事　業　名　称	空き家まちづくりマネージャー創出及び地域コミュニティ活性支援プログラム検討事業
事業主体名	一般社団法人すまいの未来研究機構
連　　携　　先	KDU まちづくり研究会、リタワークス(株)、(株)神戸新聞社、兵庫県、神戸市
対　象　地　域	兵庫県全域、主に、神戸市、明石市
事　業　概　要	・空き家まちづくりアカデミーのプログラム構築と検討 ・地域コミュニティ創生活動の支援プログラムの構築と提供 ・以上を行うための、具体的事業の実証実施および広報の実施
事業の特徴	・地域の大学生との具体的な事業を実施することによる実証を行う。 ・地域の企業、地元住民、官公庁の方と連携した事業を実施することによる実証を行う。 ・まちづくりの専門家を集い、座談会を実施することでアカデミープログラムの方向性を検討するワークショップを行う。 ・効果的に広報を行うために事業整理し WEB にて提供する。
成　　果	・空き家まちづくりアカデミーのプログラム構築とその情報を公開するホームページの構築 ・地域コミュニティ醸成支援プログラムの構築とその情報を公開するホームページの構築 ・大学生を交えた地域コミュニティ醸成支援プログラム構築のための具体的試行の実施。（イベント対象地域：２地域（神戸市西区平野町黒田および明石市材木町、ミーティング回数：計１６回、延べ参加人数：学生延べ１２４人、地域住民延べ２５人、官公庁職員延べ８人、イベントの実施：３回/２地域） ・空き家まちづくりアカデミープログラム構築のための具体的試行の実施（ミーティング回数：１５回、延べ参加人数：学生延べ２５人、地域住民延べ８人、官公庁職員延べ１５人、公開座談会の実施：１回）
成果の公表方法	すまい研のホームページで公表 https://www.sumaiken.jp
今後の課題	(1)コミュニティ活性支援プログラムの推進 現在、利活用の相談を受けている明石市材木町の古民家の活用にむけて、コミュニティ活性支援プログラムを進め、その他の地域のコミュニティ活性イベントを継続する。また、以上のプログラムを、大学生と協力して進めるにあたり、大学生に対する学びある住教育プログラムとして提供できるような進め方を検討する。 (2)空き家まちづくりアカデミー アカデミーの開校にむけて、継続的な座談会の実施を検討し、プログラム構成のメニュー整理に取り組む。2023 年春開業を予定する、コワーキングスペース Suki_ma を拠点とし、リアル座談会の開催や、オンライン座談会の開催を検討し実行する。 (3)　チームすまい研メンバーの募集と協賛・寄付協力者の募集 制作したホームページを通じて、実施プログラム実施イベントを告知し、活動を実際に行う「チームすまい研メンバー」登録者数を拡大するよう試みる。 (4)まちづくりに活かしてほしいという空き家所有者の掘り起こし すまい研が過去から取り組んでいる建物調査サービス「フェニーチェパック」を活用

	して、空き家又は空き家予備軍の住宅所有者を、放置、維持管理ではなく、経済的に地域に価値が生み出される利用の仕方検討するコミュニティ活性支援プログラムによる空き家利活用の題材として進める。

１．事業の背景と目的

一般社団法人すまいの未来研究機構（以下、すまい研）は、1）中古住宅の利活用相談のためのインスペクション普及支援事業　と　2）相談された空き家の利活用イベント実施によるまちづくり事業　の2つを行ってきた。特に、空き家の利活用においては、「アットイエカツ」のイベントを通じて、相談された当該空き家のある地域において重点的に、学生や地域の皆様と協力しながら公共性の高いイベントを実施することで、空き家の借り手をみつけ、まちづくりに貢献する拠点づくりをおこなってきた。その活動を通じて、市場から離脱した空き家を市場へ戻すにあたり、すまい研では、空き家の付加価値づけの課題に取り組むだけではなく、空き家の存在する地域コミュニティの公共性をたかめ活性化し、地域に根ざす人々が中心になって、地域を自分事として、空き家の利活用を促すコミュニティの仕組みをつくることにより、空き家の利活用につなげており、このような事例のモデル化が空き家対策として有効ではないかと考えられる。

一度、市場から離脱した空き家に、再び市場性を持たせるのは大変困難であり、その市場性獲得の源泉は、その空き家自体への新たな価値付け又は価値の再発見にもとづくものが大半である。しかし、その場合、基本的には、対象の「空き家」を取り巻く地域の市場性には変化がなく、なかなか魅力ない「空き家」単体へのあらたな価値づけ作業や情報提供によるマッチング機会の拡大だけでは、いずれにしても、これまでの市場性と変わらない投資リスクを伴い、利活用できるプレーヤーが増えてこない。また、一旦、誰か特別な魅力を見出した人が、その空き家を活用しはじめたとしても、その継続性や波及性にも課題があり、その地域に空き家が増えているという、地域課題の根本的解決につながらないのが現状と考える。 すまい研が考える、まちづくりにおける「空き家」利活用は、その、価値づけ作業を、その「空き家」を対象にするのではなく、その空き家を取り巻く、公共的な「地域」を対象とする。 その「地域」の公共性をもったまちづくりコミュニティを、「空き家」と紐づけ、そのコミュニティを活性化することで、その「空き家」に対して、コミュニティの中で「地域のまちづくり」に必要とされ、価値のあるものとは何かを考えることができる。そして、その議論が行われる交流の「場づくり」や「イベント」を繰り返しながら、リアルな体験を共有してもらい、地域の人々や、すまい研の主導するコミュニティづくりの活動から、新たな出会いが生まれ、その活動の連続性から発想される「空き家」の利用価値によって、「空き家」に価値づけを行い、実際の具体的な利活用につなげる手法をとる。 一見、この手法は、長期間を必要とし、不確実性が高いように見受けられるかもしれないが、実は、この手法が、一番確実に、地域の需要をとらえ、まちづくりに最適な空き家利活用につながっていくと、すまい研は考えている。それにより、その「空き家」を取り巻く公共性の高い地域コミュニティは、継続したコミュニティの「場」として、次の新たな「空き家」においても、新たな企画で利活用に発展する流れをつくり、その町自体に、そんな活性化されたコミュニティが継続され、「　空き家が価値づけされやすくなる　＝＞　空き家が生み出されにくいまち　」が持続的に作られ続けるようになることを想定している。 そのために必要な存在が、その地域で、地域を自分事として考え、空き家を起点にまちづくり活動を行うことができる人材、「空き家まちづくりマネージャー」である。地域の空き家の存在を認識し、このまちをなんとかしたい、という課題意識があるものの、どのようにすればいいのかわからない、という人々を対象に、「空き家まちづくりアカデミー」をリアルとオンラインと双方で対応できるように立上げ、空き家問題や、建築、不動産、空き家の利活用に関する最低限の知識や活用事例を得てもらう。そして、地域コミュニティづくりの中心になってもらう人材として活躍できる「空き家まちづくりマネージャー」をふやしていける仕組みの構築を検討する。 あわせて、その「空き家まちづくりマネージャー」が、実際に、地域でコミュニティをつくることは容易ではない。すまい研として、これまでの経験を踏まえ、そのコミュニティづくりを行うために必要な支

