

事業計画書

事業名	下津井の路地に暮らす 空き家の活用と移住定住支援から生まれる新しい価値	
名称	一般社団法人 クリエイターズラウンジ	
住所	倉敷市児島稗田町 228	
遂行責任者	山口晋作（法人理事、ヤマグチ建築デザイン代表）	

1 団体の目的

* 定款，規約，会則等に定めている目的を，そのまま転記してください。

当法人は、「芸術を中心とした様々な活動を通じて、人がつながる場をつくる」ことを目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。(1) 美術館の運営 (2) 音楽会、講演会、各種ワークショップ等の運営 (3) 美術作品、及び関連物販の販売 (4) 前各号に附帯又は関連する事業

*** 今回申請する事業においては、上記の(4)に該当する事業となる。**

2 事業の分野

* 次のいずれか該当する分野に☑をしてください（複数選択可）。

保健，医療又は福祉の増進 社会教育の推進 まちづくりの推進
 観光の振興 農山漁村又は中山間地域の振興 学術，文化，芸術又はスポーツの振興
 環境の保全 災害救援 地域安全 人権の擁護又は平和の推進 国際協力
 男女共同参画社会の形成の促進 子どもの健全育成 情報化社会の発展
 科学技術及び学術の推進 経済活動の活性化 職業能力の開発及び雇用機会の創出
 消費者保護 団体の運営又は活動に関する連絡，助言又は援助

3 現状と課題

(1) 地域の状況や市民ニーズ

下津井地区は、年間 100 人の人口減少が進む一方(2016 年 9 月末現在の人口は 4,977 人)、瀬戸内の穏やかな雰囲気・街並み・景色などを楽しむために、観光や短期滞在などで下津井を訪れる人は、数多い(2014 年の観光客は 180 万人)。路地の中には、法令上新築が許されない家屋が空き家のままで数多く放置されており、地域生活の維持のために新たな住人を求めている。

(2) 本事業で取り組む地域課題

路地にある家は、昔から住んでいた人が引っ越すと、空き家のまま放置される。漁師住宅の狭さゆえに現代人の生活には不向きで、駐車場も確保できないため人気がない。新築もできず、解体費用もかさむため(税金も上がるので積極的に解体はしない)、持ち主としては、放置して朽ちていくのを待っている状態である。

田之浦地区には、平安からの神社があり、その周辺の路地は他の路地に比べて、道幅が狭く、当時の集落形成の足跡を辿ることができる。大きな集合住宅のような路地集落は、衰退の一途をたどっており、あらゆる方面において生活の喜びが失われている。

高齢化率の増加、店舗の減少、治安悪化、雇用の減少、ご近所づきあいの減少、地場産業である漁業の衰退、などなどの課題を抱えている地域である。

4 目的と概要

(1) 事業の目的

路地の空き家に新たな住人を住ませることによって、地域コミュニティに刺激を与えていきたい。瀬戸内の穏やかな暮らしに憧れを持つ県内外からの希望者に、家賃が安い路地の空き家を紹介し、彼らに素敵な暮らしを営んでもらうことが、本事業の目的である。

生活費における住居費が限りなく低い状況を、好条件と捉えて、規模の大きい集合住宅のような、路地集落での生活を提案する。移住希望者は、おしなべて、「生活上手」な方が多い。家賃収入を期待するのではなく、素敵な人材を受け入れる事業だと考えている。そしてそれは、将来的には、地域の魅力が増し、活力・経済力となって行くことと同義だと考えている。

(2) 事業の概要

サブリース方式(転貸方式)にて、物件を紹介して、総家賃の三割を事業主体であるクリエイターズラウンジの収入・運営費用とする。今回は、事業のスタート年度として、拠点の整備費用や、地域住民への説明・啓蒙活動を主な働きとしている。なお、他団体からの助成も並行して検討している。

拠点は、田之浦地区と吹上地区の二つを予定しており、共に古い空き家を低家賃で借りることとなる。相談会を行う前後に、ゴミや埃の溜まった空き家を掃除する必要があり、それらは、予算としては「消耗品費」に計上している。

5 受益者と効果

(1) 事業の受益者

市外・県外からの希望者、地域の住民

(2) 事業の実施に期待する効果

移住者が新たに住むことによって、以下の効果が期待される。

- イ) 28 年度 9 月から開始している「路地めぐり」が継続されて、特に地域住民への啓蒙活動が促進される。
 - ロ) 子供が育つことにより、健全な育成、地域人材の創出につながる。
 - ハ) 「暮らし上手」な人が、下津井の魅力を SNS などを通じて発信してくれる。
- 二) 治安が回復し、放置家屋の減少による環境改善が進む。
- ホ) 地場産業である漁業従事者や観光客、また小商いの店舗が増加する。

6 団体の能力

(1) 団体が持つ能力

平成 27 年度から「吹上美術館」を運営しており、業界での高い評価を得ている。本事業の担当者・山口は、建築家であり、集落形成やまちづくり、地域課題の解決についても造詣が深い。かつ下津井田之浦生まれで、人脈もあるため適任である。

