

チャレンジ！！オープンガバナンス 2018 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)	シビックプライドの醸成	横浜市
アイデア名 (注2) (公開)	空き家を活用した都市と地方を結ぶ「地域生業コミュニティ」の形成		

(注1) 地域課題タイトルは、COG2018 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)	磯子杉田リビングラボ & 秋田湯沢空き家活用チーム		
チーム属性 (公開)	<input 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)	15名		
代表者情報	氏名 (公開)	河原勇輝	
メンバー情報		境 亮太、佐藤 愛子、Greenbird 横浜南	

(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 COG2018_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 COG2018 サイトにある応募受付欄からもアクセスできます。 admin_padit_cog2018@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、代表者と公開に同意したメンバー氏名、「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、「自治体との連携」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、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。「自治体との連携」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) アイデアの理由、(3) 実現までの流れ、の三項目に分けて記入してください。

必要に応じて図表を入れていただいて結構です。

(1) アイデアの内容（公開）

アイデアは、課題解決のために、何をやる社会的なサービス（活動）なのか、をわかりやすく示してください。これが将来実現した場合、魅力的で新規性があり、実践したり、活用したくなる、そしてその結果として、課題が解決される、そんなワクワク感のあるアイデアを期待します。2 ページ以内でご記入ください。

<応募チームとして解決したい課題>

- ・町内会・自治会などの地縁型コミュニティと起業家や地域の事業者との連携・共創のための仕組みづくり
- ・空き家を地域資源として位置づけ、社会課題解決のための拠点として活用する事業モデルの創発
- ・空き家活用を通じた都市と地方の連携による新しい地方創生の手法の創出

<解決アイデアの内容>

日本全体が超高齢人口減少社会を迎える中で、横浜においても町内会・自治会などの地縁型コミュニティの担い手が高齢化し、希薄化している。同時に介護や子育てなど地域の課題は、複雑化し、深刻化しており、地域活動を専業主婦や高齢者を主体としたボランティアだけで担うのは限界に来ています。

一方で超高齢人口減少社会の到来によって、市民が暮らす街の環境も大きく変わりつつあります。例えば、平成 25 年時点で、全国の住宅の約 13.5% が空き家であり、空き家率は 2033 年には 3 割を超えと言われています。その中で横浜のような大都市であっても、空き家が増加し始めており、市内の空き家の数が平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で約 1.3 倍になっています。このような状況の中で防犯や防災といった観点からの空き家への対応のみならず、地域活性化の資源として空き家を有効活用していく必要が出てきています。

今回のアイデアは、地域の事業者が中心となり、地域にある空き家をリノベーションし、リビングラボの拠点として活用することで、地域の多様な主体が連携し、超高齢・人口減少社会に相応しい地域課題解決のためのソリューションを生み出していくことを趣旨としています。

具体的には空き家をリノベーションした建物の 1 階を町内会や自治会、地区社協など地域のボランティア団体が安心して集うことのできる空間として活用すると共に、2 階を社会起業家や事業型 NPO、フリーランスの個人事業者などを対象としたコワーキング・スペースやテレワークの拠点として整備。この建物を「地域生業・まち業拠点」（リビングラボ）として位置づけ、1 階で活動する地縁団体と 2 階で働く事業者グループとの交流と対話の機会を生み出すことで、持続可能な形で地域課題を解決するためのプロジェクトや事業を創発していきます。

また各地で展開する予定の「地域生業・まち業拠点」（リビングラボ）をネットワークするための SNS 等を活用したプラットフォームを構築し、このプラットフォームを通じて市内のみならず、空き家を活用して地方創生に取り組もうとしている全国の団体をネットワーク化していきます。

なおこの事業の主体は「井土ヶ谷リビングラボ」を運営する横浜の地元の事業者である(株)太陽住建が担い、地域の清掃グループである「グリーンバード」と連携しながら進めていきます。

