



【分類】 高齢者福祉 【概要】 商店街の地域拠点サロン

だれでも気軽に立ち寄り、楽しくおしゃべりをしたり、ゆっくりとくつろげる憩いの場。色々な楽しいイベントも開催していますが、地域の集いの場、仲間づくりの場、趣味やサークルの集まり、作品ギャラリーの展示など、幅広く活用されています。

【不動産活用形態】 土地・建物を購入

【土地・建物データ】 敷地面積：約 89 m² 延べ面積 111.69 m² (1 階 58.1 m²、2 階 53.59 m²)

建築年：昭和 9 年 形態：商店街の 2 軒長屋の 1 軒

改修費：約 900 万円 (内装は DIY で実施、設計費は別途)

【入居している団体：特定非営利活動法人エフ・エー】

- ・有償ボランティア、介護保険事業（通所介護・訪問介護）社会教育活動、調査研究活動、生活相談支援、サロン活動等を実施しています。
- ・有償ボランティア団体として発祥し、介護保険事業だけでなく、法事や結婚式の出席への付き添い、電灯の付け替えなど高齢者の生活を幅広くサポートしています。

●理念●

住民同士の助け合いの活動（有償ボランティア活動）を中心に、地域に根ざしたさまざまな活動を通じて人々の自主性を大切にしたいあたたかい交流のあるネットワークづくりをすすめます。そして、誰もが心豊かに安心して暮らせる地域社会の実現をめざします。

【利用の状況】

- ・サロンは地域の憩いの場となっており、利用者同士の交流による地域のつながりの場となっています。
- ・その他、サロンではコンサートや落語、毎月お食事会なども年間を通じて開催しています。
- ・1 日あたり約 30 人が来訪し、年間 1 万人が利用者しており、商店街の活性化にもつながっています。

【従前の活動場所】

- ・当初はマンションの 2 階やメンバーの自宅 2 階を事務所としていました。そのため、事務所としてしか利用できず、利用者が来訪することは無い状況でした。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・適切な活動場所を探すのに 3 年ほどかかりました。その理由としては、裏通りすぎても見えない、大通りは自動車や自転車など、高齢者には危ないということがありました。

【空家活用の動機】

- ・新築よりもコストが安かったのと、立地が理由です。コストは内装の壁塗り等、自分達で実施することで抑えています。

【改修の状況】



入り口には畳・ベンチを設置



1 階サロン 壁を展示スペースに



2 階への階段



2 階のクラフトスペース



エントランス

● 改修における工夫

- ・正面入り口はガラス戸に改修することで中の様子が外からもわかり、入りやすいように配慮しています。
- ・昔は商店街の洋品店であったことから、試着室の鏡は現在も活用しています。
- ・2 軒長屋の隣家とは防火パネルを設置し、安全性を確保しています。

● 空家活用のメリット

- ・高齢者にとってアクセスしやすい商店街の中で拠点を確保できたことがメリット。
- ・商店街に面する長屋へ移ることで多くの方に来訪していただけるようになった。
- ・一定の初期投資は必要だったが新築より比較的廉価で安定的な活動場所が確保できた。

● 空家活用のデメリット

- ・古い木造の建築なので、気密性に欠ける。夏は暑く、冬は寒い。
- ・基礎の状態がわからないので、建築物として持続可能な耐久性の面で不安がある。
- ・空家改修後 8 年が経過し、今後の改修費用の確保が課題となっています。





【分類】地域活性化・高齢者福祉 【概要】地域拠点サロンへのデイサービス併設

通りがかりのついでにちょっと一服から、誰でも立ち寄れて、おしゃべりをし、楽しいひと時を過ごせる憩いの場。介護について看護師、介護福祉士、認知症ケア専門士による相談も実施。

【不動産活用形態】 土地・建物を賃貸

【土地・建物データ】延べ面積 157 m²（1階 87.9 m²、2階 69.1 m²）

形態：二軒長屋 改修費：約 2,200 万円

【入居している団体：特定非営利活動法人 エフ・エー】

- ・有償ボランティア、介護保険事業（通所介護・訪問介護）社会教育活動、調査研究活動、生活相談支援、サロン活動等を実施しています。
- ・有償ボランティア団体として発祥し、介護保険事業だけでなく、法事や結婚式の出席への付き添い、電灯の付け替えなど高齢者の生活を幅広くサポートしています。

●理念●

住民同士の助け合いの活動（有償ボランティア活動）を中心に、地域に根ざしたさまざまな活動を通じて人々の自主性を大切にしたいあたたかい交流のあるネットワークづくりをすすめます。そして、誰もが心豊かに安心して暮らせる地域社会の実現をめざします。

【利用の状況】

- ・コミュニティサロンにデイサービス（宅老所）を併設しています。デイサービスは少人数（9名定員）で自宅にいるような寛げる場を提供できればと思っています。食事はオープンキッチンで手作りしています。
- ・1階の入り口近くはコミュニティのサロンとして気軽に入っていただけるように、土間にしてテーブルを置いています。デイサービスルームとは仕切りがなく、奥行きのある広くゆったりとした空間にしています。
- ・2階は20～30名が入る広いワンフロアで、映画会、うたごえ喫茶、健康体操、お話会、演奏会、認知症予防講座、介護相談会、親子運動会など実施しています。「よってこひろば」として子育て支援も実施しています。
- ・同じ並びにある「桃ヶ池長屋」（飲食店や雑貨など店舗や設計事務所として長屋を活用）と連携しながら、春・秋のイベントで「手織り体験」や駄菓子屋を実施しています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・地元で当団体の活動をよく知っている不動産店に探してもらいました。
- ・大きな道に面し、デイサービスの送迎車を着けやすいこと、エフ・エーさんを設計した建築士に同じように「昭和のほっとできる空間」を作ってもらいたかったことが理由です。
- ・家賃が他より安かったことも理由です。

