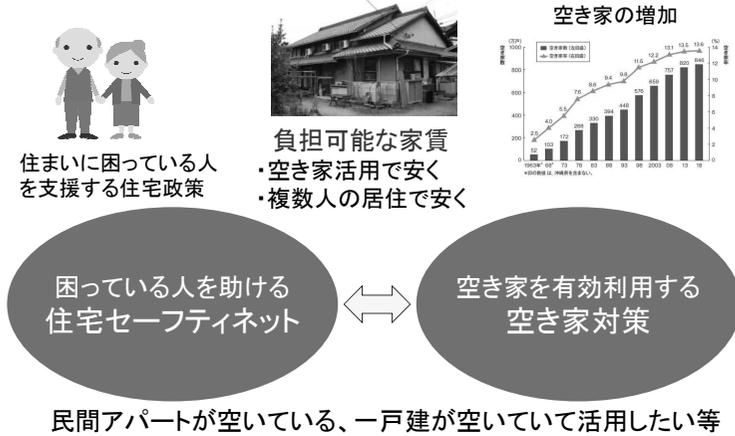


空き家を有効活用した居住支援のあり方

千葉大学教授
小林秀樹

空き家を有効活用した居住支援は 国や自治体が重視する住宅政策のひとつです



活用の対象としている「空き家」とは？

空き家の種類は3タイプあります

空き家：一戸建住宅が空いていること（3つの総称としても用いる）

居住支援用の賃貸住宅やシェアハウス、グループホーム、デイサービス等の福祉施設、地域の居場所や事業所等

空き室：共同住宅の部屋が空いていること

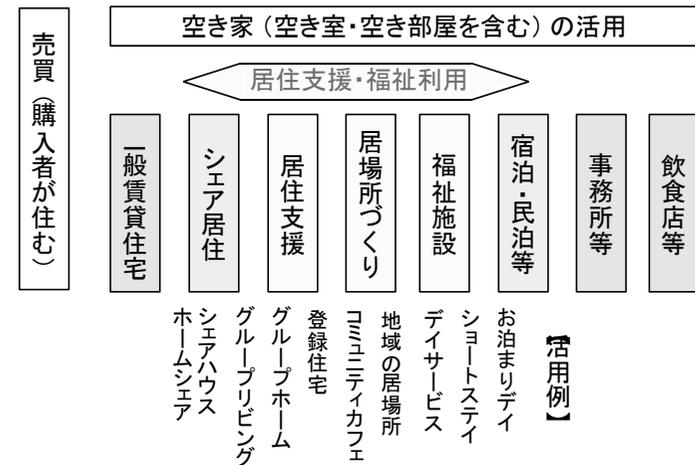
居住支援用の賃貸アパートやシェアハウス、アパート活用型グループホーム等。共同住宅の1階は一戸建と同様の利用。

