

日野市の空き家対策 取り組み報告会

2016年10月30日(日)13:00-15:00

多摩平の森イオンホール

空き家活用の先進的取り組み 事例の紹介

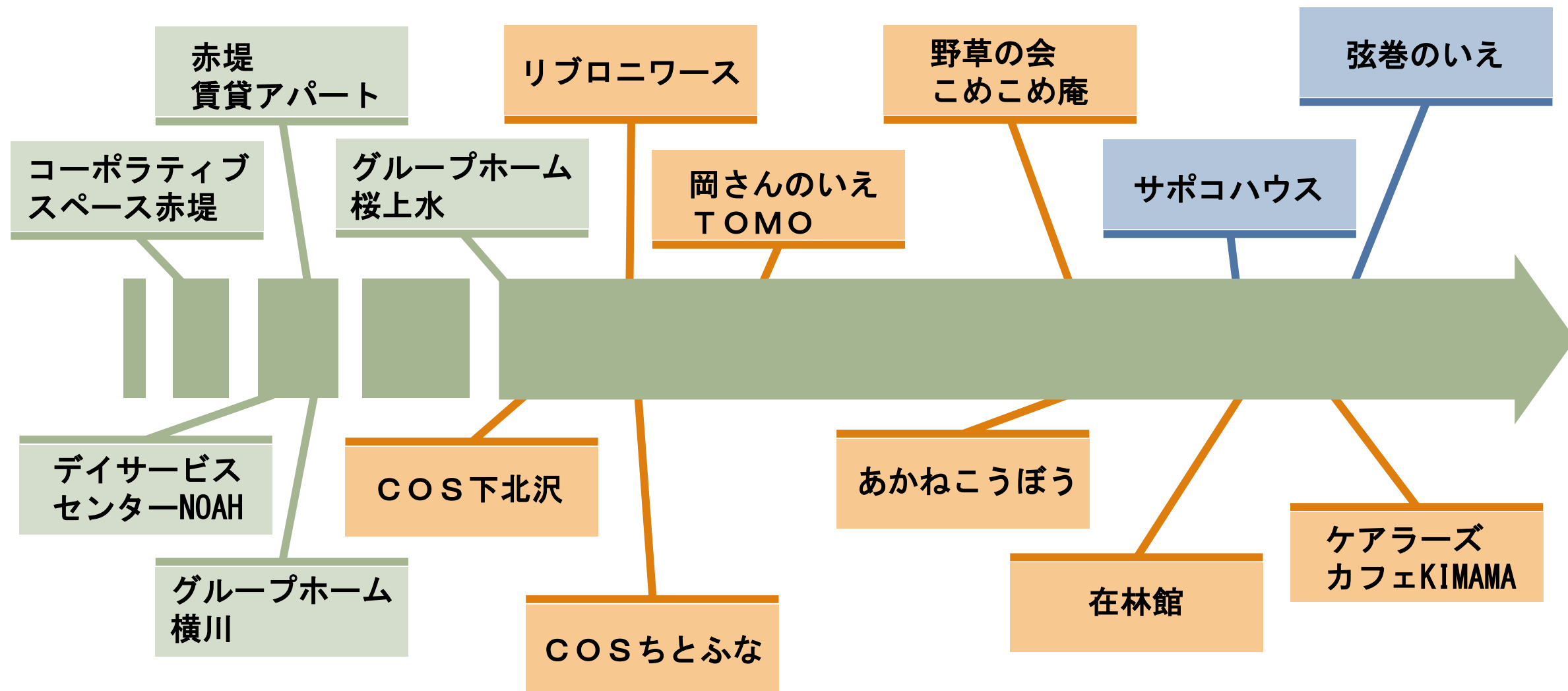
特定非営利活動法人せたがやオルタナティブハウジングサポート(SAHS)
代表理事 井上文

- SAHSの自己紹介
〈住まい・場づくりの支援が事業の柱〉
- 空き家活用の事例ーSAHSの場合
- 世田谷区の現在の取り組み

住まい・場づくりとは？

- ① 「住まい・場づくり」とは、「個々の住まいなどの私的空間を地域と社会へ開放することによって公的空間を再生すること」により、「地域で支え合い、集い合うことができる、人と人とのつながりを媒介する場を創出」する試みである
- ② 「住まい・場づくり」は、地域に根ざすことをめざして、その場に関わる「所有者、運営者や利用者、地域住民、専門家などの協働」により生み出され、育まれる試みである
- ③ 「住まい・場づくり」は、「市民による新しい生活価値の創造」をめざすものであり、「自立と共生にもとづくまちづくり」へとつながるものである

