

主催： 世田谷区・(一財)世田谷トラストまちづくり

平成27年度

世田谷らしい
空き家等地域貢献活用モデル

公開審査会 資料

日時： 平成27年9月12日(土)15～18時

会場： 生活工房セミナールーム

1. 表紙<公開>

《 平成27年度 》

世田谷らしい
空き家・空き部屋等の地域貢献活用モデル
応募書類
「団体の活用企画部門」

企画タイトル	～地域の中で多様な人と集い、繋がりをつくりながら暮らす～ 上北沢タウンコレクティブ
物件の種別 ※いずれかにチェック	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家（戸建て） <input type="checkbox"/> 空室（共同住宅などの一室） <input type="checkbox"/> 空き部屋（戸建て又は共同住宅の使っていない部屋）
助成金申請額	2,000,000

応募団体名	特定非営利活動法人コレクティブハウジング社
-------	-----------------------

1. 地域貢献活用の内容＜公開＞

- 以下の(1)～(4)について、A4サイズ、4枚以内で作成してください。
- 文章の他、図面、図・表などを用いてまとめてください。

(1) 空き家等の活用目的

- ①応募動機
- ②実現したい空き家等の活用イメージ
- ③地域貢献への考え方
などを記してください。

① 応募動機

NPO コレクティブハウジング社(CHC)は、個々の人が自立して暮らしつつ、緩やかなつながりを持ち、暮らしの中でのちょっとした助けあいや、支え合いを住む人同士の自主的な運営によって生み出せる仕組みを持つ『コレクティブハウス』という住まい・暮らし方を提案してきた。

その考え方を、集合集宅という形式だけでなく、地域の中にも展開しようというのが『タウンコレクティブ』の提案である。

現在、地域の中には空き家が増加しつつある。『タウンコレクティブ』では、その中のまだ十分使える空き家を活用して高齢化や孤立化の進む地域の中で周辺の人が気楽に集まれる拠点(コモンハウス)を作り、そのような場を持つことで、切れ切れになっている地域コミュニティを、コモンハウスを活用する人々とともにつなぎ、安心して快適な楽しみのある住環境をつくっていく一つのきっかけとしたいと考えている。

この「コモンハウス」を、世田谷区上北沢にある一軒家の空き家に置き、世田谷らしい空き家活用と、新たな地域コミュニティづくりの実現に向け、以下のことを行いたいと考えている。

② 実現したい空き家等の活用イメージ

1) 住まいとしての継承と活用

空き家の持ち主にとって修繕などの改修費や税金、庭木の手入れ、近所への配慮など様々な出費と気遣いは、大きな負担となっている。そのため、まずコモンハウスにシェアで居住して、安価な家賃で住まいつつ、家の日常的維持管理や住み開きを協力して行い、一戸建ての暮らしを楽しむ居住メンバーをつのり、空き家を住まいの資源としても継承・活用する。住む人はCHCのコーディネートで募集し、賃料が安いからということだけでなく、地域と繋がって暮らすことを価値と考える人々である。その賃料で、大家さんにも住まい手をコーディネートするCHCにも基本的な最低限の家の維持運営と支援ができる収入を生み出す。

2) 地域とつながる場(コモンハウス)としての活用

さらに、『応接間、茶の間、ダイニングキッチン、庭など』の住まい手にとっても共有のスペースであるコモンスペースを居住者とも話し合いつつ、日中などの空いている時間に地域に開く。具体的には、地域で活動している子育てサークルの集まりや高齢の趣味の集まり、ボランティアに運営される英語、絵画、習字など様々な個人的な小さな教室などの会場などとして、安価な費用で定期的に利用できるようにすることを考えている。

空き家を何重にも様々な人が活用して つながっていくイメージである。

③ 地域貢献への考え方

CHCは大家さんや、住まい手、活用する人を支援し、この家を使って、様々な人が安心できる暮らしや、つながり、楽しみや、やりがいなどを生み出す拠点としていく。

この家に住む人と活用する人、(希望によっては大家さんも含む)はともに『運営組合』(※1)などをつくりコモンハウスの運営を行うメンバーとなり、ただの利用者や住人ということでない「地域で暮らす当事者」として、コモンハウス運営や地域のつながり創りに関わっていく。CHCは運営の支援や、問い合わせ対応や、説明、相談、調整などのコーディネートを担う。こうしたことで、この家に関わる人々みんながこの地域のコミュニティづくりや、快適な住環境づくりにかかわっていただけること

が、この家を使った持続性のある地域貢献と考えている。

(2) 整備した場所の活用プログラム・活用スケジュール

- ①整備後の空き家等の活用方法・プログラム(内容や頻度)やスケジュール
- ②どのような属性の人々のどのような利用を考えているか
- ③物件の空間(部屋や設備)がどのように用いられるのか
などを記してください。

① 整備後の活用方法

● 住まいとしての活用

2階の3室と1階の1室の計4室を個室として使用し、ハウスを自主管理し、運営にも参加しつつシェアして暮らす。入居メンバーはすでに7月頃より募集しており、8月現在2名が契約してすでに1名が居住を開始している。12月頃までには4名が入居する予定である。居住者の入居が完了後には、大家さんと一緒に近所に挨拶に行くなど、住まい手として地域に滑らかに馴染んでいけるつながり方も工夫したい。

● コモンハウスとして活用。

今回の活用のプログラムとしては、主に平日の日中の時間帯(9時ごろから17時ごろまで)の定期的な活用を考えている。休日、週末に関しては居住者とも相談の上、場合によっては検討する。現在、トラストまちづくりの紹介で「ハンドスタンプアートプロジェクト」という障害を抱えるお子さんと親御さんの団体より、毎月1回コミュニティカフェを開催したいという要望がある。さらに、地域で使ってみたいという団体を募集し、家の改修が済み次第、活用の仕方について話し合いを行い、12月ごろより、お試し利用してもらうことも可能と考えている。町内会や自治会の集まりの場としての利用なども検討してゆく。

② どのような属性の人々の利用を考えているか

特定の属性にこだわってはいない。コモンハウスとしての活用に関しては、自転車などでこられるくらいの周辺の地域で活動しているグループ、子育てサークル(障害児なども含む)や、高齢者の趣味やボランティア活動など主に日中に利用する人たちで、定期利用する人やグループを想定している。

③ 物件の空間がどのように利用されるのか

8畳の洋室の応接間や、和室のお茶の間、ダイニングキッチン、庭などそれぞれを個別に利用するのでなく、1階の空間を一体的に利用する形態を考えており、ゆったりと時間を過ごしていけるようなイメージである。トイレなども可能な限りバリアフリーとして多少の障害などがあっても介助が必要な場合でも利用しやすいものとする。

(3) 管理・運営体制

- ①どのような立場の、何人くらいの人々が、どのように運営に携わってゆくのか
- ②どのような団体が連携してどのようなことをやるのか
などを記してください。

① 運営に関わるメンバー

居住メンバー(最大4人程度)と活用団体などの担当者、コレクティブハウジング社が『コモンハウス運営組合』(前ページ※1参照)をつくる。

この三者で、活用方法やルールなどを作成し、定期的に定例会などで、運営の課題を話し合ったり、情報交換をする。タウンコレクティブ上北沢の問い合わせや、コーディネート業務(活用団体からの連絡や利用の相談、及び居住者との調整など)、さらにハウス利用に関する外部への情報提供や発信など事務局的な役割はコレクティブハウジング社が行う。

② 連携する団体との活用イメージ

地域にある地域共生の家や町内会や自治会などとも連携して、情報を発信し、利用の希望を募ったり、トラストまちづくりを通して、活用団体に紹介してもらうなど、コモンハウスの考え方をきちんと知らせつつ、活用したい人に告知できるようにする。

(4) 活用場所の開設後の運営事業の収支計画書

活用場所の運営における、一年間の収支計画について、現在想定できる範囲でご記入ください。

収 入		
科 目	金 額 (千円)	備 考
①住まいとして 家賃	2160	18万/月(満室の場合)×12ヶ月 入居メンバーからの支払い賃料
②コモンハウスとして活用 水道通信光熱、消耗品費	240 (20,000円×12か月)	利用頻度、季節等で変動あり 利用者一人1回100円程度あるいは1団体1 回1000円程度など金額を決めて徴収する。
活用料	288 (36,000円×8ヶ月)	定期利用の方をメインと考えているので2時 間/1000円程度の利用料を検討している。 (活用者の状況により検討の余地もあると考 えている/*一回のみの用などに関しては別途、 利用料などは検討) 延べで 毎週3日ぐらいの稼働と考えて推計 3000円/1日×□3日=9000円/週 9000円×4週=36000円/月 年末年始、その他休業期を想定して8ヶ月稼 働としている。
収入小計 (A)	2688	
支 出		
科 目	金 額 (千円)	備 考
① 住まいとして 家賃	2160	家賃として大家さんに支払う 大家さんよりCHCには賃料総額の20%程度 のハウス運営支援費が支払われる。(住ま いて募集、広報、入居者の相談、自主管理運 営支援などの費用にあてる)
② コモンハウスとして活用 水道通信光熱、消耗品費	240	利用頻度で変動あり
施設の管理運営費	200	運営組合の活動費
備品購入、修繕費(積立含む)	88	利用団体と検討して購入する必要なものがあ れば検討。
支出小計 (B)	2688	
収支の差額 (A-B)	0円	

