第５章　　郊外戸建て住宅地の再生手法の検討

５．１　検討の目的

本格的な人口・世帯減少社会の到来により、市場性の低下した郊外の戸建て住宅地等においては、空き地・空き家が増加することが必死である。空き地・空き家の増加は、防犯性や防火性の低下、雑草の繁茂等による生活衛生環境の悪化、景観の悪化等の住宅地の生活環境の悪化をもたらすことが懸念されている。

このため、本章では、空き地・空き家の増加が懸念される郊外戸建て住宅地等について、空き地・空き家を有効に利活用しながら、その住環境を再生させる手法について検討する。

５．２　空き地・空き家を活用した郊外住宅地の再生の基本的考え方

空き地・空き家はその所有者が適切な管理を行うことが大前提であるが、中には十分な管理がなされておらず、防火性や防犯性の低下、住環境や景観の悪化の原因となっているものが存在している。また、管理の状況の如何にかかわらず、空き地が有効に利活用されていないことにより、住宅地の活力やコミュニティ活動の低下などを招くことが懸念される。

このため、空き地・空き家を有効に利活用し、住宅地に「空間のゆとり」や「生活機能」を付加しつつ、人口減少・超高齢社会にふさわしい郊外住宅地として、住環境（ハード）や生活環境（ソフト）の再生を図ることが必要と考えられる（図 5.1）。その基本的な考え方は次の通りである。

①空き地・空き家を種地とした住宅地全体の計画的な街区割りや敷地割りの再編は不可能

近年開発されている戸建て住宅地では、ボンエルフに代表される非グリッドの道路パターンの採用、住宅群のファサードデザインや外構の統一、計画的な緑化の推進など、街並みに配慮された住宅地開発が進められている。

こうした新規開発住宅地に比較すると、マスハウジング期に郊外部に開発された一般的な住宅地は、単調なグリッド状の道路パターン、街並みの不統一、放置された空き地や空き家の発生など陳腐化が進行している場合が多く見受けられ、そのことが市場性の低下による空き地・空き家のさらなる増加につながることが懸念される。

こうしたことから、既存の住宅地について、空き地・空き家を種地として土地の交換分合等により、道路パターンや街区構成を再編したり、街区内の敷地割りを再編（コモンスペースやフットパスの供出等）したりすることなどにより、住宅地の居住環境を魅力あるものに造り替えていくことが考えられる。

しかし、こうした計画開発住宅地の「再区画整理（整備）事業」とも呼べる事業については、その計画的な実施を担保する制度的枠組みが存在しておらず、また、土地の交換分合等に関して多数の関係権利者の同意を取り付けて事業を行うことは非常に困難である。将来的には、新規開発に代わって既成の戸建て住宅地の再開発の必要性は大きいと考えられるが、現時点では困難であるといわざるを得ない。

②空き地・空き家の個別の利活用による住環境及び生活環境の再生が現実的

こうしたことから、空き地・空き家について、居住者有志や自治会等が有効に利活用しながら、今後の郊外居住等にふさわしい形で、住環境（ハード）及び生活環境（ソフト）を再生するという視点が重要になると考えられる。

例えば、住環境（ハード）の再生としては、空き地・空き家の適切な管理、空き地・空き家（低未利用地）の有効活用の促進、住宅地内の道路・公園・駐車場等の整備（修景やバリアフリー化）、建築協定・緑地協定の締結や地区計画等による住宅地の景観整備、などが考えられる。

また、生活環境（ソフト）の再生としては、多様な世帯（特に子育て期世帯）の居住によるコミュニティの活性化、居住世帯に対応した生活サービス（就業機能、商業機能、教育機能、福祉機能等）の充実、などが考えられる。居住世帯に対応した生活サービスの拠点整備にあたっては、大規模住宅地の場合では、センター地区の既存施設の活用も考えられるが、今後、空き地・空き家の増加が懸念されることから、空き家等の有効活用により、住宅地内の各地区（町内会）ごとに「コンビニ的」に利用できる「小規模多機能」的施設の整備を行うことなども考えられる。

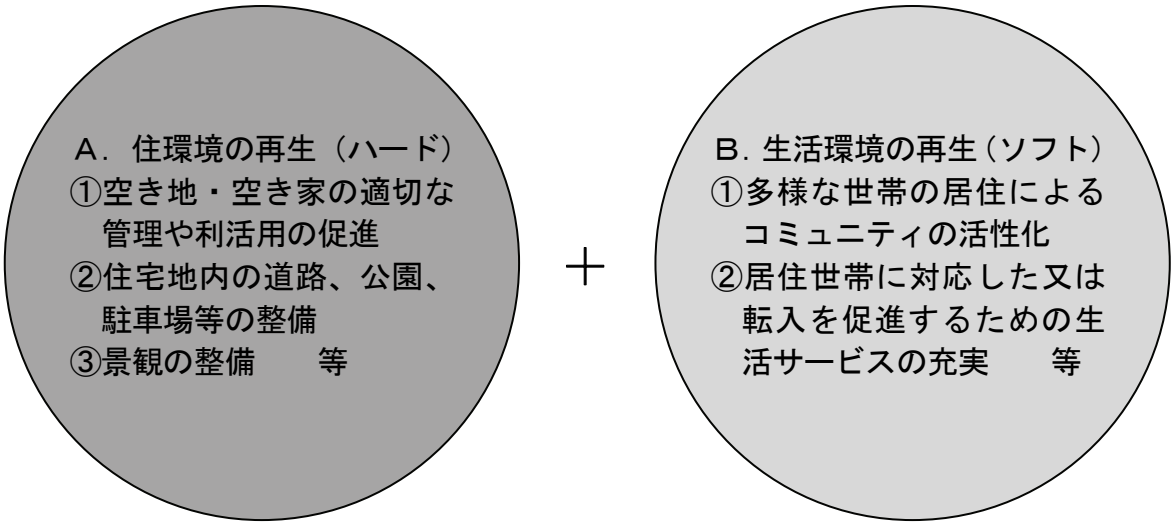


図 5.1　郊外住宅地の再生の考え方

なお、こうした空き地・空き家の個別での利活用は、既に空き地・空き家の問題が顕在化している住宅地における対処療法に過ぎない側面もあるが、一方で、全国の住宅地に普遍的に適用できる再生手法であると評価できる。

５．３　空き地・空き家の利活用による再生手法の検討

１）空き地・空き家の適正な管理

空き地・空き家は所有者が適切な管理を実施することが大前提であるが、適正な管理が実施されないおそれのある空き地・空き家については、第三者が管理を代行することにより、空き地・空き家の放置等により生じる住環境の悪化を阻止する必要がある。

行政が管理を代行する措置を講じている茨城県小美玉市（旧美野里町）等のようなケースもあるが、一方で、自治会等が（所有者の承諾を得て）管理を代行し、その対価として、空き地・空き家を無償で利用させてもらうという方法が考えられる。

■小美玉市環境美化条例（平成 18 年 3 月 27 日）

（空き地等の占有者等の責務）

第 16 条　空き地等の占有者等は，良好な環境を保全するため，当該空き地等について不良状態にならないよう常に適正な管理に努めなければならない。

2　空き地等の占有者等は，当該空き地等への空き缶等のごみの投げ捨てや自動車・古タイヤ・家具・家電製品等の不法投棄を未然に防止するとともに，清掃その他の環境美化に必要な措置を行い，環境保全に努めなければならない。

（空き地等の占有者等に対する指導及び助言）

第 17 条　市長は，空き地等が不良状態にあると認めたときは，当該空き地等の占有者等に対し，必要な改善措置を講ずるよう適切な指導及び助言をするものとする。

（空き地等の占有者等に対する勧告）

第 18 条　市長は，空き地等の占有者等が前条の規定による指導及び助言に従わないときは，期限を定めて，必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（空き地等の占有者等に対する措置命令）

第 19 条　市長は，空き地等の占有者等が前条の規定による勧告に従わないときは，期限を定めて，必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2　市長は，前項の規定による命令をしようとするときは，あらかじめ当該命令を受けるべき者にその理由を通知し，弁明の機会を与えなければならない。ただし，緊急の必要のため，あらかじめ弁明の機会を与えるいとまがないときは，この限りでない。

空き地等の雑草除去通知書

あなたが所有している下記の空き地は，適正な管理が行われていないため，雑草の繁茂の状態にあります。

このまま放置されますと，環境衛生，防火及び防犯上好ましくない状態になり，良好な生活環境を阻害し，又は阻害するおそれのある状態になると認められますので，小美玉市環境美化条例第 17 条の規定により下記の措置を講ずるよう通知します。

記

1　空き地の所在地　　小美玉市　　字　　番地

2　空き地の面積　　m^2

3　措　置　事　項　　雑草除去

4　そ　の　他

(1)　通知を受けた日より 7 日以内に空き地の雑草除去に関する報告書(様式第 10 号)を提出願います。

(2)　雑草除去について，自ら除去できない場合は，市に有料で委託(年間 2 回除去 1m^2 当たり　　円)又は処理業者のあっ旋を申請することができます。

２）空き地・空き家の活用方策

既に一定の空き地・空き家が発生している住宅地や今後空き地・空き家の発生が予想される住宅地における第一次的な対策として、地域住民が空き地・空き家を取得又は賃借して有効に利活用することで、住宅地の居住環境や生活環境の再生につなげていくことが考えられる。

地域住民の関わり方としては、表 5.1 に示す二つのパターンが考えられる。

表 5.1　空き地・空き家を活用した再生への地域住民の関わり方

地域住民の関わり	活用の方法
個人	・個人が空き地や空き家を個々に取得又は賃借し利活用する。個人が自らのニーズを実現しながら、空き地・空き家を減らし、住環境を再生する。
共同（コミュニティ有志、自治会又はＮＰＯ等）	・コミュニティの有志や自治会等が共同で空き地や空き家を取得又は賃借し、利活用する。 ・または、ＮＰＯ等が空き地や空き家を取得又は賃借し、地域住民にサービス提供（地域住民が利活用）する。

また、空き地・空き家を活用する場合の用途としては、一般的には表 5.2 に示すような例が考えられる。

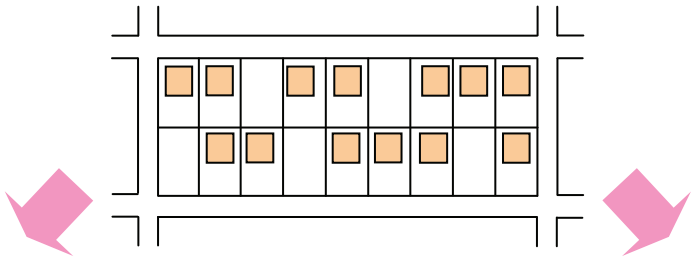
表 5.2　空き地・空き家の用途（例）

	空き地の活用の用途（例）	空き家の活用の用途（例）
個人が個々に取得又は賃借し活用	①農地（自家消費を目的とする野菜や花等の栽培） ②駐車場経営 ③個人の駐車場・物置スペース ④隣地所有者が取得し、敷地として一体的に利用（庭、増築用地等） 等	①個人のセカンドハウス（趣味のスペース、倉庫等） ②地域の不動産業者やＮＰＯ等との連携等により、リフォームをして子育て世帯等の入居を促進 等
共同（コミュニティ有志又はＮＰＯ等）で取得又は賃借し活用	①市民農園（開設者は地方公共団体又はＮＰＯ等） ②共同駐車場 ③生活利便施設（小売店舗等）を誘致 等	①地域住民向けの小規模多機能の生活サービス施設（高齢者福祉、子育て支援等） ②地域住民のコミュニティ活動の拠点施設（集会所、地域住民の共同リビング、サークル活動のレンタルルーム、来客の宿泊スペース等） 等

なお、空き地・空き家の利活用等により地域住民にサービスを提供しているＮＰＯや事業者の活動については、章末の「空き地・空き家の活用及び住宅地の生活環境再生に係るデータ」を参照。