SAHS 1996-2016



赤堤コーポラティブスペース（世田谷区赤堤）

住まいの一部改修による地域開放スペース開設支援

《建物概況》

- 用途：多目的室
- 改装（昭和10年代の建築の木造住宅の書斎部分）
- 規模：延床面積 13㎡程度（8帖）
- 改装して専用の台所、トイレを設置。

地域活動の拠点とする。

自宅と独立する形態。

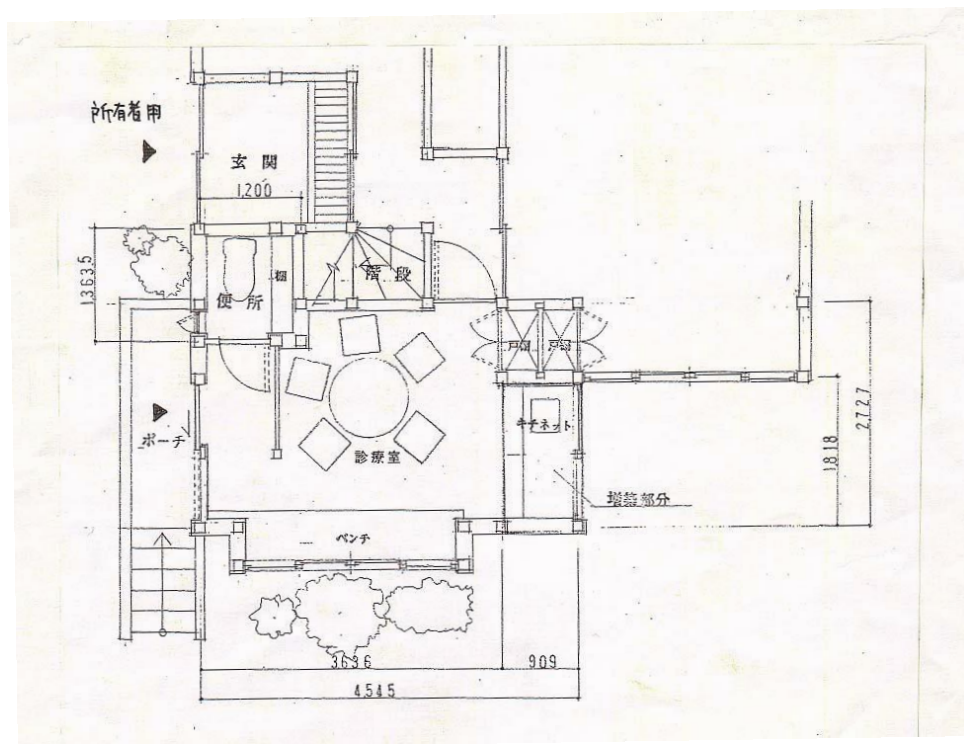
アプローチや庭も開放している。



独立させたポーチ玄関部分

《使用状況》

- 利用者は、土地建物所有者に利用料を支払っている
- 工事費：270万円（所有者全額負担）
- 現在事情により、自己使用



既存の雰囲気を残した室内



デイサービスセンター^{ノア}NOAH（横浜市金沢区）

既存住宅改装による通所型介護施設開設支援

《建物概況》

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

エントランスより外観を望む



《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）
- 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
- 敷地も施設の一部として利用されている。



