

## もうひとつの住まい方推進フォーラム第3部

### シンポジウム 「住まいをめぐる新たな社会問題へのチャレンジ」



#### <報告者>

##### コーディネーター

- ・小林秀樹（千葉大学教授／もうひとつの住まい方推進協議会代表幹事）

##### パネリスト

- ・石倉健彦（UR＝都市再生機構）
- ・斎藤道生（移住・住み替え支援機構）
- ・園原カズヨ（東京・NPOハートウォーミングハウス代表）
- ・菊池 謙（「自由と生存の家」実行委員）

## 1. 小林秀樹

### 「既存ストックの活用と担い手としてのNPOの可能性」

現在、住まいをめぐる提起されている問題の1つは、ごく普通の中所得者が、住まいの老後不安を強めていることだ。特に、地方や郊外では、自家用車が運転できなくなったときに自力では買物や通院ができない、自宅には住み続けられないという不安をもつ。あるいは、住み続けるためには、家事支援等が必要で、年金では費用がまかなえないのではないかという不安をもつ。このような老後不安は、いずれ現実の問題となって表面化する。しかし、その時への対処は十分ではない。

その一方で、マスコミをにぎわしている派遣切りやホームレスなどの貧困層の住宅問題がある。この2つは、一見無関係のようだが、実は、ここ20年程の規制緩和の進展が強く影響しているという共通点がある。前者は、1990年代の大規模店舗の規制緩和により、商店街や中心市街地が衰退したことが影響している。このことが、歩いて暮らせる中心市街地を核とした従来の都市形態を崩壊させ、公共交通網を成立困難にし、どこに暮らしても自家用車が必要な街へと変化させた。一方、後者の問題は、周知のように派遣労働者に関する規制緩和が影響している。

これらの問題を解決するためには、政府による公共住宅の拡大が必要だが、実現できるだろうか。恐らく、天文学的な借金を抱えている財政状況では困難だ。このままでは、出口が見えずに社会不安が強まる。そこで注目したいのが、次の2つの新しい方向だ。

1つは、住宅問題の解決に、民間非営利組織あるいは市民の力を生かす方向だ。これを、安上がりの住宅セーフティネットとみるのは偏った見方だ。それ以上に、民間や市民の創意工夫を最大限に生かすことができる点に注目したい。もう1つは、既存の住宅ストックを活用する方向だ。今日、空き家が増えており、また広い家に高齢者が一人で住んでいる例も増えている。このような住宅ストックを活用できれば、それほど費用をかけずに住宅問題に対処できるはずだ。そのためには創意工夫を生かす規制緩和も必要だろう。

以上の趣旨から、次の課題についてパネラーにご報告いただく。

①既存団地の再生：地域の貴重な住宅ストックであるURの団地を中心に、老朽化した建物の再生、空き家の活用、福祉施設の導入などの取り組みを紹介していただき、今後の団地の可能性を考える。

②高齢者の住み替え：郊外の一戸建住宅に住む高齢者が、便利な場所に住み替えるための課題は何か。どのように支援したらよいか。移住・住みかえ支援機構の取り組みを通して考える。

③シェアハウスの推進：既存ストックを活用しつつ住宅問題を解決する方法として、ルームシェアに可能性があるのではないかと。多世代シェアハウスの活動を通して、今後の可能性を考える。

④ハウジング・プアへの対応：規制緩和の功罪等を検討することはもちろんだが、同時に、明日の住む場所を確保する必要がある。貧困層の住まいに取り組む民間非営利組織の可能性と課題、および政府の支援・協働のあり方について、自由と生存の家の活動を通して考える。

後半の議論のキーワードは、「新しい担い手：民間非営利組織」と「既存ストックの活用」とする。これらの可能性を明らかにするとともに、政府の支援や自治体等との協働のあり方を議論したい。

