近畿大学
KINDAI UNIVERSITY

平成30年度 東大阪市地域研究

東大阪市における空き家の利活用方策に関する実践的研究

建築学部　寺川 政司

目次

1．本研究の目的と概要 1
2．現状分析・課題背景 2
（1）空き家を取り巻く 10 の課題と 5 つのフリーズ 2
（2）住宅ストックと空き家施策 3
（3）もうひとつの「空き家」のみかた 4
3．研究の位置付けと調査概要 6
（1）位置付け 6
（2）調査概要と地域の選定 7
4．空き家に関する意向等アンケート調査 10
（1）地域住民アンケート 10
（2）商店街へのアンケート 13
（3）空家等所有者アンケート 16
（4）アンケート調査のまとめ 21
5．ヒアリング調査 22
（1）地域住民ヒアリング 22
（2）空き家所有者ヒアリング結果 23
6．空き家ストックの利活用ニーズ（学生ニーズ） 30
7．モデルプロジェクトの検証 35
（1）なかせのながや 35
（2）四軒長屋プロジェクト 48
（3）かみこさかのいえ（S 邸） 50
（4）弥刀駅：かなちゃん通り商店街 54
（5）SEKAI HOTEL 54
8．各種事業制度の検討（国土交通省各種制度説明資料より抜粋） 56
9．まとめ：専門家プレイヤーインタビューと今後の連携体制 78

１．本研究の目的と概要

現在，市域で空き家が増加している現状において、行政による管理不全な空き家への是正指導だけでは根本的な空き家問題の解決は望めないことから，空き家の発生予防や有効活用等、市民への意識啓発とともに幅広い取り組みを図る必要があるとされている。

このような背景において本研究では、①既存の空き家関連 DATA や先進事例を整理するとともに，②空き家等所有者および地域住民をはじめ多様な主体（プレイヤー）の、空き家に対する認知状況およびその課題と今後の活用に関する実態を把握し，③実践を通じて今後の空き家の利活用方策と各プレイヤーの関わり方や制度・体制ついて整理することを目的としている。

本研究では，主に 2018 年 7 月よりモデル事業の検証をはじめ，具体の計画策定に入り，調査は，2018 年 12 月から 2019 年 3 月にかけて実施した。調査概要については下記に記す。

（なお本研究は，卒表論文：永田大樹「空き家ストックの利活用ニーズとマッチングに関する研究ー学生によるあき箱家ーの取り組み」，中井太智「東大阪市における空家等の実態と利活用に関する研究」，卒業設計：工藤慎也「あつまりぐらし。～世帯のライフステージの変化を受け止めるまちのあり方～」としてとりまとめた）

表：調査概要

No.	調査項目	調査概要	調査目的・内容
1	既存データの整理		随時
2	空家所有者アンケート調査 既存実践事例調査	H30/12/28~ H31/1/14 48名/500部	空家等の状況および所有者意向 調査対象地内空家所有者に郵送して
3	モデルエリア（Gエリア）調査 ①地域住民 ②商店街	H30/12/25~ H31/1/7 108名/150部 H30/12/25~ H31/1/15 16名/29部	空家等に対する潜在意識調査や利活用ニーズを明らかにする為に、地元連合自治会を通じ調査対象地の住民へアンケートを配布 地元商店会を通じ、商店会加入店舗経営者へアンケートを配布
4	専門家ヒアリング調査 ①行政書士 ②宅建士ヒアリング ③弁護士ヒアリング ④建築士ヒアリング	H31/1/9　5名 H31/1/9　5名 H31/1/18　3名 H31/1/31　5名	専門家の視点からの課題と対策を明らかにする為に、行政書士・宅建士・東大阪市空家対策課職員によるヒアリングを実施
5	モデル事業の実施 居住者ヒアリング調査 ①ながせのながや居住者 ②四軒長屋入居者 ③協働居住実験住宅対象者 （高齢者と学生）	H30/12/18~21 3名/3戸 H31/1/17~22 2名/4戸	実施例として入居者の学生に対しそれぞれヒアリングを実施。

２．現状分析・課題背景

（１）空き家を取り巻く 10 の課題と 5 つのフリーズ

まず，空き家の利活用を検討するにあたり，現在のバック DATA については 25 年の住宅土地統計調査と 29 年空家等対策計画があるが，30 年調査の結果がもうすぐ公開される予定である。したがって本研究は，その結果を受け止めるための具体的展開にむけた調査と位置付けたい。

空き家を取り巻く課題には下記表に示す１０の課題があり，解決しない「フリーズ状態」になる要因が５つあると考えている。

現状分析としては，一つ目にあるように東大阪市は大阪府下第 4 位の空き家率と高い数値を示し，一方でその他住宅に割合が低いものの売却賃貸用空き家が多いことが特徴としてあげられる〔府下 4 位（16.3%）　その他の住宅 28 位/府下 33 市町村（4.2%)〕。その他，②～⑩の課題についても，いまなお課題解決に向けた成果につながっていない。

また，これら課題がうまく解決されない要因ともいえる 5 つのフリーズについては，

①「権利」のフリーズ

空き家権利者が特定されていない、もしくはだれもが手出しできない状態を示す。相続問題や借家人の残置物問題、とくに権利者が亡くなって法定相続人が複数いる場合など気が遠くなるような権利整理が必要となる。

②「建物」のフリーズ

空き家問題といえば災害・治安の問題をはじめ景観や生活環境の悪化があげられ、歴史的建物保全と管理・担い手問題というテーマもあげられる。

③「お金」のフリーズ

空き家状態によって、結果的に利用の非効率化による建物や住宅地の価値低下につながる。また、空き家を更新するには多額の資金が必要であり、物件に担保力がないことから融資がうけられずに放置される場合も多い。

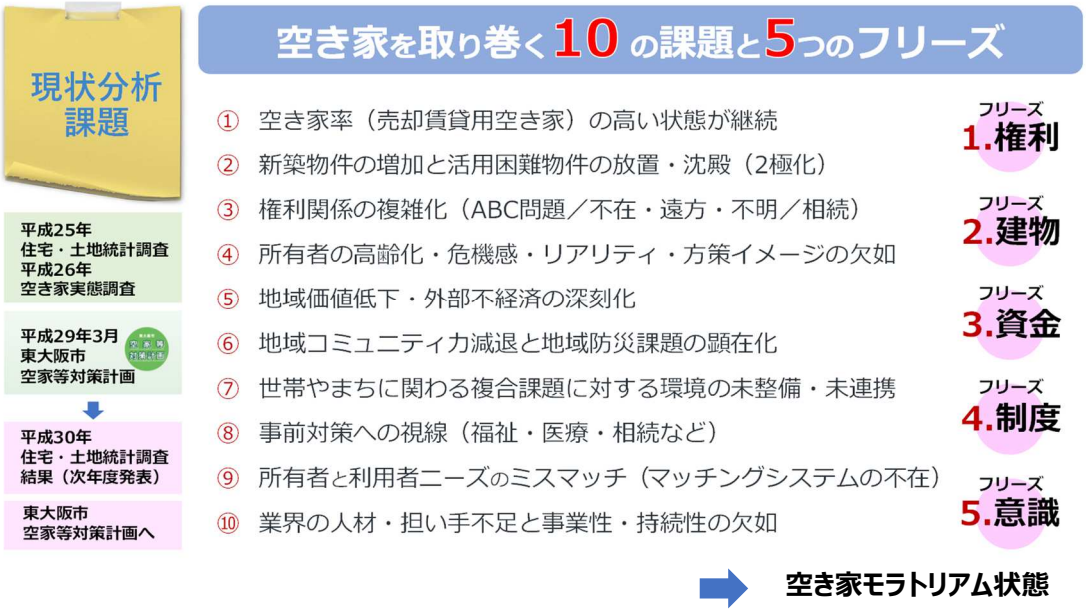
④「制度」のフリーズ

空き家に関する法律は、建築基準法や消防法などいわゆる命を守る制度のなかにあることから、「ストック活用を促す政策」と「安全を守る政策」というダブルスタンダードのなかでフリーズが起こっている。また、これらをマネジメントする担い手（システム）不足も課題である。

⑤「利用（意識)」のフリーズ

空き家自体が個人資産であることから、公的関与や周辺住民や住環境の視点による対応が難しく個別対応にとどまっている。また、高齢化する所有者の相続者への配慮や遠方権利者等の理由によって、地域や場所へのつながりや切迫感がなく、対応が先延ばしされやすいこと。そして住宅以外の利活用へのイメージの希薄さなどがあげられる。

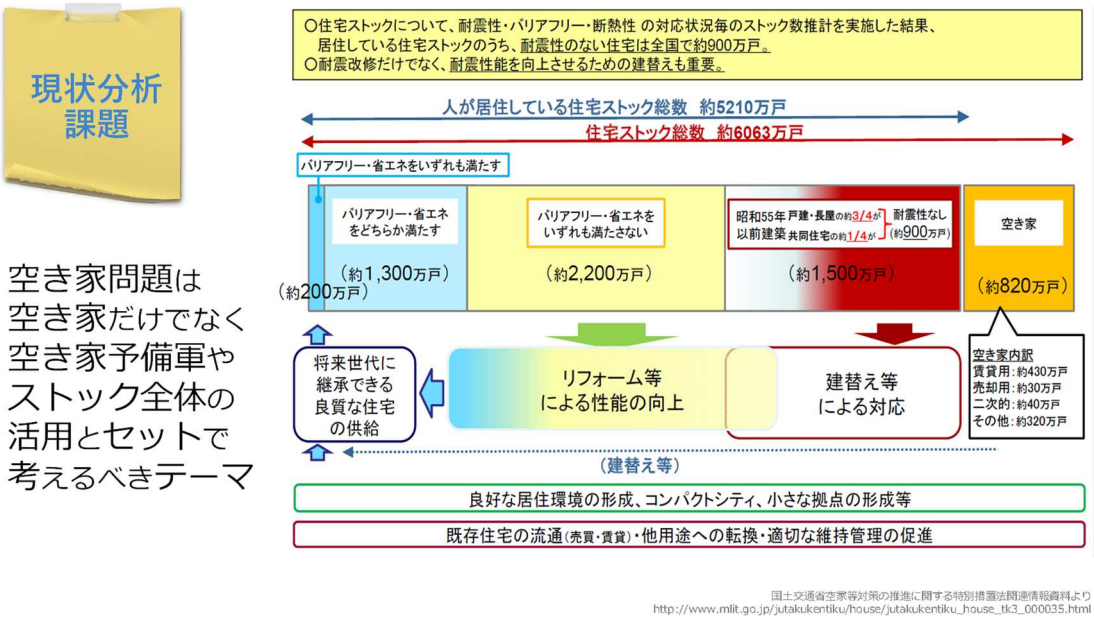
本稿では，この状態を「空き家モラトリアム状態」と呼ぶこととする



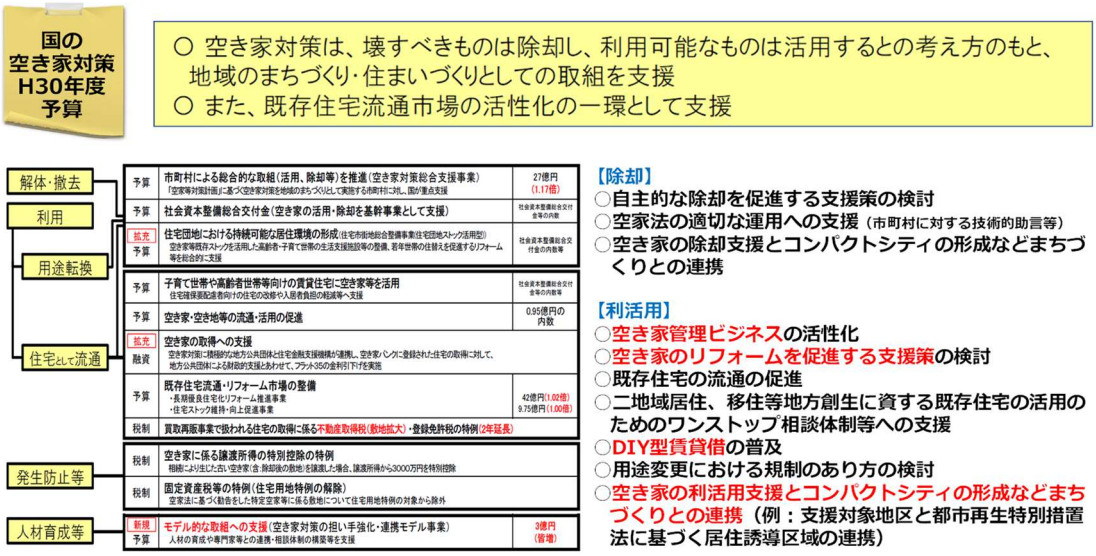
（2）住宅ストックと空き家施策

もうひとつ押さえておく点としては住宅ストックにおける空き家の位置づけである。下記図を見てわかるように，820 万戸の空き家以外にもリフォームや建替えを推進するストックもある中で，空き家問題は空き家だけでなく空き家予備軍やストック全体の活用とセットで考えるべきテーマだといえる。

また，国の空き家対策においては，主に「除却」と「利活用」の 2 本柱で構成されているが，本稿ではとくに下図赤字部分を中心に検討する。



国土交通省空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報資料より
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html



（3）もうひとつの「空き家」のみかた

下図にあるとおり，空き家関連制度については，国の制度を整理しただけでも２０を超える関連制度がある。と同時に，いわゆる空き家・空き地問題は，住宅や建築にとどまらず，公衆衛生，福祉，そしてインバウンドなど多様なテーマが連関していることがわかる（国交省に限らず厚労省，観光庁，総務省，環境省，法務省とも関連する）このことからも，各省庁・各部局が横串でつながる必要が極めて重要だが，現実的には「行政の横串化」は難しい状況にあり，民間についても同じ状態にあるといえる。

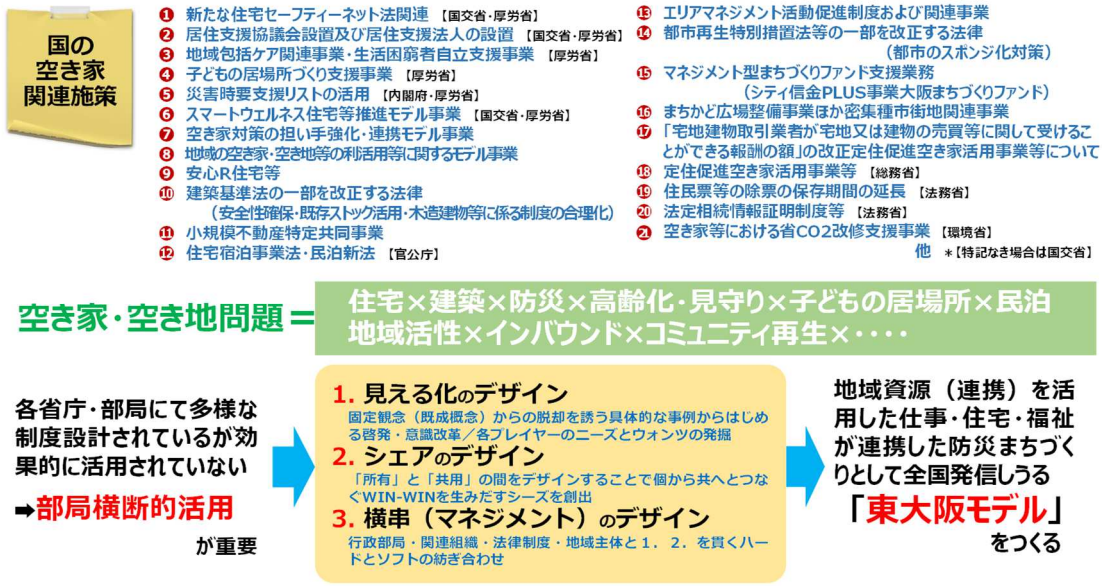
このような状況化における本稿のスタンスとしては，第３軸のマネジメント機能は不可避であり，先ほどの５つのフリーズを溶くために，各プレイヤーのニーズやウォンツを受け止めながら具体的な実践を「見える化」する必要があると考えている。

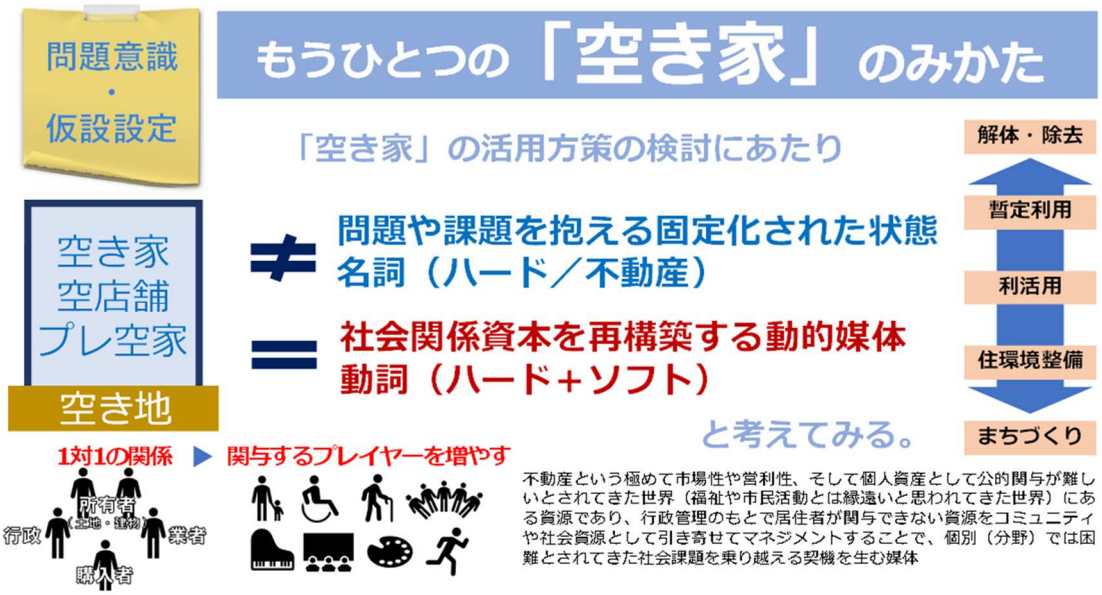
その手法としては，「所有と共用」の間をデザインして WIN－WIN を生み出すシーズを生み出すこと。そして，この取組みを通じて，横串やマネジメントをデザインする仕組みを検討したい。いわば，「空き家・空き地」は多様な主体を結びつけ，横串化しやすい「メディア」であり，この取り組み（研究）を契機に「東大阪モデル」の発信につなげたい。

ここで，「空き家」の活用方策の検討にあたり，もうひとつの「空き家」の見かたを示しておきたい。

これまでの「空き家」対策は，各プレイヤーは１対１の関係であったといえる。いわば，問題や課題を抱える固定化された状態である「名詞（ハード／不動産）」として考えられてきた。しかし，今後は，空き家や空店舗，プレ空家も含めて，社会関係資本を再構築する動的媒体・動詞（ハード＋ソフト）として考えて，関与するプレイヤーを増やす仕組みを考えて，空き家モラトリアムからの脱却を目指すべきである

不動産という極めて市場性や営利性、そして個人資産として公的関与が難しいとされてきた世界（福祉や市民活動とは縁遠いと思われてきた世界）にある資源であり、行政管理のもとで居住者が関与できない資源をコミュニティや社会資源として引き寄せてマネジメントすることで、個別（分野）では困難とされてきた社会課題を乗り越える契機を生む媒体になるという考えである。



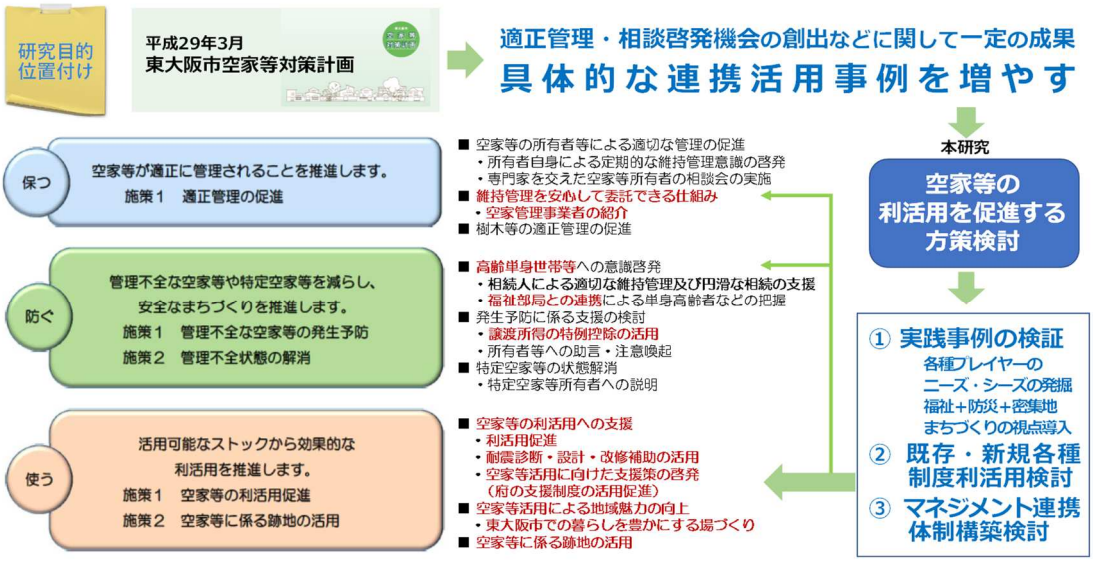


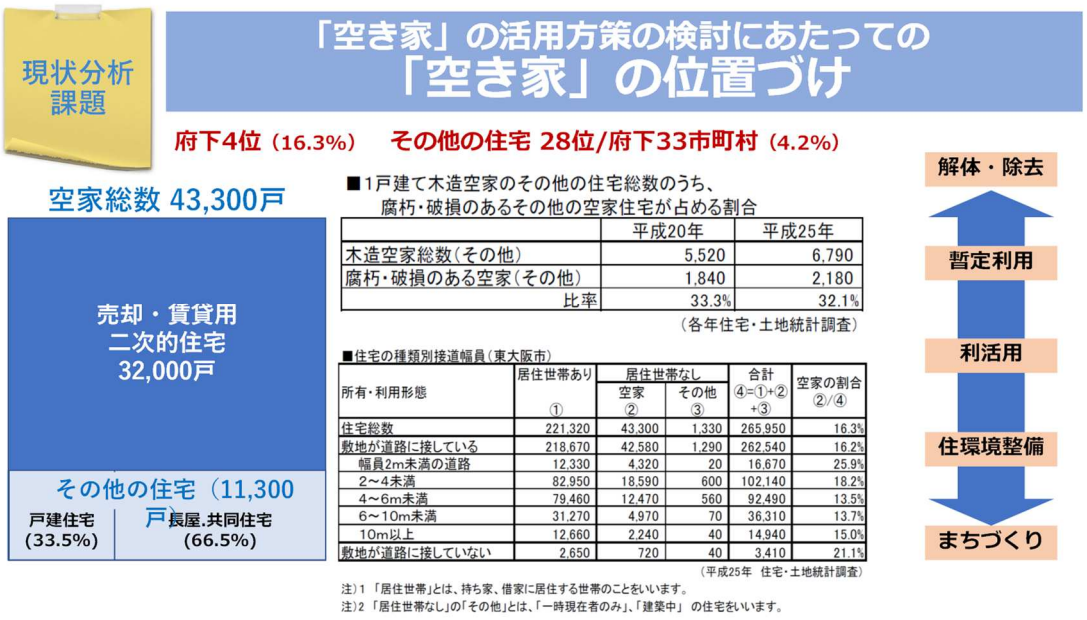
３．研究の位置付けと調査概要

（１）位置付け

本研究は，下図にある東大阪市空家等対策計画の赤字の部分，維持管理を委託できる空き家管理事業者等のしくみ，高齢単身世帯等へのアプローチ（福祉的視点），そして３つ目の柱である「使う」を具体化するための方策検討として位置づけている。

その意味で，空き家の活用方策の検討にあたっての空き家の特性と位置付けとの整理が必要であり（老朽度・設置状況・面積等によって個別的・面的対応が必要），具体的な連携活用事例を増やしていくことが重要である。





	平成20年	平成25年
木造空家総数（その他）	5,520	6,790
腐朽・破損のある空家（その他）	1,840	2,180
比率	33.3%	32.1%

所有・利用形態	居住世帯あり ①	居住世帯なし 空家 ②	居住世帯なし その他 ③	合計 ④=①+②+③	空家の割合 ②/④
住宅総数	221,320	43,300	1,330	265,950	16.3%
敷地が道路に接している	218,670	42,580	1,290	262,540	16.2%
幅員2m未満の道路	12,330	4,320	20	16,670	25.9%
2～4未満	82,950	18,590	600	102,140	18.2%
4～6m未満	79,460	12,470	560	92,490	13.5%
6～10m未満	31,270	4,970	70	36,310	13.7%
10m以上	12,660	2,240	40	14,940	15.0%
敷地が道路に接していない	2,650	720	40	3,410	21.1%

（2）調査概要と地域の選定

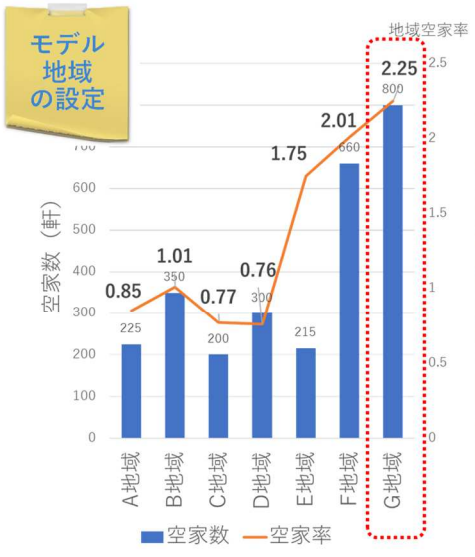
下表は，具体的な調査概要を示している。本研究は，この４つのテーマで実施した。１つ目が，モデル地域を設定し，地域の実態把握で今回 G 地域を選定した。２つ目が，この地域でのモデル事業の展開と検証，３つ目が各種プレイヤーのニーズ調査，そして４つ目が，マッチング手法や事例の整理検討である。

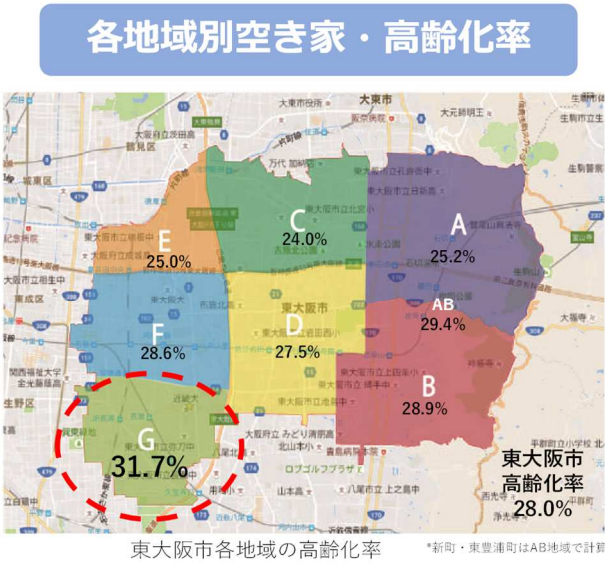
本調査のモデル地域として G 地域を選定した。選定理由は，もっとも高齢化が進み，空き家率の高い地域であることでから選んだ。

特筆すべき点としては，この地域の町会住民の危機感と関心が高いことと，各種プレイヤーが揃っていることにある。トップダウンで進めるのではなく，このまちの想いを活したボトムアップでまちの課題を解決する絶好の機会になるといえる。　本調査では，その思いを受け止めた事業を展開するために，地域情報の整理をはじめ，彼らからの情報を整理した。

No.	H.30 調査項目	調査概要	調査目的・内容
1	既存データの整理		随時
2	空家所有者アンケート調査 既存実践事例調査	H30/12/28~ H31/1/14 48名/500部	空家等の状況および所有者意向 調査対象地内空家所有者に郵送
3	モデルエリア（G地域） アンケート調査 ①地域住民 ②商店街	H30/12/25~ H31/1/7 108名/150部 H30/12/25~ H31/1/15 16名/29部	空家等に対する潜在意識調査や利活用ニーズ 地元運合自治会の協力を得て調査対象地の住民へアンケートを配布 地元商店会を通し、商店会加入店舗経営者へアンケートを配布
4	専門家ヒアリング調査 ①行政書士 ②宅建士ヒアリング ③弁護士ヒアリング ④建築士ヒアリング	H31/1/9　5名 H31/1/9　5名 H31/1/18　3名 H31/1/31　5名	専門家の視点からの課題と対策を明らかにする為に、行政書士・宅建士・東大阪市空家対策課職員によるヒアリングを実施
5	モデル事業の実施 居住者ヒアリング調査 ①ながせのながや居住者 ②四軒長屋入居者 ③協働居住実験住宅対象者 （高齢者と学生） ④利用者調査	H30/12/18~21 3名/3戸 H31/1/17~22 2名/4戸	実施例として入居者の学生に対しそれぞれヒアリングを実施。