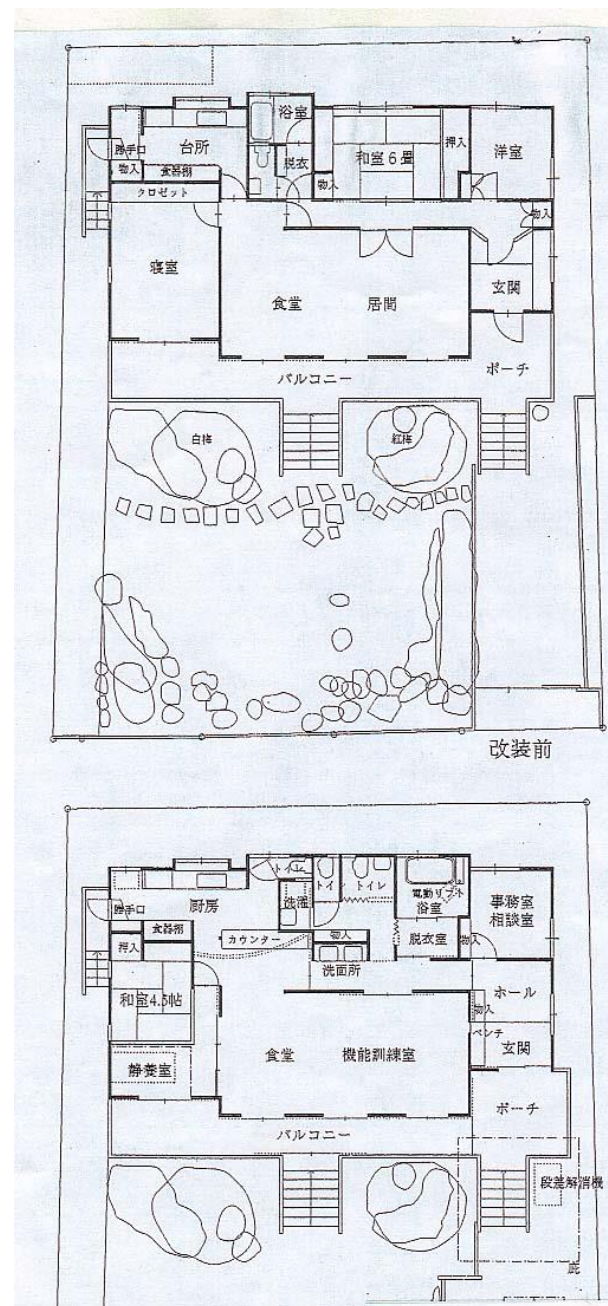
段差解消機の
上部に設置された庇



NPOのマーク
オリーブ柄の
タイルのついた扉



オープニングセレモニーの賑わい

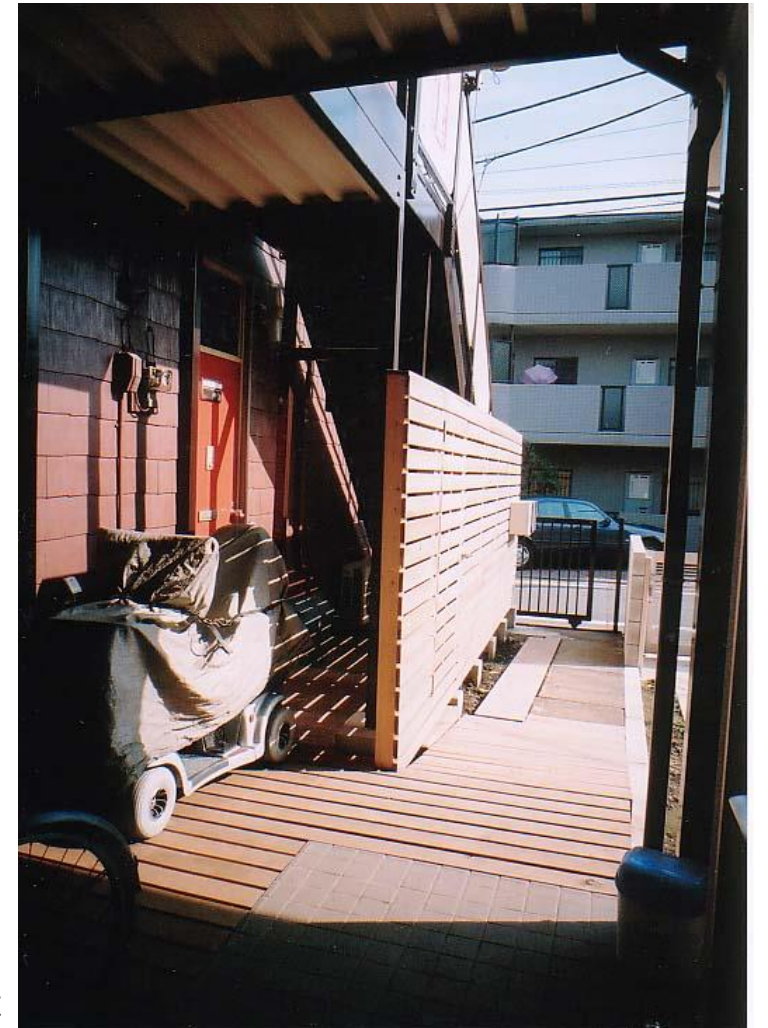


赤堤賃貸アパート（世田谷区赤堤）

障害者の住宅支援

《建物概況》

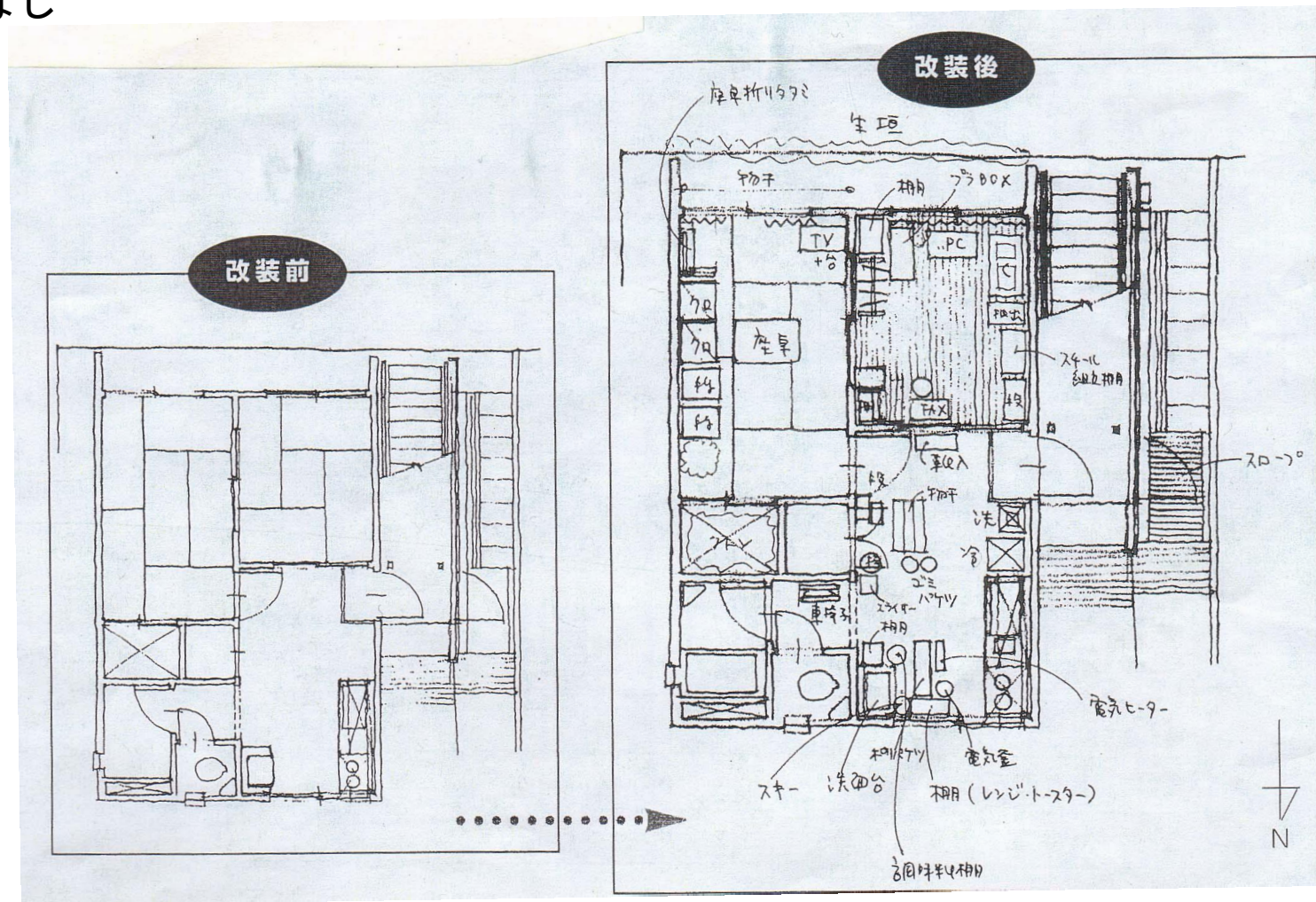
- 用途：賃貸アパートの一室
- 改装（障害者向けに改装）
- 規模：延床面積 35.27㎡
- 居室数：1



