# 豊島区居住支援協議会

# 設立の背景と組織構成及びモデル事業の経過

株式会社 住宅・都市問題研究所 代表取締役 露木尚文

# 1. 豊島区住宅マスタープランと重点事業

- ・ 豊島区住宅白書と住宅マスタープランの策定 平成20、21
- ・ 基本理念 人と環境にやさしい都心居住の実現を目指して
- 住宅施策の視点
  - ◇ 地域特性の応じた住宅支援
  - ◇ 単身世帯の住まい方
  - ◇ 子育て世帯への住生活支援
  - ◇ 高齢期における住まいの確保
  - ◇ 環境にやさしい住まい・住生活の普及
  - ◇ 安心で安全な住環境の確保
  - ◇ 行政と区民とのパートナーシップ



Figure 1 住宅マスタープランの理念と目標



Figure 2 豊島区の家族構成別世帯数の推移 資料:豊島区住宅マスタープラン



Figure 3 豊島区の住宅総数と空き家の推移 資料:豊島住宅マスタープラン

# 2. 豊島区重点プロジェクト

# 「住宅活用プロジェクト」「住まいづくり協同プロジェクト」の推進

# (1) ねらい

- ・ 平成 20 年住宅・土地統計調査によれば、豊島区において、空き家が 21,680 戸あり、住宅総数 168,250 戸の 12.9%を占めている。これらのなかには、通常の住宅市場に出てこない空き家或いは空き室が存在している。
- ・ 利用されない理由には、建物が古く入居希望者がいないなどニーズに合っていない場合、所有者側の都合により活用されない場合等、さまざまな理由が考えられる。しかし、空き住戸があることは、そのことが無駄になっていることは勿論、地域にとっては、防犯面の心配やイメージの悪化など様々な外部不経済が生じる。 積極的に活用を促すことが必要である。
- ・ 豊島区住宅マスタープランでは、重点プロジェクトとして、「住宅活用プロジェクト」「住まいづくり協同プロジェクト」を展開することとしている。
- ・ 「住宅活用プロジェクト」では、空き家になっている住宅の所有者と、住まいや活動拠点を探しているNP O等のマッチングを支援することで、住宅ストックの有効活用を図っていく。
- ・ また、こうした仕組みの運営について、「住まいづくり協同プロジェクト」により、住宅や不動産関連の民間 団体による組織を創出、育成し、担い手として取り組めるようにしていく。
- ・ これらの取り組みによって、時代の変化や多様なニーズに対応できる柔軟性をもった仕組みが、地域に作られることを期待する。

#### 重点プロジェクト 1 【(仮称)住まいづくり協働プロジェクト】

#### 目的

人材を育成し、区と区民による協働による住まい、まちづくりの担い手となるキーパーソンを発見します。

#### [手法]

- 住まいに関するセミナーなどを開催します。
- 住まい・まちづくりに関連のある団体(建設、不動産など)に重点的に参加を依頼します。
- 参加登録者は、協働による住まいづくりの担い手として取り組んでもらえるよう要請します。
- 会議等を定期的に開催し、区と協働による住宅施策を推進していく軸となるよう、人材のネットワーク化、組織化を進めていきます。

#### 【考えられる効果】

- 参加者からの意見が得られることで、地域の情報を収集することが出来、住宅政策につなげていくことが可能になります。
- 住まい、まちづくりの担い手となるキーパーソン(企業、団体)と行政との関係を築くきっかけになります。
- 地域活動を展開しようとしている区民のネットワークの形成に繋がります。

#### ■将来の協働のイメージ 相談・指導 地域まちづくり を担う 連携・協働 企業 団体 個人 区民意識の把握 **良質な住宅** アドバイザー会議 NPO 住宅対策審議会委員等 住生活を支える 住環境学習

Figure 5 住まいづくり共同プロジェクトの提案

# 重点プロジェクト**2** 【(仮称)**住宅活用プロジェクト**】

地域の不動産仲介市場に出てこない物件が少なからすあると考えられます。また、場所があれば地域貢献活動を展開したいと考える個人・法人も存在すると考えられます。これら二者をマッチングすることで、空き家・空き室の解消と、地域貢献活動への支援につながります。

具体的には、賃貸と賃借について相互に情報交換できる仕組みをつくり、空き家・空き 室を登録していただき、住宅としての運営や地域貢献活動などに取り組む区民のグループ に斡旋します。

