

チャレンジ！！オープンガバナンス 2017 市民／学生応募用紙

地域課題タイトル (注1)	No.	タイトル	自治体名
	- (事務局用)	地域コミュニティの活性化～人と人がつながり・ 支え合う地域づくり～	大阪市
アイデア名 (注1) (公開)	<u>空き家活用で安心・安全なまちづくり、地域コミュニティを活性化！</u>		

(注1) 地域課題タイトルは、COG2017 サイトの中に記載してある応募自治体の地域課題名を記入してください。

(注2) アイデア名は各チームで独自にアイデアにふさわしい名前を付けてください。

1. 応募者情報

チーム名 (公開)	京橋地域活性化機構		
チーム属性 (公開)	<input checked="" type="radio"/> 1. 市民によるチーム	<input type="radio"/> 2. 学生によるチーム	<input type="radio"/> 3. 市民、学生の混成によるチーム
メンバー数 (公開)	2名		
代表者情報	氏名 (公開)	鷲見 慎一	
メンバー情報	氏名 (公開)	江川 和宏	

(注意書き) ※ 必ず応募前にご一読ください。

<応募の際のファイル名と送付先>

1. 応募の際は、ファイル名を COG2017_応募用紙_具体的チーム名_該当自治体名にして、以下まで送付してください。東京大学公共政策大学院の COG2017 サイトにある応募受付欄からもアクセスできます。 admin_padit_cog2017@pp.u-tokyo.ac.jp

<応募内容の公開>

2. アイデア名、チーム名、チーム属性、チームメンバー数、代表者氏名、「アイデアの説明」は公開されます。
3. 公開条件について：

「アイデアの説明」でご記入いただく内容は、クリエイティブ・コモンズの CC BY (表示) 4.0 国際ライセンスで、公開します。ただし、申請者からの要請がある場合には、CC BY-NC (表示—非営利) 4.0 国際ライセンスで公開しますので、申請の際にその旨をお知らせください。いずれの場合もクレジットの付与対象は応募したチームの名称とします。

(具体的なライセンスの条件につきましては、<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.ja>、および、<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.ja> をご参照ください。また、クリエイティブ・コモンズの解説もあります。<https://creativecommons.jp/licenses/>)

4. 上記の公開は、内容を確認した上で行います。(例えば公序良俗に違反するもの、剽窃があるものなどは公表いたしません)

5. この応募内容のうち、「審査項目自己評価」は、非公開です。なお、内容に優れ今後の参考になりうると判断したものは、公開審査後アドバイスの段階で相談の上公開することがあります。

<知的所有権等の取扱い>

6. 「アイデアの説明」中に、応募したチームで作成・撮影したものではない文章、写真、図画等を使用する場合、その知的所有権を侵害していないことを確認してください。具体的には、法令に従った引用をするか、や知的所有権者の許諾を取得し、その旨を注として記載してください。「審査項目自己評価」中も同様をお願いします。

7. 「アイデアの説明」中に、人が写りこんでいる写真を使用している場合、使用している写真に写りこんでいる人の肖像権またはプライバシーを侵害していないことを確認してください。

<チームメンバー名簿>

チームメンバーに関する情報を最終ページに記載して提出してください。(2. の扱いによる代表者氏名を除き、他のメンバーに関する情報は本人の同意があるものを除き COG 事務局からは非公開です。詳細は最終ページをご覧ください。)

2. アイデアの説明（公開）

（1）アイデアの内容、（2）アイデアの論拠、（3）実現までの流れ、の三項目に分けて記入してください。

（1）アイデアの内容（公開）

アイデアは、だれが、何を、どこで、いつ、どのように、する公共サービス（活動）なのか、これらの要素を入れて**内容そのもの**をわかりやすく示してください。**1 ページ以内**でご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）

近年、大きく問題視されている空き家を再生活用し、安心・安全なまちづくり、地域コミュニティの場として活用し地域活性化、空き家所有者の問題解決を図ります。

まず、行政が現在運用を行っている空き家バンクに加え、町内会、商店街組合、地域団体、インフラ企業等からの情報提供により、街の空き家を調査し、その情報を集めます。

次に、行政は空き家所有者に対して空き家を活用することについての提案を行います。

行政は、空き家活用について賛同し、それを依頼する所有者と不動産専門家を引き合わせます。所有者は不動産専門家のアドバイスを参考に空き家の活用方法を選択します。活用方法には主に、売却、改装、解体、地域活用の4通りの方法があります。

