

住まいまちづくりの観点からみた 居住支援

220913@支援付きサブリース住宅合同研修会 20分

大月敏雄

東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

包括的居住支援実現のための居住政策の仮説的提示

■日本の現状・課題

- ・（住宅政策）ハコ対応の限界 （福祉政策）者別対応 の限界
- ・不安定社会で多様な形で容易に「住宅に困る」人が出現：「住宅付き支援」「支援付き住宅」の提供によってその人に地域社会の一員として生活してもらう

●古くて新しい政策領域【居住政策】 ≡ 住宅政策（ハード）×包括的居住支援政策（ソフト）

- ・「多様な居住生活（誰でも）の公正な保障（平等にソフト・ハードへアクセスできる）」を実現し、「いざ（高齢／病気／障害／DV・・・）となっても、地域の中で暮らし続けられる住まいの確保」を実現できること

■居住政策住宅政策（ハード）が目指すべきもの

- ・低家賃市場：生活扶助対応型の低家賃市場の形成（零細家主支援、空き家活用）
- ・地域型空き家予防：空き家活用による地域的対応（町内会自治会活動と連携）
- ・住情報流通一元化：民賃、公営、公共、サ高住、有料老人ホーム を一元的に「地域の住まい」として捉え直す
- ・住宅多様性確保：多様な人を受け入れることができる住宅の多様性確保
- ・地域生活デザイン：自然な見守りを考慮したデザイン（外部との接点・視線／縁側、ベランダ、玄関脇のイス…）

■包括的居住支援政策（ソフト）が目指すべきもの

- ・潜在性：イギリスにおけるホームレスネス
- ・地域性：支援の対象となる人々が、「地域で暮らし続けること」「地域の中で住まいを見つけること」「地域の中での暮らしが持続すること」を、保証するという観点
- ・住宅アクセシビリティ保障：その人の特性に合わせた住情報へのアクセシビリティの確保（DX 等活用）

■居住政策実現の仕組み（人とハードとソフトをどうつなぐか）の課題

（協議会レベル）居住支援協議会：包括的居住支援の窓口 地域との連携強化

（プレイヤー・事業者）ソーシャル・ビジネスとしての持続性確保

（人）ハウジング・マネージャー（居住版ケアマネ）+包括的居住支援の七人の士：社会福祉士・看護師・宅建士・建築士・税理士・行政書士・弁護士等々（ネットワークでよい）



ニューラナーク(1786(天明6)年-)田沼意次解雇の年

ロバート・オウエン工場主に(1800(寛政12年伊能忠敬蝦夷実測)-1825(文政8)異国船打払令)
毛織物工場主によるまちづくり

工場、学校、教会、商店(生協発祥の地)、...

