

## 令和4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1km圏内)	
対象エリア図 (範囲を図示)	<p>※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	現況調査を基に、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地域として、市でエリアを設定した。			
(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

#### 4 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	
①エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成		
令和4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(ウェブによる活動状況報告, 紹介動画の作成及び配信, トークイベント動画の配信等)。	
②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		
令和4年4月1日～	前年度末より引き続き, 地域拠点となる物件における事業者選定方法などについて, プロデューサーと企画調整を開始。	
令和4年4月30日	前年度に確保した空き家を地域の居場所として活用するために, 公開審査(プレゼンテーション)を対面で開催, 2チームの事業者を選定。	
令和4年6月1日	「まちなかラボ富士見 BASE」オープン。	
令和4年7月10日	オープニングイベントを開催。この中でプロデューサーと事業者による「まちなかラボ富士見 BASE」の展開について公表。	
令和4年10月8日	事業者のひとつ「みんぐるりんご」による, 子どもアートワークショップ「みんなでつくろう! 虹色のバス in 富士見 BASE」を開催。	
令和4年11月5日	まちなかなんでもマルシェを「まちなかラボ富士見 BASE」にて開催。グッズ販売やワークショップ等を行った。	
令和5年3月18日	今年度で本事業が終了するため, 「まちなかラボ富士見 BASE」を新たな場所へ移転し, 活動を継続することが決定。クロージングイベントを行うとともに, 市・プロデューサー・事業者で, これまでの富士見 BASE での活動の様子をスライドショーで振り返り, 新しくオープンする飛田給での活動について紹介。	
③エリアリノベーションの推進に係る取組		
令和4年4月1日～	イベント時に, エリアリノベーション事業の進捗状況に関して, 市・プロデューサー・事業者によるディスカッションを公開形式で行った。また, 原則毎月最終金曜日に市・プロデューサー・事業者による定例会議をオンラインで開催し, 進捗状況と方向性の確認を行った。	
(2)空き家等のマッチング及び事業化に向けたコーディネートの活動実績		
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】

- ・富士見 BASE におけるイベント周知及び, イベント時の意見交換。
- ・地域拠点となる空き家の運用をしつつ, 近隣住民との意見交換を実施。

#### 【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。



(上段右:クロージングイベントにおける参加者一同, 下段左:7月10日オープニングイベントの参加者の様子, 下段右:11月5日イベントに参加した近隣の方)

#### (4)本年度の成果

事業最終年度はいよいよ空き家を本格的に地域の居場所として稼働させるフェーズとなった。

令和3年12月に確保した富士見町の空き家を活用すべく、地域住民や社会福祉協議会との話し合いの成果も踏まえ、市とまちづくりプロデューサーによる空き家運用事業者選定方法などを検討した。その結果、事業者の選定方法はプロポーザル形式による公募が相応しいと考え、令和4年2月28日に募集要項を開示し、4月8日を締切として募集を開始した。応募期間内に3チームよりエントリーシートが提出されたが、1チームは要項を守っておらず、最終的に2チームが公開審査(プレゼンテーション)へ進むこととなった。エントリーシートの記載内容を厳しく設定していたため、応募者は少なかったものの、新規性や持続性、地域活動との連携、さらには次のフェーズへのビジョンについても非常に高い意識をもった2事業者が、審査員によって選定された。

その成果もあり、事業者決定からオープンまで約2ヶ月とかなり厳しいスケジュールであったにも関わらず、オープニングイベントでは非常にクオリティの高い内容で開催することができ、これをきっかけに近隣住民のみならず、遠方であっても事業者との会話を楽しむ、イベントに参加するといったファン層が着実に増え、イベントも回を重ねる毎にコンテンツが充実した。空き家オーナーの意向もあり、惜しまれつつも令和4年3月で閉館し、4月から新たな場所でこの事業者たちが引き続き活動を行っていくことになったが、この場所で得られた空き家の運用手法に関する知見は大いに役立つはずである。このような事業を成功させるには市・事業者・プロデューサーといったステークホルダーがフラットな立場で議論することが重要であり、月に1度必ず活動進捗状況の報告と方針の確認を全員で行っていたことが大きい。

コロナ禍に翻弄された3年間ではあったが、関係者の臨機応変な対応によって、最終的には事業当初に計画していたスキームを十分に達成できたのではないかと考えている。

##### <実施した主な事業と成果物>

- ・空き家活用事業者選定企画提案競技募集期間(2/28-4/8)
- ・提案競技公開審査(4/30)
- ・イベントおよびワークショップ開催(7/10, 10/8, 11/5, 3/18)
- ・令和4年度活動記録冊子「空き家とまちのつながり」を5,000部発行



令和4年度活動記録冊子  
「空き家とまちのつながり」



## 5 事業の評価と課題

### <事業の評価>

コロナ禍に翻弄された3年間であったが、昨年度に解決すべき課題としてあげた事項はすべてクリアしている。結果から言えば十分すぎるほどの成果を上げたと言ってよいであろう。

令和2年度～令和3年度はトークイベントがオンライン配信となり、ワークショップも計画していた完全な内容ではなかったが、そのような状況下においても迅速な判断により、事業が停滞することがないように動いた市とプロデューサーの小さな積み重ねがあったからこそ、令和4年度の事業が大きく進展したといえよう。

特に事業者選定において、むやみに間口を広げることをせず、あえて応募者が明確なビジョンと計画性を持っていなければ参加出来ないエントリーシートを採用したことが功を奏し、この富士見BASEが短期間でオープンし、着実にコンテンツを充実させ、近隣住民だけでなく遠方からのファンも増やしたといえる。

また、「空き家活用や居場所づくりに興味を持っている方」の掘り起こしにもつながり、そのような方たちが移転先である飛田給BASEの運営メンバーに加わっていることも大きな成果である。

### <課題>

空き家活用において大きな障壁となるのが、入居段階における改修費用や設備設置費用であろう。できるだけ最小限に抑えることも空き家活用において重要ではあるが、これらの費用の一部でも行政がサポートする制度があれば、入居者にとっても負担が少なくなるはずである。

また、空き家オーナーとの賃貸借契約終了後の事業者サポートも必要である。事業を継続する意思のある事業者であるならば、市がサポートすることで、空き家オーナーと事業者との賃貸借契約がスムーズになる可能性もあるといえよう。

## 6 今後の展開

令和4年度は地域の居場所拠点を、事業者が自らコンテンツを企画し、運用方法を考え、地域の人たちが集まる居場所として充実させていくが課題であった。

その課題をクリアすることができ、彼らが空き家運用ノウハウを構築し、令和5年度から飛田給(右図)に移転して新たなスタートを切ることとなった。

調布市空き家エリアリノベーション事業の成果から生まれた新しいプロジェクトとなる。

