

「行革甲子園 2018」エントリーシート

【取組の内容】

1 取組事例名

まちに開かれた持続的な空家の利活用

～木造密集地で空き家を借り、DIYリノベーションをすることで、エリアの価値は上がるのか～

2 取組期間

平成30年1月～（継続中）

3 取組概要

鹿児島市役所の目下に広がる木造密集地エリア『名山町』は、夜のまちとして賑わいを取り戻す一方で、住宅も混在しており、住民の高齢化が進んでいる。

このエリアにおいて、20代を中心とした様々な職種の13名（共同賃借人）が、空家を共同で借り、この空家を舞台に日替わりで利活用することで、エリア価値の向上や、住民の幸福度UPを目指す。

【主なテーマは下記】

- ・DIYリノベーションによる関係人口の増加
- ・毎週金曜日7:15～8:15に朝caféを行うことで、異業種交流及び、朝の賑わいをもたらす
- ・県内外に居住する13名の共同オーナーによって『地元の食』に関するイベントを行うことで、住民が他の地域の良いものを知るきっかけづくりを行う
- ・建物所有者への丁寧なフォローアップにより、建物所有者の満足度を高め、口コミ的に他の空家所有者へ波及させることで、市全体の空家の利活用を促進する
- ・公務員と民間事業者の交流拠点とすることで、公民連携のスタートアップを目指す

4 背景・目的

戦後、夜のまち（飲み屋街）として繁栄した木造密集地である鹿児島市名山町。

長屋であること、また、相続が進み、権利関係が複雑であることから、建替えや再開発が進まないエリアとなっており、危険な空家も複数抱えているエリア。

数年前、名山町エリアに「レトロフトチトセ」というリノベーション物件がオープンして以降、空家を若い店主がリノベーションして飲食店を営む流れが名山町で起こっており、にぎわいを取り戻しつつある。しかし、依然として空家が多い現状があり、かつ、朝や昼にオープンしている店舗は比較的少ない。

この名山町エリアに存在する一棟の小さな空家を、DIYリノベーションの手法を用いながら、パブリックなスペースとして、まちに開かれた活用をすることで、エリアの価値を引き上げることを目的とする。

5 取組の具体的内容

【空家を借りるまでの時系列】

①H29. 11. 18 (土)

- ・きっかけは平成 29 年 11 月に鹿児島市で行った「リノベーションスクール@鹿児島」
- ・議事録係として、事務局と参加者の中立的な立場で参加していた森満（鹿児島市職員）と松菌（㈱リクルート）の世間話から始まる

森満「参加者みんな楽しそうだよね。議事録取るだけで終わりたくない。名山町に良い空家があって、借主募集の紙が貼ってあったから、僕らも物件借りて、なんかやろうか！」

松菌「いいね！とりあえず物件見に行きたい！」

～物件を外観目視にて確認～

松菌「めっちゃ良い物件！もはや明日の公開プレゼンまでに事業内容決めて物件契約までしましょう！」

～空家に貼られたチラシをもとに、建物所有者へ電話～

- ・翌日に建物所有者立ち合いのもと、建物の内見を約束
- ・物件は、約 4.5 畳の 1、2 階部分
- ・所有者は 70 代半ばの老夫婦。不動産収入と年金で生計を立てており、家賃は 3 万円と設定される

～南九州市颯娃町地域おこし協力隊の二人（前迫、蔵元）を含め、グループ発足～

- ・グループ内で物件概要の共有
- ・家賃負担、及びイニシャルコストのリスクを減らすため、共同オーナーの形態（10 人程度、3,000 円/人を想定）で借りることを決める
- ・空家の活用方法としてどんな使い方が考えられるか検討
- ・懸念事項の整理

②H29. 11. 19 (日)

