

少子高齢化の進展を踏まえた

安心で豊かな居住の実現

—行政とNPOの連携に向けて—

少子高齢化の進展を受けて、将来への不安が提起されている。一人暮らしの高齢者の増加、収入格差のひろがり、空き家・空き部屋の増加、子育て世帯つながりの弱体化、等々。このような状況を乗り越えるには、行政はもちろん、民間の非営利活動などが大きな役割を果たす。そのような今後の居住支援活動を展望する。

千葉大学教授

小林秀樹

I. 最初に、近年の新しい住まい方をみてみよう

公共住宅や福祉施設の拡充が容易ではなくなる中で、市民や民間事業者の創意工夫による新しい住まい方が登場している。

1. 老後の住まい
2. 若者単身者の住まい
3. 空き家を活用した貧困層の住まい
4. 高齢者と若者が一緒に暮らす住まい
5. 子育て家族や一人親家庭の住まい
6. 空き家・空き部屋を利用した地域の居場所づくり

1. 老後の住まい 福祉サービスと連携した住まいの拡大



上布田つどいの家

空き家を活用したグループホーム



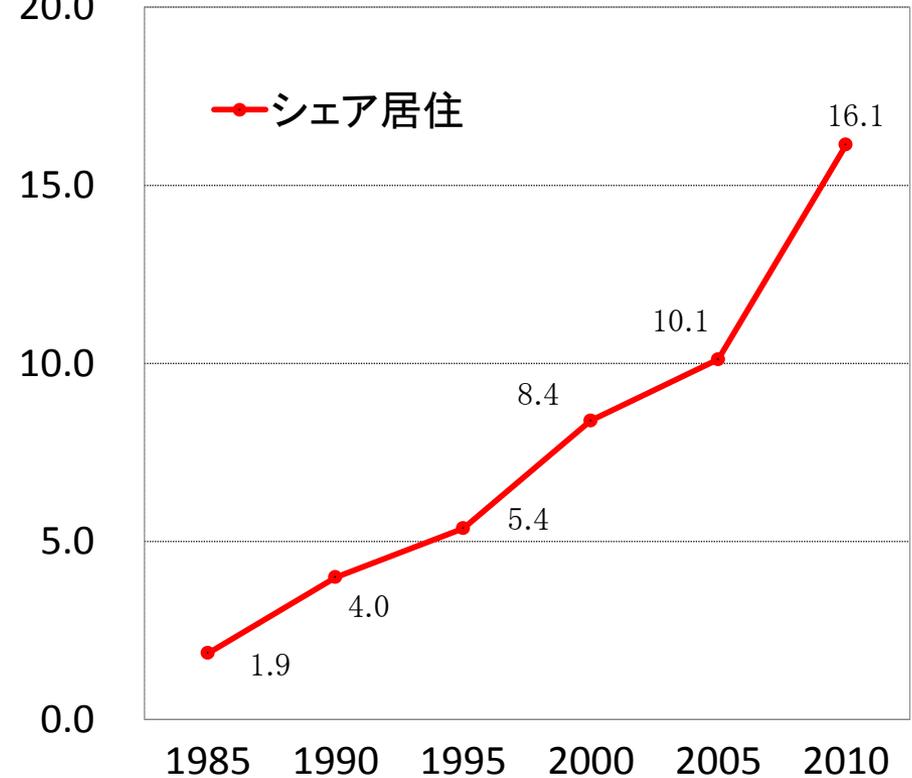
高齢者等のグループリビング

一緒に住めば安上がり

上の写真はホームページより



万世帯
20.0



65歳以上の高齢者のシェア居住
(非親族世帯+間借り)

老後の暮らしの3条件から住まいを考える

寂しくない・生き甲斐がある

家族がいる
仲間がいる

趣味がある
社会で役割がある

情緒

健康で自立した
生活を送りたいが
イザというとき

支える人や
サービスがある

介護
(生活支援)

経済

老後の資金
がある

家族がいる
在宅福祉サービスがある
宅配や生活サービスがある

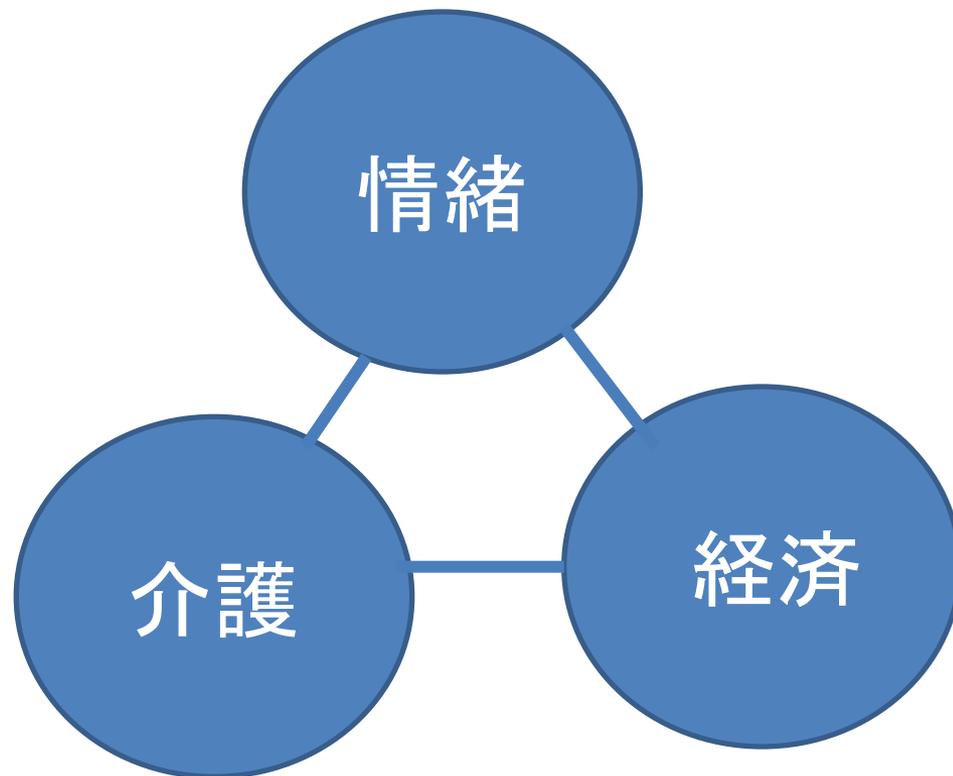
年金と貯金がある
収入を得る方法がある
(収益不動産など)

