

大転換!! 住宅問題

市民が考える!

若者の住宅問題 & 空き家活用



シンポジウム報告書

2015年10月

住宅政策提案・検討委員会
認定NPO法人ビッグイシュー基金



目次

第1部 ― 若者の自立を阻む 若年・未婚・低所得層の住宅事情と住宅政策

1. 若年・未婚・低所得層の住宅事情（調査報告要旨）

平山洋介 委員長（神戸大学大学院 人間発達環境学研究科教授）

①若者の住宅問題とは？——ライフコースモデルの衰退…………… 3

＜住宅政策—その対象者の変化＞

②調査の概要とその結果（要旨）…………… 4

＜調査対象＞

＜調査結果の概要要旨＞…………… 4

親との同居と結婚意向

現住地＝出身地が8割

大卒36%、無職者は4割

3人に1人がいじめを経験

親との同居理由、住居費と家事の軽減

3割が住居費50%以上

7%がホームレス状態を経験

③若者の暮らしと社会に新しい流れを…………… 5

2. 住宅政策は若者の自立の鍵…………… 7

川田菜穂子 委員（大分大学 教育福祉科学部准教授）

若者の自立支えるには、2割前後の社会住宅必要…………… 7

若者を排除する日本の住宅政策…………… 7

若者の自立と住宅事情の相関…………… 8

住まいの確保が若者の自立を促す…………… 8

3. 居住の安定第一へ ― 若者の貧困と住宅問題…………… 9

稲葉剛 委員（一般社団法人つくろい東京ファンド代表理事 / 認定NPO法人もやい理事）

「ワーキングプア」と「ハウジングプア」…………… 9

親と別居グループ、13.5%がホームレス状態を経験…………… 9

居住安定を最優先に——使い勝手悪かった住宅手当…………… 10

第2部 ― 空き家活用の可能性を考える

1. 開かれた住宅や事業所をつくる

― 大阪市生野区における空き家の活用事例…………… 11

月川至さん（NPO法人出発のなかまの会 代表理事）

施設化しない住宅の確保——出発のなかまの会の取り組み…………… 11

農園で“つながり”と“包括ケア”——「食」と「農」プロジェクト…………… 11

“ホーム”をつくる——知的障害者が受け入れられる地域社会とは？…………… 12

当事者が自前でつくる——社会的財産としての土地・住宅…………… 12

2. 空き家活用の事業モデルの提案― 不動産業界から見た活用方策…………… 13

伊藤嘉盛さん（イタンジ株式会社 代表取締役CEO）

仲介手数料ゼロへ——不動産仲介IT化への取り組み…………… 13

空き家は「逆資産」——所有者の利用意向は？	13
空き家活用の実施モデルについて	14
空き家活用の試算モデル	14
3. 神戸市における民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットについて	15
鷲尾真弓さん（神戸市住宅都市局住宅部住宅政策課住宅計画係長）	
住宅確保要配慮者とは？ どうしたら受け入れが進むのか？	15
住宅セーフティネット、3つの課題	16
民間賃貸住宅への神戸市の入居支援方策	16
民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのあり方	16

第3部 住宅問題の大転換へ——市民が語ろう!「若者の住宅問題&空き家活用」

会場とのトークセッション	17
空き家の活用、ポイントは家賃補助	17
若年・単身者への公営住宅開放とシェアハウス	17
シェアハウスと行政、居住支援協議会をつなぎ役に	18
同居の若者が親の家を管理、活用するには？	19
震災復興住宅が開いた民間借り上げ型公営住宅の可能性	19
住宅アクセシビリティを豊かにする方策—— フランスの事例から	20
どこから住宅問題に取り組むのか？—— その方法と道筋	21
市民による住宅問題の展開—— 転換への残された課題	22

はじめに——本報告書について

ビッグイシュー基金では、2015年5月31日に「市民が考える！若者の住宅問題&空き家活用」と題して、市民参加型のシンポジウムを開催しました。住宅に困窮する若者の問題と、全国で820万戸にのぼる「空き家」問題について話し合い、また、2つを結び付けた問題解決の可能性を考えたものです。

基金では2013年10月に『住宅政策提案書』を発表、これを裏付けるため、若年・未婚・低所得層の居住実態調査を行い、2014年12月『若者の住宅問題—住宅政策提案書（調査編）』を発表し、若者の住宅困窮の状況を明らかにしました。（両書とも基金HPよりダウンロード可能）

本報告書は、①『若者の住宅問題』の調査結果の報告と分析 ②NPO、不動産業者、自治体、と多彩なゲストスピーカーによる、「空き家」を含む民間住宅ストックの活用可能性の取り組みや提案 ③会場参加者とパネリストによるトークセッション の3部構成となっています。1部、2部での報告や提案を受け、3部では市民、活動家、シェアハウス事業者、研究者、賃貸住宅家主、政治家など、多様な参加者から、取り組み報告や問題提起がなされました。

公的住宅の整備や家賃補助などの公的支援、空き家など民間の住宅ストック活用が必要な住宅の問題について、「大きな枠組みと、個別的な切り口」を行き来しながら議論を深めました。3時間にわたる濃密なドキュメントを、一参加者になったつもりでお読みいただければ幸いです。

なお、この間の作業は「住宅政策提案・検討委員会」（平山洋介委員長）によるものですが、本報告書の内容は事務局の責任において要約したもので、文責は事務局にあります。

第1部 若者の自立を阻む 若年・未婚・低所得層の住宅事情と住宅政策

1. 若年・未婚・低所得層の住宅事情（調査報告要旨）

平山洋介委員長（神戸大学大学院 人間発達環境学研究科教授）

①若者の住宅問題とは？——ライフコースモデルの衰退

若者の貧困問題は、多くの場合、雇用や福祉の問題としてとりあげられます。若者は働ける人が多いため、まずは「雇用を何とかし、働けない人は福祉が対応する」とされ、「住宅問題」は欠落しがちでした。

これまで、多くの若者は、「親の家を出て、結婚し、賃貸住宅を借り、働いて、所得が上がったら、家を買う」という標準パターンのライフコースをたどると考えられてきました。

ところが、若者の未婚率が増えました。生涯未婚率（50歳時未婚率）も上昇し、2030年には、男性の約3割、女性の2割強に達するといわれています。

また、周知のように、雇用の流動化が進み、非正規雇用が増えました。これからの住宅政策は、若い世代のライフコースのこうした変化をふまえる必要があります。

ライフコースモデルの衰退は、「不景気で所得が下がったことから、家を確保できない」という経済上の問題と考えられがちです。しかし、この状況は、政策・制度論としてとらえ直す必要があります。住宅政策のあり方それ自体、たとえば単身者を排除する点などが、若者の住宅困窮の原因となっています。こういう制度上の問題を克服する必要があります。また、経済状況が悪いときにこそ、住宅政策に何ができるのかを問うべきです。住宅困窮のたいへんさを訴えることは大切ですが、それを政策・制度論として組み立てない限り、「出口」は得られません。

<住宅政策——その対象者の変化>

20世紀後半の日本の住宅政策は、標準的なライフコースの中間層に支援を集中していました。一方、低所得、単身、借家の人たちに対する住宅政策は、弱いままです。「低所得者の給料はいずれ上がる」「単身者はいずれ結婚する」「借家の人はいずれ家を買う」という想定がありました。しかし、低所得・単身・借家住まいは、一時的、過渡的な状態とはいえない状況が現れています。ライフコース・パターンの変化と分岐をとらえ、そこから政策のあり方を考え直す必要があります。

②調査の概要とその結果（要旨）

<調査対象>

首都圏と関西圏に住む、20歳代と30歳代、未婚、年収200万円未満の人たちを調査対象としました。学生は除いています。年収200万円未満の人たちは、けっして特殊ではなく、明確に認識可能なグループです。20代、30代では、14.3%の人たちが職をもたず、就業者の3割の年収が200万円未満です（2012年就業構造基本調査）。

※調査結果は、『若者の住宅問題——住宅政策提案書（調査編）』（住宅政策提案・検討委員会）をご参照ください。認定NPO法人 ビッグイシュー基金ホームページからダウンロードできます。

＜調査結果の概要要旨＞

・親との同居と結婚意向

重要なポイントの1つは、親と同居している若者が77.4%にもおよぶことです。結婚意向では、「結婚したいとは思わない」が34.1%、「将来、結婚したいが、結婚できるかわからない」が20.3%、「将来、結婚したいが、結婚できないと思う」が18.8%で、7割強の人たちが結婚に消極的あるいは悲観的でした。親別居より、親同居の人のほうが、結婚に消極的、悲観的な人が多くなっています。

・現住地＝出身地が8割

出身地では、「現在住んでいる都道府県」が8割を超えています。20世紀後半では、地方から東京や大阪に出てアパートを借りる人たちの、「狭い」「家賃が高い」が住宅問題でした。経済は成長していましたので、給料の上昇が期待でき、“住宅問題から頑張って抜け出そう”という流れがあったように思います。住宅問題は、いわば“ダイナミック”な動きをともなう問題でした。しかし、今、調査結果から見えてきたのは、生まれ育った土地で、親の家に長く同居し、所得が低いまま、いろいろな事情で若者が親の家からなかなか出ない、あるいは出られないという“停滞”した状況でした。

