

多様な不動産ニーズのマッチングによる
住替え・二地域居住情報発信と推進の社会実験
報告書

平成23年3月

特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ

目 次

| | | |
|-----------------------------------|-------|----|
| 1. 取組の目的 | | |
| (1) 取組の背景 | _____ | 1 |
| (2) 取組の目的 | _____ | 5 |
| 2. 取組の方法 | | |
| (1) 取組の方法と特徴 | _____ | 6 |
| (2) 取組のスケジュール | _____ | 8 |
| 3. 地域内住替えのための支援事業 | | |
| 3-1. 中古流通とリフォームの連動による住替え支援システムの検討 | | |
| (1) 住替え支援システムの検討 | _____ | 9 |
| (2) 共同研究会の実施 | _____ | 11 |
| (3) 中古物件流通の市場調査 | _____ | 14 |
| (4) マッチングシステムに関する不動産業者との検討 | _____ | 15 |
| 3-2. 住替え支援ツールとしてのモデル設計 | | |
| (1) 住替え想定家族モデルの整理 | _____ | 20 |
| (2) 住戸の個性化のためのモデル設計提案 | _____ | 23 |
| (3) モデル設計の発信と評価調査 | _____ | 32 |
| 3-3. 団地空き住戸のシェア住宅化の検討 | | |
| (1) 団地空き住戸のシェア居住化の検討 | _____ | 36 |
| (2) シェア住宅化のモデル | _____ | 37 |
| (3) シェア住宅の提案 | _____ | 39 |
| 3-4. 住替え支援のための情報発信 | | |
| (1) 相談窓口の設置 | _____ | 41 |
| (2) 住替え支援システム「オーダーリフォーム」の広報 | _____ | 42 |
| (3) マッチングフェア「住まいの何でも相談会」の開催 | _____ | 42 |
| 4. 二地域居住のための検討事業 | | |
| (1) 2地域居住の情報調査 | _____ | 44 |
| (2) 縁組みに向けた社会実験 | _____ | 46 |
| (3) 相談会での情報公開および共同ワークショップ | _____ | 46 |
| 5. 事業実施の成果と今後の課題・見通し | | |
| (1) 取組の成果 | _____ | 51 |
| (2) 取組によって得られた今後の課題 | _____ | 51 |
| (3) 今後の見通し | _____ | 52 |

1. 取組の目的

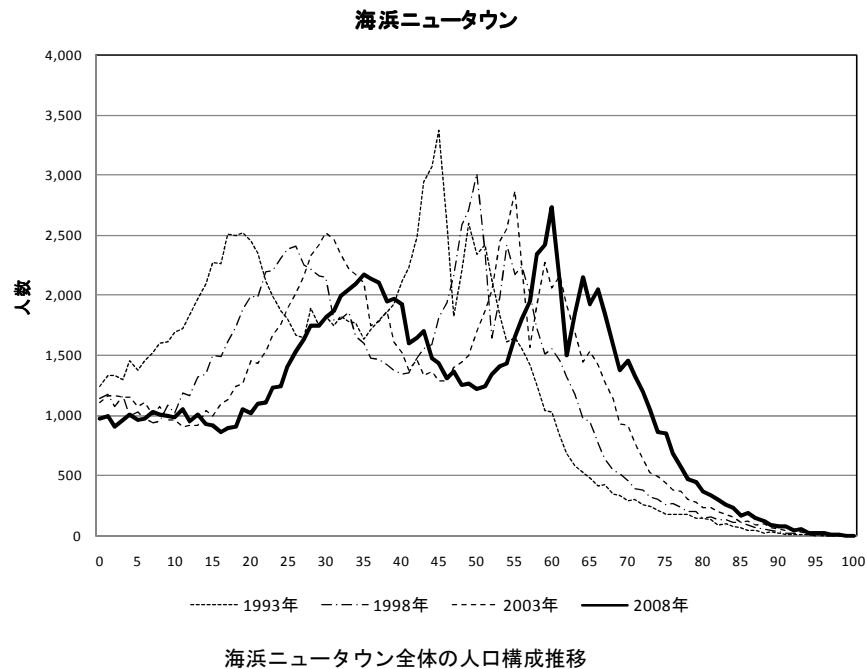
(1) 取組の背景

①対象地区の概要

1970年代から開発が進んできた千葉海浜ニュータウン内の高洲・高浜の両団地は東京を中心とした高度経済成長下の経済活動を支えるベッドタウンとして形成されてきた。この地区（高洲1～4丁目、高浜1～7丁目）は、約2km四方の中に公団分譲、公団賃貸、県営住宅、市営住宅、民間分譲、民間賃貸、戸建てなどのあらゆる住宅形式と大型商業、公共施設が集積している。

現在この地区には、約18,000世帯、約44,000人の人口が住み、高齢化率は約16.0%であるが、団塊世代が多くの割合を占めているため、今後高齢化率が急激に高騰することが予測されている。

空家が全国的に住宅ストックの1割を超え、世帯数に対し過剰な住宅ストックを抱えている中で、都心回帰現象や最寄り駅直近に新規マンションが供給され、団地内の人口減少や高齢化が進み始め、築年が古いものから見捨てられていくと予想されている。そうした衰退性を潜在的に持っている団地では、居住者を団地内に留め、さらに新たな居住者を地域に呼び込むような魅力をもつ再生計画が求められる。





サービス拠点



▲①高洲SC NPO事務所

コミュニティ拠点



▲②高洲SC クラカラ



▲③稲浜SC アチキチ

対象地区と当団体の拠点

②対象地区の住宅の概要

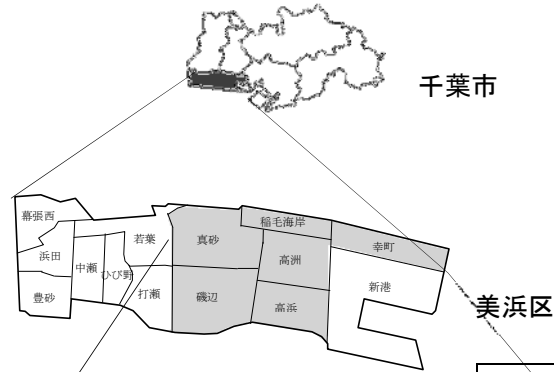
海浜ニュータウンの住宅について、住宅分布図および分譲マンションの建替時期と築年数を以下に整理した。

海浜ニュータウンおよび近隣地域は団地型マンションの住宅ストック（経年数約 40 年）は建替期にあり、居住者は大規模修繕と都心への転出などの問題で悩んでいる。

また住宅転売、適正規模な住戸への住替えといったニーズに対する住宅流通がスムーズに行われない現状があり、マッチングの仕組みが必要とされている。

地域の住宅分布図

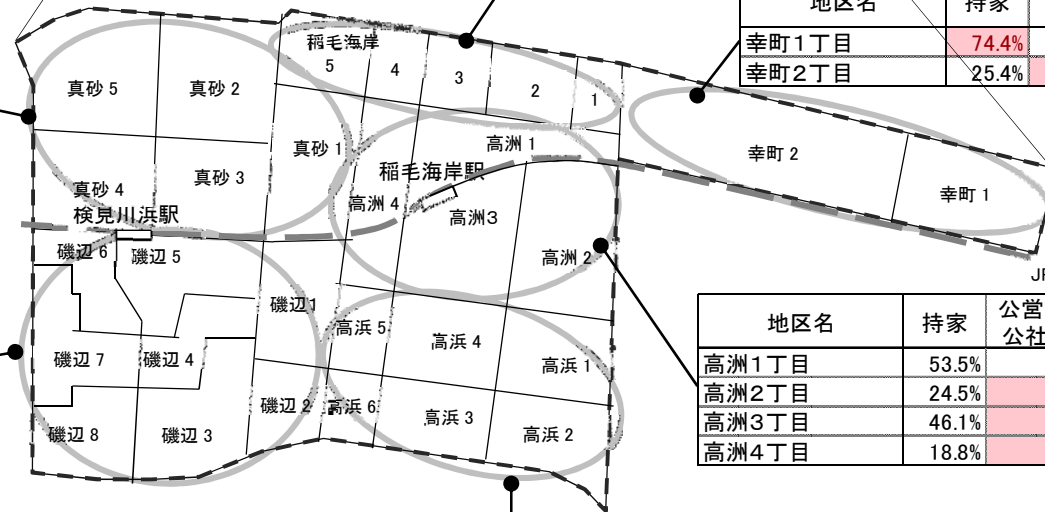
| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|----------|-------|------------|-------|------|
| 海浜ニュータウン | 53.1% | 37.3% | 5.7% | 3.9% |
| 千葉市美浜区 | 55.8% | 34.6% | 5.9% | 3.7% |
| 千葉市 | 56.1% | 12.9% | 24.0% | 5.9% |



| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|---------|-------|------------|-------|-------|
| 稲毛海岸1丁目 | 60.1% | - | 18.0% | 21.9% |
| 稲毛海岸2丁目 | 92.3% | - | 4.2% | 3.5% |
| 稲毛海岸3丁目 | 73.1% | - | 23.2% | 3.7% |
| 稲毛海岸4丁目 | 67.4% | - | 27.1% | 5.5% |
| 稲毛海岸5丁目 | 66.4% | - | 10.0% | 23.7% |

| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|-------|-------|------------|------|------|
| 幸町1丁目 | 74.4% | 8.1% | 9.5% | 8.0% |
| 幸町2丁目 | 25.4% | 70.8% | 3.1% | 0.6% |

| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|-------|-------|------------|-------|------|
| 真砂1丁目 | 83.9% | - | 12.3% | 3.8% |
| 真砂2丁目 | 66.4% | 14.0% | 9.7% | 9.9% |
| 真砂3丁目 | 66.8% | 23.6% | 3.1% | 6.5% |
| 真砂4丁目 | 34.3% | 63.6% | 1.4% | 0.8% |
| 真砂5丁目 | 60.6% | 32.8% | 6.0% | 0.7% |



| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|-------|-------|------------|-------|-------|
| 高洲1丁目 | 53.5% | 25.0% | 16.5% | 5.0% |
| 高洲2丁目 | 24.5% | 70.4% | 4.3% | 0.8% |
| 高洲3丁目 | 46.1% | 48.0% | 4.6% | 1.3% |
| 高洲4丁目 | 18.8% | 68.1% | 1.3% | 11.8% |

| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|-------|-------|------------|------|-------|
| 磯辺1丁目 | 87.0% | - | 2.8% | 10.2% |
| 磯辺2丁目 | 92.9% | - | 2.7% | 4.3% |
| 磯辺3丁目 | 95.6% | - | 2.4% | 2.0% |
| 磯辺4丁目 | 53.8% | 45.2% | 0.4% | 0.5% |
| 磯辺5丁目 | 90.8% | - | 4.3% | 5.0% |
| 磯辺6丁目 | 91.4% | - | 5.9% | 2.7% |
| 磯辺7丁目 | 96.7% | - | 2.1% | 1.2% |
| 磯辺8丁目 | 96.5% | - | 2.3% | 1.2% |

| 地区名 | 持家 | 公営・UR・公社借家 | 民営借家 | 社宅 |
|-------|-------|------------|------|------|
| 高浜1丁目 | 10.3% | 86.7% | 0.4% | 2.6% |
| 高浜3丁目 | 92.4% | - | 5.9% | 1.7% |
| 高浜4丁目 | 73.9% | 17.5% | 2.8% | 5.9% |
| 高浜5丁目 | 94.4% | - | 5.3% | 0.3% |
| 高浜6丁目 | 94.8% | - | 3.0% | 2.1% |

分譲マンション(○印:団地型マンション)の建設時期と築年数

| | 地区 | 団地名 | 建設年 | |
|---|------|-------------|-------|----|
| ○ | 稲毛海岸 | 稲毛団地 | 1966年 | 42 |
| | 稲毛海岸 | ヴィルヌーブ検見川浜 | 1966年 | 42 |
| ○ | 稲毛海岸 | 稲毛海岸団地 | 1966年 | 42 |
| ○ | 稲毛海岸 | 稲毛海岸3丁目団地 | 1968年 | 40 |
| ○ | 幸町 | 千葉幸町東住宅 | 1969年 | 39 |
| ○ | 稲毛海岸 | 稲毛海岸一丁目団地 | 1969年 | 39 |
| ○ | 幸町 | 幸町15街区 | 1970年 | 38 |
| ○ | 高洲 | パイロットホーム | 1972年 | 36 |
| ○ | 高洲 | 高洲第一団地 | 1972年 | 36 |
| ○ | 稲毛海岸 | 真砂第一団地 | 1974年 | 34 |
| | 真砂 | 検見川ガーデンハイツ | 1974年 | 34 |
| | 真砂 | 検見川アートホームズ | 1974年 | 34 |
| | 真砂 | メゾンドール検見川 | 1974年 | 34 |
| | 真砂 | サンコーポ検見川 | 1974年 | 34 |
| | 幸町 | 千葉ガーデンタウン | 1975年 | 33 |
| | 稲毛海岸 | 稲毛東映マンション | 1975年 | 33 |
| | 稲毛海岸 | 稲毛カトレア | 1975年 | 33 |
| | 稲毛海岸 | 稲毛サンハイツ | 1975年 | 33 |
| | 真砂 | 検見川パークハウス | 1975年 | 33 |
| | 真砂 | 東建検見川マンション | 1975年 | 33 |
| ○ | 真砂 | 真砂第二団地 | 1975年 | 33 |
| | 真砂 | 検見川パークマンション | 1975年 | 33 |
| | 真砂 | 住友検見川ハウス | 1975年 | 33 |
| | 真砂 | 検見川ハイム | 1975年 | 33 |
| ○ | 高洲 | 高須第二団地 | 1976年 | 32 |
| ○ | 真砂 | 真砂第三団地 | 1976年 | 32 |
| | 真砂 | 海浜ビレッジ | 1976年 | 32 |
| | 真砂 | 真砂サンハイツ | 1977年 | 31 |
| | 幸町 | 千葉ファミリータウン | 1977年 | 31 |
| | 磯辺 | 検見川ハイツ | 1978年 | 30 |
| | 磯辺 | サニーホームズ検見川 | 1978年 | 30 |
| | 磯辺 | パイロットハウス検見川 | 1978年 | 30 |
| | 磯辺 | 磯辺第一団地 | 1978年 | 30 |
| | 高浜 | 稲毛マリンハイツ | 1979年 | 29 |
| | 磯辺 | 磯辺ガーデンハイツ | 1979年 | 29 |
| ○ | 磯辺 | 磯辺東団地 | 1979年 | 29 |
| | 磯辺 | 住友第2検見川ハウス | 1979年 | 29 |
| | 磯辺 | グリーンハイム検見川 | 1979年 | 29 |
| | 磯辺 | ルックハイツ新検見川 | 1979年 | 29 |
| ○ | 磯辺 | 磯辺西団地 | 1979年 | 29 |
| ○ | 磯辺 | 海浜コートビレッジ | 1979年 | 29 |
| ○ | 高浜 | 稲毛高浜南団地 | 1980年 | 28 |
| ○ | 高浜 | 稲毛高浜北 | 1980年 | 28 |
| | 真砂 | 検見川パークファミリア | 1980年 | 28 |
| | 幸町 | ホワイトマンション | 1981年 | 27 |
| | 幸町 | 幸町ハイホームエシール | 1981年 | 27 |
| | 幸町 | エシール西千葉 | 1981年 | 27 |
| | 真砂 | シーサイド真砂 | 1982年 | 26 |

| | 地区 | 団地名 | 建設年 | |
|--|------|------------------|-------|----|
| | 高洲 | 新稲毛ガーデンタワー | 1986年 | 22 |
| | 稲毛海岸 | パークハイツ3 | 1987年 | 21 |
| | 高浜 | パークサイドハイツ | 1988年 | 20 |
| | 稲毛海岸 | プラザ真砂 | 1988年 | 20 |
| | 真砂 | 検見川マリンタウン団地 | 1988年 | 20 |
| | 高浜 | ノーブル茜 | 1989年 | 19 |
| | 稲毛海岸 | グランリバー | 1989年 | 19 |
| | 稲毛海岸 | フラワーヒル稲毛 | 1989年 | 19 |
| | 稲毛海岸 | 第一ヤマヤスピル | 1990年 | 18 |
| | 幸町 | グランドマンション | 1991年 | 17 |
| | 幸町 | 司コーポ幸町 | 1991年 | 17 |
| | 高洲 | IK稲毛 | 1991年 | 17 |
| | 幸町 | アビテ幸町 | 1993年 | 15 |
| | 稲毛海岸 | 藤和シティコープ検見川浜 | 1994年 | 14 |
| | 幸町 | ライオンズM千葉みなと | 1995年 | 13 |
| | 幸町 | 千葉みなとGP | 1996年 | 12 |
| | 幸町 | エクセル西千葉 | 1996年 | 12 |
| | 稲毛海岸 | ライオンズプラザ稲毛海岸 | 1996年 | 12 |
| | 磯辺 | 藤和シティホームズ検見川浜 | 1996年 | 12 |
| | 高洲 | ライオンズマンション稲毛海岸駅前 | 1997年 | 11 |
| | 高洲 | 稲毛海岸パークホームズ喜番館 | 1997年 | 11 |
| | 稲毛海岸 | ダイアパレス検見川浜 | 1997年 | 11 |
| | 幸町 | 千葉ポートガーデニア | 1997年 | 11 |
| | 高浜 | オリエント稲毛海岸ハウス | 1997年 | 11 |
| | 幸町 | レクセルマンション稲毛 | 1998年 | 10 |
| | 高浜 | レックス稲毛海岸 | 1998年 | 10 |
| | 高洲 | オーベル稲毛海岸 | 1999年 | 9 |
| | 稲毛海岸 | ライオンズマンション検見川浜 | 1999年 | 9 |
| | 稲毛海岸 | エクレール検見川浜 | 1999年 | 9 |
| | 稲毛海岸 | 稲毛海岸小川マンション | 1999年 | 9 |
| | 磯辺 | パークシティ検見川浜東の街 | 1999年 | 9 |
| | 幸町 | リーベスト西千葉 | 1999年 | 9 |
| | 高浜 | ノーブルホホワイト | 1999年 | 9 |
| | 高洲 | ベイマークスクエア | 2000年 | 8 |
| | 稲毛海岸 | ハイホーム検見川浜 | 2000年 | 8 |
| | 稲毛海岸 | セザール検見川浜 | 2000年 | 8 |
| | 稲毛海岸 | レックス稲毛ベルコースト | 2000年 | 8 |
| | 磯辺 | パークシティ検見川浜西の街 | 2000年 | 8 |
| | 幸町 | ベルル西千葉 | 2001年 | 7 |
| | 幸町 | ソフィア美浜ライトプラザ | 2002年 | 6 |
| | 幸町 | ソフィア美浜ライトスクエア | 2002年 | 6 |
| | 高洲 | クリアシティ稲毛海岸 | 2002年 | 6 |
| | 幸町 | シーブレス | 2003年 | 5 |
| | 高浜 | コースト京葉 | 2003年 | 5 |
| | 稲毛海岸 | ゼファー検見川リパテージ | 2003年 | 5 |
| | 稲毛海岸 | ゼファー稲毛海岸クリスタル | 2006年 | 2 |
| | 高洲 | アリーム稲毛海岸 | 2007年 | 1 |
| | 高洲 | グランスイート稲毛海岸 | 2008年 | 0 |