一緒に集まって暮らすことの長所



東京都の空き家活用モデル事業により、一戸建を活用して高齢者のグループリビングが誕生予定

一緒に暮らす仲間がいる



イザという的に安心
一部、助け合いもある

一緒に住めば
安あがり

2. 若者単身者の 住まい

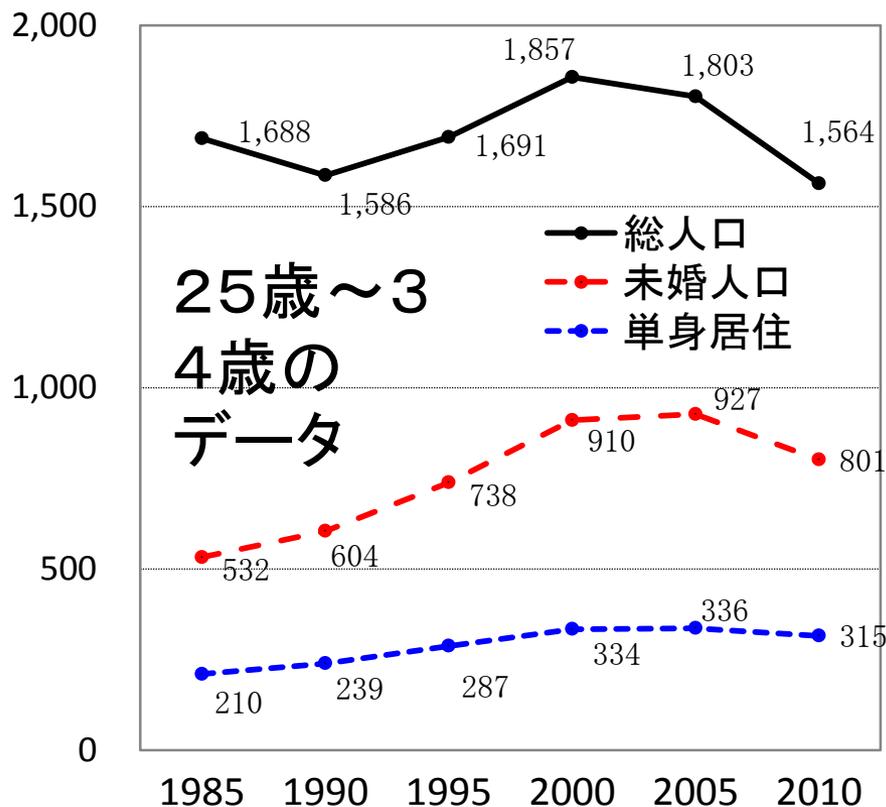
シェアハウスが
増加している

バウハウス南千住



若者単身世帯は減少傾向

未婚人口(赤線)も減少へ

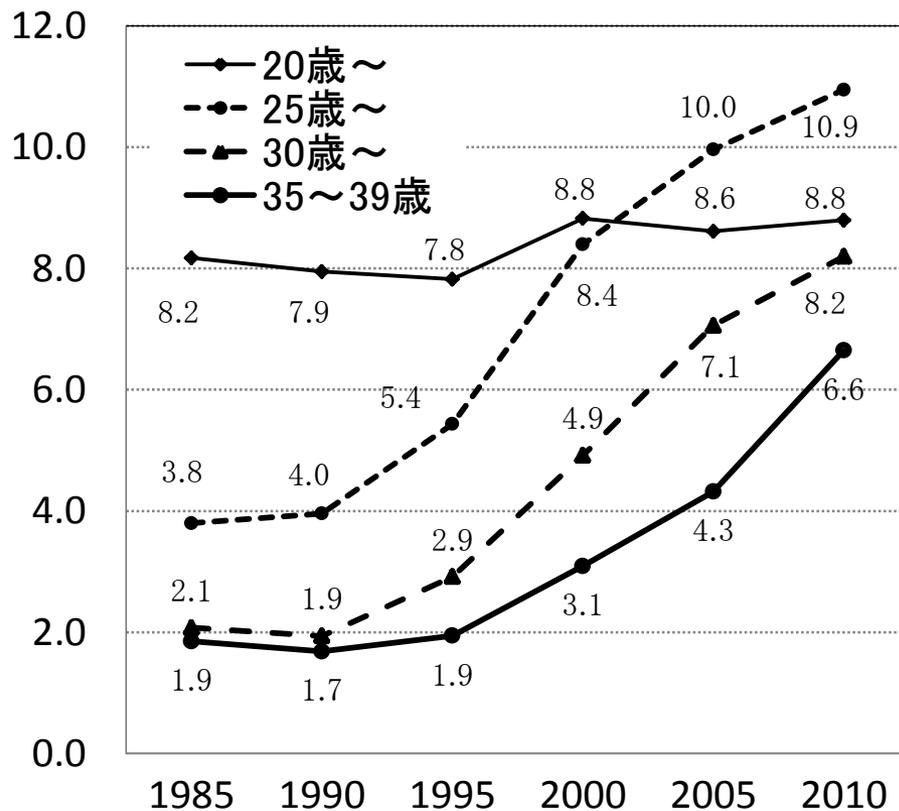


単身居住(青線)も減少に転じている

ワンルームアパートが空き家に

シェア居住の急増

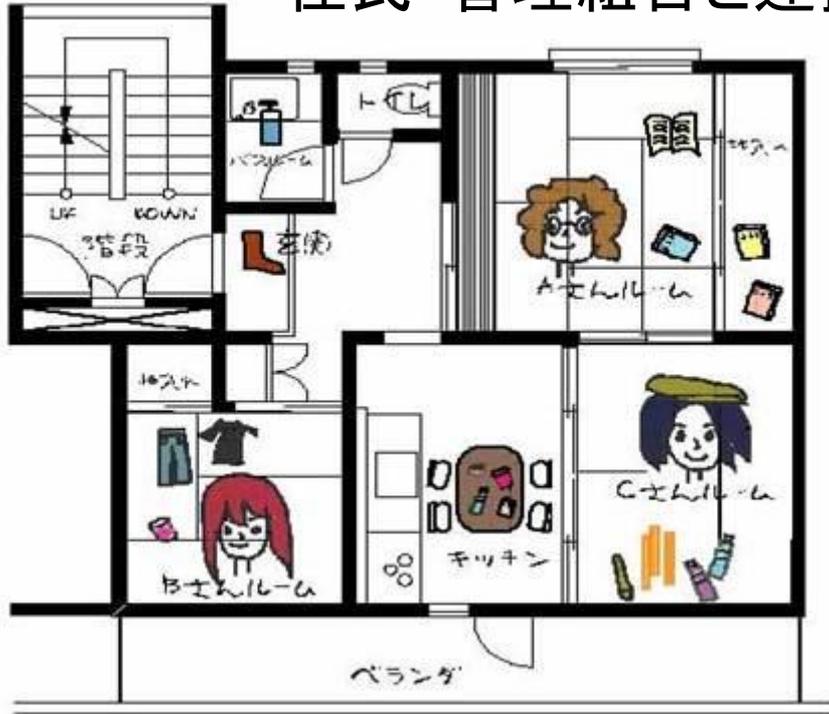
万世帯



同棲も相当数含まれている点に注意

空き家活用を地域の活性化に生かす

住民・管理組合と連携して、団地の活性化に生かす

