

# 美作国創生公募提案事業 事業成果報告書

**1 事業名** : 深刻化する超高齢社会の空家問題の「困った」を、個人だけでも行政だけでもない方法で解決に繋げるしくみづくり事業

**2 実施団体** : 株式会社和田デザイン事務所

**3 協働担当課** : 地域政策部 地域づくり推進課

## 4 事業概要

ハード・ソフト面両面からの「個でなく、地域力で持続可能な地域の未来をデザインする（解決する）」しくみづくりを事業の目的とする。

【ハード面】とは、「空家」の利活用相談・まちなみ整備の総合窓口機能として、建築士事務所としての知見の一部を提供する。

【ソフト面】とは、「暮らし方」に関することで、地域課題解決のデザインを行う会社として、生活をよりよく支援を提供する（必要に応じて、福祉や医療・教育等、各分野の専門家の知見を繋ぐ）

## 5 実施内容

### (1) 【事前調査】

- ① 地域に暮らす・関わっている人のニーズを調査（「声マップ」として掲示）
- ② 地域住民との信頼関係を築くことを重視し、いつの間にかやっていることではなくて住民や町内、関係者を巻き込んだアクションにしていく。

### (2) 【ホームページ作成】

情報（地域の魅力と課題）を集約・みえる化・発信するプラットフォーム整備

### (3) 【ニーズ・プレイヤー掘り起しサロン実施（主にセミナー）】

情報提供・啓蒙・個別相談

- ・地域住民の声と新しい担い手像の世代の興味関心を想定したサロン（対面型）
- ・セミナーによる啓蒙と機運・行動喚起

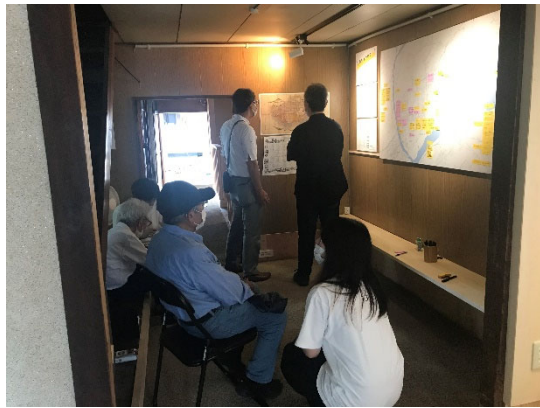
### (4) 【レビューレポート作成・配布】

内容を共有する

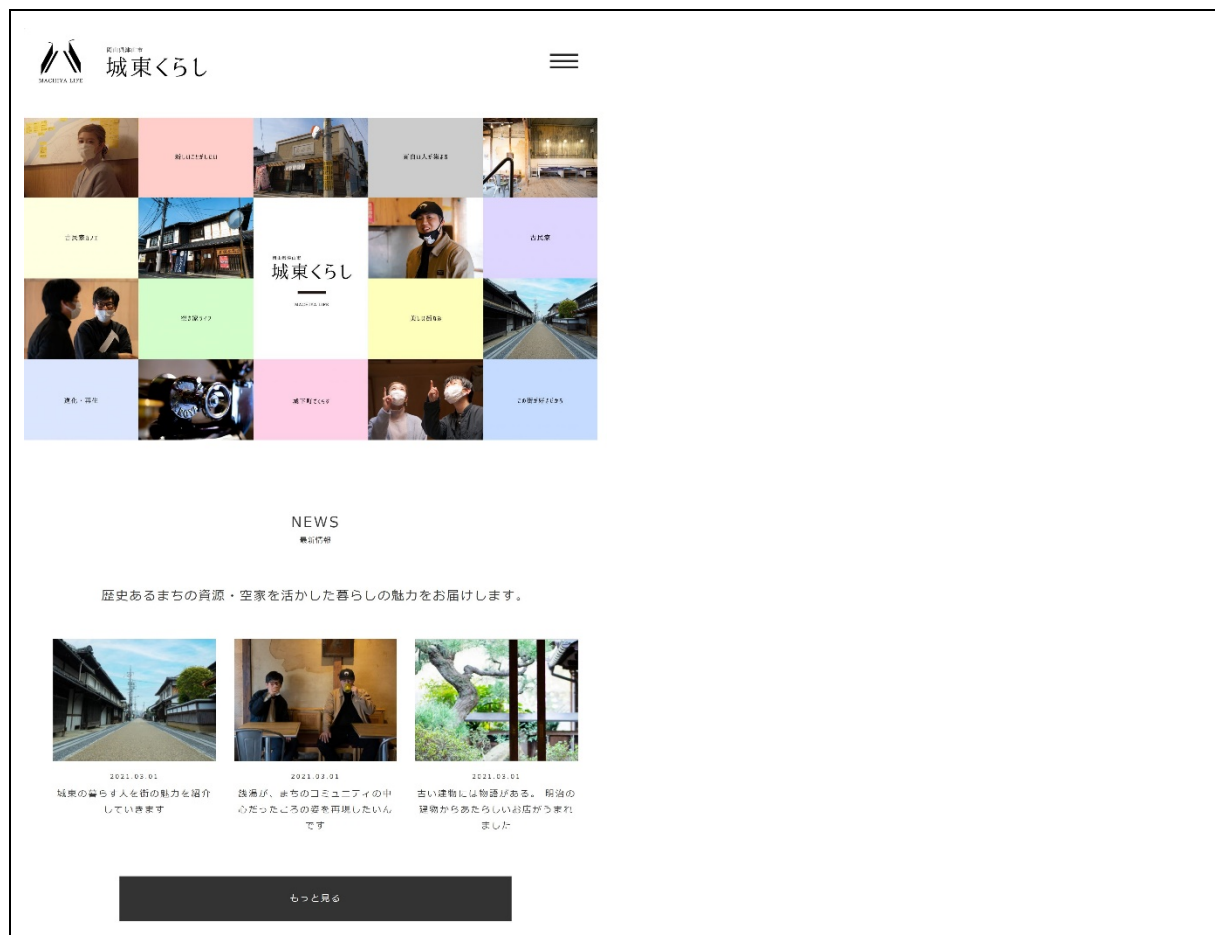
- ① 住民や地域・行政・関係者に課題や解決策をみえる形で情報還元
- ② さらなる想いをもちた住民への行動のきっかけづくりへつなぐ

