

# 多様な主体との連携による住宅事業 海外事例の比較を交えて

東京都住宅政策審議会企画部会

2010年12月24日

法政大学現代福祉学部非常勤講師

海老塚 良吉

ryou.ebizuka@nifty.com

# 自己紹介

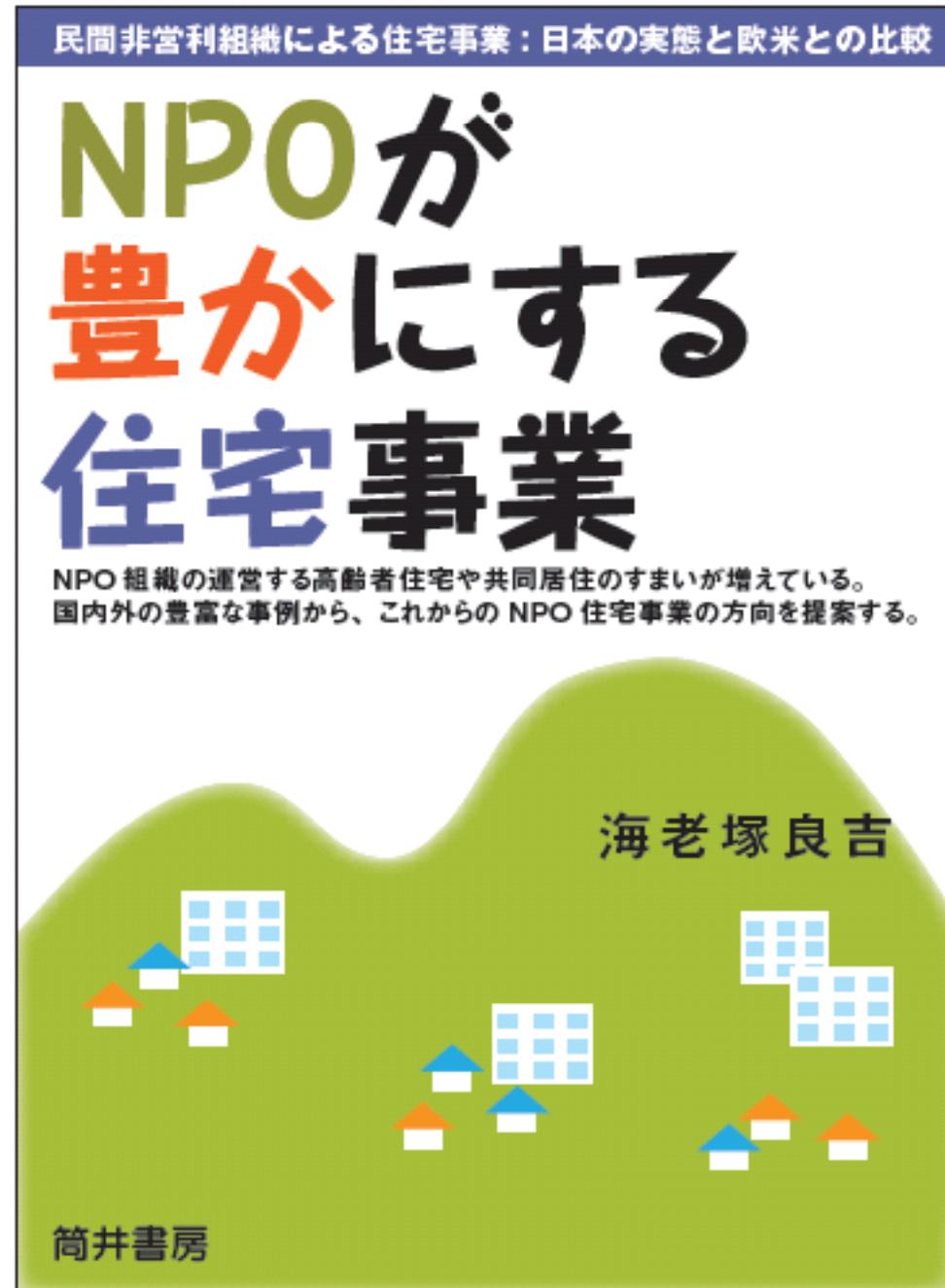
- 1976年 住宅・都市整備公団入社
- 1984年 国際連合地域開発センター出向（東南アジアの住宅政策の研究）名古屋に3年間 居住
- 1995年 住宅・都市整備公団 住宅都市総合研究所（海外情報・情報管理担当）
- 2004年 都市再生機構都市住宅技術研究所
- 2006年 法政大学 現代福祉学部 兼任講師（都市住宅政策論担当）
- 2010年7月 都市再生機構 定年退職

