

住宅セーフティネット制度を活用した 準学生寮プロジェクト



山形大学×東北芸術工科大学×山形県×山形市×山形県すまい・まちづくり公社

「準学生寮」とは・・・

- ・ 中心市街地にある空き家や空きテナントを学生寮に転用
- ・ 公社が建物所有者から10年間借上げて学生向けに賃貸
- ・ 住宅セーフティネット制度の補助金を活用

- ※ 大学や育英会等が設置するものではありません。
- ※ 5者の目的達成のために条件を満たす物件であること。

1. 背景と目的【①プロジェクトのはじまり】

◎ 両大学長の対談（2018.4）

山形大学長、東北芸術工科大学長の対談「学生が住みたくなる街」構想が話題にあがる

◎ 山形県への提案（2018.4）

東北芸術工科大学より「空き家等を活用した共同学生寮の整備構想」の検討を県に依頼

◎ スキームづくりと条件整備（2018.5～2019.1）

県より、住宅セーフティネット制度を活用した「準学生寮」スキームを大学に提案

◎ プロジェクト開始（2019.3～）

建物所有者向けにプロジェクト説明会を開催

開催日3/6 参加者約80名



1. 背景と目的【②5者のねらい】

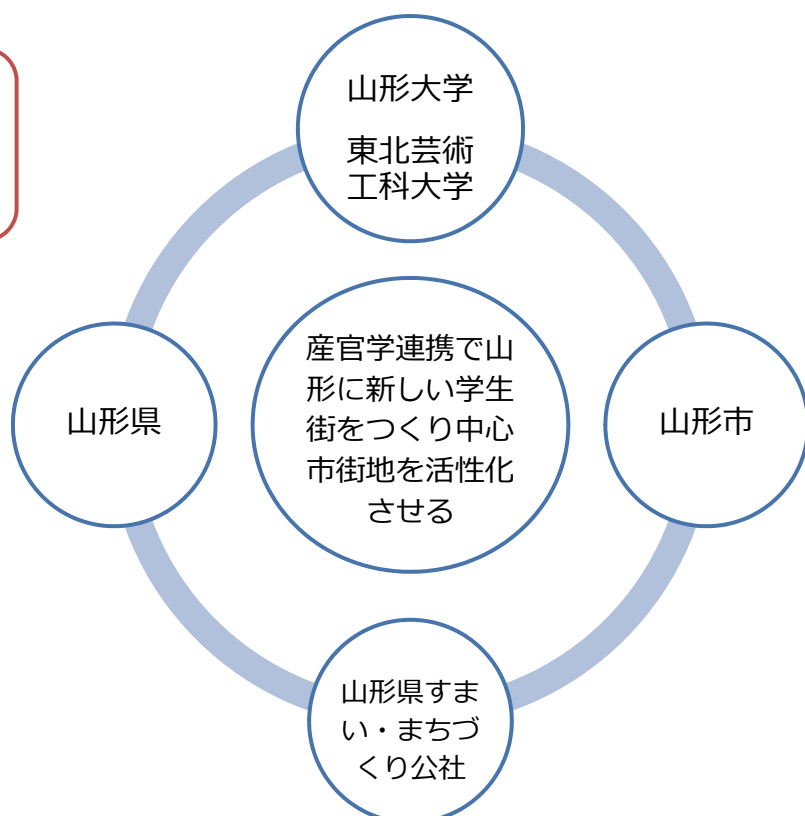
	現状・課題	プロジェクトの効果
山形大学 東北芸術工科大学	隣県から通学する学生の増加 留学生向け賃貸住宅の不足	魅力ある「学生街」の実現 県内定着と起業等への発展
山形県	空き家の利活用モデルを試行 住宅確保要配慮者に「若者」を設定	若者定着による人口減少対策 セーフティネット住宅の普及
山形市	中心市街地の空き店舗の増加 (3階以上の空きテナントが多い)	まちなか居住人口の増加による 中心市街地の活性化
山形県すまい・まちづくり公社	H28年度に公社の新たな役割を整理 市町村の人口減少対策を支援	新たな公社事業の展開 住宅供給による市町村支援

