

地域共生社会と住まいのセーフティネット 空き家と居住支援の交差点

260209 50分 @ 八千代市

大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

居住政策 第二次大戦まで

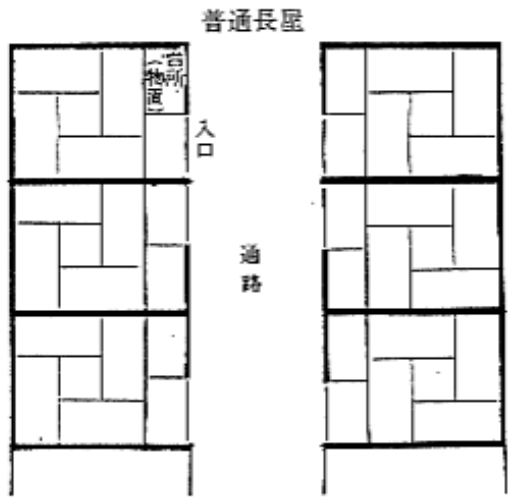
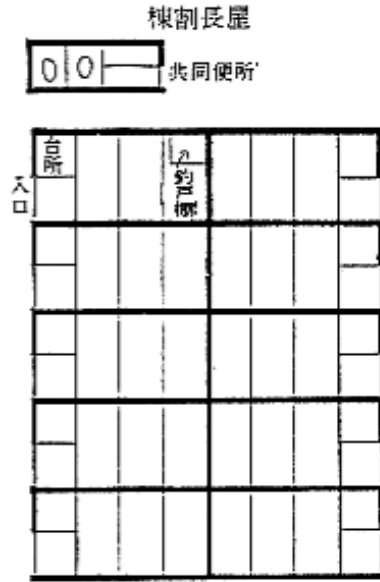
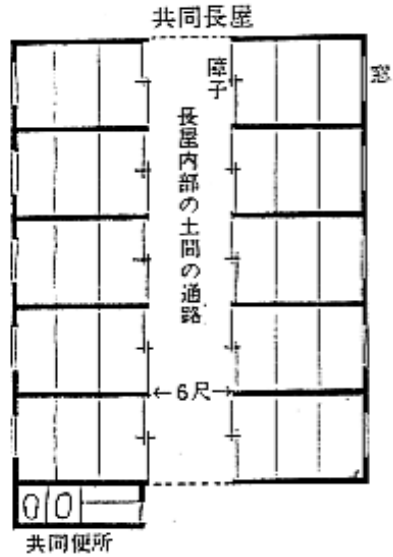


住宅政策 第二次大戦から今まで



居住政策 今から

普通長屋・棟割長屋・共同長屋の展開



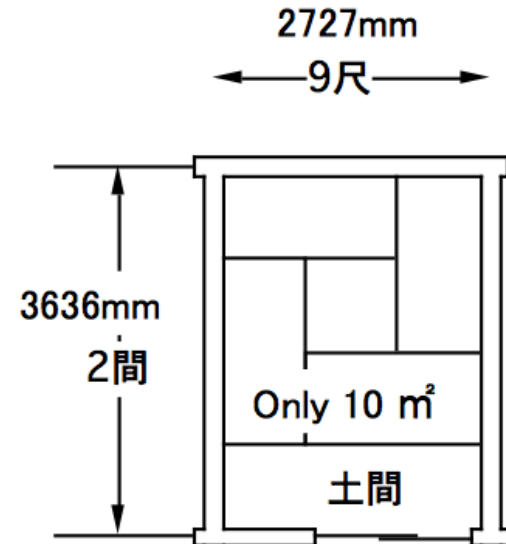
■明治の長屋

坪内逍遙『当世書生気質』1886（明治19）年

・東京には書生と車引きが多かった・書生は下宿（間借り）、車引きは裏長屋

■共同長屋の発明

- ・木賃宿での「別間」の発生
- ・「別間」への、所持持ちの入居、プライバシーの重視
- ・逢い引きの場所としても使われる
- ・明治35（1902）年 本所区花町19番地
木賃宿経営者であった中井平八
本所区横川町の空地で、夫婦者のために共同長屋建設



一方で
民間主導の
無料低額宿所
の設置が
救済事業として
進む

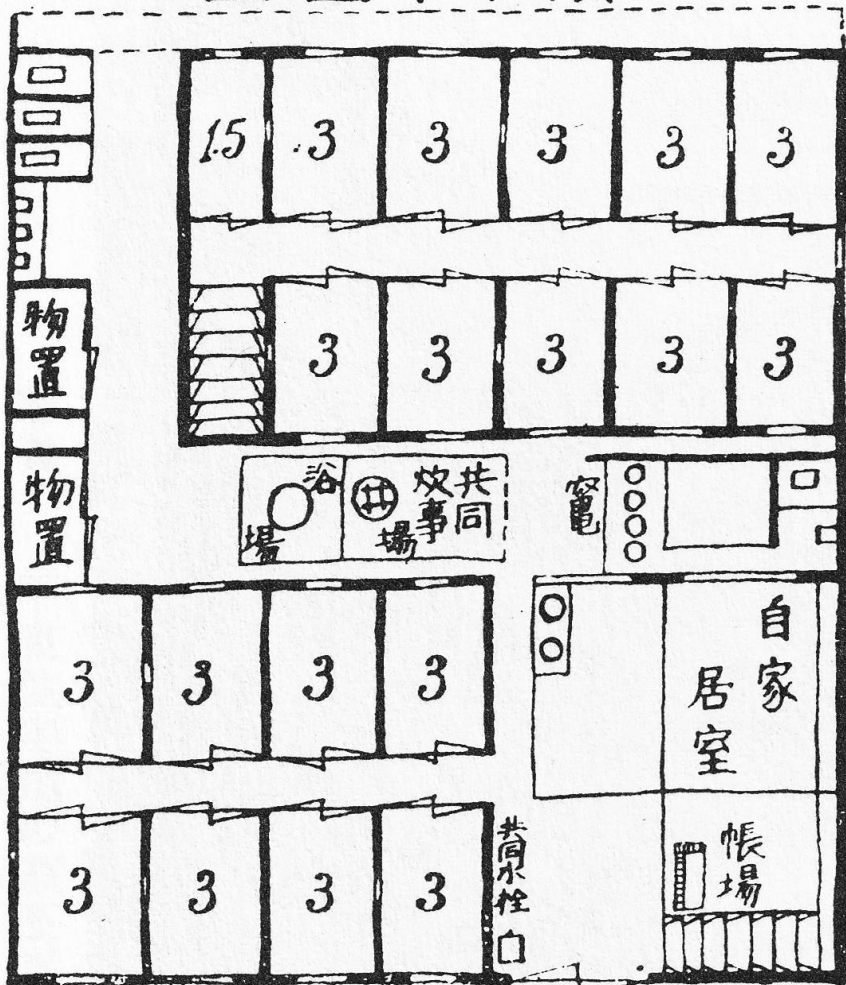
歌川広重「御嶽」『木曾海道六拾九次』1835-37頃(御嶽宿(みたけじゆく)可児郡御嵩町)



旅籠屋(飯付き)と木賃宿(飯無し)

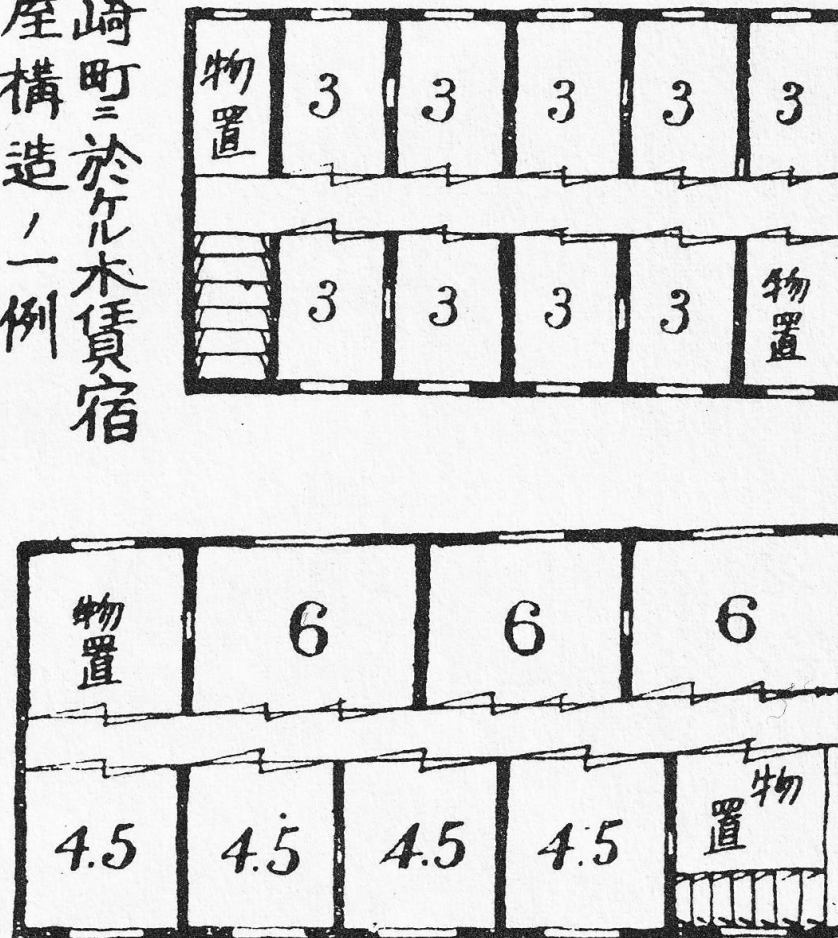
「別間」 家族が要求するプライバシー
 寝るだけの空間が都市の中で必要とされ始めた
 職業を得る前の段階 職業を得たら「長屋」へ移る

