

平成24年度埼玉県共助社会づくり支援事業活動報告書

共助社会の住まい方

ー空き家・空き室を活用した新・福祉住宅事業の提案ー

越谷市住まい・まちづくり協議会
居住福祉部会

本報告書は、平成24年度埼玉県共助社会づくり支援事業(新しい公共支援事業)の助成を受け、越谷市住まい・まちづくり協議会が、平成24年7月から平成25年の2月まで活動した成果報告をまとめたものです。

今回、当協議会の提案がモデル事業として採択されたのは「住まい・まちづくり分野の協働ネットワークの構築と人材育成、及び居住福祉推進事業」です。まず越谷市をはじめ、公益法人・社団法人・学校法人・福祉法人・そしてNPO法人が参加し、公・民・学が手を携えて、住まい・まちづくりのプラットフォームとなる「越谷市住まい・まちづくり協議会」を設立しました。次いで、地域の人材資源の発掘と育成をめざし、日本大学と連携して市民のための「住まい・まちづくり大学」を開催。同時に、居住福祉推進事業として空き家・空き室を活用するための調査研究に着手しました。この間の様々な広報活動・交流活動を通じ、多くのNPO等団体、大学、民間企業等とネットワークを広げることができました。

本書は、この成果のうち「居住福祉推進事業の調査・研究報告書」を1冊に綴ったものです。「居住福祉推進事業」は、住宅ストックを資源と捉え、空き家・空き室利活用の可能性を探り、地域住民の居住福祉に資すると共に、共助社会にふさわしい新しい公共事業を創出して地域経済の活性化を図ることを目的としています。したがって、来年度以降も研究・提案を続けるため、空き家・空き室相談会の開催や空き家バンクの設置など、すで活動計画が立案されています。これら相談会の説明資料や相談員の養成資料等、今後の活動に利用するためにも、この度の調査・研究の内容を成果物として残すこととしました。

時間の限られたなかで、不十分な点もありますが、住まいそのものの問題、それをとりまく環境やまちづくりの問題、高齢者や障がい者や子育て世代の支援に関する問題、法や施策と生活実態の乖離など、様々な世代の意識・生の声も含まれており、地域の課題の一端を捉えることができる資料としてご理解いただければ幸いです。

当協議会は設立したばかりですが、この助成事業により、予想以上の成果を得ることができましたことを御礼申し上げ、関係各位には来年度以降も助成制度の継続をお願い申し上げる次第です。

そして、本事業にご協力いただいた多くの皆さまに御礼を申し上げます。

平成25年2月

越谷市住まい・まちづくり協議会

【越谷市住まい・まちづくり協議会 構成団体】

- ・越谷市
- ・公益法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部
- ・日本大学(理工学部根上研究室)
- ・社団法人 埼玉県建築士事務所協会越谷中央支部
- ・社会福祉法人 寛友会 ケアハウス・コスモ越谷
- ・NPO法人 越谷市住まい・まちづくりセンター(協議会事務局)

目次

第1章 はじめに	1
1. 背景	
2. 活動のねらいと目的	
3. 調査方法	
4. 事業の進め方	
・活動母体の発足	
・事業スケジュール	
5. 活動の記録	
・専門部会の活動記録	
第2章 共助社会における住まい方	7
1. 我が国の住宅政策	
2. 居住福祉の視点からの住宅政策	
3. 共助社会の住まい方についての参考事例	
・住まい方の多様化	
・住まい方の形態による分類	
・ハウスシェアリングのタイプ別分類	
第3章 新・福祉住宅事業とは	13
1. 居住福祉	
2. 新・福祉住宅事業のねらい	
3. 新・福祉住宅事業が目指すもの	
・生活支援サービスのある住宅	
・多世代・集住型住宅	
・地域の特性に合わせた住宅	
4. 新・福祉住宅事業の意義と役割	
・地域における住宅政策の見直し	
・住宅ストックの再生	
・新たな住生活産業の創出	
第4章 基礎調査	17
1. 先進事例調査	
・住まい方事例 シェアハウス「ハートウォーミングハウス」	
・住まい方事例 シェアハウス「マミー＋ハウス柏」	
・住まい方事例 ケアハウス「コスモ越谷」	
・空き家利用事例 移住・住みかえ支援機構	
・住まい安心支援ネットワーク	
2. 空き家の実態調査	
・埼玉県の空き家実態調査	
・豊島区の空き家実態調査	

-
- 3. 越谷市内関連団体ヒアリング調査
 - ・越谷市行政ヒアリング
 - ・不動産業・宅建業者ヒアリング
 - ・NPO団体ヒアリング
 - ・ふれあいサロン(文教大学との連携)

第5章 越谷市における空き家・空き室の实地調査 27

- 1. 空き家・空き室に関するアンケート調査
 - ・調査実施の目的
 - ・アンケート対象地域の選定
 - ・調査方法
 - ・集計結果
 - ・調査結果の分析
 - ・アンケート調査回答者リスト
 - ・各地区の特徴
 - ・考察

2. 空き家・空き室物件データ

第6章 住まい方の提案 38

- 1. シェア居住の提案
 - ・プロトタイプの提案
 - ・プロトタイプの可能性
 - ・シェア居住に関するアンケート調査結果
- 2. 既存アパートのサービス付き高齢者向け住宅への活用
 - ・空きアパート解消の手法として「サ高住」に注目する
 - ・サ高住とは
 - ・サ高住の整備状況
 - ・サ高住経営の利点
 - ・アパート改造型サ高住のモデルを計画する
 - ・考察(改修の際の問題点)
- 3. 障がい者と共助する住まい方の提案
 - ・背景と目的
 - ・調査方法
 - ・障がい者と借り主の関係性
 - ・障がい者と共助する住まいの提案【S邸】
 - ・障がい者と共助する住まいの提案【N邸】
 - ・障がい者と共助する住まいの課題

第1章 はじめに

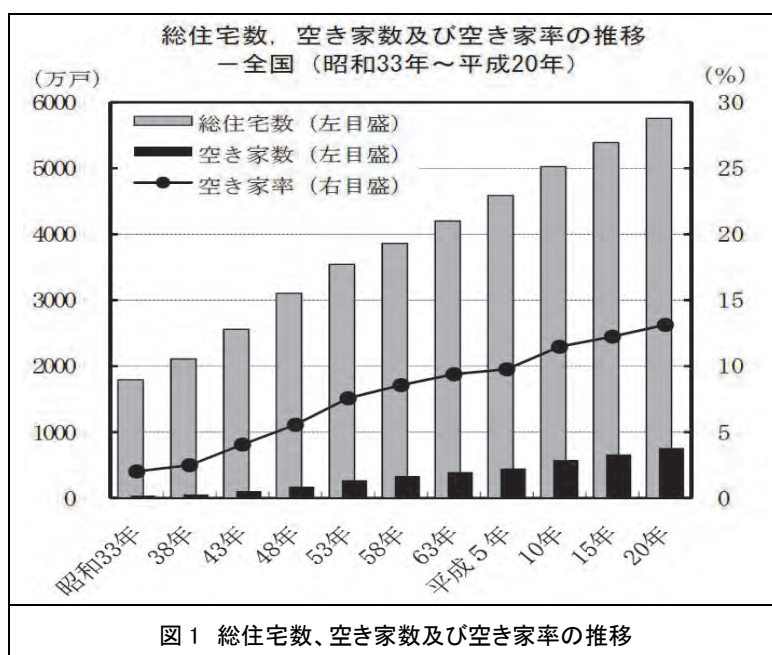
1. 背景

我が国の住宅政策は人口減少社会、少子・高齢化の進展を見据えて、2006年6月に住生活基本法を制定して、住宅の量を確保することから質を向上することに目標を大きく転換している。しかしながら全国の住宅総数は増加する一方で、各地では空き家の発生が顕著となっている。（図1）

この空き家によって引き起こされる問題としては、まちの空洞化や防災、防犯の対応に対する低下、ゴミの不法投棄等による衛生問題、景観の阻害などが挙げられ、空き家対策は早急に解決すべき地域の課題の一つとなっている。

一方、地域に外部不経済をもたらしている空き家問題を、負のイメージのみで取り扱うだけではなく、未活用の地域資源として捉え新たな活用方法を見出すことは、今後のもう一つの課題といえよう。

さらに、景気の低迷や格差社会の拡大により、住宅の質の確保や住環境の整備は遅れており、これに社会保障制度の不安定化が重なり、居住福祉という視点からも住宅問題を見直す必要が出てきている。



また、都市計画の観点からも、拡大した首都圏都市が縮小時代に入り、改めて既成市街地の整備が注目されており、既存ストックを活用した地域づくりやコンパクトシティが望まれている。

参照→添付資料⑪国土交通省「平成21年度空家実態調査の調査結果」

2. 活動のねらいと目的

今回実施する、新・福祉住宅事業（以下、「本事業」という。）とは、住宅を単なるハードだけでなく、健康で快適に暮らすことができる福祉サービス等が備わっている必要があるという視点から、地域資源である空き家や空き室を活用し、地域で安心して住み続けることのできるまちづくりを目指すものである。

このためには地域コミュニティや NPO との連携がキーポイントである。住まいやまちづくりを行政だけに頼るのではなく、その地域の事業者や市民も自主的に関わることが重要であり、来るべき共助社会における住まい方やまちづくりを検証するねらいもある。

さらに、この活動を通して、住民自らが地域の問題点を探し、地域づくりやまちづくりに積極的に関わることで、新しい公共サービスとしてのソーシャルビジネスを創り出し、地域経済の活性化に寄与することが目的である。

3. 調査方法

越谷市の空き家数は平成 20 年住宅・土地統計調査で 14,240 戸(10.43%)と言われているが、その実態や所有者の意識は良く分かっていない。そこで、その実態を確認するため、公的な調査や不動産事業者からの空き家情報を分析し、モデルエリアを定め未利用住宅の現状調査を行う。

特に、東京のベッタタウンとして開発されてきた戸建住宅地は越谷市の特徴でもあり、それらが現在どのようになっているかを代表的な地区で調査する。

この調査から未利用住宅の有効利用を提案し、所有者の意向や問題点を分析する。さらに、空き家に限らず有効利用されていない建物の活用を公民学連携にて調査研究し、本事業がソーシャルビジネスとなりうるか検証し、その問題点と課題を検証する。

実際には下記項目についての作業を行った。

- ①基礎情報の収集
- ②事業企画、担当者の役割設定
- ③有効利用のモデルとなるプロトタイプを作成
 - ・戸建住宅の利用（シェアハウスや一部を賃貸するように改造する）
 - ・共同住宅の利用（サービス付き高齢者向け住宅への改造）
- ④調査依頼のための説明資料や調査票の作成
- ⑤ヒアリング調査
 - ・建物所有者
 - ・自治体（埼玉県、越谷市）
 - ・不動産事業者
 - ・J T I（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）
 - ・ユーザー（子育て世帯、シングルマザー、高齢者、学生等）
- ⑥事業提案（改造計画・収支計画）
- ⑦補助制度の提案
 - ・サービス付き高齢者向け住宅制度の適用
- ⑧法制度の問題点
- ⑨共助社会における住まい方の提案

住まい方別による住宅タイプを整理して、越谷市に合った住まい方を提案

- ・シェアハウス（多世代型、年齢別、男女別）
- ・ゲストハウス（テーマ別）
- ・コミュニティハウス（生活支援サービス、カフェやサロン）
- ・下宿タイプ（オーナーと共に利用）
- ・長屋タイプ

調査方法は下記の4方法で行い、さらに関係者からの紹介案件を加えて調査を行った。

NO	調査対象者	調査方法	実施者	目的
1	戸建住宅の所有者	アンケート用紙のポスティング	居住福祉部会と日本大学の学生が協力	戸建住宅の空き家・空き室の活用
2	共同住宅の所有者	アパートオーナーのヒアリング調査	不動産事業者の協力	アパートの空き室の活用
3	障がい者	越谷市社会福祉協議会等からの紹介	居住福祉部会と文教大学のとの協働	独居する障がい者の支援
4	ふれあいサロンの運営代表者	「ふれあいサロン」の代表者にヒアリング調査	文教大学の社会福祉士を目指す学生などがコミュニティワークとして実施	空き家・空き室の居住以外の利活用

この調査には越谷市をはじめ越谷市住まい・まちづくり協議会の構成団体の協力も得て、マルチステークホルダー・プロセスの下、実施した。

4. 事業の進め方

●活動母体の発足

本事業の調査研究のため平成24年7月に居住福祉部会を発足した。

この居住福祉部会に、日本大学学生2名が卒業研究のために参画し、さらに、文教大学の社会福祉士を目指す学生がコミュニティワークの一環としてヒアリング調査に協力した。

なお、居住福祉部会のメンバーは次のとおりである。



居住福祉部会の設置

部会長	桐山 和広	埼玉県建築士事務所協会越谷中央支部 桐山和広建築設計事務所
会員	若色 欣爾	NP0 法人越谷市住まい・まちづくりセンター代表理事
会員	木村 恵洋	NP0 法人越谷市住まい・まちづくりセンター事務局長
会員	弘実 和昭	株式会社アクサン計画研究所
会員	加藤 雅春	越谷市都市整備部建築住宅課 副主幹
会員	西川 ハンナ	文教大学 講師（西武文理大学 准教授）
会員	大塚 茂仁	大塚茂仁建築設計事務所
オブザーバー	兼坂 千尋	日本大学理工学部 4 年
オブザーバー	石川 真一	日本大学理工学部 4 年

(敬称略)

●事業スケジュール

事業は、基礎調査、住まい方の研究、実態調査、事業提案を下記のようなスケジュールで実施した。調査結果によっては手法を変更したり、追加業務を行った。

	2012						2013	
	7	8	9	10	11	12	1	2
①基礎情報の収集	→ ・空家情報 ・モデル物件の特定							
②事業企画	→							
③プロトタイプ作成					● ・物件調査	→		
④調査資料の作成			→	→				
⑤ヒアリング調査			→	→	→	→	→	
			・自治体・行政団体 ・建物所有者アンケート		・ふれあいサロン		・ユーザーアンケート	
⑥事業提案					● ・改造計画 ・収支計画	→		
⑦補助制度の提案						● ・サ付高齢者住宅	→	
⑧法制度の調査						→ ・行政調査		
⑨住まい方の提案		→ ・集まって住む住まい方の研究						
								● ・報告書作成
報告会		作業報告会		中間報告会		団体報告会		最終報告会

5. 活動の記録

●専門部会の活動記録

下記の表は専門部会の活動記録を中心にまとめたものであるが、実際の作業はテーマ別に業務を分担して行った。この他、文教大学のヒアリング調査は授業に合わせて実施した。

	年月日	活動内容	メモ
協議会打合せ	2012/6/25	キックオフミーティング	
専門部会第1回	2012/7/5	活動方針とスケジュールの確認	建物所有者確保の方法を模索
専門部会第2回	2012/7/10	空き家について行政関係部署ヒアリング (建築住宅課、くらし安心課、消防署、道路総務課)	越谷市の空き家問題 空き家情報の入手難
ヒアリング調査	2012/7/17	福祉何でも相談窓口についてのヒアリング	社会福祉課
協議会打合せ	〃	文教大演習課題との協働について(西川先生)	
〃	〃	ふれあいサロンヒアリング対象者の選定	ヒアリング実施は10月末から
〃	〃	市広報掲載の相談	
ヒアリング調査	2012/7/19	県都市整備部住宅課担当者にヒアリング	埼玉県空き家問題
現場調査	2012/7/26	宮本町空き家物件の現調	
専門部会第3回	2012/8/3	経過報告と活動展開の確認	
専門部会第4回	2012/8/29	アンケート作業打合せ	
事例調査	2012/8/30	先進事例調査 NPO ハートウォーミングハウス 視察	ホームシェア事例
協議会打合せ	2012/9/3	部会作業打合せ	越谷市における住まい方
アンケート調査	2012/9/10	アンケート用紙の作成	
アンケート調査	2012/9/11～15	アンケートのポスティング作業	1900 部配布/2380 件対象
講義	2012/9/28	文教大学西川ゼミ 本事業のレクチャー	
説明会	2012/10/5	株式会社中央住宅にて本事業の説明会	
協議会打合せ	2012/10/5	回収アンケートの集計作業	90 件回答/1900 部配布
相談会	2012/10/7	センターまつりにて空き家・空き室相談会開催	
専門部会第5回	2012/10/10	アンケート集計報告 ヒアリング調査の確認	
ヒアリング調査	2012/10/13～	空き家・空き室のヒアリング訪問調査 開始	対象者選定
〃	〃	ふれあいサロンのヒアリング訪問調査 開始	
協議会打合せ	2012/10/18	ヒアリング作業打合せ	ヒアリングシート作成

ヒアリング調査	2012/10/30	不動産業者(マルヨシ)ヒアリング	
協議会打合せ	〃	新・福祉住宅の定義打ち合わせ	
専門部会第6回	2012/11/5	中間報告会(海老塚良吉氏別講演会)	豊島区の居住支援モデル事業
ヒアリング調査	2012/11/6	S邸調査、ふれあいサロン訪問 Mさん	
ヒアリング調査	2012/11/10	ふれあいサロン訪問 にこにこ	
専門部会第7回	2012/11/12	中間確認の準簿、今後の活動方針	
ヒアリング調査	2012/11/19	N邸調査	
専門部会第8回	2012/11/21	集まって住む住まい方の研究	
専門部会第9回	2012/11/27	越谷市の生活保護受給者の住まい	越谷市社会福祉課担当者同席
ヒアリング調査	〃	不動産業者(マルヨシ)ヒアリング	
中間報告会	〃	埼玉県中間確認の報告会	
第8回専門部会	2012/12/5	プロトタイプ作成、事業計画作成	
専門部会 10 回	2012/12/5	コスモ越谷視察	ケアハウス事例調査
専門部会 11 回	2012/12/10	移住住みかえ支援機構ヒアリング調査と関連会議	
協議会打合せ	2012/12/19	シェア居住アンケート用紙作成	
アンケート調査	2012/12/21	文教大学西川ゼミ シェア居住アンケート	40 件回答
アンケート調査	2012/12/21～	文教大学生 シェア居住アンケート	60 件回答
専門部会 12 回	2012/12/29	事業計画中間報告のまとめ	
専門部会 13 回	2013/1/8	豊島区居住支援協議会ヒアリング調査と関連会議	豊島区の空き家実態調査
専門部会 14 回	2013/1/15	NPO団体説明会	活動報告
専門部会 15 回	2013/1/22	埼玉県住宅供給公社ヒアリング調査と関連会議	埼玉県居住支援協議会
ヒアリング調査	2013/1/25	シングルマザーのヒアリング	
専門部会 16 回	2013/1/29	報告書のまとめ	
地域フォーラム	2013/2/2	文教大学地域フォーラムの後援	コミュニティワーク調査報告
会議	2013/2/5	埼玉県住まい安心ネットワークの参加と関連会議	オブザーバー参加
報告会	2013/2/9	越谷市住まい・まちづくりシンポジウムにて本事業の活動報告	越谷市市民活動支援センターにて公開

第2章 共助社会における住まい方

1. 我が国の住宅政策

我が国の住宅政策の原点は、1920（T9）内務省に社会局が設置され、第1回国勢調査がなされたことにある。さらに1940（S15）厚生省社会局に住宅課ができ、住宅対策要綱が閣議決定された。このように戦前までは厚生省が担当していたので、住宅建設のみではなく、健康、福祉、公衆衛生等の視点に立った住宅政策がなされていた。

しかし、戦後復興のため、住宅の大量供給が必要になったために下記のような施策に変わってきた。

1948（S23）建設省が発足、1949（S24）住宅対策審議会を設置

1950（S25）住宅金融公庫法が成立

1951（S26）公営住宅法が成立

1966（S41）「住宅建設五箇年計画」（第1次1966年～第8次2005年と住宅供給が続く。）

この間1968（S43）の「住宅統計調査」では住宅ストックが世帯数を上回った。

2006（H18）住生活基本法が施行され、住宅の量を確保することから質を向上することに目標を大きく転換したが、依然としてハード優先の住宅供給が続けられており、現在では空き家率が約13%となっている。

高齢者住宅に関しては1993年（H5）3月31日には当時の建設省と厚生省等の支援をもとに（財）高齢者住宅財団が設立され対応してきたが、居住福祉という視点からの住宅施策は遅れている。

2. 居住福祉の視点からの住宅政策

このような状況を変えるためのヒントとして、3つのキーワードから再考してみた。

一つ目は「集住の知恵」である。我が国には昔から長屋文化や講による助けあいの文化があった。核家族化で孤立して行くのではなく、血縁がなくとも助け合って暮らすという、新しい居住スタイルが見直されている。

二つ目は「もうひとつの住まい」というAHL推進協議会が取り組んでいる草の根の活動である。AHLというのは、オルタナティブ・ハウジング・アンド・リビングという国際的な理念で、これを翻訳して「もうひとつの住まい方推進協議会」と言う。千葉大学の小林秀樹教授が代表をつとめ、福祉関係者や生活協同組合、コープ住宅関係者で構成されており、共助社会における住まい方のハード・ソフトの研究開発、普及等の先進的な取り組みを行っている。

三つ目は「共助社会のまちづくり」である。海外には米国のサンシティに代表されるシニアタウンや、サスティナブルコミュニティの実験都市ビレッジホームズ等がある。

日本でも、愛知県高浜市が平成 15 年に居住福祉のまちづくり条例を制定して、住宅政策だけでなく、居住福祉のまちづくりまで広げている。

以上、世帯の細分化や単身居住が進んでいく社会にあっても、集住により助け合って暮らす住まい方を支援していく、居住福祉の視点に立った住まい・まちづくり政策が求められている。

3. 共助社会の住まい方についての参考事例

本事業は共助社会における住まい方を調査・研究して、新規建設ではなく既存の戸建住宅や集合住宅の空き家、空き室を活用して、地域にあった住まい・まちづくりを提案し、さらにこれを事業化し地域経済の活性化を目指すものである。

本事業の調査、研究をする際に、先進的な取り組みや、住まい方の事例が参考になると思われる。例えば、シェアハウス、ルームシェア、ゲストハウス、グループリビング、コレクティブハウス等のオルタナティブハウジング（もう一つの住まい方）と呼ばれているものである。

しかしながら、これらの言葉の定義がまだ学術的に確立されておらず、その意味は国によっても多少異なっている。また、これらの言葉が我が国で使われるようになったのも近年のことであり、さらに時代や社会情勢により使い方が変わって来ていることも原因となり、その意味が分かりにくくなっていると思われる。

従って、この報告書では、それらの言葉を使う場合の定義を仮に定めることとする。この定義が必ずしも正しいとは限らないが、現在、我が国で一般的に使われている内容に出来るだけ合うように調査し整理したものである。



相続した家をシェアハウスにした事例

●住まい方の多様化

戦後我が国では、大量の住宅を供給する必要があったため、効率化を求め画一的な住居が建設されてきた。特に 3LDK に代表される間取りの住宅が戸建住宅、共同住宅を問わずファミリー層に多く供給されてきた。これらの住宅が核家族化、少子高齢化、さらに人口減少社会の到来により、未利用部分が増えており、完全に空き家となっていなくとも、空き室の多い住宅が増えている。

ライフスタイルの多様化や住宅に対する価値観が変わり、従来の持家か借家という単純な選択から、もう一つの住まい方を模索する兆しが現れており、先進的な取り組みが各地で行われている。

●住まい方の形態による分類

ここでは、共助社会における住まい方を考える際にAHL推進協議会が2004年から取り組んできた活動に注目し、もう一つの住まい方を形態により整理してみる。これらの住まい方はまだ言葉の定義が定まっておらず、本事業ではAHL推進協議会や『ウィキペディア (Wikipedia)』等の解釈を基本として3種類に分類した。

① ハウスシェアリング

シェアハウスやルームシェアに代表される、本来家族で住んでいた住宅を改造、改築し家族以外の人と一緒に暮らすシェア居住で、運営形態には家主と一緒に住む下宿型から、事業者が一括管理するもの、住民同士が自主管理するものまで様々である。また、ゲストハウスと呼ばれ、主に外国人向けの安宿であったが、利便性、経済性等から社会人のニーズが増え、賃貸住宅の選択肢の一つとなってきたものもある。

最近、ソーシャルアパートメントと言い、通常の賃貸マンション・アパートに+αの共用施設がある、ゲストハウスの高級版が20〜30代の若者に人気が出始めている。従来のシェアハウスでは『経済面での負担を減らすため』にシェアをするというのが目的であるのに対し、ソーシャルアパートメントでは『過剰なセキュリティによって個々が分断されてしまった集合住宅において、人との繋がりや交流を自然発生させ、日常を豊かにしていく』というのが目的である。



ソーシャルアパートメントの事例

② グループリビング

高齢者等が、高齢化による身体機能の低下と1人暮らしの孤独や不安を考慮し、従来家族が行ってきた調理や清掃、食事を共にするといった家族の無償の行為を共同化・合理化して、一つ屋根の下に共同で住まう居住形態である。「グループリビング」とは住まい方をさし、そのような住まい方を実行している人達が暮らす住宅を「グループハウス」と呼ぶ。この他、コミュニティハウスと呼ばれているものもある。ここでは介護保険制度による認知症高齢者が入居するグループホームとは分けて考える。



グループリビング COCO 湘南台

③ コレクティブハウジング

この形態の代表的な住居がコレクティブハウス (collective house) で、スウェーデン、デンマーク、オランダなどで仲間や親しい人々が、生活を共同で行うライフスタイルである。共同の食堂、育児室を持つが、各戸に台所、浴室、トイレなどがあり、共働き世帯や単身高齢者などが、子育ての共同化や触れ合いを求めて集住する。もともとはスウェーデンのストックホルムで建築家のスヴェン・マルケリウスが、ノーベル平和賞受賞者のアルバ・ライマル・ミュルダールと共同で 1925 年-1935 年に計画したプランに基づいた居住プロジェクトである。

我が国では 2003 年、小谷部育子氏らにより、東京都荒川区東日暮里の福祉施設「日暮里コミュニティ」の一部に 25 世帯 36 人が共同で生活する「コレクティブハウス かんかん森」が設立された。NPO コレクティブハウジング社は、2012 年に群馬県前橋市に 2 つ目のコレクティブハウスを「多機能公社賃貸住宅」というかたちで「コレクティブハウス 染谷川」を設立準備中である。

他にも、阪神淡路大震災で家族や住居を失った高齢者が、「ふれあい住宅」として自治体の公営部門が建設した公営住宅に一定期間居住した例もあり、これが、日本におけるコレクティブハウスの最初の試みとする

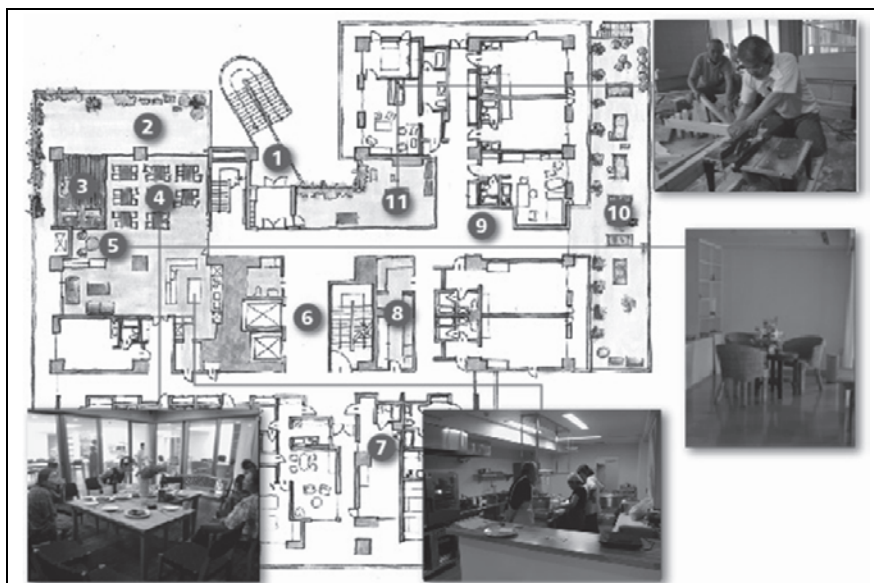
ものもある。公営部門がコレクティブハウスの企画・建設を行うのが良いのか、それとも民間の NPO が主導していくのが良いのか、コレクティブハウスの行く末はまだ不透明なままである。



スウェーデンのコレクティブハウス



コレクティブハウスかんかん森



コレクティブハウスかんかん森の間取りと室内

北米ではコ・ハウジングとして広まった。暮らしやすい住環境（共同体）を構築するため、20～30世帯が共同で建設するスタイルで、特徴は個人の住居に加え共同施設（大食堂、台所、ラウンジ、会議室、娯楽施設、読書室、作業場、保育室）を設けていること。個人の住居は歩道や中庭に沿って建ち並んでいる。そこに住む予定の住民が主として参加する草の根活動から成る。

1960年代、デンマークで Jan Gudmand-Hoyer らが始め、1980年代に北アメリカに広まった。一般に、1) 共同施設を設けて近隣の交流を深め、現代の住宅に多い疎外感を無くしたり、2) 住宅街付近への車の乗り入れを禁止し、交通事故を減らしたり、3) 広い農地を確保し、大地との繋がりを深めたり、4) 自然を残し、自然や動植物とのふれあいを大事にしたり、5) 新エネルギーの使用割合を高くし、ゴミの減量や循環に工夫を凝らし、地球環境にやさしくしたり、というような村を目指している。



北米シアトルのコ・ハウジング

このほか、持続可能な生活をするために集まって住むエコビレッジやイデオロギー抜きの生活共同体コミュニケーション型集住もある。

以上の3つの住まい方を比較したのが別表1である。

別表1 住まい方形態の比較表

比較項目	1.ハウスシェアリング	2.グループリビング	3.コレクティブハウジング
利用料	5万～6万円	15万～20万円	賃貸の場合(8万～15万)
保証金	なし	あり	あり
規模	2～5名程度	10～20人	30世帯～数百世帯
共用	リビング、トイレ、浴室	リビング、トイレ、浴室	食堂、育児室、娯楽室
専用設備	居室のみ	ミニキッチン、トイレ	台所、浴室、トイレ
利用形態	賃貸が中心	賃貸、保証金	賃貸、所有権もある
構造	木造	木造、鉄骨造	木造、鉄骨造、RC造
生活支援	特になし	介護支援、食事の提供	共同炊事、育児支援、娯楽室
利用者層	若者	高齢者、女性	多世代

●ハウスシェアリングのタイプ別分類

さらに本事業で行った空き家・空き室調査により具体的に提案可能と思われる、ハウスシェアリングについてタイプ別にその建物種別や使用領域の特徴を分類し、定義したのが別表2である。

別表2 ハウスシェアリングのタイプ別分類

タイプ	建物種別	備考	居室	リビング	台所	トイレ	浴室	人的交流
下宿型ホームシェア	戸建住宅	オーナーが同居する疑似家族型	専用個室	共用	共用	共用	共用又は、なし	多い
自主管理型シェアハウス	戸建住宅	入居者全員で自主管理する	専用個室	共用	共用	共用	共用	多い
事業者介在型シェアハウス	戸建住宅	一般的にはこれをシェアハウスという	専用個室	共用	共用	共用	共用	少ない
ルームシェア	共同住宅	3LDK等のマンションをシェアする	専用個室	共用	共用	共用	共用	多い
シェア住居型ゲストハウス	共同住宅・宿泊所	定住型で事業者が介在して運営する	個室、共用	共用	共用	共用	共用	少ない
ソーシャルアパートメント	共同住宅・宿泊所	シェア住居型ゲストハウスの高級版	専用個室	共用	専用	専用	専用	多い
ワンルームマンション	共同住宅	従来型賃貸住宅(比較するため)	専用個室	なし	専用	専用	専用	なし

※居室の利用タイプとして、居室専用型と相部屋型(ドミトリ型)がある。

第3章 新・福祉住宅事業とは

1. 居住福祉

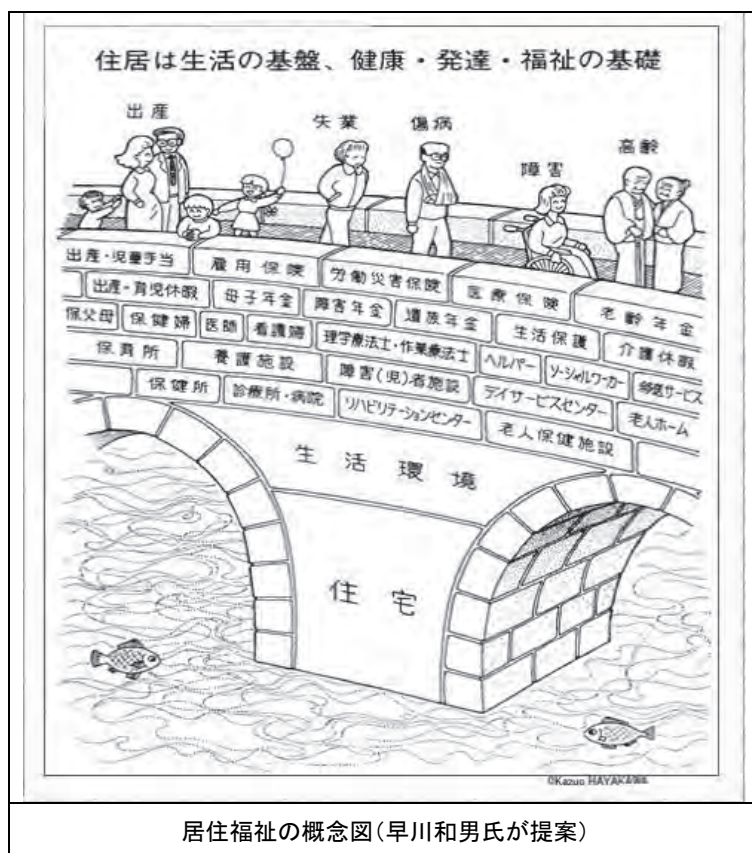
本事業のビジョンを考える前に、理念の基本にある居住福祉について説明する。居住福祉とは「住まいは人権」という理念のもと、早川和男氏（神戸大名誉教授）が唱えた概念である。

北欧では「福祉は住居にはじまり住居におわる」といわれる。良質の住居なしに福祉は成り立たないと考えられ、その視点から政府も住居の充実に力を注いでいる。他の西欧諸国も似た状況にあるが、日本での住まいに対する政府の認識は想像できないほど遅れている。これまで「福祉」といえば、まず年金やヘルパーや老人ホームなどのお金やサービスや施設を思い浮かべるのが普通だった。むしろそれが必要だが、超高齢社会に入るこれからの時代は、私たちの住んでいる家や町や村や国土そのものが福祉となるような、いわば「居住福祉」の状態にしていく必要があると考える。

住居は生存の基盤である。人間の生活はひと口に「衣食住」によって成り立っていると言われるが、「衣食」と「住」の間には大きな違いがある。「衣食」に共通するのは、長短の差こそあれ消費的で個人的な生活手段ということである。食物はすぐ消化されるし、衣服も個人が身にまとう一種の消耗品である。それに対して住まいは、前の二つのようにそれを直接消費して生命と生活を維持するというものではない。

住居という物理的な「居住空間」の存在が、命を守り、日々の生活行為の場を提供する。人として生まれてきて、豊かな感性をもち、個性を伸ばし、充実した人生を送るには、快適な生活環境が必要である。住宅構造が劣悪で、過密・非衛生的な居住条件のもとでは、生まれ出てきた子どもは健康で心豊かな人間に育つことが妨げられる。

また、大人と子どもはイライラし、高齢者はゆったりした老後を送れない。個人・家族・社会の健康と調和を得られる居住環境こそは、市民社会の基礎である。

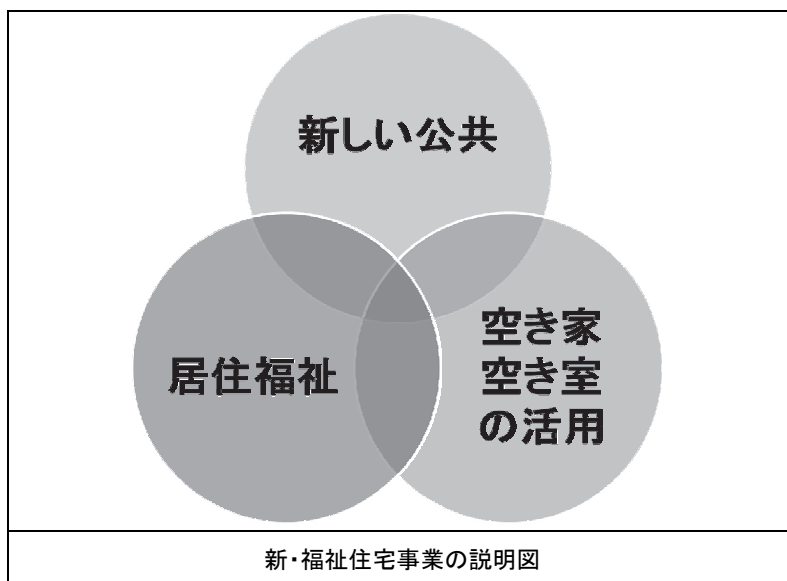


居住福祉の概念図(早川和男氏が提案)

2. 新・福祉住宅事業のねらい

本事業の意味は前述の居住福祉の概念の基に、社会問題となっている空き家空き室を活用して、新たな公共サービスを創造するという、一石三鳥のねらいがある。

本事業で提案する住まい方形態は**多世代型グループハウジング**と考えても良い。従来、行政が行う福祉住宅事業とは、低額所得者で、住宅に困窮している者に対し、低額な使用料の住宅を提供し、その自立の助長と福祉の増進



を図るためであるが、今回提案するものは、新しい公共が提供する福祉住宅であり、住居そのものをだけでなく、地域コミュニティの共助により生活支援サービスを提供し、地域で住み続けられることを考えている。

もう一つ大切なことはソーシャルソリューションビジネスであることである。その手法は問題解決型社会事業のモデルとし、地域社会での矛盾や問題点を取り上げ、それを解決するために、地域の多様な担い手（マルチステークホルダー）が協働して創造的に行うものである。

