

# 居住福祉通信

日本居住福祉学会 第37号 2024年12月

## 第21回日中韓+ASEAN 居住問題国際会議、11月1、2日

### 主テーマ「持続可能な居住環境を目指して」

オンライン開催ながら中京大学に中韓から60人参集

第21回日中韓+ASEAN 居住問題国際会議が11月1日と2日、名古屋市の中京大学を拠点に開催された。主テーマは「持続可能な居住環境を目指して」。サブテーマは①子育てを支えられる居住環境②一人暮らしを支えられる居住環境③住宅と居住地の再生④日本からの緊急報告と若手研究者による報告」。日本居住福祉学会は、オンラインによる開催を目指したが、中国20人、韓国40人が名古屋を訪れ、中京大学のホールや教室を借りて開催することになった=写真右。各セッションの日本側報告の要約を紹介する。



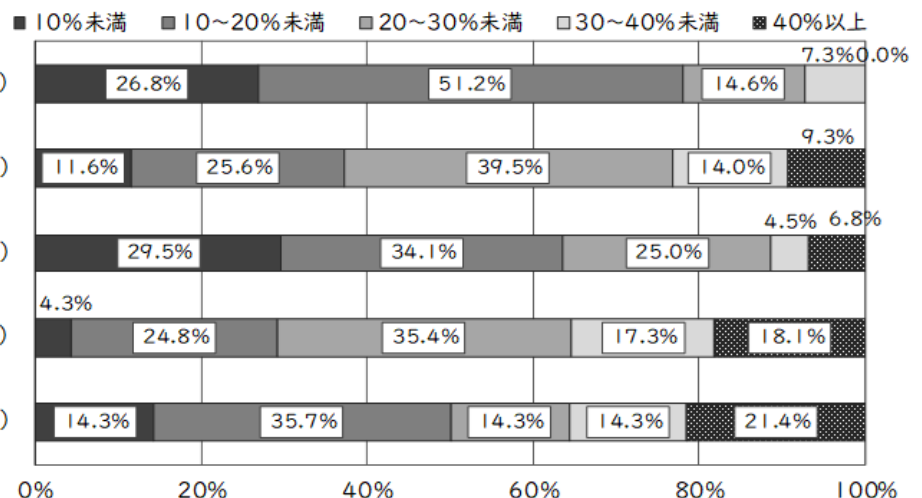
### 第1セッション「子育てを支えられる居住環境」

#### ●母子世帯の居住貧困の実態とコロナ禍での深刻化を明らかに—葛西リサ報告

葛西リサ・追手門大学准教授は「母子世帯の事例からみる居住貧困の女性化—平時と非常時の住宅事情の關係に着目して」という題で、主に民間賃貸住宅に居住する母子世帯が、低所得ゆえに狭くて家賃の高い住宅に住まざるをえない居住貧困を実態調査の結果から明らかにした。

#### ・民間賃貸に住む母子世帯の35%の家賃は収入の30%を超える

葛西氏は、**厚労省**全国ひとり親世帯等実態調査(2022年)や、**沖縄県**ひとり親世帯等調査(2023年)に加え、コロナ禍で実施された、葛西氏自身によるウェブアンケート(筆者調査、2000年4~5月)、シングルマザー調



母子世帯の住宅所有関係別住居費負担率 (出典：2023年沖縄県ひとり親世帯等実態調査報告)

査プロジェクト（PJ 調査、2000～01年）の分析結果では、劣悪な居住水準が、子どもの勉強や親が休息するスペースも確保できず学力や健康に深刻な影響を与えていることも明らかになった。

厚労省調査によると、母子世帯の民間借家の比率は36.7%、公営住宅は12.4%。沖縄県調査では、民間借家・借間の比率は55%に達し、民間借家居住者の35.4%が収入の30%を超える家賃を支払い、2室以下が5割を超すなど住宅の質の面も低かった。住宅の質が低さは、「小学生が床に這いつくばって宿題をする」など学業成績の低下、日当たりの悪さや感染症からの隔離ができないといった健康面にも影響を与えている。

