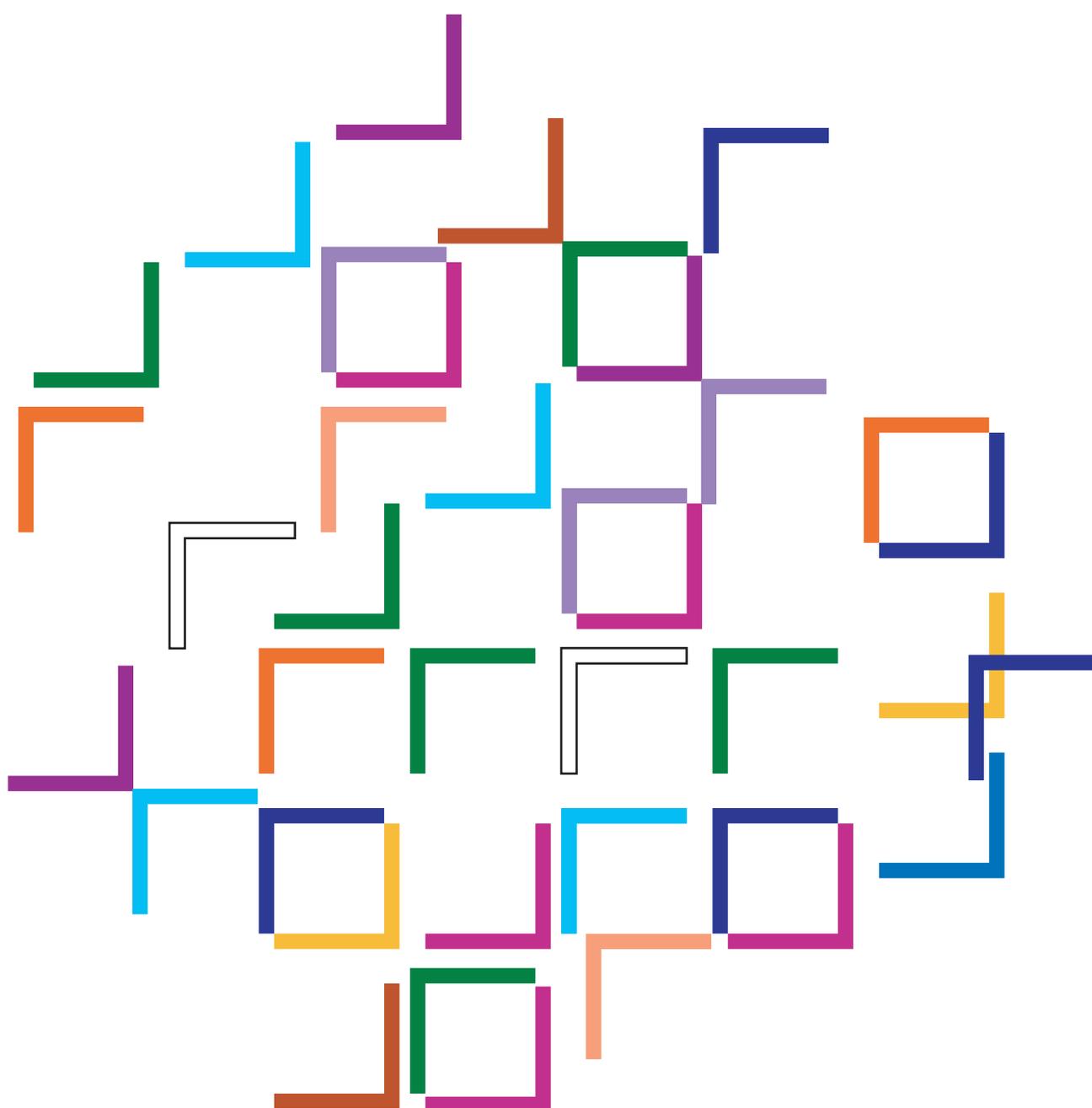


空き家の福祉活用事例ガイドブック

平成30年度 国土交通省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

認定NPO法人まちぽっと



はじめに

平成の30年間(1989～2019年)、日本は世界に例を見ない速さで少子・超高齢社会に移行し、社会のありようが大きく変わりました。その変化のひとつが家族形態です。いまなお人口が増えている東京都でも、三世代世帯が激減し、65歳以上の高齢者世帯が総世帯数の3割に達し、そのうち夫婦のみが3割、単身世帯が4割を超えました。これに伴い、地域コミュニティも活動の低下、空洞化が進行しています。

また、地域では高齢化も要因とする空き家が増え続け、自治体にとってその管理と活用が課題となっています。今後、高齢化と空き家の増加が加速的に進む大都市圏においては、高齢化に対応した地域包括ケアシステムの整備と空き家活用という政策課題が重要になると考えられます。一方、地域をベースに展開する福祉事業では、空き家、空き店舗の利活用が広がりつつあります。

福祉事業の分野では1998年、NPO法と介護保険法制定を契機に、介護などの福祉サービスにNPO法人などの非営利市民団体が加わることで福祉事業の担い手が広がり多様化してきました。また、資金の乏しいNPOなど市民福祉団体は、低コストで起業できる空き家・空き店舗の利活用を指向し、空き家活用の担い手も、活用する業種も多様化しています。

今回取り組んだ国交省モデル事業では、福祉事業による空き家等の活用を促進するため、こうした多様な福祉活用の展開に着目して、幅広く活用事例を収集し、情報共有を図ることとし、大都市圏(首都圏、大阪・京都圏、名古屋圏)の60か所を超える事例を調査した事例集を作成しました。

事例集と事例分析に基づく活用の手引き、福祉活用の普及に効果的な法制度等への提案をまとめたこのブックレットが、これから福祉事業で空き家活用を考えている方の参考になれば幸いです。

2019年3月

認定NPO法人まちぽっと

目 次

1. 空き家の福祉活用事例	4
1)福祉活用の広がり	
2)活用事例概要	
3)研究事例概要	
4)自治体等の取り組み	
5)活用事例にみる課題	
2. 業種別活用事例	15
デイサービス・小規模多機能居宅介護	16
生活(いきいき)屋・みつやサロンおいで屋／長屋デイサービスつなぐ／小規模多機能ホームもうやいこ／ D a yいちいの木／D a yサロンはるⅠ／D a yサロンはるⅡ／D a yふかや／D a y大町いしだ／ 井戸端げんき／ひつじ雲	
障害者・認知症高齢者グループホーム	28
グループホームなも／グループホームひなたぼっこ／ハーバー鶴見／ ホームプシケ(さくら草、メゾンしろ、ホームそら)	
保育・放課後デイ	34
スキップ保育室／こどものおしろ保育室／あのねのおうち／凸凹kidsすぺいす	
福祉複合事業	39
反町カフェぽらん／タガヤセ大蔵／大場町みんなの家わたせハウス／よってこサロン／和のいえ櫻井	
居場所	46
ケアラズ&オレンジカフェみちくさ亭／なかまの家Ⅰ／なかまの家Ⅱ／代田カフェ／ 楽多舎／ なごみの家小岩／なごみの家松江北／ぼぼの木カフェ／ コミュニティ・ネットワークウェーブ分室／さくら茶屋にししば・さくらカフェ／もりのお茶の間／ ばあばの家あさだ／まちの水のみ場／ふらっとステーション・ドリーム／イエローハウス「だんらん」／ みなあん／いっぷく／エフ・エー・サロン／松野農園	

学習支援・就労支援	74
H I N O 飛ぶ教室／寺子屋・地域交流活動／やまぶき共同作業所／春日学区圓通寺地域交流活動	
住まい	80
松原憩いの家／荻窪アパート／入院患者家族の民泊施設／ラポール平塚サポートハウス	
3. 研究事例	83
COCOしのはら／品川宿おばちゃんち／S邸	
空き家等福祉活用の用途変更と事業収支	
空き家を活用した居場所づくりinつくば	
事例に見る福祉活用の課題	
4. 福祉活用の手引き	109
1) 空き家活用チェックポイント	
2) 空き家活用と建築関連法規	
3) 法制度等への提案	

1) 福祉活用の広がり

空き家の地域福祉事業への活用が注目されるようになったのは、1998年の介護保険法制定のあたりであろう。高齢者の孤独死が話題となり、バブル崩壊の不況などで路上生活するホームレスが増え社会問題となる。そうした状況から高齢者の介護施設や居場所、ホームレスの住まいなどに空き家を活用する動きが各地で起きてくる。東京・山谷のふるさとの会は1999年に路上生活者の宿泊所を空き旅館を改装して開設。世田谷区では1998年に社会福祉協議会が地域共生の家として、寄贈された空き家を改装し高齢者や子育ての居場所を開設している。新潟県の「うちの実家」、富山県の「このゆびと～まれ」を始めとする地域の居場所、宅老所が各地でつくられていくのに伴い、空き家を活用した事例も多くなる。また、高齢者介護のほかでも、障がい者支援、児童福祉、保育などの分野で法制度が改正・整備され、グループホーム、就労支援、保育所などの空き家活用が2000年代半ば以降、広がっている。

2) 活用事例の概要

調査した福祉活用事例は首都圏(千葉・東京・神奈川)40件、大阪・京都8件、愛知5件の計53件になる。これに研究事例の12件を加えると、本冊子では65件の事例を紹介している。53件の活用事例を7つの業種別に分けて、事業内容、事業運営者、利用建物の形態・建物所有者、契約・家賃、物件紹介先の項目を立て、事例概要として以下の一覧表にまとめた。

<7業種>

- ① 高齢者デイサービス・小規模多機能居宅介護
- ② 障害者・認知症高齢者グループホーム
- ③ 子育て・保育・放課後デイサービス
- ④ 福祉複合事業
- ⑤ 居場所カフェ
- ⑥ 学習支援・就労支援
- ⑦ 住まい

業種別で最も多くなったのは居場所カフェで、近年の空き家活用の傾向を反映していると思われる。2つ以上の業種を運営している複合事業でも、居場所カフェとの複合が多い。また、障害者を対象にしたグループホームやデイサービス、児童養護の住居系などでは公表によって地域で注目されることを避けるため取材を断るところもあって、今回の事例数では相対的に少ないが、関係者の話では、関連する法制度の改正などにより自治体の支援体制の整備も進み、地域との相互理解を進めるために積極的に空き家活用に力を入れている事業者も増えているので、実際にはこの分野の空き家・マンションなどの空き室活用は多いのではないかという。

a. 高齢者デイサービス・小規模多機能居宅介護(10件)

福祉クラブ生協の事例は、高齢者デイサービスへの活用を求めて、組合員にチラシや機関紙で空き家情報を募集して実現したものである。この事例では、福祉クラブ生協が空き家を借り上げて、事業を運営するワーカーズ・コレクティブ(W.Co)に賃貸している。10件のうち2件が空き家活用でスタートして移転し、再度空き家を探して事業を続けている。その1つは東日本大震災で建物にひびなどが入り移転して元コンビニだった店舗に入居。もう1つは介護保険法改正により小規模デイの経営が厳しくなり、定員を増やせる広い空き家へ移転している。複合事業で紹介している大阪の「よってこサロン」も同様の事情で2017年にデイサービスから撤退している。小規模デイはスケールの空き家活用に適していると思われるので、活用に公的支援を望む声がある。

事例名	ひつじ雲	Dayいちいの木
所在地	川崎市幸区	神奈川・藤沢市
事業内容	2004 年高齢者認知症デイサービスとして開設 2006 年より小規模多機能居宅介護	デイサービス
運営者	NPO法人楽	福祉クラブ生協・W.Co
利用建物・従前用途	鉄筋コンクリート造 3 階建ての 1 階店舗	木造 2 階建て
建物所有者	個人	個人（生協組合員）
契約内容／月家賃	賃貸借／43 万 6000 円	賃貸借／11 万 4000 円
活用物件紹介等	介護サービスの利用者	生協組合員の申し出
開設年	2014年9月に現在地へ移転し、開設	2005年7月

事例名	DayサロンはるⅠ	DayサロンはるⅡ	Dayふかや
所在地	神奈川・鎌倉市	神奈川・鎌倉市	横浜市戸塚区
事業内容	デイサービス	デイサービス	デイサービス
運営者	福祉クラブ生協・W.Co	福祉クラブ生協・W.Co	福祉クラブ生協・W.Co
利用建物・従前用途	木造平屋建て	木造 2 階建て	木造平屋建て
建物所有者	個人（生協組合員）	個人（生協組合員）	個人（生協組合員）
契約内容／月家賃	賃貸借／8 万円	賃貸借／18 万円	賃貸借／12 万 6000 円
活用物件紹介等	生協組合員の申し出	生協関係者	生協組合員の申し出
開設年	2008 年 3 月 *2016 年 4 月移転	2016 年 4 月 はるⅠより移転	2009 年 10 月

事例名	Day大町いしだ	井戸端げんき	もうやいこ
所在地	神奈川・鎌倉市	千葉・木更津市	名古屋市南区
事業内容	デイサービス	デイサービス	小規模多機能ホーム
運営者	福祉クラブ生協・W.Co	NPO 法人井戸端介護	南医療生協
利用建物・従前用途	木造 2 階建て	木造 2 階建ての 1 階	木造平屋建て
建物所有者	個人（生協組合員）	商店街振興組合	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／11 万 4000 円	賃貸借／8 万円	賃貸借
活用物件紹介等	生協組合員の申し出	商店街振興組合	地域で聞き込み
開設年	2007年11月	2002 年 11 月	2007 年 1 月

事例名	長屋デイサービスつなぐ	生活屋（いきいき屋）
所在地	大阪市生野区	大阪市淀川区
事業内容	デイサービス	デイサービス
運営者	NPO 法人いくの市民活動支援センター	社会福祉法人博愛社
利用建物・従前用途	木造平屋・長屋 2 軒	木造 2 階建て 2 軒長屋の 1 階
建物所有者	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／12 万円	賃貸借／9 万円
活用物件紹介等	地域で聞き込み	地域で聞き込み
開設年	2014年4月	2005 年

1. 空き家の福祉活用事例

b. 障害者、認知症高齢者グループホーム(6件)

ホームプシケの3か所は、耐震基準に適合していないことから、東京都の指導により移転ないし耐震改修を求められた事例で、大田区空家相談総合窓口の紹介で空き家を確保して改修、移転している。大田区の総合窓口は2014年12月に発足した空き家を公益的に活用する地域貢献活用事業を統合して2016年8月に開設し、空き家の紹介、マッチングを行なっている。

事例名	ホームプシケ・メゾンしろ	ホームプシケ・ホームそら	ホームプシケ・さくら草
所在地	東京・大田区	東京・大田区	東京・大田区
事業内容	障害者グループホーム	障害者グループホーム	障害者グループホーム
運営者	社会福祉法人プシケおおた	社会福祉法人プシケおおた	社会福祉法人プシケおおた
利用建物・従前用途	木造2階建て住宅	木造2階建て住宅	木造2階建て共同住宅
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/42万円	賃貸借/19万円	賃貸借/52万円
活用物件紹介等	大田区空家相談窓口	大田区空家相談窓口	大田区空家相談窓口
開設年	2017年4月開設	2018年5月	2017年1月

事例名	ひなたぼっこ	ハーバー鶴見	グループホームなも
所在地	東京・板橋区	横浜市鶴見区	名古屋市南区
事業内容	障害者グループホーム	障害者グループホーム	認知症高齢者グループホーム
運営者	一般社団法人福祉の会ひなたぼっこ	一般社団法人生活サポート	南医療生協
利用建物・従前用途	木造2階建て住宅	木造2階建て住宅	木造2階建て共同住宅
建物所有者	個人	個人(運営法人役員)	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/固定資産税相当	賃貸借/	賃貸借/4万6500円
活用物件紹介等	近隣の知人宅	運営団体役員	地域で聞き込み
開設年	2016年5月	2009年11月	2004年8月

c. 子育て・保育・放課後デイサービス(4件)

近年、自治体が保育園の待機児童対策に力を入れるなかで、小規模保育(定員6人以上19人以下)による駅近のマンション空き室や空き店舗活用、定員5人以下の家庭的保育による住宅街の空き家活用の事例が都市部で多くなっている。ここでは、保育支援制度にのりにくい、一定の需要がある一時預かり保育と障害児の放課後デイサービスの活用事例を取材した。

事例名	あのねのおうち	凸凹Kidsすぺいす
所在地	東京・稲城市	東京・世田谷区
事業内容	障害児放課後デイサービス	障害児放課後デイサービス
運営者	生活クラブ生協	NPO法人凸凹Kidsすぺいす
利用建物・従前用途	鉄筋コンクリート造2階建て	鉄骨造3階建て店舗併用住宅の1階店舗
建物所有者	個人	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/41万5000円	賃貸借/17万5000円
活用物件紹介等	不動産業者	地域で聞き込み
開設年	2018年11月	20015年4月

事例名	スキップ保育室	こどものおしろ保育室
所在地	横浜市戸塚区	横浜市戸塚区
事業内容	一時預かり・グループ保育	一時預かり・グループ保育
運営者	福祉クラブ生協・W.Co	福祉クラブ生協・W.Co
利用建物・従前用途	木造平屋建て	木造2階建て住宅1階
建物所有者	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／7万円	賃貸借／7万円
活用物件紹介等	生協組合員の申し出	物件の近隣での聞き込み
開設年	2013年10月	2014年11月

d.複合事業(5件)

高齢者デイサービスには地域の居場所的性格もあることから、居場所カフェとの複合が多くなっている。また、居場所カフェは単独では事業収益があまり見込めないため、他の業種と併設することで、事業の継続を図るといふ狙いもある。

事例名	タガヤセ大蔵	大場町みんなの家わたせハウス
所在地	東京・世田谷区	横浜市青葉区
事業内容	高齢者デイサービス、居場所カフェ	小規模保育、高齢者デイサービス、居場所カフェ
運営者	デイサービス；社会福祉法人大三島育徳会／居場所カフェ；株式会社アンディード	NPO法人親子びっぴ・サポートネット
利用建物・従前用途	木造2階建て共同住宅1階	木造平屋建て住宅
建物所有者	株式会社アンディード	個人
契約内容／月家賃	デイサービスはオーナー会社が運営委託	賃貸借／固定資産税相当分
活用物件紹介等	自社物件	地区社会福祉協議会
開設年	2015年5月	2013年4月

事例名	よってこサロン	反町カフェぼらん	和のいえ櫻井
所在地	大阪市阿倍野区	横浜市神奈川区	東京・西東京市
事業内容	高齢者デイサービス、居場所カフェ	中間的就労支援、居場所カフェ	高齢者デイサービス、学童保育
運営者	NPO法人エフ・エー	NPO法人ワーカーズコレクティブ協会	株式会社山田屋
利用建物・従前用途	木造2階建て長屋	鉄筋コンクリート造5階建て1階店舗	木造平屋建て古民家
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／10万円	賃貸借／16万円	10年間の賃貸借／固定資産税相当
活用物件紹介等	不動産業者	個人	地域で聞き込み
開設年	2012年4月 *2017年10月閉業	2018年11月	2007年12月 *2017年11月閉業

1. 空き家の福祉活用事例

e.居場所(20件)

ランチ・喫茶を提供する居場所カフェに、高齢者などを対象にした各種企画事業を組み合わせているところが多い。高齢者のみ世帯が増えた地域で、高齢者が食を通して気軽に交流できる居場所への期待が高まっている状況が背景にあり、コミュニティをつなぐ機能をもつ居場所事業で地域になじみのある空き家、空き店舗を活用する動きは、大都市部においても広がっている。

事例名	ケアラズ&オレンジ カフェみちくさ亭	なかまの家Ⅰ	なかまの家Ⅱ
所在地	千葉・柏市	東京・杉並区	東京・杉並区
事業内容	ランチ・喫茶提供、ケアラ相談、認知症高齢者企画事業	ランチ・喫茶提供、健康麻雀など高齢者等企画事業	ランチ・喫茶提供、健康麻雀など高齢者等企画事業
運営者	NPO 法人ケアラネットみちくさ	杉並・ワーカーズまちなかの縁がわなかまの家	杉並・ワーカーズまちなかの縁がわなかまの家
利用建物・従前用途	木造平屋建て・住宅	木造2階建て住宅	木造2階建て住宅の1階
建物所有者	運営法人の代表者	個人	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/固定資産税相当分	賃貸借/固定資産税相当分	賃貸借/2万円
活用物件紹介等	相続した実家	生協ニュースの空き家募集に申し出	利用者からの情報
開設年	2013年10月	2013年10月 2018年11月移転	2018年11月*なかまの家Ⅰから移転

事例名	楽多舎	コミュニティネットワーク・ウェブ分室	代田カフェ
所在地	東京・練馬区	東京・世田谷区	東京・世田谷区
事業内容	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業	健康麻雀教室、総合事業通所サービス	ランチ・喫茶提供 障害者就労支援
運営者	ワーカーズまちなかの縁がわ楽多舎	NPO 法人コミュニティネットワーク・ウェブ	NPO 法人コンチェルティノ
利用建物・従前用途	木造2階建て住宅	木造平屋建て住宅	木造2階建て住宅
建物所有者	運営団体メンバー	個人	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/固定資産税相当分	賃貸借/固定資産税相当分	賃貸借/固定資産税相当分
活用物件紹介等	相続した養母の実家	運営法人役員	運営法人の賛助会員
開設年	2013年12月	2017年	2019年5月

事例名	なごみの家小岩	なごみの家松江北	ぽぽの木カフェ
所在地	東京・江戸川区区	東京・江戸川区区	東京・府中市
事業内容	地域包括ケアシステムの拠点	地域包括ケアシステムの拠点	高齢者等のサロン 自立援助サービス
運営者	江戸川区社会福祉協議会	江戸川区社会福祉協議会	ワーコレぽぽ
利用建物・従前用途	鉄筋コンクリート造6階建ての1階	鉄筋コンクリート造3階建ての1階	木造2階建て住宅の1階
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容/月家賃	賃貸借/16万5000円	賃貸借/23万7600円	賃貸借/16万円
活用物件紹介等	地域からの聞き込み	地元不動産協会	不動産業者
開設年	2016年5月	2016年5月	2013年6月

事例名	さくら茶屋にししば	もりのお茶の間	ばあばの家あさだ
所在地	横浜市金沢区	横浜市金沢区	横浜市西区
事業内容	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業
運営者	NPO 法人さくら茶屋	六浦東・まち交流ステーション委員会	NPO 法人ぐっぴー
利用建物・従前用途	木造平屋建て店舗	木造2階建て住宅	木造平屋建て住宅
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／10万円	賃貸借／固定資産税相当分	賃貸借／5万円
活用物件	地域の聞き込み	町内会長	利用者から申し出
開設年	2010年5月	2016年11月	2010年10月

事例名	ふらっとステーション・ドリーム	イエローハウス	みなあん
所在地	横浜市戸塚区	名古屋市南区	名古屋市南区
事業内容	ランチ・喫茶提供、総合事業通所サービス	ランチ提供、総合事業通所サービス	ランチ・喫茶提供、総合事業通所サービス
運営者	NPO法人ふらっとステーションドリーム	南医療生協地域支部	南医療生協地域支部
利用建物・従前用途	木造平屋店舗	木造平屋建て住宅	鉄骨造2階建て店舗
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／18万円	賃貸借／2万円	賃貸借／1万5000円
活用物件紹介等	地域の聞き込み	地域の聞き込み	地域の聞き込み
開設年	2005年12月	2016年11月	2017年3月

事例名	いっぷく	エフ・エー さろん
所在地	愛知・豊明市	大阪市阿倍野区
事業内容	ランチ・喫茶提供、総合事業通所サービス	ランチ・喫茶提供、総合事業通所サービス
運営者	南医療生協地域支部	NPO 法人エフ・エー
利用建物・従前用途	木造平屋建て住宅	木造2階建て店舗併用住宅
建物所有者	個人	運営法人
契約内容／月家賃	賃貸借／1万円	土地建物購入費／1560万円
活用物件紹介等	地域の聞き込み	不動産事業者
開設年	2017年11月	2007年12月

事例名	松野農園	まちの水のみ場
所在地	大阪市生野区	大阪市生野区
事業内容	ランチ提供、高齢者、障害者、外国人等の交流の場	発達障がい者、高齢者等の交流の場、ヨガ教室
運営者	認定NPO法人出発（たびだち）のなかまの会	NPO法人いくの市民活動支援センター
利用建物・従前用途	木造平屋建て助産院	木造2階建て長屋住宅
建物所有者	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／10万円	賃貸借／6万円
活用物件紹介等	法人の支援者	市民の空き家活用会議
開設年	2014年6月	2018年3月

1. 空き家の福祉活用事例

f. 学習支援・就労支援(4件)／住まい(4件)

住居系の空き家活用ではシェアハウスの事例が多いが、福祉に関わる活用の観点から、単なるシェアハウスは対象にしていない。改正セーフティネット法では居住困難者を受け入れる登録住宅を空き家を活用して整備するとしているが、今回の活用事例では、研究事例で挙げている船橋市のオルシェ飯山満の高齢者シェアハウスだけであった。

事例名	荻窪アパート	入院患者介護民泊	松原憩いの家
所在地	東京・杉並区	東京・大田区	東京・世田谷区
事業内容	居住困難者の共同住宅	入院患者家族用宿泊施設	小規模住居型児童養育事業
運営者	一般社団法人生活サポート基金	NPO 法人地域・医療福祉サービス振興会	社会福祉法人青少年と共に歩む会
利用建物・従前用途	鉄筋コンクリート造3階建ての3階事務所	鉄骨造3階建て住宅の1階	木造2階建て住宅
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借	賃貸借／22万円	賃貸借／22万円
活用物件紹介等	運営法人の役員	大田区空家相談総合窓口	世田谷区空き家等地域貢献活用窓口
開設年	2013年	2018年4月	2018年4月

事例名	ラポール平塚サポートハウス和	やまぶき共同作業所	HINO 飛ぶ教室
所在地	神奈川・平塚市	京都市右京区	東京・日野市
事業内容	居住困難者向け共同住宅	就労支援B型作業所	障がい児・者の学習支援
運営者	社会福祉法人いきいき福祉会	243 法人山吹の会	HINO 飛ぶ教室
利用建物・従前用途	木造2階建て社員寮	木造2階建て住宅	木造2階建て住宅の1階
建物所有者	株式会社	運営法人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／65万円	土地・建物購入／購入費3000万円	賃貸借／3万円
活用物件紹介等	法人の役員	地域で聞き込み	不動産業者
開設年	2003年9月	2014年8月	2015年

事例名	寺子屋・地域交流活動	春日学区圓通寺子育て・地域交流活動
所在地	大阪市鶴見区	京都市右京区
事業内容	子どもたちの学習支援	子どもたちと地域の交流、学習支援
運営者	NPO法人榎本地域活動協議会	圓通寺・同志社女子大学・NPO法人春日住民福祉協議会
利用建物・従前用途	木造2階建て店舗併用住宅	木造2階建て寺院
建物所有者	個人	圓通寺
契約内容／月家賃	賃貸借／無償	賃貸借／保育園5万円J 243 法人1万円、学習塾1万6000円
活用物件紹介等	商店街組合	春日学区まちづくり委員会空き家対策PJ
開設年	2015年	2017年

3) 研究事例概要

業種別事例のなかで活用手法に特徴のある事例、専門家が調査したつくば市における空き家を活用した居場所づくりの事例、空き家活用を検討中の事例、登録住宅の事例など12件について専門家検討会議等でケーススタディを行った。

事例名／所在地	活用における特徴
COCOしのはら 横浜市	採択された交流拠点整備補助を断念し自主整備へ
品川宿おばちゃんち 東京・品川区	NPO法人、地元商店街、行政の三者協働で店舗併用住宅の空き家を活用。 現在は移転
S邸 東京・練馬区	自宅をNPO法人に遺贈して、居場所と居住困難者などの賃貸の住まいに活用を検討
オルシェ飯山満 千葉・船橋市	中古アパートを改修してつくった高齢者のシェアハウスを居住困難者を受け入れる登録住宅に
ドームメイツ塚田Ⅱ 千葉・船橋市	空き家となったアパートを改装し、複合福祉事業として開設後、売却して投資資金を回収する事業モデル
つくば地域居場所 茨城・つくば市	大都市圏郊外住宅地における居場所づくりの試み
デイサービス NOAH 横浜市金沢区	高齢者デイサービスの先駆的空き家活用事例
グループホームよこかわ 東京・八王子市	重度身体障害者グループホームの空き家活用事例
グループホーム桜上水 東京・世田谷区	重度重複身体障害者のグループホーム宿泊体験所

4) 自治体等の取り組み

今回の事例調査では、事例のリストアップと選定については、連携した専門家、もうひとつの住まい方推進協議会のほか、世田谷まちづくりトラスト(世田谷区空家等の地域貢献活用事業窓口)、大田区空家活用総合相談窓口、横浜プランナーズネットワーク、京都市まち再生創造推進室、大阪市都市整備局企画部住宅政策課、大阪市生野区地域まちづくり課、生野区空き家活用プロジェクト、生野区の空地・空き家を利用した食と農のプロジェクトをすすめる会から情報提供、取材先紹介など協力いただいた。このうちから、世田谷区空家等の地域貢献活用事業窓口、大田区空家活用総合相談窓口、生野区空き家活用プロジェクト、生野区の空地・空き家を利用した食と農のプロジェクトをすすめる会の取り組みを紹介する。

①世田谷区空き家等地域貢献活用事業／一般財団法人世田谷トラストまちづくり

空き家等を有効活用することにより地域コミュニティの活性化・再生を目指して、空き家、空き部屋等を地域で活用する相談窓口として、2012年、世田谷区住宅課より委託を受け開設。

■地域貢献活用の想定例

- ・子育て中のママたちが情報交換できるコミュニティスペース
- ・若者、子育て中の女性などの雇用を支援する場
- ・1人暮らしの高齢者の見守りを兼ねたホームシェア
- ・多世代交流が生まれる地域に開かれたコミュニティカフェ
- ・放課後の子どもたちのための居場所

■事業内容

- ・空き家、空き部屋等を所有し、地域貢献を考えているオーナーからの相談受付
- ・オーナーと活用方法を協議、検討

1. 空き家の福祉活用事例

- ・世田谷区の関連部署やNPOなど活用を希望する団体との出会い、マッチングをサポート
- ・空き家、空き部屋等を活用したいと考えている地域貢献団体の情報収集

■空き家等地域貢献活用助成事業

空き家等のオーナー及び地域活動団体が主体となつて行う地域貢献活用企画を公募し、選定された企画に対し、以下の助成を行う。

助成金額:最大300万円の初期整備助成

- ・空き家等の地域貢献活用に必要な改修工事費(最大200万円/件)
- ・住居以外の用途に資する耐震改修費(最大100万円/件)

専門家サポート

- ・建物の現況確認、改修費用に関すること、活用用途に合わせた法令上の整理、税理、事業計画づくりなどアドバイス

■活用成立実績

これまで12件成立(うち10件は助成事業に選定)

②大田区空家総合相談窓口

2014年12月に空き家等を公益的に活用していく「大田区空家等地域貢献活用事業」をスタートし、空き家等の公益的な活用を促進する取り組みを行ってきた。2016年8月に、空き家に関する総合的な相談に応じる「空家総合相談窓口」を開設し、「空家等地域貢献活用事業」と窓口を一本化した。

■事業概要

空き家に関して「相談」「活用」「対策」の3つの分野に関して取り組んでいる。このうち空き家活用については、空家を地域のための活動の場として活用するために所有者と利用希望者のマッチングを行っている。

■空家等地域貢献活用事業

空き家を地域交流、福祉、子育て支援施設などのために、貸したい方と借りたい方を募集し、両者のマッチング(橋渡し)を以下のように行っている。

- ①公益的な活用をお考えの空家所有者、空家利用希望者からの相談をお受けします。
- ②空家登録、利用者登録をご希望される方に対して、条件等の事前聞き取りと登録審査を行います。
- ③登録の際の条件をもとにマッチングします。
- ④双方の要望をお聞きして、条件のすり合せや課題解決のお手伝いをします。
- ⑤マッチング成立後は、当事者間または宅建業者を介しての契約となります。必要に応じて区役所が発行する媒体によるPR等のアフターフォローを行います。

空き家活用の「初期整備費用助成制度」を2016年度から導入し、空き家の活用や改修を促している。初期整備費用助成は福祉的な活用の場合、耐震改修を除く整備費の3分の2、上限200万円を助成する。

③生野区空き家活用プロジェクト

2014年11月に、生野区が空き家活用アイデアコンクールを開催。対象となる空き家物件2か所について、活用のアイデアを募集。ただし、アイデアが採択されても実際に活用しない。そこで、コンクールに集まった市民が翌年3月に地元の工務店の作業場を借りてフォローアップのイベントを開催した。その後、同じ作業場で毎月19日に空き家カフェを開いてきた。そこを母体に、生野区空き家活用プロジェクトが設立された。

建築士、工務店主、材木店主、不動産業者、福祉NPO事業者、生野区職員、信用金庫職員、市民などがメンバーとなり、2017年6月から毎月19日にプロジェクト会議を開き、空き家活用に関する報告、協議、検討を行っている。場合によっては空き家提供者と利用者のマッチング、支援も行う。

④生野区の空地・空き家を利用した食と農のプロジェクトをすすめる会

おもに福祉に関わる地域の問題、課題などから空き家等を利用した事業を考えているゲストを招いて、情報交換し、有効活用を検討する。集まるのは福祉関連団体のスタッフ・事業者、福祉事務所、地区社協、生野区まちづくり課、大阪市の生涯学習センターの各職員、市議、町内会の役員、建築士、行政書士、不動産業者、

居場所カフェスタッフ、市民などで毎回20名ほどが集まる。空き家を借りて福祉事業を立ち上げたいという相談もよくあり、同プロジェクトで取り上げて検討し、物件情報を提供することも少なくない。子どものフリースクールを始めたいので空き家を探している人に、条件に合う物件をいくつか紹介している。

食と農のプロジェクトでは、ほかにもゲストの医師が医療機関にかかれない人の相談に応じ、アドバイスをし、誰もが利用できる医療関係の書籍・資料をそろえたまち健康ライブラリー計画を発表。マッチングを検討して、材木店の2階の空き室が提供され、生駒区が改装費を負担して昨年9月開所した。

5)活用事例に見る課題

■事例調査・ケーススタディの検討

調査項目について、以下の傾向がみられる。

a.運営者

事業運営者は、NPO法人が最も多く、社会福祉法人(社会福祉協議会を含む)、生活協同組合、ワーカーズコレクティブなど任意団体、一般社団法人、株式会社である。居場所系の9割はNPO法人と任意団体が占めている。生活協同組合の福祉クラブ生協の事例(6か所)では、同生協が借り上げ、改装して、管理運営するNPO法人・ワーカーズコレクティブに賃貸する形になっている。

b.利用建物の形態・従前の用途

木造2階建て、木造平屋建ての元住宅が8割以上で、そのうち商店街では店舗併用住宅、大阪では長屋形式の住宅が多い。

c.建物所有者

個人所有者のほかでは、約1割が空き家を購入したNPO法人と株式会社、自社物件の不動産会社、運営法人の役員である。

d.家賃(月額)

家賃を固定資産税相当分(+火災保険料もある)としているのが9件。固定資産税相当分とみられる家賃2万円以下が4件、無償1件。このほかにも、周辺の相場よりも割安にして家賃を設定している事例も5件ほどあり、所有者が福祉事業への活用に賛同あるいは理解を示し低額にしている事例は3割を占めている。

e.活用物件の紹介等

空き家探しには多くの事業者が苦勞し、さまざまな方法を試みているなかで、現に活用している物件は

物件を見つけた方法	主な回答例
地域の空き家を回り、発見	<ul style="list-style-type: none"> ・生協の地域支部組合員が手分けして地域を隈なく歩いて見つけ、交渉。 ・日ごろから地域を歩いて事業に適した空き家をさがし、近隣から所有者を聞き出して交渉。 ・不動産事業者の紹介物件では事業に適した物件が少なく効率が悪いので、地域を歩いて自分の目で確かめて適した物件を見つけた。 ・団地の空き店舗を見つけ、所有者を探し出した。
友人・知人・近隣・関係者の情報	<ul style="list-style-type: none"> ・近所の知人宅が空き家となると聞き、交渉。 ・地域の空き家を探し歩いた末、町会長から知人の空き家を紹介された。 ・地元商店街組合からの空き店舗の所有者の紹介。
サービス利用者からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・居場所カフェの利用者から、近隣の空き家情報を得て交渉。 ・介護サービスの利用者が町内会などから集めた情報を得て交渉。 ・訪問介護事業の利用者からの空き家となる実家の提供申し出。
不動産事業者の紹介	<ul style="list-style-type: none"> ・開設予定地域の不動産屋をあたり、たまたま飛び込んだ不動産屋の紹介 ・事業に理解のある不動産業者に出会い、熱心に探してもらったが見つからず、最後は不動産業者が所有していた空き店舗に決まった。
行政などの活用相談窓口からの紹介	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の相談窓口を活用事業者として登録し、物件を紹介されマッチング。 ・市民が共同して開いている空き家活用を考える会に参加し、空き家を提供したいオーナーと出会って、意気投合し借りることができた。
事業団体の広報	<ul style="list-style-type: none"> ・生協のニュースレターとチラシで組合員に福祉事業に活用する空き家情報の提供を呼びかけ、60件の情報から3件が活用結び付いた。

1. 空き家の福祉活用事例

どのような方法で見つけたのかを挙げてもらった。最も多かったのは、友人・知人・近隣・関係者および事業者が行なっているサービスの利用者など身近なネットワークからの紹介、提供申し出であった。次に多いのが地域を歩いて活用できそうな空き家、空き店舗を見つけ、近隣などへの聞き込みで所有者を確認して交渉である。

不動産業者からの紹介が意外なほどに少なかった。不動産業者からの紹介では事業に適した物件が少ないこと、地域の相場で家賃が高額に設定されるため事業者の条件に合わないことなどから少なくなったと思われる。そうした事情で初めから不動産業者を通さずに探したところも少なくない。このほか、生協など団体の広報の呼びかけ、行政の空き家活用相談窓口の紹介、市民共同の空き家活用プロジェクトなど方法は多岐にわたっている。

■課題の検討

空き家等の活用経緯において苦労した問題は、活用に適した空き家の確保、改装にあたっての建築基準法、消防法、食品衛生法、建築安全条例(東京都、横浜市)などの法令等の規制への対応、改装費等の開設にかかわる資金の調達、家賃などの賃貸借の条件、住宅からの用途変更による固定資産税の増額を反映した家賃の増額などである。用途変更による耐震補強、防火設備などの改修に個人や小さなNPOが取り組むには、現行の補助制度ではまだ不十分で、空き家が見つかったも、改修費などの資金調達ができず断念したというケースも少なくない。空き家活用と直接の関わりはないが、事業の許認可・補助金等の申請書類の作成も大きな負担になっている。これらを課題として分析し、活用の手引きの作成、法制度への提案について検討した。

苦労した問題	主な回答例	課題
活用に適した空き家の確保	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準など建築関連法規の基準に適合する物件が少ない。 福祉関連法規の設置要件を満たす物件が少ない。 所有者に福祉活用に貸し出すメリットがないので、事業に理解があっても話しが進まない。 不動産業の仲介物件では主に家賃で条件が合わず話が終わる。 福祉事業のニーズを理解していない不動産業者が仲介するため所有者との意思疎通がうまくいかない 	<ul style="list-style-type: none"> 行政の空き家バンク、相談窓口における福祉的活用を対象とした物件情報の収集と情報提供の充実 福祉活用を促す所有者へのインセンティブの付与 利用者と所有者のマッチングを円滑に進めるコーディネート機能の充実 不動産業者への福祉活用に対する啓発
改装に関わる法令基準への対応	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認証、検査済証がなく、改装にかかる費用と手間が倍増した。 隣家との間の避難経路の道幅について、都と区の見解が違い振り回された。 ランチ提供でキッチンの改装に保健所からこまごまとした指示をされ疲れた。 	<ul style="list-style-type: none"> 福祉活用を促進するための建築関連法規など法令等の規制の見直し。 防火設備、避難経路の確保について事業の規模に応じた対応のルール化を検討
開設資金の調達	<ul style="list-style-type: none"> 工事請負業者の入札手続きで手間取り、工事完了が翌年度にずれこんだため、改めて補助金の申請を行い、補助金の交付が遅れて、新たにNPOバンクから借り入れた。 改装資金が乏しく、改装費を所有者が負担し、負担分を家賃に上乗せして対応した。 	<ul style="list-style-type: none"> 個人や自己資金の乏しい小さなNPOに対する改修資金補助の仕組みの検討。
固定資産税などの増額	<ul style="list-style-type: none"> 都税事務所から住宅からの用途変更と指摘され固定資産税が3倍となり、家賃が高くなった。 用途変更で火災保険、地震保険の料金も高くなり家賃が変更された。 	<ul style="list-style-type: none"> 居場所における福祉的事業も含めた福祉活用に対する固定資産税の減免制度の検討 「住宅」と同等の火災保険の適用を検討
補助金、助成金などの手続き	<ul style="list-style-type: none"> 消防法では設置義務のない場所に市がスプリンクラーの設置を求め折衝に苦労した。 	<ul style="list-style-type: none"> 手続きの簡素化ができないか検討

2. 業種別活用事例

- 高齢者デイサービス・小規模多機能居宅介護（10件）
- 障害者、認知症高齢者グループホーム（6件）
- 保育・放課後デイサービス（4件）
- 福祉複合事業（5件）
- 居場所（20件）
- 学習支援・就労支援（4件）
- 住まい（4件）

生活屋（いきいき屋）・みつやサロンおいで屋

所在地；大阪市淀川区 運営者；社会福祉法人博愛社
 利用建物；生活屋 = 木造平屋一部2階建て / 建築面積 40㎡ おいで屋 = 木造平屋建て / 建築面積 33㎡
 開設；生活屋 2005年 おいで屋 2008年

