

街の家族

まちづくりと「空き家」の利活用

- まちづくりと「空き家」の利活用
- オーナーさんとの繋がりきっかけ
- オーナーさんとの利用料設定の話合い
- 空き家の整備について
- 日常の運営経費について
- まちづくりと「空き家」の利活用 まとめ

～今月(2019.5)の「街の家族」の広報誌 <まちだより>より 連載記事①～
“まちづくりと「空き家」の利活用”

このたび、“魅力的なまちをめざして取り組む市民によるまちづくり活動”を表彰する横浜人・まちデザイン賞の“地域まちづくり部門”において市長賞を受賞することができました！！

表彰理由は

- ①地域での子育て見守り合い・生活の場でのシニアの居場所・子育てとシニアの三世代交流の3本柱で多世代が地域の大家族の様な交流活動
- ②この活動を支える建物オーナー、運営メンバー、支援者、利用者の関係の融合の賜物
- ③運営方法の工夫で無償ボランティアをベースにしながらも、利用者登録・利用料や催し物への参加費など多少の運営資金を確保

この受賞を機会に、7年間培ってきた空き家でのまちづくり利・活用のノウハウ記事を連載します。
6月号では立ち上げ時に最も基本的な「空き家オーナーさんとの顔の見える関係、空き家利用料について」を掲載します。

6月号
～今月の「街の家族」より 連載記事②～
“まちづくりと「空き家」の利活用”

まちづくりでは次の段階があると思います。

- ①個人的に共感する数人の仲間ができる。
- ②活動が始まり、自分達の活動拠点が欲しい。
- ③活動拠点ができ、事業を軌道に乗せる。
- ④事業のSDGS（持続的開発目標）を考える。

私達の活動では、②の段階で初めてオーナーさんと出会い、6年間の③期を経て今、④の段階にさしかかっています。

②で課題となるのは、“活動に見合う金額で空き家を利用できること”です。

私たちは「愛するこのまちの将来のために空き家を活かしたら・・・」と長年思い続けていらっしゃったオーナーさんと出会うことができました。7年前に広い庭のある一軒家（100㎡）を、オーナーさんのご厚意もあり当時の不動産市場の約1/5（6.8万/月）の基本賃貸料で利用させていただき軌道に乗せることができました。7月号では、オーナーさんとの繋がったきっかけ、最近の利活用の一般的な動きをお話ししたいと思います。

～今月の「街の家族」より 連載記事③～まちづくりと「空き家」の利活用
<オーナーさんとの繋がりのきっかけ>

「青葉区の奈良町で空き家（100㎡敷地100坪）の活用相談のお話がある。」青葉区の市ヶ尾で7年前の4月、東日本大震災の原発事故で外で遊べないご家族に短期の無料滞在提供のボランティア活動をしていました。

その仲間の一人、NPO 横浜プランナーズネットワークの理事で、青葉区の保育園の活動にも関わっていた市大三輪先生からお話を頂きました。一方、空き家のオーナーさんは、その2年ほど前に、ご自身のご都合で空家となり、母の願いであった「このまちに活かしたい」を実現するため、知人、ケアプラザ等地域の施設、区に活用相談する中でたどり着いたのが横浜プランナーズネットワーク（*）でした。

多様な繋がりの中で空き家利・活用のマッチング情報に触れ合う機会は増えています。

活動に興味のある方は、まず最寄りの地域ケアプラザの生活支援コーディネーターさん、区民活動支援センター（区役所1F）、市民活動支援センター（当時：桜木町、現在は新市庁舎現在は 横浜市市民協働推進セ



ンター 045-671-4732) 等に相談がお勧めです。街の家族での体験等を紹介します。

空家で＜提供する側＞と＜利用する側＞のそれぞれが意に沿った活動を進める拠点にしてゆく為には楽しいながらも活動へのエネルギーが必要で、オーナーさんとの相互信頼の構築は、中期的な目線での活動に不可欠です。次回は空き家の利用料、整備を取り上げます。

～今月の「街の家族」より 連載記事④～まちづくりと「空き家」の活用

＜オーナーさんとの利用料設定の話合い＞

「地域にこんな居場所があったらいいな、ずっと住み続けられるまちでこんなまち！」の共感から始まった

全員ボランティアによる街の家族の活動。

オーナーさんの「これからの若い世代にも、シニアの世代にもいいまちへと活かせれば！」という想いと、

私達が想い描くまちづくりについて話し合いを重ね、

立ち上げの時間推移を考えた現実的な利用料で空き家を利用できることになりました。

- ・最初の6か月は準備活動
→空き家の清掃、電気・ガス・水道代など
- ・3～5年で活動の自立を目指す
- ・2013年1月に利用料の基礎となる5年の賃貸契約を取り交わす
→活動の立ち上げに合わせて最初は支払いを少なく、徐々に契約額を増やしていく
- ・基礎額は不動産市場の約5分の1
→支払い額は活動の立ち上げ計画に沿って軽減率を

