

研究論文

空き家・中古不動産の再生・利活用の研究

—政府・地方自治体・NPO 支援施策の国際比較—

鎌田 清子

(2016年1月5日受稿)

抄録：近年、都市部への人口移動、人口減少で地方都市、限界集落では空き家の放置が社会問題化している。他方で、人口高齢化が進み生活サポートサービス、食事、介護サービスを必要とする高齢者が増えて来た。空き家を活用して低負担の住宅供給が急務となっている。24時間介護を要する後期高齢者の社会問題はEU諸国、北欧（スウェーデン・デンマーク）、カナダ、アメリカ国内でも起きている。著者は1995年から2004年の間に日本政府からの科学研究費を得て、北欧、EU（ドイツ・デンマーク）、カナダ、USA国内各地で視察調査を行った。そこには税金、公的補助金に頼らずに民間各種財団からの寄付金、企業からの大型寄付金、住民・市民のボランティア、NPO理事の力量でパーティー収益金の確保など多様な工夫で職員の給与・生活保障、研究体制、理想とする住宅環境、QOLの高い生活を実現する努力が見られた。本論文ではその一部を報告し、日本人が学ぶべきノウハウ、制度設計、示唆に富む情報を基に空き家、中古建築の活用法に提言を試みる内容である。

キーワード：空き家再生法、家賃補助政策、第3者監査制度、寄付年金制度、リバース・モーゲージ

I. はじめに

北海道内では札幌市はもとより中核都市、地方都市、過疎地域の人口減少は加速の一途を辿っている。この現象に比例して空き家、中古建築も増加する傾向にある。過疎化が進む地方都市、町村ほど空き家問題は深刻化している。北方圏では屋根・外壁の劣化が著しい為、防錆塗料・水漏れ浸水防止シーリング、隙間コーキング剤の寿命が特に短い。所有者にとっては維持管理費用が負担となるうえ、欧米諸国に比べて資産評価額の価値消滅期間が短いという日本の固定資産評価、減価償却制度がある。現状では木造建築は25年でゼロ査定となるが、課税上の措置として都心部の土地評価額は徐々に上昇する傾向にある。日本における空き家の定義は『1年以上の期間人が居住していない事、そして電気・水道・ガスの使用が無い建物』である。1か月間の不使用であっても空

き家とする自治体もある。

耐用年数が100年、500年ともいわれるイタリアに代表されるヨーロッパ諸国の不動産資産評価における評価法、運営システムはその国が有する歴史の長さに付随して独自に資産価値を高める努力と技術の成果によるものである。我が国の都市インフラ活用に参考となる具体的事例分析を通じて日本における空き家再生・利活用のための手法と国民、地域住民の共通認識・価値観を確立し寄付行為、税制などの法律改正が急務だと考えている。

II. 研究の目的

1. 空き家利用促進策の種類・可能性と貢献度を明確にする

- 1-1. 空き家バンクの活動実態を明らかにする
- 1-2. 海外での取り組み事例の分析を行う。

1-3. 政府、地方自治体、社会保障制度上の課題を分析する

Ⅲ. 研究の方法

3-1. 論文・文献検索手法による

3-2. IT情報・データベース検索手法による

3-3. 1995年以降実施した著者自身の現地訪問視察・ヒアリング調査結果の引用による

Ⅳ. 結果の一覧

1. 空き家バンクの種類と運営手法の特徴

「空き家バンク」とは、自治体が地元の空き家、空き物件情報、転居、移住に関する情報をインターネット、情報誌、自治体広報誌などを通じて全国規模で入居希望者、購入希望者に公開するシステムのことである。他地域、遠隔地域から移住・転居する目的や意欲を有する移住者呼び集める事で地域活性化を目指して運営されている。地域活性化センター（2010）の調査結果では、移住・交流促進施策を実施する自治体は、市町村で39.3%、都道府県では87.5%、その中で空き家バンクを開設する比率は市町村が54.4%、都道府県で25.7%、今後予定する自治体は市町村で13.8%、都道府県5.7%である。空き家バンクは市町村レベルで積極的に取り入れており、開設時期は2005年以降に集中しており市町村では85.7%、都道府県が66.7%と大半を占めている。成約実績が多い成功事例の特徴は、自治体、宅地建物取引業者、NPOなどが連携するケースである。地域で空き家が出た場合、空き家の家主との交渉は市町村役場が担い、空き家の利用法・可能性、改修の要否査定は宅建業者が担い、NPOは空き家情報の発信と窓口対応（物件紹介、現地案内など）の役割を分担する。成約時には、国家資格を有する宅建業者が賃貸・売買契約業務を担う。空き家改修費用の50%を上限とするケースや、90万円の定額補助金制度などで資金補助する制度は自治体ごとに整備されているが、他には月額家賃補助の形で入居者を支援する自治体もある。欧米では

日本とは異なり、維持管理を担う運営主体、NPO団体に格安価格で売却し維持管理を委譲するケースが多い。放火・不審火火災、殺人事件など事故が発生したいわゆるつき物件（ホテル、中高等学校など）を現状引き渡しの契約内容とし格安価格で払い下げてしまう。引き受けた購入者側は、銀行から改修工事費用を借り入れ、政府、都道府県、連邦政府、地方自治体の政策融資、各種補助金をフル活用した後「福祉目的用途」に利活用し、改修工事から運営、入居者への生活支援サービスまでを担当する。事業の収入源は1. 入居者の家賃収入、2. 地域企業からの寄付金、3. 一般市民・入居者家族からの寄付金、4. 独自のイベント事業を企画し著名人の私物をオークション販売するなどして職員人件費、年間運営資金を賄うなど税金からの公的補助金を受けない場合が多い。

2. 海外にみる空き家建築利活用の事例

2-2. アメリカ合衆国ヤングスタウン^{1) 3) 4)}

米中西部オハイオ州の北東部に位置するかつて鉄鋼業で繁栄した町である。20世紀初頭にはクリーブランド、ピッツバーグと共に米国の鉄鋼生産中心地として人口17万人が居住する町であった。日本など他国との競争激化で鉄鋼業が衰退し人口はピーク時から半減し2000年には8.2万人まで減少した。ヤングスタウンは、地理的にはクリーブランドとピッツバーグの中間に位置し、五大湖南部の地域はラストベルト（さび付いた工業地帯）と呼ばれた。国際競争に対応する為、メキシコなどに工場移転を図りさび付いた工場が残された。産業の衰退と労働者人口の激減は、空き家や空き地を急増した。都市規模の縮小に対応した新しいまちづくりには踏み切れず、人口が増加する前提で都市計画が維持されていた。問題意識を共有した先進的市民、NPO、行政職員が集まり、2001年に新しい都市計画作りが開始された。「ヤングスタウン2010」として2005年に新計画が策定され、人口8万人規模の縮小都市政策（Shrinking City Policy）を選択した。新計画では、過剰となったインフラを縮小し、工場跡地、空き地を緑地化

するなどして、都市規模の適正化を図った。住宅用地30%、商業用地は16%まで縮小した。更に新たにインダストリアル・グリーン（緑に富んだ産業向け用地）に指定し、新産業を誘致・育成する計画が計画された。これにより、町中心部に残された歴史的建築物を保存し、オフィス、住宅へ改変利活用することが可能となった。この町は2010年時点で、市内で3,300戸の住宅が過剰と試算され、空き家の解体を積極的に推進した。この進め方、手続きに着目したい（前根・中山・清水（2010a）による）。

アメリカで実施された代執行の手順は以下の方式を採用している点で特筆に値する。解体対象となる物件を選び、所有者に建築修理又は解体する必要性を通知し、30日間の猶予後も返答・対応が無い場合修理工事に着手されない場合に市が解体する。解体費用は所有者に請求され、期日までに支払い納入が無い場合は、その土地は自動的に市の所有資産となる。この支払いをせずに市の所有になるケースでは、所有者の今後の社会的信用を侵害するため、所有者の意志で市に譲渡する方法も残されている。こうした措置によりこれまでに1,000軒以上の空き家が解体除却された（2005—2009年の解体件数は1,289軒、要した費用は379万ドル）。市の所有となった土地の利用法は市のランドバンクが判断し活用することになる。他に固定資産税の支払い義務を2年間以上滞納した場合は、解体・除却しない状態で市のランドバンクの所有として移管されてしまう。「ランドバンク」とは、アメリカにおいて州や郡、市などの行政単位で設置された組織で固定資産税の未納者が所有する不動産物件を優先的に取得する権利を持っている。行政が所有することで土地利用を計画的にコントロールする役目を果たすのである。取得した物件を利活用しない場合は、解体して緑地公園などに転換されることになる。