【空き家等活用の経緯】

社会福祉法人博愛社は教会の慈善事業から始まった団体で、創立は明治時代。まもなく130周年を迎える。十三にある本部敷地内には、児童養護施設、保育園、母子家庭等のための児童家庭支援センター、特養老人ホーム、ケアハウス、高齢者デイサービスなどが設けられ、子どもから高齢者まで総合的な福祉施設となっている。

介護保険法が制定され、認知症高齢者が注目されてきたときに、施設のなかに閉じこもるのではなく、地域に開かれた生活の場となる介護ができないか、宅老所の原型のような認知症デイサービスを地域につくりたいという発想で、下町の商店街優先で空き店舗を探す。不動産屋の紹介で、阪急線神崎川駅前の三津屋商店街の中ほどの、元は肉屋、そのあとは100円ショップだった築およそ70年の空き店舗を借りた。

長屋形式の木造一部2階建て構造で、2階は事務所と更衣室。1階がデイサービスとして、キッチン、風呂、トイレ等の水回り、床暖房、天井照明、出入口等の新規設置など改装。改装費700万円をかけて認知症高齢者を対象にしたデイサービスを2005年に開設した。高齢者がいきいきと生活を共にするデイサービスという理念をこめて生活屋と書き、正式にはいきいきやと読む。面積は40㎡弱で、利用者一人あたりの面積が3㎡以上、定員10人だと必要とされる30㎡以上をクリアした。家賃は月9万円、3年更新で契約した。

その3年後、2009年に隣接の空き店舗を借りて、高齢者の居場所サロンを開設。こちらは、母親と薬剤師の娘さん二人で営業していた薬局だったところで、お客でもない近所のお年寄りが待合の長椅子に集まっておしゃべりしている地域のお茶の間のようなところだったという。その雰囲気を残して、「なんやようわからんが、おいでや」といえる地域の誰もが寄合える場として、「おいで屋」とした。間取りはほぼそのまま改装費は少なくすませている。こちらは、33㎡で家賃14万円。歌声喫茶、語り合いの場「お茶っ子の会」、認知症サポーター養成講座などさまざまな催しが企画され、地域交流の場となっている。

【活動の内容】

生活屋のデイサービスは「認知症であっても、障がいがあっても普通に地域のなかで暮らす」ことを理念に、利用者がこれまでの生活のなかで日常的にしてきたことを皆で協力して行なうようにしている。昼食のしたく（利用者がメニューを考え、買い物、調理、盛り付け）、片付けのほか、店先の掃除、水撒き、近所の人に挨拶をするといったことも生活の一部になる。決められたスケジュールはなく、家庭的な雰囲気の中で各人が思い思いにすごしている。お風呂も好きな時間に入れる。年中無休（土曜日、日曜日、祝日営業）で、営業時間9時30分～16時30分。平均して約7時間滞在する利用者が最も多い。

認知症の高齢者が地域で買い物をするなど、普通の生活ができることを目指していたので、商店街のなかで開設したことにより、地域の人に声をかけてもらうなどつながりができる機会ができたという。



長屋デイサービス つなぐ

所在地;大阪市生野区 運営者;NPO法人いくの市民活動支援センター
利用建物;木造平屋 2 建て2軒長屋/建築面積;約66㎡
開設;2014年4月

【空き家等活用の経緯】

路地をはさんで両側に長屋がつらなる下町の一画、4軒長屋の2軒をつないで長屋デイサービスつなぐが開設したのは2014年4月。1軒おいた端の1軒に運営者のいくの市民活動支援センターのケアマネ事務所が入っている。初めに事務所に1軒を借りる。その後1軒をおいた1軒が空き、オーナーは住宅として貸し出すために浴室を新設するなど改修をしていたが、訪問介護のスタッフの休憩所、地域の居場所にするとして借りる。さらにその隣の1軒が空いて、2軒をつなげればデイサービスの設置基準である利用者1人3㎡で定員10名では30㎡の機能訓練室を確保できることから、デイサービスに使いたいと申し出て借りることになった。

2戸の境の壁を取り払って1戸とし、床をフローリングにし、車いすが出入りできるように玄関を開き戸にするなどの改装はオーナーが負担したが、家賃に上乗せされている。いくの市民活動支援センターは、裏庭をつぶしてデイサービス用に浴室とトイレを広くし、手すり、カーテンレールなどの取付けなどの改装、台所の給湯器、コンロの取り換えなど設備で、約500万円を負担した。

長屋デイの家賃は約20坪で13万896円。元の家賃は1軒5万円だが、これにオーナーが負担した改装費が上乗せされている。事務所の家賃が5万9400円で、3軒合わせて家賃は月額19万296円になる。その後、事務所とデイサービスの間にあった1軒も空いたので借り

たかったが、資金の目途がたらずあきらめたという。開設の資金調達は日本政策金融公庫から初動資金として1000万円を借りる。内訳は改装・設備費に500万円。人件費、家賃、送迎車両の購入費、事業費で500万円。4年で返済できた。

【活動の内容】

定員10名の小規模デイサービス。登録28人。当初は利用者が1人しか来ず心配したが、近隣の人がのぞきにきたり、上がってお茶を飲んだりして集まるようになって、その口コミで利用者が増え、今は定員を満たしている。4年目にしようやく赤字を脱した。

スタッフは、常勤(管理者・生活相談員)1名、看護師2名、事務・介護職員8名、送迎運転手4名。ボランティアは日給1200円の有償の人(14~17時勤務)が2名、週1~3日のボランティアが8名で近隣の女性6名、男性2名。いずれも訪問介護した利用者の方など地域の高齢者がボランティアで手伝っている。傾聴ボランティアの2人も近隣の高齢者だ。デイサービスの利用者、ボランティアのスタッフのほかに、ふらっと立ち寄る人などが集まり、おのずとまちのサロンのような場になっている。2018年8月からデイサービスが休みの第4土曜日の午前10時~11時30分に、誰でも集える「お好みモダン焼きサタデーサロン」を開設し、地域を“つなぐ”交流の機会を充実させている。



4軒長屋の2軒を繋いでいる



リビング(機能訓練室)

もうやいこー小規模多機能ホームー

所在地; 名古屋市南区 運営; 南医療生協 組合員
 利用建物; 木造2階建ての1階/延床面積; 約117,33㎡
 1階; リビング、事務所1、居間1、台所1、食堂1、風呂1、宿泊室3
 開設; 2007年1月

【空き家活用の経緯】

2005年介護保険法改定でできた小規模多機能居宅介護。デイサービス、ショートステイ、訪問介護ができる施設を作りたい。南医療生協 組合員がそんな思いで探し当てた空き家は、近所でお化け屋敷と呼ばれていた。荒れ果てた庭には草木が生い茂り、外からでは、その奥に屋敷があるとは気づきにくい状態だった。

建物の状態は数年前まで住んでいた1階部分は使えそうと判断し、2階は老朽化から修理を諦めた。ちょうどその頃、名古屋市は小規模多機能施設を100か所設立の目標を立て、整備に取り組み始めた。建物所有者から借りることが決まり、小規模多機能施設整備申請1番で手を挙げ改修を行った。ただ、地主と建物の所有者の違いが明らかになり、手続きが遅れて、惜しくも2番目の登録となってしまった。

改修も終盤となった頃、車いす用に取り付けたスロープが、途中で切れているのに気が付き、業者に尋ねると、予算がないからとの説明に慌てて、再度資金集めに走る想定外の事態にも直面した。最終的に地域の組合員からの出資金は総額1,300万円となり、安心して老後を過ごせる地域の宝物の小規模多機能施設「もうやいこ」が無事に出来上がった。出資者は組合員の積立も含め約1,000人。真心こもった“なけなしのお金”は、老後のいつまでも、この地域の我が家で過ごしたいとの思いと繋がり、「もうやいこ」は地域の方に今も支えられている。

新たに付けた設備と体制

「もうやいこ」は、2007年1月に開設、12周年を迎えた。建物の不具合が多く、最近はこちらこちら修繕が必要になってきている。今までの大きな修理といえば、2010年の某グループホームの火災を受けて消防法が改正され、スプリンクラーの設置が義務付けられたため、100万円をかけて設置したことぐらいだった。この設置費用は、助成金と足りない部分を南医療生活協同組合の本部が担ってくれた。

【活動の内容】

登録定員18名。通いサービス定員は1日につき9名まで。泊まりサービス定員は1日につき3名まで。サービス提供地域は南区全域と緑区浦里。サービスの内容は、通いサービスが9時~17時(送迎時間を含む)。泊まりサービス 17時~9時。

広い庭を活かしたさまざまな活動を行っている。庭の畑で皆で育てている野菜が昼食の一品になったりするので、利用者は水をやることにも張り合いがある。年に2回の地域交流会(餅つき、流しそうめん)も庭で開催している。近所の子どもも大人もたくさんの方が集まってくる。子どもたちも毎回行事が行われるのを楽しみにしていて、地域の大切な交流の場となっている。そうした交流から、地域の方が、たまにのぞきにきてくれるような関係が広がっている。4年前からは、地域交流会の実行委員(もうやいこボランティア)も組織され、たくさんの方が手伝ってくれるようになった。



荒れ果てた庭を畑にしている



食堂

スタッフ10名で毎日3～5名で運営している。ボランティアは10人(男性3人、女性7人)で、月～金の午前中に毎回6人の方が来ている。昼食作り、散歩、話し相手、ゲームなど、とても助かっている。ボランティアの力がないとイベントなどもやっていけなくなっている。

古民家は元もと街の中にあつて、地域や自然と一帯で安心感がある。我が家にいるのと同じ。南医療生協の介護事業は「自分たちでやる」としていた。そこに地域の人が入る。それが当たり前地域の地域がここにある。

【運営の課題】

利用者の平均介護度は1.5で、本来なら平均3くらいないと介護保険料からの収入での運営は難しい。一方、介護度が高くなると、介護用のお風呂でないため、設備の問題から入浴が難しくなることもあつて重度の人の受け入れが難しい。

病院から退院して認知症の症状がひどい方が、「もうやいこ」の古民家の小規模多機能で昔の暮らしを体験すると、どんどん良くなって、独居で暮らすことも可能になってきた。「自宅に帰りたい」「もうやいこは最後の楽園だ」と在宅復帰できるようにリハビリを頑張り、身体機能が上がり、元気になっていく。そうすると、介護度は良くなる。頑張ろうと励まし、元気になると、「もうやいこ」の経営は苦しくなる。介護度が良くなると介護報酬が減るからだ。

悪いところが良くなって行ったことの評価報酬が認められて経営に反映できれば助かる。そうすれば、在宅復帰ができるようになる高齢者は多いはずなのではないか。

認知症は良くなる。生活範囲は動けるのだから、薬プラス少しのケアであとは居場所が大事になる。人は役割を持ってもらうことが大事で、必要とされている方がボケてる暇がない。組合員さんはそれを助け、ここはみんな元気な地域になってきている。高齢社会はやってくるのは怖くない。どうやって元気な地域にしていくか、今からの取り組みが道を分ける。



庭に面した居間



福祉クラブ生協・デイサービス活用

神奈川県で福祉の専門生協として活動する福祉クラブは、空き家などを活用し、多様な福祉ニーズにこたえる事業を展開している。個々の事業運営を担うのは、地域の組合員などが出資・経営・就業するワーカーズコレクティブ（以下、W.Co）だ。

空き家を福祉の地域資源として活用するという方針をたて、2005年、07年、08年の3回にわたり組合員に物件提供をチラシ等で呼びかけたところ、約60件の申し出があった。建物の状態、賃貸期間、活用の内容などで条件に合わず活用できない物件が多かったが、そのなかで活用できたのが次の3件であった。

- ①Dayいちいの木（藤沢市鵠沼海岸）
- ②Dayサロンはる（鎌倉市鎌倉山）
- ③Dayふかや（横浜市戸塚区）

いずれも木造の民家を改修し利用者定員10名の小規模デイサービスとして活用している。デイサービスは入浴や食事など、生活の要素をサービスとして提供する事業なので、生活のぬくもりのある民家は利用する高齢者が馴染みやすくケアの面でも効果があり、活用しやすいという。

このほか、福祉クラブ生協のデイサービス第1号であったDayいしだが地域貢献による空き家に移転し、Day大町いしだとして再スタートしている。

Dayいちいの木

所在地;神奈川県・藤沢市
 運営者;W.Coあかい実
 利用建物;木造2階建て/1階20坪 2階18.5坪
 開設;2005年7月

【活用までの経緯】

小田急江ノ島線の鵠沼駅から徒歩7分の閑静な住宅街にある、組合員の亡き母親が住んでいた木造2階建て住宅。福祉クラブのデイサービスの利用者でもあった病気の母親の介護に住まいを工夫し、改良した愛着のある自宅を、そのまま活かして地域に役立てたいと提供された。小規模デイサービスにすることとし、福祉クラブ藤沢地域協議会のもとに準備会を組織。運営にあたるW.Coの設立、利用者の確保、運営方針・事業計画、準備会メンバーの研修、業務委託契約などに取り組む。

当初は1階を借りて、ポーチ・玄関・玄関ホールを共用する条件で家賃5万円、保証金15万円、5年更新で賃貸契約を結ぶ。施設機能は、浴室、厨房、食堂、機能訓練室、休憩室、相談室、事務室を整備。改装・設備等は、提供者の意思を尊重し最小限の改装に留め、以下のように施工・整備した。

- 1) 玄関前に乗降時の雨よけを設置
- 2) トイレの改装、新規設置
- 3) 室内壁の張替え、吹き替え

4) 事務室・休憩室の設置

- 5) 電気は1、2階別メーター。水道・ガスは共用で按分
- 6) 備品類（新規設置）は冷凍庫・冷蔵庫、厨房機器、ベッド、事務機器その他
- 7) 車両1台（リース）

最小限とはいえ、初期費用は改装費450万円、備品類で100万円で計550万円となった。

その後、2階も借りることになり、機能訓練室、ミニキッチン等を整備し、家賃11万4000円で賃貸契約を更新する。消防法により2階の避難路を2ヶ所確保するため、外付けの避難階段を新たに設置した。これら2階の改装費は326万円になった。

【活動内容】

機能訓練、入浴などデイサービス事業。定員10名で、現在の1日平均利用者は8.人強。登録契約者は要介護23人、介護予防・生活支援総合事業の4人の27人になっている。スタッフは26人。開所当初は音、送迎車両の出入り、浴室の排気などでクレームが来ていたが、徐々に理解され、地域の利用者も増えて、今は落ち着いている。

Dayサロンはる I

所在地;神奈川・鎌倉市
 運営者;W.Coわか
 利用建物;木造2階建て/1階18.8坪 2階15.9坪 敷地;150坪
 2008年3月開設 *2016年4月移転

【空き家活用までの経緯】

福祉クラブの介護サービスを利用していた両親が施設、有料老人ホームに入居し、空き家となった実家を、福祉クラブのケアマネジャーから、デイサービスに利用できないかと声をかけられたのがきっかけ。提供者は当初はデイサービスには狭いのではと危惧したが、こじんまりとした各人にあったサービスを提供できる友人の家のようにくつろげる施設にしたいという熱意に共感し、家賃8万円で提供することになった。鎌倉山の丘に建つ和風の民家で、広い庭に囲まれ四季折々の里山の風景が楽しめる。間取りなどはほとんどそのままにして、アットホームな民家の風情のなかで、利用者が思い思いにくつろげる空間を残している。改装費

は55万円。そのほか備品の整備、購入などで約150万円をかけた。

【活動内容】

午前・午後に分かれた短時間デイサービスで定員12名。1日の平均利用者は午前約10人、午後約9人で、スタッフは34人。1階に機能訓練室・食事室、静養室、調理室、浴室。2階は機能訓練室、事務室、ミニキッチンが入る。機能訓練では脳トレーニングとしての健康麻雀やカルタをしたり、キーボードを弾きながら歌を歌う人など、利用者はそれぞれ好きなことをして楽しんでいる。

2016年に定員を増やせる広いスペースを求めて移転した。



玄関脇に名称となったいちいの木の植栽 (Dayいちいの木)



Dayサロンはる外観



機能訓練室 (Dayいちいの木)



2方向避難経路の確保で外側に避難階段を設置 (Dayいちいの木)

Dayサロンはる II

所在地; 神奈川県・鎌倉市
運営者; W.Co わかな
利用建物; 木造2階建ての1階
開設; 2016年4月

【空き家活用の経緯】

以前のはるは風情のある利用者がほっとする人気の施設だったが、通うのに急な坂を上ったり、玄関前が石段で、車いすで入れないとか、お年寄りが通うのは大変だった。そのうえに2015年の介護保険法改正で介護の報酬単価が下げられ、小規模デイでは採算が成り立たなくなったことから、2016年に移転することを決断する。15名定員が可能な広い物件を探し、前のはるに近い笛田の空き地の地主を、生活クラブ生協の理事から紹介された。地主さんははるの話聞いて、生きている間に地域に貢献できることをしたいと賛同し、建物を新築して、貸してくれることになった。設計でははるからのいろいろな注文に応じてくれた。定員18名で、家賃は相場より安い18万円。2016年4月に開所した。1階は機能訓練室・食事室、厨房、浴室、休養室など。2階は事務室と会議室、収納室になっている。

【活動の内容】

以前のはると同じく午前と午後に分かれる短時間デイサービスを実施。前のはるの大家さんだった女性が、ケアマネジャーに誘われこのスタッフとして働いている。訪ねた日は午前の部で女性ばかり12名だった。トランプとコーラスのあと、みんなでクリスマス用の飾りを作っていた。男性の利用者が多いときは麻雀教室、囲碁将棋。男女がまじるとこもある。登録契約者は要介護が80人で、介護度2-3が多く、一部4の人がいる。介護予防・生活支援総合事業の通所サービスが16人。男女比は1:4ぐらいという。認知の人やトイレ介護の人、車椅子の人もいて、その調整が大変ではある。平均利用人数は午前が10.5人、午後が8人前後と。午前の部は昼食をすませて帰る。スタッフは31人で人手不足が悩みという。



定員が増えたサロンはる II



開放的な機能訓練室

Dayふかや

所在地;横浜市戸塚区
運営者;W.Coみんなの家
利用建物;木造平屋建て/建築面積41.5坪 敷地;250坪
開設;2009年10月

【空き家活用の経緯】

福祉クラブ生協が戸塚区で食材・日用品などを宅配する世話焼きW.Co、在宅介護を支援する家事介護W.Co、移動サービスW.Coなどを展開するなかで、W.Coメンバーが、自分がデイサービスに通うとしたら、友達の家に気軽に遊びに行くような少人数のところがいいということで少規模デイができる空き家を探し始めたのが2008年。物件提供の呼びかけに空き家となった実家を相続した組合員から問い合わせが入る。250坪の敷地に建つ、築50年の平屋の民家で建坪は41坪。周りは畑、柿の木など各種の木々が立つ広い庭に囲まれている。家賃12万6000円(用途変更による固定資産税の増額分2万円を上乗せ)で賃貸契約を結ぶ。

耐震改修のため、欄間と天井、床柱、廊下、近所の人と茶飲み話をしてきた縁側、古民家の風情の外装を残して、土壁などを除却し骨組みだけにする。卓袱台などが置かれた和室2間の仕切りをはずし、フローリングにしてテーブルを置き床暖房にしたほか、車いす対応にするなど改装を加えて、改装費だけで2258万円になった。規制条件で建築面積を一定以下になるよう工夫している。建て替えたほうがコストは安くできたが、利用者が自分の実家に戻ったようで、ここにくるとホッとするという安らぎを感じることができると喜ばれるので、改修にしてよかったという。奥の8畳の離れは、大家さんの兄弟、姉妹、家族が気兼ねなく立ち寄れるように大家さんの部屋としてそのまま残している。

消防関係では、各室に連動火災報知機を付けている。避難路2か所ということで、玄関のほかに窓の外に避難階段を付けている。

【活動内容】

定員10人の小規模デイサービスで、どんなサービスがあったら介護者も利用者も助かるか、小規模だからできるケアやプログラムを話し合っ展開してきた。オープン当初は地元へのお披露目とコミュニティーづくりの一貫としてもちつきイベントを行ったところ、近隣から大勢の人が来て、1回限りのつもりが毎年、年末に行くことになった。カラオケ大会、親子クッキング教室、健康体操で太極拳などのイベント企画を行い地域の居場所として開放して、近所の人がよく集まる。

スタッフは24名。利用者が10人のところ、利用日以外の利用者が歩いてこれ11人になってしまったこともあった。かつては縁側に集まって茶のみ話をしてきた近所の人たちが畑でとれた野菜やみかん、隣のおじさんがスイカを持って来たり、いろいろと相談にも来たりして、利用者、ワーカー、近所の人などがまじりあう場になっている。ペットの子豚が逃げたので捕まえてという依頼もあった。登録契約者は要介護17人、介護予防・生活支援総合事業が9人の計26人。

次は、福祉クラブの食材を使った、配食サービスもしたいと思案中です。



畑と果樹に囲まれたのどかなたたずまい



欄間を残したリビング兼食堂

Day大町いしだ

所在地;神奈川県・鎌倉市
 運営者;W.Co陽だまり
 利用建物;木造2階建ての1階/建築面積112.36㎡(51.5坪) 敷地;140坪
 開設;2017年11月

元は1999年に福祉クラブのデイサービス第1号として開所したDayいしだ。鎌倉市の材木座海岸から少し入った鉄筋コンクリート3階建ての1・2階を借りて運営していた。利用ニーズが高い旧鎌倉市内に関連するW.Coの拠点となる福祉複合施設をつくることになり、移転する際の立地・広さ・家賃の3条件で不動産屋にあたる。立地条件は、JR鎌倉駅から徒歩10分圏の地域で、バス通りであれば少々遠くてもよいとした。家賃はこの地域の相場が坪2万円のところ5000円としたこともあり、空き家は多くても条件にあうところがなく、探すこと4年。その間、W.Coメンバーの家に家賃20万円の間借りして運営を続けるなかで、ケアマネジャーの利用者の夫の不動産会社が持つ空き家と出会う。ここはお寺の借地に建つ住宅街の奥まったところであり、家賃は坪7000円と相場の3分の1近くまで下げてもらい、2017年11月によりやく複合福祉施設「コア大町」が完成し、Day大町いしだが開所した。

ツーバイフォーの木造2階建て。建坪は約51坪、延床で約100坪ある。駐車場がついて家賃は月40万円。駐車場は本来、利用者が楽しむ畑にしたかったそうだが、送迎の車などの駐車スペースが優先された。1階をデイサービス、2階は元の住宅の間取りのままに、デイサービス、家事介護サービス、居宅介護支援サービス、外出支援サービス、介護生活用品のライフサポートの5つのW.Co事務所とコミュニティスペースが入る。窓は二重ガラスに鉄枠の凝ったデザイン。階段も凝ったつくりで、ゆったりとしている。

【活動内容】

1階のデイサービスには機能訓練室・食事室、厨房、浴室、トイレを3カ所つくる。廊下のフローリングに色違いの材を入れて、歩行訓練の目印にしている。定員18人で、登録契約者要介護51人、介護予防・生活支援総合事業7人。1日平均利用者数は16人となっている。移転して利用者が増え、採算がとれるようになった。

多くの関連するW.Coが集うことで、デイサービスの利用者の自宅での生活をより快適にするための幅広い提案やきめ細やかな相談ができ、充実したケア活動が図れるようになっている。今後は地域の人が気軽に相談に立ち寄れる場所になれるように、デイサービスを中心とした拠点に育てていきたいとしている。



壁には名所写真を添えて機能訓練用のメニュー



デイサービスと介護関連の5つの事務所が入る



広びろとした機能訓練室

井戸端げんき

所在地;千葉・木更津市
運営者;NPO法人井戸端介護
利用建物;木造2階建ての1階/延べ面積約100㎡
開設;2002年11月

【空き家活用の経緯】

井戸端げんきはJR木更津駅西口から木更津港に向かう本町商店街の一角にある。元は通りに面した履物屋の店舗とその奥に本宅があったところで、バブルの崩壊で所有者が夜逃げし競売にかけられたいわく付きの物件だった。店舗と本宅を本町商店街振興会が買い上げ、店舗は振興会が地域の交流と販売促進を兼ねた「ふれあいプラザ本町」として運営する。空き家だった裏の本宅の1階部分を井戸端げんきが振興会から月7万円で借りている。

井戸端げんき代表の伊藤さんが日本社会事業大学卒業後、社会福祉法人が運営する施設で働きながら考えたのは、利用者も介護者も決められた日課の中でがんにがらめにされることなく、利用者本位のケアに自由に取り組みたいということだった。父親が倒れたこともきっかけとなり2002年5月にNPO法人を立ち上げ、11月に定員8人のいわゆる宅老所を開設した。

8畳2間(食堂兼機能訓練室)、6畳の和室(静養室)、8畳の板の間(事務所、相談室)、台所、自慢の浴室(檜風呂)、トイレ間取りはそのまま、手を入れたのは上がり框やトイレには手すりをつけたぐらい。改装費はほとんどかかっていない。懐かしい昭和の日本家屋で、生活感あふれる場だ。

【活動の内容】

通所介護事業は9~17時で年中無休。利用定員10名+αとし、要介護者以外も受け入れる。宿泊施設もあり実質は小規模多機能型だ。井戸端げんきにはいわゆるプログラムがない。「したいことを手助けする」「みんな

元気に楽しく過ごす」ことが目標だ。利用者の尊厳を優先順位が一番に持って来れば、制度に拘束されないで、利用者のニーズに応えるケアができるという。「ここに来る人に合わせる」ケア内容は介護スタッフに任せられ責任は重い、やりがいがあるという。

ここでは誰が利用者で誰がスタッフ、ボランティアか見分けがつかない。お喋り、遊びを兼ねたりハビリ、買い物などをともに行い、楽しさも分かち合えるような介護関係を目指している。利用者は年齢や障害の有無によつての制限はなく、介護保険適用外の人も受け入れる誰にも開かれた地域交流の居場所でもある。早朝など時間外も受け、延長もありと利用者本位の運営をしている。



軽度の障害のある人、元気な高齢者も集いボランティアの役目を担っている



ひつじ雲—小規模多機能居宅介護—

所在地;川崎市幸区 運営者;NPO法人楽
利用建物;鉄筋コンクリート造3階建てマンションの1階店舗 /延床面積;約143㎡
開設;2014年9月(2004年5月認知症デイサービス365日型開設)*2004年4月NPO法人楽設立

【空き家等活用の経緯】

ひつじ雲は当初、1963年に建てられた戸建ての空き家を改修し、2004年5月に認知症デイサービスでスタート。改修費等は補助金を受けずに自費で設立した。2006年の介護保険法改正で導入された地域密着型の小規模多機能型居宅介護に転換。既存の介護サービスは通い、訪問、泊まりを選んで、それぞれ必要なサービスを契約するという形だが、利用者や365日介護する家族の状況は変化し、そのつど介護サービスを見直していくことは、利用者、家族にとって不安であり、大きな負担になることから、通いを中心に、訪問、泊まりを一体的に提供する小規模多機能型居宅介護を選択したという。認知症デイサービスは、近くに「くじら雲」を開設して引き継ぐ。

東日本大震災をきっかけに移転

小規模多機能型居宅介護の経営は厳しく、赤字が続くなかで2011年3月、東日本大震災でひつじ雲の壁に少しひびが入り、当面すぐに危険ということはないものの、早めに引っ越しすることを決める。空き家探しを始めてまもなく、2006年から地域の町内会館を借りて月1回続けていた食事会を利用する地域の人たちから「近くのコンビニが閉店するので空くよ」という情報が入った。そこは1989年に建った3階建てのマンションの1階。入居した後にわかったのだが、東日本大震災のときにも棚から商品が落ちなかったというぐらいしっかり建てられているという物件だった。

住宅街の角地で43坪ある。JR川崎駅から徒歩5分という立地とあって地価は高い。月家賃は坪1万円で43万円と、周辺の相場より割安で借りることができたが、改修などの移転費用を見積もると5000万円近くになると設計事務所から報告があった。赤字続きで自己資金はほとんどない。ただちに、川崎市の健康福祉局に補助金の相談をした。補助金は国の制度にのったもので、年度途中だと補助金はなかなか出ないと聞いていたのだが、これまでの実績を評価されたのか、前向きに検討され補助金を受けることができたという。ただし、補助金額は3000万円。当初の見積もり経費を切り詰めて3500万円に絞った。不足の500万円は、年度途中で急いで移転する必要があるため、仲間や市民からの寄付とか借入れは時間がかかり、開設に間に合わないため、自己資金でなんとか負担した。改修経費を切り詰めるなかで、設計した建築家から天井にスプリンクラーを付けるようにいわれ、けっこうな費用がかかったが、いまは泊りが入るとスプリンクラー設置を厳しくいわれるようになっているので、このとき設置しておいてよかったという。

ひつじ雲は2014年6月、小規模多機能型居宅介護の本事務所として再開所した。近くのくじら雲も同じ年の9月に認知症デイサービスから小規模多機能型居宅介護のサテライト事業所に変えて運営している。



マンションの1階、元はコンビニだった空き店舗を改装



広く開放的なリビング

【活動の内容】

JR川崎駅に通じる幹線道路から少し入った3階建てマンションの1階。三和土を広くとった8畳ほどの玄関はあえてバリアフリーではなく、スロープ手すりとは別に“あがりかまち”を設けている。自宅と同じ、靴をはいたり、脱いだりすることは、気持ちの切り替わりにつながるという。上がって左に入ると30畳ほどの床暖房の入った広いリビングルーム。それに面して玄関に隣接するキッチンは、利用者も共に食事の支度や片付けができるようなスペースを設けた対面型にしている。

キッチンの隣は畳の間に、掘り炬燵をしつらえ、食事の後にごろんとしたり、テレビを見るくつろぎの間として使っている。左に曲がって事務スペース、風呂、トイレ、泊り用の洋室、和室、左に曲がって和室、トイレが並ぶ。泊り室は昼は仕切りをはずし、リビングとつながる開放された空間となっている。

利用者がゆったりと過ごせるように、居住スペースを最大限とっているため、収納スペースがほとんどない。ひつじ雲、くじら雲、月1回の食事会に必要な資材などを収納する貸家を1軒、別に借りている。食事会は、町内会館の1階と2階を借りて月1回開催している。始めて14年になる。管理栄養士、歯科衛生士は役割を持ったボランティアとして、地域包括センター職員にも出前で参加してもらい、食事をしながらの相談、健康指導などを行い、介護予防にもつなげている。ひつじ雲、くじら雲、食事会とすべて地域にあるスペースを福祉の資源として活用し、地域を包括した支援を展開している。



泊り室は昼は仕切りをはずし、リビングとつながる

グループホーム なも

所在地;名古屋市南区 運営者;南医療生協 組合員
利用建物;木造2階建ての1階/延床面積;約147.74㎡
1階;居室は全室個室(居室面積8.62~10.75㎡)で8部屋、事務所1、居間1、台所兼食堂1、風呂1、
開設;2004年8月

【空き家等活用の経緯】

南医療生協の地域福祉活動の原点が「グループホームなも」である(「なも」とは、名古屋の昔の方言で、「そうだね~」を意味する)。介護保険法が施行された2000年ころ、「地域にお年寄りが多く、1人暮らしや物忘れなどで、将来の生活を考えると不安に思う」という声から、2000年9月に「ほしぎき仲間の家」が始まった。

お茶会や食事会を開いて、高齢者問題を身近に感じたなか、「グループホーム」という言葉を初めて聞くことになった。「痴呆症の方々が集まって共同生活!」に驚き、早速、見学会を重ね、これから高齢者の増加に対応するためにグループホームを作ろうと呼びかけた。全員で空き家を自転車で探し「グループホーム」に適した大きな古民家を南区鳴尾町に見つけた。所有者と交渉し、月家賃4万6500円で賃貸借契約をかわした。

建物の基礎、屋根、柱は頑丈であり、2階は使用せず、1階の改修のみとした。部屋の間仕切り、リビング、台所、風呂、トイレなどを改修が完了したのが2004年7月。改修費用は当初約850万円であったが、最終的に約1000万円となった。

見学会で出資金集め

南医療生協の星崎ブロックには小学校区が4つある。地元の星崎学区で、「グループホーム」を作るにあたり、1000万円の資金調達に知恵をしぼる。竣工

から開設までの1ヶ月間に、「グループホームなも見学会」を開催し、周辺の永井荷風生誕地、隕石の落ちた呼統神社など名所、旧跡を含めた、なもの見学を繰り返し行った。暑い中、「なも」と周辺地域のガイドツアーで帰って来たら、冷たいお茶飲んで出資をお願いする。見学者は460人に及び、蓋を開けたら1,000万円以上の出資金が集まっていた。

食器棚、整理棚、庭のテーブル、イスなど備品、什器のほとんどは地域の方からの頂き物。「俺認知症になったら、この世の終わりかと思ってたけど、“なも”で救われた。みんなで住むこんな場所があるんだと思えるだけで幸せだ。」と、寄付してくれた男性もいた。

2004年8月に「グループホームなも」がオープンすると同時にサポート体制の「ボランティアなも」も発足した。これが南医療生協の空き家活用の先駆的存在となった。「なも」に続き「小規模多機能ホームもうやいこ」、「老健あんき」が設立されている。古民家活用、既存建物利用がキーワードとして高齢者施設等で近年用いられるようになったが、必要は発明の母とも言うように、その地域に必要なものはその場で組合員一丸となって作り上げる底力が、南医療生協の真髄ともいえる。

【活動の内容】

現在、入居者8名で、今までの生活スタイルとほぼ同じ暮らしができ、この地で生きてきた人生の晩年に落ち着けて過ごせる時間と場所となっている。また、



認知症高齢者が入居する



居室は四畳半から六畳

お年寄りが食事の支度をするなど、自分でできることを極力活かすことで、これまでの生活を継続させ、主体的に生き、楽しく生活できるように支援を行なっている。認知症になっても安心して地域の中で生活ができ、入居者の共同生活が人間関係や社会性を維持・拡大できる場として、「なも」は運営されている。

「なも」ができた当初は、利用者、ボランティア、職員も初めてのことばかり。「ありがとう」も言わないと指摘を受け、職員もボランティアに気を使いながら、互いにいろいろあって、いつでも手作りで、おもてなしをする今日の関係性が出来上がってきた。

この主旨を地域の人に分かってもらい、地域全体がお互いを支援できるような関係づくりとして「認知症サポーター養成講座」を広げたり、「おたがいさまシート」を活用して、お助けメッセージを出せる関係づくりを広げている。認知症介護の家族の負担を軽減するために、南医療生協の「配布ルート」「班」「支部」の「地域ネットワーク」があることも心強い。「おたがいさま」で世の中は回っていくことができると改めて感じる。

鍵をかけない暮らし

「なも」の特徴をあげると次のようになる。

- ・地域のボランティアが自主的、協力的に活動していること。
- ・夜の戸締り以外は鍵をかけない、徘徊センサー等も使用していないこと。
- ・入居者を中心に、昔育った環境に似た中で、お互い家族のように生活していること。
- ・毎月のお出かけ、年1回一泊旅行等を入居者と一緒に職員が計画し、入居者の願いを叶えるよう努力していること。



台所兼食堂

- ・地域の方々の協力で、学区の運動会、敬老会、ペタンク大会にも参加している。
- ・「なも」入所第1号であった94歳のMさんの看取りを医療・介護の連携ですすめ、地域の方々と一緒に「なも葬（なもで葬儀）」でお見送りしている。
- ・在宅医療、訪問看護、歯科往診など定期、緊急の医療連携がある。

これらはいわば、当たり前のように、なかなか実行は難しい。それを当たり前のように地域との交流のなかでつくりあげているところが、「なも」の最大の特徴といえる。

【今後の課題】

「なも」はつぎのことを目指している。

- ①入居者は介護の受け手という弱者でなく、自分たちの持っているものを地域で発揮していくことのお手伝いを職員は行う。
- ②「グループホームなも」に入れるならば認知症になっても幸せだと言われるようになる。
- ③看取りも含め最期まで、「グループホームなも」で過ごして頂けるよう医療・介護の事業所と地域の方々と一緒に協同していきたい。
- ④南医療生協が認知症介護の発信地となる。



グループホームひなたぼっこ

所在地;東京・板橋区
運営者;一般社団法人福祉の会ひなたぼっこ
利用建物;木造2階建て/延床面積99㎡
開設;2016年5月

【空き家活用の経緯】

2014年の暮れ、ひなたぼっこ代表の横山れい子さん宅の近所に住み40年来のお付き合いをしてきた方が、夫が亡くなり長女と同居のため転居することになった。当時すでに地域で食事を提供し気軽なおしゃべりを楽しむサロンや障害者施設で実際に活動していた横山さんは、空き家になったこの家を借りて、地域移行が叫ばれながらも区内での増設がなかなか進まない知的障害者のためのグループホームの設立を目指す決意をした。空き家を相続した長女との賃借の話も順調に進み、2015年7月に期間10年の定期建物賃貸借契約を結んだ。庭付きの家賃は月15万円、敷金2か月分のみで保証金、礼金なし。オーナーの好意で開設までの家賃も不要となった。

事業運営する組織の法人格の取得、時機を逸しないように東京都平成27年度障害者通所施設等整備補助金の申請も必要だった。NPO法人にしたかったが、時間的な余裕がなくあきらめて、一般社団法人を取得。横山さんは、定員4名の少規模グループホームの改装プランを立て、2016年3月末工事完了、4月開設予定で、障害者総合支援法に基づく共同生活援助事業グループホーム設立の手続きに必要な山のような書類作成と格闘し、改装費など初期資金の調達に奔走した。

また、一般の住宅をグループホームに転用する場合のさまざまな規制、ルールをクリアするのに苦労している。たとえば、避難経路の道幅について、隣家との間が80cmあるのだが、板橋区は1m以上といい、東京都は50cm以上あればよいという、役所間の見解の相違に振り回されたりした。



高台の住宅街に建つ

■初動資金の調達

改装は、建物の耐震化や動線への配慮、断熱、内部の改修などハード面の改善を行う必要があった。床面積が100㎡を下回るように使用しない部分をふさいで、消防法上でのスプリンクラー設置の免除を図るなどの経費抑制の工夫もしている(火災報知機、消火器の設置は行う)。耐震・断熱工事費、内装工事費、設計費、大小設備費など合わせて改装費は約1500万円にのぼった。資金は自己資金、補助金、寄付金で手当てすることとし、東京都平成27年度障害者通所施設等整備補助金を申請。東京都、板橋区と交渉を重ね、施設と設備の費用補助の上限8分の7で、約940万円の補助金が決定した。しかし、工事請負業者の入札手続きで手間取り、工事完了が28年度にずれこんだため、改めて補助金の申請を行い、補助金の交付が遅れることになり、NPOバンクからつなぎ融資として940万円を借入れた。寄附金が280万円、自己資金の350万円は貸付けにしたので、まだ借金として残っている。

【事業運営の課題】

グループホームひなたぼっこの間取りは、1階に、利用者の個室1室、台所、食堂、スタッフ室(宿直・仮眠できる)、トイレ、浴室。2階に個室3室がある。事務所は横山さんの自宅においている。

利用者は家賃、食費(朝食と夕食)、光熱費などで月8万円ほどかかる。東京都と板橋区から入居者に家賃補助が出るので利用者負担は軽減される。現在の入居者は一人が結婚のため退所したので3人となったため、1人の利用料分が運営側の持ち出しになっている。

国と東京都からの給付金は入居者の障害区分に左右されるが、スタッフの人件費となる。施設管理者1



1Fのダイニングキッチン



個室

人、サービス提供・管理責任者1人、世話人4人（兼務）、生活支援員1人を配置し運営している。スタッフ賃金は宿直加算を入れてもここだけで生計を立てることが困難だという。横山さんは、今のスタッフで4人の利用者をみるのはかなり厳しく、3人がちょうどよいと思うが、それだと持ち出しになるのが課題という。小規模のグループホームは1ヶ所では経営的に厳しく、3か所ないと採算がとれず、持続的な経営が

できないといわれる。

空き家の福祉の活用では、用途変更による耐震補強、防火設備などの改修に国、東京都など自治体の補助制度が整備されつつあるが、個人や小さなNPOが事業に取り組むには、現行の補助制度ではまだ不十分で、空き家が見つかって、改修費などの資金調達ができず断念するケースも少なくない。

ハーバー鶴見—路上生活者のグループホーム—

所在地:横浜市鶴見区 運営者:一般社団法人神奈川県生活サポート
 利用建物:鉄筋コンクリート造2階建て/延床面積:129㎡ 1階62.69㎡(ダイニングキッチン、居室1、浴室、事務室、宿直室、トイレ) 2階62.69㎡(居室5、トイレ)。居室面積は7.66~11.12㎡
 開設:2009年11月

【空き家活用の経緯】

神奈川県生活サポートは、1999年に多重債務で苦しむ人たちの救済を目的に、司法書士などの専門家が集まり、債務返済の相談事業など支援の活動を始めた。多重債務が原因で路上生活に陥った人が少なくなく、ホームレスの自立支援施設の多くが劣悪な環境にあることから、理想の自立支援施設を目指して2001年11月、居室43室(全室個室)のハーバー宮前を開設した。

その後、入所者のなかに知的障害、精神障害のある人がわかり、多人数の集団生活になじめない人たちの受け入れ先がないことから、2006年12月、全国初の路上生活をしてきた障がい者のグループホーム・ハーバー野毛(居室数9室)を開設。続いて、2009年11月に開設したのがハーバー鶴見である。

ハーバー鶴見は、高台の分譲住宅街にあり、運営法人の関係者である空き家のオーナーがグループホーム用に改修した建物を賃借している。開設にあたって近

隣に挨拶回りをして、とくに反対や苦情等はなかったという。

【活動の内容】

居室は6室で、利用者の家賃は5~7万円/月。食費、光熱費は実費となっている。利用者は全員男性。身の回りのことは自分でできる軽度の障がい者で、現在60代2人、50代2人、40代1人、30代1人。60代の1人は開設以来住んでいる。開設以来、居室は満室で空いたことはほとんどない。6人のうち5人がハーバー宮前から移ってきている。全員、生活サポートが運営する就労継続支援B型事業所「キッチン・たいむ」に通い、仕出し弁当、ケーキの製造販売などに従事している。2018年10月からは就労支援B型と生活介護をあわせた多機能型に転換した。また、生活サポートが開いている相談支援事業所の相談で増えているのが、親が亡くなり行き場がなくなった障がい者の方があわててくるといいうケースで、これからさらに増えるという。



