのではないのでしょうか。そういう不安を、若干、感  
じました。

素案はよくまとまっていますから、パブリックコメントを行う際は、その辺をていね  
いに説明してほしいと思います。とくに、地域包括ケアシステムが市民に浸透してい  
ないなかでの計画のため、「理解されるか」という不安を感じました。事務局が上手  
く進めることを期待しています。以上です。

○中島委員長

この前の段階では、地域包括ケアシステムとの関係についてもう少し詳しく書かれて  
いたのですが、すっきりとした表現に代えました。逆に言いますと説明不足かもしれ  
ません。今のご意見について、事務局はどのようなお考えですか。

○住宅政策課長

ご期待に添えるよう、再度検討いたします。本素案のなかで、地域包括ケアシ  
ステムの説明は最後にございますが、ご存じない方にはわかり難く、「先に移した  
方が良い」というご指摘と捉えてよろしいですか。

○宮澤委員

この計画が何のためにつくられたかを明確にした方が、市民のみなさんにより  
伝わりやすいということです。計画の最後に、地域包括ケアシステムを既成事  
実として書くことも危険な感じがします。バランス感覚が必要と思われま  
す。以上です。

○中島委員長

ありがとうございます。さらに文章を加えますと、説明的になりますので、  
素案はこのままで進め、誤解が生じた場合は対応します。

○近藤委員

高齢者や建築については素人ですが、本策定委員会に何度か出席さ  
せていただき、ようやく理解してきたところ  
です。今のご意見の通り、何のため  
にこの計画がつくられたか、

わたしのような素人にも、わかるようにしていただきたい。今回の素案のまとめ方は、すっきりとして素人が読んでもわかる内容だと思います。

ただ、気になるところもあります。昨年亡くなった、わたしの母は足が悪かったため、トイレ等いろいろなところに手すりを付けました。わたし自身も年をとり、改修したこの家にも住めなくなって、売るとします。素案に書かれています「住み替え」です。そのとき、改修した住宅の売値はどれほどで、改修資金をどこまで回収できるかです。国が面倒をみなければならない問題を個人に任せ、最終的に、「病院で亡くなるのではなく、自宅で亡くなるほうが良い」と言わせるための一つの施策だと思います。そのための施策のために、市の税金を使うのはいかがなものか。

わたしの場合、身内に身障者がいるため、家の改修は必要でした。しかし、資産を使い果たし、「最後は生活保護に頼れば良い」と考える方もいるかもしれません。極端な例ですが、わたしのように不届きな考えを持たぬよう、計画はていねいに説明していただきたいと思います。

個人的に、この半年間でいろいろな勉強をさせていただき、さまざまな施策があることを知りました。本素案の図表も、とてもわかりやすくなったと思いますし、わたしにとってはありがたいと思います。

#### ○中島委員長

近藤委員がどのような発言をされるかが、一つの指標でした。本計画が、市民の方にとってわかりやすいか否かは、大変気になる場所でした。どうもありがとうございます。

#### ○福眞委員

耐震やバリアフリー、断熱という改修を入れていただいき良かったと思います。言うべきかどうかわかりませんが、公的機関からの支援も大切ですが、まずは個人で生活できるようにしてほしいと思います。そのための多少の支援は良いと思いますが、あくまでも基本は、自分で生活を営むことです。それを、どこかに残しても良いかと思っています。

弱っている方、困っている方はとても可哀そうですし、真に恵まれていない方は別として、自分で生活できる方はたくさんいます。そこまで補助するのは、少し行き過ぎかと考えます。

#### ○中島委員長

ありがとうございます。政策として皆の税金を使い、困難な方を支援します。それは、共助・公助というものです。経済的に少し余裕があり、自分自身でなんとかしようとしている方でも、「こうすればいい」という情報がなく、わからないこともあると思います。

#### ○福眞委員

「自分でなんとかしよう」という気持ちを起こさせるような計画にしていきたいです。

#### ○中島委員長

そういったことから、バリアフリーや耐震等の情報を提供し、そして専門家に来ていただき、住宅改修を実施するご提案も含まれていたと思います。おっしゃる通り、一人一人が自分たちの住まいをどうするかを考えることは大事なことです。

#### ○福眞委員

もう1つあります。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」という、スクラップ・アンド・ビルドから「古い建物に価値を見出す」という動きが、国をあげて進みつつあります。中古住宅を長期に住まうことができるよう、耐震とバリアフリー改修等のための費用の補助などですが、普及はしていません。これを船橋市の政策のひとつとして行いますと、先程のご意見にもありました、自宅をリフォームした甲斐が少しは出てくると思います。