援プログラムは何か、どのような企画運営をすれば、持続可能な継続的地域コミュニティが運営できるのか、あらためて、イベントを実施しながら、その検討をし、手法をとりまとめ、「空き家まちづくりマネージャー」の伴走支援体制の構築を検討する。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

【フロー図】

空き家ステージ（1～9）と取組ステップ（A～C）

＜A まちづくりマネージャー育成期＞

1、未活用空き家の発見　・・・＞　2、まちづくりマネージャーの設置　・・・＞

3、一時イベント利用による空き家活用　・・・＞　4、イベントともに新しい地域コミュニティの創設　・・・＞

＜B 空き家の具体的利活用検討期＞

5、イベントを通じた情報交流から対象空き家の具体的活用の決定　・・・＞

6、空き家の再生と利活用の実施（スモールビジネスのスタート等）

＜C 地域への情報発信による掘り起こし期＞

7、イベントの継続　と　空き家まちづくり活動情報の発信・・・＞

8、まちづくりマネージャーの地域への浸透　・・・＞

9、地域コミュニティの情報から新たな未活用空き家の発掘　＝＞

※未活用空き家の発見へ（1に戻る。ただし、2戸目は同地域であれば2、は省略可能）

【役割分担表】

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
取組① 「空き家まちづくりアカデミー」プログラムの構築と提供	プログラム検討会議の開催・運営	才本謙二（才本建築事務所）、岩切良太郎（コスモフロント）、谷弘一（神戸リノベーション）	検討会議の会場手配、備品提供、開催と運営 アカデミー設立調査検討作業
	アカデミーの習熟スキームの制度化の検討	才本謙二（才本建築事務所）、岩切良太郎（コスモフロント）、谷弘一（神戸リノベーション）	スキーム検討作業への参画 イベント実施者からのアンケート集め
	アカデミーWEB サイトの構築	リタワークス(株)	ワークショップ運営と WEB サイトの構築
	一般への周知、情報発信に関する業務	(株)神戸新聞社	神戸新聞朝刊での情報提供
		明石土建(株)	ダイレクトメール配送を使った情報提供
		谷弘一（神戸リノベーション）	FACEBOOK を使ったイベント告知業務

	プログラム検討イベントの実施 2023 年 1 月 24 日	(株)神戸新聞社	コワーキングスペース　アンカー神戸にてイベント実施運営
		一般社団法人創造遺産機構、Satoyakuba、株式会社つぎと、一般社団法人ロコノミ、有限会社岡田工務店、才本建築事務所、明石土建(株)	イベントでの専門家講師派遣およびワークショップ準備作業協力
		KDU まちづくり研究会	イベントでの活動報告
		(株)神戸新聞社	イベントポスターのデザイン
		明石土建(株)	チラシ校正業務・印刷業務およびポスター印刷業務 イベント用什器提供
		才本謙二（才本建築事務所）、岩切良太郎（コスモフロント）、谷弘一（神戸リノベーション）	イベント企画検討および当日の進行及び運営実施
取組② 地域コミュニティ創生活動の支援プログラムの構築と提供	地域コミュニティ運営委員会の開催・運営支援	才本謙二（才本建築事務所）、岩切良太郎（コスモフロント）、谷弘一（神戸リノベーション）	検討会議の会場手配、備品提供、開催と運営 コミュニティ創生支援プログラム調査作業
	アットイエカツイベントの実施（明石材木町） 12 月 10 日実施予定	髙森里香、谷弘一（神戸リノベーション）	主担当としてのイベント企画の検討と準備及び設営実施（まちづくりマネージャー）
		KDU まちづくり研究会	担当としてのイベント企画の検討と準備及び設営実施／チラシ作成（まちづくりサブマネージャー）
		竹原化学工業(株)	イベントスペースの場所提供（古民家）
		明石土建(株)	チラシ校正業務・印刷業務およびポスター印刷業務 イベント用什器提供
		KDU まちづくり研究会	イベントポスターのデザイン

	アットイエカツイベントの実施（明石材木町） 12 月 10 日実施予定	才本謙二（才本建築事務所）、鄭由理（神戸新聞社）、谷弘一（神戸リノベーション）	コンサルとしてのイベント企画検討、備品調達、当日の進行及び運営実施および記録担当
	アットイエカツイベントの実施（黒田） 11 月 6 日実施	KDU まちづくり研究会	主担当としてのイベント企画の検討と準備及び設営実施／チラシ作成（まちづくりマネージャー）
		かふぇかるむ/黒田	イベントスペースの場所提供 （古民家他）
		久保陽一	まちづくりに関する専門家講師
		明石土建(株)	チラシ校正業務・印刷業務およびポスター印刷業務 イベント用什器提供
		KDU まちづくり研究会	イベントポスターのデザイン
		才本謙二（才本建築事務所）、鄭由理（神戸新聞社）、谷弘一（神戸リノベーション）	コンサルとしてのイベント企画検討、備品調達、当日の進行及び運営実施および記録担当
	イベント保険の付保	社会福祉法人全国社会福祉協議会	11 月 6 日、12 月 10 日のイベント保険の付保
	支援プログラムの WEB サイト構築	リタワークス(株)	ワークショップ運営と WEB サイトの構築
	一般への周知、情報発信に関する業務	谷弘一（神戸リノベーション）	PEATIX、FACEBOOK、ジモティーを使った参加者募集およびイベント告知業務
報告業務	事業報告書作成業務	才本謙二（才本建築事務所）、岩切良太郎（コスモフロント）、谷弘一（神戸リノベーション）	各種事業報告書の作成業務