すなわち、本事業は新しい公共の担い手を育成し、地域の手で地域に合った、地域主権の住まい・まちづくりを実現させるものである。

※福祉という言葉について

福祉（ふくし、英: Welfare）とは、「しあわせ」や「ゆたかさ」を意味する言葉で、広義で「公共の福祉」などと使われる。（ウィキペディアより）

福祉という言葉の成立をウィキペディアで調べてみると、「福」と「祉」は、「しあわせ」や「ゆたかさ」を意味する漢字であり、「福祉」（welfare, well-being）は広義では「幸福、安寧」や「良く生きること」などを指す。

福祉という言葉は、英語で「welfare」（ウェルフェア）というが、これは「よい暮らし」という意味で使われてきた。しかし、国際機関や欧米諸国では、積極的な人権尊重の理念に立脚して、他者との関係を重視しながら自己実現を保障するという意味あいをもつ「well being」（ウェルビーイング）という「よりよく生きる」という用語の方がより多く使われるようになってきた。それは自己実現を自己中心的に追及するのではなく、他の人とともによりよく生きるというノーマライゼーションの理念に立ち、相手との結びつきや関係を重視する価値観に立っているからといえる。

3. 新・福祉住宅事業が目指すもの

本事業が目指すものを整理すると以下の3点になる。

●生活支援サービスのある住宅

住宅を単なるハードだけで整備するのではなく、地域コミュニティの共助により、生活支援サービスが提供され、地域で安心して住み続けられるシステムが備わっている住まいを目指す。

●多世代・集住型住宅

高齢者や障がい者だけが集まる住まいではなく、健常者や若者等と共に暮らすことができる多世代型グループハウジングを目指す。

●地域の特性に合わせた住宅

地域住民の需要に合わせた住宅であり、先進事例等の検証は必要であるが、あくまで地域に適合した住宅と事業モデルに組み替えていくことが必要である。

右の写真は、カナダの障がい者を主としたコープ住宅である。日本のコープ住宅（＝コーポラティブハウス）は建設組合方式が多いが、本来の欧米のコープ住宅では所有形態のことを表しており、組合で所有して、賃貸住宅として運営している。

ここでは、障がい者が中心となってコープ住宅を設立し、そこに健常者も住んでいる。そこでは、障がい者も住宅運営を担う役割を持つことができる。

本事業が目指すものは、このようなコープ住宅を低層化し、既存ストックや空き地を有効利用して、多世代で安心して住めるまちづくりである。さらにこのまちを住民自らがエリアマネジメントすることにより新たなビジネスが生まれることを期待している。



4. 新・福祉住宅事業の意義と役割

●地域における住宅政策の見直し

越谷市は東京のベッドタウンとして住宅開発が進められてきたが、その多くは散発的なミニ開発で、必ずしも良好な住宅地と言えなかった。そのため、土地区画整理事業によるまちづくりを推進してきた経緯がある。現在も南部のレイクタウン、北部の西大袋を代表とする土地区画整理事業が進められている。このため、人口減少に歯止めがかかっており、あと10年程度は人口が微増すると予測されている。

しかしながら、今後、新規開発に代わって既成市街地の整備が注目を浴びてくることは確実であり、なかでも、旧市街地やミニ開発地の再生は良好な住環境の整備と防災対策という意味でも重要な課題となろう。これは、居住福祉の視点に立ち住宅政策を再考する機会であり、公民学の連携で取り組む意義があると思われる。

●住宅ストックの再生

市内には約1万4千戸空き家があるとわれ、今後も増加すると予測される。さらに完全に空き家となっていなくとも、空き室が多く有効に活用されていない住宅はもっと多いと思われる。これらの住宅ストックのうち、再利用可能なものは活用し、老朽化が激しいものは減築や空き地としての利用を図るなど、住環境の整備をする時期に来ている。



川崎市にできたシングルマザーの共同住宅

●新たな住生活産業の創出

越谷市はミニ開発の住宅地が多いため、これらを施工してきた地元の土木事業者、建設事業者、工務店等の中小事業者が多く、住宅関連産業は市内の基幹産業となっている。そこで、これらの事業者を地域資源と捉え、資源を活かすためにも、既成市街地の整備を新たな住生活産業として、公民学連携により研究開発する必要がある。

既成市街地では建物単体だけでなく、共同建て替え事業等を総合的に行う必要があり、その際に必要となる権利調整や合意形成の過程で生じる具体的な問題解決のために本事業を位置づければ、初期の活動として有効な手法と思われる。

さらに、空き家や空き地の管理まで含めたエリアマネジメントに昇華すれば、新たな住まい・まちづくり産業の創出も不可能ではない。

第4章 基礎調査

1. 先進事例調査

●住まい方事例 シェアハウス 「ハートウォーミングハウス」

東京都世田谷区を中心にシェアハウス（ゲストハウス）と空き家有効活用の管理運営を行なっている NPO 法人ハートウォーミングハウス（以下、「HWH」という。）の代表理事園原一代氏にヒアリングを行った。終了後、同法人が運営するコミュニティカフェ「寺子屋大吉」で開催された“月イチカレーの日”にも参加して交流した。HWH は、これまでの物質的な豊かさではない、人と人の良好なコミュニティを支え、シェアという暮らしの中から育み、失われていた『相互扶助』を現代版としてよみがえさせること目指している。そして、空き家や有効に活用されなくなった建物にリフォームを施し、まちづくりの場、共に暮らすシェアハウスとして復活させる提案をしている。

代表理事自らシェアハウスに住み、自主管理型シェアハウスを運営しており、最近の下宿型ホームシェアのコーディネートに取り組んでいる。



北沢ハウス



からすやまハウス



コミュニティカフェ 寺子屋大吉

参照→添付資料⑤ 住まい方事例 ルームシェア「ハートウォーミングハウス」

参照→ヒアリング調査報告A5

特徴

- ・人との繋がりを求める生活スタイル・価値観を重視している。
- ・共同生活の成立には、住み手のモラル・意識に頼るところがある。
- ・住まい手自ら行うので事業性が低い。事業者介在型シェアハウスとは対極。
- ・事業者介在型は事業性が重視されるため、住環境が悪化していく傾向にある。

考察

- ・越谷では、一人暮らしの高齢者が、孤独の不安を解消するために、余った部屋を貸し出し共同生活を行う下宿型ホームシェアの可能性があるのでないか。

その場合、他人を受け入れるような文化・地域性が必要であるが、越谷市ではふれあいサロンが自発的に活発に行われていることから、人との繋がりを求める下宿型ホームシェアのニーズがあると思われる。

●住まい方事例 シェアハウス 「マミー＋ハウス 柏」

シングルマザーの支援をはじめ様々な家庭問題に取り組んでいるNPO法人ウインクが、会員企業の協力で運営。シングルマザーが助け合いながら共同生活をおくる住宅として注目されている。



参照→<http://www.spinaldesign.co.jp/mommyplus/concept/index.html>

●住まい方事例 ケアハウス 「コスモ越谷」

ケアハウスは老人福祉法で定められた軽費老人ホームの一種。60 歳以上（夫婦の場合はどちらかが 60 歳以上）の自立した人を対象にした、食事・入浴付きの老人マンション（住宅）。



参照→添付資料⑥ 住まい方事例 ケアハウス 「コスモ越谷」

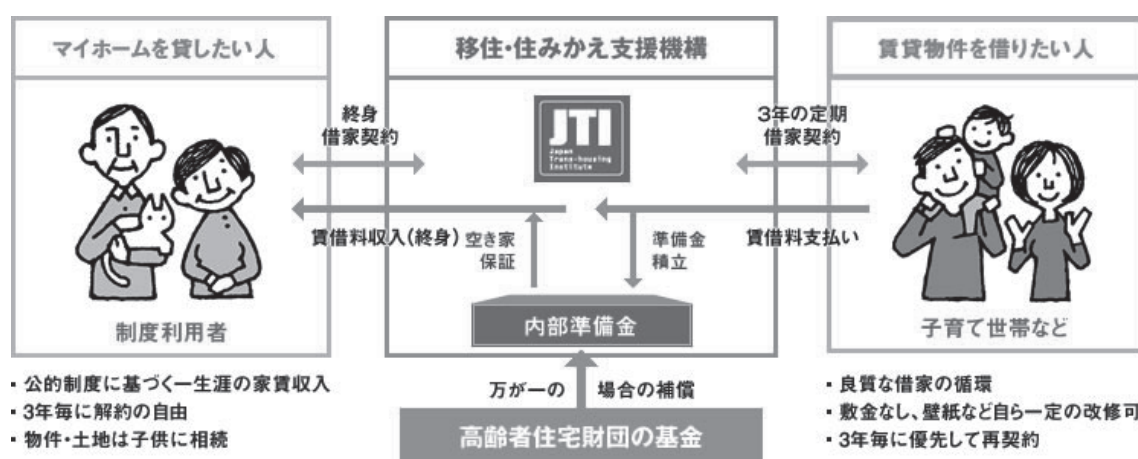
参照→<http://www016.upp.so-net.ne.jp/cosmokoshigaya/>

特徴

- ・利用料金のうち事務費は、個人の収入に応じて行政が一部負担をしているので、サービス付き高齢者向け住宅より負担が少ない。
- ・ケアハウスは介護保険制度が始まる約 10 年前の 1989 年から制度化され、当初は自立できる前期高齢者の住宅として整備されてきたが、年々入居者が高齢化しているため、介護が必要になった高齢者が多くなっている。このためコスモ越谷では、介護保険が利用できる特定施設への移行を検討している。なお、新設のケアハウスは特定施設のみが許可されている。

●空き家利用事例 移住・住みかえ支援機構

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニア（50 歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。



参照→添付資料③ 移住・住みかえ支援機構（JTI）

参照→ヒアリング調査報告A8

特徴

- ・制度を利用することで、ライフステージに合わせた物件に移り住むことができる。
 - ① 通勤圏に縛られない自由な場所に住むことができる。
 - ② 家族構成に合わせた規模に住むことができる。
 - ・一定の耐震性が確保されていない物件は利用できない。
- 公的機関（国の基金を利用している）では、基準法に合致しない物件は取り扱うことが難しい。このため、相談案件は現在までに 11,454 件あるが、実際の申込件数 497 件、入居者決定件数 339 件となっている。

考察

- ・越谷市においては空き家の問題はまだ顕在化されておらず、空き家相談よりもむしろ、JTI のようにライフステージにあわせた住み替え等の住まい方相談の方が、需要が高いと思われる。

結果として、空き家問題を顕在化し、その有効活用に結びつけることができるものと考察する。その際に、事業者と行政の役割を明確にして対応することが必要であり、さらに、共助社会において、個人財産である住宅をどのように捉え、住宅施策に生かして行くかが今後の課題である。

●住まい安心支援ネットワーク

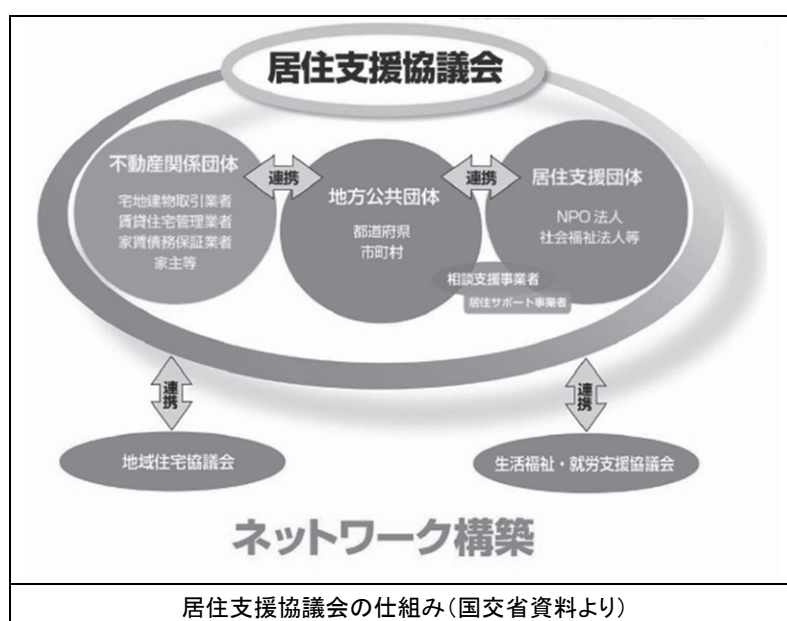
埼玉県は平成 23 年 1 月に住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会として「住まい安心支援ネットワーク」を設立した。

- ①低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑入居を推進する。
- ②少子高齢化が深刻化する中、将来の埼玉県を支える子育て世代の県内への定住促進及び既存住宅等を活用した住み替えの促進等による地域の活性化を図る。

埼玉県の特徴として、子育て支援部会を設置して、埼玉県の未来を担う子育て世代の県内定住や住み替えを促進し、子育て世代にやさしく、元気溢れる埼玉県を目指し活動している。

参照→添付資料④ 埼玉県住まい安心支援ネットワーク

参照→ヒアリング調査報告 A 9



2. 空き家の実態調査

●埼玉県空き家実態調査

1. 埼玉県空き家実態調査の概要

(1) 調査実施の目的

既存の住宅をストックとして重要な役割を果たす空き家の実態を調査し、今後の住宅施策の検討に資する基礎資料を得ることを目的として実施。

(2) 調査結果

i) 県内住戸対象 79,944 件（一戸建、共同住宅対象）

その内越谷市は 1,339 件対象とされた。

ii) 外観調査空き家発見数 4,533 件（一戸建 1,681 件、共同住宅 2,846 件）

内越谷市 52 件

iii) 実態調査アンケート回収 1,044 件（空き家であるという回答 574 件）

iv) 想定空き家数＝一戸建空き家数＋共同住宅内の空き住戸数＝8,890 件

この調査での空き家率は 11.1%となる。

平成 20 年の住宅土地統計調査にある空き家率 10.6%と比較して上昇している。

2. ヒアリングの結果

(1) アンケートへの協力性

実態調査アンケート回収 1,044 件の内、空き家ではないという回答が 470 件で 45%にも及んだ。住宅用いわゆる居住目的の建物の場合、固定資産税の軽減税率の適用が受けられる。すなわち、ここで空き家であると回答した場合、軽減税率の適用が受けられなくなるのではないかと警戒する人もいる可能性がある。

(2) 長期間の未利用住宅

空き家になってからの年数は一戸建で長いものが多く、3 年以上が 41.2%である。

空き家になる前の状態は、共同住宅ではほとんどが「賃貸」として利用されているが、一戸建では「所有者」や「家族・親族」が利用していたものが多い。また、これらの中には、「相続により取得したが利用してない」や「所有者が別の住居へ転居」したことなどが、空き家になったきっかけとして比較的多く挙げられており、利用者がいなくなった後の利用方法が定まらずに結果として空き家となり、かつ、そのまま十分な活用がなされていない状態が長く続いているという。

3. 空き家活用に向けた今後の課題

(1) 空き家の判定について

外観上は空き家と判断したものの、所有者からは「空き家ではない」という回答が半数近く寄せられた。これは外観調査による判断の限界を示すとともに、一戸建においては「空き家」の定義と所有者の感覚の乖離、共同住宅では空き室の状況が日々変化していることなどの影響が考えられる。空き家の呼称は一般的であるが、今後の調査や施策の実施において「空き家」の呼び方、判定の方法において、検討の余地を残している。

(2) 所有者の特定について

空き家の所有者特定には登記簿情報を用いたが、居住表示と公図の違い、複雑な分割登記、登記上の住所と所在地の違いなどの問題から、すべての所有者を特定することは困難であった。今後の空き家の活用を考えると、所有者の特定は非常に重要な要素であり、検討の余地がある。

(3) 空き家活用に係る課題

一戸建空き家では購入者・入居者を募集していないものが5割以上、その内、今後その空き家をどうするか未定であるものが約5割であった。空き家をどのように扱うかは、その所有者の意思によるところが大きい。公的機関等が空き家対策を進めるにあたっては、まずその所有者の理解を得ていくことが重要である。

4. ヒアリング結果のまとめ

空き家を減らす方法として、課税対象の見直しや、建物の長期未利用禁止など法律による規制などが必要かもしれない。

行政という立場での問題もある。空き家条例には空き家バンクなどの活用に関するものと、防犯上のものが考えられるが、その内容により行政管轄が異なってくることや、住宅ストック活用には個人の財産という踏み込めない壁が生じてくる。

なお、住宅確保要配慮者⁽¹⁾の入居等を条件として空き家等の改修費用を国が一部補助してくれる「住宅セーフティネット整備推進事業」⁽²⁾など空き家を活用する制度がある。

参照→添付資料① 埼玉県都市整備部住宅課

参照→ヒアリング調査報告A 4

参考・引用文献

1) 埼玉県住宅課「埼玉県空き家実態調査報告書」2012年

2) 国土交通省住宅局「空き家実態調査報告書」2010年

3) 総務省「住宅・土地統計調査結果の要約」2009 年

4) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年七月六日法律第百十二号）

注釈

注1) 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要するもの

注2) 既存の民間賃貸住宅の質向上と、空き家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助するものである。

●豊島区の空き家実態調査

1. 豊島区空き家実態調査の概要

(1) 調査実施の背景

「平成 20 年住宅土地統計調査（総務省実施）」では、豊島区内の住宅総数が 168,250 戸に対し、空き家となっている住宅は 21,680 戸、住宅総数に対し約 12.9%を占め、住宅施策を検討するうえで、空き家の実態について正確なデータを把握することが必要となっている。

しかし、現状では空き家発生の原因やその対策を検討するための基礎的な情報は、詳細に分析されておらず、把握することができない状況である。一方で、豊島区住宅マスタープラン（平成 21 年 3 月策定）では、空き家の活用による「住宅活用プロジェクト」に重点を置いている。これは既存住宅ストックの有効活用を図って、住宅活用の仕組みづくりを構築していくことを目指すものである。

(2) 調査実施の目的

豊島区内の空き家の現状について属性の把握や空き家の所有者へアンケート等を実施し、今後の既存ストックを利活用した住宅施策の充実を図るための基礎資料とすることを目的としている。

2. 調査結果

(1) 実際の空き家数

この調査の結果「空き家の可能性が高い住宅」は 551 戸であった。

「平成 20 年住宅・土地統計調査」による豊島区の空き家率は 12.9%であるが、今回の調査では「空き家の可能性の高い住宅の比率」は 1.6%であった。両者の違いは、対象とする空き家の定義の違いによるものと考えられる。「平成 20 年住宅・土地統計調査」は建設中の住宅や分譲中のマンション

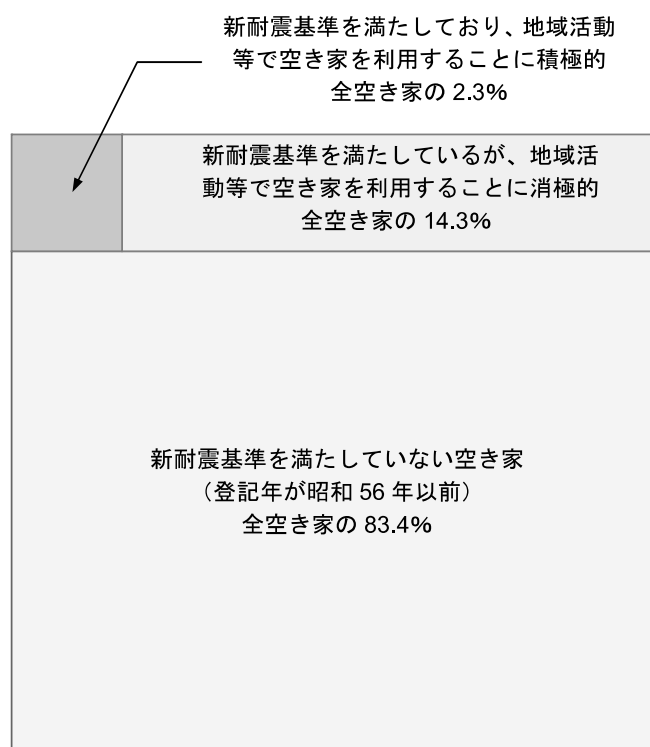
なども空き家として扱っているが、この調査では既存の一戸建住宅を中心とした建物を目視調査によって確認しているため、対象とする空き家が異なる。

2) 建物の利用状況と利活用の意思

- i) 「空き家の可能性が高い」と判定された 551 件の建物のうち、所有者が確定できた物件についてアンケート調査し、回答件数は 81 件である。
- ii) このアンケートで、実際に使用されてなく、且つ所有者が利活用を希望している物件は 81 件中の 11 件で 13.8%に留まっており、空き家と推測される建物の中で、利活用の可能性がある物件は非常に少ないことがわかる。
- iii) 実際に利活用するにあたっては、新耐震基準や接道義務などを満たしていなければならないため、利用できる物件はさらに限定されると考えられる。

3. ヒアリングの結果

住宅ストックの有効活用を図って、住宅活用の仕組みづくりを構築していることを目指していたが、実際に活用できる物件は 2.3%と極端に少なくなる。さらに、法に適合する住宅ストック利用を考えると行政で行う限界を感じた。



地域活動等で利用できる空き家の比率

参照→添付資料② 豊島区居住支援協議会

参照→ヒアリング調査報告A 8

参考・引用文献

- 1) 豊島区都市整備部住宅課住宅施策推進グループ「豊島区空き家実態調査報告書」2012 年

3. 越谷市内関連団体ヒアリング調査

●越谷市行政ヒアリング

越谷市の空き家問題の現状や課題について担当者にヒアリングを行った。さらに、居住福祉の視点からの対応についても福祉課の「福祉何でも相談窓口」担当者に、また生活保護受給者の住まいについてもその実態について説明を受けた。

越谷市では、くらし安心課に空き家問題に関する総合窓口を設置して対応しているが、多くが老朽化に伴う危険性、ごみ等の衛生上、防犯防災上の苦情であり、その利活用に関する問い合わせはほとんどない。また、福祉何でも相談でも住まいの相談案件はなく、住宅は福祉施策と関係しているという市民意識が低いことが窺える。

参照→添付資料⑫ 越谷市

参照→ヒアリング調査報告 A 1・2・3・6

●不動産業・宅建業者ヒアリング

市内の不動産事業・宅建業者に、空き家調査の協力要請と、空き室の多いアパートで悩んでいる所有者の紹介を依頼した。老朽化して空き室の多いアパートでも、経営的にはすでに資金回収が終わっており、あまり危機感がなく、再投資の効果が不透明でそのままにしている例が多い。これは、オーナーに対して説得力のある事業提案がなされていないことが原因と思われる。

シェアハウス事業に関心は持っているが、都内で行われているような事業モデルでは、越谷市内の家賃相場が低くうまくいくとは考えていない。今後、本事業を実施する際に、民間の事業者との連携が重要になるが、民間事業と NPO 事業との特性を生かしてすみ分ける工夫が必要になると思われる。

参照→ヒアリング調査報告 C 1・2・3

●NPO 団体ヒアリング

本事業は住宅だけではなく、そこに暮らす人への生活支援や共助の仕組みを提案している。このために、地域コミュニティや NPO 団体の協力は欠かせないため、市内で高齢者や子育て支援の活動を行っている NPO 団体を招き、本事業の説明を行い、今後の協働の可能性を探るため意見交換をおこなった。今回は事業スケジュールとの関係で準備があまりできなかったもので、一步踏み込んだ意見交換までには至らなかったが、今後も継続して協働のネットワークづくりを進めていきたい。

参照→添付資料⑩ NPO 団体

参照→ヒアリング調査報告 C 4

●ふれあいサロン（文教大学との連携）

「ふれあいサロン」とは、自治会館など地域の身近な場所で、住民が気軽に参加できる居場所を設置し、地域住民が自主的に運営する活動のこと。

家に閉じこもりがちな高齢者や子育て中の親などを対象に参加者同士の交流や情報交換の場、気軽に立ち寄れる居場所として機能している。また、自治会やマンション単位で行う高齢者の見守り活動やコミュニティ活動の一つとして大きな関心が寄せられている。

越谷市社会福祉協議会では、地域の身近な場所で、住民の方が自主的・主体的に活動を行う「ふれあいサロン」の設置を推進しており、現在 70 か所以上ある。このうち自宅を開放して行っているところを中心に調査した。

参照→添付資料⑦ ふれあいサロン



誰でも開設しやすい越谷市独自の運営方法により、多くのサロンが存在し、地域交流の必要性を感じさせる。

越谷市の地域交流の可能性を探るためにも、これらのサロンが、こういった目的で、どのように活動しているかを探るため、文教大学コミュニティワーク演習（西川ゼミ）との協働で、ヒアリング調査をおこなった。

今回は、空き家・空き室の活用方法にも着目するといった視点から、これらのふれあいサロンのなかでも、その活動拠点を自宅としている7カ所について同行調査を行った。

※調査結果は以下の資料による

参照→添付資料⑧ ふれあいサロンヒアリング調査

参照→ヒアリング調査報告D1・2

第5章 越谷市における空き家・空き室の実地調査

1. 空き家・空き室に関するアンケート調査

●調査実施の目的

居住福祉という観点から空き家・空き室の再利用を研究するにあたり、現在、空き家・空き室を持っている方の住まい方や活用への意識を把握し、越谷市の現状理解を目的として実施した。

●アンケート対象地域の選定

空き家・空き室の中で付加価値の高い（北越谷・越谷・新越谷）駅周辺地域を対象とした。

（資料1）

A 地区…古くからの街並みが残っている場所であること。また、埼玉県の空き家実態調査で調査対象地区に選定された場所であること。

B 地区…文教大学が近くにあり、学生の空き家・空き室利用を考えられること。

C 地区…ターミナル駅新越谷・南越谷が存在し、すでに成熟した街であること。

●調査方法

はじめにアンケート調査対象地区に専用住宅がどのくらいあるのかを把握した。

事前にアンケート調査対象地区の自治会長宛に「空き家・空き室に関するアンケート調査のお願い」を配布。（資料2）

次に、専用住宅に配布する封筒には、「返信用封筒」、「空き家・空き室に関するアンケート調査のお願い」、「アンケート記入用紙」を同封。アンケートを記入して返信用封筒に入れ、投函するとアンケートを回収できる仕組みである。（資料3）（資料4）（資料5）（資料6）

配布予定数（対象件数）と実際に投函した部数を下に示す。

配布場所	対象件数(専用住宅)	配布部数
A地区(中町、越谷本町、越谷1、2、3、5丁目、御殿町)	659件	460件
B地区(北越谷2、3、4丁目)	946件	740件
C地区(南越谷3、4丁目)	775件	700件
合計	2380件	1900件
その他(越谷駅前配布)	—	270部

調査日／平成24年9月10日（月）午前10時30分
 平成24年9月11日（火）～9月15日（土）
 平成24年10月5日（金）午後12時30分

●集計結果

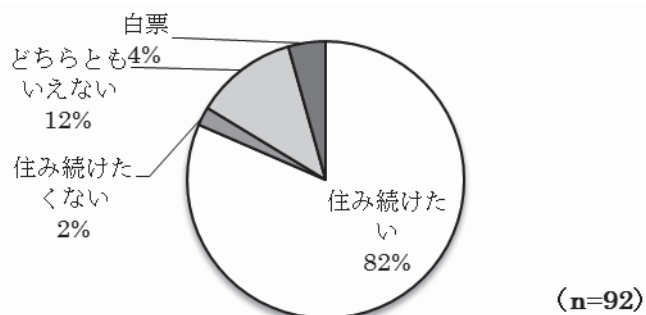
空き屋・空き室に関するアンケート回答結果 返信総数 91 件、返信率 4.7%

質問項目	回答	票数
今の住まいに住み続けたいですか？	はい	75
	いいえ	2
	どちらとも言えない	11
	白票	3
現在、空き家をお持ちですか？	ある	12
	ない	77
	白票	2
現在、お住まいで使っていない部屋がありますか？	ある	35
	ない	53
	白票	3
空き家・空き室の有効利用に興味はありますか？	ある	34
	ない	54
	白票	3
さらに詳しい聞き取り調査に、ご協力いただけますか？	はい	30
	いいえ	52
	どちらとも言えない	1
	白票	8

●調査結果の分析

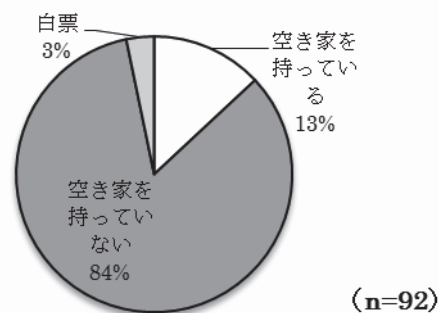
① 越谷に住み続けたい

今の住まいに住み続けたいか、との質問に 8 割が「はい」と答えた。

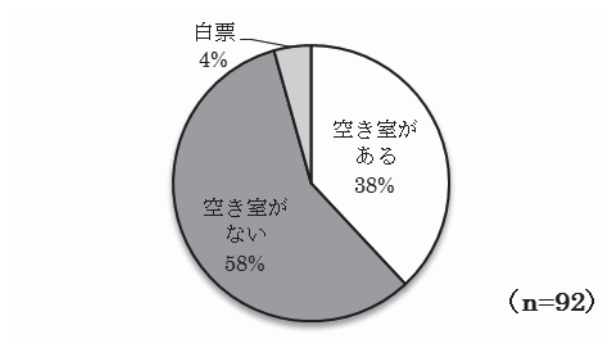


② 空き家・空き室の状況について

空き家を持っているか、との質問に「ある」と答えた方は 1 割と少なかった。

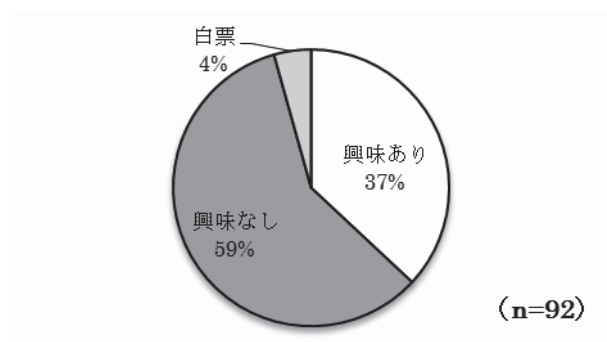


使っていない部屋の有無について、使っていない部屋を持っている方が 4 割いた。

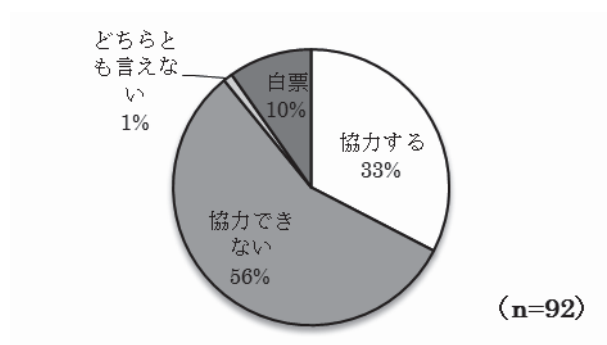


③ 空き家・空き室の持ち主の関心

空き家・空き室を持っている方の 4 割は空き家・空き室の有効利用に興味・関心を示した。



さらに詳しい聞き取り調査に、ご協力いただけますか？との質問に「はい」が 3 割。



●アンケート調査回答者リスト

「空き家又は空き室を持っていて、且つ、さらに詳しい聞き取り調査にご協力いただける方」

番号	お名前	地区	空き屋の有無	空き室の有無	興味の有無	コメント	備考
1	K邸	B	○	×	○	たくさんの支援センター等があり、どれが本物がわかりません。	
2	T邸	B	○	×	○	ボランティアでお貸しするのか、家賃としての収入があるのか知りたいです。賃貸として、マンションを出そうか考えているところです。	
3	S邸	B	×	○	×	家と繋がっている若い子どもが3人居り室に何回も入りましたが今は落ち着いております。	
4	K邸	B	○	○	○	早く入居して貰いたい。	
5	Y邸	A	○	×	○	空き屋を壊して欲しい。	
6	H邸	B	×	○	○	市役所は何か今まで空き屋・空き室に対して何か考えていたことあるかな。	
7	H邸	B	×	○	○	越谷市の住宅の建設状況や人口の推移について日頃から関心を持っています。	
8	M邸	B	×	○	○	今後少子化に向かう折、空き地は少なくなり、空き屋と新築アパート・マンションが増える傾向を首領圏内の越谷市は如何に考えるかに関心を持っています。	
9	N邸	B	×	○	○	問5に関して質問内容に依りお応えしたいと思います。	
10	E邸	B	×	○	×		
11	B邸	A	×	○	○		
12	T邸	A	×	○	○		
13	M邸	C	×	○	○	新山崎に築25年の家を持っています、だいぶ傷れていそうな気がします。これからくもような地区を思うと心配です。今、入居者がいますが、今後あり残すか費用・税金等が気にかかりますが…でも私も70歳ですのでそこまでは心配しなくてもいいかな…	
14	Y邸	A	×	○	×		
15	M邸	C	×	○	○		
16	U邸	B	×	○	○		
17	T邸	B	○	○	○		
18	Y邸	A	○	×	○		
19	O邸	B	○	×	○		
20	E邸	A	○	○	○		

アンケートで「空き家・空き室を持っている」と回答された方に対して、電話による聞き取り調査を行った結果、実際に空き家・空き室を所有している方は5件となった。

その5件以外は、経営するアパートやマンションの一室（賃貸物件の空室）であったり、近所の空き家の苦情であったりというものであったために、調査対象から除外した。

所有者5件のうち4件について、さらに詳しい聞き取り調査と、実際の物件の視察調査を行った。

●各地区の特徴

各地区の項目別集計結果

	A地区	B地区	C地区
返信数	20	29	23
空き家保有数	4	3	1
空き室保有数	8	12	10
関心度	9	13	7
返信率(%)	4.3	3.9	3.3
空き家保有率(%)	20	10.3	4.3
空き室保有率(%)	40	41.4	43.5
関心度率(%)	45	44.8	30.4

- ・ A 地区…返信率が一番高かった地区。空き家保有率が他の地区に比べて高く、空き家への関心率も高い。
- ・ B 地区…目立って高い数値はないものの、全体的に空き家・空き室への関心が高いように思われる。
- ・ C 地区…空き家・空き室の有効利用への関心が低く、空き家保有率も低い。
しかし 3 地区の中で、空き室の保有率は一番高い地域となっている。

●考察

民間事業者が実施するアンケートと比較して、返信率が高かったのは、当協議会の立場ならでは、市民の反応であったと考えられる。空き家・空き室を顕在化することは非常に難しいことから、今回、実際の空き家・空き室を 4 件調査できたことは、大きな成果といえる。

空き家の数が少ないことが今回の調査でわかった。ポスティング中におこなった外観の目視でも、空き家だと断定できたのは 1 地区に 2 軒程度と少なかった。これは駅周辺の比較的需要のある場所を調査対象としたためと考えられる。また、一軒家の空き家に投函したところで、持ち主が住んでいなければ封筒を見ることがない。こうした点でも空き家を見逃している可能性がある。

統計上の数値よりも、見つかった空き家の数は少なかった。調査方法によって、空き家・空き室の把握できる数には、ばらつきが出ると考えられる。また、顕在化するかどうかについても差が出ると思われる。あらためて、空き家・空き室の顕在化が難しいことを認識した。

資料 1. 選定地域図



資料 2. 自治会長宛お願い書

平成 24 年 9 月 10 日

各自治会長様へ

越谷市住まい・まちづくり協議会
居住福祉部会長 桐山和広
電話 048-977-8889

空き家・空き室に関するアンケート調査のお願い

前略

平素より自治会活動にご尽力頂いている旨、日頃から聞き及び感服致しております。

さて、当会では今月号の広報こしがや（9月号7ページ）にも掲載されておりますが、空き家・空き室の有効利用を図るため、実態調査を行っています。

今回、貴町会の皆様にアンケート調査をお願い致したく、9月11日～15日にかけて、各世帯にアンケート用紙を配布させていただきますので、ご案内を申し上げます。

この調査は越谷市を含めた6団体が協働で実施しております。

なお、各自治会様のご連絡先については、越谷市担当窓口の建築住宅課にて、ご住所を教えて頂き郵送させていただきました。

また、アンケートの結果は個人情報进行保護し、本調査の目的以外には使用しません。

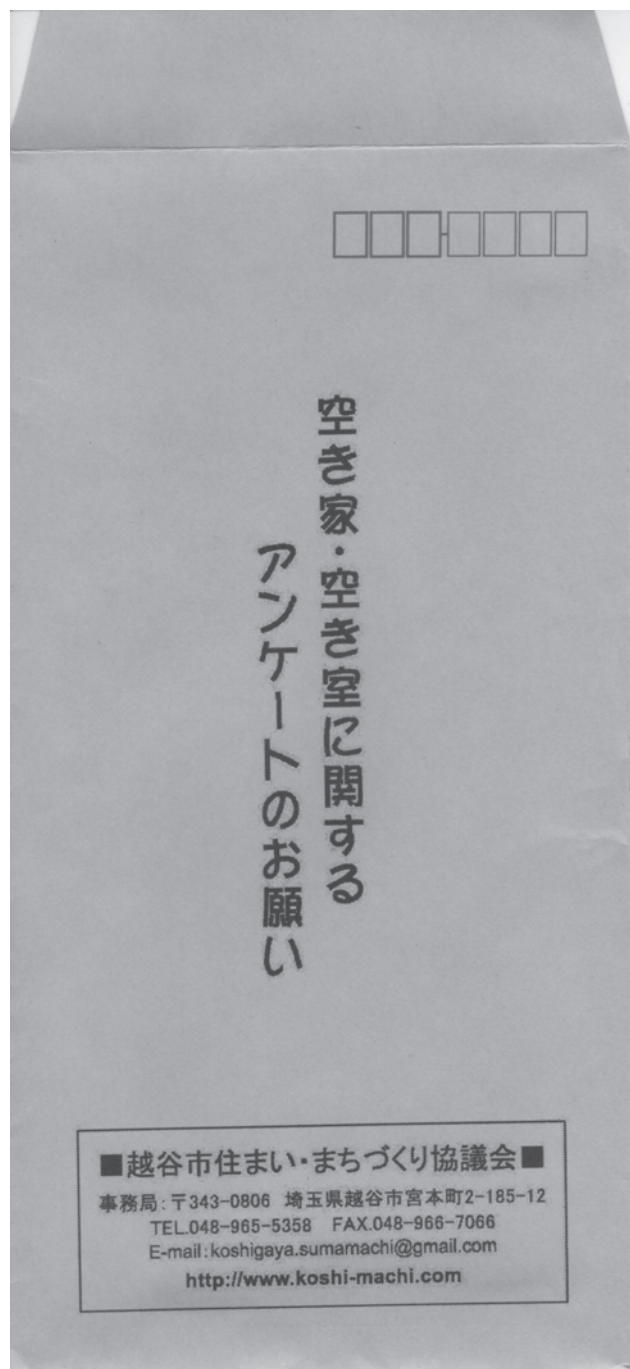
今後ともよろしくご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

