

# COG2025 応募内容確認書

ID	12-8-2
自治体名	東京都世田谷区
自治体提示地域課題	空き家にしない、地域をつなぐまちづくり
チーム名	チーム世田谷ミライデザイン
アイデア名	世田谷「家のバトン」プロジェクト ～「片付け」から始める家のこれから～
チーム属性	学生：学生（ ）だけで構成されたチーム
チームメンバー数	3
代表者	小野田 道
メンバー（公開）	小野田 道, 今野 真太郎, 佐藤 博明

## 【確認事項】

- <応募のPDFファイル名と送付先>確認しました。
- <応募内容の公開>確認しました。
- <知的所有権・肖像権>確認しました。問題ありません。

■チーム名:チーム世田谷ミライデザイン

■アイデア名:世田谷「家のバトン」プロジェクト ~「片付け」から始める家のこれから~

■自治体名:世田谷区

■地域課題:空き家にしない、地域をつなぐまちづくり

不動産流通が盛んな世田谷区でも、売る・貸す以前に「家財整理が億劫」「決断が重い」「他人に使われる抵抗感」により“なんとなくそのまま”的の空き家(予備軍含む)が生まれる。空き家化後に慌てないためには、居住中からの“家の終活”意識づけと、地域の受け皿づくりを同時に進める必要がある。

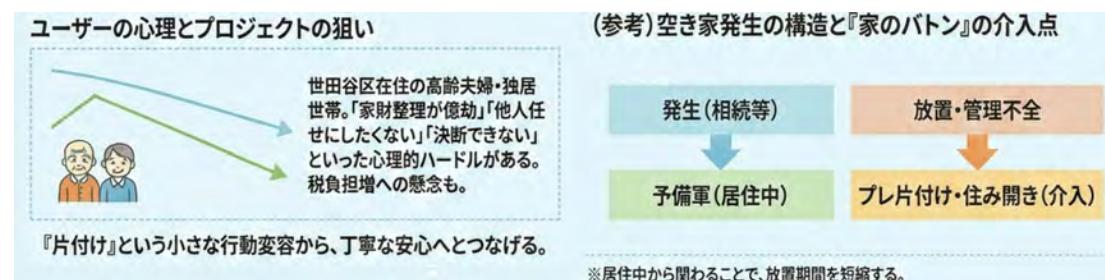
## 1.アイデアの全体像

### ■1-1. 提案するアイデアのあらまし

「世田谷・家のバトン」は、空き家になってからではなく、空き家“になる前に、所有者が小さな行動を積み上げて意思決定できる状態をつくる伴走型プログラムである。

ポイントは「不動産取引」でなく「片付け(家財の整理)と記憶の整理」から始める事。

世田谷区がすでに進める空家等対策は「空家等はなるべく早い段階で活用する」方針で、発生抑制・適切管理・活用促進を掲げている。本提案は、その“早い段階”をさらに手前へ引き寄せ、居住中の心理的ハードルを下げる為にアイデアです。



### ■1-2. 5W1H(何を／誰が／誰に／いつ／どこで／どうやって)

What: 思い入れある自宅整理について如何に心理的ハードルをさげ早めの整理をさせるか

Who: 世田谷区在住の高齢単身/夫婦のみ世帯、または近い将来住替え・相続が想定される「空き家予備軍」特に「家が広い・管理がしんどい・でも決めきれない」層で区の実態調査でも、所有者は60歳以上が約7割で体力も衰える為、早期接点が重要。

When: 居住中から(定期的な“家の棚卸し月間”+必要時に個別伴走)

Where: 自宅(訪問)+地域拠点(地区会館、まちづくりセンター等)+オンライン(区外居住の家族向け)

WHY: 世田谷区でも空き家は増加し、所有者の高齢化・区外居住化で「判断の先送り」が起きやすい。空き家の主因は、売る／貸す以前に整理が出来ず動けないため、居住中から片付けの心理的ハードルを下げる促しが必要

How: 既存の「せたがや空き家活用ナビ(無料・中立アドバイザー)」等の相談導線を最終段に置き、その前段に「片付け・思い出・住み開き」を追加して、意思決定を段階化する。

①思い出カタログ(家の来歴・手入れのポイント・思い出を写真・動画/冊子に整理)

