

東京都居住支援協議会セミナー 講演録（完全版）

日 時 平成26年10月17日（金） 13：00～16：20
場 所 都議会議事堂1階 都民ホール

（1）東京都居住支援協議会 会長あいさつ 及び 趣旨説明

東京都居住支援協議会会長（東京都都市整備局住宅政策担当部長） 加藤 永

皆さんこんにちは。ただいま紹介いただきました、東京都都市整備局住宅政策担当部長の加藤と申します。本日は、居住支援協議会セミナーということで、東京都居住支援協議会が主催者となっております。この協議会の会長も務めさせていただいております。よろしくお願いいたします。

まず、本日はたくさんの皆様にご出席をいただきまして、大変ありがとうございます。主催者を代表いたしまして、御礼申し上げます。この協議会でございますけれども、簡単に言いますと、高齢者や障害者など、住まいの確保に当たって、いろいろな支援の必要な方々が賃貸住宅に入居しやすくなるように、関係団体が集まってバックアップをしていこうという団体でございます。いわゆる住宅セーフティネット法に基づきまして設立するものでございます。

東京都におきましては、本年6月に都の居住支援協議会を設立いたしました。その活動の一環として、本日のセミナーを開催したところです。また、本日の封筒の中にセミナーのチラシが入っておりますけれども、下のほうに、住生活月間のイベントと書いております。住生活月間というのは、国民の住意識の向上とゆとりある住生活の実現を目指しまして、国土交通省、公共団体、そして様々な団体の協力を得まして、毎年10月に開催しているものでございます。東京都におきましても、各種団体のご協力を得ながら、本日のセミナーをはじめ、様々なイベントを開催しております。本日のセミナーは、NPO団体をはじめとして、不動産関係の事業者、あるいは区市町村の職員の方々、また、広く都民の皆様を対象といたしまして、居住支援の意義や活動事例を紹介させていただくものでございます。このような、様々な活動が都内でさらに広がることを期待するものでございます。

ここで、このセミナーのメインのプログラムに先立ちまして、居住支援協議会について簡単に説明させていただきます。お手元にお配りしております、「住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会について」という、10ページほどのリーフレットをご覧くださいと思います。

まず、表紙を開いていただきますと、「居住支援協議会って、どんなもの？」ということで書いてございます（2頁）。漫画仕立てで描いておりまして、登場人物の設定としては、大学の先生が生徒に対して、住宅政策などについて話をしているイメージでございます。①から始まっておりますけれども、どなたにとりましても、住まい・住宅というものは生活の基盤でございます、大変重要なものでございますが、民間の賃貸住宅におきましては、様々な理由から入居が困難な人たちがいらっしゃるということで、具体的には、③～⑤にありますように、高齢者や仕事を探していらっしゃる方、あるいは子育て世帯など、様々な理由から、大家さんが貸したいと思いつつも、躊躇してしまう状況がございます。このような、高齢者等住宅の確保に特に配慮が必要

な方々を、住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者という、難しい用語を使っています。このような方々が、民間の賃貸住宅に円滑に入居できるように、いろいろな分野の関係者が集まって情報交換や意見交換等様々な活動を行っていくのが、居住支援協議会でございます。

右側の上の図にありますように（3頁）、メンバーといたしましては、不動産関係の団体、居住支援の活動を行っている団体、そして、地方公共団体からは、住宅分野と福祉分野のメンバーが参加するというようになっております。都内では、江東、豊島、板橋の3区で居住支援協議会が設立されてございます。これを、今後さらに増やしていければと考えております。東京都の協議会と、区市町村の協議会につきましては、下の⑨、⑩に記載してありますように、区市町村の協議会では、地域の実情に応じて、直接住宅にお困りの方々への具体的な支援を行うことを想定しております。都の協議会は、広域的な立場として、区市町村における協議会の設立促進・活動支援をしていこうと、あるいは、広く都民や関係者に啓発活動を行おうと位置付けております。ここまでが、居住支援協議会の基礎知識でございますが、概ねご理解いただけましたでしょうか。⑩のところで、学生さんが「よくわかった」と話しておりますので、次のページに進ませただければと思います。（笑）

「居住支援協議会で、こんなことやってます！」ということで書いてございます（4頁）。都内で設立済みの協議会の活動を紹介してございます。時間の関係でポイントのみご紹介いたしますので、後程ご覧いただければと思います。まず、豊島区の協議会ですけれども、平成24年7月に設立されまして、居住支援モデル事業を実施しております。住まいにお困りの方々に対しまして、空き家や空き室を活用して、住まいを確保する活動を行うグループに対して、助成を行うというモデル事業であります。これまで3つのモデル事業を採択しておりまして、本日事例紹介いただきます、NPO法人コレクティブハウジング社もそのうちのひとつとして採択されているところでございます。

右側に移りまして（5頁）、江東区の協議会、平成23年9月に設立されまして、高齢者世帯への民間賃貸住宅あっせん事業ということで、区役所に相談窓口を設立いたしまして、不動産関係団体と連携して住宅の情報提供を行っております。板橋区の協議会、平成25年7月に設立されまして、区民に対する情報提供の場、あるいは協議会のメンバー同士の連携強化ということで、基調講演、パネルディスカッション等をシンポジウムという形で開催しております。

「そして、東京都では…」ということで、先程申し上げました通り、本年6月に設立いたしました。区市町村による協議会の設立促進・活動支援、あるいは啓発活動ということでございまして、今年度の活動といたしましては、本日のセミナーをはじめ、いくつかのセミナーを予定しております。また、全国の協議会の活動事例調査、そして、居住支援活動のヒント集を作りたいと考えております。今ご覧いただいておりますパンフレットも、今年度の活動として作成したものでございます。メンバーにつきましては、記載しているとおり、不動産関係団体、居住支援に取り組んでいる団体などに参加をただいております、協議会設立済みの3区と、今後協議会の設立を検討している区市町村の方々にも、オブザーバーとして参加いただいております。

次のページには、空き家の実態調査についてということで書いてございます（6頁）。現在、都内には世帯数を1割以上上回る住宅がございます。また、空き家の数は年々増加していると考えられます。これらの空き家の活用は、居住支援活動を行う際の、一つの大きな手段になりうるかと考えております。また、地域におきましては、防災・景観等の面から空き家の適正な管理が求め

られるという課題もございます。まずは、地域におきまして、空き家の実態調査を行って、居住支援に利用可能な空き家を把握できないか、そのようなことを考えまして、ここに、実態調査の手順・事例等につきまして、国土交通省の作成した手引書からいくつか掲載させていただいております。

次のページから、居住支援に活用できる制度ということで、いくつか載せてございます(8頁)。家賃債務保証制度、これは高齢者住宅財団の制度でございます。それから、あんしん居住制度、東京都防災・建築まちづくりセンターの制度でございます。これらは、高齢者等が入居する際の様々な不安に対して、支援をしていこうというものでございまして、これによって、大家さんの不安を解消し、円滑な入居につなげたいというものであります。3番目の生活福祉資金の貸付、東京都社会福祉協議会の制度でございます。低所得者世帯等に対しまして、福祉資金の貸付を行うものですけれども、このうち、失業等で生活に困っている方のための総合支援資金におきましては、敷金・礼金等住宅入居時の資金も貸付対象となっております。

右のページ(9頁)の東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度、これは都の独自の制度でございまして、私どもで担当しております。高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録いただきまして、住まいをお探しの高齢者に紹介するものでございます。次の空き家活用モデル事業も都の事業でございますが、空き家の活用の可能性を検証しようということで、平成24年度から、3年間モデル事業として実施してまいりました。賃貸住宅として10年間管理するという前提で、リフォーム費用の一部を補助するものでございます。

最後に、住まい対策一体型地域生活支援事業がございまして(10頁)。これは、東京都福祉保健局の事業でございます。日常の自立生活に不安がある低所得高齢者等が、住み慣れた地域で安心して暮らせるようにということで、この居住支援協議会等を活用して、住まいの確保と見守り等の生活支援を一体的に実施する活動を行う区市町村に対して、都が財政支援をするというものでございます。ただいまご紹介したいくつかの制度につきましては、封筒の中に詳しいパンフレットを同封しておりますので、またご覧いただければと思います。

以上が居住支援協議会の概要についてということでございます。それでは最後になりましたが、本日のセミナーの流れについて、若干ご説明させていただきます。この後、第一部といたしまして、千葉大学大学院教授の小林秀樹先生から基調講演を頂くことにしています。その後休憩を挟みまして、第二部として、都内の各地域で、住まいにお困りの方々に対して居住支援の活動をおこなっております、3つのNPO団体から、それぞれ活動事例の紹介を頂きます。第三部として、小林先生とNPOの方々による意見交換を通じまして、居住支援活動を広げていくためのヒントを探っていければと考えております。小林先生をはじめ講演者の方々には、よろしくお願ひ申し上げます。3時間という大変限られた時間ではございますけれども、本日のセミナーが、高齢者等の住まいの課題に関わっておられるNPO、あるいは関係する様々な団体、行政関係の方々、また広く都民の方々のご参考になれば幸いです。以上、開会にあたりまして、主催者としての御礼のご挨拶と、趣旨説明をさせていただきます。どうもありがとうございました。よろしくお願ひいたします。

(2) 基調講演

「少子高齢化の進展を踏まえた安心して豊かな居住の実現—行政とNPOの連携に向けて」
千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授 小林 秀樹 先生

皆さんこんにちは。ただいまご紹介いただきました小林です。先程ご紹介いただいたパンフレット、マンガを使いながらとてもわかりやすく紹介されているので、感心しました。ただ、最後「よくわかりました」という学生は相当できの良い学生ですね。それはさておき、今日の内容に入りたいと思います。テーマは「行政とNPOとの連携」をサブテーマとして、居住支援協議会が今後どのようなことをやっていけばよいのかという私の考えをお話ししたいと思います。

最初に、最近の新しい住まい方をざっと見てみたいと思います(2頁)。どのような新しい動きがあるのか伝わると、いろいろ参考になると思います。その背景には、公営住宅はなかなか数を増やせないですね。福祉施設も、都内では土地が高いのでなかなか充実できない、いろいろな問題があります。そのために、新しい住まいが出ているのだと思います。6つほど紹介します。

最初は、老後の住まいということで(3頁)、皆さんの中にも関わっていらっしゃる方も多いと思いますけれども、サービス付き高齢者向け住宅とか、あるいは福祉サービスと連携した住まいが急速に伸びていますね。これは川崎にある例ですが、1階に福祉施設が複合した住まいです。それを、もう少し広げて地域の拠点にできないかということも最近出ています。

これは千葉の例ですが(4頁)、高齢者住宅に、グループホーム、さらに小規模多機能型福祉施設を入れて地域に開放します。そうすると、地域の拠点になりますよね。こうして、地域を活性化しようという動きが出ています。これは団地の一角にありますね。

さて、そうはいつても、都内にたくさんサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームがありますけれども、だいたい月20万円位を超える負担がないと入れないですね。月20万円を超えると、普通の中堅サラリーマンでも入るのに躊躇する金額となっていますね。そこで、もっと安くできないかという試みが出ています。一つは、空き家を活用すればもっと安くできるのではないかということで、これは空き家を活用したグループホームです(5頁)。事例そのものは名古屋市の例ですが、一応空き家を活用して、そしてサポートする人と一緒に住み、経営しているのです。外からみるとボロですが、中は結構きれいです。あと、暮らしも豊かです。「見かけは悪いけど暮らしは豊か」これが今日のテーマです。さらに、高齢者等のグループリビンググループリビングの言葉の定義はいろいろ雑多なので、ここでは一緒に住む程度にしたいと思います。元気高齢者です。グループホームは少し認知症になった方ですが、元気高齢者が一緒に住むという例です。

右側にあるグラフは、国勢調査から、高齢者の方が家族以外と住んでいる数です。5年ごとに実施されておりまして、赤い線がどんどん右に上がっていきますよね。家族以外と一緒に住んでいる世帯が急速に伸びています。この背景はいろいろ説明があるのですが、一部は、茶飲み同居と言って、男女の仲だけ婚姻関係にない人たちもかなりいるのではないかと。すなわち、一人では大変だということです。一人だと住居費が高い。だけど一緒に住むと相当安上がりなのです。こういうことを、自分で解決手段として求めているわけです。

老後の暮らしが安心できるためには、3つの条件が必要です(6頁)。情緒、介護、経済です。情緒というのは、寂しくないとか生き甲斐があるというのですね。昔であれば家族がいる、最近でいえば仲間がいる。さらに、趣味があるとか社会で役割がある、このようなことが情緒です。介護の機能は、みなさん健康で自立した生活を送りたいと思っているのですが、いざという時に支える人やサービスがある、これが重要なわけです。昔であれば家族であり、最近では在宅の福祉サービスと連携することが求められるわけです。さらに、普段の生活でも買い物に行くのが大変になっているので、宅配サービス等も求められています。最後の経済ですが、これは老後の資金があるということで、基本は年金と貯金ですが、それ以外にも、もし自分が持ち家に住んでいたらその持ち家をうまく活用して、月2万円くらいの収入を得られないかということも考えられるわけです。

さて、先程のものは全て集まって住むことですね。集まって住むことをこの3つの機能で解釈すると、よく理由がわかります(7頁)。情緒については、一緒に住む仲間がいますよね。一人暮らしではない。介護については、いざというときに安心である。もちろん、寝たきりになってしまっても助け合いにも限度がありますけれども、倒れた時に病院に電話してくれる。それだけでも相当な安心感がありますよね。それで、一緒に住むことを選択するわけです。最後、経済については、一緒に住めば安上がり、これは確かです。電気代、水道代、住居費も全て、一人ひとりが負担するよりは、一緒に住むというのはかなり安上がりです。以上が、高齢者の住まいについての最近の動きです。

