

NO.
6

赤山町戸建住宅

2018年／越谷市赤山町

BEFORE 一戸建て住宅 → **AFTER** 多世代シェアハウス

■工夫した点…部屋数が多く庭も広いのでシェアハウスとして活用。借主DIY賃貸方式

●5LDKの大型一戸建て

部屋数が多く庭も広いのでシェアハウスとして活用しました。



■物件の概要

所在地: 谷市赤山町

敷地面積: 308.08㎡

建物面積: 延97.13㎡

構造: 木造瓦葺2階建

築年: 昭和48年新築



NO.
7

学生向けシェアハウス

2019年／越谷市大房

BEFORE 一戸建て住宅 → **AFTER** 学生向けシェアハウス

■工夫した点…立地を生かし、文教大学の学生を対象として運営。借主DIY賃貸方式

●北越谷駅より徒歩6分の一戸建て

駅に近い好立地に加え、文教大学キャンパスまで徒歩11分であることから、学生向けシェアハウスとして運用しました。



■物件の概要

所在地: 越谷市大房

敷地面積: 100.50㎡

建物面積: 延99.36㎡

構造: 木造スレート葺2階建

築年: 平成14年新築



NO.
8

ライフデリ越谷店

2019年／越谷市七左町

BEFORE 一戸建て住宅 → **AFTER** 高齢者向け配食サービス店

■工夫した点…市街化調整区域内の物件なので、開発許可と用途変更を行った

●住居を事業所として利活用

市街化調整区域の一戸建て(専用住宅)を用途変更し、1階を弁当宅配事業の事務所・厨房として活用しました。



■物件の概要

所在地:越谷市七左町
敷地面積:150.04㎡
建物面施:延152.24㎡
構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
築年:昭和46年新築



NO.
9

住まい兼工房

2020年／越谷市大泊

BEFORE 店舗・作業所兼住宅 → **AFTER** 住宅兼工房

■工夫した点…道路所有者と道路使用承諾および使用に関する容認事項を取り交わした

●接道がなく転貸できなかった店舗・作業所兼住宅

道路所有者と道路使用承諾および使用に関する容認事項を取り交わし、テナントが住まい兼工房として活用することができました。



■物件の概要

所在地:越谷市大泊
構造:木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
築年:昭和47年新築

コミュニティ食堂 なないろリンゴ

2021年／越谷市恩間

BEFORE 一戸建て住宅 → **AFTER** コミュニティ食堂

■工夫した点… 1階を賃貸、2階は所有者が使用するために、境界ドアを設置した

■協力団体……おやつ工房ひびのや

●借主DIY賃貸

戸建て住宅の1階部分だけを借主DIY賃貸でコミュニティ食堂として活用。2階は所有者が物置として使用するために、階段にドアを設置し施錠することになりました。



■物件の概要

所在地：越谷市恩間

敷地面積：215.46㎡

建物床面積：延87.47㎡

(未登記約15坪あり)

構造：木造瓦

亜鉛メッキ鋼板葺 2階建

築年：昭和51年新築

1階／57.96㎡ 2階／48.85㎡



2020年

提案編

■空き室のあるオーナーに学生等の入居者を斡旋、空き家予防と高齢者の生活支援にも役に立つ入居者を学生・若者だけでなく高齢者も対象とした多世代型とする

■協力団体……大里東自治会、文教大学

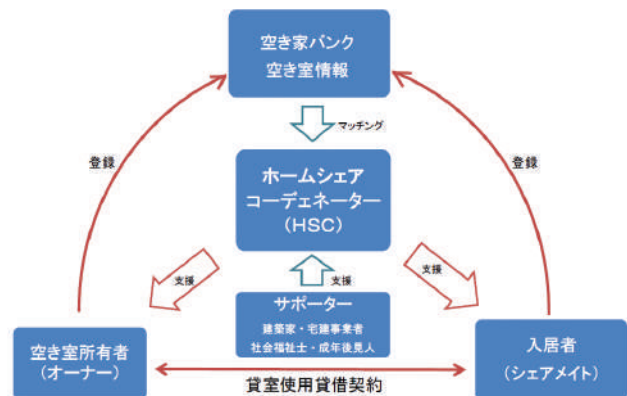
●空き室対策と空き家予防と高齢者対策の一石三鳥事業

「多世代型ホームシェア事業」は、空き室を活用してシニアと大学生や片親家族等が同居することによって、共助社会における新たな住まい方を見つけ、空き家予防にもつながる事業です。かつての「下宿」とは違い、シニアと大学生等が同等の立場で支え合い、毎日を楽しみながら暮らすことができるのがホームシェアです。

