

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	http://www.tondabayashi-machizukuri.org/index.html
所属/ 担当者名	(株)ダン計画研究所 新田
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
<p>● 活動地域の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 当地区の年齢構成別人口の割合の推移をみると、市全体に比べて、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。特に当地区は65歳以上の占める割合が市全体と比較して高く、富田林市全体は20.21%に対し、当地区28.46%となっている(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、歴史的な建物が184軒(重伝建地区内の特定物件)所在するエリアである。一方で、高齢化、若年世帯の流出、伝統的建物の維持管理の困難等の問題から、まちの空洞化が進行している。 <p style="text-align: right;">【府内位置図】</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">【寺内町に所在する空家等】</p>	
<p>● 活動地域の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 当地区の中で、特に重伝建地区の寺内町、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)。 平成20年度の調査では、寺内町エリア(一部の町を除く)に空家(住居・店舗)40件、駐車場・ガレージ26件、倉庫・蔵5件、空地10件の計81件が存在することが明らかとなった。 地域の空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月に協議会が行った当地区の地元意向調査では、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%と比較的高い割合を占め、空家活用が当地区の取り組むべき緊急の課題となっている。 	
<p>● 活動の内容</p> <p>(全体)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成20年度に地区内に所在する空き家・空き店舗の分布調査を実施。その中で、可能な物件については所有者へのアンケート調査、聞き取り調査を実施し、今後活用可能な物件の洗い出しを行った。 同年、市所有の空き家にて1週間の社会実験を行い、平日昼間・夜間の空き家活用のコンテンツづくり、利用者のニーズ調査、空き家活用の地域内外へのPR・情報発信を進めた。 これらの取り組みにより、空き家活用を推進する組織の立ち上げ、組織が窓口となった所有者・希望者の橋渡しの仕組みを検討し、次年度具体化に向け取り組むことが決定した。 <p>(直近1年間の進捗など)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成20年度の取り組みを受け、平成21年9月に空き家活用推進組織として地域の有志メンバーからなる「LLP まちかつ(有限責任事業組合町家利活用促進機構)」が設立。 LLP まちかつが中心となり、所有者と希望者のマッチングを進める。(2010年3月末までに入居開業希望者11件の登録があり、そのすべてについて面談を行う。) LLP 設立と同時に、チラシやHP等を活用し、「アートと工房のまちづくり」をテーマとした空き家活用のPR、情報発信を進める。 モデル物件において、入居希望者の相談、橋渡し、開業までのイベント等によるPR等、空き家活用の一連の流れを協議会、LLP がサポートし、平成22年3月に新たに空き家を活用した複合店舗「紅梅蔵」が誕生する。 平成22年度は、空き家活用者とLLP メンバーで、空き家活用に関する意見交換会を開催。 	

● 活動の成果

・全体

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。



LLPによるマッチングの様子

②. 活動を担うプレイヤーの成長・拡大

2年間の取り組みにより、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

モデル物件である1件の空き家が解消され、そこに3店舗が入居し新たに営業を始めている。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。目に見える形での変化は成果として大きく、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。(その後、平成22年度には、更に1件の解消が進んでいる。)

・直近1年間の成果など

○平成21年度～22年度にかけ、面談・マッチングは16件行っており、その中で3件のマッチングが成立している。(2件の空き家が解消された。)また、利用登録のあった活用希望者に対しても継続して支援を続けている。希望者からの問い合わせ、登録については月平均1,2件あり、**当地区での空き家活用の取り組みや活用推進組織「LLP まちかつ」の認知度は、地域内外において上がってきている。**

○また、今年度は所有者の掘り起こしに力を入れており、個別訪問・活用意向についてのヒアリングを続けている。所有者側から、協議会、「LLP まちかつ」に対し貸し出す意向の申し出も出てきており、**所有者サイドの意識啓発も少なから進んでいる。**

○平成22年10月には、「LLP まちかつ」が中心となり、空き家活用者との意見交換会を初めて開催した。実際に空き家を活用し、当地区で工房や店舗をもつ方の日頃の悩みや、地域の活性化・集客に向けた現在の取り組み、LLPの取り組みについて参加者が共有する場をもつことができた。新たな入居者を発掘するLLPと空き家活用者との間で**今後の連携・協力に向けた機運づくりを行うことができた。**



意見交換会の様子

● 今後の課題及び展望

・課題(活動を通して発見された課題等を記入)

徐々に地域での空き家活用に対する認知度は上がってきているが、地域住民の活動への参加・協力は一部である。また、所有者も貸すことへの抵抗が大きく、住民の空き家活用に対する機運づくりや所有者への効果的なPRに課題がある。また、実際マッチングを行う中で、LLPのすべき事・責任範囲について実務的なレベルで明確にすべき場面が出始めていることから、マッチング等に関する利用規定を現在作成している。地域の实情に沿った空き家活用の仕組みの改善や精査、更なる発展が求められている。

・展望(今後の取組みや検討について記入)

所有者や地域住民への意識啓発・PR

所有者だけを集めた意見交換会の開催や、住民の空き家活用に対する意識を高め、空き家活用に対する主体的な参加・協力を促すイベントや取り組みを今後進めていく必要がある。

空き家活用の仕組みの改善・地域を巻き込んだ活動への発展

所有者の発掘や実際に入居した後のフォローなどについて、協議会やLLPだけでなく、地域住民や空き家活用者、不動産事業者や設計士等の専門家、行政等を上手く巻き込んだ空き家活用の仕組みづくりへと内容を修正・発展させ、地域全体で取り組む活動へ進化させていく。

● その他(自由記述)

今年12月11、12日に新たに入居した店舗や地域の有志により、「農とクラフトフェア」が開催予定。地域の魅力発信の他、空き家活用の取り組みのPRとなることも期待される、