令和8年度　第1回文京区居住支援協議会　要点記録

日時　令和8年8月27日（木）午後4時00分から午後6時11分まで
場所　文京シビックセンター区民会議室C

＜会議次第＞
開会
1　委員委嘱
2　会長選出及び副会長指名
3　会長挨拶
4　委員自己紹介
5　これまでの取組及び会の運営について
6　居住支援セミナーの開催について
7　ワーキンググループの開催について
8　居住支援法人の活動紹介
　Relight株式会社
9　講演
　講師：大月敏雄先生
　東京大学大学院工学系研究科建築学専攻　教授
閉会

＜委員（名簿順）＞
出席者
髙橋　紘士　会長、矢島　孝幸　副会長、
井上　慶太　委員、庄子　秀憲　委員、手塚　康弘　委員、
加藤　美紀　委員、田村　清美　委員、上田　晃生　委員、
髙田　俊太郎　委員、早川　恵　委員、宗像　啓輔　委員、
瀬尾　かおり　委員、進　憲司　委員、鈴木　仁美　委員、
間仲　俊介　委員、永尾　真一　委員、坂田　賢司　委員、
鈴木　大助　委員、野上　達子　委員、村田　博章　委員、
大畑　幸代　委員、田辺　康弘　氏（オブザーバー）

欠席者
市川　健一郎　委員

＜傍聴者＞
4名

進委員：　定刻になりましたので、令和8年度第1回文京区居住支援協議会を開会します。本日事務局を務めます、文京区福祉部福祉政策課長の進です。

議事に入る前に、2点ご連絡します。

まず、出席状況です。市川委員より欠席のご連絡をいただいています。

（配付資料の確認）

それでは、次第1、委員の委嘱です。時間の都合上、机上に置かせていただいた委嘱状をもって、委嘱状の交付に代えさせていただきます。

次に、次第2、会長の選出及び副会長の指名です。本協議会設置要綱第5条第2項において、会長は学識経験者の委員をもって充てると規定していますので、会長を髙橋紘士委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

（異議なし）

ありがとうございます。髙橋委員、会長席へご移動をお願いします。

続いて、副会長の指名です。設置要綱第5条第4項において、副会長は委員のうちから会長が指名すると規定しています。髙橋会長に副会長の指名をお願いします。

髙橋会長：　発足以来、本協議会の会長を務めさせていただいています。文京区は福祉部の中に居住支援協議会を置いており、ある意味では珍しい形です。本日は東京都から田辺課長にもお越しいただいていますが、住宅行政を建築サイドで行うか福祉サイドで行うかという点の由来は、後ほど大月先生のお話で伺えると思います。

副会長は、恒例に従い、福祉部長の矢島委員にお願いします。区として責任を持って取り組む、単に意見を聞くだけの場ではないというお考えによるものと受け止めています。

以上をもって、挨拶に代えさせていただきます。新任の委員も含め自己紹介をお願いしたいところですが、時間が限られていますので、各委員のお名前とご所属は、資料第2号の委員名簿及び机上のネームカードでご確認ください。

それでは、次第5、これまでの取組及び会の運営について、事務局から説明をお願いします。

進委員：　資料第3-1号をご覧ください。これまでの本協議会での協議の成果の一つとして、平成31年3月に策定した「文京区居住支援協議会行動指針」をご紹介します。

本指針は、協議会に参画する区、不動産関係団体及び居住支援団体が連携し、地域の実情を把握しながら一体となって住宅確保要配慮者の入居を支援するため、その基本となる考え方をまとめたものです。作成に当たってはワーキンググループを設置し、現状把握のためのアンケートや検証作業を実施しました。その内容は、資料第3-2号に資料編としてまとめています。

4ページのとおり、指針では、「住宅確保要配慮者の住まいの確保と分かりやすい情報提供」、「家主等への安心の提供による円滑な入居の促進」及び「居住支援に向けた地域の理解促進」の三つの基本目標を定めています。要配慮者に分かりやすい情報提供の仕組みづくり、地域で活動する団体と連携した円滑な入居と安心した暮らしの継続に向けた仕組みづくり、地域貢献を考える家主等と要配慮者とを結び付けて理解の輪を広げる取組を進め、引き続き居住支援の強化につなげていきます。