(2) 建物・物件の間取り図、写真など公開

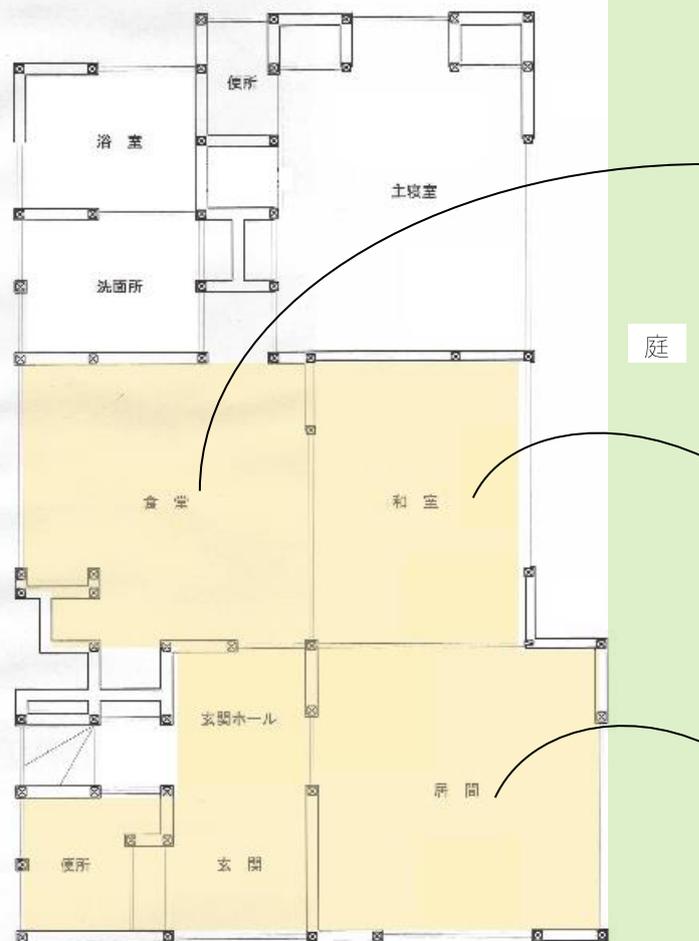
○活用しようとする建物の現在の様子を間取り図や写真などで示してください。



外観



庭



1階平面図



キッチン



茶の間



応接間

3. 初期整備の内容<公開>

- 以下の(1)、(2)の内容を含むように、A4サイズ、4枚以内で作成してください。
- 活用を予定している物件に対してどのような整備を、どのようなスケジュールで実施するのか、文章の他、図面、表などを用いてまとめてください。
- 応募申請書の「収支計画書」との関連が分かるように作成してください。

(1) 初期整備の具体的内容

- 対象地である物件に対し、どのような整備を実施するのか
- 改修工事を行う場合、物件のどの部分にどのような工事を実施するのか
- 備品・消耗品を購入する場合、物件にどのようにレイアウトするのか

整備内容

① 1階のトイレを『みんなのトイレ』に改造。

現在1階の玄関横にあるトイレは 昔風の和便器と小便器が袖壁で仕切られているレトロなトイレです。面積は畳1.8畳くらいの 広さがあります。

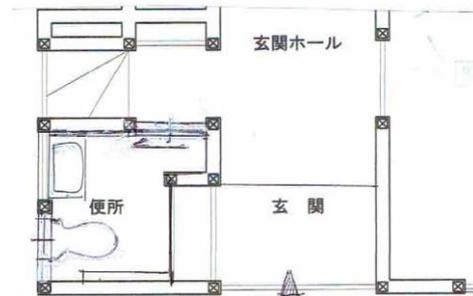
このトイレを コモンハウス活用をされる皆さんの『みんなのトイレ』として改造します。

便器、間仕切りを撤去し、ドアも引き戸にかえます。

洋便器、洗面台を新設し、介助や、オムツ交換なども可能な『みんなのトイレ』とし、オムツ交換の設備なども検討し、このハウスを利用する団体のイメージにあわせ、多様な人が利用しやすいトイレとする。

現状の撤去を行うと、床 壁にも穴が開き 結果として床、壁も張り替えることになり、コンセントの移設など必要で、かなり費用がかかるため、助成金を活用して工事を行いたい。

洋便器／洗面台／オムツ交換台／
引き戸など検討



② 耐震補強の実施

耐震診断をうけたところ、一番低い数字は0.16となった。活用のために耐震補強をする。内容としては、2階の荷重の軽減のため、瓦屋根を軽い屋根に変えることや、筋交いの新設、ボードによる壁強度の補強などが考えられる。現在、今後の改修計画策定の無料相談を申請する段階である。補強の内容はこれから確定するが今回の助成金も使用して実施する予定。

(2) 初期整備のスケジュール

- 公開審査会以降の、助成金申請書、見積書、図面などの作成・提出、初期整備の実施期間、活用のスタート時期など
- オープニングイベントを行う場合は、その準備期間や実施時期・内容も分かるように記入ください。

※工事契約・工事実施は、助成金交付申請書を区へ提出し、助成金交付決定通知を受けてから可能となります。

時期	内容
2015年 9月	<ul style="list-style-type: none"> ・9/12(土) 公開審査会 利用団体の募集（見学やヒアリングは 随時対応）
10月	<p>居住者や利活用団体と利用イメージや必要備品の件等、ルールづくりなどのWSを2回程度開催 トイレなど改修見積もり作成 耐震補強計画の検討と見積もり</p> <p>・助成金申請書、見積書、図面等の提出⇒世田谷区による提出書類の審査</p>
11月	<p>工事契約／工事実施</p> <p>コモンハウス運営組合設立</p> <p>トイレ 改修工事</p> <p>居住者 募集</p>
12月	<p>団体利用開始 運営組合定例会</p>
2016年 1月	<p>運営組合定例会</p> <p>耐震補強工事</p>
2月	<p>運営組合定例会</p> <p>完成予定</p>
3月	<p>3/16(水) 初期整備の成果報告書提出</p> <p>3/19(土) 空き家・空き部屋等地域貢献活用フォーラム（成果報告会）</p> <p>3/22(火) 「助成金完了届」提出期限（※区への完了届提出後、区から助成金が交付されます）</p>

1. 表紙<公開>

《 平成27年度 》

世田谷らしい
空き家・空き部屋等の地域貢献活用モデル
応募書類
「団体の活用企画部門」

企画タイトル	本当に豊かな未来を創るために子育て世代のお手伝い 空家活用事業を利用した「おうち保育室」作り
物件の種別 ※いずれかにチェック	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家（戸建て） <input type="checkbox"/> 空室（共同住宅などの一室） <input type="checkbox"/> 空き部屋（戸建て又は共同住宅の使っていない部屋）
助成金申請額	200万円

応募団体名	特定非営利活動法人 かぞくの杜
-------	-----------------

1. 地域貢献活用の内容<公開>

●以下の(1)～(4)について、A4サイズ、4枚以内で作成してください。

●文章の他、図面、図・表などを用いてまとめてください。

(1) 空き家等の活用目的

- ①応募動機
- ②実現したい空き家等の活用イメージ
- ③地域貢献への考え方

などを記してください。

- ① 団体設立の経緯にも記載した通り目的を実行する場所を世田谷近辺で探していたところ世田谷区が企画したこの事業のことで知り応募させていただきました。世田谷区(上北沢)は子供のころ育ったところで今でも地元のつながりがあり世田谷区で事業を行うことが自分たちの目的を円滑に実行していく一番の場所と考えました。まずは世田谷区の子供とその親の助けになることから始めたいと思います。
- ② 主に、「*おうち保育室」としての利用(障害者も含む)となります。その他の事業(無償学習塾、ママカフェ)に関しては、別途場所を確保する予定です。(NPO本部機能は今回の場所に置きます。)
- ③ 構想3年目でやっと現実できるまでになりました。世田谷区は東京都の中でも子供の数が増えている地域です。それに伴い親の仕事(特に母親)の時間も延びています。世田谷区の子供たちに安心、安全で健やかに育つ環境を一緒に作っていただく力添えをしていただければ幸いです。また、近隣の方々にもイベント開催、季節ごとの行事のおすそ分け(お彼岸、お盆、お正月などの食べ物)などを通して活動を理解していただき、出来れば参加していただけるように努力します。