(2) 取組の目的

以上のような特徴をもつ対象地区と住宅を対象として、多様な住替えニーズをとらえた以下の2項目の取組を実施することにより、住替え・二地域居住を推進するための住宅の再生、流通の促進を図ることを目的とする。

① 相互補完性のあるマッチングによる住替えの支援

住替え意識のある分譲住宅居住者のニーズ間をマッチング（縁組み）し、相互的に満たす住宅の再生、流通のシステムが潜在的に必要とされている。対象地区の「相互補完性」のある居住ニーズを誘導し不動産流通のパラダイムを改変することを目的とする。

② 二地域居住の情報提供と縁組みによる二地域居住の支援

団地内外の二地域居住のニーズがあることから、都市と農村の二地域居住を情報媒介する縁組みづくりを検討し、実施することを目的とする。

2. 取組の方法

(1) 取組の内容と特徴

①取組の内容

①-1 地域内住替えのための支援事業

定住志向高齢層の住宅転売、小規模住戸への住替え、リフォームと不動産の資産運用などの多様な選択肢と、定住志向若年層の大規模な住戸への住替えなどの多様なニーズをマッチングし、住替えを促進する仕組みを検討し、社会実験を以下の通り実施した。

○中古流通とリフォームの連携による住替え支援システムの検討

中古不動産物件流通の市場調査や不動産業者のヒアリングを通し、不動産流通パラダイムを整理し、相互補完性のニーズの縁組みの可能性を探り住替え支援システムを検討した。

○住替え支援ツールとしてのモデル設計

地域の住宅再生に繋がり住替えの誘因となる住戸の個性化（相互補完性のある住宅）リフォーム・改造のモデル実験を行い、リフォーム後相互補完性住宅としてモデル設計の発信を行い、居住者の意見を調査した。

○団地空き住戸のシェア住宅化の検討

また、住替えニーズと不動産の資産運用のマッチングの一つの選択肢として、シェア居住に着目し、団地型マンションにおけるモデル検討と提案を行った。

○住替え支援のための情報発信

住替えや二地域居住などに関する情報基地を設け、ニーズ収集と情報発信窓口として地域ネットワークを拡大し相談会の開催等を通して情報発信した。また、検討した支援システムについて、地域の不動産業者と連携し情報発信を行った。

①-2 二地域居住のための検討事業

団地居住者の住まい方ニーズの一形態である二地域居住の考え方と可能性について検討し、社会実験を以下の通り実施した。

○二地域居住の情報収集

全国の農村居住、セカンドハウス情報、ライフシェアリング情報を調査し、団地居住者の二地域居住の情報収集と情報発信を行った。

○縁組みの社会実験

交流実績のある新潟県長岡市の集落との関係を活用し、二地域居住を縁組みする検討を行った。また、山村部居住希望の地方による相談会などのPRイベントの開催を支援し、二地域居住の共同ワークショップを行った。

②取組の特徴

本取組における特徴は以下の通りである。

○中古不動産流通とリフォームの連動

住替えニーズをあらかじめ取り込んだ、住宅の個性化・現代化リフォームにより、不動産の流通力が向上する。このシステムを検討することにより、住替えのマッチングに関する新しい社会技術体系と、中古不動産の流通を促進するビジネス・モデルが確立し住宅地が生き返る。

○不動産業界との連携・推進

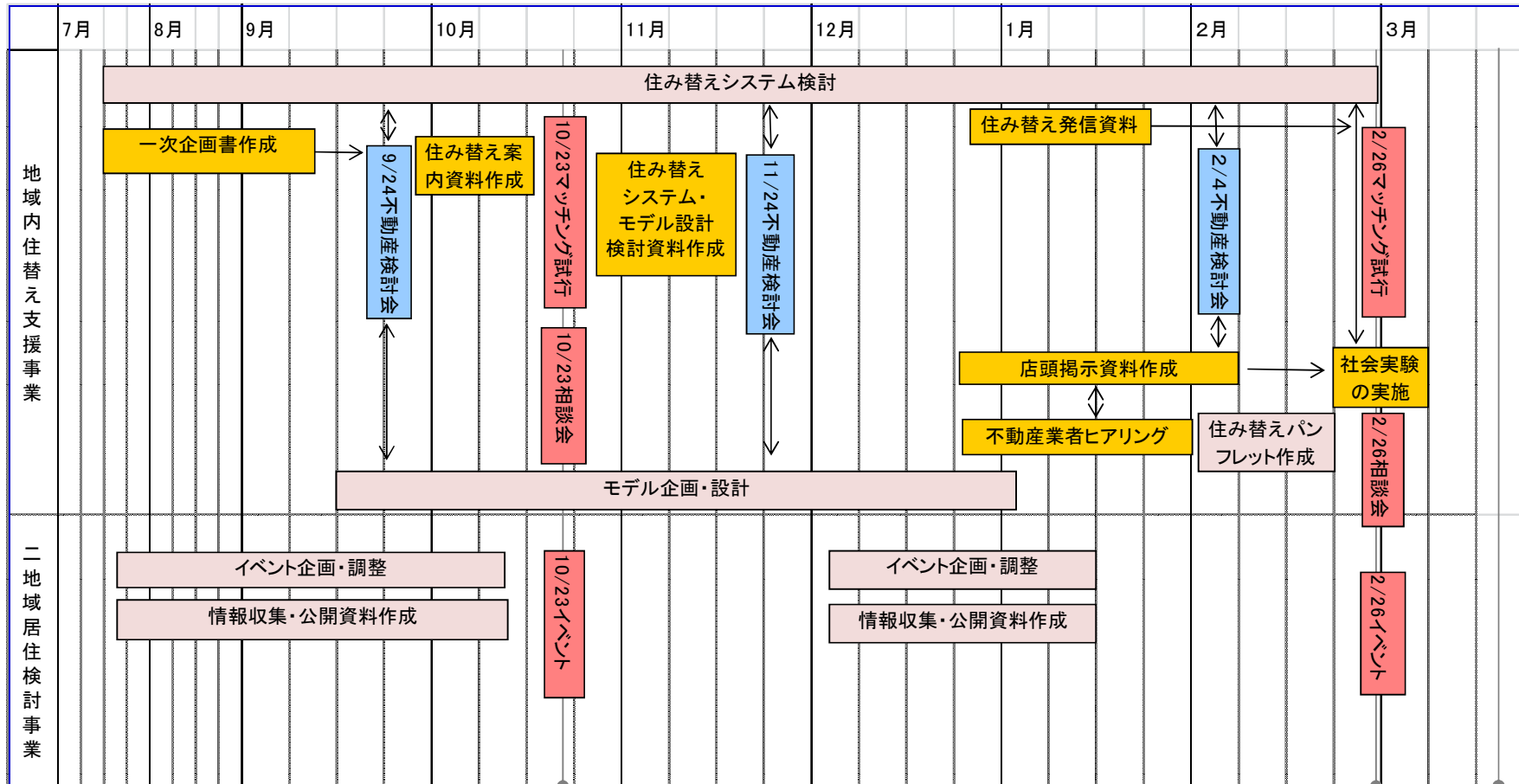
不動産業者、リフォーム業者、大学専門家等と共同研究会を行い、住替え支援システムの検討を行う。これにより、不動産流通の実態に即した現実的なシステムの提案が可能となる。

○地域に根付いたNPO法人が主体

取組の実施団体（2003年設立）は、海浜ニュータウン高洲・高浜地区に2店舗を置き、高齢者の生活サービス、老朽化住宅のリフォーム、地域の教育とアート活動支援および公共団体と協力する団地再生計画を事業目的とするNPO法人である。居住者に近い等身大の実感的な住替えニーズをくみ取ることができ、地域内住替えの増加が期待できる。

(2) 取組のスケジュール

本取組は、以下のスケジュールに従って進めた。



3-1. 中古流通とリフォームの連動による 住替え支援システムの検討

不動産業との共同研究による住替え支援システムの検討を行った。住替え支援システムの検討、共同研究会の実施、中古不動産物件流通の市場調査、マッチングシステムに関する不動産業者との検討、住替えをサポートするマッチング媒介の実施に向けた社会実験を行った。

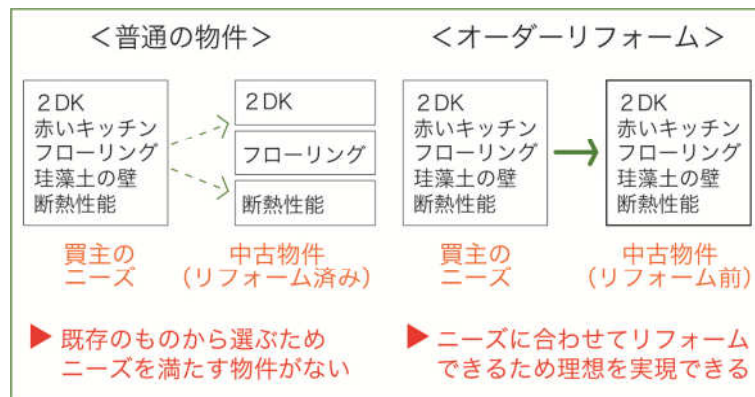
(1) 住替え支援システムの検討

①住替え支援のための「オーダーリフォーム」

・オーダーリフォームとは

通常の不動産物件は、普通のリフォームが施された状態で売り出されている。しかし買主のニーズに十分に合っていない等の問題があり、魅力を十分に高められないまま、古い中古物件の流通が滞っている。

「オーダーリフォーム」は、リフォーム前の売主の物件に、買主のリフォームニーズをダイレクトにつなぐ仕組み。リフォーム前の中古住宅を、買主が購入後にニーズに合わせてリフォームを行うことで、買主のライフスタイルや好みに合わせた間取りやテイストが実現する新しい仕組みである。



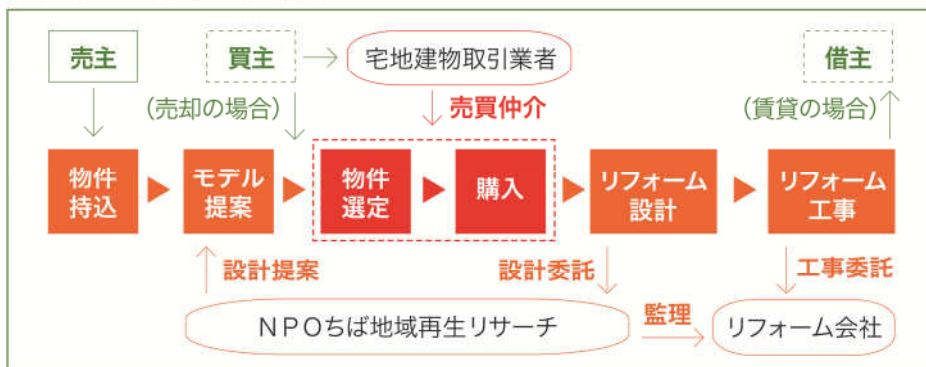
・オーダーリフォームの仕組み

リフォーム前の物件に対してちば地域再生リサーチでモデル提案を行う。宅地建物取引業者が買主の要望に合わせて物件を選定、売買仲介を行う。

買主のニーズに応じて個別のリフォーム設計をNPO法人ちば地域再生リサーチで行い、リフォーム会社による施工後、入居となる。

当NPOでは、企画提案・モデル提案サービス・オーダーリフォーム設計受託・リフォームメニューの受託実施・リフォーム工事監理を実施する。

■オーダーリフォームの流れ



・オーダーリフォームのメリット

□不動産業者にとって

1. 新しい客層の開拓

これまで古いタイプの中古物件を買わなかった客層にもリフォームのプラン提案をすることで、新しいライフスタイルの可能性を伝えることができ、新しい客層の開拓につながる。

2. 他物件、他業者との差別化

モデル提案のない他の物件と比べ、通常表面化しない物件の可能性を示すことができ、また掲示すること自体も差別化となる。また、特殊物件を扱うことで他業者との差別化にもつながる。

3. 「普通の」物件の再評価

普通の物件でリフォームのできない場合、価格を下げて売られることが多いが、オーダーリフォームでは普通の物件に隠れた可能性に着目した再評価を行う。

□買主にとって

1. プロがサポートする安心体制

ご希望の住まいのタイプが実現できる物件を、宅建業者が紹介する。プロの業者がリフォームを前提として物件を選定するので、安心して購入からリフォームまでの住まいづくりができる。

2. 無駄を省いた合理化リフォーム

リフォームの内容はご希望によって変更ができるため、不要なリフォームが省け、標準リフォームのされた市場の物件に比べ、合理的で細かい要望に応えることができる。

3. 自分好みのオリジナルインテリア

標準リフォームがされていないため、各所のインテリアテイストはご希望に応じて作ることができる。壁紙の色、キッチンの性能など、要望に応じて自分好みの住まいが実現できる。

□売主にとって

1. 初期投資は0円

オーダーリフォームは、古くて売れそうにない、初期投資の費用もないといった物件に隠れたリフォームの可能性を見せる。未リフォームの物件に対して積極的に募集をサポート。

2. 他物件との差別化

モデル提案のない他の物件と比べ、通常表面化しない物件の可能性を示すことができ、また掲示すること自体が他物件では見られないため、差別化につながる。

3. 「普通の」物件の再評価

普通の物件でリフォームのできない場合、価格を下げて売られることが多いが、オーダーリフォームでは普通の物件に隠れた可能性に着目した再評価を行う。

(2) 共同研究会の実施

不動産業者との共同研究会における検討を行った。概要を以下の通りである。

①団地における中古不動産流通の仕組み検討会

団地における中古不動産流通の仕組み検討のため、不動産業者との共同研究会を3回にわたって開催した。概要を以下にまとめる。

第1回

日時：2010年9月24日（金）15：00～17：10

場所：アート・コミュニティ美浜 フリースペース

出席：千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 高橋弘吉、峰内陽次

地元リフォーム会社 牧野晴彦

ちば地域再生リサーチ 服部 鈴木 陶守 東

【検討内容】

- ・ 検討会の設置、メンバーについて
- ・ 海浜ニュータウンにおける住替えのニーズについて（意見交換）
- ・ 中古不動産に個性的な付加価値を加える仕組みづくりについて
- ・ オーダーリフォームによる分譲住宅の売買について（仕組み、課題およびニーズ）
- ・ オーダーリフォームによる所有物件の賃貸化について（現状および課題）
- ・ 新たな顧客層について（今後の進め方）
- ・ ハイブリッドリフォームについて（課題および今後の進め方）

第2回

日時：2010年11月24日（金）15：00～17：00

場所：アート・コミュニティ美浜 フリースペース

出席：千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 高橋弘吉
地元リフォーム会社 牧野晴彦
ちば地域再生リサーチ 服部 鈴木 陶守 東