### ・公営住宅と民間賃貸の家賃や制度的支援の格差際立つ

筆者調査では、母子世帯の収入20万円未満が7割を超えていた。コロナ禍での収入減などで家賃の負担感が「非常に苦しくなった」が26.7%、「やや苦しく」が30.1%。「給与から家賃の支払いができた」は52.5%にとどまり、「貯蓄の切り崩し」(24.7%)、借金(5.8%)、滞納(7%)などで対応していた。自由記述では、自粛生活中に「給食が無くなり食費が増えた」「水道光熱費が上がった」などで家計が圧迫されていた。

PJ調査による民間借家の平均家賃は東京で79,502円、東京以外では56,136円。就労収入から家賃や共益費、住宅ローン差し引くと「ほとんど残らない」が約2割、「5万円未満」は東京48.3%、東京以外38.5%で滞納も1割程度発生し、家賃が支払えず転居を余儀なくされたケースも約1割の世帯が経験していた。「住宅確保給付金制度」を利用したは東京で15.9%、東京以外で8.9%。「制度自体を知らない」はいずれも5割前後あった。

葛西氏は「母子世帯は平時でも高負担の民間賃貸住宅に依存する傾向が高く、それがコロナ禍で住居喪失のリスクが深刻化した。第2のセーフティーネットとされる住宅確保給付金制度も周知の低さや厳格な要件から利用が低い。一方、公営住宅は東京、東京以外とも家賃は月2万円台で、しかも収入状況に応じて減免や支払い猶予があり、平時から家賃が低いなど住居喪失を抑止する役割を持っている」と結論付けた。

## 第2セッション「一人暮らしを支えられる居住環境」

### ●単身高齢者の「借りにくさ」に対する居住支援ロジックモデルー井上由起子報告

井上由起子・日本社会事業大学専門職大学院教授は「単身高齢者の住宅保障と居住支援」と題し、単身高齢者が増大するなかでの民間賃貸住宅の「借りにくさ」の実態と原因を分析し、解決のための一連の過程を定式化し、「支援の標準化」を軸にした居住支援のロジックモデルを提唱した。

#### ・単身高齢世帯の家賃上昇は物価上昇率の約2倍

単身高齢者(65歳以上)は1980年に91万世帯だったが、2000年に308万世帯、2022年には873万世帯と急増し、2040年は1041万世帯と推定されている。高齢者の単身化は「これまで家族が果たしてきた機能を誰が担うのか」という問題に直面する。生存中であれば、買い物などの生活支援や日常的な話し相手、身元保証人となり、死後も葬儀や残置物の処理、借家であれば賃貸契約の解除の手続きが必要となり、大家の7割は高齢者の入居に拒否感を持つという調査結果もある。住宅・土地統計調査(2023年)からの集計では、高齢者のいる世帯の持ち家率は90%近いが、単身高齢者(638万世帯)の持ち家率は66.2%に下がり、民間賃貸(138万世帯、21.7%)の年収は、100万円未満が19.8%、100万～200万円が45.5%と低所得者が多い。

家賃は、2018年のデータで公営借家17,538円、UR・公社借家58,055円、民間借家48,103円。1988年の民間借家は23,491円だったので30年間で2.25倍。物価上昇率1.17倍や高齢者以外の単身者家賃1.54倍を大きく上回っている。

#### ・「借りにくさ」の原因は死亡時の対応の難しさ

大家が高齢者に貸すのをためらう理由で最も多いのは、死亡時の対応にかかることである。一つは孤独死。発見が遅れた場合には事故物件となり、次の借り手が見つからない。もう一つは、賃貸借契約や残置物も相続が発生し、大家が勝手に処理できない。相続人が現れないと、その処理を適法に行うのに手間がかかる。

