

平成 29 年度静岡市協働パイロット事業 事業報告

**コミュニティ・カフェ等による空き家の交流拠点としての
活用モデル方策の構築
—由比、蒲原地区をフィールドとして—**

平成 30 年 3 月

くらしまち継承機構

1. 空き家活用モデルの企画

(1) 目的

市内では空き家が増加している。本事業は、この空き家を活用し、コミュニティ・カフェなど地域住民が気軽に立ちよれる拠点とすることにより、地域の活性化と空き家の活用を図ることを目的とする。

(2) 開催場所

空き家の活用においては、利用可能な空き家物件の把握や所有者との交渉が基本的な課題となる。このため、対象地区は当 NPO で継続した空き家活用の検討を行ってきている静岡市清水区由比地区及び蒲原地区とする。

(3) 対象者

空き家の周辺の住民を対象とする。またカフェ等は他地区からの来訪者も対象とする。

(4) 実施の体制

当 NPO のほか、地元自治会、地元 NPO と連携し、また大学生などの協力を得る。

(5) コミュニティ・カフェの開催メニュー試案（例示）

空き家の活用は、まずはお茶やコーヒー等を提供するコミュニティ・カフェが基本となるが、そのほかに近隣コミュニティの活性化プログラムとして様々なものが考えられる。以下のそのアイデアを例示する。

食お茶とお菓子の提供	食おにぎりカフェ
【対 象】 地区内の人 【スタッフ】 2～3人 【参加費】 無料 【内 容】 ①お菓子とお茶（コーヒー、緑茶、紅茶）やジュースなどを提供する 【材 料】 各種茶葉等、ジュース、焼き菓子、お皿、カップ等	【対 象】 地区内の人 【スタッフ】 3～4人程度 【参加費】 無料 【内 容】 ①ラップにご飯を乗せ、好きな具材でおにぎりを作ってもらう （具材として：梅干し、昆布、鮭瓶詰等） ②豚汁と一緒にみんなで食べる 【材 料】 ご飯（白米・玄米等）、おにぎりの具、海苔、ラップ、塩、炊飯器、器

地区のことを語ろう！

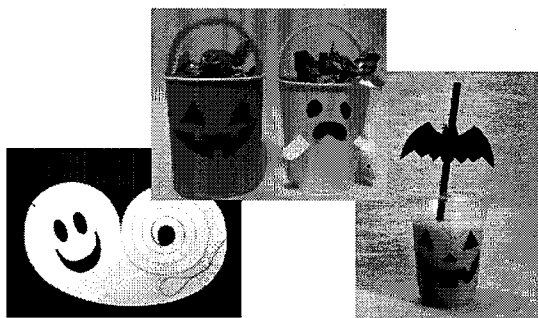
- 【対象】地区内の人
【スタッフ】2～3人
【時間】2時間程度
【参加費】無料
【内容】①参加者に地区内の昔の写真、それぞれの思い出の写真などを持って来てもらい、それにまつわる話を共有する
②簡単な作品紹介と共にそれぞれの写真を飾りつける

これからできる楽しいことを考える

- 【対象】地区内の人
【スタッフ】2～3人程度
【時間】2時間程度
【参加費】無料
【内容】①空き家でやってもらいたいこと、期待することについて語り合う
②地区でこれからできそうな楽しいことを考えてみる
【材料】模造紙、マジック、付箋

ハロウィングッズづくりで楽しもう！

- 【対象】小学生以上、小学生以下は保護者同伴で参加可
【スタッフ】2～3人
【参加費】無料
【内容】①いろいろなハロウィングッズを手作りして、飾りつけをする
②ハロウィン仕様のバスケットを作り、お菓子を詰める（おみやげ）
【材料】画用紙、折り紙、モール、タコ糸、パンチ、養生テープ、はさみ、ノリ、両面テープ、紙コップ、お菓子



割りばし鉄砲で射的大会！

- 【対象】小学生以上、小学生以下は保護者同伴で参加可
【スタッフ】3～4人程度
【参加費】無料
【内容】①割りばし鉄砲を作る（簡単なもの～連射式まで）
②色を付ける
③自分の作った鉄砲で射的に挑戦！
【材料】割りばし、はさみ、輪ゴム、絵具、マジック、射的場、あたりの商品



紙飛行機大会

【対 象】小学生以上、小学生以下は保護者
同伴で参加可

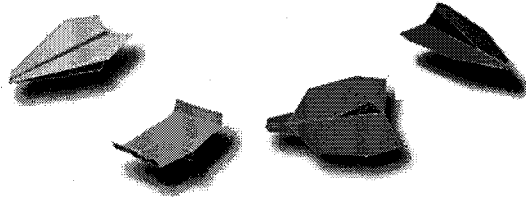
【スタッフ】2～3人

【参加費】無料

【内 容】①いろいろな種類の紙飛行機を作る
(へそヒコーキ改良型、イカヒコーキ、
スーパーフィン、やりヒコーキ、スライダ
ー、ロングプレーン、アローヘッド、イカ
ロス豪、はばたきカモメ)

②自分の作った紙ヒコーキで記録に挑戦

【材 料】A4用紙、折り紙、飛行距離記録表、
メジャー



その他 (学生さんの協力を得て)