【検討内容】

- ・ 賃貸・分譲タイプ別の可能性検討（モデル提案の条件）
- ・ 業務提携の検討（経費およびコミッションについて）
- ・ 社会実験の検討（実験内容および業者協力について）
- ・ 海浜NTの不動産流通動向の分析（現状ニーズについて）



第3回

日時：2011年2月4日（金）15：00～17：00
場所：アート・コミュニティ美浜 フリースペース
出席：千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 高橋弘吉、峰内陽次
地元リフォーム会社 牧野晴彦
ちば地域再生リサーチ 服部 鈴木 陶守 東

【検討内容】

- ・ これまでの連携検討の経緯
- ・ 社会実験の実施検討
- ・ 他社での店頭掲示可能性の検討
- ・ 中古不動産に対するニーズの発掘方法および業務フローの検討

③ オーダーリフォーム社会実験の説明会

オーダーリフォーム社会実験への協力依頼のため、千葉市宅地建物取引業協会に所属する不動産業者に対して、団地における中古不動産流通のためのオーダーリフォーム社会実験について説明会を開催した。概要を以下にまとめる。

日時：2010年12月21日（火）16：00～17：00
場所：千葉県宅地建物取引業協会 本部 会議室
出席：千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 18名+事務局
ちば地域再生リサーチ 鈴木 陶守 東

【説明・質疑内容】

- ・ NPO 法人ちば地域再生リサーチの活動、オーダーリフォーム社会実験について説明
- ・ 中古不動産リフォームの価値とメリットについて
- ・ 民間業者との関係について
- ・ ターゲットとリフォーム内容（価格）の関係について
- ・ 不動産業者の役割と契約について



③オーダーリフォーム社会実験会議

オーダーリフォームの社会実験を推進するため、個別の不動産業者と会議を行った。概要を以下にまとめる。

日 時：2010年12月27日（月）14：00～15：00

場 所：アート・コミュニティ美浜

参加者：千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 高橋弘吉

ちば地域再生リサーチ 鈴木 東

【検討内容】

- ・周辺の不動産会社について情報収集
- ・オーダーリフォーム、社会実験について
- ・社会実験今後の進め方について

日 時：2011年1月17日（月）10：00～11：00

場 所：地元不動産会社A 事業所

参加者：地元不動産会社A 峰内

ちば地域再生リサーチ 鈴木 東

【検討内容】

- ・周辺の不動産会社について情報収集
- ・オーダーリフォーム、社会実験について
- ・掲示チラシの改良指摘
- ・団地内でのリフォームについて

日 時：2011年1月24日（月）11：00～11：30

参加者：大手不動産会社A

ちば地域再生リサーチ 鈴木

【検討内容】

- ・オーダーリフォーム、社会実験について説明
- ・大手の業者の仕組みについて

日 時：2011年1月24日（月）12：00～12：30

場 所：地元不動産会社B 事業所

参加者：地元不動産会社B 吉野

ちば地域再生リサーチ 鈴木 東

【検討内容】

- ・オーダーリフォーム、社会実験について説明

- ・ 社会実験への協力の問題指摘（手間や人件費など採算上のリスク）
- ・ 不動産業者でのリフォームニーズへの対応の現状説明

日 時：2011年1月28日（金）14：00～15：00

場 所：大手不動産会社B 稲毛海岸店 事業所

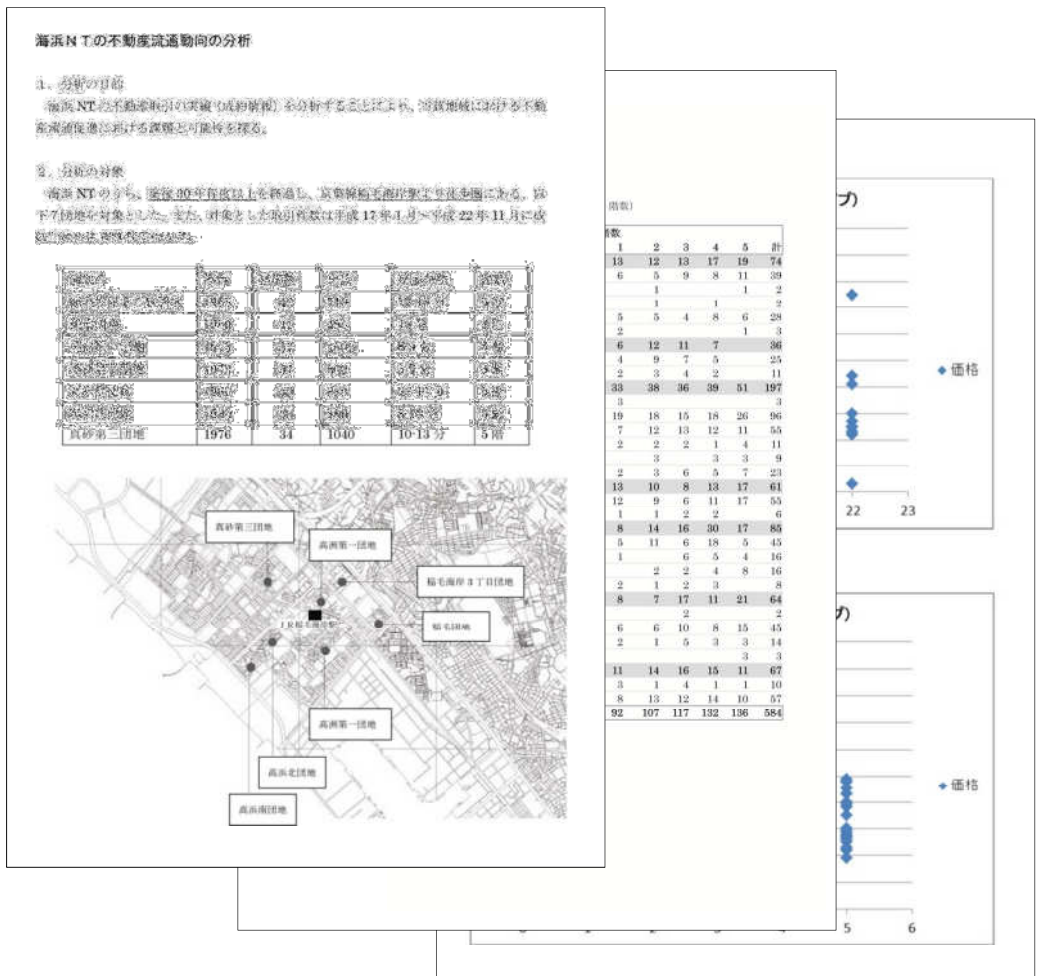
参加者：大手不動産会社B 中村 ちば地域再生リサーチ 東

【検討内容】

- ・ オーダーリフォーム、社会実験について説明
- ・ 社会実験への協力の問題指摘（提携リフォーム会社、利益）
- ・ 掲示チラシの改良指摘（価格、プレゼン資料、事業のフロー）

（3）中古物件流通の市場調査

海浜ニュータウンにおける中古不動産物件について、流通の市場調査を行い、分析した。



- ・住替えの促進のためのパンフレットを作成し、配布した。



Hybrid Reform

Hybrid Reform

「団地に住み続けたい！」を応援します。

良質な中古の住宅を活用したリフォームと住み替えのすすめ

Hybrid Reform

Order Reform

Order Reform

Order Reform

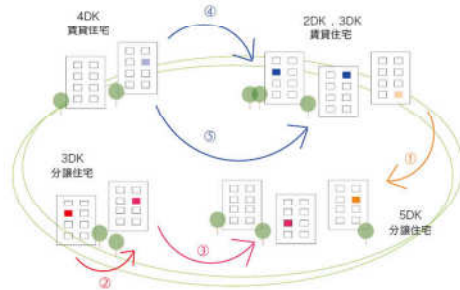
Hybrid Reform

「団地で住み替え」 をお手伝いします！

子どもの独立や、家族が増えることで、今までの住まいが合わなくなってきた、なんてことはありませんか。家族に合わせて、また生活スタイルの変化に合わせて、その時々で必要な住まいの形は違ってきます。慣れ親しんだ地域で、自分に合った住まいで快適に暮らしたい…ちば地域再生リサーチでは、そんなご希望が叶えられるよう、ひとりひとりのお客様に合わせた住み替えのサポートをしています。

「1 住み替えとは？」
住まいを家族構成や生活スタイルに応じて替えること。住み替えをすることで、同じ地域の中でも自分らしく快適な住まい方が実現できます。

「2 オーダーリフォームとは？」
中古の住宅をリフォームして、自分のライフスタイルや好みに合わせた間取りや仕様にリフォームすること。



NPOちば地域再生リサーチでは、住み替えのサポートにより、古い中古の住宅を活用し、団地の活性化を目指しています。

Case1 家族の変化に合わせて、好みの住まいを作りたい！

おさの理由：
結婚して旦那と2人で2DKの賃貸住宅に住んでいた。子どもができて、大きくなったため今は3人暮らし。同じ団地の3DKの分譲住宅を購入。広いリビングを求めたため、自分で手を加えながらリフォームに挑戦。



2DK 賃貸住宅 月4万円 → 3DK 分譲住宅 購入1,100万円
リフォーム100万円



Case2 生まれ育った団地で、家族の近くに住み続けたい！

Aさんの理由：
3DKの分譲住宅にて両親と姉と4人家族で暮らす。結婚後、同じ団地の3DKの分譲住宅を購入。広々と使えるよう、リフォームをして住むことを決意。ただ今リフォーム真っ最中！

3DK 分譲住宅 → 3DK 分譲住宅 → 3DK 分譲住宅



Case3 東京から移住。老後の観の地で生活を楽しまたい！

Mさんの理由：
仕事の関係で東京を中心に転居を繰り返してきた。母が最期になったため、数年前から4DKの賃貸住宅に買戻し始めた。徐々に不便がでてきたため、同じ団地の新しい賃貸住宅に住むことに決める。売却も話しはばかり。賃貸だが、リフォーム真っ最中！

4DK 賃貸住宅 → 2DK 賃貸住宅 + 3DK 賃貸住宅



「オーダーリフォーム」 で中古でも理想の住まいを実現

中古の住宅をリフォームして自分好みの住まいを実現しよう！

オーダーリフォームとは

▶オーダーリフォームとは

リフォーム前の中古の住宅を、買主が購入後にニーズに合わせてリフォームを行うことで、買主のライフスタイルや好みに合わせた間取りやデザインが実現する新しい仕組みです。

▶オーダーリフォームの仕組み

リフォーム前の物件に対して、ちば地域再生リサーチでモデル提案を行います。宅地建物取引業者が買主の要望に合わせて物件を選定、売買仲介をします。買主のニーズに応じて個別のリフォーム設計をNPO法人ちば地域再生リサーチで行い、リフォーム会社による施工後、入居となります。



②

オーダーリフォームのメリット

1 プロがサポートする安心体制

ご希望の住まいのタイプが実現できる物件を、宅建業者がご紹介します。プロの業者がリフォームを前提として物件を選定しますので、安心して購入からリフォームまでの住まいづくりができます。

2 無駄を省いた合理化リフォーム

リフォームの内容はご希望によって変更ができるため、不要なリフォームが省け、標準リフォームのされた市場の物件に比べ、合理的で細かい要望に応えることができます。

3 自分好みのオリジナルインテリア

標準リフォームがされていないため、各所のインテリアデザイナーはご希望に応じて作るすることができます。壁紙の色、キッチンの性能など、ご希望に応じて自分好みの住まいが実現できます。

+α 当NPO独自のリフォームメニュー

手作り感覚のリフォームが実現できる「ハイブリッドリフォーム」を用意しています。当NPO独自のリフォームメニューです。専門的な部分はプロの力を借りながら、自分でできる部分はDIYでリフォームすることで、低価格でオリジナルの住まいが実現。年間5~6件を手掛けてきた当NPOならではのリフォームです。

「オーダーリフォーム」 で中古でも理想の住まいを実現

中古の住宅をリフォームして自分好みの住まいを実現しよう！

オーダーリフォームQ&A

Q1 普通の中古の住宅と何が違うの？

A1 通常の中古の住宅は、内装から場合によっては設備まで、標準リフォームの施された状態で販売されています。オーダーリフォームは、そうした標準的なリフォーム前の物件を購入し、すべてのリフォームを買主の希望に応じて行います。

Q2 どんな物件を選んだらいい？

A2 ご希望の住まいのタイプが実現できる物件を、宅建業者がご紹介します。プロの業者がリフォームを前提として物件を選定しますので、安心して購入からリフォームまでの住まいづくりができます。

Q3 どこまで希望を実現できる？

A3 希望がどこまで実現でき、費用がいくらになるかは、個々の中古物件の状態によって異なります。一般的には、魅力のないように見える、手を加えていない住宅の方が、安く売り出され、自分好みのリフォームを施して希望を実現しやすくなっています。

Q4 NPOは何をしてくれる？

A4 ちば地域再生リサーチは、中古の住宅の流通の促進をサポートします。売主の方から希望のある物件についてモデル提案を行い、買主の方の要望に応じた形でリフォーム設計をします。また、自分の手でリフォームをすることで、手作りの住まいが低価格で実現できる、オリジナルのメニューがあります。



③

「ハイブリッド・リフォーム」 でオリジナルの住まい

DIYリフォームで世界でひとつだけの住まいをつくろう！

プロといっしょにDIY

▶ ハイブリッド・リフォームは、プロとワタシが一緒につくる新しいリフォームスタイルです。

■できる所は自分で作業して、プロに支払う工費を節約！

壁紙貼り、珪藻土塗り、フローリングなど

■難しい所はプロに任せて質を確保！

配管・水廻り設備、電気設備、床・壁の下地など

安心 低コスト
自分らしく 楽しく

▶ ハイブリッド・リフォームの進め方



ご自身に代わりCR3が、各工事業者へ発注します。工事の進め方なども全てCR3とのやり取りですので、比較的簡単に進行できます。専門的なことはCR3にお任せください。

①

- STEP01 リフォームのイメージ固め
- STEP02 工事内容を決める
- STEP03 DIYの範囲を決める
- STEP04 工事の進め方を決める
- STEP05 契約
- STEP06 DIYの準備・練習
- STEP07 着工
- STEP08 DIY作業
- STEP09 完成!

▶ 入居前にハイブリッド・リフォームした例

中古の住宅を購入後、入居前に全体を改修



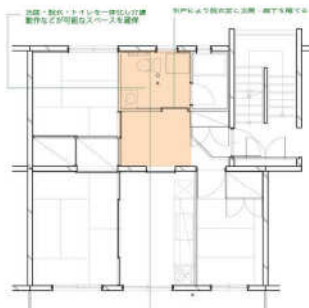
提案プラン1 部分リフォームで快適生活

今の団地の「気になるところだけ」— 快適なお手軽リフォーム

プランA：洗面スペースを快適・安心に使いたい！

生活の快適性を大きく左右する洗面スペース。最低限のリフォームで団地に住み続けられるよう、湿熱環境に配慮し使いやすい洗面スペースを実現しました。

こんな方におすすめ：50代夫婦子どもが家を出て、そんなに大きいスペースは必要なくなった。慣れ親しんだ団地に住み続けたいけれど、寒くて狭い水廻りでは将来体が心配。



住戸面積：51.2㎡

参考リフォーム価格：100万円

プランB：明るく心地いい広々リビングで過ごしたい！

古い団地の大きな魅力である、大きな南面のスペース。ひと続きのリビングダイニングにすることで、明るく心地いい贅沢な空間を実現。家で過ごす時間がぐっと上質に。

こんな方におすすめ：夫婦・シングル家で過ごす時間が長い方、休日は家でゆっくりしたいという方、また広いリビングは来客やパーティにも◎。



住戸面積：51.2㎡

参考リフォーム価格：200万円

②

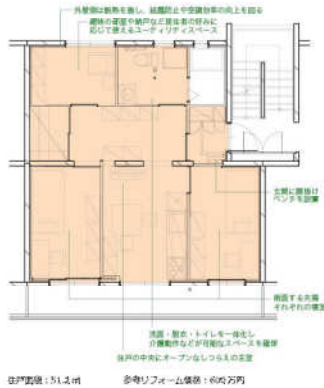
提案プラン2 まるごとリフォーム①

団地の全面リフォームで自分流の住まいを実現！

プランC：充実した個室でひとりの時間も楽しみたい！

団地の住戸を全面リフォーム。断熱や設備の更新などの性能アップはもちろん、インテリアのテイストも思い通りにできます。南面には団地ならではの居心地の良い個室を実現。

こんな方におすすめ：2人住まい
2人暮らしだけど、それぞれ独自の時間を大切にしたい方、自宅で仕事をされる方にもおすすめ。



プランD：団地でゆったり子育てをしたい！

人気の増築棟は、団地で子育てをしたい家族にもちょうどいいです。子どもの成長に合わせて、間仕切り壁でリビングとゆるやかにつながる個室スペースをつくりたい。

こんな方におすすめ：3、4人の家族
子どもが何人か大きくなってきた。そんな家族におすすめ。全面リフォームをしておけば、子どもの独立まで安心して住み続けられます。



④

提案プラン3 まるごとリフォーム②

長く住み続けたいから、間取りを変えられる住まい

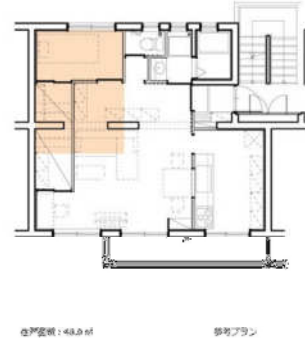
プランE：家族の人数が変わっても快適に住み続けたい！

ふたりで住んでいるときは、南向きのリビングとダイニング、オープンキッチンで明るく奥行きのある心地いい時間を楽しむことができます。

こんな方におすすめ：2人住まい
2人暮らしで、明るく開放的な空間を大切にしたい方、対面キッチンで料理を楽しみたい方に最適です。

ひとりになったら、明るく居心地の良いリビングスペースを広げ、たっぷりの収納をつくれます。オープンキッチンや広いリビングは来客時に活躍する、嬉しい仕掛けです。

こんな方におすすめ：1人住まい
慣れ親しんだ団地でできるだけ長く住み続けたい方へ。お料理の好きな方、友人や家族を家に呼びたい方にぴったりです。



④

3-2. 住替え支援ツールとしてのモデル設計

住替えの支援を行うため、モデル実験を行った。家族モデルの整理、当該地区の空き家図面の作成、住戸のモデル設計提案およびモデル設計の発信と評価調査について、内容を以下に整理する。

