

事業名称	地域福祉事業の展開に向けた空き家活用のケーススタディ
事業主体名	認定特定非営利活動法人 まちぽっと
連携先	もうひとつの住まい方推進協議会、小林秀樹（千葉大学教授）、世田谷区
対象地域	東京、神奈川など首都圏、大阪・名古屋など大都市圏
事業の特徴	65ヶ所の事例調査に基づく活用の実態と課題を把握し、課題分析等から福祉事業者が空き家等の活用を円滑に進めるための手引きをまとめる。
成果	空き家活用事例ガイドブックと活用の手引きの作成 活用を促進する法制度等の提案
成果の公表先	ガイドブックと手引きを冊子にまとめ公表する。

1. 事業の背景と目的

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、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ってくるのは必至である。一方、地域をベースに展開する福祉に関わる地域福祉事業では、空き家等の利活用が広がりつつある。上記の2つの政策課題、空き家活用の担い手としての地域福祉事業の展開に着目して、福祉事業による空き家等の活用を促進し、事業者が活用を円滑に進めるために参考となる多様な事例を紹介するガイドと活用の手引きを作成する。また、空き家等の福祉的活用の普及に効果的な法制度等への提案を行う。

*社会福祉法など福祉に関する法制度に根拠をもたない、高齢者を主な対象とした居場所カフェ、コミュニティカフェなども福祉的事業として、地域福祉事業に含めている。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

①空き家活用事例調査とケーススタディ

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、多様化した。一方、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る。

こうした多様な活用状況の実態を把握するため、幅広く活用事例を収集して、情報共有を図ることとし、事例調査は大都市圏（首都圏、大阪・京都圏、名古屋圏）の50か所以上に取材することを目標とした。最終的に、ケーススタディの対象とした活用を検討している事例、現在は活用した物件から移転している事例なども含めて65事例を収集した。調査は、空き家等の活用経緯、活動の内容、運営と課題の3つの項目でヒアリングしまとめている。調査の重点とした空き家等の活用経緯では、活用の動機、空き家物件の確保の経緯、オーナーとの関係・契約内容、改装費等の開設費用、費用の資金調達、生じた問題とその対応などについてヒアリングした。

調査事例は地域福祉事業の業種別にまとめている。業種は高齢者デイサービス・小規模多機能居宅介護、グループホーム（障害者・高齢者認知症）、子育て・保育、居場所カフェ、複合事業、住居、学習支援・その他の7つに整理した。

調査事例のうち活用経緯における「生じた問題と対応」等で注目すべき事例のほか、福祉的活用を検討中の事例、つくば市における居場所づくりの事例、移転したり契約期間が終わり閉業した事例などについてはケーススタディを行った。また、大都市圏の自治体等での空き家の福祉的活用を支援する取り組みについて調査を行った。

【事業連携・協力】

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、世田谷まちづくりリトラスト、世田谷区社会福祉協議会、大田区空き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から情報提供、取材先紹介など協力いただいた。

事例調査、ケーススタディ、課題抽出・分析、手引き・提案等については、連携した専門家との検討会議において検討し、まとめている。

***連携した専門家**

- 小林秀樹（千葉大学大学院教授）、露木尚文（豊島区居住支援協議会事務局）、
- 井上文（NPO 法人 SATH 代表）、伊藤久雄（東京自治研究センター理事）、
- 梅本舞子（筑波技術大学講師）、久保田修三（生活サポート基金）、高橋弘明（京葉エステイト）

②事例調査・ケーススタディに基づく課題抽出・分析

業種別に整理した活用事例およびケーススタディ調査から、専門家との検討会議において主に空き家活用に至る経緯における課題を抽出し、分析をして、空き家活用の発意から活用のゴールにいたるまでに取り組むべき作業工程の各段階ごとのチェックポイントを示す手引きの内容を検討した。また、課題に関連した活用を規制する法制度、活用を支援する助成・補助制度等の問題点を明らかにして、活用を円滑にすすめるために問題点への対応策を検討した。

③法制度等への提案、活用事例ガイド・手引きをまとめ、冊子・ホームページで公表

■各事業の作業手順

取組内容	具体的な内容	平成 30 年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
①空き家活用事例調査・ケーススタディ	活用事例の予備調査・リストアップ	■	■						
	ケーススタディのリストアップ・自治体等の取組調査	■	■	■					
	事例ヒアリング調査・ケーススタディ実施（60カ所）		■	■	■	■	■	■	
②事例調査・ケーススタディに基づく課題の抽出・分析	法制度・税制等の予備調査	■	■						
	事例調査・ケーススタディの検討				■	■	■	■	
	課題の抽出・分析と提案の検討					■	■	■	
③活用事例ガイドブック・手引きの作成	冊子の構成						■	■	
	執筆・原稿作成					■	■	■	
	冊子版下作成・冊子発行								■

