

第3回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日時> 平成27年6月15日(月) 9:30~12:00

<場所> 全日埼玉会館 6階会議室

<出席者> (順不同、敬称略)

座長 大月 敏雄(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授)

副座長 佐々木 誠(日本工業大学 工学部 建築学科 准教授)

委員 浅羽 理恵(NPO法人 川口市民環境会議 代表理事

(川口市地球高温化防止活動推進センター 事務局長))

内山 俊夫(株式会社エー・アンド・エム 代表取締役

(公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長))

松本 暢子(大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授)

森田 圭子(NPO法人 わこう子育てネットワーク 代表理事)

埼玉県都市整備部住宅課

(株)市浦ハウジング&プランニング

<議事概要>

1. 「第2回埼玉県住宅政策懇話会(平成27年4月24日)における主要意見」の文言修正について

大月座長 ・今後、提言書としてまとめていくにあたり、「同居・近居・隣居と住み替え」の「同居等が生活にいかにも良いものか意識改革が必要」との記述は、同居を望まない住民からの反発を生むのではないか。「同居等を望む人が、同居等を実現できるような取組をする」等とした方が良いのではないか。

松本委員 ・埼玉県として、「同居・近居」を「同居等」とまとめて表現するかどうかを含め、同居・近居・隣居と分けて丁寧に考えるべきである。

大月座長 ・「若い世代の定着」の記述のなかで、「相談窓口となるマッチング事業を市町村で行う」とあるが、「市町村レベルで行う」とした方が良いだろう。

2. 論点①「高齢者の急増等に対して住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。」について

○参考資料2「第2回埼玉県住宅政策懇話会高齢者住宅部会(平成27年5月11日)における主要意見」の補足説明

松本委員 ・サービス付き高齢者向け住宅のハードについてだけでなく、ソフトの整備に関する議論が多くあった。供給から10年が経過すると、多くの入居者に対し、介護が必要になってくるため、10年後を考えることが必要である。また、民間賃貸住宅における取組についても、住まい安心支援ネットワークに加え、より実効性のあるものが望ましい。

バリアフリーについては、介護予防としてのバリアフリー改修も重要である。

○サービス付き高齢者向け住宅について

- 大月座長 ・「サービス付き高齢者向け住宅」について「サ付き」と「サ高住」という呼称が混ざっているが、統一した方が良いのではないかと。
- 松本委員 ・多様なサービス・中身のものを一括りにしているので、埼玉県としてのモデルを位置付けて、推奨するものを出すことが重要である。
- 大月座長 ・サービス付き高齢者向け住宅についても「住情報」が重要である。住民によってはケアマネジャーの存在を知らなかったり、介護保険を知っていても利用の仕方を知らなかったりする。住宅リフォーム支援制度については、介護保険が適用されるため、住宅課ではなく福祉関係の課の管轄だったりする。行政は縦割りとなっている面もあり、住民はどちらに行っても良いのかわからない。「認知症となったため介護が必要となり、サービス付き高齢者向け住宅に入居したところ、通常のアパートに見守りがあるタイプで、十分なサービスを受けられなかった」等の情報不足によるミスマッチが起こる場合もある。
- 内山委員 ・サービス付き高齢者向け住宅の入居率はわかるか。
- 白石課長 ・登録戸数は10,292戸と把握しているが、現状の入居率は把握していない。
- 内山委員 ・空き住戸があるにも係らず、オーナーが身体状況により入居者を選び、入居率を上げることに注力していない事業者もいるようだ。
- 大月座長 ・全体の2～3割の住戸が空きでも、オーナーによっては平然としている場合もある。介護保険報酬を収入源としているため、要介護度の高い入居者を待っている場合もあり、表に出る空き家率等の数値だけでなく、事業実態をふまえて実態を調査・把握した上で対策を打つ必要がある。低所得の高齢単身者の対応について考えた時、サービス付き高齢者向け住宅で家賃が3～4万円のものほとんどない。サービス付き高齢者向け住宅は厚生年金受給層を対象としているため、国民年金受給層等のより低所得の世帯は、セーフティネットの施策対象となるだろう。
- 白石課長 ・県としては、サービス付き高齢者向け住宅の悪質な事例を気にかけており、現在2週間に1度、担当者による現地検査・定期報告を実施しているが、実情を捉えるのは難しい。
- 森田委員 ・サービス付き高齢者向け住宅の悪質な事例とはどのようなものか。
- 白石課長 ・例えば、介護事業者が建設したもので、自社の介護保険を利用させる入居者の囲い込みや、必要以上のサービスを受けさせ、家賃収入ではなく介護保険報酬で成り立っているようなもの、入居者への対応が良くないもの等がある。
- 大月座長 ・サービス付き高齢者向け住宅はあくまで賃貸住宅であり、最低限のサービスをつければ補助金を受領しての建設ができる。①要介護度の高い入居者を入居させ、介護保険報酬を多くとるケース、②極めてアパートに近いものを建設し、十分なサービスを提供できないケースの2つがある。
- 浅羽委員 ・近所にサービス付き高齢者向け住宅があるが、外からは何をしている場所なのかわ

