

第6回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会 次第（12／17）

<午前9：00～中棟4階第1委員会室>

◎会長より開会挨拶

◎事務局より

【議 題】

答申案の検討について

○事務局、答申案説明

○居住支援協議会について保健福祉部管理課より<20分>

○委員質疑<80分>

・全体と課題（15分）

・Ⅲ－1（25分）

・Ⅲ－2（25分）

・Ⅲ－3（15分）

○答申案の取り扱いについて

●事務連絡（事務局より）

- ・次回の第7回審議会は1月18日（月）午前10時に開催し、答申を大原会長より杉並区長へ提出。正式開催通知は後日メールにて各委員へ送付します。

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

答申（案）

平成 28 年〇月〇日

（平成 27 年 12 月 17 日時点）

目次

| | | |
|-------|-------------------------|-------|
| I | はじめに | ----- |
| II | 区の住まいに関わる現状と課題 | ----- |
| II-1 | 区全体の住まいに関わる現状 | ----- |
| (1) | 人口動向等 | ----- |
| (2) | 子育て世代の転出入 | ----- |
| (3) | 住宅ストック | ----- |
| (4) | 施設整備の状況 | ----- |
| II-2 | 住宅確保要配慮者等の住まい環境に関する状況 | ----- |
| (1) | 高齢者 | ----- |
| (2) | 障害者 | ----- |
| (3) | 子育て世帯 | ----- |
| (4) | ひとり親世帯 | ----- |
| (5) | 低所得者等 | ----- |
| II-3 | 課題 | ----- |
| III | 区の施策への提言 | ----- |
| III-1 | 多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために | ----- |
| (1) | 住宅の質の向上に向けて | ----- |
| (2) | 住宅ストック等の有効活用に向けて | ----- |
| (3) | 住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて | ----- |
| III-2 | 暮らしを支える仕組みづくりのために | ----- |
| (1) | 住み続けられる住環境の形成に向けて | ----- |
| (2) | 区内における住み替え等の促進に向けて | ----- |
| III-3 | 人と住まいをつなぐために | ----- |
| (1) | 住宅ストックと居住ニーズをつなぐ仕組みに向けて | ----- |
| IV | むすび | ----- |

I はじめに

杉並区は、少子高齢化の進展や東日本大震災の教訓を踏まえ、安全・安心なまちづくりや社会福祉施設の整備等について、住宅マスタープランや保健福祉計画等に基づく施策を推進してきました。

日本は既に平成20年から人口減少局面に入ったと言われており、区においても、今後、人口が減少していくことが予測されています。さらに、高い住宅価格・家賃を背景として、子育て世帯が区外へ転出している傾向もうかがえます。高齢者や障害者を地域で支える地域包括ケアシステムの構築が重要なテーマであり、区としても精力的な取組みを始めている一方、その在宅生活を支える住まいや生活支援、介護、医療等の充実に向けた取組みについては、まだ課題が多く残されています。こうした状況の中で、住まいについては、最近、空家の増加が話題になっているように、既存の住まいや施設等の住宅ストックの有効活用も課題となっています。

このように、様々な課題がありますが、厳しい財政事情等を背景として、住まいに関する区の施策も転換期を迎えています。限られた行政資源等を有効に活用し、課題解決の手法を選択のうえ、適切に対応していくことが求められています。

こうした背景により、「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会」が設置され、「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けた総合的な住まいのあり方」が諮問されるに至りました。審議会は平成27年5月から平成28年1月の間に全7回が開催されました。

「総合的な住まいのあり方」を検討していく上で、「多様な居住者の視点に立つこと」が重要であると考えます。そこで、多様な居住者の状況やニーズ等に応じた住まいをいかにバランスよく提供していくかを念頭に検討してきました。

また、「総合的な住まい」は住まいをとりまく、福祉、子育て、医療、まちづくり、教育、生活支援、雇用等の様々な政策領域と関連があります。これらを視野に入れつつも、時間の制約等から、福祉にウエイトを置きながら議論が展開されました。

その結果が本答申であり、広範なテーマに対してできうる限り、望ましい方向性を提示することに努めました。実現には様々な課題がありますが、この提言が、今後、貴区で展開される「総合的な住まい」に関する施策の推進に結びつくことを期待いたします。

平成28年〇月〇日

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会
会長 大原 一興

Ⅱ 区の住まいに関わる現状と課題

Ⅱ－１．区全体の住まいに関わる現状

(1) 人口動向等

①将来人口・世帯数

杉並区の人口は現在 55 万 3 千人、世帯数は 30 万 9 千世帯であるが（住民基本台帳、2015（H27）年 10 月）、将来人口推計によると、出生率が向上しても減少傾向は変わらず、30 年後の 2045（H57）年には 50 万 4 千人と推計されている。

また、平成 22 年の国勢調査によると杉並区の世帯数は、30 万 2 千世帯であり、平成 17 年と比較すると約 2 万 5 千世帯程増加し、年々増加幅が大きくなっている。

一方、平均世帯人員については、平成 22 年では 1 世帯当たり 1.81 人であり、平成 17 年調査時の 1 世帯当たり 1.90 人よりさらに減少しており、平成 7 年、12 年調査時より一貫して減少傾向が続き、小世帯化が進んでいる。

②高齢化率と要介護認定者数

65 歳以上の高齢者は 115 万 6 千人（H27.4.1）で高齢化率は 21.0%であり、75 歳以上の後期高齢者が既に 65～74 歳の前期高齢者を上回っている。

団塊の世代が後期高齢者となる 2025（H37）年までは高齢化率は 21%前後で横ばいに推移するが、後期高齢者は、5,600 人増加すると見込まれている。

一方、要介護認定者は 23,336 人（H27.3.31）であり、身の回りの世話や排泄が一人では困難な要介護 3 以上の高齢者は、このうち 7,696 人で高齢者人口の 6.7%である。要介護認定者は、3 年後の平成 29 年度には 26,086 人で要介護 3 以上の高齢者は、7,960 人になると見込まれている。

③子育て世代・出生率の状況

平成 27 年 4 月 1 日現在、子育て世代（20～49 歳）の人口は 266,447 人で、区全体の人口約 55 万人の 48.4%を占めているが、未就学児がいる世帯は 19,842 世帯で、区の総世帯数 307,131 世帯の 6.46%（平成 27 年 4 月 1 日現在）となっている。

また、区の合計特殊出生率は 0.99（H26 年）であり、国の 1.43、都の 1.13 を大きく下回り、23 区内でも下から 3 番目となっている。

出産順位別に見ると第 1 子は 58.7%、第 2 子 33.6%、第 3 子以降は 7.6%となり、第 2 子以降の出産は比較的少なくなっている。

(2) 子育て世代の転出入

転出入を年齢階層別に見ると、全体的に 20～39 歳の転出入が活発であり、20 歳代は転入超過であるが、30,40 歳代の子育て世代は転出超過となっている。

転入の理由は、「仕事・学校の都合（就職、転勤・進学など）」が 37.3%と最も高い割合を占めており、次いで「結婚または離婚」が 20.2%となっている。

また、「住居を購入するため」「住居が手狭になったため」「住居の契約更新・家賃値上げ等のため」の住居そのものに起因する転入の理由が全体の21.8%であるのに対し、転出のきっかけとしている者は全体の32.1%と高くなっている。

(3) 住宅ストック

①持ち家、共同住宅の状況と耐震基準

平成25年住宅・土地統計調査では、区内の持ち家は33.7%、借家は46.0%となっており、また、建て方別に見ると、一戸建は20.3%、共同住宅が56.5%である。

建築時期別に見ると、旧耐震基準の1981(S55)年以前の住宅が61,060戸で住宅総数の20.2%となっており、このうち持ち家は55.2%、借家は44.8%が旧耐震基準となっている。

