

## 令和3年度エリアリノベーション推進支援事業 事業報告書

### 1 概要

区市町村名	調布市	
事業の名称	まちの「つながり」プロジェクト	
まちづくりプロデューサー	高橋大輔氏(共立女子大学教授) 菅原大輔氏(SUGAWARADAISUKE 建築事務所 代表取締役)	
行政の関わり	調布市が「まちづくりプロデューサー」を任命。専門家による企画の連携支援を通じ、地域住民との対話による協働事業を推進。	
区市町村体制	都市整備部住宅課 空き家施策担当	役割: プロジェクト支援・連携体制の総合調整
	都市整備部都市計画課	役割: 実施イベント連携支援など
連携先	調布市社会福祉協議会	役割: 地域連携及び普及啓発連携支援
	地区協議会	役割: 地域連携及び機運醸成連携支援
事業概要	高齢の戸建居住の世帯が多く、地域コミュニティ及び連携意識の高いエリアに着目。空き家の「予防」という観点から、大学・地域住民・社会福祉協議会などと連携し、住民がその地域に愛着を持って長く住み続けるための空き家・空きスペースの利活用に関する啓発活動を通じ、ソーシャル・インクルージョン(社会の構成員として包み支えあう)の観点による有効な拠点づくり、利活用の提案による「空き家をリソースにしたまちづくり」のプラットフォーム構築を目指す。	
対象エリア	富士見町エリア (拠点となる「FUJIMI LOUNGE (富士見町 3-20-2)」を中心とした半径1 km 圏内)	
対象エリア図 (範囲を図示)	<p style="text-align: center;">※富士見町3丁目を中心としたエリア設定。</p>	

## 2 対象エリアの現状等

<b>(1)まちづくりに係る課題</b>
<b>【エリア課題】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・戸建て住宅が多いエリア。</li><li>・市内でも高齢化率が高い地域。</li><li>・商店が少なく、「買い物難民」が多い。</li><li>・地域活動の減少傾向。</li><li>・活動拠点の要望が高い。</li></ul> <b>【利活用の可能性につながる環境特性】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・お祭りが盛んで、地域のつながりが強い。</li><li>・福祉施設が多く、民生委員の活動が活発。</li></ul>
<b>(2)空き家等の状況</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・町内全域に48件(前回41件)の空き家が点在。(令和2年度空き家実態調査690棟。※市内全体)</li><li>・富士見町内は、市内他地域と比べて空き家発生率が増加傾向。(平成27年度比で17.1%増)</li><li>・管理されている良質な空き家も存在</li></ul>
<b>(3)住民等のニーズ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・活動拠点の要望</li><li>・空き家を意欲的に活用したい任意団体の存在</li><li>・社会福祉協議会による高齢者等の地域の居場所・交流拠点の要望</li><li>・空き家の活用による地域コミュニティ推進</li><li>・まちの魅力。賑わい創出の機会としての空き家活用</li></ul>

### 3 事業実施工程

実施項目	具体的な取組内容	令和2年度	令和3年度	令和4年度
(1) 現況調査等とエリア設定				
(2) エリアビジョンの設定	先進事例紹介と地域住民との対話によるエリアビジョン考案			
(3) エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	先進事例のゲストを招いたトークイベント			
	意見交換会(上記イベントとセットで実施)			
	地域開催によるワークショップを通じた多世代へのプロジェクト周知。			
(4) エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等	拠点となるエリア内物件調査			
	持続可能な担い手の構想			
	自走可能な事業モデルの考案			
(5) その他エリアリノベーションの推進に係る取組	クロスメディア(市報、HP、FB、ツイッター、LINEアカウント等)による活動及び事業募集の周知等。			

上段：予定  
下段：実績

## 本年度の取組内容

(1)本年度実施した取組		
実施時期	取組内容	
(3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成		
2021年4月1日～	ソーシャルメディアの活用による事業周知事業(ラジオの企画配信、事例 紹介動画の作成及び配信、トークイベント動画の配信等)	
2021年6月5日～	先進事例のゲストを招いた講演&トークイベントをオンライン配信にて毎月開催(4回開催)	
(4)エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等		
2021年4月1日～	活動拠点モデル物件の調査(調布市ワンストップ相談窓口連携事業者及び市内不動産事業者との連携)	
2021年8月～	空き家所有者意向確認アンケート(回収率46.8%、相談希望90件)から富士見町エリアにおいて活用可能な物件の所有者に対面で意向確認	
2021年12月	富士見町内において空き家を確保	
2022年2月18日	地域拠点となる物件にて、地域の居場所を考える会、社会福祉協議会と今後の運用方法について、対面形式にて意見交換会を行う。	
2022年3月28日	地域拠点として次年度からの運用開始に向け、共立女子大学および市内事業者とともに環境整備ワークショップを実施	
(5)エリアリノベーションの推進に係る取組		
2022年2月13日	まちの「つながり」プロジェクト・これまでとこれからを描く年度末報告会開催(オンライン配信) 2人のまちづくりプロデューサーからエリアビジョンやプロジェクト推進に向けた情報発信と最終年度の事業展開スケジュールを公表。	
(2)空き家等のマッチング及び事業化へ向けたコーディネート活動実績		
実施時期	空き家等の概要	マッチング、コーディネートの内容
2021年12月	木造2階建居宅	本事業期間について定期借家契約を締結。 1階和室2部屋をチャレンジショップとして出店者を募集し、リビングおよび2階部分を地域の方たちが立ち寄る空間として設定。