支援組織としてNPO\*などを想定し、住宅事業者、専門家の協力を得ながら推進していきます。(当面は住宅課が窓口となって試行します)。

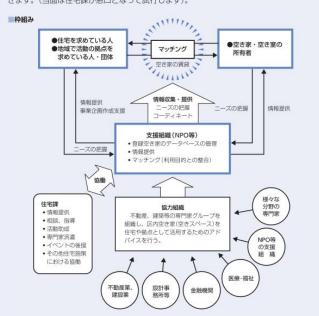


Figure 4 住宅活用プロジェクトの提案

# (2) 推進イメージ.

- ・ 当初は行政が中心となって取組み、関連団体等による運営組織(協働グループを育成していく。
- ・ 協働グループが一定程度組織として自立し、主体的に運営できるようになった段階で、「住宅活用プロジェクト」に関する業務を引き継いでいく。行政は情報提供等の支援を行う。
- ・ 概ね5年間での自立を目指す。

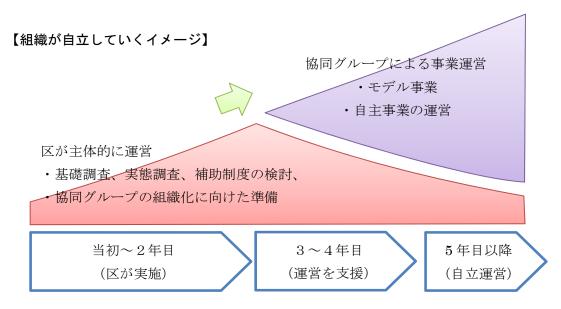


Figure 6 重点プロジェクトの推進イメージ

# (3) 具体的な取り組みイメージ

# ① 運営組織(協働)グループの立上げ ⇒ ■豊島居住支援協議会として設立 既に活動開始

- ・ 当面は、住宅活用のための仕組みづくりについて研究をすすめ、研究、準備段階を経て、運営組織へと移行 していく。
- ・ 建設関連団体、不動産関連団体、福祉関連団体、地域活動関連団体、住宅やコミュニティに関する有識者等をメンバーとする研究会を立上げ、支援組織のありかたについて研究する。

#### ② 空き家実態調査 ⇒ ■平成23年度に業務委託 一部を日本女子大 定行研究室 が実施

- ・ 豊島区内に存在している空き家の実態調査を実施する。
- ・ とくに、利用面は勿論、耐震や防火面で問題になりやすい老朽建物を中心に実施する。
- 調査の趣旨は、空き家の状況把握とオーナーの意向を把握し、活用の可能性を把握することにある。
- ・ 協働グループと協力しながら調査を実施する。情報を広く集めるとともに、将来、事業実施のための基礎資料とする。

#### ③ モデル事業 ⇒ ■豊島居住支援モデル事業として実施

- 新たな改修費の助成と回収後の状況確認、利用方法に関する相談、情報提供等を検討する。
- 具体的な空き家活用の事例を作り、取り組みをPRすることを目的とする。

## ④ 空き家利活用の提案募集 ⇒ ■豊島居住支援モデル事業として実施

- 空き家を活用のアイデア、空き家を活用するための事業提案を募集する。
- ③のモデル事業の適用して具体化する。

#### ⑤ 空き家活用相談会の開催 ⇒ ▲未実施 今後の課題

- 対象は、空き家活用したいと考えている人、利用したいと考えている人。
- 空き家実態調査、事業提案の結果活用する。
- ・ 準備会と連携して専門的な相談に応じる。可能な限りマッチングのモデルになげていく。

# (4) 取り組みの経過と予定

# 平成 22 年度

- ・ 中心となるメンバー(団体)の検討・構築
- ・ としま住まいづくり協働グループ構想の検討(活動方針、運営内容、運営方法)

# 平成 23 年度

- ・ 空き家利活用に関する事例の収集
- ・ 空き家実態調査
- ・ モデル事業の検討(空き家の利活用支援)
- ・ 組織運営のあり方の検討(居住支援協議会) ※次ページを参考

# 平成 24 年度

- ・ としま住まいづくり協働グループ(居住支援協議会)の発足
- ・ モデル事業の実施

# 平成 25 年度以降

- ・ としま住まいづくり協働グループ(居住支援協議会)の運営
- ・ モデル事業の検証

# 【参考】居住支援協議会(国土交通相ホームページより)

# (1) 目的

・ 住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅 の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る。

