

空き家・空き店舗を利用したコミュニティカフェ事業
その意義と成功要件

資料および事例集

早稲田大学文化構想学部4年
1 T 1 1 0 9 9 8 - 1
福原真梨子

目次

第1章-1	空き家の現状	p.3
-2	空き家問題対策の事例	p.4
第2章-1	空き店舗の現状	p.12
-2	空き店舗対策の試み（文献+そこで紹介されている事例）	p.12
第3章-1	コミュニティカフェの歴史	p.20
-2	コミュニティカフェの仕組み・ノウハウ	p.21
-3	コミュニティカフェ事例	p.23

第1章-1 空き家の現状

財団法人日本住宅総合センター『空き家実態調査[V]平成14年6月』

財団法人日本住宅総合センター『「空き家」所有者の意識に関する調査 平成11年9月』

三浦展『東京は郊外から消えていく！ 首都圏高齢化・未婚化・空き家地区』

2012.8.20 光文社

総務省統計局「住宅数と世帯数」

http://www.stat.go.jp/jyutaku_2013/about/ja/what/number.htm

総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約」

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm

国土交通省「空き家・空き地等外部不経済について」

<http://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf#search='%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6+%E7%B7%8F%E5%8B%99%E7%9C%81'>

一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」

<http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/akiya/>

都市・住宅・地域政策グループ 伊藤伸一「空き家等の対策の現状と今後の展望」

<http://www.jice.or.jp/oshirase/201210260/01-ito.pdf#search='%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81+%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6'>

6'

都道府県格付研究所「住宅100戸あたりの空き家数ランキング」

<http://grading.jp.org/Divy1802007.html>

建築新聞 2013.11.25「増加する空き家 安全対策と有効活用を」

第1章-2 空き家問題対策の事例

国土交通省「空き家再生等推進事業について」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000011.html

・事業概要

居住環境や地域活性化を阻害する空き家が集積している区域を対象に、空き家の除去および活用を補助する。

一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

「平成26年度 空き家管理等基盤強化推進事業」

<http://h26.akiya-jigyo.jp/>

・事業概要

空き家の適正管理に関する相談体制の整備を行う事業主体、または空き家の適正管理の支援を行う空き家ビジネスを促進する事業主体へ、国が事業実施のための費用を補助する。

NPO法人空家・空地管理センター

<http://www.akiya-akichi.or.jp/>

・事業概要

埼玉県所沢市を中心に活動する「空家・空地管理センター」で行われている事業のひとつに、「空家・空地巡回サービス」がある。このサービスには「100円管理サービス」、「しっかり管理サービス」がある。前者は専門業者より低価格に空き家・空き地の見回りを請負い、後者は物件の劣化を防ぎ今後の再活用へつなげるサービスである。

特定非営利活動法人空き家活用研究会

<http://npo-akiya.com/>

・事業概要

空き家活用研究会では、空き家に関する無料の相談会やボランティア活動、調査・広報などを行っている。また、空き家を必要とする人々との連携した活動も行われている。

特定非営利活動法人ななしんぼ「空き家管理」

<http://nanashinbo.com/akiyakanri/>

・事業概要

「空き家管理・活用サービス」では、家屋の外からの空き家の見回りを基本とし、利用者の希望に応じて、室内の管理や管理人の募集、賃貸住宅としての活用の提案も行う。

HAPS「京都市主催『京都×空き家×まちづくり』イベント」

http://haps-kyoto.com/kyoto_akiya_machidukuri/

・事業概要

HAPSは、京都市のアーティストの居住や作品制作の環境を整えることを通じて、文化芸術に貢献する組織である。HAPSが関わった事業のひとつが「京都市主催『京都×空き家×まちづくり』イベント」である。本イベントでは、空き家対策に尽力している京都市主催の下、空き家に関する相談会や講演、グループセッションなどが行われた。

北村喜宣監修

『まちづくり資料シリーズ28 地方分権12 空き家等の適正管理条例
老朽危険家屋から住民の安心・安全を守る喫緊の自治体（行政・議会）施策』

地域科学研究会 2012.8.21

・事業概要

埼玉県 所沢市「空き家等の適正管理に関する条例」

空き家の放置が倒壊の危険性や犯罪のリスクを上昇させること、害虫や害獣および悪臭の発生の原因となっていることで、空き家の近隣住民から市へ何らかの手立てを打つよう要請が上がっていたことが本条例制定の背景にある。空き家は本来民事の範疇ではあるが、こうした近隣住民の被っている被害や不安を根拠に議会による条例制定がなされた。条例が実施されると、空き家所有者は助言・指導・勧告の対象となる。その一方で、条例には所有者への支援も組み込まれている。最後には見直し次項が設けられており、実態調査等を進めていく中で生じた見直すべき部分には柔軟に対応していくことが定められている。

東京都 足立区「老朽家屋等の適正管理に関する条例」

解体にかかる費用や解体による借地権の消失が空き家解体を妨げ、空き家を老朽化している。加えて足立区では敷地が道路に接していない物件が多く、それらの物件は立て直しができないため古いままになっているというケースが多く見られる。こうした問題に対し、区は「老朽家屋等の適正管理に関する条例」を制定した。この条例の中には、解体のために区が最大50万円を助成することが盛り込まれている。この助成金の妥当性を担保するために、第三者委員会「老朽空家屋等審議会」が設置され、委員が物件を見たうえで判断が下されることとなった。