(1) 住替え想定家族モデルの整理

① 家族モデルの整理

既存研究や文献より、典型的な家族構成とライフスタイルによる住まいのパターンをまとめた。

近年、家族構成は多様化が激しく、包括的なモデル化は困難であるが、典型的なものとして、年齢と単身、夫婦、子どもの有無、親との同居の有無で内容を整理した。

家族構成モデル

| | 1人 | 夫婦 | 子ども有 | 親との同居 |
|----|------|------|------|-----------|
| 若年 | 若年単身 | 若年夫婦 | 核家族 | 2世帯家族、核家族 |
| 中年 | 中年単身 | 中年夫婦 | 核家族 | 2世帯家族、核家族 |
| 高齢 | 高齢単身 | 高齢夫婦 | 核家族 | 2世帯家族 |

若年単身、若年夫婦、夫婦に子どもがいて同居している場合が核家族である。若年単身が子どもと同居の場合に母子家庭や父子家庭、単身赴任などが挙げられる。また、それぞれ親と同居している場合があり、パラサイトシングルと呼ばれる核家族、2世帯家族が考えられる。

中年になると、中年単身と、ディンクスと呼ばれる子どものいない中年夫婦、子どものいる核家族がある。さらに、子どもが出ていった夫婦はエンブティネストと呼ばれる。また、若年同様にシングルで子どものいる場合と、それぞれ親と同居している核家族、2世帯家族となる場合がある。

高齢では、高齢単身、高齢夫婦、子どものいる核家族、老老介護と呼ばれる親との同居が考えられる。

また近年では、シェア居住やコレクティブハウスなど、血縁の家族以外と同居する新たな家族の形も現れはじめ、ますます多様な住まいの形が必要とされている。

本取組では、典型的な家族像において世帯人数の変わる時期に着目し、住替えのモデルとする。当該地域においては、高齢化が進み、高齢夫婦および高齢単身者が増加している。また、そうした親世帯の近くで子育てをする若年夫婦や若年家族も近年では目立ちはじめた。こうした背景を踏まえて、主に若年家族および若年夫婦、高齢夫婦、高齢単身についてモデルとして想定し、検討する。

②ライフスタイルモデルと住まいのスペースの整理

ライフスタイルのモデルに応じた住まいのスペースの関係を以下に整理した。

・中期的な可変性による住まいのスペース

ライフスタイルに対応するプランを検討するため、「料理」、「来客」、「家での過ごし方」に着目して、ライフスタイルの例とプランへの反映の関係を整理した。料理のスペースへのこだわりはキッチンスペースのつくり方へ反映され、開放感やリビングとのつながりを求めるスタイルには対面キッチン、強いこだわりがなければ現状を優先する配置、あまり料理をしないスタイルには省スペースとすることが考えられる。また、来客対応については、集まるスペースの必要なスタイルには広いLDK、泊まるスペースが必要なスタイルには個室、特に必要のないスタイルには不要となると考えられる。家での過ごし方では、くつろぎを大切にするスタイルにはLDKの快適性を重視、仕事などで独立したスペースの必要なスタイルには個室などで独立性を重視、といったプランへの反映があると考えられる。

こうしたスペースは、後でリフォームにより変更することも可能であるが、比較的大きな変更となるため、中期的な可変性による住まいのスペースといえる。

中期的な可変性による住まいのスペース

| スペース項目 | 料理のスペースについて | | | 来客対応スペースについて | | | 家での過ごし方 | |
|-----------|----------------------------|-------------------|---------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| ライフスタイルの例 | 開放感のある、リビングの様子が見えるキッチンがほしい | 対面キッチンへの強いこだわりはない | あまり料理をすることがない | 来客時に集まることができる場所がほしい | 来客が泊まっていける場所がほしい | 特に来客用のスペースは必要ない | 家ではくつろぐ時間を大切にしたい | 家では仕事や作業などのため、独立したスペースがほしい |
| プランへの反映 | 対面キッチンにする | 現状を優先したキッチン配置とする | 省スペースのキッチンにする | 広いLDKなどでスペースを確保 | 個室をつくる | 特になし | LDKの快適性を重視 | 個室の独立性を重視 |
| 反映項目 | キッチンスペースのつくり方 | | | LDKと個室のつくり方 | | | LDKと個室のつくり方 | |

・短期的な可変性による住まいのスペース

さらに、「趣味」、「子ども」、「夫婦」に着目し、ライフスタイルとプランへの関連を整理した。まず「趣味」については、内容に応じて、独立したスペースの必要なスタイルでは趣味室を設ける、併設でスペースを設けたいスタイルにはコーナー等の利用をする、特に必要ないスタイルでは設けない、といったプランへの反映が考えられる。また、子ども部屋については、独立したスペースが必要なスタイルでは子ども部屋をつくる、併設でスペースが必要なスタイルにはコーナーの設置、必要ない場合はつくらない、といったように子育てのスタイルや子どもの成長に合わせて対応するプランがあり得る。そして、夫婦の場合には、寝室を同じとする夫婦同寝のプラン、独立性を重視した夫婦別寝のプラン、その中間の様子がわかる程度にゆるやかに区切るプランが考えられる。

それぞれ、家族の構成や子どもの成長の時期、各々の趣味といった、時間軸とともに変化する要素があり、短期的な可変性による住まいのスペースであるといえる。また、短期

的な必要性に合わせて、個室やスペースを使いこなしていくことができる可能性がある。

短期的な可変性による住まいのスペース

| スペース項目 | 趣味のスペースについて | | | 子ども部屋 | | | 夫婦の個室 | | |
|---------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------------------|----------------------|
| | ライフスタイルの例 | 特にスペースは必要ない | どこかに少し併設したい | 独立したスペースがほしい | 特にスペースは必要ない | どこかに少し併設したい | 独立したスペースがほしい | 寝室を別にして、独立したひとりの空間がほしい | 相手の様子がわかる程度に寝室を別にしたい |
| プランへの反映 | なし | コーナーを設けて利用する | 趣味室をつくる | なし | コーナーを設けて利用する | 子ども部屋をつくる | 夫婦別寝 | ゆるやかに区切る | 主寝室ひとつ |
| 反映項目 | 個室とコーナーのつくり方 | | | 個室とコーナーのつくり方 | | | 個室のつくり方 | | |

(2) 住戸の個性化のためのモデル設計提案

海浜ニュータウンにおけるモデル設計のため、空家物件の実測図面の作成を行った。作成した空家物件の実測図面を基に、住戸の個性化のためのモデル設計を行った。モデル設計においては、前項のライフスタイルと住まいのスペースの検討を基に、キッチン、LDK、個室、寝室のつくり方を重視しながら実施した。

①モデル提案のターゲット想定

対象地区では、昭和40年代に建てられた60㎡以下の住戸が多く存在している。この住戸の不動産流通の促進を考えると、ターゲットとしては、高齢夫婦、高齢単身、若年夫婦が想定できる。家族の構成人数の変化によって住替えのニーズが高まる時期であり、今後対象地区で増加すると考えられる対象として高齢夫婦および高齢単身、今後対象地区が増えていくことが望ましいターゲットとして若年夫婦と設定した。また、若年家族となっても地域内で住替えができるよう、若年家族も対象とした。

オーダーリフォームターゲット分析（海浜ニュータウンモデル）

| 住宅 ニーズ | 小規模（～60㎡）・シェア | | 大規模（60㎡～） | 小規模・シェア |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 住替え ニーズの パターン | | | | |
| 年代・ 理由 | 20～30代 結婚して小さな家へ住み替え | 50～60代 子供が独立して、小さな家へ住み替え | 30～40代 子供ができて、大きな家へ住み替え | 20～30代 一人で学校・職場近くへ |
| 住宅 形態 | 賃貸・分譲・戸建 | 賃貸・分譲・戸建 | 賃貸・分譲・戸建 | 賃貸 |
| リフォーム ニーズ | プラン（ライフスタイル）・設備（水回り）・オリジナリティ | プラン（介護対応・ライフスタイル）・バリアフリー・温熱環境・設備（水回り） | プラン（子育て対応・ライフスタイル）・設備（水回り）・オリジナリティ | ライフスタイル オリジナリティ |
| コスト | 低価格・中価格 | 低価格・中価格 | 低価格・中価格 | 低価格 |
| 種類 | DIY・オーダーリフォーム | オーダーリフォーム | DIY・オーダーリフォーム | DIY |
| 地域 | 都内 → 地方 地域内住み替え | 都内 → 地方 地域内住み替え | 都内 → 地方 地域内住み替え | 都内・地方 → 地方 地域内住み替え |

②モデル空家物件の選定

対象地区である海浜ニュータウンの団地の中から、モデル空家物件を選定した。地域内で数多くの住戸がある高洲第一団地のRC造タイプ、PC造タイプ、およびそれぞれの増築タイプを対象として、4種類の住戸においてモデル提案を行うこととした。

③実測図面の作成

実測図面の作成にあたっては、管理組合より躯体図面に加え、設備・配管等の図面を入手し、現場の実測調査の実施に基づいて作成した。

④住戸の個性化のためのモデル設計提案

【モデル設計案】

以下の4種類の住戸を対象として、ターゲット別に9案のモデル設計を行った。

A-1・A-2案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（高齢単身向け）

A-3・A-4案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）

AA-1案：高洲第一団地（増築）・PC造・79.8 m²（若年家族向け）

B-1案：高洲第一団地・RC造・48.9 m²（高齢単身向け）

B-2・B-3案：高洲第一団地・RC造・48.9 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）

BB-1案：高洲第一団地（増築）・RC造・77.4 m²（若年家族向け）

【店頭揭示案】

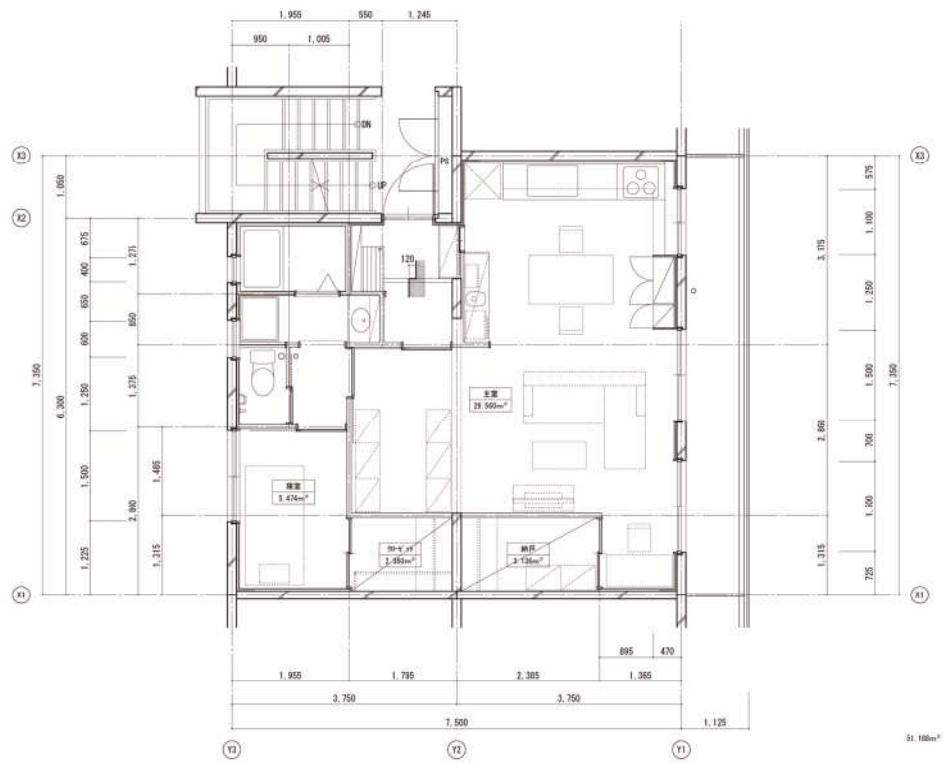
上記のモデル案を基に、リフォーム前と比較をして、部分ごとに積算を行い、価格別にリフォーム案を作成した。

C-1案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（洗面スペースのリフォーム）

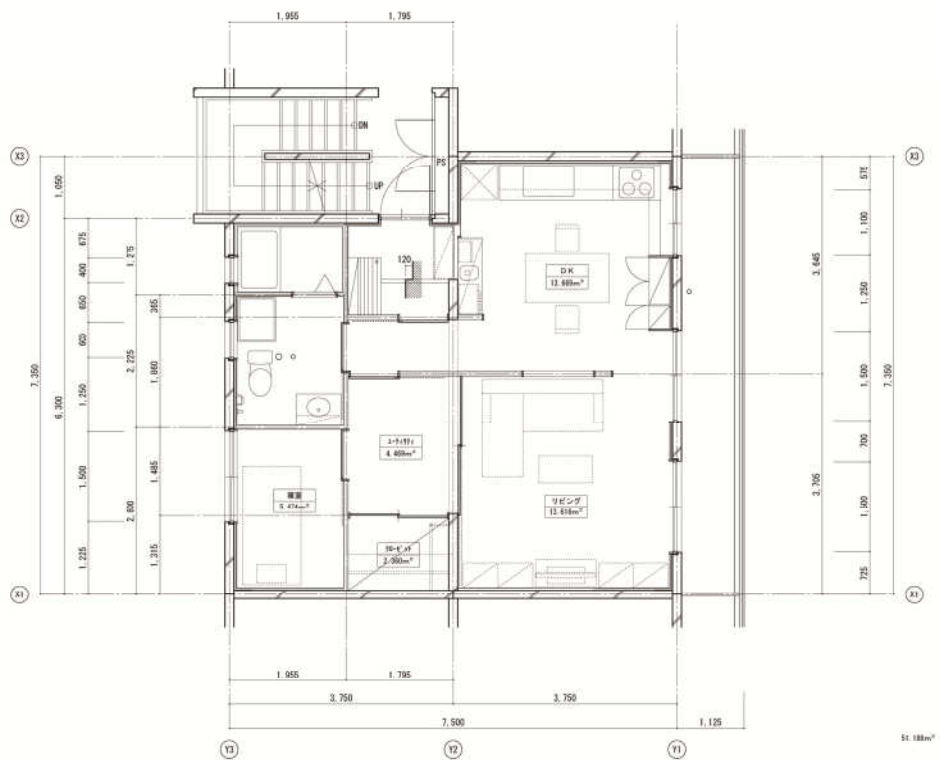
C-2案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（LDKのリフォーム）

C-3案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（全面リフォーム）

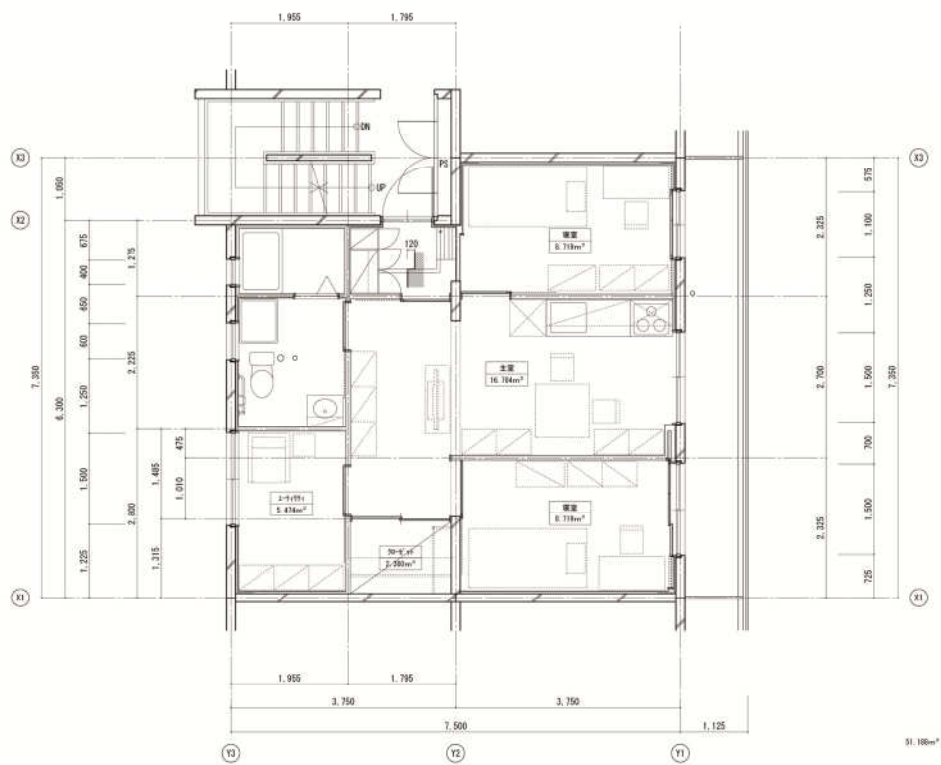
A-1 案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（高齢単身向け）