ヤングスタウン市の取り組みは現在までに着実に進められているとはいえ、「ヤングスタウン2010」で描いたような新しい都市計画の実現ま

ではいたらず、なお時間を要するのが実情である。土地利用の再編には時間がかかる上、新産業の誘致や育成にも簡単には行かないからである。また、ヤングスタウン市の財政が厳しい為、固定資産税を値上げしにくいなど、近郊、隣接都市との競争上不利な側面も有している。人口は2010年で6.7万人と2000年時点よりも減少しており、「ヤングスタウン2010」計画で想定した人口8万人規模を下回る状況となっている。人口減少の速度が予定よりも加速して進行する場合は、空き家不動産の再利用、利活用はかなり困難になる事を示している。

2-3. ドイツライプチヒ市の取り組み事例²⁾

ライプチヒ市は、東部ドイツサクセン州に位置し、旧東ドイツではベルリンに次ぐ第2の都市である。帝政時代から栄え、1930年代には人口が最大となり（約71万人）その後減少に転じ1989年には約53万人にまで減少していた。東西ドイツ統一後はさらに人口減少が進み1989—98年までの10年間で約10万人が減少した。人口最大時から約40%が減少したのである。東西統一後の人口減少の要因には自然減≪約2.5万人≫、西ドイツ地域への流失≪約2.5万人≫、郊外地域への転出≪約5万人≫の3要素があった。人口減少に伴う空き家の増加など都市の荒廃・衰退に対処するため、2000年に新たな都市計画が策定された。2000年時点では、市内の住宅の20%に当たる6万戸の空き家が存在していた。この計画では2010年までに住宅戸数を3万戸減少させることとした。空き屋問題が特に深刻であったのは、19世紀末から20世紀初めに高密度で建設された旧市街地（グリュンダーツアイトと呼ばれる）や社会主義時代に建設された団地【新市街地】であった。

東西ドイツ統一後の10年間の人口減少の50%は郊外への移転であったため、ライプチヒ市内に人口を呼び戻すためには、中心市街地に大量に残された旧市街地を改造して都市生活の魅力を高める対策が必要になった。使用に耐えない空き家は

解体除却し、緑地やオープンスペースに活用する策がとられた。解体・減築する場合は、1平方メートル当たり60ユーロ（1ユーロ役135円で換算すると邦貨で約8,100円）が支給される。100平方メートルでは81万円となり、この金額は現地での解体費用とほぼ同額である。

この補助金は「東部ドイツ都市改造プログラム」（2002年開始）という旧東ドイツを対象としたもので、旧東ドイツで発生している100万戸以上の空き家に対処する為、住宅の取り壊し・減築などに対し補助金を支給する措置である。（2001年―2009年の予算は25億ユーロ、35万戸の空き家を解体する想定）。対象家屋は自治体が提案した計画を審査するコンペによって選択され、350以上の自治体が800以上の政策で参加した。この補助金は連邦と州が分担して負担する。

このほか注目すべき点は、所有者が土地利用計画が無い場合であっても、空き家のまま放置せずに解体するインセンティブ（利点）を与え、その土地が公共目的で利用される仕組みを設けたことである。具体的には市と協定を結び10年程度の期間、緑地、コミュニティースペースなど公的目的の空間として使用させる。その代り、固定資産税の支払いを免除するという利点を与える。10年間の協定終了後は、所有者は建物を新しく建設することが出来る。このように空き家の撤去を進めるとともに、利用可能な住宅は改修を促進するなど、都心部居住者への新しい公的空間、場所づくりも進められた。

一方で、社会主義時代に労働者住宅として大量に供給された団地は居住者も高齢化し、建物自体の老朽化、設備が劣悪となり、空き家率が高く東ドイツではその改善が統一後の課題の一つであった。ライプチヒ市では、例えば大規模団地が建つグリユナウ地区では空き家率が2000年時点で16%に達していた。空き家率が高い地域の団地は、棟単位で取り壊すか、建物の1部を減築する措置が取られた。旧ドイツではコンクリートパネルを組み立てるプレハブ住宅工法であったため、

減築は容易である。棟数を減らす事で団地内にオープンスペース（公園緑地）が増え居住環境が改善された。住宅団地の所有者は住宅供給公社や住宅組合となっているため、取り壊しや減築の意思決定が容易であり、工事費は公的補助金が適用された。

こうした一連の施策により、空き家が解体され、新築が抑制されると同時に市の空き家率は2004年には16%にまで低下した。また、市と所有者が締結した協定は2004年までに150軒以上が締結された。市の人口は1999年に隣接自治体と合併して6万人増加し他の地からの転入で人口は微増傾向で推移してきた。これらの対策で郊外への人口流出に歯止めがかかり、旧市街地の人口も回復に向かった。現在の市の人口は約52万である。

この事例はさびれた中心市街地に人口を呼び込む再生策として注目し得るものである。空き家の撤去を公費で賄った点については、東西ドイツ統一後、疲弊した旧東ドイツの都市再生を図る目的で実現出来たという特殊な事情によるが、その効果は大きく成功したと評価できる。市独自の協定を設けて、緑を増やし町の魅力を高める施策では、日本の現状の「空き家管理条例の内容」よりも実効性を加速する上で参考にすべき都市の再生手法である。

2-3-1. ドイツライネフェルデ市の事例

ドイツ中部のチューリンゲン州にあり、旧西ドイツとの国境近くに位置する都市で、現在はライネフェルデヴォルビス市の一部である。1960年代初頭までは人口2,500人の小さな街であったが、社会主義時代の政府の政策により欧州で最大規模の繊維コンビナートが建設され、工業地帯、工業都市へと変貌した。これに伴い、コンクリートの団地が大量に建設された（1961年建設開始）。東西ドイツ統一前の人口は約165万人であったが、統一後は繊維産業が衰退して大量の失業者が職を求めて旧西ドイツに流出した。団地には1980年代末には1.4万人が居住したが、やがて空き家率は25%以上に達し、空室率も20%に達した。

市の存続をかけて、市長は市主導で団地修復に乗り出したのである。著名な都市計画家ヘルマン・シュトレープ氏を招き1996年からコンペ方式の手法で団地再生の計画を選定した。これにより人口規模に応じて団地規模を縮小するとともに建て替えではなく改修を重視する考え方の下で団地再生をはかることとなった。

社会主義時代に建設された団地は長い住棟が連続して配置するのが特徴であった。その長い住棟の一部を取り壊し、空いた空間を庭園、緑地公園とするなど、小規模の住棟に分割するなどして、住棟配置上の隣棟間隔に余裕を持たせた空間を創出したのである。また、中層の住棟の上層階を減築し低層化も図った。狭小住居の1, 2階を一世帯で使用できるメゾネットタイプへの改造、古いバルコニー部分を居室内面積に取り込みさらに新しいバルコニーを設置するなど住宅の広さの拡大、質の向上を図った。この改修の結果、かつては4種類のみで平面プランが60種類以上の多様な平面、間取りプランに増加した。社会主義時代には、RC造の四角い箱を連続させただけの味気のない団地であったが家族数に応じた多様な間取り住宅と緑の多いオープンスペースが実現し過去の労働者団地から一変させたのである。

このプロジェクトは2010年に完了し、その間1,600戸が取り壊され、2,002戸が完全リニューアル、878戸が部分リニューアル、40戸が新築された。団地規模が縮小されたことで、団地の人口は1980年代末の約1.4万人から2006年には約5,700人となった（キール、ツビッケルト（2009）による）。資金は、東部ドイツ都市改造プログラムなど各種の補助金を活用し、約1億4,000万ユーロが投じられた。市は団地改造・改修を進めると同時に、工業団地の整備も並行して進めた。団地を改修し魅力ある住居とすれば、企業誘致も可能になり自動車部品、家具工場、運送会社などが進出して来た。この結果、4,000人程度の雇用が創出出来たのである。

