

# 個人住宅の活用事例について



株式会社価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

### 活用事例

- ①賃貸住宅(普通賃貸借契約、定期借家契約等)
- ②宿泊体験施設
- ③福祉施設(デイサービス施設、グループホーム等)
- ④コミュニティ活動拠点(交流施設、会議室等)
- ⑤子育て支援施設(学童保育クラブ、保育園等)
- ⑥芸術活動施設(アトリエ、ミュージアム等)
- ⑦医療施設(転地療養施設等)
- ⑧事務所(SOHO等)
- ⑨商業施設
- ⑩その他

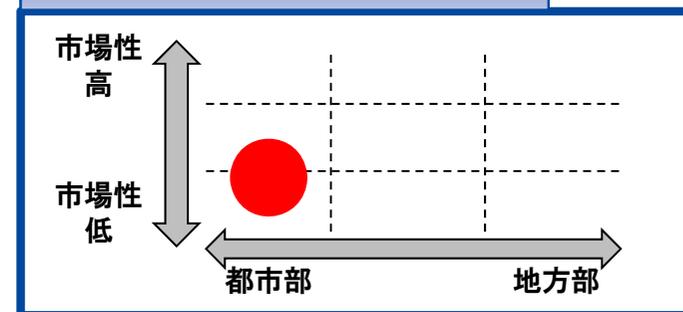
※検討会に参加している自治体等の協力を得て、順次作成し、検討会で報告予定

## 事例①-1 団地の空き室を「賃貸住宅」「勉強部屋」「倉庫」として活用

### 事例の概要

所在地	大阪府大阪市
活用方法	賃貸住宅(定期借家契約)
運営主体	大阪市住まい公社
施設概要	昭和30年代に建設された鉄筋コンクリート造りの市営団地「塚本」「西野田」「南堀江」「八幡屋」の4団地で実施

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 長年空き室だった部屋を使用できる状態にするための補修費用を最低限に抑えるために部屋の状態を確認
- ◆ 住宅として使用できる「賃貸住宅」、風呂以外の水廻りが使用できる「勉強部屋」、電気だけが使用できる「倉庫」の3種類に分類し、5年間の定期借家契約で入所者及び利用者を募集

#### 【空き家を活用する上での工夫】

- ◆ 住戸内の建物躯体部や給湯器、浴槽、設備配管及び配線以外の補修は入居者が負担
- ◆ 住宅としての機能上支障がないしみや汚れ等について再補修はしない
- ◆ 入居中においての住戸内補修は一切しない
- ◆ 住戸内の改装その他造作については、公社に対する造作買取請求権及び費用償還請求権を一切放棄した上で入居者が負担
- ◆ 退去時に、入居者が付加した設備等を置いた状態で、所有権を公社に無償譲渡することで原状回復義務を免除
- ◆ 「勉強部屋」と「倉庫」は既に入居している世帯も対象

## 事例①-2 団地の空き室を「賃貸住宅」「勉強部屋」「倉庫」として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	なし
活用した事業①	
活用した事業②	

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	5年間の定期借家契約
規模	(確認中)
家賃・敷金	【家賃】45,000円～51,000円 【敷金】家賃の1カ月分

### 成功の要因

- ◆ あまり例がない「入居者による住戸内の改修」の容認
  - ◆ 入居者が自ら手を加えることで「わが家感」を得られた
- ◆ 「造作買取請求権及び費用償還請求権を一切放棄」する契約
  - ◆ 入居者がどこまで改修費用を掛けるかを決めやすい
- ◆ 賃貸住宅にこだわらず、「勉強部屋」と「倉庫」を提供
  - ◆ 既存居住者が、住替えることなく住戸形態を変更できた

### 写真・図面等

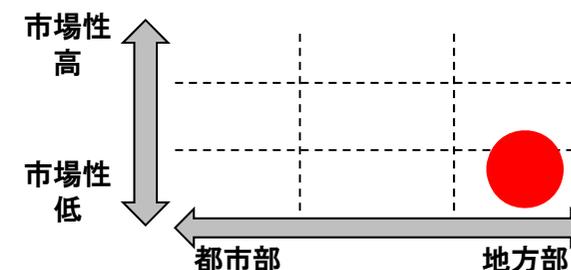
※今後、入手予定

## 事例②-1 移築した古民家を宿泊施設として活用

### 事例の概要

所在地	岐阜県飛騨市宮川町
活用方法	宿泊施設「板倉の宿 種蔵」
運営主体	株式会社 たねくら
施設概要	飛騨市が同市宮川町巢納谷の3階建古民家を移築整備(H20.9)

