

平成二十三年度

第一回 新宿区住宅まちづくり審議会議事録

新  
宿  
区

第一回新宿区住宅まちづくり審議会  
開催年月日・平成二十三年五月十日

出席した委員

大方潤一郎、伊賀敬一、篠原みち子、石川弥栄子  
佐藤正條、舟生アイ、藤原、小田桐信吉、  
今井茂子、小林辰男、花 加津枝  
猿橋敏雄、小柳俊彦、鹿島一雄

議事日程

議題

- 一 これからの高齢者のすまいのあり方（報告）
- 二 その他

議事のでんまつ

午後三時開会

○事務局（山崎居住支援係長） 皆様、お忙しい中、御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

定刻になりましたので、平成二十三年度第一回新宿区住宅まちづくり審議会を開催させていただきます。

開会に先立ちまして、欠席委員の報告をさせていただきます。

本日、欠席の連絡がありましたのは有賀委員のみということになっております。定足数十六名の過半数に現在達しておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

それでは、まず資料の確認をさせていただきます。  
本日の次第が一番上にございます。

次が事前に送付させていただきました資料（一）「支援を必要とする高齢者へのすまいの選択肢拡充」についての検討報告になります。続きまして、参考資料になります。やはり事前に送付いたしました参考一用語解説です。参考二は机上にございますサービス付き高齢者住宅のイメージです。資料は以上でございますが、お手元にございますでしょうか。資料をお忘れになりました方は今御用意いたしますので、お待ちください。ほかにいらっしゃいますでしょうか。

失礼いたしました、参考と書いてあるのみということになっております。では、本日の議題に入ります前に、事務局から幹事の変更につきまして御報告させていただきます。ことし四月の人事異動で変更になりました幹事を御報告させていただきます。都市計画部景観と地区計画課長の森です。建築調整課長の野澤です。子ども家庭部子ども家庭課長の大野は本日欠席になっております。ただいま追加でお手元に配付いたしました資料は、厚い本でございますが、新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査報告書になっております。幹事の変更につきましては以上でございます。

続きまして、毎回の繰り返しで恐縮ですが、お手元のマイクの使用について説明させていただきます。御発言にはお手元の長いマイクを使って御発言いただきたいと思っております。下にあります要求四というところを御発言の際に押していただきまして、御発言が終わった後はその右にあります終了五というボタンを押していただきたいと思っております。

それでは、**大方会長**、よろしくお願いいたします。

~~~~~

議題

- 一 「これからの高齢者のすまいのあり方」（報告）

~~~~~

○**大方会長** どうもお暑いところ御参集いただきましてありがとうございます。まだ福島も、それから東北の状況も余り落ち着いておりませんが、私などはまだ気分が三・一一のままで、格好もこんな冬のまま、ひげも伸び放題になっておりますけれども、そのことはそのこととして、こちら新宿区の住宅まちづくりの行政もまた肅々と進めなければならぬところでございますので。三・一一の災害のために一回この会は延期させていただきましたけれども、きょう改めてこれからの高齢者のすまいの方ということについて御議論いただきたいと思っております。

それでは、早速ですけれども、次第に従いまして、これから高齢者のすまいのあり方、御報告、事務局からお願いいたします。

○**事務局（吉田高齢者サービス課長）** それでは、高齢者サービス課長吉田でございます。よろしくお願いいたします。今回の報告をさせていただきます。

お手元にあります資料一をごらんいただきたいと思います。「支援を必要とする高齢者のすまいの選択肢拡充」について検討報告ということで、四角い枠に書かれておりますけれども、二十三年度第一回の審議会では、前回の審議会で報告いたしました課題一、高齢者円滑入居支援の推進、二、在宅生活を支える仕組みの充実、三、高齢者のための住宅の選択肢拡充のうち三について、新宿区支援を必要とする高齢者のすまい対策検討会において検討いたしましたので、結果をまとめ、以下のとおり御報告するものでございます。

本文に入っております。平成二十二年一月十一日実施の新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査、先ほどお配りしましたピンクの冊子でございます。の結果では、高齢者の多くは住みなれた住宅にできる限り住み続けたいと願っていることがわかりました。介護保険制度見直しのかなめであります地域包括ケアの考え方に並びに保健と福祉に関する調査の結果も踏まえまして、在

宅生活をさまざまな支援により継続できる環境を充実させていくことを高齢者のためのすまい施策の重要な柱としていくものでございます。

最初に経済状況や身体状況にかかわらず、高齢者の居住の安定が図られることを目指し、このすまいの選択肢拡充について整理いたしました。そこでは、地域包括ケアの推進による地域での見守り、安否確認の充実や円滑入居支援制度の整備によって在宅生活が継続できる体制を整えながら、高齢者一人一人の生活状況、状態に応じ選択できるすまいのあり方を見直すことが求められるというところです。

本報告は、高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正等により注目されております介護生活支援サービスのついた住宅、以下「サービス付高齢者住宅」といいますが、の具体化について、高齢者が特養などの施設入所ではなく、住みなれた地域で安心して暮らせることを目指して検討したものでございます。

なお、この法律につきましては四月二十八日に公布されております。

※の一、二につきましては文言の説明でございますので、次ページをお開きいただきたいと思っております。

次ページ以降第一章から第三章でそれぞれの課題を整理させていただきました。第一章は、二ページ目でございますが、高齢者を取り巻く現状ということで記載をいたしました。

高齢者の現状、(一)人口及び世帯の状況、こちらにつきましては区内の高齢者人口は約六万人、そのうち約五割が一人暮らしまたは高齢者のみの世帯であると推定されております。

(二)要介護認定の状況でございますが、要介護（要支援）の認定を受けている高齢者は高齢者人口の約二〇％、一万一千四百人となっております。

以下、三番が保健と福祉に関する調査からは、居宅サービス利用者の約八〇％が可能な限り在宅で生活をしていきたいと考えており、施設入所希望者

は約５％、高齢者専用の住宅への入居希望者は３％の調査結果となっております。

また、一般高齢者の約二〇％が今すぐ住みかえたい、あるいは住みかえ先としては公共住宅、介護や見守りや食事の提供などがついている高齢者専用の住宅を考えているというものでございます。特に介護が必要となった場合、一般高齢者の約六七％の方が可能な限り在宅で生活をしていきたいと考えています。

二番目でございます。すまいの現状としまして、区内の高齢者向け住居の状況につきましては、記載のとおり、新宿区内には、都営住宅、区営住宅、そしてシルバーピア等の高齢者向けの住宅を含め一定数が確保されているところでございます。ただし、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅につきましては民間事業者が参入していないため現在建設はされておられません。

(一)です。「保健と福祉に関する調査」から、約七〇％を超える方が、一般高齢者、居宅サービス利用者ともに持ち家に住んでいると回答されています。

なお、居宅サービス利用者ではすまいで不便や不安を感じ、特にバリアフリーでないために日常生活に支障が生じているというような御回答がありました。

次ページをお開きください。三ページでございます。

第二章、支援を必要とする高齢者のためのすまい対策ということで整理をさせていただきます。一、在宅生活を支える仕組み、どのように在宅生活の継続を支援しているかというような課題がございます。そして、在宅生活を支えるためにはさらに地域包括ケアを推進し、見守りや日常的な生活支援などの機能を付加したすまいの整備を促進し、すまい方の選択肢を広げる必要があります。

次の部分でございますが、新たなすまいの選択肢を拡充するためには、高

齢者が在宅でこれまでの暮らしを継続する、求められるサービス、あるいは整えるべきサービスの種類や内容、設置する地域特性などを十分調査検討しニーズを把握する必要があると考えています。

二でございます。サービス付高齢者住宅の対象者像ということで整理をいたしました。区内には一人暮らし高齢者が多いという特性があり、単身の高齢者の方が安心して地域で暮らし続けていけるすまいが求められています。そして、要介護状態が重い高齢者の方は特別養護老人ホームやその他の施設への選択肢がありますが、要介護度が比較的低く、施設入所の必要はないものの、在宅生活に軽度の支援が必要である高齢者が見守りや日常的な生活支援などの機能を付加したサービス付高齢者住宅の利用対象者となると考えております。

三でございます。サービス付高齢者住宅に求められるものということで、基本形態を(一)に整理をいたしました。これはサービス付高齢者住宅では在宅生活で感じる日常生活への不安や不便も軽減解消していくことが求められます。保健と福祉に関する調査によりますと、介護が必要になっても在宅で暮らし続けたい。そのためには以下の項目に対する回答が多かったところがあります。必要に応じて随時訪問してくれる介護、看護のサービスがある。