からない。地域との交流が生まれる仕掛けはないのか。また、地域包括支援センターを通して宿泊の短期入所施設を利用したことがあるが、見回りが1人いる程度である。トラブルがあった時等の相談の窓口等、住民が声を上げやすい工夫があると望ましい。

- 森田委員
- ・サービス付き高齢者向け住宅併設の多目的室を子育てサロンで利用しようとした際、国の補助金を受領しているため、市役所から待ったがかかった。実際は利用できたが、補助金を受領するために、サービス付き高齢者向け住宅の併設施設は、用途や使い方が限定されているのではないかと。

3. 論点②「低所得者の増や低所得者向けの住宅の増減等に対してどのような取組の育成をいかに図っていくか。」について

○借家の家賃負担について

- 松本委員
- ・資料3のP20について、平成5年と平成25年で比較しているが、物価の変動等を考えると、同じ家賃額や年収で比較することはできないのではないかと。
- 大月座長
- ・URは建て替え、民営借家は建築基準法改正等により、20年のなかで古いものの建て替えが進んでいる。民営借家は家賃が3～4万円のものほぼないだろう。
- 内山委員
- ・新しいものは1LDK等の間取りのものが多く、3万円未満のものはほぼない。3万円は基準として適切ではないのではないかと。
- 大月座長
- ・生活保護の金額等から丁寧に設定し、分析した方が有効と思われる。
- 後上副課長
- ・さいたま市の住宅扶助費は、来月から、単身世帯で4.5万円、2人世帯で5.4万円、3～5人世帯で5.9万円である。
- 浅羽委員
- ・国民年金を7～8万円受給している場合、3～4万円の家賃でも、ぎりぎりの生活となる。生活保護を貰うことに申し訳なさを感じ、ぎりぎりまでがんばろうと考えている人もいる。
- 内山委員
- ・昔は生活保護を受けることに一種の恥等もあったと思うが、現在は受給者の意識が変わってきているのではないかと。
- 森田委員
- ・他県で、県営住宅の家賃を滞納したことで退去命令を出され、市の福祉部局との連絡がうまくいかず、親が子を殺した事件が起きた。県のソーシャルワーカーが住民に働きかけ、市町村の担当者に迅速な相談ができるような仕組み、県と市町村の連携ができていないのではないかと。あんしん賃貸住宅や住宅相談窓口の取組もあるが、あくまでオーナー向けのもののような感じであり、一般の住民でも訪れて良いものかが住民にとってはわかりにくい。

○アスポート制度について

- 大月座長
- ・県の取組にある居住支援協議会のほか、特にアスポート制度は先駆的なものだと思う。
- 関根副課長
- ・アスポート制度の対象者は高齢者に限らず生活保護を受けている人である。無料低額宿泊所に入っている人に対し、住宅探しをサポートするものである。福祉の施策として行っており、平成25年で866名、平成24年で773名が利用し転居している。