車椅子に合わせたスロープを設置

《使用状況》

- 建物は、個人より個人への賃貸
- 工事費：200万円
- 賃貸価格：7.5万円/月 敷金・礼金なし



グループホームよこかわ（八王子市横川町）

障害者のグループホーム開設支援

《建物概況》

- 用途：グループホーム
- 改装（店舗付住宅より）
- 規模：敷地面積 308.28㎡
延床面積 212.33㎡
- 居室：集会室兼談話室・事務室・管理人室・
EV・居室4室（6帖＋押入）・浴室・
その他



普通の住宅と変わらない外観

《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：

- ・重度身体障害者グループホーム緊急整備補助
；120㎡以上の場合2,400万円（自己負担1/8）
（建設に関わるもの）
- ・重度身体障害者グループホーム運営費助成
；民間アパートと借上げ型で1470.7万円
（都と市が1/2ずつ）（運営・活動に関わるもの）

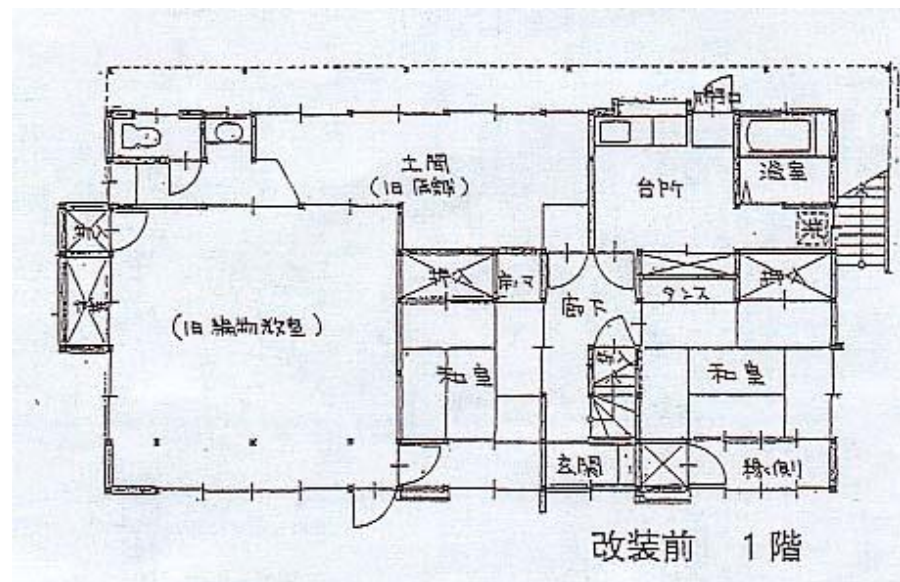


玄関内部。
木のぬくもりが
感じられる
つくりとなっている

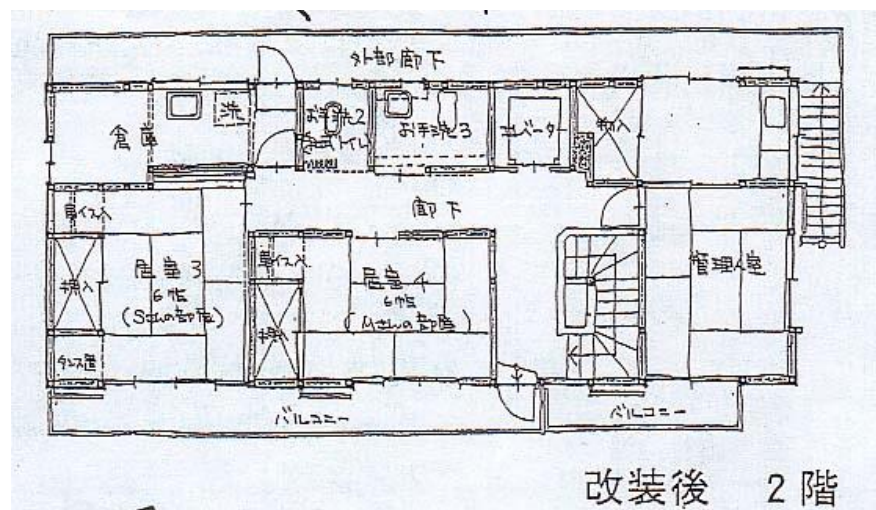
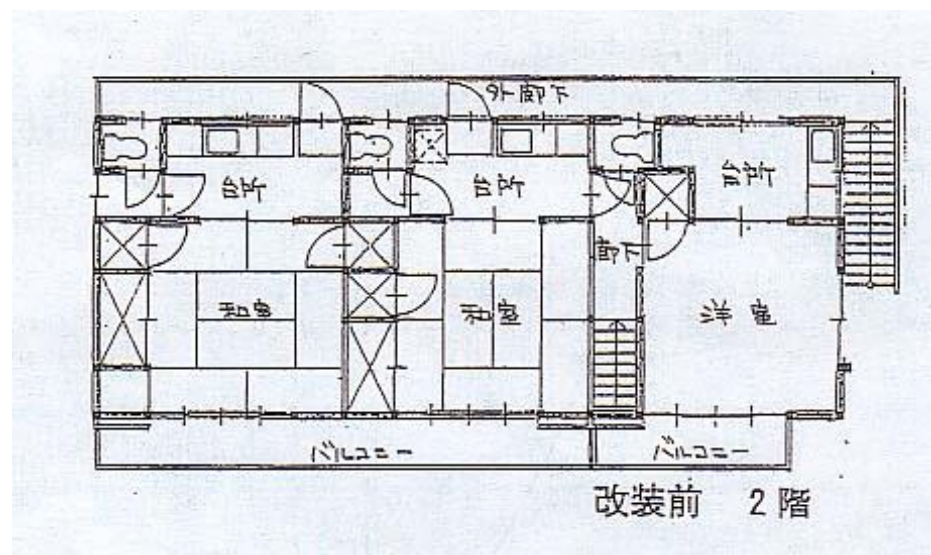
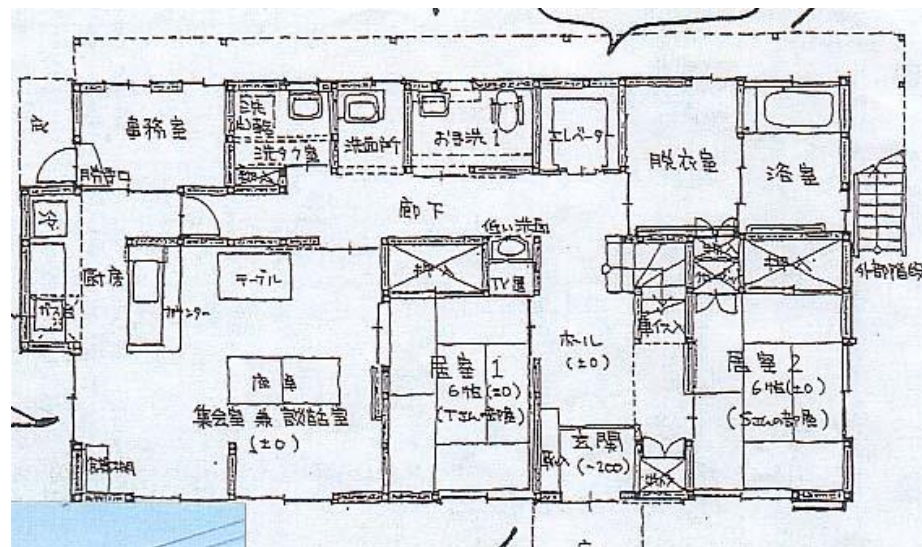