秋田県 大仙市「空き家台帳の作成と条例による空き家解体」

降雪量の多い秋田県では、積雪による空き家の倒壊が大きな問題となっており、市民からも懸念の声が上がっていた。冬季には「大仙市雪害対策実施要項」が適用されていたが、空き家問題を解決するにはそれだけでは不十分であるため、新たな条例制定のため委員会が設置された。そうして制定された「空き家等の適正管理に関する条例」を運営する前には空き家台帳が作成され、所在地や所有者、状況についてが明らかにされた。条例に基づき実施された空き家の解体は、行政による私有物への初の行政執行ということで全国の耳目を集めた。

埼玉県 柏市議会「空き家問題の窓口の統一」

平成20年までは、同じ空き家の問題であっても、雑草の繁茂や防火などといった問題の種別ごとに対応する市役所内の課が異なっていた。そのため複数の課を横断するような問題を相談したい市民には混乱を招き、相談してもたらい回しになってしまうこともあった。そこで平成21年度には総合政策部危機管理課防犯対策室が空き家問題の窓口になった。その後制定された「防犯のまちづくり推進条例」の条項に空き家問題も加わることになり、「相談・発見」「実態調査と助言・指導」「勧告」「命令」「公表」をプロセスとした空き家への対応が確立された。

「広がれボランティアの輪」連絡協議会『ボランティア白書2014』

筒井書房 2014.7

広島県尾道 「尾道空き家再生プロジェクト」

・事業概要

若者、学生、主婦といった一般の方々から大学教授、建築士、職人などの専門家までが手を携えて戸になっている空き家再生のための事業である。環境やアート、観光などのテーマを設定して、空き家を改装するなどしている。また、その再生した空き家を公開したり、チャリティや空き家に関する講演をしたりもしている、

日本建築学会『空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン』

学芸出版社 2012.9.20

・事業概要

(1) グループホームせせらぎ

地域の伝統的な住宅様式である「みのり造り」の農村住宅を増築して、認知症の高齢者のためのグループホームとして利用している例。入居する高齢者にとって親しみやすい住宅であるからこそ、施設での生活を彼らの入居以前の生活スタイルに近づけることができる。

(2) ステップハウス

虐待などによって家庭に居場所がなくなってしまった15歳から20歳までの子どもたちを対象として自立支援を行っている居住施設である。入居者の定員5名に対し、3人のスタッフが交代制をとりながら24時間勤務している。そうした施設スタッフの他に、利用者個々に弁護士やソーシャルワーカーがついている。また、外部の者と面談する場も設けられている。現段階では入居者の外出にはスタッフが付き添う形をとっているが、今後は入居者が自分自身で就職や進学に向けて行動していくことが想定されており、ステップハウスは入居者がそれぞれのペースで社会との接点をもっていけるよう手助けを行っている。

(3) ちゃれっこくらぶ

近隣の福祉系大学と連携して、自閉症の子どもたちのためのデイサービスを展開している。学生ボランティアを積極的に受け入れている。この協働関係を実現するために、大学の近くにある空き家が事業のために選定されたという背景がある。物件の所有者の意向に沿った改修を行ったため、事業者と所有者の関係は良好なものである。そのため、今後の改修計画も両者の意思疎通を図りながら進められている。

国土交通省住宅局住宅総合整備課

『個人住宅の賃貸活用ガイドブック 空き家を活用するための「知恵袋」
「賃貸借契約」と「住宅管理」のポイント』2014.3

・事業概要

国土交通省が発行したパンフレットであり、空き家を活用するためにその所有者もっておくべき知識を掲載している。

一般社団法人移住・交流推進機構「日本移住交流ナビ 空き家バンク・住まい情報」

<http://www.iju-join.jp/akiyabank/>

・事業概要

本ページでは、各都道府県の空き家バンクの情報を公開している。

一般社団法人世田谷トラスト「市民まちづくりの支援」

<http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/>

・事業概要

世田谷区が設置した「空き家等地域貢献活用相談窓口」を、世田谷トラストが運営している。同窓口では、空き家、空室および空き部屋を地域資源として、その所有者と利用を希望する団体とのマッチングを行っている。

また、「世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル」に選定された空き家およびその活用企画は、改修工事や備品購入に最大200万円の助成が与えられる。対象は申請者自身が発掘した物件である。

兵庫県庁「さとの空き家活用支援事業の実施」

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/machi-saisei/sato-akiya/sato-akiya.html>

・事業概要

特に空き家率の高い農山村部の一戸建て木造住宅に対し、台所や浴室、便所等の内外装改装の費用を助成することで、空き家への居住を推進する。

とまれる株式会社「TOMARERU」

<https://tomareru.jp/>

・事業概要

日本への中長期滞在者向けに、空き家を賃貸するサービスである。

滞在者にはホテルや旅館より安価に宿泊できるという点、そして物件オーナーは空き家で収入を得られるという点でメリットがある。現時点では東京、神奈川、千葉、京都、兵庫、大阪の6都市でサービスが展開されている。

特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

<http://www.akiyaconcierge.com/activity/>

・事業概要

奈良県で空き家所有者、空き家を活用したい人に対して無料相談を始めとしたサービスを展開している。空き家所有者には定期循環やメンテナンス、空き家を探している人には紹介を行い、その他セミナーや勉強会、情報の発信も事業のうちである。

新潟市「空き家を活用した地域交流活動（地域の茶の間）への助成」

<http://www.city.niigata.lg.jp/iryo/kenfuku/chiiki/akiyanotyano.html>

・事業概要

対象となる住宅の家賃・光熱費を、1グループあたりひと月最大1万円を補助する。空き家を活用した交流を促すことで、支えあう地域づくりを促進する目的である。

東京都檜原村オフィシャルウェブサイト「檜原村定住促進空き家活用事業」

http://www.vill.hinohara.tokyo.jp/oshirase/10_akiya.html

「檜原村定住促進空き家活用事業実施要項」

<http://www.vill.hinohara.tokyo.jp/pdf/oshirase/akiyayoukou.pdf>

・事業概要

村内の活性化と定住の促進のために、空き家を利用する。まず、所有者の同意のもと、自治会が移住者用として村に登録を行う。10年以上賃貸がなされる場合には、改修に村から補助が下りる。

