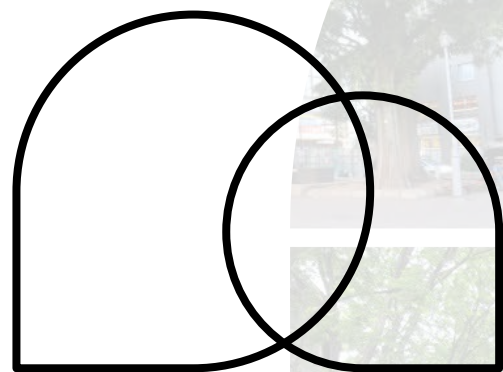




あさがや まちづくり セッション

第5回

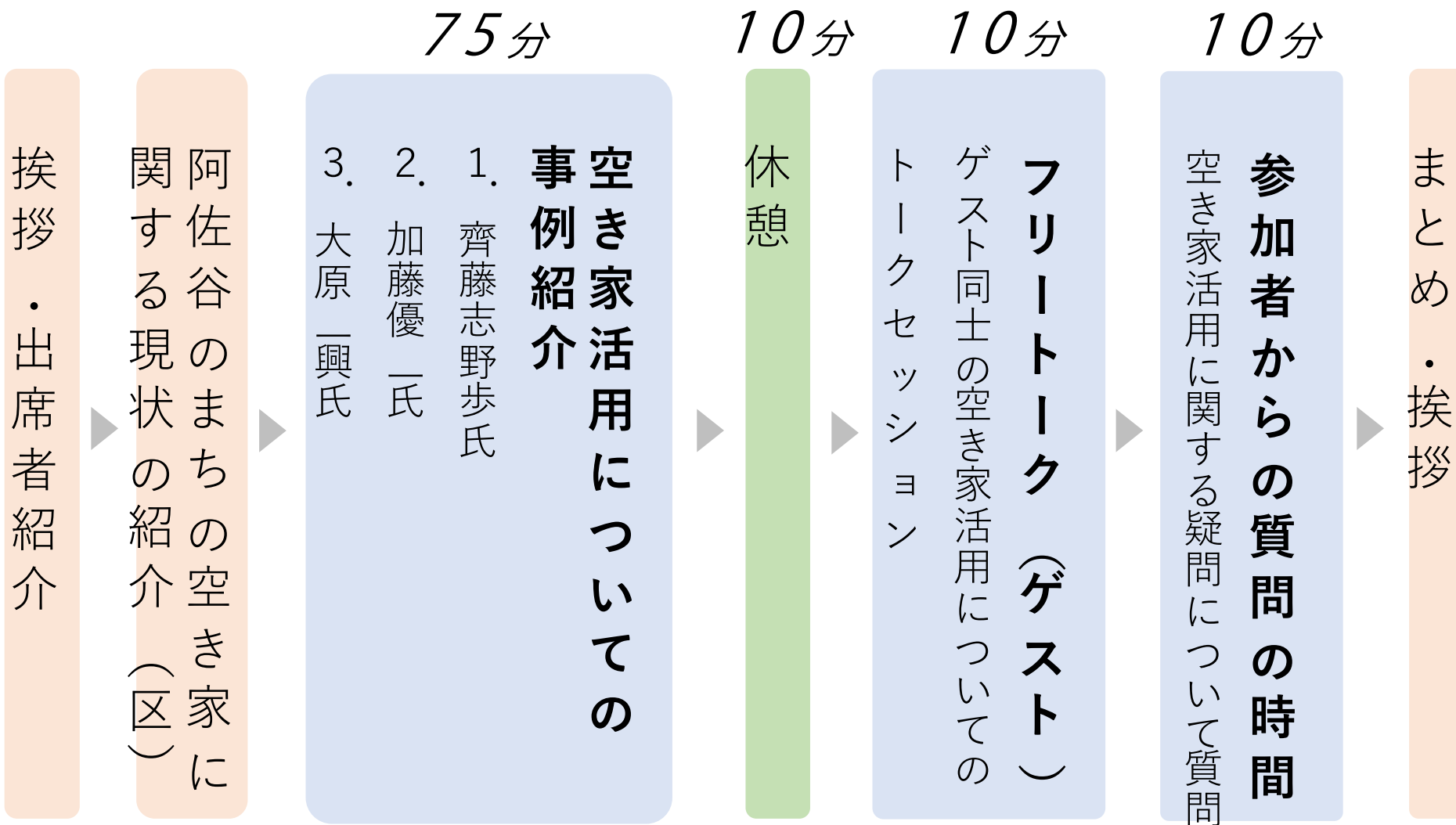
ア マ
空き家

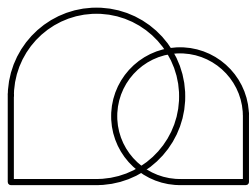
令和7年3月21日

開催場所 杉並区役所第5・6会議室
参加者数 36人

令和7年2月22日(土) 14時～16時30分

開催当日の流れ





ゲスト

空き家をテーマに、区内で空き家活用に取り組んでいる方などをお招きし、空き家に対する考え方や利活用をすることで生まれる価値についてお話しいただきました。



オオハラ カズオキ

大原 一興氏

横浜国立大学名誉教授



カトウ ユウイチ

加藤 優一氏

株式会社銭湯ぐらし・
東北芸術工科大学専任講師



サイトウ シノブ

齊藤 志野歩氏

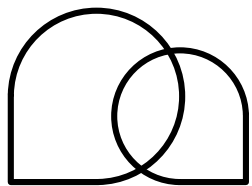
株式会社エヌキューテンゴ・
阿佐ヶ谷PICNIC実行委員長



ヤグチ テツヤ

矢口 哲也氏

早稲田大学 創造理工学部 建築学科教授



出席者・参加者の選出方法

ヨシミ サヤ

● 吉見 紗

杉並区都市整備部まちづくり担当部長

ウリュウ マサヒコ

● 瓜生 昌彦

杉並区都市整備部住宅課長

シバタ マサミツ

● 柴田 真光

司会

グンジ ヨウスケ

● 郡司 洋介

杉並区拠点整備担当課長

他4名

参加者の選出方法



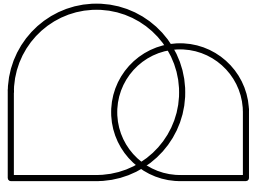
● 無作為抽出(郵送)

阿佐谷地区在住の方の中から無作為抽出した1000名に参加の依頼をしました。



● 一般公募

広報やホームページ、X(旧ツイッター)などにより募集しました。

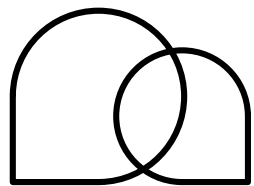


司会



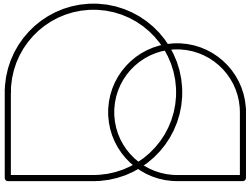
柴田 真光

- 阿佐谷北一丁目町会(第五部部長)
- 阿佐谷ジャズストリート実行委員会(事務局長)
- あさがや能・狂言の会(事務局長)
- 杉並第一小学校震災救援所連絡会
- 地域防災コーディネーター(DCN)・防災士
- ネイバーズグッド株式会社 代表取締役



会場の様子





ゲスト同士の空き家活用についてのトークセッション

ゲストそれぞれの事例を紹介いただいたあと、都市の持続性について、環境的・社会的・経済的な視点から研究を行い、実際の都市デザインへの還元を実践されている早稲田大学創造理工学部 建築学科教授の矢口 哲也氏の質問を皮切りに、ゲストによるフリートークセッションを行いました。



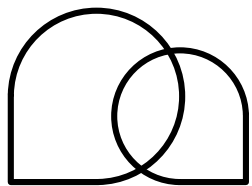
矢口氏

ゲスト3名のプレゼンテーションでは、住まいや空き家をコミュニティにどのように開き、利活用していくかが共通のテーマでした。
まず、齊藤さんのプレゼンテーションで出た「コモンズ」というキーワードについて、具体的な例を交え説明をお願いしたいと思います。

コモンズとは、本来「入会地」を意味し、多くの人が出入りしながら共同で利用するものでした。最近では「コモンスペース」という名前がついた場所も多く、その場所を利用する人たちが自分たちで管理し自治・運営する考え方が重視されています。



齋藤氏



ゲスト同士の空き家活用についてのトークセッション



矢口氏

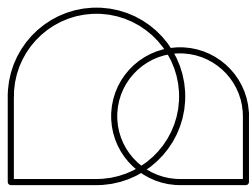
では次に、三名に共通してお聞きしたいのは、良い「コモンズ」を作る際に重視しているポイントです。一言ずつ教えてください。

僕は重視しているポイントが二つあります。一つ目は、シェアキッチンや銭湯、図書館などの具体的な媒介物を設けること。二つ目は、多様なコミュニケーションの選択肢を提供することです。

銭湯のように、一人になりたい人やリフレッシュしたい人が集まる場所でも、常連さん同士の軽い挨拶など、多様なコミュニケーションが重要だと考えています。そのため「小杉湯となり」という新しい施設を作る際には、店員との丁寧なコミュニケーションだけでなく、掲示板やシェア本棚など、さまざまな交流の接点を用意し、居心地の良さを追求しました。



加藤氏



ゲスト同士の空き家活用についてのトークセッション

特定の目的に縛られない空間が大切だと感じます。自分の好きなことができる一方で、他の人とも共有できる場所が良いですね。認知症ケアのダイバージョナルセラピーのように、毎日決まったことをするのではなく、リラックスできる気晴らしの場所が多くの人にとって必要だと考えています。

また、日常生活で決められた仕事以外にリラックスできる空間が重要です。家や職場ではなく、第三の場所、いわゆる「サードプレイス」が重要で、これがコミュニティの共有空間（コモンズ）を成り立たせる鍵だと思います。そうした場所で気晴らしができることが大切だと感じました。

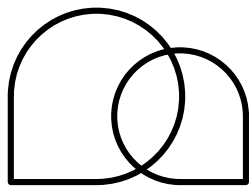
銭湯のように目的がなくても、共通のアイテム（キッチンやお風呂など）があり、そこで様々な人が自由に利用できる空間が大切だと感じます。いろんな人が出入りすることでトラブルが懸念されますが、それらをコミュニケーションを通じて解決できる仕組みが重要です。



大原氏



齋藤氏



参加者からの空き家活用に関する主なギモン



参加者

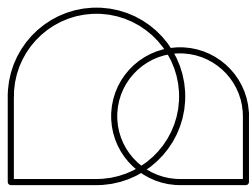
阿佐谷の南側で空き家を利用して自宅兼事務所として活動しています。現在、その場所はサードプレイスとして多くの人が集まるカフェのようなスペースになっています。質問があります。1つ目は、放課後に小学生が多く訪れるようになり、親御さんへの説明や地域住民の対応について心配しています。2つ目は、近隣とのトラブルを避けるために具体的なシステムや仕組みをどうしているのか、お教えいただきたいです。

もう1つの質問は、空き家の活用を希望する人や既に活用している人と、空き家を持っているオーナーとをマッチングさせるプラットフォームやシステムが現在存在するのか、または今後それを作ることが可能かどうかを知りたいという内容です。

ご近所との関係やコミュニケーションを考える際、施設の活動内容を透明に示し、地域と定期的に約束を設けることが有効です。例えば、okatte西荻では毎月第3日曜日をオープンデーとするなど、地域への情報公開と活動の見える化を行っています。



齋藤氏



参加者からの空き家活用に関する主なギモン

小杉湯となりでは、隣近所へ月1回の挨拶やイベントの周知を行っています。全ての人と仲良くなることは難しいと認識していますが、活動を続けることで自然と関係が築かれることを期待し、過度に気にせずに活動しています。時代の流れもありますが、様々なチャレンジを経て、無理に全員と仲良くする必要はないことに気づきました。

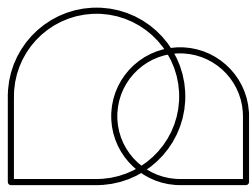


加藤氏

区では「空き家の利活用相談窓口」を今年4月に開設し、空き家の所有者と民間事業者とで利活用方法を提案・マッチングしています。また、「公民連携プラットフォーム」という場も設け、地域の様々な活動を発信・相談できるスペースとして、空き家の利活用を促進しています。



瓜生(杉並区)



参加者からの空き家活用に関する主なギモン



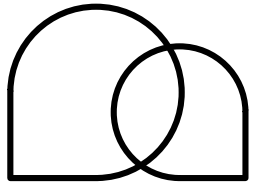
参加者

練馬区で空き家を活用するグループに選ばれ、3月15日に駄菓子屋としてプレオープンしますが、その後の具体的な計画は未定です。シェアハウスにはできず、古民家風の元着物屋のスペースのみ使えます。駄菓子屋としてお菓子を販売し、中でカフェや昔遊びを行いますが、その他の利用は模索中です。所有者からは1年間自由に使えると言われており、曜日ごとに子ども向け、シニア向け、1人親向けの活動を行うなどの計画があります。他のアイデアがあれば教えてください。