*おうち保育とは・・・現行の学童保育室とは違い、一般の住宅で行う、保育時間が長い、希望で食事を用意する、などあたかも自分のうちにいるようにすることで子供たちにリラックスする空間を与え、親たちには安心して預けてもらえる保育を目指します。

(2) 整備した場所の活用プログラム・活用スケジュール

- ①整備後の空き家等の活用方法・プログラム(内容や頻度)やスケジュール
 - ②どのような属性の人々のどのような利用を考えているか
 - ③物件の空間(部屋や設備)がどのように用いられるのか
- などを記してください。

- ① 主に「おうち保育室」としての利用となります。平日下校～20時(延長最大22時) 土日、春、夏、冬休み8時～20時 職員が常時居住して管理します。来年4月開設予定
- ② 職員、会員登録した子供(主に小学1～6年)とその親、活動支援者になります。利用はおうち保育室、親のカウンセリング、その他活動支援者の集まりなど
- ③ 1階リビングスペースは子供のおやつ、食事、勉強等作業スペース、会議等のスペースとなります。2階は子供の遊びスペースと居住スペースになります。

(3) 管理・運営体制

- ①どのような立場の、何人くらいの人々が、どのように運営に携わってゆくのか
 - ②どのような団体が連携してどのようなことをやるのか
- などを記してください。

- ① 現在応募用紙に書かれた職員3名とパート従業員1～2名学生ボランティア(人数はその都度変更)が運営に関わっていくと思います。尚、ボランティアに関しては随時募集します。
- ② 世田谷NPO協会、NPO法人あっとほーむ(横浜で学童保育室運営)その他各場所で子供に関わる事業を行っている団体と連携して、名前のとおり家族の支援とりわけ子供と親の関係を助けていく事業を行っていきます。

(4) 活用場所の開設後の運営事業の収支計画書

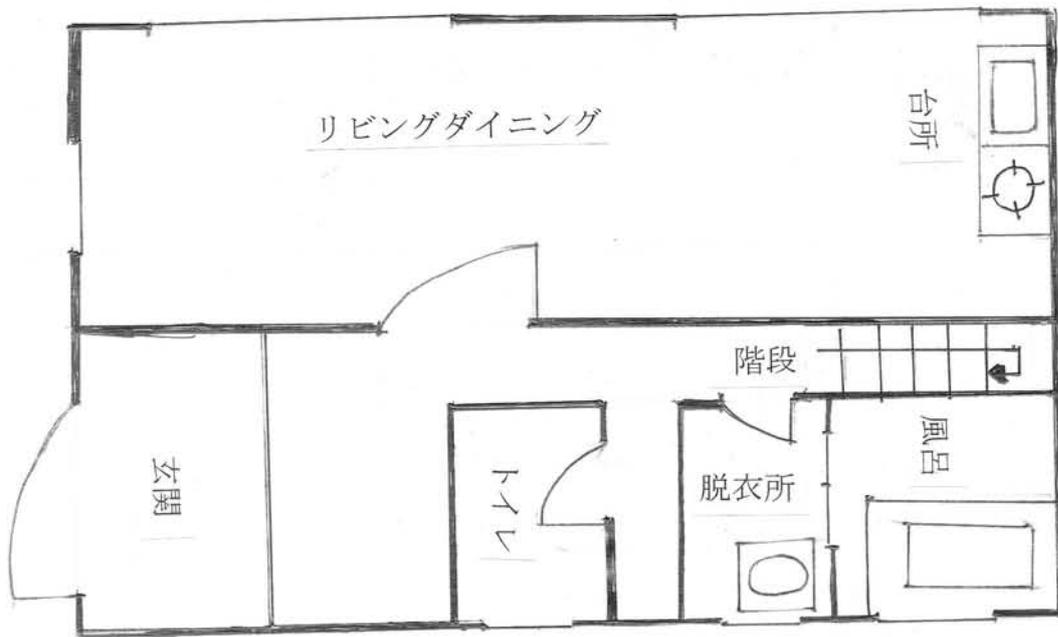
活用場所の運営における、一年間の収支計画について、現在想定できる範囲でご記入ください。

収 入		
科 目	金 額 (千円)	備 考
事業収入(保育料)	¥9,600	¥40,000/月×20人×12ヶ月
寄付収入		
助成金収入		
おやつ代	¥480	¥2,000/月×20人×12ヶ月
雑収入	¥1,680	夕食、延長料金等¥7,000×20人×12ヶ月
収入小計 (A)	¥11,760	
支 出		
科 目	金 額 (千円)	備 考
給与賞与支出 役員報酬	¥3,000	役員1名 ¥250,000×12ヶ月
給与手当	¥3,480	専従者 ¥200,000 1名 パート 90,000/月 1名
賃借料	¥1,800	家賃 150,000×12ヶ月
玩具費	¥60	
行事費	¥60	
食材費	¥660	
通信費	¥360	
消耗品費 事務用品	¥60	
消耗品	¥60	
車両費	¥300	
水道光熱費	¥780	
広告宣伝費	¥120	
会議研修費	¥120	
損害保険料		
法廷福利	¥60	
福利厚生	¥120	スポーツ保険 ¥500×20×12ヶ月
雑費	¥120	
支出小計 (B)	¥1,1160	
収支の差額 (A-B)	¥600	

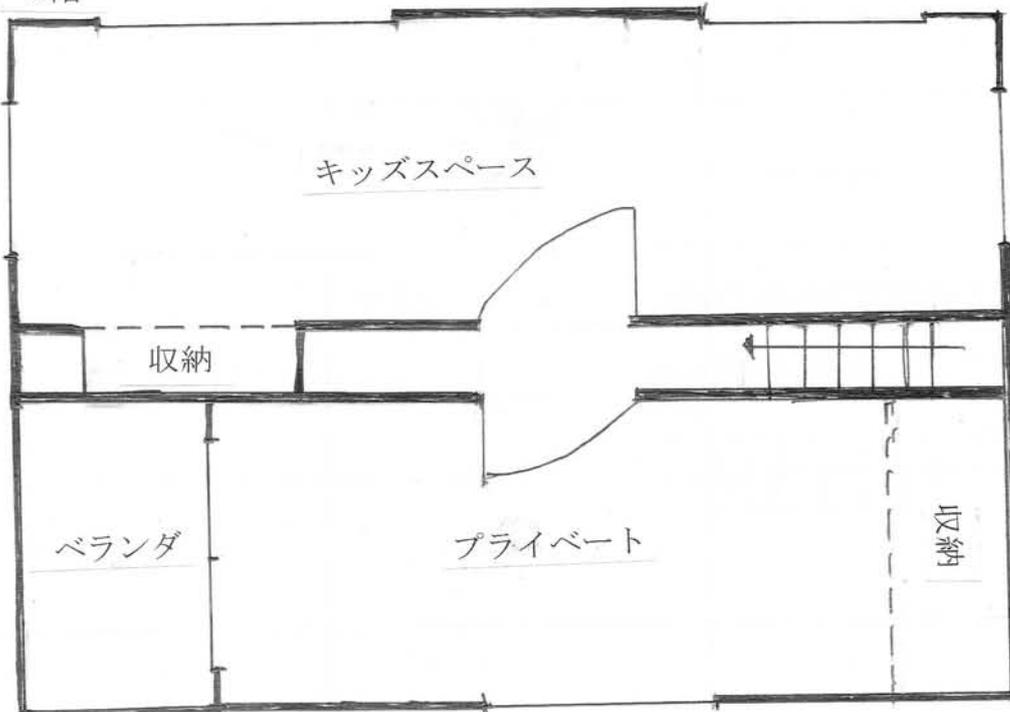
(2) 建物・物件の間取り図、写真など公開

○活用しようとする建物の現在の様子を間取り図や写真などで示してください。

1階



2階



3. 初期整備の内容<公開>

- 以下の(1)、(2)の内容を含むように、A4サイズ、4枚以内で作成してください。
- 活用を予定している物件に対してどのような整備を、どのようなスケジュールで実施するのか、文章の他、図面、表などを用いてまとめてください。
- 応募申請書の「収支計画書」との関連が分かるように作成してください。

(1) 初期整備の具体的内容

- 対象地である物件に対し、どのような整備を実施するのか
- 改修工事を行う場合、物件のどの部分にどのような工事を実施するのか
- 備品・消耗品を購入する場合、物件にどのようにレイアウトするのか

