

令和3年度 住まい環境整備モデル事業 事業者交流会

【事業の実施報告】

- ①空き家を活用した「としま福祉支援プロジェクト」（令和元年度選定）
- ②団地プロデュース型コミュニティ再生計画（令和2年度選定）



2022年3月16日（水）

一般社団法人
コミュニティネットワーク協会

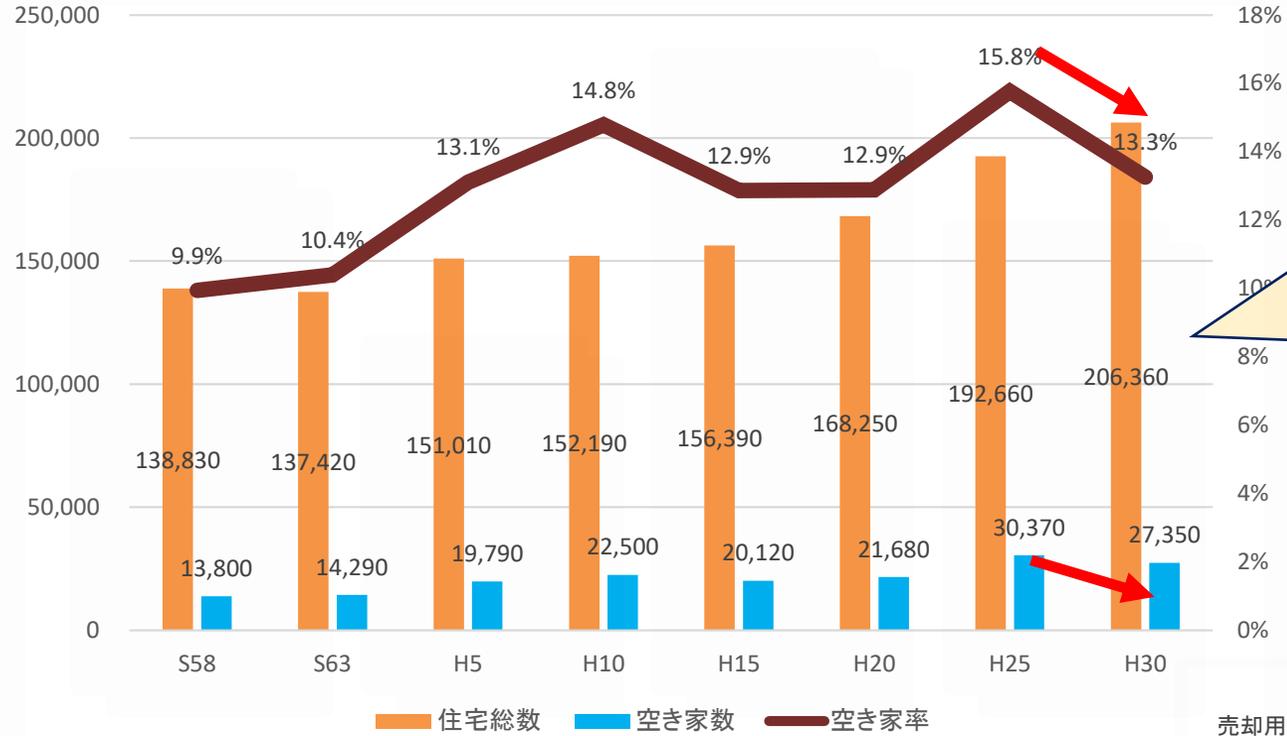
(1-1) 取り組みの背景

①対象地域の特性

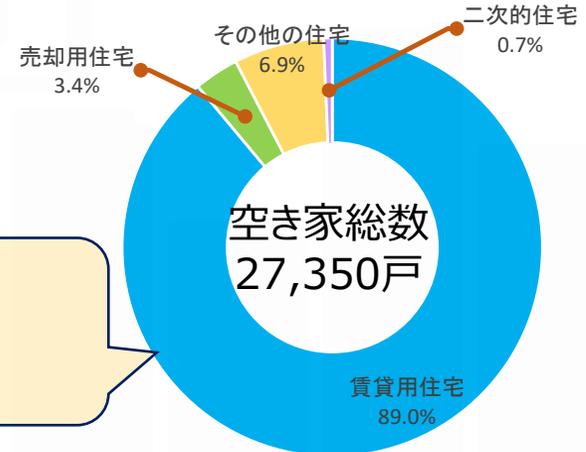
空き家率は13.3% 約9割が賃貸用（豊島区）

住宅総数・空き家数

空き家率



◆ **空き家数**
約3万戸→**約2.7万戸**
◆ **空き家率**
15.8%→**13.3%**

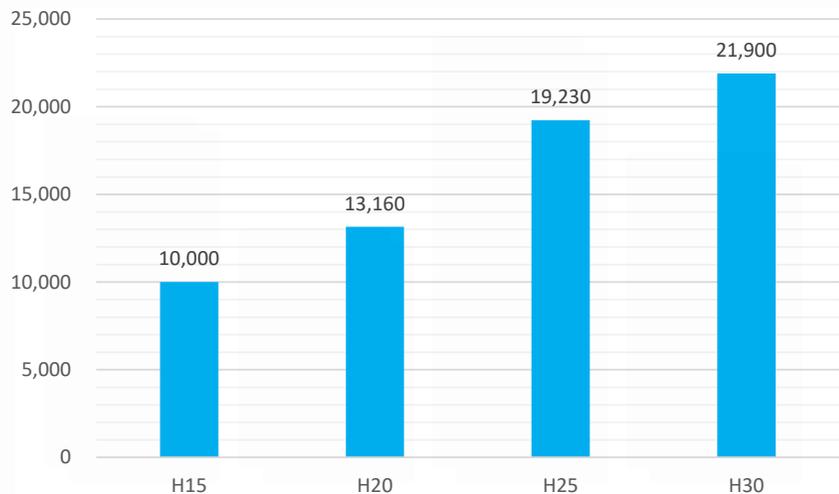


◆ **空き家の内訳**
約8割が賃貸用
→**約9割が賃貸用**

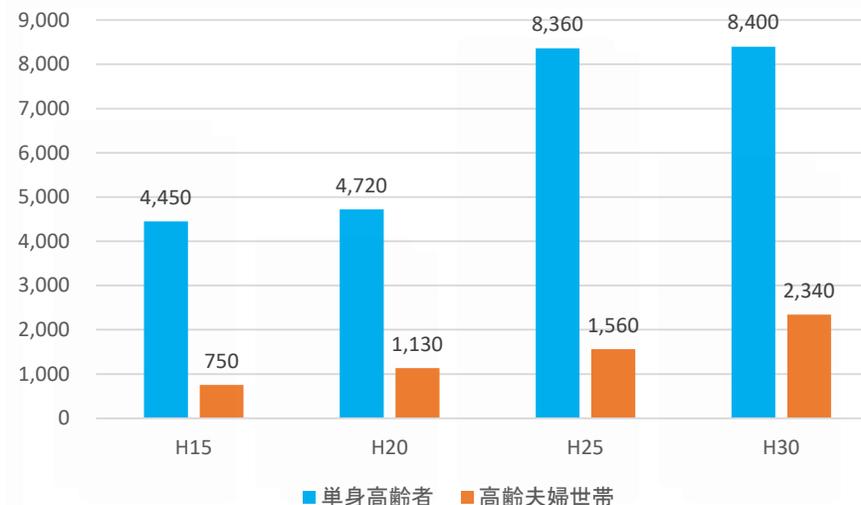
