

既存ストックを活用した居住支援について

国土交通政策研究所

1. 高齢者等の地域居住に向けた取り組み

◆ 高齢者等の地域居住への支援の例(これまでの研究会より)



誰でも利用できる交流拠点
(神奈川県若葉台団地: 第7回研究会)



大学生との連携
(京都府男山団地: 第7、9回研究会)



自動運転による移動支援
(秋田県上小阿仁村: 第8回研究会)

第10回研究会での報告

- 既存ストックを活用した高齢者、低所得者等への住宅確保・居住支援
- 住宅団地の既存ストックを活用した多世代交流(ミクストコミュニティ)の事例

1. 住宅セーフティネット制度 (第4回研究会(東京)でも説明)

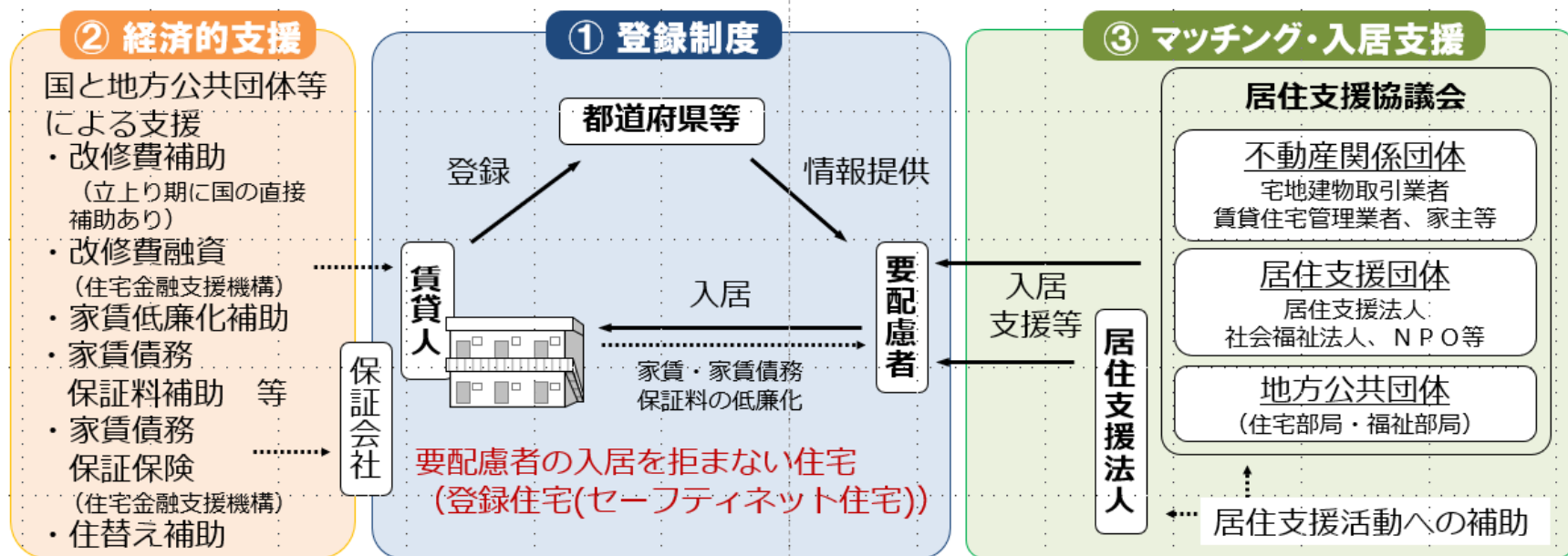
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法) の一部を改正する法律 (平成29年4月26日公布 10月25日施行)