(2) 能力の活用

* 課題解決に向けて、団体の能力がどのように役立ちますか。

- イ) 山口が、地域の人脈を駆使して、すでにくつもの空き家を確保している（山口の生家もすでに芸術家に住んでもらっている）。
 - ロ) 各種マスコミを活用して、積極的な広報を行う。
 - ハ) 美術作家のアトリエとして、紹介できる。
- 二) 釣り客の仮宿として、紹介できる（山口の父・祖父は、漁師・渡船業だった）。
- ホ) 下津井の持つ課題に精通している専門講師に来てもらえる。
- へ) 狭小路地の建築問題について、法令運用の参考となる。都市計画課、建築指導課にとっての有益な情報を提供できる。
- ト) 不動産事業者にとっては、利益のない地域だが、そう行った地域においても、不動産業以外の事業をミックスすることで、新たな価値が生まれることを提案できる。

7 事業内容とスケジュール

(1) 事業の具体的な内容

イ)	27 年 9 月から継続している「下津井路地めぐり」を継続することで、移住希望者の見学参加を容易にすると同時に、地域住民への啓蒙を行うことができる。
ロ)	月に二度の定例相談会を開催して、移住希望者の見学参加を促す。拠点は山口の生家（下津井田之浦 1-5-15）の向かいの家、及び「吹上美術館」の近隣の住宅を予定。
ハ)	定例以外では、不定期の移住相談窓口を行う。予約対応を前提としている。
ニ)	地域住民への啓蒙を目的とした、説明会を行う。二回の予定。大家にとっては、家賃収入を期待するのではなく、家賃を下げることで、素敵な移住者がやって来て、町の魅力と活力が増進することを啓蒙する。
ホ)	移住者対応と同時に、釣り客や観光客へ向けて、簡易の宿泊所としての利用を提案する。これは、移住希望者にとっては、「お試し移住」としての意味合いを持つ。
ヘ)	芸術家のアトリエとしての、紹介を行う。山口の生家は、彫刻家画家である「井浦千砂」さんに賃貸しており、これを宣伝材料として使う。

(2) 事業のスケジュール

4 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」
5 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」
6 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」 地域住民説明会「路地集落の可能性（1）」
7 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」
8 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」 地域住民説明会「路地集落の可能性（1）」
9 月	「下津井路地めぐり」 月二回の「移住相談会」
	（以下、同様）

様式第 2 号

8 目標

内容	現状	目標値
複数世帯の移住者を下津井に住民をさせる	過去の実績；2 年で 3 世帯	一年目は 3 世帯、2 年目からは年間 5 世帯を目標とする

9 受益者負担 団体の財源確保のため、可能な限り参加費や受講料などを徴収してください。

徴収する (見込み： 移住希望者から家賃の三割を徴収する)

徴収しない (理由：)

10 事業の見通し

* 2 年後、3 年後といった将来、事業をどのように展開させますか。
継続して空き家活用・移住者支援の方策を続ける。

11 他団体との協力

* 他団体と協力して事業を実施するときは、その団体名や役割を記入してください。
下津井田之浦地区町内会、および、下津井吹上地区町内会；
空き家情報の提供、ご近所付き合いのサポートなど。

12 行政との協働 自主事業コースの団体は記入不要です。

* 協働する市担当部署の名称、役割、協議をした日及び内容を記入してください。

くらしき移住定住推進室 2016年8月31日 秋山剛氏と懇談
法人代表理事片山康之と当事業の担当者山口晋作とが懇談を行なった。

収支予算書

1 収入の部

科目	内訳	金額(円) ²	積算根拠
受益者負担	家賃の三割	90,000	3軒分、一軒100,000円の年間家賃
会費からの繰入		0	
その他		0	
市補助金		500,000	
収入合計		590,000	(支出合計と一致)

2 支出の部

科目	内訳	金額(円) ²	積算根拠
人件費(会員) ¹	外部との打合せ	50,000	1人×二時間×1,000円×25回
交通費(会員) ¹		0	
人件費(アドバイザー等)	移住者相談受付	54,000	3人×二時間×900円×10回
謝金(講師等)	二人、二回分	60,000	二回分、一人30,000円
旅費交通費(講師等)	二人、二回分	40,000	二回分、一人20,000円
消耗品費	拠点整備	150,000	片付け掃除など
印刷製本費	広報チラシ	30,000	二回×15,000円(ネットプリント代)
通信運搬費		0	
保険料		0	
使用料・賃借料	会場使用料	130,000	26回分、一回5,000円
外注費・委託費	チラシ作成	30,000	二回×15,000円(デザイン料)
対象経費計		544,000	
食糧費		0	
人件費	各種打合せ	46,000	実費負担の支援
その他		0	
対象外経費計		46,000	
支出合計		590,000	(収入合計と一致)

1: 会員に支払う人件費と交通費の合算額は、対象経費計の1割を上限とする。

2: 金額欄は切り上げて千円単位で記入してください。