ホスト（住宅のオーナー）は基本的に介護を必要としないシニアを対象とし、入居者（シェアメイト）はシニアとの同居の意思があることや、定められた同居ルールを守ることが最低の条件になります。また、多世代型ホームシェア事業の参加者には、多世代交流を通して助け合い、支え合う理念と目的を理解し同意していただくことが基本となります。

こうしたルールづくりや、面接などを通して双方の意志確認をし、同居生活が円滑に進むよう、当団体が毎月専属のHSC（ホームシェアコーディネーター）が潤滑油としてシニア・学生両方の相談相手となり、同居生活が完了するまでサポートすることになります。

シェアメイトは住居提供による経済的メリットがあり、良い環境で安心して学生生活をおくれ、郷里のご両親も安心できます。また人生の先輩であるシニアから教わることもたくさんあり、責任感が向上し他人の為に役に立てる自覚が培われ、貴重な体験と世代を超えた絆を得ることができます。



多世代型ホームシェア事業のしくみ

●シェアメイト モニター調査

当団体が空き家予防の一環として取り組んでいるホームシェア事業に関して、今後の展開を探るため令和2年3月上旬にモニター調査を実施しました。モニターは文教大学の学生2名、ホストファミリーは市内のKさん宅で、2泊3日の下宿を2回行ってもらい、ホームシェアの課題を探りました。

Kさん宅は60代のご夫婦とおばあちゃんの3人家族で、娘さんが使っていた2階の部屋で実施されました。短期間だったので、親戚の子どもが遊びに来たような感じで普段どりの暮らしを心がけてもらったところ、ホストと学生双方とも大きな問題はなく互いに好印象のようでした。特に学生2人もご飯が美味しかったという感想なので、一番張り切っていたのは奥様のようなのでした。



Kさんご夫婦と学生モニター



自治会の廃品回収の様子

Kさんは生活のリズムを合わせるのに気を遣われましたが、最初はKさんのペースに合わせて、自治会の廃品回収活動にも参加してもらいました。2回目は学生のペースに合わせて行ってみました。

今回は短期間なので鍵は渡しませんが、長期になると学生も鍵を持つことになります。セキュリティに関して課題がありますが、入居者選定審査等を通して、双方の信頼関係が持てるような工夫が必要となります。

学生の希望条件として、家賃は光熱費込みで月額25,000円程度が上限であり、食事はあまり必要がなく、週に1～2回一緒に食べて、他は自由にしたいとのこと。

この事業は当初、独居高齢者をホストと考えていましたが、ホストはシニアのご夫婦が良いようです。学生からも一対一の関係はかえって気を遣うとのことでした。

近年、本市でもシェアハウスが増えており、住居費の負担減を考え共同生活も気にしない世代が増えています。住まい方や価値観が多様化してくる時代において、次世代型下宿やシェアハウスは今後とも注目されてくると思われます。

■空き家・空き室を準公営住宅として活用／空き家を5年間無償で預かり住宅確保要配慮者に賃貸

行政が参画することで信頼性を高める

■協力団体……越谷市住まい・まちづくり協議会

1. 事業の目的

本市でも空き家条例が制定され、迷惑空き家の対策は進んでいますが、空き家の活用については具体的な施策がなされていないのが現状です。本市における空き家の実態調査によれば、空き家等の可能性が高い建物件数は2050件であると報告されている一方で、住宅セーフティネット法による住宅確保要配慮者は多数おり、当会が実施している空き家相談会でも、戸建賃貸物件を探している方からの相談は増加しています。この、ミスマッチを解消することにより、空き家活用と住宅確保要配慮者への住宅手当を返ることが可能となります。さらに、この事業を官民連携で行うことで、協働のまちづくりが進展する効果も期待できます。