(2) 事業の取組詳細

①空き家活用事例調査とケーススタディ

■業種別活用事例

活用事例を業種別に事業内容、事業運営者、利用建物の形態・建物所有者、契約・家賃、物件紹介先に整理し一覧表にまとめた。個々の事例内容はガイドブックにまとめ冊子にして載せる。

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か所）

福祉クラブ生協の3か所は、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。移転した2か所は空き家活用でスタートし、1つは東日本大震災で建物にひびなどが入り移転。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・はなまるデイサービス」は同様の事情で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。

表1 活用事例①

事例名	ひつじ雲	Dayふかや
所在地	川崎市幸区	横浜市戸塚区
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	木造平屋建て
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／12万6000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6月に現在地へ移転し、開設	2009年10月

*W.Co；ワーカーズコレクティブ

事例名	DayサロンはるⅠ	DayサロンはるⅡ	Dayいちいの木
所在地	神奈川・鎌倉市	神奈川・鎌倉市	神奈川・藤沢市
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2階建て
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／11万4000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	2005年7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 法人井戸端げんき	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 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	2005 年 7 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
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	2013 年 7 月	2005 年

b. 障害者、認知症高齢者グループホーム（6か所）

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。

表2 活用事例②

事例名	ホームプシケ・メゾンしる	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（4か所）

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。

表3 活用事例③

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	2015年4月

事例名	スキップ	こどものおしろ
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	賃借者／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（6か所）

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。

表4 活用事例④

事例名	オルシェ飯山満	タガヤセ大蔵	和の家櫻井
所在地	千葉・船橋市	東京・世田谷区	東京・西東京市
事業内容	障害者グループホーム（2階）、高齢者シェアハウス（1階）	高齢者デイサービス、居場所カフェ	高齢者デイサービス、学童保育
運営者	2階；福祉ネット株式会社、1階；不動産会社京葉エステイト	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	株式会社山田屋
利用建物・従前用途	木造2階建て共同住宅	木造2階建て共同住宅 1階	木造平屋建て古民家
建物所有者	不動産会社京葉エステイト	株式会社アンディード	個人
契約内容／月家賃	2階賃貸借／37万円	デイサービスはオーナー会社が運営委託	10年間の賃貸借／固定資産税相当
活用物件紹介等	京葉エステイト購入物件	自社物件	地域で聞き込み
開設年	2018年11月	2015年5月	2007年12月＊契約終了で2017年に閉業

事例名	大場町みんなの家わたせハウス	反町カフェぼらん	よってこサロン・はなまるデイサービス
所在地	横浜市青葉区	横浜市神奈川区	大阪市阿倍野区
事業内容	小規模保育、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、居場所カフェ
運営者	NPO法人親子ぴっぴ	NPO法人ワーカーズコレクティブ協会	NPO法人エフ・エー
利用建物・従前用途	木造平屋建て住宅	鉄筋コンクリート造5階建ての1階店舗	木造2階建て長屋
建物所有者	個人	不動産会社	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／固定資産税相当分	賃貸借／16万円	建物購入／購入費1470万円
活用物件紹介等	地区社会福祉協議会	不動産業者	不動産業者
開設年	2013年4月	2018年11月	2011年12月。 ＊2017年4月デイサービス閉業。

e.居場所（20 か所）

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のが主流。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。

表5 活用事例⑤

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、ケアラー相談、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 法人ケアラーネットみちくさ	杉並・ワーカーズまちな縁がわなかまの家	杉並・ワーカーズまちな縁がわなかまの家
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	小林ふれあいの家
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	高齢者、子育てグループ等のサロン
運営者	ワーカーズまちな縁がわ楽多舎	NPO 法人コミュニティネットワーク・ウェブ	世田谷区社会福祉協議会
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	運営団体のメンバー	個人	世田谷区社会福祉協議会
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	個人から空き家寄贈
活用物件紹介等	相続した養母の実家	運営法人役員	所有者が区に申し出
開設年	2013年12月	2017年	1998年6月

事例名	なごみの家小岩	なごみの家松江北	ぼぼの木
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	総合ケアシステムの拠点	総合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	ワーコレぼぼ
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	2018年5月	2018年5月	2013年年6月