②住宅の居住面積水準・家賃

1住宅あたりの面積は持ち家が94.36㎡、借家が35.61㎡と2.6倍の開きがあり、特別区平均と比較して持ち家は広く、借家は狭いことが特徴である。また、家賃水準は、民営借家の延べ床面積1㎡当り家賃が、杉並区2,617円であり、特別区の平均と比較すると高い水準となっている。

③公的賃貸住宅

公的賃貸住宅は、区営住宅32団地944戸、高齢者住宅(借上公営)15団地375戸、区民住宅(特優賃)8団地89戸、応急一時居室62戸、都営住宅36団地3,116戸がある(H27.4.1)。

④空家の状況及び利活用

平成25年住宅・土地統計調査では、区内の住宅数340,000戸のうち、空家は35,690戸(10.5%)となっており、このうち「賃貸用」の空家が26,680戸と空き家全体の74.8%であり、次いで「その他の空き家」が7,560戸と空き家全体の21.1%を占めている。

平成25年度の区による空家実態調査では、現地調査の結果、区全域で408件が空家と推定され、地域別に見ると、下高井戸(48件)、方南(48件)、阿佐ヶ谷南(37件)、高井戸西(18件)の順で多く見られたが、地域ごとの空き家比率が1.0%から0.1%未満に分布しており、地域差が大きい状況にある。

また、空家所有者が確認できた先へのアンケート調査によると、所有者から空家として確認できた46件のうち、旧耐震基準である築35年以上の物件が76%にのぼっている。空き家となった原因としては、最も多いのが「転勤等で長期不在」であり、次いで「税法上の理由で取り壊しを控えている」、「相続により取得したが入居していない」の順となっている。

(4) 施設整備の状況

①特別養護老人ホーム・有料老人ホーム

高齢者の居住系施設として、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム等があり、介護保険制度発足後は高齢者人口の増加にあわせて区は定員数を伸ばしており、低所得者でも入所できる特別養護老

人ホームの整備を推進している。また、有料老人ホームは、介護保険制度が導入された平成 12 年から 10 倍以上増え、平成 27 年 1 月現在、入所者は 1,483 人となっている。

サービス付き高齢者向け住宅は 2 ヶ所 47 戸が開設されている<サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、H27.11>ものの、民間事業者の参入が進んでいない。また、整備されたものについては、都市部の地価相場により利用料が高くなる傾向があり、一定収入以上の者に利用者が限定されている。

②高齢者の在宅生活を支えるサービス

区内における通所介護や訪問介護などの在宅サービスは多数の民間事業者が参入しているものの、在宅生活を 24 時間支える定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所は 3 か所、小規模多機能居宅介護事業所も 3 か所しか整備されておらず、また、整備地域が偏在している。

高齢者等が集う「地域サロン」は区内 80 か所で活動していることが把握されており、区立施設活用型、民間施設活用型、自宅開放型等がある。

③重度の障害者を対象としたグループホーム

グループホームは平成 27 年 4 月現在 45 か所（定員 251 名）が整備されているものの、平成 27 年 2 月に開設した重度身体・知的障害者のグループホームは定員 15 名に対し、60 名の入所申込みがあり、高いニーズがある。

障害者支援施設は区内に 2 施設（区枠定員 49 名）あるものの、区外の施設に 243 名が入所しており、区内施設で対応しきれない現状にある。

障害者支援施設入所者のうち 51 名が 65 歳以上である。65 歳になっても特別養護老人ホーム等の受け皿が十分ではないことや障害の特性から障害者支援施設に留まらざるをえない状況にある。国の基本方針として、障害者が希望する地域で安心して暮らしていくために、入所施設や病院から地域生活への移行を促進しており、その受け皿となるグループホーム等の住まいの確保が必要である。

（※26 年度、入所施設からの地域移行者数 8 人、精神科病院からの退院促進者数 3 人）

④障害者通所施設

障害者通所施設は 36 施設あり、定員合計 1,294 人となっている。事業内容は一般企業等への就労が困難な人に、働く場を提供するとともに、知識及び能力のために必要な訓練を行う就労継続支援施設が中心となっている。

視覚障害者会館や地域活動支援センター等の活動拠点は 6 か所あるものの、中央線の北側の地域は未整備となっている。

Ⅱ－２．住宅確保要配慮者等の住まい環境に関する状況

(1) 高齢者

高齢者世帯の持ち家率は、高齢単身世帯 62.4%、高齢夫婦世帯 81.8%、高齢者がいる世帯 73.3% となっており、区全体の持ち家率 33.7%と比較し、著しく高い状況となっている。(H25 住調)

また、介護等の必要のない高齢者の 64%は、将来の希望として、「現在の住まいで介護を受ける」ことを望んでいる。

一方、居住環境は、バリアフリーのための何らかの住宅改修がされている住宅は、持ち家が約 64%、賃貸住宅が約 22%であり、バリアフリー改修等が必要な住宅は依然として多くなっている。

また、居住面積水準は、高齢夫婦世帯では、最低居住面積水準(注1)未满是 8.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準(注2)未满是 24.4%、誘導居住面積水準以上は 67.3%となっている。

なお、子との同居、近居の状況については、65歳以上の単身及び夫婦のみ世帯の子との近居・同居状況を見ると、子と同居している高齢者世帯は 12.9%、子が片道 15 分未満の場所に住んでいる高齢者世帯は 16.6%となっている。

(注1) 最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、4 人家族の場合は 50 平方メートルになっている。

(注2) 誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、一般型誘導居住面積水準(4 人家族の場合 125 平方メートル)と都市型誘導居住面積水準(4 人家族の場合 95 平方メートル)で構成されている。

(2) 障害者

障害者の住まいについては、「持ち家(戸建て)」が 50.5%、「持ち家(マンション等)」が 14.1%、「民間賃貸住宅」が 19.8%となっており、障害者全体の同居家族は、「母親」が 36.4%、「父親」が 28.0%「配偶者」が 31.2%となっている。精神障害者保健福祉手帳所持者の 31.9%はひとり暮らしとなっている。

障害者に配慮された住まいの状況として、区営住宅の車いす使用者世帯向け住宅は 944 戸中 10 戸である。

また、民間賃貸住宅物件の契約にあたっては、障害に対する理解不足や緊急時・トラブル発生時の対応を危惧して、入居を断られるケースが見受けられる。

障害者の定住意識としては、障害者本人の 51.5%が、将来暮らしたい場所として現在の住まいをあげている。条件を整えば一般住宅にも住み続けられる障害者がいる一方、施設や病院など十分な生活支援環境が欠かせない障害者もいる。また、見守りや軽度の生活支援があれば、親元から離れ自立して生活を送ることや、施設や病院から出て地域で暮らすことのできる障害者も少なくない。

なお、障害者の介護の状況については、介護者の年齢は「60 歳以上」が 49.6%、そのうち「75 歳以上」が 15.4%であることから、介護者の高齢化が進んでいる。

愛の手帳所持者と重度の身体障害と知的障害を重複している人の約 20%は、将来暮らしたい場所としてグループホームをあげており、在宅やグループホーム等で生活が継続できるよう、日中活動や交流の場、相談等、地域で安心して生活するための地域拠点の機能を持った住まいの確保が必要である。

さらに、障害者の重度化・高齢化によって心身機能の低下が進むことを背景にして、常時介護や医療的ケアが必要となるケースが増加し、グループホームの新規入所希望や入居後に介護が必要となるケースへの対応が必要となっている。

(3) 子育て世帯

17 歳未満の子どもがいる世帯の状況では、最低居住面積基準を満たしていない世帯の割合が 13.1%と特別区平均より高くなっており、望ましい面積基準である誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 30.3%、0 歳から 5 歳の子どもがいる子育て世代の持ち家率は 31.5%で、いずれも特別区の平均より低くなっている。

