

すむすむ

総集編

2018年1月からゆ〜とあいは居住支援法人のなかま入り。まちの人の相談の中で「このまちの公営住宅や古い木造住宅をもっと活かさなきゃ。」そんな気持ちがふつつつあふれてくる。ヒントを探しにいろんなところへ、いろんなひとに。

本資料は、フリーペーパー『なび』に掲載した記事をまとめたものです。

目次

①	西成の公営住宅	3
②	できちやうかもまちづくり	5
③	まだ、はじまってもいいのに	7
④	あの音を止めるのはあなた	9
⑤	学生さんも住める市営住宅ってー!	11
⑥	「夢のあるまちづくり」のいま	13
⑦	大阪市の空家	15
⑧	ORDINARY 日常、生活の体験がお迎え SEKAI HOTEL	17
⑨	あみなおす時間 ideau (いであい)	19
⑩	大規模プロジェクトのそばで	21
⑪	住まいとくらし緊急サポートプロジェクト OSAKA	23
⑫	シェアとケアのええ塩梅	25
⑬	コロナに翻弄されたまちの不動産事情	27
⑭	住まいから住まいの方へ支援へ	29
⑮	パブリックマインドは永遠に	31
⑯	つながりといきいき	33
⑰	ルールは後からついてくる	35

すむすむ

① 西成の公営住宅

18年11月号掲載 【住民のみなさんと】



西成にはじめて公営住宅ができるまで

ゆくとあいのある西成区北西部には、現在44棟1557戸の市営住宅がある。もちろん自然に建ったわけではなく、そこには住宅獲得闘争という西成の歴史がある。今から約60年前の1959年3月、出城3丁目に最初の公営住宅（出城第1住宅80戸）ができた。この頃、バラック小屋居住者や地域住民が団結して住宅要求期同盟を結成し、住環境改善を自治体に訴え公営住宅の建設を実現していった。

『焼土の街から』西成の部落解放運動史』には、「国道建設に際してバラック住民を『不法占拠』であると立ち退きを求める」「大阪市と『立ち退いても次に行く家はないんやから』家よこせ」の運動せなあかん。同じことで困っている人はもっとたくさんいる」と立ち上がる住民の様子、また、生活事情をよく知る「地域」が窓口と



なって入居希望者の自主的な選考を行ったり、家賃も月額900円に決定したりするなど、地域住民の自治力を活かした住宅運営が整っていく過程が記されている。公営住宅にも家賃減免制度を適用する、当時の大阪市の行政の懐の深さもあった。

同和対策審議会答申（1965年）や同和対策特別措置法（1969年）を背景に、住民自治重視の公営住宅の建設・運営は進展した。ところが1990年代に入ると家賃滞納者や事故入居者などの問題が見過せないものになってきた。西成では1993年に住宅ごとに「住宅入居

者組合」を結成。居住者相互で責任を負いながら、入居後のよりよい生活の実現と個々の問題解決に向けた取り組みを大阪市との協議を通じて進めてきた。1998年の「応能応益」家賃制度導入の際にもその必要性を認め、他方で住宅家賃減免制度は真に必要な人には適用しつつも、居住者の理解を得ながら徐々に家賃制度を改正していった。

しかし、同和対策事業の終焉（2002年）と同時に、住民主体の管理運営から大阪市の管理運営に移行した。そしていま、大阪市内すべての市営住宅では「大阪市の抽選（通称



「ガラガラポン」で新たな入居者を
選定し、「応能応益の家賃制度」が適
用されている。

公営住宅今昔物語

西成に初めて公営住宅が建ててか
ら59年、様々な課題が出てきている。
公営住宅が「貧困の一方通行現象」の
装置になっていると指摘される昨年、



話せない人もいた。そんな状況でど
うやって、住宅の自治ルールを教え
たらいいのかわからない。ぶっつけ
本番で、しっかりと話も聞けないし、気
にせなあかんこともわからないまま。
もうちょっと丁寧につなげないもん
かな？

— Cさん：自治会役員は管理人とちや
う

住宅に住みたいと思って、地域活動
に参加して、入ることができた。地域
とみんなで獲得した住まいやから、
ちゃんとやっていこうと住宅の役員
もやってきた。でも、今は自治会の総
会を開いても出てくる人はどんどん
減るし、新しく入ってきた住民さん
の中には、会長・連絡員とか住宅の役
員を「管理人」と勘違いしている人も
いる。なんでもかんでも「役員の責任
でしょ？自治会費や共益費払ってん
ねんから、あんたらの仕事でしょ？」
みたいに。自治会長や連絡員は管理
人と違うことぐらいは、入る前にちゃ
んと伝えたいもらうか、入る時に

住民同士のつながりも希薄になり自
主的な自治運営が難しくなっている。
そんな公営住宅でのくらしの今昔を
知るお三方に、今の状況をたずねて
みた。

— Aさん：住民一人ひとりが責任をも
つのが自治会

1967年から市営住宅に入居し、
建て替えなども経験し、何度か引ッ
越してるが、ずーっと連絡員や住宅
自治会長みたいな役をやっている。
昔は地域の活動に参加しないと住宅
に入れないから、入居したい人は積
極的に活動に参加した。そんな活動
をやっていると入居前から自然と顔な
じみになってたし、自分たちの家と
いう意識を持って共用部分の掃除と
かを一緒にやっていた。当時の入居
者が高齢化しているものもあるが、でも、
大阪市が（住宅に）入る人を決めるよ
うになってからの入居者にその意識
はないと思う。家賃制度が変わって
から、役員を担ってくれそうな人は
3年ぐらい経つと出ていくし、自治

もうちょっと話をできる仕組みがな
いと、自治のコミュニティはどんど
ん希薄化してくると思う。法定点検
の業者リストとか、役所で決めたカ
チカチの管理に関する情報は放つて
おいても知らせてくれるのに、「住民同
士のことは住民同士で」と阿倍野は
何も教えてくれない。

ゆくとあいにつなげる

ゆくとあいでは、家賃の減免相談、
入居希望者の相談、自治会業務の代
行を引き受けることもある。行政に
任せるだけではなく、行政とは違う
手段で試行錯誤しながら公営住宅に
こだわり、住民同士の互助づくりや
自治応援に取り組み、「この住宅に、
地域に住んでよかった」と住民が思
えるまちづくりを進めていく必要が
ある。

ヒアリングができたお三方は、住
宅ができた経過をよく知っている。
だからこそ住宅のこと、そこに住む
住民のことを考えている。しかしそ

役員のバトンをいつまでも渡せない
まま。寝る前には住宅を一周して、洗
濯物が3日も同じじゃったら、連絡し
たり、訪ねたり、近所の人とたまには
ご飯のおすそ分けをししたり、自分な
りになんとか横のつながりがでけへ
んか考えてるけど。そんなことを自
主的にする人はいるんやろか。

— Bさん：ペラペラ1枚はどないかな
らんか

住宅に住んで35年。「ガラガラポン」
になってから、住宅のことには無関
心で自分のことしか言わない人が多
くなった。ゴミ置き場や共用部の掃
除は自分たちでやっていくものだと
いう認識がなさそう。せめて、阿倍野
（阿倍野住宅管理センター）が入居前
に、しっかりと伝えてくれないと困る。
個人情報保護が大切なのはわかるけ
ど、いまは「〇月〇日に〇号室に〇〇
さんがそちらの住宅で居住されます」
と一報があるだけで、連絡員の私の
家にペラペラの紙1枚を持って入居
者があいさつに来るだけ。日本語が



の一方で「いつまでも自分たちがで
きない」という不安もある。

大阪市内の市営・府営住宅の管理
戸数は約12万戸。全国で200万戸。
公営住宅における貧困・孤立の問題
は、西成だけでなく全国にある。だか
らこそ、いろんなヒントが各地にあ
るはず。そんなヒントを探そう！
ナーのスタートにしたい。

ぐるぐる

② できちゃうかもまちづくり

19年1月号掲載 [ソーネOzone]



合 各ごちやまぜの交流の場 ソーネOzone

わが「ゆくとあい」のワンフロアの約2倍、総面積1000㎡のソーネOzoneがオープンしたのは2018年4月のこと。名古屋市北区にある築45年480戸の愛知県公社大曽根住宅の1号棟1階に、市民リサイクル拠点「ソーネしげん」、朝6時30分にオープンする「ソーネカフェ」、無添加・国産小麦パン「わっぱん」が看板商品の「ソーネショップ」、会員制

レンタルスペース「ソーネホール」、地域のかけ込み寺「ソーネそっだん」と、多彩な5つの合築施設が生まれた。運営するのはNPO法人わっぱの会。1970年代の郊外施設収容型の障がい者福祉に異議を唱え、地域で障がい者と「共に生きる、共に働く。」を合言葉に、名古屋市の障がい者運動を推進してきた。

わっぱの会は1984年から始めた「わっぱん」の製造販売を軌道に乗せると、1990年代からは「共同生活体(共に生きる)や、共働事業所(共に働く)づくりから、障がい者の地域生活を支える拠点づくりへと名古屋市内に着々と広がりをつくっていった。2000年代には、イタリアの社会的協同組合と出会い、障がい者に限定するのではなく排除された人や生活困窮者も包摂する働く場づくり(社会的事業所)を進めている。この延長線上に、高齢化率が4割に迫る大曽根住宅の1階にごちやまぜの交流の場「ソーネおそね」(以下「ソーネ」)を設けた。

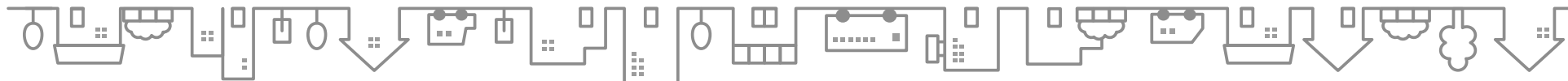
その狙いは何だろうか。「つながりづくり?」「まちづくり?」と早合点しつつ代表の斎藤縣三さんにお話を聞いた。

合 偶然の産物

でも、あっさりとその期待は裏切られた。はじめた動機は「まちづくり」という抽象的なものではなく、次の「しごとづくり」だった。

津島市で運営されている市民主導型のリサイクル事業「しげんカフェ」には、市民から持ち込まれた資源を賣





取ポイント(買取価格)と引き換える資源買取センターと、そのポイントを利用できるカフェレストランが併設されている。他方で、資源買取センターの仕分け作業といった業務などは地域の高齢者の活躍の場(仕事)になっており、消費者と就労者をつなぐ先例をつくっていた。

一方、当時の県公社は高齢化が進む大曽根住宅で150戸ほどの空家を抱えており、民間活力を導入して問題解決を図ろうとしていた。公募条件は70戸の空家と1階のスーパー跡地の活用。再生プランに立候補しようとしていたのは、高島平団地など空室の目立つ老朽団地でサービス付高齢者向け住宅「ゆいまゝる」を展開する株式会社コミュニティネット。そして再生プランのパートナーとして声をかけたのは、わっぱの会だった。わっぱの会のほうでも1階総面積1000㎡の半分500㎡であれば求めている条件とも合致するので、しげんカフェプロジェクトをスター

トすることにした。でも、残り半分の500㎡が埋まらない。

オープンまでの準備期間は家賃が免除されていたものの、2018年4月からは年間670万円余の家賃がかかる。しげんカフェでは車のお客さんもあるから駐車場も必須で、20台分を用意し、あわせて年間800万円近くの出費になる。しげんカフェだけでは割が合わないし、場所がもつたない。やるからには中途半端にしたくない。そこから急ピッチで全体像を見直し、1億円を銀行から借り入れて設備投資することにした。こうして完成したのが今のソーネである。

商売として成り立たせる

大曽根住宅だけでなく、周辺にはすぐ北に1800戸の市営住宅の他、様々な公営住宅があり、高齢化率の高いエリアで事業を回すには地域の高齢者に愛されることが欠かせない。大

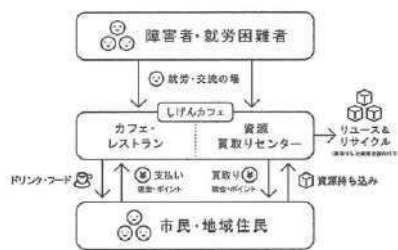
加えて、居住支援担当の相談スタッフを増員した。

もう一つは、さらに仕事をつくることだ。ソーネしげんに集まったリサイクル品の中で付加価値の高い商品を丁寧に分けし、同じ並びにある大曽根住宅1階の空き店舗を借りてリサイクルショップのオープンを準備している。また、元商社マンが、ソーネショップにある障がい者作業所のアンテナショップ「みんなのわ」の商品を取り扱ってもらおうと百貨店や民間スーパーに営業をかけている。アンテナショップというよりもセレクトショップと位置付けて地域を飛び出し、販売量を増やしていこうという目論見だ。

地域はマーケット

斎藤さんの話には「孤立などの地域課題を解決したい」という直接的な言葉はなかった。あくまで、地域はお客さん・マーケットであり、事業として成立するかどうかを見据えていた。し

「しげんカフェ」はカフェ併設の資源買取センターです。家庭の資源を現金やポイントで買い取り、ポイントはカフェのドリンクやフードに交換できます。障害者や就労困難者がいきいき働きながら、地域住民がリサイクルやリユースの大切さを学ぶ場です。



型スーパーやコンビニなどの競合店も近くにあり、ただサービスを提供するだけでは成り立たない。そこで、市民リサイクル拠点「ソーネしげん」で貯めたポイントを使えば、カフェやショップを割安で利用できるといふサービスを導入した。会員制レンタルスペース「ソーネホール」の活用をソーネ全体の利用につなげようと8月まではレンタル料を無料にした。さらにモーニング文化の根強い名古屋で愛されるために開店時間を朝6時30分にした。11月末でソーネしげんのポイ

かし、規模や効率性で競っても大企業には敵わない。となれば、こだわり商品の開発や地域から愛されることで対抗していかなければならない。つまりは「ファン」になってもらう共感型のマーケットをつくるしかない。だからこそ、お客さんの困りごとである地域の課題が、しげんのタネにも見えてきて、いいサービスを提供しようとかだわる。ふたを開ければそんな「でさちや」たまたまづくりにつながっているように感じた。

まだまだ事業はスタートしたばかり。経営的にも楽ではないソーネのことを「笛吹けど踊らず」と自嘲気味に語る斎藤さんだが、社会的不動産屋、遺産整理屋、宅配弁当、シビエ料理、地産地消、防災対策などなどやりたいことがあふれ出てきて止まらないというその言葉から、同じく悪戦苦闘中の「ゆくとあい」の今とこれからを重ね合わせ、たくさんのエネルギーとヒントをいただいた。

文責：西田吉志・田岡秀朋



すすす

③ まだ、はじまってもいないのに

19年3月号掲載 [大東市・北条プロジェクト]



大東市のPPP-PJ

2018年12月5日『読売新聞』に

「官民連携 市営住宅再生へ(北条プロジェクト)」という大きな記事が掲載されていた。大東市が公営住宅の建て替えをPPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ:官民連携)で実施するらしい。市有地を事業目的会社(SPC)である東心(株)が事業用定期借地(50年間)し、民設民営の公的住宅を新築する。建設費約14億円。築40年以上経過した飯盛園第二住宅(144戸)を、木造民間賃貸住宅80戸と民間テナント棟に建て替えて、借上公営住宅として運営する。

応能応益の大規模な公営住宅ではコミュニティバランスの確保は難しい。もともとごちゃ混ぜの公営+民間住宅だったら、新しい公営住宅像が探れるかもしれない。このプロジェクトを仕掛けた「大東市公民連携まちづくり事業株式会社(愛称:コーミン)」にお話をうかがった。