（本報告は一部H.29年実施調査も含む）





東大阪市各地域の高齢化率

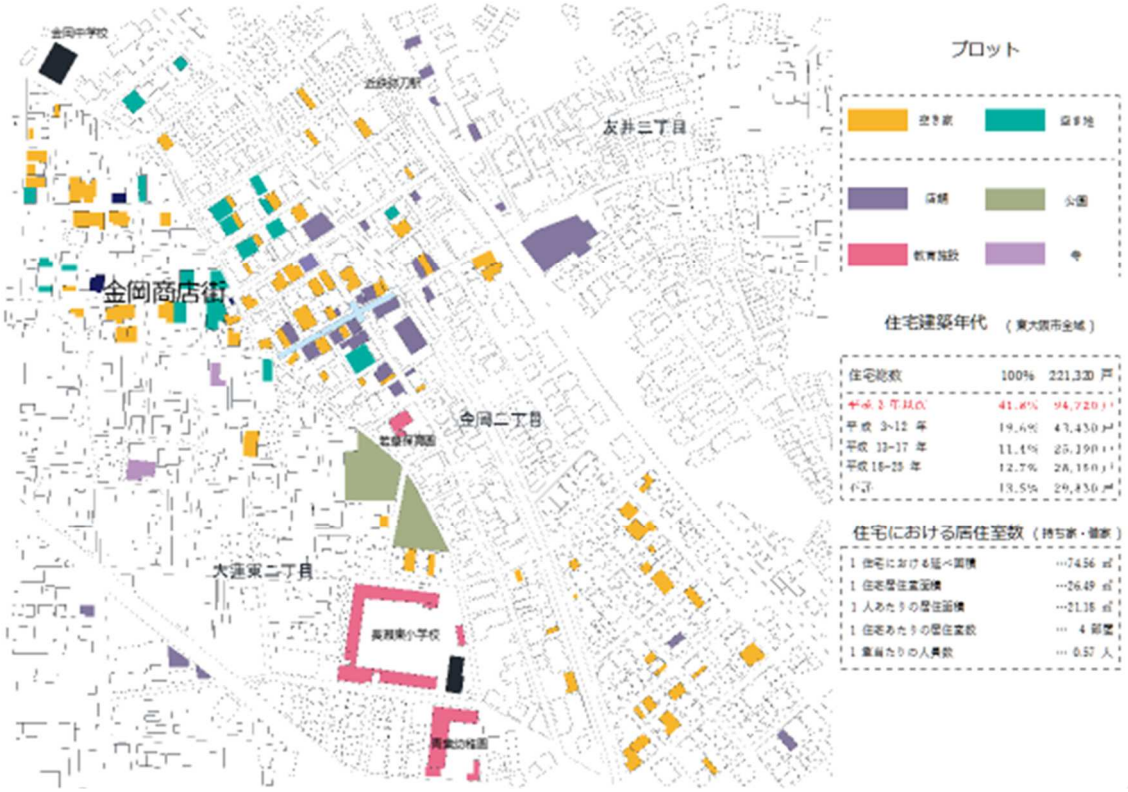
*新町・東豊浦町はAB地域で計算

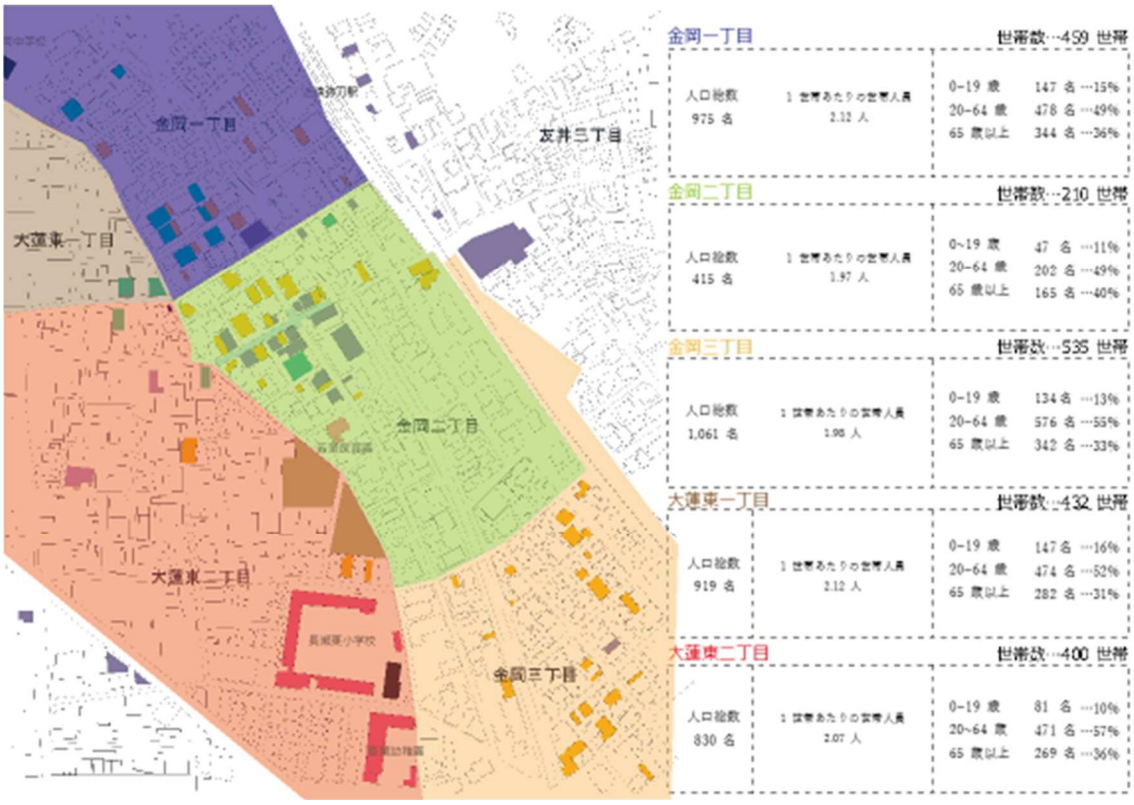
平成29年3月 東大阪市空家等対策計画およびH.30.2東大阪市統計

モデル地域の設定

G地域町会による「空き家」調査

町会住民の危機感と関心
まちへの想いを活かす時！





金岡一丁目 世帯数…459 世帯

人口総数	1 世帯あたりの世帯人員	0~19 歳	147 名 …15%
975 名	2.12 人	20~64 歳	478 名 …49%
		65 歳以上	344 名 …36%

金岡二丁目 世帯数…210 世帯

人口総数	1 世帯あたりの世帯人員	0~19 歳	47 名 …11%
415 名	1.97 人	20~64 歳	202 名 …49%
		65 歳以上	165 名 …40%

金岡三丁目 世帯数…535 世帯

人口総数	1 世帯あたりの世帯人員	0~19 歳	134 名 …13%
1,061 名	1.98 人	20~64 歳	576 名 …55%
		65 歳以上	342 名 …33%

大蓮東一丁目 世帯数…432 世帯

人口総数	1 世帯あたりの世帯人員	0~19 歳	147 名 …16%
919 名	2.12 人	20~64 歳	474 名 …52%
		65 歳以上	282 名 …31%

大蓮東二丁目 世帯数…400 世帯

人口総数	1 世帯あたりの世帯人員	0~19 歳	81 名 …10%
830 名	2.07 人	20~64 歳	471 名 …57%
		65 歳以上	269 名 …36%

４．空き家に関する意向等アンケート調査

（１）地域住民アンケート

空家等の利活用ニーズを明らかにするため、調査対象地の周辺住民を対象にアンケートを 150 部配布し、その内 94 部回収することができた。30 歳から 94 歳までの男女で、平均年齢は 64.9 歳であった。

世帯構成をみると、ほとんどが夫婦と子供世帯か夫婦世帯であり、16%がひとり世帯である（図 4-1）。住宅特性をみると回答者のうち、7 割は戸建て持ち家であり、15%の人は持ち家、賃貸を含む長屋に住んでいる（図 4-2）。

各情報端末の普及率をみると(図4-3)、それぞれ固定電話 72.3%、スマートフォン 58.5%、携帯電話（フィーチャーフォン）37.2%、PC28.7%、タブレット端末 25.5%と続いている。固定電話のみと答えた人や未回答は合わせて 9.3%であり、インターネットにアクセスできる環境が普及していることがわかる。地域内の情報をどのように得ているかについては（図 4-4）、市政だより、回覧板、掲示板の順に多い。一方，インターネットは 14.9%と低い値であった。その他，地域に関して欲しい情報は（図 4-5）、地域のイベント、防災について、高齢者の見守りについての順に需要がある。

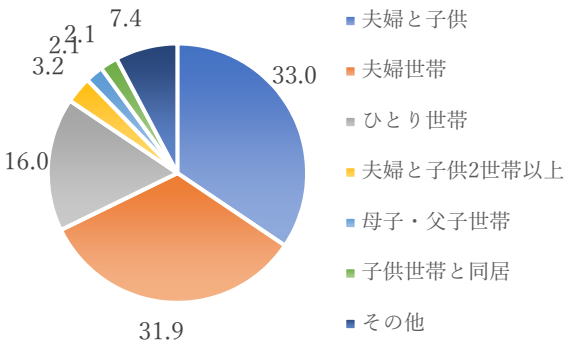


図４-1　世帯構成（N=94）

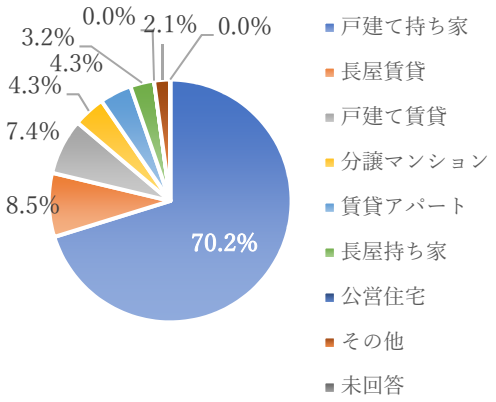


図４-2　住まいについて（N=94）

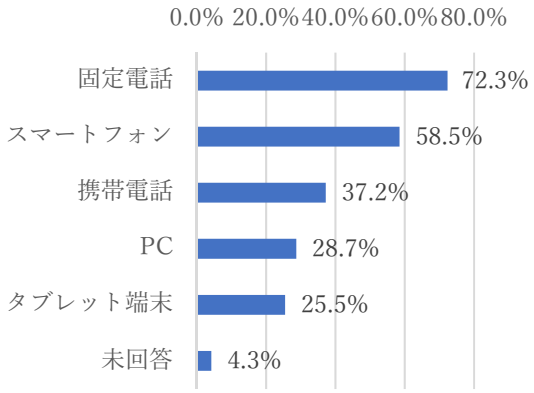


図 4-3　各情報端末の普及率（N=94）MA%

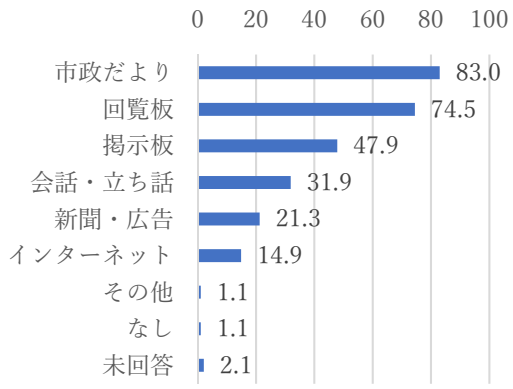


図 4-4　地域情報の情報媒体（N=94）MA%

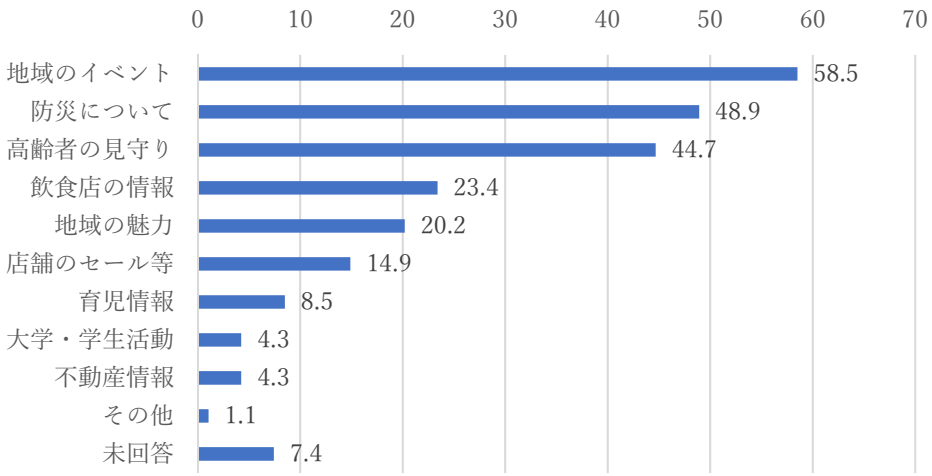


図 4-5 地域に関して欲しい情報（N=94）MA%

空家等の増加によって、風景・景観の悪化のみならず、防災や防犯機能の低下、不法投棄等の誘発、火災の発生の誘発等様々な問題が想定される。図 4-6 では、空家等の問題に関して、放火等、防犯面、倒壊の危険性の順に不安が大きいことが分かった。逆に不安はないと回答した人はおらず、ほとんどの人が空家等に対する何らかの不安を抱えているということが分かる。一方で図 4-7 では、空家等に関して相談をしたことがあるが 3 名、相談先を知っているが相談をしたことはないが 5 名であり、相談先としては税理士、行政、地元自治会長等が挙がっていた。また、相談をしたいが相談先を知らないという回答も 2 名あった。図 4-7 でほとんどの人が空家等に対する不安を抱えているにもかかわらず、多くの人は空家等の問題について相談したことがないことが分かった。

図 4-8 では、空家等を利活用してみたいかについて、36 名が使わないとしているが、機会があれば使いたい・興味はあるが条件による を合わせると 13 名が回答しており、一定のニーズがあると言える。また、36 名は分からないと回答しており、利活用ニーズ拡大の余地があると考えられる。図 4-9 では、機会があれば使いたい、または興味はあるが条件によると回答した人のうち、どんなことがしたいかについて、イベント開催、交流会、趣味等の教室の順に多いことが分かった。

図 4-10 では、空家の活用方法について、まちライブラリー、休憩所、賃貸住宅の順に関心が大きいことが分かった。また、図 4-11 では、空地の活用方法について、農地・農園、遊び場・駄菓子屋、休憩所の順に関心が大きいことが分かった。

図 4-12 では、65 歳以上の持ち家に住まう人について、約半数の人が現在の住居を相続または譲渡したいと考えていることが分かった。一方で 5%の人は未定だが売却や譲渡したいと考えており、2 割の人は分からない、考えていないと回答した。高齢者が亡くなった後、住居が空家として放置されるとますます空家が増え、それに伴って空家問題も増加することが懸念される。現在空家となっている物件だけでなく、今後空家になる可能性のある物件も対策する必要がある

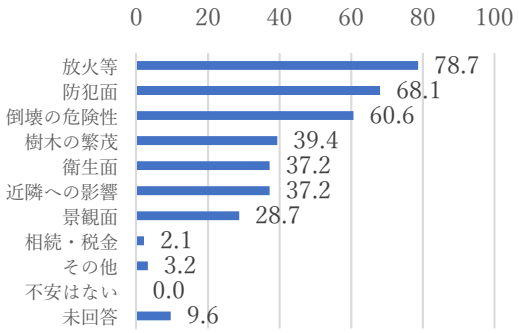


図 4-6　空家等の不安事項(N=94）MA%

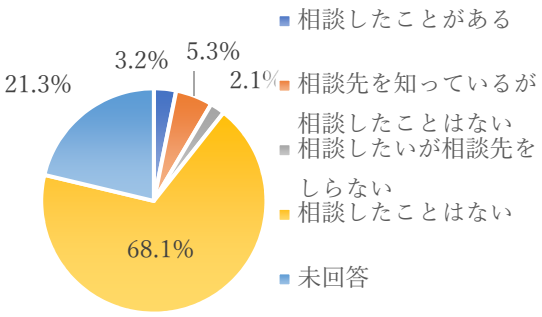


図 4-7　空家等問題の相談（N=94）

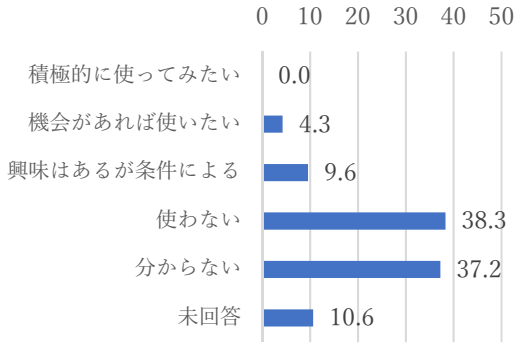


図 4-8　空家の利活用方法の関心（N=94）MA%

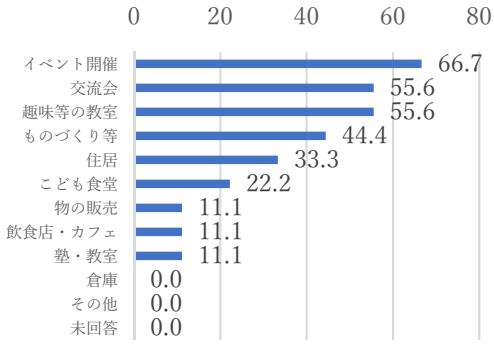


図 4-9　空家の項目別利活用需要（N=9）MA%

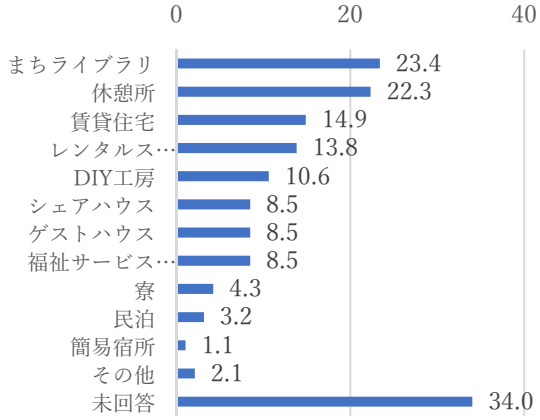


図 4-11　空家の利活用方法の関心（N=94）MA%

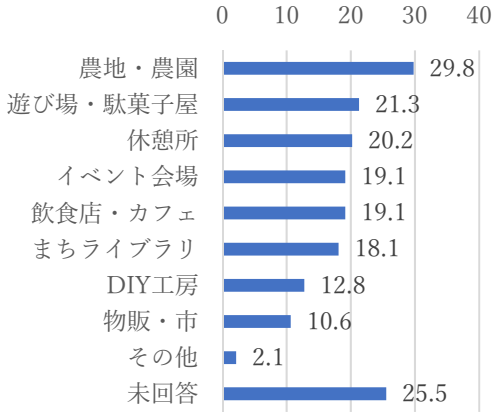


図 4-12　空地の利活用方法の関心（N=94）MA%

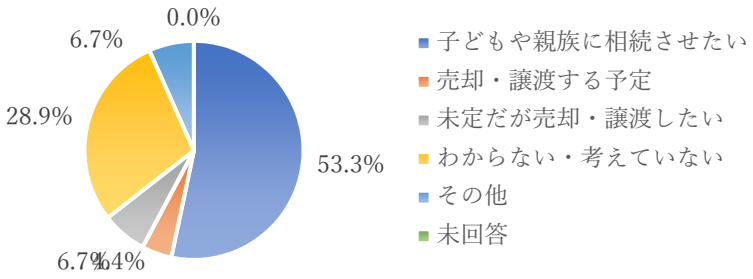


図 4 -12　高齢者の住まいの将来の予定（N=54）

（2）商店街へのアンケート

商業的な目線での空家等利活用のニーズや商店街内での空家等の実態を調査するため、地域住民へのアンケートに商店街関係の設問を追加した商店街へのアンケート調査を行った。アンケートは商店会事務部を通じて 28 部配布し 16 部回収した。40 歳から 79 歳までの男女で平均年齢は 63 歳であった。世帯構成について、住まいについては地域住民へのアンケートとほぼ同様であったのでここでは省略する。

各情報端末の普及率については（図 4-13）、それぞれ固定電話 87.5%、スマートフォン 75.0%、タブレット端末 43.8%、PC37.5%、携帯電話（フィーチャーフォン）25.0%と続いている。固定電話のみと答えた人は 6.3%であり、インターネットにアクセスできる環境の普及は十分であると言える。地域内の情報をどのように得ているかについては（図 4-14）、回覧板、市政だより、掲示板・新聞広告の順に多いことが分かった。特に回覧板は回答者 16 人全員が当てはまると回答した。また、インターネットは 31.3%地域住民へのアンケートよりも高い値であった。地域に関して欲しい情報は（図 4-15）、地域のイベント、防災について順に需要があり、店舗のセール等、飲食店の情報、高齢者の見守り等、地域の魅力が同率であることが分かった。

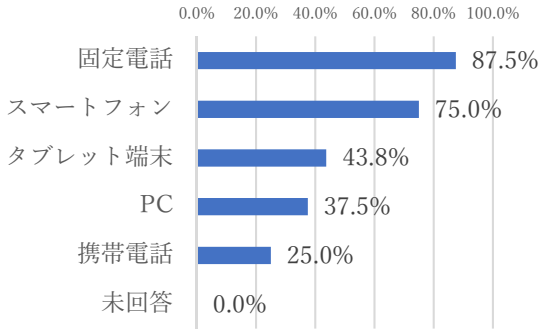


図 4-13 各情報端末の普及率（N=16）MA%

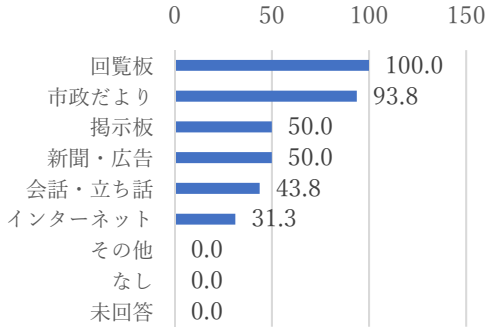


図 4-14 地域情報の情報媒体（N=16）MA%

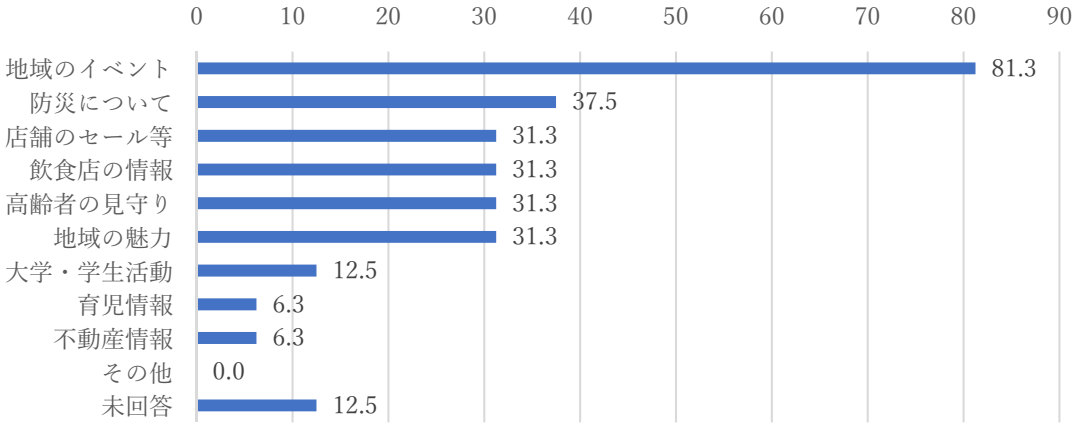


図 4-15 地域に関して欲しい情報（N=16）MA%

図 4-16 では、空家等を利活用してみたいかについて、6 名が使わないとしているが、機会があれば使いたい・興味はあるが条件によるを合わせると 7 名が回答しており、商店街へのアンケートの値は地域住民へのアンケートよりも高いニーズがあると言える。図 4-17 では、機会があれば使いたい、または興味はあるが条件によると回答した人のうち、どんなことがしたいかについて、イベント開催、交流会、趣味等の教室の順に多いことが分かった。

図 4-18 では、空家の活用方法について、民泊、休憩所、まちライブラリー、レンタルスペースの関心が大きいことが分かった。上記のものは商業的な相乗効果があると考えられる。また、図 4-19 では、空地の活用方法について、イベント会場、DIY 工房、遊び場・駄菓子屋、の関心が大きいことが分かった。

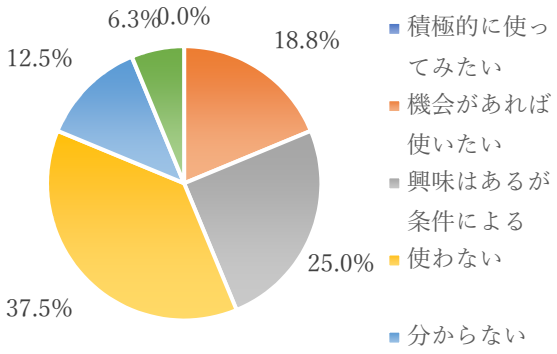


図 4-16 空家の利活用の需要（N=16）

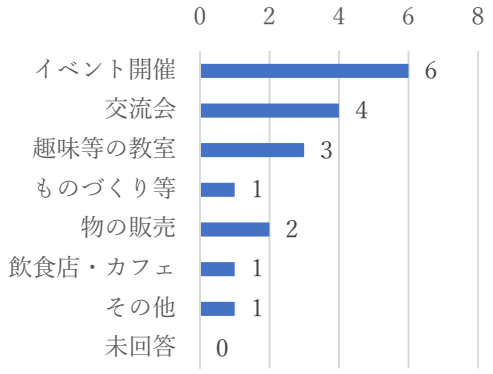


図 4-17 空家の利活用の需要（N=16）MA%

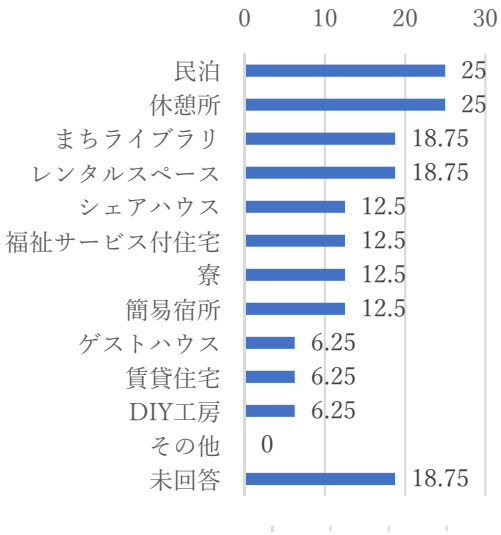


図 4-18 空家の利活用方法の関心（N=16）MA%

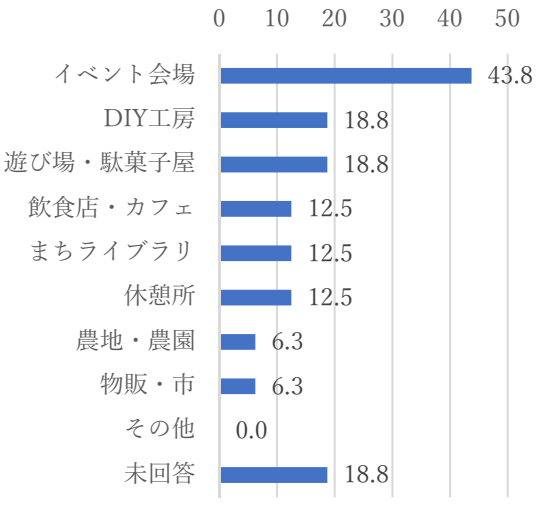


図 4-19 空地の利活用方法の関心（N=16）MA%

来店される客の年齢層については（図 4-20）、65 歳以上が最も多く、昔と比べての客数がとても減っているという回答が最も多くなっている（図 4-21）。顧客、商店街全体の高齢化と客の減少がうかがえる。また，店舗の 2 階がどのようになっているかについては（図 4-22）、倉庫という回答が最も多いことが分かった。また、空家のまま利用されていないという回答もあった。跡継ぎがいるかどうかについて（図 4-23）、いるという回答はなく、自分の代でたたむが最も多く、次に分からない、考えていないという回答がつづく。現時点では調査対象地は駅のすぐ近くでもあるためか、比較的空き店舗のまま放置されている物件は少なかったが、このまま何もしなければ商店街は空き店舗が増える可能性がある。

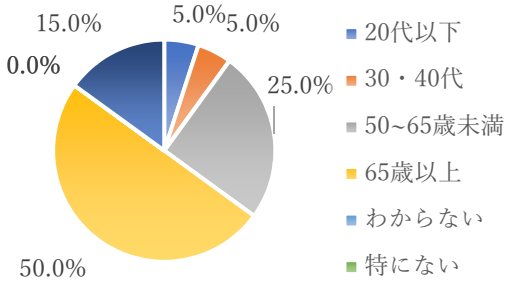


図 4-20　利用客の主な年齢層（N=16）

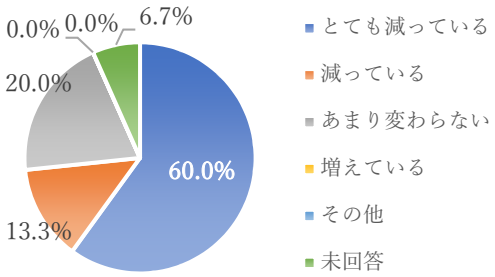


図 4-21　過去と比べた利用客の数（N=16）

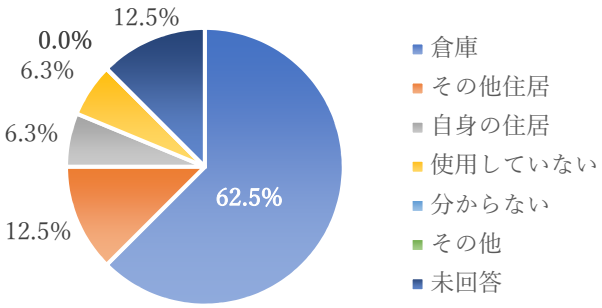


図 4-22　お店の 2 階利用状況について（N=16）

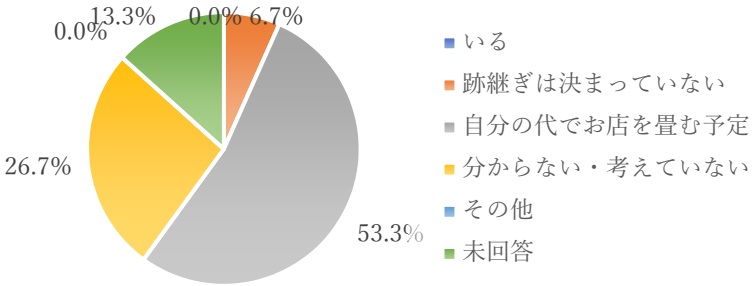


図 4-23　お店の跡継ぎがいるかどうかについて（N=16）

（3）空家等所有者アンケート

空家等状況の分析において明らかとなった G 地域及び布施周辺の空家等 1494 件の登記簿謄本を東大阪市法務局に請求を行った。所有者 1132 件のうち、法人 68 件、空家住所と所有者の登記簿謄本上の住所が同じ 156 件を除く 908 件の中から、さらに無作為に抽出した 500 件に対してアンケートを郵送した。回収状況としては表 4-1 の通りである。空家住所と所有者の登記簿謄本上の住所が同じ 156 件、宛所が尋ねあたらない 62 件、該当する住所が存在しない 1 件の合計 219 件は所有者不明の空家となっている確率が高いと言える。回収に成功したアンケートの回答者は 32 歳から 100 歳までの男女 42 名で、平均年齢は 67.8 歳であった。

図 4-24 では、回答者のうち夫婦世帯、夫婦と子供世帯が約半数であり、ひとり世帯は 1 割程度あることが分かった。図 4-25 では、回答者の住まいの 8 割以上が戸建て持ち家であり、他に分譲マンション、戸建て賃貸と続いた。地域住民へのアンケートと異なり、持ち家・賃貸を含む長屋に住まう人はいなかった。

図 4-26 では、各情報端末の普及率が、それぞれ固定電話 83.3%、携帯電話（フィーチャーフォン）54.8%、スマートフォン 52.4%、PC38.1%、タブレット端末 35.7%と続いている。固定電話のみと回答した人はいなかったので、地域住民へのアンケートと同じくインターネットにアクセスできる環境の普及は十分であると言える。図 4-27 では、地域内の情報をどのように得ているかについて、市政だより、回覧板、掲示板の順に多いことが分かった。また、インターネットで情報を得ていると回答した人の割合 23.8%であり、地域住民へのアンケートの値よりも割合が大きかった。

図 4-28 では、地域に関して欲しい情報は、防災について、地域のイベント、高齢者の見守りについての順に需要があることが分かった。これらの情報は上記 3 情報媒体に加え、インターネットでも発信していく必要があると思われる。

表 4-1　アンケート配布数と回収状況

配布	500
回収	45
宛所が尋ねあたらない	62
該当する住所が存在しない	1
配達不可能な状況にある	1
受取拒否	1
所有者が既に死亡し売却済み	1
売却済みの為、回答拒否	1

