

(3) 空き家の多様な活用ニーズ

視点

空き家の活用 ⇒ ・「居住用」だけでなく、多目的に活用
・活動の場を求めている団体のニーズは何か？

キーワード

多目的に！ フレキシブルに！
「地域の資源」と考えれば、空き家の活用方法は広がる

対応策

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| ①活用例の把握 | → どのような活用方法があるか、先行事例を把握 |
| ②ニーズの把握 | → 用途、条件等活用目的に沿ったニーズの把握 |
| ③利用者ニーズとの摺合せ | |
| ④活用できる社会資源 | → ニーズにどこまで対応できるか、公的助成は活用出来るか等を補助等の検討 |

一口メモ

地域に根差した活動をしている団体であれば、地域の理解も得やすい。
理解のある不動産店を確保！

①活用例の把握

- ◆県内で空き家を活用し、空き家を拠点として活動している団体と活動内容等
⇒地域に根差したNPO法人等の活動拠点、サービス拠点として活用されている事例

事例1：いこいの家夢みん（横浜市戸塚区）

- ◇空き家のタイプ 大規模な中高層分譲団地内の空き住戸（賃貸後、運営者が購入）
- ◇運営者 「NPO法人いこいの家 夢みん」
(地域で生活支援のボランティア活動等を行ってきた方々がメンバーです。)
- ◇利用者 50歳以上の地域の住民
- ◇活用内容
 - ①コーヒーや手作りケーキが用意された、サロン・居場所です。
 - ②区の介護予防事業として、様々なプログラムを実施しています。
(歌唱、健康体操、パソコン、絵画、囲碁等)
 - ③看護師による血圧測定・健康相談を毎日、無料で実施しています。

事例2. さわやか港南（横浜市港南区）

- ◇空き家のタイプ 木造2階建て戸建て住宅
- ◇運営者 地域の市民ボランティア団体
- ◇利用者 地域の住民
- ◇活用内容
 - ①有償サービスで、在宅支援サービス（家事、病院付き添いなど）、子育て支援サービス（送迎、託児、産前産後のお世話など）、その他日常サポートを実施しています。
 - ②地域の居場所：サークル活動などへの部屋貸しをしています。
 - ③よろず相談所：日常生活で困った時の相談対応をしています。相談内容に応じ、さわやか港南が実施する有償サービスのほか、行政機関や民間団体へ紹介しています。

事例3. 茅ヶ崎市地区ボランティアセンター（茅ヶ崎市：現在、12箇所）

- ◇空き家のタイプ 木造2階建て賃貸住宅の1階など
- ◇運営者 市社会福祉協議会、又は地区社会福祉協議会
- ◇利用者 本人または家族が、高齢・病気・出産・育児などの理由により日常生活に支障があり、援助を必要とする方
- ◇活用内容 日常生活の困り事などを気軽に持ち込める、住民同士の身近な相談窓口です。「ちょっとした困り事」に同じ地域のボランティアさんが応えています。

事例4：太尾第二学童クラブ（横浜市港北区）

- ◇空き家のタイプ 鉄骨2階建てアパートの1階
- ◇運営者 太尾第二学童クラブ運営委員会
- ◇利用者 両親就労、母子家庭、父子家庭、入院看護などで保護者が家庭にいない小学生
- ◇活用内容 児童福祉法の第二種福祉事業です。運営指導員等の職員により、学童が放課後を楽しく安全に過ごせる場所となるように運営されています。

事例5：北沢ハウス（東京都世田谷区）

- ◇空き家のタイプ 木造2階建て戸建て住宅
- ◇運営者 NPO法人ハートウォーミング・ハウス
- ◇利用者 シェアハウスで暮らしたい方
- ◇活用内容 最大人数5名でのハウスシェアです。2階3室の賃料は、¥62,000円～68,000円/月・室で、現在は満室状況です。

◆その他考えられる活用例

- ⇒ ♥ コミュニティ・カフェ
- ♥ 就労支援・就労準備のための地域作業所
- ♥ 高齢者向けグループホーム
- ♥ 若者向けグループホーム

・・・など



対応策 ② ニーズの把握

対応策 ③ ニーズの摺合せ

◆空き家を活用した拠点づくりと継続的な活動を行う団体のニーズを把握する。

- ⇒ 物件の条件例
- ・古くてもOK(古い方が味がある?)
 - ・賃料はなるべく安く(営利団体ではないため)
 - ・ある程度広く(複数の方が利用できるように)

- ⇒ 契約の条件例
- ・初期費用を抑えたい
 - ・賃貸物件の内部造作修繕を認めてほしい

◆入居支援の活動をしている団体のニーズ

- ⇒ DV被害者の一次避難場所等緊急対応可能な物件
(一時的に借りられる物件) 等

活動内容を理解し、貸主・借主・地域の信頼関係を築く

◆空き家を住宅以外に転用する場合の注意点

⇒「違法貸ルーム」に対する指導について

多数の人が寝泊りし実質的に居住していながら、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている場合や、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物の存在が問題となっている。

こうした建築物は、火災の際の安全面などで問題があると考えられ、国土交通省では、国や地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立ち入り検査を実施し、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導をしてきたが、平成25年9月6日付けで「違法貸しルーム対策に関する通知」を行い、更なる対策の強化を図っている。

⇒空き家を活用する場合には、建築関連法令等に抵触しないように十分注意して、活用目的、法適合性等を十分検討する必要がある。

⇒不明な点がある場合は、悩まず、建築、司法、不動産等の専門家や近日開設する「広域相談窓口」にまずは相談してみる。



(参考)空家利活用・適正管理等に関する取り組み例

神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業(概要)

【事業目的】

神奈川県立保健福祉大学の学生が、谷戸上部の空き家にシェアハウスの形態で居住し、居住地周辺の高齢者の買い物やゴミ出し等のサポートをすることにより、空き家の解消及び高齢者の生活環境の改善を図るものとする。

【助成内容】

- ① リフォーム補助 工事費用の2/3かつ上限100万円(うち国庫補助50万円)
- ② 家賃補助 1棟につき毎月1万円(地域活動報告書の提出があった場合に限る)

【居住家屋】

建築時期:昭和41年

床面積:46㎡

家賃:3万円

その他:階段250段 空き家期間10年間

【居住者】

- ① 保健福祉学部 社会福祉学科 男子学生1名
- ② 保健福祉学部 リハビリテーション学科 男子学生1名