# (2) 構成

- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

# (3) 役割

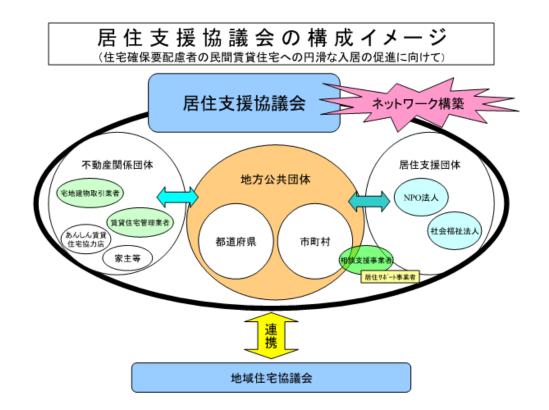
- ・ 居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸
- ・ 住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施・上記の本来の役割に加え、離職者の居住の安 定確保も推進

# (4) 経緯

・ 平成19年7月に施行された住宅セーフティネット法第10条に規定

# (5) 平成 22 年度予算案

・ 1協議会当たり 1,000 万円



# 【参考】豊島区空き家実態調査 平成24年3月より

表 4.1 調査対象地区の空き家数と空き家率

	池袋3丁目 上池袋2丁目	43	5,626	0.8%
2	上池袋2丁目	10		0.0%
		19	2,173	0.9%
3	上池袋 3 丁目	100	2,549	3.9%
4 1	池袋本町2丁目	15	1,972	0.8%
5	池袋本町3丁目	45	2,013	2.2%
6	南池袋 2 丁目	34	1,821	1.9%
7	南池袋 3 丁目	10	1,226	0.8%
8 3	東池袋 5 丁目	42	3,775	1.1%
9 4	駒込6丁目	25	1,915	1.3%
10	駒込7丁目	15	964	1.6%
11	長崎2丁目	46	2,103	2.2%
12	長崎4丁目	66	2,378	2.8%
13	南長崎 2 丁目	36	1,612	2.2%
14	千川2丁目	13	1,234	1.1%
15	千早3丁目	12	1,298	0.9%
16	高松 2 丁目	30	2,014	1.5%
合計		551 ※町丁目区分ごと	34,673	1.6%

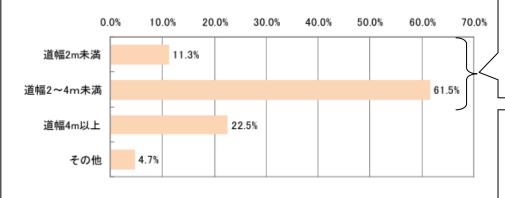
目視調査により空き家 を把握している。集合 住宅の空き家、空き室 の把握は難しく、一戸 建て状宅が中心。

空き家判断の視点

①外観が廃屋風。②雨 戸が閉まっている。③ 電気メーターが停止。

④郵便受けの乱れ。⑤ 表札等の居住実態を表 す物品が無い。⑥入居 者募集や売家の案内看 板がある等。





接道条件の悪い等、建 替え困難な建物が多 い。破損、汚れが目立 つ物件が2割程度。

登記簿から所有者を把 握してアンケー調査を 実施。送付 461 件回収 57件(回答率 12.4%)

表 4.4 建物の使用状況

項目	回答数	比率
使用している	48	84.2%
使用していない	8	14.0%
不明 (無回答)	1	1.8%
回答者数	57	100.0%

空き家と推定されるも ののうち、約8割が使 用していると回答。「賃 貸用」、「物置として使 用」、「自宅として居住」 の回答が多い

豊島区空き家実態調査 平成24年3月 豊島区都市整備部 より抜粋

# 3. 豊島区居住支援協議会の概要

# (1) 設立の主旨

・ 本確的な少子高齢化が進む中、豊島区においても、安心して住み続けることの出来る住まいを確保することが出来ない高齢者世帯等が増加することが予想される。一方、豊島区では空き家の占める割合が2割を超え、有効に利用されていない可能性のある住宅ストックが増えている。住まいに係る団体と協力することでこうしたミスマッチを解消し、区内の住宅が適切に利活用されやすい環境を形成し、居住支援を推進していくことが必要である。



Figure 7 ロゴマーク

- ・ 住まいに係るニーズは多様であり、かつ総合的な対応が求められるため、居住支援を充実するには、行政による住宅施策の充実を図ることに加えて、区内の宅地建物取引業者や賃貸住宅事業を行う団体や福祉サービスを提供している団体と連携を図ることは、住まいを確保しやすい環境づくりには有効である。
- ・ 豊島区住宅住生活基本計画(平成 21 年 3 月策定)の重点プロジェクトである「住まいづくり協働グループ」、「住宅活用プロジェクト」を推進するため、学識経験者、宅地建物取引関係、社会福祉団体等により構成される「重点プロジェクト準備会」が既に立ち上がっており、これを発展させることで「豊島区居住支援協議会」を設立する。