②プレ片付け(売却前提にしない「暮らしの最適化」名目で、分割・同席型の整理)

③住み開きトライアル(週末・短時間の地域開放)

④家のバトン登録(家の終活シートに次の使い方意思を残す)



## ■ユーザー体験(ジャーニー)

Step0: 入口は終活セミナーと“暮らしの片付け相談”として案内(不動産ワードを前面に出さない)。区はセミナーや相談会も継続開催しており、既存の学習機会に組み込める。

Step1: 家のバトン簡易診断(15分)…「物置化している部屋」「危険箇所」「思い出資産」「家族連絡先」を棚卸し

Step2: 思い出カタログ(1回90分×2)…他人に使われる抵抗を「想いの継承」へ転換(家のストーリー、手入れのコツ、近所との関係、季節の音なども記録)

Step3: プレ片付け(半日×複数回)…「捨てる」ではなく「分ける」。

①残す②譲る③寄付④リユース⑤処分を、本人主導で仕分け。

重い物の搬出のみ支援員が担当(同席・見える化で“他人任せ不安”を最小化)

Step4: 住み開きトライアル(週末2回から)…空き部屋を「まちの倉庫」「子ども食堂の備品置き」「学習会スペース」等として短時間開放。地域団体は“場所があると活動が続く”ため、地域接続が生まれる

Step5: 渡し方を決める(売却/賃貸/地域貢献/暫定活用)…ここで初めて、専門家相談(活用ナビ、地域貢献活用相談窓口等)へスムーズにつなぐ。

## 空き家対策：住み開きと片付けを通じた段階的なアプローチ(改善版)



## ■提供メニュー詳細(運用の肝)

A)「家のバトン登録」: 区のガイドブックが示す“(1)知る(2)準備する(3)対処する”的流れと、別冊「本格終活シート」をベースに、家の写真・間取り・鍵・連絡先・希望する次用途を追記する拡張版を作る。

B)「片付けの心理設計」: ①1回完結を狙わない(分割)②“残す物置”の受け皿を提案(トランクルーム提携・季節物保管)③仏壇・位牌等は専門の移設/供養相談先をセットで提示(心のブレーキを外す)

C)「住み開きの安全設計」: 利用日限定、利用範囲限定(2階のみ等)、鍵管理と保険、近隣説明テンプレ、トラブル時の即時停止ルールを標準装備

【表1】メニュー／所要時間／本人の関与度／支援者／次の導線(活用ナビ等)。

メニュー	所要時間	本人の関与度	支援者	次の導線
簡易診断	15分	低	区・相談員	思い出カタログへ
思い出カタログ	90分×2回	中	学生・NPO	プレ片付けへ
プレ片付け	半日×数回	高	片付け専門家	住み開きへ
住み開き	週末～	中	地域団体	活用ナビ・地域窓口へ

## 2.アイデアの理由

### ■2-1. なぜ必要か(世田谷の現状×“手前の意識づけ”の必然)

世田谷区では、空き家(戸数)自体が長期的に増加傾向で、区内の空き家総戸数は1988年30,270戸→2018年50,250戸へ約6割強増、空き家率も8.5%→9.6%へ上昇している。

一方で、区が2021年度に実施した空家等実態調査では、把握した空家等(棟数)は883棟で、前回調査から著しい変化はないが、前回把握分の約8割は流通・利活用等され、同時に新たな空家等が把握されている。

