

## 3. 先行事例の紹介

先行事例として挙げた事例の種類について、次の1～5の分類をおこなったが、それらの組み合わせによってさらに様々なものが考えられる。

### 1. 地域資源の種類（転用元の形状）

- ・ 集合住宅の空き家
  - 同一階の改修
  - 点在する数戸（分散型）
  - 一住戸（例えば設置階を集会所に、または最上階を若者に）
  - 広い住戸の空き室（オフィスなどに）
- ・ 空き店舗・空きビルなど
- ・ 戸建て住宅の空き地
- ・ 戸建て住宅の空き室
- ・ 戸建て住宅の庭
- ・ その他

### 2. 転用先の用途（利用区分）

- ・ 介護福祉サービス供給目的 介護施設、小規模多機能拠点、デイサービス、ショートステイ、作業所、事業者オフィス
- ・ 交流目的 サロン、カフェ、こども食堂、ボランティア拠点、
- ・ 居住目的 高齢者介護施設、老人ホーム、グループホーム、コハウジング、

### 3. 対象者（利用者）

- 個人・家族 高齢者、障がい者、子ども・子育て世帯、（住宅確保要配慮者）
- 組織 町内会・地域組織・ボランティア組織

### 4. 運営（設置運営主体）

- ・ 運営主体 NPO、社会福祉法人、民間介護福祉事業者、  
行政、その他公的機関  
個人、  
町内会・自治会、地区社協、ボランティア団体
- ・ 財源・運営資金 公的補助金、民間資金、信用組合、出資金による共同事業、

### 5. 地域への展開

- コミュニティ利用 地域包括ケアシステムにおける位置づけ
- 地域施設として自治体が運営

## うちの実家

No. 1 所在地 新潟市東区栗山 事業者 常設型地域の茶の間うちの実家 内容 サロン 開設年 2003年～2013年	1. 地域資源の種類（転用元の形状）▶戸建て住宅の空き家
	2. 転用先の用途（利用区分）▶交流目的 サロン
	3. 対象者（利用者）▶高齢者、子ども・子育て世帯
	4. 運営（設置運営主体）▶住民ボランティア団体（設置主体：個人） 財源・運営資金 個人負担
	5. 地域への展開 ▶コミュニティ利用

### ■ 動機と経緯、組織形成

- ・個人が自治会館を借り、月1回の誰でも参加できる居場所を開催していたが、ある時参加者が「このまま帰らないで泊まりたい」と言っているのを聞き、常設の拠点を確保し宿泊可能なサロンを開設するに至った。

### ■ 計画設計の内容（配慮点と直面した課題）

- ・拠点は、家主が施設に入所しており空家になっていた戸建て住宅を借りた。町内会で、この居場所の主旨をかいた回覧板を回してもらい、また3ヶ月間自由に内覧できるよう開放。町内会にも加入、周辺の人に理解してもらえよう努めた。
- ・運営状況  
週2・3日開所しており、特別なプログラムはない。希望者のみ食事の提供、宿泊も可能。また、月1回夜の茶の間を開催しており、昼に来ることのできない人々が交流を図っている。バザー、除雪、庭木の手入れ、駐車場などは近隣住民の協力を得ている。他にも、地域団体への貸し出し、入院後に我が家で暮らすための実技研修の場、災害時には要支援者の生活の場としても活用された。

### ■ 資金、活用した制度

- ・家賃、光熱水費を含め全て個人負担。地域団体や賛助者からの寄付金もあった。運営費は、俳諧の参加費やバザーの収益金などを使っている。

### ■ 福祉転用の効果と現状 地域との関わり・展開

- ・運営主体である個人は、ここを長く続けていくことではなく、10年間継続させ居場所の大切さや可能性を市に認めてもらうことを目的としていた。この居場所がきっかけで、地域の茶の間が地域包括ケアシステム構築にむけての中心事業となった。

### ■ その他の配慮点「ひと言」

- ☆空家であることを活かして、様々な使い方ができればいい。居場所づくりにしても、そこからどのように発展して行くか目標としているビジョンがあると良い。（居場所を作ると何がいいか）

## ぽらむの家

No. 2

所在地 越谷市越谷本町

事業者 越ヶ谷こどもcafé食堂 他

内容 こども食堂、工作教室、オフィス

開設年 2018年

設計者 桐山和広建築設計事務所

1. 地域資源の種類（転用元の形状）▶空き店舗、戸建て住宅の空き家

2. 転用先の用途（利用区分）▶こども食堂、工作教室、ITベンチャー企業のオフィス

3. 対象者（利用者）▶子ども・子育て世帯、地域組織・ボランティア組織

4. 運営（設置運営主体）▶住民ボランティア団体（設置主体：個人）  
財源・運営資金 各団体負担

5. 地域への展開 ▶コミュニティ利用

### ■ 動機と経緯、組織形成

・建物所有者から地域のまちづくりNPO法人へ相談があった。1階建店舗と2階建母屋の大空間を地域の複数の団体に共同で借りてもらえるよう、ワークショップを行い運営事業者を探した。

### ■ 計画設計の内容（配慮点と直面した課題）

・拠点となった建物は、個人が借りて改修費等を負担し、その上で各団体にサブリースしている。開設後の簡易な修繕等は、ITベンチャーの若手男性職員が積極的に行っている。

