

平成28年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	大正・港エリア空き家活用協議会				
対象地域	大阪市大正区・港区				
事業概要	対象地域における相談及びセミナーの実施 DIY サポートのよる貸主・借主支援、住宅からは店舗併用住宅への転用のための事業収支、インスペクション、設計、施工、DIY サポートの実施				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	6件	4件	2件	59件	71件
(その他※) セミナー参加者					セミナー・ワークショップ参加者 216件

(その他※) 上記「相談対応件数」以外に、問い合わせ件数、相談会やセミナー等を行った場合はその件数及び概要について記入すること。(欄が足りないときは、適宜を広げて構いません。)

1. 事業の背景及び目的

- × 少子・高齢化が進み人口減少傾向にあり空き家率が高い大正区・港区において、若年世帯を呼び込むため、空き家活用のための相談窓口を開設し、その後の企画、インスペクション、事業収支、設計、融資、施工、リーシングをワンストップで行える体制を確立する。

2. 相談体制整備等に係る事業（総合相談窓口の設置及び相談業務の実施）

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

(取組みの概要について簡潔に記入すること。)

① 相談業務の実施

TAISHO DOCK 内に設けた相談窓口で相談を実施した。

また、窓口内での相談件数が伸び悩んだことから、区役所の協力を得てセミナー終了後に相談会の実施、区役所内において専門家相談を実施した。

さらに相談員のスキルを向上させるため、相談上の課題を共有し今後の対応策を話し合い、体制内で共有した。

② 啓発・普及活動の実施

「大正・港エリア空き家活用協議会」の活動内容を普及するためセミナー、広報活動を実施した。

③ インスペクションの実施

相談のうち、空き家活用意向のあるオーナーに対し、インスペクションの主旨を伝え、希望者にはインスペクションを実施した（実績は1件）。

④ 事業収支、企画の実施

相談のうち、空き家活用意向のあるオーナーに対し、事業収支、企画を実施した（実績は3件）。

⑤ 借主候補者のネットワーク化

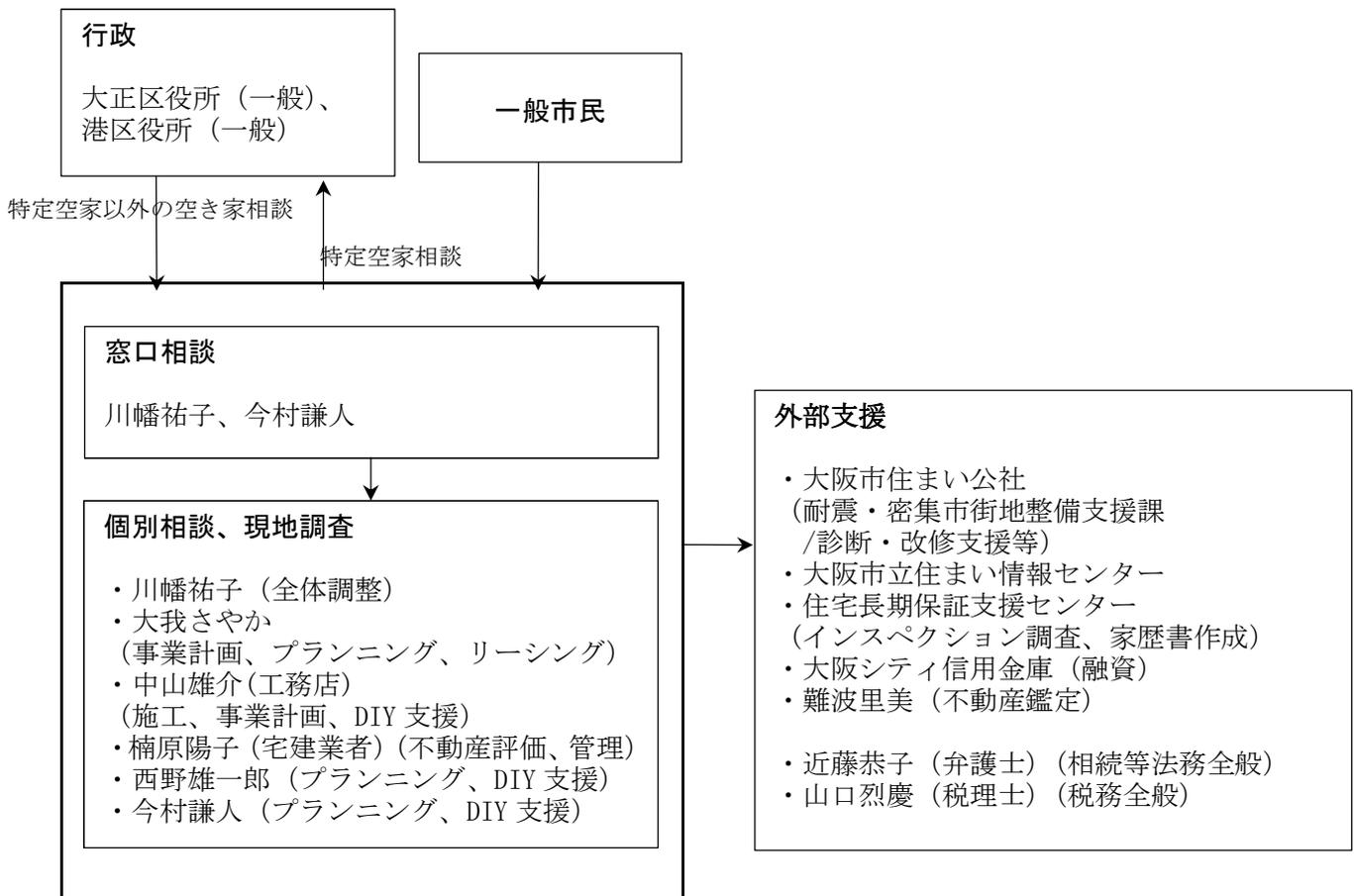
活用可能な空き家と借主をマッチングさせるため、借主候補者（移住候補者）を増やす試みとして、大正区・港区の良さを伝える連続セミナー「Welcome to CRAFT LIFE」を開催した。