売却、改装、解体を選択した場合は、引き続き不動産専門家によるコンサルティングを受け、空き家を適切に再生させたり、処分したりします。

地域活用を選択した場合は、不動産専門家は行政にフィードバックします。行政は空き家情報をリスト化し、町内会、商店街組合、地域団体等の管理者候補に対しその場所を提示し、所有者と地域団体等との引き合わせを行います。

条件等を勘案し、空き家所有者と管理者の双方に合意があれば、不動産専門家の協力を得て、賃貸借契約を結び、管理者の運営により地域コミュニティの場として当該空き家を活用していきます。

管理者は、主に地域の退職されたリフォーム職人の方を対象とし、空き家リフォームの指導者を募集します。その指導者の協力を得て、当該空き家のリフォームは体験イベント化して、参加者からのイベント参加料で、リフォーム材料費や指導者への謝礼をまかないます。

リフォーム後の物件は地域コミュニティの場として活用します。放課後の子どもたちの居場所であったり、地域の人々と食事等を楽しめる場であったり、経験豊富な高齢者の方々から知識を学べる場であったり、全ての世代の人々が活用でき、人と人の結びつきを強くし、地域をよりよく、活性化できる場であることを目標に活用していきます。地域コミュニティの場としての活用は基本的に管理者にまかせますが、初めてでどのように実行に移していけばよいかわからなかったり、困ったりした場合は、ノウハウと実績を持った管理者がアドバイスをを行います。管理者は、当該物件が一定の通行量のある場所であれば物件入口付近に自動販売機を設置し、その収入で賃料支払いを維持することが可能になります。自動販売機設置に向かない立地であれば、地域イベントの参加費の一部や物件内に募金箱を設置し寄付を募り、賃料支払いをします。

このアイデアを実行することにより、行政は少ない費用で空き家問題を解決に導くことができ、安心・安全なまちづくりができます。空き家所有者は放置していた空き家を再生、活用することができ、賃料収入を得られます。管理者は地域コミュニティの場を作り、地域の活性化に寄与できます。地域が活性化することとは、ひいては自分たちの仕事や生活の豊かさにもつながります。

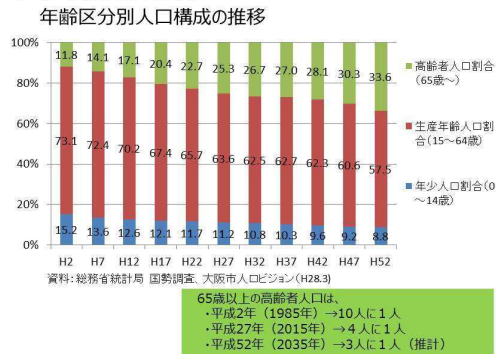
(2) アイデアの論拠（公開）

アイデアの論拠（なぜこのアイデアなのかの理由付け）について、それをサポートするデータ（統計類の数値データやアンケート・インタビューなどの定性データ）や証拠（資料や計画、既存の施策など）（以下：総称して「データ類」といいます）などを含めつつ、2 ページ以内でご記入ください。データ類は出所を明らかにしてください。

現在、大阪市が抱えている問題には、少子高齢化の進行（図1）、少人数世帯の増加（図2）、人と人の繋がりの希薄化（図3）が挙げられます。さらに空き家や空地の増加（図4）も大きな地域課題です。今回のアイデアは放置されている空き家を再生活用して、人と人のつながりの希薄化や空き家放置による景観悪化、治安悪化という地域課題を解決するものです。

○ 大阪市が抱える現状と課題（図1）

▶ 少子・高齢化の進行



○ 大阪市が抱える現状と課題（図2）

▶ 少人数世帯の増加



○ 大阪市が抱える現状と課題（図3）

▶ 人と人のつながりの希薄化

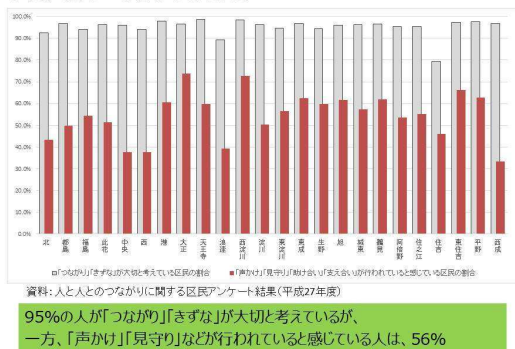
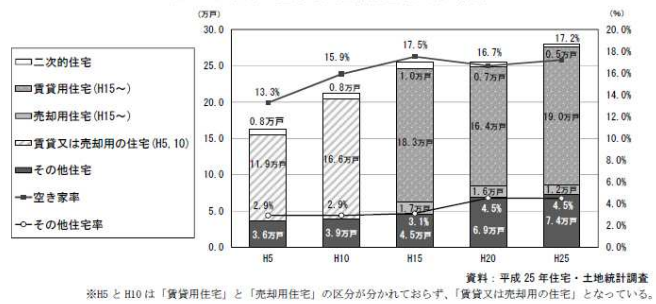