## 2. 石倉健彦

### 「既存の建物の活用＝住棟全体の改装・新築化としてルネッサンス計画と住棟単位の改修」

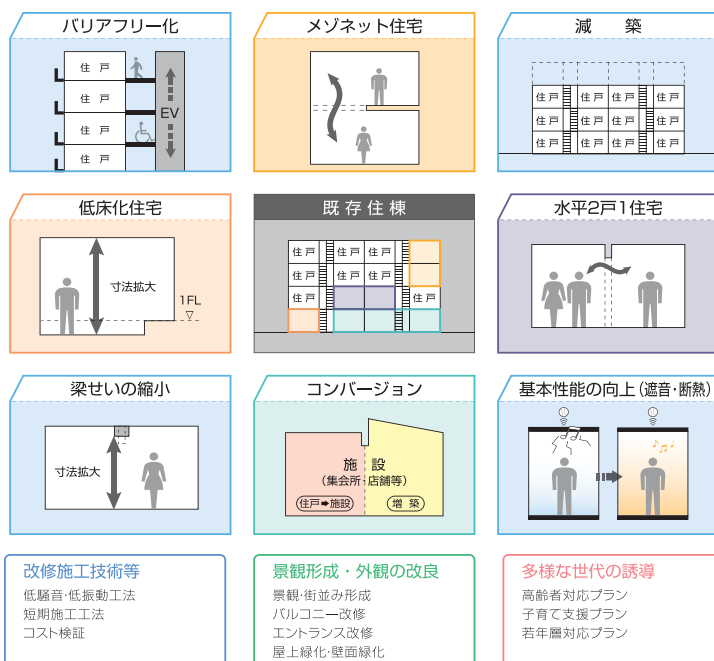
URでは、既存賃貸住宅のストックを再生・活用することを目的に、住棟単位でのバリアフリー化や、21世紀に相応しい間取り、内装・設備等の改修を行う技術開発計画「ルネッサンス計画1」を、「ひばりが丘団地（東京）、向ヶ丘第一団地（大阪）」で進めている。

<b>A棟</b>	エレベーター設置によるバリアフリー化 バリアフリー化：階段室を撤去してエレベーターを設置、外廊下を新設 住空間の拡大：住居内垂直寸法の拡大、低床化住宅、バルコニー拡張 遮音性能の向上：高遮音床 / 高遮音天井 設備配管の集約・外部化 高齢者に配慮した住宅、環境への配慮 など
<b>B棟</b>	エレベーター非設置での魅力アップ 上層階住宅：3, 4階をつなげメゾネット化 住空間の拡大：住戸内垂直寸法の拡大、水平2戸1化住宅、バルコニー拡張 コンバージョン+増築；住戸から集会所へ 遮音性能の向上；スラブの増打ち、スラブ新設 設備配管の集約・外部化 など
<b>C棟</b>	減築やアクセス改修によるイメージの刷新 最上階4階減築によるヒューマンスケール化 接地性の向上：1階接地型住宅、南入りアクセスのエントランス 住空間の拡大：新設スラブと高階高（1.5層）住宅 遮音性能の向上；吹付けコンクリートによるスラブ増打ち、鋼材によるスラブ拘束 環境への配慮；外壁保護改修 など

対象となる団地はいずれも昭和40～50年代に建てられた4～5階建ての中層階段室型住棟で、エレベーターが設置されていない、階高・天井高が低い、遮音性・断熱性が劣るなど、これまでの修繕や住戸リニューアルだけでは対処できない課題がある。それに対して、「ルネッサンス計画1」では、表の3種類の実証実験を行っている。（表1）

の計画は、賃貸住宅を、そのまま賃貸住宅として活用することを目的としているが、ここまで変えることが可能ならば、福祉などの用途で活用することも可能だろう。

ここでの問題点は、1つはコスト面である。建て替えをした場合の70%のコストを目標としているが、現在は90%程度かかっている。ただし、今回は出来る実験はすべて行っている、今後実務に向けてコストダウンの検討を行う予定である。もう一つの課題は、現在の建築基準法ではこのような改修は認められない部分がある。これについては、解体工事に伴う実証実験ということで、東京都と協議したが、法改正に向けて国にも働きかけている。（図1）



