

第4回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会 次第（9／2）

<午後6：00～西棟6階第5・6会議室>

○会長より開会挨拶

○事務局より

【議 題】

1. 空き家の利活用事例等について【講演】

○株式会社リクルート住まいカンパニー

SUUMO編集長 池本洋一 氏

○質疑等

2. 委員ヒアリング事項（まとめ）について

○各委員の意見に対する区からの質問事項

○委員審議

3. 事務連絡（事務局）

○第5回審議会：10月22日（木）午後6時～8時

（正式通知は後日メール送付のこと）

＜杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会＞

委員ヒアリング事項（まとめ）

1. 区の目指す取組みの方向性（全体）について

まずは別紙でお示ししている「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現」に向けた区の目指す取組みの方向性の5つの視点について、全体を通してどのようにお感じになりますか。忌憚のないご意見をお聞かせ下さい。

＜A委員＞

- ・課題に挙げきっていない事項がまだあるのではないかと感じている。例えば、東京都において簡易宿泊所にいる高齢者の住まいとして考えている都市型軽費老人ホーム（ケアハウス）のことやみどりの里を順次、サ高住としていることである。
- ・課題に関しては、議論はしなくてもよいが、問題があることを課題マップに示す必要があるのではないか。
- ・杉並区の独自性が現れるような取組みとなることを期待している。
- ・分譲マンションの管理問題など、住宅政策上の重要なテーマが今回の審議会の話題となっていない。

＜B委員＞

- ・全ての質問に答えることはできないが、こんな建物をつくってほしいというイメージがあるので話しをしたい。

＜C委員＞

- ・目指す方向性としてまとめた5項目の内容は正しいが、この5つは並列的關係ではないように思う。まず、1と4が上位概念的なものとしてあり、その下に対象者像として「2. 子育て世代」、「3. 高齢者等」、「5. 住宅確保要配慮者」がそれぞれぶら下がるという構造として示せるのではないか。また、1と4の關係は、まず4の多様な住まいの提供があり、その上で1の継続居住が行われることとなる。
- ・資料には多くの施策等が書かれているが、優先順位が必要ではないか。役所の中で優先順位に対するコンセンサスが必要。

＜D委員＞

- ・冒頭には「誰もが」と掲げているが、審議会の資料や議論が主に福祉対象の限られた人々だけがターゲットとなっており、その点に違和感を覚える。多くの普通の人々が安心して生活できる地域社会であれば、特別なニーズのある人も含めて誰もが安心できるのではないかと思う。これは、バリアフリーとユニバーサルデザインの関係性に似ている。

- ・市場性や民間との連携を考える場合は、特殊ケースではなく全体を見て組み立てる必要がある。限定されたニーズのみを見て対策するのでは、早晚行き詰ることが心配される。区全体の魅力を高める、都市を経営するという視点が重要ではないか。
- ・取組みの方向性として、(1)から(5)をたてるのは理解できるが、(4)が見えてこない。
- ・区の魅力を高めて若い人口を増やすという目的があるならば、それに沿った戦略としての住宅政策や居住政策を立てるべきである。例えば、流山市は「定住人口を増やし市民の満足度を高める」という都市経営方針がはっきりしている。「母になるなら、流山」、「父になるなら、流山」というコマーシャルを都内に向けて発信し、子育て支援を充実させることにより、ファミリー世帯の転入が続いている。最初は子育て支援から始め、人口増となったので次の段階として高齢者分野にも施策の目を向けられるようになった。トップの都市経営という発想が強く表れている。
- ・審議会の運営に関しても、区の戦略を共有した上で、複数の課の取組みを検討するとよいのではないかと感じる。大きな全体像が欠けている中で、パーツ(部分)の議論になっているのがもったいないように感じる。

<E委員>

- ・当面は問題ないと思う。5つの柱はリーズナブルなので、もし、欠けていれば足すことでよいと思われる。

2. 区の目指す取組みの方向性の具体的な方策について

区では、次の5つの「目指す取組の方向性」を考えておりますが、これらを実現していくためには、下記のごとく具体的な施策化を図っていくことが重要と考えております。

これらについてのご意見・ご提案・助言等をお聞かせください。

(1) 高齢になっても、障害があっても住み慣れた地域や在宅で生活を送る体制を構築したい

○医療・介護などケアを受けながら在宅生活を送れる住環境の整備にあたり、住宅密集地であることや配置バランスも踏まえて、地域密着型サービスなどの民間整備の誘導策や補助金や公有地活用などにおいて、杉並区が関与するにあたり、どのような新たな手法が考えられますか。

また、区有地(山葉名いこいの森・科学館跡地・下高井戸一丁目用地)の活用方法として、どのようなものが考えられますか。

<A委員>

- ・杉並区らしさを追求した場合、区における普遍的な戸建て住宅の敷地スケールで介護付き住まい(地域密着型の特養等)が成立する条件について、スタディしてはどうか。このような杉並区らしい小さな介護付き住まいを設置した場合に、特養と比べて事業採算のとれない部分について助成を検討すればよいと思う。財源としては地域におけるファンド、基金、公益信託等が考えられ、それらの保証に関して行政がバックアップするような仕組みがあれば良い。
- ・このような小さな規模で成り立つ仕組みは、現行制度上では、分散型サ高住として行われている。
- ・認知症GHのように6~9人を1つの単位として、特養並みのケアが受けられないか。その場合、施設ではなく、1つの住宅に複数人が住む形態があっても良いのではないかと感じる。

- ・家族の独立や配偶者の死亡等により独居となった高齢者が集まって住めば、空き家が生まれるため、その空き家を活用できるのではないかと。
- ・1軒ずつ住む在宅高齢者に対しては、(株)メッセージが「在宅老人ホーム(R)Zアミーユ」というサービスを開始した。食事や介護等のフルパッケージサービスを定額にて自宅に届けるサービスである。

<B委員>

- ・大きな建物の中にシェアハウスや医療、介護施設等の様々な機能が複合したようなイメージである。高齢者、障害者、低所得者、学生、一人親世帯、一般の世帯が住む。1階に診療所、障害者相談支援事業所、介護予防施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、学童保育所、保育園、居場所となるカフェ等が併設されたものである。この建物に住む人がその施設等で就業することを想定している。介護等従事者の収入の低さが課題となっており、収入が一定以下でも安くこの建物内に居住できるようにすると良いのではないかと。学生についても、大学の講義が終了した夕方は学童保育所で働くことを条件づける。学童保育所に子供を預けている親にとっては安心することができる。こうした建物内で完結するような複合施設をイメージしている。この複合施設は地域包括の単位に一つぐらいの配置イメージである。
- ・函館にケアプラザ新函館という施設がある。このアイディアはこの施設からきている。地域包括支援センターが併設されており、障害者や高齢者等、様々な人がミックスして居住している。居住部分は賃貸住宅である。1階には収益を生むテナントが入っているが、通所介護、スポーツジム、カフェ・・・。空間を時間で分けて有効に活用していることが特徴である。2階には障害者相談支援事業所が入っている。2階以上の賃貸住宅に居住する高齢者は1階の通所介護等を利用することができる。賃貸住宅と通所介護事業所、フィットネス、喫茶等は「よいあすセンター」という名称となっているが、この賃貸住宅へ入居する前にこういった複合的な住まいか、説明したうえで入居してもらっている。
- ・事務室にいる介護支援専門員が互助を誘発している。例えば、高齢者の方でゴミ出しが難しい場合は、ゴミ出しができる障害者がサポートしている。こうした助け合いが自然に生まれるように、介護支援専門員が「この方はとても裁縫が得意ですよ」という情報を自然に流していく。ボタンが取れた人がその方をお願いをしていく流れをつくり、自然に、交流が生まれるよう仕掛けている。
- ・地域包括支援センターのソーシャルワークができる人を入れていくことが大切である。ハードだけつくればよいというわけではない。こうしたことは行政主導でないと無理と考えており、モデル事業として取り組んではどうか。例えば、国のスマートウェルネス事業の活用を図って、杉並型モデルとしていくとよい。また、こうした複合施設の整備は様々な法の所管がからんで難しい。特区にしていけば容易になるのではないかと。
- ・地域包括支援センターと社会福祉協議会が一体的な取組みを進めることができるようになるとうい。地域包括支援センターについては忙しいと聞く。介護予防事業が総合支援事業となり、地域包括が介護予防事業に取り組みないようになれば、少し状況が変わるのではないかと。地域包括支援センターに対する委託料が安いのかもかもしれない。一方、社会福祉協議会については、もともとコミュニティケアをする主体だったが、ケアプラン作成等に注力してそういったケアをする力がなくなってきたように思う。社会福祉協議会は一定の収入があると思うので、自ら収益事業に取り組む必要はないのではないかと。

また、地域包括支援センターは人材が欲しいが、自ら人材育成することまでは手は回っていない。

社会福祉協議会は人材養成を行うものの、人材の活用はあまりできていない。一緒に取組みをすればよいと提案しているのだが、なかなかうまくいかないようである。

- ・区有地の活用については、「産学連携促進住居⇒大学生と障がい者のシェアハウス」を提案する（学…学生会館 産…障がい者事業所（障がい者＝知的・身体・精神で重度除く））。

このシェアハウスは学生会館機能と障害者事業所の機能を併設したものである。障害者事業所は下層フロアに就労の場を確保する。学生と障害者は休日に班編成により活動を必須として、シェアハウスとしての仕掛けをする。このような仕掛けをするため、本シェアハウスには障害者グループホームにいるような世話人、学生会館の管理人のような者が必要である。食事は学生と障害者が共同食堂でとり、共に孤食を防ぐ。本シェアハウスは、障害者の親なき後を想定し、早期に生活自立を促進させる点でも有用である。

