

「地域のアタタカさ×I T×行動経済学」で 地域課題を自分ゴト化

～「もっと♡恋する空き家プロジェクト」の提案～

京都大学大学院 公共政策教育部公共政策専攻 政策提言ゼミ
川田さくら 倉本麻由 田中静香 松本尚大 吉本太智

KYOTO UNIVERSITY



本提案の概要

ITと行動経済学を活用した米原市における空き家問題の解決策を提案する

空き家問題の現状	<ul style="list-style-type: none">▪ 空き家の発生過程▪ 空き家件数の推移（全国、米原市）
先行事例が抱える課題	<ul style="list-style-type: none">▪ 「全国版空き家・空き地バンク」、滋賀県米原市の先駆的取り組みの「恋する♡空き家プロジェクト」 ⇒空き家バンク登録件数が少ないという共通の課題▪ 課題の原因<ul style="list-style-type: none">①未知のシステムに対する不安感②空き家放置リスクの認識不足
事業の提案	<ul style="list-style-type: none">▪ 概要<ul style="list-style-type: none">①まいばら空き家対策研究会公式LINE②OB・OG訪問③空き家簡単査定サービス▪ 効果<ul style="list-style-type: none">・地域コミュニティの維持・放置空き家がもたらす問題の解決
今後の展望	<ul style="list-style-type: none">▪ 一般化した「米原モデル」へ

なぜ米原市の空き家問題に着目するのか？

米原市役所の方々とお話する中で、地域課題の一つとして**放置空き家の問題**があることや、米原市はその問題への独自の事業として「**恋する♡空き家プロジェクト**」を展開していることを知った。この事業は**地域のあたたかさ**を活かし地域コミュニティ衰退の阻止に寄与しうるものだが、空き家所有者の協力を得られておらず十分な成果を上げることができていない。

我々は、地域課題の解決には住民が当事者意識を持ち、主体的に動くことが必要であると考えた。すなわち、**地域課題の自分ゴト化**が求められるのである。

そこで我々は空き家所有者の**自発的**な協力を促す事業を提案する。さらにそれを**モデル化**することで、全国各地の**様々な地域課題の解決**に資するだろう。

米原市ってどんなところ？

【米原市の概要】

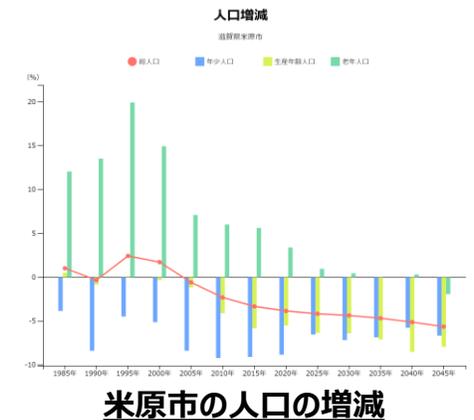
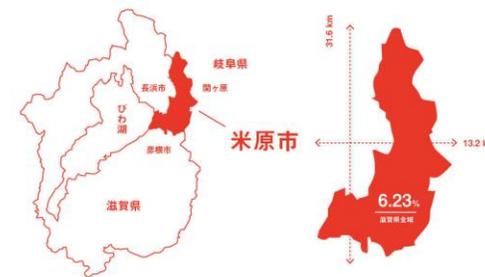
面積：250.39平方キロメートル