世界遺産

単なる住宅供給ではない

■日本初の公的住宅供給

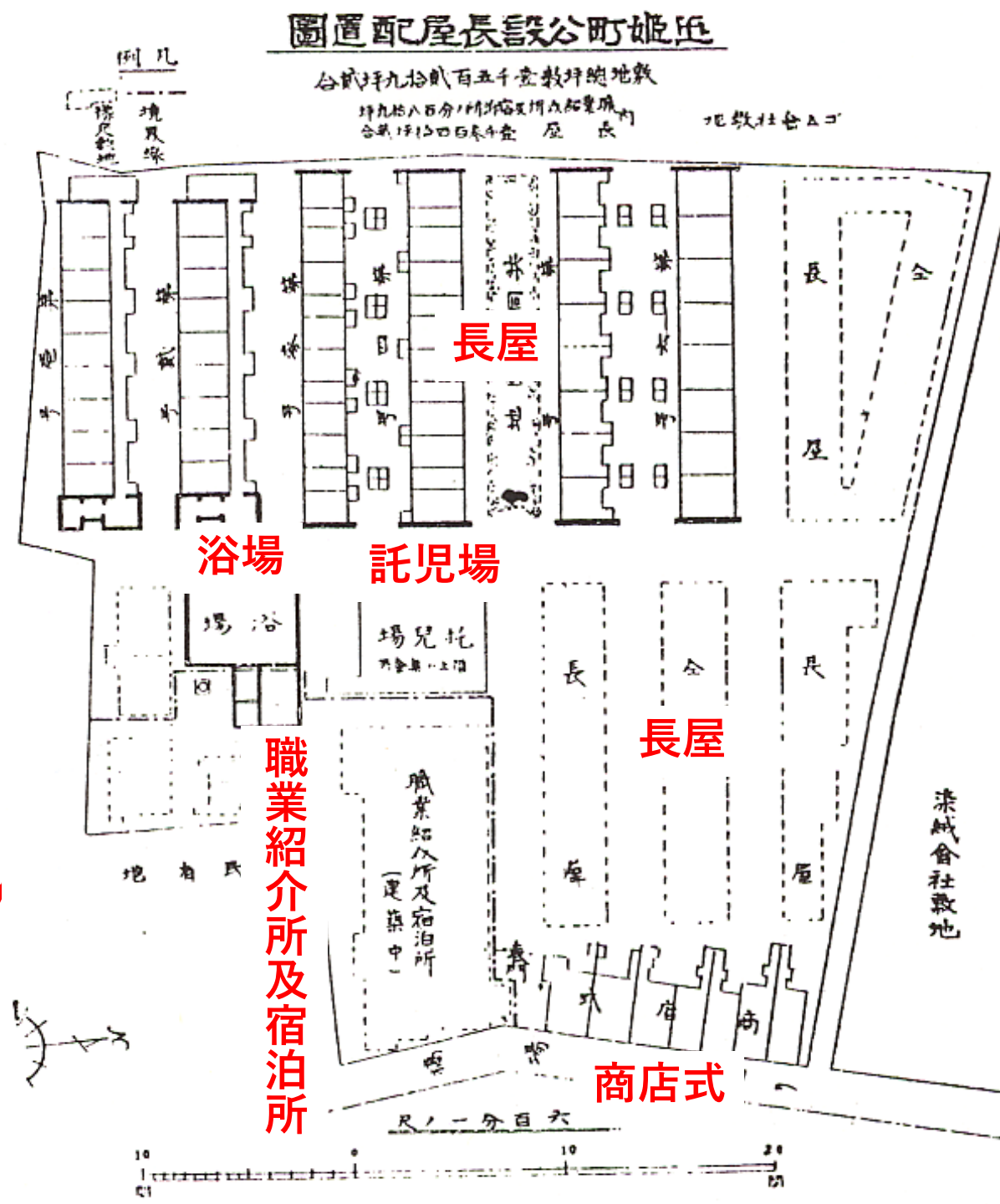
戦前の政策の中に
居住政策のイメージが・・・

浅草の大火災に集まった義捐金で、
辛亥救済会
玉姫公設長屋（明治44年1911年）
後に東京市に移管

包括的な住宅の概念
住宅だけで、地域に住めるわけがない

焼けたのは【町】であって【住宅】ばかりで、

町 ≠ Σ（住宅）



関東大震災 仮設住宅 1923(大正12)年

1924(大正13年)

