

3	特定非営利活動法人横浜プランナーズネットワーク
活動名称	横浜市郊外計画住宅地における空き家等再生・流通促進体制の整備事業
活動地域	神奈川県横浜市

郊外団地におけるまちづくり担い手との協働による空き家調査と並行して、郊外の新しい住まい手（大学生・留学生・アーティスト・福祉担い手など）の郊外住宅需要のアンケート調査やワークショップを行った。さらに郊外不動産事業モデルの構築を目指し、行政・大学・社協・公社・UR・不動産事業者などとの協議や、空き家マッチング実験、シンポジウムやパンフレット・提言書の作成・配布によるネットワーク拡大を進めた。

1. 活動の背景と目的

(1) 横浜市郊外計画住宅地における空き家の問題

横浜市郊外には、様々な規模の開発によって戸建て住宅や集合住宅が配された、計画住宅地区が広がっている。その多くは戦後の高度成長に伴って形成されてきたものであり、昭和50年代頃までに移り住んだ家族は、昨今では世帯分離の時を迎え、高齢単身などへ移行している。開発時は終の棲家としての環境が整備され、住民(世帯)を新陳代謝させる意識や仕組みへの関心は低いものであった。その結果が空き家の発生という状況につながっていると考えられる。

地域環境や居住者の流動性が低い地区状況は、住民の高齢化、人口減少、世帯規模縮小等の進展をもたらした。併せて、地域コミュニティの希薄化も進展し、地域力と言うべき住民パワーの低下へとつながっている。こうした状況は、住宅、教育、医療・介護、就労、買い物、交通、遊び、等々によって組み立てられる身近な暮らしに対して多様な課題を生み、生活への不安として表出しつつある。そして課題への対応がうまくなせず、新たな時代において、横浜市の郊外計画住宅地が市街地としての競争力を持ち得ずに、“選ばれない地域”となってしまうのは、その郊外計画住宅地は持続可能とならない。

(2) 本事業の趣旨と先導性

空き家の要因と課題は、郊外の暮らしや環境づくりなどと密接に関係しあっており、空き家活用にはエリアマネジメントによる面的な取り組みが必要である。「空き家があるから埋める」といった対症療法的な手法を追い求めても、マスとしての空き家をなくすことはできない。新しい住まい手の転入が促進される、まちとしての新たな価値を身につけて、都市間の国際的な競争力を獲得しなければならない。

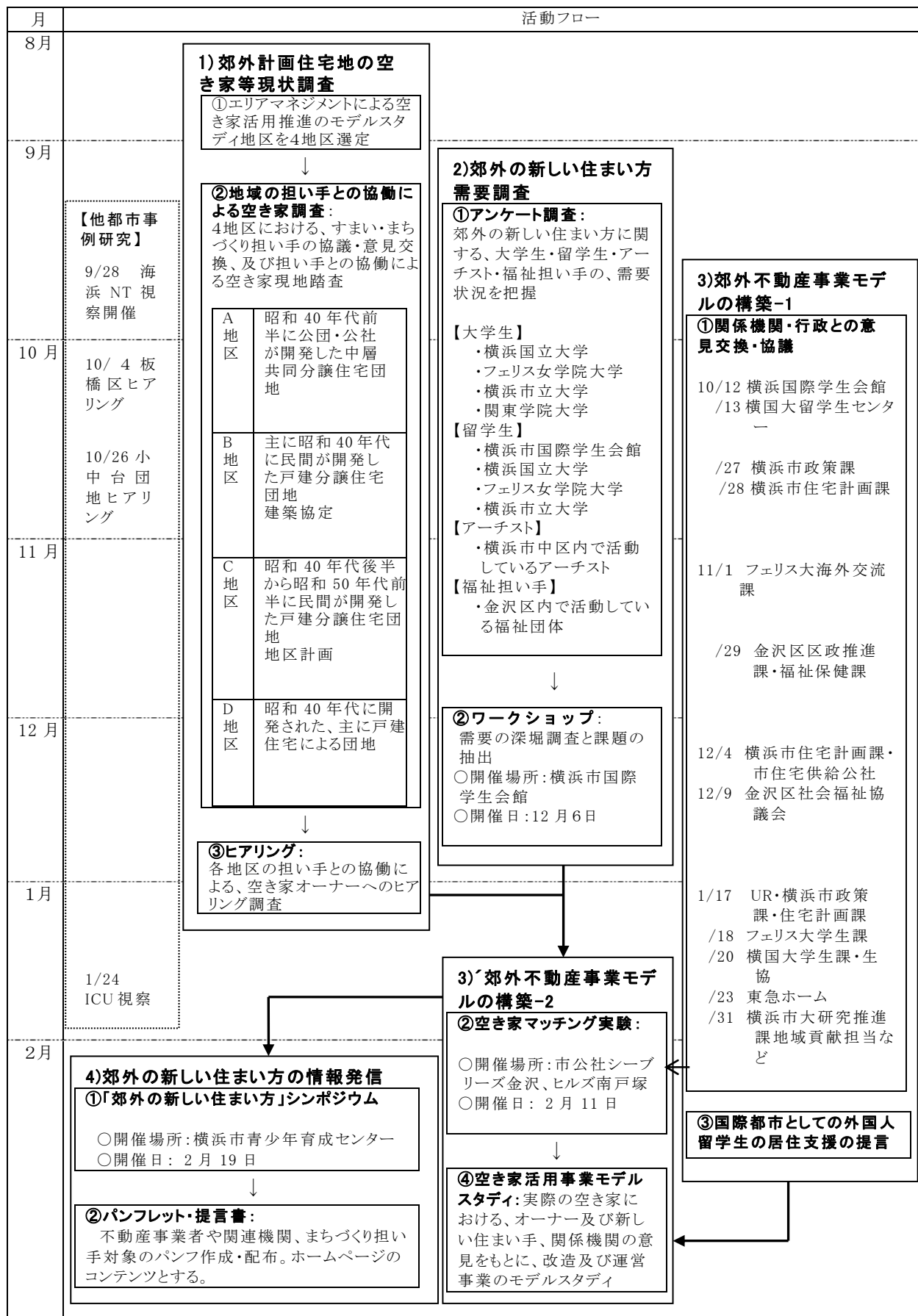
本事業は、いくつかの地区に即地的にアプローチして、各郊外計画住宅地で活動する生活支援やまちづくり担い手などとの協働による、住まい・地域に関する課題対処と一体に空き家等再生・流通を促進・支援する体制づくりと、郊外不動産事業モデルづくりを目的とする。

そして、横浜市の郊外計画住宅地の新たな居住者像・ライフスタイルと、新しい住まい方に対応した住宅供給についての可能性を検討した。その上で、それらを「支援する仕組み」についてモデルスタディを行った。まさに、新たな時代において“暮らしてみたい地域、選ばれる都市”になるための着眼と具体的なアプローチにチャレンジしたものである。

2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

表1 平成23年度活動の流れ



(2) 活動内容

1) 郊外計画住宅地の空き家等現状調査

①モデルスタディ地区の選定

空き家・空き地物件の中で、通常の不動産市場に載っているものは一部であり、持ち主は他の所に住まいながら、空き家をそのままにしておこうとしているケースが多い。空き家が顕在化しにくい主な理由は、

- 子どもの相続などの理由もあって手放したくないし、賃貸するにも借り手との信頼関係が担保されていない、
- 住宅資産活用と住環境との調整が必要となる。用途地域や地区計画、建築協定などが制約となるケースがある。
- 空き家の存在が広く知られると、防犯上の問題になり、さらに住宅資産価値の低下につながるおそれがある。

といったことであり、空き家等の活用による郊外活性化は、日々の活動により地域住民の信頼を形成している、すまい・まちづくり担い手との協働関係をつくる必要がある。

本事業では、すまい・まちづくり担い手との協働による空き家活用推進のモデルスタディ地区を、以下の視点で4地区選定した。

- 横浜市の大半の郊外計画住宅地と同様に、主に昭和40年代に開発され、高齢化や、エレベーター無し中層住宅、住宅老朽化などの問題が顕在化している。
- 優良な住環境を創出や地域内ささえあいなどの、すまい・まちづくり活動が積極的に行われている
- すまい・まちづくり担い手の空き家問題への関心が高い。

②地域の担い手との協働による空き家調査

各地区のすまい・まちづくり担い手の協力によって、空き家・空き地等の分布のマッピングによる把握を行った。

写真1 横浜市郊外計画住宅地の空き家・空き地など



表2 モデルスタディ4地区の空き家・空き地等

地区	地区概要	協力いただいた担い手	空き家等(本活動での調査)
A地区	バスにて相鉄線最寄り駅より約20分 横浜市住宅供給公社が開発(S42~45) した、4~5階建ての中層分譲住宅団地	住宅管理組合 コミュニティビ ジネス事業者(任 意団体)	374戸の中で 空き家16戸(約4%)
B地区	民間事業者により昭和40年代から開発 された戸建住宅団地 京浜急行最寄り駅より徒歩15~25分 建築協定(S60に複数の建築協定の一本 化などにより締結)	コミュニティビ ジネス事業者 (NPO法人) 自治会	1,236区画の中で 空き家22戸(約2%) 空き地30区画(約 2%)
C地区	民間事業者が昭和40年代後半から昭和 50年代前半に開発した戸建住宅団地 バスにてJR最寄り駅から15~30分 地区計画(H13施行) まちづくり指針(H13自治会承認)	自治会 まちづくり任意 団体	1,633区画の中で 空き家33戸(約2%) 空き地48区画(約 3%)
D地区	昭和40年代に開発された主に戸建住宅 による団地 京浜急行最寄り駅より徒歩20~25分	自治会	戸建住宅約1,500戸の 中で 空き家19戸(約2%)