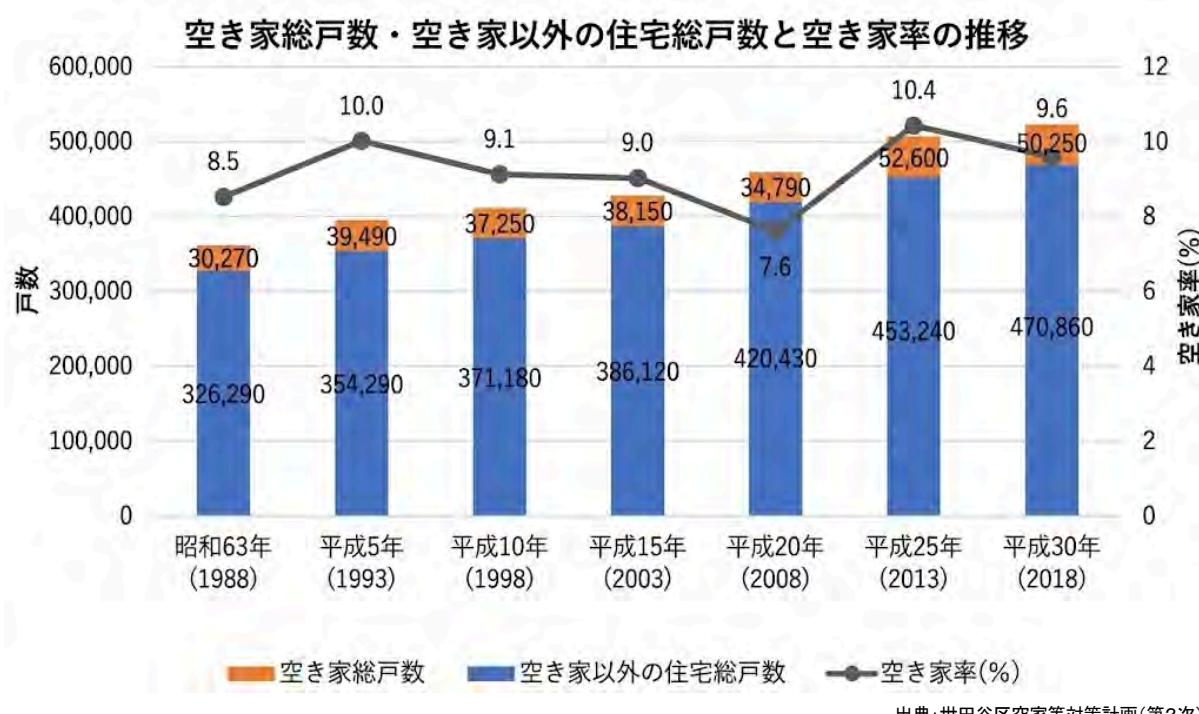
つまり「市場が機能して動く家」も多いが、世代交代・高齢化に伴い新しい空家等が発生し続ける構造がある。ここに、居住中からの予防策を差し込む余地が大きい。

加えて、区のアンケートでは回答率29.4%(240件)で、所有者は60歳以上が約7割、区外居住が約6割、相続人がいない/わからないが約3割とされる。所有者が現地から心理的・物理的に離れやすい構造は、「判断の先送り」を増幅させる。

さらに「住宅用地特例除外の勧告を知らない」が約7割、税額上昇前に回避したいが約8割という知らないままリスクだけは避けたい”層の存在も見える。

だからこそ、空き家になってからの“対処”だけでなく、元気なうちの“準備”を後押しする施策が必要になる。

【図1】世田谷区空き家戸数・空き家率推移(1988→2018)線グラフ。



### ■2-2. 既存施策と本提案の補完関係

世田谷区には、官民連携の無料相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」(中立アドバイザーが道筋提案、相続・解体含め相談可、事業者比較や連絡代行も可)がある。また、地域資源としての公益的活用を支援する「空き家等地域貢献活用相談窓口」もあり、オーナーの希望を聴きながら活用方法と一緒に考える枠組みが存在する。本提案はこれらを否定せず、“相談に行く心の状態”をつくる前段(片付け・思い出・住み開き)を追加することで、既存施策の実効性を底上げする。

## ■荷物”がボトルネックである根拠(全国データ→世田谷の課題文と一致)

国交省「令和6年度 空き家所有者実態調査結果」(令和7年8月)では、空き家にしておく理由(複数回答、N=323千世帯)として「物置として必要」が55.8%で最多、次いで「解体費用をかけたくない」47.3%、「住宅が古い」37.0%が続き、「仮塙など他に保管場所がないものがある」21.6%、「家財などの処理が困難」21.6%と“家財・保管”要因が大きい。

この傾向は、課題文で示された「家財整理が億劫」「他人任せにしたくない」「決断できない」に直結する。つまり、空き家化の前に“片付けに手を付けられる状態”をつくれれば、流通の是非以前に、放置期間そのものを短縮できる。

また、区のガイドブックは家の終活を(1)知る(2)準備する(3)対処するの3ステップで進め、別冊の「本格終活シート」で情報整理を促している。本提案は、その「準備する」を“行動の伴走(片付け)”に拡張するものだ。情報を知っても動けない層に、