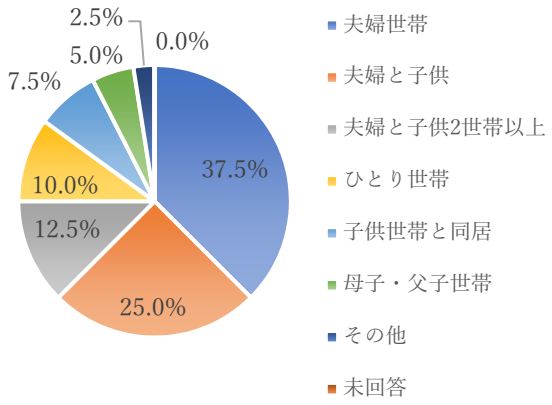


図 4-24　世帯構成について（N=42）

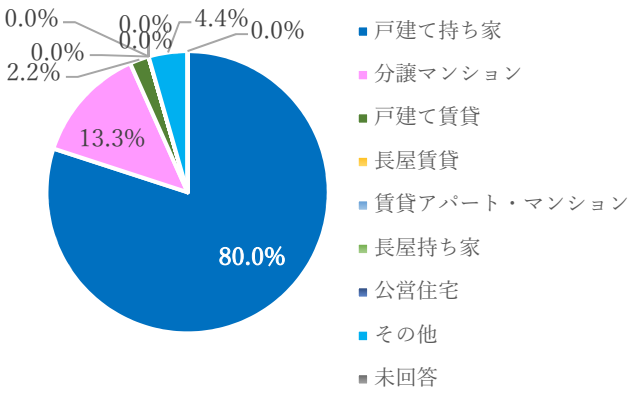


図 4-25 住まいについて（N=42）

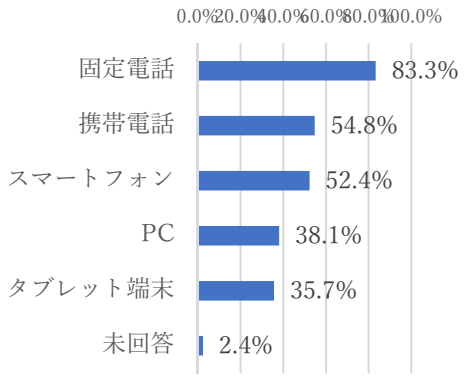


図 4-26 各情報端末普及率（N=42）MA%

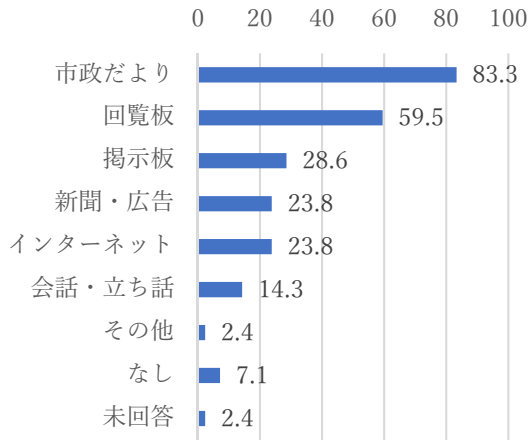


図 4-27 情報ツール（N=42）MA%

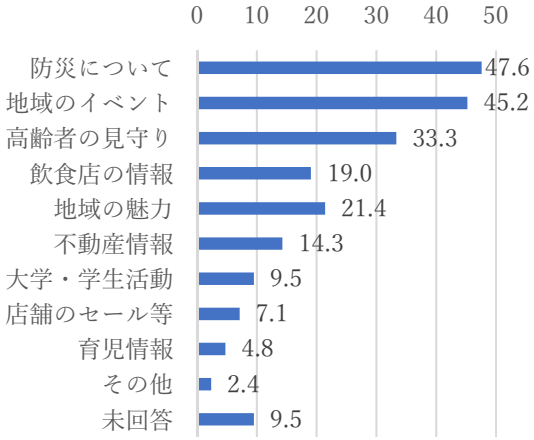


図 4-28 地域に関して欲しい情報は N=42）MA%

図 4-29 では、空家等の問題に関して、近隣への影響、放火等、防犯面、倒壊の危険性の順に不安が大きいことが分かった。地域住民へのアンケートでは 4 番目の項目であった近隣への影響がここで一番多くなっている。また、地域住民へのアンケートでは 2 名しかなかった相続・税金の問題が 15 名と比較的大きい値となっていることも確認できる。不安はないと回答した人は 3 名で、その全員が既に空家等を売却済みであった。地域住民へのアンケートと同じくほとんどの人が空家等に対する何らかの不安を抱えているということが分かる。一方で図 4-30 では、空家等に関して相談をしたことがあるが 15 名、相談先を知っているが相談をしたことはないが 2 名であり、相談先としては不動産業者(5 件)、行政、弁護士等が挙がっていた。また、相談をしたいが相談先を知らないという回答も 4 名あった。相談したことはないと回答した人は 18 名であり、地域住民へのアンケートよりも空家等問題に関して相談したことがある人が多いことが分かった。

図 4-31 では、空家等を利活用してみたいかについて、13 名が使わないとしているが、積極的に使ってみたい・機会があれば使いたい・興味はあるが条件によるを合わせると 24 名が回答しており、地域住民へのアンケートよりもニーズが大きいと言える。

図 4-32 では、積極的に使ってみたい・機会があれば使いたい・興味はあるが条件による

と回答した人のうち、どんなことがしたいかについて、住居、倉庫、交流会の順に多いことが分かった。

図 4-33 では、地域の利用可能な空き家情報を利活用できるサービスがあれば使ってみたいかどうかについて、積極的に使ってみたい・機会があれば使いたい・興味はあるが条件による　を合わせると 22 名が回答しており、使わないと回答した人は 9 名であったことが分かった。ここから、空家等所有者に対して地域の利用可能な空き家情報を利活用できるサービスは一定の需要があるといえる。

図 4-34 では、空家の活用方法について、福祉サービス付住宅、レンタルスペース、休憩所の順に関心が大きいことが分かった。また、図 4-35 では、空地の活用方法について、イベント会場、農地・農園、休憩所の順に関心が大きいことが分かった。

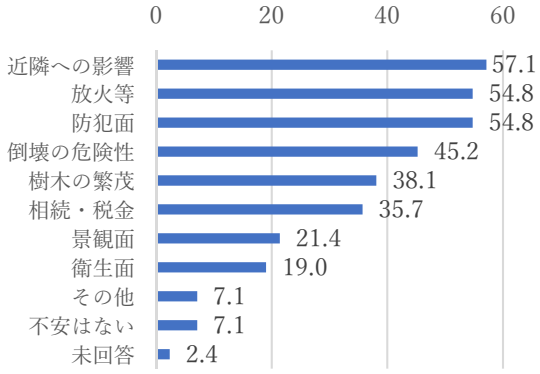


図 4-29　空家等に関する不安事項（N=42）MA%

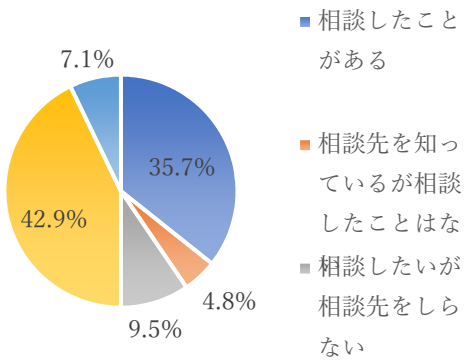


図 4-30　空家等問題の相談先（N=42）

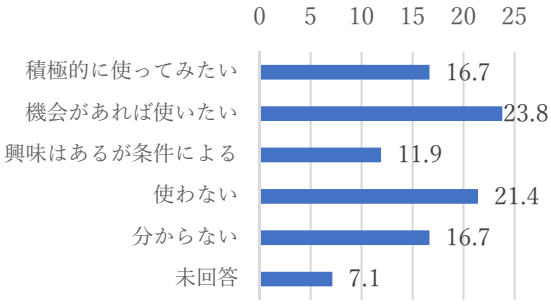


図 4-31　空家の利活用の需要（N=42）

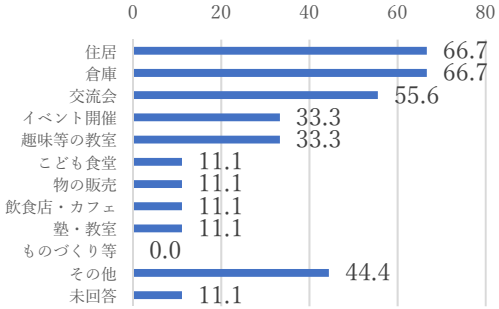


図 4-32　空家の項目別利活用需要（N=24）MA%

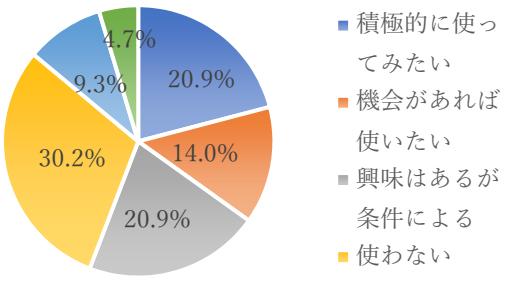


図 4-33　空家情報の活用（N=42）MA%

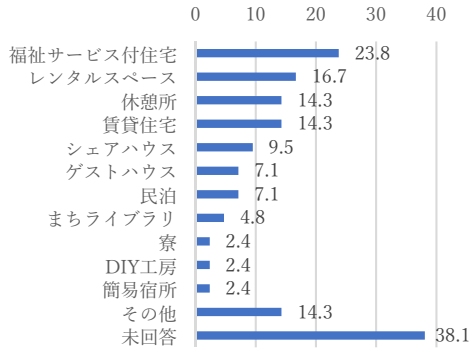


図 4-34　空家の利活用方法の関心（N=42）MA%

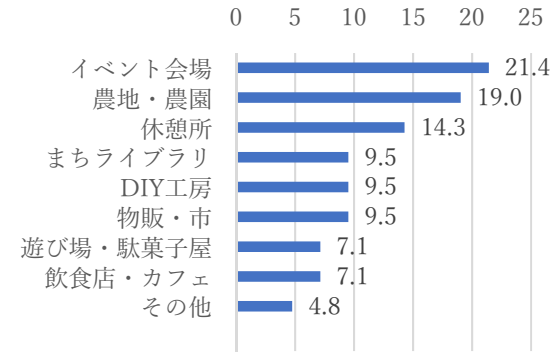


図 4-35 空地の利活用方法の関心（N=42）MA%

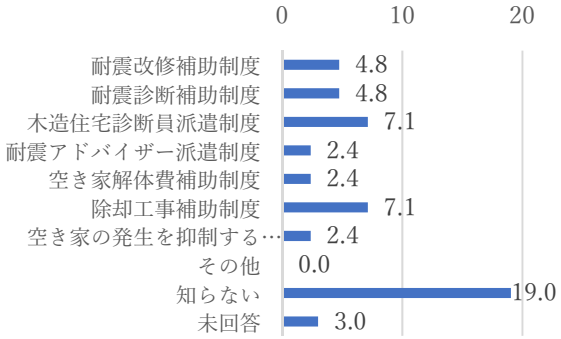


図 4-36 市の建築関係制度の認知（N=42）MA%

図 4-37 では、回答者のうち現在空家等を所有している人が 29 名、相続・所有する予定の人が 3 名、親族・知人が所有している人が 3 名であることが分かった。7 名の人は既に売却済み等の理由で現在空家等を所有していなかった。図 4-38 では、35 名のうち 7 名が不動産経営で生計を立てており、15 名が不動産経営とは別の収入で生計を立てていることが分かった。また、図 4-39 では、23 名が相続、12 名が購入によって空家等を取得したことが分かった。ここから 3 分の 2 以上が相続による取得であることが読み取れる。

図 4-40 では、空家等の悩みや課題について、更地にすると税金が上がってしまう、解体の為の費用に困っている等、お金・税金に関する悩みが多く見受けられた。また、様々な手段がありどれが適しているかわからない、自身では知識がなくどうしてよいかわからない等の知識・手段に関する悩みも見受けられた。この為、空家等問題を解決する為の専門的な組織が必要だと考えられる。図 4-41 では、空家等問題を解決する為の専門的な組織に対して何を求めるかについて、建築や不動産・法律家等の専門家がいること、行政・自治体等との連携、気軽に相談できる団体であることの順に多い回答であった。空家等問題を解決する為の専門的な組織を設立する場合、この条件を大いに踏まえる必要があると考えられる。

図 4-42 では、空家等を今後どのようにしたいかについて、いずれ売却したい、収益が上がるよう改修・再生したい、税金など経費削減程度の利益は上げたいの順に多い回答であった。ここから、改修での利活用の意向が高い所有者も一定数いることが分かる。一方で、売却したいという回答は合計 20 件あり、更地にしたいという回答は合計 9 件あることが分かった。

空家になってからの年数について、図 4-43 の通り、10 年以上という回答が最も多かった。また、現在の空家の状況について、図 4-44 の通り、改修が必要な程かなり損傷しているものが 10 件、居住不可で解体や建替が必要なものが 12 件であった。少し補修が必要程度の一部損傷しているものは 11 件であり、特に損傷がないものは 4 件のみだった。

図 4-45 では、貸してもいい人や法人について、若者、NPO・業者、外国人の順に多い回答であった。生活の困っている方や高齢者に貸してもよいという回答は低いことが分かった。

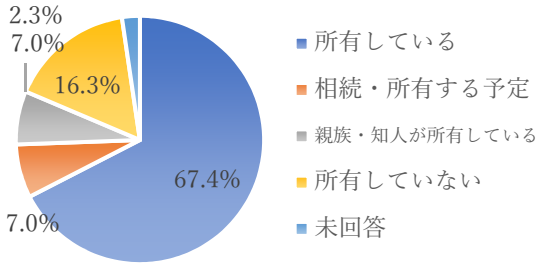


図 4-37　空家所有状況（N=45）

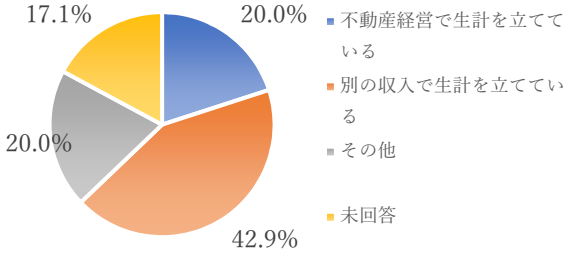


図　4-38 生計について（N=35）

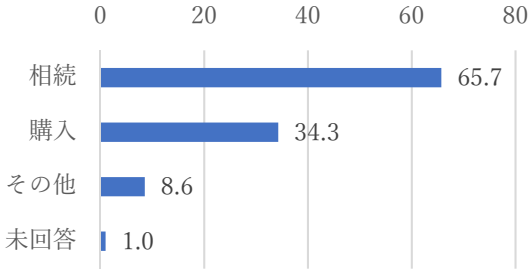


図 4-39　空家等の取得方法（N=35）

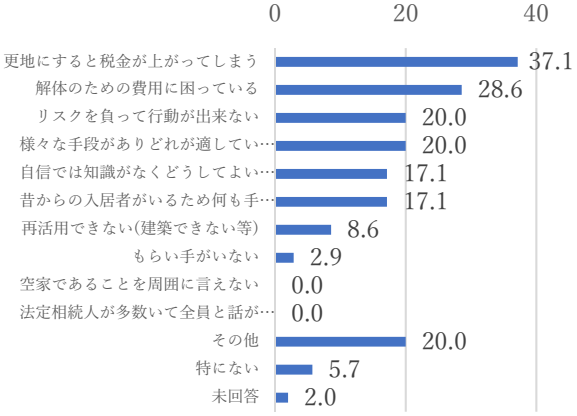


図 4-40　空家等に関する悩みや課題（N=35）MA%

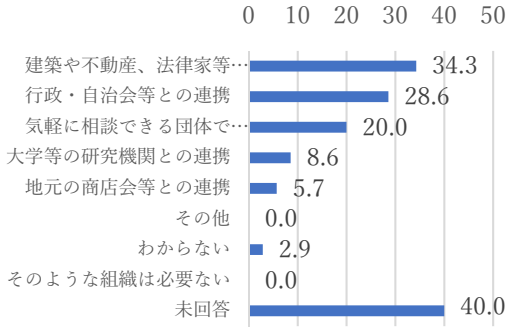


図 4-41　空家等専門組織に求めること（N=35）MA%

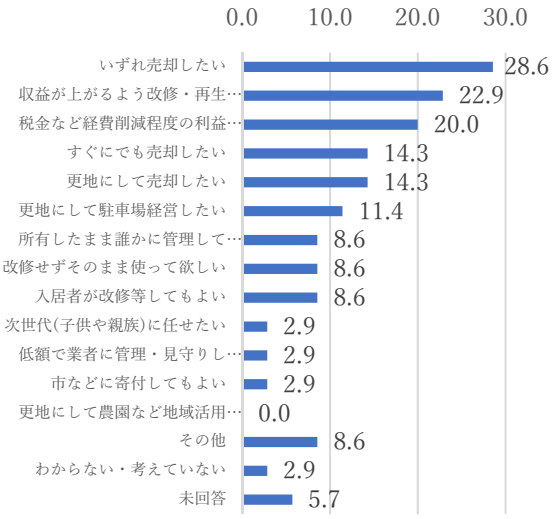


図 4-42　空家等の今後について（N=42）MA%

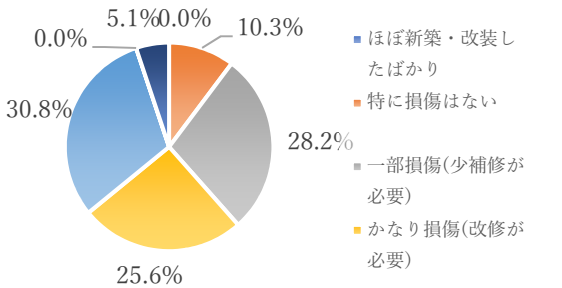


図 4-44　空家等の今後について（N=42）

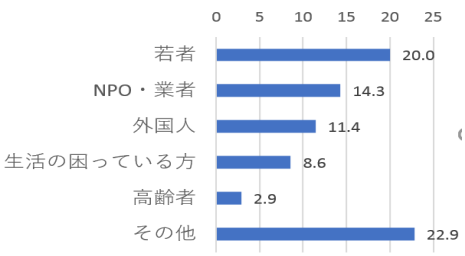


図 4-45　空家等に貸しても良い人や団体（N=35）MA%

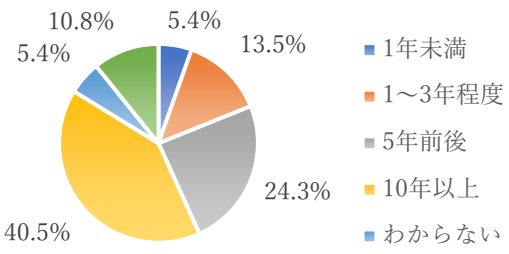
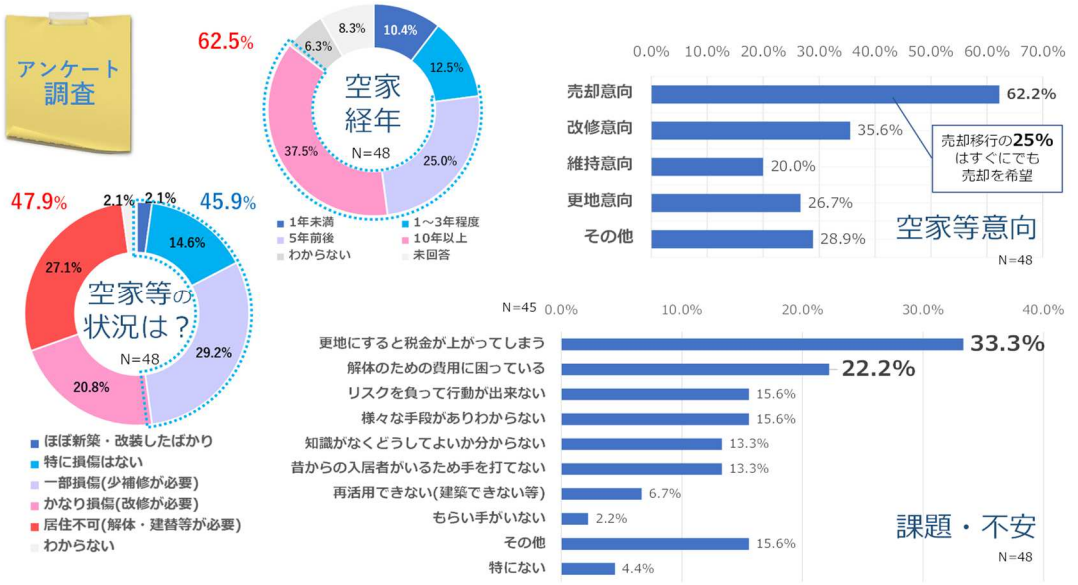
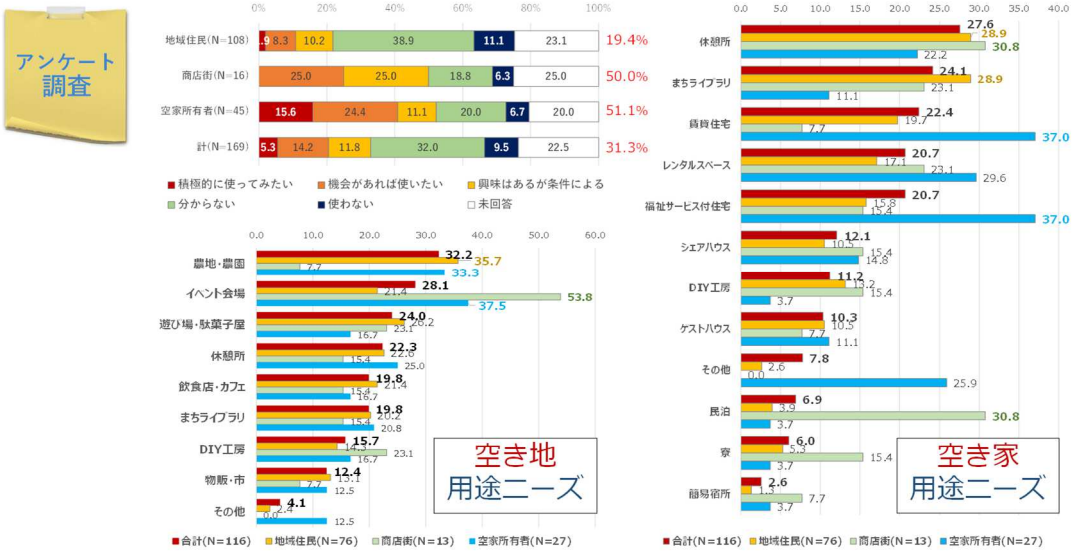


図 4-43　空家等になってからの年数（N=35）

（４）アンケート調査のまとめ

空き家経年をみると，５年以上経過しているものが６割を超え，損傷が大きいものが半数を占めている。逆に，半数近くは大きな損傷がないものが占めている。売却したいと考えている人が６割，そのうち４分の一が早急に売りたいと思っており，改修意向も３割５分，４分の１が更地意向をもっている。不安としては，３割が更地にした際に税金があがることと，解体に費用が掛かることを挙げており，すでに用意されている制度の活用をはじめ，これら対策への適切な相談や提案の必要性が高いといえる。空き家や空き地を利用したいかについて伺ったところ，３割の方が使いたいと答え，空き家所有者と商店街では５０％を超えています。ニーズとして，空き家については，比較的休憩所や街角ライブラリーの人気があるが，空き家所有者にとっては，賃貸住宅や福祉サービス付住宅が突出して４割近くを占め，商店街では，顧客をイメージした休憩所と民泊ニーズが高い。

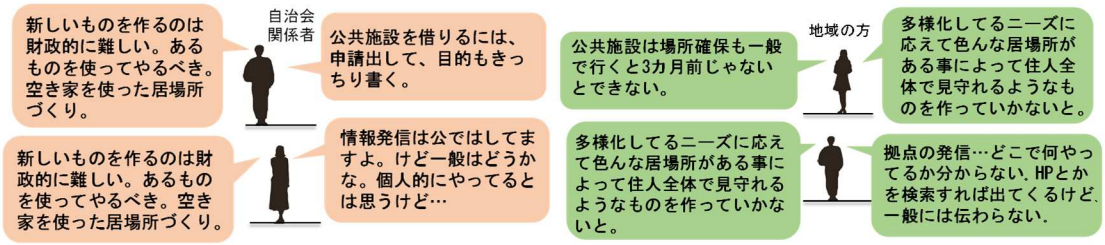




5．ヒアリング調査

（1）地域住民ヒアリング

自治会関係者および地域市民に対して地域拠点に関する意向を伺ったところ，公民館などの地域拠点の利用方法については，地域拠点の管理上の課題と利用しにくさが主な意見としてあげられ，自由度の高い居場所が必要であるという意見が多く寄せられた。



	発言	
	自治会関係	一般
利用方法	・公共施設を借りるには、申請を出して、空いてたら理由によって。目的もきっちり書く。・公民館も使いにくいでしょ。はすの広場も順序立てて借りないと借りれないし。・役員してないと、一般の人は出来ないと思う。私に聞きに来たら借りるときのノウハウは教えてあげるねんけど。	・公共施設は場所確保も一般で行くと3カ月前じゃないとできないんですよ。
出会い	・色んな人と会える場所あるんかな。どうやろ。ふらっと立ち寄ろうと思うと…ないない。・出会いの場があんまりとない思う。幼稚園なら幼稚園でのお母さん同士のコミュニティはあると思うし。そこに高齢者や自治会の人は入る事はないから。	・相談する場所を作っても相談する側の人間が自分の意思で相談しにいかない。そこはコミュニケーションが必要なので多様な出会いの場がもっと増えてくれば出てくるんじゃないかな。・昔に比べて出会える場は増えてきている。ただもっとあってもいい。
柔軟性	・場所あるけど機材はそろってないので、自然と用途は決まってる。・市民会館、あれは塾とか色々なものに貸してるから色々なものに使えるんやと思う。一般の人も使えて臨機応変に使えるのはそれだけ。ちっちゃいけどね。	・自由さ柔軟性がある場所はないですね。使いやすい場所もないですね。考えないとあかん。・販売できるところとか貸し出してるスペースとかがあるんですよ。商店街の中なんですけど。
気軽さ	・借りたいとしてもすでにすでに埋まってる場合がある。場所さえ空いてたら使えるけど（空いてない）・公の場を学生とか子供に使ってほしい。勉強の場とか、老人との交流の場になれば。	・私達が若いころは公お民館はお年寄りしか行ったらあかんものやと思ってたから誰でも借りれること知らんくて、実際は誰でも借りれるんですけど。
見守り機能	・昔は帰りたくない子供達が家によう来てたな。こういう家が増えたらいいのに。そういう人を養成したらいいのにね。それこそ公民館とかで。・自治会では引きこもってる人とかを如何に外に来てもらうような企画を考えている。	・駆け込み寺のようなところも少ないね。必要ではある。・今は相談する場所ないよね。学校の保健室みたいな、意味なく行ってたよね。多分それがこなしてたんやろな。・産後ケアセンターの連携で保健所、保健センターがいくつかあるのと、子育て支援センターとか何か悩みがある人の相談聞いたり泊りに来れるステイサービスもあって。
情報発信	・情報発信は公ではしてますよ。けど一般はどうかな。個人でやってるとは思うけど…・発表する場は必要だと思うけど、それをまとめてくれる人がいてないんじゃないかな。各校区であったらいいんやけど。	・拠点の発信、どこで何やってるかわからない。HPとかを検索すれ出てくるけど、一般には伝わらない。
ポジティブ	・今は今の建築の状況に合わせて活動している。今後は市民の相談コーナーとかコミュニティスペースをつくる。今ないものをこれからやる。・これからの地域はやっぱり行政が手の届かない部分、地域の中で後ろ向きで隠れた存在をグッと引き寄せるような住みやすい地域にしていかないと。	・昔に比べて出会える場は増えてきている。ただもっとあってもいい。・交流をつくるとか、なんかそんなんしないとあかんなって人間がいてるってのが希望やと思うよ。
課題	・若い人は共働きが多くなって外向きになってる。子供の事はやるけど地域の事はめんどくさいとか。だから結局高齢化社会になって考え方がお年寄り中心になる。	・障害のある人については相談機能があってすごい充実してる。健常の子にも充実したものがあればね。・これまでの自治組織とか住民がやってた部分が今なくなりつつある。そうなってきたら何か作っていかなあかんのちゃうかな。
ニーズ	・大きくなく小さいものがいいんちゃうかな。小さくてブロック毎にいっぱいある方がいい。・オープンにできる公の場。今はふらっと立ち寄る場所はない。・自治会は本当は全員入らないといけないんやで、学生も。やっぱ繋がる場があればいいんかな。・高齢者もどんどん増えてくるし、無理なく誰でも使える1階だけで広く使えるような、車いすでもすっと入れるような場所が良いと思う。	・どっしり構えた施設じゃなくて、ふらっと行けるような場所があればいいと思う。・小学生になったら皆もう夏休みも誰かの家行かれへんかなってずっとうろうろしてたから、遊ぶ場所があればいいなって。
提案	・小学校単位の交流拠点があったら、その地域の居場所になる。一つ大きな拠点があって、地域の拠点で出来ないものは大きいところでやる。・新しいものを作るのは財政的にも難しい。だからあるものを使ってやる方がいいと。空き家を使った居場所づくり。駆け込み寺をどんどん作るべきや。	・多様化しているニーズに応えて色んな居場所がある事によって住人全体で見守れるようなものを作っていかないといけない。・細分化しすぎて、ごちゃまぜになんかボーンっと一つで受けれる受け皿みたいなものがないんかなって。

（2）空き家所有者ヒアリング結果

本調査では、6 名の空き家所有者に対して空き家の利活用を進めるに当たっての意欲やニーズを把握するとともに空き家となっている原因についてヒアリングを行った。その結果空き家の所有者には所有する物件の数の関係から「大家型」「個人型」、収入源が不動産運営かそれ以外のか、空き家を親族が所有しているか自身が所有しているか、土地・建物の登録名義の違いかなどから表 3-1 のように分類することができた。ヒアリングの結果内容は以下の通りである。

表の空き家所有者の分類から空き家所有者の中にも物件を複数所有していて不動産運営をしている人と親から相続して 1 軒分所有している所有者がいることが分かった。個人型で非不動産業経営型の所有者は不動産運営による収益を家計の主軸にはしておらず、本業が別であり収益を上げなければ生活に影響する訳ではない。一つの財産ではあるものの、有効に利活用することができればと余裕を持って考えていることが分かった。

また、自身は所有者ではなく、親族が所有者であり管理運営を任されているケースや、親族が所有する建築ストックを使わせてもらっている、いわゆる暫定利用の許可を得て利活用に取り組もうとしている空き家管理者と言える役割（以下、空き家管理者とする）があると言える。空き家所有者が利活用に対して動きが見られない場合でも、利活用の意識が高い空き家管理者と進めて行くことができるのではないかと考える。

土地・建物の登記に関しては K 社を除いてどの空き家所有者も土地と建物で登記名義を分けて登録しているなど所有者によって様々であった。K 社に関しては土地と建物の登記を法人で行うことにより相続をせずに物件を法人の資産として扱うことにしている。これにより相続時の個人間の争いの起きる可能性が低くなり、また相続によって土地が細分化されることもないということが言える。

