

令和5年度 住まい環境整備モデル事業
【課題設定型・事業者提案型】
提案内容の概要

事業名称： 民泊ゲストハウスを併設した、子育て・
就労支援付 シングルマザー向けシェアハ
ウス事業

代表提案者： 株式会社イントランスエージェント
共同提案者： 増沢 達也

Share House

Guest House



1. これまでの取組（背景・経歴）

- 本事業対象の家2棟は長野県岡谷市東銀座(旧町名は小井川区) に在り、共同提案者の実家で、2014年（H26）の父親他界後、両棟とも空家となっている。年数回の帰省時、ご近所様と交流する度に、**地域住民の減少、少子高齢化、商店の閉鎖による地域活力低下**を嘆く声を聴いてきた。
- 生まれ育った地域への恩返しに、この家を**地域再活性化に活用したい**と考えていたが、古家の利活用に必要な大規模改修工事の**資金調達の難しさ**から計画が具体的に進展しなかった
- そのような時、住宅確保要配慮者を対象にした「**スマートウェルネス住宅等推進事業**」制度の存在を知り、特に「**住まい環境整備モデル事業**」に関心を持ち、その制度内容や社会情勢の勉強を進めた結果、**母子家庭の社会的困難性（貧困、孤立）**を認識するに至った。
- そこで、空家2棟を利活用して、**母子家庭向けのシェアハウスにゲストハウスを併設**し、シェアハウス入居者にゲストハウス運営に参加いただくことで、**職住接近した副次的就労機会を提供する事業スキーム**を構想し、またこのスキームにより**地域に子供・若年層住民を迎え入れ、更にゲストハウスを地域の交流拠点**として利活用することで、**地域の再活性化にも貢献できる**と確信し、本事業を提案するに至りました。

1. これまでの取組（具体的な取組）

取組事項	得られた結果
1. 近隣住民への事業説明とヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域住民の高齢化、子供・若年層住民の減少、空家・空商店の増加を憂いており、地域内に母子向けシェアハウス・ゲストハウスができること歓迎してくれている。
2. 自治体への施策に関するヒアリングおよび計画書検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 母子家庭向けシェアハウスに対する意見：岡谷市 社会福祉課に母子家庭向けシェアハウス事業に対する意見を聴取したが、岡谷市にはこれまで事例が無いとのことで反応は鈍く、今後の情宣が必要と判断した。 ● 母子家庭に対する居住支援策：長野県・岡谷市 長野県・岡谷市の住宅整備・空家対策計画には、公営住宅の整備以外には具体的な方策が示されていない。 岡谷市の都市計画課は本事業に興味を示していただいた。
3. 母子家庭支援の課題研究	<ul style="list-style-type: none"> ● 論文・報告書の研究から、最大の課題は①仕事と子育ての両立、②孤立化の防止であると認識した。
4. 全国ひとり親居住支援機構との協議	<ul style="list-style-type: none"> ● 母子家庭向けシェアハウスの多くが採算性等の問題から閉鎖されている実情から、持続性を保つためには商業的に採算の取れる事業モデルを構築する必要性を認識した。

2. 現状・問題意識

問題項目	現状	問題意識
1.地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・住民減少・少子高齢化により、地域活力が著しく低下。 ・長年続いていた地域交流会（寄合）もコロナ禍と拠点閉鎖により中断。 	<p>子供・若年層住民を地域に確保する必要がある。 また、地域交流を促進のための交流拠点施設の復活が必要。</p>
2.母子家庭に対する生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ・岡谷市には約500世帯のひとり親家庭が存在。 ・市の支援策は児童扶養手当支給、奨学金貸与、相談受付、市営住宅の提供に限定される（市営住宅は入居率も低い）。 	<p>母子親家庭の課題は「仕事と子育ての両立」、「孤立化の防止」。この課題克服のため、職住接近した就労機会と伴走型子育て支援の提供および互助・交流環境づくりが必要。</p>
3.空家の利活用推進	<ul style="list-style-type: none"> ・岡谷市でも空家対策は大きな課題。 ・市の空家活用対策は、①支援制度の情報発信、②空家バンクの活用のみ。財政支援対策はない。 	<p>空家利活用には住宅改修のための資金調達が障害となる。本補助制度（住まい環境整備モデル事業）の空家利活用への有効性の発信が必要。</p>