30 歳代の転出者の転出後の部屋数の増減では、約 8 割が現在住んでいる部屋数以上の住宅に転出している。

また、「結婚・出産・子育てに関する意識調査 (H27.5)」では、今後、子どもを持つ場合の条件として「地域の保育サービスが整うこと (保育所や一時預かりなど)」、「働きながら子育てができる職場環境であること」等の回答が上位を占めており、配偶者や配偶者以外の家族に家事・育児への協力を期待する声も多くなっている。

(4) ひとり親世帯

ひとり親家庭の世帯数は 2,888 世帯 (児童育成手当受給世帯数) と推計され、これは全世帯の 0.95%に相当する。

ひとり親の年収は、200~250 万円の世帯が最も多く、区の平均に比べて低くなっており、住まいは、民間賃貸住宅が 42.6%と最も多くなっている。住居費は月 5~8 万円の世帯の割合が 23.8%と高く、年収に占める住居費の割合が大きくなっている。

「ひとり親家庭実態調査 (H27.5)」によると、「ひとり親と子のみの世帯」は 73%、また、約半数の世帯は「近居の親族もいない」ことが明らかになっている。家庭状況などから子育て等の支援が得られないことも多く、約 1 割は相談相手もいないなど孤立している状況となっている。

なお、ひとり親が民間賃貸住宅を借りる際、ひとり親であることや小さい子どもがいること、保証人の問題などで入居を断られるケースがある。また、公営住宅の入居に際して、ひとり親家庭には優遇資格はあるものの、希望者も多いため入居が難しい状況にある。

(5) 低所得者等

低所得者等に関する現状については、生活保護受給世帯以外のデータ収集が困難であるため、生活保護受給世帯に関する現状について言及する。

平成 27 年 6 月末の杉並区内の生活保護受給世帯数は 6,693 世帯で、保護率 (人口に占める割合) は 1.42%である。平成 18 年度以降、増加傾向が続いている。

生活保護受給世帯の住居形態は、民間賃貸住宅 78.8%、公営賃貸住宅 8.5%、持家 1.3%、その

他 11.5%であり、民間賃貸住宅に居住している世帯の割合が大きくなっている（平成 27 年 2 月現在）。

一方、生活保護受給世帯のうち区営住宅に入居している世帯状況は、全入居戸数 919 戸のうち、104 戸である（平成 27 年 6 月末現在）。

生活保護受給世帯が賃貸住宅に入居する際、保証人・緊急連絡先の確保、家賃の滞納や孤独死の懸念などから、契約できないことがある。

Ⅱ－３．課題

杉並区がめざす「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境」を今後実現していくために、どういった提言が必要であるかを審議するうえで、杉並区における住まいを取り巻く現状を踏まえると、概ね以下のような課題があるものと捉えた。

- (1) これまでの区の施策は、公営住宅の維持管理や居住系施設の整備に重点が置かれ、個人資産である住宅ストックの活用は、市場原理に委ねられていた。これからの住宅施策展開で重要なことは、民間活用や市場をうまく機能させることであり、そのためには行政が積極的に関与していく必要がある。
- (2) 住み慣れた地域に居住し続けるためには、住まいの供給だけでなく、住む人の多様な暮らし方に応じたサービス提供体制の整備を併せて行う必要があり、今後は総合的な居住政策推進の観点から、対象者が必要とする支援サービスを併せもつ住まいの確保や対象者のニーズにあった住まいができるよう、行政は住まいと支援策をマッチングしていく仕組みを構築する必要がある。
- (3) 区の福祉や住宅政策においては、多様なサービスが提供されているものの、利用状況から見ると必ずしも十分に活用されているとは言い難い。住宅市場や利用者への安心感・信頼感を高めるためにも行政の関与は重要であり、こうしたことから住まいに係る的確な情報提供等の仕組みが必要である。
- (4) 住宅・居住政策については、対象者ごとの住宅・施設整備（ハード）や生活支援サービス（ソフト）の取組みを実施・供給されてはいるものの、それぞれの対象者が複数の課題を抱えている場合は、包括的な支援が十分にされていない状況にあり、分野横断的な取組みや地域コミュニティを取り込んだ連携が必要である。

Ⅲ 区の施策への提言

当審議会としては、前章で掲げた4つの課題を解決し、「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境」を実現するために、「多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために」、「暮らしを支える仕組みづくりのために」、「人と住まいをつなぐために」の3つの柱立てをして、区の施策への提言として以下のとおりまとめた。なお、前章（4）の課題については、この3つの柱に共通した課題として捉えることとした。

Ⅲ－1. 多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために

（1）住宅の質の向上に向けて

①持ち家等のリフォームの推進

生命の安全を図り、最低限の居住水準の確保を図ることは、誰もが望むことであり、耐震診断、耐震補強や断熱改修を促進し、住宅基本性能を高めておくことで、将来的に所有者が既存住宅を転用する場合の利活用も容易となる。耐震・不燃化改修への助成に加え、居住水準の向上を図るため、バリアフリー改修等も含めた住宅所有者への改修費助成制度について、国や東京都の制度活用も含めより拡充していくことが望ましい。

これらの助成による既存住宅の質（基本性能）の向上は、空家発生予防に大きな効果があるとともに、住宅確保要配慮者への入居促進にもつながり、地域の価値向上につながる投資であると考えられる。

②中古住宅（空家を含む）のリノベーションの検討

上記のリフォームは、その住宅がもともと有している機能・性格を変えることなく、新装当時のものに復元するという意味合いが強いものであるが、リノベーションは、建物の機能や用途を抜本的に変更するための大規模な改修・改良工事である。

そこで住宅供給促進策の一つとして、空家を含む中古物件の一戸建て、集合住宅あるいはその中の一室をリノベーションの手法を取り入れ、耐震化はもとより、居室内部の間仕切りの抜本的な変更など、建物の基本的性能を作り替えるなどして資産価値を高め、良質な賃貸住宅の供給を行うなどの検討が必要である。

さらに、高齢者・障害者、あるいは子育て世帯へ、安心して地域で住み続けることのできるよう、賃貸住宅改修への支援を行い、区が家賃条件や利用方法の基準等を設けることで利用しやすい制度となるよう誘導することも必要である。

③子育て世代向けの良質な住宅提供策の推進

杉並区内における子育て世代が抱える住宅事情から推察すると、区が今後子育て世代の定住促進を図るうえでは、入居したいと思える物件が、区内の不動産市場で常に流通していることが理想の状態といえる。

そのためには、安全かつ安心な生活環境のもと、子育てしやすい機能や設備を兼ね備えた住宅が供給され、市場で流通していく仕組みが必要である。

具体的には、後述する居住支援協議会と連携して空き家等のリフォームを支援する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」に取り組み、居住支援協議会内に総合相談窓口を設置し、事業者やオーナーに対して直接働きかける方法などが考えられる。

また、子育て支援施設を併設し子育てに適した面積を備えた住宅整備に補助を行う「東京都子育て世帯向け優良住宅制度」の活用などについて同時に周知することも有効である。

こうした補助制度を活用して整備された子育て世帯向け住宅のほか、「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」に基づく区と事業者との協議により建設された大規模集合住宅（「一定割合の住戸がファミリー型式である」、または「子育て支援施設がある」もの）を、子育てに優しい住宅として区ホームページ等で紹介するなど事業者の取組を推進するべきである。

（２）住宅ストック等の有効活用に向けて

①定期借地・借家制度の活用

地価の高い都市部においては、契約時に柔軟に入居期間を設けることができ、家主が安心して自己所有の住宅を貸すことのできる定期借地・借家制度の活用を促進することは効果的である。民間事業者が賃貸住宅を整備する際においては、定期借地制度の活用により全体の事業コストが低減され、賃料等の低減に効果が期待できる。