(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

民営借家に居住する単身高齢者の増加（豊島区）

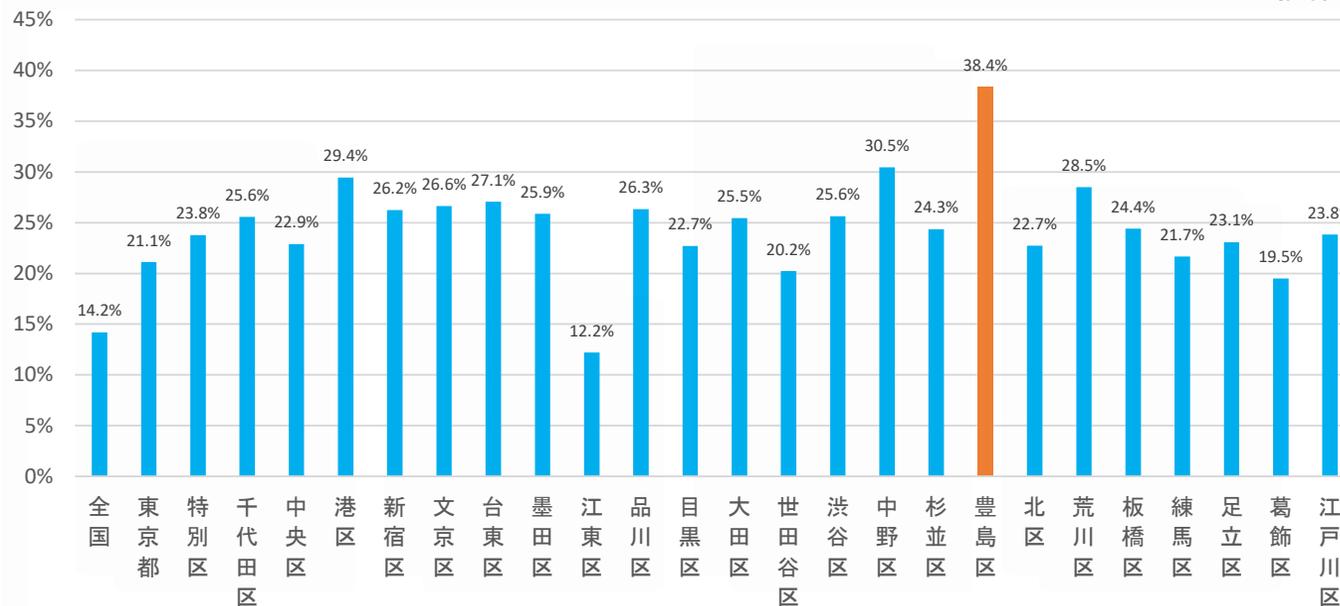
■ 単身高齢者数の推移



■ 民営借家に住む単身高齢・高齢夫婦世帯数の推移



■ 単身高齢者のうち民営借家に住む割合（23区比較）



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

（資料）平成30年住宅・土地統計調査／総務省

高齢者等の入居が敬遠されている実態（全国）

■（公財）日本賃貸住宅管理協会による調査

平成27年12月調査

〈入居者を拒否している賃貸人の割合〉

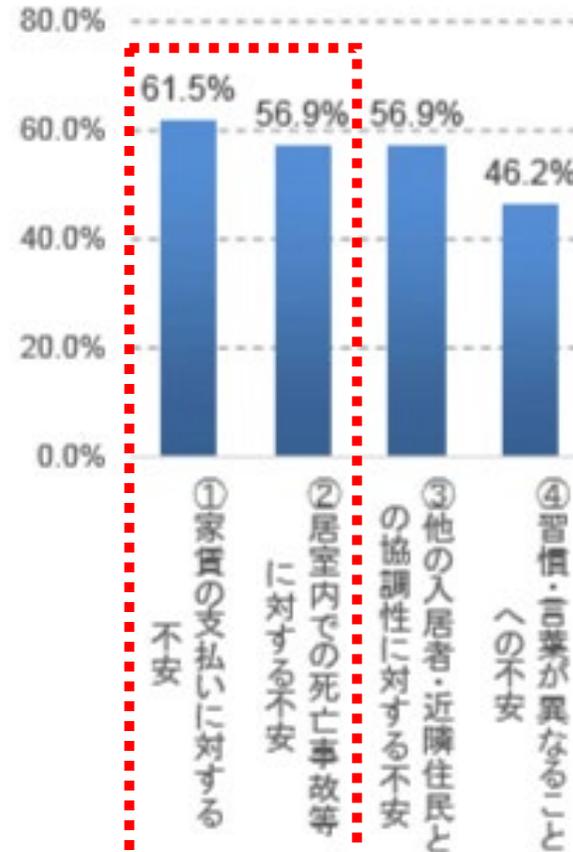
	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子（父子）世帯	4.1%