事例名	さくら茶屋にししば	もりのお茶の間	COCO しのはら
所在地	横浜市金沢区	横浜市金沢区	横浜市港南区
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 法人びーのびーの
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／10万円
活用物件	地域の聞き込み	町内会長	町内会長
開設年	2010年5月	2016年11月	2017年4月

事例名	ばあばあの家あさ だ	ふらっとステーショ ン・ドリーム	イエローハウス
所在地	横浜市西区	横浜市戸塚区	名古屋市南区
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、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
運営者	NPO 法人ぐっぴー	NPO 法人フラットステ ーション・ドリーム	南医療生協地域支部
利用建物・従前用途	木造平屋建て住宅	木造平屋店舗	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／5万円	賃貸借／18万円	賃貸借／2万円
活用物件紹介等	利用者から申し出	地域の聞き込み	地域の聞き込み
開設年	2010年10月	2005年12月	2016年11月

事例名	みなあん	いっぷく	エフ・エー・サロン
所在地	名古屋市南区	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	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	南医療生協地域支部	NPO 法人エフ・エー
利用建物・従前用途	鉄骨造 2 階建て店舗	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	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／1 万 5000 円	賃貸借／1 万円	賃貸借
活用物件紹介等	地域の聞き込み	地域の聞き込み	不動産事業者
開設年	2017 年 3 月	2017 年 11 月	2007 年 11 月

事例名	松野農園	まちのみずのみ場
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

f.住居（4 か所）／学習支援・その他(4 か所)

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、複合事業で挙げた飯山満の高齢者シェアハウスだけであった。

表6 活用事例⑥

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	NPO 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／借り上げ	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、NPO 法人1万、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

■ケーススタディ調査事例

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、現在改装中の事例など14カ所について専門家検討会議等でケーススタディを行った。

表7 ケーススタディ事例

事例名／所在地	活用における特徴
オルシェ飯山満 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
和の家櫻井 東京・西東京市	古民家を10年契約で借りて複合事業を開設し、投資資金を回収して契約期間終了で閉業
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	自宅をNPO 法人などに遺贈して、居場所と居住困難者などの賃貸の

東京・練馬区	住まいに活用を検討
楽多舎 東京・練馬区	養女として相続した住宅を居場所に活用
代田カフェ 東京・世田谷区	改装中、5月開設予定。障害者などの居場所カフェ+αを検討
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共同の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

■自治体等の取組調査

自治体の空き家活用の取り組みとして、空き家等を公益的に活用する地域貢献事業に対し、空き家の紹介、空き家オーナーとのマッチングなどを仲介し、改装費等を助成する世田谷区空家等の地域貢献活用事業、大田区空家相談総合窓口事業を取材。また、地域の市民による福祉活用を支援する取り組み事例として、大阪市生野区で市民共同による空き家の福祉的活用について情報交換・相談の場を定期的に開催する「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」を取材した。

表8 自治体等の取組み

調査先	事業内容
世田谷区空家等の地域貢献活用事業	改装費などの助成制度と世田谷トラストまちづくりが窓口となり、空き家の紹介、マッチングを行なっている。
大田区空家相談総合窓口事業	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、改装費などの助成を行なっている。
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	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。

②事例調査・ケーススタディに基づく課題抽出・分析

■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。

表9 活用物件の紹介例

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、80件の情報から3件が活用に結び付いた。・NPO法人のニュースレターを見た会員からの店舗併用住宅の提供。

■課題の抽出・分析と提案の検討

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。

表 10 苦労した問題・課題

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
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

③活用事例ガイド・手引きの作成、法制度等への提案のまとめ

60カ所の活用事例を地域福祉事業の業種別に紹介する事例ガイドと、空き家活用を促進するための情報提供と活用準備のスタートからゴールまでのステップごとのチェックリスト、法制度等への提案などをまとめ手引きを作成し、冊子にして公表する。

