

事業名称	二宮町一色小学校区 地域空き家等循環再生事業
事業主体名	二宮町・一色小学校区地域再生協議会
連携先	二宮町、神奈川県住宅供給公社
対象地域	二宮町一色小学校区
事業の特徴	・住民・町・公社で組織する協議会組織で空き家の発生を防止し、住まいを利活用するために住民の啓発を行う事業であること。 ・若者の移住の促進と公社の賃貸住宅と持ち家の間での世帯の循環居住を実現し、エコリノベなどの取り組みを進めることで地域の価値を高めること。
成果	空き家にしないための住まいの利活用読本（原案）
成果の公表先	協議会だより（月1、2回発行）、ホームページなど

1. 事業の背景と目的

空き家は一般的に居住者が高齢化し具体的な行動が起こせなくなってから発生する。そのため空き家予備軍のうちに対策を講じる必要があり、本事業では「空き家にしないための住まいの利活用講座」と題して住民の啓発を進めている。その目的はこうした空き家予備軍の住宅を有効に利活用してこの地域への若い世帯の移住を促進し、公社賃貸住宅と戸建住宅の間の循環居住や多世代近居を実現し、健康やエコなどを考えた暮らし方リノベーションにより地域の価値を高めることにある。

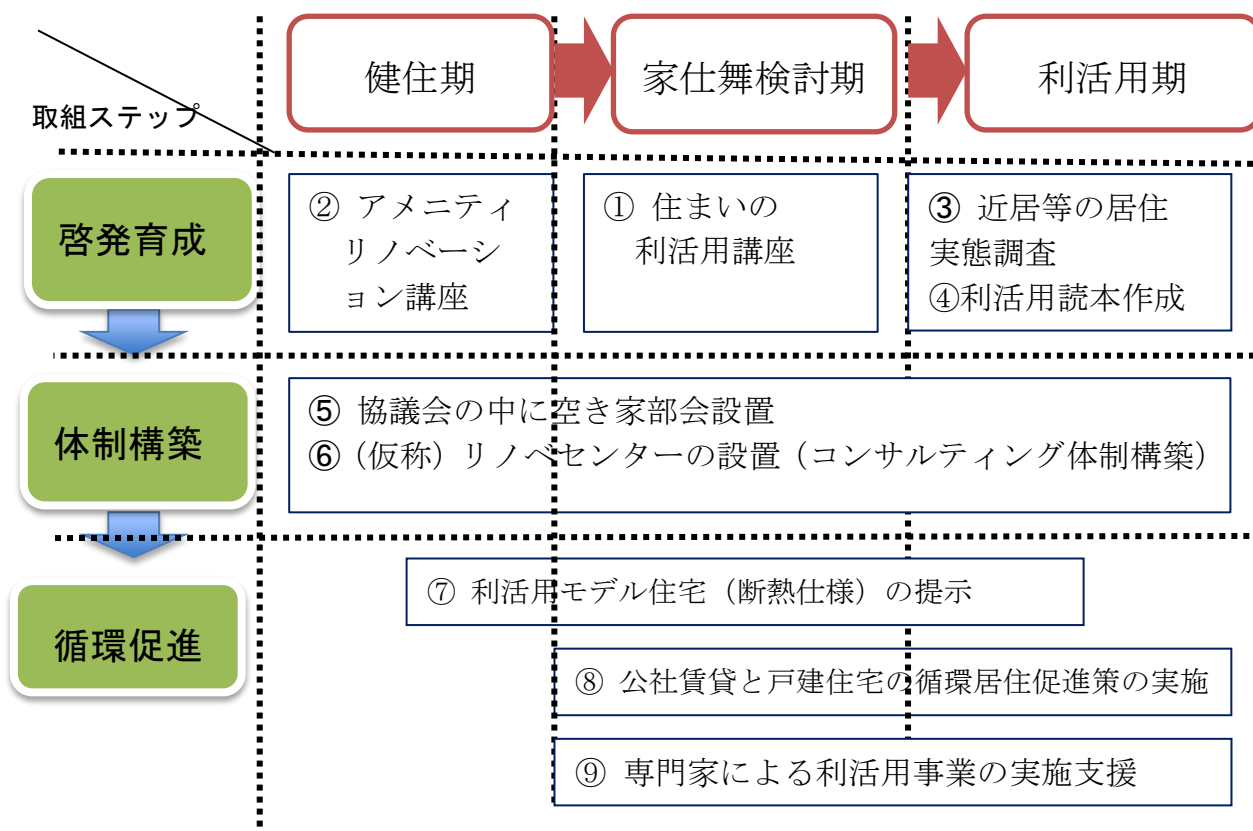
2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

空き家にしないことを目標に、以下のような高齢者の居住状況に応じた検討ステージを設定し、① から⑨までの事業を段階的に実施していく計画である。

図1 事業フロー図

空き家にしないための検討ステージ



平均寿命は伸びる傾向にあるが、健康寿命との間には10年ほどの乖離がある。空き家にしないためには住宅で健康に生活し（健住期）、健康な内に利活用対策を検討し（家仕舞検討期）、家族などと相談しながら利活用する（利活用期）。そうした検討ステージで取り組みを計画している。

2018年度は啓発育成のステップで①から④までの事業を行なった。2019年度からは啓発育成の①や②の講座を行いながら⑤⑥の体制構築のステップ、2020年度はさらに⑦⑧⑨の循環促進のステップに進む計画である。