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

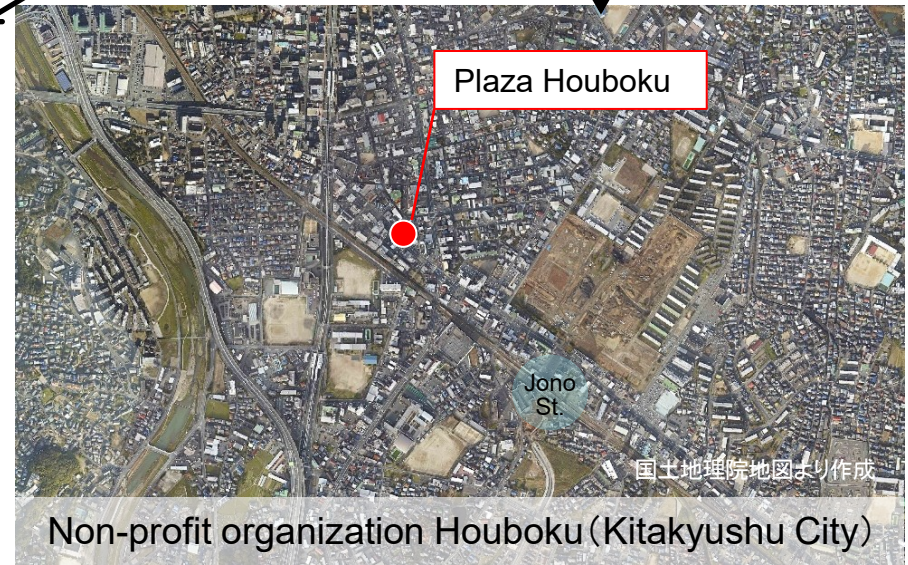
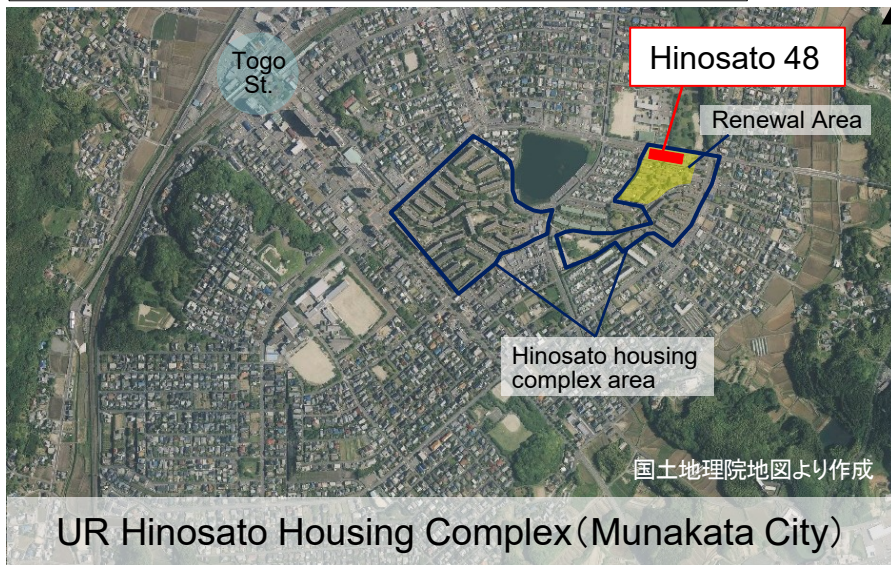
