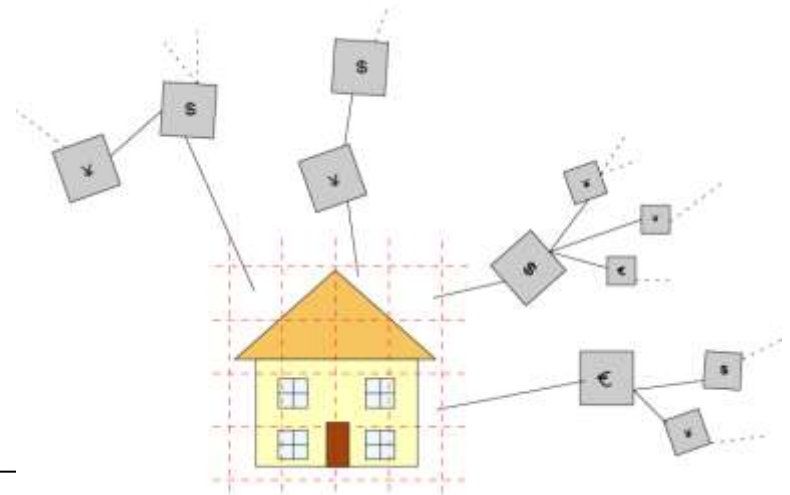
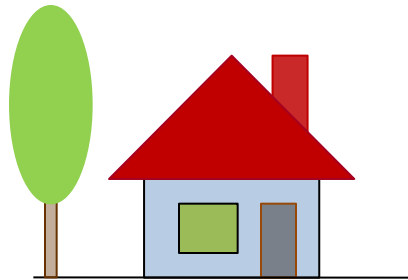
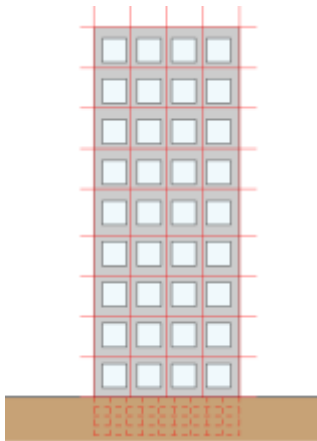