・大卒 36%、無職者は4割

学歴をみますと、一番多いのは、大卒の36%でした。学歴と所得が相関することは、知られているとおりです。しかし、調査結果からは、大卒の低所得・若年層の存在が指摘されます。経済生活基盤の実態をみると、無職の人が約4割を占め、その内訳では、求職中（16.9%）より非求職（22.2%）が多くなっています。また、働いている人でも、パート、アルバイト、臨時日雇いなどが38.0%、契約、嘱託、派遣社員が9.1%を占め、不安定就労のケースが多い。正規社員は7.8%にすぎません。個人年収は、この雇用形態を反映し、「年収なし」が26.8%、「50万円未満」が22.8%を占め、極貧の人たちが多いといえます。女性より男性、親別居より親同居で無職・低収入の人たちがより多い。貯金をみても、「なし」が43.0%、「50万円未満」が29.2%におよび、経済生活基盤がきわめて弱い。

低所得であるだけでなく、社会保障制度との関係が不安定な若者がいます。たとえば、年金では、「公的年金に未加入」が13.2%で、「（低所得などのため）納付猶予」が16.8%、「滞納」が4.9%となっています。

・3人に1人がいじめを経験

職がなく、きわめて低所得で、結婚に対して消極・悲観的なのは、何故なのか。過去の辛い体験も原因の1つと考えられます。「いじめ」を経験した若者が34.2%、「不登校、引きこもり」の人が22.5%、「新卒時就職挫折」が21.0%、「職場の人間関係トラブル」が28.4%、「うつ病など」が26.8%。このような経験をした人が、経済的に困窮し、親の家に住み続けている、というパターンの存在が浮かび上がってきます。困ったときの「相談相手」については、「なし」が36.0%で、その割合は、男性で46.7%、無職（非求職）で45.3%とより高くなっています。

・親との同居理由、住居費と家事の軽減

住宅の状況をみますと、親同居の人の73.5%は「親の持家」に住んでいます。低所得・未婚の若者は、戦後の持家政策のもとで親世代が買った家に住み、そこで何とか暮らしているという状況があります。一方、親同居の若者のうち「親の借家」に住んでいるケースが15.4%。そこでは、親子ともに所得が低いという傾向があります。親と別居の人では、「自分で借家を借りている」が66.4%におよびました。

親と同居する理由は、「自分で住居費を負担できない」が53.7%。「頑張れば負担できるが住居費を軽減したい」が9.3%で、「家事負担を軽減したい」が54.0%でした。親の持家に住むのはある意味で安定した状況です。しかし、親が定年を迎えると、その後は親の年金が世帯全体の主な収入源になります。そして、親はいずれ死去し、そう

しますと年金収入が途絶えます。また、持家では、住宅ローンの返済が終了し、住居費の軽い世帯が多い。しかし、住宅の修繕費用がいずれ必要になる。そのコストを子世代が負担できるのかが問題になります。さらに、近い将来、親の介助・介護が必要になる場合があります。

住居費の負担に関しては、「住居費なし」（親の家など）が29.8%、「住居費はあるが、親などが負担」が37.8%、「住居費を自身で負担」が32.4%でした。住居費を負担しなくて済むよう行動している若者が多いといえます。

・ 3割が住居費50%以上

住居費を自分で負担している人のうち、手取り月収「なし」が18.5%、「15万円未満」57.0%におよびます。就労以外の収入（生活保護、仕送り、預貯金の取り崩しなど）で生活し、家賃を払っている人たちが多いと考えられます。毎月の住居費は、4万円未満までで47.1%でした。所得から税金と社会保障費を引いたものが可処分所得です。家賃も税金や社会保障費と同じような固定費と考え、可処分所得から住居費を引いたものをアフター・ハウジング・インカムと定義しました。これが「本当の手取り月収」を表すと考えています。この指標をみると、マイナスが27.8%、10万円未満が49.9%に達しました。住居費負担によってさらに貧しくなる人たちが多く、住居費の負担率では、「30%以上」が57.4%、「50%以上」が30.1%。一般的に、住居費負担率が3割を超えると、家計がきわめて苦しくなります。調査結果では、家賃を払うために働いているというような状況の若者の存在が明らかになりました。

・ 7%がホームレス状態を経験

立ち退きを要求されたり、家賃を滞納した経験については、「経験あり」が13.1%でした。この数字は、アパートで暮らす人や社宅・住込みの人では3割近くになります。カプセルホテルやインターネットカフェなどを泊り歩く場合を含め、ホームレス状態の経験については、全体の6.6%が「ある」と答えました。この比率は、現在アパートに住んでいる人では11.2%、社宅や住込みの人では23.4%になります。

定住・転居意向については、「住み続けたい」が62.8%と多く、親と同居のケースでは70.4%といっそう多い。親の家に“留まることでどうにか生活が成り立っている”人が多いと推測されます。暮らし向きをみると、「やや苦しい」「苦しい」が57.8%を示し、3年後の暮らし向きにつきましては、「ややゆとりが出る」「ゆとりが出る」（17.3%）より「やや苦しくなる」「苦しくなる」（38.2%）が多い。

幸福の条件についてたずねました。「健康」をあげた回答者が82.2%と多かったのですが、それに次いで、「住居」（47.7%）と「仕事」（47.2%）が同程度を示したことが注目されます。若者の貧困問題は雇用の問題だと考えられがちですが、若者自身は、雇用と住まいの問題を同程度に重視しています。

③若者の暮らしと社会に新しい流れを

この調査では、「親の持家に住む」タイプの若年・未婚・低所得者が多いことが明らかになりました。これは、既存統計では把握できなかった実態です。この「親の持家」タイプがもつ意味は2つあります。1つ目は、社会問題を吸収してしまう装置になっていること。90年代後半、雇用の規制緩和が始まり、非正規雇用が増えました。社会が壊れてもおかしくないくらいの大変化です。そうした危険な政策が可能になった理由の1つは、親の持家というバッファがあったからだと思います。2つ目に、親の家から出て住宅問題に直面している人は声を挙げることになる。それが拡大すると、住宅問題は政治化します。これに対し、親の家に住むグループからはなかなか声が出てこないという印象があります。

これまでの住宅政策は中間層、家族、持家に集中していました。しかし、今回の調査結果から、低所得、単身者、借家に対する政策支援の必要が指摘されます。低家賃住宅の供給、家賃補助の制度化などを展望する必要があります。民間賃貸市場では、空き家が増えています。この「資源」を利用する方策についても考えていく必要が大きい。さらに、親の持家の保全も課題になります。持家は、プライベートな住宅であるため、政策支援の対象にはなりにくい。しかし、持家の住人が低所得のケースで、その老朽化を放置しておくと、住めなくなることがあります。

最後に、低家賃住宅に関するデータをいくつかご紹介します。図1をごらんください。東京では、年収300万円未満の低所得世帯が増えている一方、家賃5万円未満の低家賃の住宅が減っています。家賃負担が重いために親の家から出られない若者がますます増えることになります。

図2は、東京、ロンドン、ニューヨークの住宅の所有形態を比較しています。ロンドンでは「家賃軽減住宅」（おもに住宅協会の住宅）と「公営住宅」に住んでいる世帯が24%を占め、ニューヨークでは「家賃軽減住宅」（おもに家賃規制）が32%、「公営住宅」が6%となっています。ロンドン、ニューヨークは、きわめて「資本主義的」でタフな都市です。そこでさえ、大量の「家賃軽減住宅」と「公営住宅」がある。それに対し、東京では、そうした住宅が11%しかない。

日本の住宅政策は、これまで若者をまったく対象にしてきませんでした。企業は、独身寮、社宅、家賃補助を供給してきましたが、それらは縮小に向かっていますし、企業福祉の充実は、大企業に限られています。いま、家族が未婚・低所得の若者を支えている場合が多い。しかし、親に頼れない若者も多い。「親の家」から出たくても出られない若者も多い。若者の住宅確保に関し、政府、企業、家族はどのようなバランスを形成するのかという問いがありえます。しかし、若者の住まいを安定させようとするのであれば、その下支えの基本になるのは、社会的な住宅政策です。そのあり方を追求していくことが、重要な課題になります。

図1
低所得世帯と低家賃住宅（首都圏）

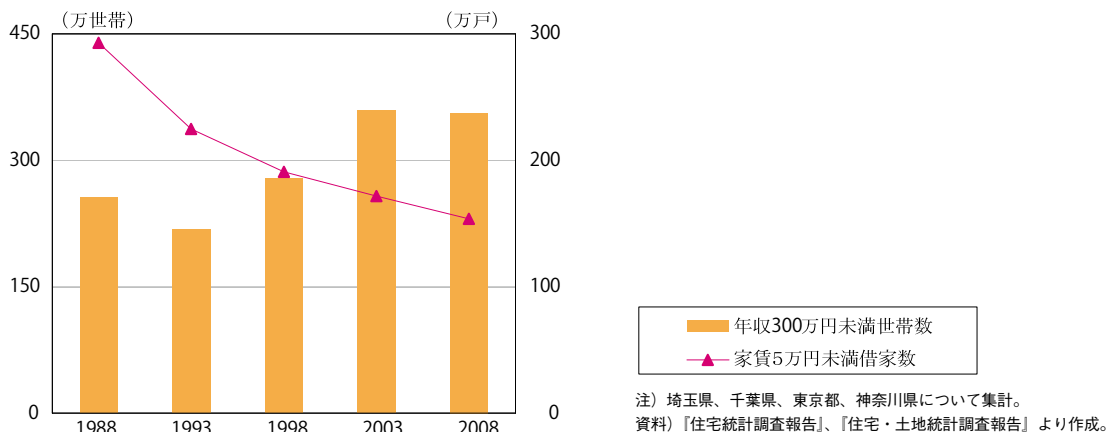


図2
ロンドン、ニューヨーク、東京の住宅所有形態

		持ち家	市場家賃	家賃軽減	公営住宅	その他
ロンドン	%	50	25	11	13	1
ニューヨーク	%	32	30	32	6	0
東京	%	44	43	7	4	2