人口：38,455人（14,781世帯、2021.4現在）

【米原市の特長】

滋賀県の湖北エリアに位置

滋賀県で唯一の新幹線の駅を有しており、近畿エリアにおける広域交通の要所である



放置空き家の問題

放置空き家の問題点は2つある。空き家発生の背景にある地域コミュニティの衰退と、放置空き家そのものによる被害である

地域コミュニティの衰退

「清掃ボランティアの
人手が足りない！」

町内会・自治会等
住民組織の
担い手不足

共助機能の低下

「大規模災害時に
救助が間に合わない！」

地域の消防団の
団員数減少

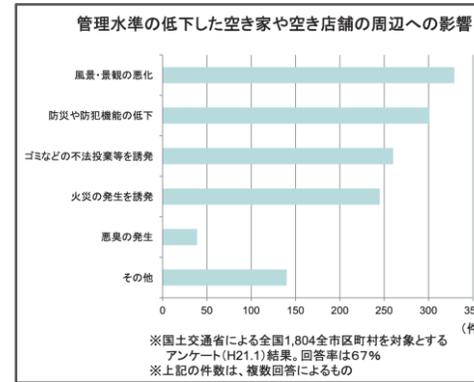
**地域の防災機能
の低下**

「地域の踊りを
継ぐ人がいない！」

進学・就職・結婚
若年層の転出

**地域文化・伝統
の継承困難**

放置空き家そのものによる被害



- ・ 防災機能の低下
 - ・ 防犯機能の低下
 - ・ 景観悪化
 - ・ 不衛生
- など**生活環境の悪化**
- さらには…

倒壊による家屋被害・
人身事故が発生すると…

空き家所有者に
損害賠償責任の可能性！

例えばこんなことが起こる可能性が… **想定事故例**

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)	外壁材等の落下による死亡事故(想定)																														
<table border="1"> <tr><th>試算の前倒した被害モデル</th><th>被害額</th></tr> <tr><td>住宅</td><td>900万円</td></tr> <tr><td>家財</td><td>280万円</td></tr> <tr><td>被害者の葬儀費用</td><td>320万円</td></tr> <tr><td>小計①</td><td>1,500万円</td></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>11,740万円</td></tr> <tr><td>慰問料</td><td>7,100万円</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>520万円</td></tr> <tr><td>小計②</td><td>19,360万円</td></tr> <tr><td>合計①+②</td><td>20,860万円</td></tr> </table>	試算の前倒した被害モデル	被害額	住宅	900万円	家財	280万円	被害者の葬儀費用	320万円	小計①	1,500万円	死亡逸失利益	11,740万円	慰問料	7,100万円	葬儀費用	520万円	小計②	19,360万円	合計①+②	20,860万円	<table border="1"> <tr><th>試算の前倒した被害モデル</th><th>被害額</th></tr> <tr><td>死亡逸失利益</td><td>3,400万円</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>2,100万円</td></tr> <tr><td>葬儀費用</td><td>1,300万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>6,800万円</td></tr> </table>	試算の前倒した被害モデル	被害額	死亡逸失利益	3,400万円	葬儀費用	2,100万円	葬儀費用	1,300万円	合計	6,800万円
試算の前倒した被害モデル	被害額																														
住宅	900万円																														
家財	280万円																														
被害者の葬儀費用	320万円																														
小計①	1,500万円																														
死亡逸失利益	11,740万円																														
慰問料	7,100万円																														
葬儀費用	520万円																														
小計②	19,360万円																														
合計①+②	20,860万円																														
試算の前倒した被害モデル	被害額																														
死亡逸失利益	3,400万円																														
葬儀費用	2,100万円																														
葬儀費用	1,300万円																														
合計	6,800万円																														