私は基本的に何かを決める際にあえて確定させず、予期せぬアイデアが出てくるのを楽しんでいます。駄菓子屋を何回か運営しながら、ご意見ボックスを用意して、出てきたアイデアを組み合わせで考えます。また、"何かやってみたい人"のボックスも用意し、そこからプレイヤーを見つける方法を取ります。



加藤氏



参加者からの空き家活用に関する主なギモン

コンテンツや活動を始めるとアイデアや情報が自然と集まってくるので、小さくスタートして軽いギアで回しながら進めることが重要です。そうすることで空き家の情報も集まりやすくなるため、やってみたいことがある人は借りてでも先に始めることが重要です。多くのアイデアは実際にやりながら出てくるため、グループで始めるとさらに多様なアイデアが生まれます。皆さんの努力が地域の空き家を減らすことに繋がるでしょう。

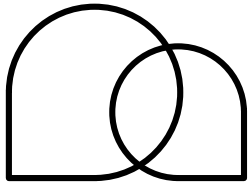


齋藤氏

空き店舗を開放しておけば自然に様々なアイデアが集まってきます。実際、大学の近くの空き店舗で学生が塾を開こうとしましたが、家賃の関係で昼間の時間を地域に開放したところ、次第に色々な提案が集まりました。無理に埋めようとせず、自由にしておく方が面白いかもしれません。

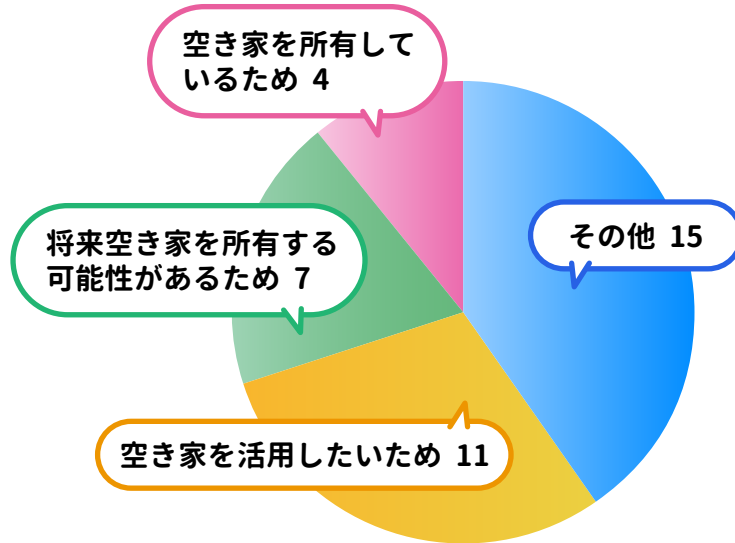


大原氏



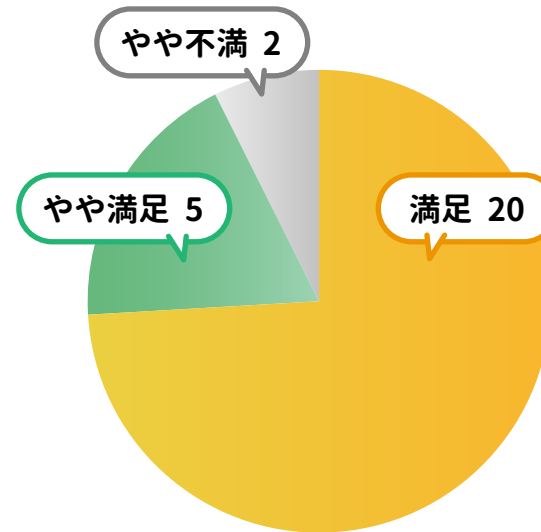
開催後のアンケート

Q1 本日参加いただいた
目的を教えてください。



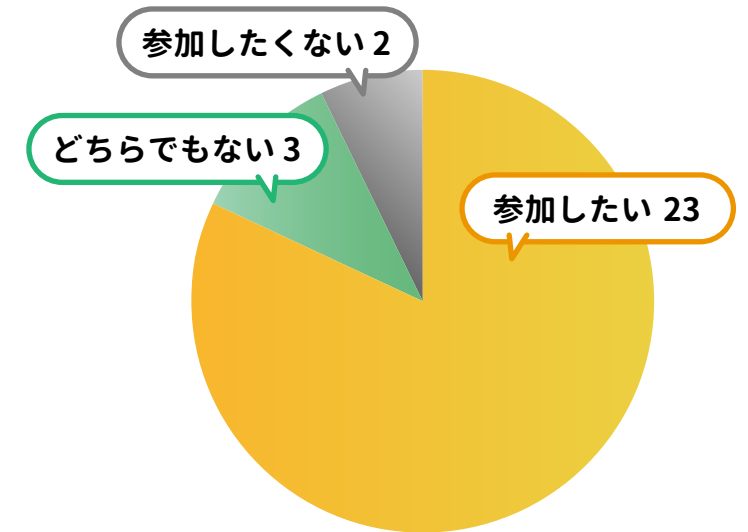
- 空き家を活用したいため
- 将来空き家を所有するため
- 空き家を所有しているため
- その他

Q2 全体を通して、どの程度
満足いただけましたでしょうか。

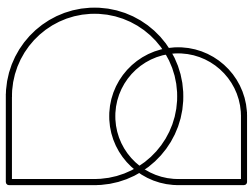


- 満足
- やや満足
- やや不満
- 不満

Q3 今後開催予定の、
あさがやまちづくりセッションに
参加したいと思いますか。



- 参加したい
- どちらでもない
- 参加したくない



開催後のアンケート

Q4

**あさがやまちづくりセッションについて、
ご意見や感想があれば、ご自由にお書きください。
(上記の回答の理由・今回の感想・今後の提案など)**

- 空き家を次世代がみこして活用する提案がみられない(現実の対処もいいけれど)「DIYをする若者を集める」という加藤さんの話もあったが、個別対応にすぎず、変化の多い時代の流れには間にあっていない。次世代がすみたくなる街にする提案がききたかったし、もっと多くの人の話をききたかった。少ない。
- 福祉関係と空き家利用について詳しく聞きたかったです。区内で生きづらさを感じている人たちの居場所として活用するためにどうしたらいいかの方法を知りたかったです。
- あき家対策を実際にも実現されている話でしたので参考になりました。
- 今後もよりこのテーマの関心が区民全体で高まれば良いと思いました。
- とても盛り沢山の内容で勉強になりました。空き家単体で考えるのではなく、地域の中で上手く連携させていくのが大事と思い、杉並区にはそんな魅力的なものがいっぱいあるなと思いました。空き家を活用した現地訪問ツアーとかもあれば参加したいです。
- 空き家活用の具体的な事例を知ることができて勉強になりました。地域が活性化するための良いヒントになると実感できました。
- 空き家活用の具体的な事例を知ることができて勉強になりました。地域が活性化するための良いヒントになると実感できました。
- 町全体で活用を考えるという新しい視点を知ることができ、有意義な時間でした。杉並区空き家活用を進めるときは、相談窓口を活用しようと思います。今日はありがとうございました。
- 区内にこうしたコモンづくりがたくさんあることに驚くとともに、これをもっと自治体が応援してほしいと思った。区の市民のための施設はどこも利用が有料だが、空き家のオーナーさんとの連携で、できることなら、今日の発表にあったようなコモンスペースを、もっと市民が気軽に使えるようなかぎりなく無料のスペースとしてつくってほしい。運営をボランティアでやれる住民グループを作って動かせば、1人100円～200円でもできるのではないかな？海外ではそういうケースが多く見られるので、ぜひ実現してほしい。
- ゲストの皆様のアイディアとアイディアを実現させ継続させている活力に驚き頼もしいと思いました。全く知らないなか、いろいろな空き家利用がなされて今後にも期待できそうです。杉並区に期待しています。福祉・グループホーム・空き家利用が進んでくれるよう自分も友人たちに話していこうと思いました。
- 司会進行役の柴田さんのお話がとてもスムーズで参考になりました。プロのようです。次世代育成の目的で世田谷区にある東京農業大学 地域環境科学部 地域創成科学科の学生たちとワークショップを実施すると良いと思います。(Win×Win×Win!)「あさがやまちづくりセッション」なので、町会のメンバーの高齢化対策など、阿佐ヶ谷の話も聞きたかったです。事例紹介は、ゲストの方がそれぞれの専門分野を持っていらっしゃるのが興味深かったです。ストップウォッチを使って、タイムキーパーがいた方が時間通りに終わらせそうです。
- 阿佐谷にあるダンススクールの運営者から阿佐谷ぐるみでイベントをやりたいと要望を受け、ジャズストリートのように出来ないか思案している中で今回参加させて頂きました。空き家活用は練馬区で3月から事業を始めるので、そのアイデアとなればと思っていましたが、とてもタメになりました。
- 識者の方に具体的な事例を紹介いただきとても勉強になりました。空き家でいうと、実際の活用事例の見学会や、各人がアクションを始められる仕掛けをすると良いと思いました。

- 今後、杉並区内荻窪などでもこのようなまちづくりセッションは計画されていますか。
- 参加者同士のゲストをまきこんだセッションがもう少し長く聞けたらよかった。区としての取り組みの紹介もあったら良かった。
- 以前、高円寺のルック商店街に時間でコマ割りで場所を借りれるようにしていたところがあり、ワークショップを開催したりしていましたが、無くなってしまいました。あんな場所がたくさんあったら、街が活気づいて良いのではないのでしょうか。区内で固定資産税も結構かかるというのに、放置するって、持ち主さんはいったいどういった事情で？…などと思っておりました。…が、今回、このセッションに参加させていただいて、「手放したくない…でも、活用したくはある…」といった気持ちをお持ちの方も結構いらっしゃるのだな…と思いました。「こんな仕組みがあるから、あなたも利用していないお持ちの不動産を活用することができます。」と呼びかけたら、応じてくれるようにできたら…それによる収入があっても、固定資産税分までは課税されない…とか。
- フリートークと質問の時間が短かった。事例紹介はたいへん興味深かったが、ゲストのフリートーク、参加者の質問をもっと聞きたかった。
- 阿佐ヶ谷でも今後増えて来るであろう空き家について、地域コミュニティの活性化ツールとして利用するという取り組みはとても素晴らしいことだと感銘しました。また、空き家の活用を始めると次々と空き家情報が集まってくるというお話にもなるほどと思いました。会場からのコメントにもありましたが、阿佐ヶ谷北口は南口に比べ寂しい印象を私も持っています。8月には北口アーケードの洋品店も閉店と聞いており、古くからある店舗がまた一つ消え、さらに寂しくなります。空き家の活用などを通し地域コミュニティがこれまで以上に盛り上がると、地域住民の住みやすさの向上のみならず、外からみた阿佐ヶ谷地域の魅力アップにもつながると感じました。
- 高齢者と単身者との繋がりを作りたい。

- 今回のセッションは期待以上で斉藤さんと加藤さんの取組みは素晴らしくもあり興味深かった。斉藤さんが途中質問に答えていたように、小さな歯車を回しているうちにやがて、大きな歯車を自然のうちに回すようになる。お2人の活動は多分これから先も乗数効果を発揮してもっと早くて大きくなっていくと思う。同時にこの街づくりセッションもその都度新しい問題に取り組むのもありがたいが、もっと何度か同じテーマで深掘りするような機会を設けてもらって、聴衆側もコラボして、そこに杉並区が潤滑剤のように入ってもらえるんだったらとてもいいと思う。
なお、欲を言えば、例えば私が今杉並の平均年齢は幾つですか?とか、第一小学校の跡地は商業施設が入ることは、決まったんですかと聞いた時にお答えがありませんでした。勿論急な質問では答えられない部分もあるのは当たり前だし、区として決まっていなかったことは答えようが無い。
ただ、せっかくのセッションなので、設営する側としても今回のテーマについて講師の取組みや裁量に全て任せるのではなく、折角こうした問題に興味がある皆さんが一堂に介したこんなチャンスに区としての問題意識や、形式だけでない投げかけがあれば、セッション自体「開きました」というポーズに留まらず、その後の更なる展開が期待出来るのではないかな。
斎藤さん、加藤さんの素晴らしい取組みも、区民で日ごろから問題意識を持つ方々がこうした場で共鳴すれば、更に大きな取組みに深化すると思います。そういう意味では、日本全体が確実に高齢化が早まっている中で大原先生が鎌倉市今泉台で手がけられている地域全体がほぼ全て高齢化、老齢化してしまっている中での取組みも決して杉並も無縁ではありません。そして出来れば全体が老齢化しないように、如何に意欲的な若い人達を呼び込むのか、こうした意識も必要と思います。また、杉並でも既に4%になっている外国人。まだ国全体として移民にどう向き合うか、きっちりした姿勢が定まっていなくても、こうした大事な問題も今後はきちんと向き合うことで、老齢化問題について、ひいては空家問題にも対する事が必要になってきます。
故に、こうした大事なテーマは2度3度とセッションを開いて参加する区民の意識を高めていくことが最も大事だと思います。