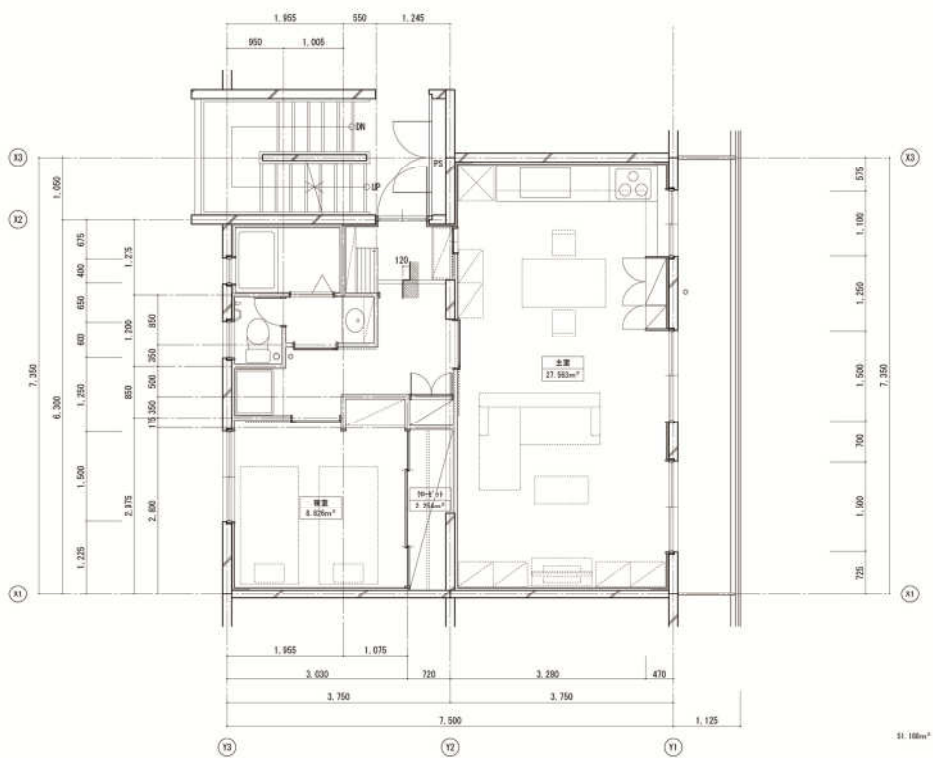
A-2 案：高洲第一団地・PC造・51.2 m²（高齢単身向け）



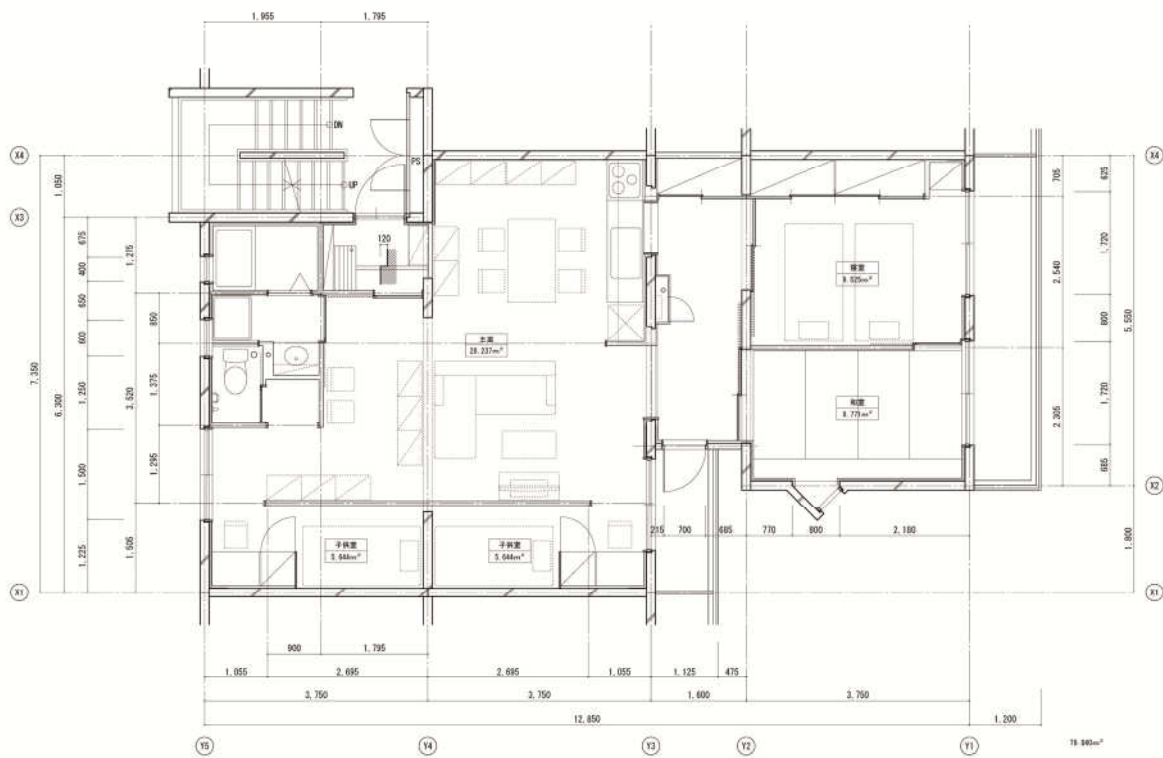
A-3 案：高洲第一団地・PC 造・51.2 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）



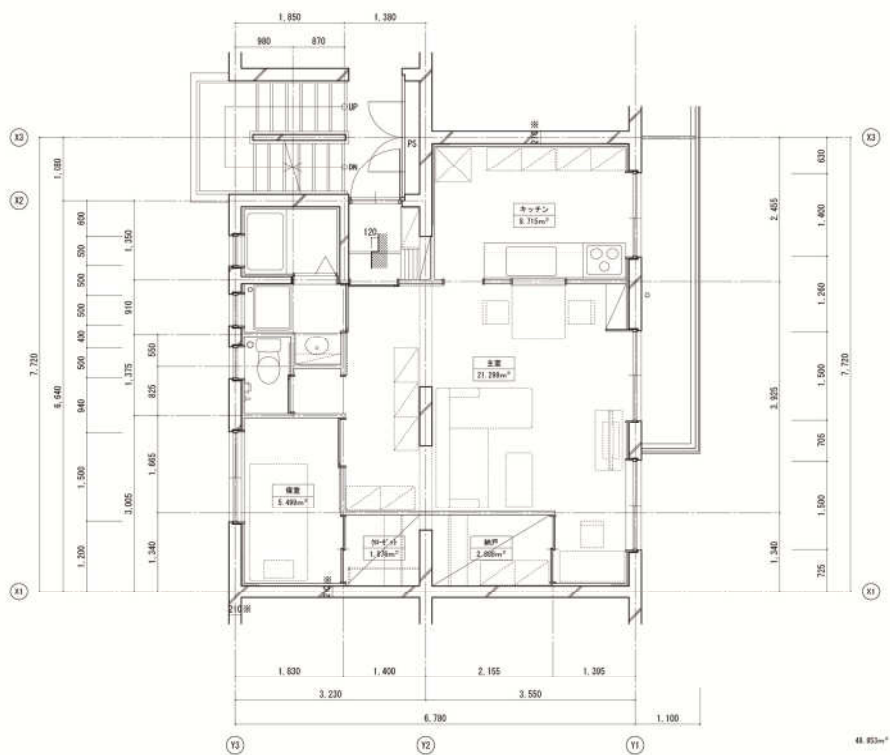
A-4 案：高洲第一団地・PC 造・51.2 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）



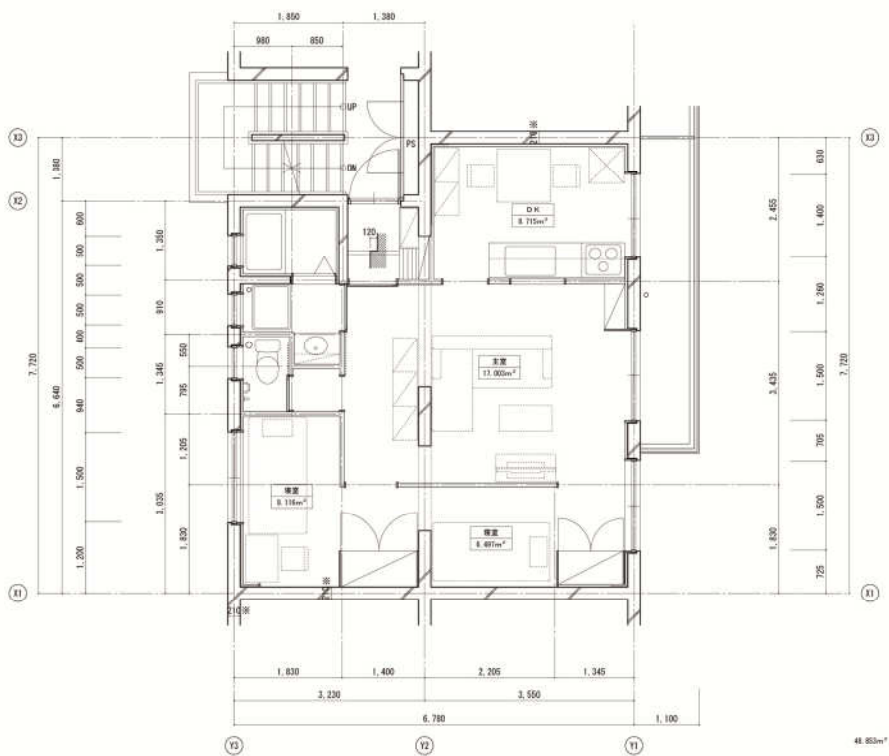
AA-1 案：高洲第一団地（増築）・PC 造・79.8 m²（若年家族向け）



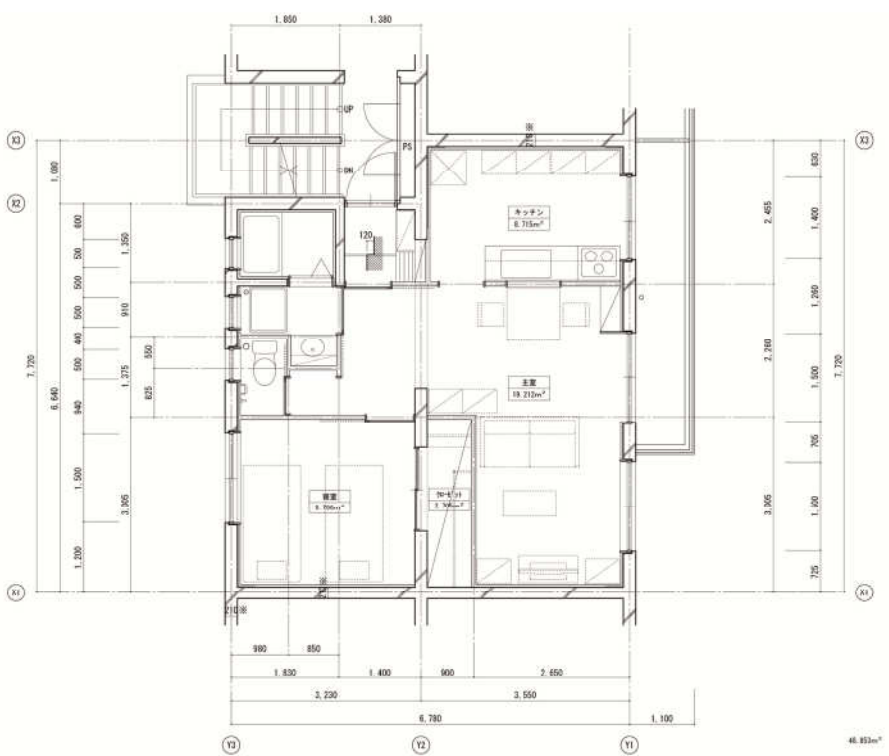
B-1 案：高洲第一団地・RC 造・48.9 m²（高齢単身向け）



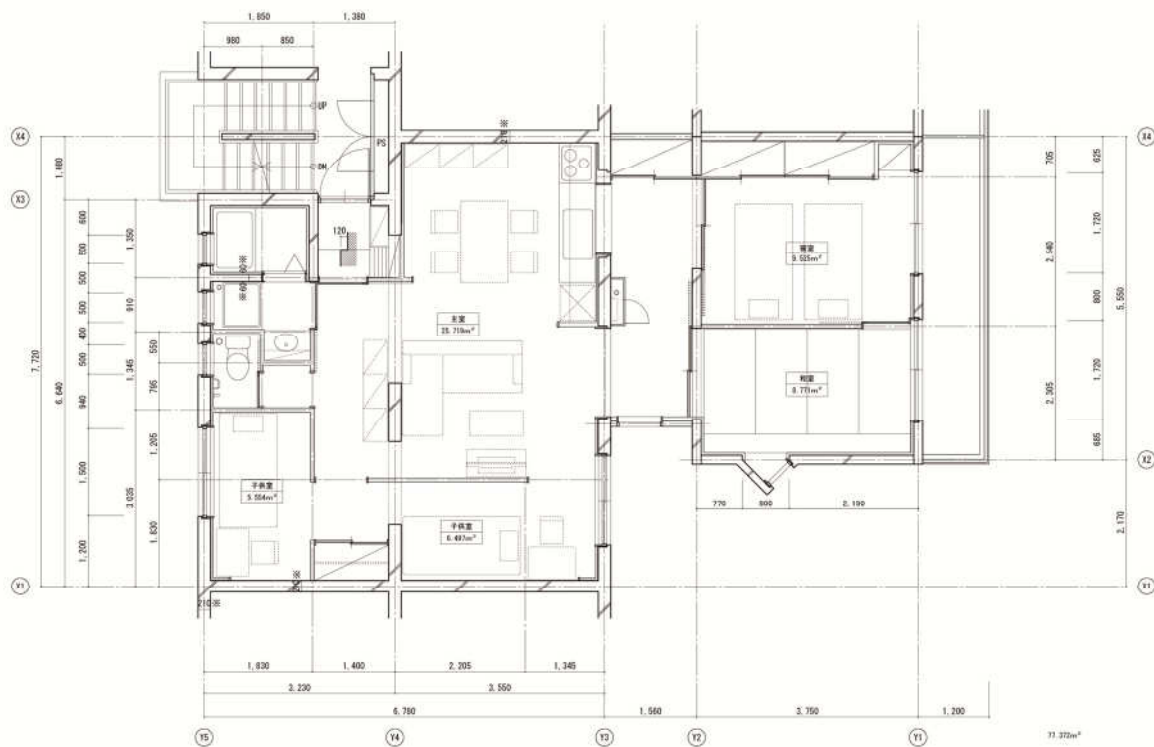
B-2 案：高洲第一団地・RC造・48.9 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）



