

# 縮小社会における住宅供給に関する研究

—住宅困窮者への住宅支援の提案—

建築学専攻  
プロジェクトデザイン研究

すずき たかひろ  
MJ21073 鈴木 啓大  
指導教員 山代 悟

## 序章 はじめに

### 0-1. 研究背景

現在、日本では人口と経済の縮小が進んでいる。日本の総人口は減少の一途を辿り、それに伴って空き家の数は増加している。また、平均給与額は減少しているが、住宅の価格は高騰している。住宅ストックはあるにも関わらず、住宅を持つことができないこの状況が続けば、住宅困窮者はさらに増えるのではないかと懸念されている。

### 0-2. 研究目的

本研究では縮小社会において住宅困窮者にも安価で住宅を供給し、空き家を減らしていくために、住宅困窮者への既存の住宅支援をモデルとして、居住者参加のセルフビルドによる老朽化した団地のリノベーション手法と再現性を持った住宅供給モデルを提案する。

### 0-3. 研究方法

第1章では、住宅価格の高騰や空き家数の増加について明らかにする。第2章では戦後の住宅産業史について、日本住宅公団の住宅や工業化住宅の歴史を紐解くとともに、住宅価格の高騰と空き家の増加の原因について分析する。第3章では住宅困窮者に向けた住宅政策について調査し、海外の事例との比較から日本の住宅困窮者への取り組みの問題点を明らかにする。第4章では新しい住宅困窮者のための住宅供給モデルを計画する。

### 0-4. 既往研究と本研究の位置づけ

低所得者の貧困居住問題については、1960年代の三宅醇氏の「公営住宅ストックにおける高齢・貧困層の集中現象」、1980年代の森本信明氏の「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」があるが、具体的な対象者や敷地を想定した設計モデルは見られない。そのため、これからの住宅困窮者のための住宅の設計手法を提示することは有益であると考える。

## 第1章 住宅の現状

### 1-1. 低所得者の住宅困窮

首都圏などの都心部では住宅価格は高騰している。東京23区の住宅地の平均㎡単価は2013年には478,000円だったが、2022年には641,400円に上昇した。また、家族類型別の住宅類型と家計を主に支える者の年齢別住宅類型を調査すると、若者やひとり親やお年寄りほど、共同住宅に住んでいる人が多い。収入が少ないと、一戸建ての家を持つことが難しくなるからだと考えられる。

### 1-2. 空き家数の増加

全国的に空き家は増加しており、2018年は848万9千戸にのぼった。そのなかでも賃貸用共同住宅の空き家は377万6千戸と、全住宅のおよそ6%に達する。

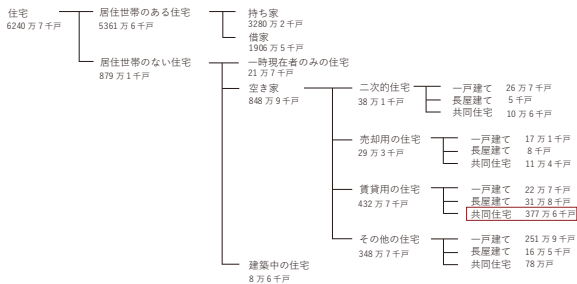


図1 住宅の分類と戸数

総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査  
特別集計 (2018年) より作成

## 第2章 戦後の住宅産業史

住宅産業の歴史から分析した、住宅価格の高騰と住宅ストックが増加した理由について下記の図2に示す。

	住宅価格が高騰する理由	住宅ストックが増加した理由
1970年代	台風被害や住宅クレームの多発 →工業化住宅性能認定制度の制定 →政府主導の質の向上	_____
1980年代	国民の多くが満足な水準の住宅を手に入れたと判断 →住宅金融公庫主導の質の向上	_____
1990年代	阪神淡路大震災による被害 →品確法の施行 →政府主導の質の向上	対外貿易摩擦の解消のための内需拡大策 →政府による国内の住宅税制の減税 →経済政策の対象
2000年代	・低金利政策による住宅購入者の増加 ・消費税増税に伴う駆け込み需要 ・東日本大震災による資材と人材の不足	対策 長期優良住宅先導的モデル事業 →住宅ストックの根本的な解消には繋がらず

図2 住宅価格高騰と住宅ストック増加の理由

- (1) 東郷武 日本の工業化住宅（プレハブ住宅）の産業と技術の変遷 (2010年)
- (2) 高規格住宅懇談会 高規格住宅の実現に向けて 21世紀を見通した公庫住宅のあり方 (1986年)
- (3) 国土交通省 平成21年度（第1回）長期優良住宅先導的モデル事業の採択事業の決定についてより作成