③ヒアリング調査

各地区の空き家空き地等の割合は概ね4~5%であるが、地域の担い手へのヒアリングで、戸建住宅に高齢者が1人で暮らしていて、家・庭の維持管理が難しくなっている、“半空き家”“潜在空き家”の存在を把握することができた。

さらに、すまい・まちづくり担い手の協力によって、空き家のオーナーへのヒアリングを行うことができた。空き家を売却しない理由として、将来のセカンドハウスや子どもの住まいにしたい意向や、オーナーが施設に入居しているが、月1回、家に戻って1日過ごすことがリハビリになっているといったことを把握した。

その中で、医院併用住宅の空き部分を活用したいとのオーナーの意向を把握することができ、本事業において改造及びマッチングのモデルスタディを行った(P14参照)。

2) 郊外の新しい住まい方需要調査

①アンケート調査

郊外を持続可能とする、新しい住まい手による住宅需要の創出の可能性を検討するため、大学生・留学生・アーティスト・福祉担い手へのアンケート調査を行った。

a) 大学生

横浜市内の大学学生数合計は約8万人で、東京都区部、京都市、名古屋市に次ぐ、第4位である。キャンパスの多くは郊外にあり、大学と

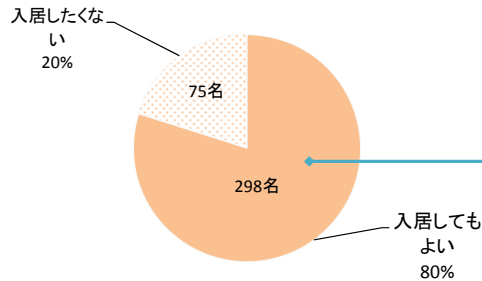
表3 大学生アンケート回答数

大学	有効回答数
横浜国立大学	198件
横浜市立大学	59件
フェリス女学院大学	89件
関東学院大学	112件
合計	458件

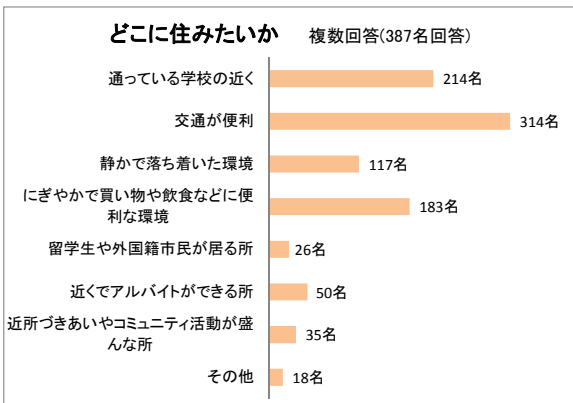
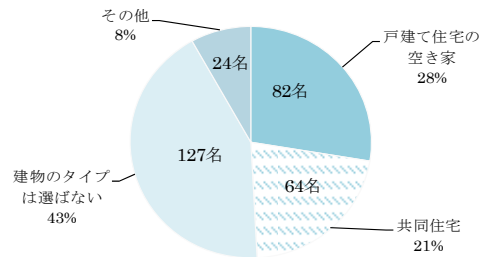
の連携による地域活性化の先進事例を郊外においてつくることを視野に、平成23年10月～12月に横浜市内4つの大学において、大学生の郊外居住の需要アンケート調査を実施した。

図1 大学生の郊外居住ニーズ(アンケート調査結果)

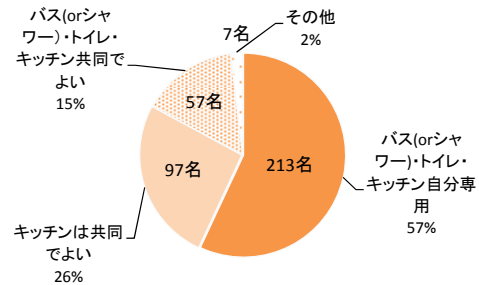
郊外住宅団地の空き家に入居してもよいか
単回答(回答者373名:無記入など除く)



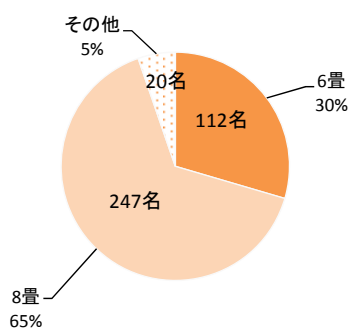
郊外住宅団地 建物のタイプの希望
単回答(回答者297名)



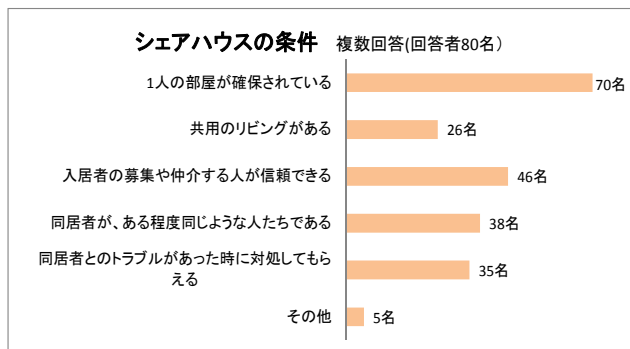
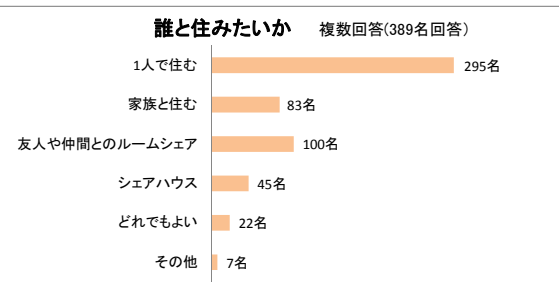
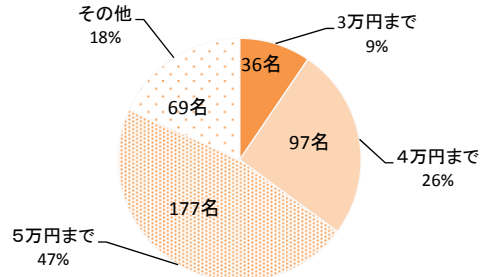
設備はどの程度までがまんでくるか
単回答(回答者374名)



1人あたり部屋の広さ希望
単回答(回答者379名)



支払い可能な1人当たり家賃上限
単回答(回答者379名)



大学生の約8割は郊外住宅団地の空き家に入居してもよいとの意向を示しており、住みたい場所は「通っている学校の近く」「交通が便利」「にぎやかで買い物や飲食などに便利な環境」が主なものとなっている。1人あたり部屋の広さについては65%が8畳を希望しており、支払い可能な1人あたり家賃は概ね5万円が上限となっている。

郊外住宅団地に住むこと条件としては(自由回答)、駅徒歩圏(109名)やスーパー・コンビニなど利便性(74名)の他、治安など安全性に関する意見(33名：特にフェリス女学院大学で23名)があげられた。

こうした需要から、大学生向けの郊外住宅供給を企画していくが、その1つにルームシェア・シェアハウスという住まい方がある。シェアハウスには入居者の募集や仲介知人の信頼性や同居者とのトラブル等の対処が重要との意向をアンケートで抽出することができ、入居前と入居後、それぞれでコーディネートする主体を住宅企画の課題として検討することとなった。

住宅に関してこれまで困った主なことは以下の通り。(自由回答)

- ・家賃が高い(80名)
- ・敷金、礼金などが高い(24名)
- ・交通の便・生活利便性(25名)
- ・騒音、日当たりなどの環境(18名)
- ・治安、セキュリティ(8名)

b) 留学生

留学生に関しては、平成23年10月～12月に横浜市内3つの大学と横浜市国際学生会館の留学生を対象にアンケートを行った。

*横浜市国際学生会館：横浜市が開設した外国人留学生・研究者等の宿泊施設

郊外の空き家に入居してもよいとする留学生の割合は96%であり、住みたい場所はやはり「通っている学校の近く」「交通が便利」「にぎやかで買い物や飲食などに便利な環境」が主なものとなっている。1人あたり部屋の広さについては日本人大学生と同様に約6割が8畳を希望しているが、支払い可能な1人あたり家賃上限は75%が3～4万円としている。日本人大学生で3～4万円を上限としている割合が35%であることから、留学生の経済状態をうかがい知ることができる。

