

東京都特別区における低質低家賃住宅の実態と社会住宅化の可能性

主査 岸岡 のり子*1

委員 中島 明子*2, 大崎 元*3, 鈴木 浩*4

本稿は、東京都特別区における低家賃民間賃貸住宅の実態を様々な手法で明らかにし、社会住宅としての活用可能性を検討することを目的としている。調査の結果、①特に木造で質の低さが目立ち、②単身で低収入の高齢者の割合が高い等の特徴があり、③低家賃住宅の町丁目別分布を把握した。また、④非市場・半市場物件の質は低いものの「ホームレス移行支援事業」における自立の受け皿として、低家賃住宅ストックの存在が重要な役割を果たした。一方地主家主協会が組織する家主層は、⑤経営規模は零細で家主の高齢化等の経営問題を抱えている。社会住宅化の課題としては、低家賃住宅をアフォーダブル住宅として活用する事例がみられ今後の研究課題を提起した。

キーワード : 1)民間賃貸住宅, 2)低家賃住宅, 3)住宅困窮者, 4)木賃アパート, 5) 木賃アパートベルト地域
6)住宅・土地統計調査, 7)非市場物件, 8)住宅の社会化, 9)ホームレス地域生活移行支援事業, 10)アフォーダブル住宅

LOW QUALITY AND LOW RENT PRIVATE RENTED HOUSING CONDITION AND IT'S POSSIBILITY OF SOCIALIZATION IN TOKYO METROPOLITAN WARDS

Ch. Noriko Kishioka

Mem. Akiko Nakajima, Hajime Osaki, and Hiroshi Suzuki

The purpose of this study was to investigate the condition of low rent private housing in Tokyo Metropolitan Wards using various data sources and to examine the possibility of socializing private rented housing. Results showed: (1)The quality of wooden rented houses were particularly poor, (2) there was a high percentage of single and aged tenants, (3)we described distribution maps of low rented housing, (4)non-market houses were of low quality but they played an important role for poor people, (5)owners had management problems because of their aging and, there were some issues in redeveloping low rent housing to affordable housing.

1. はじめに

1.1 研究の目的と背景

1990年代以降、わが国でも新たな貧困問題が社会問題とされるようになってきた。路上生活者の増加、「ネットカフェ難民」といった広義の「ホームレス」状態が深刻化し2008年リーマンショック後の「年越し派遣村」、翌09年末「公設派遣村」など、居住の場を失う人々や、貧困居住や居住の不安定状態にある人々が顕在化してきた。

そうした大都市における低所得者が、自立して入居できる一定の質を確保した低家賃住宅は非常に少ない。「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」するはずの公営住宅は、東京都区部のストックは4.2%（住調）しかなく、入居倍率は一般世帯向けで93倍（2011年11月）、単身者で52倍（2012年8月）、高齢者用シルバーピアで121倍（同年月）と選択可能性は限りなく小さい。したがって多くの低所得者が入居するのは全ストックの39%（東京都全体、住調）を占める民間賃貸住宅であるが、低家賃住宅の多くは低質な住宅であると言われている。しかし低所得者にとっては低質であろうと、

入居可能な低家賃住宅としての存在意義があるというジレンマに陥っている。

この低家賃住宅の立地状況を含めた民間賃貸住宅の実態は、1960～70年代の三宅醇らによる一連の調査以降、住宅政策課題とならなかったこともあり、十分に把握されてこなかった。新たな貧困居住問題が浮上する今日、改めて東京都区部における実態を把握し、対応策を検討する必要がある。

以上の背景から、本研究は、東京都特別区における貧困居住の実態を様々な手法で明らかにすることを目的とし、これをふまえて、その社会化の可能性について若干の検討を試みる。

なお、本研究で用いる「低家賃住宅」とは、東京都の生活保護の住宅扶助基準額53,700円を参考に、家賃55,000円以下を低家賃住宅と定義した。住宅の「社会化」とは、住宅の私的所有・管理から、公共あるいは非営利主体の関与を行うことにより、社会的課題に応える住宅として再生することを意味している。

*1 和洋女子大学大学院 博士前期課程2年

*2 和洋女子大学生活科学系 教授

*3 (有) 建築工房丘屋 主宰

*4 福島大学 名誉教授

1.2 研究の方法

【調査1】平成17年国勢調査（以下国調とする）及び平成20年住宅土地統計調査（以下住調とする）の公表されている結果及びオーダーメード集計^{注1)}を分析した。

【調査2】賃貸住宅情報サイト「SUUMO」（リクルート社）から、家賃55,000円以下の物件17,073件を取得し（2011年8月）重複を排除した15,438件について分析した。物件数が最も多い板橋区赤塚3丁目について、目視による建物評価を行った。

【調査3】東京都が平成16～21年度に実施した「ホームレス地域生活移行支援事業」による移行支援住居514件についてデータ分析と、目視による建物評価を行った。

【調査4】NPO法人日本地主家主協会の東京都特別区在住の会員2,005名に対しアンケート調査を行った（2012年6～7月）。有効回答は351名（17.5%）であった。地域、築後年数等を考慮し5名にインタビューを行った（2012年9月）。

【調査5】既存ストックを支援付きアパートとして利活用している4団体6事例について、現地調査及び実施主体インタビューを行った（2012年3月～10月）。

本研究の構成を図1-1に示す。

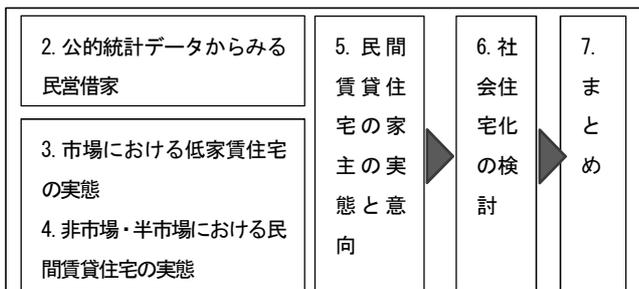


図1-1 本研究の構成

1.3 先行研究

1960年代に三宅醇らのグループ^{注2)}の調査により東京都における木賃アパートベルト地域が「発見」された^{文献1)}（図1-2, 1-3）^{注3)}。昭和30年代当時木賃アパートが爆発的に建設されたが、それは「立地至便型」「工住混合地型」であり、山手線西側沿線と京浜東北線沿線部に連担しており、同時にこの木賃アパート地帯がさらに広がっているとも指摘されている。

一方サプライサイドからのアプローチとして、森本信明は1980年代にアパート経営者層を分析している^{文献2)}。老後の生活保障を目的として事業を行い将来の再経営を放棄している「くいつぶし経営型」層を発見し、特に家賃収入の中から償却費・維持費を捻出できず生活費に充当している経営層を「兼業くいつぶし型」とし、このような経営形態が拡大すれば貸家の老朽化が進むだけでなく近隣賃貸市場への影響も大きいとしている。

バブル期のアフォーダビリティ研究として、塩崎賢明・竹山清明らが公共・民間賃貸住宅を検討し、その中で民間賃貸住宅の社会住宅化の形態として特定優良賃貸住宅を積極的に評価した^{文献3)}。特定優良賃貸住宅は、一定の質を担保した建築の規準と利子補給等家主への支援、家賃補助という三方面の施策によ

り「質のよい賃貸住宅供給」を実現する制度であり、入居初期の家賃を軽減するかわりに入居者負担額が毎年上昇したため、バブル崩壊後に民間市場家賃下落とのギャップが生じ、賃借人から魅力が失われて大量の空室が生まれている。

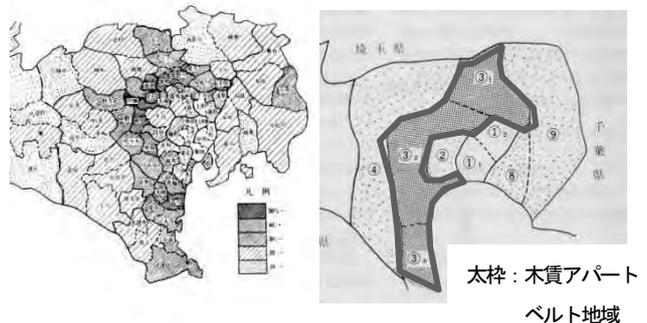


図1-2 (左) 民間アパート（個人経営、5戸以上）の分布

図1-3 (右) 木賃アパートベルト地域

2. 公的統計データからみる民営借家一分布、建物、居住者

2.1 民営借家の分布

民営借家（以下民借とする）に住む一般世帯の割合は、区部平均40.5%（国調）39.0%（住調）である。町丁目別（国調、全3,182町丁目）にみると港区愛宕2丁目、台東区秋葉原など70%以上が31町丁目ある一方、葛飾区南水元3丁目や荒川区南千住4丁目は0.1%と地域差が大きい。江戸川区葛西地域と新宿区・中野区の中央線沿線などに高率で分布している^{注4)}（図2-1、最濃色は60%以上を示す）。高度成長期の木賃アパートベルト地域と一部重なっている。