入所対象者は重度の障害者に特化するのが現実的である。高齢者については、実際そのようになりつつある。特養入所は要介護3以上（実際は、3では入所できない。施設には重度化加算があるので、施設は加算をとるために3はほとんど入れず、4～5の入所を目指しているのが事実である。）、介護予防については、今回の改正で非専門家へ移行するものと専門家が行くことを分離して総合事業を考えている点からも、障がい者についても同様に考えていくことが可能ではないか。施設等整備が難しい状況にあるならば、施設は重度者のために存在させ、中軽度者は地域の中で生活できるよう整備していくことが現実的ではないか。

<C委員>

- ・高齢者と障害者は個別の施策なので、わけて検討したほうが良い。
- ・医療と介護については、地域密着サービスは保険者が機能を発揮するものであるから、杉並区の関与のもとで小規模多機能型居宅介護（以下「小規模多機能」と記載）や定期巡回・随時対応型訪問介護看護（以下「定期巡回」と記載）を増やすのが王道である。この2種のサービスは単体では経営が成り立たないため、サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」と記載）に定期巡回等を付加したり、住宅やグループホーム（以下「GH」と記載）に小規模多機能を付加するなどの複合整備をすることを条件として、経営の安定化を図りながら事業者募集をすることが必要。こうした事業者募集のできる土地があると好ましい。
- ・区有地（山葉名いこいの森）は高齢者をイメージして活用することを考えると、こうした地域密着サービスと住宅を併設したものを整備するのが妥当と考えられる。このときに、住宅確保要配慮者が入居する住宅を想定するのか、市場で流通する住宅を想定するのか、検討が必要である。
- ・以下の2用地については、現場を見ているわけではなく、あくまで今までの話しを総合すると、以下のとおりと思われる。

科学館跡地は規模も大きいので、杉並区として優先したいと考えている障害系の拠点を整備するのがよいのではないかと。また、下高井戸の区有地については、土地は小規模だが、指定容積率からは1800㎡が可能と考えられるので、高齢系のGH、障害系のGH、このほかに分野をこえた地域の集いの場に通い系の事業を加えるという感じではないか。
- ・その施設に複合させる機能として、障害者や子育て世代が集える居場所機能もつけると良いと思う。武蔵野市で行われているテンミリオンハウスのようなものがイメージされる。障害者・高齢者等の分野別に行う施策とは別の「居場所的なもの」が良いと思われる。

<D委員>

- ・高齢者が集まっていることは、サービス提供の面では効率がよくなるのではないか。
- ・区有地活用に関しては、寄贈者の意向や地域の文脈を踏まえて活用すべきであるが、こういったものが必要かは、その地域の文脈を考える必要がある。寄贈者に「寄贈してよかった」と思ってもらえるものをつくるのも大事ではないか。今後も土地の寄贈は増えることが予想されるので、区に寄贈すれば素敵なまちづくりに寄与できるという仕組みをつくと良いと思う。

<E委員>

- ・住み慣れた地域で生活を継続できることが重要（エイジング・イン・プレイス）であるが、その際の「在宅」をどう考えるか。これまで居住していた住宅の他に、地域の中にあるサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）、そして特別養護老人ホーム（以下、特養）等の施設まで含めて考えることでよいと思われる。住み替え先としてのサ高住等も「在宅」と考えてよいのではないか。狭く考えすぎないほうがよい。
- ・家族構成等が変わる際に、モノである家に執着するのではなく、適切な住まいが他にあれば住み替えを行うことも好ましいのではないか。
- ・国は在宅でと言っているが、在宅やコミュニティケアを推進している外国でも、施設に住みたいという意向を持つ人も多いという現状がある。何が何でも、今まで住んできた住宅でなくてもよいのではないか。
- ・前期高齢者であっても遠隔地に住み替えをするのは、人間関係のデメリットが多い。高齢者仕様の身近なサ高住への住み替えもあると思う。一方、身体状況が悪化して動ける範囲が限定される後期高齢者になると、遠隔地へ特養の住み替えもありえると思う。高齢者の身体状況もこれまで築いてきたネットワークも多様であり、それに応じた住み替えができるとよい。
- ・身体状況が悪化していく中、在宅で暮らし続けていると、栄養状態が必ずしも良好なものにならない。一人暮らしの親戚がサ高住に住み替えを行った結果、栄養を考慮した食事をとるようになったため、健康状態が回復した例がある。
- ・区有地の山葉名いこいの森の活用については、サ高住と施設を基本とする考えとのことであるが、そこは地域のセンターになりえるのだろうか。地域のセンターとして地域の人が利用できるようになれば、より地域に溶け込めるようになるのではないか。サロンやカフェ等、地域と交流できるようなものが考えられる。
- ・山葉名いこいの森や科学館跡地、下高井戸一丁目用地の活用に関しては、区の目指すべき方向性の1～4を考慮して、目標に沿った施設等を検討していけばよい。下高井戸一丁目用地に関しては、近隣商業地域で居住系以外も入れるのであれば、交流機能を入れるとよいのではないか。区が整備に係るのであれば、近隣地域にもプラスになるような機能を入れると好ましい。また、杉並区では有料老人ホームが多いとのことであったが、ホーム等の施設が地域に開放された形で整備され、地域や他の施設等と交流していけるようになるとよい。

○現在、杉並区内の障害者グループホームは、施設を整備した法人の通所施設利用者等が優先的に入所しており、区立施設に通所している重度の障害者については、入所できるホームが少ないといった声があります。こうした重度の障害者が入所できるグループホームを民間による整備を誘導していくための方策として、どのようなものがありますか。

< A 委員 >

- ・施設は大きくなりがちなので、住宅を活用した対策を検討するのが、杉並らしいと考える。

< B 委員 >

- ・区立施設に通所している重度の障害者がグループホームに入居できないことに関しては、どういったことが問題か充分理解できない。措置制度はなくなったが、区立施設に通所している重度の障害者を優先的に入居させられるようなことを条件づけられるようになるとよい。

< C 委員 >

- ・障害者のGHを整備する際、重度者が入居できることを義務付ける方法があるのではないか。医療ニーズの高い人を受け入れられる法人を誘致するしかない。
- ・重度者といっても様々で、知的障害がある人と身体的に重度な障害がある人とは、対応策が異なるのではないか。
- ・社会福祉法人がGHを整備する際に、当該法人の通所施設に通っている人が新しいGHに優先的に入ってしまい、区立の通所施設に通っている人が入りにくい現状については、補助金を上乘せする代わりに受け入れ基準を示すといった対応が考えられる。区に独自の補助制度がなければ制度をつくる必要がある。対象者像にあわせた法人を選ぶということになる。
- ・新規建設を行いつらいのは高齢者施設も同様で、建設費の高騰といった事情は2020年頃まで続くと予測される。今後しばらくの期間、新規施設整備は困難な状況が続くだろう。
- ・GHはニーズが高く空室リスクが少ないため、不動産活用としては安定していることを地主層やアパート経営層に対してアピールすると良いのではないかと。その際、土地所有者は近隣関係等を懸念しているから、区は、法人が近隣対応をきちんと行うことを担保してあげることが必要なのではないかと。
- ・法人の経営状況が良くないとGHの新規建設は難しいだろう。区外の法人が新規参入することは考えにくく、区内で通所事業を行っている法人がGH事業者の候補となるだろう。
- ・障害者の入所施設は通所施設と複合して整備することが考えられる。入所施設は人員配置等の設置基準が厳しくまた経営的にも厳しいため、通所施設をメインとし、小さなGH又は少人数のショートステイを併設するといった計画が良いのではないかと。

○障害者のグループホームを運営したい法人と不動産所有者や管理者とをマッチングする仕組みや住み替え等住宅ニーズに対応する相談体制として、どのようなものが考えられますか。

< A 委員 >

- ・福祉事業を行いたいNPO等と地主をマッチングするシステムが必要である。
- ・一般社団法人かながわ福祉居住推進機構が運営している「福祉居住マッチングシステム」は、3年間で相談が約30件あるが、成約実績は数件である。現在は成功報酬でコーディネートし

ているのが実態であり、フィーの得られるコーディネーターがきちんと位置付けられる必要がある。

- ・地主や宅建事業者は福祉事業の手続き等が面倒と考えがちであるので、コーディネーターが手続き等を支援することで、地主が参入しやすくなるのではないか。
- ・大きな儲けはなくとも固定資産税等がまかなえれば地域の為に空き家を活用して良いという大家は存在する。研究対象としている鎌倉のある住宅地では、NPOが空き家を借り上げ、1階をコミュニティサロン、2階を大学生のシェアハウスとする計画が進んでいる。家主へは、10万円程度／年の固定資産税相当額を支払い、入居者が入った月には10万円の1～2割を家賃として支払う予定である。
- ・鎌倉の住宅地におけるタウンマネジメントの取組みとして、空き家データベースをつくる動きもある。空き家を活用して介護事業者を呼ぶことも検討している。現在、できていない仕組みだとしても、今後実現していく方法はあるのではないか。
- ・マッチングシステムの運営は地域のNPO等が好ましい。NPO等が空き家情報をDB化し、クラウドで活用すればよい。行政は信用に関わる部分をバックアップすることで十分だろう。
- ・行政がマッチングを行おうとしてうまくいかなかった例として、尾道市がある。市は空き家バンクを設置し運営していたが、利用が低迷。NPO法人尾道空き家再生プロジェクトに委託したところ、システムがうまくまわりはじめた。物件の使い道までプロデュースできるNPOであったことがうまくいった要因と考えられる。