空き家所有者からは相談場所がない、どこに相談したら良いのか分からないという意見が 6 人全員からあげられ、東大阪市役所で空き家所有者に対しての窓口業務を行なっているが住民はそのような機能が市役所にあること自体を知っていないということが分かった。また大阪の住まい活性化フォーラムが紹介している相談窓口のことを知っていると答えた人はいなかった。このことから空き家に関する取り組みは個人の情報ネットワークの広さや情報を集めようとする意欲がなければ情報は入ってこないので空き家への個人の取り組みは個人の裁量によるものとなってしまうことから空き家の利活用をはじめとする様々な問題や課題に対して地域住民の意識は低いままになってしまっていると考えられる。自身がお住まいの地域に関する情報元について聞いたところ東大阪市が毎月 2 回発行していて郵便ポストに届く市政だよりを読んでいる人が 2 名いたが、その他空き家の周辺に住んでいない人は全く情報が届いていないことから啓蒙活動などの情報も行き届かないことが考えられる。

新たな利活用についてはこれまでに居住用の賃貸業しかしたことがない所有者が多い中でシェアリングエコノミーを取り入れた新たな空間の使い方（シェアハウスやシャアオフィス等）に関してはニーズがあるのであればやってほしいという声が寄せられた。しかし、あくまでもその運営などには関わることはこれまでにしたことがないので不安であり、第三者に貸し出しその第三者がまた貸し出しを行うサブリースの方法であればぜひともやっ

てほしいとの声が寄せられた。また、サブリースに関しては何かトラブルがあった時に所有者自身に責任が出ないように第三者があらかじめリスクヘッジのできる仕組みを整えていること、もしくは所有者に責任が出てしまうケースを事前に説明することも求められた。

空き家であることの悩みや課題としては大家業不動産経営型の方々は家賃収入が減ること、空き部屋の管理業務が発生することが挙げられた。それに加えて借地借家法に基づいた所有者と賃貸人が調節契約をしている場合では入居者が高齢者となっても数十年と住み続け、高齢になり自身で建物の管理・補修ができなくなってしまっているケースが多いとのことで、退去もしくは亡くなってしまった時に部屋の状態が悪くなってしまい次に貸し出すにもリフォームを施さなければいけないということから退去後はずっと空きになってしまいさらに放置されることで建物として使えるものではなく、管理不全な建物に陥ってしまうことが実際にあると行った声も寄せられた。改修をするとしても費用対効果を意識してしまい、改修後に本当に入居者が入るのかということを不安に思うことから改修に踏み出すことができない所有者がいることが分かった。

テーマ	項目	回答内容・意見
現状について	自治会での情報	I氏：自治会は各担当地域の空き家は大抵把握している。誰が使ってるかはわかるけど、誰の所有権までは分からない。空き家でも電気をいつも点けているところも知っている。 娘しかいない家族で娘がお嫁さんに行って両親亡くなって空き家になってるのが多いよ。
	相談先	M氏：空家対策課という課ができていることをまず知らなかった。市役所は相談に行ってもたらい回しにされるイメージがあるので信用していない。 I氏：空き家に関する相談はどこにすれば良いのか分からず、放置や一人で悩んでいた。相談をしようと思っても空き家のことは個人情報なので気軽に友人などには相談できない。また、弁護士などは相談費用がかかるのでどこにも相談せずに駆け込んでしまっている。 S氏：空き家の所有者で遠方に住んでいると全く情報は回って来ない。
課題・問題点	解体できないこと	M氏：建物を寄付するのは出来ないかな。また費用的に改修は採算性が取れないとなかなか難しい。 I,M氏：解体についてはしたいけれども入居者がまだ一室にだけ住んでいたり、所有権が親族にあるなどで自分は決定できない。 I氏：カフェ・飲食店にするのは費用的に厳しいかな。専門分野の問題が多く、これを自分たちだけで考えるのは限界がある。考えても正解なのか、他にもっといい方法があるのではないかと考えてしまう。
	近隣関係	S氏：基本的に近隣の迷惑にならないことで、自分に責任が来るとかそんなことがないのであればやってほしい。ただニーズがあるのかどうかや周辺の不動産事情も観点からも考えてやってくれるなら。 民泊は近隣との関係があるかな。
	権利関係	I、M氏：所有者が親族であるため、自身で決定をすることができない。 I・M・O氏：長屋建てなどに入居者が1軒でも入居していると解体や大規模修繕をすることができない。 I氏：色々と子世代の負担にならないように動いたり、調べているけれども甲斐性がなく、利活用の手段も分からないのでどうしたらいいのか分からない。
今後の展望	解体について	I氏：結果として次の世代にどのような形で残すのかが重要。お金で残すのか、土地で残すのか。 M氏：結局は潰すことになる。その時をいつにすれば良いのかなど建築、不動産、法律など色々な専門分野が絡み合いすぎて自分だけでは分からない。ただ、企業の営業はうまく話に乗せられている気がしてしまう。
	大学との連携	I氏：あきばこ家のやってる「空き家ストックバンクプロジェクト」に加盟できる制度にしたらいいのでは？あきばこ家は大学機関、自治会、商店会と分け隔てなく関係を作ることが出来ることはとても良い。
	第３者の必要性	S・I・M・N・O氏：サブリースの仕組みはとても助かる。 N・O・S氏；普通の賃貸以外の貸方をしたことがないので今までにない用途の使い方をするのであれば、第三者がサブリースをして運営してくれたらとても助かる。ただ所有者に責任がこないようにリスクヘッジしてほしい。

【空き家カルテ】

No.1 I 氏
系統：非所有者
タグ：非所有者、利活用、サブリース、レンタルスペース

建物について

建て方	木造瓦葺 2 階建
用途	長屋（共同）住宅（2 軒長屋）
築年数	約 1919 年(T.8)築詳細不明
面積(1 軒分)	詳細不明
所有者	姉の所有(神戸在住)

※建物の登記なし

所有者について

1919 年(T.8)ごろ	曽祖父が土地・建物を取得。
2016 年(H.28)ごろ	2 軒長屋の内 1 軒が空く。
2017 年(H.29)ごろ	空いた 1 軒を I 氏が利用する。
2018 年(H.30)現在	I 氏のイベントスペースに。
管理体制	I 氏が隣に在住している。

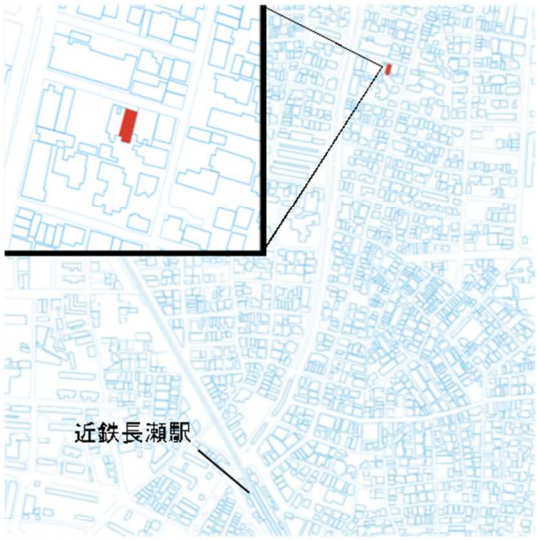
経緯

I 氏の曽祖父は有力な政治家で土地建物をいくつか所有していた。今回のものはその 1 つであり、各物件は子孫に引き継がれていったが、I 氏は自身の分を売却し結婚して姉の所有する長屋の隣のところに居住している。

もともと空き家ではなかった 2 軒長屋の 1 軒が空き、姉には自由に使ってくれていいとのことなので、イベントを催すなどの活動をしている。

2 軒の残りの住人が抜けた時は姉の判断で解体することになっているのでそれまでの暫定利用としている。

周辺マップ



活用の悩み・課題

改修	建物は比較的綺麗な状態である。築 100 年ほどになるが、改修するほどお金はかけられない。
利活用	姉の所有物なので自身の意思で物事を決定できない。そのため臨機応変に動ける使い方が必要。
相談	子孫に負担にならないようにするためにはどのようにすれば良いか自身で調べているがわからない。相談できるところがない。

理想（こうしたい！）

相談	自分に合った最適な対応を導いてくれる組織・団体に相談したい。
利活用	使わないのならもったいないので是非使ってほしい。
暫定利用	あきばこ家と連携して地域のための活動を行うことができる場所になってほしい。

No.2 S 氏
系統：戸建所有者
タグ：戸建、利活用、サブリース、両親の実家

建物について

建て方	木造瓦葺 2 階建
用途	戸建住宅
築年数	約 1974(S.49)築詳細不明
面積	約 61 ㎡(1F：35 ㎡、2F：26 ㎡)
所有者	S 氏（土地・建物）

所有者について

1974 年(S.49)	S 氏夫の両親が土地建物取得。
1984 年(S.59)ごろ	結婚して八尾市に引っ越す。
2010 年(H.22)ごろ	S 氏の両親から相続する。
2011 年(H.24)ごろ	知り合いの息子に貸し出す。
2015 年(H.27)ごろ	知り合いの息子が出て空く。
管理体制	放置している。

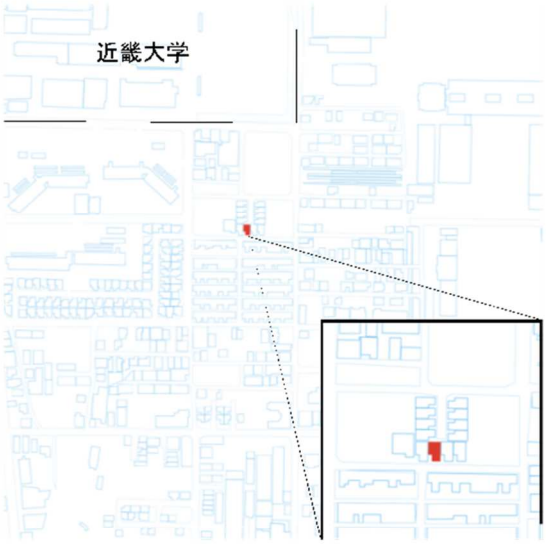
経緯

もともとこの戸建住宅は S 氏の夫の実家であり、夫と両親で暮らしていた。S 氏と結婚したことによって夫は実家を出て八尾市に引っ越し新居を構えることになった。そして約 7 年前に夫の両親が亡くなり相続することとなった。

相続してすぐに S 氏の友人の息子が近畿大学に入学することになり安価な家賃で貸し出していた。

友人の息子が卒業してから現在まで約 2~3 年の間空き家で放置していたところあきばこ家と出会い、リノベーションをすることとなった。

周辺マップ



活用の悩み・課題

改修	築 40 年の戸建住宅で建物としてはまだまだ使える。また風呂や玄関、ベランダをリフォームしているので解体するのはもったいないと思っていた。
利活用	近畿大学に近いので学生の研究にも使ってほしい。ただ所有者への責任が発生するトラブルのリスクヘッジはしてほしい
管理	隣の市に住んでいるために管理が行き届かない。実際に屋根に穴があり、雨漏りしている状態である。

理想（こうしたい！）

不動産	売りたい時には売れるような動かしやすい不動産にできるという点で学生の入居・利用をしてほしい。
利活用	間に第三者が入って所有者には責任が行かない、または軽減される仕組みを作ってほしい。
収益	収入無しで貸すよりもできたら収入を得れるようにしたい。

No.2 T 氏
系統：不動産所有・運営者
タグ：地主、不動産経営、文化住宅、利活用、DIY

建物について

建て方	木造瓦葺 2 階建
用途	文化（共同）住宅
築年数	1966 年(S.41)築
面積(1 軒分)	1F：211 ㎡・2F：188 ㎡ 計 24 室
所有者	法人名義で所有

※1968 年建築確認申請あり、検査済証なし

所有者について

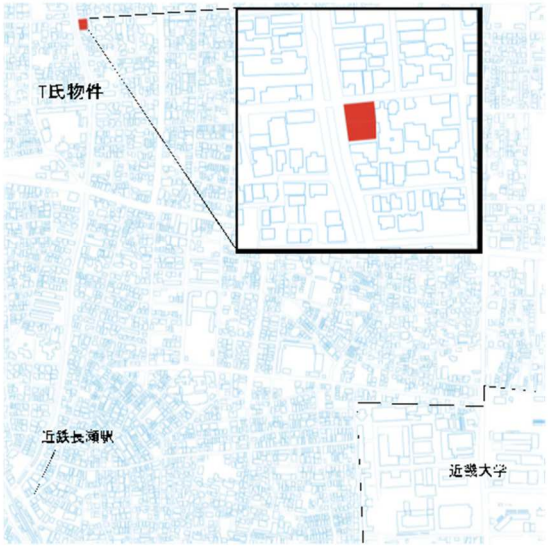
1949 年(S.24)	土地を所有していた。
1966 年(S.41)	文化住宅を新築
1980 年(S.55)	父親世代に相続される。
2004 年(H.16)	N 氏へと相続。
管理体制	管理会社に委託

経緯

T 氏の祖父が戦後所有していた土地に文化住宅を建てた。長瀬川沿いに立地する敷地は昔から高級住宅が並ぶ通りで景気も良く運営していた。文化住宅を建設後祖父、父親世代へ受け継がれていくことになり、その後 T 氏へと相続される。

T 氏は結婚して滋賀県に在住しながら古くなった文化住宅をなんとか入居者を入れるために共用部にアトリエを DIY で作っている。古い文化住宅では不動産会社も仲介したがらないそうで自力で入居者を集めている。

立地マップ



活用の悩み・課題

募集	不動産業者が仲介したがらないので自力で気の合う入居者を見つめなければならない。
改修・募集	現在 DIY で工房を作るために共用部を工事しているが遠方に住みながらでは少し厳しいとのこと。
利活用	先祖から相続したが負の財産を子孫に残さないようにと取り組んでいる。

理想（こうしたい！）

DIY	DIY に興味がある若者が住み、現状復帰はなしでいいので費用負担をして DIY をして欲しい。
利活用	24 室ある部屋の中に様々な機能を持った共用部を作り出し、これまでにない文化住宅を作っていきたい。
ﾏｯﾁﾝｸﾞ	気の合う入居者と不動産業者を通じずにどのようにマッチングすることができるのかがポイント。

No.1 M 氏

系統：不動産運営者

タグ：地主、不動産、非所有者、利活用、DIY、サブリース

建物について

建て方	木造瓦葺 2 階建、平屋建
用途	長屋（共同）住宅
築年数	約 1935 年(S.10)築詳細不明
面積(1 軒分)	約 40 ㎡詳細不明
所有者	姉の所有

※建物の登記なし

所有者について

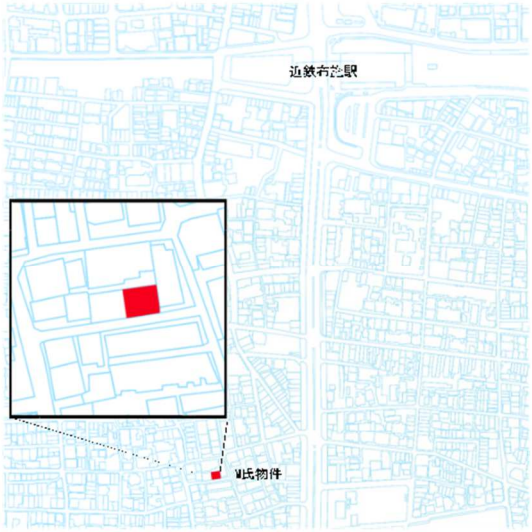
1935 年(S.10)	曽祖母が土地・建物を取得。
2000 年(H.5)ごろ	M 氏が豊中から近くに住む。
2010 年(H.15)ごろ	4 軒のうち 2 軒が空いた。
2015 年(H.18)ごろ	DIY 希望者が工事、夜逃げ。
管理体制	放置している。

経緯

M 氏の姉が 1 街区分の土地建物を所有していて、M 氏は 17~8 年前に豊中からこちらに引っ越して来た。姉も同じ街区内に家を建てて住んでいる。空き家となっているのは街区内の 4 軒長屋であり、うち端 2 軒は 7~8 年前に空きとなっている。

空き家となっている長屋 2 軒分を姉に自由に利用しても良いとのことで 3~4 年前に DIY をしてきれいにして使いたいという人に工事許可を与えたものの、内装を解体した途中で断念して夜逃げしてしまっている。それからは約 2~3 年空きの状態で放置している。

周辺立地



活用の悩み・課題

改修	建物は古く、屋根に穴も空いているので改修をしなければならないがお金をかけてまで使う気は無い。
利活用	姉の所有物なので自身の意思で物事を決定できない。そのため臨機応変に動ける使い方が必要。
近隣	代々地主であるため、地域住民からの視線を気にしてしまうこと。

理想（こうしたい！）

DIY	DIY に興味がある人が建物の状態がよくなるように工事してほしい。
利活用	建物から収益を上げることは考えていないので自由に使ってほしい。
暫定利用	残り 2 軒分も空くことになれば解体する予定なので暫定で自由に使ってほしい。

６．空き家ストックの利活用ニーズ（学生ニーズ）

東大阪市では年々単身高齢者が増加しており、また G 地域は市内のどの地域よりも空家数・空き家率が高くなっている。こういった状況の中フランスの NPO 法人「2 つの世代のアンサンブル」や東京の NPO 法人「街 ing 本郷」による「ひとつ屋根の下プロジェクト」では若者と高齢者が同居する事で単身高齢者は孤立を解消し、高齢者の見守りとなる一方で学生は高齢者のお手伝いなど内容によって家賃の減額を受ける事ができ、下宿費用の軽減となる事でお互いにメリットを生み出している。一方で近畿大学付近の不動産状況について、近畿大学推薦店に指定されている不動産屋は現在 10 店舗存在しており約 2 万人以上が在籍する近畿大学東大阪キャンパス周辺では 2017 年内で新たに 5～6 件の新築マンションが建築されている事が空き家所有者からのヒアリングで明らかになっている。このような不動産状況である近畿大学周辺において今回の調査では空き家ストックを利活用して学生が高齢者と同居する新たな住ニーズについて近畿大学の学生 144 名にアンケート調査を行なった。

はじめに現在下宿をしている近畿大学の学生 39 名に対して現在の下宿先を選んだ時の時期については 39 名の学生のうち 33 名が入試の合格発表後に決めている事が分かった。次に下宿先を決めた時の状況として 39 名のうち「探したその日のうちに決定した」と回答したのが 24 名、「一度持ち帰って決めた」と回答したのが 10 名となっており半数以上が探したその日の内に決めてしまう事が明らかになった。
次に物件を選んだ時に比較した不動産屋の数については 39 名のうち 1 社のみから決めた人が 19 名、2 社からが 8 名, 3 社からが 5 名と比較する不動産屋の数は少ない傾向にある事が分かった。物件を決めた不動産屋を知ったきっかけとしては 14 名がネットで、店の前を通りがかった人が 10 名となっている事が分かった。

次に学生のシェア居住についての結果としてシェア居住にあたっての人数と友人関係を示したものと人数と性別の関係を示している。グラフからわかることとしてシェア居住する人数が増えるにあたって性別や友人関係は気にしないという傾向が見られた。
このことからシェア居住において不動産として入居者を募集する時には人数が多い方が友人関係や性別について考慮する必要がなく、比較的募集しやすいという事が推測できる。
一方で人数が少ないシェア居住では個々の関係性が非常に強く、友人関係や性別に関しての条件が厳しくなっている事が分かる。この事から人数が少ないシェアハウスにて 1 人が抜けてしまった時の新たな入居者の募集や住人同士でのトラブルが起こった際のマネジメントは困難である事が推測できる。

次にシェア居住についての世代については学生同士という回答が一番多く、合わせて77%にも及ぶ事が分かる。高齢者とのシェアハウスに関しては 5%のみの学生が可能であるという回答をしている。このことから学生と高齢者とのシェア居住を進めるに当たって家賃減額等の学生にとってメリットのある条件を提示することが求められる。そのメリットと取り組みとしてフランスの事例では週に取り組む内容について家賃減額の幅を決めており、何をしたらいくら減額されるという事があらかじめ明らかになっている状態でマッチングする事となる。

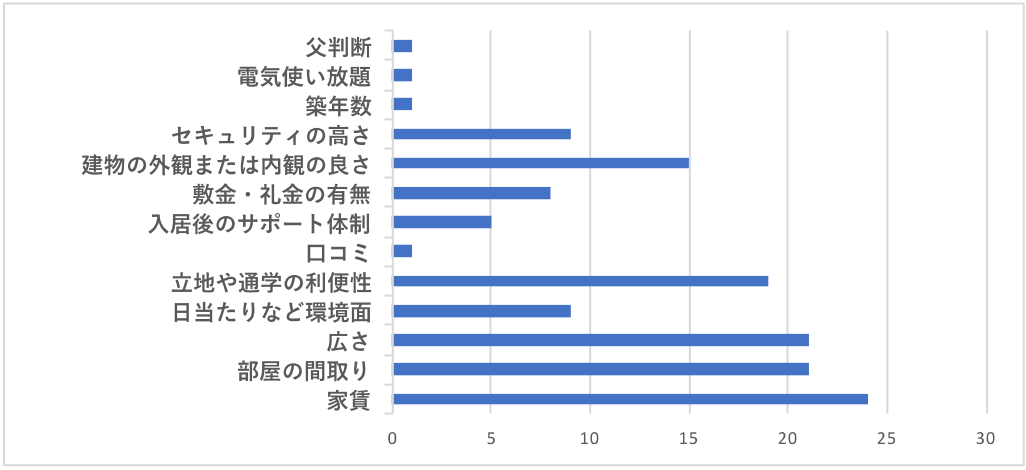


図 6-1：下宿するにあたって優先した条件(N=39)

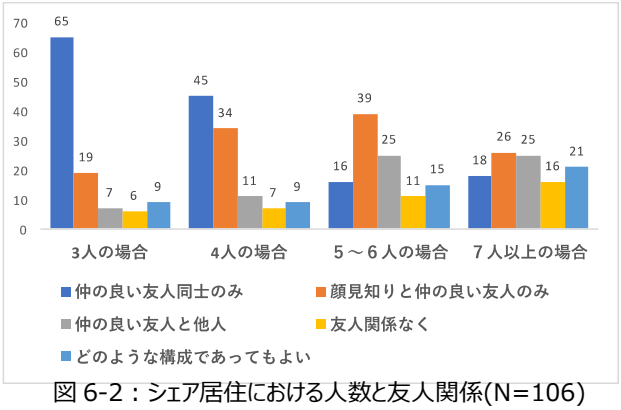


図 6-2：シェア居住における人数と友人関係(N=106)

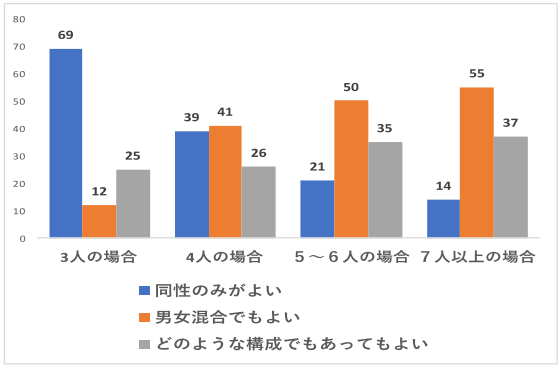


図 6-3：シェア居住における人数と性別の関係(N=106)

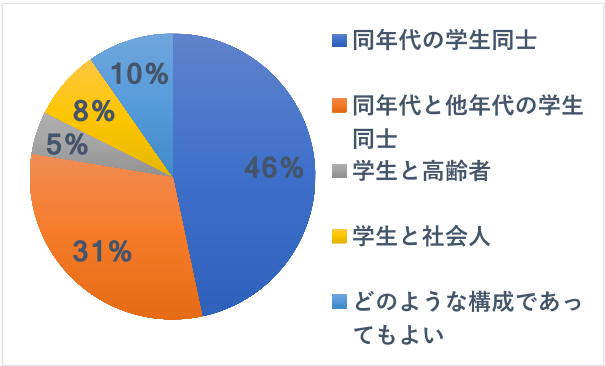


図 6-4：シェア居住における世代の関係性(N=106)

学生の活動拠点に関するアンケート調査では研究会やサークル等（以下、サークル等とする）のものと、起業を目指して活動している学生（以下、起業活動学生とする）のものと2通りの学生を対象にアンケートを行った。

今回の調査ではサークル等に所属する学生21人と起業学生12名に対してアンケート調査を行った。

近畿大学には学内公認の団体には会室などの場所が与えられるが、非公認のサークル等の団体には学内に活動場所が与えられていない状態であり、図書館や空き教室などを使う他になかったが、2017年度より新たにオープンしたアカデミックシアターという新たな図書館では学生は大学が発行するスマートフォンのアプリケーションを通じて自由に借りることが出来る貸し会議室や自習室、ワークショップなどを開催できるラーニングコモンズが用意されたことで、非公認のサークル等や、起業学生にとっての活動拠点となっていることが分かった。しかし図6-5、6-6にあるようにサークル等の団体は大阪駅付近の学生用フリースペースや賃貸アパートを借りてまで学外に活動拠点を求めていることが今回の調査から分かった。

図6-5、6-6ではサークル等と起業学生にとって必要である場所としてサークル等は打ち合わせなどが出来るシェアスペース、起業学生は学生に向けた発信の場を求めていることが分かった。それら各々が必要とする場所の立地についての回答が図6-7、6-8、交通量についての回答が図6-9、6-10である。サークル等は大学から近い立地が一番多く、次に駅と大学から近い立地というニーズが挙げられた。周囲の通行量に関しては気にしないという回答が一番多く挙げられた。次に学生の通行量が多い所という回答が挙がっている。起業学生についてはサークル等と違い、駅と大学から近い立地であることが一番多い意見として挙げられている。また周囲の交通量としては学生、地域住人の交通量が多い立地が一番多く挙げられている。ただ、求める拠点の用途によって立地や周辺の交通量に違いが見られた。

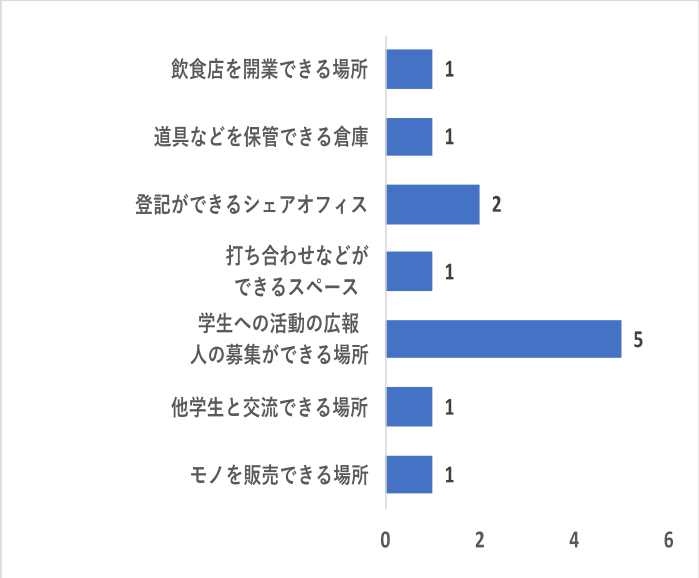


図6-5：起業学生が求める場所･機能（N=21）

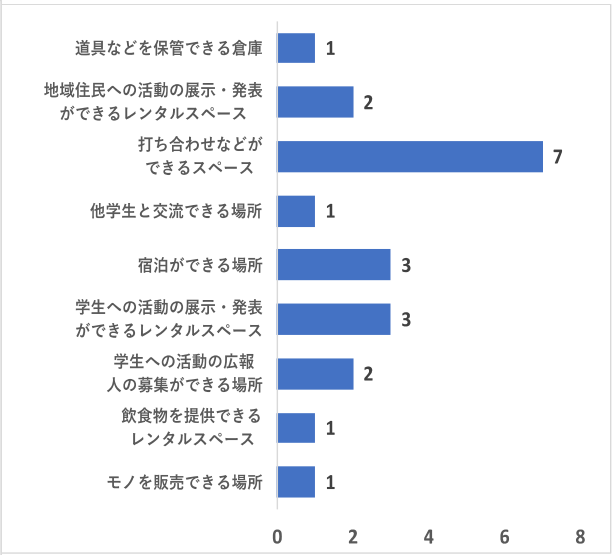


図6-6：サークル等が求める場所･機能（N=21）

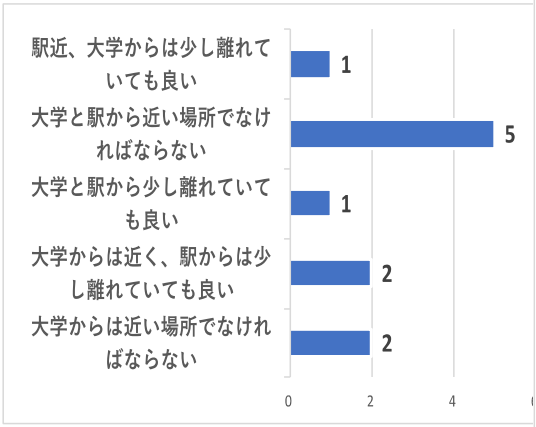


図 6-7：起業学生が求める場所･機能の立地（N=11）

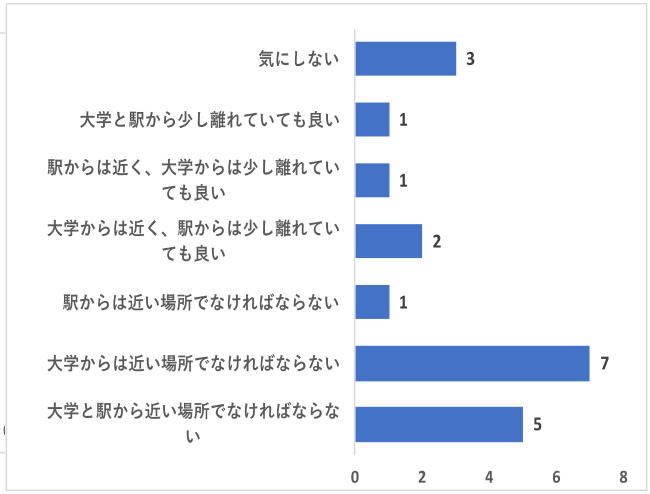


図 6-8：サークル等が求める場所･機能の立地（N=20）

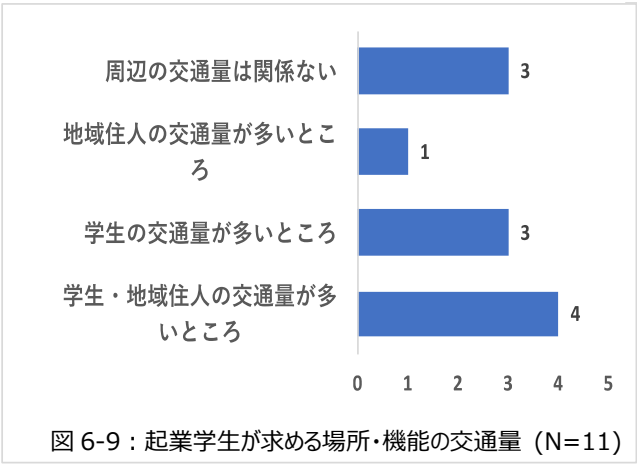


図 6-9：起業学生が求める場所･機能の交通量（N=11）

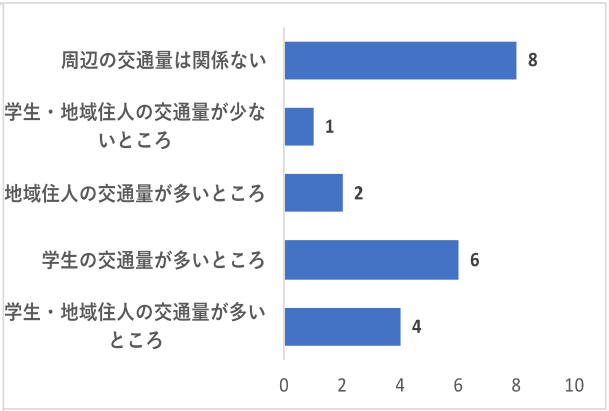


図 6-10：サークル等が求める場所･機能の交通量（N=20）

サークル等の学生と企業学生 33 人に対して空き家を使いたいかどうかという質問をした結果が左の表 6-11 となっている。空き家が多いことは様々な悪影響を及ぼすが、一方で学生や若者の世代にとってはスタートアップで何かチャレンジができる場所であり、そのことを積極的に学生が捉えられていることが分かった。こういったニーズがあるにも関わらず空き家ストックをマッチングすることができる仕組みや組織がないことが課題として挙げられる。