① 対象地である物件に対し、どのような整備を実施するのか
オーナー様側で基本整備は行っていただけるのでこちらとしては主に緑側の造作、電気配線工事、照明器具、エアコンの設置 水回り修繕等になります。その他として庭に物置を設置する予定です。

②改修工事を行う場合、物件のどの部分にどのような工事を実施するのか
初期整備時点ではないと思います。開業後は改修が必要な場合にオーナー様と協議して実施したいと思います。

③備品・消耗品を購入する場合、物件にどのようにレイアウトするのか
各部屋には主に下記物品を設置予定です。

1階リビングダイニング

配置場所 A:セントラルキッチンテーブル、折りたたみローテーブル、エアコン、冷蔵庫、コンベクションレンジ 食洗機、ランドセル用棚、料理用備品、什器、ミキサー、フードプロセッサー、窓用ブラインダー
床用ボード、照明器具、プロジェクター、加湿空気清浄機、テレビ

1階サニタリー

配置場所 B:風呂、トイレ洗濯用備品、洗濯機、ウォシュレット、

2階キッズスペース

配置場所 C:ソファ、床用ボード、窓用ブラインダー、エアコン、照明器具、玩具、書籍、文房具、折りたたみローテーブル、加湿空気清浄機

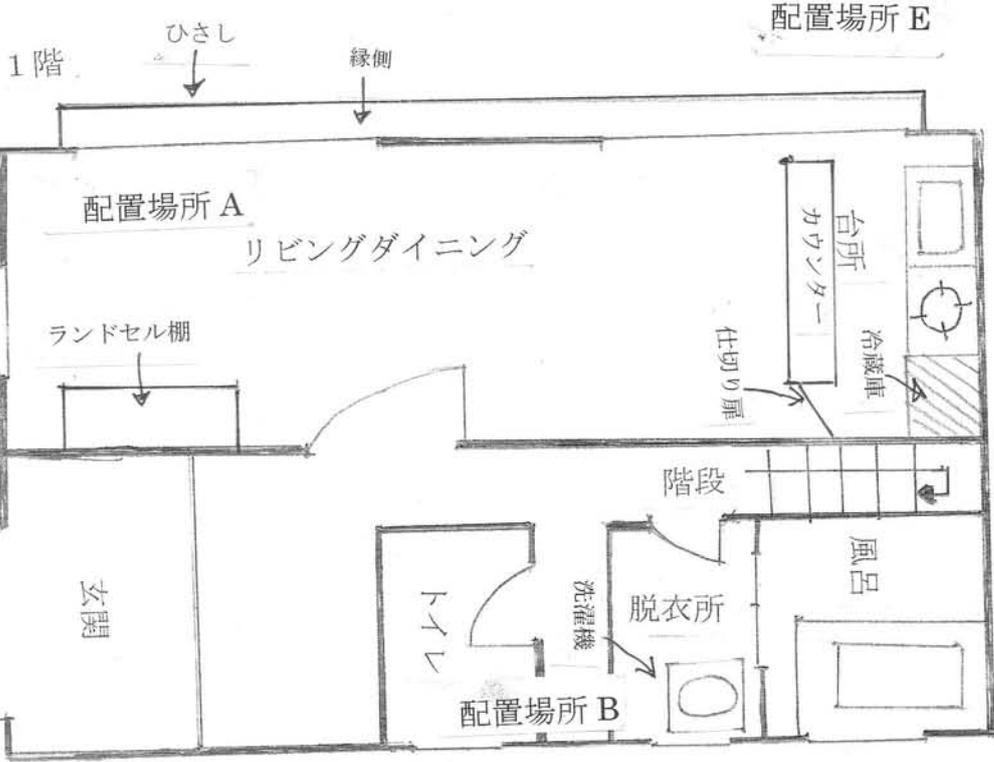
2階プライベート

配置場所 D:エアコン、PC、事務机、椅子、
外庭

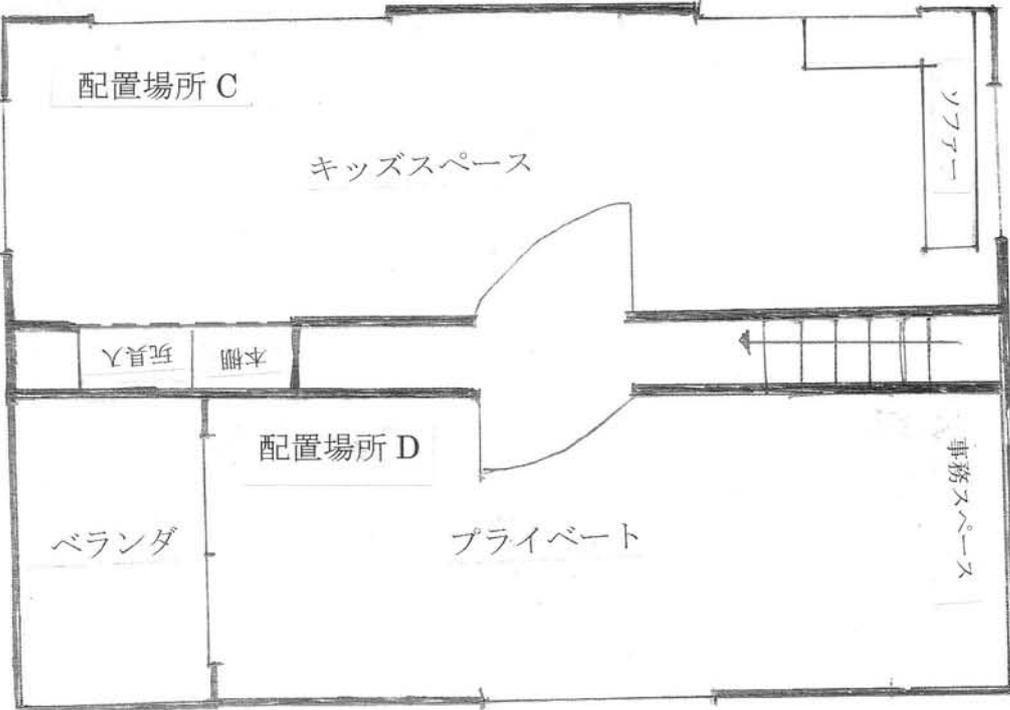
配置場所 E:緑側、物置、遮光用タープ

レイアウト略図は次項に記載しました。尚、詳しいレイアウトに関してはオーナーによる改修工事後に設置するために大まかな配置図となります。

③備品・消耗品を購入する場合、物件にどのようにレイアウトするのか



2階



(2) 初期整備のスケジュール

- 公開審査会以降の、助成金申請書、見積書、図面などの作成・提出、初期整備の実施期間、活用のスタート時期など
- オープニングイベントを行う場合は、その準備期間や実施時期・内容も分かるように記入ください。

※工事契約・工事実施は、助成金交付申請書を区へ提出し、助成金交付決定通知を受けてから可能となります。

時期	内容
2015年 9月	初旬 パンフレット作成 各種助成金申請提出開始 広告、宣伝先方法の決定 ・9/12(土) 公開審査会 中旬 HP作成 HPオープン 末日 オーナー様耐震結果報告
10月	初旬 オーナーさん耐震補強見積提出 4月開設お知らせ及び児童募集開始 チラシ、SNSで広告宣伝 事業従事者研修 中旬 順次入室希望者面接開始(親子での面接) ・助成金申請書、見積書、図面等の提出⇒世田谷区による提出書類の審査
11月	引き続き希望者面接(定員なり次第終了) 引き続き広告宣伝 事業従事者研修
12月	引き続き希望者面接(定員なり次第終了) 引き続き広告宣伝 チラシ、SNSで広告宣伝 年末従事者会議
2016年 1月	引き続き希望者面接(定員なり次第終了) 引き続き広告宣伝 ご近所さんに挨拶 パート募集 末日 耐震工事、設備、内装等工事完了
2月	引き続き希望者面接(定員なり次第終了) 引き続き広告宣伝 中旬 空家引渡し確認作業 備品等購入 設置作業 末 引越
3月	ご近所さんにオープン見学お知らせ 学生ボランティア募集 3/16(水) 初期整備の成果報告書提出 3/19(土) 空き家・空き部屋等地域貢献活用フォーラム(成果報告会) 3/22(火) 「助成金完了届」提出期限(※区への完了届提出後、区から助成金が交付されます) 3/27~29 プレオープン 3/30(水) オープンセレモニー