【対 象】地区内の人

【スタッフ】2人程度

【参加費】無料

【内 容】①近隣の高校生や大学生の協力を
得てプログラムを実施する

【例】ボランティアサークルによる子ども向
けゲーム大会、落語研究会による寄席、文
化系サークルによるミニコンサート、演劇
ワークショップ など



絵本づくり

【対 象】小学生以上

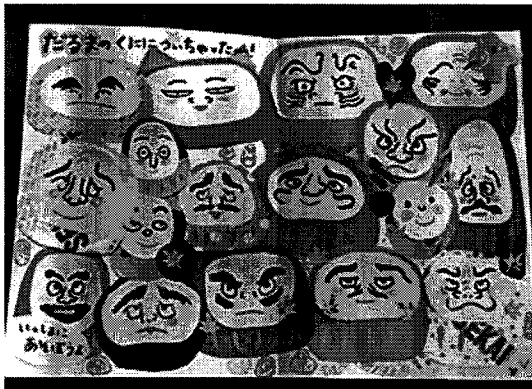
【スタッフ】2～3人

【時 間】3時間程度

【参加費】500円

【内 容】①手づくり絵本作家の指導の下、
絵本作りに取り組む

【材 料】画用紙、色鉛筆、クレヨン、ノリ、
はさみ他



体操教室

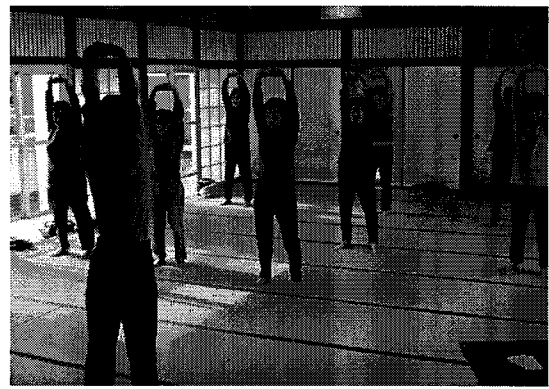
【対 象】地区内のおじいちゃん、おばあち
ゃん、体操好きな人

【スタッフ】2～3人程度

【時 間】2時間程度

【参加費】無料

【内 容】①健康運動実践指導者の指導の
下、健康体操に取り組む



積み木遊びをしよう

【対象】 地区内の人

【スタッフ】 1～2人

【時間】 3時間程度

【参加費】 500円（事前申し込み制）

【内容】 ①積み木遊びのワークショップ



※写真はイメージです。

手ぬぐいを使っていろいろ作ろう！

【対象】 地区内の人

【スタッフ】 1～2人

【時間】 2時間程度

【参加費】 500円（事前申し込み制）

【内容】 ①手ぬぐいを使った簡単なお裁縫
（エコバッグ、子どもズボン、子ども帽子）
と手ぬぐいの使い方アドバイス

★参加者は手ぬぐい持参



2. 空き家の選定方法の提案及び試行

1) 地区内の空き家の抽出

(1) 由比

平成 29 年 7 月から 8 月にかけて由比地区 6 自治会の会長にヒアリングを行った結果、今回の空き家活用モデルの対象候補として、以下のような空き家が存在することが分かった。

地区名	軒数	概要	備考
由比自治会	7 軒	2 軒ほどある。連絡先を聞いてみることは可能かもしれない	うち、利活用検討候補 1 軒
北田自治会	9 軒		うち、利活用検討候補 3 軒
町屋原自治会	5 軒	街道沿いには活用できそうな空き家はあまりない。	うち、利活用検討候補 3 軒
今宿自治会	4 軒	あまり古い家はない。月 1 回程度であれば借りられる家があるかもしれない。	うち、利活用検討候補 1 軒
寺尾自治会	1 軒	空いている家はあるが、まだそういう交渉をする段階には来ていない。他の人が入ると、昔の自分の生活が壊される気がするのではないか。	—
倉沢自治会	7 軒	空いている家は何軒かある。借りられるところがあるかどうかは、当たってみないとわからない。	うち、利活用検討候補 2 軒
合計	33 軒		10 軒

自治会長を通じて現在の所有者と連絡を取ることが可能な物件を「利活用検討候補」として抽出し、さらなる検討・交渉を行った（10 軒）。その結果、北田自治会にある F 邸を今回のモデル事業の対象とさせていただけることとなった。一方、他の候補については、所有者より空き家活用についての承諾が得られなかった