初年度75%、2～3年目50%、4年目25%、5年で0%に設定

このような形で活動を立ち上げることができました。

現在の空き家の都合で、昨年から1年毎の契約で利用しています。また、オーナーさんの協力を頂き一昨年頃から家賃の25%相当額を、これからのステージに向けた資金に充てています。

次回⑤では、空き家の整備について取り上げます。



8/6(火)

今月のラッピング

カフェ

マステポ



～今月の「街の家族」より 連載記事⑤～まちづくりと「空き家」の活用

＜空き家の整備について＞

空き家の整備は大きく2つに分類できます。

外装や屋根など家自体の整備（A）と、活動に合わせて家の中を改修する（B）で、Aはオーナーさんの負担、Bは私達の負担です。

Aでは、屋根の修理、外装の塗り直しなど、家の維持で、最初の5年で350万円ほどの金額が結果的に発生しました。

Bでは、我々には資金がないので、活動に重要な事項から、多数の民間の助成金を利用しながら、必要な改修を進めてきました。トイレ・手洗い

・手すり（PAL）、オープンキッチン化（市社協）、備蓄食品庫（生活C）、庭のウッドデッキ（中央労金）など5年で約300万円になります。

特にオープンキッチン化は、H26年に地域福祉活動計画から第3期横浜市地域福祉保健計画への統合化に伴い新設された助成金で改修ができ、今年5月に＜広義としての地域福祉像を具体化した＞として

“横浜人まちデザイン賞”地域まちづくり部門の受賞の原動力となりました。

次回⑥では、日常の運営の活動経費について取り上げます。



約

～今月の「街の家族」より 連載記事⑥～まちづくりと「空き家」の利活用
＜日常の運営の活動経費について＞

今回は日常の運営経費をとりあげます。
日常経費を昨年と活動立ち上中の頃（4年前）を比較しながら説明します。

支出は主に、①人件費、②電気・ガス・水道、③日常の家・庭の管理費、④活動消耗品、⑤家賃ですが、
①及び③は、全ての活動は全員が無償のボランティアで支えられているので発生しません。
②は変わらず一か月あたり1万円、④は以前と比べて3.5万円から2.2万円減少しました。お米、野菜、トイレ消耗品など、地域からの頂き物が増加したおかげです。⑤は変わりなく一か月6.8万円となっています。

収入は主に①会費協力金、②憩いランチ代等の協力金、③その他利用等への協力金です。
①は以前と比べて会員数が増え、月当たり1.4万円から1.8万円になりました。
②も利用者が増えたことにより、月当たり5.8万円から7.4万円になりました。③は変わらず月当たり1.5万円です。

全体収支は、以前は毎月2.4万円の赤字でしたが、オーナーさんが家賃の半額（月3.4万円）をご寄付いただき、運営を支えてくださっていました。

H28年度から、活動収支はバランスを保っていますが、今後の課題に向け、まちづくり活動の地域での継続のために家賃の25%（1.7万円/月）をオーナーさんのご厚意で積み立てています。

～今月の「街の家族」より 連載記事～
まちづくりと「空き家」の利活用 最終回

身近な場所に、3世代が関われる交流拠点を創りたい。
空き家をまちづくりに活かしたい。笑い励ましあい、みんなで子育てを楽しみ、それが高齢者の活力にも繋る・多世代で子ども達を育てる地域にしたい。

この3つの“たい”を想う運営者と、状況に合わせて常に支えて下さっている建物オーナーさんや、子育て世代の元気なママ達の協力等により、今の街の家族ができあがりました。

一方、空き家は一時的な場所であり、【今の空き家がなくなる＝活動がなくなることにはしない】為今後次の2つのことを進めます。

①家賃補助の補助金を申請する。

空き家の賃貸を賄えるよう補助金を申請します。7年の活動で、横浜市の介護予防・日常生活支援総合事業に相当する内容が整ってきているので準備を進めています。

②街の家族モデルに賛同する建物オーナーさんを探しています。

街の家族モデルに関心がある空き家のオーナーさんへ

まちだより5月号～10月号の6回にわたり連載した記事が街の家族のホームページでご覧いただけます。

【街の家族】で＜検索＞して、是非ご覧ください！



10/31 今年もハロウィンイベントやります！

「トリックオアトリート」



9月23日(祝)

住吉神社祭礼 10月5日(土) はらっぱまつり

秋祭りに参加してきました♪

少しでも関心をお持ちの建物オーナーさん、街の家族事務局窓口（070 4400 1306）までご連絡ください。「別の場所にも街の家族の様な場所ができたらいいい！」の声をよく聞きます。私達と一緒に居場所の開設を進めませんか。

NPO 法人 街の家族

〒227-0036

横浜市青葉区奈良町1566の332

☎ 070 4400 1306

HP : <https://www.machinokazoku.info>

E-mail : machikazoku@yahoo.co.jp

各種講座の予約、お問い合わせは

上記メールかお電話で受け付けております。



Access



入り口のカワイイ
イラストが目印☆

青葉台駅・こどもの国駅・田奈駅
鶴川駅から、東急バス・横浜市バス
小田急バス「センター前」下車徒歩5分