学生が空き家を拠点として使う際の家賃についての質問をしたところ、月々1 万円以下であれば良いとの声が多く、高い賃料を出すことはなかなか厳しくなっている。ただ、地域貢献のボランティア活動をすることで家賃が減額するということであればぜひ取り組みたいとの意見が見られた。地域貢献活動をする代わりに賃料を減額するときの希望金額としては家賃の 20%という声が 32 人中 17 人となっている。そして地域貢献のボランティアについて出来る活動が図 6-12 となっている。起業学生は空間をシェアリングすることが多く、サークル等は商店街活動に協力したいという意見が挙げられた。

このように空き家ストックを利活用したいというニーズを叶えるだけでなく学生が地域内で活動していくことが出来ると推測できる。

表 求める場所・機能の用途と立地、その周辺の交通量について

	用途	近いところ	交通量
オフィス	シェアオフィス	大学から近い	地域住人が多いところ
営業	物販	大学と駅から近い	学生・地域住人が多いところ
	物販	駅から近い	地域住人が多いところ
	レンタルスペース(飲食物可能)	大学からは近い	学生の交通量が多いところ
	飲食店	大学と駅から近い	学生多いところ
学生内の交流	学生の交流拠点	大学から近い	周辺は関係ない
	学生の交流拠点	大学からは近い	周辺は関係ない
広報・展示	学生への活動の広報・人の募集	駅から近い	学生が多いところ
	学生への活動の広報・人の募集	少し離れていても良い	周辺は関係ない
	学生への活動の広報・人の募集	大学から近い	学生・地域住人が多いところ
	学生への活動の広報・人の募集	大学と駅から近い	学生・地域住人が多いところ
	学生への活動の広報・人の募集	大学からは近い	学生・地域住人が多いところ
	学生への活動の広報・人の募集	大学からは近い	学生・地域住人が多いところ
	学生への活動の広報・人の募集	大学からは近い	学生が多いところ
	学生への展示・発表	大学からは近い	学生の交通量が多いところ
	学生への展示・発表	大学からは近い	学生・地域住人が多いところ
	学生への展示・発表	大学からは近い	学生・地域住人が多いところ
	地域住民への活動の展示・発表	少し離れていても良い	地域住人が多いところ
	地域住民への活動の展示・発表	気にしない	学生・地域住人が多いところ
宿泊	宿泊ができる場所	大学からは近い	周辺は関係ない
	宿泊ができる場所	大学と駅から近い	周辺は関係ない
	宿泊ができる場所	大学と駅から近い	周辺は関係ない
倉庫	倉庫	大学と駅から近い	周辺は関係ない
	倉庫	大学からは近い	周辺は関係ない
打ち合わせ	打ち合わせ	大学と駅から近い	学生が多いところ
	打ち合わせ	気にしない	学生が多いところ
	打ち合わせ	駅から近い	学生が多いところ
	打ち合わせ	気にしない	周辺は関係ない
	打ち合わせ	大学と駅から近い	周辺は関係ない
	打ち合わせ	大学と駅から近い	周辺は関係ない
	打ち合わせ	少し離れていても良い	学生が多いところ
	打ち合わせ	大学と駅から近い	学生・地域住人が少ないところ

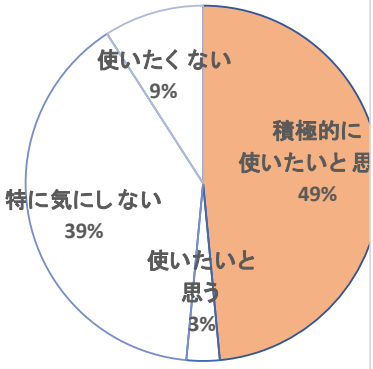


図 6-11：現在の活動場所(N=33)

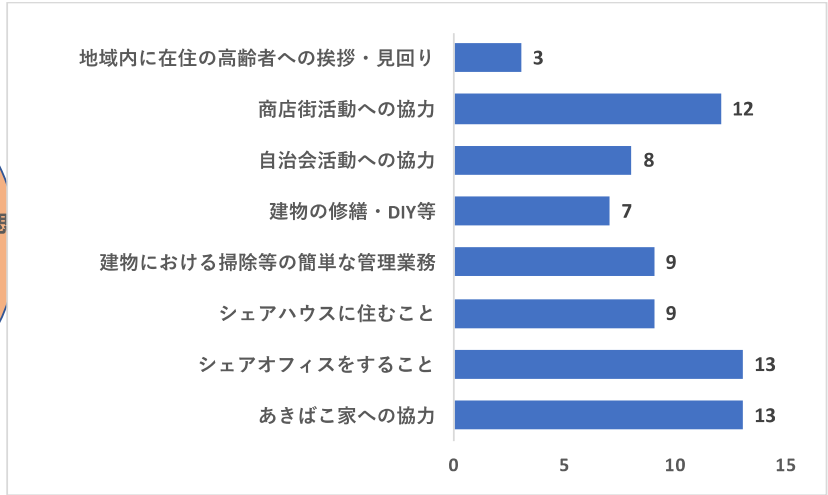


図 6-12：学生の家賃減額のために出来る地域貢献活動(N=33)

７．モデルプロジェクトの検証

（１）なかせのながや

①事業の変遷とサロンの利用状況

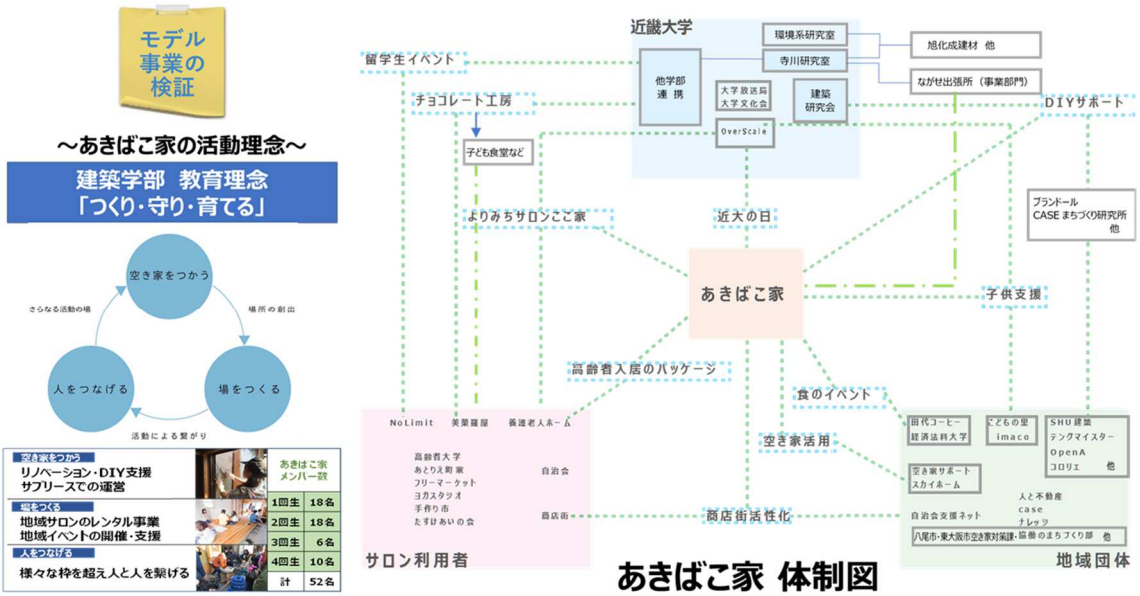
まず，モデル事業の検証にあたり，今回進めている学生による空き家ストックバンクのきっかけとなった「ながせのながや」プロジェクトの紹介からはじめたい。

本事業は，近鉄長瀬駅前にあった昭和８年の長屋所有者の依頼にはじまりました。家主は，大阪市西成区で子どもの居場所事業を展開しており，「周辺から古くて危ないというクレームが入ったと行政から指導を受けたのだけれど，親からの相続を含めて考えたい。大切な親の形見でもあるのでいまは壊したくない。学生による子どもに場所を作ってもらえるのであれば，活用してほしい。」という意向を受け，学生とともに事業が始まった。

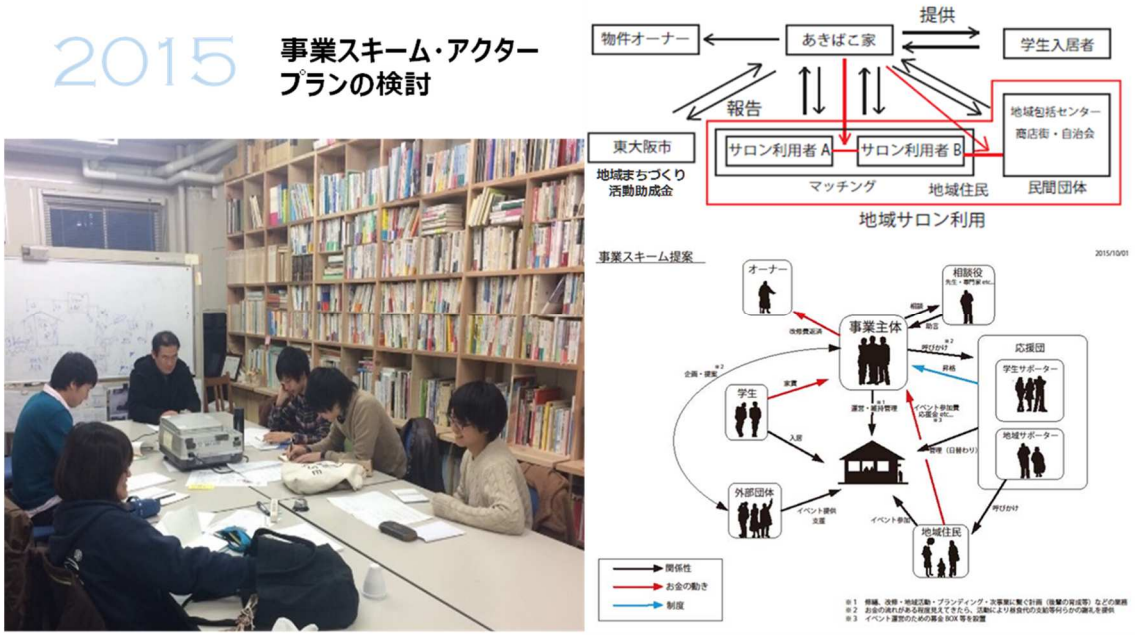
いわば，建築の勉強に関して「座学」を超えて現場やフィールドから学ぶサービスラーニングの絶好の機会だとの思いから，ゼミ生に加えて学生有志を集めて取りかかった。

現在，１年生から大学院生まで約５２名，ゼミ生が１０名程度の６０名近い学生と進めている。「つくり・守り・育てる」という建築学部の教育理念をベーすに，空き家をメディアとして，ヒト・モノ・コトをつなぐ物語の舞台づくりが始まったが，活動と共に，様々な方々と出会い，つながることができたことは，学生にとって非常に重要な機会をいただいている。

なお，本事業では，東大阪市の市民協働課のまちづくり活動補助金（トライとスクラム）を受けた。来年度より本補助金がなくなったが，本支援がなければ，この取り組みは進んでいなかったと思われることから，これからの活用方策の推進の為には，このような事業補助制度は重要であるといえ，次年度以降への継続を期待したい。



本事業は，「地域サロン並設型の学生シェアハウス」である。1 階に地域サロンとシェアハウスの共用リビング，2 階に学生の個室 5 室を計画した。



住所　　：東大阪市菱屋西1丁目
施主　　：Sさん
基本設計：KENKEN＋地域マネジメントLab.
実施設計･施工：大長ハウス
木造2階建て長屋（リノベーション）
施工面積：サロン拠点（店舗）：59.5㎡
　　改修面積：99.48㎡

従前図面　　改修図面

リノベーションにあたっては，まず既存住宅の家財道具の整理から始めることが多い。荷物の移動（一時保管）を含めて，いざ改修しようとした時の物理的心理的ハードルがフリーズの要因の一つであることがわかった。

本事業では，耐震対策として「J-pod」シェルター，耐震リング，リブフレーム方式をとった。予算や改修困難な状態にある物件にたいするリノベーション手法の一つである。その他，既存不適格条件の報告と屋根瓦の軽量化，道路隅切りの実施など，安全性の確保に努めた。

2016

壁漆喰
塗作業
（学生）

2016

地域
サロン
完成

2016

共有
リビング

学生
シェアハウス

2016

Before

After

今年度活動を見ると「あきばこ家」主催イベントにのべ 50 人／月，地域サロン利用に関しいては，約 200 人／月の利用，平均稼働率は 8 割と高く，需要の高さを占め示している。

今年度の活動2017～2018

イベント活動履歴（のべ 約50人／月）

2017/12/17	ながせのながや クリスマスパーティー	来場者数	60名
2018/1/13	ながせのながやお餅つき		53名
2/ 4	四軒長屋内覧会		30名
2/25	浦生四丁目まちあるき		12名
5/19	ながせのながや わくわくフェスタ		120名
5/20	ウォロワークショップ		20名
5/31	「さとにきたらええやん」上映会＆荘保共子氏講演会（上映会61,講演会37）		98名
7/11	第一回地域サロン会議		7名
8/ 8	第二回地域サロン会議		6名
9/15	ながせのながや わくわくフェスタ		90名

定期利用者地域サロン利用状況（約150～200人／月）

団体名	内容	頻度
子育てママヨガ	子育てしている女性向けのためのヨガ教室	週2回
よりみちサロンここ家	高齢者の居場所・健康体操や昔の映画を上映	週2回
ながせ元気市	物販の販売やアクセサリー作成のワークショップ	月2回
手作り市	手作りの小物の販売を行っている。	月1回
読書会	気に入った本プレゼンなど新たな本との出会いの場	月1回
フリーマーケット	フリーマーケット・物品販売	月1回
あいまいみぃまいん♫ 食育教室	子供向けに食の大切さを学ぶための教室	隔月1回
ハンドメイドのおうち	手作り小物の販売、子供のためのフリースペース開放	隔月1回

地域サロンの運営

「地域、子供、学生が集えるみんなの居場所」をコンセプトに貸し出しを行っている。

子育てママヨガ

手作り市

地域サロンの運営

「地域、子供、学生が集えるみんなの居場所」をコンセプトに貸し出しを行っている。

近大生による展示イベント

蕎麦打ち体験

地域サロンをレンタルしている方との地域サロン会議

地域の方と共同主催イベント「クリスマス会」

地域の方と共同主催でイベントを行った「わくわくフェスタ」

長屋の裏庭を利用して，地域の方々と一緒に緑を増やす活動を展開中

イベント案内ビラ

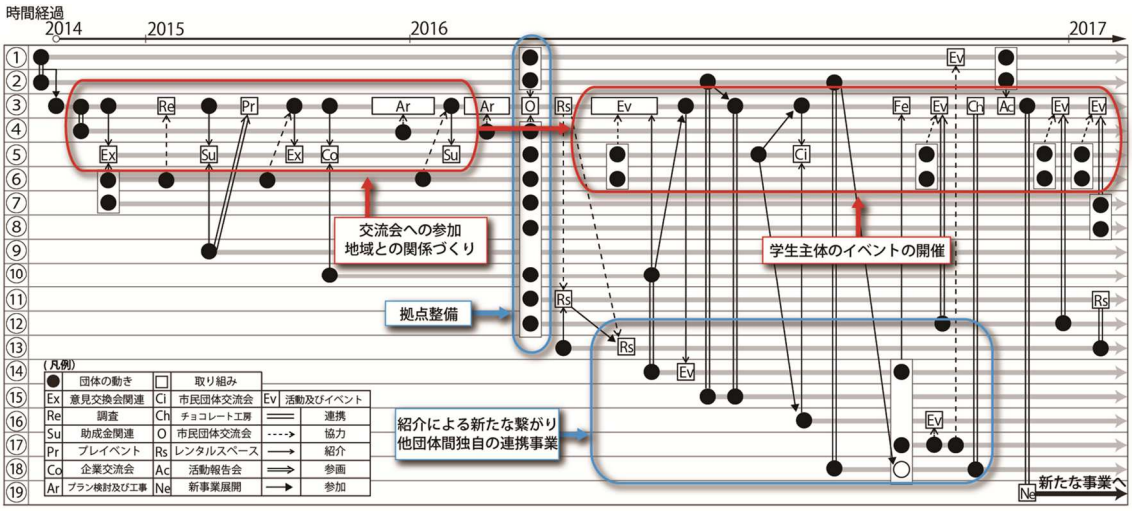
見やすいデザイン・伝わるデザインを
現場で学ぶ

ツイッター
FaceBook
Mixi

情報発信は活動の要

地域フリーペーパー「まちばこ。」

下図は，あきばこ家事業が開始した 2014 年以降のプレイヤーのネットワークの変遷を示したものであるが，家主と借主という 1 対 1 の関係からは生まれない極めて多様なつながりとネットワークの広がりを構築してきていることがわかる。



no	あきばこ家					学生が参画するまちづくりについて
	知ったきっかけ	行っている取り組み	良い点	課題点	今後の関わり方	
1	近大教授からの紹介	・高齢者の居場所事業 ・プレ開催	サロンと住居が連携している事	協働団体の選別が必要	・住まいと居場所連携の事業展開 ・高齢者の相互支援事業 ・高齢者の新たな住まい方の提案	柔軟な発想、画期的な提案ができる点は良いが、継続性が課題になってくる。学生の活動は地域住民の関わりやすさに関して重要な要素
2	ヨガスタジオに生徒として参加	イベント要素を取り入れたフリーマーケットを定期的に開催している	学生が主体で行っているところ	イベントの全貌が開催中に見えにくい	人をも巻き込む形でのフリーマーケットの輪を広げていきたい	学生が事業を行う事で、地域住民も応援したい気持ちになる。地域からの批判も前向きに受けて、目標を持ちながら活動するべき。
3	東大阪市民活動交流会	imacoの子供食堂へ学生が参加してノウハウを学んでいる	多様な利用ができ、様々な世代が利用できる	取り組みが見えにくい。情報発信。	・子供達が宿題ができる寺子屋機能 ・子供食堂の相互連携	学生が入る事で今まで地域で活動していた世代とは違った意見が得られるので説得力が増す。
4	生駒祭時のスペースレンタル	あきばこ家から紹介された団体にボランティアスタッフとして参加	地域のとの関係性が深く、多様な繋がりがある	活動の売りが弱い	・情報発信の場としての利用 ・子供事業での活動連携 ・地域のニーズ調査の場	・行動力があり、何にでも挑戦できる ・学生事業のゴール地点を明確にする必要性
5	見学会への参加	スペースレンタルによる地域に向けたヨガ教室。子育てママヨガ。	子供向けイベントを継続的に参加している点	子連れ以外の人が立ち寄れる環境をつくる	長屋の雰囲気を気に入っているため継続的な利用を行いたい。学生向けの取り組みを連携で行いた	自分の時間を使ってまちに入る事は素晴らしいと思う。ただ、入れ替わりが激しいので引継ぎはしっかりするべき。
6	見学会への参加	イベント時の物品の提供	結果話決めずに子供の自由を尊重している	準備不足な所がある	・留学生を対象とした日本間体験 ・拠点間連携、広報協力	10年後帰ってきたときに地元の人との繋がりを作っていると学校の外で知り合いとして入れることがうれしい。
7	2015年の東大阪市企業交流会	・取り組みに関するサポート・アドバイス ・マッチング	長屋を再生させたことがすごい	創造性・コンテンツ力を高める	あきばこ家とバーチャルシティだからできる面白い事を考えて実行したい。	出来る前提で物事を考えてみてそこから逆算して取り組んでいくことが大切。自首性をもって取り組んでほしい。
8	あきばこ家との共通の知人からの紹介	・ハロウィンイベント ・生駒祭時の出店 ・広報の相互連携	中身のある取り組みが良い	柔軟な取り組みを次世代にも繋いでほしい	お互いの課題を補っていきながら相互連携で活動していきたい	学生が入ると地域側としてはすごく楽しい。地域側のマイナスな意見も聞いて前向きに取り入れていくことが大切

サロン利用者や自治会役員インタビューでは，拠点完成によって連携できたという意見が多く，学生の若い発想や意見，参加が地域を変えるきっかけになるのではないかと期待を寄せていることが分かった。

今後は，活動をよりわかりやすくすることと，持続的な活動になるような学生動詞の年代の引継ぎや責任所在の明確化などに課題があるとされている。

知ったきっかけ

- 近大教員からの紹介
- 見学会への参加
- 市主催の交流会へ参加
- すでに繋がっている団体からの紹介
- スペースレンタルでの利用
- スペースレンタル時の事業に参加

「拠点の完成」が連携のきっかけになっている

学生が参画するまちづくり

- 柔軟な発想、画期的な提案
- 地域住民も応援したい気持ちになる
- 新たな世代の意見が得られる
- 行動力があり何でも挑戦できる
- 学生がいつまで参加するか明確にする
- 引継ぎをしっかりするべき
- 10年後にも繋がっている関係
- 出来る前提で物事を逆算して取り組む
- 地域側のマイナス意見も前向きに考える

学生の発想や行動力、若い意見などについて地域は期待している

課題点

- 連携する団体の選別
- イベントの全貌が見えにくい
- 情報発信
- 活動の売りが弱い
- 子ども連れ以外の人が来れる環境
- イベントの準備不足が気になる
- 創造性、コンテンツ力
- 引継ぎ問題・責任

活動をより分かりやすく発信する事と引継ぎや責任所在

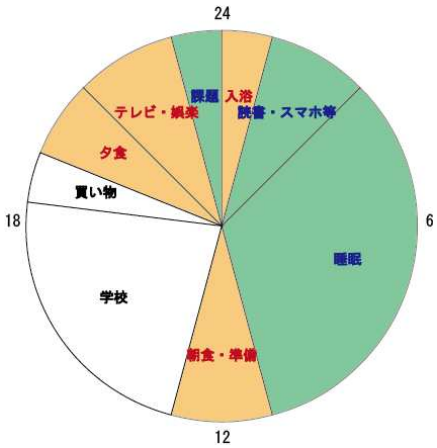
② シェアハウスの利用実態

2019 年 1 月現在、地域サロンは月稼働率約 7 割、学生用シェアハウスは入居者 3 名となっている。改修後の状況と課題を明らかにするために学生用シェアハウス入居者 3 名にヒアリングの調査を行った。内容は以下表の通りである。

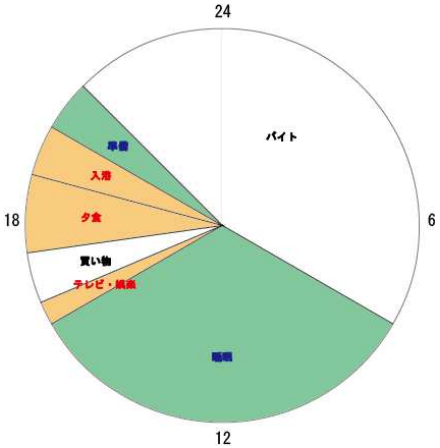
良かった点についてはシェアハウスでの安心面、課題点では建物としての性能面が概ねあげられた。3 人を平均するとながやでの共用部：個室の滞在時間の比率は睡眠時間も含めて 3.6：8.1 時間であり、睡眠時間を除くと 3.6：0.5 時間であった。ここから起床中のながやでの滞在はほとんど共用部で過ごしていることが分かる。

表①-1　ながせのながや住人 A さんのヒアリングまとめ

	ヒアリング内容
住もうと思ったきっかけ	知ったきっかけは一つ上の先輩、建築の先輩に住まないかと誘ってもらったのがきっかけで知りました。もともと一人暮らしをしていて、それで防犯面、安全面が不満だったので、引っ越しをしようと考えてました。それでまあ、先輩に誘われて、シェアハウスということで人数もいるし、他の人もいて安心だなと思って住もうと思いました。
住んでいて良かった点	良かった点はやはりさっき言った通り、まあ安全面ですね。
住んでいて困った点、改善して欲しい所	困ったことは、人数がいるという面での安全面はいいとは思うんですが、まあその、サロンの人達が住居側を覗いてきたりとか、でもサロンの人が普通のサロンを利用している人なのか、それとも全く違う外部の人が入ってきているのかという区別がつかないという面での安全性というのはちょっと不安に思います。
家賃・建物についての満足度	家賃は 10 段階で言ったらまあ 10。不満はないです。一人暮らしをしていた時の家賃と比べて見てしまうので、それと比べたらかなり安いです。建物については、うーん。10 段階で 7 くらい。
住人同士の共通のルール	特にないです。
家具について	家具は備え付けの方がいいです。個室はどちらでも良いと思うんですけども、共用の部分は管理側から用意してもらった方が良いと思います。私個人的な意見としては、まあ食器とかは自分の物を使いたいし、自分で可愛いものを買いたいので、そっちの方がいいかなと思います。
地域サロンとの関わりについて	地域サロンのイベントは、1 月の書初め大会くらいですかね。子ども達と餅つきの後に書初めをしました。
入居前と入居後のギャップ	うーん、まあ良かった面では同じ建築学部の人達とか、あきばこ家の人たちとかと、家で交流会、たこ焼きパーティとか、鍋とか、ピザとか、一緒に食べたりとか、まあ交流が広がって良かったなと思いました。
住人の男女について	特にこだわりはないです。どちらでも大丈夫です。
どういう人におすすめか	うーん、まあ一人暮らしを初めてしようと考えている人に来て欲しいと思います。
シェアハウスの魅力、ながせのながやの魅力	まあシェアハウスの魅力は、いろんな人に関われるということと、お互いのことを考えながら生活できるようになるということです。ながやの魅力というのはやはり学生が運営しているので、あきばこ家の人達と交流できるということもあるし、まあ学生でしか体験できないことというのが魅力だと思います。



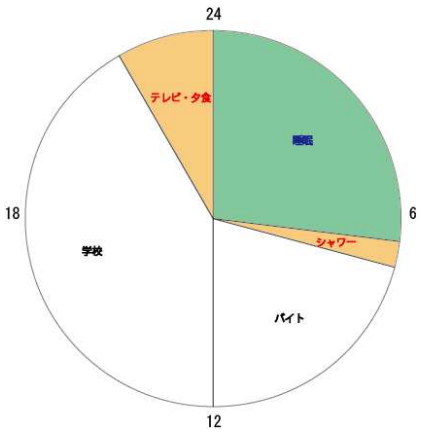
A さん平日の過ごし方



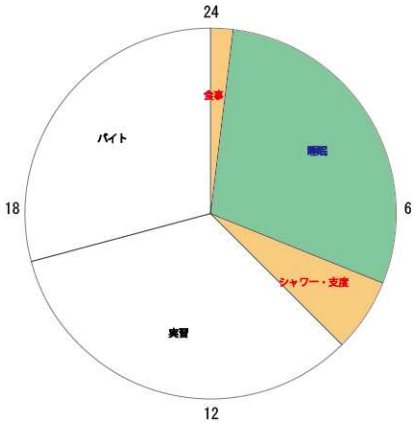
A さん休日の過ごし方

表①-2　ながせのながや住人 H さんのヒアリングまとめ

	ヒアリング内容
住もうと思ったきっかけ	通っていて、何の施設だろう？と思って、ふと見たらシェアハウスって書いてあったから、ここ便利やんと思って。もともと探していて、この辺で住みたいなというのは。生活費とか家賃とかを親が出さないって決めてたから、自分で生活できる範囲内で住めるところを探していて、まあちょうどシェアハウスの場所見つけて、条件的にいいなと思って。
住んでいて良かった点	家帰ったら誰かいます。安心する、しますよね。シェアハウスだったら、「おかえり」「ただいま」って言えるのがいいなって思います。
住んでいて困った点、改善して欲しい所	シャワーの時間が結構。「あ、次ちょっとシャワー浴びないと間に合わないのだけどなー」って時に「ああ使われている！」みたいなこととか。洗面所とシャワーが一緒だから、鍵閉めてしまったら誰も他に使えないので大変かなと。やっぱ生活リズムが、学科も違うし学年も違うから。
家賃・建物についての満足度	家賃は本当に助かっています。10 段階で 10 くらい。建物は満足度で言ったら 6,7 くらい。台風の時に屋根か壁か屋根から砂が落ちてきて。雨漏りとかはなくて。後、壁が多分漆喰、だんだんボロボロになってきたなと思いました。味あるなとは思うんですけど、性能的に見たら。
住人同士の共通のルール	ゴミ出しとか掃除とかは、最初は気づいた人がやるっていう、だけど元々は管理人がやる、って言ってたけど気づいたらみんなでやるように。だけど基本は管理人がやります。
家具について	用意するのに時間がかかるなら自分で用意した方が早いです。冷蔵庫と、テレビと、電子レンジとは欲しい。
地域サロンとの関わりについて	結構住んでから、そこでフリマで買ったりとかして、喋ったりして仲良くなって、舞台に見に来てもらったりとか、割と今の 3 人の中で一番交流している気がする。世間話とかもするようになった。先に仲良くなっておいて、気軽に言える、話しかけます。
入居前と入居後のギャップ	もっと入れ替わり立ち替わりするかなと思っていたけど、割と認知されていない。シェアハウス自体が。今はまだ建築の人で固まっている感があります。
住人の男女について	別に男女色々でもいいと思います。最初私が入ったときは女子が私一人だったので。女子もいるのかなと思ったら、女子私だけだったので。別にその頃困ったこともなかったし。過ごしていたら慣れますよね。
どういう人におすすめか	他学部他学科と関わりたい人、面白い人が来て欲しいです。みんなでワイワイすることが好きな人がシェアハウスは多いかなって思います。
シェアハウス、ながせのながやの魅力	シェアハウスの魅力は一人暮らしより賑やか。ながせのながやの魅力は建築の人、あきばこ家の人や地域の人と仲良くなれること。多分住んでなかったら関わってないし、たこ焼きパーティーなんて絶対しないし。



