

タガヤス協議会

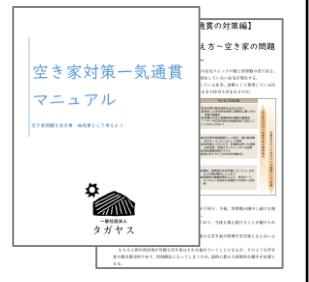
事業概要 対処療法になりがちな空き家対策について、自分事・地域事にする事による取組みの持続性に重きを置き、課題連鎖の脈絡を理解し、空き家問題を地域事としての認識共有するためのツールを開発した。あわせて、一般流通物件とは異なる性質を持つ空き家において本来発信すべき情報について空き家情報スタンダードとして取りまとめている。

事業者情報

団体名	タガヤス協議会
所在地	東京都杉並区
設立時期	2023年1月
団体HP	https://www.tagayasu.or.jp

取組内容及び成果

取組(1) 空き家対策一気通貫モデルの構築
 ・空き家に関する川上から川下までの課題と対応施策、その他認識すべき内容についてモデル化し、それを空き家スゴロクの流れに沿って学ぶことができる「一気通貫マニュアル」を作成。



活動地域 長野県伊那市、松本市

事業スキーム

<タガヤス>
 ともえ産業
 鋳型研究所
 介川亜紀
 +
 (有)ヤギサワベース
 (デザイン外部委託)

→

<長野県松本市>
 <長野県伊那市>

ヒアリング

ヒアリング内容の反映
 アウトプット作成

←

地域現状の精査
 アウトプットのリアリ
 ティ検証
 現場適合性の検証

検証結果

松本市、伊那市へのヒアリングを繰り返しながら、タガヤスによりマニュアルや空き家スゴロクなどのアウトプットを作成し、その現場適用性を再度ヒアリングを行うフィードバックステップアップ方式により進めていく。

- 空き家スゴロクやマニュアルを使ったタガヤス内部でのワークショップ
- 松本市、伊那市空き家担当者における体験・検証ミーティング

取組(2) 空き家対策双六完全版の作成
 取組(1)で示した一気通貫モデルを疑似体験し、空き家に関する川上から川下までの課題と対応策を自分事、地域事として体験するための「空き家双六(ボードゲーム)」を開発。あわせて地域ワークショップで使用できる解説書を作成。



取組(3) ④需要者が求める空き家情報と空き家情報スタンダードの作成
 一都三県居住の20-69歳男女、日本訪問経験のある英国・米国人を対象に、アンケート調査を実施。
 一般流通物件とは異なり性質を持つ空き家において、需要者側が求める・重要視する情報について「空き家情報スタンダード」としてランキング化している。

取組(4) タガヤスHPの作成とコンテンツプロモーション
 本年度作成した空き家スゴロクや解説書、一気通貫マニュアル、空き家情報スタンダードを公開・周知するとともに、空き家問題を自分事・地域事とするための取組みを普及するためのタガヤスホームページの作成を行った。
 ※尚、タガヤス協議会は、現在、社団法人化したため、社団名義により作成している。

空き家対策一気通貫モデル

タガヤスでは、空き家に係る課題と対策を「上流・中流・下流」に分け、それを一気通貫で対応していくモデルの検討を行った。

上流：空き家の問題を地域の問題として捉えていくステージ

中流：空き家所有者の意識を高めていくステージ

下流：空き家対策を通してまちづくりに発展していくステージ

物件コンディションの個別性、置かれている状況の個別性、地域個別性から、発生する空き家問題には個別性があり、その個別的課題に対処療法的な対応が行われがちである。しかし、対処療法の積み重ねでは、今後増加が見込まれる空き家に対しての根本的な解決にはつながらず、空き家所有者及び地域が空き家問題を自分事・地域事として認識し、持続的な対応を行っていくことが必要不可欠であると考える。

