

令和元年度 住宅審議会第2回居住支援部会 議事録

- 日時 : 令和元年7月12日(金) 14:00~16:00
- 場所 : 熊本市役所11F会議室
- 出席者 : 佐藤部会長、大久保委員、小山委員、金澤委員、谷口委員、福島委員  
高齢福祉課、介護保険課、市営住宅課、住宅政策課
- 次第
  1. 開会
  2. 議事
    - (1) 高齢者の居住の安定確保
    - (2) 市営住宅の供給及び入居適正化
    - (3) 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進
  3. 閉会

金澤委員） 地域包括支援ケアシステムの強化とは具体的にどういったイメージか。

事務局） ささえりあの取組みを強化していきたいという事で記入しているが、具体的な取組みはまだ決まっていない。福祉部局と話し合い決めていきたい。

小山委員） 地域包括支援ケアシステムの“支援”という言葉はいらぬ。通常は地域包括ケアシステムという言葉を使うので修正した方がよい。

事務局） 承知しました。

大久保委員） バリアフリー化率の向上を成果指標の1つとしているが、質の観点も計画に謳って欲しい。また、建築関係団体と協力した取組みの中では、業者へ研修もしておかないと、せっかくお金をかけたにも関わらず、生活する上で不便な改修になりかねない。質の観点も全体の計画を通して見える様にして欲しい。自宅をバリアフリー化しても、実際に生活する上では外に出かけ施設を利用するので、例えば移動手段や公共施設もバリアフリー化しないと生活の質の向上が図れないので、その様な点に配慮した計画にして欲しい。

佐藤部会長） 年金収入に対して高齢者向け住宅が高いという事を考えると、低所得でも入居可能な住宅の確保という事が熊本市として求められていると思う。今の所は高齢者への当選率の優遇、連帯保証人不要で入居可能な仕組みづくりがあげられているが、加えてハード面で建物をどう増やしていくかも記入した方がよい。

福島委員） データから低所得者は有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に入るのが難しいという事が実状にあって、軽費老人ホームやシルバーハウジングは今後増える見込みが無い中で、サービス付き高齢者向け住宅に入れる様にするためには、家賃補助などの取組みが必要だと思う。

金澤委員） 年金収入だけでは高齢者向け住宅の選択肢が皆無の状態である。施設で生活されている方の病気が悪化して入院をする際に、入居費と入院費の両方を負担することになるが、せめて病気の際には入居費か入院費の一部を負担する等の支援が必要かもしれない。

小山委員) 介護を必要とする方で、家に住みながらヘルパーなどの支援を受けたいという方が最初に考える事として、持ち家の方はリバースモーゲージが挙げられる。しかし、熊本市におけるリバースモーゲージの条件が厳しい。国は60歳以上で500万円、熊本市は70歳以上で1,000万円という資産価値を打ち出している。そうになると、地域で価値がある土地を持った限られた人でないと使えない。また、リバースモーゲージの書類作成費だけでも20~30万円かかるのでそこも厳しい。私の地域だけでも年間数件話は挙がるが、該当しないという方が多い。計画の中にリバースモーゲージの話を入れてもらえれば、住み慣れた地域で生活を送ることに繋がるかもしれない。

夫婦だけで暮らしており、子どもにその土地を相続する予定がない高齢者は、その土地を処分して良いと考えていて、代わりにその資産で自分が生活出来ないかと考えている方は多い。

福島委員) 低額所得高齢者の住まいについて、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の空き住戸をセーフティネット住宅に登録して家賃補助をすることで、退院後の住まいに困る方が入居できる仕組みを考えられないか。

また、資金的な面で、ふるさと納税により高齢者の住まいに関する寄付を受けられないか。寄付の場合、税金の控除もある。

こういったものを活用して持続可能な支援体制ができないか。軽費老人ホームやシルバーハウジングは増えないので、今増えている有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の何割かだけでも確保して住めるような形ができればよい。

大久保委員) 76%の高齢者が持ち家であるのに経済的に苦しいという事を考えると、一つは家が広すぎるとい点が挙げられる。ある調査によると高齢になったらコンパクトに住みたいという意見も沢山ある。リバースモーゲージ等で何らかの価値を見出して、賃貸や施設に入る、家の減築をする等の仕組み作りが必要ではないか。

介護保険のバリアフリー改修を昨年利用させてもらったが、工事に入った後現地で変更したかったが、手続きが煩雑で結局変更をしなかった。補助金を出す以上は規制があるが、もう少し使い勝手が良く、変更に対応できる様に工夫して欲しい。

事務局) 成果指標について、高齢者向け住宅をどこまで増やしていきたいか検討したい。事務局としては、過去5年の高齢者向け住宅建設数の増加傾向が今後も続けば、高齢者向け住宅の割合は4.5%まで自然増となる。それにサービス付き高齢者向け