〈入居に拒否感がある賃貸人の割合〉

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	70.2%
障害者のいる世帯	74.2%
小さい子供のいる世帯	16.1%

※管理会社308社から回答
（賃貸人:27万人・総管理戸数:約147万戸）

〈入居者を拒否している理由〉



※上位4つの回答

(1-2) 取り組みの背景

②課題の認識

(どのような地域の課題を解決しようとしたのか)

豊島区における大きな課題

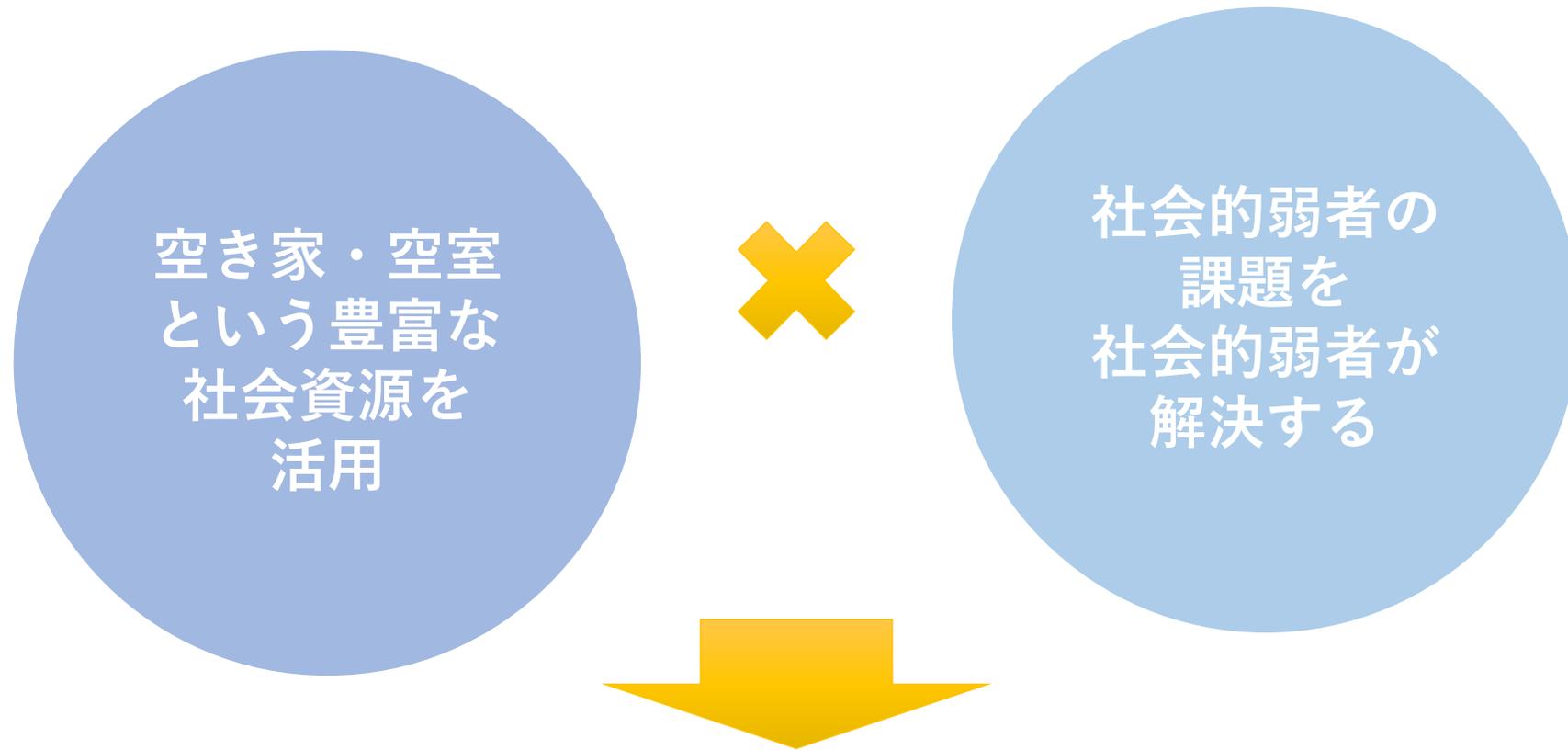
空き家・空室
の増加

社会的弱者の
「孤立」
「生活困窮」

人口減少・高齢化により「地域コミュニティや環境」に変化がおきたことで、社会的弱者への対応といった「福祉的」課題と空き家問題といった「遊休不動産」の課題が発生。

高齢者・障害者・シングルマザー、外国人、派遣スタッフ・・・の「住宅確保が困難」になるとともに、「孤立と生活困窮」が広がっている。もともとこの課題があったところに、コロナが追い打ちをかけた。