資料：一般財団法人森記念財団都市整備研究所『2030年の東京』（2014年）

2. 住宅政策は若者の自立の鍵

川田 菜穂子 委員（大分大学 教育福祉科学部 准教授）

若者の自立支えるには、2割前後の社会住宅必要

低所得や無業の若者、親から自立できない若者の増加は、多くの先進諸国に共通している課題です。すでに1980年代から、EU諸国では、雇用の流動化、所得格差、貧困の拡大などは大きな問題になっており、自立が困難な若者をどうすべきか長く検討されてきました。青年および若者の自立支援においては、教育や就労支援だけでなく、生活の基盤となる住宅も含めた包括的な政策の整備の必要性が指摘されています。住宅政策で、キーワードとなっているのが、アフォーダビリティとアクセシビリティです。

アフォーダビリティとは、個人や世帯にとって適切な水準で適度な経済負担の住まいが供給、確保されていることを指します。親からの経済的自立を図り、パートナーシップを形成して子供を持つというライフステージにある若者層に、適切な住宅が供給されていることが重要です。

適切な住宅は、国や自治体が供給する公営住宅のほかに、公的補助を受け民間が建設・運営する低家賃の住宅を含み、これらを社会住宅（ソーシャルハウジング）と呼んでいます。貧困、所得格差の改善、若者の自立を支えるには、全住宅のうち2割前後を社会住宅が占めることが必要だといわれています。若者たちが民間市場で住宅を確保する場合、低所得世帯であればあるほど、住居費の占める割合が高くなり、3割を超えると住宅困窮世帯と定義する国もあります。家賃補助として公的住宅手当を供給する国も多い。ヨーロッパでは、たとえばイギリスのロンドンなどでは、民間の住宅への家賃規制の議論が高まっています。フランスのパリも2015年4月から家賃規制を導入することを決めました。

アクセシビリティは、入居しやすくするための措置です。安い家賃の住宅が供給されても、若者が入居するにはハードルが高い場合があります。その大きな問題のひとつは保証です。特に、安定した就業先のない若い世代は、継続的に家賃を払っていけるのか、リスクが高い層といえます。親の経済力もない若者が増えているため、保証人制度や家賃未納に関する保険を、公的補助で実施する国もあります。また、若者に公営住宅の優先入居枠を設ける制度があります。日本では、賃貸借契約の際に、保証人に加え、家賃保証会社の利用も同時に求めるケースがあります。このような過剰の保証は、フランスでは、借家法によって禁止されています。

若者を排除する日本の住宅政策

若者の自立に関する日本の課題は、低家賃の公的な社会住宅の供給量が約6～7%と少ないことです。先進諸国で検討されている2割には全く足りていません(表1)。公営住宅の若者の単身入居制限も問題です。公営住宅法が改正され若者の単身入居が可能になりましたが、条例で制限している自治体が非常に多いです。公的住宅手当（家賃補助）に関しては、日本では生活保護の住宅扶助、もしくは離職者向けの住宅手当しかない。公的な保証人制度も普及していません。

EU諸国で近年議論されているのが、若者のモビリティ、移動性の問題です。若い時期は、修学や就業の機会を求めて自由に移動できることが非常に重要だといわれています。若者の移動性について、日本は逆行しているように思えます。地方創生の促進に関連して、例えば奨学金に関して、居住地を制約するような政策も検討されている。若者が動きにくい状況になっていると思います。

若者の自立と住宅事情の相関

日本の社会住宅の割合は、イギリスやフランスと比べて非常に少なく、社会保障支出に対する住宅比の割合も、イギリスの15分の1程しかない。2008年のデータですが、公的な住宅手当を受給している世帯は、イギリス、フランスなどが2割前後を占めるのに対して、日本は約2%とかなり低いです(表1)。

25～34歳の世帯形成率(自分もしくは配偶者が世帯主になっている割合)を見ると、日本が約6割で、イタリアやスペインも低い、他の国と比べてかなり低くなっています(表2)。

社会住宅を多く供給している国では、若者の自立および世帯形成率が非常に高いです。住居費負担と世帯形成率の関係では、住居費負担が重い国ほど、若者の世帯形成が遅れており、公的住宅手当の受給率が高ければ高いほど、若者の自立が早くなっています。

表 1

各国の住宅事情・住宅政策

	イギリス	フランス	スウェーデン	フィンランド	イタリア	スペイン	日本
住宅の所有形態(世帯：%)							
持家	70	56	38	64	78	81	62
借家	30	38	46	32	22	11	34
公的借家(社会住宅)	20	17	24	17	6	1	7
民営借家	10	21	22	15	16	10	27
その他	0	6	16	4	0	8	4
社会保障支出(対GDP)(%)	25.4	28.5	31.1	24.8	24.4	19.8	16.8
住宅に関する支出(対GDP)(%)	1.5	0.9	0.6	0.3	0.0	0.2	0.1
住宅手当受給世帯(%)	24	21	17	11	0	1	1

資料) 川田菜穂子「若者の住まいの国際比較」『若者たちに「住まい」を!』(日本住宅会議編) 岩波書店(2008)

表 2

各国における若者(25～34歳)の世帯形成の状況

	イギリス	フランス	ドイツ	スウェーデン	フィンランド	イタリア	スペイン	日本
世帯形成率	83	88	86	96	95	49	59	60
親世帯居住率	13	11	13	4	4	48	37	37
その他の世帯居住率	3	1	1	1	1	3	4	2

資料) 川田菜穂子「若者の住まいの国際比較」『若者たちに「住まい」を!』(日本住宅会議編) 岩波書店(2008)

住まいの確保が若者の自立を促す

日本のこれからの住宅政策を考えるうえでは、若者の住宅困窮層の全体像の把握が一番の課題になります。若者の住宅困窮を捉えにくくしているのが、次の2点です。ひとつは、ホテル、倉庫や事務所、簡易宿泊所など一般の住宅以外に住んでいる人がいること、もうひとつは、親族や友人、知人などと望まない同居をしていることです。ヨーロッパでは、親と望まない同居をしている人をホームレスと定義している国もあります。

このような隠れた貧困層をどう把握していくかが問題です。川崎の簡易宿泊所の火災では、施設に関する消防や建築の立ち入り調査は早く進んだにもかかわらず、そこを住宅として暮らしている人の調査は行われませんでした。

これまで若者の自立について、就労や教育の問題はクローズアップされてきましたが、住まいの確保という視点はありませんでした。単身の若者の公営住宅への入居制限をできるだけなくし、賃貸住宅入居のハードルを下げ、公的保証人制度などを普及させていくことが急務な課題です。

3. 居住の安定第一へ——若者の貧困と住宅問題

稲葉剛委員（一般社団法人つくろい東京ファンド代表理事／認定NPO法人もやい理事）

「ワーキングプア」と「ハウジングプア」

1990年代には、主に50代、60代の日雇い、建築・土木労働者の問題だった住まいの貧困が、2000年代に入り、急速に拡大してきたといえます。

NPO法人もやいに、ネットカフェに暮らしている若者からメールで最初に相談がきたのは、2003年の秋ごろで、2004～2005年ごろからは20代、30代の若者の相談が珍しくなくなりました。その後、2008～2009年には派遣切り問題、それから年越し派遣村などがあり、東京では2013年に脱法ハウスが問題になった。若干関西と違うかもしれないが、東京では、レンタルオフィスや貸倉庫の名目で、窓のない2～3畳程の空間を月5万円程度で貸し出すビジネスが広がっており、これが建築基準法違反、消防法違反で一部閉鎖に追い込まれる状況になっています。

90年代のホームレス問題、2007年頃のネットカフェ難民問題、そして派遣切り問題、脱法ハウス問題と、問題が起るたびにマスメディアがひとつの社会現象として、住まいの貧困を取り上げ、それに対応する形で一旦行政が対策を行う。ただ、その対策は非常に場当たりので、全体をカバーしていない。そこで、「ハウジングプア」という言葉を使い、住まいの貧困の全体像を調査することから始めるべきではないかと問題提起してきました(図1)。

住むところなくなってしまうと、仕事を見つけるのも困難になります。アパートの家賃を払えずに、ネットカフェに移った人が住民票も失い、次の仕事を探すのも困難になるというのは、私たちの相談のなかでもよく聞く話です(図2)。