⑥ DIY サポーターのネットワーク化

DIY は工事費の軽減だけでなく、借主の意向が反映され、住宅やお店への愛着が深まることで、将来の住宅の質を維持できると考えるが、現実的には、一般素人には DIY が普及しているとは言いがたく、「やってみたい」と意欲はあるができていない。今後、この垣根を埋めるため、未経験者への DIY サポーターを増やそうと取り組んでいるが、今年度は協議会メンバーの知人らに声をかけ、13名のサポーター候補者を仮登録できた。

2) 事業の手順

（相談体制の概要や地域の課題把握から相談業務の実施までの手順について、文章による説明やフロー図を用いる等により分かりやすく記入すること。）



大正・港エリア空家活用協議会

3) 事業内容

(相談体制整備や地域の関係主体との具体的な連携内容、必要に応じて行った地域の現状や課題等の実態及び相談対象者のニーズの把握、対応手引、マニュアルまたはチェックリスト等の作成、総合相談窓口の対外的な周知方法、相談業務の実施体制や相談会及び定例会議の開催状況等について記入すること。)

① 相談体制の整備と地域の関係主体との連携

申請時に提案した相談体制で遂行したが、相談からインスペクション、企画へと移行する段には、構成員の中からプロジェクト専任メンバー（複数）を決め、責任を持って業に当たった。

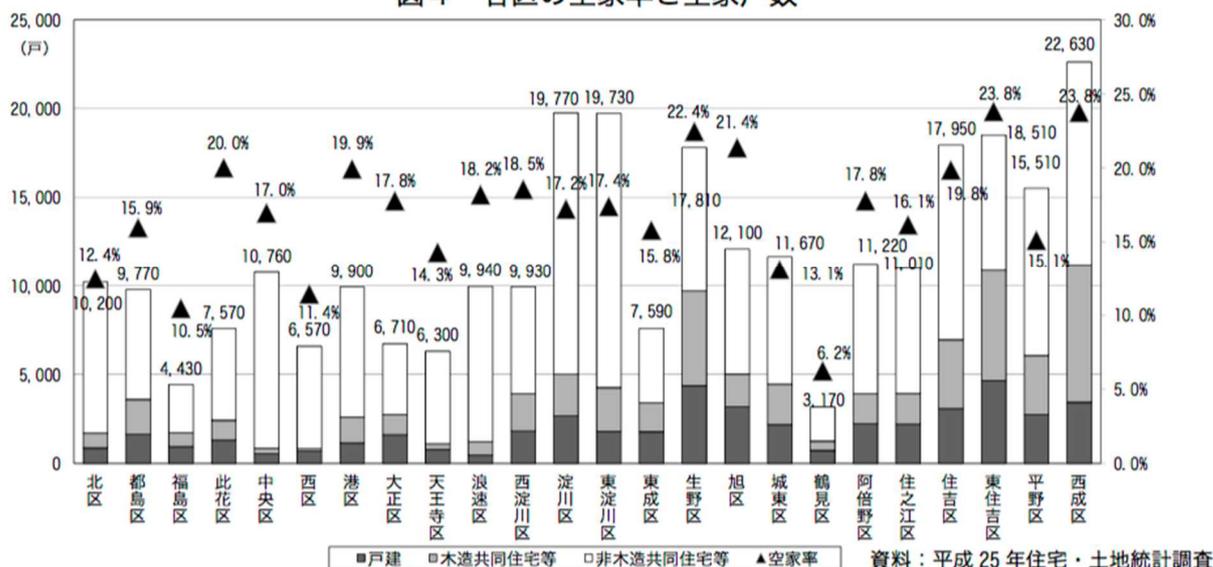
大正区役所、港区役所、難波里美不動産鑑定士と協議会の構成員により月1回の会議を開催し、問題点を共有することで課題対応に努めた。

② 必要に応じて行った地域の現状や課題等の実態及び相談対象者のニーズの把握

<空き家の状況>

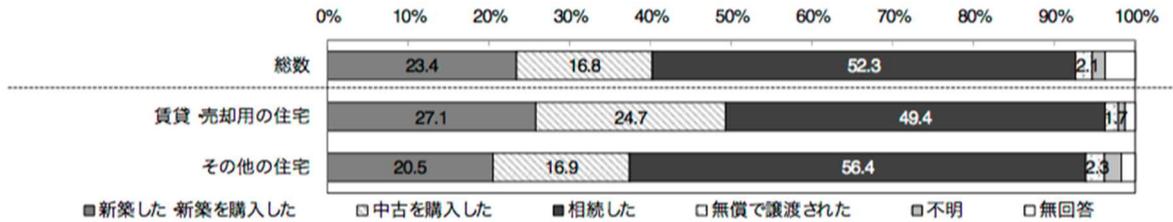
- ・ 大阪市の平成 25 年の住宅の空家数は約 28 万戸、空家率は 17.2%と全国平均 13.5%と比べて高い水準にある。
- ・ 平成 25 年の空家種別をみると、賃貸用が 19.0 万戸、売却用が 1.2 万戸、別荘などの二次的住宅が 0.5 万戸となっている。
- ・ これら以外の利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」※は 7.4 万戸で増加傾向にあり、平成 25 年の総住宅数に占める割合は 4.5%となっている。
- ・ 本事業の対象エリアの空き家率は、大正区は 17.8% 6,710 戸、港区は 19.9% 9,900 戸と、全市平均と比べ高い。また、大正区は全市平均と比べ戸建住宅の空き家の比率が高く、空き家の 1/4 が戸建住宅である。
- ・ 大正区、港区の空き家は、借地・持家の所有形態が比較的多いのが特徴である。