図2-1 (左) 町丁目別民営借家率

2.2 民営借家の建物状況

持家と民借との規模水準の格差は大きく、特に民借共同建では室数が持家の4割、延床面積では3割強にすぎない（表2-1）。

構造別に見ると、特別区全体ではおよそ1/4が木造で3/4が非木造である。木造の割合が高いのは葛飾区38.3%、杉並区35.8%であり、一方千代田区は非木造の割合が98.8%にのぼる。

延床面積は20～29㎡が最も多く15.1%あるが、55.1%は59㎡以下で、19㎡以下のストックは約38万戸9.5%ある。構造別に見ると木造と防火木造は20～29㎡と100～119㎡の2つのピークがあるが、非木造は20～29㎡がピークで値も高く、80㎡

を超える大きなものが木造・防火木造に比べかなり少ない(図2-2)。面積が小さくて堅牢なものは、将来の改修や建替えなどに困難を抱えることが予想される。

建築年が1980年以前(新耐震以前)のものは、所有関係を問わない全体平均29.2%に対し、持家31.9%、民借18.1%(うち木造26.6%、非木造が15.3%、図2-3)であり、耐震化計画のある公的住宅を除外すると、相対的に持家及び民借木造が老朽化・耐震化の課題が大きいと言える。荒川区の民借が30.0%と他区と比較して突出して多い。

腐朽・破損のある民借木造は18.3%、非木造で5.7%と差が大きい。1960年以前の民借木造の4割に腐朽・破損がある。

表2-1 所有関係別建て方別住宅規模

| | 持家 | 民借 | 民借戸建 | 民借共同住宅 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 室数 | 4.45室 | 2.04室 | 3.93室 | 1.95室 |
| 延床面積 | 88.91㎡ | 34.29㎡ | 76.22㎡ | 32.31㎡ |

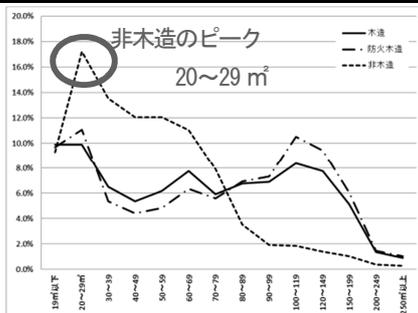


図2-2 構造別延床面積割合

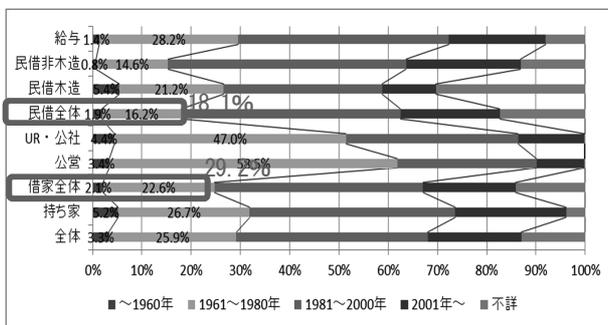


図2-3 所有関係別建築年次

2.3 民営借家と居住者

民借に住む世帯は約6割を単身世帯が占め、世帯の型の多い順に「30～64歳の単身」33.0%、「30歳未満の単身」18.7%、「夫婦と子」11.7%、「夫婦のみ」10.7%であり、民営借家は単身者の受け皿になっている(表2-2)。年齢を軸に見ると「30歳未満の単身」のうちの88.0%が、「30～64歳の単身」では67.5%、「65歳以上の単身」では29.3%が民借に住んでいる。高齢単身の場合、民借の割合が減る分、公営居住が多い。

世帯収入が「300万円未満」の世帯は民借全体で31.5%、民借木造では42.9%になる(図2-4)。収入を軸に見た場合、「200万円未満」のところで民借が3割弱と、公営居住よりも多く、収入階層が低いほど民借木造の比率が大きくなる。

家賃・間代は民借全体では「7万円以上8万円未満」が最も

多く16.7%、木造のピークは「6万円以上7万円未満」、非木造のピークは「8万円以上9万円未満」である(図2-5)。5万円を境に所有関係別・構造別に見ると、民借非木造はほとんどが5万円以上の物件であることがわかる(表2-2)。

腐朽・破損のある住宅に住んでいる世帯は民借全体では14万世帯超(8.8%)にものぼり、木造18.3%、非木造5.7%と3倍以上の開きがあり、他の所有関係と比較しても民借木造の質の低さが際立つ(表2-2)。

住生活基本計画の最低居住面積水準は「単身者25㎡」であるが、水準未満の世帯は、借家全体で61万世帯29.2%、民借33.1%、民借木造46.1%、民借非木造28.9%である。未済世帯が多いのは中野区、杉並区などであり、借家割合の高い地域で未済世帯比率が高い。水準未満の世帯で家賃との関係を見ると、木造はピークが「2.5万円以上3万円未満」であるのに対し、非木造は「4万円以上5万円未満」である(図2-6)。

表2-2 居住者の特徴

| | 民営借家 | 民借木造 | 民借非木造 |
|----------|-------|-------|-------|
| 世帯類型 | 58.0% | | |
| 若年単身 | 18.7% | 15.5% | 19.8% |
| 中高年単身 | 33.0% | 31.0% | 33.6% |
| 高齢単身 | 6.3% | 12.3% | 4.3% |
| 夫婦のみ | 10.7% | 9.3% | 11.2% |
| 夫婦と子 | 11.7% | 11.5% | 11.7% |
| 世帯収入 | 31.5% | 42.9% | |
| 100万円未満 | 5.0% | 8.0% | 4.1% |
| 100～300万 | 26.5% | 34.9% | 23.7% |
| 300万円以上 | 57.3% | 19.8% | 60.9% |
| 支払家賃水準 | | | |
| 5万円未満 | 7.8% | 18.4% | 4.3% |
| 5万円以上 | 88.2% | 76.5% | 92.0% |
| 腐朽・破損あり | 8.8% | 18.3% | 5.7% |
| 居住水準未満 | 33.1% | 46.1% | 28.9% |

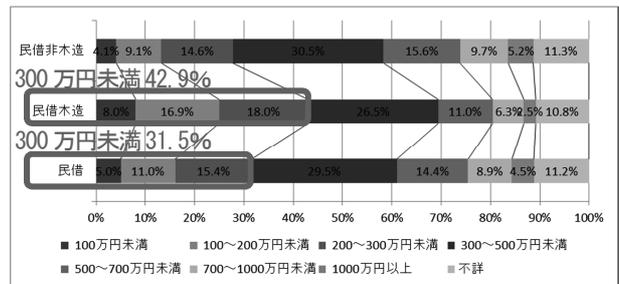


図2-4 所有関係・構造別世帯収入

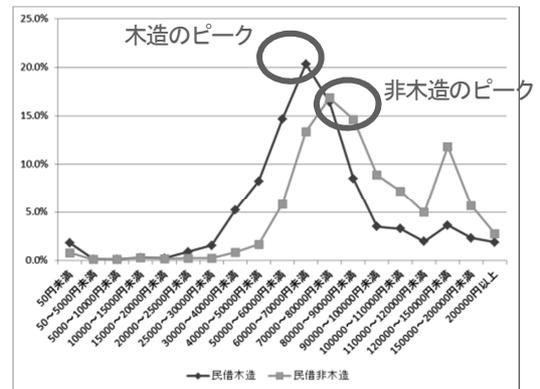


図2-5 民借構造別家賃・間代

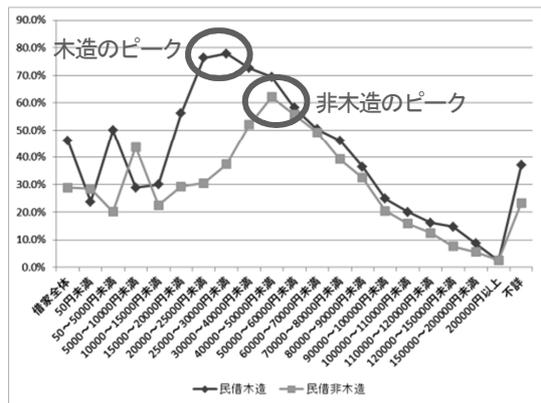


図2-6 最低居住面積水準未達民借構造別家賃・間代

3. 市場における低家賃住宅の実態

3.1 調査概要

Web上に公開されている複数の賃貸住宅情報サイトのうち、23区内の掲載件数が最も大きな「SUUMO」(リクルート社)を選定した注5)。家賃55,000円以下の物件17,073件を取得し(2011年8月)、22項目についてデータを収集した(表3-1)。取得した17,073件のうち、項目(2)~(20)のすべてが重複する情報をもつ物件を排除し、15,438件について分析の対象とした。

