

HOME SHARE HOUSE

オーナーがいつでも帰れる新しい賃貸のかたち

これからの高齢者では、高齢者が長年住み慣れた持ち家を離れ、ケアハウスや老人ホームに移り住むケースが増えてくる事が予想されます。その際の持ち家の扱いは、次の3通りが考えられますが、それぞれに次のようなデメリットが生じます。

- ①売却する : 住み慣れた家に、二度と帰れなくなる。
- ②所有し続ける : 住まなくても維持費がかかり、ケアハウス等と併せて二重の出費となる。
- ③一軒貸し : 賃貸中は家には帰れず、既存コミュニティとの関係が失われてしまう。

これらに変わる新しい選択肢として、<HOME SHARE HOUSE>を提案します。



<例えばこんな暮らし方>

Aさん 個人事業主 27歳

5年間SEを経験したあと、ITベンチャーを起業。ネットとパソコンがあれば仕事はどこでもできる。家賃が安く、緑がたっぷりで喧嘩と無縁の環境が気に入った。

- ・共用スペースで仕事をしていたら、大家さんからお手製ランチの差し入れ。昼間は一緒に食事をする機会も多くてありがたい。
- ・近所さんがパソコンを買い替えてインターネットができなかったそう。直してあげたら御礼にとビールを1ダースも頂いた。

Bさん 大学生 19歳

念願の一人暮らし。この家賃は実家から通う交通費とそんなに変わらない。アルバイトで差額を稼ぐ約束で一人暮らしを両親に認められた。

- ・防災訓練の一環で地域の公園で炊出しを作った。大学の友人も呼んでちょっとしたキャンプ感覚。たまには楽しいかも。
- ・町内会の日帰り旅行に、荷物持ち兼雑用係として無料で参加させてもらった。ただで京都観光できてしまった上に、歴史にやたら詳しいおじいちゃんの解説付きだった。