3. 提案内容（全体計画）

【課題設定型・事業者提案型】



プライベート向けゲストハウス（1棟貸し）

- ・ 入居者の付加的就労機会の創出
（ゲストハウス/貸切サウナ/貸しスペース運営）
- ・ 地域交流拠点としての活用
- ・ サウナを設置して商業価値を高め、
入居者の副収入規模を大きくする

シングルマザー向けシェアハウス

- ・ 母子家庭3世帯＋世話役（1世帯）
- ・ 世話役（単身シニア女性入居者）による
入居者に対する伴走子育て支援

キッズプレイグラウンド

- ・ 入居児童の遊び場、近隣児童との交流

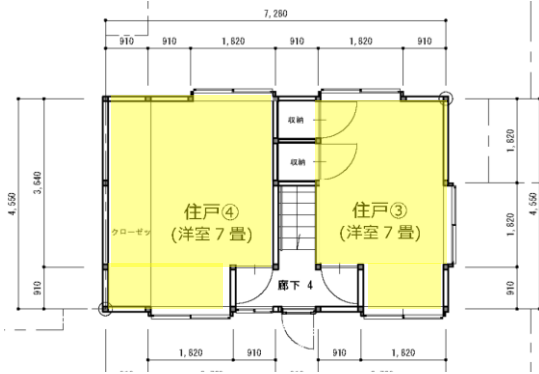
共同菜園（オプション）

- ・ 近隣住民との協働耕作による地域交流

3. 提案内容 (シェアハウス)

➤ 国交省「ひとり親世帯向けSHの基準」以上の施設・設備を整備し、入居者が尊厳を持てる居住環境を整える

2階



居室4 (黄色：有効面積で7畳以上を確保し離隔を保つ)

浴室1、シャワールーム1、トイレ2
洗面化粧台2、洗濯機2

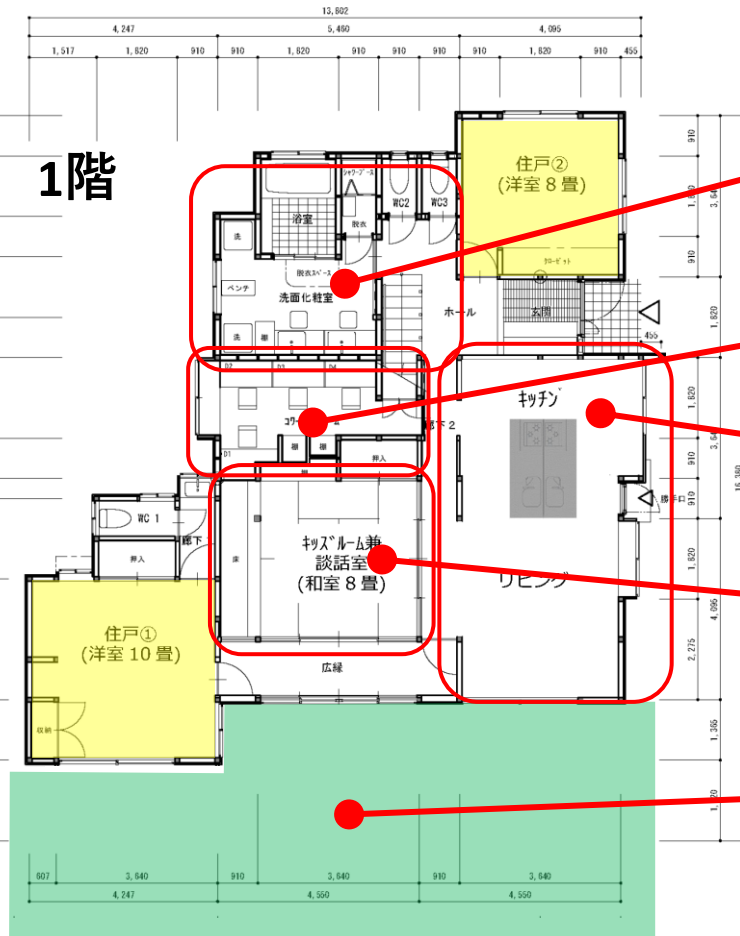
在宅勤務用コワーキングルーム
(4デスク、Wifi、コンセント等)

