

チャレンジ！！オープンガバナンス 2021 市民／学生応募用紙

| | | | |
|----------------------|--------------------------------|------------------------|------|
| 自治体提示の地域課題タイトル（注1） | No. | タイトル | 自治体名 |
| | 32-22-3 | 加古川市の空き家の学習室としての活用について | 加古川市 |
| チームがつけたアイデア名（注2）（公開） | 空き家バンク×コミュニティサイト×デザイナーで産業創出へ！！ | | |

（注1）地域課題タイトルは、COG2021 サイトの中に記載してある応募自治体提示の地域課題タイトル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 赤字部分は削除して該当の番号を記入

| | | | |
|-----------|------------------------|----------|--|
| チーム名（公開） | すこぶる空き家活用班 | | |
| チーム属性（公開） | 1. 市民、2. 市民／学生混成、3. 学生 | 3 | |
| メンバー数（公開） | 3名 | | |
| 代表者（公開） | 大西 拓斗 | | |
| メンバー（公開） | 栗山 美綾 福島 幸代 | | |

【注意書き】※ 必ず応募前にお読みください。

<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 COG2021_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 COG2021 サイトにある応募受付欄からもアクセスできます。admin_cog2021@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開いたしません）
5. この応募内容のうち、「自治体との連携」は、非公開です。ただし、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。）

| | |
|--|---|
| <b style="color: red;">アイデアの説明全体が肖像権・著作権等を侵害していないことの確認 | ○ |
|--|---|

(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。

2. アイデアの説明（公開）

(1) アイデアの内容（公開）

(1) アイデアの内容（公開）

アイデアは、対象とする課題解決のために、何をする社会的な活動（サービス）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、実践したくなり、活用してみたいなる、そしてその結果として、課題が解決される、そんなわくわく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の要点はこれ！をごく短く書いてください>

加古川市では近年空き家数が増加を続ける一方で、空き家を活用して新たに事業を行う例は少ない

<この課題解決のために「何を」するアイデアか、それを「誰が」「いつ」「どこで」「どのように」するかをわかりやすく書いていきます> <アイデアが具体的に実行される場面を想定してください。>

<よいアイデアを生むには関連データの分析確認とデザイン思考によるアイデアを使う人への共感が必要です>

私たちの提案：

空き家バンク×コミュニティサイト×デザイナー

既存の加古川市空き家バンクに、コミュニティサイト、そしてデザイナーを組み合わせた新たなウェブページの作成を提案します！！

～新ウェブサイトの流れ～

1, 家主がウェブページに自分の空き家の情報を登録する

ここで空き家の家主は、自分の家の立地場所、アクセス、家の特性、魅力などの空き家の情報や、家を改装するにあたって手を加えてもよい部分、いけない部分等の希望を書き込む。



Ex:家主 A 駅から徒歩 10 分。無機質な素材で作られた床や壁はモダンな雰囲気を出し、築 30 年だけあって比較的きれいな箇所が多い。要望として、一家の思い出が詰まった立派な大黒柱だけは壊さないで欲しい。



家主 B 駅から徒歩 30 分の辺鄙な場所にあり、築 60 年というだけあって、家内はレトロな雰囲気が漂う。要望は、大家族を包み込んできた居間にある大きなソファは残して欲しい。

2, 空き家利用希望者が、1, で様々な家主が投稿した空き家の中から自分の利用目的に合った空き家を選ぶ



Ex: 空き家利用希望者：家主 A の家を使いたいです。

3, 空き家利用希望者が空き家を使ってほしいことを書く

ここで空き家利用希望者は空き家の利用目的、立地場所、予算等の希望を書き込む。

※今回私たちがイメージする空き家利用希望者とは、主に飲食店などの新規出店を考えている事業者



Ex: 駅に近く、アクセスのよい土地で新たにモダンに雰囲気のカフェを開きたいと思っている。予算は 1000 万円ほどと見込んでいるが、少し高くなって自分の好みのものができれば良い。

4, 加古川市が情報提供

ここで加古川市は、空き家利用希望者の要望に合った、既存の補助金制度等の有益な情報を提供する。



Ex: 家の立地場所と、カフェを開きたいという用途を考慮して、〇〇補助金を××円として適応することができます。

5, デザイナーたちが、コンペ形式で空き家の内装をデザインした案をウェブページに投稿する

ここでデザイナーたちは、2, で空き家利用希望者が選んだ空き家の写真に以下の情報に合わせ、独創的な改装案を書き込む。以下の情報・・・1, 家主の希望 2, 空き家利用希望者の要望 3, 加古川市が提供する情報