福島県『福島県空き家・ふるさと復興支援事業』補助金交付対象者の募集」

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065b/akiyafurusato.html>

・事業概要

東日本大震災の地震および津波により自宅が半壊以上した人、自宅が原子力発電所の「避難指示灯区域」に含まれている人、そして県外からの移住者が空き家を居住のためにリフォームするとき補助金を交付する。補助額は、ハウスクリーニング等に最大40万円、リフォームに最大150万円としている。

京町屋・空き家見守り隊「京町屋・空き家見守り隊」

<http://www.akiya-mimamori.com/>

・事業概要

空き家となってしまった京町屋や伝統木工法で造られた住宅を、所有者の依頼を受けて建築の専門家が見回りや補修、台風後には巡回する。建物外部から状況を確認する「おためしコース」、室内の確認と換気や雨漏り等もチェックする「基本コース」をベースに、追加オプションとして犬猫の忌避剤の散布や雑草の除去なども行う。

「創造農村 徳島県神山町 山間の町が起こした奇跡」

<http://creative-village.jp/project/project01.html>

・事業概要

神山町で活動する NPO 法人グリーンバレーは2008年、神山町の暮らしを発信するウェブサイト「イン神山」を立ち上げる。そのコンテンツのひとつ「神山で暮らす」で空き物件情報を発信したところ、東京を中心に全国から若者の移住者が増加していった。同 NPO が神山町に複数のサテライトオフィスを古民家に開業し、山間後に人が集まりつつある。

グリーンズ「“留学生×シェアハウス”で、愛媛の空き家問題を解決！ つながりと学びをコーディネートする『NPO SHARE LIFE DESIGN』」2015.1.6

<http://greenz.jp/2015/01/06/sharelifedesign/>

・事業概要

NPO SHARE LIFE DESIGN は、空き家を利用してこれまで4棟のシェアハウスを設立し、留学生たちを入居させている。愛媛県の空家率の高さと、留学生が住宅を見つけるのが困難な状況というふたつの問題を背景に始まった。シェアハウスでの生活を通して、留学生と日本人学生が異文化交流を体験する場になっている。

特定非営利活動法人 遊楽「活動内容」

<http://www.yugaku.net/c/katsudou.html>

・事業概要

同 NPO の「空家再生活用ネットワーク事業」では、空き家を借り受け地域発展のために再生・活用する試みを行っている。特に、田舎へ移住する第一歩としての利用や、農的生活の短期体験として利用している。

「れいほく田舎暮らしネットワーク」

<http://www.reihoku.in/>

・事業概要

高知県の中心部に位置する土佐嶺北地方（大豊町、土佐町、本山町、大川村）への移住者のために、空き家を含む住宅情報を公開している。

特定非営利活動法人日本地主家主協会「空き家・空き地のおまわりさんとは？」

<https://www.jinushi.gr.jp/akiyaakichi/towa.html>

・事業概要

空き家、空き地を所有する地主・家主を支援するべく立ち上げられた事業である。同 NPO から社会福祉法人や一般社団法人、NPO 法人の一部が業務委託するかたち

で実施される。

第2章-1 空き店舗の現状

田中道雄『まちづくりの構造 商業からの視座』 中央経済社 2006.7.10

中小事業庁『平成21年度 商店街実態調査報告書』2010.3

経済産業省 商務流通グループ 中心市街地活性化室

(委託先：株式会社エックス都市研究所)