郊外住宅団地に住むこと条件としては(自由回答)、駅徒歩圏(22名)やスーパー・コンビニなど利便性(20名)、治安など安全性(6名)があげられた。

シェアハウスについては、日本人大学生と同様に、入居者の募集や仲介知人の信頼性や同居者とのトラブル等の対処が重要との意向を抽出することができた。

住宅に関してこれまで困った主なことは以下の通り。(自由回答)

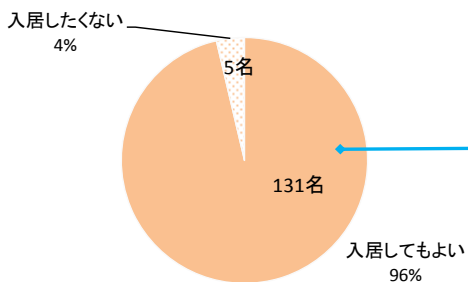
- ・家賃が高い(32名)
- ・敷金、礼金などが高い(31名)
- ・保証人が必要(16名)
- ・外国人だと断られる、いやがられる(18名)

表4 留学生アンケート回答数

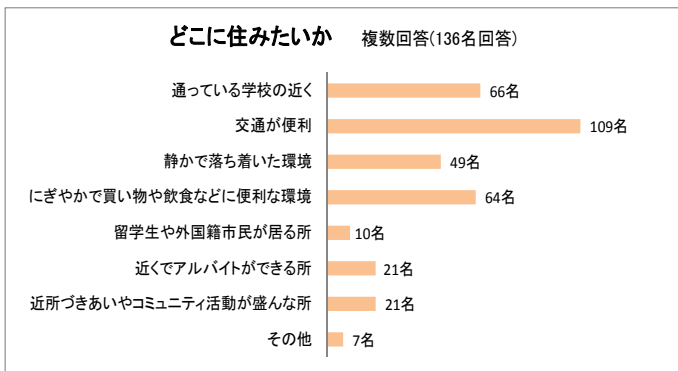
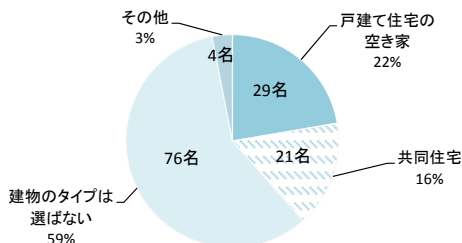
大学等	有効回答数
横浜国立大学	49件
横浜市立大学	22件
フェリス女学院大学	22件
横浜市国際学生会館	48件
合計	141件

図2 留学生の郊外居住ニーズ(アンケート調査結果)

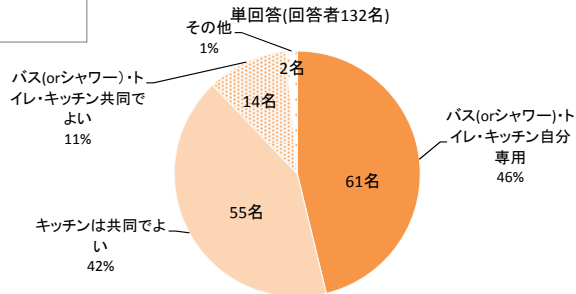
郊外住宅団地の空き家に入居してもよいか
複数回答(回答者136名)



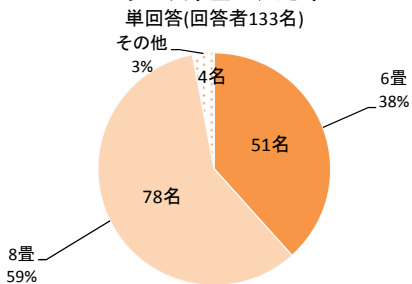
郊外住宅団地 建物のタイプの希望
単回答(回答者130名)



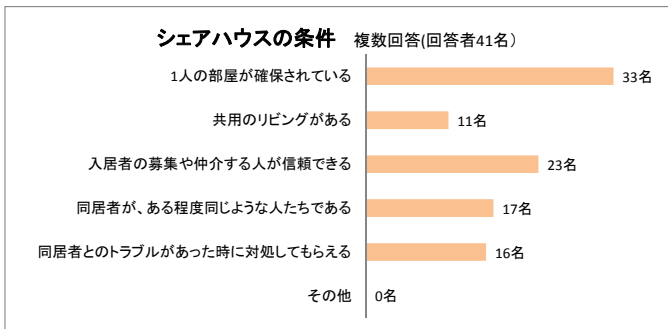
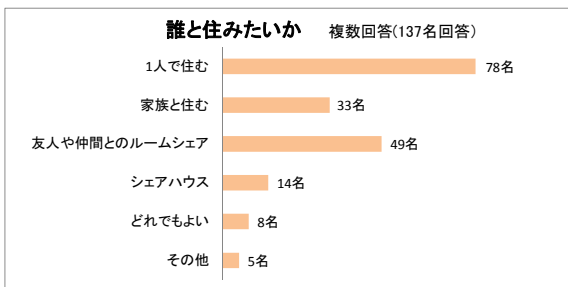
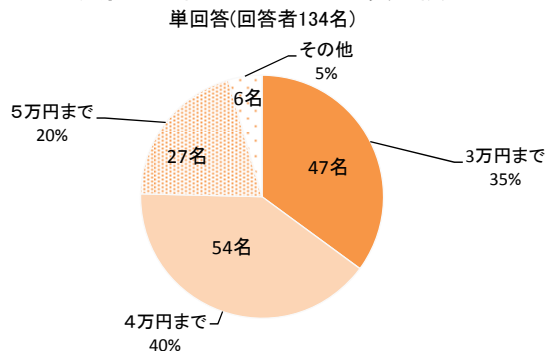
設備はどの程度までがまんでできるか
単回答(回答者132名)



1人あたり部屋の広さ希望
単回答(回答者133名)



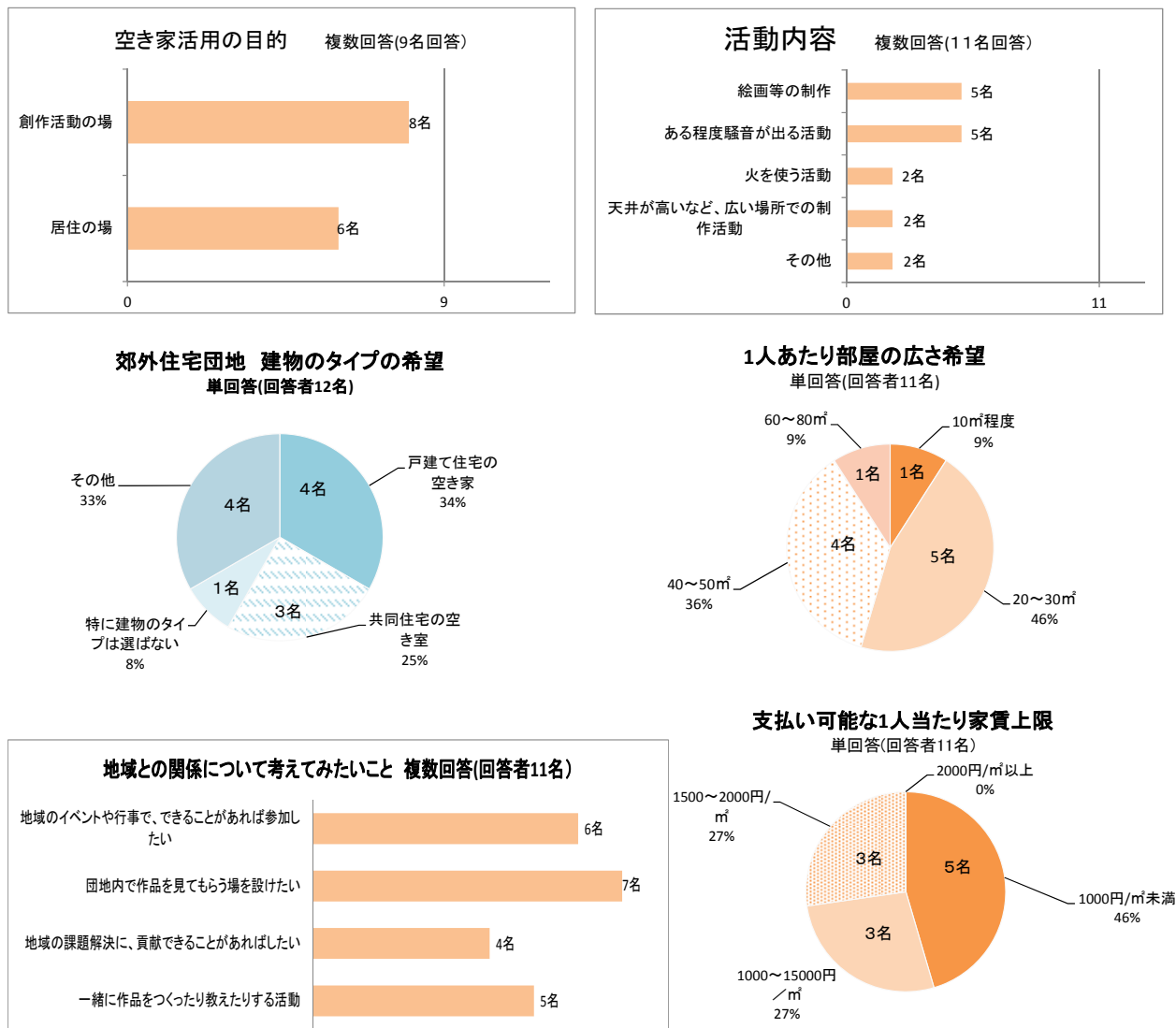
支払い可能な1人当たり家賃上限
単回答(回答者134名)



c) アーティスト

横浜市では「ヨコハマトリエンナーレ 2011」において、海外からのアーティストを対象にした郊外の市公社住宅の供給が行われた。本事業では、平成 24 年 1 月に横浜市中区の黄金町などで活動するアーティスト 14 名にアンケート調査を行い、12 名の郊外住宅団地の空き家活用が可能との回答を得ることができた。

