

事業概要	本事業では、実践的な「空き家勉強会」を開催し、空き物件の所有者と活用希望者のマッチングや、活用案の検討を行うことで、地域資源と連携した空き家活用のモデルケースを構築した。今回は、東京の木密地域に加え、空き家の増加が進む2つの地方都市でも実施することで、地域ごとの課題と資源・本モデルの展開可能性を見出した。
事業者情報	
団体名	株式会社銭湯ぐらし
所在地	東京都杉並区高円寺北3-32-16-2
設立時期	2018年10月
団体HP	https://sentogurashi.com/
活動地域	東京都杉並区、長野県松本市、山形県山形市
事業スキーム	自治体 地域の拠点・プレイヤー 勉強会の後援や周知、空き家に関する計画への掲載等 空き物件の所有者と活用希望者の紹介、情報発信等の連携 銭湯ぐらし パートナー：まめくらし ①勉強会実施 ②事業化支援 ・ノウハウ共有 ・相談の機会 相談 情報提供 相談 ③情報発信 ・ノウハウ共有 ・物件紹介 空き物件オーナー マッチング支援 活用希望者 〇...実施事業者 〇...ターゲット 〇...自治体 〇...その他連携先
取組内容及び成果	
1. 勉強会等の実施（勉強会・相談会・物件見学） ・杉並区、松本市、山形市の3地域で勉強会を開催し、多くの空き物件所有者と活用希望者が参加した。 ・参加者同士の交流やマッチング、追加物件の相談や見学ツアーの実施など、勉強会をきっかけに展開が広がった。 2. 事業化支援 3地域ごとに、空き物件の状況や所有者・活用希望者の意向、連携できる資源の特徴を鑑みながら、物件の活用案を立案した。 	
3. 情報発信（書籍、活動報告書、SNS等） ・SNSやチラシでの取り組み発信した。 ・今年度の活動報告書の発行、昨年度からの活動をまとめた書籍の販売を通して、空き物件活用のノウハウ共有を図った 	

1. 勉強会等の実施（勉強会・相談会）

杉並区・松本市・山形市の3地域で勉強会を開催し、空き物件の活用事例の紹介や個別相談会を行った。

松本市(2023年11月19日開催)

【概要】
地域でゲストハウスを営む事業者(小林氏)や銭湯経営者である(菊地氏)と勉強会を開催。

【結果】
参加者20名(その内、空き家所有者7名、活用希望者5名)が集まった。他の地域と比べても活用希望者の数が多く、参加者同士の交流も生まれた。

【課題】
松本市は、移住や出店希望者が多く、古民家などの特殊な物件のニーズも見受けられた。一方、そういった物件を扱う不動産業者は少ないようで、マッチングが上手く行っていないことがわかった。



ポスターには「まちを良くする 空き家勉強会」とあり、2023.11.19 Sun 13:00-15:00 @長野県・松本「菊の湯」で開催。定員15名(事前申込制)。講師として小林弘典(ゲストハウス「やまやどり」運営)、菊地徹(経営・松の湯代表)、宮田サラ(株)まめくらし(高円寺アパートメント)女将、加藤優一(株)銭湯ぐらし代表取締役、東北芸術工科大学講師が参加。後援は松本市。



▲空き家勉強会の様子

杉並区(2023年12月3日開催)

【概要】
杉並区後援の下、高円寺・阿佐ヶ谷の自治会を中心に情報を発信をし、勉強会を開催

【結果】
参加者4名(その内、空き家所有者2名、その他行政職員等)が集まり、勉強会開催後にも多くの個別連絡があった。その後、12/18に物件見学ツアーを追加で実施

【課題】
杉並区内では第5回目の開催になるため、参加者が少なかった。本地域の規模において、勉強会による空き物件の発掘は、3〜4回程度で周知可能であり、その後は平時から相談できる機会が必要であることが分かった。



ポスターには「空き家勉強会とは？」とあり、勉強会の前半は空き家などの活用事例をもとにしたレクチャーを行い、後半はこの勉強会で実際に再生した物件の見学と空き家についての個別相談会を行います。タイムテーブルは10:00-10:45(レクチャー)、10:45-11:30(空き家活用事例見学会)、11:30-12:00(個別相談会)。実際の活用事例「遊パートやまぎ」の紹介も含まれている。

▲勉強会概要

山形市(2023年12月17日開催)

【概要】
山形市や地域の大学・設計事務所と連携し、市街地を対象に情報を発信をし、勉強会を開催。

【結果】
参加者18名(その内、空き家所有者8名、活用希望者9名)が集まった。参加者の活用意欲が高いことに加え、活用希望の学生が多いこともあり、個別相談が盛り上がり、1/28に物件見学ツアーを追加実施。