『大型空き店舗等調査分析事業報告書 平成22年2月』

江塚経営研究所 江塚修「データにもとづく 商業者(個店)、経営革新の現状と課題 経営力確信による魅力ある個店づくりおよび継承促進 平成20年8月」

<http://www12.plala.or.jp/ezukaoffice/pdf080801.pdf>

中小企業庁「商店街の空き店舗を活用した保育サービス等 提供施設の設置促進に関する指針について」

http://www.chusho.meti.go.jp/shogyo/shogyo/2002/020418akitenpo_hoiku.htm

日本商工会議所「平成8年度商店街空き店舗対策モデル事業報告書について

平成9年4月23日」

http://www.jcci.or.jp/nisshyo/iken/970423_a.html

第2章-2 空き店舗対策の試み（文献+そこで紹介されている事例）

酒巻貞夫『商店街の経営革新 三訂版』 創英社 2004.1.26

・事業概要

まず以下3つは、行政の補助金と商店街の自己資金で行われている事業である。

長野県南安曇郡豊科町 トピア街事業協同組合

徳島県徳島市 蔵本駅前商店街振興会「しょっぷジョニール」

鳥取県米子市 四日市町商店街振興組合

次の2つは行政に大部分を頼る形で行われている。

石川県小松市 JR小松駅前の中心商店街

台東区浅草 ひさご通り商店街

香川県観音寺 柳町通り商店街振興会

葛飾区 JR総武線新小岩駅前アーケード街

京都府京都市 西新道錦会商店街振興組合

埼玉県鳩ヶ谷市・三郷市 鳩ヶ谷市本町商店街、三郷センターモール商店街

神奈川県横浜市 横浜弘明寺商店街協同組合

日経BPコンサルティング『E G A O 商店街いきいきマガジン2011』

全国商店街支援センター 2011.1.31

・事業概要

長野県佐久市 岩村田商店街

商店街が空き店舗に店を開店した例である。「本町おかず市場」や「岩村田寺子屋塾」など、業種は多岐にわたり住民のニーズに対応している。

新潟県三条市 三条中央商店街

空き店舗にコンパクトストア「まごころ」を開店した。この店舗一か所で生活雑貨を一通り揃えることができるため、買い物弱者問題の解消に一役買っている。

山口県山口市 山口道場門前商店街

商業施設と文化施設、ふたつの役割を併せ持った「どうもんパーク」を空き店舗となった商業施設跡に開業した。

福岡県大川市 大川商店街

空き店舗に観光情報センターを誘致するとともに、子育てのために利用できる多

目的ルームやアンテナショップを設置した。

長野県下諏訪町 御田町商店街

「匠の町しものすわ・あきないプロジェクト」として、空き店舗に工房を誘致し、多くの職人・作家に作品の制作および販売の場を提供している。

横浜市経済局『飽きさせない、商い だから空き店舗活用

ヨコハマ 応援します！商店街空き店舗対策』1996.9

・事業概要

山形県 アンテナショップ「時代屋」

商工会議所が、空き店舗を借り実験店舗として運営する形で行われている刃物の専門店である。プロが使う製品から家庭で使われるものまで広く扱っている。その概観は町並みの雰囲気を高めており、商店街に貢献していると言う。

神奈川県 「とろまんショップ」

近隣の飲食店の有志が集まった法人が地域の歴史的建造物である蔵を購入して開店した。店名にもなっている「とろまん」は、地域特産品であるマグロのトロが入っている中華まんである。この「とろまん」の影響により一帯に観光客誘致が成功した。

東京都 「アモールトーワ」

商店街が共同出資して、株式会社アモール・トーワが誕生した。同社では空き店舗を利用して、当時商店街に欠けていた鮮魚店や、高齢者向けの宅配サービスを行う弁当やを開店した。（この資料掲載当時においては）商店街加盟店の商品を取り揃えたコンビニの出店も計画している。

滋賀県 「黒壁」

こちらは商店街と市が共同出資して設立した株式会社である。商店街と隣り合う黒漆喰の歴史的建造物を購入し、「黒壁スクエア」を開業した。「手作りガラスの展示、販売」を中心として、ポケットパークや飲食サービスを取り入れることで地域の観光名所にまで成長した。

山梨県 「チャレンジショップ」

入居促進を目的に、商工会議所が半年間空き店舗を借り上げ、一か月間賃貸料無料で貸し出すという条件で入居者を一般公募した。入居者には小売業を体験することで商店街の良さを知ってもらい、さらに話題性のある業種を採用して商店街に賑

わいをもたらす効果を生んだ。

富山県 コミュニティセンター「プラスさんぼーろ」

商店街が空き店舗を購入し改装した、利用者が快適に過ごすための空間である。大型テレビやトイレ、コインロッカーを設置し、また買い物情報や観光情報の提供を行っており、待ち合わせや休憩に利用されている。

神奈川県横浜市 弘明寺商店街 「クレープハウス」

商店街青年部が共同出資して立ち上げた「株式会社弘商」が、空き店舗を新店舗として利用した。そこでさらに、他の業種も始めたいと集った有志が「クレープハウスパピト」を開業した。

神奈川県横浜市 弘明寺商店街「コミュニティ広場」

こちらも同じく商店街の青年部が、店舗の跡地を借りて開業した。商店街に訪れる子どもからお年寄りまでの広い世代に開放された、憩いのスペースである。

後久博『空き店舗絶滅作戦 商店街賑わいづくりのポイント50+1』

内山公房 1999.11.11

・事業概要

埼玉県秩父市 みやのかわ商店街振興組合

当商店街振興組合により、昭和62年にナイトバザールが始められた。商店街は閉店が早いというイメージを払拭し、新たな顧客開拓を狙うとともに、地域交流も目指された。また、子どもたちに商店主が働く姿を見せることで、商店街の後継者対策を行うという側面もあった。ナイトバザールの開始後に閉鎖・撤退した店舗もあるが、それを上回る数十店舗もの店が新たに商店街に開業した。

静岡県清水市 草薙商店会

商店会と、静岡県立大学教授が主催する草薙ネット、および同大学の研究室に所属する13名の学生が手を携え街づくりに取り組んだ例である。当該地区には大学と美術館という文化・教養施設があることを前面に押し出し、キャラクターの公安及び政策やまちにアートを取り入れる事業を行っている。さらに、空き店舗を活用したイベントも企画提案がなされているがなされている

東京都中野区 ブロードウェイ商店会連合会

開業当時、商業エリアは主婦を主なターゲットとして賑わっていたが、70年代後半には空き店舗が複数発生した。そこへ入居したサブカルチャーを取り扱う店が

中心となって、若者向けのサブカルチャーショップがフロアに集中するようになった。それによって、主婦向けの商業地域から若者の集まるショッピングエリアへと生まれ変わった。

経済産業省 中心市街地活性化室

『大型空き店舗の再生戦略 全国12の事例に学ぶ再生戦略』2012.3

http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/town_planning/h23_pamphlet_ogataakitemp_o.pdf#search='%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%BA%97%E8%88%97+%E8%AA%BF%E6%9F%BB+%E5%85%A8%E5%9B%BD

・事業概要

長崎県諫早市 「アエルいさはや」

平成17年に閉店した諫早サティの土地および施設を3地元商店街が取得し、連携して事業を行う運びとなったのが始まりである。そして行った市民アンケートの結果、4階建てであった施設を3階建てへダウンサイジングした。ソフト面でも不足していた業種を誘致することで市民のニーズを実現し、サティが閉店してから2、3割歩行者量が増える結果につながった。