草々

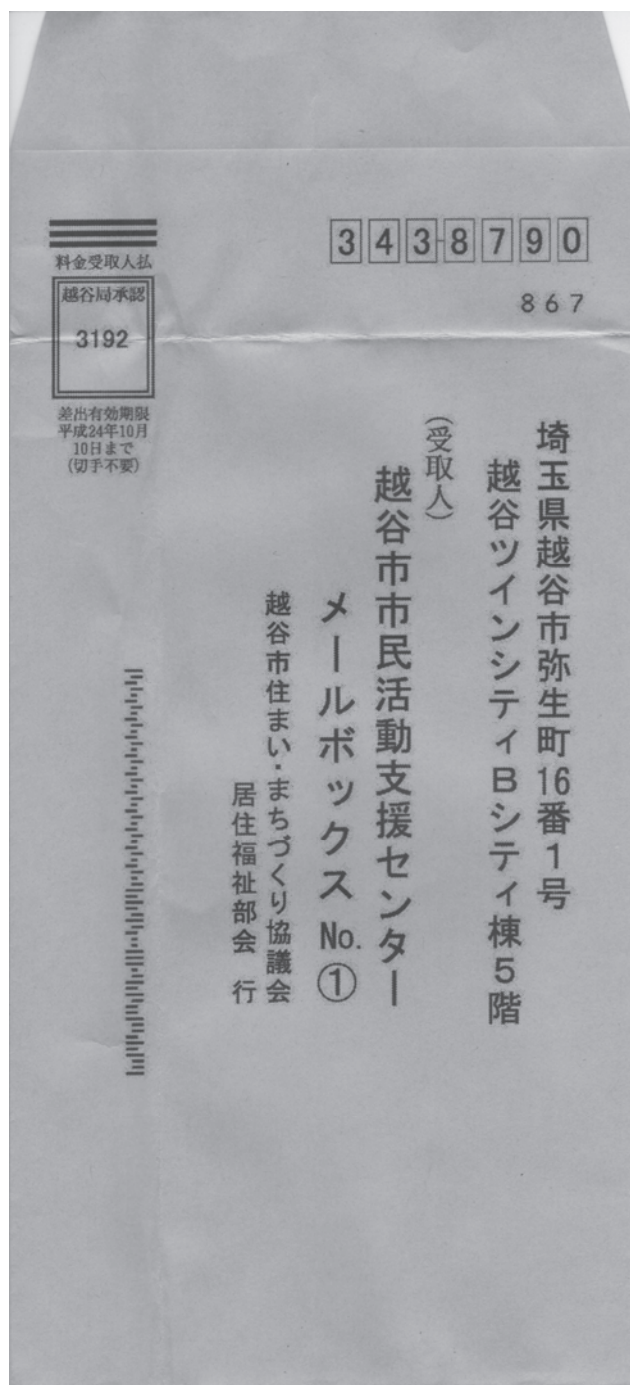
追記

今回のアンケートに関するお願いと、アンケート用紙を同封しますのでよろしくお願いいたします。

資料3. ポスティング用封筒



資料4. 返信用封筒



資料 5. 同封のお願い書

※この事業は埼玉県共助社会づくり支援事業(新しい公共支援事業)として実施しています。

空き家・空き室に関する アンケートのお願い

越谷市住まい・まちづくり協議会

〒343-0806 埼玉県越谷市宮本町2-185-12

代 表: 若色 欣爾

事業担当: 居住福祉部会長 桐山 和広

【調査の目的】

私ども「越谷市住まい・まちづくり協議会」では、居住福祉という観点から空き家・空き室を再利用した新・福祉事業の研究を進めております。

そこで、現在空き家や空き室をお持ちの方に住まい方や住居の活用についてお聞かせいただきたいと思います、アンケートのお願いをしております。

アンケート結果は個人情報保護し個人を特定できない形で、今後の基礎資料として活用させていただきます。なお、アンケートをご返送いただき、聞き取り調査にご協力いただいた方には、薄謝を用意しております。

【ご回答期日】

アンケートのご回答は、平成24年9月30日までに返送をお願いします。

※越谷市住まい・まちづくり協議会とは……越谷市と、NPO法人や公益法人、社会福祉法人、学校法人等6団体によって設立された組織で、住宅地の良質な住環境の維持管理、市民の景観まちづくり活動、コミュニティ醸成の推進などを支援していきます。

協議会では本年6月に、平成24年度埼玉県共助社会づくり支援事業(新しい公共支援事業)に「住まい・まちづくり分野の協働ネットワーク構築と人材育成、及び居住福祉推進事業」の提案をし、厳正な審査の上採択されました。民間・大学・越谷市が協働して取り組み新しい公共福祉を図っていきたいと思います。ぜひとも趣旨をご理解いただきご協力をお願い申し上げます。

【協議会構成団体】(1)越谷市 (2)日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻 (3)NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンター (4)公益社団法人埼玉県宅建物取引業協会越谷支部 (5)社団法人埼玉県建築士事務所協会越谷中央支部 (6)社会福祉法人寛友会 (7)他に上記の団体の推薦で、運営委員会が承認した大学、団体、企業等

【このアンケートについてのお問い合わせは】

■越谷市住まい・まちづくり協議会

(居住福祉部会長 桐山和広) TEL.048-977-8889

資料 6. アンケート記入用紙

空き家・空き室に関するアンケート

●次の設問の該当する項目に、いずれかひとつに○を付けてお答えください。

問 1: いまの住まいに住み続けたいですか？

1. はい 2. いいえ 3. どちらとも言えない

問 2: 現在、空き家をお持ちですか？

1. ある 2. ない

問 3: 現在、お住まいで使っていない部屋がありますか？

1. ある 2. ない

問 4: 空き家・空き室の有効利用に興味はありますか？

1. ある 2. ない

問 5: さらに詳しい聞き取り調査に、ご協力いただけますか？

1. はい 2. いいえ

最後に何かご質問やご要望がありましたら、ご記入ください。

●このアンケートにお答え頂いた あなたについて、差し支えない範囲でお答えください。

フリガナ			
お名前		お電話	()ー
ご住所	〒 ー		

ご協力ありがとうございました。

ご記入いただいた個人情報厳重に管理し、アンケート調査の目的外では使用いたしません。
 ※なお、アンケートをご返送いただき、聞き取り調査にご協力いただいた方には、薄謝を用意しております。
 ※アンケートは同封の返信用封筒に封入の上、切手を貼らずにそのままポストに投函してください。

2. 空き家・空き室物件データ

空き家・空き室のアンケート調査により現地調査を行った物件データ

(H邸はふれあいサロンヒアリング調査中に見つかった物件)

T邸 分譲マンションの一住戸

事情により実家に同居をはじめたため、それまでの住まいが空き住戸となったまま放置されている。

参照→ヒアリング調査報告B 1

Y邸 賃貸戸建住宅

入居者が退去したのち、リフォーム費用が負担になるため放置されている。

参照→ヒアリング調査報告B 2

K棟 賃貸アパート

老朽化により空き室増加。

参照→ヒアリング調査報告B 3

B邸 戸建住宅の一室

同居していた高齢者の部屋が空いたまま放置されている。

参照→ヒアリング調査報告B 4

H邸 一部店舗のアパート

風呂がないなどにより、入居者の目途がたたない部屋がある。

参照→ヒアリング調査報告B 5

H邸は越谷市の協力で簡易耐震診断をおこなった。

参照→添付資料⑫ 木造住宅簡易耐震診断結果

K邸 一戸建て住宅

使用していた住居の売却を検討。

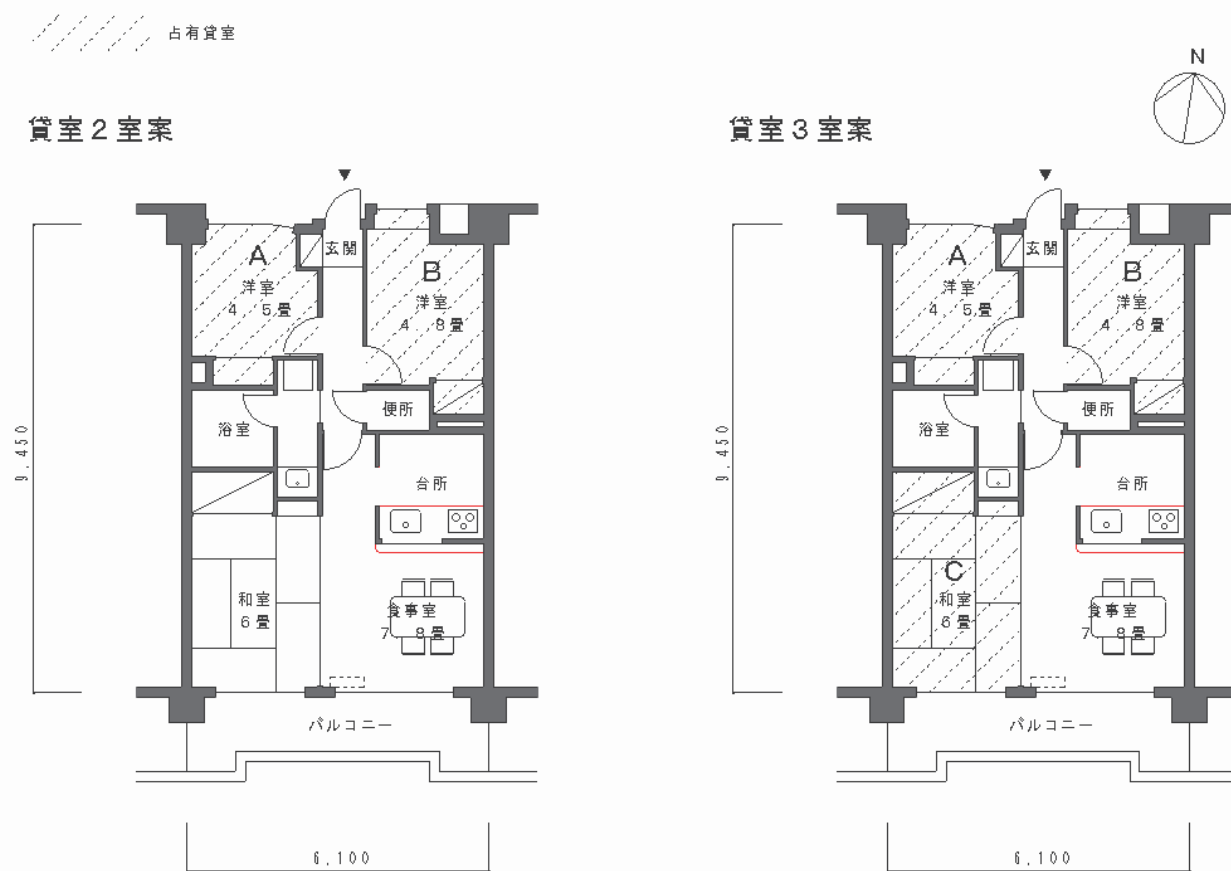
※持ち主より直接お話をいただいた物件

第6章 住まい方の提案

1. シェア居住の提案

●プロトタイプの提案

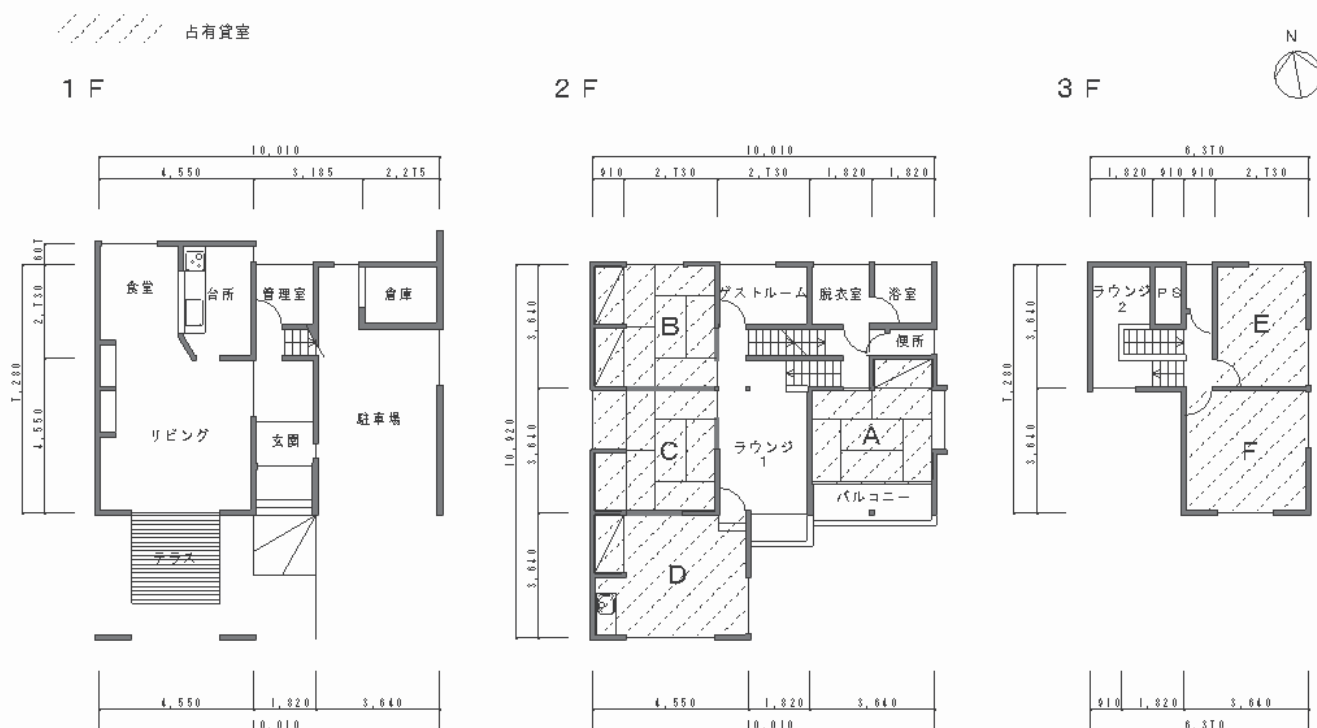
①T邸を個室ごとにシェアする住まい方の提案



- ・ 2 部屋をシェアする場合と 3 部屋をシェアする場合の 2 案を設定した。
- ・ 家賃の相場は、不動産業者ヒアリングや文教大学の広告を参考にした。
- ・ リフォームを最小限にとどめて貸す方針。
- ・ 各部屋出入口のドアノブを鍵付に交換。
- ・ 近隣の文教大学の学生をターゲットに想定。

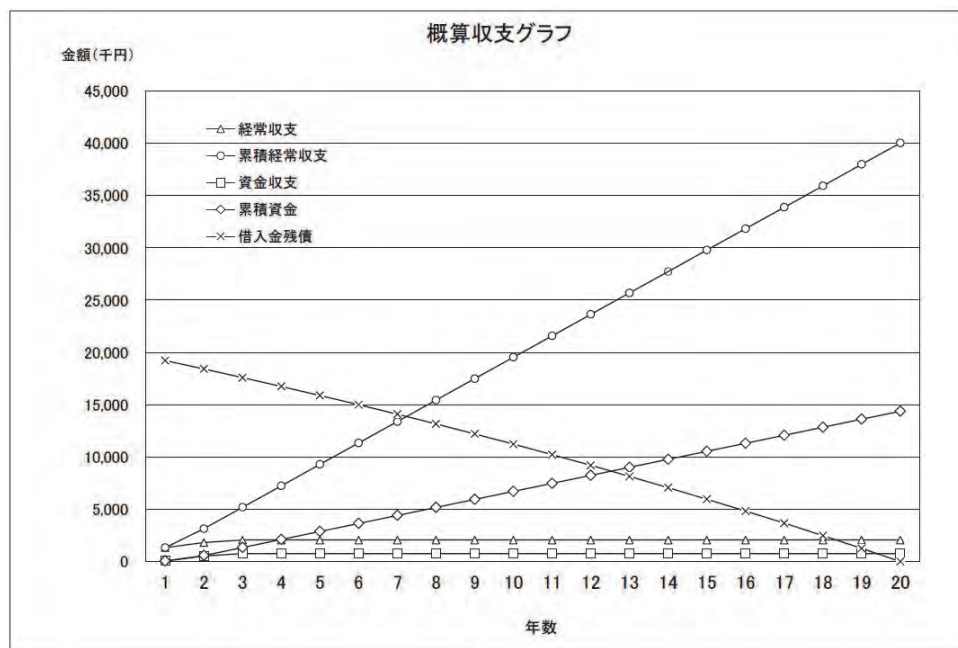
参照→添付資料⑨ 文教大学収集資料

②K邸を個室ごとにシェアする住まい方の提案



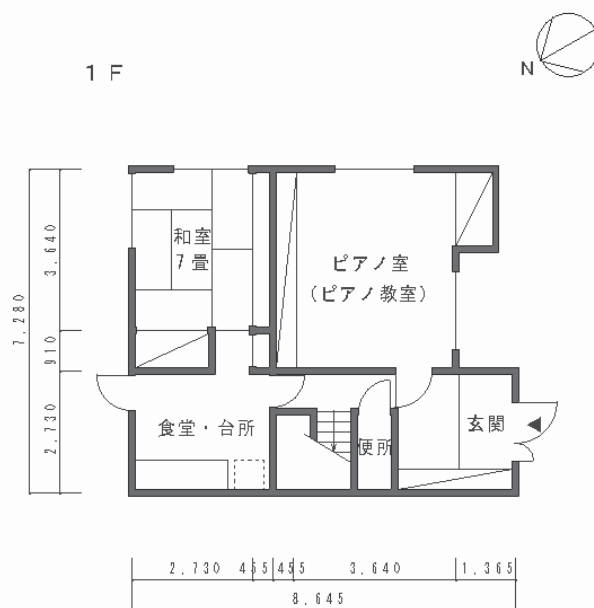
- ・ 6 部屋をシェアし、広さと室環境により家賃に差を設ける。
- ・ リビングやラウンジなどコミュニティスペースとして利用できる共用部を広く確保した。
- ・ 近隣の文教大学の学生のほかに、シングルマザーのシェアも想定。

右のグラフは、この物件を購入して事業を行う場合の資金収支である。資金回収が 12～13 年程度になり、一般の投資物件と比較するとあまり魅力がないが、共助社会の住まいとしての付加価値をどのように判断するかが事業可能性を図る鍵となる。



③B邸に家主と共に住む提案

B邸平面図



- ・3階建ての1階部分の和室と食堂・台所を専用とし、玄関と便所を共用する。
- ・ピアノ室はオプションとして利用可能とする。

●プロトタイプの可能性

空き家調査を行って出てきた、北越谷の文教大学付近の空き家・空き室について、大学生の賃貸需要が見込めるため、活用の一つである、シェア居住の可能性を確認するアンケートを実施した。

作成したプロトタイプ3例についてシェア居住に関するアンケート調査を行う。文教大学生100名を対象に、シェア居住ができるのか、また、シェア居住した場合の家賃に対する考えを確認するとともに、実際に住みたいという希望者がいるかどうかを募った。

この調査と並行して、文教大学コミュニティワーク演習（西川ゼミ）との協働で、学生のシェア居住に関する意識調査を行った。（P. 89 参照）

学生へのアンケート用紙

シェア居住に関する調査 アンケートのお願い

私ども「越谷市住まいまちづくり協議会」では居住福祉という観点から空き家・空き室を再利用した新・福祉住宅事業の研究を進めております。

そこで、空き家・空き室の利用方法の一つとして、シェア居住（ひとつの住まいに他の人と同居する住まい方）についてのアンケートをお願いします。

現在、越谷市に実在する空き家・空き室の A 物件、B 物件、C 物件について、シェア居住として利用した場合の設問にそれぞれお答えください。

アンケート結果は個人情報保護し個人を特定できない形で、今後の基礎資料として活用させていただきます。ご協力をお願いします。

■はじめに、あなたについてお答えください。

次の設問の該当する項目に、いずれかひとつに○をつけてお答えください。

Q1：性別	1. 男	2. 女		
Q2：学年	1. 1 年生	2. 2 年生	3. 3 年生	4. 4 年生
Q3：一人暮らしである	1. はい	2. いいえ		

Q4：なにかご意見ご感想などがありましたら、ご記入ください。

越谷市住まい・まちづくり協議会

〒343-0806 埼玉県越谷市宮本町2-185-12

代表：若色欣爾

事業担当：居住福祉部会会長 桐山 和広

■物件A マンション一住戸を個室ごとにシェアする住まい方

北越谷にあるマンションの一住戸に、個室をシェアして、他の人と共同で住む住まい方を提案をした物件です。この貸室を2人で使用する案（左図）と、3人で使用する案（右図）を考えています。それぞれの案によって賃料は異なっていますので、それらを踏まえて下記アンケートにお答えください。



次の設問の該当する項目に、いずれかひとつに○をつけてお答えください。

Q1: 物件Aに住みたいと思いますか? 1. はい 2. いいえ

Q2: 自分が住むとした場合、どちらの案に住みたいですか? 1. 2室案 2. 3室案

Q3: 住むとした場合、どの部屋に住みたいですか? 1. A 2. B 3. C

Q4: 住むとした場合、家賃はいくらが妥当だと思われますか? 以下からお選びください。

- ・貸室2室案の場合 3万円 ・ 4万円 ・ 5万円 ・ 6万円 ・ その他 (万円)
- ・貸室3室案の場合 2万円 ・ 3万円 ・ 4万円 ・ 5万円 ・ その他 (万円)

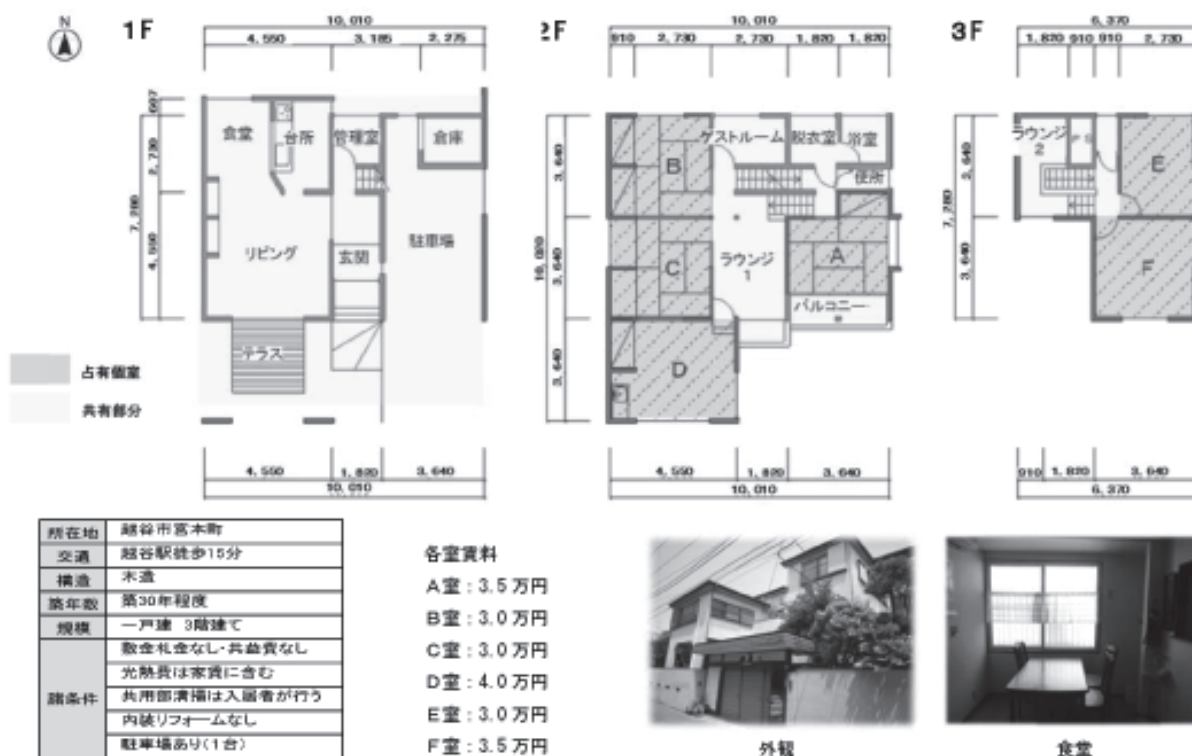
Q5: 物件Aに実際に住みたいと思われた方は、お名前と連絡先をご記入ください。

お名前

電話番号

■物件B 戸建住宅を6人でシェアする住まい方

宮本町の戸建住宅に、個室をシェアして6人共同で住む住まい方を提案した物件です。
各部屋ごとに賃料を設定していますので、それらを踏まえて下記アンケートにお答えください。



次の設問の該当する項目に、いずれかひとつに○をつけてお答えください

Q1：物件Bに住みたいと思いますか？

1. はい

2. いいえ

Q2：自分が住むと仮定した場合、A～Fどの部屋に住みたいですか？以下からお選びください。

Q3：住むと仮定した場合、家賃はいくらが妥当だと思われますか？部屋別にお選び下さい。

・A室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)
・B室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)
・C室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)
・D室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)
・E室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)
・F室	2万円	・ 3万円	・ 4万円	・ 5万円	・ その他 (万円)

Q4：物件Bに実際に住みたいと思われた方は、お名前と連絡先をご記入ください。

お名前

電話番号

■物件C ピアノ室付戸建住宅に家主と共に住む

越谷市の戸建住宅に、部屋を間借りして、家主の家族と共に住む住まい方を提案した物件です。

1 階和室と食堂台所を入居者の占有スペースとし、家主がピアノ教室で使用しているピアノ室と、1 階の便所・玄関を共有スペースとして使用します。2 階と3 階は家主の占有スペースとなりますが、階段でつながっていて、内部で行き来はできるようになっています。また、浴室はないので近隣にある銭湯を利用してもらう等になります。以上のことを踏まえて下記アンケートにお答えください。

所在地	越谷市越ヶ谷
交通	越谷駅徒歩8分
構造	鉄骨造 ALC外壁
築年数	築16年
規模	一戸建 3F建ての1F
建築条件	敷金、礼金なし・共益費なし
	占有個室は施設あり
	玄関・便所共有
	ピアノ室使用可
	2・3階は家主スペース
	共用部清掃は入居者が行う
	内装リフォームなし
	冷蔵庫、洋服タンス付き



ピアノ室利用可
家賃 3万円



外観



食堂・台所



和室

次の設問の該当する項目に、いずれかひとつに○をつけてお答えください

Q1：物件Cに住みたいと思いますか？

1. はい

2. いいえ

Q2：自分が住むとした場合、ピアノ室をどのように使用しますか？以下からお選びください。

1. 利用しない

2. ピアノの練習

3. 音楽室として

4. その他（以下にお書きください）

Q3：自分が住むとした場合、家賃はいくらが妥当だと思われますか？以下からお選び下さい。

2万円

・

3万円

・

4万円

・

5万円

・

その他（

万円）

Q4：物件Bに実際に住みたいと思われた方は、お名前と連絡先をご記入ください。

お名前

電話番号

●シェア居住に関するアンケート調査結果【文教大学】

調査日／平成 24 年 12 月 21 日（金）午前 11 時
平成 24 年 12 月 20 日（木）～12 月 28 日（金）

①目的

今回の空き家・空き室アンケート調査で見つかった文教大学付近の物件について、大学生の賃貸需要が見込めるため、利活用の一つとして、シェア居住の可能性を確認するためのアンケート調査を行う。

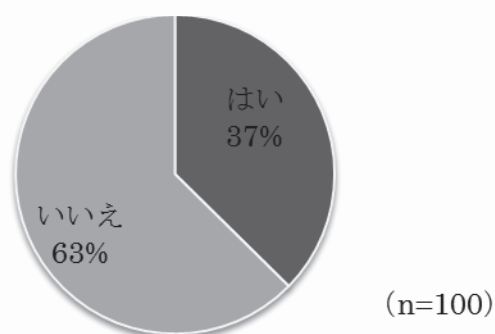
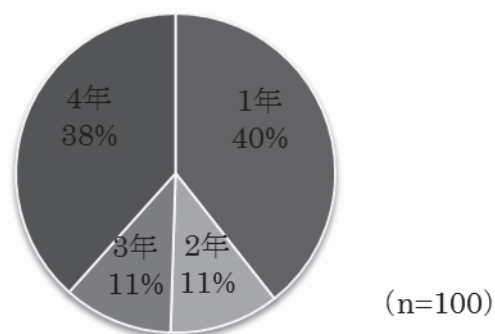
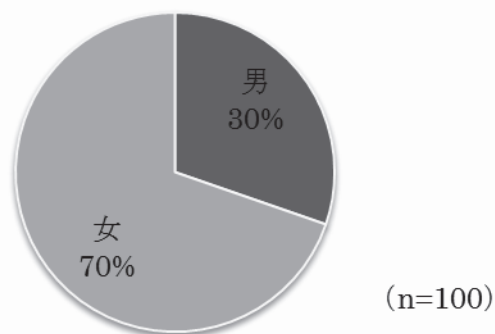
アンケートの内容は、文教大学生 100 名を対象に、実例の 3 物件について、シェア居住の可能性や、その場合の家賃に対する考えを確認するとともに、実際に住みたいという希望者がいるかどうかを募ることとした。

②アンケート回答者

男女合わせて 100 人に調査を行った。

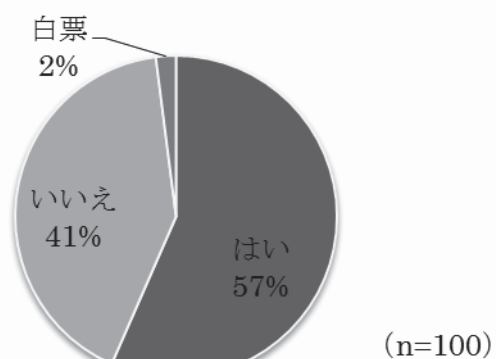
回答者の学年割合

現在一人暮らしである方の割合

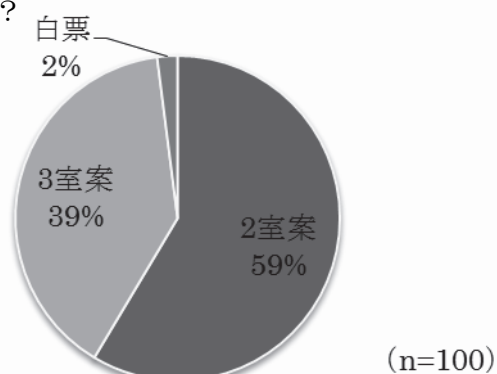


③物件 A マンション一住戸を個室ごとにシェアする住まい方

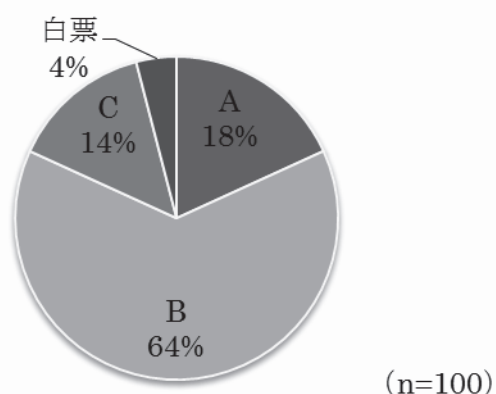
物件 A に住みたいと思いますか？



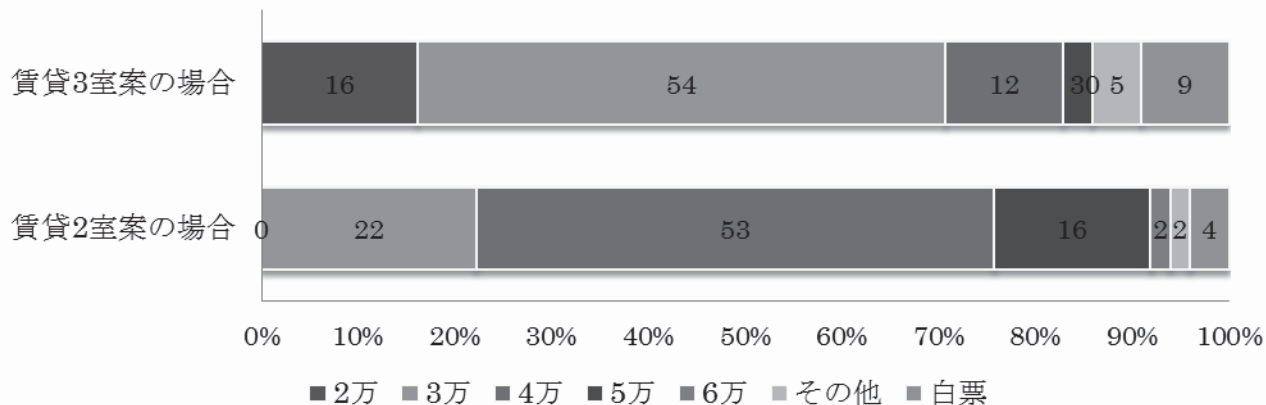
自分が住むとした場合、どちらの案に住みたいですか？



住むとした場合、どの部屋に住みたいですか？

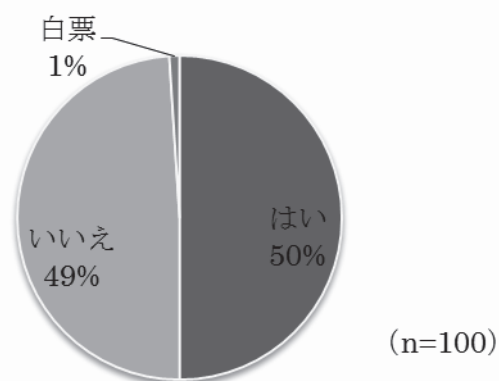


住むとした場合、家賃はいくらが妥当だと思いますか？

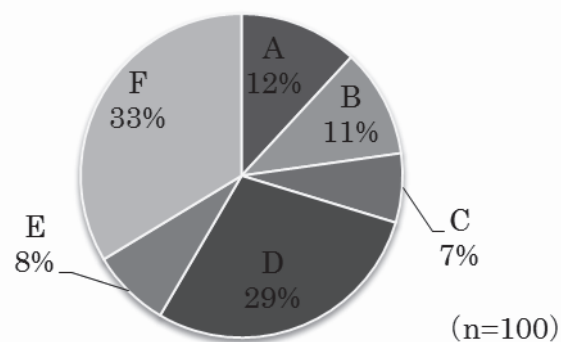


④物件 B 戸建住宅を 6 人でシェアする住まい方

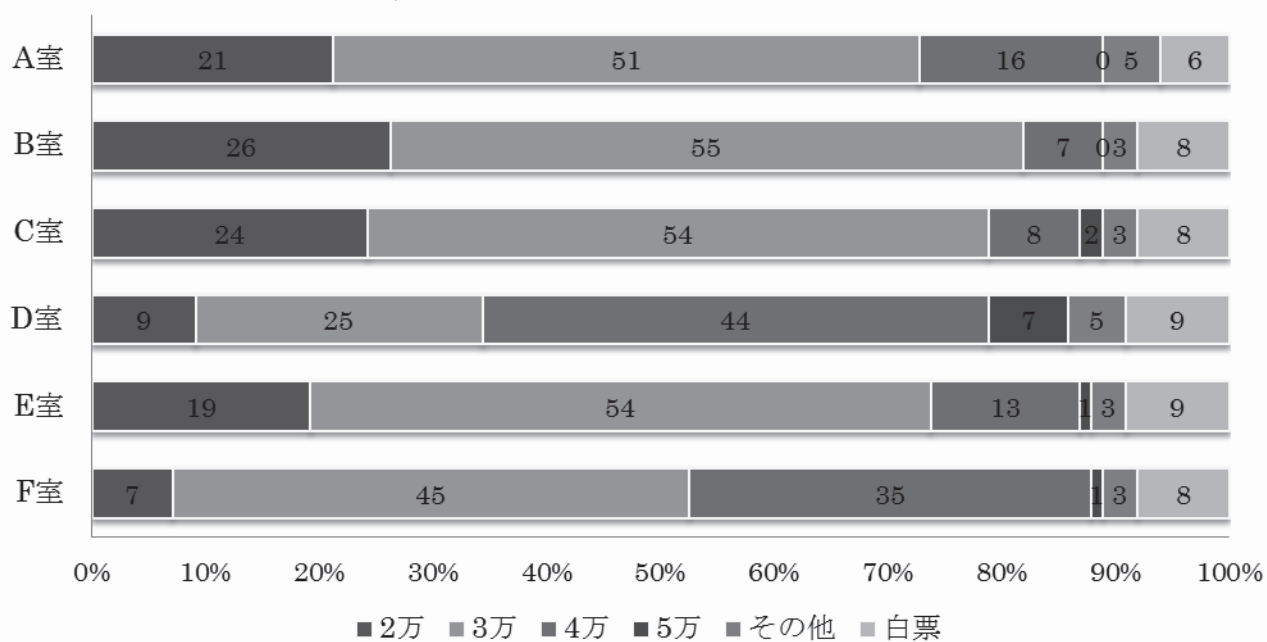
物件 B に住みたいと思いますか？



自分が住むとした場合、A～F どの部屋に住みたいですか？

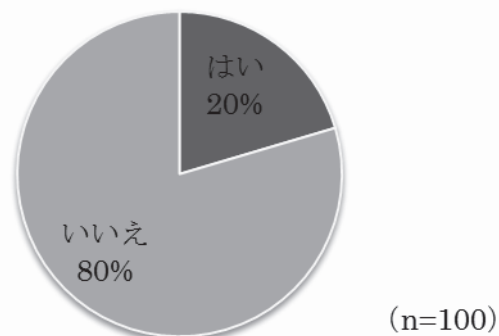


自分が住むとした場合、家賃はいくらが妥当だと思われますか？



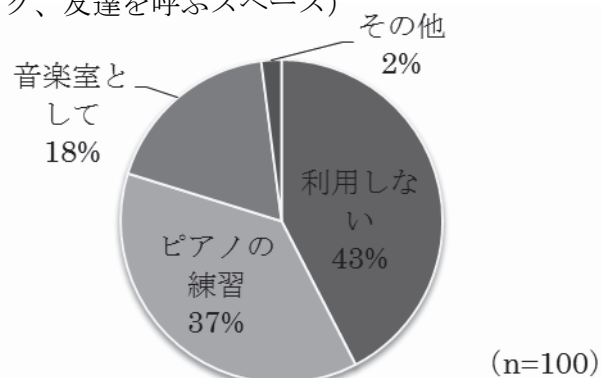
⑤物件 C ピアノ室付戸建住宅に家主と共に住む

物件 C に住みたいと思いますか？

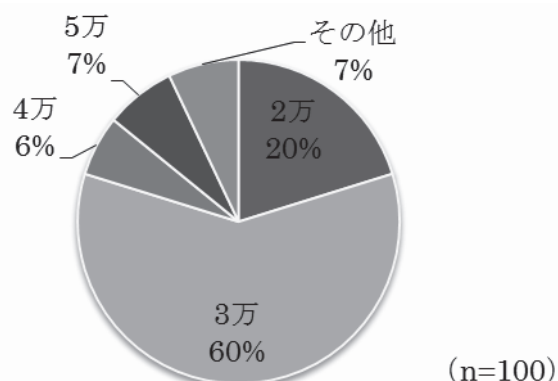


自分が住むとした場合、ピアノ室をどのように使用しますか？

(その他の回答例…託児所、保育ルーム、リビング、友達を呼ぶスペース)