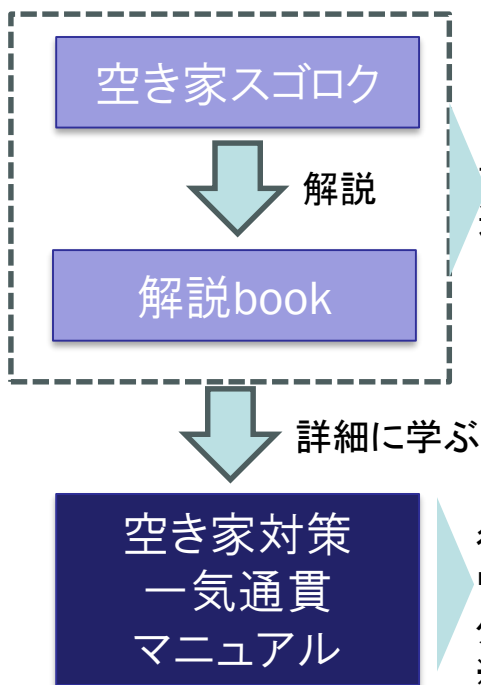
ただし、空き家問題を自分事・地域事として認識することは容易にできることではないため、地域コミュニティの中で遊びを通して空き家に係る学びが体験できるツール(空き家スゴロク)を開発した。タガヤスではツール運用のコーディネーターとして関与し、行政の空き家対策支援を行い、空き家対策を通したまちづくりへとつなげていく。この一連の流れを「空き家対策一気通貫マニュアル」として取りまとめている。



空き家対策一気通貫マニュアル

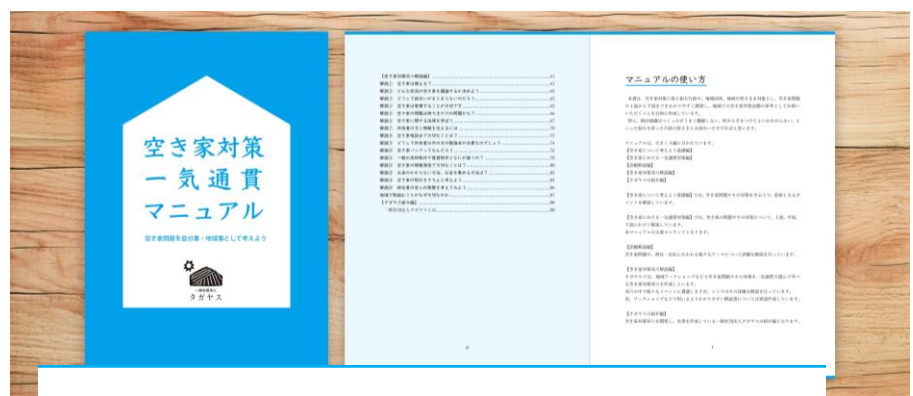
今後、増加が見込まれる空き家に対しては、上流から下流までの脈絡を理解し、今見える課題だけではなく、将来発生し得る課題を未然に防ぐための持続的な対応が必要となり、そのためにはまずは空き家問題を自分事・地域事として捉えていく意識が必要となる。さらには空き家問題への対応を通して、まちづくり活動に発展していくことが望まれる。

そのような意識を座学を通して高めていくことにはハードルがあるため、世代間・世帯間交流による遊びを通して学んでいくためのツール(空き家スゴロク・解説book)を開発した。その流れに即して、行政担当者や地域有志が空き家の本質的な課題や、川上から川下までの課題の流れ、対応策などを詳しく学ぶための空き家対策一気通貫マニュアルを作成している。



地域ワークショップで活用
遊びながら学ぶ

行政担当者、地域有志、
ワークショップコーディネーターが活用
※ワークショップコーディネーターは来年度事業で育成



【空き家における一気通貫の対策編】

空き家対策の基本的考え方～空き家の問題

類型と今とるべき対策～

空き家は、既にシニア層に集中し、ある種の住宅ストック問題と併発する。住宅ストックの減少も併発数も少くはないが、居住していない住宅が増える。その中には、二地域居住やテレワーク利用による在宅、自衛と利用している住宅なども含まれるが、管理がとれていないままの住宅も含まれる。