身の丈に合った公共を

コーミンは、大東市や民間企業が投資して設立したエージェンツ型の第三セクター。「大都市より大東市!」をスローガンに、大東市のまちの価値を高めるための公民連携事業を企画運営する会社である。代表取締役の入江智子さんは大学卒業後、大東市に入職した元公務員。設計士でもあり、建築を主なフィールドに市有財産のマネージメント分野で活躍してきた。

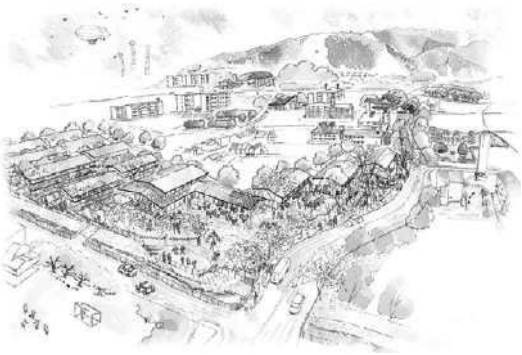
適切な維持管理を計画的に実施しようにも予算に左右される現実や潤



入江智子さん

沢ではないこれからの財政事情など、公共施設管理の難しさを入江さんは実感してきた。公営住宅の管理では、高齢化に伴うコミュニティ維持や新規住民とのつながり構築、公園では禁止事項ばかりのルールなど、様々な問題を目の当たりにしてきた。そこで、公がすべてを丸抱えするのではなく、「公の持ち分を減らす代わりに、受け持った分は適切に管理する」身の丈に合った公のあり方を考えることが多くなっていた。

時を同じくするように、大東市の人口は1998年の13万1096人をピークに2015年には12万3397人まで減少していた。大東市は2015年に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を定め、まちづくり人材の育成や住民自治の推進など、PPPやPFI(※1)を活用し、官民連携でまちづくりに取り組みことを決めた。そこで、白羽の矢が立ったのが、入江さん。2016年4月から9カ月間、岩手県紫波町に派遣さ



れ、町有地を活用し、民設民営で公的な施設を運営するオガールプロジェクトを学んだ。同じ発想で市営住宅の建て替えができないか。まちづくりエージェント「コミュニティ」の北条プロジェクトが動き始めた。

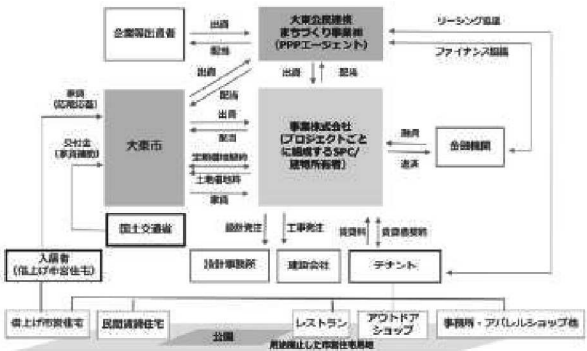
🏠 わくわくできる公営住宅を

民設民営の公営住宅をやりとげるにあたって、入江さんには3つの大きな心配事があった。1つ目は入居者の合意、2つ目は役所内の合意、3つ目は資金調達だった。住民参加型のワークショップを重ねても、意見がまとまらず事業が進まなかった経験もある。思い切った行政事業は、庁内調整に時間がかかることも知っていた。そして、何よりも実施主体になつてくれる民間事業者に当てはなかった。入江さんは「解決策は1つ」と覚悟を決め、とびつきのプランで、住民・市役所・銀行のみなさんにもわくわくしてもらおうと考えた。公正・公平が基本の公共事業では入札以外はな

考えてきた銀行も、東心もほっと一安心。だが、コミュニティの目指すところは、いろいろな世代が住むコミュニティミックスな公営住宅で、入居者もイキイキ、健康に自分らしい人生を送れるようジャンプアップできることだ。他市からの子育て新婚世帯にも入居してもらったり、暮らしぶりをSNSで広報してくれる住民に家賃補助を出したりと、いろいろプランを練ってきたが、それらを試す余地がないほどに住民が戻ってきてくれ

な受け入れられないが、民間では当たり前前の「あなたと仕事をしたい」を最優先に、イメージ形成と設計だけは、コミュニティ主導で業者を選んだ。

新築の借上公営住宅は前例もあまりなく、難航が予想された庁内調整は、地方創生局長が引き受けてくれた。でも、リスクを背負い、従前入居者の合意形成ができる事業者がみつ



たことは、うれしい誤算だった。

🏠 まだはいまってもいないのに

とはいえ、冷静に考えると、着工するのが今年の7月で、完成は2020年春の予定。まだ、始まってもないプロジェクトがここまで取り上げられていることに入江さんは戸惑っていた。しかしすでに、住民が参加できる住宅管理の手法を模索し始めていた。「月1回はnorth objectと合同で公園清掃したらどうだろうか?」「住民自治を育てる管理は前・委託どちらがよいのか?」などなど。その姿は、自社の収益ばかりを考えるのではなく、エリア全体の魅力向上を考えているパブリックマインドを持つ民間人だった。公民連携にはキーマンがいるものだ。

公民連携による住宅再生・まちづくりプロジェクトには、入江さんのような仕掛け人(キーマン)や賛同する起業家、大東市のような大胆な政策が必要になる。私たちが活動するにし

からなければ、この事業は動かない。そこで、地域に精通する起業家らの懐に飛び込み、大東市や公営住宅の将来を何度も語り合って現在の東心(株)の代表と意気投合し、大役を引き受けてもらえた。入江さんも公務員に戻れることもできる往復切符を捨て、コミュニティの代表取締役になっていた。

🏠 うれしい誤算

従前入居者の希望を細やかに聞いたわけでもなかった。また、間取りもまだ公開していない借上公営住宅に、どれだけ帰ってきてくれるかは不安だった。従前入居者の約5割が再入居を希望すると予想し、空室をどうやって埋めようか思索していたが、9割の方が戻ることを希望してくれた。また、テナント棟はイメージパースを偶然見て、コンセプトに共感したnorth object(※2)がほとんどを借りてくれることにもなった。無担保・無保証のプロジェクトファイナンスで収支計画を共に



なり隣保館(ゆくとあい)も公営住宅が密集する地域にある。時代が変化するとともに住宅課題も変化している。そんな中で、私たちの活動が住宅再生・まちづくりのキーマンになる必要がある。

※1 プライベート・ファイナンス・イニシアチブの略。公共施設等の設計・建設・回収・更新や維持管理・運営を民の資金と経営能力やノウハウを活用して行う手法。

※2 手に届く豊かな暮らしを実現する。をコンセプトに衣食住の商品を企画提供する民間企業。

文責・西田吉志・田岡秀朋

すずすず

④ あの音を止めるのはあなた

19年5月号掲載 [東大阪市営 荒本・北蛇草住宅]



🏠 もう一つの民営化？

東大阪市営荒本・北蛇草^{きたはくぐ}住宅では2017年4月から指定管理者制度が導入された。これまでは市の直営なので、問題が起これば行政に管理責任を求めてきたが、これからは民間の指定管理者にお願いすればいいだけだ、と捉えることもできた。しかし、荒本・北蛇草の住民たちは住民自治や互助再興のチャンスと捉えた。東大阪まちづくり機構(以下「機構」)を立ち上げ、近鉄住宅管理㈱とタッグを組み、指定管理者となった。

「公営住宅の市民営化」の可能性に繋がっているはず。そんな想定をしつつ荒本でお話をうかがった。

🏠 建物も住民も高齢化する

荒本は30棟・1080戸、北蛇草は40棟・1206戸のマンモス団地で、公設公営の子育て、医療・人権・スポーツ施設が集中し、1つのまちに匹敵する規模だ。1960年代から70年代にかけて整備された多くの建物は老朽化し、建替えも控えている。建物と共に住民の高齢化も著しい。居住年が20年以上の世帯が3分の2で、3人に1人の高齢化率、単身世帯も半数以上と孤立化も進んでいる。また、居住する「住民」も地域外からの転入や外国人の流入など、団地内でのコミュニティの在り方も時代とともに変化している。

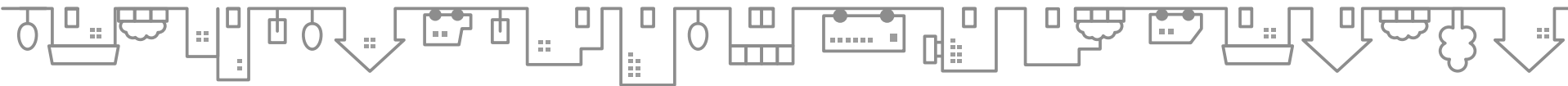
そこで、機構は2016年に「くらしのアンケート」を実施し、住民間のつながりの再構築が重要だと分析した。でも、公設公営中心のまちである

がゆえ、地域で活動するNPOが多いわけではない。担い手をどうするか？まずはそこから始まった。

🏠 地域に根付くアナログ活動

担い手の有力候補はすぐ近くにいる。いきがい事業団「かどや」だ。かどやは大阪府の「高齢者就労的生きがいづくり活動支援事業」を活用して、2002年12月に設立された任意団体。地域の60歳以上が中心となつて、会食・配食サービスや総菜販





売、地域美化活動など、「いきがい」を大切に住民同士で協力しながら活動を続けていた。やがて、機構の協力も得て2015年6月にNPO法人となり、高齢者だけでなく子どもや若者、女性や障がい者など、支援が必要なものごとが活躍できる場をつくっていくことになった。かどやと機構がタッグを組んで地域住民（公営住宅住民）のつながりや互助づくりを進めていこうとしたが、しかし「いざ具



かわらぬおふくろの味

体的に何をやるのか？」とすると足踏みした。議論に議論を重ねながらも、机上ではなく現場で実践しながらヒントを探っていくうちに、毎月1回見守り券を発行してみることにした。「月に1度、お昼ご飯をかどやに食べにいで」と住民にメッセージを送り続けた。徐々に徐々に人が来るようになり、顔なじみが増え、住民同士がつながるツールの一つになった。と同時に、互助の取組みも考えた。最優先したのは孤立死の問題だ。月に一度の来店だけでなく、日常的な安否確認の取り組みが必要とされていた。

効率や便利さで言えば、タブレットやスマホのアプリの活用もあるかもしれないが、高齢化が進む荒本では「宝の持ち腐れ」になりかねないし、自動応答の電話サービスなどいろいろ検討したが、最終的にはアナログな「あんしんドアセンサー」の導入が

決まった。 合災いのモトがきっかけに

るやん」という声や課題もあったが、シンプルさも手伝って何人かがお試して設置してくれた。

いざ始めてみると思った以上に誤作動が続出した。長期間留守にしていただけだったり、風邪で外出を控えていただけだったり、ガラスを割つ

て家に入ると住民さんが寝ていたり、近所の住民さんからうるさいと苦情が来たり……。現場を取り仕切る理事の田中さんは、「上は決めるだけでええけど、現場は大変や。なにが安心や。災いのモトや」と笑いながら話してくれた。



あんしんドアセンサー



田中さん

とはいえ、なぜか楽しそうだった。ブザーの音が杞憂に終わると、みんなだほっとする。そんな騒ぎが自然な顔なじみやつながりのきっかけになっていく実感があるからなのだろう。あんしんドアセンサーを設置してから、見守り券を利用してかどやに来てくれる人は増えたそうだ。設置の問い合わせも少しずつ増え、65歳以上の単身高齢者を対象にしていたが、障がい者や高齢者夫婦世帯へと対象を広げ、現在は47軒が登録している。

.....

今回の取材でわかったように、公営住宅のコミュニティの変化は全国各地で起こっているはずで、私たちの活動する大阪市西成区もそのひとつ。孤立死の問題も現在進行形だ。劇的にデジタル化が進んでいる現代の日本社会にあっても、アナログな取り組みが有効な場面は少なからずある。荒本の「あんしんドアセンサー」の取り組みがそうだ。どんな方法であれ、肝心なのは、地域のソーシャリリーターが地域の特性やニーズを把握し、住民に向けて「なんとかしたい」という姿勢とメッセージを送り続けることだと教わった気がした。公営住宅の市民営化の議論は今後も続くだろう。どこに正解があるかはわからない。しかし、公営の住宅制度が時代に合ってきていないのは事実だ。時間をかけてでも解決策を探っていきたい。

文責・西田吉志・田岡秀朋



ぐるぐる

⑤ 学生さんも住める市営住宅って！

19年7月号掲載 [神戸市の市営住宅]



神戸市の建築住宅局にその狙いを聞きに行ってきた。

神戸市の市営住宅の概略

大阪市の市営住宅は10万戸、政令市では最多だが、神戸市は49267戸(2018年)。世帯数に占める市営住宅の割合は神戸市が7.3%(2013年)で、大阪市7.5%、京都市3.4%、堺市1.8%、最少のさいたま市で0.5%なので、なかなかの存在感だ。阪神・淡路大震災(95

年1月17日)以降、震災復興住宅など16000戸以上が建設され、大阪市よりも新しい住宅の占める割合も多いが、築40年以上経過した昭和50年以前の老朽化住宅も14776戸(28.5%、2015年3月末現在)ある。

大阪市と比較すると、高齢化率は大阪市が56.3%(2015年)で、神戸市が47.8%(2018年)。世帯当たりの人員は大阪市が1.87人(2015年)、神戸市は1.77人(2018年)である。高齢化と単身化は両市で同じ傾向がみられる。

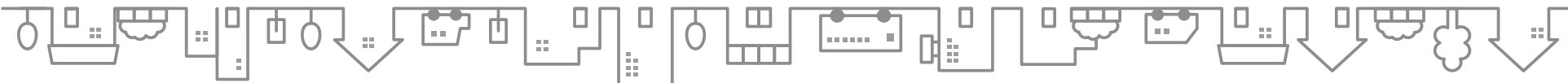
また、応募状況は大阪市の1407戸に対して応募者数16429人と11.7の倍率(2013年)。神戸市9300戸への応募は10573人で11.4倍(2013年)と大きく変わらない。しかし神戸市では区ごとの応募倍率が大きく異なる。阪神間の東灘区(12.4倍)、灘区(62.6倍)、市の中心部に隣接する中央区(45.5倍)、兵庫区(44.5倍)、長田区(25.3

神戸市が2017年から学生向け公営住宅をスタートさせた。同年6月26日付の『神戸新聞』には興味深い取り組みが紹介されていた。「神戸市は7月から、自治会活動への参加を条件に、大学生や大学入学予定者への市営住宅(復興住宅含む)の賃貸を始める。経済的に苦しい大学生の家賃負担を軽減する目的に加え、平均高齢化率が45%を超える市営住宅のコミュニティを活性化するのが狙い。全国でも例がないとみられ、学生の経済支援▽市内への若者の呼び込み▽市営住宅の空き室解消▽コミュニティ再生―という一石四鳥を期待する」。

過疎化や人口減少対策として、地域に定住する若者世帯の確保策として、地方都市が公営住宅や家賃補助を提供することは今や珍しいことではなくなってきた。政令指定都市(政令市)で若者(学生)を対象に、しかも自治会活動の参加を要件にする取り組みはあまり見かけない。今回は神戸



神戸市役所本庁舎(右)1号館(左)2号館



「神戸のまち」のジオラマ

倍)に応募が集中している。一方の須磨区(6.1倍)、垂水区(3.4倍)、北区(1.8倍)、西区(5.1倍)との差は明らかだ。

以上の概略と建築住宅局で聞いた話から、神戸市の市営住宅も①単身化・高齢化の進展、②利便性や老朽化による入居率のマダラ現象、③局地的に限界集落ならぬ、限界自治会の問題を抱えているように思えた。私たち西成地域の公営住宅事情と同じである。

