

若い世代をターゲットにした 空き家のDIYによる住宅流通



むら かみ たか ゆき
村上 貴幸*

愛知県春日井市の高蔵寺ニュータウンは、平成30年にまちびらきから50周年を迎え、成熟した資産を形成する一方、初期の入居者が一斉に高齢期を迎える等の課題が生じつつある。本稿では、本市が策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」に基づき推進している、新たな若い世代への居住の魅力を提供する手法の一つ「空き家のDIY」の取組を紹介する。

1. はじめに～高蔵寺ニュータウンの現状～

春日井市は、名古屋都市圏の北東部に位置し、人口31万人を超える住宅都市として発展してきた。

その中でも、本市の東部に位置する高蔵寺ニュータウンは、面積702.1ha（市域の7.6%）、人口約43,000人（市全体人口の約14%）を占める大規模住宅地であり、UR都市機構（当時：日本住宅公団）による初めてのニュータウン開発事業として誕生した。

高蔵寺ニュータウンには7つの台（藤山台、高森台、岩成台、中央台、石尾台、押沢台及び高座台）があり、昭和43年に藤山台で入居が開始され、平成30年でまちびらき50周年を迎えた。成熟した居住環境が形成される一方、市内他地区に先行して人口減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつあり、今後は、空き家の増加等が懸念される状況である。



図-1 高蔵寺ニュータウン

2. 高蔵寺リ・ニュータウン計画

本市は、市政アドバイザーとして就任した中部大学 服部敦教授の専門的知見を踏まえつつ、住民参加のもと検討を重ね、高蔵寺ニュータウンが将来にわたり、持続可能なまちであり続けるためのプランとして、平成28年3月に今後10年間で取り組むべき課題や施策を取りまとめた「高蔵寺リ・ニュータウン計画」（以下「計画」という。）を策定した。

計画では、「成熟した資産の継承」「まちの新たなブランド力の創造と発信」などの7つの基本理念を掲げ、「先導的な主要プロジェクト」と「課題に応じた主要な施策」を推進することで、人口増加や子育て世代の流入などの目標の達成を図ることとしている。

本稿では、「課題に応じた主要な施策」における「住宅・土地の流通促進」に関連した事業を紹介する。

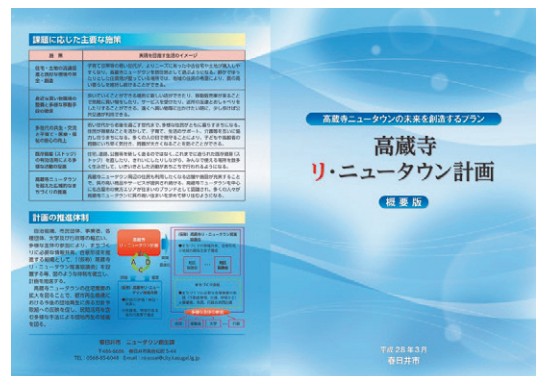


図-2 高蔵寺リ・ニュータウン計画

*春日井市 まちづくり推進部 ニュータウン創生課 課長補佐

0568-85-6048

3. 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会

計画の策定に先立ち、平成26年度に空き家等の流通促進と魅力ある居住環境の創造を図るとともに、地域の発展に寄与することを目的とする組織として、「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会」(以下「協議会」という。)を発足した。

構成員は、本市、春日井商工会議所、UR都市機構中部支社(以下「UR」という。)、住宅金融支援機構東海支店、OKB大垣共立銀行など幅広い分野の団体で構成され、それぞれの団体の強みを活かして取組を実施している。

取組としては、空き家調査、空き家リノベーションアイデアコンペの開催、**リバースモーゲージ**※セミナー、**ホームインスペクション**※セミナーなど、あらゆる方面から住宅流通に資する取組を実施している。

本稿では、近年、協議会が取組んでいる、若い世代をターゲットにした住宅流通の取組である「空き家の**DIY**※」を紹介する。



図-3 高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会発足

4. 高蔵寺まちづくり株式会社の設立

本市は、計画に基づき、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを担う会社として、平成29年10月に官民協働出資により「高蔵寺まちづくり株式会社」を設立した。

当会社は、計画のプロジェクトに基づき旧小学校施設をリノベーションにより設置した多世代交流拠点「グルッポふじとう」の指定管理を担いながら、高蔵寺ニュータウンエリアの価値を高める事業を展開している。また、当会社は、協議会の構成員に加わり、空き家流通促進事業を実施しており、本稿で紹介する「空き家のDIY」の事業主体は協議会であるが、主な実施主体は当会社である。

5. 空き家のDIY

1) UR賃貸住宅のDIY

初めての試みとして、築約50年のUR賃貸住宅(藤山台)の一室をDIYにより、若い世代に好まれる仕様に一新した取組である。UR賃貸住宅は、高蔵寺ニュータウン内に約8,000戸あり、エレベーター無しで5階建て集合住宅が大半を占めており、特に4、5階の空室が多い状況にある。