空き家率の高い老朽団地を減築で快適環境に改

修し、新規雇用を創出させ町の活性化に成功した。旧東ドイツなど社会主義国の団地建設にはRC造パネルプレハブ工法といった短期間で組み立てて完成させる建設手法が採用されていた。しかし、日本の団地建設では耐震性、防災性能が重視され鉄筋コンクリートで建設して来た。このため耐久性が長く頑丈で取り壊しが困難である点が異なる。構造上、建物の一部を減築する改修工事はパネルプレハブ工法に比較して難しいのである。日本では、UR、自治体建設の公営住宅を除くとほとんどが個人を対象とする分譲販売、土地の区分所有である。取り壊し、減築に関して区分所有者の合意を得ることが難しいことから、団地再生の手法として日本社会に適用できる部分は限定的である。

2-3-2. ボストン市「ロジャーソン・コミュニティ」の事例^{5) ~ 10)} P79鎌田清子のオリジナル研究

著者は海外調査部門の日本学術振興機構「科学研究費助成」を受け1995年から2004年の10年間をかけて北欧諸国、EU、カナダ、USAを含めた福祉先進国の高齢者介護、自立支援型住宅の供給方式の実情を調査した。主としてアメリカ合衆国内の非営利団体が開発運営する高齢者、認知症患者、エイズ患者、低所得者の居住施設、終末期介護ホスピスを対象とする社会事業の研究に着手してきた。その中でボストン市内を中心に郊外地域で成果を挙げているNPO事業者の経営責任者ジェームズ・シーガル、ジュニア氏と出会うことが出来た。「ロジャーソン・コミュニティ」は1860年ボストン市内で設立されて以来、すでに155年の歴史を有する団体である。1978年から「高齢男性の為に住まい」として活動を開始した。その後、独居高齢者の家のバリアフリー改修工事、アフォーダブル、高齢者の健康・保健サービス、身体障害、ボストン郊外一円に暮らす最貧困世帯向けの住宅を提供してきた。現在はNPO 法人としてボストン市内、大ボストン郊外一円で26か所の施設とプログラムを通じて1,500世帯以上の

家族に住宅を供給して来た。住宅、成人健康保険サービスを含めてボストン市内、ロックスバリー、ジャマイカプレイン地区に設置した拠点でサービスを提供している。ロジャーソン・コミュニティでは同時に年間、約300人の「危険性の高い高齢者」低所得のエイズ患者、ホームレスなどの世話をこの場所で行ってきた。

高齢者、労働者、身体障害者の生活支援サービス付き住宅、生活の質の向上・改善活動はこの団体の中核となる使命でもある。現在、管理する1,190住戸のうち761軒、64%は低所得者、極貧高齢者と特殊な援助・支援を求める他の成人、例としてはHIV / AIDS患者、精神病疾患、ワーキングプアの世帯が入居中である。他にはアルツハイマー病患者向けに88軒を含む429軒は一般のアフォーダブル住宅入居基準に合わない高齢者に供されている。これらの住宅の家賃設定は市場家賃以下もしくはPACE又は「The Group Adult Foster Care Program」の機関を経由して家賃補助を受けて入居することが出来る。古い建物を利活用し、再生した26施設の維持管理事業を核としながら低所得者向け、中間所得層高齢者の自立型戸建て住宅団地の開発から認知症患者、エイズ患者の救済、終末期看護、さいごの看取りまで多様なプログラムを通じて1,500世帯以上の人々に奉仕している。これらのサービスは住宅提供、成人向けデイ・ヘルス・健康管理プログラム、フィットネスケアと筋肉トレーニング、認知症患者のケアと医療措置なども含んでいる。代表を務めるジェミーシーガル氏の本業は建築家であり不動産業の専門家である。彼の妻は医師であり、他にも法律家など多方面の有識者、技術者、専門家でNPO法人を組織している。

このNPO法人はボストン市内、近隣自治体、同じ価値観を有する団体などと協力しながら見捨てられた不動産、古い建築をアフォーダブル住宅として利活用、複合資産の再開発、近隣地域の再生に貢献し質の改善活動を委託されてきた実績を有する。他にも歴史的遺産を保存し、活用する先駆

的パイオニアの一つである。市内に残る6か所の歴史的建築をアフォーダブル住宅に改修・再生させることにも成功して来た。更に今後も古い歴史的な建築を破壊することなく再開発・再生していく予定である。事業開始150年目にボストン市から「優秀賃貸住宅家主大賞」を受賞した。購入した不動産資産、資本総額が11M (1,100万ドル)に達した実績、HUD補助金を受けて再生活用した住宅には24時間体制で常駐する管理人を配置したこと、住人サービスコーディネーターが社会サービス、保健・ケアサービスの手配、住人たちの自主的活動の調整に協力するなどの貢献が高く評価され表彰された。認知症患者を含めて低価格で基礎的介護サービス、1日2回の食事、社会サービス、住宅内でのフィットネス体操、治療、輸送・送迎サービスなどを含めていることが高い評価につながった。これらの生活支援サービスが無ければ健康維持、栄養不良となり都会においても社会的孤立から自立生活の継続は困難になる事を実証してきたことも高い評価につながった。ペットとの同居など世界的な在宅自立支援の標準モデルの実証にも多大な貢献をしてきたNPOである。中でも低負担、低価格で自立支援、介護保健サービスを住まいと共に提供して来た点が特筆に値する。これが、現在、日本国内で拡大しているサービス付き高齢者住宅の原型となった先駆けである。

事業の主たる柱は以下のⅠ、Ⅱ、Ⅲに区分できる。(Ⅰ) 地域自治体と協力関係を基に空き家、古い中古建築、歴史的建築の改修再建工事、高齢者や労働者世帯向けのアフォーダブルハウジングとして再開発しその後の維持管理運営を引き受けている。政府住宅省Section202,211(最低所得者階層、低所得の身体障害者向け住宅供給政策)を活用しながら、見捨てられ、荒廃した不動産を再生させ価値のある不動産に利活用する再開発により新しい地域の再生を実現して来た¹⁴⁾。

ロジャーソン・コミュニティは多様な背景や所得階層の1,100人を超える人々の需要を満たす19軒の不動産物件を直接運営している。大ボス

トン地域に開発した施設は高品質で手厚い生活支援サービス付きの生活空間でありその特徴を以下に示す。

- A. 高齢者向け住宅（個人の独立した住宅，共同で暮らすタイプなど
- B. 低所得者とその家族，低所得のエイズ患者，エイズに起因する障害者向けの住宅建設

（Ⅱ）心身の健康維持を支えるソフトサービス（食事・リハビリ体操・音楽ダンスなど）の提供

- C. 体操・筋肉トレ・ロコモトレニング，医療ケアサービスの提供

- C-1. 成人向けデイサービス，体操フィットネス・筋肉トレーニングサービス

5種類のプログラムを通じて医療を要する障害者，認知症患者350人にサービスを提供している。

これらのメニューはアフォーダブル住宅入居者，通所デイサービス利用者は無料で利用できる。

- C-2. 認知症患者へのケアと措置サービス

ロジャーソンが運営する施設住宅のコミュニティスペース（共同交流空間）は近隣地域住民にも広く公開されていて隣人たちと住人たちが励まし合い，自由に交流を保つことが出来る。自立を支援する住宅に必要なサービスコーディネーターモデルを確立しようと尽力して来た。更にロジャーソン（RC）は高齢者が自宅で犬・ねこ・動物ペットを飼育し，セラピーアニマルと同居する事で生きる活力，元気を与える最初の運営団体となった。そして，今日もこの方針はアメリカにおける国家的な標準モデルとされている。

- D. 捨て猫・野良猫の受け入れサービス：ペットフレンドリーポリシー，捨て猫・捨て犬と同居を許可する方針。各施設で共通ペット，セラピーアニマルとして飼育するハウズドッグ，ハウズキャットとなる犬猫も多い。