続いて、資料第4号をご覧ください。本協議会の運営についてです。会議は原則

公開です。会議記録は、発言者名を表記した要点記録を作成し、最終的に区ホームページで公開します。記録作成にあたり、協議内容を録音しますのでご了承ください。発言の際は、事務局からマイクをお渡ししますので、ご所属とお名前をおっしゃってからご発言ください。記録案は、後日、出席委員全員に内容のご確認をお願いします。

以上です。

髙橋会長：　ありがとうございました。ご質問等はございますか。

（特になし）

居住支援協議会の会議をできるだけ実効性のあるものにしていくことが、これからの課題です。大月先生は、このほど策定された住生活基本計画を検討する審議会で分科会長を務められた、国の政策のキーパーソンのお一人です。また、全国居住支援法人協議会では、大月先生が理事、私が顧問を務めています。居住支援協議会は、住宅の貸主・家主・仲介業の皆さんと、生活支援を行う居住支援法人の皆さんが合同して住まいの確保の問題を議論する場です。立ち上がり、定着の時期を経て、文京区においてどのような役割を果たせるかが問われる実行の時期に入っていると思います。

区内では高層住宅が増えていますが、単に居住の場所を充てがうだけでは済まなくなっています。少子高齢化が想像を超える現実となる中で、生活に合わせた居住支援が求められています。例えば先日も、入口に急な階段がある最近の住宅に、高齢の方がキャリーバッグを持って入れずに困っている光景を見ました。特別な配慮をした特別な住宅ではなく、普通の住宅の中にそうした機能をどう持たせるかを、文京区として、また東京としてどう考えるかも含め、区民の意見を大切にしながら議論を積み重ねていきたいと思います。

ほかにございますか。

（特になし）

それでは、次をお願いします。

進委員：　資料第5-1号以降をご覧ください。情報提供として、令和8年度居住支援セミナーの開催についてご説明します。

令和8年10月26日に文京シビックセンター4階において、住宅確保要配慮者の入居に対する理解の促進を目的に、区との共催により文京区居住支援セミナーを開催します。昨年度までは主な対象を賃貸住宅の家主及び不動産事業者としていましたが、地域でより包括的な支援体制を強化するため、今年度は新たに福祉支援者を対象に加え、定員を30名としております。

第1部は、株式会社リクルートのご協力により「住まい手の変化から考える賃貸経営」をテーマに、要配慮者の受入れの重要性や、オーナーから見たリスク等についてご講義いただきます。第2部は、東京都指定居住支援法人であるRelight株式会社のご協力により「住宅確保要配慮者への実践的なアプローチ」をテーマに、居住支援法人の活動実態についてご講義いただく予定です。

以上です。

髙橋会長：　ご質問等はございますか。

（特になし）

大変興味深いセミナーですので、それぞれのご所属の皆様にぜひ参加を呼び掛けていただきますようお願いします。詳しくは、事務局にお問い合わせください。

それでは、引き続きお願いします。

進委員： 資料第6号をご覧ください。ワーキンググループの設置についてです。昨年度から始めた取組で、昨年12月に初めてワーキンググループを開催しました。実務担当者レベルの連携強化を目指してグループ別の意見交換を行い、現場が抱える課題の共有や支援団体間のネットワーク構築につながる議論を行いました。居住支援法人を知ってもらうだけでなく、現場レベルでの交流が生まれ、個別のより深い課題も出されるなど、大変有意義な議論ができたと感じています。