意外だったのが、神戸市を悩ませる人口減少問題だ。神戸市は大学入学時に多くの若者が流入するものの、卒業生は必ずしも市内企業に就職しない。その結果、2018年3月と翌年同月の神戸市の人口を比べると、約5000人減少している。

自治会の活性化につながるか？

人口減少と市営住宅住民の高齢化が進むなかで神戸市が学生向け住宅

設備(エレベーターなど)が充実していたり倍率が高かったりする住宅での実施が見送られていることも遠因になっていよう。ただ、住まいの支援という考え方が若者にも認知されれば、彼らの利用も増えそうに思える。

とはいえ、住民の多数を占める高齢者と学生のライフサイクルが異なることや、学生期間中十卒業後2年まで(神戸市内の企業に就職した場合)はさらに2年延長可)という利用期限などの課題もあり、自治会もど

を検討したきっかけに、県営住宅での取り組みや地域のニーズがあった。「市営住宅の空き室に若者が入居し、自治会の活性化も担ってもらう」というプランは明確だ。しかし、関係機関との調整が必要になる。

1つが、国との調整

だ。国は市営住宅の建設に補助金を出している。その目的は「住宅や住まいに困っている低所得者の方に公募により提供する」であり、学生寮のように大学が窓口となり入居者を決める場合は目的外利用にあたる。よって近畿地方整備局にお伺いを立てる必要が生じるわけだ。

もう1つが自治会活動への参加の義務化だ。自治会活動は住宅によってさまざま、リーダーが引く張るところもあれば、活動そのものが崩壊寸前というところもある。自治会の加入を義務化できても、具体的に

これまで学生に期待できるものか様子を見ているのかもしれない。

取材後にわかったが、神戸市は2017年から、ひとり親世帯向けの家賃補助制度にも独自に取り組んでいる。セーフティネット住宅新法が2017年10月からスタートしても独自事業を貫いている。その理由は「国の制度は、新法での登録住宅のみが補助の対象。制度移行の可能性はあるが、神戸市では今後も、ひとり親家庭への居住支援は継続する」のだそうだ。今後も神戸市の取り組みに注目だ。

公営住宅の在り方も時代と共に

学生向け住宅が広く、一石四鳥になるまで、まだまだ時間がかかるだろう。しかし、若者を招き入れるストックとして市営住宅を活用する姿勢は、これからの都市行政には必要だと感じた。私たちの西成地域や大阪市もまちづくりという視点でとら



神戸市は平成29年7月より学生向け住宅の募集を開始!!
 市営住宅に住んでみませんか?
 市営住宅に学生さんも住めるんです!
 検索に便利なQRコード!
 http://www.city.kobe.lg.jp/town/tokai/information/area_www/kuusaku.html
 神戸市社会福祉局 住宅政策課
 TEL: 078-251-4444
 FAX: 078-251-4444
 神戸市社会福祉局 住宅政策課
 TEL: 078-251-4444
 FAX: 078-251-4444

学生向け住宅チラシ

してもらおうことを明文化しているわけではない。学生が何を担うかは自治会ごとに異なる。

現在、学生向け特定目的住宅は25物件が登録されており、これまでの利用者は2件。学生個人の利用のみならず、大学の学生寮としても活用している。今後もニーズが高まれば増やしていく意向だが、利用は9月20日に留まっている(2019年5月1日現在)。「認知度をあげることが1番の課題」と自嘲気味に話されていたが、家を探すべきに学生側に公営住宅が思い浮かばないことや、

えると、今後も既存の公営住宅そのものを維持していくのか、全く新しい発想で地域資源として活用していくのかという選択が必要かもしれない。自治機能を維持するだけでなく、たとえば高齢者向け・子育て向け、外国人向け「サービスタ付公営住宅」など、住民にとって必要な相談・支援窓口やサービスが併設された公営住宅はありえないのか。住民のニーズがある程度同じであれば、住宅個々の自治機能も有効に働くのではないだろうかなど、新しい公営住宅の姿が描けそうだ。

支援を必要とする住民が集中することに賛否両論があることは知っている。また、住宅そのものの在り方を規定する公営住宅法を変えないと難しいことも承知している。しかし、何事も時代と共に変化が必要があるように、公営住宅も変わる必要があると思えてならない。もう少し、公営住宅については追いかけてみたい。

文責・西田吉志・田岡秀朋



すすすす

⑥「夢のあるまちづくり」のいま

19年9月号掲載 [和歌山県御坊市の島団地]



和歌山県御坊市の島団地建替えは1999年に日本都市計画学会「関西まちづくり賞」を受賞した。御坊市・住民組織「みなおし会」・専門家集団がチームを組み、「団地から立体集落・立

体街区へ、場所性の創出」をデザインコンセプトに、住民の意向を汲んだ自由設計公営賃貸住宅が誕生した(第一期の秋桜(コスモス)は1997年に完成)。

当時の資料「夢のあるまちづくり」からは、課題の多い従前の島団地・花見会や視察など活気ある「みなおし会」の様子がうかがえる。それから約20年、あえて、持家的発想で建設された公営住宅のいまを取材してきた。

島団地の概略

従前の島団地は、1959〜69年に建設された226戸の公営住宅だった。ジェーン台風、第二室戸台風、紀州大水害などの被災者向け公営住宅や応急仮設、改良住宅が混在していた。昼間でも薄暗い廊下や自前のバルコニー増

築、また貸しなど、ハードの老朽化やモラルの低下、コミュニティ機能の停滞などが問題となっていた。当時の資料には「スラム化」という言葉も散見される。

御坊市はこうした状況を踏まえ89年度に「島団地自立援助担当者会議」を庁内に立ち上げた。夏には自前で生活実態調査を行い、翌90年度には神戸大学の平山洋介グループによる再生計画が提言された。再生計画では、現場で再生に専念する横割り組織の必要性が指摘され、同和・環境・福祉・児童・教育などの分野に所属していた6名からなる「島団地対策室」が92年に設立された。

そこから再生に向けて、みなおし会の「コミュニティプログラム(花見会など)」や行政・専門家・住民のワークショップが繰り返され、入居予定者の意向を反映させたコーポラティブ形式の島団地がプロセスを共有しながらつくられていく。共有スペースにも、長屋のような垣根のないベランダや立体街路、屋

上庭園など共有空間が豊富に組み込まれた。その結果、箱型団地とは異なる「夢のあるまちづくり」が具体化され、97年に「コスモス棟(15世帯)」、98年に「すみれ棟(30世帯)」、99年に「カトレア棟(13世帯)」、00年に「すずらん棟(21世帯)」、01年に「さくら棟(25世帯)」の5棟(104世帯)からなる島団地「グリーンハイツ」が完成した。

興味深いのは、①長期にわたって島団地の惨状を放置してきた事実を踏まえて対策室の第一歩は「住民との関係づくり」としたこと。そして、②入居者の選定にあたっては「滞納のないこ



島団地の風景

と「また貸していないこと」「ワークシヨップへの参加」を資格要件とし、「入居者にモラル」を求めたことだ。

島のいま

再生団地の完成から約20年が経過した現在の島団地はどうだろうか。入居率は公営住宅の中では築年数が比較的新しいこともあり、ほぼ100%。倍率は約3〜4倍になる人気物件だ。しかし時を経た今、色々と問題も起きているみたいだ。そもそも島団地は、部屋の間取りから、内装、設備まですべて当時の入居者の希望に沿った自由設計の住宅になっている。部屋ごとに造りが違うため、退去後の修繕には費用と時間がかかってしまう。

新たな入居者からも様々な疑問の声があがっている。特に多いのが、垣根のないベランダと迷路のような複雑な廊下(立体街路)、そして各部屋が丸見えになっていることだ。建設当初は顔の見える関係で受け入れられていたのだが、プロセスを共有していない新入



すみれ棟町内会会長の深尾さん(左)

しかし、深尾さんは心配ごとを一つ抱えている。それは、町内会長という役を引き受けてくれる人が見つからないことだ。深尾さんはすみれ棟の住民みんなの顔を知っているが、「住民同士のつながりがどこまであるの?」誰があとの面倒を見るの?」と考えると、誰かを指名することをためらってしまふ。それは、西成の公営住宅の自治会が抱える問題と一緒だ。

コミュニティのわけ探し

完成当初の島団地は、住民主体の



迷路のような複雑な立体街路

居者との関係ではコミュニティとプライベートの線引きが難しいようだ。また、コモンスペース(みんなの場)をあちこちに仕掛けるなど、住民間のつながりが自然と保たれるように工夫はなされているのだが、みんなという意識は薄れてきているようだ。事実、孤独死も起こっているし、各棟に設置された集会所もあまり使われていないようだった。

町内会(自治会)のいま

町内会の様子を聞きに会長の深尾さ

コーポラティブ方式で見事に再生した公営住宅だ。しかし、賃貸である公営住宅に、持家への発想を組み込んだ建物は、オーダーメイドであるがゆえに、新しい入居者の戸惑いを生み出したり、維持費が高つくいたり、それなりに課題を抱えていた。コミュニティ維持の仕掛けもハード面での工夫は凝らされたが、それを大切に使用してくれる深尾さんのお世話役がいなければ陳腐化するだろう。

そもそも賃貸である公営住宅にコミュニティ性を求めることはやめて、仮住まいと割り切る選択が現実的なものかもしれない。しかし、そこを終の棲家とする住民が多いことも事実で、公営住宅に何かしらのコミュニティ性を求めてしまうことも無理からぬことだ。

では、コミュニティをコミュニティたらしめているのは何だろうか? それは、ハードの良し悪しよりもむしろ、団地住民が共有するストーリーではないだろうか。イベントなどの実施作

んが待つ「談話室」を訪れた。再生計画から参加し、今も島団地に住む深尾さんを中心に、数人の住民たちが集まり、手芸を楽しむお茶会が開かれていた。深尾さんは「完成当時はみんな喜んでよ! 街灯が少ないまちに光り輝くまっさらな住宅ができたんだから。でも、びっくり! 電気代が高くて、市や住民同士で話し合いながら電球を間引いたり、なんと共益費のなかで収まるように工夫をした」と、みんなで何とかして作りあげていこうとした時代の様子を笑顔で話してくれた。

現在のすみれ棟は、再生計画から住む13世帯、それ以降に転居してきた17世帯で構成されている。新たな入居者は、深尾さんのところにあいさつに行き、すみれ棟のルールを聞く機会もある。月1回の清掃や除草に参加することや、参加できない場合は1000円を払うことを理解し合うことができる。そのおかげで、新旧住民間で大きな溝はなく町内会は良い雰囲気だそうだ。

業と一緒に取り組んで顔見知りになり、煩わしさや戸惑いを「しゃあない」と分け合うことが大切なだろう。月1回の住宅清掃にもそうした機能があつたのかもしれない。

そういえば、島団地の外観は西成地域にある定期借地権付きのコーポラティブハウス「ハーモニービレッジ」とよく似ていた。いわば「期限付きの持家」であるハーモニービレッジのコミュニティ性も気になった。

文責:西田吉志・田岡秀朋

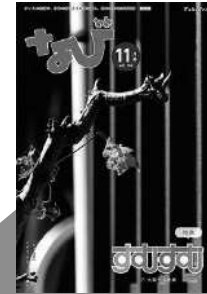


住民が利用できる談話室

すくすく

⑦ 大阪市の空家

19年11月号掲載 [武直樹大阪市会議員]



大阪市の空家は28万戸で、空家率は17.2%（平成25年）。全国（820万戸、13.5%）と比べても大阪市の空家が多い。市内を見渡すと、空家は均等に分布しているわけではなく、概ね老朽木造住宅密集地に重なっている。空家率が最も高いのは西成区（22630戸）と東住吉区（18510戸）でともに23.8%。次いで生野区（17810戸）の22.4%となっている。ちなみに最も低いのは鶴見区（3170戸）の6.2%である。

そんな事情を反映して、大阪市の空家対策は各別別アクションプランを定め、ニア・イズ・ベターの視点で具体的な取り組みを進めている。住吉区は「空家ハンドブック」の刊行や「空家対策ネットワーク会議」の設置を行い、大正区は「空家相談員」を配置し、住之江区は「地域による人と家の見守り活動」などに取り組んでいる。2019年6月には、大阪市の独自事業として「大阪市空家活用改修補助制度」をスタートさせた。今回は、この補助事業の美

現にむけて奔走された武直樹大阪市会議員（生野区）に大阪市の空家事情を聞いてきた。

大阪の空家事情

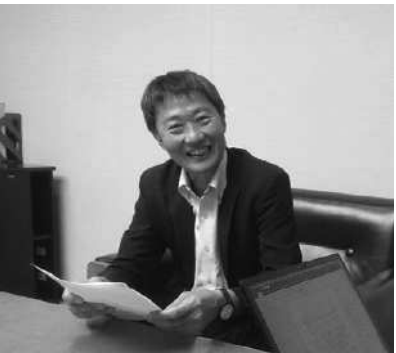
——西成区も生野区も、20年近く前から防災性向上重点地区として老朽住宅の建替えを重点的に促進するエリアに指定されています。当初の空家対策は利活用というよりは除却し、建替やオーブンスペースの確保を重視していました。空家各戸よりももう少し面的な防災対策の意識が強かったと思います。

武 地域のみなさんの安心安全を確保するという視点は変わっていません。

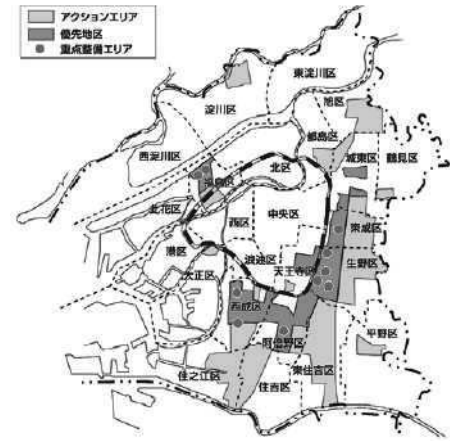
密集市街地の防災力向上は最優先です。生野区でも98・5haのエリアを南部地区と指定して、密集市街地整備のモデル事業に取り組んでいます。ただ、面的な整備は時間がかかります。2014年の大阪市密集住宅市街地重点整備プログラムでは、21の防災街区を指定し、半数以上の街区で燃えにくさと逃げやすさを指標に、2020年度末までに防災力向上の達成を目指しています。達成したのは6街区（2019年3月末に止まっています）。

また、人口減少が進む中でも新規住宅の供給は活況ですが、他方で既存の住宅が上手く活用されず、空家は増え続けています。相続など権利関係が複雑で、家主が亡くなってそのまま放置されている住宅も目立つようになり、もう少しミクロな生活者の視点でも空家が地域の課題になってきました。

——2014年に西成区北西部を中心に、目視で空家状況を調査したのですが、共同住宅の空室率は4割弱で戸



武直樹大阪市会議員（生野区）



大阪市内の密集市街地整備エリア図

建ては1割弱でした。その時「ポロポロのまま誰も住まずに放置されている物件は災害時にどうなるのか?」と心配になりました。

◆主のいない空家を回せ!

