

## 2 空き家、空き店舗の福祉拠点としての活用可能性調査

### (1) 空き家、空き店舗調査

本地域は世帯数約 3000 であるにもかかわらず、100 を超える空き家が存在している。その理由としては、かつて温泉地として繁栄して、明治、大正、昭和初期と続き、旅館、貸席、商家、長屋等が数多く建築されたこと、戦災に遭わなかったこと、その後、温泉地、市街地としての中心部がより北の地域へ移動したため、建物の建て替えが少なかったことがあげられる。そして、古くからの旅館、貸席等を改修した貸間やアパート、商家等で、所有者の高齢化と建物の老朽化が同時進行したため、改修を行う金銭的、心理的余裕がなく放置され、貸し間やアパートが一部または全部借り手がなくなり空き家となり、また、閉店した商家は空き店舗となり、住宅は居住していた所有者の死亡とともに空き家となったものと推測される。この地域は地価もさほど高くないことから、相続人も含め、所有者が売却の労を執ることなく放置しているようすである。

管理が放棄され、空き家の年数が長くなるに連れ、中には、自然に崩壊しつつあるものもある。

荒廃した地域であれば、ゴミの不法投棄、破壊や放火、不審者の居住などが生じ、空き家等は治安上の不安要因となるところであろうが、本地域は地元住民からのヒアリング調査等からも明らかであるように、治安が良く、コミュニティのつながりも強いところであり、そのような様子はいかがわれない。

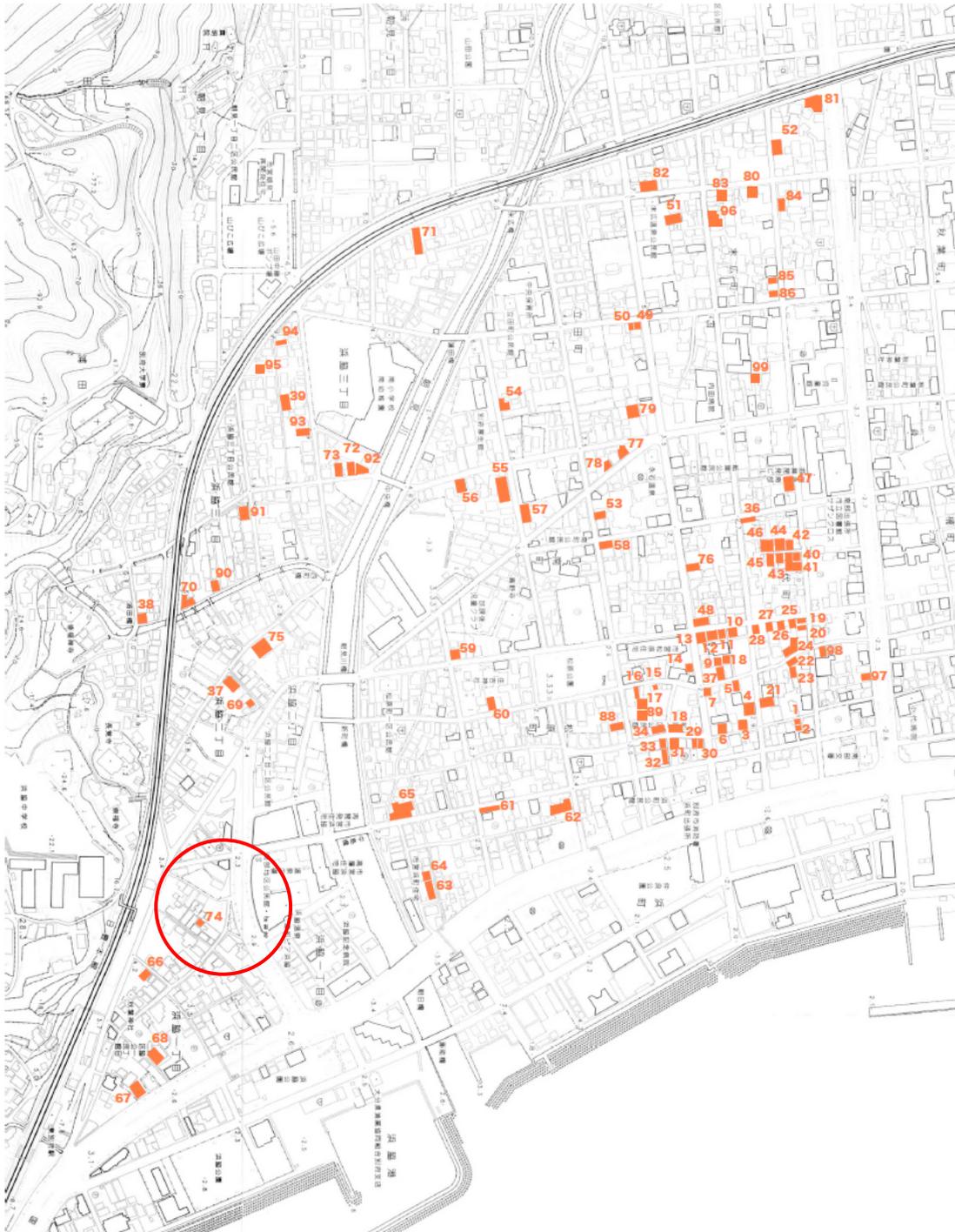
地域内で、近隣の住民からのヒアリング、窓、郵便受け、電気やガスのメーターの様子などから空き家・空き店舗と推測した 100 件について構造、築年数を目視し、写真撮影を行った。その位置は、マップに示すとおりである。