図4 各区の空家率と空家戸数



＜空家となっている戸建住宅の取得の経緯＞

- 国土交通省が全国の戸建住宅の空家を対象に実施した平成 26 年空家実態調査によると、現在は空家となっている戸建住宅を取得した経緯は、52.3%が相続で、40.2%が購入したもの(自分が住替えて、前の住まいをまだ保有していたり、別荘として購入したが使っていないものなど)となっている。特に、「その他の住宅」については、相続したものの割合が高くなっている。



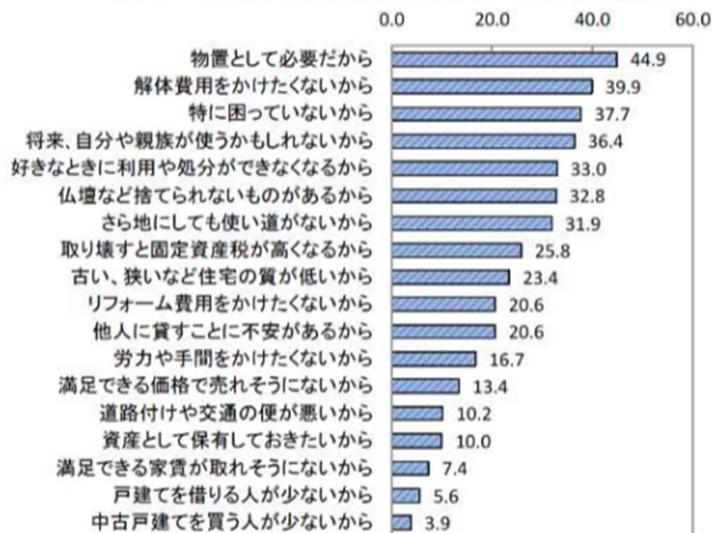
資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

図 住宅（現在は空家）を取得した経緯 (N=2,140)

＜所有者が空家にしておく理由＞

- 平成 26 年空家実態調査によると、今後 5 年程度の利用意向について「空き家にしておく」と回答した所有者に対して、その理由(複数回答)を聞いたところ、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%の順になっている。

図 6 空家にしておく理由 (N=461、複数回答)



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

＜老朽危険建築物(通報物件)の管理不全要因＞

- ・ 大阪市に通報があった老朽危険家屋の管理不全要因について、都市計画局において把握している範囲で整理を行った結果が以下である。
- ・ 平成 26 年度通報分の管理不全要因については、所有者が遠方、相続人不存在、相続人が複数いるため意思統一が出来ずに管理不全 といったものが多かった。
- ・ また、過去 3 年分の特に危険度の高い物件(腐朽・破損が大きく、大修理が必要)については、相続人が複数いるため意思統一が出来ずに管理不全 が最も多く、次いで相続人不存在、経済的理由などが多かった。

図 平成 26 年度通報分

(空家 156 件中、理由が判明した 66 件 ※複数回答)

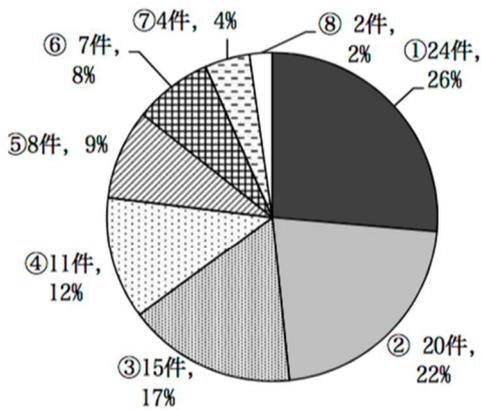
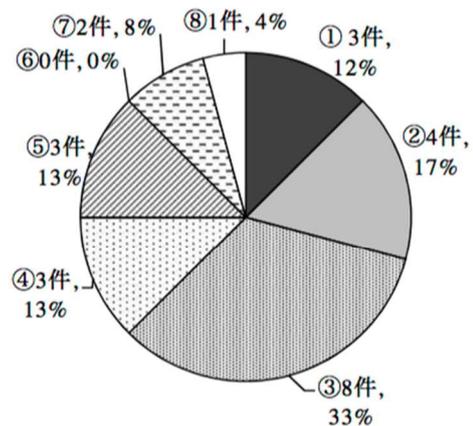


図 危険度大 (3年分)

(空家 41 件中、理由が判明した 19 件 ※複数回答)



- ① 所有者が遠方居住等により定期的な管理ができず、管理不全
- ② 居住者の死亡や相続人不存在による管理不全
- ③ 相続人が複数いて、管理・活用等の意思統一ができず、管理不全
- ④ 所有者が補修や解体費用を負担できないなど、経済的理由により管理不全
- ⑤ そもそも所有者に適正管理意識や近隣への迷惑意識がない
- ⑥ 他地域への住み替え、子供宅や高齢者施設等への転居による管理不全
- ⑦ 長屋の切離しで隣地の了解を得られない
- ⑧ 接道不良や狭小敷地などの敷地条件により活用が困難なため、管理不全