また、定期借家制度の普及により、持ち家の賃貸住宅化などによりファミリー向けの賃貸物件の供給が促進されるとともに、賃料の低廉化や、普通借家契約で発生する更新料負担も発生しないため、低所得者や経済的負担の大きい子育て世帯にメリットの大きい住宅の供給が可能になる。定期借地制度や定期借家制度の普及には、取組の成功例（良いモデルケース）を地権者等に示していくことが肝要であり、区内不動産事業者等との十分な意見交換を行い、モデル的取組の実施に向けた検討が必要である。

②借家人によるDIYリフォームの推進

借主側が自らの趣向に合わせたDIY（注）リフォームの手法も今後は注目されてくるものと思われる。

改修投資のできない家主が多いため、借主側がリフォーム費用を負担し、安く借りることができれば双方にとってメリットがある。借主への住宅改修費助成の検討が必要である。

（注）DIY（ディー・アイ・ワイ）とは、専門業者ではない人が自身で何かを作ったり、修繕したりすること。Do It Yourself（ドゥ イット ユアセルフ）の略語。

③区営住宅の有効活用

区営住宅は既に低所得者向けの住宅として提供されているが、子育て世帯の居住支援をより充実させるためには、児童がいる世帯や親世帯と子世帯が同居する世帯に優遇抽せんの拡大を図り、障害者世帯に対しては、障害者世帯向け住宅として募集する範囲を拡大するなど、障害者世帯が安全・安心に生活できる住環境整備が必要と考える。

今後は、都営住宅の移管や耐用年数を迎える区営住宅の建替時、あるいは入居者の需要と供給バランスの状況によっては、区営住宅の前倒し建替時期に、単身用住戸を増やすと同時に、高齢者・保育

施設等の併設など、地域に開放された施設としていくことが必要であるが、区が自ら整備するのではなく、民間事業者との協働による整備手法も積極的に検討するべきである。

④区有地を活用したモデル的事業の展開

財政負担を軽減できる区有地ならではのメリットを活かし、これまでの発想を超えた用地の活用が急務であるとともに、居住系施設建設にあたっては、できるだけ空間のある質の高いものとなるような設計が必要と考える。

今後、区内の顕著な高齢化に備えるとともに、子育て世代の定住化促進につなげることができる施設として、サービス付き高齢者向け住宅と子育て世帯用住宅の併設施設や特別養護老人ホーム、障害者施設の建設など、ニーズに合わせた施策や、地域包括ケアの拠点となる機能・役割を担える取組を併せて実施することが望ましい。

なお、施設建設に際しては、地域のセンターとして地域の人が利用できるよう、サロンやカフェ等、地域の人と交流できるようなものが必要と考える。

(3) 住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて

①国制度を活用した賃貸住宅の供給

本年7月、国から住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の実施が発表されている。この事業は、居住支援協議会が設置されていないと活用できないが、空家の改修等により、一定の所得以下の高齢者等、現に住宅に困窮している世帯を対象に賃貸住宅を提供するとともに、空家の利活用にもつながる制度である。

居住支援協議会を設置した後は、こうした制度も活用して広く住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進を図るべきである。

②グループホーム等の整備促進に向けた取組みの強化

障害者が希望する地域で安心して暮らしていくために、国の基本方針として入所施設や病院から地域生活への移行を促進しており、その受け皿となるグループホーム等の住まいの確保が必要である。

障害者については、特に民間事業者のみでは整備が困難な重度障害者向けの住まいについて、区有地の活用等が有効であると考え。整備にあたっては、障害者の重度化・高齢化や「親なき後」を見据え、地域とのつながりの中で生活を続けられる住まいとなるよう、日中活動や交流の場、相談等、さまざまな居住支援のための機能をあわせ持った施設等として活用されていくことを期待する。

施設を地域の安心居住の地域拠点として機能させることで、地域包括ケアシステムの構築にもつながると考えられる。

さらに、人材の確保や育成の支援やグループホーム相互や関係機関との連携強化、グループホームへの専門職による訪問指導、助言など、グループホームでの生活を支える仕組みづくりを積極的に進めていくとともに、グループホーム等の重度の障害者の受入れ促進のための新たな補助制度等の検討を進めていく必要がある。

また、高齢者が在宅で生活していくうえでは、住まいと支援サービスの双方が相乗していく必要があり、小規模多機能型居宅介護事業所（注）を増やし、介護が必要になっても在宅で生活を継続できるサービスを整備していくべきである。

(注) 小規模多機能型居宅介護事業所とは、介護が必要となった高齢者が住み慣れた自宅や地域での生活を継続することができるよう、状態や必要に応じて「通い」を中心とした短期間の「泊まり」、自宅への「訪問」を組み合わせ提供する介護サービス事業所。

③高齢者等アパートあっせん事業の強化

現在区で行われている高齢者・障害者・ひとり親家庭・災害被災者・犯罪被害者等の住宅確保要配慮者に対する、宅地建物取引業協会杉並区支部を通じた物件情報提供や不動産店紹介など、不動産業界との連携を今後もさらに強化し、区内の賃貸住宅ストックの有効活用策の一つとして、住宅確保要配慮者と賃貸人の双方に対する情報提供を十分に行い、より一層の成約率の向上を図ることが望ましい。

④住宅資産の有効活用

持ち家の所有者の家族数が少なくなり、高齢化や障害によって心身の機能が低下しても、安心して自立した生活につながるよう、持ち家を有効活用することで、多様な住まいを確保していくことが考えられる。

そこで、ひとり親家庭への住宅供給策として、空いた部屋を活用した様々な世代が住まうシェアハウス等、様々なモデルを検討していくことも必要である。

また、障害者やその親が持ち家を「共同生活できるようなグループホーム等の住まい」に改修することなどにより、障害のある子どもがそのまま住み続けられ、かつ資産としての活用を図る方策を検討していくことも必要である。その検討の際には、生活支援が必要なひとり暮らし高齢者等の持ち家の活用にも適用できる仕組みとしていく必要がある。

資産活用の制度や助成等の情報提供、運営法人や事業者に関する情報を提供して、障害者とその親なき後も住み続けられる住まいの具体化に向けて、継続的に関わっていく相談機能が必要である。

Ⅲ－２．暮らしを支える仕組みづくりのために

(１) 住み続けられる住環境の形成に向けて

①地域で住み続けられるための包括的な支援体制の構築

住み慣れた地域で誰もが安心して暮らし続けるためには、官民で協力して医療・看護・介護・生活支援などのサービスが一体となって提供され、住民・行政ニーズなどを勘案し、地域包括ケアシステムなど地域特性に合った包括的な支援体制を構築していく必要がある。

そのためには、社会保障制度や市場原理によるサービス提供では満たされないニーズなどへの対応、社会福祉法人のこれまで培ったノウハウの活用や更なる地域貢献活動への協力を得ていくことに加え、人的な見守りだけでなくICT（注）を活用して在宅における安否状況や健康状態の確認を行うなど、見守りの幅を広げる必要がある。

また、障害者とその保護者が抱える「親なき後」の不安に応えるためには、高齢者や障害者の施策制度間の連携とその隙間を埋める支援ネットワークの構築や、複合的な課題を抱えた家族が安心して住み続けられるための施策が必要である。具体的には障害者が、地域生活への移行促進し、障害者の生活を地域全体で支えるサービス提供体制（＝地域生活支援拠点＝）を構築していくことである。

さらに、ひとり親家庭には、子育て等の支援が得られない、保証人を頼める方が少ないなどの課題があり、安心して子育てしながら自立した生活を送るために、通勤に便利な子育て関連施設の整備や子育て・生活の相談をしやすくするなどの仕組みも必要である。

（注）ICT（アイ・シー・ティー）とは、情報・通信に関する技術の総称。Information and Communication Technology（インフォメーション アンド コミュニケーション テクノロジー）の略語