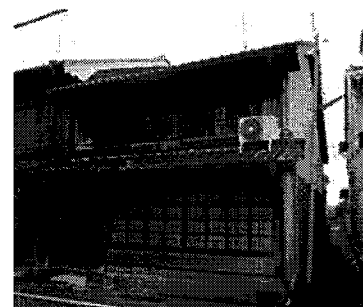
■空き家候補の一例



由比自治会 I 邸



北田自治会 F 邸

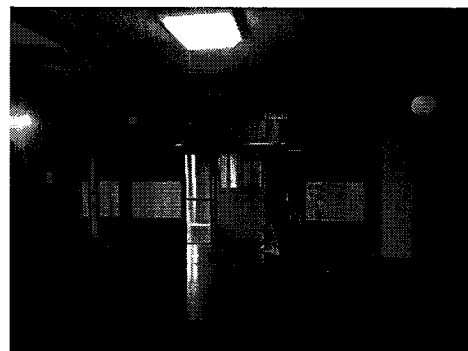


町屋原自治会 M 邸

(2) 蒲原

蒲原まちなみの会、あるいは地元町内会、建物所有者などからのヒアリング等を経て、蒲原新田地区にある K 邸をモデル事業の対象とさせていただけることとなった。

■蒲原新田 K 邸の様子



2) 試行的空き家活用事業

(1) 由比

① 目的

空き家を試行的に使用実験することにより、空き家の有効な利活用につなげていく参考事例にするとともに、他の利活用のきっかけとなることを目指す。

② 対象

場所：由比北田 53-2-1 福島邸 二軒並びの東側の建物（約 10 年前から空き家）
福島邸周辺にお住まいの方々など

③ スケジュール

日時：平成 30 年 2 月 14 日（水）10：00～16:00

事前準備、片付・掃除（自治会、ふれあい由比、くらまち等 9 人）

2 月 24 日（土）12：00～16：30

事前準備、片付・掃除

2 月 25 日（日）10：00～17：00

事前準備、片付・掃除、カフェ開催（13：30～16：00）

④ カフェの内容

- ・街道側の 2 間を客空間とし、次の間・流し付近を厨房・配膳等のスペースとする。
- ・お茶、コーヒー、紅茶+お菓子などを提供する。
- ・2 階で絵本の読み聞かせ、ひな祭りのお飾りづくり等、子ども向けワークショップを開催する。
- ・対象は由比北田及び周辺の地元の方々、ウォーカーなどの外来の方々とする。

⑤ 当日参加者

- ・提供飲み物数

コーヒー 27 紅茶 7 緑茶 2 こども 8 計 44

- ・提供お茶菓子数

レモンケーキ 28 さくらえびサブレ 8 子ども用駄菓子 計 36

⑥ 実施体制

- ・NPO ふれあい由比（9 名）：実施調整、事前準備、机手配・設営、幟準備設営、片付け
- ・静岡県立大（2 名）：事前準備、カフェ給仕、WS ヒアリング
- ・NPO くらしまち継承機構（4 名）：実施調整、材料手配、事前準備、カフェマネージメント、カフェ調理

⑦ WS 意見のまとめ

【カフェの感想、ここがこうなるといいね！】

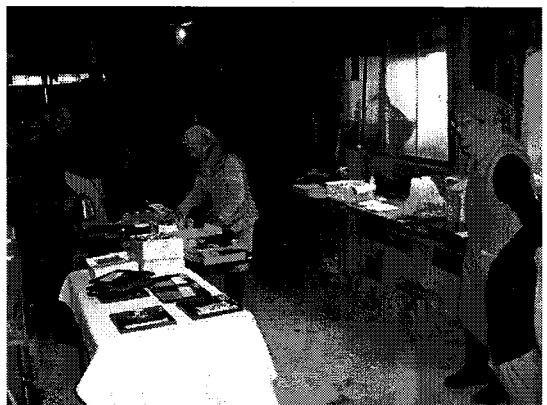
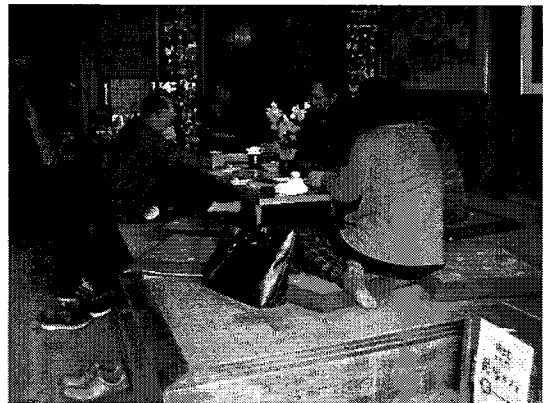
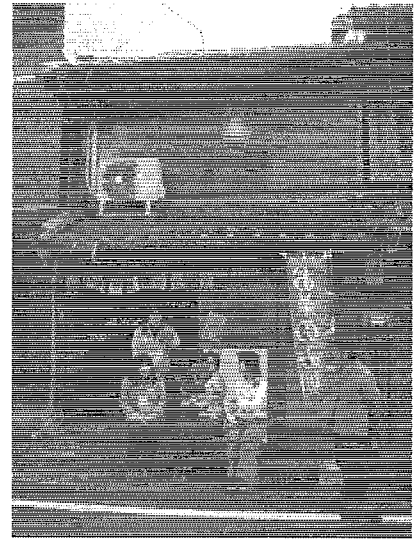
- ・僕が子どもの時は由比に同級生が 100 人以上いました。以前のように子供のたくさんいる地域になって欲しいと思います。
- ・自治会でも PR していますが、なかなか知れわたらない。いかに PR するか考え

たい。

- ・隣の方に売ってほしい。会議用に使いたい。
- ・先週は八千代の桜を見に来ました。帰りにお茶しようと思いましたが、由比のカフェ（ねぎぼうずさん）も、くらさわのカ

フェもお休み。残念でした。フラット立ち寄れるカフェ(休日だけでも)があるといいですね。(富士から来ました)