図1

「ハウジングプア」の全体概念図

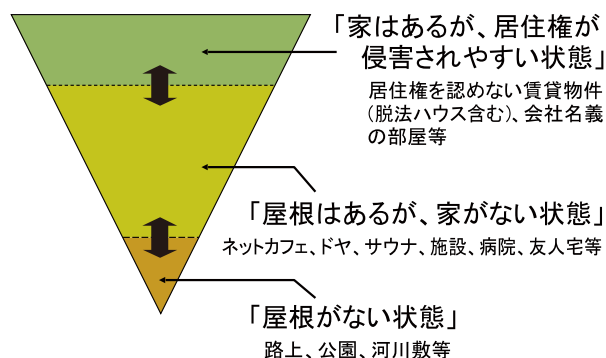


図2

ワーキングプアとハウジングプア

- ・仕事の不安定化と住まいの不安定化が連動。

(例)雇用の細切れ化
→収入の不安定化
→家賃滞納・追い出し
→住民票の喪失
→雇用のさらなる不安定化
→失業とホームレス化



イラスト：©さいきまこ（禁・無断転載）

親と別居グループ、13.5%がホームレス状態を経験

そして今、同心円のような形で、比較的住まいの安定した状態から、外側へ、外側へと不安定化していく動きが、いろいろなレベルで起こっています。

こうした観点から、今回の調査報告書で特に注目したいのが、広義のホームレス状態に関するアンケートです。「広

い意味でホームレスを経験したことがあるか」「定まった住所を持たない経験をしたことがあるか」という項目を今回の調査に入れさせてもらった。その結果、路上生活だけではなく、ネットカフェや友達の家を転々としているなども含めて、安定した住まいを失った状態にある人は、全体では6.6%でした。親と別居のグループでは、実に13.5%、7～8人にひとりが広義のホームレス状態を経験しています。

今の若者にとって、「独立して住まいを構える=ホームレス化のリスクを抱えてしまう」ことを意味しているのではないだろうか。こうしたリスクを避けるために、「親元にいられるうちはいる」という選択をしている人が多いのではないかと推測できます。

親と同居のグループについて細かく見ていくと、「自分の住宅を一旦確保したものの、また親元に戻った」人もかなりいる。この割合は年齢に比例して上がり、35～39歳では24.2%です。おそらく、20代～30代前半で親元を出たが、経済的に立ち行かなくなって戻ってくる状況で、そこに貧困の問題が隠れているのではないかと思います。こうした状況を放置しておくと、将来的には、この人たちが一気にホームレス化しかねません。

今回の調査報告を発表した記者会見で、「社会に埋め込まれた時限爆弾ではないか」と話しましたが、これは将来に渡って大きな影響を与える問題であり、今から対応が必要だと感じています。

居住安定を最優先に——使い勝手悪かった住宅手当

生活困窮者自立支援法が今年4月から全面的に実施されました。この法律は、いろいろな支援メニューを網羅した対策で、居住者支援に関する項目がひとつだけあり、それは住居確保給付金という制度です。

派遣切りの問題が起こった2009年から、厚労省が住宅手当を制度化しています。離職者が、ハローワークに通うことを前提に、仕事が見つかるまでの間の家賃分を補助する制度です。今回の法律で、これが恒久化されたことになります。

しかし、残念ながら2009年の制度は、私たちが当初期待していたほどきちんと機能しなかった。それ以前、民間のアパートに暮らす人の家賃を補助する制度は生活保護しかなく、これは全てがパッケージになっているため、なかなか受けづらい。2009年に初めて別の制度ができたということで我々は非常に期待していたが、実際には非常に使い勝手が悪いという問題がありました。

厚労省の考え方はやはり、居住支援というよりも、「仕事さえ何とかできれば、貧困から脱することもできる」との再就職支援の考えが根っこにある。その考え方が非常に色濃くて、各窓口に対して、就職率をあげるようにとプレッシャーをかけているようです。住宅手当の窓口を運用している団体職員と話したことがありますが、就職率を上げるために、入り口から人を絞り込む、つまり、就職できそうな人だけをこの制度のレールに乗せることが実際には行われていると言っていました。結果的に数字は上がるが、実際は利用者が少なくなっており、このままの形で恒久化しても非常に貧弱なセーフティネットとしかならないだろうと思っています。ここをきちんと法律で、居住安定、つまり住まいの確保を最優先した対策に組み替えていく必要があります。ただ、我々は国が動くまで待っているわけにはいかない。民間レベルでやっていけることは、やっていこうと、例えば東京では、昨年から民間の空き家を使ったシェルター事業を行っています。こうした動きも同時に広げていきたいと思っています。

第2部 空き家活用の可能性を考える

1. 開かれた住宅や事業所をつくる

—— 大阪市生野区における空き家の活用事例

月川 至 さん（NPO法人出発のなかまの会 代表理事）

施設化しない住宅の確保——出発のなかまの会の取り組み

1991年から新築のグループホームを7戸建て、知的障害者のケアをしています。これまでの活動から、土地を自前で取得し住宅を建てるところまで覚悟をしなくてはならなかった。知的障害者のグループホームづくりは、高齢者のそれとは似て非なるものです。国の理念は低く、もともとは一般住宅と同じものを作るという理念だった。4～5人しか住んではいけなかったが、現在は10人まで認められ、大規模施設化しています。そこには重度の人をいれてはならず、最初から地域に住む人を限定し、排除をしています。しかし、障害者の世話をする人の費用が安すぎ、運営が非常に難しい。

私どもは、基礎年金と生活保護を活用し、やっと彼らの生活する基盤を作りました。自分たちを生活支援者として、全ての人がそれらを受給できるようにしていきました。

私たちは最初にグループホームを作った時、3つの理念を掲げました。1つ目は、彼らを障害者としてではなく、一人の人間として見る。2つ目は、彼らがどう暮らしたいのかをまずは聞き、彼らの意思を尊重すること。3つ目が、集団としてではなく、一人の人間として見る。住宅であっても、そこを施設化しないことが私たちの最大の目標でした。そのために、彼らを支援するヘルパー制度を作りました。それから、第三者的な人権機関を作りました。知的障害者の基本的人権が法律で認められたのは、つい最近のことです。

農園で“つながり”と“包括ケア”——「食」と「農」プロジェクト——

このプロジェクトは、空き家・空き地の問題を当然頭に掲げていますが、もうひとつ食と農も掲げています。私たちは就労を第一に置かず、「生きていてよかった」から出発しています。生活を安定させるために「住」があり、生活が安定すれば「職」も要ります。これは、高齢者であれ、いろいろな困難、例えば、犯罪被害者などにも適応可能かと思います。

私どもは、生野区に地域ケア推進委員会を作り、赤ちゃんからお年寄りまで、地域社会で生き、いろいろな社会サービスのなかで、いろいろな人が一緒にやる統合ケア（包括ケア）を試みています。

私どもは社会からいつ排除されるかわからないため、絶対に排除されないように土地を買いました。本当は買いたいとは思わなかったが、まず土地を確保した。賃貸では追い出される可能性があるからです。「農園」と銘打っていますが、いろいろなことをやっています。木工、メダカの飼育、モツゴという生野運河の魚の増殖、花のプランターの地域住民への配布。一緒に育てながら、地域の方とつながりをつけている。若者の問題もそうだが、知的障害者や精神障害者などが地域から排除されないためには、農園のような場をあらゆるところに作りたい。次は助産院を開こうとしています。

“ホーム”をつくる——知的障害者が受け入れられる地域社会とは？

本来は、集合住宅や個人住宅であれ、学校や病院、福祉事業所、グループホームといった、ホームといえる場、住まいといえる場、暮らしているといえる地域を作れば、特別な場所などいない。

知的障害者がグループホームを一步出て、他人の家に入り、そこの草花をむしったり、大声を出したりすると、いろいろトラブルになります。そういうことが起きないように、声掛けをする地域社会をつくるために、どういう住まいを利用して、地域の方と暮らしあっているのが重要です。

子どもの貧困グループの人が、農園の2階に事務所を置き、就労支援の団体が野菜を作り、私たちが販売をしています。様々な個人や、グループがいろいろな意味でドッキングしようとしています。

当事者が自前でつくる——社会的財産としての土地・住宅

住宅問題については、非常にハードルが高い。貸す人と借りる人の二者が契約をしています。私はそうではないと思っています。契約の前に、その土地に、お父さん、おじいさんの世代が住んでいて、どういう土地であったのか。市で壊されるこの家はどのような事情で壊されなくてはいけないのか。そこに住んでいた人の事情はどうなのか。土地が個人的贈与ではなく、社会的贈与であると考えれば、もっとみなで考える余地があります。これから作る住宅が、個人住宅でなくて、地域の財産として多くの人と共有できるなら、もっと違った住宅や、集合住宅、公園の作り方ができるのではないかな。

そういうことができる仕組みをつくって、もっと根本的なところで、土地政策、住宅作りをやらないといけないと思います。

農園を作った時、農地の契約を結びました。そこは元助産院で、いい庭があり、竹藪などがあった。屋根に穴が開いているなどして、家は使えなかったので、農地だけの契約をした。しかし、道具置場やトイレが必要で、電気を使いたい、雨が降った時の小屋があったらいい、などとなり、手作りしました。住宅は、専門家じゃなくても建てられる。グループホーム1号店は当事者のお父さん、お母さんと一緒に作りました。自前で作ると非常に愛着心が湧きます。特に「住」に対しては、もっと工夫して、多くの人がかかわれるようなことをやった方がいい。

今、地域の設計士たちは、長屋を使って再生し、若い母親と高齢者が住むシェアハウスのようなものを増やそうとしています。そのとき、費用対効果の話にこだわるのであれば、止めたほうがいい。

私たちが土地を買ったのは、買わざるを得ない状況だったからです。今後も国の言うとおりにしていたら、大規模化してしまい、人間が住むような事業所、人間が暮らすような住宅にならない。地域の今までの伝統を守るような、地域の暮らしに根差した住宅や事業所になるように、アイデアを出していきたいと思っています。