配布資料



齊藤 志野歩

(さいとう・しのぶ)

まち暮らし不動産

株式会社エヌキューテンゴ 代表取締役

一般社団法人東京メディエーションセンター 理事

阿佐ヶ谷ピクニック実行委員会 実行委員長

1979年 東京都立川市 生まれ

東京都立国立高等学校 慶應義塾大学総合政策学部 卒

不動産投資運用会社にて取引・管理・商業施設開発・住宅開発
不動産ファンド組成等に従事

2012年 株式会社エヌキューテンゴ設立 代表取締役

まち暮らし不動産 (株式会社エヌキューテンゴ)

2012年12月設立 東京都杉並区

(最寄りJR中央線「阿佐ヶ谷」駅)

不動産業のブランド名は「まち暮らし不動産」

場づくりを伴う不動産開発(企画・建築・運営・管理)

大家さん向けのコンサルティング業務受託

個人の家探し、暮らしづくり支援業務受託

コミュニティ支援

個人の不動産利活用から、商業施設の開発受託、

まちづくりに関わる不動産会社。

2012 - 西国図書室(住み開き図書室)

- 阿佐ヶ谷おたがいさま食堂 開始

2013 - みかんハウス(松戸市) 竣工

2014 - 杉並大人塾(社会教育事業) 学習支援補助者
(杉並区教育委員会)

- 阿佐谷みずいろの家(杉並区) スタート

2015 - コトナハウス(国立市) 竣工

- okatteにしおぎ(杉並区) 竣工

2017 - 阿佐ヶ谷高円寺高架下活性化事業
(阿佐ヶ谷エンジンズ) スタート

2018 - つながりシェアハウス代々木上原(渋谷区) 竣工

2019 - 偏愛マーケット 企画運営

- 「まちと空き家の学校」

制度設計・事業企画業務受託、

「空き家活用すごろく」制作(東京都日野市)

- 阿佐ヶ谷駅商業施設 通路壁画制作

2020 - 八王子天神町OMOYA(八王子市) 竣工

- JR阿佐ヶ谷駅開業100周年

「駅と街の100年展」企画・制作・展示

2022 - 阿佐ヶ谷 公共空間HACK! あさがやPICNICスタート

2023 - 京王電鉄G kirarina京王吉祥寺開業10周年イベント

2024 - 「どうする?うちのこすごろく」制作

自分で！

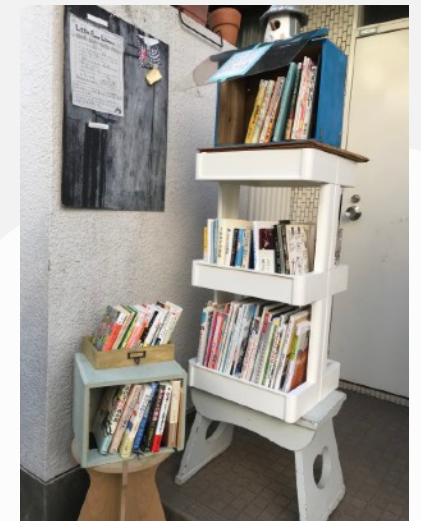
あらたな関係性を紡ぐ
地域の拠点づくり・場づくり



阿佐谷おたがいさま食堂（齊藤の自宅近所） / 2012～2016



西国図書室
（弊社社員の自宅住み開き） / 2012～2019



Little Free Library
（弊社社員の自宅前） / 2018～

場づくりを伴う不動産開発（企画・建築・運営・管理）
大家さん向けのコンサルティング業務受託



okatteにしおぎ（杉並区）



阿佐谷みずいろの家（杉並区）



コトナハウス（国立市）



みかんハウス（松戸市）



場づくり の まちづくり の 社会づくり



JR阿佐ヶ谷駅商業施設 通路壁画製作ワークショップ



ハロウィンイベント
お菓子もいいけど
ほんとはイタズラ
したい子集合！
高架橋脚にお絵描き



阿佐ヶ谷駅開業100周年
イベント展示制作



あさがやPICNIC (2024)



あさがやPICNIC (2024)

使いながらつくる、学びながら使う



あそびながら関わる、関わりながら暮らす



イベントの様子
(okatteにしおぎ)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)



地域での空き家活用支援
(日野市空き家等活用専門家派遣)



DIYワークショップ
(代々木上原ハウス)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)



高架下活性化イベント
(JR東日本都市開発委託)

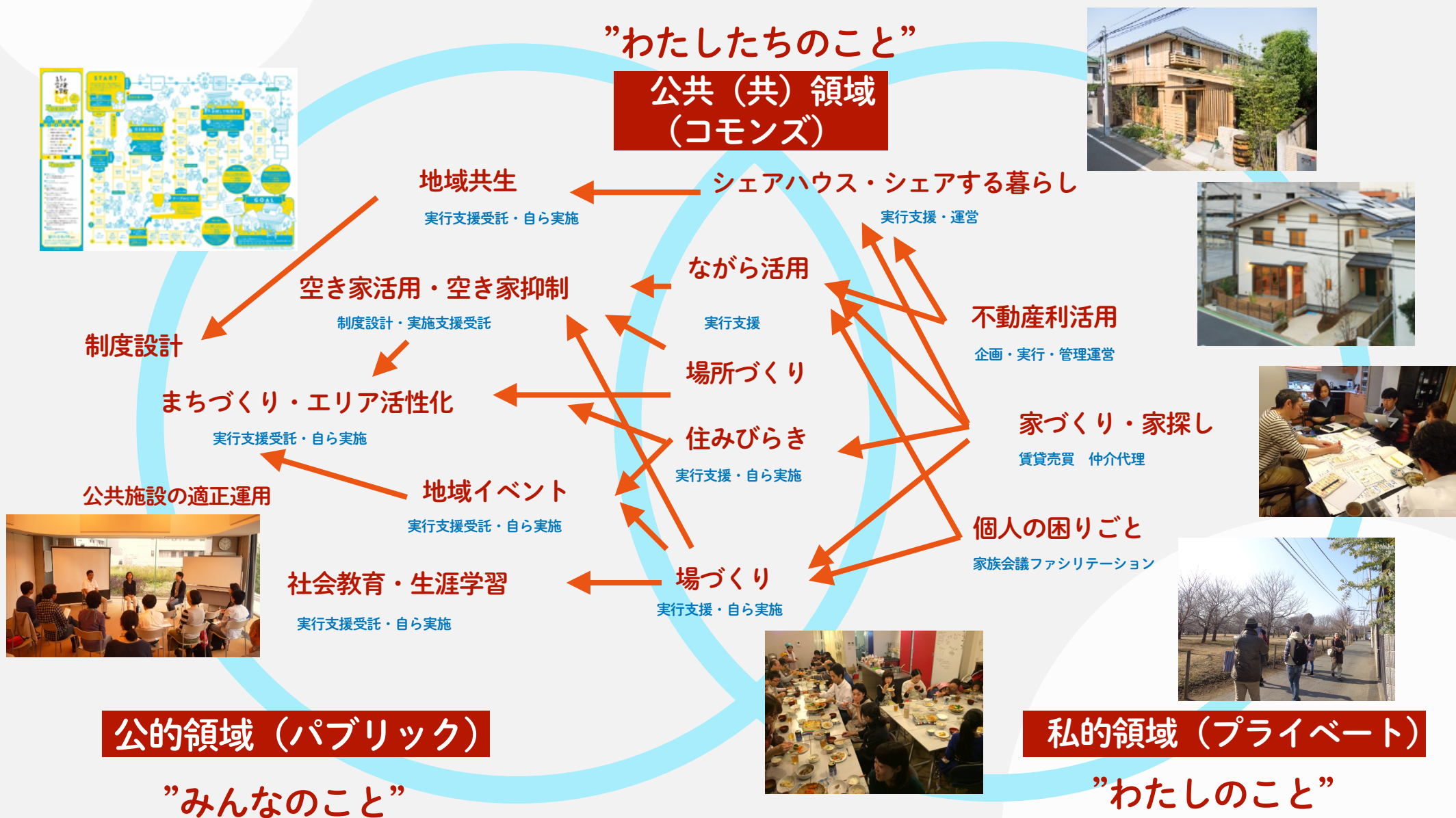


イベントの様子
(阿佐谷みずいろの家)



イベントの様子
(okatteにしおぎ)

わたしのこと ∞ わたしたちのこと ∞ みんなのこと



もっといろいろ知りたい方は

① まち暮らし不動産に仕事をお願いしたい、相談に乗って欲しい

>>> R5地域課題解決型空き家活用事業（東京都）の助成金により、杉並区の方・杉並区の不動産については3回まで相談が無料です！！
助成金の趣旨にあえば、改修費助成となる可能性もありますので、ぜひお問合せを。

welcome@n95.jp



② okatteにしおぎ メンバーになってみたい、見学したい

>>> メンバー説明会 だいたい毎月開催しています
>>> 見学会 希望があれば開催しています。（最低催行人数5人/参加費おひとり1500円）

okatte-nishiogi.com



③ 「どうする？うちのことすごろく」が欲しい、やってみたい

>>> すごろく本体は購入できます。
>>> 家族や地域グループでの「すごろくプレイ会」も対応可能です。

norishiro.store



④ 阿佐ヶ谷ピクニック実行委員会（企画準備チーム）に入りたい、なにか関わりたい、手伝いたい

picnic@asagaya.tokyo



⑤ なんかわからないけど、面白そうなのでこれからも情報があったら欲しい

メールマガジン「まちぐらしんぶん」をおすすめします
SNSをフォローいただくより面白いです

購読登録フォーム



空き家を地域資源として 地域社会で活用する試み

あさがやまちづくりセッション第5回 20250222

【トークイベント】 空き家の活用事例について学ぼう

大原一興（横浜国立大学）

空き家を地域ニーズに応えるかたちで利活用するために

1. 一般的な空き家解消の仕組みだけでは不十分

2. 地域の役にたつ空き家活用には

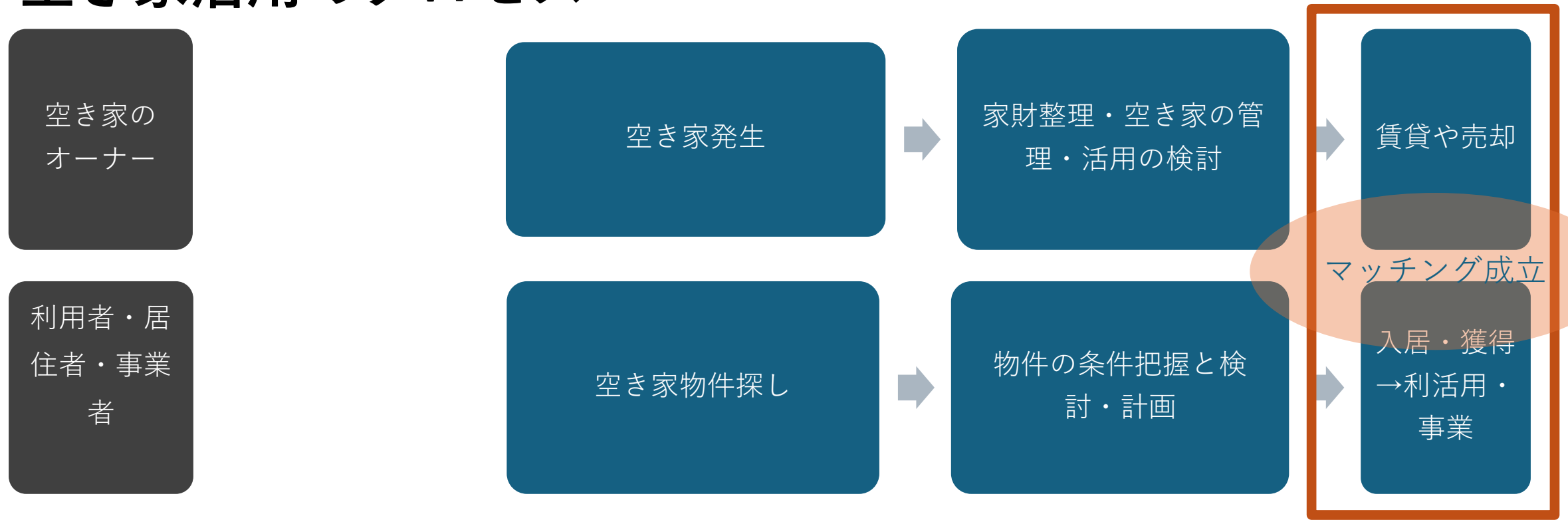
- ・「空き家は地域資源」意識の醸成
- ・データ共有・マッチングシステムの構築
- ・プロセスに関わる伴走者