## (2) メンバー構成

会長 小林 秀樹 千葉大学大学院工学研究科教授

副会長 定行 まり子 日本女子大学家政学部住居学科教授

委員 露木 尚文 株式会社 住宅·都市問題研究所代表取締役

小池 武次 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部常任幹事

橋本 士郎 東京都建築士事務所協会豊島支部

荻原 武彦 社団法人全日本不動産協会東京都本部豊島・文京支部支部長

柳田 好史 NPO 法人としま NPO 推進協議会代表理事

橋爪 力 社会福祉法人豊島区社会福祉協議会地域福祉推進課長

岡部 清治 公益財団法人としま未来文化財団みらい文化課長

常松 洋介 豊島区保健福祉部福祉総務課長

三沢 智法 豊島区都市整備部住宅課長

事務局 豊島区都市整備部住宅課

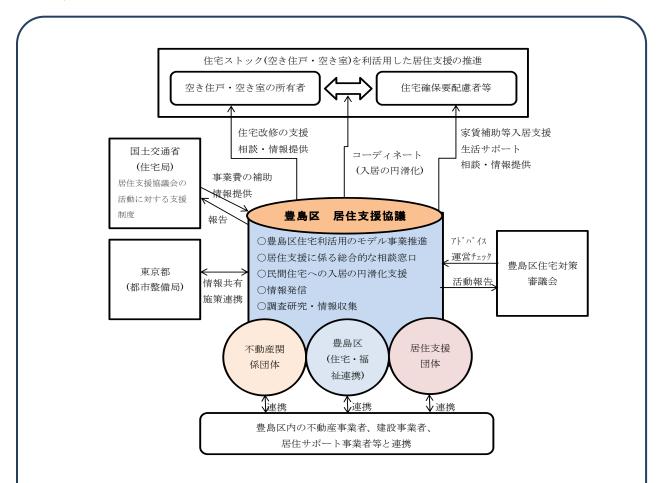
NPO 法人としま NPO 推進協議会

株式会社 住宅·都市問題研究所

# (3) 協議会の取り組み

- 豊島区住宅活用プロジェクトの推進
- ・ 住まいに関する総合的な相談窓口の設置
- 民間住宅への入居の円滑化支援
- 情報発信
- · 調查研究·情報収集

# (4) 組織とネットワークのイメージ



**豊島区居住支援協議会の目的** 豊島区居住支援協議会は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅等の供給の促進に関し、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の必要な措置について協議することにより、豊島区における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。

Figure 8 居住支援のための仕組みとネットワークのイメージ

# 参考:

豊島区居住支援協議会のホームページ https://sites.google.com/site/toshimakukyojyushien/ 豊島区住宅課のホームページ内のページ http://www.city.toshima.lg.jp/machi/027286.html

# 4. 居住支援モデル事業の公募

- ・ 居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な 入居を推進するための支援活動等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成す る。
- ・ 平成24年7月3から公募開始。9月3日締切。9月25日「選考委員会」で助成対象団体を 決定。
- ・ 7団体が応募、3団体を選定。

# モデル事業の募集要項の概要

- (1) 助成対象となる要件は以下の通り
  - ▶ 支援活動の要件/①高齢者支援活動、②障害者支援活動、③ひとり親家庭支援活動、④ その他支援活動
  - ▶ 支援活動グループの要件 豊島区の地域づくりに関わる活動を計画しているグループで、次のすべての要件を満たすもの/①豊島区内で事業を実施すること、②活動実績が地域づくり、まちづくりであること、③役員構成が明らかであること、③グループの存立・運営に係る定款会則等が会員の総意を反映する手続きにより整っていること、④毎会計年度の処理が適切になされていること
- (2) 助成対象となる具体的な事業/上記、支援活動を対象要件とし、空き家・空き室等の活用や 民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進するための下記の事業
  - ①居住支援サービスを提供するための情報提供等
  - ②入居相談から賃貸借契約の支援、入居中・退去にかかるまでの円滑な入退去を実現するため の事業活動
  - ③連帯保証人の確保が困難な方等に対する入居を円滑にするための事業
  - ④シェアハウス・コレクティブハウスを活用した生活支援などを新しい住まいの提案事業
- (3) 助成対象経費 事業の実施に直接かかわる以下の経費
  - ①事業を実施する応募者の人件費((事務実施上、必要なアルバイト等)
  - ②設備備品費
  - ③消耗品費
  - ④旅費、通信費
  - ⑤事業活動の拠点となる不動産賃借料や設備リース料、光熱水費、調査費
  - ⑥モデル事業選考委員会が必要と認めた経費
- (4) 助成金額
  - ▶ 助成対象となる経費総額の 50%以内かつ上限額は 200 万円 (単年度)。助成期間は最大で 2 年度。なお助成金は単年度ごとに交付。