大都市部の高齢者の住まいと住まい方 遊休不動産を活用した「とも暮らし」の可能性

不動産再生研究会 2017.12.1

園田眞理子（明治大学）

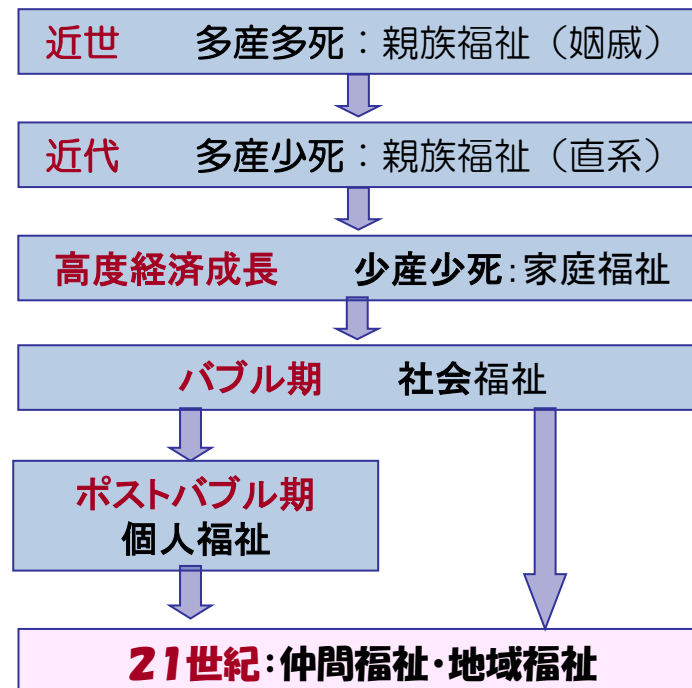


「家族」と「福祉」

家族（family）とは……

夫婦、親子、兄弟など少数の近親者を主要な成因とし、成員相互の深い感情的包絡で結ばれた**第一次的な福祉追求**の集団

「家族」と「福祉（助け合い）」の変遷



「近代核家族」と「住空間」

戦後：新しい住まい方の理論

（京都大学 西山う三）

- 食寝分離：生活の秩序
- 就寝分離：プライバシーの確保
 - 親子別寝（子供6歳以上）
 - 性別就寝（子供12歳以上）

1951年

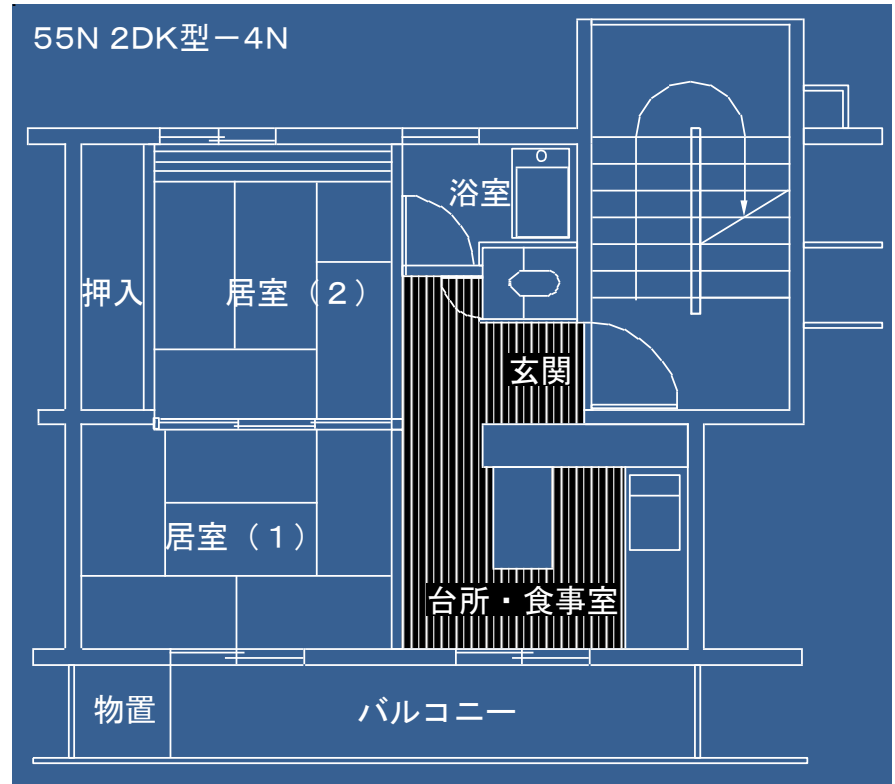
上記の理念を建築空間に置換

（東京大学 鈴木成文）

食寝分離→DK

就寝分離→個室＝n

n-DK の成立
「公営住宅51C型」

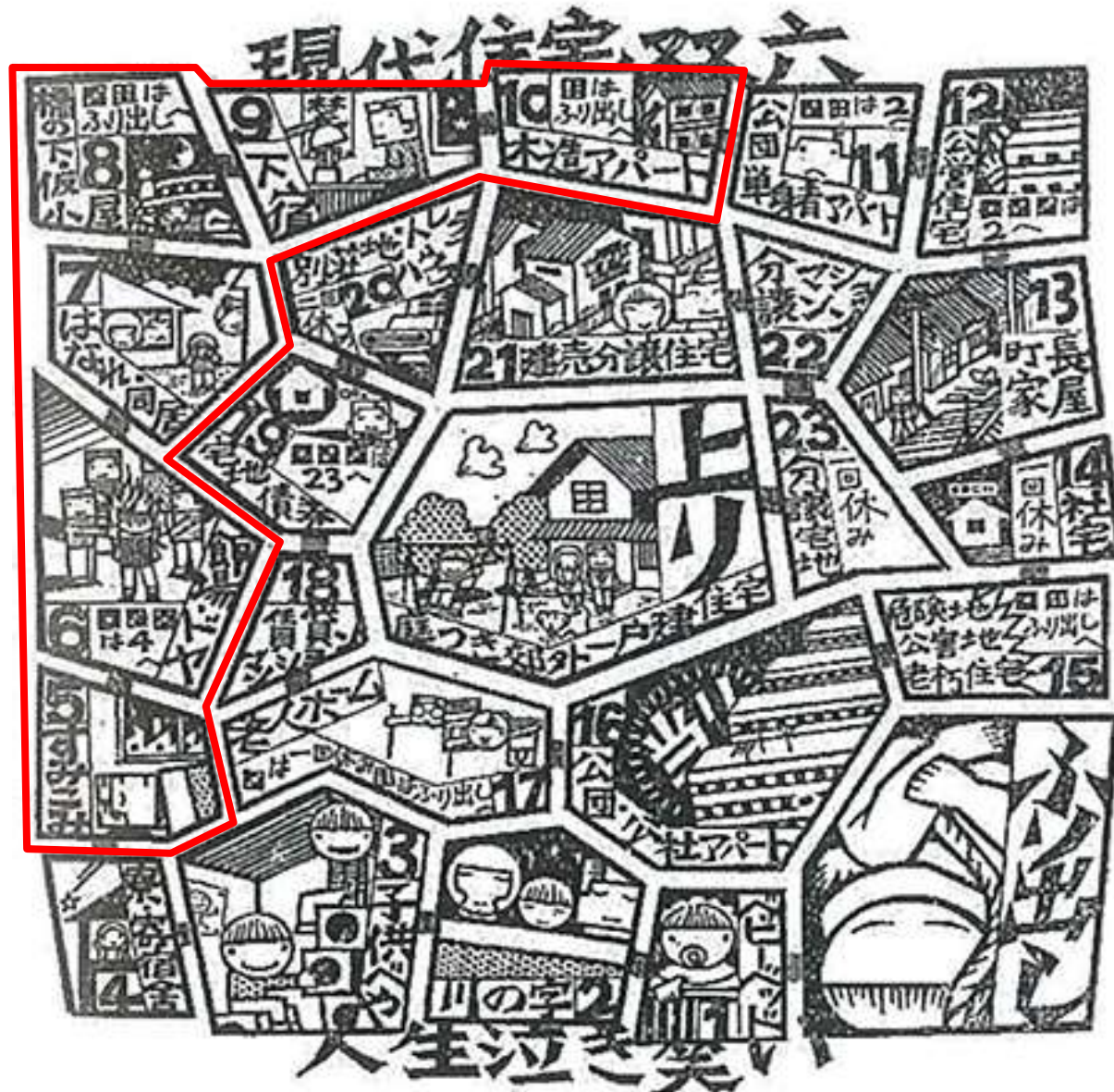


1955年

さらにレベルアップして「公団住宅」が誕生

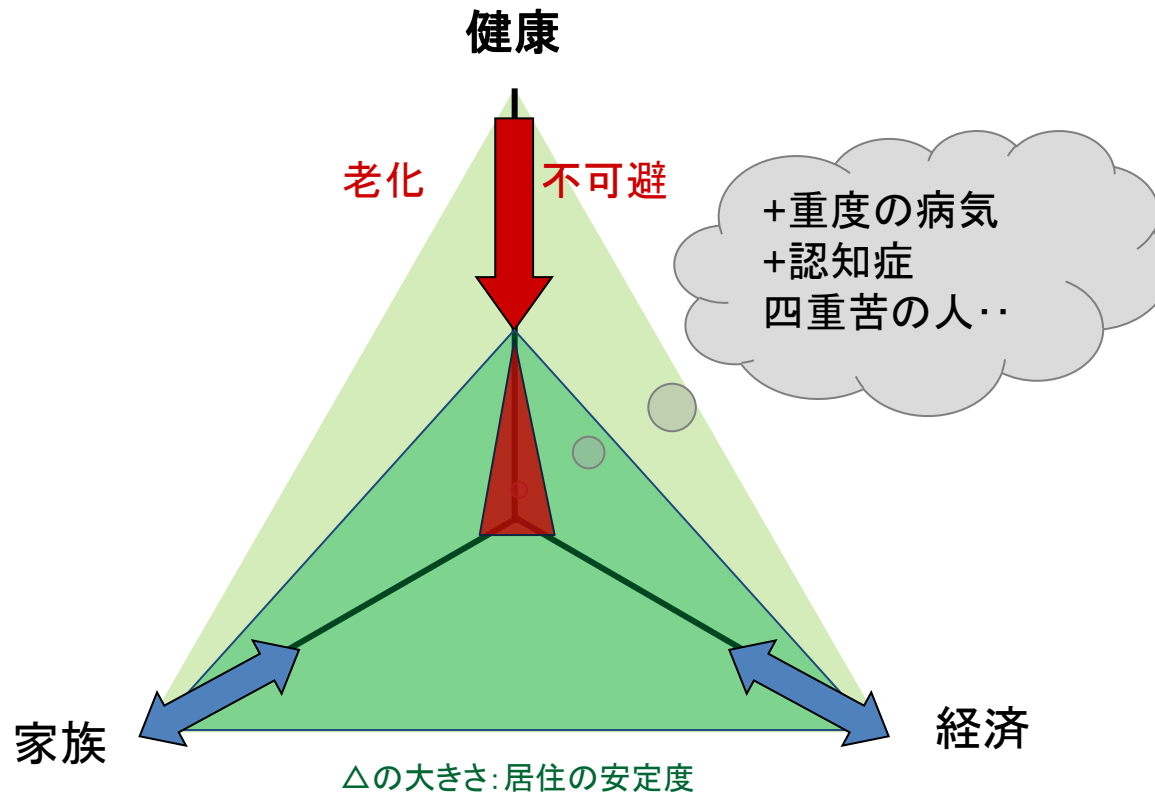
- ダイニングキッチン
- 食卓
- ステンレススチールの流し
- 換気ファン
- 浴室
- シリンダー錠