分譲住宅を改修



リビング兼食堂

ホームプシケ—障害者共同生活援助のグループホーム—

所在地;東京・大田区
運営者;社会福祉法人プシケおおた

【空き家活用の経緯】

社会福祉法人プシケおおたは、グループホーム「ホームプシケ」として7ユニットを運営している。「ホームプシケ」は、障害者総合支援法の共同生活援助(障害者が共同生活を営むべき住居において相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の日常生活上の援助を行うこと)に基づき、障がい者が自立した生活を送る練習をするために仲間と共同生活をする場所。担当の職員が居住される方の相談や生活支援を行っている。夜間は宿直者が勤務しているので、緊急事態に対応できる。「ホームプシケ」は、居室は全てエアコン付きの個室で、各ユニットごとに入居者が自由に使える交流室、浴室・洗面所が整備され、トイレは個室に付いているユニットと共同使用ユニットに分かれる。洗濯機は共同使用となっている。

2014年、東京都からの指導で、耐震基準に適合しないグループホームは2018年までに耐震補強をするか、耐震基準に適合しているところへ移転することになり、ホームプシケでは、4ユニットが該当した。不動産屋の物件にあたりるとともに2014年12月にスタートした大田区空家等地域貢献活用事業に利用者登録をした。4ユニットのうち、「メゾンしろ」、「ホームそら」、「さくら草」の3ユニットは、オーナーが耐震改修は難しいと判断したため、新たな移転先となる物件を探している中で、大田区空き家対策担当者から物件の紹介があり、転居先が決まった。残る「メゾンまち」は、オーナーが耐震改修をするので、引き続き使ってほしいとのことで、改修期間だけ耐震基準をクリアしている空き家で仮住まいして、現在は改修された元のホームに戻っている。

ホームプシケ・さくら草

利用建物;木造2階建て共同住宅
建築面積197.88㎡ /家賃52万円
トイレ、収納付き居室7、交流室、キッチン、浴室

1994年西蒲田地区で古い建物を借りて開設し、2016年4月まで運営してきた。

大田区空家対策から紹介されたこの物件は、2階建てアパート(1・2階合わせて8室)を区が借り上げて高齢者向けの優良賃貸住宅にしていたとしたところで、居室はキッチン・トイレ付き6畳のアパート式であった。アパートの前が銭湯だったので居室に風呂はなくても良かった。その後、銭湯が廃業したことで、このままでの高齢者向け住宅として運営するのは難しく、オーナーは取り壊そうかと大田区の相談窓口相談に来て、空家対策事業を知った。そこで、物件を探していたホームプシケとマッチングした。精神障害者のグループホームとしての基準を満たす改修をホームプシケ負担

で行なうことを条件に契約が成立。

グループホームには浴室整備が条件であり、アパートの居室1か所を浴室に改修した。

また、交流室や宿直室、事務室も必要なため、このアパートに隣接した同じオーナーの物件である2階建も借りている。家賃は隣家と合わせて52万円になった。入居者は男女混合で7名。

借り換え費用は総額301万8000円(改修費179万4000円、備品費81万円、引越し費等41万,000円)。この時は、区からの地域貢献活用補助金制度は始まっておらず、資金は全額法人が自己負担した。

ホームプシケ・メゾンしろ

利用建物:木造2階建て 建築面積199.15㎡/家賃42万円
1階 居室4、交流室(食堂)、キッチン、浴室、トイレ
2階 居室3、トイレ2

2005年に多摩川地区で開設し12年間運営してきたが、耐震基準に満たず転居することになった。新物件は、住宅からグループホームへの用途変更を行い、大田区地域貢献活用事業の補助金200万円を活用して改修し、2017年4月に転居した。借り換え費用は総額で986万8000円(改修費907万5000円 備品費52万3000円 引越し費等27万円)。資金は地域貢献活用補助金200万円、法人自己負担786万8000円。

木造2階建ての洋風の大きな建物で、洋室が5室、和室が2室ある。周辺は緑が多く、閑静な住宅街。週2回、水・金曜日に夕食会を行い、世話人が食事提供しているが、入居者の方もそれぞれ出来ることを手伝って、調理や配膳の練習をしている。入居者は女性のみ7名。精神障害、発達障害、知的障害の方で、社会的入院から社会復帰の訓練をして、3年をめどに1人暮らしを始めるための支援をしている。

障害の認定区分により訓練給付金が決まるので、軽症の人だけでは経営が成り立ちにくい構造が課題という。常勤職員は精神保健福祉士の資格が必要で、人材のやりくりで苦労している。



リビング兼食堂 (メゾンしろ)

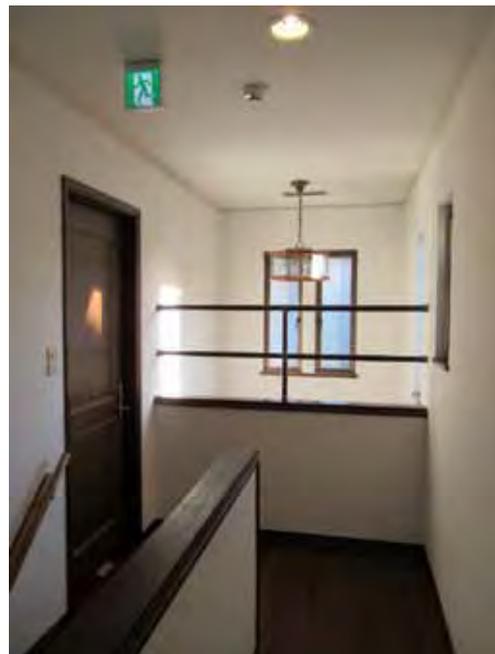
ホームプシケ・ホームそら

利用建物:木造2階建て 延べ面積91.3㎡/家賃19万1000円
1階入り口部分(玄関)6.81㎡
2階84.5㎡ 居室4(洋室3、和室1)、交流室、キッチン、浴室、トイレ、事務室

2018年5月に旧ユニットから移転した。借り換え費用は総額371万2000円(改修費336万7000円、備品費16万5000円、引越し費等18万円)。資金は、大田区地域貢献事業補助金200万円、法人自己負担171万2000円。この物件は、耐震基準等は満たしていたが、クロス張替えや清掃等に地域貢献活用事業の補助金200万円を使った。

入居期限の緩やかな滞在型のグループホームで、入居者は男性のみ4名。週2回火・木曜日に夕食サービスを提供している。

障害者、認知症高齢者
グループホーム



吹き抜けの階段スペース (メゾンしろ)

福祉クラブ生協—子育て支援の居場所—

高齢者の介護支援から若い世代へと支援の輪を広げたいとの方針のもと、設立数年は赤字覚悟で子育て支援の居場所づくりをすすめ、空き家を活用したこどもおしる、スキップの2つの保育室を開設した。運営は福祉クラブ生協の委託を受け、ワーカーズコレクティブ(以下、W.Co)があたる

スキップ保育室

所在地;横浜市栄区
運営者;W.Coスキップ
利用建物;鉄骨造平屋建て/建築面積78㎡
開設;2013年10月

【空き家活用の経緯】

2012年暮れに保育室をつくるために子育て支援W.Coを設立。2013年春から場所探しを始め、栄区の福祉クラブ組合員850人向けに子育て保育室を始めるので空き家情報を求めるチラシを配布した。1回目のチラシで問い合わせがきた。幹線道路をはさんで小学校の向かい側にある駐車場の一角に建つ平屋で、学習塾が入るため学校の教室のような作りで建てられた。学習塾が退去したあと、障害者の地域作業所などに貸した後、空き家になっていた。大家さんは組合員の義母で、障害をもつ孫が家事介護のワーカーズを利用していた縁から、「地域に開かれた活動」「子どもの関わる活動」に使ってほしいという願いで提供してくれることになった。大家さんはグループホームにしたかったそうだが、交渉して子育て支援の保育室として家賃7万円で契約する。

耐震基準はクリア。上下水道・浄化槽の改修、壁の張り替え、外装のペンキ塗り替えなども大家さんが負担した。避難路は玄関と勝手口の2か所、泊りもないので消火器と火災報知器を設置するだけ、クーラーも備え付けられていて、改装費は30万円ですんでいる。平屋

で階段がないため広く使えるのが保育には助かる。市の認可外保育室として許可され、乳児用と幼児用の2室を用意。玄関を上がって廊下の正面に乳児室(19.5㎡)を置き、乳児室をはさんで左に幼児保育室(26㎡)、右に事務室(26㎡)が配置されている。

【活動内容】

育児に困っている家庭や孤立している親子などを対象に利用者宅へ訪問しての見守り、家事支援や横浜市の産前産後・育児支援ヘルパー派遣事業、保育室での一時預かり事業、保育園入園前の幼児が集団生活に慣れるためのグループ保育事業などを行う。保育室は定員18名だが利用者数は伸び悩んでいる。平坦で駐車場に面しているため自転車やバギーでの送迎には便利なのだが、場所がJR本郷台駅から徒歩15分にあり、次の大船駅を利用する人には通勤経路と逆方向になるので、利用しづらいというハンディがある。10月から一時預かりを1時間900円から500円に料金改定したところ、問い合わせが増えてきている。駐車場でお祭りやイベントを開催し、親子ひろば、試食、カフェ、子ども食堂など、スペースを使っているいろいろとチャレンジしている。



前の広い駐車場はイベントやお祭りに利用



乳児保育室

こどものおしろ保育室

所在地;横浜市戸塚区
運営者;W.Coこどものおしろ
利用建物;木造2階建ての1階/保育室面積22.5㎡
開設;2014年11月

【空き家活用の経緯】

戸塚地区に子育て支援の拠点をもつため、運営にあたるW.Coを設立して、JR戸塚駅から徒歩7分圏内、こどものおしろと連携する世話焼き、家事介護、移動サービスなどのW.Coの事務所が一緒に入るという条件で物件を探した。このあたりの家賃相場は8畳のワンルームで10万円とかなり高い。保育室で使うと事務所扱いになり、6畳でも月7~8万円する。不動産屋から紹介されたのが、道路をはさんで向かいはURの団地が建ち並び、今の建物の隣の元は美容室だった空き家。しかし、条件が合わず思案しているところで、隣も空き家と聞き打診する。オーナーは元美容院と反対隣の工務店主で、なんと福祉クラブの組合員の息子さんだった。早速交渉して、借りることができた。物件にあたること5カ所目であった。

オーナーが従業員の住まいとして建てた木造2階建て。1階がこどものおしろの保育室と、キッチン。2階に乳児室、5つのW.Coの事務所と訪問サービスW.Coの事務所、家賃は月12万円を6団体でシェア。こどものおしろは7万円を負担している。複合して利用することで1団体の家賃負担を減らすことができている。耐震基準はクリア、建築確認検査済証もあったので、改装はスムーズにいった。主な改装は玄関前の段差をフラットにして階段を改修し、ウッドデッキを付けたことで、改装費125万円。消防法の避難経路2か所は玄関と2階のベランダとしている。

【活動内容】

事業は、利用者宅にワーカーを派遣して自宅で子育て支援をする派遣保育、一時預かり保育、2~3歳の未就園児が集団保育に慣れるためのグループ保育、1日預かり保育など。産前産後と横浜市の委託事業も担っている。

利用者は主に近くのUR団地にお住まいの方だ。情宣がまだまだ行き届いていないので、これから力を注いでいく。現在のスタッフは6名のうち2名はほかとの兼業。さらに活動を広げたいが、スタッフがまだまだ不足している。地域で子育て支援にかかわりたいという仲間とW.Coを設立した。その夢や想いを伝え、私たちの活動の賛同者を増やしていきたい。



左隣がオーナーの工務店



1階の保育室

あのねののうちー児童発達支援・放課後等デイサービスー

所在地;東京・稲城市 運営者;生活クラブ生活協同組合
利用建物;鉄筋コンクリート造2階建て
開設;2018年11月

【空き家活用の経緯】

京王線稲城駅から三沢川河岸の桜並木に沿って歩くこと10分。あのねのお家は、社会福祉法人がデイサービス施設として借りていたところを改装して、2018年11月にオープンした。桜並木に面して西隣りは道をはさんで公園。周辺は栗などの果樹園が多く、新しい分譲住宅が点在する。

生活クラブ生協東京は、日常生活に難しさを抱える子どもやその親を地域で支援しようと、2016年に児童福祉法に基づく児童発達支援と放課後等デイサービスの2つの事業に取り組む方針を立て、稲城市を設立候補地にあげて物件探しを始めた。

2012年に障害福祉法が児童福祉法に変わって、放課後デイが法令デイとして新設され、日中の一時支援として給付が出て、自治体が執行する制度になった。稲城市には法令デイが4か所しかなく、入れない利用者は近隣自治体に通う状況であった。法令デイの要件は、定員10人で一人あたりの面積は、国の規則で3.3㎡、都は4㎡。相談室5㎡、事務室5㎡。トイレ・洗い場などを含めて、要件に適合する広さが必要とされる。また、子どもたちを見守る死角ができないように曲がった建物は不可といった条件があるなど、物件探しのハードルが高い。

空き家探しは市内の不動産屋にあたったが、地元の地主がやっている不動産屋は相手にしてくれない。いろいろあたって、いくつか物件を紹介されたが、条件が合わず、たまたま通りがかった目立たない不動産チ

ェーン店に飛び込んだところ、家主が友達とかで、この物件が紹介され、借りることになった。こちらの条件は家賃25万円だったが、改装についてはオーナー側が施工するので家賃は35万円になるということだった。契約のときに重度身障者絶対だめと念を押された。

オーナーは地元の工務店経営者の94歳の母親。このあたり一帯の大地主だ。前の借主だった社会福祉法人の理事長とは友人で、デイサービス施設として2005年に新築し、月35万円と相場より安く賃貸していたという。厨房、トイレ、浴室などに過剰ともいえるほどに手をかけていて、電気代などの光熱費が非常に高くなり、結局採算がとれないということで20年の契約期間のうち10年で社会福祉法人は撤退。家賃を安くして撤退され建設費が回収できなかったという。

改装はオーナーが負担し、オーナーの工務店が施工したが、肝心の建築確認検査済み証がなかった。前の社会福祉法人が建築確認検査の後でいろいろと注文して改装したりしているので、図面が煩雑になり、いつの図面だかわからなくなっていた。検査済み証がないと知って、設計士が匙をなげてしまった。配電図もなく検査会社があちこち壁に穴をあけて配電を確認し、都に確認申請をした。こうした調査費だけで80万円以上になるので、負担するオーナーはそんなに金がかかるならやめると言い出したりして、調査だけで半年かかっている。改装では床材や壁紙の変更などをオーナーに注文したが、始めはやりたくないといわれ、しぶしぶやってくれたが、オープニングに来たときは前よ



元は高齢者デイサービスを改装



1階リビング(機能訓練室)

りもきれいになったと喜んでくれたという。家賃は改装費等が増え42万円になった。

【活動の内容】

1階では未就学児を対象とする児童発達支援事業(定員10人)、2階は18歳までの就学児が対象の放課後デイサービス事業(定員10人)を行っている。9時30分から15時30分までは児童発達支援の時間。法令の基準では10時から15時だが、ここでは給付額は同じで1時間増やしている。午前中までとする施設が多いなか、1日の生活の流れの中で子どもの行動を観察することができ、また、「短時間でもいいから働きたい、社会との接点がほしい」という保護者のニーズにも応えられる時間とした。母親たちに聞くと、1日たりとも空けてしまうと発達が遅れてしまうのではないかという不安で、あちこちの受け入れ先に通っている。その一方で、生まれたときから療養につききりできたので、少しは

社会との接点をもちたい気持ちがあり、そうしたニーズに対応したのだという。

放課後等デイサービスは14時から18時までの時間(土曜日は10時~17時)。学童保育と同様に、学校から帰ってきた子どもたちが放課後の居場所として過ごす一方、学校に通えない時は午前もここで過ごすことができる。本来は放課後に限定されているが、さまざまな要因で休息が必要な時もあり、東京都に提案して了承された対応だ。送迎は3台で、学校→ここ→自宅のコース。夏休みと冬休みはここと自宅の往復コースになる。利用者は市内の在住者に限定している。2019年現在で利用者は9名。4月から新入生が増え、23名になる見込みだ。

運営では10人の定員に対し職員は2人が基準だが、ここでは4人をつけている。児童発達支援の管理責任者は1人で、職員は総勢26人になる。

凸凹Kidsすぺいす 発達障害児の放課後デイサービス

所在地;東京・世田谷区 運営者;一般社団法人凸凹Kidsすぺいす
物件;鉄筋コンクリート造3階建て1階店舗63.4㎡(19.2坪)
開設期;2015年4月

< 空き店舗活用の経緯 >

京王線千歳烏山駅から徒歩10分。3階建て店舗併用共同住宅の1階に、凸凹Kidsすぺいすが運営する発達障害などの障害児の放課後等デイサービスがある。法人代表の渡部優子さんは世田谷区で小学校の特別支援学級の支援員を務めるなかで、発達障害児が放課後、学童保育に預けたくても、定員がいっぱいとかで断られるなど、地域に放課後の障害児を受け入れてくれる場所がないこと、支援員として子どもたちが社会生活をするためのスキルを教えることができないもどかしさを感じ、障害児の放課後のデイサービスを思い立つ。2013年10月「凸凹Kidsの会」を設立し、翌年渡部さんが支援員をしていた蘆花小学校近くの蘆花公園内のログハウスを借りて週1回の放課後デイサービスを始めた。その2か月後に転居した自宅1階6畳でデイサービスをオープンしたが、通ってくる小学生は活発な男子が多く、いかにせん狭すぎるし、専属のスタッフを付けたデイサービスにしたいことから、広い場所を求めて空き家探しを始めた。

主に蘆花小学校の支援学級の子どもたちが利用するので、その通学路を中心に探して、すぐに4軒の空き家を見つけた。近所の聞き込みなどから家主が分

かったのが2軒。家主が貸してもいいという1軒は6年間放置されていた空き家でかなり傷んでいた。改修費を工務店に見積もってもらって500万円を超す額になり、資金が足りず断念。

運営費などに補助金が出る児童福祉法に基づく放課後デイサービスは、定員10人でワンフロア40㎡以上の訓練室を確保する必要がある。その条件に合う物件が現在の鉄筋コンクリート造3階建ての元文房具店の1階店舗。3階に住むオーナーに交渉したが断られたが、半年ほどたって先方から貸してもいいという申し出がきた。当初の家賃はこのあたりの相場1万円、20坪弱で家賃21万円だったが、17万5000円に下げてもいいとのことで借りることになった。なんとか2015年4月の新学期が始まる時にオープンするため、改装費の資金ぐりに悩んでいたときに、2014年度の世田谷区空き家等地域貢献活用助成が再公募していると聞いて、締切りに間に申し込む。採択されて内装の改装費に200万円の助成が決まったが、区からオーナーが屋上に増築した物置が違法建築と指摘される。違法な物置を撤去し、代わりに物置を設置した費用は渡部さんが負担した。放課後デイサービス事業の認証を得るには法人格が必要というこ

とで、12月に一般社団法人を設立。建物の状態が良く、改装費はパーテーション、看板、壁紙やカーペットを張り替えたりで、助成金の200万円で収まった。

【活動の内容】

放課後デイサービスは、日常生活動作の指導、集団生活への適応訓練、将来の社会生活への対応、自己防衛を身に付ける場であるとともに居場所としての役割もなる。凸凹 Kids すぺいすでは、管理責任者と指導スタッフは学校の現場を知っている小中学校の支援員をそろえて、療育のプログラムに力を入れ、子どもたちが好きなことを通して自己表現できるように、ダンスセラピー、アートセラピー、音楽セラピー、ダンス、クッキング、書道、バランストレーニングなどのさまざまなプログラムを用意している。また、社会生活のスキルを学ぶということで、地域で買い物、電

車やバスへの乗車なども行っている。

登録は現在40人。1日の定員は10名で、小学生と中学生が通っている。利用時間は平日が14:00～17:30。土曜日が10:30～14:30。

【運営の課題】

利用者は小学生が多いので、それに合わせたプログラムを組むため、中学生になった子どもたちが合わなくて、だんだんと来なくなってしまふことという。中学・高校生向けのデイサービスが必要になっている。親からも早くつくってくれと要望されているので、もう2年近く地域を歩いて空き家を探している。自分の目で物件を見ないと使えるかどうか分からないので不動産屋さんは通さず、地域を回っているが、なかなか見つからない。空き家を使ってほしいという家主はいるが、条件が合わずマッチングが難しい。



定員10人の機能訓練室



店舗併用住宅の空き店舗を改修

反町カフェぼらん

所在地;横浜市神奈川区 運営者;NPO法人ワーカーズコレクティブ協会
利用建物;鉄筋コンクリート造5階建てビルの1階/延べ面積46㎡ 開設;2018年11月

【空き家等活用の経緯】

地下鉄ブルーライン三ツ沢下町駅から徒歩5分、東横線反町駅からなら徒歩8分。国道1号線に面したビルの1階の空き店舗を改装して、2018年11月オープンした。ワーカーズコレクティブ協会が中間的就労支援の居場所となり働き場ともなるカフェ事業の検討プロジェクトを立ち上げて3年になる。「ぼらん」は、宮沢賢治の童話「ポラノ広場」にちなんでいる。

協会では、生活困窮者自立支援制度の横浜市就労準備支援事業を受託しているが、希望者には職場体験の前に事前講座を行っている。今後はこの場を事前講座の会場に使いたいと考えている。横浜市18区から通いやすいように交通の便を優先してカフェを設置する物件の条件を検討。人通りのある商店街の空き店舗や店舗が入っているビルの1室、ワーカーズ・コレクティブや関係団体が多い、協会スタッフが支援に駆けつけやすい場所ということから、神奈川区六角橋で物件探しを始めた。

不動産屋を回り、地域包括支援の地域ケアプラザ(*)にもあたったが六角橋は空き家情報がない。紹介された物件も家賃、スペースの広さ、耐震構造などで条件に合わず苦戦する。たまたま飛び込んだ不動産店長が、就労支援に理解があり、いろいろな物件を紹介してくれたなかでたどりついたのがここであった。2018年3月に家賃約16万円で賃貸借契約を結ぶ。

地域ケアプラザから地元の自治会長や民生委員を紹介してもらい挨拶に行き、地域福祉や防災に熱心な自治会であることを知る。実際このエリアは商店街の空き店舗を活用したデイサービスがいくつもあり、子育てネットワークもしっかりしている。地元の理解も

得られ、5階建てマンションの1階で、元は中華料理店、クリーニング店だった空き店舗。2階から上は予備校の教室、会社の寮などとして使われている。空き店舗になって久しく、設計図面がなく改装では苦労した。

7月に福祉医療機構(WAM)から「就労準備・中間的就労に備えたカフェ事業」として約700万の助成が決定。7月末から工事に着工し、8月末に完成した。WAMの助成は改装費は対象外。市民からの寄付や剰余金を積み立てた就労支援のための準備金750万をすべて改装に使い切った。

*地域ケアプラザとは、高齢者、子ども、障害のある人など誰もが地域で安心して暮らせるよう、身近な福祉・保健の拠点としてさまざまな取組を行っている横浜市独自の施設。

【活動の内容】

事業の柱は、①若者支援(就労に向けた準備から訓練までの事業)、②高齢者支援(自立型高齢者向けサービスの提供事業)とし、カフェ事業(若者の中間的就労の場)、就労準備講座、居場所サロン(コミュニティ食堂、ボランティア養成講座、相談コーナー)を運営する。

ランチ・喫茶を提供するカフェ事業は営業時間11時~18時(月・火・木・金・土曜)。ランチタイムは11時~15時にして、日替わりのおまかせランチを20食限定で提供している。就労準備・くらしの基礎講座は水・金曜開催。サロン事業では、なんでも相談日(土曜日)、子どもから高齢者まで誰でも利用できるコミュニティ食堂(第4土曜日17時~19時)のほか、カフェが休みの水曜日には、2019年度から始める介護予防・生活支援総合事業サービスのスタッフなどのボランティア養成講座を開いている。



カフェは中間的就労の場でもある



第2 京浜国道に面したカフェぼらん

タガヤセ大蔵

所在地;東京・世田谷区
運営者;株式会社アンディート/デイサービス運営;社会福祉法人大三島育徳会
利用建物;木造2階建て賃貸アパートの1階/延床面積88㎡
開設;2013年

【空き家活用の経緯】

タガヤセ大蔵は、元は畑が広がる農業エリアに1986年に建てられた木造2階建てのアパート。最寄り駅の小田急線成城学園前駅まで徒歩約20分、住宅が増えたとはいえ今も周囲には畑が点在する。駅から遠いことなどから次第に空室がふえ、全6室のうち4室が空室になり、家賃値下げ、室内のリフォームを行っても借り手が付かない。オーナーのアンディート代表・安藤勝信さんは、入院した祖父の退院後の介護について考えるうちに、「アパートの1階部分を高齢者のための福祉施設にする」というアイデアを思いつく

福祉転用については世田谷区福祉担当に相談。100㎡以下は、用途変更届けはいらぬことなどを確認し、2013年度の世田谷区空き家等地域貢献活用モデル事業に応募し、改修費用助成200万円を受けて、1階の3部屋をぶち抜いて住宅から高齢者デイサービス・居場所へのリノベーションを行う。アパートオーナーと福祉事業者、建築家の3者によるプロジェクトが目指したのは、利用者にとって安全で居心地の良い、使いやすい福祉施設である。デザイン、内装、家具など既存の福祉施設の常識を見直し、安全性とデザイン性を検討、検証して、壁に手すりをやめ、手すりは浴室とトイレのみとし、床にはリノリウムではなく国産の無垢材を使用。家具には福祉用家具ではなくインテリアショップの家具を採用して、福祉施設の常識を一新した居心地のよい高齢者に使いやすい福祉施設が誕

生した。

タガヤセ大蔵の福祉施設らしからぬ特徴がもうひとつある。ここではオーナーの安藤さんの畑から野菜を収穫し、料理を自分たちでつくることを掲げている。そこで、キッチンを建物の端ではなく、デイサービスのリビング・食堂（機能訓練室）に面して中央に大きなキッチンを配置して、利用者の使い勝手をよくしているのだ。

■改装費はオーナーが負担

改修などのリノベーションにかけた建築費1500万円は、オーナーが負担した。社会福祉法人が賃借して運営するデイサービスの家賃(カフェコーナーを除く)は、投資利回り14.7%で設定して年間220万円としている。6.8年で投資資金を回収という計算だ。安藤さんは、事業が継続できるように経済性を重視する。「建築後にかかるコストも考えて、建築費は生涯コストの約30%と言われていています。要するに、建築後もたくさんの費用がかかるということ。そうすると、ボランティアで維持しようと思っても、修繕費を捻出できなければ後で大きな負担がかかるし、補助金をあてにしても絶対続かない。タガヤセ大蔵の場合、活用できるスキームを先に見つけて、事業収支をもとに継続可能な家賃とお互いの投資金額を決めました。お互いが長く継続できることが何よりも大切です」。



共同住宅の1Fを利用



デイサービスのリビング兼食堂

■地域住民と交流する福祉施設

プロジェクトが目指したもう一つが地域に開かれた、多世代が交流できる福祉施設。デイサービススペースのすぐ隣にカフェコーナーを併設し、施設を利用する高齢者とカフェに来る地域の住民などが自然に同じ空間を共有し、交流できるように設計した。しかし、世田谷区の審査を通らない。通常、デイサービスなどの福祉施設と、施設利用者以外の一般の人が利用する別の施設を併設は認められないため、併設する場合は両者を壁と扉で仕切り、それぞれ独立した区画としなければならないとする規制がある。タガヤセ大蔵のプランを、世田谷区に認めてもらうためにはどうするか。安藤さんたちにヒントを与えたのが、愛知県長久手市の多世代交流を進める福祉施設「ゴジカラ村」の“訪れるだけでボランティア”というアイデアだった。

施設スタッフに加えて一般の人が、高齢者とおしゃべりしたり、見守ったりすることで高齢者の気持ちをほぐしたり、刺激となったり、体調の変化などに気付いてもらったりすることができる。施設を訪れる一般

の人は、ただの来客ではなくボランティアになる。制度上でも、ボランティアであれば、一般の人でも施設へ入ることが認められている。訪れる人をボランティアと定義し、プライバシー対策として可動式のパーテーションを準備するという内容で再交渉したところ、区の承認を得ることができた。今は、地域住民が日々訪れて施設の利用者とお茶をしたり、一緒に歌ったり、将棋を指したりしている。周囲の畑を借りて高齢者と一緒に野菜を育てる会も始まっている。

タガヤセ大蔵では清掃など建物の管理業務を障がい者をお願いしている。ケアされる高齢者、働く障害者、団欒する地域の住民が一つ屋根の下で行き交い、カフェでは月1回認知症カフェが開かれ、外の畑では高齢者と住民が野菜づくりに汗を流す。近隣の保育園と畑を使った食育連携も始まった。

開設して5年。タガヤセ大蔵は地域のご近所づきあいの場、地域住民のコミュニティ空間としても活用されるようになっていく。

大場町みんなのいえ わたせハウス

所在地;横浜市青葉区大場町
 運営者;NPO法人ピッピ・親子サポートネット
 利用建物;木造平屋建て/建築面積;約100㎡
 開設;2013年4月

【空き家活用の経緯】

わたせハウスは、横浜市郊外の丘陵地の住宅街にある。分譲開発から40年ほどたち、住民の高齢化がすすみ、周辺には空き家が点在する。新しく建て替わった住宅は敷地を2分割して建てられて、子育て世代が入ってきているという。ここで小規模保育事業、多世代交流スペース、通所介護事業の3つの事業を行っている。

運営主体のNPO法人ピッピ・親子サポートネットは保育など地域の子育て支援を目指して2004年に設立し、2005年に150坪の土地を借りて保育園を開所して以来14年の間に、認可保育園、障がい児の居場所、学童保育・親子ひろば、ヘルパーステーションなどの事業を展開し、参加型福祉・地域福祉を目指して活動してきた。全体の事業はピッピ・親子サポートが統括し、各事業の運営は事業ごとにワーカーズを設け分担して、全体で150人の雇用を生み出している。

空き家との出会いから新たな事業にチャレンジ

わたせハウスの元は、住んでいた夫妻が亡くなり空き家となった築40年の物件。相続した姪御さんが横浜

市に地域福祉に使ってほしいと土地・建物の寄付を申し出たが、500㎡以上の土地でないといけないとこのことで、地元の青葉区社会福祉協議会に相談するなど活用先を探していたところという。その情報を得たピッピ・親子サポートネットのメンバーは現地視察。高台の角地に建つ平屋の戸建て住宅は見晴しがよく、広い庭に縁側があって、開放感のあるたたずまいに魅了され、借りることを決めて、プロジェクトチームを立ち上げ検討。それまで行ってきたことの延長線上で新しい事業を構想し、赤ちゃんからお年寄りまで一緒に過ごせて、そのまんなかにかどわってきた食を通した多世代交流スペースを入れる計画をまとめた。

2012年にオーナーと固定資産税相当分を家賃として期間10年の賃貸借契約を交わした。2013年4月、約100㎡の平屋のスペースの中央に食事を提供するサロン室と台所、その左右に6人定員の小規模認可保育室と高齢者デイを配置したみんなの家がオープンした。

■複合事業化で改装費等が当初の1.5倍に

改装にあたって、まず直面したのがオーナーが建築

確認検査済証を紛失していたこと。これは増築によって改めて建築確認検査をすることで解決した。それぞれ基になる法制度が異なる保育とデイサービス事業、とくに基づく法制度がない居場所・交流スペースを1つ屋根の下で展開することにしたため、それぞれの制度の基準にのっとりつつ改装することに苦労した。3つの事業はそれぞれ玄関をもち、仕切りをいれなければならないため、庭に面してウッドデッキを設け、そこからそれぞれのスペースに出入りできるように工夫した。仕切りもできるだけ簡素なものにして条件をクリアした。

内装はすべて木造でしつらえ、床暖房のフローリングにしている。玄関を兼ねたウッドデッキは庇を伸ばし、天窓を設け、事業ごとの専用トイレ、隣家との境界に石垣を設置するなど外構整備で、改装費は当初の見積もりの1.5倍になってしまった。資金は、多世代交流スペース(サロン&まちの台所)の改装整備費を国の補助事業「地域福祉交流拠点モデル事業」(現在は介護予防交流拠点事業)からの補助金、保育室に横浜市の子育て支援事業から改装費補助、デイサービス施設には女性・市民コミュニティバンクからの融資を受けている。それでも4割をこえる不足資金は私募債、自己資金などを当てて調達した。補助金には他の用途への流用が厳しく制限されており、一方で3つの事業をつなげて多世代交流の場として活用していくことも目指していたので、補助事業の申請には苦労したという。

【活動内容】

■3つの事業が融合して多世代交流を実現

ここではデイサービスのお年寄りと保育室の乳幼児がサロンでまじりあって過ごし、一緒に料理の仕込みや歌声サロンに参加したり、地域の一人暮らしの方や

子育て中の親子が来てヨガやランチを楽しむなど、ご近所の人たちともゆるやかにつながっていく多世代の交流が日常化している。また、定員6人(0~2歳児)の小規模保育はスタッフ3人で担当しているが、サロン&まちの台所、デイサービスのスタッフの目も子どもたちにとどいて、見守っている。

サロンは大小2つのテーブルがありランチ、喫茶を提供するほか、麻雀教室、歌声サロン、俳句の会、ヨガ教室などが定期的に利用している。ランチの利用者は当初、地域の一人暮らしの方が多かったが、施設に入る方や亡くなられたりして、徐々に減りつつある。ランチの利用者の減った分を、保育室の給食を供給することで補い、事業運営が安定してきたそうだ。

ひとつ屋根の下で3つの事業を複合化することで、目指す多世代交流の地域福祉を実現するとともに、事業の安定も図るという効果を生み出している。

【事業の課題】

デイサービスに加えて泊まりを入れたいので、泊りができる空き家があれば使いたいが、このあたりでは住宅街なので近隣の関係があると消防法の規制で泊りは難しく、思案中だ。介護保険法の改正で要支援が介護保険からはずされ、生活支援ができなくなっている。これから高齢者を在宅で支援するときには大事なのは食事とお風呂。このあたりの住宅の一人暮らしの高齢者は、自宅のお風呂が大きすぎて入浴が不安になるとよく聞く。わたせハウスのお風呂も大きくゆったりとしているので、地域の高齢者に開放できたらいいと考えているが、これも保健所や浴場法などの関係で現状では難しそうだ。



見晴らしのよい高台の住宅街の一角に建つ



3つの事業ごとに入口を設けている。

よってこサロン

所在地;大阪市阿倍野区
運営者;NPO法人エフ・エー
利用建物;木造2階建て2軒長屋の1軒/延べ面積:157㎡(1階87.9㎡・2階69.1㎡)
開設;2012年4月

【空き家活用の経緯】

地域交流の拠点となるサロンに高齢者デイサービスを併設した新たな事業を計画し、空き家探しを、エフ・エーの活動を理解する地元の不動産業者に依頼。広い道路に面してデイサービスの送迎車を止めやすいこと、昭和の懐かしくほっとする空間という条件で紹介されたのが昭和4年に建てられた築80年を超す2軒長屋の1軒の店舗併用住宅だった。1・2階合わせて約50坪という広さで月家賃10万円。相場よりもかなり安いことも決め手になった。

建物の構造はしっかりしていたが、内装は1,2階をワンフロアにして床暖房を入れるなど全面的に改修し、改修費だけで約2200万円になった。福祉施設の防火基準などが厳しく、隣家の間の壁には防火パネル等を入れたり、二方向の避難路の設置などに経費がかかった。2階へ上がる階段の傾斜をゆるくすることが困難で、改修できなかった。それでも新築するよりも安く、期待したとおりの古民家の風情をいかした利用者がほっとできる建物になっている。資金は、厚生労働省の「高齢者の地域交流拠点補助事業」の補助金と1口10万円の市民債権を発行して調達した。

【活動の内容】

1階ではコミュニティサロンと定員9人の小規模デイサービスの活動。玄関を入った土間にテーブルを置いてサロンスペースとし、そのままワンフロアでデイサービスのスペースとオープンキッチンにつながって

て、サロンとデイが一体となっている。2階はワンフロアのフリースペースにして、子育て支援のおやこ広場、健康体操、認知症予防講座、うたごえ喫茶、パパ講座、図書館ボランティアのお話し会、演奏会・コンサート、映画会・落語会、子どもの寺子屋、介護相談会な多彩な活動の場になっている。

【デイサービスから撤退】

2017年10月末で、2015年の介護保険法改正によりデイサービスの報酬単価が下がり、小規模デイでは経営が成り立たなくなったため、デイサービスを開設して5年半で事業を廃止した。1階は2018年4月から、オーナーの了解を得て普通の喫茶店にサブリースしている。2階はそのまま貸しスペースで、おやこ広場「よってこひろば」、さをり織りの会、コーラス、囲碁、麻雀、町内会の会合など地域の活動に貸出し、イベントスペースとして提供している。



現在は1階を喫茶店に貸しているよってこサロン



コミュニティサロンにデイサービスを併設していた1階



2階はフリースペースとして地域活動の拠点となっている。

和のいえ 櫻井

所在地;東京・西東京市
運営者;株式会社山田屋
利用建物;木造伝統工法平屋建て/建築面積:180㎡
開設;2007年12月

【空き家活用の経緯】

西東京市の閑静な住宅街に玉川上水から続く屋敷林に包まれた江戸後期の築200年の古民家を借りて改修した「和のいえ・櫻井」。高齢者のデイサービス、学童保育、交流イベント、貸しスペース、蔵ギャラリーなどの事業を、古民家を現代に生かす形で行い、地域の文化を継承しつつ多世代交流の場を実現することをめざしている。

ゴミ屋敷から、福祉の場へ

和のいえ・櫻井を運営する山田哲矢さんは文化財の調査・保存、設計ならびに伝統工法を用いた住宅の設計を手掛けてきた。また、自分の足で空き家になっている古民家を探し、再生にも取り組んでいる。櫻井家所有のこの古民家も山田さんが探しあてた物件だった。多くの古民家は交通の便が悪く、寒い・暗い・維持費がかさむなど家としての性能に問題を抱え、借り手も見つからず、空き家になっていくことを目の当たりにしてきた。山田さんは150年前に北陸から移築されてきた古民家の価値をいかした活用を、所有者に提案した。櫻井家もまた先代が亡くなった後の5年間、空き家状態でゴミ屋敷化していた実家を憂慮していたところで、山田さんと700坪の敷地と古民家、蔵などを10年間の貸借契約を結んで改修し活用することになった。山田さんは、運営のために株式会社山田屋を設立。株式会社にしたのは意思決定の迅速さを重視したのだ。膨大なゴミ処分の費用は山田屋が負担し、家賃は固定

資産税相当分で合意した。

山田さんが目指したのは、昔、民家で普通に営まれていた日本の暮らしの再生。「子どもからお年寄りまでがひとつ屋根の下で暮らせる活用の仕方を考え、高齢者のデイサービスと学童保育一寺小屋を共存させることを選択した。古民家を舞台に性別や世代、生活環境、価値観の異なった人々が集まり、日常を過ごすことで起こる“人の対流”によって豊かな人間関係を構築し、コミュニティの形成をめざした。敷地に一步踏み込んだら、みんなこの家の家族、年寄りから孫までの家庭の序列が機能し、風習や文化の伝承がなされることが、結果として介護や教育に繋がる」。

ゴミがなくなり、現れた古民家は築200年の趣を持った素晴らしい建物であった。水回りとしてのトイレ、台所、風呂場がなかったので母屋の裏手に伝統工法で増築するなど改修。開設に要した経費はゴミの処分費、耐震補強を含む改修費など3000万円になった。デイサービスと寺子屋・学童保育の併設ではそれぞれ独立した施設として、入り口を分け、壁で仕切らなければならないが、デイサービスは母屋の玄関、寺子屋は廊下の縁側を出入り口にしている。仕切りはふすままで済ませた。補助金を使わないのでできたことという。

【活動の内容】

高齢者デイサービス、寺子屋・学童保育、交流イベント(楽市、コンサート、歳時行事など)、貸しスペース(食事会、研修会、法事など)、ギャラリー(蔵ギャラリー「和



築200年の古民家を改修



古民家ならではの太い梁と桂の木組みのリビングは貸しスペースとしても多彩なイベントに利用されている。

具樂)など多彩な活動を展開している。平日は高齢者デイサービスと寺小屋活動。土日は母屋、蔵、庭は施設貸しに活用される。人の対流だけでなく、モノ・コトの対流が可能な場としてジャズライブ、落語、フリーマーケット、タイ式マッサージ、そば打ちなどが行われ、情報や文化が交流、学びのある場として地域に開かれた拠点となっている。

日本の歳事に合わせた行事—味噌づくり、そば打ちなどはお年寄りの知恵を生かし講師になってもらう。庭の一部を畑として地域に無料開放している。その代わりに収穫のお裾分けにあずかり、デイの昼食に利用者自身が調理して食している。土日利用のイベント主催者が前日に古民家、庭の掃除をしてくれるので屋敷内は清潔に保たれており、イベントに参加した演奏家やマッサージ師がデイにボランティアで出前してくれることもある。