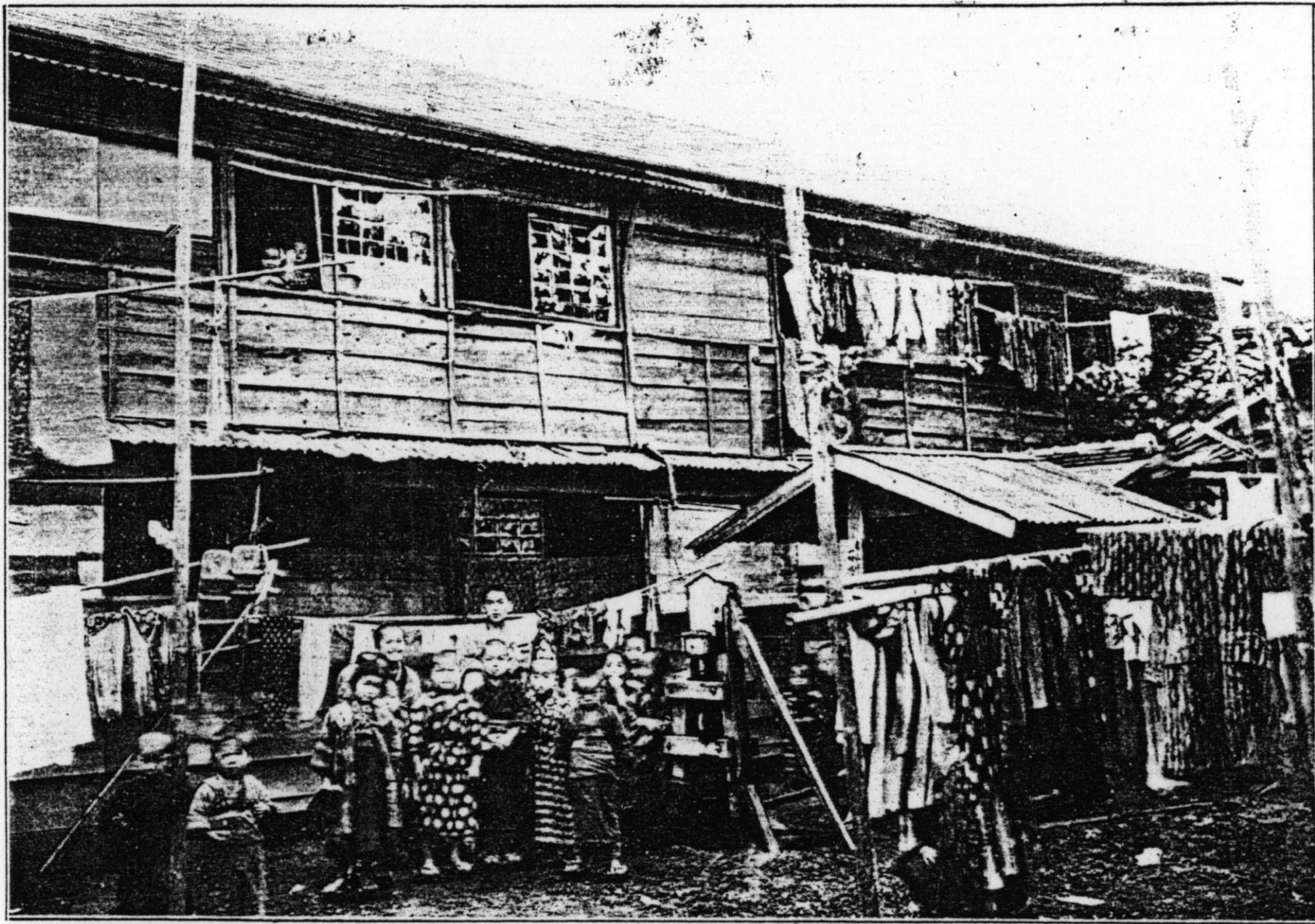
階下平面図



豊崎町ニ於ケル木賃宿
 家屋構造ノ一例

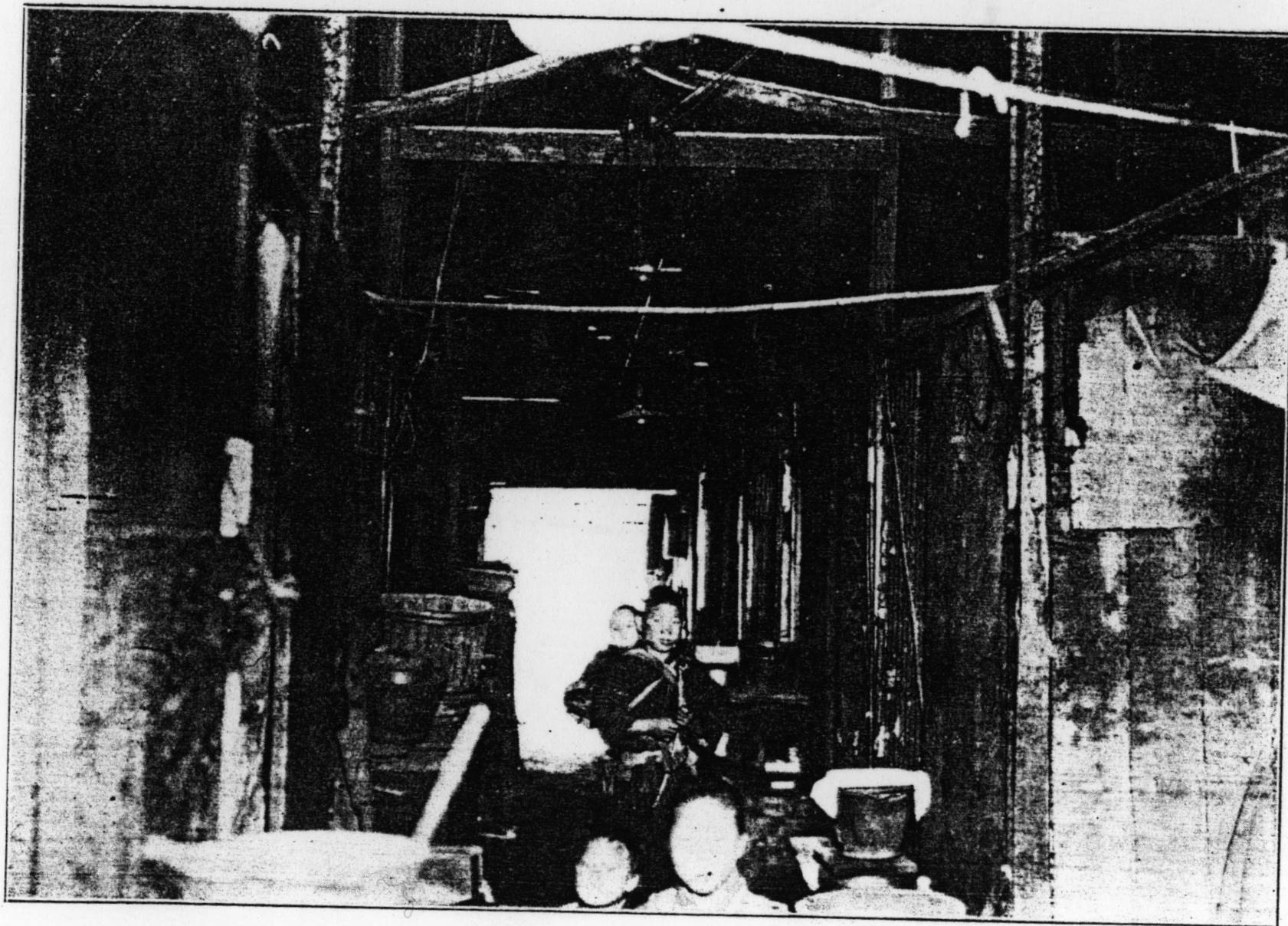
階上平面図





下谷區龍泉寺町共同長屋の外部

二階建にして日掛家賃八錢乃至十錢。之の棟に現在四十世帯約百五十人の居住者あり。



深川區猿江裏町共同長屋の内部

此の一棟は十戸に分れ各戸は三疊一間、家賃二圓八十錢前後なり。中央は通路にして各戸は其の兩側に相並び尙室内狭きため此處にて炊事をなすもの多し。

Inside of a Wooden Tenement House in Slum Area in Tokyo, 1921

居住政策 と 住宅政策

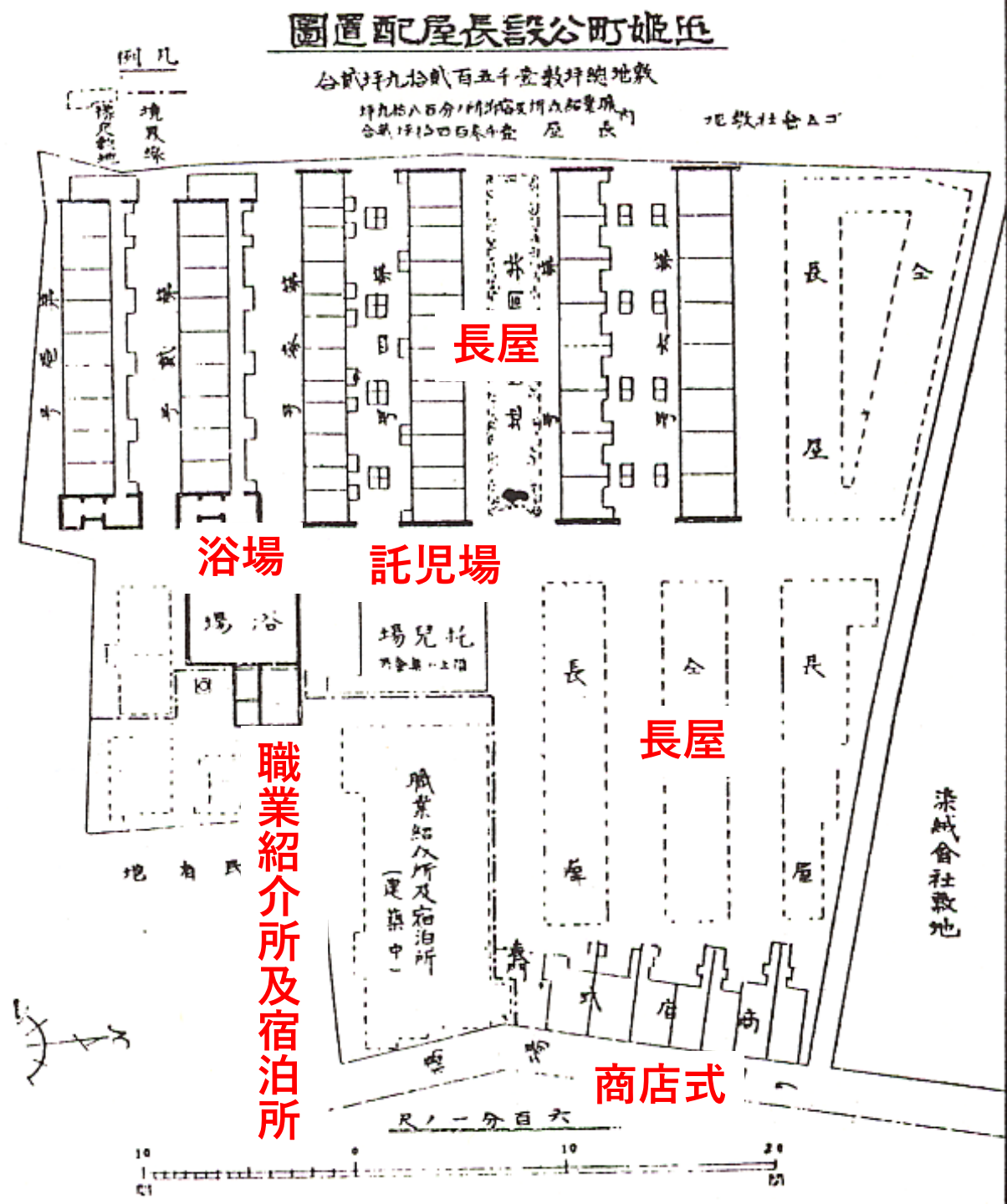
浅草の大火災に集まった義捐金で、
 辛亥救済会
 玉姫公設長屋(明治44年1911年)
 後に東京市に移管

包括的な住宅の概念
 住宅だけで、地域に住めるわけがない

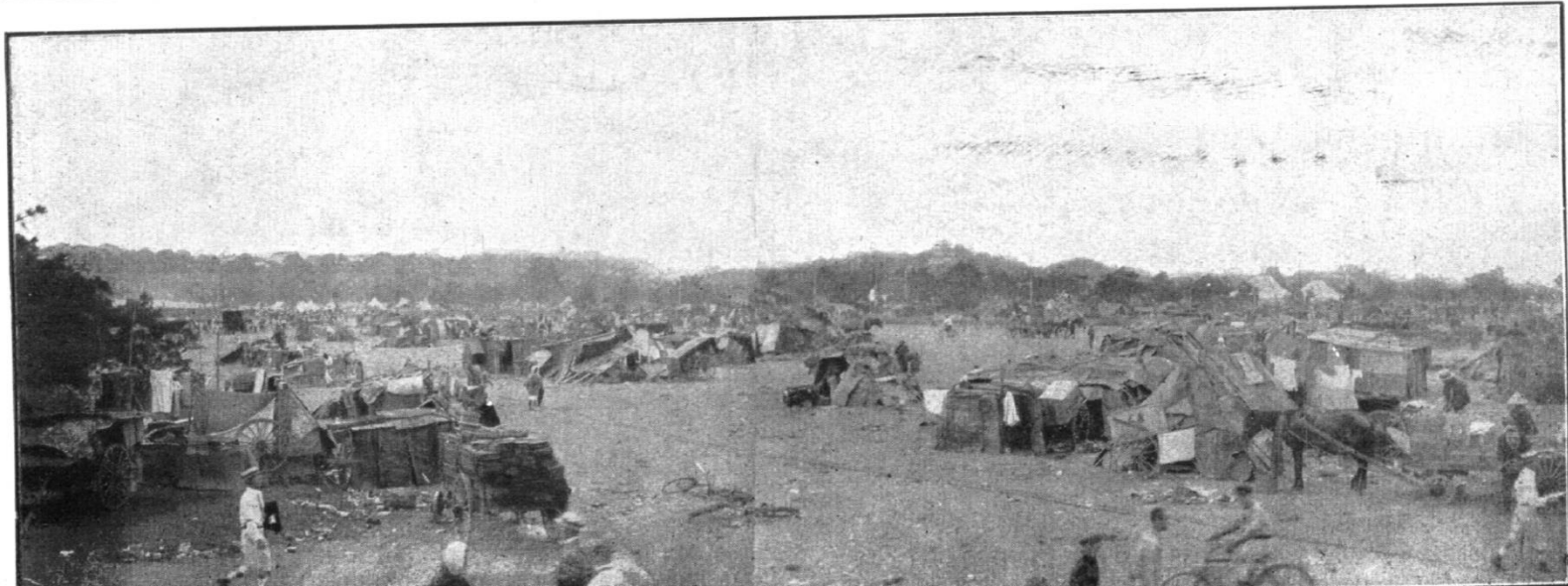
焼けたのは【町】であって【住宅】ばかりでない

町 ≠ Σ(住宅)

