

# 空き家を福祉長屋に変え、被災したまちを復興させる

……認定特定非営利活動法人茨城NPOセンター・コモンズ



## 団体設立経緯

1998年にNPO法の施行に合わせて設立した茨城NPOセンター・コモンズは、市民の参加と協力で課題解決のための事業を作り出し活動を広めることに取り組んできました。これまで、引きこもりがちな若者の社会参加の場としてのコミュニティレストラン、フードバンク、外国の子どもの学習支援や大人の就職支援事業を立ち上げ、福島からの避難者、生活困窮者などの相談支援活動も行ってきました。

## 地域概要

常総市は茨城県の南西部にある人口6万5千人の市で二つの川に挟まれた土地に田園が広がり、丘陵部にある工場地帯には食品製造業が多く立地しています。その工場では多くの日系ブラジル人などが働き、常総市の外国籍住民の割合は6%を超えています。

## 活動に至った背景や理由

2015年9月10日、長雨により鬼怒川が増水し堤防が決壊。常総市の東側が水に浸かる大水害が発生しました。コモンズの事務所も水没し、教材や車などを廃棄することになりました。発災から一週間後に被災地のNPOとしてボランティアコーディネートや被災者支援をするための助け合いセンターjuntosを立ち上げ、情報の発行、移動支援、物資提供、サロン開催など様々な活動を展開してきました。

設立年月 …… 1998年11月15日  
法人化した年月 …… 1999年4月2日  
メンバー数 …… 213人  
代表者名 …… 横田 能洋(よこた・よしひろ)  
連絡先 〒303-0005 茨城県常総市水海道森下町4335  
電話 0297-44-4281 FAX 0297-44-4291  
メールアドレス info@npocommons.org  
ホームページ <http://www.npocommons.org>  
＜団体のミッション＞  
私たちは、社会のために何かしたい人、NPOという道具を活かしたい人を応援することで、組織の壁・心の壁を越えて、人がつながり共に行動する市民社会の実現を目的として活動に取り組んでいます。



## 活動内容と成果

### 1. 災害がもたらした課題

被災地の中にある団体として復興段階で何ができるかを考える中で、見えてきたのが空き家の増加と人口流出という見えやすい問題、そして孤立や虚しさという見えにくい問題でした。常総市の水害被害は床上浸水が5千世帯を超えたため、義援金の配分は1世帯25万円でした。3日も水に浸かった家は床、壁、台所、トイレなどの改修に500万円以上の費用がかかります。水害保険に入っていた世帯や若い世代は頑張って家を改修しましたが、高齢世帯やお金がない世帯は資金的問題で家を直すのを諦め、解体したりそのままにして市外に転出する人が多くいました。水害による経済的困難によって人のつながりが分断され、皆心のつかえが取れないでいます。皆が集っていたレストランも解体され、集まる場所も減り、引きこもる人が増えているように感じました。こうした問題が起きていることが周りには見えにくく、常総の水害は過去のことになりつつあります。このままでは心の復興につながらない、空き家を生かしつつ、人が戻ってこられるようなプロジェクトが必要だと思いました。

### 2. グループハウスとの出会い

地域を明るくするために何ができるかを考えていた時に、兵庫県尼崎市のグループハウスを知り実際に見に行く機会を得ました。阪神淡路大震災の時、仮設住宅から復興住宅に移る際に孤独の問題が指摘されました。そこで長屋のように居室が連なり、共同の食堂や風呂があるグループハウスが作られたのです。実際に訪問して



みると福祉施設のような雰囲気も匂いもなく、生活も外出も自由で、それでいて何かあったらすぐに助けてもらえて家賃も5万円くらいという話を聞きました。制度外の施設なので全国的にほとんど増えていないが、高齢者が最後まで自分らしく暮らせるし常総市も空き家があるならトライしてみればと、ハウスを設計した大阪大学の三浦先生を紹介していただきました。同氏からは、空き家を活用して高齢者などが暮らしやすい共同住宅を作る際に使える国の補助事業(スマートウェルネス事業)があることを教わり、早速検討することにしました。

### 3. 空き家活用型の共同生活の検討チーム発足

2016年春、ハウジング&コミュニティ財団の助成を受けて検討を始めた際、筑波大学の藤井さんと東京藝術大学の小林さんが協力してくれることになりました。藤井さんは常総市の復興計画策定委員会で知り合い、スマートウェルネス事業について調べてくれることになりました。小林さんは東北の被災地での活動経験があり、空き家のリノベーションに詳しい方でした。さらに愛知県の豊橋市で「いるかビレッジ」という場を運営している人たちもアドバイザーとして加わりました。いるかビレッジは、外国人、障害者、子連れの人が自然な形で仕事ができる職場として、レストランや保育園や農園などを複合的に運営していて、コモンズが目指す方向に近い「場」を既に具体化していました。