イベント参加者から、この古民家で結婚式を挙げたいとの要望が出た時にも、交流イベント・貸しスペース事業を通して司会業、フードコーディネーター、邦楽演奏家、華道家など多様な職種の人たちとつながりができていたため、その豊富な人材を活かして結婚式を開くことができた。開催までに苦労したこの一大イベントが達成できたことは大きな成果となった。また、日本家屋の伝統工法を一般の人に知ってもらおうと、老朽化の激しかった蔵の2階を修繕しながら活用し、左官の棟梁と協同して若手育成のための研修会を毎月開催している。研修会参加費用を徴収し、実際に蔵の壁を塗ってもらっているため、通常だと蔵の改修に1000万円近くかかるのが、「無料」でできている。職人にとっても自由に使える教材は非常に少ないため、お互い様の良い関係ができている。

さらに、2011年に庭にそびえる保存樹木の大ケヤキにツリーハウスを伝統工法の親子講習会により建てた。これは「こどもの夢の基地づくり」と「伝統工法の啓蒙」として東京都の助成事業を受けた。毎月職人が子どもたちや保護者をサポートし、参加者自身がツリーハウスをつくる講習会は、古民家継承という目的は堅持しつつ、活用の複合化で人、モノ、コトが対流し相乗効果をあげている。

*和のいえ櫻井はオープンから5年で黒字経営となり事業も軌道に乗ってきたが、10年の契約期間が来て、2017年12月で廃業した。

ケアラズ&オレンジカフェみちくさ亭

所在地;千葉柏市

運営者;NPO法人ケアラーネットみちくさ

利用建物;木造平屋建て/敷地;264㎡ 建築面積約130㎡

開設;2013年10月

【空き家活用の経緯】

設立者の布川佐登美さんは、東武野田線逆井駅から徒歩17分の田んぼに囲まれた平屋の住宅に一人暮らししていた母親が認知症を発症し、自宅の府中市から介護に通っていたところへ、さらに夫の母親の介護が重なるダブルケアになる。4年間の遠距離介護で心身ともに疲れ、人に話しても叱咤激励され、がんばれといわれるばかり。自分の気持ちを話せず、誰にも相談できず、理解もされず、一人で何もかも抱え込み、内にこもってしまい、うつ病になってしまった。3年間入退院を繰り返し、仕事もやめる。2007年、実母が亡くなり、空き家となった実家を相続し移り住む。

府川さんは少しずつ回復して、なぜうつ病になったのか振り返り、悶々とした気持ちを話せる、聴いてくれて寄り添ってくれる人と場所がほしかったのだと気付いた時に、ケアラズカフェのことを知る。この家でできないかと思い立ち、町の調査を始めて、5年後には柏市のなかで高齢化率が最も高くなる地区であること、農家が多く、三世代家族が多いとわかり、きっと嫁が舅、姑の介護をしているのだろうと思い巡らす。地元で母親を知っている人が集まるようになって、介護の話なども聞き、カフェの準備をすすめる。人に来てもらうために、近くの農家の野菜を家の前で販売すると同時に、ケアラズカフェ開店のチラシで配った。野菜を買いに来る人ともおしゃべりしたりして、カフェが注目されるようになる。

2013年10月、空き家になった実家を改装し、介護者が気軽に交流し相談できる居場所として、千葉県初のケアラズカフェをオープンした。2015年に任意団体からNPO法人ケアラーネットみちくさとなり、府川さんは代表に就いた。

敷地80坪の半分がカフェの建物、半分は庭と駐車場。玄関を上がって右側に4人掛けのテーブルが2卓入る洋室。玄関から正面中央の畳敷きのリビングには4人掛けのテーブルが4卓と2人掛けのテーブル1卓が配置されている。その奥は4人掛けのテーブル1卓が入る事務室を兼ねた洋室になっている。正面に向かってリビング右側に厨房、洗面所、トイレ、納戸が並ぶ。

ここは最寄りの駅から徒歩で20分近くあるので、利用者はクルマで来る方が多い。多いときは10台以上になるため、庭先の駐車スペースでは足りず、近隣の農家やそば屋さんの好意で駐車場を提供してもらっている。

■初期費用

改装費は厨房と駐車場で200万円。建物が耐震構造になっていたことと、間取り、内装は既成のままほとんど変えなかったことで費用を抑えている。チラシなどの広報費が80万円。計280万円が立ち上げ資金は府川さんが負担した。ほかに備品や調理機材などには生活クラブ生協千葉の助成金をあてている。

■新たに改装

2018年夏にハウジング・コミュニティ財団の助成金で、改装を行った。今回の改装は、これまで1キロ圏内の地元の方があまり来ないので、地域に開かれた場にするために玄関まわりを外から入りやすいように開放的にし、庭に面した縁側と部屋の境の10cmの段差を解消し、の縁台広げて車いす用のスロープを付けた。また、玄関脇の外にベンチを置いて、近所のお年寄りが休めるようにした。また、まちなか図書館とって、庭先に本棚をおいて、ここが休みの日（金・土・日曜）でも近所の人や子どもたちが来て、ベンチや縁台に座って本が読めるようにした。改装して地域の人や子どもたちが利用するようになり、利用者、専門を持つ人が改装に協力してくれたことでつながりができたという。



周囲は畑に囲まれている

【事業の内容】

コミュニティカフェ（ランチ、ドリンク、スイーツ提供）、主催企画（健康麻雀、専門家による相談会、介護者の集い、認知症・引きこもり本人会など）、オレンジカフェ、介護予防ワークショップ、スペース貸しなど、幅広く事業を行っている。

ここでの活動は、火・水・木曜日がベースで11時から17時まで利用者の交流の場に開放し、ランチ（11～14時）、ドリンク、スイーツを提供しているほか、スタッフ3人体制で認知症対応のオレンジカフェに取り組んでいる。また、管理栄養士、訪問看護師、認知症看護認定看護師、ケアマネ、訪問リハビリなどの介護、看護の専門職の人による相談日を定期的に設けている。毎週月曜日の午後は介護予防に関わるワークショップ、いきいき広場事業を、毎週火曜日の午後は健康麻雀を開催している。認知症の方の居場所にして、柏市から補助金をいただいている。健康マージャンを毎週火曜と木曜の午後に開いている。そのうち、木曜を主に認知症と引きこもりの方を対象にしている。火曜は一般の高齢者で、最近は女性がふえているという。3卓がフル回転している。

オレンジカフェでは、園芸・農園、日曜大工（網戸・障子張り替え、麻雀、包丁研ぎ）、合唱、健康マージャン、食事づくりなどを行っている。改装して、名称をケアラズカフェ & オレンジカフェみちくさ亭に改称した。

■週間活動プログラム

	月	火	水	木	金	土
		11～14時 ランチ	11～14時 ランチ	11～14時 ランチ		
第1週	ワーク ショップ	健康麻雀		認知症看護認定看護師	引きこもり本人会	
第2週	介護 いろは塾	健康麻雀	訪問 看護師	施設相談		介護者の 集い
第3週	いきいき 元気 クラブ	管理 栄養士 健康麻雀		訪問 リハビリ 地域包括 支援 居宅介護 ケアマネ	引きこもり本人会	
第4週		健康麻雀		認知症 本人会		パソコン 教室

カフェに来る人から介護予防の情報を知りたいという声が多かったので、2年目から月曜日にいきいき広場事業として介護予防の講座を設けている。

認知症で徘徊している人がいると、気が付いた人がみちくさに連れてくることもあるなど、地域の助け合いの拠点のような存在と目されている。地域の利用者から災害時の炊き出しなどの拠点になってくれないかという要望も出ているので、地域の人の一時的避難所として利用できるように、地元の町会や社協に提案していきたいという。

【管理運営】

カフェスタッフ;16名 介護予防スタッフ 14名
医療職・介護職;11名（認知症看護認定看護師、訪問看護師、歯科医師、介護支援専門員、訪問リハビリ、地域包括支援センター、管理栄養士）

■みちくさ利用者（2017年度実績）

地域住民 1534人、介護家族 1346人（認知症家族 942人、引きこもり・発達障害 269人、難病・身体障害・内部疾患 27人）、その他（グリーンケア等） 108人

■収支 2017年度

収入		支出	
会費	30万円	カフェ仕入れ	70万円
事業	122万円	諸経費	180万円
(カフェ90万、啓発・介護予防32万)		(家賃月額10万円など)	
寄付金	55万円	スタッフ報酬	60万円
助成金	142万円	宣伝費	40万円
(認知症カフェ42万、柏市 通い場家賃・運営費69万、 民間31万)			
その他	11万円		
計	360万円	計	350万円



リビング兼食堂

杉並・まちの縁がわ なかまの家 I

所在地;杉並区成田西 運営者;杉並・ワークスマちの縁がわ なかまの家
利用建物;木造2階建て 開設;2013年10月

【空き家活用の経緯】

訪問介護事業所のNPO法人たすけあいワークスマちの縁がわが、居場所・サロン事業に取り組むことになり、空き家さがしを始めた。その記事を載せた生活クラブ生協の地域協議会ニュースを見た方が空き家になっている自宅を「地域貢献活動」に提供したいと申し出があり借りることになった。さざんかを70歳定年で退職した元メンバーが中心となって任意団体、まちの縁がわなかまの家を設立し、運営にあたることにした。元メンバーはヘルパーとして介護に関わっているなかで、介護保険制度の規制に縛られず、利用者が気楽におしゃべりできるサロンをやりたいという気持ちがあったという。

木造2階建て住宅の空き家を間取りなど改装せずそのまま利用している。手を入れたのはランチを出すので、保健所からの指示でキッチンの床と壁の腰高までビニルクロスを貼って水洗いができるようにしたことと、庭に面した南側にテラスをつくり庇をつけ、廊下と階段に手すり付けた。その費用は50万円。物件を借りてすぐに事業を始めたので、さざんかと関係のあるNPO法人アビリティクラブたすけあい、生活クラブ生協のインクルーシブ事業連合の助成金が間に合わず、1口5000円の出資金を募って費用にあてた。家賃もオーナーはいらないと言われたが、無料というわけにもいかず固定資産税相当分の家賃で、期限2年で更新する契約にした。

1階にキッチンとダイニングがあり、週3回、ランチ、喫茶を提供している。2階の2部屋は教室や会議などに貸し出す。

【活動の内容】

NPOさざんかが長年あためてきた居場所づくりは、ヘルパー経験を生かし、食と憩いのほっとスペースをキャッチフレーズに、地域にひらかれた子どもから

高齢者まで、誰でも自由に参加でき、安心して暮らし続けられる地域づくりの拠点を目指す。ここで、(1)スペース事業(2)ほっとサービス(3)相談事業の3つの分野で事業展開している。

(1) スペース事業

① コミュニティカフェ

月・水・金の週3回、ランチ、喫茶を提供する。利用者は主にひとり暮らしの高齢者。ウォーキングの会やコーラスの集まりの後に寄ってランチをとる常連のグループもいる。ランチの後そのまま、ここで開いている健康麻雀に参加するというコースもある。ほかに幼児とママの親子連れ、目の不自由な方がガイドヘルパーと食事するなど毎回15人ぐらいが利用する。アットホームな雰囲気のなかで食事を共にすると打ち解けてきて、会話が始まり交流がおのずとできてくるという。食材に区内の区民公園の実験農園の作物を利用して、地産地消を実現している。

② 心と体を元気にするプログラム

水彩スケッチ(第3水曜日)、コーラス(第2・4水曜日)、ハンドマッサージ、身体リフレッシュ(第1・3月曜日・第4水曜日)、フットケア(毎週月曜日)、ポールウォーキング(第3月曜日)、書道(第1月曜日)、絵手紙(第4水曜日)、トーンチャイム(第3金曜日)

③ 健康麻雀;月2回(13時~15時)、3卓使用。利用料500円(お茶代と講師料)

④ 親子カフェ;月1回。

(2) ほっとサービス事業.



ふれあい祭りのフリーマーケット

買い物、庭の草取り、蛍光灯替え、話し相手、書類代行などの毎日の暮らしの中でのちょっとした困りごとへのサービスで、支援をする。会員制で利用料は30分500円。

(3) 相談事業

介護や子育ての相談、日常のなかでの“困りごと”があれば相談にのる。利用料は30分500円。

■荻窪アパートの夕食サービス

毎週金曜日、多重債務者等の自立支援にあたる生活サポート基金が運営する荻窪アパート(居室4室)の入居者に夕食の弁当を届けている。入居者は多重債務をかかえたり、障害のある方などで、なかまの家で弁当をつくり、女性スタッフ2人で自転車で運ぶ。手渡しで届けたときに近況などを聞いて、サポート基金に報告。見守りを兼ねた配食サービスで、弁当代700円のほか

に、1回1人2000円をサポート基金から受け取る。定期的な収入が確保できるのありがたいという。

【運営と課題】

さざんかのヘルパーを定年退職したメンバーが運営の中心になり、約10人でローテーションを組んで働いている。事業収入は、ランチ・喫茶の売り上げ、プログラムの参加料、貸しスペースの利用料、配食サービスの受託料など。メンバーの報酬は時給にすると200円程度で、人件費を抑えてなんとか赤字を免れている。

メンバーが70歳半ばとなり、後を継ぐ次の世代を求めているが、なかなか見つからないことが課題という。そして、目下の緊急の課題が、オーナーがここを売却することになり、12月には退去しなくてはならないこと。空き家探しに奔走している。

杉並・まちの縁がわ なかまの家 II

所在地;杉並区成田西 運営者;杉並・ワーカーズまちの縁がわ なかまの家
利用建物;木造2階建ての1階、約20坪 開設;2018年11月

【空き家活用の経緯】

2018年5月、なかまの家に思いもよらぬ知らせが入る。賃貸オーナーの事情で、家を売却することとなり、12月までに退去することになった。急きよ、移転先を探すことになって、なかまの家の母体となった訪問介護事業所さざんかが入るビルのオーナーが不動産業を経営しており、いろいろと物件を紹介してもらったが、家賃、立地、間取りなどで条件が合わない。いたずらに時間が過ぎてゆくなかで、麻雀教室に来る利用者から、なかまの家の裏隣の家が転居されて空いているという情報が寄せられた。共働きの夫婦が住んでいたが、2017年12月に転居された。連絡先を聞いて話し合うと、地域のお役に立つなら貸してもいいという返事。まさに灯台もと暗しで、ラッキーだったとしか言いようがないという。1992年建設の築26年の木造2階建て。10年前に改装して壁などもきれいで、保存状態もよく気に入って、1階と庭の約20坪を借りることにした。2階はオーナーが荷物を収納している。2年更新の契約で家賃はオーナーの好意で月額2万円と固定資産税相当分に抑えていただいている。

1階の間取りは、3畳の台所、12畳のダイニングルーム、6畳の洋室2間で、間取りはそのまま変えずに、改装

は台所にとどめた。クーラーが傷んでいたのを新しく3台を取り付けた費用が51万円。台所はガス台と給湯器を取り換え、スタッフ用の手洗いの取付け、床の貼り替えなどの改装に51万円。合わせて102万円の改装費ですませた。資金は個人の篤志家からの寄付をあてることができて、こちらにも幸運に恵まれたという。苦労したのは、保健所のチェックで、ランチなどを受け渡す食事口のカウンターが広すぎるので狭くしろという指示。今さらカウンターを改装するには時間と経費がかかるので、収納ケースをはめこむこととなり、ぴったり収まる書棚を見つけて着落した。

2018年11月22日に移転。前のなかまの家の真裏で、ブロック塀越しに荷物を手渡しして引っ越しを完了し、1日だけ休んで翌日から事業を再開した。前は1階と2階に機能別に分かれていた部屋を、1階にまとめたので使い勝手が格段によくなっている。気がかりは、人の出入りや健康麻雀、コーラスなどのプログラムから出る音、調理の臭いなどへの近隣からの苦情だった。ところが、なかまの家の通り側に建つ住宅はオーナーの実家の母屋で、父親と娘夫婦で暮らしていたが、都心にマンションを建てて移り住み空き家。両隣も空き家で、裏隣は前のなかまの家で今は空き家となり、四

方が空き家に囲まれていることが分かり、心配は杞憂に終わった。杉並区の地下鉄の駅から歩いて10分ほどの住宅街でもこれほど空き家があり、コミュニティが空洞化していることを実感したという。

【運営と課題】

半ばボランティアのスタッフ10人でローテーションを組み運営しているが、高齢化が進み新たな人材の確保が課題。なかまの家が退去というときに、スタッフの高齢化と経営も厳しいためやめることも検討したが、主に男性の利用者から「自分たちの居場所をなくさないでほしい、難民にしないでほしい」という切実な声があがって、続けることを決めている。継続には、ランチの利用料、プログラムの参加費などからの収入を増やして経営を安定させる必要がある。一つの案と

して、利用者の便宜を図って、通りに面した庭から直接、ダイニングルームに入出入りできるように、ベランダと車イス用のスロープを付けることを考えたが、改修費の見積もりで200万円。杉並区の空き家活用の補助金は5年以上運営する団体に250万円、10年以上運営する団体には500万円を補助する制度で、法人でないコミュニティ団体も補助の対象になることから相談したところ、5年の途中で賃貸契約を解約されたら、全額返還という条件だった。オーナーの事情、たとえば相続の発生で解約は十分にあり得るので、やはり、資金の乏しい団体ではあきらめることになった。空き家活用では、2年更新という契約で事業投資ができないという課題がある。



移転先は裏の隣家



保健所から広すぎると指摘された食事口のカウンターには細い棚をはめこんでいる。

代田カフェー—障がい者と地域の人が集う居場所カフェー

所在地;東京・世田谷区代田
 運営者;NPO法人コンチェルティーノ
 利用建物;木造2階建て。延床面積74.36㎡(1階41.31㎡、2階33.05㎡)。
 開設;2019年5月

【空き家活用の経緯】

幹線道路に面した1階が和菓子店、2階が住まいの店舗併用住宅だった築54年の空き家を改装し、障がい者とともに地域の人たちが集える居場所カフェが、この5月にオープンする。

運営するコンチェルティーノは、2009年に設立され、2015年に生活困窮者就労訓練事業の認定事業所となったNPO法人。障がい者とともに地域で働き、安心して暮らせる社会を目指して、障がい者などの相談、ハウスクリーニング・庭掃除などの清掃、印刷物の組み

込み・チラシなどの封入発送、チラシのポスティングなどの事業を行っている。

設立当初から事業として考えていたのが、障がい者をもつ人たちが集える空き家を活用した居場所カフェ。2年前に事業計画を立て、ニュースレターで空き家情報を求めたところ、コンチェルティーノの賛助会員でもあった空き家のオーナーの妻が活用を打診してきた。早速、物件を見学したところ、幹線道路の歩道に面した店舗1階はバリアフリーでもあり反対側の路地にも出入口があることから、2階にあがる階段へも店舗

を通らず直接アプローチできるなど有利な条件があったが、建物は相当傷んでいた。このため、使用できるかどうか判断できず、世田谷区内の空き家活用を支援しているNPO法人SAHSに調査を依頼。調査をもとに活用検討会議を開き、オーナーとも事業内容を話し合っており、借りることを決めた。

偶然、SAHSがオーナーとは自宅の耐震改修を手がけるなど旧知の仲だったため、SAHSが仲介して賃貸借契約書も独自に作成、家賃12万円で2018年8月に不動産屋を介さず賃貸契約をかわした。改装工事はSAHSが請負い、活動内容を協議しながら内装プランを決め、12月に1階および2階の一部の改装に着手した。2月に工事が完了し、一時的に事務所として使用し、5月に居場所カフェをオープンする。

【改装工事と費用】

耐震基準に適合していなかったが、オーナーは耐震補強までは対応できないとのことで、1階のカフェから道路に逃げる避難路のみ確保するために建物の全面開口部分の47%を耐震壁とした。

(改装工事の内容)

- (1) 1階カフェ部分；耐震補強工事、床張替工事（勾配なしに）、壁ふかし断熱材充填工事、天井下げ張替工事、電気配線工事
- (2) 厨房；（保健所対応に）床張替工事、壁ふかし断熱材充填工事、天井下げ張替工事
厨房機器設置工事、換気扇設置工事、給排水設備、電気配線工事
- (3) 車イス用トイレ設置工事 給排水設備、電気配線工事
- (4) 2階居室；天井張替工事、壁クロス貼り工事
- (5) 道路側外壁サイディング貼り、一部塗装工事、通用品口上部バルコニー塗装工事



環状7号線に面した店舗併用住宅を改装中

(改装・設備費)

改装工事費(電気・設備工事費のみ含む)403万円、厨房機器・エアコン・照明器具・衛生陶器等 50万円 その他自主施工の材料費・道具代、設計料など36万円、計約490万円となっている。バルコニー塗装費17万円はオーナーが負担した。

改装費の資金は自己資金と私募債で300万円、生活クラブ生協の関連団体の助成制度からの助成金が200万円で調達した。

【活動の内容】

1階の居場所カフェではランチ・喫茶の提供をすることともに、障がい者の就労支援の場として活用することを検討している。2階の活用については検討中で、5月の開設までに方針を決める。2階は幹線道路側に6畳の和室、階段踊り場に面して3畳の収納室、裏の路地側に6畳の台所と食堂。外にベランダがある。当初はDV被害者のシェルターにすることを検討し、シェルターの見学もしたが、オーナーが不特定な人が宿泊するのは火事が心配ということと、常駐の管理人を確保するなど受け入れ体制の整備も厳しく、断念した。

当面は市民活動団体用の貸しスペースという案もあるが、事業の継続には、少なくとも家賃と水道光熱費などの固定費をまかなう事業収益が必要で、居場所カフェやスペース貸しの利用料ではそれだけの収益は期待できない。2階の活用で安定した収入を確保することも選択肢に入れて、3畳の収納室を浴室に改装して住まいに困っているひとり親世帯に貸すことも検討している。居場所カフェを利用して生活支援総合事業A型の就労支援事業で補助金を受けることも考えているが、いろいろと活動に縛りがあるので検討中という。



元和菓子店の全面開口だった玄関は半分にして耐震壁に改修

楽多舎

所在地;東京・練馬区
運営者;ワーカーズ・まちの縁がわ 楽多舎
利用建物;木造2階建て/敷地面積207.86㎡ 建築面積90.04㎡
開設;2013年2月

【空き家活用の経緯】

6人姉妹で最後に残った所有者には相続人がなく、骨折で入院したことをきっかけに弁護士と相談。所有者が亡くなれば空き家となる愛着のある自宅を残したいと思いを伝え、残すにあたっては「地域の方に役立つ使い方をしたい」ということを明記した遺言状を作成。生前、訪問介護事業所「ふるしき」やACT支援ねりまのケアマネージャーには常にその思いを話していた。2011年12月、所有者が95歳で亡くなり、故人の思いを託されて担当のケアマネージャーが養女となって相続をした。

ケアマネージャー仲間と相談して、高齢者だけでなく地域の人たちが立ち寄り交流できる居場所にするようにして、準備会を立ち上げた。地元の設計士、大工の棟梁などの協力を得て、2012年6月に改修工事を始め、スタッフが壁塗りなどを行い、オープン直前に完了した。改修費は1400万円。相続にかかる費用(葬儀・遺言に記載されていた寺への布施、相続税、弁護士費用など)及び改修費用は故人の預貯金で支払うことができた。故人の一周忌に居場所事業を運営する「ワーカーズまちの縁がわ楽多舎」を24人で設立。

場所は西武新宿線都立家政駅から徒歩12分、西武池袋線練馬駅から徒歩15分。住宅街の角地に建つ。建物の東側はウッドテラスを張出し、庭(菜園)と駐輪場になっている。南側の木製スロープを上がり引き戸を入れて、中央に6人掛けのテーブルが1卓、東側に4人掛けのテーブル2卓とソファを置いている。西側に厨房、北側

にトイレ、洗面・洗濯場が並ぶ。2階へは北西角の階段を上る。2階はフローリングにして2室の仕切りをはずしワンルームにして、楽多舎が主催する企画や貸しスペースに使う。

【活動の内容】

①コミュニティカフェ

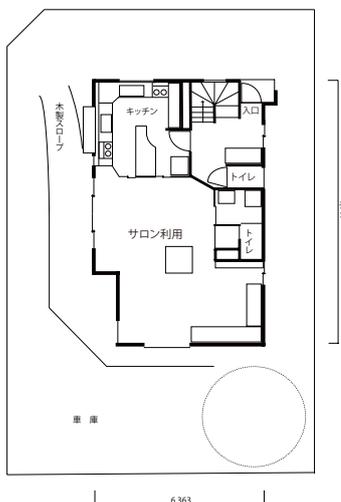
毎週火~土曜日11~16時営業。ランチ、スイーツ、ドリンクを提供する。

ランチは11時30分~14時。日替わりランチ600円。調理などにあたるのはワーカーズ会員とボランティアで、1日平均22食、4~5人が従事する。スタッフには1時間200円相当の謝金を支払っている。

利用者は、口コミや区の施設などに置いたチラシ、関係団体の情報欄などを見て来た50代60代の女性、近くの親子連れ、周辺地域で開かれた催しや集会、会議の後の女性グループ、健康麻雀などの主催企画などに参加する高齢男性などで、多いときはランチ30食になることもある。ひとり暮らしの高齢男性の利用がふえている。

②主催企画

- 水彩画教室;第2金曜日午前。受講料500円(ドリンク付き)
- 健康麻雀;第1、第3金曜日13~16時。2卓を使用。参加費500円(お茶とお菓子付)。認知症の高齢者も参加する。
- ちくちく・縫い縫い;第1土曜日午後。参加費無料。何を作るかはメンバーで話し合っていて決めている。好



木の温もりを感じる外観

評だった作品はお手玉、アクセサリ、クリスマス
タペストリー、節句飾りなど。作品はカフェに飾っ
たりミニショップで販売する。

- ・お茶会;第2土曜日午後。お抹茶とお菓子を頂きな
がら季節を感じ、先生のお茶に関する話が楽しいと
好評。参加費 500 円。
- ・歌声カフェ;第3土曜日午後。受講料 300 円(お茶
とケーキ付き)。

要支援、生活支援総合事業B型で食事と口腔ケアを
組み合わせた事業を検討している。

③スペース貸し(利用料は1時間500円)

- ・ツボ体操、愛好者による健康麻雀、パソコン教室など
自主企画に利用している。曜日、時間によって空き
があるのでPRをしながら有効に利用を増やしたい。
- ・親子カフェ;子育てでちょっと疲れたお母さんの一
休みするところ。第1、第3月曜日(11時~14時)。
利用料ワンドリンク付き 300 円、ランチ付き 600 円
希望者が多く、定員 8 組までとしている。初めは 2
階で開いていたが、階段の上り下りがきつく、今は
1 階のカフェスペースを利用している。テーブルな
どを片付け、畳仕上げの敷物の上げ下ろしは女性ス
タッフにはけっこうな重労働になり腰に負担がかか
るため、途中から社協の紹介で、近くの作業所の男
性が就労支援(B型)として行き、参加者との簡単
な会話などもしている。
- ・オレンジカフェ;第3日曜日午後。昨年3月に始め
たが、参加者が少なく12月から休会。再開を検討中。
- ・レンタルBOX;手作り作品の展示や即売に利用。料
金(月)小 1000 円、大 1500 円。

④ほっとサービス

30分500円。電球の取換え、買い物、ゴミ出しなど
日々の暮らしの中で困っていること、ちょっとした手
助けが必要なお手伝い。

■事業収支

収入は、月平均でランチ、スイーツ、ドリンクの売上
上げが37~38万円。スペース貸しと主催企画の参加費合
わせて3万円で、約40万円。

支出は家賃4.5万円、食材費、水道光熱費、食器洗い
機リース代など20万円、スタッフへの謝金が11万円、
その他、事務消耗品費などで、収支はほぼとんと
のこと。2017年から固定資産税が住宅用途から事業
用途に変わり、それまでの年22万円から54万円へ2.5
倍になって、家賃も倍増になったことで支出が増えて
いる。

【運営の課題】

ワーカーズの会員がスタッフとして働き、当初はほ
ぼボランティアだったが、少しずつ謝金の形で報酬を
支払うようにして、今は1時間200円の謝金を払って
いる。スタッフにとって、謝金はカフェでの食事代、コ
ーヒーやケーキ代になって、結局は楽多舎の売上げに
還元されるのだが、働くことの成果として収入を得る
ことができるのは気持ちいいし、働きがいがあるとい
う。スタッフがいくばくかの年金収入がある高齢者だ
から成り立つ事業スキームだが、持続的にスタッフを
確保しモチベーション維持していくには改善が必要
と考えている。いくつになっても生き生きと元気に活
動できる場があり、外に見せていく事も大事なこと
という。給与モデルのことはこれからの課題とスタッ
フのみなさんは考えている。

スタッフは17名。ほとんどが開設時からのメンバ
ーで、60代だったスタッフが今は70歳前後になり、次
につながる人が増えないことが課題。以前なら7~8時間
立ち仕事ができただけなのに、今は4~5時間が限界になっ
ている。

楽多舎の居場所作りのケースは、土地と建物をまと
めて相続というかたちで譲り受け、大変恵まれた条件
で立ち上がった。しかしながら土地、建物すべてが個
人所有になっていることが本人にとって年々重荷にな
っており、所有をどのような形にするかが大きな課題
になっている。法人がオーナーとなり今の事業を運営
することができないか検討しているが、楽多舎自身が
法人格を取得して寄贈を受け運営するのは、税制面で
のハードルの高く、税優遇のある社会福祉法人や認定
NPO法人への寄贈は手続きが厳しいなど、今後に向け
て問題が山積している。

なごみの家—地域包括ケアシステム」の拠点

東京・江戸川区は2016年に、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が一体的に提供され、誰もが住み慣れた地域で暮らせることを目指す「地域包括ケアシステム」の拠点として「なごみの家」3か所(小岩、松江北、長島桑川)を開設した。このうち、小岩と松江北は商店街の空き店舗を活用している。2019年1月現在で、「なごみの家」は区内8ヶ所(北小岩、小岩、鹿骨、瑞江、松江北、長島桑川、葛西南部、小松川平井)に設置され、以下の活動を行っている。

(1) 居場所・通いの場

誰もが気軽に集いふれあえ、話ができる地域交流の居場所。また、小学生から高校生までを対象とした学習支援や食事の提供を行う。

(2) なんでも相談

福祉・医療に精通した専門職を配置し、子どもから熟年者まで障害の有無に関わらず、住まい・医療・介護・介護予防・生活支援についての相談に対応する。

(3) 地域のネットワークづくり

町会・自治会、医療・介護関係者、民生・児童委員、警察・消防などが協力して、地域の支え合い・助け合いの支援を行い、地域の課題解決を図るためのネットワークづくりを進める。

なごみの家の運営は、最初の3か所(小岩、松江北、長島桑川)が社会福祉協議会の直営。残りの5か所は社協から民間事業者に運営を委託している。年間委託費は1ヶ所およそ2,400万円。

なごみの家 小岩

所在地:東京・江戸川区 運営者:江戸川区社会福祉協議会
利用建物:鉄筋コンクリート3階建ての1階/延床面積:約97.2㎡
開設:2016年5月

【空き家活用の経緯】

小岩の商店街とその周辺で空き家を探したところ、区の駐輪場施設の管理人の休憩場が商店街の通りに面した区民館の向かい側にあり、「なごみの家」に適していると決めた。間取りなど変えず。ほとんどそのまま使っている。改装は壁を張り替え、トイレをバリアフリーに直し、玄関ドアを引き戸に代えるなどで、改装費418万円である。家賃は月16万5000円。

【活動の内容】

ここで取り組んでいるのが地域の見守り活動。江戸川区から、なごみの家に「地域見守り名簿」が渡される。対象は75歳以上の一人暮らし、障害者、重介護の方で、「見守りをお願いします」と、自ら手挙げ方式で返信してきた方である。名簿を元に、対象となる小岩地域の2300軒をボランティアとなごみの家の職員とで訪ね「お変わりありませんか?」と御用聞きする。見守り隊は7~8人で水・木曜日に定期的に行う。そこで聞き取った不安や困りごとをフィードバックして個別に対応している。

高齢女性(75歳以上)を対象にした楽しくストレッチ体操では、参加者はほとんど独り暮らしの方で、ここで出会い友達同士になり、ランチに行ったり、具合



眼科医院を改装



子どもたちの居場所にもなっている

が悪い声かけあうなどの交流が始まり、仲間づくりにつながっている。

問題は施設が狭いため、オムツ替えや子どもに安全なスペースが取れず、高齢者から子どもまでの多世代交流が難しいことである。また、個別相談専用のスペースもないが、個別相談は毎月50件程と多数ある。相

談内容は、健康診断の通知について看護師に尋ねたり、精神的相談ではそのつらさを話されたり、認知相談では鍵をなくした〜と迷い込んできたりとさまざまである。対応としては、関係者につなぐことで、ケアマネ、ケースワーカーに連絡する、など各案件になるべく対応するようにしている。

なごみの家 松江北

所在地;東京・江戸川区 運営者;江戸川区社会福祉協議会
利用建物;鉄筋コンクリート6階建ての1階/延床面積;約48㎡
開設;2016年5月

【空き家等活用の経緯】

地元の不動産協会から紹介された商店街の2か所の空き店舗のうち、通りに面した元眼科医院を借り受けることとなった。契約上、スケルトンにする必要があったが、お願いしてトイレとキッチンを残してもらう。また、誰でも利用できるトイレを増設したため床面を嵩上げてスロープが必要となった。改修費用は全体で約876万円。家賃は月23万7600円である。

予定した開設日に間に合わせるために、急遽工事を始めたことから、近隣から叱りの苦情が寄せられた。その後、地域住民の理解を得るために誠心誠意、寄り添う努力を続けてきている。今は、商店街の方が「なごみの家」でお茶でも飲んで帰ったら?と声をかけてくれるようになった。雪の日には、両隣で雪かきをしてくれる暖かい関係もできてきた。

【活動の近況】

当初は相談が多いのではないかと予想していたが、蓋を開けてみると、高齢者から子どもまでサロンの利用が多い。近くの小学校からも放課後、子どもたちがラン

ドセルを家においてからやってくる。校長からも「学校で見せる顔と地域で見せる顔は違うものですから、気がついたことがあれば教えてください。」と、子どもたちの居場所として理解していただいているという。



地域の見守り活動の拠点になっている



区の駐輪場管理人の休憩所だったところを改装



地域ネットワークづくりに力を入れている。

ぽぽの木カフェ

所在地;東京・府中市 運営者;NPO 法人 ACT たすけあいワーカーズ
利用建物;木造2階建て/延べ面積;102㎡(1階68㎡ 2階34㎡) 開設;2013年6月

【空き家活用の経緯】

たすけあいワーカーズぽぽは1996年5月、高齢者、障がい者、子育てなどの支援サービス事業を行う任意団体として設立。2000年10月にNPO法人となる。2002年5月介護保険訪問介護事業を開始。2004年府中市産後家庭サポート事業、子どもたちの交流の場「ワイワイぽぽ広場」、シニアの交流の場「おしゃべりぽぽサロン」を始める。2006年には障害者自立支援法による居宅介護事業、介護予防訪問介護事業、育児支援家庭訪問事業を始めるなど幅広く事業を展開している。この間、事業の拡大に伴い事務所を転々と移転し、2005年に京王線分倍河原駅に近いビル2階に移転して落ち着いた。

居場所活動の場を求めて

訪問介護事業をしてきたなかで、高齢者が気楽に集まれ、他愛のないおしゃべりができる場所が必要ということで、2012年にぽぽこれから委員会を発足させ、本格的な多世代交流の居場所活動を展開する方針をまとめた。居場所と事務所を兼用できる空き家探しを始める。条件は府中市の主要な駅に近い場所で、それまでの家賃が25万円で負担が重かったのも月16万円までという条件でなじみの不動産事業者に当たり、ネット情報をチェックし、生活クラブ生協の地域協議会ニュースに記事を掲載するなど手を尽くす。

住まいとして賃貸する物件は多いのだが、いろいろな人の出入りが多い、夜に人が不在になるのでオーナーが不安になる、耐震基準を満たさない、間取りなどで改装費負担が大きいなど、事務所と居場所の利用

となると限定されてくる。また、介護保険法の改正などで訪問介護事業からの収入が厳しくなっており、改装費などの負担もできる限り抑える必要もあった。探すこと4か月、なんとか条件にあう分倍河原駅から徒歩7,8分の戸建の2階建て物件が見つかり契約することができた。2013年6月移転して事業を再開した。

間取りはほぼそのまま利用して改装費はほとんどかからず、費用は引越越し費84万円だったが、前の事務所の解約通告が遅れ、家賃をダブルで払うこととなり100万円ほど予定外の出費が重なってしまった。あてにしていた前の事務所の敷金の戻りも、原状復帰の費用が予想外に多く、少額になってしまったのも誤算だった。

居場所活動は1階の洋室6畳と和室8畳の2室で行っている。この活動に必要な備品、設備などの費用について補助金・助成金を検討し、府中市、東京都に相談したが、居場所支援が府中市の地域福祉計画に入っていないため補助金の対象にならないこと、居場所づくりの窓口をもつ社会福祉協議会も動けないとのことであった。資金調達では、生活クラブ生協のインクルーシブ事業連合の居場所整備の助成金100万円だけであった。自治体によっては居場所事業にも補助金、助成金を出すところも少なくない。居場所を福祉事業の一部として認め資金面で支援策を講じれば、空き家の福祉活用が進むと思うという。

【活動の内容】

飲み物を提供するカフェは火木土に開催。毎月1回、第一月曜あるいは火曜日に赤ちゃんマッサージを実施



旧講習街道に面したぽぽの木



2室で14畳の広さがあるサロンスペース

しているほか、歌の会、人形劇、調理企画などを行なっている。日・月・水・金曜日の10時~20時までは貸しスペースとして地域活動に場に開放している。

多世代交流のサロン、居場所として食事と喫茶を提供したいが、保健所の規制により食器・野菜洗いや手洗い用にシンクが2つ必要なことと、客席とは仕切りで分けることになっているため、ここではできない。食事が提供できるコミュニティ・レストランを考えていたところに、府中駅から歩いて10

分ほどの商店街の空き店舗情報がぼぼのメンバーの知人から紹介された。元ブティックで間取りをほぼそのまま使え、キッチンの改装だけで使えることと、家賃が周辺相場の月10万円のところ4万円ということで、借りることを決断。2016年10月、晴見町カフェサロンがオープンした。ぼぼの木カフェと晴見町カフェサロンを合わせてサロン事業として自立させることが課題という。

コミュニティ・ネットワーク・ウェーブ分室

所在地;東京・世田谷区

運営者;NPO法人コミュニティ・ネットワーク・ウェーブ

利用建物;木造平屋建て/建築面積18坪、敷地面積30坪 開設;2017年

【空き家活用の経緯】

半蔵門線桜新町駅から徒歩7分。弦巻の住宅街の路地を入った築60年の木造平屋の民家。隣りに住むオーナーの弟夫婦が住んでいたが、弟さんが亡くなり、奥さんは認知症でホームに入り空き家になった。オーナーが世田谷区空き家活用地域貢献事業の事務局の世田谷まちづくりトラストに相談し、福島を応援する団体につなげて2年貸したが撤退。そこで、NPO法人コミュニティ・ネットワーク・ウェーブの理事で空き家活用を手がけている建築士に話が来て、借りることになった。

ウェーブは社会福祉協議会が管理している中学校の空き教室を借りて麻雀教室を週1~2回開いているが、希望者が多く、居場所となる空き家があれば麻雀教室を開きたいと考えていたところだった。学校の教室と違って古い家は高齢者には昭和のなつかしいたずまいで気兼ねなく集まると評価したという。このスタッフがこの近所に住みオーナーとは同じ生協の組合員で、顔見知りでもあった。

玄関に入って、右に6畳、4畳半、4畳半と3室が並ぶ。4畳半2室の仕切りの壁を抜いて1部屋にし、居場所スペースに利用している。居室の廊下をはさんで、トイレ、台所、浴室が並ぶ。間取りはそのまま、備品、什器なども残した居抜きで、改装費は17万円とほとんどかけていない。家賃は固定資産税分で、1万5000円。2019年から住宅からの用途変更で固定資産税があがって3万5000円になるという。

【活動の内容】

麻雀教室は2卓が用意され、週1回開催。最初は1卓だったが、口コミで広まり、2卓になった。80歳前後の女性が卓を囲み、男性の指導員が1名入る。一番若い方で72歳。近隣から通う人がほとんどで、麻雀はここで覚えた初心者という。このオーナーも常連の参加者になっている。参加費はお茶付きで500円。このほか歌声サロンを月に1回開いている。

スタッフは、地域の高齢化が進み、地域の絆がなくなりつつあるなかで、こうした居場所が必要になっているという。寿命が延びて人生100年時代、日々をどう過ごすかとみなさん考えている。

2019年度からここで介護予防・生活支援総合事業B型の通所サービスを週1回開く予定。高齢者10人以上でうち5人以上が要支援という条件で、耐震基準をどう満たすか、課題になっている。



築60年の民家をそのまま利用

さくら茶屋にししば・さくらカフェ

所在地;横浜市金沢区 運営者;NPO法人さくら茶屋
利用建物;さくら茶屋にししば;木造2階建ての1階約30㎡、さくらカフェ;木造2階建ての1階約55㎡
開設;さくら茶屋にししば2010年5月 さくらカフェ2013年9月

【空き家活用の経緯】

さくら茶屋は、京浜急行金沢文庫駅から徒歩15分。昭和40年代に丘陵地を開発した戸建て分譲住宅西柴団地のショッピングセンターの空き店舗を改装して2010年5月に開設した。2013年に隣の八百屋をはさんで2軒先の空き店舗にさくらカフェを開設して5年になる。

さくら茶屋を地域の仲間と共に始めたNPO法人さくら茶屋の岡本溢子さんは、60歳で定年退職後、高齢化が進む西柴団地で高齢者向けのボランティア活動に参加したが、4年余りの活動の中で、「いつでも誰でもが自由に来られる場所」の必要性を感じそのような居場所を作りたいと考えたという。

いい方法がないものかと考えていた時に、よこはま市民まち普請事業の存在を知り、これに応募し500万円をゲットすればそのような場所ができるのではないかと考え、ボランティア活動をしていた仲間10人に声をかけ、2009年2月に「西柴団地を愛する会」を結成し5月に応募、6月の第一次審査を満票で通過した。