・ 平成24年度は7件の応募があり、その中から3件を選定し事業パートナーとして支援中。

#### 表 応募団体一覧

団体名	事業名	選考結果
	ひとり親家庭の快適生活を実現するシェアハウス事業	
NPO リトルワンズ	地域密着型一人親家庭自立促進住宅事業	河野さんのサポーター
		として事業に参画
	エブリディテリフォンコミュニケーションサービス	
	在宅型終末期安心サポートサービス	
NPO コレクティブハウジング社	地域とのつながりをもちながら暮らしたい人のための	採択
	居住支援事業	
	地域のきずな再生-生活困窮者・障がい者・高齢者の	
	ひとり暮らしを支える事業	
河野敦子	シングルマザーと子供のための自立支援シェアハウス	採択
NPO クローバー	障害者を地域で支える体制づくりモデル事業(安心コー	採択
	ルセンター)	

# 表 採択した団体のプロジェクトの概要

# NPO コレクテ ィブハウジング

# コレクテ【事業目的】

社

空き家が増加することにともない、防犯・防災上等のリスクが生じるなど、さまざまな問題の 発生が想定される。そこで、空き家の活用モデルを作ることで、そうした問題を解消すること

につなげる。

地域とつなが りをもちながら 暮らしたい人 のための居住 支援事業

#### 【事業内容】

これまでのコレクティブハウス運営実績を活かし、豊島区内で新たにコレクティブハウスを展開する。「地域とのつながりをもちながら暮らす」ということを重要なテーマとして事業を展開したいと考えるため、入居者にも、説明会を開催したうえで入居していただくように求めていく。入居者には住宅確保要配慮者全般を想定し、多世代で多様性に富むことに価値を見いだしている。住まいの形式として、共用スペース住宅となるコモンハウスと、その周辺住宅としてのサテライトという構成にする。



# NPO 法人クロ【事業目的】

ーバー

障害があって も地域で暮ら せる生活支援 事業(多機能 型ホーム)

障害者本人や家族が「独りで暮らしたい」「自立した生活を送りたい」と思っても、家族と死 別などの理由で保証人を確保できなかったり、知的に障害があるとの理由等で、賃貸住宅への 入居が困難であるケースが少なくない。また現在、障害者で住宅に困っている人に居住する場 所を紹介する仕組みが整っていないため、障害者のいる世帯では、家族が自分たちの生活を犠 牲にしてまでも障害者を支えているという問題もある。そこで、そのような問題を解決するた めに、障害者居住支援活動を実施する。

#### 【事業内容】

住宅に困っている障害者が居住支援を受けて住居を借り、地域生活を送れるように、地域生活 のバックアップ・緊急時のサポートなどの機能を兼ね備えた住居を整備する。具体的には、共 有スペースの確保・拠点のコーディネーター配置・24時間のサポート体制づくり等により、地 域にある支援付き住居としての役割を果たすことを構想している。

# 河野敦子(個

人)·小山訓久 (NPO 法人リト ルワンズ代 表)

としまシングル マザーズシェ アライフプロジ ェクト

# 【事業目的】

小さな子供を持つひとり親家庭は、「住居を 借りることができない」「フルタイムで働け ない」「キャリアアップのための勉強時間が 取れない」等の理由により、社会的・経済的 弱者となる傾向がある。例えば、ひとり親家 庭が半共同生活の形態をとり、自立支援と相 互支援のシステムを提供することによって、 当該ひとり親世帯が経済的・社会的・精神的 自立を果たす。

# 【事業内容】

小学校低学年までの子供を持つシングルマザ ーの家庭を支援の対象とし、シェアハウス等 への入居形式とする。入居者と地域のための 「サロン」を拠点とし、入居時の支援・相談 さらに入居者へのヒアリングを行った上、必 要なサービス(例えば、保育・食事提供・補 習塾、母親を対象とした自立のためのファイ ナンシャルセミナー等)の開催を予定してい る。将来的には、シングルファーザー・祖父 母と孫のみの家庭等、支援を拡大していく考 えである。 説明会の様子 ⇒