なお、予備調査(2011年4月)においてSUUMOの掲載件数は約22万8千件であり、住調の賃貸用空家件数35万4千件の約65%に相当する。ここで把握した情報は市場に流通している物件であり、民間低家賃住宅の特性を反映できていると考える。

表3-1 収集した項目

| |
|--|
| (1)物件ID (2)住所 (3)沿線(4)最寄り駅(5)バス便 (6)徒歩分(7)賃料 (8)管理費共益費(9)礼金(10)敷金(11)間取り (12)専有面積(13)向き (14)種別 (15)築後年数(16)間取り詳細 (17)構造 (18)階数 (19)階建(20)建築年月 (21)外観写真(22)間取り図 |
|--|

3.2 低家賃住宅の建物状況

賃料は最少19,000円で平均49,216円、5万円~5万5千円が6割を占めた(図3-1)。

間取りは1Rと1Kで94%である(図3-2)。1Rといっても台所・風呂・トイレが付いているものが大半である。1Rは中央区86%、台東区76%、港区73%の順に割合が高い。

構造は木造が5割、鉄骨系が1/4、コンクリート系が1/4あった(図3-3)。

専有面積は最大43㎡、平均17.5㎡であった。第3期(1976)~第7期(2000)住宅建設五箇年計画の最低居住水準「単身世帯で16㎡」を満たさない規模水準の物件が26.4%を占め(図3-4)、住生活基本計画の最低居住面積水準「単身者25㎡」を満たさない物件は93.3%にもなる。

築後経過年数は最大82年、平均25.4年であった。築後30年を超える物件(新耐震以前の物件)が24.3%もある(図3-5)。

築後5年未満(2006年以降の建築)でも16㎡未満が7割弱あり(図3-6)、住生活基本計画(2006年)の目標「単身25㎡」どころか30年以上前に掲げた水準に達しないものが供給されている。

築後年数と賃料との関係では、2万5千円以上5万円未満の間では安いほど古いという相関が示された(図3-7)。コンクリート系では築20年以上のものが89.2%あった(図3-8)。

専用トイレのない物件は2.5%、風呂無物件は6.5%あった。

表3-1、図3-9~11、写真3-1~3に代表的な物件の特徴と間取りと外観写真を示す。

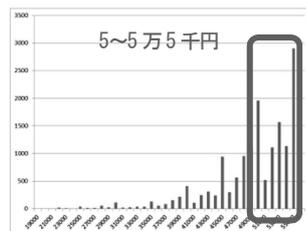


図3-1 賃料分布

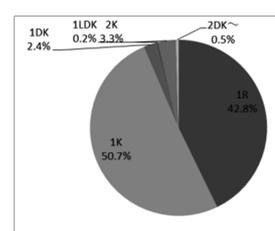


図3-2 間取り

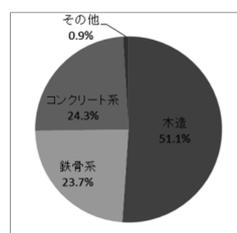


図3-3 構造

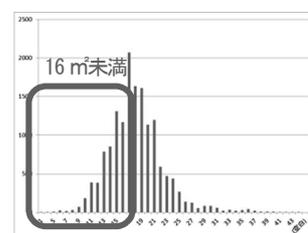


図3-4 専有面積

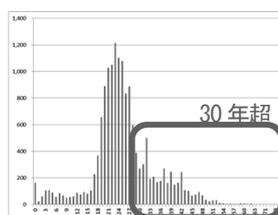


図3-5 築後経過年数

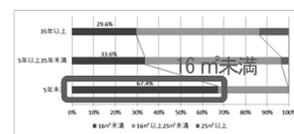


図3-6 築後経過年別専有面積

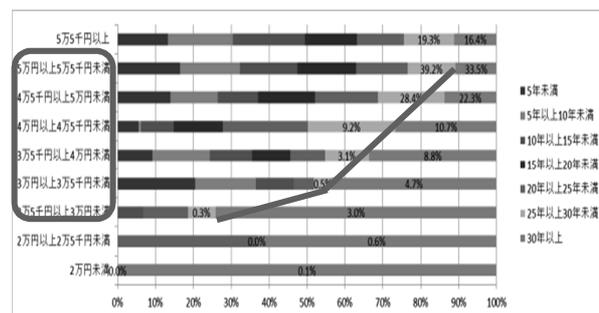


図3-7 賃料別築後年数

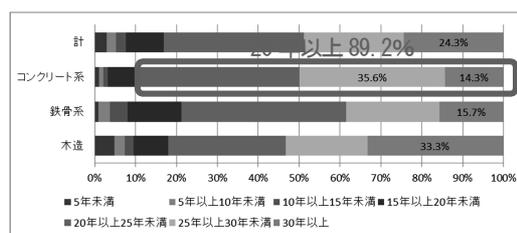


図3-8 構造別築後年数

表3-2 代表的な物件の概要

| | 事例1 | 事例2 | 事例3 |
|------|-------------|--------------|------------|
| 所在地 | 世田谷区 上馬3 | 江戸川区 中葛西6 | 板橋区 赤塚4 |
| 家賃 | 19,000円 | 53,000円 | 45,000円 |
| 間取り | 1R | 1R | 2K |
| 専有面積 | 9.9㎡ | 18㎡ | 29㎡ |
| 構造 | 木造 | RC | 木造 |
| 種別 | アパート | マンション | アパート |
| 築後年数 | 42年 | 18年 | 35年 |

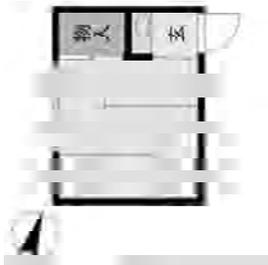


図3-9 事例1



図3-10 事例2



図3-11 事例3



写真3-1 事例1

写真3-2 事例2

写真3-3 事例3

3.3 低家賃住宅の分布状況

板橋区赤塚3丁目は今回取得データが86件あった。同4丁目5丁目も上位にランキングしている。分布状況を町丁目別に図化すると(図3-12)23区の西側、東側の集積が読み取れ、隣りあった複数の町丁目が連担しているのが特徴である。集積の多い地域をたどると京王線・小田急線、中央線、西武線、東武線、京浜東北線が浮かび上がり、高度成長期の木賃アパートベルト地域の外側に広がっているが重なりもあることが読み取れる。

築後30年以上の物件も、板橋区赤塚3,4,5丁目、練馬区旭丘1丁目、杉並区梅里1丁目などに多く、特に特別区部西側で件数の多い地域と築後年数の古いものが多い地域が重なる(図3-13)。木賃アパートベルトと重なっている地域では、当時の木賃が残っているものと考えられ、反対に重ならない地域では昔ながらの木賃ではない低家賃物件が存在するのである。

また、東京都地域危険度地域危険度測定調査^{注6)}の火災や地震時に危険とされている地域と重なっている(図3-14)。



図3-12 低家賃住宅町丁目別分布

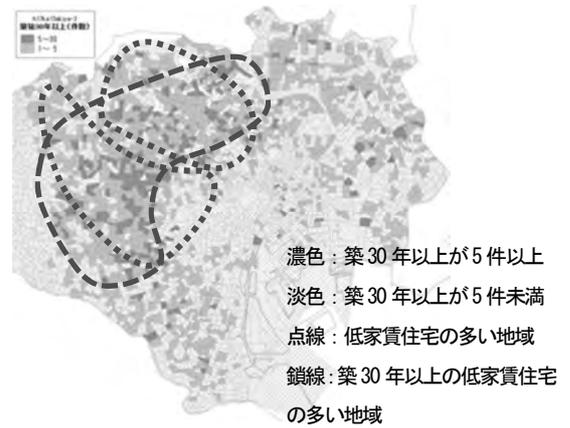


図3-13 築後30年以上の低家賃住宅町丁目別分布

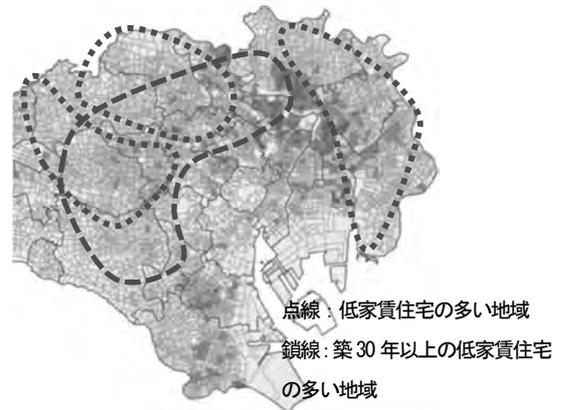


図3-14 地域危険度との関係

3.4 低家賃住宅が集積している地域の実態

物件数が最も多い(86件)板橋区赤塚3丁目について、共同住宅の全242棟を目視評価した(分譲マンションとわかるものは除いた)。赤塚3丁目は、東武東上線成増駅から5~10分程度に位置し典型的な住宅街で、道路も比較的整っており、近年まで農地だったところが区画整理により宅地化されてきた形跡が見られる地域である。国調の民間借家率は63.5%、土地利用現況調査^{注7)}では住宅集合住宅は235棟となっている。国調(2010)によると0~34歳の若年人口率27.4%、65歳以上の高齢化率14.9%と若い地域であり、人口は2005~2010の国調間で2.5%増えている地域である。