長屋



1923年 関東大震災



82年前の仮住宅の経験

1923(大正12)年
関東大震災

1924(大正13年)
財団法人同潤会設立

■仮住宅事業

大正13年度

7ヶ所、2,160戸

※復興住宅と同時建設



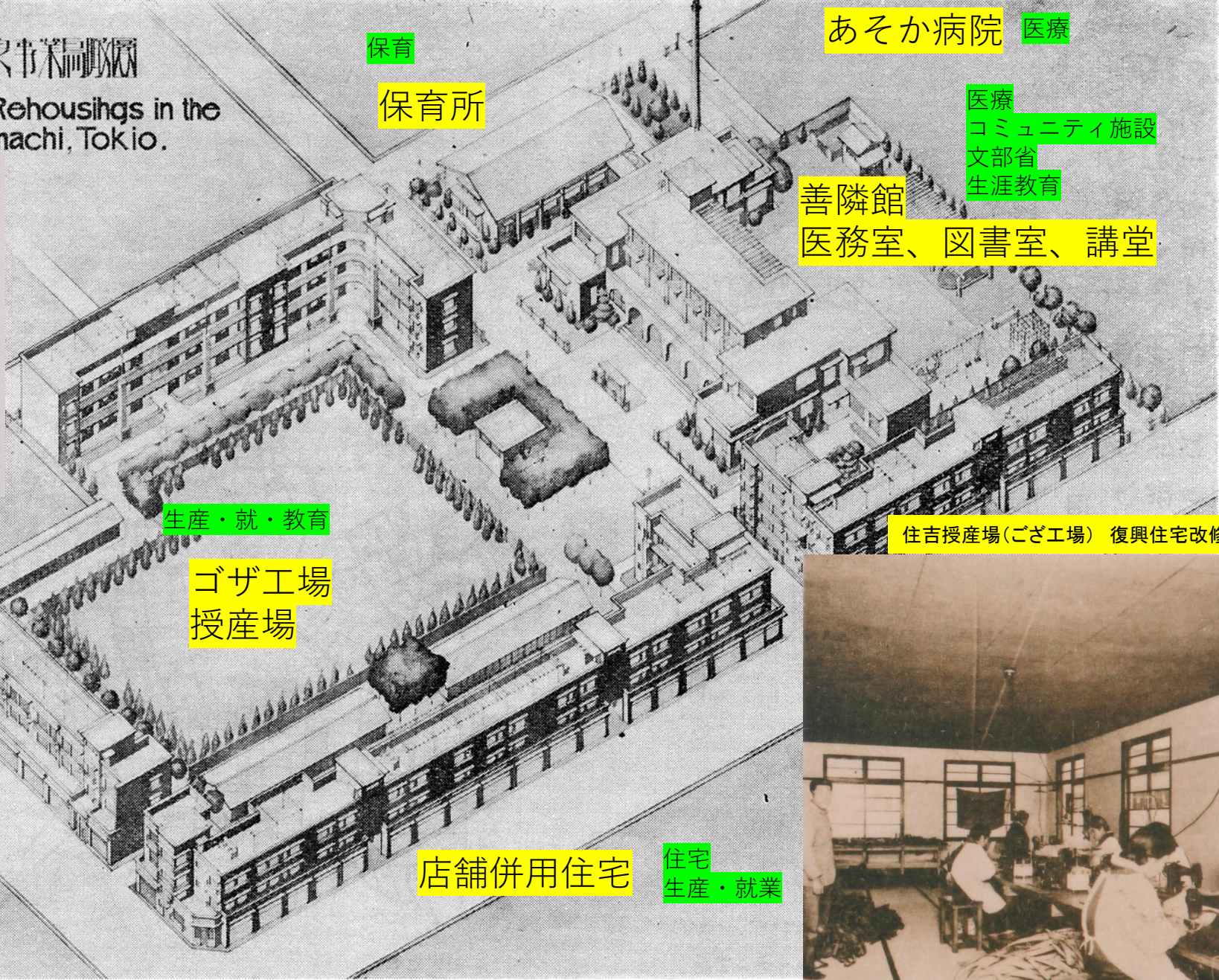
方南仮住宅、授産場。
(同潤会『同潤会十年史』1934)

猿江裏町不良住宅地区改良事業

Birds-eye View of the Rehousing in the Slum Area, Sarue-Uramachi, Tokio.



善隣館児童遊戯室



保育

保育所

あそか病院

医療

医療
コミュニティ施設
文部省
生涯教育

善隣館

医務室、図書室、講堂

生産・就・教育

ゴザ工場
授産場

住吉授産場(ゴザ工場) 復興住宅改修に使う(事業循環)

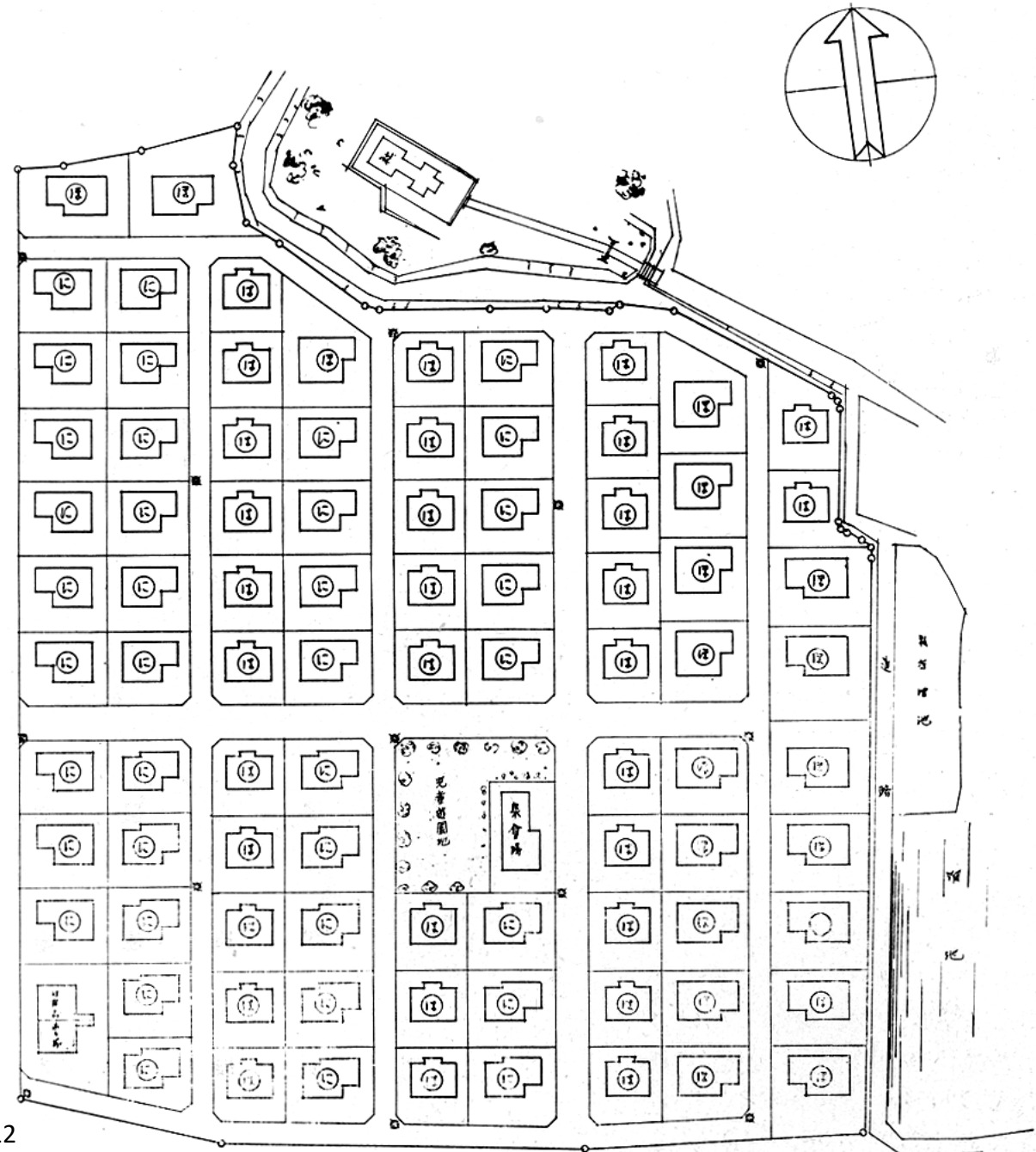
店舗併用住宅

住宅
生産・就業



内務省社会局 同潤会 猿江裏町不良住宅地区改良事業 (1927-)

営団大阪支所、田園住宅(S17)



住宅だけ建てる
今までこれが続いている

施設は、施設として
【充実】していく

■ 戦災復興と占領軍



必要住宅戸数建設に特化した縦割り行政

1945年 8月 敗戦

420万戸の住宅不足

9月 応急簡易住宅30万戸建設計画(住宅営団・地方公共団体)越冬住宅(6.25坪)

11月 戦災復興院設置(既存建物の住宅転用、余裕住宅開放)バス住宅・汽車住宅

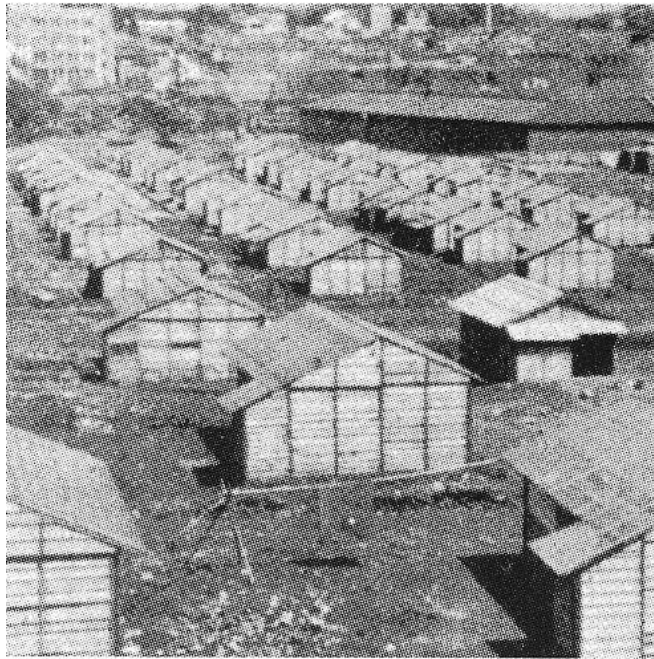
住宅政策業務一部戦災復興院へ

1948年 1月 建設院設置(戦災復興院引き継ぐ)