1. 表紙<公開>

《 平成27年度 》

世田谷らしい
空き家・空き部屋等の地域貢献活用モデル
応募書類
「団体の活用企画部門」

企画タイトル	若者による多世代交流・地域課題解決の拠点となるコミュニティ・カフェづくり ～生きづらさを抱えた若者のジョブトレーニングの場として～
物件の種別 ※いずれかにチェック	<input type="checkbox"/> 空き家（戸建て） <input checked="" type="checkbox"/> 空室（共同住宅などの一室） <input type="checkbox"/> 空き部屋（戸建て又は共同住宅の使っていない部屋）
助成金申請額	2,000,000円

応募団体名	特定非営利活動法人ワーカーズコープ
-------	-------------------

(提案用紙 様式 団-6)

1. 地域貢献活用の内容

(1) 空き家の活用目的

① 応募動機

地域に若者のジョブトレーニングの場となる「カフェ」をつくりたい

・カフェを通じて若者が役割を担って活動できる場を作りたいと思います。若者には安心・安全な環境で、成長し自信をつけていくような場所が必要です。

若者サポートステーションへ来る若者

「働きたいけれど、どうしたらいいのかわからない」

決して働きたくないわけではありません。若者は真面目で優しく傷付きやすく、またコミュニケーションが苦手であったりします。それゆえに立ち止まってしまったり、1人で抱え込んでしまったりしがちです。しかしながら若者に出来ることがいくつもあります。本人に合った段階的な体験や丁寧なフォローがあると若者は成長していきます。

カフェのジョブトレーニング

平成26年6月より東久留米市のカフェ(アルカト)にて実施してきました。マスターから珈琲のいれ方、接客、店舗運営を学びました。ジョブトレーニングの期間は2ヶ月、1ヶ月目は先輩の若者から習い、2ヶ月目はリーダーとして後輩の育成も行いました。能力が認められ、3ヶ月目からアルバイトとして働く若者も出ていました。若者は任されることで主体的に取り組み、他の若者と話し合いながら、マニュアルづくりや看板製作などを行いました。また、リーダーという責任ある立場を全うすることで自信を付けていきました。失敗してもいいと思える環境下では、力を発揮していました。

② 実現したい空き家等の活用イメージ

若者がジョブトレーニング出来る、温かくて落ち着いた雰囲気のカフェを作りたいと思います。カフェ営業だけでなく、世田谷のパン屋のパンを若者が配達して販売する予定です。若者がカフェでのジョブトレーニングを通じて、働くためのスキルを獲得し、人とのつながりをつくり、新たな多世代交流や地域の課題解決に地域の人たちと取り組んでいきます。

その過程で、リーダーに育った若者が後任となる次の若者を育てます。若者にとっては、安心して働く場であり、地域の中で役割を担って活動できる居場所としてのカフェを地域につくりたい。

③ 地域貢献への考え方

地域の人たちが集い、若者が主体となって地域の困りごとを解決するような機能を持てるようにしたいと考えます。例えば、近くの大蔵団地に住む高齢者の買い物代行サービスであったり、パンやコーヒーの配達をしたり、一緒に何かに取り組んだりするようなカフェを目指していきます。高齢者の居場所が無くて孤立しているという話も聞きます。かつて培った達人の技能を若者や子どもたちに伝授してもらい多世代交流の場を持ち、地域の連帯をつくりたいと考えます。地域の様々な方が集い、困りごとをみんなですべて解決していく豊かな地域を築くことを目指していきます。



(2) 整備した場所の活用プログラム・活用スケジュール

活用プログラム

①常設のカフェ運営

- ・本格珈琲（カフェでジョブトレーニングした技術を発揮）
- ・毎日パン販売（地域の店舗から日替わりで拠出）
- ・目玉のランチ販売（カレーライス）
- ・テイクアウトを想定した販売
- ・週6日程度、午前中から17時頃まで営業
- ・ジョブトレーニングに参加する若者は1日3名程度

②イベントを軸に地域の困りごと・孤立に向き合う

- ・団地高齢者へのアプローチ（健康麻雀交流、達人から次世代へつなぐ会、地域交流館等でのイベント）
- ・買い物代行サービス等の配達システムの確立
- ・コーヒー・パンを通じた親子の体験交流
- ・地域の魅力再発見ウォーキング（カフェで再発信、販売）

