

住まいの空きスペース活用WS

ニュース Vol.3

平成 24 年 1 月発行（西宮市住宅政策グループ）

【第3回テーマ】各立場から見た「良い面」「悪い面」「求める条件」や「対応策」を抽出し、評価しよう

新年明けましておめでとうございます。昨年 10 月より始めました本WSも 3 回を数え、次回第 4 回は推進に向けての最終のWSとなります。より一層活発なご意見・アイデアを頂きますよう、よろしくお願い致します。

さて、前回（第 2 回）では、具体的な使い方のアイデアやご意見を「楽しみ方や交流の仕掛け」「地域とのまじり方」といった視点でまとめて頂きました。（前号ニュースをご参照ください）

第 3 回では、右表のプログラムに沿って、これまで意見出しを行ってきた「理想像」や「具体的な使い方」を進める上での課題の洗い出しに焦点を置きワークショップを行いました。具体的には、各立場から見た住まいの空きスペースを活用する上での「良い面」「悪い面」「求める条件」やその「対応策」を各グループで抽出して頂きました。

当日のプログラム

1. 開会
2. 前回（第 2 回）の振り返り
3. ワークショップの進め方について
4. グループ毎にワークショップ
5. 各グループ発表
6. おわりに（今日の総括と次回案内）
7. 閉会



・当日の様子

第 3 回WSの概要

- ・日時：H23 年 12 月 12 日(月) 午後 1：30～
- ・場所：西宮市 職員開館 3 階大ホール
- ・参加人数：12 名
（集い場 G：6 名、シェア住居 G：6 名）

1 ワークショップの進め方（意見出しの視点）

以下のような視点・手順で、住まいの空きスペースを集い場やシェア住居として活用する上での課題やその対応策について意見やアイデアを出し合いました。

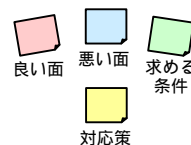
意見出しの視点・手順



住まいの空きスペースを集い場やシェア住居等として活用する上で、各立場（借り手・貸し手・開き手・周辺住民）から見た「良い面(赤)」「悪い面(青)」「求める条件(緑)」を抽出する。

悪い面や条件等の課題の「対応策（誰がどう対応するか）(黄)」を考える。

（できれば各項目を実現性等や重要性を勘案し総合評価する。）



2 グループワークの結果



集い場グループ

意見出し：集い場グループでは、以下のような多様な意見・アイデアが出されました。

| 立場 | 活動スペース | 意見のカテゴリ | 視点 | 意見・アイデア | |
|---------|----------------------------|-----------------------------------|--|--|--|
| 借り手側の視点 | 共通 (マンション 集会所 除く) | 経済面 | 悪い面 | 家賃が高く支払いが大変 | |
| | | | | 家賃を支払いながらの継続が困難 | |
| | | | | 家賃・人件費が続かない | |
| | | | | 駐車場費用の負担が大きい | |
| | | | | 保証人が必要になる場合がある | |
| | | 求める条件 | 続けるための助成金が必要(人件費等) 助成金が必要だが、どこまで収益を求めて良いかのバランスも大事 | | |
| | | 集い場実現 の仕組み (契約等) | 悪い面 | 賃貸契約における契約期間や現状回復の制限が、厳しいと借り手側は辛い | |
| | | | | 個人の貸し手の都合で契約解除になる場合が懸念される 実績がない団体には貸してもらいにくい | |
| | | | | 求める条件 | 地域に密着した協力的な不動産屋さんが必要 不動産屋さんの力量が大事(どれだけ、安価な家賃設定ができるか等) 集い場開設の仲介に市も入ってやってほしい(行政が安心を与える仕組み等) リフォームなどの開設時のアドバイスがほしい |
| | | | 部屋毎の使い分け | 良い面 | 部屋毎に用途を変えて使える(集い場と事務所等) |
| | 災害時や日常 における設備 等について | | 悪い面 | 古い建物は耐震性が保たれていないものもある | |
| | | 火災保険の負担が大きい 消防法をクリアするためにお金がかかる | | | |
| | | 求める条件 | 温かい料理を振る舞うためのガス設備が必要 | | |
| | マンション 集会所 | 手軽で安価 な使用料 | 良い面 | 賃料(使用料)が安い、費用がかからない(かかっても安い) お金のかからない集会所はサークルに便利 | |
| | | | | 広さや 使い勝手等 | 広い空間で、タタミのある所は乳幼児にも良い 場所を見つけ易く、人を集め易い |
| | | 管理組合 との調整 | | 悪い面 | 火気使用制限等により温かい手作り料理が出せない場合もある 集会所のレンタルは、管理組合の承諾が得にくい 他の利用との兼ね合いにより定期的に利用しにくい |
| | | | | | 求める条件 |
| | マンション 住戸 | マンション住戸 の形態・性質 | 悪い面 | 閉鎖的で外から分かりにくく、新しい利用者が来にくい 共同住宅であるマンションでは管理組合の承諾を得るのは難しい | |
| 戸建て | 戸建ての 持つ雰囲気等 について | 良い面 | アットホームな雰囲気があり、コミュニケーションがとり易い 木造であれば、肉体的にも精神的にも癒される 木造であれば、その雰囲気が悩みを打ち明け易くし、泣くこともできる 大掃除等を通して“絆”が生まれ易い | | |
| | | | 改修等の費用 について | 普通の家の場合、水回り等がそのまま使え、初期投資が抑えられそう | |
| | 求める条件 | | 改修・リノベーションや返還時現状回復費用の負担割合をできるだけ抑えたい | | |