財団法人同潤会設立

■仮住宅事業

大正13年度

7ヶ所、2,160戸

※復興住宅と同時建設

当時は内務省社会局

方南仮住宅、授産場

(同潤会『同潤会十年史』1934)

この頃、
住宅政策は
経済的社会事業 に分類されていた

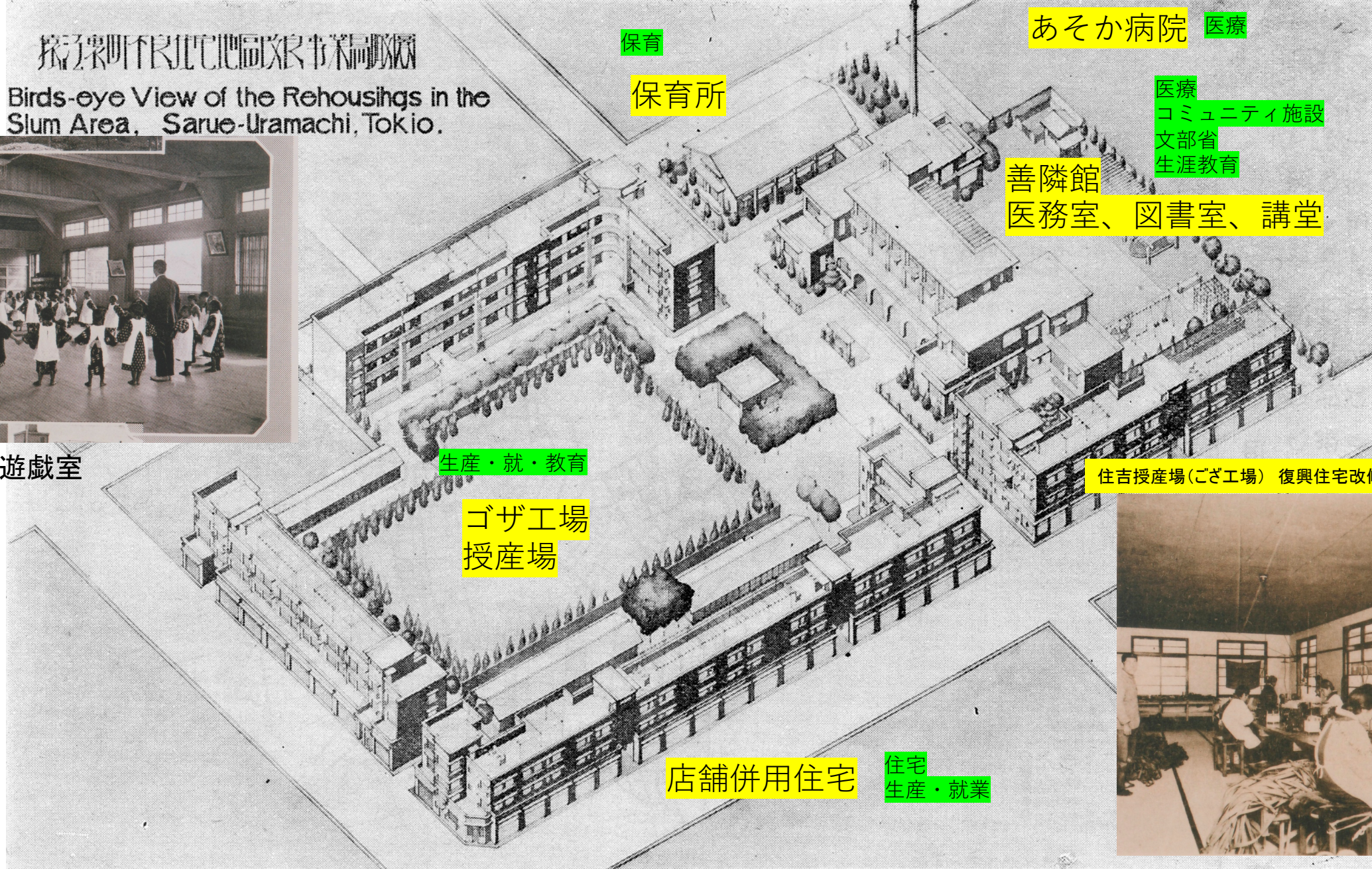


猿江裏町不良住宅地区改良事業

Birds-eye View of the Rehousihgs in the
Slum Area, Sarue-Uramachi, Tokio.