木造は4割、鉄骨造とコンクリート造が3割弱ずつであり、低家賃住宅全体の構造割合(図3-3)に近い。接道、外観、住戸規模などに着目し、新しいもの、年数は経過しているが良好に維持管理されているものをA(写真3-4)、外壁に汚れありなどやや劣るが居住性に問題ありとは言えないものをB(写真3-5)、前面道路が狭く建替え困難が予想されるもの、修繕が行われていない放置状態のものをC(写真3-6)とし相対評価したところ、問題ありと思われたものは13棟5.4%あった(表3-3、図3-15)。低家賃住宅が多いものの若年層が多く人口増加傾向のまちであり、建物の問題は少ないまちであった。木賃アパートベルト内の町丁目では異なった結果となることが予測される。

表3-3 板橋区赤塚3丁目の共同住宅の評価

| 評価 | 説明 | 棟数 | 割合 |
|----|------------------------------|-----|--------|
| A | 新しい、良好に維持管理されている | 152 | 62.8% |
| B | 外観に汚れやクラック有、狭いが居住性に問題有とは言えない | 77 | 31.8% |
| C | 前面道路が狭い、修繕行われていない | 13 | 5.4% |
| 計 | | 242 | 100.0% |



写真3-4Aの代表例 写真3-5Bの代表例 写真3-6Cの代表例

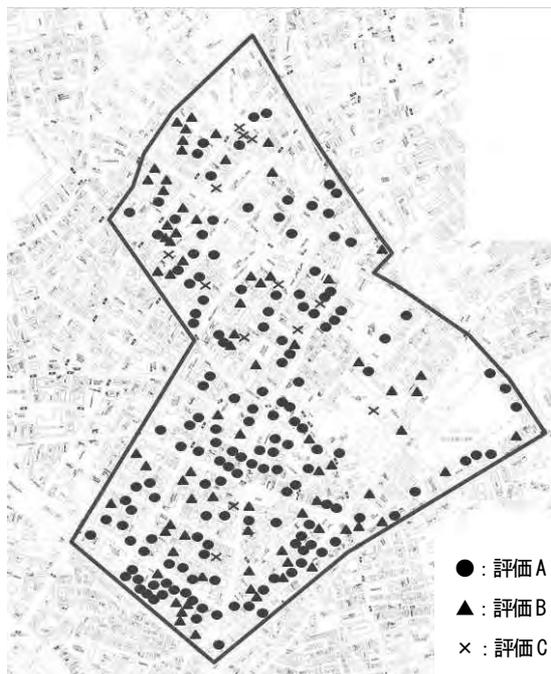


図3-15 板橋区赤塚3丁目の共同住宅の分布と評価

(ゼンリン著作権許諾番号：Z12BD 第121号)

4. 「東京都ホームレス地域生活移行支援事業」にみる半市場・非市場にみる民間賃貸住宅の実態^{注8)}

4.1 移行支援住宅の研究上の位置づけ

東京都は23区と共同で平成16年度から平成21年度(利用開始平成16~19年度)にかけて「東京都ホームレス地域生活移行支援事業(以下、移行支援事業)」を実施し、都立公園などの大公園単位でホームレス状態から生活を立て直すルートをつくった。一般アパートを借り上げて事業対象者に提供(自己負担3000円/月)。居住を優先させた上で「自立」に向けて必要な生活支援(医療・福祉)と就労支援を2年間(平成16年事業は1年延長可)行う、「ハウジング・ファーストによる複合型支援」事業ということが出来る。1,945人が事業を利用し、事業終了時には84% 1,626人が地域生活を継続している。

民間団体2団体が23区の東西で移行支援対象物件の発掘と紹介、家主との契約(マスターリース)と利用者への転貸借(サ

ブリース)契約など、利用期間終了後の居住継続または解約と転居アパート契約支援などを行った。2団体は各地の不動産仲介業者に東京都事業ということで物件提供を呼びかけたが、当初は入居対象者への不安などもあって一般賃貸不動産市場で流通している物件の提供は少なく、長期に流通していない物件、取り壊し等を待って空家・空室で放置されていた非市場物件などが提供されてきた。こうした事情から、移行支援事業の住宅をみることで、前章までの市場流通民間賃貸住宅とはやや位相の異なる、非市場あるいは半市場の民間賃貸住宅を顕在化させる手がかりとなると想定した。

4.2 分析の対象と方法

対象公園のうち東京23区東部3公園の移行支援住居データを分析し(住居数514,その内同居住居数26),さらに2007年2社賃貸住宅紹介ホームページから収集した低家賃(7万円/月以下)物件との比較の他、B公園移行支援住居建物の目視調査評価をおこなった。

移行支援住宅は事業対象公園ごとにそこを中心として同心円状に広がるため、本分析対象は東京都東部に偏る。票数20以上は文京、台東、墨田、江東、北、荒川、足立、葛飾、江戸川区。なお、「記入なし」を除いて%算出した。

4.3 移行支援住宅の特徴

1) 最寄り駅との位置関係

都内23区にあるため最寄り駅はほとんどが徒歩圏にあり、平均徒歩時間は約8.0分。10分以下に78.1%が含まれる。移行支援住宅のような「半市場」流通物件でも多くが都市利便性の高い地域に残存している。

2) 建物の構造と階数

全体では木造62.9%、非木造37.1%だが、区ごとに偏りが見られる(図4-1)。木造率2/3超は北、荒川、文京、足立区であり、木賃アパートベルト(東部側)にはほぼ重なる。一方、非木造が1/3を越えるのは台東、墨田、江東、葛飾区で、「商住、工住混合」にあたる。

非木造では低層が「鉄賃アパート」形式、中高層がマンションタイプと考えられる。非木造3階建までが44.5%、4階建までで69.8%を占める。しかし、非木造が木造よりも多い台東区では5階建以上が54.3%と半市場流通物件でも低家賃マンション化傾向が読みとれる。

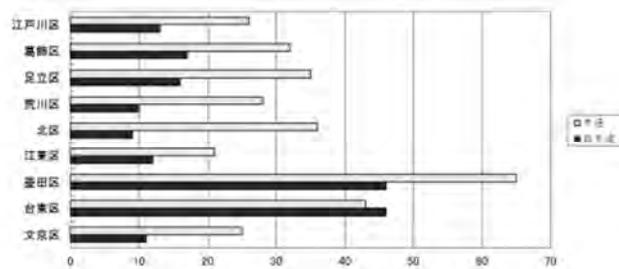


図4-1 23区別の建物構造分布

3) 建築年

移行支援住宅では1970年前後の高度経済成長期がピークで、一般流通市場で突出する1990年前後のバブル経済期よりもかなり多く、一般流通市場とは大きく異なる。バブル経済期は非木造が主流だが、高度経済成長期は前半で木造が多く、後半で非木造が増え始める(図4-2)。「半あるいは非市場」流通物件に老朽化あるいは1981年新耐震基準以前の物件がまだ多く滞留している可能性が見出せる。

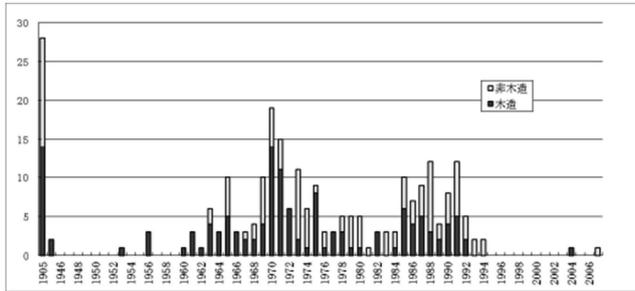


図4-2 構造別の建築年分布

4) 専有面積と賃貸料

移行支援事業では借り上げ募集に際して上限(目処として生活保護住宅扶助53,700円/月以下)を設定した。しかし必ずしも上限に集中しておらず、4万円/月未満が22.0%あり、かなりの低家賃物件がみられる。

専有面積は平均19.6㎡で、第8期五箇年計画の単身最低居住水準18㎡未満が44.1%、現規準25㎡未満は83.0%にのぼる(図4-3)。しかし、2007年市場流通7万円以下の物件面積と大きな差はなく、低家賃住宅に共通する問題が現れている。

専有面積あたり賃貸料でみると、市場流通物件に比べて一段低い㎡単価分布を示し、平均値でも市場流通物件3,296.7円/㎡に対し移行支援住宅2,655.7円/㎡と低い(図4-4)。