単身者は「住まい」の埒外・・・住宅双六1973年版



出典：朝日新聞1973年1月3日・上田篤氏による

高齢期の居住の安定のための3要素



核家族化→高齢者のみ世帯化→単身化
親族内扶養力の低下→社会的相互扶助の必要性

潜在的たまゆら層
(コミュニケーション障碍)

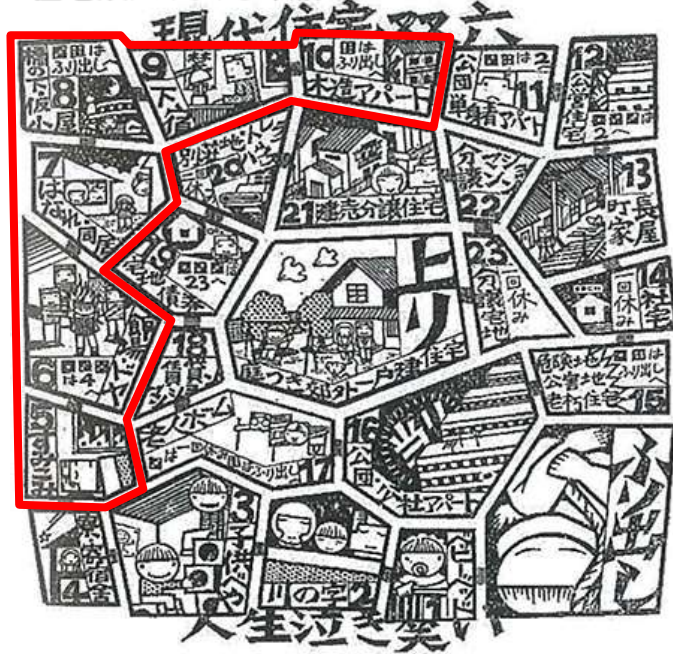
ターゲットは誰か!?