2. 空き家活用の事業モデルの提案 —— 不動産業界から見た活用方策

伊藤 嘉盛 さん（イタンジ株式会社 代表取締役CEO）

仲介手数料ゼロへー不動産仲介IT化の取り組み

私は三井不動産グループで賃貸住宅の開発をし、その後独立して会社を売却、現在はインターネット企業で不動産をやっています。これを始めたきっかけは、不動産の仲介会社をやっていた際、引っ越し費用が非常に高いという問題があったからです。日本の引っ越し費用は欧米と比べると、礼金など約9倍もの初期費用がかかります(図1)。ITを使って取引を効率化することで、これを欧米並みの水準まで下げたいと、この仕事を始めました。

不動産業界は、不動産屋に行くと言金銭を巻きとられそうな悪いイメージがあります。実際そういう面もあると思います。ただ情報を提供しているだけなのに、1回の取引で、賃料の2ヵ月分を受け取ったりしています。その一方で、業務は効率化していないため、不動産会社の経営も厳しい。そこで、IT化すれば、みなハッピーになるのではないかと思います、やっています。

最終的には、不動産の仲介業務を全て人工知能とWEB上で完結するような取引を作っていきたい。

ネットを使って効率的にやると、仲介手数料が無料で借りられるため、今まで半年間で約1万5000人に利用していただいています。



空き家は「逆資産」ー所有者の利用意向は？

簡潔に、空き家問題と若者の住宅問題をどうすればいいかを考えてみたいと思います。

最近、空き家が非常に話題になっているが、空き家のままにしておくともそもそも何が問題かというと、火災や犯罪が起きやすくなります。私の知り合いは、空き家が麻薬の取引の現場として使われていたのを、警察からの報告で後から知ったといっています。火災などのリスクも大きくなります。

空き家は“逆資産”だと思う。なぜなら、マイナスをたくさん生むため、持っているだけでリスクになっているからです。一方で、本来、住宅は資産であるはずで、住宅には2つの側面があり、ひとつは住空間、住むということ。もうひとつは、資産です。

空き家にして、逆資産のままにしておく、次々にリスクを生んでしまいが、貸家にする事で、次々にお金を生むような仕組みにできないか。そういった提案をしたい。

今、低所得者は1000万人程度いる一方で、空き家は800万戸程度あります。この2つをマッチングすることができないか。政府系の金融機関子会社の調査では、空き家となっている住宅のうち、71%が「特に何もしていない」という結果でした。このうち、50%が「賃貸にしてもいい」、「何もしていないが、貸そうと思えば貸してもいい」と言い、そんな方がたくさんいることがわかります。もうひとつ、非常に面白いのが、「周辺の賃料水準よりも安く貸し

ていい」と思っている人が53%おり、23.8%は「相場より相当安く賃貸する可能性もある」と言っています。

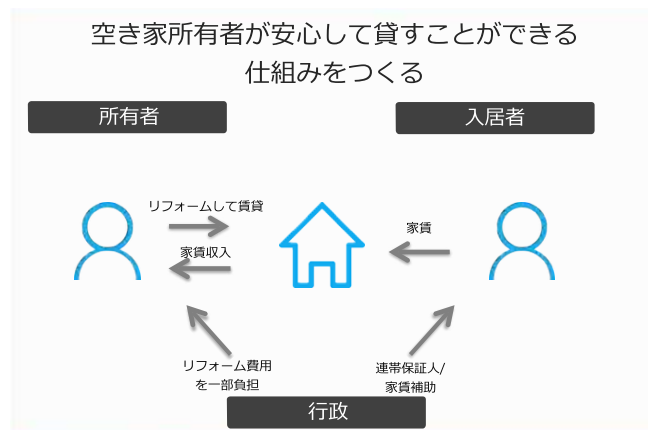
空き家を持っている人は賃貸に出したいし、実は、空き家にしておくよりは、人に貸して住んでもらって、少なくともいいから賃料が入ればいい、と考えていることが、この調査からわかります。

空き家活用の実施モデルについて

そこで、所有者、入居者、行政と三位一体となって賃貸の仕組みを作れないかと考えてみました(図2)。空き家の所有者がリフォームして賃貸に出すときに、リフォーム費用の一部を行政が負担します。例えば300万円のうち、3分の1の100万円を補助します。入居者には、安く借りたい人がたくさんいるため、大家にとっては、「家賃をちゃんと払ってくれるか」「最初の審査をどうしたらいいのか」が問題になってきます。そこで、行政が賃貸の連帯保証人になり、賃貸の契約を結ぶのです。今までは、リフォームするのは非常にリスクが大きかったが、そこを行政が一部負担し、100万円単位でお金が出ればリフォームのハードルが下がります。そして、行政が連帯保証人になることで、大家は安定した賃貸収入が見込めるようになります。

行政が連帯保証人になれば、滞納リスクを保証することになり、非常に地方債のリスクに近くなります。

図 2



空き家活用の試算モデル

空き家をリフォームして、10年間賃貸した場合の事業収支を計算してみました。300万円かければ、かなりきれいにリフォームできるため、100万円を補助金で賄い、所有者が200万円でリフォームするケースで考えてみました。

家賃収入が月額3万円、12ヵ月で年間36万円で、支出は、修繕費が年間3万円。最初にリフォームしているため、不動産会社に賃料3%で管理をしてもらい、固定資産税が約2～3万円かかります。この仕組みで10年間やると、年間29万円の収入が上がるため、10年間で292万円の収入となります。一方で、投資は200万円だったため、92万円のリターンが空き家を運用した場合に返ってくることになります。これを年間で利回り計算すると、10年間の場合、200万円の投資に対して、4.5%の利率となる。大阪府の地方債は、昨日チェックしたところ、今およそ年0.554%の利子を出しているため、それと近いようなリスクで空き家を運営することができるのではないのでしょうか。

そもそも家は資産であるため、空き家になってリスクしか生んでいない資産をちゃんとリフォームし、かつ社会的意義もあるように転用し、貸家を運用して、それを資産にしていこう、というのが私からの提案です。

3. 神戸市における民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットについて

鷲尾 真弓 さん （神戸市住宅都市局住宅部住宅政策課住宅計画係長）

住宅確保要配慮者とは？ どうしたら受け入れが進むのか？

神戸市では住宅確保要配慮者の実態を把握するため、まず民間賃貸住宅（家賃2～10万円、39戸以下）の居住者を対象に、住宅の状況などについてアンケート調査を行いました。入居者については収入300万円未満の方が半分を占め、我々の想定よりも低所得の方が多く民間賃貸住宅に住んでいることがわかりました。住居費の負担感については、一人親世帯や学齢の高い子育て世帯、おそらく成人した子などと同居する高齢世帯のほうが、他に比べて「負担が重い」との回答が多く、実際の負担を見ると、ひとり親世帯の56.2%は住居費負担率が3割を超え、負担が重いという傾向がみられました。

一方、民間賃貸住宅のオーナーにも空き室の状況、住宅への受け入れ状況などを伺いました。55%の方が「空き室はある」と回答。空き室の発生状況は、「増えてきた」が約2割でした。住宅確保要配慮者（法律用語で、世帯を対象とした高齢単身、高齢夫婦、障害者、外国人などを総称した呼び方）の受け入れ状況をみると、高齢単身や子育て世帯などを受け入れているところは多いが、バラツキがありました。受け入れ意向では、高齢者については、「少し避けたい」が3割、「受け入れ困難」もいる一方で、子育て世帯については、「受け入れ可能」が5割近い。障害者も「受け入れるのが難しい」と回答する家主は多く、「いずれも受け入れない」という家主も2割ほどいました。受け入れが難しい理由は、高齢世帯や障害者の場合、独居死などにより事故住宅になるのをオーナーは恐れているからだと思われます。それから、バリアフリーではないことも理由になっています。母子・父子世帯、子育て世帯では「キズや汚れ」を、外国人は「近所とのトラブル」「言語」などもありました。金銭の問題は全般的に共通しています。

「入居者への家賃補助」「家賃債務の保証」「高齢者の見守り」「葬儀や残存家財の片づけ」といった公的支援施策については、「きわめて必要」「あるとよい」との回答が多く見られ。高齢世帯、母子世帯、子育て世帯で、3割以上の家主が、「家賃補助により受け入れしやすくなる」と答えています。

空き室対応のために家賃を見直したり、リフォームしたりといった対応を取っている所有者も結構いました。

さらに、平成24年に神戸市営住宅に入居した方の従前の居住状況を分析調査したところ、民間賃貸住宅に住んでいた人は873世帯で、平均家賃は5～6万円。公営住宅の収入基準を満たす方々なので重い負担になっていたと考えられます。このうち90世帯の従前住宅についてさらに調べたところ、古い住宅ストックが多く、最低居住面積水準以下の割合が全市と比較して高くなっていました。

神戸市における市営住宅の状況ですが、全世帯に対する市営住宅の世帯の戸数割合は7.6%と全国の中でも高く、政令市では北九州市の7.8%に次いで2番目です。市営住宅の高齢化率は42.9%で、阪神・淡路大震災後に建てた復興住宅に限定すると、50%を超えます。入居倍率は平均15～20倍と高倍率で、市街地では100倍、200倍を超えるものもありますが、郊外は申込みがない住宅もあり、実際にはバラツキがあります。