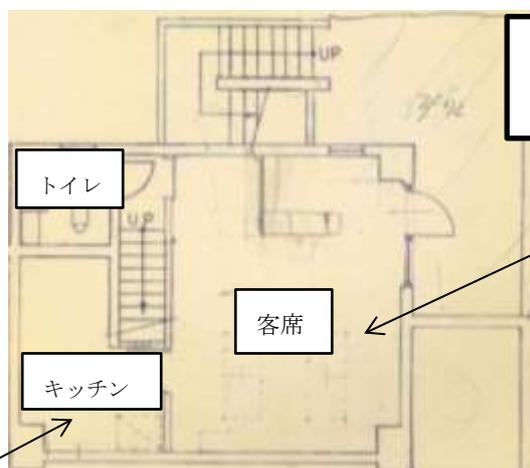
③イベント（毎月1回、下記のいずれかを実施）

- ・地域の方々と企画（地域の魅力を発信、盛り上げる）
- ・地域のイベントに相乗り出店



<キッチン>

- ・こだわりのコーヒー、食事づくり
- ・豆のパッキング

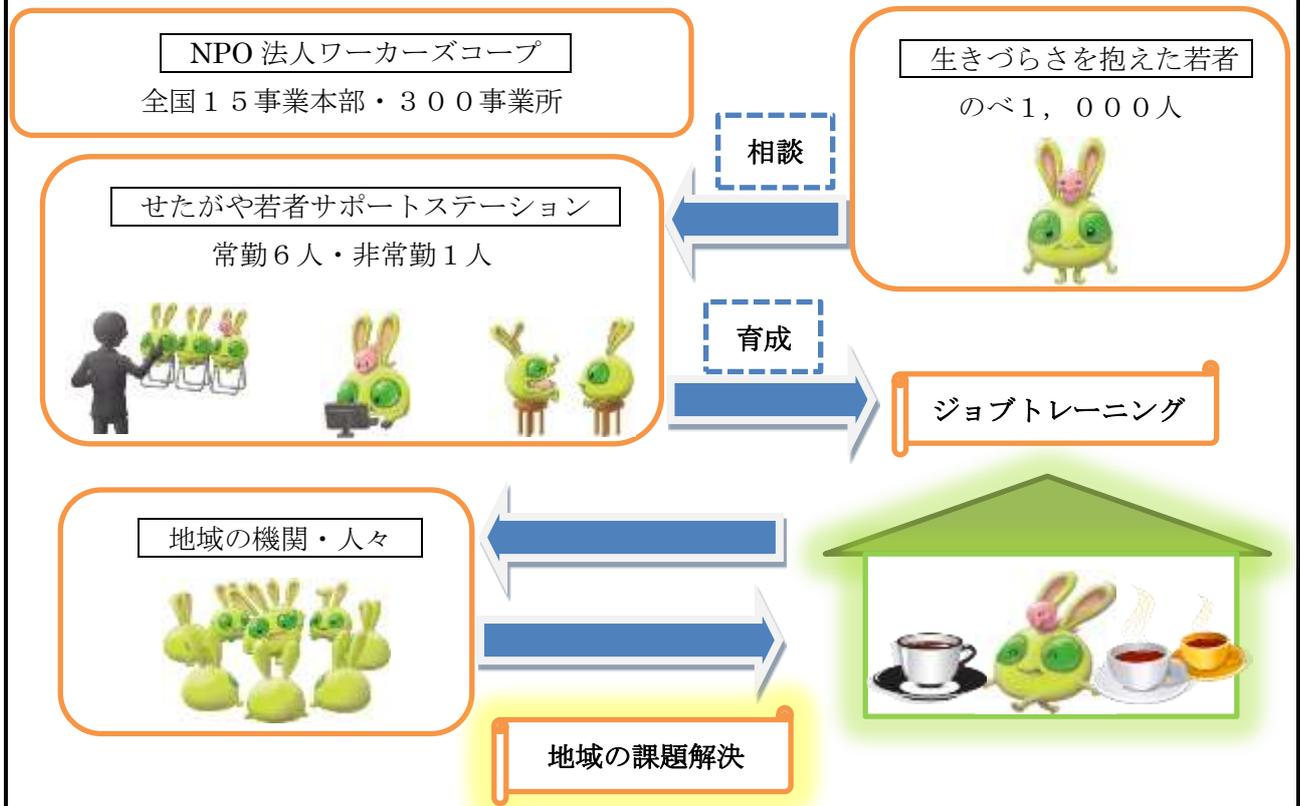


<客席>

- ・若者が接客、地域の方と交流を図る



(3) 管理・運営体制



①組織や人員体制

せたがや若者サポートステーション メイン1名（サブ2名）

- ・ビジネスマナー・コミュニケーション等の就労訓練、イベント同行、カフェでのフォローを担当

カフェ店長 1名

- ・元珈琲職人アルカト（カフェ）のマスターが店舗運営・実地訓練を担当

ジョブトレーニング経験者（若者） 4名

- ・カフェでのジョブトレーニングで実力を認められた若者
- ・カフェでの接客、販売、店舗運営、配達を担当

新規ジョブトレーニング参加の若者 7名から10名 ※ローテーションによる

- ・せたがや若者サポートステーションで就労支援を受けて参加を認められた若者
- ・店長・経験者の指導の下、カフェでの接客、販売、店舗運営、配達を担当

② 関係機関や地域との連携

地域の小売店（パン屋）

- ・パンの製造・抛出

地域のまつり・イベント

- ・自治会、社会福祉協議会、児童館などの主催イベントに相乗り出店
- ・地域の方々と一緒に主催企画・参加のイベント

(4) 活用場所の開設後の運営事業の収支計画書

活用場所の運営における、一年間の収支計画について、現在想定できる範囲でご記入ください。

収 入		
科 目	金 額 (千円)	備 考
コーヒー	1,575,000	@350 × 15個 × 25日 × 12月
サンドウィッチ	750,000	@500 × 5個 × 25日 × 12月
セット(コーヒー、サンドウィッチ)	3,600,000	@800 × 15個 × 25日 × 12月
豆	150,000	@500 × 1個 × 25日 × 12月
収入小計 (A)	6,075,000	
支 出		
科 目	金 額 (千円)	備 考
電気代	120,000	@10,000 × 12月
ガス代	60,000	@5,000 × 12月
水道代	60,000	@5,000 × 12月
通信費	84,000	@7,000 × 12月
消耗品費	42,000	@3,500 × 12月
報奨金	1,800,000	@1,000 × 6人 × 25日 × 12月
交通費	900,000	@500 × 6人 × 25日 × 12月
家賃	777,600	@64,800 × 12月
仕入(コーヒー)	300,000	@1,000 × 1セット × 25日 × 12月
仕入(野菜・ハムなど)	600,000	@100 × 20個 × 25日 × 12月
仕入(パン)	300,000	@50 × 20個 × 25日 × 12月
支出小計 (B)	5,043,600	
収支の差額 (A-B)	1,031,400	

(2) 建物・物件の間取り図、写真など<公開>

<トイレ>

和式便器のみ残っている

A



<駐輪場>

駐輪は可能

I



<入口から見た道路側>

スロープあり

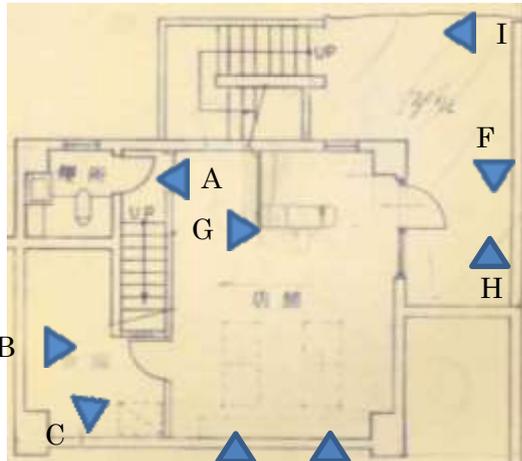
H



<倉庫>

現状はスケルトン状態

B



<入口>

ガラス戸、採光あり

G



F



C



<元理髪店>

現状はスケルトン状態

D



E



(提案用紙 様式 団-8)

3. 初期整備の内容とスケジュール

(1) 初期整備の具体的内容

<トイレ>

- ・高齢者でも利用しやすいように和式から洋式に変更
- ・ベビーシート、手洗い場の設置



<店外>

- ・入りたくなる雰囲気の手作り看板の設置



<外観>

- ・優しい雰囲気のある木調の入口



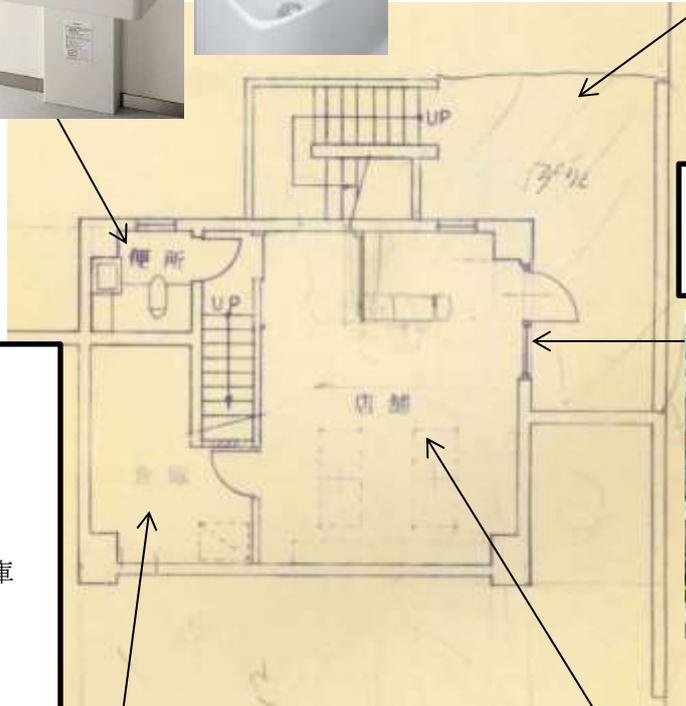
<キッチン>

- ・2層シンク
- ・手洗い場の設置
- ・食器の保管庫(トビラのあるもの)
- ・冷蔵(コールドテーブル)、冷凍庫
- ・3つ口のガスコンロ
- ・客席と厨房の間にトビラ
- ・換気扇・空調の整備
- ・コーヒーミル



<客席>

- ・優しい雰囲気のある木調の机、イス、床、照明
- ・電話・パソコンの設置



(2) 初期整備のスケジュール

○公開審査会以降の、助成金申請書、見積書、図面などの作成・提出、初期整備の実施期間、活用のスタート時期など

○オープニングイベントを行う場合は、その準備期間や実施時期・内容も分かるように記入ください。

※工事契約・工事实施は、助成金交付申請書を区へ提出し、助成金交付決定通知を受けてから可能となります。

時期	内容
2015年 9月	<ul style="list-style-type: none">・9/1（火）第2期プロジェクトチーム発足（本格始動）・9/12（土）公開審査会・建築士相談
10月	<ul style="list-style-type: none">・建築士相談・改修工事見積依頼・助成金申請書、見積書、図面等の提出⇒世田谷区による提出書類の審査
11月	<ul style="list-style-type: none">・物件契約・建築デザイン
12月	<ul style="list-style-type: none">・改修工事・開店準備（備品購入）、研修、実施体制整備
2016年 1月	<ul style="list-style-type: none">・改修工事・開店準備（備品購入）、研修、実施体制整備
2月	<ul style="list-style-type: none">・2/14（日）オープン
3月	<ul style="list-style-type: none">3/16（水）初期整備の成果報告書提出3/19（土）空き家・空き部屋等地域貢献活用フォーラム（成果報告会）3/22（火）「助成金完了届」提出期限（※区への完了届提出後、区から助成金が交付されます）

1. 表紙<公開>

《 平成27年度 》

世田谷らしい
空き家・空き部屋等の地域貢献活用モデル
応募書類
「団体の活用企画部門」

企画タイトル	発達障害児と保護者の場所、「Aloha kids」
物件の種別 ※いずれかにチェック	<input type="checkbox"/> 空き家（戸建て） <input type="checkbox"/> 空室（共同住宅などの一室） <input checked="" type="checkbox"/> 空き部屋（戸建て又は共同住宅の使っていない部屋）
助成金申請額	200 万円

応募団体名	特定非営利活動法人 日本ハワイアンリトミック協会
--------------	--------------------------

1. 地域貢献活用の内容＜公開＞

- 以下の(1)～(4)について、A4サイズ、4枚以内で作成してください。
- 文章の他、図面、図・表などを用いてまとめてください。

(1) 空き家等の活用目的

- ①応募動機
- ②実現したい空き家等の活用イメージ
- ③地域貢献への考え方

などを記してください。

障がいを持つ子どもが、その家族が、安心して過ごせる街をつくりたい。

当協会メンバーの子どもが1歳6か月の時、脳症になりました。突然のことに何が何だかわからず、治療方法もなく、ただ親は見守るしかない状況。退院後は、脳のシナプス形成に役立てるため、習い事や新しい経験・体験ができそうなものがあれば、参加させてみようとする、スクールや主催者から「障がい、病気のお子さんをご遠慮いただきたい」と断られてばかり。親族やママ友に話すも「特に普通じゃない？ おかしくなさそうだけど」と励ますつもり言葉のかけられるが、それが返って「普通じゃない」と思い知らされ心が張り裂けそうになる。この繰り返し。障がいを持つ、障がいかも知れないお子さんを持っていて、こんな思いをしている保護者が多くいるはず。精神的負担を少しでも軽減させてあげたい。障がいがあっても、楽しく暮らしてほしい、安心する場所をもってほしい。現状、このような施設がないので、それなら自分たちで作ろうと思い応募しました。世田谷区は全国的に見ても、先駆的に障がい児施策をおこなっているところなので、「aloha」の精神で、区や地域に溶け込み、自然な形で共存共栄していけたらと思います。