Cさん 会社員 23歳

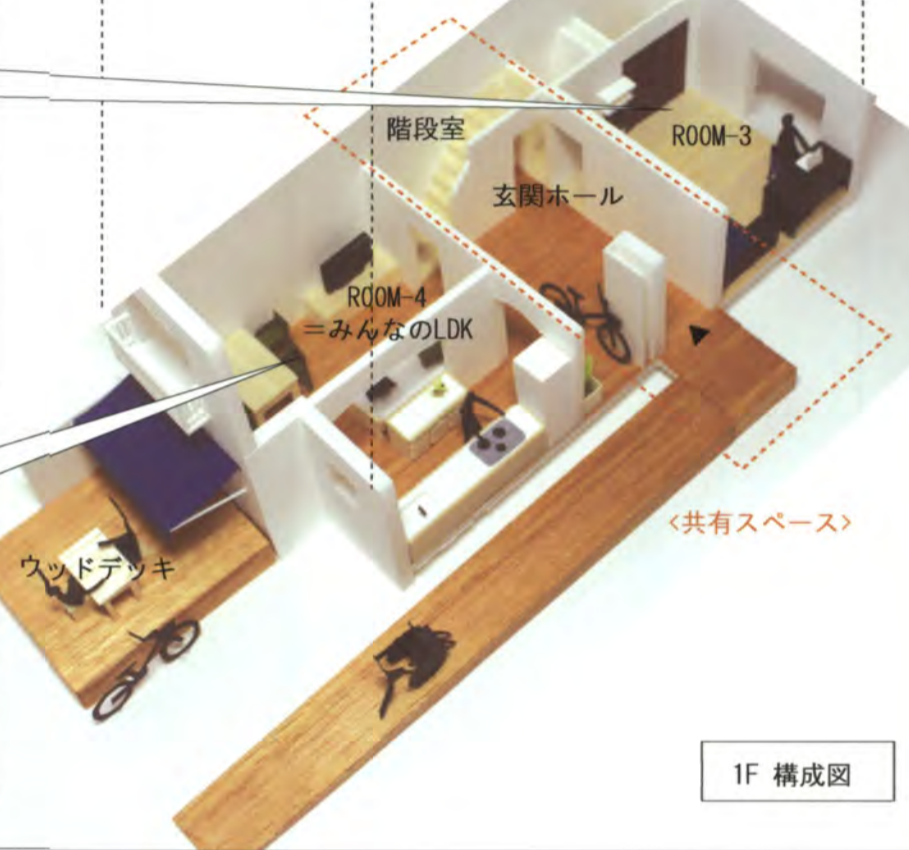
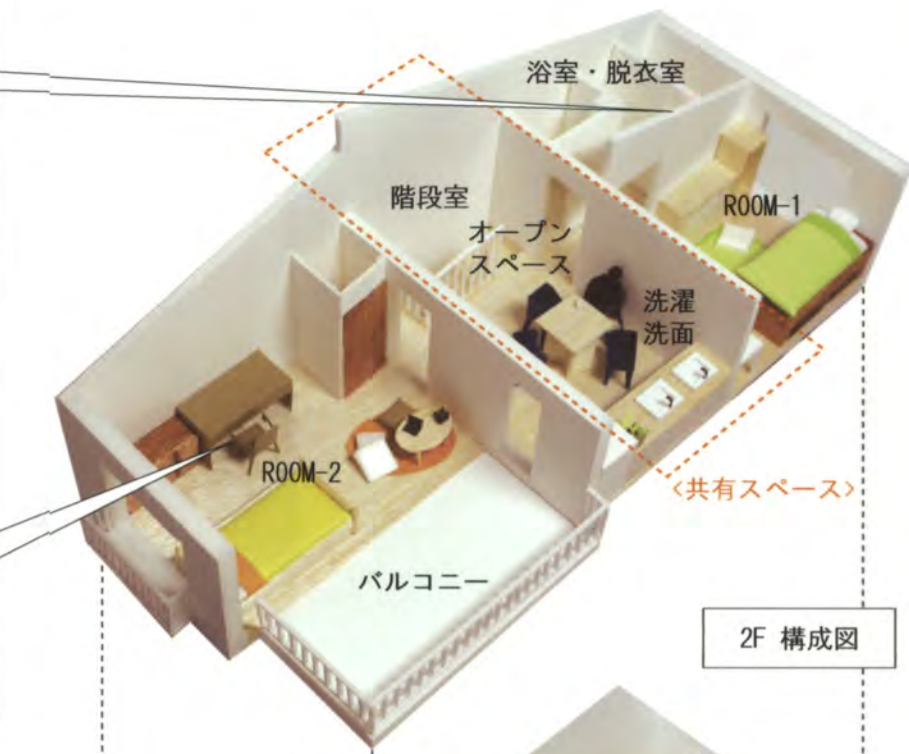
先行きが不安な時代だから、できるだけ貯金したい。交通費は支給されるので、住居費が抑えられるここに住むことにした。結婚後はこの近くの中古住宅を購入したい。

- ・家の外壁決めワークショップに参加中。地域アドバイザーや近隣の人と相談しながら素材を決めてきた。
- ・先週は樹木の剪定ワークショップにも参加した。同居人のみんなと一緒に、セミプロみたいなおじさんにコツを聞く。将来家を建てたら、庭の手入れは自分でしたいな。

Dさん 大家さん 73歳

3年前に夫を亡くし、自身も脳梗塞で倒れたことがある。後遺症はないが一人で家に居るのは不安でケアハウスに移ることに決めた。そこでの至れり尽くせりの生活は少し手待ち無沙汰に感じている。