### (3)対象エリアの住民、地元組織等との連携内容

#### 【対象エリアの住民との連携】

- ・講演&トークセッション等のイベント周知及び、イベント時の意見交換
- ・イベント周知及びプロジェクト推進における意見交換を、イベント以外に2回程度実施
- ・地域の居場所を考える会メンバー、社会福祉協議会との建物運用に関する意見交換会を実施
- ・地域拠点となる空き家の運用を開始する際、近隣住民への周知および意見交換を実施

#### 【地元組織等の連携】

- ・地区協議会(自治会等で組織)を通じた活動の告知
- ・エリア内で活動する任意団体とのヒアリング及び物件視察。
- ・イベント開催における周知協力



↑ 地域の居場所を考える会メンバー、社会福祉協議会との建物運用に関する意見交換会

(2022年2月18日)

← 近隣住民と新たな担い手との関係性



### (4)本年度の成果

前年度に引き続き、講演&トークイベントを計4回開催してきた。2年目は「まちに参加する人を育てる」をメインテーマに、地域づくりの実践者をゲストとして招き、プロジェクトの目標である担い手の発掘と育成について、まちづくりプロデューサーとの対談を行った。前年度後半よりオンライン開催となったことで、聴講対象者を調布市民のみならず、この事業のPRも兼ねて全国から広く募ることとした。その結果、聴講者は前年度の2倍以上となり、この事業やテーマへの関心の深さが伺えた。12月にはそれまでの地道な活動拠点モデルのリサーチが功を奏し、ようやく富士見町内で地域の居場所として活用可能な物件が見つかった。その物件を活用すべく、地域住民や地元組織、社会福祉協議会などとの対話を重ね、次年度から運用するための環境整備などを行った。本年度の成果としては、やはり地域拠点として活用できる空き家が見つかったことが非常に大きい。空き家としては状態も比較的よい部類に入ると言え、運用する際の利用者の安全面においてはいくつか手を入れなければならない箇所もあるが、それについては次年度の課題としたい。これらのプロセスについては、2021年度版の「空き家とまちなぎのかた」にまとめている。

#### <実施した主な事業と成果物>

- ・講演&トークイベントオンライン開催(6/5、7/3、9/4、10/9)
- ・まちなぎプロジェクト「これまでとこれからを描く」年度末報告オンライン配信(2/13)
- ・地元住民および地元組織との意見交換会(2/18)
- ・地域拠点となる空き家環境整備ワークショップ(3/28)
- ・2021年度活動記録冊子「空き家とまちなぎのかた」を5,000部発行



## 5 事業の評価と課題

### <事業の評価>

昨年度の課題である「インターネットやオンラインツールを活用した非対面での効果的な情報宣伝、感染抑止をしながら、参加者の拡大・コミュニティ形成を進める方策を編み出すこと。」について、どの程度解決しているかが、まずこの事業の評価として最初に述べるべきであろう。コロナ感染拡大に伴い対面でのシンポジウム開催は叶わなかったが、オンラインツールを使うことにより、調布市内だけでなく遠方からの聴講者が増加、この事業と並行して行ってきたLINE事業の効果もあり、調布市における空き家関連事業は着実に浸透しはじめている。また、①交流の場や機会となる豊かな徒歩圏をつくる、②戸建て住宅を活かした、新しい賃貸方法をつくる、③様々な人々が小商いに挑戦出来る機会をつくる、といった活動指針については、富士見町の新たな活動拠点を中心にする事で①～③の課題をすべてクリアすることとなる。

### <課題>

地域の居場所となる拠点が見つかったことで、次年度はどのように運用者を選定し、プロデューサーを中心としながら、活用していくかが最終年度の課題となる。単に小商いを営むだけでなく、その場所が地域住民にとっても気軽に立ち寄れる場となり、さらには小商いにもよい影響を与えるような関係性を構築することが重要であろう。

その小商いの事業者たちが調布市内に新たに拠点を見つけ、そこで完全に自走できる仕組みを構築できることが理想ではあるが、そこにたどり着くまでのサポートを行っていきたい。

## 6 今後の展開

令和4年度は地域の居場所拠点を住民が自分たちで運営するための可能性を探る社会実験を行う。まずは空き家を活用していくための、利用者の安全を確保するために必要な建築的スペックのデータ収集、運用者選定のための手法構築、空き家活用のための運用ルール構築などを行い、郊外住宅地における空き家活用の知見のひとつとしてまとめあげる。