【空家活用の動機】

- ・建物の骨組みや土台がしっかりしていることが前提ですが、新築よりコストが安く予定の予算に納まりやすいと考えます。

【改修の状況】



桃ヶ池長屋に近接（右手奥）



外観



入り口近くのサロン



1階のオープンキッチン



デイサービスルーム



2階の多目的に活用できるスペース

●改修における工夫

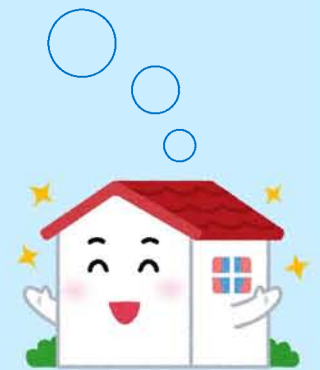
- ・キッチンがデイサービスの利用者とサロンの利用者のみんなを取り囲めるように、入り口近くにオープンキッチンを配置しました。
- ・2階はコンサートやイベントで使えるよう、広い空間を確保しました。

●空家活用のメリット

- ・構造がきちんとしていることが前提ですが、初期費用負担を抑えることができる。
- ・入居者がほっとできる雰囲気の良い建物とすることができた。自分達のイメージどおりのものができた。

●空家活用のデメリット

- ・福祉施設は防火・避難等の規制が多く、空家の活用が良いとは一概にはいえない。例えば、二方向への避難をそもそも満たしていない建物もあり、選ぶ際には注意が必要です。
- ・ここでは実施していませんが、お泊まりデイサービスを行う場合、スプリンクラーの設置が義務付けられるが、空家を活用する場合、家屋の雰囲気を壊さないよう配管するためには、新築よりコストがかかる可能性もあります。
- ・古い家は階段が急なことが多いが改修しづらく、高齢者が二階へ上がりにくいのもデメリットかと思います。





【分類】店舗 【概要】空家リノベーションによる地域活性化

長屋・町家の空家再生に取り組むため、サブリース手法を活用した複数の店舗の開設、地域との協働によるイベント開催を実施。

【不動産活用形態】 自社所有、テナントへ賃貸（家賃1階8～9万円／月、2階4～5万円／月）
事業当初は家主から賃貸し、サブリースを実施

【土地・建物データ】 延床面積：58.32㎡
建築年：大正2年 形態：2軒長屋

【取り組んでいる団体：からほり倶楽部/長屋すつくばんく企業組合】

- ・空堀商店街界隈では長屋・町家が多く残る風情が良いが、空家が増えており、これらの再生に取り組むため、2001年にからほり倶楽部が空堀商店街界隈長屋再生プロジェクトとして発足し、「からほりまちアート」を開催するなど、空堀商店街周辺に人を呼び込むイベントを開始。その一環で、サブリースにより実際に長屋等の再生に取り組んできました。

【利用の状況】

- ・「惣」は複合商業施設として、平成14年から飲食・雑貨等が5店舗ほど入居しています。平成18年には南隣の民家も同様の手法により「惣南長屋」として4店舗がオープンしています。
- ・入居した店舗にとってのメリットは、①複数のテナントで建物をシェアするため小さいスペースを安く借りることができる、②複数の店舗が集まっていることにより1店舗より話題性・集客力があるなどの点で、デメリットは、テナントビルより防音性・気密性が低いことなどです。
- ・「惣」の他に御屋敷を再生した「練」、複合文化施設「萌」等も開設しています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・空堀商店街界隈にある長屋・町家の再生プロジェクトとして取り組んできました。「惣」は元から着目をしていたというわけではなく、取り壊し予定を偶然知り、所有者に利活用の提案を行ったものとなります。

【空家活用の動機】

- ・空堀商店街界隈の歴史ある街並みや長屋を保存・再生することは、まちの持つ魅力を保存・再生することになると考えており、これらの資源を活用して人の交流を促進するとともに、老朽化や既存不適格への対策として、長屋・町家のストックの利活用に取り組んでいます。
- ・家主は、①建物が朽ちる、②お金をかけて改修工事を行っても安定収入につながるかわからない、③変な入居者に入られては困る、などの点で悩んでおり、一方で入居者は、①入居させてもらえない、②建物丸ごとを借りるのでは大きすぎる、③修理の仕方が分からない、などの点で悩んでいました。
- ・また、からほり倶楽部は、活動資金がないけれど、長屋の魅力をもっと知ってもらいたいと考えており、専門家がリノベーションしてサブリースするテナント誘致のアイデアは、3者の悩みを解決するものでした。

【改修の状況】

● 惣



改修後



改修前



改修後



改修前

● 惣南



外観



共有スペース

● 練



外観



外観



外観

● 空家活用のメリット

- ・建替えよりは低コストでストック活用が可能です。
- ・建築基準法施行前の建物は、建替えをしようとするに従前の容積率等が確保できない、細い路地の奥にあれば未接道である等の問題があり、建替えしづらい状況で、空地にするしかありませんでしたが、元の建物を活用することで選択肢を広げられます。

● 空家活用のデメリット

- ・改修費が当初想定する予算以上にお金がかかる場合がほとんどです。
- ・住宅を商業施設等に用途転用するため、固定資産税の住宅用地の特例措置がなくなります。
- ・商業施設に転用した場合に、不特定多数の人が出入りすることが近隣トラブルに繋がることがあります。