- E. 各種ボランティアの受け入れ

- F. 寄付金，贈与資産の受け入れ

- G. 介護者，家族のレスパイトケアプログラムの提供

（Ⅲ）非営利不動産開発事業の展開

ロジャーソン・コミュニティー（以下RCと省略する）は高齢者，および低所得者階級とその家族，低所得の身体障害者向けのアフォーダブル住宅を開発し，建設・改修工事一式と入居者の管理を運営する業務を専門とするNPO法人である。地方自治体や他のNPO 団体と共働して廃棄された不動産，火災や人身事故など訳があり住民に嫌悪された不動産を改築し，近隣住区を再生させる役割も果たしてきた。最近では次のようなプロジェクトを仲間のNPO団体と共同で開発中である。HUD アメリカ政府住宅局の検査スコアは100点満点中86点で総合評価5段階中の2，即ち中の下として評価されている。1ベッドルームの間取りが1,574軒，施設数が68棟，2ベッドルームのアパートメントが1,966軒で，6か所に住棟がある。以下にそれぞれの具体的な開発・改修事例を示す。

再生事例1：Hong Lok House：（China town in Boston）：（安楽住宅）大ボストン中国人黄金高齢者センター／⁶⁾

中国系アメリカ人の街，チャイナタウンにあるエセックス通りに2002年，新築建築の第1期部分が完成した。1期工事は新築32戸のアパートメントが完成し，43住人が入居した。第2期工事は建設中である。第二期工事が完成後の「安楽住宅」は74戸の住宅となり24時間常駐する住み込み管理入居室，多用途の重要な共同空間，成人デイケア・ヘルスプログラム，高齢者センター，各階に設置したサンルームテラス，と共に緑化した屋上完成する予定である。建設工事費はHUD 政府住宅省202番補助金制度¹⁴⁾を活用し，所得の30%を家賃として支払う高齢者にはセクション8補助金制度が適用され，家賃補助を受けて入居することが出来る。さらに最新の「安楽住宅」開発は2006年に完了している。既存の古い安楽住宅に増築する形でエセックス通り11-13の空き地に同じく23-25番地の裏路地の土地を活用して増築している。低所得高齢者の救済住宅として合計74戸の住宅を完成させた。従来から活用して来た「高齢者健康推進プログラムセンター」は建

物の地下から通りに面した表通りに移転し、社会的各種手続き、情報提供、筋トレ・体操や他の地域活動の場として住人と周辺地域で自立して暮らす高齢者、住民たちへ自由に公開している。

再生事例2: Mount Pleasant Home: マウントプリザント ホーム (診療所が付設された要医療・要看護ケア高齢者向け住宅)⁷⁾

1901年(115年前)当時の高齢者の暮らしは今とは相当異なるものだった。この地域で家族と同居、最後まで家族・親族の手で介護が受けられない人たち20人が当時の貧窮院に行かねばならなかったのだ。理由は現代の様な生活支援、介護サービス付きの高齢者住宅が無かったからである。

現代では宗教的価値観、民族的出自、男女間の性役割などの価値観が異なる人たちでも、広域で探せば家賃ほか費用負担を心配せずに希望に合った理想の住まいが見つかるほど選択肢が増えてきた。老後には1日でも長く残された人生を楽しみたいと願うものだ。いよいよ最晩年になってから住まいを転々とする転居は好ましい事ではない。引っ越し、転居は老人にとり安全で快適な生活環境を保証してくれるとは限らないからである。1901年に市民有志がこうした身寄りのない高齢者の為にとサービス付き共同住宅建設に着手した歴史を示そう。まず以下の3点の理念を定めた。

理念1. 男女の性差別、宗教的な宗派の違い、

他のあらゆる違いを超えて理想郷を作ること

理念2. 慈愛に満ちた専門的介護職員による住

人の健康管理・幸福な暮らしを提供すること

理念3. 深い思いやりと介護サービスに加えて、

24時間安全快適で清潔な環境と3度の食事、

専門医の診療・投薬など医療措置、家族的な温かい触れ合いが約束されていること

この人間性を重視する使命のもと非営利法人としてこのボストンの地域において高い信頼を受ける高齢者住宅となっている。1925年になって現在の土地サウスハンチントン、ジャマイカプレインに建物が建設され、併せて《ボストン高齢者センター》が設置され、さらにシェリルハウスが増

設され、現在に至っている。

ロジャーソンCが指導監督し、既存建造物を拡張し改修工事の形式で太陽光がさんさんと降り注ぐ明るいアトリウム方式(ガラス屋根付き中庭)の共同空間・中庭に面した60室の在宅療養室に改修した。この再改修工事ではプライハム&婦人科病院と提携するプライマリーケア医院が賃借した医務室が設置されている。この再開発工事計画は家族親族のすぐ近くで医療専門家の安全見守りがえられ、しかも賃貸で利用出来る住宅となる。現在工事は進行中であるが要介護度の高い患者向けの住宅である。他にも古く使い勝手の悪い建築、歴史的建造物で給排水設備、階段の改修、エレベータ、昇降設備の増設など不便な建造物を改修し最新式のバリアフリー建築に作り替える改修工事は次々に行われている。

●月額家賃はいくらなのか: 家賃は3種類があり標準が4,500ドル、中が4,800ドル、高級タイプが5,100ドルである

●月額家賃に含まれるサービスとは何か:

24時間体制での見守り介護サービス、緊急時呼び出しサービス、医療的措置、食事、おやつ、室内清掃、洗濯、健康維持の保健サービス、レジャー活動、更衣の手伝い、シャワー入浴、整髪、物忘れ防止確認、個々人の生活上必要な確認チェックサービスなどが含まれる

●公的な補助金は受けられるのか: 個人の年金収入では不足する場合、自治体の公的補助金で不足分を補てんする申請手続きを適用する。一度、自治体から所得補助金が受けられるとMasshealthと同様の支援が保証されることになる。Masshealthとはメディケアの適用で医療費の全額負担を軽減する医療保険が適用される特典のことである。

●メディケア、メディケイドは適用になるのか: 低所得者向けの保護支援策は受け付けない

●年齢制限はあるのか: 無し。62歳以降から100歳以上まで可能。

●入居時の持ち込み家具・私物の搬入について: 保健福祉局が認定した安全な品は認める。家財の

無い人にはベッド、夜間用照明スタンド、化粧鏡、安楽いすなどを供与する。

●外出、外泊は自由にできるのか：住民たちは市の図書館、コーヒー喫茶店にも行くし、親戚の家、バケーションで自由に外泊している。

このような項目を明記した上で入居を検討する人びとに具体的かつ明確な入居を決める為の判断情報を公開している。ロジャーソン・コミュニティはNPO法人であるため、国の住宅局HUDからの各種政策融資、補助金、州、自治体、中間NPO、融資財団、企業、個人々から資金を調達している。主たる所得は法人・個人からの寄付金、スポンサーシップの収入である。広告宣伝ビデオ、ウェブサイトにて記名広告するバナーのサイズ規模に応じて寄付金額を募集している。最大金額は1口10万ドル（邦価1,200万円）から1口5万ドル（600万円）、1口25,000ドル（300万円）、1口10,000ドル（120万円）、寄付金は1,000ドル（12万円）から最低額は25ドル（3,000円）と様々な広告内容、利益と引き換えに金額が設定されている。支払いはクレジットカードから自動的に行われる。アメリカのNPOは税務上の手続きで法人、個人ともに所得控除措置が周知されているが日本よりも控除率は低い。寄付した金額は実質所得から控除される。用途が不明に使用される納税よりも誰の為に活かされるのか目的、受益者が明確なNPOへの寄付金納入額は富裕階層、中間所得層など広く積極的に行われている。地域の福祉活動に積極的に協力する地元企業・法人、個人はその引き換えとして尊敬と地域社会からの信頼を得る事が出来る。こうして集められた寄付金は、高齢者向け住宅の管理職員、デイケアサービスのトレーナー、看護師など医療介護職員、法人事務職員などの人件費として運営には欠かせない財源となる。代表者のジェミーシーガル氏の事務所を訪問した際に受けたものでなしのランチはサラダとコーヒーのみと質素なものであった。代表者事務室も質素な建物であり贅沢な家具・インテリア、室礼はきわめて質素な運営形態であるという印象が強く残っている。

再生事例3：Roslindale House: ロスリンデール・ハウス⁸⁾

ボストン市内のロスリンデール高等学校校舎をボストン市が1 \$で払下げた不動産物件である。ロジャーソン社は改修工事資金を調達し、2種類の住宅に再生させた。校舎の一角を構成するブロックを83戸の低所得高齢者向け住宅（アフォーダブル＝家賃補助が受けられる住宅）に改修した。ここでは住民の自治会が年間行事、季節のイベント、旅行の計画などを自ら立てて楽しんでいる。住人たちは隣接するフィレンツェハウスの住人、近隣に住む住民たちと共にヘルスケア、筋肉トレーニング、体操プログラムに参加することが出来る。平日のランチは成人向けデイケアセンターにて無料で提供されている。このランチ費用は寄付金が充当されている為、個人負担は無い。