高度成長期に
取り残された
団塊の世代
→生活保護



正規雇用
されなかった
団塊ジュニア
→生活困窮者

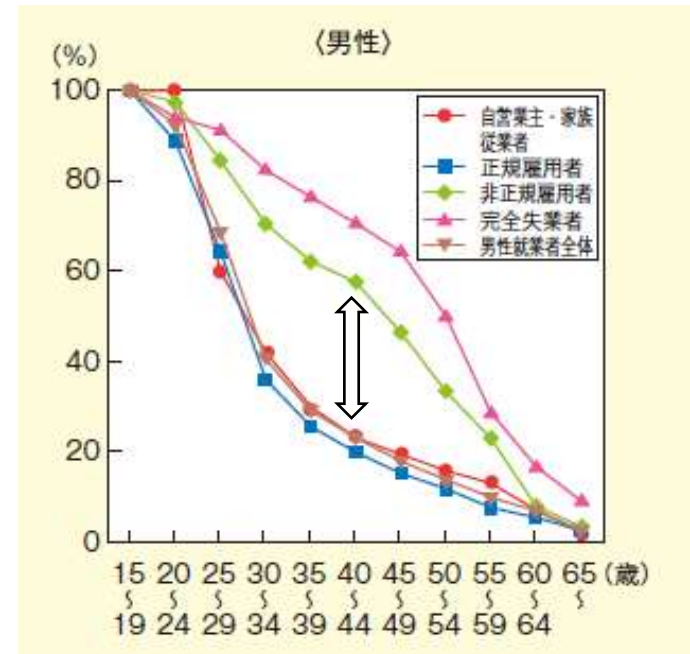
住宅双六1973年版



生年別人口2010年

資料: 国勢調査2015年

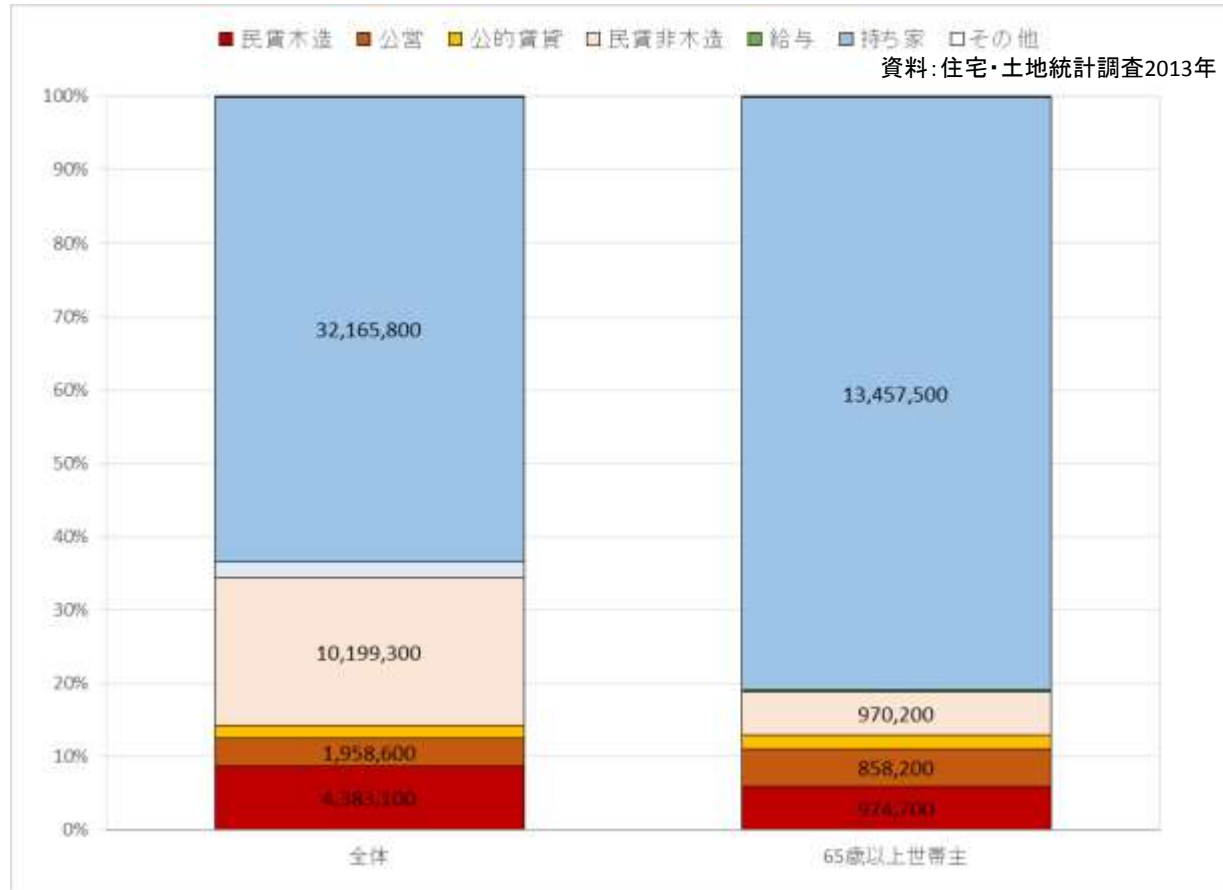
雇用形態別非婚率2013年



出典: 朝日新聞1973年1月3日・上田篤氏による

出典: 男女共同参画白書 平成26年版

六層の居住階層-低質な民賃が最下層に位置している



公営住宅層と低質民賃層の現況

公営住宅(応能応益家賃)

対象:所得分位 25%未満
公営住宅は原則2DK以上

そこそこ住宅・低家賃

直系継承

虚弱化・関係資本なし

孤立化・孤独死

民賃木造住宅

対象:生保世帯、準生保世帯

低質住宅・中家賃

虚弱化・関係資本なし

たまゆら化・孤独死

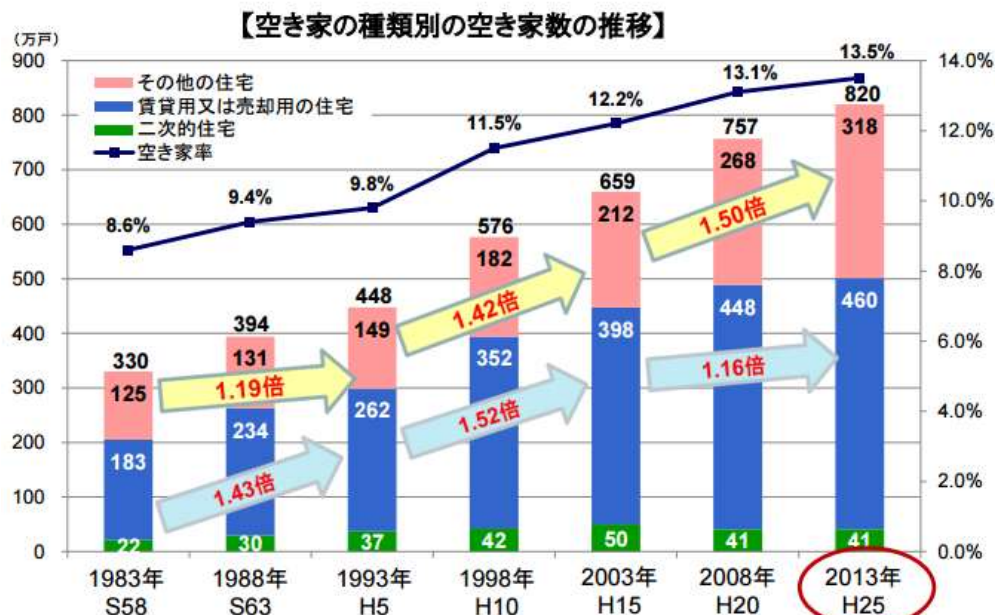
民賃マーケットに占める生保受給世帯の割合*

(被生保世帯で民賃居住世帯) 110~112万世帯/1453万世帯(民賃総世帯数) = **5~6%程度**

* 生活保護・基準部会調査データより園田試算

国交省と厚労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

唯一の“朗報”－空き家の激増



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



出典: 平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

だが、しかし・・・

賃貸用の空き家→遊休化

- 民間家主の高齢者、障害者等に対する入居拒否
- 家賃不払い、近隣トラブル、居室内死亡事故に対する不安
- 家主の高齢化と建物の老朽化による経営意欲の減退

その他の空き家→放置

- 家主はしろうと
- 運用、追加投資のインセンティブなし
- 個々バラバラの行政対応（ex.空家特措法→除却偏重）

空き家を活用するには、「生活支援」が必要

家主の「安心感」

- 見守り
- 交流
- 励まし
- 下支え（底抜け阻止の支援）

本人の「関係力の回復」と「安心感」

「生活支援」の財源がない!? 担い手がいない!?