事例の共有

鎌倉市今泉台住宅地での取組みの紹介



空き家活用のプロセス

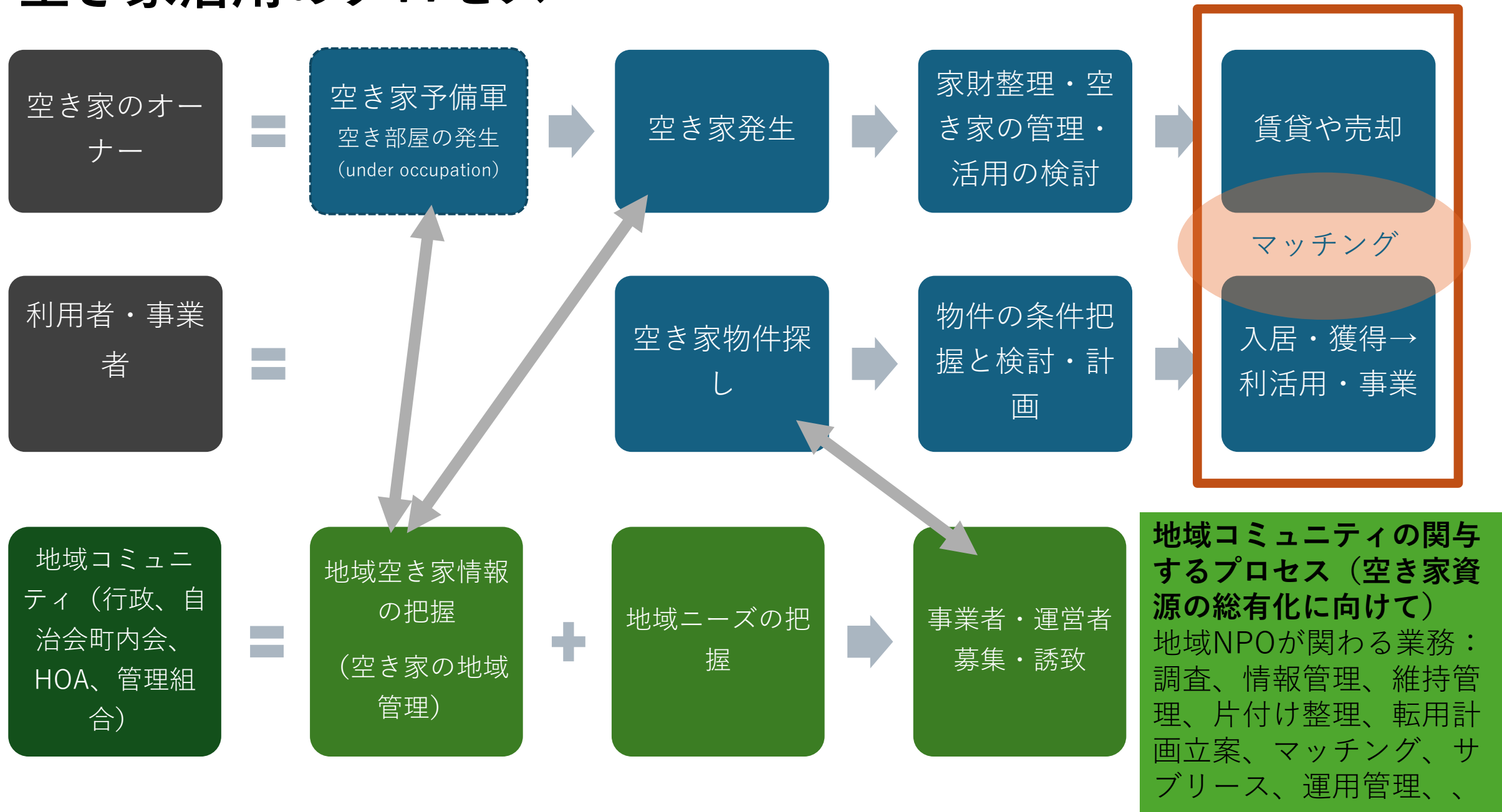


基本的には民-民関係でのマッチング作業。

民間で事業性のあるものに流れがち。

物件の活用、建築物の循環という点では成立するが、地域居住者にとっての価値はどこにあるのか。地域の自発的な意志がない限り、地域に必要な機能（特に社会サービス、福祉転用など）は生まれない。地域コミュニティに必要な機能を空き家転用により確保することが社会的に意味があるのではないか。

空き家活用プロセス



福祉×空き家

地域社会をずっと元気に

高齢化社会により、日本の空き家はますます増えてい
いわれています。空き家福活ネットは神奈川県内の空
きを地域社会のために活用したい方と福祉の力で地域を
にしたい方のご縁をむすび、空き家が地域の福祉拠点
てしっかり根を張れるようにサポートします。

空き家問題について →

空き家×福祉のプロフェッショナルが地域社会のために空き家を活用したい方をサポ
ートします

神奈川で空き家をお持ちの
方へ

空き家って
どうしたいの？

メンテナンスや管理につ
いて相談したい

空き家情報を
掲載したい

福祉事業者を
見つけるには？

空き家をお探しの
福祉事業者の方へ

空き家を
見つけるには？

行政の支援が
知りたい

空き家募集を
出したい

誰に相談したら
いいの？

空き家の福祉的活用を進める手引き

空き家の福祉的活用

空き家問題が解決できる
住む人がいなくて不安（近隣）
住んでない家を活用・維持したい（所有者） など

地域包括ケアの拠点が確保できる
隣人の集う場所が欲しい
こども食堂を始めたい など

2019年2月

2. 空き家等を福祉に活用する時の留意点

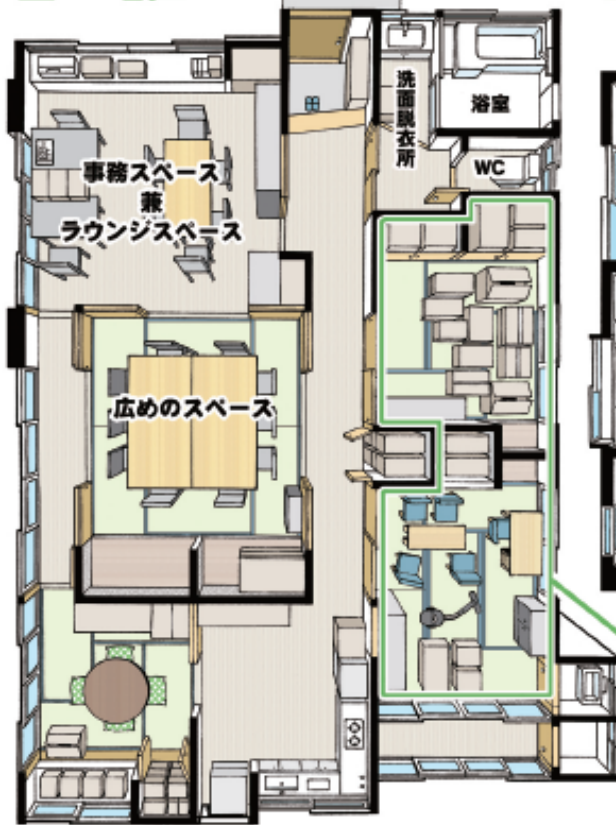
この「手引き」では、対象別に一連の流れについて、それぞれの段階での留意点やヒントについて、解説します。

		単体の建築・拠点の整備		面的な整備	その他
		A) 空き家の所有者、 不動産業者	B) 福祉等施設の 開設・運営者	C) 地域・まちづく りの主体	
福祉的活用 の段階	1. 調査構想の段階	戸建て住宅の所有者、 集合住宅の所有者組合、 不動産管理会社等	社会福祉法人、NPO、ほか 公益法人、民間介護事業者、 ボランティア団体	町内会・自治会、ボランティ ア団体、まちづくりNPO、 HOA	
	2. 企画計画の段階	A-1 福祉活用の意義・利 点を知る A-2 所有の空き家の利用 価値の判断と情報提 供 A-3 利活用の方法	B-1 空き家の所在を知る B-2 空き家の改修、転用 による利点を知る B-3 利活用の方法	C-1 空き家の存在・状 況を知る C-2 改修、転用の利点 C-3 地域の特性を理解 する	
	3. 運営実践の段階	A-4 運営事業者の選定と 協議 A-5 利用できる制度、補 助金	B-4 地域・所有者との調 整 B-5 利用できる制度	C-4 地域にとって必要 な拠点機能を把握 する C-5 地域包括ケアシス テムを目指した計 画的な整備	
	4. 地域展開の段階	A-6 工事の実施	B-6 工事の実施	C-6 地域の住民ととも に運営	
		A-7 維持管理と地域との 関係づくり	B-7 地域との関係づくり	C-7 地域の中にプラッ トフォームを形成 すること	

例えば(実際の事例から)

■ A地区

■ B地区



この2部屋は家主さんが物置きとして使用されています。

「ラウンジスペース」「事務スペース」多目的に使える「広めのスペース」がとれるとよいです



<https://kuhs.repo.nii.ac.jp/record/2000052/files/%E7%A9%BA%E3%81%8D%5%AE%B6%E6%B4%BB%E7%94%A8%E3%81%AE%E3%81%99%E3%81%99%E3%82%81%E4%BF%AE%E6%AD%A3%E7%89%88.pdf>

空き家の地域活用はあまり知られていない

茅ヶ崎市社協の支援する
地域ボランティア拠点への転用

マンガのガイドブック作成



住むことも貸すこともないまま空き家となっている住宅が増えています。
そんな空き家となっている建物を、地域のために「貸すこと」や「借り
ること」を考えてみませんか？



都留市のモデル事業例 空き家を転用して町内会館として活用

現在の位置

空家等対策モデル自治会事業

シェアする ツイート

更新日：2021年04月12日



都留市では、空き家または空き家を除却後の跡地を活用した「モデル自治会事業」を行っています。

モデル自治会事業って？

平成27年に実施した『都留市空家等実態調査』では、市内に776件の空き家があり、地域によって様々な課題があることがわかりました。そこで市では、自治会などの地域コミュニティと協働で、空き家を活用や除却により、空き家周辺住民にも空き家所有者にも利をもたらし、地域の活性化を図るモデル自治会事業を行っています。

空き家対策

- ▶ 空家等対策モデル自治会事業
- ▶ 都留市の空き家対策
- ▶ [管理が適切に行われていない空家等について](#)
- ▶ [空き家のリフォーム補助金【空家等活用地域活性化拠点整備事業補助金】](#)
- ▶ [空き家の除却補助金【管理不全空家](#)

空き家が集会場に生まれ変わりました【富士見台自治会】

平成29年度、富士見台自治会（世帯数80世帯）で、自治会内にある空き家を活用した世代間交流施設「富士見台ふれあい館」を整備しました。
この事業には、「都留市空家等活用地域活性化拠点整備事業補助金」を活用しています。



- ・場所 都留市四日市場838-2
- ・構造 木造平屋建（約70平方メートル）
- ・工事概要 間取変更、段差解消、フローリング、ミニ図書館整備、トイレ整備
- ・自治会事業、敬老会事業、育成会事業などで使用しています！