3) 成果

「空き家等福祉活用事例ガイド&活用の手引き」を冊子にまとめて公表した。

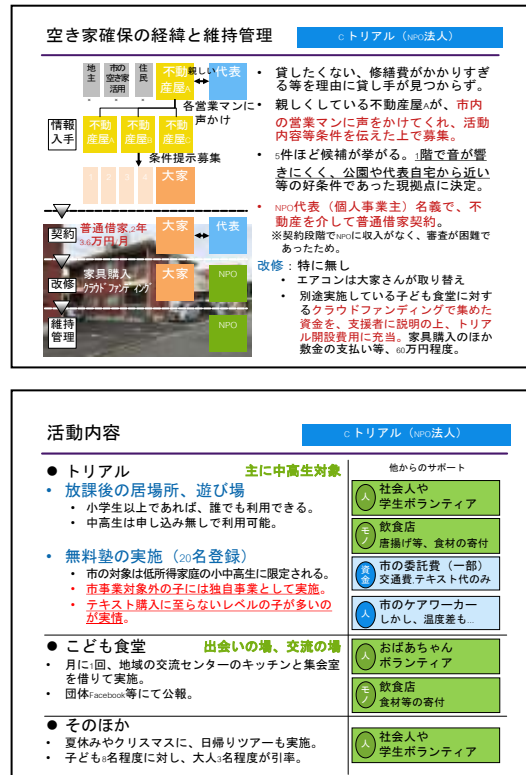
■活用事例ガイド

地域福祉事業の業種別に活用事例を活用に至る経緯を重点に個別に紹介している。

図1 個別事例



図2 ケーススタディ事例

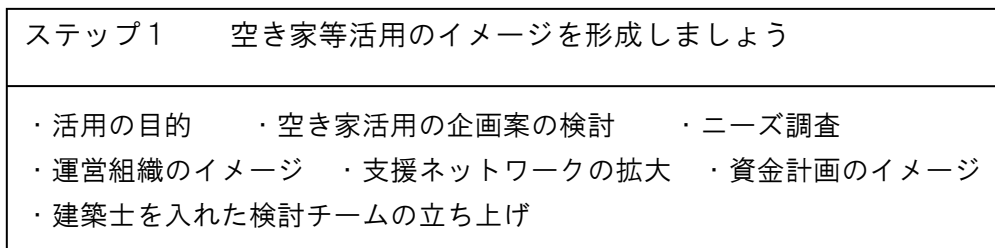


■活用の手引き

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。また多くの事業者が問題にあげた建築関連法規(建築基準法、消防法、建築安全条例等)についてはチェック・フローをまとめている。

a. 空き家活用のチェック・ポイント

図3 空き家活用のチェック・ポイント



ステップ2 活用できそうな空き家を見つけましょう

- ・不動産店で相談 ・町会、自治会等地域のネットワークを通して情報収集
- ・自治体等の空き家バンク、活用相談窓口の情報を活用
- ・支援ネットワークの情報収集 ・現地での聞き取り調査



ステップ3 オーナーに面談し、課題を共有しましょう

- ・不動産店の仲介 ・知人、関係者等を介しての紹介
- ・自治体による空き家活用のマッチング
- ・登記簿でオーナーの連絡先を把握し直接交渉



ステップ4 活用計画についてオーナーの承諾を得ましょう

- ・活用事業の内容 ・活用の期間 ・土地建物の調査を行うことの承諾
- ・改修工事を実施する可能性があることの承諾 ・家賃等の設定
- ・書面により活用することについての承諾書をもらう



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

- ・確認申請 ・検査済証 ・登記簿で所有者の名義を確認
- ・建物調査（建築士などの協力が必要） ・近隣調査



ステップ6 法規などに適合しているかを確認しましょう

- ・建築基準法に関する対応（用途変更に伴う事項、耐震性に伴う事項）
- ・消防法に関する対応 ・食品衛生法に関する対応
- ・法令に不適合な箇所の洗い出し



ステップ7 リノベーション計画を定めましょう

- ・必要な機能を確保するための改修 ・電気、給排水、空調等の更新・更生
- ・耐震改修 ・建物の不具合箇所の修繕 ・段階的な改修計画（資金繰りに対応）
- ・オーナーとの工事費の分担の合意
- ・公的な助成金（改修・改装費）の利用可能性の検討（交付要件の確認）



ステップ8 資金計画を定めましょう

- ・イニシャルコストの検討 ランニングコストの検討 ・資金調達計画
- ・資金調達先の検討（自己資金 ・支援者等からの借入れ、寄付、金融機関からの借入れ、NPO バンクからの借入れ、各種助成金、クラウドファンディング）
- ・助成金の申請 ・仮契約（補助金、助成金申請のタイミング、前払い家