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 古民家と板倉3棟を飛騨市が購入
- ◆ 梁・柱・垂木・エレベーション・仕上げ材・木格子組や犬走りなどのディテールに至るまで専門家による詳細な調査を実施
- ◆ かつて養蚕業として利用されていた三階部分の空間を残しながら、二階建ての宿泊施設としてコンバージョン
- ◆ 空き家活用として古材利用にこだわり、柱・梁・桁等の構造材の利用にとどまらず、既存床幅広板を下駄箱や洗面カウンターへ転用したのを始めとして、養蚕業で使用されていたスノコを格子組として大広間の飾り格子に利用

#### 【宿泊施設の概要】

- ◆ 空き家住宅を母屋宿泊棟・食堂に、板倉※をコテージとして利用
- ◆ 客室数: 和室6室、洋室1室
- ◆ 宿泊定員: 20名
- ◆ お風呂は母屋のみ

(※ 板倉: 火災によって家財や穀物が類焼するのを防ぐため、母屋から離れた場所に建てる木造倉庫)



コンバージョン前の古民家

## 事例②-2 移築した古民家を宿泊施設として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	あり
活用した事業①	国土交通省「住宅地区改良事業による空き家住宅活用事業」 事業年度：平成17年度～平成19年度 事業費：110(百万円)
活用した事業②	岐阜県「まちづくり支援チーム・派遣制度」 派遣期間：平成19年6月15日～平成22年3月31日

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	(飛騨市が購入)
規模	敷地面積は約1,800㎡
宿泊料	【宿泊料】1名10,000円～

### 成功の要因

- ◆ 種蔵の住民を主体として、地区整備のワークショップを平成13年から5年間実施
  - ◆ 文化継承をしながらそこで暮らす立場の方々からの提案
  - ◆ 市内外から参加者を募った種蔵地区の現地調査見学会の開催
- ◆ 岐阜県「まちづくり支援チーム・派遣制度」を利用
  - ◆ 料理メニューの研究
  - ◆ ガイドマップの作成等に対する経費支援
  - ◆ 集落内の板倉案内看板の設置

### 写真・図面等



母屋外観



囲炉裏端



間取り

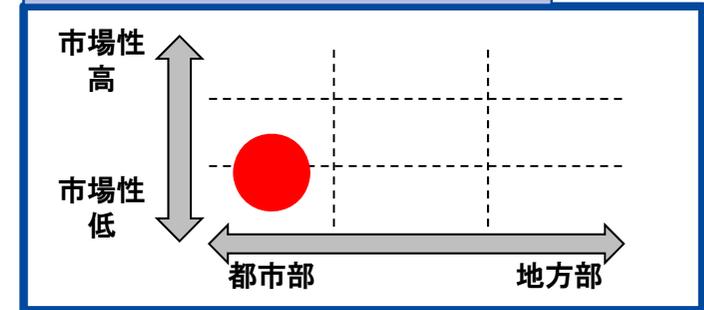
(出典) 飛騨市公式観光サイト

## 事例③-1 古民家を介護保険ホーム(デイサービス)として活用

### 事例の概要

所在地	山口県山口市
活用方法	介護保険デイサービス「さんコープ河村邸」
運営主体	福祉生活協同組合さんコープ
施設概要	大規模な農家住宅

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 空き家の所有者は福祉事業で空き家を活かしたい意向があったが、敷地面積・建物が広すぎたため未活用
- ◆ 有識者や地元商工会、自治会等で委員会を結成、介護保険事業でデイサービスの指定を受けて、高齢者・児童・障がい者の総合的なサービスを提供することを決定
- ◆ 10年間の定期借家契約を締結
- ◆ 強度補強や断熱、バリアフリー化等の改修工事は運営主体が実施

## 事例③-2 古民家を介護保険ホーム(デイサービス)として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	あり
活用した事業①	山口県・山口市 「総合・循環型地域福祉サービスモデル事業」 改修費用の一部として600万円助成
活用した事業②	

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	定期借家契約(10年間)
規模	敷地面積は約1,800㎡
家賃・敷金	不明(今後、ヒアリング予定)

