

モデル事業名	富田林寺内町かいわいの「地域資源と人材」を活かした空家活用プロジェクト
活動団体名	富田林駅南地区まちづくり協議会
ホームページ	<a href="http://www.tondabayashi-machizukuri.org/index.html">http://www.tondabayashi-machizukuri.org/index.html</a>
所属/ 担当者名	事務局 / 新田 文子
連絡先	06-6944-1173、nitta@dan-dan.com
活動地域	おおさかふとんだばやしし とんだばやしえきみなみちく 大阪府富田林市 富田林駅南地区

### ● 活動地域の概要

- ・ 当地区の世帯数は1,690世帯(市全体の3.40%)、人口3,571人(市全体の2.93%)である(平成21年2月現在)。この20年程、世帯数は横ばい傾向、人口は減少傾向が続いている。
- ・ 当地区は市全体と比較して、15歳未満の占める割合の減少と、65歳以上の占める割合の増加傾向がみられる。特に重伝健地区の寺内町、商店街のある本町で高齢化が進行しており、寺内町地区32.39%、本町30.13%の高い割合を占める。(平成20年9月現在)
- ・ 地区内に所在する寺内町は、府内で唯一の「重要伝統的建造物群保存地区」、「美しい日本の歴史的風土100選」に選定されており、歴史的な建物(重伝建地区内の特定物件)が184軒所在する。
- ・ 平成20年度調査では、寺内町エリア(一部の町を除く)に空き家40件、当地区の顔であり寺内町までのアクセス路となっている4つの商店街エリアにおいても31件の空き店舗が存在することが明らかとなっており、当地区全体において空洞化が進んでいる。



【府内位置図】

【左：寺内町に所在する空き家 右：商店街の空き店舗】



### ● 活動地域の課題

- ・ 重伝健地区を擁する富田林駅南地区では、人口減少・高齢化、商店街の衰退等により地区内に空き家・空き店舗が増加しており、コミュニティの維持に関わる深刻な問題を抱えている。
- ・ とりわけ空き家増加による防犯面、伝統的まちなみの維持保全面での危機感が高まっており、平成20年7月に協議会が実施した地元意向調査では、協議会に期待する項目として、「商店街の空き店舗対策」、「寺内町などの空家活用」が46.2%、36.2%と高い割合を占め、空き家活用が当地区の取り組むべき最重要かつ喫緊の課題となっている。

### ● 活動の内容

#### ・平成20年度

地域資源の発掘として、これまで把握できていなかった当地区に所在する空き家等の分布調査を行い、現況把握を進めた。それと共に、空き家活用のモデルとなる民家での1週間の社会実験を行い、講座や講演会、飲食店舗など今後の空き家活用に資するプログラムの検討、来訪者へのアンケート調査によるニーズ把握を行った。そして、社会実験自体を地域内外への空き家活用のPRとした。また、社会実験の担い手、サポーターなど空き家活用の協力者を広く求め、人的ネットワークの拡大を図った。

空き家調査、社会実験等を踏まえ今後の空き家活用のあり方、仕組みについて検討し、具体的な空き家活用促進に繋がる提案をまとめた。

#### ・平成21年度

前年度の空き家調査に引き続き、空き家等の所有者に対して、活用への意向、関心度を図るアンケート調査を実施した。その中で、将来的に活用の意思がある方に対してはヒアリング調査、空き家の実測調査を進め、具体的な活用促進に向けた基礎的な資料作りを行った。

また、前年度の活動の中で、活用したい意思のある所有者を発掘できたことから、その空き家をモデル物件とし、活用までの一連のサポートを新たに組織された空き家活用推進組織と連携して行った。具体的には、入居・開業希望者の募集・意向把握、所有者と賃貸希望者とのマッチング、ワークショップ・オープニングイベントの実施等を行い、前年度提案した活用の仕組みを検証している。

加えて、所有者への啓発・PRとして、モデル物件での取り組み(所有者・活用者のマッチング、活用方法、改修方法等)や、地区内の空き家活用の事例などをまとめた広報物を作成配布し、地区内の持続的な空き家の利活用の促進を誘導する。

## ● 活動の成果

・平成20年度

### 1. 空き家等所有者の発掘と活用に対する意識変化

空き家調査により、これまで漠然としていた空き家等の数、分布状況等の現況を把握し、加えて、活動実施以前は把握できていなかった、貸したい・貸してもよいという前向きな意思のある所有者も多くいることが分かった。中には、本活動を契機に所有する空き家の具体的な活用方策について検討してきたいという所有者も現れており、本活動によって所有者が前向きな意識に変化したことは大きな効果であったといえる。