ステップ9 賃貸借契約を結びましょう

- ・賃貸期間 ・賃料 ・返却時の原状回復 ・契約書の取り交わし
- * 契約については宅建業者、不動産専門家の協力を得ることが望ましい



ステップ10 開設・運営開始

- ・建物の清掃 ・改修改装工事の実施 ・必要な家具、什器の搬入
- ・利用者募集の広報活動 ・ホームページ、SNS、チラシ、説明会の開催等

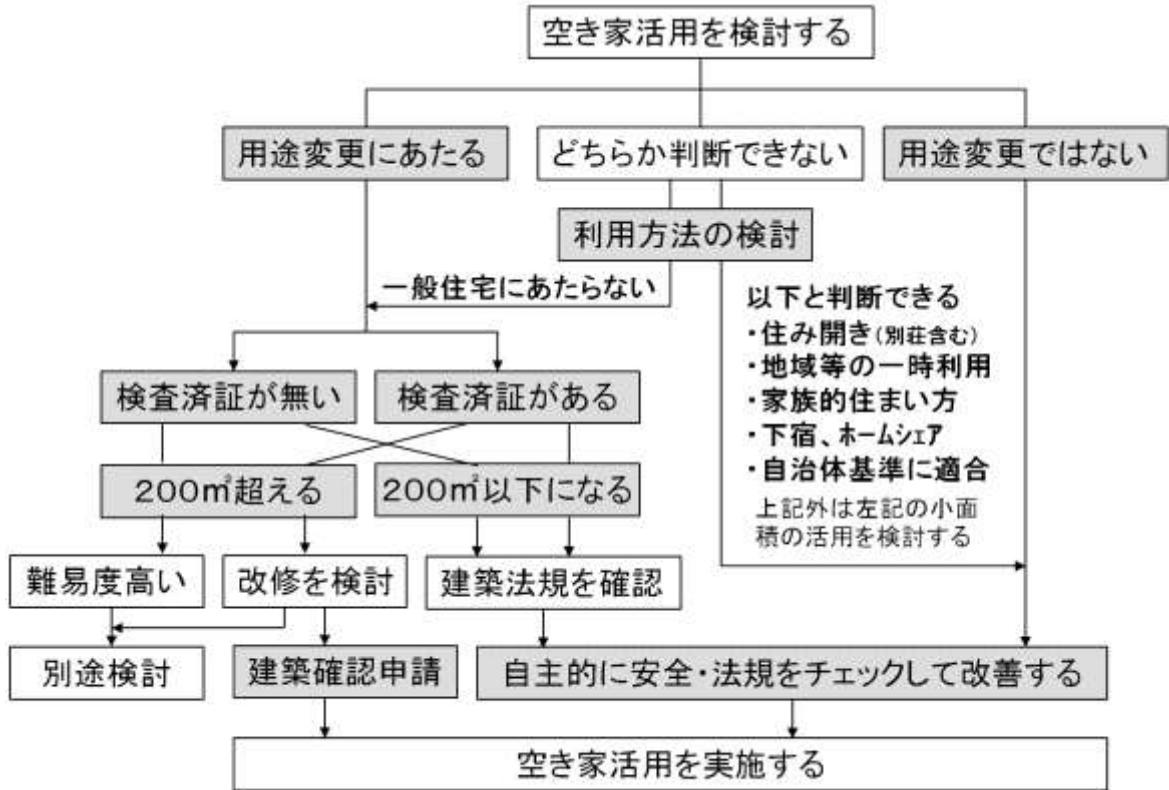
b. 空き家活用における建築関連法規の問題についてのチェック・フロー

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る。

- 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）

これらの課題に対応する空き家活用のチェック・フローをまとめた。

図4 建築関連法規のチェック・フロー



注) 図中の200㎡以下は2018年法改正。施行規則は未定で注意。当面100㎡以下で判断する

■法制度への提案

a.建築関連法規について

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。

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、寄宿舎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、用途変更にあたらぬ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。

b.固定資産税など税制について

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る。また、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。

3. 評価と課題

空き家の福祉活用が多種多様に広がっている実態を示すことで、地域福祉事業の空き家活用の担い手としての可能性を明らかにすることができた。

活用準備のスタートからゴールまでのステップごとにチェックリストについては、福祉事業全般に通用する標準的な内容にしたが、業種ごとのチェックリスト、フローチャートがあればより効果的になるので、基本編と業種編の二部構成にすることが課題である。

4. 今後の展開

今回の成果を基に、連携先のもうひとつの住まい方推進協議会と共同して、主に住まいに関わる居住支援などの福祉活用について相談、支援の体制をつくりたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 19 年 12 月		
代表者名	佐々木貴子		
連絡先担当者名	辻 利夫		
連絡先	住所	〒160-0021	東京都新宿区歌舞伎町 2-19-13ASK ビル 501
	電話	03-5941-7948	
ホームページ	http://machi-pot.org		