図 3 アーティストの郊外居住ニーズ(アンケート調査結果)



郊外住宅団地に住むこと条件としては(自由回答)、駅から近い(3名)や駅から平坦、防犯、1階で作業できる、作品出し入れの利便性、音が出せること(各1名)があげられた。

住宅に関してこれまで困ったことは以下の通り。(自由回答)

- ・家賃が高い(4名)
- ・敷金・礼金などが高い(2名)
- ・音の問題、24時間作業できるか(4名)
- ・大家さんの理解(1名)
- ・塗装等の匂い(1名)
- ・改装できるか(1名)
- ・防犯(1名)

d) 福祉の担い手

金沢区社会福祉協議会などの協力をいただき、平成 23 年 12 月～平成 24 年 1 月に、金沢区内で活動する福祉団体を対象にしたアンケートを実施した。有効回答数 41 票のうち、9 票の回答で、郊外空き家活用の意向があった。

活動目的で一番多かったものは、「コミュニティカフェ、サロン、居場所など」(7 票) だった。

表 5 福祉団体の郊外空き家等活用の意向(アンケート調査結果)

建物タイプ	戸建て住宅 2 票、共同住宅 2 票、空店舗 2 票、その他 2 票 (単回答:回答数 8 票)																						
広さ	20～30 m ² 程度 2 票、40～50 m ² 程度 1 票、60～80 m ² 程度 1 票、90～100 m ² 程度 1 票 100～200 m ² 程度 2 票、200 m ² 以上 1 票 (単回答:回答数 8 票)																						
家賃上限	1,000 円/m ² 未満 5 票、1,000～1,500 円/m ² 2 票、1,500～2,000 円/m ² 0 票 2,000～3,000 円/m ² 1 票 (単回答:回答数 8 票)																						
活用目的	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>1. 居宅介護支援事業所、訪問介護ステーション、訪問看護ステーションなど</td> <td>1 票</td> </tr> <tr> <td>2. 生活支援拠点(家事・送迎・代行など)</td> <td>1 票</td> </tr> <tr> <td>3. デイサービス(介護保険)、小規模多機能型居宅介護(介護保険)など</td> <td>1 票</td> </tr> <tr> <td>4. ミニデイサービス、会食サービスなど</td> <td>2 票</td> </tr> <tr> <td>5. 地域情報ステーション、生活相談窓口、介護相談窓口など</td> <td>4 票</td> </tr> <tr> <td>6. コミュニティカフェ、サロン、居場所など</td> <td>7 票</td> </tr> <tr> <td>7. 配食サービス拠点</td> <td>0 票</td> </tr> <tr> <td>8. 保育室、子どもの一時預かり、子育て家族交流拠点など</td> <td>0 票</td> </tr> <tr> <td>9. サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど</td> <td>1 票</td> </tr> <tr> <td>10. グループホーム</td> <td>1 票</td> </tr> <tr> <td>11. 職員や活動の担い手等の住宅</td> <td>0 票</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(複数回答:回答数 9 票)</p>	1. 居宅介護支援事業所、訪問介護ステーション、訪問看護ステーションなど	1 票	2. 生活支援拠点(家事・送迎・代行など)	1 票	3. デイサービス(介護保険)、小規模多機能型居宅介護(介護保険)など	1 票	4. ミニデイサービス、会食サービスなど	2 票	5. 地域情報ステーション、生活相談窓口、介護相談窓口など	4 票	6. コミュニティカフェ、サロン、居場所など	7 票	7. 配食サービス拠点	0 票	8. 保育室、子どもの一時預かり、子育て家族交流拠点など	0 票	9. サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど	1 票	10. グループホーム	1 票	11. 職員や活動の担い手等の住宅	0 票
1. 居宅介護支援事業所、訪問介護ステーション、訪問看護ステーションなど	1 票																						
2. 生活支援拠点(家事・送迎・代行など)	1 票																						
3. デイサービス(介護保険)、小規模多機能型居宅介護(介護保険)など	1 票																						
4. ミニデイサービス、会食サービスなど	2 票																						
5. 地域情報ステーション、生活相談窓口、介護相談窓口など	4 票																						
6. コミュニティカフェ、サロン、居場所など	7 票																						
7. 配食サービス拠点	0 票																						
8. 保育室、子どもの一時預かり、子育て家族交流拠点など	0 票																						
9. サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど	1 票																						
10. グループホーム	1 票																						
11. 職員や活動の担い手等の住宅	0 票																						
その他希望	<ul style="list-style-type: none"> ・現在活動している場所から近所。 ・地域の自治会の協力があれば尚、可。 ・当の事業所の近く。(徒歩 5 分圏内) バリアフリー。トイレが使いやすい。利用者がひと呼吸できるスペースがある。 ・地域の協力。 ・精神保健福祉事業の為、理解を得られる地域が理想。現在駅から 10 分以内の為、同じくらいが良い。また、ハートビル法、バリアフリーの建物で探す必要があります。 <p style="text-align: right;">(自由回答)</p>																						

回答者がこれまで活動拠点で困ったこととして、主に以下の意見があげられた。(自由回答:回答数 14 票)

- ・家賃・敷金(生活支援サービスのためのスペースの家賃など)。 5 票
- ・オーナーの理解。 2 票
- ・近所の理解や協力。 6 票
- ・バリアフリーであることが条件で探すのに苦勞。改造費用。 5 票
- ・交通機関の便利さ 2 票

②ワークショップ

住まいの需要・課題を深堀することを目的にワークショップを開催した。

開催日：平成 23 年 12 月 6 日

場 所：横浜市国際学生会館

参加者：横浜市国際学生会館館長

留学生 12 名

(横浜プランナーズネットワーク 5 名)

横浜市国際学生会館は月 2 万円の料金

(光熱水道費など別) で入居できるが、入

居期間は最長 2 年間となっており、入居している留学生は退館後の住まいを探す必要がある。

ワークショップは、留学生の「お気に入りの横浜」と、住まいのニーズをテーマに意見交換を行い、

- 留学生が通っている学校は郊外にあるが、お気に入りの場所は横浜都心部に集中しており、学校周辺の話があまりでてこない。鎌倉市をお気に入りとする留学生もいる。
- 留学生が部屋を借りようとしても断られることが多い。大学によって、留学生の住まいの支援について違いがある。
- シェアハウスは有効な手段であるが、異なる生活文化・習慣の者同士が同居することは、トラブルが起きやすい。

といった課題を生の声として把握した。そして横浜プランナーズネットワークと横浜市国際学生会館の協力で、留学生と地域のマッチングする仕組みづくりなどを進めていくといった結論を得た。

3) 郊外不動産事業モデルの構築

①関係機関・行政との意見交換・協議

郊外活性化の方策や大学生・留学生などの居住支援、不動産ビジネスモデルの構築に関して、以下のように意見交換・協議を行った。

表 6 関係機関・行政との意見交換・協議実績

年月日	対 象	協 議 内 容
H23.10.12	横浜市国際学生会館	留学生の居住・生活の課題と支援方策
13	横国大留学生センター	〃
27	横浜市政策課	空き家活用による、郊外の活性化や高齢者など生活支援の可能性
28	横浜市住宅計画課	〃
11. 1	フェリス大海外交流課	大学による留学生の居住支援
29	金沢区区政推進課・福祉保健課	金沢区キャンパスタウン構想における大学と協働した郊外活性化
12. 4	横浜市住宅計画課 横浜市住宅供給公社	空き家活用による、郊外の活性化や高齢者など生活支援の可能性
9	金沢区社会福祉協議会	金沢区内の福祉団体による空き家活用の可能性
H24.1.17	UR・横浜市政策課・住宅計画課	空き家活用による、郊外の活性化や高齢者など生活支援の可能性
18	フェリス大学生課	大学による学生の居住支援と、地域交流・地域貢献のプログラム
20	横国大学生課・生協	〃
23	東急ホーム	シェアハウスなどを不動産ビジネスの対象とする可能性
31	横浜市大研究推進課地域貢献担当など	大学による学生の居住支援と、地域交流・地域貢献のプログラム