船橋市の人口は減少していませんし、空き家率も低いため、長期優良住宅の普及促進が成り立つ環境にあると思います。本計画と離れるかもしれませんが、中古住宅の改修促進という動きも取り込めると良いと思います。

#### ○中島委員長

ありがとうございます。本策定委員会の前に行われていた「住生活基本計画策定委員会」は、住生活全体について検討をしています。そのなかに、既存住宅の改善改修等についても検討しています。本策定委員会は、高齢者が幸せな最期を全うすることに特化して検討していますが、貴重なご意見でございました。ありがとうございます。

42 ページ(6)「高齢化しているマンション管理組合の支援」についてです。人の高齢化とマンションの高齢化が、一緒になっているように感じました。マンション管理の担い手の高齢化は重要な問題ですから、ここに書かれたと思います。そのため、「マンション管理士等派遣事業」をご提案されたと思いますが、高齢者居住安定確保計画に入ることに對して違和感を持ちました。おかしな質問になり、申し訳ございません。

それから、44 ページ(5)「空き家等の有効活用」についてです。既存住宅が空き家となり、高齢者向けのシェアハウスやグループリビング、グループホームに有効活用するという内容です。

3番目の黒丸には、「地域のサロン等として幅広く利活用する」と書かれています。そして、1番目の黒丸は「宅地建物取引業団体等との連携により、空き家・空き室についての活用手法について検討します」とあります。今さら気付きましたが、「空き家・空き室についての情報提供」と、「空き家・空き室の活用方法」は、分けた方が良いと思います。「当事者はもちろんのこと、関係者や専門家等により推進する仕組みをつくる」というように、分けてはいかがでしょうか。

#### ○林委員

まず、「空き家・空き室をピックアップする機関」はどこかです。おっしゃる通り、「空き家・空き室の活用方法を検討する機関」は別にした方が、公平性が良いと思います。「空き家・空き室を拾い集める機関」として考えられるのは、町内会・自治会と宅地建物取引業団体等と思われます。

#### ○中島委員長

全日本不動産協会さんも含め、ここには「宅地建物取引業団体等との連携により」と書かれています。もう少し加えた方が良いでしょう。

#### ○林委員

そう思います。本来であれば、町内会・自治会の方が空き家の実態はわかると思います。

#### ○住宅政策課長

庁内では、空き家をどのように把握し活用するかという検討は行っていません。来年度から、市民安全推進課が中心となり、本格的に動き出すと思いますが、これは宅地建物取

引業団体の皆様抜きには進められません。また、ご指摘をいただきました、「把握することと、活用することは分けた方が良い」という視点は持っていなかったため、その視点を反映した文章を検討いたします。

○中島委員長

1 番目の黒丸「宅地建物取引業団体等との連携により」という文章の、「等」に含まれている気がします。「町内会・宅地建物取引業団体等との連携」にし、そのあとにつづく文章を分けていただくだけでいいです。わたしの実感では、宅地建物取引業協会や全日本不動産協会は民間賃貸専門で、戸建てについては、自治会の方が圧倒的に情報をお持ちかと思えます。

○林委員

不動産業者でお仕事に使える物件は別として、本当に困っているのは、お仕事にできない物件がずっとそこにあることです。売るに売れない、壊すに壊せない、なにもできないものです。できるようになりましたら、不動産業界の領域に立ち入ることになりますから、そういう意味では町内会などのご近所の方が適しています。

○近藤委員

わたしは、先日、たまたま青山学院大学の公開講座に行きました。青山学院大学は学生さんを使って、「国道 246 号青山通り沿いの空き家を調べた」そうです。船橋市の場合は日大だと思われませんが、空き家について研究しているかもわかりません。ただ、そういったゼミの研究の一環で空き家調査をしている機関もあります。

わたしの家のすぐそばにも空き家ができ、1 年程放っていますから、とても心配です。住んでいる方はもちろんいないですし、その空き家については周りの方しかわかりません。今、林委員からお話があったように、宅地建物取引業団体などは商売になる物件がご専門ですから、商売にならない空き家を見つけるのは、別の手立てが良いと思います。

○中島委員長

空き家・空き室の把握の方法と、その活用方法は、今後、検討することになります。貴重なご意見をありがとうございました。

わたしから、気になったことを申します。46 ページ (5)「居住支援の仕組みの構築」の 1 番目の黒丸です。「高齢者に対して、住まいに係る総合的な相談、情報提供、死後の家財処分等を行うことにより」と書かれています。ここにいきなり「死後の家財処分」という、具体的な事柄が出てきますが、ほかにもいろいろありますから、なくて良いと思います。「死後の家財処分」は重要ですが、「総合的な相談」に含まれると思います。