再生事例4：Florence House：フィレンツェハウス⁹⁾

55歳以降の人々を入居対象とする、現役もしくはは自立度の高い中産所得層を対象として「居住権分譲方式」で分譲する。古いもと高等学校校舎、教室、図書館などの一角を17戸の住宅に改修した事例である。市所有の市立ロスリンデール高校の校舎一角を内部全面改装し独立性の高い1LDKとして再利用した。「居住権」を保有する共同所有権方式のため共同で使用できる共用スペースも備えた住宅に改修し分譲した。購入者の条件として所得制限は無い。現状の周辺市場価値を反映させて居住権販売価格は住宅規模に応じて最大で145,000 \$（邦貨1 \$ = 120円換算では1,740万円）である。将来、退去・転出時には居住権価格の下落防止の為、開発事業者であるロジャーソン・コミュニティ社が優先的に購入買い取りを条件としている。入居者の費用負担には月額維持費があり、この中には1. 管理費 2. 運用費 3. 保守 4. 光熱費 5. エアコン 6. 一般的なユーティリティー 7. 不動産税 8. セキュリティー 9. 保険 10. 社会サービスなど全てがカバーされている。このアパートメントの魅力となる要素は、地域に住む一般高齢者も利用できるヘルス

ケアサービス、筋肉トレーニング、レクリエーション、食事・栄養管理サービス、行政・社会サービスの全てを提供する地域サービス拠点の1部に組み込まれている利便性にある。隣り合う隣人・友人がいてくれる、ランチやイベントで食事が出る、旅行や行事が盛りだくさんなどお楽しみの他に「銃社会の危険性、犯罪者から守られる安心・安全」が大きい。この建物はもともと1926年、1928年に建設された優雅な建築物を1976年まで約50年間地域の高等学校校舎として再活用して来た歴史的な建造物でもあった。1987年に市がこのNPO法人に1 \$ (113円) で払い下げた後、NPOが2度目の再利用として要介護高齢者の住宅棟として分割改修を行った。1角はロスリンデールハウスとして、他の1角はフィレンツェハウスに改修され、最新の冷房暖房システム、給水、下水道、電気、自動火災検知機などを設置した。内装インテリア材料には高品質の木材が使用され、歴史を持つ石造建築の風格と木材を大量に使用した最新のモダンな内装・給排水、電気設備の高級アパートに改装されている。内部は新築同様であるが、廊下に図書館の書棚がそのまま活用されているなどかつて学校であった名残りも残されている。2002年冬に著者が訪問した家は単身の女性住宅で、1LDK、朝・夕の食事を作る小さなキッチン、バス・トイレ付きの独立性の高い小規模面積のアパートメントであった。

再生事例5：Farnsworth House:¹⁰⁾

1982年ファンズワース住宅供給公社が低所得高齢者および低所得の心身障害者を対象に開発し

所有、日常の維持管理サービスをロジャーソンコミュニティ社が担当する物件である。HUD¹⁴⁾ Section202高齢者向け住宅の家賃補助を受けた人たちが75戸の2ベッドルームアパートで暮らしている。近年、HUDから地球環境保全に貢献するグリーン化改修資金を受け屋内サンルーム、省エネルギー化技術を採用して改修工事を行い、メットライフ財団から優秀賞を受賞した。特筆に値する設計要素は近隣商業施設へ徒歩圏内に位置している立地の利便性にある。

マサチューセッツ州の低所得者収入基準額及びさらにその下位、超低所得者層I、さらにその下位IIで定義する金額を表1に示した。単身世帯の収入は邦貨で1,294,200円(1 \$ 110円換算)である。このファンズワース住宅はHUD政府住宅局の検査項目による総合得点が100点満点中86点となり上位にランクされた。セクション202の適用で住宅家賃補助を受ける条件は62歳以上で地域の平均収入(AMI)の50%未満でなければならない。単身者世帯では年間収入が10,175 \$ (邦貨1,119,250円)以下の人が該当する。アメリカ政府の住宅政策セクション8(家賃補助)該当者はさらに下位の低所得者に適用されている。

2-3-3. NPO法人ニューヨーク市

「ハースストングループ」の活動¹¹⁾

ニューヨーク市内中心部に建設された古いホテルを改修・利活用した「The Esplanade,」他2か所のアルツハイマー病患者向けの介護サービス付き住宅を開設し、運営している。昔の古い時代に建設された旧式ホテルは良質のコンクリート、良質

表1. MA州, サフォーク郡の低所得者を定義した HUD の所得制限金額 (HUD 調査資料) 1ドル120円で換算した

世帯規模	2超低所得←貧困者2	← 低収入へ		年収の低収入金額基準
		1超低所得←貧困者1	← 低収入へ	
1人世帯	11,770\$(1,412,400円)	18,350\$(2,202,000円)		20,350\$(2,442,000円)
2人世帯	15,930\$(1,911,600円)	21,000\$(2,520,000円)		33,550\$(4,026,000円)
3人世帯	20,090\$(2,410,800円)	23,600\$(2,832,000円)		37,750\$(4,530,000円)
4人世帯	24,250\$(2,910,000円)	26,200\$(3,504,000円)		41,900\$(5,028,000円)
5人世帯	28,300\$(3,396,000円)	28,300\$(3,396,000円)		45,300\$(5,436,000円)

石材で頑丈にできている。しかし、最新の設計による巨大・高層ホテルの設計・デザインとは異なり玄関入り口ホール、待合室・待合椅子の配置、フロントデスク、ルームキー・部屋鍵の保管棚のシステムが古くスペースの配置など全てが小規模で狭い空間構成で納められている。玄関入り口に隣接した待ち合わせに使うホールは元気な入居者と地域に住む高齢者、知人が談笑する食堂として使用されている。単に建築として古いという事よりも接客サービスの方法、人と人が待ち合わせる、触れ合う交流社交する空間の作り方など全てが小規模で古い。但し町中の中心部に位置し、都市交通・バス・タクシーなど移動に便利な場所に変化したという利点もある。1階には集まって食事が出来るホールとその奥には、昔から使用して来たホテルの調理設備・厨房をそのまま使用し大規模の改修工事、設備交換は最小限にとどめている。ホールでは地域に住む友人知人との面談、交流を楽しめる。昔の時代を生きた世代にとってはこの古さこそが今であり現代として好ましいのである。2階以上の上層は階ごとに共通の食堂兼リビングを作り、個人の住まいは狭いトイレバス付ワンルームに居住している。ビジネスホテルと同じく、収納空間は殆どないため最小限の持ち物で暮らす生活となる。まだ自由な外出が出来る人ほど低層階に住み、上階に行くほど病状が進行した人が住むためエレベーターが停止しない階もある。フロアごとにキッチン付きホールが作られていて、職員が暖かい食事、コーヒーを提供する。しかし、出入り用ドアは常時施錠され、住人の行動を監視・見守る空間となっている。著者の訪問時には介護職員がギターを弾きながら歌を聞かせたりする姿を見る事が出来た。人権保護の立場から写真撮影は禁止の為、残念ながら内部の様子を写真で示す事は出来ない。大都会の中心部でも南側の日照が射しこむベランダには小さい空間ながらバルコニーで日光浴が出来る。しかし、ここでも転落事故など危険もある為、自由な出入りを制限している。大都会の中心部に位置する高層建築で

認知症患者を介護するには施錠管理など空間の狭さと行動制限が厳しくなるのは否めない。長年、住み慣れた地域、場所、子どもたち親類縁者、知人など人的つながりを重視する人が入居を選択している。