自分が住むとした場合、家賃はいくらが妥当だと思われますか？



⑥考察

実際に住みたい（借りたい）という希望者を募ることはできなかった。

A・B 物件については、「住みたいと思う」に半数の回答があり、シェアハウスに対する抵抗は少ない。賃料については、設定賃料より 5 千～1 万円ほど、学生の希望の方が安いことがわかった。

この調査と並行して、文教大学コミュニティワーク演習（西川ゼミ）との協働で行った、学生のシェア居住に関する意識調査では、「一人暮らしが不安であるから」「他者と交流を求めて」という理由でシェアハウスに興味があるという結果等のデータが得られた。

参照→添付資料⑧ 大学生のシェアハウスに関する意識調査 報告書

2. 既存アパートのサービス付き高齢者向け住宅への活用

●空きアパート解消の手法として「サ高住」に注目する

日本の空き家は、急激に増え続け760万戸にまでになっている。この空き家のうち半分以上はアパートなどの賃貸住宅である。戦後日本の高度成長を支えた持家制度と、個人資産の運用を不動産に頼ってきた結果が、この空き家のストックとなって残ってしまったといえる。

古いアパートは住空間が陳腐化し、設備も古く、耐震性、高気密性、バリアフリーなどの今日必要とされる快適性を持っていない。越谷市でもアパートはそれなりに新築されていて、古いアパートから押し出されるように利用者が離れだしている。

入居者の構成も少しずつ変化している。かつて日本人の理想とする幸せな家庭の家族構成とは、サラリーマンと専業主婦の夫婦、子どもが二人、ということになっていて、住宅はその子育ての場として作り続けられていた。結婚して初めのうちは2DKの10坪程度のアパートを借り、子供が生まれると広い家に住み替え、成長に合わせて最後は持ち家を購入するというのが標準的な生き方であった。しかし、少子化の進行とともにこの「理想の家庭」も少なくなり、結果として貸しアパートに住まう家族も減少、アパートの空室が増えていくことの原因ともなっている。少子高齢化、ライフスタイルの変化、建物設備の老朽化など、アパート経営には厳しい条件が多くあり、家主はそれを解決することが出来ないでいる。



我が国の代表的木造アパート

いまやアパートに住まう人の関係は多種多様、高齢者の一人暮らしや片親と子どもの二人暮らし、兄弟、従兄、友人関係とさまざまな構成となっている。生活保護受給者の専門施設などもあり、放置すると、新たな貧困スラムを形成する恐れすらある。

既存のアパートの中には、駅から遠いのに狭くて賃料が高いものも多くあり、このような賃貸アパートは新築後しばらくの間は満室が続くが、すぐに空室が増えだし、再び満室になることが難しくなっている。空き室が目立ちだしているため、不動産業者が新たにアパートの事業を企画する場合、家賃は10年もすれば10%程度値下がりすると考えるのが常識となっており、稼働率も初年度は半分程度で考え、事業の安全を図っている。

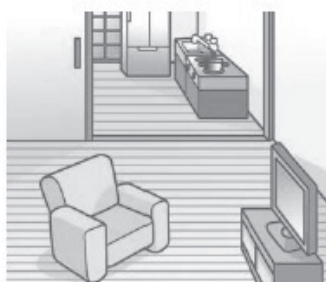
このような空きアパート利用の有力な手法として「サービス付き高齢者向け住宅（以下・サ高住）」に注目したい。

駅から多少離れたバス利用となってしまう郊外のアパートでも、通勤通学の必要がない高齢者の生活では、病院やスーパーが近くにあればあまり生活の不便を感じない。4人家族では狭い10坪

程度のアパートでも、これまでの高齢者施設と比べれば広く、一人か二人で暮らすには十分と言える。少し古いアパートでも、バリアフリーや耐震補強工事をして改修することで、満足できる住まいに変身することが出来る。

規模・設備

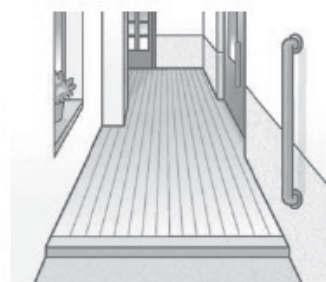
- 各専用部分の床面積は、原則25m²以上
(ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18m²以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ●看護師 ●介護福祉士 ●社会福祉士 ●介護支援専門員
- ホームヘルパー1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準(国交省の資料より)

●サ高住とは

サ高住は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」で定められた制度である。高齢化社会の深化による要介護者の増加と、単身・夫婦のみの高齢者世帯の増加が進み、必要とされる特別養護老人ホームなどの施設は不足し、高額になりがちな有料老人ホームだけでは、高齢者の受け皿としては不十分となった。また、低料金の高齢者住宅ではサービスが不十分だったこともあり、これらを補う施設としてサ高住が作り出された。

サ高住にするには登録が必要である。まず市長が「意見書」で必要と認めること。それに設備・

サービス・契約においてはそれぞれの基準がある。各戸の面積は原則 25m² 以上であること、設備に関してはそれぞれに台所・水洗便所・収納設備・洗面設備・浴室を備えたものであり、「加齢者対応構造等チェックリスト」に対応したバリアフリー構造が条件となる。

サービス面では安否確認と生活相談サービスが必須で、日中 8 時間程度は常駐の専門介護者が勤務することになっている。

また、入居者から受領できる金銭は敷金・家賃・サービスの対価のみで、権利金等の受け取りは不可となっている。

※ 登録窓口 埼玉県庁都市整備部住宅課 048-830-5562

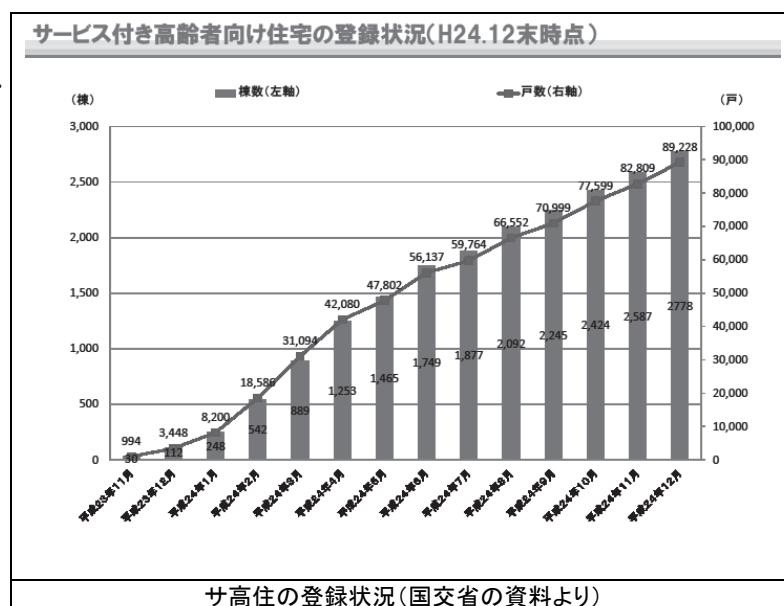
●サ高住の整備状況

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要であるにもかかわらず、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが我が国の現状であった。

国土交通省は、2020 年までにサービス付き住宅の割合を高齢者人口の 3～5% に高めるための主要施策として、「サービス付き高齢者向け住宅」を創

設した。サービス付き高齢者向け住宅の供給促進については政府の新成長戦略にも盛り込まれており、今後 10 年間で 60 万戸を目標に整備する方針を示している。

越谷市の高齢者人口は平成 25 年度には 7 万人を超えと言われており、この 3% としても 2,100 戸の整備が必要になると思われる。



登録番号	住宅名	戸数	家賃概算 (万円)	専有面積 (㎡)	提供サービス	お問い合わせ先
110013	ココファン南 越谷	78	6.60-13.60	18.24-54.97	状況把握及び生活相談 / 食事の 提供 / 健康管理	株式会社学研ココファン ココファン南越谷
120007	スタイルケ ア越谷	33	6.00-11.00	18.84-34.51	状況把握及び生活相談 / 食事の 提供 / 入浴、排せつ、食事等の 介護 / 調理、洗濯、清掃等の家 事 / 健康管理 / その他のサービ ス	シン建工業株式会社 スタイルケア南越谷
110055	つくしんぼ 式番館	17	5.00-5.40	18.41-19.66	状況把握及び生活相談 / 食事の 提供 / 入浴、排せつ、食事等の 介護 / 調理、洗濯、清掃等の家 事 / 健康管理 / その他のサービ ス	有限会社メデイトピア
110054	つくしんぼ 壱番館	32	4.50-6.30	18.00-21.96	状況把握及び生活相談 / 食事の 提供 / 入浴、排せつ、食事等の 介護 / 調理、洗濯、清掃等の家 事 / 健康管理 / その他のサービ ス	有限会社メデイトピア
110007	ココファン大 袋	46	6.45-9.60	18.08-32.08	状況把握及び生活相談 / 食事の 提供 / 健康管理	株式会社学研ココファン ココファン大袋

越谷市の整備状況(平成 25 年 2 月)

●サ高住経営の利点

サ高住に登録すると、主に補助金・税制優遇・融資の 3 つの優遇が受けられる。ただし、補助金や優遇税制を利用する場合、10 年以上の登録が必要である。

(1) 補助金

「サ高住」の建設にあたり、整備費に対しての補助金が直接国から支給され、補助額は、建設費の 1/10 まで、改修費は 1/3 まで。上限があり 1 戸当たり 100 万円までとなっている。アパートの増築や改造にも利用できる。

※補助金の相談先 サービス付高齢者住宅促進事業事務局 03-5805-2971

(2) 税制優遇

2013 年 3 月 31 日までの間に、「サ高住」を新築または取得した場合は、一定要件を満たすものについて、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置を受けることができる。

(3) 融資

「サ高住」の建設費については、住宅金融支援機構の融資を利用できる。作る建物の条件は、耐火構造もしくは準耐火構造であること、敷地面積は 165 m²以上、賃貸部分建物 200 m²以上と制限があるが、2%以下の金利で利用できるのが魅力である。

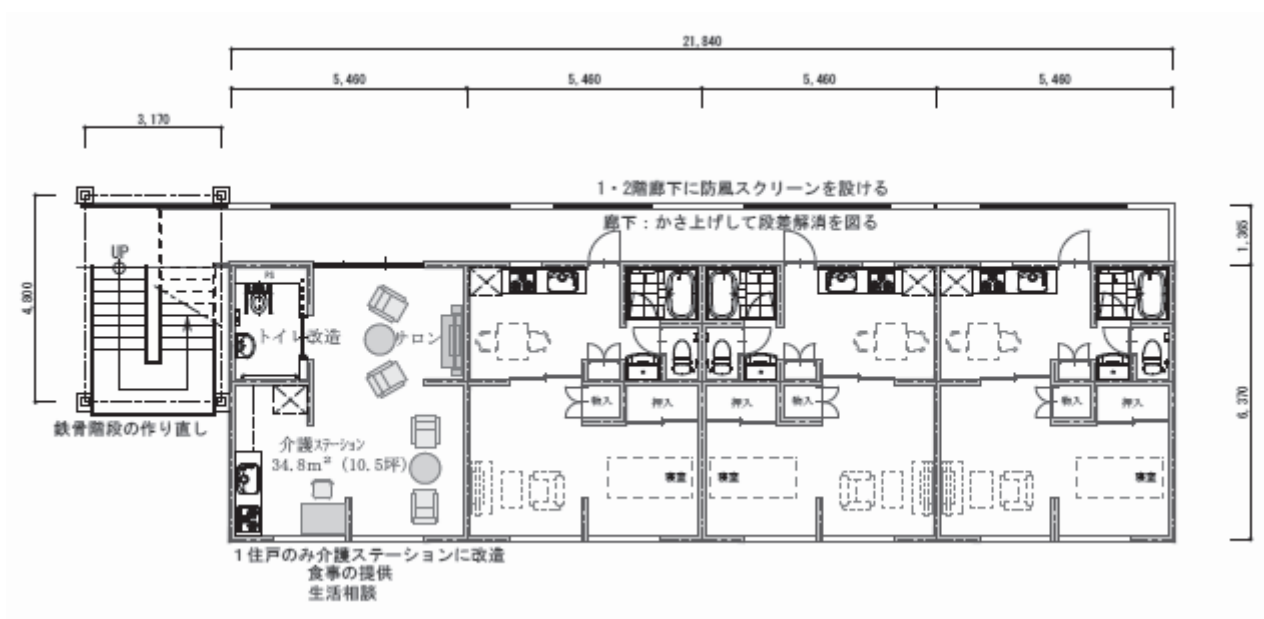
●アパート改造型サ高住のモデルを計画する

標準的なアパートのサ高住への改造計画モデルを作ってみる。まず、サ高住の住居にするには、高齢者の住居の安定確保に関する法律の基準「加齢対応構造」を満たす改造工事を行わなければならない。以下に、考えられる改造内容を取り出し、工事費を想定して事業収支を計算してみる。

(1) 外部改修範囲

1. 屋根の葺き替え 瓦を金属屋根に葺き替え、軽くすることで耐震性を高める。
2. 外壁の吹き替え 既存のモルタルリシンの上に吹き付け弾性塗装でやり直し、美観と防水性を高める。
3. 階段の作り変え 緩やかな階段に作り変える。
4. 廊下階段に手すりを設置する。
5. 外廊下の改造 玄関での段差を 20 cm以下にする。
玄関の前に防風スクリーンを設置、冬の寒風を防ぐ。

(2) サービスステーションの改修内容

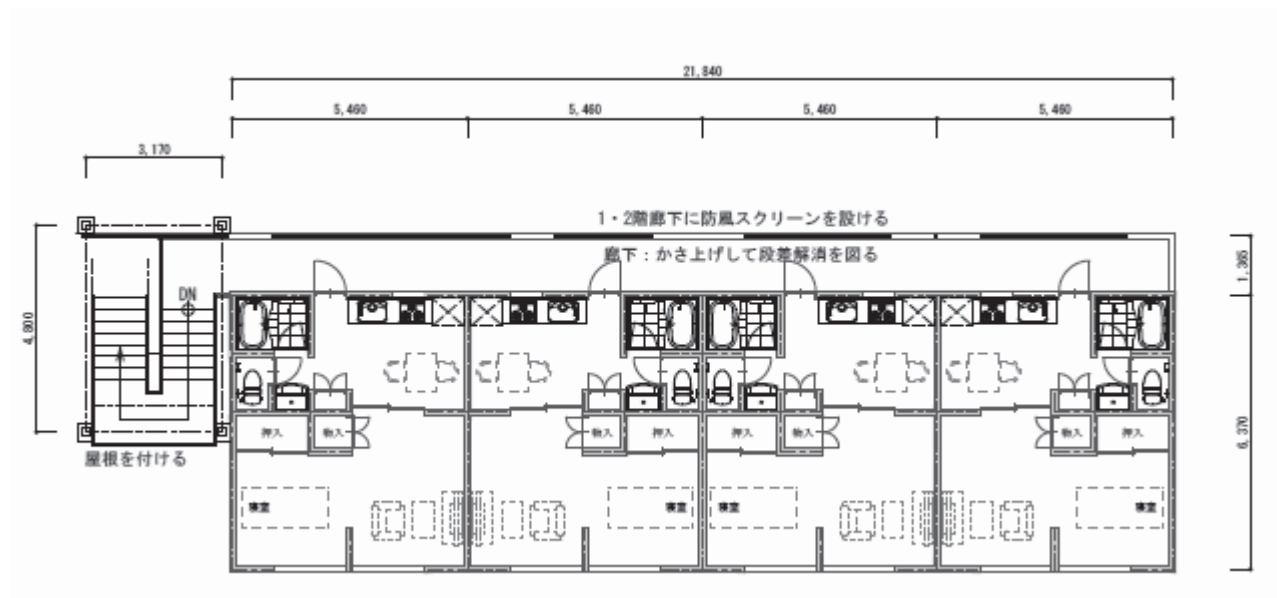


1 階平面図

139.1 m² (42.0 坪)

1. 一部屋を介護ステーションに作り変える。
ケアサービススタッフが昼間常駐する部屋を作る。建具を撤去して一部屋にし、入居者が集まりやすく改造する。ここでは、日常の生活相談を行ったり、ふれあいサロンとしての利用も行うことができる。
2. 介護ステーションには多機能型トイレを付ける。
3. ランチなどの軽食を作ることができるキッチン設備を設置。
4. 床・壁・天井の仕上げ
5. 照明器具
6. 家具・電化製品・カーテン

(3) 各住戸の改修内容



1. 流し台を、IH調理器に取り替える。
2. 和室の畳を撤去し、フローリングに張り変え。
3. 建具を撤去し、広く使える部屋に改造。
4. トイレの便器を手すり付バリアフリー型にする。
5. ユニットバスをバリアフリー型に取り替える。
6. 床・壁・天井の仕上げ
7. 照明器具

(4) 工事費概算

工事名	工事内容	金額
■外部工事		
足場仮設工事	ビデ足場	700,000
屋根ふき替え工事	ガルバニウム鋼板瓦棒ぶき	1,600,000
外壁塗装	吹付けタイル	700,000
階段の作り変え	屋根付き 撤去を含む	1,900,000
廊下階段に手すり設置	握りバー	600,000
外廊下の改造	玄関の段差解消、防風スクリーン設置	700,000
耐震補強工事	筋交いを4か所追加	200,000
小計		6,400,000
■介護ステーション内装		
間仕切り・内装工事	間仕切り一部変更 床、壁、天井、照明	900,000
流し台設置	換気扇、湯沸器、食器棚を含む	1,000,000
多目的トイレ	車いす用の便器、手すり、手洗い	500,000
家具・備品	カーテン・イス・冷蔵庫・テレビ・備品	500,000
小計		2,900,000
■各室（7戸）改修工事		
解体		1,050,000
仕上げ	間仕切り一部変更 床、壁、天井、照明	3,150,000
流し台設置	I H・換気扇	4,200,000
ユニットバス		5,600,000
トイレ		1,400,000
小計		15,400,000
■外構工事		
スロープ	手すりを含む	300,000
小計		300,000
合計		25,000,000

(5) 事業収支**■建物情報**

①住所	埼玉県越谷市某所を想定					
②建物延べ面積	278	m ²	84.1	坪	専有合計	243.6 m ² 73.7 坪
③敷地面積	250	m ²	75.6	坪	1戸面積	34.8 m ² 10.5 坪
				戸数	7 戸	

■初期工事費

1) 改造工事費					2,500 万円
2) 設計料	企画・実施設計・監理	概ね工事費の5%			130 万円
3) サ高住申請手数料					40 万円
4) 行政負担金	確認申請・登記料など				30 万円
建設費等の合計					2,700 万円
近隣対策費は特にないものとする					0

■資金計画

銀行借り入れ	金利 2 %				2,000 万円
	返済期間 10 年	定額返済	返済金 1 年猶予		
補助金	7 戸 ×	100 万円	=		700 万円
資金合計					2,700 万円

限度額までの補助を受けられるものと仮定して計算しているが、融資審査により、限度まで助成が得られない場合がある。
サービス付高齢者住宅促進事業事務局の審査を受け確定する。
保証金などは計算に入れてない。

■年間収入

1) 家賃	73.7 坪×	0.45 万円／坪	×12＝	398 万円
2) 共益費	7 戸×	1 万円／戸	×12＝	84 万円
3) サービス費	7 戸×	2 万円／戸	×12＝	168 万円
年間収入の合計				650 万円

共益費は、廊下や介護ステーションの光熱水費に充てる。

サービス費は、安否確認と生活相談サービスを行う介護の専門家が、日中8時間ほど介護ステーションに詰めることになり、その人件費に充当する。

■初年度年間支出

1) 光熱水費	共益費収入の20%	17 万円
2) 見守りサービス	20 万円 ×12 カ月	240 万円
	介護専門の専属常駐員の給与	万円
3) 借入金金利	金利 2.0	40 万円
4) 修繕費	建築費の 0.3%	4 万円
5) 火災保険	工事費の 0.1%	8 万円
年間係費の合計		309 万円

- 6) 借入金返済 元金均等返済 毎年 200 万円
 初年度は返済を猶予、2 年目より元金を返済する。

■収支計算

単位：万円

		1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年
収入	1) 家賃	398	398	398	398	398	398	398	398	398
	2) 共益費	84	84	84	84	84	84	84	84	84
	3) サービス費	168	168	168	168	168	168	168	168	168
			0	0	0	0	0	0	0	0
	収入合計	650	650	650	650	650	650	650	650	650
	稼働率	0.60	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	実質収入	390	585	585	585	585	585	585	585	585
支出	1) 光熱水費	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	2) 見守りサービス	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	3) 借入金金利	40	36	32	28	24	20	16	12	8
	4) 修繕費	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	5) 火災保険	8	8	8	8	8	8	8	8	8
			0	0	0	0	0	0	0	0
	支出合計	309	305	301	297	293	289	285	281	277
収支	収入-支出	81	280	280	280	280	280	280	280	280
			0	0	0	0	0	0	0	0
	前年度事業税		0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金返済	0	200	200	200	200	200	200	200	200
当期余剰金		81	80	80	80	80	80	80	80	80
余剰金累計		81	160	240	319	399	478	558	637	717
借入金残高		2,000	1,800	1,600	1,400	1,200	1,000	800	600	400
借入金金利 %		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
事業収益率 %		4.0	4.4	5.0	5.7	6.6	8.0	9.9	13.3	19.9
事業収益率＝当期余剰金÷借入金残高×100										

借入金は11年目で完済するが、8年で投下資本は回収できている。既に新築の際の建設費借入金が完済しているアパートなどには、安全な事業といえよう。

●考察（改修の際の問題点）

中古アパート改造型のサ高住にはいくつかの魅力がある。

新築のサ高住には居室部分が 18 m²のものが多く、キッチンや浴室は共用である。食事は提供してもらえるが、反面自分で作ることはほとんどできない。しかし、自立した生活がしたい人も多くいるのも事実で、これらの人たちが生活するには、活動できる広い個室が必要となる。

中古アパート改造型のサ高住は、新築の狭い部屋の老人ホームより安い家賃で、新築に倍する大きな部屋が使えることになる。広い部屋は、絵を描いたり、手芸をしたり活動する時の必要条件である。さらに自分の部屋に浴室や流しがあり、プライバシーを維持した健常者の自立した生活に近い生活を送れる設備がある。これまでの老人ホームは介護優先で考えられ、自立した生活には目を向けていなかった。介護者がいて安心して住める自立した生活は高齢者にとって大きな魅力であり、家主の負担も少なく実現することができる。

一方、建物改造にはいくつかの問題がある。

まず、古いアパートや住宅は、建築基準法の完了時の検査済証を取得していないものが圧倒的に多く、実際に改修の手続きをしようとする、手続きを行う際に大変な手間と時間が必要になっている。確認申請書がないものも多くあり、新築時の図面や資料がない建築は現状を現地で確認し、基礎などは専門の検査機関による破壊検査まで行って資料を作成し「既存建築物状況報告」を行い、その後違反となってしまう部分を撤去改善し、適法化工事を行い、審査機関の検査済みがなければ次の手続きに進むことができない。検査にあまりにもお金がかかるため、改造を行うことを諦めてしまう人も多いと思われる。

中古アパートをサ高住にする場合は、さほど多くの改造を必要としないが、専用住宅から共同住宅（サ高住）やデイサービスセンター、グループホームに用途変更しようとするには、特殊建築物として扱うために大変な手続きが必要となる。

まず用途変更の確認申請を行う際に、敷地が 500 m²を超えると都市計画法の開発行為の対象となる。そうでなくても、雨水抑制の貯留槽や浸透枳の設置、緑地の確保などが要求されたり、道路や水路の整備を行う必要がある敷地もある。この際の費用も数百万円と掛かることになり、事業者の負担が極めて大きくなる。

さらに、居室や避難通路の排煙が取れるか検討し、取れない場合は窓を増設する。防火構造の区画も必要となり、ほとんどの天井を撤去して小屋裏まで防火壁を作ることすらある。

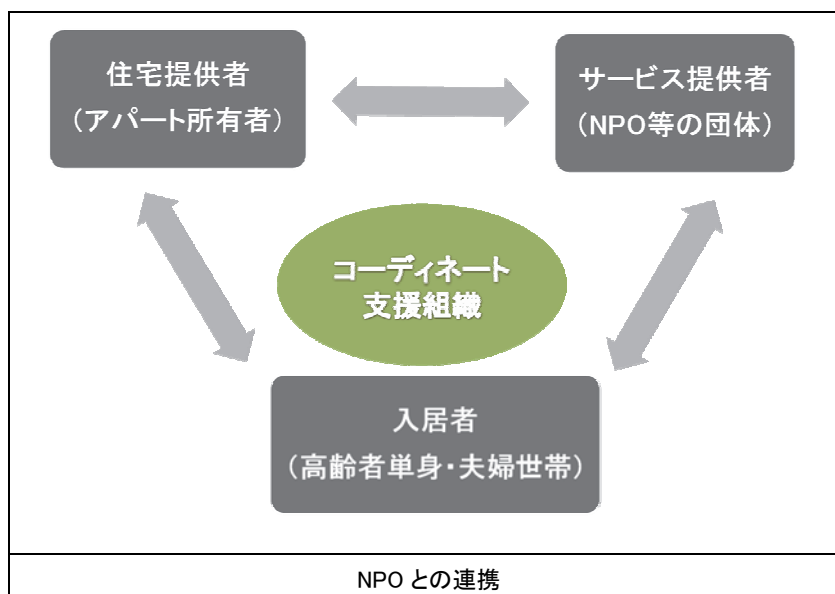
食事や介護などを提供する施設では老人ホーム（介護施設）として扱うことになるが、そうするとバリアフリー法が基準とする車いす生活が可能な建物への改善を要求される。通路や入り口などの改善、斜路や通路幅、昇降機、改修工事費は数千万円に及ぶ。新築と変わらない費用が必要で、中古改造型のメリットがなくなる場合が多い。

小さな住宅を用途変更して、改造型サ高住などに用途変更する場合、現実的にはほとんど意味のない検査や工事が多く、いたずらに費用がかさんでいる。福島県などでは、200 m²までの専用住宅は住宅と同じ基準で扱うという賢明な指導が行われているが、たとえば 5 階建ての床面積

500 m²程度の鉄筋コンクリートの建物と、木造2階建ての150 m²程度の家が同じ法律の内容で取り扱われている現状にはかなりの無理があるといえる。建築基準法の運用の仕方が木造建築の用途変更を妨げ、中古建物の再利用を阻んでいると言っても過言ではない。埼玉県でも早急に検討を必要とする緊急課題と言える。

また、既存のアパートを改造してサ高住とする場合には、サービス提供者をどうするかが問題になる。今回のモデルプラン(7戸)のように比較的規模が小さいと、労働生産性が悪く委託業務を受けてくれる民間の福祉サービス会社は少ないと思われる。

そこで、アパートのオーナーが自ら行うか、地域の NPO 団体等との連携で行う方法が考えられる。さらにこれらをコーディネートする支援組織も必要になる。今後の共助社会の住まい方を考えるとき、地域の NPO 団体等の役割はますます重要になると思われる。



3. 障がい者と共助する住まい方の提案

●背景と目的

昨今、高齢者の一人住まいや障がい者の社会参加などに関する問題が取り上げられている。今回の調査の一環で、自らが所有する住宅で、空き室を有する2名の障がい者の方へヒアリング調査を行った。その2名はそれぞれ一人住まいをするなか、将来に対し少なからず不安を抱きつつ、毎日を過ごしているようである。

そこで、その空き室を有効に活用することは出来ないかと、障がい者と共助する住まいの可能性を提案するものである。

●調査方法

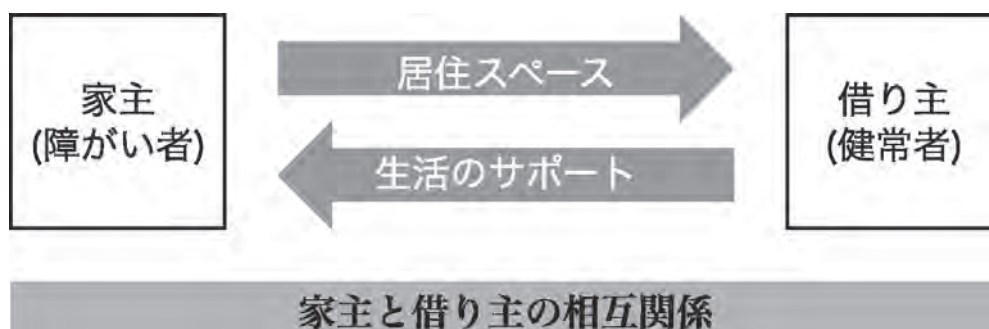
- ・ヒアリング調査を行った2名が所有する一戸建て住居を対象物件とする。
- ・現実にある住居を対象とすることで、実現可能性のある提案とする。
- ・モデルケース作成後、実際に住居を所有する障がい者の方へ、再度ヒアリング調査を行い、提案内容の意見を聞き取り、課題を明確にする。

参照→ヒアリング調査報告B6及びB7

●障がい者と借り主の関係性

障がい者である家主は、家賃収入と共に、借り主である居住者から生活のサポートを受ける。一方で借り主は、一般的な家賃と比較して安価である家賃で住まいを得ることが出来る。

そして、一人ではなく、二人もしくは三人で住むことによりコミュニケーションがとりやすくなり、家主と借り主の共助だけでなく、借り主同士の共助もあり得る。これは、障がい者の生活サポートという共助だけでなく、そこに生活する者皆が互いに助け合う関係となる。



障がい者と共助する住まいの提案【S 邸】

想定者住所／越谷市中部 S さん 所有物件

目的

現在、車椅子利用者である家主は、主に 1 階を居住スペースとして利用しているため、2 階へあがることは極めてまれである。日常生活での不足は、訪問看護やホームヘルパーの助けを受けることで補っている。

そこで、空き室の有効活用として、利用頻度のほとんどない 2 階の居住スペースを貸し出し、車椅子利用者と健常者が共助する住まいのモデルケースを提案する。

物件基本データ

用 途 : 戸建て住居
所在地 : 越谷市中部（越谷駅徒歩 12 分）
構 造 : 木造在来
規 模 : 2 階建て 97.70 m² (29.49 坪)
築年数 : 築 19 年
設備等 : オール電化、1、2 階共に台所・浴室・便所

想定居住者

学生もしくは、独身社会人

想定居住条件

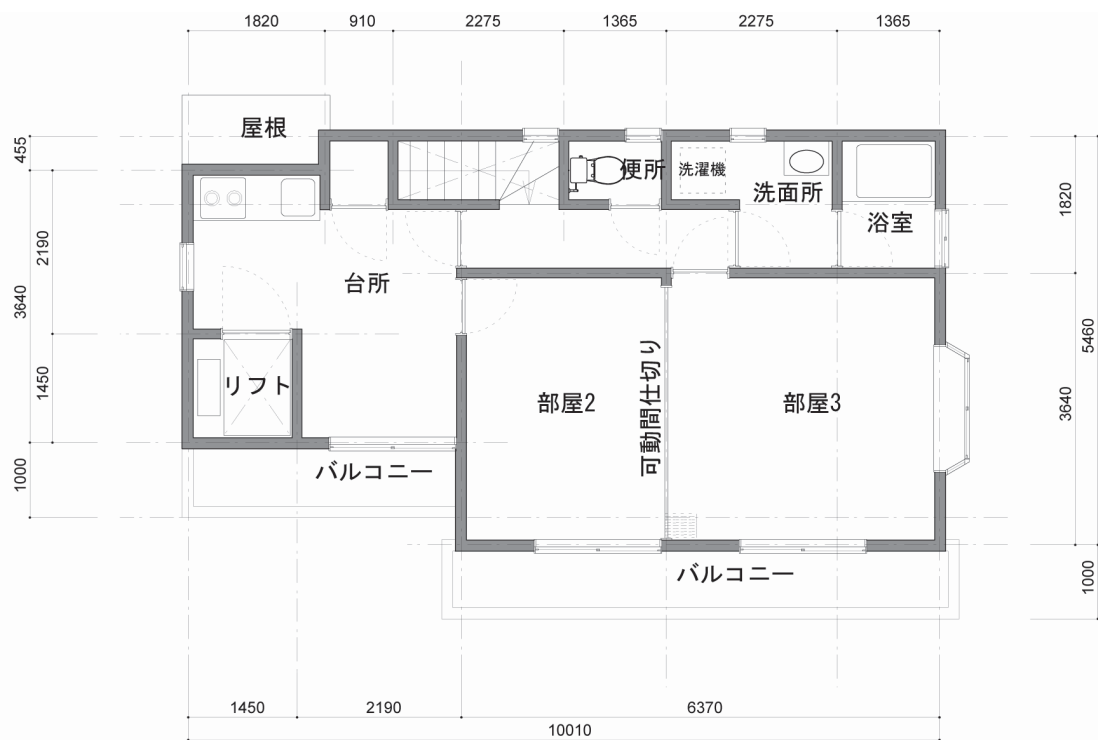
- ・ 車椅子利用者の生活サポート（例）ゴミ捨て、草むしり、掃除、自治会行事への協力など
- ・ 来客時の事前報告
- ・ 光熱費：月極定額（水道メーター、電気メーターはオーナーと共同のため）
- ・ 家賃 一人当たり 20,000 円／月から 30,000 円／月を想定
- ・ 居住希望者については、福祉への関心や共助住宅への意識等を含め面接にて決定をする。

改装（詳細図面参照）

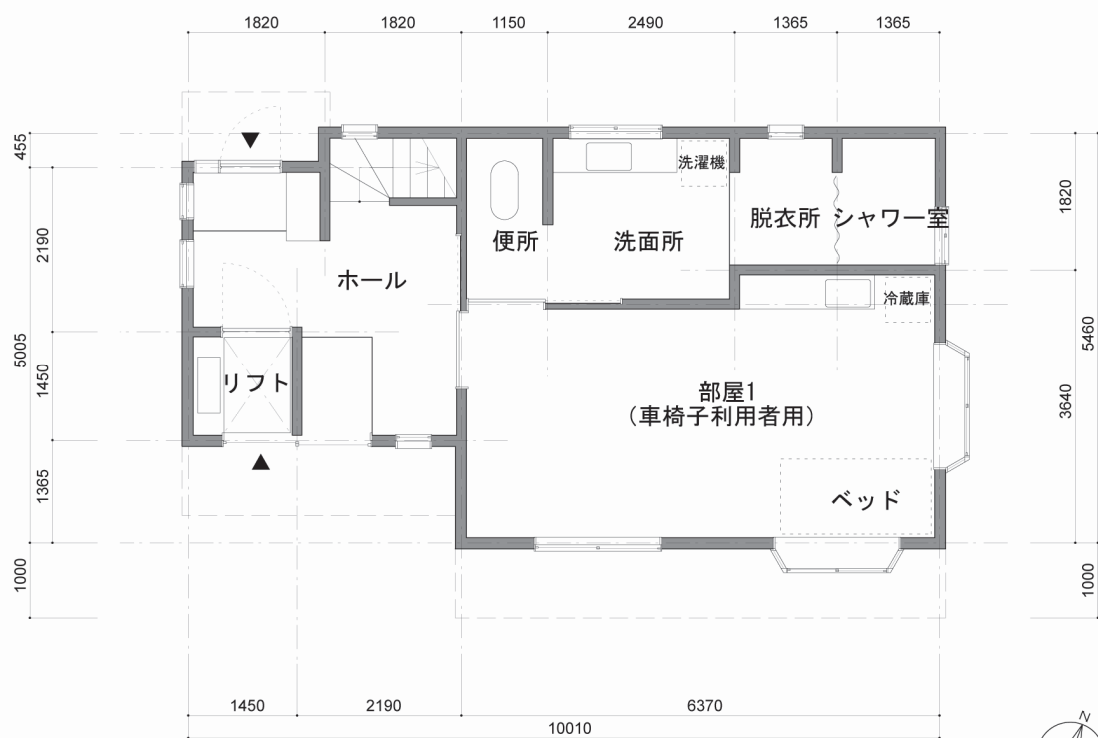
2 階には水廻りの設備は整っているので、二人の居住者を想定するにあたり、個々の必要十分な収納の確保など、快適な生活を過ごすための改装を行う。

また、それぞれのプライバシーの確保のため、外出時の施錠ができるように鍵の設置を行う。

現況図



二階平面図 (既存)