二十四時間、三百六十五日でございます。また、往診してくれる医療機関がある。緊急時にボタンを押せば関係機関に通報される仕組みがある。こちら二十四時間、三百六十五日、また、弁当など食事を宅配してくれるサービス、調理、洗濯、掃除等の家事を行うサービス、提供するサービスが多いほど高齢者が安心した生活を送ることにつながりますが、一方、さまざまなサービスを一つのすまいで提供していくためには、提供スペースの確保のために共有面積が広く必要となるといった点や、入居者のサービス利用料の負担増などが懸念されるところでございます。

そして、地価の高い新宿区では結果的にサービスの拡大が入居費用等を高額とすることも予想されます。そのため、サービス付高齢者住宅で提供するサービスは入居者が必要とする住宅全体での基本サービスと、入居者個人が選択できるサービスを明確にするなどの整備すべきサービスの検討が重要であると考えました。

続きまして、第三章、サービス付高齢者住宅の方向性でございます。サービス付高齢者住宅についての施策の方向性については、具体的には新規建設を行う場合と既存の住宅ストックを活用する場合についてそれぞれ述べておきます。

一、新規建設の場合、設置主体等でございますが、サービス付高齢者住宅の設置主体は以下の理由により民設民営を基本としたいと思います。その際には、活用できる公有地等を区が定期借地制度により民間事業者に貸与し、サービス付高齢者住宅整備を促進すること等も考えられます。

なお、国及び都の制度を積極的に活用し、介護保険サービスと同様に民間参入を促していくというものでございます。

サービス付高齢者住宅では多様なサービス提供を行うことを可能とします。市場の需要に合わせた住宅が供給される仕組みが必要であり、さまざまなサービス提供のノウハウを持った民間事業者が連携して住宅の供給とサービスの提供を一体として行うことなど、サービスの質を高め、より効率的、迅速に住宅整備、運営を行い、需要に対応できると考えるところでございます。

(二) 具体的手法です。区内の土地が高いことや、それに伴う利用料が高額になるなど、建築コストや開設後の稼働率等の問題から民間事業者の参入が行われていない実態があるため、基本的には国及び都制度等を活用した建設助成を検討していきます。区としては、開設までの建設経費の補助制度の整備、民間事業者のその後の安定した運営経費の補助が可能か等も含め検討を行い、優良な事業者の誘致を行います。何よりも入居した高齢者が長期に

安定した生活ができることの担保も欠かせないと考えます。また、参入事業者にはサービス内容や情報開示や入居一時金の保全、強化等を図っていくというところでございます。

課題でございます。本検討では新規建設を前提としてまとめました。しかし、新規建設の場合地価の高い新宿区では建設コストや入居費用が課題となり事業者の参入が見込めないこともございます。

二として、既存の住宅ストックを活用する場合を上げております。設置主体等につきましては新規建設の場合と同様に設置主体は民設民営が基本と考えられるのではないかとございしますが、具体的手法でございます。改修経費については国及び都制度の活用可能性についてもあわせて検討してまいります。また、既存の民間住宅や区営、都営住宅等に、例えば安否確認の仕組みなどを導入して高齢者の円滑入居を進める方策や、シルバードピアの見守り、相談業務の充実についてもあわせて検討していくというものでございます。

(三) の課題です。既存住宅ストックの活用では、高齢者の希望する住まいのバリアフリー化や耐震基準を満たしているか等の課題も出てまいります。三としてまとめますが、国及び都の動向等、本報告に基づく整備につきましては、国及び都の動向を踏まえ今後策定してまいります高齢者保健福祉計画、介護保険事業計画の中で区の整備方針を策定していくというものでございます。

また、今後の方向性としては、中重度の要介護状態になっても施設に入所せず区民が高齢期に安心して住み続けることができるよう、バリアフリーで、緊急時の見守りや医療、介護、生活援助サービス等が日常生活の場で適切に提供される高齢者に配慮したすまいの整備を検討し、促進していくというところでございます。

資料といたしましては、施設の現況を二十三年四月一日現在で新宿区内の

状況を記載させていただきました。そして、参考資料一でございますが、こちらについては施設の特性を整理したところでございます。本日机上にお配りしました参考二でございますが、これは民間のものでございますが、イメージでございます。サービス付高齢者住宅というものがどのようなイメージで現在進められているかというところで、参考としておつけいたしました。介護型、自立型、自立ができている間は自立スペースで御自分の生活をし、そして介護が必要になった場合には介護型へ移行するというような形のイメージがございましたので、机上に配付させていただいたところでございます。

以上でございます。

○**大方会長** ということ、本日は特段区長から御諮問をいただいたということではなくて、今、お話がありましたような今後の高齢者のすまいに対する施策を事務局としてどう考えているかというようなことをお話しいただいたわけですが、どうぞ御自由に皆さんから、御質問でも結構ですし、御意見でも結構です。

○**小林委員** 公募委員の小林でございます。

説明ありがとうございます。説明していただいた資料一の中で一点教えてください。ページの二、下のほうですまいの現状というのがあります。

(一)の中で、高齢者向け優良賃貸住宅については民間事業者が参入していないため、建設されていないということでありすけれども、中長期的に考えて、これは現状のままいくんでしょうか、それともやはり少し変更等が考えられるのでしょうか。

○**事務局** (吉田高齢者サービス課長) 現状では御案内できる住宅はございませんけれども、今回法改正もありましてサービス付高齢者住宅の今後の推進ということは当然何らかの形で進められていくものと考えているところでございます。

○**大方会長** 基本的なことですが、高齢者すまい法というのはもう施行されていたのでしたか。公布された段階ですか。

○**事務局** (北村住宅課長) 四月二十八日に公布されてございます。

○**大方会長** この法律が出たことで、今まで高専賃とか、高優賃とかいつていた名前が一括して何になった、どうなったのでしたか。私もよく理解していないんですけれども。

○**事務局** (吉田高齢者サービス課長) ただいま御質問にございました高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律というのがございまして、その中で、今回これまで高専賃ですとか、高優賃といった形ものをサービス付高齢者住宅(仮称)ということになっていましたけれども、法律が公布されたことによりましてサービス付高齢者向け住宅事業の登録制度の創設というような形で今後こういった形で、推進をしていくということになっております。

○**大方会長** そうすると、こういうカテゴリー自体がなくなって、皆高齢者向け住宅と呼べばよろしいということなんですね。

それから、今の点は、民営のものはないけれども、都営、区営の高齢者向けの住宅は現にある、そういうお話ですか。

○**事務局** (北村住宅課長) 高齢者向け優良賃貸住宅は新宿区内にはございません。ただ、新宿区の区立住宅といたしまして、一つは区営住宅がございます。この中に一つはシルバーピアがあり、高齢者向け、一般の区営住宅の中でも高齢者向けという枠を設けて募集している住宅もございます。

○**大方会長** さらに言うと、今後はこのサービス付高齢者住宅というのが国や都からも補助が出るような形になっていくことで、場合によっては民営のものも新宿区内にもできてくるのではないかと。それをできれば応援したいというのがきょうの趣旨ですね。

○**藤原委員** 藤原でございます。

一つお伺いしたいんですが、やはり二ページの上の人口及び世帯の状況ということで、現在区内の高齢者人口は約六万人であり、六割が一人暮らしとあるんですけども、この六割というのはこの本の、要するにこの報告書の中に書いてある六十三歳から六十九歳と、七十歳から七十四歳を合わせて六割ということなんですか。ここには七十五歳以上も四割あったというんですが、六割の中に七十五歳以上も四割含まれているんでしょうか。要するに、これから高齢者が非常に多くなっていくので、このパーセンテージというのはとても大事だと思うんですが、この六割はどういうようなパーセンテージになるんでしょうか。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） 六十五歳以上の方たちが、全部の総数です、六万人ということになっています。その約六割が一人暮らしまたは高齢者のみの世帯です。

○大方会長 要するに六万人の六割で三万六千人が一人暮らしまたは高齢者のみの世帯、要するに高齢者の御夫婦ということだと思えますけれども、そういうことですね。七十五歳以上も入っているということですね。

○藤原委員 六割というのは一人暮らしなんですけれども、一人暮らしというのは、六十五歳から七十歳ぐらいの、まだ要するに自立ができる一人暮らしなんです。それとも八十歳を超えられてしまっている。