# 出版図書

「NPOが豊かにする住宅事業」  
筒井書房,2009年2月

「国際比較:住宅基本法」  
(共著)信山社,2008年12月

「住宅白書2009-2010年:格差  
社会の居住貧困」(共著)、ドメ  
ス出版、2009年10月

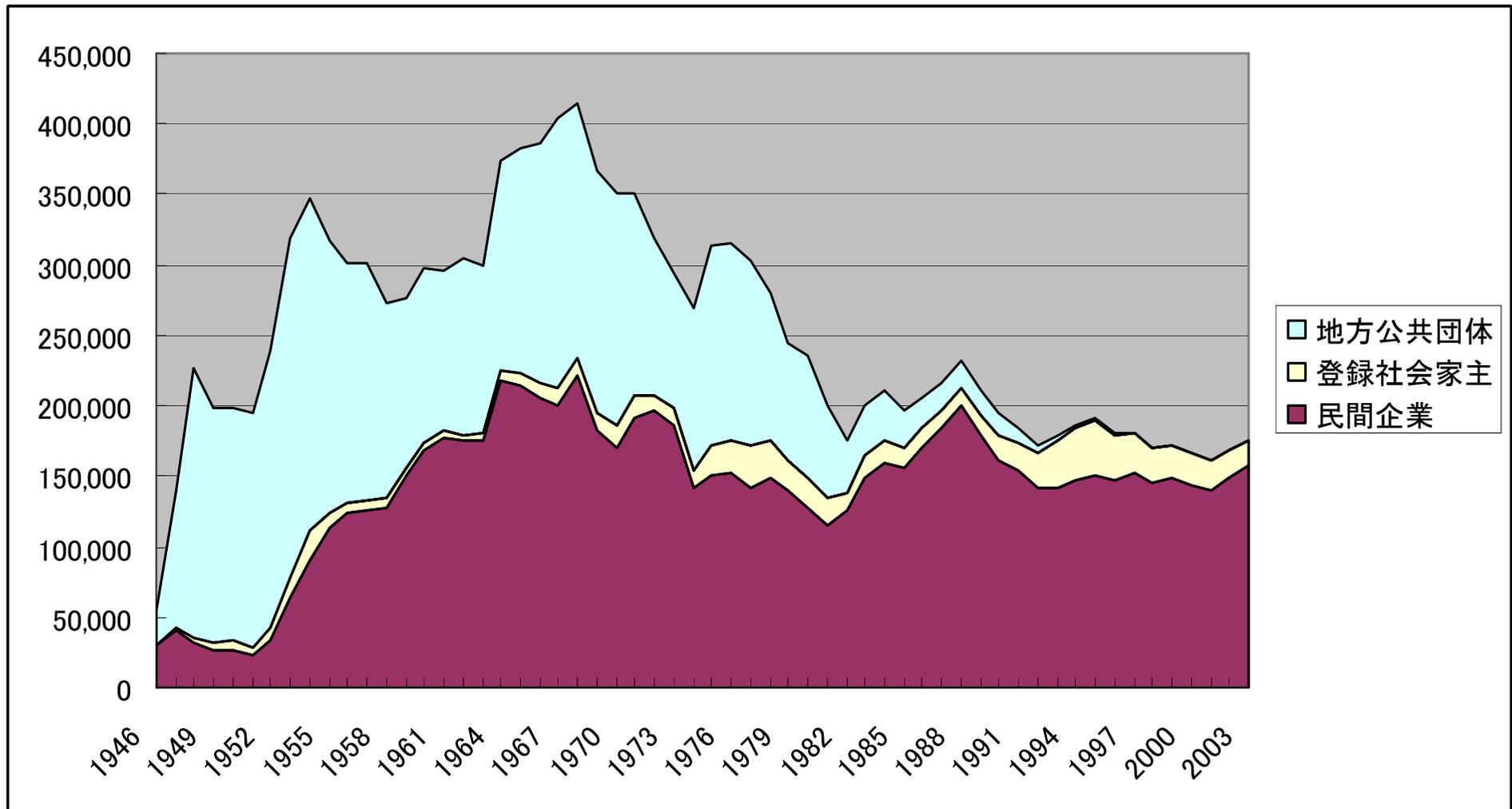


## 英米では公営住宅から民間非営利組織へ

イギリスは、戦後は公営住宅を大量建設したが、1979年以降の居住者への払いげ、Housing Association への移管により、住宅ストックに占める公営住宅の割合は1980年の30%をピークにして、現在は10%に減少。Housing Associationは同時期に2%から9%に増加。。

アメリカは、1971年には年間9万戸あまりの公営住宅を建設したが、低所得者が集中して居住することにより様々な社会問題を起こし、1991年の140万戸をピークにして現在は120万戸に減少し、CDCなどの民間非営利組織による住宅供給が代替している。

# イギリスの戦後住宅建設



# イギリス

- ・民間非営利組織としてのHousing Associationは、19世紀中頃からの歴史。戸数は少ないものの継続的に供給。
- ・1988年住宅法、ハウジング・アソシエーションへの政府補助を増やし、民間金融機関から資金調達を許可。大規模自主移管事業(LSVT)の制度。公営住宅入居者の賛成が得られれば、ハウジング・アソシエーションに移管
- ・1996年住宅法、地域住宅会社(Local Housing Company)の制度を作って、公営住宅の移管の促進。
- ・1997年、労働党、公営住宅移管の促進

# アメリカ

- ・民間非営利組織による住宅事業は19世紀中頃からの歴史があるが、1960年代に生まれたCommunity Development Corporationが、全米各地に広がって、年間2～3万戸の低所得者向けの住宅供給を行なっている。
- ・CDC は1991年、1800団体。1999年、3500団体に増加して、住宅の供給累積戸数は約55万戸になる。
- ・1993年から2006年にかけての大規模公営住宅の建て替え事業(HOPE VI)で、10万戸の公営住宅が、公営住宅3分の1、民間非営利組織3分の1、民間の市場家賃住宅3分の1になる。