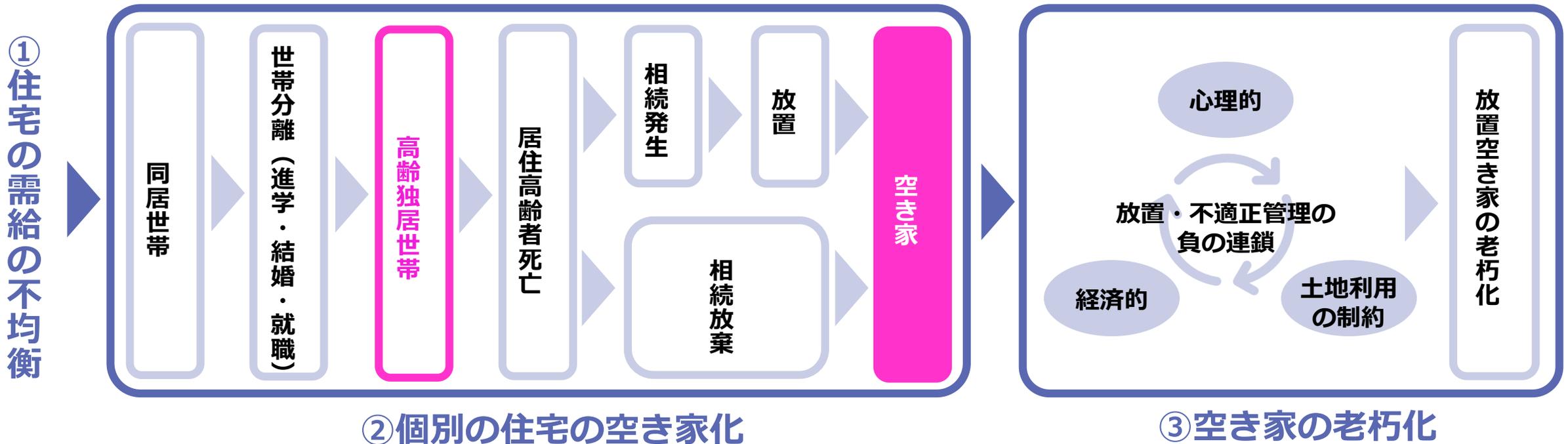
約2億1千万円の損害額！

約5千600万円の損害額！

空き家の発生過程

空き家問題においては現在ある空き家だけでなく、「空き家予備軍」の段階から対処することが肝要

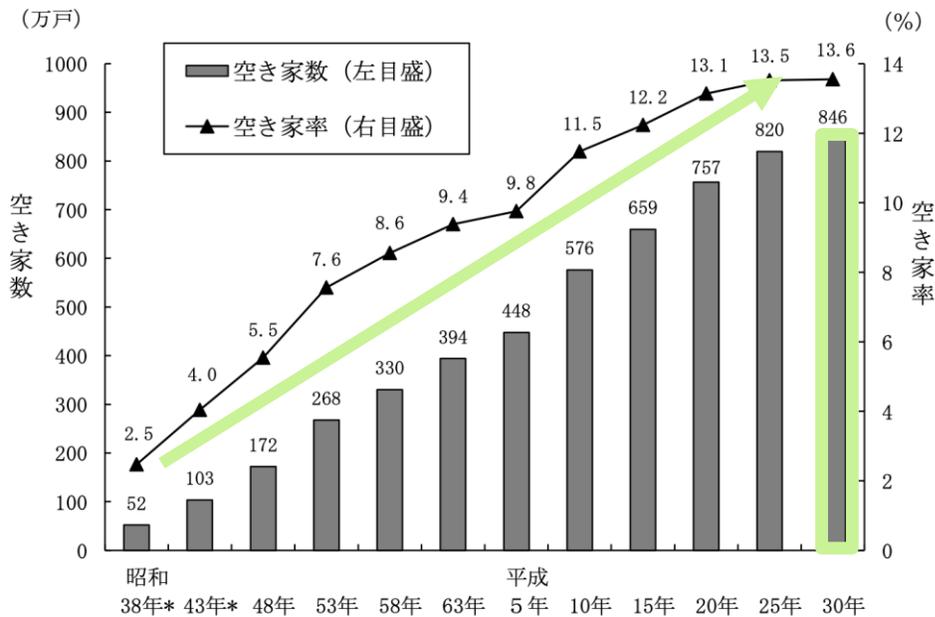
- 空き家問題の発生過程
 - ①住宅の需給の不均衡 ②個別の住宅の空き家化 ③空き家の老朽化
- 空き家問題を起こさないためには、「現在ある**空き家**」「空き家予備軍の**高齢独居世帯**」共に対策を講じる必要がある