○大方会長 全部だと思えます。ただ、自立できなくなると一人暮らしができなくなりますので統計上は少ないと思えますけれども、どうしても特養にお入りになったり、病院に入ったりされますので。しかも、これは昨年の十月一日、国勢調査のときの数字ですか。そうではなくて、この調査の、これはいつの調査でしたか。

○事務局（北村住宅課長） 二十二年十一月の新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査です。

○大方会長 十一月ですか。これが今後どんどんさらにふえていくということ

とですね。その辺の見通しはどこかに出ていましたか。それは余りないですか。

○篠原委員 やはりこの二ページの上のほうの（二）の要介護認定の状況と、それから下のほうの二のすまいの現状の（二）の最初のほうの・の関係なんですけれども、一応新宿区内に都営住宅、区営住宅、シルバーピア等で一定数が確保されているというふうに書いてはあるんだけど、要介護者の利用率からするとかなり足りないという、その辺の関係はどういうふうに理解したらいんですか。

○大方会長 では、私が説明しましょうか。

上の（二）というのは要介護認定、要支援も含めてですが、の方で、かなりの方が在宅で介護されているんだと思います。要介護二ぐらいになると、とんだん施設というか、それこそケアつきの高専賃に入られたりして、くの方がふえていくということだと思えますけれども。

○事務局（北村住宅課長） 区営住宅、シルバーピアも含めまして、介護のための施設ということではなくて、基本的には自立して一人で生活できる方が対象の住宅でございます。ただ、家族等により介護されている方もいらっしゃるかもしれないんですが、基本的に区営住宅は住宅であり、シルバーピアもそうですので、上記の介護の説明とは直接連携しているわけではありません。○石川委員 介護サービスを利用して自立ができる人です。いわゆる介護保険サービスを利用している方で、サービスを利用しながら自立できる方、支援を受けてもちゃんと意識がはっきりしていて、御自身で生活できる方が対象です。

○大方会長 介護を受けているかもしれない。

○石川委員 介護保険サービスを受けていいんです。シルバーピアに入っていらっしゃる方は介護サービスを受けても御自身で生活ができればいい。ある程度意識がはっきりしなくなると、意思表示ができなくなると無理かもしれ

れませんねというような状況があると思います。

○事務局（北村住宅課長） 言葉足らずで済みません。基本的に住宅ですの  
で、今、先生の御指摘のとおりでございますが、介護制度と住宅制度が直接  
関係があるわけではないということでした。

○大方会長 それで非常にわかりにくいんですが、今度出てきたサービス付  
高齢者住宅というのも、見た目といいますか、外見的に見ると普通のマンシ  
ョンにお年寄りが住んでいらして、いろいろな介護サービスの人がやっ  
てきてサービスしてくれるというのとそんなに変わらないわけですね。だか  
ら、今までの普通の住宅でお年寄りがおすまいになっていて、介護保険を使  
って自立して暮らしているというのと、本質的にどこが違うのか、もう  
ちよっとわかりやすく我々素人にもわかるように追加の説明をいただけま  
すでしょうか。難しいところだと思っております。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） 今回参考の二でお示したイメージ  
なんですけれども、都営ですとか区営の団地の中では、御説明がありました  
ように自立して生活していらっしゃる方、あるいはまさしく介護保険の一部  
を使いながら、でも一人でやはり生活できるというような方たちが既に生活  
をなさっているわけです。ただ、今回こういったサービス付高齢者住宅とい  
うイメージの中では、一回おすまいになったときに状態が悪くなるとどこか  
へ動かなければいけないとか、状態によって施設にとか、あるいはすまいも  
バリアフリーでないから暮らしていけないというような制限がさまざまあ  
るといふところで、そういったバリアフリーの設備をしながら、当初  
は少しの支援を、生活支援、お掃除だとか、食事の支援だとか、そういった  
ものを受けながら、その状況が悪くなったときに、それでもその場所で包括  
的に、現在サービスが入っている介護状態が重度になりましたも引き続き  
そのすまいの中で生活ができるような、そういったすまい方を想定していま  
す。高齢者の方が安定的に将来に向けてすまいの心配をすることなく、だけ

れども、具合が悪くなったときにはさまざまなそういったサービスを受けな  
がら地域で生活を続けていければというような、そういった住宅が今回のサ  
ービス付高齢者住宅という想定でございます。

おふるですとか、あるいは食事の場所、そういった共用スペースもしつか  
りと整えながら、今の団地のスペースですとなかなか一緒にけるようなお  
ふろとか、あるいは食事がともにできるようなスペースはございませんけ  
れども、そういったものが最初から整えられたような建物ができているとい  
いのではないかと。参考の二でイメージで出させていただいていますのが、こ  
ちらは大変大きな規模ではございますけれども、当初は自分で生活できる場  
合には、食事も自分でつくったり、自由に生活をしていく。下のほうに少し細  
かくDというふうになっていきますけれども、施設の周辺には医療の介護設備  
があったり、お医者さんや看護婦さんが常駐していたり、現在も新宿区の中  
でサービスしておりますけれども、緊急通報ができたり、そういうふうな部  
分のハードの部分とソフトの部分を一体とした中で一体的なサービスを提供  
できるような施設ができれば、これがサービス付高齢者住宅のイメージでは  
ないかというふうにとらえております。

○大方会長 要するに従来の高専賃と一番の違うところは、二十四時間、三  
百六十五日介護スタッフが常駐している、そのあたりということになるん  
ですか。どうなんでしょうか。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） そういったサービスもござい  
ます。○大方会長 それは必要な条件ではないんですか。

○事務局（高野主査） 国で示されているのは生活相談と安否確認は必須と  
いうことで、これまでサービス部分の定義というのがはっきりしたものが高  
専賃の場合にはなかった部分ですので、そのあたりは必須になる。例えば地  
方であって、さまざまなサービス基盤が余りないところであればこういった  
ところにいろいろなサービスを盛り込んで一つのサービス拠点、地域を見る



ようなサービス拠点になるというようなスタイルもあるでしょうし、反対に新宿区の場合には既にさまざまなサービス基盤がありますので、示されているような安否確認や生活相談に加えて、どんなものができるのかというのは土地の条件であったり、参入してくる事業者の特性であったり、そういったところで決まってくるものになっていくのかなというふうに考えているところですけども。

**○大方会長** 制度的にはスタッフがいればいいのであって、介護サービス事業所が必ず併設されていなければならないということではないんですね。だから、常駐スタッフのいる高専賃のようなものですね。そこにいろいろな民間の介護保険のサービスをそれぞれ選んでサービスを受ける、その辺がポイントということですね。

**○藤原委員 藤原です。**

もう一点お伺いしたいんですが、区内の高齢者向けの住宅の状況で、都営住宅、区民住宅、シルバーピアとありますが、サービス付高齢者住宅はとも希望するものなんですが、こちらでは、都営住宅、区民住宅は収入基準がありません、入居するときに審査がございませぬ。だけれども、そういう人たちと、今のサービス付高齢者住宅というのは持ち家を売ったりして、要するに少し資金がある人が入れるのか。同じレベルでだれでも入れるのかという、基準というのはあるんでしょうか。お考えなんでしょうか。

**○事務局(吉田高齢者サービス課長)** また、これはこれから検討していくところでございまして、今おっしゃられたように、こういった方たちが対象となるか。先ほど報告書の中にも書かせていただいたんですが、新宿区では土地が高い。民間の事業者が建設したときの建設コスト等も高くなってくる。そういったときにある一定程度の経費負担が、入居もしくは賃料にはね返ってくる。そのところをどう行政が支援をし、どの辺のところの方たちにお入りいただけるか。さらにサービスを利用すればするほどサービス利用料と

いうのも上がってまいりますので、まさしくこれからの検討課題ではないかと思っております。

**○大方会長** これは、要するに基本的に民営ですから、普通のワンルームマンションなんかと同じですね。相当高いと思います。

**○石川委員** 制度としましては、今まで高齢者優良賃貸住宅や高齢者専用住宅等がありまして、それも一緒になってサービス付高齢者住宅にすべてなる。かつての高齢者優良賃貸住宅はある一定水準以下の方、都営住宅入居の対象の方たちにはそれなりにお家賃等で配慮がありましたけれども、まだその辺がどうなるかはわからないということなんです。