本年度も12月上旬にワーキンググループを開催する予定です。その結果は、来年3月の協議会でご報告します。

以上です。

髙橋会長： ご質問等はございますか。

（特になし）

文京区の「すまいる住宅」は非常に先駆的な制度で、様々な形で発展させていくことが重要ですが、周知がいまひとつという印象です。

また、文京区には急性期病院が集中していますが、障害をお持ちになっても区内で生活を継続できるような条件を、ますます整えていく必要があります。有料老人ホームに入居し続けられなくなり、特別養護老人ホームに移る方が散見されるようになりました。有料老人ホームの値上げが相次いでいるとの報道もあります。文京区は有料老人ホームが集積している地域ですが、富裕層の入所の場というのは昔の考え方です。退院に関する規制が厳しくなって医療的な費用が高くなる一方、従来型の特養等では対応できないという背景もあり、居住とケアの両立はとても重要な論点です。文京区の実態について基礎的な認識を持つ必要があり、ワーキンググループの役割は大変大きいと期待しています。ご参画の委員の皆様、よろしくお願いします。

それでは、本日の前半のメインとして、東京都指定居住支援法人であるRelight株式会社から、その活動についてお話を伺います。

Relight株式会社： Relight株式会社の市川です。当社は新宿区で登記していますが、活動は八王子を中心に行っています。文京区とも何か協力ができればと思っています。

当社は、住まいのない方への仕事の紹介から始まった会社で、現在7期目が終わるところです。生活困窮者や生活保護受給者向けに事業を行う中で、仕事の支援だけでは対象にできる方が限られることから、住まいの支援にかじを切り、昨年から本格的にサブリースを進めています。居住支援法人の指定は昨年受けましたが、活動自体は4、5年前から独自に行ってきました。本社が福岡にある株式会社ボーダレス・ジャパンのグループ会社で、社会課題をビジネスの手法で解決するソーシャルビジネスとして、持続可能な形で事業を行っています。

当社は、入居審査が通りにくい方向けに、長く住める賃貸住宅をサブリースで提

供しています。現在の入居者は65名で、毎月5名程度が入居しています。インターネットを見てご本人から相談いただくことが多いですが、自治体からの紹介も増えており、自治体経由では60代から80代の方が多くなっています。1,000万円程度の資産があっても、親が亡くなって緊急連絡先がいないために審査が通らない方もいるなど、お金がないというだけでなく、困難な要素が幾つも重なると借りられないという状況で相談をいただいています。

以前は新宿を拠点に、1都3県で希望に合わせて部屋を借りていましたが、何かあったときにすぐに駆け付けられず、入居後の関係づくりが難しいことや、家賃滞納などの課題がありました。そこで、家賃帯をなるべく抑え、スタッフが近くにいていつでも行ける環境をつくることがオーナーにとっても安心材料になると考え、3月から八王子に拠点を設け、その周辺に住んでいただく形にしました。拠点は戸建てを事業用に借り、入居者が気軽に立ち寄って食事をしたり、体調が悪いときや緊急時に宿泊したりできるようにしています。

入居時には、小型家電の提供や引っ越しの手伝い、ライフラインの契約など、ご本人だけでは難しいことを細かく支援しています。入居後は、支援する・されるという関係ではなく、ご近所として手伝いをお願いするなど、スタッフ、ボランティア、入居者がごちゃ混ぜで過ごすフラットな関係づくりを実験的に行っています。入居して生活を整えるところまでは多くの居住支援法人が行っていると思いますが、当社では、その後に地域でどう生きていくかまでをセットで支援したいと考えています。例えば、野宿をしていた男性は、生活保護を利用しながら生活を立て直す中で、当社の自転車の整備をきっかけに、ほかの入居者のサポートも手伝ってくれるようになりました。こうした役割や関わりを通じて自信をつけ、ステップアップしていくことを理想としています。

入居者は、緊急連絡先や家族がいない方、過去に家賃滞納がある方、高齢の方、DVから逃れてきた方、収入が不安定な方、障害のある方など、様々な制度のはざまにいる方が多く、仲介では審査が通らないため、サブリースを中心にしています。行政の窓口に来られる手前の段階の方が多いですが、生活基盤を立て直す必要がある方は、行政と連携して対応しています。例えば、病気で住み込みの仕事を辞めて住まいを出なければならないものの、一定の資産があるため生活困窮には当たらず、施設もすぐには見つからないという高齢の方について、役所の窓口から相談を受け、民間賃貸住宅に入居していただき、地域包括支援センター等と連携して見守りを行っています。