（１）空き地・空き家の地域住民の「個人」での活用方策のイメージ

表 5.3　空き地の活用パターン例



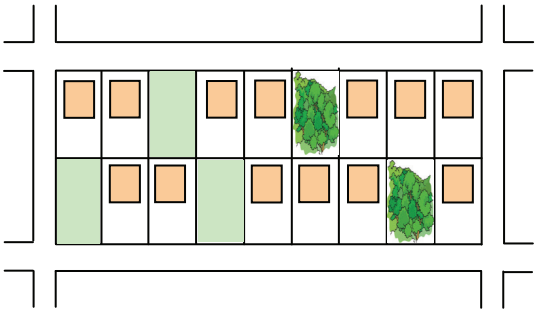
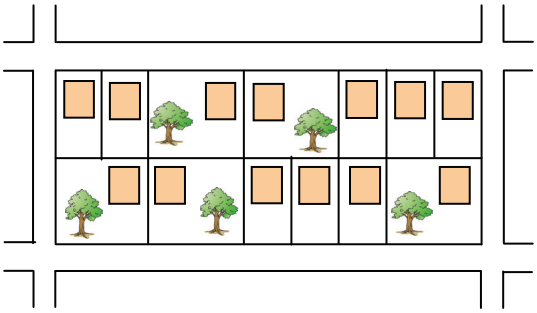
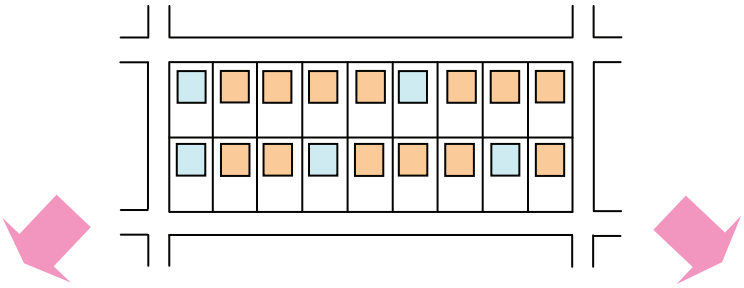
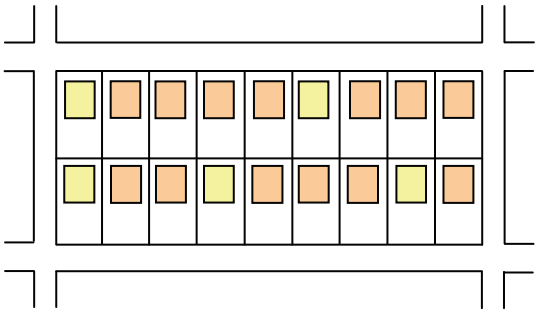
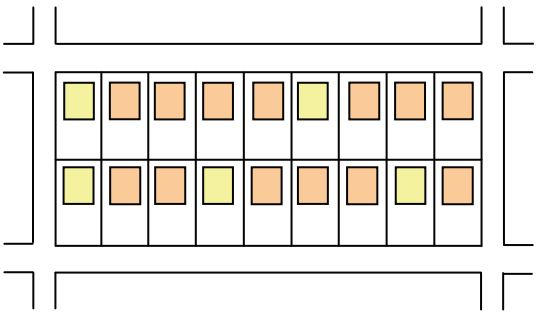
菜園や駐車場等として個人的に利用	隣接敷地の所有者が取得して個人的に敷地拡大
	
● 地域住民（住宅地の居住者等）が空き地を取得又は賃借し、菜園や駐車場（経営）として個人的に利用。	● 隣接敷地の所有者が空き地を取得又は賃借し、敷地を拡大して一体的に利用。両隣の所有者が分割して取得等する方法もある。

表 5.4　空き家の活用パターン例

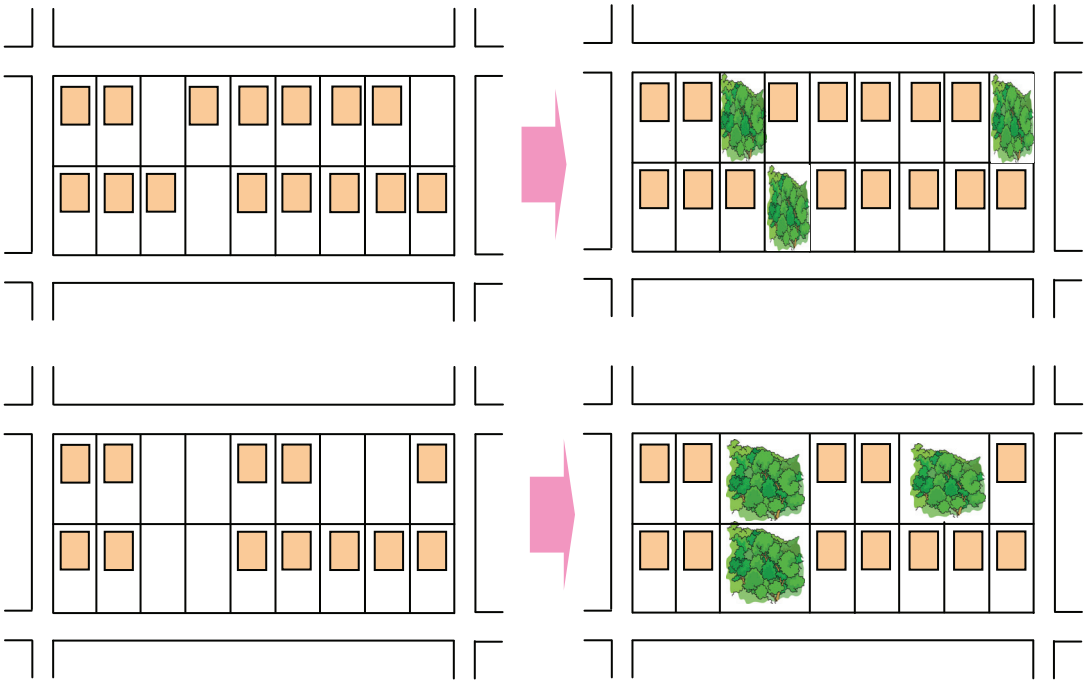


セカンドハウスとして個人的に利用	リフォーム等により新たな居住者を呼び込む
	
● 地域住民（住宅地の居住者等）が空き家を取得又は賃借し、セカンドハウス（趣味の家、倉庫等）として個人的に利用。	● 地域不動産業者やＮＰＯ等との連携等により、子育て世帯等を呼び込む。必要に応じて、リフォーム等をして売却・賃貸する。

（２）空き地・空き家の地域住民の「共同」での活用方策のイメージ

表 5.5　市民農園としての活用例（目標：持続可能な農ある住宅地）

活用イメージと方法



- 「農ある住宅地」を再生の目標像とし、住宅地内の空き地を活用し、特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（特定農地貸付法）に基づき、居住者向けの市民農園を整備する。
- 市民農園は、レクリエーション目的の貸付け農地で、1,000 ㎡未満の農地について、５年を超えない貸付けであることなどが開設の要件となる。
- 市民農園の開設（実施）主体と実施方法としては、次のようなパターンが想定される。

地方公共団体（市町村）による開設	①地方公共団体（市町村）が所有者から土地を使用貸借（無償）する。 ②代わりに土地所有者に固定資産税の免除等のインセンティブを与える。 ③地方公共団体（市町村）が市民農園を整備し、利用者（契約期間は最長５年。以後更新）に区画を賃貸（利用料徴収）する。 ④利用料収入で整備費用等を回収する。
ＮＰＯ法人による開設	①地方公共団体が、土地所有者に固定資産税の免除等のインセンティブを与え、土地を使用貸借する。 ②市民農園を開設するＮＰＯ法人が、地方公共団体（市町村）を介して土地を有償で賃借し（地方公共団体の固定資産税免除額に相当する賃料）、市民農園を整備し、利用者（契約期間は最長５年。以後更新）に区画を賃貸する。 ③ＮＰＯ法人は利用者からの賃借料（利用料）で整備費用等を回収する。

- 市民農園の１区画の平均面積は 30 ㎡程度であると言われており、50 坪程度の敷地であれば、１敷地で５区画程度が確保できる。２割程度の空き地率の住宅地では、全居住者用の農地の確保が数字上可能である。

活用の展開	**①地域との連携による余剰生産物の販売とコミュニティ・ビジネスの展開** ● 趣味的な動機による農作物の栽培であれば、自家消費量を超える農作物の直売所等における販売等が認められる（「市民農園の整備の推進に関する留意事項について」（平成 18 年 3 月 28 日・農林水産省農村振興局長））ことから、周辺の農家と連携し住宅地内に直売所を設けて販売することや、地域のスーパーと連携して余剰生産物を出荷することで、農的利用に対してインセンティブ（固定資産税相当分の収益）を付与する ● 住宅地内の直売所等では、地域貨幣による販売とし、住宅地内又は地域において地域貨幣の流通によるコミュニティ・ビジネスを展開する。 **②生ゴミの堆肥利用による循環型の持続可能な住宅地の実現** ● 住宅地内の各家庭から出る生ゴミを肥料として市民農園で利用することにより、住宅地から出る生ゴミ量の軽減を図り、循環型の持続可能な住宅地の実現を目指す。こうした環境への貢献の観点から、生ゴミ処理機の設置やゴミ収集量の軽減に資する市民農園の開設に対して、地方公共団体からの支援（補助）を得ることなども考えられる。

表 5.6　集合駐車場としての活用例（目標：敷地内にゆとりのある住宅地）

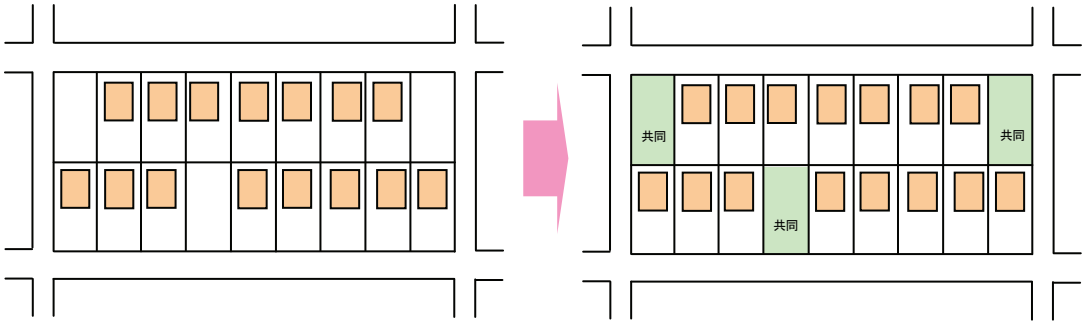
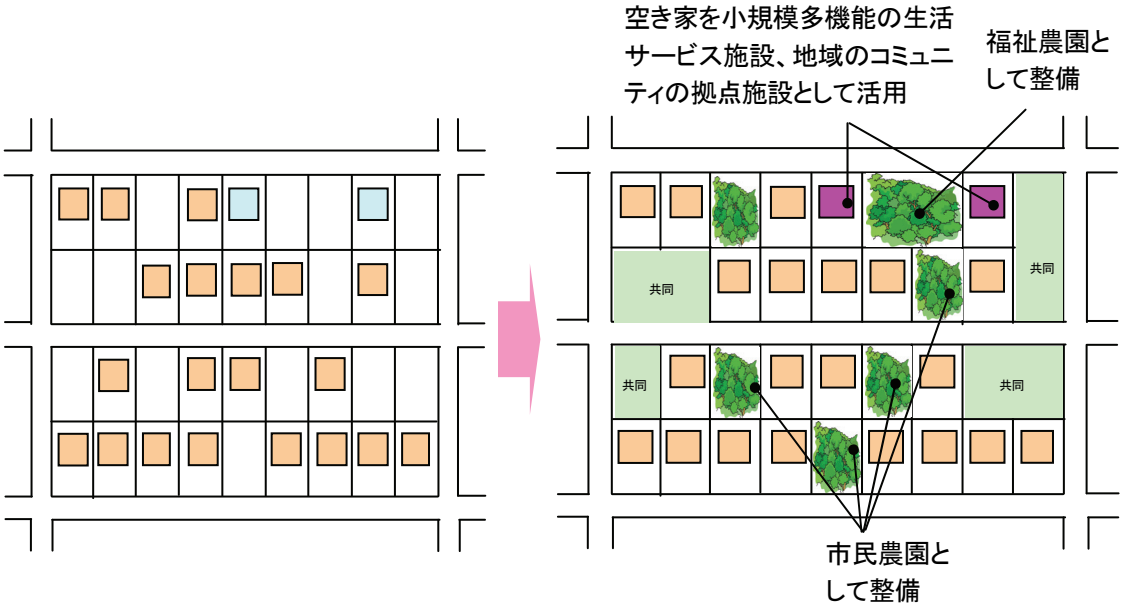
活用イメージと方法	 ● 空き地を地域住民が共同で取得又は賃借し、集合駐車場として活用する。郊外住宅地では車が不可欠であることから、セカンドカーの駐車場に活用する。また、空き地が多数ある場合は、全自動車台数を収用する集合駐車場を整備することで、各戸の敷地内に駐車スペースを設ける必要をなくし、敷地内に「ゆとり」を生み出す。 ● 駐車場は、住宅地の景観に配慮し、芝生敷きや植生ブロック舗装等として整備する。
活用の展開	**①駐車場フリー住宅地の実現** ● 空き地が街区の角地にある場合、ここを集合駐車場として整備することで、街区内部への車の乗り入れを抑制する「駐車場フリー（カーフリー）」住宅地を実現する。 **②緑景観の良好な住宅地の実現** ● 各敷地内に駐車スペースを設けないことにより、緑化協定を締結するなどし、生け垣・植栽等の連続性を確保することで、緑景観の良好な住宅地に再生することも可能。