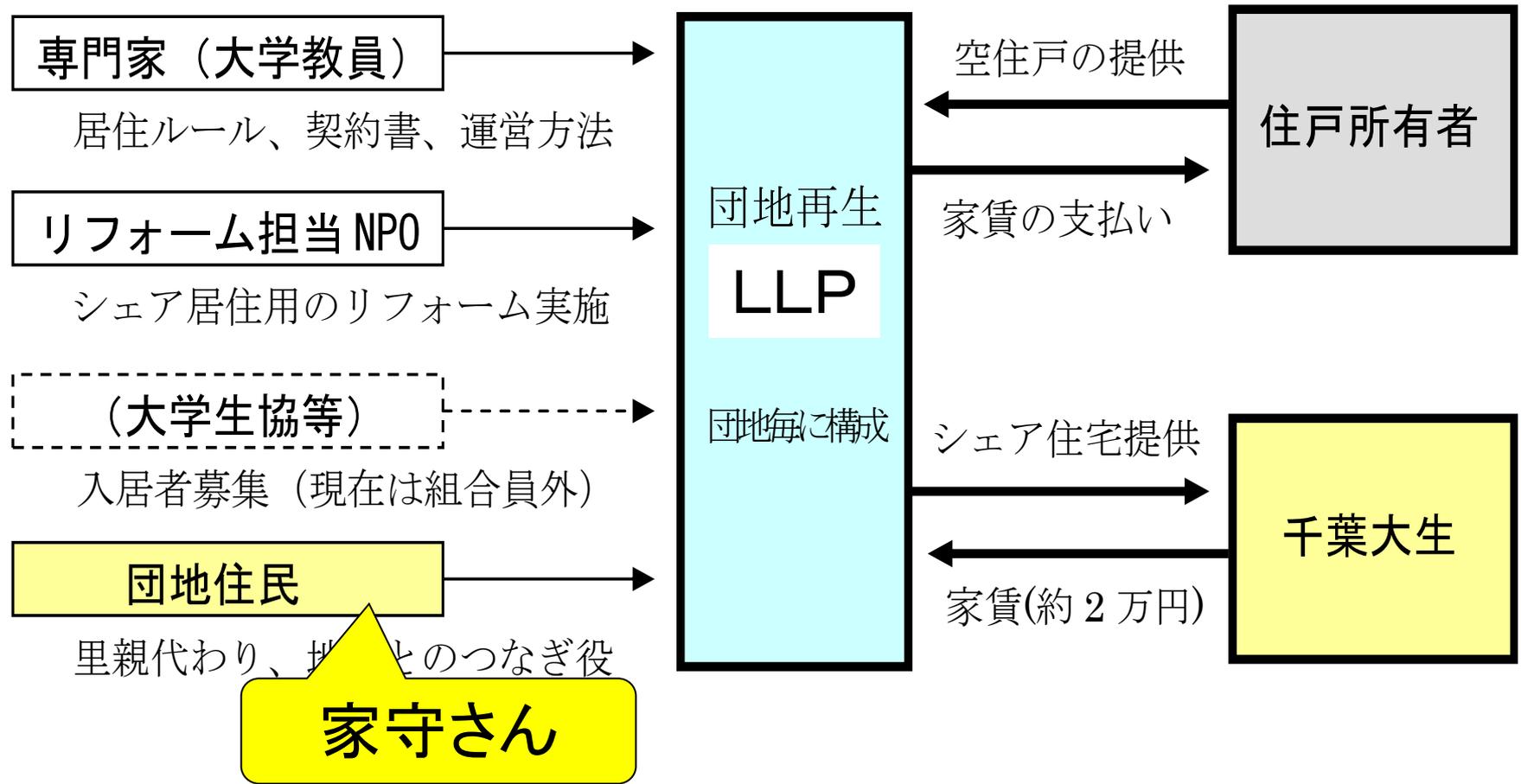


小林研究室の団地シェア居住より



団地の活性化につなげるために借り上げる組織を工夫

有限責任事業組合(LLP)を組織。団地住民が組合員になる



3. 空き家活用による若者貧困層の住まいの確保

NPO等が既存ストック等を活用して、低所得者向け住宅を運営する



自由と生存の家

古い木造アパートを改造して
派遣切りの住まいとして活用

フリーター全般労働組合が母体の活動

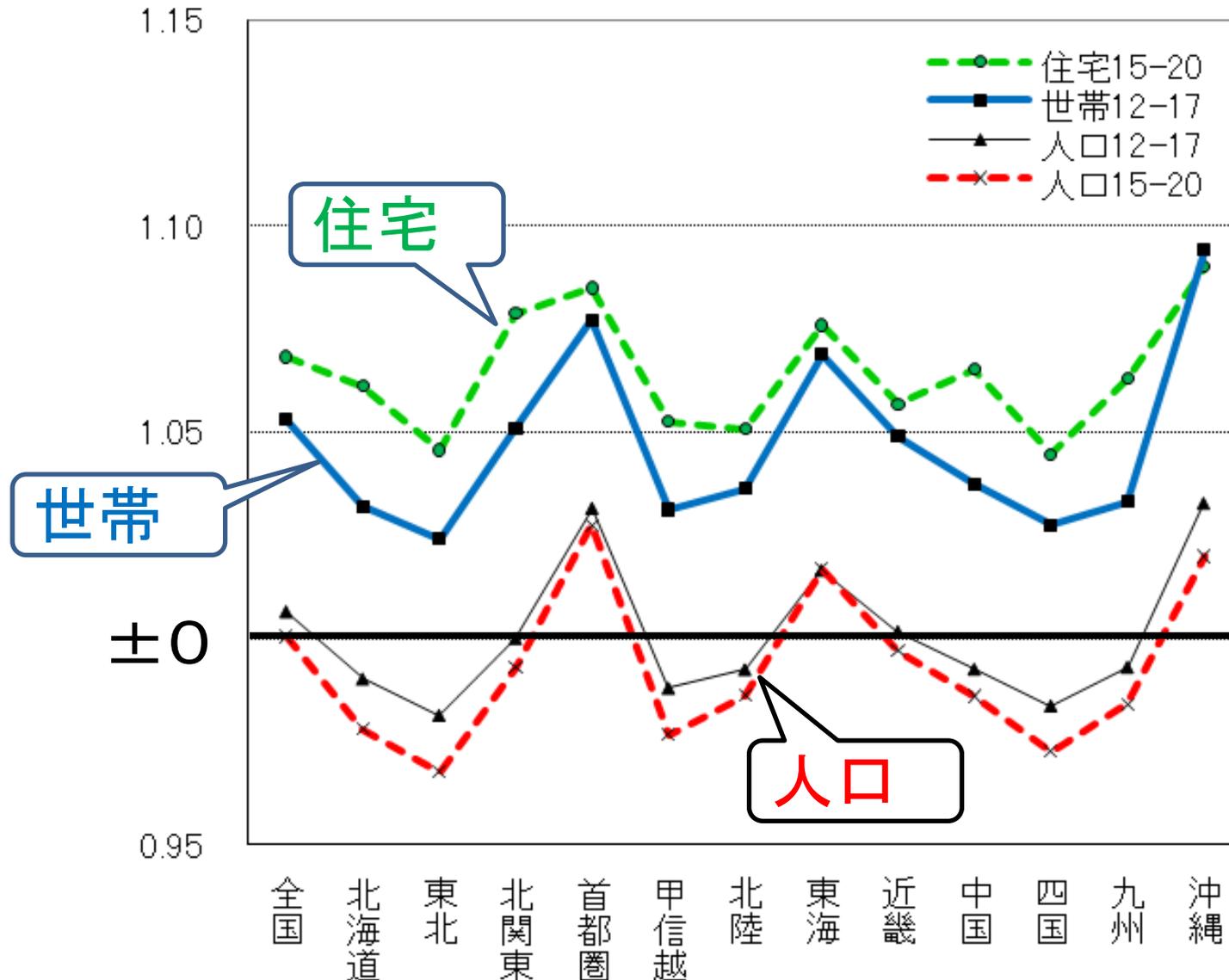


課題: 劣悪な脱法ハウスと良心的なシェア居住をどう区別するか

新しい住まい方が注目される背景

空き家の増加

人口減少 → 世帯数減少は約10年遅れ しかし、住宅数は減らない



2008年の結果

(2013年は今年末頃発表)