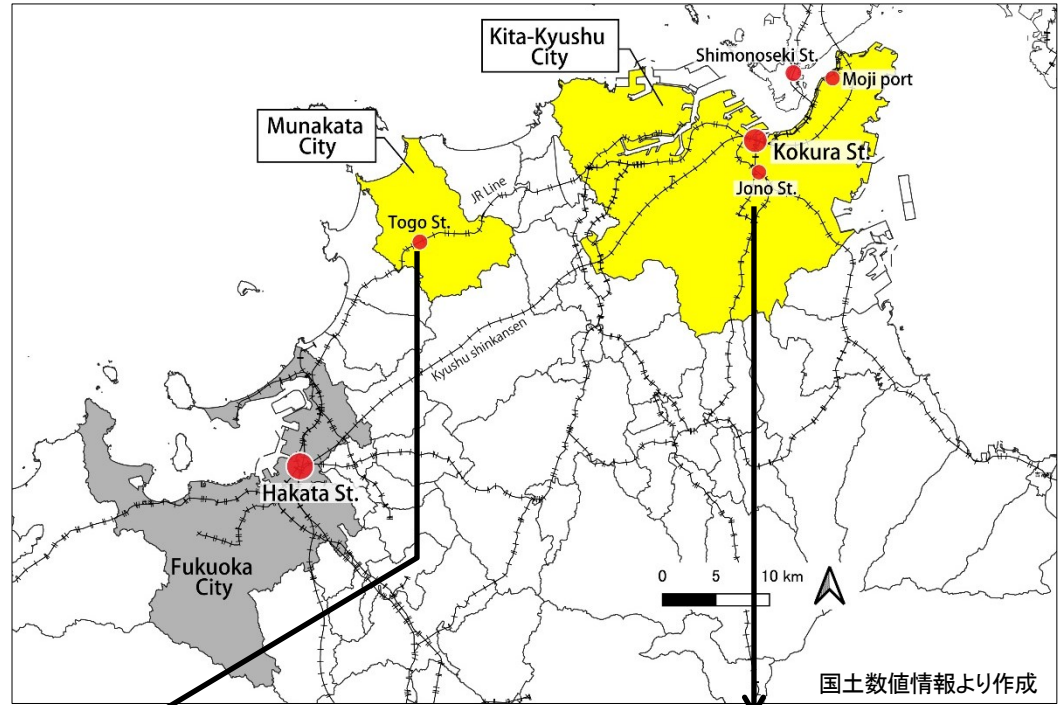
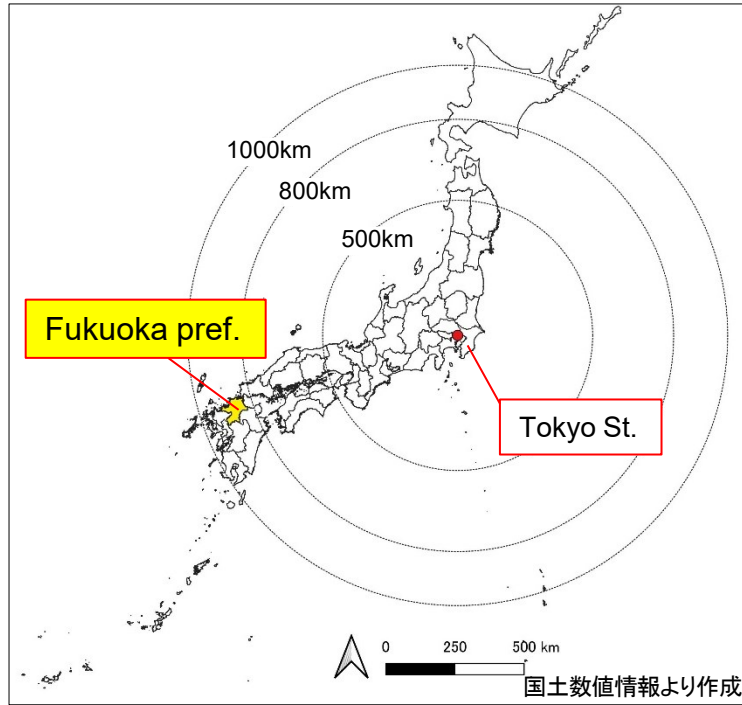
② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