資料：福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会第2回

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 介護老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)★ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)						
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) (介護予防・日常生活支援 総合事業)	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立支 援資金貸 付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	介護保険サービス▲				
	日常生活自立支援事業					
生活支援 の提供						
【施策】 【実際の措置等】 ●:国文省 ☆:国 ▲:都道府県、市町村 ★:国文省 ☆:国 ▲:都道府県、市町村 ▲:市町村						
(※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～) (※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)						

(※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
(※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】
■:国交省 ☆:国
■:厚労省 ☆:都道府県、市町村
■:共 産 党 ▲:市町村

地域の事情に即した統合的な運用

地域独自の創意工夫

「お金」が足りないのではなく、「知恵」を使っていない

「地域」の普通住宅を活用した「グループ居住」の提案



家賃5.3万円
1K 16m²

生活保護費
13万円/月
・家賃5.3万円
・生活費7.7万円

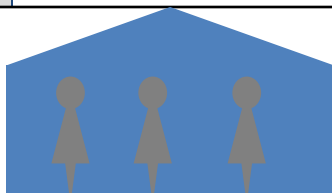


× 生活支援困難
× 孤立化(関係力は回復しない)



パライダム・シフト

半径2～3Km (自転車10分程度)



家賃10万円
3DK 60m²

生活保護費
13万円 × 3 = 39万円/月
・家賃10万円
・生活費(3人分)20万円



生活支援費9万円/月

配食SV

訪問介護SV

訪問看護SV

×
10ユニット
//
30人

9万円 × 10ユニット = 90万円/月
月3人の支援員の配置が可能

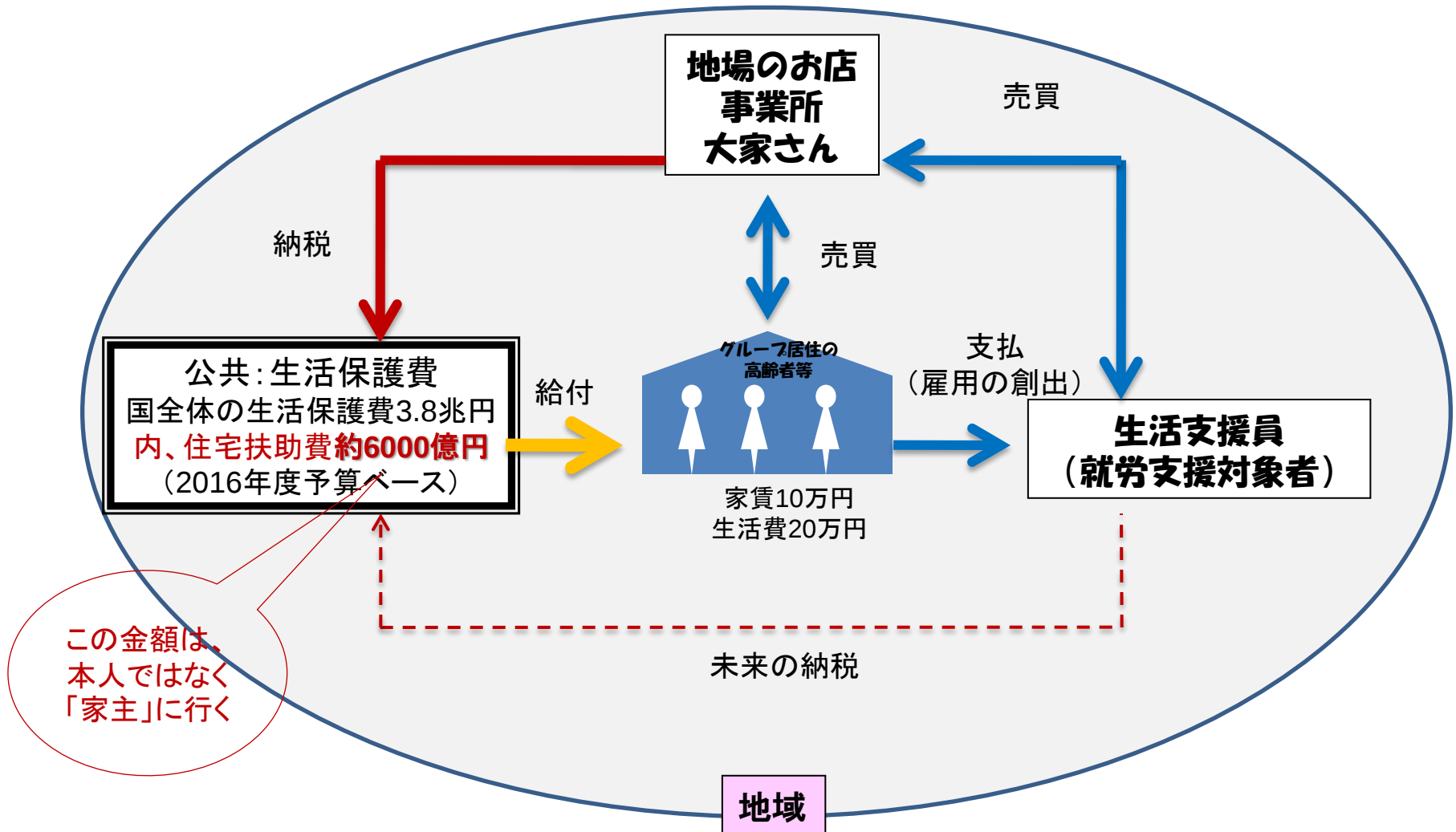
訪問医療SV

地域経営・地域マネジメント

「地域・グループ居住」による「地域経済」の活性化

生活保護費の投下が地域の経済循環を創出する！

地域に「関係資本(ダム)」が蓄積されないかぎり、生活保護費等は、砂に水を撒いているような行為



解法の実例

「ふるさとの会」東京

- NPO法人自立支援センターふるさとの会を中心に、介護事業会社、建物質貸借・家賃保証会社、就労支援組合、資金調達会社等を多角的に展開
- 墨田、台東、新宿、西東京市等において地域に密着し、空家を活用
- 事業の中で雇用を創出し、「支援付き就労」を実現
- 最後の看取りまでを行う仕組みを試行中

「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」京都

- 京都市居住支援協議会がプラットフォーム
- 家探しは「すこやか賃貸住宅協力店」の不動産事業者（6事業者）が担当
- 入居後は、京都市老施協が選定した社会福祉法人（8団体）のスタッフが見守り等を担当
- 約2年間で44件の住み替えと居住継続支援を実施