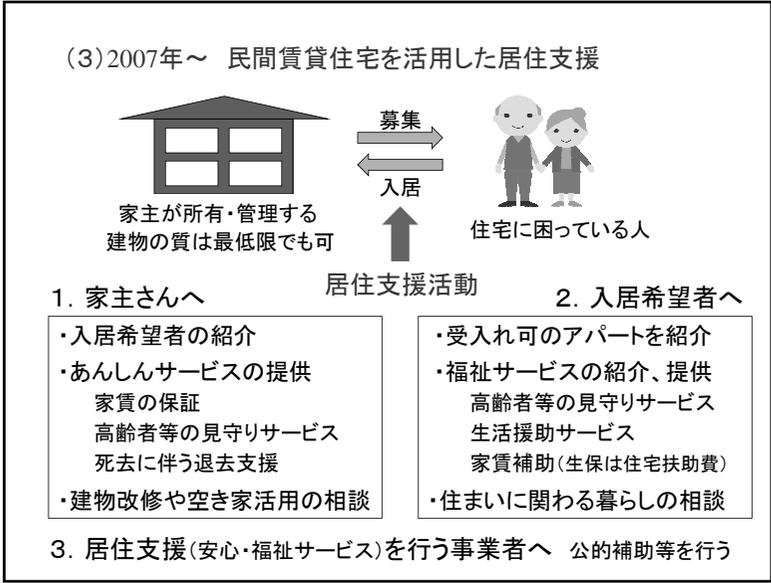
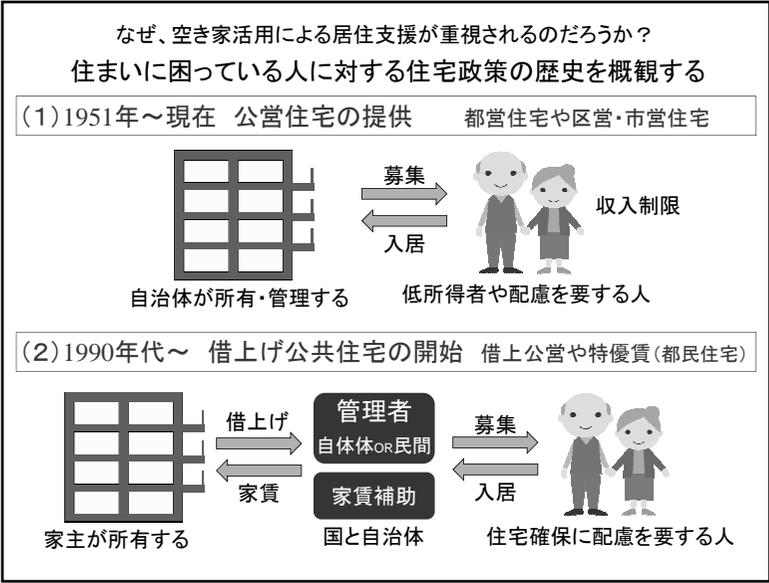
空き部屋：広い家の部屋が空いていること

一人暮らし高齢者の増加により空き部屋が増えている。ホームシェアの住まい、地域の居場所づくり、その他に活用

○一戸建住宅の空き家だけではなく、空き室や空き部屋も対象となります。これにより、居住支援・福祉に有効活用できる空き家の可能性が広がります。

空き家を活用した居住支援や福祉向けの利用とは





この2つの方法は、現在、充実が難しくなっています

(1) 公営住宅

- ・建設に多額の費用がかかる。土地の確保が必要になる。
- ・入居することができ恩恵を受ける人が一部に限定される。

➡ 新規建設は困難になる。戸数も減る傾向にある。

(2) 借上げ住宅

- ・建物基準を満たす必要がある。住宅面積、高齢化対応、省エネ他
- ・借り上げ期間(20年間が多い)が終わった後が問題になる。
- ・地価高騰期の施策で、地主への家賃保証の継続が難しい。

➡ 新規借上げは戸数限定。現行住宅は期間満了で返却。

社会状況の変化：空き家が増える時代
余っている住宅(空き家)を利用すれば、公共住宅の代わりになる！

推進に向けて1 家主側の不安の解消 不安が解消されないと貸せない

賃貸契約をするときの不安 (一人暮らし高齢者の場合。以下同じ)

- ・連帯保証人及び緊急連絡先がないと契約は難しい。
- ・契約行為の当事者能力をどう確認する？
- ・家賃支払能力をどう判断する？(年金が不十分で預貯金の場合)

入居した後の不安

- ・何かあったときの対応を家主(管理会社)が行わなければならない？
- ・日常生活が困難になったら(含む認知症)？ 退去を強制できない？
- ・住宅設備が原因でケガをしたときに家主の責任は大丈夫か？
- ・家賃支払が困難(判断能力喪失を含む)になったときの対応は？

