

平成 29 年度 第 2 回「不動産再生研究会」議事概要

1. 東北大学公共政策大学院教授・白川泰之氏の説明概要は以下の通り。

[福祉政策の動向と住宅]

- 高齢者が、住み慣れた地域で自分らしい生活を継続できるよう、住まい、医療、介護、予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築が推進されている。中学校区や小学校区等、身近なエリアでコンパクトに展開されようとしている。
- 居住の確保は地域福祉の出発点である。住まいと住まい方は、高齢者福祉、生活困窮者支援、障がい者の地域移行のいずれにおいても基盤となる。
- 地域共生社会とは、制度・分野ごとの縦割り関係を超えて地域包括ケアシステムの発想を展開し、「丸ごと」トータルにサポートするシステムのことである。

[住宅セーフティネットと福祉]

- 日本では、一貫して高齢者単身世帯が増加している。また、単身世帯比率が増加しており、単身高齢世帯の予備軍となっている。高齢者単身世帯は、様々な事情から、民間賃貸住宅への入居が実現しにくいのが現状である。
- 新たな住宅セーフティネットの基本構造として、まず、要配慮者が賃貸住宅に入居するプロセスにおいて、入居支援等の対人支援の充実が必要である。同時に、賃貸人に対して、改修費補助等、経済的ハードルへの支援を行うことで、賃貸人が自身の物件を「要配慮者の入居を拒まない住宅」として登録するようになり、入居物件の確保がしやすくなるという循環が生まれる。
- 住宅供給は、住宅を市場に出すところまでを指し、在宅福祉は、支援の対象者が既に住宅に入居していることを前提としている。すなわち、現状抜け落ちている「入居前後のプロセスを通じた支援」が求められている。
- 賃貸人は、単身高齢者や高齢者のみ世帯の入居を拒否する場合があるが、これは孤独死等のリスクが原因となっている。家賃低廉化補助、家賃債務保証料等の経済的ハードルへの支援に加え、福祉施策としての入居者支援が求められる。
- 住居喪失・立ち退き、世帯・家族問題、住みかえニーズ、退院（所）先の確保等を背景として、住まいの確保が必要となる。居住支援として、入居前後を通じた生活支援が求められている。現状では、さらに問題が悪化した際には、経済的破綻（生活保護等）、心身の状態の悪化、入院や施設入所（医療・介護）等としての対応策が確保されているが、問題が軽微な段階で居住支援により対応する方が、財政面でも望ましい。

[住宅＋福祉の理論と実践]

- 地域善隣事業の思想として、地域の相互扶助を再構築する考え方がある。しかし、地域善隣事業は「仕様書」であり、目的と求められる機能・性能を定めるにとどまる。例えば、低所得・低資産である、社会関係資本による支援が乏しい者を対象とし、できるだけ安定的・継続的に地域生活を営むことができるように支援を行う、等の基本的な方針を定めている。全国一律・統一的な「地域居住モデル」は成立しえず、事業の細かい実施方法は「ご当地モデル」が必要となる。
- 厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」では、自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産の高齢者を対象に、空き家等を活用した住まいの確保、日常的な相談等（生活支援）や見守りを行うことで、住み慣れた地域で継続的に安心して暮らせるような体制を整備することを目指している。全国15の自治体で実施されている。
- 空き家の状況に応じて住宅確保の手法も異なる。福岡市等の都市部では、住宅市場を活用した協力不動産店方式が適用できるが、北海道本別町等の地方部では、その他空き家が多く、別の方式を考える必要がある。
- 「住まいサポート福岡」（福岡市）の事例では、高齢者が民間賃貸住宅への入居契約を結ぶにあたって支援が行われている。社会福祉協議会のコーディネーターが高齢者にヒアリングを行い、希望する物件や事情を把握し、民間の協力店（不動産仲介業者）や支援団体への取次ぎを行い、家主との交渉を行う。さらに、社会福祉協議会等が高齢者の住まい方の実態について情報提供を行い、家主の理解を促すことで、契約成立に至っている。ただし、こうした支援が浸透するまでには、1年以上の時間を要した。
- 「北海道本別町」の事例では、高齢者の住み替えニーズに着目し、空き家・住まい確保、買い物困難者支援、除雪対応等を組み合わせた町内推進会議を設置した。空き家実態調査の実施にあたっては、各自治会長が既に把握している地域の空き家情報を集約することが有効であった。空き家情報は消防署等とも共有されている。空き家情報をもとに、町から所有者へ空き家の活用を促し、高齢者へ低廉な家賃での賃貸を実現できた。活用された空き家へ入居した高齢者に対し、通院や買い物サポートを合わせて提供している。
- 入居者支援としては、定期又は随時の訪問、緊急通報・対応が求められている。
- これまでの「住宅」セーフティネットの構築では、住宅市場と社会保障という2つの独立した枠組みを用いてきた。しかし、住宅確保要配慮者は社会保障の対象者でもあり、住宅確保と住まい方の支援が求められるという点で共通している。住宅・福祉一体として、市町村等コンパクトなエリアで機能する仕組みづくり（「居住」セーフティネット政策）が求められている。