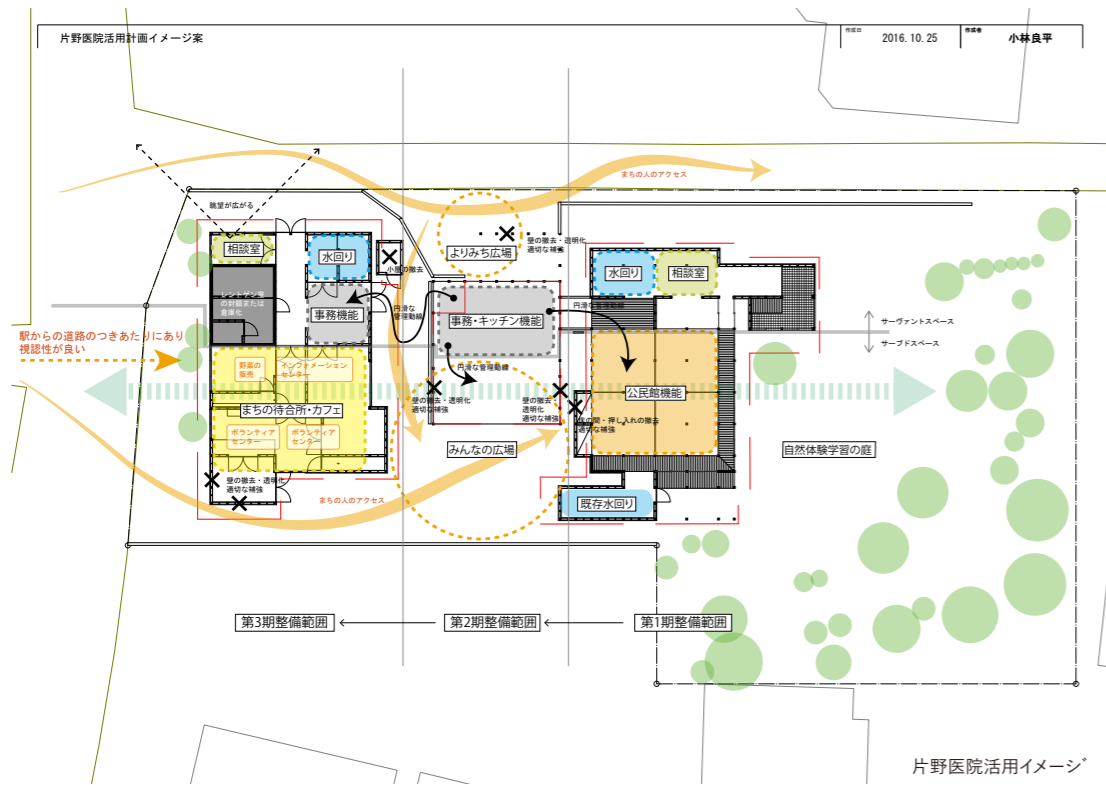
### 5. 新たな拠点との出会い

人々に居場所と出番を提供できるような一定の大きさのある物件を探していたところ、水害後に空き家になっていた診療所と隣接する民家の持ち主と会うことができました。地域のために使わせて欲しいと依頼したところ、親族はその場所には戻らないので地域のために役立てて欲しいとの話をいただきました。それからボランティアが何度も入って母屋のカビだらけの壁を壊したり床の泥を落とす作業をしてきました。10月から12月にかけて、筑波大と芸大の学生が建物の測量をして図面を作成し、さらに空間の活用策について検討した内容を市役所で発表するイベントも開かれました。こうした活動は度々NHKのニュースで流れ、市役所からも空き家活用のモデルとして期待が寄せられるようになりました。

### 4. 旧ビジネスホテルでの実践と挫折

最初の実験はホテルとして使われていた建物で半年間行いました。自分たちで1階の食堂や厨房、居室を改修してお風呂も入れるようにして地域に開放しました。子連れママのグループの集まりが開かれたり、食堂では生協の協力で定期的にサロンが開かれました。公民館も閉鎖されていた中で住民が集える場が運営できたのは成果でした。2階に居室がありましたが、エレベーターがないことから隣接するアパートを居室とし、建物の1階にみんなのリビングを配置する形で常総版のグループハウスを具体化するためのプランを作り、スマートウェルネス事業に申請すべく検討を重ねました。6月には、尼崎のグループハウスの中村施設長を招いて講演会も行いました。ところが、このホテルは銀行の抵当に入っていることとオーナーが売却の希望を持っていることがわかり、この場での事業継続は困難になりました。7月からは自らが改修していた別の民家に拠点を移し、JUNTOSハウスとして地域に開放しました。