入口にて。
入居者と介助の方が記念撮影

改装前



改装後



グループホーム桜上水（世田谷区桜上水）

障害者のグループホーム開設支援

《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
- 改装
- 規模：敷地面積 132.24m²
延床面積 104.10m²
- 居室数：3



普通の住宅と変わらない外観

《使用状況》

- NPO法人「自立の家をつくる会」が、
土地・家屋を購入 ⇒ 改装 ⇒ 賃貸
- 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）
- 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）



エントランススロープ



玄関ホール。手摺を設置

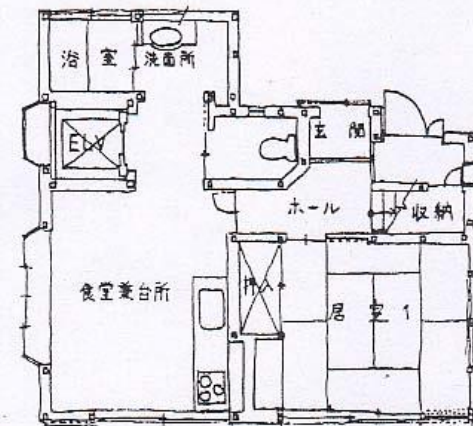
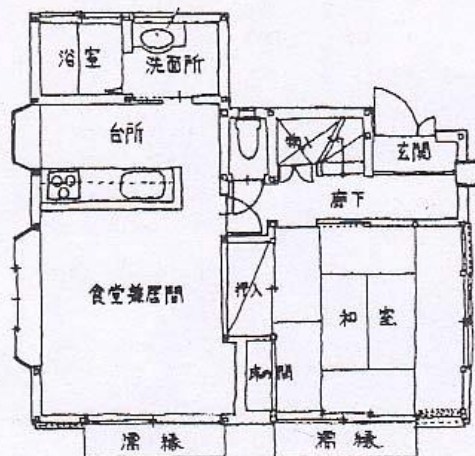
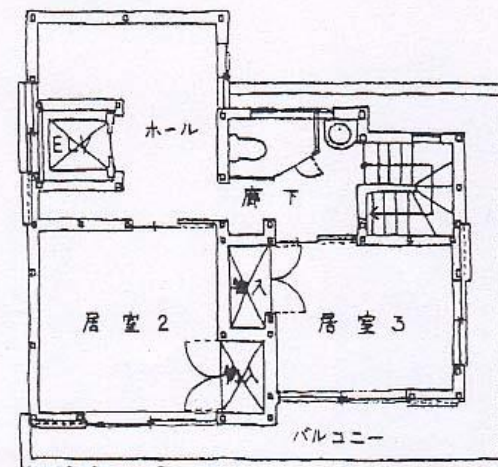
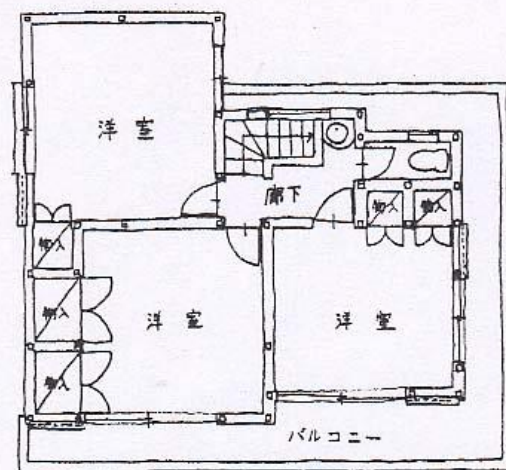