表 5.7　農園・共同駐車場・小規模多機能施設としての活用例（目標：居住者に優しく美しい住宅地）

活用のイメージと方法



- 「居住者に優しい住宅地」を再生の目標像とし、住宅地内の空き地及び空き家を多様な用途に活用する。

ア）　街区の角地に空き地が多数ある場合、ここを地域住民が共同で利用する集合駐車場（住宅地の景観に配慮し芝生敷き又は植生ブロック舗装等とする）として整備し、街区内部への自動車の乗り入れを抑制する「駐車場フリー」住宅地を実現する。これにより、高齢者等が安心して住宅地内を歩ける環境を整備する。

イ）　空き地を市民農園として整備するとともに、空き家の周辺の空き地は、高齢者や障害者向けの園芸療法や子供の情操教育等を目的とする福祉農園（車いす対応等）として整備する。

ウ）　空き家を小規模多機能の生活サービス施設（高齢者福祉、子育て支援等）として整備し、福祉農園と一体的に活用する。また、地域住民のコミュニティ活動の拠点施設（集会所、共同リビング、レンタルルーム、来客の宿泊スペース等）として活用することも考えられる。

活用の展開

①住宅地内のバリアフリー化の推進

- 住宅地内の道路や公園等の公共空間及び前面道路から住宅玄関までのアプローチ部分などのバリアフリー化を推進し、ハード・ソフト両面での「バリアフリーの住宅地（居住者に優しい住宅地）」を実現する。

②景観に配慮した住宅地への再生

- 街区内部への自動車の乗り入れ抑制に伴い、道路の舗装を整備（景観性の高いコンクリート舗装、アスファルトと土の混入舗装、レンガや石の使用など石畳み等）する。また、電線類の地中化を図る。
- 各敷地内に駐車スペースを設けないことにより、緑化協定を締結するなどし、生け垣・植栽等の連続性を確保する。

５．４　空き地・空き家の利活用の促進に向けた課題

空き地・空き家の利活用の促進に向けた課題と対応の方向を整理すると表 5.8 のようになる。

表 5.8　空き地・空き家の利活用の促進に向けた課題と対応の方向

主な課題	対応の方向（案）
（１）市場に出ていない空き地・空き家の所有者の意向の把握方法	・行政による郊外住宅地等を対象とした「空き地・空き家バンク」の整備。売却・賃貸を希望する空き地・空き家の物件情報の登録、空き地・空き家の購入・賃借希望者の登録、希望する条件等をマッチングさせるシステムの確立。 ・地元の不動産業者（不動産店）等との連携による、住宅地内の空き地・空き家情報の住宅地居住者（隣接所有者等）への優先的提供。 ・自治会による空き地・空き家所有者の台帳の整備（行政による一定の支援）と、再生を支援するＮＰＯ等による所有者の空き地・空き家の利用・処分に係る意向の定期的確認。
（２）空き地・空き家の流動化（所有者や利用希望者における活発な売買や賃貸借）の動機付けの方法	・住宅地の再生のために空き地・空き家を売買又は賃貸借した者に対する税制上のインセンティブの付与（所得税等の国税については、国レベルでの対応。住民税・固定資産税等の地方税については、地方レベルでの対応）。 ① 住宅地の再生に資する目的で空き地等を売却した場合における譲渡所得の課税（所得税、住民税）の軽減措置 ② 住宅地の再生に資する目的で空き地等を第三者（住宅地の居住者等）に賃貸した場合における保有税（固定資産税、都市計画税）の軽減措置 ③ 住宅地の再生に資する目的で空き地等を取得した場合における不動産取得税、保有税（固定資産税、都市計画税）の軽減措置 ・空き地・空き家等をＮＰＯ団体や地域住民が賃借して福祉目的等に利用する場合の支援（行政サービスの外部化に伴う賃料・家賃の一部の補助等） ← 空き地・空き家の発生による社会的コスト（行政コスト、住宅地の居住者が負担するコスト）の推定等により、空き地・空き家の利活用による住宅地再生を支援する根拠の提供 ・所有者、地域住民、公・共（都市機構、ＮＰＯ団体等）・民（地域の不動産業者等）の連携による「住み替え促進プログラム（仮称）」の検討・確立

（３）空き地・空き家を住宅地で計画的に利活用する上での意志決定主体の不在とその確立（ＮＰＯ等が提供するサービスの受け身の受け手から、コミュニティの意志に基づくサービスの選択へ）	● 空き地・空き家の管理や利活用を含む住宅地のマネジメントを行うことができる主体・担い手（例えば、日本版ＨＯＡ：Home Owners Association）の確立。 ← 住宅地の所有者・居住者の団体（住宅地の範囲の全所有者・居住者が団体の構成員となる）によるマネジメントの可能性の検討

５．５　住宅地の生活環境の再生手法

郊外住宅地等の再生にあたっては、今後ますます発生が予想される空き地・空き家を適正に管理したり有効に活用したりすることに加え、次のような生活環境を再生するための取組みが必要になると考えられる。

（１）高齢者等のモビリティの確保

マスハウジング期に開発された郊外住宅地等の場合、初期に入居した居住者が既に高齢期を迎えており、今後、高齢化はさらに進むものと考えられる。郊外住宅地の多くは、マイカーに依存した生活スタイルを前提に開発されており、公共交通機関（バス等）が十分に整備されていない住宅地では、今後、世帯の小規模化のなかでマイカーを自ら運転することが難しくなることによりモビリティの低下した高齢者が増加し、買い物や通院等の日常生活に大きな支障を来すことが懸念される。

こうしたことから、まちなか等の利便性のある住宅への高齢者世帯の住み替えを促進する一方で、郊外住宅地等への交通サービスの提供・充実が重要になると考えられる。最近では、いくつかの自治会が連携してコミュニティバスを誘致する動きや、ＮＰＯ団体が団地住民にバスサービスを提供しているような事例が現れており、こうした取組みが今後ますます求められる。

（２）地区センターの再生

比較的大規模な住宅地においては、核となるスーパーマーケットを中心として地区センターが設けられている場合があるが、少子高齢化の進展や商業構造の変化等により、買い物客の減少や空き店舗の増加などセンター機能が著しく低下してきている住宅地が多い。

ＮＰＯ団体等が空き店舗を活用し、地域住民の交流やコミュニティ活動の場を提供するような取り組みも行われているが、今後、こうした取り組みを含め、人口・世帯構造の変化や住宅地の再生方針（ファミリー子育て世帯の流入促進を目的とする場合、子育て支援施設の誘致等）に応じた地区センターの再生が求められる。

（３）公共空間の再生

少子高齢化の進行により、多くの住宅地において、住宅地内の児童公園の利用機会の減少が顕著になっている。また、斜面地に開発された住宅地では、公園に行くにも階段の昇降が必要であるなど、高齢者にとって利用しやすい環境でない場合が多い。年齢構成に応じた公園の機能の見直しや、バリアフリー化された公園・歩道の整備など、公共空間の再生が求められる。

■空き地・空き家の活用及び住宅地のコミュニティ再生等に係る事例

隣接地の所有者による空き地の活用事例、ＮＰＯ法人や任意団体等による空き家の活用事例、住宅地のコミュニティ再生等に係る事例について整理する。

１．隣接空き地の活用事例

○事例１　隣接空き地等の取得による敷地の拡大

住宅地名	春日野団地
所在地	福井県坂井市春江町
概要	①区画統合の状況

隣接の土地を購入して庭にしている。近所の人や友人を招いてビアガーデンを楽しんだりしている。

隣接を取得しての敷地統合が 73 件で見られる。

②区画統合のパターン

	A. 隣接同時取得型 (13/73、17.8%)		B. 隣接随時取得型 (45/73、61.7%)				C. 非隣接型 (4/73、5.5%)	D. 増殖型 (13/73、17.8%)	
	間口方向	奥行方向	間口方向	奥行方向 東西方向	奥行方向 北→南	奥行方向 南→北		隣接のみ	非隣接含む
A団地	7	0	17	0	5	0	0	7	2
B団地	3	0	9	0	3	0	1	1	1
C団地	3	0	11	0	0	0	1	1	1
計	13	0	37	0	8	0	2	9	4
(例)	①	①	① ②	① ②	① ②	② ①	① ②	① ② ③	① ② ③

隣接地の購入による区画統合のパターンを見ると、道路に面して隣接する敷地を統合し、間口方向に敷地を拡大するパターンが最も多い。

（出典：原田陽子・野嶋慎二・薬袋奈美子・菊地吉信：地方都市郊外戸建住宅地における複数区画利用プロセスと空区画利用の可能性－居住者による自律的住環境形成に関する研究－，日本都市計画学会都市計画論文集，2006 年 10 月，pp.1049～pp.1054）
（データ提供：福井大学工学部建築建設工学科助教　原田陽子氏）

○事例２　隣接空き地等の取得による敷地の拡大

<table>
<tr><td>住宅地名</td><td>毛呂山第１、第２団地</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県入間郡毛呂山町</td></tr>
<tr><td>住宅地の現況</td><td>・埼玉県毛呂山町は、東京都心より 50km 圏に位置し、当該住宅地は、町内を走る私鉄（東武越生線）の駅前に立地している。
・昭和 30 年代後半に旧住宅地造成事業により開発された。区画の平均面積は、第１住宅が 66 ㎡（20 坪）、第２住宅が 89 ㎡（27 坪）と狭小で、道路幅員も約４ｍ（側溝を含む）と住環境の水準は低い。
・住宅は当初、建売分譲であり、平屋建てで、土壁・板壁の住宅。延べ床面積は 41 ㎡、２ＤＫと狭小住宅であった。

側溝を入れて 4mぎりぎりの道路幅員

分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）</td></tr>
<tr><td>概要</td><td>

【空き地・空き家の現況と区画割りの変化】

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td>第１住宅</td><td>第２住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">全区画数</td><td>969</td><td>612</td></tr>
<tr><td colspan="2">空き地率</td><td>10%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td></td><td>駐車場利用</td><td>9%</td><td>4%</td></tr>
<tr><td></td><td>未利用</td><td>1%</td><td>1%</td></tr>
<tr><td colspan="2">ビルトアップ率</td><td>90%</td><td>95%</td></tr>
<tr><td></td><td>空き家</td><td>7%</td><td>7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">隣接区画の取得</td><td>152 件</td><td>81 件</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅の更新</td><td>あり</td><td>93%</td><td>97%</td></tr>
<tr><td>なし</td><td>7%</td><td>3%</td></tr>
</table>