次が、若者単身者の住まいですね(8頁)。最近、新聞等で出ていますが、シェアハウスが非常に増えています。これは南千住にある例で、古い社員寮を改造しています。それだけではなく、一戸建てをシェアハウスに改造する例が非常に多いです。ファミリー世帯も非常に減っていますよね。すると、広い住宅が余ります。それをルームシェアで活用しようと。不動産的には非常に合理的な考え方です。このような例が非常に増えています。

それで、少し国勢調査を見てみます(9頁)。左側は、25~34歳の若者の人口です。一番上が総人口です。赤い線が未婚人口です。一時増えていたのですが、最近の5年間では、子供そのものの減少を受けて未婚人口が減り始めました。一番下が単身居住の人口ですが、これも2005年までは増え続けていたのですが、ついに一人暮らしの若者が減り始めました。これは、アパートの空き家につながるのですね。1ルームアパートの空き家が増えている背景はこういうことです。右側は、若者のシェア居住、家族以外と一緒に住む流れです。これは右上がりですよ。一つだけ平行ですが、これは20~25歳です。20~25歳は、昔から学生はルームシェアをするので変わっていないのですが、25~39歳が急激に増えていますね。この中には一定割合同棲も含まれていると思いますけれども、今のところ、国勢調査で同棲とルームシェアを区別できないのです。これはあくまで心の問題なので、この数値を見るしかないのです。

次が、空き家活用を地域の活性化に生かした例を紹介します(10頁)。シェアハウス一般は、若者に安い家賃で楽しい住まいを提供するというのですが、それが地域の活性化につながると良いですね。これが団地の空き家を利用した例です。分譲マンション団地で空き家が発生しつつある。そこで、管理組合と一緒に空き家活用をしようという例です。それで、千葉大学の学生に住んでもらうというプロジェクトですが、ポイントはここですね(11頁)。空き家を借り上げる組織を作ります。右側が分譲団地ですから、住宅のオーナーがいます。この

オーナーは、団地外に引っ越してしまっていて、団地の中では空き家になっていますね。それを借り上げるわけです。それで千葉大学生に貸すという仕組みですが、この借り上げる組織に特徴があるわけです。LLPというのは有限責任事業組合ですが、この組合の構成員を見てください。大学教員が専門家として借り上げる契約書等を作るわけですが、これは私たちの役割です。それで、リフォームを担当するのが地元のNPOです。大学生協にも入ってもらおうと思ったのですが、紹介してもらっただけで良いので、会員ではないです。最後、団地の住民の方に、組合員になってもらいます。その理由は、団地住民と若者をつなげてほしいからですね。これを、我々は家守さんと呼んでいます。どうやってつなげるかという、昔はお祭りたくさんあったのですが、最近は高齢化が進んで、お祭りを支える人がいなくなった。そこで、今の若い人たちをお祭りに引っ張るわけです。それが家守さんの役割。そうすると、団地が活性化するわけです。このようにして、シェアハウスを地域活性化につなげることも可能なのです。以上が、若者のシェアハウスの話。

次、3番目が空き家活用による若者貧困層の住まいの確保ですね(12頁)。NPO等が既存ストックを活用して、低所得者向けに住宅を運営する例です。これは、自由と生存の家というフリーター全般労働組合の活動ですが、これは古い木造アパートを改築して、派遣切りの住まいとして運営している例です。家賃は約4万円くらいです。ただ、課題としては、劣悪な、いわゆる脱法ハウスのものと、良いビジネスを区別すること。我々は、貧困ビジネスは必要と言っているのですが、貧困ビジネスにも良い貧困ビジネスと悪い貧困ビジネスとがあるので、その区別をどうするかというのが課題ですね。後でご紹介いただく、ふるさとの会も空き家を活用したホームレス支援を広く行っております。これは良い貧困ビジネスなのですが、悪い貧困ビジネスとどのように区別するかというのは、居住支援協議会にとっては大事な問題です。

さて、新しい住まいが注目されているのですが、その背景には空き家の増加というのがあります(13頁)。東京都では、空き家がすごく増加しているというわけではないですが、やはり、アパートの空き室については増加傾向にあります。これは全国的な例ですが、5年間の増減率を見ると、既に全国的には人口が減ってきている地域がたくさんあります。ところが、ここから先が問題なのですね。世帯数は増えています。人口が減っても、世帯数が増えているというのは、一人暮らし、特に高齢者の一人暮らしが増えているので、世帯数はまだ増加が続いています。住宅に影響するのは世帯数です。人口ではありません。さらに問題なのは、住宅はもっと増えています。世帯数は増えていて、住宅はもっと増えている。この世帯数と住宅との差が空き家になっています。ただし、首都圏を見ると、世帯数と住宅はほとんど接していますね。つまり、空き家はほとんど増えないということです。さて、このように空き家は全国的には増えつつあるし、東京都でも今後の課題になります。

空き家活用に対する公的な補助があります(14頁)。これは、先程加藤会長から紹介のあった通りです。それによって、困っている人に賃貸住宅を提供するわけですが、ただ、一定以上の住宅の質を確保するために、低家賃の実現は容易ではないです。すなわち、国や都の補助をもらうためには水準の高いものにしてほしいと言われるのです。そうすると、なかなか家賃は下がりません。ただ、それでもこのような補助があることはありがたいことですね。国の制度、さらには都の独自の制度は、先程ご紹介いただいた通りです。三鷹で、高齢者のグループリビングに改造した例などがあります。

ちょっと話が変わります。今見てきたのは、主に高齢者の住まい、若者の住まい、つまり同じ世代の住まいです。しかし、若者から高齢者まで混ざって暮らすことが理想ですよ（15頁）。例えば、後でご紹介いただくコレクティブハウジングは、理想は赤ちゃんからお年寄りまで一緒に暮らすことです。他にも、「ほっとコミュニティ江戸川」とか、「パスレル保谷」等があります。また、最初にご紹介した「上布田つどいの家」は、先程高齢者住宅と紹介しましたが、これはもともと、若者からお年寄りまで一緒に住むという住まいで発足したものです。なぜ高齢者住宅に変わったのか、これが試行錯誤の理由です。理由は、高齢者住宅として成功するためにはサービスが必要ですね。なんらかのサービスをつけないと、なかなか入居が進まない。ところが、サービスをつけるとなると、スタッフを抱えなければなりません。それで、住まいに若者がたくさん入ると、サービスを受ける高齢者の数が減ってしまいます。すると、スタッフの人件費が賄えなくなります。スタッフを常時確保して人件費を賄うためには、高齢者住宅、サービスを受ける人がたくさんいなければならない。そうすると、なかなか混ぜるということは難しいのです。最終的には、サービスの維持が難しいので、全部高齢者住宅にしようとして切り替えてしまいます。だから試行錯誤なのです。この解決策は、サービスを地域施設から持ってくれば、可能性はあるのではないかと考えているのですが、まだ試行錯誤です。

さらに、最近ではホームシェアというものも注目されています（16頁）。一人暮らしが多くなると、空き部屋が生じますね。広い家に一人暮らし。そこに若者を住ませようという住まい方です。高齢者は、いざという時の安心とか、都内では防犯上の安心が大きいですね。おばあちゃんの一人暮らしは危険なので、若者が一緒に住んでくれれば安心というメリットがあります。若者は、都内で安い住まいを確保できるとか、社会勉強ができるというメリットがあります。こういうのを、いろいろ運営しているNPOもあります。ただし、なかなか高齢者と若者の距離の取り方が上手くいなくて、NPOが間に入って相談していかないと日本ではなかなか根付かないですね。今後の課題です。諸外国を見ると、ホームシェアというのは定着していますね。推進する団体や制度があります。

次に、子育て世帯の話をしします（17頁）。これは、武蔵野市にある子育て世帯向けの賃貸住宅ですが、なぜ今注目されているのか。昔であれば子育て世帯はどこにでもいたので、特別なことは言わなくても、みんな子育て世帯になっていました。けど今、なぜ、わざわざ集まって住むことを選ぶのかというと、子育て世帯が少ないからです。地域の中にパラパラとしかいません。そうすると、一生懸命仲間やママ友を探すわけです。そうであれば、子育て世帯が集まればいつでも交流できるし、支え合いもできるということで、一定の需要があります。こちらは母子家庭のシェアハウスです。母子家庭は、ある程度安い住まいを求めているので、シェアハウスのようなものを求めます。

次、6番目が空き家・空き部屋の活用による地域の居場所づくりということで（18頁）、空き家を住まいではなくて地域の居場所として使おうと。デイサービスや学童保育、あるいはママさんが集まる場所として使おうというものです。

ただし、一戸建てを地域の居場所やデイサービスやグループホーム等の目的で活用できる例は、実は大都市では少ないのです（19頁）。なぜかということ、優良な空き家、すなわち立派な一戸建ての空き家は民間に貸すことができるのです。なかなか福祉に回ってきません。福祉は、ある程度安くないと成り立たないのです。では、本当に空いているものかというと、複雑な理

由があるのです。相続でもめている、接道条件が悪いとか、いろいろな条件があつて空き家になっています。したがって、なかなか簡単に活用できる例はありません。そこで私たちが提案しているのは、空き家の種類を3タイプに分けて、それで議論を整理するということです。

まず、空き家。空き家というのは一戸建てが空いていること。次に、空き室という言葉を確認にして、これは、共同住宅の一室が空いていること。いわゆる、アパートが空いていること。これは結構多いので、この空き室の活用を真剣に考えていくことが必要だろうと。公共住宅として借り上げるといふこともありますし、ルームシェアというのもありますし、さらに発展すると、最近グループホームでサテライト型というのがあります。一つの住戸でグループホームを形成するのではなくて、二つとか三つで合わせて、一つのグループホームユニットで経営するといふのがありますので、それはこの空き室活用で使えます。さらに、空き部屋は、お住まいになっているけれども部屋が空いているのでそれを活用しようとするものです。地域の居場所づくりとして活用する例があります。

これは世田谷区の「地域共生の家」で(20頁)、空き部屋活用の事例です。住宅所有者が住んでいるのですが、空いているところを地域の子育ての集まりの場所として提供するものです。これは、あまり法律上の問題がないので、結構使いやすいですね。

さて以上、いろいろ見ましたね。新しい住まい方が登場している様子がお分かりいただけたいと思います。これを頭の片隅に置いていただいて、これから居住支援協議会の中身をお話したいと思います(21頁)。まず、居住支援協議会の対象として、先程加藤会長から住宅確保要配慮者という言葉がありました。わかりやすいのは低所得者ですね。なかなか高い家賃が払えずに、支援が必要な者です。それで、この図を見ていただくと、左から若年単身、若年夫婦、子育て世帯、高齢夫婦、高齢単身、障害者、外国人等となっています。低所得者の方は、全て住宅確保要配慮者とみることができます。ところが、中所得者、家賃を払えるけれども、支援を必要とする場合があります。それが先程パンフレットに書いてありましたね。例えば、高齢単身だと、入居を断られることがある。さらに、子育て世帯だと、うるさいからやめてくれと、入居を断られることがあります。家賃を払えるから入れてくれと言っても、できないことがあります。そのようなことはなくそうということで、この濃く網をかけた領域があります。特に、障害者は多いですね。こういう人に配慮するというのが、居住支援協議会が、低所得者以外にも配慮するということです。

さて、これをさらに詳しく見てみます。一番所得が低いゾーン、これは生活保護の対象ですね。ここは、資産もないという想定ゾーンです。住宅扶助費として、家賃に相当する額を支給する。それによって、住まいを確保するというゾーンです。ここが、良い貧困ビジネスと悪い貧困ビジネスとを区別する領域ですね。非常にたくさん貧困ビジネスがあるわけですけど、その中で、できるだけ良い貧困ビジネスを伸ばしたい。これは、後程一つのアイデアを紹介いたします。次、公営住宅。公営住宅は、生活保護に比べるともう少し所得が高いところまで原則対象となります。さらに、資産を持っていてもかまいません。ただし、若年単身を対象とする例はほとんどありません。また、外国人も、一部対象となっていますが、ほとんどは対象なりません。これが公営住宅です。

では、この隙間を見てみます(22頁)。隙間とは、生活保護の対象でもなく、公営住宅の対象でもないというゾーンです。隙間を見る前に、まず、三角形で切れ込んでいるところがあり

ますが、これは若年夫婦や高齢夫婦です。夫婦世帯は、ある程度収入がある場合が多いのです。二人の収入が合算されるので。それで、下側が空白になります。それで隙間に戻りますが、茶色の色がかかっていないゾーンがありますね。一つは若年単身で、生活保護の対象にならない世帯。ここは、脱法ハウスがどんどん入ってきます。脱法ハウス問題はここを対象としています。外国人も、六畳一間に4人住んでいる、不法の共同居住問題が生じます。さらに、公営住宅のところも、入居できた人と入居できなかった人の差が大きくなって、これが社会問題となります。要するに、公営住宅は数が限られているので、運よく入居できた人は良いのですが、入居できなかった人は、高い家賃の民間アパートに住むとか、非常に劣悪なボロボロのアパートに住むことを強いられる。この格差が問題となります。

さて、このような状況がある中で、将来どうするのか、どういう方向に住宅政策を持っていくのか、あるいは居住支援協議会の活動を持っていくのか、その将来展望を、これは私の考えですが、議論になっていければ良いなと思います(23頁)。まず、公営住宅。公営住宅はもとも数が限られています。限られている数を最終的にはどこに向けるのが良いかということで、私の考えでは、子育て世帯に重点化すべきだという考えです。では、そうではない低所得者をどうするのかというと、これをストック活用型セーフティネット住宅と言いますけれども、今後空き家が増えていくことは確実視されていますので、空き家を活用して、NPOや民間の株式会社が活用して、セーフティネット住宅として拡大していく。そうすると、総合的なセーフティネット住宅の数は増えていくわけですね。今は、公営住宅ばかりですが、このような構図にすると、セーフティネット住宅を減らしていくわけではなくて、むしろ数としては増えるわけです。そして、中所得者レベルについては、収入や貯金がある程度あっても、将来不安が強いのが現状ですから、ここは助け合いを基調とした多様な住まい方を工夫していく必要があるというゾーンです。これが将来展望。

