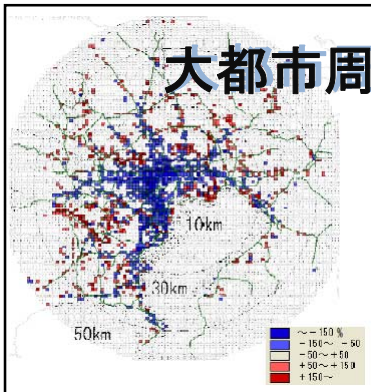
【資料3】

話題提供

上郷東まちづくり協議会20150927大原一興

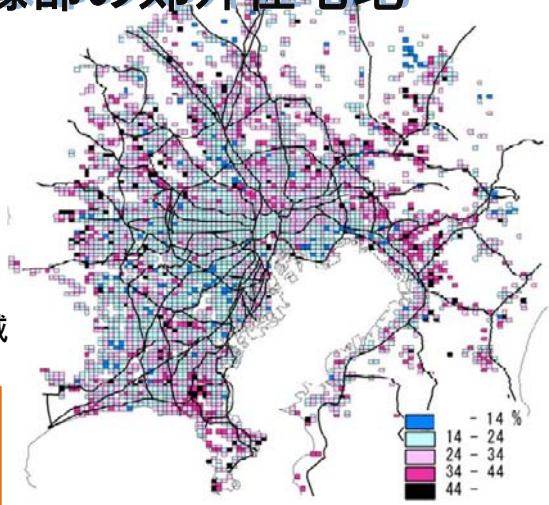
- 郊外住宅地のまちづくりの課題
  高齢化（介護需要）
- 戸建て住宅の活用
  施設への転用改修
- 事例　I住宅地
  意向調査（アンケート）、ワークショップ、
  NPO設立、住宅転用改修による施設化

大都市周縁部の郊外住宅地



1945から1980への人口増減
(国勢調査)

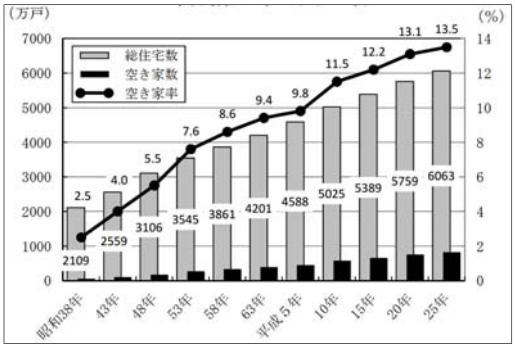
昭和30～50年頃に開発された郊外住宅地で高齢化が顕著に進んでいる



2015年の高齢者比率（コーホートによる推計）

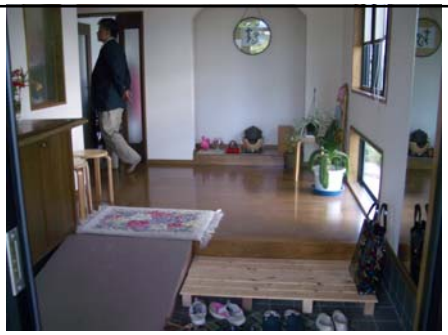
2009年1月15日社会資本整備審議会　都市計画・歴史的風土分科会
資料2 「大都市圏における人口高齢化と住宅地の持続性」荒井良雄

戸建て住宅の空き家問題



子育て終了後のエンプティネスト、高齢化、単身化、生活利便施設不足、介護砂漠、

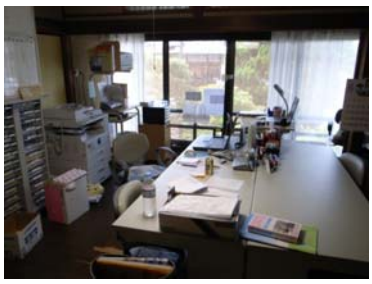
→ まちを出ざるを得ない 介護施設への「転居」
相続人は別敷地に居住 売らないと困るほど困窮していない。