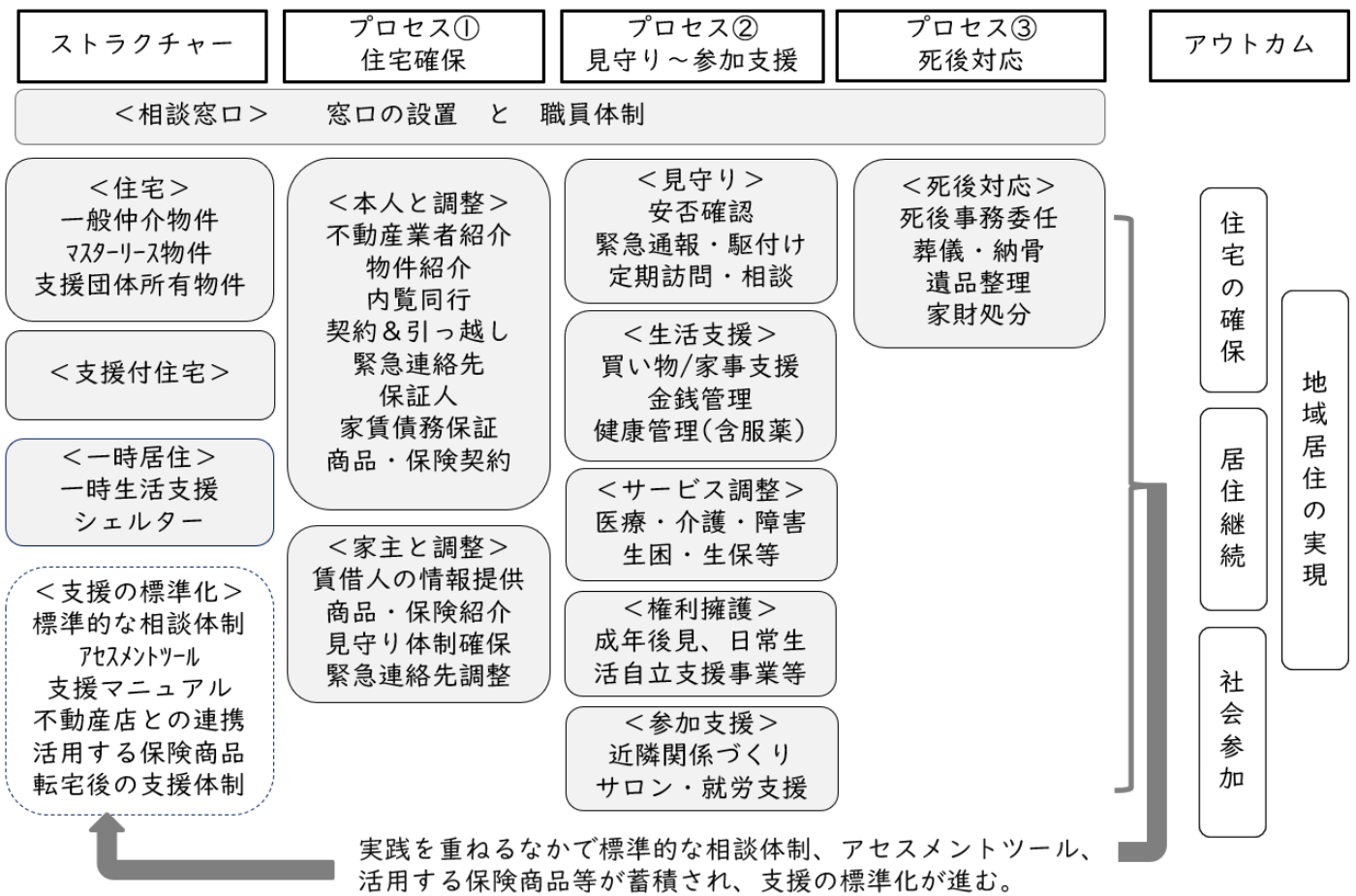
2024年5月に成立した住宅セーフティーネット法の一部改正により、家賃滞納や死亡時の特殊清掃などのリスクに対して、①入居する住宅確保要配慮者が利用しやすい「家賃債務保証保険」に入る②入居の際に居住支