- 内山委員 ・保証人は立てず、保証会社を利用することになる。市・県が関わることで、家賃収入が確実になることで受け入れやすくなる。
- 大月座長 ・無料低額宿泊所はいくつあるのか。
- 関根副課長 ・県内に無料低額宿泊所は25箇所あり、利用者は1,366名である。
- 松本委員 ・あんしん賃貸住宅等登録制度を利用した高齢者の住み替え実績はどうか。
- 白石課長 ・成約率は約30%と聞いている。

○住まい安心支援ネットワークについて

- 松本委員 ・住民が相談しやすいのは市町村のため、相談先を市町村とする方がより実効性が高く、良いのではないかと。
- 白石課長 ・住まい安心支援ネットワークの参加団体より県民への情報提供はできているのではないかと考えられる。また、あんしん賃貸住宅登録制度のなかで、サポート店への登録制度を行っている。これらを推奨していくことで、県として安心居住を進めていきたいと考えている。
- 後上副課長 ・居住支援協議会を実施しているのは、平成27年3月末の時点で、全国で37都道府県、11の区市である。埼玉県としては市町村で進める状況とはなっていないと考えている。しかし、県としては、より多くの市町村が居住支援協議会の参加団体になるよう推奨していきたい。
- 大月座長 ・市町村の負担とならないようにしつつ、積極的に取組を進めていくためには、工夫が必要である。例えば、県から全市町村の住宅関係課の課長に、会議に参加しなくても直接メールで会議資料等の情報を送付してはどうか。まずはオブザーバーとなる市町村を増やす等、行政間での情報を共有する方法を検討すると良い。

○公営住宅について

- 大月座長 ・埼玉県としては、公営住宅数を減少させる方針なのか。また、公営住宅に代わる家賃補助は考えているのか。
- 白石課長 ・公営住宅を減らすのではなく、人口・世帯数の状況に合わせて現在の公営住宅率を維持していくことを考えている（年間130戸、借上げ60戸のペース）。家賃補助は、財政の負担が大きくなるのが推測されているので、現状では難しい。
- 大月座長 ・年収300万円以下を一つの基準にしているが、根拠を資料のなかを示しておくこと。

○関係各課との連携等について

- 浅羽委員 ・高齢者世帯に対して民生委員と連携して情報提供を進めるだけでなく、母子世帯や外国人世帯も含め、住宅部局と関連窓口の連携を進めることで、両方で情報を集約する流れをつくることは難しいか。
- 後上副課長 ・福祉部局と住宅部局で連携して制度の説明を行う等、できるだけ市町村とも情報を共有している。
- 松本委員 ・東京都でも、都が主催して、市町村間の住宅課の課長会を最近数年間で始めたところ、

情報共有ができるようになり、最近では熱心に行っているという話がある。

- 白石課長 ・市町村間との会議の場を多く設けているものの、更に活発な意見交換が必要だろう。
- 佐々木委員 ・住民のほか、民生委員や安心支援ネットワークの参加団体がワンストップで情報を得られるようなホームページはあるか。
- 白石課長 ・社会的弱者向けには住まい安心支援ネットワーク専用のホームページを設け、1本化したものを目指しているが、情報量が充分とはいえない。県・市で統一されていない部分もあり、課題がある。
- 大月座長 ・住情報を施策として打ち出し、必要性を住民や行政に認識させることが必要である。
- 森田委員 ・さいたま市では、小規模での地区社会福祉協議会ができ上がっているようで、現場に近い社会福祉協議会とのつながりを活かさないか。また、アサポート制度については、アウトリーチで動いたことで実績を上げている。つなぎの役割を果たし、情報を持つコーディネーターがいると良いのではないか。
- 大月座長 ・住宅に関連する施策を考えていくにあたり、住宅課だけでなく高齢者関係の部局とつないで住宅関連の情報を共有し、現場のソーシャルワーカーへ伝えていくためにはどうすれば良いかを課題としてとらえる必要がある。

○空き家に関連した住まいに関わる生活相談の検討

- 大月座長 ・空き家に関する不安・注目度が高い。例えば、親が亡くなるあるいは特別養護老人ホームに入り、住んでいた家が空き家になってしまうケースについては、相続に関する相談や固定資産税に関する相談、植木や庭の手入れの対応に困っているような相談に乗る等、住まいの相談というよりも、住まいに関わる生活相談が求められているのではないか。
- 白石課長 ・空き家については、市町村がワンストップ窓口になるように議論している。市町村が受けられないような専門相談については宅建協会に協力を求める等を検討している。