2. 事業の手法

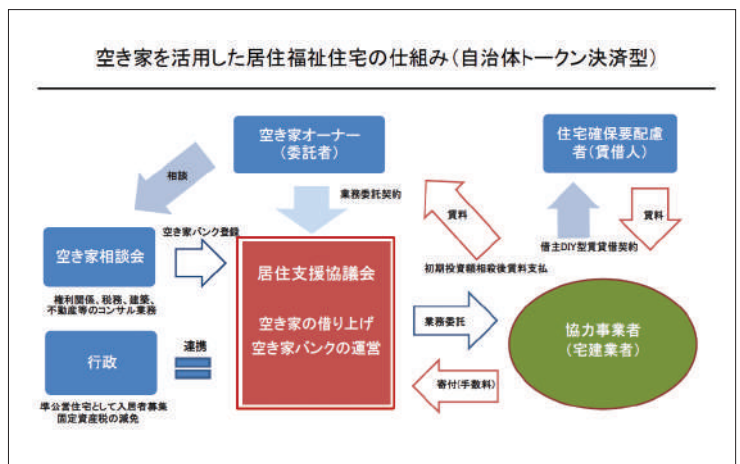
横浜市では公民共創支援課を設置して、企業や各種法人、NPO、市民活動・地域活動組織、大学などの教育・研究機関などの多様な民間主体と行政などの公的主体が、相互の対話を通じて連携し、それぞれが持つアイデアやノウハウ、資源、ネットワークなどを結集することで、社会や地域の課題解決に資する新たな価値を共に創出しています。この手法を本市でも活用したいと考えます。

3. 事業の概要

・空き家を居住支援協議会が民事信託で預かり、協力事業者に業務委託をして、住宅確保要配慮者を中心に賃貸する。行政の役割としては居住支援協議会の立ち上げと運営であるが、ソーシャルビジネス事業者にも委託する方法もある。

・空き家オーナーは協力事業者の初期投資が回収できる期間まで(3～5年)空き家を無償で提供し、その間は行政が固定資産税を減免する。改修工事は最低限とし借主DIY型賃貸によって多様な住まい方を提供する。協力事業者は居住支援協議会に毎月管理費の一部を運営手数料として寄付する。

・この事業の最大の課題は資金調達であり、金額も多額になることである。その際に参考になるのは、空家・空地活用サポートSAGAの資金調達方法である。長期成果から逆算してロジックモデルを作ると金融機関から借りやすくなり、休眠預金の助成、SIBによるファンドからの支援も受けやすくなる。組織を株式会社にすれば、株主コミュニティ制度を活用して、地域から出資を受けることも可能になる。



4. 効果

居住福祉政策への貢献。空き家活用と住宅確保要配慮者への住宅提供という社会課題を同時に解消することが可能であり、SDGsの視点で見ると「2030年までに住宅に困っている人を一人も残さない」という目標設定ができます。さらに本事業を社会実験として実施することにより、社会課題を解決するソーシャルビジネスの創出を推進することになり地域活性化が期待されます。

5. 課題

①市との連携

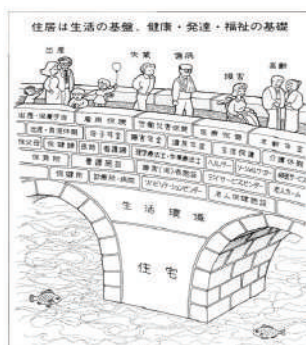
居住支援協議会の設置、空き家所有者情報の開示、固定資産税の減免等

②事業組織の構築

ソーシャルビジネスとしての継続可能な仕組みづくり

③契約形態

空き家オーナーとは民事信託契約を検討する。また、借主DIY賃貸借契約における契約方式やトラブル対策の研究も要する。



※居住福祉とは

居住福祉は建築学者神戸大学名誉教授であった早川和夫氏が提唱した。住宅は福祉の基盤で健康・発達・福祉の基礎であるという理論である。これは、現在の住宅政策が建設省(現在の国土交通省)の視点からなされていて、福祉の視点が欠落していることを指摘している。