～建物所有者との現場確認～

- ・建物の内部確認を行った上で、借りる意思を固める

～空家所有者から自宅へ誘われ、お茶、お菓子を頂きながら、契約内容の確認～

- ・空家を使って商売をしたい！というよりは、まちに開かれた使い方をして、住民の笑顔を増やすような利用方法を考えている旨を所有者に説明
- ・また、20 代の若者を中心とした 10 名程度でお金を出し合い、家賃や光熱費を払いながら、使わせてほしい旨を所有者に伝達し、合意形成を図る
- ・借りる側が自己負担の DIY で内外装の修理を行うため、現況復旧しない形の契約を提案
- ・家賃 3 万円と言っていたが、2.3 万円で良いと所有者から言われる
- ・所有者から契約書を渡され、賃貸借の形に合うように修正を加えてほしいと言われる

～契約書の内容や日程についてグループ内で検討～

- ・12 月末から契約を行い、DIY を行うことを確認
- ・facebook で空家を借りることを公表し、興味ある人を募集

③H29. 11 下旬～12 中旬

- ・南九州市颯娃町の契約形態を参考に、契約内容の修正を繰り返す
- ・オーナー候補者たちでマネタイズの検討
- ・活用方法のアイデアをブレスト
- ・facebook でオーナー募集

④H29. 12. 24 (日)

- ・契約成立

【空家を借りてからのスケジュール】

①H29. 12 末～H30. 1 上旬

- ・ facebook で欲しいものリストを公開し、募集する。冷蔵庫、電子レンジをはじめ、毛布や皿等、続々と物品が集まる
- ・ 2 回の DIY を実施（1 回目は片付け、内外壁塗装、2 回目は外壁塗装と内壁の漆喰塗り）
- ・ DIY は facebook でイベントとし、共同オーナーだけでなく多方面から参加者を募集することで、活用後のファンを増やす仕掛け
- ・ 運営について打ち合わせを重ねる

②H30. 1 中旬～2 月下旬

- ・ 共同オーナー 11 人決定
- ・ 物件名を「バカンス」に決定
- ・ ロゴ確定
- ・ オーナーのグループを作成し、資金面や運営方法を共有
- ・ 運用開始
- ・ 共同オーナー 1 名追加

③H30. 3 上旬～

- ・ 朝 café de バカンス を毎週金曜日に開催
- ・ 鹿児島県内の地域のおいしいものを提供するイベントの開催
→ 「長島バカンス」、「志布志バカンス」
- ・ 共同オーナー 1 名追加

6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

- ・ 公務員や会社員、個人事業主、大学生、地域おこし協力隊等、公民問わずパブリックマインドを持った人間が共同で運営を行う。
- ・ 『朝 café de バカンス』では、公務員である森満が主催しているため、物々交換のスタイルをとった。森満が淹れる珈琲やお茶と、来店者のお薦めのもの（本や朝ごはん、野菜、知識等）を交換するスタイルで運営することで、自然とコミュニケーションが生まれ、老若男女、職種も問わず、様々な人が交流できる場となっている。
- ・ DIY や飲食イベント、朝 café をやること自体が目的なのではなく、全てにおいて異業種が混ざり合い、交流する場をつくるための手段に過ぎない。
- ・ 飲食で使用する材料は鹿児島県産のものを使用することで、地域内でお金を循環させる狙い。

7 取組の効果・費用

【効果】

- ・普段、狭い世界に引きこもりがちな公務員と、面白い動きをしている民間人が**混ざり合える場**を作ること
で、行政と民間が、一個人としてつながり、公民が連携しながら鹿児島を盛り上げるための活動を始める。

(例)

- ①毎週金曜日の7:15~8:15の1時間だけ行っている『朝 café de バカンス』は、毎回30人程度の地域住民や通勤途中の会社員等が来て、活発に**情報交換**が行われるとともに、**笑顔溢れる場**となっている。
 - ②『朝 café de バカンス』で知り合った、鹿児島市職員と福祉関係の民間職員が、認知症に対する知識の啓発・普及のため、映画「ケアニン」の上映会を企画。
 - ③志布志市のおいしいものを振舞う『志布志バカンス』を開催した際、志布志市の政策企画関係の職員と鹿児島市の政策企画関係の職員が情報交換を行う場となった。
- ・壁や天井の色塗りワークショップや、漆喰塗りのワークショップを、飲食系のイベントと絡めて実施することで、参加人数が増え、関係人口も増える。