- ・まち歩きのおもてなしに必要なものは「お茶」と「トイレ」…。茶店でなくても一般のお店でも「お茶をどうぞ」「トイレもご自由に」となったらうれしいし、何かちょっと買っていこうと思うでしょう。
- ・由比は旧東海道が通り歩く人も多いので、この街並みを活かしたまちづくりができたらいいと思うので、このようなプロジェクトをきっかけに、町の可能性を引き出せたらと思います。学生たちが感じた由比の印象を大切にしてもらえたらいいんじゃないかなって思いました。
- ・古民家というイメージできましたが、室内の雰囲気が絵画も素晴らしく、素敵に見えました。今日は春らしく雛飾りもあり、ゆったりまったりできました。よかったです。
- ・古民家はなぜか気持ちがゆったりできますね。月に1回、2回定期的に開催できたらいいですね。ちょっと散歩ついでにお茶とおしゃべり、ほっと一息の時間が持てるように思います。独居でちょっと人恋しいとき、一人でいいけど誰かの声がするところに居たいと思うとき、古民家はいい雰囲気を作ってくれるように思います。
- ・お菓子が由比のお店のものをつかっていいと思いました。
- ・阿僧を中心に由比がつながり魅力を広げていけたらいいと思う。
- ・由比へ観光に来た方々が、気軽に立ち寄る休憩所になればよい。
- ・古民家の活用で気になるのは、段差があること。バリアフリーになると誰もが寄りやすくなるのですが、段差解消の工事難しいので考えてしまいますね。



由比 どなたでも 第2回 またた民家カフェ

由比でも旧東海道筋などに空き家が増えつつあります。空き家を活用するための実験として、北田にある福島邸をお借りし、試行的に古民家カフェを開きます。コーヒーやお菓子などをお出しします。お気軽にご参加下さい。

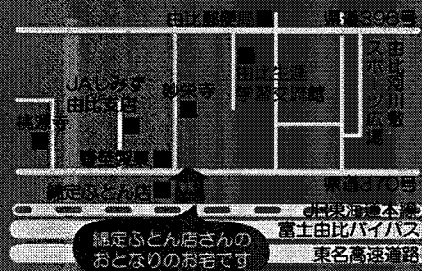
コーヒー・紅茶・緑茶 (100円)、ジュース (子ども用：無料)

日程 2/25 日

時間 13:30~16:00

場所 福島邸
(静岡市清水区由比北田53-2-1)

お楽しみ 子ども：
折り紙づくり、絵本読み聞かせ、紙芝居など
お年寄り：
おしゃべり、交流など



主催・お問い合わせ：NPO法人くらしまち継承機構 (連絡先：TEL.054-295-6300)

協力：NPO法人ふれあい由比、北田自治会、由比地区連合自治会

H29年度静岡市協働パイロット事業「コミュニティ・カフェ等による空き家の交流拠点としての活用モデル方策等の構築」として実施しています。

(2) 蒲原

① 目的

K邸は新たなオーナーが所有することとなったが、当面は二地域拠点居住のため、オーナーのご理解のもと、空き家活用の方策を地域の方々と考えるために、試行的に1日カフェを開催することとした。

将来的にも空き家や空いた空間を使い(住み開き)、人がつながり地域の活性化となる方策を地域で考えていく機会とし、地元の方々との協力関係の構築も目指す。

② 対象

場所：静岡市清水区蒲原新田 1-17-26 木下邸(旧岩邊邸)

K邸周辺にお住まいの方々など

③ スケジュール

日時：平成29年 10月9日(月・祝) 13:30~16:00

20日(金) 13:30~16:00

(事前準備：10月6日(金) 10:00~16:00 草取りやスス払いを実施)

④ カフェの内容

- ・お茶、コーヒー、紅茶やお菓子などを提供。
- ・木下邸(旧岩邊邸)の中の見学。
- ・今後の活用などについて感想やご意見を伺う。

⑤ 当日参加者

【事前準備】平成29年10月6日

- ・カフェ開催に向け、木下邸の大掃除(お庭の手入れと邸内のすす払い)をした。
- ・地元の人、学生、関係者など約20人が参加した。
- ・長尺の笹竹を用意し、天井や梁の上などのすすを払った。
- ・畳の下に防虫剤をかけ、新聞紙を敷くこと、部屋の掃除器かけ、床の間や廊下のぞうきんがけ、土間タイルのぞうきんがけなどを実施した。
- ・庭の草取りも実施した。
- ・食器の準備や机座布団の配置なども行った。
- ・お掃除の後には、手作りの昼食でお疲れさま会をした。

【カフェ実施第1日目】平成29年10月9日(祝)

- ・第1日目は月曜日の祝日であった。オープンと同時に多くのお客様に来ていただき、関心の高さがうかがえた。
- ・暑いくらいのお天気で、アイスコーヒーやオレンジジュースなど、冷たい飲み物が人気だった。
- ・祝日のため子ども連れの来訪が多かったのが特徴で、約100人の来客で大盛況であった。

【カフェ実施第2日目】10月20日(金)

- ・第2日目は平日であった。しかし今回もオープンと同時に多くのお客様に来ていただいた。空模様は雨も降りそうな肌寒いお天気で、注文はホットコーヒーに集中した。平日ということでお客様の入り具合を心配したが、両日ともほぼ同程度(約100人)であった。
- ・お客様にはお茶とケーキのほか、木下先生による建物の説明や今後の利活用についての想い、