※現況は、平成 16 年 11 月時点の現地目視調査。
※区画割りの変化は昭和 51 年住宅地図との比較

当初の敷地面積が狭いため、隣地取得等による敷地の拡大が多数見られる。

隣地の取得による敷地の拡大事例

</td></tr>
</table>

２．空き家の活用事例

○事例３：空き家を活用して多目的シェアハウスを運営

<table>
<tr><td>団体名</td><td>ＮＰＯ法人下宿屋バンク</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>・「ＮＰＯ法人下宿屋バンク」が、空き家となっていた木造２階建て住宅２棟を借り受け、シェアハウス（共同生活者のための住宅）、宿泊施設として運営。また、住宅内の部屋を地域住民の憩いのサロン（カフェ）、レンタルルーム等として開放し、地域のコミュニティ活動の拠点を提供。</td></tr>
<tr><td>活用している空き家</td><td>・所在地：横浜市港北区大曽根台 18-18（東急東横線「大倉山」駅より徒歩約 15 分）
・所有者：隣接する動物病院のオーナー
・経　緯：シェアハウスの計画・運営のコーディネート活動の中で、オーナーと知り合い、実践の場として提供を受ける。
・属　性：築後 30 年以上経過　木造２階建て住宅・２棟
・時　期：平成 16 年 11 月～
・家　賃：月額 16 万円（２棟で）
・ﾘﾌｫｰﾑ：原則リフォームをせずに活用</td></tr>
<tr><td>事業内容</td><td>■空き家を活用したシェアハウスの様々な事業内容
<table>
<tr><td rowspan="3">生活・宿泊施設</td><td>長期</td><td>・共同生活を希望する高齢者等（年金生活者）が長期に宿泊。
・病気療養（精神障害等）のため高齢者等が長期に宿泊。
□家賃・食費等全てを含めて月７万円で生活できるように工夫。
（年金＋α部分は、シェアハウスの運営に係るアルバイト）</td></tr>
<tr><td>中期</td><td>・地方からのスクーリング者が数ヶ月宿泊。
（小さな子供を連れてきた場合は、保育園等の登園の送り迎え、病気時の看病等はＮＰＯスタッフが実施。）</td></tr>
<tr><td>短期</td><td>・地域住民が来客時の宿泊施設として活用。
・サラリーマンや旅行者がホテル代わりに宿泊（ペット可）。</td></tr>
<tr><td colspan="2">レンタルルーム</td><td>・自治会やボランティアグループ主催の高齢者の会食会、趣　味の教室
・婦人会、子育てグループの会合、パーティー
・地域住民有志のパーティー（お誕生日会、卒業パーティー）
・来客時の会食（レストラン代わり）　□予約でＮＰＯが料理を作る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">カフェ</td><td>・近隣に喫茶店がないため、道路に面した１室を「カフェ」として、地域住民の憩いのサロンとして運営。
・休日に、カフェで子育て、介護、施設選び等の無料相談会を実施。</td></tr>
</table>

活用している2棟の木造2階建て住宅。
左が「べんち」、右が「えんがわ」
・「べんち」：5DK、宿泊・生活施設、カフェ等
・「えんがわ」：8K、宿泊・生活施設、レンタルルーム等</td></tr>
</table>

事業内容	（上左写真） 前面道路からみた「えんがわ」の「カフェ」黒板には無料相談のお知らせが書かれている。 （上右写真） 「えんがわ」2階の宿泊室。基本的には食事なしであるが、事前予約があれば対応する。 （左写真） 「えんがわ」1階のレンタルルーム（和室続き **＜今後の展開＞** ・子供の安全な遊び場がなく、現在もカフェに小学生同士で遊びに来ることが多いため、子供が自由に使える 「子供カフェ」をオープン予定。 ・ＮＰＯが運営するカフェから、地域住民が運営する「コミュニティカフェ」へ。 ・地域住民との協働による地域ビジネスの展開へ。特に、退職した男性には、企業で培ったノウハウを地域に還元してもらいたい。カフェのテーブルには、「地域に自分ができること、して欲しいこと」のアンケート用紙が置かれている。 **＜地域住民が主体となった利活用の課題＞** ・家賃の支払い等の経営面が課題である。また、現在している活動を今後地域に任せていきたいが、誰が活動や空き家管理の責任者となるかが課題。

○事例４：空き家を活動拠点に福祉サービスを展開

団体名	ＮＰＯ法人ワーカーズわくわく
事業概要	・「ＮＰＯ法人ワーカーズわくわく」が、郊外住宅地内の放置された空き家３軒を借り受け、助け合い事業、介護保険事業、障害者自立支援事業等を実施。
ＮＰＯ団体の概要	・「誰もが安心して普通に暮らせるまちづくり」を目指して、平成４年３月より、横浜市瀬谷区内を対象に、地域の中での身近な「助け合い事業」を開始。平成 12 年 11 月に NPO 法人化し、現在、助け合い事業の他に、介護保険事業、横浜市の福祉サービス事業（障害者自立支援事業等）を実施。 ・NPO のスタッフは、平成 18 年 9 月現在、67 名（常勤 9 名、非常勤 58 名）。有資格者は、ケアマネージャー3 名、看護士 2 名、ヘルパー（1・2 級、社会福祉士）50 数名。スタッフは大半が瀬谷区内在住の地域住民。全員と雇用契約を締結。
活用している空き家の概要	・所在地：横浜市瀬谷区東野台 2-12（相鉄線「三ツ境」駅より徒歩約 15 分） ・所有者：周辺の複数の土地・建物を所有する大地主 ・経　緯：以前は木造アパートの１室を拠点としていたが、建替に伴う立ち退きが必要となった。新たな拠点施設を探していたところ、ＮＰＯ活動の最中に放置された空き家を発見し、近隣の知人を通して大家の紹介を受ける。 ・属　性：築後 30 年以上経過した木造平屋建て住宅・３棟。床面積 12～15 坪。月額家賃 2.5 万円、5 万円、7 万円。 ・ﾘﾌｫｰﾑ：玄関までのスロープ設置、浴室のバリアフリー化、トイレの洋風化、屋内の敷居部分の段差解消、和室のフローロング化、手摺り設置等。リフォーム費用は約 200 万円。年間の維持補修費は 20 万円程度計上。
事業内容	**■空き家を活動拠点とした実施事業** Ａ．助け合い事業（24 時間対応）：・ホームヘルプ、ミニデイサービス、保育、介護等に係る送迎（80 条認可車両による）…利用料 900 円／時間＋交通費実費 ・学齢障害児童地域生活サポート事業（わくわく未来ＣＡＮ）…利用料 200 円／時間＋交通費実費。 Ｂ．介護保険事業：・居宅介護支援、訪問介護、通所介護（定員８名・満杯）…利用料 1,200 円／時間（一律）。 Ｃ．横浜市の福祉事業：・支援費事業（障害者自立支援制度）、難病患者等ホームヘルプ支援事業、精神障害者ホームヘルプ支援事業、高齢者ホームヘルパー派遣事業 **①通所介護施設「わくわくの家」（1998 年～・月額家賃 2.5 万円）** 荒れ果てた外観の空き家をリフォームし、前面の舗装やスロープ設置工事等を実施

事業内容

通所介護施設「わくわくの家」のリフォームした浴室・便所と室内の様子。

②ＮＰＯ活動事務所

③学齢障害ｻﾎﾟｰﾄ施設（未来 CAN）

＜今後の展開＞

・瀬谷区内にある老朽アパートの建っている土地を借りて（所有者はサービス利用者の長男・成年後見人）、アパートを取り壊し、木造住宅（約 30 坪）を新築し、小規模多機能事業を実施予定。

＜活動の地域での評価＞

・放置された空き家が解消することで、隣人に喜ばれている。
・24 時間体制の助け合い事業により、地域住民に安心感を与えている。

＜空き家活用等の推進に求められる行政支援＞

・空き家情報の提供
・各種団体の助成金情報の提供

＜地域住民が空き家を拠点にコミュニティ活動をするうえでの課題＞

・誰が空き家の管理をするのか。行政が管理をすることはムダが多く、地域住民の間に鍵が広がっていくことが懸念される。空き家の管理だけを行う NPO 等の出現が必要。
・善意のボランティア活動だけでは継続が難しい。利用料をベースにした有償活動の運営を誰が行うか。現在ヘルパーの賃金は時給 1,000 円。逆ザヤ事業で介護保険事業の収益により補填している状況である。

○事例５：空き家を活動拠点に地域の助け合い事業を展開

団体名	さわやか港南
団体概要	・地域で活動している人々を中心に、平成 13 年 7 月に組織化。「困った時はお互い様」の精神で、地域における様々な助け合い事業、よろず相談事業を開始。 ・サービスの提供者（協力会員）と利用者（利用会員）の対等な関係による会員制の組織。協力会員は約 50 名で、ケアマネージャー、看護士、ヘルパー、民生員、栄養士、保護司等を含む。また、地域の幼稚園や企業などを賛助会員（経済的な支援者）としている。
事業概要	・任意団体「さわやか港南」が、郊外住宅地内の放置された空き家を借り受け、それを活動拠点に、地域に求められる様々な助け合い事業を実施。
活用している空き家の概要	・所在地：横浜市港南区日限山 1-32-4 ・所有者：サービスの利用者 ・経　緯：当初はスペース貸しで活動しており、戸建て住宅の拠点施設を探していたところ、サービス利用者が住宅を売却する予定であることを知り交渉。借り受けることで合意した。 ・属　性：建築後 20 数年、木造２階建て住宅、５ＤＫ（１階 3DK、２階２室） ・時　期：平成 15 年～ ・家　賃：現在、月額 5.5 万円（当初は月額 2.5 万円。） ・ﾘﾌｫｰﾑ：トイレのバリアフリー化（車イス対応）、和室の洋室化　等 ・その他：所有者からは「好きに使って下さい」と言われている。 活用している空き家の外観 和室続き間 車椅子対応にリフォームしたトイレ

事業内容

■空き家を活動拠点とした実施事業

	活動内容	利用料
よろず助け合いサービス（事務局機能）	・生活支援（通院の付き添い・移送等） ・庭木の手入れ・草むしり ・家事（買い物・洗濯・食事づくり・掃除等） ・介助・介護 ・保育・託児 ・その他（留守番・犬の散歩、ペットの餌やり等）	1時間：850円（月～金） 1時間：1,050円（土日・祝祭日）
たまり場事業	・障害者と健常者との交流事業（通称：ちょいさわ）（港南区社会福祉協議会との協同事業）	
サークル活動等への部屋貸し	・気功の会（2回/月）、謡曲（1回/週）、古文書に親しむ会（1回/月）、囲碁の会（1回/週）、平家物語を読む会（1回/月）、常設バザー（随時）、健康麻雀（3 回/週）、パソコン教室（1回/週）、エステ（1 回/週）、温熱療法（1 回/週）、若者自由活動（1回/週）	1時間：500円（冷暖房費 500円）
宿泊の部屋貸し	・作業所の障害者の体験宿泊 ・子供会グループの宿泊合宿　等	1人：500円
その他	・防災訓練・防災フェアなど地域防災の啓蒙活動	

＜活動予算＞

①年会費（入会金はなし）

・協力会員・利用会員・個人賛助会員：3,000円/年

・企業・団体の賛助会員：10,000円/年

②活動納付金

・サービス1時間当たり100円を事務所に納付

（利用者の利用料850円/時間、サービス提供者の時給750円/時間）

③サークル活動等へのスペース賃貸料

④補助金

・家賃補助（共同募金会、横浜市の市民活動助成金）

・横浜市社会福祉協議会からの助成

＜空き家活用の評価＞

・自治会館等を利用する場合とは異なり、家庭的な暖かさがある。障害者に対しても効果的である。

・活動目的に応じて自由に手を加えることができる。

＜空き家活用等の推進に求められる行政支援＞

・空き家情報の提供、家賃助成　　（活動拠点を求めている団体は多い。）

＜地域住民が空き家を拠点にコミュニティ活動をするうえでの課題＞

・担い手の問題。思い入れがなければ活動は継続しない。

○事例６：空き家を活用した小規模多機能ハウスの運営

団体名	ＮＰＯ法人循環型社会推進センター
事業概要	ＮＰＯ法人循環型社会推進センターが、福島市郊外の蓬莱団地において、空き家（一戸建て平屋）を借り受け、小規模多機能ハウスを運営。地域相互扶助の生活支援システムを構築し、コミュニティビジネスの展開により、郊外団地の再生を図る。
蓬莱団地の概要	・立地：福島市中心部から南に約７ｋｍ。 ・規模：丘陵地に開発された大規模団地（戸建て分譲、公営住宅） 計画住戸数　約 4,000 戸 計画人口　　約 15,000 人 ・開発：昭和 45 年度～ ・問題点： ①古い地区における少子・高齢化 ②空き地・空き家の増加 ③公共交通機関の便の悪さ ④センター地区（商業施設）の衰退　等 放置されている空き家 未利用の空き地
活用している空き家の概要	・所在地：福島市蓬莱５丁目（蓬莱団地内） ・経　緯：団地内でのＳＣ活性化等の活動の中で法人貸しを希望していた所有者と知り合う。 ・属　性：築後 30 年以上経過　木造平屋建て住宅・１棟 ・時　期：平成 17 年 10 月～ ・家　賃：月額７万円 ・ﾘﾌｫｰﾑ：玄関に手摺設置、浴室のタイル補修、便所の水漏れ修理・暖房便座の設置 小規模多機能ハウス「ふるさと」として活用している住宅

