

# 1. はじめに

この「手引き」は、空き家・空き部屋などの地域資源を地域福祉のために活用しようとする人、あるいはそのことに関心のある人に、具体的に進めていく上での留意点を示したものです。

## ■ 1-1 空き家・空き部屋の福祉的活用の意義

現在、空き家の全国的な増加が指摘され、管理の行き届かない空き家が放置され劣化すると、防災・防犯上、周辺地域に迷惑をかけるおそれが生じてくることから、問題視されています。このような空き家化による問題を予防するためにも、その利活用を進めることが必要です。空き家は、空き店舗や空き室などと同様、地域にとっては活用できる資源と見なすこともできるものも数多くあります。

一方で、わが国は超高齢社会に入り、地域で安心してくらすために、地域包括ケアシステムを構築していくことが必要となっています。そのためには、地域に様々な地域のケアのための拠点と社会福祉サービスの提供が必要となりますが、そのために新たな施設を整備することは、用地取得の困難などのために、容易ではなく、ますます需要は高まっています。中には社会福祉の様々なサービスを運営しようとしている法人や介護や地域支援のための民間事業者がそのための施設用地等を求めています。適切な物件が見つからない、また新築では建設費等、用地費の採算があわない、などで実際にはなかなか整備が進んでいません。

そこで、地域の資源としての空き家等の休眠建物を活用して、地域社会の福祉や安全、地域活動の支援などの拠点として利用していくことが、持続可能な地域社会の解決策につながる方法として注目されています。

## ■ 1-2 手引きの活用方法についての説明

### 1) 手引きの対象者

この手引きは、以下の人々に対して書かれています。

#### A 空き家所有者・不動産業者向け

空き家を活用して福祉利用を考えている人に

#### B 開設・運営事業者向け

地域包括ケアサービス等の一環として空き家を拠点として活用したい人に

#### C 空き家を抱える地域・まちづくり主体向け

住みよいまちづくりとしての地域における空き家の福祉転用を考えている人に

A、Bは、空き家、空き店舗、空き室、などの地域の資源を、広義の福祉コミュニティづくりの拠点施設として転用改修をしようと考えている人、またそれに関心のある人のことです。

集合住宅の場合、その管理者などもこちらの立場から考えると良いでしょう。実際に空きアパートや戸建ての空き家を抱えていて、漠然とその利活用の方法のひとつとして福祉的な利用を考えてみようかという人にも、Aにそのノウハウが挙げられています。

一方で、地域に社会福祉事業やケアシステムを事業化しようとしている法人、また地域でのコミュニティづくりや民家を開放したコミュニティカフェ、オレンジカフェなどに関心のある個人でも、持ち主はAとB、空き家を借りて運営しようとする人はBを参照ください。

さらに、まちや地域全体で空き家問題にとりくむ人たち、地域の空き家を地域の大事な資源としてコーディネートしていくことによって、福祉の観点の行き届いた住みやすい、暮らしやすい、安全安心なまちづくりを目指している人たち、その地域、またそれを支える自治会や自治体などもCのグループに属します。単体の空き家を活用するA、Bとはまた違った観点の留意点がCにはたくさんあります。

## 2) 福祉的活用のプロセス

次に、実際に、空き家を利活用して福祉の拠点にする一連の作業の流れを整理しておきます。『福祉転用による建築都市のリノベーション』（学芸出版）によると、福祉転用のプロセスは、1. 企画・構想の段階、2. 設計・計画の段階、3. 運営・実践の段階 と整理されていることを参考にして、ここでは、以下の4つの段階にわけてその手順を説明します。

### 《ステップ1》 調査構想の段階

地域包括ケアにむけて地域福祉ニーズの把握、空き家実態の把握、活用方法の可能性の把握、空き家データベース構築、地域住民の活用意向調査 など

### 《ステップ2》 企画計画の段階

活用のための関連制度・補助金等の把握、実施運営体制づくり、提案プランの作成・設計、空き家所有者活用意向調査の実施、など

### 《ステップ3》 運営実践の段階

運営体制の検討、運勢のしくみづくり、契約・工事及び運営準備、運営管理の実施、など

### 《ステップ4》 地域展開の段階

地域のケアシステムとの連携、地域住民の参画・関与・運営、面的整備による継続居住の確保、など

## 3) 福祉的活用のプロセス

今回対象となる福祉転用先は、地域包括ケアシステムのために重要な地域の社会福祉的な拠点施設を中心にとりあげています。

主として、地域の人の利用する交流施設や各種の社会福祉サービスの供給拠点、また、住宅確保要配慮者のための住居など、広い意味の社会福祉や生活支援に寄与する施設をとりあげています。ただし、転用元の多くは空き家（住宅）ですので、老人保健施設や特別養護老人ホームなど、大規模介護施設への転用については、あまり大きくとりあげていません。