#### 6. 全国の施設の見学とリノベーションの情報収集

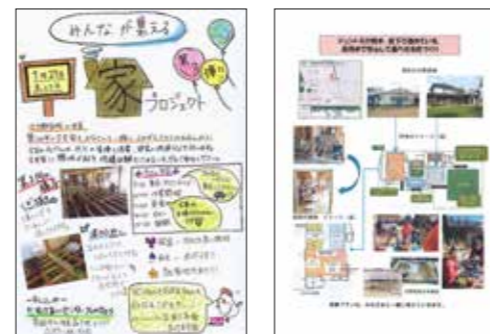
共同の場のイメージを具体化するために、尼崎市、豊橋市に続き、ハウジング&コミュニティ財団で同じく助成を受けている東京の「荻窪家族レジデンス」、石巻にある「あがらいん」というグループハウス、西東京の空き家活用スペースやカフェ、山谷地区でNPOが運営しているシェアハウスなどを見て歩きました。空間をどうデザインするかということと、改修費がどれくらいかかるか、運営費をどう生み出すかについて情報を得る必要があったからです。

#### 7. 地域の人々のニーズ把握

共同の場を利用する人が、どんな場を求めているかを知ることも必要でした。近所の高齢者が集まるサロンで話を聞くと、水害まで毎週診療所の待合室でおしゃべりをするのを楽しみにしていたので、是非復活してほしいとの声が寄せられました。家を失うなどして常総市の被災者が避難しているつくば市でも1年以上サロンを継続してきましたが、常総に戻った時に集える場が欲しいとの声がありました。そうした声を聞く中で、旧診療所はカフェ機能があるオープンスペースとし、母屋と庭は周辺に住む人が自分たちの庭やリビングとして共同で使う場にする、というイメージができてきました。1月には皆に場所を見てもらうために餅つきを行い、その模様もNHKで放映されました。場の利用対象や利用のイメージ、改修の仕方、費用と財源など何度も検討を重ねてくる中で、3月、この土地を購入しないと事業が継続できない、という課題に直面することになりました。土地を購入したいという業者が現れたのです。そこで急遽、土地購入のための資金調達計画、事業計画等を作成し、会社を設立して銀行の融資を受けられるように準備を進めています。診療所と民家の持ち主も私たちの動きに期待をしてくれています。つくばなどの公営住宅に一時避難をしている世帯(約80)の入居期限も、2017年9月末と迫っています。そして何よりここを残してほしい、ここに集いたいという住民の声が私たちの活動の支えになっています。自宅を直せただけでは人は幸せにはなれません。近隣の住居も再生され、皆が集える場所で笑顔で話せるようになって初めて、町は元気を取り戻すことができると思います。

#### 課題と解決策

空き家を活用して、孤立を防ぎ人々が共同で暮らせる場所を実現すべく1年以上取り組んできましたが、物件の確保が課題になりました。空き家になっているのは、住んでいた人がいないか、改修費用が用意できない物件が多く、所有者に出会うまでが大変でした。最初に借りた旧ホテルは所有者の意向が途中で変わり継続が困難になりました。所有者との信頼関係と契約を結ぶことの重要性を学びました。JUNTOSハウスは、 commonsの活動を知ったオーナー側から提供の申し出があり、こちらで改修するのであれば自由に使っていいという条件で借りることができたので、安定した使用ができています。診療所だった物件は、文書での取りかわしをせず、徐々に片付けに入り、これから賃貸契約を結ぼうとしていた時に、別の方から土地購入の申し出があり、継続するためには土地購入のための資金を作る必要性が生じました。土地の寄付に関しては、寄付した側に税金がかかってしまう問題もあり、購入となるとまとまった資金が必要になります。



#### 今後の予定

地域の空き家を調べたり、他の施設を見たり、場の活用プランを学生さんと考えたり、住民のみなさんの熱い声を聞いてきたので、診療所のプロジェクトを諦めることはできません。喫茶や集会所だけでなく保育事業、障害者就労なども組み合わせて複合的な使い方をするなど収益が見込める事業計画を作り、融資を受けてこの場所を残せるようにしていきます。そして、どのような場にしたいかを話しあいながら、改修作業にも多くの人に関わっていただきながら、実験を続けます。いつの日かここが、共同生活の拠点であると同時に、災害や地域の再生の学び場になるよう取り組んでいこうと思います。