仕組みとしては、ご本人から相談を受け、当社がオーナー、管理会社及び家賃保証会社と連携し、2週間程度で入居できるようにしています。住みたい家や内見の希望があるため、八王子エリアで都度借り上げ、都度解約する形にしています。入居者の入替えを不安に思い、都度審査したいというオーナーもいるためです。当社とオーナーの間にも保証会社が入り、当社も入居者に保証会社を付けています。保証会社とは、先に審査を行って承認された方にだけ物件を提案するなど柔軟に連携しており、当社も入居者の人柄を確認しています。オーナーや管理会社が個別にこうした柔軟な対応をするのは、戸数が多くなると難しいので、居住支援法人等が間に

入る方が円滑と思います。

本当は新宿区で活動したかったのですが、物件が少なく家賃も高いため借り上げが難しく、サブリースはオーナーに警戒されやすいこともあり、話を聞いていただける八王子・多摩エリアで活動しています。多摩エリアは単身者向けの木造アパートが多く、少子化や、中央大学法学部の文京区への移転といった大学の都心回帰の影響で、オーナーが困って相談いただくケースもあります。現在は3万円台の物件を借りていますが、支払能力のある高齢の方などが対象であれば、どのエリアでも実施できると思いますので、物件の情報があればぜひお寄せください。

お金の管理が難しい方も多く、困窮の方は入居後4か月程度で一旦落ち着いても、その後もお金や仕事など様々な相談が続きます。居住支援には終わりがなく、オーナーや管理会社が担うのは重いと思いますので、居住支援法人や地域の福祉サービス等と連携する方がよいと思います。

最後に、居住支援法人は多様で、一覧を見るだけではどこまで対応している法人なのか分かりにくいので、連携する際は、事前にどこまでできるのかを打ち合わせることをお勧めします。当社の場合、オーナーや管理会社にとっては、空室の活用に加え、当社が家賃を全て支払うため金銭的なリスクがないこと、社会的なルールを守れそうな方が基本となること、入居後の安否確認や生活指導の手間が省けることがメリットとなっています。入居者にとっては、施設ではないので住みたいだけ住むことができ、もともと家族が担っていた部分を当社が担っています。

支援が必要な方の場合、ケースワーカーや他のNPO団体と連携していますが、細かな手間が多く、一人一人のケースで携帯が使えず連絡が取れないこともあります。私たちはLINEで連絡できますが、窓口では難しいこともあるので、本人との連絡をすべて代行しています。そうした形で、いい関係性を築けていると思います。若い子は自立していくので、八王子に定住してもらい、若い人が増えることで何か貢献できたらと思いながら活動しています。

以上です。

手塚委員：　日本地主家主協会の手塚です。すばらしい仕組みで居住支援に取り組まれており、できることがあればぜひ協力したいと思います。一方で、法人の継続性が心配です。収入となるサブリースの賃料差額は、家賃の安い八王子近辺では小さく、入居者65名の規模では差額収入だけでは厳しいのではないでしょうか。ほかの事業で補いながら、拡大するまではボランティアに近い形で継続していくのか、差し支えない範囲で見通しを教えてください。

Relight株式会社：　ご指摘のとおりで、不動産関係の方からもサブリースモデルは差額が小さく成り立たないと言われており、当社も強く感じています。別事業の人材紹介等で補塡している部分があり、入居者を増やして固定費を案分したいと考えていますが、地域で別の事業もつくっていかないと難しいと思っています。毎年黒字経営ではありますが、事業の拡大だけを目指すのではなく、なるべくリスクを取らない形で入居者を選定しています。一度でも火災などが起きると事業が成り立たなくなるため、大丈夫そうな方に絞っているのが現状です。

手塚委員：　もう1点、今後の展開として、1棟を借り上げてのシェアハウスやグルー

プホームなどのお考えはありますか。

Relight株式会社：　長期的にはそうした展開もできればと動いていますが、1棟借りできる物件が少なく、まだ実現していません。障害のある方も多いのでグループホームや、高齢の方のシェアハウスなどもできればと思います。ただ、今の入居者はワンルームに住めることを一番喜んでいるので、シェアの需要はあまりないかもしれません。