（2）事業の取組詳細

①住まいの利活用講座

10月12日「シニア世代 家計と住まいのライフプラン」木村道子講師

10月30日「住まいを生かす整理収納」丸山としこ講師

11月21日「住まいと暮らしのリノベーション」原大祐講師

1月27日「空き家トラブルを防ぐ相続対策」高橋大樹講師

②アメニティリノベーション講座

12月1日「住まいを快適に長持ちさせるリフォーム」岸田壮史講師

12月11日「地域の価値を高めるリノベーション 健康・エコ。持続向上」竹内昌義講師

1月20日「健康で心地よい住まいのリノベーション 事例紹介」加賀谷幸子講師

2月11日「断熱・省エネのためのワークショップ」（公社住宅を活用）

③近居などの居住実態調査

東海大学加藤仁美研究室と連携して百合が丘団地の住民アンケート調査を実施（8月から9月にかけて実施 回収率50%以上）した。2月3日にシンポジウムを開催

（3）成果

①住まいの利活用講座

年金生活者のキャッシュフローのシミュレーションから概ね80歳未満に預貯金がなくなるため住宅資産の利活用が必要であること。しかし認知症を発症してからはほとんど利活用などの手が打てなくなるため、健康なうちに相続対策と利活用対策を講じる必要性が浮き彫りになった。

②アメニティリノベーション講座

従来住まいの長寿命化対策としては耐震補強と省エネ化が重要とされてきたが、熱中症、ヒートショックなどに代表されるように断熱による住宅の健康対策の必要性が浮き彫りになった。

特に2月11日の断熱・省エネのためのワークショップには座学とは違ってDIYによるワークショップであったため、多くの関心を集めることができた。北側の窓と壁の断熱対策として内窓の製作と断熱材貼り付けを行なった。また南側の掃き出し窓には市販のハニカムスクリーンを取り付けた。

写真1 内窓の製作と断熱材貼り付け



写真2 掃き出し窓（ハニカムスクリーン



③近居などの居住実態調査とシンポジウムの開催

公社賃貸住宅、戸建住宅ともに高齢世帯などが増加し空き家予備軍が増加している。一方では40%を超える近居の実態があり、多様な住宅の必要性和循環居住の可能性が確認できた。こうした成果を踏まえて2月3日にシンポジウムを開催した。空き家の発生を防止するとともに地域の世帯循環や循環居住を促進し、地域の活性化を図ることの重要性が確認できた。(参加者約40名)

図2 戸建住宅の近居の実態

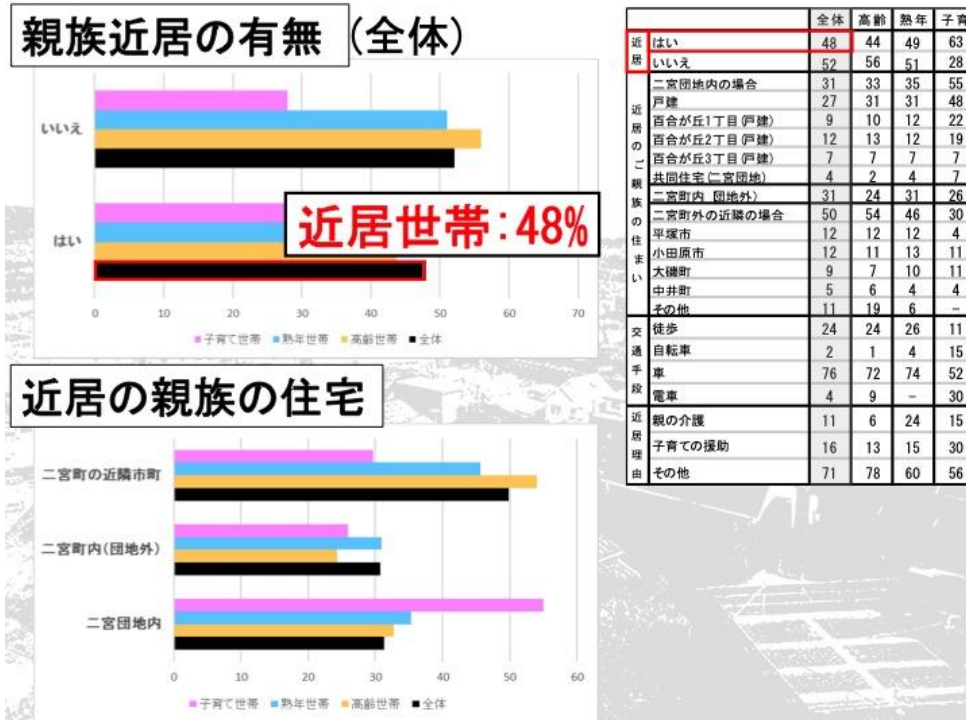
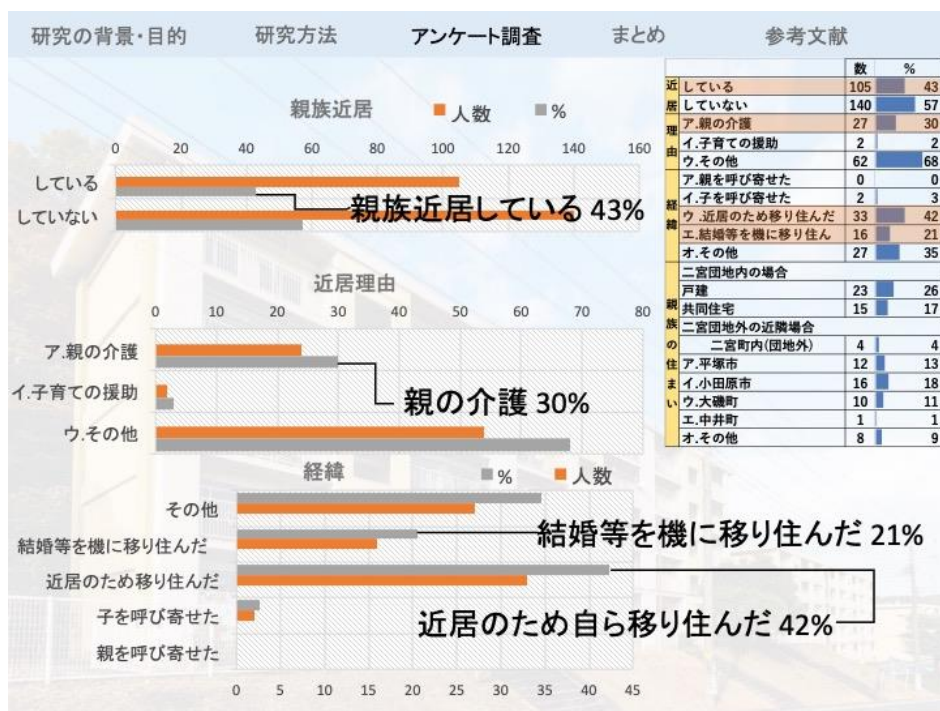