※ここで言うデザイナーとは、空間デザイナーのこと

2. アイデアの説明（公開）

(1) アイデアの内容（公開）

※ウェブページにて空き家家主が投稿した写真にデザインを描き込み、それを設計図にできるデザイナー。

※また、デザイナーは必ずしもそれを本業としている者に絞らない。例え一般市民であっても、趣味、副業等で、空間デザインに長けており、さらに空間デザイン案を平面の設計図に落とし込む技能を持った者であれば対象とする。これにより、市民が自分の得意分野を積極的に生かし、地域の空き家問題に貢献できるという利点がある。

デザイナーa案



デザイナーb案



デザイナーc案



6, 空き家利用希望者が、デザイナーたちの提示した案の中から一番自分に合った案を選び、家主に代金を支払う



Ex:デザイナーcさんの案を採用します

7, デザイナーと、加古川市が提携する宅建会社で協力して設計開始

ここでデザイナーは、自身の考案した空間デザイン案を平面の設計図に落とし込む作業をする。そしてその設計図を宅建業者に見せ、相談しながら改装を始める。

宅建業者と作業を進めるにあたって、予算オーバーやアイデアが実現困難であるなどの問題が生じることも予想される。その場合はウェブページを通して、家主や空き家利用希望者と相談しながら、よりベストな形に近づける。



Ex: 宅建業者→デザイナー 大きな修正はないですが、照明を設計図の位置に取り付けるのは難しいと思います。



デザイナー→家主 大黒柱をお客さんが来店時に指スタンプを押せる、店のモチーフとして活用したいのですが可能ですか。

8, 完成

9, 市が中心となってフィードバックを作成する



ここで加古川市は、家主、空き家利用希望者、デザイナーに、空き家を活用するのに携わった感想を聞く。その感想と、新しくできた場所の内装、その後の利用状況などの情報をまとめたフィードバックを作成し、ウェブサイトに掲載する。これによって空き家を活用するということに惹かれる人が増え、また、空き家活用の成功事例が次々にウェブサイトに投稿されることで、新たに空き家を活用したい！また、空き家を提供したい！と思う人が増えるのではないかと考える。

Ex: 市→家主 Q ; 空き家を貸してみようだったか？ A; ウェブページに掲載するまでは、自分の家がこんなにも素敵な形で利用されるとは思わなかった。特に大黒柱が店のモチーフとなり、たくさんのお客さんに気に入ってもらっている写真を見ると胸が熱くなる。家を見事に改装・再利用してくれたデザイナー、新家主の方には感謝しかない。

市→空き家利用希望者 Q ; 空き家を借りてみようだったか？ A ; 当初は空き家からこんなカフェができるとは思っていませんでした。家主さんが築き上げてきた地域とのつながりを保ったまま、家主さん一家の温かさを感じながら商売ができる喜びはこの上ない。家主さん、自分の要望通りに仕上げてくれたデザイナーの方には感謝で一杯だ。

市→デザイナー Q 空き家のデザイン・改装に携わってどうだったか A; 趣味程度で続けてきた空間デザインがこのように生かされ、地域の空き家問題にも貢献することができて嬉しかった。この活動を通して、家主さん一家の思い出や、新家主さんの商売にかかる熱意などいろんな人の思いに触れることができ、あたたかい気持ちになった。

～まとめ～サイトを作ることによって生まれるメリット

① 家主・空き家利用希望者の間に生まれるメリット



2. アイデアの説明（公開）

(1) アイデアの内容（公開）

- (1)家主は、空き家の具体的な利用方法や空き家のその後の利用状況を知ることができ、安心感がある。
- (2)空き家利用希望者は、家の特性を家主から直に教えてもらえ、相談しながら改装を進めることで交流が生まれる。

②加古川市・家主・空き家利用希望者の間に生まれるメリット



- (1)空き家の家主と空き家利用希望者は、空き家に適用される補助や、具体的な補助金額を市から教えてもらえる。
- (2)空き家取引の手続きの効率化が可能になる

③家主・デザイナーの間に生まれるメリット



- (1)家主はデザイナーに自らの希望を伝えることができ、安心して空き家を提供することができる
- (2)デザイナーは家主から家の特性を教えてもらうことで、共同作業が可能になり、より良い案ができる

