

## 社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会（第2回）

## 資料3、4、5について

- シェアハウスが増えているというのは2014年のデータだ。現状はどうか。周りの若い世代でも生活に苦しんでいる人はみなシェアハウスに逃げ込んでいる。シェアハウスの現状把握と公的な規制や支援が必要ではないか。
- シェアハウスについて、若者は一時的に逃げ込んでいるのか、それともそのままずっと住んでいるのかなど、シェアハウスの使い方までわかるとよい。

## 総論

- 住宅そのものではなく、居住サービス、住環境を同時に考えていく必要があり、住宅政策から居住政策への転換が必要。
- 計画に落とし込むという視点から考えると、本日の話は、居住者、支援者など人間に着目した部分が共通項としてあったのと同時に、居住者、支援者は当然であるがとても多様であると感じた。政策作りにおいて多様性は厄介で、単一のほうがわかりやすい政策を打てる。ここが住生活基本計画の難しい所。対象者が多様であるほど政策とターゲットを結びつける施策に係わる人間に着目することが重要ではないか。
- ➔ 生活支援や安否確認を単独で行うと費用負担が大きくなる。例えば集合住宅には管理業務が必ずあるので、その業務に生活支援や安否確認をどう組み込んでいくか、そのためにはどのようなスキルが管理人に求められ、そのための研修がいるのかを考える必要がある。
- 先進国も含めた世界的な兆候として、低所得者や所得を自立的に得ることが難しい人たちの居住確保がより重要な課題になっている。低所得であっても稼得のある人と、まったく自立が困難な人とは、しっかり分けて考えるのと同時に、民間ベースで持続的に良好な居住環境を確保しているかどうかが一番の課題だ。今回の発表ではマイクロな施策の方向性は見られたが、マクロ的に考えたときに、地区や戸数ごとに一定割合でそうした取組を義務付け・誘導するような施策が必要となるか。
- ➔ 居住支援については、他省庁との連携を前提に考える必要がある。特に生活支援などソフト面に関しては国交省だけでは失速する。また住宅確保要配慮者がどこにどれだけいるのかといった全体像がつかめておらず、それがマクロな施策を打つ際のネックになっている。例えば、セーフティネット住宅を17万5千件用意するとあるが、これは空き家の数から出てきたもので、17万5千人の住宅確保要配慮者がいるわけではない。施策を考える前に、どこにどういう住宅確保要配慮者がいるのかを調査すべき。生活保護が持っているデータなどを用いればある程度実態はつかめるのではないか。

## 「子育て家庭のニーズと住生活」

## (子育て期の住まい)

- 子育て期にはマンションよりも戸建に暮らしたいと考えた場合に、高齢者が住んでいた

戸建を借りる方法があるが、増えていかない原因は何か。

- ➔ 定期借家が流通していないこと、賃借期間が決められているとそれ以上更新ができないこと、家賃の高さなど、様々な要因から難しいと考えている。海外では広い住宅に住む単身高齢者と直接間借りの契約をし、部屋を借りるという例もあると聞くが、貸す側と仲介する側の安心を担保する社会的な第三者機関がないと難しいと思われる。
- 子育て世代にとって居住面積が必要なのはわかったが、補助金を使わず、所得も一定だという仮定のもとで、共働き世帯が利便性の良い所に居住することが望ましいと考えると、便利な住宅地の坪当たり単価を落としていかないと大きい家を確保できない。そういったことを民間ベースで誘導するような政策は必要か。

#### (拠点づくり)

- 子育てや高齢者の交流支援拠点について、現状は既存の建物を改修して拠点づくりをしていると思うが、理想的にはどのような場所で、どのような建物が必要なのか。
- ➔ 交流拠点について、子育ては厚労省の子育て交流支援事業が全国で7千か所あり、高齢者の日常生活支援総合事業(通称B型)は各自治体で取り組みが異なるが、現在活動している地域でも6~7か所あるため、交流拠点としての活動に場所を提供したい人はいるといった感覚は得ている。

#### (居住支援)

- まちの視点から、施設の中でしていることと、まちの中でしていること、したいこと、したほうが良いことなどについて聞かせてほしい。
- ➔ 来る人を待っているだけでは不十分なため、施設側から地域に出ていく必要がある。地域とのつながりをつくっていくことで課題を抱えた家庭などが見えてくるし、ファミサポや民生委員から情報が入ってくることもある。地域子育て支援は施設で完結せず地域に出ていく事業になっている。

#### (コミュニティ)

- 私の住んでいるところでも子供の活動に対して苦情があり、活動を制限するようなことが見られ、子どもにとっても親にとっても窮屈な社会になってきている。要因として、都市部に居住が集中してきていることや世代の分断などが考えられる。メディアでも郊外での子育ての魅力を再度訴求できないか考えているが、どのような指標で子育てしやすい街を評価していけばよいか。
- ➔ 保育所がなければそこに住めないといった子育て世代のニーズがありながら、保育所を作ることも社会的に難しくなっている。初めて転入してきた子育て層に対し、地域がどのように迎え入れるかが重要だと思う。ファミリーサポート事業では、地域の人の子供を預かったり、送迎をしたりといったマッチング業務をおこなっている。長く活動している人の中には自宅で実家機能としての産後ケアや食事のサポートをしてもいいと