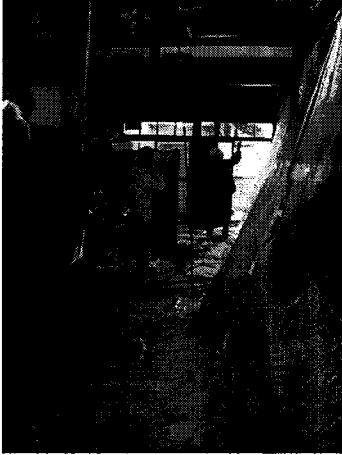
子ども向けワークショップなどを楽しんでいただいた。

⑥ 実施体制

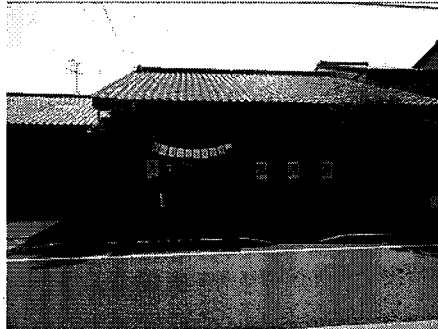
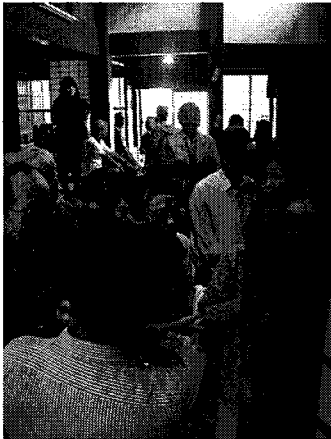
【事前準備】

- ・蒲原まちづくり推進委員会（5名）、旧五十嵐邸を考える会（5名）、静岡県立大（5名）、木下ご夫妻（2名）、千葉大学木下ゼミ（5名）、NPO くらしまち継承機構（4名）

〈事前準備の様子〉



〈カフェの様子〉



【カフェ実施】

- ・蒲原まちづくり推進委員会（5名）：実施調整、広報、当日準備、地元対応
- ・旧五十嵐邸を考える会（7名）：当日準備等（花いけ、片付け）
- ・静岡県立大（5名）：カフェ給仕、WSヒアリング、子ども向けWS
- ・オーナーご夫妻（2名）：会場提供、実施調整、カフェ調理、来客者対応。
- ・T大学ゼミ生（5名）：カフェ給仕、WSヒアリング、子ども向けWS

- ・NPO くらしまち継承機構（4名）：実施調整、材料手配調達、カフェマネージメント、来客対応、カフェ調理

⑦ カフェの感想や木下邸の今後の活用について（ヒアリングの結果）

【10月9日】

- ・かんばら民家カフェのみなさん今日は、ありがとうございました。20日も来ます。
- ・建物の良さ、立派さ、広さを活かした使われ方がいろいろ考えられると思います。多様な利活用、楽しみです。
- ・いろいろな国の人達が訪れた旧岩邊邸。これからも世界中の人達がここを訪れたらいいな。
- ・今回、初めて来ました！ずっと地域の方に愛されるみんなの為のカフェになって欲しいです。
- ・お年寄りや若者の居場所になったら…。気軽に お茶やおしゃべり！！近隣の住人
- ・古民家の雰囲気を保ったカフェにして下さい。
- ・古民家でおいしいお料理が食べられたら何度も来たいです。心が落ち着く場所になったらいいな。
- ・蒲原には古民家が多いけれど、空き家になっている家も多いので、カフェの様に再利用で何かしてもらえると、楽しい場が増え、人も増えてくれていいと思います。
- ・古民家カフェ、子どもからお年寄りまでゆっくりたのしめてとっても素敵でした！！誰でもゆるく繋がれる場になって欲しいです。池に落ちたのも良い経験でした。
- ・あたたかい建物のつくりや、地域の人をあたたかさを感じています。“あたたかさ”溢れる古民家が続きます様に！
- ・のんびりした時間の流れるとても素敵な空間ですね。
- ・古民家カフェでゆったりした気持ちになればいいですね。
- ・この素晴らしい古民家をぜひ続けて生かして欲しいと思います。もっと多勢の方に見せてあげて欲しい！

- ・いこいの場所に！気軽に使える様にしたい！
- ・皆のふれあいの場所になったらいいな。
- ・みんなが気軽に集まれる場所にして欲しい。
- ・素敵な古民家を見させて頂き、ありがとうございました。古民家カフェを続けて頂きたいと思います。
- ・今日はゆったりとした時間を過ごさせて戴きました。ありがとう存じました。今後も古民家Caféを時々して欲しいと思っています。
- ・いろいろなイベントもやって頂ければ気軽に寄れる場所として参加したいと思います。
- ・カフェやイベントを開催する場所にして欲しいです。素敵な建物をたくさんの人に活用して頂きたいと思います。いいお家です！！
- ・ここでも泊まり会したいな。自由に来れる場所になったらいいな…。
- ・昔のものを大事にしてほしい。
- ・いつまでもステキな町でありますように！
- ・古いおうちを残して欲しい。活用して欲しい。どんな風になるか楽しみ。