①小分けの行動②同席型支援③住み開きという「慣れ」を提供し、心理抵抗を下げる。

【図2】「空き家として所有しておく理由」の上位



※(共通):共通の理由、(販・売):販賣・売却しない理由、(取壟):取り壇さない理由

出典:国土交通省住宅局令和6年空き家所有者実態調査結果

## ■期待効果(定性+定量の置き方)

定性:所有者の「まだ自分の家」感を守りながら、「地域に役立てるなら」へ感情を誘導  
住み開きで、家が“閉じた資産”から“地域資源”に見え方が変わる。

定量(KPI):①バトン登録件数 ②プレ片付け実施件数／家財削減量(袋数・重量)  
③住み開き実施回数／参加団体数 ④空家化後空家期間(相続発生→活用開始の中央値)  
⑤相談窓口(活用ナビ等)への到達率



### 3. 実現までの流れ

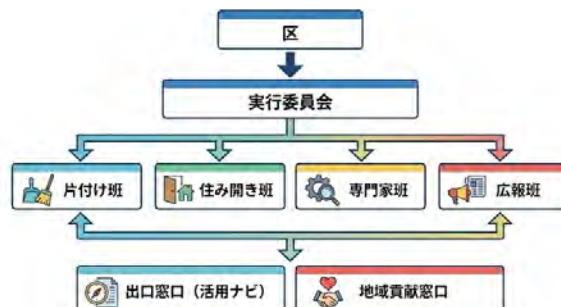
#### ■3-1. 実施体制 (“区が安心を担保し、実装は連携で回す”)

主催(信用・広報): 世田谷区(建築安全課等)

運営(実務ハブ): 「家のバトン」実行委員会(世田谷トラストまちづくり、地域包括支援センター連携窓口、不動産関係団体、整理収納/遺品整理事業者、地域NPO、大学等)

相談・出口: ①せたがや空き家活用ナビ(無料・中立・事業者比較/連絡代行)

②空き家等地域貢献活用相談窓口(公益活用)③士業・金融機関連携(相続/登記/資金)。



#### ■3-2. 必要資源(ヒト・モノ・カネ)

ヒト: 整理収納アドバイザー、ファシリテーター(高齢者対応)、地域ボランティア、士業、不動産、保険/リスク担当

モノ: 参加住宅、地域拠点(説明会・編集会)、撮影機材(タブレット等)

カネ: ①初回診断+カタログ作成の基礎費用(区の委託/補助)

②片付け支援は一部自己負担+助成(上限設定)

③住み開きは保険加入と小額整備費④出口(仲介・助成)で民間収益化し循環



#### ■3-3. スケジュール(3年で“文化”にする)

1年目: モデル地区で試行(高齢化率が高いエリア等)モニター10組・セミナー(既存枠)と連動し、“バトン登録→片付け→住み開きまでを最低1事例は出口(相談窓口)”まで接続。区の計画期間(2024~2028)に合わせ、初年度は評価設計を重視する。

※モデル地区は玉川地区とする

地域	空家棟数(棟)	割合(%)
世田谷(Setagaya)	237	26.8
北沢(Kitazawa)	178	20.2
玉川(Tamagawa)	240	27.2
砧(Kinuta)	156	17.7
鳥山(Karasuyama)	72	8.2
合計	883	100