良質な賃貸住宅への再生

### 3. 齊藤 道生

#### 「住みかえ支援機構の実現事例と今後の課題」

この団体は、「高齢者が活用しない広い家に住み、子育て中の世代が狭い家に住むという、現在の住宅におけるミスマッチの解消」についての国交省の問題提起から、2006年4月に設立された。事業内容は、高齢者が居住している家を借り上げ、子育て世代に賃貸するというもので、それをコーディネートする「サブリース機能」は、完全な民間では出来なかったために、有限責任中間法人となった。その後、法改正によって現在は一般社団法人である。

具体的な事業は、50歳以上の方の所有している住宅（マイホームのみで事業用は不可）との終身借家契約を、サブリースの中心として「移住・住みかえ支援機構」が結び、若い世代に3年の定期借家契約で賃貸するというもの。このスキームを担保するために、国が賃料保障として準備した5億円の基金（高齢者住宅財団管理）から内部留保金を受けている。

<貸し手側のメリット>

- ・マイホームが最長で終身借上げされることで、安定した家賃収入が保証される。
- ・マイホームがもう1つの「年金」となる。
- ・入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることが可能。
- ・家を長持ちさせるメンテナンス機能を、家賃収入でまかなうことも可能。

<借り手側のメリット>

- ・良質な住宅を、相場より安い家賃で借りることができる。
- ・敷金や礼金の必要がない（契約時の仲介手数料は必要）。
- ・壁紙など、一定の改修が可能。
- ・3年ごとに優先して再契約ができる。

現在、約6400件の貸し手からの引き合いがあり、うち機構で行っている無料登録実施者が約2500件、活用しても良い貸し手が約270件、成立が約170件となっている。成約のうち子育て世帯は半分である。500件の成立を想定していたので、予想よりもだいぶ少ない。

その理由の1つに、機構と契約するために必要な耐震性などのハードルがあり、それをクリアするために改築すると、メリットが少なくなるということがある。50歳以上という年齢制限も足かせになっている。

NPOなどからの福祉事業に使いたいという引き合いもあるのだが、ピンポイントで場所が合わなかったため、実現していない。今後は、機構と契約できなかった人の情報をNPOと共有するなどの連携ができると良いのではないかと思う。介護や地域のコミュニティ交流拠点などにコンバージョンできる可能性にも期待したい。

### 4. 園原カズヨ

#### 「多世代のシェアハウス」

シェアハウスとは、通常、親族関係にないもの同士が、ひとつの住宅に共同して居住する形態を指す。始めたきっかけは、7年前に一人住まいの特に女性が賃貸契約しにくい状況があったことと、一方ではハウスブアと呼ばれる持ち家はあっても収入のない人もいた状況を見て、それを結びつけたシェアハウスを自分でやってみようと思ったため。

現在、世田谷区で「北沢ハウス」と「からすやまハウス」の2つを運営している。これらは一戸建ての住宅で、年齢や性別の異なる4名が共同生活を営んでいる。各自の部屋は個室で、キッチン、リビング、浴室は共同。使用のルールは入居者同士が話し合っていて決めている。「北沢ハウス」は、とても古い家で、真向かいに大家さん（80代の女性）が一人で暮らしている。その方とは、何かあったらいつでも声を掛け合う関係ができている。大家さんにとっては、生活上の安心という面でも良いのではないか。

地域の人などにシェアハウスを理解してもらうために、NPO法人が月に1回「カレーの日」という食事会を、居住者だけではなく誰でも参加できる場として設定したり、広めるための勉強会を開いたりしている。また、助成金事業として、ホームシェアについての以下の調査を行っている。 ・お年寄りの持つ空き部屋をどうすればシェアできるか。

- ・建物の歴史、これからの展望についての聞き取り調査

・学生が入ることが可能かについてのヒアリング

その他に、空き家利用としてコミュニティカフェ「スープ&ストーリー」を運営している。それは、3年間空き家だった80㎡の家を借り、お金をかけずに皆で改修した。1階をコミュニティカフェ、2階をシェアオフィスとして活用している。この取り組みは、日常的に「良い空き家を探している」と人に伝えたことから始まった。希望する場所に、ピンポイントで家の提供があることはまずない。しかし、良い情報を得るために、ネットワークが必要である。

