



【分類】 障がい者福祉 【概要】 多機能型事業所

町家の良さを活かした空間でアート活動を通じて自立を行う多機能型事業所。重度の知的及び自閉症を持つ方の生活介護事業と、軽度中度の障がいを持つ方の自立訓練事業を実施（平成 28 年 4 月開設予定）。

【不動産活用形態】 土地・建物を購入

※保護者の出資、寄付、市民債権、近畿ろうきん NPO サポートローンを活用。

【土地・建物データ】 敷地面積：1 期約 30 坪、2 期約 60 坪、計 90 坪 築年数：80 年

形態：1 期で民家、2 期で裏手の 3 軒長屋を改修。一体的に利用。

【入居している団体：特定非営利活動法人コーナス】

- ・1981 年に障がい児の保護者、保育園の職員が中心となり「阿倍野で共に生きよう会」を発足以来、25 年に渡り障がいをもつ人の住居、教育、労働、余暇などの生活の条件を、共に支え合い、互いに尊重しながら、障がいの有無にかかわらず地域で共に生きることを目指した、支援活動を行ってきました。
- ・ノーマライゼーションからソーシャルインクルージョンへと発展させる時期を迎えたと考え、障がい者の就労支援、自立生活支援に関する事業を行うとともに、障がい者・障がい児の社会参加及び地域との交流事業を行い、誰もが暮らしやすく地域の人すべてを包み込む社会の実現を目指すことにより、広く社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

【利用の状況】

- ・障がい者・障がい児のアート活動、販売（手作りクッキー・アート作品・アートグッズ）、美化作業（地域児童施設及び公園）、カルチャー（フィットネス・書画・クッキング）を実施しています。開設時間は月～金曜日 9:00～17:00。大阪ミュージアム構想にも登録されました。
- ・地域で障がい者の施設が理解され、開かれたものとしていくため、施設の魅力を伝え、デメリットをなくすための日常的な努力が施設側に必要と考えており、日常的な町会とのコミュニケーションや成人式お祝い等は欠かさず実施している他、利用者による地域の清掃活動を実施しています。

【この場所や物件を選んだ動機】

- ・この地域で生まれ育ち、地域に根づいて活動していました。同じ地域の中で活動を続けたいと思い、物件を探していました。1 期目は取り壊し後に建売住宅を予定していた古い民家がありましたが、所有者に依頼し購入しました。活動開始後も元の所有者には見に来て頂いたり、支援して頂いたり等交流があります。改修は空堀の長屋を活用した店舗「練」を見て気に入り、設計者に改修を依頼しました。
- ・2 期目は活動場所が手狭になったことから南側の 3 軒長屋を購入しました。元々所有者を知っていたことから、手放す際に声をかけて頂きました。

【従前の入居場所】

- ・近隣の文化住宅を利用した保護者が運営する共同作業所で傘釘の組み立て作業を実施していました。

【活用の動機】

- ・町家が残る地域の景観や古い日本建築の空間の良さを活かしたいと考えました。新築の方が結果的に費用負担は少なく、手続きは容易ですが古い町家は貴重と考えています。

【改修の状況】



外観 (1 期)



外観 (2 期)



自立訓練室



活動スペース I



中庭



掃除道具の収納



活動スペース II



床の間に作品を展示

● 改修のポイント

- ・できるだけ元の空間や建具を残しながら活用することで日本建築の良さを活かしています。増設した 2 つの建物の間は中庭として建物と一体に利用できる開放的な空間としました。元々庭にあった木や石灯籠、手水鉢を残し、活用しています。
- ・障がい者の施設整備の基準には採光等の居住性に関する条件もありましたが、本来は住宅であったことから、一般的なテナントを借りるより充分対応しやすい状況でした。
- ・スロープ設置の際には実際に車椅子で利用者による確認や、トイレは障がい者の麻痺の状況に応じて使いやすいようバリアフリーにきめ細かく配慮しています。

● 空家活用のメリット

- ・町家は襖等の間仕切りは開けば部屋を一体的に広く活用でき、閉じて小部屋として使うことができるので自閉症を持つ方が落ち着くのに狭い空間は適しています。状況に応じて臨機応変に使えます。
- ・2 期目では 3 軒に分節されつつも一体的にも利用できる形態を活用しながら、活動スペース、新たな自立訓練室と異なる機能を配置しています。