その中で、東京の特徴を述べていきます(24頁)。東京の特徴は、家賃水準が高いので、空き家をストック活用しようとしても家賃が高いので、普通の低所得者が住める家賃にはなりません。その結果、東京でやるとなると、セーフティネット住宅は、ほとんどはシェア居住が想定されます。いわゆるシェアハウス。一戸建てがもし16万円で借りられるのであれば、そこに4~5人住めば、一人4万円以下ですね。それくらいであれば負担できます。ないし住宅扶助費の範囲内ですね。そういうことで、セーフティネット住宅は、東京の場合は、シェア、集まって住むことが想定されるわけです。そこで、いろいろな課題があります。一方で、公営住宅を、先程のように中堅所得まで含めた子育て支援にすると、東京では自治体収入が増えるという現象が起きます。すなわち、中所得者にも開放することで家賃がある程度高くなりますので、自治体収入が高くなります。その自治体収入をNPO支援に回せば、総体として、セーフティネット住宅を財政的に拡大できます。公営住宅をいわゆる経営資産と考える発想です。

もう一つ、東京の特徴というのは、多様な営利・非営利の事業者が発達しているということです。ここにお集まりの皆さまも、NPO、宅建業者を含め、いろいろな有力な組織が発達していますので、それと行政が連携して問題解決に取り組むことができるというのが東京の特徴だと思います。

以上を踏まえて、これからの居住支援政策のあり方をまとめます(25頁)。4つの方針です。最初の3つが居住支援協議会の課題、最後の一つが公営住宅の課題です。一つ目は、NPO等

によるセーフティネット住宅を増やすということで、先程紹介した、ストック活用型の低家賃の住まいを増やしていくということです。2番目は、そのために空き家活用が必要となるので、空き家活用の推進とそのための条件の整備です。条件の整備の中には、条例等の整備も入っています。後程説明します。3番目は、もう少し所得が高い人の将来不安に応えるために、互助・共助を工夫した多様な安心できる居住・住まい方を推進することも、居住支援協議会の課題です。先程言ったように、子育て世帯や高齢者世帯というのは、ある程度所得がある場合でも、いろいろな問題や不安を抱えていますので、それに応えるのも居住支援協議会の課題になります。最後、公的住宅は子育て世帯への支援に重点化していくという課題です。

最初の、NPO等によるセーフティネット住宅を増やすということですね(26頁)。まず、皆さんは、なんでNPOなのか、株式会社でも良いじゃないかと思いませんか。その理由を整理します(27頁)。まず、NPOは無償ボランティアではありません。ある程度の収入を得てスタッフの人件費を賄う。ただし非営利であるというのがNPOですね。無償ボランティアの場合は長続きしません。また、専門的なスタッフを常時確保することも基本的には難しいです。そのため、無償ボランティアというのは、楽しみ、生き甲斐とか、好きな時に好きなだけ参加する活動に向いています。しかし、住まいの活動というのは持続性がないダメなので、なかなか無償ボランティアでは難しいです。

一方で営利企業。営利企業の場合は、特にセーフティネット住宅はそんなに利益が上がるわけでもないのに、適正に運営すると採算がとれない。ただし、不適切に運営すると採算が良いですね。それが悪い貧困ビジネスです。生活保護受給者を囲い込んで住宅扶助費を搾取すると、実は利益が上がります。それをなんとか潰したいと私は思っています。また、公的扶助と営利目的が両立しにくい。営利企業に公共が援助するのは、なかなか正当化しにくい場合があります。ただし私は、採算がとれば営利企業が行うことが適切と思っています。例えば、宅建業でちゃんとしたペイがとれるのであれば、宅建業がやるのが私は良いと考えます。しかし、そうではない分野というのが、セーフティネット住宅では多いですね。そこで、この中間にある、NPOへの期待ということで、専従スタッフ及び専門性を確保しやすいとか、ボランティアと連携しやすいというのが大きいですよね。無償ボランティアとNPOは連携しやすいのです。他方、営利企業と無償ボランティアは連携しにくいですね。また、公的機関や公的補助と連携しやすいという点があるので、NPOへの期待ということになるのです。

そこで、民間支援では、悪徳貧困ビジネスの見分け方が課題とありますが、良い貧困ビジネスの例と悪い貧困ビジネスの例を、私の考えで紹介します(28頁)。良い貧困ビジネスの例は、家賃は適正。どういう意味かということ、悪い貧困ビジネスは、家賃を住宅扶助費の限度額に設定します。そうすると割高になりますね。家賃が適正だと、生活保護者だけではなくて、非生活保護者も一緒に入居するということです。また、一人当たり床面積が比較的広い。さらに、自立支援等の活動がある。なんとか生活保護から抜け出すことが大切なので、そのための自立支援活動が見られる。最後は、活動が透明で公開されている。このうちの一つくらいは最低条件として満たしていれば、ある程度安心して支援は可能だと思います。それと対極にある悪い貧困ビジネスですが、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い。一種囲い込みと言われますが、囲い込んでずっと出られないという形になります。

では、良い貧困ビジネスと悪い貧困ビジネスの境目はどこにあるのか、どう見分けるのかと

いうと、これは一律の基準をいろいろ考えたのですが難しいです。そこで、居住支援協議会を通した、いわゆる face to face の判断が重要になると思います。すなわち、居住支援協議会で団体の登録、審査あるいはプロポーザルを実施して応募してもらうとか、そのようなことを通じて、良い貧困ビジネスを誘導していくという方法しか、今のところないのかなと思っています。本来であれば、こういう条件を満たすと良い貧困ビジネス、こういう条件だと悪い貧困ビジネスと言えればよいのですが、なかなか明確にできないのですね。

次のテーマ、空き家活用の推進とそのための条例等整備です（29頁）。空き家をシェア居住に活用する場合は建築基準法上の課題があります。住宅を、ある程度人数が多い共同居住に提供すると寄宿舎となり、あるいはデイサービスに提供すると福祉施設となります。これについて、国土交通省は昨年9月に、事業者が運営するシェアハウスは、すべて「寄宿舎」とするという通知を出しました。これはもともと、先程述べた脱法ハウスを取り締まるためだったのですが、一般のシェアハウスやグループホームも境目が明確ではありませんので、そちらにも規制が及んで、真面目な団体ほど規制を守ろうとしますので、空き家活用の支障になるのです。逆に、悪徳団体は規制とかは関係なくやりますので、むしろ空き家はそっちに流れてしまうという現象が発生します。だから、本来真面目な団体ほど、空き家の活用に取り組んでほしいのですが、規制があるためになかなかこれができないという状況になりました。それに対して、今年8月に国土交通省は、面積が小さければ、寄宿舎だけれどもその中でも法律を緩和しようということを発表しました。間仕切りの壁を、天井まで届く準耐火構造にしなくてもよいと緩和しました。東京都も窓先空地という問題があるのですが、これも検討中と伺っております。

ただ、私の個人的な意見を紹介すると、あまり行政が細かく関わる領域ではないのではないかと思います（30頁）。それは、中間用途を定め、事業者及び居住者の自己責任を条例で明記して、自治体が運用することが適切な領域だろうと思います。その用途名は、私どもの提案ですけれども、特定住宅という新たな領域を条例で定める。シェアハウス、グループホーム、グループリビング、空き家活用型デイサービス及び居場所づくりに適用するものです。適用対象は、2階建て以下で一定面積（200㎡）以下、人数は6～7人以下。そして、脱法ハウスと区別するために、一人当たりの面積の基準を定める。そして、特定住宅は建築基準法上の用途は住宅扱いとする。ただし、条例の中では連動型の火災報知器とか、窓からでも結構ですが2方向避難を満たす、と書かれている条例を作って、それで原則その条例に従って、事業者及び居住者が自己責任でやってくださいという構造です。建築基準法上は住宅と扱い、自治体は条例でシェアハウスのようなものを特定住宅と定める。そうすると、建築基準法上は住宅ですから、確認申請を出す必要はありません。ただし、条例でどのように関わるかは自治体が決めるというやり方です。

これをやるほうが良いというのは、細かいことがたくさんあるのです。接道義務の問題、耐震性の問題、さらに、住宅から寄宿舎に変える場合、税制が変わる問題。住宅は、土地の固定資産税6分の1になると皆さん知っていますよね。そのような問題など、いろいろ派生があって、一つずつ全部潰していくことはできないくらい、たくさん派生しているのです。だから、小手先でやるのではなくて、事業者及び居住者の自己責任である、ただし、それを自治体がしっかり明記するということが大切です。なぜ自治体が明記することが必要なのかということが最後に書いてあります。それは、安全を確保することと空き家を活用することのバランスをど

こでとるかという問題です。100%の安全というものはありません。すると、バランスをとるのは誰かという、これは行政ではできないのです。行政は、例えば建築行政は安全を確保する行政ですから、できるだけ安全性を高めようとするのが行政の判断です。けれど、この場合は安全と活用のバランスは95%くらいのところでとりたいという判断ですよ。この判断ができるのは、政治だけなのです。政治が責任をとらなければこれはできません。だから、自治体の条例、議会を通すものが必要なのです。これが空き家活用。

3番目が、互助・共助を工夫した多様な安心居住の推進ということで、コレクティブハウジングを含めた、様々な共同居住を展開していくことです(31頁)。ところで、なぜ、互助・共助の住まい方が注目を浴びるのか、そんなのやるのではなくて、社会保障を充実させろよという主張があってもいいわけですよ。その理由を説明します。

もともと、村落共同体の時は共助、助け合いでしたよね。助け合わなければ生きていけない時代でした。それが、日本では高度成長くらいには市場や都市が発達し、そこで自助と公助の領域が発達しました。自助というのは、各世帯がお金でサービスや物を買うこと。公助は、各世帯が政府からサービスを受けることを言います。この時代、なぜ各世帯と書いているかというと、この時代は世帯が単位なのです。だから、自助・公助と言いながら、さらに家族内の助け合いが重なっていたのです。それが日本の昭和時代ですね。

それが、これからどうなっていくのかというと、縮小社会に入ります。縮小社会に入ると何が起きるのかというと、自助の領域は、収入格差が広がっています。さらに、今収入がある人もいつリストラされるかわからない、不確実さが広まってきています。さらに、一人暮らしが増えています。すると、自助だけでは厳しいという状況が生じます。一方、公助は皆さんがご存じの通り経済が縮小し、財政難、年金も維持できるかどうか不安になるという状況です。公助も拡大していく方向にはなく、縮小の方向にあります。自助も厳しい、公助も厳しい。特に、自助と公助は、今は個人が対象ですよ。市場と向き合うのが、今までは世帯でしたが、個人が市場と向き合うことは結構厳しいですよ。そんな厳しさに我々が耐えられるのかというと、私は耐えられないと思います。やはり、仲間がいてほしいですね。そこで、この共助の領域が再評価されるという流れになるのです。この共助を求める動きが、NPO活動とか、新しい住まい方を続々と発生させていくと私は理解しています。

ただし、注意が必要です(32頁)。安心して一緒に暮らす共助の暮らしが増えているのですが、共助だけでは重荷ですよ。例えば、非家族と一緒に住んでいて、誰かが寝たきりになったとします。それを助けられますかと問いかけたら、みんなできないですよ。介護までを想定しているわけではないのです。そうすると、共助というのは楽しみ、日常の助け合い、いざという時の安心感、さらに一緒に住めば安上がりという経済的メリット、こういうのが共助の領域なのです。やはり、自助や公助と組み合わせなければならぬ。この組み合わせのモデルを、今工夫している段階です。住まいと福祉が複合化した例などが先程出てきましたが、これは、公助と自助と共助を組み合わせた住まい方をいろいろ試行錯誤している段階ですね。今後、こういう領域が広がっていくと良いと思います。

最後、これは追加しておかないとまずいと思ったのですが、実は、昔ながらの助け合いの領域は家族同士の助け合いですよ。親と子の助け合いなどです。これをもう一度再評価したほうが良いと私は思います(33頁)。保守主義者とかではなくて、合理的な判断なのです。最近

は、同居ではないのですが、近居、隣居が増えており、特に近居が注目されています。特に、若い夫婦で共働きが一般化していますよね。そうすると、奥さんが働きに出た時の子育ての支援が必要なのです。その時に、親が近所に住んでいるとなると、親の支援がある程度期待できるということで、近居が若い人たちの間で再評価されています。さらにそれがマンションや団地内の近居にもあらわれています。マンションの中で親世帯と子世帯が別の住宅に住んでいるということです。このようなことも、最近注目しなければならないと思います。

4番目、最後に公的住宅の話(34頁)。これは居住支援協議会の話ではないですが、居住支援協議会の活動が広がる一方で、もともとの公的住宅をどうするのかというのが課題になります。これについて私の考えを紹介します。これは単純な数の上ですが、「すべての子育て世帯に良質住宅を！」と国が政策目標を掲げたら、数の上では実現できるのです。公営住宅とUR賃貸と地域優良民賃を全部合わせると、数の上ではカバーすることができます。こういう目標を掲げて、それに向けて進めていくことに可能性はあるのです。そこで、具体的な提案を紹介します。1番目が、公営住宅は建て替えて質が良くなっているので、質が高くなった公営住宅は次世代を担う子どもたちに提供してはどうか。2番目は、その場合、子育て期間(10年くらい)の期限付き入居として、子育て世帯が順次入れ替わって利用できるようにしたらどうか。3番目は、公営住宅やUR住宅に保育所等の地域施設を複合化して、子育て環境を整えるというものです。これは今、東京都も一部展開しています。