いった人がいるので、ファミリーサポート事業のような活動がもっとできてくれば子育て層への理解も広がると思う。

世代の分断を避けるためにどうすればよいかは日々頭を悩ませている。地域ごとに工夫をしてゆかねばならず、どうやって子育ての手助けをしてもらえる関係性が構築できるかは考えていく必要がある。

## 「居住者の視点から・高齢者」

### (拠点づくり)

- 子育ての交流支援拠点について、現状は既存の建物を改修して拠点づくりをしていると思うが、理想的にはどのような場所で、どのような建物が必要なのか。民間が、江古田の森のような拠点を設置するには、何らかのインセンティブがあったのか。
- ➔ 地域の居場所は、地方では空き家の活用も考えられるが、都市部では難しい。比較的有効なのは、高齢者施設、障害者施設、保育園、障害者の就労と組み合わせるなど、何かに複合していくような形が望ましい。子育てでも高齢でも居場所を分野別に限定するのは好ましくない。江古田の杜は、交流部分は購入者や居住者の費用に一定程度はオンされている。外に開くことで多様性が担保され、最終的な付加価値は高くなる。建物デザインに必要なこととして、一つ目は、何かの建物に併設する場合は、比較的独立性を保つようなデザインにして、外からも心理的にアクセスしやすいようにすること。二つ目は、そこでの活動が目に見えるようにすることが大事で、カフェや料理教室と同様に外から見ることが望ましい。三つ目はワンマイルのおしゃれ感が必要だと考える。

### (居住支援)

- ➔ 居住支援を本格的にやるには、住宅を所有する形態をとるか、サブリースをかなりの物件数でやっていかないと Full integration の場合は難しい。また、Full integration ですべてを解決するのではなく、もっと軽いかたちで、不動産業での取り組み方を考える必要がある。
- まちの視点から、施設の中でしていることと、まちの中でしていること、したいこと、したほうが良いことなどについて聞かせてほしい。
- ➔ 施設やサ付きが提供するサービスを周辺の集合住宅にどのように提供していくかが課題である。移動距離が発生するなかで、最適な範囲が検討されているところだ。

### (サ高住)

- サ高住では、介護サービスも医療サービスも、自宅と同様に外付けだ。理想的と説明された「モデルD」は、限りなく有料老人ホーム、特養の形態に近いと思う。費用負担の観点から、サ高住が最後の住まいになりうるのか疑問だ。
- ➔ 看取りを行っているサ高住もかなり増えている。サ高住では、居住者から安否確認・生活支援のサービス費用を徴収しており、また、集住して介護保険を効率よく使っているの

で、事業モデルをどう構築するかにかかっている。

## 「NPO法人抱樸の居住支援について 『住まい・暮らし』の一体支援 そして、地域づくり」

### (総論)

- 日本の住宅政策は要配慮者を対象にしてきた傾向があるが、奥田委員の取組の誰でも対象にするところに興味をもった。高齢者住宅は充実しつつあるが、若い人も住宅政策の対象にしていくということが重要。
- 年齢が上がるにつれ持家率は上がるが、定職に就けない、安定的に給与を得られない人が賃貸住宅に残る傾向がある。それは若い時に終身雇用のような安定的な職業を獲得できないと高齢期に安定的な住まいを確保できないことに結び付いている。日本の住宅政策として、困窮者へ住宅を再分配するだけではなく、若い人への雇用政策とのリンクを深めていくことが必要ではないか。
- ➔ この先高齢者人口は止まり、高齢者に対する社会保障負担も一定のところでは止まる。これからのターゲットは若者で、住宅確保が求められる。若者は家賃負担が非常に大きく、負担を軽減することは若者支援に大きく影響する。ただし、寮付きの就業のように住宅と就労が一緒に提供される場合、失業すなわちホームレスになってしまう。住宅政策と就業政策を一緒にやるのは大賛成だが、一体的にやるのではなく、外付けでやっていくのが原則である。
- 家族機能の社会化とあったが、まさにそう思う。親世代と同居する子育て世帯が少ないなかで、家族機能を社会的にどのように果たしていくかが大事。

### (拠点づくり)

- 初期の改修費用が掛かったとあるが、何にどれだけかかったのか。今後の空き家の利活用で参考になると思われるので教えてほしい。
- ➔ 一つは改修にかかる。住宅セーフティネットの改修費用はバリアフリーをベースとしているので、物件自体の価値を上げることに寄与しない。若者にとっては、床をフラットにするより、風呂をきれいにしたほうが入居してくれる。今後の改修費用はバリアフリーよりも住宅の価値を上げるようなものを対象にしていくべきだ。  
また、サブリースの初期費用として、60戸借りると当然その月から60戸分の家賃が発生する。これが最大のネックで、支援やケアの効率を考えると一括で借りたいが、NPOには借り上げる体力がない。我々の場合は長年付き合いのあるオーナーに、仮契約で部屋を押さえて、契約ごとに家賃が発生するようにしてもらっているが、このようなオーナーはほとんどいないだろう。