お屋敷は施設になりやすい もともと豊かな空間は融通が利く 宅幼老所のざわ

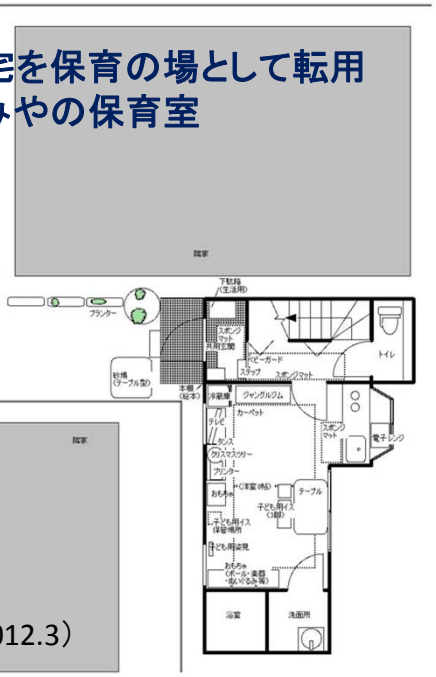
御代田町 きくちゃん家

小規模多機能施設　上総（京都）：診療所付き住宅からの転用



旭児童ホーム（児童福祉施設）

家庭的保育の例 住宅を保育の場として転用
横浜市　みやの保育室



陣内美佳修士論文（横浜国大2012.3）

自宅を保育所に変える

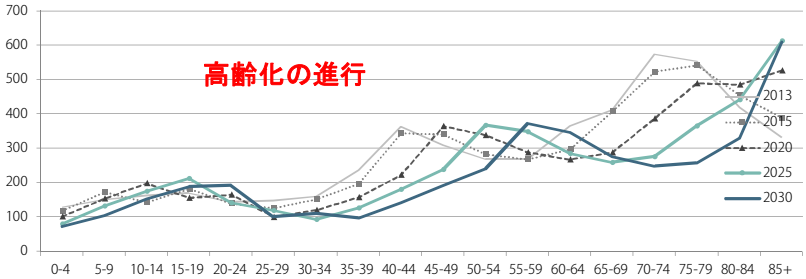
共通した課題をもつI住宅地の事例

I住宅地の概要

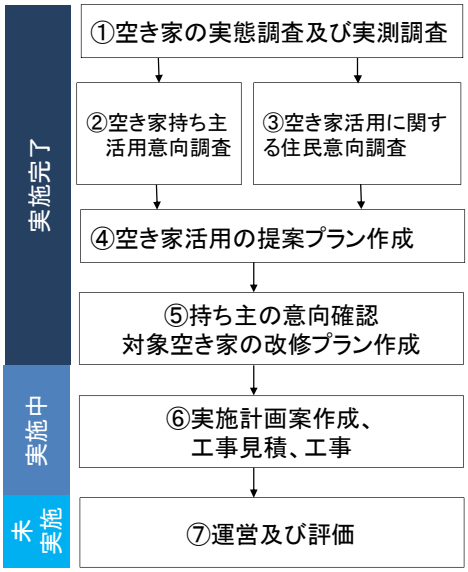
神奈川県 K市 I 住宅地の衛星写真、2013

対象地の特徴

- 神奈川県K市「I住宅地」
- 開発： 1964年開発、1965年分譲開始
- 戸建住宅　約2,100軒
- 人口： 5,165人(2010年)
- 高齢化率: 約45%
- 空き家数：約１００軒（約５%）
- 高台、豊かな自然
- 成熟したコミュニティ→　３０を超える町内会サークル
- 各分野に秀でた人材
- 住み続けたい意識が強い