残された家具の片付け、撤去



今泉台住宅地における実践

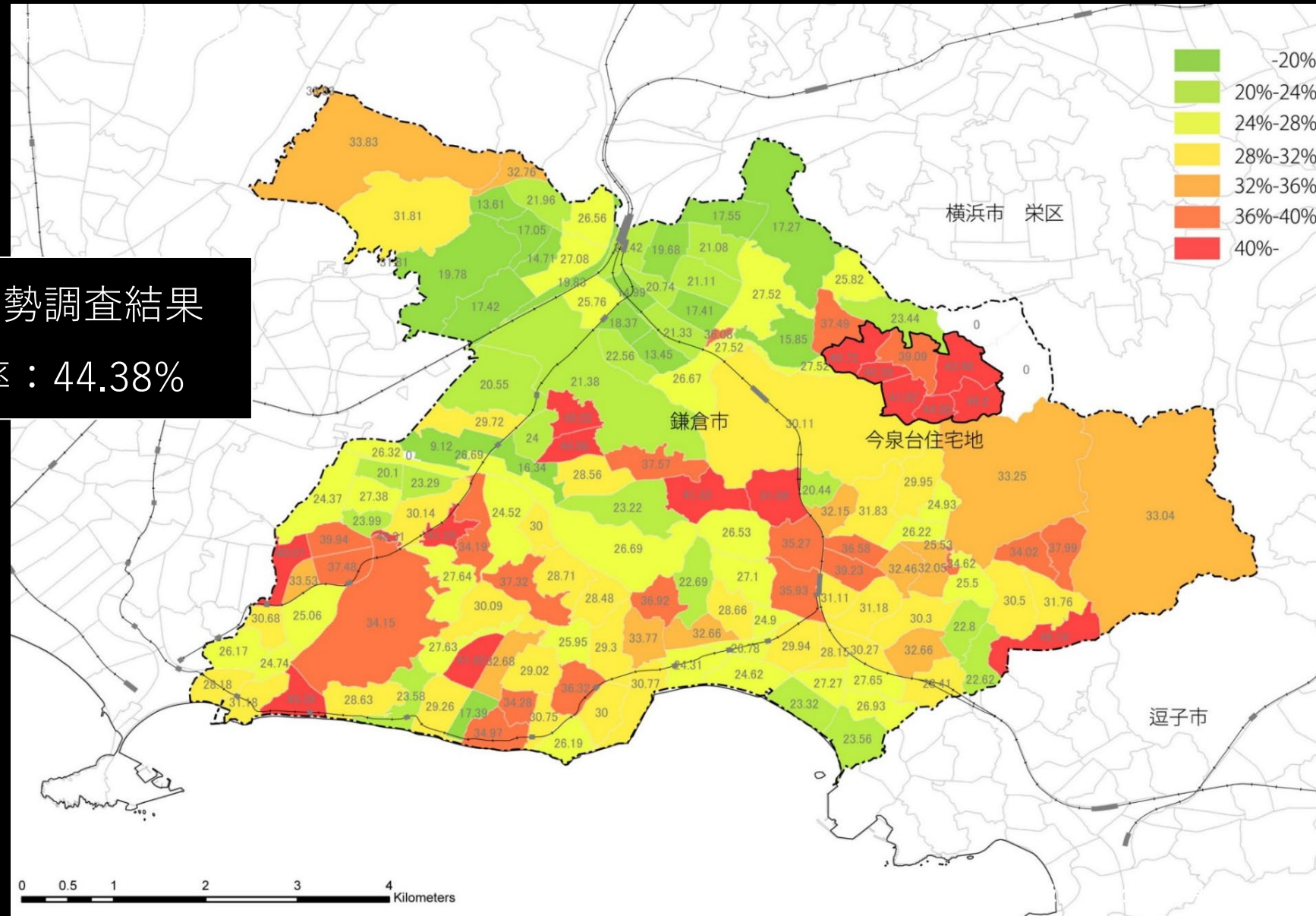
長寿社会のまちづくりプロジェクト2013-2016 今泉台町内会 + 鎌倉市 + LIXIL + 横浜国大

- 高度成長期に建設された住宅地
- 分譲から50周年を迎える
- 高台に位置し豊かな自然に囲まれている良好な住宅地
- 地域の歴史にふさわしい成熟したコミュニティ → 30を超える町内会サークル
- 各分野に秀でた人材
- 地域の様々な資源に富んだ地域
- 住み続けたい意識が強い