<C委員>

- ・今後、社会福祉法人やNPO等が社会的不動産事業を行う時代になると考えている。現状は、社会福祉法人が土地を探す際にはコンサル等に任せているようだが、社会福祉法人が自ら宅建の資格を取得したり、社会的不動産事業を行っている事業者・団体を選ぶ・育てることが重要である。サービスの質を担保する視点から考えると、不動産業者が福祉分野に進出して事業を行うよりも、福祉事業者が不動産を学んで実践していくといった取組のほうが好ましい。
- ・空き家や空き地が多くないという現状で、マッチングに関して区のできるサポートは、相続などの情報を区がキャッチした時に社会福祉法人等に優先的に流すことが考えられる。
- ・杉並区内で新たに福祉施設を建設できるような大規模な土地が見つかるか不明だが、GHとして必要とする規模の土地であれば出てくるのではないか。
- ・地主のニーズを把握するために、アンケートをしてみてもどうか。
- ・相続等の際に民間ベースで売却される前に、福祉事業者への売却ルートをつくっておくことが有効と思う。

○障害者の高齢化・障害の重度化や「親なき後」を見据え、障害者が在宅生活を続けるために、地域生活の支援拠点となるような施設整備も含めた体制づくりをどのように考えたらよいでしょうか。

< A 委員 >

- ・親亡き後に備え、障害者（児）が自立生活を訓練する施設があると良い。杉並区肢体不自由児者父母の会が以前、自立生活体験ホームふたばという体験施設を設置し、現在は下井草カラフルホームの1室が位置付けられている。

< E 委員 >

- ・障害者の「親なき後」については、北欧のように障害を持っていても在宅で居住できるような仕組みができていればよいが、我が国ではそうになっていない。親がいることを前提としたサービスの組み直しをすることになると考えられる。また、「親なき後」に住んでいた戸建て住宅をグループホーム的な住まいとして活用することもあると思うが、それは、当事者から言ってもらうことである。

(2) 子育て世代の定住化を図りたい

○子育て世代の定住化を促進させるために、ファミリー世帯向けの住宅を増やすことが必要と思いますが、それを誘導するための施策とはどのようなものが考えられますか。

< A 委員 >

- ・物理的には、子育て世代のニーズに応える物件がなければ成立しないが、共用ルーム等のある子育て支援マンションや、シングルマザー専用シェアハウス「ペアレンティングホーム」といった事例もある。
- ・子育てに祖父母からの支援を期待するニーズがある。同居、近居支援が考えられる。同居でなく、子世帯が近くの賃貸住宅に住むことも考えられる。
- ・経済的支援としては家賃補助が考えられるが、これは行政が重要な政策課題として危機感を持った場合の対応といえる。このほか、シェア居住により割安で借りて住むことで、経済的メリットを得る考え方もある。
- ・改修投資のできない家主が多いため、借主側がリフォーム費用を負担し、そのぶん安く借りることができれば双方にとってメリットがある。（←質問者側からJTIのDIY型賃貸を紹介したことへの応答として）

< B 委員 >

- ・子育て世帯にとっては仕事と部屋の数・広さが重要である。3DKや3LDKの住宅が供給されるようになるとよい。

< C 委員 >

- ・杉並区は利便性の高い地域であるから、「少し努力をしてでも住みたい」という層への支援を考えるほうが良いのではないか。その際は、住宅への支援ではなく、保育園等の子育て環境の充実のほうが有効ではないか。保育園を整備すれば、間接的に共働き世帯への支援となり、税収増にもつながるのではないか。
- ・現状で子育て世帯に見合った住宅がないとのことだが、ニーズとサプライの関係で市場が決ま

っているとすると、現時点ではニーズが少ないとも言える。保育環境・子育て支援が充実すれば、ニーズが顕在化していくのではないか。

- ・子育て世帯の転出を食い止めたいという意図があるとしても、子育て世帯の住宅への支援は財政の優先順位としては高くないと考えている。

<D委員>

- ・空き家や寄贈地を活用しながら、普通の子育て世帯が転入し住み続けられるまちづくりを進めたら良いのではないか。
- ・子育て世代が住宅購入を考えたときに転出しないためには、定期借地により、戸建て又はマンションのイニシャルコストを抑える方法が考えられる。そこに区が関与すれば安心が担保できる。
- ・定期借地マンションが市場で増えない原因の一つとしては、初期の50年定借で建てられたものが経年した後は、融資の関係で流通しづらくなるためと考えられる。制度上、借地期間を70年に延ばしたこと、賃借権から地上権に変更したことから安定性は高くなってきているが、70年貸してくれる地主は限定され、公的な土地が注目される。そう考えると、公有地から地代収入を得ていくということも、自治体の経営戦略として選択肢となってくる。
- ・定借は地価の高いところで効用を発揮するため、杉並区にはふさわしい仕組みである。寄贈された土地を活用し、子育て世帯向けのマンションや戸建てをつくってはどうか。土地所有者が区であれば、地主の破産というリスクも排除でき、借地期間の最後まで安心して暮らせる等、買主にとって安心が大きい。区としてできることは、安心を与えるスキームをつくることである。
- ・今後、不動産を買うことはリスクになっていく可能性がある。定借マンションは中古住宅として売買しなくても、賃貸の流通に乗せることができる。所有権付きマンションと比較して、分譲価格が低い割に家賃収入は市場同等となるなど不動産経営としては悪くない。
- ・定借マンションは、地主から土地のリースを受ける形でディベロッパーが関わっているのではないか。サブリースはリスクを抱えるため、区がサブリース主体となることは困難であるが、地主と区分所有者の間に安心を担保するスキームがあれば良いのではないか。また、サブリースのない場合では、建設から分譲まではディベロッパーが責任を持つが、ディベロッパーがいなくなると、管理組合と地主の不安定な関係になってしまう。ここに安心を与えるのが行政の役割ではないか。
- ・不動産事業は市場が行い、安心のスキームをつくるのが行政の役割であると考えている。
- ・「子育て世代でも持ち家を買える」を目標にしてはどうか。
- ・杉並区で生まれ育った若い人が高くて区内に住めないという現状に対しては、積極的に支援しても良いのではないか。親の近くに住めば助け合いも可能となり、都市経営戦略の観点から近居を促進する考え方もある。

- ・流山市の子育て支援は、保育所の送迎を駅で行うなど、働く女性の動線合理化を考えたものとなっている。ダブルインカムであれば住宅が多少高くても買えるので、駅前に子育てしやすい拠点を整備するといったことも子育て世代にとってはインセンティブになるのではないかと。都市の経営の視点から、区の方針が必要だと考える。

< E 委員 >

- ・子育て世帯の定住化の課題としては、家賃等の経済的問題が大きいと思う。
- ・子育てが終了した後であれば、住宅は広くなくてもよい。地域の中で住み替えができるようになれば望ましい。例えば、子育て中は賃貸住宅に居住し、子供が大きくなって独立すれば、これまで築いてきた地域とのつながりを保ちながら区内で住み替えを行うことが考えられる。
- ・以前居住していた英国では、中古市場が発達していたこともあり、田舎でもかなり頻繁に中古住宅を購入等して住み替えを行っている。
- ・杉並区で子育てを行う層はそれなりの所得がある層だと考えられるので、それほどたくさんの方が三多摩エリアや埼玉県等に住み替えしないような印象がある。子育てに限らず、通勤の利便性や医療・福祉等の充実を考慮して、杉並区に居住を継続することを選択することもあるのではないかと。このように、子育て期間中は対外的にアピールしていく必要があるとしても、子育て終了後は杉並区に居住を継続するメリットはあるのではないかと。
- ・空家をリノベーションして子育て世帯に住んでもらうような取組とともに、例えば、杉並区に住めば優先的に保育園に入園できる等のソフトな取組をセットにすると効果があるかもしれない。
- ・親がサ高住に入った後、親の家が空家になることがある。何百万も投資しないと人に貸せない、住めないと考える人が少なくないため、投資するぐらいなら放置しておこうという状況になるものと考えられる。立地がよければ、マーケットベースで相応の賃料が得られるため、投資して回収できる。しかし、立地が悪ければ利活用は難しいといえる。

○そうした住宅の活用に向け、子育てしやすい環境などに配慮したより極め細やかなマッチングをす
るとした、具体的にどのような仕組みづくりが必要でしょうか。

< A 委員 >

- ・審議会で話題になっていたように、子育て世代に適した住宅を紹介するマッチングシステムが必要である。

(3) 高齢者等の見守りや子育ての支援が醸成される住まい環境を実現したい

○高齢者や障害者の特性に合わせた住宅確保・住環境の整備に向けて、見守りや支援体制、居場所機能を付加した住まいの環境の手法など、今後、杉並区が取り入れていく必要がある取組みとして、どのようなものがありますか。

<A 委員>

- ・高齢者の見守りについては、ホームシェア（異世代同居）による見守りが考えられる。フィールドとしている鎌倉のまちで、学生と高齢者のワークショップを行ったところ、高齢者はコミュニケーションを求め、学生はできるだけ介入されないことを求める傾向があった。ホームシェアでは、最低限、水回り（シャワー）が独立的にあることが求める声が多かった。押し入れ部分に独立的な水回りを設置するような製品開発を設備メーカーに提案しているがなかなか乗り気になってくれない。
- ・ホームシェアを行うにあたり改修投資が必要だが、1年程度で回収できる額であれば、家主（高齢者）側の関心を高める見込みがあるだろう。
- ・近年はICTの発達が著しく、会話、バイタルチェック、検索等がロボットで可能となっている。人的な見守りでなくとも、ICTを活用した見守り（モニタリング）で対応できる部分が大きくなってきている。