1. 対象事例



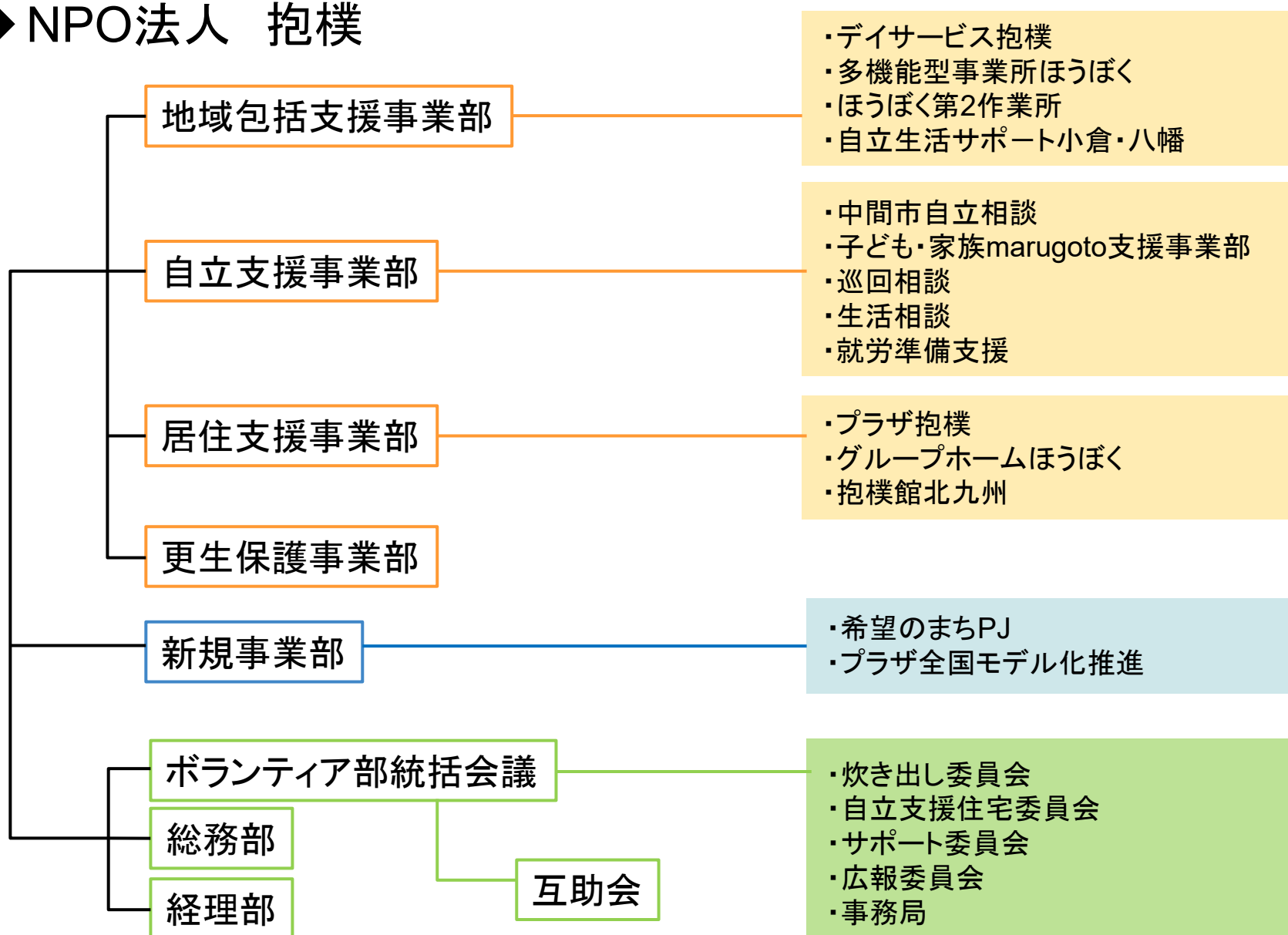
◆ NPO法人 抱樸

低所得者・ホームレス、高齢者、障害者等への居住支援、就労支援、自立支援などを行う団体

- 活動開始：1988年（2000年～法人化）
- 活動地域：福岡県北九州市、福岡市、中間市、山口県下関市
- 職員・ボランティア数
 - －有給職員 115名、
 - －登録ボランティア1800名
 - －互助会（互助・葬儀のための会） 256名、うち元支援対象者150名
- 自立者数 約3600人
自立生活継続率（社会生活を維持） 約90%

2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸



2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸

抱樸の居住支援のABC⇒「住宅」と「暮らし」の一体支援を「地域」で！



2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸

借上型支援付き地域居住〈プラザ抱樸〉

- 単身生活が可能であるが、日常的な見守りや生活支援が必要な方を対象
- 当初は、既存マンションの空き室を不動産業者から抱樸が借上げ(サブリース方式)で運営。
現在は、NPO法人抱樸が全戸購入している
- 支援内容
 - － 管理人常駐
 - － 自宅生活サポートセンターによる専門的支援