【10月20日】

- ・大変すばらしいお宅。何かの活用を期待します。
- ・大変すばらしい！！蒲原にもこんな所があった。
- ・素敵な場所でお茶を飲めて良い時間になりました。娘たちもいつもの空間と違う事に楽しんでくれました。
- ・近くにこんなに素敵な所があったなんて…。時々お茶を飲む事が出来たら楽しいと思いました。人との繋がりも出来そうに感じました。
- ・外のお庭でお茶したいと思いました。
- ・初めて会った人とも気軽に色んな話ができる場所。
- ・昔の建物とお庭はやすらぎを与えてくれて公開が楽しみです。
- ・お花を見ながらのカフェも嬉しいですね。
- ・裏のお室も活用される様になるといいですね。
- ・とにかく、材質や品質が素晴らしい。蒲原宿と合わせて多くの人々が寄れる場所、住みつく町に出来たらいいですね。
- ・誰でも気軽に来れて、笑顔が集まる場所
- ・ステキでした。もう一度ゆっくり来たいです。ありがとうございました。
- ・初めて見学させて頂き、昔からの建物で未だにしっかりしたすまいに本当に素晴らしいと思います。この様に見せて頂きありがとうございます。
- ・全体を見てないので良く分かりませんが、機会があったらゆっくり見せて下さい。
- ・町内で在住していますが、初めて見させてもらいました。内部は現在建てたら途方もない！！ビックリでした。今後もこういう形の開放をお願いしたいです。
- ・おもてなしがとても良かった。家も素晴らしく感動しました。こんな食事処があれば来たいなと思いました。日本建築はいいな！
- ・65年間蒲原に住んで居ましたが、初めて入らせて頂きました。蒲原にこんなに良い所があると知りませんでした。時間があればもっと裏の方も見てみたいです。
- ・落ち着いた佇まいの中でお茶が出来てありがとうございます。また時々来れたら良いと思いました。
- ・おうちの事が分かる説明文などがあると良かったかな。
- ・貴重な建物が無事保存される事は素晴らしいと思います。
- ・素晴らしい物を見せて頂きありがとうございます。このままの状態を保存する事自体とても大変だと思いますが、これからも残して頂きたいと思いました。
- ・タイムスリップした様な民家に驚きました。この地域の宝が地域の皆様によって守られて行くの良いですね。
- ・あたたかくとても落ち着く場所でした。多くの人の憩いの場となりますように。
- ・趣きがあるものを見せて頂きありがとうございます。幅広い年齢層の方々がこの場所に関わっていければと思います。
- ・古民家カフェの名の通り、とても素敵な建物と雰囲気を持っていると感じました。ぜひ地域に開かれた、又大切な場所としていってください。

かんばら 民家カフェ

どなたでも



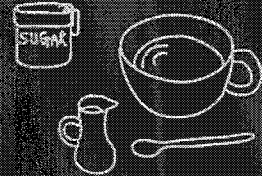
蒲原でも旧東海道筋などに空き家が増えつつあります。空き家を活用するための実験として、木下邸(旧岩邊邸)をお借りし、試行的に古民家カフェを開きます。コーヒーやお菓子などをお出しします。お気軽にご参加下さい。

(参加無料)

日程 10/9 月・祝 ・20 金

時間 13:30~16:00 (入場・退場はいつでもOK)

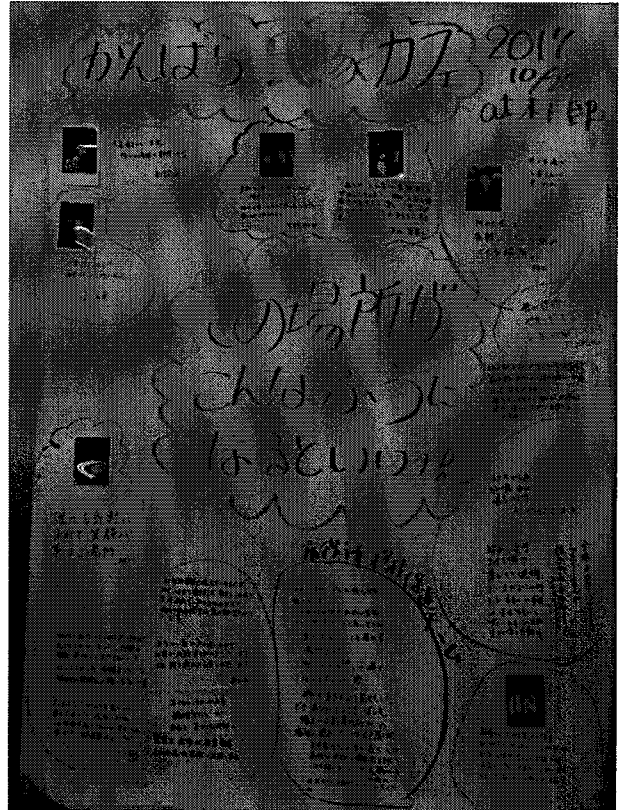
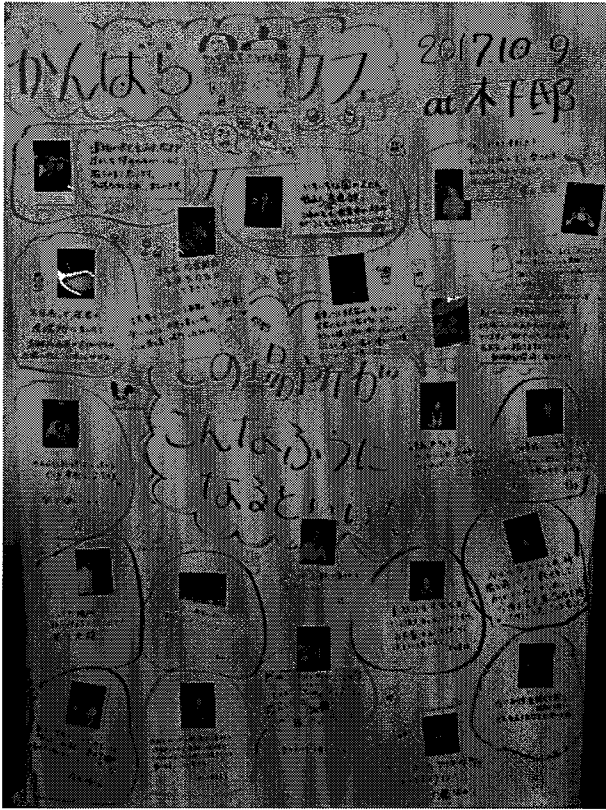
場所 木下邸(旧岩邊邸)
(静岡市清水区蒲原新田1-17-26)