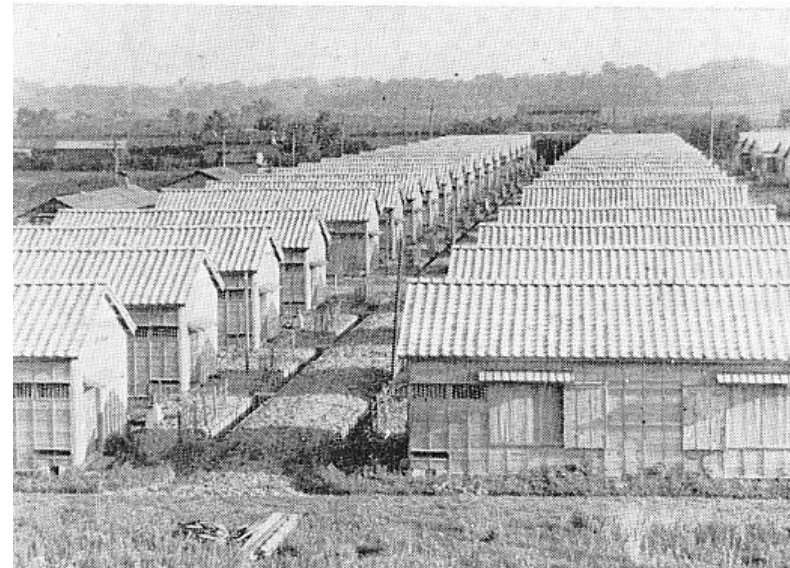
7月 建設省設置

●国庫補助庶民賃貸住宅

住宅政策が住宅局へ 福祉は厚生省のまま



応急簡易住宅(6,25坪主流)



居住政策

1 貧困をなくそう

3 すべての人に健康と福祉を

2 飢餓をゼロに

多様な住生活保障

2000-

居住支援協議会・法人

17 パートナーシップで目標を達成しよう

4 質の高い教育をみんなに

1980-

居住環境質担保

5 ジェンダー平等を実現しよう

10 人や国の不平等をなくそう

8 働きがいも経済成長も

地域性
防犯
景観

16 平和と公正をすべての人に

2010年代-

2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

1970-

14 海の豊かさを守ろう

住宅政策

住宅ストック質向上

1945-

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション

11 住み続けられるまちづくりを

住生活産業育成

既存住宅流通

12 つくる責任 つかう責任

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

9 産業と技術革新の基盤をつくろう

13 気候変動に具体的な対策を

15 陸の豊かさも守ろう

脱炭素

持続性 2010-

新たな日常

災害対応

地域共生社会

- **2015年「新たな福祉サービスのシステム等の在り方検討プロジェクトチーム幹事会」**
「新たな時代に対応した福祉の提供ビジョン」：制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、世代や分野を超えて「丸ごと」つながる「**地域共生社会**」の実現。
- **2016年閣議決定「ニッポン一億総活躍プラン」**：子ども・高齢者・障害者など全ての人々が地域、暮らし、生きがいを共に創り、高め合うことができる「地域共生社会」。
- **2016年7月「「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部**」：市町村においては、地域づくりの取組の支援と、公的な福祉サービスへのつながりを含めた「**丸ごと**」の**総合相談支援の体制整備**を進めていく必要。
- **2017年2月「「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部「当面の改革工程」**：「地域共生社会」とは、制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をとともに創っていく社会を目指す。
- **2017年6月地域福祉法改正**：市町村地域福祉計画の策定が努力義務化。
- **2020年6月地域福祉法改正**：地域生活課題を抱える地域住民に対して必要な**環境を一体的かつ重層的に整備する事業**である「**重層的支援体制整備事業**」

■ 『全世代型社会保障構築会議 報告書』 2022年12月

4つの分野

- 1) こども・子育て支援の充実
- 2) 働き方に中立的な社会保障制度等の構築
- 3) 医療・介護制度の改革
- 4) 「地域共生社会」の実現

**4つ目の柱として「地域共生社会」
その中に「住まいの確保」**

① 一人ひとりに寄り添う支援とつながりの創出

② 住まいの確保

・入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要

・**住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ**、そのために必要となる施策を本格的に展開すべき

・**ハードとしての住宅の提供のみならず**、個別の状況に応じて、ICTも活用しつつ、地域とつながる居住環境や見守り・**相談支援の提供をあわせて行う**ことが求められる

・行政における様々な分野の関係部署や、居住支援法人及び居住支援協議会、不動産団体、社会福祉法人、NPO等の関係団体が連携を深めつつ、**住まい支援に関する総合的な窓口や支援体制**について、それぞれの地域の実情に合った形で構築

・入居者だけではなく、「**大家の安心**」という視点も含めて、**入居後の支援について一体的に検討**

・**空き地・空き家の活用**や、まちづくりといった観点から、地域の実情に応じた対応を検討

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
（月収15.8万円（収入分位25%）以下）
- ② 被災者（発災後3年以内）
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども（高校生相当まで）を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等
（外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など）
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
（発災後3年以上経過）
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 (厚生労働省、国土交通省、法務省による合同設置)

検討会の概要

【趣旨】

生活困窮者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、刑務所出所者などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して生活を送るためには、生活の基盤となる住まいを確保することが重要であり、今後の単身高齢世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれる。

このため、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等のあり方について検討する。

【事務局】

厚生労働省、国土交通省、法務省

検討項目

- 住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅を確保しやすくする方策
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居でき、かつ適切な支援につなげるための方策
- 入居後の生活支援まで含めた、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能のあり方
- 大家等が安心して貸せる環境整備のあり方

スケジュール

令和5年7月3日第1回検討会を開催。9月21日第4回これまでの議論の整理（中間とりまとめ素案）年内に、第5回中間とりまとめ案を予定。

委員等（順不同、敬称略）◎座長

【委員】

- ◎大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 井上 由起子 日本社会事業大学専門職大学院 教授
- 常森 裕介 東京経済大学現代法学部 准教授
- 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 三浦 研 京都大学大学院工学研究科 教授
- 矢田 尚子 日本大学法学部 准教授
- 奥田 知志 (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
NPO法人抱樸 理事長
- 早野 木の美 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
- 荻野 政男 (公財)日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- 岡田 日出則 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事
- 三好 修 (一社)全国居住支援法人協議会共同代表 副会長
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 前会長
- 出口 賢道 (公社)全日本不動産協会 常務理事
- 金井 正人 社会福祉法人全国社会福祉協議会 常務理事
- 稲葉 保 更生保護法人全国更生保護法人連盟 事務局長
- 林 星一 座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
- 加藤 高弘 名古屋市住宅都市局住宅部長

【オブザーバー】

- 独立行政法人 都市再生機構
- 独立行政法人 住宅金融支援機構

そして

2024年5月 改正住宅セーフティネット法成立

■国土交通省と厚生労働省の共管

■居住サポート住宅の創設

■居住支援協議会設置努力義務化

■居住支援法人の活躍支援（サポート費は誰が払う？）

包括的居住支援という考え方の重要性

対象 の包括性

時間 の包括性

相談 の包括性

地域 の包括性

住宅 の包括性

手段の包括性

対象の包括性

- 「者別」のスキマ（縦割り）
- 「者別」手前（家族機能の崩壊）
- 複合的な 不安定居住者
- 新たな不安定居住者
- 家主も対象に（家主も困っている）

➡ 伴奏型支援（専門家の連携、バトンタッチの基盤）

➡ ホームレスネス（英）居住の不安定性の把握・捕捉

対象の包括性 奥田さん作成の図より

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）						
住宅確保要配慮者等に対するの供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居						
対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者等)	高齢者	障害者	子育て世帯	DV被害者	児童養護施設退所者
関係者の連携	保護施設★ 無料低賃住宅等	特別養護老人ホーム 高齢者グループホーム 障害者老人ホーム 有料老人ホーム 入居型高齢者住宅	障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム 障害者グループホーム	子育て世帯 子育て世帯 子育て世帯 子育て世帯	DV被害者 DV被害者 DV被害者 DV被害者	児童養護施設退所者 児童養護施設退所者 児童養護施設退所者 児童養護施設退所者
ハード面の供給	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅
連帯保証人・緊急連絡先の確保	家族 家族 家族 家族	家族 家族 家族 家族	家族 家族 家族 家族	家族 家族 家族 家族	家族 家族 家族 家族	家族 家族 家族 家族
入居支援等 (相談、住宅情報、契約サポート、コーディネート等)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)	居住の安定確保支援 (生活保護受給者)
生活支援の提供	生活支援の提供	生活支援の提供	生活支援の提供	生活支援の提供	生活支援の提供	生活支援の提供

既存制度

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

制度のすき間

低所得者

高齢者

障害者

子育て世帯

DV被害者

児童養護施設退所者

家族機能

住宅確保

社会参加
サードプレイス

居住支援の
ポジシヨン

家族機能の縮小・解体

制度の手前

相談の包括性

- ・【相談する人・聞いてくれる人】の確保
家族機能の縮小・崩壊・喪失 ↔ 家族への過大な期待
- ・一方で、いまだに、家族責任主義（子育て、医療、・・・）
- ・家族のない人は、既存制度につながりにくい（ひとり親世帯も）
- ・【ザ・相談窓口】の限界

ワンストップ窓口の限界：スーパーマンはいません（七人の侍）

情報のツリー構造でなく、ウェブ構造に

- ・居住支援の前段階：【地域の居場所】という相談支援機能空間

家に居場所がない、職場に居場所がない、学校に居場所がない人びとが居場所として集まる場の形成、そこから相談に接続。

Ex. UR豊四季台団地におけるスーパーマーケット横のベンチ・ぶんじ寮

→☒【憲法に根ざした社会保障として】地域資源をフル活用した（ワンストップではない）ネットワーク型総合相談支援体制、（コーディネーターの必要性：居住支援法人に委託してもよい）

新しい社会保障＝相談支援

- ・物・サービス・金の給付ではなく、**人格的利益の保障（関係性の保障）**
- ・様々な困りごとを抱えた人への相談支援は憲法13条（「**幸福追求権**」）に根拠
- ・憲法25条の生存権にも関わるので、13条と25条とが複合的に関わっている

第13条 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

第25条 すべて国民は健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。

- ・何をどこまで保障すればよいのか、何が権利であるのか、という法的な詰め議論はなかなか難しい。
- ・少なくとも支援を求めている人に対する**応答義務**という限りでは権利・義務ということが言いやすい
- ・奥田さんの言葉でいうと、「私が私であること」への支援。ゼロではなくて、ゼロからプラスに持っていく方向への**寄り添う支援**
- ・実質的な中身は、**本人の意向を踏まえた上で専門職などによる対応**で形成されていく。

・**課題**として、アウトリーチ的な支援まで被支援者の権利として基礎づけられるかについてはなかなか難しいが、そうした**体制を自治体などで整備しておく義務の存在**については、言えるのではないかと思います。

ウェルビーイングとは何か？

第二十五条

すべて国民は、**健康で文化的な最低限度**の生活を営む権利を有する。

第十三条

すべて国民は、**個人として尊重**される。

生命、自由及び**幸福追求に対する国民の権利**については、公共の福祉に反しない限り、**立法その他の国政の上で、最大の尊重**を必要とする。

憲法25条の生存権を基盤とした住宅政策を踏まえ、**welfare(旅程・料金)**

憲法13条の幸福追求権を基盤とした居住政策へ、**welbeing (存在)**

憲法13条の幸福追求権を基盤とした、「**その人なりの幸福**が実感できる
(これがすなわちウェルビーイング)」**居住環境の実現**である。

時間の包括性

- ・ 相談から死後対応までの切れ目のない伴奏型支援
 - ・ もちろん、入居までではない（適切なバトンタッチの仕組み）
 - ① 相談
 - ② アセスメント（居住形態・支援形態） 聴覚過敏・対人障害・
 - ③ 住まい探し
 - ④ 契約
 - ⑤ 引っ越し
 - ⑥ 住生活（属性・特性の変化への対応）
見（軽い知的・発達障害）と変化（加齢・認知症・病気）
- ① ②へ
- ⑦ 看取り・孤立死（事件化しない）防止・死後事務（残置物処理）