空き家件数の推移：全国

全国の空き家件数は増加傾向にあり、空き家予備軍となる高齢独居世帯数も増加傾向にある

- 全国の**空き家件数は増加傾向**
- 2018年には**約846万戸**にもものぼる



空き家件数及び空き家率の推移

- **高齢独居世帯数も増加傾向**

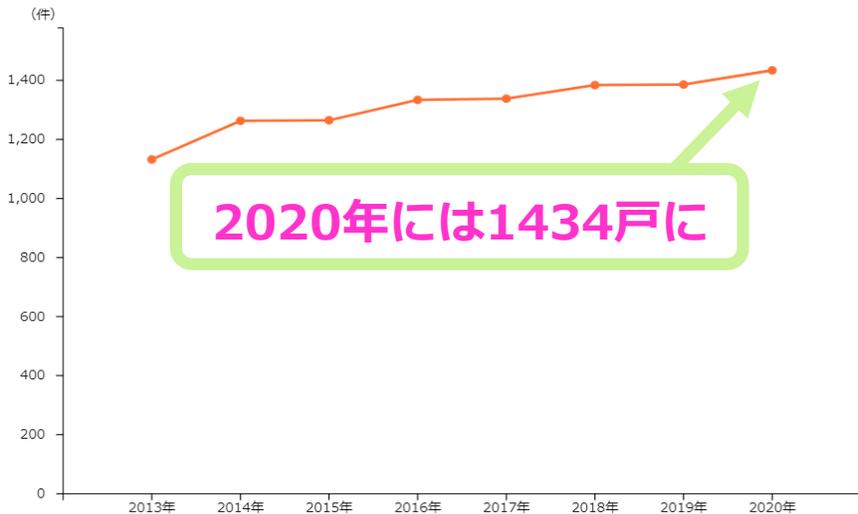


65歳以上の一人暮らしの者の動向

空き家件数の推移：米原市

米原でも空き家件数は増加傾向にあり、空き家予備軍となる高齢独居世帯数もまた増加傾向にある

- 米原市でも**空き家件数は増加傾向**
- 2020年には**1434戸**にものぼる



米原市における空き家件数の推移（戸建て）

- また**高齢独居世帯数**も同様に**増加傾向**
- 2000年から**15年間で約2倍に**



米原市における高齢独居世帯数の推移

事例①全国版空き家・空き地バンク

空き家バンクの抱える課題は主に「空き家バンクの登録件数不足」と、空き家問題の背後にある「地域コミュニティの衰退」の2つ

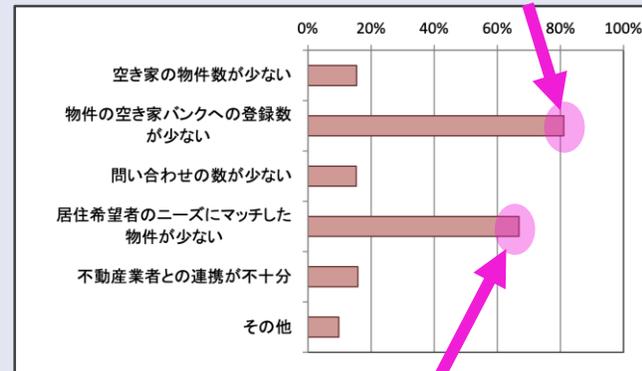
- 全国各自治体の空き家情報を標準化・集約化。全国各地の空き家情報にアクセス可能
- 2018年1月に運用開始され、2020年12月末時点での参加自治体数は775、登録物件数は11,101戸。