最盛期のころから比べるとシャッターが閉じているお店が多い西柴ショッピングセンターの中につくることによりショッピングセンターの活性化も狙った。該当する物件については、不動産屋を通さず、大家さんを探し自宅にうかがい、自分たちのやろうとしていることの意義を話し理解を得るように努力したという。その結果、10年近く空いていた中華料理店を敷金・保

証金なしで市価よりも少し安く借りることに成功し、2010年1月まち普請事業第2次審査も無事クリアし500万円の助成金でただちに改装にかかり、2010年5月に完成、オープン運びとなった

運営体制については、2次審査への準備として、事業についてのアンケートを全戸配布して、ボランティアスタッフを募集したところ23名が応募してきた。これがこの活動の中で一番嬉しかったことだと岡本さんは語った。その中には、定年退職したパソコンに強い男性や元銀行員の会計に強い女性や料理が得意な女性などが多くおり、最初の10名とともに大きな戦力になっており運営の中心を担っている。また、福祉のボランティア活動で顔見知りになった人たちからこの居場所構想について期待が集まり多くの寄付金が集まり、当面の運営資金をまかなうことができた。

【事業展開とさくらカフェの開設】

ランチ・喫茶を提供するカフェ事業を軌道にのせて、翌2011年5月生活支援&買物サポート事業を開始したのを皮切りに、地域の支え合い「ほっとサロン」、「介護者の集い」の定例化、認知症予防学習会、整体・健康講座、ハンドトリートメントなどを次々に展開。9月にNPO法人になった。

さくらカフェは、高齢者の居場所はつくった、次は子どもの居場所も必要だという気づきから始まる。きっかけはここが小学校の通学路にあたり、ときどき水をもらいに来る子がいて、この子はなんだろうと思っていたら、父子家庭だった。家庭で子どもの面倒が見られないなら地域でみるのがあたりまえという意見が出て、子どもの居場所になる第2のカフェを考えつく。

子どもの居場所の確保には広い敷地があると判断し、2軒隣の元は小さなコンビニで15年間空いていた店舗を、さくら茶屋の経験を活かしオーナーを探し出して交渉し安く借りることに成功した。この時、横浜市社会福祉協議会の助成事業で100万円の助成金があることを知り、応募して採択されたが、建物が建築協定違反ということになり辞退を余儀なくされる。さくら茶屋の売り上げとバザーの売り上げ等で約200万円を調達して改修を行い2013年9月にオープンした。カフェ内部は、ワンフロアで厨房、大小4つのテーブルを



元中華料理店を改装したさくら茶屋にししば

置いた食堂を兼ねたりリビング、玩具を置いたキッズスペースに分けられている。

【活動内容】

さくら茶屋とさくらカフェではランチ・惣菜・喫茶を提供するカフェ事業、小物販売・アートギャラリーを行っている。高齢者などを対象としたほっとサロン活動では、介護者が語り合う「介護者の集い」、認知症カフェ・オレンジデー、月1回の西柴夜話は今年の7月で100回目を迎える。健康体操、健康歩行・ポールウォーキング、身体のケアなどを毎月定例で開催している。認知症対応のオレンジカフェは当事者と介護者対象に月1回第2日曜に開き、区の地域ケアプラザから看護師が来たり区役所からも保健師が来たりして相談にのっている。高齢者などの買い物・生活支援の活動は利用料300円で食料品など宅配する。

大家族食堂さくら食堂は、2016年9月にさくらカフェでオープン。あえて子ども食堂とはせず地域の一人暮らしのお年寄りや高齢の夫婦、若夫婦、子ども達、乳幼児など昔のような大家族で食事をする楽しさをみんなで共有しようということで月2回、第2、第4金曜日に行っている。すっかり地域に定着しつつも100名前後の人が集うようになった。今年から新しく麻雀教室、句会を始めた。

また、横浜市介護予防・生活支援総合事業B型の通所サービスをげんきライフとして取り組んでいる。要支援1・2の人たちを対象に、ミニデイサービスを毎週木曜日にさくらカフェで実施。利用者は14、5人で定着している。ランチつきで、利用料は700円。横浜市からの補助金が年間180万円ある(家賃分に120万円、運営費に60万円)。

さくらカフェでは、朝の登校前時間を小学生の学習塾と居場所に提供している。登校前の7時半から8時までの30分間、小学校退職した教師4名がグループ組んで勉強を教えるのが朝塾。月謝はひとり5,000円。最初のころは7,8人の児童がいたが、現在は2名。また、子育てに悩んでいる母親たちの会の必要性を感じ親たちが中心になって発達凸凹親の会毎月第2月曜(10時30分~12時)に開き、気兼ねなくおしゃべりできる居場所にしている。

ほかに以前あった薬局が閉店し、団地内に日用雑貨を買えるところがなくなり非常に不便だったため、カフェの中に日用雑貨のコーナーを開き、ミニミニコンビニ的な機能を持たせたところ、住民にとっても喜ばれている。さくらカフェのランチは、母親たちが利用しやすいように、キッズスペースも用意しているので、幼稚園マ

またちのランチ付き懇親会によく利用されている。

【管理運営】

評判の高いランチは、地域のベテラン主婦たちが、ボランティアで曜日ごと4~5人のチームを組んで調理と配膳を行っている。ランチは毎日8時にスタンバイして、11時30分にオープン、14時まで。ランチはコーヒー・デザート付きでさくら茶屋が700円、さくらカフェが600円。連日ほぼ満席になる。ほっとサロン活動は利用するものによって値段は様々だが、100円から300円ぐらいである。

スタッフは80人で65歳から75歳が中心だ。雇用せず、ボランティアとして時給50円の報酬で、勤務時間は3時間から5時間。高齢者が多いので、いろいろな状況で急に来られなくなることもよくあり、空いたところはみんなで助け合っカバーできるようなシステムつくっている。ボランティアのスケジュール管理が大変だが、みんながいきいきと、自分のできることを自由に楽しくできて、気兼ねなく働ければいいという。そしてそのことが健康寿命を延ばすことにつながると岡本さんは語った。

広報活動は、広報誌をまち普請事業の2次審査の前に創刊。西柴団地1700世帯に毎月全戸配布してきた。今は近隣のマンションも含め約2800世帯に全戸配布している。また、団地自治会の掲示板に貼ってもらえないので、団地内の協力者の家14か所に掲示板をつくって、情報を掲示している。

【今後の課題】

今後は、岡本さんたちリーダーも含めボランティアスタッフが高齢化し、若い人材の確保が課題になる。生涯現役、社会との接点を持ちたいと考えている人も多い。それらの人に依拠しながらこれからどのように展開していくか考えている。



さくらカフェは子育てママの集まりに利用されている。

もりのお茶の間 —築80年の民家を地域活動の拠点に—

所在地;横浜市金沢区
運営者;六浦東・まち交流ステーション委員会
利用建物;木造2階建て/延床面積;約80㎡
1階;リビング・食堂、調理場 2階;会議室、事務室
開設;2016年11月

【空き家活用の経緯】

もりのお茶の間は、京浜急行金沢八景駅と追浜駅のほぼ中間、六浦東地区にある。活動の始まりは25年ほど前になる。地域の中学校がいじめなどで荒れているときに、中学生の母親たちからの地域の人たちと子どもがふれあう機会をつくってほしいという要望にこたえて、地域の民生・主任児童委員が中心となって、地域活動の人材を登録する「人材マップ」づくりに取り組むとともに、母親の協力による地域ぐるみで子育て支援を行う六浦東・地域子育て会を1996年に設立。

さまざまな支援事業を展開するなかで、活動を継続するために後継者の育成を目指して、2、3年ごとに改定する人材マップづくりをとおした人材バンクの拠点となり、子育てと高齢者の支援にもなる地域活動拠点づくりを六浦東地区社会福祉協議会、地元の町内会などで構成する六浦東地区推進連絡会に提案し、2014年12月採択された。翌年1月、金沢区の地域保健福祉計画に拠点づくりを提案して、地区社会福祉協議会のもとに拠点づくりを進める六浦東・まち交流ステーション委員会が発足。6月に最大で500万円の助成金が得られるヨコハマ市民まち普請事業に応募した。これには一次・二次コンテストがあり、応募に当たっては拠点となる物件を確保しておく必要がある。一次コンテストを通過したが、確保した拠点場所は違法建築ということで却下され、また新たに二次コンテストに向け空き家探しを始めた。

ようやく見つけた空き家は築80年の民家

六浦東地区の空き家、商店街の空き店舗を隈なく探す。不動産屋を通すと相場の家賃になり高くなってしまいうので、不動産屋のっていない物件を探し回る。町内会からもいくつか紹介されたが、条件が合わないなどで見つからない。二次コンテストは辞退しようとして追いつめられたところで、地区社協の会長から10数年空いている家を紹介される。家族が9月のお彼岸に草むしりに来ると聞いて、早速会って貸してもいいといわれたのが昭和12年ごろに建った同潤会の戸建て住宅。家賃は所有者の好意で固定資産税相当分となった。

建物は耐震審査を受けたところ0.1の診断で、限りなく崩壊に近いとなったが、耐震改修をすることを条件に、まち普請事業に採択された。ただし、整備助成金500万円は、耐震改修工事には使えないため、地域の9つの町内会、大学、病院、工業者などから300万円以上の寄付を集め、近隣の住民の協力により自前で建物を解体し、10数年前に空き家になり残された大量のゴミは市の環境事業局が撤去費を負担して運び出すなどの支援も受けて耐震補強を行った。2016年11月、もりのお茶の間がオープンした。

【活動の内容】

もりのお茶の間で行う事業について、六浦東地区の9町内会に住民アンケートをしたところ、最も多かったのがランチや軽食がある交流サロン。当初の計画に



2階建ての空き家を改修。地域住民の手で、「もり」の名にふさわしい緑色に塗り替えた。



食堂を兼ねたリビングと右手に調理場。

はなかったランチ付きサロン事業を柱に、高齢者や子育て支援、防災ボランティア活動の地域支えあい事業、地域住民の手作り品の販売や集いの場を提供するレンタルボックス・貸しスペース事業、地域の人々が講師となり、大人の生涯学習や児童生徒対象の塾を開くスクール事業の4つの事業分野で、以下の6つの部会が活動する

①サロン部会

ランチ・喫茶を提供し、憩いの場としてサロンを月曜から金曜の10時~16時に運営している。日替わりランチの提供は11時~14時。

②高齢者支援部会

高齢者、子育て中の方などが困った時にいつでも家事や庭仕事、買物等を有償で利用できる「ねこの手」事業を運営。高齢者をはじめ誰でも参加できるお茶の間カフェを毎月第1日曜10時~12時開催する。

③子育て支援部会

小中学生のボランティア活動「子ねこの手」を支援。サロン部会と協働で、子ども食堂と多世代交流のお茶の間食事会を運営(年に7回開催)。

④防災ボランティア部会

9町内会それぞれの防災ボランティアグループの活動支援。

⑤レンタルボックス・レンタルスペース部会

地域住民の手作り品の販売。住民の集いの場の提供。

⑥スクール部会(寺子屋&カルチャースクール)

小中学生対象に基礎学力をつけるためのなんでも学習塾の運営。毎月3回16時~17時「放課後寺子屋」を開催。

大人対象のカルチャースクールは、人材マップの講師が指導。子ども対象のカルチャースクールは、原則

無料で体験学習指導をする。

【管理運営】

もりのお茶の間の運営にあたるのは、六浦東・まち交流ステーション委員会。各部会の運営はリーダーとスタッフが当たる。スタッフは原則ボランティアで、各部会に2~10人ほどがついている。ただし、サロン部会はスタッフ40人が交代で業務を行う。サロンの業務時間9時から16時で、短い人で2時間、長い人で7時間働く。時給は当初は100円、今は150円に上がった。300円を目標にしている。

家賃は、大家さんはいらないとだったが、住宅を事業用途に変更したので、固定資産税が元の4倍になり、固定資産税相当分とした。金沢区の空家事業に対しての助成の対象になって、28年から3年間、毎年50万円の助成金を受けるので、これを家賃にあてている。

後継者を増やすために拠点をつくったが、ボランティアはたくさんいても、リーダーがなかなか出てこないのが課題。

【空き家活用の効果】

ここにくるとほっとするという利用者が多い。どこかなつかしい、立ち寄ってみたいくなるようなあたたかみのある雰囲気、多様な世代が集う地域交流にふさわしい居場所になっている。



2階の会議室スペース

ばあばの家あさだ

所在地:横浜市西区
運営者:NPO法人ワーカーズ・コレクティブたすけあいぐっぴい
利用建物:木造2階建て。建築面積約20坪
開設:2010年10月

【空き家活用の経緯】

横浜駅からバスで15分ほどの停留所から急な坂をのぼって5分の住宅街。木造2階建ての民家の1階が多世代交流サロン「ばあばの家あさだ」。庭に面した10畳ほどのリビングと和室に、台所と運営にあたるワーカーズ・コレクティブたすけあいぐっぴいの事務室になっている。2階の和室は「手しごとくらぶ」に集まるボランティアの活動場所で、裂き織りや編み物、パッチワークなどの作品を地域の祭りで販売し運営資金の一部としている。別室には、生きにくさを抱える若者たちとシニアサポーターでつくるワーカーズ・コレクティブはっぴいさんの事務所がある。

ここは、たすけあいぐっぴいのケアを利用していた家主が転居して空き家となり、家主から高齢者が気軽に立ち寄り、自由に過ごせる居場所にしてほしいという思いを託された家族がたすけあいぐっぴいに申し出たことから話が進んだ。2010年に新設されたに地元西区の「にこまち助成金」を受けて整備し、家主の名前を借りて「ばあばの家あさだ」と名付け2010年10月に開設した。

オープンして1年目に、幼児連れの母親がお弁当持参で遊びに来るようになった。和室で寝ころんだり、おしゃべりしたりという様子が口コミからネットで広がり、親子連れが集まるようになり、高齢者、障がい者、親子などの文字通り多世代の交流の場となった。

【活動の内容】

子育てでは、2014年度から、広いリビングと和室を利用して、未就学児を対象にした横浜市親と子の集いの広場補助事業の「ぐらんまのいえ」を火・水・木曜日の10時～15時に開催している。利用料は保護者と子どもで200円。また、高齢者の交流活動をもとに、2018年度から横浜市介護予防・生活支援補助事業サービスBとして、健康体操、健康麻雀、茶話会、笑いヨガを実施している。毎週月曜日と金曜日の10時30分～14時30分開催で、近くの障がい者施設から障がい者と付き添いの職員がボランティア参加することもある。利用料は一人200円。

【管理運営】

家賃は当初の2年間は固定資産税相当の5万円、2014年以降は10万円でたすけあいぐっぴいが負担する。オーナーとの賃貸契約は3年更新、横浜市の親と子の集いの広場やワーカーズ・コレクティブはっぴいさんの事務所が入ったことで運営に見通しがもてるようになってきたという。「ぐらんまのいえ」の運営はたすけあいぐっぴいの若い世代のワーカー5人が担い、その他の運営はコーディネーターのスタッフとボランティアが担う。ボランティアの活動時間は10～15時で、サービスBの昼食の調理、利用者との交流、片付けなどを行う。スタッフは5人で70～80代。新しい方が入ってこないのが悩みで、担い手であるスタッフとボランティアの世代交代が課題という。



多世代交流の場になったばあばの家



通所サービスには近くの障がい者施設からも参加

まちの水のみ場—発達障がい者と高齢者の居場所—

所在地 ; 大阪市生野区
運営者 ; NPO 法人いくの市民活動支援センター
建物 ; 木造 2 階建て 建築面積 ; 約 33㎡
開設 ; 2018 年 3 月

【空き家等活用の経緯】

近鉄線今里駅から徒歩 10 分あまり。町工場と住宅の混在する路地の一画、戦前から建つ文化住宅と呼ばれた 4 軒長屋の端の空き家だった 1 軒に、2018 年 3 月まちの水のみ場がオープンした。

生野区は 23 万人あった人口が今や 13 万人に減少し、空き家率は 22.4% で、大阪市 24 区中ワースト 3。そんな状況を打開するために 2017 年に市民が設立した空き家活用プロジェクトに、ひとり暮らしの母親が亡くなり空き家となった長屋を相続した女性が活用を相談したのがきっかけとなった。女性は生まれ育った家の思い出を残した活用を考えていたという。

空き家活用プロジェクトの第 1 回会議が「生野区の空地・空き家を利用した食と農のプロジェクトをすすめる会」を主宰する松野農園ですすめる会との合同会議として開催された。そこで長屋のオーナーが相談した案件が報告され、参加したヨガのインストラクターという女性から、そこを発達障がい者や不登校生、高齢者などを対象にしたヨガと喫茶ができる居場所に利用したいと申し出があり、検討が始まった。

会議はオーナーも参加して進められ、8 月に活用計画の骨格を固めて、運営者となる NPO 法人いくの市民活動支援センターが平成 29 年度大阪市ボランティア活動振興基金助成に社会参加の空間整備支援事業として申請し、採択された。11 月に改修設計が完了、12 月に工事が着工し、2 月末に工事が完了した。この間、1 月と 2 月にいくの市民活動支援センターが運営する長屋デイサービスつなぐで活用を提案した市民によるヨガサロンを開催するなど、事業実施に向けた準備を進めた。



2階を住まいとした住み開き型

改装費は、大阪市の地域振興助成とオーナーの負担、プロジェクトメンバーが勤める信用金庫からの融資で賄う。オーナーからいくの市民活動支援センターが賃借し、家賃は月額 6 万円。オーナーが負担した改修費の一部を上乗せして、空き家活用プロジェクトから 7 万円を提示したが、オーナーは 6 万円でよいと譲らなつたという。

【活動の内容】

まちの水のみ場は、1 階を地域に開放した居場所として喫茶とヨガ、キネシオロジーを活用したセッションやカウンセリング、イベントなどスペース、2 階を住まいとヨガスタジオとの兼用としている。住まいにはこの企画を提案した女性が入居し、いわゆる“住み開き”のかたちをとっている。

【生野区空き家活用プロジェクト】

2014 年 11 月に、生野区が空き家活用アイデアコンクールを開催。対象となる空き家物件 2 か所について、活用のアイデアを募集。ただし、アイデアが採択されても実際に活用しない。そこで、コンクールに集まった市民が翌年 3 月に地元の工務店の作業場を借りてフォローアップのイベントを開催した。その後、同じ作業場で毎月 19 日に空き家カフェを開いてきた。そこを母体に、生野区空き家活用プロジェクトが設立された。

建築士、工務店主、材木店主、不動産業者、福祉 NPO 事業者、生野区職員、信用金庫職員、市民などがメンバーとなり、2017 年 6 月から毎月 19 日にプロジェクト会議を開き、空き家活用に関する報告、協議、検討を行っている。



1階リビング

ふらっとステーション・ドリーム

所在地;横浜市戸塚区
運営者;NPO法人ふらっとステーション・ドリーム
利用建物;木造平屋建て/建築面積24坪
開設;2005年12月

【空き家活用の経緯】

JR戸塚駅、大船駅からバスで25分。23棟、戸数2270戸の大型中高層団地、ドリームハイツの一画、元薬局だった空き店舗を借りて、団地住民による地域支援あいの居場所、ふらっとステーション・ドリームは2005年12月に開所した。地域で子育て、高齢者支援などの活動をする「ドリーム地域給食の会」、「NPO法人ふれあいドリーム」、「NPO法人いこいの家 夢みん」の3団体が中心となって、誰もが分け隔てなく、車イスでも「ふらっと」入れる地域のいこいの場所として立ち上げた。2008年3月に運営団体はNPO法人ふらっとステーション・ドリームとなる。

始まりは自主保育の会から

こうした活動の原点は、1972年に分譲を開始したドリームハイツに子育て世代がどっと入居し、3歳児だけで230人いた幼児を預ける保育施設がないことから、母親たちが自主的に始めた3歳児だけの幼児教室。たけのこ会という幼児教室には、210人の3歳児が集まった。翌年4歳になった幼児を幼稚園に入れるために願書をとるのに2晩徹夜して並ぶような状況に、幼稚園にこだわらず子どもには遊び場があればいいという思いで、母親と一緒に子育てする自主保育の幼稚園、すぎのこ会を開設する。2002年には親子の居場所と一時預かりも行う親と子のつどいの広場事業、ぼっぼの家をオープンした。

高齢者支援に活動を広げる

分譲開始から10年を超えたドリームハイツに高齢者が増えてくる。子育て・保育の活動してきた住民は、高齢者支援に目を向け1985年に高齢者向けの食事サービス「ドリーム地域給食の会」を始めた。さらに高齢化が進むなか、1994年7月に訪問介護事業の「ふれあいドリーム」、介護予防・認知症対策・子どもたちとの交流を図る「いこいの家 夢みん」を立ち上げた。夢みんは多世代交流のサロン、介護予防事業の拠点として団地の空き室1戸を買い取って改装しオープンした。購入価格は2100万円。1500万円はこれまでの自主保育活動からのつながりで資金を募り調達し、残り600万は代表者の個人名義で銀行融資でまかかった。

それから10年、ドリームハイツは高齢化率が30%を超え、1人暮らし高齢者の急増という課題に対し、地域から孤立しがちな高齢者を食事を介して支えるコミュニティカフェ、居場所として新たに開設したのが「ふらっとステーション・ドリーム」だ。空き店舗賃借の家賃は24坪で月18万円。このあたり事務所は坪8000~1万円が相場なので割安で借りている。改装費は465万円、物件取得に165万円、設備などに20万円、計650万円の立ち上げ資金はすべて有志からの無利子融資でまかっている。

自主保育を立ち上げたときから中心メンバーとして活動を担ってきた松本治子さんは「このまちに必要とされること・ものを必要とされるときに住民主体でつくってきた」という。



居室兼多目的スペース



住民の作品を展示・販売

【活動の内容】

ふらっとステーション・ドリームの事業の中心はランチ・喫茶を提供するサロン事業、地域住民の手作り作品などを展示・販売するマイショップ、介護予防・生活支援総合事業B型として実施する健康体操、健康麻雀、歌の散歩道、折り紙教室、料理・栄養講座など。このほか、各種カルチャースクール、精神保健の学習会、心の病や引きこもりの人たちの居場所「ぼぼら」など、幅広い活動を展開している。ランチ・喫茶は月曜から土曜日の10時から17時まで利用できる。日替わりランチは600円(コーヒー、紅茶付きセットで700円)で提供する。食堂を兼ねたフリースペースの30席は、昼時にはほぼ満席となる。調理場が手狭なため、1日に40~50食が限界で、ほぼ完売する。

【管理運営】

2017年から介護予防・日常生活支援総合事業を受託し、介護保険の要支援5人以上を受け入れ、活動費を含め180万円の補助金は、家賃を含む運営費にあてている。補助委託条件は週1回で3時間以上のプログラムとされているが、横浜市と交渉して実態に即した週の参加回数を自由として、合計3時間以上参加すればよいことになった。ランチを共にしたおしゃべりも支援事業になる。

調理や接客、食材の買い出し、事務など運営は約30人のボランティアスタッフが担う。スタッフのほとんどが団地の主婦で、時給250円。年間の運営費は人件費は約250万円、家賃216万円、食材の仕入れ費200万円、その他50万円など。収入はサロン事業の売上が約470万円、委託品の販売で80万円、総合事業補助金が180万円。なんとか収支をプラスにしている。

夢みん移転

夢みんは設立19年目の2014年、高齢化した住民が昼も在宅するようになって、人の出入りに苦情が寄せられるようになり、売却して移転。転居先は不動産屋にあたらずすぐに紹介された、団地内の元クリーニング屋の空き店舗。20坪弱で家賃は21万円。改装費はほとんどかかっていない。

活動は従来からの多世代交流サロン、介護予防事業に、地域給食の会とボランティアバンク・えんを統合して、日常生活支援・移動支援事業とドリームSOS事業(見守り・駆けつけ・鍵の預かり)を加えた。また、介護予防・生活支援総合事業を横浜市から受託。総合事業として、おしゃべりカフェ、歌声喫茶、コーラス、健康麻雀・レディス麻雀、囲碁、健康体操、健康無料相談などを実施している。

【課題】

ドリームハイツは2270戸で世帯数こそあまり減っていないが、高齢者世帯が半数を占め当初8000人いた人口が今は4600人になり、高齢化率は50%を超えている。高齢者世帯の半数以上が一人暮らしだ。スタッフも高齢化し、次のボランティアスタッフの担い手がいないのが悩み。新たな事業を探しながら、60代以下の住民にどうこの事業を引き継いでいくかが課題という。

これからを考えると、ドリームハイツ全体をケアタウンのようにして、そこに若い世代が入って働ける場が必要となる。“まちの保健室”機能もつくりたいし、高齢者対象の事業と一緒に子育て支援機能もあれば良いと思う。物理的には、各団体の会議や地域全体のネットワークである深谷台地域運営協議会などが開ける会議室がほしい。現在、地域で「拠点検討会(仮称)」を立ち上げて新たな拠点を検討中である。

南医療生協・おたがいさまの家

名古屋市にある南医療生活協同組合は、組合員でないご近所の方でも、「困った、ちょっと助けて」と言い合える、そんな助け合い支えあいのあるまちづくり、『おたがいさまのまちづくり』運動を2016年から始めた。運動の地域拠点となる「おたがいさまの家」づくりを空き家を活用して展開している。従来、南医療生協は「いっぷくサロン」として103ヶ所の地域のたまり場を設けているが、「おたがいさまの家」は常設型で、そこへ行ったら「誰かに会えて」「何かが食べられて」「誰かに繋いでもらえる」ところとして運営される。「地域共生社会」の実現の場として現在5カ所で「おたがいさまの家」がオープンしている。そのうち、組合員が中心となって空き家を借り、改修して、サロンなどのコミュニティの場として活用している3カ所を紹介する。



イエローハウス



いっぷく



みなあん

おたがいさまの家・イエローハウス「だんらん」

所在地；名古屋市南区 運営者；南医療生協組合員
 利用建物；木造平屋建て / 延床面積；49.58㎡ / 1階；リビング・調理場
 開設；2016年11月

【空き家活用の経緯】

「地域の人が誰でも気兼ねなく立ち寄れる場所がほしい」。そんな想いでサロンづくりが始まった。地域を回って見つけた荒れ果てた古民家を借りて、何とか使えるようにとみんなで改装作業を行った。倒れかけた倉庫を直し、雑木雑草の生い茂った岩だらけの沼地のような庭をきれいにする中で組合員から無料で砂利をトラックいっぱい提供してもらった。家の外壁は「素人が塗ると1年で剥がれるから」とプロの塗装屋さんがペンキ代だけで黄色に塗ってくれた。そして、周りからは「イエローハウス」と呼ばれるようになった。

素人の作業で改装には約6ヶ月かかった。塗装に倉庫、洗面所、トイレの改装費はほぼ材料費で28万円。イエローハウスの日々の利益から返却した。家賃は2万円、光熱費1万円。合わせて月3万円が必要経費になる。名古屋の社会福祉協議会からサロン運営

補助金として年間78,000円の助成金が出ている。

【活動の内容】

毎週月～土の朝10時にオープン。コーヒー200円。ときどき提供するランチが500円。ワークショップ、会議等の部屋の利用料500円、参加費としてひとり100円を徴収する。バザー用に持ち込まれる手芸品、洋服も販売している。

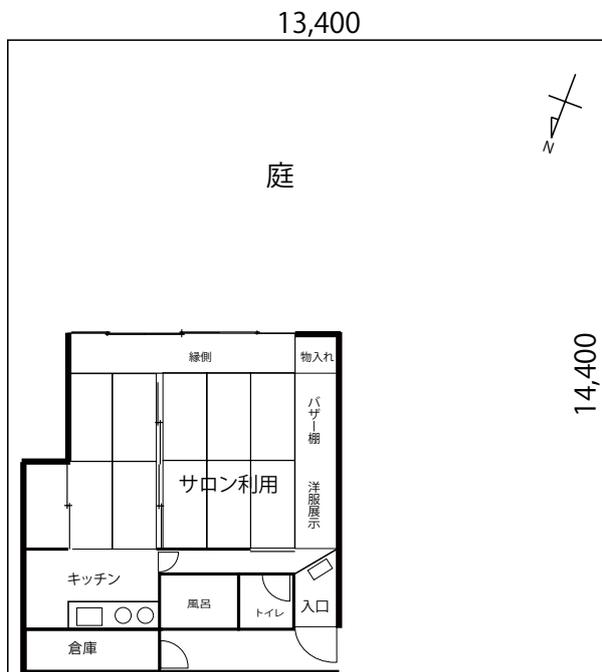
第一、第三土曜日は「土よう市」を開催。移動販売（新鮮野菜、魚等）、御手洗団子、焼きそばの販売で収益を上げている。地域の方がおしゃべりしながらモノづくりを楽しんだり、男性がやろう会を立ち上げ男性の居場所にもなっているなど今ではなくてはならない地域のたまり場となっている。おたがいさまシートの困りごとへの対応（大工仕事、力仕事、送迎、家の修理等）では男性の出番も多く、地域で大変喜ばれている。



キッチン兼リビング



2間つぎのリビング



イエローハウス

居場所

おたがいさまの家・みなあん

所在地;名古屋市南区

運営者;NPOおたがいさまの家みなあん

利用建物;鉄骨2階建て/延床面積;約327㎡/1階;リビング・調理場 2階;会議室

開設;2017年3月

【空き家活用の経緯】

「おたがいさまの家」に活用できる空き家を探していたところに耳寄りな情報が入る。名古屋市に介護予防・生活支援総合事業に取り組むときの改修に補助金が出る制度があると知る。空き家利用が補助対象の条件ということで早速、申請して採択された。名古屋市から700万円の補助金と、南医療生協の1,000人の組合員から集めた2,000万円と合わせ2,700万円で、薬局が移転後の空き店舗を改修。家賃1万5000円の居場所が2017年3月に開設した。

近隣三学区の組合員でどんな場所にしたいか20回程の話し合いを行い、総合事業の通所サービスを含めて、まちの縁側のような、地域の人たちが気軽に立ち寄れて休める場所にしてほしいという希望が最も多くなった。

改修では、食事を提供することから台所の配置などの保健所からの指導規制が多く、コンロはガスでなく電気コンロIHになり、使いづらい配置となってしまったという。

【活動の内容】

活動日は月~木曜の週4日。介護予防・生活支援に関連する事業としてお抹茶でいっぷくサロン(月曜)、南医療生協のリハビリスタッフや看護師による日常予防体操のかなめ式バランス体操(木曜)、折り紙サロンなどを行なっている。これらには障害のある方、施設のショートステイの方も参加して、さまざまな人が気楽

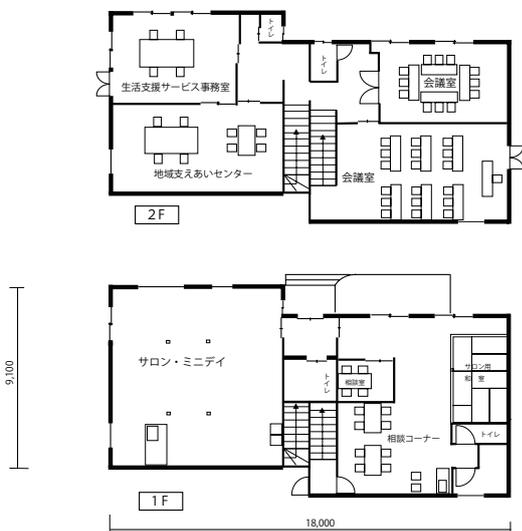
に出会える場になっている。

開設と同時に始めた「ふれあい食事会」は、月1回開催する昼食会で、毎回近隣住民70~80名の参加がある。スタッフ10人で作り、4升のご飯を炊く。参加費400円で、カレーライス・サラダ・デザート・お茶のセットに、大盛りもOKで、子どもたちに人気だ。

地域交流の拠点ということで、歌声喫茶を年4回開催する。参加費300円で30~40人が参加し、季節の歌や誰もが知っている懐メロなどを歌う。こども広場は、食べ放題、飲み放題、遊び放題で参加費100円。はじめは子どもが集まらず、こちらから声をかけていたが、程なく兄弟や友達を連れて来るようになり、15~20人の子どもたちが参加する。隣の療育施設からも障害をもった子どもに職員が同行して参加し、子どもたちの交流の場になっている。大同大学の学生がボランティアで子ども広場の見守りなどを行なう。

月4回の男のサロンでは、男塾メンバー(約20名)が、野菜を売ったり、おたがいさまシートにあがった困りごとの対応(草むしりや、家の戸直しなど)を行い好評だ。

防災活動にも力を入れている。防災の専門家の話を聞いて参加者同士でワークショップなどを行ない、参加者の輪が広がって町会の垣根を超えた地域防災が実りつつある。



サロン・ミニデイ

おたがいさまの家・いっぶく

所在地:愛知県豊明市 運営:NPOおたがいさまの家いっぶく(南医療生協組合員)
利用建物:木造平屋建て/1階;リビング・調理場・事務所
開設:2016年11月

【空き家活用の経緯】

いくつか空き家にあたったなかで、2016年8月に見つけた築60年の空き家。曳き家して動かした経緯があるらしい。農作業の道具入れの家として使われていたが、10年くらい廃墟のまま放置されていた。組合員が所有者の知人で、地域の人がお茶会に使いたいと話を持ちかけて承諾された。

お金(家賃)もいらないと言われたが、こちらから月1万円の家賃を提示し、3年間の借家契約をした(豊明市から月5000円の補助あり、家賃負担は5000円)。更新は可能で、やめなくなったら、双方とも半年前には通知することにしている。

塗装、床の張替え、トイレの交換、流しの修理、エアコンのアンペア変更など改装は組合員4人が自力で行なったが、ほかの組合員から私も手伝いたかったと、おしかりくださいという。改修費用の100万円は改修した4人が負担した。

この改修費は、いっぶくが豊明市の事業の“ちょっと”(*)を引き受けたので、市が改修費用を介護予防・生活支援総合事業の施設整備費から担ってくれることになり、市が肩代わりすることになった。

*生活のちょっとした困りごとを、市民どおしがお互いさまの気持ちで支えあう仕組みが「おたがいさまセンターちょっと」で、豊明市民と生協、農協との協働により運営。

備品、什器はコープあいちの福祉基金10万円と組合



運営はボランティアで支える

員からの提供ですべてすませた。

【活動の内容】

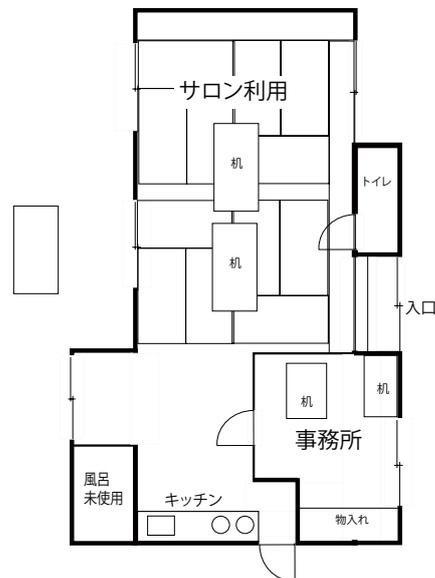
改修には豊明市職員も関わり、南医療生協のおたがいさま運動、おたがいさまシートに触れ、その仕組みと協働の経験が総合事業の受託、「ちょっと」の誕生の大きなきっかけとなった。

「ちょっと」事業のほか、いっぶくでは週3~4日で高齢者のお茶会(参加費200円)、健康づくりの講座、子どもたちの学習支援等の自主事業を行なう。いっぶくの利用者は1日平均10人くらい。つき1回のご飯の会(昼食)には、20人ほどが利用する。ワンコインランチとして500円頂いている。ほかに、映画会、写経の会を参加費100円で開いている。

【管理運営】

運営委員会(ボラの会13人)は毎月開催で、今月の反省、コーヒーの販売数、くらしの問題を抱えている人、包括からの相談など、支えが必要な方の対応の話し合いをしている。ちなみに、9月のコーヒー売り上げは、232杯×200円=46,400円。材料費は、27,000円。家賃5,000円。駐車場2台10,000円。

今後の展望は、子どもたちのたまり場になることで、学習支援もやりたいと考えている。



エフ・エー さろん

所在地;大阪市阿倍野区 運営者;NPO法人エフ・エー
利用建物;木造2階建て2軒長屋の1軒
敷地面積約89㎡、延床面積111.69㎡(1階58.1㎡、2階53.59㎡)
開設;2007年12月

【空き家等活用の経緯】

天王寺・阿倍野のターミナルからバスと徒歩で20数分のアーケード付きの阿倍野・王子商店街。かつては200店舗ほどが連なり、歩くのも大変なくらい買い物客でにぎわったが、近くにスーパーができて客足が遠のき、今は空き店舗が目立つようになっている。商店街の中ほどの2軒長屋の1軒にエフ・エーさろんがある。セットバックして利用者の自転車が駐輪されているエントランスは大きなショーウィンドウと格子の引き戸という和風の装い。1階を居場所サロン、2階は事務所と会議室、クラフトスペースにしている。

エフ・エーは1995年、任意団体として有償ボランティアのたすけあい事業からスタートした。1999年にNPO法人となり、訪問介護事業を始めるとともに、利用者が来訪してくつろげる居場所サロンの準備に取り組む。高齢者が安心して通いやすい適切な場所を探して3年。元は洋品店の店舗併用住宅だった空き家を見つける。継続して事業ができるしっかりした拠点にしたいと、賃貸借でなく土地建物を購入することを決断。約1500万円で購入取り、改修して2007年12月に開設した。購入費と改修費約900万円(設計費は別途)の合わせて約2400万円は個人からの借入金とエフ・エーの自己資金で調達した。公的な資金は入れていない。

この場所にこだわり建物を購入してサロンを開いたのは、新築よりも取得コストが安いこと、いつも人通りがある商店街内にあること、高齢者になじみのある

場所であること、前の店舗が洋装店で店内に余計な柱等がなく改装しやすかったことという。一方、利用して気がついた問題は、古い木造の建物なので気密性にかけること、屋根の修理が手つかずで雨漏り等の心配があり、耐震性も含め今後の改修維持費にどれだけかかるか不明なことである。

【活動の内容】

高齢者、障害者、子育て中の方など誰でも、それぞれ地域で暮らしていく上で「ちょっと困った」時に住民どうしが助け合う有償ボランティア事業、訪問介護・高齢者デイサービスのはなまる事業、子育てボランティア養成講座・子どもの寺子屋など社会教育事業、サロン事業など活動は多岐にわたる。居場所サロンは毎日(土・日・祝日休みなし)で10時~17時まで開き、コーヒー・紅茶などを1杯100円で提供。食べ物の持込みOKで、休憩だけなら無料である。1日20~30人が利用する。サロンでは健康麻雀、うたごえ喫茶、健康体操、わいわい塾、映画会・落語会・コンサート・アート展示会などが毎週開かれ、商店街の活性化にもつながっている。夜も活用しており、火曜と金曜の週2回「100歳体操」を行っているほか、地域の会合やサークルなどにも貸し出して、地域活動の拠点になっている。



サロンは土日祝も休みなしで開く



格子の引き戸の玄関

松野農園—地域福祉・共生の居場所—

所在地;大阪市生野区運営者;認定NPO法人出発(たびだち)のなかまの会
建物;木造平屋建て/建築面積;約25坪 敷地;約100坪
開設;2014年6月

【空き家等活用の経緯】

松野農園は、大通りから少し入った以前は畑が広がっていたという住宅街と町工場が混じる一画にある。鉄工所の隣、元は助産院だったという吹き抜けの高い天井に梁をめぐらした古民家風の木造平屋の建物と畑が100坪ほどの敷地をほぼ半々の割合で占めている。土地と建物のオーナーは一隣の松野鉄工所の経営者で、町会長、PTA会長、児童養護委員などを歴任している。

松野農園を運営する出発のなかまの会は月川至さんが設立し、1990年代から生野区を中心に障がい者のグループホーム、デイサービスなどを展開してきた。松野農園は、月川さんの理解者だったオーナーから土地・建物を月10万円で借りて、2014年に開設した。間取り等は元の通りで、調理室、玄関などを改装している。約200万円の改装費は大阪市の助成金をあてた。

【活動の内容】

畑で育てた野菜を調理して提供するランチ会、韓国、インドネシア、台湾、ベトナム、日本などの多国籍の人が集まって育てた野菜をそれぞれの母国の料理にして一緒に食べるサラダボウル・プロジェクト、読書会、音楽会、フラワーアレンジメント、落語会、出発のなかまの会が運営する障がい者のデイサービスの親の会などが定期的に開かれている。スペースだけを貸すことはせず、持ち込まれた企画に松野農園が賛同して一緒に取り組むことを条件にスペースを提供する。

【地域福祉に空き家利用をすすめるプロジェクト】

ここで、毎月第3金曜日に開かれているのが、2016年にスタートした「生野区の空地・空き家を利用した食

と農のプロジェクトをすすめる会」で、おもに福祉に関わる地域の問題、課題などから空き家等を利用した事業を考えているゲストを招いて、情報交換し、有効活用を検討する。集まるのは福祉関連団体のスタッフ・事業者、福祉事務所、地区社協、生野区まちづくり課、大阪市の生涯学習センターの各職員、市議、町内会の役員、建築士、行政書士、不動産業者、居場所カフェスタッフ、市民などで毎回20名ほどが集まる。空き家を借りて福祉事業を立ち上げたいという相談もよくあり、同プロジェクトで取り上げて検討し、物件情報を提供することも少なくない。子どものフリースクールを始めたいので空き家を探している人に、条件に合う物件をいくつか紹介している。

