

株式会社地域デザインラボさいたま

事業概要 空き家の発生抑制に関する効果的な啓発を目的に、高校生の「探究学習」のテーマとして地域課題の空き家を設定。住教育として空き家問題を学習するとともに、生徒の取組み状況を地域に啓発・周知することで保護者を含む地域住民へ相続対策を中心とする空き家予防の啓発を実施。

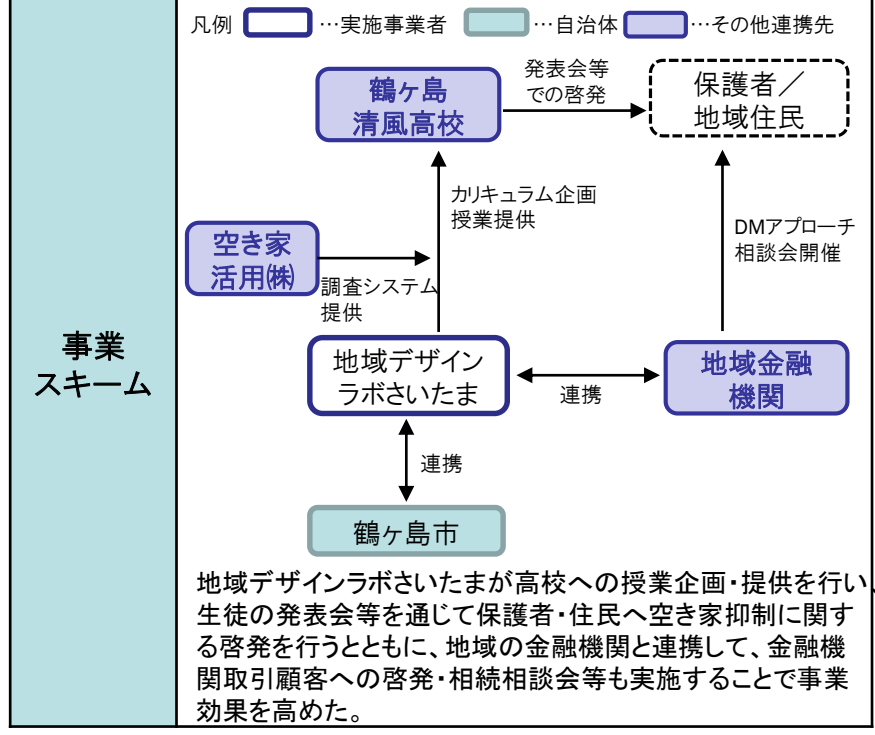
事業者情報

団体名	株式会社地域デザインラボさいたま
所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤7-4-1
設立時期	2021年10月
団体HP	https://www.saitamaresona.co.jp/labtama/

取組内容及び成果

- ### 1. 授業カリキュラムの作成・講義の実施
- ✓ 高校生に住教育の一環として空き家課題の理解を深めてもらうとともに、フィールドワークも取り入れた地域探究も組み込んだカリキュラムを作成。
 - ✓ 自治体のまちづくりや全国的な空き家課題の背景、問題点等を幅広く学んでもらう探究学習の講義テキストをオリジナルに作成。

活動地域 埼玉県鶴ヶ島市



- ### 2. フィールドワークの実施
- ✓ 生徒による市内の空き家外観調査を実施し、地域の空き家に関する肌感覚や、利活用の研究に繋がった。
 - ✓ 他地域から移住し、空き家を活用している移住者への生徒によるインタビューを実施し、利活用の工夫・課題等を学んだ。



- ### 3. 効果的な啓発活動の展開
- ✓ 生徒の学習結果・空き家に関する提言を保護者を含む住民への発表会にて披露し、発生抑制の啓発を実施。
 - ✓ 生徒の学習風景を盛り込んだ「住まいの将来について考える」ツールを作成・配布。
 - ✓ 地域金融機関と連携し、高齢者層への上記ツールと相続相談会をセットにした案内を実施(約600先へ送付)。
 - ✓ 生徒の学習経過を記事化し、Web媒体へ継続投稿。また、TV放映・新聞記事化等メディア露出も複数あり。