図3 公社賃貸住宅の近居の実態



出展：東海大学加藤仁美研究室の報告データから引用

写真3 シンポジウム「空き家を出さない元気なまちづくり」（2月3日）の会場風景



④空き家にしないための住まいの利活用読本（原案）

上記2つの講座などを実施する中で空き家予備軍の住民（高齢夫婦、高齢単身世帯など）に読んでもらいたい利活用読本の原案イメージができてきた。講座の成果を含めた形で整理すると以下の通りである。

『空き家にしないための住まいの利活用読本』（原案）

はじめに

この読本は皆さんが大切なマイホームを健康に暮らしながら長持ちさせて次世代にどのように譲っていけば良いかを考える入門書として作成しました。家族構成などによって状況は千差万別ですが、通常考えられる課題を取り上げています。元気な内に早め早めに手を打っていけば大切なマイホームを空き家にして次世代に迷惑をかけることもありません。そうは言ってもなかなか実行できないのが人間です。この読本をもとにみんなで読書会などを開きながらお互いに助けあってみましょう。

第1章 人生設計（ライフプラン）を見直そう！

平均寿命はどんどん伸びて、これからは人生100歳時代が来ると言われています。退職年齢の引き上げなども並行して行われています。とはいえいつまでも働くこともできませんから年金や貯蓄の取り崩しが基本的な生活の原資になってくるのが現実です。しかも、病気や心身の衰えから介護費や医療費の負担も増えてきます。さらに持ち家の場合には、土地建物の固定資産税や修繕費、維持管理費も大きな負担になってきます。よほどの貯蓄や資産がない限り、つまり平均的な高齢者にとって老後は不安なものとなります。

その不安を解消するためには、今後の家計についてキャッシュフローなどのシミュレーションを行いながら、人生設計を見直してみるのが良いと思います。しっかりとこれを行うにはファイナンシャルプランナー（FP）の手を借りた方が良いでしょう。簡単なシミュレーションであれば自分でも作成することができます。ここではその一例を示します。

まず家計における収入と支出を家族構成や支出項目に応じて把握します。次に収入と支出を時系列に並べてキャッシュフローを予測します。収入と支出の差が貯蓄額等となります。

このような手順でキャッシュフロー表を作成すると、何歳くらいで預貯金が底をつくかの予想がつかます。遅くともその時期までに皆さんの住宅資産が利活用されていないと不安ですね。

と言っても住宅資産の活用には様々な準備や家族との相談が必要になります。心身が健康な内に検討する必要があるのはそのためです。利活用を検討する際には改めてキャッシュフロー表の作成が必要になります。人生100歳まで生きても生活は安泰というのが理想です。

表1 家計の収入と支出の把握（出展：木村道子講師の講演データを引用）

収入と支出の把握

収入	毎月の収入(年金)	臨時収入、配当、利子等	年間合計(手取り収入)
夫			
妻			
その他			

年間収入の合計 万円 ①

支出	内容	毎月の支出	年数回の支出	年間合計
基本生活費	食費、水道光熱費、通信費、日用雑貨費、医療費、被服費、交際費、レジャー費、雑費、など			
住居関連費	住宅ローン、管理費、修繕積立金、固定資産税、家賃など			
教育費	学校教育費、習い事、塾代など			
車関連費	駐車場代、ガソリン代、自動車税、自動車保険、車のローンなど			
保険料	生命保険、医療保険、損害保険、火災保険、地震保険など			
その他の支出	イベント費、自宅改装費など 一時的支出、予備費			

年間支出の合計 万円 ②

1年間に貯蓄できる金額 ①-② = 万円

表2 キャッシュフロー表の作成（出展：木村道子講師の講演データを引用）

キャッシュフロー表（一例）

(万円)

西暦	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
家族の年齢	本人	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76
	配偶者	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
	第1子	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
	第2子	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
ライフイベント	第2子 大学入学	第1子 独立			第2子 独立	定年	再雇用・海外旅行	第1子 結婚	第2子 結婚	初孫誕生	年金受給	孫誕生	初孫七五三	住宅改装	住宅ローン完済	古典の祝	結婚40周年						
収入	項目	変動率	700	700	700	700	700	350	350	350	350	350											
	給与収入(夫)	0.0%	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72										
	給与収入(妻)	0.0%												227	227	266	266	266	266	266	266	266	266
	公的年金	0.0%																					
	その他	0.0%	300					2,000															
	合計		1072	772	772	772	772	2492	422	422	422	422	299	299	266	266	266	266	266	266	266	266	266
	支出	基本生活費	0.0%	330	330	330	330	330	240	240	240	240	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
		住居関連費	0.0%	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	15	15	15	15	15	15
		保険料	0.0%	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
		教育費	0.0%	396	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他の支出		0.0%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
一時的支出		0.0%						100	100	100	10												
税・社会保険料			140	140	140	140	140	70	70	70	70	34	34	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
合計		1,095	849	849	849	849	639	639	639	549	483	493	499	509	489	380	420	370	370	370	349	349	
年間収支		-23	-77	-77	-77	73	1,863	-217	-217	-217	-127	-184	-194	-233	-323	-223	-114	-154	-104	-104	-83	-83	
貯蓄残高	0.0%	700	623	546	469	542	2,425	2,208	1,991	1,774	1,647	1,463	1,269	1,036	713	490	376	222	118	14	-90	-256	