髙橋会長：　大変大事なポイントのご質問をいただき、ありがとうございます。サブリース方式が成り立つには様々な条件があり、普遍的な方式かどうかは議論がありますが、居住支援の入り口がそこから始まっていることは確かです。先駆的な取組もあり、どう具現化していくかが知恵の出しどころです。

もう一つは、行政の役割です。日本では住宅手当が制度化されず、生活困窮者への一時的な家賃補助や国土交通省の補助制度はありますが、対象が細かく分かれており、どうするかは政策上の大きな課題です。文京区は家主が心配しなくても入居者が多い地域で、ワンルームでも家賃は6万円から8万円程度であり、サブリースは成り立ちにくい面があります。しかし、ニーズを持っている人は明らかにいます。施設ではない「ごちゃ混ぜ」の生活は住宅でなければ実現できないことも含め、様々なアイデアを皆さんで考えていきましょう。

せっかく東京都からお越しいただいていますので、田辺オブザーバーからご発言をお願いします。

田辺オブザーバー：　居住支援法人がサブリースで住宅を確保し、住宅確保要配慮者に専用の住宅として貸す場合、その活動費について最初の2年間、東京都で補助を行っています。サブリースでは初期に入居者を埋めていくのが難しいという声が多かったことから始めたもので、現在4年目になり、活用実績も出てきています。また、本日も東京都住宅政策審議会で大月先生からご意見をいただいたところですが、東京都として今後どのような住宅施策を行っていくか議論しているところです。引き続きよろしくお願いします。

髙橋会長：　ほかにございますか。

瀬尾委員：　地域包括ケア推進担当部長の瀬尾です。都心でも実家が空き家になっているケースがありますが、空き家対策として都心で展開する予定はありますか。また、空き家を借り上げて複数人で住む場合に、消防法等の面で改修が必要になるのか、性別の問題なども含め、実際にどのような苦労があるか教えてください。

Relight株式会社：　現在はワンルームに入居していただく形なのでシェアではありませんが、居住支援の物件にも面積等の基準があるので、基準に従って改修していただくことになり、リフォームの補助も活用できると思います。運営面では、シェアハウスではどうしても人間関係の課題が生じ、誰かがいないともめやすいと感じます。その人件費を捻出できるかを考え、当社はワンルームにシフトしています。年齢や性別をある程度そろえれば、もめにくいかもしれません。

都心でもぜひ実施したいのですが、23区では住宅が投資商品のように扱われ、空き家でも資産価値があるため簡単には活用できず、相続税の問題を抱えているケースもあります。地方の0円物件と都心の空き家は性質が全く違うので、むしろ八王子

の奥の戸建ての方が可能性があると思っています。ただ、物件はオーナー次第なので、ご理解のあるオーナーが文京区内にいらっしゃれば実施できると思います。事業としてはある程度まとまった戸数が必要となるため、今回は郊外で実施しているという経緯です。

髙橋会長：　まだまだご質問がありそうですが、予定の時間となりました。本来非営利であるはずの分野にもソーシャルを忘れたビジネスが見られるご時世の中で、ソーシャルビジネスというコンセプトはとても重要であり、いろいろなことを考えさせられました。また、住まいを選択することの意味を改めて考えさせていただきました。ありがとうございました。

それでは、事務局にお返しします。

進委員：　第2部は午後5時10分からを予定していますので、5分間休憩とします。

（休憩）

髙橋会長：　時間になりましたので、第2部は大月敏雄先生にレクチャーをお願いします。

大月先生のご著書『町を住みこなす』（岩波新書）は大変読み応えのある本ですので、ぜひお勧めします。大月先生は東京大学の建築学の先生で、高齢社会総合研究機構の副機構長も務められています。私が大月先生と知り合ったのは、東日本大震災の復興住宅を、単なる住まいではなく様々な生活機能と組み合わせて造る必要があるという議論がきっかけでした。現代の住宅の在り方に対して大変クリティカルな視点をお持ちです。