学習カリキュラムの策定

- ✓ 埼玉県立鶴ヶ島清風高校にご協力いただき、10月以降の下期の探究学習のテーマ・コンテンツとして空き家を学習課題として設定(対象は高校1年生約200名)。
- ✓ 地域課題をテーマとした住教育×探究学習のカリキュラムを地域デザインラボさいたま(ラボたま)にて企画。
- ✓ 空き家課題の基礎に関する講義から、空き家の実地調査・保護者／住民向け発表会と、生徒が空き家課題を身近に感じつつ、啓発事業として、保護者・地域も巻き込んだカリキュラムとなるよう配意しスケジュール・内容を調整(授業のスケジュール・内容は下表ご参照)。
- ✓ 今回は、高校1年生を対象にした住教育であったが、策定したカリキュラム・実施した授業内容については、中学生の授業等へも十分カスタマイズ可能なものであり、今後の空き家課題に関する住教育授業として横展開可能なコンテンツになったものと思料。

日程	授業内容
10/5	空き家に関する住教育講義
10/12	空き家専門家による講話(空き家活用株)
11/16	移住者向けインタビュー
12/19	フィールドワーク: 空き家実地調査
1/11・18	グループワーク(学びのアウトプット)
2/1	クラス発表会
2/8	保護者・住民向け発表会
2/15	学びの振り返り

空き家に関する住教育(講義)

- ✓ カリキュラム初回に、空き家課題に関する基礎を学んでもらうため、ラボたまにてオリジナルの空き家講義資料を作成。
- ✓ 内容については、全国および鶴ヶ島市における空き家の状況や、空き家の問題点(放置されてしまうこと)等のほか、鶴ヶ島市のまちづくり政策とも絡めた内容とし、地域課題全般に目を向けてもらえることを意識。
- ✓ また、約50分の講義に飽きないよう、随所にクイズ形式や数人で協議してもらうコンテンツも盛り込む等の工夫を凝らした。(以下、講義テキストの抜粋)

鶴ヶ島駅周辺地区まちづくり構想「Nゲージとガーデンパーク(仮)」 いっしょに考える ラボたま

鶴ヶ島駅周辺の将来イメージ / ガーデンパークの完成イメージ

《鶴ヶ島駅周辺地区のまちづくり》
鶴ヶ島駅から(仮称)Nゲージとガーデンパークまでのエリアを中心としたまちづくり

《ガーデンパークの特徴》
◆機関車の展示・走行
・敷地内に線路
・いつでも本物の機関車と触れ合える
◆ナチュラルガーデン
・植物が本来持つ自然な美しさ
・みんなの庭となるような公園

多様な人々の交流を生み出す
魅力ある地域社会をつくり、市の活力を維持
出典: 鶴ヶ島市

Part2
住みやすい街、住みたい環境
【質問】高齢者(EX: 自分の祖父祖母)が1人暮らしをする場合、どの物件を選びましょうか?