図4 大阪市の空き家率、種類別空き家戸数の推移



大阪市でも少子高齢化の進行、少人数世帯の増加は明らかです。それに伴い、人と人のつながりは希薄化しています。そのような中、人との「つながり」や「きずな」は95%の人が大切と考えており、求められていますが、それが実現できていないというのが現状です。

また、空き家率も上昇しています。どうして空き家が生まれてしまうのでしょうか。前所有者が亡くなり相続したけど使う用途がない、以前の住居にしていたが他の使い道がわからない等の理由があると考えられます。人が使わなくなった空き家はゴミの不法投棄や落書きをされ、それは火災や地域景観の悪化につながったり、犯罪を助長するケースもあつたりと地域にとって好ましくありません。

所有者は物件を使用していないにも関わらず、毎年固定資産税等のランニングコストが発生します。使用しなければ物件の劣化はどんどん進んでいきます。

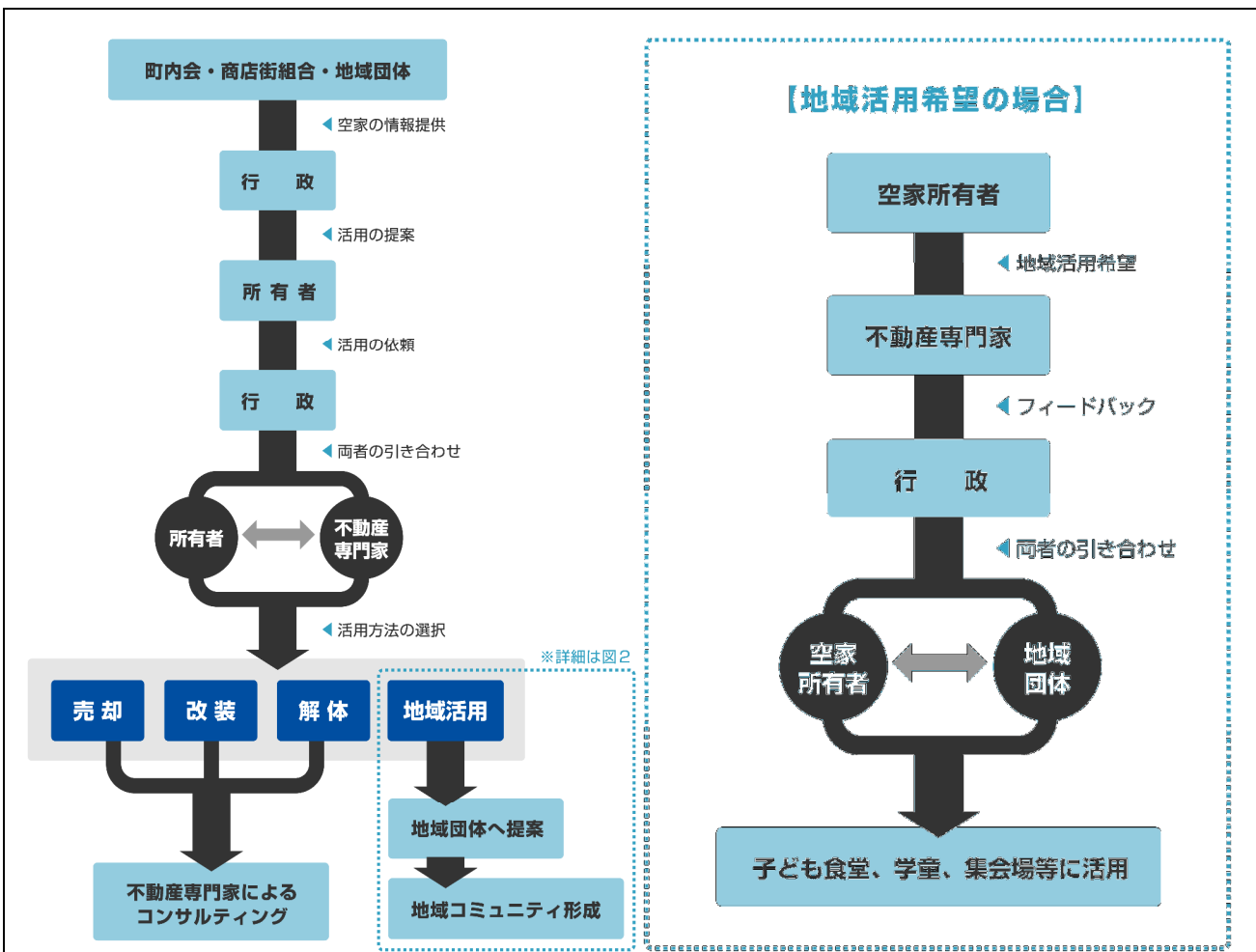
物件の劣化により、安全性や治安に問題が発生した場合、行政は多額の費用を使い対応しなければなりません。