キッチン (システムキッチン2) & リビング

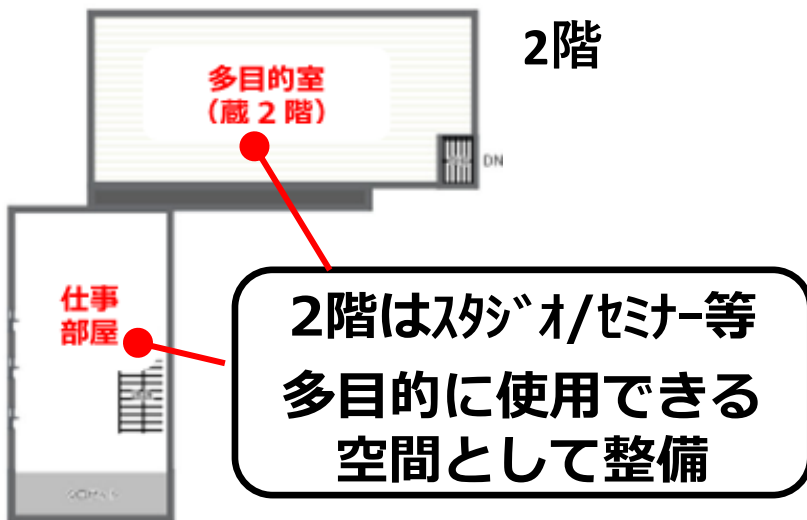
多目的室 (リラックス効果のある和の空間)

キッズプレイグラウンド (入居児童・近隣児童の遊び場)

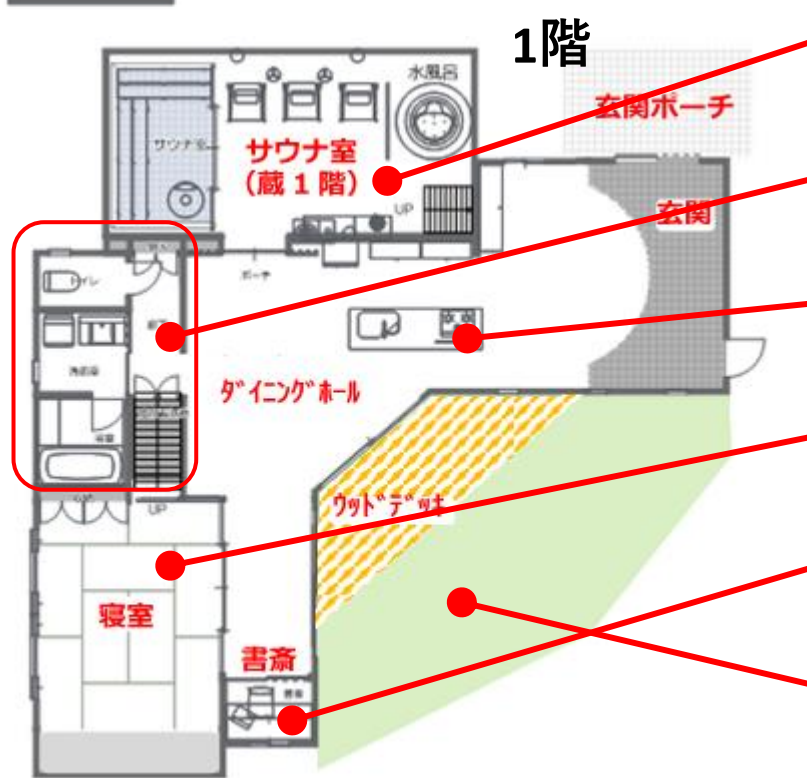
1階



3. 提案内容 (ゲストハウス)