空き家活用に対する公的な補助もあります

これにより、住まいに困っている人々の賃貸住宅を増やすことが期待されている。しかし、一定以上の住宅の質を確保するため低家賃の実現は容易ではない。

○国の制度

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備促進事業

10年以上管理：①高齢者世帯、②障害者等世帯、
③子育て世帯、④低所得者など、を入居させることが条件

○東京都の制度（民間空き家活用モデル事業）

上記に加えて、都独自の補助を設けている

- ・グループリビング用の改修、その他が対象
- ・多世代同居・子育て世帯向け。家賃上限を178000円に引上

一戸建住宅を高齢者のグループリビングに改修した事例（三鷹市）が登場

4. 高齢者と若者が一緒に暮らす住まい 試行錯誤中

コレクティブハウス聖蹟 子供6人



ホームページより

パスレル保谷 生活クラブ

ほっとコミュニティ江戸川



上布田つどいの家



ホームシェア 一人暮らしの空き部屋に若者を住ませる

広い家に高齢者が一人暮らし



空き部屋を若者に安く提供する

高齢者はイザというときの安心
若者は安い住まいの確保と社会経験



互いの距離の取り方が難しい。
NPO等による相談体制が重要



マンションでの間貸しも課題



NPO ハートウォーミングハウス

5. 子育て世帯や一人親家庭の住まい



子育て共感賃貸(母力武蔵野)

家賃は12500~141000円

6. 空家・空き部屋の活用による地域の居場所づくり



(和のいえ櫻井)



デイサービス



学童保育

この写真はホームページより

一戸建住宅を福祉目的で活用できる例は、大都市では少ない
(優良住宅は民賃可。空き家は複雑な理由があり活用阻害因あり)