2017年春、大阪市内でも空き家の多い生野区の空き家活用とまちの活性化を支援する空き家活用プロジェクトとの合同会議で、相続した実家の長屋を地域のために貸したい女性と、発達障がい者や高齢者を対象にしたヨガ教室を空き家を借りて開きたい女性が出会い、意気投合した。この案件を空き家活用プロジェクトが引継ぎ、事業内容を検討して、設計図を作り、市の助成金、融資など資金計画を立て、翌2018年3月に、ヨガ教室を核とした居場所「まちのみずのみ場」が実現した。

食と農のプロジェクトでは、ほかにもゲストの医師が医療機関にかかれぬ人の相談に応じ、アドバイスをし、誰もが利用できる医療関係の書籍・資料をそろえたまち健康ライブラリー計画を発表。マッチングを検討して、材木店の2階の空き室が提供され、生駒区が改装費を負担して昨年9月開所した。



元は助産院だった古民家を改修



高い天井のリビング

HINO 飛ぶ教室

所在地;東京・日野市 運営者;HINO 飛ぶ教室代
利用建物;木造2階建ての1階 建築面積;約50㎡ 開設;2017年

【空き家活用の経緯】

HINO 飛ぶ教室の始まりは1980年。八王子市高尾で始めた補習塾で障害児、不登校の子、授業から落ちこぼれる子などさまざまな子どもたちと出会い、誰にも開かれ、誰もが排除されないインクルージョンに基づく場として設立された。そこで18年間、知的障害や発達障害、不登校、引きこもり、ひとり親家庭など地域のさまざまな子ども、若者、成人まで誰もが安心して通える学習・体験の場、居場所としての活動を続けてきた。やがて都内各地から通う利用者が増えるようになり、高尾から都心により近い日野市のマンションへ移転。その後同じ日野市の京王線高幡不動駅前のパチンコ店の2階を、オーナーの好意で5年間、家賃無料で借りられることになって移転した。

約束の5年がたち新たな空き家、空き室探しが始まる。日野市の空き家活用の窓口、不動産屋、ネットなどから情報を集めたが、日野市は丘陵地帯に住宅が広がり、空き家もそうした山坂のきついアクセスに不便なところが多いため、都心のほうから来る利用者には負担が大きい。また、滝口さんは、飛ぶ教室のほかにも、東京・多摩「大人の発達障害」当事者会、子どもも大人も食堂、コミュニケーションに悩む人を対象にした「会話のワークショップ」、アフタースクールカフェなど幅広く活動しており、飛ぶ教室はそうした活動の事務局としても機能し、相談などで訪ねてくる人も多いことから、駅からのアクセスが良いことを重視して場所を探すも難航する。そのなかでたまたま知り合いの不動産屋に紹介されたのが、JR日野駅から市役所

へ向かう坂道を上った住宅街の空き家だった。

オーナーがかつて住んでいた隣に家を新築して移ったので空いた木造2階建ての住宅の1階を家賃3万円で借りることができた。2階はオーナーが物置として使っている。ダイニングキッチンを事務所スペースに、6畳と8畳の和室を学習と居場所にあてている。そのままの間取りで使えるため改修費はゼロ。その前のパチンコ店2階は無味乾燥なオフィスという感じだったのに比べ、こちらはオーナーの家族が住んでいた和風の生活感のある住まいで、利用者は庭に面した畳の部屋でごろごろしたりして、アットホームな感じでくつろげると好評という。

【活動の内容】

飛ぶ教室の会員は小学生から上は40歳までと幅広い。そのうちここに通ってくる利用者は今は10名前後と減ってきている。ほかの会員は当事者会、ワークショップ、アフタースクールカフェなどで活動しているようだ。通う利用者が減っているのは、18歳までを対象とした学習支援が制度化され、法定では利用者の負担は1割で、飛ぶ教室に通っていた18歳以下の子がそちらに流れているためとみられる。一方で19歳以上の人への支援制度は、就労支援だけしかない。支援は就労がゴールではないという。発達障害の人はコミュニケーションがうまくいかず就職しても長続きしないことが多い。飛ぶ教室の成人会員にはそうした人が少なくない。家庭と職場だけでないサードプレイスというべき居場所が必要になっている。



駅前のパチンコ店の2階から高台の住宅街の民家へ移転



アットホームな環境で利用者は思い思いに過ごす

寺子屋・地域交流活動

所在地 ; 大阪市鶴見区
運営者 ; NPO 法人榎本地域活動協議会
利用建物 ; 木造 2 階建て / 建築面積 ; 33㎡ 延床面積 ; 約 50㎡
開設 ; 2015 年

【空き家等活用の経緯】

JR 放出駅前北口の小路に展開する栄町商店街は、かつてのにぎわいを失い、空き店舗が目立つシャッター街になっている。商店街の反対側放出駅南口が駅と一体で再開発され高層マンションが建ち、スーパーマーケットができて人の流れが変わり一気にさびれたという。榎本地域振興町会の有志が街に人を呼びこもうと、空き店舗を利用して、子どもや地域の人が集まれるコミュニティスペースを設置できないか、知り合いの大学教授に相談し、ゼミ生が都島区の商店街で寺子屋事業をしていると聞き、同じプログラムで寺子屋事業をしてもらうことになった。

榎本地域振興町会を母体として設立された NPO 法人榎本地域活動協議会が、大阪市の学童保育いきいき放課後事業を受託し、商店街の元肉屋だった築 40 年の店舗付き住宅を借りて栄町フリースペースとし、1 階に子どもたちの寺子屋を開設したのは 2015 年。肉屋の設備の撤去費と階段など改修費 110 万円は大阪市の地域活動振興基金の助成金をあてた。オーナーは使ってくれて風通しになればそれで十分と、地元の町会の事業ということもあって、無償で借りている。自己負担は光熱費のみだ。

【活動の内容】

1 階を寺子屋など居場所スペースで、地域の小学生の放課後学習塾を週 2 回開催。近畿大の研究室が学生ボランティアを派遣して寺子屋の講師を務める。2

階は区の福祉会館で活動していた高齢者の囲碁将棋サークルに月・水・金の午後週 3 回利用で月 1 万円です貸している。

隣の豆腐屋が廃業して、そこを 2017 年に榎本地域活動協議会の代表が購入し、子ども食堂と高齢者が集う喫茶スペースに改修して 2 軒続きで多世代の居場所として活用を図ろうとしている。しかし、子ども食堂は 30 食提供が補助金の条件だが、隣は 10 食が限度で子ども食堂は断念し、区の放出会館を借りて親子食堂としてシングルマザーと子ども各 10 食、スタッフが 10 食の合わせて 30 食をつくり、月 2 回実施している。改修した隣の喫茶スペースを多世代の方が集う地域の居場所としてどのように活用するか検討をしているところだ。

榎本地域活動協議会では、高齢者介護にも力を入れており、小規模多機能型居宅介護「みつるぎの里」を榎本福祉会館 2 階を借りて 2016 年に開設し、NPO 法人を設立して運営にあたっている。



商店街の中の寺子屋



2階は高齢者の囲碁、将棋サークルが利用

やまぶき共同作業所—古民家を就労継続支援作業所へ—

所在地 ; 京都市右京区 運営者 ; NPO 法人 山吹の会
利用建物 ; 木造 2 階建て / 延床面積 ; 約 190.46㎡ 1 階 ; ガラージ併倉庫、B 型訓練作業室、食堂 2 階 ; B 型訓練作業室、
相談支援室、応接室、職員室
開設 ; 2014 年 8 月

【空き家等活用の経緯】

かつては授産所の利用者は男性の身体障がい者が多く、男性は仕事に復帰できるように訓練を受けていたが、女性は家事中心の訓練まで。女性も家事の次は外に出ておしゃべりしたり、仕事をした賃金で洋服を買ったり、食事に出る機会が欲しいはずと思い、社会参加への第一歩の場所として女性も男性と同じように精神的・経済的自立をめざす施設をつくりたい。やまぶき共同作業所はそんな思いから、空き家を借りて 2001 年 4 月にスタートした。

この作業所は、耐震や避難路など建築関連法規の基準に適合していないため、障害者自立支援法が障害者総合支援法に変わり、規制内容が変わったように今後、法改正で運営ができなくなるリスクを考え、移転先を求めて新たに空き家探しを始めた。嵐電太秦広隆寺から徒歩 1 分のところにある店舗併用住宅だった空き家を見つけてから、所有者との交渉は 2 年以上に及んだ。兄弟 3 人が財産相続していて、その中の次男の方が「そういう利用なら先祖も喜ぶのではないか」と、ほかの兄弟の説得にあたり、こじれた話を仲介業者が値引く等応援してくれて、賃貸でなく建物と土地の購入となった。

建物は昭和 10 年に建てられた古民家。本来なら住宅から作業所への改修には建築確認証、検査済証が必要だが、そうした制度自体がなかった古い物件だったため、現行の建築関連法規の基準に合わせて改修することですんだ。

商売をされていた建物の作りはしっかりしていた。おくどさん（かまど）があり、高い天井の吹き抜け部の梁と柱の作りは、大工仕事の素晴らしい木組みを見せている。そんな昔の手作りの物、とくにおくどさんは絶対残すべきと思い、改修には古民家の良さを残す工夫をこらした。耐震基準は土間の部分に筋交いと 1 階の土間に壁を増設して対応。建物の基礎、屋根は、そのまま使用可能だった。障がいを持つ人が使うのだからと使い勝手を良くするために、古民家特有の隙間風をなくす密封性等に加え、仕事の商品運搬エレベーター、荷物を置くスペースの新設、玄関の変更などで工事費が積み上がり、改修費用は約 3,000 万円にもなった。そのまま残すにも、昔の窓枠に既存のサッシは合わないため枠を作ったり、雪見窓は転落の危険があるため格子を付ける、天井を高くするなど諸処の工事が必要になることを痛感した。改修費に土地と建物の購入費 3000 万円を合わせて、開設費用は約 6,000 万円になっている。

【活動の内容】

女性を対象とした就労継続支援 B 型作業所として 2001 年に設立。利用者が自立した日常生活又は社会生活を営むことができるよう就労の機会を提供し、精神的・経済的自立を促し、自立訓練と知識・能力の向上を目指して、就労に必要な支援・訓練の場所を提供している。

定員は女性のみで 10 名。作業の内容は、業者の下請け作業で、主なものは線香の計り詰め、和装小物等



吹き抜けの天井



事務室

の袋詰め、値札貼り、DM 詰め、箱折りなど座って出来る軽作業である。現在の利用者18名 スタッフ6名。

【運営の課題】

自転車操業の日々で毎月25万円の借入金の返済が厳しい。運営費（事務光熱費・人件費・建物）は補助金頼りであるが、補助金の基本報酬単位が1日の平均労働時間から月額平均工賃を基準に出来高の点数制に変更になったために、利用者の減数や欠席が、平均工賃等が小さい作業所の運営に重くのしかかり、先が見えない不安を抱えている。

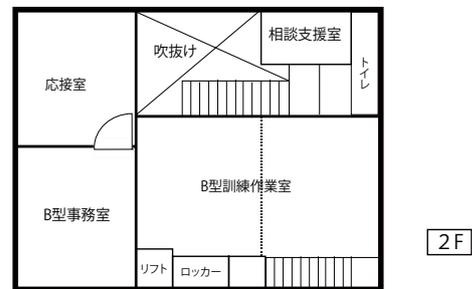
一般の会社がB型作業所経営に参入しており、自社の仕事や関連会社の仕事で、NPO法人などが開拓してくる孫請けとは違い工賃の単価が高い。当然平均工賃が良い所に利用者が集中する。山吹の会のような小さい法人には、なかなか利用者が集まらない。特性の強い人等利用者の重度化により、不良品を出さないのはもちろん、話を聞いて欲しいや何かあると辞めたい等のケアにも時間が取られ、作業との両立が難しい。補助金が減るなかで、経営がなり立たなくなっているという。

そして次の後継者問題。次世代にバトンタッチできる人を探しているが見つからない。福祉に人が来ないし続かない。特に若い世代は給料の低さに『思い』だけでは現実を突きつけられるからだ。これから、利用者を増やし、作業能率UPや作業の新規開拓等を図り、経営を安定させなければならない

地域に馴染みのある古民家を地域のために開放して居場所サロンや展示場に活用したいと考えているが、諸問題の対応に追われ手が回らないのが課題になっている。



階段下のかまど



古民家の良さを残して改修



訓練作業室

福祉のまちづくりの拠点 春日学区圓通寺・地域交流活動

所在地；京都市上京区東三本木丸太町上る上之町 運営者；圓通寺と立命館大学と NPO 法人春日住民福祉協議会
利用建物；木造 2 階建て / 延床面積；約 220㎡ 1 階；集会室、喫茶店、保育園集会室 2 階；学習塾、弁護士事務所
開設；2016 年

【空き家等活用の経緯】

春日学区は京都御苑と鴨川に挟まれた地区で、面積は340m×700m=238,000㎡の細長い町である。福祉の町としても名高く、暮らしやすく、交通の利便性が良く、子育て世帯を中心に人気が高い。近年は御苑に京都迎賓館もあり、災害やテロの要因にならないよう行政から指導を受けて、2004年にNPO法人春日住民福祉協議会を設立し(見守りから、看取りまでお世話した人からの7,500万円の寄付を元に設立した)、住民主体の自治・福祉・防災の三位一体のまちづくりに取り組んできた。

京都市の自治会加入率は平均75%。春日学区は99%で、全ての世帯から年額6000円の自治会費を集める(ガレージも対象)。ゲストハウスは、すべての部屋からも取るので20室あれば、20戸分の自治会費が納入される。「春日住民福祉協議会」は町会費の一部から学区運営資金として助成を受けている。自治会加入率や会費の支払いから見ても、強固なつながりを持った自治会であることは確かである。

人気の地区となったことで、空き家も市場で流通する割合が高く、購入→除却→新築への建替えが多い。新たに転入してくる世帯は、学区の歴史や生活文化を知る機会が少なく、地域コミュニティとの交流機会も限られている。そのため、平成22年度から京都市地域

連携型空き家流通促進事業に取り組み、空き家を減らし、空き家を活用する交流の場づくりを始めた。

空き家対策の取り組み

これまでに空き家対策として、・空き家情報の整理、空き家マップの作成(概ね月に1回の会議)・空き家所有者への協力意向の連絡(概ね月に1回の会議)・個別の空き家所有者へのヒアリング(13人)・個別の空き家所有者への活用方法の提案(3件、うち2件が活用)・地域の魅力や暮らし良さを伝える「人気の春日学区でくらそう!」のパンフレット作成、全戸配布などを行ってきた。

平成22年の空き家率は4%だったが、平成30年現在は1.4%になった。今でも、春日学区の空き家対策会議を月に1回行なっている。また、空き家利用を学区外に求めて、30年4月より上京区区政140周年記念で、「見所いっぱい春日に住んでみよう」と、インターネットで呼びかけを予定している。

お寺の空き家活用プロジェクト

福祉・防災のまちづくりの空き家対策の次のステップとして、平成27年度「京都市空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクトの助成金(500万円)を利用して空き家を活用した交流の場づくりに着手することになった

春日学区中央に位置する圓通寺は尼寺としての歴



民家の空家を改装



史や 宿坊の素地が残る寺である。その複数の空き家を、各種教室、高齢者や子育て中の親の交流、学習支援や高齢者福祉の市民団体の活動の場として活用する計画である。地域への波及効果として、これまで取り組んできた「三位一体のまちづくり」から、さらにあたたかい地域コミュニティ、お隣同志のふれあい、安全・安心で住み続けられる地域になることを目指している。

京都市と圓通寺・立命館大学・NPO法人春日住民福祉協議会の共同プロジェクトとして立ち上げ、総事業費は2,000万円。圓通寺が1,500万円、京都市が500万円(京都市助成金で空き家の屋根を改修)を分担した

利用者は、①わかば園保育園が1階50㎡②喫茶店は東京から来た人で1階50㎡、③その2階は弁護士事務所で50㎡、④NPOは1階の35㎡、その2階は和室で学習塾寺子屋が35㎡を使用する。事業費の4分の3を負担した圓通寺には、保証金372万円、賃料が毎月29万9000円が入るので、50ヶ月/4年と2ヶ月で返済が完了できる見込みだ。

PJがある程度進んでいたところで、圓通寺が担保等の問題で、銀行からの融資を受けられず、計画は頓挫しそうになったことがあった。そこで、春日住民福祉協議会理事長が保証人となり、急遽、理事長個人の預金を担保にして借入れするという苦肉の策を取ったという。

【活動の内容】

交通、健康、防犯、防災などの各種教室のサテライト、複数の町内会単位で高齢者の憩いの場を提供する「グループサロン」、0～3歳の乳幼児のいる親同士のふれあいの場「にこにこサロン」、子どもの教育や高齢者福祉に取り組むまちづくり団体等の拠点、地域の子どもの交流、子どもたちの春日学区の歴史や生活文化を学び、社会に関心を持てる子どもを育てる教育支援な

どを行う。

春日住民福祉協議会は毎週金曜の1時から4時にカフェを開き、立命館大学の学生が喫茶サービスを行う。土曜日のカラオケ教室は高齢者の方たちが自主運営する。両方とも無料で貸している。また、保育園の母親が集まるサロン、子どもたちの学習支援には格安で貸し出すなどして地域交流の便宜を図っている。



2階は寺子屋に利用



サロン



喫茶店

松原憩いの家—児童養育ファミリーホーム—

所在地;東京都世田谷区
運営者;社会福祉法人 青少年と共に歩む会
利用建物;木造2階建て/延べ面積約40坪
開設;2018年4月

【空き家活用の経緯】

世田谷区の閑静な住宅街に建つ松原憩いの家は、世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口が空き家のオーナーと活用団体をマッチングして誕生した。元は、1階に夫の両親、2階にオーナーの夫婦と子ども2人が住む2世帯住宅。両親が施設に入所するなど1階が空き、2人の子は独立し、夫婦も仕事で転居して空き家となった住宅を、2007年6月に児童養護に関連した施設に活用してほしいとオーナーが相談窓口のリクエストした。窓口の事務局で区内の関連団体から3団体に候補を絞り、オーナーと共に施設見学、ヒアリングなどを行い、オーナーは悩んだ末に区内で3軒の自立援助ホームを運営している社会福祉法人青少年と共に歩む会のファミリーホーム事業に決めた。

ファミリーホームは、家庭で暮らせない子どもたちを養育者の住居に迎え入れて養育する家庭養護を行なう事業で、児童福祉法に小規模住居型児童養育事業として規定され、社会福祉法の第2種社会福祉事業に位置づけられている。養育者の家庭に5~6人(定員)の子どもを預かり、子ども同士の相互交流を通じて基本的な生活習慣を身につけ、豊かな人間性及び社会性を養うことを目的としている。歩む会では当初、児童養護施設等を退所した15~20歳の青少年が家庭に近い環境で暮らす自立援助ホームを考えていたが、ファミリーホームが世田谷区にはまだないこと、2020年度より児童相談所が東京都より世田谷区に移管されることなど

を勘案したという。また、物件の間取りがファミリーホームに向いているということも判断材料とした。

ファミリーホームには、里親からの個人が事業者となる自営型と児童養護施設等を設置する法人が養育者となる職員に住居を提供して事業を行う法人型がある。法人全国的に220~230ヶ所と少なく、東京では都が国の要件を絞っているためまだ2ヶ所しかない。

開設にあたって元の間取りを活かし、壁のクロス、トイレの増設、外壁・屋根の塗装などの改装費など費用は、新規開設事業を対象とする「児童養護施設等の生活向上のための環境改善事業補助金」(東京都)800万円でもかからない、世田谷区空き家等地域貢献活用の助成金は使わずにすんでいる。家賃は都の基準による27万円プラスソーラーパネルの光熱費代1万円に、延床面積を加味して35万円とした。

松原憩いの家の養育者、渡辺さんは、教護院といわれていた時代から北海道で25年間、東京に移って歩む会で一貫して自立援助ホームに関わってきたが、子どもたちと寝起き、生活を共にして育てるファミリーホームをやりたくて、今回はファミリーホーム事業を積極的に推したという。法人型のファミリーホームを増やしたいという意図もあり、世田谷区の相談窓口から声がかかる前から個人的に物件を探していた。当初は歩む会にはファミリーホームを運営する方針がなかったため、独立して個人でやろうとしたが、東京都が法人型でない認めないというので、歩む会に働きかけで実現した。

【活動の内容】

ファミリーホームは原則、夫婦である者2人の養育者及び1人以上の補助者が必要とされ、渡辺さんも夫婦で住み込んでいる。自宅も近くにあり、娘夫婦と子どもが住んでいる。住み込みなので、労基法上の問題がある。実は、渡辺さんの両親も1階に住んでおり、現在、入居している子どもは高校3年生1人、2年生2人、中学3年生2人の5人で、合わせて9人の“大家族”になっている。

オーナーもバザーの手伝いをしてくれたり、協力してくれて共にチームのような関わりをしてくれる。この建物がかつて生活していたままで使うことがオーナーの希望で、子どもと孫も遊びに来る。オーナー一家



リビング兼食堂

の暮らしの記憶に残る住まいを大幅に変えてしまうことは、記憶が廃棄されてしまうことになり、バトンタッチしてほしいという思いがある。

1階の食堂をNPO法人が運営する子ども食堂に、月1回提供している。子ども家庭センターの職員が、子どもたちの声を聞くためにやってくる。家庭を訪ねても会わせてもらえないので。コミュニティサロンを週1回ぐらいでやってみたい。民生児童委員の方も高齢者や子どもたちが気がねなくフラッと来られるような居場所があるといいという。ここは玄関を入れてすぐに食堂なので向いていると思う。

入居希望者は高校生ばかり。里親からの自営型は、いきなり高校生は避ける。虐待されるイメージは幼児、小学生で、声を上げられるようになるのは中学生になってから。中学生、高校生世代の行き場がないというひずみがある。引きこもりとは違う。それなりに親が大学教授とか医者とか社会的地位が高く、所得も高く、教育DVの子が家庭にいられなくなって児童相談から依頼される。親権停止の処置でくる。お金があるので留学させるという例も多い。

児童養護の施設はある程度広い物件が必要で、世田谷区にはバブル期に建てた広い物件があるが、更地になって6軒に細分化されたり、コンビニになったりしている。物件運用に不動産屋のアプローチが多く、飛び込みで不動産屋にあたるとうさんくさい話になる。世田谷トラストでマッチング最中に物件を売却したというケースもあった。空き家になる早い段階で活用を交渉できる仕組みがあることと活用を促進する税制の仕組があるといい。

東京では大きな物件を探し、確保するのが難しいのでサポートの仕組が必要。大きな物件を登録して、登録にメリットがあるような、例えば賃貸してオーナーに固定資産税の減免があるような空き家バンクがあるとよい。

税制では、オーナーが社会福祉法人に物件を売ると1年以内で売却所得に対し5000万円の所得控除ができる。空き家の賃貸ではこうした税の減免がないので、自立援助ホームを建てるには土地・建物を購入するしかない。

深沢で建築面積30坪の空き家があり、耐震診断をした建築士から活用の声がかかった。オーナーは世田谷トラストまちづくり事業としておでかけ広場に5年契約で貸しているが、まわりからの苦情でやめたいといっている。住宅街では近隣との関係がむずかしく、オ

ナーはOKしても近隣の反対で断念することも少なくない。

【福祉活用の課題】

社会福祉法は、児童養護、特養ホームに規制が厳しい。事務職員の配置には給与手当の補助がつかない。松原の家を自立援助ホームにすると歩む会には4軒目になり、1軒6名の職員体制、4軒で24名の職員が必要になる。そこに補助の対象とならない事務職員を新たにつけるのは厳しい。福祉関係は監査が厳しく、内部留保にうるさくなった。零細な社会福祉法人は経営が厳しい。

社会福祉法の改正で、地域貢献に積極的に取り組むように規定されたが、やりたいという人がいないと進まない。若い人でやりたいという人はけっこういるが、待遇の面などで後押しできないし、勤めても続かない。次世代にバトンタッチができる環境整備ができないのが課題だ。社会福祉法の二種社会福祉事業は事業になるので、居場所サロンを併設して飲食を提供すると利用料が事業収入になってしまう。そのあたりのしぼり、規制をゆるめる必要がある。



養育者夫妻の居室

荻窪アパート—住宅困難者の共同住宅—

所在地;東京・杉並区 運営者;一般社団法人生活サポート基金
利用建物;鉄筋コンクリート造3階建ての3階 (1階;ラーメン店)
居室数;4室 (個室面積;6.6㎡)/共用設備;キッチン、トイレ、バス
開設;2013年

【空き家活用の経緯】

生活困窮者、多重債務者など生活再生支援

荻窪アパートを管理運営する生活サポート基金は、生協や市民が出資する一般社団法人で、お金や暮らしのことなど生活のなかで困っている問題を解決するための家計診断、相談と融資を行っている。生活困窮者や多重債務者などからの生活再生相談の中で、住宅に困っていて、すぐにでも入居できる住宅を求める声が多く出されていた。生活再生には住宅の確保が欠かせないことから、そうした要望にこたえ、生活再生と自立を目指す人のために用意したのが荻窪アパートである。

元は事務所だったところが空き、運営法人の役員であったオーナーがアパートに改装して、新たな福祉事業の可能性をめざしていた生活サポート基金に提供し、2013年にオープンした。事業スキームは入居者とオーナーが1年の賃貸借契約、オーナーと生活サポート基金は管理委託契約を結んでいる。入居者の費用は家賃48,000円、共益費16,200円(水道光熱費、見守り・食事提供、損害保険料など)の計64,200円/人。生活サポート基金は管理委託費として45,850円/人を受け取る。オーナーの家賃収入は管理委託費分を引いた18,350円/人となる。

【活動の内容】

保証人なしなど入居のための契約条件をできる限り低くし、生活に必要な家具・備品・設備をそろえ、すぐ入居して生活できるように配慮するとともに、入居後

も相談、見守りを兼ねた週1回の食事提供など、生活再生に必要な各種サポートを用意している。

管理業務は、①入居者の斡旋②生活再生に必要な相談、紹介先同行③家賃、共益費・管理費の代行徴収④退去者の古い寝具の処分と新しい寝具の購入⑤週1回程度の食事提供等を通じた見守り⑥定期的な清掃と見回り⑦緊急時の連絡対応など。食事提供等を通じた見守りは生活サポート基金がワーカーズコレクティブに業務委託し、ワーカーズのメンバー2人が週1回食事を持参して定期的な見守りのほか、入居者が行き届かない台所・風呂・トイレなどの清掃も必要に応じて行っている。翌日にはFAXで入居者の状況を報告する。

個室4室にこれまで延べ6人が入居し、4人が退去している。現在は3人が入居し、1室が空いている。



アパートの入り口



1階は中華料理店



4畳の個室

入院患者家族の民泊施設

所在地;東京・大田区 運営者;NPO法人地域医療・福祉サービス振興会
利用建物;鉄筋コンクリート造3階建て/延床面積;約120㎡
1階;民泊施設1室(2K)・駐車場 2階;事務室 3階;職員宿泊施設
開設;2018年4月

【空き家活用の経緯】

運営主体の医療・福祉サービス振興会は、2001年、介護予防、認知症予防などの事業を行うNPO法人として大田区で自宅を事務所にスタート。その後、文京区に移転し地域のプラットホーム的な拠点として地域・町会とも連携して事業を拡大してきた。介護施設の第三者評価機関も務める。

4,5年前から、居場所、障害者グループホーム、主に小児入院患者の家族用宿泊施設に利用するために空き家活用を計画し、地縁のある大田区を中心に空き家探しを始めた。不動産屋をめぐり、ネットの不動産情報などにあたっているなかで、今の空き家に出会う。2017年3月、大田区空き家活用相談総合窓口と公認民泊サイトを運営する「STAY JAPAN」、東邦大学医療センターの三者が協定を結んで、全国初の社会貢献型特区民泊制度が創出されたという新聞記事を見て、これを利用しようと早速、大田区の窓口に相談。その指導で東邦大学医療センターと直接交渉し、民泊の料金設定、必要となるケアなどについて覚書をかかわした。

■長期滞在用に改装

民泊施設は1階駐車場奥の1室で、クローゼットの付いた和室と洋室、キッチンの2K。東邦大学医療センターは小児科医療が充実しており、小児入院患者は地方から来るケースが多いという。家族は朝から晩までそばについて介護する。途中、休憩をとることも必要で、病院近くに長く宿泊することになる。そのため自炊で

きるようにキッチンを広くとっているほか、洗濯物も天日干しができるように改装している。また、玄関前ガレージをコミュニティスペースとして利用できるよう整備した。

建物は鉄筋コンクリート造で、耐震基準もクリアし、近くの公園に抜ける路地もあって避難経路も確保されている。民泊施設は50㎡以下で火災感知器の設置だけですんでいる。内装の改装費は大田区の地域貢献改修補助金を利用(3分の2補助)。トータルで改装などにかかる初期費用は補助金と負担の範囲で収まったという。また、固定資産税も民泊で登録すると3階の住宅との按分があって低く抑えることができ、その分家賃も月22万円と周辺の相場よりも安くなっている。

2018年4月にオープンし、これまで空室はなく、年末まで予約が入っている。民泊については近隣との関係が問題になるので、近隣に説明書を配り周知した。いまのところクレームはないという。

地域医療・福祉サービス振興会は、こうした物件はそうすぐに見つかるとは思わないが、次は障害者のグループホームで空き家活用をしたいと考えている。発達障害や精神障害の人のグループホームは近隣の偏見とか環境が悪くなるといった不安で反対されることが多いだけに、地域に溶け込んできた空き家を活用して、風通しのいい地域との交流ができるグループホームにしたいという。



外観



1階駐車場の奥が民泊施設

ラポール平塚 サポートハウス和

所在地;神奈川県・平塚市
運営者;社会福祉法人いきいき福祉会ラポール平塚
利用建物;軽量鉄骨造2階建て共同住宅
開設;2003年9月

【空き家活用の経緯】

特別養護老人ホーム、デイサービスなど介護保険事業、障害者支援事業を幅広く展開しているいきいき福祉会が、一人暮らしには不安はあるが、住みなれた地域で自分らしく自由に暮らしたいという高齢者、障害者の共同の住まいとして開設したのが、サポートハウス和(なごみ)だ。

元は企業が独身寮として利用していた空きアパート。企業が契約途中で寮を廃止することになり、オーナーから借り手探しを頼みこまれた不動産業者がいきいき福祉会に声をかけてきたという。2階建て建物1棟と駐車場を合わせて100坪を超える物件を月家賃65万円で借り上げている。10室の居室はすべて1Kのワンルームで2階に7室、1階に3室。1階の独身寮の食堂と管理人室を改装して共有スペースのコミュニティルームと訪問介護・居宅介護支援事務所、洗濯室にしている。改装費は元の企業が負担した。

賃貸契約を結ぶ入居者の家賃は、居室の広さによって変えており、月に4万1000円~6万円。これにサポート料の1万7000円、共益費が3000円~5000円が加わる。居室にはすべて小さなベランダが付いて洗濯物が干せるようにした。ベランダの段差が気になる人には入居者の元大工が手間賃抜きでスロープに直している。

ここを立ち上げた小川泰子・いきいき福祉会理事長は、当時、サポートを必要とする高齢者などが入居できる施設や住まいの選択肢があまりにも限られ、少な

いことに気づき、法制度の枠外で自由に経営できるアパートがあってもいいと思って始めた。「県はここを公益事業だといってくれたのですが、私はただの賃貸アパートですとつっぱねています。有料老人ホームだとか高齢者の住宅だとかいうと必ず規制がかかるからです。スプリンクラーがない、廊下が狭い、普通の玄関でたたきがあって、お風呂もトイレもユニットだからまたがなければならない。元は独身寮だったわけですからバリアフルですが、バリアもリハビリのうちとして、地域で自分らしくおおらかに暮らせれば、これで十分なのです」と語る。

【活動の内容】

サポートハウス平塚は、住まいの事業としてサポートハウス和の運営、ホームヘルプ事業として訪問介護などの介護保険・障がい者支援・制度外の事業を行っている。スタッフは常勤職員5名、登録ヘルパー5名。職員が24時間常駐して、入居者の朝夕の安否確認をする。要介護や認知症の高齢者、障害者は訪問介護、通所介護などを利用することもできる。

入居者はひとり暮らしの高齢者、障害者のほか、生活保護受給者、母子家庭、DV被害者など一般の賃貸アパートに入居が難しいいわゆる居住困難者が多い。平塚市役所からの紹介で入居する人が増え、常に満室状態になっている。それでもサポートハウス和の経営は厳しく、住まい事業の赤字は小さいとはいえ、ホームヘルプ事業に支えられている。



手前の階段は傾斜がきつく危険なため使用禁止とし、奥に屋根付の階段を新設している。



独身寮の管理人室を、自由に使えるコミュニティルームに改装した。

3. 研究事例

COCOしのはら／品川宿おばちゃんち／S邸

空き家等福祉活用の用途変更と事業収支

空き家を活用した居場所づくりinつくば

事例に見る福祉活用の課題

採択された交流拠点整備補助を断念し自主整備へ COCOしのはら

所在地:横浜市港南区
運営者:NPO法人びーのびーの
利用建物:木造平屋戸建て/延べ面積:約75㎡
開設:2017年4月

【開設までの経緯】

びーのびーのは横浜市港北区で20年前から、空き店舗を活用した子育て支援事業を展開してきた。さらにこれまでの子育て支援やグループ保育事業に高齢者を加えた地域交流の事業を始めることとなり、施設整備のため2016年6月締切りの横浜市地域福祉・交流拠点整備事業の補助金に申請した。

平成27年度まで、国の補助事業をもとに横浜市地域福祉・交流拠点整備事業があり、補助金上限額は100㎡未満が1000万円、100～250㎡が2000万円、250㎡以上が3000万円であった。平成28年度から国が制度を変えたことに伴い横浜市は地域支え合いセンター整備事業を活用し、補助金を650万円と大幅に減額した。

補助金申請の締め切りまで残り3週間というなかで、申請を予定していた物件を借りることができず、諦めかけていたところ、お世話になったことのある地域の町会長に相談すると、自宅の隣にかつて息子夫婦が住んでいた今は使っていない家を地域のためになることなら貸してもよいといわれた。申請締め切りの3日前だった。

補助申請が採択され、交付決定まで2か月あまりの間、市の担当部署の管理課と助成の条件について話し合いを重ねた。食堂を兼ねたリビングを交流事業で使い、それに続く和室は自主事業としてグループ保育を行う日があるとしたところ、和室は交流事業の対象にならないので外す、交流事業用のトイレとは別に和室の利用者用のトイレを設け、そこへの通路など共用するものは和室を使う事業と交流事業ですべて按分するなど、細かく条件を付けられた。この按分の積算事務だけで30万円かかっている。また、当初は各室にスプリンクラーを付けるようにいわれ、それだけでも助成金などの4分の1を超える200万円もかかり、消防法では平屋の戸建てには設置義務がないことからかなり折衝し、なんとか火を使う台所だけに設置することで落ち着いた。



駐輪スペースの奥が玄関



フローリングの洋間が交流事業のリビング兼食堂、奥の和室が自主事業のグループ保育に使用。

改装は、新耐震基準は満たし、建築確認の図面もあったが、クーラーをつけるのに電気系統の配線図面がないという問題があった。台所は保健所の指導でシンク2つ、腰高まで水洗いができるように改装している。内装整備、積算事務合わせ改装費は300万円になった。

事業補助金については、交流拠点整備事業に申請して採択の通知が8月1日、県の「地域密着型サービス等整備助成事業補助金」の交付決定が10月20日と非常に遅くなり、12月中には整備設計について管理課の承認をもらわなくてはいけない状況で、日程的に間に合わないと判断して整備事業を断念することになった。結局、改装費等の経費はすべて自費負担で行うことにした。びーのびーのは辞退にいたった経緯と事由、今回の助成手続きの課題をまとめ横浜市の担当部署へ提出した。(文末に掲載)

こうした事情で事業が採択され大家さんと賃貸契約を結ばなければならないところ、大家さんの好意で工事開始まで賃貸契約を待っていただいた。家賃は月10万円。介護予防・生活支援総合事業の補助金を活用している。年間で家賃分120万円、運営費に60万円の計180万円が給付される。この事業は週5日、1日5時間以上開くこと、週に1回以上かつ概ね3時間以上定期的に高齢者向け介護予防に資するプログラムを提供することになっている。またそのプログラムの利用者が10人以上でそのうち要支援者が5人以上という条件となっている。オープンして2年間は条件を緩和されるが、3年目からは条件どおりの運営をする。

【活動の内容】

月曜~金曜の9時30分~15時営業。ランチを提供するごちそうさん食堂(11時30分~13時)、喫茶のCOCOカフェ(9時30分~15時)、総合事業通所サービスの「のびのび会」(毎週月曜、水曜10時~13時ランチ付き)、預り保育「まんまーる」(毎週火曜、木曜)、脳トレ健康麻雀の会(第1木曜、第3木曜10時~11時30分ランチ付き)、手芸カフェ(毎週金曜10時30分~14時30分)のほか、コーラス、スマホ講座、ちぎり絵講座、おはなし会などを開いている。



広い庭では、保育や月1回「庭いじり」の会が開かれる。

ボランティアのスタッフにも親の介護をする人が増え、やがて自分たちも高齢者になっていく中で、子どもばかりだけでなく高齢者も支援する、子ども本位の高齢者との交流ではなく本当の意味の多世代交流をめざしている。自治会長、民生委員、地区社協との協力のもと、地域の高齢者のひとり暮らしの方の昼食会としてCOCOしのはらでランチチケットが使えるようになっている。ここは地元住民と新住民との交流の場としても機能している。

【運営・管理】

先行投資は改装費300万円。初年度2017年は赤字で、2018年度は赤字幅は減少してきている。びーのびーの全体でスタッフ60人、うち常勤が20人。常勤・非常勤ともに最低賃金をクリアしている。びーのびーのでボランティアしてくれた人が20年間で800人以上になっている。これまで関わってくれたボランティアに加え、地域のボランティアの協力も得て運営している。

■横浜市地域福祉・交流拠点整備事業の選考決定

辞退の事由

1.事業決定から整備助成金交付決定までの期間が長く、整備設計の準備が思うように進められなかった。

略(上記本文参照)

2.地域福祉・交流拠点整備事業内容等、特に自主事業とのかかわりについての説明が十分でなかった。

補助金の按分については、整備事業と自主事業との按分についての解釈が難しかった。按分作業については、事業規模に比べて、補助金申請にかかる書類の作成に費用、時間を多く費やすことになり負担が大きかった。このような案件にかかわる積算業者があまりいないことや、設計、電気、機械とそれぞれの分野に精通した業者にそれぞれ依頼するにはかなりの時間と手間がかかる。

3.スプリンクラーの設置

補助金の条件であったスプリンクラーの設置については、当初、部屋すべてに設置を求められた。設置には200万程度かかることが判明。補助金の4分の1を占める金額となる。また、原状復帰の際にも廃棄料が必要となる。結局、火を使う台所だけで良しとなったが、その調整を市と県で事前に協議してほしかった。また、スプリンクラーの設置については、一戸建ての平屋の場合、消防法上の設置義務はない。

4.空き家・戸建て活用の困難性

空き家・戸建て活用の場合、耐震や建物の条件をある程度調整ができたとしても、地域福祉・交流拠点事業に活用する場合には、一般住居を改築して設備設計することの困難性を感じた。特に、スプリンクラーの設置、飲食を提供する場合の厨房としての条件、浄化槽の条件等である。ある程度、地域の方がたが集う場についての基準緩和が行なわれなければ、空き家活用は実際には困難となりかねないと思われる。

5.物件確保の困難性

事業申請で見つけた空き家・戸建てを整備助成金交付決定までの間確保するために、賃貸契約をしなければならぬという状況が発生する可能性がある。事業決定から整備助成金交付決定までの期間が長ければ事業者側の負担が重い。(今回は、大家さんのご厚意で、賃貸契約は工事開始まで待ってもらえた)

6.施設整備事務支援の必要性

整備助成金交付決定から具体的審査まで、事業者と監査課をコーディネートする中間支援の担当者が必要である。保育所整備等の際には、整備設計等に詳しい担当者がつき、施設整備に必要な整備基準に関して、設計、電機、機械、環境等すべての内容について調整してくれる機能があったが、今回は管理課との直接だったため調整に時間がかかった。

積算事務、自主事業との按分作業、建築に関連する詳細な確認作業等が膨大であった。初めて申請する事業者であっても事務作業が可能となる仕組みでなければ、計画として選定されても、実施までこぎつけられないという事態になる。今後、調整役としての中間的事務支援機能を求めたい。

NPO・商店街・行政協働の空き家活用 品川宿おばちゃんち

所在地;東京・品川区 運営者;NPO法人「ふれあいの家—おばちゃんち」
利用建物;木造2階建て店舗併用住宅／建築面積;約60㎡
開設;2006年11月

子育てルームと交流カフェの併設

「品川宿おばちゃんち」は、京浜急行北品川駅から旧東海道の商店街を南に歩いて5分ほどのところにある。木造2階建ての1階は保育ルーム、台所、トイレ、カフェ。2階は4畳半の和室、倉庫になっている。旧東海道に面する表側は両引き戸を開けるとお休み処「街猫カフェ」にしてコーヒーが一杯100円で飲める猫の額ほどの3～4人がひと息つける空間。地域の人たちと交流できるよう併設している。奥の手洗いには買い物途中の親子も利用できるようオムツ替え用折りたたみベッドを設置している。カフェのカウンターの向こうにはガラス越しに保育ルームの様子が見える。保育ルームの入口は建物横の路地を入った引き違い戸の民家の玄関を利用している。

子育て支援・地域交流のまちづくり

NPO法人「ふれあいの家—おばちゃんち」は、赤ちゃんからお年寄りまで、身近な地域の中で世代をこえて誰もが気軽に集い、ふれあい、互いに支えあい共に育ち合って暮らす、そんな「まち」をめざして、2003年に設立された。活動は月1回、子どもも大人も誰もが楽しく外遊びをする「ホットほっとHOT」から始まり、2004年には毎週1回子育て中の人が集まり、未就学の子どもたちがスタッフと楽しく遊んでいる間、親同士が憩いの時間を持つ「みこちゃんち」を、2005年には「保育サポーター養成講座」を相次いで開設。講座修了者の中から認定され、NPOに登録した人たちが子育て中の親を支えるサポーター派遣システム「えくぼ」を担うようになっている。

