

「空き家活用型の支援付サブリース住宅
拡充と事業持続性を確保する事業」
第**2**回研修会・シンポジウムにて

230317

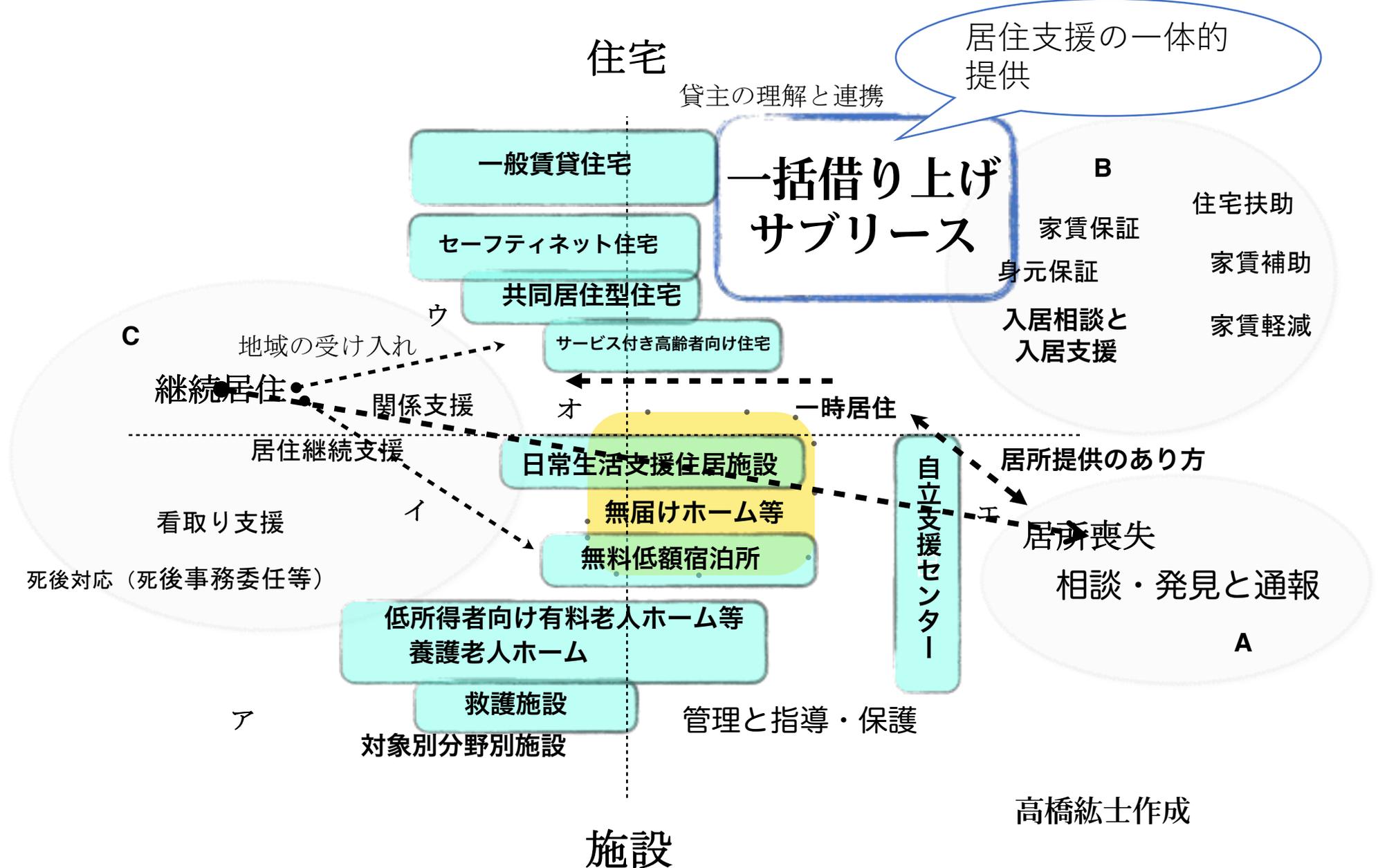
高橋紘士

htakamac@mac.com

サブリースシステムの実践による課題提起
良質低廉民賃市場（大月）の活用による
日本型社会住宅構想（奥田）の提起

- コロナ禍で、顕在化したのは、多様な居住確保と居住支援ニーズで、「住まいと住まい方」の両面からのアプローチが必要である
- その上で、支援の必要な者の居住ニーズを受け止め、従来の民間住宅賃貸市場の慣行にとらわれない、居住の需要を受け止め、住まい方を可能にする居住支援システムが必要となる