### 成功の要因

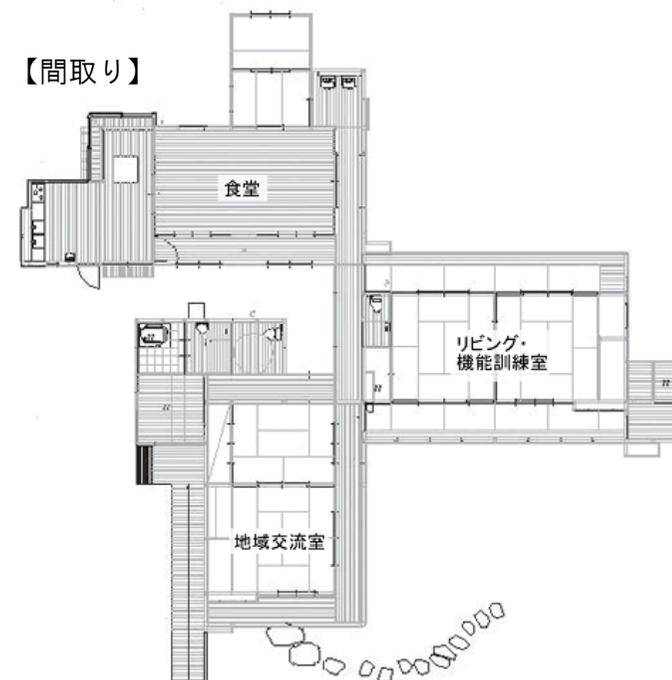
- ◆ 住宅所有者の意向を活かした活用を提案
  - ◆ 地元商工会や自治体等を巻き込んで活用内容を検討
- ◆ 介護施設ではあるが、施設の一部を地域に開放(地域交流室)
  - ◆ 地域の方々が庭の手入れ等を協力
- ◆ 貸主ではなく借主が改修費用を負担
  - ◆ 貸主の負担を軽減

### 写真・図面等



建物外観

### 【間取り】



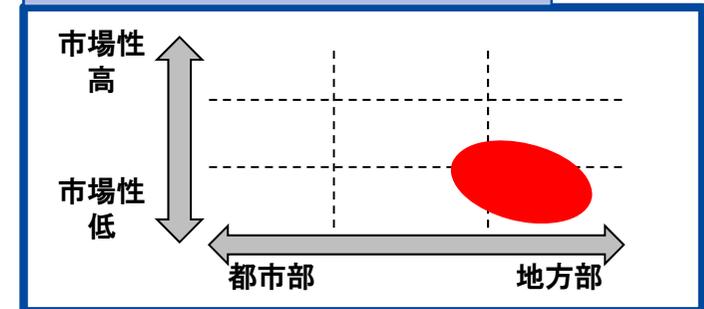
(出典) 社会福祉法人山口県社会福祉協議会HP

## 事例④-1 コミュニティ施設として活用

### 事例の概要

所在地	大分県豊後高田市
活用方法	集会所
運営主体	野地地区自治会
施設概要	木造平屋(約50平方メートル)で、約30年前から空き家

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 豊後高田市は2012年の夏から「空き家リユース拠点施設整備事業」を開始
  - ◆ 整備改修費を補助(上限50万円)する制度
- ◆ 野地地区にはこれまで公民館など住民の集まれる施設がなかったことから事業を申請
  - ◆ 空き家の所有者は県外在住
  - ◆ 「地域のために活用されるなら」と無料で提供
- ◆ 7月下旬から約2週間かけ、床の張り替えや玄関に手すりを付けるなどしてバリアフリー化

## 事例④-2 コミュニティ施設として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	あり
活用した事業①	豊後高田市 「空き家リユース拠点施設整備事業」 整備改修費用を補助(上限50万円)
活用した事業②	

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	無償提供
規模	木造平屋 約50㎡
家賃・敷金	

### 成功の要因

- ◆ 豊後高田市では「地域活力創造課」を設置、様々な支援制度を用意
- 【空き家バンク】
- 【空き家利用促進契約代行支援事業】
- ◆ トラブル防止のため賃貸借契約手数料を補助
- 【空き家リフォーム事業】
- ◆ 所有者又は空き家利用者の改修や不要物の撤去費用を補助(上限35万円)
- 【“お試し”居住制度】
- ◆ 空き家でお試し居住し、田舎暮らしを体験しながら、移住の準備をしていただく制度