**○大方会長** 区が独自にやればということ、本来何も、別に補助が出るという仕組みではないと。

**○石川委員** かつてはそういう制度もありましたけれども。

**○大方会長** これは単に、要するに在宅介護に毛がはえたようなものなんです。民間のマンションに在宅サービスがセットになっているということだと思えます。だからあちらこちらで新宿区は地価が高いし、どうやってこれを促進しようかという悩みが書いてあるわけですね。その辺をどうするか、難しいですね。

**○伊賀委員** この学研ココファン日吉というのは、私の勤務するUR都市機構の事業で、千四百戸ぐらいの五十年ぐらい前に建った公団団地を建てかえて、その中に高専賃を誘致したものです。大規模な建替団地というのは高齢者が圧倒的に多いものですから、建替後は高齢者の生活支援が必要で、その拠点施設として、高齢者の支援施設と合わせて若者世帯が子育てができるような施設の誘置をしました。

ココファン日吉の建物の中央に居住者用の共用スペースがあります。他に、一階部分は学習塾が入っています。学研さんはもともと受験産業が専門ですが、少子高齢化をにらみ、これからは高齢者サービスにも乗り出していき

ということではじめられました。

そこに診療所や薬局、介護サービス事業所を設置、単にこの建物の居住者だけの介護ではなくて、建替え後公団の賃貸住宅や民間分譲住宅、市営住宅の居住者も利用できるような施設になっていきます。

また、団地内には地域ケアプラザがあり、横浜市と機構と、それと地元の自治体と協力して見守りサービスみたいなことをやる施設があり、それは全体をカバーするというような格好になっています。

一つの地域の中でこうした核になる高齢者施設を誘致し、地域内の戸建住宅マンション、賃貸アパートなどの高齢者の方々が利用できるような形で整備をしていくということが必要ではないかと思えます。

報告書にもありますが、こうした施設は地価負担力が極めて低い。日吉でも敷地を譲渡するのではなく、定期借地で貸して、こうした施設をつくってくださいということと募集しました。

それと、ある程度まとまった敷地が必要になってきます。そういう面では新宿区にも古い団地、都営住宅や区営住宅があるので、建替えか、あるいは空き家になっているスペースをうまく活用しながら、こういうものを積極的に誘致をしていくことが必要だと思います。

**○石川委員** 今シルバーピアのお話も出ましたけれども、新宿区さんはシルバーピア、都営も区営もありになって、ノウハウは十分に積み重ねがあります。ありますと私が申し上げたいけないんですけれども、やっつけいらっしやいます。それで、基本的には緊急時の対応と、交流スペースがまずは必要だと思っています。その交流スペースも地域の皆さんも御一緒に利用できるようなものということと、前の会議で、シルバーの方が御協力、団体の方たちから御協力がいただけるというようなこともあり、これはいいなと思えました。いわゆる活用する医療とか介護の地域資源は、全体的にながめさせていただくと、いろいろほかの周辺の区に比べますと新宿区さんはとてもた

っぷりしていらつしやるような気がいたします。ですから、当然いろいろなサービス施設も併設できればいいんですけども、まずとにかく皆さんが助け合って住んでいくというような集会所、談話室、そういうものを確実にとって、そしてそこにサービススタッフがいらつしやるということがある程度シルバーピアで基本システムがもう動いていらつしやるので、その辺はノウハウもお持ちになっていらつしやる。その辺がポイントなのかということでは私は考えております。

**○大方会長** ほかにいかがでしょうか、御意見でも構いません。

**○小林委員** 公募の小林でございます。

説明していただいた資料一の中で五ページを見ていただきたいと思えます。五ページの二の(三)に課題があります。課題の内容は、ここはソフトのことが書かれているわけでありませうけれども、当然既存の住宅ストックの活用ですから、制限があつて難しい面もあると思うんですが、私は高齢者を対象としていることからすれば、改装の問題、設備の問題、管理の問題、特にソフトとあわせて検討する機会があつたら取り上げていただきたいと思えます。設備だけではなくて、ハード面だけでもなくて、あわせて課題として検討していただくと、より以上いいのではないかと思います。機会があつたらお願いしたいと思えます。

以上でございます。

**○大方会長** ソフトといえますと具体的にはどういうこととどういうことでしょうか。

**○小林委員** 設備をつくってもそれを維持管理する、使う、そういうものがうまくいかないと、設備だけあつてもそれは片手落ちになってしまうという考えを持っております。

**○大方会長** 設備というのは、おふろとか、お手洗いでなくて、食堂とか全部含めてですね。

○小林委員 それだけではないと思います。高齢者が使うものですから、例えば火災等であるならば早く火災を知ること、早く逃げることに、そういうことを踏まえてきたら検討していただきたいと思っております。

○大方会長 ですから、先ほどの例にあるココファン、これも公団の建てかえの団地の中にはあるけれども、実際運営するのは学研さんで、ソフトといえますか、まさにランニングするノウハウをお持ちの介護事業者が実際に運営するのではないとかなかなかうまくいかないという面はあるんですか。

それともこれからは今までのワンルームマンションをつくっているような業者さんがこういうところに参入してくる、そういうこともあり得るんですか。どうなんですか、その辺の見通しは。だれにもわからないのかもしれないけれども、その辺をさらに今おっしゃるようにコントロールといえますか、監督といえますか、これからできるんですか。その辺はどうなんでしょうか。住宅マターというよりは、福祉のマターだと思えますけれども、何かお考えがあれば。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） 参入事業者をどうやって選んでいくかと、基本的には新宿区が今後どのような整備方針をしっかりと立てて、そこに区の意向と合った形での参入事業者を選定していくところだと思います。そういった形でのこれからの計画の中でどのような手法ができるかもあわせて、きょうの御意見を踏まえて、さまざまなところで考えていきたいと思っております。

○大方会長 今、過渡期でどんどん、やる介護を担っている業者さんも変わりつつありますし、これからいろいろ課題なんですよけれども。

一つ別のことでよろしいでしょうか。今度は私からですけども、きょうの資料の二ページ目の下のほうに、持ち家に住んでいる方が七割いる。バリフリーでなくて不便だという方がいらっしやいますね。いずれにしろ、こういう方がお一人になり、だんだん体が弱ってくるというよいよ一戸建てでは

住みにくいからこういうココファン日吉のようなところに住みたいとなるんだと思うんですけども、そのところが新宿区の場合はこういうのは相当お高いですね。だから、今まで持っている持ち家を売るのが、売っても幾らにもならないかよくわかりませんが、貸すのか、その辺の住みかえが円滑になるような仕組みというのはどこかで触れられておりましたか。余り書いていませんでしたか。そのところがこういう仕組みを新宿区の中で生かすのは非常に重要な気がするんですけども。単なる意見ですけども。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） 今、会長が御指摘のように、今回の報告書の中ではそういった住みかえのことまでは述べておりません。先ほど御意見の中に出ましたけれども、地域で暮らしていけるということになりますと、そういった部分でどういった支援をしていくと住み続けられるか。一方ではいろいろな形で住宅を担保にそういった資金を確保しながらその地域で住んでいる方もいらっしやったり、リバースモーゲージというんでしょうか、そういった制度もありますので、そういったトータルでさまざまな支援策を検討していく中で、すまいというものを考えていかなければいけないのかなというふうに思っております。

○大方会長 区としてもバリアフリー化を一生懸命進めて、在宅介護、在宅医療でなるべく在宅で支えるというのもあるでしょうが、ずっとそれで最後まで頑張るのが住んでいるお年寄りにとっても幸せなのか。そうでもないのか。区としても財政負担がそのほうが大きいのか、そうでもないのか。どこで移っていただくかが非常に微妙なところだろうと思うんですけども。

○石川委員 住みかえ支援という制度が国の制度としてはあって、割と大きな住宅でお年寄りが住んでいた場合に、そのおうちを借り上げて、区で借り上げて、それでお家賃をもらって、その方たちは高齢者向けの住宅にお入りになる、そういうシステムを実施することが望ましいということが出ていますけれども、なかなか実際にそれを動かすのは難しいんだと思います。少し

ずつですが、動きはじめています。

○**大方会長** 現に移住住みかえ機構なども私の知り合いの方も使っているんですけども、なかなか、完全に民営ベースで動いているものですか、補助もないですし、しかもお年寄りも、もし身寄りのないお一人、少し頭もちよっとリスクになってきた方なんかですと、ちよっと危ない感じがするんです。特にこれを貸すのだったらリフォームしないとだめですと言われて、五十万円で済むところをうっかりすると二百万円ぐらいやられて、どうしても民営ベースでやっているのもそういうこともあり得るし、あるいはないにして、そういうふうにはユーザーが疑心暗鬼になったりするものですか、何か公共のアドバイザーみたいな人がちゃんとついてあげないと動かないような気もするんです。