課題を「社会資源」として活用し、「社会課題」を解決する



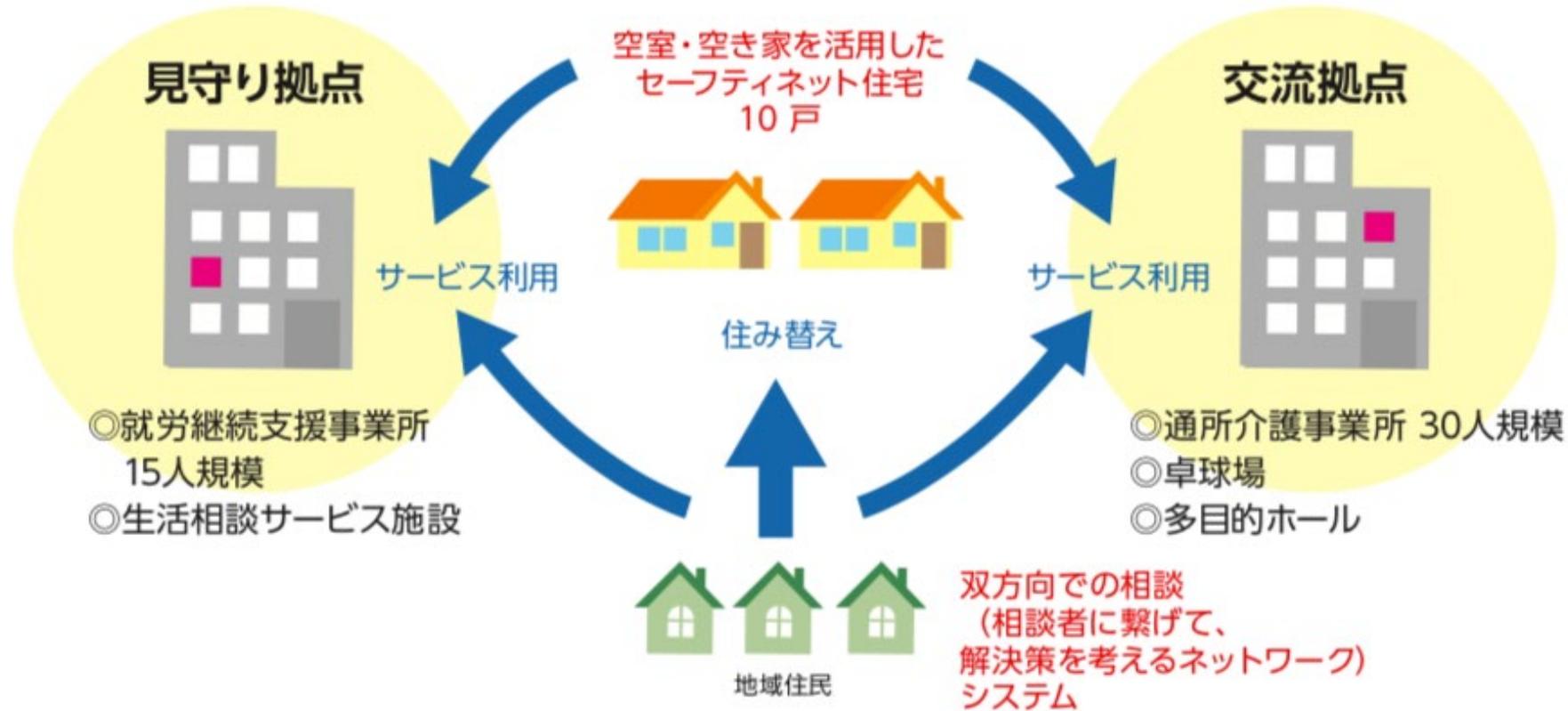
としま福祉支援プロジェクト構想

空き家を活用した「としま福祉支援プロジェクト」

(2) 提案事業の内容

提案時の内容を中心に

としま・まちごと福祉支援プロジェクト



23区内で空き家率が一番高く、単身高齢者及び高齢者の民間賃貸住宅居住割合が最も高い豊島区において、空き家を活用したセーフティネット住宅を改修整備し、同時に空き事務所を活用して、それらの住宅に居住する方々を支援する活動を融合させながら、地域包括ケアと共生型コミュニティの構築をすることで、「孤立と生活困窮」の課題解決を目指したものである。

家族の役割～居住支援協議会と連携した総合支援

課題

不安・困りごと

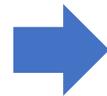
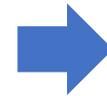
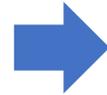
- ・民間賃貸オーナー
- ・高齢者世帯
- ・障がい者家族
- ・生活困窮者 等