人として生まれてきて、乳幼児期はその発達・成長において非常に大切な期間です。障がいのあるなしに関わらず、この期間においてどのような環境で過ごしたかが、人としての骨格を形成します。非常に大切なこの期間に、最良の環境を与えてあげることが、障がいを持つ子にとって最も有益であることは言うまでもありません。療育を組み合わせれば、その子なりのベストな生活環境が構築されていき、その保護者もまた、その子らしい人生を送れることを目にし、その姿に心が穏やかに、自然と笑顔になれる、その環境を作り出していきます。

未就学児からの受入により、乳幼児期から一貫した療育をおこなうことで、子どもの第二の家という絶対的安心感を持つこと、変わる事のない環境の下で、同じ境遇の子どもたちが一緒に成長をしていくことができますし、その保護者もまた、単なる施設に通う、連れて行くのではなく、悩みを共有し、孤独から解放され、相談できる、支え合う環境が生まれ、最良のコミュニケーションの場になります。

通園児確保のため、区内、地域の病院や児童施設、学習塾、区内サービス施設等と連携をし、通園児（利用者）の確保と施設の認知度アップを考えています。同時に、年間を通して、さまざまなイベントを開催し、地域に開かれた、誰もが参加できるイベント・お祭りを開催していきます。

今回活用したい空き部屋は、駒沢公園まで徒歩2分。その他近くには、保育園、幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、児童館や小さな公園などがあり、住環境としても、教育を受ける環境としても抜群の場所です。天気の良い日は公園に散歩に出かけ、遊びに来ている人々を観たり、触れ合ったり、お散歩中のペットや植物を愛でたり、また、近隣の大学、高校と連携をし、学生さんたちには、障がいへの理解や、障がいを持つ子と向き合い現実を知ること、また、通園児には、施設スタッフでない他者とふれあい、協調性や人とのつながりを紡いでいきたいです。

世田谷には、色々な職種の、さまざまな経験をした方々、日本の経済成長を作ってきたシニア世代がたくさん住んでいると聞きます。この方々へもボランティアスタッフやボランティア講師として参画してもらえよう働きかけていきたいです。

(2) 整備した場所の活用プログラム・活用スケジュール

- ①整備後の空き家等の活用方法・プログラム(内容や頻度)やスケジュール
- ②どのような属性の人々のどのような利用を考えているか
- ③物件の空間(部屋や設備)がどのように用いられるのか
などを記してください。

発達障害児(者)のセンターとして、9時から19時位まで(最初は月～土曜日)の活動。
1時間帯につき、最大で 未就学児10名位、就学児15名までの利用。

最初は0歳～就学児の発達障害児を対象に、その療育を展開、保護者との相談会や各種会合を予定。
療育には、さまざまなプログラムを盛り込むが、「ハワイアン」ミュージックを主に活用して音楽療法や生活習慣の改善をおこなう。

タイムスケジュール

	月	火	水	木	金	土	日
9	療育	療育	療育	療育	療育	療育	
10	体操	ハワイアンリ トミック	図画工作	ウクレレor音 楽(クラシッ ク)	体操	ハワイアンリ トミック	
11	療育	療育	療育	療育	療育	療育	
12	体操	ハワイアンリ トミック	図画工作	ウクレレor音 楽(クラシッ ク)	体操	ハワイアンリ トミック	
13							
14	順次登園	順次登園	順次登園	順次登園	順次登園	療育	
15	↓ 療育	↓ 療育	↓ 療育	↓ 療育	↓ 療育	↓ スナックタイム	
16	↓ スナックタイム	↓ スナックタイム	↓ スナックタイム	↓ スナックタイム	↓ スナックタイム	↓ 体操	
17	英語	ハワイアンリ トミック	図画工作	ウクレレor音 楽(クラシッ ク)	体操	療育	
18	療育	療育	療育	療育	療育	↓	
19	↓ 順次降園	↓ 順次降園	↓ 順次降園	↓ 順次降園	↓ 順次降園	↓ 順次降園	
20	↓ 終了	↓ 終了	↓ 終了	↓ 終了	↓ 終了	↓ 終了	

※黄色の時間帯→未就学児受入時間

※水色の時間帯→就学児受入時間

※ピンク色の時間帯(土曜日)→未就学児・就学児、部屋別療育。

年間スケジュール

- 1月 もちつき（地域交流イベント）
- 3月 スプリングスクール開催、オープンデイ（地域交流イベント）
- 4月 or 5月 お花見（駒沢公園にて、父母・地域交流）
- 7月～8月 サマースクール開催、夏祭り（地域交流イベント）
- 9月（連休前後） オープンデイ、（地域交流イベント）
- 12月 ウィンタースクール開催、Xmas イベント（地域交流イベント）

※地域交流イベントは、フラ鑑賞会、ハワイアンリトミック体験会、ウクレレ鑑賞、プチ体操、エクササイズ講座、ヴァイオリンコンサート、図画作品展などを予定。

(3) 管理・運営体制

- ①どのような立場の、何人くらいの人々が、どのように運営に携わってゆくのか
- ②どのような団体が連携してどのようなことをやるのか
などを記してください。

NPO 法人日本ハワイアンリトミック協会と、NPO 法人ジャムスポーツが共同で各スタッフを輩出する。

運営・管理 各 NPO の理事（2名）
監査・諮問機関 外部の税理士、弁護士、福祉士等
事務 事務・総務スタッフ 2名
療育スタッフ 計6～8名（保育士、幼稚園教諭、教諭、看護師等）
常勤3名、非常勤5名、その他外部講師。
1日あたりの勤務スタッフ数は、常時4名以上の予定。
※その他、状況に合わせてスタッフを減増する。
※NPO 法人ジャムスポーツは、スタッフ紹介、選定、教育、管理を担当。

世田谷区や各種施設等を連携をはかり、広く発達障害児を受け入れられる体制を整える。

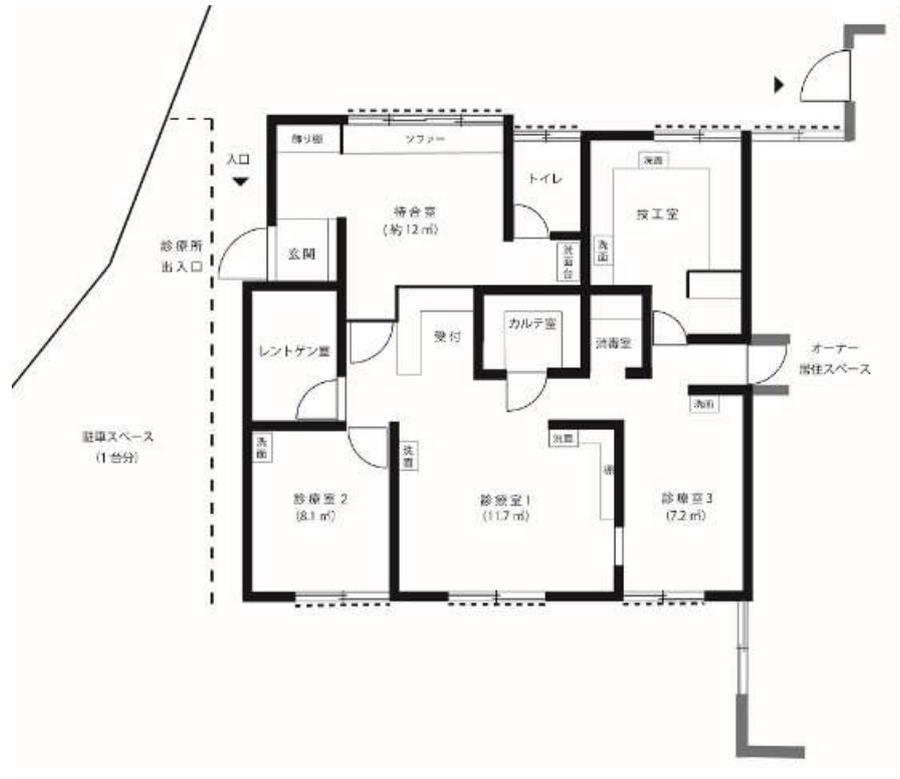
(4) 活用場所の開設後の運営事業の収支計画書

活用場所の運営における、一年間の収支計画について、現在想定できる範囲でご記入ください。

収 入		
科 目	金 額 (千円)	備 考
利用料	未就学児 9331	1回 2時間/週2回 ¥22680×20名×12 1回 2時間/週3回 ¥32400×10名×12
	就学児 11664	1回 3時間/週2回 ¥32400×30人×12
収入小計 (A)	20995	
支 出		
科 目	金 額 (千円)	備 考
賃貸料	2332	(18万+税)×12か月
水光熱	300	25000円×12か月
教材費・雑費	360	30000円×12か月
人件費	16800	140万円×12か月(常勤25万円×3名、非常勤12万円×5名、外部講師5万円)
広告費	360	30000円×12か月
福利厚生費	480	40000円×12か月(保険料等)
支出小計 (B)	20632	
収支の差額 (A-B)	363	