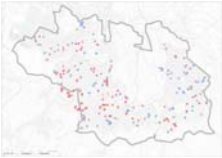


空き家改修のプロセス



①空き家の実態調査及び実測調査

- 空き家データベースを構築
- 地域の全ての空き家について活用性検討



空き家マップ

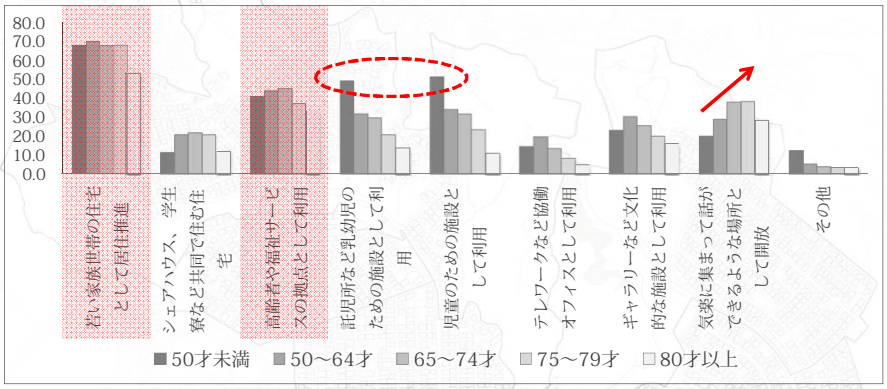
空き家カルテ

住民の意識　アンケート調査から

求める機能

Architectural Theory LAB2

空き家の活用方法として良いと思うもの



全世代　　：居住推進，高齢者福祉転用
子育て世代　：子供施設
高齢世代　　：コミュニティスペース

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表

④空き家活用の提案プラン作成　＆　⑤持ち主に提案プランを見せ、活用意向確認

④空き家活用の提案プラン作成　＆　⑤持ち主に提案プランを見せ、活用意向確認

提案1
1F : コミュニティリビング
2F: シェアハウス

提案2
1F :保育施設
2F :シェアハウス

提案3
1F :カフェ
2F :シェアハウス

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表

- 所在地:　神奈川県K市I住宅地
- 建築：1974年7月（築41年）
- 構造：木造2階建て
- 敷地面積:　216.60m2
- 建築面積:　59.33m2
- 延床面積:　118.66m2
- 所有者は他市に居住
- 約10年間は特に活用計画ない
- 4年前までは賃貸していた。
- 賃貸収入による課税問題で放置
- 家賃は固定資産税額程度