また、改定された住生活基本計画を検討する審議会の分科会長を務められるなど、政策にも影響を及ぼされています。勤務先もお住まいも文京区で、文京区民でもいらっしゃいます。よろしくお願いします。

大月氏：　大月です。文京区民となって12、13年になり、勤務先の東京大学も文京区にあります。

本日は「包括的居住支援」をテーマにお話しします。前半は歴史です。不動産系と福祉系の人が協議会までつくって一緒に取り組まなければならないのは日本の歴史の事情によるもので、逆に乗り越えられる可能性もあると考えています。後半は、単なる居住支援ではない「包括的居住支援」とは何かについてです。全国居住支援法人協議会では、髙橋会長のご指導の下、包括的居住支援研究会を6年続けてきました。あわせて、昨年施行された改正住宅セーフティネット法の背景や今後目指す姿についてもお話しします。

私は、住宅政策と居住政策は違うものと考えています。住宅は器ですが、居住は住むという行為です。日本は第二次大戦までは居住政策を行っていたと思います。大正時代に内務省に社会局ができ、昭和初期まで住宅政策は社会局の中で行われていましたが、戦後は建設省に移り、今も続いています。21世紀に入り、住まいに困っている方々が様々な形で出てきたことで、巨大な居住政策として捉え直さなければならないというのが現代的な課題です。

江戸から明治にかけて、都会に流れてきた人々を支えたのは、大広間で雑魚寝をする木賃宿でした。明治末期には中廊下式のいわゆるトンネル長屋が生まれ、大正

時代には2階建てとなって全国に広がり、その一部は困窮した人々を助ける器にもなりました。

明治の終わりの1911年には、浅草の大火を受けて全国から集まった義援金により、東京市の外郭団体である辛亥救済会が玉姫公設長屋を造りました。日本で最初の公的住宅と言ってよいと思いますが、注目すべきは、住宅だけでなく、店舗、託児所、浴場、職業紹介所及び宿泊所がセットで整備されたことです。火事で失われたのは家だけではないからです。一方、能登半島地震の仮設住宅では、銭湯やコミュニティスペースなど住宅以外の施設を造るのに、国土交通省、総務省及び厚生労働省が費用負担を1年議論し、ようやく3か所程度に整備されました。100年以上前の先輩は同じ年のうちに自然とこうしたことを行っていたわけで、今の私たちはこれで大丈夫かと思っています。

家だけをどんなにたくさん造っても、まちにはなりません。

関東大震災の後につくられた同潤会が最初に手掛けた仮住宅には、授産所が設けられました。ミシン等で働いて給金を得て技術を身に付けることができ、女性たちが集まって互いに子どもを見合い、話をする中で、孤立しない関係も生まれていたと思います。

仮住宅には、託児所、授産所、訪問婦、浴場、診療所、小口融資、人事相談、職業相談などが備わっており、住宅だけでは成り立たないことを誰もが知っていました。

1927年の江東区猿江裏町の改良事業でも、ござ工場を造り、そこで作ったござを同潤会の住宅の畳替えに使うなど、幾重にも工夫されていました。

しかし、戦時中の昭和16年に同潤会は解散させられ、国策会社として住宅営団がつくられると、団地には集会所と公園しか造られなくなりました。敗戦直後の越冬住宅は家だけで、家を建てれば住宅問題が解決するというデフォルトが刷り込まれ、今に至るまでほぼ変わっていません。今も、住宅と生活支援は国土交通省と厚生労働省に分けて考えられ、仮設住宅の用地と仮設商店街の用地も別々に探されています。居住支援を考えるときには、住宅だけでは成り立たないということが非常に重要で、包括的居住支援につながっていきます。