【前提】

- ・2018年末貯蓄残高700万円。夫60歳時退職金2,000万円。・第2子の大学は私立文系。
- ・夫が65歳から受取る年金額は227万円として計算。妻65歳からは老齢基礎年金(78万円)のみ。
- ・住宅ローン(借入金3,000万円、35年返済、金利2%、返済額119万円/年、夫69歳時完済。
- ・海外旅行、子どもの結婚援助、住宅改装にそれぞれ100万円。孫イベントに各10万円支出等。
- ・税、社会保険料の負担は夫(64歳まで)の収入の20%、夫(65歳~74歳)15%、75歳~10%とする。

夫74歳の時貯蓄はマイナスに！

第2章 健康寿命を延ばそう！

人生100年というのは平均寿命のことですが、平均寿命が伸びても健康寿命がそれに伴って伸びなければ人間は本当に幸せとは言えないと思います。現在平均寿命と健康寿命の間には約10年の差があります。この期間が空き家の発生リスクを高めるのです。

健康寿命を延ばすには、「食事」「運動」「生きがい」などが大切とされています。生活習慣病などを予防し、心（メンタル）の健康を保つ、それが必要であるのはいまでもありません。しかし、高齢者になるほど多くの時間を過ごす住まいが健康に及ぼす影響について私たちはこれまであまり気に留めてこなかったのではないのでしょうか。

私たちは健康を維持するための快適な住まいのあり方に注目しています。夏の熱中症、冬のヒートショックに住まいの環境が影響していることはかなり認識されてきましたが、健康という面では冬の室内温度が特に重要です。

図4 平均寿命と健康寿命（出展：プロサーチ高橋大樹講師の講演データを引用）

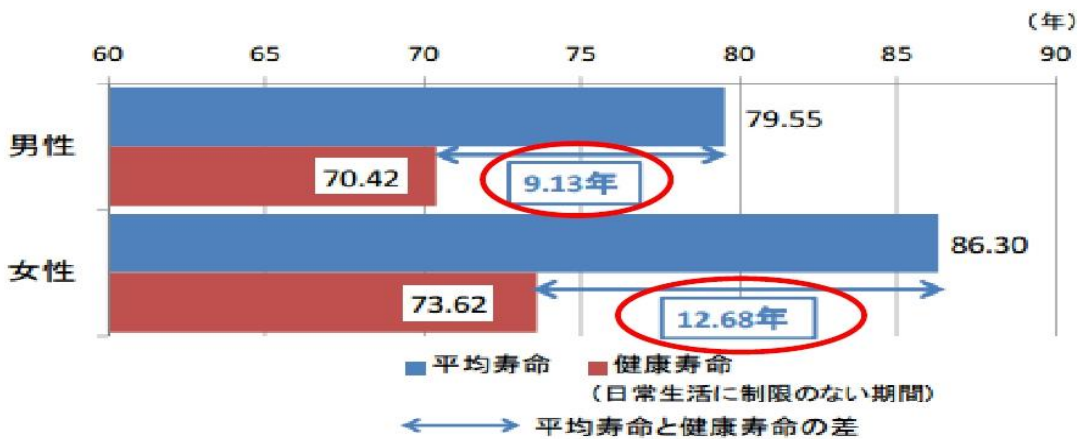
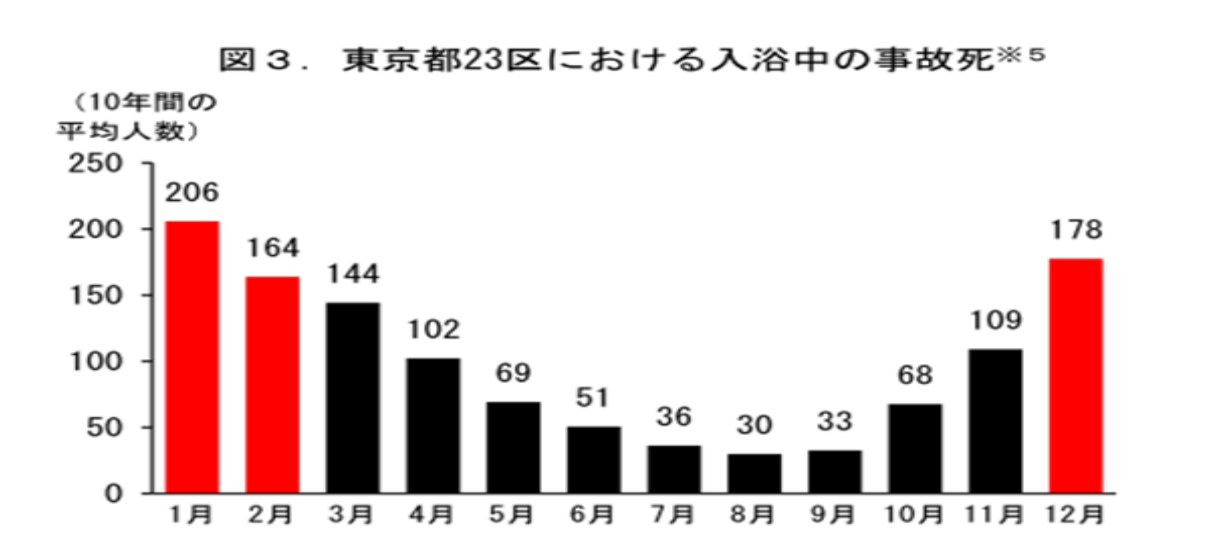