1. 背景と目的【③連携と役割】

大学、県、市、公社が連携して
「準学生寮」を実現する

主な役割


- 大学；物件オーナーの掘り起し
準学生寮への入居者斡旋
- 公社；準学生寮の管理運営
オーナーへの家賃保証
- 山形市；改修費や家賃低廉化の補助
によるオーナー支援
- 山形県；市に対する改修費補助
大学や公社との連携調整



2. 住宅セーフティネット制度【①制度全般】

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯「住宅確保要配慮者」向け住宅（＝セーフティネット住宅）を確保するために、以下の3つの柱により支援する制度。

- 公営住宅；低額所得者向け住宅
- セーフティネット住宅；低額所得者を含む住宅確保要配慮者向け住宅（民間の空き家・空き建築物等も対象）

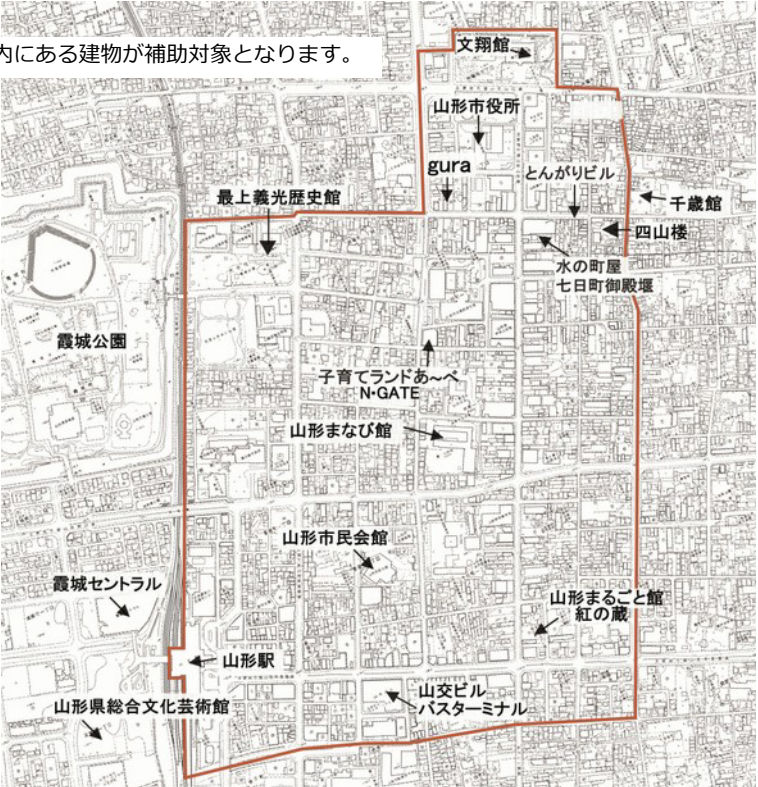
①住宅の登録	②改修費補助	③家賃低廉化補助												
<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅として 県・中核市に登録 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">登録基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ①耐震性を有すること ②住戸面積；25㎡以上 ※シェアハウス等の緩和あり ③台所、トイレ、浴室等の設備 ④消防法、建基法等違反が無いこと ⑤近傍同種家賃以下 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅を専用HPでPR 	<ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅を改修する場合に 改修費の一部を補助 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">補助対象</td> <td>①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>補助対象工事費の2/3</td> </tr> <tr> <td>限度額</td> <td>100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）</td> </tr> </table> <p>※市町村の補助制度により、他の制限が加わる場合があります。</p>	補助対象	①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更	補助率	補助対象工事費の2/3	限度額	100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）	<ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅に低額所得者が入居する場合に家賃の一部を補助 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">補助率</td> <td>市町村によって異なる</td> </tr> <tr> <td>限度額</td> <td>最大で月4万円/戸 （年48万円/戸）</td> </tr> <tr> <td>交付期間</td> <td>最大20年 （総額が480万円以内）</td> </tr> </table> <p>※市町村の補助制度により、他の制限が加わる場合があります。</p>	補助率	市町村によって異なる	限度額	最大で月4万円/戸 （年48万円/戸）	交付期間	最大20年 （総額が480万円以内）
補助対象	①バリアフリー化・性能向上等（段差解消、手すり、IHコンロ化等） ②断熱化・ヒートショック対策 ③シェアハウスへの用途変更 ④耐震改修・間取り変更													
補助率	補助対象工事費の2/3													
限度額	100万円/戸（①②の場合） 200万円/戸（③④を含む場合）													
補助率	市町村によって異なる													
限度額	最大で月4万円/戸 （年48万円/戸）													
交付期間	最大20年 （総額が480万円以内）													