横浜国立大学　建築計画研究室

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表

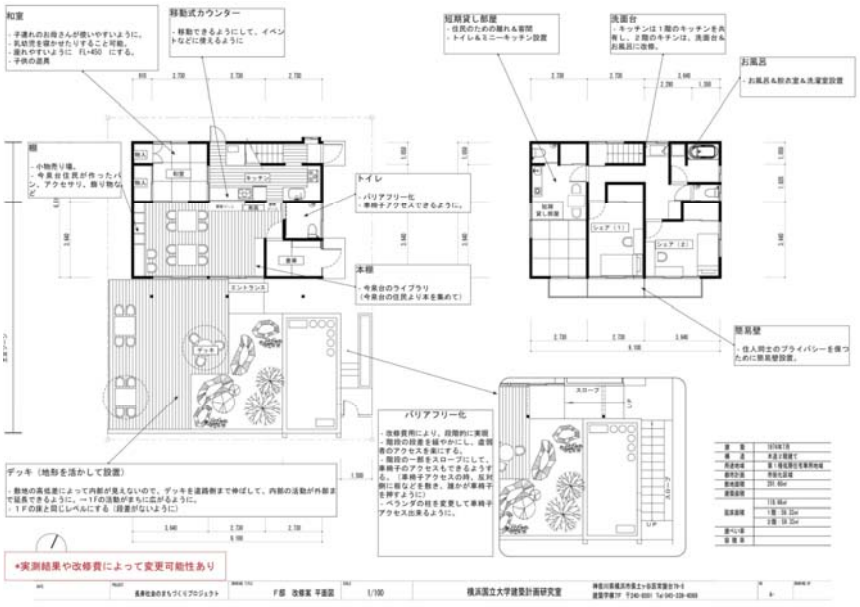
改修前

横浜国立大学　建築計画研究室

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表

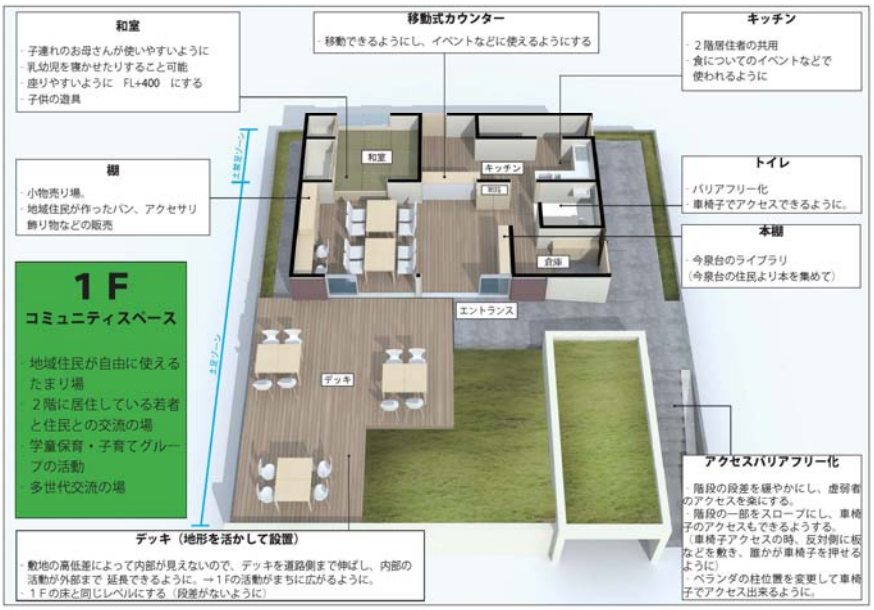
横浜国立大学　建築計画研究室

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表



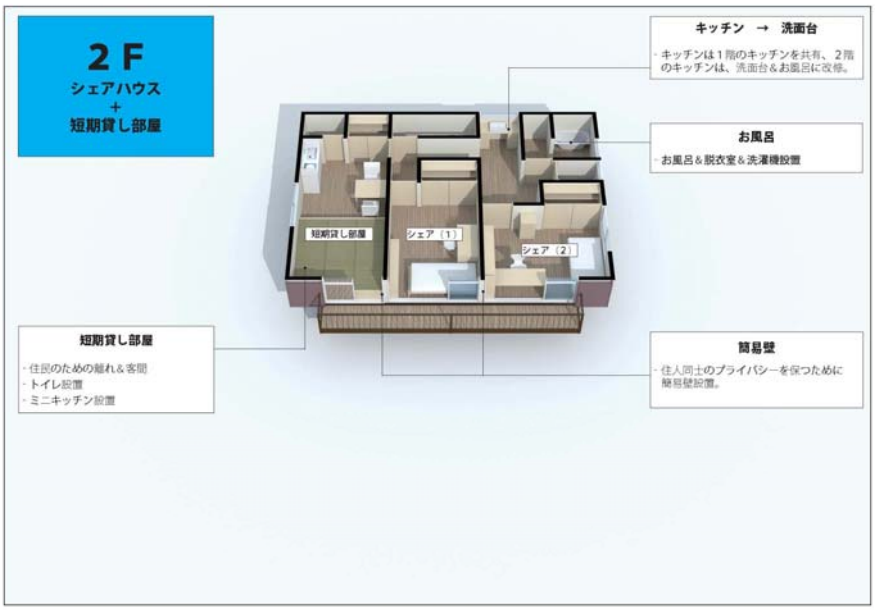
横浜国立大学　建築計画研究室

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表

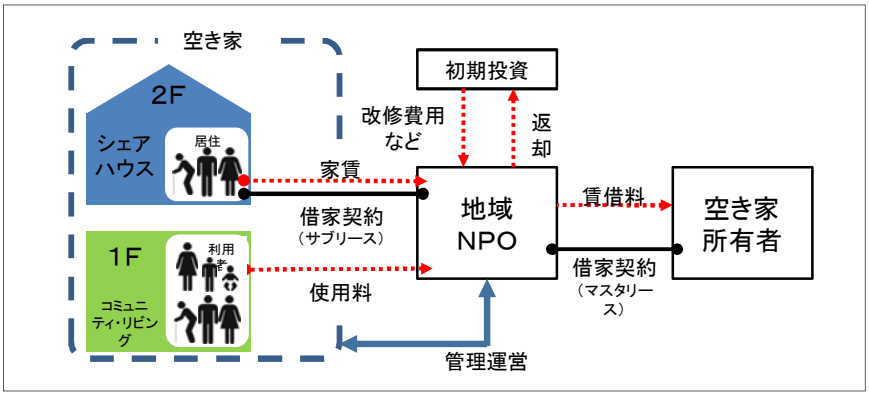


横浜国立大学　建築計画研究室

李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表



李・大原他「高台丘陵地戸建住宅団地における地域資産の活用に関する研究 その８ 空き家活用システムの開発に関する研究」日本建築学会大会（関東）２０１５発表



改修後、運営の仕組み

- 地域のNPOが空き家所有者からマスタリース
- １階のフリースペースは直接管理運営、2階は居住者を募集、サブリース
- 2階の家賃収入及び1階の貸切利用料収入→空き家所有者への賃借料
  →初期投資を償却