年齢構造（１）

2010年国勢調査結果
高齢化率：44.38%



2013年～2016年3月
長寿社会まちづくり共同研究プロジェクトのメンバー

鎌倉市今泉台
町内会（あすぷろ：
今泉台の明日を考える
プロジェクト）

民

産

（株）L I X I L
総合研究所

長寿社会
まちづくり
共同研究
プロジェクト

鎌倉市
政策創造担当

官

学

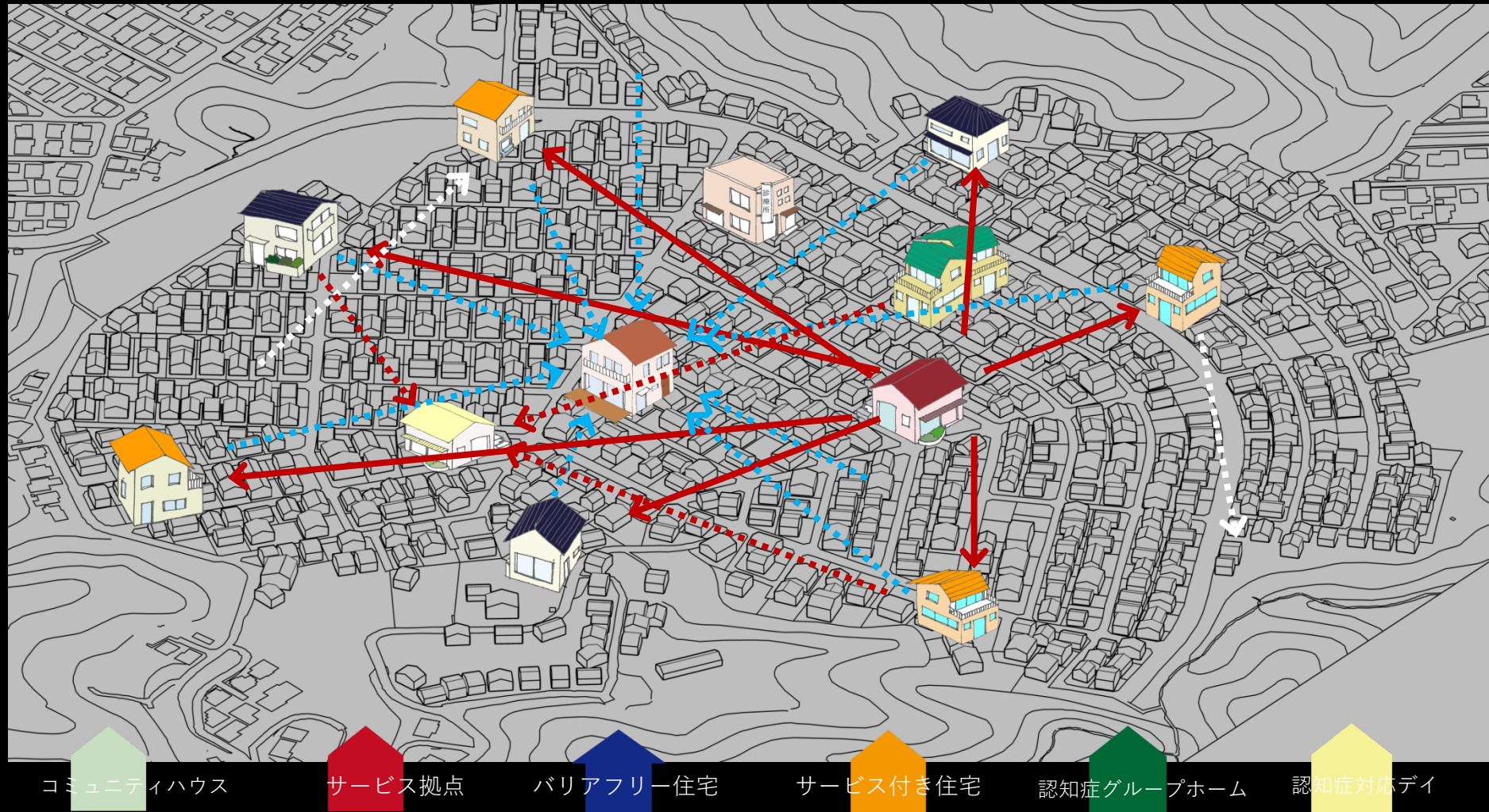
横浜国立大学
建築計画研究室

地域分散型居住継続システムのモデル提案

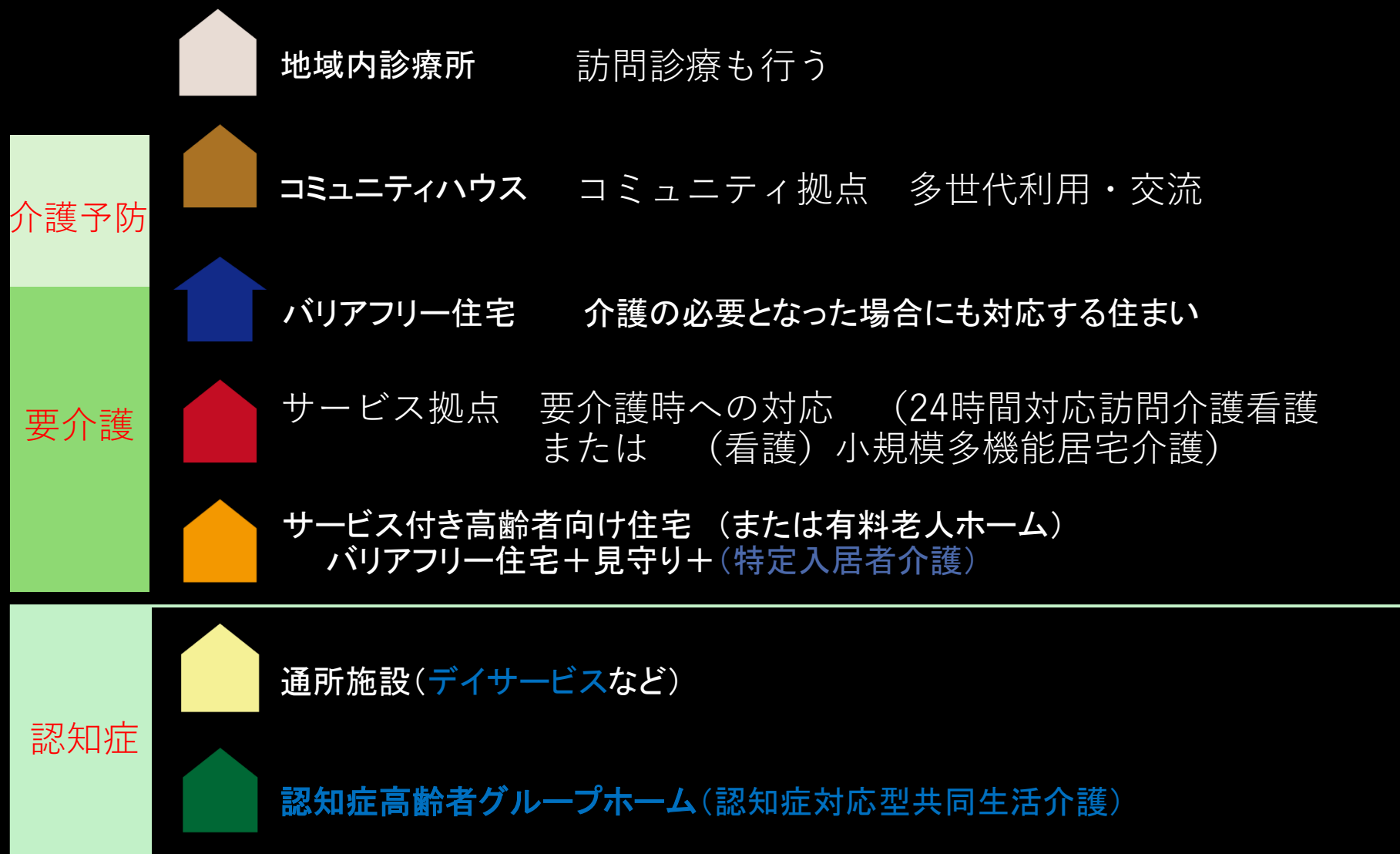


居住継続を支えるシステムの提案

介護ステージ別の施設展開 – すべての場合を満たすには…

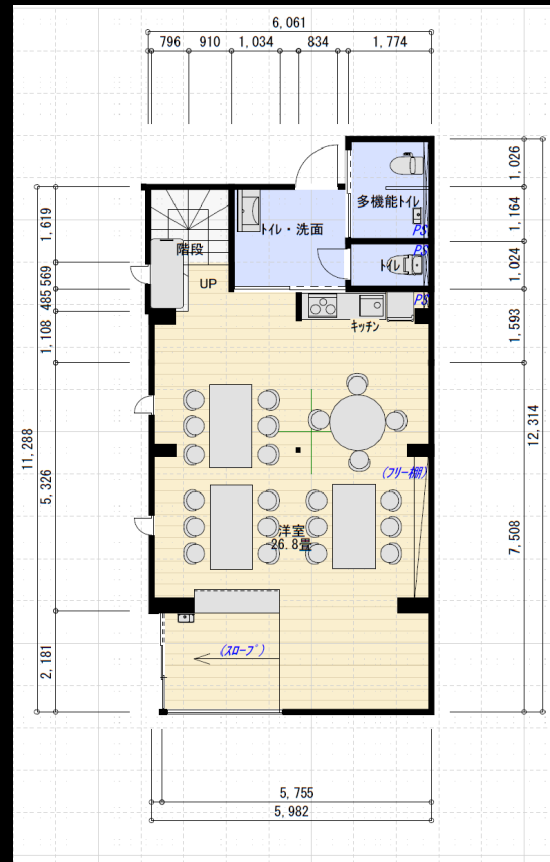
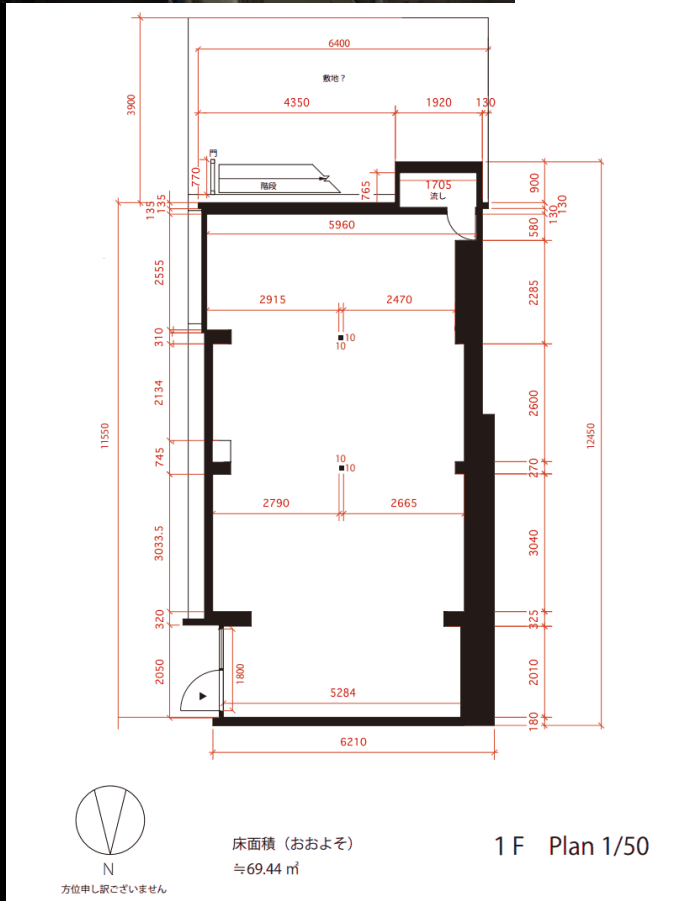


住宅地において必要となる福祉環境要素





空き店舗の改修 「みらいずみ工房」 2013年



今泉台模型製作



住民活動支援、町内会の行事参加など



みらいサロン・セミナー・ワークショップの風景

第8回 みらいサロン



第3回 みらいセミナー



第2回 みらいワーク



第2回 みらいワーク

空き家ワーキンググループ



- 空き家・空き部屋など地域資産の有効活用を図るための実践的なワーキンググループ
- 4者のメンバーが参加
- 月1～2回

空き家

- 空き家持ち主へのアンケート調査
- 活用希望持ち主の把握、連絡
- 空き家・空き地現況調査
- 空き家の実測調査及びデータベース作成
- 空き家・空き部屋活用に関するWS開催
- 空き家の改修提案集作成
- 推進中：F邸（コミュニティスペース+シェアハウス）
- 推進中：K邸（福祉転用）など

空き部屋

- ホームシェアについてのセミナー開催
- ホームシェアについてのWS開催
- ホームシェア（空き部屋活用）希望者調査 など

いずみサロンの開設までのプロセス：①

空き家実態調査 2013～ 毎年6月実施

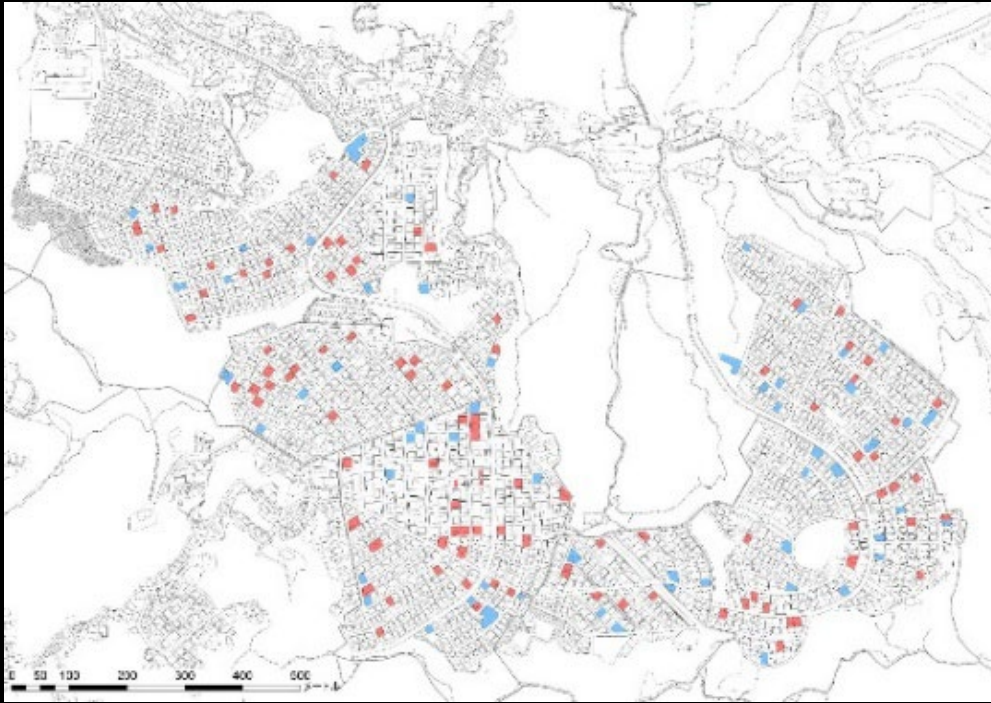
空き家・空き地の位置プロット、持ち主連絡先把握

空き家実測調査

活用可能性の高い空き家の把握、外部段差など実測



空き家調査の様子



空き家マップ



空き家カルテ

いずみサロンの開設までのプロセス：

ワークショップの開催ー1部では他地域で実現された事例を提示し，今泉台で必要だと思われる機能を選択。2部では，仮想の空き家平面を提示し，1部で選んだ機能を実現する場合の具体的な空間活用イメージを導き出す作業

アンケート調査

空き家に対する地域住民全体の活用意向を調査（943票／2007世帯）

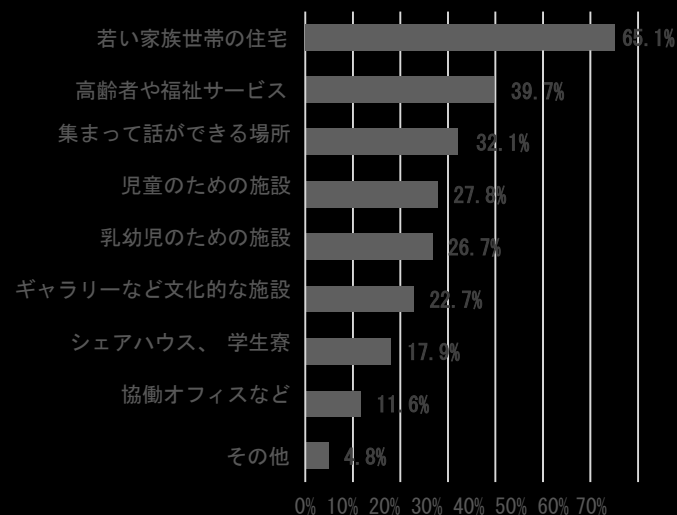




ワークショップの様子

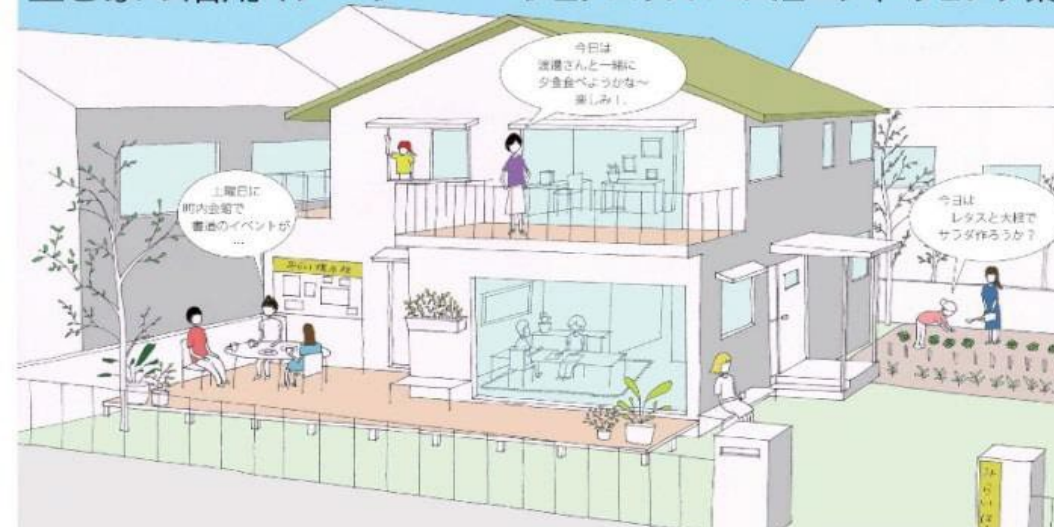
住民の意向(WS、アンケート)を反映して、空き家
活用の提案集を作成

アンケート: 空き家 の活用で良いと思うもの



空き家の活用イメージ

シェアハウス+コミュニティ・リビング案



「シェアハウス+コミュニティ・リビング案」の特徴 - 1階には「部屋(1)」、「コミュニティ・リビング」、「トイレ」、「浴室」があり、2階には「部屋(2)」、「部屋(3)」、「部屋(4)」、トイレがある。外部には「共同菜園」と「コミュニティ・デッキ」がある。

「コミュニティ・リビング」は、今家白の住民であれば誰でも自由に使うことができる地域のフリースペースである。また、この空間はシェアハウスで居住する学生

も共に使う空間なので、「コミュニティ・リビング」は住民と住民、又は学生と住民の交流の場になる。「コミュニティ・デッキ」は「コミュニティ・リビング」を外側に拡張した空間で、「コミュニティ・リビング」よりカジュアルな交流、例えば、通りがかりにちょっと立ち寄りたりすることができる。共同菜園は、住民と学生が一緒に野菜を育てる場である。一緒に汗をかきながら収穫した野菜は、地域のイベントなどで使える。

1階平面図

部屋(1) コミュニティ・リビング コミュニティ・デッキ
共同菜園 ダイニング&リビング トイレ 浴室



2階平面図

部屋(2) 部屋(3) 部屋(4)
トイレ 洗面



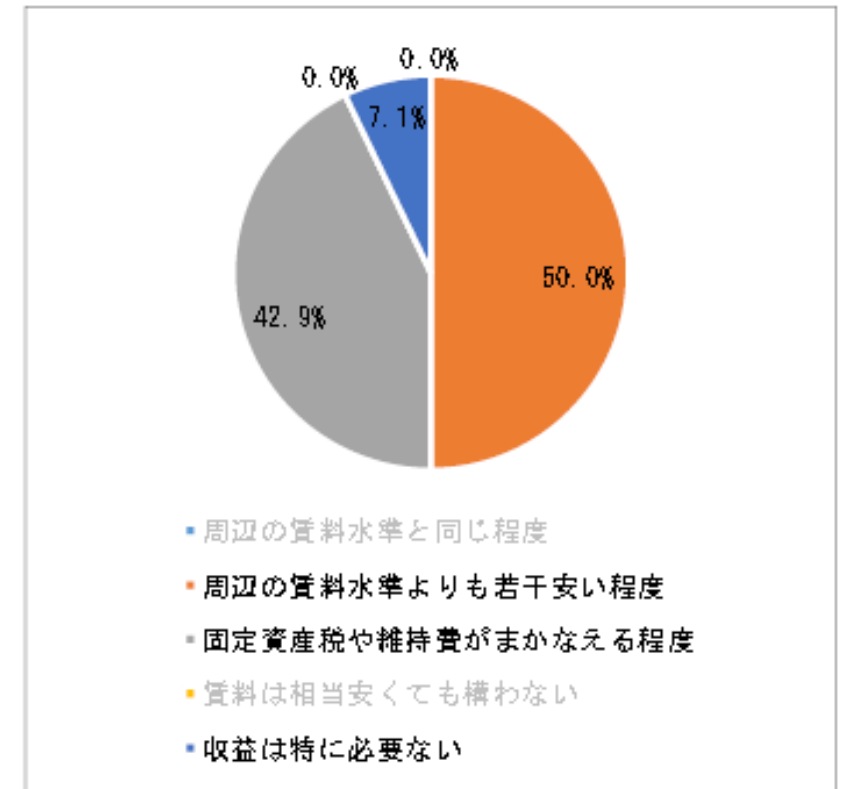
空き家持ち主アンケートから

- 2014.12郵送調査 I住宅地
- 空き家99軒、発送84通、宛先不明10、回答27通（回収率36.5%）
- 空き家を貸して収益を得られるなら、、、（14/27）
- 「周辺より安い程度」 50%（7/14）
- 「固定資産税・維持費」 42.9%（6/14）