主催・お問い合わせ NPO法人くらしまち継承協議 (連絡先: TEL 054-295-6300)

協力 蒲原地区まちづくり推進委員会 (連絡先: TEL 090-5607-6038 福原)

H29年度 静岡市協働パイロット事業「コミュニティカフェ等による空家の交流拠点としての活用モデル方等の構築」として静岡市の市民自治推進課、住宅政策課と共に事業を実施しています。



〈参考資料〉



空室を活用して地域活性化の手探いを続けた「かんばん」古民家カフェ。静岡市清水区蒲原新田の木下邸



設立総会であり、Sする木下千葉大大学院教授（左）静岡市清水区蒲原新田の旧辺邸

古民家活用に住民の力

清水区 旧岩辺邸を楽しむ会発足

古民家の歴史的価値、旧岩辺邸（同区蒲原）なつて定期的に行うほを保全、活用しながら「新田」は蒲原地区の旧か、お茶会などを市民静岡市清水区蒲原地区で、敷地面積は約千を募つて実施することでの豊かな暮らしを、平井氏が、築約150年を確立した。木下教授指す「旧岩辺邸（木下の母屋、離れ、池や灯の研究室に所属する外邸を築し、お茶会がこの備が置かれた庭園から、国人学生との交流、イベントも検討している。ほど発足した会員は、東京オリンピック地域住民有志と旧邸を、開設された1966。都市計画が専門の木下所有する木下勇子菜太0年代には、太勢の外下教授は「楽しいながらも大学院教授の約30、国人観光客が見学に訪らこの場所を活用し、人、住民同士の外国人、歴史がある。蒲原を世界に発信してとの交流拠点と旧邸を、旧邸で開かれた設立「いきたい」と会員に呼位置づけ、今後ますます、総会では、掃除や庭園ひ掛けた。まな活動を展開する。」の手入れを会員中心と（蒲原支局・相松孝暢

蒲原区 古民家 地域住民に開放

葵区のNPO法人

空室を活用して地域活性化手法を探る「かんばん」古民家カフェ。静岡市清水区蒲原新田の古民家・木下邸で開かれた。数年前の地域交流施設を目指し、NPO法人（ら）が、まち継承機構（同市葵区）が主催した。近隣住民を中心に約20人が訪れ、カフェで和やかな時間を過ごした。（蒲原支局・相松孝暢）

空室の木下邸を開放。木下邸の将来像への意見、安室を「ターミナル」も募り、「素晴らしい建物」を「かんばん」も提供した。物々多々の人の集いの場だ。

カフェ交流 将来像探る

木下邸の所有者は、都市計画が専門の木下勇子菜太大大学院教授だ。定年退職後は木下邸で暮らす予定で、家の一部を地域開放を検討している。木下教授は「歴史ある建物。地域のためにうまく活用できるような力がない」と話す。

同NPO法人によると、今後は継続して木下邸を開放できるような態勢づくりを進めるといふ。伊藤光浩理事長は「大盛況だった。近所の人の木下邸への関心が分かった」と成果を語った。

(左) 平成 29 年 10 月 26 日 静岡新聞

(右) 平成 30 年 2 月 5 日 静岡新聞

3. 空き家活用モデルの提案

(1) 地域の空き家活用の企画

① 空き家の選定

地域コミュニティで空き家を活用するためには、安価で利用可能な空き家を選定することが必要となるが、その際には以下のような問題点があることが分かった。

(ア) 「知り合いであるからこそ、知られたくない」、「昔の生活を乱されるようで嫌だ」など所有者の心理的なためらい

(イ) 対象物件が、相続で係争中であり使用できない、空き家を他人が利用することで「財産を奪われてしまうのではないか」という本人や親族（相続人）の不安

(ウ) 所有者が所在不明、音信不通

(ウ)の場合、所有者と連絡を取ることができず活用の検討は難しいが、(ア)や(イ)の際には、所有者や親族に対し、事業の趣旨や効果をわかりやすく説明し、理解してもらうことが解決策の一つであると思われる。このため、空き家を地域コミュニティで活用することについて、成功事例などを示した上で、わかりやすく伝える資料・マニュアルを作成し、趣旨に賛同していただけるよう努めていく必要がある。