居住支援の概念と関係する社会資源～サブリースの位置づけ



病院・施設・住宅の居住条件

医療施設	病院の病室等	患者一人につき6.4㎡（保険外負担による個室あり）
介護施設	介護療養型	定員4名以下、一人につき6.4㎡
介護施設	介護医療院 老健施設	定員4名以下、一人8㎡ 但し、経過措置で6.4㎡
地域密着型	認知症グループホーム	原則1人、一人につき7.43㎡
居住施設	都市型軽費老人ホーム	原則個室 収納設備除き7.43㎡ 但し10.65㎡が望ましい
宿泊施設	<u>無料低額宿泊所（社会福祉住居施設）</u> 注	<u>原則居室 7.43㎡、事情により4.95㎡</u>
居住施設	養護老人ホーム	原則個室、一人当たり10.65㎡
介護施設	特別養護老人ホーム	原則一人（参酌基準・但し多床室多数）、一人当たり10.65㎡
居住施設	軽費老人ホーム	原則個室、居室21.6㎡（居住部分有効面積14.85㎡以上）夫婦室31.9㎡以上 例外多数
居住施設	有料老人ホーム	個室、一人当たり13㎡以上（国の標準指導基準）
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	個室、居住分の床面積25㎡、共用部分で緩和18㎡以上
住宅	セーフティネット住宅	同上 共同居住型住宅の場合 個室9㎡以上 （住宅全体と共用部分の基準あり）