<C 委員>

- ・高齢者や子育て支援は、住宅として考えるのではなく、地域施設としての居場所をつくっていくことが大切である。
- ・地域施設を整備する主体としては、非営利のヒューマンサービス事業体をイメージしている。制度事業は分野別に行われているため、区は補助事業という形で制度事業を横断するような居場所づくりを支援したら良いのではないかと。補助は多額でなくてよく、例えば、こういった横断的な取り組みを行っている事業を優先的に採択するということでバックアップできる。

<D 委員>

- ・見守り活動は、他の地域の事例を真似するのではなく、当該地域から発せられたものが最もその地域にあったやり方であろう。既に区内の自治会・町内会等で行われている活動があるだろうから、その事例を集めて情報発信してはどうか。
- ・例えば、横浜市では建築協定地区は地域の資産価値を高め、お互いに快適に暮らすために活動するプラットフォームができており、財産権に一步踏み込んでいる慣習がある。横浜の協定地区では、空き家になるとときには連絡先を届け出、空き家を見守っていく仕組みがあった。高齢者の見守りに関しても、電気がついていのかどうか緩やかに見守るとか、道路向かいではなく、同じ街区の背中合わせの家とペアになってパトロールするなどの工夫をしている。また、若い世代が地域になじみやすいよう、新入居者のためにウェルカムパーティを行い、若い人にこそ役員をしてもらおうそうである。地形によっては公的な集会所に行きづらい場合もあり、空き家を活用しながら、地域の居場所をきめ細かく整備していくという話を聞いた。地域に合った方法の検討が必要である。

<E 委員>

- ・地域にある資源を有効に活用すれば、高齢者の見守りができる環境が実現するのではないかと。例えば、郵便配達の際に声をかけて郵便物を渡す等の事例がある。高齢者の隣の人が、電気がついていのか、窓が開いているか等、気にしていくような環境になることが望まれる。杉並区内に長く居住している高齢者は多いと考えられるので、コミュニティを上手く使えるとよい。一方、IT技術の進展は目覚ましいものがあるので、コストをそれほどかけないで機械で見守り

をする等、できることも増えている。

○子育て世代の定住化の促進に向けて、また高齢者の見守りや子育て支援の観点で有効な施策と考えられる親や子との同居・近居の支援ですが、より杉並区に適した施策とはどのようなものが考えられますか。

<A委員>

・見守りのために高齢者の住宅を改修して同居するよりも、近隣のアパートに呼び寄せるほうが現実的だろう。

<C委員>

・区内に親世代が住んでいる場合に、独居高齢者を支えるためという理由で、子世帯が住み続けるため又は戻ってくるための支援があっても良いのではないか。ダブルケア（独居高齢者のケアと子育てを行うひとり親世帯）向けの支援策として考えられる。

<D委員>

・2世帯住宅はお互いの支え合いが期待できるため、区にとってのメリットがある方法ではないだろうか。

(4) 個人の住まい方ニーズに合わせた多様な住まいを提供したい

○住まいに関するトータルなサポート体制を構築するための、住宅ストック（空き家、空き室、公的住宅）の活用を含めた多世代が望む住居と住環境及び住まい方が選択できるポータルサイト等の情報発信の仕組みやサポート体制の構築に関する官民の役割について、どのようなものが考えられますか。

<A委員>

・住まい探しだけでなく、住生活全般について相談できる窓口・専門家が必要である。住情報センターや住まいアドバイザーの事例としては、世田谷区住まいサポートセンターがある。

<C委員>

・資源となる空き家ストックはそれほど多くないことを共通認識とする必要がある。
・住宅確保要配慮者のうち生活困窮者に対しては、区内にある3～4万円の低家賃の物件をどう活用するかの検討が必要である。

<D委員>

・流山市で空き家にならないための相談窓口を設置している。相談の中で空き家活用に関連するものとしては、「愛着のある家を高齢者や子どもの交流の場として使ってほしい」、「親の家なのでそのままの形で大事に買ってほしい、5年後にはあげてもよい」という声もあった。

・流山市高齢者住み替え支援制度は、相談窓口は自治体となっていること、住み替え支援組織は民間事業者の登録方式であること、チームで対応していることが特徴的である。これがプラットフォームである。行政主体で立ち上げたが、要綱を策定した段階で民間に移行し、民間主体で動いている。

・高齢者はいきなり民間の不動産業者・建設会社・リフォーム会社等に連絡をするには気が重い。そこで、何でも相談できる窓口として、入り口を行政にしている。相談窓口を構え、かつ市内

の公民館に出前する。相談会という名目では相談のない人は集まらないため、講演会というネーミングとし、高齢期に住み替えを行う選択肢があるという住教育も兼ねて実施している。ここでは「売りたい・貸したい」よりも、「高齢期の自分の住まい・施設を探してほしい」という相談が多い。これは民間だけでは対応できないし、不動産業者だけでは対応できないことであるため、行政関与や業者間の連携が求められている。

- ・相談会は市役所職員が立会い、中立性を確保している。相談終了後に「今日の相談者に引き続き相談したいか」を尋ね、希望すればカルテを相談対応者に渡すという手順を踏んでいる。行政の一定の関与があることにより、市民は安心できる。
- ・登録できる不動産業者・建設業者は地域の事業者に限定した。地場の不動産業者は、日中地域において防犯やPTA活動などの中心的存在である。また、彼らがうまく経営できることは、地域の活力向上、地場の職業の発展、市全体の税収にもつながると考えている。
- ・区が相談を受け、どう使うかを検討するプラットフォームをつくっておくことが重要である。実際の空き家活用は民間で行うとしても、入口が行政であれば区民は安心感がある。安心を与えるためには、問題が起これば登録を解除するなど、チェックやコントロールの役割を行政が担うことが有効である。

<E委員>

- ・シェアハウスを建築基準法等の法令を適用すると色々課題があるが、実現しているものはそうした法令を適用されていないものなのだろうか。そう考えると、シェアハウスに行政が係ってしまうと厳格に適用せざるを得ないことになり、望ましくないことも生じかねない。

○障害者で施設やグループホーム入居している方の中には地域生活へ移行できる方もいます。

こうした方を障害の程度や家族の状況に応じて住まいを変えられる仕組みづくりとして、どのようなものが考えられますか。

<A委員>

- ・特に障害者の地域生活移行に伴う場面では、生活設計の相談にのったり継続的に対応してくれる人が必要である。介護保険のケアマネジャーのような役割をイメージする。スウェーデンには、コンタクトパーソンというスタッフがいる。

<C委員>

- ・障害者の地域生活移行に関しては、一定の集住のほうが好ましいが、建築計画的に工夫が必要と思う。従来は、個室には設備がなく、大きな食堂・リビングのある施設的な建物だった。これから考える住まいは、設備がある程度整った個別の部屋があり、共同の食堂・リビングを利用せずとも生活ができ、直接外出できるようなアパートのような作りがイメージされる。また、地域の中で分散して住むことも考えられるが、障害の内容によってはそういう住まい方ができる人は限られるかもしれない。

(5) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図りたい

○住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、ひとり親家庭、低所得者など）が民間賃貸住宅の入居する際、家賃滞納の懸念や保証人の問題などにより入居が断られることがあります。住宅確保要配慮者が円滑に住宅を確保するためにはどのような仕組みが考えられますか。

<A委員>

- ・経済的支援のウェイトが大きいと思う。住宅確保要配慮者の家賃負担が難しいからといって、狭小で低質な住戸で対策するのは良くないと思う。
- ・家主の入居拒否への対応策としては、以前の高円賃制度や東京都あんしん賃貸支援事業等により、これまでも対策されてきた。家主が高齢者等の住宅確保要配慮者に対して貸し渋る問題については、少しずつ入居支援の仕組みができつつあるように感じる。
- ・空き家のリノベーション等により、既存資源を活用し整備費（及び家賃）を抑える仕組みができなにか。サービス付き高齢者向け住宅（改修）は、改修費の3分の1補助がある。

<C委員>

- ・旧来の地主層はアパートが空き家になっても暮らしには困っていないため、リスクのない仕組みを提案する必要がある。彼らは、障害者や生活困窮者等が生活上のトラブル等を起こすことを恐れているため、その点で安心して事業経営ができるような仕組みを提案する必要がある。
- ・家主の心配は、家賃滞納、保証人、死亡による途中解約等である。バリアフリー化改修を行ったとしても、家賃水準が上がる懸念もあり、また、抜本的には家主の心配事は解消しない。
- ・住宅確保要配慮者に対しては、①借上公営住宅化して現物給付をするか、②住宅扶助の現金給付と生活支援サービスをセットで給付するかの2通りが考えられる。しかし、杉並区には、「この地域には低所得者が集積している」といった特別な地域はないだろうから、新宿区大久保地域で行われているような②を展開する必要はないのではないか。
- ・これまで、住宅確保要配慮者は貧困と孤立をセットとしてイメージされていたが、今後は貧困と孤立の片方の問題だけを抱える人が増えてくるはずである。例えば、普通に民間賃貸住宅に暮らしていて退職や失業等で収入が減った場合に、適切な時期に適切な家賃の住宅へ転居するという支援も必要ではないか。
- ・持ち家の親と住んでいて非正規雇用で低所得の中老年単身者は、親の死後に孤立という問題を抱えるケースが今後増えると思う。生活保護をかけるために売却指導をするのではなく、相続した土地は資産価値があるため売却せず、GHと自宅をあわせて整備するなど住み続けられる生活再建モデルを確立すれば、好事例になると思われる。