大分県大分市 「セントポルタビル」

大分サティ（イオン九州）閉店後の施設を迅速に再活用すべく、手続きに時間を要する国からの補助金を利用しないで構想が着手された。さらに、耐震・防災に事業費を割いたことや駅から遠い立地を考慮したうえで、採算が取れるよう8階建てから2階建てへダウンサイジングした。毎週土曜日には音楽などの企画を行い、サティ閉店後から歩行者量は倍近く回復した。

和歌山県和歌山市 「フォルテワジマ」

ハイミセスを中心的な顧客とした丸正百貨店の閉店後、より広いターゲットを想定した事業として開店した。さらに、行政窓口や文化交流、情報発信といった機能や市民のニーズに応えたテナントリーシングにより、「第3の生活の場の創造」を実現した。また、地下フロアには天然温泉を設置し広範囲からの集客を狙った。結果、月4万人の来客があるようになった。

鹿児島県鹿児島市 「マルヤガーデンズ」

建築家やアートディレクター、コミュニティデザイナーらによる外部専門家チームにより、三越鹿児島店が撤退した後の施設を再利用するプロジェクトとして誕生した。ワークショップやトークイベント、パネル展等を開催しコミュニティ活動の場を設け、一介の商業施設以上の役割を担っている。その結果増加した人の訪れに

より地域活性化を目指している。

福島県福島市 「MAX ふくしま」

タウンマネージャーのアドバイスのもと、福島まちづくりセンターや行政、商工会議所が連携して、地元百貨店の跡地に室内遊園地や会議スペース、音楽や調理のための実習室を設け、世代間交流が可能な施設を作り上げた。結果、地元百貨店退後の約3倍の歩行者通行量を記録し、まちに賑わいをもたらしている。

高知県四万十市 「いちじょこさん市場」

地元スーパー閉店後、来街者の極端な減少が背景にある中で、地域の高齢者から食料品店の誘致を求める声が上がった。食の安全・安心や食育推進運動の機運の高まりも考慮して、地元の無農薬野菜や添加物不使用の加工品の販売を中心とした施設をまちづくり会社の手によって開店する運びとなった。

岩手県紫波市 「オガール」

平成21年まちづくり会社を立ち上げ、翌年には公民連携方式（PPP）のもとで事業者を公募から決定した。施設の公共部分は自治体がいち買い取った。PPPの採用により55億円以上を公共事業の費用とすることが可能になった上に、民間事業の場合に想定されるリスクを回避できた。

熊本県山鹿市 「温泉プラザ山鹿」

ビルの再開発に伴い、大幅なダウンサイジングを実施した。共有持分地権者たちの権利調整が課題となったが、市をはじめとしたセクターからのバックアップや度重なる協議により短期間で再世事業に着手することが可能になった。

神奈川県藤沢市 「ダイエー藤沢店」

地上5階建・地下1階建ての旧店舗を2階建ての店舗へダウンサイジングすることで、閉店期間を短縮や建築基礎の有効活用を可能にし、売上増加へつなげた。商店街や市、商工会議所との連携により市街地全体への貢献をも行っている。

岩手県久慈市 「やませ土風館」

平成14年のダイエー撤退を受け、行政主導で地域商業から観光への機能転換が図られ、官民協働による整備が検討された。開店後にはまちづくり会社に収益部門が託されたことで、事業への税出費を抑えた。

長崎県諫早市 「いさはや市場」

福岡資本のスーパーの撤退後に市民の間で高まった生鮮食品へのニーズに応えるため開店した。当初は以前あったスーパーの機能を継続させることが目的であったが、それに加えてまちなか居住機能や商業・公益機能を新たにもたせる再開発事業も計画されている。

関東学院大学経済学部

『平成25年度私立大学戦略的研究基盤形成支援事業

「地域との協働による優良中小企業の経営戦略と政策課題に関する実証研究」

しょうてんがい活性化に関する報告書（Ⅱ） 2014年1月』

・事業概要

神奈川県横浜市戸塚区 とつか宿駅前商店会

戸塚区で行われている区画整備の中での仮設店舗においては、入居者は字店舗が完成すると仮設店舗を退去してしまう。そこでできた空きスペースを、新規開業を目指す人々に安い賃料で貸し出した。この事業によって、借り手は自分の店を持つ前に仮設店舗でビジネスの実現性を確認することができ、一方で空きスペースの有効活用により商店街を活気づけるという狙いもある。

株式会社福島まちづくりセンター

<http://www.fmcnet.co.jp/machicen/machi.html>

株式会社福島まちづくりセンター 「空き店舗対策事業」

<http://www.fmcnet.co.jp/machicen/akienpo.htm>

・事業概要

福島まちづくりセンターは、民間と公共団体の共同出資によるまちづくり会社であり、まちづくりの視点から地域産業の成長と市民のニーズに応じた地域開発事業を推進している。同社が取り組んでいる事業の一つに「商店街空店舗対策事業」があり、福島市の補助を受けながら、中心市街地の空き店舗に出店する者に対して家賃の補助を行っている。平成18年からの5年間では、通りごとに設定されたコンセプトに基づき新規出店の誘導を実施し、空き店舗に20店の誘導を実現した。8店は家賃補助を行わなくとも入店をするにいたった。

東京新聞 TOKYO Web 「野田市 空き店舗で寄席 シニア呼び込み活性化」

2015.1.10

<http://www.tokyo-np.co.jp/article/chiba/20150110/CK2015011002000150.html>

・事業概要

野田市の中心商店街では、今年1月18日から3月8日までの日曜日に空き店舗を会場として寄席や浪曲のイベントを実験的に行うことが計画されている。落語と浪曲

は高齢者の人気を集めつつあるが、近隣に会場となる演芸場がなかったことがこの活性化事業の背景にある。こうした高齢者を対象としたイベントは、子育て世代や若者をターゲットと据える隣接市・柏市や流山市とは違った色をアピールすることにつながる。状況次第では4月以降も継続してイベントは行われる。根本市長は、現取組みが成功したらさらに若者の発表の場をつくり、市外からの幅広い世代の来街を目指したいとしている。