豊島区は今年度、「豊島区居住支援協議会」を設立し、居住場所に困っている方などに民間 無無いはフチは、・重用と他と文は協議員」でお払い、 出せ場所におっているパなこに対象 賃貸に管金への用な人間を推進するための支援が動をはいめました。 その取り組みのひとつとして、シングルママ前けの居在文理事業を参摘します。 すぐに入間可能な住居をご紹介するとともに、入間後の暮らしの地域をしていきます。 引っ越しをご検討されている方、物件探して関っている方、新しい場所で暮らしたい方など、 住まいを探していらっしゃるシングルママにピッタリのサポートです。 説明会は保育つき。 お子さまとご一緒でも安心ですよ♪参加費は無料です。 ふるってご参加ください。

●時間

第1回 2月10日(日曜日)10時~ 第2回 2月24日(日曜日)10時~

●場所(1回目と2回目は場所が違います!)

第1回 池袋第三区凤集会室(池袋3-29-10) 池袋図書館の隣。当日は公園でフリーマーケットもあります 第2回 動労福祉会館4階研修室2(西池袋2-37-4)

●お申し込み

お名前とご連絡先、お子さまのお名前を添えて、 下記までお申し込み下さい。 ご質問も下記で受け付けます。

シングルママのサポートNPOリトルワンズ http://npolittleones.com 電話 050-5539-7905 Eメール npolittleones@gmail.com

豊島区居住支援協議会(豊島区 都市監備部 住宅課) 電話 03-3981-2655 Eメール A0022901@att:toshima.lg.jp





# 5. 現時点における課題 モデル事業を中心に

# (1) 空き住戸、空き室は思いの外見つからない

- ・ 正真正銘の空き家は実は少ないのではないか? 空き家実態調査において外観から空き家推定した住戸のうち約8割が何かに使用されている。賃貸用、物置、事故居住用等。破損しているものも有る。
- 所有者がそこに居ないために空き家空き室の所有者に連絡を取ることも難しい。

# (2) 建築基準法が既存住宅ストック利活用の障害壁になる場合がある

- ・ 戸建て住宅をシェアハウスに利用しようとすると用途変更(建築確認)が求められる場合がある。
- ・ 助成制度等公的な支援を導入する場合、違反建築は勿論、既存不適格建築物も使用しにくい。空 き家には旧耐震の建物も多いと思われる。
- ・ 改修工事をして利活用する場合も接道条件、容積、けんぺい率或いは用途地域等がリノベーションの制約になる場合もある。
  - ⇒戸建て住宅を使用したシェアハウスやグループリビングについては法的な位置づけが必要ではないか。

# (3) 民間の物件で入居者の保証人を外すことはやはり難しい

- ・ 不動産市場に出ている物件を居住支援用の住宅として利用しようとする場合、入居者に対しての 保証人(または保証会社との契約)が求められることが多い。
- ・ 豊島区の居住支援モデル事業は、支援団体のサブリースによる事業が中心だが、この場合は保証 会社の制度が使えない。居住支援協議会が保証人になることにして対応している。
  - ⇒コレクテイブ住宅で事例のある入居者同士が相互に共同で保証する仕組みなど、保証人を不要とするための知恵が必要ではないか。

# (4) 入居者の関心は家賃の安さ。自立支援やキャリアップサポート等への関心は意外に低い

- 入居者が求めているのは広さと賃料。サポート内容についての魅力は注目されにくいのでは?
- ・ 居住支援の本質は自立支援だと考えているのだが? 暮らしをステップアップするために必要な キャリアアップ、貯蓄、子どもの教育・・・に関心をもってもらうことが必要ではないか? ↑こういうのは大きなお世話なのだろうか

# (5) 居住支援協議会の事業の継続性

- ・ 居住支援協議会の活動資金の確保(補助金のみでは自立した持続的活動は限度がある)
- ・ 人材確保とネットワークの広がり(相談事業等を始めた場合に最後まで対応できる専門性が必要)
- ・ 活動拠点の確保(独立性を打ち出すには独自の活動拠点を確保することが望ましい。いかに行政の 制度から自立していくかが本質的な課題か)
- ・ 検証しながら進めていくことが思いのほか難しい 大学研究室とのより深い連携が必要か