## アメリカの民間非営利組織への支援策

- 地方公共団体は、土地や建物を民間非営利組織に安価で賃貸したり、事業資金を低利融資。
- 1977年コミュニティ再投資法 (Community Reinvestment Act) により金融機関は衰退地域で活動している民間非営利組織などへの融資を義務付け。
- 1979年、フォード財団が設立したLISC (Local Initiative Support Corporation) や1982年設立のエンタープライズ財団などのインターメディアリイ (中間支援組織) が、資金援助と技術援助。
- 1986年、低所得者向け住宅税控除 (Low Income Housing Tax Credit) 低所得者向け住宅事業へ投資をすると連邦所得税が控除

# 欧米の非営利民間組織

- 各国により多様な歴史があり、様々な組織形態がある。

フランス HLM(適正家賃住宅)組織

ドイツ 旧公益住宅企業、住宅組合

- 民間非営利組織が低所得者向けに社会住宅を賃貸できるのは、様々な支援策、とりわけ、家賃補助政策があるため。

低所得の入居者でも家賃補助があり、賃料収入が確保できる。

→しかし、重い財政負担 例 イギリス  
450万世帯に2兆6千億円の家賃補助

# 日本の非営利民間組織による住宅事業

- 大正時代に非営利セクターによる住宅事業を欧米に学んで設立しようとしたが、運営の独立した組織にはできなくて、内務省所管の同潤会となる
- 木造住宅密集事業やコーポラティブ住宅事業で、非営利専門家の取り組みが先駆的に見られる。
- 1990年代にNPO活動が広まり、一般市民や介護事業者による高齢者住宅事業、ホームレス支援のNPOによる宿泊所事業が始まる。
- 住宅行政として、非営利セクターとの協働が課題として取り上げられるようになる。

# グループリビング COCO湘南台

- ・1996年に高齢者住宅に関心を持つ40歳代から70歳代の女性9名、男性7名でバリアフリー高齢者住宅研究会を発足。
- ・グループリビングの企画書を作成し、建設協力者を募集。1998年に地主と協議して事業計画をまとめる。
- ・1999年にNPOのCOCO湘南を設立して、完成した建物を一括借り上げて運営を開始。