新しい家(新築等) / 古い家

駅から近い・狭い / 駅から遠い・広い

立地: 駅近 / 駅遠く
広さ: 狭い / 広い
家賃: かなり高い / 普通
築年数: 浅い / 古い

空き家の問題点② いっしょに考える ラボたま

「放置されてしまうこと」が問題

倒壊の恐れ / 害虫・害獣
犯罪に繋がる / 維持管理費用

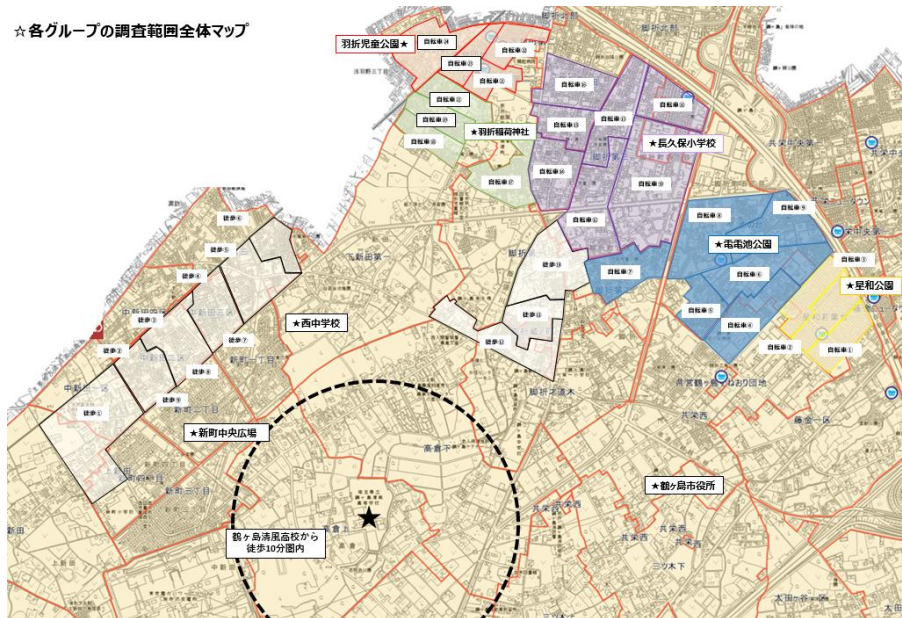
【正解】鶴ヶ島市の空き家率の状況は?
埼玉県の空き家率(10.2%)を・・・
①上回っている ②下回っている

鶴ヶ島市の空き家率 = 11.6%
空家数 約3,800戸 / 全住宅戸数 約33,000戸
(県内18番目の多さ / 63市町村)

調査範囲の選定

- ✓ 事前に高校周辺の市内住宅地を下見・調査し、新興住宅地（空き家がほぼ見られない地域）は調査範囲から外す等、生徒が空き家を身近に感じられるよう調査地域を選定。
- ✓ 先生と協力の上、約200名の生徒を36のグループに分け、徒歩組・自転車組に区分の上、各グループとも約150戸程度の住居を調査するボリューム感で範囲区分を設定(以下が調査範囲全体マップ)。
- ✓ 鶴ヶ島市役所にもご協力いただき、当日(平日)、生徒が円滑に調査できるよう、調査地域の自治会を通じた回覧を事前に回付。

★各グループの調査範囲全体マップ



生徒による空き家実地調査

- ✓ 空き家調査は外観での調査を実施。住居敷地内には立ち入らないこと等、調査時の注意点をまとめてレクチャーする等トラブルが起きないことを第一に遂行。
- ✓ 調査にあたっては、空き家活用㈱の「調査クラウド」を活用し、予め住居地図がプロットされたipadを各グループに1台貸与。住居を回りながら、「在宅」「空き家」を区分し、「空き家」と判定した場合は、判定理由や外観写真撮影などを行い、クラウド上に空き家情報を蓄積していった。
- ✓ およそ2時間程度の調査時間で、36グループで約4,700戸の住居を調査し、100件程度を生徒が空き家と判断し、登録(以下マップご参照、空き家活用㈱よりご提供)。
- ✓ 普段の通学路や市内の住宅地に、相応に空き家があることが認識できたとともに、こういった利活用方法があるのかを学ぶ良い機会となった。



移住者向けインタビュー

- ✓ 空き家の利活用方法や、地域に移住されてきた方からの学びを得るべく、埼玉県に他地方から移住され、空き家を事業として利活用している2名の方を招き、生徒によるインタビューを授業として実施(以下、インタビュー当日の状況)。
- ✓ 1名は自身も空き家をDIYして居住しつつ、別の空き家をリノベーションし民泊を運営。もう1名は空き家を改修しゲストハウスとして運営しながら地域住民を巻き込んだイベント等を開催している方にお越しいただいた。
- ✓ 当日は、それぞれの経歴や何故空き家を利活用しようと思ったか等をお話いただくとともに、生徒からの質疑に応答。生徒には、事前にプロフィールを見てもらい、事前に質問を受け付ける等、円滑なインタビュー運営となるよう配慮。
- ✓ 移住された方の心境や空き家の利活用、普段の生活などを聞くことができ、今後のグループワークの参考になったものと思料。



グループワーク

- ✓ フィールドワークを行った36グループそれぞれにおいて、これまで学んだこと等を踏まえて、以下のテーマでグループワークを実施。
【各グループでの調査】
全国の各地域や個人・企業において、空き家問題に対してどんな取組みがされているかを調査し、発表する
【各グループからの提言】
・どうしたら空き家をなくせるか、発生しないようにできるか、親や市(市民)に対する提言を考え、発表する
・鶴ヶ島市内の空き家の利活用方法・アイデアを考え、発表する
- ✓ 上記内容について、各グループがゲーグルスライドにまとめ、2/1のクラス発表会or2/8の保護者／住民向け発表会にて成果発表を行うこととした。