シェアハウスのメリットは、毎日の生活の中で心の体力が付き、人間の幅が広がることだと考えている。このような住まい方を地域で広げ、受け入れてもらうために活動をしている。

## 5. 菊地 謙

### 「派遣切りに合った人たちの住まいをつくる」

「自由と生存の家」の取り組みは、フリーター全般労働組合の活動から始まった。組合の設立は2004年、設立時の人数は30名で現在は150名、20代~40代が中心、男女比は7対3、非正規率は約9割で平均年収は180万円未満が2/3を占めている。活動の中心は、解雇や契約打ち切りに対する相談で、全員ボランティアで行っている。

2008年に「住宅部会」をつくり住宅問題への取り組みを始めた後に派遣切りが相次ぎ、深刻な社会問題となった。そこで、相談だけではなく実際にアパートを確保する取り組みとして、部会の有志で「自由と生存の家」を立ち上げた。

2008年11月に、不動産屋と懇談をしたところ、新宿区四谷3丁目にある、駅から徒歩1分の築40年木造2階建てアパートを紹介された。このアパートはA棟とB棟の2つがあり、8部屋あったため、それを16部屋に自分たちで改修した。この改修には、延べ600名のボランティアが参加した（後半は有給）が、素人だったこともあり思った以上に経費がかさんだ。このプロジェクトを始めるにあたり、サポーターズクラブを呼び掛けたところ、約80名から資金協力を得られた。また、費用の半分を大家さんに出してもらった。その結果、約半年と時間がかかったが、09年8月には全室オープンすることができた。

運営は、住民による自治会と、運営・管理を行う実行委員会を中心に、資金的な部分を支援するサポーターズクラブ、出資・支援をするフリーター全国般労組、ボランティアなどが、全体で行っている。現在は満室の状況で、居住者の内訳は、20代6名、30代3名、40代3名、50代以上3名、団体1となっている。中で、派遣切りにあった方は5名、生活保護を受けている方は6名、家賃補助を受けている方が1名となっている。今後の展望として、生活立て直しのために住居を確保した後の、仕事の確保が重要だと考えている。住まいがあっても仕事がないと維持できない。また、単に住むだけではなく、自分らしく暮らせるように選択できる権利が必要である。

また、「自由と生存の家実行委員会」を法人化し、以下について進めていきたい。①低所得者層が安定して生活を営める住宅の供給事業

②労働・生活相談や文化・交流など、新たな支え合いの仕組みの設計・開発事業

③肉体的・精神的・社会的に追い込まれ、生活保護制度を活用せざるを得ない仲間の支援事業

④不安定な生活を強いられている仲間の実態についての広報・提言事業

## 6. 討論

小林；ここまでの話を受けて、以下の2点を中心にディスカッションを行いたい。1つは、いまある建物を有効に活用するためにはどのようにすればいいか、次に、地域で信頼できる組織としての民間非営利団体の地域での役割。まず、石倉さんにURの立場から、ストック活用、空き家を埋める課題を伺いたい。

石倉；ルネッサンス計画で行っている改築は、部分的に建築基準法に適合していないという問題がある。改築を主要構造部の半分以上行くと「過半の模様替え」とみなされ、現行の建築基準法が遡及適用されてしまう。そのため今回の事業は、体面上は改修ではなく壊している過程ということになっている。これは、ストックの再利用という面では問題だが、一方で耐震など構造安全性の確保という面もあるので解決は簡単でない。また、今回は建て替え費用の7割を目標にしたが9割になった。一品生産で改修すると割高になる。今後「環境税」のようなこともあるが、いずれにしてもいかにコストを削減するかが課題だ。空き家はURでも増加している。関西はもともと多いが、東京23区内の高額家賃の住宅やトヨタ不況による名古屋

などで増えている。立地の悪いエレベータのない中層住宅の4,5階の空き家が多い。留学生や大学、NPOにも呼びかけを行っている。また、高齢者グループホームへの活用もできないかと考えている。