④デザイナー・加古川市の間に生まれるメリット



- (1)デザイナーは、市が提示した補助金や市独自の支援制度をもとに、価格に見合った改装案を考案できる。
- (2)デザイナーが市のことをよく知るきっかけになり、地域に貢献しているということを実感できる。

⑤空き家利用希望者・デザイナーの間に生まれるメリット



- (1)デザイナーは空き家利用希望者のニーズに合わせて、独創性に富んだ空き家の改装案を提示することができる
- (2)予算不足等その他の不都合があった場合に、デザイナーが代替案を提示し、相談しながら改装案を考えられる。

不動産になく空き家を活用することによるメリットは、「家主・新家主との間に永続的なつながりができる」「元々あった地域コミュニティを維持することができる」点にあると考える。また、従来の空き家バンクでは、加古川市・家主間、加古川市・空き家利用希望者間にしかつながりがなかったのに対し、ウェブサイトを作ることで、新たにデザイナーを加えた4者の間でつながりができる。さらに4者は1つのサイト上でやりとりができるので、お互いにつながりを感じあいながら、一つの空き家をより良いものにするという目標に向かって協力することができる。

また、サイト上で加古川市がフィードバックを行うことで、空き家活用成功事例がウェブサイト上に蓄積されていき、それを見た人々は空き家活用により一層興味を持ち、新たに空き家を貸す、もしくは利用する側に立つ人が増えていく。

これによって空き家活用における「正のスパイラル」が生まれると考える。

| |
|--|
| |
|--|

2. アイデアの説明（公開）

(2) アイデアの理由（公開）

(2) アイデアの理由（公開）

このアイデアを提案する理由（なぜ）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、統計類などの数値データやアンケート・インタビュー・経験の記述、関連の計画、既存の施策などの定性データも広く含みます。データは出所を明らかにしてください。

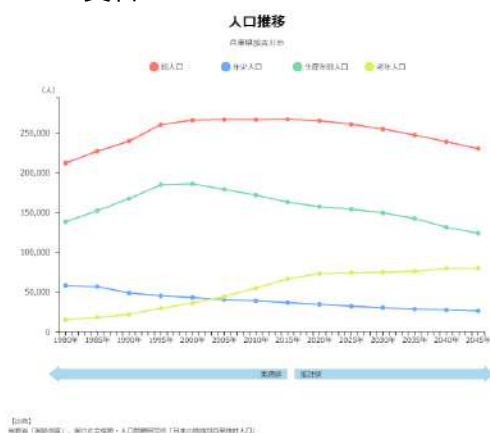
<このアイデアを提案する理由（なぜ）を書いていきます>

<先の（1）で書いた「何を」「誰が」「いつ」「どこで」「どのように」というアイデアの内容を支えるための、「なぜ」このアイデアがいいのか実現したいのかを上記のデータを示しつつ書いていきます>

加古川市の基本情報：総人口 259,324 人（12/1 時点）/老年人口が増加傾向にある（資料 1）

近年空き家の増加は日本中で問題となっている。総務省統計局が平成 30 年に行った「平成 30 年住宅・土地統計調査」では、総住宅数に占める空き家の割合である空き家率が**過去最高の 13.6%**となっており（資料 2）、国は空き家数の増加を早期に解決すべき重要な問題と捉えている。

資料 1



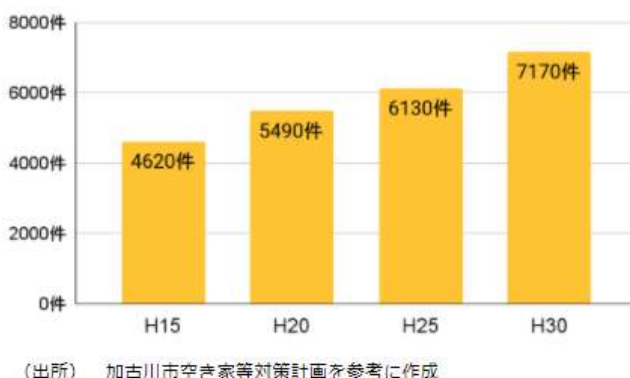
資料 2



加古川市ではその空き家問題が県内の他市に比べ、深刻化している。ここ 15 年で**空き家数が 1.5 倍に上昇**し、空き家率は周辺市町村や全国平均と比べても高い。（資料 3・資料 4・資料 5）