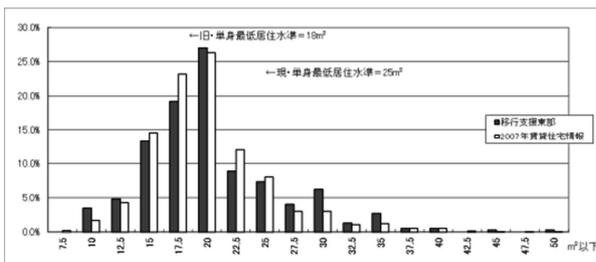


図4-3 専有面積

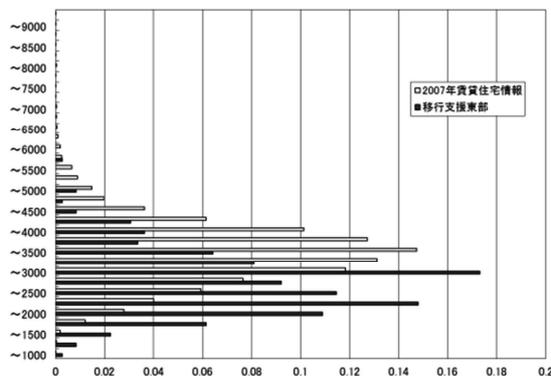


図4-4 専有面積あたり賃貸料の分布比較

5) 建築設備の状況

キッチン設備は記入のあったすべてで設置されていた。

トイレ設備は84.2%で専用トイレを有する。しかし、木造の23.2%、非木造の3.1%が共同トイレである。

風呂あるいはシャワー設備は、木造の53.8%、非木造の22.8%、全体の41.5%で付帯されていない。

4.4 B公園移行支援アパートの目視調査結果

B公園移行支援事業の借り上げ住居(平成16・17年度事業)入居者105名(単身世帯101,同居世帯2=4人)のアパートを2005年8,9月に悉皆目視踏査した。表4-1に示すとおり、4分類11指標項目を設定し、各々に+1(普通)、0(やや劣る)、-1(劣化が高い)の評点を付して合計した。

指標分析と踏査から、木賃アパートだけでなく鉄骨やRC造のアパートでも建物及び居住条件としてかなり低質と思われるものが見出された。指標合計で(やや劣る以下)マイナス物件が41.2%に上った。老朽化、日照通風不足などの問題、未接道や急な外階段などアクセシビリティの問題が顕著する。また、工場倉庫上階の寮など居住専用の建物でない転用物件も散見された。

表4-1 移行支援アパートの指標と目視調査結果

| 指標項目 | 評点 | 数 | 割合 |
|--------------------------------------|-------|-----|--------|
| A. アクセシビリティ 前面道路/道路との接道状況/玄関アプローチ | +3以上 | 23 | 22.5% |
| B. 建物の状況 屋根/外壁/窓・開口部 | +1~+2 | 28 | 27.5% |
| | ±0 | 9 | 8.8% |
| C. 採光・換気条件 前面道路側/隣地・隣棟間 | -1~-2 | 22 | 21.6% |
| D. 住居としての要件 建物の用途/温熱環境/音環境・ブライジン | -3以下 | 20 | 19.6% |
| | 計 | 102 | 100.0% |

4.5 小括

ホームレス移行支援事業は高い地域生活継続率を示したが、居住支援の物的側面を評価すると多くの問題点が見出された。

1) 「半あるいは非市場」住居物件の潜在

本分析だけでは確定しえないが、一般流通市場の残余部分には、高度経済成長期以前の木造とその期に急増した木造や非木造の低層アパート、そしてその後バブル期にかけて増加した非木造中低層の低家賃アパートが、かつての木賃アパートベルトからそれに隣接する工住・商住地域に展開し残置されて、多数潜在する可能性が読み取れる。

2) アフォーダブル住居ストックの質の低さ

そうした「半市場」低家賃住居は、居住の狭さや設備条件、建物状態などストックの質に大きな問題が残る。

3) 低家賃住居ストックの意義と可能性

筆者らが行った別途移行支援事業の検証研究^{文献8)}では、A公園対象者の開始時と終了時での転居とその場所を終了時類型(自立、生活保護、非自立)との関係で分析した結果、福祉事務所管轄に規定され同一区転居までの生活保護層と、区を跨いで転居移動する自立層という動向が顕著に見られた。本事業対象者は強く「立地限定」された層ではあるが、多層な支援を通じて「限定」を解きながら新たな「立地可能性」を手に入れたとも言える。そのとき、低家賃住居ストックの存在は、生活支

援、就労支援などを内在させる生活継続の基盤として重要な役割を有する。

5. 東京都区部の民間賃貸住宅家主の実態と今後の経営動向

5.1 調査概要^{注9)}

経営者の実態を把握し、民間賃貸住宅の今後の動向を明らかにするために、家主アンケートを実施した。予備調査としてweb上に情報がある複数の家主団体に電話で会員数や活動内容について問合せ、「東京を拠点とし会員数をはっきりしている」理由により、NPO法人日本地主家主協会に協力を依頼した。

23区内に居住する会員約5,500名のうち2,005名にアンケートを配布、郵送回収を行い、返送361通、回答者と所有物件の基本属性が判別できた351通(17.5%)を有効回答とした。インタビューの協力の回答があった117名のうち、地域、築後年数等を考慮して5名を選びインタビュー調査を行った。

5.2 家主の属性

回答者の居住地は23区別で見ると偏りがあるが6地域別^{注10)}では都心地域を除きバランスよくデータを得られた(表5-1)。

回答者の3/4が男性、1/4が女性であり、年齢層は70歳代が31.1%で最も多く次いで60歳代の30.5%、90歳代も8名あった。60歳代以上が82%を占め、70歳代以上としても過半数51.6%を占める。賃貸住宅経営専業は35.3%、他に仕事を持つ兼業が55.3%であった。後継者は有が64.1%、無は60名17.1%と少数派で、70歳代の13.8%、80歳代の10.9%が後継者がいないとしている。国交省による民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査(2010.12)と比較すると、今回の回答者は高齢者の割合が非常に高い。

5.3 経営の実態

経営規模は、所有棟数1棟が45.0%、2棟22.5%で、平均2.3棟、5棟以上は9.7%と少数である。所有戸数は平均18.5戸であり、10戸未満が39.0%、20戸未満では66.7%を占め、10~19戸帯が27.6%と最も多い(図5-1)。「1棟1戸」が10名あったが他の回答を見ると、区分所有マンションの所有者のようだ。

取得の経緯は、「自分で土地を取得し建設した」が13.7%で、「親又は配偶者からの相続又は贈与の土地建物」と「親又は配偶者からの相続又は贈与の土地に自分で建設」の計が70.9%となり、自身で取得したのではなく相続物件が多いことがわかった。年齢とクロスしても、50歳代~80歳代のどの年齢でも相続原因が6割を超える。

自宅との関係は「同一建物」が32.5%、隣地19.4%である。

管理委託の状況は、入居者募集と契約等手続きについては委託が8割を超えているが、日常清掃等に関しては「委託していない」が51.9%あった。

代表的な2棟について物件の詳細を問うた(以下物件の詳細については物件1の351+物件2の所在地を回答した157=508を母数として%算出する)。

建物階数は2階建37.0%、3~5階建39.8%と低層物件が多いため、エレベータ無は70.1%となった。

構造は木造29.3%、鉄骨造22.8%、RC造36.4%であり、低家賃住宅調査で示された構造割合(図3-3)と比べて木造が少なくRC造が若干多いが、これは回答者の経営の家賃帯が低家賃住宅より高めであることの影響を受けているためと考えられる。

築後年数は平均22.4年で、30年以上が最も多く26.0%、10年未満の比較的築年数の浅いものは14.6%である。築後年数と家主年齢との相関は見られなかった。

設備状況は、トイレ専用87.2%、共用2.6%、風呂は専用が83.5%、無は4.9%、洗面専用85.8%、台所専用86.8%であり、2章の低家賃住宅調査結果を3~4ポイント上回っている。

「空室有」は30.9%で必ずしも築後年数と相関がない(図5-2)。

間取り(選択肢)、面積(実数記入)、家賃(実数記入)について1棟あたり4タイプまで記入を求めたため回答が煩雑で無回答が多かったものの、間取りは「1R、1K」が35.7%で、2Kまでの3室以下で55%を超える(図5-3)。専有面積は25㎡以上50㎡未満が52.5%で過半を占める(図5-4)のもの、16㎡未満は13例3.4%あった。家賃の回答は550例あり、最小値12,700円、最大値700,000円、平均98,510円であって、55,000円以下の低家賃住宅は60例10.9%であること、5万円以上10万円未満が過半である(図5-5)ことなどから、2章で見た民間賃貸住宅の概要と比較すると広めかつ家賃高めの経営層である。

