

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和 6 年 6 月 6 日現在

機関番号：37102

研究種目：若手研究

研究期間：2020～2023

課題番号：20K14920

研究課題名（和文）地方圏における戸建て住宅活用型シェアハウスの住宅セーフティネットへの導入可能性

研究課題名（英文）The Potential for Introducing Detached House Share Housing into the Housing Safety Net in Regional Areas

研究代表者

佐藤 知子（大庭知子）（Sato, Tomoko）

九州産業大学・建築都市工学部・准教授

研究者番号：90823823

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,200,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、居住支援協議会及び地方自治体の運営体制実態調査と、地方圏の戸建て住宅活用高齢者向けシェアハウスの運営形態調査を行った結果、以下の知見を得た。1）自治体及び居住支援協議会による運営体制が未整備であり、住宅確保要配慮者専用住宅の登録数の伸び悩みや個人が所有する戸建て住宅の登録に繋がっていない点等を指摘した。一方、2）地域課題に精通した地域組織による市場価値の低い既存建築を独自の手法で住宅確保要配慮者向けに活用する動きが認められる。これらの成果は、「地域組織との連携による戸建て活用型住宅セーフティネット」の展開可能性を示唆するものであり、具体的なシステムについては今後検討が必要である。

研究成果の学術的意義や社会的意義

住宅セーフティネット法改正により、民間の既存建築ストックをアフォードブル住宅として登録することが可能になり、地方圏における市場価値の低い戸建て空き家の活用促進が期待される。しかし、本研究の調査では、現状では戸建て住宅の登録が少ないことを指摘し、自治体の制度運営体制の改善の必要性を示した。具体的には、空き家所有者や居住者へのサポート体制の強化が重要課題として位置づけられ、現状システムの改善点として問題定義することは、空き家問題を抱える現代社会に有益な知見を提供するものとする。また、詳細な事例調査に基づく研究成果は、申請者独自の調査分析手法によるものであり、学術的意義は大変大きい。

研究成果の概要（英文）：In this study, we conducted surveys on the operational systems of residential support councils and local governments, as well as on the management styles of shared houses for the elderly using detached houses in rural areas. The following insights were obtained: 1) The operational systems by local governments and residential support councils are underdeveloped, resulting in stagnation in the number of registrations for housing designated for those requiring special consideration, and there has been no significant progress in the registration of privately-owned detached houses. 2) Conversely, there is a trend where local organizations, well-versed in regional issues, are independently utilizing existing buildings with low market value for those requiring special consideration. These findings suggest the potential for developing a "Detached House Utilization Housing Safety Net in Collaboration with Local Organizations," indicating that further examination of specific systems is necessary.

研究分野：建築計画

キーワード：住宅セーフティネット 高齢者 シェアハウス 住宅確保要配慮者 居住支援協議会 空き家

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

住宅セーフティネット法改正により、アフォーダブル住宅としてのシェアハウス（以下、SH）が認められ、戸建て空き家の多い地方圏での空き家活用 SH 普及の契機となることが期待される。しかし、制度の要となる居住支援協議会の設立及び自治体独自の登録基準が設定される「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定は進んでおらず、SH 登録件数も少なく制度運営体制が整備されているとは言い難い。特に地方圏では SH の認知度が低く、不動産業者による SH 専門業務が定着していない点が指摘される。

2. 研究の目的

本研究では制度運営側の課題を整理した上で、情報量の少ない地方圏における SH の管理運営体制を明らかにすることを目的とし、地方圏における戸建て住宅活用型 SH の住宅セーフティネットへの導入と運用を実現するシステム構築について考察する。

3. 研究の方法

研究の方法は、(1) 制度運営組織である居住支援協議会及び地方自治体の運営体制実態調査、(2) 地方圏の戸建て住宅活用 SH の運営形態調査、(3) 住宅確保要配慮者向け SH の入居者の事例調査を実施し、これらの調査結果から得られた知見をもとに、(4) 既存戸建てストックを活用した高齢者向け SH の地方圏における展開可能性の検討を行う。