包括的包括的居住支援【モデル試案】

- ・時間の包括性（どんな状況でも）
- 相談から死後事務まで

個別支援モデル 作成途上・・・

適切なサポート探し

【日常生活支援】
元ご近所機能 みまもる・役割
独自支援（家族支援） つなぐ・もどす（奥田）

【制度的支援】
生活保護
医療保険
介護保険
障害者保険
年金
適切な生活環境の特定

Cf. 英 Housing Manager 支援と管理 @Housing Association、Administration（大家側）

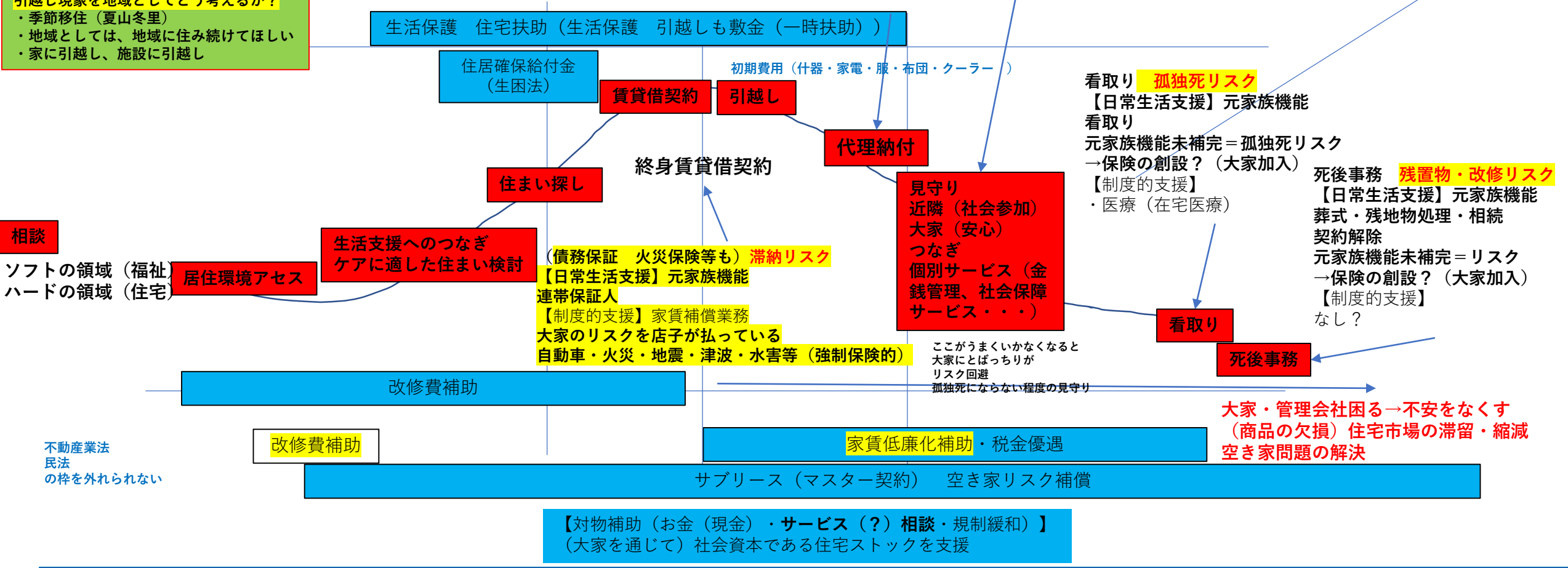
居住者支援：制度・地域につなぐ
迷惑行為の予防・対応（専門支援につなぐ）・取り締まり（合法的追い出し／ホームレス増加）
大家の財産管理：客づけ、家賃徴収、適宜修繕、コスト管理（HMのフィー（高給）、家賃補助業務、保険業務、・・・）

例【高齢】

- ・（地域密着）通い・訪問・泊
- ・デイサービス／リハ
- ・認知症ケア
- ・成年後見制度・家族信託・・・
- ・日常生活自立支援（社協）
- ・金銭管理
- ・医療

引越し現象を地域としてどう考えるか？

- ・季節移住（夏山冬里）
- ・地域としては、地域に住み続けてほしい
- ・家に引越し、施設に引越し

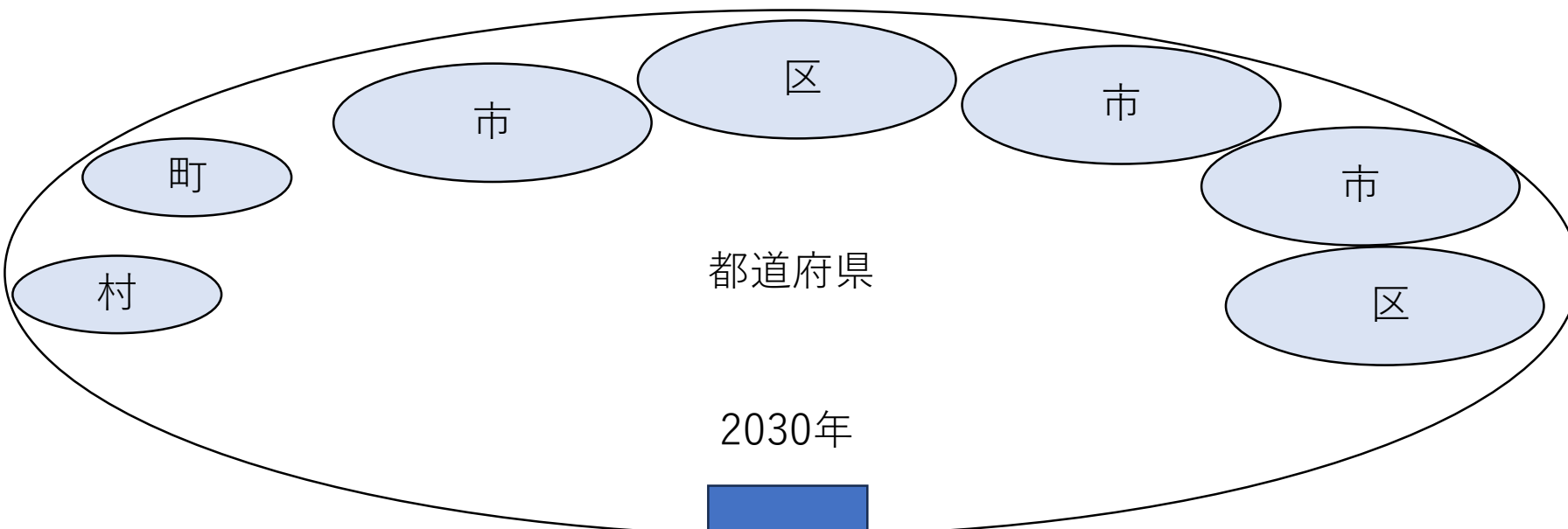


不動産業法
民法
の枠を外れられない

居住支援

地域の包括性

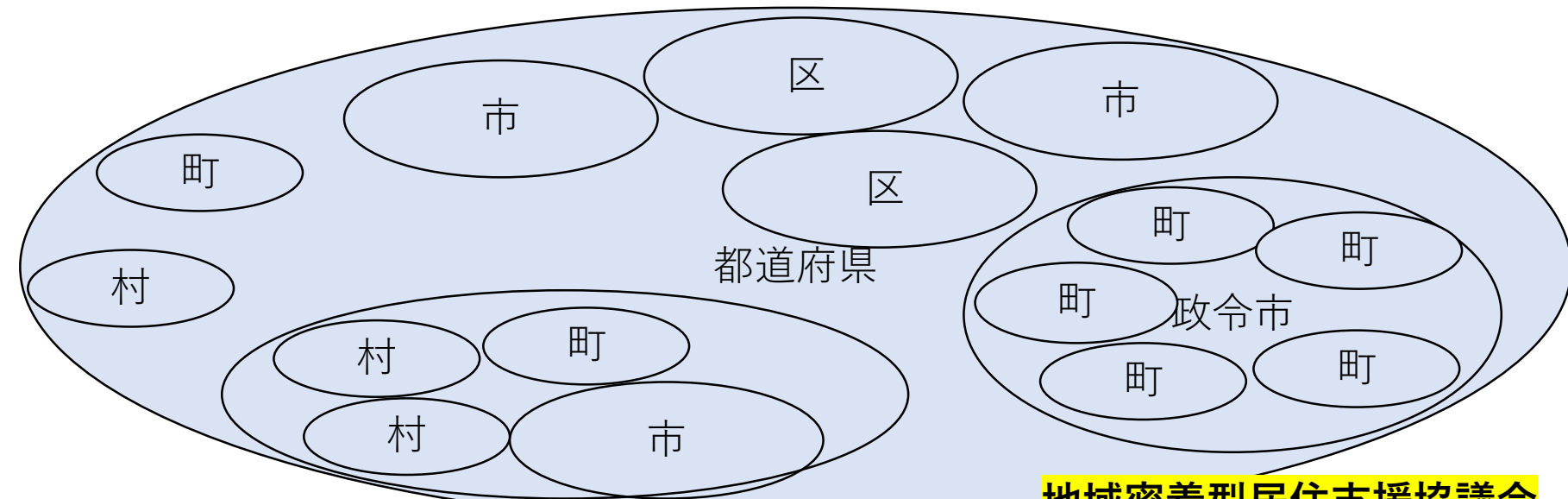
- ・ 多様な支援者が形成する **抜けのないセーフティネット** 整備
- ・ **協議会カバー率 100%** を目指したい（現行住生活基本計画では人口カバーりつ50%を目指す）
- ・ 地域資源を活かした完璧なパッチワーク
- ・ 行政間連携 **市町村間連携** **大都市の区分**
- ・ **コーディネーター必要**（居住支援法人に委託）



2030年



新たな2030年



広域連携型居住支援協議会

地域密着型居住支援協議会

**住生活基本計画（全国版）2021
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット
機能の整備**

(1)住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
（成果指標）

- ・ **居住支援協議会**を設立した市区町村の人口カバー率
25%（2020）
→
50%（2030）

**カバー率100%
を目指すべきでは？**

**低廉民賃市場のエリアごとに
地域資源を活用したネットワーク**

高齢社会対策大綱（令和6（2024）年9月13日閣議決定）

4 生活環境

（1）豊かで安定した住生活の確保

① 居住支援の充実

居住支援協議会や居住支援法人に対する支援を行うとともに、行政と民間事業者の間で、住宅だけでなく福祉、相続等の相談内容に応じて支援をコーディネートする体制を構築し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅、福祉等の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備等を図る

② 空き家対策の推進

高齢者が安心して暮らせる住まいや地域における居場所づくり、福祉的用途等への空き家の活用を促進するため、相談体制づくりや空き家を活用した創意工夫への支援を行う

③ 安全・安心で快適な住生活と循環型住宅市場の実現

4. 生活環境 に関わる数値目標

● 居住サポート住宅の供給戸数

現状：－ 10万戸（2035年）

● **居住支援協議会**を設立した市区町村の人口カバー率

現状： 32%（2023年） 90%（2035年）

● 空家等活用促進区域（※7）の指定数

現状： 0区域（2023年度末） 100区域（2028年12月）

● 空家等管理活用支援法人（※7）の指定数

現状： 9法人（2023年度末） 120法人（2028年12月）

● 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

現状： 2.9%（2022年） 2.9%（2022年）

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

（2）主な取組方策

（分野横断的な連携による「気づき」と「つながり」のある居住支援の充実）

居住支援協議会等を通じて、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者及び団体、市区町村等の関係者が連携した居住支援体制が整備されるとともに、地域の公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の双方が、住宅確保要配慮者の住まいとして柔軟かつ効果的に機能し、住宅分野と福祉分野との連携を通じた「気づき」と「つながり」のある居住支援を確保することにより、孤立の防止と総合的かつ包括的な居住支援の実現を目指す。

目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

（総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等）

○ 地方公共団体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した**市区町村居住支援協議会**の設置並びに効果的な運営の推進による地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備

・ 市区町村への**居住支援協議会**の設置促進に向けた働きかけの実施

「住まうヒト」の視点に関する指標

○ **居住支援協議会**を設立した市区町村の人口カバー率【約3割（令和6）→9割（令和21）】

福井居住支援法人ネットワーク協議会の運営スキーム図 (福井県居住支援協議会事務局における行政一次相談窓口の開設)