第二次世界大戦までは、海外のプレハブ建築の研究に影響を受けた住宅営団や建築家や研究者が住宅開発を行ったが、戦時中の資金と資材不足により、成果は得られなかった。

戦後、日本の住宅ストックは壊滅的な打撃を受け、復興においては住宅数の確保が喫緊の課題であった。国は日本住宅公団を設立し、大量の賃貸住宅を供給した。1955年には大和ハウス工業がプレハブ建築としてのパイプハウスを生み出し、経営的にも成功をおさめた。

高度経済成長期に入ると、積水ハウスなど多くの企業が低層プレハブ住宅へ挑戦した。大和ハウスは住宅公団や大手ディベロッパーと連携して大規模住宅団地を開発し、1962年に羽曳野ネオポリスを建設した。また西武鉄道をはじめとする鉄道会社も住宅地開発に力を入れ始めた。

1970年代には「すべての人に住宅を供給する」という目標を達成し、量的な充足を得た。プレハブ住宅企業は次の目標として、質の向上とコストダウンを掲げた。日本住宅公団は住宅以外の都市整備事業を業務に追加し、住宅・都市整備公団として再出発した。東急電鉄は住宅地をブランド化し、沿線のイメージの向上に成功した。

バブル経済期に入ると景気の好調の結果、プレハブ住宅企業も住宅・都市整備公団も事業を拡大させた。各社が住宅ストックの質の向上に努める一方、マンションやアパートなどの集合住宅やニュータウンの開発も進み、ますます住宅供給が進んだ。

その後バブル経済が崩壊したが、対外貿易摩擦の解消を念頭にいた内需拡大策の必要性を強く指摘され、政府による国内の住宅税制の減税が行われた結果、プレハブ住宅業界は不況の影響を受けなかった。また、阪神淡

路大震災においてもプレハブ住宅は被害をあまり受けず、むしろその性能の高さを全国に知らしめた。1999年には民間業務を圧迫しているとの指摘から、住宅・都市整備公団は都市基盤整備公団に改組され、住宅の大量供給から都市の基盤整備や既存ストックの活用へ業務の重点をシフトすることになった。

2000年代に経済が回復すると少子高齢化や人口減少が進み、住宅の年間着工数は120万戸を切るようになる。プレハブ住宅業界では停滞する需要に対して企業整理が進み、企業再編や事業の多角化が相次いだ。2004年には都市基盤整備公団は独立行政法人都市再生機構となり、ニュータウン開発の撤退や賃貸住宅の新規供給の原則廃止など業務の大胆な整理・縮小が図られた。

### 第3章 住宅困窮者にむけた住宅政策

#### 3-1. 所得の推移

日本の平均年間給与額は最近20年で減少している。今までで最も多かったのは1997年の411万8千円で、それ以降は全体的に減少の傾向を辿っている。住民税非課税世帯（具体的には、年収が単身で100万円以下、夫婦で135万円以下、夫婦持ちで225万円以下の者）は日本の労働人口の3割近くにのぼる。

#### 3-2. 行政による住宅困窮者に向けた取り組み

日本では2007年に住宅セーフティネット法が制定されたが、具体的な施策は少なく、国の制度としての家賃補助制度はほとんど存在しない。また住宅困窮者として定義される人の範囲が狭いことも問題となっている。一方、欧米諸国では市場における住宅供給を促進し、住宅困窮者の住宅確保を支援する手段として家賃補助制度が導入されている国も多い。日本と欧米の大きな違いとして、日本は住宅整備を支援する「箱への支援」を行っているのに対し、欧米は困窮者向けの住宅は量の充足に達しており、「人への支援」に移行している点がある。

	箱への支援		人への支援
	公営住宅 / 社会住宅	住宅建設への融資	困窮者への家賃補助
アメリカ	○	×	○
イギリス	○	×	○
ドイツ	○	×	○
フランス	×	○	○
日本	○	○	×

図3 日本と欧米諸国の住宅政策の比較

浦部ひとみ 公有財産を活用したアフォーダブル住宅供給手法の可能性 — インセンティブによる民間投資促進プログラムのケーススタディー (2021年) より作成

#### 3-3. 民間による住宅困窮者に向けた取り組み

日本ではHANARE PROJECT(神奈川県横浜市寿地区)という事例がある。生活保護受給者をはじめとする住宅困窮者の居住環境を整えた事例で、建物の一部は地元住民との協働でのDIYによるリノベーションによって整備された。それまでの寿町では、仕事にありつけないことで、街から出ることができなくなり、自暴自棄になってしまう負のスパイラルが存在した。そこに陥る以前に安価な住居を提供し、救済することが目的である。