浴室



エレベーターを設置

「グループホーム桜上水(仮)」の改装プラン



改装前

改装後

空き家窓口への相談事例①

③ サポコハウス | 太子堂5丁目 平成25年度モデル

テーマ「哀しみに寄り添いともに生きるグリーフケア拠点」

- ・建 物: RC造3階建て共同住宅(対象スペース: 2階空室) 110㎡
- ・使 用 方: 大切な人等を喪失したときの心身のケアが必要な人が集える場、
学習会、など。
- ・活用主体: 一般社団法人
- ・助成金の主な用途:
内装改修費など

グリーフサポートせがや
「サポコハウス」オープン記念誌 哀しみに寄りそい ともに生きる



空き家窓口への相談事例②

弦巻のいえ | 弦巻2丁目 平成24年度SAHSへ相談あり

- ・建物：木造平屋建
- ・使い方：主として高齢者の居場所
- ・活用主体：NPO法人
(高齢者・障害者支援)
- ・助成金なし



■世田谷区の現在の取組み

空き家等の事業は
区住宅課が（一財）世田谷トラストまちづくりへ委託

区内空き家 約52,000戸（約10.4%）

うち一戸建て 約 6000戸

傷みのはげしいものを除くと 約32,000戸

（世田谷区の土地利用2011より）

空き家等地域貢献活用窓口とは？

平成25年度開設

「空き家等」をひらいて

豊かな地域コミュニティづくりを目指す「場」

〈目標〉

- 空き家を資源と捉える
- 地域のために活用



地域交流の活性化やまちづくり等につなげる

〈地域貢献活用とは〉

- 地域交流や福祉的活用等の公益的活用

〈対象物件〉

- 耐震化必要
- 建築関連法令への適合が必要

| 平成28年度 |


 空き家等地域貢献活用
世田谷区 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり

世田谷らしい 空き家等地域貢献活用モデル 企画募集します!

主催 | 世田谷区 / 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり

 応募締切
8月17日 水 郵送必着
 または 窓口提出

ねらい

世田谷区内において、空き家等(空き家・空室・空き部屋)で、オーナー及び地域活動団体が主体となっていく地域貢献活用企画を募集します。その活用事例をモデルとして選定し、今後の世田谷における、空き家等の地域貢献活用の普及・促進をめざします。

助成金額

最大300万円の初期整備助成 (総額 最大600万円)

- 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

3段階にわかれた建築士からのアドバイス

- 建物の現況調査、活用用途に合わせた法令上の整理、DIY、意匠など場づくりなどのアドバイス
- 一定の条件を満たした場合に限りです
 - 協力: (一社) 東京都建築士事務所協会 世田谷支部

モデル活用事例

- シェア奥沢 (奥沢2丁目)



昭和初期に建てられた
自宅の空き部屋を地域の交流スペースに

- にじのこ(給田2丁目)



障がいを持つ未就学児が親子で安心して
過ごせる地域の居場所づくり

- タガヤセ大蔵 (大蔵5丁目)



木造アパート1階全ての空室を
デイサービス & カフェの場に

空き家等地域貢献活用相談窓口

空き家等活用のご相談にのり、NPOなどの活用希望団体とのマッチングをお手伝いします

 ここを使って、
自分の特技を活かしながら
地域交流の
スペースに
したい

 子どもが
自立して
空いた部屋

 地域のために貸すなら、
耐震が心配。
どのくらい改修が
必要なの?

 築数十年
以上の
年を重ねた
建物

 今は物置状態に
なっているけれど、
地域のために
使えない?

 親戚や
家族が
住んでいた
離れ

 将来は戻ってきたいので、
期間限定で
地域のために何か使って
もらうことは
できる?

 親から
相続した
一軒家

 自分の家財が
あるので、
貸すなら信用できる
地域団体が
いいわ

 地方赴任で
数年間
空き家となる
自宅

| 平成28年度 | 世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル

企画募集概要

募集する企画案

● 空き家・空き部屋等を使った地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となるような地域貢献活用 ● 自主的、自立的及び継続的に行われ、空き家等の地域貢献活用の先導的な事例となるもの

助成対象団体

以下、一定の要件を満たす団体

- 対象となる物件で5年以上活動を継続させる意思があること
- 団体の構成員に対し、空き家等の活用の結果得られた収益を分配したり財産を還元したりしないこと
- ほか

活用具体例

- 近隣住民との交流を図ることができる高齢者施設
- 若手アーティストを応援するまちのギャラリー
- 市民にひらかれたDIY工房
- 地域の農家と連携し、循環型社会を目指すコミュニティカフェ
- 地域ビジネスなど起業を応援するインキュベーションセンター など

対象物件

以下、一定の要件を満たす物件

- 応募時点で新耐震基準等を満たしている、あるいは応募する企画に含まれる改修の実施により新耐震基準等を満たすもの
- 建築確認済証または、それに準ずる書類があること
- ほか

※本モデル助成金を活用して、耐震改修工事等を行った物件については、その後、建物の改修や解体等に制限がかかる場合があります。

助成事業日程

 2016年
4月

4月初旬 応募要項・応募用紙をHPにて掲載

 4/4(月)→8/2(火) 応募相談 **必須** [要予約]

応募には、事前相談が必要となります。対象物件の図面などをご持参ください。

時間 | 午前9時～午後5時 ※土・日及び祝日お休み 場所 | 世田谷トラストまちづくり

8月

 8/3(水)→8/17(水) 応募受付 **必須** [要予約]