対应手引（整備済）

③ 対应手引、マニュアルまたはチェックリスト等の作成、

<対応の手引き ～導入部相談対応マニュアル～>

その1 電話を受ける。

または窓口相談の予約を受ける（電話またはネット予約）

その2 まず最初に、名前、物件住所、物件の状況（借地、持地/一戸建て、長屋、共同建て）を聞く。

→ここで、大正区・港区でない物件は対象外ということでお断りする。

その3 お客さんに相談内容を自由に喋ってもらう。

→この場合、要領をえない場合があるので、一つずつ内容を確認する。

→誤解していることがある場合は、訂正する。

→相手の話が終了してから、簡単に、「〇〇」ということですねときり出す

その4 こちらから質問をする。

→空き家活用時期（すぐ、これから検討する、まだあまり考えていない）

→「まだあまり考えていない方」「明らかに空き家活用ではない方」は、行政窓口、その他専門家団体窓口にふる

（*次ページ想定質問と対応団体参照）

→「すぐ」「これから検討する」という方については、現地調査をすることを伝えこちらから連絡する旨を伝える

その5 相談記録簿をつける、協議会メンバー情報共有する。

→「すぐ」「これから検討する」という方の記録簿は、次の相談者にメールをし、現地調査の日程を確定する。

<想定質問と連携窓口>（協議会内で対応しない場合の振り先）

- ・隣の空き家が倒れてきそう、ゴミで汚い、草木がぼうぼうで困る
→行政（大正区役所、港区役所）
- ・物件価格を知りたい
→地元の不動産屋、ネット調べ
- ・相続した空き家が、兄弟の共有名義だが自分名義にしたい→兄弟で話し合っ
て、決着がつかない場合は弁護士に相談すればどうか。（弁護士相談へ）
- ・相続した物件の税務上の緩和措置などを知りたい→（税理士相談へ）
- ・空き家を売りたいので、土地の境界を確定したい→土地家屋調査士会
- ・空き家活用に使える制度はあるか→耐震診断、耐震設計、耐震改修、老朽木造
住宅建て替えサポート補助）大阪市住まい公社民間住宅助成支援
- ・劣化診断、家歴書作成をしたい→住宅長期保証支援センター
- ・融資について相談したい→大阪シティ信用金庫、ファイナンシャルプランナー協会
- ・〇〇エリアで空き物件を探している→泉建設 楠原さんへ
- ・空き家を解体したいが、その金額を知りたい→SHU 建築 中山さんへ
- ・今、住んでいる家を親が出て、高齢者向け住宅・施設に入りたい（住んでいる
家が空き家になる）→高齢者住宅情報センター
- ・その他住宅相談（市営住宅斡旋、建築相談など）→大阪市立住まい情報センター

<事業の流れ>

相談のあるケースでは、当団体の説明が不十分であったこともあり、相談者は工事直前までの設計、見積作成が無料であると誤認されたことがあった。そこで、協議会内の会議において、業務がどのような段階があり、どういう流れで検討を進めていくのか、また、どこからが有料かを文書で明確に説明し、相談者に理解を深めてもらうこととした。

下記がこれを示す文面である。相談からインスペクションまでは無料であるが、設計からは有料であるということを示しており、個別相談後、空き家活用意向のある方に対して、「企画」段階で説明するようにしている。

事業の流れ

個別相談

空き家をどんな風に活用したいか、お客様のニーズをお聞きします。

企画

ニーズに従って、用途、間取り、使い方イメージなどを提案します。

事業収支 融資検討

店舗付き住宅などは、企画内容に沿って、支出と収入の毎月毎年の概算を出します。専用住宅は毎月のローン返済額を出します。

インスペクション

ご希望の場合は、空き家の劣化診断、耐震診断調査をします。
(長期で使用するご意向がある場合はお勧めします。)

設計・工事見積

インスペクションの結果、耐震改修 OK の場合は、企画内容を図面として作成します。これに基づき、費用見積を作成します。

工事

リーシング、 プロモーション

ご希望に合わせて、耐震補強、省エネ、断熱工事、内装工事などを実施します。また、希望者には DIYs サポートを行います。

ご希望に合わせて、テナントや入居者の募集、広報業務を行います。

個別相談から
インスペクションまでは無料

設計、工事見積、工事、
リーシング・プロモーションは有料

④ 総合相談窓口の対外的な周知方法、相談業務の実施体制や相談会及び定例会議の開催状況等

(ア) オーナー等が放置した空き家の活用を考える一助となるため、全国の先進事例を紹介する空き家活用セミナーを計2回実施した。合わせて、会場内で協議会メンバーと弁護士による個別相談会を計2回実施した。