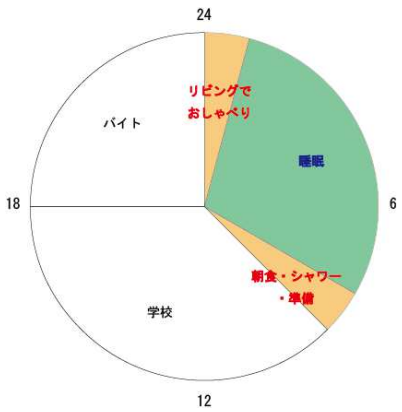
H さん平日の過ごし方



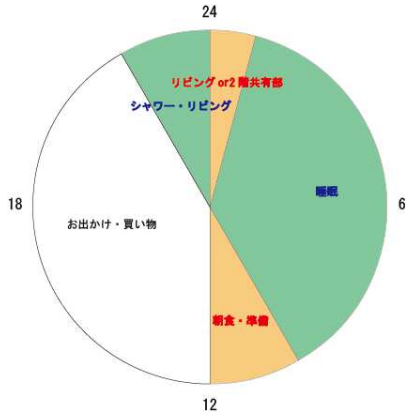
H さん休日の過ごし方

表①-3　ながせのながや住人 K さんのヒアリングまとめ

	ヒアリング内容
住もうと思ったきっかけ	先輩が卒業で出ることになったから、「管理人やってみない？」って言われて、ちょうど実家も 2 時間くらいで遠かったので、一人暮らしとかしたいなと思っていたんですけれどなかなか踏み切れず、そんな時に家賃とかも安いし、それでいいなと思って住みました。
住んでいて良かった点	今年結構災害が多かったじゃないですか、地震もあったし、台風もあったし、その時にみんなで集まったりして。一人暮らしだったら避難とかどうしていいか分からないと思うんですけれど、みんなでどうしたらいいんだろうとか話をすることができたので。一緒に居るだけで安心。
住んでいて困った点、改善して欲しい所	物音が。他の人の音が気になるというより、自分の物音が、部屋で何か大きな音を立ててしまった時に、「ああ、響かせてしまった！」というそっちの方が大変かなって思います。後は女 3 人で住んでいたら、結構準備も鏡とかちょっと時間がかかったりとかはあるかなって思います。
家賃・建物についての満足度	家賃は 10 段階評価で 10 ですね。学校までの距離とか、Wi-Fi とかもついてるし、光熱費も込みって考えたら安いです。建物については寒いとかで言ったら 4 とかかな。ちょっと寒いし、エアコンも付けて貰ってるんですけど。
住人同士の共通のルール	掃除とゴミ出しは一応最初、管理人の仕事だったんですけれど、私が朝とか起きれないんで、代わりに出してくれたりしていますね。
家具について	個室は自分たちで持ってきてもいいと思います。共有スペースは備え付けが良いと思います。
地域サロンとの関わりについて	私全然社交性とかないので、「こんにちは」という挨拶くらいなんですけど。「いってらっしゃい」とか言ってくれるので嬉しいです。子供の声とかは聞こえますけど。
入居前と入居後のギャップ	住む前は大学に近いし、いいなと思っていたんですけれど、入る時も出るときも通学している人に見られるのは考えていなかったので予想外でしたね。良いギャップは、広い、個室でもリビングでもだらだらできて、リラックスできます。2 階のところは炬燵もあるので。
住人の男女について	私は女子だけの方がいいですね。すっぴんで歩きにくい、うろつきにくいとか、変な恰好できないというのがあるので。
どういう人におすすめか	一緒にワイワイ出来る人。後はせっかくなので学部学科が違う人とかも。やっぱり違う学部の話とか聞いてても面白いので、先輩の話聞けるし、そういう意味では学年とか学部がバラバラの方が面白くていいなと。
シェアハウス、ながせのながやの魅力	やっぱり地域の人と、まだ挨拶くらいしかしてないですけれど、私みたいな性格だったら他の人と挨拶とかしてないと思うんですよ。やっぱり住んでいることによって「こんにちは」とかあるので。そこは横にサロンがあるから変われるようになった



K さん平日の過ごし方



K さん休日の過ごし方

（2）四軒長屋プロジェクト

なかがせのながやの取り組みが「見える化」の契機となって，様々なところからご相談

このモデル事業は，この地域で 100 年前から代々の地主さんが 50 年前に建築された長屋の再生モデルでさる。「最近，空き家が増え，高齢者も増えてきたので若い世代に入居してもらいやすい改修ができないか」と依頼された。

４軒長屋を若者ファミリー層向けの賃貸住宅に改修したプロジェクトである。2016 年の相談を頂き、11 月中旬着工、2018 年 3 月に工事完了した。

当初，地域包括支援センターと新しい高齢者の住まいの形について議論していたこともあり，借家のあるブロック全体を考えた支援システムを構築しようと提案したところ，家主も前向きに受け止めていただいた。しかし，途中で一人暮らしの高齢の方がなくなり，その後の残置物や対応に追われ，やはり高齢者の入居など，新たな試みに対して実現できなかった。現在，やかものやファミリーが入居している。

あきばこ家は設計と施工の一部を担当し、竣工後は地元不動産が仲介管理している。2019 年 1 月現在、4 軒全て入居している。構成としては夫婦、夫婦と小さい子ども、学生、高齢者と様々である。改修後の状況と課題を明らかにするために入居者 2 名にヒアリングの調査を行った。内容は以下表 6-4 の通りである。

良かった面ではキッチンの使いやすさ、天井の高さなどがあがり、機能面で新築とほぼ同性能なことが評価された。課題点は音や明るさ等元々の長屋としての部分があげられた。

表②　四軒長屋入居者のヒアリングまとめ

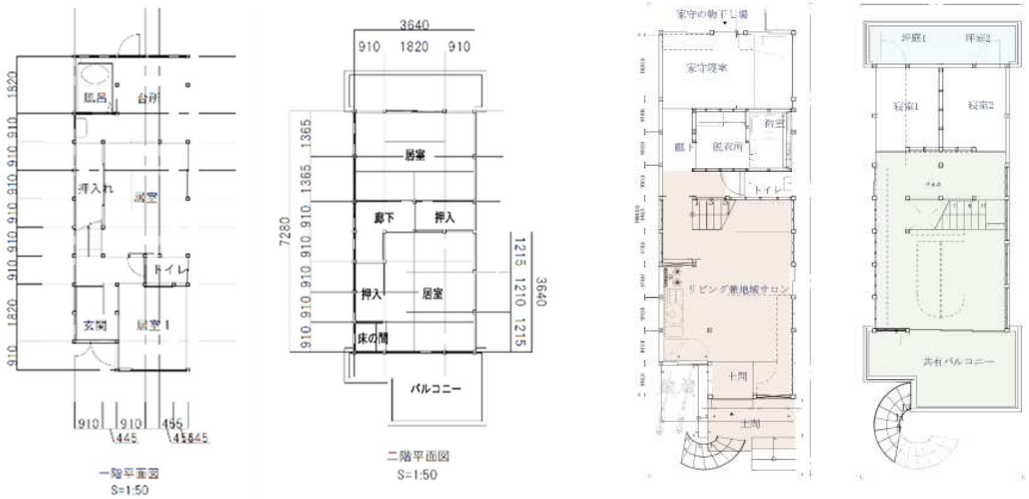
	ヒアリング内容
住もうと思ったきっかけ	A さん：不動産屋さんから紹介されて、見せに来てもらって、中もすごい綺麗で、キッチンも綺麗だったので。 N さん：ネットで見つけました。天井が高いのが気に入ってて、あとキッチンの広さ。
住んでいて良かった点	A さん：キッチン N さん；キッチンは使い勝手がいいです。広いので。
住んでいて困った点、改善して欲しい所	A さん：トイレに換気扇がなくて、それがちょっと困ってるかな。 N さん：隣の声とか足音が聞こえたり。壁が繋がってるので、話し声とか朝の目覚ましとか聞こえてくるので。後は猫か鼬か分からないんですけど、天井の上を走っている音が。
住む前と後とのギャップ	A さん：天井が高くて素敵だなと思ってたんですけど、木の隙間というか、そこから木くずみたいなのがたまに落ちてくるのがちょっと気になるかなとは思います。 N さん：以前はマンションだったので、玄関が広くなった。エレベーターに乗らなくてよくなった。
性能、間取り、デザインについて	A さん：1 階が床が寒いかな、2 階は特に大丈夫です。トイレのタイルみたいなのが可愛いなと思います。 N さん：不満はないですね。間取りも使いやすい。（性能は）やっぱりちょっと寒いですね。2 階が特に寒いです。
1 階、2 階の使い方	A さん：1 階がリビングとダイニングです。（2 階は）寝室ですね。ベランダは夏場とか洗濯もの干しに。 N さん：1 階がリビングで、2 階は寝室だったんですけど今はもう 1 階で寝てますね。やっぱり寒いので。2 階はあまり使ってないです。ベランダは物干に使ってたんですけど今は中干しですね。
地域との関わりについて	A さん：立ち話とか、しますね。 N さん：来たばかりもあって、あんまりないんですよ。
学生施工の不安点	A さん：地震とか大丈夫かなとは思います。 N さん：特には不安とかないですね。
四軒長屋の魅力	A さん：キッチンも綺麗で、しかも広いのに値段もそんなに。家賃も高くないので、ありがたいなあと。 N さん：間取りとかはお風呂とかも綺麗ですし住みやすいですね。綺麗ですし。

（3）かみこさかのいえ（S 邸）

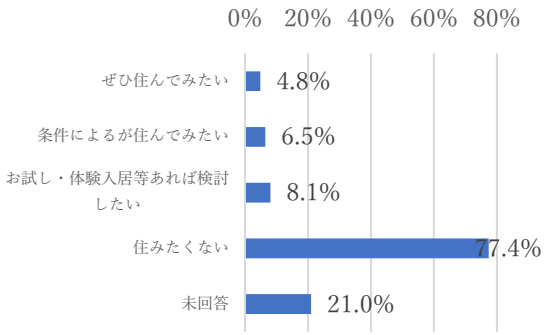
あきばこ家と東大阪養護老人ホームが連携して実施する一戸建ての住宅改修計画。地域の高齢者を学生と養護老人ホームが協力しながら見守りあうシェアハウスのモデル事業として改修し 3 月 30 日竣工。

学生に貸していた自宅（戸建）を学生に使ってほしいとの依頼をうけ，地域包括センターに隣接していることもあり，前回叶わなかったハウジングモデルを実践することになった。2015 年の介護保険制度改正によって，福祉施設を利用に際して，要介護 3 以上の高齢者と設定された。そこで，制度のはざまにある対象者の受け皿を検討する必要があるなかで，多様な住まい（ケア付）のあり方が求められている。

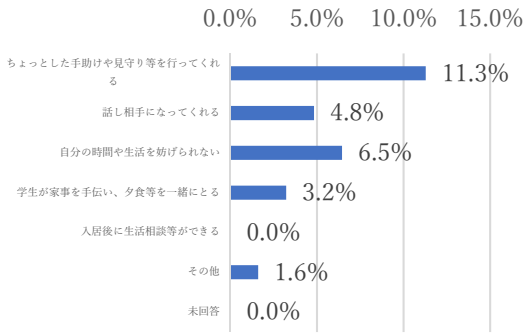
施設から在宅へという流れのなか，テーマは「学生と高齢者の共生実験住宅（ステップハウス）」である。いきなり共同生活することはできないので，体験する機会を作ろうという実験住宅であり，事業に向けて高齢単身者と学生が体験して，課題や展望を抽出した。



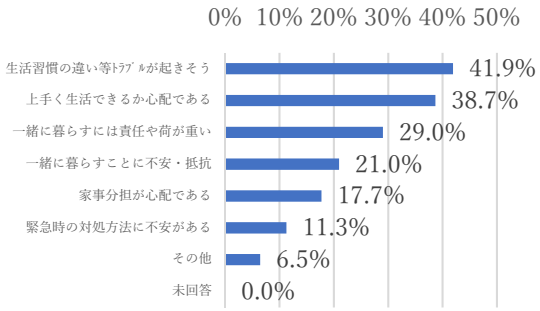
地域住民へのアンケートの中で、65 歳以上の方を対象にステップハウスに関するアンケート項目による調査を行った。図(3)1 で、ステップハウスに住んでみたいかについて、住んでみたい・検討したい等の回答は合計で約 2 割だった。条件としてはちょっとした手助けを行ってくれる、自分の時間や生活を妨げられない等が挙げられた。一方、図(3)2 の 7 割以上の住みたくないと回答した人の、住みたくない理由については生活習慣の違い等トラブルが起きそう、うまく生活できるか心配である、一緒に暮らすには責任や荷が重いといった回答が多く占められた



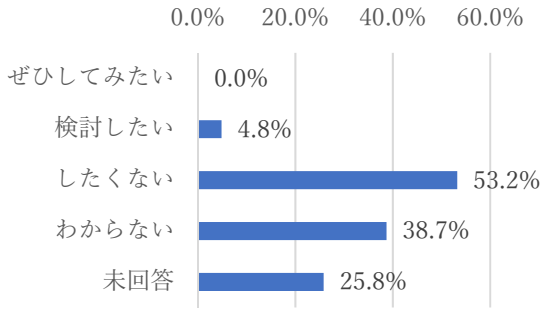
図(3)1 ステップハウスの需要



図(3)2 住むための条件項目



図(3)3 住みたくない理由 MA



図(3)4 お試し体験の需要

地域の高齢者に学生との共生に関してアンケート調査を実施した際、「共生体験に興味がある」と回答していただいた N 氏と連絡を取り、学生との共生体験を行った。7 月初旬から打合せや日程調整を行い、これまでに 2 回実施した。

第一回はあきばこ家の学生 H が 2018 年 10 月 8～9 日の 1 泊 2 日で体験した。初の体験であったため、最初の方はお互い緊張していたが、食事で話をすることで徐々に打ち解けていった。食費等は N 氏に負担頂き、代わりに H はパソコンの操作で分からない所を教えたり、家事を少し手伝ったりした。N 氏は 9 時ごろに就寝し、学生との生活リズムの違いが分かった。病気等で万が一のことがあった場合の不安も感じられたが、N 氏の趣味の切手収集の話等で盛り上がり、相手のことを知れる楽しみを体感できる体験であった。課題点としては、N 氏宅のお風呂が壊れて工事を行っていたが、それを学生 H が直前まで知らなかったというトラブルがあったため、より事前に情報共有等を行い、また気軽に話せる関係を構築しておく必要性があると考えられる。

第二回はあきばこ家の学生 T が 2018 年 12 月 3～8 日の 5 泊 6 日で体験した。第二回は第一回よりも期間が長かったため、後期は最初よりも気を使わなくなったことが分かった。毎日朝食を食べ、規則正しい生活になったことが理由かどうかは分からないが、体験中は一人暮らしの時よりも体の調子が良くなったことが学生 T から報告されている。お風呂が長い、起きる時間が遅い時など高齢者のことが心配になる場面があり、生活リズムが違うことやお互いのことをより理解する必要性があることが分かった。体験場所は個室がなく、もし個室があったらお互い篭ってしまっていた可能性があるが、体験学生は精神的負担の軽減の為にも個室は必要であると回答している。また、今回は食費等経費は N 氏負担で、学生は手伝いをするシステムであったが、本格的にプロジェクトを進める上でお金に関係する仕組みをもう少し整える必要性があると考えられる。

共生体験の様子

～ 空き家をつかう ～　S邸　若者と高齢者の「見守り共生」の暮らし

2015年に介護保険制度が改正。

要介護３以上の高齢者しか養護老人ホーム(地方自治体などが運営する福祉施設)を利用できなくなり本来サービスを受けるべき人が制度改正によって受けられなくなってしまった。(改正前は要介護１～５までが利用可能)

気になるお金の情報メディア みらいのねたん

介護保険制度について、2015年の法改正で見直されたポイントと論点をまとめてみました。

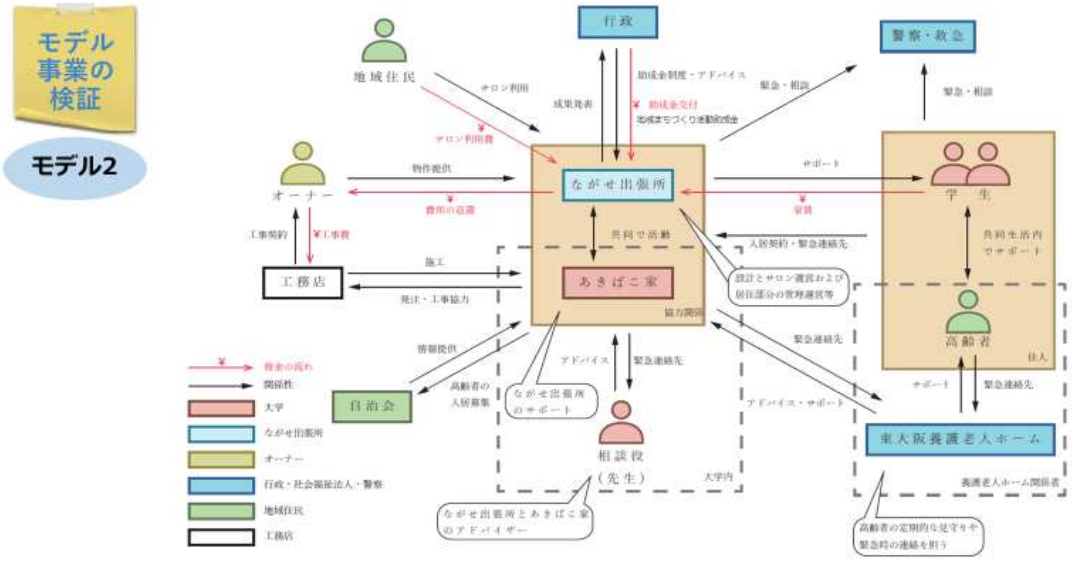
・2015年の法改正で見直された点と次期改正の論点
「20世紀最後の大事業」といわれて大々的にスタートした介護保険制度。しかし、増大する保険財政から、制度スタート当初から持続を危ぶむ指摘もされてきました。今の団塊世代が75歳以上の後期高齢者となる2025年が近づいてきたことも視野に入れ、2015年に行われた介護保険制度の改正では、サービス内容や利用者の負担額などが大きく変更されました。

改正では、「本当に必要なサービスを、必要としている人の元へ届ける」ことに重点を置き、地域の力を活用しながら在宅で介護をしていくことをテーマに掲げています。主な改正ポイントは以下の5つです。

（1）自己負担割合の増加
改正前は一律で1割としていた自己負担額が、所得の高い人は2割負担に。2割負担になるのは、所得が年間で160万円以上、かつ収入で280万円以上の場合が対象となります。

（2）特別養護老人ホームへの入居基準の変更
改正前は要介護1～5の人であれば利用できましたが、改正後の新規申し込みからは原則として要介護3以上に。

（3）補助制度の基準の見直し
介護保険施設で必要となる食費や居住費など全額自己負担のものに対し、改正前は利用者の所得のみを考慮して軽減されていたものが、改正後は資産の有無や配偶者の所得もふまえて検討されることになりました。



（４）弥刀駅：かなちゃん通り商店街

現在，G 地域の商店街のひとつ「かなちゃなん通り商店街」で，もう一つの地域サロンが生まれた。下町的な商店街では，次年度から子どもの学習支援の予定。

（５）SEKAI HOTEL

ホテルという単体の施設にすべての機能を入れ込んだ従来型の事業ではなく，まち全体をホテルとしてみなし，まちの機能を組み込んで機能を再構築している「まちごとホテル」プロジェクトを先進事例としてとりあげる。

空き店舗や空き家を「まちをつなぐフロント」として改修し，まち全体をつないで機能させようという面白い実践である。

今年，この試みが「布施駅前の商店街」で実践されている。SEKAI HOTEL 布施では、布施駅前の商店街の複数の物件を宿泊施設として再生利用します。日本を代表する"ものづくりの街"、"町工場の街"として知られる同エリアにちなみ、宿泊施設のコンセプトは「工場に泊まる」とし、トタン板などを内装として活用。

また、同エリアの国内外からの認知度を高め、地域に還元することや、地域住民と国内外からの旅行客が自然と交流できるような仕組みの構築にも努めている。

今後，この事業の成果を検証し，空き家活用方策に向けた新たな展開のための知見を得たい。

商店街モデル

まちごとホテル
SEKAI Hotel

KUJIRA株式会社企業紹介パンフレットより

街をつなぐフロント
クラウド型ホテル。

商店街モデル

SEKAI Hotel
ものづくりの街の商店街に展開する
宿泊コンセプトは
「工場に泊まる」

SEKAI HOTEL布施では、布施駅前の商店街の複数の物件を宿泊施設として再生利用します。日本を代表する"ものづくりの街"、"町工場の街"として知られる同エリアにちなみ、宿泊施設のコンセプトは「工場に泊まる」とし、トタン板などを内装として活用。
　また、同エリアの国内外からの認知度を高め、地域に還元することや、地域住民と国内外からの旅行客が自然と交流できるような仕組みの構築にも努めている。

出典：産経新聞　2018年3月31日より引用
地域の空き家を再生利用する街ごとホテル「SEKAI HOTEL（セカイホテル）」、東大阪の商店街に8月開業

８．各種事業制度の検討（国土交通省各種制度説明資料より抜粋）

２．（３）で挙げたように，国では様々な空き家関連施策が打たれている。しかし，これら制度は部局連携等が図られないこともおおく，効果的な課題解決の実践へとつながっていない状況がみられる。そこで本項では，資料としてこれら関連制度の概要を抽出したい。（なお，本項の概要資料は主に国土交通省各種制度説明資料より抜粋したものである）

制度の全体像

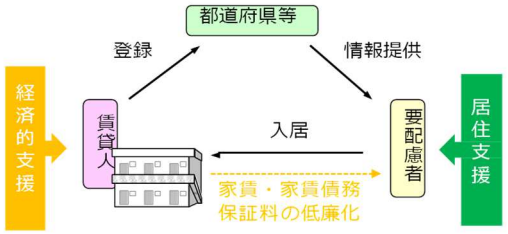
○新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住 宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

○都道府県・ 市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

○賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都 道府県・政令市・ 中 核 市 に登録

○都道府県等が登録住宅の情報開示・ 賃 貸 人 の指導監督



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

【平成３０年度予算案】
スマートウェルネス住宅等推進事業（305億円）の内数
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」

② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

○国と地方公共団体による改修費への補助（**一定期間、国の直接補助あり**）

○住宅金融支援機構による改修費への融資等

○国と地方公共団体による家賃・ 家賃債務保証料の低廉化への補助

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

○都道府県による居住支援法人の指定

○居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実

○生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進

○適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度

○居住支援活動に対する補助

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

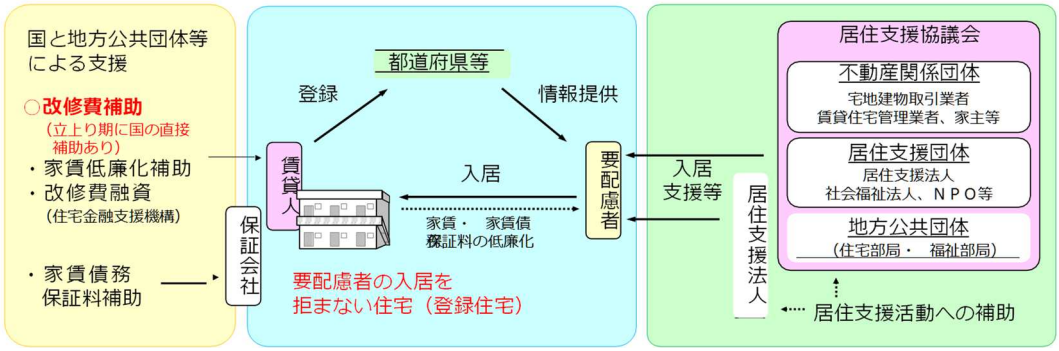
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

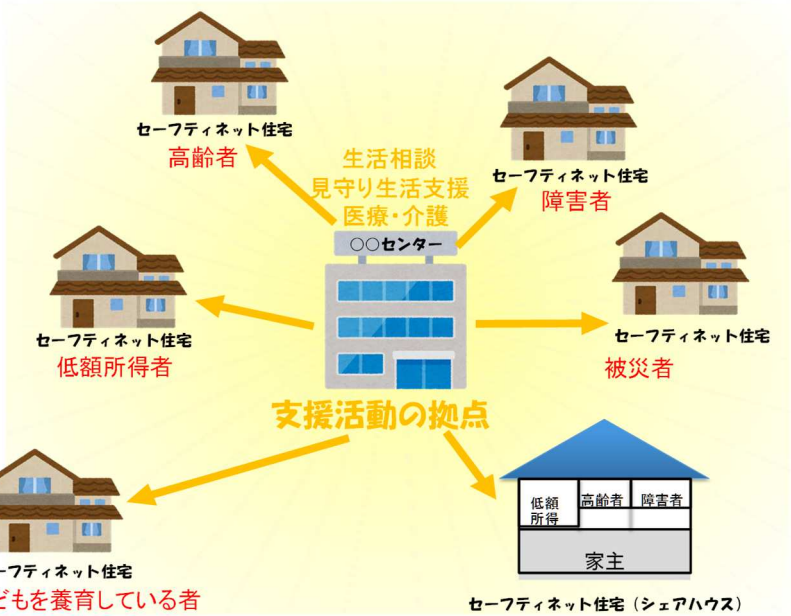
② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



（参考）セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



まちなか

ごちゃまぜ

＜専用の登録住宅改修補助＞
・1/3補助
・上限100万円×室数
※改修後、専用住宅として、10年間以上使用が条件

＜補助対象＞
・調査・設計
・バリアフリー化工事
・耐震化工事
・用途変更に伴う工事
（スプリンクラー工事を含む）

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

① 低額所得者
（月収15.8万円（収入分位25%）以下）

② 被災者（発災後３年以内）

③ 高齢者

④ 障害者

⑤ 子ども（高校生相当まで）を養育している者

⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・ 外国人等
（条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、ＤＶ被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など）

・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者
（発災後３年以上経過）

・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、ＬＧＢＴ、ＵＩＪターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

住宅の登録基準

登録基準

○ 規模
- 床面積が一定の規模以上であること
  ※ 各戸25㎡以上
  ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等 以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上
  ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・ 設備
- 耐震性を有すること
- 一定の設備（台所、便所、洗面、浴室等)を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失し ないこと

○ 基本方針・ 地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等 を除く基準の一部について、強化・緩 和 が可能
※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体
- 住宅全体の面積
  15 ㎡ × N ＋ 10㎡以上
  （N:居住人数、N≧２）

○ 専用居室
- 専用居室の入居者は１人とする
- 専用居室の面積
  ９㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○ 共用部分
- 共用部分に、居間・ 食堂・ 台所、便所，洗面 洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設け る
- 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人 数概ね５人につき１箇所の割合で設ける

登録住宅と専用住宅に関する支援措置一覧

	登録住宅	専用住宅
■ 改修費への補助 （国による直接補助） ・家賃を公営住宅水準以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更 等の工事費用について、登録事業者に国が直接補助（補助率1/3、上限額原則50万円） （地方公共団体を通じた補助） ・入居者の月収を38.7万円以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に地方公共団体が補助（補助率2/3、上限額原則100万円）	－	○
■ 改修費への融資 ・改修費補助の対象となる工事を含む改修工事の費用について、登録事業者に住宅金融支援機構が融資（融資率80%）	○	○
■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助 ・入居者が月収15.8万円以下であること等の要件を満たす場合、家賃 / 保証料を低減するための費用について、登録事業者 / 居住支援法人又は登録保証業者に、地方公共団体が補助（補助率10/10、上限 額〔家賃〕４万円 / 戸・月 〔保証料〕６万円/戸）	－	○
■ 代理納付に関する手続の利用 ・一定の要件を満たす登録住宅の賃貸人は、生活保護受給者の家賃滞納等に関する情報を生活保護の実施機関（福祉事務所）に情報提供を行うことが可能 ・情報提供を受けた福祉事務所は、速やかに事実確認を行い、代理納付を行うかどうかを判断	○	○
■ 家賃債務保証保険の利用 ・居住支援法人や登録家賃債務保証業者が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、住宅金融支援機構がその保証を保険（填補率：70%）	○	○
■ 居住支援の実施 ・居住支援法人や居住支援協議会が、登録住宅の入居者に情報提供、住宅相談、見守り、家賃債務保証 等の居住支援を実施（登録住宅入居者以外にも実施可能）	○	

補助対象工事（耐震改修工事 ・ シェアハウスへ用途変更するための改修工事）

○耐震改修工事として補助対象となるもの

関係法令	工　事　内　容
建築物の耐震改修の促進に関する法律	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 4 条第 1 項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」のうち同条第 2 項第3号の「（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建 築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事
既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 6 条第 3 項の建設住宅性能評価書を 取得するために必要とされる改修工事
既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号） 第 19 条第 2 号の 保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事

○共同居住用住宅に用途変更するための改修工事として補助対象となるもの

関係法令	工　事　内　容
建築基準法	用途変更に伴い、建築基準法に適合させるため必要な改修工事
消防法	用途変更に伴い、消防法に適合させるため必要な改修工事
その他	共同居住用住居の用に供するために必要な改修工事 無料低額宿泊所等として社会福祉法等に基づく届出を行う場合の防火・消火対策の改修工事

セーフティネット住宅の改修費補助における防火対策の取扱い

○セーフティネット住宅の改修費補助においては、スプリンクラー等の消火設備、火災報知器、避難 設備等の防火対策工事を行うことができます。※居住支援協議会で対象としていない場合を除く
○また、共同居住型住宅については、建築基準法の用途変更、有料老人ホームや無料低額宿泊所等と して届出を行う場合にも、用途変更工事として補助上限額が100万円／戸（国費）に増額されます。

ポイント

- **国による直接補助の場合には工事費の1/3（上限額50万円／戸）、地方公共団体による補助の場合には工事費の2/3（上限額100万円／戸）が補助対象となります。**
- **共同居住型住宅（シェアハウスやグループホームなど）のついては、一般住宅等を共同居住型住宅に改修する場合のほか、以下の手続きを行い防火対策工事を実施する場合にも、用途変更工事として補助上限額が2倍に増額されます。**
  - 建築基準法の用途変更
  - 有料老人ホームの届出
  - 無料低額宿泊所の届出　等
- **入居者がいても、改修工事を行う場合には補助対象とすることができます。**
- **防火対策工事は、居住支援協議会が認めている場合に補助対象となり ますので、一部の地域では補助対象とならない場合があります。（具 体的には、各都道府県の居住支援協議会にお尋ねください。）**

防火対策工事の例

- **消火設備の設置**
  - スプリンクラー
  - 屋内消火栓　等
- **避難設備の設置**
  - 避難はしご
  - 誘導灯
  - 非常用照明　等
- **警報設備の設置**
  - 自動火災報知設備
  - 非常警報設備
  - 煙感知器　　等
- **その他**
  - 内装材の不燃化等

改修費への支援

〔平成30年度予算案〕
スマートウェルネス住宅等推進事業：305億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助 対象工事等	・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率・ 補助限度額	国１／３	国１／３ ＋ 地方１／３
	国費限度額：50万円／戸 ※ 共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円／戸 ※ 無料低額宿泊所等で社会福祉法等に基づく届出を行い、防火・消火対策工事を実施する場合は、共同居住用のための改修とみなす	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。
※補助金は平成３１年度までの時限措置。

住宅金融支援機構によるリフォーム融資

登録住宅のリフォーム資金を（独）住宅金融支援機構（JHF）による融資対象とする。

○ 融資の内容

融資額の上限	融資対象工事費用の８割（10万円単位）
返済期間	20年以内（１年単位）
融資金利	全期間固定金利 ※ 具体的な金利水準については、ＪＨＦホームページに掲載
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