逝去されたときの不安

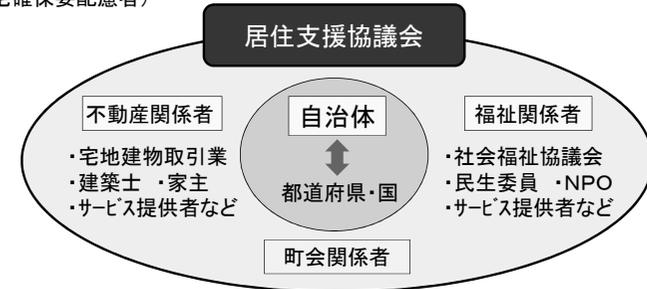
- ・孤独死(死後数日放置)があると物件に瑕疵が生じるのでは？
- ・逝去後の手続きや家財の処分などは誰が行うのか？

不安解消のために 家主と入居者が安心できるサービスが必要
不可欠と考えられるサービス(例) 一人暮らし高齢者の場合

- ① 緊急通報・見守りサービス 何かあった時に入居者・家主とも安心できる
 - ② 家賃保証・支払代行 連帯保証人なしでも契約可能。家賃支払も確実にあることが望ましいサービス(例)
 - ③ 身じまいサービス 入居者が逝去後の家財、葬儀、その他に対応
 - ④ 金銭管理、財産保全 判断能力が低下した時に入居者・家主とも安心
 - ⑤ 入退院時支援サービス 一人暮らしでも入退院に付添いがあるので安心
 - ⑥ 生活支援・相談サービス 家事援助サービス、買物支援等。相談に対応
 - ⑦ 暮らし・生きがい活動 デイサービス、集まって暮らす、趣味活動等
- 一括借上げ 家主の不安を事業者が一括借上げ(サブリース)で解消する

自治体を中心となって設立する「居住支援協議会」とは？

目的:住宅に困っている人の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進
2007年7月施行の「住宅セーフティネット法」第10条に規定。2010年より補助開始
住宅に困っている人:高齢者、障害者、低所得者、子育て世帯、外国人、その他(住宅確保要配慮者)

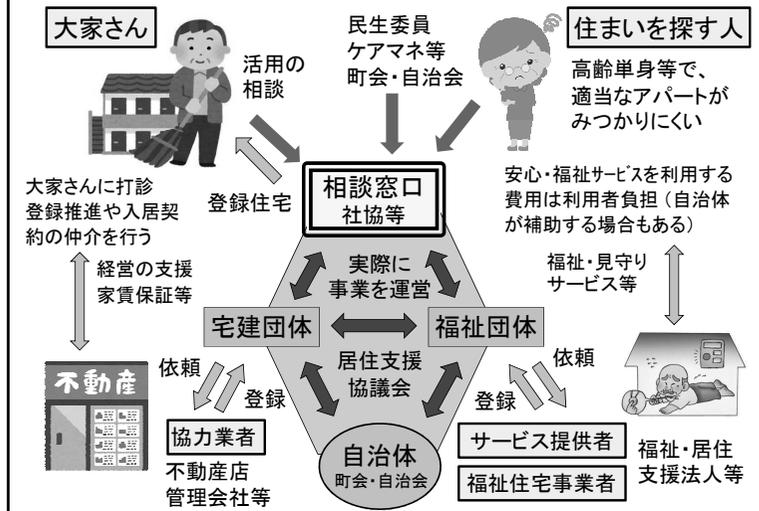


安心・福祉サービスを提供する「居住支援法人」や地域の「不動産店」と連携して推進

居住支援の対象となる住まいを誰が経営する？

1. 家主さんが直接経営する
家主さんが、アパートや空き家を居住支援の住まいに提供する場合、家主さんが安心して貸せるためのサービスが不可欠(自治体があんしんサービスの整備や家賃補助を実施する例がある)推進に向けて居住支援協議会を設立する自治体がある(次頁で紹介)管理会社が、家主さんの経営を支援することも有効である
2. 家主さんから福祉事業者等が一括借上げして経営する
経営の手間は事業者が担うため、家主の安心は高まる。一戸建空き家を高齢者住宅やグループホーム等に活用する場合も有効(家主は、事業者撤退時の「家主と入居者の契約関係」を確認しておく)
3. 福祉事業者等が所有・経営する
事業者が建物を所有して、居住支援の住まいとして経営する。