| 立場 | 活動スペース | 意見のカテゴリ | 視点 | 意見・アイデア |
|---------|--------------|-----------------------------------|--|--|
| 貸し手側の視点 | 共通 | 経済面 | 良い面 | 家賃収入や使用料収入がある |
| | | | 悪い面 | 貸し手側の自己負担（リフォーム等）が重荷になることもありそう 活動目的が何かによって、リフォームも必要になりお金がかかる |
| | | | 求める条件 | 公共的な使い方を前提にした集い場リフォームローンの制度が欲しい |
| | | 契約等 | 悪い面 | 火事等、他の家や人に危害があった場合の責任が貸し手に及ぶと辛い |
| | | | 求める条件 | 通常の賃貸契約と同等並みにルールを決め、ある程度きっちりしておく必要がある |
| | | 集い場実現の仕組み | 悪い面 | 貸し手側にとって、ある程度便利な場所で安価な家賃という条件が難しい |
| | 求める条件 | | オピニオンリーダー（普及の先導者）としての役割を担う者が必要 貸す側（所有者）にとって不動産屋だけでない窓口があれば協力し易い | |
| | マンション 集会室 | 周辺住民にとっての 情報拠点 | 良い面 | 集会所が情報の発信源となり、周辺住民にも良い |
| | マンション 住戸 | 近隣との関係 への不安 | 悪い面 | どんな人達が集まるのか不安 騒いだり、うるさかったり近隣からの苦情が心配 |
| | 戸建て | 放置していた 空家を活用 することの メリット等 | 良い面 | 空家にしておくよりも家が傷みにくい（使ってもらう方が家によい） 庭のある家の場合、植栽の手入れをしてもらったり、ちょっとした修理を してもらえると良い 家賃収入や使用料収入があればなお良い |
| 悪い面 | | | 改修工事が必要になっても対応できない場合もある（入居時、退去時） | |
| 開き手側の視点 | 共通 | 住み開きの メリット・デメリット | 良い面 | オーナーの色が出しやすく個性的な集い場になり易い 自らが住み、そこで行うので、別途の家賃がかからない |
| | | | 悪い面 | 物が盗まれたり壊されたりすることが心配 不特定多数の人が出入するので、防犯上不安 場合によってはリフォームが必要 |
| | | リフォーム | 求める条件 | 改修費等を補助できる仕組みが欲しい |
| | 戸建て | 地域との架け橋 | 良い面 | 地域の人と交流する機会につながり易い |
| 周辺住民の視点 | 共通 | 近隣住民の 集い場への 不安 | 悪い面 | 知らない人が近所に沢山あつまってくる不安 不特定多数の人が出入することの不安 新しい宗教団体等ではないかという疑いや不安 騒がしくて、近隣に迷惑をかけないかという不安 |
| | | | 求める条件 | 近隣住民の方々に活動を理解してもらっていることが必要 行政のバックアップによる安心感（行政による公共的活動の位置付け） 自治会との付き合いを通して地域特性（住民意識、歴史文化）を事前に知る 新しい集い場開設の前には近隣説明会等で活動をお知らせし、理解を得る 夜遅くには活動しない 学校施設との連携も一つの手（空き教室の利用等） |
| | 戸建て | 空家を集い場に 活用することの 地域メリット | 良い面 | 公共施設以外で行ける場所ができる（どこにあるか等の情報もほしい） 情報収集や近隣づき合いの場として利用でき良い 地域として空家がなくなり、防犯的にも良い |