(2) 建物・物件の間取り図、写真など〈公開〉

○活用しようとする建物の現在の様子を間取り図や写真などで示してください。



診療室 1



歯科医院として使用していたまになっている。配管や床を埋める、壁の配置やバリアフリー化する工事が必要である。

診療室 3



待合室



受付



3. 初期整備の内容<公開>

- 以下の(1)、(2)の内容を含むように、A4サイズ、4枚以内で作成してください。
- 活用を予定している物件に対してどのような整備を、どのようなスケジュールで実施するのか、文章の他、図面、表などを用いてまとめてください。
- 応募申請書の「収支計画書」との関連が分かるように作成してください。

(1) 初期整備の具体的内容

- 対象地である物件に対し、どのような整備を実施するのか
- 改修工事を行う場合、物件のどの部分にどのような工事を実施するのか
- 備品・消耗品を購入する場合、物件にどのようにレイアウトするのか

現在は、オーナーが歯科医院として使用していたままなので、まず、通常使用できるレベルまで(床を平らにする、壁紙の張り替え、トイレ工事など)の補修をします。

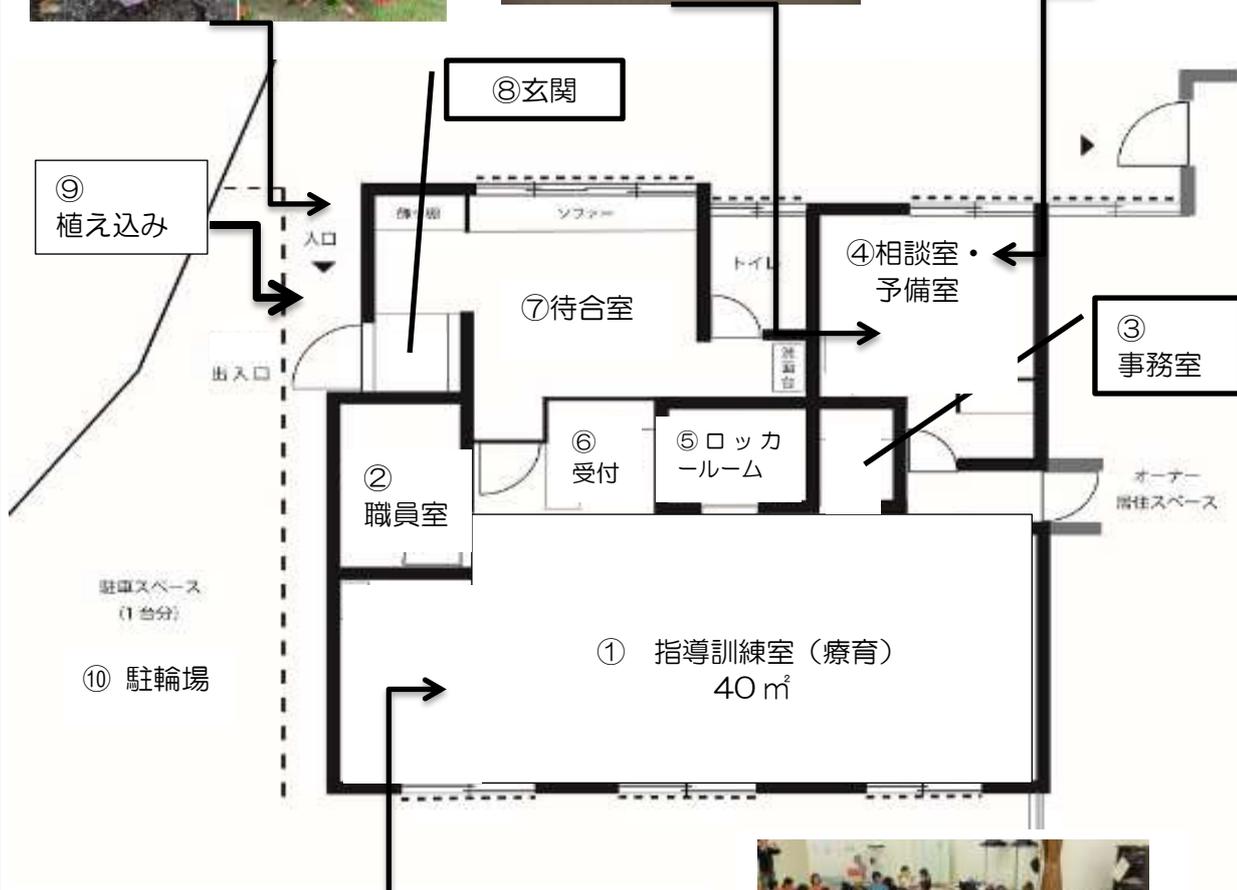
個室に分かれている部分の壁を取り外し、明るく清潔感があり、かつ安心できる広さ、見渡せる環境を担保するため、細分化されている個室から、ワンフロアの部屋に直します。

また、以前のレントゲン室・消毒室・技工室等を、それぞれ、診療室3つを、ひとつの指導訓練室に統一

待合室にある立てつけベンチはできる限り補修をして再利用、子どもが利用する部屋はすべて防音マットを引き、各部屋のカーテンは新しいものに替える。

職員室、事務室、相談室にはそれぞれ、机、いす、時計等を購入、配置する。

- ① 《指導訓練室》→療育の場として利用。約 40 m²。
- ② 《職員室》→単にスタッフの控室ではなく、子どもの状況や保護者とのやりとりの共有、スタッフ間コミュニケーションを構築する場として使用。
- ③ 《事務室》→各種事務をおこなう。
- ④ 《相談室と予備部屋》(授乳室やカリキュラム見学等に利用)
相談室→すでに通っている保護者との面談、検討中や見学に来た方々との打ち合わせ場所。
予備部屋(名称未定)→授乳室として使用したり、療育中の子どもの様子をウェブカメラで見たい保護者向けの部屋
- ⑤ 《ロッカールーム》→子ども達のロッカーを新設。自分のことが可能な範囲でできるように、また自分の持ち物を認識できるようにするためにも、個々人の棚、ロッカーを作る。
- ⑥ 《受付》→子ども達の受入れ、各種事務作業
- ⑦ 《待合室》→保護者の送迎時待合等
- ⑧ 《玄関》→玄関、玄関横にスロープ、ベビーカー置き場を新設
- ⑨ 《植え込み》→現在生息している植物はできる限り残しつつ、ハワイアン熱帯植物の植栽をする。
- ⑩ 《駐輪場》→駐車場を駐輪場としても使用する。



(2) 初期整備のスケジュール

○公開審査会以降の、助成金申請書、見積書、図面などの作成・提出、初期整備の実施期間、活用のスタート時期など

○オープニングイベントを行う場合は、その準備期間や実施時期・内容も分かるように記入ください。

※工事契約・工事実施は、助成金交付申請書を区へ提出し、助成金交付決定通知を受けてから可能となります。

時期	内容
2015年 9月	・9/12(土) 公開審査会
10月	建築士による仕様等の確認 再見積 都へ施設許認可申請 近隣住民への説明・あいさつ回り 療育プログラム構築、施設内備品選定。 ・助成金申請書、見積書、図面等の提出⇒世田谷区による提出書類の審査
11月	建築業者の選定、工事発注 工事開始 ホームページ作成、各種広報媒体の作成、配布手続き
12月	地域、諸団体へのあいさつ回り
2016年	完成
1月	施設許認可手続き完了 地域への宣伝広報活動開始
2月	プレオープン、内覧会等実施
3月	3/16(水) 初期整備の成果報告書提出 3/19(土) 空き家・空き部屋等地域貢献活用フォーラム (成果報告会) 3/22(火) 「助成金完了届」提出期限 (※区への完了届提出後、区から助成金が交付されます)