居住支援協議会に「相談窓口」があると住まいの紹介がしやすい



推進に向けて2 家賃低減の工夫

空き家を活用すれば、安い家賃でアパートが提供できる？
新築アパートより安くなるのは自然。しかし、採算割れはできない

大都市では家賃について以下の取組みがあります

最初にできること：家賃負担力がある入居者を対象とする
家賃が支払えても一人暮らし高齢者等で住まい探しに困る者がいる
そこで、安心・福祉サービスで家主側の不安を軽減し、入居を実現
また、生活保護世帯で住宅扶助費がある入居者も対象になる

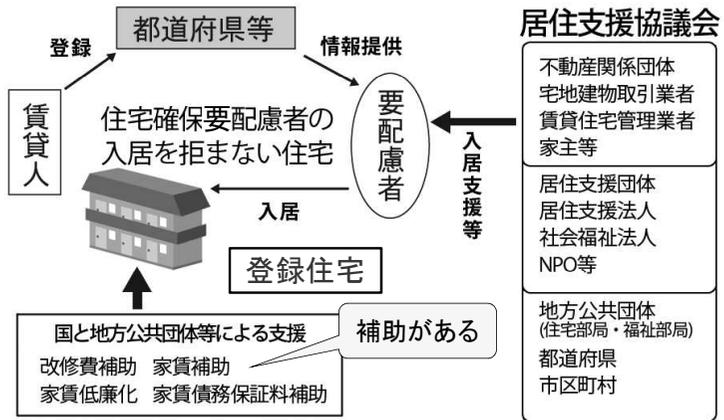
- 検討課題：① 家賃補助・改修費補助を利用する(自治体に問合せ)
他に、子育て支援、転入支援、取壊し時支援、等の補助
② 複数人の共同居住による空き家活用を検討する
グループホームや福祉向けシェアハウスにする、等

家賃低減の工夫 空き家を活用した認知症高齢者のグループホーム
グループホーム なも(愛知県)



国の家賃補助が新たに始まった。実施は自治体により異なる

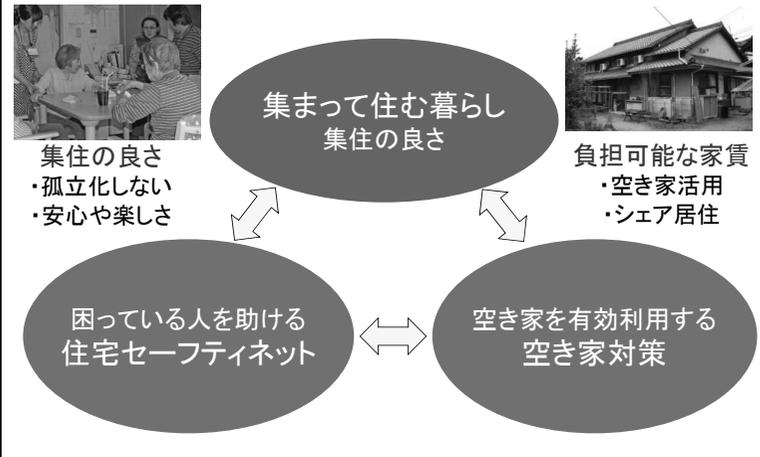
2017年度から開始。自治体側の費用負担もあるため実施例はまだ少ない



上図は国土交通省より

都市部では、複数人の共同居住(シェア居住)の可能性を検討したい

家賃低減だけでなく、集まって住む暮らしの良さを生かす場にもなる



空き家を活用した様々な暮らし方 上段はもうひとつの住まい方70の事例集より
 笑恵館(地域の居場所とシェアハウス) 井戸端げんきとかっぱや(地域の拠点)