経済産業省中小企業庁経営支援部商業課『「わたしたち元気です！」商店街 空き店舗活用・農商工連携編』

・事業概要

秋田県秋田郡五城目町「あったかサロン・あったか小町」

空き店舗となった商店街のシンボル赤煉瓦店舗を、いかに残しつつ活用するか、かつ商店街の既存の店舗と業種が重複しないかを考慮したうえで少子高齢化社会に対応した事業を考え、ベーカリーと交流サロンが始まった。「あったかサロン」では母親の子育てサークルが開催されたり、高齢者が子どもと交流するイベントが行われていたりする。「あったか小町」は「あったかサロン」に人を呼び集めるベーカリーである。創業当初、スタッフはベーカリーで働いた経験のない高齢者ばかりでゼロからのスタートではあったが、今では評判を得ている。

神奈川県平塚市 湘南スターモール商店街

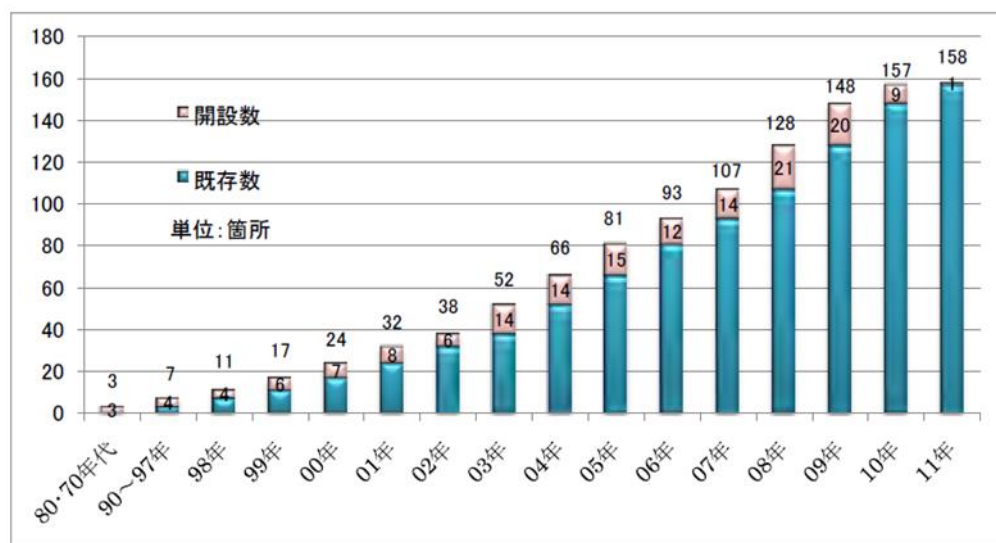
「社会福祉法人湘南福祉センター つどい広場のもこもこ」

0～3歳の子どもとその親を対象とした広場であり、親子の交流や子育ての情報交換、育児の合間の安らぎのために利用されている。土曜日には料理教室やアロマ教室、手芸教室など多様なイベントが開催され、母親同士の交流を深める機能を持っている。さらに中高生や大学生、保育園の実習生もこの事業に参加しており、子育てが多世代に広がるきっかけにもなっている。

滋賀県伊香郡 木之本町商工会「ふれあいステーション おかん」

本事業では新駅舎にレンタルコーナーを設置し、登録した地域住民が農産物や手作りの品、リサイクル品を販売できる仕組みが作られた。売買の際のコミュニケーションを楽しみとして来店する利用者も多い。また、「ふれあいステーションおかん」の利用をきっかけに商店街へ足を運ぶようになる人や、同コーナーを新商品販売に向けて利用する商店主も存在し、地元商店街活性化効果も見られる。

第3章-1 コミュニティカフェの歴史



(注) 調査時点が2011年1～2月なので、2011年は新規開設数が少ない。

(大分大学福祉科学研究センター「コミュニティカフェの実態に関する調査」より)
ゼミ論文でも掲載したグラフの再掲載となるが、70年代80年代からコミュニティカフェという取組みが始まるようになったことが上記のグラフでわかる。こういった背景がそこにあったのか、どこがコミュニティカフェの元祖なのかといったことを明言する資料はなかったが、こうしてコミュニティカフェが広がっていく背景には阪神淡路大震災を機にNPO活動が日本に普及したことや都市化やプライバシー尊重の風潮により地域のつながりが希薄になったことがあったのではないかと考えられる。

本章の参考文献

「コミュニティカフェの実態に関する調査結果[概要版]」 2011年7月

大分大学福祉科学研究センター 2014/11/29 閲覧

http://www.hwrc.oita-u.ac.jp/publication/file/Text_2011_2.pdf#search='%E3%82%B3%E3%83%9F%E3%83%A5%E3%83%8B%E3%83%86%E3%82%A3%E3%82%AB%E3%83%95%E3%82%A7'

第3章-2 コミュニティカフェの仕組み・ノウハウ

コミュニティカフェとは、「飲食の提供のみでなく、地域（コミュニティ）の課題を改善あるいは解決することを目指して運営される」（日本建築学会,2012,pp.63）カフェである。こうした地域コミュニティに貢献する役割は、計画してつくられた街の施設体系に不足している機能を住民たちの手で補完しようとして生まれる（高橋,2008,pp.96）。こうした場所を運営する人々は、自治会など地域住民によるグループやNPO法人、福祉施設等の事業者、大学の研究室、一般企業など多岐にわたり、ボランティアベースの経営方針のものから、コミュニティ“ビジネス”のものまでである（日本建築学会,2012,pp.63）。しかし、様々な主体によって運営されているが、それらは大半が地域の問題意識や自身が運営する場所のありかたに確固たる考えを持った「素人」、つまり非専門家であることが多いという（高橋,2008,pp.95）。「コミュニティカフェやコミュニティレストランでは大きな収益を期待しないことが多い」（日本建築学会,2012,pp.63）のは、上記のように運営の目的が地域貢献性に根差しており非営利的なものであるためと、経営者が飲食店経営のプロがではない場合が多いためだと考えられる。

