

令和元年度 住宅審議会第1回居住支援部会 議事録要旨

- 日時 : 令和元年5月31日(金) 10:00~12:00
- 場所 : 熊本市教育センター 2階 中研修室
- 出席者 : 佐藤部会長、大久保委員、小山委員、金澤委員、福島委員、横山委員
高齢福祉課、介護保険課、住宅政策課
- 次第
 1. 開会
 2. 議事
 - (1) 高齢者居住安定確保計画の改訂について
 3. 閉会
- 議事要旨
 - ・高齢者向け住宅の戸数を増やすことだけでなく、高齢者のニーズと熊本市の政策方針を反映させた計画にすること
 - ・高齢者の収入状況を把握し、低所得高齢者の住宅確保について検討すること
 - ・地域との繋がりや孤独死防止も踏まえて計画を策定すること
 - ・シルバーハウジングの整備や既存住宅の活用も踏まえて検討すること

金澤委員） 熊本市の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の現況は 4.0%という事であるが、目標を達成しているという理解でいいのか。

事務局） 目標を 4.0%とする場合には目標に達成していると考える。しかし、高齢化が進むので、今の建物の数をキープしていても 5 年後には 3.8%～3.9%となってしまう。

金澤委員） 目標を設定した場合に、実際にどれくらいの施設が必要となってくるのか。

事務局） 目標を 4.5%とした場合に、約 870 戸、27 施設の整備が必要となってくる。目標を 5.0%とした場合に、約 1,900 戸、60 施設の整備が必要となってくる。

金澤委員） 高齢者居住安定確保計画では増やしたいけれども、介護保険の事業計画に基づいて増やすことが出来ない（制限がある）といった事態は生じないか。

介護保険課） 軽費老人ホームは増やす計画はない。

金澤委員） そういった場合に、高齢者居住安定確保計画と整合性が取れなくなる。そこも含めて今後の目標をどう設定していく予定なのか。庁内で調整はしているのか。

事務局） 熊本市における高齢者向け住宅の戸数の推移を見てもらうと、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジングはここ 5 年間横ばいになっている。関係部署に確認した所増やす計画は無いとのことなので、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅をどう増やしていくかという議論になると考えている。

佐藤部会長） 居住支援部会では「市営住宅に関する取組み」、「住宅の確保に関する取組み」、「高齢者の居住安定確保に関する取組み」の 3 つについて議論するとの事だが、例えばシルバーハウジングは高齢者向けの公営住宅のことで、「市営住宅に関する取組み」も併せて議論していく必要がある。さらに、今後自治体がセーフティネット制度で入居を断らない住宅を整備していく中でも、「住宅の確保に関する取組み」も合わせて議論していく必要がある。

例えばシルバーハウジングは市営住宅の長寿命化計画の中でどのような整備方針なのか、また、居住誘導区域の中にどれくらい残していくのかなど、目標となる数値を決めるだけではなく、熊本市としてこの分野を重点的に伸ば

していきたいなどといった指針が必要なのではないか。

関連して、5年前に釧路市に住んでいて釧路町の政策をよく見ていたが、自治体のカラーを出した支援を行っていて、シルバーハウジングと小規模多機能施設をセットにして高齢者の生活の場を確保しようという事が明確に指針として決まっていた。

熊本市も熊本市の高齢者の収入や居住に必要な要件などを調べて、将来的に弱くなる部分に重点的に支援する計画をたてた方が良いのではないか。

福島委員) 熊本市の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に入居する収入層はどのくらいか。

金澤委員) 熊本で言えば5~7万円、10万円では少し高い。加えて介護保険の自己負担、施設の共有部分の管理費、ケアの費用などが嵩む。

病気になった場合の不安をどう生活の中で解決できるのか、そういう要素を補完出来るような生活居住空間をどの地域でも作っていく必要がある。単に施設を増やせば良いというわけではない。

福島委員) 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の数字をただ増やせばいいのではなく、収入層の問題を考えなくてはいけないと思う。低家賃で入る仕組みを考えていきながら、数値目標をそれぞれの部分で考えていかなければならない。