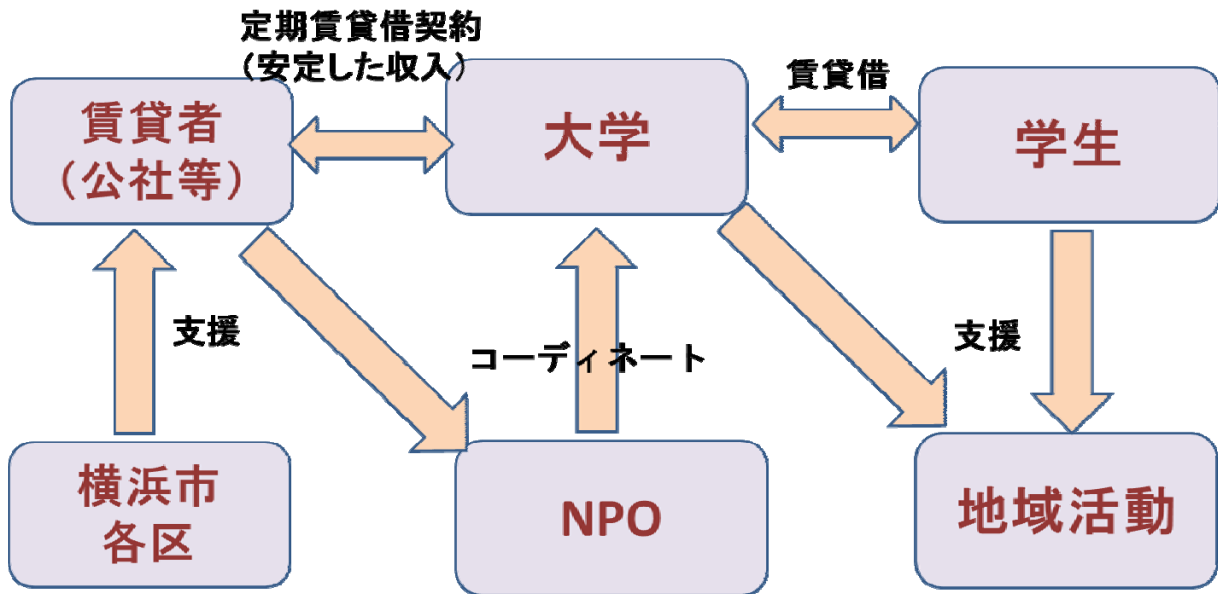
写真2 横浜市国際学生会館ワークショップ



大学との協議では、大学生・留学生の郊外居住には、コミュニティビジネス演習や、農・環境共生・福祉などの人材養成、留学生のチューターなど国際性養成、市民基礎力・社会人基礎力養成など、大学及び地域活動との連携により、居住価値が創出されることが必要との共通認識に至っている。

横浜市及び横浜市住宅供給公社とは、この認識を踏まえ、以下のようなスキームをたたき台にした、大学生の郊外居住による地域活性化のスキームの協議を行っており、今後も協働で検討を進める。

図4 大学との協働による地域活性化スキームたたき台提案(横浜市・市公社との協議資料より)



②空き家マッチング実験

新しい住まい手を対象にした郊外の空き家オープンハウスと、その後の意見交換会による、空き家マッチングの実験を行った。

開催日：平成24年2月11日

場所：シーブリーズ金沢及びヒルズ南戸塚

参加者：留学生11名

アーティスト3名

(横浜プランナーズネットワーク4名)

(横浜市住宅供給公社 3名)

(横浜市住宅計画課 1名)

アーティストからは、隣接の工業団地に仕事場を設ける職住近接型の住まいとしての可能性や、原状復帰義務の緩和によって、住みやすい住まいになることの見解が出された。留学生からは、住みやすい環境が整備されており、大学に近いところで、家賃がごろなら入居者確保が可能との意見が出された。シェアハウスにする上での要望も出され、モデルスタディに活かすことができた。(P13 参照)

写真3 空き家マッチング実



③国際都市としての外国人留学生の居住支援の提言

横浜市や大学などに対して、留学生居住支援の調査研究から、以下の提言を行った。

a)外国人留学生の住まいの現状

わが国の大学等で学ぶ外国人留学生の数は、平成 21 年 5 月時点の統計では約 13 万 3 千人。神奈川県神奈川県内大学等在籍留学生調査によると、平成 22 年度の神奈川県の外国人留学生数は 6734 人で、県内居住者は 5290 人、内横浜市内居住者は 3078 人である。

政府は平成 20 年に「留学生 30 万人計画」を策定している。この中で居住支援に関連する項目として、受入れ環境づくりとして「宿舎確保の取組など留学生が安心して勉学に専念できる受入れ環境づくり」「地域や企業等が一体となった交流支援の促進」を掲げ、安心して勉学に専念できる環境への取組を推進するものとしている。具体的には、大学等が各関係機関と連携し、短期留学を含め渡日後 1 年以内の留学生に宿舎を提供できるよう、大学の宿舎整備、民間宿舎確保の円滑化、公的宿舎の効率的活用等の多様な方策を推進することとしている。(文科省「留学生 30 万人計画」骨子、平成 20 年 7 月 29 日)

文科省の調査によると、留学生の宿舎は、民間宿舎・アパートへの入居が約 76%と大部分を占めており、日本学生支援機構や各大学の寄宿舎に滞在している割合は 24%で、大半が民間のアパート等に住んでいるのが実情である。国は空き家となっている公営住宅を留学生向け宿舎として活用することを可能としたり、また都市再生機構では「留学生入居促進制度」を設けて、協定をしている大学の学生については敷金を安くする等の対策が行われているが、こうした制度によってどの程度留学生向けの住居が供給されているのかはまったく不明である。横浜市においても公営住宅が留学生向けの宿舎として積極的に活用されているという実態はない。

b)横浜市内の留学生の実態

神奈川県の調査によると、横浜市内の外国人留学生居住者は 3078 人で、大学等が横浜市内にある留学生数は 3952 人である。区別の居住者数では、中区が 622 人と最も多く、南区 385 人、保土ヶ谷区 348 人、西区 317 人、港北区 290 人、鶴見区 254 人、神奈川区 237 人となっている。おおむね交通の利便の高い都心区に居住する人が多く、周辺区では少なくなっている。青葉区、緑区、金沢区などは大学の所在地であるが、居住者はそれほど多くない。

各大学はそれぞれ留学生の宿舎に対する支援を行っている。また、横浜市が開設した外国人留学生・研究者等の宿泊施設として「横浜市国際学生会館」がある。横浜市国際学生会館には、2012 年 2 月 1 日現在で 18 か国／地域 105 人が居住している。横浜市学生会館には单身室のほか家族室など 4 種類の居室がある。单身室の家賃は月額 20,000 円で、敷金・礼金、管理費は不要。光熱水費、電話料金、インターネット使用料等は別途自己負担である。家族室の家賃は月額 30,000 円である。年 1 回の募集で、入居の翌年 3 月 31 日まで。入居資格を満たせばさらに 1 年間延長が可能だが、通算で 2 年しか住むことはできない。

表 7 横浜市内の留学生数
(神奈川県調査 H22 年度)

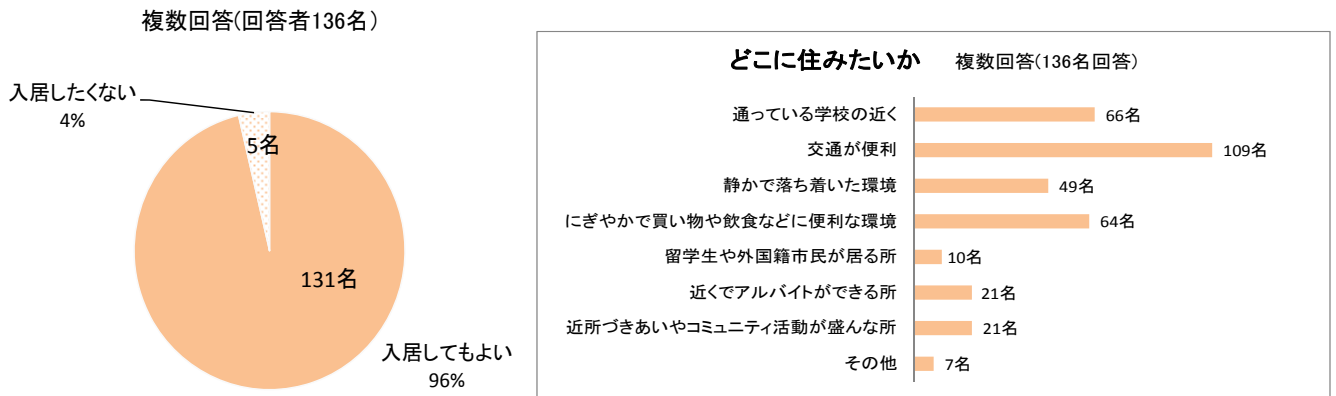
横浜市	南区	385
	保土ヶ谷区	348
	港北区	290
	西区	317
	鶴見区	254
	神奈川区	237
	青葉区	106
	旭区	99
	磯子区	84
	緑区	86
	金沢区	79
	戸塚区	63
	港南区	26
	泉区	31
	都筑区	12
	瀬谷区	33
	栄区	6

c) 留学生のニーズ

寮に住んでいても2年たてば民間アパートに移ることになる学生がほとんどで、住まいの確保は非常に大きな問題である。留学生は郊外住宅に住むことについて特に抵抗はないようだ。市内の主要大学と国際学生会館に入居している留学生対象の調査では、「郊外住宅団地の空き家に入居してもよい」という回答が96%を占めた。ただし留学生はアルバイトで家賃や生活費の一部を賄っている実態があり、そのために交通の利便性が住まいを選ぶ大きな要因になっている。家賃の希望額は3～5万円で、4万円までが40%、3万円までが35%、5万円までが20%となっている。