・ 2016年9月3日(土) 参加者48名

第1回空き家活用セミナー「つくる住まいつくるまち」

講師：木本孝広→宝塚市猪野エリアで築古空き家をリノベーションし人気物件にした家主の話

中山雄介→大阪市内の空き家を店舗併用住宅に転用し繁盛店にした設計・施工者の話

西野雄一郎→全国のDIY可能賃貸住宅の事例、契約手続き等工夫点の紹介

個別相談会の実施：相談者2名

・ 2016年10月14日(金) 参加者63名

第2回空き家活用セミナー「空き家がまちの魅力に変わる」

講師：筋原大正区長→区での空き家活用の取り組み、新規事業者受け入れ支援

吉原勝己→福岡県福岡市で築古マンションをリノベーションし、人気を得るとともに、新築に近い家賃設定まで価値を高めた話

難波里美→大阪市域の不動産流通の状況、大阪市の空き家活用に利用できる制度紹介

個別相談会の実施：相談者1名

(イ) TAISHO DOCK での相談と並行して、区役所窓口での専門家相談を開催した。

・ 2017年2月15日(水)、26日(日) 大正区役所内 相談者4名

(ウ) 活用可能な空き家と借主をマッチングさせるため、借主に大正区・港区の良さを伝える連続セミナー「Welcome to CRAFT LIFE」を開催した。話し手に「CRAFT LIFE」の事例を紹介いただき、参加者全員それぞれがトークを聞いて考える、理想の暮らしや働き方についての意見交換を行った。

・ 2016年11月12日(土) ポートランドナイト 参加人数：12名

大正区で推奨する「CRAFT LIFE」のお手本である、アメリカポートランドのDIYの事例やまちづくりの様子を西野氏が紹介。林氏は大正区で始めた企業と区民による公園の清掃と植栽活動を紹介。

講師：西野雄一郎（大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員、工学博士）、

林耕一郎（WALPA STORE OSAKA 番頭）

・ 2016年11月25日（金）ニュービジネス見聞録「地方都市で古本屋、シェアオフィス、フリースクール」 参加人数：10名

地方都市である長野県上田市で地域課題に対応する事業で成功を収めた起業家の創意工夫の取り組みの話。事業が軌道に乗ったのち、ネットワークのなかから、さらに多様な事業が生まれ、現在は移住者を支援する動きも出て来ていることを紹介。

講師：弘本 由香里（大阪ガスエネルギー・文化研究所 特任研究員）

・ 2016年12月3日 親子イベント「CAKE BOXでインテリア模型をつくろう」
参加人数：2名

子育て層を対象に、インテリアコーディネートの楽しさを体験してもらうため、ケーキ箱を部屋に見立てて、壁紙や布地でデコレーションするワークショップを開催した。

講師：土谷 尚子（KIWI labo. インテリアコーディネーター）

・ 2016年12月9日 ゲストハウスの作り方 参加人数：81名

昨今、当該エリアでもブームになっているゲストハウスへの転用の課題やノウハウを学ぶため、福井県初のゲストハウスを作ったオーナーに講演いただいた。

友人の協力を得て、DIYでほとんどの工事を行った様子や、その後のオペレーションの状況や課題をデータで解説。ブームもあって、もっとも参加者が多いイベントとなった。講演会実施後、当団体に対し、個別相談があった。

講師：馬場正尊（オープン・エー代表）、森岡咲子（ゲストハウスサミーズ・オーナー）

(エ) 港区役所主催の空き地・空き家活用セミナーへの登壇

・ 2017年3月2日（木）港区役所主催 参加者24名

港区築港エリアの空き家・空き地を活用し、地域に賑わいを取り戻すことを目的に、港区役所が企画したセミナー。当団体から、協議会メンバー（中山、大我、川幡）が登壇した。メンバーが実践している空き家、空き地の再生事例、大阪市、国土交通省の使える制度を紹介し、協議会の相談体制をお伝えした。講演後、当団体に対し個別相談があった。

(オ) その他広報活動

・ 2016年9月17日「DESIGNEAST」での講演 参加者約30名

若手デザイナーの祭典において、移住希望のデザイナーに対し、大正区の魅力発信、当協議会の相談体制を紹介した（川幡）。

・ 2016年11月18日 大阪不動産鑑定士協会での講演 参加者約50名

大阪不動産鑑定士協会会員向けに、大正区の魅力発信とともに協議会の相談体制と不動産鑑定士との空き家活用の連携可能性について講演した（川幡）。

・ 大阪日日新聞からの取材（川幡、今村）

協議会の活動を記事へに。

(カ) 定例会議の開催

- ・月に1回開催し、相談及び事業の進捗と、課題への対応策などを協議した。
- ・開催日：2016年8月18日、9月1日、10月11日、11月10日、
2016年12月9日、2017年1月19日

4) 相談業務の実績

(対応した相談案件の代表的な事例を挙げて、その内容を具体的に記入すること。)

・ 4連長屋の所有者からのご相談

相談内容：

4戸の長屋は、1戸ずつ所有者が異なり、相談者はそのうちの1つを所有している。

4戸のうち1戸が不在家主であるが、相談者が売却または改修するためには、他の所有者の合意があるのか？また、不在家主への連絡はどうすればいいのか？

回答：

分譲マンションと同じように区分所有建物なので、当然、リノベーションであっても、切り離し（解体）であっても、他の所有者に連絡し、承認を得ることが必要である。

不在家主の所在確認の最初の方法として、登記簿謄本をとり、謄本上の現所有者を調べ通知することを相談者にアドバイスした。相談者には、不在家主に対し、リノベーションまたは切り離しを考えている旨を伝える文章を送り、返事が返ってくるかを確認し、無理な場合は現地に出向いて不在家主の所在を聞き取りする案があることをお伝えした。

・ 長屋1棟を所有するオーナーのこどもからのご相談

相談内容：

所有者は大正区の病院に長期入院しており、こどもは親の看護のため大正区の賃貸住宅へ移住したい。そのため、今住んでいる他区の長屋をリノベーションして貸したいとの相談。長屋1棟を所有されており、こどもはその一角に住んでいる。多くの部屋は現在使用しておらず、巣立った兄弟や親の持ち物が処分されず大量に残っている。