<D委員>

- ・区内の事業者が顔の見える関係づくりのためにも、居住支援協議会を設立・活動することは意義がある。その際、充て職ではなく関心がある方に参加を呼び掛け、定期的に会合を開き、交流、問題点の共有などを図ると良い。現行スキームの見直しといったことで呼びかければ、現行制度に対する要望も出てくるだろうし、積極的に関わってくれる事業者がいるはずである。

<E委員>

- ・居住支援協議会には、行政ではない中間的な組織に係ることが有効である。社会福祉協議会は

民生委員他、地域の隅々まで見ていると思われる。福祉サービスを提供する団体と地縁団体のネットワークが大切であり、社会福祉協議会は重要な役割を果たすものと考えられる。

- ・先ほど触れたシェアハウスのように行政に係らないほうが良い事も場合によってはある。一方で、民間だけではなく、行政に係っているからこそ区民が安心することもある。そうした点からも中間的な組織が有効なのではないだろうか。

○杉並区と南伊豆町の間で実施を検討しているお試し移住について、お試し移住中の区内住宅を子育て世帯等の住宅ストックとして有効に活用するには、どのような手法が考えられますか。その他、お試し移住をする区民にとって有効な区内住宅への対策は考えられますか。

<B委員>

- ・お試し移住期間中の住宅については、子育て世帯に活用されるようにすればよい。

<C委員>

- ・南伊豆のお試し居住中の家賃が不要であれば、杉並区内の家を貸すインセンティブはない。南伊豆の住まいに家賃が発生するのであれば、区内の家を貸すことをあっせんするなどの策が求められるかもしれない。

<D委員>

- ・お試し移住プロジェクトに関しては、南伊豆町には雇用が生まれるなどのメリットがあるが、杉並区のメリットがわかりづらい。
- ・お試し移住期間をどの程度に想定するかによるが、お試し移住中の区内の空き家を若い世代に貸す場合は、定期借家制度を活用してはどうか。ただし、お試し移住の期間中に区内の空き家を貸しだすインセンティブはなさそうなので、むしろ、地域の見守り体制等の空き家管理のスキームが必要に思う。お試しではなく移住を決めた人に対して、定借スキームを適用することになるのではないかと。空き家活用はお試し移住とは切り離して検討することも必要である。

<E委員>

- ・お試し移住の後、本格的に移住したとしても、長いサイクルの中の一定の期間を南伊豆に住むと考えたほうがよいかもしれない。
- ・以前居住した英国では、ヤングオールドでスペインに移住しても、年齢を重ねた後に、英国の医療や介護サービスを重視して、英国に戻ってくるケースがあった。南伊豆よりも杉並区のほうが恐らく医療資源へのアクセシビリティは高い。5～10年間、南伊豆に居住した後、例えば、医療のことを重視して杉並区に戻ってくる人もいるし、そのまま戻らず定住する人もいると考えられる。アクティブシニアのときだけではなく、その先の本格的な高齢期のことも考えたモデルを考えないといけないのではないかと。

○区営住宅等の今後のあり方（都営住宅移管受入れ、建替え、申し込みの優遇制度等）について、どのような運営方法が望ましいと思いますか。

<B委員>

- ・区営住宅については、子育て世帯よりも低年金の高齢者や生活保護を受けるような高齢者の入

居を優先する方がよいのではないか。区営住宅でもこうした高齢者の見守りがなされるようになるとよい。

<C委員>

- ・区営住宅の今後のあり方については、まず住宅確保要配慮者のボリュームを把握し、住宅確保要配慮者に対する利活用を（促進）していく方向が考えられる。その際、サービスをつけて孤立を防ぐ等の工夫が必要である。

<E委員>

- ・区営住宅等の公営住宅がゲッター化して、劣悪な住宅というレッテルを貼られるのは良くないと思われる。区営住宅を確保することは大切であるが、どんな入居政策をとるか、検討が必要である。課題を抱えた入居者ばかりを区営住宅に入れるのは好ましくない。
- ・留学生が増えてきていて、短期間で留学生向けの住宅から退去せざるを得ない状況がある。区営住宅の入居枠の一部を留学生向けにしていくことを検討していくこともあってよいのではないか。国は高度人材の定着を目指していることから、そうした方向にも合致していると考えられる。

○空き家の利活用方法及び区の関与のあり方について、どのようなものが考えられますか。

<A委員>

- ・空き家活用というと戸建て空き家をイメージしがちだが、杉並区には社宅・寮・アパートが比較的多いと考えられ、これらの改修であれば、建築基準をクリアしやすい。
- ・アパート経営者層に対し、公益的事業に対する関心等を問う意識調査など行ってはどうか。

<B委員>

- ・空き家等の活用に関しては、世田谷区の地域トラストが取り組んでいるモデル事業が参考になるのではないか。コミュニティカフェやガーデニングとか地域に開放されたスペース、デイサービス等の拠点づくりに取り組んでいる。確か、大家に対して支援するモデル事業である。

<D委員>

- ・空き家は立地によって使い方が異なることに留意して戦略を検討しなければならない。
- ・空き家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）に規定される「協議会」の立ち上げに係っている。ここでは、除却すべき特定空家のことだけでなく、予防策についても検討することになっている。この協議会もプラットフォームのひとつであり、不動産業者に参加してもらって空き家予防に力を入れていくべきである。