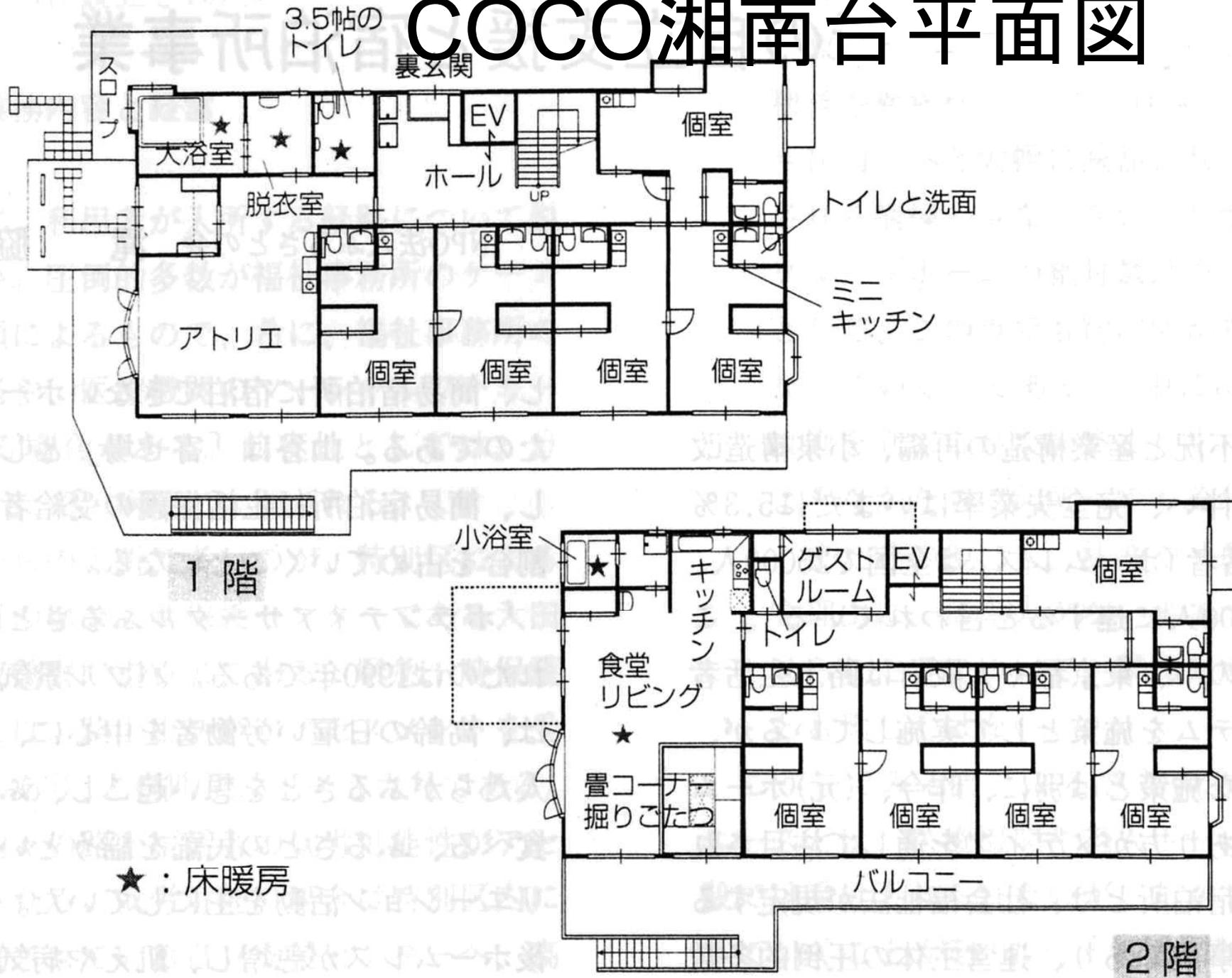
# 運営方式

- 代表者は高齡の独身女性で高校教員、市議会議員を経てリタイヤし、自分の老後のすまいを探していた。
- 研究会メンバーである生協の店舗経営の経験者や建築家、ホームヘルパーなどの専門家が企画を支援する。
- 建築工事は地主が発注し、NPOに貸し出す。
- コーディネーター1人が居住して運営・管理のまとめ役。昼と夕はワーカーズコープに委託して調理（配膳と片付けは入居者）、共用部分の清掃はコープかながわに委託。

# 入居者の費用

- 入居者から370万円の建設協力金(20年償却)
- 毎月の負担は13万6千円(家賃7万円、食材費3万円、家政費2万円、共益費1万6千円)
- 入居者の負担が低額なのは、調理や共用部分の清掃以外は、入居者自らが分担し、管理・運営を無償ボランティアが支援しているため。