今回の提案の展開にあたっての事業スキームとしては、横浜市市民活動支援センターの相談窓口や横浜市政策局の共創フロントなどと連携し、空き家を地域のために活用したいというオーナーからの物件情報を把握、(株)太陽住建が中心となりオーナーへのヒアリングや現地調査を重ね、空き家のあるそれぞれの地域の状況に併せた「拠点」整備の計画を練ります。その後、計画に沿って横浜国大 YGSA などと連携することで、多様な地域住民のニーズをなるべく反映する形で空き家のリフォームを実施。併せて入居者となる事業者を募集して、「地域生業・まち業拠点」として開設します。

なおこの事業スキームによって、(株)太陽住建は、既に今年 9 月に磯子区中原において「杉田 Y ワイひろば」を開設しており、Y ワイひろばは杉田・中原エリアのリビングラボとして活用されています。

また市内各地の「地域生業・まち業拠点」や全国の空き家活用による地方創生の取組をネットワークするためのプラットフォームは、「Y ワイひろば」に入居している IT 企業が中心となって構築する予定です。

また全国ネットワークの最初のステップとして、空き家活用に取り組む秋田県湯沢市の民間団体や行政との連携を進めている。

※参考：「地域生業・まち業拠点」を持続可能なものにし、なおかつプラットフォームによって、各拠点をネットワーク化していくことの 4 者のメリット。

《空き家オーナーに対するメリット》

- ・どうにか残したい空き家を地域に開放することで、たくさんの方に愛される場所として再生する。
- ・(株)太陽住建が借り上げる為、固定資産税や庭木の管理等が不要になる。

《地域住民に対するメリット》

- ・身近な場所に多様な住民と触れ合い、活動するための拠点ができる。
- ・地域の課題解決に向けて社会起業家や地域の事業者と対話する機会や場ができる。
- ・プラットフォームを通じて、他の地域の住民との交流や対話の可能性が広がる。

《有償入居者に対するメリット》

- ・低予算で事務所、又は活動拠点を構えることが可能になる。
- ・地域住民との共同事業や新規事業開拓の可能性が広がる。
- ・1F コミュニティスペースを事業関係のイベント開催場所として無料で利用することが可能である。
- ・プラットフォームを通じて、地域を超えてクライアントや共同事業者を探し、協業することが可能になる。

《(株)太陽住建のメリット》

- ・リフォーム、リノベーションを行うことにより「本業を通じた地域貢献」につながる。
- ・有償入居者から家賃収入を得られる。
- ・地域に人と人がつながる場を提供し、空き家問題の対策としてリビングラボを通し、事例を拡大。

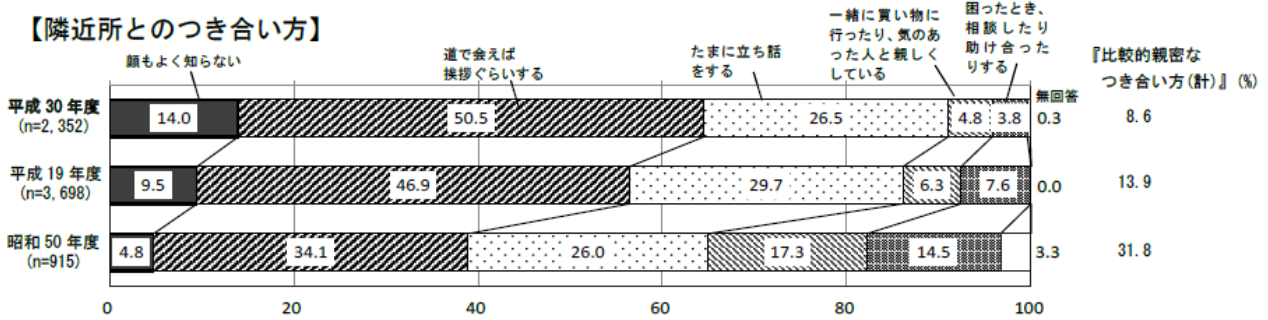
(2) アイデアの理由（公開）

このアイデアを提案する理由について、それをサポートするデータを根拠として示しつつ2ページ以内で説明してください。ここではアイデアの必要性、効果を確認します。データとは、統計類の数値データやアンケート・インタビューなどの資料や関連の計画、既存の施策などの定性データのことを総称します。データは出所を明らかにしてください。