資料 3

加古川市の空き家数の推移



資料 4

建物利用状況 空き家数（メッシュ表示）



資料 5



（出所） 「加古川市平成30年住宅土地統計調査」を元に作成

これらの問題が年々深刻化するにつれ、市役所の住宅政策課・空き家対策課職員の方は、**最近の市内の空き家に対する苦情は年間百数十件に上っている**と嘆いていた。この問題を解決すべく、市が様々な取り組みを行うも解決には結びついていない。特に「**空き家バンク**」の登録者が**たったの1件**のみであったり、空き家を利用して新たに事業を始める事業者に向けた、**市独自の補助金制度の利用例が過去に2件**しかなかったりなど、市の対策は十分に機能しているとは言えない。

また、近頃加古川市では飲食店を中心に様々な店がオープンする一方で、空き家や空き店舗を再利用する例は少ない。

近年の著しい高齢化に伴い、空き家自体の増加を防ぐのは非常に困難なことである。しかし、空き家バンクのサイトを改良し、既存の有益な情報が空き家利用希望者に届けられ、新たに事業を行う際、空き家を利用するという考えをより多くの人に持ってもらう、つまり、空き家自体の増加を抑えようとするのではなく、空き家を積極的に活用してもらえるような仕組み作りをすることが、空き家問題の解決に向けた大きな一歩になるのではないかと考えた。

そこで私たちはまず、初めの提案として、**空き家バンクとコミュニティサイトを組み合わせた新たなウェブサイトの作成**を提案する。…【提案1】

そもそも私たちが空き家バンクに注目した理由は2つある。1つ目は、加古川市空き家バンクの目的が、「加古川市における空き家等について広く情報発信し、その流通や有効活用を促進することにより、空き家等の抑制と定住の促進を図る」（加古川市 HP より）というものであること。

2つ目に、実際の空き家バンクのニーズがどれほどあるかを示すため、資料7を提示する。資料7より、空き家の家主の半分以上が空き家を売却したいと考えており、空き家バンクの仕組みを改良し、より空き家を売りやすくなるようなウェブページを作れば、ますます多くの家主がサイトを利用し、空き家を売りたいと思うようになるのではないかと考える。また市の職員の方が空き家を利用しようと思っている人であれば、大半の人が「空き家バンク」という言葉を一度は聞いたことがあるとおっしゃっていたので、空き家バンクを空き家活用の第一歩と考えた。

資料7 家主の今後の空き家の活用意向（出所：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会実施 土地・住宅に関する消費者アンケート調査 ウェブアンケート調査結果）



2. アイデアの説明（公開）

(2) アイデアの理由（公開）

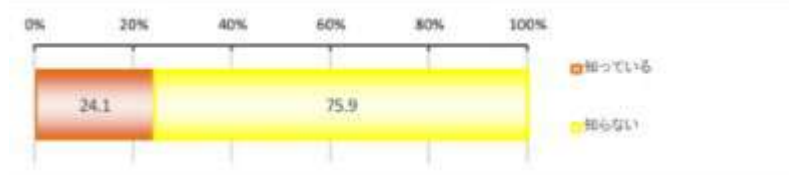
この【提案1】によって生まれるメリットとして次のようなものが挙げられる。

①以下の資料7に示すように現在の空き家バンクの知名度は25%程であるが、サイトを作ることにより、「空き家バンク」という名前だけでなく、実際の仕組みをより多くの人に知ってもらうことができ、認知度の上昇が期待できる。

②コミュニティサイトを組み入れることで空き家売買がスムーズにでき、空き家掲載のハードルが低くなる。

このコミュニティサイトでは加古川市・空き家利用希望者・空き家家主の3者が一つのサイト上で、やりとりすることができ、多くの情報をスムーズに共有することができる。

資料8 空き家バンクの認知度調査（出所：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会実施 土地・住宅に関する消費者アンケート調査 ウェブアンケート調査結果）



しかし、この【提案1】には次のような課題も挙げられる。

課題①元々空き家に興味を持っている事業者にとっては非常に良いサイトになるかもしれないが、資料8のように空き家バンクの認知度は低く、元々空き家活用に興味のない事業者はこのサイトに来ないと考えられる。

課題②これは市の職員の方や地元の建築会社、デザイナーの方と話し合っているときに浮かび上がった問題なのだが、そもそも空き家バンクに投稿しなくても地元の不動産会社に頼む人が多いのではないかとこのもの。