武 空家すべてが問題なのではなく、不動産市場に流通せず、所有者もはっきりしない物件が、地域住民にとって一番の心配事です。大阪市も各区役所が窓口となって通報を受け、所有者を特定し是正・勧告をする仕組みをつくっています。2017年度は337

クになってしまい、結局手付かずのままというケースを何回もみました。

武 改修費用と耐震性のバランスは、大きなテーマですね。ヨシナガヤというシリーズで長屋や空家を改修されている吉永さんは、家は使われてこそ機能するという考えをお持ちです。ある家を使いたいというお客さんがあれば、基準を満たすことよりも予算の範囲内で最低限の耐震工事をし、使ってもらうことを優先されています。ヨシナガヤはいま12軒あるそうですが、安い予算の場合はオーナーにもDIYをしてもらったり、古い畳を防音壁にしたり。知恵を絞りながらよみがえる空家を見ると本当に痛快です。

防災・防犯の行政的な観点からみると、空家は地域課題かもしれません。しかし空家は地域の資源や魅力として活用できるストックでもあります。長屋を改修して住まいに選ぶ若い人も増えていきます。また平野区では長屋を丸ごと改修して、コミュニティスペース

件の通報があり、214件に是正を求めるなどの対応をしています。

——不動産市場に流通してなかったら、使いたいと思ってもどこに連絡してよいかかわからず、具体的に動き出すとするといういろいろ難しそうですね。

武 なので今年6月から始まった空家利活用事業の対象も「不動産市場に流通しておらず、3か月以上空家」であることを条件にしています。市場に流通していない物件であっても、地域の中で所有者と顔の見える関係を構築し、知恵を出し合うことができれば、便利ナ制度だと思っています。

——活用状況はどんなものですか?

武 この空家利活用事業には「住宅再生型」と「地域まちづくり活用型」の2付きのシングルマザーシェアハウス、ぐるぐるそだつなや、も始まりましたし、生野区では、空家カフェや地域くらし情報サイト、桃谷ロイターなどの空家活用も動き出しました。

生野区も西成区も空家が多く、理想を言えば、耐震基準を満たしてほしい。しかし、耐震性だけにこだわるあまり改修を諦め、家を解体し、更地や駐車場ばかりになって、路地や古い街並みがなくなるのも寂しいものです。ケースバイケースで空家の活用が進めば嬉しいですね。

種類があります。9月までに10件の申請があり、東住吉区と旭区で各1件、阿倍野区で2件を助成決定しましたが、いずれも「住宅再生型」です。子ども食堂や高齢者サロンなどに転用する「まちづくり活用型」は申請が0でした。ぜひ、地域に根差した意欲ある事業者さんに活用してもらいたいところです。

——申請が少なかった理由は何かあったのでしょうか?

武 申請手続きが煩雑だったのかもしれませんが、もっと使いやすくするよう議論はしたのですが、税金を使つて助成するからには、耐震性もやっぱり必要ですし、空家ならなんでもよいというわけにもいきません。

◆魅力ある地域資源として

——やっぱり、耐震性も求められるんですね。耐震基準が変わった1981年以前の古い物件を改修しようとする、コスト面や近隣住民との調整がネッ



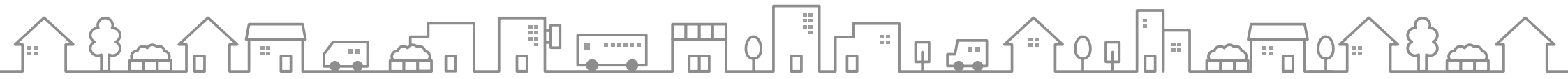
空家は、老朽化や耐震性などの災害対策、不法侵入や不法占有、放火などの防犯対策、そして街の活力の低下といったまちづくり対策などの問題を抱えている。その根本には、地域内の顔の見える関係の先細り化という社会課題があるように思う。住民らは災害に不安を感じているのに、それに備えて一つにまとまることができずに悩んでいる。住宅需給のミスマッチも然り——安心できる住まいがなくて困っている人が居る。空家をどうすることもできなくて頭を抱えている高齢の家主が居る。近隣の空家に不安を感じている住民が居る。みんな不安や困りごとがあるけど、いかに、どうやって相談すればいいのかわからない。

西成区北西部でも生野区や平野区のように、空家をもっとポジティブに捉えて、必要としている人に活用してもらえ地域ぐるみの取り組みが進められたらいいなあ。

文責：西田吉志・田岡秀朋



旭地域周辺の空き家





2017年6月、大阪市此花区西九条に「まちごとホテル」をコンセプトにSEKAI HOTELがオープンした。地域の日常を楽しんでもらうことが旅行者・観光客にとっては、非日常。まちの空家を客室にリノベーションするだけにとどまらず、潜在的な資源を開拓し、地域の活性化につなげる取り組みは、東大阪市の布施にも広がり、富山県高岡市(2020年オープン予定)へと続いている。

とはいえ、地域の日常に旅行者を受け入れるのは簡単にはすすまない。時に民泊は近隣住民とトラブルの種にもなる。特区・認定をあわせて、全国には27769件(2019年8月末)の届出があり、特区民泊を認めている大阪市内に4割以上(11683件)が集中し、西成区は1548件と中央区・浪速区に次いで多い区で、まちを歩くと、民泊反対ステッカーを見ることがある。

民泊だけでなく、福祉施設建設などに反対する施設コンフリクトは現実にある。極端に言えば、地域がよそ者や異質を排除することもある。西九条に縁もゆかりもなかったよそ者のSEKAI HOTELがどうやって地域に溶け込もうとしているのか。そんなところを取締役の渡辺優(よし)さんに聞いてきた。

🏠 日常を楽しむしかけ

SEKAI HOTELの親会社は、クジラ株式会社。本社は大阪市北区中崎町にあり、中古物件の空間プロデュースを中心に、不動産・デザイン・

建築をワンストップで提供しているベンチャー企業だ。旅行者×クジラ×地域活性の実験活動から生まれたのがSEKAI HOTELブランド。

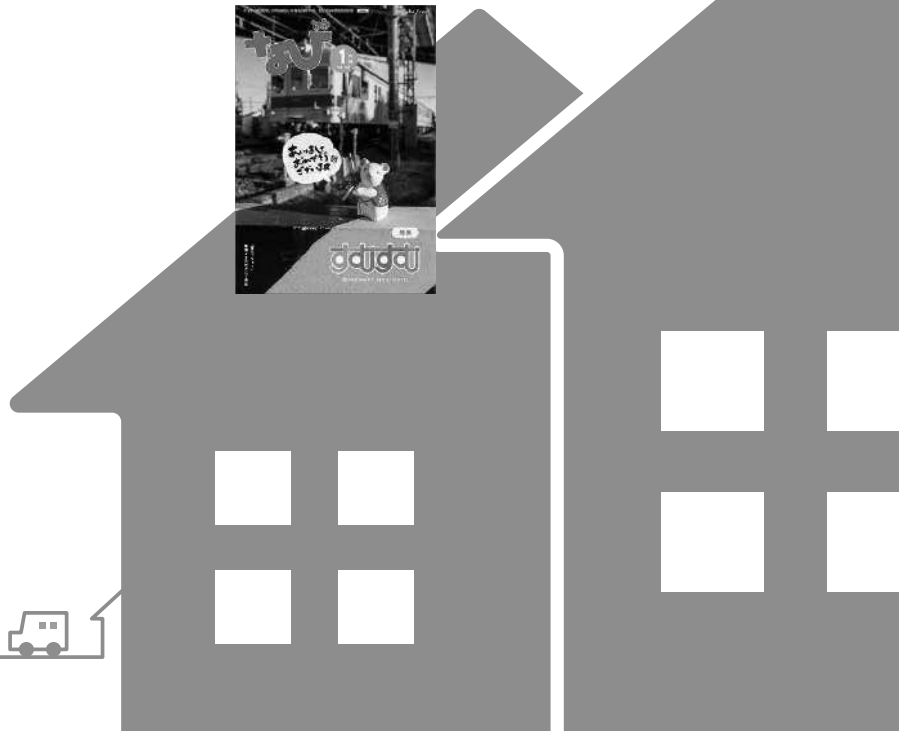
USJの玄関口であり、梅田・難波に10分もかからない立地。商店街や空家もそこそこ残る西九条に目を付けた。事業スキームは、投資家が物件を所有、リノベーションとオペレーションをSEKAI HOTELが行うサブリース方式が中心。当初は地価が相場的にも割安だったこともあり実験的な取り組みをするには最適だった。スタートから3年近く、いまでは14棟・収容人数70人の規模の事業に育ってきた。近々、新棟もオープンする。大型の一棟貸しの客室も多く、家族連れの人気も高い。最近では大阪在住の人々が女子会で宿泊したり、帰省時に利用されたりと、幅広い層に喜ばれている。

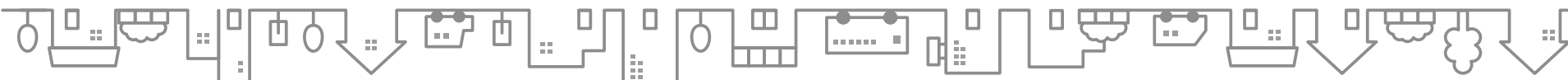
地域で日常を楽しむしかけは、ホテルをオープンする前から営業をしている地域のお店との連携。宿泊者に配布されるSEKAI PASS(宿泊客に

ordinary

⑧ ORDINARY “日常”生活の体験でお出迎え SEKAI HOTEL

20年1月号掲載 [西九条・SEKAI HOTEL]





外も購入可能で、提携店を無料や割引価格で利用できる。銭湯や喫茶店、好み焼き店など10店舗近くが登録し、提携店は費用負担もない。それどころか、シートが苦手なスタッフがいなくてといったお店の困りごとの解決(たとえばネット上に店の情報をアップする)に一役買っていて、日常を支える資源の活用貢献している。

また、ホテルフロントを兼ねたカフェを9〜22時までオープンさせ、地域のみならず自社の取り組みを知ってもらいながら、旅行者の玄関口となるプラットフォームづくりをすすめている。

地域と対等な関係で

コンセプトとしかけを練り上げてはいたものの、実際に地域との関係づくりは一筋縄ではいかない。オープンのあいさつをしたとしても、ある日突然、空き家がオシャレなSEKAI HOTELに改修されていたら、地域は不安や戸惑いを感じる。そうした声を集め、対話できる場と



SocialGood200 (一泊あたり200円が地域のために使われる)

利益だけでない価値を伝えるコト

現在スタッフはアルバイトを含めて50名の組織になった。店じまいを考えていた提携店が元気になったり、西九条の地価も回復したり、自社の収支だけでは測れない効果や価値を生み出している。

これを自社・自己満足に留めず、共有できる価値として広げることにも長けている。驚いたのが、カッコいいへのこだわり。物件だけでなく、人事でも



提携店で体感できる「ORDINARY (日常)」がSEKAI HOTELの魅力。

して、定例のタウンミーティングをカフェで開催している。地域のみならず呼び掛け、コンセプトや取り組みを説明する。過去には「責任者出てこい」という緊迫した場面もあったそうだが、「お願いします」という姿勢は避けている。地域の一員として共に地域の魅力をつくるためには、対等な関係でいたい。どちらかが無理をする、続かない。時間はかかるかもしれないが、お互いができることを持ち寄るスタンスは変

えなかった。今では、餅つきや小学校のイベントなどにも声がかかり、タウンミーティングの案内が地域の回覧板で回るようになってきた。

また、いくら地域の「一員だ」とこちらが言っても、地域のために何ができるかを見える化することも必要だ。その1つに「SOCIALGOOD200」の取り組みがある。1泊につき200円をお客様の宿泊料から拠出し、それを原資に地域の子どもたちへ教育の機会を提供するイベントや地域清掃などを支援している。3000円台で泊まれるドミトリールームもあるなかで、負担としては軽くないだろうが、地域×旅行者×ホテルが活性化にもつながる大切な取り組みだ。

2018年にオープンした布施では、オープンスペースそのものが、ギャラリーの役割を果たしている。東大阪市の地場産業であるものづくり企業と連携し、ソファや机、ランプなどを開発し、日常つかいをしながら展示販売にもつなげている。

服装・食事など4つの項目でスタッフのライフスタイルを評価対象に組み込んでいる。SNSの発展で、ネットをつなげば地域密着型の取り組みも世界につながる。「社員にも、日常の積み重ねを大切にしたらもう方針がここにも見て取れた。その甲斐もあって、関西圏だけでなく東京からの学生インターンシップも途切れることがない。若手の人材確保は中小企業の大きなテーマだが、スタッフのうち昭和生まれは4人だとか。

取材当日、犬の散歩中の女性がふらりとカフェに立ち寄った。「ええことばっかり、言ってるんちゃつやろね」と笑いながら話しかけていた。長屋ホテルの隣にお住まいの女性で、騒音などで迷惑をかけることもあるそうだが、その掛け合いはいかにも自然で、日常に溶け込んでいた。

暮らしに笑顔(スマイル)を

冒頭にも述べたように、西成区は民泊が多い。同時に老朽密集市街地

に指定されるエリアもあり、空家が22630戸(23.8%)と市内の中でも一番多い区である。また、公営住宅は75棟(3340戸)、生活保護世帯数は23457世帯(33.7%)など、ハードソフトともに課題が多い。

にしなり隣保館「スマイルゆくとあい」は約3年前から居住支援法人としても活動している。まちづくりとそこに暮らす人を笑顔にするのは隣保館の役割であり、居住支援法人のミッションである。空家、住居、支援をキーワードに住居の確保に困っている人と住居を結びつける事業に取り組み、空家を活用した「支援付きシェアハウス」のあり方を現在模索している。

そうした関心でみると今回のSEKAI HOTELの「まちごと」というコンセプトの取り組みは凄く興味深い。発信すること、共有することの価値を高め、センスを求めていくことが今の時代には必要だと改めて感じさせられた。

文責:西田吉志・田岡秀朋



すむすむ

⑨ あみなおす時間 ideau(いであう)

20年3月号掲載 【平野区・ideau】



ありえない当たり前？

正月早々気になる記事を見つけた。1月24日、あるブログで「シングルマザー死ねって日本が言っている」というタイトルの記事(※1)がアップされた。「これはいちシングルマザーの愚痴です。」と始まり「いまの日本では、片親で未就学児を育てる人間に人権はほとんどない 悲しいけどこれ現実なのよね。」で締め括られている。2016年の「保育園落ちた日本死ねー!」と同じく、世間や政治に向かって放たれたむき出しの感情や言葉が突き刺さる。

数日後の1月28日には湯浅誠さんが「母子家庭の貧困」をテーマに記事(※2)を書いた。母子世帯の8割が働いているのに、その貧困率は5割を超えている日本は「働いても貧困から抜けられない国」であると指摘し、この実態への関心のなさを「このありえないことを『ありえない』と驚かれない、というありえなさ」と言いあらわした。

2007年に大阪市が出している生活保護の事業分析報告も見てみよう。少し古い数値になるが、母子世帯の平均勤労収入は月13万5千円に対して生活保護2人世帯は月14万9千730円であり、さらに生活保護には「別途、住宅・医療・教育扶助等あり」とある。安すぎる勤労収入の改善よりも、生活保護基準の見直し優先され、その後、母子加算は減額され続けている。これは「ありえない」。

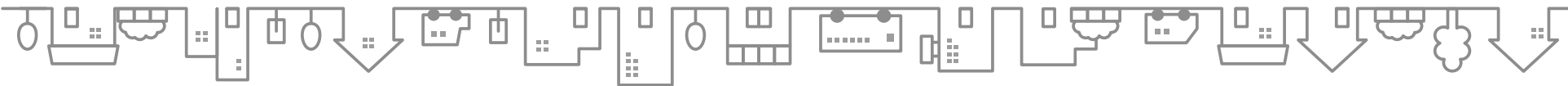
時間と空間の貧困

母子世帯の貧困は経済面だけでなく、時間と空間の貧困を引き起こしている。約20年をかけて母子世帯の居住貧困を研究する葛西リサ(立教大学)「コミュニティ福祉学部福祉学科所属 RPD 研究員」さんは言う。母子世帯向けの居住支援には①公営住宅優先入居制度、②母子生活支援施設、③住宅資金・転宅資金貸付の3本柱がある。これに対してそれぞれ①びっくりするほど高い入居倍率、②集団生活を強い