タイプAは、既に住宅ストック戸数を併発数が下がり、今後、併発数の減少し続ける地域である。主に二地域居住やテレワーク利用による在宅、自衛と利用している住宅の増加が顕著である。このタイプでは、既に多くの空き家が出現しており、今後とも増え続けることが見込まれる。この地域では、既にある空き家及び今後増える空き家が管理不全とならないよう対策が必要となる。

タイプBは、既に住宅ストック戸数を併発数が下がり、今後、併発数の減少し続ける地域である。主に二地域居住やテレワーク利用による在宅、自衛と利用している住宅の増加が顕著である。このタイプでは、既に多くの空き家が出現しており、今後とも増え続けることが見込まれる。この地域では、既にある空き家及び今後増える空き家が管理不全とならないよう対策が必要となる。

タイプCは、現在、住宅ストック戸数と併発数が概ね均等であり、空き家率も高いが、今後、徐々に併発数の減少し、空き家が発生し続ける地域である。主に、既に併発数が多い地域に併発数が増える。このタイプでは、現状では空き家が失くなる傾向となっており、行政として空き家に対する課題意識が薄らぐと、対策が後手に回る恐れがある地域でもある。住宅市場がある程度回復している地域であるため、空き家が発生しても一定程度は市場で売却できるが、回復が緩慢な場合は住宅ストックの減少も懸念される。また、一定程度、空き家が市場で売却されるため、空き家をもつづくりの課題として捉えた法的な活用にも対応しやすくなる可能性がある地域となる。

タイプDは、現在、住宅ストック戸数と併発数が概ね均等であり、今後もしばらくの間は均等に推移する地域である。人口・併発数の減少が避けられないこの時代に比べてかなり希少な地域であり、家賃確保がとれにくい。このような地域でも、民間団体の介入や行政による介入による対策が必要となる。空き家が発生しても、概ね住宅市場の中で売却できるが、このような都市部では、多様な人が暮らしており、住宅確保の安定性、住生活の質の確保などが重要課題となる。このような政策課題について、空き家を政策的に活用していく視点が対策が求められる地域となる。

本書では、上記のうち、主にタイプAとタイプBを想定して解説を行っている。また、本書では、空き家の対策を大きく「上流」「中流」「下流」に分けて解説している。上流とはタイプAの課題そのものであり、住生活に関わらない空き家対策として最も大切なことがなる。中流から下流にかけては、空き家を市場に売却して権利を移行するステップを進んでいくことになる。この3つの流れに分けることは、性質の異なる空き家を整理する方法としても有効であり、さらに空き家問題を議論する際に、どのステップの問題を議論するかわかりやすくすることができ、空き家に関する議論の議論が容易になる。

空き家スゴロクと解説ブック

空き家問題への持続的対応のためには、空き家問題を自分事・地域事として捉えていく必要がある。しかし、日本では、住まいと人の暮らしや不動産に関する学びの機会が乏しいことから、大人であっても、座学などを通してそれを学び、意識を高めていくことはハードルが高い。

そこで、遊びを通して、空き家問題の一連の流れを疑似体験できる空き家スゴロクを開発した。空き家スゴロクでは、出た目に応じて様々なイベントが容易されており、参加者でそれを考えながらコマを進めていく。各イベントの解説には、わかりやすい「解説book」を用意し、コーディネーターが解説することにより理解を深めていく。

コーディネーターは、当面はタガヤスメンバーが同行することを想定しているが、来年度事業からコーディネーターを育成していく。



地域ワークショップ
で活用
遊びながら学ぶ

詳細に学ぶ

空き家対策
一気通貫
マニュアル

行政担当者、地域
有志、ワークショッ
プコーディネー
ターが活用
※ワークショップ
コーディネーター
は来年度事業で
育成



空き家情報スタンダード

空き家バンクに登録されるような物件は、一般の流通物件とは異なり、築年数が古い・老朽化している、詳細な物件情報を生成しにくい、などの特徴があるが、需要者側の視点で見れば、主たる居住用の用途だけでなく、田舎暮らしの実現や二地域居住の場、仕事場、カフェや雑貨屋開業の場など、多様なニーズが存在する。