回答：

貸す意向があるのであれば、部屋の片付けをする必要があることをお伝えし、自分だけで無理な場合はシルバー人材センターなどに手助けしてもらう方法もあることをお伝えする。電話相談2回の後、来訪し、プランニングをするためにどれぐらいの費用をかけるつもりがあるかをこどもさんに聞き取りした。後日、こどもさんから入院中の親御さん（所有者）が金目の話をしたことに警戒して断るようにとのことで、相談は中断。こどもさんには、大正区内の比較的安価な公的団地（UR,市営住宅）をご紹介して終了。

課題：

親族とはいえ、所有者ではない方からの相談は慎重に進める必要がある。早い段階で直接の所有者との面談もしくは聞き取りが必要である。

(2) 事後評価

(上記(1)で記入した事業の概要について、補助事業の終了時点における効果及び目的の達成状況について評価し、その内容を記入すること。)

- ・ 相談件数は計71件と目標の63件を上回った。そのうち、15件は空き家活用の相談へとつなぐことができ、うち2件は事業化に向けて検討を進めている。また、潜在的な空き家活用の需要を引き出すためオーナーへの普及活動や、空き家を活用する移住者の

ためのセミナーを行い、216人の参加を得た。これらの参加者は、今後の空き家活用や移住者の候補者であり、引き続き、当団体の普及活動への参画の声かけを行なっていく。

- ・ 当団体が空き家活用をミッションとしているため、相談業務が進行し、実測、制度説明を経て、企画・事業収支まで進むと、個々の案件に多くの時間を費やすことにあり、広報などに時間を割くことが難しく、相談数を伸ばすことが難しかった。
- ・ さらに当団体が開設まもないことから知名度も低く、相談窓口で待機していても相談実績が伸びない状況にあった。
- ・ これらの課題に対応するため、10月には区役所と協力して、積極的に広報活動を開始。メディア露出、区役所での個別相談会の開催、セミナー終了後の相談会の開催など、工夫を凝らした。
- ・ また、空き家セミナーには区役所の協力によりエリア内の空き家所有者が参加してくれたが、アンケート結果から「特に今は何もする気はない」と考えているものが多く、セミナーなどでの普及活動によって、意識改革までの効果が得られていない。
- ・ 空き家活用をするにあたって、オーナーは費用面を憂慮されるため、早い段階で費用算出を求められるが、初期段階でリノベーションの見積作成の精度を上げるのは極めて難しかった。剥がさないと劣化具合がわからないため、工事費は多い目に積算せざるを得ず、耐震改修・劣化改修まで盛り込むと結果的に建替え費用に近い額となるため、相談者の合意が得られないケースもみられた。

(3) 今後の課題

(上記(2)で記入した評価を踏まえて、次年度以後の課題について記入すること。)

- ・ 区役所などの紹介に加え、オーナー自ら相談してもらう団体となるには、エリア内で空き家活用の成功事例を重ねて行くことが効果的であると考え。したがって、次年度以後は、現段階での企画案件を事業実施していくことを目標とする。
- ・ 市場に流通していない空き家が多いことから、次年度以降はリノベーションすることで経済的・建築計画的に効果を上げよう空き家を拾い出し、オーナーに直接アプローチして空き家流通に努める。
- ・ 大正・港エリアに多い昭和30～40年代の木造住宅では、耐震改修まで含めたりノベーション費用は、建て替えに近い程度になることを初期段階で伝え、それでも改修したいという場合のみプランニングをすることとする。
- ・ 利益率を向上させるため、比較的工事費を低額に抑えられる買取再販なども事業とすることを検討する。

(4) 今後の展開

(補助事業が終了した後においても当該事業が自律的に継続するための取組み方策、他の同様の地域への発展につながる取組み方策、相談内容や対象地域を拡充するための取組み方策について記入すること)

- ・ 全ての構成員が兼業であるため、相談業務を通じて空き家活用の様々なノウハウやスキルを磨き、構成員同士の連携により一層高度な事業が展開でき、事業獲得に繋がると実証できれば、相談業務を継続できると考える。
- ・ 相談業務を通じて出てきた課題、その解決策は、他の地域への参考になる。