小山委員) 生活保護の方達も対象になるので、低家賃住宅も一定の枠を作っていないと高齢者の方も苦しい立場になる。

福島委員) 一生懸命生活保護にならないように頑張っていらっしゃる高齢者の方がかなり多いので、その方たちが入れるような住宅確保を行わないと、生活保護での負担増が考えられる。

小山委員) 高齢者の方達の年金収入は月5~6万なので、低所得者の方が納得いくものを確立しておく必要がある。

佐藤部会長) 福祉事業者が有料老人ホームを作っても、入居者が費用を負担出来ないのであれば、公営住宅であるシルバーハウジングと福祉政策を併せて提供するなどの方法もある。

釧路では1階は高齢者専用、2~3階は町営住宅になっていて入居者が協

力して生活しているコレクティブハウスというものがある。花壇の世話や雪かきは2〜3階の若い人が行っている。

小山委員) 地域の高齢者包括支援センターで年4回運営会議があっている。住まいの相談件数がとても多い。熊本市の高齢者包括支援センターである「ささえりあ」は高齢者の意見を掌握しているので大いに活用して欲しい。また、住宅部門だけでなく福祉部門と連携して進めて欲しい。

大久保委員) どこに建てるかによって家賃が変わってくるので、居住誘導区域や高齢者住宅が少ないエリアに別途補助を出していくのかなどの話も併せて考えないといけない。面積基準の緩和を行ったとしても、希望するエリアに高齢者向け住宅が建つわけではない。公営住宅も含め、将来どのエリアに集めていきたいかなど、都市計画上の話も含めて考えて頂きたい。賃貸としては安い物件が少なく高齢者が困っているが、一般の民間賃貸住宅も含めて考え方を整理して欲しい。

福島委員) 別紙2のカテゴリーの中だけでは目標を達成出来ない部分がある。セーフティネット制度の中で登録住宅をどこまで増やしていくのか、賃貸の会社と連携し家賃補助の導入や、誘導する地域に計画的に補助を増やしていくなどの対策が必要では。また、熊本地震で古いアパートが壊れて新しいアパートが多くなってきており、併せて家賃も上がっているため、補助を新設してはどうか。そういった物件を期間を決めて何件増やしていくかなどを考えて欲しい。

金澤委員) 居住空間の面積 18 m²や 25 m²という考え方ではなく、狭くてもいいので住む場所があって、逃げ込む場所があって、一定の気の合ったグループと生活していく、そのようなパッケージモデルの事業計画（人件費や土地代、イニシャルコスト、規模感など）をもっと具体的に想定出来ないか。その事業計画を確認して、営利事業者がやるべきか、公的機関がやるべきか、判断する材料となるかもしれない。我々の様に医療法人など他の仕事があれば、住まいの分野で赤字が出ても、融通することで対応出来る。そうではないオーナーにとっても継続的に事業が出来るように、公的機関として5%や10%補助を入れればやっていけるなど、事業継続をするために必要な補助の規模感を知りたい。

あるエリアに偏らないようにというのは政策的には綺麗そうではあるが、実際に必要があるのか、利便性があるエリアに偏った方が良いのではないかと、という意見もある。

佐藤部会長) 釧路の遠矢コレクティブハウジングでは、高齢者も一般の方も入居前に研修があって、コンセプトを事前説明している。

金澤委員) 厚生労働省の指針で今後、介護医療院を介護保険の枠組みである病院の病床から外し、生活の場とすることになっているので、高齢者の生活の場が出てくると思う。高齢者向け住宅の種類が増えていくと思うので、介護保険分野との横の政策の繋がりも考えて欲しい。

福島委員) 人口が減っている中で、新設ばかりを考えるのではなく、民間の賃貸住宅をどう活用していくのかも併せて考えて欲しい。

住宅政策課) 今まで高齢者のニーズがあまり把握出来ていなかった。ささえりあに聞くと高齢者の意見が聞けるなどの意見は非常に参考になった。
どういふ政策が最も効果的なのか試行錯誤を始めた所であり、これから庁内で検討していきたい。

