

事業概要	地域の空き家利活用促進を目的とした、地域の空き家に関わる意向調査、関係人口創出と合わせた空き家利活用の実証事業等の実施を通じて、今後の空き家の掘り起しや利活用等に資する機運醸成、プレイヤー発掘等を行った。
------	--

事業者情報	
団体名	株式会社日本能率協会総合研究所
所在地	東京都港区芝公園3-1-22
設立時期	1984年(昭和59年) 4月
団体HP	https://www.jmar.co.jp/index.html
活動地域	宮城県川崎町
事業スキーム	凡例 ...実施事業者 ...自治体 ...その他連携先 関係人口 (地域内外) 空家所有者等 コトコト交換 (お互いの思いや得意を出し合う) ○「とけたび」募集 ○コンテンツ提供 ○場(空家)の提供 ○ヒアリング調査 ○実証プログラムの連携(空家DIY) 連携体制 株式会社日本能率協会総合研究所 ○全体企画、進め方の協議・調整 ○地元調整、とけたび実施、参加者の地域コーディネート ○SNS管理・運営、動画制作 iplus株式会社 ○情報提供、調査協力 川崎町

取組内容及び成果	
①空き家利活用の可能性調査	・過年度実施の空き家所有者調査から、空き家の現状、意向等を把握。
②既存施設に関する利用状況等の調査	・川崎町の施設「SPRING(地域の交流拠点)」、「ENGAWA(移住体験施設)」の利用状況、課題等に関する現状を把握。 SPRING 外観 ENGAWA 外観
③「空き家に明かりを灯すとけたび」の企画・運営	・川崎町の暮らしに溶け込む「とけたび」にて、空家DIYを含む地域の人や営みに深く関わる体験コンテンツを提供。空き家利活用の実証と関係人口創出を両立。  都市部 ・仙台、東京、神奈川等のプランナー・若者等 ○参加、体験、人手、技術の提供 コトコト交換 ○関わり方(地域の人・取組と深く関わる体験、地域課題等)の提供 川崎町 ・空き家オーナー・飲食・宿泊・自然体験・農業等に係る事業者等
④新たな空き家利活用候補の抽出	・利活用可能性のある空き家について、所有者等へのヒアリング調査を実施し、利活用の現状等を把握。
⑤ウェブサイトやSNSによる情報発信、動画制作	・取組状況をSNSで発信するとともに、本取組を地域内外へPRするための動画を撮影・編集。 
⑥ニュースレターの発行、パンフレット等の制作	・地域向けの取組周知として、ニュースレター及びパンフレットを制作・配布(右図はニュースレター)。 

①空き家利活用の可能性調査

・過年度実施の空き家所有者等へのアンケート調査（有効回答数191／発送数414）から、空き家の現状等について把握した。

- 空き家と回答した割合は約36%。
- 上記で空き家ではないと回答したうち、約7割が「定期的に利用」と回答。
- 全体の約4割が空き家バンクに興味があり、登録検討も3割程度存在。
- 事前登録制度（空き家になる前に登録する制度）への興味は全体の6割程度。

②既存施設に関する利用状況等の調査

・川崎町の施設「SPRING（地域の交流拠点）」、「ENGAWA（移住体験施設）」の利用状況、課題等に関する現状を把握。

＜SPRINGの状況＞

- コロナが明けてから利用者の落ち込み。
- 利用者層は、空き家バンク利用希望者（町外）、テレワークやイベント等の定期利用等が多い。
- PRINGや地域おこし協力隊の認知度向上に向け、来年度以降、イベント等で人の流れをつくることを検討中。

＜ENGAWAの状況＞

- 移住希望者による月1組程度の利用で稼働。
- 稼働率は高くないが、徐々に上がってきている。
- 認知度を高めて利用を増やしていくとともに、利用者の移住確度を高めていくことが課題。