4. 研究成果

(1) 居住支援協議会及び地方自治体の運営体制実態調査

制度運営の要である居住支援協議会の設立数は未だ十分とは言えず(2023.7.31 時点で 132 協議会)、全国居住支援協議会への運営形態に関するアンケート(2020.9 実施、76/100 回収)では、居住支援協議会における入居者支援制度の質に差があることや、自治体による「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」策定状況や改修費等補助制度の違い、制度の認知度の低さや住宅登録申請の複雑さ等を指摘した。また登録住宅(761,565 戸)の特徴分析では、住宅確保要配慮者専用住宅の伸び悩み(0.63%)や、戸建て(0.05%)及び共同居住型賃貸住宅(0.2%)の登録が極端に少ないこと、空き家所有者へのサポート体制が不十分である等を現状課題として示した。

(2) 地方圏の戸建て住宅活用 SH の運営形態調査

戸建て住宅活用型高齢者用 SH の先進事例を対象に、1) 管理運営者へのヒアリングによる開設経緯及び運営形態の把握、2) 平面・配置図及び住戸内の家具配置採取を行った。調査対象は、福岡市早良区の小規模多機能型居宅介護施設「なごみの家」、田川市の「高齢者向け SHSS」、大阪市住吉区の「高齢者と外国人の女性専用 SH」の 3 事例である。

地域課題を把握する組織による運営であること、地域の既存建築を活用している点が共通事項であり、介護が必要ななごみの家とちくほう結に関しては、高齢者の居住空間として、介護の動線も配慮した平面構成という点、両施設とも 2 階は通常介護に使用しない点が共通する。

表1 事例調査対象

管理運営者	NPO法人 なごみの家				NPO法人ちくほう結	有限会社西都ハウジング
場所	福岡市(郊外住宅地)				田川市(農村部)	大阪市住吉区(都市部)
名称	なごみの家	借上G	借上S	なごみの家しかた	高齢者向けシェアハウスSS	高齢者+外国人留学生シェアハウスKF
機能	小規模多機能型居宅介護	シェアハウス	シェアハウス	小規模多機能型居宅介護サテライト	介護付きシェアハウス	シェアハウス
築年数	不明	築30年	築22年	築46年	築70年	築61年
階高	2階	2階	2階	12階	2階	2階
構造	木造	S造	S造	RC造	木造	木造
総面積	142㎡	48.5㎡	43.6㎡	171.6㎡	188.3㎡	189.1㎡
元の用途	戸建一般住宅	集合住宅	集合住宅	商業テナント	戸建一般住宅	集合住宅(文化住宅)
建物賃料	50000円	50000円		50740円	40000円	所有
居住人数	2名(長期滞在)	7名(計3室)	計6名(計4室)	無し(通所・訪問のみ)	1名	高齢者3名(1階) 外国人6名(2階)
外観写真						

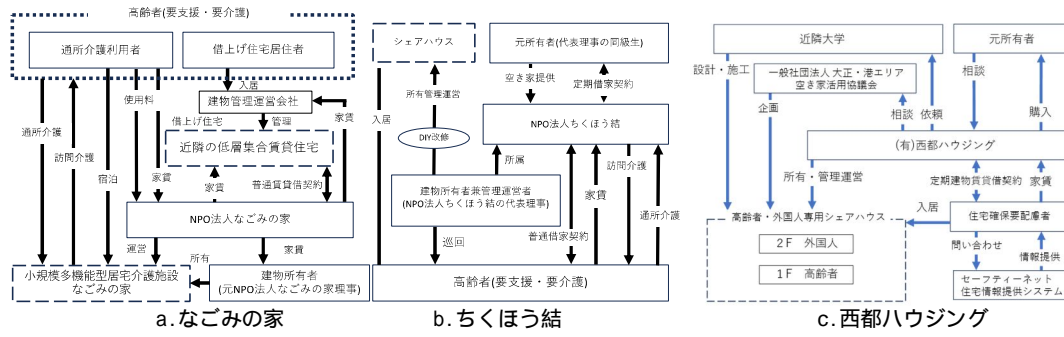


図1 運営形態フロー図

(3) 住宅確保要配慮者向け SH の入居者の事例調査

運営者である NPO 法人なごみの家は、2006 年に小規模多機能型居宅介護「なごみの家」本部を開設し、近年では本部の隣地の集合住宅を借上げて高齢者用シェアハウスとして活用する（図 2、3）。入居者は訪問介護と通所介護を使用しており、既存建築ストックの福祉的運用において先進的な事例と言える。また、本部から約 1Km 離れた UR 四箇田団地の 1 階空きテナント 2 区画に小規模多機能型居宅介護サテライト施設「なごみの家しかた」とコミュニティカフェを開設しており、地域包括ケアシステムの理念のもと積極的に活動している。

