

国交省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

地域福祉事業の展開に向けた 空き家活用のケーススタディ

2019 年 8 月 29 日

認定 NPO 法人まちぼっと

辻 利夫

空き家の福祉活用事例ガイドブック

平成の 30 年間；少子・超高齢社会に移行／家族形態の変容

大都市圏でも高齢者世帯が総世帯の 4 割超

（東京都；夫婦のみが 3 割、単身世帯が 4 割超）

⇒地域コミュニティ活動の低下、空洞化が進行／空き家の増加

<2000 年以降、地域福祉事業の変化>

・ NPO 法と介護保険法制定

⇒介護、子育てなどの福祉サービスに NPO 法人など非営利市民団体が加わり福祉事業の担い手が広がり多様化

⇒資金の乏しい NPO など市民福祉団体は、低コストで起業できる空き家空き店舗の利活用を指向し、空き家活用の担い手も、活用する業種も多様化

■国交省モデル事業

多様な福祉活用の展開に着目して、幅広く活用事例を収集し、情報共有を図ることとし、大都市圏（首都圏、大阪・京都圏、名古屋圏）の 60 か所を超える事例を調査した事例集を作成。事例集と事例分析に基づく活用の手引き、福祉活用の普及に効果的な法制度等への提案をまとめた。

■ガイドブックの構成

1. 空き家の福祉活用概要

- 1) 福祉活用の広がり 2) 活用事例概要 3) 研究事例概要
4) 自治体等の取り組み 5) 活用事例にみる課題

2. 業種別活用事例

- デイサービス・小規模多機能居宅介護・・・10 か所
障害者・認知症高齢者グループホーム・・・6 か所
子育て・保育・放課後デイ・・・4 か所
福祉複合事業・・・5 か所
居場所（コミュニティカフェなど）・・・19 か所
学習・就労支援・・・4 か所
居住支援・・・4 か所

3. 研究事例

- 居場所、子育て・保育、障害者グループホームなど 12 か所

4. 福祉活用の手引き

- 1) 空き家活用チェックポイント 2) 空き家活用と建築関連法規・チェックフロー
3) 法制度等への提案

■活用事例概要

a. デイサービス・小規模多機能居宅介護

- ①生活屋（いきいき屋）・みつやサロンおいで屋（大阪市淀川区）
②長屋デイサービスつなぐ（大阪市生野区）③もうやいこ（名古屋市南区）
④D a y いちいの木（神奈川・藤沢市）⑤D a y サロンはるⅠ（神奈川・鎌倉市）
⑥D a y サロンはるⅡ（神奈川・鎌倉市）⑦D a y ふかや（横浜市戸塚区）
⑧D a y 大町いしだ（神奈川・鎌倉市）⑨井戸端げんき（千葉・木更津市）
⑩ひつじ雲（川崎市幸区）

事例名	長屋デイサービスつなぐ	ひつじ雲
所在地	大阪市生野区	川崎市幸区
事業内容	デイサービス	2004 年高齢者認知症デイサービスとして開設 2006 年より小規模多機能居宅介護
運営者	NPO 法人いくの市民活動支援センター	NPO 法人楽
利用建物・従前用途	木造平屋・長屋 2 軒	鉄筋コンクリート造 3 階建ての 1 階店舗
建物所有者	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／12 万円	賃貸借／43 万 6000 円
活用物件紹介等	地域で聞き込み	介護サービスの利用者
開設年	2013 年 7 月	2014 年 6 月に現在地へ移転し、開設

b. 障害者、認知症高齢者グループホーム

- ①グループホームなも（名古屋市南区） ②ひなたぼっこ（東京・板橋区）
 ③ハーバー鶴見（横浜市鶴見区） ④ホームプシケ・メゾンしろ（東京・大田区）
 ⑤ホームプシケ・ホームそら（東京・大田区） ⑥ホームプシケ・さくら草（東京・大田区）