空き家の種類を3タイプに整理して、活用方法を考えるとよい

空き家 : 一戸建住宅が空いていること

グループホームや福祉施設としての活用
シェアハウスとしての活用

空き室 : 共同住宅の部屋が空いていること

賃貸の供給過剰で増加しつつある。
公的住宅としての借上、ルームシェアで活用

空き部屋 : 広い家の部屋が空いていること

一人暮らし高齢者により増えている。
ホームシェア、地域の居場所づくりに活用

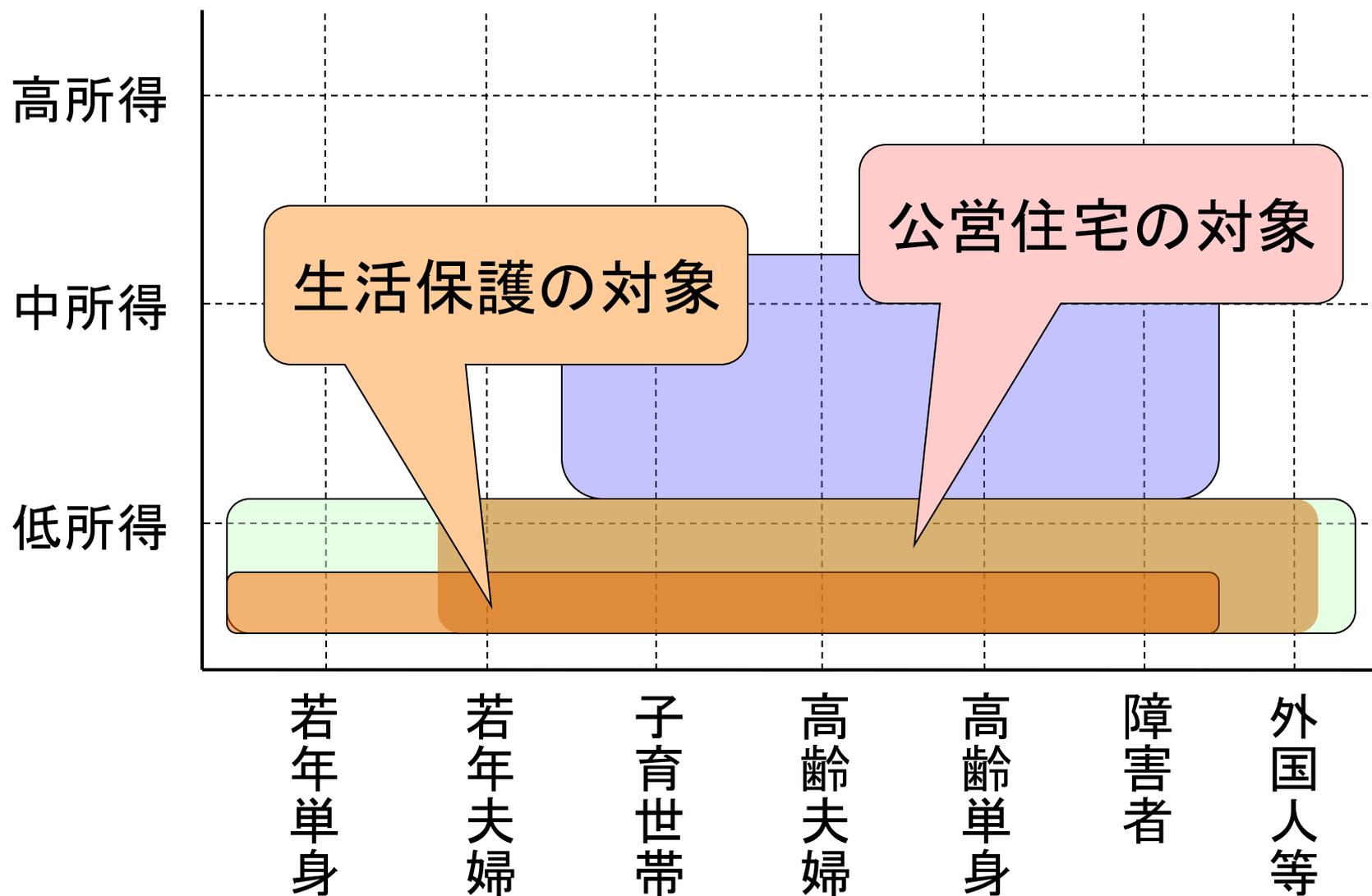
世田谷区の「地域共生の家」

子育て広場として活用

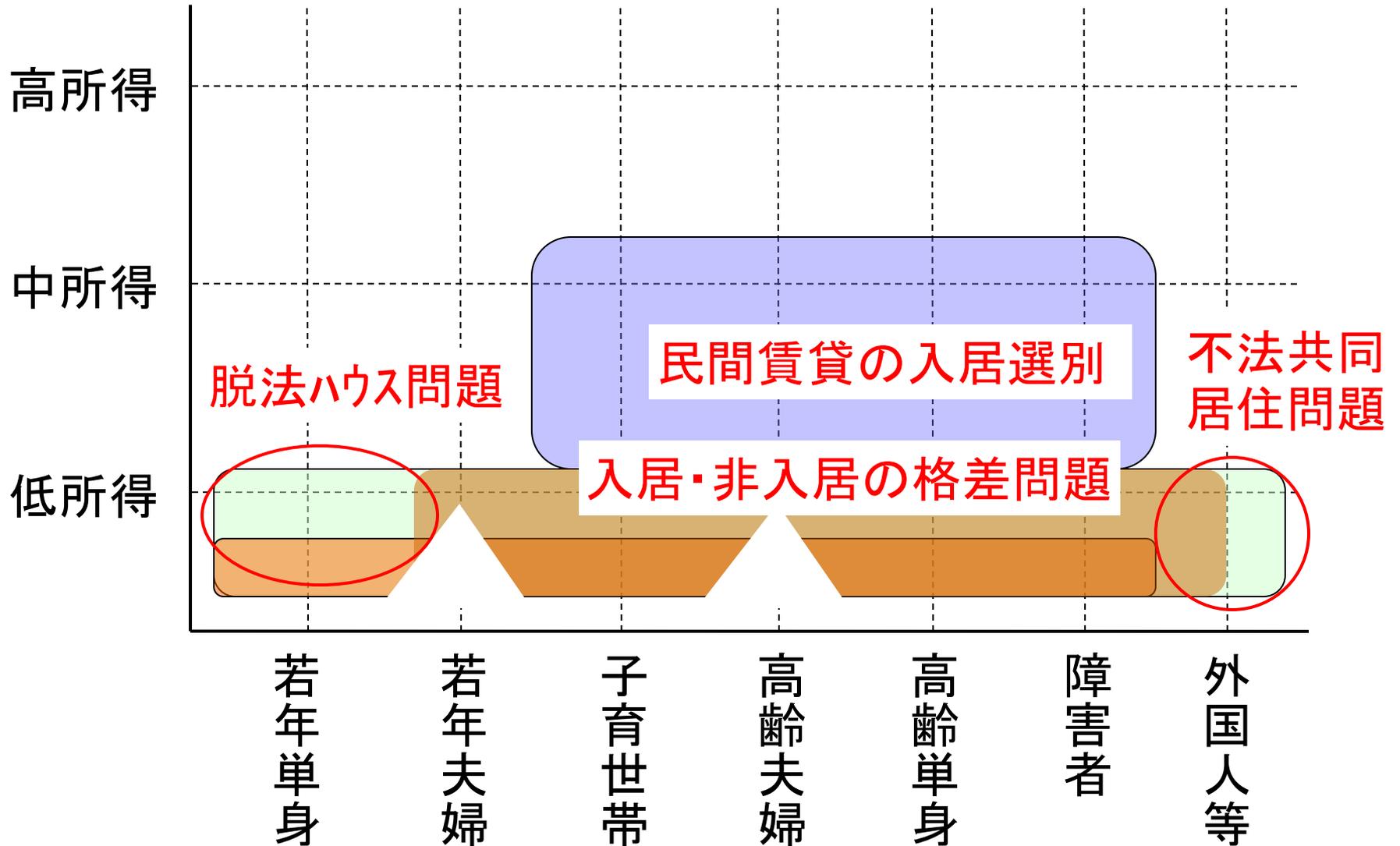
住宅所有者が隣に住んでいる



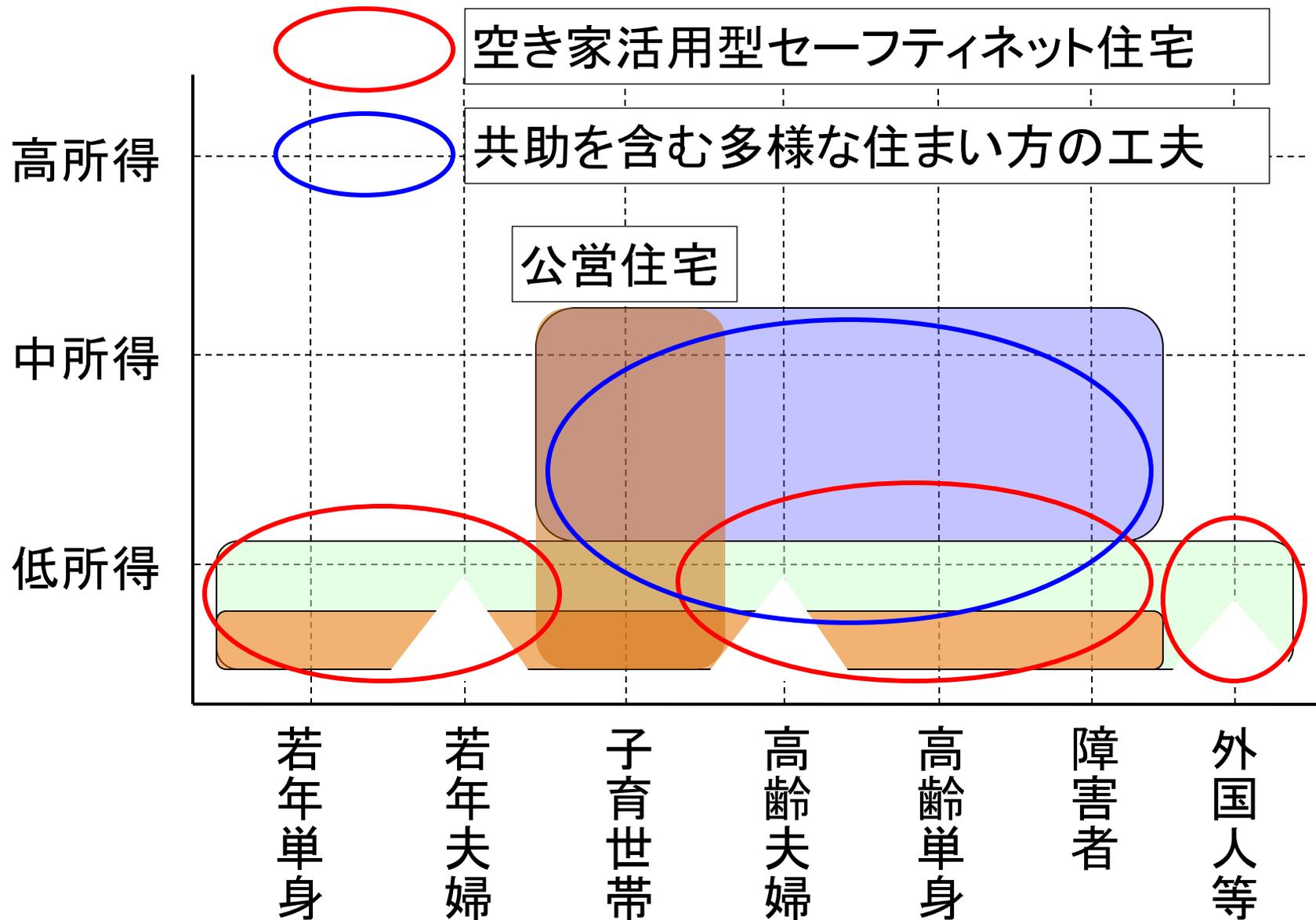
居住支援協議会の支援対象 住宅確保要配慮者とは何か？



住宅確保要配慮者の問題



どのように解決していくか？ 将来展望



東京の特徴

1. 家賃水準が高い

○空き家等のストック活用を工夫しても、
家賃は低所得者の支払い限度を超えやすい。

セーフティネット住宅は、シェア居住が想定される

- ・健全なシェアハウスをどう推進するか
- ・空き家活用型のグループホームの推進
- ・高齢者や障害者のグループリビングの推進
- ・ホームシェア(空き部屋を若者等に提供)、その他