100 件のうち近隣等のヒアリングにより比較的容易に所有者に連絡が取れた 16 件について活用意向の有無をヒアリングし、うち、4 件について活用意向が確認された。

活用意向のない主な理由は、「傷みがひどいので、壊す予定」「今まで家賃滞納、夜逃げ等の被害に遭ったのでもう貸すのは面倒」「病気をしているので先のことは今は考えられない」などである。活用意向のあるもの 4 件のうち、2 件は他の用途で活用意向があり、1 件は所有者の賛意は示されたものの交流の場としては建物が大き過ぎ、残る 1 件 74 番について、大きさも手ごろであり所有者の協力の意向が示されたことから、改修して交流の場としての運営実験を行うこととした。

74 番は、地区の多くの人々が利用する市営浜脇温泉から徒歩 1 分、路地の奥にある 1 階平屋建て木造建築である。路地の奥にあるため、初めての人にはわかりにくい反面、静かで落ち着ける、多世代交流で幼児連れの住民が利用する際にも交通事故の心配がない、などの利点がある。

空き家調査 Map S=1 : 5000



(74 番の外観)



## (2) 改修

改修は、傷んでいる個所の補修の他、入口のスロープ、車いす用のトイレの設置などを行った。

本調査が年度後半の事業であったため、交流の場の運営が2月開始となり1年で最も寒い時期と重なったこともあるが、古い木造建築は補修しても隙間風が入り暖房の効きもよくないので、改修の際は特に暖房効率に留意することが必要であることが明らかになった。

(入口のスロープ)

(車いす用のトイレ)



## (3) 交流の場の運営

### ア) オープンまで

調査に当初より協力的だった自治会長と民生委員 A 夫妻の地区に 74 番が所在していたことから、改修段階から A 夫妻と意見交換を密にして準備を進めた。家具、什器等について家主を始めとする地域住民、B 医療機関からの寄付があった。名称は、「はまわきサロン」とされた。

オープンは 2 月 25 日にお茶とお菓子を用意して行った。広報は、T 夫妻を始めとする地域の方々の協力を得てチラシを全戸 (460 部) に配布、また B 医療機関にも 40 部配布

した。場所がわかりにくいことから、居住者の了解を得て、矢印の案内板を路地の入口付近の壁などに取り付けた。

オープン当日に集まった地域住民の意見により、開所時間は午前 11～3 時、土日が定休日と決められた。時間外、定休日にも予め申し込んでおけば、鍵を家主から借りて利用できることとされた。

( オープニングチラシ )



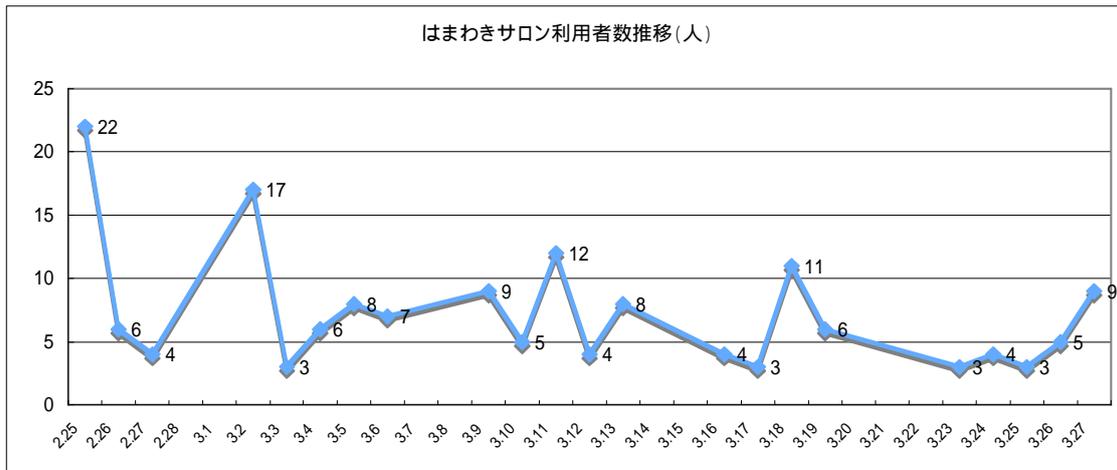
( 案内板 )