○**小田桐委員** ただいま後ろのほうからリバースモーゲージの話が出ていましたけれども、新宿区としてはリバースモーゲージについてどういう検討とか、現況はどうなっているのか伺いたいんですけれども。どうやら高齢者の方も七〇%ぐらい持ち家だったりして、そこに住みたいんだけど、ユニバーサルデザインになっていないとか、バリアフリーになっていないとか、例えば年金暮らしだと、家屋敷はあるんですけども、現金、貯金は少ないので心細い。だけれども、いろいろなサービスを受けたい。いろいろなサービスを受ければお金はかかる。そこでリバースモーゲージというもの、非常に浮かび上がってくるんじゃないだろうか。その後でまたその資産を社会的に有効に利用できる方法も出てくるんじゃないかと思うんですが、区ではそういうことをどの程度検討されて、研究されていらっしゃるのか伺いたいんですけれども。

○**事務局（吉田高齢者サービス課長）** 現在不動産担保型生活資金、やはりそういった今の御意見のような支援策としては東京都の社会福祉協議会がそういう制度を持っておりまして、新宿区の社会福祉協議会を窓口にしまし

て、こういった支援制度はしているということを確認しております。ですから、こういったことの周知をしながら、御希望のある方が、今、委員の御意見のような対応ができるように御案内していくことは大事ななというふうに思っております。

○**舟生委員** 私は舟生でございます。

先生おっしゃったように先回私ちょっと申し上げたかと思うんですけども、シルバー人材センターから参っております。今、御説明いろいろ伺いまして、イメージ、とてもすばらしいイメージだと思います。私もかなり年をとってきておりますから、ずっと住んでいたところに継続して住むということとは年寄りにとってはとても願うところでもあります。しかしいろいろな条件が出てきているということで、私の友達たくさんおりますけれども、その中で見合った年金の金額で住み続けるにはここを去らなければならぬ、安いところに。そういう方が何人かいらつしゃいます。私も訪問したりするんです、友達ですから。外側は、いわゆるハード面ではとてもすばらしいです。行った途端いいところに住んでいるわねというような感じで話していくうちにだんだん私も頭がうなだれてくるんです。何とも、帰る道筋、何なんだろう、何なんだろうというふうな思いながら帰る、たびたびそういう経験しております。三食食事はつくし、お風呂があるし、いろいろな面でお話してくれりし、だけれども、何か物すごい足りないものがあるということ、彼女からも聞くんです。

そういった意味で、こういうふうな、例えば民間業者がなさっているコッファンみたいな、こういう住宅があればとてもすばらしい。しかもリーズナブルであればなお結構ということなんだろうと思うんですけれども、その前の段階といえますか、私ども六十歳からシルバー人材センターの会員となりましてまあまあ結構働く。そして今いろいろ経験がある方たちがいろいろな仕事をしていくという中で、友達意識もとても強うございます。中には

そういうグループもあるんですけども、センターからの指示もありますけれども、やはり地域性を持たせてください。地域性を持たせてくださいというのがセンターからのいつものアドバイスなんです。そういう意味で、私たちはいろいろな地域を分けまして、その中なるべく活動して、いろいろな地域で持たれるお祭とか何かに参加する。あるいは、シルバースターを周知していただくためにいろいろなことに参加しているわけなんです。そういう中からシルバースターを周知していただくとともに、みんな会員が地域の中に入っていければいい。そして、ある地域では地域センターを用いまして、区民の方を巻き込みまして、いろいろなサークルをつくっているところもあります。そんな意味で、でも参加者はやはり年配の方々ですけれども。

本当に小さなことの動きなんですけれども、そういう気持ちを持って、組織の中ではお手伝いはさせていただくんですが、今ここで申し上げている住宅ハード面で民間が参入するという意味ではまだ行政が補助とか何か、まだそういうところまではお話しとしてはいいってないんですね。決まっているんですか。補助があるとか、積極的に参入させるということで、何かプラス。

**○事務局（吉田高齢者サービス課長）** 国とか都の制度の中で建設時のそういった補助制度が出てきております。区としてはまだこれからのことでございますので、今、区としてはそういった国や都の制度を活用しながら、本来に新宿区内に参入していただけるような民間事業者さんがいれば、これからのような形でまたアクセスをしていったらいいのかなというところですね。これから第二次実行計画等もございいますので、計画の中で具体的にできることはやっていきたいと思っております。

**○舟生委員** おっしゃったように、土地が新宿区は高いということでも難しいという一つのデメリットがあるように思いますけれども、でも、いろいろな問題を抱えていらっしゃると思うので、そういうところも少しずつ、全部とはいいながらも部分的に少しずつこういう住宅ができていけばよろし

いのかなと思いますけれども、私は非常にまだまだイメージができなくて。ただ、民間の私の友達が入っている学習関係の、教育関係の会社の、この会社ではないんですけども、よく訪問するんですけども、非常に難しいんだろうと思うんですけども、地域で住んでいる者が地域にずっと住み続けて、それで終わっていく。そういう姿がいいのかなと思うんですけども、非常に難しいんだろうと思うんですけども、漠として済みません。

**○伊賀委員** 高齢者施設の運営会社にヒアリングをしたことがあり、大体延べ床面積で千五百平米ぐらいの建物が建設できれば、周辺に対するサービスは可能と言っています。東京二十三区内への進出意向は強いものがあります。一番の問題は土地代ですから、公有地の活用が必要だと思います。

**○石川委員** 四ページに民設民営になるけれども、活用できる共有地等を国が定借制度により民間業者に貸与し、それを整備していくことができる、考えられると書いてございますね。ある程度の、可能性があるんだなと思って読ませていただきました。具体的に何か候補というか。可能性がなくなっていくことですね。

**○猿橋委員** 実は高齢者用の専用賃貸住宅の制度設計をするときに、二年前ですか、財務省と私どもで話をする機会がありまして、そのときに新宿区みたいな高地価のところに民間事業者を参入させるのにどうしても国の資金援助がないとこれは無理だということ、私どもから強く財務省に補助金の制度の立て上げをお願いしたんです。その結果国ではそれは立て上げましょうという話になりました、ただそれを立て上げていただいても地価全体が高いですから、その場合には区の持っている、例えば公共の土地を、使わなくなったような部分をこういうところの事業者提供していくことによって廉価で提供する。それによって参入を促すようなシステムがとれないかというのが今の考えている仕組みなんです。それをやらないと、多分こういう事業者を幾ら呼んでもまぎませせん。実態としてこれなんですから、まず区が持

っている今使わなくなったような公的な用地を提供していく。それを低廉な価格で事業者に提供する形によって国や東京都の補助金をそこに入れて、それで立て上げていくという必要は一つあるんだろうと思うんです。そういうことだと思います。

**○大方会長** できるだけ区内の年寄りが安く住めるようにというのはよくわかるんですが、一方でごく限られた戸数にそれだけ区が補助をするということとまた区営住宅と同じように不公平感をあおるといようなことにもなりかねないですし、まして日吉と同じような値段で新宿区の中に家を提供したら全国から入りたいという人が殺到しますね。その辺のバランスをどう考えるかですね。完全に民営に任せて、市場に任せて、お金のある方は残って、そうでない方はそれなりの場所に移ってくださいというのも、ちよつと冷たいやり方でしょうが、そういう方針もあるでしょうし、精いっぱい六万人のうち六割、三万六千人は何としてでもちゃんとしますということで頑張るのか、その辺のバランスをどうするかですが、その辺委員の皆さんはどんなお考えですか。ここで議論するというよりは議会で議論していただかなければいけないことかもしれませんけれども。

**○藤原委員** 実は私は四谷で高齢者の食事サービスをしておりまして、もう十五年になります。七十歳以上のお年寄りが三十人皆さん自立していらっしやって、食事を食べにきていたんですけど、十五人とも七十から始めまして八十五ぐらいから九十になるんです。それでも新宿に住んでいるという自負、それから大正時代に生まれましたので、すごく元気で、私一人でも大丈夫よと、新宿は離れないというんですけれども、御家族がいらして、もう一人では無理、今回の地震のようになると一人では無理だから、では特養とか、いろいろなところの老人ホームということとで連れていかれる人がいるんです。そうしますと、そこで急激に周りの環境が変わります。高齢者ばかりのところと、ましてすごくぐあい悪い人ばかりの中に入りますと、本当にぐあい悪