問9 空き家を貸して収益を得られるのなら、どの程度の収益を得たいか。

「周辺の賃料水準よりも若干安い程度」が7名で50%。「固定資産税や維持費がまかなえる程度」が6名で次であった。

「周辺の賃料水準と同じ程度」と答えた回答者はいなかった。（図表9）

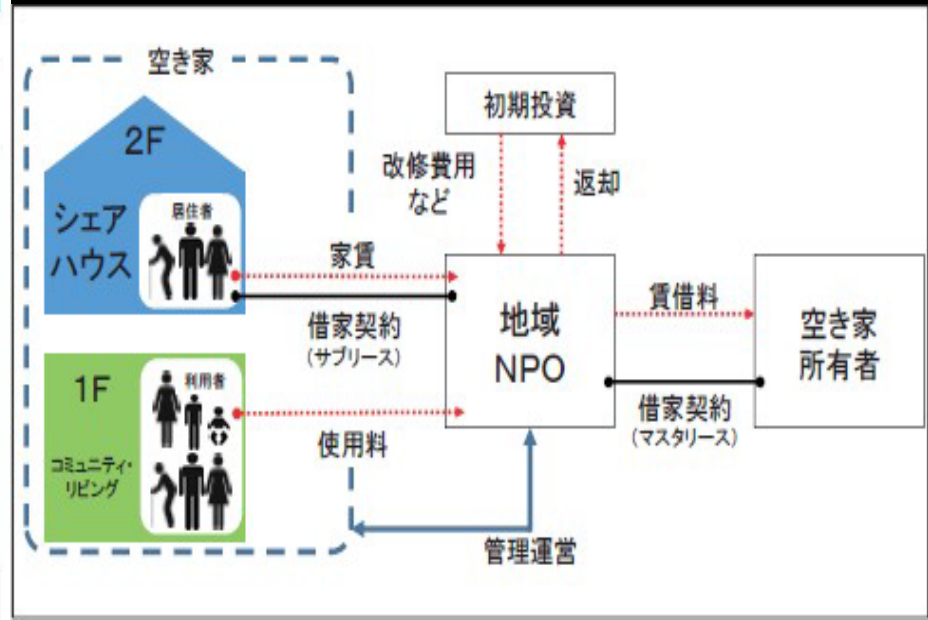
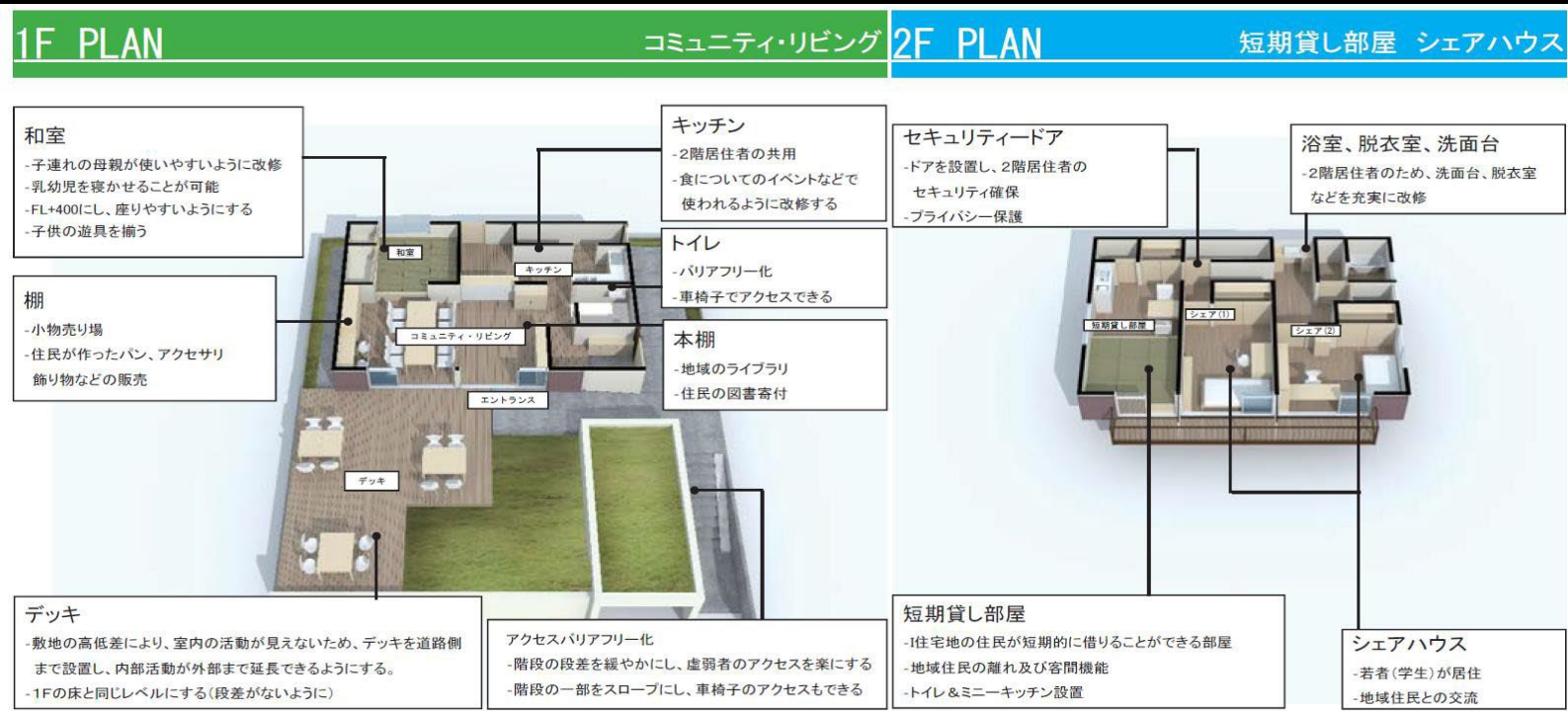


図表9 空き家を貸して収益を得られるのなら（n=14）

Kさんのお話



- 長い間、この住宅地に暮らし、ますます愛着が増している。妻の認知症が進行し、自分も足腰に支障が出てきて先行き二人では不安になったので、介護付き有料老人ホームに入居する。
- 同じ街区で一人暮らしだったAさんが、いつのまにか、病院にでも入ったのだろう、姿が見えなくなり、そのうち、亡くなり、急に家屋敷がとりこわされ、更地になったのをみて悲しくなった。
- これまで40年間かけて手入れしてきたこの家と庭を何とか維持したい。あっという間に壊されてしまうのは忍びない。
- 地域の役に立ち、壊されずに残すことができるなら、家も家族もうれしい。



今泉台での空き家活用
コミュニティハウス「いずみサロン」2016

2016年～
継続居住研究会のメンバー

鎌倉市今泉台
町内会

鎌倉市
地域のつながり課等担当

官

学

NPO 民
タウンサポート
鎌倉今泉台

継続居住研究会

産
リビングラボ参加企業など

横浜国立大学
建築計画研究室

今泉台の近況：コロナ禍で閉所した認知症デイが再開所



- ・ ケアサロンS：2011年開所、認知症デイ
- ・ コロナにより、採算面などから事業の継続が困難（元々定員8名の小規模で、コロナ後は利用者数を抑制して運営）2020年6月閉所
- ・ 2020年7月住民・事業者・職員が再生プロジェクトを立ち上げ
- ・ 空き家改修：屋外スロープ設置など1000万円必要
- ・ クラウドファンディングで、約250万円を調達
- ・ 2021年3月再オープン



今泉台の近況：隣接地域に認知症GH開設

隣接地域に認知症GH開設（鎌倉のえん）

有料老人ホーム

+

小規模多機能

+

認知症グループホーム

今後、サテライト型小規模多機能に空き家転用を期待



KAMAKURA GROUPTHOME EN

鎌倉グループホームえん

- ・指定介護予防認知症対応型共同生活介護
- ・指定認知症対応型共同生活介護

介護保険事業所番号【1492100480】

〒247-0052 神奈川県鎌倉市今泉3-18-7

TEL：0467-33-4990



KAMAKURA LIFEHOME EN

鎌倉ライフホームえん

- ・地域密着型特定施設入居者生活介護

介護保険事業所番号【1492100316】

〒247-0052 神奈川県鎌倉市今泉3-18-6

TEL：0467-41-1330



KAMAKURA CAREHOME EN

鎌倉ケアホームえん

- ・指定介護予防小規模多機能型居宅介護
- ・指定小規模多機能型居宅介護

介護保険事業所番号【1492100308】

〒247-0052 神奈川県鎌倉市今泉3-18-6

今泉台の近況：

分館



- 2年程度空き家、持ち主から無償で利用させていただくことになった。
- 住民の交流の場+災害緊急避難所として活用
- 台風や集中豪雨による崖崩れの恐れから、ご自宅に留まることが不安な場合、一時避難所としてご利用可能
- 隣は認知症デイ（ケアサロンS）

今泉台の現況 町内会：洗心庵（町内会の所有建物：集会所）の新築 NPO：いずみステーションの拠点化（いずみサロンからの移転）



いずみステーション



いずみステーションの内部

2024
11
November

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
					1 ベジクラブ 9:30~14:00	2 いずみカフェ 13:00~16:00
3 いずみカフェ 13:00~16:00	4 いずみカフェ 13:00~16:00	5 いずみカフェ 13:00~16:00	6 いずみカフェ 13:00~16:00	7 ベジクラブ使用 13:30~16:00	8 ベジクラブ 9:30~14:00	9 いずみカフェ 13:00~16:00
10 いずみカフェ 13:00~16:00	11 わかばカフェ 13:30~15:30	12 いずみカフェ 13:00~16:00	13 フットケア 13:30~15:30 いずみカフェ 13:00~16:00	14 ベジクラブ使用 13:30~16:00	15 ベジクラブ 9:30~14:00	16 いずみカフェ 13:00~16:00
17 いずみカフェ 13:00~16:00	18 いずみカフェ 13:00~16:00	19 Kuchibue クッキー 10:00~13:30	20 いずみカフェ 13:00~16:00	21 ベジクラブ使用 13:30~16:00	22 ベジクラブ 9:30~14:00	23 いずみカフェ お休み
24 いずみカフェ 13:00~16:00	25 いずみカフェ 13:00~16:00	26 いずみカフェ 13:00~16:00	27 いずみカフェ 13:00~16:00	28 ベジクラブ使用 13:30~16:00	29 ベジクラブ 9:30~14:00	30 フットケア 13:30~15:30 いずみカフェ 13:00~16:00

すべての世代が住み続けたい街を目指す
NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台

※ここ、いずみステーションをスペースレンタルすることができます。詳しくはNPOまでお問い合わせください。 npo@ski@gmail.com

今泉台の近況：空き店舗に地方（阿久根市）と連携した住民立の魚屋を出店

#神奈川県 #鹿児島県 #鎌倉 #地域 #まちづくり #フード

鎌倉で魚屋づくり | 住宅地の買い物難民×水産業の人材不足を救う！



鎌倉さかなの協同販売所準備室（社団法人設立準備中）



支援総額

7,672,000円

支援者

436人

募集終了日

2022年7月31日

フォローする

プロジェクトは成立し



シェア



ツイート



LINE

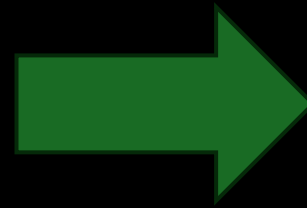


2014年には開業していた魚屋

今泉台の近況：「六丁目くらぶ」が「6+cafe」（ろくプラスカフェ）に コミュニティレストランの経営難（コロナ禍による）→運営中止 →復活 前協力者が場所を変えて新規開店