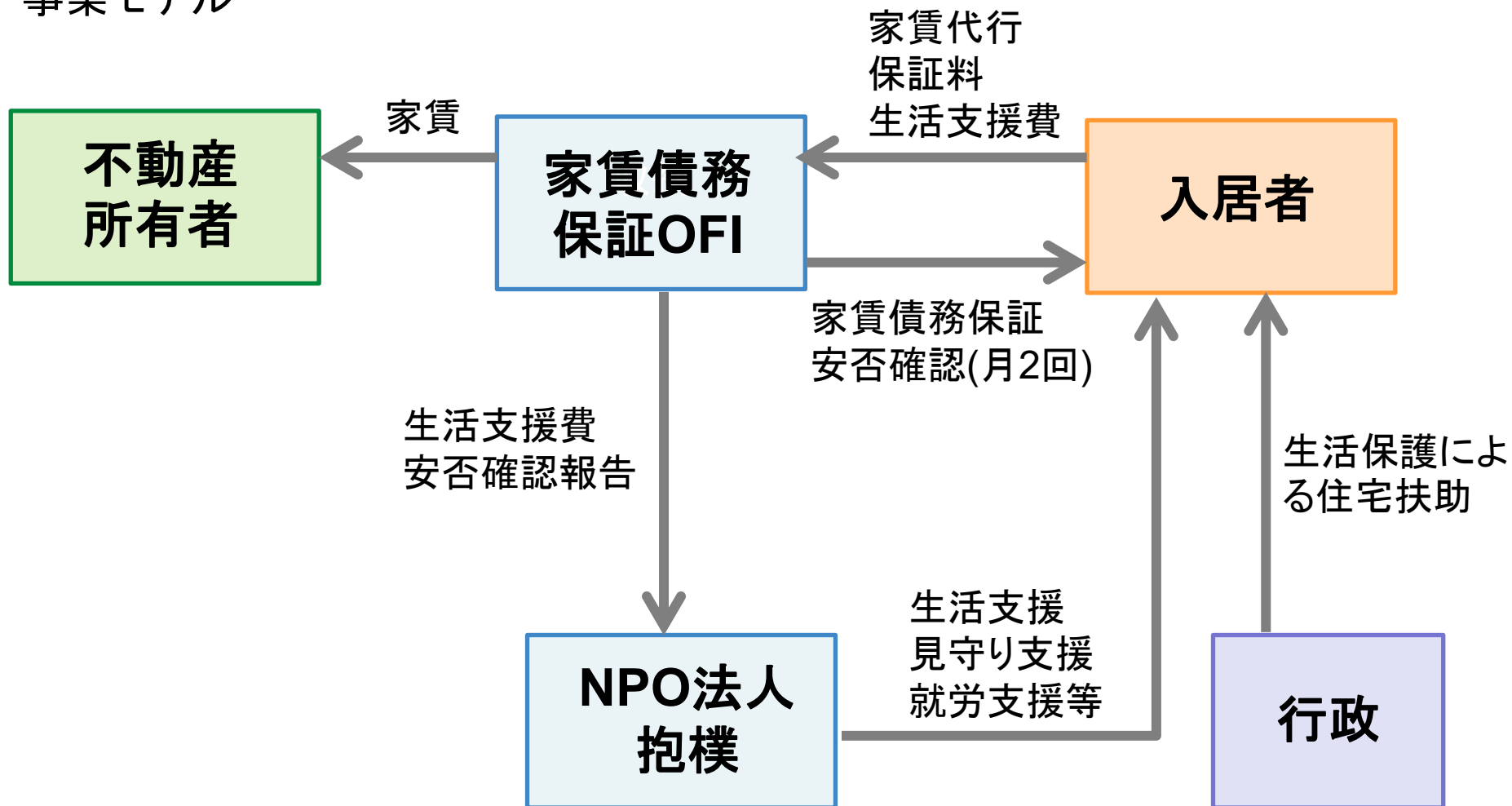
プラザ抱樸内観(2022.10国政研撮影)