● 空家活用のデメリット

- ・用途変更に係る建築確認申請や法に適合するための改修など、手間がかかったり費用を要する面がありました。





【分類】 宿泊施設 【概要】 ゲストハウス

閑静な住宅地にある建築年数 70 年を超えた古民家を活用。都心にいながら、四季を感じる美しいお庭や心地よい自然の風など、昔からの日本の家の良さを楽しめるゲストハウス。

【不動産活用形態】 一般賃貸借契約 【土地・建物データ】 築年数約 70 年超の一戸建て

【利用の状況】

- ・客室は下記のようなお部屋があります。その他、掘りごたつ付きの共有リビングがあります。お手洗いとお風呂は共用。キッチンの使用も可能です。
 - －個室 (PRIVATE ROOM) (定員 2～4 人) : 畳敷き、ふすまや障子のお部屋。
 - －相部屋 (DORMITORY ROOM) (定員 4 人) : 畳敷き、ふすまや障子のお部屋。二段ベッドあり。
- ・表庭・中庭・坪庭の 3 種類のお庭があり、若い庭師の方に作ってもらいました。表の門から玄関までの表庭は宿の第一印象になるので、小道を付けたり、四季折々の植栽を植え美しくしてもらいました。南側の奥の共用のリビングには中庭と縁側があり、モミジや市松模様の外壁があります。1 階の個室からは坪庭が楽しめます。

【活用の動機・この場所や物件を選んだ動機】

- ・活用の動機は自分でゲストハウスを開きたいと思っていたことです。はじめは、ビルのような建物も含め、環状線内側を中心に大阪市内全域を対象に物件を探していました。環状線の内側では小さなビルや長屋が多く、ゲストハウスにはあまり向かないものが多い状況でした。
- ・通常、ゲストハウスを開く場合、良い物件に出会うまで 2～3 年ほどかかることが多いようですが、運やタイミングが良く、2～3 ヶ月でこの物件に出会うことができました。建物の規模、間取り、雰囲気、立地からピンとくる場所がありました。
- ・長屋は部屋を横切り水回りや二階へアクセスする間取りなので、ゲストハウスには適さない状況でしたが、この物件は一般的な日本家屋のため、廊下があって部屋が別という間取りとなっていました。
- ・建物所有者は遠方にお住まいで、この物件は不動産店からの紹介でした。保健所で旅館業法に基づき開業できるかを確認してから賃貸借契約を行いました。旅館業法に係る保健所との協議などについては、不動産店が協力的に動いていただけました。

【開設後の状況】

- ・都心に近く、駅からも近いのですが、住宅地なので静かな環境を求める人には非常に喜ばれています。
- ・ここに泊まりに来る外国人を地域住民の方々に駅から案内して頂くことも多くなっています。
- ・外国人には日本の間取りが四面とも襖や障子など開口部となるのが驚きのようです。
- ・最近では外国人だけでなく、日本人の宿泊者も多くなっています。日本人からも「おばあちゃんの家」のような、昔の日本的な空間が喜ばれています。

【改修の状況】



エントランスの門



宿へのアプローチとなる表庭



縁側のある中庭



宿の玄関



襖や障子で仕切られた廊下



客室

● 改修のポイント

- ・旅館業法に基づき営業できるようにトイレやお風呂など、水回りの改修を行ったことが最も大きな改修でした。玄関横の倉庫に窓口をつけてフロントにしたり、畳の入れ替えや、残存物の処理をしました。土壁の補修など自分でできることは自分でしました。廊下も元々の木の廊下を自分で磨き、綺麗にしました。
- ・襖や障子など、古い建具はデザインが美しく、元のものを使っています。今ではガラスは特注でないとできないようです。

● 空家活用のメリット

- ・日本の古い良い物が残っており、それが使えることがメリットです。この住宅は戦災を超えて残ったものであり、柱や襖などとても良い素材・デザインのものが使われています。個人の力ではこのような良いものを新たに手に入れることが難しいと思っています。欄間や障子など今では無いデザインで貴重だと思います。
- ・日本家屋は普通のビルとは違い、部屋の中の空気・通風も違い心地よく感じます。

● 空家活用のデメリット

- ・建物が古いため、その都度、補修工事が必要です (配管の水漏れ、屋根の補修など)。
- ・活用に際して改修が必要であり、家主側の費用負担が大きいことも課題だと思います。
- ・古い建物を使って旅館を開業するには、法律上の制約が多くあります。