2. 住宅セーフティネット制度【②山形県の特徴】

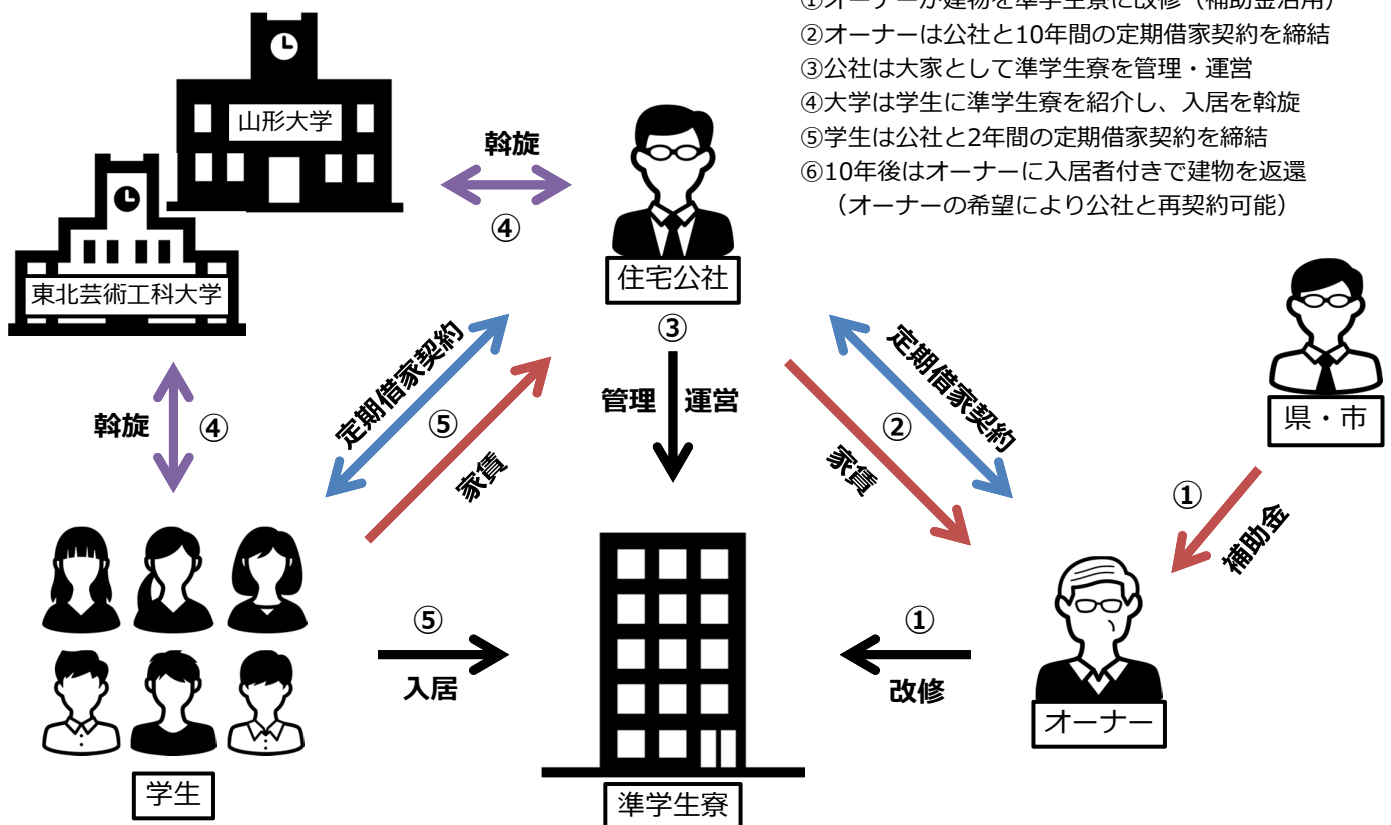
	①住宅の登録	②改修費補助	③家賃低廉化補助
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障がい者等、法令等に定める24区分に該当する要配慮者 ※要配慮者以外の入居も可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯（婚姻等後5年以内） ・子育て世帯（高校生以下） ・若者単身者（学生含40歳未満） ・移住世帯（県外からの転入者） ・低額所得者 	<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者
入居者の収入	制限なし	政令月収38.7万円以下 （低額所得者は15.8万円以下）	政令月収15.8万円以下
住宅の位置	制限なし	制限あり （市町村が定める区域）	制限なし
要配慮者専用住宅	適用なし	10年間要配慮者専用 （入居対象者の5区分）	要配慮者専用 （入居決定次第、登録変更が必要）
家賃水準	近傍同種の住宅の家賃以下		
入居者の公募・公正な選考	不要	不要	必要
敷金以外の受領（礼金等）	可	可	不可