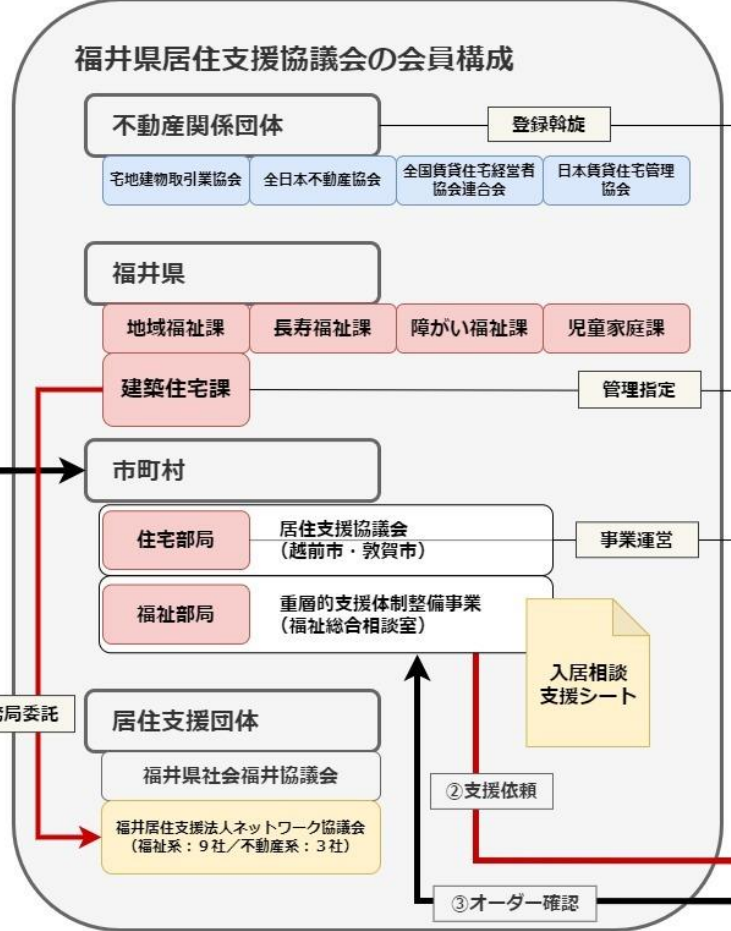
住宅確保要配慮者の特性

- ホームレスや車上生活者は少なく高齢者や障がい者（精神・知的）の相談案件が多い。
- 最近では、若年層からの相談案件が増えてきている。
- 福井県内における公営住宅の申込時には、人的な保証制度が現時点でも必須（1～2名）となり、家賃債務保証会社による保証制度の活用は行われていない。

**住宅確保要配慮者
(生活保護受給者他)**

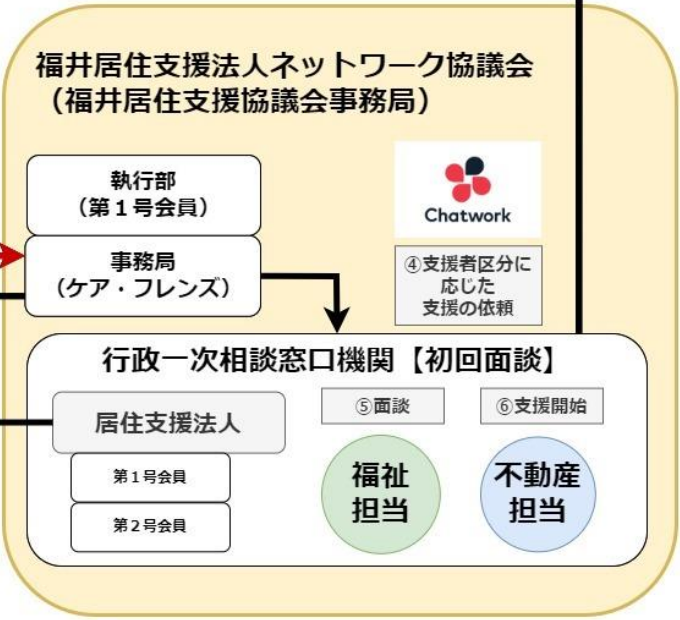
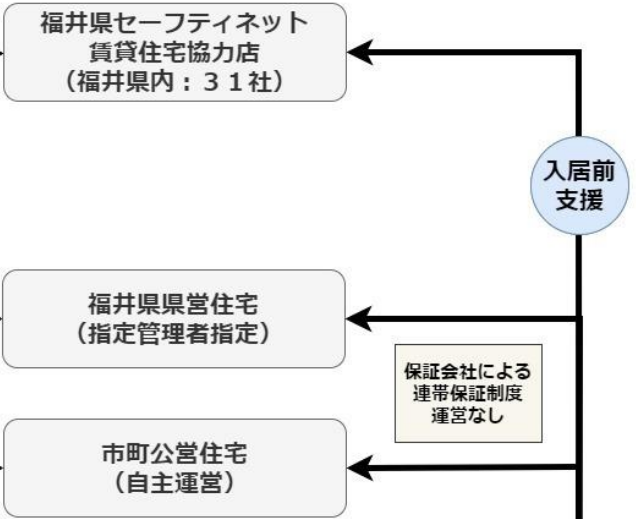
居住支援（無料相談）説明書

居住支援（無料相談）説明を用いて、支援の流れを説明する。



福井県セーフティネット賃貸住宅協力店制度

- 民間賃貸住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者の円滑な入居の実施に協力する不動産事業者。
- 福井県セーフティネット賃貸住宅協力店として届出することができます。
- 届出した事業者の情報は、福井県居住支援協議会が「協力店」として情報発信します。



入居前支援

- 物件／不動産同行
- みまもり支援付き家賃債務保証の提供
- 転居コーディネイト（生活支援課・引越し会社他の調整）

入居中支援

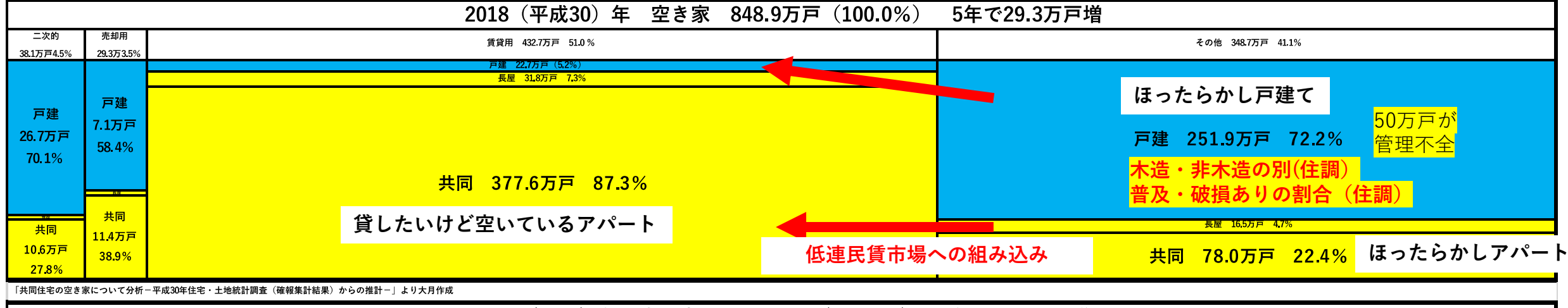
- 人的な見守り支援／生活相談
- センサー等を活用した見守り支援／生活相談
- 要配慮者の生活状況に応じた福祉サービスへのつなぎ

退去時支援

- 残置物処理等に関するモデル契約状況に基づく死亡・退去時支援
- 家賃債務保証契約者の死亡・退去時支援

住宅の包括性

- 様々な住宅種別が地域資源として存在することをまず認識
- 足りない住宅種別あれば、計画的に供給
この点こそ、住生活基本計画に明記すべき
- 公的住宅の参加・低廉民賃市場の形成支援
- サポート付住宅開発（単なるセンサー付住宅ではダメ）
- 施設も重要な「住宅資源」と位置づける、「つなぎ・もどし」の基盤
- 多様な居場所の形成：保証される相談基盤空間（つぶやき拾いの場）
一人の居場所、仲間との居場所、みんなという居場所



賃貸用空き家

- ・ 空き家総数の5割
- ・ その約9割が共同住宅
- 「貸したいけど空いているアパート」と言える
- ・ 住宅セーフティネット法の主たる対象
(長家、共同住宅は対象としないともろも多い)

その他空き家

- ・ 空き家総数の4割
- ・ その7割が戸建て
- ・ 「ほったらかし戸建て住宅」と言える
- ・ 空家特措法の主たる対象
(長家、共同住宅は対象としないともろも多い)
- ・ その他空き家の 20%を占める
ほったらかしマンション
も、今後どんどん課題に

日本の空き家の2大分類

- 「ほったらかし戸建て住宅」問題 (ほったらかしマンションもそのうちだ問題に)
- 「貸したいけど空いているアパート」問題 (公的住宅も同時に論じていくことも重要)

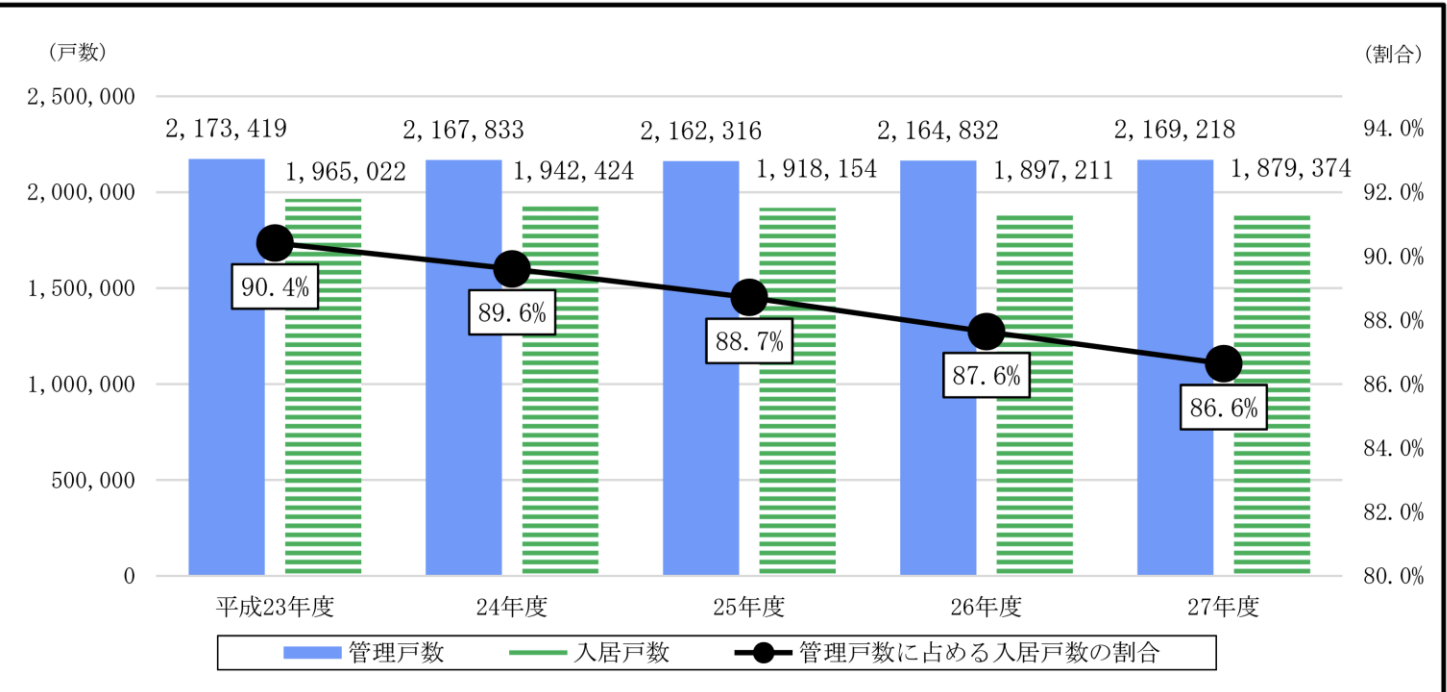
図表 1-③ 公営住宅の管理戸数、入居戸数及び長期空き家数の推移（全国）

(単位：戸、%)