3. モデル的取組みにかかる事業

(1) 事業の内容

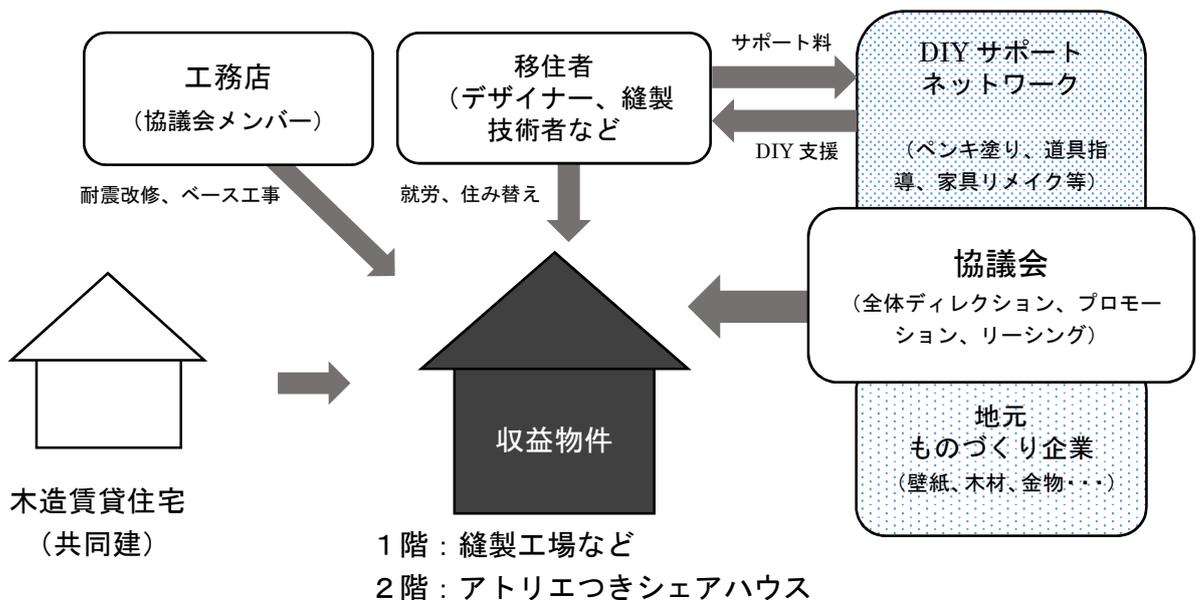
1) -1 モデル的取組みに係る事業 ア

1) 事業の概要

- ・ 大正区内において木造賃貸住宅2棟を所有するオーナーから、北棟の再生の相談である。
- ・ 2棟とも築60年以上経過し、現在、北棟は全て空き家である。
- ・ 同じオーナーが所有する隣の南棟は、イラストレーターとその知人らがDIYを行い簡易な再生を施し、現在、そのイラストレーターが居住する。南棟は従前居住者も含め、計7戸に居住している。イラストレーターはこの棟において、地元作家や知人作家らと定期的にイベントを行っている。
- ・ 今回の相談案件である北棟は、用途変更を行い、1階は縫製工場（小ロットのOEM用縫製工場）とワークスペース、2階はアトリエ付きシェアハウス（自社ブランドを起業したい若手デザイナーを想定）とする予定である。
- ・ オーナーはできるだけ改修費用を抑えたいことから、ベース工事（耐震、劣化改修、電気設備工事）を協議会で行い、内装は協議会のDIYネットワークや南棟イラストレーターのネットワークを使い実施予定である。また、ものづくりの盛んな大正区にあることを生かして、地場の材料などを活用したいという意向である。
- ・ 北棟のオペレーションは、南棟イラストレーターが行う予定である。
- ・ 建物再生後のプロモーション及び、入居者（縫製工場の縫製技術者、パタンナー、デザイナー、シェアオフィスへの移住者）へのリーシングは協議会で行う予定である。
- ・ 服飾関係のイベントは、協議会とイラストレーターと区役所が連携して企画予定である。

2) 事業のスキーム

(上記1)で記入した事業の概要について、検討・実施した取組みの内容を文章による説明やフロー図等を用いて分かりやすく記入すること。)



3) モデル的取組みの実績

(検討・実施した取組みの具体例を挙げて、その検討過程及び補助事業の終了時点での進捗状況も含めて記入すること。)

- ・ 現在は、インスペクションを終え、耐震改修を含むプランニング及び工事費見積、及び大阪市耐震改修費補助の調整中である。

(2) 事後評価

(上記(1)で記入した事業の内容について、補助事業の終了時点における効果及び目的の達成状況について評価し、その内容を記入すること。)

- ・ オーナーとの協議を密に行い、理想とする縫製工場の視察を行い、オーナーの意向や予算範囲を早い段階から知ることができたことは、事業実現にプラスになると考える。
- ・ 耐震性を向上させることの必要性について、理解を得られた。
- ・ 区役所と協力して、ものづくりに関係する行政の支援制度を紹介することができ、事業を実現するためのけん引役となった。
- ・ 建物のコンセプトを明確化し、これに基づくプロモーション、リーシング、その後のイベント企画を連続して取り組めることになり、このことで、事業に強いメッセージ性を持たせることができ、建物の魅力づくりに役立つと考える。

(3) 今後の課題

(上記(2)で記入した評価を踏まえて、次年度以降の課題について記入すること。)

- ・ 工事費の圧縮、DIY サポーターの集め方の工夫と、早期のリーシング(客付け)を行う必要がある。

(4) 今後の展開

(本補助事業により行ったモデル的取組みに関して次年度以後に行う取組み、補助事業が終了した後においても本補助事業が自律的に継続するための取組み、他の同様の地域への発展につながる取組みの方策等について記入すること)

- ・ 築古空き家を収益物件への変換のモデルとなる。
- ・ 単に住宅を再生するのではなく、店舗や事業所を併設することで新規移住者が増加し、街に賑わいを取り戻すモデルになる。