空き家活用は、家主さん自身の老後の安心や生き甲斐につながることも多い
 福祉ハウス(横浜) 下段はホームページより NPO支援付き住宅(埼玉)



高齢者どうしではなく若い世代と住む(ホームシェアと呼ばれる)

広い家に高齢者が一人暮らし
 ↓
 空き部屋を若者に安く提供する

高齢者はイザというときの安心
 若者は安い家賃と社会経験のため

互いの距離の取り方が難しい。
 NPO等による相談体制が必要



NPO ハートウォーミングハウス

「空き部屋」も有効活用を考えたい
 高齢者のグループリビングに活用した例:一緒に住むことで、安心かつ経済的
 NPO法人東山やすらぎの会(HPより)



万人 高齢者の複数人居住

年	シェア居住(万人)
1990	5.0
1995	8.0
2000	10.0
2005	12.5
2010	15.4
2015	20.1

65歳以上の高齢者について推計(非親族世帯人員から)
 男女による「茶飲み同居」が多いとみられる

老後の暮らしに必要な3つの条件からみた集まって暮らす良さ
 入居者と家主さんに共通した良さになる点に注目したい

寂しくない・生き甲斐がある

家族がいる
 仲間がいる

地域で役割がある
 趣味や交流がある

健康で自立した生活を送りたいがイザというとき

支える人やサービスがある

老後の資金がある・安上がり

年金と貯金がある
 収入を得る方法がある(家賃収入など)
 一緒に住むと安上がり

介護(生活支援)

経済

家族や見守りがある
 在宅福祉サービスがある
 宅配や生活を支えるサービスがある

空き家を活用した居住支援における共同居住の位置づけは？

2つの良さ(家賃低減と集まって住む暮らしの長所)を踏まえて
 国や都は、セーフティネット住宅(住宅に困った人の入居を受け入れる住宅)
 の登録基準において、共同居住型を設けて対象としている。

	国が定める標準	東京都の緩和基準
一般住宅	25㎡以上の面積	建築年で15~20㎡以上
共同居住型住宅	専用室9㎡以上 + 共用室	専用室7㎡以上 + 共用室

全体面積15㎡×人数+10㎡ 13㎡×人数+10㎡

キッチン・浴室・便所等の共用設備は5人につき1つ以上

⇒ 公的補助(家賃補助や改修費補助)の対象とすることを想定している

右記のような劣悪な貧困ハウスと
 区別するために
 面積基準+専用室1名を定めている



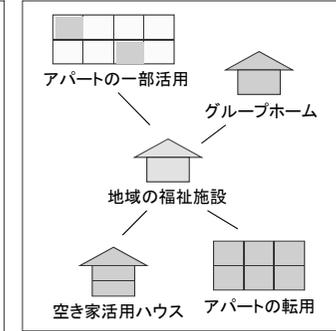
同じ建物で住まいとサービスの両方を提供することが難しければ、
 福祉サービスを提供する施設の近くで、空き家活用を検討するとよい



拠点施設

高島平団地

分散型の
 サービス付
 高齢者住宅



地域展開する居住支援のイメージ

段階的に実現できる(デイサービス等の整備、近くに福祉ハウス開設...)

高齢者や障害者だけでなく、母子家庭を応援する共同居住もある

ペアレンティングホーム高津



居間、風呂、台所など共用で家賃7万円

母子家庭応援する家です
 ペアレンティングホーム高津
 川崎に3月オープン
 あす入居希望説明会
 訪問サービスも



73000~92000円+共益27000円

(写真と図は、高津のホームページより)