られるほど少ない施設の充足率、③貸与のハードルを上げる保証人の必要などの課題があり、支援の前に立ちはたかる。

こうした公的支援の硬直さを避けて民間の賃貸住宅を借りようにも、幼子を抱えた低所得母子世帯を敬遠する不動産業者は多く、母子世帯はお粗末な物件ばかりを紹介され、狭小な住まい。空間の貧困を余儀なくされる。また、母子世帯が求めているのは住居というハード面だけではない。葛西さんが明らかにした、現住地の選択理由のトップ3「親類知人がいたから」「保育所や子の学校の都合」「仕事の都合」は、ワンオペでも子育てと仕事を両立できるケアやコミュニティの確保を優先させる母親たちの選択を暗示している。

こうしたワンオペ育児(※3)の負担を少しでも軽減しようと、全国各地で母子世帯向けのシェアハウスや公営住宅の活用などが広がっている。今回は大阪市内の空家を改修したシェアハウス「ideau」の入居者であり、運営



会社のスタッフでもある安田委久美さんに現場を案内してもらった。

◆なんとなく安心の立ち位置

idea uは平野区にある2階建て長屋の2棟を改修した「ぐるぐるそだつ ながや」の一角にある。空家が更地になり、駐車場や戸建住宅がどんどん増えていくなか、地域のもやいなおしがしたいと考えていたオーナーが、



シングルマザーシェアハウス(3戸)とファミリーシングルタイプのアパート(3戸)

◆あみなおす時間に

割高家賃でも、idea uが選ばれる理由の1つに、シンママのキャリアアップの応援があるかもしれない。シンママの住まいのニーズは子どもの成長に合わせて変わっていく。小学生ぐらいまでならケアやコミュニティが優先されるが、中学生以上になると収入や空間の広さが優先される。こうしたニーズの変化を見越しながら、シェアハウスを利用しつつ、少しでもシンママが自分の時間を確保し、次のステップに進めるよう応援している。代表の越野健さんも将来の仕事やキャリアの相談に乗ったり、起業経験を活かした小商いのノウハウを伝授したり。



以前の柱は残してリノベ。年代物のシールを発見

市内2カ所でシェアハウスを運営する(株)Peace Festaと出会った。そこから「子どもたちがそだつ。コミュニティがそだつ。」をコンセプトに、2棟の長屋のうち1棟をシングルマザーシェアハウス(3戸/5世帯入居可)とファミリーシングルタイプのアパート(3戸)にした。もう1棟は、1階は食堂で2階は寺子屋のレンタルコミュニティスペースに生まれ変わった。

(株)Peace Festaが運営するシングルマザーシェアハウス「idea u」は、共同リビング・ダイニングに各居室、感染症を考慮してトイレと風呂は居室ごとに設置というスタイルで、家賃は月7万円十各居室の電気・ガス代。各居室の間取りはそれほど広くないので少々割高な感じもするが、「入居時の保証人不要」というシングルマザー(以下「シンママ」)のニーズに応えた設定になっている。好評のようで3部屋が入居中だ。そのうちの1部屋はスタッフの安田さんが入居していて、なんとなくの安心感を与えて

「住まいの提供だけではおもしろくない。ここで暮らして、それぞれが少しでもポジティブに変わるきっかけを掴んでくれたら。」
そんな想いを語る安田さんも実は(株)Peace Festaの社員ではない。業務委託的な関わりで、自分の時間を確保しながらシンママ向けの派遣会社で設立できないかと夢を描いている。今の大きさを和らげることも大切。それにプラスして将来に向き合うための「あみなおす」時間も大切。そんな取り組みがスタートしていた。

◆必要な時に必要な社会資源

今回は、年々増加するシェアハウスという居住形態の中で、「母子世帯向け」に着目してお話をうかがった。シェアハウスそのものは、その時のライフスタイルに合わせて、同じ入居者と支えあいつつ次のステップアップの準備期間として活用する点に大きなメリットがあると思う。特に母子世帯となる、経済面や子育てで同じ境遇にいる



(右) 共有のキッチンスペース。向き合っておしゃべりしながら料理をする時も(左) お風呂とトイレはやっぱり居室ごとがいい

キャラクターのせいかもしれないが、安田さんのこの「なんとなく」が絶妙だ。彼女の立ち位置は「管理人」ではないし、ましてや「支援者」でもない。自らもシンママだ。idea uには厳しい決まりごとや組み込まれた行事といったものはない。でも、同じ目線だからこそ、たまに一緒に料理をつくるときの何気ない会話の中から、みんなだてこ焼きパーティーや鍋などつながりが生まれているそうだ。

者同士で相談して子育ての協力ができるし、ママ自身の生活や仕事のスキルをあげる時間もつくれる。何より子どもを一人にしない環境がそこにある。他人との生活空間の共有に抵抗のある人もいるだろうが、シングルマザー向けシェアハウスが必要な社会資源の一つであることは間違いない。

機会があれば、(株)Peace Festaが運営する若者の支援付きやLGBT向けなど様々なシェアハウスも訪れて学んでみたい。

文責：西田吉志・田岡秀朋

.....

※1: misoyorisho'n'a's diary (2020/01/24) 「シングルマザー死ねって日本が言ってるね」(https://misoyorisho.natenblog.com/entry/2020/01/24/064300)

※2: 湯浅誠「事実」は小説より奇なり「母子家庭の貧困」(https://news.yahoo.co.jp/byline/yuasamakoto/20200128-00160534/)

※3: 「ワンオペ育児」ワンオペとは one operation を略語で、外食チェーンなどで一人の従業員が店内のすべての作業をこなす状況を指す和製英語。両親のどちらか一方だけに育児の負担がかかっている状況をこのように表すことが多い。



すむすむ

⑩ 大規模プロジェクトのそばで

20年5月号掲載 [NPO 共生と自立のまちづくり・ふれあい]



🏠 揺さぶられる地域

「東京ドーム1個分の土地を17億円で買いませんか？自由に使えますよ。」

昨年2月28日、大阪市は東住吉区矢田南部の公共施設を含む市有地約1万坪(355318㎡)の売却先を公募した。東京ドーム1個分ほどの土地の予定価格は17億円弱。まちづくりの提案十価格の公募型プロポーザルで事業者を募集したものの応募は1事業者で、結局その事業者も辞退することになった。

当地は16棟570戸ほどの公営住宅が集中する地域だが、1970年代から建設された様々な公共施設は2000年代に入ると次々と供用廃止された。売却対象となったのは、老朽化した公営住宅や青少年会館、ゆとり健康創造館(フ斯巴)など6施設。そして地域の憩いの場である、矢田教育の森公園も対象に含まれた。ただし、公園は敷地内で移転させてもよいとさ

れた。南の玄関口としての「周辺住環境との調和がとれつつ、新たなにぎわいと活力を創出できる空間」を将来像とし、魅力を向上させ、にぎわいを創出し、交流を促進するまちづくり」という大阪市の目論見はふりだしに戻った。

その矢田南部を拠点に「共生社会の実現」と「人権・福祉・住民自治の具現化」を目指し、2005年6月に設立されたNPO 共生と自立のまちづくり・ふれあいがこの4月から新しい取り組みをスタートさせる。事務局長の袈裟丸朝子さんにお話をうかがった。

🏠 教育のまちに育てられた

西田 今のまちづくり公募については、どう受け止められていますか。

袈裟丸 複雑な心境です。生まれ育った公営住宅も売却対象です。それ以外の施設も小さいときからの思い出がたくさんつまっています。1日で6000人が集まった矢田のまつりや

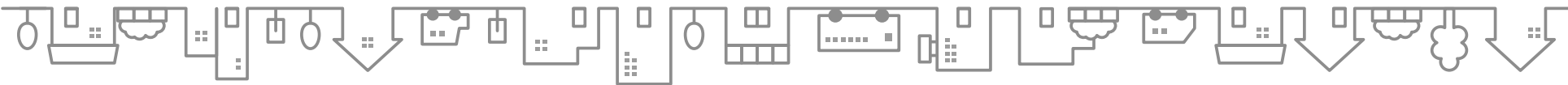
教育の森公園での8・9キャンプ、青少年会館や解放塾、屋台を引いてやってくるチリンチリンのうどん屋さんなど、土地にまつわる記憶が多すぎで。

西田 住民や地域の「想い」がたくさん詰まった場所ですよ。

袈裟丸 たしかに、「未利用地となっているため、地域全体のにぎわいは喪失し、将来的に防犯・防災力への影響も懸念」という大阪市の考えには同意します。とは言っても、1万坪で



矢田教育の森公園



共通する課題で盛り上がる

そしてある企業が地域とタッグを組んで立候補したいと申し出てくれました。しかしシミュレーションすると経営的に厳しくて、応募は見送られることになりました。

西田 かつては地域と行政が協力してまちづくりを進めてきましたね。

袈裟丸 運動でいろいろなものを獲得してきた経験が地域にはあります。環境改善を目的に住宅や施設が建設されました。旧矢田小学校（現東住吉特別支援学校）の校舎は、先生や保護者、大阪市などの関係者が最高の学びの環境をつくらうと、上空から見ると日本列島を模した校舎をつくったり、1mという面積を実感できるように一辺100cmの窓が設置されました。また、今では当たり前の小中学校の教科書無償化の実現にむけて率先していたのは矢田でした。しかしそれも、分配できる財を行政が持っていた時代の話です。

西田 矢田地域は「教育のまち」と聞

を活用して孤立を予防する提案が助成対象に選ばれて、この4月から新しいプランはスタートしました。

西田 古民家の使い方ももう少し具体的に教えてください。

袈裟丸 居場所と出番をつくりたい。決めているのはこれだけです。「もうちょっと具体的に」という意見はヒューファイナンスからもありました。でも、プランを固めて地域の住民をお客さん扱いで迎え入れる取り組みにはしたく

いています。

袈裟丸 そうです。「教育のまち」を掲げてきたのが大きな特徴です。先輩のおかげで、私たちの世代は当たり前におかげで、私たちの世代は当たり前におかげで、私たちが受け入れていました。保育所も子ども会も青少年会館もあって、地域に育ててもらいました。でも、その成果もどんどん見えにくくなっていて、危機感を持っています。

古民家を拠点にした活動

西田 時代の変化とともに運動の在り方も変わってきていますね。

袈裟丸 自分たちでやっていたことと、地域立の社会福祉法人やNPOを設立し、地域拠点のゆうあいセンターも2007年に自前で建設して、いつまでも行政に頼らないソフトラディングを目指していました。ただ、ゼロからつくりあげてきた世代とあったものを失う世代では、地域への想いに温度差が出てしまいます。私は去年の大阪

市議選に立候補したのですが、東住吉

区のおちこちでいろんな同世代と話す機会に恵まれ、。ないなら一緒につくる。とする人に多く出会えました。

西田 なるほど。では、このたび始まる新しいプランを教えてください。

袈裟丸 2つの縁があります。1つが東住吉矢田人権協会のバックアップもあって、地域に思いのある有志から私邸を活用しないかという打診があったこと。今は空家ですが、手入れが行き届き大規模改修をしなくても使えそうな古民家です。立地もちよつど地域のおへソみみたいなところで、地域の潤滑油になれないかなあと……。

もう1つが、休眠預金を活用した助成金（ひとまち・げんき助成）をヒューファイナンスがおおさがが公募していたこと。しかも「公営住宅及び公営住宅等を含む地域で高齢者や低所得者等の方々が孤立しない、互助・共助の地域づくりに取り組んでいる地域」の活動が対象で、まさに矢田の特徴と合致していました。ありがたいことに、空家

新たな活動拠点となる私邸

このまちにあるいろいろな資源がつかって、まちをつくっていく。誰かではなく、みんなで作っていく。そんな夢を描いて、まずははじめてみます。

西田 新たな運動のきっかけになればいいですね。

袈裟丸 そうですね。たとえばDIYをやってみよう、ワークショップをやってみようと思っても、スキルが足りないし、一緒にやってくれるメンバー探しからです。たくさんの方の力添えが必要で、地域内外に声をかけまくってやっていきたいです。

文責：西田吉志・田岡秀朋

22



新たな活動拠点となる私邸



すすす

① 住まいとくらし緊急サポートプロジェクト OSAKA

20年7月号掲載 [NPO法人釜ヶ崎支援機構 小林大悟さん]



二度とコメン

4月23日にクラウドファンディング(以下「クラファン」)活用型プロジェクトとしてスタートした「新型コロナウイルス・住まいとくらし緊急サポートプロジェクト OSAKA」。わずか1カ月の間に522名の方から715万円を超える寄付を集めることができた。

2008年9月に起きたリーマンショックをきっかけに、東京では年越し派遣村、大阪では大阪希望館が立ち上がった。そしてこのたびの新型コロナウイルスの影響で、仕事や住居を失い、多くの人が路上生活を余儀なくされるようになった。NPO法人釜ヶ崎支援機構の小林大悟さん。ペテランの支援者・活動家が多い釜ヶ崎ではまだまだ若手の34歳。WEBの活用を得意とする認定NPO法人ビッグイシュー基金や認定NPO法人Homedoorなどとの連携を築いた。



クラウドファンディングを活用して寄付を募る

強い気持ちだけで動いていた

西田 今回のプロジェクトは周到に準備する時間はなかったのでは？
小林 クラファンで期待以上の活動費が集まったので、よくその質問を受けます。噂によると、クラファンの連人の成功には影のスポンサーの存在があるそうですが、そんな準備をする時間は全くなかった。西成で生まれ育ち、バブル崩壊やリーマンショックの時に、野宿する人がどんどん増えていく光景をみてきた。それをコロナで繰り返したらあかん。何かしないとという気持ちで始めました。

川上 4月の中旬に声をかけてもらって参加していますが、当初はまだ現場でもコロナの影響を大きく実感するとはなく、ビッグイシュー基金の大阪事務所に来る新規の相談者数も大きくは増えてなかった。ただこれから大変になるなという予感がありました。
西田 実際に相談会をやってみた感想をきかせてください。

年越し派遣村は厚生労働省を動かす、大阪希望館は運動団体・宗教団体を動かした。このプロジェクトはウィズコロナ時代の何を動かすのだろうと思いつながら、小林さんに話を聞いてきた。当日は、ZOOMでビッグイシュー基金の川上翔さんにも飛び入りで参加していただいた。

小林 合計4日間の相談会とWEB相談フォームで100人以上から相談を受け、40人近くの人に住まいを提供したけど、殺到したというほどではなく、影響が出るのももう少し先だと思いません。長期戦を覚悟しています。

川上 リーマンショックは、主に20〜30歳の非正規や派遣社員が抱える不安定さを世に突き付けた。それを受けビッグイシュー基金では、『若者ホームレス白書』や『若者の住宅問題』など



今ならでは取材光景。今後もこんなふうには？

西田 物件探しは西成が中心ですか？

小林 西成には社会の駆け込み寺的なイメージがあるし、実際に社会資源が集まっているので、つなぎ先として西成が多いことは多いです。しかし今回は金ヶ崎の団体だけでやっているわけではなく、各団体につながる不動産を利用して、他の地域にもつなげています。これを機に、各団体もつ不動産や求人を含んで利用できるシームレスなネットワークづくりにつなげたいと考えています。

▶アフターフォローを大切に

西田 WEB相談の状況は？

小林 やはり10〜30歳代の相談が多いですが、面談・電話よりも音信不通になることが多いです。会う約束をしていたのに、結局来ないことも。いろんな手法で相談窓口を広げるのも大切ですが、面談できた方を大切にしていきたいです。住まいのことが決まって「終了」ではなく、心の支えになれるような関わりを持ちたい。あちこちで言われ

