

# 奨学金と年金をつなぐシェアハウス

## 対象地域

青森市中心部から約10kmの東方の丘陵地に位置する「準居住区」が対象地域で、最新の青森大学を踏み込み範囲で広がる。1960年代に東洋建設株式会社による開発が、賃貸住宅と民間業者の分譲も加えて約2,000戸が造成された。

## 空き家の現状

造成されてから約50年後の現在、住民の高齢化、住宅の老朽化が進んでいる。世代交代がうまくできて、住み続けている例も多いが、新世代の集約化に伴い空き家が増えている。他出した子供に引き継がれることが大きな要因であると考えられる。現在約1,000戸の空き家が確認されている。

親世代を支えるべく子世代も高齢化し年金生活の年代を迎えている。親の残した住まいは売却もままならず、解体するにも経済的な負担があり、家の処理に困っているのが実情である。また、今後のそのような空き家の増加は明白であろう。



既存の住宅は築約45年、20年前に半層の一部を2階建てに造り替えている。その間に外壁と屋根も改修している。建てた建築師が高齢となり空き家状態になっている。管理はその半世帯に住んでいる。子供が返ってからも専業主婦が・・・

敷地は旧地のメインストリートに面する角地であるが、周囲をコンクリート壁で囲み、閉鎖感があり、手入れされていない草木が伸びている。借主の経済状況は問題ないが耐震性能が良い。このままだと快適ではないだろう。



BEFORE → AFTER

## 空き家に灯りプロジェクト

## 構築 ステップ1 「学生シェアハウスに！」

大学が近くだから、学生に「DIYで好きなように改装して、借賃料金をどうする？」で募集に挑戦しようだが、快適な生活は確保できない。青森だから異色、異業・異業・異業など専ら地を想定した専門業者の協働が必要だが、でもそれが実現に反映してしまふ。「いくら位と借りてくれますか？」その周辺だと古いアパートだと3万円前後で借りられるからな。

## 構築 ステップ2 「お金を生むシェアハウスに！」

学生のバイトはコンビニ職員だけじゃない！シェアハウスで学生がお金を稼げないか・・・約10坪の「お金を生むビジネスルーム」を付け加えた。学生による「塾の経営」、「外国語教室（各国の留学生を講師）」、「パソコン・CAD教室」、「地元産品ネット販売のSOHO」、「音楽スタジオ付教室」、結構考えられる。学生のスキルとネットワークを活用すれば立派なビジネスチャンスが広がる。経営実践の勉強しながら、経済的な自立、家の活性化にも貢献することになる。成功すればそのまま起業だってあり得る。

## 経済的裏付け

異質な奨学金や留学生にも、年金暮らしの大家さんにもいい話だ。これだと、家賃1部屋2万円くらいなら借りてくれるだろう。学生の収入は、少なくとも家賃以上は稼げるだろう。大家さんの年間収入は2万円×4部屋×12月＝96万円。初期投資の工事費は何年かで回収されるはず。

## 原案

このビジネスルーム付きの「お金を生むシェアハウス第1号」が成功して、どんどん増えてくればいい。この準居住区に20軒、青森市は4大学×20軒×80軒程度の規模に発展できればいい。そのためにはこの1号が「空き家に灯りプロジェクト」の拠点にならなければならない。経済的に自立できるプランであるから十分実現可能である。最終的に、地方都市の活性化につながるのだから建築業者や行政の応援も期待したいところである。



## お金を生むビジネスルーム→学生の自立→地域・地方都市の活性化

### 学生駐在室



### 音楽スタジオ・音楽教室



### 地域産品販売SOHO



### パソコン・CAD・外国語教室



待望を込めて小学生や中学生に塾を教える塾、シェアハウスの住人ばかりでなく、優秀な同級生を講師にすればいい。家庭教師派遣の拠点にもなる。考慮する学力では事ができるいいビジネスだ。

音楽好きが集まって、音楽スタジオ付の音楽教室経営。助成工事が必要となるが、借り手は結構いると思う。クラウドもOK。シェアハウス住民の利用が無料なのが、最大の売りかも。

地域産品をネットで売るなど、学生ができるのビジネスを考えてみよう。青森の名産品を売外の方にも紹介して欲しい。成功すればそのまま起業できる可能性もある。経営学部で学生向け。

工学部の学生を講師にパソコン・CAD教室、留学生を講師に外国語教室、専業主婦も講師にもって好きなものを選択できるようなすれば多くの人に利用してもらえそう。

## 敷地

敷地を無断的にしていた建物のブロック塀と樹木を取り取り、視界をオープンにした。通行人の視線もオープンにして内側をコートカットして通ることができ、高さは、窓からの視界で周囲の景観を視る。

## 建物

空き家を改装して学生を対象にしたシェアハウスで運営を4部屋とした。ビジネスルーム設置が可能な約10坪の面積で外からの視線を期待して開口部を広くしている。床板は、高層を耐えるために畳の間にとめた。



|      |         |
|------|---------|
| 敷地面積 | 1,000㎡  |
| 延床面積 | 1,000㎡  |
| 容積率  | 100%    |
| 建築費  | 1,000万円 |
| 家賃   | 2万円     |
| 年間収入 | 96万円    |

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 1号  | 2号  | 3号  | 4号  |
| 10坪 | 10坪 | 10坪 | 10坪 |
| 10坪 | 10坪 | 10坪 | 10坪 |
| 10坪 | 10坪 | 10坪 | 10坪 |