所定の応募用紙に必要事項を記入作成の上、郵送または持ち込みで提出してください。

時間 | 午前9時～午後5時 ※土・日及び祝日お休み 郵送・提出場所 | 世田谷トラストまちづくり

9月

 9/11(日) 公開審査会および空き家フォーラム **必須**

 公開審査の場において、応募者によるプレゼンテーションを行った上で
審査員による審査を行い、モデル候補を選定します。

※これまでの空き家窓口における成果報告も同時間開催予定

時間 | 午後(混雑中) 場所 | 生活工房 セミナールームAB

助成金交付申請手続き

初期整備実施期間

 2017年
3月

3/23(金) 完了報告書提出締切

完了報告提出後、区より助成金が支払われます。

6月

 空き家フォーラム **必須** 初期整備の成果を報告していただきます。

時間・場所 | 未定

お問い合わせ: 空き家等地域貢献活用相談窓口

(一財)世田谷トラストまちづくり トラストまちづくり課 〒155-0031 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール7階

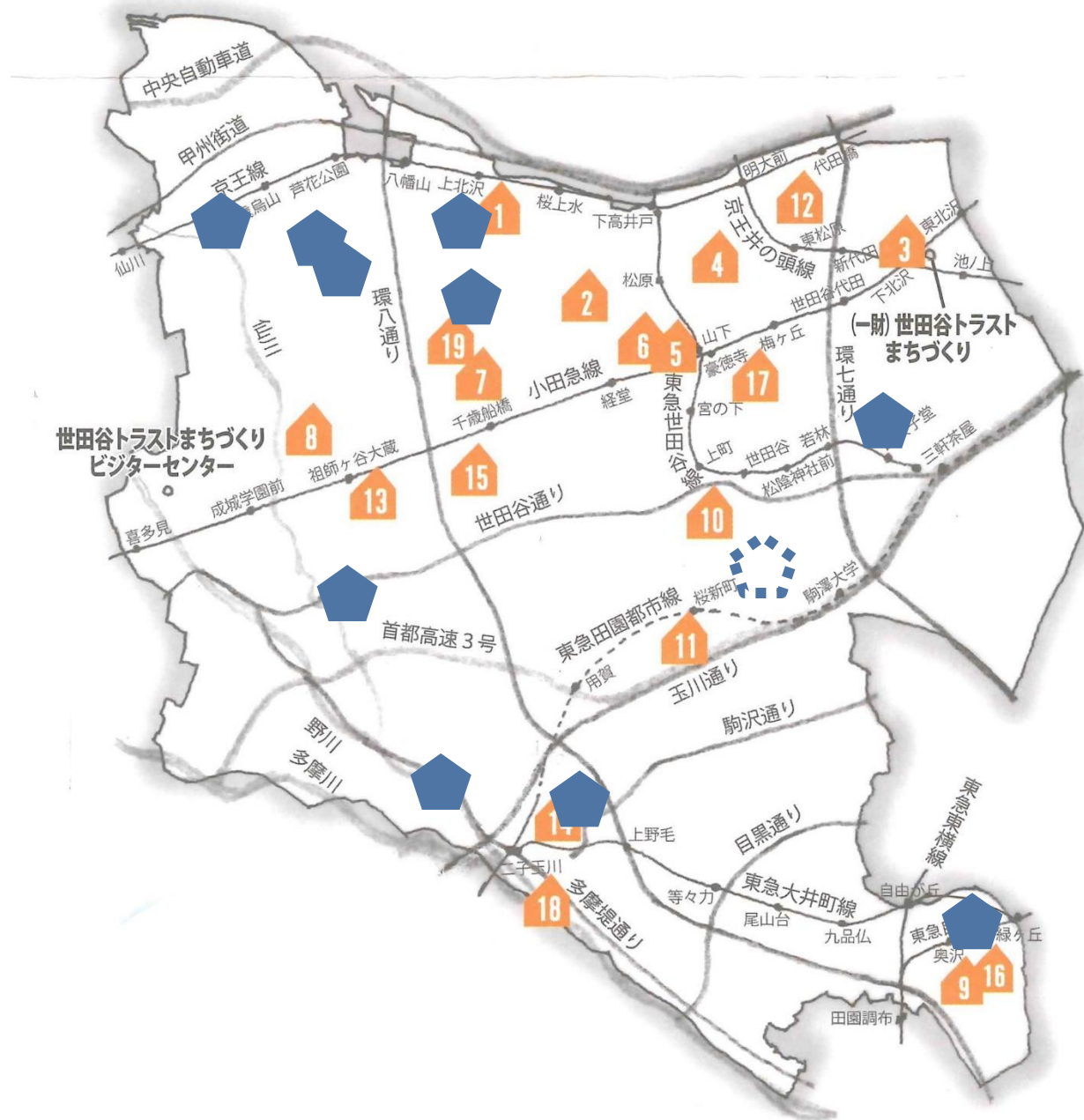
☎03-6407-3313

応募要項・応募用紙はこちらからダウンロード

www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/model.html

空き家窓口で成立した事例

地域共生のいえ



地域共生のいえ 19軒 空き家窓口で成立した事例 10軒(2013~2015年度)

1. シェア奥沢（奥沢、H25） - 共通のテーマで集まる人たちのコミュニティスペース
2. タガヤセ大蔵（大蔵、H25） - 認知症カフェを備えた多世代交流拠点
3. サポコハウス（太子堂/H25） - 哀しみに寄り添い共に生きるグリーフケア拠点
4. きぬたまの家（鎌田、H25） - 地域 みんなでつくる “子どもが真ん中の居場所”
5. いいおかさんちであ・そ・ぼ（玉川、H25）
- 地域 子ども、ママさんを支える昭和なおうち
6. にじのこ（給田、H26） - 心身の発達に遅れのある幼児へのデイサービスと相談
7. 凸凹Kidsすぺいす（粕谷、H26） - 発達障害、知的障害の子どもたちの放課後の居場所
8. 上北沢タウンコレクティブ『上北沢コモンズ』（上北沢、H27）
- 居間を地域交流スペースとしてひらくタウンコレクティブ
9. おうち保育SUKUSUKU（粕谷、H27） - 地域に根差した民間学童保育
10. 諧林招（船橋、H27） - 日常から離れてゆっくりと過ごせる地域の居場所

