

## セーフティネットとしての日本の住宅政策のもろさ 阪井ひとみさんの話をきいて思い知ったこと

古瀬 敏（静岡文化芸術大学名誉教授）

保証人がないと民間賃貸住宅は入居できないことは以前から知っていた。息子たちがアパートを借りるのに当然のこととして私に保証人になってくれるよう頼んできたからである。更新時にも書類を書かされた。ただ最初の時とは違って、住民票は再度求められなかったけれど。

ことほどさように家を借りるのは面倒である。しかも、それがいろいろなことに波及する。住所不定、ホームレス状態になったときに最も重要なセーフティネットになるはずの生活保護も受けられない。このことも、知っていた。だから、何とかして現住所を書けるようにするのが重要なことも。

ただ、公営住宅でも保証人を要求される自治体が多いというのは、知らなかった。

経済的困窮者のためにわざわざ国が補助金を出し、自治体がそれを使って差額を補填して建てるのが公営住宅である。そこに予想もしないハードルが待ち構えているとは。

うまく行っていないのは絶対的に戸数不足のためだとばかり思っていた。予算がなくなって、新築はほぼストップし、ストックの更新がせいぜいという状況なので（注1）。

さて、阪井さんの話に戻る。さんざん苦労してようやく入居先を見つけた精神障害者の場合、入院したら住居を奪われると言われた。

ルール上は「6 か月までは（家賃払っていれば）退去しなくてよい」ということが自治体の担当者あまり知られていないのはなぜなのだろうか？

空き室を抱えている家主側からすると、家賃を払ってくれるのであればお客さんだから、うまくつなげれば満室になる。しかも、入居したあとの実際上のトラブルはほとんどないというのは、意外だった（注2）。

その秘密はお互いの助け合いが機能するということ、つまり複数の住戸を使っているので、お隣さんどうし助け合えるし、共用部分でお茶を飲みながら雑談もできる。調子がよくないときも誰かが気がついて、ひどくなる前に病院に行くことが助言で可能になるようだ。

知り合いがいるので一人で悩むことが少なくなるだけでなく、社会に参加するハードルも低くなるという。例に挙げられた水路清掃などがその典型例なのだろう。

そこまでが可能になるように、うまく家主と入居者をつなぐアイデアを見いだされ、しかもそれを継続して拡張されている阪井ひとみさんの努力に感服しました。

注 1) 筆者は建設省建築研究所に勤めていたが、20 年ほど前に四国のある県に行ったときに、以下のような話を聞いた。

公営住宅の建設と入居者選定は住宅課（建設省の流れ）で行うのだが、ときどき家賃滞納が生じて、それが生活保護につながる。そちらは厚生省の系統の仕事。公営住宅の性格上は経済的困窮状態になる可能性も考えておく必要があるのだから、入居選定以降は全部向こうでやってもらうほうがいいのだけれど、そうっていないのは頭が痛い、と。

この話からすると、家賃滞納の発生をできるだけ先送りするために親族を保証人に立てさせているのか、と疑ってしまう。

注 2) 建築研究所時代に「長寿社会対応住宅設計指針」の作成に関わった。

そのころに高齢者の場合の賃貸住宅の確保しにくさについて、家賃滞納・火のつけっぱなしによる火事のリスク・身より無し高齢者の場合の葬式の手配、などが嫌われる、ということが指摘されていた。

公的な住宅で引き受けきれないほどそれが深刻になってきたので、民間賃貸住宅を提供してもらい、とくに家賃滞納のリスクを減らすべく高齢者住宅財団による保証を介在させ、その代わりにデザイン上は高齢者配慮（二室内段差無し、手すり設置、ドアと廊下の幅員確保）を求めた。

だが、現実の住宅は配慮要件を緩和しなければとても戸数が集まらず、結局は法律改正で介護保険からの上がり当てにする「サービス付き高齢者住宅」なるものを建てる方向に引きずられた。

これが金の亡者に食い物にされているところもあるようだ。筆者の危惧したとおりだった。

おまけに「サ高住」は、けっきょく高齢者のみを集めて住ませる、いわば古い発想である。介護保険の目指した「在宅重視」からはずいぶん後退している。もちろん特養よりは（政府にとって）安上がりなのだが・・・