善隣館児童遊戯室



内務省社会局 同潤会 猿江裏町不良住宅地区改良事業 (1927-)

昭和13(1938)年 厚生省

昭和14(1939)年 厚生省社会局住宅課

昭和16(1941)年 住宅営団(厚生省管轄)

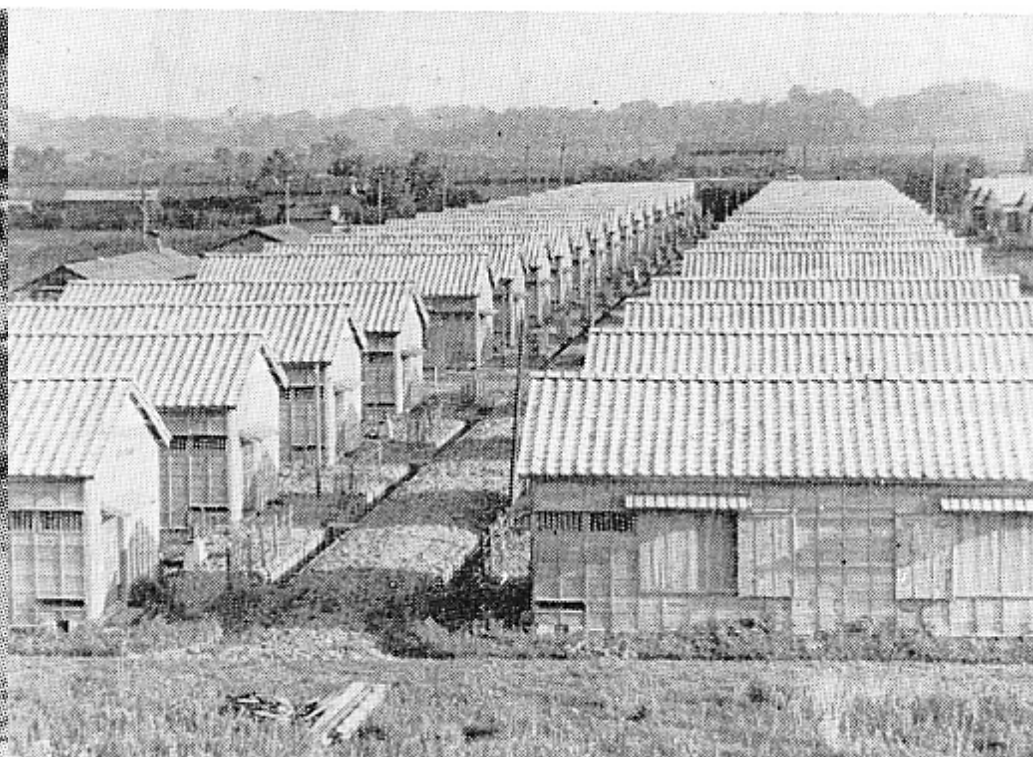
「住宅」しかつらなくなった

30万戸 労務者住宅供給計画

『住宅』住宅改良会1942.12



1945年の越冬住宅（戦災仮設）は住宅だけ



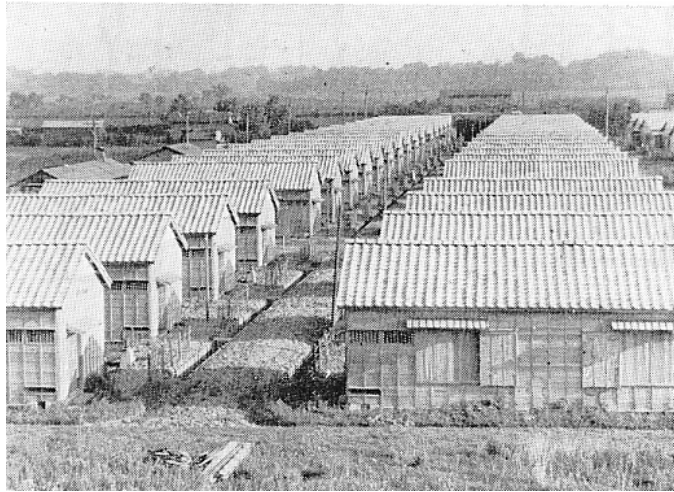
経済的社会事業としての住宅政策が
住宅建設事業としての住宅政策に

戦災復興院(昭和20(1945)年11月-昭和22(1947)年12月)
旧内務省国土局と統合し、昭和23(1948)年1月「建設院」、7月建設省

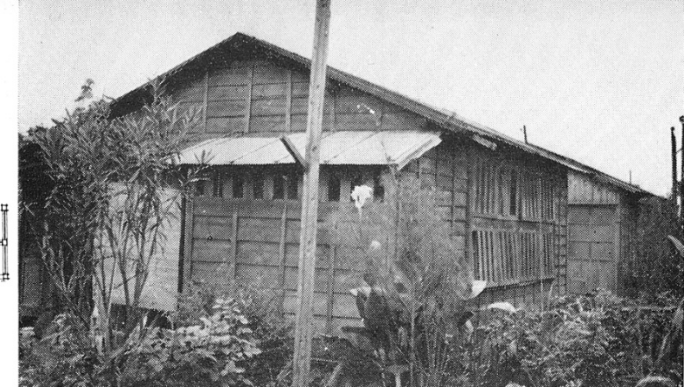
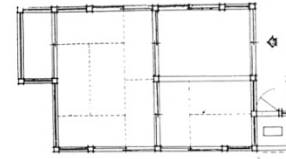
■戦災復興と国庫補助住宅＝住宅・都市政策としてのハウジング

■昭和20年9月4日 罹災都市応急簡易住宅建設要綱(越冬住宅)

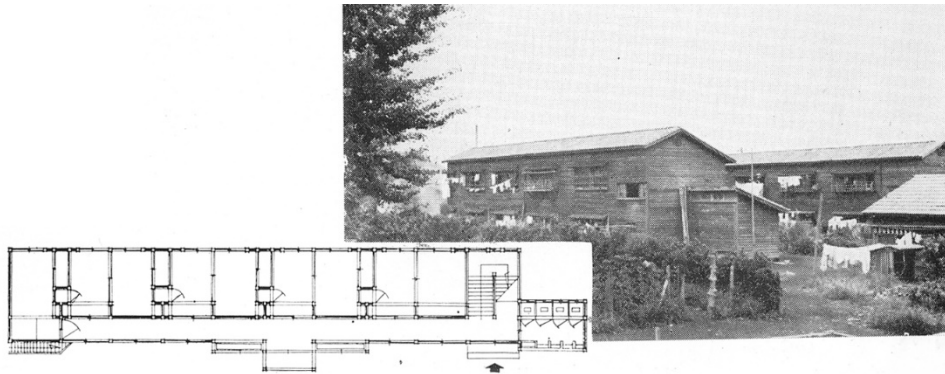
■昭和21年12月23日 住宅営団閉鎖(営団住宅は原則払い下げ)



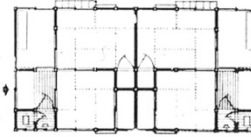
応急簡易住宅
昭和20年度



都営青山北町住宅（昭和20年度）



青山第2住宅（昭和21年度）



青山第2住宅（昭和22年度）

日本の住宅政策三本柱

1.住宅金融公庫（S25）→住宅金融支援機構（民間バックアップ）

S25 生活保護法

- ・土地はある（当時土地は安かった）が、建物を建てるお金の無い層

2.公営住宅（S26）

- ・生活保護層より所得があるが、自力では住宅確保ができない層
 - ・このため、公営住宅と生活保護はなるべく切り離して考えられてきた
- ・議員立法（田中角栄）（建設産業支援法という側面も強い）
- ・当時は、住宅問題が解決したら、公営住宅はもう作らない方針（住宅不足は1973年まで続いた）
 - ・このため、政府としては公営住宅はなるべく増やさない方針を堅持してきた
- ・S26 厚生省でも「厚生住宅法案」を用意。参議院で田中一（社会党）提出。（**ここには支援付き住宅の理念はあった**）（当時の厚生省は住宅にまで手が回っていなかった、不意打ち）

第一種 第二種 公営住宅を設定することで決着

- ・1996年 第一種、第二種区別廃止
 - ・入居収入基準の一元化：応能応益家賃制度 収入基準引下、高齢者受入緩和、福祉対応化
 - ・福祉目的化「高齢者や障害者など真に住宅に困窮する者へ供給」目的
 - ・特定の社会階層を特定の住区や住棟に集積「ハウジング・トラップ」「福祉施設化」「スティグマ化」「残余化」
- ・2006年 住生活基本法：市場重視（公営住宅増やさない）→多様なハウジングニーズに対応できず