事業内容

①ミニ・デイサービス事業（託老所・託児所機能）

利用者	概ね 65 歳以上の高齢者、小学校 4 年生までの子供（冬休み・夏休み等）
利用日	月曜日～金曜日
利用時間	10 時～17 時（冬期は 16 時）
利用料金	利用料 300 円/日、昼食 400 円、計 700 円/日 （200 円は運営費、500 円はスタッフ報酬）
予約	必要（前日まで）
送迎	なし。歩いて来られることが条件

ミニ・デイサービス事業における
利用者とスタッフの団らんの様子

②サポート事業

1）ふるさと利用サポート

・子育てサポート：授業参観・通院時などに小さい子供を「ふるさと」で預かる。500 円/時間

・介護サポート：家族が留守をされる場合等、「ふるさと」で介護をする。500 円/時間

2）スタッフの訪問サポート

・産前産後のサポート：家事・洗濯を引受ける。700 円／時間

・家族介護のサポート：家事援助サービス（食事の世話・掃除・洗濯・買物・留守番・薬もらい等）。700 円/時間

・入院中のサポート：洗濯サービス・買物サービス。 700 円／時間

＜運営内容・体制＞

・高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯が増加する中で、蓬莱団地での生活を希望しながら、施設入所や子供との同居により自宅を空き家にせざるを得ない高齢者が多くなりつつある。

・このため、団地内の空き家を活用し、高齢者の地域での自立した生活を支える託老所機能と子育て世帯の支援を目的とする小規模多機能ハウス「地域の茶の間“ふるさと”」を、ＮＰＯ法人と地域の協力スタッフが中心となって運営。

・「ふるさと」周辺の蓬莱５丁目の主婦に呼びかけ地域スタッフを募ったところ、10 名が参加（50～60 歳代中心。ヘルパー資格者３名。勤務時間は１日と半日のローテーション。利用者が支払う利用料から、僅かながら報酬を受け取る）。

○事例７：マンション内の空き住戸を取得しての団地内の介護予防サービスの提供

団体名	ＮＰＯ法人いこいの家 夢みん
事業概要	「ＮＰＯいこいの家 夢みん」が、横浜市内の郊外大規模中高層団地（区分所有の団地型マンション。ドリームハイツ）の中の空き住戸を取得し、介護予防型デイサービス事業を実施。
団地と地域活動の概要	・ドリームハイツは、戸塚区の南西端に開発された分譲マンション団地。棟数 23 棟（分譲主：県公社 19 棟、市公社 4 棟）、住戸数 2,270 戸の大規模な中高層団地。 ・昭和 47 年に入居が始まり、ピーク時の人口は約 1 万人であったが、現在は約 6,500 人に減少。 ・30 年にわたって団地住民が自らつくりあげてきた様々な福祉サービスが展開されている。団地内に 12 の活動組織があり、活動に関わる住民は約 700 名。 (1)育児の問題への対応 ・団地周辺には当初小学校しかなく、昭和 50 年より団地内で自主保育（3～5 歳児）を開始。これを機に団地に近接して保育園が設立された。 (2)団地全体の高齢化の問題への対応 ①ドリーム地域給食の会（平成 3 年）：高齢者・病身者等への配食サービス等 ②ＮＰＯふれあいドリーム（平成 6 年）：訪問介護、居宅介護支援等 ③ＮＰＯいこいの家夢みん（平成 7 年）：地域の談話室、デイサービス
団体の概要	・地域の子育て活動や高齢者等への給食サービス活動をしている団体から、「気軽にふらっと立ち寄れる地域のサロン（談話室）」を作ろうとの声が上がり、平成 7 年に「ＮＰＯいこいの家 夢みん」を設立。 ・現在、12 名の運営スタッフと 40 数名の活動スタッフ（ボランティア）で構成されている。看護士、作業療法士、ヘルパー（2 級）、民生員等を含んでいる。
活用している空き家の概要	・所在地：横浜市戸塚区俣野町 1403　ドリームハイツ 11 号棟 104 号室 ・属　性：２ＬＤＫ（階段室型・ＥＶありの高層住棟の１階） ・経　緯：活動拠点を団地内で探していたところ、団地外に一戸建てを取得した所有者（子育て活動のスタッフであったため信頼関係があり、情報が入手できた）がいたので、当初１年間、住戸を借り受けて活動。 ・購　入：活動から１年後に所有者から住戸を売却したいという打診があったため、平成 8 年に約 2,100 万円で購入。スタッフ 14 名が計 1,500 万円を出資し、残り 600 万円は銀行融資を受ける。 ・ﾘﾌｫｰﾑ：手摺の設置、開き戸を引き戸に変更、玄関ドアをレバーハンドルに変更等 活用しているマンションの住棟 活用している住戸と室内の手すりの設置

事業内容

＜空き住戸を活動拠点とした実施事業＞

・横浜市から委託を受けて、「介護予防型デイサービス」を実施（平成 12 年より）
・対象者：介護保険の認定で自立とされた者、認定を受けていない者。
　　概ね 65 歳以上の者。（ただし、誰でも自由に利用できる）
・活動内容：趣味活動、機能訓練、交流活動等により自立を支援するサービス
・利用時間：月曜日～土曜日　午前 10 時～午後 4 時 30 分
　　（日曜、祝祭日、お盆、年末年始は休み）
・入室料：無料

＜曜日別プログラム＞

	プログラム	利用料
月曜日	月曜喫茶室（くつろぎの場として自由に団らん）	・コーヒー・紅茶 150 円 ・和洋菓子 150 円
火曜日	交流デイサービス（食事、歌、体操、歓談等）	・600 円（事前申込）
水曜日	歌、体力アップの筋トレ、書道教室、パソコン教室、はがき絵講座等	・プログラムにより異なる
木曜日	昼食サービス	・400 円
金曜日	囲碁教室	・300 円
土曜日	ビデオで名作映画鑑賞	・100 円

＜その他の活動＞

①看護士（毎日常駐）による血圧測定、健康相談
②福祉情報、文化情報等の収集・発信
③車いすの貸し出し
④配色サービスの拠点、作品の展示　等

交流デイサービスでの体操中

＜利用者＞

・年間利用者：頭数約 380 名、延べ 7500 名程度。
・団地住民であるが、他区からバスで来る人もいる。

＜活動予算＞

・年間予算は 1,000 万円程度。このうち８割が横浜市からの「介護予防型デイサービス事業」の委託費。ただし、同事業（6 年間の事業）が平成 18 年 9 月で終了してしまう。デイサービス活動は今後も継続するため、これに伴い、スタッフを無償（これまで時給 500 円を支払い）とし、利用料の値上げ（100 円程度）が必要となる。
・「支える会」を組織し、活動支援をしてもらっている。年会費 2,000 円で約 220 名が登録されており、年間 45 万円程度になる。

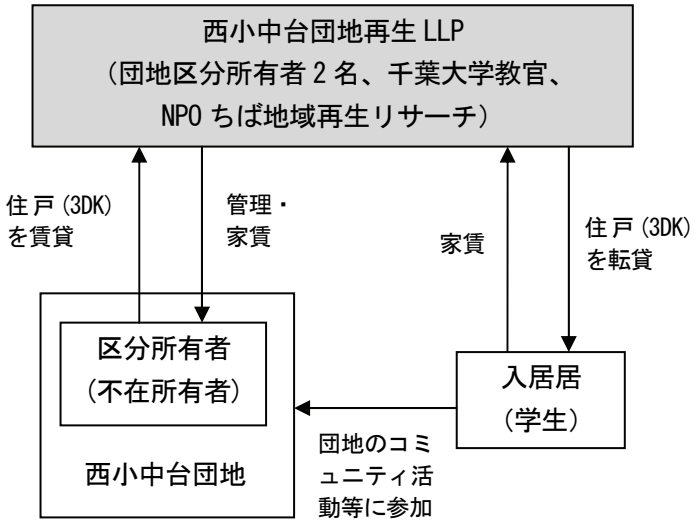
＜空き家活用の評価＞

・家庭的な暖かさがあり、施設的でない。「第二の自宅」として利用してもらう。
・ただし、マンションの場合は自由に手を加えることができない。

＜地域住民が空き家を拠点にコミュニティ活動をするうえでの課題＞

・担い手の問題。拠点は必要であるが、拠点ありきではない。地域での活動があり、信頼関係が構築されてはじめて継続する。

○事例８：空き住戸を活用したＬＬＰによる学生向け賃貸住宅の運営

団体名	西小中台団地再生ＬＬＰ（有限責任事業組合）
事業概要	西小中台団地（千葉市稲毛区。昭和 45 年分譲。約 950 戸の大規模団地）において、西小中台団地再生ＬＬＰが、区分所有者から住戸を借り受け、シェアリング住戸に改造し、学生を住まわせることにより、団地の活性化を図る。
事業内容	＜西小中台団地再生ＬＬＰの構成＞ ・西小中台団地区分所有者２名（“家守”として管理担当）、千葉大学教官２名（運営担当）、ＮＰＯちば地域再生リサーチ（シェアリング住宅への改造担当） ・千葉大教官が当該団地の再生に長年関わっており、その一環としての活動 ＜活用する住戸と仕組み＞ ・３ＤＫ住戸を３人でシェア。 ・入居条件：夏祭りなど団地のコミュニティ活動に積極的に参加できること、月一回のモニターミーティングに出席できること等 ・家賃：2006 年 1～12 月はモニター期間で 5 千円／人、その後は 2～3 万円／人を予定。  西小中台団地再生LLPの仕組み 出典：西小中台団地再生ＬＬＰの資料をもとに筆者作成

３．空き店舗の活用事例

○事例９：団地内の空店舗を活用した地域介護予防の拠点整備

団体名	ＮＰＯ法人いこいの家 夢みん
事業概要	前記のドリームハイツ団地において活動している３団体（「ドリーム地域給食の会」「ＮＰＯふれあいドリーム」「ＮＰＯいこいの家 夢みん」）が、団地内の空き店舗を借り受け、介護予防に向けた地域住民のふれあいサロンを開設。
活用している空店舗	・経　緯：団地内の薬局が閉店したため、借り受けて利用（平成 17 年 9 月）。 ・ﾘﾌｫｰﾑ：入口の擦り付け工事、トイレの車いす対応工事、厨房設置等 ・資　金：3 団体の 6 名で計 800 万円を出資（契約時の必要経費、リフォーム資金） ふらっとステーションの外観 ふらっとステーションの内観 **＜活動の内容＞** ・市のケア・プラザがない地域で、地域ぐるみで代わりとなる介護予防の仕組みづくりを行う。 ①サロン活動 飲食を共にし、高齢者、障害者、様々な世代が交流。常設バザー。 ②カレッジ開催 介護予防講座：介護予防制度、転倒・骨折予防、フットケア、認知症予防等 イベント開催：コンサート、早起き江ノ島ウォーク、絵本、歌、ビーズ教室　等 ③情報・相談センター機能 住民にとって必要な情報の収集と発信、広報誌の配布　等 団地住民が作成した小物等のバザーコーナー **＜実績＞** ・平成 18 年 4 月の本格オープン以降８月までに延べ 4,310 人が利用。 ・周辺の老健施設「うらら」の住民が利用するなど、思いがけない成果 **＜今後の活動＞** ・サロンのメニューの充実、カレッジ講座内容の充実、コーディネーターの常設