図5 留学生の郊外居住ニーズ(図2の一部再掲)

郊外住宅団地の空き家に入居してもよいか



留学生に横浜市住宅供給公社の賃貸住宅(シーブリーズ金沢=金沢区柴町、ヒルズ南戸塚=戸塚区戸塚町)の見学会を行った。3LDK(65㎡弱)の住宅で、台所、リビング、バス・トイレを共用としてシェアハウスする可能性検証した。6畳程度の居室を3部屋に改造するなど、シェアしやすいような海象が必要となるが、おおむね10万円前後の家賃なので3人でシェアすれば光熱水費を含めても4万円程度に押さえることができる。戸塚はバス便のため、交通の利便性にやや問題はあがあるが、金沢はシーサイドライン八景島駅に近く、交通の利便性は高い。

d) 国際都市としての留学生支援の課題

空き家を埋めるという意味では、留学生は人数の面でも家賃負担能力という面でもポテンシャルは小さい。むしろ国際都市ヨコハマとして、郊外の空き家を「国際交流のための資源」と考えて、利活用するという視点が必要である。留学生は母国に帰った後も日本とのつながりが切れるわけではなく、むしろ大学や滞在都市との橋渡し役として大事にしなければならない。日本の留学生受け入れ事情は決してよいとは言えないなかで、国際都市ヨコハマの役割は重要である。郊外住宅地に留学生が住むことによって、地域での国際交流が生まれ、地域の活性化につながることも期待できる。

そのためには、①留学生と地域をつなぐコーディネーター機能、②日常の生活をサポートする「チューター」との同居の仕組みづくり、③教育的効果をふまえた日本人学生と留学生のシェアハウスの仕組みづくり、などが必要である。そのためには、横浜市全体で大学と連携しながらこうした仕組みをマネジメントする体制をどう構築するかが課題である。

留学生の住まいの問題は、空き家対策だけではなく、留学生をどう受け入れるのかという日本の社会や教育環境の観点からも考えるべき課題である。

④空き家活用事業モデルスタディ

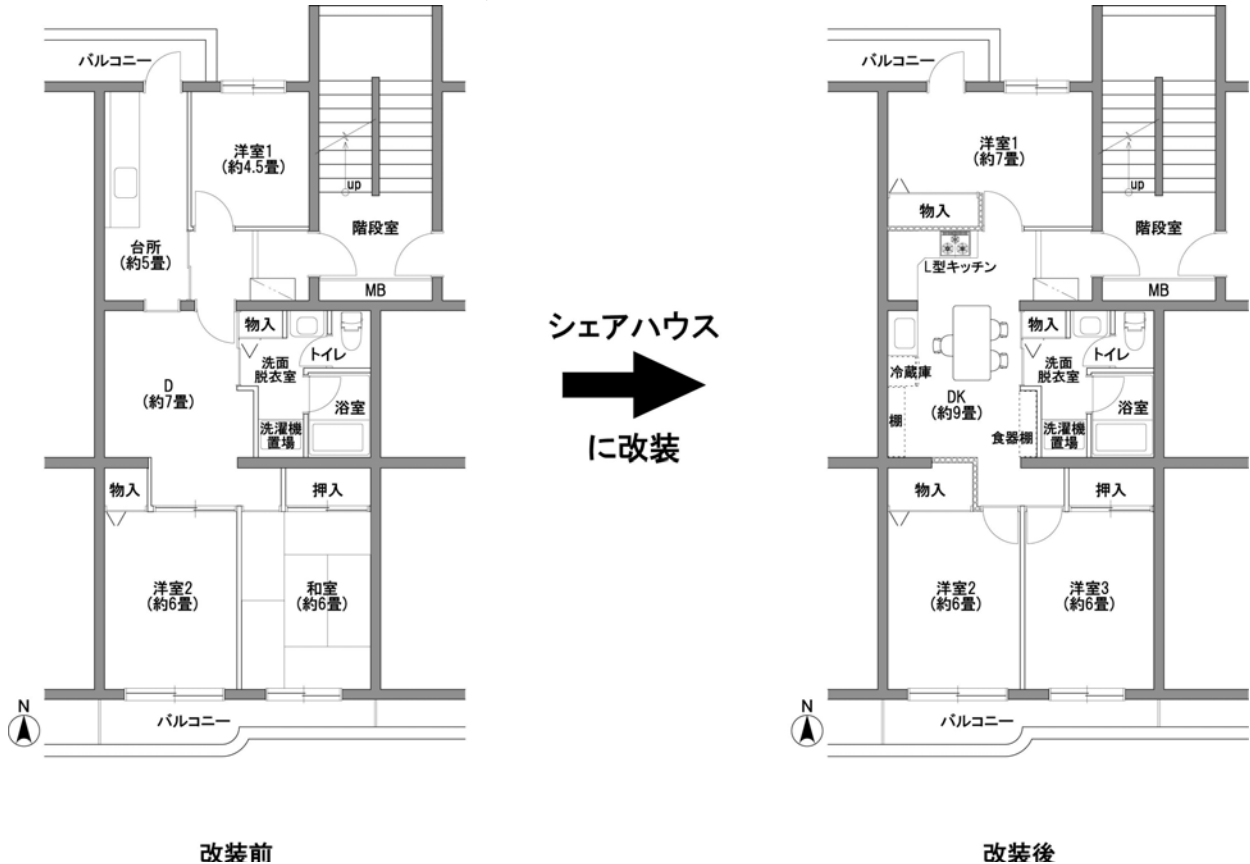
a) 市公社住宅のシェアハウス

横浜市公社の賃貸住宅「シーブリーズ金沢」と「ヒルズ南戸塚」を見学し、その中で、「シーブリーズ」の3DK-Aタイプ（62.3㎡）全110戸について、留学生や学生のためのシェアハウスを、留学生の意見を参考にしながらモデルスタディを行った。

◆改装のポイント

- ー 現況の3つの部屋が広さに偏りがあり、改修後は各部屋が6畳の洋間と収納付きとした。
- ー そのため厨房を改修し、コンパクトなダイニングキッチン用の共同の空間とした。

図6 市公社住宅のシェアハウス改装 モデルスタディ



これらのシェアハウスが、理想的にはまとまった形（たとえば1つのフロアーや1棟）で空き家であることが望ましいが、現実には虫食い状に空き家が存在するため、管理運営上は好ましくないがある程度近ければまとめることが可能か。最大の課題は隣接する住民との想定される様々な問題（音や臭いゴミ出し等）、が起きた場合、マネジメントするチューターの存在が欠かせない。いくつかのシェアハウスユニット（5～6戸）の中にコーディネーターが入ることが理想である。現実にはこの事業を成立させるための越えるべきハードルはいくつかある。