これら借家について種類別に家賃を比較すると、世帯数は公営借家で2～3万円が一番多く、民間の非木造RCなどは5～7万円が多くなっており、その差が大きいことがわかります。

住宅セーフティネット、3つの課題

こういったことを踏まえて、住宅セーフティネットを改めて考え直していかなければいけないと考えています。そこで、課題となることを3点にまとめました。

1番目が、深刻な住宅困窮状況です。住居費負担率が高い人、面積・設備・居住環境が充分ではない人、とりわけ、ひとり親の多子世帯など困窮状況の厳しい世帯があります。

2番目が市営住宅における公平性やコミュニティなどの問題です。非常に高い倍率で当たった方の負担は少ないが、入れなかった人には公平さに欠ける、本当に困っている人が入居するのを公平性だとすると、それをどう確保するのが問題です。それから、高齢者は復興支援住宅にたくさん住んでいますが、そういう人が集中してくると、自治会や空間管理が困難になります。外に出るのが難しい年代が増え、この仕組みが成り立たなくなった場合の問題も抱えています。

3番目は民間賃貸住宅の抱える問題です。阪神・淡路大震災により入居しやすい低廉な民間の木造賃貸が減失したのが神戸の特殊事情としてあります。同時に、民間賃貸住宅には空き室が出てきており、今後も増えていくと予想されます。にもかかわらず、一部のオーナーには入居拒否の意向があり、その改善が課題です。

民間賃貸住宅への神戸市の入居支援方策

こうした課題を解決する取り組みのひとつが、昨年10月に開始した「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」です。民間賃貸住宅に入りたい方が利用できる制度で、オーナーの入居拒否理由の一部をカバーできるように「連帯保証サービス」「残存家財の片づけサービス」「安否確認サービス」の3つを提供します。セットでも、いずれかひとつでも利用可能です。神戸市の外郭団体「神戸すまいまちづくり公社」が、それぞれのサービスを提供する事業者を選定し、入居者がこれらの事業者と直接契約します。この制度を利用している入居者なら、いざと言う時に、家財の片づけや連帯保証を事業者が対応してくれるということで、家主の不安解消につながられます。ただ、この取り組みの成約はまだ1件にとどまっています。問い合わせには「住宅を探してくれると思っていた」「住宅探しが大変だ」という声があり、それらに対応することが今年度の課題です。

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのあり方

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのあり方については、神戸市居住支援協議会のなかにワーキングチームを作り、この分野の専門家を交えて検討してきました。

そこで住宅セーフティネットの再構築に向けて何をすべきかを2つに整理をしました。ひとつは、公営住宅の改善です。著しい困窮状態の世帯については、神戸市では市営住宅の募集においてポイント方式を実施しています。入居者の住宅困窮度を聞き、それをポイントで積み上げ、ポイントの高い方ができるだけ入りやすくなるようにしています。また、できるだけ若年層に門戸を広げ、コミュニティミックスを図ることも大事です。

もうひとつは住宅困窮状態の若者などが就労などとの兼ね合いを踏まえて、居住地を自身で選択できるよう、民間賃貸をうまく活用できていく策も必要です。

住宅政策で全て解決できる問題ではなく、ひとり親支援の施策のほか、雇用や教育などと連携すべきだと認識しています。

第 3 部 住宅問題の大転換へ —— 市民が語ろう！ 「若者の住宅問題 & 空き家活用」

第 1 部、第 2 部の報告をうけて 6 人のパネリストと、
118 人の一般参加者による自由討論を行った。

パネリスト 6 名

平山洋介委員長

川田菜穂子委員

稲葉剛委員

月川至さん

伊藤嘉盛さん

鷲尾真弓さん

空き家の活用、ポイントは家賃補助

参加者Aさん—今日の発言者に共通していた、空き家の活用、家賃の補助は全く同感です。空き家問題については、どこの団体も言っていますが、「この解決を誰が、どこが取り組むんだ」ということが明らかではない。行政を動かさないと、民間の力では難しい。家賃の助成も、ヨーロッパ並みの助成を政府でやってもらいたい。

空き家を活用して、安い家賃で住宅に住めるという話は、今の状況に合っているし、この運動をどう進めて、どういう解決策があるのかをぜひ論議していただきたい。

平山—民間借家の空き家として使うとしても、ポイントになる政策は家賃補助です。行政は、「お金を使わずにできる政策のアイデアはないのか」とおっしゃいますが、日本の住宅政策の特徴として、まず、政策の予算規模がきわめて小さい点のみておく必要があります。また、家賃補助を考えた場合、住宅政策の所管が国交省、つまり旧建設省で、住宅という建築物を建てる政策をずっとやってきた省で、家賃などのお金が消えてしまうものに補助しにくいという伝統、習慣をもっているようです。さらに、国交省は、低所得者向けの住宅にはあまり熱心ではない。中間層向けの立派な建築を作りたいというのが、国交省の伝統であるようにみえる。一方、貧困対策を所管する厚労省は、逆に、生活保護の住宅扶助などの制度を運営しながら、「住宅は建築物だ」という認識をほとんどもっていない。お金を配る制度を所管しているが、そのお金でどのようなところに住めるのかということに関心が向かない。川崎の簡易宿泊所の火事をみても、住んでいた方のほとんどが住宅扶助をもらっていたけれど、それで一体どういうところに住んでいるのかに関しては、注意が払われていなかった。低所得者向け住宅対策を実施するには、建築物として適切な住宅を確保するために何が必要なのかを考えないといけない。

若年・単身者への公営住宅開放とシェアハウス

参加者Bさん—家賃規制法が外国ではあるそうだが、日本にはない。そういうものを作っていく手立てや、どういう運動が必要なのか。また、自治体の公営住宅は若い単身者向けではなく、ファミリー向けで、最近は母子、ひとり親家庭の福祉住宅になっています。それに対して、私どもは議会で、単身者用の住宅を建てるべきだと言っていますが、お金がないと難しい。シェアハウスを推進していくような方向性を行政が示して、シェアハウスへ補助を出し

ていくような制度を作るべきではないか。

平山—2013年のドイツ連邦議会の選挙の争点のひとつが家賃だった。家賃ブレーキという政策を実施するかどうか、つまり家賃規制をかけるかどうかでした。住宅問題が選挙の争点になっています。日本では、住宅問題が選挙の争点になったのは、1960年頃に住宅公団ができたとき、国政でのトップの話題になったぐらいです。ぜひ政治化してもらえればと思う。単身者と公営住宅に関して言うと、最近公営住宅法が変わり、法律上では単身入居はOKになっている。しかし、大半の自治体は、条例をつかって単身入居を拒み続けています。

鷺尾—公営住宅法が変わり、自治体が対象者を決められるようになったが、それまでの経緯もある中で、いきなり全ての方に広げるのは難しく、多くの自治体はそこまでいっていない。神戸でも同様の状況です。とはいえ、高齢者ばかりの場所にならないで、みなと一緒に生活できる場所として機能させていくためにも、市営住宅自体を健全に住宅として運営していくことが必要です。実際に住民からもそういった声が上がっています。神戸市は今年から、地域の方とコミュニケーションを取りながら、大学生の市営住宅への入居をモデル的にやろうとしています。これがいい方向にいけば、一般の若者を入れていくことも段階的に考えられるのではないかと思います。

伊藤—空き家は、マンションも多いが、一軒家が多い。基本的にファミリータイプです。それを改装して一人で住むのはなんとなく寂しいので、分割してシェアハウスするのが一番いいと思う。空き家は基本的に立地が悪いところが多く、その場所に住んだのはいいが、仕事に行くのは遠いと生活に支障が出てくるという話があります。職業や職業訓練のセットで、シェアハウスを提供するという考えもあります。例えば、遠隔でも仕事ができるようなプログラミングなどを教えて、プログラマーの養成をするようなシェアハウスを作り、そこで職能を得て稼げるようになって、シェアハウスを出ていくという、職業とシェアハウスが一体化したものを作ってみてはどうかと思います。

シェアハウスと行政、居住支援協議会をつなぎ役に

参加者Cさん—私はシェアハウスの企画、運営管理をやっています。2008年から神戸、大阪エリアで140部屋ほど運営する中で、一昨年から大阪で、シングルマザー専用のシェアハウスを作りました。シェアハウスは基本的に敷金、礼金なしで保証人もなし。家電家具付きがベースで、シングルマザーにとっては、いい環境です。いま、6世帯が住み、疑似家族や兄弟ができてすごくいい環境になっています。当初は知名度もなく、大阪の区役所の母子家庭などの相談窓口にいき、「こういう思いでこういう場所を作った。相談に来た人に紹介し、チラシでも置かせてもらえないか」と説明した。しかし、「私の判断ではできないので上に相談してくる」で終わってしまった。シェアハウスは空き家対策に向いているので、もっと行政とうまくリンクできないだろうか。

稲葉—行政が、空き家活用的手段としてシェアハウスを扱いづらい背景のひとつに、行政が現在の住宅政策でシェアハウスをきちんと位置づけていない問題がある。2013年に脱法ハウスの問題が新聞などで大きな問題になったときに、国土交通省が規制に入り、2013年9月6日に通知を出しました。業界的には9.6ショックと言われ、その通知を厳密に運営すると、特に悪質でない、良心的なシェアハウス、ゲストハウス全てが規制対象になってしまう。その後、若干緩和されましたが、行政の区分のなかでは「シェアハウス」というカテゴリーがなく、昔ながらの「寄宿舍」という定義を適用しているため、「シェアハウスとは何なんだ」という定義の問題から始めないといけないのがネックになっています。