【進捗状況表】

取組①「空き家まちづくりアカデミー」プログラムの構築と提供

8 月　9 月　10 月　11 月　12 月　1 月　2 月

＜A まちづくりマネージャー育成期＞

プログラム検討会議の開催・運営　会議の継続実施

アカデミーの習熟スキームの制度化　会議の継続実施

オンライン「まちづくり」プログラムの企画検討　会議の継続実施

アカデミー参加者募集の WEB サイトの構築と広報　会議の継続実施　2月下旬 サイト完成予定

アカデミープログラムの構築と検討のための座談会イベント開催　1/24 座談会の開催

取組②地域コミュニティ創生活動の支援プログラムの構築と提供

8 月　9 月　10 月　11 月　12 月　1 月　2 月

＜A まちづくりマネージャー育成期＞

地域コミュニティの運営委員会の開催　会議の継続実施

コミュニティ創生支援プログラムの構築と検討　会議、準備および告知　1/24 座談会の開催

コミュニティ創生支援プログラム利用者募集の WEB サイトの構築と広報　会議の継続実施　2月下旬 サイト完成予定

＜B 空き家の具体的利活用検討期＞

明石材木町アットイエカツイベント　準備および告知　12/10 イベント開催

＜C 地域への情報発信による掘り起こし期＞

黒田アットイエカツイベント　準備および告知　11/6 イベント開催　12/21 報告会

以上のスキームの全体概要を大きく、4つのプロジェクトに大別して、事業を進めた

① 「チームすまい研活動」を定義すること。
② 空き家まちづくりアカデミーの検討すること
③ コミュニティ活性支援プログラムの検討すること
④ チームすまい研活動としての広報すること

（2）事業の取組詳細

① 「チームすまい研活動」を定義する。

・ワークショップの開催（R4.8/23、9/6、9/14、10/7、10/12 他）

KDU まちづくり研究会の大学、不動産業者等すまい研所属の専門家、地域のまちづくりマネージャー候補者などが集まって、討議を繰り替えし、空き家の利活用と公共的コミュニティ創生によるまちづくりの効果と手法を検討した。

図1

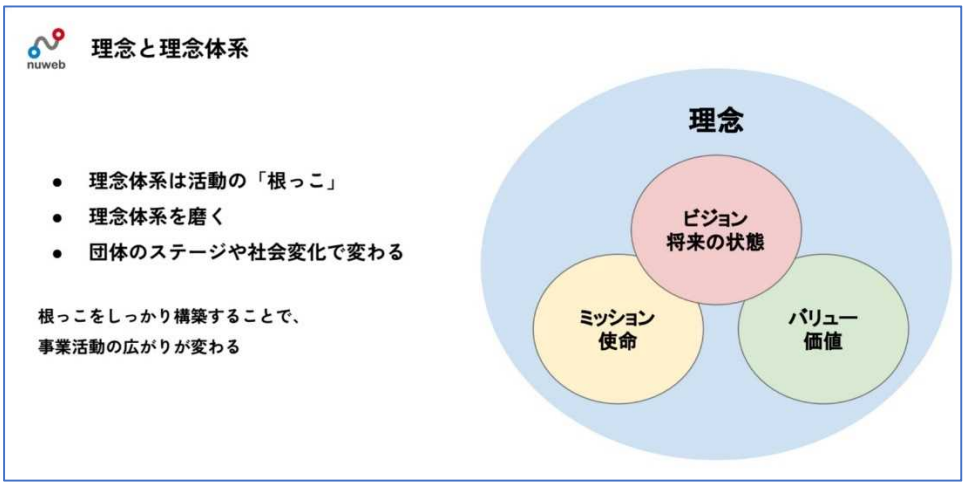


写真1

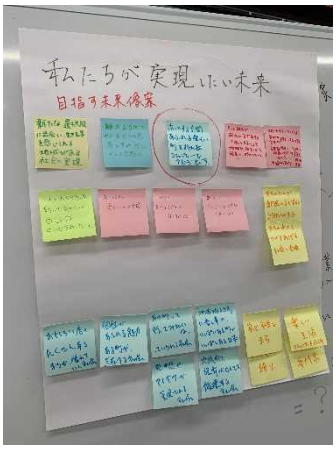
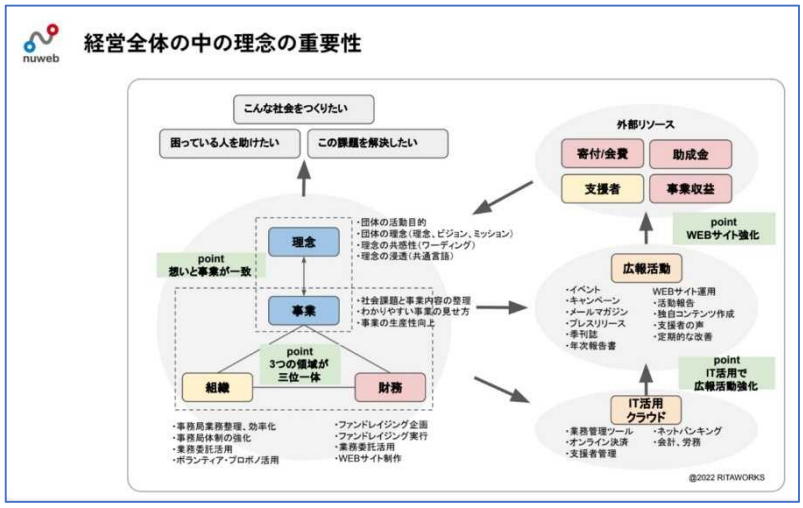