わが国では空き家が社会問題となっているが、一方、住宅に困窮している人も多く存在する。この空き家を居住福祉政策に活用するものである。

提案編

■都市のスポンジ化対策／長期的な土地利用計画を策定し、細分化・分散化された空き地の交換や集積を行い、有効利用を図る

■協力団体……越谷市住まい・まちづくり協議会

■都市のスポンジ化

都市のスポンジ化とは、都市の内部で空き家や空き地がランダムに発生し、都市の密度が低下する現象です。都市内に使用されない空間が小さい穴のように生じることで、都市の空洞化を進行させます。それによって生活利便性の低下、治安・景観・居住環境の悪化、環境負荷の増大、災害危険性の増大等々、様々な問題が発生する可能性があります。

まちづくりには土地利用計画の策定が基本であり、それに基づいて土地の有効活用を促す必要があります。

近年、本市では空き家・空き地が増加しており、農地も後継者不足による耕作放棄地が多くみられます。また、中心市街地に点在する蔵や古民家等は維持管理が難しく、次々と解体されており、歴史的価値がある建築物を活用して保存する仕組みが求められます。

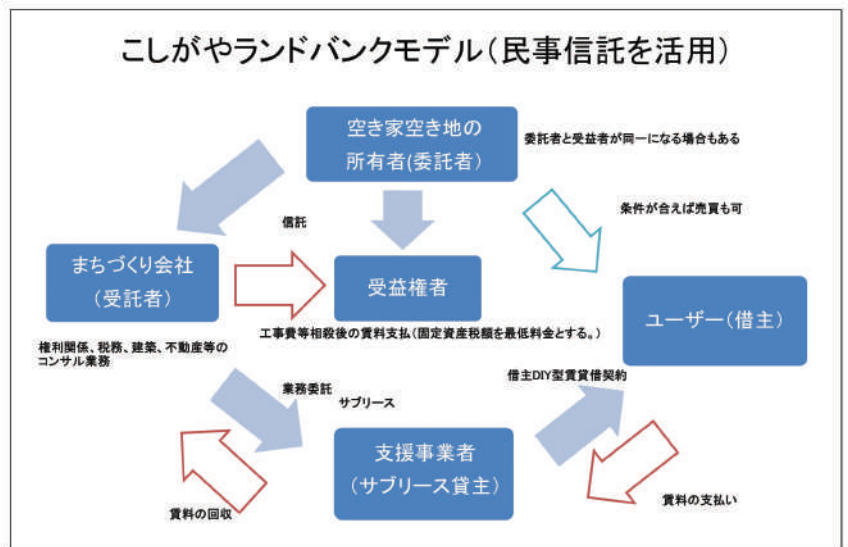
当団体では、急激な住宅地開発によって細分化・分散化された土地を集約するための一つの手法として、「ランドバンク」の可能性を研究してきました。

例えば、民事信託を活用して、空き家空き地の所有者、受託者及びユーザーにとって“三方良し”の仕組みづくりを考え、新たなソーシャルビジネスを創出しようというものです。

■研究課題

- ・越谷市に適したランドバンクの制度設計
- ・越谷市長期まちづくりビジョンの策定手法
- ・固定資産税等の未納者対策
- ・地域循環居住推進のための多様な住まいの供給
- ・特定空き家の解体
- ・空き地の管理
- ・信託を活用したまちづくり
- ・住民への周知、啓発活動

こしがやランドバンクモデル(民事信託を活用)



■事業モデル(案)

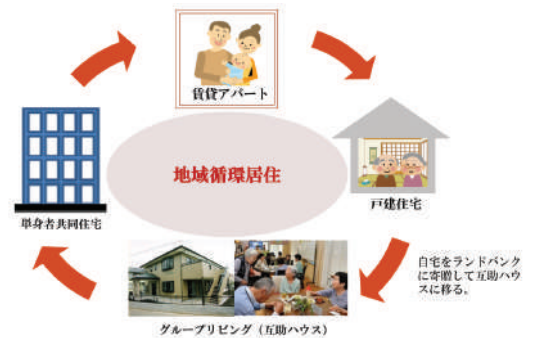
①住宅地再生事業

スポンジ化された住宅地をみどり豊かな住宅地として再生し
コモンスペースを創出します。



②地域循環居住推進事業

空き家・空き地を活用して、多様な住まいの供給
により近居、隣居の推進を図ります。
この結果、住み続けられる街づくりを実現します。



自宅をランドバンクに寄贈して互助ハウスに移る。