川田—民間事業者と行政とをつなぐ機会として、居住支援協議会があり、そこが住宅困窮者の窓口になって、公営住宅だけではなく、民間事業者にも相談者をつないでいく機能を持っています。各自治体で協議会が設置され

ているが、民間事業者がどう関わるか、自治体によってかなり温度差があります。今後はそういった民間と建築行政、福祉行政などの連携が大きな課題になってくるかと思います。

同居の若者が親の家を管理、活用するには？

参加者Dさん—空き家問題は、管理、活用、売却できないということが問題となっています。親の家に同居する若者が、管理を続けてくれるような状況をどうつくればいいのでしょうか。

平山—若者の年齢がだんだん上がっていき、その家を受け継いで管理されていくのは、これからのパターンとしてあり得るような気がします。しかし、所得が非常に低い方が多い。今は親の所得でなんとかやりくりしていて、年金で世帯がもっている状態です。その先を考えると、修繕費の問題があります。一戸建て住宅は手をいれないと、急激に傷んでいきます。そこを食い止められるかどうか。それが政策上の支援の対象になるかという、ハードルは高い。一戸建て住宅は私有物なので、税金を使いにくい。しかし、日本の住宅問題のこれからを考えていくと、例えば、古いプライベートなマンションや住宅を維持していく必要が大きい。それを公的に支援できるかどうか、そこに住み続ける若者（だんだん年齢が上がるわけですが）が住まいを管理していけるかどうか、がポイントになります。

鷲尾—自治体が今、応援しているのは、一般住宅をどう維持管理していくかということについて、情報提供や相談対応などを行っています。今、おっしゃった可能性については、これからどういったことが起こるのかをもう少し調査して、判断するところなのかと思います。神戸市もそうですが、大阪府、京都市にも住まいの相談窓口は作っています。

月川—私は知的障害者の分野での話をした。日本は法律がたくさんできるけれど、重要なのは権利法だ。住宅問題については、住むという権利をまず認めないといけない。それが全ての政策の根源だ。成年後見でもなんでもそうだが、後のサービスがたくさんできて、最初の入口が間違っていると、実現はできない。もう一つは、家賃問題で、貸主も借主も、敷居をいかに低くするか。シェアハウス、住み開きなどいろいろな形ができると思うが、その引き金を引くのは家賃です。借主が主体となり、もっと多くの人が怒り、「平気で空き家にしていられる社会がおかしい」と社会問題化しなければいけない。それでも、持っている人の歴史があるわけだから、ちゃんと議論して、「今、若い息子が引きこもっているが、あなたが空き家をうまく活用すれば、多くの方が利用でき、あなたも生活ができる」というようにしたい。ただし、シェアハウスやシェアホームなどはどういう家なのか、地域の中で説明し、理解を得なければ、その人が貸したり、立ち上がった、生活をする意欲は生まれてこない。建築としての住宅だけを論議してはいけません。そういう手立てを見つけていきたいと思う。

震災復興住宅が開いた民間借り上げ型公営住宅の可能性

参加者Eさん—神戸では、震災で民間から借り上げて、公営住宅を大量に用意しました。県といくつかの市では、震災復興住宅が被災者の被災した数に足りない分、民間の力をかりて、建設費も一定の応援をし、県営住宅、市営住宅などと同じ扱いで同じ家賃方式で借り上げて被災者に提供しました。これが20年経ち、いま住み替え問題が出てきています。せっかく民間の力を借りて作ったのに、20年間で放っていいのか。逆に言えば、震災で被災した高齢者が亡くなったり、施設に入ったりした時に、そこに住宅困窮の若者が入れるような支援はできると思い

ます。国、県、市がそれぞれ維持費を負担しており、実際の家賃との乖離がある。市の負担分がかなりの金額になっているのが、住み替えを進める理由です。そこで、例えば、国がある程度負担を増やす。そういう風に問題を考えたとき、今ある制度を継続させていくのは可能であり、必要ではないかと思います。震災だけに終わらない恒久的な、新たな制度として確立していけば、ひとつの政策として、成り立つのではないだろうか。

平山—住宅は、たいてい、借金で建てます。借金返済分は家賃にオンされ、20～30年で借金はなくなります。すると、無料で使える財産として残ります。そういう視点が日本にはない。日本の公営住宅は借金の償却が終わったら、また建て替え、常に借金付きの住宅で、借家人の家賃負担になり続けます。ヨーロッパの社会住宅は昔建てたもので、その多くは、借金の返済がすでに終わっています。だから、家賃を低く抑えてもやっていける。住宅は投資であり、将来、必ず役に立つ。民間住宅でも、償還が終わっていれば、家賃を下げられるはずで、少なくとも、家賃を上げる必要はない。ただ、マーケットでは「これだけ家賃が取れるならば取ります」という仕組みになっている。だから、市場のコントロールが重要になる。ヨーロッパの経験が示唆するのは、社会住宅が増えて2～3割になると、競争原理が働くという点です。日本の公営住宅は4%しかないのに、公営住宅は4%分の仕事しかない。ところが、2割になると、賃貸マーケットに競争原理が働き、賃貸住宅市場の全体に影響を及ぼせます。その結果、民間住宅でも、借金返済が終わったら、家賃を下げてもらえることになります。貧困対策としての社会保障は必要だけれども、いま、投資としての住宅をつくっていく最後のチャンスであるように思います。住宅は、きちんとしたストックとしてつくれば、ずっと長く役に立つ。

参加者Eさん—民間借り上げ型公営住宅は、いい制度だと思う。市営住宅仕様と同じようなレベルのものになっている。それなりの広さもあり、30年経てばそれがそのまま資産になるが、民間のオーナーたちは20年苦勞されてきた。しかし、お金を借りているのは、30年単位で、残りの10年が本当に耐えられるかという問題があります。その辺を上手くつないでいけば、30年経てば資産になり、行政としても、支援をしたのだから家賃で据え置くべきだ、と圧力をかけることもできるかと思います。そういう工夫もできるし、しなければいけないと思う。

住宅アクセシビリティを豊かにする方策 ——フランスの事例から

参加者Fさん—半年ほどバンクーバーに住んでいたが、一ヵ月分の家賃の半分をデポジットで預けて、6ヵ月間住むという約束で簡単に部屋を借りることができました。日本では簡単に部屋を借りることができないと思うのだが、たとえばフランスでの実態を教えてください。

鷲尾—フランスには1週間ほどしか滞在しておらず、話すのはためらわれるのですが、私が見てきた範囲では、フランスは非常に充実した住宅手当を出しており、全世帯の5分の1が受けているほど、幅広く支給されている。聞いているかぎりでは、2～3万円から、もう少しもらっている方もいる。GDPのデータで15%という相当な費用をかけているため、財源の話が必要になってくるということわかりました。充実した制度だが、もっといろいろと話を聞いてみないと、制度の本当の趣旨が理解できないのかなと思います。

川田—私の方で少し補足すると、フランスは借家法のなかで、保証金は一ヵ月分上限と規定し、他の国と比べて、非常に安く設定されています。保証の形態もいろいろあり、もちろん良心的なオーナーと保証人なしで借家契約を結ぶことも多いが、例えば、銀行の預金を担保に賃貸住宅を契約することもできます。それから、公的な保証制度があり、民間の保証会社審査が通らない方のために、低所得者向けの住宅の保険制度があります。これを利用すると大家は家賃の2～3%くらいを保険料として支払うことになります。結局は家賃にのってくるので、借家人

が払っているのと同じことになります。大家が支払うメリットのひとつは経費で落とせることです。パリなどでは、家賃規制の実施をはじめます。フランスは家賃が上昇傾向にあり、インフレなので、日本とは違った背景があります。家主側に負担を求める政策ばかりを実施しているのではなく、一方で家主を支援するような施策（税優遇など）もたくさんある。家賃規制は、フランス全土で実施される予定だったが、民間事業者のロビー活動がはげしく、結局はパリだけになりました。フランスでは、低所得者を対象とした民間賃貸住宅を供給する場合に、お金を使わないやり方、税控除(所得税や法人税)を積極的にやっています。公営住宅の供給や家賃補助に加え、民間を活用して低所得層向けの住宅投資を増やすことをやっています。

どこから住宅問題に取り組むのか？——その方法と道筋

参加者Gさん—私は福祉を教えており、ソーシャルワーカーの教育にも携わっています。そもそもソーシャルワーカーは福祉問題を通して、多くの住宅の問題を見えています。この度、住宅扶助の切り下げで、現に追い出されて、移らざるをえない人たちが大量にでてきます。例えば、50代と80代の父子世帯の場合、例えば、引きこもりの後に高齢化していて、いつのまにか親の介護問題を背負うキーパーソンになってしまい、親が亡くなったら、自分も高齢化するといった問題があります。また、学生にもそういった住宅の問題も教えて訴えていくことが使命と思っています。皆さんはどの部分を特に考えていきたいのか。住宅問題は地域的な固有の問題がでてくることから、いろいろな課題にいろいろな方々が取り組んでいるにも関わらず、力が分散してしまっている印象を受けます。