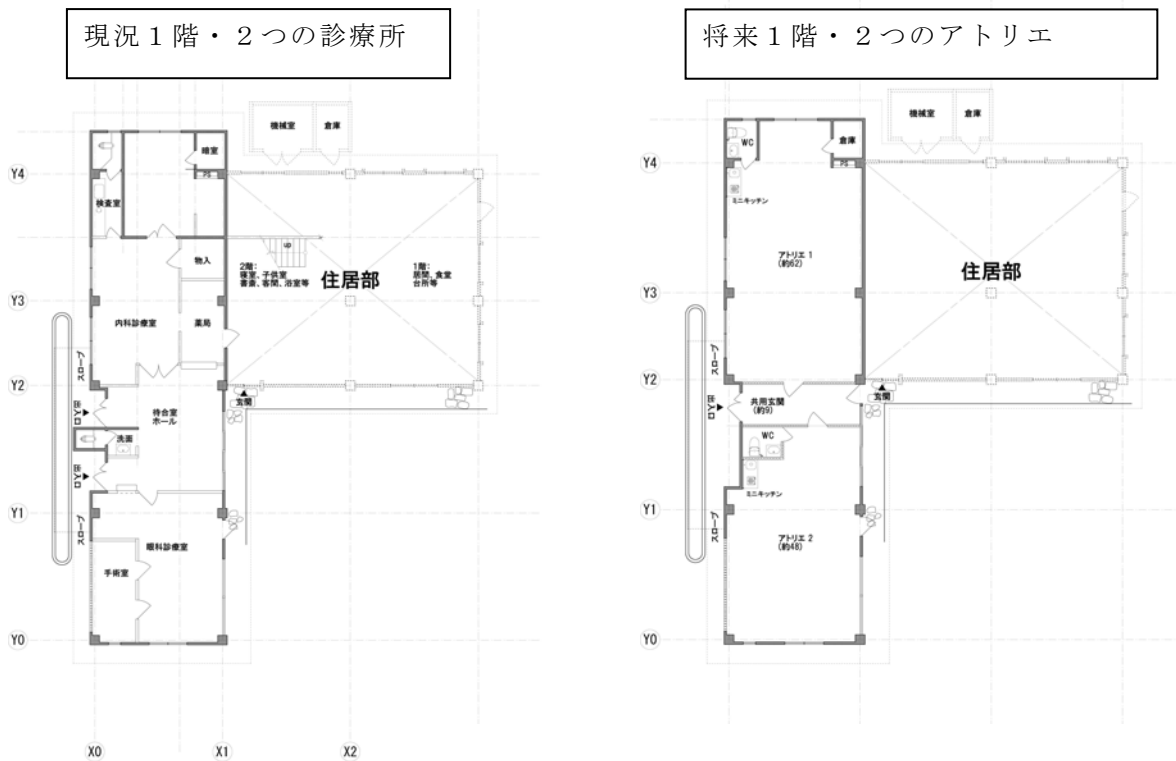
◆課題

- 改装費のコストをどこで負担するか（大学等の寮予算の活用、国際交流名目の補助金等の活用）
- シーブリーズ住民との日常的交流空間としてのコミュニティサロンの空間の設置
- コーディネーター（チューター）を支える仕組みの構築（大学や公社の連携）

b) 診療所付き戸建て住宅のコンバージョン

金沢区における住宅団地内に立地する、診療所付き戸建て住宅の空き家（正確には使っていない非住宅部分）の活用策について検討した。高齢化した医師の夫婦が使わなくなった診療所をうまく活用できればと考え。ヒアリングにおける、絵画を趣味（セミプロ）とする元女医さんからの、女性アーティストなら可能性があるとお話を踏まえ、それぞれのメリットを生かした空き家活用を検討した。

図7 診療所付き戸建住宅のコンバージョン モデルスタディ



◆改装のポイント

- i. RCの建築物の基本的構造をできるだけ残す。
- ii. 改装はできるだけスケルトンとし、最小限に留め、コストを抑える。
- iii. 作品搬出入を考慮し、左側道路の殻の搬入口を確保する。

◆課題

- i. 建築主は事業収益を期待しているが、さらに、アーティスト等との交流の期待している。その為、アーティストとオーナーの相性が重要であり、マッチングさせるコーディネーターの役割が重要である。
- ii. 将来、施主は健康を損なった場合、売却し、施設に入することを前提にしており、時が来れば、オーナー側の事情により必要に応じて速やかな退去が条件であり、契約上重要事項として決めておく必要がある。
- iii. 改修費を家賃にのせるか、3～5年で、回収できるプログラムを作ることが重要である。
- iv. 建築協定上の問題がないか（アトリエ用途）、協定運営委員会との調整が必要になる。

4) 郊外の新しい住まい方の情報発信

① 「郊外の新しい住まい方」シンポジウム

本年度の調査研究の成果を情報発信する活動としてシンポジウムを開催し、21名の参加者を集めることができた。

○開催日：平成24年2月19日

○開催場所：横浜市青少年育成センター

○シンポジウムプログラム

I 報告と提言

- 1 郊外のチャレンジ 横浜プランナーズネットワーク理事長・山路商事(株) 山路清貴
- 2 新しい郊外住まい手の需要 (株)吉武都市総合研究所 吉武俊一郎
- 3 国際都市横浜における居住支援 (株)ダイナックス都市環境研究所 山本耕平
- 4 空き家活用の課題とビジョン (株)櫻井淳計画工房 櫻井淳
- 5 コミュニティづくりとしての新しい住まい方 (株)地域計画研究所 内海宏

II パネルディスカッション

写真4 「郊外の新しい住まい方」シンポジウム



表8 シンポジウム参加者内訳

自治会・町内会	2名
まちづくり団体	8名
不動産事業者	3名
建築士・都市計画コンサル	3名
大学教授	1名
大学生	3名
行政	1名
合計	21名

パネルディスカッションでは、参加者からの意見・提案をいただきながら討議を進めた。特に、各地域における空き家活用を推進する面的な取り組みに関して、参加者から以下の意見がだされた。

- ・東京R不動産のような不動産情報提供を、コミュニティに注目して進めたいと考えている。今後、横プラとの協働なども検討していきたい。
- ・まちのセールスポイントは地域住民が詳しく掴んでいる。まちの価値をPRしていくには、「誰がどのように評価するか？」について、「まちログ」や不動産業者による評価もよいが、「住まい手が自ら、まちの魅力をPRしていく」のがよいのではないかと。
- ・マネジメントできるまちづくり会社をつくることはどうか。
- その他、参加者アンケートで以下のような感想・意見が寄せられた。
- ・地域に根ざした調査研究がされていることで、参考になりました。
- ・不動産情報や責任体制からの受け皿の問題など、巾広く知ることができた。
- ・今まで横浜市に住んでいない層や少ししか居住していない層を積極的に横浜市で空き家を使って取り入れた方がいい。
- ・弁護士や税理士、不動産鑑定士など各種専門家の話を聞く機会も設けたらいい。
- ・人材の発見と活用がこれからの課題と感じた。

②パンフレット・提言書

本年度検討の成果を提言としてまとめ、まちづくり担い手や不動産事業者、行政を対象とする、パンフレット作成・配布を行った。さらに、需要アンケートやワークショップ、シンポジウムの成果と提言を取りまとめた提言書を作成・配布した。パンフレット・提言書はホームページのコンテンツとしている。提言内容の概要は以下のものである。

【提言 - 空き家活用の課題と提言】

我々が、空き家活用の調査をした4つの住宅地は、最寄り駅から徒歩15分以上の地区で、開発から約40年以上経過し、高齢化が進み、空き家が増え、様々な課題が見えてきている。空き家活用を進める上での多くの課題は以下のものである。

1. 空き家が顕在化・流動化しない：郊外計画住宅地で空き家調査を行う過程で、自治会などが、空き家数が公表されると地価が下がるといった恐れから、調査に中々協力してもらえないことが多い。空き家を地域の悪い部分と考え、隠そうとし、流動化しない。
2. オーナーが空き家の活用に踏み切れない：本事業で空き家オーナーへのヒアリングを試みたが、例えば、空き家と思ったが、おばあさんが施設に入居しており、月1回、家に戻って1日過ごすことがリハビリになっているからというケースがあった。他にも相続者間の問題から、空き家に見えるが、空き家ではないケースが多い。
3. 空き家の構造の問題：オーナーが2階に住んで、1階を貸そうとしても、玄関が1つしかない構造では、お互いに住みにくく、少しの家賃のために気を使いたくないなど。
4. 貸したくても安心して貸せる、借り手が見えない：貸した後に売却を望んでも、すぐに返してもらえないなどや、様々なトラブルを恐れて、空き家が流動しない。それは、これらをマネジメントするシステムや組織がないことが大きな課題である。
5. 空き家の老朽化：年金生活者では、持ち家のリフォーム・建替え資金が乏しく、ぼろぼろの状態に人に貸すことが恥ずかしいという感覚がある。(一方、アーティストの中には、老朽化していても、自分で好きなようにできるので好都合という者が多い。)
6. 改造費：空き家を福祉施設などに利用する上で、改造にかかるイニシャルコストを大家さんかテナントにどう負担させるかなど大きな課題となる。
7. 法規制など：郊外計画住宅地に高齢者のグループホームなどをつくることは、需要があるし、環境も適切で、介護の雇用を地域に生むことにもなる。しかし、建築協定や地区計画のために、それができなくなるケースがある。

以上のことを踏まえ、いくつかの重要な課題を整理し、その解決策を展望する。

課題と提言 - 1 高齢化社会にあわせた用途地域の見直し

(建築基準法における、第一種低層住専における非住居(1/2以下)50㎡以下、及び非住居用途の制限・主に商業・業務系)

- ・コミュニティサロンのニーズは高い：コミュニティサロンは、高齢化した郊外住宅地で活動する福祉団体へのアンケート調査から、交流拠点としてのニーズが高く、西柴団地の例でも、この拠点を中心に福祉的活動が広がっている。見守りや介護支援等、確実に福祉的活動の拠点として展開されている。
- ・住宅をコミュニティサロンに転換できない：このサロンは、商業的土地利用と見なされるためか。1低層住専地域では、一般住宅の空き家をサロンの活用に変換しようとする、規模要件のため、実際に違法となり、転用が不可能となる。その為、1低層以