※当初計画から変更した点

マッチングイベントを当初予定したが、コロナ禍の影響があり、対面型でのイベントは自粛した企画とし、動画で記録をアーカイブし、空き家について関心のある方が閲覧できるものに変更した。



(1) 事前調査 (個別ヒアリング・事業主旨紹介パネル展示風景)

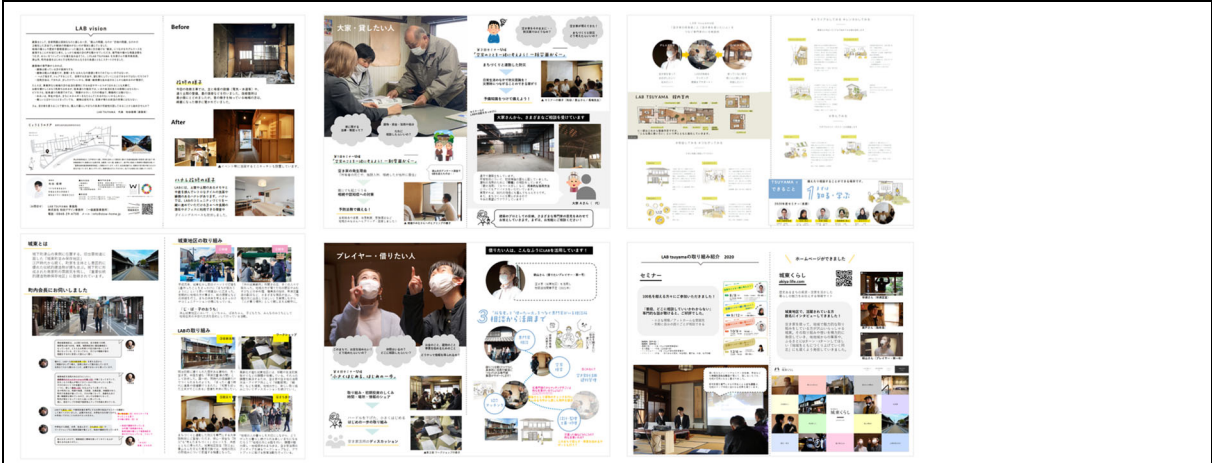


(2) ホームページ作成

城東くらし (<http://akiya-life.com/>)



(3) ニーズ・プレイヤー掘り起しサロン実施  
セミナーの様子



(4) レビューレポート作成・配布

## 6 事業実施による成果、効果、今後の課題

### (1) 成果

#### 【セミナー参加者数】

合計 118 名（地域内 45 名、地域外 73 名）

(人)

	7/10・7/11	8/8	9/12	10/9	11/7	12/6	合計
	お披露目会	セミナー①	セミナー②	セミナー③	セミナー④	セミナー⑤	
地域内	19	9	3	3	6	5	45
地域外	15	3	9	2	7	10	73
行政等支援者	13	4	6	2	2	0	
計	47	16	18	7	15	15	118