様々な角度から政策提言に取り組み、抜け落ちていた「住まい」と、若者への支援を作ろうとしてきました。でもコロナに世代は関係ない。もっと幅広い全世代の方々が相談に来ている。外国籍の人や日雇いとかがバイトで何とか生活していた高齢者の相談もありました。ギリギリのところまで踏ん張っていた人達の生活実態が一気に露呈したのがコロナ禍のような気がします。

▶住まいとくらしのシームレスな支援を

西田 長期戦というのは同感です。一方で、相談に殺到しないのは、リーマン後に整った制度が機能しているとは考えられないですか？

川上 住居確保給付金は在職中の収入減にも対応できるようにになって、最長9カ月利用できるもので、相談会に人が殺到しなかった一つの要因かもしれない。ただ、依然として支給額に上限があり、困窮している人にとっては申請が煩雑であるという課題もあって、新

型コロナが拡大する前から幅広い人に柔軟に対応できる制度であってほしかったです。また、無料低額宿泊所などの施設については感染予防には個室が望ましいのに、東京などの大都市では相部屋も多く、長期的には住宅の質が問題になってくると思います。

小林 リーマンの時と比べると「とにかく生活保護につなぐ」ではなく、使える制度が増えた。理由はわからないけど、生活保護を受けるステイグマ感が薄れてきている気もします。とはいえ、やはり相談者には生活保護を必要とする人が多い。信頼できる不動産屋を通じて、スムーズに居宅への移行をサポートできたことが、感染を予防する上で大きかったです。居宅の多くはゼロ物件(敷金・礼金なしの物件)で、生活保護の申請から決定までの約2週間、はクラファンで募った資金からの支出で食料・日用品を現物提供します。現物提供はフードバンクや寄付などに頼っている現状ですが、もう少し制度的なバックアップが欲しいところです。

ていますが、アフターフォローが大切。WEBの相談件数など数はかりを追いかける気はないです。いま、『ぴーんと西成』という西成版サービスハブ構築・運営事業にも取り組んでいるので、地域資源をつなげてみんなのやりたい気持ちに応援していきます。

川上 ビッグイシュー基金の母体である有限会社ビッグイシュー日本もコロナの影響で雑誌の売上が減少していて、少しでもホームレス状態である販売者の生活を底支えしようと、期間限定の通信販売をやって、売り上げを分配しています。販売自体に積極的でない場合でも、相談にはぜひ来てほしいです



シームレスなネットワークを

今回のコロナ危機は、これまでの私たちの暮らしを一変させることになった。と同時に、潜在化していた「ギリギリの暮らし」が浮かび上がってきた。生活困窮者支援事業等の既存の制度はたしかにコロナ対策でも一定の役割を果たしたが、制度の「はざま」に置かれる人は必ず存在する。お二人の言葉にもあったように、次なる危機はもう少し後にやってくる。私たちもこの間、各種相談支援に取り組んでいるが、長期戦を覚悟している。シームレスなネットワークの一員として、(株)ナイスやゆくとあいの資源も活かしていきたい。4月にオープンさせた「若者向け支援付きシェアハウス・ステップ」からはじめよう。

文責:西田吉志・田岡秀朋

すむすむ

⑫ シェアとケアのええ塩梅

21年2月号掲載 [シングルマザーの住宅問題]



住まいの実態、3つの壁

住まいがないから、仕事に就けない。仕事がないから、住まいを貸さない。保育先がないから、仕事に就けない。って、何からはじめたらいい??

シングルマザーが安定した生活を送るには、住まい・仕事・子育てという3つの壁が立ちはだかる。「家族の問題は自己責任」という風潮の強い日本では、シングルマザーへの支援も資源も手薄いのが現状だ。こうしたシングルマザーのリアルに住宅問題からアプローチしている葛西リサ(追手門学院大学地域創造学部)さんに話を聞いてみた。

西田 一年ほど前に本誌(第157号)で平野区のぐるぐる長屋取材しました。同じようなシングルマザー向けのシェアハウスが増えているのですが、背景には何があるのでしょうか?

葛西 まずシングルマザーへの住まい

支援が十分ではありません。制度的には、①公営住宅への優先入居、②母子生活支援施設、③住宅資金・転宅資金制度、④セーフティネット住宅が用意されていますが、それぞれに問題があります。

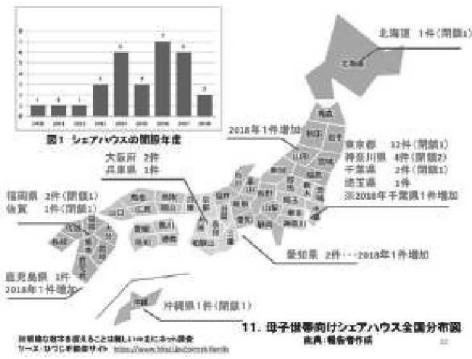
①は子育てと仕事の両立に不都合な立地だったり、抽選入居時期が限定的だったりして、質・量ともにニーズに応じ切れていない。②はDVなど緊急性の高いケースを優先するので「住まいの困窮」という事由だけではなかなか入居は難しい。③には保証人や堅実な返済計画が必要になるのでハードルが高い。④は住宅確保要配慮者を拒否しない民間住宅(登録制)への家賃補助制度です。しかしそもそも登録が増えていない。たとえ登録が増えても家賃補助の決定は自治体の裁量なので、あまり期待できない。

西 行政の支援の不十分さがシェアハウスの民間経営を促すのでしょうか? 葛西 もう一つの背景として、空家をシェアハウスに転用するケースが多くなっ

ていますね。欧州ではNPOが物件を持っていて、それを住まい確保に困る人々に提供するのが主流ですが、二〇〇八年以降の日本ではなぜか不動産業者が担う傾向にあります。これらの業者が扱う物件には、たとえば「小学校から近い」など、子育てしやすい周辺環境を選んでいっているものが多いです。

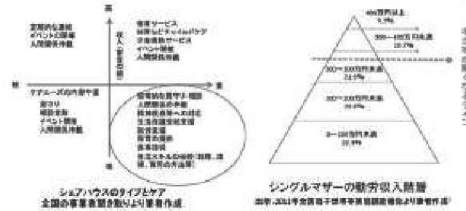
「なんでもシェア」幻想

西 住まいがあっても、ケアを用意す



全国のシェアハウスの動向

14 家を提供するだけでは解決しない課題
 Q. フィルターとなる家賃設定をどうするか？
 ⇒ 下限を下ければ、トラブル、ケアの負担が増大し、採算性が低くなる。
 家賃不払いリスク、人間関係トラブル、虐待等
 抱負増強がボリュームゾーン。
 二名を教育するには、行政、ソーシャルワークとの連携がなければ難しい。



シングルマザーの抱える課題

るのは大変ですよね。
 葛 たしかに十分な暮らしのケアを用意しているところは少ないです。多くのシェアハウスは、困りごとや子育ては入居者同士で助け合ってもらおうという枠組みになってますね。
 西 他人同士と一緒に子育てするのはいろいろ難しいそうです。
 葛 そうなんです。子育ての忙しい時間は重なるし、方針もそれぞれで、トラブルを抱えるシェアハウスも少なくない。時には疾患を抱える方もいますし、一筋縄ではいきません。不動産業者にはケアのノウハウがほとんどないので、トラブルに疲れ果てて撤退することも珍しくありません。当事者像を掴み切れていないのかなあと感じることもあります。
 西 人間関係がこじれて居心地が悪くなることもよくあること。入居者間のトラブルは避けて通れない。スタッフの配置でうまくやっている事業者はありますか？
 葛 残念ながら、スタッフの配置だけコーディネイトしています。住宅1階にある地域開放スペースで無料学習会も開かれています。立ち上げ期だけの予算確保ではないかという懸念も拭えません。
 西 シェアハウスだけでスタッフを配置するのは相当の規模がないと難しい。配置コストは家賃に跳ね返るし、何かよい案はないですかね？
 葛 シングルマザーに対する入居拒否は現実にあるので、行き場としてのシェアハウスがあるのは、大切なこ

とです。ただ、シングルマザーの本音は、子どもとの暮らしは個室で、必要などきだけ近くのケア関連資源が利用できるという住環境を求めているのだと思います。子育てに必要な資源は成長に合わせて、保育所・学童・学習サポートと次々変わりますし、事業者が自前でできることは限られています。
 シングルマザーだけではなく、まちぐるみで子育てをシェアする。そんな発想が求められています。

🏠 メッセージのある街に

シングルマザーを取り巻く現実には、住居と仕事と保育の無限ループだ。葛西さんのご指摘のとおり、公営住宅は十分に機能せず、施設や住宅資金制度の利用はハードルが高く、シェアハウスも需給の課題を抱えている。それでも筆者は、シングルマザー向けシェアハウスには固有の意義や可能性があると思う。特に離婚前後に陥りやすい「保証人なし・収入なし」といった住宅確保が困難な時期の受け皿としては非常に大きな役割を持っている。また、入居すれば母も子も孤独にならないで済むというメリットもある。住まいと子どものケアができれば、就労の後押しにもなるはず。
 なかでも、シェアハウスという居住形態が持っているはずの「一人で悩まなくてもいいよ」というメッセージ性は大切だ。それは、具体的な交流や活動の手前にある場所の雰囲気のようなもの。入居者が何となくその雰囲気を感じ取れば、日々の生活にも安心感が生まれてくるだろう。こうした好循環を生み出すには、行政、学校、事業者、地域住民のまちぐるみでシングルマザーの「本音」に応える仕組みが必要になってくる。
 「家族の問題は自己責任」と責め立てるよりも、「一人で悩まなくてもいいよ」と語りかける地域づくりを目指したい。

文責：西田吉志・田岡秀朋

どううまくいくわけでは…。家賃も高くなりすぎますし。管理が厳しいと息苦しくなるし、それぞれの個性を受け入れながらみんなをフワッと包み込むようなスタッフがいないのかもしれませんが、そんなスキルの高い人材はなかなかいない。
 スタッフの配置ではないですが、千葉県南流山のママハウスさんの取り組みは面白いですね。1階に保育所を合築し、入居者が隙間の時間で働ける洗濯代行店を用意しています。シェアハウスの9割は風呂・台所などは共



仕事場つきシェアハウス

用ですが、ここは水回り完備の個室と共用リビングというスタイルです。
 西 入居者のプライベートを保ちながら、孤独は解消しようという仕掛けですね。ぐるぐる長屋さんも風呂・トイレは別でした。
🏠 スレを埋めるのはだれ？
 葛 直近のニーズ調査では、水回りが個室にあると、食事の提供を求める声が多かった。ただ、空家を改修して個別に水回りを用意するとそれなりのコストが必要です。シングルマザーのボリュームゾーンは低所得階層なので、需給の間には解消困難なスレが現実にはあります。
 群馬県が2年ほど前から、県営住宅のワンフロアを活用して、シングルマザー向けのシェアハウスを始めました。ニーズとのスレを埋めるには、行政が動くことも大切ですね。
 西 群馬県の事例ではスタッフは配置されているのですか？
 葛 地元のNPOが共用空間の利用を



新今宮駅周辺の風景(花園北交差点歩道橋から撮影)

コロナ禍が西成を直撃した。感染拡大でインバウンド需要が激減した。去年の1月までは、駅近でホテル建設が相次ぎ、空家は民泊へほとんどん様変わりしていた。それが一転、キャリーケースやバックパックを担いだ外国人は姿を消し、ホテルは休業、民泊も閉鎖。いつかは平時に戻るだろうが、ジェットコースターのように激動した近年の西成の不動産事情を老舗の地元不動産業者・錦興産の松田光弘さんに聞いてきた。

すむすむ

13 コロナに翻弄されたまちの不動産事情

21年4月号掲載 [錦興産・松田光弘さん]



合高止まりする不動産

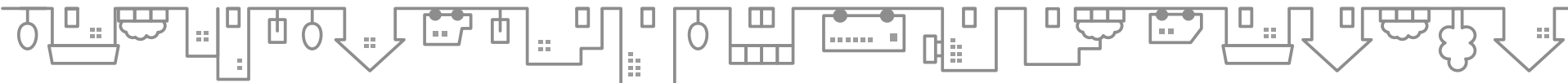
西田 新今宮の地価公示価格が、2014年からじわじわ上昇し、76万円/坪だったものが、2020年には111万円/坪と1.5倍にもなっていました。でも、コロナの影響でそれが少し落ち着いたのかなあと思っています。のですが、実際どうですか。

松田 コロナ前の地価は確かにけっこう急激な上昇傾向にありました。10年ほど前に50万円/坪の相場で手掛けた物件が、去年は170万円/坪で取引されていた。公示価格を考慮したら、せいぜい120万円/坪が相場と考えていたので、驚きでした。他にも、駅近の土地が500万円/坪で取引されたという噂が立ちましたし、ちょっと異常な雰囲気でしたね。確かに、共同住宅ではなく、ホテルに利用できるなら土地の価値は上昇し、オリンピックや万博、星野リゾートのオープンと大イベントが控えているので、地価は上がると思っ



取材に応じてくれた松田さん(左)

たが、ここまでとは。西そこに、コロナの影響がきた。松「温まった熱がまた冷めるのか」と思ったのですが、物件や土地の価格は高止まりしたままです。経営が厳しくなった不動産オーナーからの売買依頼も多くなるだろうと予想しましたが、それほどでもない。おそらくコロナ関連の緊急融資やリスケ(スケジュールの立て直し)でしのげているものもあるでしょう。中国系のオ



西 コミのトラブルはよく聞きますけど、他にはどんな問題がありますか。松騒音の問題も多いですね。若気の至りもあります。同郷の間で集まって、夜遅くまで騒いで過ごすことがあるようです。最近では、バイトがなくなつた留学生が電気代を節約しようと電球代わりに口ウソクを使って、火事になったこともありました。とはい



改良が進まず空き地のままの未利用地(長橋2丁目)

2人で1室を利用してそれぞれ2万円程度の家賃ということも多いですが、それよりも生活習慣が異なる外国人と従前入居者のトラブルを嫌うオーナーが多い。だから、入居できる物件を確保するという意味合いが大きいと思います。外国人留学生は現地では相当高額の家賃を支払っているの、バイト先や入居先まで学校が面倒を見るようです。

え、駅から離れた賃貸物件は、外国人のお客さんなしに経営は難しいので、共存を考えていかなければなりません。外国人に限らず、堅気になつたはずの元暴力団員が昔の縁で知人とつながり、住まいがたまり場になつてトラブルを起こすことも。ここは不動産業者の腕の見せ所です。

🏠 これからの不動産経営のコツ

西 西成で事業をする者としては脇に置いておけない現実ですね。松 短期ではなく、中長期的な視点やコンセプトを持つて取り組めば、乗り越えられると思います。独自の相場観やお客さんのイメージを持つて事業を展開する。ただ、不動産(業)の大前提は、人が増えなければ、不動産に将来はありません。入居を敬遠されて住まいに困る方々をお客さんとして受け入れるのも1つの戦略ですし、他方で、住みたくなくなるようなまちづくりも1つです。

西 でも、松田さんの会社は西成の保有率を上げてますね。松 私たちの会社は堅実でシビアな経営でやっています(笑)。もう少し値段が落ち着けば、西成のオーナーも一斉に代替わりの時期を迎えるので、コンセプトを持つてこのまちに投資すれば、チャンスが来るかもしれません。

文責: 西田吉志 田岡秀明

ナーは引き続き西成を魅力的なマーケットと捉えているようです。西 では、コロナが落ち着いたら、また地価は上がっていく? 松 万博までは上がるかもしれない。でも、人口減少という大きな流れは変わりません。中長期的にみれば、地価が上がるとは思えないので、弊社では西成の物件保有率を徐々に下げて、他地域の物件を増やしています。