外の用途地域で探すことになる。

- ・生活利便施設が住宅地の適正に配置されない：郊外住宅地を住む機能に純化したため、コンビニ等の生活利便施設までの距離が遠く、高齢者にとって、使いにくい街となってしまう。このように、若くて健康な住人を前提とした、郊外住宅地計画の再生の見直しが必要で、空き家活用の中で見えてきている。
- ・郊外団地で展開可能なコミュニティビジネスの立地；特に高齢化社会の中で郊外住宅地へのコミュニティビジネスの可能性は高く、空き家再生を検討する場合、重要な要素となる。

課題と提言－２ 高齢化のニーズにあったルール改正

（住宅地の創成期に作成されたルールが高齢化し、課題解決事業の障害となる）

- ・建築協定や地区計画など団地創成期の良き規制が障害：ルールづくりによって、素晴らしい環境をつくらうとした。しかし、時間の経過と共に、高齢化し、空き家が増加し、様々な問題を起している。これらを解決するために、空き家を活用した事業を導入したいが、そのルールが障害となっている場合が多い。
- ・建築協定において、1 低層では、戸建住宅に限定したことが多い：課題－１の商業・業務系の併用住宅さえも規制している場合が多い。そのため、ピアノ教室やアトリエ的なものまで規制し、アーチストの誘導ができていく例もある。
- ・協定が寮等を規制している場合：高齢者のグループホーム等のニーズが高い地域での、空き家の転用は意味のある事業であるが、これらの展開を困難にしている。
- ・建築協定は現在でも非常に意味があり、守られるべき規制も多い：福祉的施設の立地ができない等、最近のニーズに応えられないケースが多く、これらを見直し必要がある。今のニーズに応えることが、郊外住宅地の活性化につながる。

課題と提言－３ 空き家活用のマネジメント組織の確立

- ・空き情報の把握：郊外住宅地の空き家情報を正確に把握することは非常に困難である、その最大の理由は、空き家情報は、地価の評価が下落すると考えられ、自治会は、中々空き家情報を公表しない。さらに、空き家を積極的に流動化しようとの意図は感じられない。
- ・自治会はエリアマネジメントとしての役割：自治会は環境をルールによって、環境を守るだけでなく、空き家を適正にコンバージョンしながら活用し、環境を守っていく役割をもつべきである。そのためには、空き家情報収集と発信をする役割を持つことが望まれる。さらに空き家は中々顕在化しない、その理由は家には家族の様々な事情や相続問題等があり、明確には把握できない。しかし、見守り事業等と連携した。空き家の有効活用によって、団地の限界集落化を防ぐことができる。これは地域での受け皿組織を明確に作る。
- ・空き家を安心して貸せるシステムづくり：それには、安心して自分の家を貸せる受け皿を作る必要があり、不動産事業者を通して、悪質なテナントによるトラブルを恐れ、空き家が流通せず、さらに老朽化が進むことの悪循環を断ち切る必要がある。（分野ごとの仕組みづくり）
- ・留学生を斡旋する専門組織：横浜市国際交流協会が受け皿組織となるとか、連携した留学生を支援するNPO的組織との立ち上げなどが考えられる。（留学生）
- ・社会福祉施設に関して：横浜市で言えば、区社協の役割は大きく、自治会等からの情報を地元福祉団体とのつなぎ役を行う。（社会福祉施設）
- ・アーチスト：横浜においては、芸術文化財団の仲のヨコハマ創造都市センターは（YCC）が

その役割をはたせ、アートコミッション事業として、アーティスト支援を行っており、中でも、芸術不動産事業は空き家活用にスライドできる。

- ・以上のように、地区特性に応じた自治会等の空き家情報等を持った組織がマネジメントし、入居者特性に応じたマネジメント組織があることが望ましい。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

- ① すまい・まちづくり担い手との協働関係：郊外住宅地のすまい・まちづくり担い手の中には、空き家に大きな問題意識を持っている方々がいる。4つのモデル地区において、そうした方々と協議を重ね、空き家調査（現地踏査・オーナーへのヒアリングなど）を共に行い、その成果を各地区の自治会やまちづくり団体などにフィードバックすることで、空き家再生・活用を含む、すまい・まちづくりに関する協働関係をつくりつつある。空き家の再生・活用は、所有者の課題だけではなく、地域の課題であるということの共通認識を得ることもできた。さらにモデル地区以外の担い手に対するシンポジウムやパンフなどでの情報発信により、空き家活用のネットワークを広げた。
- ② 新しい住まい方の郊外住宅需要と課題の抽出：大学生・留学生・アーティスト・福祉の担い手などの居住による郊外活性化の意義は、行政や大学などとの協議において共通認識とすることができた。アンケート調査・ヒアリング・ワークショップを通じて、新しい住まい手にとって郊外居住価値などの課題を抽出し、空き家活用のマネジメント組織などを構築する足掛かりをつくった。さらに、横浜市の特長を生かした、国際性・芸術性による郊外活性化の方向性を抽出しつつある。
- ③ マッチングへの準備：需要調査と併せて、空き家所有者とのヒアリングや、空き家マッチング実験（オープンハウス）を行い、空き家マッチングの実績づくりへの準備を行った。
- ④ 行政との協働：横浜市政策局政策部や建築局住宅計画課、横浜市住宅供給公社、金沢区区政推進課などとの協議を行い、行政との協働による空き家再生・流通の仕組み（空き家活用のマネジメント組織など）づくりの検討を開始した。
- ⑤ 郊外不動産ビジネスモデル：所轄官庁の認可で、当団体のようなNPO法人が宅建業法に抵触することなく、空き家情報を扱うことができることについて、横浜市との協議において確認した。シンポジウムにおいて、空き家だけでなくまちの魅力をつたえていく不動産情報の取り組みを試みている事業者などとのネットワークを形成し、新しい不動産ビジネスモデルの協議を行った。

(2) 目的の達成状況

- ① モデル地区4地区において、空き家調査を行い、各地区のすまい・まちづくり担い手（自治会・町内会、住宅管理組合、まちづくり団体など）との空き家に関する課題の共通認識を与えることができた。
- ② マッチング実験として、空き家オープンハウスを1回開催することができた。
- ③ シンポジウムを1回開催することができた。このシンポジウムは情報発信にとどまるものではなく、すまい・まちづくり担い手や不動産事業者、行政などのネットワークをつくるものであり、空き家活用を含めた郊外活性化に向けた「(仮)地域まちづくり交流会」の開催へとつなげていくものと位置づけている。
- ④ 行政との意見交換を開催した。今年度は、関係部局の方針や課題などを把握する協議を個

別に行った。さらに意見交換を通して大学との連携が必要との認識となっており、横浜市内の3大学（横浜国大・横浜市大・フェリス大）との意見交換も行い、今後とも協議を進めていくこととなった。

⑤空き家活用に関する課題と提言をまとめ、パンフレットなどによる情報発信を行った。

4. 今後の課題

- ・今年度の事業において、次の3つの空き家活用の課題と提言を提示した。（P17～18 参照）
 - 課題と提言－1 高齢化社会にあわせた用途地域の見直し
 - 課題と提言－2 高齢化のニーズにあったルール改正
 - 課題と提言－3 空き家活用のマネジメント組織の確立
- ・この3つの課題と提言を具体化していくために、行政など関係機関や、地域のすまい・まちづくり担い手との協働とネットワークづくりを進めていくことが必要である。

5. 今後の展開

- ①モデル地区数の拡大：今年度は4地区のすまい・まちづくり担い手との協働を進めたが、今年度のシンポジウムなどを起点に、協働する地区を増やしていく。横浜プランナーズネットワークのまちづくりのプロ集団としての活動も、協働する地区を増やす起点となる。
- ②「(仮) 地域まちづくり交流会」の開催：シンポジウムを引き続き開催し、すまい・まちづくり担い手との協働ネットワークを拡大する中で、「(仮) 地域まちづくり交流会」の開催へとつなげていく。
- ③空き家活用の具体的実績：今年度のマッチング実験を引き続き行い、空き家活用の具体的な実績をつくる。
- ④空き家活用マネジメント組織づくり：空き家活用の具体的な実績づくりと並行して、新しい住まい手による空き家活用をマネジメントする組織の確立に向けて、横浜市担当部局や大学、社会福祉協議会などとの協議及び連携づくりを進める。さらにそうした機関等と、自治会など地域のすまい・まちづくり担い手との”つなぎ”を進めていく。「キャンパスタウン構想」など、行政・大学との連携による地域活性化の政策や、URや公社の多世代居住の取り組みなどとのリンクによる、空き家活用を進める。
- ⑤不動産事業モデル：郊外不動産事業のモデルを構築するための、不動産事業者などとの協働を進める。NPO法人としての不動産情報発信などの仕組みをつくる。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成18年1月		
代表者名	理事長 山路 清貴		
連絡先担当者名	吉武俊一郎		
連絡先	住所	〒223-0061	神奈川県横浜市港北区日吉 7-22-59-209
	電話	045-562-9986	
ホームページ	http://www.geocities.jp/yokopula/		