○事例 10：空き店舗を活用し配食サービスとデイサービスを中心とした地域福祉サービスの提供

団体名	ＮＰＯ法人 友ー友
事業概要	「ＮＰＯ友ー友」が、「いくつになっても友達と助け合いながら暮らし続ける」ことができる地域を目指し、千里ＮＴ内の空き店舗を活用して、配食サービス、デイサービス、居宅介護支援等の地域福祉活動を推進。
団体の概要	・1986 年に千里ＮＴ内の空き家を借りて、地域の助け合い活動を行う「ヘルパー会」を発足。その後、活動拠点の確保に苦労し空き家・空き店舗・公共施設等を転々としながら、現在の場所に拠点を置く。 ・この間、調理の困難な高齢者・障害者向けの「配食サービス」事業、通所介護予防の「街かどデイハウス」事業を展開し、2001 年７月にＮＰＯ法人化。 ・現在、スタッフは総勢 75 名。 ①スタッフ：20 名（常勤５名・パート 15 名）。配食サービスの調理チーフ・栄養士、デイサービスの看護士、ヘルパー、ケアマネジャー、生活相談員等。時給は 800 円程度。 ②ボランティア：55 名。地域の主婦が多く、出てこられる日を事前登録。１回 1,000 円（交通費別）。
活用している空き店舗	・2002 年 10 月より、商業ビルの１階の空き店舗２区画を活用。 ・面積は約 140 ㎡（47 坪）。家賃 37.5 万円、共益費・駐車場他 8 万円。水道光熱費を含めた固定費は月 70 万円程度。 ・自ら図面を工務店に持ち込んで、配食調理のための厨房、デイサービス施設（街かどデイハウス、介護予防通所介護、通所介護）、事務所等に改造。 活用している建物（空店舗）の外観 配食サービスの調理厨房 デイサービス施設

事業内容

＜活動内容＞

（１）配食サービス

・2000 年より、吹田市の「配食サービス事業」を受託して実施。北千里地区（小学校 3 学区のエリア）の概ね 65 歳以上で、調理が困難な高齢者、障害者を対象に、１日１食（配達 11:30～12:30）を毎日、約 100 食を届けている。

・自動車で２名一組で、５コースで配送。安否確認を兼ねているため、「手渡し」を原則としており、安否確認ができない場合は、夕方５時に市に連絡。

・料金は、吹田市の制度利用者は１食 450 円、制度外利用者は１食 650 円。

（２）デイサービス

サービス	対象者	利用料（昼食・おやつ込）
通所介護	介護保険の認定者・要介護 1～5	1,200～1,850 円/回 （入浴加算：53 円/日）
介護予防通所介護	介護保険の認定者・要支援１・2	2,360 円/月、4,700 円/月 昼食代 450 円×利用回数
街かどデイハウス	介護保険の非認定者向け介護予防（大阪府補助事業：3/4・上限 600 万円/年）	810 円/日 （入浴加算：30 円/回）

・利用時間は月～土の 9:30～15:30（送迎：8:40～9:30、15:40～16:30）

・定員は 19 名。介護保険対象者と非対象者も一緒に同じサービスを実施。介護保険非認定の相対的に元気な人がいることで、介護保険対象者にも良い影響を与えている（皆が明るく元気になっていく）。

軽い筋トレ器具。寝たきり予防に有効。

（左）左右に手すりのついたトイレ。（右）介助可能な広い浴室。NT 内の公的住宅の深く狭い浴槽では、高齢者等の入浴や介助は難しい。

（３）居宅介護支援

・介護についての相談、介護保険の認定調査・申請手続き、ケアプラン（介護サービス計画）の作成等の居宅介護支援の実施。

＜実績＞

□配食サービス（平成 17 年度）：38,006 食（正月・盆を除く毎日昼食）

□通所介護（介護保険認定者向けのデイサービス）：延べ利用者数 2,688 人

□街かどデイハウス（介護保険認定外の介護予防）：延べ利用者数 1,069 人

□居宅介護支援（ケアプラン・認定調査・介護相談）：262 ケース

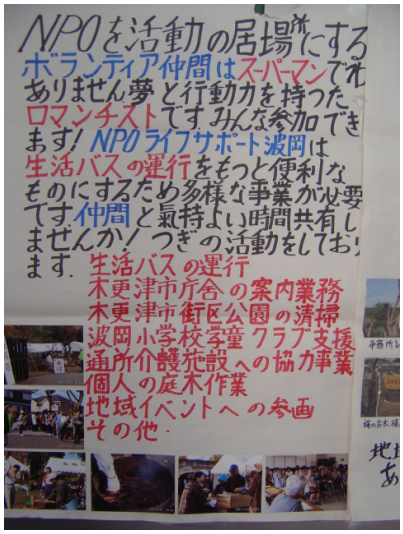
４．団地の生活支援

○事例 11：住宅修理・模様替えと買物支援を中心とした団地の生活支援

団体名	ＮＰＯ法人 ちば地域再生リサーチ
事業概要	・千葉市の海浜ＮＴ高洲・高浜地区は、多くの分譲、公的賃貸（都市再生機構賃貸住宅、県営・市営住宅）の集合住宅団地を中心に構成される地区。高齢化が進行し、小学校の児童数は全盛期の約１／３。 ・千葉大学、都市再生機構、千葉県、千葉市が連携し、新たな居住者を呼び込めるような魅力ある地区（団地）の再生計画を検討。 ・この一環として、NPO ちば地域再生リサーチが、高洲第一ＳＣ内の空き区画を利用して事務所を設置し、住宅修理・模様替えと買物支援（代済商品宅配等）を中心に、団地住民に対する生活支援をコミュニティビジネス手法で実施。 高洲第一ＳＣの様子 高洲第一ＳＣ内に設置された NPO の活動拠点
団体の概要	・ＮＰＯは、千葉大学の教官、千葉大学大学院の卒業生（事務局）及びＮＰＯと雇用契約を結んだ地域住民６名（正社員１名、パート５名）で活動。
事業内容	＜買い物支援ビジネス＞ ・対象団地はエレベーターのない５階建ての階段室型集合住宅がほとんどで、荷物を持って階段の上り下りが大変な高齢者や妊婦等を対象に、高洲ＳＣ内で買い物をした品物を自宅（高洲・高浜地区に限る）まで配達するサービスを実施。 ・ＳＣ内の事務所で受け付けており（10 時～17 時）、希望時間に配達。料金は一律 50 円。利用実績者は約 70 名で、１日の利用者は平均６～７名。 ・利用実績者から電話で依頼があった場合は、買い物の代行サービスも実施。 （左）ＳＣ内に掲示されている配達サービスの案内チラシ。（上）配達用の専用車

事業内容	**＜住宅修理・模様替えビジネス＞** ・高経年の集合住宅団地が中心で、住民の関心が高いことから、NPO で地区内の住宅の修理、室内リフォーム、模様替えを実施。雇用契約を結んでいるリフォーム業の引退者、ＤＩＹ講習会で養成した地域の主婦を中心に活動。 ・受注内容は、ふすま紙や壁紙の張り替え、床（クッションフロア）の張り替え、水回り金具の取り替え、玄関回り金具の取り替え、サッシュの更新に伴う網戸のサイズ変更（寸詰め）などの簡単リフォームが中心。 **＜今後の活動展開（予定）＞** ・地域の福祉施設（デイケアサービス）と連携した、介護リフォーム等の実施。 ・会員登録者に対し、携帯メールでの情報サービス（安売り情報、行政情報等）、携帯メール等を活用した買い物受注・代行サービス、毎週の季節の花お届けサービス等の実施により、買い物支援とともに一人暮らし高齢者等の安否確認を行うシステムの確立。 ※NPO の調査によると、60 歳代の約 65%、70 歳代の約 45%が携帯電話を利用。 ・活動エリアを千葉市美浜区全域に拡大。 ・ＮＰＯ活動への地域住民の参加を増やし、団地再生への関心を高めていく。

○事例 12：団地居住者のためのコミュニティバス・サービスの提供

団体名	ＮＰＯ法人 ライフサポート波岡
事業概要	千葉県木更津市の八幡台団地と大久保団地を対象に、住宅地とスーパーマーケット、病院、市役所等との間を結ぶコミュニティバスのサービスを展開。
団体の概要	・特殊営利法人として 2005 年 7 月 8 日設立。旧汚水処理施設の建物をＮＰＯ事務所として利用している。 ・メンバー構成は、役員 22 名（理事長、理事 20 名、幹事 2 名）とボランティア約 40 名で構成。メンバーの多くは八幡台団地に居住。残りは大久保団地に居住。元会社役員から元教員、元自衛官、元観光バスの運転手など、意欲的で多様なスキルを持ったシニア・シルバー層が活動を支えている。
事業内容	**＜提供している交通サービス＞** ・千葉県木更津市の八幡台団地及び大久保団地と、「木更津駅」、「スーパーマーケット」、「市内数カ所の病院」、「市役所」等との間を結ぶコミュニティバス（「生活バス」と呼ぶ）のサービスを展開。保有しているバス（ワゴン）は３台で、１日６便で循環している。 ・基本的には会員を乗せる。会費は月 1,000 円で、会費を払えば毎回の利用料は無料。会費の額は自治会が実施した調査で、高齢者が支払えると回答した額を元に設定。 ・会員外の乗車も拒否はしないが、何度も利用する人には会員になってもらう。 保有しているコミュニティバス（ワゴン車）  ＮＰＯ事務所に貼られている手書きの活動方針等

事業内容	＜活動予算＞ ①年間の活動費用 ・スタート時は、資金ゼロから千葉県 100 万円、中央労金 100 万円、Ｌコープ 14 万５千円の補助金と会員約 200 名の債権で中古車を購入（１台はめぐみの家から貰う）。自走式草刈機７台（175 万円）購入。 ・現在は、トータルで年間 700～750 万円で、そのうち約 350 万円が生活バスの運行に当てられる。 (2)収支内訳 ・会費収入は月額約 20 万円。会費のみでは活動が成り立たないため、ＮＰＯ債権を発行し理事が購入（年間収入 50 万円・５万円/理事）するとともに、市内６ヵ所の公園の管理（草刈り、枝打ち等）の請け負い（年間収入約 70 万円）、市役所の案内係、NPO 事務所横の農園からの生産物等（野菜、銀杏、焼き芋）の販売、広告事業等を積極的に実施。 ・支出は、ドライバー時給 500 円、維持費・修理費（３台のメンテナンスとガソリン代）・保険等。 ＜活動の評価＞ ・社会的に団地住民から支援をいただける事業内容なので信用を得ている。 ・また、生活バスは団地に住む高齢者を乗せ、ブルーベリーの観光農園へ遠足に行ったり、子どもたちを連れて鴨川の大山千枚田へ体験学習に行ったり、自治会より小回りの利く活動を展開している。 ・バスに乗車した高齢者が村のように顔見知りになり、そのコミュニティへ新しい人が入り難いという面はあるが、高齢者の癒しという意味で孤独感は避けられる。 ・生活バスは、大久保連合自治会から評価はされているが、まだまだ運行日数や回数が少ないという評価もある。 ＜活動の継続及び活性化に向けた課題＞ ・ＮＰＯを株式会社に発展させようとは考えていないが、指定管理者制度により公民館の調理室を使用し、高齢者に給食を提供したり、また、空き家を利用し知的障害者対応やグループホームの対応を行うことを模索している。 ・町の住みよさが評価されないと子供のＵターンなどはない。