活動が軌道に乗ってきたところで、子育て支援と地域交流の活動拠点をつくることになり、その相談を地元商店街の有志などが設立し、空き店舗活用事業を行っているNPO法人東海道品川宿にもちかけた。東海道品川宿でも、空き店舗活用4店舗目は飲食店以外の福祉分野でなにかできないか模索していたという。商店街の飲食店の昼の繁忙時に子どもをみてほしいというニーズもあり、タイミングよく商店街のペットショップが店じまいするところで、家主も渡辺さんに店を貸すことを承諾。空き店舗を子育てなどに活用する事業について両方で品川区に相談した。

品川区は、空き店舗を解消し商店街を活性化したい産業振興課と、就労形態の多様化に応じて需要が増えている短時間保育、一時保育を充実させたい保育課の2つの担当部局が連携して対応し、NPO・商店街・行政の三者協働で事業計画を練り上げた。空き店舗を東海道品川宿が借り上げ、子育て支援事業(一時預かり事業、短時間契約保育、子育て相談、子育て講座、子育てサークルの育成事業)を「ふれあいの家おばちゃんち」が運営する形で、2006年11月「子育て交流ルーム品川宿おばちゃんち」が開設した。

立ち上げ、事業継続のための財源

改修費、家賃・人件費など運営費については、品川区の補助金を利用。一つは品川区産業振興課が担当の商業地リフレッシュ推進事業。いわゆる空き店舗活用支援事業で店舗改修費750万円と家賃を3年間にわたって、東京都と品川区が3分の1ずつ補助し、残る3分の1は事業主体のNPO法人東海道品川宿が負担。

もう一つが保育課の補助金で、認可外保育施設の基準(有資格の常勤1名と無資格の常勤1名を配置)を満たしていることで基本運営費(月416,500円)と実績加算額が助成される。(短時間契約の保育実績が、一人あたり月間60時間を越えた時間数 1時間につき500円×月延べ利用時間、一時保育事業実績1時間500円×月延べ利用時間、相談件数1件につき500円×実績件数)。

ただし2009年で満3年が経過したことから商業地リフレッシュ事業の補助は終了。代わって保育課が安定的保育事業継続のために、家賃補助を加えた保育補助金を継続している。「おばちゃんち」は、運営費に必要だった300万円を東海道品川宿の有志の人たちに融資してもらい9年間で返済することになった。順調に空き家を活用できたのは、1つはNPO代表の女性が母親の介護のために中野区の児童館勤務を定年2年前に退職した地元の人で、地域の人とは顔なじみで、NPO法人を立ち上げて3年間の実績もあり、地域の信用が厚かったこと。もう一つには商店街の活性化をめざすまちづくりNPOと区の産業振興課、地域で子育て支援を充実させたいNPOと区の保育課の4者連携の歯車がかみあったことにあるだろう。

*「品川宿おばちゃんち」は現在は近くに移転している。

S邸—空き家となる自宅を遺贈して福祉に活用—

東京・練馬区の木造2階建て戸建て住宅に、夫を看取ってひとり暮らしをするSさんから、85歳となり、自分が亡くなった後は土地と家屋をSさんが関係してきた介護サービスの認定NPO法人に寄付して地域福祉に活用できないかという相談事例。2人の子からは「お母さんの好きなようにして」と言われている。

■物件の現況

木造2階建て/敷地面積:100.99㎡ 延床面積98.15㎡(1階51.15㎡ 2階37.00㎡)

1階:ダイニングキッチン(4畳半)、和室(4畳半)2

リビング(6畳)、浴室、トイレ、洗面所

2階:和室(6畳)、和室(4畳半)2、トイレ、洗面所

最寄駅から徒歩10分。坂上的一种低層住居専用地域の住宅街。築55年で、途中増改築を2回行っている。耐震基準を満たしていないため、Sさんは区の耐震シェルター・防災ベッド設置支援制度を利用している(費用の9割、上限50万円を限度として支給される)。

■福祉事業への転用プラン

Sさんは、これまで介護事業など地域福祉の活動に積極的に関わってきた経験から、愛着のあるこの家と庭を残して、高齢者などが気軽に集まり、交流し、おしゃべりができて、相談もできる居場所に活用することを望んでいる。その思いを活かした<居場所+住まい+農園>プランを検討した。

1階は高齢者などにランチを提供する居場所サロンおよび介護予防・生活支援総合事業の通所サービスなどを行う場とする。2階は居場所事業だけでは、事業収益が上がらず事業継続が危ぶまれるため、安定した収入が見込める高齢者のシェアハウスにする。庭は農園にしてランチの食材などを栽培する。

なお、高齢者のシェアハウスは、住宅セーフティネット法の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用し、登録専用住宅として耐震改修費(100万円/戸)の補助金を申請する。

<建物の間取り>

1階:リビング・食堂(12畳)、厨房、トイレ(引き戸車椅子可)、事務室

2階:居室2(各6畳、ミニキッチン・トイレ付)、浴室、洗濯室

*1階のリビング・食堂を登録住宅の基準である共用の食事室とする。

<改装・設備・備品整備費等>1500万円

(改装・設備工事の内容)

耐震補強工事、床張替工事、壁断熱・クロス貼り工事、電気配線工事、厨房機器設置工事、給排水設備工事、車イス用トイレ設置工事、出入り口スロープ設置工事、外壁塗装工事など

(備品整備費)

厨房機器・エアコン・照明器具・衛生陶器、浴槽など

<資金計画>

開設費総額1600万円

住宅確保要配慮者登録専用住宅補助金 200万円

WAM(独立行政法人福祉医療機構)助成金 400万円

*WAMの助成は備品整備のみが対象で、内装の改装費は対象外。

NPOバンク・東京CPBから借入 600万円 10年(元利均等2%)

ACTコミュニティ活動応援助成金 100万円

生活クラブ運動グループ・インクルーシブ事業助成金200万円 寄付100万円

●月返済金額;東京CPB 5万5,000円

●月必要経費;水光熱費 4万円、固定資産税等3万円 ●月收入;家賃12万円 居場所事業収益2万円

※この資金計画では居場所運営スタッフの人件費は入れていない。

<事業運営の問題点>

■遺贈によるみなし譲渡所得課税の負担

このプランは、遺贈による土地・建物の寄付を前提としている。不動産等の現物寄付財産に含み益がある場合には、みなし譲渡所得課税が発生する。このみなし譲渡課税は基本的には相続人が負担する。ただし、租税特別措置法40条により、受贈者が公益法人、NPO法人などの公益法人等で、寄付が社会福祉などの公益を著しく増進させる場合には、寄付者にかかるみなし譲渡所得課税が国税庁長官の承認により非課税とされる。

Sさんのケースでは、寄付先は認定NPO法人なので非課税に該当するのだが、公益社団・財団法人、認定NPO法人、NPO法人などで国税庁長官の承認を得たのはこれまでほとんどなく、ようやく2018年に岡山県の認定NPO法人が承認された1件のみとあっていい。このケースでも寄付をして納税者が非課税申請を所管の税務署にしてから審査に3年かかり、作成した書類は30cmを超えたという。

Sさんのケースでは、みなし譲渡所得課税の非課税承認は現状では、きわめて厳しい。Sさんの寄付物件を<居場所+住宅確保要配慮者向け登録専用住宅>に活用するプランが、社会福祉として公益を著しく増進する要件を満たしているかが問われるからだ。

社会福祉事業については、社会福祉法で社会福祉事業が規定されている。居場所は高齢者などを対象に福祉的事業を行っているといっても、現行の法制度上は社会福祉事業とは認められていない。そのためSさんの相続人は非課税承認が得られず、多額の税負担をすることになれば、あえて寄付する可能性はかなり低いと思われる。

相続人の税負担を避けるには、みなし譲渡所得課税をSさんの債務として、受贈者が財産と債務を引き継ぐ包括遺贈にすることになる。そして、受贈者である認定NPO法人が非課税申請をすることになるが、申請手続きに膨大な時間と手間をかけても承認される可能性がきわめて低いとなれば、遺贈を受けないことになり、この事業が成り立たないことになる。

空き家の福祉活用では、オーナーの事情で賃貸借契約の更新ができなくなるなど事業の継続が保証されないことが課題になっている。寄付によって空き家を所有できれば、そうした懸念はかなりの程度解消されるとともに、空き家の改装にかかる手続き等の負担も軽減される。空き家を地域の福祉資源として活用するうえで、NPO法人など公益法人への寄付を促す税制への見直しが望まれている。

不動産のみなし譲渡所得課税

個人による不動産の寄付は税務上、贈与あるいは相続、遺贈として扱われ、法人に寄付する場合は、以下の3つのケースがある。

- ①故人 →<遺産相続>→法定相続人→<相続不動産の寄付>→法人
- ②故人 →<遺産遺贈>→法人 *故人が生前に遺言で寄付指定
- ③個人 →<不動産の寄付(贈与)>→法人

⇒課税について

寄付者:①~③いずれもみなし譲渡所得として課税される。

法人:①~③いずれも寄付された不動産の譲渡所得に対する法人税課税

■不動産の寄付税制

個人が不動産を現物寄付(贈与)した場合に、財産を時価で売却し収入があったとみなし、その財産の取得費と譲渡費用を差し引いた所得(譲渡所得)に対して課税される所得税。個人から含み益がある財産(例えば、購入したときより値上がりしている土地)を通常の法人に贈与した場合、財産をもらう「受贈者」である法人には財産を時価でもらったことになり、受贈益になるため法人税がかかる。また、「贈与者」である個人も、財産を時価で渡したとして「みなし譲渡所得課税」がかかることになる(所得税法59条)。なお、土地を売却して現金で贈与する場合、含み益がないため、「みなし譲渡所得課税」はかからない。

取得費とは、不動産を購入したときの金額だが、かなり以前に購入したり、相続した場合には取得費が分からないことがある。その場合には、売却価額の5%を取得費とすることができる。譲渡費用とは、売却するときに不動産会社に支払う手数料などである。

<課税額の計算例>

時価3,000万円の不動産を法人に寄付した場合

譲渡所得:3,000万円-(3,000万×5%)=2,850万円(取得費不明で計算)

譲渡所得課税:2,850万円×20%=570万円

(税率は、5年以上所有している土地、建物では原則的に、所得税と住民税合わせて20%)

遺贈の場合、本人が亡くなっているため相続人に570万円が課税される。

■公益法人等に寄付した場合

一定の要件を満たすNPO法人など公益法人等への寄付の場合は、寄付者への「みなし譲渡所得課税」は非課税とされる。また、寄付を受けた公益法人等の譲渡所得に対する法人税も非課税である。

*みなし譲渡所得の非課税についての要件・手続き

個人が、土地、建物などの資産を公益法人等に寄附した場合において、その寄附が教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与することなど一定の要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受けたときは、この所得税について非課税とする(租税特別措置法第40条)。

■承認申請手続き

国税庁長官の承認を受けようとする人は、「租税特別措置法第40条の規定による承認申請書」を提出しなければならない。

<申請書を提出する人>

申請書を提出する人は、寄附した人である。遺贈の場合や申請書を提出する前に寄附した人が死亡している場合は、寄附した人の相続人及び包括受遺者が申請書を提出する。

<申請書の提出先>

寄附した人の所得税の納税地の所轄税務署長に提出。

<申請書の提出期限>

寄附日から4か月以内(ただし寄附が11月16日から12月31日までの間に行われた場合は、寄附した年分の所得税の確定申告書の提出期限まで)。

空き家等福祉活用の用途変更と事業収支

高橋 弘明 (京葉エステート代表取締役)

福祉系事業の取り組み

千葉県船橋市で「不動産業を通して社会貢献をすること」を理念に不動産業を営み、千葉県居住支援協議会の委員を務めている。当社で現在取り組んでいる福祉系事業には3つの業種がある。

①障害福祉系事業

障害を持った方の住居が慢性的に不足していることから、その方々に向けた居住施設を作った。障害の度合いに合わせて、特徴を持たせた住宅になっている。1事業所あたり6世帯程度に絞って事業をしている。

②子育て支援事業

障害を持って生まれた子どもたちに対して、何かできないかと考え、保育園を作った。小規模保育として、開発行為を伴わない(幼稚園併設)企画と補助金申請を行った。医療ケア児などの将来支援が必要な子どもたちに向けた施設となっている。

③高齢者支援事業

認知症になる前や動けなくなる前に誰かと交流のできるQOL(生活の質)の高い生活ができる家を作りたいと考え、高齢者の入居を断らないセーフティーネットを考えた。不動産業をしていると、独居の高齢者が気づかない間に亡くなってしまいう孤独死に出会うことがある。これは入居者同士のコミュニケーション不足が原因だと考えた。1つの建物に共用のリビングと個別の寝室があれば、毎日顔を合わせて挨拶をするので、何か異常があれば誰かが気づいてくれる。孤独死を防ぐには、それが解決策になると、高齢者が居住できるシェアハウスに利用する事業に至った。船橋市の生活保護の住宅扶助費4万3000円に合わせて設定した家賃にすることで、何らかの事情で生活保護を受けることになっても退去しなくても済むようにした。

福祉系事業のうち、空き家を活用した2つの事例で、福祉活用における課題としての用途変更と事業収支について検討する。

1. アパートの用途変更と事業収支

事例:オルシェ飯山満(はさま) I

所在地:千葉・船橋市
利用建物:木造2階建て共同住宅/
用途地域:第1種低層住居専用地域
敷地面積493.64㎡、建築面積188.02㎡、延床面積298.01㎡
1階:高齢者シェアハウス 2階:障害者グループホーム
間取り:1階:居室7(各6帖)、事務室、食堂(10.5帖)、娯楽室(7帖)、
トイレ4、浴室・脱衣室2・台所/2階:1階と同じ
開設:2018年4月



外観はおしゃれなアパート

高齢者の孤独死を防ぐ入居者同士のコミュニケーションができるような住まいを新築でつくと家賃が高くなってしまふ。中古なら安くできるので、生活保護までいかななくても低所得の高齢者が入れる住まいを古いアパートを改修してつくることを考えた。また、船橋市では高齢者など居住困難者に対する住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録住宅がほとんど出てこない。居住支援協議会でいくら協議をしても数が出てこないことには話にならないので、居住支援協議会のメンバーとして高齢者用のシェアハウスを登録住宅にしてつくったのが、空き家のアパートをリノベーションしたオルシェ飯山満。オルシェとは、オールドマンズ・シェアハウスの略称だ。

築25年のアパートを購入し、リノベーションして1階は高齢者専用シェアハウス、2階に障がい者グループホームを設置している。空き家が多くあるにも関わらず、高齢者が入居を断られる現状がある。高齢者が入居しやすくするために、賃料を安くするとともに、スプリンクラーなど必要な設備に投資できるように予算を立てた。各階2DKが4戸ずつの共同住宅の既存の間取りを活かし、水回りの効率的な配置により、最低限の工事範囲で収まるように計画した。

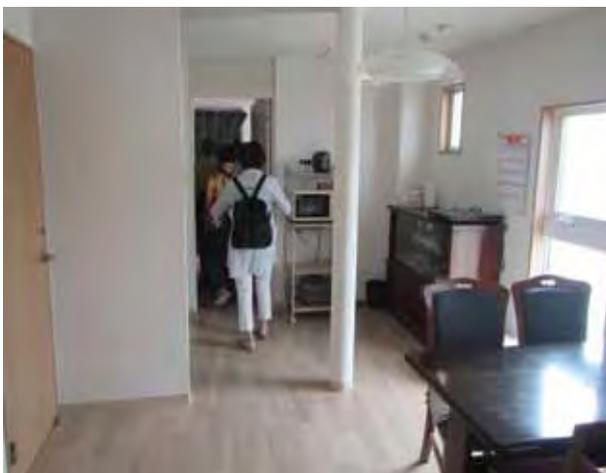
中古アパートも検査済証があれば改修もできるので家賃の低廉化ができれば、これから世の中の大きな流れはこうした福祉住宅に向かうだろうと見込んでいる。

寄宿舍への用途変更

アパートを改築するためには共同住宅から寄宿舍に用途変更する必要がある。必要な工事としては消防用設備(スプリンクラー、自動火災報知設備、火災通報装置、誘導灯等)設置などがある。建物が二世代に渡り使えるように劣化対策工事も行う。これは防腐防蟻、換気口設置、防湿措置、外壁補修工事などがある。建築基準法に基づき、完了検査済証、増改築、既存不適格を確認し、リノベーションを実施する。物件としては、完了検査済証の有無などを考慮して改築に向いていたものを選んでいく。

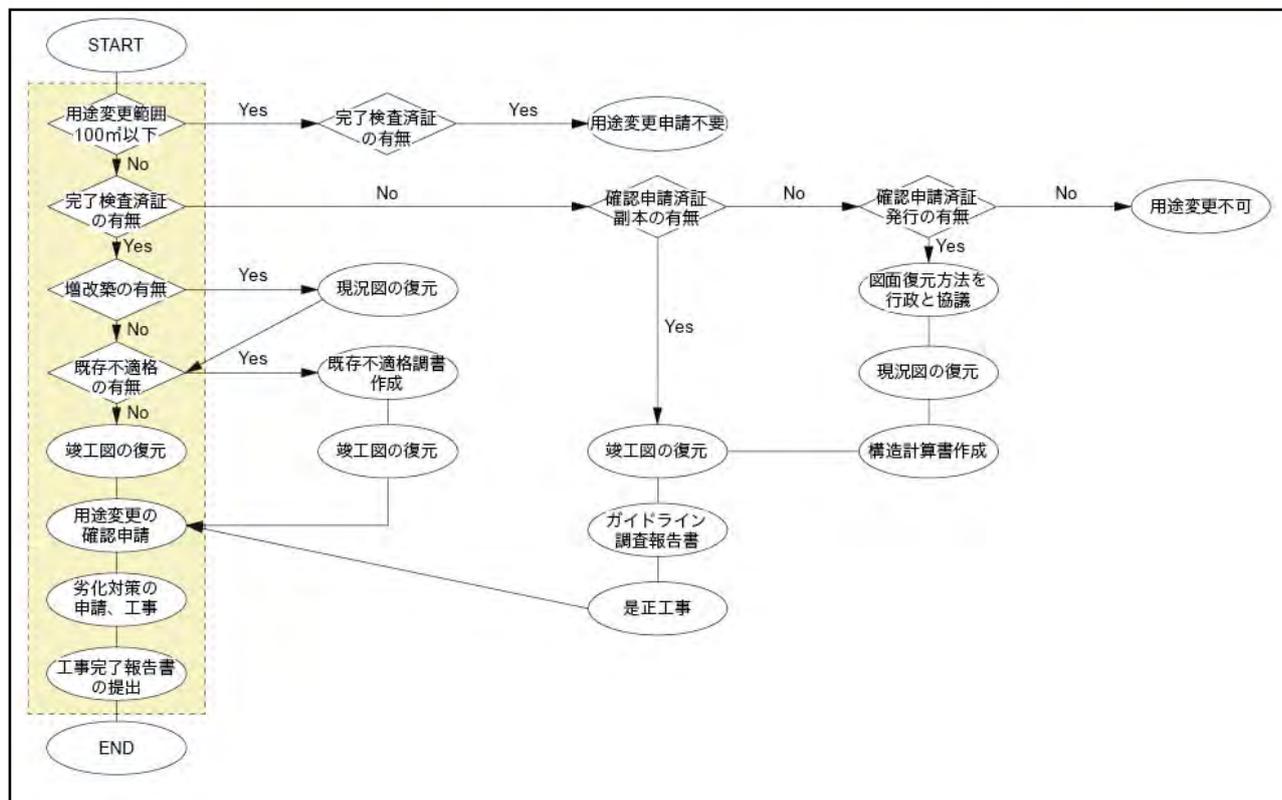


共同生活用にならんだ洗面台



共用のリビング

■アパートの用途変更フローチャート



築古アパートの用途変更の事業のポイントとして、時代的優位性、物件取得価格、物件の条件、金融機関の融資、空室率、空き家対策等の6つが挙げられる。

①時代的優位性

- ・団塊の世代が現在69～71歳
- ・サービス付き高齢者向け住宅の賃料は平均18万円程度(船橋市)
- ・自由な生活ができるオルシェ

生活保護と異なり資産を持つことも、旅行に行くこともできる。QOLの低い老人ホームでの生活と比較して優位。

②物件取得価格

- ・必ずしも駅近である必要がない。
- ・駅から遠いアパートは入居率が悪く、空室率が高い。大型物件は解体費用が高い。その結果、購入価格が安くなる。
- ・パワーカップル(夫婦共稼ぎで高収入世帯)の増加等により、駅近物件の不動産価値が高まった。その逆も然りで駅遠アパートでも収益還元法によって高い売却金額が設定できる。

③物件条件

- ・建築面積が広い:間取り(=収益)の検討が広範
- ・検査済証がある:用途変更の手続きの簡略化
- ・部屋数が多い:間取り変更工事を簡略化
- ・在来木造工法:改修工事の施工性良好
- ・新耐震基準:劣化対策等級の取得可能性が高い

④金融機関融資

- ・木造の減価償却の観点から長期の融資を長く組むことができないので、劣化対策を行う。劣化対策等級2級取得により融資期間を延長し、20~25年程度のローンが組める場合がある。

3000万円を投資⇒20万円/月收入で試算(利回り8%)

10年融資の場合:265,410円/月返済

15年融資の場合:182,910円/月返済

20年融資の場合:140,640円/月返済

⑤空室率

グループホームに建物を改築する際は、事業者と20年の定期借家契約を結び、事業者はこれをサブリースして運営するので通常の賃貸借と異なり、「空室」はなくなる。また、退去の際に原状復帰のリフォームを行う必要がないので、不動産賃貸による純収益(NOD)を高く維持できる。

⑥空き家対策

- ・駅遠物件は価格が安い相続物件などは空き家となる確率が高い
- ・取得単価の安い空き家を利用して事業用にリノベーション(用途変更)をすることで、高価値の不動産商品となり、福祉とビジネスの連携が可能になる。
- ・長期の定期借家とすることで空室となることはないのでNOI(Net Operation Income)が高くなる。また、空き家対策としてこの事業を行うことで、各行政によって異なるが行政の支援を受けられる場合がある。

居住弱者への賃貸住宅の提供は、大家と不動産業者の道徳心を基に行うものと捉えがちだが、ビジネスとして捉えることで、空き家を提供する大家、利用者、不動産業者の3者が協働する福祉連携の社会ビジネスになり得ると考えている。

2. 戸建て空き家の用途変更と事業収支

事例:ドームメイツ塚田Ⅱ / 障害者グループホーム

所在地:千葉・船橋市

利用建物:木造2階建て / 用途地域:第1種低層住居専用地域

敷地面積 134.48㎡ 建築面積64.59㎡ 延床面積105.59㎡

1階:62.94㎡ 2階:42.65㎡

間取り:1階:寝室2(4.5帖、5.3帖)、事務室(3帖)、

食堂・娯楽室(6.6帖)、キッチン(3帖)

浴室・脱衣室(3.5帖)、洗面所(2.5帖)、トイレ

2階:寝室3(6.8帖、5.3帖、4.5帖)、トイレ

開設:2018年1月



共用の洗面所



外観



2Fの共用スペース

築30年の個人住宅をリノベーションした5世帯の障がい者グループホーム。既存物件に完了検査済証が無く、さらに位置指定道路の設置のため敷地面積が減少し違法建築状態になっていたため、減築し適法状態に戻した。「ガイドライン調査報告」と「用途変更」の書類作成、工事に苦勞した。

既存の住宅スケールを活かし、こじんまりしたかわいらしい雰囲気を持たせ「施設っぽさ」を極力排除している。どのような事業にも対応できるように、消防法施行令(6)項口で申請を行い、消火器、火災通報装置、スプリンクラー、自動火災報知設備等を完備している。劣化対策等級2級取得。

用途変更でリノベーションするには、鉄骨造で建築確認証があっても、実際は木造かもしれない、100㎡が150㎡かもしれない、筋かいが入っていないかもしれないので検査済証が必要になる。25年ほど前で検査済証をとっている建物は30%ぐらい。これからの空き家活用の課題は検査済証のない空き家、空きアパートの活用手法を開発することと考えている。

個人投資家に売却

DM塚田Ⅱは障害者のグループホームとしてリノベーションして、グループホームを行う事業者と20年の定期借家契約を結び、事業者が障害者に住宅を提供するスキーム。当社で事業者と定期借家契約を結んだ後、個人の投資家に3100万円で売却した。家賃は月22万円で年264万円。オーナーは2000万円のローンを組んで購入した。利回りは8.5%。投下資本利益率は24%になる。

空き家の福祉活用はビジネスとして成り立たないと継続できないし、広がらないので、これからはこうした事例も増えてくると思う。取得単価の安い空き家をリノベーション(用途変更)することで不動産としての価値を高め、福祉とビジネスの連携を図りたい。サブリースをする会社については、銀行に相談すると結果的に銀行が調査してくれる。

住宅は余っている。住むところがなく困っている人が増えている。そういう人たちに喜ばれ、事業として成り立ち、継続性をもつ住まいが社会の流れとしてこれから求められてくると考えている。

空き家を活用した居場所づくりinつくば

梅本 舞子(筑波技術大学)

1)事例紹介

ここで紹介する居場所は、空き家という私有地・民有地を、行き場の少ない人々の居場所として活用しているという例であり、公共と民間の間隔的な性格を備えているといえる。これら居場所では、既存の制度に位置づけられないインフォーマルな活動が行われている。利用者の居住圏域や運営目的を考慮すると4分類できる。

2)コミュニティハウス和(任意団体)

まずは近隣の住民向けに、任意組織によって楽しみ提供を行う場として、空き家を利活用している事例である。元々は公民館で集まり将棋等を楽しんでいたメンバーが、自由な活動を継続するために空き家に場所を移し、発展させている例である。

囲碁や将棋仲間などが集まり、参加者の会費を家賃や水道光熱費などに充当している。自分たちの楽しみだけでなく、地域住民向けのイベントを年に4回定期的に実施しており、大人から子供まで総勢100名程度が参加する。同地域の町内会では、お祭りなどの持続的運営が困難となっているものの、有志組織である和は盛り上がり、地域の中心的な役割を担っている。

現在の空き家確保までに一難があった。初回の拠点はメンバーと所有者との口約束だったため、改修等も終わり、いよいよ本格始動という時に突然退去を余儀なくされた。その後、幸いにして別の空き家が見つかったが、前回は反省し、メンバー内の司法書士の指導のもと、普通借家で賃貸している。家賃は大家さんの好意により固定資産税相当に抑えてくれており、またどの部屋の利用も自由である。遺物もあり、これらを大家さんは処分していいとおっしゃっているが、判断が難しいのでそのままにしてある。

食品衛生法への対策を厳格にしているわけではないので、あくまで食事は居場所を訪れた者同士のみとし、近隣へのおすそ分け等はしないようにしている。また、現段階ではイベント保険も特にかけてはいないが、大人数が集まるイベントも定期開催しているため、今後は導入を検討する必要があると考えている。

なお、発足時は、「いつでも誰でも好きなききに訪れることができる居場所の形成」を目的としたが、現状は常時の留守役・鍵の管理役がないため、実現できていない。

3)たのし家(任意団体)

楽しみ提供型の居場所であり、生協で知り合った主婦らの会員制任意組織によって運営され、定期的に講習や交流会を開くなどしている。参加者が最小限の負担で楽しめるよう、参加費は講師への手間賃を含めて200円からワンコイン程度である。そのため、デイサービスの的に利用している高齢者もいる。

イベントや講習会は2タイプあり、1つは会員外でも参加できるタイプで、出会いの場・新規利用者が流入しやすいようにしている。もう1タイプは会員限定とし、継続的な交流・顔見知り関係を作ることができるものとして差をつけるなどの工夫もしている。

空き家は、市街化調整区域内にあり、平屋で高齢者も集いやすい場所だったことから、前所有者から空き家になることを聞いたのちに、メンバーの一人が購入した。その後、メンバーで改修内容を検討し



た後に、所有者負担により改修を行っている。家賃は、所有者の好意により、固定資産税相当分に抑えてくれている。

会員内で一緒に作り、一緒に食べるという集まりであり、飲食提供業ではないため、台所を保健所基準とすることは求められなかった。ただし、最低限の対応として、毎年メンバーの検便は行って安全性に配慮している。

また、調整区域であるため、アクセスには車が必要な利用者もいるが、市の相乗りタクシー「つくたく」の停留所に登録することで、足の不自由な利用者も気軽に利用できる仕組みにしている。

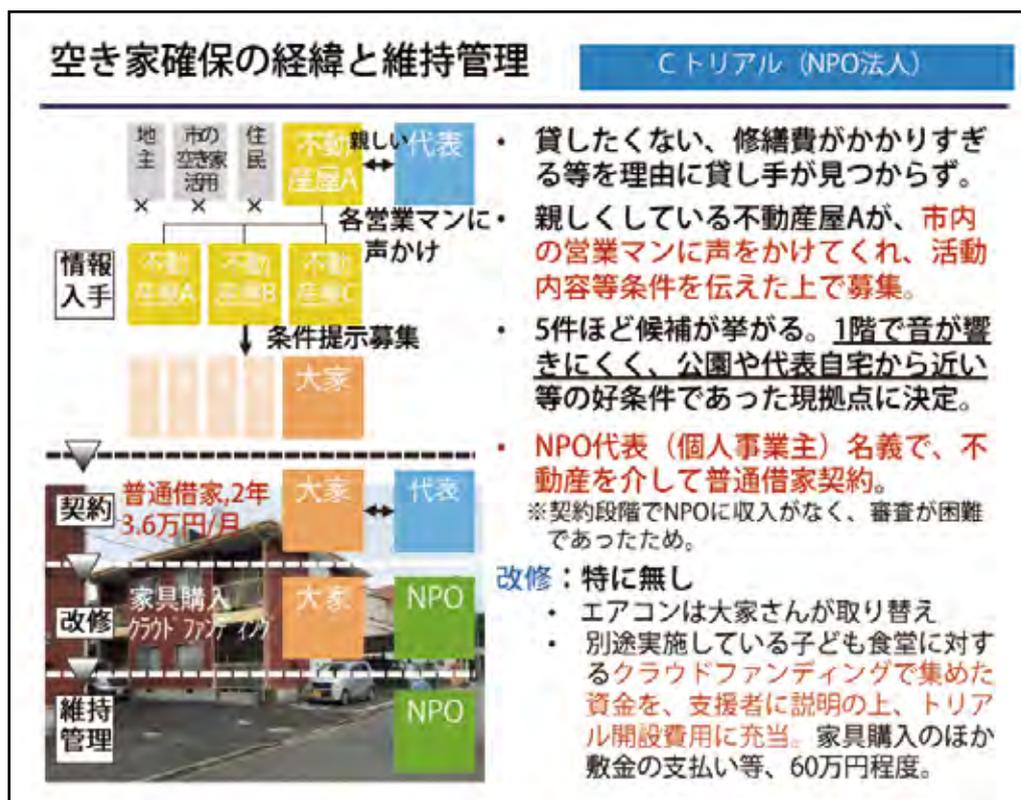
4) トリアル(NPO法人)

シングルマザーが困ったときに助け合える地域を目指して、放課後の子ども達の居場所作りをするという“特定目的”を掲げ、NPOによって運営している事例である。開設間もないNPOであるため、現状は寄付金が主たる収入源であり、社会人や学生らのボランティアにより支えられている。

無料塾については市の委託費を受けているが、委託の範囲がテキスト購入や交通費のみである等、実態にそぐわず、また補助対象外の児童の利用もあるため、対応に困っている。また、高校進学を目指す当NPOとケアワーカーとの温度差もネックとなっている。

居場所は賃貸アパートであるが、貸し手が見つかるまでの道のりが長かった。住民や、めばしい建物の大家、市の空き家活用等で相談するも、理想とする建物の貸し手とは出会えなかった。その後、知り合

いの不動産屋がNPO代表の思いを受けて、市内の同業者に声をかけ、活用内容と共に再募集をかけてくれた。その結果、数戸の候補が挙がり、ようやく貸し手がみつかったという経緯がある。ただし、借家契約をしようにもNPOを立ち上げて間もなく審査に通らない可能性が高かったため、契約はNPO代表が別途持っている会社名義によって行っている。



現在の居場所について大きな改修は行っていないが、家具の購入などは、クラウドファンディングによって賄っている。なお、それ以前に子ども食堂も含めて開設しようとした拠点では、クラウドファンディングで得た資金によって台所を保健所基準に改修したものの、トイレが台所の横にある間取りゆえに保健所の許可が降りず、結局、その拠点での活動を断念したという経緯もある。

現状の課題としては、居場所として加入できる保険がないことである。万が一、居場所やその行き帰り等で大きな怪我を伴う事故等があった際、子どもたちへの補償がない点が不安要素となっている。

5) ままトーン(NPO法人)

20年近く活動が続いているNPOであり、転入者の多いつくばならではの活動を行なっている。転入してきたときに育児の情報が少なく苦労したことをきっかけに情報誌発刊を目指して組織されたグループがNPOにまで発展した。利用者が運営に回るという好循環を生んでおり、現在の代表者は4代目、活動は元利用者の子育てママ達の有償ボランティアにより担われている。NPOとしての信用を得ているため、現在は市からの委託も多く、持続的に活動を行えている。ただし、活動の原点であった情報誌は売

れなくなったため、現在はネットベースに移行している。

空き家活用という点においては問題を抱えており、最初の拠点空き家は突然の退去要請により新しい拠点探しに苦労した。また現在の空き家は、好意で借りているものの、家屋の老朽化による費用負担が生じてきている。また、耐震性については気がかりだが、住宅ではないため、市の無料診断も受けられず、かといって診断費用の負担もできないため、不安を残している状態である。

食品衛生法への対策として飲食提供は行わず、弁当注文などの持ち込みによって対応している。また、ボランティア保険では有償ボランティアは適用外であるため、近年、民間保険へ切り替えたという経緯がある。

まとめ

- 行き場が少ない、行き場の無い人々の居場所＝生活の一部となっている。
 - ・ 子どもの貧困、乳児と親、高齢者や障害者が主体的に選択できる場
- 楽しみ提供
 - ・ 任意組織、特定メンバーで身の丈にあった運営
 - ・ 運営者達も楽しめることがあらゆる判断基準に。
- 特定目的
 - ・ ハードルの低い無償ボランティアとしての参加から、スタッフへ。
 - ・ 好循環で活動継続・拡大。
- 公共性が増すほど、空き家活用＝高経年住宅利用の混乱が生じている。

6) 空き家活用型の居場所推進における課題

行き場の少ない人々の居場所、生活の一部となっており、利用者が主体的に選択できる場となっている。その中でも楽しみ提供型の居場所については、運営者も楽しめることを判断基準に据え、任意組織によって身の丈にあった運営がなされている。

一方、乳幼児とその親の居場所や、中高校生の放課後の居場所等の特定目的の達成を目指す例においては、NPOが運営の根幹を担いながらも、無償ボランティアと連携した活動が行われている。また、無償ボランティアの多くは利用者でもあり、敷居の低いボランティアとして参加した後に、有償スタッフとして運営を担う者も生まれる、という好循環が起きており、活動が継続・拡大している状況が見られた。

これら空き家活用型の居場所のうち、特に後者の特定目的においては公共性が高いと言える。しかしながら、活動自体が既存制度には位置付けられないインフォーマルな性格を持つが故に、様々な混乱が生じている。

最も大きな要素は制度上の用途である。建築基準法や都市計画法はもちろんのこと、税額にも影響してくる。居場所の家賃の多くは、所有者の好意により固定資産税相当に抑えられている例が多いが、これが住宅でないと判定されると、税額が4倍程度にはね上がり、経営上大きな負担となる。所有者自身が運営者、あるいは利用者でもあるケースも多いことから、住宅に準ずる扱いへ明確に位置付けることが検討されるべきである。

また、耐震性や安全性の面でも不安が残る。居場所として活用しやすい低家賃の空き家は、高経年、旧耐震である場合が多い。しかしながら、公共性を備える空間では、安全確保が第一である。そこで、例えば無料化されている住宅向け耐震診断を自治体判断で居場所にまで拡充する、さらには耐震改修費用の一部負担などの検討も必要ではないだろうか。

さらにもしもの時の火災保険である。空き家、つまり住んでおらず、高経年の場合、火災保険は適用されにくい。しかしながら、火災などで倒壊時は、解体・処分費用、近隣等への見舞金等で数百万を要することが想定される。これを誰が負担するのか。空き家活用による居場所でも加入できる保険の一般化が求められよう。

そのほか、食品衛生法への対応等、団体の自己責任でカバーできる範囲を各々に熟慮した上で活動が展開されている。ただし、それ故に本来は行いたい活動が制限されてしまっている側面もある。安全性の確保とその責任の所在は明確にすることを前提に、飲食提供か否かのみではなく、もっとその間のきめ細かなレベルとそれに対応した基準が設定されるべきであると考ええる。

空き家活用型の居場所の推進における課題

1) 用途は住宅？それとも??