図5 住まいが健康に及ぼす影響（出展：加賀谷幸子講師の講演データから引用）



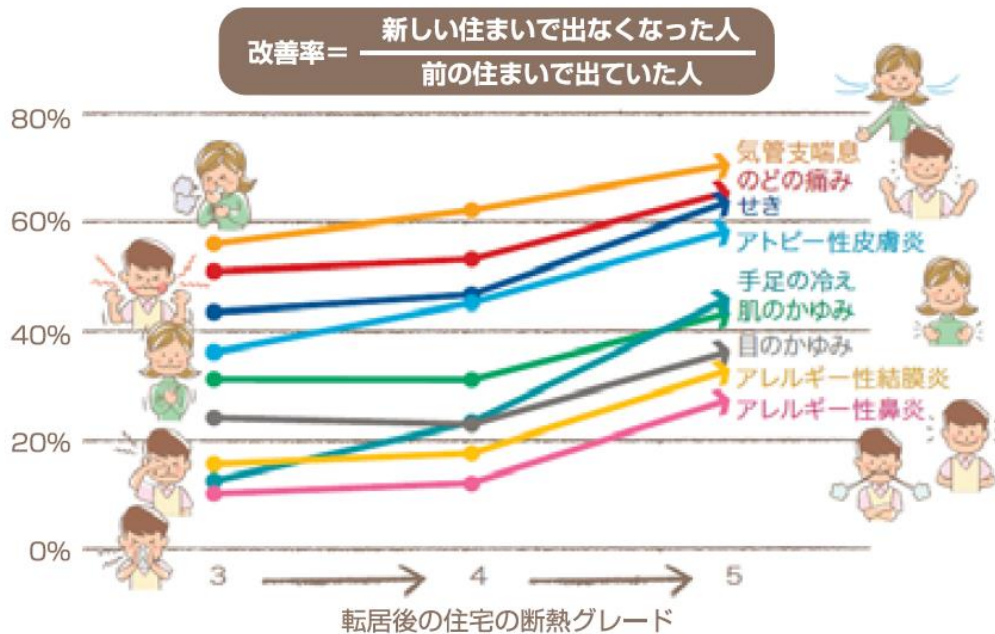
英国の冬季室内温度指針では 18 度が許容温度、21 度が推奨温度とされています。住まいの断熱性能はとかく省エネの視点からのみ注目されがちでしたが、断熱性能の良い住まいは健康にも良いことが実証されてきています。

図6 英国の冬季室内温度指針（出展：加賀谷幸子講師の講演データから引用）



英国保健省年次報告書（2010.3）

図7 住宅の断熱グレードのアップによる健康改善（出展：加賀谷幸子講師の講演データから引用）



出典：近畿大学 建築学部 岩前研究室

第3章 健康に暮らすための住まいのリフォーム

長年住み慣れたマイホームもだんだんと老朽化が進みます。どうしても台所やお風呂などを新しくしたいというようなことに目が行きます。もちろんそうした住まいの機能性の向上も必要ですが、住まいを長持ちさせて健康に暮らすためには、「構造」「断熱・気密性」「防水」の3つが重要です。これは今後の住まいの利活用を考える際にも必要なことです。

これまでの大地震の経験からも老朽化した在来木造住宅の被災によって高齢者が死亡するケースが多く報告されています。まずは構造の安全性をチェックする必要があります。あなたのお住まいが昭和56年（1981年）以前の建物である場合には、耐震診断をされることをお奨めします。またこうした建物は断熱性能もかなり低いと考えられます。耐震診断をされる場合には断熱・気密性、防水の痛み具合なども合わせてチェックしてもらいましょう。

断熱性、気密性を高めることは省エネだけでなく健康にも大きな影響を与えます。特に窓からの熱の流出流入量が多いので、まずは窓を二重サッシなどに取り替えるとか内窓をつけるなどの対策から検討するのが良いと思います。部屋全体の断熱性能を上げる場合には、壁、天井、床などを見直していきます。