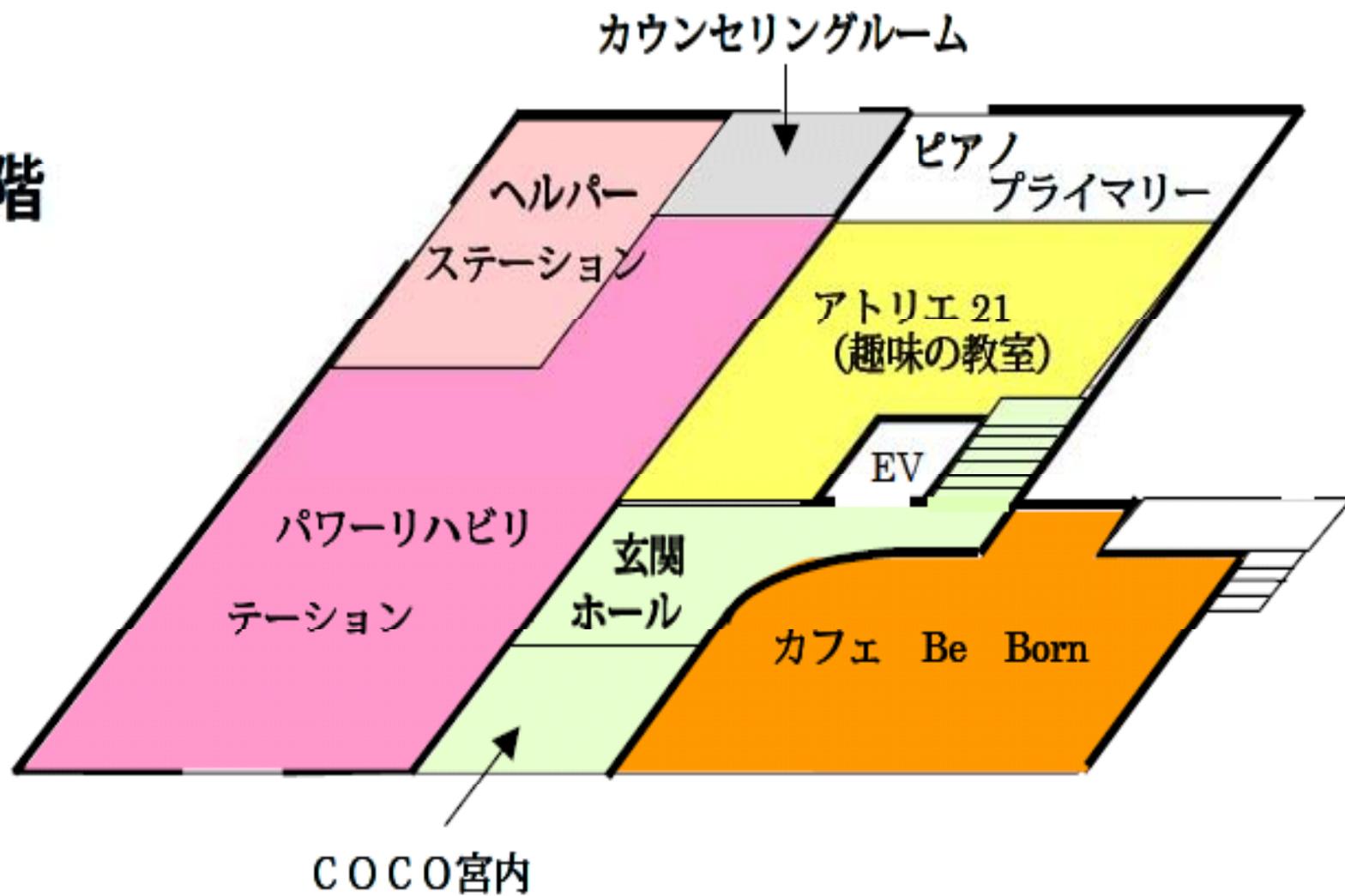
# COCO湘南台平面図



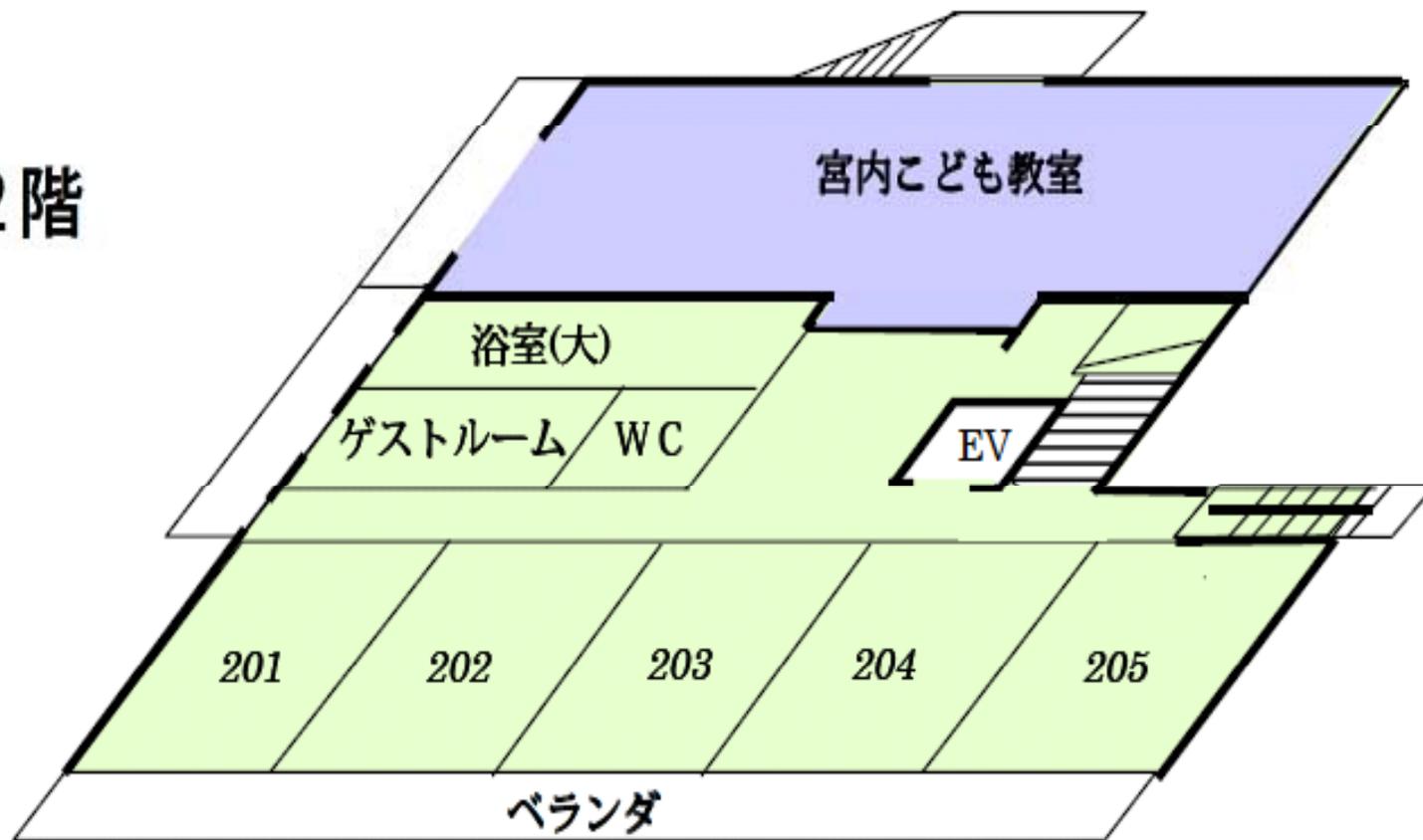
# COCO宮内(川崎市中原区)

- 1階はデイサービス、訪問介護ステーション、カフェ、ピアノ教室など
- 2, 3階に10室(25m<sup>2</sup>、ミニキッチン、トイレ含む)
- 入居者から450万円の建設協力金(20年償却)
- 毎月の負担は毎月15万円(家賃7万円、共益費2万円4500円、食費3万円、家事契約費2万5500円)
- 1998年10月開設 土地所有者がCOCO湘南台を見て企画、NPOグループリビング川崎 運営
- 敷地面積 900m<sup>2</sup>、住宅部分床面積480m<sup>2</sup>