| | | |
|-----|--------------------------------|--|
| 対応策 | モデル事業を 進めてみよう！ | チームをつくってまずやっていく（市民から発意することが大事） 社協分区分と連動する方が良い、人材も沢山いる 集い場モデル事業を社協分区分ごとにやる 貸し手をまず見つけることが大事 |
| | 既存団体に呼びかけ まず、協力者・人材 を集める | まちづくり塾で集い場をテーマに人を集めて担い手を探す 青愛協に声をかけて人材を集める（地元発意が条件） 地域ごとのリーダーとなる人も集める |
| | 集い場開設のための 相談窓口の設置 | 集い場を開きたいと思っている方等のための相談窓口の設置が必要 |

シェア住居グループ



意見出し：シェア住居グループでは、以下のような多様な意見・アイデアが出されました。

| 立場 | 活動スペース | 意見のカテゴリ | 視点 | 意見・アイデア |
|---------|---|---|-----------------------------|--|
| 借り手側の視点 | 共通 | 経済面 | 良い面 | 通常の家賃より安価である |
| | | | | 冷蔵庫や洗濯機等、家電を一人で負担しなくてすむ |
| | | | | 初期費用がかからない モノをシェアすることで経済的 身軽なので住み替えが容易にできる |
| | | 精神面 | 良い面 | 複数で住むので安心・安全 |
| | | | | 集まって住むことで安心・安全に暮らせる |
| | | | | 孤独感が少なくなる（寂しくない） |
| | | | | 地方から出てきた人は、知り合いができ、様々な情報交換ができる 人と交わるきっかけになる |
| | | | | 生活の中でつながりを感じられる |
| | | | | 母子世帯などは住む人によって手助けの手がある 家事などが分担できる |
| | | 悪い面 | 自治の仕組みを住人でつくっていくことの楽しさがある | |
| | | 悪い面 | 用心が悪くなる | |
| | | 求める条件 | 住人は互いの色（プロフィール等）を出し合える資質を持つ | |
| 住居内トラブル | 悪い面 | 居住者同士のトラブル（掃除、騒音等） | | |
| | | 家賃割合等でもめそう（DIY型の場合） | | |
| | | 共有スペースの使い方等でのトラブル | | |
| | | 人間関係のトラブル（どうしても相性の悪い人がいる等） プライベート空間の覗き等のトラブル | | |
| 求める条件 | ある程度のルール（規制）は大家で決めて欲しい 第三者の目（管理人等）も必要 ルール（規制）と自治（住み手同士の柔軟な決まり）の仕分け、線引きが必要 | | | |
| 情報提供 | | シェア住居がどういったものなのかの情報提供 | | |
| | | 住戸を探す上での情報提供（ソフト面も含めた細かい情報提供） | | |
| 貸し手側の視点 | 共通 | 経済面 | 良い面 | うまくやれば家賃収入がアップする |
| | | | | 固定資産税を払うだけで活用していなかった空きスペースを活かせる |
| | | | | 悪い面 |
| | | 求める条件 | 最低限の投資に抑えたい | |
| | | 企業メリット | 良い面 | 企業PRになるかもしれない |
| | | | | 他物件との差別化が図れる 近年の住宅需要に合わなくなった住宅を有効活用できる |
| | | 管理運営 | 良い面 | 新たな需要が呼び込めるかもしれない |
| | | | | 共同生活することによる防災力の向上 孤立せず、管理側とのつながりを保ち易くなる |
| | | | | 空きリスクが細分化される |
| | | 住居内や近隣とのトラブル対応 | 悪い面 | 管理手間が増加する |
| | | | | 居住者間のトラブルリスクへの対応 |
| | | | | 騒ぐ等の迷惑行為や不良住人の対応 周辺地域住民からの圧力（総論賛成、各論反対） |
| 求める条件 | 住人が地域と関わっていくことによる地域におけるシェア住居理解の醸成 周辺住民の同意・理解が必要 管理事業者が間に入り、地域との調整を含め運営してくれると助かる | | | |