論点③「非正規雇用等の若年・中年単身の増等に対応して、セーフティネットの対象にこうした単身者を加えるか。」について

○低所得の若年・中高年齢単身者の住まい

- 大月座長 ・非正規雇用者に対する住まい支援は、重要だと考える。これまでに埼玉県では非正規雇用者に対する住宅政策の実績はあるのか。
- 白石課長 ・低所得者に対しては、セーフティネットの対象になる形で対応しているが、非正規雇用という観点では行っていない。
- 大月座長 ・非正規雇用者は今後のセーフティネット対象の予備軍と考えられ、県として、非正規雇用者の動向を見極めることで、予防施策を打ち出したいということか。
- 事務局 ・これまで低所得の若年・中高年齢単身者はセーフティネットの対象に位置付けられてこなかった。しかし、社会状況の変化や将来の低所得の高年齢単身者としてセーフティネット対象者が増加することを防ぐという観点から提案した論点である。

- 松本委員 ・住宅政策のなかで単身はこれまで扱ってこなかったが、高齢者単身は社会問題化したことで加わった。中高齢だけでなく若年も含め、ライフスタイルが多様化しているので、どのように住宅政策のなかで扱うかを議論していく必要がある。
- 大月座長 ・非正規雇用で単身でない層は、別のカテゴリーからセーフティネット対象としてひろえるのか。
- 関根副課長 ・低所得者の層としてひろえる。論点③に「非正規雇用等の若年・中年単身」とあるが、ここでの「非正規雇用」は「低所得の」という意味である。

○脱法ハウスについて

- 内山委員 ・低所得・非正規雇用の単身者、特に中高齢の場合は、民間賃貸住宅に入居できないことがある。住民票がとれなければ仕事ができないため、脱法ハウスのような場所に住むことになる。
- 大月座長 ・脱法ハウスがセーフティネットの一環となっている面もある。そのような脱法ハウスに関する実態をもっとひろった方が良いのではないかと。例えば、神奈川県川崎市で火災のあった簡易宿泊所は今、全国的に調査が実施されている。違法・脱法の建物を取り締まるだけでなく、違法・脱法の住まいがどのように使われているのか、住まい方の状況、具体的に何が問題かを把握しなければ対策にならないのではないかと。
- 森田委員 ・単身世帯のなかには、学生の時に東京都等に出てきて、そのまま住み続けるケースは多いと思うのだが、望んでいても経済的な理由から正規の場所に住めず、脱法ハウスのような場所に住み続けることに後ろめたさを感じている世代が増えているように感じる。それにより、住まいの価値観に影響していると思われる。

○シェアハウス・シェアルームについて

- 内山委員 ・県内のシェアハウス・シェアルームの事例はあるか。
- 白石課長 ・上尾市のシラコバト団地で、平成26年度から学生を受け入れるシェアルームの取組をしている。入居率は低く高齢化率が高い団地であり、若者が入居することでコミュニティが活性化することを期待している。昨年度は5戸受け入れており、今年度も5戸募集をかけ、受け入れる予定である。
- 佐々木委員 ・若年世帯を入居させるのは難しいが、空きが多い県営住宅の対策と、自治会活動の停滞に歯止めをかけることを合わせることで、非正規雇用の若年世帯の自立支援の方法としても効果的なのではないか。そういった合わせ技で解決するモデル事業が必要だと考える。
- 大月座長 ・今後東京オリンピックが終わると景気が後退し、非正規雇用者の収入が下がる可能性が高い。公営住宅であれば応能家賃のため家賃負担が下がるが、民営借家の家賃は下がらず、家賃負担に耐えられない世帯が多く発生する可能性がある。公営住宅で高齢者以外の単身世帯を受け入れる事例を試験的にでも実践し、民間事業者にとってもわかりやすい事例となるモデルを作ると良いのではないかと。