B-3 案：高洲第一団地・RC造・48.9 m²（高齢夫婦および若年夫婦向け）

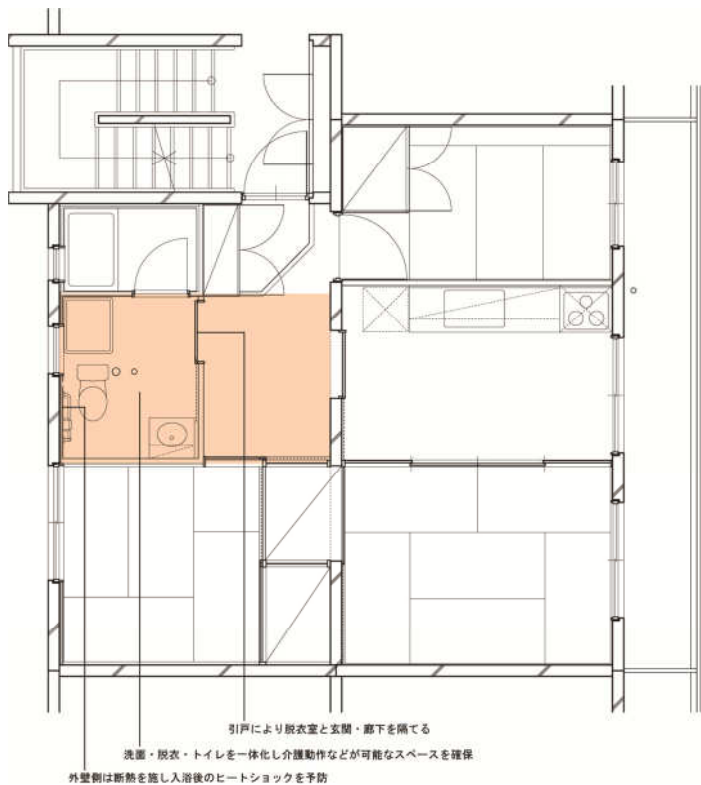


BB-1 案：高洲第一団地（増築）・RC造・77.4 m²（若年家族向け）



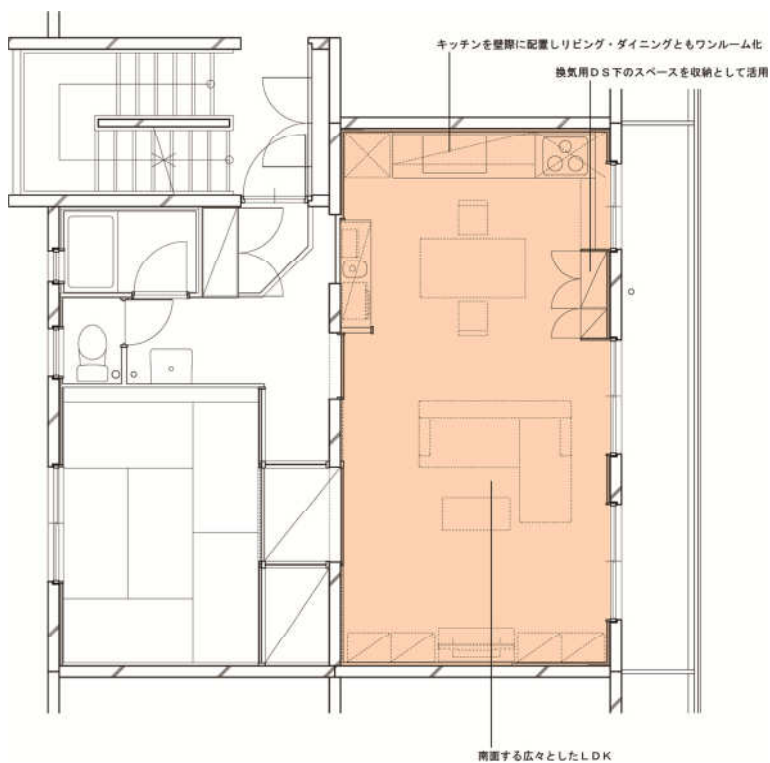
C-1 案：高洲第一団地・PC造・51.2㎡（洗面スペースのリフォーム）

参考リフォーム価格：100万円



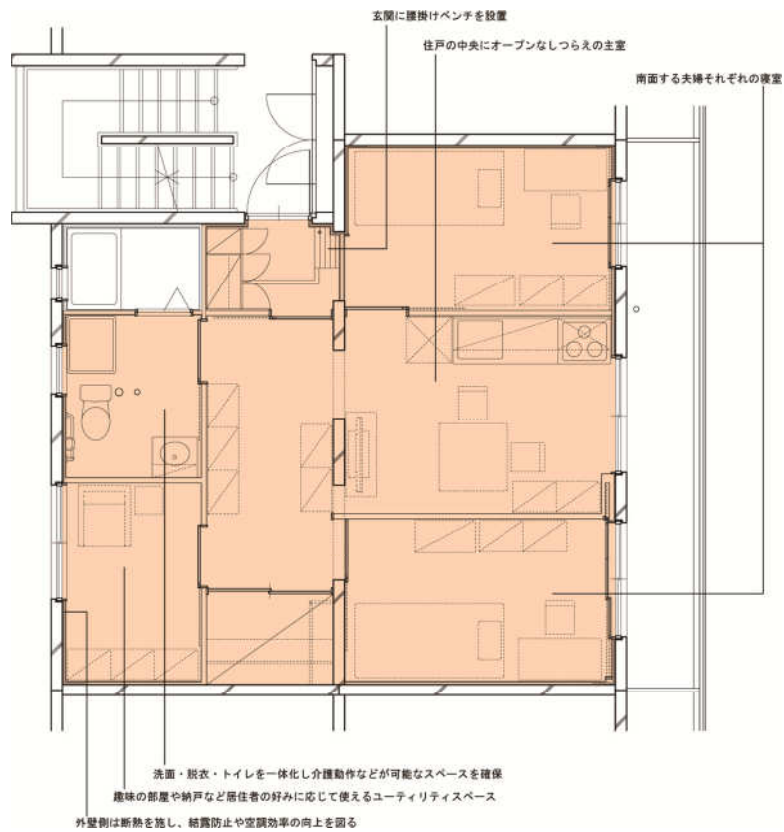
C-2 案：高洲第一団地・PC造・51.2㎡（LDKのリフォーム）

参考リフォーム価格：300万円



C-3 案：高洲第一団地・PC造・51.2㎡（全面リフォーム）

参考リフォーム価格：600万円



(3) モデル設計の発信と評価調査

作成したモデル提案を店頭に掲示し、評価調査をヒアリングにより行った。住替えを考えている理由、希望地域および住まいの形式、3つのプランに対する意見を以下にまとめる。

□住替えを考えている理由

- ・内装が古くなっている (50代賃貸女性)
- ・子どもが大きくなって手狭になってきた (50代分譲女性)
- ・一時考えていたが、今は保留。子どもの進学先などの問題。階段が気かりで、エレベーターがあれば住み続けてもよい (40代分譲女性)
- ・田舎に住みたい (50代戸建女性)
- ・地震があると地盤が緩いため (40代賃貸女性)
- ・年齢的に考えていない (80代賃貸女性)
- ・今は考えていないが、将来は戸建てが良い (30代分譲女性)
- ・建物が古くなってきたため (60代分譲男性)

住替えを考えている理由は、住戸の性能の問題、立地の問題、建物の性能の問題と様々であるが、家族や自分の年齢の関係でタイミングが決まると考えられる。

□住替えの希望地域と住まいの形式

- ・買い物に便利のためこの地域がよい (50代賃貸女性)
- ・住み慣れた場所がいい (50代分譲女性)
- ・この辺の戸建て、広くて庭付きがいい。もしくは2世帯ができれば広いバルコニー付のマンション (40代分譲女性)
- ・海の近くで、半自給自足をしながら自然の中で暮らしたい。広すぎず狭すぎない戸建てが良い (50代戸建女性)
- ・地盤も強く土地代も安いので、兼取の方が良い (40代賃貸女性)
- ・防犯、掃除などのあるマンションが良い。停電の時、階段で上がれる3階以下が良い (40代賃貸女性)
- ・同じ地区内で、分譲でも賃貸でも良い (60代分譲男性)

住み慣れた地域に住み続けたいという希望が多かった。安心感や利便性に加え、既にある地域のコミュニティとの関係が考えられる。

□提案プランについて

リフォームにいくらかかるかの基準がわからない（50代賃貸女性）

建物の安全性や資産価値が気になる（50代分譲女性）

リフォームの性能の説明で、感覚的に理解しにくい点があったと考えられる。また、中古というモデルの特性から、建物の性能を懸念する意見があった。

□プランAについて

- ・現状では洗面室の洗濯機が邪魔なので、良いと思う（50代賃貸女性）
- ・家族、友人が来たときを考えると、トイレと洗面所は別がいい。トイレのまわりだけにしては、100万円は高い。5~60万円くらいにしたい（40代分譲女性）
- ・部屋が狭くなるのが良くない。一体化も必要ない。100万円は、風呂の改修もつけての値段だったら良い（50代戸建女性）
- ・トイレ、風呂、洗面所は一体化しない方が良い（40代賃貸女性）
- ・トイレと洗面は別々が良い。設備が新しくなるなら100万円でもいい（40代分譲女性）
- ・トイレ洗面所の一体化は、夫婦だけで介護が必要なら良い（50代分譲女性）
- ・広くて使いやすそう。風呂場も含めてほしい（80代賃貸女性）（40代賃貸女性）
- ・広がって位置も良いが、一体化には抵抗あり。風呂場も含めてほしい（30代分譲女性）

トイレと洗面の一体型に抵抗があるという意見がある一方、一体化に抵抗がない人は広くて使いやすいという意見であった。普段の来客などのライフスタイルも関連すると考えられる。風呂も更新したいという意見が多く、設備による快適性が重視されていることがわかる。価格はリフォーム箇所に対して高いという意見が多かったが、断熱性能などの説明が十分に伝わらない部分があったと考えられる。

□プランBについて

- ・対面キッチンが孤独感がなくなってよい（50代賃貸女性）
- ・年をとってきて、料理を教えるには広いキッチンがよい。150万くらいでできるとよい（50代賃貸女性）
- ・2人だけなら広くてよい。300万円あったら引っ越す（40代分譲女性）
- ・収納がほしい（40代分譲女性）
- ・一人で使うなら満足。夫婦別寝が良いので、部屋数が足りない。300万は高い（50代戸建女性）

- ・2人なら広くてよい。対面キッチンのカウンターで食事をする。他の部屋のリフォームをして500万くらいなら良い。対面キッチンで折りたたみの机、折りたたみの椅子が幅広く使えてよい（40代賃貸女性）
- ・リビングが広くて良い。自分の好みになるなら300万円でも良い。300万程度で心地よく暮らせるならこの規模でちょうどよい（40代分譲女性）
- ・キッチンは対面が良い。窓を大きく使いたい。費用をもっと抑えたい。お客さんが来たとき困る（50代分譲女性）
- ・リビングが広すぎても使い勝手が悪い（80代賃貸女性）
- ・リビングが広いのが好みで良いが、300万円は高い（40代賃貸女性）
- ・かなり広く感じるが、キッチン窓際にする事でリビングから見えてしまう問題。価格はちょうどいい（30代分譲女性）

プラン B では、キッチンとリビングへの評価が伺えた。キッチンの広さ、対面型キッチンなど、ライフスタイルに合わせたキッチンへの希望があった。リビングの広さも、個室の扱いと関連したライフスタイルの違いにより、評価が分かれた。価格が高いという意見のある一方、リフォーム面積が広いため、価格は適正とする意見もあった。

□プラン C について

- ・寝室は相手の様態がわかるため、夫婦一緒に良い（50代賃貸女性）
- ・風呂場のタイルをパネルに変更したり、段差を小さくしたり、寒いなどの問題を解消したい（50代賃貸女性）
- ・トイレは大きいタイプに変えたため、従来のものだと狭い。冬場はストーブを置くスペースが必要（50代賃貸女性）
- ・フローリングにしたい。600万円のプランは高い（50代賃貸女性）
- ・洗面、脱衣、トイレは一体化ではないほうがいい（40代分譲女性）
- ・キッチンが狭いと嫌（40代分譲女性）
- ・600万かけるのであれば引っ越しをする（40代分譲女性）
- ・介護はしやすい。収納がほしい（40代分譲女性）
- ・キッチン、ダイニングが狭い。北側のユーティリティの代わりにLDKを大きくしたい。300万くらいなら良い（50代分譲女性）
- ・広いLDKがほしい。夫婦は別寝が良い（40代賃貸女性）
- ・使いやすく分けられているので良い。すべての部屋が自分の好みになるなら600万円でも良い。大がかりになるが個人個人の部屋ができるので良い（40代分譲女性）
- ・リビングを広くして夫婦で一室の方が相手を気遣えていい。600万円出すなら売って新しい家を買いたい（50代分譲女性）

- ・ 600 万円は価格的に難しい (80 代賃貸女性)
- ・ 夫婦別寝は自由があってよい。全面で 600 万円なら良い (40 代賃貸女性)
- ・ 区切られている分、広さは感じないが、個人のスペースと考えると良い。収納が多くて良い。価格はちょうどいい (30 代分譲女性)

夫婦の独立性と LDK への希望により、評価が分かれた。夫婦の独立したスペースを求める人にとっては良いプランであるが、同時に広いリビングへの希望には住戸規模的に答えることが難しい。600 万円は価格的に難しい、新しい家を買うという意見が多い一方、すべて自分の好みにできるのであれば、よしとする意見もあった

3-3. 団地空き住戸のシェア住宅化の検討

活力を喪失しつつある団地を再生するために、既存ストックの有効活用の技術が鋭意開発されてはいるが、確かな需要が見えにくく事業化が進みにくい状況にある。本事業では、需要構造をつくりだすための一つのセグメントとして、「シェア住宅」に視点をおいている。築後30以上を経過したような団地の空き室をシェア住宅として利用し安価に供給することによって、団地住民が地域内で住替えし、地域全体の活性化につながることも期待される。

(1) 団地空き住戸のシェア居住宅化の検討

シェア居住の仕組みとして、①当NPOで大家からマスターリースする、②当NPOでマスターリースするが、家賃は歩合制とする、③大家と学生の直接契約とする、といった3パターンで検討が考えられる。検討内容は以下の通りである。

| | | | 初期投資の考え方 | 空き家リスク |
|------------------------------------|--|---|--|--------|
| 1-A案 CR3でマスターリース型 定額家賃支払いタイプ | | <p>固定家賃が担保されているため、大家負担で定期で回収(ex.5万円/月×6ヵ月=30万円)</p> | <p>CR3側に空き家リスクあり。猶予期間を設けて居住者リスクの規定が必要。</p> | |
| 1-B案 CR3でマスターリース型 歩合家賃支払いタイプ | | <p>回収のリスクがあり、CR3に空き家リスクがないため、初期投資はCR3で一時的に負担。歩合家賃と別に、家賃の中から「初期投資回収費」を月々差引、回収する。</p> | <p>大家側に空き家リスクあり。ただし、元々が空き家のため、問題ないのでは</p> | |
| 2案 大家と直接契約型 歩合家賃支払いタイプ | | <p>家賃の中から「初期投資回収費」を月々差引、回収する。</p> | <p>大家側に空き家リスクあり。ただし、元々が空き家のため、問題ないのでは</p> | |

(2) シェア住宅化のモデル

モデル検討の対象とした住宅は当時日本住宅公団により建設された典型的な3DKの団地の住宅である。建設後にリフォームが行なわれたと思われる主な箇所について、

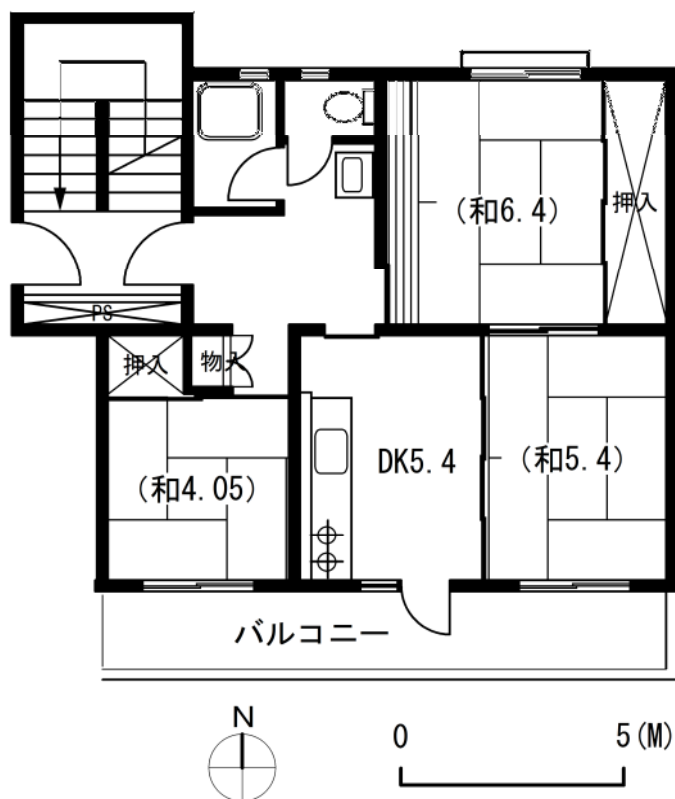
1. キッチンの交換
2. 浴室のユニットバスへの交換
3. 南側6帖の壁紙を板壁に張替え

が挙げられる。

ユニットバスへの交換については、躯体への影響から本来、管理組合により禁止されているリフォーム内容である。現在の所有者が購入した時点においてすでにリフォーム済みであったことから、それ以前の所有者により管理組合に対し無許可でリフォームが行なわれたものと考えられる。