3.住宅公団（S30）→住宅・都市整備公団→都市基盤整備公団→UR

- ・大都市中堅所得者層（中堅サラリーマンが住む家もなかった）
- ・大都市以外は、地方住宅供給公社（S40）

日本の戦後住宅政策

1970年代まで 1966住生活基本法

住宅ストック形成

住宅不足解消

1970-80年代

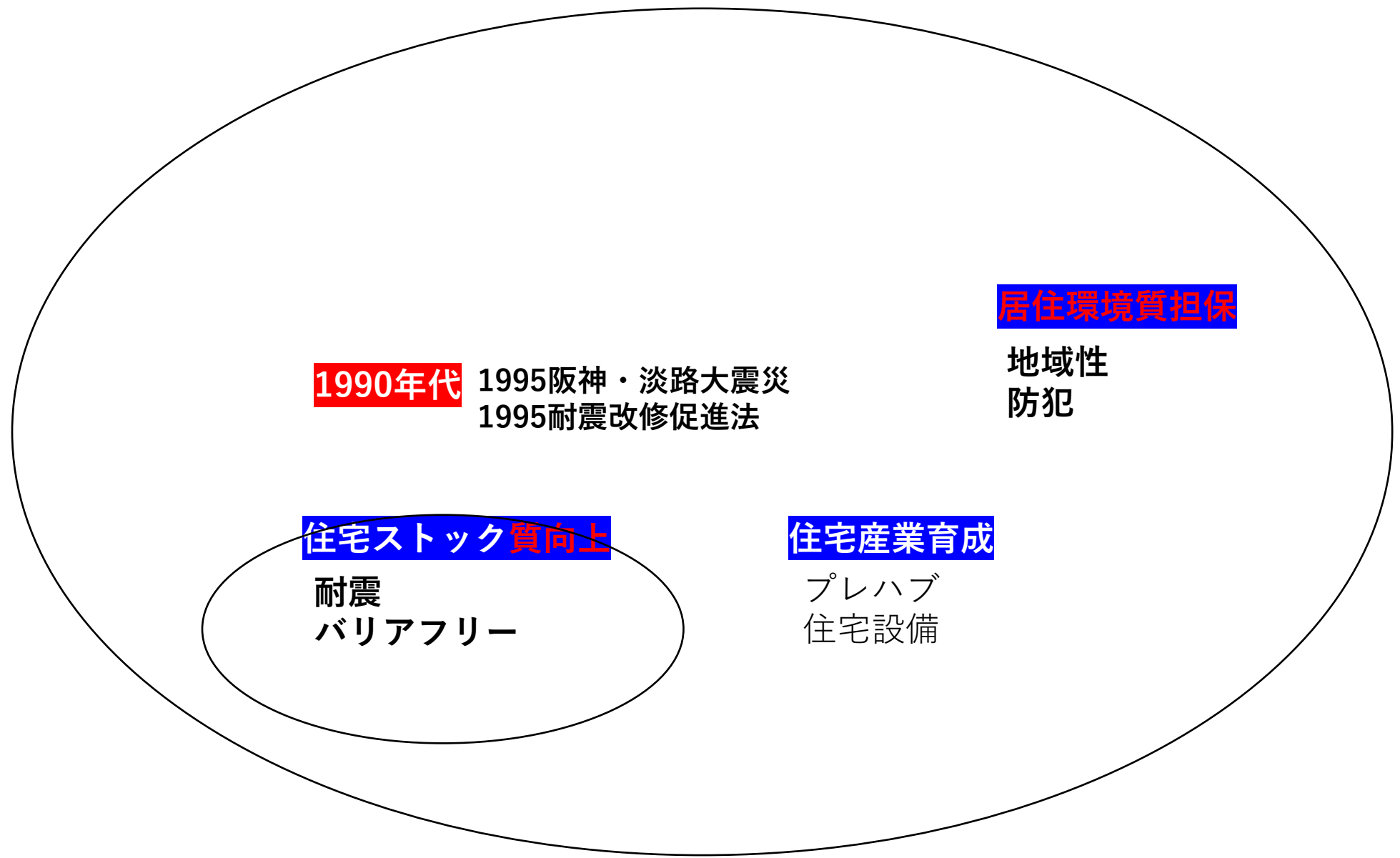
1973全都道府県で住宅不足数解消
1976（最低・平均）居住水準設定

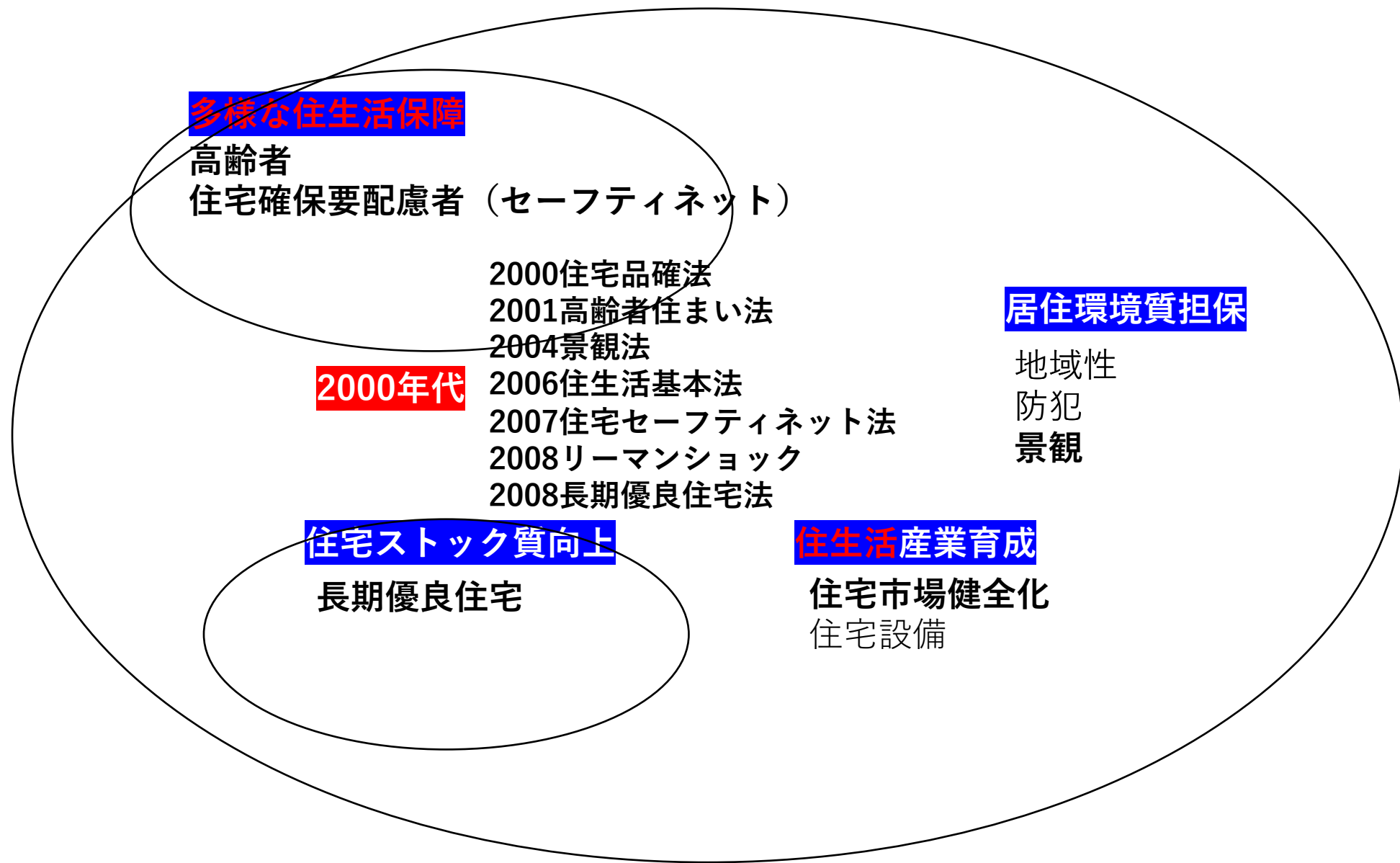
住宅ストック形成

量から質へ
面積 拡大
設備 増大

住宅産業育成

プレハブ
住宅設備





多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

居住環境質担保

地域性
防犯
景観

2010年代-

2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション

住生活産業育成

既存住宅流通

脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

2010年代-