くなって、そこからお一人の方がやっぱり新宿に帰りたいと言って帰ってきましたら物すごく元気になりました。新宿に住んでいるというその自負というのとはとてもその年代の人には。戦争も越えてきた、何も越えてきたということと、私は一人で大丈夫ということで本当にお元気で、すばらしいなと思いました。

私はこの間テレビで横浜の高専賃の、本当にファミリーと子育てと両方が住んでいる、取り上げられた活気のあるそういうような、要するに住宅をテレビで特集していたのを見まして、そういうようなファミリーと、要するに高齢者ばかりだとみんな沈んでいって、お一人が亡くなると寂しさでとても引きづられていってしまうので、もしこのようなシステムをこれから新宿区が考えていかなければいけないので、そして今先生が言われましたように、ファミリーでということと、いろいろなところがまちみたいな形で活気があるような、そういうような高層の住宅、また学校が廃校されたりしてそういう敷地も出てきますので、自分が住んでいる住みなれたところにつくっていくような、学校を利用するか、そういうようなことで新宿区にそういうところが活気のあるところに活気のあるような素晴らしい形態ができればいいかなと思います。

**○小田桐委員** ただいまの意見とちよつと重なるんですけれども、私は神楽坂のまちに住んでいるんですが、ある高齢者の方で、八十五歳ぐらいになるんですが、お一人暮らしで、もちろんお金には困らないんです。テナントも貸しているし、お部屋も貸しているからお金には困らない。だけれども、一人暮らし。ですから、本人の生活の二十四時間というのは、朝起きてまちを一回りして、お昼はどこかでランチを食べて、夕方は居酒屋へ行って御飯を食べるんです。自分からそれを言明しているわけです。何で居酒屋へ行って夕食を食べるかというと、夕方行くところでサラリーマンがわあわあやっていたり、いろいろな話を挟んで、それが自分の元気のもとなんだと。だから、

今のお話のように、幾らいい設備をつくっても、それがみんな七十歳以上だというのは本当にいいのかなというふうに思います。

神楽坂の場合は厚生年金病院がすぐ近いので、どこそこのおばあちゃんが入院したというと周りがみんな見舞いに行くわけなんです。また二週間ぐらいたったら帰ってきたりして。それを繰り返しながらいつか亡くなる。だからそのまま病院で亡くなるというのは結構あるんです。だけれども、遠くへ行った人は一年くらいいたら亡くなってしまふんです。そういうこともちよつと考えてもいいんじゃないかなというふうに思います。

○**大方会長** そういう意味では前にもこういう高専賃をつくって、そこにサービスをつけなくても普通のマンションに住んでいて在宅介護ができればそれが一番いいと思うんですが、それは介護する側が大変なんです。だからこつとやってみて住んでいて、まとめて食堂におろしてぱつと食わせれば一人で何人か面倒を見られるわけです。だから、ある意味ではサービス側が効率化する。その分家賃を安く提供できるというような微妙なビジネスモデルになっているんだろうと思うんですけれども。だから、これもやるけれども、そうではない在宅サービスもちゃんと新宿区はやる。それから戸建て住宅のバリアフリー化もやる。いろいろな選択肢を用意しておいて、必要に応じて移っていきけるようにすることなんだろうとは思ってますけれども。

○**石川委員** 先ほど出たリバースモーゲージも旧の、名前が変わりましたが住宅金融公庫で御自宅を担保にして、存命中は利子だけで住宅改修をしてくださいという制度もありまして、それは結構利用はされています。お連れ合いが亡くなってもまだ利子でよくて、いよいよ息子さんたちの代になったらお金を返すか、またはそれを担保でお出したださるか、どつちかにするという制度へと今動いているようです。

○**大方会長** 私は一つ質問なんです、さつきお話があったように、一つの建物の中に高齢者向けの住戸だけではなくて、若い家族向けの住戸もあつて

も一応このカテゴリーになるんですか。あつても補助は出るんですか。どうでしたか。別棟か何かにしなければだめなんですか。

○**事務局（吉田高齢者サービス課長）** これは建物として新規に建設する場合には高齢者対象になると考えています。

○**大方会長** 全部高齢者対象ですね。

○**事務局（吉田高齢者サービス課長）** はい。

○**大方会長** その辺が、逆にファミリー向けもまざっていてもいい。ある程度高齢者向けの戸数が半分ぐらいあればいいというんだとすると、古い人気がなくなってきた小さいマンションをリフォームして、家族の人もいれば、高齢者もという、そこに一階にこういう学研さんみたいなが入って、そんなイメージもできるんだけど、まだ国はそこまでいっていないわけですね。

○**石川委員** 新宿区さんはシルバーピアで混在型でやりになっていらつしやいましたね。ファミリーとシルバーという形で。いわゆるシルバー階というふうになさらないで、間、間に混在しておやりになっていったと思いますけれども、いかがでいらつしやいますか。

○**猿橋委員** 実はシルバーピアをやったときに、ちょうど私は担当の課長でやっていましたので経験があるんですけども、介護保険制度導入する前に東京都と一緒にやりました。確かに混在型をやりました。百人町あたりでやったんですが、結論からいいますと必ずしもうまく、動かすのに非常に難しかったんです。それは今みたいに介護保険制度みたいに外から支える仕組みがあればそれかなり円滑に動かすようなシステムがとれたんですが、あの当時はまだそういうあれがなかったの、いわゆるワーズンさんにかかる負荷が物すごいんです。それでなかなかシルバーピア自体がうまく広がらなかったという経験がありまして、ですから、そういう意味でいくと、今シルバーピアをやるとすると、介護保険制度とのリンクを図って、外から

のサービスを導入することによって面的な広がりを持たせないとなかなか難しいんだろうと思います。

○石川委員 今多く行われているのは高齢者と障害者とか、それから子育て中の方の公的な住宅もありますね。

○大方会長 こういうことで、国もやつと始まったわけで、だんだんそういう形にさらに展開していく可能性はあると思いますけれども。あるいは区が独自の仕組みをつくって応援するということもあるかもしれないし、だけでも、こういう形がないととりあえずは補助金、上限は建設費の一〇%ぐらいでしたか、そういうのをいただけないから、当分はこういうものがふえてくるといことなんでしょうね。これから十五年ぐらいいろいろなことを試行錯誤していく時代なんでしょうけれども。

いかがですか。

○伊賀委員 高齢者施設を単独の建物で完結するのではなくて、地域にいかにか活用させていくのかということだと思います。住宅としては高専賃として五十戸ぐらいの規模を持っていないと経営的には安定した収入が得られませんが、それは基盤としてきちんとやる。それに施設をうまく利用しながら周囲の方々のショートステイとか、見守りサービスとか、あるいは医療サービスをやるといことで、その地域の高齢者支援の基地になるような、そういう施設として誘致していかないといけないと思います。閉鎖型の老人ホーム的なものをぼんと置くのではないという。

○大方会長 それはよくわかりますけれども。ただ訪問介護等のステーションというのは新宿区は不足気味なんですか。それともかなり足りている状態なんですか、どうなんですか。

○事務局（吉田高齢者サービス課長） 新宿区の場合はそういったサービスについては充実しているというふうに考えております。

○大方会長 あえてこういうものを誘致しなくてもいいばいあると。

○小柳委員 訪問介護の話ですけども、医療も含めて利用者がなかなかいないんです。ですから、実際にそういう拠点を設けたとしてもなかなかそれがつながついていかない。そのためにも、今お話がありましたように、開放型のそういう拠点施設、だれでも自由に入ってこられる。なおかつ高齢者の方が一人で自分の地域で暮らしていける、これはやはり理想だと思うんです。

先ほど来お話がありましたように新宿の場合どうしても地価が高いということと、スケールメリットがなかなか発揮できないんです。ですから、支援つきとか、こういうサービスつきの場合にはどうしてもそういう規模が大きなものでなければなかなかペイできない。そうすると、事業者もなかなか参入できない。それで東京都が東京モデルとして今一つやっているのは都市型ケアハウスですけども、あれは規模も小さい中でやるわけです。ただ、実際にほかの二十三区でも希望者がなかなかないと事業者が参入してこないというような実情があるようなんです。ですから、そういったことを含めて我々はまず一つ大きな地域の規模のものをつくりたいと思います。ただそれについてはやはり一番最初にセーフティネットとしての特別養護老人ホームの需要も当然ありますので、そういったことを含めて考えていった場合に、既存の施設をどうやって活用するかということが多分これからテーマになっていくんじゃないか。新宿区においてはかなりそういうストックがあるわけですから、そういうことが考えられるんじゃないかなというのは、これは私は思っています。今、皆さん方の御意見を伺いながら、これから高齢者保健福祉計画という、こういう計画ものをつくっていくわけですけども、そういう中で新宿の地域性にあわせてそういうものが可能であれば、それに果敢に取り組んでいきたいというような思いで今いるところです。そういうことでございます。