②施設の多機能化等によるサービス提供機能の充実

入所系や居住系の福祉施設には、単に利用者だけではなく、地域や在宅で生活していく上で必要となる相談機能や在宅サービス提供機能、地域の交流機能など、地域全体で活用できる多機能化を図ることが望ましい。そうすることで、施設が、地域に開かれた貴重な資源となるとともに、専門技術職が集約されれば福祉人材不足解決につながることを期待できる。

また、住まいを個室、道路を廊下に見立て、地域が介護施設となり得るような在宅型の老人ホームの事業者誘致を各生活圏域で進めていくような取組み、区内の有料老人ホームが社会的資源となるような取組みが必要である。

③総合的なまちづくりの推進

安心して地域に住み続けるためには、今後も都市基盤や公共サービスの充実に向けて、官民双方で多様な住環境づくりを進めていく必要がある。

住まいのことだけでなく、保育サービスの提供や公園の整備、地域コミュニティを活用した見守り環境の充実等も重要である。

また、施設が整備されていても、そこまで安全に行くことができなければ意味がなく、道路の整備や周辺の治安がしっかりしていなければならない。

環境づくりにおいては、そうした視点を踏まえつつ、地域において住み続けやすい環境かどうかを考慮しながら整備していく必要がある。

(2) 区内における住み替え等の促進に向けて

① ライフステージに応じた住まいに関する仕組みの構築

住まいに対する考え方は、子育て世代から高齢世代、仕事や家族構成の変化等、時間の経過によって変化していく。

そうしたニーズにあった選択肢として、区内での住み替えが考えられる。広い家から狭い家へ、段差のある家からバリアフリーの家へなど、個人の資産活用を始め、定期借地・借家、住宅のリノベーションの活用など、さまざまな手法を用いて、住み替えを可能とする住まいを確保し、杉並区内で定住化を図れるような仕組みづくりが必要である。

また、主として退職後の元気な高齢者が一定期間南伊豆町へ移住するお試し移住の実施にあたっては、お試し移住する者の現地での生活を豊かにするための健康づくりや生きがい活動等について、町と連携して考えていく必要がある。

Ⅲ－３．人と住まいをつなぐために

(１) 住宅ストックと居住ニーズをつなぐ仕組みに向けて

①空家の利活用も視野に入れた居住支援協議会の設立・役割

住宅確保要配慮者に対する賃貸借住宅への円滑な入居促進や空き家の利活用を効率的に進めていく、さらには空き家予防も含めて、居住支援協議会（注１）を設置する方向で検討を進めるべきである。

なお、協議会の構成や後述するマッチングシステム、相談窓口の設置など、支援体制・活動内容の詳細については、区（都市整備部門・福祉部門など）や区内の社会福祉法人、不動産関係団体など関係機関との連携が十分確保されるよう仕組みづくりを行うことが重要である。

さらに、情報提供の内容や仕組みについても、行政側から最新情報を伝えるプッシュ型通知の方法やSNS（注２）の利用など、区民にとって簡易で、利用しやすいものを居住支援協議会で今後検討していくべきと考える。

（注１）居住支援協議会とは、地方公共団体、不動産関係等団体や社会福祉法人、その他NPOなどの居住に係る支援を行う団体、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進の支援を行う者などで連携し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議するための機関

（注２）「人同士のつながり」を電子化するサービス。自己情報のコントロールや人との出会いといった目的を掲げ、各社がサービスを行っている。「コミュニティ」を通じた「友達の輪」のネットワーク型組織。日本ではmixiやTwitter、世界ではFacebookなどが知られている。

②住まいと暮らす人とのマッチングシステムの構築

今後も区内の空家は増加していくと思われるが、特定空家はもちろん、長期にわたり空家となっている物件の増加は都市のコミュニティの希薄化、ひいては居住環境の悪化にもつながり、空家対策は早急に手を打たなければならない喫緊の課題である。

当審議会としては、空家所有者と利活用を希望する事業者等との適切な引き合わせ（マッチング）を行い、円滑な空家の利活用を進め、区民への住宅等供給ニーズの充足や地域の活性化に応え、空家の予防・減少につなげていく必要があると考える。

なお、その際、国の空家再生事業に対する補助制度などを活用することで、所有者・利活用事業者等への支援を強化し、空家利活用の促進化を図るべきである。

また、お試し移住中の区内住居所有者から貸し出し希望がある場合には、定期借地・借家制度などを活用し、若い世代等に賃貸するなどのマッチングを検討していくべきと考える。

③総合的な相談体制の構築

相談窓口の設置の際は、入居支援に係る情報提供や空家の利活用支援を円滑に進めていくことができ、相談者の利便性などにも充分配慮された適切な場所へ設置することが望ましいと考える。

また、窓口では、住まい探しの情報提供のみならず、住宅確保要配慮者も含め個々の家庭の抱える事情に応じて、きめ細やかに対応する総合的な相談支援を行うことが望ましい。例えば、高齢者・障害者・ひとり親であることにより入居を断られる、保証人の確保や家賃支払いの課題、入居時のトラブルを抱えることが多いことなど、窓口ではこうした課題を十分に理解し、きめ細かな相談と希望に

合った物件情報を提供するとともに、家賃等債務保証制度等の制度を案内するなど必要な支援に繋げることが肝要である。

そのためには、窓口に住宅情報に加えて福祉制度に明るい職員を配置するとともに、相談窓口が、高齢者・障害者など個別分野ごとの相談機関と常に連携し情報共有を図る必要がある。

IV むすび

本事業は、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するものです。

補助の要件

補助対象となる物件は、次の全ての要件を満たすことが必要です。
(事業後に要件を満たすのであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象。)

| | |
|----------------|--|
| 住宅要件 | <ul style="list-style-type: none"> ○住戸の床面積は原則として25㎡以上 ○住宅設備を有すること(台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室) ○現行の耐震基準に適合していること ○一定のバリアフリー化※がなされていること <p style="font-size: small;">※ 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応。</p> |
| 入居対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ○一定の所得以下※1の高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮※2している世帯 <p style="font-size: small;">※1 居住支援協議会毎の具体的な収入基準は、本事業のホームページ(URLは裏面参照)で確認してください。(大半の居住支援協議会において、月額収入21.4万円以下となっています。)</p> <p style="font-size: small;">※2 従前居住地が持家でない者であること。</p> |
| 上限月額家賃 | <ul style="list-style-type: none"> ○84,700円に市区町村毎の立地係数を乗じた額※ <p style="font-size: small;">(例：札幌市85,000円、江東区94,000円、大阪市106,000円)</p> <p style="font-size: small;">※ 市区町村毎の上限月額家賃は、本事業のホームページで確認してください。</p> |
| 管理期間 | <ul style="list-style-type: none"> ○事業完了後10年間以上 |
| 住宅情報の登録 | <ul style="list-style-type: none"> ○居住支援協議会に対し対象住戸に係る情報を登録すること |
| 対象地域 | <ul style="list-style-type: none"> ○居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域※ <p style="font-size: small;">※ 具体的な地域は、本事業のホームページで確認してください。</p> |