ここから先はこれからの課題です(35頁)。実は、子育て支援に重点化していくためには、中所得者世帯も住めるように、公営住宅を見直す必要があるのです。なぜ、階層ミックスが必要かというと、低所得者世帯だけが集まったコミュニティというのは、あまり良い影響を及ぼさないのです。特に、学校問題等がいろいろあって、子育て環境としては必ずしも良くありません。本来は、階層がいろいろ混ざり合っているコミュニティのほうが子育ての場所としては望ましいのです。そこで、公営住宅の質が上がったことをきっかけに、階層ミックスを進めるということです。3番目は、最初に紹介したことです。中所得者に開放する。中所得者はだいたい市場家賃の8割と言われていますが、私は7割くらいでもいいかなと思います。市場家賃の7割で中所得者に開放しても、家賃収入は自治体にとって上がるわけです。自治体収入が増えるので、それをNPO支援に回していくという構造がとれるというわけです。ただし、これは入居者を入れ替えなければならないですよね。今は高齢者の一人暮らし等が多いので、入れ替えが必要です。しかし、それはすぐにはできません。そこで、まずは新規のモデル事業として階層ミックスを実現していくのが望ましいと思います。階層ミックスは、法律上はできるようになっています。地方分権一括法で、2012年4月より自治体裁量が認められて、収入分位50%まで入居可能です。50%というのは、収入の低い人から高い人まで並べて真ん中までは入居しても構わないということで、自治体で判断できます。ですから、法律的な問題はありません。

そこで、空き住戸を増やさないと子育て支援にシフトできないので、例えば、3DKの都営住宅にお一人でお住まいの方が結構いらっしゃるのですが、その方々にいきなり引っ越してくれというのはなかなか難しいです。そこで、新しい住まいを作っていけばどうかということです。例えば、公営住宅内でルームシェアしたり、グループホームに転用できれば、一人暮らしの方はまずはそちらに移り、単に住まいだけではなくて暮らしのサポートも提供し、相談相手にもなるということで、確かに家は狭くなりますが、暮らしは豊かになる可能性はありますね。

これが、最初から出ているテーマです。見かけはボロでも暮らしは豊か。これが、今後住宅セーフティネットを進める方向です。今までは、住宅を良くしようとしていたのですね。そうすると必ず矛盾が生じます。入居者が一部に限られるということが発生します。

最後に、このスライドで終わりにします（36頁）。居住支援協議会への期待ということで、各分野での活動を私は期待します。一番目は、住宅確保要配慮者に向けて住まいを整備する、基本的な業務があります。高齢者や子育て世帯が民間賃貸住宅に入居しやすいように、何か問題があれば助けましょう。あるいは、高齢者については保証しましょう。そういうことが基本業務として大事です。これをまずはやった上で、もう一つ、NPO等との連携を進めて、主に空き家活用型になると思いますが、住宅セーフティネットを広げていくことです。これが私の考えです。

これを踏まえて、重点政策として、空き家活用による低家賃の住まいの推進。この空き家活用には、住まいだけではなく、認知症高齢者のグループホームも含まれます。これを進めていくことが必要。そのためには、悪徳貧困ビジネスとの区別だけではなく、建築基準法上の問題もいろいろ解決していかなければならないと思います。

もう一つはNPO等との連携で、様々な試みの実施ということで、宅建業者等と連携した民間アパートへの入居支援、これは今定着し始めていますけれども、それに加えて、共助・互助の新しい暮らし方。そういうものを、居住支援協議会を通じてみんなにPRして広げられないかということです。これを広げる方法としては、モデル事業を実施するやり方があると思います。豊島区では、そういうモデル事業の結果、後で紹介いただくコレクティブハウジング社が採用されました。

また、良い貧困ビジネスと悪徳貧困ビジネスを見分ける仕組みの工夫ということで、これが先程述べたように、基準を作ることは大変難しいので、face to face というか、居住支援協議会を通じて一つ一つ審査ないし登録することが必要と思います。

最後、先導的試みへの信用提供が結構重要なですね。信用提供というのは、そもそも小さいNPOは信用ないですから、空き家を貸してくださいと言っても、「あなたのところは信用ないでしょ。簡単に貸せません。」と言うわけです。そこで、居住支援協議会が審査し、これは大丈夫だと信用を与えれば、居住支援協議会が大家さんに「NPOに貸してください」と口添えする可能性も出てくるのです。一番理想は居住支援協議会が家賃保証制度等の保証制度を持っていると良いですけどね。制度を持っていると、信用提供にもっと身が入ると思います。こんなことが、今後の居住支援協議会の少し拡大した役割への期待です。以上で私の話をおしまいにします。どうもありがとうございました。

（3）NPOによる居住支援活動の事例紹介

I 特定非営利活動法人自立支援センターふるさとの会 常務理事 滝脇 憲 様

皆さんこんにちは。ふるさとの会の滝脇と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。まず、会の活動を一通りご説明したいと思います。こちらに法人概要が書かれておりますが（2頁）、ふるさとの会は、ボランティアサークルとして1990年に活動を開始いたしました。活動拠点は、東京都の台東区と荒川区にまたがる、いわゆる山谷地域というところでして、この時代に急激に増

えていた、ホームレス・路上生活者の支援活動から出発をいたしました。路上生活と言いますと、当然、お金がない、それから家族の支援が受けられない状態ですので、そういう方たちに対する居住保障と生活支援が活動の中心でありました。ただ、活動を続けていくうちに、今、1154名の方を支援しておりますけれども、そのような居住保障、生活支援が必要な人というのは、山谷あるいは路上生活者に限らない問題であることを、年々気づきながら活動を展開してきました。例えば、国民年金をもらっている方々も病気や失職をするというような中で、医療費と生活費、そして家賃が払えないという状況、あるいは身体機能が低下しまして、アパートから退去せざるをえない認知症を抱えるようになって、そして、火の元の不始末等からアパートの更新を拒まれるなど、様々な相談を受けるようになってきました。

生活困窮者と言いますと、まず何よりも経済的な困窮が第一に考えられるわけですが、実際には関係性の困窮と申しますか、身内あるいは関係者の十分な支援を受けられないという関係性の貧困というものも同時に抱えています。そして、実際に居住支援を行って住居につながったとしても、ここに書いてあるような様々な課題を抱えておられる（3頁）。例えば、年齢層で言いますと、65歳以上が全体の過半数まで達しております。その他にも要介護の方が4人に1人くらいです。また、高齢化に伴いまして認知症やがんを抱えている人も増えてきています。そして、多い障害としては、精神の障害を抱えている人が多いです。こういう様々な病気や障害を抱えている人に対する、そして家族がいないということは、家族に代わって、生活に寄り添う人が必要だということになってきますので、そこをNPOの活動として、職員が対応しようということになります。

もう一つは、この全体を独居と共同居住の二つの居住形態に分けて利用者像を分類しています。独居と言いますのはアパートで暮らしている方です。このあと、アパート保証の事業概況をお話ししますが、必要があれば株式会社ふるさとが保証人となり、アパートの設定を支援する。そして、そこで暮らし続けられるようなサポートをNPOが継続して行うということをしていきます。共同居住のほうは、私たちが空き家や共同住宅、簡易旅館等を借り上げまして、職員がそこに24時間おり必要に応じて常時サポートを行う。これが、749名と405名とに分類されています。一つだけ特徴を言いますと、独居の方は最多の年代が60代、共同居住の方が70代以上となっています。そして、共同居住に多いのは認知症の方です。認知症と言いましても、年代、症状の進行度、重度化していくということもありますので、一括りにはできませんが、たとえば最近共同居住に入られた方は、80代半ばですけれども、アパートで長年暮らしてきた。そして、だんだんと物忘れが出てきた。それでも、私たちが訪問したり、地域の居場所あるいはイベントに参加してもらって、ずっと暮らしてきたのですが、だんだんとアパートの上り下りが苦しくなっていく。あるいは、火の元が始末できなくなってくる。そういう問題を抱えながら、アパートの更新ができなくなる。その時点では関係者やケアマネさんがついているわけですが、施設探しとなると、どうしても他県の施設しかないのが現状です。病院に入ってもらるか、他県の施設に入ってもらるかということになってしまいますが、そのように一人で暮らせなくなった時に、みんなで暮らそうよという場所を、我々は共同居住として活用しているということがあります。一方で、精神の障害を持っている方は、独居やアパートで暮らしていますので、継続して暮らせるようなサポートも同時に必要だということになります。

こちらのほうは、今の利用者像の説明ですので、また見ていただければと思います（4頁）。

この特徴と言いますのが（5頁）、先程述べたように年齢層とか障害というような縦割りでは区切れないということが、生活困窮者支援の特色で、ミックスト・コミュニティと書いてありますが、年齢とか障害を問わず誰でも共通したニーズというものが、住まいの支援と生活支援ということになります。

これは参考までですけれども、今一番相談が多いのが、病院を退院して行き先がないという方です（6頁）。最近受け入れた方では、10年前に呼吸器の病気を患って、そして入退院を繰り返すようになってきた。ある時、長期入院をするようになって、アパートの家賃を払えずにアパートを引き払う。そこから5年間は、病院を転々とするという生活を送ってきた。しかし、適切なサポートがあれば、十分地域の在宅で暮らせます。今では、私たちが借り上げているところで通常の暮らしを営んでおりまして、そして医療や介護等必要なサービスを受けております。こういうところが一つのニーズになるのかと思います。

我々が行っているのは、このような重ね餅のイメージで表しているわけですが（7頁）、住まい・生活支援、そして先程申しましたように関係性の貧困という問題を抱えておりますので、地域の中でいかに仲間づくり、互助づくりをしていくか、これが生活支援の大きな目標になるわけです。生活支援は互助づくり、これが私たちの基本的な考え方でありまして、それをさらに、地域で最後まで暮らせるような、看取りも含めたケアというものを展開しております。

空間的に表しますと（8頁）、この緑のポツポツが私たちのアパート保証の利用者が暮らしているアパートの所在地です。ですので、中には12人くらいがふるさとの会のメンバーが住んでいるというアパートもあります。とすると、一つのポツの中でいかに互助を作っていくかということ、とりわけ低所得、そして低所得で様々な障害や病気を抱えていると、孤独死や自殺の非常にハイリスクな人たちでもあります。それをどのように防いでいくかということが、私たちの大きな問題意識でもあるわけです。そのためには、近隣の互助を作っていくしかない。どうやって作っていくかということが、生活支援の一番肝心な部分です。こういう地域の中に借り上げたところが点在しているという形になります。一つは、各地域に共同リビングと呼んでいる支援拠点であり、居場所というものを作っております（9頁）。支援内容はここに書いております。

先ほど申し上げた保証人のほうですけれども、私たちが支援しているハイリスクな方々というのは、なかなか一般の保証会社の制度は通りません。そういう時に、ふるさとの会の関連会社で賃貸借保証を行っております（10頁）。その中で、単にアパート保証をするだけでは、当然リスクをそのまま丸抱えになってしまいますので、生活支援を行い、安心した生活、安定した生活を支えることによって、リスクをヘッジするというを行っております。つまり、この保証内容の一番のミソとなっているところは、トラブル対応というところです。これを、24時間何かあればいつでも駆けつけますよ、という体制の中で、早期の介入というものを行えるようにしています。もちろん、予防的なものとして、利用者の仲間づくり、イベントなど一緒に何かをするという経験をたくさん積み重ねることによって、互助づくりを行っております。

今まで利用者の話をしてきましたが、そういうことをやっておりますと、逆に大家さんから相談を受けることもしばしばあります。訪問していて、あるいは利用者が亡くなったりした時に、一緒にその対応を大家さんで行う。大家さんの中には、入居者が顔を見せないと、おにぎりを持っていったり、生活支援的なことをやっている方も存在するわけです。あるいは不動産屋さんや管理業者さんにもそういう人はいる。しかし、大家さん自身もご高齢になってそこまで手が回ら

なくなってくる。負担になってくる。まして、入居者の方が認知症になり、だんだん症状が進んでいくと、大家さん自身も不安を感じるようになる。その時に、例えば、夜中駆けつけるのは大変だから、アパートの鍵を預かってくれませんか。あるいは、鍵を預けたかわりに、何かあったら対応してくれませんか。また、管理そのものやってくれませんか。管理と言った時に期待されているのは、ハード面に対する管理ではなくて、入居者に対する生活支援です。これを、お金をもらって契約を結んで、私たちが大家さんから委託されるというような事例も少しずつ出てきています。

中には、一棟を大規模に修繕していただいて、生活保護基準以内で一定の住居水準を確保した住宅も提供されるようになってきました。こちらは空き家と申し上げましたが（11 頁）、山谷も昔の簡易宿所を活用したり、近隣の空いている物件を活用して借り上げて行っているものもあります。

こちらが共同居住と呼んでいるものです（12 頁）。今増えているのは認知症の方ですので、この生活支援をどのようにしているのかというのが肝心なのですが、今日は時間の関係で、ここは飛ばしていきたいと思いますが、一つだけ「機能障害を生活障害にしない」ということが書かれております（15 頁）。それはどういうことかということ、認知症の例で言いますと、物忘れという機能障害自体は私たちでは治せませんし、おそらくお医者さんでも治せないわけですね。しかし、そのことから生活上パニックになってしまったりだとか、対人関係が上手くいかなくなってしまったりだとか、そういう生活の障害というものを引き起こさない支援は可能だということです。その一例ということで、東京都健康長寿医療センター研究所の認知症の専門医の方が、私たちの共同居住の記録を全て見まして、様々なトラブル対応の方法を分析しているということ、一つの事例としてここで紹介させていただきました。