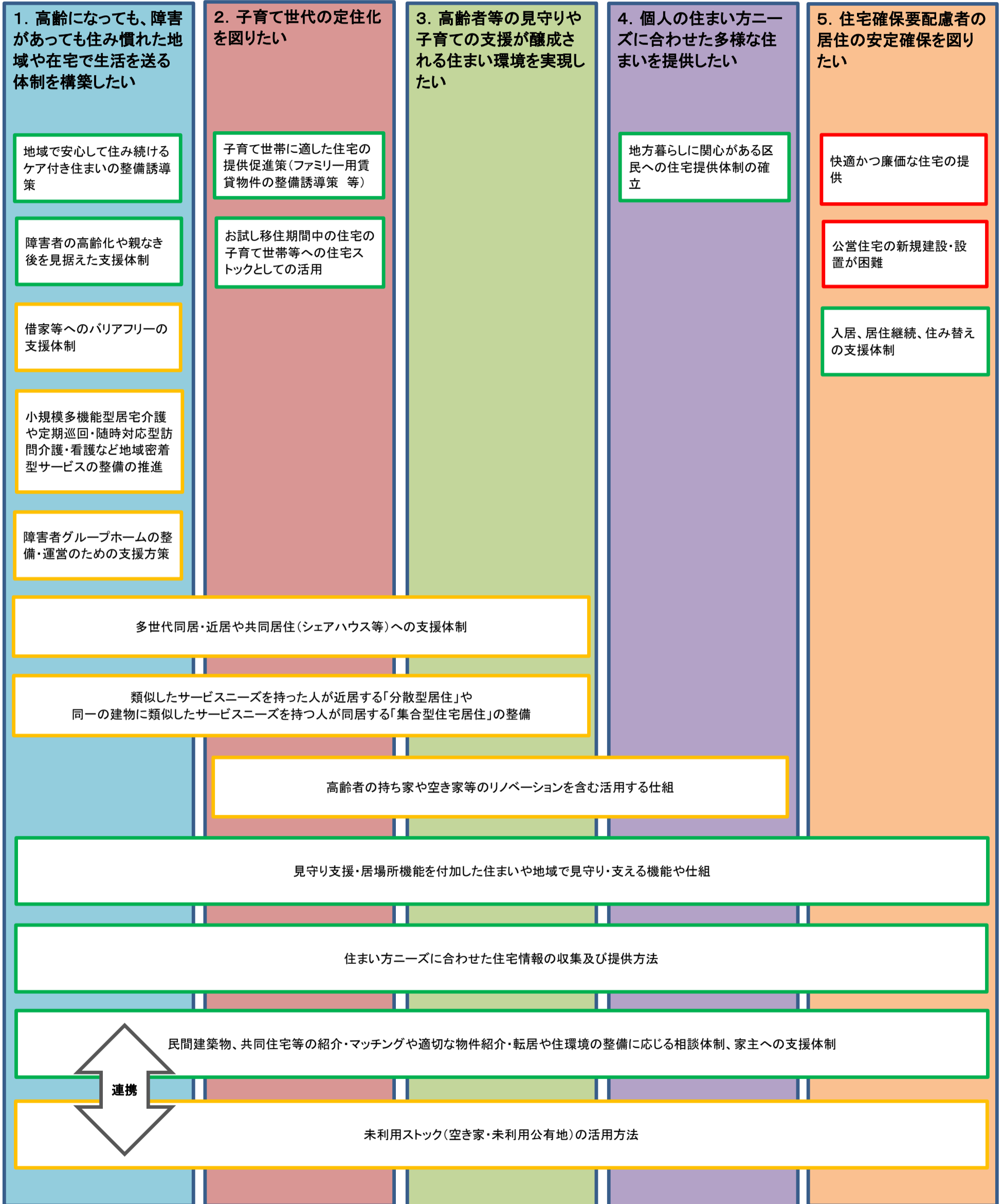
3. その他

○上記の質問に限らず、杉並区の総合的な住まいのあり方に関し、提案等ございましたらお聞かせください。

<B委員>

- ・縦割りはやめること⇒「高齢者のためのだけの」「障がい者のためのだけの」という発想は古い。法律の壁があるのであれば、それを何とかする努力が必要。将来的に縦割りのものを造っても、空床が出たときに対応できなくなる。これは、宮城県のハンセン療養所の自治会長との話から学んだことであるが、ハンセン療養所の将来構想として、現状は障がい者用として新築建物を建てるが将来の介護に備え、また地域の高齢化に貢献する施設として介護保険施設にしたいと考えていた。しかし法律の壁により利活用が困難になっていた。障がい者用は障がい者のみ、高齢者用は高齢者のみという法律の壁である。柔軟にできる複合施設を可能とする条件を整える努力が必要。
- ・地域包括ケアシステムはソフトが重要⇒障がい者のグループホーム建設等において、周辺住民の反対運動により建設断念する法人もいまだに存在している。残念ながら住民の無知によるところが大きいと考える。福祉教育（社会教育）を大切にしていかなないと、多くの人間は福祉を「自分事」としてとらえないものである。「自分事」になるのは、身をもって体験した時が現状である。住民意識にアプローチするには、長い時間がかかることは、介護予防のこれまでのモデル事業でも明らかである。長い時間がかかることを前提に取り組んでいかなないと、互助などは成り立たない。⇒互助は自然発生するものではない。軌道に乗せる仕掛けと努力が不可欠である。ソーシャルワーク機能を十分発揮させていかなないと、地域包括ケアシステムの構築は絵空事になる。
- ・杉並区への期待⇒日本初の特養都外建設を掲げた区である。そこには、法律の壁が多々あった（現在進行形でもあろう）ものと推察する。それらに対峙してきた杉並区であるからこそ、新たな考え方を杉並モデルとして確立してほしい。

区の目指す住宅施策の方向性とその課題



※ 課題の種別

直接的施策

間接的施策

財政支援を伴う施策

資料3

杉並区内の住宅について

* 「住宅・土地統計調査」(平成10・15・20・25年実施：総務省統計局)による。

* 公的住宅等は共同住宅に含まれる。

		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
区内住宅の全体戸数		279,720戸	100.0%	292,830戸	100.0%	315,920戸	100.0%	340,730戸	100.0%
持ち家		82,580戸	29.5%	94,560戸	32.3%	108,480戸	34.3%	114,750戸	33.7%
内 訳	一戸建て	54,510戸	19.5%	58,050戸	19.8%	62,500戸	19.8%	63,520戸	18.6%
	共同住宅	24,550戸	8.8%	31,370戸	10.7%	40,270戸	12.7%	45,310戸	13.3%
	長屋建て	2,870戸	1.0%	4,530戸	1.5%	5,000戸	1.6%	5,590戸	1.6%
	その他	650戸	0.2%	610戸	0.2%	710戸	0.2%	330戸	0.1%
借家		157,400戸	56.3%	131,500戸	44.9%	151,240戸	47.9%	156,830戸	46.0%
内 訳	一戸建て	5,600戸	2.0%	5,180戸	1.8%	5,080戸	1.6%	5,730戸	1.7%
	共同住宅	147,980戸	52.9%	124,120戸	42.4%	143,380戸	45.4%	147,300戸	43.2%
	長屋建て	3,160戸	1.1%	1,980戸	0.7%	2,380戸	0.8%	3,690戸	1.1%
	その他	660戸	0.2%	220戸	0.1%	400戸	0.1%	110戸	0.0%
空き家		28,300戸	10.1%	33,470戸	11.4%	32,690戸	10.3%	35,690戸	10.5%
一時現在者のみ		4,350戸	1.6%	3,070戸	1.0%	3,830戸	1.2%	2,060戸	0.6%
建築中		510戸	0.2%	1,080戸	0.4%	580戸	0.2%	1,300戸	0.4%
不詳		6,580戸	2.4%	29,150戸	10.0%	19,100戸	6.0%	30,100戸	8.8%

第4回

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

会議記録

平成27年9月2日（水）

会 議 記 録

会 議 名 称		第4回杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会	
日 時		平成27年9月2日(水) 午後6時00分～午後8時00分	
場 所		第5・6会議室	
出 席 者	委 員	(学識経験者) 井上・大原・齊藤・武川・吉田	
	区 側	(政策経営部) 政策経営部長・企画課長・施設再編整備担当課長 (区民生活部) 副参事(地方創生担当) (保健福祉部) 保健福祉部長・高齢者担当部長・子ども家庭担当部長・ 管理課長・障害者生活支援課長・高齢者施策課長・ 高齢者施設整備担当課長・子育て支援課長・ 杉並福祉事務所長 (都市整備部) 都市整備部長・まちづくり担当部長・都市計画課長・ 住宅課長・まちづくり推進課長	
傍 聴 者 数		1人	
配 付 資 料	事 前		
	当 日	次第 資料1 委員ヒアリング事項(まとめ) 資料2 区の目指す住宅施策の方向性とその課題 資料3 杉並区内の住宅について	
会 議 次 第		1. 会長より開会挨拶 2. 事務局より資料説明 3. 空き家の利活用事例等について 4. 委員ヒアリング事項(まとめ)について 5. 事務局より事務連絡	

第4回 杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

会長より開会挨拶

総合的な住まいのあり方に関する審議会は第4回目となった。これまで課題を出してきたことを踏まえ、今回と次回は対策を考えていきたい。本日前半は空き家について議論し、後半はヒアリングで各委員から出された意見を元に対策検討の手始めとした。

事務局より

- 住宅課長
- ・第3回審議会議事録は事前に委員にお送りしたので、ご了解いただいたものとする。
 - ・(資料1) この間、各委員にご協力いただいたヒアリング結果をまとめた。E委員の記録のみ現時点では未定稿である旨、ご留意願いたい。
 - ・(資料2) 区が提示した5つの方向性と課題との関係を可視化した資料である。赤枠は直接的施策、緑枠は間接的施策、黄枠は財政的支援を伴う施策として識別した。
 - ・(資料3) 住宅・土地統計調査より区内の住宅を所有関係別・建て方別に整理した。
 - ・(参考資料)「空き家の活用事例について」は、本日講演いただく株式会社リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長池本先生からの提供資料である。

議題1. 空き家の利活用事例等について【講演】

池本オブザーバー 私は、国交省では中古市場の流通活性化ラウンドテーブルに参加して、中古ストックの有効利活用策について、不動産、建設、金融の方々と議論している。もう一つは内閣官房の地方創生まち・ひと・しごと創生本部のシニアの移住に関する検討委員会に入っている。石破大臣の関心が高く毎回出席され、大臣は、シニアの早期移住を促すために重要な点は、中古住宅が一定の金額で売れることであるというご意見である。本日の話も非常に関連があることであり、議論を楽しみにしている。

空家利活用には3つの観点がある。まず、関係性のデザインとしているのは、公共性や社会性にどう対応していくか、ということである。事例として、①本郷で「ひとつ屋根の下プロジェクト」が行われている。資料は、SUUMOジャーナル、介護ジャーナルの各サイトで訪問者が多かった記事である。空き家・空き部屋のある高齢者宅に学生と一緒に住むプロジェクトで、NPOがマッチングを行っている。約3ヶ月のお試し同居をするが、その期間中の学生の家賃を無料としており、大きなインセンティブとなっている。それ以外のルールは当人どうしで決めることとなっている。当初は、高齢者の中でも年齢の高い層をターゲットとしていたが、万が一のことを考える学生にとってプレッシャーとなった経緯があり、元気なシニアにターゲットを変更した。学生にとっては、高齢者の話し相手になって将来的に認知症予防になれば良いといったレベルで、また、高齢者にとっては社会に巣立つ学生の面倒を見るといったレベルで参加できるようにしたとのことである。

②鹿児島県鹿児島市の事例は、空き家活用ではないが、類した事例である。地域包括ケアにとりくむ医者が発意し、病院でもなく単なる家でもない新しい住まい方としてつくったシニアマンションである。ゴミだしや共用部分の清掃を行うことと引き換えに1万5千円の家賃割引をつけたところ、学生ではなく母子家庭から反応があった。この事例から、相互扶助の関係性をつくらないで単に家賃の割安感だけで新しい住まい方を実現するのは簡単ではないことがみえてきた。ここにヒントがあるが、住み手にとって、シニアと一緒に住むメリットをどうつくるか、ということが重要である。

③フランスでは高齢者と学生の住まいは1,000組を超えており、先進的な取り組みである。いろいろな条件のバリエーションがあり、高齢者と学生の信条・主義・嗜好について徹底的な事前調査をしており、マッチング精度を高めている。家賃の高低ではなくマッチングの重要性や、トラブル防止の明文化等が要因となっており、これはちゃんと運営しているシェアハウスと似ている。血縁のない者どうしで住むには、ある程度規律性も求められる。

以上から考察すると、学生にとってのメリットは「他人とは違う人生経験のひとつ」であろう。1対1の関係ではなく、複数人のマッチングのほうがうまくいくと感じている。

次に、家を開くについてだが、新しい動きとして自宅の一部を開放するという動きがこの数年目立ってきている。空き家・空き部屋を活用する事例として、従前であればピアノ教室等が多かったが、最近はサロンやカフェ等の利用が行われている。事例①は丸の内OLが自宅を開放している私設図書館である。歯抜けがちの商店街の空き家を改修し、1階部分を図書館として、2階に居住している。家賃5万円の代わりに、改修費は借家人負担となった。借主は、壁塗りや床張り等をイベント化しワークシェアした結果、コストを15万円に抑えられただけでなく、人が訪れるようになった。事例②は、元工場を自宅兼ヨガスタジオに改修した事例である。欧米でも注目されているが、アーティストが空き家をうまく改修している事例が多い。かっこいいものや説明を受けると納得できるものになっている。アーティストのニーズとしては、居住空間を安く手に入れたいということがあがるようだ。八王子市でもこういう動きが見られた。なぜアーティストが良いかというと、サラリーマンが住んでもまちに色がつかないが、アーティストが住むとまちに色合い・面白みができ、ブランドとなっていくからである。