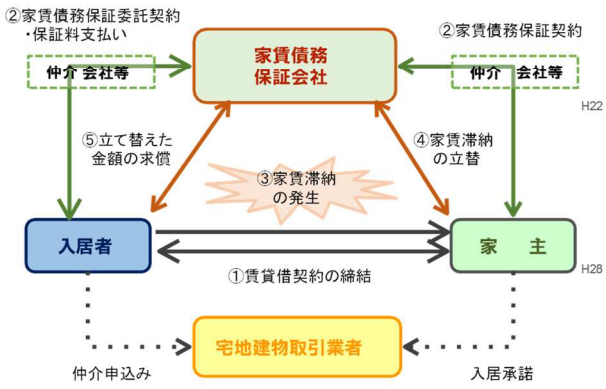
住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯 を除く。	
補助率・補助限度額	国１／２＋ 地方１／２ （国費限度額：２万円／戸・月）	国１／２＋地方１／２ （国費限度額：３万円／戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円／戸 ・年 を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	–
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確 保計画等において、対象とする高齢者の考え 方及び対象者数を明示すること。	–

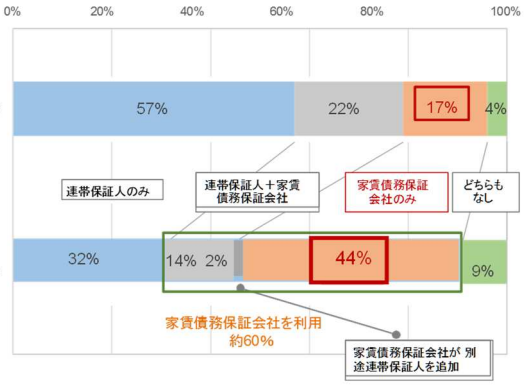
家賃債務保証の概要等

○賃貸借契約の約91%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
○近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。
○また、民法改正（3年以内に施行見込み）により、個人根保証契約において、保証する限度額（極度 額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



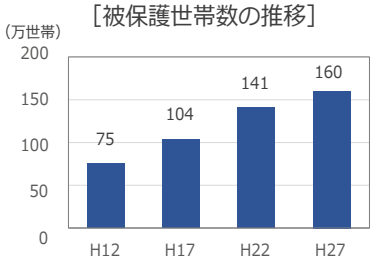
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会（平成28年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書

住宅扶助の代理納付の推進

生活保護受給者の居住の状況

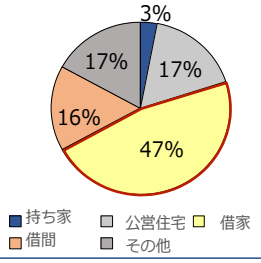
被保護世帯は160万世帯

［被保護世帯数の推移］



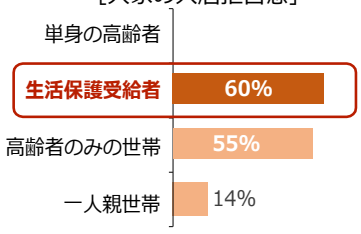
被保護世帯の約5割が借家

［被保護世帯の住居の種類］



被保護者の入居に対して大家の6割が拒否感

［大家の入居拒否感］



（H26 民間調査）

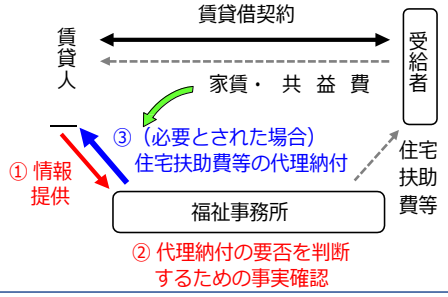
住宅扶助の代理納付の推進

○住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%

○代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備

① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知

② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



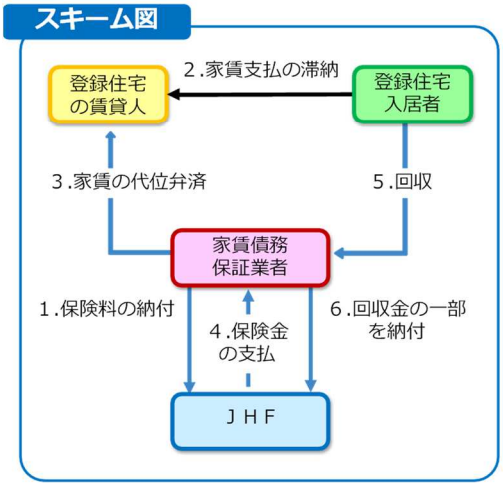
住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

概要

○住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を 支援するため、（独）住宅金融支援機構（ＪＨＦ）は、適正な家賃債務保証業者※による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（登録住宅入居者）の家賃の支払に係る債務（家賃債務）の保証について保険引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

スキーム図



【保険の内容】

保険の対象（保険価額）	家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額
填補率	ＪＨＦは保険価額の７割を保険金として支払う
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする
保険料	ＪＨＦは月額家賃の一定割合を保険付保時に債務保証業者から受領する
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をＪＨＦに納付
保険金の 支払時期	ＪＨＦは登録住宅入居者が居室を明け渡した際に保険金を支払う

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 居住支援活動への支援措置等【予算】

・補助対象：居住支援協議会等の活動支援 等　　補助率：国定額（国の直接補助）

4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに
（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・　一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）
※ 登録要件等　－ 社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付※ の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

スマートウェルネス住宅等推進事業の概要

平成30年度予算案：305億円

○高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェル ネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等 の福祉施設の整備、先導的な取組及び住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援。
○平成30年度は、サービス付き高齢者向け住宅の整備について、既存ストックを改修して整備するサービス付き高齢者向け住宅への支援の拡充等を行うこととしている。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、整備費に対して支援を実施

【住宅】　新築 1/10（上限 90・ 120・ 135万円／戸※）
改修 1/3 （上限 180万円／戸 等）※床面積等に応じて設定

【高齢者生活 支援施設※】　新築 1/10（上限1,000万円／施設 等） 改修 1/3 （上限1,000万円／施設 等）

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、 診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

②スマートウェルネス拠点整備事業

○住宅団地等における福祉施設の整備促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率　：１／３　　補助限度額：1,000万円/施設
対象施設：高齢者生活支援施設※、障害者福祉施設、子育て支援施設
事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること
② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、 診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

③スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

○高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定されるものに対して支援を実施

〔建設工事費〕補助率：新築１／１０、改修２／３　〔技術の検証等に係る費用〕補助率：２／３

④住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

○新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費に対 して支援を実施

補助率：１／３　補助限度額：５０万円／戸　等　　対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事　等

居住支援協議会の概要

○ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、 不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
○ 住宅確保要配慮者・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

※ 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第10条第1項に基づく協議会

概要

（１）設立状況　69協議会が設立（H29年10月末時点）

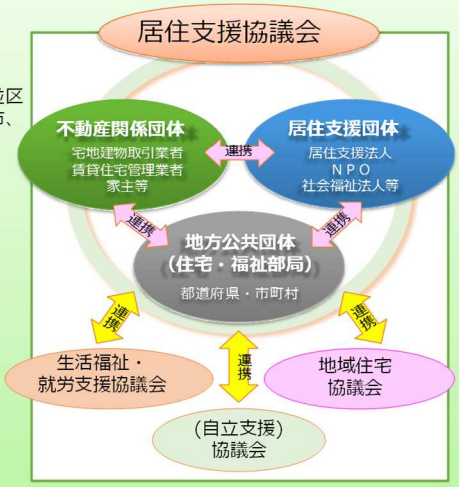
○ 都道府県（全都道府県）
○ 区市町（22区市町）
北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、 杉並区
板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、 川崎市、船橋市、
岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、
大牟田市、熊本市

（２）居住支援協議会による主な活動内容

- **メンバー間の意見・　情報交換**
- **要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・　斡旋**
- **住宅相談サービスの実施**
  （住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- **家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介**
- **賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催**

（３）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等 への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔H29年度予算〕
重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

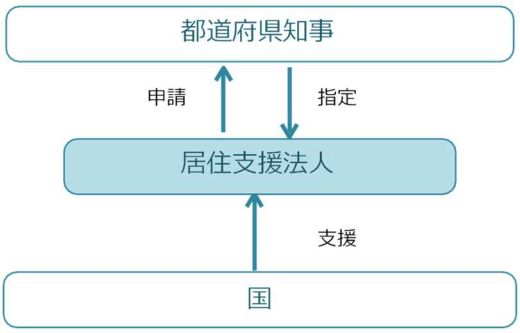
- NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
（公益社団法人・　財団法人を含む）
- 社会福祉法人
- 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
③ 見守りなど要配慮者への生活支援
④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。
［Ｈ２９年度予算］重層的住宅セーフティネット構築支援事業（４．５億円）の内数
※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

居住支援法人活動支援事業の概要

平成29年度予算：重層的住宅セーフティネット構築支援事業4.5億円の内数

目 的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、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（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促 進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援法人活動支援事業の概要

（1）応募対象の事業
- 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
- 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）

（2）応募要件
- 居住支援法人であること
- 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
- 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
- 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取り組みを行っていること

（3）補助金の額
- 居住支援法人につき単年度あたり1,000万円を限度に支援
- 活動内容に応じて補助上限額を設定

活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※（住宅確保要配慮者を対象に自ら提供）	＋100万円
	サブリースを併せて行う場合※（入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施）	＋100万円

※対面等による定期的な見守り及 び家賃滞納時等における生活相 談等に加えて家賃債務保証又は サブリースを行う場合、居住支 援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

居住支援協議会（京都市）

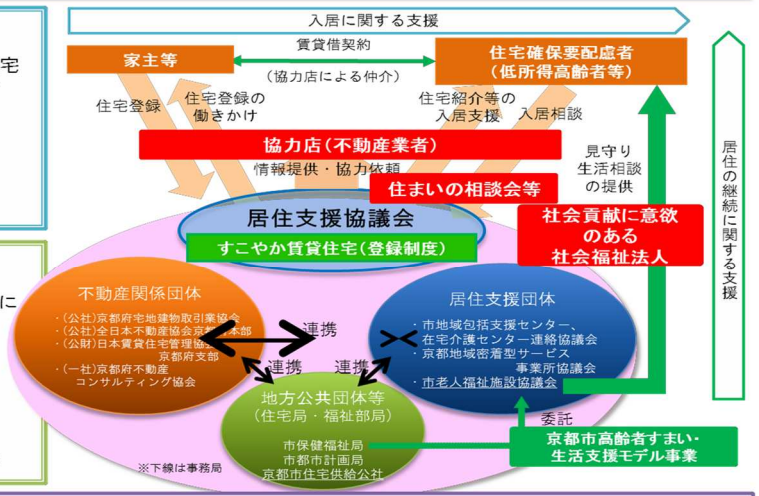
○居住支援協議会を中心として、入居支援から居住の継続に関する支援を構成員及び関係団体が連携して実施

①すこやか賃貸住宅の運営

・高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」を運営（ＨＰ及びスマホ版のサイト）
- ○登録件数
  25年度末　189棟（3,998戸）
  →26年度末　235棟（4,718戸）
- ○成約実績
  26年1月1日～9月30日　57戸

②高齢者の住まいの相談会等の実施

・高齢期の住まいに関する疑問や不安に対し，不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員が総合的に対応する「高齢者の住まいの相談会」を定期的に実施
・シニア住宅を始めとする「高齢者向け住宅の見学会」の実施　等



③居住の継続に関する支援事業（京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の検証及び検討）

・低所得高齢者等ができるだけ安定的・継続的に地域生活を営めるよう，京都市居住支援協議会が中心となり，関係者等で入居及び生活支援を行う福祉・不動産関係者等のネットワークを構築し，実施メンバー間で定期的に課題等の情報共有・交換を実施。

資料：安心居住政策研究会中間とりまとめ（国土交通省 平成27年4月）

（参考）居住支援を行う団体の事例

子育て（ひとり親）

○NPO法人 リトルワンズ（東京）

・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング
・学校の届出等の手続き支援、各種助成制度の活用支援

障害者

○NPO法人 おかやま入居支援センター（岡山）

・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が　連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後 のサポート

高齢者

○一般社団法人あんしん住まいサッポロ（札幌）

・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。

○NPO法人 高齢者支援センター（徳島）

・高齢者等の住み替え相談等を実施。綿密なヒアリングにより要望に 合う賃貸住宅をマッチング。

外国人

○NPO法人 外国人住まいサポートセンター（神奈川）

・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

生活困窮者

○NPO法人 抱樸（旧北九州ホームレス支援機構）（北九州）

・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホ ームレスの自立支援

○NPO法人 自立支援センターふるさとの会（東 京）

・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日常生活支援、就労支援、退 所後のアフターケア等を実施。

若中年単身

○TOKYOチャレンジネット（東京）

・住居を失い、インターネットカフェ等で寝泊まりして就労する者を対象とした相談窓口を設置。
・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパ ートを一時住宅として提供。住宅資金等の無利子貸し付けを実施。
・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。
・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労面でのサポートも実施。

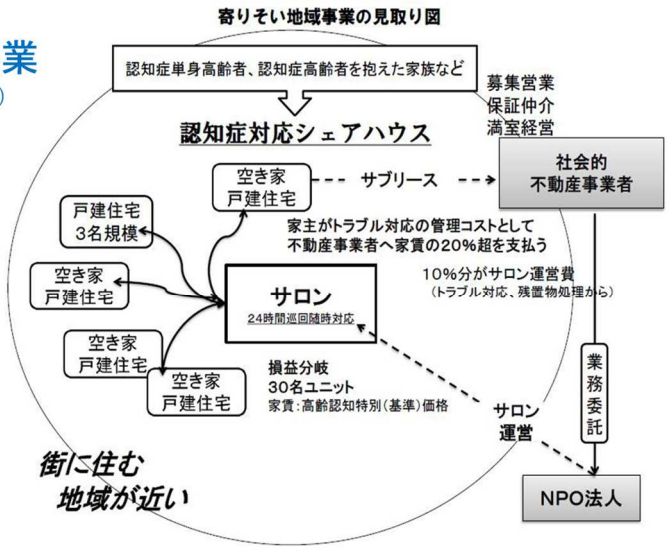
29

先進事例

地域善隣事業

寄りそい地域事業（ＮＰＯふるさとの会）

ＮＰＯふるさとの会は、地域の空家を社会的不動産事業者（(株)ふるさと）が借上げ、低所得高齢者向けにサブリースするとともに、ＮＰＯ（ふるさとの会）が生活支援やサロン運営を行う「寄りそい地域事業」家主は、①空き家の改修工事など設備投資費及び、②トラブル対応の管理コスト（家賃の20％程度）を負担し、(株)ふるさとが、物件を借上げ、認知症高齢者や低所得単身高齢者などを対象に転貸借、入居者の互助づくりやトラブル対応、サロンの運営等をＮＰＯ法人ふるさとの会に委託。
寄りそい地域事業には、地域の実情や高齢者のニーズ等に応じて、支援付アパート型、自立援助ホーム型、空き家戸建て住宅活用型がある。



資料提供：NPOふるさとの会

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成30年度予算：3億円（皆増）

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 人材育成と相談体制の整備（個別課題の解決）

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。

2. モデル的取組への支援（共通課題の解決）

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

＜取組例＞

「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組
・成年後見制度、民事信託の利用等

「除却」・財産管理制度の活用
・効率的に所有者を特定する取組

「利活用」・地域において空き家を活用する取組
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

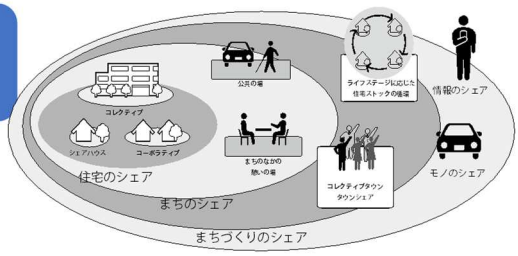
事業要件

・地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
・本事業の成果を広く公開すること

先進事例

リノベーションをめぐる新しい潮流

現代ハウジング・現代都市計画講義資料



シェアの概念

先進事例

ヨドリコ大正メイキン

〔出典：建築学会先進事例研究会資料より〕

「ヨリドコ大正メイキン」概要書

一般社団法人　大正・港エリア空き家活用協議会　川幡祐子

（1）プロジェクトの概要

①ものづくりの街・大正に作られた工場労働者向け賃貸住宅（図1）

・大阪市の西部に位置する大正区は川と海に囲まれた独特の地形であり、近代からは水路を活かし、中小工場が数多く立地する「ものづくり」の街として発展した。昭和30年代～高度経済成長期にかけて、工場労働者の受け皿とし木造賃貸住宅（長屋、共同建）が数多く建てられた。現在では産業構造の変化により工場地域が衰退し、労働者人口も減少する中、木造賃貸住宅では思うように更新が進まず、老朽化が進み空き家が増加している。また、オーナーの世代交代も見られる。

・当該建物は大正駅から徒歩約15分の住宅地に立地する重層長屋であり、工場労働者の受け皿住宅として建設された。北棟と南棟があり、築60年を超えるが、このうち北棟を再生した。

②新しいものづくりの場＋住まいを再生のコンセプトに（図2,3）

・オーナーは30歳代の世代交代した方であり、古い長屋を「かっこいい」と感じたという。ハウスメーカーなどに相談すると一応に建替えや更地で駐車場利用という回答がかえってきて疑問に感じ、大正区役所に相談し、WeCompassを紹介された。

・このようなオーナーの意思を尊重し、「古くてもカッコよく」「安心して住み・働ける建物」「地域に開かれ、ものづくりの街・大正」を将来に受け継ぐ建物として、一社）大正・港エリア空き家活用協議会、オーナー、区役所が連携して事業化に取り組んでいった。

・プランは「ものづくりの街・大正」における新しい働き方と住まいを提案するものとし、1階はクリエイターの製作と試行販売の共有アトリエ、2階はクリエイターの住まいとした。現在、Tシャツ＋刺繍作家、切り絵作家、つまみ細工作家、レザー作家、洋服作家、画家等が在籍。

・小学校に隣接し、通学路にもなっているので、大きな開口を作り、小学生が日々の製作を眺めることができるようにした。

図1　ヨリドコ大正メイキンの位置

図2　ヨリドコ大正メイキン
ビフォー・アフター

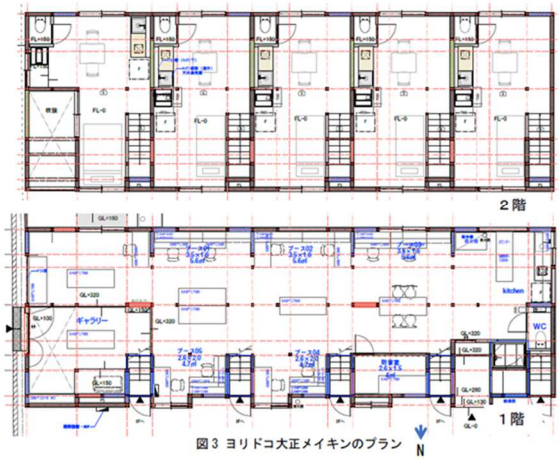


図3 ヨリドコ大正メイキンのプラン

(2)具体的な事業展開

①ワンストップで空き家再生を実現し、公民連携により政策課題への対応や地域のまちづくりに貢献（図4）

・本プロジェクトの再生は（一社）大正・港エリア空き家活用協議会（通称WeCompass 以下、WeCompass表記とする）が担っている。

・2016年秋に大正区役所を通じオーナーに相談を受け、　2016年秋～2017年春まで企画、設計、収支検討、見積調整を重ね、2017年1月にインスペクションの実施、7月に工事着工、11月末に竣工した。

・WeCompassの特徴は、ワンストップで相談から空き家再生まで取り組めるよう、様々な職能が連携していること、政策課題への対応、法規制アドバイス、公報支援のため、行政（大正区役所、港区役所）が参画していることにある。

図4　一社）大正・港エリア空き家活用協議会（WeCompass）の体制

・さらに、融資相談や金融商品の開発のため金融機関の参画、古い建物良さ生かし建物持続性を高め、オーナーや利用者が建物に愛着を持つようDIYを普及するため、大阪市立大学や近畿大学と連携している。

・このような組織体制のもと、事業収支計画（建替と再生の収支比較）、先進事例見学会の開催、再生ビフォーアフターによる不動産価値の資産価値比較、インスペクションなどを経て、事業化となった。

・事業決定後はオーナー側運営会社とで連携し、コンセプトを具現化するため、これを周知し市民に普及する様々な取り組みや広報を計画し協働で実施した。また、工事前から竣工までに留まらず、現在の維持管理時点でも継続して取り組んでいる。

②インスペクションに基づく耐震改修工事と耐震安全性の普及（図5～9）

・インスペクション（耐震診断、劣化診断）に基づき、耐震改修（Iw値1.0）を行った。大正区、港区および大阪市立大学に公報を呼びかけ、日頃見る機会の少ない既存住宅での耐震改修の様子について、躯体が見える時期に広く市民に対し、見学会を行った。

・約60名の応募があったため、少しでも近くで見てもらおうと、耐震化の内容の説明（隣棟での座学）と現場での説明を組み合わせ、計4回行った。若い人の参加が多く興味があることがわかった。また、耐震安全性について、市民がより短かに感じてもらえる機会になった。

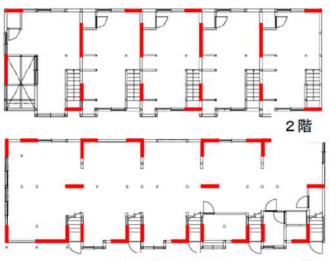
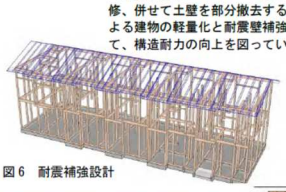


図5　補強平面計画

（右図）補強箇所の柱・梁・土台の劣化や普及をチェックし、部材の差し替えや補強を適宜行った上で、接合金物による柱脚・柱頭部の緊結、構造用合板による壁補強を行った。構造用合板の四周を柱、梁、土台に釘打ちにより一体化し、構造耐力壁を構築した。



土葺き瓦屋根からスレート屋根に改修、併せて土壁を部分撤去することによる建物の軽量化と耐震壁補強によって、構造耐力の向上を図っている。

図6　耐震補強設計

図7　耐震補強計画

図8　耐震改修見学会
躯体の見える時期に、施工担当による耐震改修方法の説明

図9 耐震補強計画の説明を耐震設計者と工務店が説明。併せて、隣棟住民が長屋暮らしや大正の良さをお話しした。

③古い建物の良さを生かした計画とDIY技術の普及啓発(図10)

・古い建物の良さを生かすため、「既存躯体現し」とし、建具・トタン波板・床板・撤去後の土壁といった廃材の再利用を行った。また、古い建物の持続性を高め、良さを引き出すDIY工事として、柱磨きなど基本のDIY技術の普及、床板の壁材への再利用や古材に合うエイジング塗装などのワークショップを開催した。

④５つのグループがDIYすることでバリエーションのある内装を実現

・デザインの異なる内装を実現し、また、今後の空き家再生でのDIYサポーターを育成するため、公募により内装の企画とDIYを実施するグループを集った。インテリアコーディネーター仲間、建築系大学生、DIY好き社会人等が集まり、個性豊かな５住戸を完成させた。

・２階住戸は、ベース部分のみ WeCompass で設計し、内装は公募グループが計画し施工（DIY）した。（＊ベース部分：躯体、窓位置、トイレ、洗濯機パン、キッチン）(図 12)

・工事費用は、オーナーから各団体に３０万円を支給。３０万円の使徒は内装材料と工具とした（工具は６万円まで）。

・WeCompass が DIY 工事内容、工程、工法などをチェックし、アドバイスをし、賃貸住宅の質を担保しつつ、バリエーションのある内装となった。各グループが不得意とするところは、求めに応じて DIY サポーターを派遣した。また、３０万円の使徒のチェック、経理処理や調整業務も担った(図 11, 13, 14)。

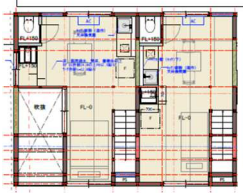


図 12 ２階スケルトン工事の計画

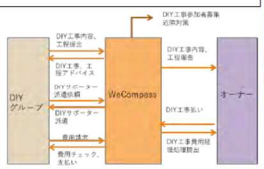


図 13 DIY グループの参加サポート体制

図 14 DIY グループと WeCompass との工事内容の打ち合わせ

左上、右上：古材活用ワークショップ

左下：DIY 工事期間中は南側住棟（長屋）のお部屋を提供いただき、WeCompass がまかない料理を提供。ワークショップ市民参加者、DIY グループ、大工、サポーターの交流のを通じ、アイディアや技術の交換や伝達の場となった。

右下：古い建物に合うデニム風内装ワークショップの開催

図 10 一般向け DIY ワークショップの様子

左上：インテリアコーディネーター協会関西による内装。
右上：近畿大学「あきばこ家」による内装。

左中：steelo(社会人 DIYer)による内装。古建具、古道具を内装にうまく活用し、人気投票第１位に。

右中：竣工レセプション時の steelo の表彰の様子。

左下：大阪市立大学工学部建築学科横山研究室による内装。土壁撤去で排出された土をアップサイクル。

右下：WeCompass による内装デニム柄の塗装ワークショップを一般参加者と DIY

図 11 ２階住戸の DIY 工事完成後の様子

⑤新しいものづくりの場と住まいとコミュニティに配慮した入居者募集方法の試行(表1, 図17, 18, 19, 21, 22)

・シェアアトリエ＋共同住戸が、適切に運営されコミュニティが形成されていくため、入居者募集には、建物コンセプト、雰囲気、運営スタイルを十分に伝えるため、着工前から漫画、FB、ブログなど様々な媒体やイベントを通じて広報活動を進めた。また、広報の体制も、物件オーナー運営会社オルガワークスとWeCompassが協働し実施している。

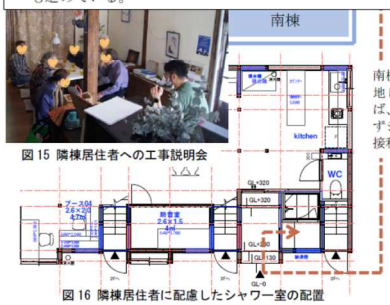
⑥従前居住者（隣棟居住者）への負担軽減の配慮(図15, 16)

・南棟居住者の中には北棟から転居した者もいて、大半が後期高齢者である。退去を求められるのか不安に思う者もいたため、オーナーは工事前に居住者を集め、工事内容や継続居住してもらっていい旨を伝える説明会を開催した。また、現在お風呂がないため、北棟のシャワー室を利用できるよう配慮した。また、井戸端会議が日常化しているため、路地には古材の井戸端用ベンチを創作し設置した。

⑦地域のまちづくりへの貢献(図20)

・空き家再生による地域活性化が目的の一つであることから、現在も継続してイベントを開催し、地域の人々、行政、空き家再生に興味のある人々等に開き、賑わいの創出を試みている。また、ものづくりとの連携（オープンファクトリーへの参画）、地元学校等の連携も進めている。

図 15 隣棟居住者への工事説明会



南棟住戸からは路地に沿って歩けば、入り口を介さずシャワー室を直接利用できる

図 16 隣棟居住者に配慮したシャワー室の配置

表 1 入居募集方法の実施スケジュール

図 17 「ヨリドコ大正メイキン」の再生後の中身を伝えるトークイベント（オーナーと WeCompass の協働主催）

図 18 オープンナガヤでのマルシェ開催（オーナーと WeCompass の協働主催）

図 21 隣棟イラストレーターによる工事の様子を漫画で発信（続きは別添）

図 19 WeCompass 主催による物件内でのものづくり関連トークイベント(別添 3)

図 20 区役所主催の一般市民向けものづくりの場の見学（オープンファクトリー）

図 22 WeCompass 主催による空家相談会

(3) 現段階での自己評価

目的の達成度：

① 古い建物を残したいというオーナーの意思の元、建替えとの事業比較検討や事業採算性を検討した上で、空き家再生を実現できた。

② 建物の耐久性や耐震安全性を高めるためインスペクション調査を経て、劣化改修、耐震改修（ Iw値1.0以上）を行い、長期利用可能な建物へと再生した。

③ 耐震性能向上の重要性を市民に普及するため見学会を実施できた。計4回、約60名参加。

④ 一般参加者向けDIYワークショップ（計４回、約30名参加）、DIYグループによるDIYの企画、工事実施を行い（５戸の住戸、計約50名参加）、建物の持続性を高めるDIYの基本を学ぶ取り組み、セミプロ育成とその課題抽出を行った。

⑤ 南側住棟に移り住んだ従前居住者に配慮したいというオーナーの意向を形にするため、プランニングの工夫はもとより、工事説明会の開催やイベントへの声かけなどを行い、後期高齢者の多い従前居住者の居住の安定に配慮している。
また、2018年度の地震や台風により南棟は大きな被害を受けたが、転居意向を持つ入居者に対し、相談にのるとともに、区役所と連携して市営住宅の情報提供なども行っている。

⑥ ものづくりの街「大正」の特徴を生かし、シェアアトリエを盛り込み新しい働き方を実現する場をプランニングした。また、シェアアトリエに入居者が入りコミュニティが形成され適正に運営されていくよう、工事期間中から入居後の現在に到るまで、オーナー管理会社、クリエイター、WeCompassで定期的にショップ、マルシェ、トークイベント、ワークショップを開催している。

⑦ 地域のにぎわいづくりを支援するため、大正区のものづくり関連施策（オープンファクトリーへの参画等）や高校との連携を進めている。マルシェやイベントを通じて交流を深めた地域住民の方のイベント出店も始まりつつある。

社会的な影響・効果：

- テレビ大阪（別添５参照）、ベイコム、読売新聞、ライフルホームズプレスなどマスコミに取り上げられ、大学、韓国住居学会、自治体、不動産オーナー等の視察も多く、空き家再生および持続可能な地域再生の事例として認知度が高まってきた（新聞掲載記事は別添４参照）。
- また、継続的にイベントを実施することで地域でも認知度が高まっており、近隣の方のイベント出展が出現しつつある。
- また、徐々にではあるが、周辺に再生事例が生まれ、まちのにぎわいが広がってきている。近隣には相談を受けた方の物件ができ、一つはキッチンスタジオを持つ留学生向け賃貸住宅、一つはシェルター付きメガネ屋併用住宅、一つは雅楽器演奏ルームつき住宅として、まもなく運営開始予定である。

現段階での総括：

- 老朽化した木造長屋をそのまま住宅として再生するのではなく、ものづくりの街・大正というエリアの特徴や社会経済情勢から新しいものづくりの場と住まいの融合というコンセプトにより再生をした。さらに国の補助事業の活用や行政の広報支援を受け、住宅の長寿命化や耐震安全性を高め、広く市民に普及啓発する場をプログラムに盛り込むことで、社会的な価値を高めるようにした。
- 一般向けDIYワークショッププログラムの実施やDIYグループとの連携による内装の改修は、建物の持続性を高めるノウハウの普及ができた。また、DIYグループによる内装の改修プログラムは、バリエーションのある間取りを入居者に提供でき、賃貸住宅の再生の方策として提案できた。また「古くてもかっこいい」「木造だからこそDIYである程度自分の思い通りになる」という古建物再生の可能性を気づかせ、DIYを文化として捉える裾野を広げていくことに効果があった。
- さらに、オーナーと受注者の枠を超え、広報の協働実施によって、新しい入居者募集方法を提案できた。
- 本物件がイベントやワークショップを通じ地域に開かれることで、クリエイター、オーナー、地元住民、参加者、WeCompassメンバー、区役所などが交わり、意見交換をすることで、新しいニーズの発掘、企画が生み出されつつあり、建物の重層的な利用を促進するだけでなく、地域の再生へと波及していくと考えている。