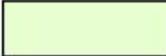
# 1階



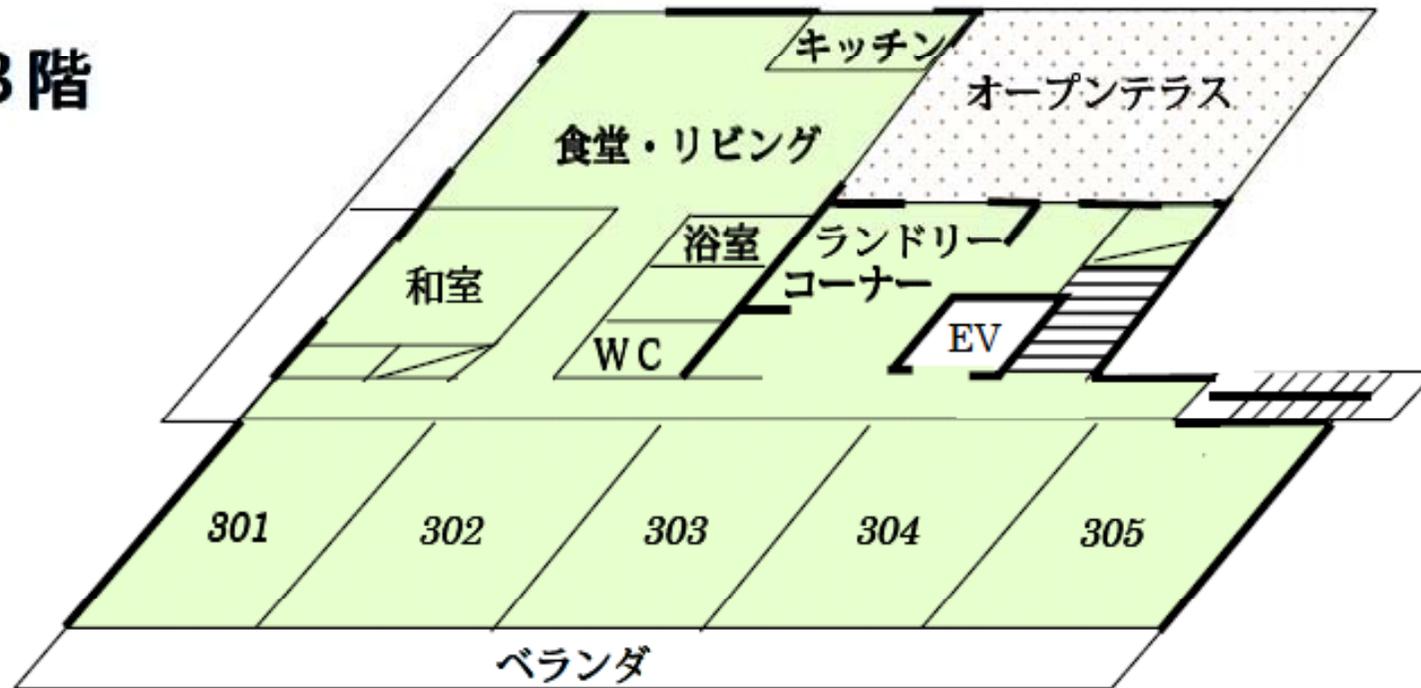
# 2階



## ガーデン桜式番館 各階案内図

 部分がバリアフリー高齢者住宅 COCO 宮内です。

3階



# グループホーム メゾネットたんぽぽ

- 1986年に市民講座の修了者により女性問題研究会が発足
- 1994年より在宅福祉サービス事業を開始。
- 1999年に NPO法人「ぬくもり福祉会たんぽぽ」
- 2000年に借地上にデイケアセンターを開設。  
高齢者住宅の検討。
- 2003年に認知症高齢者のグループホームを建設  
(デイケアセンターの隣接地を借地)
- 入居金は37万円。毎月の負担は15万円程度(住居費7万9千円、食材費3万円、光熱水費1万5千円、消耗品費3千円、介護費用の自己負担分2万5千円程度)

# 運営方式

- 代表者は1940年生まれの女性で、元中学・高校の教員。専業主婦をしていたが市民講座の講師を務め、在宅福祉サービス事業を開始。
- 活動の支援メンバーである地元工務店の経営者（デイケアセンターの土地を所有、市議会議員経験者）が企画を支援し、住宅の設計を行った。
- NPOが借地上に建築して、住宅を所有・管理。
- 日本自動車振興会から9000万円の建設補助金。（工事費等の約半額に相当）

東京都品川区西大井  
社会福祉法人 こうほうえん

- ・西大井2丁目の原小学校が統合により廃校、校舎は昭和38年に建設の3階建て鉄筋コンクリート構造
- ・公募型プロポーザル方式で事業者を募集し、5社の中から社会福祉法人「こうほうえん」の提案が採用
- ・3階建て校舎の1階部分には保育園（定員100名）、高齢者の活動・交流拠点である西大井いきいきセンターなどがあり、2階（21戸）、3階（21戸）に高齢者向け優良賃貸住宅

- ・区は20年間無償で土地・建物を賃貸。事業者の改修工事費等10億円のうち、3分の1は国、3分の1は区が補助、さらに区は2億円を無利子融資。

- ・高齢者住宅の面積は、21m<sup>2</sup>(10戸)、32m<sup>2</sup>(26戸)、38m<sup>2</sup>(2人用、6戸)、キッチン、洗面台、トイレ付き。共同生活室(食堂などの生活空間)、個浴4箇所と機械浴室、医務室。