福島委員) 高齢者の収入元は年金が主なので、熊本市の高齢者の収入層は年金機構に聞けば大体把握出来るはず。収入の面、単独世帯か夫婦世帯かなどを把握した方がいい。

大久保委員) 単独世帯というのは貸す側にとってリスクが大きくて、孤独死はみなし仮設だけでなく、通常の賃貸住宅でも発生している。高齢者の単独世帯に貸す場合は事故の心配があるので、住宅側だけではなく、地域や福祉関係と連携してまず孤独死を防止する取組みを行わないと、貸す側も簡単に貸してはくれない。特に死亡事故があると1~2年は次の入居者が入らないのでその点も把握しておかなければならない。

金澤委員) 居住を考える時には住まいだけでなく、近隣の医療や福祉とどう繋がっているかが大切。そういった繋がりが無い場合には「ささえりあ」や、「地域の医師会」などに相談するのが良い。熊本市は人口74万人の都市なので非常に難しいと思うが、「ささえりあ」の27の生活圏域で考えると1つ当たり4~5万人生活している中で、ただ施設を作るだけでなく、そこに何が必要であるか描いていく事が大事。

横山委員) 今私が住んでいる地域では住んでいる人同士の関わり合いはほとんどない。今後施設を建てる場合には、毎月1回は集まって話をする、状況を把握するなど

を要件に入れることで、孤独死の後1ヵ月も2ヵ月放置されていたという事は避けられると思う。

福島委員) セーフティネットの登録住宅は、居住支援法人がそういった部分の支援を担っていく事になっている。

金澤委員) 高齢者が移り住む場合に、移り住んだ町内を自分に近いものと感じられるかどうかが大変。地域との繋がりを義務づける事が大切。地域側も施設だからといって遠ざけるのではなく、そこに住んでいる人は地域の人だという考え方が大切。

福島委員) 社会福祉協議会の中で保証人代行業を行っているが、家賃は払うが町費は払ってくれない事例がある。

小山委員) 今現在、町内会の加入率は低い。熊本地震の際は町内会の意識が高かったが、3年経つと意識が薄れてしまう。赤ちゃん訪問をしている中で、若いお母さん達から町内会は入らないといけないのかという質問が上がる。高齢者の方で地域と接点が多い人は元気な人が多い。

金澤委員) 地域づくりは非常に難しいが、施設を作る時に近隣のお店を紹介するなど、町が受け入れる、近隣の営みに施設がどう関わっていくのかなどが大切。施設を作る際に近隣の営みにどう溶け込むか、義務づけることも大切。

佐藤部会長) サ高住の中でも食事を1食は自分で用意したり、外食に行ったりすると思うが、近隣のご飯が美味しいお店であったり、サービスを受けられる店であったりがわかれば出かける頻度が増えると思う。

横山委員) 住んでいる施設の近隣のマップ等があれば、住んでいる人を誘って出かけたとか、コミュニティが出来やすい。

佐藤部会長) 高齢者になってからいきなり町内会へ入れというのは遅すぎるので、高齢者の居住の安定においては若い世代から地域との関わりを啓発していくことも重要なのでは。

横山委員) 赤ちゃん訪問などで訪ねてもらえたタイミングで、近隣の事を教えていただくとスムーズに地域に入りやすいと思う。

佐藤部会長) 熊本市独自の計画を考えるとこの事なので、熊本らしい熊本市の事をよく考えた計画、記述があったらいい。例えば、委員の皆様から出た意見では、高齢者住宅の数だけ増やすのではなく、その方々がどれくらいの世帯収入で暮らしているのかを踏まえて低廉な家賃で生活出来るような住宅、それが、有料老人ホームやサ高住に限定せず、一般の住宅も踏まえて重点的に整備していくなど。5年間の計画なので、将来を見据えて5年間でこういう所まで整備を進めていくなどの足掛かりの計画でいいのではないかと。

福島委員) 居住支援協議会で考えているのは、高齢者の場合は保証人がいないという問題がある。高齢者人口が増える中で、保証人がいない場合に民間の賃貸住宅に入れない問題を今後どう解決していくのか計画に盛り込む必要がある。