しかし、現在の空き家バンクにより発信されている情報は、一般の流通物件と類似したものとなっており、空き家を探索する需要者が求める情報になっているのかには疑問が残る。

また、昨今、低価格で広い住宅を手に入れられる、日本文化を体験できるなどの理由から、外国人からの人気が高まっており、彼らの求める情報を把握することも重要と考える。

よって、一都三県に居住する男女(20～69歳)で空き家の利活用の経験があるもの、空き家の利活用に興味がある者をスクリーニング抽出し、求める情報とその重視度の把握を行った。同様に、英国・米国に居住し、日本の空き家に興味がある者を対象に調査を実施した。

空き家の情報発信で大切なこと ベスト5

- ① 周辺の情報を写真を用いてより詳しく伝えること
- ② 特徴的な柱や家具、調度品など、建物の雰囲気がよくわかる情報を写真を持って伝えること
- ③ 地域の気候や生活慣習、ルール、お祭りごとなど、四季を通した生活がイメージできる情報を伝えること
- ④ 空き家の活用や移住・定住に関する支援制度を具体的に伝えること
- ⑤ 地域の生活者の声や、所有者・前居住者の声など、写真では伝えきれない生身の情報を伝えること

対象【国内】:一都三県に居住する男女(20～69歳)で空き家の利活用の経験があるもの、空き家の利活用に興味がある者をスクリーニング抽出。

一都三県の10歳階級母集団分布に応じてウェイトバック

対象【海外】:米国・英国に居住し、日本の空き家に興味がある者(アンケート調査内で、日本の空き家の簡単な説明を行い、それを通して興味を持った者を含む)をスクリーニング抽出