「住まいサポート福岡」福岡

- 福岡市社会福祉協議会にコーディネーターを配置
- 不動産事業者の「協力店（28社）」と生活支援を担う「支援団体（14団体）」を登録
- 見守り、緊急時対応、死後事務、専門相談、権利擁護他の22サービスを提供
- 約2年間で118件の住替えと居住継続支援を実施

(参考) 個々バラバラな行政の問題

◆ 市町村

- 福祉（生活保護、困窮者支援、障害者、子育て）
- 介護

空白

残る最後の課題は「看取り」問題

社会的入院を許容するのか

- 都市計画

空白

基礎自治体に住宅政策専課なし

民賃住宅は行政の埒外

- 空き家

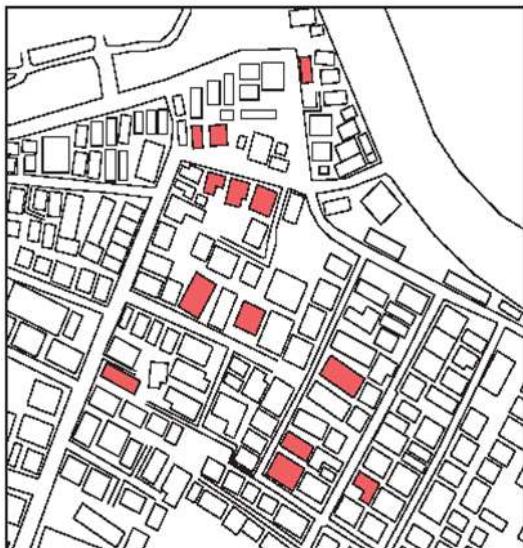
◆ 都道府県

医療

住宅

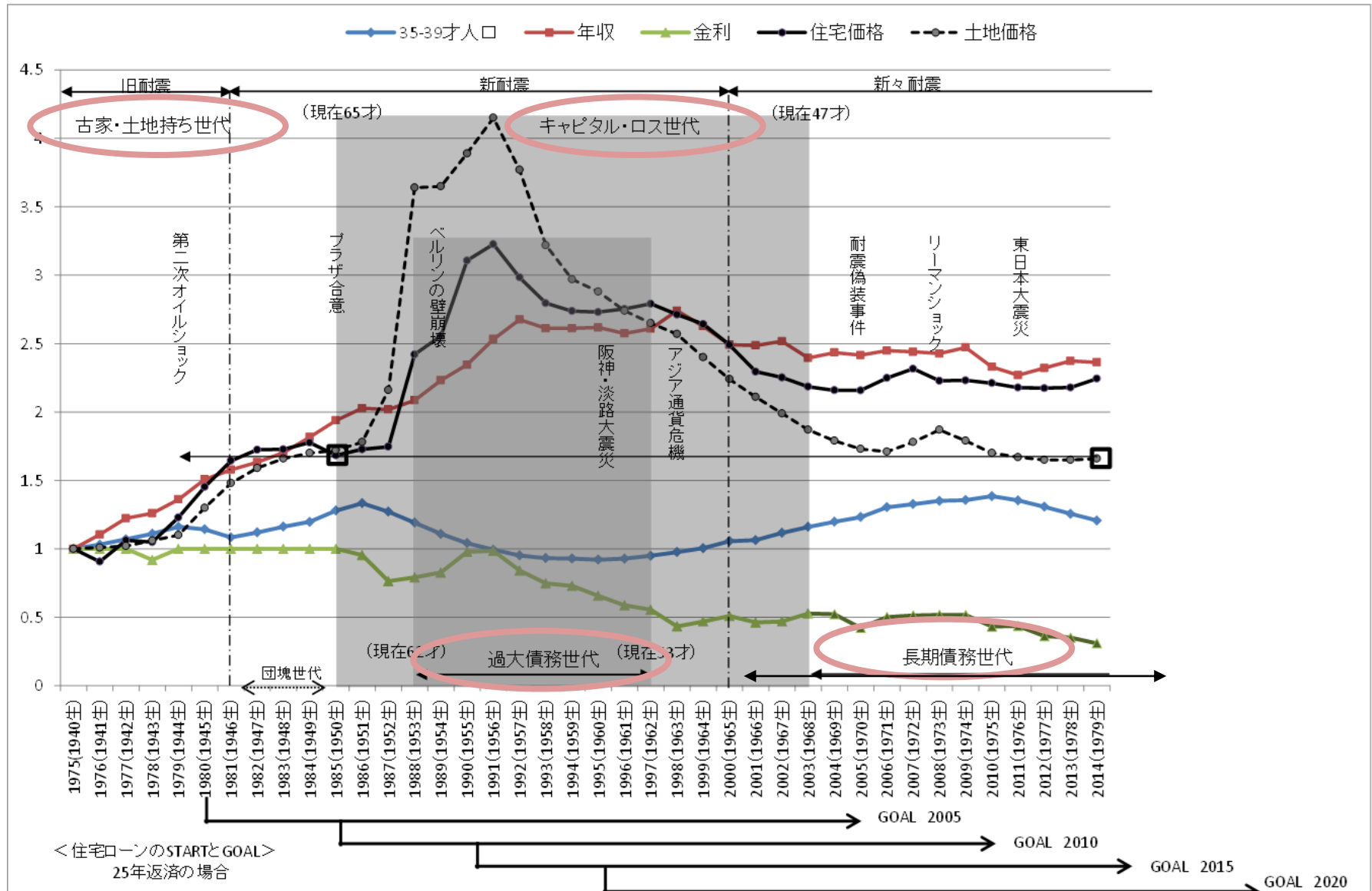
地域善隣事業……「とも暮らし」の可能性

空き家マップ 対象地：K市



不都合な真実：バブルの傷が癒えていない

1975 年～2014 年までの東京圏の 35-39 歳人口と住宅価格・平均年収・住宅金利と土地価格の推移



資料：35-39 歳人口：総務省統計局 (<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/2.htm>)、長期時系列データ、各年 10 月 1 日現在人口（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）
 住宅価格、平均年収：国土交通省住宅局 (<http://www.mlit.go.jp/common/001036809.xls>)
 住宅金利：住宅金融支援機構 (<http://www.jhf.go.jp/fag/kijunkinri.html>)、フラット 35 は実際の金利の最低値
 土地価格：国土交通省土地・水資源局 (<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/20090323/77.html>、<http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2015/pdf/38-1.pdf>)