「HEARTHSTONE」とは邦訳すると暖炉の炉端、家庭の団らん場所、安らぎを意味する言葉である。代表を務めるジョン・ザイセル博士はハーバード大学建築学科教授であり、非薬物療法と建築環境設計の立場からアルツハイマー病患者に代表される「認知症高齢者」の住まいの理想的なデザイン設計を研究する世界的な第一人者でもある。研究者として得た知見を多様な施設住宅の建設・運営・介護実践を通じて新しい生活形態、非薬物治療法（アメリカではアルツハイマー病患者に多様な薬物を処方するのは常識である）の実験にも挑戦し、その成果を国際学会、研究者の人脈を通じて臨床実践情報を広く発信して来た。ニューヨーク市など巨大都市の中心部で古くなり、最新式のIT設備、空間構成が狭小でニーズに合わないホテルを高齢者向け住居に改装・改修し手ごろな価格で提供する事業も展開している。認知症、アルツハイマー病研究の専門家を雇用し、独自で研究所を開設し提携する事業者介護職員の研修・教育トレーニング、講演会の開催など人材育成プログラムの開発にも力を発揮して来た。近年になってジョン・ザイセル博士自身がホストを務め月1回のペースで啓発を目的とする公共TVインタビュー番組「Hopeful Aging」を放映している。このTV番組の目的は通常公共の場で放映されない「アルツハイマー病」およびこれに類似した症状を有する認知症への理解を深める為と認知症の有無と関係なく老後に希望に満ちた魅力的な住まいと生活出来る事を知らせて勇気付ける事にある。他にも地域ケーブルTV、地元ベッドフォードTV、ユーチューブでも放映するなどアルツハイマー病、認知症患者とその家族を支援するための啓もう・教育活動に力を入れる活動を展開し、各方面から広く大型資金を獲得し全米から信頼と

支持をあつめてきた。主たる活動には全米各地で
(A) アルツハイマー病患者の施設住宅、24時間
体制の生活支援・介護事業を展開している

(B) 独自の研究機関、研究職員を雇用し独自の
調査研究を推進すると同時に大学・医療機関など
の研究者が為しえた卓越した「非薬物療法」の臨
床成果に対して表彰する制度を持つ。毎年、数名
の研究者に「The Barry Reisberg Award」を与え表
彰している。ニューヨーク大学「老人、アルツ
ハイマー病研究センター病院院長、研究所、財団
が連携して受賞者を選抜する制度である。この分
野の研究促進に大いに寄与している。

(C) 独自の研究機関・組織を有し、臨床経験、患
者の家族へのQOL改善効果、満足度調査研究を
基に介護職員の研修指導を実践している

(D) 各施設住宅では地域内で暮らす在宅患者とそ
の家族への短期滞在・預かり支援を実施している

(E) 財団「I'm Still Here」Foundationを設立してい
る。1995年に50人のアルツハイマー病患者、そ
の家族、介護に従事する介護職員に向けた介護法
と治療を支援する目的で設立し、ニューヨーク市
に本部を置く。スポンサー企業、各種団体、個人
からの寄付金を受け入れ活動資金としている。

J・ザイセル博士の研究所では数名の専従研究
者を雇用し、毎年、1年に1度のペースで患者の
家族を対象に入居後の病気の改善状況、QOL生
活の質改善効果など、満足度調査を行いその結果
を臨床現場の改善、啓蒙指導に活かす努力を行っ
ている。研究者スタッフは全米の介護施設、介護
専門職員の教育研修プログラムの実施、講演会に
協力する仕事も精力的に担って来た。

臨床現場での検証調査のアンケート調査項目に
は

1. ハーストンが運営する住宅に転居後にあなた
の親・家族の生活の質QOLが改善しましたか？
2. 入居する前に患者の家族が期待していた介護
レベル、生活の質QOL向上に伝えられています
か？
3. ハーストン住宅への入居・転居を他の知り

合いの人にもお勧め出来ますか？等が含まれて
いる。他には無い特徴としてハーストン研究所
「I'm Still Here」Center of Excellence」を開
設し、アルツハイマー患者、他の認知症患者の介
護法、対応の仕方を専門家チームが教育訓練する
指導を行っている。西海岸から東海岸まで全米各
地10か所にこの専門的な教育研修を受けた職員が
介護に当たる施設住宅を展開している。民間NPO
が独自に臨床研究、患者とその家族の体験、満足
度調査を行い、独自の介護技術、職員の道徳意識
を高める専門家集団の育成法は世界的にも唯一と
いえる。

『ハース・ストーン介護手法とは、私たちは
人から受けた優しい気持ちは心に刻み込まれて
いるもの、そしていつまでも思い出せる事を理
解しています』という考え方・理念である。具
体的には下記の項目を内外に広く公開している。

介護手法1. 完全で本来の感情を有する自分
を取りもどすことが出来ます

介護手法2. 我々の介護は患者様の心のケア
に焦点を合わせています

介護手法3. 体の健康を維持することがケアの
基本です

介護手法4. 適切に配慮された住まいの環境
デザインは快適な暮らし、継続的な自立支援
を可能にします

『介護のためのデザインとは患者の心を穏や
かにし生活の快適さを実現します。記憶の中
に残る建物や自然に親しめる場所は脳に刺
激を与えるものです。我々はフラストレー
ション（欲求不満）を減らし、個々人の好
みに合わせて自分自身で出来る活動を可
能にする環境の実現に懸命に取り組んで
います。視覚的に誘導する表示方法に導
かれながらヒーリングガーデン（癒しの庭
園）まで自分の歩幅で、歩き方でゆっく
りで行けるように庭の散歩道を用意して
あります』と解説している。

ハーストングループは「New Horizons Retirement
Communities」に代表される中間所得階層
および富裕層を対象とした高齢者向け住
宅を全米各地で

開発して来た非営利企業である。自然豊かな都市郊外で老後はのんびりとした田舎暮らしを希望する人の為に設計された低層住宅では「自立度の高い生活レベル」で月額25万2000円（1 \$120円で換算）が必要である。この他に病気の進行度、介護サービス利用頻度が高まるにつれ費用負担額は増える。認知症患者の費用負担は施設にもよるが月額平均50-60万円となる。残念ながら低所得階層の人々が利用できる価格帯ではないが、介護専門家の間では非薬物療法、人間性・尊厳重視の介護に対して高い評価と尊敬、利用者からは信頼を得ている。本編では割愛するが、新築及び広域開発のNPO事業者とも連携し、管理運営、職員の教育訓練などを担うが、新築物件は入居者の負担が施設内容に応じて相応に高くなるのは否めない。年間の資金調達金額、財務諸表は入手できないが多方面から潤沢な寄付金収入を得て、「芸術療法」など最先端の認知症介護法、非薬物療法の研究開発、臨床研究に人材を投入することが出来ていると思われる。

V. 考察及び結論

1. 国家の住宅政策の位置づけ、政策融資の支援制度

2011年10月日本では厚労省、国土交通省が「サービス付き高齢者賃貸住宅」の事業参入を市場競争原理に委ねてその施行に踏み切った。リーディングカンパニーとして大手ハウスメーカー（積水ハウス、ミサワホーム、ダイワハウスなど）にお手本となる事業モデルを全国で展開させてきた。土地建物の建設・維持管理事業者、24時間生活支援サービスを提供する介護事業者、搬送・通院同行、洗濯業者など高齢者のニーズを担うベンチャー、事業連合体を作らせる。本年で5年を経過したが、サ高住協会会長橋本俊明氏が自慢する「Cアミーユ川崎」で介護職員が3人の高齢者を高層階ベランダから投げ落とした殺人事件が発生した。税金を基に官庁・公的組織が運営する従来の特別養護老人ホームに代わる新成長産業、事業と

しての期待をみごとに裏切る事件が起きてしまったのである。加えて、介護離職者が急増する中で必要な有資格者不足と国が想定した速度でサ高住事業者数が増加して行かない。欧米の政策融資、当該事業者への支援策が少ない「民間丸投げ方式」となっていることこそ問題があり、再考の必要性がある。

1-1. 寄付行為と所得控除の制度比較

—NPO財源確保の方策—

総務省家計調査によると、日本人1世帯当たりの年間平均寄付金額（2009年度）は2,626円である。これに対して米国非営利団体Independent Sectorの調査では米国人は年収の3.2%を寄付している。年額換算では1,600\$（120円換算で約19万円）を超える。アメリカ人は日本人の50倍を寄付しているのである。寄付の税制上の恩恵を比較すると、2011年から日本では認定NPO法人への寄付には、（寄付金額-2,000円）×40%が所得税の税額控除が受けられるようになった。例で示すと10万円を寄付すると、3万9,200円の税額控除が受けられる。特別公益増進法人への寄付は、（寄付金額-2,000円）の所得控除が受けられる。寄付を受けた非営利法人側に課税される事はない。