齊藤；ストックの活用についてだが、一般の人は自分の家を簡単には人に貸さない。そのため、貸しやすい仕組みをつくる必要があると思っている。「移住・住みかえ支援機構」の仕組みでは3年で契約が一度止まるため、貸した家に戻ることもメリットだと考えている。ストック活用の課題として、機構の基準である耐震構造をクリアできる家が少ないことがあげられる。古い住宅だと耐震改修に100~150万円かかる。その費用をかけても貸すという人は限られる。これについては、機構で扱えない案件を他の用途で使えるようにNPOを紹介するといった相談は可能かもしれない。ストックを活用するためには、例えば賃料収入に税控除など、貸し手側のメリットを付けるというような援護策も必要であろう。

石倉；いわゆる「新しい住宅すごろく」では、高齢者が郊外の1戸建て住宅を処分して都心の賃貸住宅に住むという流れがある。

齊藤；いろいろなケースがあるが、貸している人のうち高齢者の施設に入るのは3割ぐらい。インターネットで情報を得て問い合わせしてくる人の半分以上が団塊世代で、田舎暮らしをするためという動機が多い。しかし、田舎を「終の棲家」としようとはまだ割り切れないので、この仕組みを使ってみようということのようだ。

園原；シェアハウスを活用して現金収入を得るなど、自宅に住み続けることについての調査を4世帯で行っている。そこで出てきた感想のひとつは、普通の賃貸とは違って遠い親戚のような感覚があり、単なるハードを貸すだけではないメリットが大きいということだった。

小林；ルームシェアは家を丸ごと借りて皆で部屋をシェアすることで、ホームシェアはいま住んでいる人と部屋をシェアすること。ここでの話は後者なので、区別する必要がある。

菊地；私の世代では、もはや住宅双六はあり得ない。家を建てるよりもストックを活用することにリアリティがある。しかし、低所得者への対応ということを考えてみると、ボランティアで成立していることもあって、ストックを活用するための改修コストの問題が非常に大きい。

小林；自由と生存の家の改修は、建築基準法的にみたら多少の課題はあるが、むしろ、そのような課題は乗り越えて、このように困っている人を支援することを優先して行うことがあってもよい。NPOの可能性についてはどうだろうか。また、AHLで提案している「使用権居住」を活用して、URの住宅をコープ住宅に払い下げることの可能性はどうか。

石倉；新築のコープ住宅はURの前身である「公団」で、これまでも行っていた。新築ではなく既存のストックで、出資者が組合をつくり払い下げを受けて賃貸していくことも団地再生の可能性として考えることができるかもしれない。ただし、コストの問題はある。

齊藤；NPOからの相談は時折あるが、条件が合わないために成約した実例がない。今回お会いした皆さんと情報の共有をし、コンバージョン系の転用例としてのストーリーをつくれればと思う。

園原；アメリカでは、ホームシェアのコーディネートを億単位のお金が動く中でNPOが行っている例がある。日本でも、地域に根付いたNPOだからこそその信頼性を活用して、NPOが入ることで紹介やサポートができる可能性がある。このコーディネートのNPOが収益を得ることは難しいので、助成金を得ることが基本となるのではないか。アメリカも助成金が入っている。

菊地；生活困窮者に対する住宅供給は、公的住宅の充実を優先的に行うべきだと思っている。ただし、行政は対応に時間がかかりすぎる。そこで自分たちで住まいの確保を始めたが、住宅は改修でもかかるお金の桁が違うため、ある意味では身の丈を超えていた。今は働ける層への支援が自己責任論によって厳しいが、たとえば低所得者が共同して住むことに対し、助成金などの制度的な支援が欠かせないのではないかと思う。

小林；今回の議論で、既存の余っている住宅を活用することの必要性が再認識されたと思う。しかし、ストックの活用に関しては、既存の法律や人々の意識などの、さまざまな課題がある。公的セクターに近い分野は、それらの課題が特に大きいだろう。それは、公的セクター自らが基準の例外をつくるわけにはいかないという事情による。しかし、NPOは、個別事情に応じて、その基準を100%完全には満たさなくても良い場合もある。地域で住民の信頼に基づいて活動しているNPOには、ストックの有効活用のハード面からコーディネート面まで、多様な社会的必要性がある。今後は、行政や営利事業者ではなく、第3の担い手としてのNPOが住宅供給の核になるべきなのではないだろうか。