具体的な行為としては、困った時や寂しい時の相談などいろいろ書いていますけれども（17 頁）、これは具体的な行為として目に見えると思います。ただ、繰り返しですが、生活支援というのは関係性の支援、しかも関係性に困難を抱えているコミュニケーションとか、対人関係の中で生きづらさを抱えている人の支援ということが生活困窮者の支援で一番求められるところですので、行為の前の関係性の支援のところを重視したいと考えております。

もう一つは、生活支援は雇用を創ることができるという点です（18 頁）。ここでは、生活支援労働ということで、あえて介護労働等と区別して書いています。私たちのスタッフは今 270 名ほどおりますが、そのうち 119 名、非常勤を含めてですけれども、もともと路上生活をしていたりだとか、あるいは生活保護を受けていたりだとか、そういう支援を受けながら支える側に回っている人たちです。必要な支援を受ければそれは可能だということです。就労というものを通して、それが働く場所であるとともに、その人の居場所であり、そして仲間づくりにつながっていくような、そういうコミュニティづくりの中で、生活支援という仕事が発生してくるということ、こういった調査の中からも見ていただければと思います。

ただし、生活支援と言っても、好きにやるというものではありませんし、ボランティアでもありませんので、研修を受けていただく必要があるわけです（21 頁）。それを、現場に必要な研修として体系化しておりますので、これを全て受ければ誰でも常勤職員になれます。ケア付き就労だからずっとケア付きというわけではなくて、人によっては経済的にも自立することは可能です。

そして、検定ということも行っております（22 頁）。様々なトラブルが起きるということは、

関係性の中でトラブルが起きるわけですので、関係性を改善していくような場を作る。例えば、話し合いの場所を作るなどして、その中で関係改善ということができるということを、生活支援の検定として行っております。

このような形で行っておりますが、地域包括ケアとの関係で言いますと（23 頁）、私たちが行っていることを地域の中ではめ込んでいければ、社会資源というものは様々存在しているわけです。それが、きちんと生活困窮の人にも行き届くようになってくる。ここが連携というものの特色であります。

例えば、山谷の中では、こういった様々な人たちが世話人になって、地域ケア連携を進める会というものを行っております（24 頁）。他にも、自治体の方などが参加されて、この地域の連携について話し合いなどもしています。それから、地域との関係で言いますと、このようなカフェを運営しておりますので、地域の方たちも参加されると。その中で、地域の方々も、例えば親御さんの介護などいろいろな困難を抱えているわけですね。ふるさとの会の居住資源を使えませんか、という相談を受けたりもしています。セカンドハウスみたいなものも求められています。

これは明治大学の園田眞理子先生と一緒に調査をしたものですが（25 頁）、ここは新宿区の大久保ですけども、アパート一軒一軒、路地の中まで入り込んで行って住宅の悉皆調査を行いました。その中で、空きがあったものをこのような形で色をつけています。そして、空いているものをお互いに連関づけていって、それを社会資源に変えていく。要配慮者の方の居住資源に変えていったり、コモンハウスにしていったり、つまり、拠点を作り空き家を活用して、そこで生活が成り立つような生活支援を行っていき、しかもそれを職員だけがやるのではなくて、地域の互助を醸成していくという形で行おうとしているのが、高齢者住宅財団のほうで私も関わった地域善隣事業というものです（26 頁）。東京都でも、住まい対策一体型というものを行うということです。ですので、こういう活動や事業がどんどん展開していくことを、私たちが期待しているという次第です。

地域善隣事業とは、このようにプラットホームというものがあまして（27 頁）、個別事業者が住まいの支援と生活支援を行っていくという相関図の中で表現しています。最後になりますが、私たちがこれから何をしていくかということをお話ししたいと思います。

私たちの居住資源というものは、申し上げましたように、独居の方、基本としては今いるところを支援付きにしていくということで、アパートで暮らし続けられるようなサポートを行っております。そして、そこで暮らし続けられない方を共同居住で受け入れてきたと。それが、小さいですけども、こういった支援拠点があり、リビングがあって、共同居住や独居があるという形になっております。そこに、小さな互助の固まりをつくろうとしています。この手順についてお話ししたいと思います（28 頁）。

大家さんからアパートを管理してほしいと相談を受けることがあります。それをきっかけに、建物の一部がサロンとなり、地域の方たちに使っていただいている事例があります。そして、そのサロンの運営の仕方については、地域の住民の方も含めて一緒に話し合っていて決めていく。こういう運営委員会のようなものを行っております。ただ、アパートを活用する時に大事になるのは、24 時間生活支援を行うということ。それから、トラブルに対応して互助づくりにつなげていくという、生活支援のソフトのところも重要になってくるわけですね。大家さんから管理費を頂くわけですから、何をするのかということの基準が明確にないといけません。そこで、これからは先程

述べた研修のようなものをより普遍的な形で、生活支援はこういうことをやっているのです、こういう商品ですよ、ということを表していかなければいけないので、そういう機能を作っていけないかと園田先生たちと一緒に検討しています。そして、リファーマと書きましたけれども、地域には様々な相談窓口があります。地域包括があつたり、あるいは、福祉事務所であつたり。行政や自治体の機関から安心してリファーマ、紹介してもらえるような、そういう事業者というものが各地で必要になってくるでしょうし、それから、生活支援というのは研修・検定を受ければ誰でもできますので、大家さんや不動産屋さんにやっていただいても良いと思っていますのですね。ですから、ノウハウみたいなことを共通のものにしていくような取組がこれから必要であろうと思っております。時間ですので、駆け足で最後のスライドを話したいと思います（29頁）。

あるアパートが空いていると。そして、一棟借り上げという話が出てきます。その中で、空いているところをサロンとして活用し、運営委員会のような住民参加型の場を作っていく。そして、そのサロンは路地に開かれている形にして、誰でもそこに関わることができていく。それをきっかけにして、近隣の空き家というのが見えてくる。先程述べた調査のような形ができる。サロンがあれば、いろいろな人たちがそこに集まってくる。そして支援拠点が生まれていく。さらに、家族がいる方のセカンドハウス、あるいはみんなで暮らせる互助ハウスのようなものが広がっていく。これが30人くらいの規模になると、事業性として採算がとれるようになってくるだろうと、そういう計算をしております。私たちがやってきた共同居住はハコなので、定員があつたりなど、どうしても限界があるのですね。もちろんそれは今後も必要なのですが、同時に、支援付き住宅という形から、支援付きの地域に展開するようなことを我々としてもっていきたい。こういうことを一つ一つ小さく作っていくと、それが地域のプラットフォームに接続していくという、連携のイメージを持っております。以上です。

Ⅱ 特定非営利活動法人コレクティブハウジング社 理事 狩野 三枝 様

皆さんこんにちは。NPO法人コレクティブハウジング社の狩野と申します。よろしくお願いたします。今、滝脇さんの話をお伺いして、私たちはすごく小さな取組をしているNPOで、ふるさとの会の取組と接続していければいいなあと思いつながらお聞きしていました。我々のNPOは活動を始めて14年になりますが、今、高齢化が進み、子育てするにも家族で孤立してしまっていて、育休中の女性が一人残されて、話をする相手もいなくて、小さな赤ちゃんと家の中で何時間もいるというような、すごく孤立していて、また、思った以上に非婚、晩婚化というものが進んでいて、多世代の単身の住まいが増加してしまったということ。また、働き盛りの人は、ますます長時間労働で余裕がないということもありますし、それこそ、今日の話題になっている空き家はどんどん増えていく。だけれども、若者は住むところもないという話もありまして、それぞれ地域の中でバラバラで関係を持たずに暮らしていることが当たり前になっているということで、先程の話でも、関係性の貧困という言葉がありましたけれども、生活支援が必要な人たちだけではなくて、様々な人が関係性がなくて孤立してしまうことがあると思います。

ここに並べていますけれども（2頁）、プライバシーがあつて気楽でいいわという暮らしもあれば、それぞれの人たちは何らかのつながりを求めているというのは、私たちも日々の活動の中で感じていまして、暮らしの中に信頼関係を取り戻して、充実した人生を送りたいというニーズも

すごく増えているということですよ。そういうニーズを持つ多様な人たちが、まずはある地域で小さなコミュニティづくりからはじめて、徐々に外の地域の人たちとつながっていく。その最小単位に、知らない人同士で始めるコミュニティというのが、コレクティブハウジングということを想像していただけたらと思います。最初は見知らぬ人の集まりでも、集まって住むということで、日常の暮らしを一緒にやっていく中で連帯感が生まれていき、お互いを支え合えるつながりができ、安心した暮らしをしていくというようなことです。

今、画面に映っておりますのは（3頁）、私たちがこの14年間に東京都内で4つのコレクティブハウス、群馬県前橋市で一つのコレクティブハウスのコーディネートを実現しております、コレクティブハウスというと、形にはまって暮らしていかなければいけない施設ととらえられているか、シェアハウスとは何が違うのかと思われているところもありますが、住まい手のニーズに基づいた普通の住まいであるということで、私たちはそれを賃貸住宅で展開して、いろいろなライフステージで多様な人たちが一緒に暮らせるようなものとして作っています。

例えば、高齢の方たちが我々のところに尋ねてきて、コレクティブハウスに興味を持った理由を伺うと、これから先、ご主人を亡くされ子育てが終わって一人暮らしになった後、どう暮らしていこうかといった時に、子供の世話にはなりたくない。老人ホームも見に行きたけれども、まだ自分が社会の中で役に立ちたい、してもらってばかりの暮らしでは、と思った時に、このコレクティブハウスというものを聞き良いと思いました、とおっしゃる方が結構いらっしゃるのです。そういった、施設か在宅かという二者択一でない選択肢が必要であったり、また、子供がだんだん大きくなってくると、広い賃貸住宅を借りるのに家賃が高くなっていくと。そうだとしたら、自分たちで住宅を購入するということが、経済的に比較していくということにどこかで突きあたるわけですが、そこでも、分譲か賃貸かというような二者択一を迫られる、事業者の方にしてみれば、ファミリー向けなのか、ワンルームなのかというような、限られた不自由な選択肢しか存在しないという状況の中、様々な理由で共同して暮らしていこうよ、というニーズが出てきたということで、その一つ、自分たちでコミュニティを作って人間関係を育みながら自分たちでしたい暮らしをするというのが、コレクティブハウスの暮らしということです。

私たちは、そのコレクティブハウスを作るところと、住んでからの支援をするという形で事業を実現していますが、この事業自体をどのように実現しているかということ、真ん中に三者のパートナーシップ事業と書いてありますけれども、居住者は一時に賃貸住宅に住む無責任な人ではなくて、居住者組合を作って、大家さんと自分たちの暮らし、近隣関係、住まいも責任を持って自主管理、運営をするよということで契約を結ぶ。大家さん自身も、住まい手に望まれるような家を作ってくださいというようなことで、二者がやりとりをしながらよりよい住まいを作っていく。それを、当事者だけでなく第三者のNPO等が事業の支援、暮らしの支援をするということで、三者のパートナーシップ事業という言い方をしています。これは、砕けて言うと、居住者・住まい手というのはサービスを受けることに慣れているので、自分のことしか考えないということで、苦情は大家さんや管理人さんに言って、要求ばかりしているということが思い起こされるわけですが、そういうことではなくて、他の住民や大家さんとお互い配慮しながら暮らしていきましょう。大家さんも、通帳だけ見ているということではなくて、住まい手が喜ぶ顔を見て事業をしましょう。それを上手くつなぐ第三者がいますので、みんなにとって良いことになる住まいづくりをしましょう。そうすれば、地域にとっても良いことになりますよ、という事業と考えて

おります。

豊島区居住支援協議会の居住支援モデル事業というものがあまして、それに採択されたものですから、その事例紹介ということで今日はお話しします（4頁）。コレクティブハウスとは集合住宅形式のものです。タウンコレクティブというものは、ソフトな、居住者のコミュニティを作りながら自分たちの自由な暮らしを展開していくことをまちなかでやろうよと。それも、空き家を使いながらやろうよというものが、タウンコレクティブの事業と単純に言うと考えていただければと思います。

豊島区の居住支援協議会は平成24年の7月に設立したということですが、今の居住支援協議会の取組の柱としては、一つは豊島居住支援バンクということで、居住支援協議会自体が住宅確保要配慮者が住居を確保できるようにするわけですけれども、そういう目的を理解して協力をしてくださる区内の大家さんに、空き家や空き室を登録してもらって、住まいに困っている方たちに紹介をしていく仕組みです。それが一つ。もう一つは、私たちが採択されている居住支援モデル事業というもので、こちらは大家さんが持っている物件で住まいに困っている方が入居するにあたって、地域の方や大家さんは、本当に家賃を払っていただけるのだろうか、何かトラブルを起こさないだろうかという心配があるということなので、そういった生活支援を行うグループやNPOがその間に立って事業をすることに補助をするという事業です。現在、3件のグループが助成されています。みなさまのお手元にある、東京都の居住支援協議会のパンフレットに、3団体のことが書いてありましたので、またご覧いただければと思います。

その中で、私たちが提案しているものが、まず集合住宅形式のコレクティブハウスにしても、私たちは行政ではないので、何かに困っているという意味では、それこそ関係性の貧困に困っている人たちではあるとは思いますが、そういう人たちの関係性を住まいでつないでいくことを考えるにあたって、住宅確保要配慮者であるか否かという区分けは私たちはもちろんしません。あらゆる暮らしを地域とつながりながら、人とつながりながら暮らしていきたい人たちが、共にやりとりできるような仕組みを地域に落とし込んでいくことを考えています。そして、どんなやり方をするかと考えた時に、タウンコレクティブモデルというものを構想しています（5頁）。

