

政務調査研究視察 報告書

平成19年11月26日提出

視 察 日	平成19年 11月 6日 (火)	
視 察 先	神奈川県藤沢市	
視 察 内 容	高齢者専用賃貸住宅「ユーマーリビング湘南台」	
視 察 者	鈴木雅登	
神奈川県藤沢市	<p>＜高齢者専用賃貸住宅 ユーマーリビング湘南台について＞</p> <p>岡崎市市内にも年をとったら便利な街中に住みたいという高齢者の潜在需要がたくさんある。それをうけて街中居住を進めるための先進事例を視察した。高齢者専用賃貸住宅制度とは国土交通省が制定した「高齢者の早めの住み替え」を支援する目的で創設した制度。高齢者世帯を借主とする賃貸住宅であれば都道府県知事への登録と定められた情報を提供することで高専賃と名乗ることができる。60歳以上の高齢者が街中に住みやすい賃貸住宅の供給を増やす必要がある。大別すると所得階層別に低所得者向けには市営住宅・県営住宅がその受け皿となりうる。中・高所得者は市営住宅などに入居できないため、その受け皿を整備する必要がある。ここで以下のような問題点がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①家主は一般的に高齢者世帯の入居をいやがる傾向が強い →家賃債務保証制度による家賃補償制度で対応 ②高齢者に住みやすいバリアフリー対応の居住設計が必要 →高齢者優良賃貸住宅制度による居住者共有部分に対する補助制度で対応 ③利用しやすい割安の家賃体系が必要 →高齢者優良賃貸住宅制度による家賃補助制度で対応 <p>ここで高齢者優良賃貸住宅制度とは、民間の土地所有者が整備する賃貸住宅に整備費と家賃の一部を補助し、低廉な家賃で入居できる高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を促進する制度である。</p>	
	<p>〔感想・岡崎市への反映〕</p> <p>爆発的に伸び続ける医療費抑制を狙い、持続的な医療制度を構築することにより安定的な医療サービスを提供しつづける為に、いわゆる社会的入院の削減を図る必要がある。その対策として国において療養病床の削減(療養ベット数の削減)が進んでいる。その削減された病院に入院するには軽い症状の方の受け皿が介護施設となる。しかし、その方を介護施設が受け入れると、今度は介護施設では受け入れるには軽い症状の方の受け皿を整備する必要がある。この社会全体としての地域移行を推し進めるためには、年をとったら生活に便利な街中に住みたいという要望と療養病床削減に端を発する地域移行からの受け皿整備という両面から、高齢者のマチ中居住を推進する必要がある。その具体的な対策が高専賃制度や高優賃制度である。この二つの国土交通省が進める制度によって高齢者のマチ中居住は進むはずであるが、現実には岡崎においては進んでいない。それには以下のような問題点があると思う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①高優賃制度を利用した家賃減額制度はあるが、その減額幅が小さいため、割安の物件とはなっていない。 ②バリアフリーの居住設計推進のため、住宅整備費に対する補助制度があるが基準が厳しい。 ③民間賃貸住宅であるが斡旋業者への斡旋報酬が禁止されている為、斡旋の意欲が削がれる。 ④家賃補償制度の為に補償料負担が大きい。 	