補助額

○補助対象工事

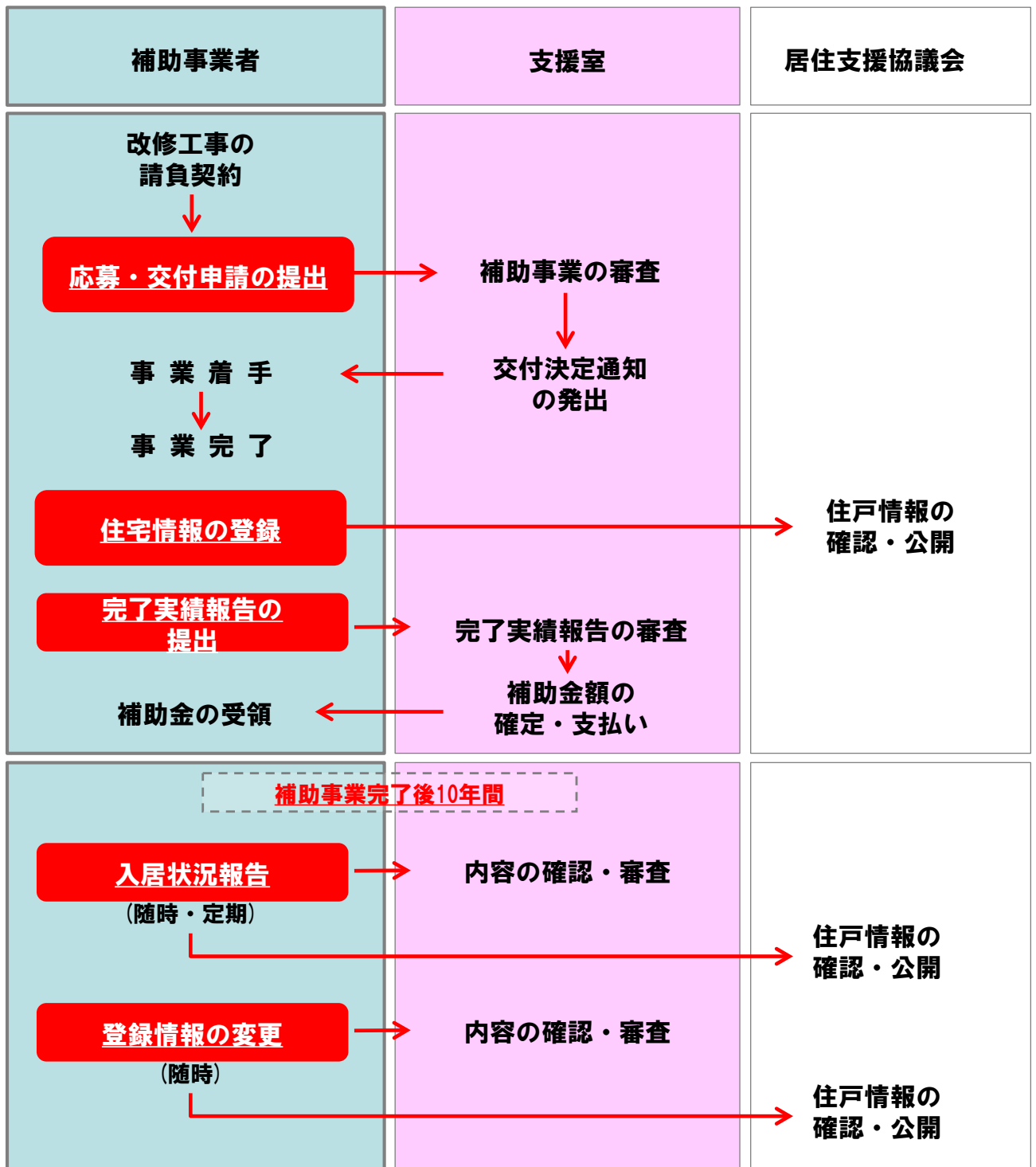
| | |
|----------------------|---|
| バリアフリー改修工事 | <ul style="list-style-type: none"> ○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事 |
| 耐震改修工事 | <ul style="list-style-type: none"> ○現行の耐震基準に適合させるために必要な改修工事 |
| 用途変更工事 | <ul style="list-style-type: none"> ○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事(設備の設置・改良工事等) |
| 居住支援協議会が認める工事 | <ul style="list-style-type: none"> ○入居対象者の居住の安定の確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 <p style="font-size: small;">(間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事、キッズルームの設置に係る工事等)</p> <p style="font-size: small;">※ 居住支援協議会毎の補助対象工事は、本事業のホームページで確認してください。</p> |

○補助率・補助限度額

補助率 : 1 / 3
 補助限度額 : 50万円 / 戸 (他用途から賃貸住宅に用途変更する場合、100万円 / 戸)

事業の流れ

補助事業者は、下図の赤囲み部分において、所定の手続を行う必要があります。



問い合わせ先・書類の提出先

名称：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室

※平成27年7月10日(金)から申請受付開始

住所：〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル3階

電話：03-6214-5806

※受付時間：月～金曜日（祝日・年末年始を除く）9:30～17:00（12:00～13:00を除く）

ホームページ：<http://www.anshin-kyoju.jp/>

あんしん居住推進事業を活用する5つのポイント

補助の要件について

その1 10年間は、入居対象者しか入れられないと聞きましたが・・・

賃貸住宅の約半数が対象者です！

- 現在、賃貸住宅にお住いの約44%※1は、あんしん事業の入居対象者です。
- 改修後3年目以降は、対象者以外の方も、入居可能※2です。

※1：60歳未満の単身世帯、公営住宅は除く（国土交通省調査による）
※2：居住支援協議会が認め、2年以内の定期建物賃貸借による契約に限ります。

その2 既に国の補助事業を使った物件なんですが・・・

補助の対象です！

- 従前の国の事業である住宅セーフティネット整備推進事業等を使った住戸でも、補助の対象となります。
- 地方公共団体が実施している耐震改修等の補助制度との併用も可能です。

その3 登録や更新の入力作業が難しそう・・・

登録・更新の入力作業は簡単です！

- 登録や更新の入力作業は、「あんしん住宅情報提供システム」を使いますが、入力時間は20分程度で終わる簡単なものです。
- 登録した賃貸情報は、同事業支援室のホームページに公開され、入居促進が期待されます。
- 入力にあたりお困りの際は、支援室（03-6214-5806）にお気軽にご相談ください。

補助額について

その4 1戸あたり50万円の補助金ではメリットが小さいのでは・・・

補助対象工事費は1戸あたり150万円です!!

- 1戸あたり150万円までが補助対象工事費となり、キッチンやユニットバス等の水回りに係る一般的な改修工事も実施可能となりました。

※ファミリータイプの戸建の居室を、賃貸住宅として改修すれば、補助限度額は100万円（1戸あたり）となります。

その5 改修工事の対象範囲が狭いのでは・・・

水回り等の設備の改修等も補助対象に!!

- 従前の事業では、専用部分の改修は、手すりの設置等に限定していましたが、本事業は、水回り等の設備を改修する工事も補助対象になります。
- 共用部分の工事も補助対象になります。（断熱性・気密性等を向上させる外壁改修や窓改修工事、共用廊下のLED照明への改修、防犯カメラの設置等）

第6回

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

会議記録

平成27年12月17日（木）

会 議 記 録

| | | | |
|---------|-----|--|--|
| 会 議 名 称 | | 第6回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会 | |
| 日 時 | | 平成27年12月17日(木) 午前9時00分～午前11時00分 | |
| 場 所 | | 第1委員会室 | |
| 出席者 | 委 員 | (学識経験者) 井上・大原・齊藤・武川・吉田 | |
| | 区 側 | (政策経営部) 政策経営部長・施設再編整備担当部長・企画課長・ 施設再編整備担当課長 (区民生活部) 副参事(地方創生担当) (保健福祉部) 保健福祉部長・高齢者担当部長・子ども家庭担当部長・ 管理課長・障害者生活支援課長・高齢者施策課長・ 高齢者施設整備担当課長・子育て支援課長・ 杉並福祉事務所長 (都市整備部) 都市整備部長・まちづくり担当部長・都市計画課長・ 住宅課長 | |
| 傍 聴 者 数 | | 2人 | |
| 配付資料 | 事前 | | |
| | 当日 | 次第 答申(案) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要 | |
| 会議次第 | | <ol style="list-style-type: none"> 1. 会長より開会挨拶 2. 事務局より資料説明 3. 答申案の検討について 4. 事務局より事務連絡 | |