- GH運営業務をSH入居者に業務委託し、入居者に副収入機会を提供する
- 地域の集会 (寄合) の場として提供し、地域交流の拠点として活用する
- 入居者の福利厚生施設としての利用 (親族・友人との宿泊等) も検討する



プライベートサウナ付きとして利用単価を高め、SH入居者の収入増を図る

浴室、洗面所、トイレ設置済み

システムキッチン設置済み

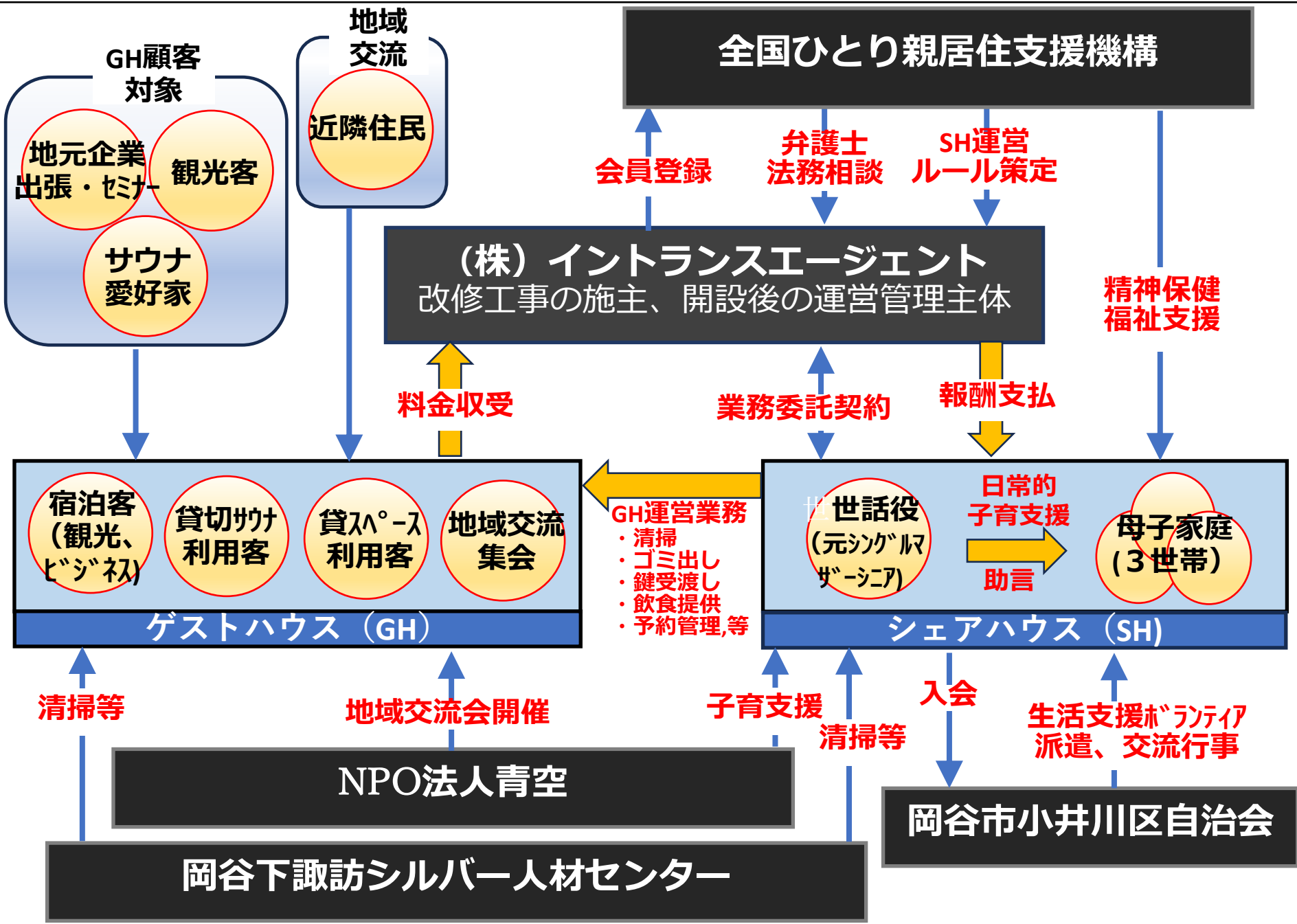
茶室仕様の和室 (客室)