住宅の面積基準の緩和などの施策を加えて4.7%まで伸ばしたいと考えている。

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は年間どれくらい増えているか。

事務局) 有料老人ホームは昨年からの1年間で約540戸増えている。サービス付き高齢者向け住宅はここ最近の増加は少ないが、過去5年間で約300戸増えた。

福島委員) サービス付き高齢者向け住宅が近年増えていない要因はどのようなものが挙げられるか。

事務局) サービス付き高齢者向け住宅整備に対する国の補助額は当初新築が高かったが、数年前から改修が高くなっている。現在、熊本市に登録されているサービス付き高齢者向け住宅は全て新築であるため、その影響もあるのではないか。

大久保委員) 県が補助金を出していることの影響はあるか。

事務局) 県は熊本市を除く市町村へ補助を出している。熊本市は出していないが、そういった影響があるかはわからない。

福島委員) 有料老人ホームは自然増しているが、補助金があるのか。

介護保険課) 介護保険からの補助はない。有料老人ホームでは人材不足という話を聞いており、人員確保が出来ず廃止という話も聞く。

金澤委員) 枠組みの数値も大切だが、それぞれの住まいで前よりも熊本市は住みやすくなったといった指標もありではないか。一定の目標としては4.7%で良いのではないか。

佐藤部会長) 数値目標はわかりやすいので良いと思うが、それに加えて計画を策定する中で細かい部分、例えば低所得者の住まいを確保出来る様な支援などを記入した方が良いと思う。

金澤委員） 資料 2-2 P11 成果指標について、家賃収納率の実績が毎年上昇しているが、具体的にどういったことをしているのか。

事務局） 初期滞納に力を入れ、新たな滞納の発生を防ぐ、6 カ月以上の滞納者については、裁判所に申し立てを行い、滞納者へ催告をする、どうしても納付しない場合は、裁判所からの呼び出しをおこない話し合うなど、状況に応じた段階的な対応を行っている。

福島委員） 資料 2-2 P6 熊本市パートナーシップ宣誓制度とは何か。

事務局） 男女共同参画課が窓口として今年の 4 月から始まった、性的マイノリティの 2 人がパートナーとして宣誓の申し出をし、認められればパートナーシップ宣誓の受領書が交付されるもの。

ただ、6 月時点でまだ交付を受けた方はいない。

福島委員） 十分な周知がなされていないのではないか。

佐藤部会長） 資料 2-2 P7 過去 1 年間に団地及び棟の入居率が概ね 8 割を下回る場合、EV 無し 4 階以上住宅に単身世帯が年齢制限なしで入居できるように基準を緩和したという点について、40～50 代の単身世帯が入居し 20～30 年後その方が高齢となった時に、EV 無しの高層ということで様々な問題が集中的に生じることが懸念される。

福島委員） 上記の取り組みに関して、入居者の自立を促し孤立化を防ぐため、単身世帯に地域・社会的役割を持たせ、地域・社会との繋がりを創ることについても考えないと、単なる空室対策で終わってしまう。

佐藤部会長） 例えば、団地の自治会活動に積極的に参加する、などが挙げられる。

大久保会長） 現在、市営住宅には、留学生を含めて外国人が入居している団地がどのくらいあるのか。

事務局） 大学近くの市営住宅に、外国人の学生が多く入居している状況である。

大久保委員) 外国人労働者の入居が増えることが予想されるため、そういった方々の受け入れ対応や入居後の他の入居者とのトラブル防止について今後考える必要がある。

福島委員) 市営住宅の単身世帯入居要件緩和について、居住支援協議会などが住宅確保用配慮者に市営住宅の入居斡旋を行う等の連携を取ることができれば、相談の段階で地域活動への積極的参加などについて助言を行う等の対応ができる。

佐藤部会長) 高齢者向け住宅の目標について、シルバーハウジングの戸数を今後増やすことが難しい状況で、建替時にバリアフリー化される一般住戸を高齢者向け住宅にカウントできないか。

福島委員） 資料 2-3P6 の住宅確保要配慮者の属性について、「ア 法第 2 条に規定されている者」内の「その他の障がい者」に「難病者」が含まれているのか。含まれていなければ追加した方がよいのではないか。

事務局） 確認する。

福島委員） 低額所得高齢者の住まいについて、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の空き住戸をセーフティネット住宅に登録して家賃補助をすることで、退院後の住まいに困る方が入居できる仕組みを考えられないか。

また、資金的な面で、ふるさと納税により高齢者の住まいに関する寄付を受けられないか。寄付の場合、税金の控除もある。

こういったものを活用して持続可能な支援体制ができないか。軽費老人ホームやシルバーハウジングは増えないので、今増えている有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の何割かだけでも確保して住めるような形ができればよい。