写真2

図2



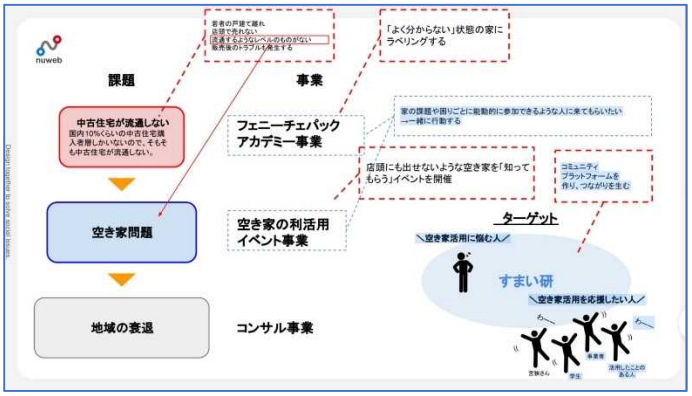


図3

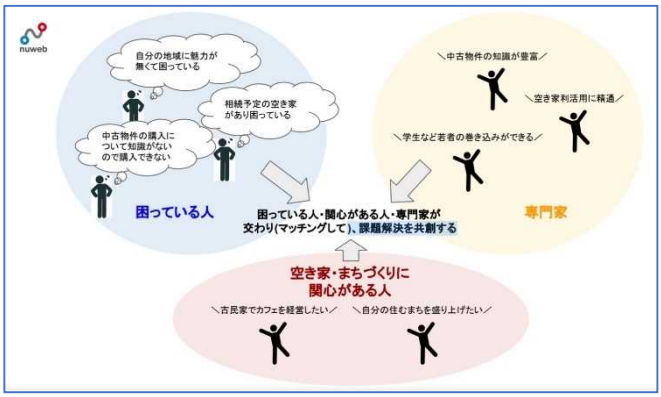
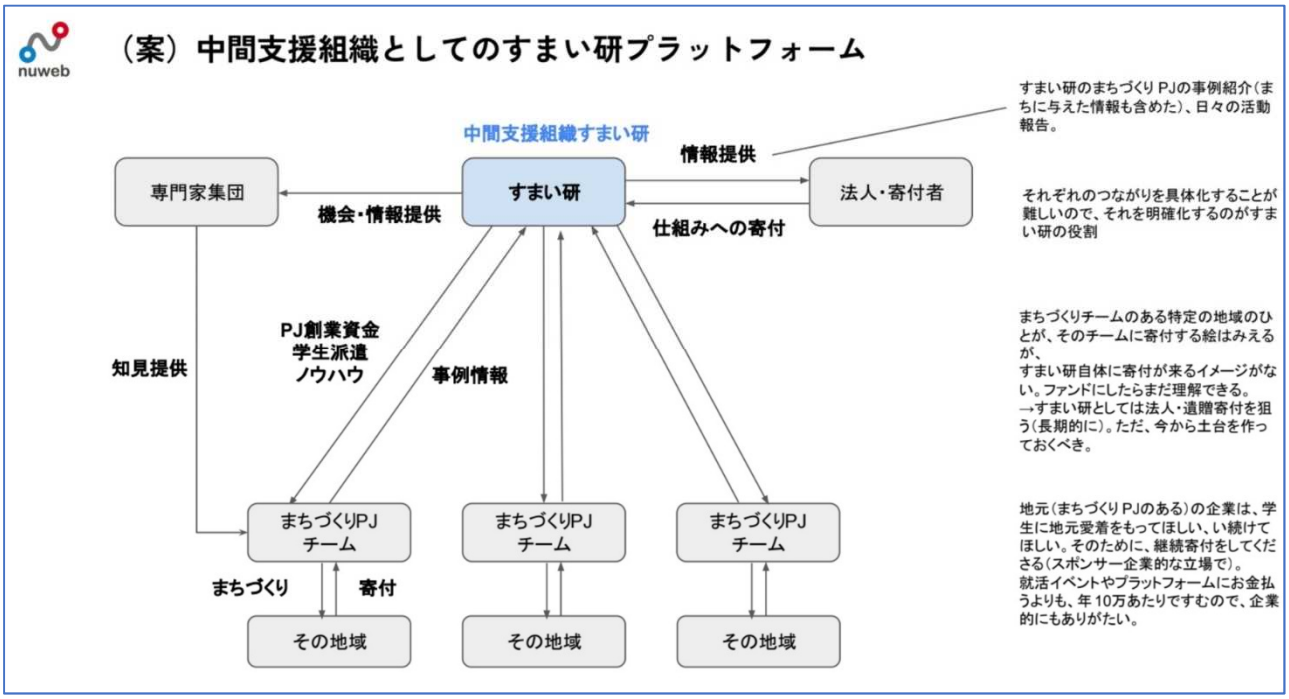


図4

写真3

写真4

図5



結果として、すまい研の、ミッション、ビジョンを策定して、中間支援組織としてのすまい研プラットフォームの形をつくり、「チームすまい研」の活動の可視化をおこなった。
以上をへて、以下の空き家をまちづくりに活かすステップをふむことが、「チームすまい研」活動となり、この活動を動かすため、コミュニティ活性支援プログラムが必要であり、また、そこに関わる人材を育てるため、まちづくりアカデミーが必要であるとあらためて認識を共通化した。

＜空き家とまちづくりのステップ＞
1）ある地域に、市場で流通されない未利用空き家が増えてくる。
2）一つの未利用空き家に対して、新たなコミュニティをつくり、 様々なイベントを実施する。
3）イベント実施にあたり、大学生が中心となり、地域に必要とされる活用法と外部人材を含め、コミュニティを広げて検討する。 ➡ 【実際の、利活用につながる。】
4）その後、同地域での活動を継続していくことで、空き家が発生しにくい地域に変化していく。

② 空き家まちづくりアカデミーの検討

【1】 プロジェクトの実例運営から考える。

黒田プロジェクトから（神戸市西区平野町黒田地区）

期間：令和4年 8 月 25 日～令和4年 11 月 6 日まで
概要：KDU まちづくり研究会の学生によって、利活用された空き家カフェにて、それを拠点に、新たなコミュニティの広がりを模索し、地域の町内会長との交流をしながら、今後の方向性を検討する。

空き家まちづくりマネージャーとして、必要な能力や知識を検討するにあたり、まちづくりプロジェクトに参加するメンバーのあらゆる視点から必要とされる人材を検討した。

・学生人材への取組み： 学生として制限された活動の中で、実施可能であり、参加が可能なプログラムが必要である。学生と取組にあたっては、大学生の授業やバイトなど、生活との兼ね合いを以下につくってあげることができるのかが重要となった。まちづくりプロジェクトを行うにおいても、時間感覚、移動手段など、様々な点において、社会人と活動することとのギャップがでてくる。こういった点に配慮しながら、8月、9 月、10 月と活動の準備をおこなった。