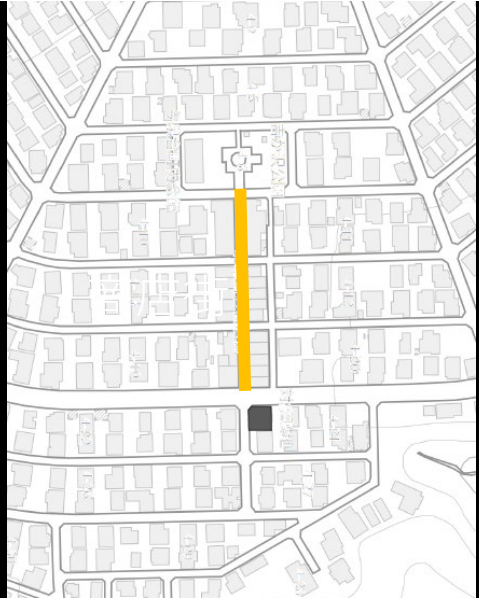
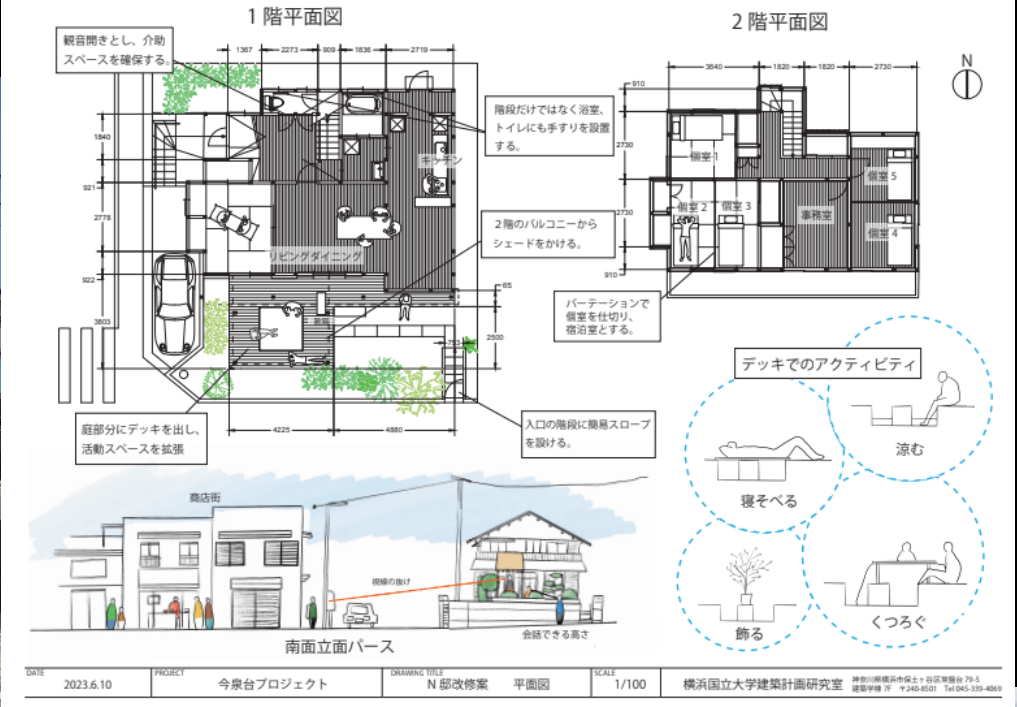
- 空き家を活用したコミュニティカフェ・ランチレストラン 高齢者向け配食サービスも
- 来店客の減少による経営難。



現在 2024開所
平日は11時半から16時 カフェ営業
金曜日の15時～17時 小学生のための〈6+放課後クラブ〉

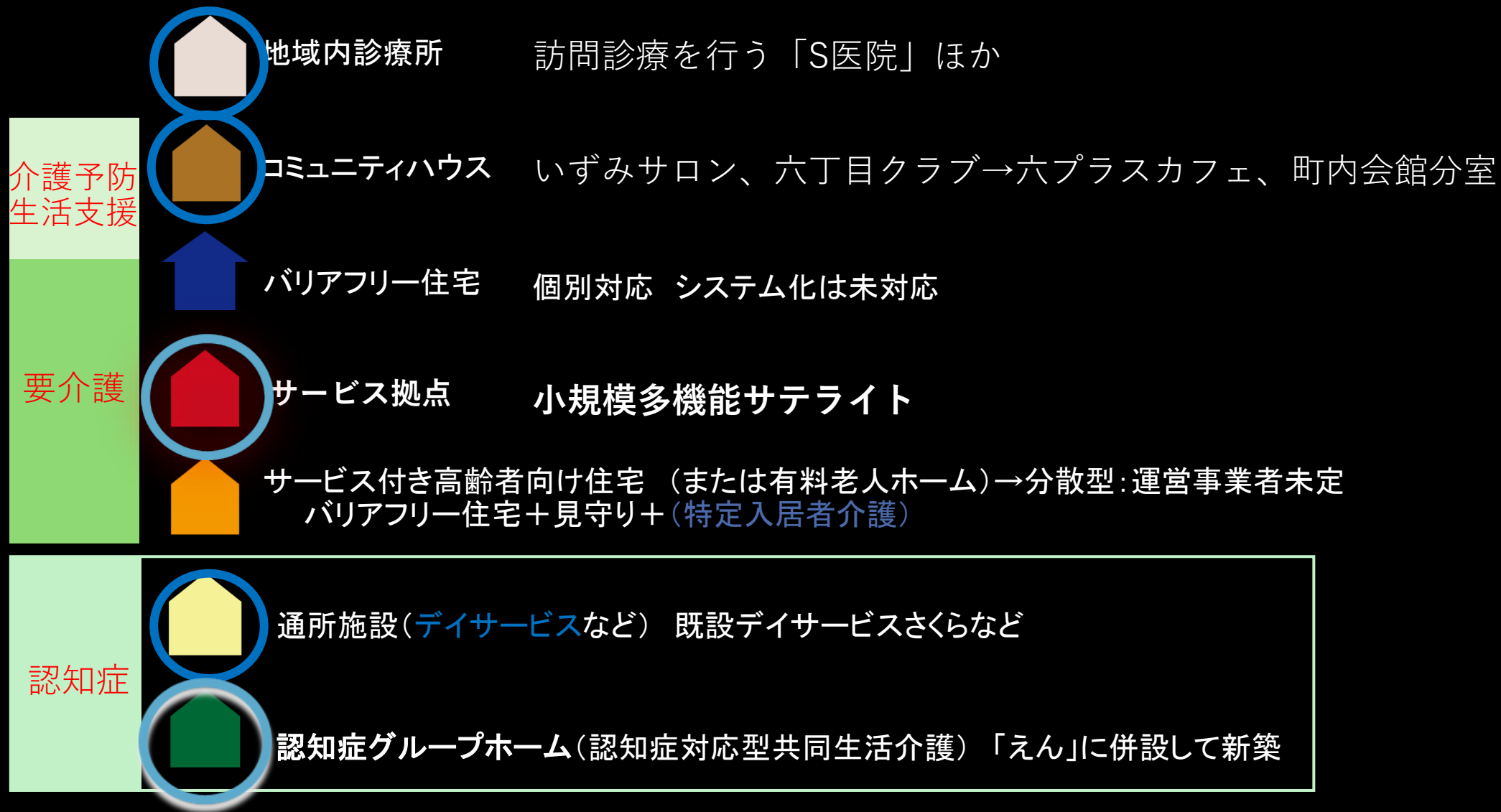
今泉台の現況：念願の小規模多機能サテライトが開所2024.10

市・事業者へ提案してきた小多機の実現。商店街の入り口近くに貸家物件が生じたのは絶好のチャンス。小規模多機能サテライトとして開所
交流デッキ、スロープ、トイレ、階段昇降機など
改修



居住継続を支えるシステムの提案

今泉台地域内における**最近の整備状況**



空き家まるごと活用ではハードルが高い。総有化の段階に応じた空き空間の活用

片付けの必要性：全捨ではなく、どこかの部屋を避難させる

短期間サイクルで利用する仕組みが求められる（10年間利用を条件とすると難しい）

『まち家プロジェクト』とは

『まち家プロジェクト』は、今泉台が生涯住み続けられ街になるために、使われなくなったお家を地域住人の活動場所として利用させていただく試みです。

ちょっと家庭的な雰囲気を持った町内会館や、建て替え時に一時的に住まうことができる部屋、福祉サービスを受けることができる施設などを、街に点在させていくことで多様な人が、街に住み続けることを目指します。

「ものが多くてどうしたらいいかわからない」



「自分たちだけでは片付かない」

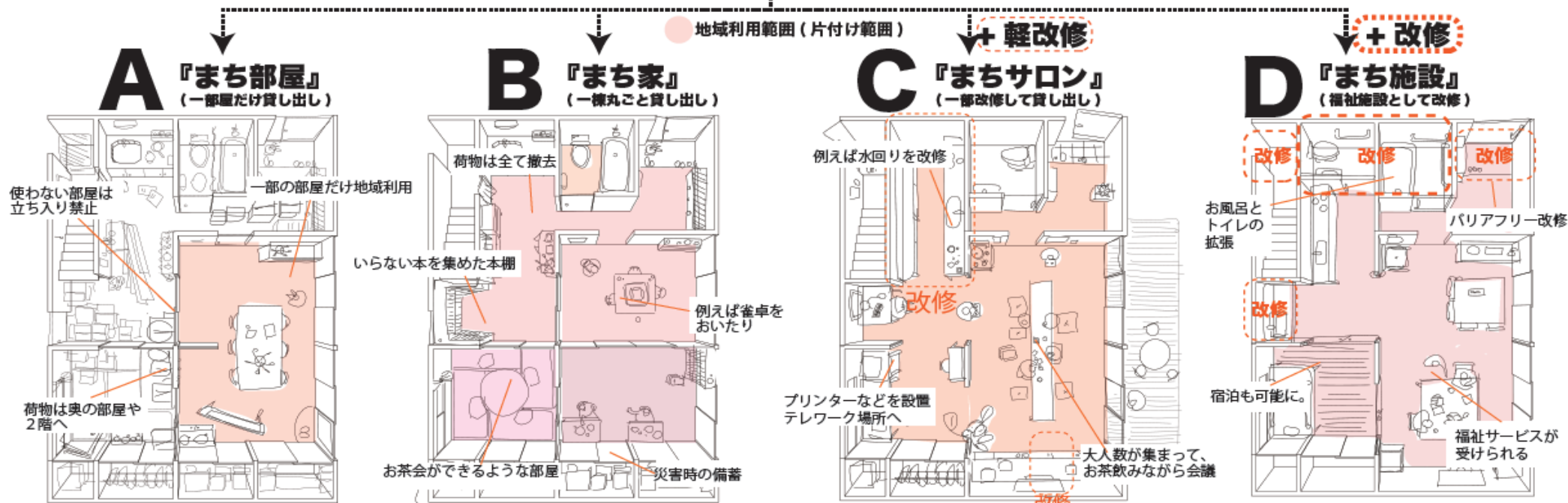
片付け代行

片付け代行！

以前のアンケートで、「地域のために家を貸し出したいが、掃除・片付けがなかなか進まず困っている」という意見を数多くいただきました。

それを受けて、私たち継続居住研究会では空き家・低利用住宅の活用の際に片付け代行サービスを行っています。ゴミの処分費はいただきますが、労働賃金はいただきません！（希望される方が多数いらした場合は、順次進めて参ります）

現在は実験的な試みですが、継続的な取り組みに向けて計画中です。



○1 部屋だけ片付けて地域で利用

今は使っていないお家で、一部だけを地域のために利用します。その利用に関わる諸室は片付けのお手伝いをします。光熱費をまかなう程度の利用料をとり、また開設費用はほとんどかかりません。小規模なサークル活動、テレワーク、打ち合わせなどで使用されます。

次の使いかたが見つかれば『まち部屋』終了。そのままお返しします。

○家全体を片付けて地域で利用

今は使っていないお家で、家一棟を地域のために利用します。片付けは家全体を私たちがお手伝いします。部屋ごとに光熱費をまかなう程度を利用料をとり、お大きな開設費用をかけずに地域でのサークル活動、町内会の打ち合わせ、5-10人程度の集まりの場に使われます。

こちらも、次の使いかたが見つかれば『まち家』終了。片付いたお家そのままをお返しします。

○小規模な改修をして利用

今は使っていないお家の一部を改修して、地域のために利用します。私たちが片付けのお手伝いをし、目的に合わせて改修をします。一時的な宿泊部屋、10人がテーブルを囲めるような大きい部屋、貸しキッチンなど町内会館にない設備を設けて地域住人に利用されます。

一定の使用期間後、そのままお返しします。

○福祉施設として改修

今は使っていないお家を、福祉施設として地域のために利用します。片付けは私たちが行い、改修は福祉サービスを行う事業者が行います。改修の費用は事業者が負担するため、家主さんにはお金がかかりません。生涯今泉台で住み続けたいという方が利用する場所になります。

一定期間福祉施設として利用後そのままの状態でお返しいたします。