現シニアの老後を明るくするには

-
-
-

「耐震性不足」「住宅ローンの返済負担」「資産デフレ」
の3つの頸木からの解法

-

○古家・土地持ち世代：人生最後の安心の居住場所

耐震診断→住続け←サ高住等の住替え先のバックアップ
→住替え→終の住まいへ

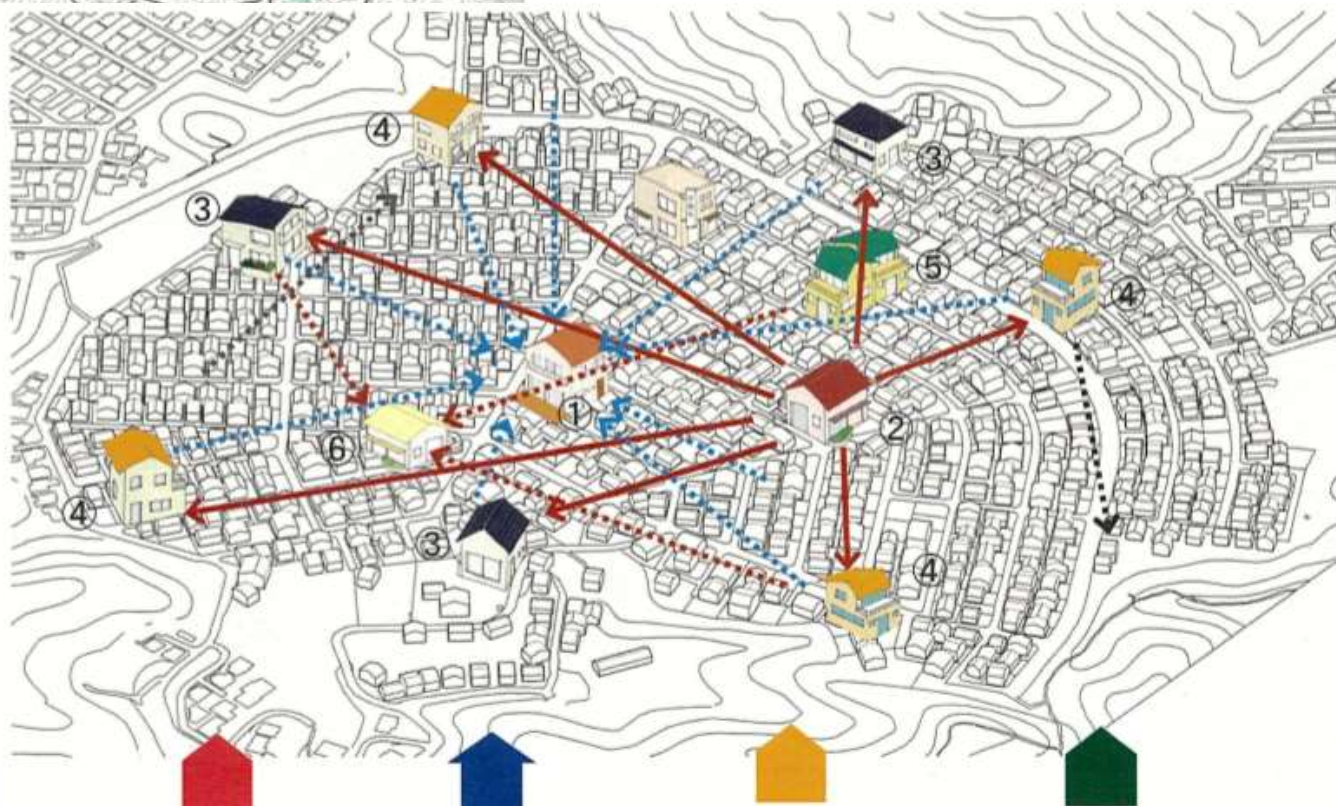
○キャピタル・ロス世代：債務の圧縮、家の資産活用

残債がある場合：低金利のローンに借り換え
完済の場合：家を賃貸し、より住居費と生活費の安いところに住み替え



郊外住宅地での 「とも暮らし」の可能性

資料：空き地等の新たな活用に関する検討会（第4回）・国土交通省