図の真ん中に、「みんなで使うコモンルーム」と書いていますけれども、コモンハウスとして地域の中でそれぞれバラバラと住んでいる方たちが立ち寄って、お互いで生活のやりとりができるものを作りまして、少しずつコミュニティを作っていくモデルです。事業としては、私たちNPOがコモンハウスを借り上げて、3～4人の人たちが住みながら、これはシェア形式の居住になることが多いわけですが、例えば一軒家ですと、広めのリビング、ダイニング、キッチンをもって、普段はシェアで居住している人たちが生活の中で使うけれども、そういうものを、ちょっと離れて住んでいる人たち、こういうネットワークに入って暮らしを作っていきたいという方たちもコモンルームとして使いいろいろなことをやっていくということを想像しています。

例えば、小学生が、親が共働きでまだ家に帰っていない時に、まずは大人がいるコモンハウスに帰ってきて宿題をするということを想像したり、コレクティブハウスでもやっている共同の夕食作りもみんなでやっているというイメージを持っています。コモンハウス自体を借り上げるので、事業的には、何人かが住んで家賃を払ってもらうという構造を作らないと、ただのコモンハウスとして、共用で使う人たちの使用料だけで賄うことはできませんので、このようなモデルをスキームとして考えています。そうは言っても、オレンジ色の人たちというのは、今想定してい

るのは、まず地域の人たちに呼びかけるというよりも、こういうネットワークがある暮らしがしたいという人たちに、地域に集まってもらって空き家や空き室に住んでもらうということを想定しています。

この居住支援モデル事業の中で、このようなことを提案して採択されているわけですが、2年経っても空き家が見つかっていないのです。豊島区ではできていないのですが、ぎりぎり豊島区に入りそうな練馬区の江古田のほうですけれども、試みを始めることができたので少し紹介したいと思います。

それで、その紹介をする前に、豊島区の事業になぜ応募したかというお話をしますと、豊島区にスガモフラットというコレクティブハウスがありまして、それが核になる可能性も考えて、また、スガモフラット自体が居住者や子供が増えてきて手狭になってきていることがありましたので、もう少し外に拡張する方法としても、タウンコレクティブという方法もあるのではということで、我々NPOが地域に基盤を持つ活動をするのでなく、それぞれのハウスの人たちが自分たちでコミュニティを作って、地域の中でまちづくり活動をするというものですから、私たちNPO自体は、豊島区の中で地元との信頼関係を持っているわけではないため、地主さんと知り合うには行政の信頼とか、居住支援協議会の地元への信頼があってこそと言う思いで、このモデル事業に応募した経緯があります（6頁）。思いとしては、採択された団体三者の中でも、我々はまちの中であらゆる人がミックスされてお互い支え合えるような関係の実現を模索しているのですが、先程のふるさとの会のような、きめ細かい生活支援については私たちはできませんし、専門性もないので、今回採択されたシングルマザーの支援をしている方たちと、知的障害者の支援をしている方たちがいらっしゃるので、その方たちとまちの中でネットワークを結んで、コレクティブなまちができていければと思います。

実際の事例でご紹介しますと、練馬区のエコダハウスはコモンハウスとして作ったわけですが（7頁）、今4人が住んでいまして、シェアの暮らしをしながら、これは私たちの活動モデルとしてやっているのです、まずは中野、杉並、練馬あたりにコレクティブハウスを作りたいチームのメンバーが、たまたまコモンハウスの近くに住んでいるので、その人たちがサテライトのメンバーになって、何ができるかということにチャレンジしています。

それで、先程申しました共同の夕食作りはコモンミールと呼んでいるのですが（8頁）、誰かが当番になって食事を作り、みんなが集まって食べるわけですが、そのようなことをコモンハウスでしばらく行っていました。そういうお試しを一年弱やることで、いろいろな課題が見えてきたことが、すごく良かったと思います。コモンルームをまちに開いていくというのは、住んでいる人もいるので、気軽にオープンにどこまでできるのかということが、家のつくりによって随分異なることがよくわかりました。また、歩いて10分、自転車で10分かけて来るということは、子育てをしている人は結構大変なので、集まって稼働させていくというのはすごく難しいということもわかりました。

そういう課題が見えてきた中で、大家さんにしてみれば、トイレを多く設置したりして改修費用は多くかかっているわけですがけれども、これも1年で回収できまして、大家さん自体はご自分の自宅を持ちながら、ご両親の家だったところを以前は娘さんが住んでいたけれども、空いてしまったと。その時に、どんな活用ができるか。愛着もあるし、庭も大切にしたいという思いを持ちつつ、シェアハウスにするかどうか考えあぐねていたところ、会員の紹介で私たちとの出会い

がありコモンハウスが実現し、今では、そのまま思い入れのある家具や植木を居住者が大事に使っている様子をととても喜んでいらっしやいます。また、一軒家の庭を手入れすることも、経験がある若い人は多くないので、庭に思い入れのある家主さん自体も、たまに手入れに来てくださり、「雑草が生い茂っていたけどきれいになった、ありがとう」という関係を居住者とやりとりし、豊かな関係を築いています。家主さんにとっては、ただ家を貸すということだけではなくて、タウンコレクティブの住まい手たちが、大家さんの家や大切なものを過去、現在、未来と守り続けていく手助けをしているということもすごく大切なことと思います。

最後に、これはコレクティブハウスの1シーンですが(9頁)、この3人は血縁関係ではありません。誰かの子供と誰かの親ということで、このように血縁関係ではない中で支え合ったり協力したりして暮らしているということで、集合住宅形式でもコモンスペースと独立した住居を持っているというものです。実際、地域とどのようにつながっていくかということ自体は、地域と孤立して子育てしているお母さんたちに呼びかけて、こういうコモンルームで集まって、自分たちで楽しくワイワイ暮らし、子育ての勉強もできるわけです。また、フリマ等で自分たちの暮らしを紹介したり、空いている駐車場でカフェをやって月に一回近隣の人たちとやりとりをしていくということを展開したり、実際に、コミュニティの関係ができて、多世代の中で助け合っているような力が付くと、外の人たちとのやりとりが始まるということで、タウンコレクティブはこういうものをまちの中で展開することを想像しています。

誰もが望めば自分のコミュニティでゆるやかな助け合いができるとういうことは理想で、いきいきと自分らしい暮らしができるということをお私たちは支援していきたいわけですがけれども、そのためには、混ざって暮らすことは本当に重要だと考えておまして、そのことを実現していくことは、まちにとっても重要です。それこそ、寿命だけが延びるというわけではなくて、健康であり続ける自立した暮らしをどれだけ長引かせることができるかということから言っても、生活保護ということではなくて、誰もが差別なくコミュニティに参加できる法整備など、基盤づくりを行政にはお願いしたいと思っています。他方、NPOは、混じり合って上手く暮らしていく支援を担うことができるので、その両輪で実現できればと考えています。様々な地域で、こういった仕組みを活用してもらえようになるといいなと思っています。そのための行政との役割分担をここに期待したいなと思いつつ、今はモデル事業に取り組んでいるという状況です。どうもありがとうございました。

Ⅲ 特定非営利活動法人サース(SAHS) 代表理事 井上 文 様

こんにちは。井上と申します。よろしくお願いいいたします。今日は、「活動事例を通して行政とNPOの連携を考える」ということをお話しさせていただきたいと思えます。私もNPOサースはどのような活動をしているかということ(2頁)、2000年に設立しまして、分野としてはまちづくりの推進を図る活動ということでやっております。これから、地域の課題解決を目指す、あるいは、住民主体のまちづくりをめざすという活動ですけれども、今までお話を伺っていて、言ってみれば、まず関係性を作り出すということだったのだなと今になって思ったところです。関係性を作り出す、あるいは取り戻すということです。

これに向けて5つの事業を行っています(3頁)。①住まい・まちづくり相談事業、②コーディ

ネット事業、③情報提供事業、④調査研究事業、⑤実践事業の5つの柱なのですが、このうち今日関係する、コーディネート事業、調査研究事業について触れさせていただきたいと思います。

まずコーディネート事業ですが(4頁)、これは住まい・場づくりということを掲げております。住まい・場づくりっていったい何?ということですが、このように定義させていただいています。

「個々の住まいなどの私的空間を地域と社会へ開放することによって公的空間を再生する」これによって、「地域で支え合い、集い合うことができる、人と人とのつながりを媒介する場を創出」これができれば、「自立と共生にもとづくまちづくり」へ向かうことができる。というように考えております。これがコーディネート事業の狙いです。

それから調査研究事業ですが(5頁)、これは地域共生のいえづくり支援事業というものがありまして、世田谷トラストまちづくりと協力して進めさせていただいております。それから、昨年からはじめました、空き家等地域貢献活用モデル事業ということですがけれども、これについても多少お手伝いをさせていただいております。このほか、調査研究事業としましては、助成事業の地域の支え合い活動事業を平成17年から6年間にわたりまして、世田谷区の社協から頂いたお金で地域の関係づくりをさせていただいております。

今日はこのうち、地域共生のいえづくり支援事業もお話しさせていただきますけれども(6頁)、これの定義と言いますと、土地や建物を所有している人が、自らの土地や建物を活用し、地域のために役立つ「住まい」や「場」をつくる取り組みを、専門家派遣の形で支援する事業、としています。こう見ていただくと、住まい・場づくりとかなり重なっている部分があると思われませんが、この中で実現した事例を少しお話させていただきます。

時系列で見るとこんな感じですね(7頁)。まず、任意団体の時から住まい・場づくり支援ということでやらせていただいて、1998年くらいからポツポツと事例が出ております。これが、モデル事業として、地域共生のいえづくり支援事業がはじめましたのが2004年くらいだったと思いますが、ここから今では地域共生のいえは16件誕生しております。16件のうち、実際に私たちが開設支援等で関わらせていただいたのが9件ほどです。その中には、住まい・場づくり支援で生まれたものを、これは地域共生のいえだねということで、後追いで認定していただいたものも入っております。それから空き家等活用事業。これは、世田谷区とトラストまちづくりが共同してやっているものでありますけれども、ここでは昨年度のモデル事業で採択されたサポコハウスでお手伝いさせていただきました。先程の助成事業ですがけれども、これは約6年間実施しまして、3年しかダメというところを、テーマを変えて6年間させていただいて、それ以上はちょっと図々しいということで、区の「地域の絆推進事業」というところで今活動をしております。この中からいくつかお話ししたいと思います。

まず、任意団体の時の「楽多ビル」を紹介したいと思います(8頁)。南烏山に建っていて、障害のあるなしに関わらず、共に生きるための場づくり支援ということで、旧甲州街道に面しています。建物は鉄筋コンクリート4階建てですが、店舗と貸事務所と住戸に分かれています。延床面積が約435㎡ということで6戸入っております。ここに関わった方たちは、障害のある方の介助をしている方たちではありますが、それぞれが、自分の活動の目標を持っています。ある方は環境に非常にこだわり、ある方は他のものにこだわるということで、このビルの中で全ての夢を実現したいということになって、私どもコーディネーターとしては心配でもあり、大変苦勞いたしました。例えば、トイレは雨水貯留槽より給水とありますが、これも小さい建物ではなかなか

採算がとれないのですが、どうしてもやるということでいろいろなやり方を工夫しまして、建物の前にビールのケースを埋めてありまして、その中に雨水を貯めて2階のトイレに給水しているというようなこと。あるいは、屋上緑化をするということで、風力や太陽力発電をできるような仕掛けができています。いろいろとてんこ盛りの状態で、中途半端といえばそうかもしれません。ここは借地になりますので、隣にある酒屋さんが土地を貸してくれます。建物は、店舗・事務所部分は賃貸、住戸部分は分譲ということで複雑なのですが、なぜかというと、お金が足りなかったのです。それで、住戸部分を分譲しまして、その部分についての建設費を節約したということで、ここにかかりました工事費は、株式会社を設立して皆さんから資金を集めて調達しました。

後程詳しくお話ししますが、行政との関わりがどんなものだったかということを見てみますと、このビルでは手摺の取付けにしかお金が出なかった。ただ、この建物の時には、実物大のシミュレーションというものを区民センターの広場に作りました。これは、今はトラストまちづくりですけれども、その当時は世田谷都市整備公社が共催という形をとっていただいて、区民センターを使えまして、一日限りの実物大の活動スペースを作り、そこで障害者の方が実際に車いすで回っていただいてご意見をいただきました。これはとても貴重なことだったと思っています。助けていただかなければできなかったということですね。

これが2階の様子です（10頁）。食事をしたりライブをしたりするスペースです。障害者の方が車いすで自由に動き回れるように、また、厨房の中でも車いすで作業できるようにということで、非常にゆったりと作っております。それから、この内装は全て地域住民の方がやってくさいました。オープンの前日、前々日は本当に立錐の余地も無いほど住民の方が集まり、床を貼ったり壁を塗ったりということをお手伝いいただいております。

もう一つ、世田谷ではありませんが、「グループホームよこかわ」というものができました（11頁）。これは重度重複障害をお持ちの方の4人のグループホームです。この建物の用途は、もと店舗（編み物教室）と共同住宅という用途でした。リノベーションの場合、用途変更はいつも問題になるのですが、ここは改装の届け出をした時に一言念書的なものを入れて、大丈夫となりました。集会室兼談話室・事務室・管理人室・EVが入っています。ここの運営はNPO若駒ライフサポートという、地域で大変信頼の厚い実績のある障害者支援をされている方たちでしたので、地域のかたにとっても安く貸していただきました。世田谷では考えられないのですが、敷地・建物共月10万円という法外な賃貸料です。補助金ですが、ここは東京都重度身体障害者グループホーム緊急整備補助をいただきましたので、2400万円の中で多少の自己負担もありますけれども、大変助かりました。その後も、グループホーム運営補助というものが出ているので、運営にも非常に助かっていると思います。