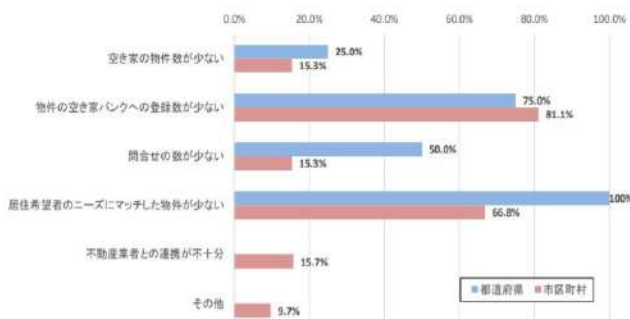
これらの課題から【提案1】だけでは不十分だと考えた。そこで新たに提案するのが・・・

【本提案】**空き家バンク×コミュニティサイト×デザイナー**

なぜデザイナーを組み込むのか!? それには次のような理由が挙げられる

①空き家利用希望者に具体的、かつ独創的な活用後のビジョンを提示すること！！

下の資料8が表しているように空き家バンクを利用するにあたっての最大の問題点は居住希望者のニーズにマッチした物件が少ないこと。また資料9では空き家利用希望者は空き家を活用するにあたって、具体的な活用方法がイメージできないという課題がある。そこで空間デザインに長け、空き家活用の具体的な案を提示するデザイナーを導入することで、希望者は自らのニーズにマッチした空き家に出会いやすくなるという利点がある。



資料9

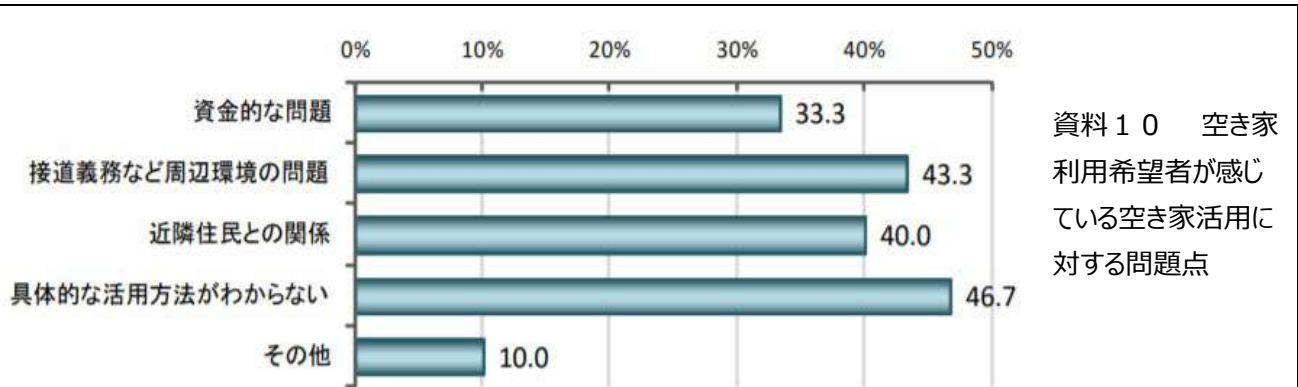
空き家バンクの運営について生じている課題

（出所：出所：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会実施

土地・住宅に関する消費者アンケート調査 ウェブアンケート調査結果）

2. アイデアの説明（公開）

(2) アイデアの理由（公開）



②そして、何よりも・・・課題②で示した不動産にはない、空き家を活用するからこそそのメリットが生じる！！

空き家を活用するからこそそのメリットとは、「旧家主・新家主との間に永続的なつながりができる」「元々あった地域コミュニティを維持することができる」というもの。デザイナーを導入することで、新家主は自分の理想に近いものを考案してもらえ、旧家主も空き家活用にあたって自分の要望をデザイナーに伝えることができる。これによって新旧家主間で両者が納得のいく改装案ができる。デザイナーによって特別にデザインしてもらった自分の家は2者間で一生の思い出に残る立派なものとなり、それを共有することで新旧家主間の永続的なつながりが期待できる。また地域のことをよく知る旧家主の要望に沿った改装案を作ること、その地域の風情にあったものができる。これによって、地域コミュニティが維持されていくと考える。