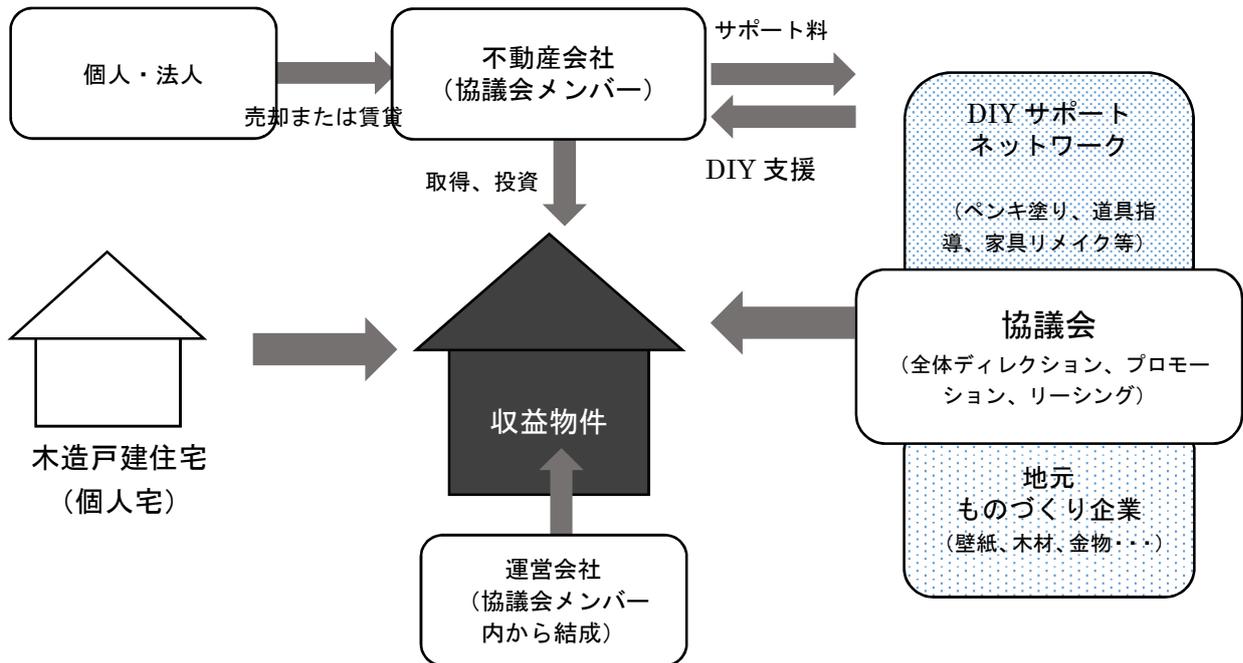
1) -1 モデル的取組みに係る事業 イ

1) 事業の概要

- ・ 個人住宅を協議会メンバーが買い取り、住宅からゲストハウス兼住宅へと用途変更を行い、事業物件として再生する。
- ・ 対象は、大正区内において借地権とともに変換された大正時代の建物である。150平米を超えるため、住宅としては規模が大きいため平米数に見合った家賃設定ができない。ゲストハウスにすることで、事業収支を向上させ、安定収入の確保を図る。
- ・ また、一般的な地域オーナーは主に賃貸住宅や貸し倉庫などとして貸しているケースが大半であるため、ゲストハウスとなると管理・運営のノウハウがないためオーナーは事業を躊躇する。そこで協議会メンバーがゲストハウスの運営を行いノウハウを蓄積すれば、今後、空き家を放置するオーナーは、築古物件の活用意向が芽生えることを期待したい。

2) 事業のスキーム

(上記1)で記入した事業の概要について、検討・実施した取組みの内容を文章による説明やフロー図等を用いて分かりやすく記入すること。)



3) モデル的取組みの実績

(検討・実施した取組みの具体例を挙げて、その検討過程及び補助事業の終了時点での進捗状況も含めて記入すること。)

- ・ 現在は、プランニング、保健所への建築計画届が受理され、現在工事見積調整中であり、間もなく工事着手する。

(2) 事後評価

(上記(1)で記入した事業の内容について、補助事業の終了時点における効果及び目的の達成状況について評価し、その内容を記入すること。)

- ・ 不動産鑑定による客観的な評価においても、住宅経営よりゲストハウスは収益性が向上することが確認できた。
- ・ 共用スペースは街に開かれたイベント開催も検討しており、街のにぎわいづくりに貢献できる。
- ・ 許認可業務とゲストハウスのオペレーション体制の確定に時間がかかった。

(3) 今後の課題

(上記(2)で記入した評価を踏まえて、次年度以降の課題について記入すること。)

- ・ エリアならではのゲストハウスの運営の方法を検討し、効果的なプロモーションを行う。

(4) 今後の展開

(本補助事業により行ったモデル的取組みに関して次年度以後に行う取組み、補助事業が終了した後においても本補助事業が自律的に継続するための取組み、他の同様の地域への発展につながる取組みの方策等について記入すること)

- ・ 築古空き家を収益物件へと再生するモデルとなる。
- ・ 住宅を再生するのではなく、店舗や事業所を住宅と併設することで、街に賑わいを取り戻すモデルになる。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	大正・港エリア空き家活用協議会	
団体設立年月日	平成28年5月	
連絡先担当者名	川幡祐子	
連絡先	住所	大阪市大正区三軒家東 1-4-13 4階 TAISHO DOCK 内
	電話	090-3261-0086
電子メールアドレス	kawabata@open-a.co.jp	

表1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 28年 8月 1日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※ 3	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理			1			1
	売買		1		1		2
	賃貸	2		1			3
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買			1			1
	賃貸			1	2		3
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理			1			1
	売買				1		1
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
その他	管理	4				8	12
	売買	2				1	3
	賃貸				1	3	4
	解体						
	上記以外※1	13			1	18	32
	複合※2	1				7	8
	小計	20			2	29	59
合計	管理	4		2		8	14
	売買	2	1	1	2	1	7
	賃貸	2		2	3	3	10
	解体						
	上記以外※1	13			1	18	32
	複合※2	1				7	8
	小計	22	1	5	6	37	71

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1(2)4)に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法					
							計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
合計	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						