事例名	グループホームなも	ひなたぼっこ	ホームプシケ・ホームそら
所在地	名古屋市南区	東京・板橋区	東京・大田区
事業内容	認知症高齢者グループホーム	障害者グループホーム	障害者グループホーム
運営者	南医療生協	一般社団法人福祉の会ひなたぼっこ	社会福祉法人プシケおおた
利用建物・従前用途	木造2階建て共同住宅	木造2階建て住宅	木造2階建て住宅
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／4万6500円	賃貸借／固定資産税相当	賃貸借／19万円
活用物件紹介等	地域で聞き込み	近隣の知人宅	大田区空家相談窓口
開設年	2004年8月	2016年5月	2018年5月

c. 子育て・保育・放課後デイサービス

- ①スキップ保育室（横浜市戸塚区） ②こどものおしろ保育室（横浜市戸塚区）
 ③あのねのおうち（東京・稲城市） ④凸凹Kidsすぺいす（東京・世田谷区）

事例名	こどものおしろ保育室	凸凹Kidsすぺいす	あのねのおうち
所在地	横浜市戸塚区	東京・世田谷区	東京・稲城市
事業内容	一時預かり・グループ保育	障害児放課後デイサービス	障害児放課後デイサービス
運営者	福祉クラブ生協・W.Co	NPO 法人凸凹Kidsすぺいす	生活クラブ生協
利用建物・従前用途	木造2階建て住宅1階	鉄骨造3階建て店舗併用住宅の1階店舗	鉄筋コンクリート造2階建て
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃借者／7万円	賃貸借／17万5000円	賃貸借／41万5000円
活用物件紹介等	物件の近隣での聞き込み	地域で聞き込み	不動産業者
開設年	2014年11月	20015年4月	2018年11月

d. 福祉複合事業

- ①反町カフェぽらん（横浜市神奈川区） ②タガヤセ大蔵（東京・世田谷区）
 ③大場町みんなの家わたせハウス（横浜市青葉区） ④よってこサロン（大阪市阿倍野区）
 ⑤和の家櫻井（東京・西東京市）

事例名	反町カフェぽらん	大場町みんなの家わたせハウス	よってこサロン
所在地	横浜市神奈川区	横浜市青葉区	大阪市阿倍野区
事業内容	中間的就労支援、居場所カフェ	小規模保育、高齢者デイサービス、居場所カフェ	高齢者デイサービス、居場所カフェ
運営者	NPO 法人ワーカーズコレクティブ協会	NPO 法人親子びっぴ	NPO 法人エフ・エー
利用建物・従前用途	鉄筋コンクリート造 5 階建て 1 階店舗	木造平屋建て住宅	木造 2 階建て長屋
建物所有者	個人	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／16 万円	賃貸借／固定資産税相当分	賃貸借／10 万円
活用物件紹介等	個人	地区社会福祉協議会	不動産業者
開設年	2018 年 11 月	2013 年 4 月	2012 年 4 月 *2017 年 10 月閉業

e. 居場所

- ①ケアラズ&オレンジカフェみちくさ亭（千葉・柏市） ②なかまの家Ⅰ（東京・杉並区）
 ③なかまの家Ⅱ（東京・杉並区） ④楽多舎（東京・練馬区） ⑤松野農園（大阪市生野区）
 ⑥なごみの家小岩（東京・江戸川区） ⑦なごみの家（東京・江戸川区）
 ⑧代田カフェ（東京・世田谷） ⑨コミュニティネットワーク・ウェーブ分室（東京・世田谷区）
 ⑩ぼぼの木（東京・府中市） ⑪さくら茶屋にししば（横浜市金沢区）
 ⑫もりのお茶の間（横浜市金沢区） ⑬ばあばの家あさだ（横浜市西区）
 ⑭まちのみずのみ場（大阪市生野区） ⑮ふらっとステーション・ドリーム（横浜市戸塚区）
 ⑯イエローハウス「だんらん」（名古屋市南区） ⑰みなあん（名古屋市南区）
 ⑱いっぷく（愛知・豊明市） ⑲エフ・エー・サロン（大阪市阿倍野区）