- ・月額費用は、基本サービス費3万円(介護相談、郵便取次ぎ、安否確認、緊急通報など)、共益費3万円(共用部分の清掃、光熱水道、設備保守など)、食事サービス1日3食1700円(1ヶ月約5万円)、介護保険の利用者負担額 1万8千円から2万7千円

- ・家賃は21㎡が8万円、32㎡が9万円、38㎡が10万円、
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助により月収約12万円以下の場合は、約5万4千円、約6万4千円、約7万4千円となる。
- ・さらに、品川区助成による家賃補助が5万円助成(月収26万8千円以下の場合)、21㎡の場合は低所得者では約4千円の家賃負担。
- ・この場合、入居者負担の合計額は14万円程度、年金収入が17万円程度ある所得階層向けの住宅

## 名古屋南医療生協 グループホームなも

- 空き家であった農家を借りて、改修をおこない、8人が暮らせるグループホームを、生協の地域グループの組合員が2004年に開設。



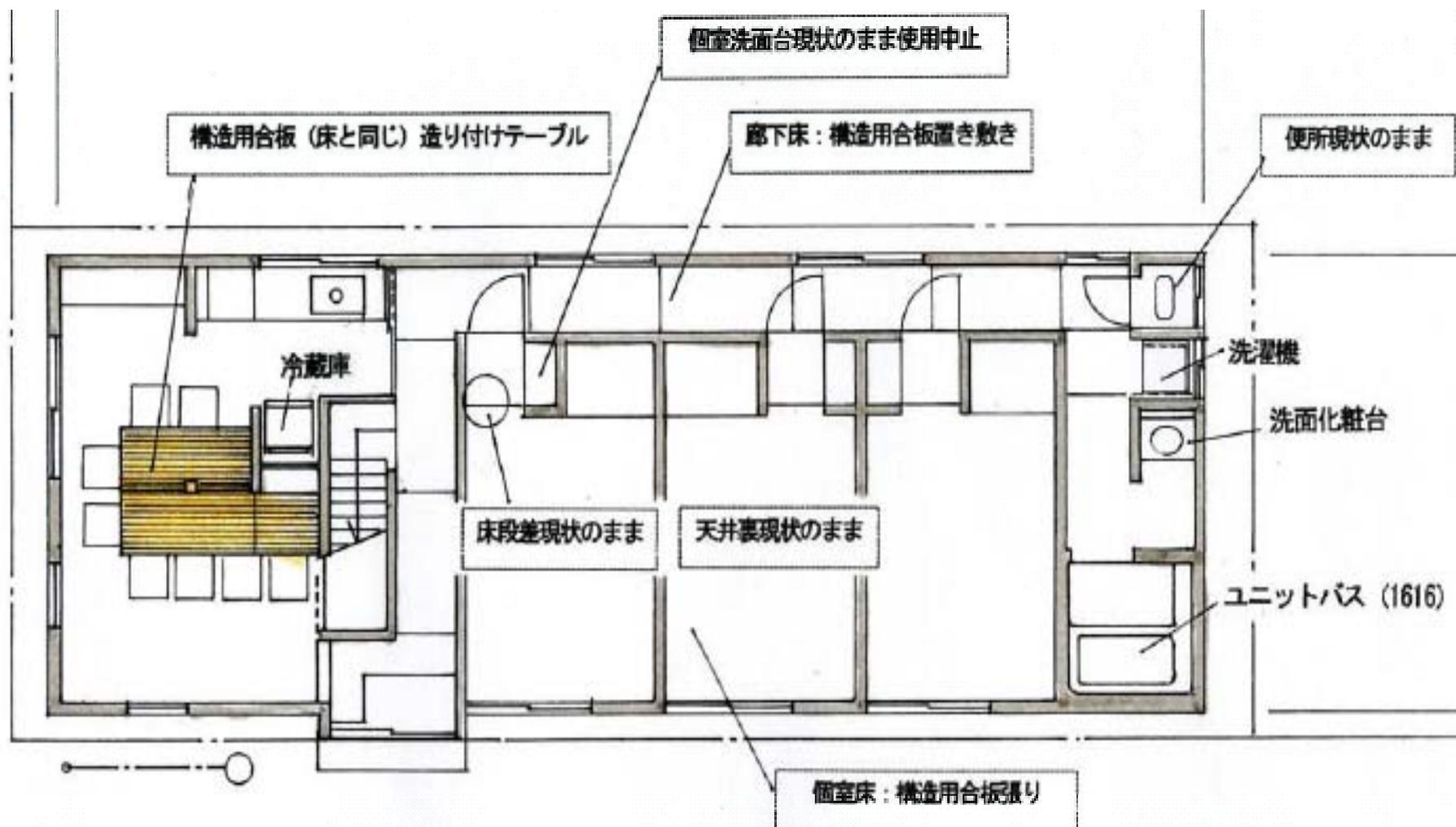
# 名古屋南医療生協 グループホームなも

- 家探しなど、立ち上げから関わってきた組合員が、ボランティアとして入居者のケア
- 改修費は約850万円。
- 敷地面積397m<sup>2</sup> 延床面積148m<sup>2</sup>
- 居室は全室個室で8部屋、事務所1、居間1、台所兼食堂1、風呂1、脱衣室1、トイレ2。
- 居室は8.62～10.75m<sup>2</sup>と4.5畳(7.43m<sup>2</sup>)以上
- 1日あたり家賃1500円、食費1500円などで介護保険の自己負担を含めて月13万円。