【費用】

- ・DIYの材料費や、敷金等に関するインシヤルコストは合計で約**11万**。
- ・インシヤルコストを抑え、**補助金を排除**して運営を始めることで、補助金の利用方法等に縛られず、**柔軟な利用形態**がとれる。また、皆でお金を出し合って運営することで、圧倒的な**当事者意識**が生まれる。

8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦勞した点）

- ・町内会との関わり方や周辺住民の巻き込み方が課題。**地域包括ケアの支援員と連携**しながら、戦略を協議中。
- ・共同オーナーは13人いるが、鹿児島市在住が3人しかいないため、平日の利活用が朝 café や打合せでの利用以外ほとんどできていない。
- ・貸主である**建物所有者との合意形成**に特に注意を払って運営している。
イベントを企画する度に建物所有者へ連絡を入れ、できる限り顔を出してもらうことで、**オーナーの満足度**、及び**幸福度**を高める。「空家のまま放置しておかずに若者へ貸してよかった」と思ってもらうことで、もしかしたらロコミ的に**周辺の空家所有者に伝播**するかもしれない。**小さなまちづくり**の積み重ねが、街全体の満足度向上につながると信じて運営している。
- ・朝 café やイベントに公務員を誘い出すことに対して、かなり苦勞した。
メディアへの露出が増えることで、少しずつ「場」の認知度が高まり、公務員の参加者が増えつつある。特に『朝 café de バカンス』は、新聞の地元紙で取り上げてもらってから、テレビやラジオ等の取材を頂き、それを見た公務員が参加してくれる流れができたように感じる。取材を受ける中で、「**何のために、何をやるのか**」という根本を理解してもらい、そこを踏まえた上で記事にしてもらい、放送してもらうことで、大切にしている根本に**共感**してくれる人達が参加してくれる。

9 今後の予定・構想

- ・建物所有者だけでなく、**地元**のおじいちゃんおばあちゃんを巻き込みながらイベントを行う。
- ・何かやりたいとくすぶっている人達が、気軽に**チャレンジ**できる場となり、そのチャレンジをバカンスに関わる人達が**人的要因でもバックアップ**できるような関係性を構築したい。
行政がやりがちな、場だけ用意するチャレンジスペースとは違う、**人と人とのつながり**が濃いチャレンジスペースとしたい。
- ・周辺の飲食店と連携した利用方法の検討。
- ・建物だけでなく、公共空間である**路地まで一体とした活用方法**を模索する。
- ・公務員や民間事業者、学生等が、職業に縛られず交流できる拠点となり、化学反応による新たなコンテンツがどんどん生み出される場として成熟する。
- ・朝 café の際、持ち寄りのお薦め本がある程度ストックされたら、**私設図書館**として稼働する
- ・地域の本当にお薦めのをを振舞うイベントを、鹿児島県内外問わず行うことで、頻繁に出かけられないお年寄りの方々が、**地元**に**居ながら旅をしている感覚**になるような、地元にもバカンスしているような、笑顔溢れる場所にする。

10 他団体へのアドバイス

公務員とか民間人とか、職種は、もはやどうでもよくて、「まちをよくしたい」というパブリックマインドを持った人達は、物事を動かす**圧倒的な熱量**を持っている。その熱量が集まって**爆発できる場**を作ることが、**まちを豊かにすること**、ひいては、**地方財政の潤い**にもつながると思う。

公務員は「まちがどうすれば豊かになるか」だけを考えていればいい、素晴らしく恵まれた職業だし、これからどんどん**クリエイティブな発想**が求められる時代にある中で、役所の中だけに留まっていたら、時代についていけない。

公務員こそ、**まちにどんどん飛び出して**、職種関係なく、面白い人たちとつながり、小さな実験を繰り返していきましょう！

11 取組について記載したホームページ

<https://www.facebook.com/vacancesmeizan/>