コミュニティカフェが実際どのように地域で機能しているかという点、日本建築学会によると、子どもや高齢者の居場所となりそこから世代間交流の場に発展するという機能がまず挙げられる。また、地域に開かれ、かつ常にそこに人がいることから地域の見守り機能をもつようになり、地域の安心を高めることに役立ったコミュニティカフェもある。さらに、地域の高齢者がコミュニティカフェのスタッフとして働くことが生きがい創出にもつながってくるという（日本建築学会,2012,pp.63）。

こうしたコミュニティカフェの運営を成功させるためには、他の地域活性化事業や一般的なカフェとは異なる工夫が必要となってくる。まず、いつでも開いていて誰かしらがそこにいるということである。そうすることで利用者は思い立ったままに気軽に来店できる。また、運営内容や主客の関係を固定しないことも成功の秘訣である。カフェを運営していくにつれて、経営上の必要性やカフェを利用する地域住民のニーズが新たに生じることはすくなくないようだ。そうしたものに柔軟に対応していくことが持続的な事業を実現するために必要である。サービスの提供者と利用者の関係を意識しない／させないことは、利用者の信頼や安らぎにつながる。これは専門家でないからこそその強みである。また、カフェが利用者同士の関係を固定しないことも重要である。一人でポツンと座っている人には中和入りの機会を与え、一方で仲間作りを強制しないことで、「顔見知り」を含む緩やかな人間関係を構築することができる。コミュニティカフェと外部の組織とのつながりについても見ていきたい。運営にあたっては、自治体などの既存の組織を運営者にそのまま据えることはふさわしくない。というのも、自治体の会長が任期ごとに交代し、いちいち違う考えをもつその人を納得させ折り合いをつけていくのは困難だからである。その一方で、地域とのつながりは大切にすることが必要である。利用者を行政や病院、学校といった専門機関とつなぐことも、コミュニティカフェが担うひとつの役割であるためだ（高

橋,2008,pp.108-117)。このように、個人や組織との緩急をつけたつながりや、カジュアルな経営スタイルだからこそできる柔軟なサービスの展開が、コミュニティカフェの意義を更に高めうるのである。

本章の参考文献

高橋鷹志、長澤泰、西村伸也[編]『シリーズ〈人間と建築〉3 環境とデザイン』

朝倉書店 2008.2.10

日本建築学会『空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン』

学芸出版社 2012.9.20

第3章-3 コミュニティカフェ事例

日本建築学会『空き家・空きビルの福祉転用 地域資源のコンバージョン』

学芸出版社 2012.9.20

事例：「親と子の談話室 とぼす」

・事業概要

思春期の子どもたちが、親や先生以外のさまざまな大人と関われる場として設置された。しかし、このカフェが設置された1987年当時には子どもたちが喫茶店に入ることには校則で禁じられていた。そのため、経営者は学校と交渉し、「とぼす」は学校公認の子どもの居場所となった。現在では、子どもの頃「とぼす」利用者だった大人や精神的な病を抱える人々が訪れるようになっている。

事例：「ふれあいリビング 下新庄さくら園」

・事業概要

府営住宅に住む高齢者がより長く住宅に住み続けられるようにと設置された、気軽に立ち寄れる「共同生活の場」である。府営住宅以外に住む人も利用しやすいように、府営住宅の敷地の端に設置された。大阪府の財政支援は受けているものの、テーブルや椅子の調達や日々の営業は住民らの手によって行われている。

秋田県藤里町 こころといのちを考える会「コーヒーサロンよってたもれ」

<http://www.kokoro-inochi.com/>

・事業概要

秋田県の自殺率の高さを問題視した同県藤里町の「こころといのちを考える会」によって運営されている。藤里町三世代交流館の1階で火曜午後に関かれ、住民がコーヒーを楽しみながら交流を深めるスペースとなっている。

栃木県那須塩原市 那須フロンティア「就労支援事業所 喫茶店ホリデー」

<http://www.nasu-f.com/holiday.html>

・事業概要

精神障害者の就労と自立を支援しつつ、互いに支え合う場をつくるべく設置された。その一方で障害のない人々にも喫茶店として開放し、精神障害者に地域住民が理解を持てるような仕組みづくりも行っている。スタッフと通所者および学生ボランティアを中心に喫茶業務が行われている。

埼玉県秩父市 「ポエトリーカフェ武甲書店」

<http://www.bukou-books.com/index.html>

・事業概要

音楽イベントやパーティーの会場として利用できる。飲食するという条件のもとであれば、無料で練習スペースとして使用することも可能である。フラワーセラピー教室も開かれる。

東京都港区 「ヒューマンサービスセンター」

<http://www.human-service-center.org/comicafe.html>

・事業概要

くつろぎの空間という役割だけでなく、男女平等やグループ活動、NPO についての相談を受け付けている。少人数利用が可能な相談室やコミュニティキッチンを備えている。

東京都世田谷区 「読書空間みかも」

<http://www.tamamati.com/network/net6.html>

・事業概要

会員が形作っていく私設図書館である。ひとりで読書したり、そこにいる人をお喋りしながら手芸をしたりもできる。また、会員が企画立案して仲間を募り教室をつくっていくこともできる。