またリフォームされる場合には予算の問題もありますが、これらの工事をバラバラとやって手戻りがないように計画的に考えて実施していくことが大切です。

図8 耐震基準などの変遷（出展：岸田壮史講師の公演データを引用）

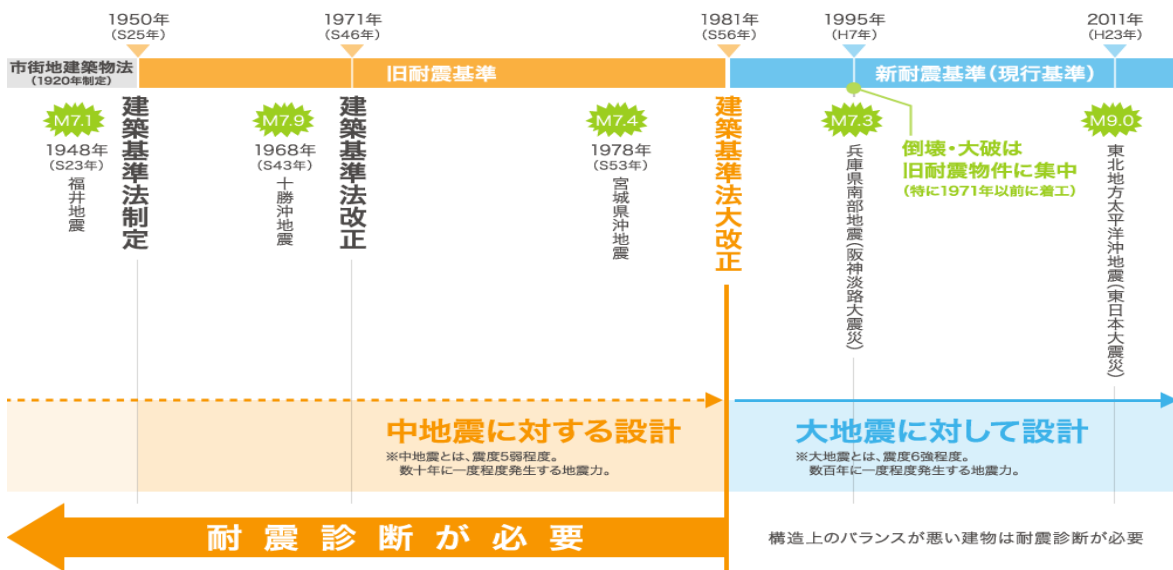


図9 住宅における熱の出入り（出展：岸田壮史講師の公演データを引用）

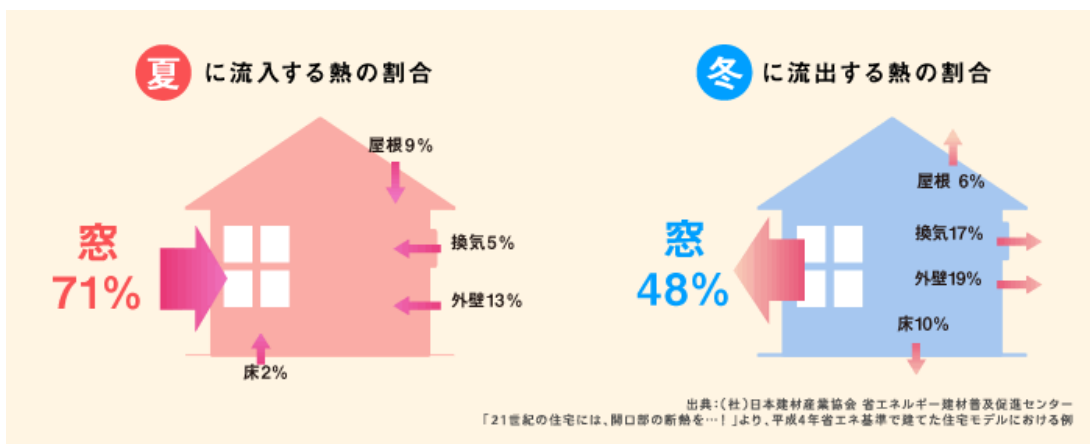


写真4 簡単な住まいの断熱（出展：岸田壮史講師の公演データを引用）



第4章 健康なうちに住まいの利活用や相続対策を考えよう！

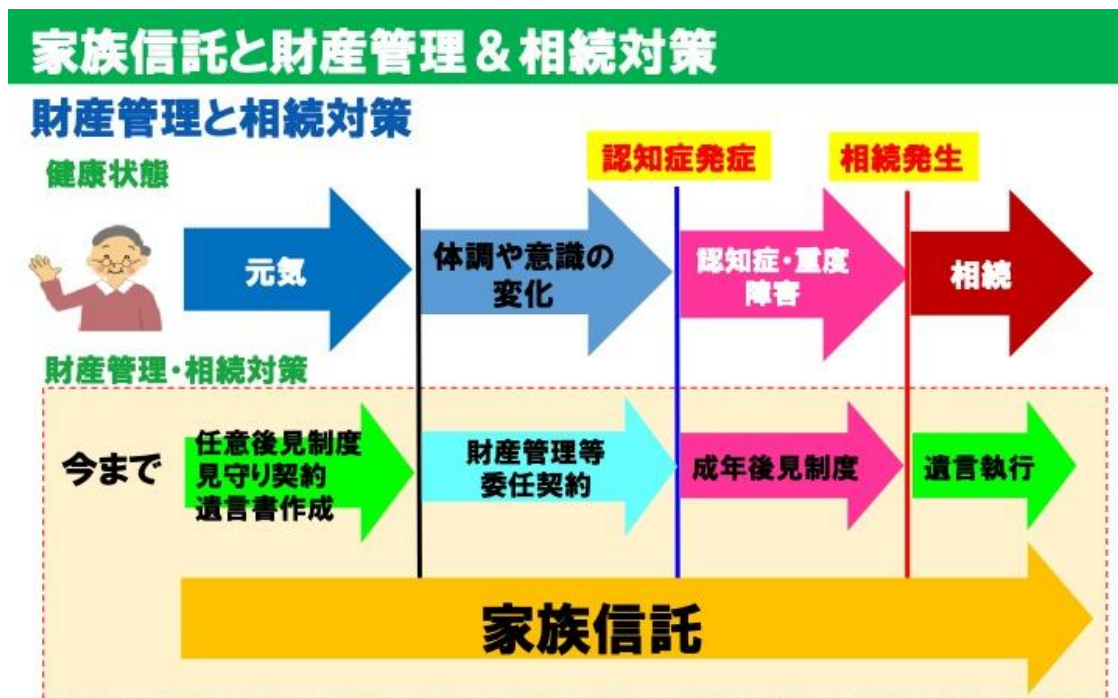
健康寿命を維持して末長くマイホームで暮らすのが理想ですが、人間の身体機能には限界があります。特に認知症は65歳以上の高齢者の4人に1人が発症する可能性があると言われています。認知症が発症し本人の意思確認ができなくなると定期預金の解約や不動産の売却などはできなくなります。こうした判断能力の不十分な方を保護し支援する制度として成年後見制度がありますが、この制度は被後見人の財産を守る（減らさない）ことが目的であり、積極的な利活用などは難しくなります。