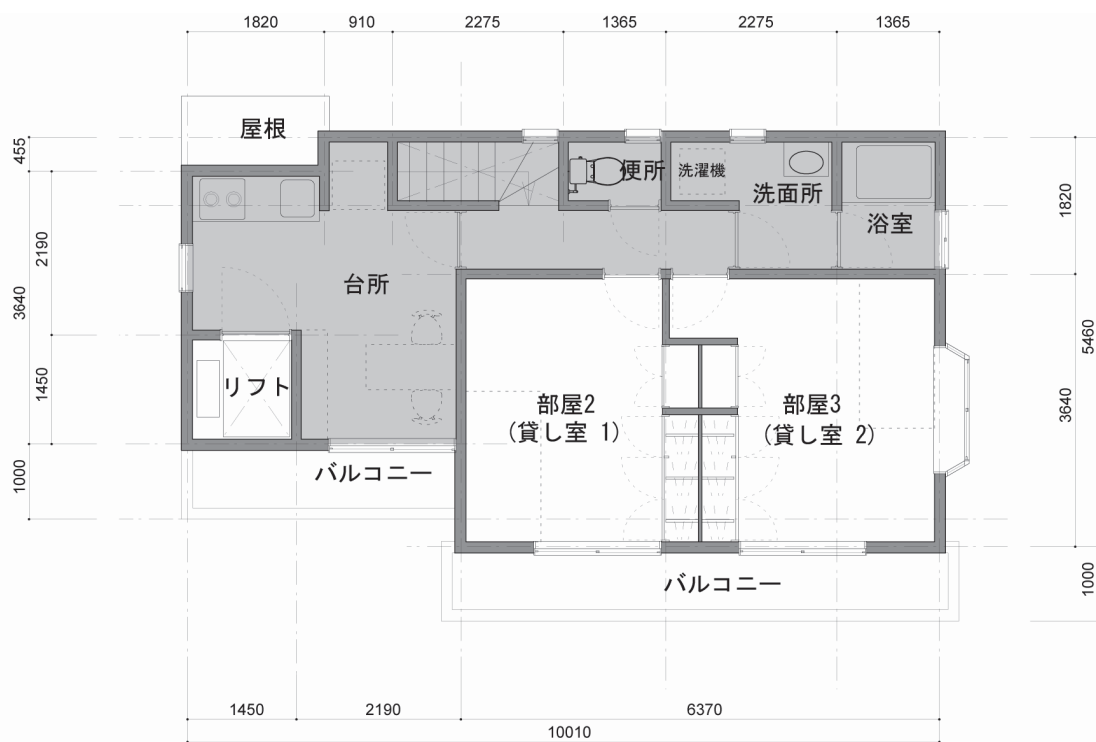


一階平面図 (既存)

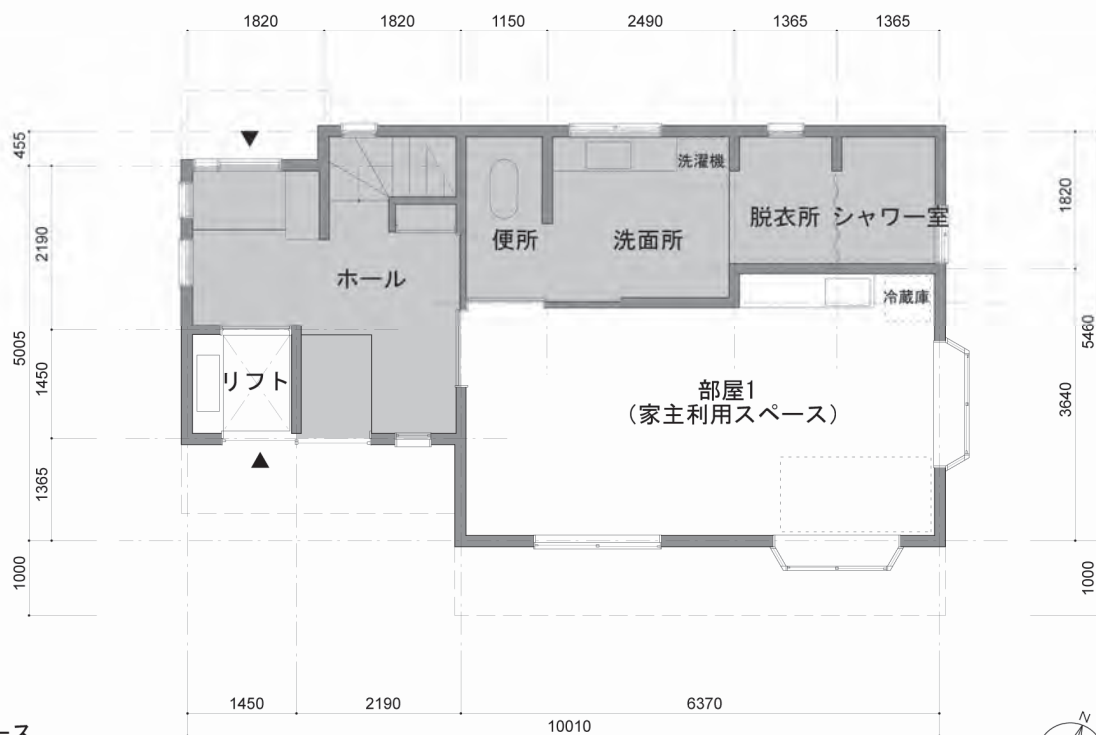
敷地面積	100.01 m ² (30.25 坪)
一階	49.19 m ² (14.88 坪)
二階	49.19 m ² (14.88 坪)
延床面積	98.38 m ² (29.76 坪)



改装図



二階平面図（改装後）



■ 共用スペース

敷地面積	100.01 m ² (30.25 坪)
一階	49.19 m ² (14.88 坪)
二階	49.19 m ² (14.88 坪)
延床面積	98.38 m ² (29.76 坪)

※貸部屋面積

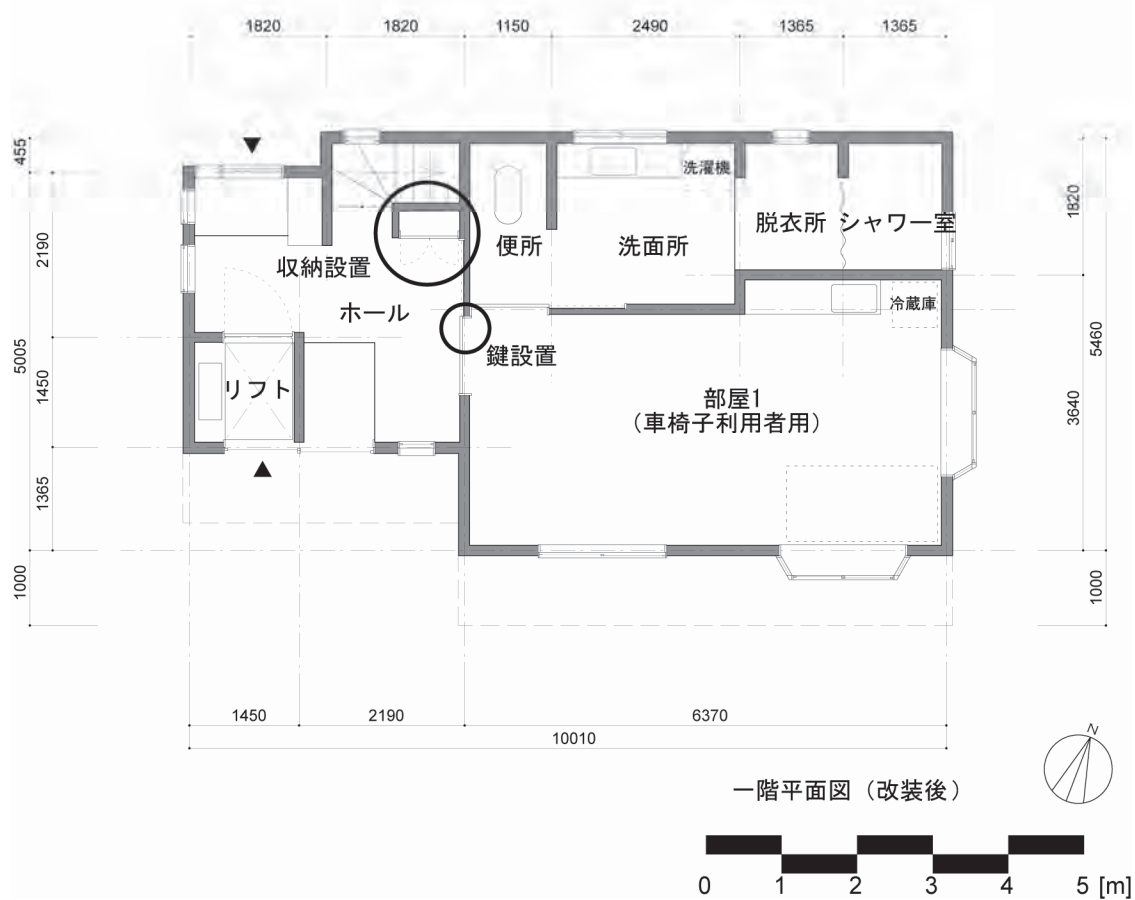
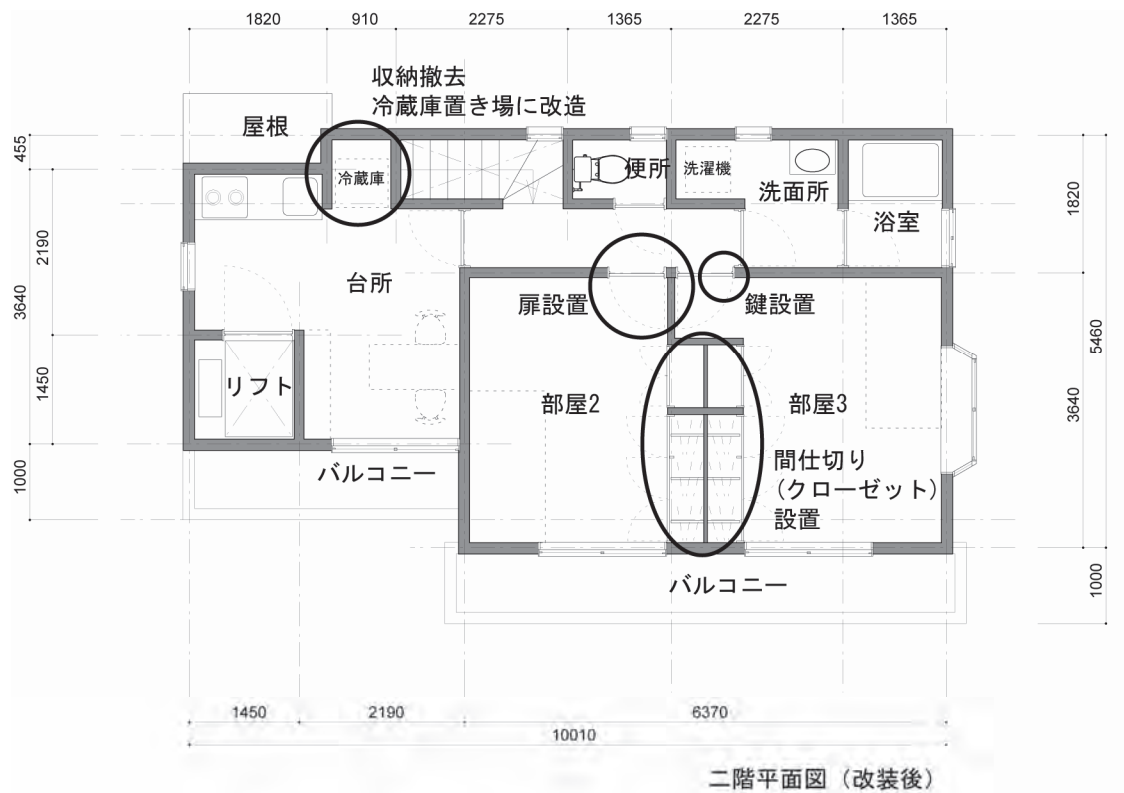
部屋2	11.18 m ² (3.38 坪)
部屋3	12.04 m ² (3.64 坪)

※収納含む

一階平面図（改装後）



改装工事図



工事費用概算

工事項目	金額	備考
木製建具工事	70,000	鍵設置 × 2, ドア設置 × 1
木工事	100,000	壁造作
家具工事	350,000	クローゼット、収納
塗装工事	30,000	
内装工事	350,000	クロス貼り、一部補修
小 計	900,000	
空調機器設備工事	70,000	家庭用空調機 1 台
小 計	70,000	
電灯コンセント設備工事	50,000	冷蔵庫用コンセント、部屋 2・3 コンセント
小 計	50,000	
諸経費	180,000	17%
合計	1,200,000	

※設計料・諸経費・消費税は除く

資金計画

1) 家賃 30,000 円の場合

$30,000 \text{ (円)} \times 2 \text{ (人)} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 720,000 \text{ 円}$

管理費・補修費等 $10,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 120,000 \text{ 円}$

回収率 80%として $600,000 \times 0.8 = 480,000 \therefore 2 \text{ 年 } 6 \text{ ヶ月にて回収}$

2) 家賃 20,000 円の場合

$20,000 \text{ (円)} \times 2 \text{ (人)} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 480,000 \text{ 円}$

管理費・補修費等 $10,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 120,000 \text{ 円}$

回収率 80%として $360,000 \times 0.8 = 288,000 \therefore 4 \text{ 年 } 2 \text{ ヶ月にて回収}$

共助住宅（S 邸）の運営の想定

福祉関連の NPO 法人へ協力要請し、居住者の選択から管理までを行ってもらう。

提案についてのヒアリング【S 邸】

調査先／越谷市中部 S さん 所有物件

調査日／平成 25 年 1 月 23 日（水）6：00 p.m.

同行者／若色、西川、大塚

目的／車椅子利用者と共助する住まいの提案について意見ヒアリング

住まいの提案

事前のヒアリング調査を踏まえた提案ができたので、その内容（間取り、改装費用、運営方法）を説明し、意見交換を行い実現性を検証した。

提案についてヒアリング

- ・ 提案内容に対し、今後、空き室を活用する上で可能性は感じる。
 - ・ 内装の改装だけでなく、外部（スロープの設置）もあると良い。
- この場合、市の居宅介護住宅改修費の利用を想定できる。
- ・ 障がい者が、週や月ごとにどの程度の助けを必要とするか？その頻度によっても家賃等の設定について、配慮が必要では。（西川）
 - ・ 借り主に問題がある場合などに退去を命令できる権利などのルール決めが必要。（西川）
 - ・ 提案について意見を求める場合、団体に所属している人たちは意見の偏りもあり、それよりもどこにも属していない人にいかに情報を提供するかが大切と思う。
 - ・ 個人情報の保護が重要視される昨今ではある。しかし、居住者を捜す場合にはある程度の情報開示は必要と思える。

その他

- ・ 障害を持っている人は、現状の住まいについて不満はありつつも、生活を出来ている現状に対し、どうにかしようと考えにくい。仮に、どうにかしようとしても、相談先など分からない。
- ・ 今後、障害を持っている方などを集め、ワークショップなどを開催し、障がい者と共助する住まいについて意見を求めるのも有効な方法かもしれない。（若色）
- ・ 現在、空き家を一件所有（兄弟と共同名義）していて、その活用については考えたことがなかった。ただし、築年数が経っており、ほとんど中を確認していないためにどうなっているか不安。

障がい者と共助する住まいの提案【N邸】

想定者住所／越谷市北部 Nさん 所有物件

目的

現在、視覚障がい者（弱視）である家主は、1階および2階の一室を主に居住スペースとして利用している。しかし、1階については以前の施術室（亡くなったご主人が開業していた鍼灸所）を居間として利用しており、不便を感じつつ生活している実態がある。今後、体力の衰えや要介護になった場合にここに住み続けることができるのか？不安になっている。そこで、1階を家主の居住スペースとして改造し、2階の数室を賃貸として整備する提案を行う。

物件基本データ

- 用 途 : 戸建て住居
- 所在地 : 越谷市北部（大袋駅徒歩 10 分）
- 構 造 : 木造在来
- 規 模 : 敷地面積 100.28 m²、2 階建て 98.38 m²（約 29.76 坪）
- 築年数 : 築 33 年（昭和 52 年竣工、平成 2 年および平成 6 年増改築）
- 設備等 : 1 階にキッチン・浴室・便所

想定居住者

- ・女子学生（家主希望）

想定居住条件

- ・視覚障がい者の生活サポート（例）郵便物等の代読、ゴミ捨て、草むしり、掃除、自治会行事への協力など
- ・来客時の事前報告
- ・光熱費：月極定額（水道メーター、電気メーターはオーナーと共同のため）
- ・家賃：40,000 円／月から 45,000 円を想定
- ・居住希望者については、福祉への関心や共助住宅への意識等を含め面接にて決定をする。

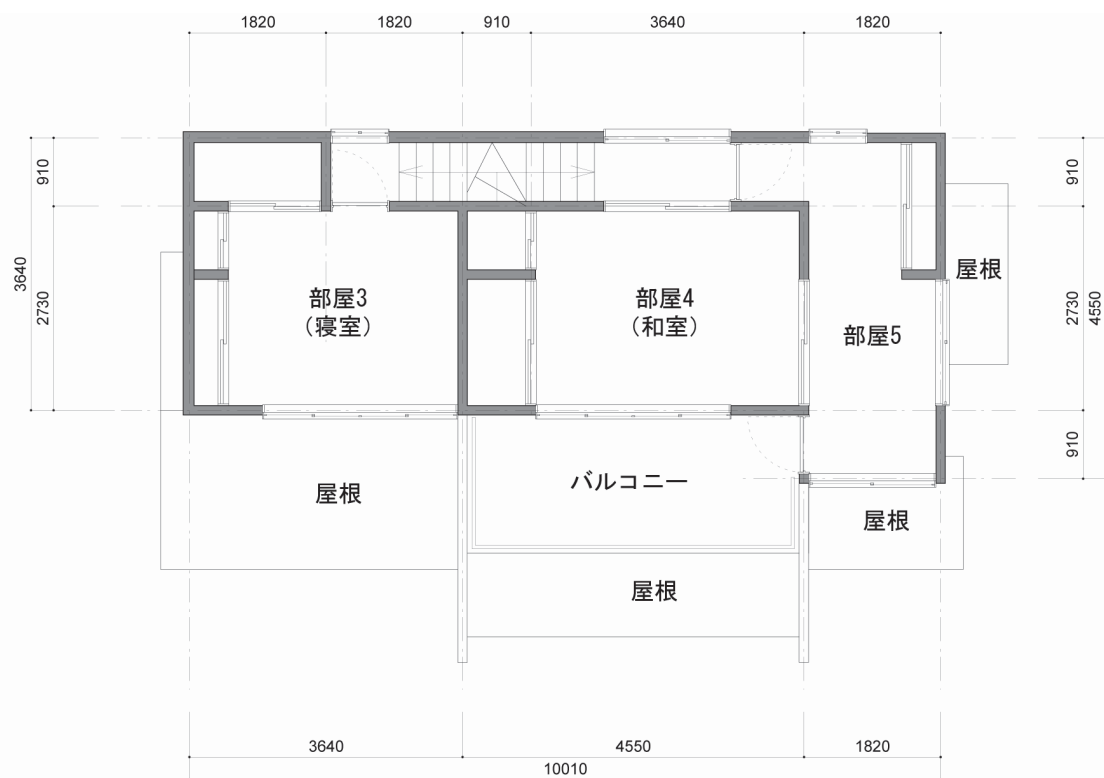
改装（詳細図面参照）

築年数経過のため耐震改修工事を始め、家主の高齢を考慮し、浴室の改修および手摺りの設置を行う。また、家主は1階を主な居住スペースとするため、間仕切り撤去も行う。

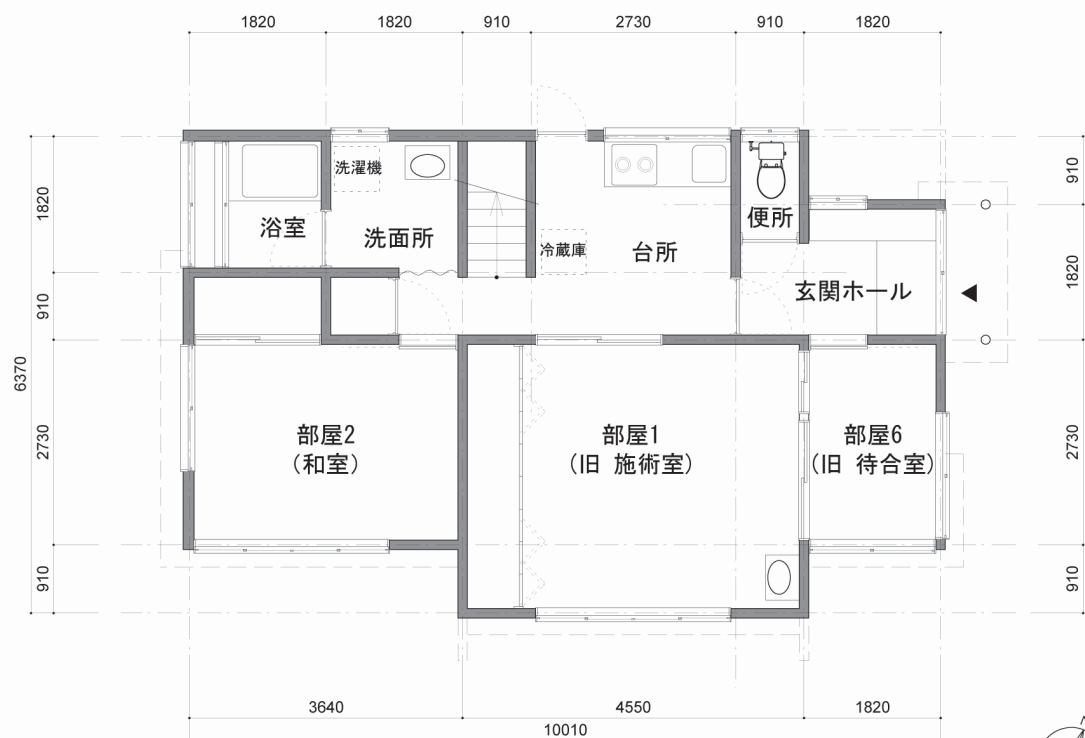
また、ふれあいサロンへの利用想定を含め台所の使い勝手を改善する。

2階を貸し室とするため、各部屋の収納等の最低限の居住性を確保し、プライバシー確保のため、各室へ鍵を設ける。

現況図

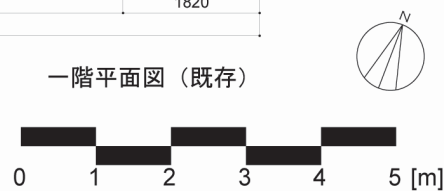


二階平面図 (既存)

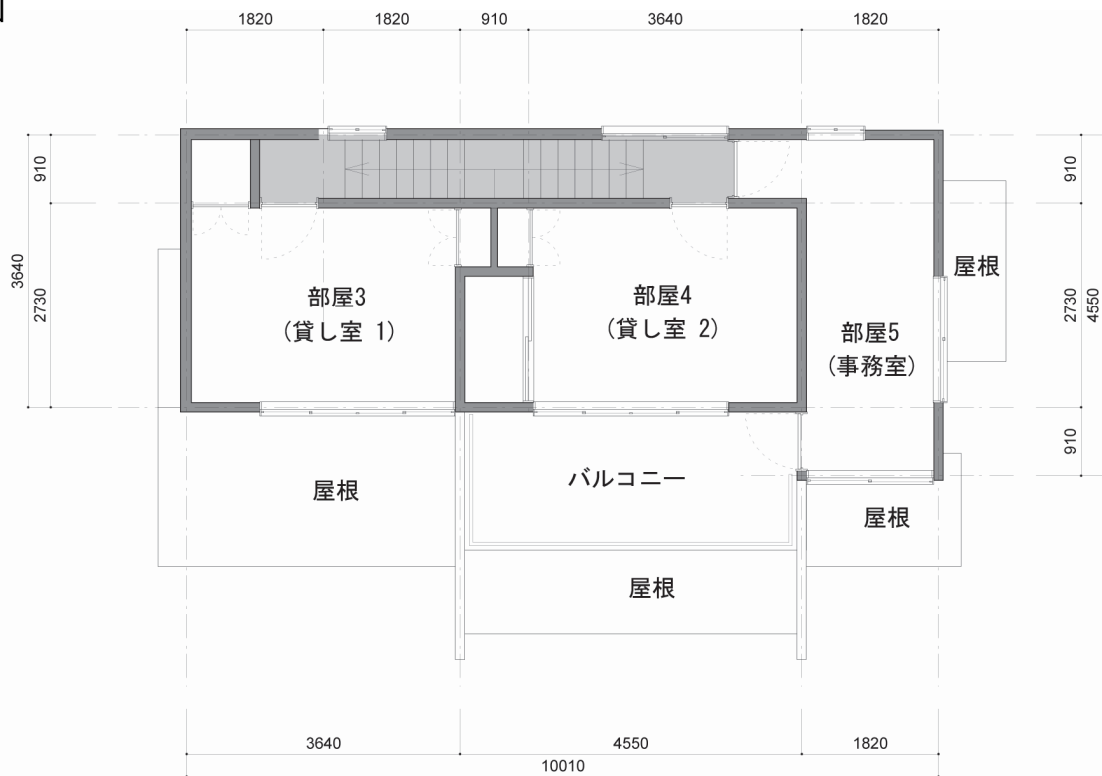


一階平面図 (既存)

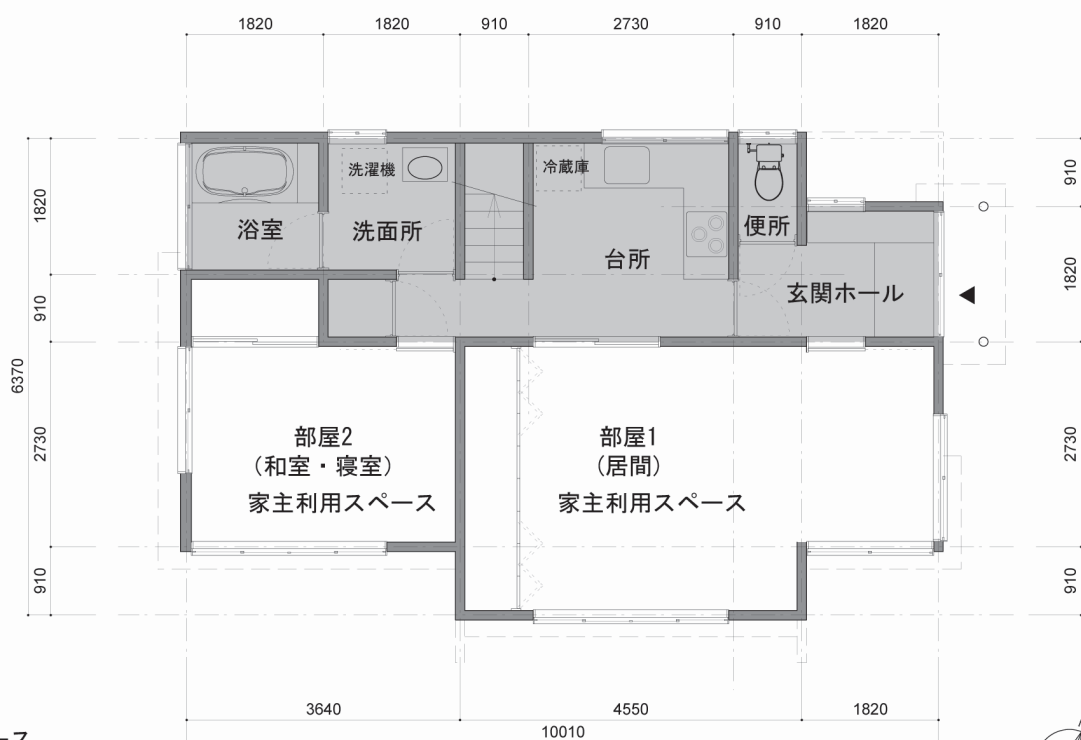
敷地面積	100.28 m ² (30.33 坪)
一階	57.20 m ² (17.30 坪)
二階	38.09 m ² (11.52 坪)
延床面積	95.29 m ² (28.82 坪)



改装提案図



二階平面図（改装後）



■ 共用スペース

敷地面積	100.28 m ² (30.33 坪)
一階	57.20 m ² (17.30 坪)
二階	38.09 m ² (11.52 坪)
延床面積	95.29 m ² (28.82 坪)

※貸部屋面積

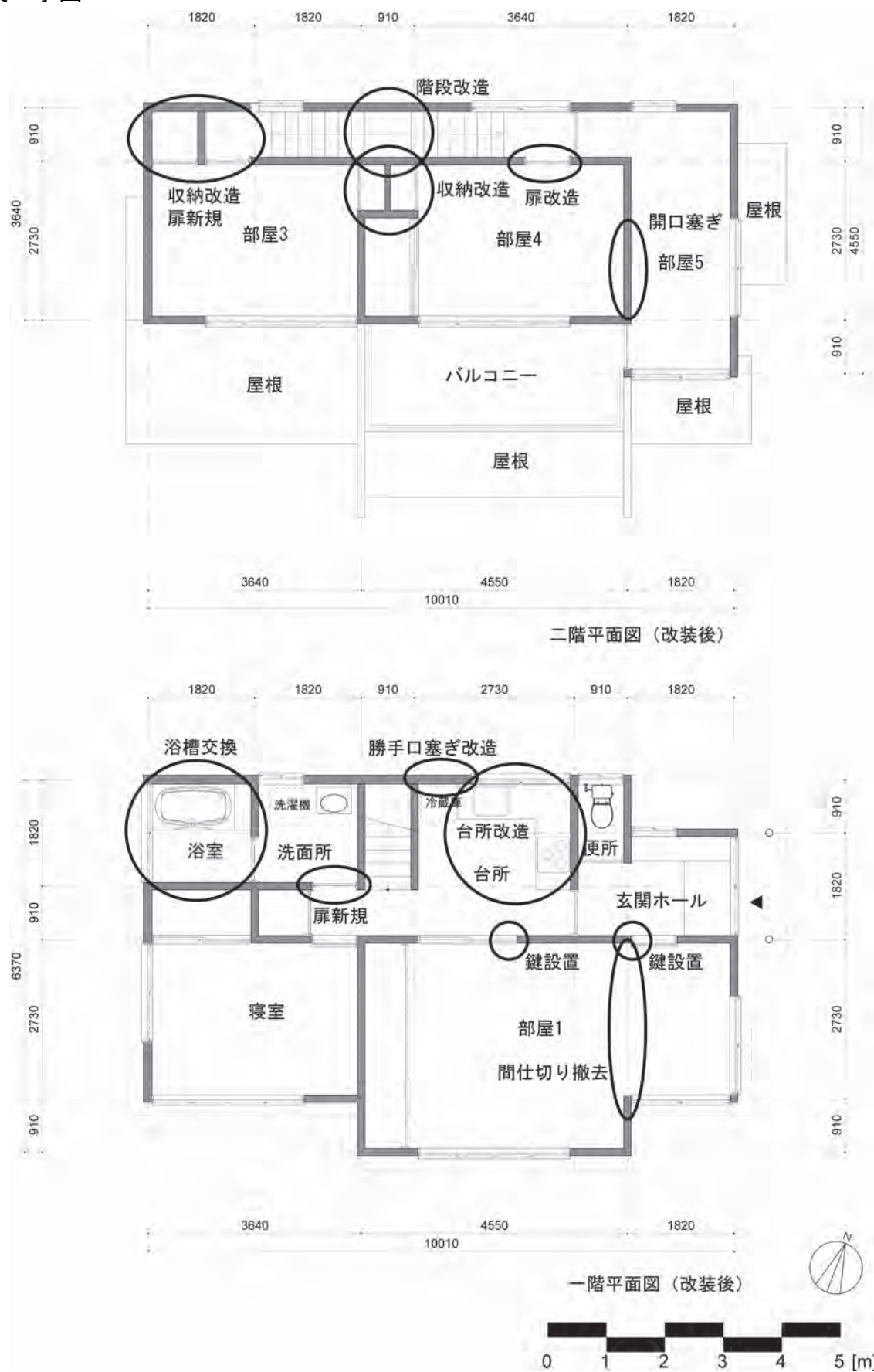
部屋2	11.18 m ² (3.38 坪)
部屋3	12.01 m ² (3.63 坪)

※収納含む

一階平面図（改装後）



改装工事図



費用概算

工事項目	金額	備考
仮設工事	150,000	
外壁工事	150,000	一部補修
小 計	300,000	
木製建具工事	193,000	
木工事	1,400,000	
家具工事	300,000	台所吊り戸棚等
タイル工事	90,000	左官工事含む
塗装工事	30,000	
内装工事	570,000	クロス貼り、解体工事含む
雑工事	80,000	クリーニング込み
小 計	2,663,000	
給水・給湯設備工事	750,000	浴槽新規
衛生器具工事	750,000	L字型システムキッチン設置
小 計	1,500,000	
空調機器設備工事	360,000	家庭用空調機 x4 台
小 計	360,000	
電灯コンセント設備工事	280,000	
小 計	280,000	
諸経費	897,000	約 17%
工事費合計①	6,000,000	

越谷市耐震補強補助金	-200,000	
高齢者等世帯居住安定化	-2,000,000	※1
補助金合計②	-2,200,000	

① - ②	3,800,000	
-------	-----------	--

※1 設計料・消費税を除く

※2 高齢者・障がい者・子育て世帯居住安定化推進事業への提案想定

平成 24 年度の募集要項参考：提案事業の種類：募集要項（平成 24 年 4 月）における

2.2.1 提案事業の種類 ②（高齢者等の居住の安定確保に関する技術の検証）を想定

資金計画

1) 家賃 40,000 円の場合

$40,000 \text{ (円)} \times 2 \text{ (人)} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 960,000 \text{ 円}$

管理費・補修費等 $10,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 120,000 \text{ 円}$

回収率 80%として $840,000 \times 0.8 = 672,000 \therefore 5 \text{ 年 } 8 \text{ ヶ月にて回収}$

2) 家賃 45,000 円の場合

$45,000 \text{ (円)} \times 2 \text{ (人)} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 1,080,000 \text{ 円}$

管理費・補修費等 $10,000 \text{ 円/月} \times 12 \text{ (ヶ月)} = 120,000 \text{ 円}$

回収率 80%として $960,000 \times 0.8 = 768,000 \therefore 5 \text{ 年にて回収}$

共助住宅（N 邸）の運営の想定

1 階をふれあいサロンとして提供する。ただし、家主は視覚障がいがあるために、直接の運営が困難である。

そこで、福祉関連の NPO 法人に 2 階の一室を法人の事務室として無料にて提供し、居住者の選択から管理までを行ってもらう。

NPO 法人「視覚障がい者支援協会・ひかりの森」ヒアリング調査

聞取場所／越谷中央市民会館

調査日／平成 25 年 1 月 29 日（火）4 : 30 p.m.