【課題】
市街地における空き家も、活用を希望する学生も多いが、両者のマッチングが行われる機会がないため継続的な活動が必要である



講師として加藤優一(東北芸術工科大学講師)、川上雄(デザインワークスアーキテクチャ代表)、宮田サラ(株)まめくらし(高円寺アパートメント)女将が参加。主催は(株)銭湯ぐらし・(株)まめくらし、後援は山形市・東北芸術工科大学。

▲ゲスト紹介・相談会の様子

2. 事業化支援(空き物件見学ツアー、活用提案)@松本

勉強会後、活用意欲のある空き物件の見学ツアーや具体的な活用案の検討を行った。

シェアハウスとしての活用支援

【概要】

相談のあった物件の中で、1件はシェアハウスとして事業計画を立案した。

【結果】

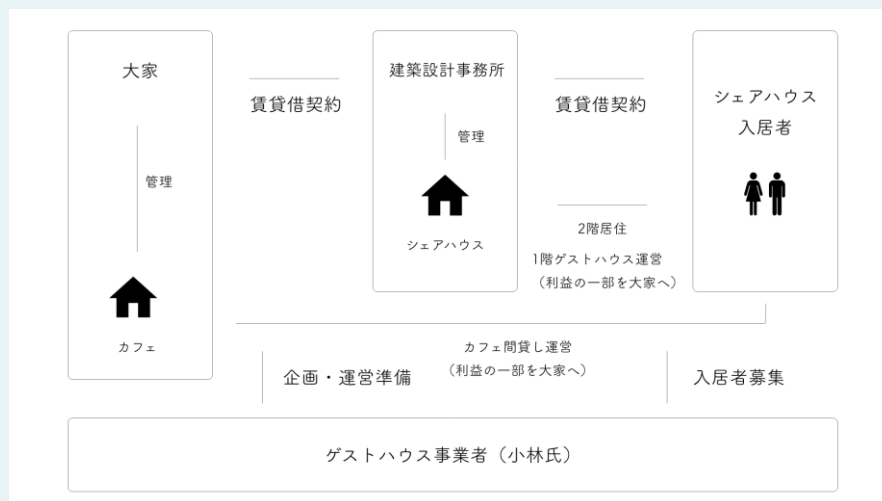
その後、勉強会の開催を連携したゲストハウス事業者(小林氏)が運営をサポートし、準備を進めている。また他4件も、内見や個別相談を実施し今後の事業化に向けて検討支援を継続している。

【課題】

需要(移住・出店希望者のニーズ)に対して供給(空き物件)が伴っていないという課題が分かったが、小林氏がマッチングを促す地域の団体に加わり、課題解決のための準備を進めている。



▲活用物件(シェアハウス穂高)



▲シェアハウスの事業スキーム

2. 事業化支援(空き物件見学ツアー、活用提案)@杉並区

勉強会后、活用意欲のある空き物件の見学ツアーや具体的な活用案の検討を行った。

地域の施設(銭湯・シェアスペース)と連携した活用支援

【概要】

相談のあった物件4件の中で1件、借り手が付いていなかった築古物件の入居者募集を支援した。単体では活用・入居者募集が難しい空き物件であったため、近隣の銭湯「小杉湯」と、隣接するある会員制シェアスペース「小杉湯となり」の入会とセットで入居者募集を行った。

【結果】

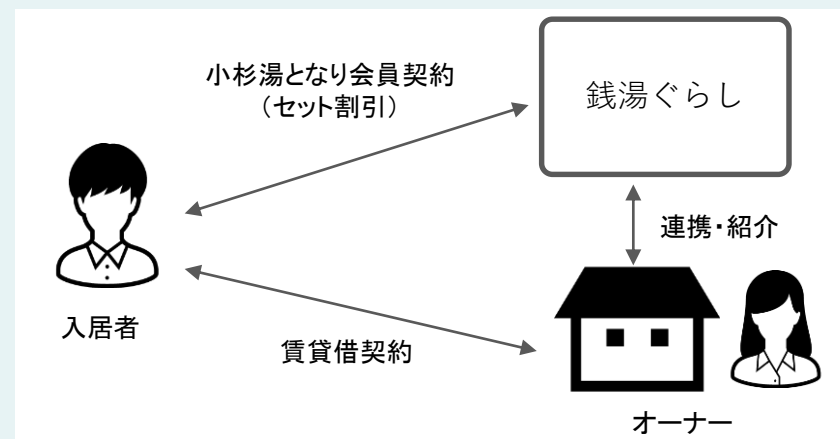
すぐに入居者が決まり、地域資源となる銭湯やシェアスペースとのセットプランとすることで、大規模な改修を要せず、付加価値を付けることができた。