事例名	楽多舎	さくら茶屋にししば	みなあん
所在地	東京・練馬区	横浜市金沢区	名古屋市南区
事業内容	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業	ランチ・喫茶提供、高齢者等企画事業	ランチ・喫茶提供、総合事業通所サービス
運営者	ワーカーズまちの縁がわ楽多舎	NPO 法人さくら茶屋	南医療生協地域支部
利用建物・従前用途	木造 2 階建て住宅	木造平屋建て店舗	鉄骨造 2 階建て店舗
建物所有者	運営団体メンバー	個人	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／固定資産税相当分	賃貸借／10 万円	賃貸借／1 万 5000 円
活用物件紹介等	相続した養母の実家	地域の聞き込み	地域の聞き込み
開設年	2013 年 12 月	2010 年 5 月	2017 年 3 月

f. 学習支援・就労支援

- ①HINO 飛ぶ教室（東京・日野市） ②寺子屋・地域交流活動（大阪市鶴見区）
 ③やまぶき作業所（京都市右京区） ④春日学区子育て・地域交流活動（京都市右京区）

事例名	HINO 飛ぶ教室	寺子屋・地域交流活動	やまぶき作業所
所在地	東京・日野市	大阪市鶴見区	京都市右京区
事業内容	障がい児・者の学習支援	子どもたちの学習支援	就労支援 B 型作業所
運営者	HINO 飛ぶ教室	NPO 法人榎本地域活動協議会	NPO 法人山吹の会
利用建物・従前用途	木造 2 階建て住宅の 1 階	木造 2 階建て店舗併用住宅	木造 2 階建て住宅
建物所有者	個人	個人	運営法人
契約内容／月家賃	賃貸借／3 万円	賃貸借／無償	土地・建物購入／
活用物件紹介等	不動産業者	商店街組合	地域で聞き込み 購入費 3000 万円
開設年	2015 年	2015 年	2014 年 8 月

g. 住まい・居住支援

- ①松原憩いの家（東京・世田谷区） ②ラポール平塚サポートハウス和（神奈川・平塚市）
 ③荻窪アパート（東京・杉並区） ④入院患者介護民泊（東京・大田区）

事例名	松原憩いの家	ラポール平塚サポートハウス和	入院患者介護民泊
所在地	東京・世田谷区	神奈川・平塚市	東京・大田区
事業内容	小規模住居型児童養育事業	居住困難者向け共同住宅	入院患者家族用宿泊施設
運営者	社会福祉法人青少年と共に歩む会	社会福祉法人いきいき福祉会	NPO 法人地域・医療福祉サービス振興会
利用建物・従前用途	木造 2 階建て住宅	木造 2 階建て社員寮	鉄骨造 3 階建て住宅の 1 階
建物所有者	個人	株式会社	個人
契約内容／月家賃	賃貸借／22 万円	賃貸借／65 万円	賃貸借／22 万円
活用物件紹介等	世田谷区空き家等地域貢献活用窓口	法人の役員	大田区空き家相談総合窓口
開設年	2018 年 4 月	2003 年 9 月	2018 年 4 月

■研究事例概要

業種別事例のなかで活用手法に特徴のある事例、専門家が調査したつくば市における空き家を活用した居場所づくりの事例、空き家活用を検討中の事例、現在改装中の事例など 12 カ所について専門家検討会議等でケーススタディを行った。

事例名／所在地	活用における特徴
地域交流拠点・COCO しのはら／横浜市	高齢者などの居場所として横浜市の地域交流拠点整備事業に採択されたが、助成金交付の決定に時間がかかり、助成を辞退し、自主整備で開設。
保育支援・品川宿おばちゃんち／東京・品川区	NPO 法人、地元商店街、行政の三者協働で店舗併用住宅の空き家を活用。現在は移転。
居場所と居住支援・S 邸／東京・練馬区	自宅を NPO 法人に遺贈して、居場所と居住困難者などの賃貸の住まいに活用を検討
オルシェ飯山満・京葉エスエート／千葉・船橋市	中古アパートを改修してつくった高齢者のシェアハウスを居住困難者を受け入れる登録住宅に転用。
ドームメイツ塚田Ⅱ・京葉エスエート／千葉・船橋市	空き家となったアパートを改装し、複合福祉事業として開設後、売却して投資資金を回収する事業モデル
つくば地域の居場所など 4 か所／茨城・つくば市	大都市圏郊外住宅地における居場所づくりの試みから課題を検討。
デイサービス NOAH／横浜市金沢区	高齢者デイサービスの先駆的空き家活用事例
グループホームよこかわ／東京・八王子市	重度身体障害者グループホームの空き家活用事例
グループホーム桜上水／東京・世田谷区	重度重複身体障害者のグループホーム・宿泊体験所に活用