事例③として、世田谷の事例を紹介する。パン屋、多目的スペース、サロンに改修した。高齢者と一緒に考える方とタグを組み、運営段階においても伴走するキーパーソンがいたことがポイントであった。

北九州市の事例④は、立地不便で高齢化も高く、空き家率も高いエリアで、今後、企業のサテライトオフィスのように活用し、研修施設としても使うという企画である。災害が少ないことからBCP拠点という方向性となるが、働き方の多様性を持つという意味でも有効だと考える。複数の企業でシェアすることも考えられる。これはリノベーションスクールによってアイデアがもたらされた。リノベーションスクールとは、

リノベーション実践者、公務員、大家、学生、社会人がチームを組み、具体的な物件を定め、3～4日の研修で大家に提案する仕組みである。豊島区でも近々に行われると聞いている。外部の者の知恵を使って空き家の利活用策を考えるという、一つの新しい試みである。

3つめのプロセスのデザインは、DIYという潮流についてお話する。日本人はまだ自分でつくるという人は多くない。国交省が考えた「借主負担DIY型貸借契約」は、借主にとって簡単に賃貸にまわせるものである。貸主のコストや面倒を借主が負担する。DIY型という言葉の魔力もあり、一般人の利用意向も高い。世田谷のJAM・HOUSEの事例は、シェアハウスであり、もうすぐ閉鎖することになったものの成功の要因は2つあると考えている。ひとつは、自分たちで空間を作り上げたことにより、多様な職業の人があつまり面白いコラボレーションができたこと。もうひとつは、入居者が近所に謝罪にまわった際、「手伝いが必要ならいつでも声をかけてください」と申し出、地域に好意的に認められたことである。

DIY型貸借契約のモデルとなった島根県江津市の事例は、マニュアルや小冊子作成が成功要因となった。多くの人はDIYやリノベーションについてわからないため、マニュアルは有用である。

空き家の利活用にはプロが必要であり、プロは右手に志、左手に算盤を持っている人のことである。空き物件について、どういう利用・用途とすれば投下資金を回収できるかを、事業計画の計算ができる人である。こういうプレイヤーとうまくタッグを組むことが重要である。

空き家の活用の観点から3点話したが、最後に、空き家にならないためにできることのアイディアを話す。空き家は、もともと住んでいた方がいて、次の世代から活用イメージがつかないケースが多い。そうならないために、前居住者に一定のリフォームをしてもらっておくことが重要である。耐震や断熱といった基本性能を高めておくことにより、次の活用の際のコストが抑えられる。住んでいるときに耐震改修や断熱改修の補助を出し、手を打っておくべきである。空き家になる前の居住者がいる段階で気密、断熱、快適な居住空間として高め、居住者の健康を保つことが将来的に医療・介護費用の削減につながるかもしれない。

大原会長
齊藤委員

少し議論をしたい。

①空き家にならないためという提案に大賛成である。中古利用しようとするときに、耐震性のない物件の利活用は行政が関与できないので、前の所有者が住んでいるときに耐震診断、耐震補強をしておいていただくべきである。柔軟な対応として、耐震性のない物件を買うと決まった人への支援も考えられる。家を買うことに行政が支援はできないが、安全な住宅にするという点であれば理屈・論理がたてやすい。

②右手に志、左手に算盤を持っている人というのは非常に限られているのではないか。世田谷で古い木造アパート3つをデイサービスセンターに改修したタガヤセ世田谷の安藤さんの事例を視察したが、なぜこの事例がうまくいったかを考えてもなかなかわからない。算盤をはじける人は多いが、右手に志のある人が少ない。待っていても

できないので、小さな志をマーケットに乗せていくにはどうしたらよいか。行政としては、どういう制度をつくればうまく民間活用できるか。できれば補助金ありきでなく、ローカル市場を動かすためのアイデアはないか。

池本オブザーバー リノベーションスクールは有効だと思う。ただし大がかりなもので、豊島区に先を越されたこともあり、他のことを考えるとすると、大家の中で比較的意識の高い大家を集めてプレイヤーと合わせる、勉強会という形で始めるのが有益ではないかと考える。大家の志に火をつけるのがポイントである。区職員の方も一緒に勉強すると良いのではないか。北九州のリノベーションスクールには公務員コースがあり、職務と公務のうち、公務を考えてもらうとのことである。火付け役となっていただく。

齊藤 リノベーションスクールは北九州が発祥で、全国に展開している。北九州では志のある大家さんが中心にやってきた経緯がある。志のある人が出会う場とサポート体制があったら良い。

大原会長 リノベーションスクールは有名だが、現実には志が燃えない大家、事業性のない物件もある。福祉施設等にどうやったら展開できるか。

池本オブザーバー リノベーションスクールの活用策はカフェやシェアオフィス等、集客できる施設といった限られた提案になりがちで、福祉的な社会的弱者に向けた提案はあまりない。そういうことを考える先生が呼ばれていないからである。リノベスクールのセカンドステージとして、公益性を重んじた方向性もあると思うので、今後の課題としたい。

大原会長 住宅の質を基本的に高めておくということは、すべての資産活用において重要なことである。1980年代のイギリスでは高齢者の住宅改造に2段階の補助システムがあり、①雨漏りや断熱等のミニマムな改修（インプルーブメント・プラン（大原先生に要確認））、②人体にあわせて理学療法士等が関与して改修（ステインフットスキーム（大原先生に要確認））することが行われた。日本もそれを参考にすべきだと思うが、個人の資産価値を高めることになるという理屈により、基礎的リペアメント部分に支援する仕組みがないのが現状の問題・課題である。

池本オブザーバー 適正な額の補助が考えられる。アメリカでは、リフォーム投資のリターン回収率を、何万という事例を調査して部材ごとに算出している。投資額に対してリターン率は6～7割である、100%全部が資産になるわけではないといえる。つまりかけたコストがすべて資産にまわるわけではないため、一部を補助金とすることも良いのではないか。また、手を入れた住宅が評価される社会をつくらなければならない。検索サイト「SUUMO」、「at home」、「HOME'S」の3サイトでは、来月1月から検査済みであることや瑕疵担保保証がついている等の情報を抽出・評価できるメカニズムを作ろうとしている。

大原会長 社会的価値を見定めることができることが重要である。目に見える形にして情報に載せていくことが重要である。

武川副会長 ①JAMHOUSEが利用停止となる理由は何か。②戸建て空き家を想定した利活用が多いが、集合住宅の空き家はどうか。③高齢者はひとくくりにはできず、ヤングオールド（Young old）とオールドオールド（Old old）では全く異なる。年齢の

ほかにも健康等、個人の状態を考える必要があるだろう。

池本オブザーバー ①立ち上げた人が移転することが大きな要因のようだ。シェアハウスは中心となってコミュニティをつくるキーパーソンがいないと、うまく引き継げない。中には問題のあるシェアハウスもあるため、地域に根差した良質なシェアハウスをつくるために、行政がサポートすることも前向きな支援であると思う。一人暮らし用だけではなく、小さな家族単位でも暮らせるシェアハウスもあっても良いと思う。②戸建の方が難しいと考えている。集合住宅はリノベーションすれば使えるものになりやすい。新築マンションが高騰し中古マンション市場が活況の現在は、経済情勢にもよるが、買い取り業者の事業も活発のようである。③後期高齢者と学生のマッチングは難しい。プロの介護サービスとセットの中でやっていくことが必要だと思う。

住宅課長 空き家リノベーションの行政のかかわりにおいて、どういう点に難しさがあると思うか。区長から空き家を若い子育て世代に活用できないかと問われている。都心部での活用の仕方として何かアドバイスがあればお願いしたい。

池本オブザーバー 空き家リノベーションに行政が関わるケースはあまりない。行政が関わるとグレーゾーンをクリアさせなければならず、コストが合わない。コストの合理性担保のために行政ができることとしては、規制緩和で床面積を増やす方向をインセンティブとしていくことが考えられる。また、都市部においては定期借地権を推進することでコストを抑えることが可能と思われる。子育て世代が都市部で暮らすには住居費は高いかもしれないが、例えば学童保育の充実等の政策により、安心して子育てできる支援を考えてはどうか。

武川副会長 お話を聞いて、空き家活用や相続を前提としたリフォームでなく、高齢者が基本的な居住条件を満たして暮らすことが重要だということを感じた。

井上委員 ①23区内では空き家は住宅・土地統計調査(以下「住調」とする)の数ほど多くない、という話を聞く。実際どうなのか。②住み開きのケースが増えてきたとのことだが、そのうちの1部屋に住んでいることを不動産事業としてどう考えるか。継続居住を保障しながら福祉事業者として活用するのはハードルが高く感じるが、不動産をやっている人たちはどう考えるか。先ほど、福祉事業へのアプローチが難しいというお話があったので、単に出会えていないのが問題なのかもしれない。