戸建住宅の居住者が高齢化・単身化に対応する方法として

今住んでいる住宅に住み続ける（所有しつづけて）

- 空き部屋をホームシェア（学生など）として貸しだす。
- 2拠点居住：離れとしてのサービス付き住宅に日常の拠点を移す。離れとしての住宅からたまに自宅に戻りメンテナンス
- 持ち家を賃貸化する（定期借地）ことにより、サービス付き高齢者住宅として運営してもらう
- 自宅をアパートにして、自分もその一室に住み運営（シェア住宅化も同じ）

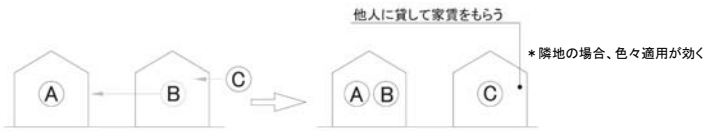
今住んでいる住宅から転居する場合

- その家は空き家となり、本人はどこかに住みかえる

Ⅰ．独居・夫婦のみの世帯がさらなる高齢化・単身化にそなえて、何らかの見守りをもとめる場合の従前住宅での居住の方法

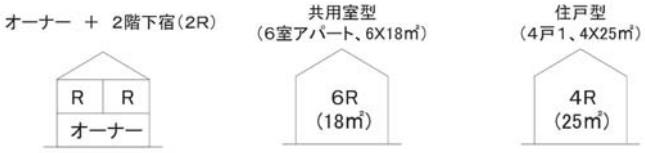
1軒の場合
①ホームシェア
②2拠点居住
③賃貸化・サ高住化改築
④アパート増築
⑤転居

・2軒（以上）の場合、2軒を2名で共用することにより、人数に適した基本的な居住空間を確保し、同居的な共同生活（相互見守り可）をはじめる。残りの空き家は他の利用の仕方を考える（例えばアパートや施設に賃貸）



Ⅱ. 空き家を活用して施設にする方法

•1軒の場合：1軒丸ごと、施設系（小規模多機能施設、複合型サービス、お泊まりデイ、ミニデイ、コミュニティカフェ、テレワーク拠点など）に転用。または、賃貸住宅、シェアハウス、高齢者向けサテライトハウス。

•2軒の隣地の場合：グループホーム（9名居住）としても運営可能な面積となる。

Ⅲ　地域分散戸建て型サービス付き高齢者住宅