金澤委員) 熊本市は適度に都会で適度に田舎なので、自宅を持ちながら高齢者施設に間借りする人が少なくない。どういうものが熊本市に必要なのか。まだまだ足りないのかデータを収集する必要がある。

佐藤部会長) 例えば、サ高住をどなたが運営しているのかという事を足掛かりに調べてみるのも良いのではないかと。社会福祉法人、医療福祉法人が運営しているのか、今まで介護などの経験がない民間企業が運営している所が多いのか。福祉施設1施設のみを運営するにはコストがかかるため、事業として儲からないのであれば、新規には入ってこないと思う。また、今までの会議の中で、居住誘導区域とそれ以外の地域に高齢者向け住宅がどれくらいあるかデータを見てみたい。

福島委員) 有料老人ホームはもう増やさないのか。

高齢福祉課) はつらつプランの中に介護保険施設や老人福祉施設の整備計画はあるが、有料老人ホームの整備計画の記載はない。

福島委員) サ高住の場合は1戸当たりの面積が25㎡以上であったか。

佐藤部会長) 基本は25㎡以上であるが、共用部に必要な設備と面積を設ける場合には、専用部は18㎡以上にすることが出来る。

事務局) 自治体によっては25㎡以上を20㎡以上に緩和している所もある。今回この計画を高齢者すまい法上の計画として定めれば、面積基準等の緩和を行うこと

が出来るため、狭い部屋にはなるが安い家賃の部屋を増やことも出来る。

福島委員) 広くなればコストは高くなり家賃に反映されるし、居住誘導区域以外の方が土地が安くて家賃が安くなる事も踏まえ、面積などの緩和等も含めて検討して欲しい。

佐藤部会長) サ高住は高いと思って見ているのだが、自治体によっては割り切って作成していて、狭く作ってシャワーのみで湯舟が無く共用の浴槽を使用する場合は家賃を安くしたり、小学校を改修してサ高住としていて、不整形な間取りの部屋を安い家賃にするなどの工夫をしている。家だけで生活しているわけではないので、私は選択肢として低廉な家賃の狭い部屋があっても良いと思う。

金澤委員) 面積基準を緩和するという事ですが、一方で、そこだけとって何も考えがない事業者がやり始めたらとんでもない事になる。これはやらないとサ高住として許可しないなどの細かい条件をきちんと決めてやらないと、緩和は非常に怖いものにもなりかねない。

住宅政策課) 実際に増やす必要があるのか、もう足りているのか、どの人達が入りたくても入れていないのかなど調査する必要がある。

金澤委員) 私どもの「ささえりあ」のメンバーは市内 27 か所で 1 か所当たり平均 6、7 人担当がいて、いつも高齢者の住まいや生活の話を聞いているので、こういったニーズがあるかは把握していると思う。もし必要であれば座談会のようなものも企画して協力していきたいと考えている。

佐藤部会長) 有料老人ホームやサ高住を増やす、増やさないというのは行政だけでは決められないが、シルバーハウジングについては将来的な計画はあるのか。

高齢福祉課) シルバーハウジングは建ってから年数が経過しているので、設備が古くなってきていて、改修をどうするかという話が出てきている。

大久保委員) 市営住宅については集約の話とか今後出てくると思うので、集約して改修する際にはシルバーハウジングの設備を設けるかという検討が必要になる。

佐藤部会長) 他の自治体の災害公営住宅の選定委員を行っているが、災害公営住宅はすべての住宅を前提としてバリアフリーとして作るという事が決まっているので、

高齢者仕様というものではなく、全ての住宅が高齢者や障がい者が使っても使いやすいというユニバーサルデザインになっている。例えば、シルバーハウジングを何戸増やすというのは難しいので、市営住宅の改修や新設の際には誰でも使いやすくしていく等を計画に盛り込むといいと思う。

住宅政策課) 次回の部会では市営住宅の入居に関する取組みも議題となるので、その際には資料を提示出来ればと思う。