プラザ抱樸外観(2022.10国政研撮影)

2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸

事業モデル



2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸

プラザ抱樸:「ごちゃまぜ」型の支援付き住宅



プラザ抱樸外観(2022.10国政研撮影)

①見守り型支援付き住宅<非制度>
55室

②地域交流サロン相談窓口<非制度>
地域住民と入居者交流の場

③障害者グループホーム<制度>
2ユニット(12室)・サロン1ヶ所

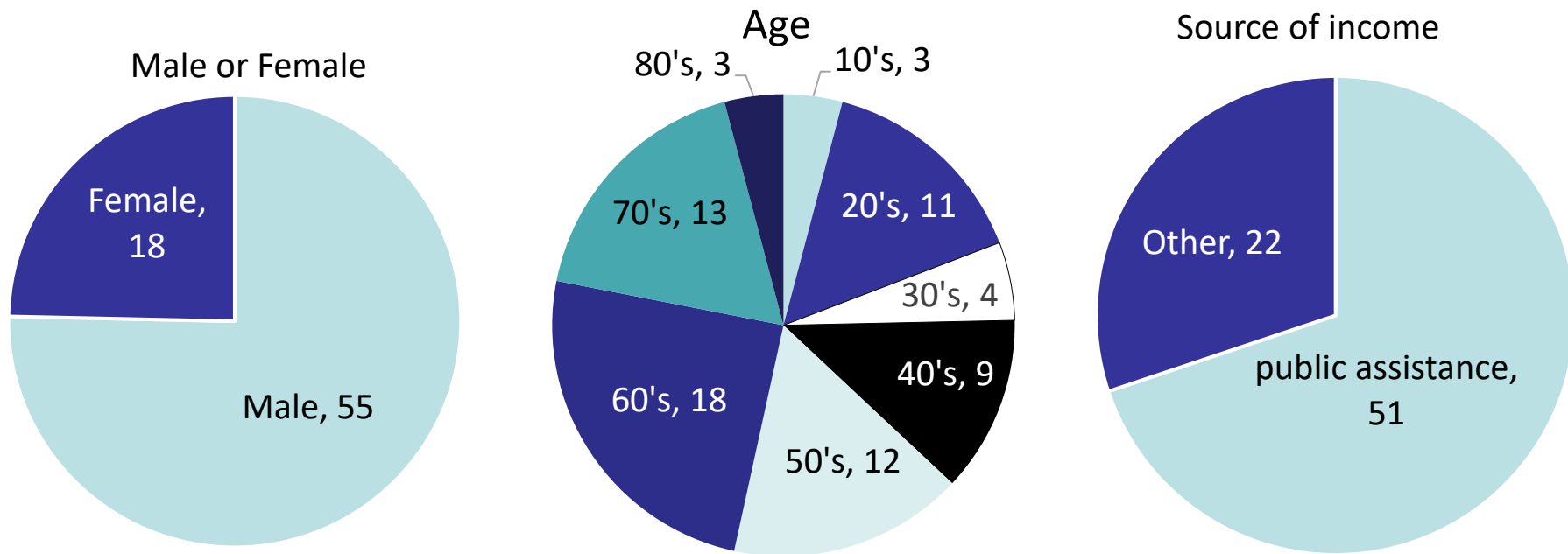
④日常生活支援住居施設<制度>
20室・サロン1ヶ所

・「制度」と「非制度」を組み合わせることで断らない体制を構築
・経営リスクの分散

2. 既存ストック活用による高齢者等の住宅確保支援

◆ NPO法人 抱樸

プラザ抱樸 入居者



主な属性

- ・ホームレス
- ・高齢者
- ・障がい者
- ・生活困窮
- ・DV
- ・母子

日の里再生プロジェクト

- ・1971～1976年にかけて日本住宅公団(現UR都市機構)が管理開始した日の里団地
- ・管理開始から約50年が経過し、人口減少や高齢化、施設の老朽化が進行
- ・URは団地の一部の区域を建物を残して譲渡。譲受人は建物を1棟残して除却し、木立の中に塀や垣根を設けないオープンな住宅地を形成