注 日常生活支援住居施設として制度化

その他の福祉施設の居住条件

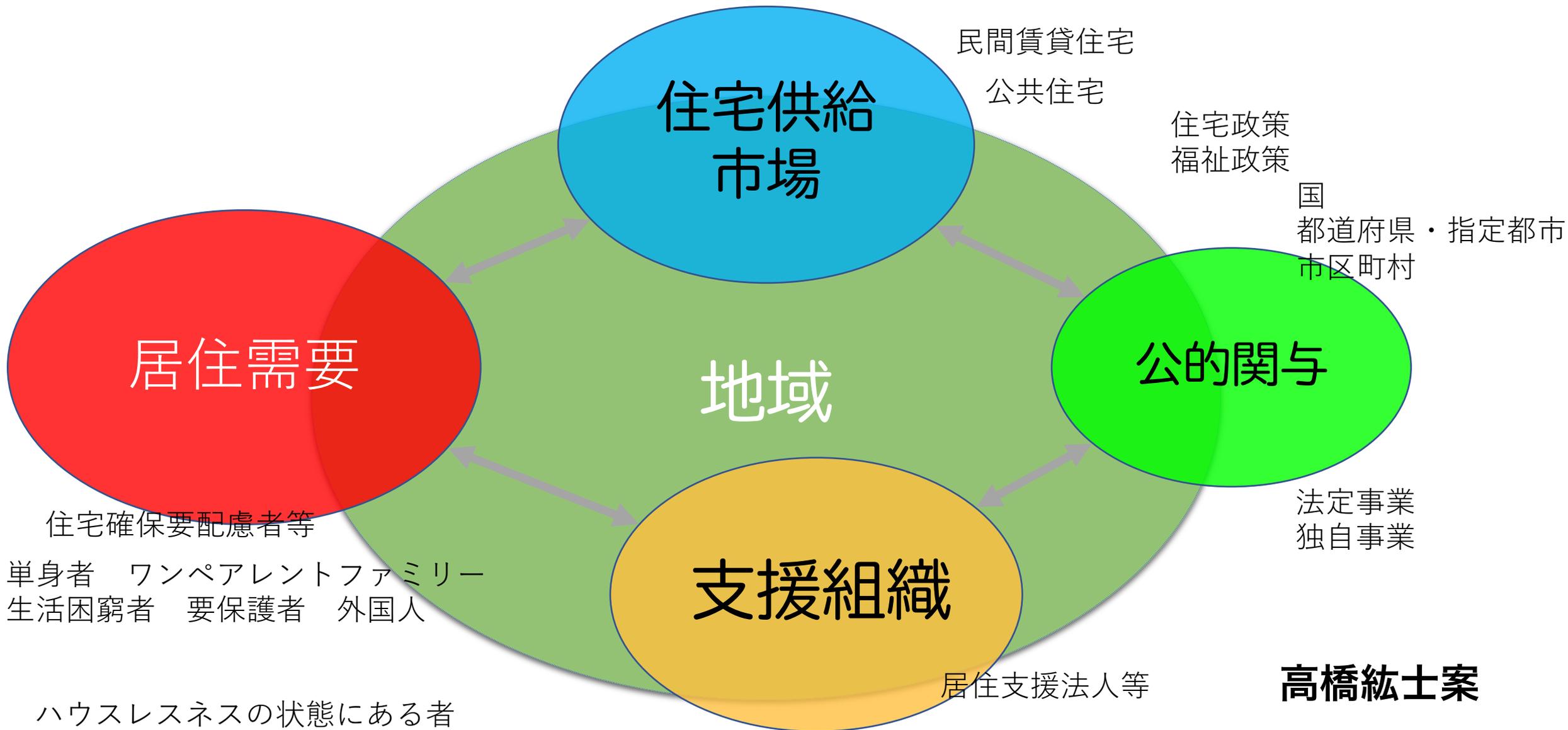
救護施設等保護施設 地階に設けてはならないこと。入所者一人当たりの床面積は、収納設備等を除き、三・三平方メートル以上とすること。入所者の寝具及び身の回り品を各人別に収納することができる収納設備を設けること。

婦人保護施設 入所者一人当たりの床面積は、収納設備等を除き、おおむね四・九五平方メートル以上とすること。寝具を収納するための押入れその他の設備のほか、各人ごとに身の回り品を収納することができる収納設備を設けること。ただし、寝台を設けてある場合においては、寝具を収納するための設備は、設けることを要しないこと。

障害者支援施設 一の居室の定員は、四人以下とすること。地階に設けてはならないこと。利用者一人当たりの床面積は、収納設備等を除き、九・九平方メートル以上とすること。寝台又はこれに代わる設備を備えること。

母子生活支援施設 母子室、集会、学習等を行う室、調理場、浴室及び便所を設けること。母子室は、一世帯につき一室以上とすること。母子室の面積は、おおむね一人につき三・三平方メートル以上であること。

居住支援をめぐる関連部門



高橋紘士案

居住支援の三層構造

マクロ

居住支援の根拠となる政策（法体系・資源調達体系）

メゾ

居住支援制度（民間市場・コモンズ・公共）
居住の場の供給・居住支援組織、団体

ミクロ

個別の居住支援

居住ニーズ

居所提供

居住支援

居住確保にまつわる支援
居住の支援・

高橋紘士作成

支援付き住宅を議論する上での論点群

サブリースモデルの立ち位置と将来性➡日本型社会住宅の可能性として

低廉”良質”民間賃貸市場の形成条件←低廉”悪質”住宅市場の構造とその克服

支援付きの”支援”とは何か 制度の関与（利用）の要件と手法

何故「住宅」（『住まい』でなければならいか、「施設」「脱施設」「住まい」「住宅」

「住まい方」の様式➡一時居住、継続居住、制度導入による支援
自由な（インフォーマルな）支援

当該地域での資源（住宅）供給状況 地家主・賃貸業の特性

支援団体のあり方・力量
事業継続の条件

行政の関与の範囲と手段

連帯基金構想（権丈善一教授の提案の拡張）