また、2 行目から 3 行目にかけて、「住まいの確保に支援が必要な高齢者等が民間賃貸住宅に円滑に入所しやすい環境づくりを検討します」と書かれていますが、入居するだけでなく、入居したあとも安定的に住み、なにかあったときはすぐに対応できることが大事ですから、「入居しやすく安心して住める環境づくり」などの表現にした方が良いと思います。

○住宅政策課長

その点については、前回にご指摘いただき、2 番目の黒丸に「入居及び入居後の支援を連続して行うことができる体制の構築を検討します」と修正いたしました。整合を図りたいと思います。

○小林副委員長

この計画のポイントは、高齢者向けの住まいを21ページからのように、今の住まいから有料老人ホームあるいは特別養護老人ホームへと移る、連続的なものとして捉えていることが特徴です。このようなことから、37ページ「2 基本的な視点」の(2)「多様な住まいの確保」3行目「高齢期にふさわしい住まいの供給を促進します」の「住まい」のあとに、「21ページを参照」を入れてください。

幅広く扱っていることを、常に喚起していただきたいと思います。

○中島委員長

それは良いご指摘です。ぜひ、入れてください。

○柿沼委員

住まい全般ということでは、わたしたちは、高齢になって虚弱し、介護が必要な、生活圏が狭まった方をお世話している立場です。ですから、その前の段階の支援についてはわかりません。

お金のある人・ない人についてのご意見もありましたが、そういった多様なニーズに応え、その人らしく生活できることが大切です。お金はあるけれど、どこに相談していいかわからない方も含め、多様なニーズに対応できる相談窓口があることは、今後、介護の面のみでなく、さまざまに活用できると思います。良い内容と思いながら読ませていただきました。

○中島委員長

実現するという前提で読んだということですか。

○柿沼委員

そうです。

○中島委員長

ありがとうございます。他にご意見・ご質問はございますか。社会福祉協議会というお立場から、宮澤さんはどのような感想を持たれましたか。

○宮澤委員

今、船橋市社会福祉協議会自体に住宅に特化した視点がありません。前面に出て来られない事情があり、誠に申し訳ありません。本計画に、船橋市社会福祉協議会が書き込まれたのは1箇所のみです。本計画にわたしは委員として参加していますから、「地域包括ケアシステムのなかでこのような計画がつけられ、社会福祉協議会としてこういう取り組みを検討していかなければいけない」という啓発として、本計画を使わせていただきたいと考えます。

○中島委員長

社会福祉協議会は、リバースモーゲージの窓口になっています。それに関して、この書き方はよろしいでしょうか。

○宮澤委員

リバースモーゲージの書き方はこれで良いです。県にその制度があり、窓口となるのは

市町村の社会福祉協議会というかたちです。

○中島委員長

地域包括ケアシステムのなかで、社会福祉協議会は大きな役割を担うと思います。住宅がテーマですが、たとえば、住人が認知症になったときに、社会福祉協議会が進めています地域のサロンづくりが役立つと思います。このように、社会福祉協議会の活動が、地域包括ケアシステムのさまざまな局面で重要な役割を果たすと思います。住宅政策に入ってはいませんが、活動内容をもう少し加えることは可能ですか。

○宮澤委員

なかなか難しいご質問です。現時点で、書き込めることはここまでかと思います。ただ、先程も申しました、36 ページ 第4章「計画の理念と基本目標」の「1 基本理念」にあるように、1番は「自宅で住み続けたい」ことですが、自宅での居住が困難になった方に対する「地域での継続居住」という2番で、買い物や家事等の生活支援という下支えは社会福祉協議会の役割と認識しています。今、わたしたちも社会福祉協議会も、活動計画を作成していますので、本計画の考え方を取り込んでいくことを考えています。以上です。

○中墓委員

わたしは、途中から委員になりましたので、すべてに目を通していませんが、今の素案を見させていただきますと、住宅政策としての立場からの観点に、市民に対して支援を行うという意気込みは感じられます。

確かに、建物と人は一体ですから、別々に書いてしまいますと、どうしても物足りなさを感じられます。しかし、これはあくまでも住宅環境の政策です。文言のみを捉えますと、必ず最後に、「住宅政策と福祉を連携して」という表現が出てきますから、心の部分を置き去りにしてはなりません。ハードとソフトがあり、今回の計画はハード面がメインかと思いますので、このような表現にならざるを得ないと思います。