#### 【空き家活用相談者数】

合計 12 名（大家 6 名、プレイヤー 6 名（内マッチング 1 名））

(人)

分類	地域内	地域外	計
大家	3	3	6
プレイヤー	2	4	6
計	5	7	12

大家 —— 使ってほしい空き家を所有している人

プレイヤー —— 空き家を使いたい人

マッチング —— 上記 2 者が出会い、成約すること

#### 【セミナー以外での利用者数】

事業内容・空き家・地域づくりへの関心を持ってお越しになった方々

合計 114 名（地域内 71 名、地域外 43 名）

##### 〈地域内（計71名）〉

- ・ 中学生 21名 （津山中学校課題探究活動）
- ・ 高校生 18名 （県立四校連携講座8名、企業インタビュー2名、津山東高校行学8名）
- ・ 高校生 7名 （地域ボランティア）
- ・ 市役所 25名 （津山市役所若手研修：今年度より担当）

##### 〈地域外（計43名）〉

- ・ 長期滞在 3名 （岡山大学教育実習生）
- ・ まち調査 10名 （立命館大学学生）

- ・インタビュー 3名 (岡山大学地域教育専修学生)
- ・まちなみ研修会 25名 (TEKU-TEKU)

※国交省OBらが主催・全国の大学や行政関係者で構成するまちあるき団体

- ・移住相談 2名

### 【総括】

- ・ 様々な切り口（法令・防災・福祉・活用）によるセミナーを実施し、「普段、どこに相談していいかわからない」「専門的な話が聴ける」と、空き家の活用を考える方々や地域の方々に好評を得ました。
- ・ 対象地区の管轄である津山市（仕事・移住支援室、歴史まちづくり推進室）から、行政がフォローアップしきれない移住ニーズへの対応を、民間の建築士として継続し連携してほしいと話を受けました。
- ・ コロナ禍で会合等が進めにくい町内会等との歩調を合わせる視点から、計画よりホームページの開設が遅くなりましたが、次年度に向けて整備も整い、今後は情報を届けやすくなっているため、相談やマッチングが加速するものと見込んでいます。

## （２） 効果

- 県民： 1 個別のニーズに即した空家問題の解決による満足度の向上  
 2 困りごとを身近に相談できる安心感  
 3 専門家もサポートしやすい環境  
 4 町内会長との信頼関係を築き、プレイヤー・生活者が増加（1組、空家1軒活用）
- 県民局：空家が活用され、安心安全で、豊かで賑わいのある地域の創出
- 団体： 1 多様な人と連携するからこそ実現できる地域課題の解決  
 2 未来に引き継げる景観整備への貢献

### 【地域での信頼関係の構築】

- ※林田町町内会(LAB Tsuyama所在の町内会) 加盟
- ※城東まちづくり協議会 加盟
- ※津山市連合町内会城東支部 後援
- ※津山市 後援

## （３） 今後の課題

### （地域、とくに個々の相談をしたいと思っている方からの信頼づくり）

多くの方が事業に興味を示してくださり、実際にマッチングまで進むこともできました。空家活用は、個人の生活や財産の話まで踏み込むことがあるため、ますます信頼の置かれる立ち位置に本事業が育っていくことで、相談件数も増えていくものとは感じています。そのためには、次年度も継続することが最も大切なことと考えています。

### （事業費面での安定化）

公益性の高い活動の地域内外からも認めていただけている点では地業内に関する課題は少ない。ただし、運営の上の事業費が、継続する仕組みを構築することで、さらなる事業の安定性や、他地域への波及が考えられると思われれます。

### 【今年度の活動から見えた個別課題】

全共通で「手順の明確化」、①②共通で「投資費用」が課題となっています。

#### ①大家

- ・空き家が発生し続ける潜在的課題がある
- ・物件情報を明示してよい段階が不明瞭
- ・法令的に活用の難易度が高いものが多い

#### ②プレイヤー

- ・地域課題やニーズを知る場所がない
- ・地域社会における流動化には信用も必要
- ・空き家はあるものの物件情報が出ていない

#### ③しくみ

- ・対処策が個人・行政ともに見つかっていない
- ・大家とプレイヤーが出会う方法が無い
- ・地域社会における流動化には信用も必要

## 7 県民局と協働した効果及び課題

地域、とくに個々の相談をしたいと思っている方からの信頼と信用を付与いただけたことが、最大の協働の効果と考えています。

県民局の担当の方々も、現地にも実際に足を運んでくださり、また中間報告等の機会を頂き、先生方からアドバイスをいただけたことも、大変感謝しております。