2. 明治大学理工学部建築学科教授・園田眞理子氏の説明概要は以下の通り。

[居住のセーフティネット]

- 家族とは、第 1 次的な福祉機能を有しており、高度経済成長期までは、家庭内や親族間での福祉に支えられてきた。バブル期直後には、社会福祉が充実したが、ポストバブル期には、自己責任となる個人福祉の考え方となった。21 世紀には、仲間福祉・地域福祉という考え方が重要になる。
- 高度経済成長期の住宅双六（1973 年）をみると、単身者は「住まい」の埒外に置かれていた。
- 健康、家族、経済は、高齢期の居住の安定のための 3 要素である。老化により健康が低下していくので、家族ないしは経済力で支えていく必要がある。しかし、核家族化の進行により高齢者のみ世帯が増加しており、さらには高齢単身の場合も多くなっている。また、親族内扶養力が低下しており、社会的相互扶助の必要性が高まっている。高齢者の場合、低所得に加えて低資産の場合が問題となる。
- 高度成長期に取り残された団塊の世代が、生活保護を受給することとなり、正規雇用されなかった団塊ジュニアが、生活困窮者となる。さらには、こうした世代のうち、経済的事情などにより結婚せず高齢者となる場合が問題となる。
- これまでの住宅セーフティネットでは、公営住宅の供給を通して低所得層に低家賃での入居を可能としてきた。しかし、2 人以上の世帯であることを前提としており、単身者の場合は、木造の民間賃貸住宅への入居しか選択肢が残されていなかった。民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、5～6%程度が生活保護を受給しているが、民間賃貸住宅は低質であるにもかかわらず、家賃はそれほど安いわけではない。国土交通省と厚生労働省の政策統合による真の居住のセーフティネット構築が急務である。

[空き家の活用]

- 全国的に空き家が増加を続けているが、その中には耐震性があり駅から 1km 以内に位置する、本来活用できるはずの住宅も多い。
- しかし、賃貸用の住宅は、空き室として遊休化している現状がある。この背景には、民間賃貸住宅の家主は、高齢者や障害者等に対して、家賃不払い、近隣トラブル、居室内死亡事故に対する不安等のリスクから、入居を拒否することが多いことが挙げられる。また、家主自身の高齢化、建物の老朽化による経営意欲の減退も背景にある。
- 一方で、その他の空き家は、活用されることもなく放置されているのが現状である。こうした空き家は、本来賃貸用として建てられたわけではなく、家主は賃貸

経営等に関して素人であり、運用・追加投資のインセンティブがない。また、その他空き家に対して、行政側は、空家特措法に基づく除却に偏っており、個別事例における対応にとどまっている。

- 空き家を活用するには、「生活支援」が必要である。見守り、交流、励まし、下支え（底抜け阻止の支援）を通して、家主の安心感、本人の関係力の回復と安心感につながる。空き家に居住する高齢者だけでなく、（間接的に）空き家を賃貸住宅として活用する家主に対しても「生活支援」の要素が不可欠である。

[新たな地域経営・地域マネジメント]