出典: 世田谷区空家等対策

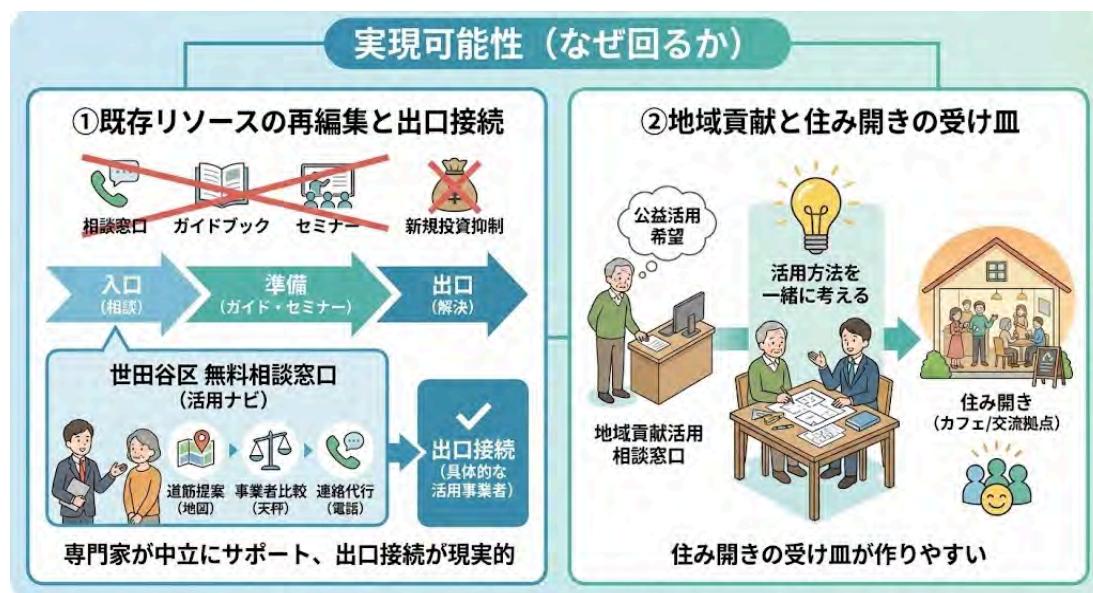
2年目：地区拡大＋成功事例の可視化（区報・動画）。「家が片付いて暮らしが楽になった」「地域に感謝された」など、金銭ではない報酬を共有。

3年目：自走化（民間サービス化＋区は認定/品質管理）。住み開き案件は地域貢献窓口へ、売買賃貸は活用ナビへ自然接続し、区の既存導線を強くする。

年次	テーマ・目標	主要アクション	出口戦略・連携体制	運営・評価ポイント
1年目 (試行期)	モデル地区で試行 (スマートスタート)	●モニター募集：高齢化率が高いエリアをモデル地区とし10組を募集。 ●実証実験：既存セミナーと連動、「バトン登録 → 片付け → 住み開き」を実施。	●出口接続の実証：最低1事例は、相談窓口（出口）まで確実に接続するモデルケースを作る。	●区の計画期間（2024～2028）に合わせ、初年度は評価設計を重視する。
2年目 (拡大期)	地区拡大＋成功事例の可視化 (共感の醸成)	●エリア拡大：試行結果を踏まえ、対象地区を広げる。 ●広報強化：成功事例を区報や動画で積極的に発信する。 ●価値の共有：「家が片付いて暮らしが楽になった」「地域に感謝された」といった、金銭ではない報酬を共有する。	(1年目に確立した接続モデルを、より多くの事例へ適用していく)	●可視化によるプロモーション効果を測定し、参加意欲の向上を図る。
3年目 (定着期)	自走化 (“文化”的定着)	●民間サービス化：事業の主体を民間へ移行していく。 ●区の役割変更：区は直接的運営から「認定」や「品質管理」の役割へ	●既存導線の強化 ・住み開き案件 → 地域貢献窓口へ ・売買賃貸案件 → 活用ナビへつながる流れ確立	●民間主導での持続可能な運用体制が構築できているかを評価する。

### ■実現可能性（なぜ回るか）

- ①新規インフラ投資を抑え、既存の相談窓口・ガイドブック・セミナーを“入口→準備→出口”的一本線に再編集する構造。世田谷区は無料相談窓口（活用ナビ）を既に設置し、専門家が中立に道筋提案・事業者比較・連絡代行まで可能としているため、出口接続が現実的。
- ②地域貢献活用相談窓口が、公益活用を望むオーナーの相談を受け、活用方法と一緒に考える枠組みを既に持つため、住み開きの受け皿が作りやすい。



### ■想定リスクと対策

- R1: プライバシー不安→同席・撮影範囲選択・守秘契約・支援者研修
- R2: 住み開きトラブル→利用規約・保険・鍵管理・近隣説明テンプレ・即時停止
- R3: 悪質業者混入→区認定リスト(活用ナビの仕組みと整合)／複数社比較徹底
- R4: 継続負担→分割設計(小さな成功の積み上げ)＋家族(区外居住)へオンライン共有