耐震化対策として「耐震診断を実施した」が48件9.4%、「耐震改修を実施した」が28物件5.5%あった。築後15年以上のものから耐震改修の実績が見られる。耐震化対策を「新しいので必要ない」と考える者が3割弱、「何もしていない」が4割強ある。築後年数が経るほど「何もしていない」が増え、築後30年以上の物件で67.4%にのぼり、診断13.8%、改修8.7%である(図5-6)。

日常的な修繕や回収は「計画的に行っている」家主が30.5%、「不具合が出る都度行っている」が55.8%であり、「特に何もしていない」を含め家主年齢や所有棟数規模によらない。

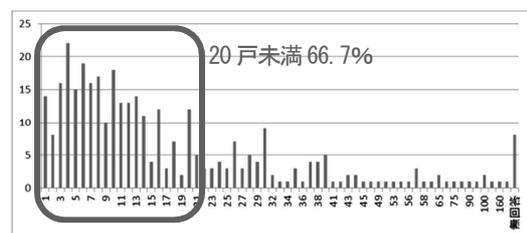


図5-1 所有規模戸数

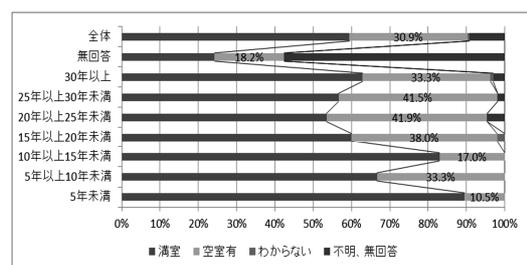


図5-2 築後経過年階級別空室状況

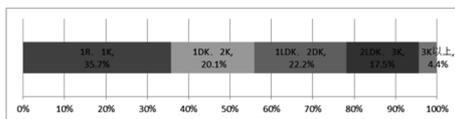


図5-3 間取り

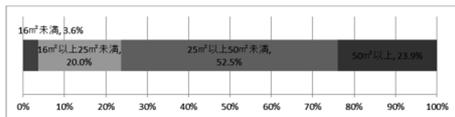


図5-4 専有面積

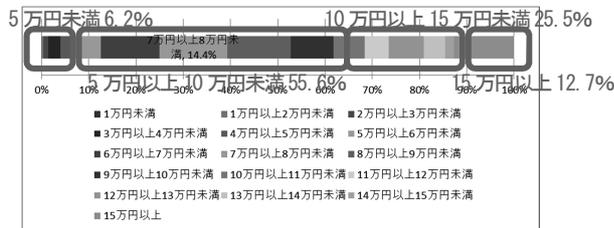


図5-5 家賃

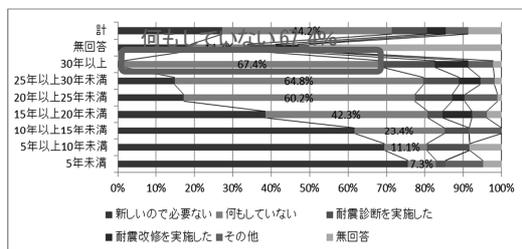


図5-6 築後経過年階級別耐震化対策

5.4 今後の経営に関する考え

賃貸経営上困っていること (MA) は「家賃収入の低下」が最も多く 48.1%、次いで「空室問題」43.6%、「建物・設備の老朽化」33.9%、「相続税の負担」19.7%となる。

建替に関する考えは「建替える必要はない」と「考えていない」で7割を超えるが、「建替えたいが資金がない」12.0%、「建替えたいが敷地条件があわない」1.7%ある。築後30年以上の旧耐震の物件が132棟(物件1+物件2)あるうちの「建替えを予定している」は18名9.2%にすぎない(図5-7)。「建替えたいが資金がない」が31.0%もあるがこれは家主年齢にはよらない。

一方改修や建替への準備金は「計画的に用意している」18.8%、「計画的に用意していないが準備金はある」30.2%、「準備金がない」は21.9%であって家主年齢にはよらない。所有棟数が多くなるほど「計画的に用意している」が増え「準備金がない」は少なくなる傾向にある(図5-8)。

今後の経営については「現状のまま継続するつもり」が68.1%、次いで多いのが「決めていない」11.4%である。少数ではあるが、「拡大するつもり」が5.7%、「縮小するつもり」3.1%、「別事業に転換するつもり」0.9%あった。ほとんどの選択肢で家主年齢、所有棟数、築後年数によらないが、「拡大するつもり」に関してのみ5棟以上の比較的経営規模の大きい家主での回答がやや多い。また築20年以上になると拡大、縮小等のなんらかの計画のある者が一定数現れる。後継者がいないなが

らも「拡大するつもり」の家主が60歳代で2名、80歳代で1名あり、後継者がいないため縮小・撤退を決めているのは60、70歳代に見られた。

住生活基本法の理念から、住宅確保要配慮者5種【定額所得者、外国人、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他】への住宅貸与を5つのメニューで示し協力意向を聞いた。「協力する」「条件により協力する」の計では「若年単身者向け住宅」が最も多く56.1%であった(表5-3)。協力する条件としては「家賃の支払いがきちんと行われること」が66.1%、次いで「入居者の緊急時の連絡先がしっかりしていること」41.6%であった。身元保証のことを指摘する自由回答が多かった。

公的支援を望むもの(MA)は「建物・設備の改修費の助成」69.5%、「耐震化対策への助成」61.8%、「保証人・保証制度への支援」30.5%の順に高い。「太陽光発電設備等への助成」が28.5%であり家主の関心が高い。ほかに「高齢入居者の見守りなど人的支援」21.1%、「借家人への家賃補助」14.8%である。

意向に関する設問では、家主年齢や経営規模との強い相関は見られなかった。

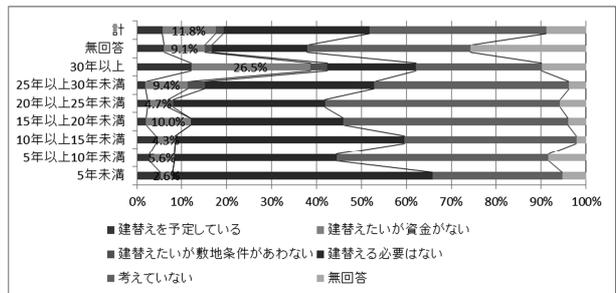


図5-7 築後経過年階級別建替え意向

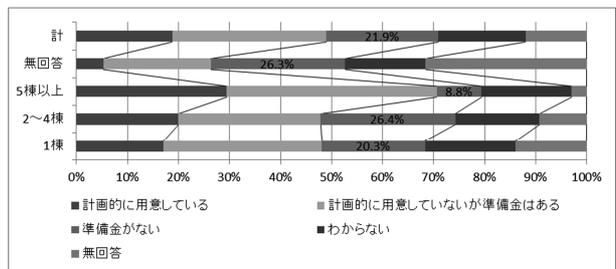


図5-8 所有棟数階級別改修建替への準備金

表5-3 メニュー別協力できる住宅施策

| | 子育て支援 | 高齢者向け | 若年単身者向け | 低所得者向け | 外国人向け |
|--------|-------|-------|---------|--------|-------|
| 協力する | 8.5% | 9.1% | 22.2% | 5.1% | 4.0% |
| 条件による | 26.8% | 35.6% | 33.9% | 22.2% | 27.1% |
| 関心がない | 19.1% | 17.4% | 14.0% | 29.6% | 34.5% |
| わからない | 25.6% | 21.1% | 13.7% | 22.8% | 15.4% |
| 不明・無回答 | 19.9% | 16.8% | 16.2% | 20.2% | 19.1% |

5.5 低家賃住宅保有家主の特徴

55,000円以下の低家賃住宅を保有している家主(以下「低家賃住宅保有家主」)は48名13.7%と少数である。このうち55,000円以下の物件のみを保有している家主は21名(以下「すべて低家賃家主」)、55,000円以上の物件もあわせて保有している家主(以下「一部低家賃家主」)は27名である。

物件の詳細を見ると、実数で回答する所有棟数、所有戸数、築後年数、専有面積、家賃の5項目のうち、平均築後年数と平均床面積に関して、すべて低家賃家主、一部低家賃家主、低家賃住宅を保有していない家主の間で有意に年数、広さに差が見られた。生活保護受給世帯を受け入れているのは48名中18名で18棟46世帯であった。このうち14棟は築後30年超の物件であり、家賃は最も安いもので27,000円であった。

低家賃保有家主はどの住宅施策についても全体よりも協力意向が高い(表5-4)。若年単身向けが「協力する」と「条件により協力する」を合わせて70.8%と最も高く、次いで高齢者向け住宅が68.8%である。低所得者向けは58.3%と、家主全体の協力意向が27%程度であったことを踏まえると、低家賃住宅保有家主の抵抗感が薄いのではと考えられる。