### 写真・図面等



建物外観

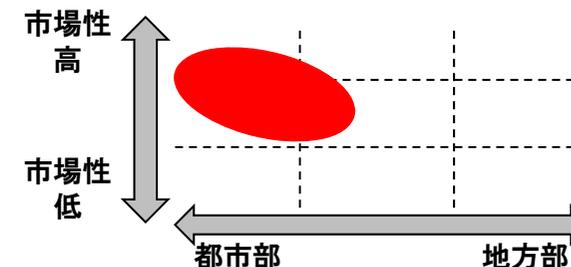
(出典) 豊後高田市HP

## 事例⑤-1 マンションの空き室を保育園として活用

### 事例の概要

所在地	東京都江東区東雲
活用方法	保育園
運営主体	NPO法人フローレンス
施設概要	東雲チャンネルコートCODAN 16号棟210号室

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 東京都でも特に待機児童問題に悩む江東区豊洲地区において、近接するUR賃貸住宅で開所
  - ◆ 家賃は月額15万円程度
  - ◆ 84㎡の1LDK
  - ◆ 「遊び」「食事」「昼寝」の3スペースに区切って活用
- ◆ 園児一人当たりの保育面積や人の配置が保育ママの基準を満たしているため、江東区から運営費の助成
  - ◆ 年間約1,300万円
- ◆ 賃貸住宅を活用するため、初期費用を抑制
  - ◆ 運営コストも、公立保育所の約1/4の子供一人当たりコストで運営可能

### 【保育園の概要】

- ◆ 対象年齢：1歳以上満3歳未満
- ◆ 開園時間：平日(月～金)8:00～18:00
- ◆ 保育料(基本保育料)：月額47,000円(8:00～18:00の8時間の料金)
  - ◆ 江東区在住の児童の保護者に対し、区から保育料の助成あり

おうち保育園の乳児一人/年当たり想定公費コスト



(出典) 首相官邸・待機児童ゼロ特命チーム 第2回会合資料

## 事例⑤-2 マンションの空き室を保育園として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	あり
活用した事業①	江東区 「グループ保育型家庭的保育室運営費補助事業」
活用した事業②	

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	(ヒアリング予定)
規模	84㎡、1LDK
家賃・敷金	【家賃】15万円

### 成功の要因

- ◆ 初期費用が抑制できる
- ◆ ニーズがある場所に容易に開所できる
  - ◆ ニーズがなくなれば容易に閉所できる(横浜市で閉所あり)

### 写真・図面等



建物外観



保育の様子

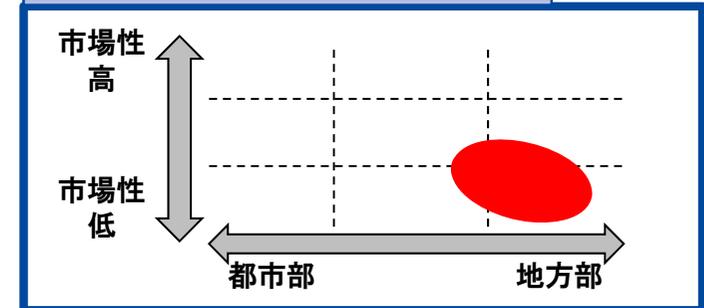
(出典) 首相官邸・待機児童ゼロ特命チーム 第2回会合資料

## 事例⑥-1 古民家を文化施設として活用

### 事例の概要

所在地	大阪府吹田市
活用方法	吹田歴史文化まちづくりセンター「浜屋敷」
運営主体	NPO法人吹田歴史文化まちづくり協会
施設概要	江戸末期に建てられた庄屋屋敷

### 活用想定エリア



### 空き家活用の特徴

- ◆ 平成12年5月に、市民の文化活動や交流の場として活用することを目的に所有者から歴史的な古民家の寄付を受け、現在の姿に改修
  - ◆ 吹田歴史文化まちづくりセンターは、吹田の歴史と文化のまちづくりにかかわる市民相互の交流と連携の促進を図り、地域に息づく歴史、文化を保存し発展させることにより、まちに個性と魅力及び潤いをもたらす、地域社会の発展に寄与することを目的に設置
- ◆ 古民家の再生にあたっては、地域の市民や団体、歴史文化活動団体、商業団体等が参加する研究会や委員会により活用構想、管理運営などを検討
  - ◆ 平成14年6月改修工事に着手、平成15(2003)年3月完成

## 事例⑥-2 古民家を文化施設として活用

### 活用した支援事業・制度等

活用の有無	(確認予定)
活用した事業①	
活用した事業②	

### 契約内容・施設利用料等

契約方式	無償提供
規模	敷地面積2,728㎡ 延床面積524㎡
家賃・敷金	

### 成功の要因

- ◆ (確認予定)

### 写真・図面等



建物外観



配置図

(出典) 吹田歴史文化まちづくりセンターHP