こうした課題を解決する方法として、将来相続の対象となる家族間での十分な協議や信頼関係が前提になりますが、改正信託法で導入された家族信託を活用することができます。住まいの利活用も相続対策もともに家族の理解と協力が必要ですから、健康な内に家族信託の活用について検討することはいわゆる終活としても適切なものではないでしょうか。

図10 成年後見制度とその限界（出展：高橋大樹講師の講演データを引用）

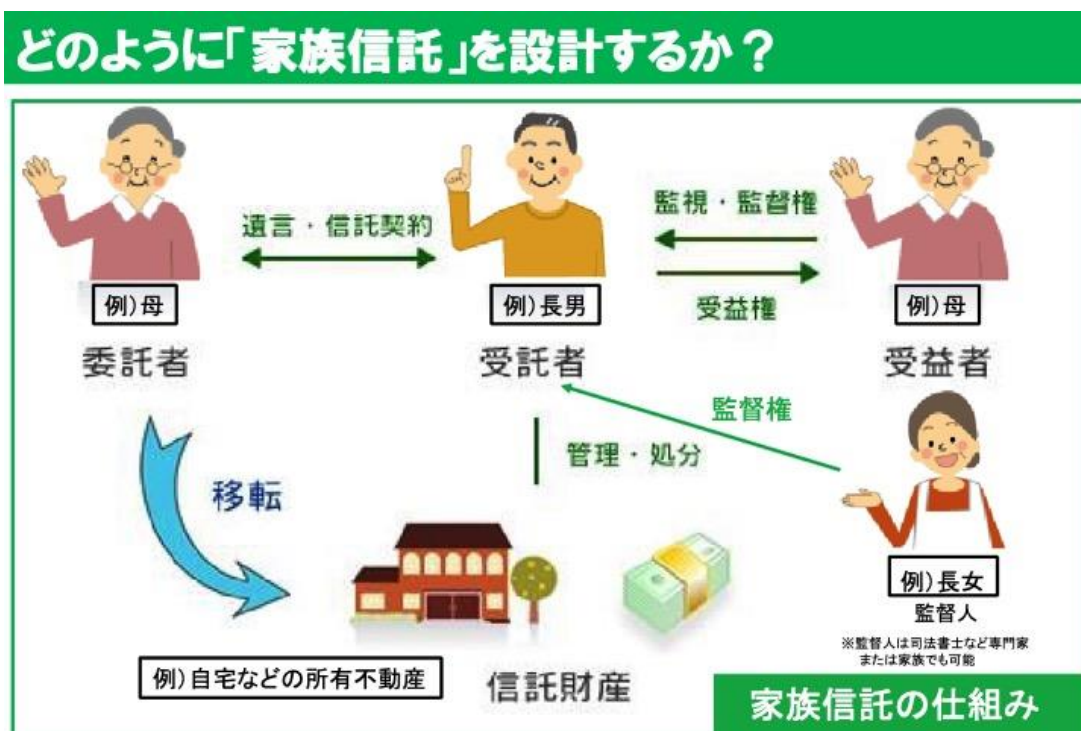


図 11 財産管理と相続対策（出展：高橋大樹講師の講演データを引用）



委任契約・成年後見制度・遺言の機能を一つの信託契約で実現（身上監護は除く）

図 12 家族信託の設計例（出展：高橋大樹講師の講演データを引用）



家族信託を検討することが家族で相続を考えるきっかけに！

図 13 住宅資産の一般的な活用方法（木村道子講師の講演データを引用一部加筆）

住宅資産の一般的な活用方法

・ 住み替え(売却か賃貸)・・・購入か賃貸へ



一戸建て



・コンパクトマンション購入
・賃貸住宅に転居
・サービス付き高齢者住宅など

- ・持ち家売却により手持ち資金を増やせる
- ・賃貸に住み替えた場合、住宅管理が楽になり、賃料によっては老後資金に余裕がでる
- ・安全で快適な住まいを確保
- ・介護に対応

・ 住みながら利活用（建て替えかリノベーション）



二世帯住宅



賃貸併用住宅

- ・安全で快適な住まいを確保
- ・親世帯と子ども世帯の相互で支援でき、相続が有利
- ・賃貸併用住宅は賃貸収入が得られる
- ・建て替え資金が必要

住まいの利活用については個々の状況により様々なケースが考えられます。一般的に現在の住宅から住み替えるか、住み続けながら活用するかの2つに分かれます。重要なことはどの場合であっても新たな住宅への負担が従前の住宅の利活用で十分に補填され、老後の安心や資金が確保できることです。そうでないと次世代に新たな負担を残すことにもなりかねません。

また、利活用に当たっては地域の住環境を毀損しない事が大切です。例えば売却して敷地を小さく分割してしまうことなどがそれに該当します。住宅は個人のものですが、それらが集まって形成してきた住環境は地域共通の資産です。住環境が維持されないと次の世代への継承などに影響が出てきます。今の若い世代は住宅の古さはリノベーションでカバーできると考えていますが、住環境の劣化は好まない傾向があります。

あとがき

『空き家にしないための住まいの利活用読本』（原案）は現時点ではあくまで原案（骨子）ですが、基本的なシナリオは上記の通りです。空き家にしないためには、高齢者の家計、健康と住まいの関係、相続や住まいの利活用など、多岐にわたる課題を総合的にしかもわかりやすく解説して理解してもらう必要があり、最初はあまり詳細な部分にとらわれないことが重要です。

2018年度の講座はこうしたシナリオを想定してプログラムを作ってきたが、今後はこのシナリオをさらに補強する形の講座を開催してこの読本を完成させたいと考えています。この読本をもとに住民の啓発を行い、空き家を発生させないための相談や利活用につなげることを目指しています。