○事例 13：高齢者等向けの住宅改修及び生活環境改善の支援

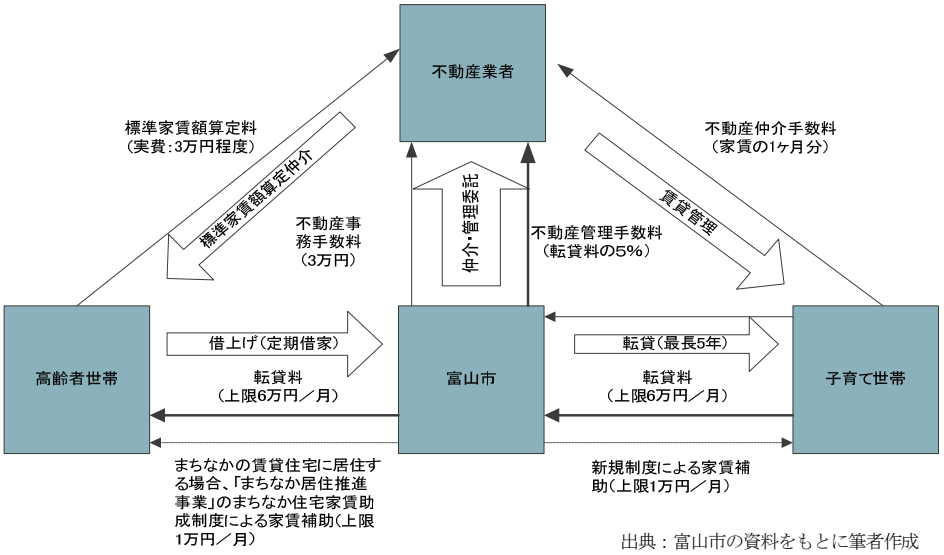
<table>
<tr><td>団体名</td><td>ＮＰＯ法人 デイヘルプ</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>「ＮＰＯデイヘルプ」が、高齢者等向けの住宅改修や生活環境改善の支援、シニアピアカウンセリング等を実施し、高齢者等がいつまでも安心して暮らせる地域づくりを推進。</td></tr>
<tr><td>団体の概要</td><td>・高齢者の転倒や転落等の家庭内事故が多発（年間死亡者数 7,000 人程度）していたことから、平成 6 年 10 月、定年退職し地域に戻った日曜大工の好きな男性 3 名で、住宅改善ボランティア集団「ＤＩＹヘルプ」を結成。
・設立目的は、
①簡易な住宅改善の推進による高齢者等の家庭内事故の防止、自立支援
②転んだ人に気安く手を貸せるような思いやりのある真の人間社会の創造
③退職後の男性による地域での自己表現（自らの生きがい）の活動
④高齢者が高齢者を支え合う、明るい活力のある高齢社会の創造
⑤自分たちの手による地域づくり→DIY ヘルプと命名
・平成 11 年 10 月、NPO 法人デイヘルプ設立。現在、男性の退職者（60 歳代中心）約 30 名が活動。</td></tr>
<tr><td>事業内容</td><td>＜活動内容＞
<table>
<tr><th colspan="2">活動内容</th><th>料金（利用料）</th></tr>
<tr><td>①介護保険の対象となる住宅改修工事</td><td>・各種手すりの取り付け、段差改修工事、浴室・階段の滑り止め等</td><td>１割負担（工事限度額 20 万円）</td></tr>
<tr><td>②高齢者向けの住宅改修工事（①以外）</td><td>・各種手すりの取り付け、段差改修</td><td>材料費（実費）＋材料費の 20%（諸経費）</td></tr>
<tr><td>③生活環境改善</td><td>・庭の雑草刈り取り、庭木の刈り込み、簡易水回り修理等</td><td>我孫子市「高齢者軽度生活援助」制度の請負　２千円/h/人</td></tr>
<tr><td>④シニアピアカウンセリング</td><td>・肉体の衰えから来る不安・悩みの話し相手。うまく聞くための研修。</td><td></td></tr>
<tr><td>⑤高齢者向けのパソコン教室</td><td>・50 歳以上の初心者向けのパソコン教室（ワード・エクセル）。週２回</td><td>600 円/回（2 時間）
全 10 回　6,000 円</td></tr>
<tr><td>⑥その他</td><td>・新築住宅への火災報知器の取り付け、難聴高齢者向けのリモートコマンダーの貸与。</td><td>交通費のみ（一律 500 円）</td></tr>
</table>
＜実績（12 年間）＞
・手すりの取り付け：約 5,300 本（取付場所は浴室→階段→トイレ→廊下の順）
・段差解消・電気関係工事等：約 3,200 件
・庭の雑草刈り取り、庭木の手入れ：約 400 件</td></tr>
</table>

○事例 14：地域通貨による支え合いの地域づくり活動

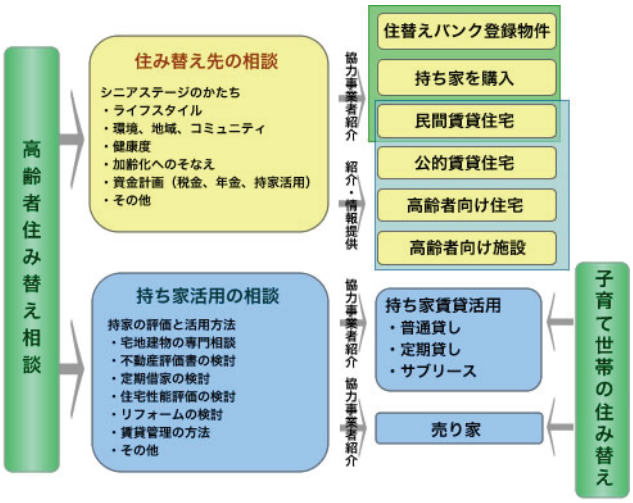
団体名	ＮＰＯ法人 友－友
事業概要	・前記の「ＮＰＯ友－友」が、地域通貨「いっぽ」を発行し、地縁再生による支え合いの地域づくりを推進。2005 年６月、国の構造改革特区認定を受ける。
事業内容	**＜仕組み＞** ・「地域通貨いっぽ会」を組織し、サービスのできる者（ボランティア会員）、サービスを受けたい者（一般会員）、地域通貨を取り扱える協力店（地域貢献会員）を会員登録する。会員は入会金 3,000 円とし、引き替えに「いっぽ」通貨 3000 歩（１歩＝１円）を渡す。 ・入会時に、「できること」と「して欲しいこと」を登録し、 「地域通貨いっぽ会」が両者をつなぎ合わせる。受けたサービスの代価は、「１時間 600 歩＝10 分 100 歩」を目安としている。 ・地域貢献会員である協力店は平成 18 年７月現在、17 店舗の協力店において、「いっぽ」で商品の購入やサービスの提供を受けることができる。

５．住み替え・リフォーム支援

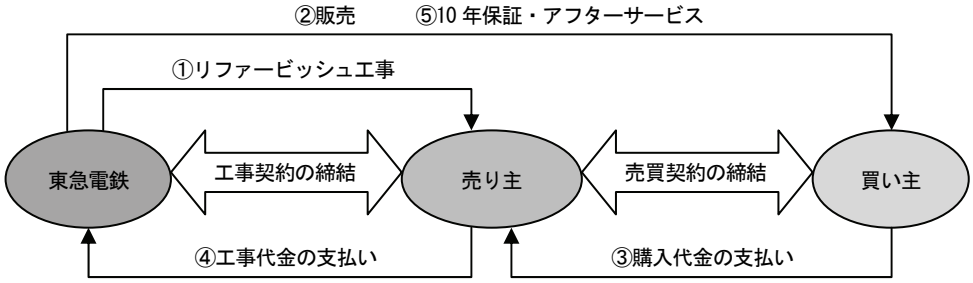
○事例 15：郊外に居住する高齢者世帯のまちなかへの住み替え支援

団体名	富山市
事業概要	富山市では、平成 17 年度より富山市中心部の「都心地区」の居住を総合的に支援する「まちなか居住推進事業」を展開している。郊外に居住する高齢者の課題を踏まえ、まちなか居住推進施策の一環として、平成 19 年１月より高齢者の住み替え支援制度を開始。
事業内容	**⑴ 借上げ住宅の要件** ・高齢者世帯が居住し所有する８０㎡以上（公営住宅整備基準の上限以上の面積で、3DK 以上・風呂・水洗トイレ付、借入等の返済がなく、駐車スペースが１台以上あるもの）の住宅で、昭和５６年の建築基準法改正による耐震基準を満たした家屋を対象とする。 ・高齢者世帯に支払う賃借料（賃借料の上限物件）は６万円を限度とする。 **⑵ 借上げ希望住宅の登録（ 高齢者世帯 → 富山市 ）** ・要件を満たす住宅を所有する高齢者世帯がまちなかへの居住を希望する場合、市側のの転貸条件に同意することを条件に、市が登録を受け、ホームページ等で一定期間（１年間）市民に情報を提供する。 ・また、高齢者世帯が一定の賃貸住宅に入居した場合、家賃補助をする（上限１万円）。 **⑶ 住宅の借上げ及び転貸（ 高齢者世帯 － 富山市 － 子育て世帯等 ）** ・当該住宅の借り受けを希望する子育て世帯等（市外の方も対象とする）の申し込みがあった場合、市（または不動産業関係団体）は、高齢者世帯及び子育て世帯等の条件（入居時期・期間、その他希望等）を調整する。 ・賃貸が成立する場合は、高齢者世帯の負担でリフォームを行ったうえで、市が当該住宅を定期借家契約で借上げる。 ・同時に市は当該住宅を子育て世帯等に定期借家契約で転貸(最長５年間)し、転貸期間中、市は高齢者世帯に毎月賃借料を支払い、子育て世帯等から毎月転貸料を受領する。 ・定期借家期間満了後に、子育て世帯等の負担で原状復旧する。 **⑷ 転貸料の設定（子育て世帯等への支援）** ・転貸料については原則として、高齢者世帯からの借上料と同額とする。ただし、所得に応じて後日補助金として家賃助成する。  出典：富山市の資料をもとに筆者作成

○事例 16：「住替え情報バンク」の設置による住替えに係る総合的な情報提供

団体名	福岡県（(財)福岡県建築住宅センター）
事業概要	高齢者等の住み替えの円滑化による既存ストックの有効活用を図るため、(財)福岡県建築住宅センター内に「福岡県あんしん住替え情報バンク」事務局を設置して、連団体から物件情報を収集し、専門相談員を配置して住み替えの一般相談や自宅の資産活用等についての相談に対応する。また、一定の資格を持った宅建業者を協力業者として位置づけ、住替えバンクの登録物件（登録された中古住宅）、高齢者向け住宅（高齢者向け優良賃貸住宅等）、民間賃貸住宅（高齢者の方の入居を拒まない賃貸住宅等）、公的賃貸住宅（公営住宅、都市機構・公社住宅等）、高齢者向け福祉施設（老人ホーム、ケアハウス等）など、相談者の希望者や条件等に応じた住み替え先の物件情報の提供を行う。
事業内容	**１）住み替え・持ち家活用に係る相談及び情報提供** **①住み替えの無料相談** 高齢者等の持ち家居住者の住み替え相談：「歩いて買物に行けるような、便利な街なかへ住み替えたい」、「公的賃貸住宅や高齢者向け福祉施設などへの住み替えを検討している」等の高齢者等に対し、希望の地域、ライフスタイル、健康状態、加齢に対する備え、予算等に応じた住まいや施設の情報を提供。 マイホーム（中古住宅）の取得等の希望者の相談：「家族が増えて住み替えをしたいがいい物件が見つからない」、「少し郊外にマイホームを持ちたいがなかなか相談するところがない」等のマイホーム所得希望者に、ニーズに応じた住み替え先（登録物件等）の情報を提供。  出典：福岡県あんしん住替え情報バンク　http://sumikae-bank.jp/about01.html **②持ち家の活用相談** 売却・賃貸借相談、定期借家相談：持ち家の売却や賃貸借についての相談、定期借家制度を活用した賃貸借に関する相談に対応する。 不動産鑑定の相談：不動産の価値についての相談に対応する。希望により不動産鑑定士が不動産評価書を作成する（有料）。 資金計画の相談：住み替えに係る諸経費等の相談に対応する。 **（２）協力事業者の登録・紹介** 実際の不動産売却、不動産取得に際して、相談のコンサルティング業務を行うことのできる協力事業者を選定・登録し、紹介する。