第6回 杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

会長より開会挨拶

第6回審議会を開催する。今日は全員そろって検討できる最後の機会となるだろう。答申案は広範にわたる内容であるが、事務局・コンサルがコンパクトにまとめてくれた。限られた時間であるが、まとめていきたい。なお、前回の議事録はメールで送付し修正意見等なかったため、了解されたものとする。

事務局より

- 住宅課長
- ・答申案は、これまでの審議会の議事録や委員ヒアリング等を反映したものとして、会長と事前に調整させていただきながら作成した。事前に送付した答申案の文章の修正等を行ったものを本日の資料としている。
 - ・本日、議論しつくせない点については、12月22日（火）まで意見を受け、それらを反映した案を12月28日（月）に送付予定である。
 - ・結びは大原会長と検討し、12月28日版で提示予定である。
 - ・（目次構成の確認、内容説明）

議題1. 居住支援協議会について

大原会長 これまでの審議会で、居住支援協議会への大きな期待と課題が議論された。担当部署においては進め方に課題を感じているようであるため、答申案の討議の前に、居住支援協議会のあり方についてまず議論したい。

保健福祉部管理課長 今年度、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業が制度化された。助成を利用するには居住支援協議会の設立が条件となっている。住宅確保要配慮者の支援には居住支援協議会の役割があると考えられ、役割・体制・マッチング手法・他自治体の事例等について掘り下げた議論をお願いしたい。

大原会長 居住支援協議会はぜひ進めていただきたい。動かしていくためには組織をつくるだけでなく、民間団体や区民から様々な情報が集まってくる仕組みや、区民のニーズを引き出せる仕組みが重要である。住情報を集約できる組織にしていくべきだと感じている。

武川副会長 加えて、既存の地域団体等との関係をどうするかが気になっている。具体的な構成団体や運営方法について、答申で踏み込まなくてよいか。

住宅課長 ご意見があればぜひ伺いたい。

武川副会長 居住支援協議会を独立したものとして考えるのではなく、既存の地域団体との連続性が求められると思われるため、社会福祉協議会等の社会福祉法人等との協力を念頭におくとよいのではないかと。社会福祉協議会の協力を得られる見通しはあるのか。

保健福祉部管理課長 社会福祉協議会とどのよう関わっていくかが見えていないため、社会福祉協議会へのアプローチについてアドバイスがあれば伺いたい。

- 武川副会長 連携団体は、社会福祉協議会のほかに地域の不動産関係の法人等も考えられる。また、地域住民にとって身近な場所に居住支援協議会の窓口を設けるのが好ましい。ところで杉並区には校区社会福祉協議会はあるのか、区全体の社会福祉協議会か。
- 大原会長 居住支援協議会の活動は、例えば空き家の情報を扱うことなどを考えても地域単位の活動が望ましいと考える。しかし、杉並区社会福祉協議会が地区社会福祉協議会では組織されておらず区全域を対象とした社会福祉協議会とのことなので、関係団体として大きいような気がする。そのほかに、まちづくり協議会との連携は考えられないか。まちづくり協議会に福祉関係の情報を伝え、まちづくりの中で一緒に考えていくといったことも考えられるため、働き掛けていくことが重要ではないか。
- 吉田委員 居住支援協議会に社会福祉協議会をどう取り込んでいくかが重要と思う。地域の見守り活動は、地域包括支援センターが中心となって進めているのではないか。そのような活動の中で高齢者等のニーズを拾えないか。
- 高齢者施策課長 区内に地域包括支援センターは20箇所あり、うち3箇所に社会福祉協議会が関わっている。地区単位ということであれば、民生委員が地区ごとの活動を行っている。
- 吉田委員 世田谷区では地域包括支援センターと社会福祉協議会と一緒に活動しているため、先ほどのようなイメージを持った。杉並区で社会福祉協議会が高齢者等のニーズを把握できる仕組みにしていけないと、居住支援協議会の構成メンバーとなったとしても、活動が難しいのではないか。
- 井上委員 ①高齢者等アパートあっせん事業では、住宅部局と福祉部局が連携して対応していると思うので、その成果を居住支援協議会にいかすのが良いと思う。他都市で先行する居住支援協議会では一般的に、福祉分野との連携がうまくいっていないことがある。②就労可能な年代には生活困窮者自立支援法による支援があるが、高齢者等の就労が難しい生活困窮者への対策が議論となっている。一方、住宅確保要配慮者としてイメージしている層は生活困窮者等よりも所得が上の市民をも含み、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業ではスペシャルニーズを持つ障害者や高齢の低所得者など救えない人が生じてしまう懸念がある。これへの対策を考えなければならない。③居住支援協議会のメンバーとして個別の団体名をあげて検討するのではなく、団体の機能から検討したほうがよいのではないか。地域包括支援センターと連携していくのがポイントと考える。地域包括支援センターに全部をゆだねるということではなく、地域包括支援センターに寄せられた住まいに関するニーズを居住支援協議会につなぐ役割からはじめてもよいのではないか。
- 高齢者施策課長 地域包括支援センターは忙しい現状があるが、いろんな相談の中には住まいに関する相談もあり、ニーズの掘り起こしはできるのではないかと思う。
- 武川副会長 地域包括支援センターだけでなく、まちづくり協議会にも期待したい。
- まちづくり担当部長 認定まちづくり協議会は14団体あるが活動内容は様々で、地区のまちづくり構想をつくるためもしくはビジョンを具体化するために集まっている団体もある。必ずしも住まいに特化しているわけでもないため、居住支援協議会のメンバー候補になりえるか、一律に言えない。

- 保健福祉部長 ①地域にある諸団体としていうと、杉並区は7地域別に基幹的な地域集会施設として区民センターがあり、「区民センター協議会」を組織している。各センター協議会はこれまで、ふれあい・交流活動が主であったが、地域課題解決の協同事業に取り組み始めたところである。住まいの課題について直ちに取り組めるかという点では、まだこれからという段階である。
- ②さきほど井上委員より、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業から漏れる人には別途の手立てが必要との指摘があったが、セーフティネット対象ではない層には民間を活用しながら住まいを提供していく方法が求められると思う。流山市での取り組みについて、民間事業者主導の方法等を改めて教えていただきたい。
- 齊藤委員 流山市では、空き家予防のために不動産事業者を中心にスキームを構築した。一方、本審議会で現在イメージされている居住支援協議会は、関係者が多くて誰がどのようにリーダーシップをとっていくか等、スキームが難しいと感じている。関係者が多い場合は、スタートしてから考えるのではなく、ある程度スキームを示してから出発するのが良いだろう。居住支援協議会はバラバラな主体をつなぐ役割があると思う。
- 大原会長 居住支援協議会の役割等については、仮設的でもよいが形を決めてスタートし、課題を検討していくやり方でも良いのではないかと。

議題2. 答申案の検討について

II. 区の住まいに関わる現状と課題について

- 大原会長 P 6 (5) に関して、今後、低所得の高齢者が住宅に関して苦勞することが予測される。例えば生活保護を受給せず低家賃住宅に暮らしていてケアサービス費の負担が出来ない人や、家屋等資産があり生活保護が受けられないが収入が少なくて生活に困窮している高齢者等は生活保護非受給者であってもボーダーであり、生活が困難である。これらは数値データでは示せないが課題があることを質的にでも表現しておくべきである。
- 井上委員 ①P 5 (1) に高齢者の持家率が高いことが述べられているが、確かに高齢者の持家率は高いが、全国平均と比べた場合には低いことを指摘しておくことが重要である。地方と比べると、賃貸住宅層が一定割合存在するということが特徴である。
- ②P 6 (5) に関しては大原会長のご発言のとおり、低所得高齢者に関する直接的なデータではないが、住宅・土地統計調査の年収と家賃のクロス集計を行えば、65歳以上高齢者は家賃が安いところに住んでいる実態がわかるのではないかと。
- 齊藤委員 P 3 (3) ①の持ち家・借家比率や一戸建て・共同住宅比率の合計が 100%とならないので、数字を確認してほしい。