戦後の住宅政策は、420万戸の住宅不足に対応する住宅ストックの確保に始まり、1973年に全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回ってからは市場を通じた住宅産業の育成、1980年代頃からは町並みや防災・防犯など居住環境の質の担保へと広がってきました。21世紀に入ると、介護保険法の施行、リーマン・ショックを機とした路上生活者の顕在化、非正規雇用の広がり、外国人の増加、LGBTの方々の住まう権利、障害者の地域移行など、世帯の姿が多様化し、それぞれに特有の住まいの失い方が見られるようになりました。こうした多様な住生活を保障するため、2007年に住宅セーフティネット法ができました。前年の2006年にできた住生活基本法に基づく最初の住生活基本計画では、住宅は市場で調達するのが原則であり、市場の不完全性を補うために住宅セーフティネットを構築するという2段構えが示されています。

福祉の分野では、2015年頃から、分野ごとに支え手・受け手が分かれた縦割りで

はなく、丸ごとつながる地域共生社会が掲げられてきました。2022年の全世代型社会保障構築会議の報告書では、地域共生社会の実現の中で「住まいの確保」が位置付けられており、住まいが社会保障の重要な柱の一つとされたことは大きいと思っています。

住宅セーフティネット法は、制定から10年後に大改正があり、2回目の大改正の検討では私が座長を務めました。国土交通省と厚生労働省の共管とするよう申し上げたところ、そのとおりになり、住宅政策と福祉政策が泣き別れていた80年を取り戻す第一歩と思っています。一方、居住サポート住宅は、メリットが感じられないことから進んでおらず、どうすれば進むのかを国土交通省住宅局と話し合っています。また、居住支援協議会は、全国で人口カバー率90％程度を目指すこととされています。居住支援法人への補助は、以前は1,000万円程度だったものが100万円、200万円程度になっており、全国居住支援法人協議会として国、都道府県、市町村に働き掛けています。

高齢社会対策大綱の検討にも参加し、居住支援の推進を盛り込んでいただきました。今年3月に策定された新たな住生活基本計画では私が分科会長を務め、「『気づき』と『つなぎ』のある居住支援の充実」が盛り込まれるなど、良いことが書かれています。ただ、国は計画に書いてはくれますが、どう実体化、実行化するかが日本の行政のテーマです。本日午後に出席していた東京都の住生活基本計画の会議でも、同じことを感じました。

包括的居住支援には、時間、対象、相談、地域、住宅、手段の六つの包括性があるのではないかと、2021年に研究会で仮説的に提示しています。研究の報告書は全国居住支援法人協議会のホームページから無料でダウンロードできます。また昨年は、居住支援法人のつくり方、残置物処理、居住サポート住宅などをテーマに、読みやすいブックレットを作成しましたので、ご覧いただければと思います。

最後に、事例を紹介します。大分市の居住支援法人「住むケア大分」は、L字型のアパートを1棟借り受け、一部を障害者グループホーム、残りを一般の賃貸住宅としています。知的障害のある子どもがいて、どこに行ってもアパートを断られていた父子家庭が、子どもはグループホームに、父親は一般住戸に住み、互いが見える距離で暮らしています。建築的には何の変哲もありませんが、当事者が自立的にケアできる環境が整えられています。

また、地方では、三世代同居で自分の時間を持てない子育て中の母親が多い中、空き家を活用した子育て施設の母屋の一角に畳2畳程度のスペースを設け、1時間300円で昼寝や資格の勉強ができるようにしている取組があります。こうしたことこそ子育て支援ではないかと思います。

長崎市では、高度経済成長期に山が多い地域に造られた住宅の多くが空き家となり、解体に500万円かかる上、接道が悪く建て替えもできないため、無償で譲られることがあります。地元の不動産会社である明生興産は、こうした空き家を無償で、場合によっては持参金付きで譲り受けて改修し、母子家庭などに収入に応じた2万円から5万円程度の家賃で貸しています。利回り2割を確保できるよう設定した上で、子どもが大学生になる頃までの10年間住んでいただいた後は、30万円程度の諸費用

を負担してもらって住宅を譲り渡します。大学で費用がかかる時期に家賃を払わずに済み、空き家問題と子育て世帯の住まいの支援を両立させながら、不動産会社としてもそこそこの利回りで事業が成り立つ仕組みです。文京区では成り立たないかもしれませんが、知恵の出しどころはまだまだ残っていると思います。全国の居住支援協議会でこうした知恵や事例を出し合い、全国居住支援法人協議会に持ち寄っていただければ、全国で共有できると考えています。