同行者／若色、木村、大塚、

目的／弱視の方の住まい提案に対する調査

- ・視覚障がい者にとって、健常者と生活できることは、とても安心でき、理想的である。
- ・埼玉県立大学の先生を知っているので、今後、機会があれば話をしてみること。
- ・その他の情報として、障がい者が 4 人以上で住めば、生活ホームという制度があり、NPO の職員が常駐でき、一人一人にヘルパーがつく。

その他

このモデルケースの場合、台所、浴室、便所が共同利用のため、生活における障がい者と健常者の生活習慣などの利用方法の検討が必要と思われる。

●障がい者と共助する住まいの課題

(1) 運営者の確保

障がい者と共助する住まいを続けていくために、行政サービスだけでは限度があり、居住者の選定から管理、指導に至るまでを運営する NPO 法人等の協力が不可欠である。また、その運営団体については、非営利団体であることが望ましい。

(2) 居住者の条件と確保方法

同居する居住者を選定する際に、家賃の安さから、安易にここを選択することは許容できない。これは、障がい者のサポートという責任を伴うことから、人とのコミュニケーションがとれること、他者との生活のなかで配慮のある行動をとれることが大切であるからである。

そのためには、入居希望者の選択には慎重を期し、面接等の方法が必要である。

また、越谷市内には社会福祉学科や看護学科のある埼玉県立大学と、福祉系を含む人間科学科のある文教大学があり、その2校へ障がい者と共助する住まいの提案に対して協力を求めることも方法の一つである。

(3) 運営

居住者の選定から管理および指導、居住者間のトラブルの仲介を行う仕組みが必要である。

(4) 改修費用の確保

障がい者である居住者に経済的余裕がある場合を除き、どのようにして改修費用を確保するかが課題である。

耐震補強については、県や市の補助金を申請し、それ以外の改修工事は「高齢者・障がい者・子育て世帯居住安定化推進事業」の助成金を活用する。

しかしながら、これらだけでは不十分であるために、介護保険の住宅改修制度等を組み合わせて改修費用を確保する必要がある。

(5) 改修費回収後の運営方法の想定

数年後に改修費が回収できた後は、運営団体への管理費支払いを増額し、それ以外については、その後の住宅のメンテナンス費用としての貯蓄とすることが大切である。

また、障がいのある家主にとって、家賃による利益を確保するだけでなく、同居人からのサポートを受けやすくする仕組みや、運営団体の継続的なサポートが重要である。

第7章 今後の課題

1. 空き家・空き室の情報収集

各自治体で空き家に関する実態調査は行われているが、その目的は、空き家を有効活用し都市の空洞化を防ぐためと、放置された老朽建物に対する防災上の安全対策のためである。空き家数はおおよそ把握できているが、利活用できる空き家は非常に少なく、また利活用可能な物件があったとしてもなかなか顕在化しないことが、これまでの調査からわかってきた。下表は、これまでの調査結果から作成した空き家・空き室の利活用メニューをタイプ別に分類したものである。このようなデータを蓄積することは貴重であり、これらを集約しておく必要がある。

タイプ	建物種別	現状 (空き家になつて原因)	用途	事例	利用者	問題点・課題
A	戸建住宅	新築住宅を他の場所に作ったので古住宅が空いている。	シェアハウス	K 邸 越谷市宮本町	子育て世帯	所有者は売却したいので、事業者で購入してもらいシェアハウス事業を行う。事業収支が合うか？
B	戸建住宅	賃貸していたが、リフォーム費用の負担が大きいため空き家になっている。	スケルトン賃貸	Y 邸 松伏町松伏	中高生のいる世帯 NPO 等の事務所	交通の便が悪い。リフォームは入居者が自由にできるようにする。
C	戸建住宅	子供部屋が空いている。	ホームシェア (下宿型)	該当なし	学生・若者	越谷市ではこのケースが多いと思われるが、斡旋及びコーディネートする仕組みが必要。
D	戸建住宅	同居していた高齢者の部屋が空いている。	ホームシェア (下宿型)	B 邸 越谷市越ヶ谷	ピアノの練習をしたい学生	風呂がない。ピアノの練習ができるので、この価値をどのように評価するか？
E	戸建住宅	リビングを提供	ふれあいサロン	越谷市内 5 か所	地域のコミュニティサロンとして開放	月に1～2回程度に限られる。
F	共同住宅	分譲マンションに住んでいたが、親の介護で実家に戻ることになり空き室となった。	学生のルームシェア	T 邸 越谷市北越谷	学生	管理組合の同意が必要となる。
G	戸建住宅	身体障がい者	ホームシェア (下宿型)	S 邸 越谷市瓦曽根	学生	同居する学生に期待することを明確にする必要がある。
H	戸建住宅	視覚障がい者	ホームシェア (下宿型)	N 邸 越谷市恩間	学生のホームシェア、福祉団体の事務所、コミュニティサロン	改造費負担大、協力してくれるNPO 団体等が必要
I	共同住宅	老朽化により空き室増加	サービス付き高齢者向け住宅	該当なし	高齢者	見守り等のサービス提供者をどうするか？多額の改造費の負担
J	共同住宅	老朽化により空き室増加	子育て支援ハウス	S 荘 越谷市北越谷	子育て世帯	1階を子供園として、2階を子育て世帯の賃貸住宅とする。助成制度や運営母体が必要。
K	店舗兼用住宅	一部店がある共同住宅、お風呂がないので入居者がいない。	NPO 団体の事務所	H 邸 越谷市大沢	NPO 団体の事務所	NPO 団体等が児童の一時預かり所として利用。
L	店舗事務所	喫茶店の空き店舗	ふれあいサロン	にこにこ 越谷市花田	コミュニティカフェとして利用	寄付で賄っているため継続性に不安。
M	自宅兼工場	病気のため廃業したのでそのままになっている	作業場と居宅	Y 邸 越谷市南荻島	家内工業事業者	賃貸するには、多額の改修工事費が必要であり、売却することになった。
N	空き地	建物解体後そのままになっている土地	コミュニティ広場	該当なし	自治会、地域コミュニティ	現状は古家があっても、老朽化が進み再利用不可能なものは、空き地の予備軍となる。

2. 制度やルールの見直しの必要性

①耐震基準

J T I のマイホーム借り上げ制度の適用には耐震性の確保が必要となる。特に 1981 年の新耐震基準以前の住宅には耐震診断が必要となり、さらにほとんどのケースで耐震補強工事が必要になってしまう。このようにストックの利用を促しながら、現況の公共の制度やしくみでは、耐震性確保の条件が足かせとなり、利用されなくなる物件が数多く存在すると思われる。

②用途変更

戸建型シェアハウスは、建築基準法上、用途がグレーゾーンとなっている。一戸建住宅をシェアハウスとして利用する場合、それが寄宿舍や下宿等と判断され、その床面積が 100 m²を超えると、用途変更該当し単体規定の取り扱いが異なってくる。

この用途の判断（小規模なシェアハウスは戸建住宅と見なすかどうか？）については、利用形態や規模によって異なってくることもあるようだが、日本建築行政会議（平成 22 年度）においても検討段階であり、現在その取扱いはまだ不透明である。

前項の「既存アパートのサービス付き高齢者向け住宅への活用 ●考察（改修の際の問題点）」のなかでもあげたように、建築基準法の運用の仕方が小規模の木造建築の用途変更を妨げ、中古建物の再利用を阻んでいる部分があると考ええる。

参照→添付資料⑬ 日本建築行政会議資料

3. 啓発活動と空き家条例の制定

従来、空き家等の利活用は所有者自身が民間事業者等に依頼して行ってきたが、大量の空き家発生により社会問題化され、さらに地域にとっても外部不経済を及ぼしていることを考えると、空き家を単に個人の所有物としてみるのではなく、地域の問題と捉える啓発活動や所有者の意識改革が必要であり、本事業を“地域の住まい・まちづくり事業”と考え推進することが重要である。

このためには行政と連携した活動が求められ、地域の合意形成を図ることが必要になる。場合によっては空き家条例の制定も視野に入れなければならないと思われる。

4. 多様な担い手との連携

本事業を推進するためには地域のマルチステークホルダーの協力が欠かせない。今回は越谷市住まい・まちづくり協議会の居住福祉部会のメンバーにて調査、研究を行ったが、今後はさらに幅広い公民学の連携が課題である。また、越谷市においても、建築住宅課を窓口にして、福祉、環境、防災等の関係各部署との連携した活動が求められる。

第8章 今後の展開

1. 共助社会の住まい・まちづくり

空き家問題は、住宅単体として考えるのではなく、その地域課題と捉えることにより、共助社会の住まい・まちづくりのビジョンが見えてくる。

空き家が発生する要因は、人口減少、核家族化、ライフステージの変化等の直接的な原因から資産運用、相続問題、税制度に関するものまで多種多様であるが、これらの要因を分析すると、これから発生する空き家予備群の姿が見えてくる。空き家が発生する前からの予防措置としての総合的な住まい・まちづくり政策が必要である。

●住環境マネジメントの確立へ

共助社会の住まい・まちづくりが進めば、我が国の深刻な問題となりつつある少子高齢、人口減少社会の問題解決への糸口が見つかるかもしれない。空き家をどのように有効利用してその地域のまちづくりにまで繋げていけるかが重要である。

例えば、空き家を“みんなの家”として、地域のふれあいサロンとしたり、高齢者や障がい者が地域で住み続けられよう支援するサービスステーションにしたり、子育て世代を支援する保育サービスを提供することも考えられる。また、NPO活動拠点やグループリビング、生活保護受給者のシェルター（訓練施設）などの利用方法もある。

さらに、老朽化がひどく再利用不可能な古家は解体して空き地として、ポケットパーク、駐車場、菜園等に利用する。この場合に、空き家や空き地を管理運営するNPO法人等の新しい公共サービスを担う主体が必要となる。このためには、新たな社会制度や仕組みが必要であり、これを運営する事業体も住環境マネジメント能力を身につけなければならない。

●空き家活用を阻害する制度の見直しと、推進のしくみづくり

空き家を活用した住まい・まちづくりを推進するためには、それを阻害している制度の見直しと空き家予備群の利活用を促すしくみづくりが必要であり、具体例を下記に述べる。

①空き家を放置する要因は、解体費用がかかる上、建物がなくなると固定資産税が6倍に跳ね上がるという、税制度の仕組みが一因と言われている。空き家を解体して空き地になっても公共的な活用をする場合には非課税にする等の制度見直し。

②共助社会に必要なふれあいサロン、シェアハウス、グループリビング等の改造が容易になるような建築基準法の用途変更等の運用見直し、必要ならば都市計画法、建築基準法等の改正。

③空き家活用においても一つの大きな課題は建物の耐震性である。一般社団法人移住・住かえ支援機構でも利用条件に一定の耐震性確保があり、耐震補強工事が多額になり制度利用を断念するケースが多々あると聞いている。空き家を再利用する際の、耐震改修費の助成制度や固定資産税の軽減措置。

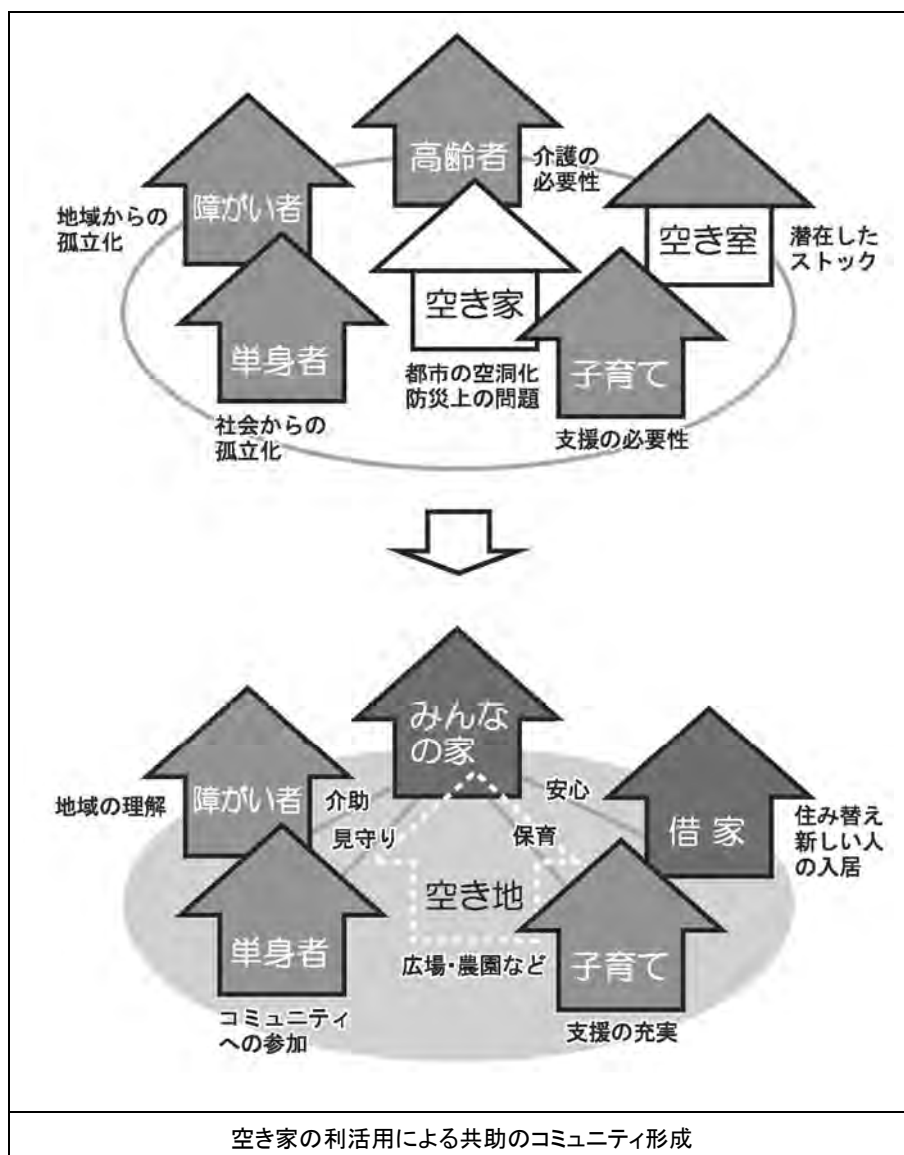
④その他、賃借人が容易に空き家を活用した住まいに入居できる仕組み。例えば、身元保証のない人が入居できるような保証制度。

以上のような問題点はすぐに解決することは難しいが、関係者が共通認識を持ち計画的に取り組んでいくことが重要である。

●空き家の利活用による共助のコミュニティ形成

このように、空き家予備群の利活用を予め計画的に推進することにより、人と人の繋がりのある生活スタイル・価値観が見直され、居心地のよい、住みよいまちになり、結果として良好なコミュニティが形成される。

さらに、新しい価値を見つけた人たちがこのエリアに集まって世代交代が進むことにより、住みたいと思える魅力的なまちになり、住宅地の地価も上がり市場の活性化が図られるという好循環を作っていきたい。



2. 今後の活動目標

現在、国が、共助社会の実現や地域の課題解決に向けた先進的な取組を支援する背景には、少子高齢化の進行、核家族化を背景としたライフスタイルの変化などにより、地域における人間関係の希薄化や地域コミュニティの弱体化が進み、様々な課題が生じていることがある。今後さらに、人口減少による縮小社会の到来が予想される。

これらの諸課題を解決するには、行政だけでは困難なケースが増えており、NPO等が「新しい公共」の担い手となることが期待されている。実際に、公的な立場では取り扱えない建築基準法に適合しない空き家の用途変更や、身元保証されない生活保護対象者や高齢者への良好な住環境の確保など、課題が山積している。

そのためには、地域での具体的な問題を拾い上げ、ひとつずつ解決していくことが重要であり、本事業の推進はそのモデルケースとして良いテーマであると考えている。これを行政、企業、大学及び地域団体等の多様な担い手（マルチステークホルダー）で実施し、「新しい公共」を担う体制を構築することが共助社会を実現する近道である。併せて、この活動を担う人づくりが今後の活動目標となる。このために来年度は下記の活動を予定している。

●空き家・空き室相談会の実施

潜在化している空き家・空き室を活用するために、定期的な相談会を通し、個々のケースに対応した適切な提案を行い、有効利用を図る。この活動を通し協力団体とのネットワークを構築する。

●越谷市空き家バンクの設置

埼玉県住まい安心支援ネットワークと連携して、流通市場には乗せにくい空き家、空き室情報を登録して、需要者とのマッチングを図る。さらに、越谷市との協働で、放置されている空き地等の情報も登録し、空き地の有効利用をまちづくりに取り込む提案をする。

●モデル事業の提案と事業スキーム

公民学の連携により、本事業の可能性をさらに検証し、事業計画、資金計画を策定し、事業モデルを提案する。併せて、新しい公共としての社会事業を起業する人材も育成する。

具体的な事業スキームを検討する際に、必ずしもNPO等の非営利団体だけで行うのではなく、民間事業者の方が効率的であるところは調整して、連携することも必要である。この過程から、行政の公共事業でも民間の営利事業でもない事業が浮かび上がってくることが考えられる。これを行うのは必ずしも現在のNPO等が適任でないかもしれない。いずれにしろ、新しい公共サービスを提供するには、新しい事業スキームが必要になると思われる。

3. おわりに（共助社会の住まい・まちづくりをめざして）

本事業の最終目標は、住宅地において新たな公共サービスとなる社会事業を起こすことである。当初の仮説では戸建住宅での下宿型ホームシェアやグループリビングの可能性が高いと想定したが、実際には多くの問題があり、核心に迫ることができず、事業としての検証までには至らなかった。

しかしながら、活動の広がり生まれ、調査が多方面にわたり、地域における問題点が見えてきたことは大きな成果であった。これを踏まえて、共助社会の住まい方をさらに調査研究し、居住福祉の視点に立ったまちづくりを推進したい。

また、共助社会において必要となる住生活サービスは、行政や事業者が一方的に提供するのではなく、サービス受給者である住民もまた提供者となることが、本来の共助社会の住まい方であると考え、新たなサービスシステムを構築していきたい。

既存ストックを活用して、居住福祉のまちづくりを実現するために、興味深い事例がある。これは、国際長寿センター 研究アドバイザーの工藤由貴子氏が報告している米国 NY 市における NORC（Naturally Occurring Retirement Community）である。エイジング・イン・プレイス（老いてもその地域に住み続ける）という傾向の強まる中で、居住者に占める高齢者の割合が著しく高まる住宅群あるいは集合住宅が現れる。こうした住宅群は NORC（自然発生的リタイアメントコミュニティ）と呼ばれる。NORC は高齢者用につくられた住まいではないので、医療サービス、福祉サービスなど高齢者の生活全般を支えるために必要なサービス提供機能を備えてはいない。NORC の最も顕著な特徴は、計画的につくられたものではなく、長い時間の経過の中で、一般の住宅が変化して NORC になるという点である。居住者のニーズを満たすため様々なサービスプログラムが供給されるようになり、NORC の機能を充実させていく。

ここでは入居者は単なる入居者ではない。プログラムの展開に関わって多彩な役割を担うのは高齢居住者自身である。彼らはサービスを受ける人でもあり、サービスを提供する人でもあり、どのようなサービスが必要であるかを発見させる人でもある。高齢者は自分自身の加齢するプロセスを客観視しながら、独自の視点でサービスの発見・展開を実践しており、そこからは専門家の眼からはとても生み出せないような独創的でその地域や住民の特質に添ったサービスが次々と生み出され、必要な住民に届けられる。このように「参加し、創り出し、必要なものを受ける高齢者達」は、加齢をリスクと感じる価値観を生きていない。

日本でも、公的介護保険の施行後、高齢者施設への需要が高まっている。これまでの個人住宅と施設との二分化を超えて、多様な居住を可能にする受け皿の必要性が高まっている。こうした状況の中で、NORC のような取り組みは貴重な事例であり、我が国の高齢社会における住まい・まちづくりに一灯を燈している。さらには、高齢者だけではなく多世代型の共助コミュニティが理想であるが、まちづくりは一夜にしてならず、公民学の継続した取り組みが求められる。

最後に、本事業の調査、研究にご協力頂いた皆様に御礼申し上げたい。

【特別寄稿】文教大学との協働

■授業「コミュニティワーク演習」との連携

文教大学講師 西川ハンナ
(西武文理大学 准教授)

はじめに

文教大学は越谷市内にあり、人間科学部において社会福祉の国家資格である「社会福祉士」の養成を行っている。北欧では「福祉は居住にはじまり居住におわる」¹といわれるが、社会福祉士養成教育のカリキュラムには住宅を中心としたものはない。しかし、生活問題を取り扱う際に「住まい」や「住まい方」を抜きに支援を行うことは困難であり、在宅生活や地域支援を行う社会福祉の専門職を養成する際、「住まい」に関する視点とそれに関わる専門家との連携が必要になる。社会福祉士受験資格取得のための必修授業「コミュニティワーク演習」では、例年地域福祉を推進する機関の下で、さまざまな活動を行ってきた²。本年は越谷市住まい・まちづくり協議会の居住福祉部会のワーキンググループとして、福祉的視点に立った今後の住まい方、住宅のあり方について調査を行なった。本章では、その調査概要と結果を報告する。なお、詳細は学生の調査成果をまとめ広く一般市民に公開した「地域フォーラム」(文教大学会場、越谷市住まい・まちづくり協議会後援)の資料をもって報告とし、その考察を行う。

調査概要

文教グループの調査活動は以下の三つから構成する。

- (1) ふれあいサロンのヒアリング
- (2) 持ち家に住む障害のある市民の住まいと住まい方意識の調査
- (3) 大学生のシェアハウスに関する意識調査

(1) ふれあいサロンのヒアリング

①目的

ふれあいサロンを自宅解放している運営者を対象にその動機・運営の方針などを聞き取り、私的な福祉活動へ駆り立てる志向の要因を探り、今後の新たな公共への市民の自発性に必要要素を調査した。

越谷市には72のふれあいサロン³が存在し(平成24年7月現在)、そのうち7つは自宅開放型のサロンを展開している。サロンの多さ、自宅開放型が1割にもなることが、越谷市のサロンの特徴である。自宅を開放するには、主催者の経済的・空間的負担も生じるはずであるが、それでもサロンを継続している運営者には、どのような動機や志向があるか、空き室・空き家の利活用からその動機があるのか実態調査を行うことを目的とした。

②方法

越谷市社会福祉協議会の協力を得て、自宅開放型サロン7つとマンション自治会の集会室において活発な活動をするサロン計8つの主催者にヒアリングの打診をした。結果、全8サロンの承諾を得ることができ、学生がサロン実施日に訪問・参加し主催者と利用者にヒアリング調査を行った。対象サロンは以下（表1）のとおりである。

表1 自宅開放型サロンの概要とヒアリング日時

サロン名と概要	ヒアリング日時	サロン実施場所
さろん・ど・せい 一人暮らしだった故人「せい」さんの友人・知人の会	11月21日 10:00～	サロン会場（現在は自治会館）
くす玉会 主催者（ヘルパー・料理指導員）の充実した企画が人気	11月25日 11:00～	サロン会場
ほほえみ 民生委員・元民生委員の女性が運営する女性グループ	10月12日 13:00～	サロン会場
にこにこ 本喫茶店を利用。人の手を必要な人の手助けを目的とする	11月10日 13:00～	サロン会場
かかし 元看護師が主催 高齢者の健康促進を目的とする	11月5日 10:00～	サロン会場
憩いの家 水いっぱい カトリックの神父が主催、精神障がいのある人対象	10月18日 13:30～	サロン会場
新星サロン 多世代の交流を目指しているが現在は高齢女性中心	11月12日 10:00～	サロン会場
スカイハイツ マンション住民による集会所を拠点に一日3回（月）実施	11月12日 10:00～	サロン会場

③結果

サロンのインタビューについては資料「地域フォーラム報告書」において報告する。

④考察

自宅開放型のサロンで持続し、かつ利用者を集めている活動の共通要因をまとめると以下のようであった。

(イ) 自宅開放型サロンの共通項

- ・女性主催者と女性の参加者が中心
- ・自宅ならではの使いやすさ、制限のなさを活用
- ・行政区とは別の『縁』を大切にしたコミュニティー
- ・キャリア（民生委員・介護職・手芸・料理等）を活用した自宅開放

(ロ) 男性が主催者であり、参加者も男性がいる場合

- ・男性は組織化やハード面の支援をしている
- ・肩書きがある（サロン広報など）

といったように、女性の方が自由にサロンの開設や参加に積極的であるのに対し、男性の主催や参加が低いのは全国的な問題であり、サロンは男性の居場所となっていないことも分かった⁴。

(ハ) 住まいの活用法について

主催者（と、その友人）は、60代以上で独立した子どもの空き室、元仕事部屋などを所有する年代である。サロンのために開放できる居室等を所有している場合が多く、高齢期の地域住民が負担にならない回数（隔週～月一回）制約なく自分の空間を使用している。リフォーム等よりもあるがままの気楽さが、自宅解放型サロンの継続の要因といえる。利用者も主催者との共通規範・マナーを持っている地域住民が、参加している。けっして、利用空間が先にありではなく、時には利用可能な空き室をもつ友人を誘ってサロンを開始している。利用空間の快適さは優先順位が低く、リフォーム等費用をかけるまでは望まない。総じて、利益を得ることを主目的としていない。

(2) 持ち家に住む障害のある市民の住まいと住まい方意識の調査

① 目的

持ち家に住む障害のある市民の住まい方意識の調査から、時間の経緯と共に住まい方の変化、暮らしの意識の変化などの有無を調査し、共助社会の住まいや住まい方の一助とする。

② 方法

越谷市障害者福祉センターこぼと館の協力を得て、その利用者と保護者6名へのヒアリング調査を行った。ヒアリング対象者へは、本調査の趣旨を伝え、賛同いただいた方の自宅または市民活動センター等外部での聞き取りを学生が行った。なお、倫理的配慮として書面で本調査の目的を伝え、読み上げ、ヒアリング調査の最中にも中止ができる旨を伝えた。なお、本ヒアリングには演習担当教員が全て立ち合いで行った。

対象者は以下（表2）のとおりである。

表2 対象者の概要とヒアリング日時

対象者の概要	日程	会場
身体の障がい者 A さん(40 代) 交通事故後現在口で絵画を描く。自宅(マンション)にアトリエを持つ。	11月5日 15:30～	自宅
身体の障がい者 B さん(30 代) 母子 入所施設の設立活動を行ってきたが現在自宅で暮らす。	11月5日 13:00～	市民活動センター
知的な障がい者の C さん(30 代) の母 グループホームに入居後自宅(マンション)に戻る。現在リフォームを検討中。	11月9日 10:00～	市民活動センター
身体の障がい者の D さん(40 代) 事故で車いす生活になってから自宅を自らの要望をいれて建てた。	11月7日 9:00～12:00	自宅

視覚障がい者のEさん(60代)鍼灸診療所を経営 地域で子育てを行ってきた	11月14日 14:00～	自宅
視覚障がい者のFさん(60代)全盲。自宅で一人暮らし、空き室が多い。	11月16日 10:00～	こばと館

③結果

インタビュー結果は資料「地域フォーラム報告書」において報告する。

④考察

6名のヒアリングから共通項と特記すべきことをあげる。

(イ) 高齢社会の問題

ヒアリング対象の障がい者6名のうち、2名の自宅に90代の祖母が同居し、対象者自身も2名は前期高齢者、30代・40代の障がい者の保護者もすでに60代であった。障害の有無を超え、住いに関する課題は老化に伴う問題をあげている。

(ロ) 自宅周辺のバリアフリー

自宅内より、福祉サービスの車が駐車し続けられる玄関、車いすが2台は入れるエレベーターなど自宅周囲の条件整備も必要である。

(ハ) 終の棲家のとらえ方の変化

心身の老化に伴い、または配偶者の死別などで居住空間の利用者や方法が変化していくとき、全ての人が今の暮らしを続けたいと思っているわけではない。不自由を感じている人はむしろ、引っ越しや住いの形態を変えたいと思っている人もいる。

(ニ) 利活用への支援の必要性

空き家・空き室の利活用の提案に関して、情報不足、余力のなさをあげる人が多かった。それらの情報提供や公正な仲介者がいればスムーズに進む可能性がある。

個別インタビューをとおして、老化問題と住まい方の問題は障がい者にも同様に訪れること、また住まいの情報の貧しさなどが明らかとなった。

(3) 大学生のシェアハウスに関する意識調査

①目的

全国的に空き家・空き室が問題となっている中、その有効な活用法としてシェアハウスが検討される。シェアハウスを事業化する際、そのニーズと地域性を検討する必要がある。利用者と想定される学生はどのような条件が合えばシェアハウスを利用するのか等の意識調査を行った。

②方法

文教大学の本演習受講生を中心に、社会福祉科目の授業で、または、友人、後輩、サークルメンバーにアンケート用紙を配布して、回収するスノーボール形式で調査を行った。

③調査結果

回答 文教大学越谷キャンパスの学生 145 名

男性 40 名、平均年齢 20.4 歳、SD=1.09

女性 105 名、平均年齢 20.4 歳、SD=1.08

(社会福祉士コースの学生 92 名、社会福祉士 コースではない学生 53 名)

実施時期：2012 年 11 月～12 月

詳細は資料「地域フォーラム報告書」において報告する。

④考察

結果から以下の 3 点をあげる。

(イ) シェアハウスへの理解

- ・ 8 割の学生がシェアハウスを知っていた。
- ・ そして、約 6 割の学生がシェアするなら同大学の学生が良いと答えた。
- ・ 利用に関しては、一定のルールが決まっていて、プライバシーを守れることを条件としている。

(ロ) 対人関係における意識の差異

- ・ 社会福祉を学ぶ学生とそれ以外の学科の学生では、外国人とのシェアハウスや金額設定に関しても、社会福祉を学ぶ学生の方が理解を示していた。
- ・ 社会福祉を学ぶ学生は多文化共生、多様性に関しての理解がある。
- ・ 「サークル参加の有無」「バイト経験の有無」により、他者理解が異なる。
- ・ 対人関係や経験が多いほどシェアハウスに関しても抵抗が少なかった。

(ハ) 意識の性差

- ・ 女子学生は、賑やかな新越谷駅付近、男子学生は大学の最寄り駅を第一希望としている。
- ・ シェア空間の希望も男女差があった。
- ・ 性差がなかったのは、大家さんには女性を望むことであった。

以上の結果から、シェアハウスは条件が合えば大学生に受け入れられると考えられる。しかし、オーナーと共有するホームシェア型には抵抗感があることも分かった。シェアハウスに関する理解は、対人関係の豊かさと比例しているので、対人援助職（教員・医療保健福祉等）の養成をおこなう大学が二つある越谷市においては、場所や金額設定によってはシェアハウスは有効利用される可能性がある。また、文教大学は部活動が熱心（本年度、全国大会優勝吹奏楽部等）で、学生の交流も盛んなので、先輩から後輩へとシェアハウスが引き継がれていく可能性もあると考えられる。

地域フォーラムの開催

本調査結果をまとめ、広く市民にも公開することを目的に、文教大学を会場に「地域フォーラム～共助社会における居場所づくりと住まい方～」(平成 25 年 2 月 2 日 越谷市住まい・まちづくり協議会後援)を開催した。当日は、報告者の文教大学学生・社会福祉関係者・ヒアリング協力者・西武文理大学学生・住宅関係者約 60 名の参加があり、各関係者から熱心な質問や意見をいただいた。

(当日の案内チラシ)

地域フォーラム

～共助社会における居場所づくりと住まい方～

わが国の少子高齢化により、全国的に空き家・空き室が増加しています。
越谷市においてもその活用や地域の活性化が注目されています。
文教大学では、社会福祉士を目指す学生が、越谷市において「コミュニティワーク演習」など社会福祉問題のフィールドワークを行っています。
そこで、今年度は、「越谷市住まい・まちづくり協議会」の居住福祉部会のワーキンググループとして、地域の居場所づくりに貢献する自宅を活用した「ふれあいサロン」、障がい者とその家族にリフォーム等の住まい方のヒアリング調査を行いました。
学生ならではの視点でとらえた調査報告をぜひお聞きください。

日 時 平成25年2月2日（土）
時 間 午後1時00分～午後4時00分（受付：12時30分から）
会 場 文教大学 12号館1階 12104教室

◇司会：森恭子（文教大学人間科学部人間科学科 准教授）

- 1 趣旨説明：西川ハンナ（西武文理大学サービス経営学部 准教授）
- 2 講演「越谷市の住まい・まちづくりに向けて」
 講師：越谷市住まい・まちづくり協議会 委員長 若色欣爾 氏
- 3 学生の調査報告
 - ・ 自宅開放型サロンの主催者への動機・活動概要
 - ・ 障がい者の住まいと住まい方
 - ・ 大学生のシェアハウスへの意識調査
- 4 全体討議のまとめ



参加人数 80名程度
参加対象 どなたでも無料で参加できます。
 一般市民の方、地域福祉に関心のある方、住まい・まちづくりに関心のある方、
 ふれあいサロン関係者、シェアハウスに関心のある方など
参加申込 文教大学生涯学習センター
 （「お名前」、「ご所属（あれば）」をお書き頂き、FAX かメールでお申し込みください）
FAX:
Mail:

主 催： 文教大学 **後 援：** 越谷市住まい・まちづくり協議会

おわりに

文教大学では、少子高齢化社会の住まい・住まい方をテーマに社会福祉士資格取得の必修授業「コミュニティワーク演習」において、「自宅解放型のふれあいサロンの調査」「障害をもつ方の住まい・住まい方」「大学生のシェアハウスに関する意識調査」三つの調査を行った。

2013 年度 1 月、本年のリクルートのトレンド予測・住まい領域では「家を開く」が一つのキーワードになっている⁵。少子・高齢社会を血縁だけに頼らず気心の知れた知人・地域の人たちと暮らす、過ごす方法が試行錯誤しつつ生まれ始めている。本調査はまさにそのような活動に関する現状調査の先駆けとなった。

空き家・空き室の利活用には、ハード面だけでなく持ち主の思いやニーズを聞きだし、適切な情報提供がなされないと「成功した利活用」にはならない。授業「コミュニティワーク演習」を通し、大学生がヒアリングを行った際には、地域住民の好意を感じ、積極的な協力を得られた。このように学生と地域住民による、まちづくりの協働作業は双方にとって有効であり、大学と地域の共助、福祉と建築・都市整備等の連携の有用性を示すものとなった。人々の福祉ニーズを聞きだし、アセスメントする手法は社会福祉の得意とするところである。これらを住まいと住まい方に関して活用することは、学生にとって得難い収穫となったばかりでなく、地域福祉の増進やまちづくりの促進に寄与するものだと考える。

1 早川和男『居住福祉』（岩波新書、1997年）

2 森恭子・西川ハンナ「地域福祉計画策定後における地域福祉の推進体制と方法―埼玉県越谷市の事例より―」文教大学生生活科学研究所「生活科学研究」第34集 p129～p137 2012年

3 越谷市社会福祉協議会が設置を認定している、地域の身近な場所。家に閉じこもりがちな高齢者や子育て中の親などを対象に参加者同士の交流や情報交換の場、気軽に立ち寄れる居場所として機能している

4 「男性はなぜサロンを利用しないか」日本福祉大学の学生のまとめより

<http://www.n-fukushi.ac.jp/gakubu/sl/pdf/resarch/10/10koureisalon.pdf>

5 http://www.recruit.jp/news_data/release/pdf/20130110_02.pdf

■学生による成果報告（大学生のシェアハウスに関する意識調査）

下記は地域フォーラムで発表したパワーポイントの配布資料である。

1 班 大学生のシェアハウスに関する意識調査

AgH11114 長谷川千花

AgH21012 伊東実紀

AgH21106 中野駿

AgH21148 渡辺曜子

AgH31059 近みゆき

1 実施目的

・少子高齢化社会の中で空き家が増え、中高年層の方でも一人暮らしで空き家の管理に困るという問題が発生している。越谷も同様であり、公的福祉サービスとも異なる新たな共助社会における絆が必要になってきている。また、居住福祉という視点から、空き家の所有者が今後その一部を地域に活かした活用する方法、シェアハウス等新・福祉住宅のあり方注目されている。そのため、福祉的視点に立った今後の住まい方や在り方を様々な角度から調査を行う。本調査では大学生のシェアハウスに関する意識を越谷在学の若者のシェアに関する意識、空間等を調査することによって明らかにしていくことを目的とする。

2 実施主体

・文教大学人間科学部の社会福祉士のコミュニティーワーク演習を履修している学生。

3 調査対象

・文教大学生 145 名（男性 40 名、平均年齢 20.4 歳、SD=1.09、女性 105 名、平均年齢 20.4 歳、SD=1.08）。社会福祉士コースの学生 92 名、社会福祉士コースではない学生 53 名。

4 実施時期

・2012 年 11 月～12 月

5 調査方法

・授業内にてアンケートの配布、回収。

6 調査項目

・社会福祉士受験コースと受験しないコースに対象を分け、アンケートを実施した。なるべく同数ずつ回収することとした。記入の際には、個人が特定できるような質問項目はできる限り設けず、回答は基本的に選択式とする。

・調査項目数は、15 分程度で回答できる程度とし調査の信頼性を精査し、追加および修正を行いながら作成する。

7 集計方法

・回収したアンケート用紙は主体者がデータ入力を自ら行い、各項目のグラフを作成した。

8 調査結果の管理、運用

・アンケートによって得られた個人情報には匿名性をもって厳重に保管し、調査終了後、責任をもって破棄した。

9 その他

・回答者に謝礼は渡さない。

目的

少子高齢化社会の公的福祉サービスとも異なる新たな共助社会における絆が必要になってきている。

そのため、居住福祉という視点から、空き家の所有者が今後その一部を地域に活かした活用する方法、シェアハウスなど新・福祉住宅のあり方注目されている。

そこで福祉的視点に立った今後の住まい方や在り方を様々な角度から調査を行うこととした。

本調査では大学生のシェアハウスに関する意識を越谷在学の若者のシェアに関する意識、空間等を調査することによって明らかにしていくことを目的とする。

2

シェアハウスとは

一戸建て住宅に婚姻関係や血縁関係のある家族ではない、男女別、年齢別の複数の居住者が同居する住まい。

基本的にそれぞれのプライベートな居室で生活し、リビング・キッチン・浴室・トイレ等の設備や空間を共同で利用する。

本調査では「大家さんと一緒に住むシェアハウス」と

仮定しアンケートを実施した。



3

調査について

文教大学越谷キャンパスの学生145名にアンケートによる調査を行った。

男性40名、平均年齢20.4歳、SD=1.09

女性105名、平均年齢20.4歳、SD=1.08

(社会福祉士コースの学生92名、社会福祉士コースではない学生53名)

実施時期: 2012年11月～12月

調査方法: 授業内にてアンケートの配布、回収。

4

調査項目: なるべく同数ずつ回収することとした。記入の際には、個人が特定できない程度の基本情報、シェアハウスに関する項目24項目設け、選択式の回答とする。調査項目数は、15分程度で回答できる程とし調査の信頼性を精査し、追加および修正を行いながら作成する。

集計方法: 回収したアンケート用紙は主体者がデータ入力を自ら行い、各項目のグラフを作成した。

5



文教大学の概要

文教大学越谷キャンパスは、教育学部・人間科学部・文学部の3学部からなっている。

人間科学部では社会福祉士や教育学部でなくとも教員免許を取得できるコースがあり、男女比率は男子2112人、女子2979人在籍している。今回、アンケートを実施した学部の中で最も多い人間科学部では女性が多くなっている。

人間科学部人数比
707/1132



出典: 文教大学ホームページ <http://www.bunkyo.ac.jp/>

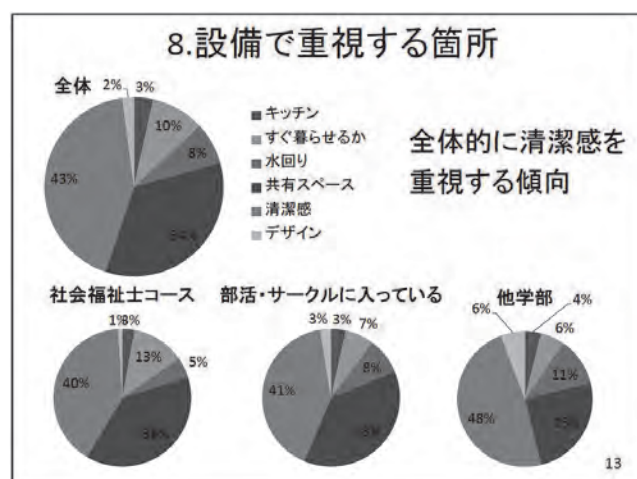
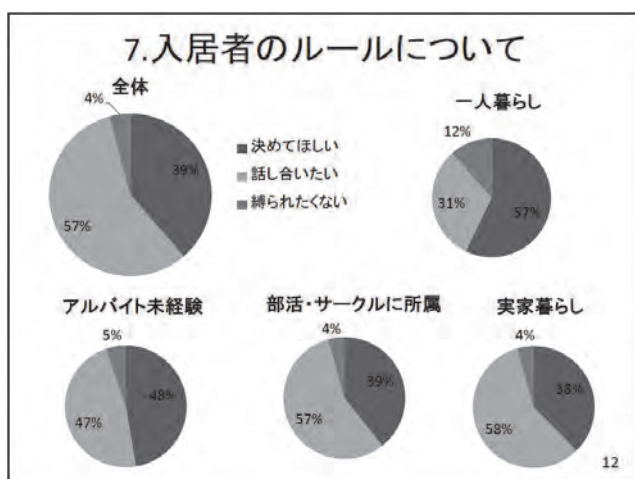
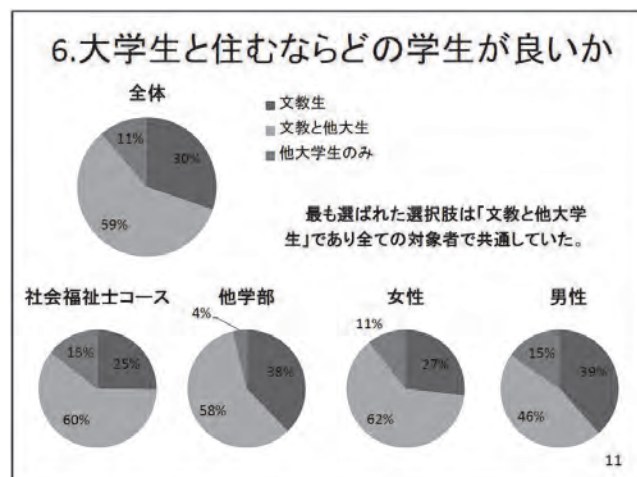
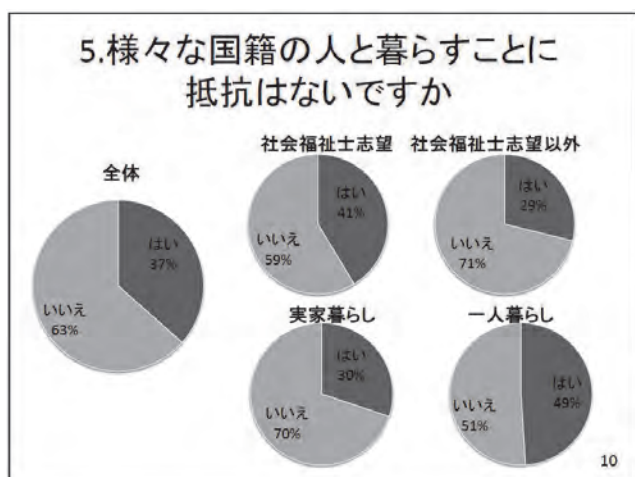
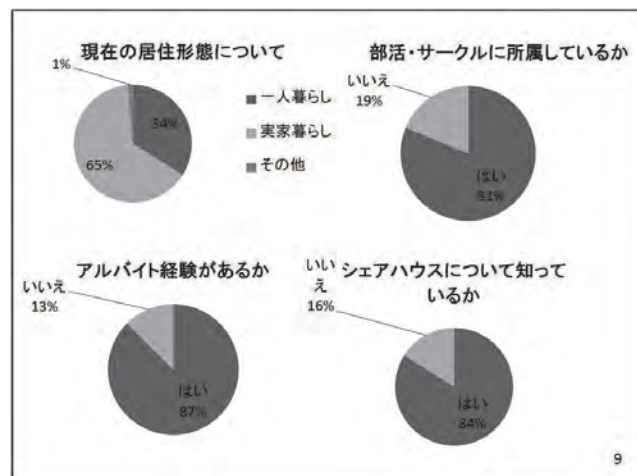
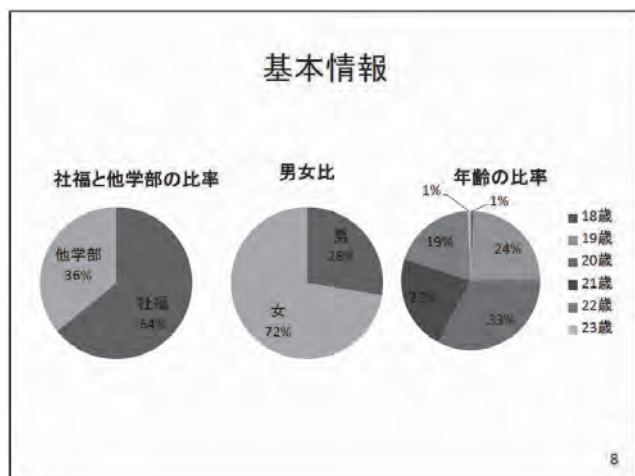
6