暮らし・住まいの不安

倒れたとき、具合が悪い

亡くなったとき

家賃滞納、他



解決

連携体制

- ・交流拠点
- ・豊島区住宅課
- ・豊島区居住支援協議会
- ・居住支援法人
- ・地域の福祉ネットワーク

相談・情報提供

安否確認・緊急時対応・ケア

後片づけ、葬儀手配等

保証人

(3) 取り組み成果

① 2つのセーフティネット専用住宅 シェアハウス4室+ワンルーム6室=10室



セーフティネット専用住宅 共生ハウス西池袋



セーフティネット専用住宅 共生ハウス池袋2丁目

●入居対象者は、住まいに困っている方に限定

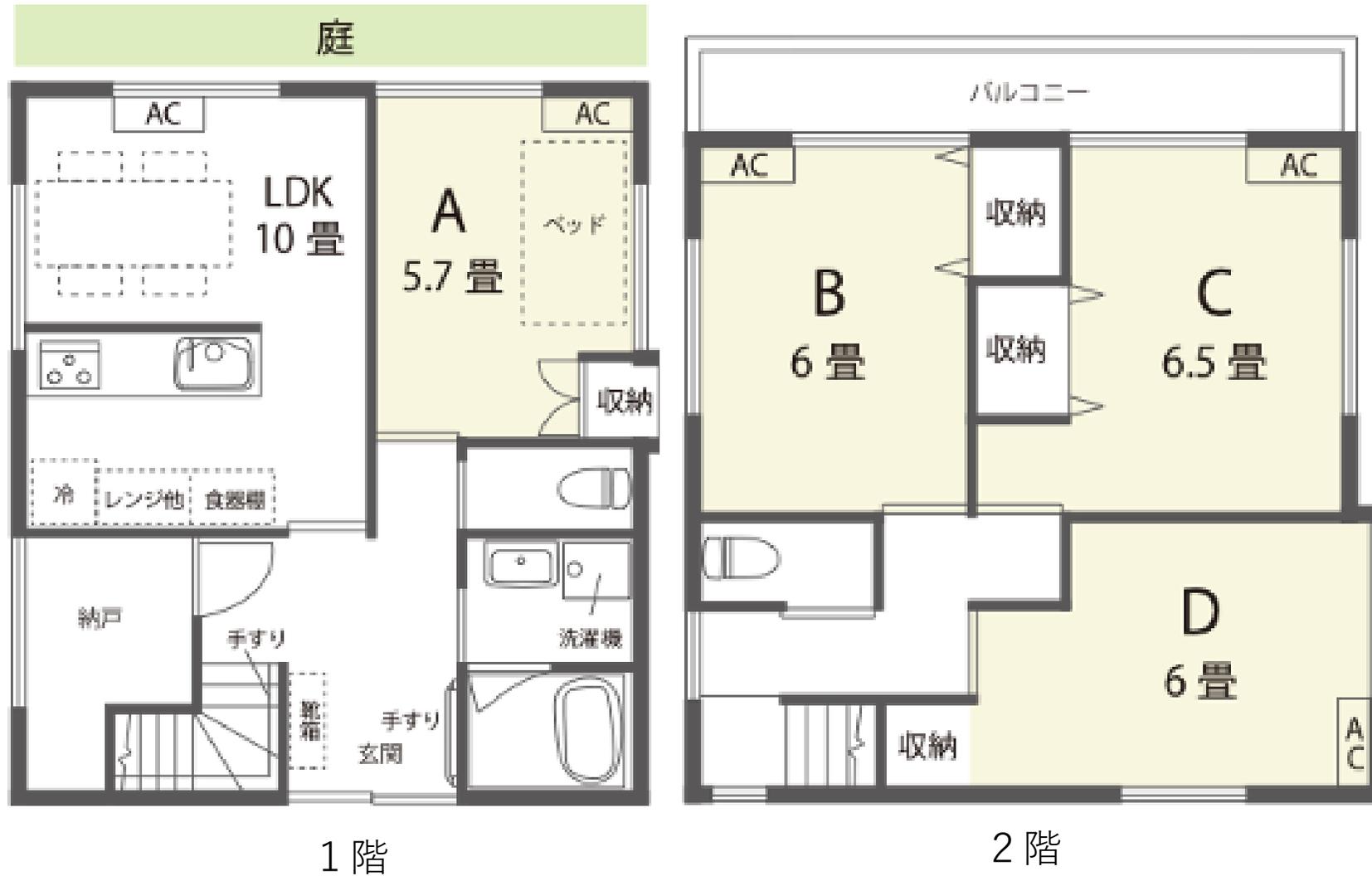
高齢者・障害者（身体・知的・精神）・生活困窮者・
低額所得者・被災者・児童養護施設退去者、LGBT等



改修工事前：築35年、7年半にわたり「空き家」となっていました。

間取り

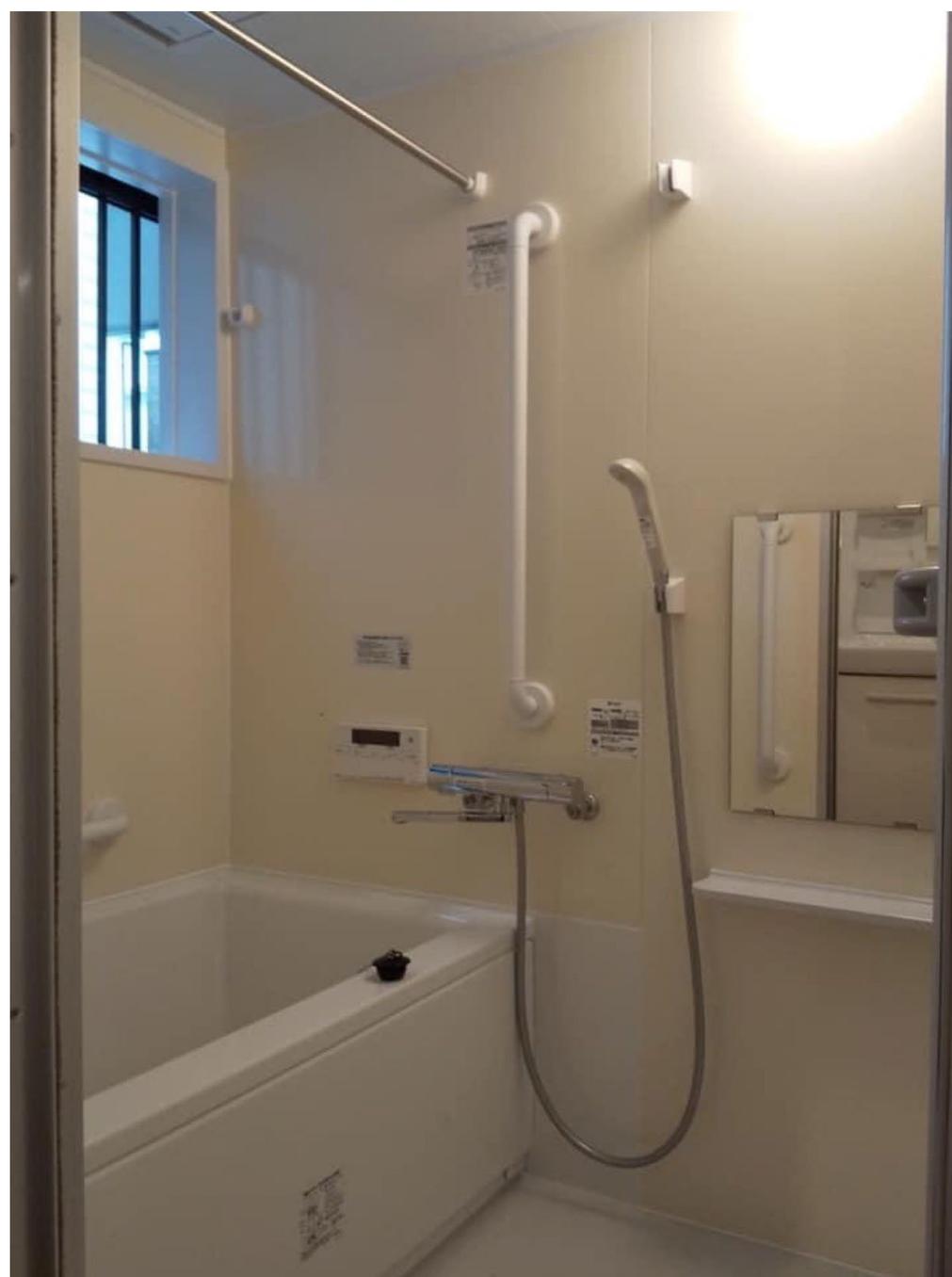
(4室+共用部分リビングダイニング+キッチン、風呂、トイレ1階2階)