写真5

カフェかるむ（空き家事業運営者）、地元町内会メンバー、空き家所有者、大学生があつまって方向性を検討する会議をまちづくりマネージャーが運営する。

写真6

学生により、具体的作業に落とし込むにあたり、建築士等がサポートしながら費用面や現実可能性等を考えて、案をつくる。

図6

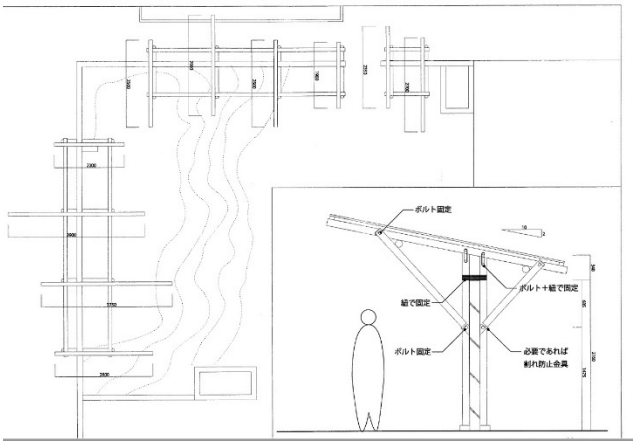
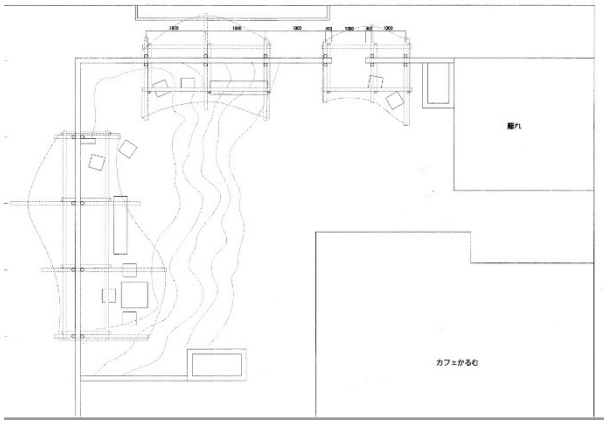


図7



学生により、図面を作成し、費用面や工程面などをサポートしていく。

写真7

9 月～11 月に
実際の作業にとりかかる。

この際も、
様々な、想定と違うことが発生
することをサポートして進める。

・地域人材への取組みとしては、空き家オーナー、空き家店舗運営事業者、地域の町内会と、それぞれ立場が異なる人を同じ方向性にもっていくことが大切である。また、まちづくり人材への取り組みとしては、新たにまちづくりに関わりたいという外部からの人材として、どのように地域に溶け込んでいくか、その活動時間や活動費用はどのように捻出していくか、様々な知識と熱意が必要となる。
これをふまえ、11 月 6 日に実施される、空き家まちづくりイベントの開催にむけて、空き家オーナー、空き家店舗事業者、地元町内会、大学生活動、空き家まちづくりに関わりたい地域人材を融合させながら進めていくことが大切であり、ここに関わるすべての人材がまちづくりアカデミーの対象となりえると考えられた。

明石材木町プロジェクトから（明石市材木町地区）

期間：令和4年 9 月 10 日～令和4年 12 月 10 日まで
概要：あらたな地域で、約30年間放置された、空き家を今後利活用するにあたり、ゼロから、どのように活動を始めるか、KDUまちづくり研究会の学生と地域の人々との交流を、どのようにスタートさせるか、必要な知識と能力を検討する。

空き家まちづくりマネージャーとして、学生人材への取組みについては、どのようなイベントをスタートするか、何も決められていない中でアイデアを発想する手順を導いていく必要がある。地域人材への取り組みについて

は、最初は、まったく人縁、地縁のない中で、どのように関与していくか、その手法と、注意すべき点などを頭にいれる必要がある。

写真8

写真9

9 月 26 日初回現地訪問をした際に、今後、どのような活動をしていけばいいのか、周囲の散策をふくめて、空き家まちづくりマネージャーとしては、構想を考える必要がある。

図8

10 月 2 日
建物調査とまちあるきと題して、PEATIX によるイベントを開催。
その際に、まちあるきマップを準備して、地域の方、まちづくりに興味のある方、大学生、建築士をふくめて散策。
また、内部の状況を確認して、今後の進め方を協議する。
参加者：12名

写真10

写真11

写真12

建物の中での見学にくわえ、
外部でのまちあるきを行う。
この際に、偶然に地域の方との出会いがあり、その方に、まちを1時間ほど案内してもらうこととなる。
こういった、偶然の出会いを以下に形にするかが、コミュニティづくりには重要である。

写真13

写真14

まちあるきを実施後、参加メンバーを集めて、具体的な、次のコミュニティ創生活動を行う企画をどのように主宰しながらすすめるか、あらゆる世代から自由な意見をだして、みんなが楽しめるイベントにつなげていけるか、このあたりの会議運営については、空き家まちづくりマネージャーが行っていく重要な活動といえる。

その結果、12 月 10 日にイベントを実施するにむけて動き出すこととなった。

【2】座談会を実施して検討を深める

1 月 24 日（火）「　人　について語る　」と題して、公開座談会を実施した。

分野の異なる、空き家活用して、まちづくりの専門家をあつめ、ファシリティター1名＋専門家3名づつをセットで、90 分x2セットの座談会を開催。一般参加の40名をふくめ、KDU まちづくり研究会の学生も4名参加し、座談会の効果を確認する。参加者から、アンケートを取得し（10 名）、効果を検証。リアルでの会場において、官公庁、不動産業者、建設会社、鉄道会社、地域本社の企業、建築事務所、他地域でのまちづくり活動を行っている団体などがあつまり、満足度の高い研修であったことを確認した。この手法であれば、オンラインでの対応も可能であると検証できた。