国政研撮影(2022.10)

ひのさと48

- ・譲受人は残した1棟をリノベーション
- ・コミュニティカフェ、ブリュワリー、保育所などが入居する生活利便施設、コミュニティの拠点となっている

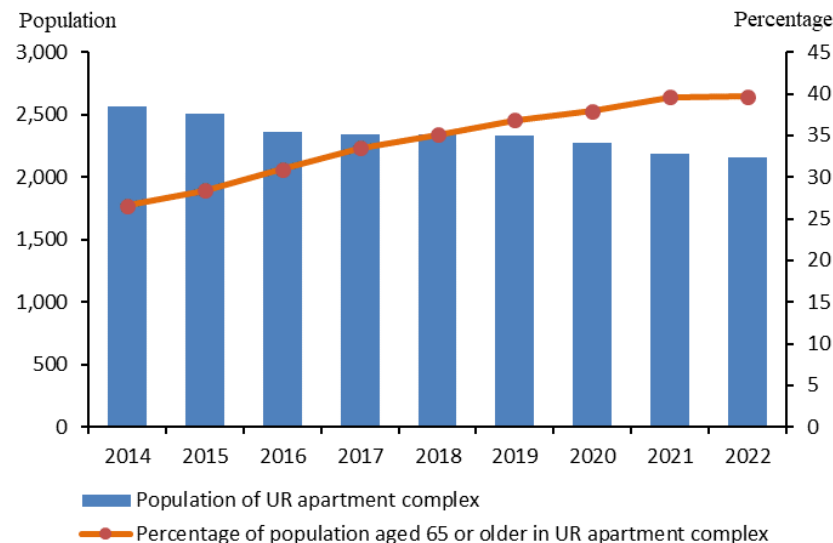
国政研撮影(2022.10)¹²

3. 既存ストック活用によるミクストコミュニティ

日の里団地の概要

人口

- ・1000戸を超える大規模団地
- ・現在は約1,300世帯、約2,100人が居住(日の里一丁目団地・日の里団地)



出典:「宗像市の人口・世帯数」ページ, 各年12月末(R4のみ11月末)
 (<https://www.city.munakata.lg.jp/w008/20150327204928.html>) の
 自治区別人口

立地

- ・団地再生エリアは、JR東郷駅から徒歩約20分
- ・団地周辺は戸建て住宅からなる



団地再生の経緯

- ・2015年 都市計画マスタープラン策定
 - ：建築物の更新を促進し、団地再生を図る地区として位置付け宗像市都市再生基本方針策定
 - ：立地適正化計画に向けて団地再生の取組や施策の検討開始
- ・2020年 日の里団地の一部の土地建物を共同企業体(10社)に譲渡
日の里地区まちづくりに関する連携協定締結
 - ：市、UR、民間企業等の連携により持続可能なまちづくりを推進
- ・2021年 生活利便施設「ひのさと48」オープン
さとづくり48プロジェクトの取組