○石川委員 最近私が読んだ本で、新宿区さんの訪問介護、看護の拠点をやっていまする方のインタビュー記事を読みました。これからはそれが



一番問題で、地域のサービスとして、認知症を含めて訪問介護、看護というのを充実させていく。新宿区さんは割といるなことで先端的な区でいらっしゃるんだと確認させていただいたようなことがあります。

○**大方会長** こういうある種拠点的なものをつくらないと従来のままだとなかなか充実した介護ステーションとか基地ができない、そういうことなんですか、今おっしゃったことは。

○**小柳委員** 今二十四時間、三百六十五日訪問医療または訪問看護という話が国からも出されていますし、また実際二十三区の中では世田谷がそういう試みをやっています。新宿もそういった意味では実際に事業者がおりますので、その事業者と組んでそういうことが可能かどうかということで、手挙げ方式の分野については試みたいと思っっているんです。ただ、実際にその事業者がやっている中でマツチングがなかなかできなくて、十分に機能していないというか、十分にそれが活用されていないというところもあるようですから、それはじっくりと研究してみたいと思います。

○**事務局（吉田高齢者サービス課長）** 先ほどお尋ねのありました訪問看護のことについて、担当の課長から補足をさせていただきますと思います。

○**事務局（峯岸介護保険課長）** 訪問介護と訪問看護とそれから夜間対応型訪問サービス、三つの話がごちゃごちゃになりがちなんですけど、訪問介護、いわゆるヘルパーセッションは皆さん御存じのように十分に普及をしております。現在足りないのが訪問看護と、新宿に一カ所だけ夜間対応型のサービスがあるんですが、これがなかなか当初想定したほどの利用者が出てこないということがあります。

○**大方会長** そうすると、もしこれから新宿区がこういうサービス付高齢者住宅頑張つてつくりとうとすると、できればそこに訪問看護の基地を入れようということが中心的な課題になるということですか。だんだん状況が理解できてきました。

いかがですか、特にございませんか。

○**鹿島委員** 隣に小田桐委員がいらつしやるのであえて聞くんですけども、住宅土地統計調査などで空き家率というのは二十年近く一三%とか、率があつて、相当な空き家があるんです。そのストックの活用という点で、実態上一定規模の空き家がまとまっていけないとなかなか実態上活用できないんじゃないかという部分があつたりするんですが、まちの中の状況で、実態的に戸数的な全体数での空き家率と、まとまった意味での、何かその辺はどうなんですか。

○**小田桐委員** とにかく空室がいつもある。はっきりいえば我々も賃貸契約をいつも結んでいますけれども、簡単にいえば昔と違って大家さんの受難時代というのが現状です。なぜかというところ、空室、空気を入れているも固定資産税はかかりますから。

○**大方会長** どういうタイプの家があいているんですか。

○**小田桐委員** それは一つは立地条件、それから賃料の場合はある程度下げれば可能性はあります。でも賃料を下げてもらえない場合があります。例えばおふるがなければ絶対だめです。あるいはシャワーだけでもいいですから、そっちのほうが必要であれば絶対だめというようなことは結構あります。それから、我々は昔は十分満足して共同炊事でも共同トイレでも喜んで入っていましたけれども、今はそういうのはまるでだめです。それは空き放し、一年間でも入ってこない場合もあります。

○**大方会長** オートロックでない、特に女性の場合。

○**小田桐委員** 今回東日本大震災の件に対応しまして我々業界は罹災者がお見えになったときには、お一人の方も家族の方もいらつしやるでしょうが、大家さんの礼金をなくしたり、敷金を一カ月ぐらいにしたらつたり、家賃下げてもらつたり、なおかつ私どもも大家さんからも入居者からも仲介料は一切いただかないということを既に公表して、そして対応はしております。

今のところは当社にはきていませんけれども、いち早くその制度は、我々都宅協の上に全宅協、連合協会がありますので、そちらからの指示で全国的に被災者の方の住居を求める方がいらっしやった場合は徹底的に協力するというふうには既にでき上がってホームページにもその加盟店は載せてあります。

そういう現状として、今のお部屋の話で言いますと、本当に空き部屋がいつもあるということ、なかなか埋まらないということ、それから大家さんはきちんと直せば入るんだけど、極端に言えば直しても元をとれない。例えば二百万円近くかけてきちんとやってもそれを元をとるためにはかなりの年数が要る。その間また出ていくたびにまた直さなければいけないから、大家さんの受難時代というのが現実です。

○**大方会長** はつきりいえば、ある部分は空き室といっても不良ストックだということですね。

○**小田桐委員** そうです。決して優良ストックではないんです。優良なのは、例えば賃料をちよつと交渉したり、あるいは何かで少し条件を緩和すれば十分入居、場所がいいところだったら問題ないです。空室、空室といいますけれども、それは生活する上では非常に不便、何かの条件、欠陥があるものが空室になっているというのが現状です。

○**大方会長** 一つ気になっているのは、先ほど七割が持ち家だからリバースモーゲージという話もあったけれども、逆にいうと三割の方は持ち家ではないわけで、そういう方でたくさんお金があつて年金もある方はこういう新しいいいものに入れるでしょうけれども、そうでない方をどうするかは、ずっと長い課題ですね。その部分は恐らくこういう民営型のものでは救い切れない部分もあつて、これができたからすべてこれでいくというわけにはいかなくて、多少所得の少ない高齢者のすまい対策というのも忘れてはならないような気がします。

○**小田桐委員** 区役所の住宅相談でも協力させてもらつて、そういう方、今

のお話のような方の住居を御案内させていただいていますが、例えば就職が見つかるとの間半年間ぐらひは区である程度面倒を見てもらつている。だけれども、貸すほうはその後どうなるのかという心配はあるので、その後もしまだ見つかからない場合は一時生活保護を受けながらまた仕事を探すということで、区は非常によくやつていただいております。それで助かっている人もいっぱいいらつしやいます。

○**大方会長** 仕事が見つかるといふのは若い方でしょうから、高齢者の場合、特に後期高齢の方だったらどうしたらいいか。

○**小田桐委員** 高齢者の場合一番怖いのは、はつきりいえば、認知症ではないですけれども、だれでも年をとれば多少忘れがちになりますから、火の元とか、たばこを吸う人とか、お酒飲む人とか、やつぱり大家さんが心配だといふのは事実あるわけです。それを何とか貸していただかないと困りますので、大家さんを説得してやっていますけれども、それで火事が出たことは今までありませんので。ただ、寝たばこなどをされたら怖いんです。

○**石川委員** 昔実態調査しましたが、高齢者の方はお家賃をためるということとはなさらないです。そういうことで追い出されたら困ると思うから割とお家賃滞納という例はない。大家さんは、火の始末、それから亡くなったときの身元引受人がいらない、そういうようなことの御心配はあるんですけども、家賃をためることは、高齢者の方自身が、これだけはやらないと思つてることが調査したとき本当によく出ていた記憶がございます。

○**小田桐委員** それは今でも全くそのような感じであります。だから、我々の業者としても緊急連絡先だけは必ず聞くようにしております。保証人までは、親子でもなかなか保証人になってくれるとは限らないんです。そうかといつて保証会社に入れるのも気の毒なんです、お金がかかるから。だから、そういう場合は、今いった方が一病気になるつたりしたときのことを考えて、緊急連絡先だけは聞くようにしておりまして、それはちゃんと確認して入居

してもらっています。あとは、変な話、それ以上困ったときは区に相談させてもらっていますので、申しわけないですけども、最後は区に面倒を見てもらうことがどうしても出てきます。

○**大方会長** それは当然ですし、そもそも自立が難しくなった方で、かつ所得の低い方をどうするかというのが、これは幾ら頑張ってもその課題は残ると思いますので、そこは忘れてはいけないかなという、それだけのことなんですけれども。