図9

名　　称	「空き家を活用したまちづくり　人について語る」公開座談会
目　　的	空き家を活用したまちづくりに欠かせない「人材」をどのように育成するか、「地域や現場で求められる人材の実態」や求められるい次世代像について、第一線で活躍する当事者に集まりいただき座談会・啓発を実施。
実　施　日　時	2023 年 1 月 24 日　13 時 30 分-16 時 40 分
実　施　場　所	アンカー神戸
後 援 団 体 名	兵庫県、神戸市、(株)神戸新聞社
実 施 の 状 況（参 加 者 等）	建設、不動産、地元金融機関、電鉄会社などの民間企業、兵庫県、神戸市、加古川市などの行政関係者、スタートアップ企業、地元の大学生など参加者約 50 名。登壇者のみならず会場参加者も取り組みなどを発表。事前アンケートでの関心調査では「空き家の利活用」26 票、「まちづくり」20 票、「地方創生」15 票、「人材育成」10 票、「登壇者との接点創出」8 票、「その他」1(※複数回答可)。実施後アンケートは 15 件。「空家活用の最前線で活躍されている方が、今何を課題と捉えられているかわかって良かった」「実際の活動状況を、臨場感を持って知れたから。」「登壇者の取り組みとリアルな悩みも感じとれて、大変勉強になった。また、元気を貰える時間となった。」「座談会形式で雰囲気も良かったですし、内容も良かったです。大変満足です。次回も楽しみにしております。」等。

図10

○当日の様子

図11

○実施アンケートより一部抜粋　n=15

- 実際の活動状況を、臨場感を持って知れたから。
- 実際に活動に取り組まれている方からの具体的な話が聞けて参考になった。
- 空家活用の最前線で活躍されている方が、今何を課題と捉えられているかわかって良かった
- 職人が減ってるとのことですが　どの業界も個人事業主が減ってるかもしれないですね

- これからの人材育成がされている社会や人材側として求められているものが知れて良い機会になりました。
- "まちづくりや、地方創生分野のトップランナーの方の生の声を聞くことができ、空き家に秘められた可能性や課題となっていることを知ることができ、地域金融機関としてどういったお手伝いができるのかを考えるきっかけとなりました。日頃の業務で忘れかけていたことを再認識させて頂く機会となり参加させて頂き本当に良かったです。"
- 様々な視点からの意見をうかがうことができたため。
- 登壇者の取り組みとリアルな悩みも感じとれて、大変勉強になった。また、元気を貰える時間となった。
- 座談会形式で雰囲気も良かったですし、内容も良かったです。大変満足です。次回も楽しみにしております。

写真15

会場前方に、登壇者が、議論し合える場をつくり、それを会場の参加者が取り囲むような設えとした。
以下の登壇者に、空き家活用において、あらゆる場面で必要とされる「人材」について議論していただき、実態事業の運営にそった議論を行ったいただいた。

写真16

座談会を見ながら、随時、質問などを受け付けるスタイルをとり、参加者を巻き込んだ座談会を開催した。

これにより、リアルでの座談会開催だけでなく、オンラインによる座談会開催においても同様の効果が得られるような設えが可能であることが確認できた。

図12

神戸新聞による新聞広告を 1 月 12 日に実施し、告知をおこなった。
また、インターネットを活用したサイト広告、および、開催場所であるアンカー神戸のコワーキングスペースを利用するモノに対して参加者の募集をあわせておこなった。

＜登壇者＞
・才本　謙二氏　（有限会社才本建築事務所）
・金野　幸雄氏　（一般社団法人創造遺産機構国土計画家・コンセプター）
・田林　信哉氏　（Satoyakuba　代表）
・小田切　俊彦氏　（株式会社つぎと　代表取締役）
・今村　俊明氏　（一般社団法人ロコノミ　代表理事）
・岡田　常彦氏　（有限会社　岡田工務店　会長）
・谷　弘一氏　（明石土建株式会社　代表取締役副社長）

③ コミュニティ活性支援プログラムの検討

■黒田プロジェクトの実例から・・・11 月 6 日にイベントを実施。

活用した古民家の横にある、竹林の放置が、地域の課題であることを共有し、それに対するイベントを検討し、実施。KDU まちづくり研究会の学生による、竹をつかった、創作物やイベントを、古民家の空き地を活用して、あらたな空間をつくり、そこを拠点としたイベントを開催した。学生や地域の方、古民家オーナーや古民家事業運営者が一緒に、3か月にわたって活動することにより、共感をもつことで、コミュニティづくりと次のまちづくりのための情報収集につながってくることを確認した。

写真17

写真18

当初、左のような、あれた庭を、竹林を活用した、地域交流スペースに行う企画を行った。地域については、講師の久保氏との交流のもと学生による企画を検討しすすめた。

場所：かふぇかるむ

写真19

図13

学生により、竹林を整備し、ライトアップを行う設えをした。
また、地域の悩み事である、竹にデザイン性をもたしたイベントに変えることで地域との交流を深める体験を行った。

写真20

写真21

■明石材木町プロジェクトの実例から・・・12 月 10 日にイベントを実施。

30 年間、維持管理はされているものの、まったく利用していない古民家を、動き出させる最初の活動において、イベントを検討し、地域のコミュニティづくりの最初の手法について検討し、実施した。

写真22

地元企業である、竹原化学工業様所有の古民家を、初めて見るところからすすめた。
長年、電気や水道もとおっておらず、内部は、いまだ、阪神淡路大震災の影響が色濃く残ったままで、外部に大急的な修繕のみおこなった状態で、約30年間維持管理のみされている状態であった。

10 月 2 日に、まず、街歩きイベントを実施。インターネットで呼びかけたところ、12 名の参加があり、近隣の方の参加もあった。その後、明石市文化・スポーツ課との関係ができ、KDU まちづくり研究会と協議のうえ、30 名参加のお掃除イベントとなった。

写真23

学生が、多くあつまったこともあり、地域の住民も、多くの人が参加するイベントとなったことで、口コミで当日に直接参加される方も多くあつまった。
イベントを実施することで、あらたな交流が生まれることを身をもって体感しつつ、学生として古い物品や体を動かして掃除をおこなうことで空き家を利活用する活動が、机上の話ではなく、体験することであるということを身をもって理解する機会となった。

写真24

写真25

③　チームすまい研活動としての広報

図14

広報の手法として、WEB サイトを再構築し、コミュニティ活性支援プロジェクトおよびまちづくりアカデミーが効果的に広報でき発信できるページの作成を、継続的におこなった。