## イ) 利用者数

以下のグラフは、オープン時から 3 月 27 日 (金) 現在までの利用者数の推移である。利用者数で 2 桁に達している日は、近所の C 老人会 (会長のほか、男性 1 名、女性 6 名の 60 代～70 代のグループ) の利用があった日及び地域の民生委員の会合で説明した後に会合出席者がほぼ全員で来訪した日 (3 月 7 日 (日)) である。C 老人会は、オープン時に説明を聞いた時点ですぐに利用意向を表明した。公民館は階段を昇らなければならないこと、食べ物の持ち込みが原則禁止されていることから、公民館ではなく本サロンを定例的に利用したいとのことであった。

利用者が少ない理由は、寒い時期に重なっていること、始めたばかりでまだ周知不足であることが大きいと考えられる。



ウ) 地域住民の関わり

<運営に関する協力>

- ・サロンの前に住む方が当初からゴミ捨てを引き受ける。
- ・サロンの近くに住む方が時間外や休日利用のための鍵を預かる。
- ・場所がわかりにくく探している方を案内する。(3月9日(日))
- ・サロンに不足しているもの、置いたらよいものに気づき、持参する。カレンダー(3月3日(火))「振り込め詐欺撲滅モニュメントの写真」(3月5日(木)) 列車の時刻表(3月10日(火)) 傘立て(3月16日(月)) てづくりの布製人形(3月30日(月))
- ・食品の持ち寄り お芋とつくだに(3月4日(火)) みかん(3月11日(水)、3月31日(火))
- ・自治会報への掲載

<意見>

- ・サロンの利用者数を気にする意見 「誰も来てないの? 淋しいね。誰か誘って来るわ」(2月27日(金)) 「今日は誰か来たか」(3月10日(火)) 「宣伝が足りない」(3月17日(火))( \* 3月25日に公共温泉と公民館にチラシを届けた)
- ・サロンの運営に対する意見 「寒い」(2月27日(金))( \* 3月26日に暖房機増設) 「場所がわかりにくい」(2月27日(金)) 「手芸や折り紙などをしたら楽しい」(2月27日(金)) 「愛称の様なものをつけた方がいい」(3月6日(金)) 「もう少し遅くまで開けてほしい」(3月6日(金)) 「土日だけでも、有料で飲み物(コーヒー、ビールなど有料で)があればもっといい」(3月11日(水))

#### < 利用 >

- ・ 口コミや誘い合わせによる利用
- ・ 老人会の定期的利用（3月2日（月）、3月11日（水））（3月15日（日）の食事会）
- ・ 「近くでばったり会ったから来店した」（3月5日）
- ・ 「暮をする」（3月18日（水））
- ・ 公共温泉でチラシを見たとのことで、帰りに寄るために、同じ地区の温泉友達4人が事前に場所の確認に来た。（3月28日（土） 当日定休日のため案内のみ）
- ・ サロンの近くの一人暮らし高齢女性2名は、オープン当初、サロンの外で挨拶をするだけで、スタッフが誘ってもサロンの中に入ろうとしなかったが、オープン後1週間が経過して（3月4日（火））初めて来訪し、その後、しばしば来訪するようになった。
- ・ まち歩きガイドであり、まちづくり活動のリーダー格のD氏から、まち歩きの際に来訪して休憩場所として活用させてほしい旨の申し入れがあった。まち歩きは多くの場合日曜日に行われていることから、当面、鍵を貸し出して利用してもらうことにしたが、D氏からは、利用料を支払いたい旨の申し出があった。（3月29日（日））

#### エ) 医療機関の関わり

B 医療機関が、数回の視察を経て（2月27日（金）、3月13日（金））、毎週金曜日1時から2時まで相談員・看護師による健康相談会を開催することとなった（3月13日（金）に決定）。

#### オ) 公民館の関わり

館長（3月11日（火））や職員（3月4日（火））が来訪。公民館でサロンを紹介しているとのことで、わかりやすい地図のあるチラシの要望があった。（\*3月25日に届けた）

#### カ) 食の支援と障がい者の就労

障がい者の方に働いてもらい、地域住民と一緒に、てづくりパンを焼いて食べる会を実施した。（3月31日（火））

#### キ) 観光への寄与

この地域に残る木造建築の街並み、今でも地域住民の手で清掃され維持されている古くからの共同井戸、路地などは観光客から高い評価を受けており、まち歩きが盛んになされている。しかし、本地域には喫茶店などもなく、それまでまち歩きの際の休憩場所を有料で提供していた旅館が中止したい意向を示したところから、上述のとおり、まち歩きガイドのD氏から、まち歩きの際に来訪して有料で休憩場所として活用させてほしい旨の申し