援法人等と契約して死亡時の対応を迅速にする③死亡すると同時に賃貸借契約が終了する「終身建物賃貸借」を利用する④ICTなどによる安否確認システムを導入する、という取組みが示されている。これらの対策により未利用の物件の掘り起こしが期待されるが、築年数が古い物件が多く、設備更新や耐震補強などの経済的支援も政策的に併せて行うべきであるという指摘もある。

・住宅セーフティーネット法の取組みに基づく支援の標準化>

こうした居住支援を実践するにあたって、不動産と福祉の関係者同士の連携が不可欠であり、支援の全体像として居住支援のロジックモデル(図)を示す必要がある。それによって、相談窓口での対応に一定のルールやパターンが形成され、標準的な相談体制、アセスメントツールの開発、支援マニュアルの整備や特定の不動産業者との協力が実践知として相談機関に蓄積される。こうした一連の過程を<支援の標準化>と呼ぶ。

居住支援のロジックモデル(下図)



第3セッション「住宅と居住地の再生」

●3世代の近居を推進し「持続可能なまちづくり」の実現を一本田信博報告

本多信博・元住宅新報編集長は「3世代の居住促進策が日本を救う一空き家活用で持続可能な居住環境再生」と題し、「3世代近居」を提言した。核家族化は単身世帯の増大につながり、親族や地縁に基づく人間関係の入り込む余地が狭くし、豊かなコミュニティの形成を難しくする。子どもが結婚し世帯を持って、親世帯の居住地域に近居すれば、地域社会の崩壊を防ぎ、定住人口を確保し少子化対策の大きな柱になるとした。

・核家族化による単発型社会の出現は、地域コミュニティを難しくする

日本は、単身世帯が全世帯の38%を占め、2030年の推計では、85歳以上の単身世帯が225万人となり、2020年比で54%も増加する(国立社会保障・人口問題研究所2024年推計)という異常事態に国民は気づくべきである。認知症発症率は85～89歳で男性35%、女性43%(厚労省2013年)で独居が続くと、その比率は高まり、家の中の転倒、病気の発作、詐欺被害などのリスクも高まり、子ども世代の介護離職の増加にもつながる。

家庭や地域が疲弊し濃厚な人間関係を失う大きな要因は、戦後に進んだ核家族化にある。子どもは成長すると親元から離れ、新たな世帯を形成する。親世代が配偶者を失うと単身世帯になり、それは、家庭が一世代ごとに生まれては消える単発型社会である。核家族は、親子という最も濃い血縁関係が支配し、緩やかで幅広い親族関係や地縁に基づく人間関係が入り込めず、地縁に基づくコミュニティの形成がしづらくなる。

SDGsの開発目標に「住み続けられるまちづくり」とあるが、一世代ごとの細胞分裂を繰り返す核家族社会は、住まいも一世代限りの耐久消費財となり、独立して別の場所に住む子世帯が、空き家になった実家に戻るケースは実際でもほとんどない。

**・子どもが独立しても親世帯の近くに住めば、子育ても安心**

2023年の土地・住宅統計調査によると、空き家は900万戸に達し、うち個人所有の「目的なし空き家」は385万戸と5年前より36万戸増加した。空き家が増えている既存住宅地の再生が重要な課題である。それは、親世代の独居化や介護が必要になったのちに近居するのではなく、子どもが新たな世帯を持って独立するときから近居をするということである。親と同居という二世帯居住は、面積的にも精神的にも無理がある。