表5-4 メニュー別協力できる住宅施策(低家賃住宅保有家主)

| | 子育て支援 | 高齢者向け | 若年単身者向け | 低所得者向け | 外国人向け |
|--------|-------|-------|---------|--------|-------|
| 協力する | 8.3% | 16.7% | 35.4% | 22.9% | 6.3% |
| 条件による | 27.1% | 52.1% | 35.4% | 35.4% | 39.6% |
| 関心がない | 16.7% | 6.3% | 8.3% | 18.8% | 31.3% |
| わからない | 25.0% | 14.6% | 12.5% | 16.7% | 10.4% |
| 不明・無回答 | 22.9% | 10.4% | 8.3% | 6.3% | 12.5% |

5.6 インタビュー調査

5名の基本属性は表5-5のとおりである。

Aさんは、親からの相続した土地に時期を違えて2棟建設し両棟とも建替え済み、ファミリー向けと単身向けで、家賃は近傍同種、週2回出向き清掃。賃貸事業は先行き不安で、息子たちが賃貸事業を継いでくれるか不安を感じている。リタイアしてからはセミナーなどに参加し賃貸経営について勉強しており、貸主と借主が対等な関係でない現制度に対する不満がある。

Bさんは自宅をデザイナーズマンションに建替え、息子たちの住まいと、店舗、貸家としている。ローンの貸しはがしにあり、家族とは売却のことも話題にのぼることすらある。地域に空家が多く、古くなって空家化することを懸念している。

Cさん(女性)は働いてきたお金で土地を購入しアパートを建てた。今年8月に孤独死が発生し、後始末にたいへんな思いをしたという。家主の立場としては保証人特に緊急連絡先がしっかりしているかどうかが一番の気がかりである。自分としては家主として最善をつくしいろんな経験をしてよかったが、子どもに引き継いでもらいたいという希望はなく、相続後に処分してもかまわないとのこと。高齢者向けや子育て支援などとメニュー別に入居者を限定するのではなく多様な家族が住む共同住宅のほうがよいのではないかと、という意見を持っている。

Dさんは1年ほど前に相続したばかりで、家主としてのわずらわしさはあまり感じていないが、築年数が古く耐震化や更新のことについて関心が高いが、適切な相談者がみつからず困っているとのことであった。

Eさんは郊外に3世代同居で町の各種役員を務めるなど地主層である。15年前に都民住宅を建てたが10年程で入居者が5割となってしまう、返済の苦勞があった。特優賃のシステムや

入居者メリットは理解するものの、家主負担が大きいと批判的である。相続について息子は「お荷物」と言っている。

共通して「次に東京に地震が起こって入居者に被害が生じた場合に家主として責任が生じるのではないかと」という不安を持っていることがうかがえた。5名のうち4名は、賃貸経営について現状で悩みや困難を抱えている。アンケートで若年単身者向け住宅に関心が集まったのは、現在所有物件の規模・構造から現実的に考えたという指摘があった。低所得者向け住宅について2名は抵抗がなくむしろ空家対策として積極的にとらえている様子も見られた。また3名は借家人に対する家賃補助について言及があり、家主の側にも関心があることがわかった。

表5-5 インタビュー対象者の基本属性

| | 居住区 | 年齢 | 所有規模 | 物件所在地 | 物件1の築後年数 |
|---|-----|------|-------|-------|----------|
| A | 大田区 | 70歳代 | 2棟8戸 | 世田谷区 | 20年 |
| B | 渋谷区 | 70歳代 | 1棟5戸 | 同一建物 | 16年 |
| C | 中野区 | 70歳代 | 2棟7戸 | 同一区 | 23年 |
| D | 大田区 | 40歳代 | 1棟7戸 | 江戸川区 | 40年 |
| E | 板橋区 | 70歳代 | 3棟27戸 | 隣地 | 2年 |

6. 民間賃貸住宅の社会化の検討

6.1 民間賃貸住宅の役割

他の先進諸国と同様に、日本においても一般勤労世帯の持家所有が拡大したものの、80年代以降持家大国となった英国とは異なり、民間賃貸住宅は戦後一貫して都市住宅として大きなシェアを占めてきた。これまでの種々のデータを含めてみると、東京都特別区における民間賃貸住宅は、①高度経済成長期から80年代までに多くを占めていた子どものいる家族世帯は減少し、多世代にわたる単身世帯(若年単身～高齢単身)が多くを占めるようになり、②持家取得が困難な層(相対的低所得層)、③流動的職業階層(低所得者から高所得者)、④都市雑業就業者(立地限定階層)の重要な住宅保有形態(housing tenure)としての役割を担ってきている。また、公営住宅(都営、区営等)及びその他の公共住宅に比べてはるかに量が多く、特に立地選択の自由がある点で、柔軟な都市居住としての特徴をもっている。

問題は、これらの民間賃貸住宅が市場任せにしてきたために、低質なストックが放置され、適切な家賃設定や家賃負担の支援(家賃助成)が行われなかったことである。特に家賃を支払える収入を確保できない路上生活者は住宅政策から排除され、低所得者は公営住宅にという政策の道筋では十分に補足できないために低質の民間賃貸住宅に居住せざるを得ない。低家賃で適切な住宅の確保、すなわちアフォーダブル住宅の供給課題が喫緊に求められている。そうした中で民間における様々な取り組みがみられるようになり、居住に困窮する低所得者に対する民間賃貸住宅の公共化、社会化の視点から注目したい。

6.2 社会化の先行事例

1) ホームレス居住支援の現場での変容

ホームレス支援の現場ではハウジング・ファーストの方法論

が模索、実践されてきた。当初は第二種社会福祉事業の施設である「宿泊所」を開設し事業化した。その後の社会情勢と需要構造の変化による多様なニーズへの対応するため、限定的「施設」だけでなく支援付き「アパート」を指向するようになった。支援付きアパートは生活保護住宅扶助相当の低家賃賃貸住宅であるとともに、継続的支援を通じて自立（福祉的自立を含む）的な地域生活を回復する装置として、民間による「社会住宅」提供の先行例と見ることもできる。そこで、その実態と知見を得るため、東京と大阪の4支援団体を2012年3月～10月にかけて視察、ヒアリングを行った（表6-1）。

表6-1 調査対象団体と検討案件

| 名称 | 住所 | 運営法人 | 構造階数 | 居室 | 備考 |
|-----------------------|------------|-------------------|--------------------|----------------------------|------------|
| 生活支援ハウスD | 兵庫県 尼崎市 | 一般社団 法人 | RC造 8階 建 | 55室, 7.0～ 13.6㎡ | 一棟 借改修 |
| サポーター ィブハウ スHII | 大阪市 西成区 | 株式会社 | 鉄骨造 6 階建 | 45室 約8㎡ (5畳), 専用 トイレ | 新築 |
| 自由と生 存の家I | 東京都 新宿区 | 一般社団 法人 | 木造2階 建の1階 | 8室, 3.7～ 3.9畳 | 1階床 借改修 |
| コスモス アパート Y | 東京都 台東区 | 株式会社 | 木造2階 建 | 6室, 12.0～ 17.4㎡ | 新築 |
| コスモス アパート S | 東京都 台東区 | 特定非営 利活動法 人 | 鉄骨造 2 階建の1 階 | 4室, 10.0㎡ | 1階床 借改修 |
| コスモス アパート K | 東京都 台東区 | 特定非営 利活動法 人 | 鉄骨造 2 階建の2 階 | 10室, 8.1～ 9.7㎡ | 2階床 借改修 |

2) 民間団体による取り組みの方法と課題

「宿泊所」は施設要件として共同の諸施設が要求・許容されるが、「アパート」は個室であることとそこでの設備の完結性が求められ、それが住宅扶助限度額の要件ともなっている。しかし現場では、各団体案件ごとに初期費用や建物条件との関係、事業採算性などをふまえ、多様な検討と設定がなされている。

建築面の特性をみると、入居者像によって共同部分と個室部分の機能分担のかたちが異なる。大阪のシニアハウスHIIでは、共同の食堂や浴室とともに専用トイレを設けた個室を用意する。訪問看護ステーションCでは想定される介護度によって様々なパターンが用意された。すべて個室だが、専用トイレ浴室付き一般アパート型、トイレ浴室とも共同の施設型の他、介護度が高いため1階のみの住居で入浴を隣接する宿泊所に依頼するものなどが混在する。若者に就労居住支援をする自由と生存の家Iは、借り上げアパートを個室シェアできるように改造しているが、台所とトイレは共同であり、そこでのコミュニケーションが相互支援の場にもなっている。一方、大阪の生活支援ハウスDは施設に近いが、年齢性別や身体等状態を規定せず、様々な像の入居者を受け入れている。

立地面の特徴をみても、支援がネットワークを前提とし、個々に独自性が見られる。訪問看護ステーションCではステーションを起点に徒歩1～2分圏内に宿泊所とアパートを展開する(図