地域、地域住民、物件所有者の誰もが損をする悪循環が生まれています。この空き家を町内会、商店街組合、地

域団体等の管理者となりたい団体に格安で貸し出し、地域コミュニティの場として再生、活用することで、この悪循環を断ち切り、地域に安心・安全、「人や地域とつながる」という好循環を招きます。

(3) アイデア実現までの流れ（公開）

アイデアを**実現する主体**、アイデアの**実現に必要な資源（ヒト、モノ、カネ）**の大きな規模とその現実的な調達方法（制約がある場合にはその解決策を含む）、アイデアの**実現にいたるプロセスとマイルストーン**等、アイデア実現までの大きな流れについて、**2 ページ以内**でご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）



はじめに、行政が空き家バンクに加え、町内会、商店街組合、地域団体、インフラ企業等からの情報提供により、街の空き家を調査し、その情報を集めます。空き家バンクは空き家活用の方策としてすでに行政が運用を行っていますが、所有者からの情報提供のみで運用されているので、情報数は非常に少ないのが現状です。情報提供を町内会や商店街組合、地域団体等に協力してもらうことで空き家バンクをより有効に活用できると考えます。

次に、行政は空き家所有者に対して空き家を活用することについての提案を行います。これは主にハガキの送付で行い、費用はそれほどかかりません。

行政は、空き家活用について賛同し、それを依頼する所有者と不動産専門家を引き合わせ、所有者は不動産専門家のアドバイスを参考に空き家の活用方法を選択します。空き家バンクでは行政が所有者と購入希望者の間を取り持つというシステムですが、このアイデアでは不動産専門家が所有者に対して様々な活用方法を提案するため所有者の空き家活用の選択肢が大きく広がります。

所有者が売却、改装、解体を選択した場合は、引き続き不動産専門家によるコンサルティングを受けます。

そのうち売却の場合、所有者は法律で定められた仲介手数料を不動産専門家に支払い、空き家を売却処分します。

改装と解体を選択した場合、所有者は改装や解体の費用をできるだけ安く抑え、かつ適切に行えるように不動産専

門家に良い改装・解体専門業者を紹介してもらいます。所有者は不動産専門家があらかじめ安価に設定していたコンサルティング費用を不動産専門家に支払います。

所有者が地域活用を選択した場合は、不動産専門家は行政にフィードバックします。行政は空き家情報をリスト化し、町内会、商店街組合、地域団体等の管理者候補に対しその場所を提示し、所有者と地域団体等との引き合わせを行います。

条件等を勘案し、空き家所有者と管理者の双方に合意があれば、不動産専門家の協力を得て、賃貸借契約を結びます。不動産専門家はあらかじめ安価に設定したコンサルティング費用を所有者と管理者が折半する形で、両者から受け取ります。その後、管理者の運営により地域コミュニティの場として当該空き家を活用していきます。

管理者は、近年需要が高まっているD I Yの体験イベントを開催しながら、空き家のリフォームを進めていきます。体験イベントの告知、リフォーム指導者への謝礼、リフォーム資材の調達費用等は、イベント参加者からの参加料でまか

ないです。リフォーム後の物件は地域コミュニティの場として活用します。地域コミュニティの場としての活用は基本的に管理者にまかせますが、初めてでどのように実行に移していけばよいかわからなかったり、困ったりした場合は、ノウハウと実績を持った管理者がボランティアでアドバイスを行います。

管理者は、当該物件が一定の通行量のある場所であれば物件入口付近に自動販売機を設置し、その収入で賃料支払いを維持することが可能になります。自動販売機設置に向かない立地であれば、地域イベントの参加費の一部や物件内に募金箱を設置し寄付を募り、賃料支払いをします。賃料は当該空き家の年間固定資産税程度の安価に設定するため、それらで十分まかなうことが可能です。

このプランは、行政、空き家所有者、管理者それぞれが大きな負担を背負うことなく、実現可能です。