時間を超過してしまい、申し訳ありませんでした。以上です。

髙橋会長：　ありがとうございました。半期の講義分の情報量が詰まったお話でした。居住支援協議会を運営する上で心得ておくべき基本的な内容がここに凝縮されており、どうこなすかがこれからの大きなテーマです。文京区で居住政策を実現するためにどのようなアプローチが必要かについて、大変示唆に富むお話をいただきました。

せっかくの機会ですので、ご質問があればお願いします。

Relight株式会社：　Relight株式会社の市川です。貴重なお話をありがとうございました。当社も新宿で活動していましたが、空き家が少なく、貸してくれるオーナーもいないため、八王子で空き家等を活用しています。物件のことを考えると、地方で空き家を購入して取り組む方が可能性があると感じており、活動の場がどんどん西に移っています。文京区のような都市部での可能性について、知見があればお聞かせください。

大月氏：　文京区に限定すると非常に難しいと思います。永久に売買するのは難しいかもしれませんが、例えば、いずれ取り壊すが時期が決まっていないので貸すといった短期リースのようなものを、きちんと捕捉して使えるとよいと思います。区内の路地を自転車で回っていると、活用すればよいのにと思う建物がたくさんありますが、市場に出てきません。区役所が間に入るのであれば貸してもよいという方もいると思いますので、地元の不動産業者と区が一緒に取り組み、周囲から不安の声が出れば、福祉の皆さんが「私たちが見ます」と支えることが大事と思います。地方のように家がただ同然で売買されている地域とは違い、都心では使われていない建物を短期でどう回していくかがテーマになると思います。

髙橋会長：　ほかにございますか。

（特になし）

文京区は資産価値が高い地域です。例えば、文京区の活動で全国的に有名になっている「こまじいのうち」のように、私的財産を地域の拠点として活用する取組があります。相続税や固定資産税を含めた優遇措置など、空き家を地域の社会的なストックとして活用できるような制度化は、政策としてできるはずです。

また、都営戸山ハイツにある「暮らしの保健室」は、公営住宅に住む高齢者の居住継続を可能にしています。こうした様々な活動を応援することは、形を変えた住宅手当と言えますが、その意味を政策側が十分に理解していないというのが、本日のお話の一つのポイントと思います。自治体としてできることを相当考えておかないと、少子高齢化の中で、従来の障害者像や高齢者像では間に合わなくなり、居住の場の喪失として現れます。本来は普遍的な問題であるにもかかわらず、いまだに

特別な問題として捉えられている面がありますが、本日の資料は、それぞれの立場で行動原理にしていくための大変大事な資料と思います。

最後に、大月先生から一言お願いします。

大月氏：　本日の東京都住宅政策審議会でも、様々な意見が出ていました。文京区も住宅価格が上昇していますが、実際には人が住んでいない住宅が多くあるのではないでしょうか。タワーマンションが多くできていますが、夜は明かりがついていないところもあります。短期で売買して値をつり上げるのはよくないのではないかという議論が審議会でも相当出て、様々な会派の方が同じ意見をおっしゃっていました。区民の総意、都民の総意として、投機目的で空き家になっている住宅について、商売の邪魔はしないので、短期・時限付きでよいから使わせてほしいということもあり得るのではないかと考えています。

髙橋会長：　ありがとうございました。東京は富裕な地域とされていますが、歴史を遡れば、小石川養生所があった地域でもあります。

歴史をもう一度考え直し、そこから現代的、未来的な政策を考えるべきというのが、本日の大月先生のお話でした。単なる政策の話ではなく、私たちの存在意義や、これから何ができるのかを考える機会として大変刺激をいただき、この協議会で議論を発展させていく手掛かりをいただいたと思います。大変お忙しい中お越しいただいた大月先生に、改めて感謝申し上げます。

それでは、事務局にお返しします。次回は3月を予定しています。

進委員：　会長からお話がありましたとおり、第2回は来年3月を予定していますので、ご参加をお願いします。本日はありがとうございました。

以上