

第一次報告以降のヒアリングの概要 （令和2年度第5回企画部会）

【UR 都市機構 今井様】

- 2018年に、2033年までの多様な活用の方向性を定める「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定。「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」、「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」、「賃貸住宅ストックの価値向上」の大きく3つの視点でストックの多様な活用を図っていくこととしている。
- 住生活基本計画の中でも UR 団地で地域医療福祉拠点化を実施することが位置づけられており、2025年までに150団地程度の実施が目標。現在順次着手しており、平成29年9月末までで全国で138団地、都内では55団地で着手。
- 公的賃貸住宅として、民間では入居に制限を受けがちな高齢者や子育て世帯等について要配慮者の公平な受け皿として住宅セーフティネットの役割を果たしている。年齢や世帯構成により入居制限を設けず、保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要としている。また、新規賃貸住宅の募集時には、高齢者や障害者の倍率優遇も設定して配慮を行っている。さらに、低所得高齢者等を対象に家賃減額を実施している。
- 2030年の住まい方を想定し、IoT や AI を活用することで、団地や住宅というハード整備にとどまらず、ハウジングという生活環境に関連する様々なサービスを提供するもので、住宅関連だけではなく様々な企業等と連携している。

【HITOTOWA 荒委員】

- ネイバーフッドデザインとして、住宅デベロッパー、UR や行政からの受託としてマンションや団地のコミュニティづくりやエリアマネジメントを展開する事業を実施している。
- ひばりが丘団地では、UR の賃貸住宅、民間デベロッパーの分譲マンション、戸建て住宅の整備などの再生事業が進められている。民間デベロッパーと一緒に地域に入り、エリアマネジメントの仕組みづくりと実施運営に取り組んだ。昨年からは、住民主導で運営することになり、アドバイザーとして継続的にかかわっている。団地をリノベーションした建物と、隣接した市が管理する広場を拠点として活動を実施している。活動を持続させるための財源として、建物のテナント賃料、植栽管理による収益を活用。コロナ禍のもと、感染予防のために開催しないという考え方、ひとり暮らしの高齢者の居場所づくりのために開催するという両方の考え方があったが、どういった活動でどういう対策をすれば人が集まっても大丈夫かチェックリストを作り、住民の方々の誤解がないように開催してきた。
- 多摩ニュータウンで商店街の中の空き店舗を活用してコミュニティカフェを作ることを考えた。マーケット調査や住民のニーズ調査を行ったが、カフェ事業が成立しないことが分かったので、居宅介護支援事業所とコミュニティスペースを併設した。社会福祉法人が居宅介

護支援事業所を開き、社会福祉協議会がコミュニティスペースを運営している。商店街の空室にふらっといける場所を作ったことにより、お年寄りだけでなく、子育て世帯も来ている。LINE の講習会を開くなど DX の学びの場を作ることが重要だと考えている。

- フロー元住吉は、他県の住宅供給公社賃貸住宅の建替えプロジェクト。住宅に有人管理の窓口を設置して弊社のスタッフが常駐、管理会社が裏方においてクレーム対応や修繕を実施。常駐するスタッフは、入居者のコミュニティサポートや地域に開かれたスペース「となりの。」を運営している。運営は、地域の医療や NPO 法人と協働でしている。iPad を受付において、オンラインで管理人をやっている。

第一次報告以降のヒアリングの概要 （令和2年度第6回企画部会）

【東京都住宅供給公社 戸松様】

- 公社は、東京都から都営住宅の管理を受託するほか、公社住宅7万戸を管理。公社住宅は、昭和40年代までに供給したものが約6割、利用率は全体で96%。入居者の高齢化や小世帯化が進んでいる。このため、公社住宅ストックを活用した住宅セーフティ機能の発揮、多様な世帯が家族構成やライフステージに応じて居住・住み替えしながらコミュニティを継続する住環境づくり、都の政策連携団体として公共政策に資する取組を拡充するなど3つの役割を果たしていく。
- 公社住宅の役割の1つ目であるストックを活用した住宅セーフティネット機能の発揮については、国の方針や都の住宅政策において、子育て世帯や高齢者など、住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図ることが求められている。これまでの中堅所得者、ファミリー向けとしての色彩が強かった公社住宅の基本的性格を住宅確保要配慮者向けにシフトし、取組を進めていく。また、建設年代が古い住宅は比較的家賃が低廉のため、こうした住宅が利用しやすくなるよう、建物の長寿命化を推進していく。
- 2つ目の交流と共助のあるコミュニティの創出については、地域に住む多様な人々がつながり支え合う多世代コミュニティの実現が重要なテーマ。将来の労働力不足を見据えると、介護、保育などの人材不足が懸念され、住民同士による共助の取組を支えることも重要。近隣地域を含むエリアにおいて、多様な世代・世帯が家族構成の変化やライフステージに応じて居住・住み替えしながらコミュニティを継続する住環境づくりを進めていく。
- 3つ目の先駆的な取組の積極的な展開と公共政策的事業の拡大については、広く社会や未来を見据えて住まいに新たな価値を創出していくことも公社の役割と認識している。多様化するニーズに対応して、今後の公的賃貸住宅を先導する新しいタイプの住宅の供給や先駆的モデル事業に取り組んでいく。都の政策連携団体として環境負荷低減や地域防災など、公共政策に資する取組を拡充するとともに、行政と連携して地域課題の解決にも取り組んでいく。