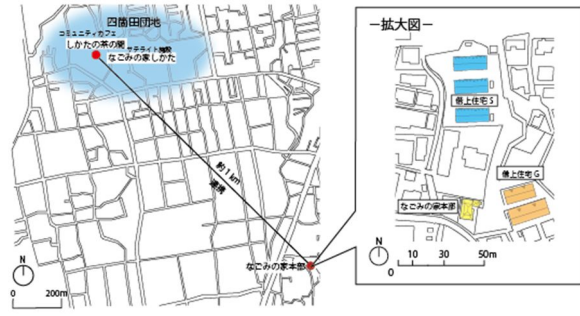


図2 なごみの家の施設位置図

調査は、1) 管理運営者へのヒアリングによる開設経緯及び運営形態の把握、2) 平面・配置図及び住戸内の家具配置採取、3) なごみの家本部とサテライト施設「なごみの家しかた」の運営の実態を把握するため、両施設を対象に、利用者及び施設職員の行動を観察し記録する使われ方調査を実施した。その結果、一般住宅のコンパクトさと続き間という伝統様式が柔軟な介護サービスを提供する環境を実現していることを示した。尚、今回の調査では運営形態の全体像は把握できたが、今後は複数の施設間の連携手法について詳細な調査が必要である。



図3 借上 SH の入居状況と平面図



図4 本部の午前の利用者の場面図 (2023.11.15)

(4) 既存戸建てストックを活用した高齢者向け SH の地方圏における展開可能性の検討

本研究では、1) 自治体及び居住支援協議会による運営体制が未整備であり、住宅確保要配慮者専用住宅の登録数の伸び悩みや個人が所有する戸建て住宅の登録に繋がっていない点等を指摘した。一方、2) 地域課題に精通した地域組織による市場価値の低い既存建築を独自の手法で住宅確保要配慮者向けに活用する動きが認められる。

以上より、図5に示すような地域組織との連携による戸建て活用型住宅セーフティネットの展開可能性が示唆され、今後は、1) 制度のシステム構成を明らかにした上で、先進的な取組みのある自治体及び居住支援協議会の特徴分析を行うことで制度運営課題を整理し、2) 独自に戸建て空き家を住宅確保要配慮者向けに活用する先進事例の特徴分析を行うことで、戸建て住宅活用型住宅セーフティネットの普及・促進を目指した『地域組織と連携した新たなシステム提案』のための計画論的課題を明らかにする必要があると考える。

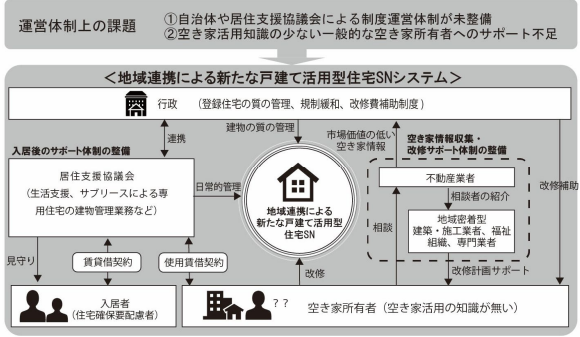


図5 新たな住宅 SN 展開可能性の検討



5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 3件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 4件）