2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

居住環境質担保

地域性
防犯
景観

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション



住生活産業育成

既存住宅流通

脱炭素

新たな日常

持続性

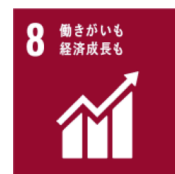
災害対応

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

2010年代-

2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）



居住環境質担保

地域性
防犯
景観

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション



住生活産業育成

既存住宅流通



脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

2010年代-

2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション



居住環境質担保

地域性
防犯
景観

住生活産業育成

既存住宅流通

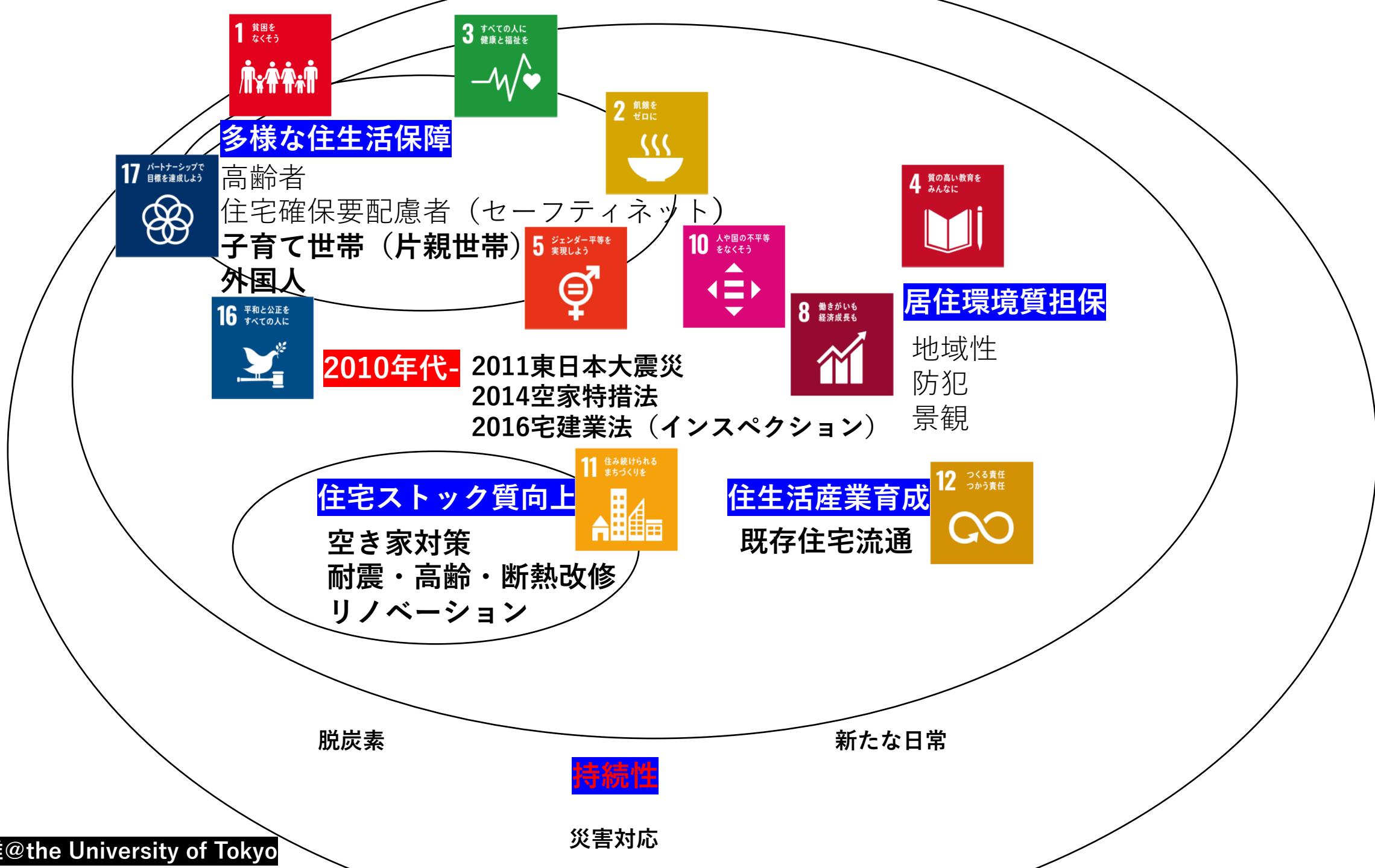


脱炭素

新たな日常

持続性

災害対応



1 貧困をなくそう

3 すべての人に健康と福祉を

2 飢餓をゼロに

4 質の高い教育をみんなに

5 ジェンダー平等を実現しよう

10 人や国の不平等をなくそう

8 働きがいも経済成長も

12 つくる責任 つかう責任

11 住み続けられるまちづくりを

16 平和と公正をすべての人に

17 パートナーシップで目標を達成しよう

多様な住生活保障

高齢者
住宅確保要配慮者（セーフティネット）
子育て世帯（片親世帯）
外国人

居住環境質担保

地域性
防犯
景観

2010年代- 2011東日本大震災
2014空家特措法
2016宅建業法（インスペクション）

住宅ストック質向上

空き家対策
耐震・高齢・断熱改修
リノベーション

住生活産業育成

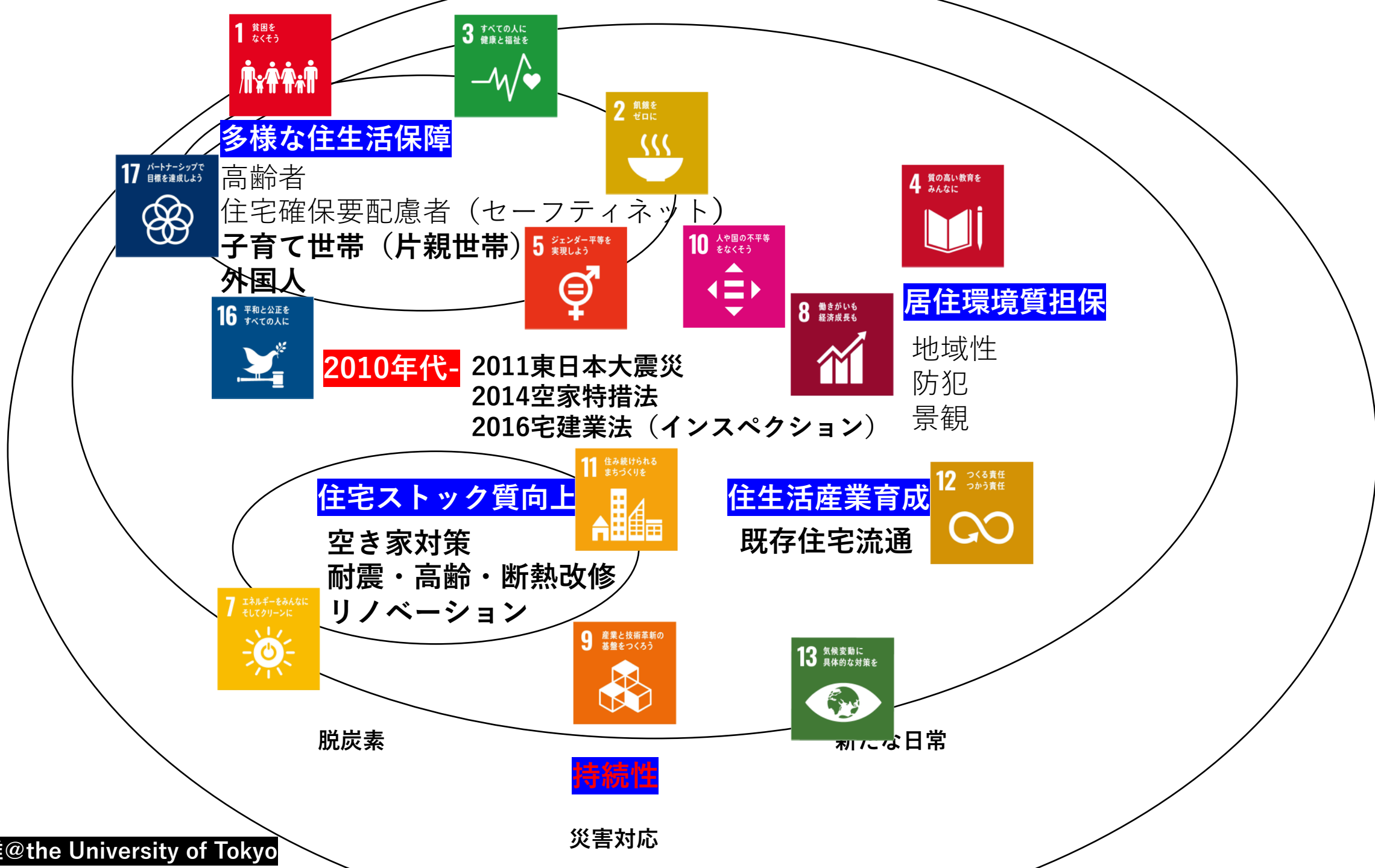
既存住宅流通

脱炭素

新たな日常