区 分 \ 年 度	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
管理戸数 (a)	2,173,419 (100)	2,167,833 (99.7)	2,162,316 (99.5)	2,164,832 (99.6)	2,169,218 (99.8)
入居戸数 (b)	1,965,022 (100)	1,942,424 (99.8)	1,918,154 (97.6)	1,897,211 (96.5)	1,879,374 (95.6)
管理戸数に占める 入居戸数の割合 (b/a)	90.4	89.6	88.7	87.6	86.6
長期空き家数	18,673 (100)	18,870 (101.1)	17,793 (95.3)	18,283 (97.9)	21,764 (116.6)

公営住宅長期空き家
(募集しても埋まらない)
2011年 1割 (20万戸強)
 ...
2015年 1割5分 (29万戸弱)

図表 1-④ 公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）



このほか「政策空き家」もある
(政策的に募集していない)

- ・ 大規模修繕
- ・ 用途廃止
- ・ 災害対応用確保
- ・ 建替時引越先確保

(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

手段の包括性

住宅セーフティネット法

家主

高齢家主ほど3Kがハードルに
家主高齢の事業継承・不動産M&A

公営住宅

連帯保証人がネック
→保険、居住支援法人との付き合い

登録セーフティネット住宅

高家賃・新耐震

行政

【敦賀市住宅政策課：山本】
【福井県：竹澤】

- ・縦割部署連携（福祉と住宅）
- ・公営住宅と居住支援の連携（敦賀）
- ・県と市町の役割 専門外に手を出さず怖さ
- ・住情報のDX化
- ・グラデーショナルな基準
- ・住情報の一元化の取り組み

被災

自宅
DV・虐待・ネグレクト・8050

非正規雇用・外国人
寮付就労

病院・精神病院

ショートステイ

児童養護施設

刑務所

無低
(貧困ビジネス)

シェルター

ネットカフェ

路上

住宅確保要配慮者

居住支援協議会

- ・地域の空き家発掘
- ・家主啓発（3K思想根絶）
- ・家主と配慮者を、点・線ではなく面でつなぐ
- ・「福祉×不動産」会って話してみると結構楽しい 最初はコミュニケーション
- ・誰が事務局をやるのか？（社協、協同事務局注、・・・）

新しい大家
家主の代理人

不動産3K
高齢・外人・ペット

仲介業

社会的不動産業

保証業

保証人がいない問題
家主保険（未納・孤立死）

管理業

所有と経営の分離（マン管類似）

管理業法律化（85の管理業項目）

居住支援法人・団体（新プレイヤー）

事業継続性の重要性

- ・不動産系・福祉系の連携
- ・関連：社協・社福・法律（税・相続・・・）
- ・支援内容
（入口）入居前支援：物件提案・見学同行・契約立会・引越支援・行政手続（住民票移動）
（その間）入居中支援：見守・近世管理・就労支援・同行支援（通院・手続）・地域とつなぐ
（出口）退去支援：孤立死・疾走・逮捕・入院・残置物
- ★住みたいところに住めるように
自治会町内会・練行町会・区長会

新しい店子
要配慮者の代理人

賃貸用空き家

その他空き家

多くの共同空き家

多くの戸建空き家

残る住宅
壊される住宅 二極化

空家特措法

戸建：福祉転用・エリアリノベ
共同：居住支援

- ・空き家×福祉
- ・官民協同
- ・京都市 区ごとにやっている
- ・福岡市 市社協

施設 と 住宅

まずはできそうなことから
知恵を絞って やる

住まい と 施設 の分離思想
家族 と 社会・国家

家族完結主義 住まい内の虐待 DV
施設完結主義 施設内の虐待 精神・高齢者施設

住まい と 施設
家族 と 社会・国家 の開放的・相補的關係構築

町のあり方（作り直し方）が大きく問われている
住まい と 施設 の間にあり
それをつなぐものが「町」（医職住と居場所の混成体**）**

【博士課程在学中】の 1995年 阪神淡路大震災 の仮設の居住環境から学ぶ



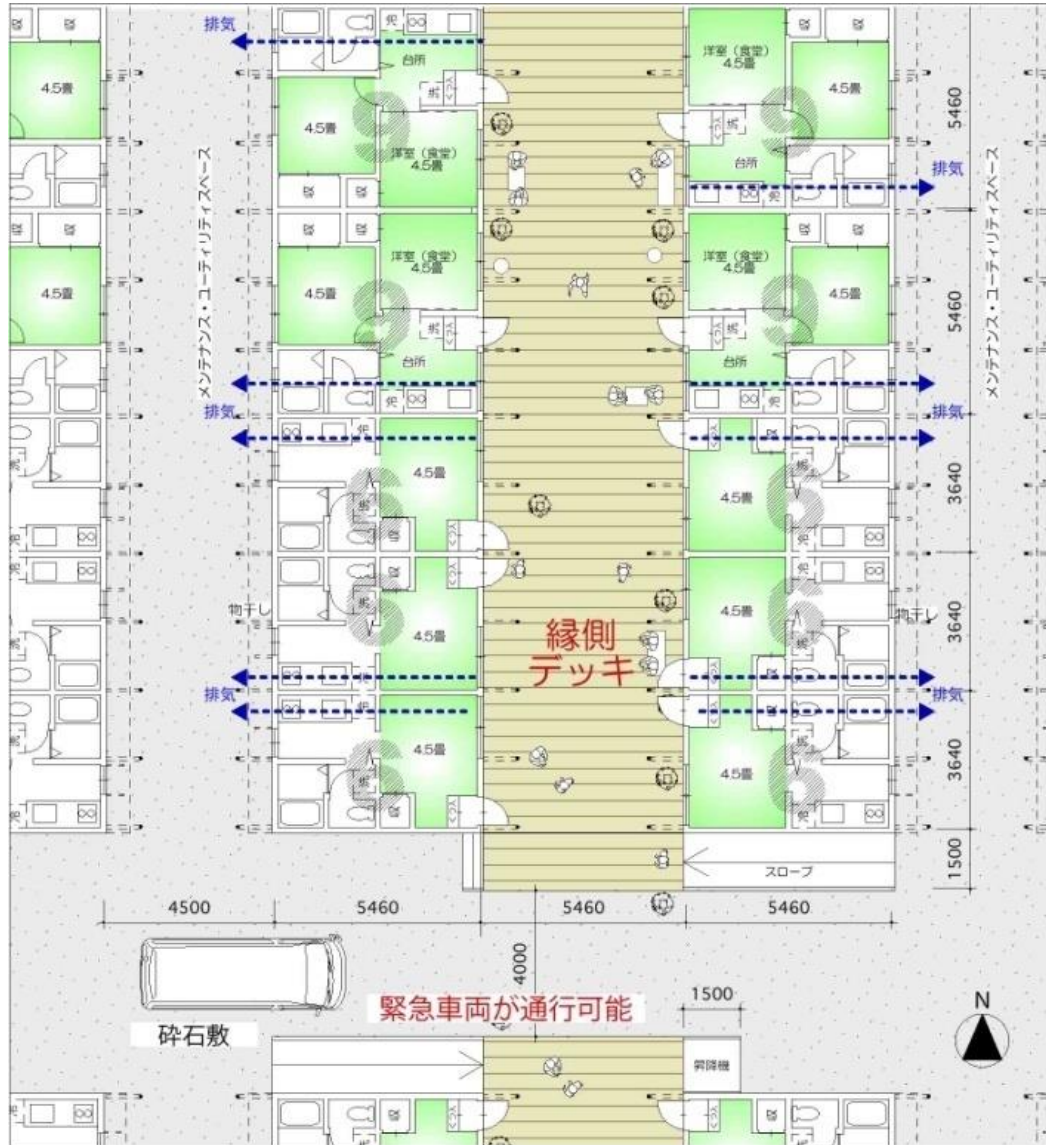
【学んだこと】

- ・ポートアイランド、西神ニュータウンでは、「家」しか建てられず、「買い物」のことは考えられてない
- ・孤独死250人を超えるという報道
- ・被災地の公園に自力建設された「テント村」は、顔見知りも多く、近所に仮設の店もあり、孤独死はほぼなかった
- ・教訓：なくなったのは「家」だけではなく「町」。特に高齢者は新たな人間関係が気づきにくく、孤立しがちになるので、工夫が必要。

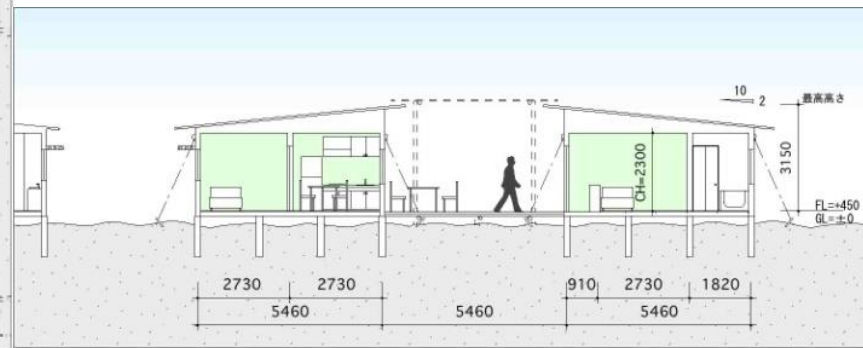


最初に竣工した陸前高田市立 第一中学校仮設住宅
4月5日に抽選、36戸に対し1,160世帯が希望。
しかし、過去の経験を活かす暇はなかった

(1) コミュニティ形成 南北軸コモンアクセス



- 住戸を向かい合わせに
(コモンアクセス)
 - 自然なコミュニティ形成
 - 自然な見守り
 - 孤独死防止
- 南北軸に
 - 環境の平等性
 - 裏面間隔を縮小(高密)
 - 配管統合(ローコスト)