1週間の社会実験の様子

### 2. まちづくりのプレイヤーの育成と協力関係の強化

空き家を使った社会実験では、企画の段階から地元の若者が自主的に参加し、当日の運営実施に関わった。これまではまちづくり活動に参加のみられなかった新たなプレイヤーを発掘し、まちづくりに関わる層を広げることができた。協議会メンバーもイベントの企画・実施方法や、人材・情報収集のノウハウを学ぶことができた。

また、社会実験の講座等出演者として浮世絵、能等の伝統芸能を職業とする方やまちづくりの専門家に協力頂き、今後のまちづくりの推進に寄与する専門性の高い人材発掘をすることができた。

### 3. 当地区の実情に合った空き家活用の仕組みの具体化

当地区の特徴として、重伝建地区を擁することから伝統的建物の空き家が多く、歴史的なまちの雰囲気や建物が魅力となり、工房や店舗、住宅等として借りたいというニーズが多くある。ここに着目し、地元の商業者、住民、まちづくり団体等地域に精通したメンバーからなる、空き家活用促進を目的とした組織(LLPなど)を協議会のもとに立ち上げ、その組織が窓口となり所有者・希望者のマッチング等を行う活用の仕組みを取り組みの中で検討し、組織の具体イメージを提案した。組織の設立により、今後空き家等の利活用が本格的に進んでいくことが期待できる。

## ● 平成21年度

### ①. 空き家活用を進める仕組みの基盤確立

本年度のモデル物件での一連の取り組みを経て、空き家活用を推進する基盤(空き家活用に関する情報発信・PRや、所有者・借り手の橋渡し、空き家等の情報収集・情報管理等の役割等)を確立することができた。これまで空き家活用に関する仕組みが地域に全く無かった中で、潜在的な地域のニーズに応える非常に意義深い取り組みである。今後は協議会と新たに設立した活用推進組織(LLP まちかつ)、地域に理解のある不動産会社・設計事務所・コンサルタントなどの専門家、行政などと上手く協力・役割分担をしながら、より効果的に空き家活用を進めることが期待できる。



所有者・賃貸希望者のマッチングの様子

### ②. 活動を担うプレイヤーの成長・拡大

一連取り組みにより、協議会メンバーや、関係する団体(LLP まちかつ等)が今後の“まちの目指す姿”を再度考え議論するよい機会となった。ただ空き家を埋めるのではなく、どういった方針を持って活用を進めるのかをじっくり考え、『アートと工房のまちづくり』をテーマとして導き出し活動を進めた。まち全体をプロデュースする意識が活動を担うプレイヤーに芽生えている。また、空き家の借り手を募集する中で、このまちに出店したい、まちづくりに参加したい、という地域外から協力者も増え、新たな担い手が空き家活用の動きに加わり始めている。そして地域外からの協力者がまた地域のプレイヤーに刺激を与えている。まちづくりが「人づくり・人の輪づくり」へと発展している。

### ③. 空き家を活用した新たな地域拠点の創出とそれによる地域への波及効果

本年度モデル物件である1軒の空き家を解消し、そこに3店舗が入ることが決まった。単なる店舗の集まりではなく、地域がつくり出した、人が集い・交流する新たな地域拠点でもある。目に見える形で、地域に変化をもたらすことができたのは成果として大きく、この事が地域住民や、空き家所有者に対しての活用の意識啓発・PRになると考える。何件かの空き家所有者からは、所有する空き家をどうにかしたい、との声も挙がっており、モデル物件の動きが、地域全体の空き家活用の弾みになることが期待される。

## ● 今後の課題及び展望

### ・課題

1つは、所有者や地域住民への意識啓発・PRがある。まだまだ地域の空き家活用に対する意識は薄く、地域住民の活動への参加も一部である。また、所有者も貸すことへの抵抗が大きく、所有者の顔が見えない空き家も多くある。加えて、現時点では所有者や借り手の活用を促すような、資金的な補助・支援策(内部の改修費など)がないため、活用したいと思っても先立つものが見えてこず、話が前に進まない場合も多い。

更に、本年度の取り組みでは所有者と賃貸希望者の相談・サポート等を無償で行ったが、今後はそういったサービスの有償化や、空き家を活用した自主事業の展開など、活動を継続し、発展させるための運営方策を検討する必要がある。

### ・展望

今後は、空き家所有者に対しての個々のヒアリングや建物調査などの働きかけを重点的に行い、活用に対する意識向上を図り、具体的な活用事業展開へのサポートを進める。同時に、更なる活用促進に当たっては、行政と協力・連携して補助・支援策の検討を進めることが必要である。また、『アートと工房のまちづくり』に資する、作家やアーティスト、芸術系大学等の担い手の募集、誘致を次年度以降も進め、それらの担い手と地域との連携・協力体制の構築、それによる『アートと工房のまち』という地域イメージづくりを図る。