- ・ 所有者の好意により、家賃は固定資産税相当分の例が多い。
- ・ 居場所≠「住宅」と判断されると、税額は3~4倍に。

→地域の居場所は「住宅」に準ずる扱いへ。

2) 建物の耐震性（安全性）の確保

- ・ 活用できる低家賃の空き家は高経年、旧耐震の例も少なくない。
- ・ 公共的性格を備える空間では、安全確保が第一優先。

→無料化されている「住宅」向け耐震診断を、自治体判断で居場所にまで拡充する。

→耐震改修費用の一部を負担する。

例) 世田谷らしい空き家等の地域貢献活用助成

3) もしもの時の火災保険

- ・ 空き家=住んでいない+高経年の場合、火災保険は適用され難い。
- ・ 火災等で倒壊時は、解体・処分費用、近隣への見舞金等数百万円。

→別荘の一形態として加入できる保険が一般化すべき

空き家の福祉活用の課題 井上文

空き家活用というけれど

昨今の空き家活用の動きにはいくつか疑問がある。1つは、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家(たとえば、空き家対策特別措置法の特定空き家)は、それほど多いわけではなく、地域の住民にとって空き家があってもあまり困っていないからだ。空き家が増えた理由はこれまでの国の住宅政策にあって、空き家が大きな社会問題であるとするなら、国が住宅政策、都市政策としてまず取り組むべきである。

2つめは、空き家にしておくのはもったいないということだが、所有者はそう考えていない。社会問題になっている空き家を何とかしたい、ということなら、もっと緊急な課題がほかにいくつもある。

3つめは、活用の意味が幅広く一概に評価できないという疑問である。現に空き家活用といわれる物件は多種多様で、市場に流通している物件を改装(リノベーション)して市場へ戻すというものから、各地に見られる使えそうもない建物を若いアーティストが自主施工してアトリエ・ショップにするとか若者がITのオフィスにするというものまで含んでいるからだ。

このように空き家活用にはいろいろと疑問があるが、地域をベースにした福祉事業の資源として空き家を活用することには意味があると考えている。私が取り組んできた空き家の福祉転用の事例を紹介し、それぞれの課題を明らかにしたうえで、空き家の意味と問題点を考えてみる。

これまで取り組んだ空き家の福祉転用の事例

①「デイサービスセンターNOAH」(横浜市金沢区)

2001.12.10オープン

運営者:NPO法人ワーカーズ・コレクティブ オリーブ

両親が暮らした家を地域に役立つ場に

既存住宅の改装による通所型介護施設開設支援



エントランスより外観を望む

《建物概況》

- 用途:高齢者デイサービスセンター
- 規模:敷地面積 392.12 m² / 延床面積 116.12 m²

- 内容:機能訓練室、食堂、静養室、事務室、相談室、厨房、浴室、トイレ

当初はグループホームを考えたが、せっかくの庭をつぶさず、活かしたかったのでデイサービスにした。海が望めるように建物を1mをかさ上げしていたため車イスなどの出入りに工夫を凝らした。用途を特殊建築物に変更し、延床面積100m²以上のため確認申請業務を行った。

《使用状況》

- 土地建物とも、NPO法人ワーカーズ・コレクティブ・オリーブが借上げ
- 契約期間10年(但し15年まで延長可)現在更新
- 工事費:約2,000万円
(NPOは保証金・備品、運転資金として500万円用意)
- 建物賃貸価格・利用料金×8%(上限15万円、土地代込み)
- 利用者:最大15名

■課題

- ・用途変更と避難経路となる廊下の幅員
バルコニーを廊下とみなして避難経路を確保し、建築確認を取得した。

- ・行政内の所管の力関係によるところが大きい

当時の横浜市では福祉部署が建築部署より発言権が強いようで、そのバックアップもあったように思われる。地域での必要な施設であること、事業者が高齢者福祉の実績があることが行政に理解された。

②「グループホームよこかわ」(八王子市横川町)

2003.11.29オープン

運営者;NPO法人若駒ライフサポート

障害者のグループホーム開設支援



普通の住宅と変わらぬ外観

《建物概況》

- 用途:グループホーム
- 規模:敷地面積 308.28 m² / 延床面積 212.33m² (2階建て)
- 内容: (1階)居室2室(6帖+押入)・集会室兼談話室・事務室・浴室・厨房・EV
(2階)居室2室(6帖+押入)・管理人室・倉庫・EV

《使用状況》

- 土地建物とも借家 (NPO 若駒ライフサポートが一括借上げ)
- 建設コスト:約2,400万円
- 土地代:なし
- 建物賃貸価格:敷地・建物共10万円/月
- 補助金や助成:
(建設に関わるもの)
 - ・重度身体障害者グループホーム緊急整備補助
120m²以上の場合 2,400万円 (自己負担 1/8)
単年度補助のため期限に追われ工事を急ぐことになった。
- (運営・活動に関わるもの)
 - ・重度身体障害者グループホーム運営費助成

民間アパートの借上げ型で 1470.7 万円 (都と市が 1/2 ずつ)

■課題

- ・耐震補強
お金をあまりかけずになんとかクリア。
- ・設計者の念書
2002年の建築で、法令基準に適合していること、増築時の法令基準にも適合していることを設計者が現認。
- ・単年度事業による時間調整
補助金の給付と工事完了など期限に追われ、時間との戦いとなった。

③「グループホーム桜上水」(世田谷区桜上水)

2004.6.10オープン

運営者;NPO法人自立の家をつくる会

空き家住宅を改装して障害者のグループホーム開設支援



グループホーム兼宿泊体験所

《建物概況》

- 用途:重度重複身体障害者グループホーム+宿泊体験所
ただし、社会福祉施設としてのグループホームの定義にあっていない。
- 規模:敷地面積 132.24m²/延床面積
内容:(1階)食堂兼台所・居室1室(押入付き)・浴室・EVなど
(2階)居室2室(押入付き)・EV

《使用状況》

- NPO 法人「自立の家をつくる会」が、土地・家屋を購入し、改装して賃貸
1年間空き家を探し37件の物件のうち耐震基準などに適合していたのは1件のみで、賃貸を要望したが、全面改装になるためオーナーが嫌がり購入した。
- 工事費:約1,400万円
- 建物販売価格:6,530万円
- 利用料:1室 69,800円/月 (生活保護世帯の住居)

費相当 * 当時)

●補助金や助成：障害者住宅設備改善費助成として 841,000 円（建設に関して）

■課題

・限られた地域での物件探し

耐震基準など適法の建物がほとんどないため、選択肢が限られた。

・賃貸での改装の限界

土地建物の購入により、事業主である NPO の収支に大きな影響を及ぼした。

空き家活用の意味

①既存ストックを活用すること

・持続型社会に向けて環境負担の軽減

・イニシャルコストの低減

事業者資金力がなくても取り組める。問題点として、既存の条件に制約され、改装に費用や手間がかかる。

(以下、日本建築学会編『空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン』学芸出版社、2012年)

②馴染みやすい環境

・新しい建物より見知った使いなれた環境

・家庭的なスケール感が安心感を与える

③柔らかい環境

施設は生活の痕跡が蓄積されにくいのが、使い込まれた環境は受動的な生活ではなく、主体となって生活している実感を得られる。

④開放性が高い

施設とちがい地域に開かれてきた建物は、心理的バリアが低い。縁側、玄関先で立ち話ができる。

⑤多機能性

住まいの多機能性は目的別にある施設とちがい、人間の生活を総合的に受けとめる。

福祉転用における建築基準法関連の問題点

・建物の用途と用途地域について

住宅を非住宅に用途変更した場合、建物の用途、用途地域による規制がかかる。

・特殊建築物(不特定多数が集まる建物など)

福祉的な転用は、特殊建築物になることが多い。この場合、延100㎡以上は建築確認が必要になる。

・既存不適格建築物

法が適用された時、既に存在していた建物で現在規程に違反しても、許される。ただし、確認申請が必

要な場合は遡及を求められる場合がある。

*確認申請の必要がない用途変更

・特殊建築物で延100㎡以下の用途変更の場合

・特殊建築物でも類似の用途への変更の場合

(たとえば、診療所を小規模多機能施設に転用する場合)

空き家の福祉活用の課題

空き家はあっても、借りる側の条件にあった空き家を見つけるには、みなさん苦労する。そうした空き家探しに一般解を求めて制度化できないかと思いがちだが難しい。出会い頭ですっと決まることもあるが、そこには、空き家を借りる側の地域でのそれなりの活動の積み重ねがあり、信頼があるなかで、貸す側にその活動へのなにか共感する、共振するものがあると思う。そこから理解が生まれ、家賃を安くしてその事業を応援しようという気持ちが生まれる。全くの赤の他人同士がうまくマッチングすることはありえない。

世田谷区の空き家活用助成では、借りる側と貸す側の間に不動産業者が入り契約などを仲介するので、家賃が地域の相場になり、借りる側にとってハードルが高くなり、あきらめるところも出てくる。借りる側と貸す側が1対1で話し合えば貸す側の理解が生まれて成約することもあるのだが、行政は助成する立場上、1対1を嫌がる。

空き家は、他人にはただのぼろ家かもしれないが、貸す方には自分がそこで生活してきた歴史が刻まれ、思い出がつまっている。地域の中で年を経て空き家になった家を、福祉とか地域のために使ってもらい活かしてもらいたいという思いがある。そうした思いを家賃に込めて、固定資産税程度でいいということなる。あるいは、自分の家族が介護などでお世話になったので、そうしたところに貸してもいいという事例も少なくない。所有者を巻き込むというか、仲間にする。貸す一借りるの関係性を変えないといけない。

行政の空き家活用支援は、建築確認検査済証がない物件には手を出さないというか、出せないので、そこが高いハードルになる。

今や居場所なしでは、コミュニティが、地域社会が成り立たなくなっている。障がい者とか高齢者、子どもとか、地域を超えられない人たち、移動できない人たちが、気兼ねなく集える場所が必要になっている。男性だけでなく女性も地域の外に働きに出ていなかで、居場所を実質的に支えているのは、地域に残っている高齢者というのが実態である。

こうした居場所が地域で一般的になるには、事業として稼いで家賃を払えるようにしないとけない。採算をとるには利用者が自主的に参加して、人件費を抑え、労力をかけない運営の仕方をする必要がある。本来、政府がやるべきことを地域の住民がボランティアとして支えるのはおかしいのだが、住民が自らの地域を主体となって支え、そこに公共が施策に即して補助を出すことは必要なことである。

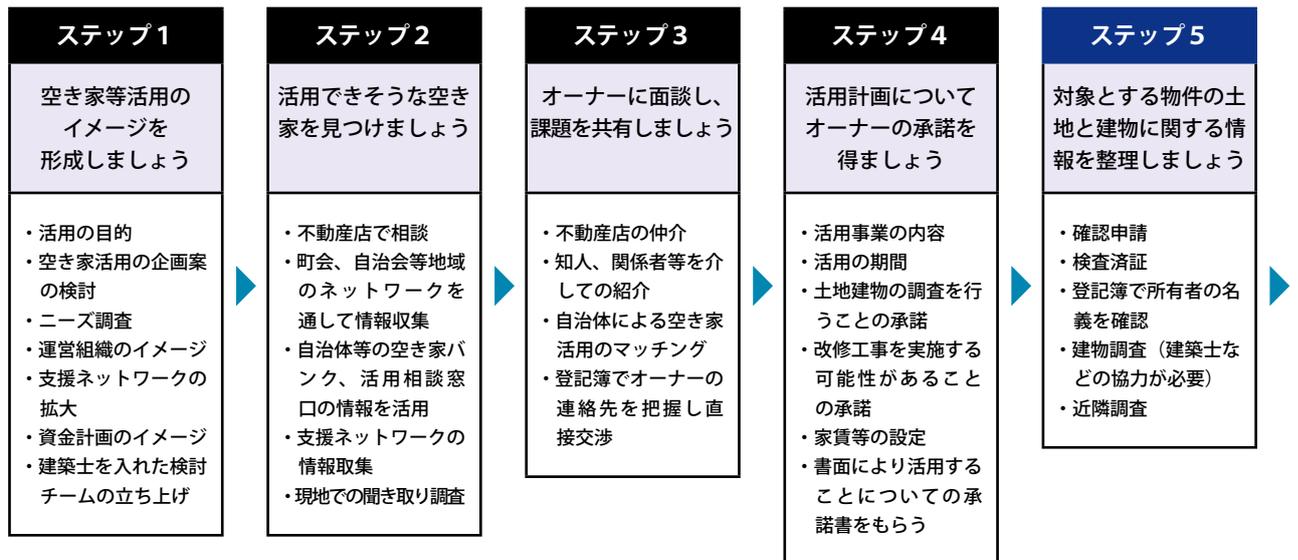
4. 福祉活用の手引き

1) 空き家活用チェックポイント

2) 空き家活用と建築関連法規

3) 法制度等への提案

空き家活用のチェック・ポイント



これから空き家等を活用した地域福祉事業を始める事業者に向けて、準備からゴールとなる開設までの作業過程のステップごとのチェックポイントを示した。ここでは特に留意すべきステップ5より解説する。

■ ステップ5

対象とする物件の土地と建物に関する情報を整理しましょう

1 建築確認申請書はありますか

対象建物について建築確認申請書が保管されているかを確認しましょう。図面により建物の概要(新築当時)を知ることができるとともに、その建物が適法に建てられたものであることを確認するためにも必要なものです。

[設計図書]

・付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、仕様、求積図、旧積表等

2 検査済証はありますか

検査済証とは、建築基準法に基づき、建築物及びその敷地が建築基準関連規定に適合していることを証明する書類です。

完了検査を行い、建築基準関連規定に適合していることが確かめられた場合に検査済証が交付されます。以前は完了検査を行わないことがあり検査済証が無い場合がありました。空家は築年の古い建物が多いため

検査済証が無い場合があります。建築士等に相談しましょう。

3 不動産登記簿を確認しましょう

登記簿謄本にはその土地や建物のこれまでの記録や現状が記録されています。

不動産屋さんに仲介してもらう場合は、重要事項説明のために必要なものなので、不動産屋さんが調べてくれます。直接契約する場合には自分で調べなければなりません。法務局に行き登記簿謄本を請求しなければなりません。

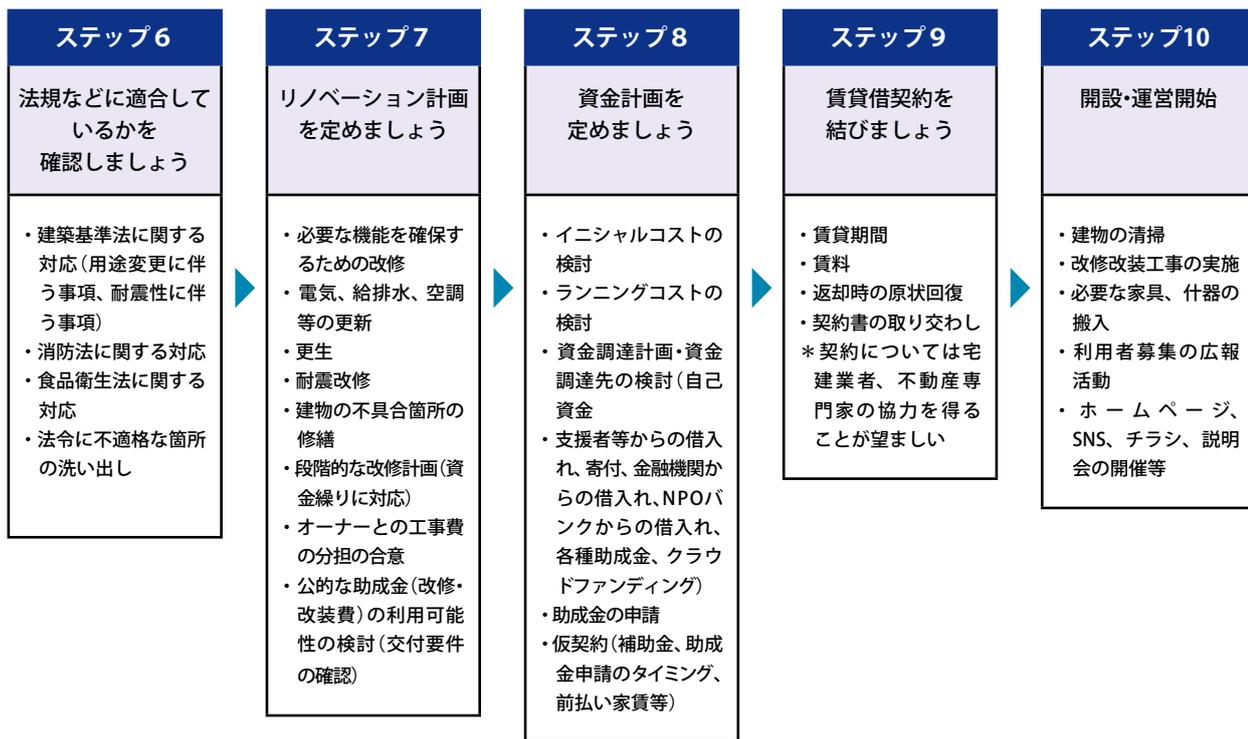
4 建物調査をしましょう(建築士などの協力が必要)

建築確認申請、検査済証、登記簿と現状が同じとは限りません。空家は増改築により建物の形状、面積等が当初とは異なっていることが多いからです。できれば建築士に依頼し、建物の状況を調べてもらいましょう。

5 近隣調査をしましょう

その地域がどのような地域なのか調べておきましょう。使用する内容によっても視点は異なります。例えばシェアハウス等の住宅系として使用するのであれば、安全な住環境、便利な生活環境になっているのか、どのような公共施設があるのかなど。

また、空家を借りて事業を行う場合、お隣近所との人との関係は大切です。ご近所回りをしてみましょう。



■ ステップ6

法規などを確認しましょう

建築関連法規で生じる問題については以下のような課題が考えられます。

- ①既存不適格建築物と違法建築物の違い ②検査済証の有無の確認
③用途変更にあたるかどうかの判断(用途変更にあたる場合は特殊建築物と呼ばれて、規制が厳しくなる)
⇒P114「空き家活用と建築関連法規」参照

検査済証については、「住宅」を用途変更する場合、空き家となっている建物が建築基準法に従って建設されたのかの確認が必要となります。この際、建物建設時の検査済証があれば、建物が建設時の基準に適合して建設されていることが確認できますが、検査済証がない場合は、建物が基準に適合しているか調査して確認することになります。場合によっては建物の一部を解体して調査する必要もあり、かなりのコストと時間がかかることがあります。

1 建築基準法に関して

空家が適法に建設されたものであっても現状の法規に適合しているとは限りません。これを既存不適格といいます。既存不適格であっても現状の用途のまま使用することは可能です。

ただし、大規模な修繕、増改築を行う場合、用途を変更(住宅を集会所として使用する場合等)する場合は要

注意です。

建築確認が必要になる場合は以下があります。

- 大規模の修繕：建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)のうちの一種類以上について行う過半の修繕(既存の瓦の葺替など)
- 大規模の模様替え：上記主要構造部の一種以上について行う過半の模様替え(既存の瓦屋根を金属板に葺替など)
- 用途変更：一戸建て住宅を集会所や一定規模以上のシェアハウスとして使用する場合
建築士、リフォーム店などと相談して調べましょう。

2 消防法に関して

消防法への適合も必要です。デイサービスセンターやグループホームなど施設として使用する場合は自動火災報知機の設置などが必要になる場合があります。用途と規模により設置が求められる設備が定められています。

■ ステップ7

リノベーション計画を定めましょう

- 1 必要な機能を確保するための改修を検討しましょう
空家を活用して事業を行う場合、どのような部屋、設備が必要なのか洗い出しましょう。必須のこと、出来ればあった方が良いものなど優先順位をつけていきましょう。

2 電気、給排水、空調等の更新・更生は必須の場合が多い

長く使用していない場合は電気、給排水、空調設備は傷んで使用に耐えないことが有ります。よく確認しましょう。古い建物では、例えば電気の容量が不足していることもありますので、性能についても確認し必要な改良が可能か検討しましょう。

3 耐震相談を受けましょう

1981年(昭和56年)6月以降に建築確認済証の交付を受けた建物は新耐震基準といい、それ以前の場合は旧耐震といいます。旧耐震基準で建てられた建物は耐震性が不足している可能性があるため、耐震相談・耐震診断を行い、可能な限り耐震改修を行いましょう。自治体によっては地元の設計事務所の協力により無料の耐震相談を行っていることがあります。

4 先ずは不具合箇所の修繕

防水工事、電気設備や給排水設備の修繕や交換、ドアや窓など建具等の交換など不具合のある個所の修繕を優先しましょう。

5 当初の資金が足りない場合は段階的な改修計画も検討

いっぺんに改修が出来ない場合は、当初は必要最低限の改修工事を行い、事業を行うなかで資金を貯め、さらに改修工事を行う等段階的に進めていくことも考えられます。

6 長期的な視点での修繕計画も検討しておきましょう

継続して事業を行うには、修繕に係る費用を予定しておくことも必要です。設備等は数年の間に修理や交換が必要になることがあります。予定外の出費にならないよう想定しお金を貯めておきましょう。

7 オーナーさんと工事費の分担を相談してみましょう

工事費については賃借人が負担する場合と所有者が負担する場合があります。例えば、内装についてはそこを借りて事業を行う人の考えに即していることが必要なので事業者が出す、建物の構造に関することは建物を維持保全するために必要なことなので所有者が負担するなど。事業者が負担するかわりに賃料を安くしてもらうことも考えられます。退去時の現状回復をどこまで行うのかにも関係します。お金の話は、オーナーさんと相談して決めていきましょう。

8 公的な助成金の活用を検討しましょう

自治体によっては修繕資金について補助金を出してもらえる場合があります。活用しましょう。

■ ステップ8

資金計画を定めましょう

1 インシャルコストの検討

当初に必要な費用を見積もりましょう。まずは、空家のリノベーション工事に係る費用。建物全体の補修工事、内装等の改装費用、設備費などがかかります。

不動産店を通して契約する場合は仲介手数料を見なんでおく必要があります。契約書を作成する場合には印紙代などもかかります。

事業を始めるのに必要な費用を見積もりましょう。当面の運転資金や人件費、水光熱費、広告宣伝費等も必要です。空家活用の内容に応じて費目を立て算出することが必要です。

2 ランニングコストの検討

毎月のどの程度の費用がかかるのかシミュレーションをしてみましょう。人件費、電気代、水光熱費、リース代、家賃等毎月の変動が少ないものから設定をしています。

3 資金調達計画

開業費用は、自己資金とその不足分を借り入れることで確保します。借入については銀行の融資を利用するのが一般的ですが、NPOバンク、事業協力者からの借入、クラウドファンディング、寄付等も検討しましょう。

NPO法人や社団法人などを設立して運営することもひとつの方法です。会員から少しずつ個人借入をして資金を調達するのも一つのやり方です。

活用可能な公的助成金があれば積極的に活用しましょう。

4 仮契約

資金計画の目途がたったら仮契約をし、空家活用事業の具体的な準備をはじめます。

オーナーさんとは、本契約ができそうな時期、改修工事を行う場合はその時期と内容、オープンできそうな時期、賃料の支払いをいつごろ迄待ってもらえるのかなど、今後のスケジュールについてよく話あっておくことが必要です。

■ ステップ9

賃貸借契約を結びましょう

建物を借りるには、賃料を支払って借りる「賃貸借契約」、親族間の貸し借りなどで賃料を支払わないで仮ね「使用貸借契約」があります。空家活用はオーナー

の志により使用貸借になることもあるかと思いますが、以下では、一般的な賃貸借契約について説明をします。

1 契約期間

いつからいつまで借りるのか、更新はできるのかどうかを定めます。

普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約とがあります。普通建物賃貸借契約では更新手続きを経ることで賃貸借契約が継続します。定期建物賃貸借契約では契約の更新はされず、引き続き使用したい場合は新たに契約を結びなおすことが必要です。

契約を締結する際には、更新手続きの方法と更新料の取り決めを行っておくことはトラブル防止のためにも必要です。

2 賃料

賃料や管理費の額を設定し、受け取り方法や受け取り日などを定めましょう。

また、家賃の延滞時の遅延金や、賃料を改定する際の規約も決めておきましょう。敷金を求められた場合は、契約解除後に敷金返金の手続きと方法について確認しておきましょう。無用なトラブルを防ぐために必要です。

3 契約解除に関する事項

貸主側が契約解除できるのは、借主が賃料を滞納した場合などの契約違反の場合に限られます。契約を解除する場合の取り決めとして「〇ヶ月前に解約を予告すること」と定めるのが一般的です。規約に明記し確認しておきましょう。

4 現状回復に関する事項

現状回復は賃貸借で一番トラブルになりやすいことです。賃貸借契約に定めておくことが必要です。一般的には、「借主の通常の居住や使用による物件の破損」は貸主の負担、「借主の過失や故意による物件の破損」は借主の負担です。

空き家活用では、そのままでは使用できないほど建物が老朽化していることもあり、賃貸する側が建物の改修工事費を負担し再整備をしていることから、現状回復をする意味がない場合が多いと思います。とはいえ、明確に確認しておくことが必要です。

5 契約書の取り交わし

空き家利活用ではオーナーとの相対取引になる場

合が多いかもしれません。賃貸契約については宅建士等の不動産専門家の協力を得て行いのが望ましいといえます。

■ ステップ10

運営開始

1 建物の清掃

空家は、長期間使用されていないこともあるため、建物内部が汚れていることも多いと思います。掃除から始めることになります。また、有者の不要物が置かれていることもあるかもしれません。オーナーと相談して整理処分してもらいましょう。

2 改修工事の実施

改修工事を実施します。設計士等に相談し、信頼できる工事会社から相見積を取ってみましょう。

3 開業に向けた準備・そして開業

必要な家具・什器等を搬入しましょう。改装が住み、家具が入れば、もう空家ではありません。

利用者募集のための広報活動をしましょう。ホームページ、SNS、広報用チラシ、説明会の開催等が考えられます。

(文責:露木 尚文・もうひとつの住まい方推進協議会幹事)

空き家活用と建築関連法規

空き家活用において、建築関連法規(建築基準法、消防法、建築安全条例等)に関する課題が生じることが多い。その内容を以下に整理する。

また、この問題をクリアするために空き家活用にあたりチェックするフローを最後にまとめた。

1. 既存不適格建築物と違法建築物の違い

空き家は、現行の建築法規を満たしていないと推測されることが多い。例えば、耐震性の不足、接道^(注)の不良、防火・準防火地域での不燃化の未対応、等があげられる。この場合、建築基準法では、「既存不適格建築物」と「違法建築物」の二つの場合を分けている。

既存不適格とは、建築当時の建築基準は満たしているが、その後に基準が強化されたため現在の基準は満たさなくなった状態を指している。一方の違法建築物とは、建築当時から基準を満たしていない、または増改築により基準を満たさなくなった状態である。

既存不適格建築物は、そのまま住宅としてならば(同じ用途であれば)問題なく使用することができる。一方の違反建築物は、原則として是正することが必要になる。

(注)接道条件とは:建築物の敷地は、幅員4メートル以上の道路に間口2メートル以上接することが必要である。なお、前面道路(認定されている道路)が4メートルに満たない場合であっても、中心線から2メートル・セットバックすることで建築可とする緩和措置がある。

2. 検査済証の有無を確認する

検査済証とは、建築完了検査を受けて、合法的に建築物が完成していると役所等が証明する書類である(建築基準法7条に規定されている手続き)。

(1) 検査済証がある場合

既存不適格か違法建築かは、概観から簡単に分かるわけではない。しかし、検査済証があれば、合法であることが証明できる。従って、空き家活用では、検査済証の有無を確認しておくことが、後々のトラブルに対処するために重要である。

なお、手元に検査済証がなくても、単に検査済証を紛失しただけであれば、原本は完了検査を行った役所等に保管されている。

(2) 空き家は検査済証が無い場合が多い

ところが、古い一戸建住宅では、完了検査を受けていない(検査済証がない)ことが多い。検査済証を受けることが普及したのは最近である。2000年頃以前の建築であれば、検査済証が無いケースが過半を占めている。

建築基準法において完了検査は義務とされていたが、以前は、検査済証がなくても、登記や住宅ローンには支障がなく、一戸建住宅であれば役所も厳しくチェックしなかった。このため、あえて検査済証を取得する必要がなかったようである。

なお、空き家活用にあたって、検査済証がどうしても必要になる場合がある(用途変更の手続きをする場合など)。その場合は、手間と費用はかかるが、建築時にさかのぼって適法であることを確認すれば、検査済証に代わる証明を発行してもらうことができる。

3. 用途変更にあたるかどうかの判断が重要

空き家活用において、もっとも重要なことは、住宅から別用途への転用にあたるかどうかである。

(1) 用途変更にあたらぬ場合は問題が少ない

空き家をそのまま一般住宅として使うという場合は、大きな問題は生じない、例えば、普通に賃貸住宅にしたり、セーフティネット住宅として活用したりする場合である。

仮に検査済証が無くても、従来の利用方法をそのまま継続しているだけであれば、合法性・違法性の厳密なチェックが求められることはまれである。もちろん、その場合であっても、自主的な判断によって、地震時の安全性や火災時の避難経路の確保等に配慮することが望ましい。なお、公的補助を受ける場合は、安全性等の確保が条件になることがある。

(2) 用途変更にあたる場合は検討事項が多い

一方、空き家活用により、一般住宅以外の用途に変更する場合は、注意が必要である。この場合は、既存不適格建築物の適用はなくなり、現行の建築基準を満たすことが求められるからである。このため、既存不適格建築物か違法建築物であるかにかかわらず、現行の建築基準に適合することが原則になる(建築士等にチェックしてもらうとよい)。

さらに、用途変更にあたると、特殊建築物と呼ばれて規制が厳しくなる。用途変更にあたる可能性がある

利用としては、以下がみられる。

一 デイサービス・小規模多機能型居宅介護施設等の福祉施設

建築基準法の特殊建築物のうち、児童福祉施設等に該当する。この中に、児童福祉施設、老人福祉施設、老人ホーム、障害福祉サービス事業施設などが含まれる。

福祉系空き家活用で多くみられるデイサービスは、この用途に該当するため、特殊建築物としての建築規制を受ける。さらに、消防法においてもスプリンクラーの設置などに関わる基準が定められている。

このため、空き家活用で福祉施設とする場合は、事実上二階を当該用途に使うことは難しく、また避難路の確保が必須になる。さらに、宿泊を伴う場合は、消防設備(スプリンクラーや火災報知器等)の設置が義務づけられることがある。

二 グループホーム(知的障害者、認知症高齢者等)

三 共同居住の場・シェアハウス

グループホームやシェアハウスは、建築基準法上は「寄宿舍」に該当する。複数人が居住するため、火災時の延焼防止や避難が課題となり、間仕切壁を準耐火構造にして小屋裏まで達したり、階段幅や通路幅を確保したりすることが定められている。

なお、2014年に運用改正が行われ、小規模寄宿舍(居室の床面積の合計が100㎡以下の階)については、規制が緩和された。一戸建住宅の転用であれば、この小規模寄宿舍が適用されるため、確認するとよい。

なお、自力避難困難者が入所するグループホームは、面積に拘わらず消防設備の設置が強化されたため注意する(2015年消防法施行令改正)。

四 放課後デイサービス、学童保育

一般的には、一の用途にあたりと考えられる。

五 レストランやカフェ

店舗としての建築規制や営業上の衛生基準が適用される。

以上が空き家活用調査でみられた例である。これらについて、用途変更にあたるのが確実な場合、あるいは対象用途が公的補助対象になる場合は、空き家をそのまま利用すると、違法建築になることが多い。これを適法にするためには、建物改修に多額の費用がかかることになり、安い費用での活用を目的とする場合は、空き家活用は困難になる。

(3)接道不良の空き家は用途変更にあたりと利用が困難

また、用途変更にあたりと都市部で多い接道不良の建物は使うことが困難になる。接道不良になった経緯が違法建築によるものか、既存不適格によるものかは曖昧なことが多いが、どのような経緯であれ、用途変更にあたる場合は、現行の建築基準への適合か求められるからである。接道不良は、建物改修では対応困難なことが多い。

都市部の空き家には、接道不良が多いという実態があるため、注意が必要である。

(4)小面積の用途変更は自主判断で活用できる

用途変更にあたる部分の床面積が100平方メートル以下の場合は、役所等に建築確認申請を出すことが不要である(増築で面積を増やす場合を除く)。この場合は、空き家活用を進めやすいといえる。

ただし、役所等への届け出が不要というだけで、建築基準への適合が免除されるわけではない点は注意したい。自己責任・自己判断で空き家活用を進めるという意味である。なお、消防法では、避難困難者の宿泊・居住を伴う場合は、100㎡以下でも消防設備の設置が義務づけられるようになったため、法規を確認することが必要である。

①100㎡から200㎡以下に緩和される

2018年6月公布の建築基準法改正で、従来の100平方メートル以下が、200平方メートル以下に緩和された(公布から1年以内に施行)。このため、空き家活用が進めやすくなったといえる。とくに、検査済証がない場合の対応が容易になると考えられる。

ただし、従来の100㎡以下は小面積であるため、火災避難時の危険が小さいとの判断から、建築関連法規の適用は緩和されることが多かった。しかし、200㎡までとなると危険度は高まる。「建築確認申請を行う必要は無いが、建築基準の適用が無くなるわけではない。自主判断・自主責任で建築基準を満たす」という趣旨を踏まえることが必要である。

②自主的に安全をチェックする

万一の事故に備えて、人命に関わる建築基準については、自主的にチェックし改善することが必要である。例えば、火災時の避難経路の確保、消防活動に支障がないかの確認、地震時の安全性の向上などである。また、複数人が居住するシェアハウスやグループホーム

では、一箇所が反応すると他部屋にも警報が鳴る「連動型火災報知器」の設置が望ましい。それほど高額では無いタイプもあり推奨したい。

4. 空き家活用のポイントー用途変更にあたるかどうか分からない場合

空き家活用において、用途変更の判断が明確ではない場合が少なくない。実は、この点への対応が、空き家活用の重要なポイントになっている。

(1)用途判断が曖昧になりやすい利用例

以下の空き家活用の例がある。

一 地域の居場所、子どもの一時的預かり活動、交流の場など

これらは一時的な利用として、住宅の延長としての利用とみなされることが多い(別荘に人々が参集している様子)。しかし、事業者が借り上げて事業として実施する場合、大勢の不特定多数者が集まる場合などは、住宅ではなく、特殊建築物(公会堂・集会場)にあたる可能性がある。いずれにしても両者の境界はグレーであり、留意したい。

二 ルームシェア、少人数シェアハウスなど

シェアハウスを寄宿舍とみなす運用基準は、①事業者が入居者の募集を行い、②自ら管理する建築物に、③家族ではない複数の者を居住させる形態、としている(2013.9国交省通知)。つまり、適用外は、友人同士がルームシェアする場合、家のオーナーが下宿させる場合(但し少人数)などである。一般のシェアハウス事業は寄宿舍にあたる。

しかし、事業者が運営するか否か、疑似家族的な住まい方、少人数のシェアハウスなど、用途判断がグレーになりやすい例は多い。これらは、今後、200㎡以下であれば、自主判断で用途を定めることになるが、その方針を明確にすることが望ましい。

三 家族的住まい方ー豊島区の条例

豊島区は、2018年4月から空き家活用条例を施行し、シェアハウスやグループホームの用途判断を明確化した。そのポイントは、家族的住まい方と認定されれば事業者が運営するシェアハウスやグループホーム等であっても、建築基準法において「住宅」として扱うことを明確化したことである。

まず、3人以下は対象外(住宅のままとみなす)とした上で、認定に2つのルートを設定しており、一つは、条例

に明記した条件に基づいて各事業者が判断する方法である。複数の条件があるが、ハードルが高い項目として、居住者が複数であっても一人の借主に契約を一本化することが課せられている。このため、おもに知人同士のルームシェアを想定していることが分かる。

もうひとつのルートは、豊島区が認定委員会を通して個別に判断する方法である。この個別認定は、コレクションハウスなど居住者同士の交流をはかりつつ暮らす住まいを想定しており、今後の活用が期待される。まだ認定事例は出ていないが、今後事例が増えれば、空き家活用における用途判断の方針として参考になると考えられる。

(2)空き家活用において用途を住宅のままとする検討

空き家を安価に活用するためには、改修を軽微とする方針が重要である。とくに、地域の居場所など収益性に乏しい活動の場合は、住宅のままとする用途判断が必須になる。このことは、建築関連法規だけではなく、税制(住宅利用であれば小規模宅地として土地の固定資産税が大幅に軽減される)にも影響するため、死活的な問題となる。

現時点では、住宅の範囲内であるための利用方針として、以下が有効である。

①住み開きとすること

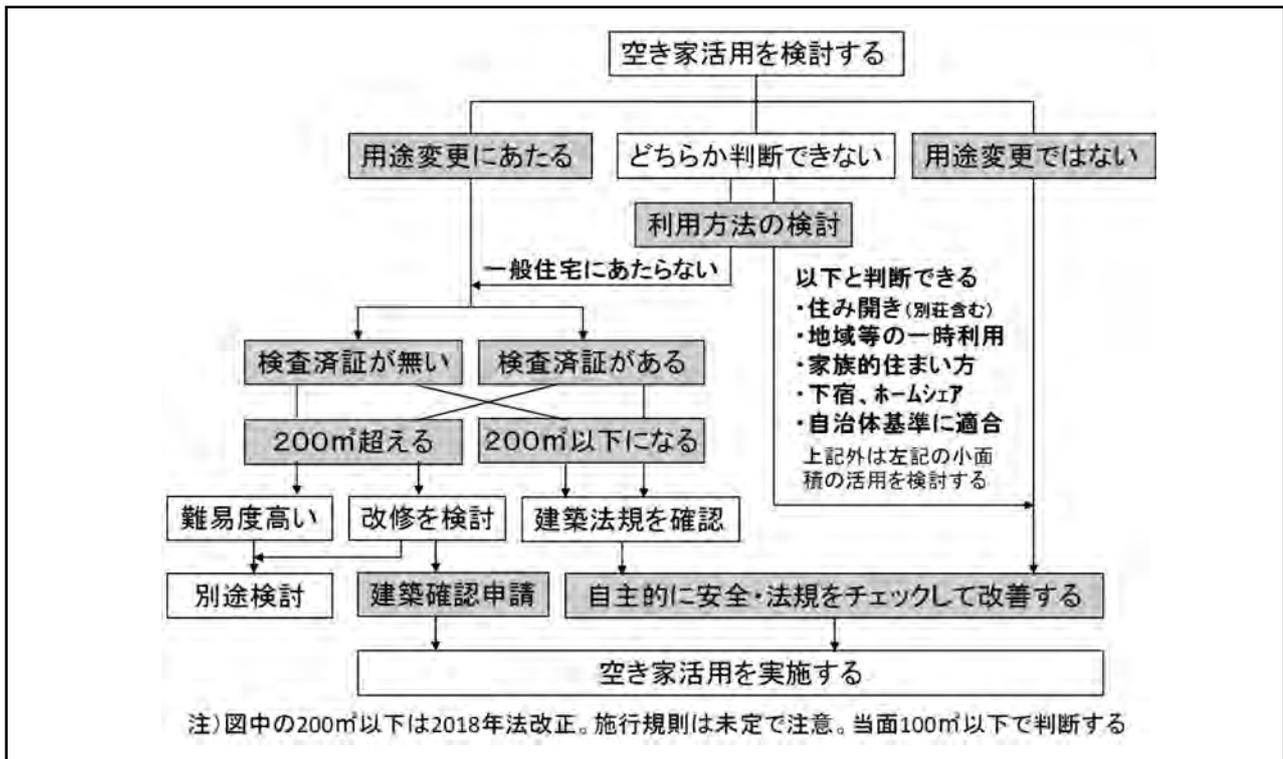
住宅の一角にオーナーが居住し、その住宅の一部を活用する形態である。この場合は、原則として住宅として判断できる。オーナーが居住する形態として、常時居住していれば明確であるが、そうでない場合として、「別荘としての居住実態を備えつつ、活用時にオーナーが原則として関わること」が、住み開きと解釈できる一つの例になる。

②シェア居住は小人数とすること

シェア居住については、豊島区の基準が目安になる。現在、3人以下であれば問題になることはほとんどない。また、下宿やホームシェアのように、オーナーが住む住宅の一部利用についても問題はない。では、4人以上の場合はどうであろうか。

これについて定まった方針はないが、家族的な住まい方が参考になる。家族的住まい方とは、ルームシェアまたはそれに準じる疑似家族のような暮らし方である。このような住まい方にあたることについて、第三者に説明できるようにしてすることが一案であろう。

なお、空き家のグループホーム利用を住宅とみなす



運用を明確にしている自治体がある(福島県、愛知県、鳥取県)。その場合は、自治体の基準に従うことになる。

(3) 空き家活用における建築基準関連のチェック・フロー
 以上を通して、空き家活用において、建築基準法関係のチェック・フローを整理したので、参照されたい。ただし、あくまで一般的な内容である。個別条件に左右されるため、活用事例に則して建築士等の助言を得ることが望ましい。

5. 今後の建築関連法規のあり方に向けて

空き家活用の推進に向けて、200㎡以下の建築確認申請が不要になったことは大きな前進であるが、用途判断がグレーな領域で不安を抱えながら空き家を活用している団体は多い。そこで、以下の用途については、住宅の類似用途(例えば「特定住宅」と名づける)として用途転用にあたらぬことを明確に位置づけることを提言したい。

① 地域の居場所系・小規模デイサービス系

住み開きであるか否かに拘わらず、小規模福祉施設とし、さらに住宅の類似用途としたい。用途変更にはあたらぬとするが、福祉施設として避難路等や消防設備の基準は別途定める。同時に税制の小規模宅地の適用を明確にする。

② 小規模シェアハウス・グループホーム系

既存住宅を活用したシェアハウス等を、寄宿舍ではなく住宅の類似用途とする。地域特性や建物規模に応じて、別途、必要な安全基準を定める。これにより、用途変更該当せず既存不適格建築の利用を可能にするとともに、安全性を確保する。

(文責: 小林秀樹・もうひとつの住まい方推進協議会代表)

法制度等への提案

活用事例から聞き取った課題のうち、個々の事業者の努力では解決が困難な法制度等の規制、手続き要件などから生じる課題が指摘された。法制度の改正、運用の工夫などによって解決が実現可能と思われる事項を提案として以下にまとめた。

1. 建築関連法規について

<課題>

建築基準法、消防法、建築安全条例など建築関連法規では、住宅であった建物を福祉事業に利用する場合、共同住宅、寄宿舍、福祉施設などに用途変更されるため、用途変更の手続き、防火・防災のための建物の改装・改修、消防設備、避難設備等の設置などが必要となり、費用、事務などに多大なコストがかかり、福祉活用を難しくしている。

<提案>

以下の用途については、住宅の類似用途(例えば「特定住宅」と名づける)として用途転用にあたらないことを明確に位置づける。

①地域の居場所系・小規模デイサービス系

住み開きであるか否かに拘わらず、小規模福祉施設とし、さらに住宅の類似用途としたい。用途変更にはあたらないとするが、福祉施設として避難路等や消防設備の基準は別途定める。同時に税制の小規模宅地の適用を明確にする。

②小規模シェアハウス・グループホーム系

既存住宅を活用したシェアハウス等を、寄宿舍ではなく住宅の類似用途とする。地域特性や建物規模に応じて、別途、必要な安全基準を定める。これにより、用途変更に該当せずに既存不適格建築の利用を可能にするとともに、安全性を確保する。

2. 固定資産税など税制について

<課題>

一般の住宅を事業所や特殊建築物などに用途変更した場合、固定資産税が増額され所有者の負担になっている。とくに収益性の低い居場所カフェなどでは賃料の負担が大きく、固定資産税の増額が家賃に反映されることで経営がさらに厳しくなり、事業の継続に不安を抱いている。

* 地方税法の固定資産税の免除は、居場所での高齢者相談事業などは対象にならない。

<提案>

事業者の家賃負担を減らすとともに、福祉活用を進めるには所有者のインセンティブになる工夫が必要とされていることから、家賃を無償あるいは固定資産税相当分とする所有者には固定資産税を減免する。

また、居場所などでの地域福祉機能を整備し、現行では社会福祉法の社会福祉事業の対象にならない事業を、一定の要件のもとに対象に加え、税優遇措置、補助・助成の支援措置を受けられるようにする。

3. 公益団体等への不動産の寄付に対する非課税について

<課題>

近年、空き家活用の手法として、福祉、まちづくりなどのNPO法人、公益法人では土地・建物の寄付を受けることで事業を起こす際の投資コストを大幅に減らすことができるため、不動産寄付への需要が高まっている。しかし、現行の寄付税制度では「みなし譲渡所得課税」により、寄付者に多額の税負担が生じ、寄付を躊躇、断念する事例も増加している。個人がNPO法人を含めた公益法人等に土地・建物を寄付し、税負担の減免を受けるには国税庁長官の承認が必要だが、適用条件が厳しい。所轄税務署・国税局と国税庁での二重の審査で2～3年かかり、申請に必要な書類もかなり煩雑で、寄付先の団体の内部情報も記載が求められるなど、承認された事例は極めて少ない。しかも、寄付をしてからの申請になるため、承認されるか予測ができないことから、審査期間中は寄付者・寄付先団体とも税務的、財務的に非常に不安定な状況(承認されなかった場合は多額の税負担が発生するリスクが高い)におかれるため、資産寄付に踏み切れないケースが増えている。

こうした現状の背景として、租税特別措置法第40条は「適用有り(全額非課税)」か「適用無し(全額課税)」、0か100かの二者択一の仕組みであることに加えて、寄附金控除と異なり適用額に上限も定められていないため、法令上は「100万円」の案件も「100億円」の案件も同じ基準・手続きで審査しなければならず、案件の内容に関わらず、一律に慎重な審査・承認とならざるをえないこともある。

<提案>

NPO法人等への不動産寄付を促進するために「みなし譲渡所得課税」を自動的に適用除外にする。あるいは、不動産等寄付特別控除制度を創設する。

○不動産等寄付特別控除制度案

譲渡所得の特別控除の1種とし、譲渡所得申告時に記載。適用上限額を3000万円とし、多くの国民による数十万円～数千万円程度の資産寄付を対象とする。

空き家の福祉活用事例ガイドブック

平成30年度国土交通省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

2019年2月28日発行

発行者 認定NPO法人まちぽっと

〒160-0021 東京都新宿区歌舞伎町2-19-13ASKビル501

TEL 03-5941-7948 info@kachi-pot.org

<http://machi-pot.org>