■活用事例・研究事例にみる課題

＜主な課題＞

- ・活用に適した空き家の確保
- ・改装に関わる法令基準への対応
- ・開設資金の調達
- ・用途変更による固定資産税、都市計画税などの増額
- ・補助金、助成金などの手続き

＊事例の物件をどのように見つけたのか

- ①友人知人・近隣・関係者、サービスの利用者など身近なネットワークからの紹介、申し出。
- ②地域を歩いて活用できそうな空き家、空き店舗を見つけ、近隣などへの聞き込みで所有者を確認して交渉。
- ③不動産業者からの紹介
- ④生協など団体の広報の呼びかけ、行政の空き家活用相談窓口の紹介、市民共同の空き家活用プロジェクト

■課題の検討

空き家等の活用経緯において苦労した問題は、活用に適した空き家の確保、改装にあたっての建築基準法、消防法、食品衛生法、建築安全条例（東京都、横浜市）などの法令等の規制への対応、改装費等の開設にかかわる資金の調達、家賃などの賃貸借の条件、住宅からの用途変更による固定資産税の増額を反映した家賃の増額などである。

用途変更による耐震補強、防火設備などの改修に個人や小さなNPOが取り組むには、現行の補助制度ではまだ不十分で、空き家が見つかって、改修費などの資金調達ができず断念したというケースも少なくない。空き家活用と直接の関わりはないが、事業の許認可・補助金等の申請書類の作成も大きな負担になっている。これらを課題として分析し、活用の手引きの作成、法制度への提案について検討した。

苦労した問題	主な回答例	課題
活用に適した空き家の確保	・耐震基準など建築関連法規の基準に適合する物件が少ない。 ・福祉関連法規の設置要件を満たす物件が少ない。 ・所有者に福祉活用に貸し出すメリットがないので、事業に理解があっても話しが進まない。 ・不動産業の仲介物件では主に家賃で条件が合わず話が終わる。 ・福祉事業のニーズを理解していない不動産業者が仲介するため所有者との意思疎通がうまくいかない	・行政の空き家バンク、相談窓口における福祉的活用を対象とした物件情報の収集と情報提供の充実 ・福祉活用を促す所有者へのインセンティブの付与 ・利用者と所有者のマッチングを円滑に進めるコーディネート機能の充実 ・不動産業者への福祉活用に対する啓発
改装に関わる法令基準への対応	・建築確認証、検査済証がなく、改装にかかる費用と手間が倍増した。 ・隣家との間の避難経路の道幅について、都と区の見解が違い振り回された。 ・ランチ提供でキッチンの改装に保健所からこまごまとした指示をされ疲れた。	・福祉活用を促進するための建築関連法規など法令等の規制の見直し。 ・防火設備、避難経路の確保について事業の規模に応じた対応のルール化を検討
開設資金の調達	・工事請負業者の入札手続きで手間取り、工事完了が翌年度にずれこんだため、改めて補助金の申請を行い、補助金の交付が遅れて、新たにNPOバンクから借り入れた。 ・改装資金が乏しく、改装費を所有者が負担し、負担分を家賃に上乗せして対応した。	・個人や自己資金の乏しい小さなNPOに対する改修資金補助の仕組みの検討。
固定資産税などの増額	・都税事務所から住宅からの用途変更と指摘され固定資産税が3倍となり、家賃が高くなった。 ・用途変更で火災保険、地震保険の料金も高くなり家賃が変更された。	・居場所における福祉的事業も含めた福祉活用に対する固定資産税の減免制度の検討 ・
補助金、助成金などの手続き	・消防法では設置義務のない場所に市がスプリンクラーの設置を求め折衝に苦労。	・手続きの簡素化ができないか検討