(2) バリアフリー 路地デッキ+コモン ルーフ



夏のイメージ

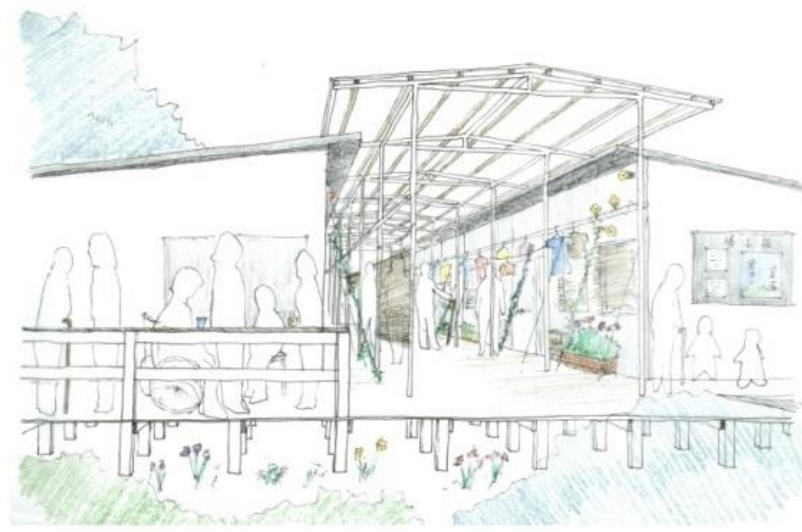


冬のイメージ

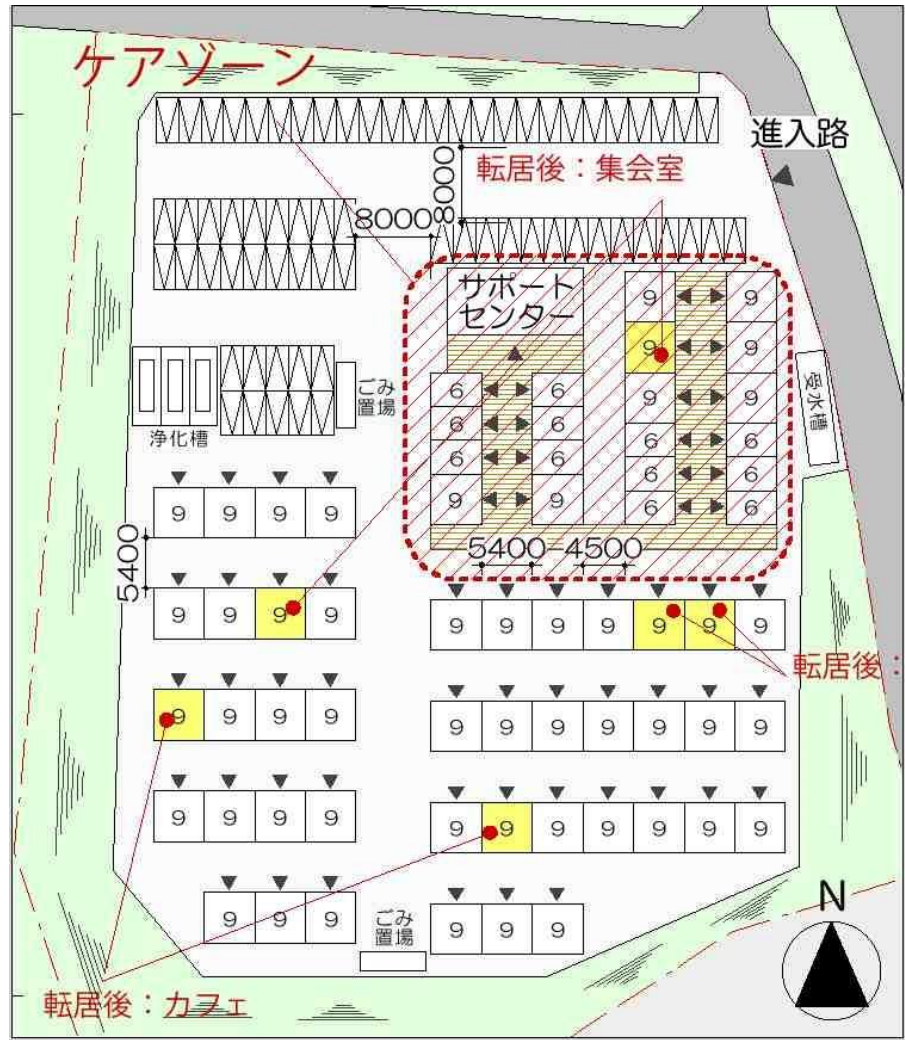


イメージ模型

- 路地デッキによるバリアフリー
 - 住戸内外の段差の解消
 - 住戸前面通路のバリアフリー
 - 向こう三軒両隣による見守り
- コモンルーフによる温熱環境改善
 - 夏場は、日よけに
 - 冬場は、両サイドを閉じて温室的空間に
 - 家の前に、みんながくつろげる空間を



(2) バリアフリー ケアゾーンの設定



- サポートセンターとコモンアクセス住棟をバリアフリーでつなぐ

- 屋根のない施設の実現

- ケアゾーンと一般ゾーンの設定

- コミュニケーションとプライバシーのバランス

- コミュニティケア > プライバシーの人のためには、ケアゾーンを

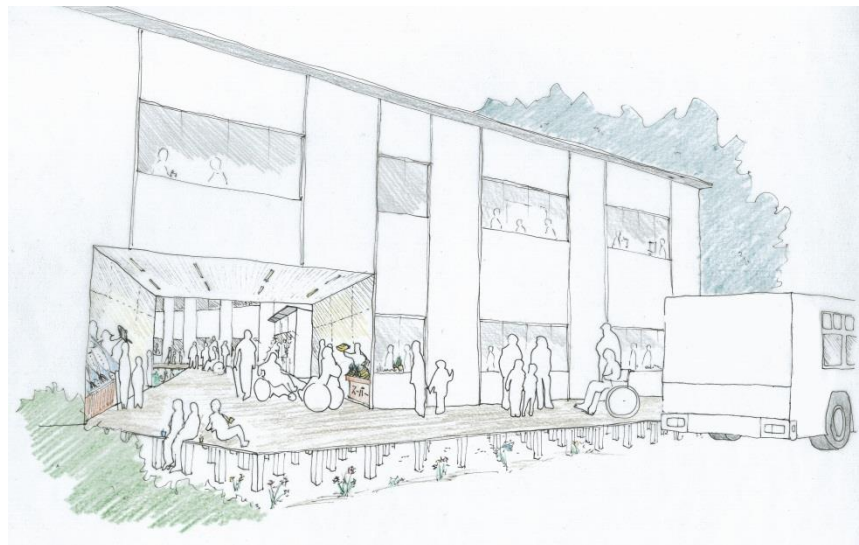
- コミュニティケア < プライバシーの人のためには、一般ゾーンを

- ケアゾーンと一般ゾーンでの近居・隣居（被災地に多い、大家族への対応）

(3) 医・職／食・住がサポートされた住環境



仮設店舗でにぎわうイメージ



仮設住宅を市街地と結ぶバス停留所イメージ

- 物を買う場
 - 仮設店舗・仮設スーパーの誘致
- 働く場（職）
 - 仮設の事業所の設置
- 福祉の場（医）
 - サポートセンターの福祉拠点化
 - デイケアセンター
 - 訪問介護事業所
 - 診療所、託児所等の機能併設
- 外部の医（福祉）・食／職につなぐための交通サポート
 - 循環バスの導入
 - 停留所のコミュニティスペース化

釜石市 平田総合公園 仮設住宅の提案





- 仮設店舗・スーパーの誘致
- サポートセンター内に診療所を設置
- 各部分を路地デッキでつなぐ
- 極力整地しない



	6坪	9坪	12坪	計(戸)
ケアゾーン	15	30	15	60
子育てゾーン		10		10
一般ゾーン	47	76	47	170
計(戸)	62	116	62	240



ケアゾーンと店舗とサポセン

東日本大震災、IOGで提案「コミュニティケア型仮設住宅」

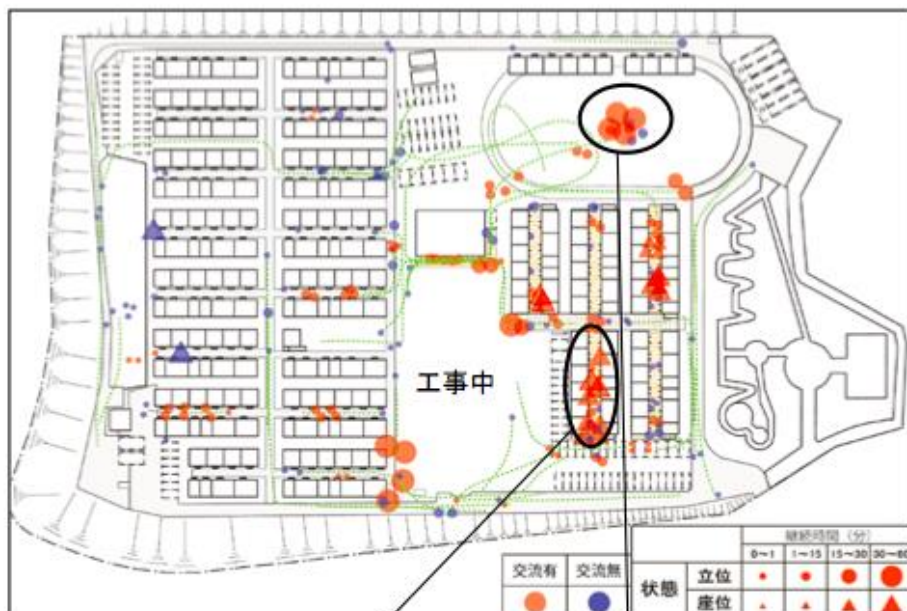
出会って数ヶ月で「お茶っこ」がはじまる でも、男子はどこに？



3-4. 行動実態(位置)

- 1. 序論 2. 顔見知りの特徴
- 4. 空間の使い方と交流の関係

- 3. 空間の使い方
- 5. 考察



休日の行動観察結果



平日の行動観察結果



デッキ上でお茶っこ
(女性)



広場での遊び
(子供)



コインランドリーで会話
(男性)



デッキの手摺越しに
景色を眺める→交流



東側の公園で会話
(男性)

路地での交流

路地から離れた場所での交流

ようやく見つけた男子の居場所

寒い地域のコインランドリーは、一人暮らしの男子高齢者が【自然と、挨拶せざるを得ない】場所となる





空き家を使った
地方の若い奥さんが「ほっこり」できる場所

家の中では舅姑の目が・・・
家の外では地域の目が・・・
若い子育て中のお母さんには、
「ほっこり」できる居場所がない



小上がりスペース
畳の上で
のんびり過ごせます。
マッサージチェアも。



個室スペース
あなただけの
プライベート空間。
(+300円/一人用)



お下がりコーナー
ちょっとしたお下がり
コーナーあり。
のぞいてみてください。



リラックスグッズ
300冊の漫画、育児書籍、
フリードリンクetc



一般社団法人Ripple より

京都市では、市営住宅の空き住戸を民間事業者の資金とノウハウで改修し、若者・子育て世帯向けに手ごろな家賃で賃貸する「京都市若者・子育て応援住宅（こと×こと）」をはじめ、こども食堂、障害者グループホーム、地域交流拠点の開設など、生活支援サービスの充実や地域コミュニティの活性化、地域課題の解決等に資する市営住宅空き住戸の活用を進めています。

この度、活用可能な市営住宅団地や主な活用用途等をお示しし、更なる空き住戸の利活用の御提案を幅広く募集いたします。

併せて、社会的ニーズの高い福祉目的での利活用については、福祉関連団体との連携のもと、活用提案の審査や活動に関する助言、支援等を行う協議会を設置し、福祉サービスの更なる充実を図りますので、お知らせいたします。

■ 1 利活用に係る提案の募集

▶ (1) 応募資格

特定非営利法人（NPO法人）をはじめ、各種法人・団体等（営利・非営利問わず。）

▶ (2) 募集する活用用途等

利用目的	活用用途例
若者・子育て支援	地域子育て支援拠点、こども・若者交流拠点・居場所づくり（こども食堂、学習・生活支援拠点）
福祉的活用	高齢者・障害者の交流拠点、高齢者・障害者等の相談支援や日中活動拠点、障害者グループホーム
地域・活性化、文化・まちづくりの推進等	地域交流拠点・多世代交流拠点（コミュニティサロン）、団地内交流カフェ、若手芸術家向けのアトリエ兼住戸

▶ (3) 募集対象団地

洛西・向島ニュータウン内の市営住宅、大受市営住宅（親子ペア住戸）、醍醐中山市営住宅（親子ペア住戸）

※その他の市営住宅については、個別に御相談ください。

京都市営住宅 空き家住戸のさらなる利活用に関する提案募集 2024年3月

ここに RENOVATOR



通常の改修は200万くらいかけるが、もとが取れないので、なかなか貸し出せない

これを2万円くらいで借りて4万円くらいで貸し出す予定





最近ではフードバンクと提携した食事の提供も徐々に始めている
半数は（強制執行、車中泊、所持金内、住居追い出し）

RENNOVATER 株式会社・居住支援法人

(松本智之さん)

●空き家を取得 所有もサブリースも

(オーナーも困っている)

- ・空き家・古い家 募集中
- ・戸建て、マンション、空きアパート (一室～一棟、長屋、公営住宅)

→

●リフォーム

- ・必要最低限

→

●低下価格で賃貸

- ・保証人なし
- ・即日入居可
- ・初期費用無し
- ・家賃の受取
- ・居住支援法人として、公的セクターからの斡旋も増えている





門真市の鉄骨アパート2棟 最初一棟かって満杯にしたたら、隣からも引き受けてくれと

居住支援法人 住むケア大分