※政令月収 = (世帯所得 - 同居人数 × 38万円) ÷ 12か月 (高齢者・障がい者等の有無により計算方法が異なります。)

2. 住宅セーフティネット制度【③山形市の補助制度】

①対象エリア（中心市街地エリア）	②改修費補助	
<p>赤枠内にある建物が補助対象となります。</p> 	<p>1戸あたりの建物改修費に対し 工事費の2/3 上限200万円 (国100/県50/市50)</p> <p>※耐震改修やシェアハウスへの用途変更等が伴わない場合は、上限100万円。</p>	
	<th data-bbox="1043 633 1533 678">③家賃低廉化補助</th>	③家賃低廉化補助
	<p>1戸あたり 家賃の1/2 上限4万円 (国2/市2)</p> <p>※学生が低額所得者に該当するかは、仕送りしている親の収入で判断します。</p>	

3. 事業スキーム【①全体像】



- ①オーナーが建物を準学生寮に改修（補助金活用）
- ②オーナーは公社と10年間の定期借家契約を締結
- ③公社は大家として準学生寮を管理・運営
- ④大学は学生に準学生寮を紹介し、入居を斡旋
- ⑤学生は公社と2年間の定期借家契約を締結
- ⑥10年後はオーナーに入居者付きで建物を返還（オーナーの希望により公社と再契約可能）

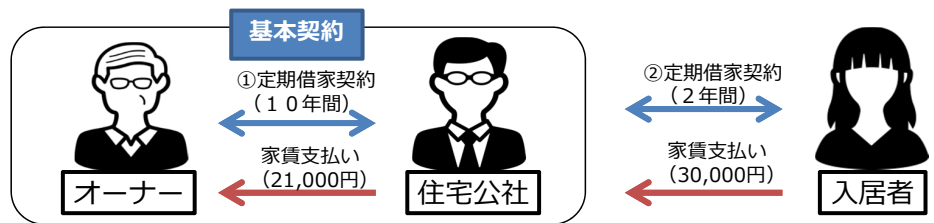
3. 事業スキーム【②役割分担】

●役割分担

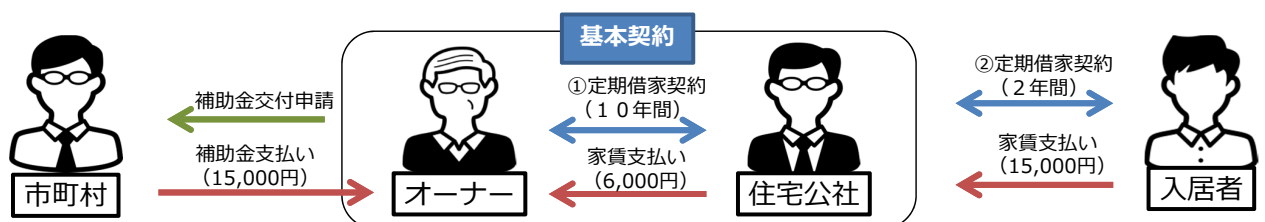
項目	負担区分				
	大学	山形県	山形市	公社	オーナー
①全体スキーム	-	○	-	○	-
②補助制度	-	○	○	-	-
③オーナー募集	○	-	-	-	-
①物件調査・決定	○	○	○	○	○
②建物改修等工事	-	-	-	-	○
③建物管理	-	-	-	○	-
④入居者募集	○	-	-	○	-
⑤入退去手続等	△ (留学生通訳等)	-	-	○	-
⑥空き家リスク	-	-	-	○	-
⑦家賃滞納リスク	-	-	-	○	-