このDIYの取組は、URの配慮によりUR賃貸住宅の1階部分の3Kの一室を協議会が無償で借り受け、これからDIYにチャレンジしたい市民を公募し、公募市民11名とDIYクリエイターであるWAGON WORKS Chikoさんをプロデューサーに招き、平成29年11~12月の土・日曜日、計13日間、ワークショップ形式で作業を行った。基本工事はプロの事業者へ依頼し、塗る、貼る、仕上げなどの作業を行った。

その結果、アイデア、デザインともに工夫があり、オシャレなDIY住宅が完成した。

このDIY住宅は、完成後に約1週間モデルルーム一般公開を行い、計388名が来訪し、本取組にしっかりとした手ごたえを感じた。

また、手ごたえを感じた高蔵寺まちづくり株式会社は、「DIYサポート部」を創設し、今後、新規物件におけるDIY作業を行う有償ボランティアを募集し、約10名が在籍することとなった。

現在、このDIY住宅は、URとの取り交わしに基づき、随時、モデルルームとして希望者に公開しており、高蔵寺まちづくり株式会社が対応している。



図-4 ビフォーアフター

2) UR分譲住宅のDIY

上記取組で手ごたえを感じた高蔵寺まちづくり株式会社は、URが分譲した築約44年の集合住宅(中央台)の3DKの一室を購入し、第二弾の試みとして、UR分譲住宅のDIYの取組を実施した。

本取組もWAGON WORKS Chikoさんをプロ

デューサーに招き、公募市民11名とともにワークショップ形式で作業を行った。

この取組では、協議会の構成員である住宅金融支援機構東海支店とタイアップし、中古住宅をリノベーションして取得する際の金融商品「フラット35リノベ」を適用できる仕様とし、中古住宅の流通方策のバリエーションが増えた形となった。

このDIY住宅は、高蔵寺まちづくり株式会社が賃貸事業により新たな居住者として20歳代後半の男性が単身で居住しており、実際に住宅流通に資する取組として身を結んだ。



図-5 アフター+WS参加者集合写真

3) 戸建て住宅のDIY

上記2事例はいずれも集合住宅の一室だが、高蔵寺ニュータウンには約9,200戸の戸建て住宅がある。本取組では、高蔵寺まちづくり株式会社が戸建て住宅（岩成台）の所有者から物件を安価で借受け、借主である当社が自費でDIY等により新たな価値を付加して、新たな居住者に一般的な賃料で賃貸し差益で収入を見込む「借主DIY」という方策を展開している。物件所有者は自費でリフォーム費用を投資することなく、公租公課程度の賃料収入ではあるものの空き家が活用されるというメリットがある。

一方、借主のメリットとしては、DIYやリフォームにより自分の好みで部屋を作り上げることができ、退去時に原状回復する必要がないことが挙げられる。

現在は、新たな居住者である50歳代の夫婦が、DIYではないがリフォームを行い、その子どもと居住している。

4) タウンハウスのDIY

高蔵寺ニュータウンには、URが分譲した住宅で

「タウンハウス」と呼ばれる2階建ての戸建て住宅を2戸連続で合築した住宅がある。

この住宅（石尾台）の1戸を借主DIYにより、前述のDIYサポート部が平成31年2～3月にかけて実施した。

前述の方策との違いがあり、今回は、市内の民間不動産事業者が所有する物件であることだ。高蔵寺まちづくり株式会社の取組に関心を持った民間不動産事業者が高蔵寺まちづくり株式会社に対し、DIY手法による製作を依頼した。完成後、民間不動産事業者が新たな居住者と賃貸借契約を締結する運びとなる。

協議会としては、住宅流通は民間市場に任せたいという思いがあり、協議会の取組が住宅流通を促進する起爆剤となるよう意識して取組を実施してきたため、まさに狙い通りの展開となった。



図-6 タウンハウス+作業風景

6. おわりに

全国的に空き家は増加傾向にあり、高蔵寺ニュータウンの空き家は市内全域と比較して多い状況ではないが、今後、増加していくことが懸念される。そのような中、空き家を「資産（ストック）」として着目し、いかに住宅として流通させていくかが課題である。本稿で紹介した、新たな価値を付加して若い世代の居住者を呼び込む手法「DIY」。一歩一歩ではあるが、住宅の循環が人の循環を生み、そして、「まち」としての機能を維持していくことを意識し、今後も取組を継続させていく。

【用語解説】

※リバースモーゲージ………自宅を担保にして借入を行う金融商品。

※ホームインスペクション………住宅に精通した住宅診断士が、専門家の見地から住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、費用などのアドバイスを行う専門業務。

※DIY………自分で何かを作ったり修繕したりすること。Do It Yourselfの略。