・運営状況

母屋には1階にこども食堂、2階にITベンチャー企業のオフィスを構えているが、こども食堂開催時には階段を開放し、こどもたちが自由に2階へ行きパソコンを利用するなどできるようにしている。こども食堂、工作教室ともに週1回ほど開催している。

### ■ 資金、活用した制度

・家賃等、各団体が負担している。

### ■ 福祉転用の効果と現状 地域との関わり・展開

・現在の課題

建物のほとんどが週1回しか使われておらず、他の団体への曜日貸しも検討している。

・地域とのかかわり

ITベンチャー企業が今後こどものためのパソコン教室を開催することを考えており、地域に密着した企業のあり方が見られる。

### ■ その他の配慮点「ひと言」

☆今回は個人が借りることとなったが、複数団体に建物を借りる際には1つのチームをつくり、家賃等をまとめて支払うことが必要である。そうすることで所有者とのやりとりがスムーズになるだけでなく、各団体同士の連携も期待できると考える。

☆所有者と事業者をマッチングする際には、ワークショップを行うなどして運営のイメージを膨らませていくことが大切。





## メゾンしろ

No. 3  
所在地 大田区池上  
事業者 社会福祉法人ブシケおおた  
内容 障がい者グループホーム 定員7名  
開設年 2017年

1. 地域資源の種類（転用元の形状）▶戸建て住宅の空き家
2. 転用先の用途（利用区分）▶居住目的 障がい者グループホーム
3. 対象者（利用者）▶障がい者
4. 運営（設置運営主体）▶社会福祉法人  
財源・運営資金 公的補助金
5. 地域への展開

### ■ 動機と経緯、組織形成

・障がい者グループホームを開設するにあたり軽費で可能な空家を探していたところ、区で空家紹介事業が始まり紹介された。

### ■ 計画設計の内容（配慮点と直面した課題）

・障がい者グループホームを開設するにあたり、近隣住民の理解を得るため、町会に入り、職員が説明をして回った。また、大家さんが協力して近所の人に紹介してくれたため、地域コミュニティにスムーズに入っていくことができた。

・運営業況  
定員女性7名で生活しており、週2回夕食のサービスを行っている。また、日中は管理人が常駐しており、通院や買い物に同行している。精神障がいの人を主に受け入れており、入居期間は3年ほど。

### ■ 資金、活用した制度

・市からは大田区空家地域貢献活用事業として200万円の補助金をもらったが、古い建物だったため改修には時間もコストも多くかかり、法人自己負担額は800万円ほどにもなった。開設後は、入居者からの家賃収入で運営している。

### ■ 福祉転用の効果と現状 地域との関わり・展開

・現在の課題  
職員不足のため、事業を広げることが難しい。

・地域とのかかわり  
地域で障がい者と共に暮らすことは大変かと思われたが、近隣住民にしっかり説明をし、地域のイベントにも入居者と共に参加するなどし、地域の一員となっていくことで、今となっては街で近隣の人が障がい者を自然と見守る形ができています。

### ■ その他の配慮点「ひと言」

☆空家対策所管課が所有者と団体の架け橋となってくれたため、スムーズに開設することができた。また、大家さんは地域との架け橋となってくれたため、近隣に受け入れられるのが早かった。



## ■ 実家の茶の間・紫竹

No. 4

所在地 新潟市東区紫竹

事業者 任意団体「実家の茶の間」

内容 サロン

面積

開設年 2014年

1. 地域資源の種類（転用元の形状）▶戸建て住宅の空き家

2. 転用先の用途（利用区分）▶交流目的 サロン

3. 対象者（利用者）▶高齢者、子ども・子育て世帯

4. 運営（設置運営主体）▶ボランティア団体  
財源・運営資金 公的補助金 新潟市

5. 地域への展開 ▶コミュニティ利用

### ■ 動機と経緯、組織形成

・新潟市が取り組む地域包括ケアシステム構築に向け、地域での支え合いのしくみを作るために、「地域の茶の間」のモデルハウスとして開設された。

### ■ 計画設計の内容（配慮点と直面した課題）

・拠点となった建物は、地元不動産業者の紹介である。瓦の水漏れなど大掛かりな改修は市で行ってもらったが、スス掃きや畳、障子の張り替えなどの改修は住民がボランティアで行った。備品なども基本的には参加者が持ち寄り、地元の建設会社から設備の寄付も受けた。

・運営状況

特にプログラムは決まっておらず、誰でも立ち寄れる地域の居場所。昼食の提供は週2日だが、平日はずっと開いており、管理者がいなくても住民が自由に使っている。

定期的に地域包括支援センターからスタッフが来て簡単な健康診断や相談会を行っている。また、作業療法士を招き、生活のアドバイスを行うなど、介護予防に努めている。

### ■ 資金、活用した制度

・家賃、光熱水費、通信料は市の負担。運営費は、毎回の参加費やバザーの収益金を使っている。

### ■ 福祉転用の効果と現状 地域との関わり・展開

・モデルハウスで得られた知見等をもとに、市全域で「地域の茶の間」が開設されていっている。また、地元の老人クラブは、この場所でメンバーを増やし活性化していった。

### ■ その他の配慮点「ひと言」

☆居場所にはたくさんのルールが存在し、利用者がそれを守ることで初めての人でも気軽に心地よく過ごすことができる。それらのルールを紙に書いて見える化することによって、誰でも簡単にわかるようにしている。