政府は、親が住む地域にある空き家の子世帯が取得したり賃借したりして住むことを社会構造変革の国家的プロジェクトに位置付け、自治体も経済面で支援すべきである。これが実現すれば、若い夫婦にとっても、親が近くに住んでいれば、安心して出産や子育てができるし、共働き世帯も学童保育だけでなく、助けになることも多いのではないか。例えば、東京圏の郊外住宅地に住む親世帯の近くに子世帯が住めば、通勤時間は長くなるものの、住居費は低くて済み、自宅でのテレワークが浸透すればその可能性も高まるのではないか。

**・不動産業界の喫緊の課題は「住宅街の再活性化」**

地元不動産会社による空き家管理ビジネスを促進する政策が求められる。国交省も24年6月に「不動産業による空き家対策推進プログラム」を発表し、低額空き家の仲介報酬の上限を引き上げ、「空き家管理受託ガイドライン」で所有者が安心して管理を不動産業者に委託できるような指導している。

不動産業界の喫緊の課題は、衰退が進む「住宅街の再活性化」であり、親子3世代の近居促進政策を実施すれば、空き家発生を防止し、何世代にも引き継がれる持続可能なまちづくりが実現する。

**<不動産業による空き家対策推進プログラムの概要>**

| I 流通に適した空き家等の掘り起こし       | II 空き家流通のビジネス化支援          |
|--------------------------|---------------------------|
| ① 所有者への相談体制の強化           | ① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し       |
| ② 不動産業における空き家対策の担い手育成    | ② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及  |
| ③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大 | ③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進 |
| ④ 官民一体となった情報発信の強化        | ④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保  |

**第4セッション「日本からの緊急報告と若手研究者による報告」**

**●被災者の関心は目前の復旧であり創造的復興を考える余裕はないー田中純一報告**

田中純一・北陸学院大学教授は「住み続けられる能登を考える」という報告を行った。災害大国の日本では一度災害が発生すれば、多くの住民が被災者になり、避難の長期化は避けられない。ところが、被災後の避難所生活は、住民同士の助け合いに限界があり、忍耐、根性、我慢で乗り越えるという現実がある。「食う」「寝る」「出す」という人間らしく生きるに必要な最低限のニーズが脅かされ、体育館での雑魚寝に加え、シートで覆ったコーナーで用を足すなど高齢者、障がい者、外国人などが避難所で過酷な生活を余儀なくされている。しかも9月21日の豪雨災害で約5千戸の仮設住宅のうち806戸が浸水被害を受けている =写真右。



## ・「石川県創造的復興プラン」は国の成長戦略に沿ったもの

6月末に発表された「石川県創造的復興プラン」の概要と、学識経験者ら有志による「『石川県創造的復興プラン』検討会議」（代表、井上英夫金沢大学名誉教授）の9項目にわたる提言（7月31日）はすでに、居住福祉通信36号再改訂版に掲載した。この報告では、検討会議メンバーの田中氏は「石川県創造的復興プランの内容は、被災地の声を反映したというより、国が掲げる成長戦略に沿ったプロジェクトと言わざるを得ない。いまだ、住まいの見通しさえ描けない被災住民にどこまで説得力のあるものとして響いているのか。説得力を持つためには、9年後の『創造的復興』の目標よりも前に復旧の道筋を力強く示すべきである」と批判した。

例えば、13の（取組）を掲げている「リーディングプロジェクト」の一つ「二地域居住モデル（取組1）」は、交通アクセスや商業施設などに有利な一部の地域のみ之恩恵を与え、能登の「選択と集中」をいっそう進めて、資源の乏しい地域からの人口流出や「村おさめ」という衰退を加速させる懸念がある。自立・分散型エネルギーの活用をうたう「グリーンイノベーションの推進（取組5）」も、志賀原発についての言及がない。