＜川崎町の空き家の現状＞

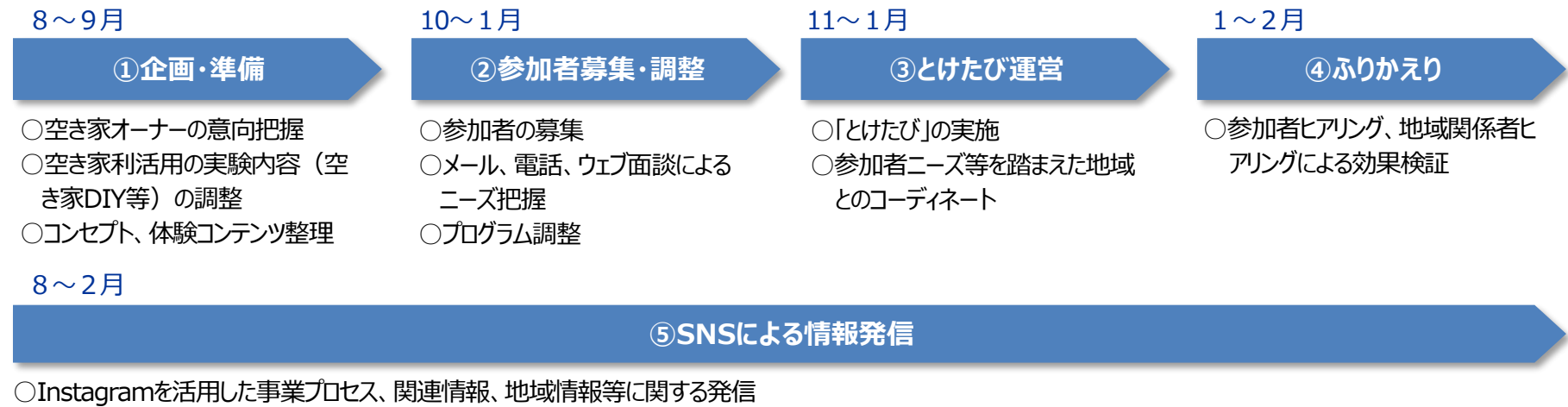
- 空き家所有者のうち、約8割が売却希望で残りは賃貸を希望（賃貸は滞納のリスクもあって難しい）。
- 特に、別荘地の空き家は中心部から離れていることもあり、利活用が難しい。
- 空き家バンク等の利活用に向けて、「どうしたら良いか分からない」、「ゴミ等の片づけが大変」、「知らない人に使われるのは困る」といった、所有者の意向が、利活用が進まない要因となっている。
- 空き家は単なる財産ではなく、所有者や関係者の思いが詰まったもので、慎重に対応する必要がある。

＜今後の展望＞

- 移住者を増やしていくために、物件を増やしていくことが重要であり、今後は空き家相談会等も検討している。
- 移住者の数を把握するためにも空き家バンクの運用は重要。
- 移住がゴールではなく、移住後の地域への定着に向けたフォローが重要と考えている。

③「空き家に明かりを灯すとけたび」の企画・運営

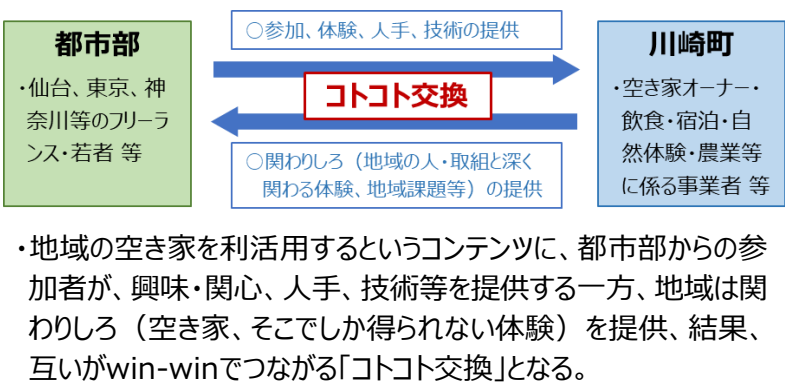
A) 事業フロー



B) ①企画・準備（コンセプトの整理）

- ・通常の観光では体験できない、まるで地域に溶けこむように、地域の暮らしに深く関わる旅ができることを新たな価値とし、空き家利活用もその一つとして位置付け、川崎町ならではの体験コンテンツを構築する。
- ・都市部（仙台、東京、埼玉、神奈川等）のフリーランス（デザイナー、クリエイター等）、若者等を主なターゲットとし、オーダーメイド型の体験コンテンツ「とけたび」を提供するとともに、持続的な空き家利活用等へつなげる。

項目	従来の観光	空き家に明かりを灯すとけたび
コンセプト	モノ・コト消費型	モノ・コト創出型
プロセス	予定調和	偶然の出会い、出来事
立場	観光客	関係人口
地域からの目線	消費者、お客様	パートナー、知り合い、仲間
関わり度合	一時的	継続的
地域への貢献	お金を落とす	活動に参画する、一緒に動く
観光資源	自然、歴史・文化遺産、食等	空き家・地域の人・営み



③「空き家に明かりを灯すとけたび」の企画・運営

C) ①企画・準備（空き家DIYの調整）

・空き家オーナーとの協議を行い、以下の方向で空き家DIYに取り組んでいくこととした。

- 誰でも利用できる交流拠点となることをめざして取り組む
- 普段、公共施設でやっているサロン（お茶会）を空き家でできるようにしたい
- まずは傷みが激しいリビングの床改修をDIYを取り入れてやってみる