III-1. 多様な暮らしに応じた住まいを提供していくためにについて

- 武川副会長 IIIの提言の柱がII-3. 課題に対応していないが、大丈夫か。
- 住宅課長 課題を4点挙げたが、4点目は分野横断的な取り組みが必要ということはすべてに係るものと捉え、提言を3本の柱で整理した。

大原会長 P11(3)①には住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業についてピンポイントで詳しく記載されているが、国や都の他の制度も活用できるのではないかと。例えば東京都の都市型ケアハウスなどがある。様々な制度の活用・応用により住まい確保に努めていくような表現としてはどうか。

齊藤委員 ①Ⅲ-1(1)(2)の分け方にやや違和感がある、(3)は良いと思う。
②P10(2)①に定期借地・借家制度の活用が書かれているが、定期借地はストック活用に資する制度ではなく、供給しやすくするための制度であり、質の向上といった分類のほうに書いた方がよい。定期借家は高齢者の持ち家活用等により子育て世代の居住支援につながるのではないかとしたことであった。

③P10(2)②ではDIYリフォーム推進とあるが、具体策的にどのように推進するか。DIYリフォームは家主や不動産管理者の理解が必要なことであるため、例えばセミナー等が考えられる。

④P9(1)②では中古住宅のリノベーションについて書かれているが、中古住宅は一般に市場に出ているものを指すため、「中古住宅」という言葉でなく「既存住宅」を使用するほうが適切である。

大原会長 P9(1)①に書かれているバリアフリー改修にあたっては、質の担保が重要である。あまり良くないリフォームが行われている現状があり、質の確保のための指導、技術的支援等が求められるのではないかと。杉並区は介護保険制度以前には積極的に行っていたはずである。

井上委員 Ⅲ-1(3)は良いが(1)(2)の分け方がわかりにくいと、所有形態別に再構成してはどうか。まず持家に関してP9(1)①の自分の住む家をどうするかという内容とP12④の住宅資産を共有化して価値を高めていくという整理ができる。次に賃貸住宅としてP9(1)②、P9(1)③、P10(2)②、定期借家についても含まれる。3つめに行政が行うこととして区有地や区営住宅に関するところがある、といった構成でどうか。

Ⅲ-2.暮らしを支える仕組みづくりのために

井上委員 Ⅲ-2の構成として高齢者・障害者等のことが先に書かれているが、本審議会は対象者を広くとらえて議論してきたことから、総合的なまちづくりについて冒頭に置き、高齢者・障害者等の対象者別の施策へと流れたほうが良いのではないかと。P13(1)③→(2)①→(1)①→(1)②の順に再編してはどうか。

大原会長 (1)③を(1)に、(2)①を(2)とし、(1)①と(1)②を(3)に整理すると良いのではないかと。そのうえで、抽象的で画一的な取り組みではなく地域に応じた取り組みということも追加してはどうか。

武川副会長 P13(1)③の障害者の段落内の「地域生活支援拠点」は具体的にどのようなものかわからない。また、ひとり親家庭について書かれているところにも「課題を解消する取り組み」とあるが、何かイメージがあるのか。

障害者生活支援課長 地域生活支援拠点は、障害者が地域で生活を支えていくためにグループホーム

に併設された相談・交流拠点のことである。P11には用語は使っていないがイメージが書かれており、P11とP13のつながりを文章上工夫する。

武川副会長 区が描いていることを明示するとわかりやすいと思う。

保健福祉部長 「地域生活支援拠点」は国の障害福祉分野の仕組みであり、高齢者福祉分野で使われる地域包括ケアと重なる概念である。

子育て支援課長 「子育て・生活の相談をしやすい仕組み」は、P15の総合的な相談体制構築につなげていきたいと考えている。

武川副会長 ひとり親等の課題が相談体制の中で具体的に解決できるのか。

子育て支援課長 P12にある「高齢者等アパートあっせん事業」はひとり親家庭も対象としているため、保証人等含め対応可能である。

井上委員 P13(1)(2)とP11(3)②の書きわけが不十分であり、両方を読まないで理解できない。P11(3)②では、高齢者や障害者には一般の住宅では対応しきれないことを指摘するにとどめ、人材育成や地域包括ケアについてはP13でまとめてはどうか。そのうえで高齢者施策としては「地域包括ケアシステム」、障害者施策については「地域生活支援拠点」という考え方で進めているという書きぶりにはどうか。

Ⅲ-3. 人と住まいをつなぐためにについて

齊藤委員 P15(1)②、P14(1)②、P10(1)①等において、「定期借地・借家」と表現されているが、定期借地と定期借家は性格が異なるため、丁寧に使い分けてほしい。

武川副会長 定期借家とすれば家賃は下がるのか。また、普及を妨げている要因は何か。

齊藤委員 定期借家制度を利用した賃貸住宅供給が少ないため、家賃が下がるとは一概に言えない。また、普及しない理由は入居者が望んでいないためと一般に言われている。定期借家にするとうまい家賃設定にしなければいけないと大家が考えていることもあるかもしれない。

井上委員 定期借家というと、海外転勤や地方転勤に伴い一定期間だけ賃貸するイメージがあるが、ほかにどのように活用されているか。

齊藤委員 民間アパートを貸す場合に利用されていることもある。良質ではない入居者の予防も含めて利用されている。

大原会長 我々委員でもその違いが理解できていないことからわかるように、住まいをとりまく様々な制度に関する知識を普及する必要がある。居住支援協議会の相談窓口で問題が起こった時の対応だけでなく、時代の先を見て、住まいについて住民をエンパワメントしていく役割も重要である。住教育、住情報提供、住まいを使いこなしていくためのリテラシー、啓発といったようなことを書いておくべきである。

武川副会長 居住支援協議会の役割が時限的・機能限定的に活動するのか、地域包括ケアや住生活全体に有益な組織となることを視野に入れていくのであれば、組織のつくりかたも違ったものになるだろう。区民センター協議会、まちづくり協議会、社会福祉協議会等の団体に参加を呼び掛けてはどうか。

大原会長 コレクティブハウジング等の新しい住まい方を進めるにあたっては、アドバイザーや

コーディネーター等が必要である。また、マッチングや空き家活用等を行うにも、いずれも提案や介入できる人材が必要であるため、行政としては、コーディネーター紹介やコンサル派遣のような支援ができないか。介入型で仕事ができる仕組みを持っておいた方が良いように感じる。

その他

齊藤委員

①P9(1)②では、既存住宅のリノベーション「検討」を「推進」にしてはどうか。
②P10(2)②にDIYを行う借主への助成が必要とあるが、DIYはあまりお金をかけずにやることがポイントであることから、助成が必要か疑問である。むしろDIY教室などを広めるほうがよい。子育て世代が空き家等を改修して住まう場合の支援を想定されているのであれば、別項目としてはどうか。

事務連絡

住宅課長

- ・お気づきの点等を12月22日(火)までにメールで意見を提出していただきたい。修正を行い、12月28日(月)に今年最後の修正版を送付予定。その後1月7日(木)までに最終チェックをしていただき、1月8日(金)中に最終案を示す。

大原会長

- ・1月13日(水)16時より最終確認打合せを会長・副会長・事務局で行うため、他の委員は最終案に対するご意見を1月12日(火)中に返信願う。
- ・1月18日(月)10時に第7回審議会を開催し、全員で答申を確認し、これをもって区長へ提出する運びとする。

以上