## ・住民の声はお飾りに過ぎないのか？

復興プランの作成にあたっては、奥能登6市町などで開かれた「のど未来トーク」という住民の声を聴く機会があった。それを反映されるべき復興プランに、住民の声が列記されたものの、住民の声がプランのどこに生かされたかわからない内容である。これでは、住民の声を聴こうが聴くまいが別の場所でシナリオが出来上がっていて、住民の声はお飾りに過ぎないと捉えられかねない。

復興プランの「基本姿勢」も復興の主体として行政、住民、産業界、NPOが並列されているだけで、「住み続けられる権利」を保障する責務があいまいにされている。「インフラ整備」についても、「持続可能性」という文言が集約化を促す意味で使用され、住民が暮らし続けられるという意味の持続可能性にはなっていない。住民の関心は、公費解体や仮設住宅の入居期限、当座のやりくりであり、そんな状況下の住民に創造的復興を考える余裕はない。「住み続けられる」とは、建物があればよいという意味ではなく、家族や近隣住民、海や山との関わりであり、それはむしろ「棲む」という方がしっくりする。

## ●中国、韓国の報告から

中国、韓国の報告から、いずれも少子化、独居化という社会問題に取り組む研究の概略を紹介する。

### ・「子ども・愛ホーム認証制度」の導入を進める—韓国

#### 第1セッション ソウル住宅都市公社都市開発院のチョン・ユンハ、オ・ジョンソク研究員「子育てに優しい住宅モデル普及のための評価ガイドライン開発に関する研究」

韓国では2022年の合計特殊出生率は0.78人とOECD加盟国で唯一の1未満である。とくにソウルは0.55人ととりわけ低い。出生率は、仕事と子育ての両立の難しさを推測できる質的な指標でもある。住居費などの支援に加えて必要なのは、育児に配慮した住宅環境が必要である。「子ども・愛ホーム認証制度」は、民間で供給される共同住宅で子育てに適した環境を備えたものを認証するものである。本研究は、育児に優しい居住環境の要素を抽出し、認証項目を開発し、評価可能なガイドラインを作成するのを目的としている。認証制度は24年10月にスタートし、モデル地区を3カ所設定して、27年に入居を目指している。

### ・私的、半私的、公共という3つの空間を有機的に統合した賃貸住宅の開発—中国

#### 第2セッション 「領寓国際」首席運営官、王磊氏「中国独身青年の居住環境营造策の研究」

中国の独居人口は2023年に2億4千万人に達し、青年層（20-39歳）は、晩婚、不婚、職業流動性の増加などで独立居住現象が一般化している。しかし、独身者向けの長期賃貸共同住宅が登場したのは2010年と遅く、賃貸住宅市場はまだ未熟である。小さな間取りの物件不足、老朽化した家屋や防音性能の悪さなど居住満足度が低い。独居青年は自由で独立的な半面、孤独感や、安心感の欠如に直面し、また幼少期の生活環境から独立生活の基本的な生活技能が不足している。中国有数の賃貸住宅運営会社「領寓国際」は「領寓3.0製品」を開発し、私的、半私的、公共という3つの空間を有機的に統合したコミュニティ文化の育成に取り組んでいる。

## 第22回日中韓+ASEAN 居住問題国際会議(日程、テーマ)

●2025年11月6日(木)～9日(日) ●韓国・大邱 ●メインテーマ「居住パラダイムの持続可能性」

1. 居住地域の防災及び災害の減少と持続可能な発展 2. 居住環境と安全 3. 地方消滅への対応と地域活性化  
4. 自由テーマ(若手研究者)