- ・今回、利活用実験を行う空き家（庭付き）
- ・オーナーの思い出が詰まった物件で、空き家になって7年ほど経過している

D) ②参加者募集・調整

- ・募集に関して、民間サービス（Peatix）を利用した募集サイトを構築した。
- ・周知に関して、一般社団法人フリーランス協会メルマガへの情報掲載、Instagramでの配信、テレワーク・ワーケーション官民推進協議会（観光庁・総務省等）のグループLINEへの発信、プレスリリースサービス（PRtimes）の利用、メール配信サービス（Peatix）の利用等を実施した。



募集サイト画面

E) ③とけたび運営

・全4回のとけたびを実施し、無事にリビング床の改修を終え、参加者や地域を交えたお茶会を開催できた。

11/4-5 とけたび①	11/25-26 とけたび②	12/16-17 とけたび③	1/20-21 とけたび④
○東京からの参加者（40代女性）や地域の参加者（30代男性他）を交え、リビングの床はがし、基礎づくり、床の下地づくりを実施 ○その他、オーナー手料理ランチ、地元ワイナリー訪問、ぶどう狩り、地域の人たちと晩ご飯等を体験	○神奈川からの参加者（10代男性）や地域の参加者（30～40代男性）を交え、空き家掃除、フローリング作業を実施 ○その他、農業体験、オーナー手料理ランチ、地域の人たちと晩ご飯等を体験	○東京からの参加者（40代男性）や地域の参加者（40代男性）を交え、空き家掃除を実施 ○その他、オーナー手料理ランチ、地域の人たちとの晩ご飯、地元おすすめグルメ等を体験	○改修したリビングで、とけたび参加者、地域住民を交えてのお茶会を実施 ○これまでの事業報告や完成した動画試写会を実施

③「空き家に明かりを灯すとけたび」の企画・運営

F) ③とけたび運営



傷んだ床



床はがし



基礎づくり



近所でぶどう狩り



オーナー手料理ランチ



地元食材めし



農体験



空き家掃除



フローリング張り



フローリング完成



空き家片付け



みんなでお茶会

G) ④ふりかえり

・参加者、地域関係者へのヒアリング調査を踏まえ、成果や課題、今後の展開等を整理した。

- 今回提供したコンテンツが、都会では味わえない体験、費用を払って体験する一般的なコンテンツとは異なる体験となり、都市部の人にとっての新たな価値として認識された。また、プロセスを公開して空き家利活用したことで、地域の意識啓発にもつながった。
- 知名度の高い観光地でなくとも、既存の地域資源（農体験、ワイナリー、ゲストハウス、地元の人が通う飲食店等）と空き家DIYを組み合わせることで、新たな旅の形を提供することができ、今後の空き家利活用と関係人口創出の両立が期待される。
- 空き家オーナーの意向（地域内外の人に空家をどんどん使って欲しい）がより高まり、今後の地域の拠点としての活用が期待される。
- 「空き家に明かりを灯すとけたび」を、川崎町独自のコンテンツとしてどうつくり上げていくかが重要（体制、マネタイズ等）。
- 今回の取組をきっかけとし、今後の空き家利活用につなげていくことが重要。

④新たな空き家利活用候補の抽出

・利活用可能性のある空き家について、所有者等へのヒアリング調査を実施し、利活用の現状等を把握。結果を踏まえて、「空き家に明かりを灯す」との親和性、連携可能性を確認した。

空き家所有者／ 仙台在住・男性	○サテライトオフィスや個人のゲストハウスとして活用することを目的として空き家を取得。稼働率が低いため、稼働率を上げていきたい。また、地域の活性化に向けても、空き家を活用した事業展開ができると良いと考えている。
空き家利活用者／ 川崎町在住・男性	○空き家をゲストハウスとして事業化することを考え準備を進めている。地域に多く空き家があり、住民の健康、図書館、飲食、サロン等、機能に応じて空き家を活用していくまちづくりができると面白い。

⑤ウェブサイトやSNSによる情報発信、動画制作

- ・公式ウェブサイトやInstagramを活用し、本事業のプロセスや関連情報を随時発信し、事業の周知に取り組んだ。
- ・また、一連の取組を動画で撮影、編集し、動画コンテンツとして制作。空き家利活用にむけたPR動画として、地域内外へ発信していく。



動画イメージ



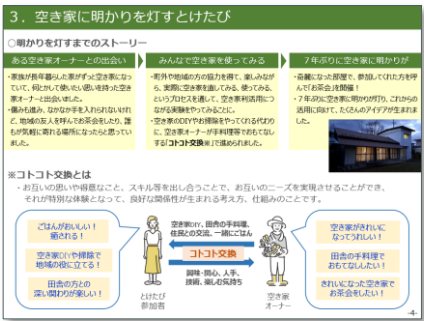
Instagram画面

⑥ニュースレターの発行、パンフレットの制作

- ・とけたび実施ごとにニュースレター（全4回）を制作し地域へ配布した。また、空き家利活用のPR資料としてパンフレットも作成した。



ニュースレター



PRパンフレット