アメリカでは、寄付は通常所得控除（itemized deduction）として算入されるが、そもそも一般人にとっては所得控除額（標準控除額11,600ドル）まで積み上げる事は容易ではない。積み上げられる費目は寄付金、支払い済み地方税、固定資産税、支払利息、年収の7.5%を超える医療費などだが、これが11,600\$を超えるのは簡単なことではないからだ。米国では個人で確定申告手続きは不要になる。アメリカでは寄付行為は、個人の名前を残す絶好の機会となるくらいのものであろう。アメリカ人と比べて日本人が寄付をしないのは、文化・習慣の違い「社会に対して不条理な不平等が余り存在しない」こと、存在しても政府が社会保障政策として解決すべきだと考えるからではないのか。最も資本主義的社会と思われている米国で、寄付や宗教を通じて社会の歪みを正そうとする国

民の民度を反映している行為である。阪神淡路大震災を契機として、2011年3月東北大震災発生時には日本でもこぞって寄付金を集め、復興ボランティア活動に関心が集中した。だがその後、時間の経過とともに、日常的な寄付行為はしなくなって来た。半面で、「ふるさと納税」が若い世代に人気となった。自治体の財源支援よりは返礼品、お礼として受け取れる特産品の商品価値に魅力を感じているからだ。だが、この半ば寄付行為に類した経験を通じて「特定の社会事業への寄付」という文化、習慣を育む一歩とするべきではないかと期待をしている。家族の介護力が弱まった現代にこそ、親の老後を安心して託せる住宅の確保に寄付財源と地域住民ボランティアの協力が不可欠となってきたからである。

1-2. アメリカのNPO法人の特徴と社会貢献の実情

日本のNPOとは特定非営利活動促進法で認証された法人（NPO法人）とし、アメリカでは内国歳入法（Internal Revenue code）に基づく501（C）（3）又は501（C）（4）ステータスを取得した団体を指している。日本においては、1998年3月特定非営利活動促進法（NPO法）が成立し12月に施行された。1995年に起きた阪神・淡路大震災では震災の緊急支援・復興支援で市民たちが自主的にボランティア活動を行ったことが関心と呼び、市民が自主的に団体を組織して活動する事にその意義と活動の認知が進んだことが、この立法化を加速したのである。以来、2011年に起きた東北大震災では素早く市民が緊急支援、復興支援に着手しNPOという言葉は認知度と市民権を獲得して来た。行政との関係では、都道府県・市町村レベルでNPOとの協働推進を担う部署が設置されるようになり、2003年に開始した「指定管理者制度」による公的施設などの管理・運營業務が民間にも解放され、NPOが様々な公的業務を受託する事例が増加しつつある。日本では2010年時点で4万団体にまで増加し、2011年9月30日時点での認証数は43,630団体に達している。分野別では保険・医

療・福祉に関する活動が最多で25,128団体、次いで社会教育が20,314団体、子どもの健全育成活動が18,354団体の順となっている。活動分野の拡大に応じて法改正も進み2003年以降、「情報化社会の発展を図る活動」など5分野が追加された。2011年の法改正時には「観光の振興を図る活動」など3分野が追加され拡大の方向にある。

一方アメリカではNPOの歴史は古く宗教団体の慈善活動に起源がさかのぼる。その後第2次世界大戦後に福祉国家への志向が高まり、NPOセクター成長を促進する制度導入で行政との協働関係も強化されていった。1980年以降、景気後退の影響で政府補助金が大幅削減に転換されるなど低迷する時期を経験しながらも全体としては成長を続けてきた。2009年時点で、米国内で活動するNPO団体数は190万団体、うち内国歳入庁への登録が不要の宗教団体を除くNPO団体数は158万1,111にのぼる。2009年でのこの中核を担う業務分野別でみると主位は501（C）（3）Public Charitiesで1,006,670団体、2位は501（C）（3）Private Foundationが120,617団体、3位は501（C）Non Profit Organization 453,824団体の順である。主位を占めるPublic Charitiesをさらに26種類に分類定義しており、最大数の順位は1. 宗教、霊的能力開発事業が222,145団体、2位は教育活動団体で157,334団体、3位は芸術・文化、人道支援活動で102,146団体と続いている。集めた収入金額の金額で比較すると、教育活動が221,015,693,280円、2位は人間サービスー多目的活動で114,023,472,533円にのぼる。本論で取り上げた中古建造物の福祉目的再活用などはこの人道支援サービス事業に該当する。ここからは活動資金の主たる財源となる寄付金に焦点を置いて日米の比較をしてみたい。2009年日本における寄付金額総額（企業・個人）は1兆0,395億円であった。同時期のアメリカにおける寄付金額は2,653億ドル、1\$：80円換算でも21兆億円超にのぼり、格段の開きがあった。各事業セクターにこれだけの巨額な資金が集積すれば、政治的・経済的インパクトはそれなりに力と

なりうる。職員の給与待遇・雇用条件は決して悪いものでなく、一流大学大学院博士課程修了者が高給で専門職として活躍できる団体もある。日本では、給与など待遇条件が低い為、男性職員は結婚を機に転職する人が多く「男性の寿退社」はNPO、もしくは福祉・介護職の男性にのみ使われる特殊な雇用環境を示す表現である。

日本の非営利事業団体の現状はアメリカの30年前の水準にあり、人材確保がますます困難になる理由とその改善策にヒントが見出せるのである。

1-3. 中古建築、歴史的建造物の付加価値補強の現実的対応策

日本では、木造建築の減価償却期間が25年と非常に短い。それ以降に、大改修しても固定資産税の評価基準額は限りなくゼロに下落する。都心部など立地条件が良ければ土地の価格上昇で上物（建物価値）がゼロ査定でも資産価値は上昇した事になる。耐震性、耐火性、高断熱・高气密化した省エネルギー技術で再生できれば、築後25年の木造建造物は価値が高まる。しかも、固定資産税の基準評価額は低いままで維持する事も出来る。石造では、断熱工事、気密化工事、給排水設備工事などを施工する事でさらに使用可能期間が延長する。日本の現代の材料・技術では不可能は無いといえるが近年の自然災害、大地震、巨大台風、集中豪雨など予想不可能な危険性にどこまで耐えうるか否かの判断が難しいのが課題となる。

VI. 今後の課題と提言

1. 人口減少社会の家族制度の機能と役割の変容

日本の少子高齢化に歯止めはかからない。それと比例して人口の都市集中と地方の過疎化にも歯止めが利かない。家族は夫婦が共働きで子育てをし、70歳まで働く時代を迎えている。政府は2世帯同居住宅の見直しを進めるなど家族間介護・共助体制を見直す必要性が高まってきている。しかし、軽度の認知症をはじめ、24時間体制の要介護高齢者の増加に備えて地域内共同介護・見守り環境

が不可欠となってきた。かつて、子どもを保育所で育てたように要介護高齢者の介護を地域で見守れる共同の住宅が必要である。町の中心部で、家族のそばで、古い既存家屋を再利用しながら住民がボランティア、寄付金財源で運営出来る方策はある。政府が推進する株式会社、営利企業の競争原理にゆだねる介護には無理と限界がある。新しい経営主体の活動手法の導入が急務となってきた。

1-2. 政府・地方自治体のNPO法人育成支援・協働体制の育成

2つの大震災被害を経験して日本人にも非政府組織、民間市民団体の力と貢献が認識されるようになってきた。しかし、それでもまだまだ、人材教育、組織運営のノウハウ、財務管理法などを学ぶ機会が殆ど無い。自治体、商工会議所等でNPO法人を担う人材育成プログラムの教育を通じて、公的業務の分担など協働体制を増やしていくべきである。職員の所得補償の視点から同時に事業活動に収益性の高い自由度も付与するべきである。アメリカでは知名度の高い芸能人、俳優、歌手、有名スポーツ選手がコンサート、パーティーを開催しチケット収入を寄付する恒例行事はNPO団体の貴重な財源となる。このパーティー寄付金に所得税は課税しない。「寄付金を下さい」「寄付して下さい」と堂々と表示できる文化を認め、行動する時期に来ていると提言する。