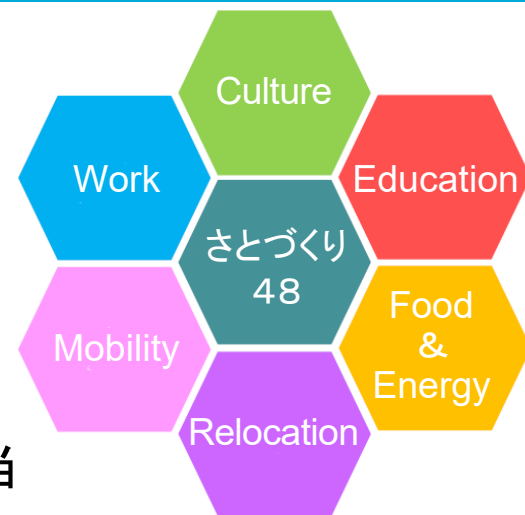


3. 既存ストック活用によるミクストコミュニティ

さとづくり48プロジェクト

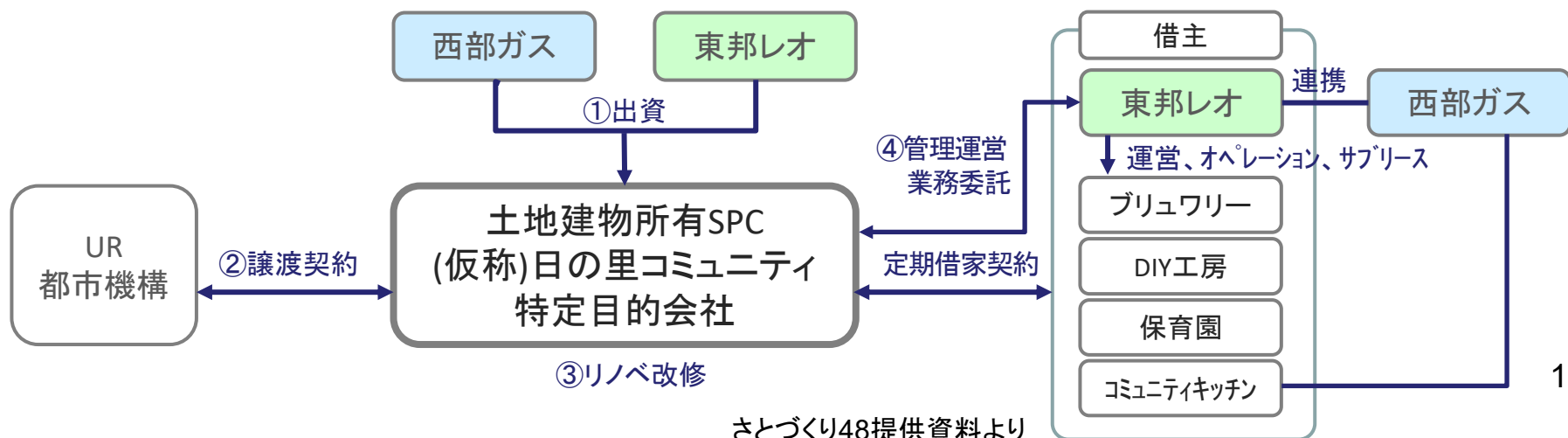
・コンセプト: Sustainable Community

コミュニティを持続させるための社会システムを実現するために6つのテーマを掲げ、拠点からまち全体に広げることを目指す



・ひのさと48運営: 共同企業体の西部ガスと東邦レオが担当

- レベニューシェア等による事業創出型エリアマネジメントの運営モデル
- 地域経済圏を再構築して地域内雇用を増やす事を目指す
- 多様な組織人材の参加で個人の可能性を最大化する新たな人材育成モデル



さとづくり48提供資料より

3. 既存ストック活用によるミクストコミュニティ

さとづくり48プロジェクトの取組

Relocation

さとのは住宅販売

協定に参加した8社が、住棟解体跡地を2022年より開発分譲



住宅地内の共有地「サトヤマ」(2022.10国政研撮影)



さとづくり48プロジェクトの取組

Work

Co-Doingスペース「さとのひWONDER BASE」

地域、民間企業、行政等が、周囲を巻き込んで活動を起こすための拠点



さとのひWONDER BASE内の様子(2022.10国政研撮影)

さとづくり48プロジェクトの取組

Food
&
Energy

ひのさとブリュワリー

地産地消を目指し、地元の麦を使ってクラフトビールを製造販売



ブリュワリーの様子(2022.10国政研撮影)

さとづくり48プロジェクトの取組

 Education

団地deクライミング

中学校の総合学習で出されたアイデアをクラウドファンディングで実現



クライミングウォール(2022.10国政研撮影)

3. 既存ストック活用によるミクストコミュニティ

その他のひのさと48テナント

その他のひのさと48テナント

保育園、こどもカフェ、コミュニティカフェ、DIY工房など



保育園外観(2022.10国政研撮影)



コミュニティカフェ「みどりtoゆかり」(さとづくり48提供)