- キッチンにはIH。家電、調理器具、食器も備え、「身一つで入居できるように」環境整備
- 居室4室ごとに冷蔵庫や収納庫に「各人のスペース」を設置。リビングはテレビと椅子とテーブルを設置し、コミュニティスペースに。Wi-Fiも設置。
- 風呂・トイレ・玄関には手摺りを設置







2階の居室。広さは6畳。
各居室には、ベッドと収納家具、
エアコンを完備。
ベッド下収納もある。

シェアハウス型

国土交通省 令和元年度 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
豊島区 共同居住型住宅の改修費助成事業

お住まいに 困っていませんか？



多世代型シェアハウス
共生ハウス西池袋
住み慣れた地域で、自分らしく自由にいつまでも
家賃39,000円の安心な暮らし。

共生ハウス西池袋は、住まいに困っている方のためのシェアハウスです。「セーフティネット住宅」(専用住宅)として東京都に登録しています。住まいだけでなく、地域や社会とのつながりが生まれる豊かで安心の暮らしの場を共に育てていきます。



79歳女性・要支援2・2021年8月入居

4畳半のアパートでひとり暮らしをしていました。2021年8月、猛暑の東京。エアコンを取り付けることができない古いアパートで扇風機一つでそろそろ一人暮らしは限界? 福祉住宅の抽選は外れました。住み慣れた豊島区を離れたくない。そんなとき、ケアマネさんが紹介してくれました。



83歳女性・自立・2021年1月入居

賄いの仕事をしていましたがコロナで収入が減少。家賃を2ヶ月滞納したら、退去勧告を。豊島区役所に相談に行ったその日、ここを紹介されました。前職は辞め、今は交流拠点「共生サロン南池袋」で若い世代と交わりながら、仕事もしています。



ケアマネさんより

安心できる住まいの確保は大事。高齢者住宅は高く入れない。そんなとき、セミナーで共生ハウス西池袋のことを知り、家賃が安く、専門の相談員もいる。薬にもするが思いで電話をしたら、入居を受け入れてくれました。

ワンルーム型

国土交通省 令和元年度 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

お住まいに 困っていませんか？



池袋駅徒歩7分のワンルームマンション
共生ハウス池袋二丁目
住み慣れた地域で、自分らしく自由にいつまでも
家賃47,000円からの安心な暮らし。

共生ハウス池袋二丁目は、
住まいに困っている方のためのワンルームマンションです。
「セーフティネット住宅」(専用住宅)として東京都に登録しています。
住まいだけでなく、地域や社会とのつながりが生まれる
豊かで安心の暮らしの場を共に育てていきます。

●姉妹ハウス「共生ハウス西池袋」入居者の声



【79歳女性・要支援2・2021年8月入居】 4畳半のアパートでひとり暮らしをしていました。2021年8月、猛暑の東京。エアコンを取り付けることができない古いアパートで扇風機一つでそろそろ一人暮らしは限界? 福祉住宅の抽選は外れました。住み慣れた豊島区を離れたくない。そんなとき、ケアマネさんが紹介してくれました。



【83歳女性・自立・2021年1月入居】 賄いの仕事をしていましたがコロナで収入が減少。家賃を2ヶ月滞納したら、退去勧告を。豊島区役所に相談に行ったその日、ここを紹介されました。前職は辞め、今は交流拠点「共生サロン南池袋」で若い世代と交わりながら、仕事もしています。

●お問い合わせ中の相談例



【50代女性】 派遣切りにあい、日雇いの仕事でしのいでいます。わずかな蓄えがつきたら、路上生活になるのではと不安がいっぱい。現在の家賃が70,000円。安いところに移り住み、暮らしを立て直し、仕事も見つけたい。



【50代男性】 再開発が予定されている地域のアパートに住んでいます。大家から「次の契約の更新をしない」といわれ、困っています。正社員で安定した収入があるのに、視覚障害があり白い杖をつけている私に大家さんは部屋貸してくれません。安心の住まいを確保したい。

苦勞したこと

大家の説得

- ・一棟借り
- ・居住支援法人の活動

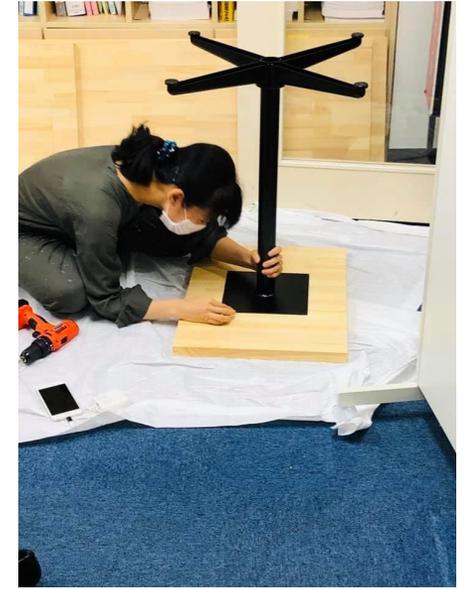
工夫したこと

シェアタイプのニーズ
ワンルーム型のニーズ

②-1交流拠点「共生サロン」を 池袋駅前に開設



工夫①：地域のみなさんとDIY（ペンキ塗り、家具組み立て、壁など）



工夫②参加型クラウドファンディング、キッチンとトイレ改修の費用を調達。



②-2 交流拠点「共生サロン」

3つの事業を組み合わせる収支がなりたつ仕組み

- ・ 自主事業 = 健康麻雀、卓球事業
- ・ 介護保険事業（総合事業通所型サービスB～麻雀サロン、将棋サロン、他）
- ・ 障害者事業（就労継続支援B型事業所～2つ目の交流拠点～雑司ヶ谷）