○市民相互の地域社会における「つながり」が希薄化しており、地域活動に参加していない市民の割合も過半数を超えている。また市民の現地定住意向も減少傾向にある。一方で町内会・自治会などの地域の団体や住民は、地域の身近な場所に会合などが気軽にできる拠点や安心して交流できる居場所を求めている。

→市民が自ら住まう地域に愛着を持ち、積極的に地域活動に関わることで、地域のつながりを再構築するため、日常生活の身近な場所に拠点や居場所を整備する必要がある。

・地域社会における「つながり」（平成 30 年度横浜市民意識調査）



・市民が参加している地域活動（平成 29 年度横浜市民意識調査）



・現地定住意向（平成 30 年度横浜市民意識調査）

平成元年～15 年間は 6 割後半から 7 割前半だった市民の現地定住意向が、平成 15 年以降は 6 割前とど半に留まっている。（例：平成 14 年 73.6%、平成 30 年 62.1%）

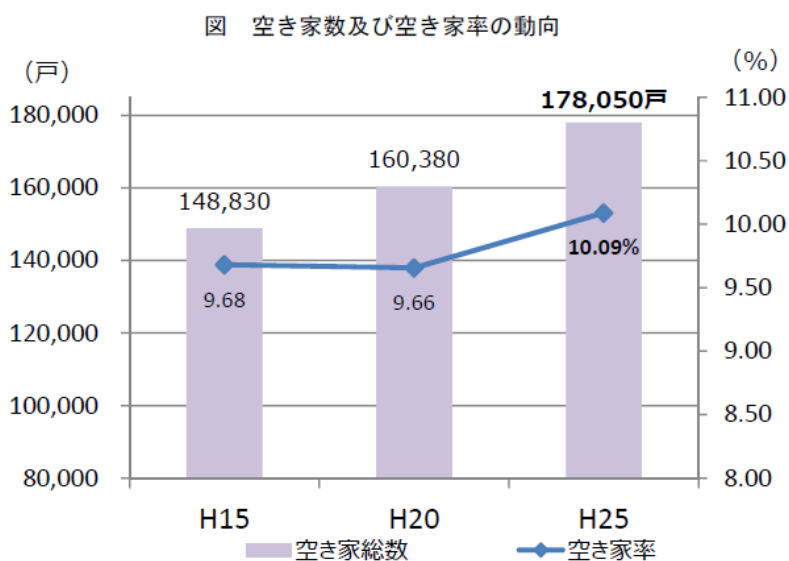
・井土ヶ谷リビングラボにおけるヒアリング調査やフューチャーセッションで出された意見（平成 30 年度実施）

「井土ヶ谷リビングラボ」では平成 30 年 1 月～8 月にかけて地元の町内会・自治会や地区社協、地域の文化サークル、小中学校等に対して横浜国大 YGSA（藤原徹平研究室）に協力を得て、地域の活動拠点や居場所ニーズについてのヒアリング調査を実施。またフューチャーセッションの開催（10 月、12 月開催）を通じて、空き家活用のニーズを探ったが、身近な地域に子育てや子どものための居場所、元気な高齢者の活動拠点が欲しいという要望が強く出され、またフューチャーセッションでは、様々な空き家活用のアイデアが出された。

○横浜市内でも空き家が増加傾向にあり、社会問題化しつつある。横浜市でも「空き家等対策計画」を策定し、取り組みを進めているが、あくまで防犯・防災上の観点から空き家を除去するという視点が中心であり、社会資源として積極的に活用していくという視点は乏しく、有効な活用モデルも生まれていない。一方で、市民活動支援センターの窓口相談などを通じて、空き家のオーナーから、所有する家屋を地域のために有効に活用して欲しいという相談は増えている。

→空き家を地域の資源として捉え、地域住民と共に空き家を持続可能な形で有効に活用していくための民間主導でビジネスモデルを確立する必要がある。

○横浜市における空き家率及び空き家数の動向（横浜市空き家対策計画・平成 28 年）



(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）の大まかな規模とその現実的な調達方法、アイデアの実現にいたる時間軸を含むプロセス、実現の制度的制約がある場合にはその解決策等、アイデア実現までの大まかな流れについて、2 ページ以内でご記入ください。ここでは実現可能性を確認します。