6-1)。シニアハウスHIIは簡易宿所H Iのサポーターハウス化の発展形として隣接しつつ機能分担している。自由と生存の家Iは就労可能性の高い新宿周辺に不動産業者と協力して探し出した。当初は周辺との軋轢もあったが、継続的積極的な関わりが地域への定着を可能にし、共同活動も生まれている。

共通する課題は、建設や改修などの初期投資が自己資産でなく運営を前提にした収入に依存するところにある。HIIでは簡易宿所に担保土地があったが、それ以外は個人資金に頼っており、金融機関の融資もほとんどない。「支援付き」アパート事業で自立できているわけではなく、福祉事業や寄付、個人的な支出などに依存している。

また、「宿泊所規準」などの不整合や建築基準法消防法等による既存ストック改修の困難などが負担増を伴っており、民間住居ストックを「適正な改修を施して」社会的に利用する上での大きな阻害要因ともなっている。

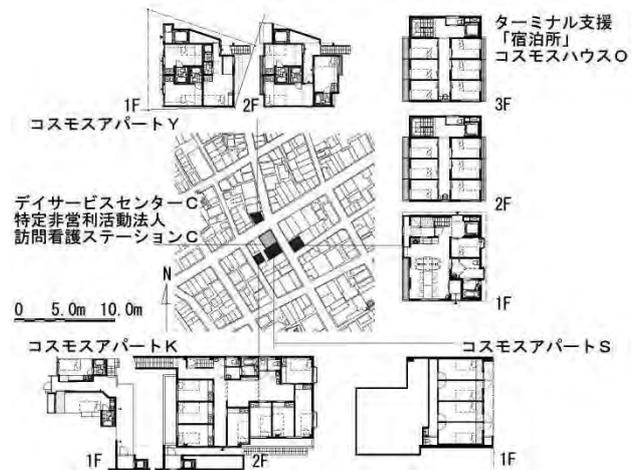


図6-1 訪問看護ステーションCでの集約的分散配置

6.3 小括

ホームレス自立支援体制からみると、専門ネットワーク化による対応力の充実などによって、特定の入居者像を対象とするものときままな入居者を混在させ支援するものの両方に向かって「支援付き」の方法論を進化させつつある。

支援付きアパートを社会的な役割のある住宅として位置づけるには、①物的条件としての住居アパートの量と質の確保、②運営面での安定性確保、③多彩な支援体系の存在が必要だが、現状では①居住空間の質の低さ、②生活保護など福祉への依存、③NPOなど支援者側の負担といった問題が大きく、徐々に改善しつつも、抜け出せているわけではない。特に、建設・管理・運営といった住宅確保面に関する投資資金の負担が大きく、居住条件の向上などは現場ごとの試行錯誤の段階といえる。

しかし、支援付きアパートは小規模でも、それに見合った地域領域圏内で独自の生活、医療、就労などの支援を重層させて多様なニーズの一端を担い始めている。これまでの試行と高い学習を継続させるために、居住支援のハード面を支える公共と民間相互の方策が求められる。

7. まとめ

7.1 低家賃民間賃貸住宅の実態

本研究において以下の8点を新たな知見として得た。

- 民間賃貸住宅は延面積が小さく、築後年数が古く、腐朽・破損のある物件も多いなど、民間賃貸住宅の中でも特に木造の質の低さが明らかになった。
- 民間賃貸住宅の居住者は約6割が単身者で、特に木造に高齢単身者が多く住んでいることがわかった。世帯収入が低いほど民借木造に住む割合が高くなる。民間賃貸住宅は単身者、低所得者の受け皿になっているにも関わらず、最低居住面積水準未満の世帯が3割超にもなり、腐朽・破損のある住宅も他の所有形態と比較しても民借木造が最も多い。
- 低家賃住宅像を描くとすると、木造で1990年頃建てられたもので築24年程度、1Rか1Kでトイレ風呂は付帯している。専有面積は17.5㎡程度と最低居住面積水準には程遠いにもかかわらず、5万円から5万5千円程度の家賃設定である。
- 低家賃住宅についても町丁目別分布を把握できた。木賃アパートベルトよりも西側、東側に低家賃住宅の集積が広がっており、隣接した複数の町丁目に連担している。板橋区赤塚3丁目では目視調査で約5%の共同住宅が問題有と評価された。
- ホームレス移行支援事業では一般市場に流通しない非市場・半市場物件が活用されたが、築40年以上の木造で、専有面積も平均19.6㎡と狭く、設備条件も悪く、居住の質が低い。
- NPO地主家主協会会員の家主は過半数が70歳代以上であり、高齢化が顕著である。経営規模は零細で、家主の自宅と同一建物又は隣接しているケースが多い。統計データから得られた民間賃貸住宅よりもやや広め・家賃高めの経営をしている。
- 家主が抱えている課題は家賃収入減少、空室問題、老朽化の3大課題である。後継者がいても賃貸経営を継承してくれるかわからないという悩みが大きいことがインタビューで裏付けされた。建替えたいが資金面や敷地条件などで困難な条件をかかえている者が1割強いる。今後の経営は現状のまま継続が大半で、拡大・縮小・事業転換などは少数であった。住宅政策として示したメニューの中では若年単身向け住宅が志向されたが、インタビューで低所得者向け住宅にも関心が示されたことから、家賃と身元保証の心配が解消されれば関心を持つ家主は少なくない可能性がある。

7.2 社会住宅化に関する今後の研究課題

低家賃民間賃貸住宅をアフォーダブル住宅（適切な質の低家賃住宅）として活用していくために、次の研究課題を掲げておく。

- 対象階層の検討：単身世帯を主流化するとして家族世帯についての対応。
- ストックの質の改善：除却対象住宅、設備・耐震・バリアフリー改修等による改善の可能性の検討。
- 適切な居住者負担：家賃補助の導入の検討。既に東京都区部

における経験があるが、より恒久的政策課題としての検討。

- 経営主体（家主）対策：地主の実態把握に基づき、耐震改修、バリアフリー改修等への支援と、入居者の公的保証制度、家賃補助制度等の検討。
- 居住支援策：高齢者、障がい者、低所得者等は、生活を保持するための居住支援や就労支援などが、アフォーダブル住宅供給の要件であり、居住政策の課題として検討する。

<注>

- 既存の統計調査で得られた調査票データを活用した新たな集計表をオーダーし、独立行政法人統計センターより提供を受けた。
- 石田頼房、早川和男ら住宅シビルミニマム研究会
- 図1-2、3とも東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課より転載許可済
- ベースマップはG-ラボ・コムよりSHAPEファイルを購入。ソフトウェア「地図太郎PLUS」により町丁目情報データベースを反映させて作成。
- <http://suumo.jp/kanto/>、リクルート社よりデータ利用許可済
- 東京都地域危険度測定調査2008年2月公表総合危険度、東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課より転載許可済
- 土地利用現況調査2006（H18）
- 本章は中島明子、阪東美智子、大崎元、丸山豊、安江鈴子による「東京都ホームレス地域生活移行支援事業」研究の内、住宅部分の分析を再構成したものである。
- アンケート調査、インタビュー調査とも、和洋女子大学ヒトを対象とする生物学的研究・疫学的研究に関する倫理委員会の承諾を得て実施
- 東京都産業労働局発行「東京の産業と雇用就業2008」による区分

<参考文献>

- 東京都住宅局：東京の住宅問題、東京都広報室都民資料室、1971
- 森本信明：都市居住と賃貸住宅—サブライサイドからの分析、学芸出版社、1994
- 塩崎賢明、竹山清明：賃貸住宅政策論、都市文化社、1992
- 日本建築学会関東支部住宅問題部会：東京の住宅地、1978
- 日本住宅会議：格差社会の居住貧困—住宅白書2009—2010、株式会社ドメス出版、2009
- 森本信明、前田享宏：「リプレース重視」の住宅政策 八尾市住宅MP見直しに際しての老朽木賃アパートの課題、学術講演梗概集 F-1、都市計画、建築経済・住宅問題 2007、1441—1444、2007
- 中道純子：山谷地域におけるアパートの居住実態、筑波大学卒業論文、2006
- 大崎元、中島明子、阪東美智子、丸山豊、安江鈴子：東京都ホームレス地域生活移行支援事業の借り上げ住居に関する評価—ホームレスの人々への支援策としてのハウジング・ファーストに関する予備的研究その4、学術講演梗概集2012、建築社会システム、357—358、2012

<研究協力者>

| | |
|--------|---------------------|
| 三宅 醇 | 豊橋技術科学大学 名誉教授 |
| 参沢 淳明 | NPO法人日本地主家主協会 |
| 得村 太己子 | NPO法人日本地主家主協会 |
| 中山 雅紀 | 慶應義塾大学大学院 理工学研究所 |
| 小林 真 | NPO法人大東ネットワーク事業団 |
| 宮地 恭一郎 | 株式会社アドバンス |
| 菊池 謙 | 自由と生存の家実行委員会 |
| 山下 真実子 | NPO法人訪問看護ステーションコスモス |