



【分類】子育て支援【概要】寺子屋・地域交流活動

地域活動協議会のネットワークや大学との連携により、子どもや地域の方々が集まれるコミュニティスペースを設置し、商店街の活性化にも貢献。

【不動産活用形態】 無償賃貸
【土地・建物データ】 延床面積：約 50 m²
 建築年：築 40 年以上 形態：木造
 改修費：約 110 万円

【入居している団体：NPO 法人榎本地域活動協議会】

・地域活動協議会。平成 25 年 12 月からは、大阪市から榎本小学校の児童いきいき放課後事業を受託。月に 2 回、福祉会館で子育てサロンも実施。

【利用の状況】

- ・放出地区の商店街は、沿線から買い物客が集まるほど賑わっていましたが、空き店舗化が進み、特にこの 10 年間は加速化しており、シャッター街に人の流れを作る必要がありました。
- ・そのため、商店街の空き店舗を活用して、子どもや地域の方々が集まれるコミュニティスペースを設置できないか考えていました。付き合いがあった大学教授に相談したところ、都島区の商店街で既にゼミ生が「道草寺子屋」という事業をやっているという話を聞き、そのプログラムと同じ形で、3 名の学生を派遣してもらい、榎本でも寺子屋事業をしてもらえることになりました。
- ・商店街の空き店舗を活用し、学生の有償ボランティアと教員 OB の協力を得て、地域の小学生のための基礎学力を養うための放課後学習塾を週に 2 回（月・木のおよそ 16 時～18 時）開催。3 名の学生と 1 名の教員 OB が対応しています。
- ・子どもが自由に集い・遊び・学び合う空間を提供するとともに、母親の情報交換の場となるようにします。
- ・利用料金は、90 分で 1200 円（事前に有償ボランティア事業の「榎本おたすけ愛」チケットを購入）。
- ・寺子屋使用時以外は、フリースペースとして、多世代の方が活用できる仕組みを今後築き、複合的使用を目指しています。

【この場所や物件を選んだ動機】

・榎本地域活動協議会として、シャッター化が進む栄商店街において空き店舗を活用して地域住民が集う場所を設け、人の流れを作りたいという主旨に、空き店舗（閉店後約 10 年を経過）の所有者の方に賛同していただき、無償で提供していただけることとなりました。

【空家活用の動機】

・商店街の店舗のシャッター化が目立ち、人通りも少なくなり、防犯上の問題も懸念されているため、空き店舗を活用して人が集まる場所を設け、人の流れを作らないといけないという危機感が強くありました。人が集うことにより、商店街界隈のにぎわいや安全・安心を確保していきたいです。

【改修の状況】



1F エントランス



活動状況



改修後の階段



本棚と学習スペース設置

● 改修における工夫

・階段の取付、畳の貼り替え、廃材撤去など、ボランティアスタッフが改修作業に参加しました。

● 空家活用のメリット

・商店街の活性化に役立つのであればと所有者の方にも快く空家を提供していただき、当方も少ない費用負担でまちづくりの活動拠点を設けることができ、互いにメリットがあったと考えています。

● 空家活用のデメリット

・無償で賃貸しており、費用面においても特にデメリットはありません。いずれ事業が軌道に乗れば、家賃を支払いたいです。





【分類】 高齢者福祉 【概要】 商店街にある長屋を改修したデイサービス

認知症であっても障がい者であっても、普通に地域の中で暮らすことを理念としたデイサービス、地域サロン。

【不動産活用形態】 普通賃貸借契約、3年自動更新

【土地・建物データ】 敷地面積：約40㎡ 建築年：昭和初期、築約70年

形態：一部2階がのっている 改修費：総額700万円（トイレ・キッチン等の水周りや床暖房、天井照明、出入口等の新規設置など内装関係一式

【入居している団体：社会福祉法人 博愛社】

・社会福祉法人 博愛社は、もともと教会から始まった団体であり、キリスト教の隣人愛の精神を基本理念とし、十三にある本部の敷地内には、児童養護施設、保育園、幼稚園、母子家庭等のための児童家庭支援センター、特別養護老人ホーム、ケアハウス、高齢者デイサービス等があり、子どもや高齢者が地域の中で普通に暮らしていくを手助けするような活動を行っています。

【利用の状況】

- ・当施設では、認知症高齢者を対象としたデイサービスを行っています。在宅介護の認知症高齢者を自宅まで迎えに行き、個人の希望にあった時間を過ごしてもらい、また自宅まで送り届けます。滞在時間は、短い方で3～5時間、長い方で7～9時間とさまざま。
- ・生活屋では、「認知症であっても、障がいがあっても、普通に地域の中で暮らす」を理念に、昼食の買い物や調理、片づけを一緒に行うなど、これまで高齢者の方が当たり前に行われてきたことを同じようにやっています。こういうことができるのは、商店街の中にあるという立地ならではの、買い物を一緒にすることで、認知症をきっかけとして地域との関係が切れてしまうことを防ぎ、商店街の方々との新たな関係性の構築や、近所にお住まいの方であれば顔なじみと定期的に会う機会が持てます。
- ・福祉の施設の規定で介護者1名あたりの必要床面積が決められており、生活屋の床面積だと定員が10名です。
- ・利用者は、淀川区内に住む方で、十三、三国、塚本、三津屋などが多いです。徒歩圏内にご自宅がある方は、歩いてお迎えに行っています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・三津屋商店街周辺は、淀川区内でも古き良き時代の雰囲気を残しており、また、生活屋のデイサービスで取組みを考えていた買い物等についても、商店街の中にあるというのはありがたかったです。
- ・2005年設立当初には、商店街側から意見もありましたが、こちらの運営の趣旨をご説明するなど何度かお話をし、最後には快く受け入れていただけました。