### (居住支援)

- まちの視点から、施設の中でしていることと、まちの中でしていること、したいこと、したほうが良いことなどについて聞かせてほしい。

- ➔ 施設を地域開放するのは当たり前だ。プラザの中にもサロンを2か所作って地域の人も一緒に食事ができるようにしている。ただ、高齢施設のサロンに行くというのはお世話をしてもらいに行くような印象が強く、ハードルが高い。居場所だけでなく出番があることが重要で、役割を持てたり、少額でも稼げるような場所があれば理想だ。
- 司法連携支援とあるが、ダイレクトに弁護士につないでいるのか。弁護士は費用も掛かるので、消費者センターなども紹介してもらえれば気軽に相談できると思う。
- ➔ 20年前からホームレス支援の法律家の会をつくっており、弁護士に無料相談を行ってもらっている。今後は消費者センターとも連携していきたい。

#### (生活支援)

- 団塊の世代が75歳になり、介護においても地域包括ケアとして、地域で対応していくことになる。高齢の単身は多くなるなか、どうすれば対応していけるのか。住宅政策だけでなく、住宅政策を含む包括的な政策をどのようなシステムで行っていけばよいのか。ソフト面を充実させるため、どのような住宅政策ができるのか。
- ➔ プレイヤーに関しては増やすしかない。居住支援法人の教育・育成が、これからの大きな施策だ。

#### (ホームレス支援)

- 事務局からホームレスの数が減ってきたという報告があったが、奥田委員の活動の成果が表れているのか、何らかの要因があるのか聞いてみたい。  
ホームレスが減少したのは、生活保護の体制が変わり使いやすくなったこととホームレス支援が広がったこともある。もう一つは居住の形態が変わったことにある。かつては、定住かホームレスかであったが、現在は定住していないがホームレスでもないという人が相当いる。我々は暫居と呼んでいるが、どこに住んでいるかという点、一つは無低のような社会的施設での包摂、もう一つは経済的包摂で、派遣や会社の寮へ身を置いている層が相当いる。

### 「ちんたい協会プレゼンテーション資料」

#### (賃貸住宅への要配慮者の入居)

- 賃貸に弱者の方が多く入居していることはわかってきた。どのような支援が求められるかを考えることが重要。
- ➔ 現在の法律自体、オーナーが貸しづらい仕組みになっている。法律で賃借権の相続権があることや残置物の相続権があつて動かせないということになると、貸すことにためらいがあり、そこをNPOや不動産会社がサブリースに入って無理して貸している。これを何とかしないとセーフティネット住宅の登録制度があつてもなかなか進まない。個人的な意見だが、セーフティネット住宅で本当に困った人に貸すのであれば固定資産税の減額など、維持費においてメリットがあつてもよいと思う。

- セーフティネット住宅において、高齢者を迎え入れるオーナーの悩ましさがわかった。一方で困窮者に対して情報提供をどうしていくかはメディアの役割であると思う。現状のセーフティネット住宅の登録状況や集客情報についてどうなっているのか、民間側でできることがあるのか。
- ➔ 住宅のセーフティネットについては、我々も NPO でやっているが、オーナーにリスクを取らせるわけにはいかないので、NPO でサブリースをかけて何かあったらすべて NPO が責任を持って対応するという事で高齢者を入れている。  
NPO で生活保護受給者などに貸す場合は、病気や認知症の有無などこれまでの履歴をクリアにしていくので、普通の賃貸借契約ではない。また 70 歳を超えた高齢者には所得がいくらあっても貸さないといったオーナーはいる。リスクをだれに負わせてだれがとっていくかを新しい住宅セーフティネットで整理していけば登録や利用は増えていくと思われる。

#### (その他)

- 賃貸マンションにおいて、分譲の修繕積立金に相当するようなものが費用処理できないということを制度的に解決できると、賃貸マンションの多々の問題が解決できると思うが、住宅局としてどのように考えているのか。
- ➔ 賃貸住宅の計画修繕の扱いだが、住宅ストックの有効活用を考えると、賃貸住宅も分譲と同じように計画的に修繕していくことは大事なので、国交省でもガイドを作り有効性の周知に努めている。  
費用面の課題については、実際に修繕工事に支払った費用は、分譲でも賃貸でも経費算入される。一方、分譲の場合は管理組合に定期的に費用を支払う義務があり、使途も限定されているので、管理組合への積立時点で経費算入が例外的に認められている。一棟のオーナーが自分で積み立ててもその使途は自由なので、実際に払った段階で経費算入となるが、計画的に修繕を進めていくという観点からは、定額で払えるような仕組みがあるとよいということは課題として意識している。昨年からの調査では、修繕計画に基づく修繕を請け負う工事会社に修繕費用として毎月定額を支払い、それを経費算入している例があったので、そういった事例や計画修繕の有効性は今後とも周知していきたい。