また、洗濯機の置き場所について、住宅によってはリフォームにより防水パンを設置したところもあるが（団地全体の約1/3程度）、本住宅には設置されていない。

シェア居住用住戸の平面図



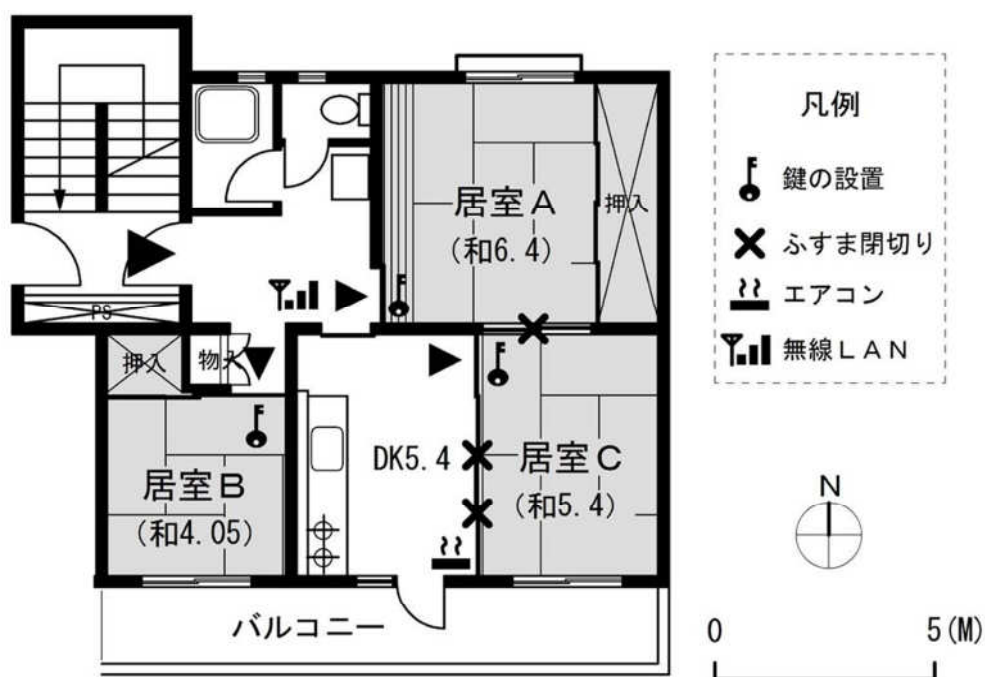
○シェア居住用リフォーム

基本的なシェア住宅の計画は、3DK 住戸を 3 名でシェア居住するために、北側 6 帖及び南側 4 帖半、6 帖の各 1 室を入居者ごとの専用空間とすることである。

そのために、

- ・各居室入り口への鍵設置
- ・TV アンテナ各居室引込み
- ・無線 LAN 機器の設置

を実施する。



シェア居住用リフォーム箇所

また、転貸化の際に行なうリフォームのうち、通常の賃貸時にも必要となる一般的な修繕（以下の内容）を大家負担として実施した。

- ・クロス及びふすま張替
- ・洗濯機防水パン設置
- ・キッチンクッションフロア張替
- ・エアコンの設置
- ・クリーニング

(3) シェア住宅の提案

住まいの相談会において、稲毛海岸 3 丁目団地の管理組合から、学生のシェアハウスの相談を受けた。検討後、打ち合わせを行った。

稲毛海岸 3 丁目団地 空住戸活用説明会

日時：2010 年 11 月 24 日（水）10:00～11:30

場所：稲毛海岸 3 丁目団地 集会室

出席者：稲毛海岸三丁目団地管理組合 深谷（理事長）・井上（経理）

NPO ちば地域再生リサーチ 鈴木・東

資料：稲毛海岸 3 丁目団地における空き住戸活用事業

（参考資料：ちば地域再生リサーチ活動パンフレット類）

- ・ CR3 の事業について、シェア居住の提案について説明
- ・ 管理組合の動きについて
- ・ シェア居住に対する団地内ニーズについて
- ・ シェア居住の運営について
- ・ 空住戸のリフォームについて
- ・ 空住戸の貸出ニーズについて

■ 事業の方法についての提案（抜粋）

(1) サービスの対象者

千葉大学の学生

千葉大学をメインとしますが、神田外語大学、東京歯科大学の学生を視野に入れます。

(2) サービスの提供者

NPO 法人ちば地域再生リサーチ

連携パートナーして、

- ・ 稲毛海岸 3 丁目団地管理組合
- ・ 同上住民有志
- ・ 空住戸所有者

(3) 事業の内容

稲毛海岸 3 丁目団地の空住戸（1 戸）を、複数の学生が居住可能な「シェア住宅」としてリフォームし、安価な家賃で提供します。

空住戸を住宅所有者がNPO法人ちば地域再生リサーチに賃貸します。賃借した住宅は、2～3学生によるルームシェア形式として転貸します。リフォーム費用はベースのリフォーム※1)を住宅所有者負担とし、ルームシェア形式にするリフォーム※2)をちば地域再生リサーチ負担とします。

学生への斡旋においては、現在学内で営業中である大学生協同組合の窓口と、千葉県宅地建物取引業協会千葉支部に協力を求める予定です。

これら一連の事業試行の中で、稲毛海岸3丁目団地とNPO法人ちば地域再生リサーチの連携によるビジネスモデルを組み立て、課題の抽出の他、現実的な推進に向けての検討材料を得ます。

※1) ベースのリフォーム

クロス及びふすま張替、洗濯機防水パン設置、キッチンクッションフロア張替、エアコンの設置、クリーニング等

※2) ルームシェア形式にするリフォーム

各居室入り口への引き違いのふすまへの鍵設置、続き間の部屋通しの音漏れがしないような防音、TVアンテナ各居室引込み、無線LAN機器の設置等

これらの提案に対して、管理組合からは説明会の席で以下のような回答があったが、現在、最終の回答待ちの状況である。

- ① まずはリフォーム査定をCR3で行えば、家主も安心して相談できるのでは
- ② 3カ月に一回点検がありニーズ調査など行っているのので、貸出ニーズのある家主に対して本日の資料を見せて、情報提供・打診を行う。

3-4. 住替え支援のための情報発信

街に開いた身近な相談窓口として、住替えや二地域居住といった住まい方の情報発信および住替えなどの相談対応のための窓口を、不動産情報を扱うに適するショッピングセンターの中に設置した。

(1) 相談窓口の設置

ショッピングセンターの中にオーダーリフォーム相談窓口を設置し、住替えの相談への対応、店頭での情報発信およびニーズ収集を行った。



(2) 住替え支援システム「オーダーリフォーム」の広報

検討した住替えを支援するシステム「オーダーリフォーム」の実施に向けて広報を行った。

□社会実験の概要

オーダーリフォームの内容について、掲示物を当 NPO の店頭を設置し、情報発信および相談の受付を行った。

十団地リフォームで
新しい住まいづくり

ひとりひとりに合わせた住まいを実現！「オーダーリフォーム」

A. 洗面スペースを快適・安心に使いたい ▶100万円

洗面・脱衣・トイレを一掃化し介護・動作など可能なスペースを確保
引戸により動静と気密・断下を確保

外壁断熱性能向上用断熱シート施工の補助

B. 明るく心地いい広々リビングで過ごしたい ▶300万円

天井付近の下のスペースを有効として活用
高層層の広中世したLDK
キッチンを壁際に配置しリビング・ダイニングをワンルーム化

C. まるごとリフォームで自分流に暮らしたい ▶600万円

外壁断熱性能向上、断熱防止や空調効率の向上を確保
断熱の確保や断熱など居住者の好みによりで異なる断熱性能向上工法
玄関に壁掛けベンチを設置
洗面・脱衣・トイレを一掃化し介護動作などが可能なスペースを確保
既存の扉にオープンな仕舞の扉を

オーダーリフォームの仕組み

物件探し → モデル見学 → 物件選定 → 購入 → リフォーム設計 → リフォーム工事 → 入居

設計費無料
NPOは地域再生リサーチ 監修 リフォーム会社

オーダーリフォームのメリット

- 1 プロがサポートする安心体制**
ご希望の住まいのタイプが実現できる物件を、建築業者がご紹介します。プロの業者がリフォームを前倒しとして物件を選定しますので、安心して購入から、リフォームまでの住まいづくりができます。
- 2 無駄を省いた合理化リフォーム**
リフォームの内容はご希望によって変更ができるため、不要なリフォームが省かれ、標準リフォームの合計よりも費用が抑えられます。費用対効果の高い物件に選定することができます。
- 3 自分好みのオリジナルインテリア**
標準リフォームがされていないため、各様のインテリアはご希望に応じて作る事ができます。季節の色、キッズの性能など、ご要望に応じて自分好みの住まいを実現できます。

モデル住まい：
NPO法人ちば地域再生リサーチ

お問い合わせの方は、掲示店舗のスタッフまでお声掛けください。

※上記のプランはモデル住まいの一例であり、詳細な内容は各店舗のスタッフまでお問い合わせください。
※上記のプランはモデル住まいの一例であり、詳細な内容は各店舗のスタッフまでお問い合わせください。
※上記のプランはモデル住まいの一例であり、詳細な内容は各店舗のスタッフまでお問い合わせください。

(3) マッチングフェア「住まいの何でも相談会」の開催

住替え・二地域居住に関する情報を広く発信し、相談窓口での対応を行うため、街中で住まいの相談会を開催した。セミナーや合同イベントにより広く市民へ呼びかけの出来る内容とした。

マッチングフェア「住まいの何でも相談会」を開催した。第一回は、住まいのセミナーに加え、広く多くの市民へ呼びかけができるよう、食や古本などの販売、フラワーアレンジといったワークショップを合同開催し、幅広い層への呼びかけを図った。第二回は、住まいのセミナーを中心に内容をコーディネートし、住まいに関心のある層への情報提供を行った。概要を以下に整理した。

第一回マッチングフェア「住まいの何でも相談会」

実施日：平成22年10月23日

場所：稲毛海岸駅前マリニピア屋外広場

出展事業者：ちば地域再生リサーチ、パナホーム、スリーエス、東京電力、アイ・エス、マンション管理士会、千葉県宅地建物取引業協会、千葉県建築士事務所協会、税理士法人スリーエス、ブレイメン相談室、DDR、堀江畳店、フラワーライフ、フリトルブーケ、新潟県一之貝集落、トレジャーリバーブックカフェ

来場者：169名

内容：セミナーによる情報発信
各ブースでの住まいの相談（11ブース）

第二回マッチングフェア「住まいの何でも相談会」

実施日：平成23年1月29日

場所：稲毛海岸駅前ガーデン「多目的ホール」

出展事業者：ちば地域再生リサーチ、ブレイメン相談室、パナホーム、税理士法人スリーエス、千葉県建築士会

来場者：24名

内容：セミナーによる情報発信
各ブースでの住まいの相談（7ブース）
住替えガイドブックの配布
二地域居住紹介パネルの掲示



4. 二地域居住のための検討事業

(1) 二地域居住の情報調査

インターネットを中心に二地域居住に関する情報を収集した。二地域居住についての紹介、二地域居住への関心、全国的な情報をネットワークしている団体やサイトの紹介、実際に二地域居住をしている方や体験者の声等を調査し、まとめた。総務省のポータルサイトをはじめ、国交省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会のサイトや NPO 法人ふるさと回帰センターのサイト、不動産サイトから、実際に二地域居住ができる場所、支援している場所等の情報を収集した。

総務省のポータルサイト「交流居住のススメ」によると、二地域居住の典型的な例として短期滞在型、長期滞在型、ほぼ定住型、往來型、研修・田舎支援型の5つ挙げられる。二地域居住は地域活性化方策としても高い効果が期待されるため、政府や自治体が積極的に受け入れ体制づくりに取り組み、より多くの人気が気軽に二地域居住をはじめられる状況が整いつつある。全国的な情報をネットワークしている団体やポータルサイトもある。

■インターネットで調べる

【政府系】

住替え・二地域居住：<http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/>

国交省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会のサイト

交流居住のススメ：<http://kouryu-kyoju.net/>

交流居住（田舎暮らし）を積極的に受け入れている全国各自治体と都会の人をつなぐポータルサイト。総務省。

【NPO 法人】

ふるさと回帰センター：<http://www.furusatokaiki.net/UIJ>

ターン・二地域居住支援の老舗。

下記の情報拠点「ふるさと暮らし情報センター」も運営

【不動産系】

SUUMO 移住・田舎暮らし：<http://inaka.suumo.jp/>

リクルートの運営する不動産サイト

田舎ねっと。日本：<http://www.inakanet.jp/>

全国の田舎暮らし物件の流通支援サービス

■移住・二地域居住の情報拠点

ふるさと暮らし情報センター：ふるさと回帰に関するパンフレットや資料を常備し、田舎

暮らしを希望する方に、より具体的な地方情報の提供、各種相談、セミナー開催等を行う。

ふるさと暮らし情報センター 銀座

〒104-0061 東京都中央区銀座 4-14-11 七十七ビル 3F

TEL 03-3543-0333 FAX 03-3543-0346

実際にどんな場所なのか、地域にどんな人がいるのか不安な場合、イベントや体験居住プログラムに参加する方法がある。短期滞在型のリーズナブルな宿泊施設が多くの自治体で整備され、一ヶ月前後からの「おためし居住」ニーズに応じてくれる。

■ 「田舎暮らしちょこっと体験ツアー」～山梨県

山梨市への移住を考え始めた移住検討段階の層をターゲットに、市とNPO 法人が実施。ツアーの内容は、空き家物件の紹介、空き家の改修方法や具体的な契約相談、移住体験談や果樹園ツアー等、本格的な二地域居住・移住を前提とした充実した内容となっている。

山梨市HP <http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/> ※空き家バンクもありNPO 法人山梨ガバメント協会 <http://www.yamanashi-ga.org/leve/index.htm>

■ その他体験ツアーや体験居住施設

- ・福島県大沼郡昭和村：古民家を再生した生活体験住宅あり。52,500 円／週より
- ・栃木県矢板市：築113 年の古民家のお試し居住と農作業体験
- ・茨城県北部7 市町：おためし田舎暮らし棟を各市町一棟整備、1 年間36 万円
- ・新潟県佐渡市：会員制（佐渡準市民制度）で情報誌の発行や体験ツアー企画など多くの市町村で実施されている。

田舎には空き家が多くあるが、なかなか賃貸市場に出回らない。一方、こうした空き家を都市住民に提供する「空き家バンク」などに取り組んでいる市町村もあり、このポータルサイトから情報を入手することができる。

【 空き家情報・全国】

空き家等の情報提供を行っている全国の取り組みを紹介。広い範囲から手軽に検索できる。

社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会

<http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/>

【 空き家等の情報提供を行っている自治体（関東・中部）】

群馬県下仁田町・富岡市周辺・南牧村 栃木県鹿沼市・茨城北部7 市町

新潟県佐渡市・長岡市 山梨県山梨市 静岡県沼津市など

(2) 縁組みに向けた社会実験

新潟県長岡市一之貝集落との間で田植え・稲刈り体験交流会を開催し、実際に田植え・稲刈りの体験や古民家での宿泊体験を促す。集落の方々が作った農作物を使った料理を食べながら、交流を深め、実際の農家の暮らしや地域の人々を肌で感じる機会を創出した。



(3) 相談会での情報公開および共同ワークショップ

10/23(土) 住替え・二地域居住に関する相談会を、稲毛海岸駅前のショッピングモールの外広場にて開催した。交流実績のある新潟県長岡市一之貝集落の方々の協力を得て、新潟県の新鮮野菜と新米の販売をして頂くと同時に、将来田舎暮らしを考えている方に対する相談をして頂いた。また、一之貝集落での体験交流や地域交流ワークショップに関する活動をパネル展示した。



2/26（土）住替え・二地域居住に関する相談会を稲毛海岸駅前の多目的ホールにて開催した。二地域居住に関する情報をパネル展示し、二地域居住に関する関心を促した。



・二地域居住に関するパネルを作成し、掲示を行った。

二地域居住とは

二地域居住とは、都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農村・漁村等の自然環境の豊かな地方で暮らす生活スタイルです。都会と田舎の両方に滞在・居住する場所をもち、それぞれの場所を仕事や余暇・趣味などのために使い分けて暮らします。

都会から生活拠点を移す「住み替え」と、旅館等に一時的に滞在する「観光」の中間的なものといえ、「交流居住」という呼び方もされています。

二地域居住は、都会に住む人の新しい居住ニーズに応えるとともに、地方振興・活性化にもつながる有効な方策として期待されています。特に昨今では、団塊世代のリタイアメントを契機に、さらなるニーズの高まりが見込まれ、普及・定着のためのさまざまな取り組みが行われています。

二地域居住への関心

都会にある自宅を手放して、田舎に生活の拠点を移す「移住・定住」にくらべ、「二地域居住」では多様で柔軟な生活スタイルが可能になります。そのせいか、近年では「二地域居住」により強い関心が集まっています。

平成20年に国土交通省で行われた調査によると、全国20～60歳の男女のうち、「二地域居住」を「今後したいと思う」と答えている人は14.3%と、「移住・定住」の3.5倍もの人が関心を寄せています。

年代別にみると、特に40代後半～50年代の間で「二地域居住」への関心が高まっています。

退職後の、第二の人生の新たな過ごし方として注目されていることがいえそうです。

| 年齢層 | 今後したいと思う (%) | 移住・定住 (%) |
|-----|--------------|-----------|
| 20代 | 4.6 | 1.3 |
| 30代 | 8.6 | 2.4 |
| 40代 | 14.3 | 4.1 |
| 50代 | 13.2 | 3.8 |
| 60代 | 10.1 | 2.9 |