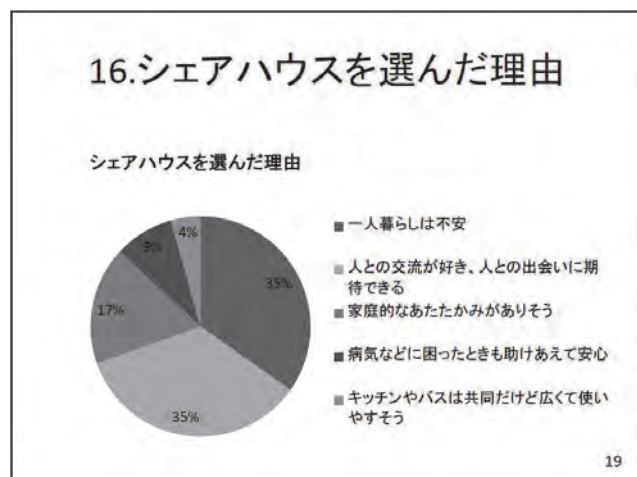
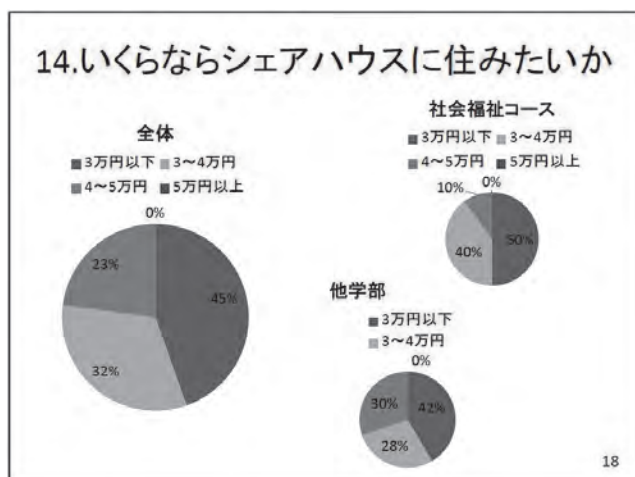
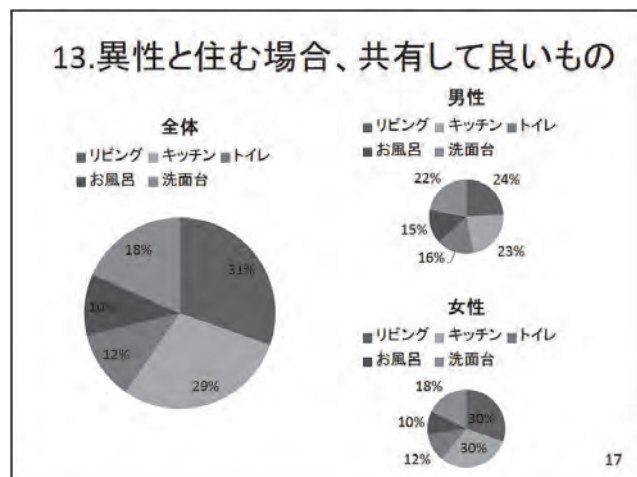
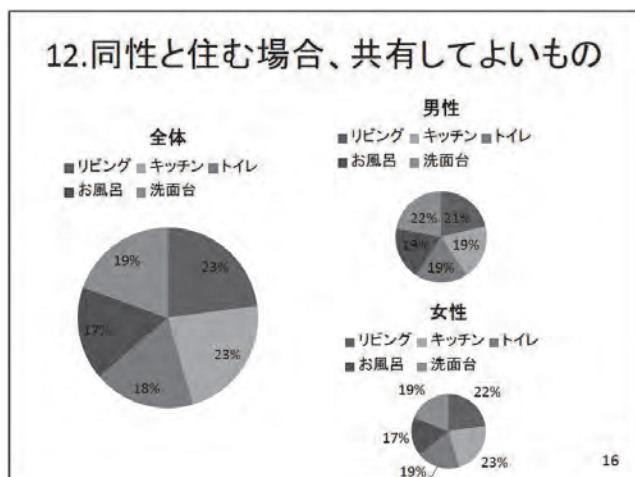
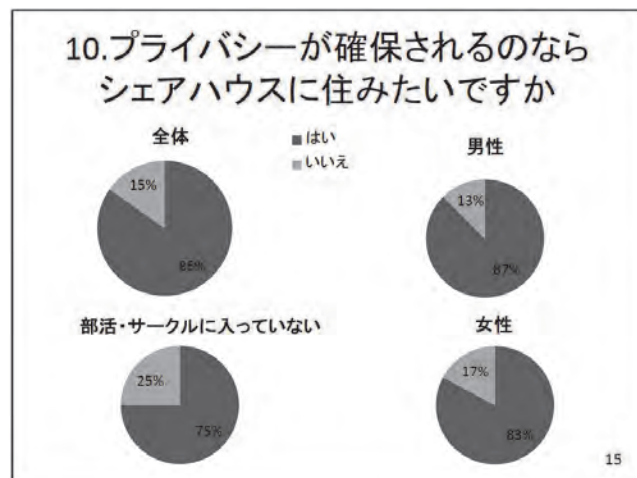
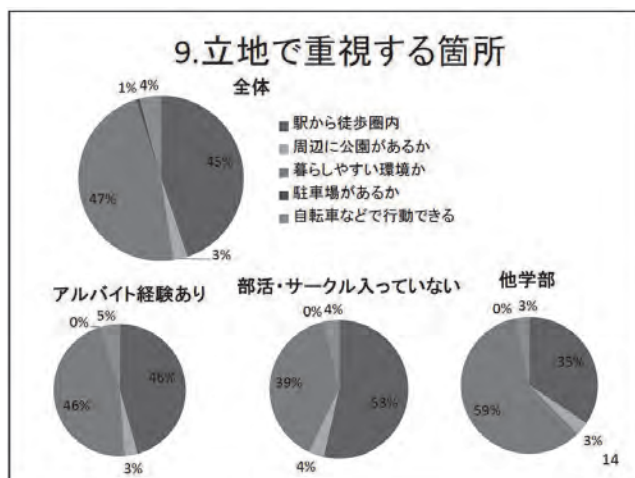
仮説

越谷市の一人暮らしの家賃相場とシェアハウスの家賃相場には、都内よりも差がなく安さを求めて入居する人は少ないのではないかと考えられる。

そこで、越谷市でシェアハウスに入居希望をする人は他者との交流を求めていることを仮説とする。

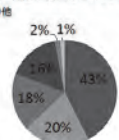
7



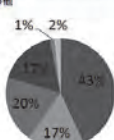


17.一人暮らしを選んだ理由

- 気ままに自由に自分のペースで暮らせる
- プライバシーが守れる
- 他人と暮らすのは不安
- 生活音や生活時間に気づかれそう
- 規則が窮屈そう、大家さんがうるさそう
- その他



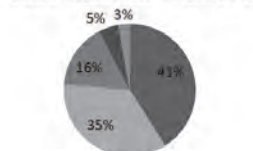
- 気ままに自由に自分のペースで暮らせる
- プライバシーが守れる
- 他人と暮らすのは不安
- 生活音や生活時間に気づかれそう
- 規則が窮屈そう、大家さんがうるさそう
- その他



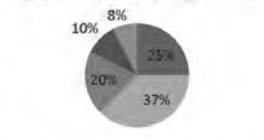
20

18.越谷市でどの駅周辺に住みたいか

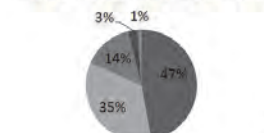
- 新越谷
- 北越谷
- 越谷
- 大塚
- その他



- 新越谷
- 北越谷
- 越谷
- 大塚
- その他



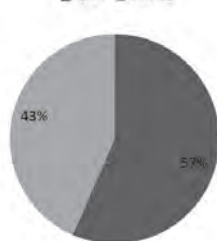
- 新越谷
- 北越谷
- 越谷
- 大塚
- その他



21

19.一人暮らしをするなら越谷市が良いか

- はい
- いいえ



- はい
- いいえ



- はい
- いいえ

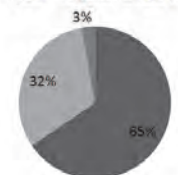


22

20.住みたい個室の広さ

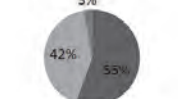
住みたい個室の広さ

- 6畳
- 6畳以上
- 6畳以下



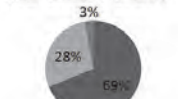
一人暮らし

- 6畳
- 6畳以上
- 6畳以下



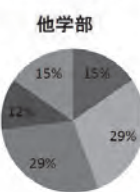
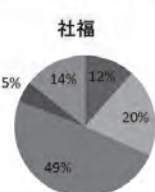
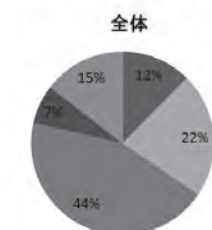
住みたい個室の広さ(実家暮らし)

- 6畳
- 6畳以上
- 6畳以下

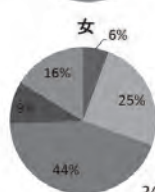
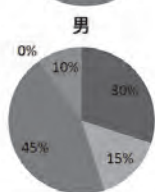


23

21.他の入居者について希望すること



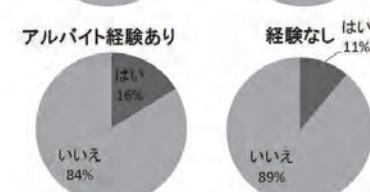
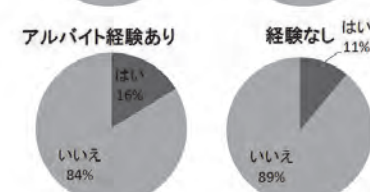
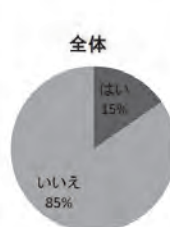
- 特に異性同性は気にしない
- できれば同性がいいが異性でも構わない
- 異性でも同性でも人柄による
- 間取りや規模によっては異性は嫌だ
- 同性のみ



24

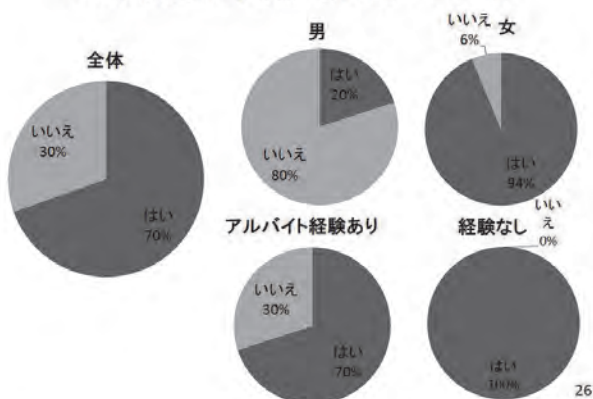
22.大家さんと一緒に住みたいか

- サークル所属している
- 所属していない

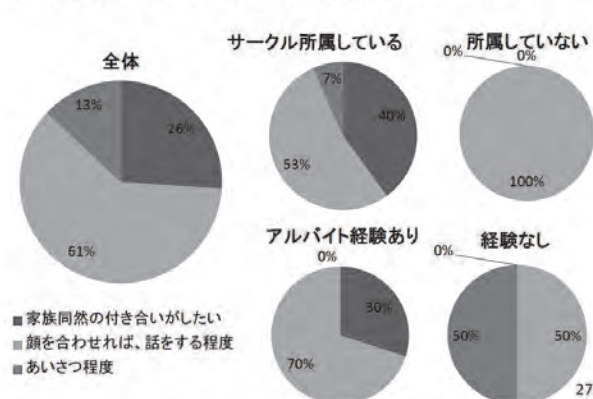


25

23. 同性の大家さんがいいか



24. 大家さんとのどの程度関係を築きたいか



結果①

今回の調査では、越谷市でシェアハウスに入居希望をする人は他者との交流を求めている仮説した。

その結果、問16からシェアハウスに入居したい理由として他者との交流を求める傾向があった。と同時に、一人暮らしに不安を抱える為入居を希望する学生も多かった。

28

結果②

様々な国籍の人とはあまりシェアしたくない
→しかし、他大学生とはシェアをしたい
=ある程度自分と同じ環境の人との交流を図りたい

入居者同意のルールも話し合っ決めてたいという点から、他者との話し合いと言う交流を持ちながら住むことを望んでいる。一方で、決めてほしいという回答者も少なくなく、入所者同士のぶつかり合いを避ける傾向を持つ人もいた。

プライバシーに関しては、やはり自分の空間を持っていたいという思いがある人が多かった。

29

結果から考える理想のシェアハウス

以上の結果から理想のシェアハウスとは、人数は3～5人以内で、同居者は同世代の学生(他大学もOK)。

ある程度のルールがあり変更も可能、設備では清潔感が大事。

新越谷駅から徒歩圏内、プライバシーが確保される場所がある、家賃は4万円以下、大家とは同居しなくて良いというものだった。

30

まとめ

一人暮らしが不安であるからシェアハウスに興味を持つ人と、他者との交流を求めて入居したいという事に分かれ、

どちらにも一人よりは誰かがいるという「安心感」「暖かみ」を求めていると考えられる。

31

【資 料】

■ヒアリング調査報告書リスト

記号	調査対象	調査日	調査先	番号
A	基礎調査	7月10日	越谷市	A 1
		7月17日	越谷市社会福祉部	A 2
		7月17日	越谷市社会福祉協議会	A 3
		7月19日	埼玉県	A 4
		8月30日	ハートウォーミング・ハウス	A 5
		11月27日	越谷市社会福祉部	A 6
		12月10日	移住・住みかえ支援機構	A 7
		1月8日	豊島区住宅課	A 8
		1月22日	埼玉県住宅供給公社	A 9
B	空き家・空き室所有者	10月26日	T 邸	B 1
		10月29日	Y 邸	B 2
		10月30日	K 邸	B 3
		10月30日	B 邸の空き室	B 4
		10月13日	H 邸の空き室	B 5
		11月7日	S 邸	B 6
		11月16日	N さん	B 7
C	事業者及び関係 NPO 団体等	10月5日	中央住宅	C 1
		10月30日	マルヨシ	C 2
		11月27日	マルヨシ	C 3
		1月15日	NPO説明会	C 4
		1月25日	シングルマザー	C 5
D	ふれあいサロンの 運営代表者	11月5日	M さん	D 1
		11月10日	にこにこ	D 2

※各調査報告書は次の 96 ページ～132 ページを参照。

ヒアリング調査報告書【越谷市】

A 1

調査先／越谷市 建築住宅課：加藤、くらし安全課：川島、消防署：堀越、道路総務課：紺野

調査日／平成 24 年 7 月 10 日（火）13：30～

同行者／若色、木村、桐山、弘実、宗像、加藤、石川、兼坂

目的／越谷市行政における空き家の現状と問題点の把握

●越谷市の空き家問題に対する窓口

近隣苦情事例／建築住宅課（空き家に限らず）

「屋根が飛びそう」「看板が老朽化して危険」「外壁が崩れそう」「アンテナが倒れていて危ない」「ブロック塀がくずれそう」「空き家のゴミ放置」

対処→固定資産台帳により所有者を特定し、手紙によりお願い

5 階以上 1000 m²以上は、市から勧告可能（施行令）、小さい規模の場合は著しく有害な場合のみ強制執行（実績無し）可能。

建築住宅課への住宅に関する問い合わせ件数…年間 5 件

総合窓口／くらし安心課 ～2011 年 10 月より窓口一本化。相談の対応を各部署に振り分ける。

くらし安全課への住宅に関する問い合わせ件数…今年 6 月現在 20 件 防犯上の相談

消防署／予防課

112 件中 43 件は放火。空き家火災は過去 3 年間なし。

空き家情報なし。特定防火施設のデータはある。

高齢者向け通報ペンダント事業あり

道路総務課→道路に倒れた樹木の撤去（通行上危険な場合）など

環境政策課→草、害虫対応 草刈条例あり

環境資源課→ゴミ対応

●考察

越谷市では空き家を把握することができない。自治会など地域では、空き家の存在を知っているのではないだろうか。

越谷市ではまだ空き家問題に対する危機感を感じることができなかった。空き家の存在が周辺地域に悪い影響を及ぼすことは明らかであり、今後、空き家に関する法令の改正、制定が必要になることもあるかもしれない。

ヒアリング調査報告書【越谷市社会福祉部】

A 2

調査先／越谷市 社会福祉部：横川

調査日／平成 24 年 7 月 17 日（火）16：00～

同行者／若色、木村、桐山、弘実、加藤、西川

目的／越谷市の福祉に関する相談窓口業務の確認

●越谷市の福祉相談窓口

福祉何でも相談窓口

設置平成 22 年度～

窓口 4 人対応

窓口実績 10～20 件／日、200 件程度／月

相談の 3／4 を窓口で処理

相談内容 主に生活保護関係、介護保険について、障害福祉についてが 62%

公営住宅、年金、求職、法律関係、近隣トラブルなど

特にDVの相談が深刻

●考察

住まいの運用や、住まい方についての相談が寄せられていないかの確認をしたが、福祉の相談窓口への、住まいに関する相談案件は特にはない。

ヒアリング調査報告書【越谷市社会福祉協議会】

A 3

調査先／越谷市 社会福祉協議会

調査日／平成 24 年 7 月 17 日（火）15：00～

同行者／文教大学 社会福祉援助技術演習 西川先生

目的／社会福祉協議会における関連情報ヒアリング

●住まいに関する情報

- ・住宅を寄付された事例がある。

●ふれあいサロン

- ・平成 24 年 7 月現在、72 のふれあいサロンが存在する。
- ・その内 7 箇所はその活動会場を自宅としている。
- ・福祉推進員（1 回の講習でもらえる資格）が開くことができる。
越谷市のサロンの数が多いのは、この誰でも開くことができるシステムのためではないか。
- ・助成金 1,000 円／開催回数＋参加人数×20 円＋施設使用料

ふれあいサロンとは、

自治会館など地域の身近な場所で、住民が気軽に参加できる居場所を設置し、地域住民が自主的に運営する活動のこと。一人暮らしの高齢者、子育て中の親子などが、地域の中でいきいきと暮らしていけるようにサポートすることが目的。

社会福祉協議会で設置を推進している。

ヒアリング調査報告書【埼玉県】 1

A 4

調査先／埼玉県 都市整備部 住宅課 企画担当 主任：高野善文

調査日／平成 24 年 7 月 19 日（木）午前 9 時 30 分

同行者／若色、木村、桐山、石川、兼坂

目的／県実施の空き家調査についてのヒアリング

●埼玉県空き家実態調査の概要

1. 調査実施の目的

既存の住宅をストックとして重要な役割を果たす空き家の実態を把握し、今後の住宅施策の検討に資する基礎資料を得ることを目的として実施。

2. 調査結果

県内住戸対象 79,944 件（一戸建て、共同住宅対象） その内越谷市 1,339 件

※越谷市内の対象地域：越ヶ谷 1・2・3・5 丁目、中町、越ヶ谷本町

外観調査空き家発見数 4,533 件（一戸建て 1,681 件、共同住宅 2,846 件） 内越谷市 52 件

実態調査アンケート回収 1,044 件（空き家であるという回答 574 件）

想定空き家数＝一戸建て空き家数＋共同住宅内空き住戸数＝8,890 件 → 空き家率 11.1%

これは平成 20 年国実施の住宅土地統計調査 空き家率 10.7%と比較して上昇している

3. アンケート調査結果の詳細

空き家になってからの年数は

1 年未満が 56%、1 年以上 3 年未満が 29.6%、3 年以上が 12.5%

一戸建てでは空き家年数が長いものが多い、3 年以上が 41.2%

空き家になる前の状態は、共同住宅ではほとんどが「貸家」として利用されているが、一戸建てでは「所有者」や「家族・親族」が利用していたものが多い。

また、これらの中には、「相続により取得したが利用していない」や「所有者が別の住居へ転居」したことなどが、空き家になったきっかけとして比較的多くあげられており、利用者がいなくなった後の利用方法が定まらずに結果として空き家となり、かつ、そのまま十分な活用がなされていない状態が長く続いているという。

購入者や入居者を募集している空き家は 8 割。単に購入者や入居者が見つからない状態。

購入者や入居者を募集していない空き家が 15%。その理由「どうするか決めていない」が 4 割。

ヒアリング調査報告書【埼玉県】 2

4. 空き家活用に向けた課題

① 空き家の判定について

外観上は空き家と判断したもの、所有者からは「空き家ではない」という回答が半数近く寄せられた。外観調査による判定の限界を示すとともに、一戸建においては「空き家」の定義と所有者の感覚の乖離、共同住宅では空き室の状況が日々変化していることなどの影響が考えられる。空き家の呼称は一般的であるが、今後の調査や施策の実施においては、「空き家」の呼び方、判定の方法について、検討の余地を残している。

② 所有者の特定について

空き家の所有者特定には登記簿情報を用いたが、住居表示と公図の違い、複雑な分割登記、登記上の住所と所在地の違いなどの問題から、すべての所有者を特定することは困難であった。

今後の空き家の活用を考えると、所有者の特定は非常に重要な要素であり、検討の余地がある。

③ 空き家活用に係る課題

一戸建空き家では購入者・入居者を募集していないものが 5 割以上、その内、今後その空き家をどうするか未定であるものが約 5 割であった。空き家をどのように扱うかは、その所有者の意向によるところが大きい。公的機関等が空き家対策を進めるにあたっては、まずその所有者の理解を得ていくことが重要である。

●その他フリーストークのなかでの情報

- ・ 越谷市を調査対象とした理由は、国勢調査の世帯数の最大の市であったこと。
- ・ 空き家を減らす方法として、課税対象の見直しや、長期未利用の禁止など法律による規制などが必要かもしれない。
- ・ 空き家条例には、空き家バンクなどの活用に関するものと、防犯上のものが考えられるが、その内容により行政管轄が異なってくるという課題がある。
- ・ ストック利用には、個人財産という踏み込めない壁がある。
- ・ 「埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度」
- ・ 「子育て応援マンション」
- ・ 「住宅セーフティネット整備推進事業」
- ・ 「埼玉県すまい安心支援ネットワーク」 30 市町村参画、住宅供給公社が事務局
- ・ 空き家とさせないための相談窓口があるといい。

ヒアリング調査報告書【ハートウォーミング・ハウス】 1

A 5

調査先／東京都大田区北沢 5- 5- 3 寺子屋 大吉

NPO 法人ハートウォーミング・ハウス 代表理事 園原一代

調査日／平成 24 年 8 月 30 日（木）午後 4 時

同行者／若色、木村、弘実、西川、石川、兼坂

目的／シェアハウスを運営されている方の話を伺い、越谷でのシェアハウスの可能性を探るため

1. NPOハートウォーミング・ハウスのシェアハウス設立の背景

園原氏自身が、お一人になった時に、誰かと暮らすことを考えた。

そのころまでの時世は、グループリビングやゲストハウスなどがあったが、バブル後の土地が動かせない事情から、若者向けシェアハウスが広がる。

そのころのシェアハウスは、入居に煩わしい手続きが多く、権利金、敷金や礼金のシステム、入居審査などにより、自身が入居できないため、シェアハウスを自分で始めた。



NPO 法人ハートウォーミング

代表理事 園原一代

2. シェアハウス運営に関する問題点

① 収益性

収益がでないことにはシェアハウスは続かないが、ドミトリーのような形にはしたくなかった。

住宅をシェアしても、一人一人の空間の確保がされなければ心の安心につながらない。

そのためにも、その考え方を実現し得る物件探しに力をいれている。

現在運営している北沢と、烏山物件は±0 の状況。

※ドミトリー＝一室に数名で入居する形態なので園田氏は悪住環境と考えている。

② 入居者探し

前向きな高齢者は多くはない。70 歳を過ぎると塞がりがちになる統計がでている。

55～65 歳であればシェアハウスの可能性もでてくる。

住んでいる人は、普通の家賃収入では得ることのできない絆ができると言っていた。

新しいものを楽しむ、家族ぐるみが好きな人にはシェアハウスは向いている。

3. NPO法人ハートウォーミング・ハウスの活動

① オーナー参加型のホームシェア「sUmU プロジェクト」の構築

世田谷区内で空き室のある住宅をもつオーナーと、世田谷区に住みたい若い人との橋渡しすることが目的。オーナー参加型のシェアライフおよび、新たな家屋の空き家の有効活用と考える ホームシェア のあり方について調査研究を行っている。

実際に、ホームシェアなかまちを運営。

ヒアリング調査報告書【ハートウォーミング・ハウス】 2

② シェアハウスの運営

世田谷区内の 2 軒の戸建て住宅を借り上げて、シェアハウスを運営している。

●北沢ハウス

世田谷の住宅街の古民家風の一戸建て住宅でのシェアハウス。

世田谷代田駅から徒歩 7 分、下北沢駅徒歩 15 分

賃料一室（六畳程度）62,000～68,000 男、女、外国人入居可
（ひつじ不動産で扱っている）



●からすやまハウス

小さな庭が季節感を感じさせる戸建て住宅。玄関を入ると広々としたホールがあり、ゆったりとした日本家屋のシェアハウス。

烏山駅から徒歩 10 分

賃料一室（六畳程度）63,000～65,000 男、女、外国人入居可
（ひつじ不動産で扱っている）



●コミュニティ・カフェ「寺子屋 大吉」

シェアハウス・シェアライフを知ってもらう情報発信基地として、コミュニティ・カフェを運営。NPO事務局の拠点。

月に一回カレーの日を開催して、戸建て住宅オーナーや若者に集ってもらえるようにしている。

1 階はサロンの場として有料貸し、2 階は子育てワーキングルームを模索中で現在未利用。経営は赤字。



4. 考察

都内では、シェアハウスが市場に出回っており、借り上げ金額の 3 倍で貸すやり方で、ビジネス化している。

郊外の越谷で、シェアハウスのビジネス化は可能か疑問がでてくる。

一方で、賃料の安さだけを求めてシェアハウスに住むのではなく、心のよりどころ、疑似家族が体験できるといったことを求める人もいる。

ホームシェアの特徴

- ・借り上げリスクがないが、マッチングなどのプロデュースが必要となる。
- ・オーナーの意識が必要となる。
- ・ビジネス化にはならない。

ヒアリング調査報告書【越谷市福祉部】 1

A 6

調査先／越谷市 福祉部 社会福祉課 保護担当 副主幹査察指導員：鈴木研司

調査日／平成 24 年 11 月 27 日（火）午前 9 時 30 分

実行者／若色、木村、桐山、兼坂

目的／生活保護受給者の実態や生活保護の制度を利用して、空き家を活用できるかを検討するため

1. 生活保護受給者の実態

- リーマンショックを境に生活保護受給者の数が年々増加している。国民の権利としてこの制度があるため、誰もが生活保護費を申請でき、行政は申請拒否をすることができない。
- 支給方法は 8 割が銀行支給。窓口での受け渡しは 2 割で、その分だけでも 6000 万円。
- 病院と介護については現物給付、生活保護受給者の社会保険に入っていない人は 10 割負担。社会保険に入っている方は 3 割負担となる。
- 医療券を出し受診先に送り請求がくる。介護の認定は認定審査会でしてもらい、ケアマネージャーからの介護保険ででてくるので現物給付という形になる。
- ケースワーカーが越谷市で 35 名いるが、一人当たり約 85 人の生活保護受給者を担当しているため適切な目が届きにくい。

2. 無料低額宿泊施設

市内に NPO で正式に行っているのが、会社の社宅を借り上げて、ホームレスを住ませ、限度額の 47,700 円を家賃として貰っている。

北越谷に 1 軒、千間台にも 1 軒。

6 畳 3 人であったが、現在では一人につき 1 室で、板で仕切られている形。

ビジネスホテルやカプセルホテルのようなもので現在ほぼ満室。

3. 責任の所在

- 生活保護は住民票に関係なく、最終的に相談を受けた市が生活保護費を負担。
- 第二種の社会福祉事業の資格施設。生活保護費を上回るまで保護対象となる。

ヒアリング調査報告書【越谷市福祉部】 2

1. 住宅支援制度

- 県の委託を受けて住宅の支援をするアサポートという団体がある。ホームレスの一時的（約 1 ヶ月）な居場所を確保する制度と高齢者の物件契約手続きなどの補助。
- 他のアパート等に決まるまでの短期間。無料低額施設より審査があり厳しい。
- 岩槻に借り上げホットポットがあり、一時的に住まわせている。刑務所を出所した方が社会復帰する間に利用する場合が多い。
- 行政としては一時的な利用目的の空き家・空き室が確保されていた方がいいが、契約書などの資料がなければならない。

2. 現行制度の問題点

- 生活保護費を上回る所得にならないと行政側から生活保護費の支給をやめることができない。
- → 受給者からしたら下手に働いても無駄だと思われる。
- → 所得から保護費の控除をする制度があるが、少量であることと、周知されていないこと。



ヒアリング調査報告書【移住・住みかえ支援機構】 1

A 7

調査先／一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）
東京都千代田区平河町 1-7-20 平河町辻田ビル 5F
専務業務役員 副代表理事 斉藤道生氏 常務業務役員 伊藤雅一氏

調査日／平成 24 年 12 月 10 日（月）午前 10 時

実行者／若色、木村、桐山、大塚、兼坂

目的／「マイホーム借上げ制度」においての問題点や課題、地方公共団体との取り組み事例調査

1. 調査の目的

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」）は、平成 18 年に国の基金（5 億円）を導入して発足した組織で、マイホームの借上制度を構築して、個人住宅を空き室時も最低賃金を保証した上で、最長で終身借上げている。この「マイホーム借上げ制度」により、JTI は売却することなく住宅資産を活用する途を拓き、さらに制度の運用を通じて、

長持ちする家＝長期にわたって安定した資産運用が可能な家という付加価値を住宅に確立し、社会に良質な住宅ストックが循環していく事を推進している。

「貸す」人には資産の有効活用を支援し、「借りる」人には良質な住宅を提供し、建てては壊すのではなく、家は社会の財産として長く活用する明日の日本の新しいハウジングライフを目指している。



2. ヒアリング項目

● J T I の基準を満たさない物件の情報

この制度の利用条件は住宅を所有する 50 歳以上の方で一定の耐震性が確保されていることになっている。過去 6 年間の実績を見ると、照会件数は 11,454 件で実際に契約成立件数が 339 件であり、成約率約 3%となっている。対象にならない案件や条件が折りあわないものは地域の提携事業者や NPO に紹介している。

● 埼玉県空き家バンクの動向

昨年群馬県が取り組んでいる、「空き家対策」及び「住宅と世帯のミスマッチ解消」を施策として「群馬県空き家活用・住み替え支援事業」がスタートしたので、埼玉県でもこの仕組みの導入を検討している。また、埼玉県の住宅供給公社が行っている「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」の活用も合わせて考えている。

ヒアリング調査報告書【移住・住みかえ支援機構】 2

●越谷市の「空き家・空き室バンク」設立に関するアドバイス

時期的にもいいタイミングであり、埼玉県と連携して進めると良いと思われる。空き家等の有効利用だけでなく、住まい方に関して広く相談できる窓口を設置することが重要である。すでに、実施している品川区や川崎市の先行事例が参考になるのではないかな。JTI としても NPO 団体等は協力事業者とは別に費用負担があまりかからないように配慮をしており、協力及び支援をしている。

●シェア居住としての利用

JTI の借り上げはマイホームに限定しているが、転貸先は事業用でも可能であり、シェア居住も問題ないが現状では実績がない。これは管理する仕組み等がまだ未成熟のためと思われる。なお、下宿等の形態を想定した空き室の借り上げは対象外である。

●JTI の住み替え型リバースモーゲージの実績

JTI の支払う賃料は国の基金によってバックアップされた信用力の高い収入であることから、これを返済原資にすれば退職後でも低利で資金を借り入れることが可能であり、金融機関と提携してこのような住み替え型リバースモーゲージを利用者に提供している。制度利用者は、この借入金を賃貸に際して必要となる耐震補強のための改修費用の他、住み替え先住宅購入等のための一時金に充当することができる。しかし現実には、耐震補強工事等は現金で支払うケースが多く、この制度を利用する人は少ない。なお、耐震補強工事は 300 万円がおおよそ限度であり、これを超えると工事を諦める人が多い。

●かせるストック（移住・住みかえ支援適合住宅）の認定

JTI が定める耐久性、長期にわたるメンテナンス制度を備えた新築住宅を、「かせるストック」（移住・住みかえ支援適合住宅）として認定している。認定を受けた住宅は、「マイホーム借上げ制度」の通常の利用条件である 50 歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも借上げ制度を利用することができる。現在、10,927 件の実績があり、ダイワハウスは全棟この認定を取得している。住宅供給事業者にとっても、不可価値が上るので採用する事業者も多い。

3. 考察

JTI の課題の一つに、民業を圧迫しないで、この制度を普及させていくことがある。このため、地方公共団体や NPO と連携してこの制度の普及を進めている。例えば、越谷市と協働して、共助社会における住まい方の総合相談窓口を開設する際に、JTI の培ってきたノウハウと制度を活用することは有意義であり、単に空き家の有効活用だけでなく、良質な住宅ストックが循環していく事による経済効果にも寄与することができる。

越谷市において、空き家の問題はまだ顕在化されておらず、空き家相談だけではなく、ライフステージにあわせた、住み替え等の住まい方相談の方が、需要が高いと思われ、結果として、空き家問題を顕在化し、その有効活用に結びつくことができるものと考察する。その際に、共助社会の住まいをどのように捉え、住宅施策に生かして行くかが今後の課題である。

ヒアリング調査報告書【豊島区住宅課】

A 8

調査先／豊島区役所都市整備部住宅課 課長 三沢智法氏、矢澤弘樹氏

調査日／平成 25 年 1 月 8 日午前 10 時 00 分

実行者／若色、木村、加藤、桐山、大塚、兼坂 以上敬称略

目的／居住支援協議会で行っている、現状を聞き、越谷市における空き家・空き室バンク構想の参考とするため

●ヒアリング項目

1. 豊島区における空き家の現状（調査結果等）
2. 空き家の有効利用に関する施策
3. 豊島区居住支援協議会の概要と活動内容（モデル事業の公募結果等）
4. 豊島区居住支援協議会の活動に関する問題点と今後の課題

最初に三沢課長から、空き家実態調査の概要を聞き、その後、矢澤氏から居住支援協議会の活動について説明があった。その後質疑応答、意見交換を行った。

●空き家実態調査

豊島区の空き家実態調査は、厚労省の緊急雇用対応事業の助成金を活用して行った。（調査費 700 万円）豊島区内の空き家は「平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省実施）」で 21,680 戸（12.9%）であるとされているが、その現状について属性の把握や空き家の所有者へのアンケート等を実施し、今後の既存ストックを利活用した住宅政策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に行ったものである。また、住宅確保要配慮者とのマッチングを図り、空き家の有効利用を推進したいとの考えもあった。調査結果は別紙添付の豊島区空き家実態調査報告書（概要版）参照

調査の結果、「平成 20 年住宅・土地統計調査」による豊島区の空き家率は 12.9%であるが、今回の調査では「空き家の可能性の高い住宅の比率」は 1.6%であった。両者の違いは、対象とする空き家の定義の違いによるものと考えられる。「平成 20 年住宅・土地統計調査」は建設中の住宅や分譲中のマンションなども空き家として扱っているが、本調査は既存の一戸建住宅を中心とした建物を目視調査によって確認しているため、対象とする空き家が異なるためと思われる。