啓発ツールの作成・活用

- ✓ 空き家対策の推進という観点では、生徒の住教育を実施するのみでは効果が薄いので、生徒の学習状況等を広く保護者や住民の方へ周知・啓発していくことが重要。
- ✓ それに向け、以下のコンセプトで啓発ツールを作成。
【表面(以下ご参照)】
高校生が地域課題である空き家問題を学習していることを打ちだすとともに、空き家になってしまうことの所有者デメリット(資産価値低下・犯罪誘発・近隣トラブル)を訴え、住まいの将来について家族と相談しておくことの大切さがわかるエピソードを挿入。
【中面】
「住まいの将来について家族と話しておく」ことをテーマに、主に相続発生後の住まいについての方向性をパターン化し訴求。
- ✓ 作成したツールは市役所への設置、地域金融機関での配布、最後の保護者／住民向け発表会での配布等により周知・啓発。

地域金融機関との連携

- ✓ 啓発活動の効果をより一層高めるべく、地域金融機関(埼玉りそな銀行:鶴ヶ島支店)と連携。
- ✓ 本事業の啓発の対象・目的が、現状は空き家になっていない高齢者世代に対し、高校生の学習状況の周知を通じ、相続後の住まいを考えてもらうことが主眼にあることから、金融機関の高齢層顧客への協働アプローチを検討。
- ✓ 金融機関が、相続相談会の告知DMを実施するのに併せて、本事業で作成した啓発ツールを同封してもらい、空き家の発生抑制に繋がる相続関連の相談(遺言信託の作成等)を促す取組みを実施(DMは約600通送付)。
- ✓ また、金融機関の支店において、今般の高校生の授業やフィールドワークの状況をポスターとして掲示してもらい、来店客へも広く啓発する等、地域金融機関と連携して事業効果を高めることに努めた。

空き家になってしまうと...

- 住宅の劣化により資産価値が下がる
- 犯罪リスクが高まる
- 近隣住宅に迷惑が掛かり、トラブルになる可能性がある

「空き家にしないためには、家族と方向性を共有しておくことが大切」

家族と相談しておかなかったため苦悶した話
Aさんは、単身で自分達の戸建てに住んでいた。3年前に奥様がなくなり、子供達(長男・長女)はそれぞれ所帯を持ち、市外の賃貸に在住。Aさんは「自分の心置き後、子供達が何とかわってくれるだろう」と自宅と財産に関する相談を怠っていた。しづらして、Aさんはごくなり、長男と長女で相談を始めた。自宅について、長男は売却して資金化、長女は賃貸に借入しているため自宅の相続を希望し、兄弟間で揉めた。結果、相続費用が増えることになり、相続手続きが複雑化し、その間接効果は空き家となり、管理の手続きや資産価値も減らしてしまった。

家族と相談しておいた良かった話
Bさんは、介護施設に入居することになり、家族(長男・長女)と相談し自宅を売却することにした。家族の勧めで入居が決まってしまう前に自宅の査定・売却活動を行ったことで、早々に買手が決まり、売却資金を施設入居費に充てることができた。また、Bさんの年齢は70代と既に長寿家族が長ることになったため、財産の配分や相続などならぬよう、遺言書を作成していた。Bさんが亡くなった後、兄弟は揉めることなくスムーズに遺産を受け取ることができた。

鶴ヶ島市の高校生が地域課題である空き家問題について学んでいます!