東京都品川区 しながわシニアネット 「いきいきラボ関ヶ原」

<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000007100/hpg000007070.htm>

・事業概要

高齢者のためのトレーニング室やパソコン教室、講座やサークル活動に利用できるサロンを設置している。喫茶コーナー「カフェららら」では、コーヒーや紅茶、お菓子類が提供されている。「カフェららら」を運営する「しながわシニアネット」は55歳以上の品川区民から構成され、地域と高齢者のための活動を行っている。

神奈川県横浜市瀬谷区 横浜市瀬谷スポーツセンター「コミュニティカフェ和」

http://www.yspc.or.jp/seya_sc_yasa/2013/05/BM_1281847481302.html

・事業概要

地域のスポーツセンターの休憩スペースに設置されている。スポーツセンターと南瀬谷自治連合会の協働事業である。飲食物の販売の他に、区内の身体障害者が作成したアクセサリや生活用品の展示販売も行っている。

神奈川県藤沢市 「コミュニティーライブカフェ・クラジャ」

<http://www6.ocn.ne.jp/~claja/>

・事業概要

「村の私営公民館」として、音楽イベントに利用できるステージやパーティー会場を

貸し出している。カフェで飲食をするという条件で楽器の演奏等の練習も無料ででき、設置してあるピアノは1時間100円で利用できる。日替わりランチの提供もある。

愛知県名古屋市栄区 「コミュニティレストラン庵ひろ」

<http://anhiro.blog46.fc2.com/>

・事業概要

地域住民が日替わりで料理人となりレストランで料理を提供するという「ワンデイシェフ」の仕組みをとっている。なお、地域住民シェフに調理師免許の有無は問わない。シェフ体験を通じて地域住民が様々な人と交流する場になっている。音楽関係以外には、フラワーセラピー教室などのイベントも実施している。

富山県富山市 「富山ダルク」

<http://homepage3.nifty.com/toyama-darc/>

・事業概要

薬物依存症患者へ支援を行う。デイケア、ナイトケアの他に、平日9時から5時まで相談事業も行っている。患者本人やその家族だけでなく、地域および学校などに対して啓発等も行っている。

京都府京都市上京区 「バザールカフェ」

<http://bazaarcafekyoto.web.fc2.com/>

・事業概要

あらゆる人々に対して「働く場」「多種多様な背景・文化を共有し、人と人が出会う場」「人々が安心して過ごせる、守られた場」を提供している。「健康フィエスタ」や「ぼうさい交流ひろば」等のイベントも行われる。

大阪府阿倍野区 コーナス「地域交流スペースNAKA」

<http://www.corners-net.com/naka/index.html>

・事業概要

1階がギャラリー、2階がセミナールームとなっている「ギャラリーコーナス」のスペースで行われている地域交流活動である。フィットネス教室や文化教室、個展や音楽ライブがイベントとして行われている。

大阪府浪速区 「カフェ放送てれれ」

<http://www.terere.jp/>

・事業概要

マスメディアよりも身近な情報発信が目的とされている「カフェ放送てれれ」では、

市民から集めた作品をカフェ等で定期的に上映している。映像を通じた感情表現や上映後の対話を通して交流を持つ場となっている。

大阪府堺市「手仕事コミュニティスペース 創ぞうの木」

<http://www.sozonoki.com/>

・事業概要

老若男女あらゆるひとびとが作品制作できる場所として機能しつつ、手仕事を通じて交流する場としての役割をもっている。教室や講習会などに利用できるレンタルスペースと、お茶とおしゃべりを楽しみながら手芸ができるクラフトカフェというふたつのサービスを展開している。

兵庫県三木市 「くつろぎ空間オンリー・ゆうカフェ」

<http://www.page.sannet.ne.jp/you-ms/only-you/kafe.html>

・事業概要

年齢や障害の有無に関わらず誰もが憩える空間として、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮されたカフェである。楽器の設置や音楽イベントにより利用者は歌や演奏を楽しむことができる。月の初めには「手作り品出展」があり、出店者を募集している。

愛媛県松山市 えひめグローバルネットワーク

「フェアトレードカフェ&雑貨WAKUWAKU」

<http://fairtradcafewakuwaku.blog72.fc2.com/>

えひめグローバルネットワーク「フェアトレードとは？」

<http://www.egn.or.jp/fairtrade/fairtrade.html>

・事業概要

NPO えひめグローバルネットワークによって運営されている。アフリカ料理、フェアトレードのコーヒーや雑貨が楽しめる。フェアトレードの普及・啓発のため、学校祭などのイベントで講演や商品・展示品の貸出しも行っている。

熊本県熊本市 「カフェ型保健室しらかば」

<http://www42.tok2.com/home/komachiuing/CCP008.html>

小町ウィング 「しらかば案内」

<http://www42.tok2.com/home/komachiuing/CCP009.html>

・事業概要

利用者同士が交流したり互いに相談し合ったりすることができる。保健・医療・介護等の専門家への相談の場も設置している。土曜日には予約制の相談日が設けられている。

横浜市芸術文化振興財団・協働推進グループ

『横浜アートサイト2010 文化芸術による地域づくり事業実施レポート』

横浜市芸術文化振興財団・協働推進グループ 2011.3.20

事例：都筑区 コミュニティカフェ マローンおばさんの部屋

・事業概要

施設の利用者と協力者がアーティストとして参加する展覧会が、6月から3月にかけて月替わりで開催される。過去には手作り絵本教室が開かれた。イラストレーターの講習を始めるなど、地域住民のための絵本作りを地域活動支援センターの仕事として受注できるよう準備中である。カフェには地域住民に読んでもらう絵本も設置している。