## 2. その他

○中島委員長

ありがとうございました。素案に関するご意見・ご質問は、出し尽くしましたでしょうか。それでは、今日の審議はここまでとします。

今後、具体化するものに、「居住支援協議会」があります。高齢者の居住安定のなかの「居住支援協議会」か、もう少し対象を広げるかという課題はありますが、少し時間を使い、「居住支援協議会」の現状について紹介させていただきたいと思います。

現在、小林副委員長は「豊島区居住支援協議会」を、わたしは「板橋区居住支援協議会」に関わらせていただいています。それでは、小林副委員長から「豊島区居住支援協議会」についてご紹介をお願いします。

○小林副委員長

わたしは、「豊島区居住支援協議会」の会長をしています。公営住宅のような公共的な住宅を使って、住宅に困っている方全員の面倒をみることは困難です。そのため、なるべく民間住宅を活用して、困っている方に住宅を提供することを、第1としました。

そして第2が重要です。それだけでは、自治体にとって活動の動機付けには、必ずしもなりません。表現は悪いですが、困っている方ばかりが来られても大変です。そこで、自治体の多くは政策目的を重ねています。豊島区の場合、空き家活用が政策目的です。「居住

支援協議会」は、「困っている人に住宅を提供し、そのために空き家を活用するという2つの政策目的を重ね活動する」ことを掲げております。

空き家活用は、地元の大家や宅建業者に大きなメリットがあります。さらに、使う側もある程度割安で利用できる可能性があり、皆にメリットがあります。ただ、課題は多く、今、検討を重ねています。空き家活用をする場合、都心部では空き家も家賃が高くなります。

3LDKなら、3人でルームシェアする方法を確立しなければ、家賃はなかなか下がりません。以前、お話したかもしれませんが、法律上の問題があります。たとえば、福祉事業者が介在して、空き家に3～4人の方を住まわせると、事業者が運営するシェアハウスの位置付けとなり、法律上、「寄宿舍扱い」になります。「寄宿舍扱い」になりますと、改修するときのハードルは高くなり、費用が膨らみ上手くいきません。

そこで、豊島区では、「空き家活用条例」を検討しています。建築の用途判断で、数人程度が住むのであれば「住宅」とするものです。それが実現しますと、住宅に困った方へ空き家提供が可能になります。船橋市なら、おそらく3～4万円で貸すことができる空き家も出てくると思いますから、ルームシェアしなくて済むと思います。賃料は、地域の事情で下がってくると思います。以上です。

#### ○中島委員長

ありがとうございました。「板橋区居住支援協議会」のことを少しご紹介いたします。「板橋区居住支援協議会」は、豊島区に1年遅れで立ち上がりましたが、その前に背景がありました。

1つ目は、5年ほど前、国交省と厚労省により創設されました「あんしん賃貸住宅事業」です。概要は、家主が入居拒否をしていない住宅の登録と、住宅困難者を支援する団体の設立です。国は、居住支援団体に年間100万円の補助金を提供し、住宅に困っている人への住宅の提供や居住後の見守り等の活動を支援します。ところが、時限的なため、各自治体は参加しませんでした。ただ、板橋区は、精神障害者団体が参加を表明し、「あんしん賃貸事業」が5年間行われました。そうした背景を受け、板橋区の住宅政策審議会のなかで、「居住支援協議会を立ち上げよう」という動きにつながりました。

もう1つは、東京都のホームレスに対する「地域連携活動支援事業」という5年間の時限的事业です。概要は、大きな公園や河川敷で生活するホームレス2,000人程を、アパートに入居させるものです。その時に、住宅斡旋、生活支援、仕事斡旋という3つの役割を持つ機関が連携することを経験しました。この時は、全日本不動産協会の方でした。東京の場合、住宅を探すことが非常に困難な方も、アパートに住むことができる体制が整いつつありました。このような背景により、「板橋区居住支援協議会」はスタートしました。

空き家に関しましては、建築指導課のご努力により、持ち家の全調査が行われました。まず目視で調査し、空いている家については、さらに近所へのインタビューを行い、2軒程度活用候補を見つけることができました。そのうちの1軒について、さらにくわしく調査をしたところ、耐震基準に達していないことが判明いたしました。市の予算を使って空き家実態調査は行われましたが、空き家活用は現在止まっている状況です。

一方、住宅斡旋は10月からはじまりました。市場で住宅が見つけれない方たちに対して、住宅を確保する壮大なプログラムをつくりました。週1回、3名の予約者が窓口にご相談に来られ、行政が力を入れているプログラムであることを説明し、物件を紹介しています。