図15

●コミュニティ活性支援プロジェクト

各プロジェクトは、地域に根差したものになる特徴がある。現在、取組を進める、神戸市黒田、明石市材木町、明石市天文町の徒歩圏で回れるような、小さな地域コミュニティごとに活動ができる単位として、プロジェクトを命名し、進めていくことを広報していくこととする。そのうえで、学生のまちづくり活動を中心として、地域コミュニティを活性化していくことが、空き家を再生し、まちづくりにつなげ、空き家が発生しにくいまちになることを、WEB を通じて訴求していくこととした。

図16

図17

また、空き家まちづくりマネージャーとして、限定するよりも、まちづくりに参画してくれるすべての人を包括して、部活動のようなフラットなチームとして運営していく。そんな「チームすまい研」のメンバーを募集する窓口を WEB 上で設置して、コミュニティの活性支援をする受け皿を用意することとした。

●まちづくりアカデミー

アカデミーをより実用的に実践に近い形で動かすには、対象者を、 空き家まちづくりマネージャーと絞るのではなく、官公庁の職員、地域企業の SDGs 担当、地域のまちづくりに興味のある人、古家、古民家を再生できる職人、不動産業者、建設会社、設計事務所、学生等あらゆるメンバーがそれぞれに立場で知見を深める場を提供することが、大切であると認識できた。リアルの場だけでなく、オンラインの場も使い、座談会と質疑応答を繰り返しながら自らの経験を共有していくアカデミーを構築していくこととなる。・また、座学だけではなく、実際にプロジェクトを動かすことを携わりながら進めることが、最も重要であり、プロジェクトの場自体が、アカデミーであるとして、幅広く空き家をつかったまちづくりをしている団体とも連携し、アカデミーの構築を今後進めていくことになる。

図18

（3）成果

・アットイエカツイベント実施時の参加者へのヒアリングレポート
12月22日に発表があった内容を、地域活性プロジェクト参加アンケートとして集計することができた。

・「空き家まちづくりアカデミー」の主旨およびカリキュラム（プログラム）
1月24日を踏まえ、骨子が完成し、まとめることができた。

・オンライン「まちづくり」プログラム実施企画書
アカデミーのプログラムとして、画一したものでなく、座談会をオンラインとリアルで行い名が行うということで、
まちづくりアカデミーのプログラムに吸収された。

・地域コミュニティ醸成支援プログラムメニュー
チームすまい研活動をつくりあげるために、プログラムという意味では、一つの方向にむく、みんなの基本理念を作り上げる、ということが、醸成支援プログラムにとって大切であるということが、ワークショップからの成果であった。
ワークショップの内容については成果物としてとりまとめができた。

・以上の内容についてWEBサイト上で公開することができた。
https://sumaiken.jp/

3. 評価と課題

① チームすまい研活動を定義する

＜評価＞
・当初、アカデミーやコミュニティ支援プログラムの検討をワークショップにて進める予定であったが、活動母体が、自然発生的なコミュニティの形成を考えるにあたり、その枠組み自体を深く考える必要があった。

・それにより、空き家まちづくりにおけるコミュニティの運営目的やその構成を維持するミッションやビジョン、また、そこに携わる人々がどういった人々で、どういう能力、技能が必要と想定される人々なのか、というようなアカデミーやコミュニティ支援プログラムを考える基本的理念がつくられたことが有意義であった。

・そのうえで、「チームすまい研」という、活動主体を明確に構成できたことは、なによりも大きな成果であったと評価できる。

＜課題＞
・「チームすまい研」という箱はつくり、その中身は、大学生、地域の人々、まちづくりに携わる専門家、等すべてをフラットに包括している。すまい研としての、過去の活動の実績を照らし合わせてもこういったさまざまな属性の人々を同じ方向にむけた活動をおこなってきたので、経験はあるものの、今後、明確にコンセプトを打ち出しながら、メンバーを増やしていった際に、同じ理念と目的をもった「チームすまい研」活動を運営継続させていくことが課題となる。

② 空き家まちづくりアカデミーの検討

＜評価＞
・当初は、対象者を、空き家まちづくりマネージャーとした、コミュニティ活性支援プログラムの中心的役割を担うものをターゲットとした育成プログラムが必要となるのではと考えていた。
しかし、今回の、黒田でのイベントや、明石でのイベントを通じて、コミュニティはひとりのファシリティターの力だけでできるのではなく、様々な複合的要因、偶然的要素が絡み合いながら実行されていることが大切であるということがわかった。

・また、座談会を実施するにあたり、様々な団体と意見交換するなかで、空き家を利用してまちづくりすることにおいて、必要とされる「人」は、ファシリティーターだけでなく、空き家や古民家をうまく既存を利用しながら新しく生まれかわせる職人の存在も必要であるし、そういった場所で、地域を盛り上げるスモールビジネスをおこなう、シェフ、ホテル運営者、名産品をつくる起業家なども必要とされることがわかった。
・こういった点を考えるに、当初の狭い範囲でのファシリティターを育てるプログラムでは、実際に、まちづくりが繰り返される人材育成にはならず、もっと幅広いプログラムが必要であるということがわかったことが高く評価される。

・また、実際のイベントやコミュニティ創生活動を行う中で、必要とされる知識は、対象物件によっても、その地域の事情によっても、また、そこに集まったコミュニティの人材構成によっても大きくことなる。こういったことから、アカデミーと実践プログラムは、両輪として存在しなければ、机上のうえでのみ成り立つものではないことを体感できたことが大きな成果であった。
・ターゲットをしぼったプログラムとして、幅広いオンラインプログラムの提供を考えていたものの、オンラインの活用は、そういったプログラム提供の場というよりも、座談会としての、多岐にわたる情報交換の場として活用されることが重要であると認識した。

＜課題＞
・体系的ではないものの、いろんな側面から継続的にアカデミープログラムを提供することにおいて、再現性がない企画となりえるので、アカデミー運営の体制づくりがどのように行えるかが、大きな課題となる。マニュアルによることができないという成果があったものの、マニュアルのないアカデミーを実践するという意味で非常に大きなチャレンジといえるのではないか、と考える。

③ コミュニティ活性支援プログラムの検討

＜評価＞
・コミュニティ活性支援プログラムは、学生との連動が重要で多くの学生が参加して、達成感をもって、地域の人々とコミュニティをつくる経験ができたことは大きな成果であった。