※ デイサービス新規NG
で、通所型サービス始めました！
福福連携の第一ステップ

福福連携

社会的弱者が社会的弱者を支えるしくみ

利用者～地域の比較的裕福層

働き手、たくさんいます！

働く人～セーフティネット住宅入居者、障害者、生きづらさを抱える若者



③-1 提案時想定しなかったが得られた効果-その1

シェアハウス型の共生ハウス西池袋の入居者は「ごちゃませ型」

- ・ 障害者手帳をもつ41歳男性 →当協会でもパート雇用→行政に就職
- ・ コロナで収入減少し家賃滞納で追い出し勧告を受けた83歳女性
- ・ 知的障害がある79歳女性→入居後に生保申請。行政、包括、社協と連携
- ・ コロナで派遣切り54歳女性

スタッフが住み込み、人間関係を作った。トラブルあり、助け合いあり、笑いありの暮らし。課題はオープンに。運営懇談会も開催。

40代、50代が高齢者の相談相手になったり、困りごとを解決したり、高齢者が若い人にお弁当を作ってあげたり・・・。



定期的に運営懇談会開催



③-2 提案時想定しなかったが得られた効果-その2

ワンルームタイプ共生ハウス池袋2丁目

- ・シェアハウス だけではニーズを満たせない。ワンルーム型開設。
問い合わせ多く、すぐに満室。
- ・再開発による立ち退きで困っている高齢者を受け入れた。
要介護の人も受け入れた。
ところが地主との賃貸借契約後に、地主は「高齢者入居はNG」を主張
～不動産会社と連携して説得した。
- ・入居者が総合事業の通所型サービスを立ち上げた。
～豊島区「つながるサロンb」

写真右手前「つながるサロンb」を
立ち上げたNさん（82）

趣味は将棋。

仲間6人集め、共生サロンで
将棋サロンを4月開設予定

その右隣のUさん(82)

植栽・園芸が趣味。

共生サロンでハーブ教室を企画中。



Kさん（83）要介護2
通所週3、訪問週4利用



④入居相談の状況

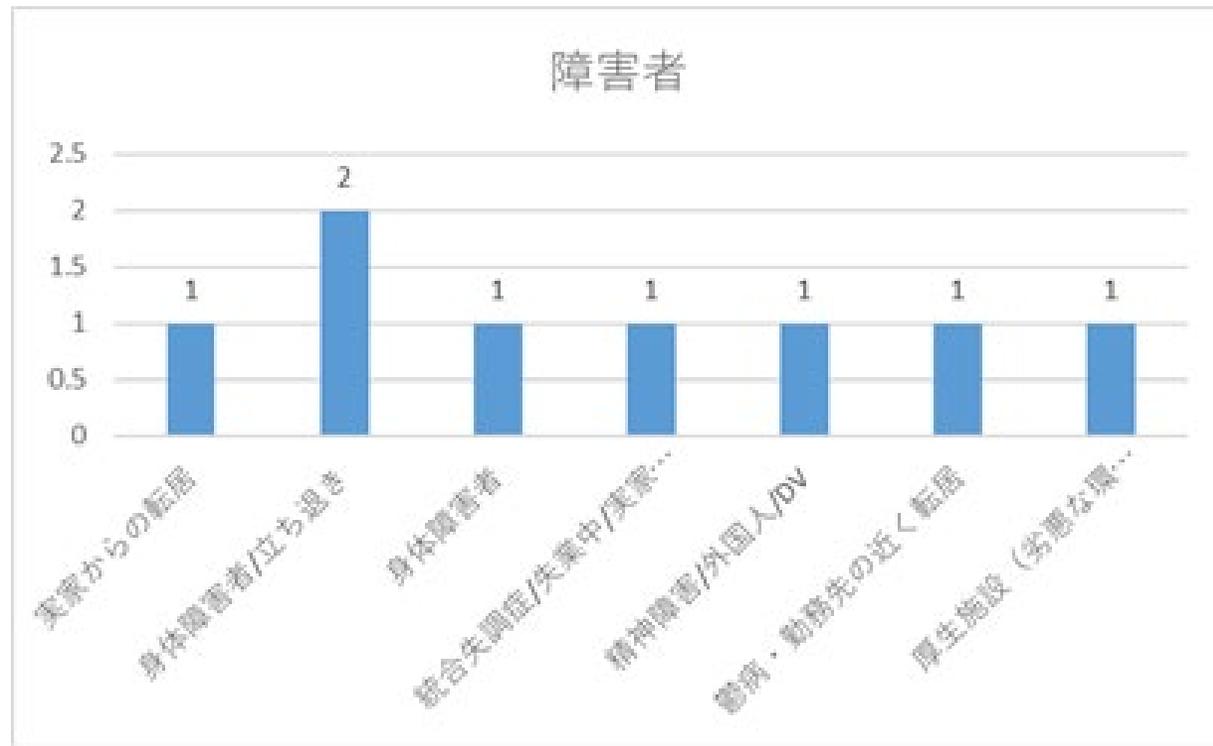
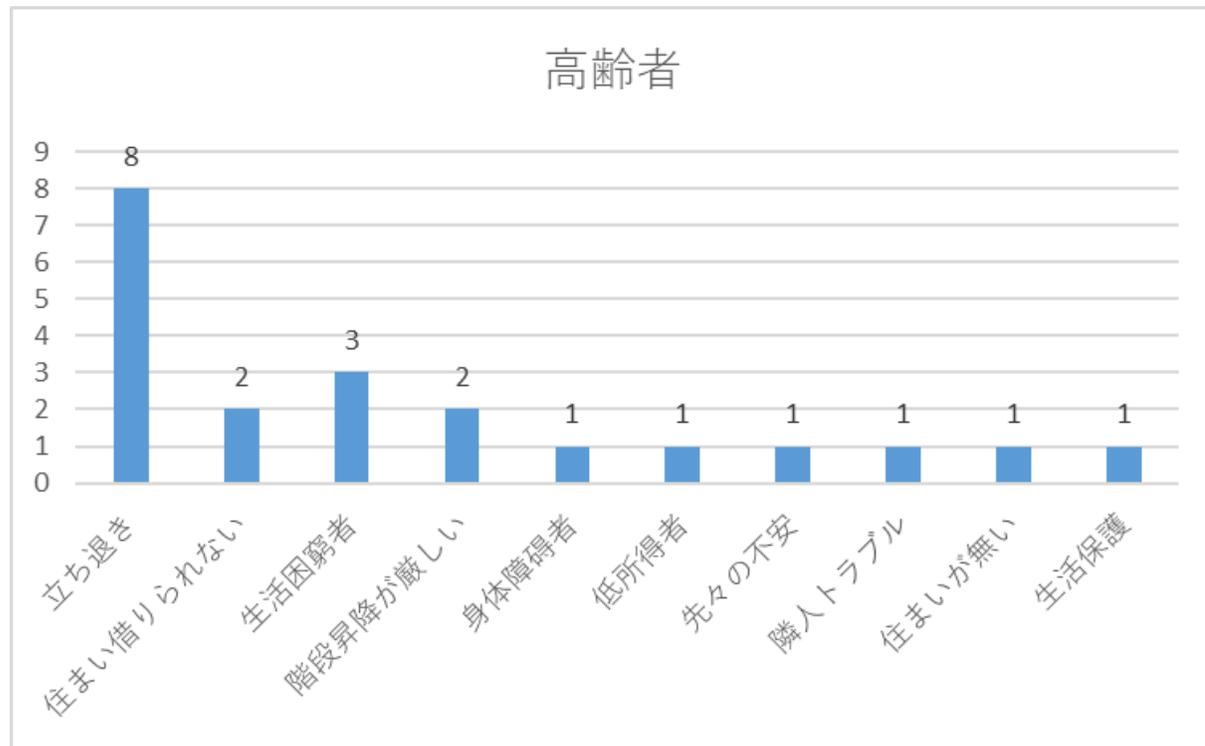
入居相談34件のうち、入居に繋がったものは6件あり、セーフティネット住宅への入居に繋がったものは6件である。