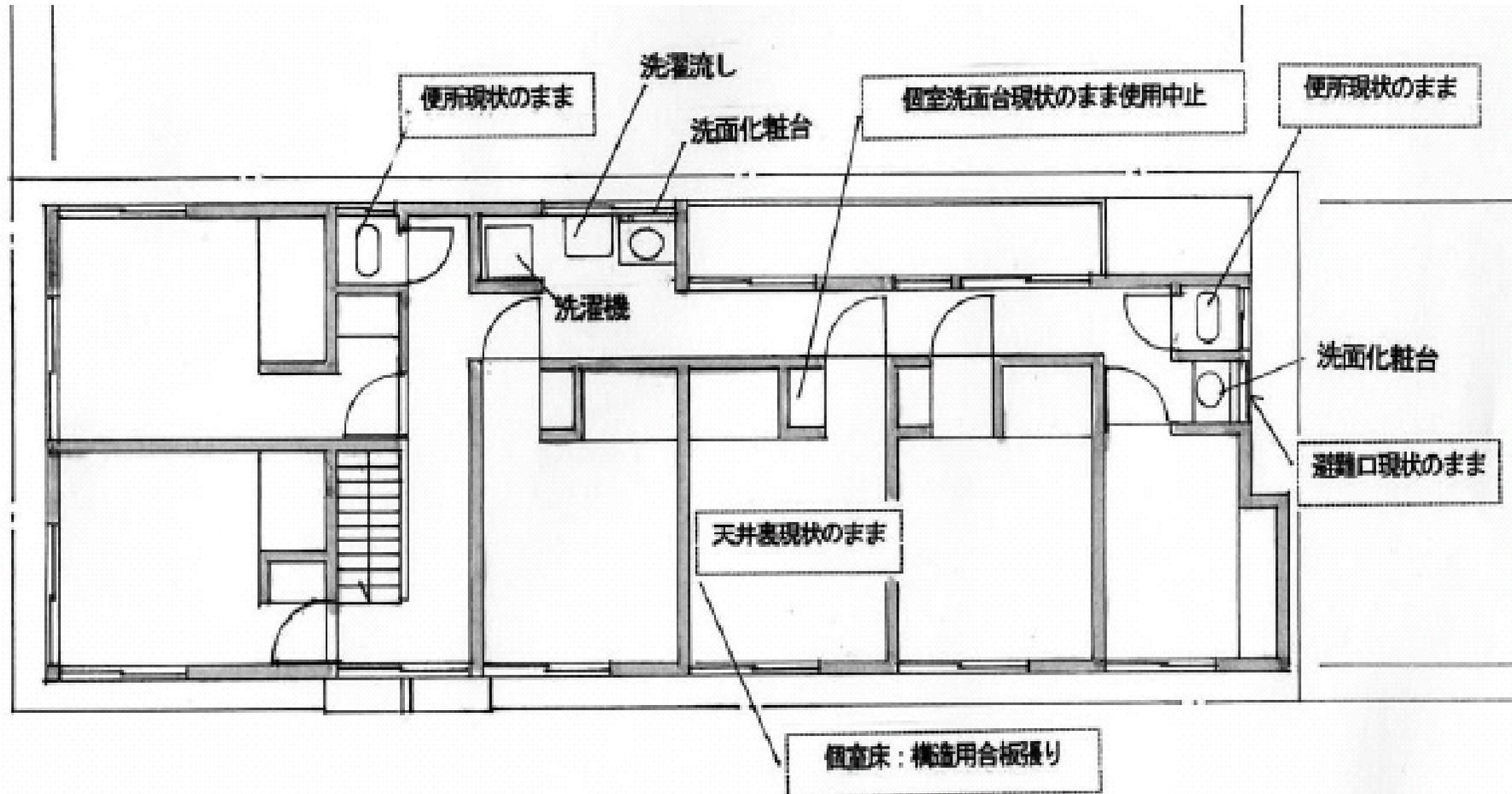
## 老朽アパートの高齢者グループホーム

- 1階に4部屋と管理人室、2階に6部屋がある建設後50年を経過した設備共用の木造アパート
- 改修費は約2000万円（耐震補強、断熱工事、共用の浴室、管理人室を共用の食堂・居間に改造（10年間で回収、年間200万円）
- 家賃が年間200万円、合計年間400万円、月額34万円で、8人の入居者の一人当たり家賃は4万円

# 改修後の1階平面図



# 2階平面図



## 多様な主体による住宅事業の展開

- 既存住宅の活用
- 一戸建て住宅や木造アパートを改修した高齢者グループホーム
- 集合住宅をシェア居住用に住宅改修、複数住宅のグループホーム化
- 高齢者と若者などのシェア居住を斡旋する組織
- 住宅事業に関心を持つ地域の人々、事業化をする組織と人材の育成。支援する制度づくり。