二地域居住の実態や関連市場に関する調査
 ・H20.1実施（国交省）
 ・全国20～69才30,000サンプルを対象にしたインターネットアンケート

ちば地域再生リサーチ 

いろいろな二地域居住のスタイル

二地域居住は、それぞれの志向や事情に応じて、自分なりの居住スタイルをつくっていくことが可能です。総務省のポータルサイト「交流居住のススメ」によると、典型的なタイプとして、以下の5つがあげられています。

- 1 ちょこっと** (短期滞在型)

お気に入りの田舎を年に数回訪れて敷居程度滞在し、趣味や地元との交流を楽しむ。田舎暮らしをちょっと体験してみたい人や、これから本格的に始めたい人に向けたスタイル。


- 2 のんびり** (長期滞在型)

数週間～数ヶ月といった長期の滞在をして、田舎暮らしを楽しむ。都会に生活基盤をおきながらも、田舎にセカンドハウスや滞在居住場所を持ち、のんびり田舎暮らしをしたい人に向けたスタイル。
- 3 どっぷり** (ほぼ定住型)

ほぼ大半を田舎で過ごし、必要なときだけ都会に戻る。本格的な田舎暮らしをしたい人、いずれ田舎に定住を考えている人に向けたスタイル。


- 4 行ったり来たり** (往來型)

週末や休暇のたびに都会と田舎を行き来して、都会での生活と田舎暮らしの両方を楽しむ。都会生活と田舎暮らしを両立させたい人に向けたスタイル。
- 5 学びとお手伝い** (研修・田舎支援型)

農林漁業や伝統工芸等の習得、振興等を目的に田舎に滞在。仕事や技術を身につけたい人、趣味や興味を活かして田舎を支えたい人などに向けたスタイル。

ちば地域再生リサーチ 

始めてみよう！二地域居住 最初の一步！

住んでいる町も好きだけど、田舎も好き。二地域居住にあこがれるけど・・・
 「二地域居住に興味はあるけれど、何からはじめていいかわからない」という方、実はたくさんいらっしゃるのではないのでしょうか？
 二地域居住は地域活性化方策としても高い効果が期待されるため、政府や自治体が積極的に受け入れ体制づくりに取り組み、より多くの人々が、気軽に二地域居住をはじめられる状況が整いつつあります。どこに住むのかまったく白紙状態でも、全国的な情報をネットワークしている団体やポータルサイトもあります。まずは気軽に、のぞいてみましょう。

- **インターネットで調べる**

【政府系】
 住み替え・二地域居住：http://www.sumikae-nichikiyoju.net/ 国交省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会のサイト
 交流居住のススメ：http://kouryu-kyoju.net/ 交流居住（田舎暮らし）を積極的に受け入れている全国各自治体と都会の人をつなぐポータルサイト。総務省。
 【NPO 法人】
 ふるさと回帰センター：http://www.furusotokaiki.net/ (U) ターン・二地域居住支援の老舗。下記の情報拠点「ふるさと暮らし情報センター」も運営
 【不動産系】
 SUUMO 移住・田舎暮らし：http://inaka.suumo.jp/ リクルートの運営する不動産サイト
 田舎なっつ。日本：http://www.inakanet.jp/ 全国の田舎暮らし物件の流通支援サービス
- **移住・二地域居住の情報拠点**

ふるさと暮らし情報センター：ふるさと回帰に関するパンフレットや資料を常備し、田舎暮らしを希望する方に、より具体的な地方情報の提供、各種相談、セミナー開催等を行う。
 ふるさと暮らし情報センター 銀座
 〒104-0061 東京都中央区銀座 4-14-11 七十七ビル 3F TEL 03-3543-0333 FAX 03-3543-0346

ちば地域再生リサーチ 

始めてみよう！二地域居住 暮らしのイメージづくり

「どこで」「どんな暮らし」がしたいのか、イメージを具体化する
 「田舎で、何がしたいのか」「どんなところに住みたいか」「何故、二地域居住か」をよく考え、なるべく明確にしておくことが大切です。「野菜づくりをして自給自足の暮らしがしたい」「海の近くで釣り三昧の暮らしがしたい」等、あこがれの生活イメージを、滞在頻度や自宅からの時間、自宅と田舎とどちらをメインにするのか、資金はどのくらいか、などの条件から絞りこんでいくと、漠然としていたイメージが、次第に具体的にってきます。くれぐれも自分だけの問題ではなく、家族の問題ということをお忘れなよう！



まずは、体験してみることも
 いろんなことをやってみたいし、海も山も魅力的で、絞り込むのは難しい・・・と感じる方も多いかもしれません。またあこがれや思いはあっても、具体的にどんな暮らしができるのか、なかなかつかみ難いものです。「気候はどうなんだろう？」「地域の人はどんなだろう？」「どんな野菜が作れるのだろう？」という不安もあるでしょう。
 そういう場合、イベントや体験居住プログラムに参加する方法があります。短期滞在型のリーズナブルな宿泊施設が、多くの自治体で整備され、一ヶ月前後からの「おためし居住」ニーズに応えてくれます。



ちば地域再生リサーチ 

滞在型体験施設・体験ツアーレビュー その1

- **「ふるさと暮らしセミナー in 東京」**

前述したふるさと暮らし情報センターで開催される定住・二地域居住のセミナー。自然、暮らし、観光など基本情報の紹介とともに、移住実践者からのアドバイス等実例を交えながら、具体的な地域の事情を知ることができます。詳細はHP「イベントのご案内」参照 <http://www.furusotokaiki.net/event/seminar/>
- **新潟県長岡市ノ貝集落**

私たち CR3 は、米どころ長岡市・栃尾にあるノ貝集落と、2009 年から交流行事を行っています。ノ貝を訪問しての田植え・稲刈り体験の他、ノ貝集落の方も海浜ニュータウンに来て郷土料理を振る舞ってくれたり、お米の PR 活動もしたり・・・。次回の交流イベントは 5 月末頃、田植えツアーを行う予定です。ご興味のある方、詳細はスタッフまで！




CR3 ロゴを田んぼに描く「田んぼアート」 栃尾の名産品の数々を団地で味わいました
- **群馬県富岡市「農業体験ツアー」+体験居住施設**

【体験居住施設】
 富岡市には希望者が宿泊・長期滞在して生活体験ができる施設があります。農作業への参加プログラムも。賃貸料は 1 ヶ月 4 万円+光熱水費等
 【農業体験ツアー】
 富岡市での具体的な生活イメージを掘りまわすイベントとして、NPO が地元の農業生産法人と連携のもと、上記施設を活用して実施。下仁田ネギの収穫、ソバ打ち、こんにゃく作り等の体験、農作業、懇親会、先輩移住者の訪問など
 問い合わせ先：NPO 法人田舎暮らし支援ネットワーク <http://www.npoinaka.org/>



●「田舎暮らしちょっと体験ツアー」～山梨県

山梨市への移住を考え始めた移住検討段階の層をターゲットに、市と NPO 法人が実施。ツアーの内容は、空き家物件の紹介、空き家の改修方法や具体的な契約相談、移住体験談や果樹園ツアー等、本格的な二地域居住・移住を前提とした充実した内容となっています。

山梨市 HP <http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/> ※空き家バンクもあり
NPO 法人山梨ガバメント協会 <http://www.yamanashi-ga.org/leve/index.htm>



NPO 山梨ガバメント協会では古民家改修ワークショップや田舎暮らしセミナーを実施 (HP より)

●その他体験ツアーや体験居住施設

- ・福島県大沼郡昭和村：古民家を再生した生活体験住宅あり。52,500 円/週より
- ・栃木県矢板市：築 113 年の古民家のお試し居住と農作業体験
- ・茨城県北部 7 市町：おためし田舎暮らし棟を各市町一棟整備。1 年間 36 万円
- ・新潟県佐渡市：会員制（佐渡準市民制度）で情報誌の発行や体験ツアー企画など多くの市町村で実施されています。



福島県昭和村の古民家を改修した体験居住施設 (昭和村 HP より)



●クラインガルデン

菜園付き滞在型施設で、週末農園ともいわれます。別荘、セカンドハウス感覚で借りられ、プチ田舎暮らし・野菜づくりをしてみたい人に最適。区画は 100 坪前後で「ラウベ」と呼ばれる小さな家（電気、ガス、下水道完備で休暇や宿泊可能）が付いたものが一般的です。近年、群馬・栃木・茨城・千葉・静岡と関東圏でも整備が進んできました。

全国クラインガルデン情報のポータルサイト <http://garden.tank.jp/>



●家を建てる

土地の値段の安さは田舎の魅力のひとつです。土地を買って、理想の家を建てるのもいいでしょう。自治体によっては、土地の購入・新規建設に助成金制度を設けているところもあります。また、仲間や家族とつくる過程も楽しみたい人には、セルフビルドがお薦めです。通常と較べコストダウンも期待できますが、やはり時間はかかります。

100 平方メートル内外の住宅を作るためには、短くても 1、2 年はかかると言われてしています。



どんな家で暮らす？

スタイルにあった住宅選びを

「とりあえず田舎暮らしを始めてみたい」から、「じっくり腰を据えて住みたい」まで、二地域居住のスタイルは様々です。住まいにも、「賃貸空き家」「土地購入・住宅建設」「中古空き家を購入・改修（古民家を修復等）」「滞在型施設を利用」など、さまざまな選択肢があります。



●賃貸住宅



田舎には空き家が多くありますが、なかなか賃貸市場に出回りません。一方、こうした空き家を都市住民に提供する「空き家バンク」などに取り組んでいる市町村もあり、このポータルサイトから情報を入手することができます。

【空き家情報・全国】

空家等の情報提供を行っている全国の取り組みを紹介。広い範囲から手軽に検索できる。社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会 <http://www.sumikae-nichikikyokuju.net/akiya/>

【空き家等の情報提供を行っている自治体（関東・中部）】

群馬県下仁田町・富岡市周辺・南牧村 栃木県鹿沼市・茨城北部 7 市町 新潟県佐渡市・長岡市 山梨県山梨市 静岡県沼津市など



よくある質問

Q 自宅からの移動時間はどのくらいが適切ですか？

A 一般的には「3 時間以内」といわれています

「ドア to ドアで 3 時間」が限界といわれています。それ以上時間がかかると、行くのが面倒になったり、到着してからの時間が短くなって田舎暮らしを満喫できず、頻度が少なくなってしまうことも。また時間だけでなく「費用」もお忘れなきよう。

Q 寒さが苦手なので、心配なのですが。

A 寒さよりむしろ、「雪」に注意！

寒冷地仕様の住宅は断熱性の高いつくりとするのが一般的なので、住まい自体は都市部よりも数段暖かいといわれます。但し、古民家を改修して使用する場合は注意が必要でしょう。一方、都市生活者が悩まされるのは「雪」。アプローチの雪かきや屋根の雪おろしなど、相当の体力を要する場合も多いので、メンテナンスの手間が考慮された物件を選ぶと安心です



Q 住まいには、どんなメンテナンスが必要ですか？

A 一般的には落ち葉や積雪、水道管の凍結や塩害対策が必要です。

寒冷地の場合、雪かきと水道管の水抜き・通水、海沿いで潮風を受けるエリアでは、定期的に外壁を水洗いする塩害対策が必要となります。敷地内の樹木が落葉樹の場合、落ち葉の処理はこまめに行わないと木の部分が腐敗することもあります。他にも、台風の後倒木処理など、思いのほか手がかかるものです。家の手入れを楽しむ気持ちを持ちつつ、リゾートライフを過ごす心の余裕が必要です。



Q 生活費はどのくらいかかるのでしょうか？

A 田舎だからといって全て安いというわけではありません。

例えば住まい。空家や古民家は価格・家賃が安くても修繕に多額の費用がかかる場合があります。さらに日用品やガソリン代などは都会より高い場合も多いです。しかし、大金を持っていなければ無理というわけではありません。収入面で移住者に対する補助制度を設けている市町村もあります。何にどのくらいかかるか、活用できそうな助成はあるか、充分な下調べをして計画をたてましょう。



Q 住宅を購入する場合、使えるローンはありますか？

A 二地域居住なら、セカンドハウスローンがあります。

二地域居住の場合、「別荘」になるので通常の住宅ローンは使えません。使えるのは「セカンドハウスローン」のほか、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携する「フラット35」。特に、「フラット35」は、全期間固定金利で、物件価格の10割まで借りられ、繰り上げ返済手数料が無料というメリットがあります。また、自己所有の一戸建てを担保に、別荘利用を目的とした物件購入の融資が受けられるローンも販売されています。



Q 地元の暮らしに馴染めるか心配です

A 交流行事には積極的に参加、日常的なお付き合いも大切に。

二地域居住は地域活性化施策としても期待されているため、先にご紹介したように地域によってはさまざまな催しや交流行事が行われています。それらは、すんなり地域社会にとけ込みきっかけとなるようです。

また、大規模な別荘地は、別荘地主催で催しなどが開かれ、友だちをつくる機会が得やすいともいわれます。しかし、地元の方々との関係があると様々な情報が得られるとともに、何かと心強いものです。イベントだけでなく、挨拶がてらお話しするなど、日常のコミュニケーションも大切でしょう。



5. 事業実施の成果と今後の課題・見通し

取組を通して得られた成果と今後の課題を整理した。

(1) 取組の成果

取組を通して得られた成果は以下の通りである。

- 住替えマッチングの検討を通して、建築士および不動産業者とのネットワーク体制ができたことにより、住替えの相談に対応できる体制が構築できた。
- 店頭での相談窓口の開設により、利用者が安心して相談できる環境が整備できた。
- 相談会やセミナー、イベント、体験ツアーなど、民間事業者と希望者がマッチングする機会を設けたことで、希望者は安心して物件について相談・商談できる場が得られ、また事業者は新たな受注機会を得ることができた。
- 店頭での意見収集により、住替えモデルの評価ができ、新たな評価の視点が模索されている。
- 不動産業者との連携により課題が明確になり、新たな連携可能性の模索がはじめられた。
- 二地域居住についての情報や情報の収集方法を周知することで、認知度や関心につながった。

(2) 取組によって得られた今後の課題

取組を通して以下のような課題が明らかになった。

①住替えマッチング（オーダーリフォーム）の推進上の課題

- 住替えマッチングの方法として採用したオーダーリフォームの方法は、不動産業界の中古住宅媒介の一連の手順（購入者の要望を受け付けないリフォームと連携の強いリフォーム工事という方法）を切断するもので、拒否反応が多い。購入者の希望するリフォームを提供するためには、購入者の要望を聞く手順を入れる改革をする必要がある。
- 不動産業者に対しては、市場での良質な中古物件の流通のためのオーダーリフォームの理念、コンセプトを理解させる場合に、業者によって温度差があったが、多くは困難であった。
- 新しい媒介方法を受け入れる業者においても、オーダーリフォームの実施には、まだ検討課題が多い。新たなビジネスモデルとしての成立可能性を、実際のモデルケースを増加させ、継続して検証していくことが必要である。
- 不動産業者にオーダーリフォームの認識を高め連携を促進するために、新しく関与する建築設計事務所や工務店を含む関係者間の、契約や責任、金銭的な取り決めなどの検

討が必要である。

②中古流通のためのリフォームモデルプラン・物件情報提示の課題

- 中古住宅の流通では、プランの微細な特徴を含む、その個別の特徴が重要であるので、標準的な対応は避けるべきである。同じようなプランでも、若干のスパンの違いで、配管等の問題から設備の位置が変化し、プランに大きな影響を与える。また、中古物件を扱う際は、既にリフォーム済の物件もあるため、結果的には個別対応となる。
- モデル提案を行うことは中古住宅の可能性を示すひとつの方法となりうる。大まかな数字であっても価格を示すことは、買い手の現実的な関心を集める要素のひとつとなる。より現実的な魅力を買い手に伝えるためには、プレゼン方法の工夫も考えられるが、モックアップを作るなどして、テイストを直接伝える方法が最も有効であると考えられる。
- 地域内の住替えの促進においては、物件情報の価格的な情報の整理と公開の仕組みづくりが必要である。現在、業界内で利用されている不動産業界—例えば宅地建物取引業協会のような組織が持つデータベースの適切な公開が求められる。

③二地域居住の推進上の課題

- 二地域居住を縁組するため、不動産業者や受入れ地との連携体制や仕組みづくりが必要である。

(3) 今後の見通し

- 市場の中古物件の流通促進に対しては、今回開設した住替えの窓口および相談体制を活用し、実際の住替えのモデルケースを通して、実施事例の増加を計画する。その場合ケースごとに実験をする中で、条件を整理し、実績を重ねて連携関係を構築していくことが必要である。
- 不動産業者に対しては、オーダーリフォームの理念、コンセプトを周知し、不動産業界のデータベースの提供など、より強固な連携体制を築く必要がある。
- 地域に対しては、マンション管理組合等と連携し、住替えのマッチングを促進する可能性を検討する必要がある。
- 二地域居住に関する情報や体験交流会を地域に対して発信し、二地域居住の関心を深める。また、相談窓口を設置し、より正確なニーズ調査により二地域居住の縁組みを促進する。