また自由と生存の家(東京都新宿区愛住町)という事例は、リーマンショックによって解雇されたり、社宅を追い出されたりした人々が自ら住まいをつくったものである。木造アパートの16部屋を約半年にわたって改修し、のべ600人のボランティアも参加した。素人の手には余る作業は大工職人が行った。

アメリカではNPO法人コモン・グラウンドの事例がある。歴史的建造物を改修し、低価でかつメンタルヘルスのためのジムや、職業訓練のためのパソコン室などの機能を内蔵した住居を提供している。ひとつの建物に100

以上の部屋があり、多くの住宅困窮者が入居することで、コミュニティが形成される。居住者を従業員として紹介することで地域企業にも役立つとともに、居住者の社会復帰に繋がっている。

イギリスでは空き家修繕活動を失業者の社会復帰のための就業訓練として行っている団体も多く存在する。そのうちのひとつのCommunity Campus' 87という団体は、当時増加していた若年ホームレスの住宅確保と自立支援を目的に、失業した若者の就業訓練のほか、ソーシャルワーカーが若者ひとりひとりと定期的に面会し、生活状態の確認や生活指導を行っている。

そのほかにも欧米では世帯収入の30%以下の家賃で借りられるアフォーダブル・ハウジングや、様々な収入の世帯が混ざって生活することで治安の悪化を防ぐミックス・インカム住宅の取り組みが見られる。

### 第4章 設計提案

本提案の対象者は、路上生活者や生活保護受給者、高齢者、ひとり親を含む住宅困窮者である。なお、心身の健康に問題がある人々は主たる対象とはしていない。

団地の住棟のリノベーションを行い、もともとの居住者と住宅困窮者がともに暮らす集合住宅を提案する。リノベーションによって、既存の空き住戸には新しい機能を挿入し、今後生まれる空き住戸は住宅困窮者が低価で居住できる間取りにする。

挿入する新しい機能として、カフェやコワーキングスペースを設ける。住民がDIYすることを踏まえ、カフェには施工するための設備やスペースを設置するほか、コワーキングスペースでは職業訓練や生活指導を行う。住宅困窮者向けに少ない家賃で居住できる間取りとして、ひとりあたりの住戸の面積を小さくし、住民各自がDIYを行うことで内装費を抑えられるものを提案する。

対象敷地は高島平団地(東京都板橋区高島平地区)にある一棟である。高島平団地は敷地面積36.5ha、総戸数10170戸の、日本住宅公団(現UR都市機構)が手掛けた団地のなかで最大の規模を誇る面開発市街地住宅である。1972年に入居が開始されたが、近年では空き住戸の増加や、少子高齢化の加速が問題となっている。

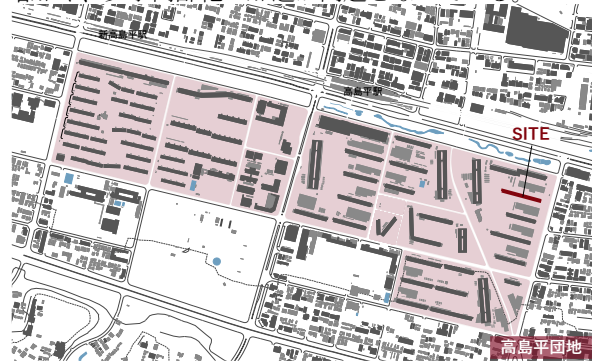


図4 建築の計画敷地

### 第5章 おわりに

日本の所得が減少し、住居を持つことのできない人が増加しているなかで、日本の住宅困窮者への取り組みにはいまだ問題が多いことが分かった。

本研究が全国に存在するUR団地やその他の団地にも適用可能なモデルとなることを期待する。

#### 参考文献

- (1) 総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査 特別集計 (2018年)
- (2) 東郷武 日本の工業化住宅(プレハブ住宅)の産業と技術の変遷 (2010年)
- (3) 国土交通省 平成21年度(第1回) 長期優良住宅先導的モデル事業の採択事業の決定について
- (4) 浦部ひとみ 公有財産を活用したアフォーダブル住宅供給手法の可能性 — インセンティブによる民間投資促進プログラムのケーススタディー (2021年)