1. 著者名 坂田 夏季, 大庭 知子	4. 巻 5
2. 論文標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況からみた発展可能性 - 地方圏の高齢者向け空き家活用に関する研究 -	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 九州産業大学建築都市工学部研究報告	6. 最初と最後の頁 1~8
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.34488/kyusankenchi.kutoshi.5.0_1	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 坂田夏季, 大庭知子, 細田智久, 永井友海, 三島幸子	4. 巻 4
2. 論文標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究- 中国地方・九州地方の分析 -	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 建築都市工学部研究報告	6. 最初と最後の頁 1-8
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.34488/kyusankenchi.kutoshi.4.0_1	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 Tomoko Ohba, Mahito Nakazono, Akira Ushijima, Sachiko Mishima	4. 巻 3
2. 論文標題 Detached housing utilized as shared houses: establishment process and living style -case study in Yamaguchi Prefecture	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 JAPAN ARCHITECTURAL REVIEW	6. 最初と最後の頁 564-578
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1002/2475-8876.12172	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -
1. 著者名 大庭知子, 中園真人, 牛島朗, 木村大吾	4. 巻 88
2. 論文標題 町家を活用した障害者就労支援施設の開設経緯と運営形態からみた空間評価 下関市「mimi hanaカフェ」の事例研究	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 2887-2898
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.88.2887	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 Natsuki Sakata, Tomoko Ohba	4. 巻 13
2. 論文標題 The Operations of the New Housing Safety Net System: Case Study of the Chugoku, Shikoku, and Kyushu Regions	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 ISAIA2022, Proceedings of the 13th, Wuhan	6. 最初と最後の頁 160-165
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計15件 (うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件)

1. 発表者名 井手香菜子, 安田愛理, 大庭知子, 信濃康博
2. 発表標題 空き家を活用した高齢者用シェアハウスの供給動向 その1 - 地方圏における戸建て空き家活用手法に関する研究 -
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2024年

1. 発表者名 安田愛理, 井手香菜子, 大庭知子, 信濃康博
2. 発表標題 空き家を活用した高齢者用シェアハウスの供給動向 その2 - 地方圏における戸建て空き家活用手法に関する研究 -
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2024年

1. 発表者名 安田愛理, 井手香菜子, 坂田夏季, 大庭知子
2. 発表標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究 その2 - 共同居住型住宅の分析 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集 (近畿)
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 井手香菜子, 安田愛理, 坂田夏季, 大庭知子
2. 発表標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究 その1 -全国の登録物件の分析-
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿)
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 中村結, 大庭知子
2. 発表標題 福岡県内の自治体における空き家対策の現状把握 - 福岡県内60 市町村における事例分析 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿)
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 坂田夏季, 大庭知子, 細田智久, 三島幸子
2. 発表標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究 - 中国地方・九州地方の分析 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 坂田夏季, 大庭知子
2. 発表標題 西日本における新住宅セーフティネット制度の運用状況 - 地方圏の空き家活用に関する研究 -
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 三島幸子,大庭知子,中園真人
2. 発表標題 新住宅セーフティネットにおける高齢者用シェアハウス導入に向けた研究 通所介護施設を併設する住宅型老人ホームHMを対象として
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 坂田夏季,大庭知子
2. 発表標題 居住支援協議会の運営状況からみる新住宅セーフティネット制度の運営課題
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 坂田夏季,大庭知子,細田智久,三島幸子
2. 発表標題 新住宅セーフティネット制度における高齢者向け住宅の整備状況 九州地方を対象として
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 坂田夏季,大庭知子,信濃康博
2. 発表標題 福岡県のサービス付き高齢者向け住宅の整備状況
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2022年



1. 発表者名 細田智久,永井 友海,三島幸子,大庭知子,坂田夏季
2. 発表標題 新住宅セーフティネット制度の運用状況に関する研究 中国5県の分析
3. 学会等名 日本建築学会中国支部研究報告
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 藤村稚夏,大庭知子,古賀元也
2. 発表標題 全国農泊推進組織の組織形態及び管理運営手法 農泊の持続可能性に関する研究 その2
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 丸山将平,大庭知子,信濃康博,嘉野広美
2. 発表標題 地方圏における住宅確保要配慮者向けシェアハウスの運営形態及び整備状況 新住宅セーフティネット制度の運営状況調査 その2
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 小寺由莉,大庭知子,信濃康博
2. 発表標題 全国居住支援協議会の運営体制からみる新住宅セーフティネット制度運営課題 新住宅セーフティネット制度の運営状況調査 その1
3. 学会等名 日本建築学会九州支部研究報告
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

researchmap  
<https://researchmap.jp/0420>

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------