- 生活支援の財源がない、担い手がないというわけではなく、地域の事情に即した居住支援施策の連携が重要であり、地域独自の創意工夫による可能性を秘めている。特に厚生労働省では、対象者に応じて制度や組織が縦割りとなっている。
- 例えば、新たな地域経営・地域マネジメントの形として、「地域」の普通住宅を活用した「グループ居住」を提案できる。現状のように単身の生活保護受給者が各自1戸ずつ狭い部屋を借りて住まうのではなく、3人程度のグループで広い空き家1戸を借りることで、居住環境が改善するとともに家賃負担も減少する。このような住戸が地域内に10件程度あるとすると、浮いた家賃分で訪問介護・看護や配食を担う支援員を配置することも可能である。
- こうした地域・グループ居住により、生活保護費のうち住宅扶助費に相当する部分（年間約6,000億円）が家主だけでなく、見守りを担う支援員の雇用につながり、彼らもそこで生活することにより経済活動が行われ、地域経済の活性化が期待される。
- 地域善隣事業の例として、「ふるさとの会」（東京）、「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」（京都）、「住まいサポート福岡」（福岡）等がある。
- 一方、中間層も盤石ではない。バブル経済を経たことによる「不都合な真実」ともいべき住宅問題として、現シニア層は「耐震性不足」「住宅ローンの返済負担」「資産デフレ」の3つの問題を抱えている。古家・土地持ち世代（現70歳以上の世代）は、耐震診断を通して人生最後の安心の居住場所を確保することが課題となる。キャピタル・ロス世代（現60歳代）は、債務の圧縮、家の資産活用が課題となる。
- まち・住まいの持続と再生に向けて、高齢者の居住等の新たな活用用途へ向けた改修を行う再投資が必要である。再投資を行う主体も必要であり、例えば、「地域事業会社」的なものを設営し、そこに地域住民や自治体が出資していくことが重要となる。
- まち・住まいの持続と再生に失敗すると、一層の資産デフレが進行し、固定資産

税等が減少し自治体経営を逼迫することになる。

3. 研究会主査 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授・浅見泰司氏の説明概要は以下の通り。

- 入居者への生活支援や家主への支援がないと、本来活用できるはずの空き家であっても不動産市場に出てこない。そこで、地域内のグループ・集団で支える仕組みが重要となる。
- 賃貸住宅の建設に際しては、節税目的である場合も多い。この場合は、賃貸住宅の建設により既に目的を達成しているため、必ずしも運用する動機があるとは限らない。こうした税制の歪みの改善も求められる。
- 「現代版住宅双六」（2007年）では、双六の上がり方を多様に設定している。ここで想定されている6つの上がり方の中では、「老人・介護ホーム安楽」「親子マンション互助」が本日の議論と関連している。しかし、現実にはこれでも上がり切れないセクターの方々がいるということであり、地域との関わりを通した上がりの方法が求められている。

4. 質疑応答

- 空き家の有効活用においては、地域事業会社の活動に、既存の不動産事業者がビジネスとしてコミットすることが有効なのか。地域住民が組織したNPOが中心となって動かすのと比べて、どちらが有効だと言えるか。
←ケースバイケースである。中心商店街の活性化の事例では、まちづくり会社が機能しているかが重要であり、また、NPOも重要な役割を担っている。居住のセーフティネットを必要としているのは、必ずしも低所得者だけに限らない。地域環境が悪化すれば、その影響が周辺にも及ぶ。「地域善隣事業」とは、Community Development Corporations (CDCs)の日本版を想定しており、投資を行うのは地域住民（アマチュア）であっても、投資資金の運用（実際の事業経営）はプロが担うことが望ましく、地域を再編するためのエンジンとしての役割が期待されている。地方において、従来とは異なるかたちでの事業体が設立できるような枠組みが整ってきており、民間事業者の役割も重要となっている。
- 大都市郊外においては、民間の鉄道事業者等が、空き家の活用を促す等、沿線における再投資を進めている事例もある。地域におけるまち・住まいの持続と再生への起爆剤として機能しているといえるか。
←公共の福祉政策は、国全体での再分配を目的としているが、鉄道事業者が実施

する再投資は、沿線住民の中での経済循環の創出を意図している。我が国の場合、介護や医療は公的保険によって運営されているので、地域内に囲い込むことの妥当性についてどう判断するかは難しい。また、人口減、世帯減の状況下では、自ずとゼロサムもしくはマイナスサムになるので、どういう方策を良しとするかはとても難しい。

- 北海道本別町のような空き家活用の活動が広く全国に普及するには、どのようなシステムの構築が求められるのか。

←北海道本別町の事例では、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業と空き家等対策の推進に関する特別措置法による取組を一体的に進めたため、特に対応が進んだという側面もある。地方部では、賃貸住宅市場が非常に薄く、空き家バンクが設置されていてもあまり機能していないことが多い。しかし、こうした地域では、例えば社会福祉法人等のキーパーソンを通じたコミュニケーション（口コミ）により、物件が発掘されている。全国的なシステム化を行うよりは、各地域の実情に応じた対応が有効かもしれない。

以 上