【課題】

同エリアでは勉強会を5回開催しており、空き物件の発掘にはある程度の成果を見ることができた。他方で、勉強会に参加できない方の相談も増えてきたので、平時から相談に乗ることができる仕組みの構築を進めていく予定だ。



▲小杉湯・小杉湯となり



▲付加価値を付けた空き物件活用の事業スキーム

2. 事業化支援(空き物件見学ツアー、活用提案)@山形

勉強会后、活用意欲のある空き物件の見学ツアーや具体的な活用案の検討を行った。

空き物件見学ツアーの開催

開催日時: 2024年1月28日(日)9:00~12:00

【概要】

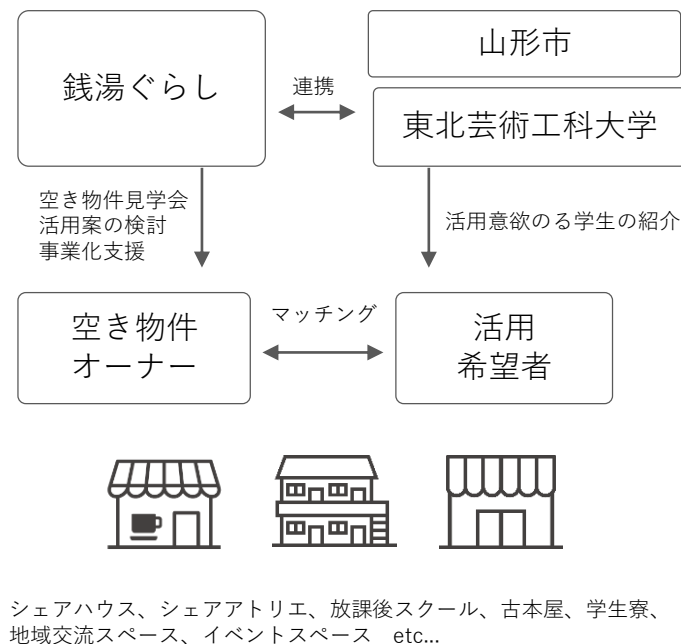
「空き家勉強会」の参加者の中で「物件見学ツアー」の参加も希望した18名(その内、空き家所有者8名、活用希望者9名)で6つの物件を見学した。

【結果】

当日中に、1件は活用したい学生4名とのマッチングが成立し、実際の活用に向けて動き出した。他の5件も所有者の活用意欲が高いため、4月以降に提案を行い、事業化に進む際は、学生に加え、地域の不動産事業者や設計者等と連携しながら、順次活用していく予定だ。
なお、この日の様子は山形新聞に掲載され、追加相談も生まれており、情報発信にも努めていきたい。

【課題】

- ・耐震改修を検討している空き物件の所有者も居たが、費用面で断念していた。山形には、大学・県・市・公社が連携し、住宅セーフティネット制度を活用した準学生寮(山形クラス)の仕組みが作られているので、その活用も検討していきたい。
- ・今回は学生を中心に活用者を募集したが、今後は民間事業者にも周知していきたい。その際に、当モデル事業に採択されている「特定非営利活動法人空き家サポートネットワーク」との連携も検討していきたい。



▲事業化支援スキーム



▲物件見学ツアーの様子

3. 情報発信（SNS発信、書籍による啓発、活動報告書等）

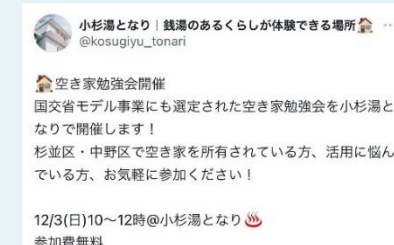
地域に寄与する空き物件活用の普及に向けて、本取り組みのノウハウをまとめ、広く発信した。

SNS・チラシでの事前告知

空き家勉強会の告知をSNS(旧Twitter、Instagram)に加え、チラシのポスティングや市報への掲載を行うことで、多世代に情報が届くように心掛けた。

活動報告書の発行、書籍による普及啓発

- ・今年度の活動報告書の発行・配布に加え、昨年度からの活動をまとめた書籍による地域資源を起点にした空き物件活用の普及啓発を行った
- ・出版記念のトークイベントは、9月以降に全国25箇所で開催し、合計約700名の参加者が参加した。
- ・このように、本事業の取り組みを広く伝えることで、空き物件活用の普及に努めた



▲SNSの発信画面、書籍・報告書の書影

今後の方針：各地の課題・地域資源を踏まえて、空き物件活用に向けて取り組みを進めていく

全体の課題：今回は人口25万人規模の中核市を対象にしたため、次回はより小さい規模の自治体で事業を行うことで、人口規模の大小や地域特性に応じた課題やモデルのあり方を見出していきたい