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

＜予算関連法律案＞

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地（個人所有の宅地等に限る）は約44%増（約681㎢→約981㎢：大阪府の面積の約半分）（2003→2013年）
- 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全域の世帯数）（2003年→2013年）

・生活利便性の低下
・治安・景観の悪化
・地域の魅力（地域バリュー）の低下
⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用（所有と利用の分離）
地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出（まずは使う）
官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

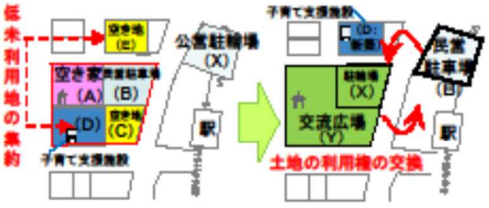
法案の概要

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
-低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

【（税）登録免許税・不動産取得税の軽減】



○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

【（税）所得税等の軽減】

○土地区画整理事業の集約換地の特例
-低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

【（予算）都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】】

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設
-交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）

【（税）固定資産税の軽減】

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

＊長野市「パティオ大門」

＊活性化施設（イメージ）

○「都市計画協力団体」制度の創設
-都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設
-民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設
-市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現

（KPI）・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成：約35件（2019～2023［2019：3件 ↗ 2023：15件］）
・ 立地誘導促進施設協定の締結：約25件（2019～2023［2019：3件 ↗ 2023：10件］）
⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合：7割以上

●建築基準法の一部を改正する法律案

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

○ 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題。

② 既存建築ストックの活用

○ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要。

○ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題。

「未来投資戦略」(平成29年6月9日閣議決定)
第2 Ⅰ. 8. 既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化
・古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった新たなニーズに対応するべく、既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化を行う。

【既存建築ストックの活用イメージ】

改修前(空き家)　改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

○ 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要。

「日本再興戦略2016」(平成28年6月2日閣議決定)
第2 Ⅰ. 3. (2) iv) ②林業の成長産業化
・これまで木造によることの少なかった建築物等の木造・木質化の推進に向けて更なる施策を検討する。

【木材活用ニーズへの対応】

法案の概要

安全性の確保

建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

○ 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
○ 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
○ 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

既存建築ストックの活用

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

○ 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
○ 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

○ 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
○ 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築の推進

木造建築物等に係る制限の合理化

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

○ 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
○ 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
○ 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>
○ 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
○ 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等　○ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化　等

【目標・効果】
①既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現。
②古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化。
(KPI) ①地震時等に著しく危険な密集市街地の面積　4,039ha (H28) → おおむね解消 (H32)
②賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数　318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

〔（税）登録免許税・不動産取得税の軽減〕

○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

〔（税）所得税等の軽減〕

○土地区画整理事業の集約換地の特例
- **低未利用地を柔軟に集約**し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔（予算）都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

○市町村は、**低未利用土地利用等指針を作成し、**低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設
- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）

〔（税）固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

＊長野市「パティオ大門」　＊活性化施設（イメージ）

○「都市計画協力団体」制度の創設
- **都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定**

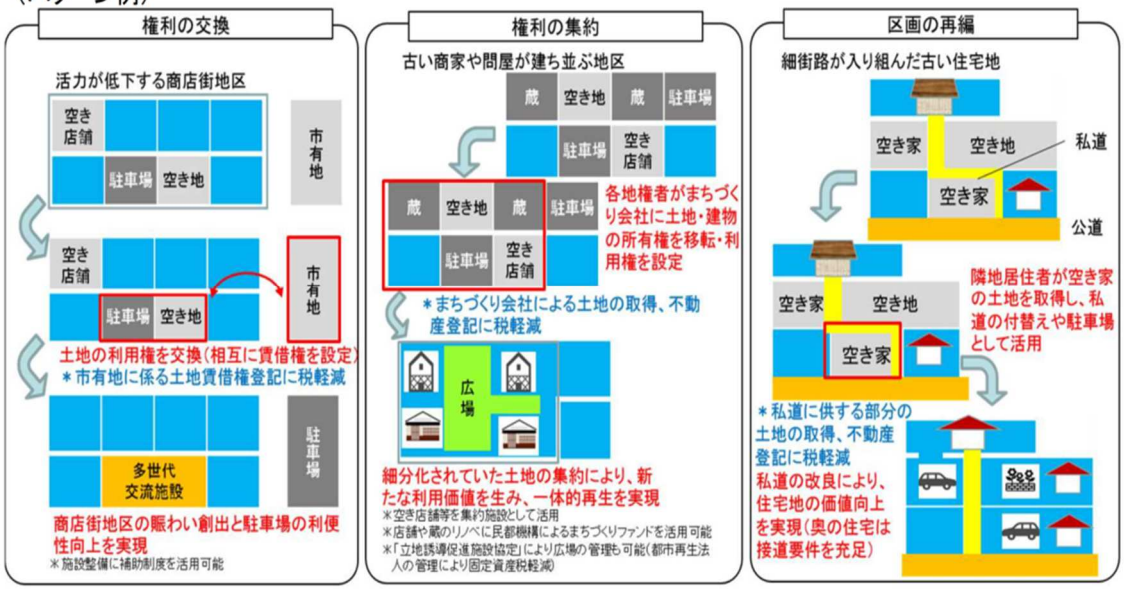
（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設
- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設
- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

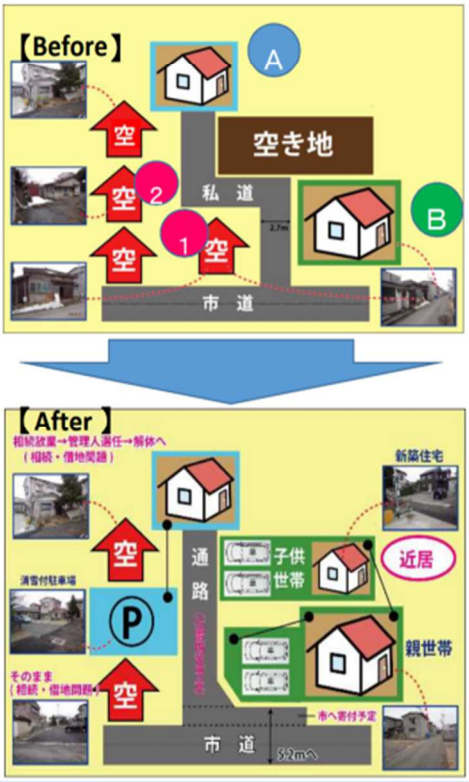
（パターン例）



先進事例

山形県鶴岡市
NPOつるおかランドバンク

○鶴岡市中心部は、狭隘道路や未接道宅地などによる不良な生活環境のため、適切な市街地更新が進まない状況。
○小規模連鎖型の区画再編事業（ランドバンク事業）を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。



<ランドバンクによるコーディネート>

1）1 の家屋を従前の所有者が解体・除却
2）B が 1 の土地を購入
3）1 の一部と私道の一部を等価交換
4）私道の改良（直線化、幅員4m確保）
5）B が土地の一部を市に提供し市道を拡幅
6）B が 空き地 を購入し、子供世帯の住宅を建築
7）2 の家屋を従前の所有者が解体・除却
8）A が 2 を購入し、駐車場を整備

【効果】
・市道の拡幅
・空き家の解消（２棟）
・空き地の有効利用
・私道の改良
（かぎ型を直線に改良、接道要件（４m）を充足）

❑ 活用のヒント

○権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれに活用しても良く、幅広い場面で活用が可能。
○固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能。
○複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能。

❑ 活用イメージ

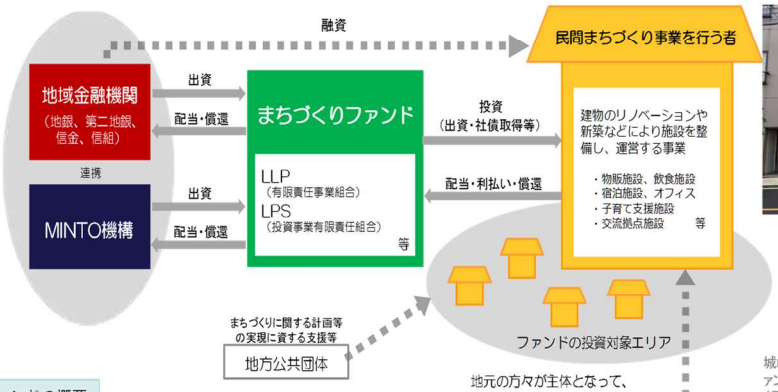
マネジメント型まちづくりファンド支援業務について

国土交通省

資料1

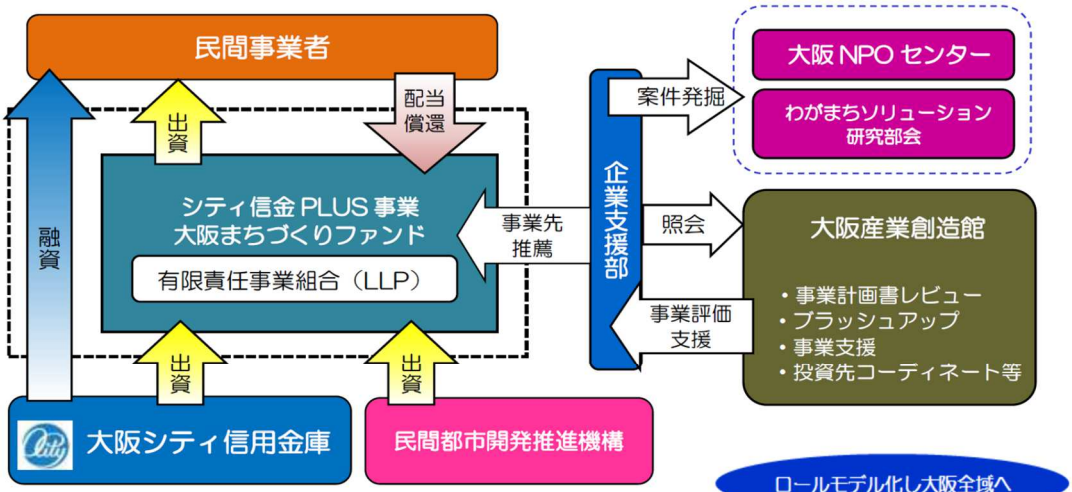
地域金融機関と民都機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの投資（出資・社債取得等）を通じて、民間事業者によるまちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献します。

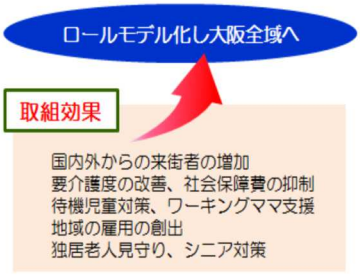
マネジメント型まちづくりファンド支援業務のスキーム図



ファンドの概要

○ ファンドの存続期間：最長20年（各事業に対する投資回収期間は最長10年まで）
○ ファンドの形態：ＬＬＰ（有限責任事業組合）、ＬＰＳ（投資事業有限責任組合）からファンドの規模等を踏まえて選択
○ ファンドの資金規模：数千万円～数億円を想定
○ 民都機構の出資上限：ファンド総額の１／２を上限とする。





住宅宿泊事業法の概要

観光庁

背景・必要性

○　ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
○　多様化する宿泊ニーズ等への対応
○　公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応　等

概要

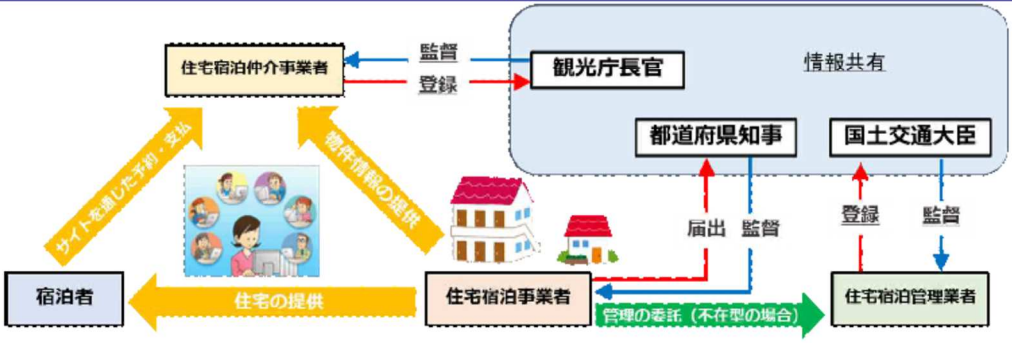
1．住宅宿泊事業者に係る制度の創設
①　都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
②　住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）を義務付け
③　家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
④　都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※　都道府県に代わり、保健所設置市（政令市、中核市等）、特別区（東京23区）が監督（届出の受理を含む）・条例制定措置を処理できる

2．住宅宿泊管理業者に係る制度の創設
①　国土交通大臣の登録が必要
②　住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と1②の措置（標識の掲示を除く）の代行を義務付け
③国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3．住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設
①　観光庁長官の登録が必要
②　住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）を義務付け
③　観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

○公布 平成２９年６月１６日　**○施行期日** 平成３０年６月１５日



民泊新法

1．民泊＝住宅
ただし自治体裁量により条例規制

2．営業可能期間＝年間180日以内
「家主居住型」・「家主不在型」

3．家主
→都道府県知事へ届出義務

4．管理者
→国土交通大臣の登録義務

5．民泊サイト
→観光庁長官の登録義務

	旅館業法	住宅宿泊事業法（民泊新法）		民泊条例
	簡易宿所営業	家主居住型	家主不在型	大阪市
行政への手続者	事業者	事業者	事業者	事業者
行政への申告	許可	届出	届出	認定
営業日数上限	なし	180日	180日	なし
宿泊日数制限	なし	なし	なし	2泊3日以上 ※1
建物用途	ホテル・旅館	住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎	住宅、長屋、共同住宅
苦情受付者	事業者	家主（事業者）	住宅宿泊管理業者	事業者
フロント設置	原則なし　※2	なし	なし	なし
居室の床面積	3.3㎡以上　※3	なし	なし	25㎡以上
行政の立入検査	あり	あり	あり	条例で制定
住居専用地域での営業	×	△（条例で禁止の自治体有り）	△（条例で禁止の自治体有り）	×　※4
自動火災報知機	要	△（住宅宿泊事業の消防設備参照）	要	要
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約	賃貸借契約
宿泊者名簿	要	要	要	要
標識の掲示	要	要	要	要
目的	投資収益	文化交流	休眠地活用	投資収益
収益性	○	△	△	○

※1　2016年9月9日の国家戦略特別区域諮問会議で決定。
※2　条例でフロント設置を義務付けている自治体もあります。
※3　宿泊者の数が10人未満と申請された簡易宿所。
※4　条例で特区民泊の用途地域制限をなくしている自治体もあります。

上表出典：民泊の教科書https://minpaku.yokozeki.net/minpaku-hourei-hikaku/

９．まとめ：専門家プレイヤーインタビューと今後の連携体制

（１）行政書士・宅建士インタビュー

空き家等に関する問題として、接道の問題があることが分かった。通常面積の小さい物件はそれを得意とする業者に売却し、その業者が賃貸とたり、解体して建て替えることが多い。しかし物件の接道が幅４m以下の道（通称 47 条但し書き道路等）の場合は再建築が出来ない場合も多い。この場合は建物を解体することも出来ず、売却することも出来ず、結局そのまま空家で放置されている場合が多い。

また、接道の問題が起きている場合、金融機関からお金を貸し付けて貰えない場合もあり、金融機関も巻き込んでの空家対策を考える必要性があることを伺った。次に挙げられたのが権利関係の問題があった。土地を一部ずつ売却してしまうと、土地所有者が混在してしまい、さらに借地権や建物所有権、区分所有による権利等、たくさんの人が多く問題に絡んでしまい、解決不可能な状態に陥ってしまう場合があることが分かった。

さらに挙げられたものが、後見人の問題である。空家所有者が高齢になった場合、看取る人として親族以外の場合、福祉関係と不動産関係の大きく分けて 2 種類の後見人がある。空家所有者が死亡して相続が発生した場合、後見人が裁判所等で手続きを取る必要があるが、福祉関係の人に情報が繋がっていない為にそのまま放置されることも多いという。一方、不動産関係者は売却するために後見人になるため、売った後そのまま放置されることもある。どちらが後見人になっても問題があるため、福祉施設などでの啓発の必要性が考えられる。

これら空家等問題の対策として、まず空家として放置されないために、遺言書を作成することが有効であるという。民法の改正により、担当者がチェックするので検認が必要なくなる。続人 1 人が謄本を法務局に請求すると他の人にも通知が来る。費用がほとんどかからず、遺言執行者は勝手に売却して勝手に相続して換金までできるので、空家の処理に有効である。また、事例として自治会の法人化というものがある。自治会名義で空家空地等を登記出来るため、個人の責任が消滅する。また、自治会所有となるため、地域貢献事業であれば固定資産税が減免される。ただし、これには地域住民の賛同が必要であり、自治会がこの事業に前向きな姿勢である必要がある。

この仕組みを応用して地域貢献型事業をする公益的な法人をつくり、地域の空家等を登記すれば、自治会が関与することなくその法人で空家等を管理、マネジメントすることが出来る。それぞれの専門家がそこに参画することで運営するということが議論された。

（２）弁護士インタビュー

空き家等に関する問題の１つが、購入時と売却時の価格のギャップにある。バブル期に何千万円という価格であった物件が、今日では何百万円まで下がってしまい、投げ売り状態となってしまう。この意識の問題があり、なかなか売却が進まず、空家のままで放置されてしまっている。２つめが、長屋ならではの問題で、借地権と区分所有の問題があることが分かった。長屋は隣の建物との界壁が共同であるので、勝手に切り離して解体等行うことは難しい。借地権がある場合は、地主へ権利を買い取ってもらえればそれら物件や土地を一体として利活用や売却等行うことができる。総合的に鑑みれば建物所有者と土地所有者双方に利点があるが、目先のお金がかかってしまうので、そのお金を払いたくないという所有者によって、話が進まないケースが多いことが分かった。３つめに行政書士や弁護士の紹介の難しさが挙げられた。また母数が多くなると担当の個々の質にばらつきが出てしまう問題があ

る。４つめ、５つめは法律による権利と責任の問題が挙げられた。民事で解決すべき問題まで行政で対策するように言う人や、所有権の主張によって何もできないという状態である場合があることが分かった。

これらの問題に対し、現在行われている対策の事例として、茨木市と八尾市のそれぞれ独自条例が挙げられた。茨木市の例は勧告、命令、代執行を行う場合、協議会で答申しているというものである。八尾市の例は区分所有のうち一戸のみが空室でも長屋として扱えるという独自条例でやっている。今後行うべき対策の例として、鶴岡ランドバンクの事例を先行事例モデルとしつつ、社団法人または NPO 法人を設立し、空家に関するそれぞれの分野の専門家を会員として構成する。所属する会員の会費をもって運営し、事務員等を雇用することができる。

また、相談部門を設けることで行政と連携することで行政は指導や相続人の調査に特化し、紛争案件のものは会員の弁護士、紛争案件でないものを会員の行政書士が相談依頼を、診断や改修等の建築的な相談依頼は会員の建築士が、流通させる場合は会員の不動産がそれぞれ請け負うことで、上記の３つめ、４つめの問題の解決へと繋がる。さらに、行政が補助金として助成することで２つめの問題解決への助けとなることが考えられる。

専門家インタビュー

	不動産・建築	コミュニティ・密集地域・まちづくり・福祉	相談・制度	事業
不動産関係	・相談事例は取引困難な物件多い ・会員間で自前リフォームにて対応 ・建築専門家は費用が掛かり採算が取れない（建基法対応・消防法対応） ・住居では採算が取れにくい ・民泊やシェアハウスなど新たな動きは基本的には個別業者対応 ・改修相場は２００万程度。水回りをさわるとすぐに超えてしまう ・改装するには、良好なうち、ダメになる前に持ってきてほしい ・市内は極小土地が多く，両隣に声をかけて買ってもらうか、いらないと言われたら宙に浮いてしまう ・20坪あれば売買可能だが10坪の物件多い	・町会を巻き込むのがベストだがサポートチームが不可欠 ・自主防災。器具の置き場や人の逃げ場が必要 ・協調建替の話は出ない ・件数が多ければ可能 ・高齢化,建替え資金不足 ・子供も帰らず不要の人も多い	・市民認知が少し進み，無料相談件数微増 ・解体補助金があれば無償譲渡後に解体も可能かもしれない ・大東市が隣地取得の助成をしている（７０㎡以上）：業者も対象にしたら案件増 ・固定資産税増問題への対応 ・サプリースはほとんどない ・維持管理にもお金がかかり安く貸す考えはあまりない ・孤独死について「病死」も対応を求められている（国に要望）	・法的なことは弁護士のサポート ・市は情報発信や権利関係の整理と補助金等を出し、流通は民間で進めてもらう機関が作れたらと考えている ・公益法人では動けないので、来年から受皿としての組織化を検討中 ・茨木市は勧告・命令・代執行時に協議会で答申を求めることを条例で規定。八尾市は長屋の一戸のみでも条例で対応するとし、勧告・命令時は専門部会を開く。 ・道路がない状況ではお金を貸してくれない。空き家対策を行うには、金融機関も交えて空き家対策を ・外国人の登録原票は法務省で一括管理することになった。住民票も５年間は保存することになっているが、それ以上を開示することも検討すべき
弁護士・司法書士	・道路は問題解決の鍵。 ・所有者が亡くなってからも放置される物件は相続で揉める物件も多い ・施設入所後、放っておくと相続案件になるケースも多い ・住民票の5年縛りが150年に：本国会案件 ・相続人が増えると話がしにくいことや，裁判する際にも売れる物件なら前に進みやすいが価値が低い物件は解決しにくいことが問題 ・財産管理人制度を使うにもお金が必要	・更地で税金が上がると、低所得者にとっては、そこで問題になる。 ・空地の暫定利用を自治会や福祉法人等で面倒を見ることについては，自治会の法人化等を行えば登記は可能。個人で持つと破綻時の問題があるが，万が一の時は委任の終了を行えば、所有権移転は可能（公民館を建てた時に使う手法もある）	・役所でやるなら特別法を作らないと難しいのではないか。課題は、死亡、所有権、借地権、という3パターンあるので整理が難しい ・火事を出して空き家になったまま放置している物件は、消防法等で何とかならないか ・高齢者や生保等、費用がなかなか出せない方もいるので、手続きにかかる費用は売買代金からの清算となる場合もあるので，福祉との連携が重要 ・今後、遺言書も費用負担を含めて書きやすくなっている	・つるおかランドバンクのような相談部門を東大阪で立ち上げたとしても、士会同士で協定を結ぶとなると難しいかもしれない ・特措法で指導する前の物件は、社団法人やNPO法人で、弁護士や司法書士の会員登録し、ニーズに合わせて相談員につなぐ ・この協議会の寺川座長が立ち上げ，本メンバーがサポートをして機関の立ち上げることが実現すれば、大都市での成功事例になる可能性がある（ただし，発言力のある不動産業者が必要）
建築士	・地主さんは空き家をオープンにしたくない人が多い。地主が空き家を保有して困っていることは恥だと思っている ・ある程度の関係を持ってくると、困っていることをオープンにして来るが、表に出さずに何とかしてくれ、と言われる。 ・オープンにせずに、使いたい人と探すのは難しい。	・介護関係の施設に建築士の関与が求められるが、確認も検査済み証もない状態では一筆はなかなか動けない ・要望を聞き、０，７を超えるなら補助金や介護の補助金も使える ・学生、大学の巻き込み方について，近大は建築学部になり、活動の幅が広がった。近隣の空き家の改装等を授業で使って、学生に発表してもらい、教育を入れることでオーナーの心も開きそう	・行政が主体になると難しくなる。 ・用途変更でも２００㎡までは申請が不要になったが，申請不要でも団体としての規定は必要 ・耐震性向上は必要。防火や道路にはみ出さないような減築も必要だと考える。 ・収益を上げながら、一定の公益性確保も必要 ・居住支援法人関係について，専門家として活用してもらう人が抜けている。オーナーは相談に来るが、使いたい人とのマッチングが必要 ・起業支援は、東大阪は地の利が良いので、大阪市や神戸市より安く始められる。ここで成功したら宣伝する代わりにサポートする考えですすめる	・住まいとして空き家を探すのではなく、起業したい人につなげたい。地主とのネットワークはできたので、オープンにせず、マッチングを進めたい ・自分で起業しようとしている人は、家具からつくるという考えを持たれている。プロが必要な工事は職人に任せるが、今は材料費だけオーナーに支給してもらえればと思う。 ・地域でがんばっている人が来る。こういう方がお客さんになる。市外から市内に流入してもらいたいと思っている。
行政	・つるおかランドバンクのようにミニ区画整理をしたい ・市は大きな再開発はできない。除却を進めることくらいしかできない	・自治会には温度差もあり、自治会で責任を持って管理するというのは難しい。　今後は、単身高齢者の啓発が必要 ・2項道路や43条等は、住宅が必要だったころの非常手段であり，人口減少時代、接道がないようなところにまで無理をして住宅を建てるのではなく区画形成を考えるべき ・道路の舗装や解体費用を市が出して、民間主導のミニ区画整理ができることが望ましい。 ・高齢者や障害者等が断られない住宅を登録する制度として法律改正がされたが，そこばかり進めるというのも難しい ・今後は所有者不明土地問題がでてくる	・行政は，信用度・信頼があり，個人情報も活用できることがメリット法律を上回る条例はできない ・税金滞納からの差し押さえは可能かもしれない ・お金がないところには火災後解体は満額補助したい。生活保護の場合、火災保険も前は費用が出ていたが，現在はかけられない状態 ・遺言書等費用支援については，啓発して空き家が放置されないように考えてもらいたい。	・所有権を動かすのは難しい。登記は職権やマイナンバーでつないだりということが必要と考える ・国にも要望をしていきたい ・役所が直接関わることは確かに難しい。役所が得意とするのは広報とかそういったところで、それ以外のところは民間団体で進めてもらい、団体の中に建築士や宅建士、司法書士などがいて，得られた利益の数％を団体に入れてもらえるような機関が作れたらと考えている ・市は特定空家の指導に特化すべきなので、特定空家にならない物件は、民事で解決することが望ましい。その際、市民は弁護士費用がいくらくらいかかるものなのかが気になると思うが，弁護士費用の目安を教えてもらうことはできないか。市から弁護士会やADRにつなげたい

行政(空家対策課)で出来ること		行政(空家対策課)で出来ないこと	
紹介・折衝	空き家所有者の特定	実施的事業	空き家の寄付の受付
	NPOやまちづくり組織への紹介		物件の運営
	自治会への紹介・連携	斡旋	特定の営利組織(株式会社等)への斡旋
	不動産協会、建築士会への折衝		
窓口業務	近隣住民からの通報受付	個人情報の提供	調査データの提供
	空き家所有者の相談窓口業務		
発信・啓蒙	セミナーの開催		
	NPOやまちづくり組織の支援		
助成	助成金の交付		
行政(空家対策課)としてのニーズ			
寄付を受け入れてくれる組織・団体との連携			
利活用事業を実施的に進めることができる組織・団体との連携			
地域に密着した団体・組織各地域の自治会と連携した空き家管理体制の構築			
地域密着型の組織・団体が空き家ストックの利用者とのマッチング事業をすること			

本研究では，地域住民・商店街・空家所有者へのアンケート調査にて，空家に対する不安と、空家等利活用ニーズが明らかになり，とくに空家等の改修ニーズも比較的あることがわかった。

また、今回実践的研究を利活用モデルづくりの材料として、あきばこ家の３つの事例を紹介したが、現在も新しい空家改修の依頼が入り続けている。今後も空家等改修の事例を増やし、行政・地域・専門家や大学が連携して持続可能な空家等を利活用を「見える化」することが有効で，空家等問題の解決への手がかりとなると考える。

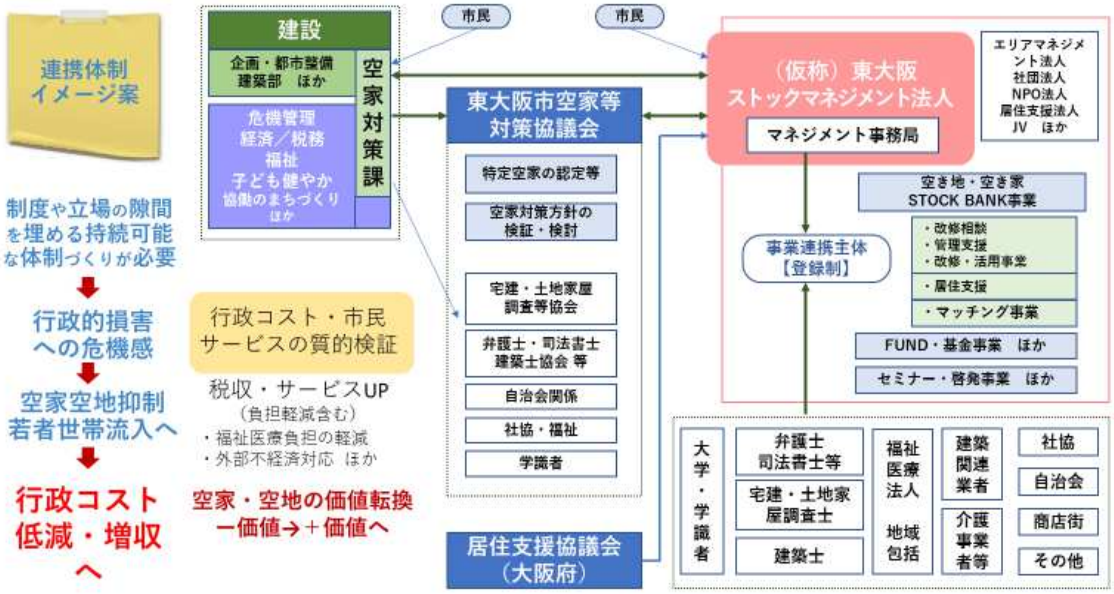
また，行政と法律家へのヒアリングでは、行政・法律家・専門家等が各分野に特化して連携しながら空家問題の解決を目指す団体の設立の可能性について議論された。

利活用ニーズの大きさ・空家所有者の意向の高さ・専門家等の協力の必要性が明らかとなり、あきばこ家による利活用実施例が示されたことで、行政・法律家・専門家等が連携して解決する団体の事業の展開に期待したい。

とくに，現在の「空家等対策協議会等」を活用し，多様な部局連携を図りながら第３軸ともいえるマネジメントを担う仕組みと体制を作る好機である。

そこは，コアとなる持続可能な事業機能をもちながら，建築や不動産系の専門家や業者をはじめ，大学や福祉法人そして地域が緩やかにつながる仕組みが不可欠である。

同時に行政的には，単線的な行政コストではなく，包括的な視点で行政コストと市民サービスの質的検証が必要であるが，まずは，空家・空地に対するマイナス価値としてだけでなくプラス価値に転換する意識改革が必要であり，「個人所有」から「暫定的・共用」のような制度や立場の隙間を埋める持続可能な体制づくり事業づくりが重要であるといえる。



今後の連携体制イメージ図