### 原発事故避難者、市営住宅明け渡し請求訴訟判決(11月22日、大阪地裁)

#### 明け渡しを命ずる半面、仮執行宣言せず、居住者に一定の配慮

東日本大震災の原発事故で関東地方から避難し大阪市営住宅に居住する女性に対し、大阪地裁(山本拓裁判長)は11月22日、原告大阪市の主張を一部認め、損害金840万円と、明け渡しまでの近傍家賃相当額1ヵ月万8100円の支払いを命じる判決を下した。ただ、即座の転居明け渡しを求める仮執行宣言を行わず、損害金も大阪市の請求額の半分しか認めなかった。一方、末期がんを患い、生活保護を受けている避難者を原告となって「一方的に退去を求められて精神的苦痛を受けた」として損害賠償を求めた訴訟では、市が行った指導指示は「地域を限定し転居先の確保を困難にするもので過剰」であり、必要最小限に止めるべきとする生活保護法27条に違反するとして5万5000円(請求額220万円)の支払いを命じた。

大阪市は、被災者への市営住宅の提供は、目的外使用許可処分によるものであり、期限が満了した2017年4月1日以降は、実施要領に基づき近くと同水準の賃貸住宅の2倍の家賃に相当する損害金1680万9600円などを請求したが、裁判所は「実施要領は、条例に根拠が無い行政規則に過ぎない」として半額に減額した。避難者に明け渡しを求めた同種の訴訟に対し、判決は居住者に対する一定の配慮を滲ませている。

弁護団は、判決自体を不当としながらも「慰謝料請求を認めたことは非常に意義がある」として、以下の声明を発した。(同訴訟に関しては、水野吉章・関西大学教授(民法、日本居住福祉学会理事)が、「居住福祉研究38号」(2025年5月ごろ発行予定)で詳しく解説する)

#### 大阪市避難者住宅明渡事件・弁護団声明

2024年11月22日

#### 大阪市避難者住宅明渡事件判決について

令和6年11月22日、大阪地裁第16民事部(合議係)は、東日本大震災の被災者である被告に対して市営住宅の目的外使用許可処分をした大阪市が、当該処分に係る使用許可期間が満了したとして明け渡しを求めたうえ、上記使用許可期間経過後である平成29年4月1日から令和6年3月31日までの損害金1680万9600円及び同年4月1日から明け渡し済みまで1ヵ月21万6200円の割合の損害金を求めた事案(甲事件)と、被告が、保健福祉センターの所長から受けた生活保護法27条1項に基づく転居の指導と指示が違法であるとして大阪市の慰謝料220万円及び平成29年10月17日から支払済みまで年5分の割合による損害金の支払いを求めた事案(乙事件)について、以下のような判決を言い渡した。

甲事件について、被告が大阪市の建物を明け渡すこと、損害金として840万4800円及び令和6年4月1日から支払い済みまで1ヵ月10万8100円の支払いを命じた。

乙事件について、大阪市が被告に対し、5万5000円及びこれに対する平成29年10月17日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払いを命じた。

当弁護団としては、裁判所が甲事件において大阪市の明け渡し請求を認めたことは不当であると考え、損害金を大阪市が請求した近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額ではなく、1倍に相当する金額にとどめたこと、仮執行宣言を付与しなかったこと、乙事件において、少額ながらも大阪市の転居指導指示が国家賠償法1条1項の適用上違法であると明言して大阪市に対する慰謝料請求を認めたことは、非常に意義があるものと評価する。

そのうえで、控訴審において、憲法、国際人権、公営住宅法の趣旨を居住福祉の観点から、あるべき避難者住宅保護を訴える意向である。当弁護団は、被告とともに、引き続き本件における大阪市との闘いを継続するものである。

本学会事務局 〒945-1195 新潟県柏崎市藤橋1719  
新潟工科大学工学部工学科 黒木宏一 Kurogi Hirokazu  
E-mail [kurogi@niit.ac.jp](mailto:kurogi@niit.ac.jp) Tel&Fax 0257-22-8205  
学会メール [housingwellbeing@gmail.com](mailto:housingwellbeing@gmail.com)  
「居住福祉通信」は年に3、4回電子版発行。投稿大歓迎。  
問い合わせはメール [jinnno-t@kcn.jp](mailto:jinnno-t@kcn.jp) (神野武美副会長)へ