1-3. 企業フィランソロフィー、寄付税制の啓蒙普及の推進

厚生労働省は給与、残業手当の不払いなど「ブラック企業」の摘発と新聞、メディアでの実名公表に踏み切るなど労働者保護、企業の社会的貢献度を重視する方向性を打ち出してきた。更に企業規模に応じた利益の社会還元を義務化している。多くは植樹、環境保全、河川敷・公園のごみ拾い、教育支援などに資金を提供している。日本では要介護高齢者の施設、グループホームへの支援は殆ど無い。心身障害者、および高齢者自立支援、居宅サービス事業者への寄付行為を促すインセンティブ（利点）を強化し付与するべきであると考

えている。

アメリカ北東部では「四月のクリスマス」¹⁹⁾と称して雪解けの春先に建設業者が外壁の塗装工事・補修作業などをボランティアで福祉目的の建物に提供する寄付行為がよく見られる。材料、人件費は企業フィランソフィーとして提供、見返りは地域社会からの信頼となる。宣伝広告費に代わる現物支給・地域貢献が実質的な知名度アップ、同業者間の連携・ベンチャー合同企業体の組織化の可能性にもつながるのである。地域社会全体で質の高い介護サービスを確保する為にはとにかく「人件費の資金確保」が急務である。欧米に倣い地元新聞、自治体広報誌に企業フィランソフィーの実績、個人の名前及び寄付金額を公表、表彰制度なども促進効果が期待できる。

1-4. 非政府・非行政組織の第三者監査・評価認定制度の義務化²¹⁾

著者はすでにオランダの非営利団体ヒューマニタスが展開する要介護高齢者、心身障害者向け介護施設住宅の第三者監査制度と総合評価の認定マークを公開する制度を報告している²¹⁾。利用者とその家族はこの評価内容と現地視察体験をもとに入居先を決める。アメリカの非営利団体が運営する施設住宅も「中間財団」と呼ばれる第三者機関が寄付金財源の供与先に対して「抜き打ち検査」方式で現場視察、利用者へのヒアリング調査を行っている。結果はわかりやすく100点満点中60点。他には住宅プログラムの品質を5段階中2など居住性を評価する具体的数字で公表している。高い数値を獲得した事業者団体には名誉のある賞と賞金を授与し、メディアに公表し称える。その努力に敬意を表するアメとムチで善意の浄財が不法に流用され、悪用していないか、利用者にも有効に活かされているかなど監査の目を光らせる。日本でも行政および利権団体以外の第三者による監査と評価の公開表示制度が必要である。

1-5. リバースモーゲージの新金融市場育成と寄付年金制度

日本では東京都武蔵野市がいち早く「武蔵野方

式」と名付けて土地・家屋を担保に市が在宅介護の責任を負う制度を導入した。だが、時代はバブル期でもあり、親族が相続権を主張し利用者は殆ど無しとなり失敗に帰した経験がある。だが、フランスなど欧米では自治体が責任を負う形で介護の生前給付と「死後の不動産売却制度」として定着している。予想外に長命化する時代に「寄付年金制度」の導入も検討する必要がある。その前提として倒産、経営破綻、契約不履行の無い信頼性が担保された受け皿組織との契約が必要条件となる。人口減少時代、家族間扶養の弱体化に向けて動産、不動産資産を担保とした介護保障を今一度、検討する価値があると考えている。

文 献

- 1) 米山秀隆：自治体の空き家対策と海外における対応事例。富士通総研 (FRI) 研究所, 403 (April) : 22-28, 2013.
- 2) ヴォルフガング・キール, ゲアハルト・ツビッケルト, ウルリケ・シュテーグリッヒ, イリス・ロイター : Das Wunder von Leinefelde. 2008, 澤田清二, 川村和久訳 : ライネフェルデの奇跡. 水曜社, 2009.
- 3) 前根美穂, 中山徹, 清水陽子: アメリカにおける空き家対策事業に関する研究—ミシガン州フリント市・オハイオ州ヤングスタウン市について—. 図書計画報告集, 9: 27-30, 2010.
- 4) 前根美穂, 中山徹, 清水陽子: ランドバンクを活用した都市政策に関する研究—アメリカジェネシー郡を対象として—. 学術講演梗概集 都市計画 建築経済・住宅問題, 2010: 123-124, 2010.
- 5) ボストン市: ロジャーソンコミュニティ. (2015/12/29取得, <http://www.rogerson.org/>)
- 6) ボストン市: Hong Lok House, 安楽住宅. (2016/01/08取得, <http://www.honglokhous.org/>)
- 7) ボストン市: マウントプリーザントホーム. (2016年1月8日取得,

- <http://www.mountpleasanthome.org/>)
- 8) ボストン市: ロスリンデールハウス.
(2016年1月8日取得,
<http://www.Roslindalehouse.org/>)
 - 9) ボストン市: フィレンツェハウス.
(2016年1月8日取得, <http://www.rogerson.org/Florencehouse/php/>)
 - 10) ボストン市: ファンスワースハウス.
(2016年1月8日取得,
<http://www.rogerson.org/farnsworthhouse/>)
 - 11) ボストン市: ザハーストングループ.
(2015年2月29日取得,
<http://www.theearth.org/>)
 - 12) M20:HUD Elderly Housing Policy Updates: For American Association of Service Coordinators: National Conference-nashville,TN.August 24,2015.
 - 13) Making Home Affordable (MHA)
(2015年12月30日取得,
<http://makinghomeaffordable.gov/steps/pages/step-1-identify-situation.aspx>.)
 - 14) The Giving Common: An Institute of the Boston Foundation.
(2016年1月4日取得, www.givingcommon.org.)
 - 15) 鎌田清子: 新しい老後の住まい方と暮らし方. 27-47, 東京学文社, 1992.
 - 16) 高安智之: ニューヨーク市におけるNPO事例報告ー日本のNPO セクター強化のためにー. 財団法人自治体国際化協会平成23年インターンシップ研修報告書, 平成24年4月1日.
 - 17) 金明中: アメリカにおける寄付や寄付年金の現状ーどうしてアメリカ人は巨額の寄付をするのかー. ニッセイ基礎研究所研究レポート, 2015/03/8/.
 - 18) 矢嶋康次: リバースモーゲージという新たな金融市場の育成ー長生きへのリスクシェアー. ニッセイ基礎研究所研究レポート, 2015/01/07/.
 - 19) 鎌田清子: 高齢社会の住宅政策・住環境整備システムに関する研究ーNPO促進策と住民参加型へー. 研究実績報告書, 2001, 2004.
 - 20) 国土交通省政策局総合計画基盤班プロジェクトのパッケージ化による相乗効果の創出に関する勉強会: ー地域活性化プロジェクトを成功に導くためにー. 2015.
 - 21) 鎌田清子: オランダに学ぶ要介護高齢者住宅の設計概念・QOLに関する研究. 北海道文教大学論集, 14: 143-160, 2013.

Study on the Refurbishment and Utilization Method of Vacant & Older Secondhand Buildings:

International Comparison of Support Measures by National & Local Governments and NPOs

KAMADA Kiyoko

Abstract: An increase in vacant houses and older secondhand buildings is becoming a serious social issue in developed countries. However, such houses and buildings still can be used as valuable social resources. For example, they are suitable for nursing homes for elderly people, nurseries for children, nursery homes for afterschool children, group homes for senile dementia people, and so on. But there are not any finance support methods to improve practices by city banks. The EU, North European countries, and the USA have developed effective support systems for refurbishment practices, making money available for rebuilding, and so on. In this consideration, there are some effective suggestions for Japan to strengthen the authority of the government, create a public fund for remodeling costs and renovation costs using crowdfunding and donations by citizens. In particular, how to collect funds for social services by the USA NPO welfare diversion of used building & unused schools, hotels and so on is quite epoch-making. In this paper I tried to introduce the superb social contribution business model used in the United States and other EU countries. Also I am proposing an effective refurbishment technique for Japanese society, empowerment methods of administration, renovation of fund-raising, donation deductions, reverse mortgages, a third-party audit system, and so on in this paper. This paper is only a part of my investigation resulting from an inspection tour abroad during 1995-2004.

Keywords: vacant houses & recovery act, policy finance for house rent, third-party audit system, reverse mortgage, donation pension plan