相談者の多くは、70代後半です。それから、若い方は精神疾患の方です。板橋区は、高齢者や一人親等、住宅を探すことが困難な方すべてを相談対象にしているため、いろいろ

な人が来られます。そこには、厳しい現状があります。たとえば、今までシェアハウスに入っていた女性は、「トイレも浴室もすべて共用で自分自身が耐えられないから、予算内の住宅を探してください」という内容でした。10月からはじまったばかりで、今はデータを蓄積している段階で、窓口の対応も十分ではないため、成果は申し上げられません。

ただ、これをしっかり継続実施していくことが重要です。宅地建物取引業協会や全日本不動産協会などの不動産関係機関には、大変なご協力をいただいております。それから、居住支援をする団体なども周辺で活動しています。板橋区の社会福祉協議会は、さまざまな活動を検討しています。

板橋区には、「おとしより保健福祉センター」があり、見守りなどをする予定です。一番良いのは、相談窓口が福祉担当等につながっていることです。相談者が生活保護を受けていることがわかりますと、すぐに生活保護担当につながります。10月からはじまった住宅斡旋活動のなかで、数人は生活保護担当へつなげ住宅を確保することができました。これからどのように進むか、今は試行段階ですが、来年4月から正式に動きます。以上、「居住支援協議会」の現状でした。

船橋市が居住支援協議会を立ち上げた場合、林委員はじめ不動産関係機関がどこまで活動するか、支援組織がどこまで活動するか、いろいろなご協力が必要と思われます。空き家については、小林副委員長がノウハウをお持ちです。林委員は、「居住支援協議会」について、どのようにお考えですか。

#### ○林委員

居住支援協議会の運営というより、わたしたちが日々仕事をしている現実として、75歳以上の方や精神的疾患を持っておられる方などが、本当に入居できる物件があるかです。今まで家賃8万円を払っていた年金生活者から、「5万円のところに入りたい」との依頼を受け、その5万円の物件を探すことがどんなに大変か。ましてや、いつ亡くなるかわからないような方です。亡くなったときの遺体の処置や家具の処分等を不動産屋が負うか家主が負うかです。

行政が立ち上がってくれなければ、どうにもなりません。粗い目からこぼれた人たちは多くいらっしゃいますが、そういう問題を考えますと、簡単ではないことを実感します。

#### ○中島委員長

ありがとうございます。「居住支援協議会」の設立・運営は、簡単なことではありません。それが、来年度からはじまるということです。

#### ○小林副委員長

先程、言い忘れました。家賃の水準がどの程度かは別にいただき、それ以外に大家が不安になるのは、家賃が毎月入ってくるかです。そして、高齢者の孤独死への対処です。この2つは大きいと思います。今、家賃保証会社を利用するケースが増え、問題を抱える家賃保証会社も出てきていますから、優良な家賃保証会社と連携しながら運営している「居住支援協議会」は増えています。

#### ○林委員

今は、すべて家賃保証会社に入らないと、賃貸はほとんど出しません。

#### ○小林副委員長

問題は、2つ目の高齢者の入居です。入居後は見守りが必要なため、市場原理のなかで

は解決し難い問題です。ですから、「居住支援協議会」のなかでは、見守りができる福祉関係者の活動と、どのように連携するかが一番の課題かと思います。

○林委員

わたしは、UR賃貸のように、周辺に学校・保育園、老人ホームなどの社会性のある環境を整備することが一番良いと思います。

○中島委員長

ありがとうございました。「居住支援協議会」は、今、経験が蓄積されている段階です。あとからスタートするということは、各居住支援協議会のいろいろな経験が使えます。今の林委員のご発言も含めて、来年度から検討が始まります。

それでは、今後のスケジュールについて、事務局からご説明をお願いいたします。

○住宅政策課長

今日も、たくさんのご意見をいただきまして、ありがとうございました。今後の予定でございますが、本日いただいたご意見により素案の修正を行います。時間の関係もありますから、修正は中島委員長にご確認いただいた上で、委員のみなさまにお送りさせていただきたいと思います。

12月には議会に報告し、12月15日から年明け1月14日までの1ヵ月間パブリックコメントを行います。次回の策定委員会は、2月17日水曜日午後1時30分から開催を予定しております。内容は、「パブリックコメント及びその対応」です。必要な修正を含みますが、それをまとめてみなさまに確認していただく予定でございます。

詳細につきましては、決まり次第ご連絡いたします。そのような進め方でよろしいでしょうか。

**閉会**

○中島委員長

みなさま、よろしいでしょうか。

<全員一致で了承>

それでは、素案の修正はわたしが確認させていただきます。責任は重いですが、務めさせていただきますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

本日は、みなさまお忙しいなか、ほんとうにありがとうございました。今年はこれで終わります。また、来年2月にお目にかかりましょう。御苦労さまでした。

以上