また・・・補足として、加古川市が現在できていない空き家活用後のフィードバックをより効果的な方法で行うことができる！！

市の職員の方と話しているとき、現在加古川市は空き家問題の苦情処理に追われるあまり、空き家活用に携わった人の感想をまとめたフィードバックの作成ができていないことを知った。私たちはそもそも空き家バンクに興味のない人の気を引くにはこのフィードバックは最重要であると考えた。デザイナー自身が、空き家の改装に携わった感想、また、デザイナーを組み込むことで、家主・空き家利用希望者が感じた利点を市がまとめ、サイトに載せる。これにより、空き家活用成功事例がサイト上に蓄積し、元々空き家活用に興味なかった事業者に興味を持ってもらえる機会になると考える。

| |
|--|
| |
|--|

(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。

<アイデアに即した実現に向けての具体的な活動を上記のポイントに即して工夫して書いていきまず>

<以下のように分けて書いていきます>

1. **実現する主体**
2. **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
3. **実現にいたる時間軸を含むプロセス**

実現する主体：ウェブサイト開発者、加古川市、私たち



～実現に必要な資源とその調達方法～

1. ウェブサイト開発費（0円）・・・加古川市と提携を結ぶ NEC と学校が協力し、私たち学生と共同で開発するので0円
2. サーバー維持費（今までの空き家バンクのサーバー維持費と変わらない）・・・市役所より
3. 広告費・・・ウェブサイト設立の周知の為に Web 広告費、ポスター広告費 市役所より
4. 空き家利用希望者のデザイン購入時の資金（約 20 万円）・・・空き家利用希望者が調達
5. 空き家利用希望者の空き家購入時の資金（約 600 万円）・・・空き家利用希望者が調達
6. 空き家利用希望者の空き家改修時の資金（約数百万円）・・・空き家利用希望者が調達

6 について、兵庫県では新規出店する事業者向けに補助金がでる。

空き家を活用するとき（空き家活用支援事業）築 20 年以上等の要件を満たす空き家を事業所として改修する場合、最大 150 万円（UJI ターンタイプは最大 225 万円、地域交流拠点は最大 500 万円）の補助がある。

[R3 移住・起業のしおり-vol.5.indd \(hyogo.lg.jp\)](#) より

また加古川市でも駅前・市街化調整区域において空き店舗等を賃借して、新規出店（飲食店・小売業）する事業者向けに補助金がでる。

店舗賃借料 2 分の 1（上限は月額 5 万円。1,000 円未満は月毎に切り捨て）

店舗改装費 3 分の 2（上限は 25 万円。1,000 円未満は切り捨て）

広告宣伝費 3 分の 2（上限は 10 万円。1,000 円未満は切り捨て）


[空き店舗等活用支援事業補助金制度について／加古川市 \(kakogawa.lg.jp\)](#) より

そのほかにもさまざまな補助金制度が存在する。



また 4.5 について加古川市に建築会社をもつ建築士の庄司圭介さんは「クラウドファンディングでも資金調達が可能なのではないか」と話している。

実際、クラウドファンディングを利用した空き家活用の事例は全国でも増加しており、クラウドファンディングと補助金制度を組み合わせることによって空き家利用希望者は 0 円で空き家を購入、デザイン、改修できる可能性が十分にある！




～実現に至る時間軸を含むプロセス～

2022.02 【私たち】




加古川市版 Decidim（市民参加型合意形成プラットフォーム）に提案を掲載し、市民の方に意見をうかがう予定

2022.02.22 【私たち、加古川市】


市長を含む市役所の職員に政策提言予定

2022.02 下旬 【私たち、加古川市、ウェブサイト開発者】



加古川市に相談しさらに具体的なコミュニティサイトの構想を練る

2022.03 上旬 【私たち、加古川市、ウェブサイト開発者】


ウェブサイトの仕様を決定する

【ウェブサイト開発者】



NECの方にウェブサイトのβ版を開発してもらう

【私たち、ウェブサイト開発者】

ウェブサイトの改善点を発見し、修正する

2022.03 下旬～【市役所】

正式運用開始間近の広告

2022.03 下旬～【加古川市、ウェブサイト開発者】

ウェブサイト正式版運営開始

ウェブサイトの改善点を発見し、修正する

～今後の展望～

全国でも高齢化に伴い空き家数は年々増加している。

この「空き家バンク×コミュニティ×デザイナー」という制度は加古川市以外の自治体にも適用することができる。加古川市をモデルとし、全国に広めていくことによって空き家数の増加を改善し、さらには**空き家から産業創出**へと繋げていきたい。