「実現に必要な資源の規模と調達方法」

① ヒトについて

- ・空き家オーナー…ご自身からの申し出。区役所、地区社会福祉協議会、地域ケアプラザからの紹介。
- ・協力者…区役所、地区社会福祉協議会、地域ケアプラザ、関わりのある NPO 法人 等。

②モノについて

「拠点」

- ・空き家を活用し、横浜市内各区に最低 1 拠点を構える。
- ・オーナーの想いがある空き家を対象とする。
- ・区役所、地区社会福祉協議会、地域ケアプラザと打ち合わせを重ね開設に至る。
- ・拠点ごとに地域の特性に合わせた活用を行う。

「プラットフォーム」

- ・システムの制作を Y ワイひろばに入居するプログラマーと共に行う。
- ・拠点開設後、システムに拠点の所在と相談可能人物を反映する。

③ カネについて

- ・有償入居者より家賃収入。
- ・各拠点は地域でつくりあげる場所として、様々なイベントを行っていただけるスペースを用意。
このスペースは 2 時間 500 円 で開放予定。

「実現にいたる時間軸を含むプロセス」

地域の特性を考慮した施設概要が必要な為、拠点ごとに時間をかけ、着実に拠点を増やしていく。

拠点の整備にあたっては、町内会・自治会など地域の多様な住民主体との対話や調整に時間をかけ、地域に十分理解できる施設にしていく。なお磯子区中原の Y ワイひろば開設にあたっては、構想から 1 年余りの時間をかけた。

拠点をネットワークしていくための「プラットフォーム」については、現在、中區で整備を検討している拠点（1 年後に開設の予定）の完成に併せて、システムを完成させるべき準備を進めている。

「空き家でつながるコミュニティ 実例紹介①」

施設名：Y ワイひろば

所在地：横浜市磯子区中原 4-1-30

概要：1F コミュニティスペース(キッチン、リビング、和室あり)

2F コワーキングスペース(3 室)、(株)太陽住建磯子事務所

開設：2018 年 9 月 1 日

開設までの所要時間：約 1 年

協力：磯子区役所、磯子地区社会福祉協議会、屏風ヶ浦地域ケアプラザ、新杉田地域ケアプラザ

コワーキングスペース入居者：NPO 法人×2 団体、個人事業主(プログラマー)

※次ページのチラシ参照

Yワイひろば コミュニティスペース



居心地のよい場を、地域の皆様と共につくっていききたいと思います。
皆さまのご意見をお寄せください。

利用時間 平日 9:00~18:00、土日祝休み

利用料金 無料

予約方法 申込書提出(※太陽住建宛にて、FAX またはメール添付)

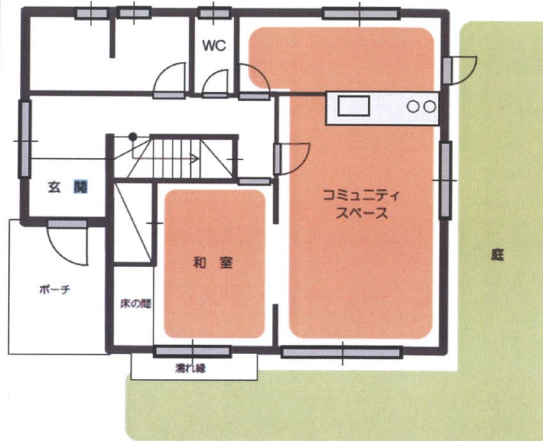
【提出先】 FAX : 045-325-7135、MAIL : akiyama@taiyojyukuken.jp

【お問合せ先】 0120-460-025 (受付時間 平日 9:00~17:40)

利用申込書提出の前に空室の確認 (Tel 可) を、はじめて利用される方は、事前の見学をお勧めいたします。また、はじめての利用時にはお渡しする利用規約を必ずご確認ください。



コミュニティスペース 平面図



住所：横浜市磯子区中原 4-1-30

【お問合せ】



株式会社 太陽住建
Taiyo Jyukuken TEL : 0120-460-025



洋室部分(約 17 帖)
和室部分 (6 帖)