3つ目の事例です（13頁）。「COS下北沢」というものでして、世田谷区下北沢の一角なのですが、繁華街から一步入った住宅と店舗が混在している地域です。もとは16戸の学生向け老朽アパートが建っておりました。いわば、地域の迷惑的な建物であったわけですね。それを、この土地所有者が、作り変えるとすれば例えばワンルームマンションだろうと思いますが、それではあまり面白くない、何か地域に役立つような事業をしてくれる人たちをまとめてくれないかというご相談がありまして、2年がかりでコーディネートしまして実現したものです。中はどうなっているかということ、事務所・保育室・店舗・飲食店・住戸が入っています。住戸が一つ入っているのは、オーナーの息子さんの住まいです。延床面積230㎡の木造の2階建ての建物です。まっ

たく普通の家みたいに作って、というのがオーナーさんの唯一のご希望でした。その他は何も口を出されず、私たちに勝手にやらせていただいたということです。どういう賃貸関係になっているかという、オーナーとしては各団体と契約するのは厄介、できればNPOを立ち上げて一括借り上げをしてほしいということでしたので、各団体から理事を出してNPOを作りました。ですので、契約はオーナーとNPO、NPOと各団体と二本立てになっています。工事費については、オーナーが5000万円、各事業体がインフィル800万円を負担しております。建物の賃貸価格は2700円/㎡で、この額の根拠はといいますと、このあたりの当時の青空駐車場の価格を参考に提示されました。もちろん破格のお値段になっています。どのように使っているかといいますと、一時保育やおかずの配達。それから設計事務所。これはもともと違う業種が入っていたのですが、撤退された後交代された方です。その他、貸ギャラリー、相談室です。

次に先程少しご紹介しました、空き家活用の例です(15頁)。昨年、世田谷区は空き家等地域貢献活用モデル事業を始めまして、3件の助成をいたしました。このうちの1つ、「グリーンサポートせたがや」というところが運営しています。ここについては、区と活動団体のコーディネートをさせていただきました。契約について調整が必要だったということで、相談に乗らせていただきました。

これから後はお時間もありますので、飛ばさせていただきますけれども、今16軒誕生している地域共生のいえで実現した数例をご紹介します。「岡さんのいえ」につきましては(16頁)、いろいろなところで取り上げられていますので、皆さんの中にもご存じの方もいらっしゃると思いますし、立派なホームページができていますので、よろしければそちらのほうを確認していただければと思います。それから「野草の会・こめこめ庵」(17頁)。お年寄りが頑張ってお食事を出していたのですが、高齢になってなかなか難しいということがありまして、ふるさとの会さんに引き継いでもらっています。それから「あかねこうぼう」(18頁)。これは手仕事を大事にされるオーナーが、ぜひそれを地域の方たちと一緒にやりたいということで、自分の自宅を開きまして、そこでいろいろな教室やギャラリーをなさっております。それから「在林館」という、羽根木にあります小さなギャラリーです。(19頁)3代目の住人が地域の記憶を大事に、関係づくりの再構築をということで、亡くなられたお母様のお家を地域住民に開き、ギャラリーなどに開放しています。これが「ケアラズカフェKIMAMA」です。(20頁)最近、認知症等の介護者の方を支援しようという動きが増えております。この方々がひとときでもほっとできるカフェをしたいということで、自宅の一部、食堂・居間・玄関、約25㎡を開放しまして、月に一回自慢のケーキとお茶をだしたり、認知症についての理解のための情報提供の場として地域共生のいえになりました。

先程紹介した3つの事例、「楽多ビル」「グループホームよこかわ」「COS下北沢」という事例で、行政の関わり、NPOとどういう関係だったかということをお話ししたいと思います。「楽多ビル」の場合は(21頁)、先程お話ししたように、行政の関わりはあまりありませんでした。建設費等は活動グループが頑張ってお家の力が大きかった。私たちはコーディネートの報酬はありませんでした。力不足ではありましたが、みんなが頑張っているのだから私達も頑張ろうということで、夢実現のため事業性は度外視した活動だったと思います。

「グループホームよこかわ」の場合は(22頁)、先程述べたように緊急整備費補助をいただきましたから、だいぶ楽でした。NPO同士の連携、私達コーディネーターと、障害者

支援のNPOが上手く協力し合っただけでできたかなと思います。それから、実績のある障害者支援団体ですから、オーナーの理解を得やすく安く借りられ、地域ボランティアも巻き込んでお食事づくり等もお願いしているという形になっています。

「COS下北沢」です(23頁)。これは、作る建設資金等には特に助成はなかったと思いますけれども、開設後にはそれぞれの事業体が地域貢献ということで、補助金や助成金を上手に活用しております。ですのでそれぞれの事業体が頑張っていけば、当然「COS下北沢」自体も活性化するというので、助かっているということだと思います。ここでは、課題解決に熱心、いろいろな問題があるということに気付いて、それをなんとか自分の持っているもの、資産や建物で少しでも解決できないかと思っているオーナーさんもいらっしゃる。また、地域に実績のある活動団体が多いこと。それをつなぐNPOの存在。こういうことによって、何とかできたのではないかと思います。

「楽多ビル」ですけれども(24頁)、ここでの問題というところでは、障害の有無にかかわらず共に生活を楽しむといった場づくりには、まだまだ支援策がありません。ですので、これからは居住・就労の場のみではなく幅広く生活全般を支える場の支援が必要ではないかと思います。

「グループホームよこかわ」です(25頁)。これは資金的には良かったのですが、単年度事業ということで、これが大変なのですね。時間的な制約が大きい。特に、NPOが関わる場合は、丁寧な合意形成のために時間がかかるのです。そういうところから、単年度事業はかなりきついなということがありました。特に、グループホームの場合は重度の方が多かったのも、それぞれの障害がバラバラなのです。ですので、私どもは泊まり込んでどういう生活を一日送ったかということを見ながら、グループホームの設計をするというような手間をかけました。

「COS下北沢」ですが(26頁)、これはまったくラッキーな出会いです。出会い頭で、本当に理解のあるオーナーがいて、お金があつてということです。ですけれども、やはりその場限りになってしまう。もう少し一般解にするにはどうしたらよいか。それにはやはり、志ある人と関係団体の両者の出会いの場を創っていくこと。それから、こういうことは地域に役立つよ、ということを見ながら、近隣に知らせていくこと。そういうことが大事ではないかと思います。

「サポコハウス」ですが(27頁)、これは非営利で特殊な活動をしている、そこではあまりお金を生み出せないの、公共は事業の枠組み全体を運営団体の特殊性に応じて丁寧に作っていただいたほうが良いのではないかと、広く意見を集約して枠組み作りをしていくと良いのではないかと感じた次第です。

これを図にしてみますと、こういうことだと思います(28頁)。行政は、財源を持っている。情報もある。住民の信頼感も一定程度ある。公平性、継続性はもちろんある。では、NPOは何があるのかというと、課題解決への熱意は行政よりずっとあると思いますし、機動性や柔軟性もある。24時間対応みたいなことができるのは、やはりNPOかだと思いますので、こういう力もある。あと、何といてもやはり大きいのは地域のつながりです。先程、ボランティアはNPOでなければいけないという話がありましたけれども、地域のつながりというのは強い。顔が見えているということは大きいと思います。そういう中で、まず、NPOは行政にこういうふうにしてね、こういうことをお願いねと言っても、なかなか受け付けられないですけれども、その中で私たちがどのようにしてきたのかというと、NPO同士がつながってきた。そこで、一定程度の居住支援活動の成果としての拠点というのがポツポツとできている。でも、それでもやはりなかなか

か十分でない。そこで、これからは三者、四者が力を合わせて同じ方向に向かって何かをするというような、そういう形にしていけば、もっと良いものができてくるのではないかと思います。私の話は以上です。ありがとうございました。

(4) 講演者等による意見交換

(小林) それでは早速進めましょう。私はこの会場でお話しするのが今日初めてだったのですが、この会場は前の段が低いので、聴衆との関係が近く感じて、とても雰囲気が良いですね。ただ、残念ながら時間があまりないので、本当は会場と意見交換できると良いのですが、省略させていただきます。その代わりに、アンケートがありますので、是非聞きながらアンケートを書いていただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、みなさんにいくつかの論点でお話ししていただいて、少しディスカッションできればと思います。最初はわかりやすいところから入ったほうがよいと思いますので、おそらく居住支援協議会のこれからのテーマとして空き家活用というのは大きなテーマになってくると思います。それで、NPOの皆さんが取り組まれている中で、空き家活用に当たって何か問題があるとか、こういうところが大変だということがあれば、順番にお話ししていただければと思います。大変申し訳ないですが、一人2分くらいでお願いいたします。こちら、滝脇さんからお願いします。

(滝脇) 空き家活用と言いまして、大家さんに貸していただかないと、私どもは所有する物件がありませんので、やはり大家さんの理解というものが一番大きな課題です。その際に、先程もありましたが、例えば居住支援協議会や行政が一定の質の保証をしていただけると、非常にありがたいなと思います。

(小林) 質問ですが、特にホームレス支援をされていると、たぶん大家さんは嫌がりますよね。その場合、例えば大家さんが10年くらい経ったら返してください、と言った場合に、スムーズに返すような仕組みにするためにはどうしたらよいでしょうか。

(滝脇) 今のところは返してくださいという話はないですね。

(小林) わかりました。たぶん居住支援協議会が関わっていくと、もし途中で他の用途に使いたくなると大家さんが考えた時に、その時に責任を持ってお返ししますといった仕組みも作っていくといいかなと思いましたので、質問してみました。それでは次、狩野さんどうでしょうか。

(狩野) 先程も言いましたけれども、モデル事業に採択されながら、まだモデル事業をやれていないということと言うと、空き家が見つからないという状況です。私ども、先程のタウンコレクティブのモデル自体で、少し大きな一軒家とか、それこそ、下に店舗があって上に住居があるというような商店街の空き店舗と住居というものとか、いろいろ想定してはいるのですが、実際には、空き家して見受けられるものがあるとしても、実際にそれを貸そうという意思があるかどうか

かということはいコールではなくて、そういう意味でなかなか貸し手が見つからないということが一つあると聞いています。

それと、空き家=ボロボロという意味では、使える空き家自体を使ってやっていくことが事業として重要だと思うので、もちろん、改修は多少の費用をかけてやっていくとしても、やはり様々なソフトの展開もあるので、一般の市場価格と同じような形で借りることになると、なかなか難しいということもあって、そういった意味での大家さんの理解はすごく必要かと思います。実際、市場の中でこれくらいの家賃で貸せるだろうと思われるものでも、なかなか貸せないという実態があるということを受け止めていただきたいという思いもあるので、そういった啓発活動も行政の方に協力していただけると良いと思います。

(小林) 一戸建ての空き家はなかなか見つかりにくいと思うのですが、アパート等の空き家を使うという話はなかったですか。

(狩野) あらゆるパターンも考えまして、そういうこともやりたいのですが、やはり公的なお金を使うとなると、まずは耐震性を求められることが大前提であって、耐震の工事をしなければならないとなると、結構お金がかさむこともあって、アパートの空いたところをいろいろつないでいくという、すごく良いアイデアだと思いますし、いろいろなことができると思っていますのですが、実際には公的な資金は使えないだろうなど。だとすると、そうではないモデルとして展開するしかないところ思っているのですが、豊島のモデル事業としてはなかなか手がつけられないというのが実態です。

(小林) わかりました。アパートを利用すると、アパートを丸ごと耐震改修しなければいけないので、コストが合わないということですね。行政が関わると、どうしても現在の基準に沿った耐震性の確保とか、バリアフリー性能の確保とか、必ずそういう条件がついてくるのですよね。それが本当に良いことなのかどうかということは、そろそろ考えたほうが良いとは思っているのです。ただ、それは行政の補助が入る場合なので、別に入らなければいろいろな可能性があるのですが、それで少し検討していくのは必要かなと思います。先程の基準法の話も同じで、いろいろな可能性があるとは思っているのですが、いろいろ工夫していきたいと思っております。井上さんいかがですか。

(井上) 空き家の件で言いますと、だいぶ苦労したことがあります。世田谷の、障害者の方の共同住宅として1年間探しまして、その間で30件くらい候補があったのですが、そのうち基準法に適合していたのは1件でした。でも、仕方がないのでそれを、ということになりまして、確かに民間ですることですから、多少の違反はある、という話もあるのかもしれませんが、住まいですから、やはりそこで暮らす方の安全は、間に立つコーディネーターとして気になるということもありまして、優良な空き家というのは非常に少ない。それはこれからの問題かもしれませんが、中古住宅の質についても考えていかなければいけない。昨年あたりにそのような報告書が出ているようではありますが、インスペクションと言いますか、そういうものを利用して、しっかりした中古住宅を増やしていかなければいけないと、それが空いたら使えるということになる

わけで、その辺も絡んでくるのではないかと思います。

(小林) 先程から出ている法律の問題はやはり大きいのですが、用途が転用されると既存不適格建築物は使えなくなる。現在の基準に合わさなければいけないので、ほとんどの古い戸建て空き家は使えないというふうに理解してよいと思います。相当改修費もかかってしまう。そういう意味では、先程私が提案したように、少人数の戸建空き家の転用であれば、そんなに危険性はないので、かつ、本来行政等がそんなに責任をとる問題ではないと私は思うので、ぜひそれは事業者及び居住者の自己責任ということを条例で明記して、それで運用していくというのが、これから求められる社会であると思っております。そのような方向で皆さん賛成されますでしょうか。うんと頷いたことにしましょうか。

それでは、次の課題に入ります。今、空き家活用という具体的な話から入りましたが、今日の課題はNPOと行政ないし居住支援協議会との連携のあり方というのが大きなテーマです。それで、NPOが住まいに関わる時の悩みとか、あるいは課題はどんなことがあるのか、というのをちょっとお話しただいて、それに、もし居住支援協議会が関わると解決できる可能性があるのだろうかということをお話しただければ、今日のまとめ的になると思います。よろしくをお願いします。では、滝脇さんからどうぞ。