【空家活用の動機】

- ・商店街の中にあるという立地で物件を選ぶと、必然的に既存の店舗になりました。

【改修の状況】



デイサービス生活屋 正面



デイサービス生活屋 内部



みつやサロンおいで屋 正面



みつやサロンおいで屋 内部

● 改修における工夫

- ・デイサービス生活屋は、100円ショップが入っていた空き店舗なので、台所、風呂、トイレ等の水回りは新しく設置しました。
- ・みつやサロンおいで屋は、薬屋さんで、商店街側が店舗、奥が住宅の店舗付き住宅部分は壁紙の張り替え等、手前の店舗部分は床と天井の改修を行って使用しています。

● 空家活用のメリット

- ・商店街立地のおかげで、商店街の関係者や地域住民に注目してもらうことができ、その結果理解が得られていると感じます。スタッフや認知症高齢者の顔も覚えてもらえて、高齢者の話相手をしてくれたり、「うちにいるよ」と連絡がもらえたり、色々な面で助けていただいています。様々な情報が入ってきて地域とのつながりをうまく保っていける。さらに毎日買い物を商店街の中ですることで微力ながら地域貢献もできていると考えています。

● 空家活用のデメリット

- ・建物が古く、雨漏りすることがあります。
- ・商店街に飲食店も入っているため、ねずみやゴキブリが出ることもしばしばあります。
- ・デイサービスを行うには物件の大きさが手狭。トイレや風呂も通常よりも狭めの仕様となっています。





【分類】 店舗 【概要】 料理教室兼レストラン

オーナーシェフによる家庭的な雰囲気の料理教室兼レストランを開くため、都心部の店舗テナントではなく住宅である老朽長屋の空家を選び活用。

【不動産活用形態】 定期借家契約、テナント側で一定の初期改修費用負担有
 (初回契約時にはテナント応援のため家賃を安く設定、再契約時には見直し)
【土地・建物データ】 延べ面積：60㎡(2階含む) ※2階は現在のところは倉庫として利用
 建築年：昭和初期 形態：4軒長屋の端の1軒

【入居している運営者】

- ・レストランと料理教室を個人で運営している料理人。以前は、奈良でレストランを開いており、現在のお店をもつ直前はホテルのレストランで働いていました。

【利用の状況】

- ・老朽長屋をレストランとして再生し、レストラン+料理教室を平成21年にオープンしています。
- ・料理教室は週に1~2回程度で、レストランを火~土曜日に開いています。
- ・客層は近所の方が多いが、近隣府県から来られる方もいる。近くに子育てプラザもあるため、子育て世帯が来ることも多いです。
- ・昭和町はこの3年ほど、あべのハルカス効果や、長屋等を活用したまちづくりで、来訪者が増えています。空家に店舗などが入り、最近、夜間でも駅周辺が非常に明るくなった。特に飲食店やバーが増えています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・家の中で料理教室を開いている雰囲気にしたかったため、長屋や戸建住宅の空家を探していた。駅に近すぎると騒音がうるさく、遠いとアクセスも悪いため、駅から徒歩5~10分程度の物件を探して不動産屋をまわっていた。現地に貸店舗募集の看板をあげていたことから、この物件を見つけました。
- ・テナント側で一定の改修費負担も必要であったが、通常、レストランはスケルトンの物件をテナント側で補修するのが基本であり、当該物件は家賃も安く、仲介の不動産業者が家主とテナントの工事負担を明確に区分してくれたため、入居を決めました。

【空家活用の動機】

- ・家庭的な雰囲気をもった料理教室兼レストランを開くため、住宅の空家を探していました。都心部にはスケルトン(居抜き)の空き店舗は数多くあり、以前に比べて保証金も格段に安く入居しやすいのですが、一方で住宅の空家で店舗として使えて、場所や必要な改修工事など条件に合うような物件はなかなかありませんでした。
- ・当該物件は、仲介していた不動産会社を介して、家主さんが考えていることがきちんと伝わり、契約にあたって時間をかけて丁寧に説明してもらえたので安心できました。古い長屋の転用は、通常のビル店舗等を借りるのとは違うので、家主とテナントを仲介して丁寧に調整をしていただけた不動産屋さんへの存在は大きいと思います。最初が肝心だと思いました。

【改修の状況】



店内の様子



店内の様子



外観

● 改修のポイント

- ・家主側が負担した工事は、外壁の張り替え、台所・洗面・風呂まわりの解体(もともと住戸だったものを店舗として利用するため)、隣接する長屋との間に防音パネル設置、電気回線のひき直し等でした。
- ・テナント側が負担する工事は、内装、フローリングの敷設、キッチン、トイレの設置等で改修費用は約3百万円でした。
- ・入居後、隙間部分に板を張るなど、自分でも簡単な補修は行っています。

● 空家活用のメリット

- ・元々は住宅ということで雰囲気が落ち着いており、お客さんも馴染むのが早い。懐かしい雰囲気がするとあってもらえ、新規のお客さんよりもリピーターが多い。
- ・長年、空家だったものに店舗が入るということで、近隣の方も気になって話題にもなっていたようです。オープン当初から近隣住民の方々に話しかけていただくことも多く、お客さんとしても来ていただけた。

● 空家活用のデメリット

- ・長屋であり、隣は人が住んでいるので、夜遅くまでは開店できず、あまり大きな音を出さないように気遣う必要があります(隣戸の間には防音パネルを設置している)。
- ・古い木造長屋は、入居後に自らの手で簡易な維持補修をしないとイケないこともあるため、その技術があった方がよいと思う。そういう意味では、一般の店舗よりもテナントとして手間がかかる面はあります。