期間：2021年6月から2022年3月の間に
当協会が受けた入居相談経由先と件数

番号	相談経由先	件数
1	豊島区住宅相談グループ	5
2	SN住宅情報サイト	1
3	ネット検索	1
4	他の居住支援法人からの紹介	3
5	新聞折込ちらし	7
6	新聞掲載記事(東京新聞)	1
7	TV放映	2
8	当協会のHP	1
9	保佐人(司法書士事務所)	2
10	ケアマネ	2
11	地域包括支援センター	1
12	介護事業者	1
13	入居者	1
14	知人	3
15	媒体不明	3
合 計		34

⑤属性別相談者の内訳

34件中、高齢者からの相談が21件、障害者からの相談が8件、その他が5件である。
 高齢者からの相談では「立ち退き」に伴う転居相談が最も多かった。



《その他》 5件
 ○親からの自立、 ○低所得者／立ち退き
 ○コロナで所得減／隣人トラブル ○コロナで無職 ○社員寮探し

⑥提案時想定したけれどできなかったこと

コロナ感染により、地域対象の学習会はオンラインに。顔の見える関係が築けない。

セーフティネット住宅の入居者はお金に余裕がない。だから居住支援費をいただくのは難しい現状。



コロナ前（2020年1月）の参加型イベント

2020年3月以降、オンラインに



コロナで派遣切り。日雇いの仕事。引越しも費用も節約。スタッフが出し引越しを手伝う

⑦ 評価委員会で評価された内容に関する検証

1) 「23区でも単身世帯割合が多い地域の課題を踏まえ、区の居住支援協議会と連携したセーフティネット住宅を供給する提案は、地域課題への解決方策として評価でき、他の地域への普及できる可能性も見込める」

検証

セーフティネット住宅で「住まい」は確保。同時に、生活全般を見たトータルなサポートの仕組みが必要。

一人ひとりの生活設計～100歳までの資金計画、食、健康、仕事、ケア、コミュニケーション。

そのプロセスで行政と連携し、新たな仕組み（自助、共助、公助）を構築中。

交流拠点「共生サロン」も入居者や地域のみなさんの「受け皿」として機能。社会的弱者が自立して、自分たちの課題を解決～利用するのは地域のみなさん、サポートするのは高齢者・ひきこもり経験者など

2) 「計画目標とされる空き家を活用したセーフティネット住宅の確保については、未確定な内容が含まれるため、事業の進捗に併せ、適宜、計画の見直し等を行い、弾力的な事業運営を行う必要がある」

検証

2019年12月のモデル事業選考時は、セーフティネット住宅の確保ができておらず、確保できたのは2020年2月。

さらに2棟目が決まり、計画10室達成は2021年秋。少しずつ理解が深まっており、2022年度は20戸を新規開設したいと計画している。

(4) 今後の方向性

(4) 今後の方向性

- 都心は家賃が高い。豊島区のように家賃低廉化補助が必要。
- 精神的に不安定な人からの相談増加、事業者だけでは対応できない。行政との連携課題。
- 地域包括ケアシステムの構築～ケア付き住宅、看取り体制
- 仕事の創出（ちょっと仕事含む）
- 居住支援協議会機能の強化～地主の悩みを解決するソフト作り