| 立場 | 活動スペース | 意見のカテゴリ | 視点 | 意見・アイデア |
|---------|--------|----------------|-----|---|
| 周辺住民の視点 | 共通 | 地域メリット | 良い面 | 人口が減少し、衰退している地域における人口増加（活性化） |
| | | | | うまくおつきあいできれば、地域の大切な人材が増える 高齢化する団地等における若者の増加（コミュニティミックスの促進） |
| | | 近隣住民のシェア住居への不安 | 悪い面 | どういった人が来るのか不安 |
| | | | | 普通の居住形態と違うので迷惑施設と勘違いする 騒ぐ等の迷惑行為への不安 |

| | | |
|-----|--|--|
| 対応策 | 住人と地域等との「橋渡し」や住み方の「教授・案内」ができる住人「シェアハウスチューター」が必要！ | 「橋渡し人」が必要（住人同士、居住者 管理業者、居住者 大家、居住者 地域） 住む以前から住み方や地域連携について案内する「案内人」が必要 上記のようなことを担える住人（シェアハウスチューター）がいれば良い シェアハウスチューターの育成の仕組みやチューター連絡協議会等の位置づけも重要 ボランティアの協力もあれば良い |
| | きめ細かな正しい情報提供と新しい窓口の創設 | インターネットや行政の窓口等で情報発信する それぞれのシェア住居の特色を明示した情報発信（お年寄りとシングルマザーのミックスシェア、若者主体地域活性化型シェア、趣味を通じた 好きシェア 等） お年寄りやシングルマザー等も対象にした情報提供も大事 居住者の体験記の掲載 シェア住居を普及させていくための新たな窓口となるNPO等の立上げ |
| | お試しができる仕組みづくり | お見合い期間を設ける 体験入居制度を設けることも普及につながりそう |
| | | |

3 ワークショップの様子（集い場グループ、シェア住居グループ）



4 各グループの発表（集い場グループ、シェア住居グループ）

グループワーキングの後は、出た意見、まとめた意見を互いに共有し合うため、各グループで要点の発表を行いました。

集い場グループの方では、集会所は気軽に利用し易い、戸建ての場合は、木の温もりやアットホームな空間が良い反面、耐震性や消防法による設備等が問題、貸し手側にとっては、使ってもらった方が家が傷みにくく良いが、改修工事の負担がかかる場合もある、住み開きについては、オーナーの個性が出せ、地域ともつながり易いといった意見が出され、周辺住民からの視点では、不特定多数の人が出入り活動することへの不安等があげられ、地域に集い場をもっと理解してもらうことが重要であり、その対応策として、まず協力者を集め、モデル的にでも始めて行き、地域に集い場を知ってもらうことが提案された。また、将来的には、市民主体のNPO等が情報の収集・発信・マッチング支援を行っていければよい、といった発表があった。

シェア住居グループの方では、活動スペース毎の意見というよりは、共通としての各立場からの意見が出され、それをカテゴリ毎に整理しながら進められました。「精神面」の部分では、集まって住むことの安心感や防災力の向上があげられました。「経済面」では、低家賃やモノのシェアによる初期投資の負担減、住み替えが気軽に行えるといった借り手側の意見や貸し手側からも他物件との差別化が図れるといったメリットが多く出されました。しかしながら「トラブル」の部分では、借り手側、貸し手側共に迷惑行為等の共同生活上のトラブルに課題が多く、周辺住民から見てもシェア住居の理解不足による不安があるとの意見が出され、これをぬぐうことが重要であり、その対応策として、若者だけでなく高齢者やシングルマザー等も対象に含んでいくことや地域等との橋渡しや住まい方の教授・案内を担える住人シェアハウスチューターが必要との意見が出されました。また、そういったチューターの育成やきめ細かな情報提供等、シェア住居の普及活動の中心となるNPO等を立上げ、新しい窓口を開いていければよい、といった発表があった。



・集い場グループ発表の様子



・シェア住居グループ発表の様子

5 次回【第4回】のご案内

テーマ：今後の展開に向けた住まいの空きスペース活用の推進の仕組みや役割分担を考えよう！

日時：平成24年 1月16日(月) 午後1:30～

場所：西宮市 職員会館 3階大ホール (市民会館(アミティホール)の東隣り)

●● お問い合わせ先 ●●

西宮市役所 都市局 都市計画部 住宅政策グループ

TEL：0798-35-3778 FAX：0798-34-6638 E-mail：jyusei@nishi.or.jp