大久保委員） 賃貸オーナーがセーフティネット住宅の登録に踏み切れないのは、改修費補助を受けると 10 年間住宅確保要配慮者専用としなければならない要件があり、住宅確保要配慮者以外を入れると補助金を返還しないといけないことが要因としてある。西日本地区の行政担当者のお話でもそこが厳しいという声があったので、国もできれば考慮してほしい。以前の制度では住宅確保要配慮者専用という要件はありながら条件によって住宅確保要配慮者以外の方の入居を認める場合もあった。

また、リフォームには非常にお金がかかり、それを回収できるかが厳しい状況であるため、制度を精査してほしい。都会では通用しても田舎では通用しないと思う。

居住支援法人の設立総会の基調講演の中で、住まいには「安心できる居場所」「味方」「誇り」の 3 つが必要という話があった。「安心できる居場所」は住宅、「味方」は地域の見守り等、「誇り」はその方が地域で活躍できるようなシステムではないかと思う。単純にそこに住むだけではなく、地域で役割を担いながら暮らしていくことが必要だと思うので、計画の中でもハード面だけでなくソフト面もうまく記載してほしい。

賃貸オーナーとしてもアパートの入居者の中でなかなか近所付き合いができない方もいらっしゃるの、行政や地域の自治会が絡んでうまく近所付き

合いができればよい。

賃貸オーナー向けに毎年セミナーを開いているので、色々情報があればそのときにお知らせしたい。

谷口委員) 相談活動の中で、ウの児童養護施設退所者は、かなりの割合で障がい者手帳を持って子がいるが、措置が切れて退所する際に生活の場所と仕事を持っていないと生活困窮に陥ることがあるため、建物の確保ができればよい。

住宅確保要配慮者へのアプローチとしては、建物だけでなく、福祉制度等の人的な支援をやっていかないと難しい面がある。

高齢者の住宅の場合は、生活状況が難しい方が入ってこられるので、地域包括支援センター等によるコミュニティに対するケアが必要だと思う。

金澤委員) 資料 2-3P6 のウの新婚世帯や UIJ ターンによる転入者は、自分が住宅確保要配慮者であることを知っているのか。これをどのように活かせばこの施策が市民に役立つのか。

福島委員) 居住支援協議会からの意見としてこういった方まで住宅確保要配慮者の属性として入れたほうがいいのではないかということである。

金澤委員) 医療機関から退院して社会復帰が困難な高齢者や障がい者が療養病棟を使ったりするが、地域の療養病棟として介護医療院というものが国の制度として創設された。今の段階では元の病室をそのまま介護医療院へ転用している。ベッド数が減ることにより、国の医療費の適正化計画の一つである医療保険の対象が減る。

資料 2-3P10 について、介護医療院のような、医療機関に併設した高齢者向け住宅も増えてきているが、例えば障がい者で基準面積 (25 m<sup>2</sup>) は不要で 2 人でシェアしたいとか 1 人で個室が不安という方の部屋を医療法人が登録住宅として運営する場合にも登録基準の緩和というのは適用できるのか。例えば 10 部屋あるうちの 5 部屋を低所得者用として用意して、残り 5 部屋は 25 m<sup>2</sup> 以上あるようなイメージもできるのか。

事務局) 医療法人においても登録住宅の運営は可能であり、家賃や面積に差をつけて運営することも可能である。

登録住宅は住宅確保要配慮者全てが対象であるが、緩和の趣旨は低額所得者の住宅確保である。また、共同で住む場合は、18 m<sup>2</sup> 以上や一部共用で 13 m<sup>2</sup> 以上であれば可能であるが、シェアハウスの場合は同一居室に共同で住むこ



とはできない。

金澤委員) 医療機関はどのように患者を支援していけばよいか悩んでいるが、賃貸住宅を経営したことがない場合が多いので、具体的な方策が出てこない。登録住宅のような運営もあると啓発・広報すれば、ニュースとしていい話だと思った。

大久保委員) 賃貸オーナーが保証人のいない単身高齢者の入居を拒む理由として、孤独死や死後事務の不安がある。民法改正で保証人が保証する極度額の設定が必要になってくるが、その額は安い金額ではないと想定されている。そうなると保証人がいない方が多くでてくるので、社会福祉協議会の保証人制度も今後ますます増えてくるのではないかと思う。遺体の火葬等について何らか行政の割引があればありがたい。民間でも保険として商品を開発できないかという話をしているがどこまでできるかわからない。賃貸オーナーが安心して貸せるような環境がないとこれからも拒否感が続くと思うので、賃貸オーナーの努力も必要だが他の方々もできる範囲で協力することが大切である。計画に記載する必要はないがそういった認識もしていただきたい。