(滝脇) 先程の、空き家の活用とも重なるのですが、要は生活支援をどういうふうにするかということがないと、空き家という資源が生きてこないという、これは論を待たない状況だと思っております。さっきは空き家の確保ということから入りましたが、既に今住んでいる人たちの状況を見ると、木造のアパート、賃貸物件に住んでいらっしゃる方もいますし、そこで住み続けていくためにはどうしたらよいか。サポートをどうするか。生活支援には制度化された公費は入っていませんので、そこが結局さっきの空き家の活用にもつながる話として、大家さんからお借りする場合でも、あるいは賃貸借の場合であっても、支援コストをどういうふうに確保していくかということが大きな問題なのですね。

しかし大家さんにとっては、入居者が住み続けるということが一番の空室対策になると思います。住み続けてもらい、かつ、空いた時でも要支援者の人がたくさん待機していて、私たちの会だけでも、昨日改めてみてみたのですが、地域の居住に移りたいという人が50人ファイルに入っていて、さらに事務局を確認すると、病院から退院したい人は急いでいるので、すぐ対応できないとなると、申込みに至らない層というのが潜在的に多いということもあったので、空いているところ、空き部屋を含めた活用と、そこで住み続けられるための支援というところを、大家さんとどう合意していくかということが大事なところだろうと思います。

(小林) 生活支援というソフトのコストはどこから出るかということですね。一番良いのは、大家さんが出してくれることですね。そのためには、それが必要であるというPRをいろいろしなければいけません。そうすると、居住支援協議会を通してそのようなソフトのコストを大家さんが出してくれれば、むしろ空き家が活用できるんだというような理屈をPRしていく、というようなことでしょうか。ありがとうございます。では、狩野さんいかがでしょうか。

(狩野) 私たちは先程も申し上げた通り、つながりを作って暮らしたい人たちが、自分たちで関係づくりをしてコミュニティを醸造していくことでいろいろな力をつけていき、助け合いができるようにしていく共助の部分を作り出す仕組みをコレクティブハウジングでやっているところですけれども、私たちはコミュニティの支援というものをするので、それは、ハウスを作る時も、その後自主運営を支援していくのも、居住者あるいは居住者組合から支援費用をいただくことになります。そうやって、空室対策として大家さんにも理解してくれるということで、そういうようなことが組み込んでいけるというのがあるとしたら、私たちのハウス作りの中でも生きてくると、お聞きして思ったことが一つ。

もう一つですね、今これだけ建設費が上がってしまっていて、私たちも、今頃本当はハウスが二つ増えていたところを、建設費の高騰で中断している事業、そもそも賃貸事業が成り立たないということで、新築が頓挫したということがあったりしています。今既に、世帯数よりも家が多いということ言えば、ちゃんと良質なストックとしてダメにならないうちに空き家を使っていくことを進めたいと思っています。特に、アパートみたいなところもそうですけれども、公的な資金が入った、例えばURの団地だとか、それこそ都民住宅、区民住宅のような、民間が作って公的な機関が借り上げて事業をしているものというのが、オーナーに返される期限が迫っていることだとか、そこで経営されているものが、やはり空き住戸があるというのはどこでもあることだと思いますので、そういったところを活用していくということを切に願っているのですけれども、やはり民間の競争の中で、しがたないNPOがデベロッパーと競争していくことは本当に難しいことなので、やはりもうちょっと社会的にも意義があるというところで、そういう協同ができていくというような空き家活用というものを、少し考えていただけたらと思います。

(小林) 居住支援協議会としては、大家さんへのPRをいろいろ強化していただいて、空き家が出てくる。それを居住支援協議会が関われば、ある程度信用があるということですね。また、居住支援協議会の中では、宅建業者の方もいろいろ関わっているので、そのあたりからも情報が上がってくると良いですね。井上さんいかがでしょうか。

(井上) 私どもは、地域の交流の拠点のようなものに関わらせていただいておりますが、そこと住居、住まいというのは近いようで全く違うと思います。ある方の一生を抱え込むということをしてNPOが引き受けるということは、よほどの力がないと責任もってやれないなと思っています。ですので、もしそれをNPOが、ということであれば、そのNPOを支えるものがなくてははいけない。それは家賃補助も入ってくるかもしれないけれども、そういうものですか、先程の生活支援の仕組みですか、そういうものを居住支援協議会等で、NPO自体も応援して下さることがないと難しいかなと思います。

(小林) そうですね、私もまったく同感です。確かに、NPOが住宅セーフティネットを担っていくというのは、言うのは簡単なのですが、やはりNPOの負担が非常に大きい。そこで、そのNPOをさらに支える仕組みが大切だという話ですね。それを居住支援協議会に期待したいということです。

それで、私から幾つか質問があるので、聞いてよろしいでしょうか。滝脇さんに、貧困ビジネ

スの中の、良いものと悪いものをどう見分けるかということ、感想でも良いのでお話しただけるとありがたいですけれども。いきなりの質問なので、果たしてどのようなお答えが出るのかわからないのですが、お願いします。

(滝脇) 貧困ビジネスというものが呼び起こす不安というのは、不透明性とか閉鎖性が大きいのではないかと思います。あるいは、支援の質が担保されているかどうかというところだと思います。その時に、先程の運営委員会や運営協議会みたいな、地域住民の人が関わってそこで何が行われていて、いくらかかっているのかということが、地域の人たちの了解になっているかということが、一番大きいのではないかと思います。

今まで私たちも、ホームレスの支援から始めて、生活困窮者の人たちが地域で仲間を作って助け合って生きていけるようにということを精一杯やってきたわけですがけれども、先程みたいなアパートの管理を通すと、それはもう地域の困窮者だけという問題を越え始めているという感覚は持っています。生活保護の方だけでもないですし、地域の雑多性というか、ミックストなところをどういうふうにも場として継続していくかということですね。

行政との関係で言いますと、生活困窮者を支援しようと思って作ってきた社会資源を、地域福祉の社会資源として活用していただくような、そういう地域との関係性みたいなもの、その際に今日あえて認知症の話は何度も出したのは、認知症というのは階層性を越えた問題です。お金持ちの人もなっていますし、認知症の人が最後まで暮らせる互助と生活支援というものが、地域の方たちと話す時の共通項になるのではないかと。そうすると認知症の人を支えるということは、ノウハウも含めて一団体の中にとどまらず、いろんな人たちと一緒に共同して学び合っていく場所とか、研修プログラムが必要になってくると思います。それも含めた社会的信用というものが、最終的には悪質な事業との差別化ということにつながるのではないかと思います。

(小林) 運営が地域に開かれているとか、運営が社会に開かれているということが非常に重要ということですね。閉鎖的な運営をしているところは、やはり一般的になんとか危ない気はしますね。今の、地域に開かれているということは重要なキーワードだと思います。

狩野さんと井上さんにお伺いしたいのですが、先程お三方の話を聞いて私が感じたのは、みなさん共通して住まいづくりから始めているのですけれども、活動をまちづくりに広げたいというのが共通の話でした。まちづくりに広げたいという動機が、理想に燃えてだいぶ蓄積ができたので広げたいという理由と、もう一つは、そうではなくて、住まいづくりだけでは解決できないので、やむを得ずまちづくりに広げざるを得ないという、二つ違う意味があると思うのですけれども、コレクティブハウジング社のタウンコレクティブはどちらでしょうか。

(狩野) 第三の答えかもしれません。もともと、日本ではそういう捉えられ方をしないので難しいのですけれども、住まい自体、まちの中に個別で存在しているものでもないし、景観から言えば、本当は一つ一つのものが所有者があったとしても、やはりまちの中で考えられるべきものということでもありますよね。そういうことで言いますと、まず住まいづくりをやっていてまちづくりでもあると、そもそも私たちは考えています。

コレクティブハウスが5つできまして、東京にある4つ、最初のものは10年程経っているので

すが、コレクティブハウスは、最初は自分の家の中のコミュニティを作るのにすごく必死なので、1～2年はとても大変なのですよね。自分たちの関係づくりや仕組みづくりをする。だけれども、それが落ち着いてくると、もちろん子育て中の人たちは、外に子供たちが遊びに行った時に、結局コレクティブハウスの中では安心できて、外の地域の人たちのことは知らないからやっぱり不安だよねというようなことはおかしいよねということで、だから関係づくりをしていきたいよねという動機は自然に生まれるので、そういう活動に広がっていくということも、もちろんありますし、やはり、共同して何かをやると、何でもできるという気分になってくるというのがすごく大きくて、それで楽しいことも自分たちで生み出せるし、それこそお祭りだって生み出せてしまうということもあると思うのですけれども、そういったコレクティブハウスのコミュニティが育ってきて、そういう動きにもなっていたということが、私たちコレクティブハウジング社の活動自体にも自信を与えてくれたということもあって、コレクティブハウスは一つの形態であるだけなので、もう少し、例えば被災地ではもともとコミュニティのあったものが壊されてしまった、それをどう再構築できるのかということにも役立つことができるのではないかとということも、NPOとしては出てきたということがあるかと思っています。

(小林) 今のお話では、もともと共同生活を大切にするというのは、自然と地域での共同生活を大切にすることに広がるというお話だったと思います。一方で、ストックを活用するという時代に入ると、一つ一つのストックは狭いじゃないですか。そんなに広いものはないので、それを地域の中で組み合わせることが必要になるという流れはないですか。

(狩野) タウンコレクティブ自体の発想はそうですね。まったくおっしゃる通りのことが一つあって、もう一つはですね、コレクティブハウスという集合住宅を作るとなると、ある程度の規模、最低だと今の事例ですと400～500㎡ですが、そういうものをまちなかに作っていくことはなかなか難しいことですので、どこのまちでもすぐに始められそうなモデルとして、ソフトをこのまちの中の構造に落としていくことで、いろんな人たちが活用していく仕組みを作れないだろうかという思いもあって、やっていきたいということです。

(小林) では井上さん、そろそろ時間が終わりに近づいているので、今のお話プラスまとめでも良いですけども、何かいただけませんか。

(井上) 私どもはまちづくりというところから入りました。ですので、これを住民主体でやりたいというところを考えると、今の関係性というものを作っていく。あるいは関係性を転換していくということがないと、なかなか先がないなというふうに考えたわけですね。ですから、先程から地主さんのご意向がある、こちらは借主のご意向がある、本来は緊張関係にあるわけですね。一方は高く貸したい、他方は安く借りたい。でも、一つの目的のために同じ方向を向けば、それは少しずつ歩み寄れる、そういう関係性の転換というようなことを考えていきたいというふうに思っています。

(小林) ありがとうございます。居住支援協議会は基本的には住まいを提供するという活動ですけれども、しかし、その住まいでも特に低所得者とか障害者が入っていくと、必ず地域から軋轢が起こることが多いので、そういう意味では、まちづくりに広げて活動をしていかないと、なかなか上手くいかないということがあると思います。そういう意味では、居住支援協議会は、もともとの国の制度では住宅を提供するということでありながら、実際に地域でやる時には、どうしてもまちづくり系の活動と連携しながらやっていかないと、上手くいかないなと感じました。ちょうど時間になりましたので、最後に一言ずつ、居住支援協議会に期待することでも、繰り返しても良いですので、言っていただいて終わりにしたいのですが、よろしいでしょうか。

(滝脇) 来年度から生活困窮者自立支援法が始まり、新しい相談窓口が設置されます。相談窓口がその能力、機能を発揮するためには、社会資源や受け皿というのはとても大事になってくるのですね。その時に、まず一番土台のところは居住と生活というところですので、そこを広げて確保していくためには、やはり先程お話のあった、大家さんに対するPR、地域の人たちと居住資源を持っている人たちの理解が必須になってくると思います。その時に、今日、生活支援はある意味管理コストであるという話をしましたが、そういうことも含めて、住宅を経営して運営していけるような、そういう共通の社会的了解みたいなものが必要になっていくのではないかと。そういうことをやっていくと、ハード面の改善・改修を含め、安心して住宅に投資できるような、そういう好循環が生まれてくるのではないかと思います。

(小林) ありがとうございます。では狩野さん。短めにお願いします。

(狩野) 私は今、豊島区の居住支援協議会とお付き合いがあって、地域の課題として住民の方たちがどれだけ意識的になっているかということは、まだわからない状態ですけれども、空き家がどんどん増えてくるという状況ではあるので、居住支援協議会と一緒に悩んでくれるところになってほしいというのが本当のところというか、何も解答がない状態だと思いますので、東京都の中でも豊島区が最初に居住支援協議会ができたと思うのですが、そこの中で何とか成果をあげていけるように、一緒にやっていただきたいということをまずお願いしたいです。

(小林) ありがとうございます。ちなみに、東京都の一番は江東区ですね。では井上さんお願いします。

(井上) これまで関わってきたことを考えますと、だいたいラッキーな出会いみたいなことが多くて、なかなか一般解になりにくかった。これをやはり、居住支援協議会のような仕組みというものがあると、もう少しルートに乗せるというか、特殊解でないものにできていくのではないかと思います。そして、地域におりますと、どうしても高齢化して、この方どうするのだろうと具体的に浮かんでくるのですね。ですから、これは是非進めて、そういう方たちが心地よくいつまでも住める、そういうものを増やしていきたいなと思っております。

(小林) ありがとうございました。今のお三方のまとめで、特に私がまとめる必要はないと思いますので、これでおしまいにしたいと思います。最後まで聞いていただいて、本当にありがとうございました。是非アンケートを書いていただいて、事務局に出していただければと思います。そのアンケートの中身によって、東京都の住宅政策審議会の参考資料にもなりますので、是非よろしく願いいたします。それでは、本日はどうもありがとうございました。