公営住宅は、自治体収入を得る経営資産と考える

- ・子育て世帯中心とし、中所得層も利用できるようにする

2. 多様な営利・非営利の事業者が発達している

行政とNPO等が連携して、問題の解決に取り組む

これからの居住支援政策のあり方

4つの方針（最初の3つが居住支援協議会の課題）

1. NPO等によるセーフティネット住宅を増やす

福祉団体やNPO等への支援を通じた居住支援の推進
課題：悪徳貧困ビジネスとの違いをどう整理するか

2. 空き家活用の推進とそのための条例整備

空き家をシェア居住に活用しやすくするための条例整備
課題：国の建築基準法との整合をとる方法の工夫

3. 互助・共助を工夫した多様な安心居住の推進

高齢者や子育て世帯（主に中所得）を想定した助け合い居住の推進
課題：自助・共助・公助の適切な組合せに向けた検討

4. 公的住宅は子育て世帯への支援に重点化

子育て世帯を中心とした住宅に重点化。所得層の幅も広くする
課題：入居者の入替えは長期間を要する。まずはモデル事業の実施

1. NPO等によるセーフティネット住宅を増やす

公営住宅の拡大は、社会的・財政的に困難である



上記を踏まえて推進が期待される自治体の政策

○空き家活用によるシェア居住により福祉的住宅を増やす

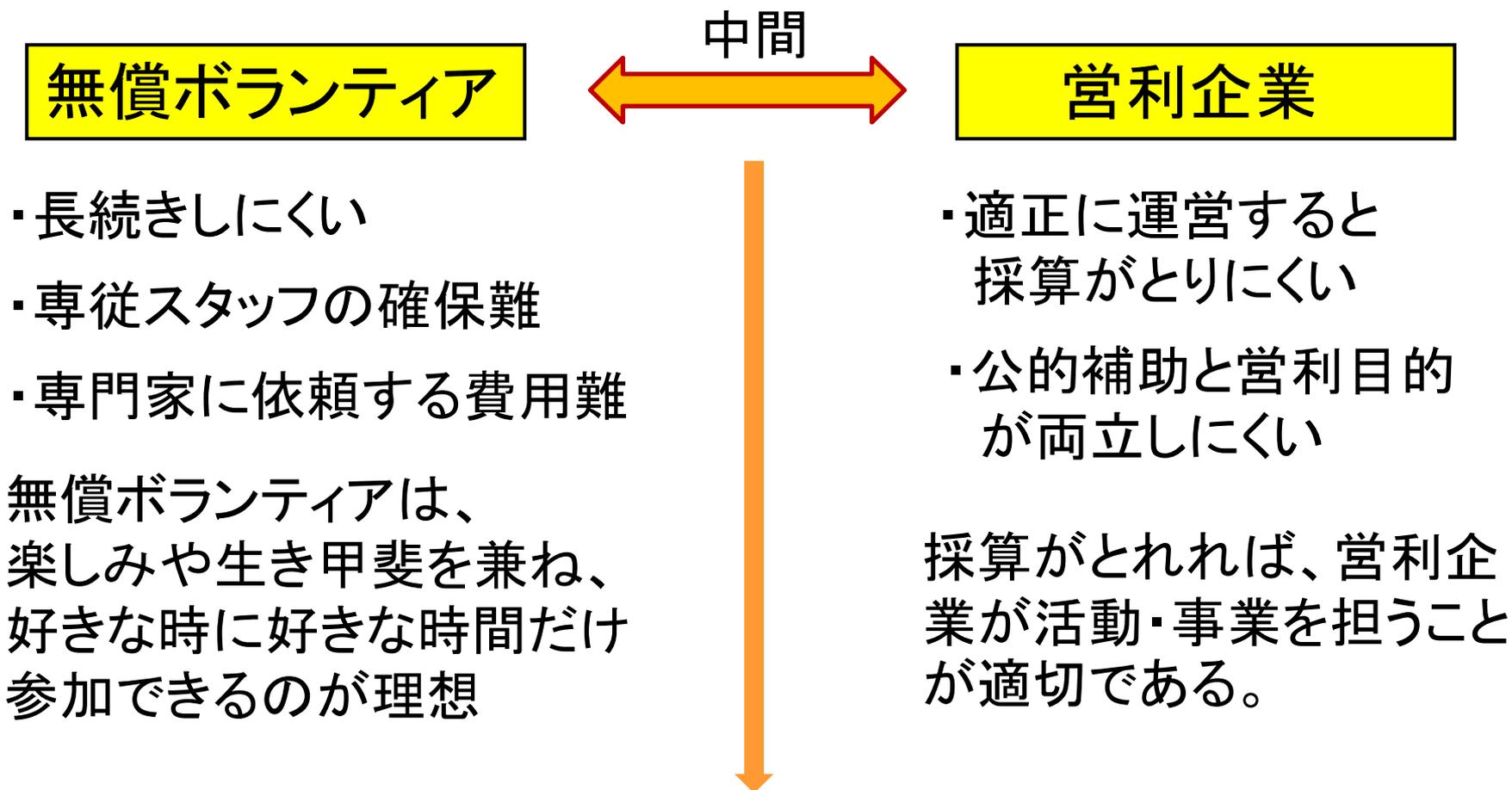
大都市では家賃の低減が必要。シェア居住により安価かつ楽しい暮らし
主に単身(夫婦)向けになる → 住宅は狭くても豊かな暮らしを実現
そのためには、サービスやソフトが大切

○福祉やセーフティネットの担い手としてのNPO等への支援

ボランティアと専門性を組み合わせることが必要になる。

注意) 悪徳な貧困ビジネスもNPOを装っている点に注意する

住宅セーフティネットの推進者としてのNPOへの期待



NPOへの期待 : 専従スタッフ及び専門性の確保
ボランティア(無償・実費)と連携しやすい
公的機関・公的補助と連携しやすい

NPO等によるセーフティネット住宅を増やす場合の課題

●民間支援では、悪徳貧困ビジネスの見分け方が課題

生活保護費を対象とした住宅経営(貧困ビジネス)が広がっている

脱法ハウスを含めて、低所得者に住宅を提供している役割はあるが、しかし、その一部は、悪質・火災危険・近隣への悪影響の問題がある

良い貧困ビジネス(例)

家賃は適正。非保護者も入居
一人当たり床面積は比較的広い
自立支援等の活動がある
活動の公開性・透明性が高い

悪い貧困ビジネス(例)

家賃は住宅扶助費の限度額
居室は狭く、窓もない
自立支援等の活動はなし
入居者の困り込み。自由欠如

課題:どんな団体を支援するか? どう見分けるのか?

一律の基準は困難で、居住支援協議会等を通じた団体の登録や審査、プロポーザル実施が有効と考えられる

2. 空き家活用の推進とそのための条例等整備

空家をシェア居住に活用する場合は、建築基準法等の課題がある

住宅(空家)



寮・寄宿舍

「用途転用」にあたる場合は、建築確認申請を出して現在の基準に合致させる必要がある。

福祉施設

国土交通省の技術的助言(通知)

2013.9

事業者が運営するシェアハウスは、すべて「寄宿舍」とすると通知



脱法ハウス対策が目的の通知であったが、一般のシェアハウスやグループホームを含み、まじめな団体の空き家活用に支障になると危惧

2014年8月に国交省は、小面積の寄宿舍の基準を緩和

私の個人的意見としては:

中間用途を定め、事業者の自己責任を明記して自治体が運用

新用途名(案): 特定住宅

シェアハウス、グループホーム
グループリビング、等
空家活用型デイサービス
地域の居場所、等を想定する

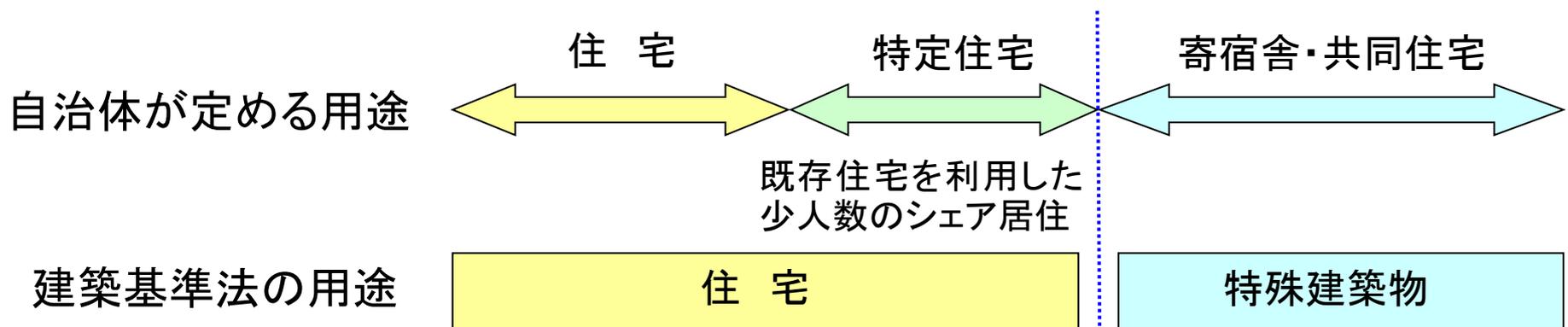
条例を定め、安全確保の責任は
事業者と居住者にあることを明記

- ・2階建以下に適用する
- ・一定面積以下に適用する
(200㎡以下。人数6~7人以下)
- ・脱法ハウスと区別するために、
一人当たり13~16㎡以上とする