推進に向けて3 空き家活用における建築関連法規の留意点

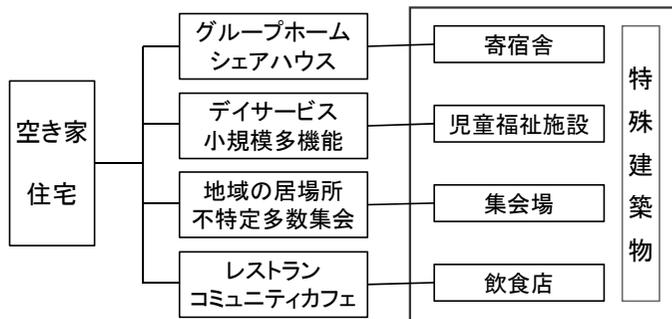
空き家活用において、建築関連法規(建築基準法、消防法、建築安全
 条例など)が課題になる例がある。実践にあたって留意点を紹介

(例)家族的な住まい方をしている良
 質な(下記)シェアハウスだが、接道
 不良のため違法?になっている

このハウスは、一人あたり床面積が広
 く、避難経路に配慮している。また、契約
 でストーブ禁止とし、消火器を設置して
 いる。全体として、良質な事例と判断できる



建築関連法規の問題と解決法
 空き家活用で注意するのは、建物用途が変わる場合
 用途変更されると、一部を除き最新建築基準への適合が求められる
 用途を「厳しく判断する」と下記になる。



200㎡まで建築確認申請が不要となったことで、空き家活用は
 進めやすくなったといえる → 自己責任でチェックするということ
 ★検査済証が無い場合に「過去にさかのぼる証明は不要」になるため、
 現状の建物の合法性を確認することで足りることは利点と考えられる。

200㎡以下でも、以下の時には課題になる

1. 空き家活用に対して行政が補助する場合
 建築確認申請が不要であっても、建築法規への適合は求
 められる。自治体は違法建築への補助はできない。
 このため、合法性を確保することが求められることが多い。
2. 事業者が自ら合法性を確認しておきたいとする場合
 事故が発生した時の責任を考慮して、など

広い面積の建物であれば、用途判断は「非住宅」と明快だが、
 空き家活用の用途判断は、小面積のためグレーの場合が多い。

- 例) 3人のシェアハウス 住宅か寄宿舍か？
 例) 地域の居場所 住宅か集会場か？

建築主事(特定行政庁を含む)に確認すると、厳しく判断せざる
 をえない。 ← 事故の責任を問われる可能性があるため

従来は、以下の運用で実態にあわせてきた

1. 100㎡以下であれば、建築確認申請は不要。自己判断で。
 今年度施行の新建築基準法で200㎡以下に緩和
2. 100㎡を越える時に必要ならば、条例・要綱等で自治体判断
 福島県・愛知県・鳥取県・東京豊島区、など

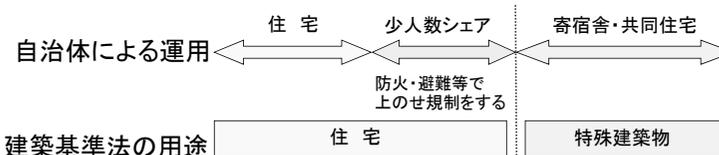
豊島区等は、用途判断を自治体が明確にする条例等を施行
 建築基準法の運用は、2000年より自治事務。政令や告示に定めがない
 グレーゾーンの運用は、特定行政庁が最終的に判断することになる。