② 保全活用の検討

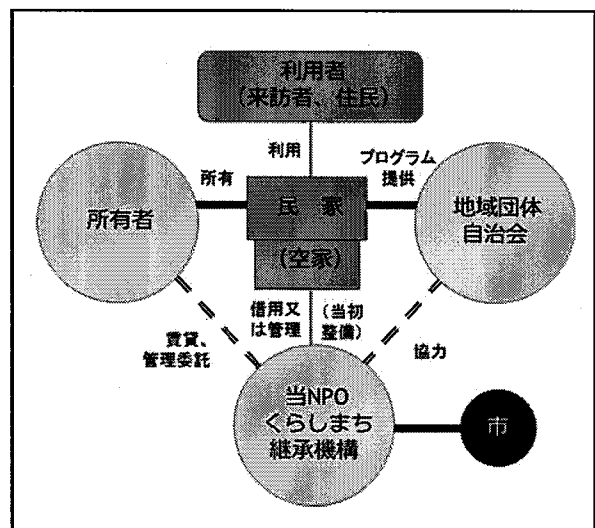
選定された空き家については、所有者との間に借用協定、管理委託契約、賃貸借契約などを締結する必要がある。利活用のためには相応の掃除や応急的な補修が必要になることが想定されるため、専門家による建物診断や修理等の費用調達方法についても目星をつける必要がある。(今回の事業では試行的にコミュニティ・カフェを開催しており、この点の検討は不十分である。今後の課題としたい。)

③ 活動体制の構築

実際に空き家を活用するためには、活用に係る体制の構築が必要である。今回由比地区では、地元NPOふれあい由比を中心に、由比地区連合自治会、地元自治会の協力を得てコミュニティ・カフェを実施した。他方、蒲原地区では、蒲原地区まちづくり推進委員会を中心に地元NPO旧五十嵐邸を考える会、地元自治会の協力を得て、実施した。今後、地域コミュニティによる空き家活用を想定するのであれば、活用の主体には自治会や地域団体が携わることが望ましいと思われる。

当面の活用に際しては、右図のように自治会と所有者、専門NPO（くらしまち継承機構）が連携し、進めることを提案したい。

自治会が単独で空き家活用を実施できる体制にある場合、専門NPOの役割は弱まり、逆に地域住民を含めた利用者の存在感が高まることが想定される。その結果、利用者、所有者、自治会の3者による三角形が形成されていくものと考えられる。



なお蒲原地区では、今回の事業によるコミュニティ・カフェ開催を契機として、地元有志を中心に「K邸を楽しむ会」が設立されている。

④ 活動内容の決定

活用の内容は、地域の実情に合わせて検討する必要がある。高齢者の多い地域では、冒頭の「体操教室」や「おにぎりカフェ」など、子どもの多い地域では、「割りばし鉄砲で射的大会」や「絵本づくり」などが考えられる。

地域の人から愛される場とするためには、ニーズにあったプログラムを提供していく必要がある。このため地域の人の意向の把握が重要であると思われる。

⑤ 必要資金の調達等

コミュニティ・カフェの実施には、コーヒー等飲料、あるいは茶菓の提供、あるいはさらに弁当・軽食の提供を行うなどの場合など、食材の購入など費用が必要となる。これらは、利用料金の徴収により賄われることが望ましいが、地域の活性に寄与することから、一部をコミュニティ活動費から負担することも考えられる。

また、地場産品販売などを行う場合には仕入れ等の財源も必要となる。さらには活動の展開にあわせて必要となる建物の改修など、必要に応じて資金獲得が不可欠となる。

⑥ 各種制度対応

継続的なカフェの開催については、保健所への届け出など必要な制度的対応が必要となる。

(2) 望まれる効果

3回のコミュニティ・カフェで、来場して下さった方に、「空き家やこの場所の今後の利用について」自由に意見を記述していただいた。それらから以下のような効果をもつことがわかった。

① 地域への愛着の深化、地域の活性化への寄与につながる

空き家活用による地域への効果としては、「以前のように子供のたくさんいる地域になって欲しい」、「多くの人が寄れる場所、住みつく町にできたらいい」、「街並みを活かしたまちづくりができたらいい」、「町の可能性を引き出せたらいい」、「学生たちが感じた由比の印象を大切にもらえるたらいい」、「由比がつながり魅力を広げていけたらいい」、「いつまでもステキな町でありますように!」といった意見があった。空き家の活用により、地域への愛着が深まることや、地域の活性化につながることへの期待が高いことがわかった。

② 地域の人が気兼ねなく集える場となる

空き家の活用方法については、「地域の人集いの場としての活用」(約42%)を期待する意見が最も多く、次いで「カフェとしての活用」(約33%)、「建物を活かした活用」(約18%)、「(ハイカー等の)休憩所としての活用」(約6%)等が挙げられた。その他、「宿泊施設として」、「イベントの開催場所として」といった意見もあった。空き家の活用方法として〈地域の人が気兼ねなく集える場〉としての期待が高いことがわかった。

③ 空き家活用が新たな地域の活性化の拠点となる

課題としては、「カフェの開催の周知を図ることが難しい」、「建物自体が古くバリアフリーに対応していない」、「空き家となった家の歴史や活用することの意義をわかりやすく伝える必要性」等に

ついて意見があった。

感想としては、「落ち着く場である」、「ゆったりできる」、「昔のものを大切にしている」、「今後も継続してもらいたい」、「地域の店舗の茶菓子を使っていたよかった」等の意見があった。茶菓子に用いた地元の銘菓を「はじめて食べた」、「久しぶりに食べた」という方、「カフェ後にリピートした」という方もいた。

空き家が活用されることにより、そこを拠点として地域の魅力が再認識され、利用者相互あるいは利用者と地域の間、新たなつながりが形成され地域の活性化につながることを期待される。