池本オブザーバー ①住調は、空き家の定義と標本調査のズレがあるため、多めに出ている。目視であることにも起因している。自社の空室率データと比較すると、住調の共同住宅の空き家率とは開きが大きい。空き家の利活用を考えるよりも、今住んでいるものをどうするか、予防的で前向きな政策を考えるべきではないか。②先日、高島平団地で、住戸単位でサービス付き高齢者向け住宅(以下「サ高住」とする)が認定されたが、居住継続と福祉事業を満たした事例と考える。志ある事業者が、合理性を立証できれば、可能性はあると考える。

齊藤委員 ②不動産側も、出会いたいと思っている。そのプラットフォームがないのが現状である。流山で高齢者の相談にのっていると、住んでいる家をぜひ使ってほしい、地域に寄与したいといった申し出があるが、不動産業者にノウハウがない。マッチングは重

要である。流山市の場合は担当部署が入り、相談にのっている。また、高齢者は、部分的提供の意向は低い。地域のために使ってほしいというお気持ちと継続居住の可能性の両方を実現させるスキームとしては考えられたものの、安心感を与えるまでに至っていない。①住調より、自治体の行う空き家調査の方が正しい。また、空き家の中で実際に多いのは空き室なので、まちを歩いて感じるものと統計上のボリュームが異なるかもしれない。

- 井上委員 分散型サ高住のようなものは、精神障害者の住まいでも活用されている。小さな土地や小さな家に住んでいる人こそ、1部屋を活用できれば経済合理性が生まれると思う。
- 大原会長 高齢化が進んでいる住宅地の例では、どちらかという若い人に貸したい意向が示された。ホームシェア等、新しい住まい方をしてみようと思えるのは前期高齢者までで、後期高齢者となって見守りが必要となる人は、それまでの生活を変えられない。マッチング、マッチングが成功することの保証、改修工事上の課題等、各段階で課題があり、公的主体が支援することとしてはマッチング段階および実施段階で相談にのるといった安心感が重要だろう。社会福祉事業者はなかなか引き受けられず、オーナーも高齢化しているため、間を取り持つような組織があればと思う。
- 池本オブザーバー 事業者ヒアリングしてはどうか。改修コストが出せないことがネックとなっている。DIY型も有効だが日本の文化の中ではまだまだ一般化しないため、意志ある事業者の投資が最も現実的である。投資回収を優先とし、その後大家にも回すといったビジネスの芽も少しずつ出てきているように思う。

議題2. 委員ヒアリング事項（まとめ）について

- 大原会長 各委員のヒアリング内容について、各担当から何か質問等あれば出してほしい。
- 住宅課長 人口減少・少子高齢化の中、ファミリー向け物件を増やし子育て世代の定住化を図るには、どういった仕組みが有用か。また、具体的な方法について、委員の意見をお聞きしたい。
- 大原会長 現状では安心できない状況にあると認識されているようだ。行政は安心のスキームを構築し、情報提供することが求められている。
- 井上委員 安心の定義が不明瞭である。
- 住宅課長 子育て世代に対する住宅施策として、どう展開できるかがまだ見えない。これまでの審議会の中で、相談体制の確立やマッチングを担う居住支援協議会の設立が重要であることを感じた。
- 齊藤委員 ①地価が高い杉並区だからこそ定期借地制度を活用してはどうか。一方で、定期借地は伸びていない現状があり、定期借地・定期借家をうまく活用した戸建て、マンションにどういったことに留意すべきか。②本日資料3について、不自然な数字の動きにも見えるので、次回までに確認しておいてほしい。
- 住宅課長 ②確認する。
- 池本オブザーバー ①定期借地権は中古流通の際に融資が付きにくい課題があるが、賃貸市場においてはそのデメリットはないため、地主にとっては価値があるのではないかと。また、検

索サイトでは「定期借家を除く」というアイコンがあり、定期借家は避けるものという思想が感じられる。定期借家は安くなるというメリットを伝えるよう、ポータルサイト運営者として工夫したい。

齊藤委員 家主側と借主側の双方に、定期借家に関する正しい理解が必要だ。ちなみに、定期借地に関して融資がきちんとつくには「物権」とするという対策もある。

大原会長 子育て世代の家賃を下げる方法としてD I Yという考え方はどうか。

池本オブザーバー リノベーションが浸透してきたことから、賃貸借契約における原状回復に関するルールの見直しが必要だと考える。また、D I Yを実際行うのは面倒な人も多いので、カスタマイズメニュー化が広がれば良いと思う。社会的に「杉並区にはD I Y物件が多いらしい」「杉並区はカスタマイズ王国だ」といった噂が出てくれば、若い人たちを呼び寄せることになるのではないかな。

高齢者施設整備担当課長 科学館跡地について、平成33年までに80床の特別養護老人ホーム（以下「特養」とする）を整備する計画があるが、他に整備する必要がある施設等はあるか。

大原会長 新たに施設を整備する際、事業者のプロポーザルが行われることは多いが、建築的に良いものをつくるために、建築設計のコンペ又はプロポーザルを行ってはどうか。民間が行う事業では難しいかもしれないが、区が主導できる施設整備であればそういった二段階の仕組みも考えてほしい。

池本オブザーバー 最近の高齢者向け住宅や施設では、入居予定者が建物デザインやスタッフの雰囲気等を評価することもある。デザインへの関心も強いようである。

障害者生活支援課長 資料1 P14に家主が不安に感じる事項が挙げられている。障害者手帳所持者については、区の家賃の債務保証や葬儀の実施等のサービスがあるものの、生活上のトラブルや病気の悪化に対して不安に思われているようだ。どういった仕組みがあれば家主が安心して住宅を貸せるか。

井上委員 障害者が地域生活へ移行するには、日々の生活支援を行う仕組みが不可欠である。しかしその生活支援に対する助成がないのが現状である。住む人にとっての安心が大家にとっての安心につながっているので、何らかの支援があればと思う。

大原会長 ケースワーカー以外に、事業者サイドで人的な生活支援を行うということか。

井上委員 ケースワーカーは抱えている事案が多く、時間がなく、基礎的な専門知識も異なる。こういった支援は専門性のある人が担うべきと考える。

子育て支援課長 ①資料1のP8で子育てに祖父母からの支援を期待する声があるという指摘があり、同居・近居支援について触れられているが、杉並区ではどういった施策が効果があるかと考えるか。②高齢者、障害者、子育て世代に対する情報提供とマッチングが重要なことはわかったが、誰が担い、どういった形で提供すべきか。

池本オブザーバー 他自治体の同居・近居支援はどういったことが行われているか。またうまくいっているのか。

子育て支援課長 同居する若い世帯の転入時に改修費を助成したり、商品券を供与したりしている事例があり、ダブルケアにつなげていっているようである。

武川副会長 近居はともかく、同居支援は時代錯誤的な感じがし、区がやることかと思う。近居支

援としては、区営住宅の優先枠を与える等が考えられる。

大原会長 近居のメリットとして、子育ての手伝いを祖父母がすることが言われている。本来、公的・社会化されるべきサービスを、家庭内に戻すと感じられる場合もある。一方で、高齢者が生きがいを感じて活力を取り戻すこともあり、ケース・バイ・ケースである。個別性が高いことであり、制度として一般的に保障していくべきか悩ましい。

池本オブザーバー 相続税の改正で、二世帯完全分離型で小規模宅地の特例が受けられることとなった。一戸建てを完全分離型にしたり、複数家族が敷地内で暮らす等が考えられる。その際に耐震改修や断熱改修が行われることに期待できる。近居は、ダブルコストとなりメリットは大きくないのではないかと。

武川副会長 同居について、基本的には子世帯で子育てができることが望ましい。親の手助けはあってもよいが、子育てを依存しその先に親を介護するというのは、今の時代に考えにくいのではないかと。

井上委員 特定の住まい方そのものに色を付けて支援するのは良くないのではないかと。ただし、ひとり親世帯に対する支援が結果的に近居に結び付くということは許容されるかもしれない。

吉田委員 子育て当事者からは、安心＝防犯、犯罪がないということである。転校は大変なことなので、入学時に選ばれるまちをつくっていくと良いのではないかと。就学前に手厚くすれば、住み続ける可能性がある。自分で家族を守るにあたっては、外部支援につながれるまちが好ましい。親や血族でなく、それ以外のサポートが整っていることのほうがありがたいと思う。

井上委員 自身を振り返ると、いまのまちに住んでいる理由は、保育支援だった。次に引っ越しを考えるタイミングとしては、転校させたくないのと、小学校に入るときになる。住居費が少し高くても、学童、学習支援、夜の食事、NPO等がどれだけ整っているかがカギとなると思う。

武川副会長 杉並区に住みたいと思う人は多いはずである。子育て世代が転出するのは住宅費や家賃の問題である。定期借地権市場が発達していれば、それだけでも定住が進むのではないかと。

池本オブザーバー 定期借家の制度は、期間が短くなれば安くなる。定期借家契約が増えれば、期間をフレキシブルに選べるようになるだろう。今は定期借家が避けられているため、選べない現状がある。

大原会長 ライフスタイルを多様に選べることが重要であって、特定のライフスタイルを誘導したり押し付けたりしないように、政策としては考えなければならない。選択できるようにレベルを上げていく。不利な人が同じスタート地点に立てるようにすることが政策の目標となる。

大原会長 ヒアリング記録を読み、また本日の意見交換を踏まえて、各委員のご意見をまとめていただくことを、次回までの宿題としたい。次回は最終的なまとめに臨みたい。

事務連絡

住宅課長

第5回審議会は10月22日（木）、18～20時、西棟6階第5・6会議室で行う。

以上