ビジネス客向けに書斎設置

庭、ウッドデッキはキッズスペースとしても利用

3. 提案内容（事業運営スキーム）

【課題設定型・事業者提案型】



4. 期待される効果

1. 地域の再活性化

- **若年母子が地域住民に加わる**ことで、地域の少子高齢化が改善され、再活性化効果が期待できる。
- **ゲストハウスを交流拠点施設とする**ことで、中断している地域の「寄合」復活させ、地域住民との交流、地域住民間の互助・連帯意識の高まりが期待できる。
- 地区の住民交流（祭り等）や子育て支援を行う**小井川区自治会と連携**した地域交流・子育て支援体制を構築することで、地区全体の**子育て世代の地域交流拡大**が期待できる。

2. シェアハウス入居者の就労機会と子育て時間の増大

- 希望するシェアハウス入居者に、併設するゲストハウスの宿泊運営事業等の一部（または全部）を業務委託することで、**職住接近した形での入居者への就労機会が提供**できる。
- シェアハウスに**コワーキングルームを整備**し、入居者の在宅勤務を可能にすることで、シェアハウス入居者の就労機会・子育て時間の増大効果が期待できる。

4. 期待される効果

3.母子の孤立化の防止

➤ 良質な居住環境の中で、シェアハウス入居者間で共同育児を行うことが可能となり、個人の**家事・育児負荷の軽減**や**精神的負荷・孤立感の軽減**が期待できる。

4.補助制度を利用した空家活用事業の拡大

➤ 「住まい環境整備モデル事業」の存在と有効性が、本事業実施地域では関係者（市、建設会社、不動産会社、建築設計事務所等）間で**十分認知されていない**。
本事業による空家活用事例を周知することで、住まい環境整備モデル事業制度を含めて、**国庫補助金を使った空家の利活用事業を促進**させることが期待できる。



5. 検証方法

1.地域の再活性化	<p>➤地域の「寄合」等の会合の場を通じて、地域内交流について近隣住民にヒアリングする。</p>
2.入居者の就労機会と子育て時間の増大	<p>➤ゲストハウスによる付加的増加収入を定量的に把握する。また入居者との意見交換により、ゲストハウスの新たな商業活用方法の開拓を行う。</p> <p>➤コワーキングルームの有効性について、入居者から随時意見聴取を行い改善点を確認する</p>
3.母子の孤立化の防止	<p>➤シェアハウス内のコミュニケーションについて入居者から随時ヒアリングを行い改善点を確認する。また専門家（ひとり親居住支援機構を想定）によるヒアリング調査による客観的状況把握を行う</p>
4.補助制度を利用した空家活用事業の拡大	<p>➤岡谷市の国庫補助金に関する情報発信の状況をヒアリングにより確認するとともに、本空家利活用事業に対する市当局の意見を聴取する。なお、市の都市計画課は既に本事業に関心を示し、工事完了後の現地視察を希望していることから、積極的に現地説明会を開催し、関係者の意見を吸い上げる。</p>