3. 評価と課題

① 住まいの利活用講座および②アメニティリノベーション講座

講座全体を通じて具体的に課題を抱えている人の参加（毎回 20 名程度、シンポジウムは 40 人）に限定された印象があり、本事業の取り組みの目的から広く啓発するための対策が必要である。

当初から想定していたことではあるが、空き家にしないという目的を重視すると健康と住まいの関係は不可欠のテーマである。その中でも「断熱・省エネのためのワークショップ」を行ってまで力を入れたのは断熱リノベーションということである。このワークショップには DIY にも興味のある若者を中心に約 25 名の参加があり、関心のある高齢者の見学も多かった。2019 年度以降の展開のためにも DIY 愛好者の組織化は重要なものと考えている。

③ 近居等の居住実態調査

東海大学との連携ができたことも成功の要因であるが、協議会の呼びかけにより住民のアンケートへの関心と回収率が高くなり、その結果近居に限らずかなりの居住実態が把握できた。この結果は今後の施策展開の基礎的な検討材料になるものと考えている。また、この協議会の対象区域の強みは通常の戸建住宅地と違って低廉な家賃の公社賃貸住宅が存在することである。近居の実態は私たちがもう一つの目的として掲げている地域における世帯循環、循環居住の促進を図る上でも大きな足がかりになると考えている。

④ 空き家にしないための住まいの利活用読本（原案）

空き家にしないという目的を掲げた時点で、空き家を防止するにはどうしたことをやる必要があるのか、特に高齢夫婦や高齢単身世帯の人たちに、この多岐にわたる課題をどのように理解してもらおうかが課題になると考えてきた。今回の講座はそれを意識したプログラムであったが、各講師は期待に答えてくれて基本的なシナリオは一応まとめられたと考えている。

住民に空き家にしないためには何を考え、その対策を早めに講じていくかの重要性を全体として理解してもらうことがこの読本のテーマである。講座の弱点は多岐にわたる空き家問題について毎回個別のテーマを取り上げざるを得ないことである。個々の講座はもとより講座全体を通じて参加してくれる人が少ない状況であることから、2019 年度はまずこの読本原案などを基に入門講座を行い、その後シナリオに沿ってより詳しい講師による講座を開催するのが良いと考えている。それは各講師に一般論ではなく事例紹介などを重視してもらうことにもなるだろう。

4. 今後の展開

冒頭の事業フローにあるように、今後は講座を行いながら「空き家にしないための住まいの利活用読本」を完成させ、住民の啓発を図りながら、具体的な相談などに対応できる体制を構築し、公社賃貸住宅と戸建住宅などの間の循環居住、多世代近居の促進策を検討していく。

神奈川県住宅供給公社のこの団地での過去 3 年間の住宅リノベーションなどの取り組みによって新たな入居戸数や人口の社会増加の成果が見えてきたことがあげられる。この成果はまだ地域人口の自然増加までは至っていないが、入居した若い世帯からは出産・子育てに進む世帯が期待できる。そうになると、公社の賃貸住宅では手狭になってくることから地域における戸建住宅への住み替えの期待が増加してくるものと予想される。今後はそれが大きなテーマになる。

したがって、協議会としても 2019 年度から空き家活用部会を設置し、住民へのより一層の浸透を図るとともに、公社の廃止住棟などの空きスペースを活用して住まいの相談や断熱リノベーション等の推進体制を構築する予定である。また、循環居住の具体的な促進を図るため、戸建住宅から

公社賃貸住宅に住み替える住民に対しては事後の利活用支援方策なども検討していきたい。

さらに今回公社賃貸住宅で実施した断熱リノベーションについては、団地内外のDIY好きの若い人たちを中心に好評であった。高齢者が健康に暮らしていくためにも必要なリノベーションと考えている。既存の工務店などがこうした工事にあまり手をつけていないこともあり、当面は材料メーカーなどと連携しながらDIY集団の育成と組織化により、低廉な工事費用で高齢者の支援を行なっていく体制も合わせて構築したいと考えている。

私たちは空き家問題を単独の政策課題としてはとらえていない。コミュニティの再生の課題であり、地域再生の課題である。地域の住宅は古くなってもリノベーションして住み熟す事ができるが、地域の魅力は一度壊れると取り戻すのはなかなか難しい。こうした取り組みによって、若者にとっても高齢者にとっても魅力的で活力ある地域づくりを進めて行きたいと考えている。

表3 公社賃貸住宅の新規契約数の推移と二宮町の社会増

◆賃貸の入退去件数 推移

	契約件数	退去件数	増減
PJ開始前5年平均（H23-27）	約15	約35	-20
平成28年度	約10	約30	-20
平成29年度	約30	約35	-5
平成30年度（12月末）	約30	約30	0

◆社会増減 推移

	二宮町社会増減	二宮団地エリア (百合が丘地区)
平成27年度	▲80人	+61人
平成28年度 ※PJ開始	▲36人	+45人
平成29年度	▲18人	+49人
平成30年10月まで	+62人	+53人

写真5 内窓の製作などDIY活動で盛り上がる若手グループ



以上の活動の目標と今後の取り組みのイメージを表したのが次の図である。

図 14 地域内循環居住の実現に向けて（模式図）



1

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 28 年 5 月 28 日設立		
代表者名	岡村 昭寿		
連絡先担当者名	廣上正市		
連絡先	住所	〒259-0133	神奈川県中郡二宮町百合ヶ丘 1-9-14
	電話	080-3209-4669	
ホームページ	http://www.town.ninomiya.kanagawa.jp/soshiki/seisakusomu/chikiseisaku/chikishien/c02/issikiyougakkokuchikiisaiseikyougikai/index.html ※参考 https://www.nino-satoyama.com/		