○基準法上の用途は「住宅」扱い

○連動型住宅用火災報知器の設置

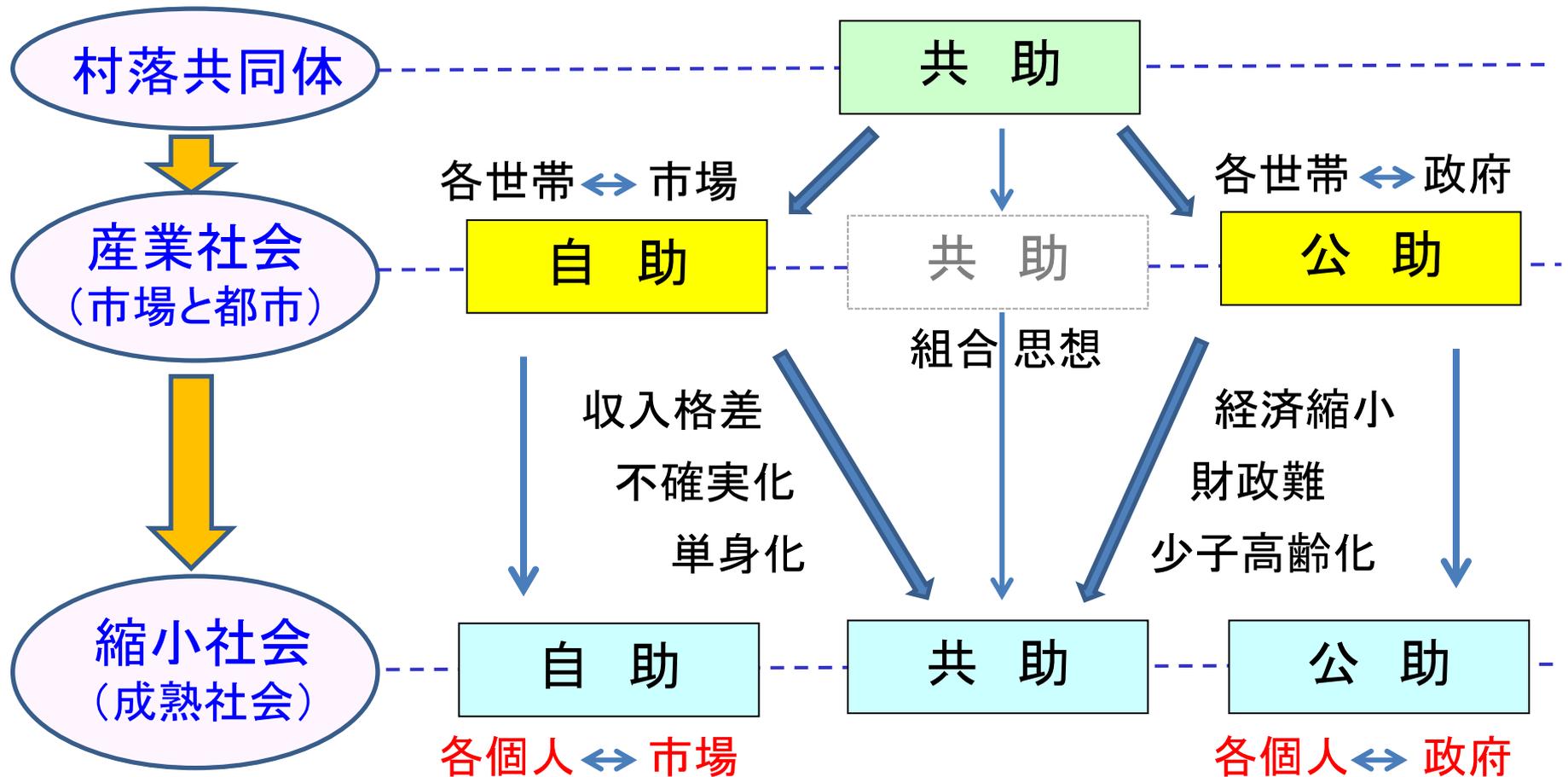
○2方向避難(窓からで可)の確保



安全と活用のバランスは政治的決定。自治体が条例または首長決済で定める

3. 互助・共助を工夫した多様な安心居住の推進

なぜ、互助・共助の住まい方が注目されるのだろうか？



共助を求める動きが、NPO活動や新しい住まいを発展させている

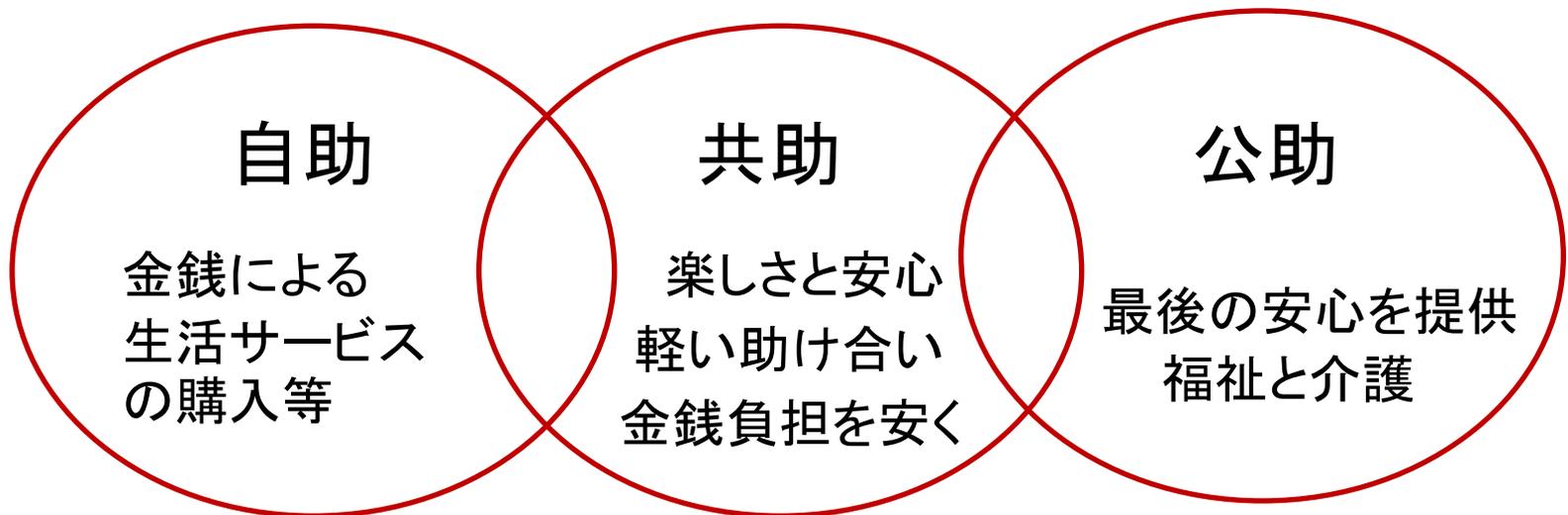
しかし、共助だけでは重荷になり長続きしない

自助・共助・公助をうまく組み合わせた暮らしを実現したい

例) 非家族と一緒に住む : 寝たきりになったら介護できるか？

共助は、楽しみ、日常での軽い助け合い、イザという時の安心等

家事援助や介護は、自助や公助が担うことで、共助が生きてくる。



民間サービスから福祉施設まで、すぐ近くにある集まった暮らしが理想

大都市では、子世帯との隣居・近居が再評価される

○親世帯の安心

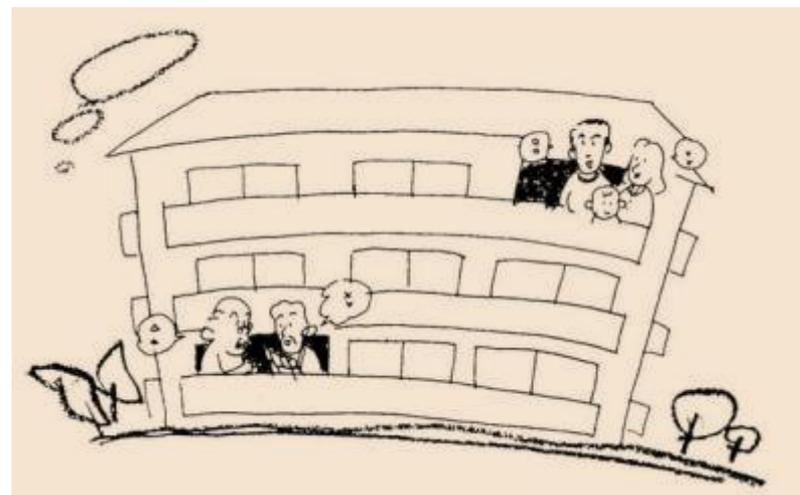
○子世帯の育児支援

×親子関係の煩わしさ

隣居や近居に注目する



マンションや団地内の近居が増える



4. 公的住宅は子育て世帯の支援に重点化する

子育て支援住宅として位置づけ、子育て世帯を優先入居



政策目標

すべての子育て世帯に良質住宅を！
(公営+UR賃貸+地域優良民賃)

現在の地域優良住宅は約20万戸
→ 民賃活用で約50万戸に拡大
公営+UR賃貸の子育て世帯向け約200万戸を加え、借家子育て世帯をカバーできる

- 提案
1. 質が高くなった公営住宅は次世代を担う子ども達に提供
(高齢者や障害者等は空き家活用型のグループホーム等を重視)
 2. **期限付き入居**として、子育て世帯が順次入居できるように
(公営住宅に入居できた世帯とできない世帯の格差をなくする)
 3. **保育所等の地域施設を複合化**して、子育て環境を整える

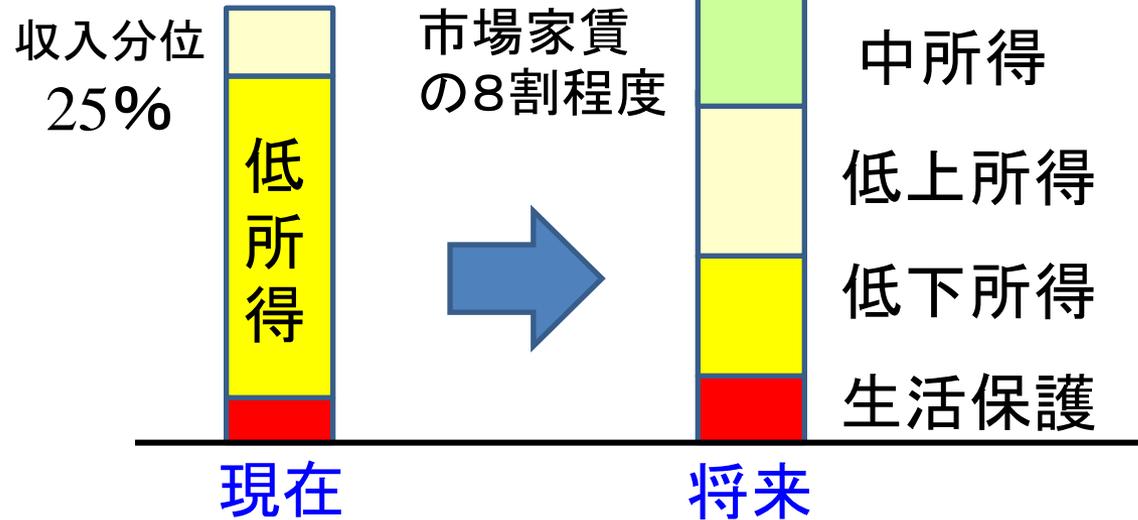
そのためには、中所得世帯も住めるように見直す必要がある

子育て支援住宅として位置づけるには、所得層のミックスが必要

収入分位0~50%を対象とする

2012年4月より、
自治体の裁量を拡大

- ・収入分位50%まで可
- ・同居親族要件の廃止



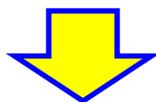
階層ミックスの

- 理由
1. 低所得世帯が集まることは、コミュニティに悪影響を及ぼす
(入居階層が低下することで、コミュニティ問題が大きくなっている)
 2. 公営住宅の質が上がり、世帯収入と居住水準が不公平に
(大都市中心に、公営住宅に入居できた世帯だけが得する状態)
 3. 中所得者の入居により家賃収入が増加。NPO支援に使う

入居者の入替えは、すぐには不可能。まず、新規モデル住宅で実施

居住支援協議会への期待 下記分野での活動を期待

- ① 住宅確保要配慮者向け住まいの整備(民間賃貸への入居支援)
- ② NPO等との連携を進めて住宅セーフティネットを充実する



重点1 空家活用(グループホーム等)による低家賃の住まいの推進

但し、低質・悪徳な貧困ビジネスや脱法ハウスとの区別が必要

重点2 NPO等との連携に向けた様々な試みの実施

- ・宅建業者等と連携した民間アパートへの高齢者・障害者の入居支援
- ・新しい暮らし方のモデル事業の実施
- ・良いビジネスと悪徳ビジネスを見分ける仕組みの工夫
- ・先導的試みへの信用提供の試み