3. 事業スキーム【③家賃低廉化補助の流れと家賃保証】

【基本パターン】 家賃低廉化補助を受けられない入居者の場合



【パターンA】 家賃低廉化補助を受けられる入居者の場合



【パターンB】 空室の場合



4. 山形クラス【七日町一番街①】

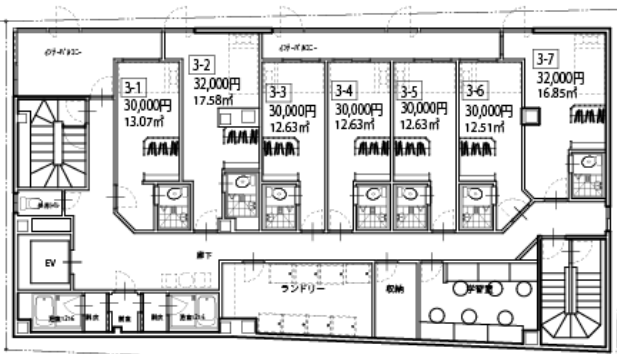
テナントビルの空きフロア3～5階をリノベーションして22戸の学生寮とする計画



建物概要	
建物名称	Rビル (テナントビル)
構造階数	SRC造 地上5階 地下1階
建築年次	昭和63年
延床面積	1,154 m ²

4. 山形クラス【七日町一番街②】

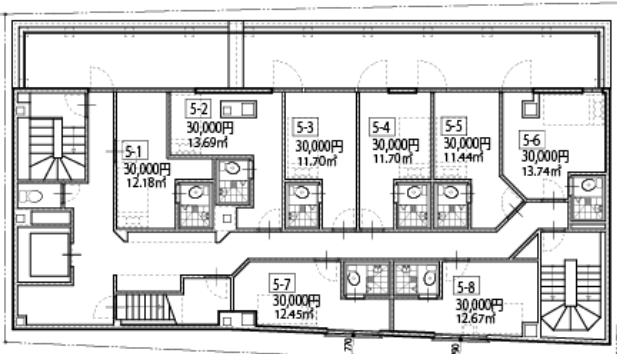
女子学生向けシェアハウス



3F



4F



5F

山形クラス 七日町一番街	
所在地	山形市本町二丁目4-23
形態	3～5階シェアハウス
構造	鉄骨造 5階建て (22戸)
家賃	28,000～32,000円/月