サンプル数を確保することを重視し、年齢分布は考慮せず
に回収を行っている。

空き家情報スタンダード

空き家に関する情報項目(29項目)を提示し、それぞれの重視度を5段階評価で回答を求め、それを加重平均により点数化することによりランキングにしている。

一般の流通物件とは異なる情報ニーズを抽出し、それを空き家情報スタンダードとしている。

空き家情報スタンダード

空き家を探す上で重要視する情報ランキング

順位	全体 (回答数2,000) 情報項目	全体 得点	20歳代 (回答数361) 情報項目	20代 得点	30歳代 (回答数387) 情報項目	30代 得点	40歳代 (回答数484) 情報項目	40代 得点	50歳代 (回答数430) 情報項目	50代 得点	60歳代 (回答数338) 情報項目	60代 得点
1位	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	4.08	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	4.01	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	3.98	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	4.13	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	4.12	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	4.15
2位	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	4.03	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	4.01	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	3.96	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	4.11	17 下水道設備の状況	4.03	17 下水道設備の状況	4.06
3位	17 下水道設備の状況	3.99	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	3.98	5 価格、賃料・敷金礼金の額について	3.96	17 下水道設備の状況	4.04	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	4.01	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	4.03
4位	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	3.99	17 下水道設備の状況	3.93	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.89	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	4.04	27 コンビニやスーパーなどの生活利便施設の状況	3.97	3 外観、内観、水回りなどが具体的にわかる写真	4.01
5位	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	3.94	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	3.91	17 下水道設備の状況	3.89	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	4.02	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.91	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	3.96
6位	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	3.92	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	3.90	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.89	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	4.00	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	3.91	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.95
7位	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.91	19 建物の雰囲気、おもむき	3.89	4 周辺環境の様子がよくわかる写真	3.88	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.99	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.87	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	3.93
8位	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.90	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.84	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	3.88	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.96	22 駐車場の有無	3.85	2 図面や建物診断書など、建物の状況に関する情報	3.90
9位	19 建物の雰囲気、おもむき	3.85	28 病院などの医療施設、介護施設の立地状況	3.82	22 駐車場の有無	3.84	12 地域の気候	3.92	23 主要駅やバス停からの距離などの交通利便性	3.85	12 地域の気候	3.90
10位	22 駐車場の有無	3.85	29 移住定住や空き家利活用に関する行政支援の有無や内容	3.81	1 都市計画の規制や、その他法規制の情報	3.84	22 駐車場の有無	3.91	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.82	22 駐車場の有無	3.88
11位	12 地域の気候	3.84	10 地域のお住まいの方の声 (地域に対する声)	3.81	29 移住定住や空き家利活用に関する行政支援の有無や内容	3.82	19 建物の雰囲気、おもむき	3.90	12 地域の気候	3.82	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.82
12位	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.83	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.79	19 建物の雰囲気、おもむき	3.82	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.88	19 建物の雰囲気、おもむき	3.81	19 建物の雰囲気、おもむき	3.81
13位	29 移住定住や空き家利活用に関する行政支援の有無や内容	3.80	20 家からの眺望	3.78	8 地域の慣習、ルール、日常生活	3.80	10 地域のお住まいの方の声 (地域に対する声)	3.87	9 所有者や前居住者の声	3.80	20 家からの眺望	3.79
14位	1 都市計画の規制や、その他法規制の情報	3.79	12 地域の気候	3.77	12 地域の気候	3.80	9 所有者や前居住者の声	3.86	1 都市計画の規制や、その他法規制の情報	3.78	1 都市計画の規制や、その他法規制の情報	3.78
15位	10 地域のお住まいの方の声 (地域に対する声)	3.79	7 前所有者・居住者とご近所との関係	3.76	6 ご近所との家の距離	3.80	29 移住定住や空き家利活用に関する行政支援の有無や内容	3.85	10 地域のお住まいの方の声 (地域に対する声)	3.78	10 地域のお住まいの方の声 (地域に対する声)	3.75

※一都三県居住者男女(20歳～69歳まで)を対象としたWEBモニターアンケート調査を実施。実施時期:令和5年11月

※「空き家を使って二地域居住や移住、田舎暮らし、仕事場所の確保、カフェ、雑貨屋、宿泊施設の運営をするなど、空き家の利活用に興味がありますか？」との質問に対して、「既に行っている、空き家を探している、興味がある」と回答した者2000人を対象。

※選択肢29問のうち、上位15位までを表示。一般の不動産情報ポータルサイトでは情報が薄い特徴的な回答を色網掛け。

タガヤスホームページの作成とプロモーション

本年度事業で開発した空き家スゴロク、解説book、一気通貫マニュアルを公開し、地域の空き家問題への意識醸成、行政の空き家対策に幅広く活用できるように周知する。

あわせて、それぞれの地域で空き家対策に取り組むメンバーの活動紹介を行うとともに、空き家問題を自分事・地域事となるためのタガヤスの活動をタガヤスブログを通して紹介していく。

これらのプロモーションを通して、小さくて地道ながらも、地域に根付いた空き家対策や、住生活の質の向上、地域価値の向上に資する活動を行っている地域事業者や団体、個人のネットワークを広め、各人が持つ知識経験やノウハウを融合したサービスを各地域に展開していく。



タガヤス
【耕す】
美味しい身を
分かち合うために
田畑を掘り返し
土を豊かにする
まちづくりの美を
分かち合うために
地域をタガヤス



仲間たち

建築業界、不動産業界、メディア業界から集結した個性豊かなメンバーたち。

代表理事自らのインタビューを通し、

彼・彼女らの背景、人柄、そしてともに目指していく方向を紐解きます。



タガヤス代表理事
小沢理市郎



タガヤス代表理事
谷弘一



タガヤス代表理事
辻井啓作



介川亜紀



鈴木孝之



高橋正典



中村晋也



丸山淳治