・黒田は、すでに、運営されている空き家利活用エリアからの継続的なコミュニティづくりという課題に、そして、材木町は、まったく、コミュニティのない場所から、ゼロからコミュニティをつくり第１回目のイベントを行う、という課題に、それぞれ、違う視点からプログラムの検討が行えたことが、非常に有意義であった。いずれにしても、大学生は、年間のスケジュールの中から、仲間をつのり、また、地域の方々との協力や連携を行うことがコミュニティづくりとして必要であると大きく感じたことだろう。

・プログラムとしては、大学生としての予算の動かし方、団体運営、そういった組織運営を一緒におこなっていくことがかなり重要であると認識した。20人～30人の学年の違う大学生を一つの目標にむかって、3～5カ月間活動させることはかなり困難であり、その時間を通じてプログラムを継続して支援して行うことの意義が、今後のすまい研の活動においては大きな意義をもたらすと感じている。

・大学生は3年生の秋～冬になると、就職活動やゼミ課題、卒論への対応など、活動の焦点がかわってくる。大学生の一種の部活動のように、3年生の秋に集大成のイベントがくる、そして、その3年生の動きを2年生、1年生が見ながら、来年度の自分の学年としてやりたいことも考える、という意味では、大学生の活動とコミュニティ活性支援プログラムの活動は、学生等の社会活動の動きにあわせながら進めていくことが非常に大切であることを改めて深く認識できたことは大きな成果といえる。

＜課題＞
・学生の活動には期限があり、3年生がおわると卒業にむけてフェーズがかわっていく。しかし、地域の人々は、ずっとその地域のコミュニティが存在し、その継続を求められる。上級生が、下級生にコミュニティを引き継いでいく手法や、そのメンバーの変更と、地域コミュニティの融合と継続を並立させることが、コミュニティ活性支援プログラムの継続において次なる課題であると認識している。

④　チームすまい研活動としての広報

＜評価＞
・リタワークスのメンバーは、20代前半～後半がほとんどであり、そのメンバーと大学生が意見を交換しながら25歳～69歳までの年齢幅が広いチームすまい研の活動を対外的に発信することを考えることができたのは、非常に大きな成果といえる。

・対象は、若者であったとしても、どうしても、40 代～50代が中心となって、物事をつくってしまうと、若者とは共感の薄い広報媒体ができあがってしまう。そういう意味では、今回の PR サイトについては、チームすまい研のメンバー募集という意味で、若者に訴えかける素地がしっかりとできあがったといえる。

・また、社会貢献活動に興味が高い若者にあわせ、今の SDGs等に関心が高い、個人や企業へも参画の窓口をもち、また、すまい研活動に、実際に関わることができなくも、寄付という形でも参画ができるという動線をもったことも、若い発想から生み出された大きな成果ではないかと考える。

・また、各種実施事項を各地域ごとに発信して、その地域の人々がかかわりやすい、また、学生自身がその地域の活動を発信しやすくなる構成にできたことも成果であり、今後、学生自身の言葉で多くの活動を WEB サイトから発信していくことが、「チームすまい研活動」を拡大することができ、また、まちづくりアカデミーの活動や、コミュニティ活性支援プログラムの活動が、広く知れ渡ることに寄与されることと考える。

＜課題＞
・活動と発信において大きく学生の力を借りるとしても、それを、実際の広報につなげるには、事務局としての体制づくりが大きい。活動が大きくなればなるほど、事務局負担が必要とされるようなら、チームすまい研活動としての収入と支出のバランスをそろえたうえで、規模を拡大しなければならない。特に、事業収入の拡大が

必要であり、それを行える具体的な利活用の実現や、アカデミーの提供、コワーキングスペース suki-ma の運営による事業収入の拡大をあわせておこなっていくことが大切となる。

4. 今後の展開

（1）コミュニティ活性支援プログラムの推進

・現在、利活用の相談を受けている明石市材木町の古民家の活用にむけて、コミュニティ活性支援プログラムを進める。

・2021 年に利活用を推進し、こどもの居場所として活用されている明石市天文町の古民家を軸に、その地域におけるコミュニティ活性イベントを継続する。

・2022 年に利活用を推進した、カフェとして活用されている神戸市西区平野町黒田の古民家を軸に、その地域におけるコミュニティ活性イベントを継続する

・以上のプログラムを、大学生と協力して進めるにあたり、大学生に対する学びある住教育プログラムとして提供できるような進め方を検討する。

（2）空き家まちづくりアカデミー

・アカデミーの開校にむけて、継続的な座談会の実施を検討する。講師による座談会を、継続的に実施しながら、プログラム構成のメニュー整理に取り組む。

・すまい研にて、2023 年春開業を予定する、コワーキングスペース suki-ma を拠点とし、リアル座談会の開催や、オンライン座談会の開催を検討し実行する。

・アカデミーのプログラムの中に、コミュニティ活性支援プログラムが実例体験プログラムの一つとして構成され、アカデミー参加者が、各地域のコミュニティ活性支援プログラムに参加できるものとする。

（3） チームすまい研メンバーの募集と協賛・寄付協力者の募集

・制作したホームページを通じて、実施プログラム実施イベントを告知し、活動を実際に行う「チームすまい研メンバー」登録者数を拡大するよう試みる。

・学生のまちづくり支援活動をサポートするため、地元企業に働きかけ、協賛をいただきながら、各企業の SDGs 活動と連携しつつ、地域のためのまちづくり活動する。

・各地域を、地域外から応援したい人への情報発信をすすめ、寄付による支援が地域の空き家まちづくり活動となることを周知していく。

（4）まちづくりに活かしてほしいという空き家所有者の掘り起こし

・すまい研が過去から取り組んでいる建物調査サービス「フェニーチェパック」を活用して、空き家又は空き家予備軍の住宅所有者を、放置、維持管理ではなく、経済的に地域に価値が生み出される利用の仕方検討するコミュニティ活性支援プログラムによる空き家利活用の題材として進める。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2014 年 5 月	
代表者名		代表理事　才本　謙二	
連絡先担当者名		専務理事　谷　弘一	
連絡先	住所	〒651-2113	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 1456-3
	電話	078-974-1737	
	メール	info@sumaiken.jp	
ホームページ		https://www.sumaiken.jp	

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。