建築基準法上、住宅扱いとする範囲を明確にすることが目的

どこまでが住宅で、どこからが用途変更かの境目を明確にする。

シェアハウス、10人未満のグループホーム、グループリビング、等のうち
 家族的な住まい方として住宅扱いできるものを認定し、これらを適法に扱う。

ただし、住宅用火災報知器(運動型)や消火器、避難経路等をチェックする



グループホーム推進から、福島県、鳥取県、愛知県は戸建転用を住宅扱いしてきた

豊島区の条例は、シェア居住による空き家活用を中心として、規制の緩和と強化を組み合わせている点が特徴

緩和：3人以下または親族は対象外。4人以上について、住宅（家族的住まい方）として認定する条件を2ルート設定

1. 条件明記の場合 条例に定める(2)～(5)をすべて満たす。
(4)家賃の連帯債務は厳しい条件とみられる

2. 個別認定の場合 申請に基づいて審査して判断
➡ 今後、この運用が重要になる

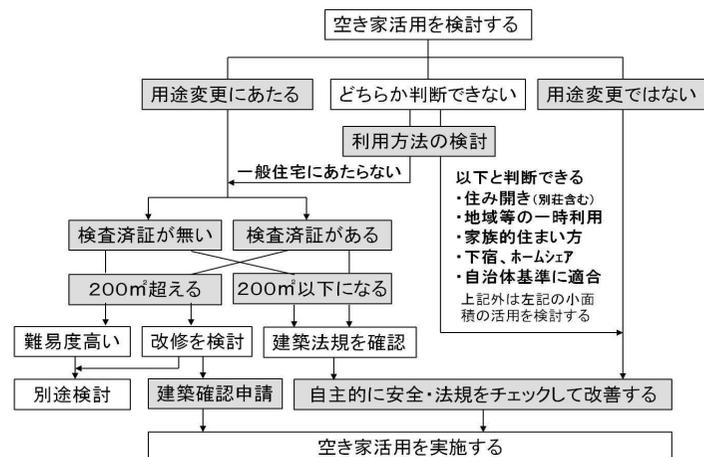
強化：別途定める安全確保等に関する規則を守る義務を課す。
家族的住まい方を認定後、安全確保の報告義務を課す。
一律の規制緩和は、危険な脱法ハウスを合法化する懸念がある。
これを避けるため、規制の強化も一部で必要になると判断される。

認定を受けないと、「寄宿舍」等となり用途変更にあたることになる。
ただし、昨年の法改正で200㎡以下は自己責任で判断することになったため、認定を受ける必要度は低下している。

空き家の活用を検討されている皆さんへ

1. 空き家を福祉・居住支援の活動に活用してみませんか
 - ・国や自治体が推進しており、社会貢献としての大きな意義があります
 - ・アパート経営をされている方にとっては、利用方法の幅が広がります
 - ・条件があれば、自治体が補助できることがあります
 - ・住み開きで、家主さんの老後の安心や生き甲斐になることがあります
2. 福祉・居住支援に利用する際の不安を軽減します
 - ・家主さんの不安について、あんしんサービス等の提供で解消します（逆に、サービス等がない場合は、提供に躊躇してもやむを得ません）
 - ・福祉事業者等が一括借り上げる方法であれば、経営の不安はありません
3. 建築関連法規への適合について専門家と相談しましょう
 - ・適法な利用になるように検討します。改修費補助の可能性もあります
 - ・豊島区は、共同居住を「家族的な住まい方」として認定し、適法とする条例をもっています。改修費をかけずに活用できる可能性が広がります

(参考) 空き家活用における建築関連法規チェック



注) 図中の200㎡以下は2018年法改正。施行規則は2019年6月25日に施行された。

居住支援の活動を広げるために各々の立場でできること

1. 居住支援活動の実施の中心となる組織について
社会福祉協議会等が候補になるが、自治体が中心になり調整。
それと前後して、居住支援協議会等を設立して、連携体制を整える。
2. 居住支援活動・サービスを行う事業者
活動推進の第一の鍵は、不安(家主と居住者)を軽減するサービス。
事業者は、サービス提供や一括借上げが可能か検討・実施する。
3. 家主さんや宅地建物取引業の団体
活動推進の第二の鍵は、家主さんと不動産店の理解を深めること。
そのための相談体制と活動の広報。逆に、協議会に要望を伝える。
4. 民生委員・ヘルパー・福祉関係者・町会など
相談窓口の利用を推進。協議会を通じて各立場の要望を伝える。
5. 行政の政策担当
家賃補助や改修費補助等の検討、福祉サービスの整備、居住支援協議会等の設立。その他、空き家活用条例の検討など。