4. 山形クラス【七日町一番街③】

ラウンジイメージ



4. 山形クラス【七日町一番街④】

個室イメージ①



個室イメージ②

5. 山形クラス【香澄町の家①】

一戸建ての空き家をリノベーションして3戸の学生寮とする計画

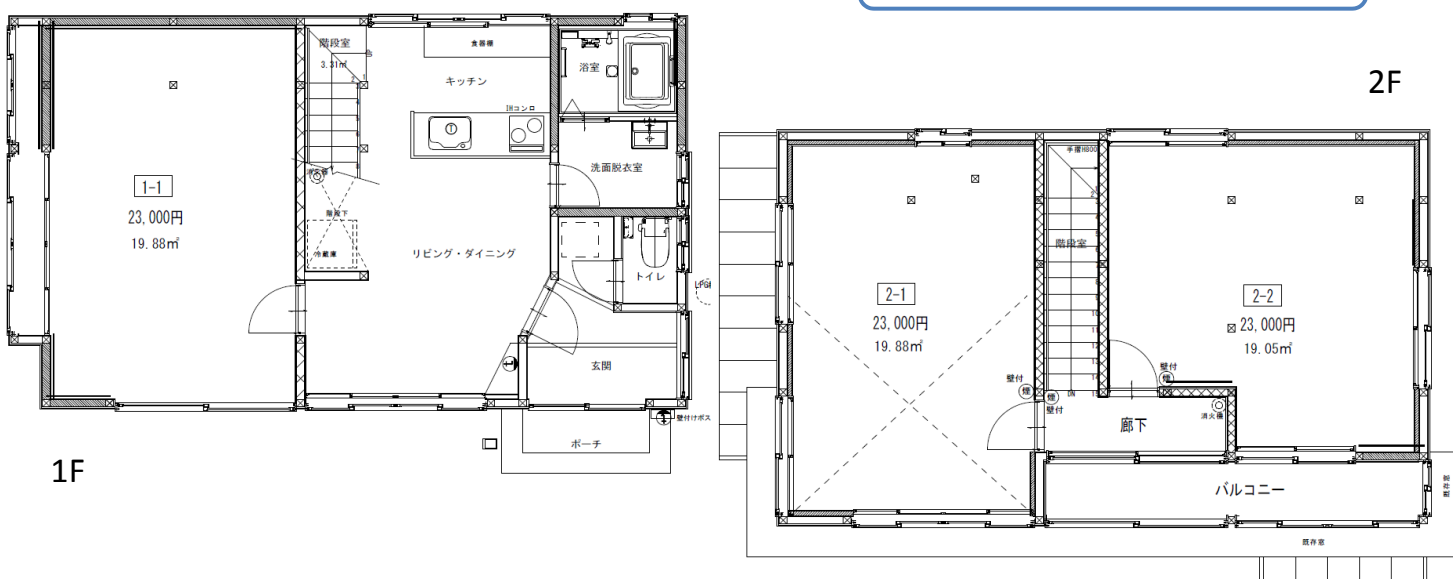


建物概要

建物名称 O邸（戸建て住宅）
 構造階数 木造 2階建て
 建築年次 昭和51年
 延床面積 96㎡

5. 山形クラス【香澄町の家②】

男子学生向けシェアハウス



山形クラス
香澄町の家

所在地	山形市香澄町二丁目4-15	構造	木造 2階建て（3戸）
形態	戸建シェアハウス	家賃	23,000円/月

5. 山形クラス【香澄町の家③】

個室イメージ

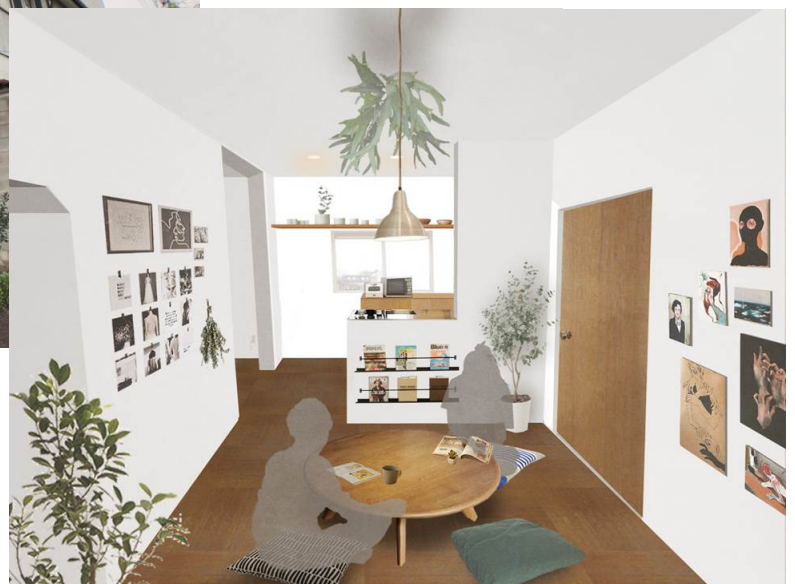


5. 山形クラス【香澄町の家④】



外観イメージ

共有スペース



6. 今後の予定

- ・ 10月25日（金）から入居者募集開始。
- ・ 12月17日までに入居予定者を決定。
- ・ 2つの物件共に工事完成は1月末を予定。
- ・ 3月末より入居開始。

詳しくは、<http://yjk.or.jp/junryou/>



山形クラス