稲葉—非常に根本的なご質問だ。住宅政策そのものは、家賃補助、借り上げ型公営住宅をどう広げていくかなどの制度政策の話になってくるので、国や自治体のアプローチが求められると思います。

私は「住まいの貧困に取り組むネットワーク」という団体の世話人も務めており、他の団体と一緒に国会議員の方を呼び、住宅政策の問題について話し合う集会を開催しました。その際に、各政党に対してアンケートを行ったのですが、与野党問わず、若者の住宅問題に取り組む必要性や、借り上げ型公営住宅を広げるという方向性については、概ね合致していたので、今後、さらに話し合いを進めていきたいと思っています。一方で、「つくろい東京ファンド」では生活困窮者の住宅支援をしており、シェルター事業をすでに始めています。現在は中野区でまたま民間のビルのオーナーさんから、「マンションのワンフロア全部空いているので、使ってください」というご提案を頂き、使わせていただいているが、そうした場所を各地で広めていきたい。ただ、オーナーさんの中には、「そもそもNPOって何?」といった方もいるので、こういう会を開いたり、理解を広げていくことも必要だと思います。

平山—日本では、住宅問題が政治の場面で全然取り上げられない。90年代になって、生活困窮の問題が政治の場面に出るようになりました。これは画期的なことでした。メディアでも生活が大変だということが取り上げられるようになってきました。しかし、そこでの関心は雇用、所得、それから医療、福祉で、住宅までなかなかない。その理由のひとつは、持ち家政策です。住宅は個人で買うのが一般的なパターン、という考えが根付いており、住宅に困っている方も、自分が個人としてなんとか解決しなくてはいけない問題だと考えている場合が多い。書店の住宅のコーナーには、ものすごい数の本がありますが、一番多いのが、賢いマンションの買い方、またはローンの賢い借り方です。住宅は、個人の買い物物問題ではなく、社会経済と政治の問題であることを言っていかなければいけない。

参加者Hさん—空き家の問題と若者の住宅問題は重要だ。単身者用の公営住宅はないのか？

平山—過疎地に若干ある。人口流出を防ぎたいという地域で単身者に公営住宅を供給している場合が少しある。

市民による住宅問題の展開 ――転換への残された課題

鷲尾—今日の話は我々もずっと考えています。もちろん国が頑張っていただくことを期待したいところですが、自治体でできることは自治体でやる、という決意を我々ももっています。

月川—権利をちゃんと認めること。お金を保持して資金を積む方法を考えていただきたい。住まわれる方がこういう家、こういう地域に住みたいということに参加できる仕組みをつくっていききたい。

伊藤—住宅政策では、新しい建物を建てることになっていたが、これからは社会の構造が変わり、いかに賢く住宅を売るか、貸すかに目を向けないといけないと思っています。一方、不動産業界にいる立場として、中古住宅市場を大きくしないといけない。欧米と比べても非常に中古住宅は流通しにくい状況にあります。空き家が多いまま新築を建てていくのは資産のストックをどんどん償却していることになってしまう。このあたりをますますこれからもやっていきたい。

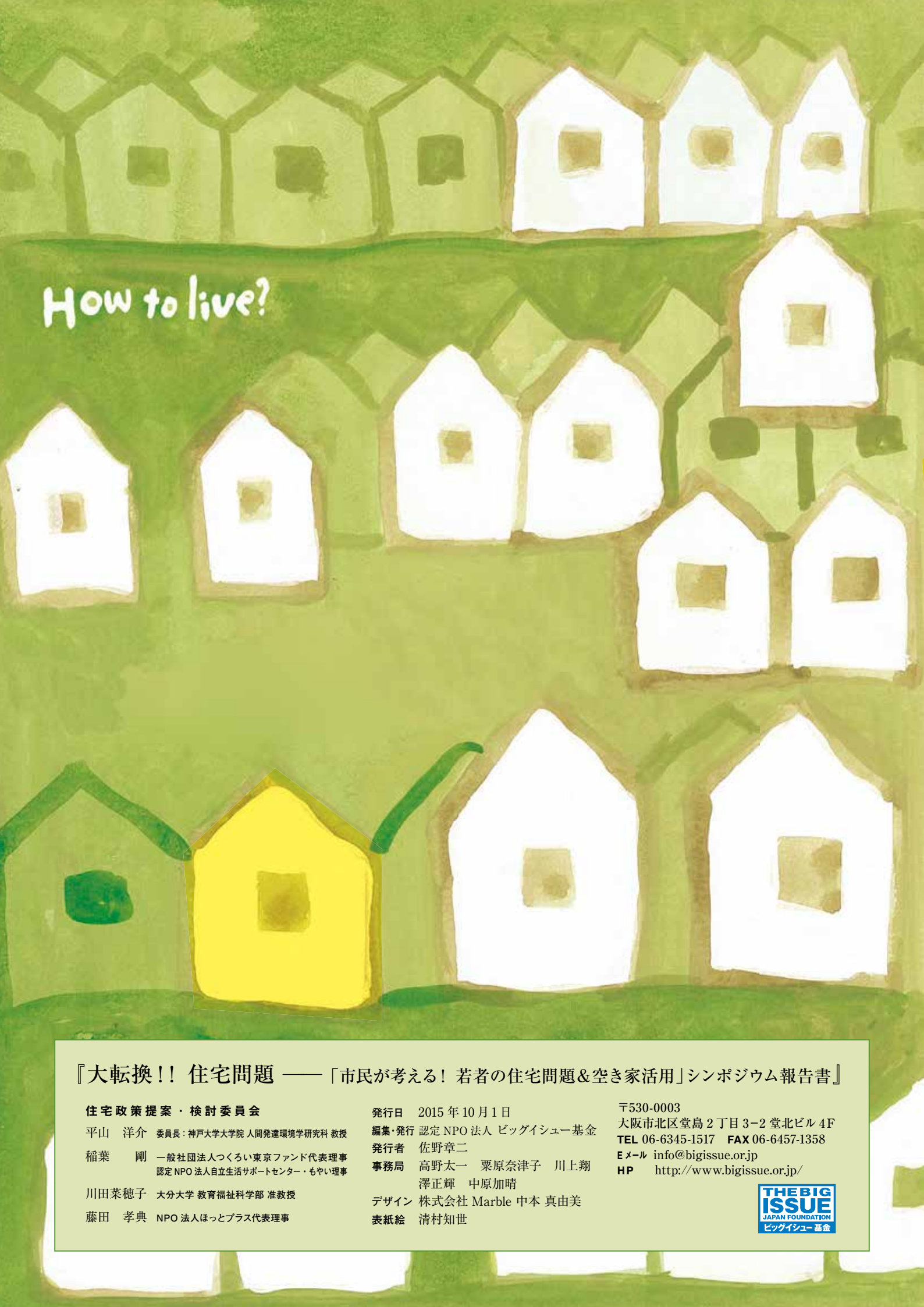
川田—住宅問題を社会的な、政治的な問題にしていくのが大きな課題です。一般市民が声を挙げていくことも大事だが、政府などを動かす上でも、業界の方々の声も非常に大きい。業界の方が対策の必要性ということで、声を挙げていただけたら助かります。それを政治家が受けとって、大きな声にしていいただけたら非常にありがたい。

稲葉—私たちは行政の縦割りをいつも批判して、国土交通省や厚生労働省、つまり、建築と福祉が縦割りになっていると言っている。しかし実は、業界団体、専門家、研究者も意外と縦割りになっていて、一堂に会する場がなかったりするので、今後もそれぞれの縄張りを越えてこのような交流をしていくなかで、住宅政策の問題を浮き上がらせていきたい。

平山—日本の住宅政策は、そもそも、根本的に小規模で、公営住宅は4%しかない。家賃補助がないのは先進国で日本くらいだ。そのことをまずは確認する必要がある。例えば、イギリスでは家賃補助だけで、GDPの1%くらいを使っている。しかし、そもそも論ばかりやっても動かない。目の前の具体的な切り口に取り組みながら、一方で、そもそも論も展開していく。そういうやり方が必要ではないかと思います。

今日はいろいろな人に集まっていた。多くの市民、社会運動家、研究者、民間事業者、NPO、市役所など、珍しい組み合わせで意見交換ができるようになり、話がしやすい時代になっていると感じました。20年前だったらできなかった。今後もいろいろな立場の人が集まって、目の前の問題を見すえながら、大きな転換を目指していきたい。(敬称略)





How to live?

『大転換!! 住宅問題 —— 「市民が考える! 若者の住宅問題&空き家活用」シンポジウム報告書』

住宅政策提案・検討委員会

平山 洋介 委員長: 神戸大学大学院 人間発達環境学研究科 教授

稲葉 剛 一般社団法人つくろい東京ファンド代表理事
認定 NPO 法人自立生活サポートセンター・もやい理事

川田菜穂子 大分大学 教育福祉科学部 准教授

藤田 孝典 NPO 法人ほっとプラス代表理事

発行日 2015 年 10 月 1 日

編集・発行 認定 NPO 法人 ビッグイシュー 基金

発行者 佐野章二

事務局 高野太一 栗原奈津子 川上翔
澤正輝 中原加晴

デザイン 株式会社 Marble 中本 真由美

表紙絵 清村知世

〒530-0003

大阪市北区堂島 2 丁目 3-2 堂北ビル 4F

TEL 06-6345-1517 FAX 06-6457-1358

Eメール info@bigissue.or.jp

HP <http://www.bigissue.or.jp/>