ほかにいかがですか。

○**小林委員** 公募の小林です。

意見ということ、いただいた資料の中であったものから申し上げてみたいと思うんです。高齢者のすまいのあり方の一人について、時間をとっていただいて、お話しさせていただきたいと思います。

私が知る限り、新宿区の現状、それから、今もお話がありましたし、報告書にもありました。私自身が高齢者の一人ですから、そういうことを踏まえて意見を申し上げてみたいと思います。

高齢者が健康で日々安全で安心して生活することが基本なんですけれども、それが長くその場所で生活できなければいけないだろうというのが私の考えなんです。そして、今、申し上げたすまいのあり方について見ますと、私は三つ考えてみたんです。まず一つが地域性の問題、それから二つ目が建物構造等ハードの面、三番目がすまいの管理のソフト面、これらに注目してみました。

端的に申し上げていきますと、地域性につきましては、新宿区を見ますと、中高層の地域や、それから木造が密集した地域と、非常にいろいろなところがあります。そして、高齢者にやさしいすまいの地域ばかりではないというように私は理解しているんです。

それでは、これらの地域はどうするかというと、都市計画上の課題もある

と思うんです。それから、個人対応だけではできないという、困難性もあると思うんです。相当な期間や費用と関係者の協力がなかったら、それは解決できないだろうというように考えております。目的と要望を検討して、できるものから進めていかざるを得ないというのが実態です。

それから、二つ目の建物構造等なんですけれども、耐震性とか、防火性とか、バリアフリー、こういう言葉をよく聞きます。これだけでいいかというと、私はそれだけでは満足できるものではないというように考えているんです。例えばどんなに地震に強くても、すべて公的な電力で賄っているような場合は、エレベーターをはじめ、多くの設備が機能しなくなります。そして、防火面を見ても、自分のうちから火を出さないとか、また隣から火をもらわない、そういうことは当然でありますけれども、自主防災ということが、対策上重要になってくると考えます。また、先ほど来ておりますバリアフリー等建物内部についてもみますと、高齢者はバリアフリーだけで用が足りるかというところはないと思うんです。例えば、床面の平らなことも必要です。物が落ちてこないような建物の中も必要です。そして大事なことは、早く危険なことを知らせる設備を設置することが必要だろうと考えております。いわば火を出さないとか、もらわないとか、火事を早く知るとか、逃げるとか、知らせるとか、そういうことを考える必要があるだろうと思います。それから、次に火気の取り扱いということがあります。生活していれば当然火は扱います。裸火と可燃物に対する配慮というのは、高齢者だからこそ必要だろうというように私は考えます。また、その高齢者も、ただ高齢者といってもこの三文字にはいろいろな意味があると思うんです。健常者もあれば、そうでない方もいる。性別の問題もあり、年齢の問題もある。いろいろ難しい面がありますけれども、実態に合った中身を、考えていかなければいけないだろうと思います。

最後に、三つ目のすまいの管理のことなんですけれども、どんなに新しい

すまいや設備をつくったり設置しても、ソフト面の管理がうまくできなかつたら、それは機能しませんし、いい結果は出ないというように私は考えております。ですから、管理面をおろそかにされがちなんですけれども、そこに着目して、ハードとソフトが表裏一体で進むことを考えないといけないのではないかと思っております。

地震等特殊災害のときほど予想できない不具合が出ます。今回の地震に伴う原子力発電所のような、ヒューマンエラー型かどうかは、わかりませんが、可能性というのがあるのではないか、そのような傾向につながっていくということがあると思います。やはり大事なことは、訓練をしないこと、できないこと、それは本番のときにうまくいくはずがありません。ですから、日ごろから体で覚えておくということは非常に大事で理屈ではないというように考えます。多くの人たちは、平常時のことを中心に考えております。しかし、本当に大事なのは非常時のことなんです。あえていえば、平常時と非常時をあわせて考えることも大事だろうと私は思っております。

まとめますと、一つは高齢者が安全で安心して長いこと居住できる、また生活できる快適なすまいづくりには苦労するというところだと思います。その適なほど、問題があったときには苦労するということだろうと思います。そういうことを自覚しなければいけないと思います。また、そのために地域のハード面とソフト面の弱いところを事前に、自分が住むんですから身の回りを知っておく必要があると考えます。特に高齢者は自分のすまいの実態をよく知り、体験を通して自信と余裕を持つということが大事だろうと思います。また、いいすまいと、そして体験したことでも英知を出さないと、よい成果は期待できないだろうと考えております。

いずれにしても、私は高齢者ですから、自分のこととして、自分の身の回りから考えを広く広く持つていこうというように考えているところであります。

以上でございます。

**○藤原委員** 今の小林委員の話の中から、高齢者の管理ということなんです。七〇%の持ち家の方と、それから家を持っていない、所得の水準の高低による、そういう方たちとのケアの仕方というのは違うと思うんです。例えば実はこの震災がありまして、私のところに何人か電話があったのは、ガスのマイコンがあかない。要するにガスが使えない。震災だからしばらくは使えないのは当たり前なんですけれども、そのままどうしていいかわからないから一日そのまま、お風呂に入れなかった。幾ら説明しても難しいのはわからなくて、それで近くの人はだれかいないのかと聞いたら、近くの人はもういないということ、何人かの人がそこに行つてガスを、簡単なんですけれどもできないということ、それであけたんです。

実はこの間東京電力のIHクッキングのオーブンの講習会に行きました。そしたら今ほどでも、IHはさわっても熱くない。熱がこなくて非常に効率がよくなっております。例えばですが、持ち家の方にはIHの器具を使うための補助、助成をするとか、そういうような持ち家の人は離れたくないというのは非常にありますので、何とか光熱費の、ガスよりもそういうような形でIHを助成するとか、あとは三〇%の方たちは違うケアの仕方を、やはりこれは新宿区として考えていかなければいけないので、全部一括してこうするというのはなくて、そのように場所場所で、新宿区もすべて、神楽坂とか四谷、落合とか、すべて場所が違いますので、場所場所のケアというものを考えていくのが新宿区の未来のあり方だと思えます。

**○大方会長** 要するに介護保険によるシステム、それから訪問介護とか、医療とか、そういうオフイシャルなシステムだけでは足りないことは明らかです。今のマイコンメーターにしても、そういうときに社協の皆さんとか、シルバー人材の方々がそのすき間を埋めていくといいますか、日常的なお世話を、ちよつとした気持ちで見えてあげることが非常に重要だと思いま

す。だから、こういう国が新しいシステムができたからこれで全部オーケーだということとは全くなくて、まだまだいろいろなことはこれから考えていかなければいけないということではないでしょうか。

よろしいでしょうか。御発言いただけなかった委員もいらっしゃいますけれども、よろしゅうございますか。

きょうは、いずれにしろ御報告ということでしたので、それに対して委員の皆さんのいろいろな意見をいただきました。これは今後どういう形で生かしていくかは、また事務局で御検討いただくということになるかと思えます。

議 題

二 その他

~~~~~

○大方会長 そのほか、事務局から何かございますか。

○事務局（山崎居住支援係長） 一つ目は審議会議事録のホームページへの公開になります。審議会終了の都度、当日の議事録の公開についてお諮りさせていただくことになっております。本日の議事録につきましてホームページに公開してよいかどうか、お諮りいたします。いかがでしょうか。

〔うなづく者あり〕

○大方会長 特に問題ございませんね。

○事務局（山崎居住支援係長） ありがとうございます。

次に、事務局から審議会委員の皆様の任期に関してお知らせさせていただきます。今期の審議会委員の皆様は平成二十一年七月二十九日から平成二十三年七月二十八日までとなっております。したがって、本日が今期の最後の審議会となります。委員の皆様におかれましては、お忙しい中本当にありがとうございます。

○大方会長 そういうことでございますので、七月までには次の会はないと

いうことになってございまして、これが今期の最後ということでございます。二年間にわたりまして非常にいろいろな御意見、御議論をいただきまして、ありがとうございます。私からも御礼申し上げます。

○事務局（山崎居住支援係長） なお、次期委員につきましては今後決定させていただきます。次回の開催は未定でございますが、次回開催の審議会におきまして、会長、副会長の選出などを行ってまいりたいと考えております。

最後になりますけれども、お支払いさせていただきました報酬の振り込み先がお届けいただいているものと変更がございましたら会議終了後に事務局にお知らせいただきたいと思います。

事務局からは以上でございます。ありがとうございました。

○大方会長 それでは、二年間ありがとうございました。以上で散会いたします。

午後四時四十三分閉会