① シェア奥沢 | 奥沢2丁目 平成25年度モデル ※地域共生のいえ

テーマ「共通のテーマで集まる人たちのコミュニティスペース」

- ・建物：木造2階建て自宅離れ（対象スペース：空き部屋）91㎡
- ・使い方：シェアキッチン、コワーキングスペース、音楽会や講座
- ・活用主体：オーナー
- ・助成金の主な使途：
耐震改修費など



② タガヤセ大蔵 | 大蔵5丁目 平成25年度モデル

テーマ「高齢者デイサービスと多世代交流拠点」

- ・建物：木造2階建て共同住宅（対象スペース：1階部分空室）88㎡
- ・使い方：街にひらく高齢者デイサービス、地域の寄合い所
- ・活用主体：
オーナー×社会福祉法人×建築家
- ・助成金の主な使途：
既存内装解体費、耐震改修



③ サポコハウス | 太子堂5丁目 平成25年度モデル

テーマ「哀しみに寄り添いともに生きるグリーフケア拠点」

- ・建物: RC造3階建て共同住宅(対象スペース:2階空室) 110㎡
 - ・使い方: 大切な人等を喪失したときの心身のケアが必要な人が集える場、学習会、など。
 - ・活用主体: 一般社団法人
 - ・助成金の主な使途:
内装改修費など
- 



④ きぬたまの家 | 鎌田1丁目 平成25年度相談窓口

テーマ「地域の子ども達の子育て拠点」

- ・建物: 軽量鉄骨造3階建て住宅(対象: 1,2階一部) 70㎡ * 住み開き
- ・使い方: おでかけ広場事業、子どもの一時預かり
- ・活用主体: NPO法人



かわいいお子さまの
子育てのしるし
おでかけひろば
きぬたまの家
がありますよ!

一時預かり 予約受付中

たとえば、こんな時に

- 子育てのリフレッシュに!
- とにかく、美容院にいきたい。
- 検診や、病院の通院に。
- PTA活動で、どうしてもー。

事前登録をお願いします

1. おでかけひろば「きぬたまの家」に親子で遊び行く。(利用料: 500円)
2. 登録用紙をもらい記入する。
3. 登録料500円を支払い、登録カードを受け取る。
4. 次回から、電話予約できます。

保育士と区の研修を受けたスタッフが対応します。

お預かり対象
- 0歳3ヶ月～3歳未満 * お預かり区画3名まで
- 未就学児までの子どもとお母さん(お父さん)が一緒に来てください。
- お子さん1人1人お預かり料、お母さん1人お預かり料がかかります。

お預かりできる曜日と時間
- 月曜日～金曜日 10:00～15:00 2時以降は5時開まで
- 水・木・土曜(日曜)は10:00～15:00を基本

ご利用料
- 登録料: 500円(一回) * お預かり料: 500円(一回) * お母さん1人お預かり料: 500円(一回)

⑤ いいおかさんちであ・そ・ぼ

｜玉川2丁目 平成25年度相談窓口 ※地域共生のいえ

テーマ「地域の子ども達の子育て拠点」

- ・建物：木造2階建て住宅（対象：1階居間など）
- ・使い方：子どもや子育ての集いの場
- ・活用主体：オーナー×運営協力者



⑥ にじのこ | 給田2丁目 平成26年度モデル

テーマ「心身の発達に遅れのある幼児へのデイサービスと相談」

- ・建物：木造2階建て住宅
- ・その他：児童福祉法に基づく児童発達支援事業を活用
- ・活用主体：NPO法人
- ・助成金の主な使途：屋外空間の整備(デッキ、門扉等)など



⑦ 凸凹キッズすぺいす | 粕谷4丁目 平成26年度モデル

テーマ「発達障害、知的障害の子供達の放課後の居場所」

- ・建物：鉄骨造3階建て店舗併用共同住宅(対象:1階) 63㎡
- ・その他：児童福祉法に基づく放課後デイサービス施設として活用
- ・活用主体：一般社団法人
- ・助成金の主な使途：内装改修など



⑧上北沢タウンコレクティブ『上北沢 commons』

｜ 上北沢3 平成27年度モデル

テーマ「居間を地域交流スペースとして提供するタウンコレクティブ」

- ・建 物： 木造2階建て住宅(対象:空き部屋) 約 90㎡
- ・そ の 他： オーナーが部屋1室を使いながら、空き部屋を「住まい」として貸出し、
居間の空き時間を地域団体へ貸し出す
- ・活用主体： NPO法人 コレクティブハウジング社
- ・助成金の主な使途： 耐震改修など



⑨ おうち保育SUKUSUKU(すくすく)

｜ 粕谷3 平成27年度モデル

テーマ「地域に根ざした民間学童保育」

・建物：木造2階建て住宅(対象:全部) 約70㎡

居間の空き時間を地域団体へ貸し出す

・活用主体：NPO法人 かぞくの杜

・助成金の主な用途：耐震改修工事、
屋根工事など



⑩ 諧林招(かいりんしょう)

｜ 船橋3 平成27年度相談窓口 ※地域共生のいえ

テーマ「本のある交流の場」

- ・建物： 木造2階建て住宅(対象：離れの空き部屋) 約50㎡
- ・その他： 義父が残した古い本を活かして、お散歩の途中にくつろいでもらいたい。「手しごとカフェ」「哲学カフェ」「落語会」など