①コミュニティハウス

②サービス拠点

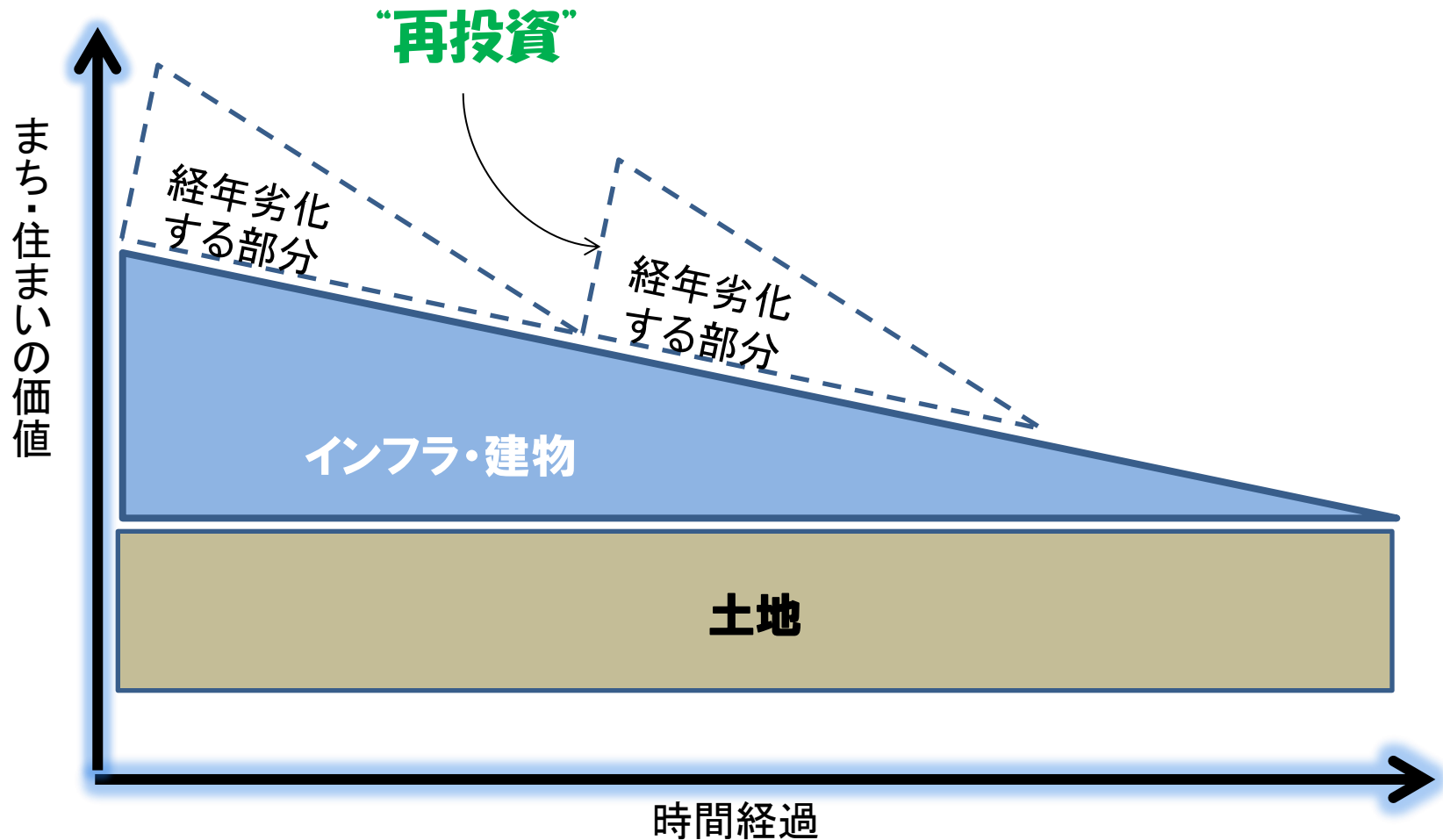
③バリアフリー住宅

④サービス付き住宅

⑤認知症グループホーム

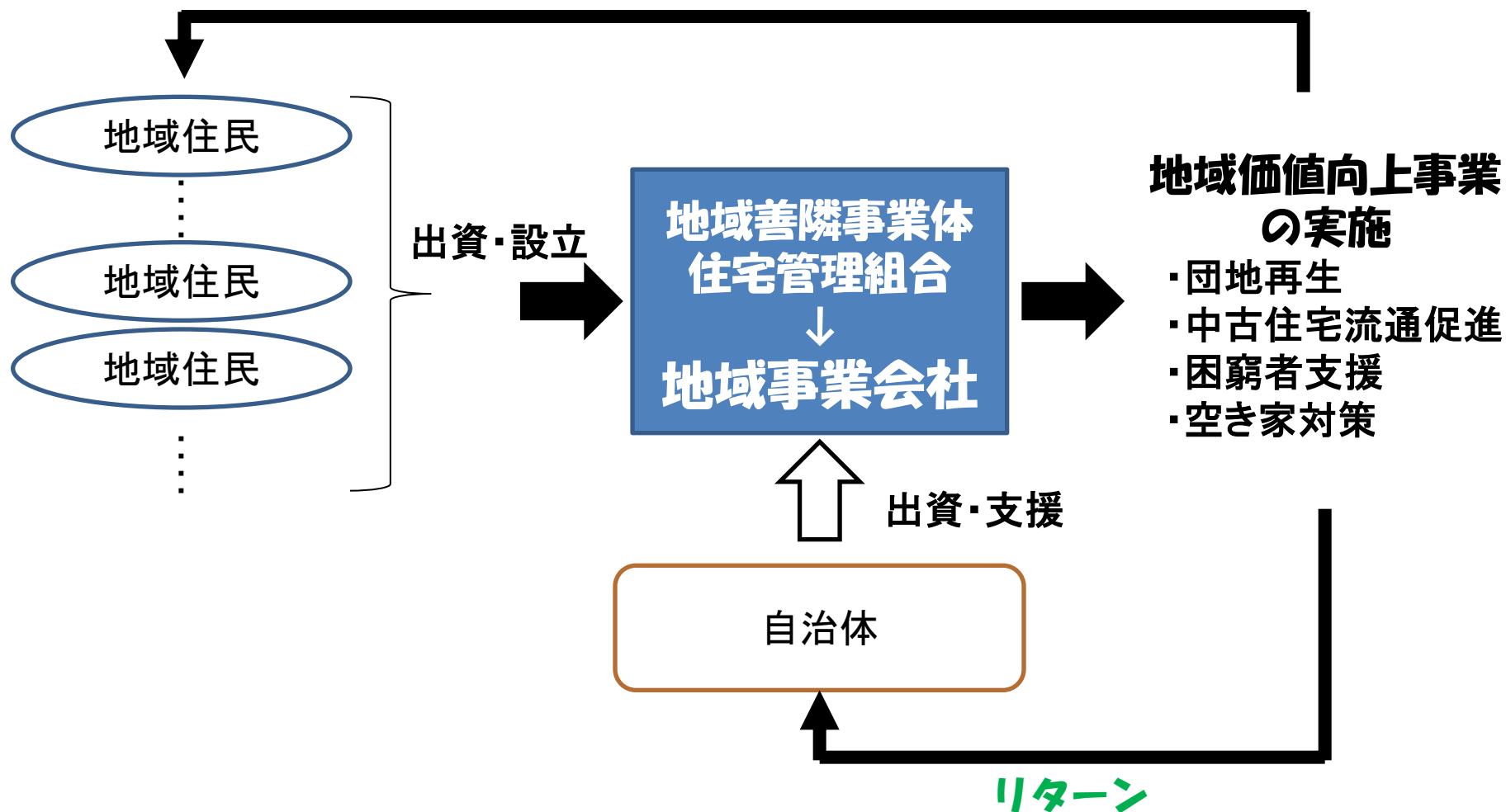
⑥認知症対応デイ

まち・住まいの持続と再生に向けて “再投資”が必要



まち・住まいの持続と再生に向けて 再投資する“主体”が必要

リターン



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→固定資産税等減→自治体経営の逼迫