- ・明日は日曜日。店子さんはみんな揃って家に居るようなので、午後から少し時間をかけて、久しぶりに手の込んだ料理でも作ってみようか。胸が鳴る。

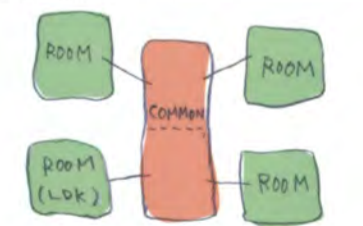


<HOME SHARE HOUSE>

ケアハウス等に入った大家さんが自宅を賃貸して家賃収入を得ながら部分的に自分の居場所を残すことで、住み慣れた自宅で過ごす時間や、既存コミュニティとの繋がりを保てる仕組みを提案します。また、大家さん・借手・地域住民が、お互いの存在によって生活をより楽しく豊かにする関係を築く仕組みを併せて提案します。様々な立場の人が、帰属する場所<HOME>を共有できる新しい住いのかたちです。

① HOME SHARE HOUSE の建築ハード面の提案

○既存建物の間取りを活かした計画
対象住宅Bは、建物の中央に玄関がある特徴的な間取りです。既存の間取りを活かし、中央の共有部から各部屋へアクセスする計画とします。ひと部屋ごとに貸し出し、そのうち一つは大家さんの部屋とします。



○外部に開かれた賃貸住宅
南庭には共用のウッドデッキと日除けを設けます。デッキは借手同士の交流、地域の人との交流を促します。近くにある集会所との連携利用も可能です。

○バリアフリーへの配慮
玄関までのアプローチに緩やかなスロープを設けます。1階内部、玄関、南面デッキまでは全てバリアフリーとします。

○住みよい温熱環境の住宅
対象建物は、現在の水準から見ると断熱性能が不足しています。住みよい賃貸とするため、床・外壁・屋根に適材適所の断熱工事を施します。特に外壁は外断熱とし、RC造の輻射熱の問題にも対応します。

② HOME SHARE HOUSE のしくみソフト面の提案

○大家さんがいつでも帰れるしくみ
ケアハウス等に入っても、長年住み慣れた自宅は心の拠り所です。賃貸する自宅に部分的に自分の居場所を確保しておくことで、大家さんがいつでも帰れる賃貸住宅とします。

○大家さんと借手、借手同士の交流が期待できるしくみ
大家さんも借手も、共用部を介して等価な関係にある部屋に入居します。各々の住まいに対する感覚が近くなり、心理的な距離も近くなる間取りです。

○家賃を低く抑えられるしくみ
改修工事は必要最小限とし、一部屋ごとの賃貸にすることで、家賃を低く設定できます。建物や庭のメンテナンスは、できるだけ借手に任せます。維持費を抑えらると同時に、借手が建物に愛着を持ってもらえます。

○既存コミュニティと繋がるしくみ
借手には、他人との関わりを厭わない単身者が多く集まることが予想されます。地域住民との間でも円滑なコミュニケーションが期待できます。

○住み方のルールを作るしくみ
シェアハウスは住人同士の距離が近い分、住み方が難しい居住形式です。大家さんと借手が、建物の使い方を専門家に相談できるしくみを作ります。

③ HOME SHARE HOUSE の展開既存コミュニティとの関係の提案

○既存コミュニティの現状
タウン石尾台は、高蔵寺ニュータウンの中でもしっかりとしたコミュニティが形成されている地域のひとつです。他の地域同様に高齢化は進んでおり、日常生活や地域活動の中で若い人の手を借りたい場面も増えてきていると考えられます。

