

「リノベーションまちづくり」 & 「居住支援」

豊島区の空き家 **21,680戸**
(豊島区の住宅全体の **12.9%**)

「借り手がいない…」

- 賃貸・売却用の空き家が 80.0%
- 長屋建・共同住宅の空き家が 91.9%



空き家オーナー

- 良い借り手が見つければ… 37.8%
- 十分な利益が確保できれば… 32.4%
- 修繕費用の目処が立てば… 21.6%
- 貸出期間を限定できれば… 16.2%

(豊島区空き家実態調査(平成24年3月)
空き家の利活用の条件(複数回答))

「貸しづらい…」

例：ひとり親世帯との賃貸契約を断った

主な理由

- 収入・支払能力、収入が不安定
 - 保証人がいない
 - 元パートナーとのトラブル
- (東京都福祉保健局 不動産会社・貸主へのアンケート
(平成 23 年 3 月))

民間と連携した「リノベーションまちづくり」の推進
空き家と入居希望者のミスマッチを解消

新しい住まいかた 「シェア居住」「カスタマイズ賃貸住宅」

○シェア居住

♥入居者のメリット

- ・シェアによる家賃、家電、家具等の費用負担軽減
- ・豊かな共用スペース
- ・つながりのある安心感
- ・シングルマザー向けや趣味など、ライフスタイルに合わせた支援サービスを提供する事業者も存在

♥オーナーのメリット

- ・1室に複数人が居住するため、一人が退去しても家賃収入が0にならない→空室リスクの軽減
- ・1室で複数人からの賃料が得られ、収益性が高い

○カスタマイズ賃貸住宅(DIY住宅)

♥入居者のメリット

- ・壁紙セレクトや間取りなど希望にあった改修が可能
- ・原状回復義務の免除による退去時の負担軽減

♥オーナーのメリット

- ・入居者決定後改修による改修投資リスクの解消
- ・入居者負担のDIY住宅では、オーナーの改修費用負担の軽減
- ・入居者が住宅に愛着を持ち、定住率が向上
- ・入居者が改修した住宅への入居希望者が生まれ、空室待ちとなるケースも→入居者による価値の向上

－ カスタマイズ賃貸住宅&シェア居住の実例 －

ロイヤルアネックス

豊島区東池袋 1998年竣工(築16年)

- ☆1年間で空き家率 **28%から満室に!**
- ☆現在 **150人**が入居待ち
- ☆**30代**の住人増加 **86名**(うち女性 **60名**)
- ☆結婚などで世帯構成が変わっても、改修して部屋を広くすることで住み続けるケースも!

【カスタマイズ住宅の例】



住宅確保要配慮者の居住支援【居住支援協議会】
子育て世帯、ひとり親世帯など多様な世帯が安心して住める豊島区に

- 空き家と居住支援事業者とのマッチング→住みやすい住宅に改修!
 - 事業者による居住中の生活支援→入居者もオーナーも安心!
 - 居住支援協議会と区の連携による「空き家バンク」の活用
- ・空き家活用の相談窓口・空き家活用事例のPR
 - ・適正化条例の申出制度を活用した増改築申請の簡略化
 - ・耐震診断・改修助成制度の活用



「住みづらい・借りにくい…」
入居者・入居希望者

「住みづらい…」

- 29㎡以下の住宅が 62.1%→**狭小な住宅が多い**
- 家賃 5 万円以下の住宅は約 1 割、29㎡以下の住宅でも 13.5%→**家賃が低い住宅が少ない**
- 賃貸住宅は改修の制限や原状回復義務がある
→**自分の希望にあった改修ができない**
- 入居時の敷金、礼金、家電、家具などの費用負担が大きい
- 脱法ハウスのように、安全性に不安がある住宅も

「住みたい住宅」

- 交通利便性のよいところに住みたい
→**豊島区は交通利便性が高い**
- ひとりで住むことへの不安
- 家賃が低く広い住宅に住みたい
→**シェア居住へのニーズ**



「借りづらい…」

- ひとり親世帯や子育て世帯など(住宅確保要配慮者)がオーナーから賃貸契約を断られるケースも
- 障害者や高齢者のかたなどが必要な住宅設備や、居住中の生活支援が必要なかたが入れる住宅が少ない