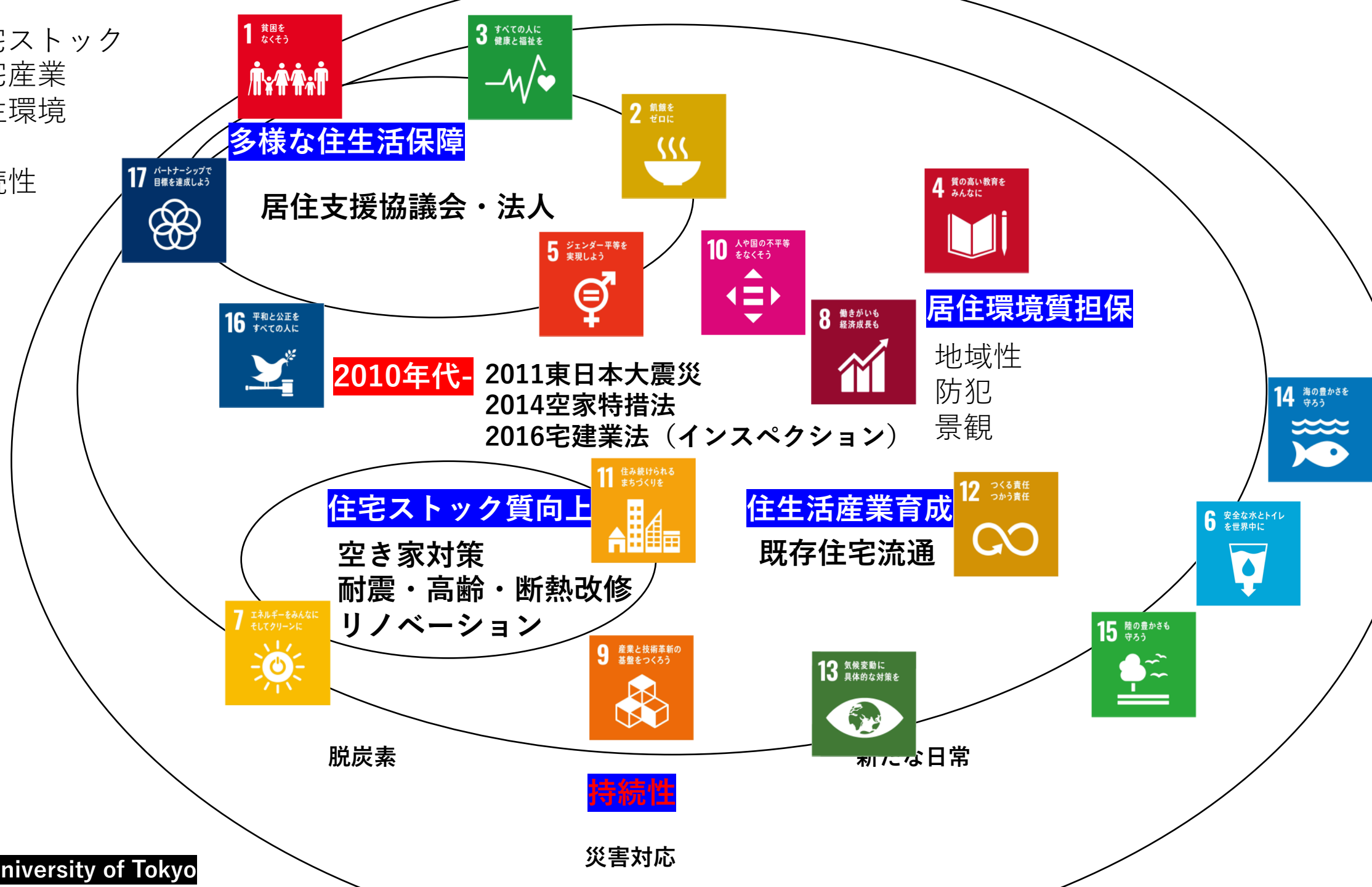
持続性

災害対応





1945~73 住宅ストック
1970~ 住宅産業
1980~ 居住環境
2000~
2010~ 持続性
2020~



支援付きサブリース事業の 住宅 としての位置づけ

■住宅市場の要件

●家賃が安すぎない

- ・仲介手数料：月家賃の55%(入居者承諾無)、110%(入居者承諾有)が上限
- ・空き家に客を連れていかねばならない(半日分の人件費)

■住情報の分断

●民賃の場合(不動産市場を形成する情報)

- ・「レインズ(REINS: Real Estate Information Network System(不動産流通標準情報システム))」(東日本、中部、近畿、西日本の4つ)：国交大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営している住情報ネットワーク
- ・「SUUMO」「LIFULL HOME'S」「athome」「不動産ジャパン」・・・

■サブリースの可能性と限界

- ・「事業者」が2年程度確保できる「ハコ」
- 「ハコ」付き支援→住宅付き支援
- 保証会社(大家)との相談で、基本的に誰に住んでもらっても良い