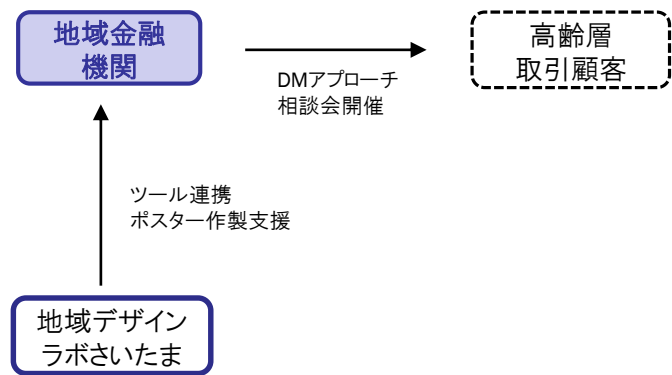
取組みの経緯
空き家問題の解決に取組む自治体や企業も増えている中、「埼玉県立鶴ヶ島清陵高校」と、埼玉県や銀行の100%子会社である「株式会社地域デザインラボさいたま」が協力し、空き家課題に取組んでいきます。空き家に関する調査や現地調査から、地域の魅力や空き家対策について考え、住教育や鶴ヶ島市の地域課題解決に繋げたいことを目的としています。

実際の開催の様子
鶴ヶ島市の地域課題をまちづくりについて学びました。空き家問題についてディスカッション形式で学びました。

実際に空き家問題について学んだ感想を生徒達に聞いてみました!
空き家を売却してしまおうと以前は思っていなかったが、売却のリスクがなくなったらどうするのかが気になりました。
自分のおうちやんやおばあちゃんの家がなくなると、相続手続きが面倒になりそうです。
空き家を売却してしまおうと以前は思っていなかったが、売却のリスクがなくなったらどうするのかが気になりました。
自分のおうちやんやおばあちゃんの家がなくなると、相続手続きが面倒になりそうです。

啓発対策ってどうしたらいいの?
親族のために争うことはあるの?
どうしたら空き家が減らせるかみんなで考えて家族とも話し合いたいです。

気になった方は次のページへ! →



保護者／住民向け発表会

- ✓ 生徒のグループワークの成果発表の場として、保護者等を招いた発表会を開催(2/8)。
- ✓ 参加者の把握・統制を取るため、住民自由参加の形式は取れなかったものの、保護者・学校関係者・金融機関関係者等を招いた発表会を実施。
- ✓ 生徒の保護者は、祖父母の家を相続するタイミングの世代であることもあり、子どもの空き家に関する学習・取組みに触れていただくことで、我が家の相続・空き家問題について考えていただく契機とした。
- ✓ また、発表会当日を含め、本事業は高校生が地域課題の空き家について学習し、実地調査等も行うことが話題となり、初回講義からフィールドワーク、発表会当日まで、各種メディアに取り上げられる機会も多かった。
- ✓ そういったメディアでの露出も、広くは空き家課題に関する啓発・対策促進に繋がるPRになったものと考えている。

Web記事配信

- ✓ 本事業の啓発効果を高めるべく、生徒の授業への取組みをシリーズ化し、Webでの記事広告連載を実施。
- ✓ 媒体は、埼玉県内を中心にPV数の多い「埼玉日和」を活用。授業実施毎に、ラボたまにて記事をライティング・校正の上、随時アップを行った(以下、Web記事の掲載状況)。

【鶴ヶ島清風高校×地域デザインラボさいたま】地域課題の「空き家」について学んでいます！



【鶴ヶ島清風高校×地域デザインラボさいたま】埼玉で空き家を利活用している方々にインタビュー



まとめ・今後の課題等

- ✓ 本事業を通じ、およそ半年間にわたる探究学習のテーマとして、空き家課題に関するカリキュラムの策定や講義の実施、フィールドワークを行うことができ、空き家住教育のベースを作ることができた。
- ✓ 学校教育の中で、単発・スポット的に空き家課題が取り上げられることはあるものの、探究学習のメインテーマとして授業を組み立て、実施できたことは全国的にも稀有なものであり、併せて、中学・高校の授業として横展開可能なコンテンツを作り上げることができたと思料。
- ✓ また、想定どおり、メディア含めた注目度は高く、汎用的な啓発・抑制に関する周知と比較して、効果の高い啓発事業を実施できた。
- ✓ 今後は、「継続性」「発展性」が課題。本事業で作上げたものについては、他の授業提供者へも共有・展開できるものである一方、フィールドワーク等を含めると対応負荷(=人件費)も相応にかかり、費用とのバランス・配慮が必要。
- ✓ 自治体や教育セクションともより一層連携し、探究学習の発展・地域課題解決を合わせた施策展開に繋げていく必要がある。