入れがあった。まち歩きは多くの場合日曜日に行われていることから、当面、鍵を貸し出して利用してもらうことになったが、路地の奥にある明治期の木造建築を改修したサロンは当地域の観光資源としての価値の向上にもつながり、また、将来的には、観光客と地域住民とが交流する隠れ家的な喫茶店としての営業可能性も考えられる。

#### ク) 今後の方向性

準備段階から、A 夫妻ほかの民生委員、D 氏ほかのまちづくりリーダー、B 医療機関、サロンに隣接して居住している家主など多くの地域住民の協力で進められた事業ではあったが、運営期間が1カ月程度しかとれなかったこともあり、本調査事業終了後、直ちに地域住民だけで運営を続けることは難しいと考えられる。したがって、本調査に協力した大分大学福祉科学研究センターが引き続き調査研究の一環として関わり、地域住民らと共に1年間かけて地域住民が自立的に運営していける方法を探ることとなった。

家主からは、もともと空いていた建物であるので、地域の交流の場として活用してもらえるならば、当面、無償で使用してかまわないとの申し出があった。

また、B 医療機関から、サロンが地域住民の健康づくりのための場でもあることから、地域貢献の一環として、水道光熱費を負担するとの申し出があった。

これにより、当初は家賃と高熱水費の負担の心配から運営当事者になることに消極だった地元自治会が大分大学福祉科学研究センターの協力の下に1年後の自立を目指して運営に当たることとなった。また、民生委員も、引きこもりがちな一人暮らし高齢者の利用に向けての声かけなどを行うこととなった。

食の支援については、大学と民生委員等地域の住民が協力して、手作り菓子の会、簡単手料理の会などを実施したり、持ちよりの食事会を実施することとなった。

また、障がい者の就労については、上述の観光客と地域住民の交流の場としての喫茶営業の可能性を継続的に探ることとなった。

#### (4) まとめ

衰退した温泉地である本地域には、多くの空き家・空き店舗があり、放置されたままとなっている。理由としては、所有者が高齢化し、また相続人が遠隔地に在住しているため、活用のための企画、改修資金の調達、借主の確保、トラブルの防止・調整などに取り組む余力がないことがあげられる。また、所有者に代わってこれらを行う大規模な営利的開発業者の参入もみられない。これは、温泉地、市街地としての中心が市の北部に移動したことから、さほどの収益性がないと考えてのことと思われる。

このような状況の下では、改修費の負担が小さいこと、借り手が信頼できる者であること、使用目的が意義のあるものであることなどの条件を満たせば、安い家賃でも、

改修費負担がなければ極端な場合無償でも、空き家等を提供する所有者を見つけることは可能であることが、今回の調査で明らかとなった。これは、今回のサロンの所有者に限らず、他の空き家等の所有者ヒアリングの中からも示唆されたものである。

改修にあたっては、ユニバーサルデザイン化は当然として、古い木造家屋の場合、暖房効率への配慮を忘れてはならないことが課題として明らかとなった。

また、運営面では、自治会、老人会、民生委員等の地域住民、市立公民館のような地域の公的機関、医療・福祉機関のような制度的機関の協力が重要なことが明らかとなった。

地域住民のボランティアとしての協力は不可欠であるが、今回、興味深いのは、制度的機関である医療機関が、地域貢献として、サロンのような非制度的活動を支えることの有効性が示唆されたことである。

事業の継続性には、水道光熱費に象徴されるような、少額ではあるが継続的に不可欠な費用がある。低所得の住民も多い地域でこれらを地域住民が負担することを前提に事業を組み立てることは、事業基盤を不安定化させる。もちろん、行政の助成金で支えてもよいわけだが、財政状況の厳しい自治体で、新たに小地域の非制度的活動に助成し続けることの現実的可能性は低い。この部分をB医療機関のような地域に密着した制度的医療・福祉機関が担うことで、事業の安定性が大きく高まることとなった。

このほか、まち歩きの観光客の利用は、利用料収入が運営基盤の安定化につながるとともに、地域住民との交流や障がい者の就労の場としての喫茶営業などへ発展する可能性を感じさせる。

最後に、事業が自立し継続するためには、財源だけでなくこのような地域にある様々な資源をコーディネートする能力が重要である。もちろん、民生委員や自治会長が本地域では相当程度そのような能力を発揮しているが、彼らとそれ以外の、場合によっては地域以外にある資源を結びつけるコーディネータ能力が必要となる。調査期間中はこの部分を大分大学福祉科学研究センターが担ったわけであるが、今後、本事業が自立して継続していくためには、そのような人材を発見し、育成していくことが最も重要な課題となろう。