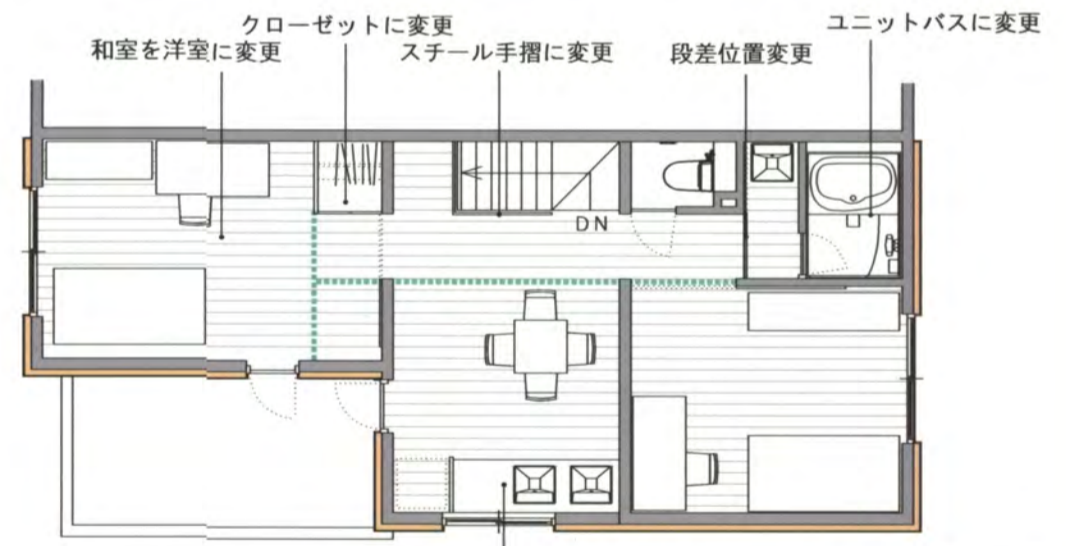
○既存コミュニティへの参加
複数のHOME SHARE HOUSE ができれば、多くの若者が入りし、地域に新しい活力が生まれます。新しい借手が既存コミュニティへ参加しやすいイベントやワークショップを開催します。

○町内アドバイザー制度の提案
建築家や他の専門家による、地域密着型のアドバイザー制度を設けることを提案します。
【アドバイザーの役割】
・シェアハウスの住み方ルールを相談
・外壁の素材や色を決める、地域景観ワークショップをコーディネート
・庭木や植物の選定・剪定アドバイス
・他のアドバイザーや春日井市と連携をとる
【例…外壁メンテナンスワークショップ】
改修して数年後の外壁メンテナンス時には、借手も一緒にDIYで施工します。塗替え色の決定から実行までのプロセスをひとつのイベントとして捉え、アドバイザーを中心に地域住民、大家さん、借手が協働する機会をつくります。

<リノベーション概要>

改修工事は、建物の基本的な性能確保を主眼に置きます。構造躯体にも手を加えず、内部の間仕切りをわずかなコストで少しだけ組み換えて、新しい価値を生むことを目指しました。

A	建築工事	5,300,000
A-1	直接仮設工事 外部・内部足場、墨出し、清掃片付	440,000
A-2	外部工事 外部建具部分交換、スロープ・デッキ新設、外断熱改修	2,290,000
A-3	内部工事 フローリング新設、壁部分撤去・新設、水廻り造作、断熱改修	2,570,000
B	電気設備工事費 配線・配管やりかえ	300,000
C	空調設備工事費 エアコン設置	600,000
D	衛生設備工事費 給排水設備やりかえ、衛生陶器交換、システムバス	1,950,000
E	解体工事 床、壁、天井、建具	400,000
F	共通仮設工事費 約2%	150,000
G	諸経費 約15%	1,100,000
	改修費合計	9,800,000



【共通事項】

- ・仕上変更
 - 床 : フローリング 下地共 (LDKと玄関ホールは外部用デッキ材)
 - 壁 : クロス張替
 - 天井 : クロス張替
- ・断熱改修
 - 床 : スタイロフォーム35t
 - 壁 : スタイロフォーム50t (外断熱)
 - 天井 : ウレタン吹付30t
- ・外壁全面改修 (外断熱改修の上スギ板貼など)
- ・乾式間仕切り撤去
- ・レイアウト変更に伴う電気、設備工事
- ・玄関・居室建具交換
- ・住器設備を全て交換

■ 既存躯体
■ 断熱材施工部分
--- 撤去既存壁