さらに、この空き家所有者アンケートのクロス集計結果によると、「ボランティアや地域活動に貸し出したい」、「商店・事業所として貸し出したい」、「公共用地（公園等）として行政に使用してもらいたい」のように地域の活性化・まちづくりに利用したいと考える所有者は、全回答数 80 件のうちの 11 件（13.8%）であった。昭和 57 年以降に登録された建物の比率が 16.6%であるので、新耐震基準を満たした上で、地域活動に利活用する意向のある空き家所有者は全体の 2.3%程度となる。今後、「（仮称）住宅活用プロジェクト」を推進する中で、全空き家のうち 2.3%をどのように利活用していくのかが課題になるが、残る 97.7%の空き家について、耐震性の改善や利活用への誘導をどのように進めるのかも重要な課題である。

●豊島区居住支援協議会

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。

豊島区では、昨年この協議会を設立して、居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成する、居住支援モデル事業の公募を行った。

これは、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、空き家・空き室等の活用を図った居住支援の仕組みを広げていくことを目的としている。（別紙応募要項参照）

公募の結果7件の応募があり、最終的に3件が採択されたが、次の段階である対象物件を見つけるのに苦労している。これは、戸建住宅を対象物件から除いたためと思われる。この理由は戸建住宅をシェア居住するための、明確な基準が確立されておらず、用途変更や防災上に問題があり、行政が関与する事業としては戸建住宅をシェアハウスと使用することは好ましくないと判断したためである。

●考察

当初は、既存住宅ストックの有効活用を図って、住宅活用の仕組みづくりを構築していくことを目指していたが、実際に活用できる物件は2.3%と極端に少なく、さらに法に適合する利用を考えると行政で行う限界を感じた。また、行政が関わって設立する空き家バンク等での情報の扱い方を考える必要があると思われる。

また、今回豊島区の空き家実態調査では、戸建住宅に単身で住んでいる場合等の、使っていない空き室の活用については触れられていなかった。このようなケースは越谷市の特徴と思われるので、今後も調査研究していきたい。

このほか、生活保護受給者の住宅の問題や区営住宅の活用や運用に関する話題も意見交換されたが、現状の縦割り行政の弊害により、各関連部署にてそれぞれ個別の案件として処理されており、総合的な住宅施策が難しいこと、さらに我が国では居住権が認められておらず住宅は個人の財産であり、行政が関与するには、現在の法制度のもとでは限界があるため議論が進まなかった。

因みに、豊島区の区営住宅は11団地221戸であり、越谷市の250戸に近い数である。

ヒアリング調査報告書【埼玉県住宅供給公社】

A 9

調査先／埼玉県住宅供給公社常務理事 古里実氏、経営企画室長 野中正美氏、調査役 渡邊泰雄氏
埼玉県都市整備部住宅課 高野善文氏

調査日／平成 25 年 1 月 22 日午前 10 時 00 分

実行者／若色、木村、加藤、大塚 以上敬称略

目 的／住まい安心支援ネットワークの仕組みと活動内容の確認と連携や支援の模索

●調査の目的

埼玉県は平成 23 年 1 月に住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会として「住まい安心支援ネットワーク」を設立しており、この仕組みと活動内容を聞き、今後、居住福祉部会が活動を予定している「空き家・空き室相談会」や「空き家・空き室バンクの設置」において、連携や支援の可能性のあるかを探るためである。

●ヒアリング内容

埼玉県住まい安心支援ネットワークは、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者及び住宅関連業者などの事業者団体、NPOなどの居住支援団体並びに埼玉県内の市町村、県及び公的賃貸住宅供給団体などから構成される組織で、次のような目的で活動している。

①住宅セーフティネット法※1 に基づく居住支援団体として、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の民間賃貸住宅への円滑入居を推進する。

②少子高齢化が深刻化する中、将来の埼玉県を支える子育て世代の県内への定住促進及び既存住宅等を活用した住み替えの促進等による地域の活性化を図る。

これらの目的を達成するため、組織の中に「セーフティネット部会」と「子育て支援部会」を設置している。現在、構成員（正会員）27 団体（うち市町村 13）、オブザーバー参加団体 20 団体（うち市町村 19）となっている。

このうち②の取り組みは埼玉県独特の活動であり、国の住宅セーフティネット法以外の活動であるので県費を使っている。この活動を行っている「子育て支援部会」はワーキンググループで今年度 3 回の専門部会を開催し、空き家の活動に関する検討も行っている。この一環として移住・住み替え機構と連携し、相談員の養成を来年度行う計画である。これは、県内 63 の市町村から職員 1 人が参加できるように予算化をしている。

越谷市や越谷市住まい・まちづくり協議会が加入すると、今後の活動にはプラスになることが多いと考えれるが、一方、居住福祉部会が目指す新・福祉住宅事業とは少し意味合いが異なるところもあり、目的が一致する部分だけ連携して、越谷市の地域特性による独自の活動は自ら行うようにすることが有効であることが分かった。

※1 住宅セーフティネット法

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年七月六日（法律第百十二号）で、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として制定された。



ヒアリング調査報告書【T邸】

B 1

調査先／越谷市北越谷 Tさん 所有物件
調査日／平成 24 年 10 月 26 日（金）15：00
同行者／若色、桐山、兼坂
目的／空き家の実態調査

●物件基本データ

用 途 ： マンションの 1 住戸
所在地 ： 越谷市北越谷
構 造 ： 鉄筋コンクリート造
規 模 ： 8 階建て 42 住戸の 2 階 57 m² 3LDK タイプ 4.5 j + 4.8 j + 和室 6 j + LD7.8 j
築年数 ： 築 14 年
設備等 ： 南面バルコニー、管理費 24,000 円／月

●居住ヒストリー

- ・ 14 年前に家族（夫婦＋子供 3 人）で住むために購入。
- ・ 去年の震災を期に、同じ地域に住む祖母が介護のため福祉施設に入居し、祖父の面倒をみるため、その実家に同居。
- ・ 現在、一戸建の実家に夫婦、子供 3 人、祖父の 6 人で暮らしている。大学生になる長男がいる。
- ・ マンションは、現在まで約 1 年空き家の状態。ローン返済中。

●ヒアリングデータ

- ・ 先の方針がはっきりしないため放置したままとなっている。
- ・ ローン、固定資産税、管理費などを払い続けているため、利用をどうしようかと考えている。
- ・ 貸す場合のリフォームの費用を負担に感じている。
- ・ 売却については、相続の問題等で今の家にいつまでいられるのかわからないし、マンションは老後になって自分達や、子ども達が使うかもしれないので手放せないようであった。

・貸し方の提案

① 一般的な賃貸

リフォームをして賃貸として市場に出す。定期借家権の制度を利用すれば、使いたい時に自分で利用ができる。

② 文教大学等の学生向けシェアハウス

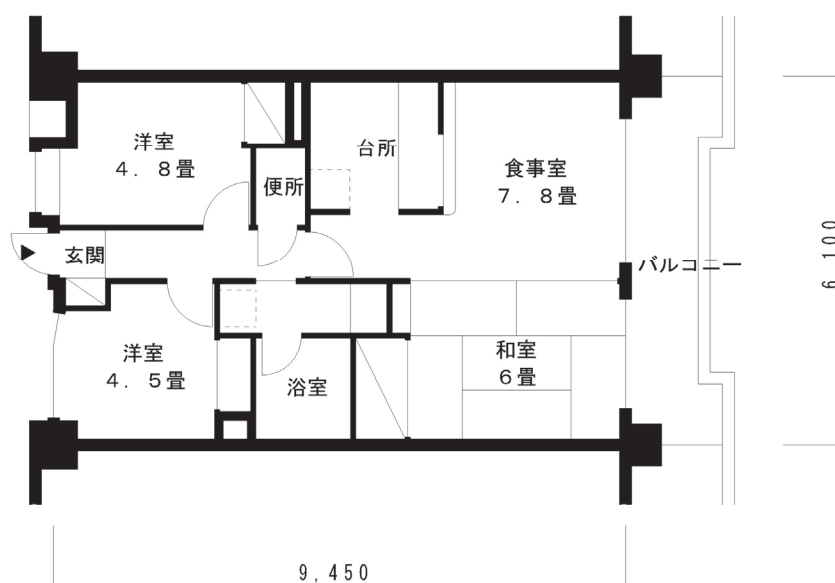
学生のシェアハウスとして、大きなリフォームをしないで貸し出す。

学生限定ならば短期間の入居となる。



T邸平面図

204号室
57.89㎡



ヒアリング調査報告書【Y邸】

B 2

調査先／越谷市越ヶ谷 Yさん 所有物件（松伏町）

調査日／平成 24 年 10 月 29 日（月）午後 16 時

同行者／桐山、兼坂

目的／空き家の実態調査

●物件基本データ

用 途 : 専用住宅

所在地 : 松伏町

構 造 : 木造在来

規 模 : 2 階建て

築年数 : 築 35 年

設備等 : 駐車場付

●居住ヒストリー

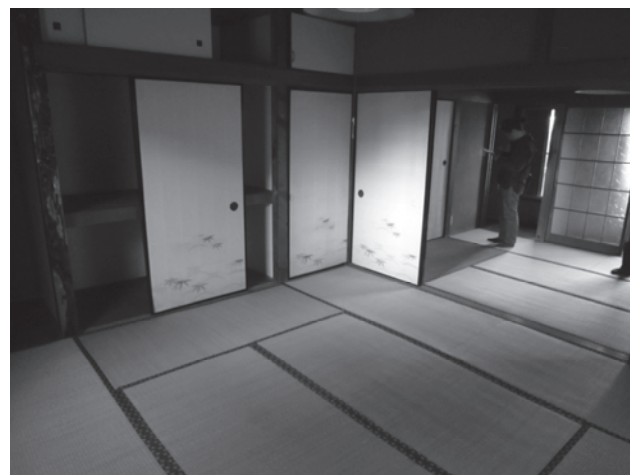
- ・ 20 年前に自分たちが住むために、築 15 年の中古物件を購入。
- ・ 幼い頃から慣れ親しんだ場所での生活をイメージして購入したが、実際には事情により自身では住まなかった。
- ・ 賃貸として、20 年の間で 4 世帯の人に貸し出して、今年の 9 月から空き家となった。
- ・ 最後の入居者は、夫婦で住み始めて、子供が 4 歳程度になり、新居に移り住む。

●ヒアリングデータ

- ・ 家賃は、家が古くなるとともに徐々に下げていって、最近では 4 万円程度で貸していた。
- ・ 賃料に対して、貸すためにリフォームする費用を負担に感じ、どうしようかと思案している。
- ・ 全ての居室が畳敷きのため、張替えに費用がかかる。
- ・ 保育士の資格をもつ家族（妻）で、託児所を検討したこともあったが、今は考えていない。
- ・ 建て替えて貸す事を検討したことがあるが、今考えると、断念してよかったと思っている。
- ・ もし借り手がなくなったら壊すことも検討しているようであった。

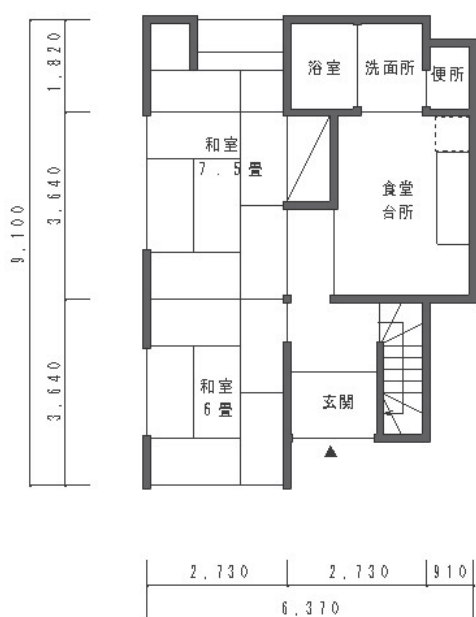
・貸し方の提案

スケルトン・インフィルの考え方で、住む人の側で室内を改修してもらう貸し方。

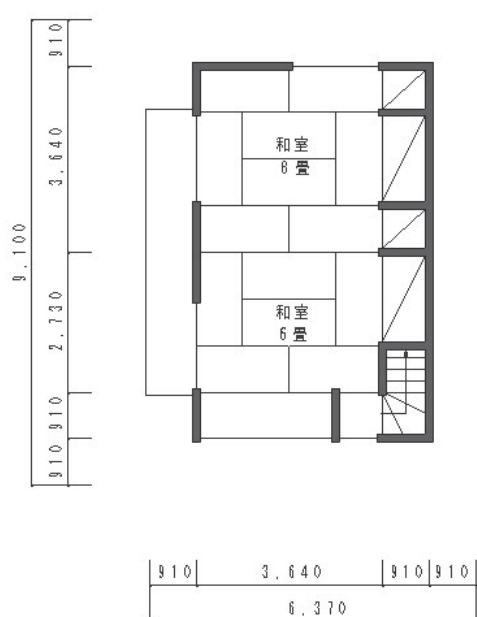


Y 邸平面図

1 F



2 F



ヒアリング調査報告書【K邸】

B 3

調査先／越谷市北越谷 Kさん 所有物件
調査日／平成 24 年 10 月 30 日（火）午前 11 時
同行者／若色、桐山、石川
目的／空き家の実態調査

●物件基本データ

用 途 : 共同住宅 A・B
所在地 : 越谷市北越谷
構 造 : 木造在来
規 模 : A : 2 階建て 8 住戸（8 坪程度／住戸） B : 2 階建て 10 住戸（4.5 坪程度／住戸）
築年数 : 不明（推定 30 年以上）
設備等 : 風呂無し

●ヒアリングデータ

- ・家賃 35,000 円程度（居住者談）
- ・半分以上が空き室
- ・現在、解体を考えている。（外観を見る限り、劣化の著しい所も見受けられる。）



その後、サービス付き高齢者向け住宅への改造を提案しにいったが、認定こども園がある子育て支援マンションの建設を計画したいとのこと。

ヒアリング調査報告書【B邸の空き室】

B 4

調査先／越谷市越ヶ谷 Bさん 自宅
調査日／平成 24 年 10 月 30 日（火）午前 1 時 30 分
同行者／若色、桐山
目的／空き家の実態調査

●物件基本データ

用 途 : 専用住宅（ピアノ教室）の 1 室＋台所
所在地 : 越谷市越ヶ谷 越谷駅徒歩 8 分
構 造 : 鉄骨造 A L C 外壁
規 模 : 3 階建ての 1 階
築年数 : 築 16 年
設備等 : キッチンカウンター 便所は共用 風呂無し 駐車場あり

●居住ヒストリー

- ・階構成 1 階 玄関、便所、ピアノ教室、祖母の部屋（和室 6 畳＋台所 3 畳）
2 階 L D K
3 階 個室 4 部屋
- ・ 2 年前に、祖母が施設に入居したため、祖母の部屋が空いている。
- ・ 1 階便所はピアノ教室で利用
- ・ 現在は、夫婦と子供 3 人暮らし。

●ヒアリングデータ

- ・ 特に利用していなかったもので、なにか利用できないかと思っていた。
- ・ 玄関と便所が共有になるため、貸すことが可能なのだろうか。
- ・ 貸し方の提案
ピアノ練習付で学生などに貸し出す案。
玄関、便所は共有となる。
浴室は近隣の銭湯を利用。

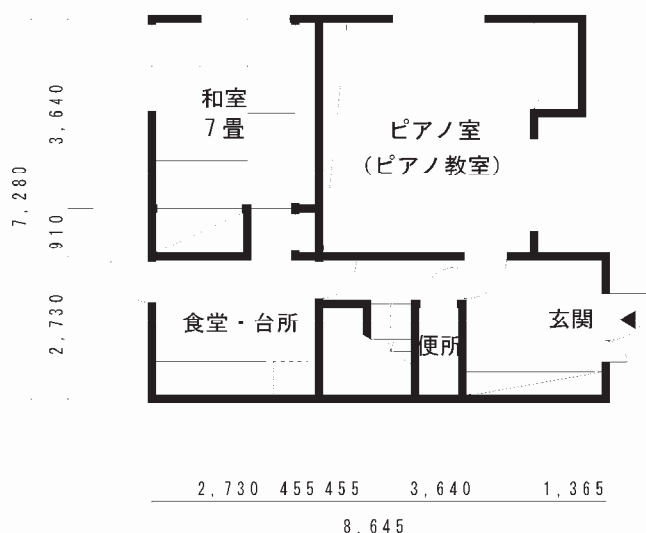


外観



和室内観

1 F



B邸平面図

ヒアリング調査報告書【H邸の空き室】

B 5

調査先／越谷市大沢 Hさん 所有物件

調査日／平成 24 年 10 月 13 日（土）午前 10 時 00 分

同行者／西川、文教大学 4 年生、桐山

目的／空き家の実態調査

●物件基本データ

用 途 ： 共同住宅 3 住戸

所在地 ： 越谷市大沢

構 造 ： 木造

規 模 ： 2 階建て

築年数 ： 築 45 年

設備等 ： 水道メーター共用

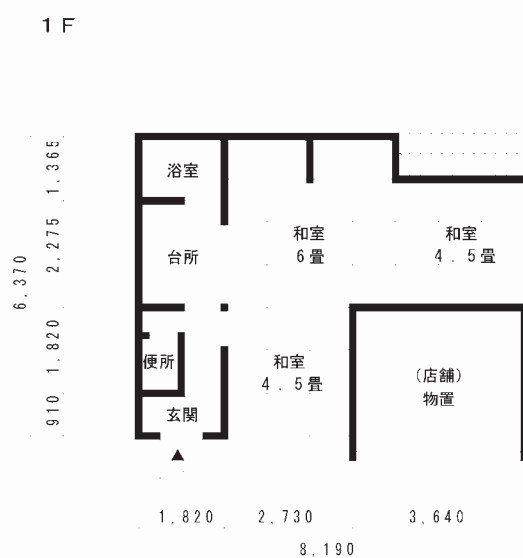
●ヒアリングデータ

- ・階構成 1 階 玄関、便所、ピアノ教室、祖母の部屋（和室 6 畳＋台所 3 畳）
- ・家賃は、家が古くなるとともに徐々に下げていって、最近では 4 万円程度で貸していた。



H邸外観

H邸平面図

2 F

台所
便所
玄関
和室 6畳
貸室

6,370
1,820
3,640

2,730 910 910 3,640
8,190

H邸平面図

119

ヒアリング調査報告書【S 邸】

B 6

調査先／越谷市瓦曾根 S さん 所有物件
調査日／平成 24 年 11 月 7 日（水）9：00 a.m.
同行者／西川、大塚、学生 5 名
目的／車椅子利用者の住まい調査

●物件基本データ

用 途：戸建て住居
所在地：越谷市瓦曾根
構 造：木造在来
規 模：2 階建て 97.70 m² (29.49 坪)
築年数：築 19 年
設備等：オール電化、1、2 階共にキッチン・浴室・便所

●居住ヒストリー

- ・階構成 1 階：玄関・車椅子居住スペース（居間・台所・ベッド）・便所・浴室、リフト
2 階：台所・居室 14 畳（可動間仕切りにて分割可 8 畳+6 畳）・便所・浴室、リフト
- ・事故後、リハビリ中に自立した生活が可能と分かり、一戸建ての建築を決断
- ・両親の近くでの住まいを考慮し、瓦曾根の敷地を購入
- ・既存住戸はあったが、改築しての居住は困難と判断し、解体の上、新築
- ・1 階：車椅子対応（台所・浴室・便所、コンセントおよびスイッチは FL+700）
※ただし、便所についてはリハビリ施設と同様の仕様を考慮したが使いにくく使用せず
- ・2 階：両親との同居を考慮し、健常者対応（しかし、両親との同居はなく、現在まで未使用）

●ヒアリングデータ

- ・現在は週に 2 回の訪問看護および、月に 8 時間のホームヘルパーを頼んでいる
- ・今後、腕力が落ちてきたときに、訪問看護やホームヘルパーの頻度をあげないといけない
- ・通常の玄関に加え、車椅子用がある（GL+500）
- ・地震等の災害時に停電の心配あり（リフトが利用できない）
- ・貸す場合：自分自身の不規則な生活のため居住者に迷惑がかかることを懸念（3 時間睡眠）
- ・貸す場合の関係性：人を呼ぶ場合は声を掛けてほしい
- ・2 階の利用としては、パソコン教室など可能性はある（ただし、定期的なものではない）
- ・今後の調整への協力はある

●考察

- ・ 2階はすでに水廻り（台所・便所・浴室）が有り、第三者の居住を想定しやすい
- ・ 貸し方としては、一人もしくは二人を想定可能



ヒアリング調査報告書【Nさん】

B 7

調査先／越谷市恩間 Nさん 所有物件
聞取場所／越谷中央市民会館
調査日／平成 24 年 11 月 16 日（金）10：00 a.m.
同行者／西川、大塚、学生 4 名
目的／弱視の方の住まい調査

●物件基本データ

用 途：戸建て住居
所在地：越谷市恩間
構 造：木造在来
規 模：2 階建て（約 27 坪）
築年数：築 33 年（昭和 52 年竣工、平成 2 年および平成 6 年増改築）
設備等：1 階にキッチン・浴室・便所

●居住ヒストリー

- ・階構成 1 階：玄関・待合室、治療室、台所、便所、浴室
2 階：3 部屋（和室一室）
- ・以前、戸建て住宅を所有していたが、ご主人の視力低下に伴い鍼灸所を開業するあたり、持ち家を売却して、現在の住まいを建築した
- ・当初は 2 階に和室一部屋であったが、ベッド利用を考慮し 2 階に一部屋を増築
- ・ご主人がお亡くなりになった後は、治療室を居間として利用し、2 階寝室はそのまま継続して利用している。そのほかの部屋は物置のような状態（空き室 2 部屋）
- ・10 年ほど前から視力が低下し、現在は既存設備のまま利用し生活をしている

●ヒアリングデータ

- ・現在は週に 2 回のホームヘルパーを頼んでいる（掃除の手伝いや郵便物の代読）
- ・生活においては自炊および外食、音声案内付きの電磁調理器利用
- ・自治会についてはゴミ置き場の掃除当番は行っている
- ・草むしりなど建物外周部の維持管理が困難（時々、人に頼むこともある）
- ・南側からの雨の吹きつけが強いときには治療室で雨漏りが発生
（改修したことがあるが現在も発生）

- ・ 今後については、思案中
 - 本当は建て直したいぐらい
 - 現在の地域に住み続けたい希望はある
 - 人に貸す場合、耐震補強や改装工事が必要だろうから資金面で困難を感じている
 - 学生に貸そうかとご主人の生前に話したことがある（貸す場合は貸室とし、女子学生対象）
 - 建物を売り払い、別の場所へ移り住む
 - 改装工事を行い、借家として提供し、自分は暮らしやすいところへ移住
- ・ 住み替える場合は暮らしやすいところへ移住したい
 - ・ 老人ホームなどは資金面で困難、年金のみで過ごせるなら・・・
- ・ 今後の協力は出来る

●考察

- ・ 1階をNさんの居住スペース、2階を貸室としての改築想定は可能と思われる
- ・ ただし、築年数から耐震補強、大規模な改装工事が想定でき、費用の増大が見込まれる



ヒアリング調査報告書【中央住宅】

C 1

調査先／株式会社中央住宅本社 品川社長、鈴木事業部長、事業企画室／柏木課長、
不動産ソリューション事業部／斉藤事業部長、同営業推進部／平本課長、
南越谷本店／原店長

調査日／平成 24 年 10 月 5 日（金）午前 9 時 30 分

同行者／若色、木村、桐山、兼坂

目的／新・福祉住宅事業の周知と関連情報の収集

●ヒアリングデータ

- ・賃貸オーナーにとって助成の仕組みは助かる。
- ・意識の高いオーナーは多いので、子育て支援付など提案型共同住宅は受け入れられやすいのではないかと。
- ・越谷では子育てシングルマザーが多いと感じる。
- ・生活保護「要配慮者」は他行政の事例であるように補助金が直接オーナーに支払われる形であると、優良入居者といえる。越谷市の導入を求めたい。
- ・シェアハウスを試みたことがあるが、都内のように展開するのは難しく断念した。

ヒアリング調査報告書【マルヨシ】

C 2

調査先／株式会社マルヨシ 賃貸営業 松村

調査日／平成 24 年 10 月 30 日（火）午前 11 時 30 分

同行者／若色、桐山、兼坂

目的／新・福祉住宅事業の周知と関連情報の収集

●ヒアリングデータ

シェアハウスについて

- ・シェアで借りたいという客はあったが、貸し手がいなかった。
- ・契約方法は、入居者個々または、転貸となる。
- ・転貸は、責任の所在があいまいになる場合があるなど、問題がある。

生活保護について

- ・越谷市家賃補助 47,500 円 敷金礼金も全額補助
- ・市から貸し手に直接支払われるケースもある。
- ・物件を選びなおしたりするケースがでてきた。
- ・越谷市では身元引受人が親族でないと入居できない。

その他賃貸情報

- ・高齢者が入居しづらいのは、入居者が亡くなった貸室の募集は半額が相場であるため。貸し手には情報開示の義務がある。
- ・託児所を開く場所の相談が過去 3 件あったが、適当な案件は見つからなかった。
- ・老朽化したりした住環境の悪い物件でも、家賃設定次第で売れ残りはない。
- ・築 20～30 年のアパートは余剰傾向にある。原価償却回収され、低くなった賃料に対してのリフォーム費用が大きくなり、市場に出しにくくなっていく。

ヒアリング調査報告書【マルヨシ】

C 3

調査先／株式会社マルヨシ 賃貸営業主任：尾城学 管理：小園健人

調査日／平成 24 年 11 月 27 日（火）午前 11 時 30 分

実行者／若色、木村、桐山、兼坂

目的／モデルタイプとなる住宅を実際に貸し出す際の注意点の確認

●学生シェアハウスの注意点

マンションでルームシェアとして管理組合の了承を得れば可能である。貸し出す場合、騒音でのクレームが出やすいので注意すること。

契約者は親御さんとする。

●孤独死に関して

孤独死が賃貸物件で起きてしまうと残った家財の処分にも問題が生じる。遺体は役所の方で吊ってもらえるが、家財処分に関してはオーナーの実費（約 20 万円）になってしまう。そのため念書を予め用意し、家財の処分に関してはオーナーが自由に売却できるようにしたほうがよいとのこと。

●賃貸に出す際のリフォーム費用

空き家を利用するときの問題点とし多く挙げられるものが、賃貸に出す際の初期投資（リフォーム費用）である。この解決策として二つある。一つがリフォームをせずに賃貸として貸し出す方法で、もう一つは民間事業者がリフォーム費用を負担し、家賃から差し引く方法である。

ヒアリング調査報告書【NPO説明会】

C 4

調査先／6 団体 7 名

調査日／平成 25 年 1 月 15 日 14:00 ～15:30

同行者／若色、木村、桐山、大塚、西川、大塚、学生 5 名

目的／車椅子利用者の住まい調査

●説明会の目的

本事業において、当会が考えている新・福祉住宅事業は、居住福祉という視点から共助社会における住まい方を考え、地域で支えながら住続けられる仕組みを提案するものであり、これには、地域で活動する高齢者、障がい者、子育て世代等の支援をする地域の NPO 等との協働が欠かせない。

そこで、これまでの成果を、地域で活躍されている NPO 団体の方々に説明し、意見やアドバイスを頂き、さらに事業化可能な提案書をまとめるため、この説明会を開催した。

また、今後の活動目標を明確にし、事業化に向けて協働のネットワークを構築する狙いもある。

●説明内容

1. 埼玉県共助社会づくり支援事業について
2. 共助社会における住まい方
3. 新・福祉住宅事業とは
4. ヒアリング調査の進め方
5. 提案事例の紹介
 - ①シェア居住の活用（説明者：桐山）
 - ②障がい者と共助する住まい方（説明者：大塚）
 - ③既存賃貸アパートをサービス付き高齢者向け住宅に活用（説明者：若色）
6. 今後の活動目標

●参加者の感想・意見

今回の参加者が子育て支援を行っている NPO が多く、この分野では UR の空き室を活用した活動など実績のある団体もあったが、当会が提案する空き家・空き室の活用については、一歩進んだ意見や議論には至らなかった。しかし、今まではそれぞれの団体が単独で活動することが多く、今回のように共通のテーマで情報交換や交流することがほとんどなく、このような場は必要であることがわかった。また、NPO 団体の先輩として今までの活動経験からのお話も聞くことができ有意義であった。特に若者の参加には相応の賃金が必要であり、安定的な財務基盤が必要なことや、適切な活動拠点がなく、活動を広げるために事業所や事務所の情報が欲しかったなどの貴重な意見があった。

- ・ポラスグループ（株）中央ビル管理 原圭太

「サービス付き高齢者向け住宅」を積極的にポラスグループでは取り入れているようだ。補助の金額が業界一位。受け皿となる住宅は十分にあるが、実際の住み手探しに問題を抱えているようである。

- ・越谷市市民活動支援センター 小林未央

学生向けシェアハウス案で、シェアしている人だけの特別な付加価値をつけると良い。

- ・NPO 法人ファミリーリンク越谷 出村常子

- ・NPO 法人子育て支援みるく 青木常

子育て・まちづくり・高齢者をテーマに異世代の交流、特にシングルマザーや高齢者のマッチングを行っている。

- ・NPO 法人子育てサポーター・チャオ 中村美智子 近澤恵美子

親子支援の活動を行っているが、活動の拠点となる場がないため、自宅などを活動拠点としている。今回、ピアノ室付家主と共に利用する空き家に興味を持っていただいた。理由としては、常設の事務所とピアノ室を預かり保育としても利用できるからである。しかし、事務所と親子支援の活動場所がばらばらになることが問題点として挙げられた。

- ・越谷にプレーパークをつくる会 川村久美

子育て支援において外での活動に重点を置いている。外遊び＝空き地の活用がメインになってくるので、空き家の活用となってしまうと関心がないようであった。

●考察

越谷市で活動する NPO 団体等への初めての説明会であった。越谷市市民活動支援センターから今回参加頂いた NPO 団体を紹介され、また、この説明会にも職員が参加して頂き、アドバイスや情報を頂いたことは大変良かった。今後とも登録団体間の交流の推進を期待したい。

今回の説明会は時間がなく、準備があまりできなかったもので、一步踏み込んだ意見交換までに至らなかったが、今回都合が悪く参加頂けなかった団体も当会の活動に興味を持っており、今後も継続して協働のネットワークづくりを進めていきたい。



ヒアリング調査報告書【シングルマザー】

C 5

調査先／アクサン建築研究所

調査日／平成 25 年 1 月 25 日（金）午前 10 時 00 分

実行者／若色

目 的／越谷市宮本町の K 邸のシェア居住についてシングルマザーの方に意見を聞く

越谷市宮本町の K 邸のシェア居住について、市内の設計事務所にお勤めしているシングルマザーの方のご意見を聞かせて頂いた。

1. シングルマザーや子育て世帯だけのシェアハウスに限定しなければ難しいのではないかと？
（子どものいない人には、子どもはうるさくて一緒に住めないと思う。）
2. 支援サービスとして共用施設で子どもを見てくれれば理想である。
（時給千円程度でオプション）
3. 水道光熱費は別途で良い。家賃に含まれると節約の意識が薄れる。
4. リフォームは最低で良い。改装費で家賃が上がるよりは安い方が助かる。
5. 普段は車は使わないが、緊急で子どもを病院に連れて行くときや、買い物にもあると便利。負担額にもよるがカーシェアリングでも良い。
6. ゲストルームはあまり使わないので、独身で子どもが好きな方に安く貸すか、NPO の事務所にした方が良いと思う。
7. 自分が住むなら、南向きでバルコニーもある A がいい。

●考察

当初、運営は子育て支援の NPO 法人等に委託する必要があると考えていたが、運営に関してはあまり心配しないでもうまくいくのではないかと考えられた。協調性がない人は、最初からシェアハウスに住む選択肢を持たないので。

また、NPO が中心となる運営は必ずしも良いとは限らないことが分かった。管理が厳しくなり住みづらくなる恐れがあることを心配していたので。業務提携をする場合には、その NPO 団体の目的や理念によると思うが、慎重に考える必要があると思われる。

ヒアリング調査報告書【Mさん】

D 1

調査先／越谷市東越谷 Mさん 自己所有物件
調査日／平成 24 年 11 月 5 日（月）10：00 a.m.
同行者／弘実、学生 7 名
目的／ふれあいサロン調査

●物件基本データ

用 途 ： 専用住宅
所在地 ： 越谷市登戸町
構 造 ： 木造
規 模 ： 2 階建て
築年数 ： 概ね 30 年



●ふれあいサロン体験記録

- Mさんご夫婦で運営を担っている。
ご主人は医療の事務の仕事に携わっていた。
奥様は、介護経験者のようである。
- 利用者は 9 名。
- サロンは月に 3 回ほど開かれ、そのつど約 2 時間行われる。
- メニューは
歌を歌うこと。
詩を朗読すること。
参加者の近況を各自に話してもらう。
軽い体操をする。
アクティビティーが淡々と慣れた指導で進んでいく。皆抵抗なくこなしていく。
利用者の満足度は高いようだ。
- 食べ物（栗のおにぎり、ビスケット、あめ）と飲み物（お茶）、100 円を支払い見学者も頂く。
- 見学者も歌を歌い、全体が非常に和んでいた。
- サロンをやりたければ、社会福祉協議会へ行けば始められると教えてくれる。

ヒアリング調査報告書【にこにこ】

D 2

調査先／越谷市東越谷 E さん 賃貸物件
調査日／平成 24 年 11 月 10 日（土）1：00 p.m.
同行者／大塚、学生 4 名
目的／ふれあいサロン調査

●物件基本データ

用 途 ： 飲食店（喫茶店）
所在地 ： 越谷市東越谷
構 造 ： 木造？
規 模 ： 2 階建て
築年数 ： 不明
設備等 ： 既存居酒屋居抜き利用

Q1：サロンを始めた時期ときっかけ

- ・ 2011 年 11 月～
- ・ 事務所として借りているが、利用頻度が低いために、カフェを開業
- ・ 元々、福祉推進員であったことからサロンを始めた

Q2：サロンの目的

- ・ 人の手を必要とする時期（子育て世代、高齢者）の手助けをしたい

Q4：サロンの利用対象者

- ・ 多世代（子育て支援、高齢者）

Q5：サロンの利用者と利用人数

- ・ 高齢者
- ・ 10 人前後（ただし、多いときは 20 人以上）

Q6：サロンのやりがい、醍醐味

- ・ 高齢者の笑顔や優しい心を提供する喜び（何よりの価値観）

Q7：サロン活動での困難

- ・ 人数の把握（雨天時など 5 人程度のこともあり、用意したものを無駄にしまう）

Q8：家族の協力的姿勢

- ・ ご主人は自治会長であり、協力的である

Q9：サロンを開催している場所

- ・ 客席、厨房、手洗い所、便所

Q10：リフォームの有無

- ・ 考えていない

Q11：今後の展望

- ・ 地域福祉の拠点となるようにしたい
- ・ 多くの方に楽しく、いろいろなことを提供したい
- ・ 毎日開催が目標！進化させていきたい！

Q12：サロン活動以外の利用

- ・ 男性向け料理教室
- ・ お弁当の配達など見守る活動



■引用・参考資料一覧（目録）

①埼玉県都市整備部住宅課

- ・埼玉県空き家実態調査報告書 概要版
- ・埼玉県住生活基本計画 平成 23 年度～平成 32 年度 概要版
- ・住宅セーフティネット整備推進事業 パンフレット
- ・埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度 パンフレット
- ・子育て応援マンション パンフレット

②豊島区居住支援協議会 豊島区住宅課

- ・豊島区空き家実態調査 概要版
- ・豊島区支援協議会の取り組みについて 説明資料
- ・平成 24 年度 豊島区居住支援モデル事業助成金 募集要項

③移住・住みかえ支援機構（J T I）

- ・マイホーム借上げ制度のご案内 パンフレット
- ・地方公共団体におけるマイホーム借上げ制度の導入について 資料
- ・マイホーム借上げ制度取引事例 資料

④住まい安心支援ネットワーク 埼玉県居住支援協議会 埼玉県住宅供給公社

- ・高齢者・障害者等の住まいの確保 パンフレット
- ・住宅セーフティネット整備事業 パンフレット
- ・世田谷区居住支援制度

⑤住まい方事例 ルームシェア 「ハートウォーミングハウス」

- ・NPO法人 ハートウォーミングハウス 資料
- ・物件事例 資料

⑥住まい方事例 ケアハウス 「コスモ越谷」

- ・入居案内資料

⑦越谷市ふれあいサロン

- ・ふれあいマップサロン
- ・ふれあいサロン登録状況

⑧文教大学 コミュニティワーク演習 （西川ゼミ）

- ・ふれあいサロン ヒアリング調査 報告書
- ・大学生のシェアハウスに関する意識調査 報告書

⑨文教大学収集資料

- ・文教大学専用部屋カタログ

⑩NPO団体

- ・越谷市の子育て支援NPOリスト

⑪国土交通省プレスリリース

- ・平成 21 年度空家実態調査の調査結果
- ・サービス付き高齢者向け住宅 パンフレット

⑫越谷市

- ・越谷市行政機構図
- ・調査対象区域建物種別集計表
- ・広報 No.1274 空き家・空き室実態調査のお知らせ
- ・木造住宅耐震診断、耐震改修、住宅バリアフリーの補助金助成制度 パンフレット
- ・サ付高齢者住宅の基準法の取扱いについて ～埼玉県都市整備部建築安全課

⑬日本建築行政会議

- ・平成 22 年度日本建築行政会議全国会議 部会検討結果報告「戸建型シェアハウス」

平成24年度埼玉県共助社会づくり支援事業活動報告書

共助社会の住まい方

—空き家・空き室を活用した新・福祉住宅事業の提案—

この報告書は平成24年度埼玉県共助社会づくり支援事業(新しい公共支援事業)により作成しました。

—発行日—

平成25年 2月 28日

—発行—

越谷市住まい・まちづくり協議会

〒343-0806 埼玉県越谷市宮本町2-185-12

TEL.048-965-5358 FAX.048-966-7066

E-mail:koshigaya.sumamachi@gmail.com

URL:http://www.koshi-machi.com/

—構成・編集・デザイン—

若色欣爾 / 木村恵洋 / 山口こずえ

—印刷・製本—

有限会社 オメガ印刷

本書の一部、あるいは全部について、著者、発行者の承諾を得ずに
無断で複写・複製することを禁じます。