🏠 地域内の淘汰と共存

松 コロナで少し落ち着いていますが、西 ゆくとあいの近くでは、空地がでると戸建ての建売住宅がどんどん建つて、まだまだ元気な印象があります。



なにわ筋に面する錦興産の店舗

りも「駅近かどうか」ですね。以前は徒歩10分の物件でもそこそこ埋まりましたが、いまは埋まらな。2011年以降、生活の利便性はもちろんです

戸建ての物件は中国系のオーナーが購入し民泊で活用することもあるの、売れています。でも、西成の賃貸物件は別です。住宅扶助の見直しや生活保護の適正化などで厳しくなっています。外国人留学生や技能実習生のニーズは高いのですが、家賃が見合わない。

西 外国人学校が一棟まるごと借りて学生寮にするのは、生徒さんに安住まいを提供するのが狙いなんです。松 安いかどうかはわからないです。



鶴見橋商店街2番街風景 2021年3月撮影



すむすむ

⑭ “住まい”から住まい“方”支援へ

21年6月号掲載 【ホームレスの方への居住支援】



2002年にホームレス自立支援法ができてから今年で20年目。厚労省の全国ホームレス概数調査では、2003年の25296人（大阪府7757人、大阪市6603人）から21年の3824人（大阪府990人、大阪市943人）と大きく減少している。リーマン・ショックやコロナ禍という大きな出来事があったとしても、バブル経済の崩壊で多くの方に路上生活を強いた1990年代とは様相が異なる。

その背景には、ホームレス支援団体などが積み重ねてきた実践や経験から生まれた新制度や既存制度の運用の見直しがあるはずだ。昨年20年度に新設された日常生活支援住居施設の認定制度も同じように捉えてみると、どんなふうに理解できるのか。大阪市立大学准教授の垣田裕介さん（生活科学研究科）にお話をうかがった。

ホームレス支援と生活支援

西田 日常生活支援住居施設（以下、日

住）の認定制度が20年度にできました。生活支援について一定の委託料が行政から支払われること他に、どんな特色がある制度なのでしょうか？

垣田 生活支援といっても幅広いのですが、金銭管理や声掛け見守り、炊事洗濯など入居者の実情に応じたサービスを提供してきた無料低額宿泊所（以下、無低）があります。そのような生活支援付きの住まいが制度化されたといえます。

90年代後半から00年代のホームレス支援の勃興期、まずは「豊の上にあがってからおう」という野宿生活の脱却に主眼が置かれていました。ちょうどそのころ私は大学院生で、各地の支援団体に足を運んでいましたが、住まいを確保しても、しばらくするとゴミ屋敷になったり、食費を酒に費やしたり、孤立してしまったり、野宿生活に戻ったり、ひとり暮らしがままならない方々を目にしました。

西 「くらし応援室」の佐々木さんも同じことをよく言っていました。「住ま

いと仕事を確保しても、また野宿生活へと遁走してしまう人がいる。違う形のアプローチが必要で、学校のようなものがないだろうか」と。それが楽塾を始めたきっかけだそうです。

垣 懐かしいですね。佐々木さんとは2003年頃から「なにわ路情」という新聞をつくったり、いろいろと一緒にさせてもらいました。佐々木さんも通勤を運営されていましたが、北九州では抱撲（前・北九州ホームレス支援機構）、大阪ではサポーターハウス、東京ではふるさとの会など、住まいの提供だけでなく、生活保護をベースに日常生活支援をプラスした



ちょっとは慣れた？ ZOOMでインタビュー

実践が各地でみられるようになり
した。

貧困ビジネスとの線引き

西リーマン・ショック後には「貧困ビジネスだ」と指摘される施設が多かったですね。

「いまも様々な意見があり、「支援の必要性はだれが判断しているのか?」「生活保護をヒンハネしているのか?」「という声や批判もあります。国も貧困ビジネス対策には頭を抱えていました。ただ、飯場や社員寮など食事付きの集団生活に慣れていて炊事をほとんどしたことがなかったり、日雇い歴が長く明日の生活費分だけを働いて稼ぐという生活習慣だったり、家族との縁が切れていたり、知的障がいを抱えていたりなど、生活保護の受給だけでは自立した生活が難しい、支援付きの住まいのほうが安心して暮らせるという入居者が少なくありません。

西 囲い込みで自由がなかったという

垣 現場で日常生活支援の内容と時間を調査したタイムスタディーによると、金銭管理や食事の提供だけでなく、介護保険サービスの利用調整や何げないコミュニケーションなどにも時間をかけていたことがわかりました。専門的な支援を提供する社会福祉施設よりも、家族を代替するような機能が大切にされている印象でした。大阪でいえば、支援員がいて、居場所的なりビングもあるサポータータイプハウスが近いイメージです。

それらの実践をもとに、支援員の配置基準や個別支援計画策定など日住の運営ルールが定められてきました。

地域事情に合った居住支援を

西 今後は大阪でもサポータータイプハウスから日住への転用が増えてきそうですね。

垣 事業者が判断することなのでわかりませんが、日住の実施主体は都道府県・政令市なので、どの程度活用されるかは地域によってバラツクと思

元入居者の告発や居室の狭さや金銭管理の不透明さなどを指摘する声もあ
ります。

垣 支援付きの住まいが万能だとは思いません。どんな生活を望むかは人それぞれです。でも、一部の声だけを拾って問題視する報道は誤解を招きます。支援員を配置しようとするれば、都市圏では居室が狭くなってしまうたり、住宅扶助だけでは不足する部分を生活扶助から充当したり、やむを得ないこともあります。なにより、実際に多くの方が支援付きの住まいに受け止められて

救われてきたという事実があります。これを十把一絡げに貧困ビジネスと括ることは反対でした。机上ではなく、現場の実態をちゃんと見る。だからこそ、入居者の特性や支援の実態

ます。そして大阪には、サポータータイプハウスのほかに、入居を断らない民間賃貸住宅の受け皿が賃貸市場を形成し、無低は多くありません。

でも、他の地域はそうではありません。ゼロゼロ物件(敷金礼金不要な物件)もほとんどなく、入居拒否されるケースも多いと聞きます。そんな地域事情があったからこそ、NPOなどが、元社員寮などを丸ごと借り上げると、無低モデルを広げてきたと思います。大阪でどれほど日住の機運が高まるかは、いまのところわからないですね。

西 大阪府は居住支援法人が全国で最も多いのですが、居住支援の説明資料をみると住まい確保に重点が置かれ、入居後の支援は手薄な印象があります。そこを日住が担っていけば、増える気もします。

垣 居住支援にはフェーズがあり、全国状況をみれば、いまは住まい確保が大きなテーマでその部分に力が注がれています。でも、ホームレス支援がそうだったように、いずれは入居

無料低額宿泊所の設備及び運営に関する基準(最低基準)について

改正社会福祉法(平成30年6月成立)の規定に基づき、これまでガイドライン(通知)で定めていた無料低額宿泊所の設備・運営に関する基準について、法定(※)の最低基準を創設。(令和2年4月施行)
※ 最低基準を定めた厚生労働省令案についてパブリックコメントを募集。令和元年8月19日に省令を公布した。
※ 当該省令を踏まえて、都道府県・指定都市・中核市がそれぞれ最低基準に関する条例を制定する。

事業利用の明確化	・入居の対象を「生計困難者に限定している場合」や、「生活保護受給者が定員の概ね5割以上であり、居室使用料や共益費以外の料金を受領している場合」は、無料低額宿泊所に該当するものとして最低基準に基づく規制に服するものとする。
居住環境の整備	・居室は個室とし、面積は7.43㎡(地域の事情によって4.95㎡)以上とする。 ・多人敷居室や簡易個室は、施行後3年(令和5年(2023年)3月)の間に解消する。
防火・防災対策	・建築基準法及び消防法の規定を遵守した建築物や設備とする。消火器や自動火災報知機の設置義務がかならない場合も防火にかかる設備の整備に努める。 ・非常災害に対する具体的な計画を立てるほか、避難訓練等を年1回以上実施する。
利用手続き・利用料金の適正化	・食事の提供等のサービス内容や利用料等を盛り込んだ運営規程を整備し、都道府県等に届出を行うとともに、施設内への掲示や公開を行う。 ・入居申込者に対しては、運営規程の内容を文書で説明し、利用契約を文書により締結する。 ・居室使用料、食費、光熱水費など、利用者から受領できる費用及びその基準を規定する。 ・金銭管理は入居者本人が行うことを原則とする。金銭管理に支援がある入居者の本人の希望に基づき金銭管理を行う場合は、個別の契約締結、管理規程の整備、帳簿の整備、収支の記録など、適正に実施する。
長期入居の促進・居室の整備	・無料低額宿泊所は、基本的には一時的な居住の場であることに鑑み、一般住宅等で独立して日常生活を送ることが可能かどうかを常に把握し、可能な場合には円滑な退居に向けて必要な支援を行う。 ・契約期間は1年以内(更新可)とし、契約期間終了前には利用者の意向を確認するとともに、福祉事務所等の関係機関と利用の必要性について協議する。 ・一般住宅での生活へ移行するための準備や訓練を行うためのものとして、利用期間が1年以下で入居定員が5人未満のサテライト型居室を設置することができることとする。(※令和4年4月施行)

を把握し、支援付きの住まいが果たす機能・役割を明確にし、貧困ビジネスとの線引きを目指したのが、日住です。西 具体的にどんな機能や役割がありましたか。

後の日常生活支援が重点テーマになると思います。日住は生活保護受給者が対象で、その他の方々はどうか? 日住の基準や支援費の妥当性も議論されるでしょう。大切なことは、現場の積み重ねで制度をつくっていくことです。

西 西成区北西部には15000戸近くの市営住宅があり、空室もあります。市営住宅を日住に登録して居住支援の資源として活用したり、高齢化した住民だけではままならない自治会支援などいろいろやりたいのですが、なかなか進められていない。どうすれば、日住のような動きができるのでしょうか。

垣 市営住宅を活用した居住支援の大阪モデルには期待したいです。住居の確保だけでなく、すでに市営住宅に入居されている住民さんのニーズも知りたいです。そのあたりを明らかにし、問題提起からはじめるのがいいのではないのでしょうか。

文責:西田吉志・田岡秀朋

議論を通じて定められた無低の最低基準

出典: <https://www.mhlw.go.jp/content/12002000/00055635.pdf>

すむすむ

⑮ パブリックマインドは永遠に

21年8月号掲載 【“morineki”プロジェクト】



家はじまりはじまり

覚えている読者がいたら光栄だが、2019年3月号のすむすむの「まだ、はじまってもないのに」というタイトルで、大東市の「官民連携 市営住宅再生（北条プロジェクト）」を取り上げた。全国初のPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：官民連携）を活用した公営住宅の建て替えについて、「大東市公民連携まちづくり事業株式会社（愛称：「コミン」）の代表取締役・入江智子さんにお話をうかがったものだ。

それから2年。2021年の3月に北条プロジェクトは、*morineki*プロジェクトとして、新たなスタートを切った。あの時に聞いた話はどうなったのだろうか？ 多忙だろうとは思いつながら、入江さんに再び取材を申し込むと、二つ返事で快諾いただけた。市有地を定期借地し、民間が賃貸住宅を建設し、一定期間を借り上げ公営住宅として

運営する。そんなプロジェクトの今を聞いてきた。

足し算ばかりでなく引き算も

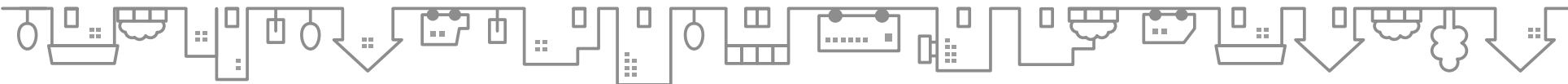
阪神高速水走ICを降りて、外環（国道170号線）を一本東に入った、旧道沿いを北上すると、JR四条畷駅手前で景色が変わる。芝生のオープンスペースと低層で大きな窓のあるおしゃれな建物がL字型に並ぶ。そこが*morineki*。

144戸の公営住宅跡地が、2年前に見たバースのままに生まれ変わっている。木造2・3階建ての公営住宅6棟（74戸）と木造平屋・2階建ての商業施設4棟、芝生広場のある鎌池公園。一言で説明するならば、プチマンションに公営住宅が併設されているという感じ。アウトドア、北欧スタイルのカフェやショップなどが楽しめる緑の空間に低層の住宅が違和感なく佇んでいる。

1階の居室玄関前にはベンチが常設され、各居室の玄関扉はガラスの引き戸と開放感がある。ゴミ庫や駐輪場はエリアとしては存在するが、屋根やフェンスがあるわけではなく、フラットなつくりとなっている。思わず、どこまでが専有スペース？ 共用部のトラブルや要望はないですか？ と聞いてしまったが、「理解いただいたうえで入居されているので大きな問題にはなっていない。徐々に慣れてきたという声もいただいている」ということだった。また、2階の居室は浴



morineki 住宅から



もりねき案内図

参加したくなる活動に

室やトイレに段差もあり、バリアフリーは？と聞くと、「エレベーターがないので、2・3階に居住される方はバリアフリーではなくてもOK」、集会所は？と聞けば「必要な時に集まれる場所はある」とあっさりした回答。公営住宅や公共施設の建て替えでは、多くの方の声に応えようとしがちだ。しかし人口減少が当たり前の将来、借り上げ公営住宅の役割を終えたときに、民間賃貸住宅として運営し続けるためには、足し算ばかりでなく引き算も必要という「身の丈に合った公」を目指す入江さんの強い意思が感じられた。

西成の市営住宅では、共用部の管理や共益費を自治会が管理し、住民が頭を悩ますことが多いが、民間賃貸のmorinekiでは、「共用部の管理責任は管理会社であるコーミンにある」と明確だ。コーミンには大東市から家賃と共益費が毎月支払われ、住民に清掃や電球交換などを任せることはなく、維持管理は地域の福祉作業所やNPOに委託している。こうした仕組みにしたのは、住民管理の公営住宅と直接管理のUR住宅が混在する地域で、共有空間の管理水準の明らかな違いを実感したことも大きいようだ。入江さんが委員を務めた大阪府住宅供給公社における今後の事業展開検討委員会では、団地の管理水準の統一化、自治会や入居者の負担軽減を図るため、共用部管理については、原則として公社が管理する方式で検討すべきという提言を強く推していたそうだ。

ただ、住民同士のつながりをないがしろにしているわけではない。義務ではなく、住民も前向きに参加できるように、共同清掃や交流イベントなどへの参加者にはカフェのドリンクセットをプレゼントするなど、参加したくなる仕掛けをコーミンは用意していた。

一見さんから常連に

商業棟に入るカフェやショップはKeitto(フィンランド語でスープ)という商号で統一され、商品だけではなく北欧のライフスタイルを提案していた。ソーイング(裁縫)が盛んな北欧文化を体験してもらおうと、材料費程度(500~1000円程度)で参加できるワークショップが毎日開催されているし、社員食堂は地域に開放されている。アウトドアショップのSotasso(ソトアソ)は商品を売るだけでなく、生駒山系へのトレイルラン拠点としてシャワーやロッカーまで併設している。これだ



もりねき食堂

ともありえそう。実際、歩いてみると、周辺の民間物件も建て替えや改装など、不動産市場がうごめきはじめる息吹が感じられた。

やりたいたいことだらけ

コーミンは「大都市より大東市」をスローガンに大東市のまちの価値を高めるエージェント型の第三セクターで、morinekiだけではなく、住道駅の「ガッツタンコ音市」というイベント開催、大東の遊び方を発信するフリーペーパー「Nukuu」などやることは盛りだくさん。