○事例 17：東急沿線における住み替えの促進システム「ア・ラ・イエ」

団体名	東急電鉄株式会社
事業概要	東急電鉄では、東急多摩田園都市線の沿線エリア（横浜市青葉区、川崎市宮前区の梶が谷駅～中央林間駅の間）において、昭和 30 年代より区画整理による計画的なまちづくりを実施（56 区域、3,200ha。現在の沿線人口は、約 60 万人）。初期の開発エリアでは、団塊世代（地方出身の二男・三男等）が大量に居住しており、今後一気に高齢化が進むことが予想される。分譲当初より、建築協定の締結による良好な街づくりを行ってきたが、協定切れにより、敷地分割や街並みを乱す建替事例等が現れつつある。 このため、東急電鉄が、東急線沿線で売却（住み替え）を希望している戸建て住宅（敷地面積 50 坪以上）を、新築同様にリファービッシュ（磨き直し）して資産価値を高め、「ア・ラ・イエ」住宅として販売するシステムを、平成 17 年 4 月より開始。これにより、①住み替えを促進し、若年ファミリー世帯の流入による人口バランスの維持を図る、②既存住宅の再利用による良好な街並みを保全し、沿線の価値（ブランド）を守る。
事業概要	**＜ア・ラ・イエの仕組み＞** ①売り主が土地・建物を所有したまま、東急電鉄との間で請負契約を締結し、東急電鉄がリファービッシュ工事（ほぼスケルトン状態にしてのリフォームで、個性的なプランニング、最新の設備等を備えた新築同様の機能性の確保等。必要に応じ耐震補強も実施し、新耐震基準適合証明書を取得。）を実施。 ②東急電鉄は、売り主と媒介契約を締結のうえ、仲介物件として売却。 ③成約したら、買い主が売り主に購入代金の支払い。 ④売買契約の成約後、売り主は東急電鉄にリファービッシュ工事代金の支払い。 ⑤東急電鉄が、買い主には最長 10 年保証、定期点検等のアウターサービスを提供。  出典：東急電鉄（株）の資料をもとに筆者作成 **＜売り主にとってのメリット＞** ①市場価格での確実な売却を実現。100％買取保証付きのため、販売から一定期間（通常３ヶ月）を経過しても売却に至らない場合は、東急電鉄が販売価格にて買い取る。 ②売却時の瑕疵担保責任がない。 ③自宅の売却前に住み替えをする際に、希望に応じて金融機関の「つなぎ融資」を受けることができ、住み替え物件の先行購入等が可能。　等 **＜買い主にとってのメリット＞** ①希少な成熟した街への住み替えができる。 ②新築同様の付加価値のある住宅（プラン、デザイン、機能、耐震性等）を入手できる。 ③新築並みの最長 10 年保証など、充実したアフターサービスが得られる。 ＜実績＞（平成 18 年 9 月現在） ・販売済み 11 棟　（計画中を含めると 22 棟）

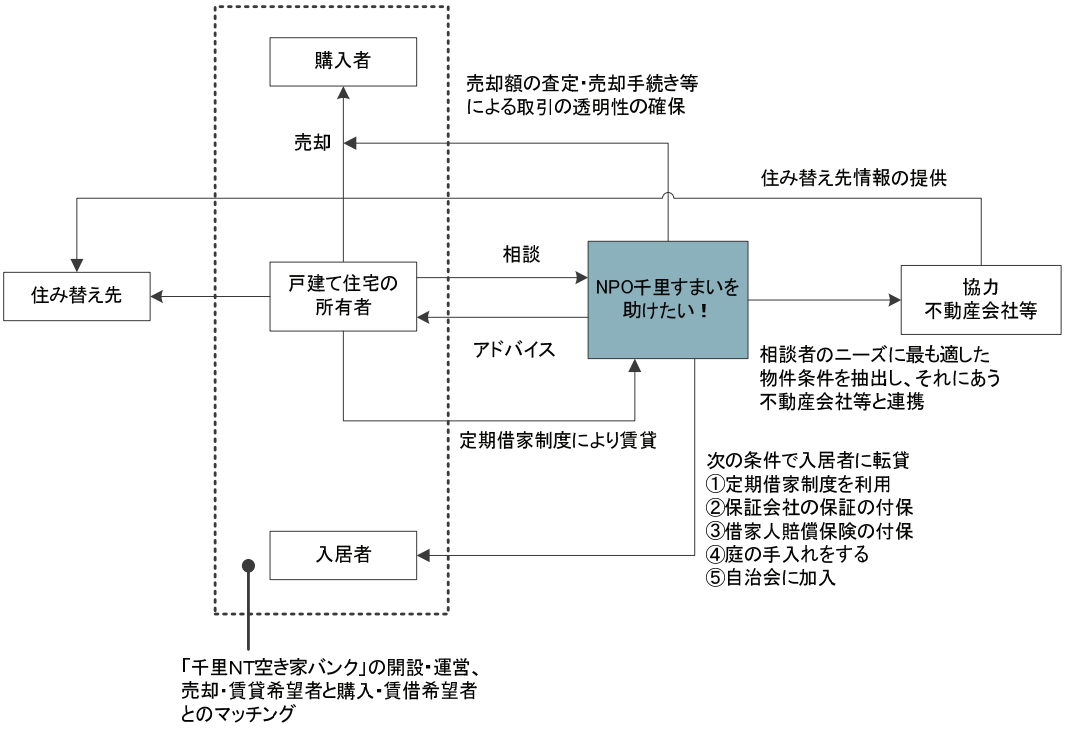
○事例 18：ワンストップでの住まいのリフォーム・管理・住み替え支援

<table>
<tr><td>団体名</td><td>ＮＰＯ法人 千里すまいを助けたい！</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>「ＮＰＯ千里すまいを助けたい！」が、千里ＮＴをフィールドに、住まいに関わる問題をワンストップで解決することを目的に、住まいのリフォーム支援、空き家の管理や高齢者の居住する住宅の見守り、住み替えに関するアドバイスや仕組みづくり・運営を実施。大阪府の『住まいと暮らしのマッチングシステム提案公募』に応募し採用され、平成 18 年７月より、２年間の業務委託を受け、事業を実施。</td></tr>
<tr><td>団体の概要</td><td>・千里ＮＴの様々な問題に関心を持つ有志が集まり、任意団体「千里まちづくりネット」を結成。その１グループである「住まいを助けたい」が 2004 年頃より住まいに関する相談会を開催。
・地域の民間事業者やボランティアとネットワークを組み、住まい（戸建て住宅が主な対象）に関する問題の解決に向けて、2004 年に「千里すまいを助けたい！」としてＮＰＯ法人化。現在、6 名の有償スタッフ（建築士、宅地建物取引主任者、不動産コンサルタント等）と１名の有償ボランティアで活動（今後、スタッフ 15 名、有償ボランティア 15 名程度に拡大したい）。</td></tr>
<tr><td>業務内容</td><td>**＜活動内容＞**
（１）住まいの相談会・講習会・講演会
<table>
<tr><td>住まいの相談会</td><td>すまいのあらゆるトラブルや困っていることについての無料相談会（公民館で定期的に開催）</td></tr>
<tr><td>住まいの手入れ講習会</td><td>快適に暮らせるよう、住まいの簡単な手入れの仕方についての講習会</td></tr>
<tr><td>住まい方講演会</td><td>住み慣れた自宅に住み続ける方法、やむを得ず住み替える場合の方法等についての情報提供</td></tr>
</table>
（２）住まいの直したい事業・守りたい事業・住み替え事業
（大阪府『住まいと暮らしのマッチングシステム提案公募型』受託事業）
①直したい事業
<table>
<tr><td>修繕や作業</td><td>・相談の結果、修繕や作業が必要な場合、安心して任せられる業者を紹介。NPO 自らが修繕等をすることも可能。修繕・作業費用等は有料であるが、市場価格よりも安い単価設定で行う。
・紹介業者以外の利用も可能。紹介業者に依頼する場合は、サービス会員として登録（１年間・登録料 1,000 円）。</td></tr>
<tr><td>修繕や作業の立会・確認</td><td>・紹介した業者等に修繕や作業を依頼する場合、ＮＰＯが立ち会い、修繕や作業の結果を報告。利用者は無料。</td></tr>
</table>
②守りたい事業
<table>
<tr><td>定期巡回</td><td>・高齢者世帯（一人暮らし・夫婦のみ）を定期的に巡回し、住まいに関して困っていることの相談に応じる。また、簡単な作業を実施（家具の移動、電球の付け替え、網戸やガラス戸の掃除等）。
・定期巡回は１週間に１度から希望の回数で、有料。</td></tr>
<tr><td>空き家の管理</td><td>・空き家を定期的（１週間に１度）に巡回して管理（通風、通水等）を行い、結果を報告。月額 4,000 円。
・空き家の状況を踏まえ、所有者の相談に応じる（無料）。</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

業務内容

③住み替えたい事業

住み替え相談	・住み替えを希望する場合の住み替え先の情報提供、住み替えで空き家となる住宅の活用方策等についての無料相談。
売却の支援	・売却をする場合の調査、書類作成、登録している購入希望者の紹介（お見合い）、契約立ち会い等の支援を行う（有料）。
期限付き賃貸	・賃貸をする場合、入居希望者の紹介を行う。 ・ＮＰＯが住宅を定期借家権を利用して借り受け、これを、入居希望者に定期借家権を利用して貸す（千里ＮＴで一戸建てを賃貸する場合、家賃相場が高くなるため、若い世帯に入居してもらうため定期借家を活用して家賃を下げる。） ・入居者には、管理料として家賃等の 5%を負担してもらう。



出典：NPO 法人千里住まいを助けたい！の資料をもとに筆者作成

○事例 19：暮らしと住まいの相談事業による住み替えのサポート

<table>
<tr><td>団体名</td><td>多摩ＮＴ・暮らしと住まいの相談センター（ＮＰＯ法人 フュージョン）</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>「ＮＰＯフュージョン」が、国土交通省の支援（（財）ハウジングアンドコミュニティ財団の助成）を受け、多摩センターに「暮らしと住まい相談センター」を開設し、多摩ニュータウンの暮らしや住まいの情報提供、無料相談を実施。</td></tr>
<tr><td>事業内容</td><td>

＜相談センターの概要＞

・平成 18 年 4 月、多摩センター駅前にある京王プラザホテルの中に、「暮らしと住まい相談センター」を開設。

・専門相談員（社会的経験や活動実績を有する有給スタッフ・時給 800 円）は全４名。常時２名が相談センターに常駐し、多摩ニュータウンの居住者の暮らしや住まいに関する相談に無料で対応（開設時間：10 時～16 時）。

・「まちの暮らしのクリニック」を名乗り、「地域で幸せに住み続けられること」「地域での円滑な住み替え」など、個人のニーズにあった生活・住まい情報を交通整理して提供。また、ニーズにあった専門家（不動産・リフォーム業者・工務店等）や他のＮＰＯ団体（配食サービス・福祉等）の紹介・あっせん、行政（多摩市、八王子市、東京都等）の窓口とのパイプ役等も実施。

＜住宅相談の例＞

<table>
<tr><th>相談例</th><th>対応例</th></tr>
<tr><td>足腰が辛くなったので５階から１階に移りたい、ＥＶ付きの住棟に移りたい、買い物に出るのが辛い</td><td>・行政の窓口とのパイプ役
・ＥＶ付き住棟の情報提供。住宅のある地域のコミュニティ活動情報の提供
・福祉サービスの紹介・斡旋（配食サービス等）</td></tr>
<tr><td>老夫婦だけになり戸建ての管理が大変</td><td>・ライフスタイルにあった様々な住宅（福祉サービス付き等）の情報提供</td></tr>
<tr><td>コーポラティブ住宅に住み替えたい</td><td>・ＮＰＯフュージョンが計画している物件の紹介
・相談会（土曜相談会）の情報提供</td></tr>
<tr><td>リフォームをしてくれる工務店を紹介して欲しい</td><td>・安心して任せられる工務店の紹介
・リフォーム相談会の実施、情報提供</td></tr>
</table>

＜相談件数＞

・平成 18 年 4 月 2 日の開設以来、約半年で 65 件程度（週 2～3 件平均）。最近は週に 3～5 件と増加傾向にあり、相談内容もより具体的なものになってきている。

＜今後の展開予定＞

・多摩ＮＴ内には、住民の多様な居住ニーズを満たす多様な住宅型が存在しないため、鉄道沿線での住み替えがスムーズにできる仕組みを検討。

</td></tr>
</table>

○事例 20：住み替えの円滑化のための「借家家賃保証保険」の商品化

団体名	ＮＰＯ法人 九州定期借地借家推進機構
事業概要	ＮＰＯ法人九州定期借地借家推進機構が、入居者が万一家賃を滞納した場合の家賃保証と、病気・ケガ等で就業不能状態になり所得がなくなり家賃が払えなくなった場合に備えた所得補償保険とを組み合わせた「借家家賃保証保険」を開発し商品化。入居者がこの保証保険に加入することにより、家主のリスクを軽減し、中古持ち家住宅の流通（住み替え）の促進を図る。
事業内容	**＜商品内容＞** **①家賃保証** ・賃貸契約時に必要な連帯保証人を引き受けるとともに、家賃保証を実施。 ・保証料：月額家賃の 31.5%（契約時支払い） ・保証期間：入居時から退去まで ・家賃保証：最高３ヶ月間 **②障害所得補償** ・万一の病気・けがで就業不能状態となり、家賃の支払が困難となった時に入居者に代わって所得（家賃）を補償 ・対象者：あんしん住替え情報バンクを利用して賃貸物件に入居する者のうち、現在、健康に働いている満 60 歳未満の給与所得の者 ・補償期間：５年間 ・補償額：月額５万円