【(株)ヒューライフコーポレーション 内川様】

- 株式会社ヒューライフコーポレーションは、平成28年に、文京区に障害者の就労移行支援所を開設し、スタートした企業体。就職の訓練をする中で精神の体調コントロールができなくて休む方がいることから、訓練の時間内だけではなくて私用時間の中でコントロールすることが大事だと考えた。また、生活保護で障がいの方の住居探しのために、多数の物件をあたった経験から居住支援法人、セーフティネット住宅の提供をしようと決めた。エルシェアート羽村は、会社の寮をグループ会社が購入し、(株)ヒューライフネットがサブリースし、セーフティネット住宅として設置。生活困窮者や障害者、高齢者をサポートするシェアハウスとして運営。

- 無料低額宿泊所や障害者のグループホームでは対応できない生活者や障害者、高齢者、児童養護施設を卒業された方を対象に、自分らしく生活していただくための応援と協力を実施することを目的としている。
- シェアハウスのルールブックを作って入居時に配布している。この中では、高齢者の事故防止等の観点から、清掃・ごみの当番制をとらないようにしている。これを補うために施設内の業務をする人に賃金を支払う流れを作っている。また、ルールを守らせるためにスタッフの行動により意識改革、習慣化を図っている。
- 最近では、児童養護施設を卒業される方や里親で預かっている方の息子さん・娘さんを社会へ自立させていくにあたり、すぐに地域に出すのではなく、サポート付きのシェアハウスの中で自立を目指すという問合せが増えている。
- 入居者の個々の病状・生活に合わせてサービスとサポートを実施している。サービスとしては、生活保護の新規や移管のサポート、住居の転入、自立支援の手続、障害手帳の住所の変更、年金の控除などを実施している。サポートとしては、定期面談、その方に関わる病院、社協、訪問看護、訪問介護とのカンファレンス、病院とのカンファレンスを実施している。
- 運営人1名、事務運営1名、宿直1名が勤務している。勤務時間は平日の9時から17時。はじめは夫婦の管理人にしたが、入居者からの依存度を減らすために勤務時間を限定した。これまで運営した中で土日祝日の緊急対応は1件のみ。休日の緊急連絡は警備会社が受けることにしている。
- 入居は基本的には1室に1人。ルームシェアは外国の方がした実績はある。入居実績はないが、シングルマザーのひとり親からの相談が多くなってきている。
- 見守りという観点から高齢者向けシェアハウスのニーズが増加。精神障害者については、習慣化・コントロールという専門的な課題をクリアするところにシェアハウスの可能性があると考え。生活困窮者については、無料低額宿泊所と重ならない、社会に出ていく中間的な仕組みとしてのシェアハウスがありうると思う。
- 居住支援法人がこういったビジネスをやっているのかということをもだまだ理解されていない行政や医療機関がある。定期的なセミナーで発言していくということも大事。

第一次報告以降のヒアリングの概要

（令和3年度第1回企画部会）

【株式会社長谷エコーポレーション 五十嵐様】

- マンションでは、大地震を教訓とした対策を強化してきた。現在、大地震が起こっても倒壊するおそれは非常に少ないと考えられており、感染症対策の観点から避難所の受け入れが厳しくなることが見込まれる中、在宅避難の必要性が高まっている。
- 災害発生時の「身の安全を守る」ため、物が置かれにくく、安全性が高い住宅内部の廊下をセーフティゾーンと位置付け耐震ラッチや家具転倒防止の下地を設置する。また、「安全な避難、人命救助活動」が行えるように、1棟につき1階段の設置、災害用自販機の設置、身障者の方、高齢者の方が階段でも避難できる装置の設置を提案している。
- ライフラインが復旧するまでの時期は、各住戸で極力自立・生活維持を図るとともに、インフラ遮断時の対応が重要。200戸以上のマンションには、基本仕様として、非常用飲料水を生成する装置、マンホールトイレ、かまどスツールを設置している。
- また、ライフラインが復旧するまでの電源の確保は、ポータブル発電機を基本仕様とし、V2H、自家発電機、燃料タンクを提案している。災害時も含めた電源確保としての太陽光発電利用に関しては、太陽光パネルの設置面積に対して戸数が非常に多くなり、戸当たり換算で生活機能に有効な電力になりにくいいため、共用部利用にとどまるなどの課題がある。
- いざというとき、集まって住むというマンションの強みが発揮できるように、入居者同士で助け合える、防災自立型のマンションを目指したサポートを実施。管理組合向けには、防災訓練、消防訓練を定期的に行い、参加しやすい雰囲気作りをサポート。居住者向けには広域避難場所、防災備品の場所などの情報を集約し、周知している。
- マンションの内外装の安全性・耐久性を確認するために、10階建ての試験体をつくり、実際に振動させる実物大振動実験を実施した。外壁のALCや給排水の縦配管等について大きな損傷が見られない等の検証ができた。
- 新たな課題に向けて、最近、木造で独立した共用棟を建設しコワーキングスペース併設、戸別宅配BOXを開発し設置する取組を実施した。また、リフォームをせずに、ライフステージ毎に発生する変化に対応可能な間取りを実現できるよう可動式の住戸内の収納システムを開発し導入した。