けそうとうと、一見さんにとどまらずハマって常連さんになる可能性も大いにある。取材当日、レストランがオープンする11時にはどこからともなく人が集まっていた。大東市近隣の住民は、ちよつと贅沢ランチをするときは、山を上る(生駒方面)ことが多かったそうだが、いまは山を下ってmorinekiでランチという選択肢の認知度も上がっているそう。市外在住でも条件を満たせばmorinekiや周辺の公営住宅にも応募できるそう。ランチがきっかけで大東市の住民になるなんてこ

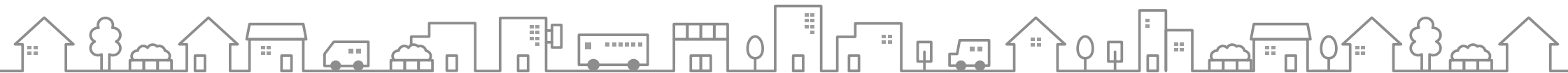
を尋ねると、「まずはコロナの感染予防のために中止となった事業を動かしたい。とはいえ、落ち着いたら住まいにこだわりたい。12万人の大東市に4000戸ある公営住宅もそうだし、民間空家もやっていきたい」と返ってきた。

前回の取材時より、そろばん片手に決断を余儀なくされる経営者としてのオーラは増していたが、住民さんからの電話に回答する姿、老朽化した公営住宅へのまなざしは、地域への深い愛と自らも楽しむという強い芯が感じられた。パブリックマインドを持つ民間人は大東市にありだった。

文責：田岡秀朋 西田吉志



取材中住民さんからの問い合わせ



すむすむ

⑬ つながりといざこざ

21年10月号掲載 [豊中市・シェアハウスこうじゆ]



住生活づらさど向きあい40年

2009年5月に仕事と住まいを失った若者たちへ緊急に「住まい」と「食」を提供しようとスタートした大阪希望館。生活に困ったとたん、選択肢が生活保護しかなかった当時、公助だけでなく、民間の力で「相談」と「仮住まい」を提供する緊急支援の場をつくらうという呼びかけに、多くの団体が賛同した。それから10年を迎え、2020年2月にはシェアハウスこうじゆを豊中市でスタートさせた。

その仕掛け人のひとり、希望館の事務局長 沖野充彦氏は、1979年から

ら釜ヶ崎で支援活動に関わり、日雇労働者・ホームレス・不安定居住者・生活困窮者など、制度の狭間で生きづらさを抱えた人々に向き合い続けている。なぜいまシェアハウスを始めたのか？ そのあたりも含めて、居住支援や福祉のこれからについて話を聞いてきた。

ハブのようなハウジング

西田 シェアハウスこうじゆ(以下、こうじゆ)の概略を教えてください。

沖野 立正佼成会りっしょうきょうせいかいの学生寮を「生活困窮者や社会的に孤立状態にある人の自立を支援する共同住宅」としてリニューアルした3階建て40室のシェアハウスです。8畳ほどの広さにエアコン・ベッド・テレビ・冷蔵庫などが完備されていて、家財道具がなくてもすぐに生活ができます。家賃4万円・共益費1万円と安くはないですが、広い食堂や台所、男女別の浴室など共用部の設備は整っています。

西田 充実したつくりで、傍からみれば、各方面から支援があつてこそ成り立

つ物件だと思ってしまうですが、沖野 関係者から多大な支援は受けていますが、EVやスプリンクラーもなく、高齢者や障がい者の施設として活用するには投資が必要で、狭間の物件です。そんなときに、希望館に活用の打診がありました。

西田 いきなり40室の運営と言われても、驚きますよね。

沖野 配置スタッフと収入のバランスは20室程度までは想像できるので、40室となるとそう簡単ではなかった。ただ、仮住まいでもなく、定住前提でもない。半年から2年程度を過ぎ、次を考えられるような、中間的な住まいの必要性を感じていたので、支援はそこそこで、ある程度自立した方をターゲットにシェアハウスとして運営することに決めました。

西田 「そこそこ」ってどの程度ですか？

沖野 24時間体制は無理ですが、月々土曜日は支援員を常駐させ、見守りや金銭管理、介護や行政サービスへのつながりなどのような、家族的支援を提供して



います。

西田 これまでの入居者はどこから紹介されているのですか？

沖野 開設して1年半、コンセプトを理解してくれている豊中社協や地域包括、福祉事務所などが多いですね。

これまで54人が利用し、現在は31人が入居。年代は幅広く20〜80歳の単身で、30歳代が最も多い。共通するのは、入居する際には金がないということくらいです。見守りが必要という方もいれば、仕事をしている方もいます。

西田 1年半で23人が出ていくのは、賃貸物件としてみれば回転率が速くて気になります。

沖野 施設と一般住宅の中間的な住まいなので気にしていません。ずーっと住み続けてくれる方もあれば、介護が必要になれば老人ホームに移ればよいし、就労自立ができたら賃貸住宅に移ればよい。ありそうでなかった、ハブ機能を持った住まいという役割を果たせている気がします。

大きいと想像がつかます。でも、家族丸ごとで相談できる窓口は思い浮かばないし、単身と比べ世帯向けの賃貸住宅は数が少ないし、子どもがいれば、簡単に転居もできません。ここまでは社協貸付や給付金でしのげていたとしても、今後を考えると家族世帯が一番気がかりです。家族を持つことは支えになる反面、リーマン、コロナという緊急事態だけでなく、安定した収入を期待できる仕事が減る中では、逆に最大のリスクになってしまいかもれません。

西田 確かに男性の4人に1人、女性の7人に1人が生涯未婚という現状は、若者の草食化や家族観の変化という言葉では片付けられない気がします。未婚という現象は「家族を持つことがリスク」と捉えざるを得ない、社会の困窮化をあらわす指標として注目する必要がありますかもしれません。

◆専門性よりバランス感

沖野 コロナの影響で、入居者が想定

西田 安定的な経営を考えると、支援費もでの日常生活支援住居施設(日住)への転用も検討されていると思いますが。

沖野 今は考えていません。大阪には救護施設やサポーターティブハウスという資源もあります。支援費は魅力的ですが、日住で支援費がでる対象は生保受給者に限定されているため、結果的に受給しにくい方できない方の受け入れを狭めることにつながってしまう。自分が行政マンだったら、大阪で優先すべきは日住より救護施設の個室化を進めると思います。

◆家族というリスク

西田 希望館を立ち上げた2009年頃とコロナ禍の今で何か違いますか？

沖野 ネットカフェが閉鎖された1回目の緊急事態宣言の頃は、単身男性の新規利用がどっと増えました。これは2009年頃と大きく変わらせず、不安定居住層に真っ先に影響が出ました。生活困窮者窓口は混乱していました。が、一時生活支援事業や住居確保給付

よりも急増しました。ただ、年代や生活形態もバラバラな入居者同士が一気に増えたこともあり、いざこざもあちこちで起こりました。

西田 こうしゅゆ内でルールの啓発ピラが目立つのも、トラブル予防ですね。

沖野 そうなんです。やっぱり集団生活するうえで共通のルールを示すことは大切です。トラブルを個別の問題として、個人の特性や困りごととして解決しようとする、追いつきません。現状を把握し、課題を特定し、解決策を考えることも大切だとは思いますが、現場にそこまでの余力はありません。「ここまではやろう」という1



金、社協貸付など支援策は豊富化し、野宿の急増という事態は避けられませんでした。希望館設立時の「生活保護しかない」「大阪市の施設しかない」という状況からは脱却し、居住支援施策の選択肢はこの10年で大きく広がりました。とはいえ、制度が充実した背景には、

困窮を余儀なくされる底辺層の拡大があります。次は単身だけでなく家族世帯の困窮に対応できるセルフティーンネットの充実が必要になる気がします。**西田** 家族世帯ということ？

沖野 コロナ禍では飲食業でダブルワークしていたひとり親世帯やサービス業を生業としていた世帯への影響がつの目安をつくって、同意してもらうことが大切です。**西田** うちのシェアハウスや公営住宅でもそうですが、ちょっとした音や共用部の汚れを放置しておくと、トラブルになりかねない。個人を正すというよりも、ルールは守ろうというほうが、やりやすい。

沖野 これは高齢だからとか、困窮だからという問題ではなく、人が一緒に暮らすうえで避けて通れないことです。つながりは大切ですが、煩わしさも伴います。だからこそ、幅広い属性の人たちを対象にする居住支援では、属性や特性に着目した福祉的な専門性よりも、バランスをとりながらトランプと向き合えるスキルがより重要になるんじゃないでしょうか。おそらくそのスキルが蓄積されているのは、地域に根差して逃げずに大衆運動を展開してきた解放運動だと思いますよ。

文責：西田吉志・田岡秀朋

すむすむ

⑰ ルールは後からついてくる

21年12月号掲載 [茨木市・公営住宅活用型 若年女性向けシェアハウス]



④「自治」×「住まい確保」 ⑤公営住宅

2018年11月号から隔月連載していた「すむすむ」も今回でいったんお休み。初回は「西成の公営住宅」がテーマ。西成で市営住宅が建設され、住民自治による維持管理、高齢化による自治の限界を取り上げた。それから3年。「自治」だけでなく、「住まい確保の肝」として市営住宅を活かす方法を考える機会が増えた。市営住宅の集積+老朽木造住宅密集地では、ファミリー向け賃貸住宅がなかなか見つからない。地域には1500戸以上の市営住宅があり、200戸以上の空室があっても、入居までに2か月はかかるし、校区内で申し込んでもなかなか当たらない。

2021年3月には国の通知(国住備639号 住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の活用)で公営住宅を住宅確保要配慮者にも活用できる可能性が示された。が、実感は



全くない。居住支援法人や社会福祉法人が関わって公営住宅を活用すれば、「自治」と「住まい確保」の問題が解決するかもしれない。そんな期待をもって、茨木市の府営住宅でスタートした公営住宅活用型の若年女性向けシェアハウスの取り組みについて、仕掛け人の辻由起子さんに聞いてみた。

④ボロボロの2周目を 生み出さない

10代で母親になった。親に勤当された。DV夫と別れた。シングルマザーになった。これは辻さんの経験だ。だからこそ、当たり前とされがちなこと

のありがたみが身に染みている。

親はベーシックインカムだ。実家を頼れば家賃・光熱水費はいらない。保証人の心配もない。時にはお金も貸してくれる。頼れる親があれば、福祉に直結せずに、なんとかやり直せる。では、親を頼れなければどうなる？

ワンオペで精いっぱい仕事と子育てをこなしてきたが、失業↓住まい喪失↓素通りする各種制度。すつからかんになった状態で役所に相談。そこから自立を目指してがんばって就職しても、心身共に疲れ果て長続きせず失業。そして、ボロボロの状態で2周目のサイクルを余儀なくされるシングルマザー。コロナ禍は彼女たちの現実を社会にあぶりだした。

辻さんはそんな境遇の女性たちと出会うと3LDKの自宅を受け入れた。家族同然に食事・住まいを共にし、時には保証人にもなりながら、回復するきっかけを待ち続けてきた。見返りを求めることなく本人を受け止め、自らの経験と重ね合わせて必要とされ

る役割を果たしている。

「大丈夫です」の意味がわからない？

彼女たちと出会うのはほとんどがSNSだ。役所で相談し、制度の案内をされても、住所や身分証明書を求められると「大丈夫です」の一言でその場を立ち去る。そして「福祉スルー」状態のまま、Twitterで「今日泊めてください」とつぶやく。すぐに「うちにおいてよ」とダイレクトメッセージが届く。羊の皮をかぶった狼や保護団体を名乗るブラック団体が我先にと、助けを求めるつぶやきを狩り



★行先には異動があり役所も1人につき★ベテラン職員さんは残業続きで疲労★

にくる。

役所は相談窓口を設け、電話相談、郵送にも対応していることで役割を果たしているつもりかもしれないが、電話番号に市外局番があることを知らない、郵便物を出したことがない、スマホがライフラインの要である若者世代が漏れ落ちていることに気づいていない。なによりも「大丈夫です」と立ち去るのは、自分が大丈夫なのではなく、「あなたを頼ることはできない」と悟った言葉であることにも気づいていない。

だからこそ、辻さんは合意を得て、リストカットやオーバードーズ(薬物過剰摂取)など彼女たちの極限状態と自らの活動をSNSで積極的に発信する。「ここに来たらなんとかなるよ」という空気感にあふれた「辻由起子」の個人アカウントには、助けを求めるメッセージがたくさん届く。

空室だらけの公営住宅をなぜ使わない？

コロナ禍で届くメッセージは増えた。自宅だけでは資源が足りないと考えていた時に、府営住宅(約12万戸)が空室(約1万2千室)だらけということを知った。しかも2020年4月には国交省はコロナ禍で住まいを失った方々に公営住宅を活用する通知を出している。ひとり暮らしよりもゆるやかなつながりを生み出しやすい公営住宅活用型のシェアハウスのアイデアが浮かび、早速、動き出した。

つながりのある茨木市長や大阪府庁の職員、研究者の葛西リサさん、関西のシェアハウス業界でトップランナーの(株)アドミリ菊竹さんを頼った。すると、あっという間にコトは動き始めた。1月13日に菊竹さんと打ち合わせ。1月27日に府営住宅の内覧。2月9日に茨木市長が同席する場で子ども若者支援グループの事業に位置づいた。国交省の手続きは手間取ったが、9月1日には府営住宅の目的外利用枠で若年女性向けシェアハウスがスタートした。

大阪府は公営住宅の目的外利用に積極的で、小規模保育所や障がい者のグループホーム、子ども食堂などに活用するなど全国でも屈指の取り組みがある。今回もシングルマザーの利用を想定し、1部屋は1人利用という要件などを緩和してくれた。ただ、目的外利用の導入には自治会の承認が必須。地元出身の辻さんが関わることで茨木市ではスムーズに進んだが、他地域で同様の取組みを推進するには、丁寧な調整が必要になりそうだ。

ルールの前に思いやり。事業者の都合で家賃は決めない

改修費と家具家電購入費で150万円円の初期費用が必要だったが、地元のリオンズクラブから50万円の寄付をいただき、残金は菊竹さんと辻さんの2人で折半した。府に支払うランニングコスト(使用料、共益費、駐車場)は年75万円弱。家賃は光熱水費、月1回のハウスキーピング・サポートなどの費用込みで2万5千円。定員3人で

フル稼働しても年間90万円の収入で収支的には厳しく映る。ただ、若年女性とシングルマザーの自立・独立につながる家賃設定はこの金額がMAX。



菊竹さんは「赤字になっても、ないものをつくる。困っている方に喜んでもらう。こんな楽しいことはない」とさほど気にしていない。辻さんは「支援はわたしがやりきる。事業継続に困ったら、寄付を呼びかける」とさらなる負担を利用者に求めるつもりは毛頭ない。さらに、住宅自治会でよく課題となる草刈りを、辻さんの自腹で1区画5000円のバイトと位置づけ、学生ボランティアを巻き込むきっかけ。

利用者の就労支援、自治会も喜ぶ三方よしの取り組みに早速変えている。とはいえ、辻さんの生計はどうなっているのか？ 気になるところだが、

シングルマザー時代に節約が身につき、月12万円あれば生活できる。同居する子どもも自立し自宅の家賃を負担してくれているし、おかげさまで講師の引き合いもある。だから、非常利で彼女たちと向き合っているそう。

どこがやる？ 誰がやる？ 制度、収入つんぬんではなく、おもしろいやり方を持って受け止める。どうにかしたい課題にはまず行動。ひとりで無理そうならみんなに助けを求める。問われているのは「人VS課題」。茨木市の事例をアリの一穴にできるかどうかは、あなたたちの行動次第と問われている気がした。

文責：山村裕太・田岡秀朋