空き家バンクの課題

課題① 空き家バンクの登録件数不足

全国に空き家は非常に多くあるものの
空き家所有者が物件を登録しない



移住希望者のニーズに合った空き家を紹介できないことも登録件数の少なさに起因！

課題② 地域コミュニティの衰退



田舎で暮らしたいけど、
町内会の草刈りボランティアや
密な近所付き合いは
したくないかな…

空き家移住者が地域コミュニティに
参加してくれるとは限らない

空き家を活用しても、背後にある
地域コミュニティ衰退の問題はそのまま…

事例②恋する空き家♡プロジェクト



「恋する」は課題「地域コミュニティの衰退」を克服した先駆的事例である一方で「空き家バンクの登録件数不足」は未解決のままとなっている

全国版の課題は「恋する♡」において解決しているのか？

課題①空き家バンクの登録件数不足…未解決！

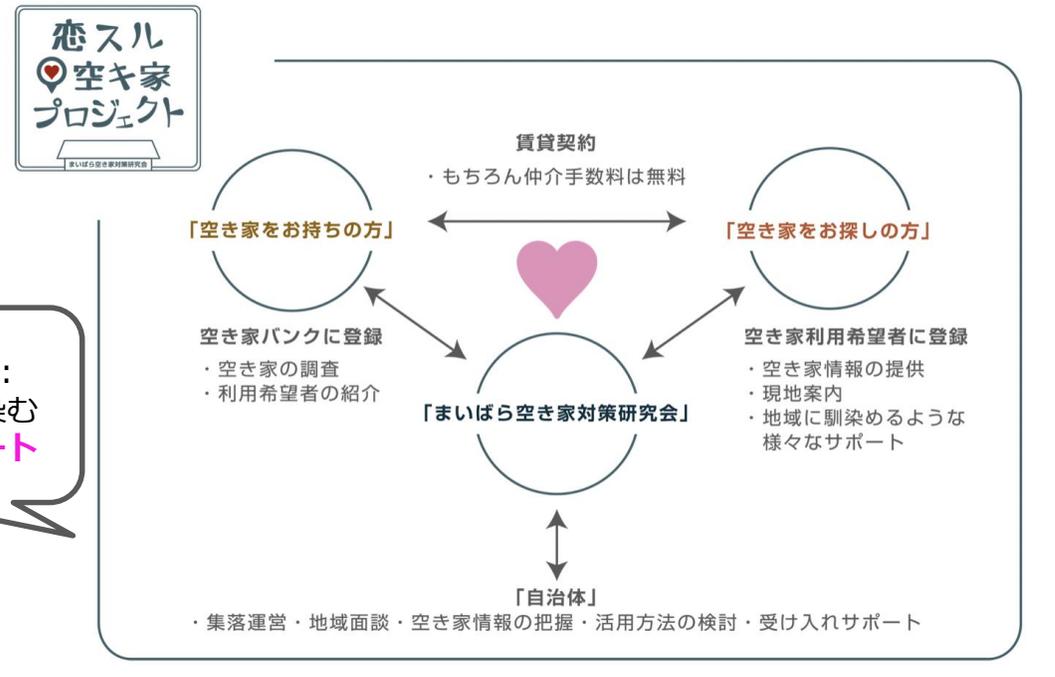
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	現在登録数
物件登録数	24	25	29	22	29	30	50	209	70
希望者登録数	26	64	55	50	59	84	85	423	129
成約物件数	3	16	16	9	11	29	19	103	—

移住希望者数 > 登録物件数

「恋する」の特徴：
移住者が地域に馴染むための手厚いサポート

課題②地域コミュニティの衰退…解決！

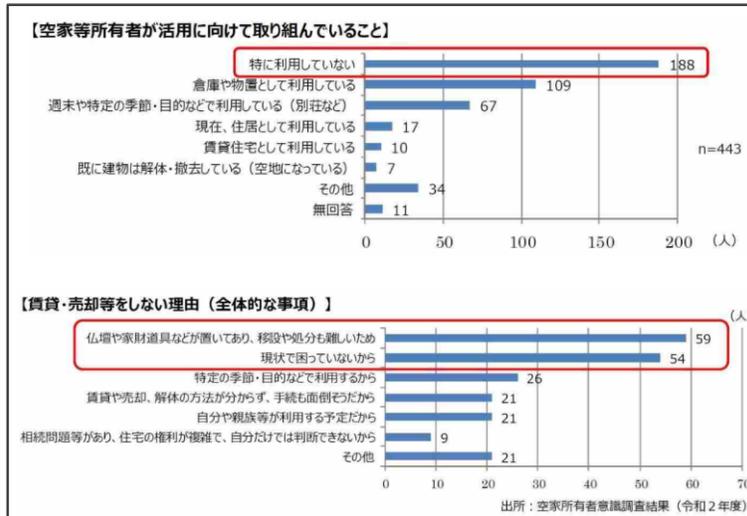
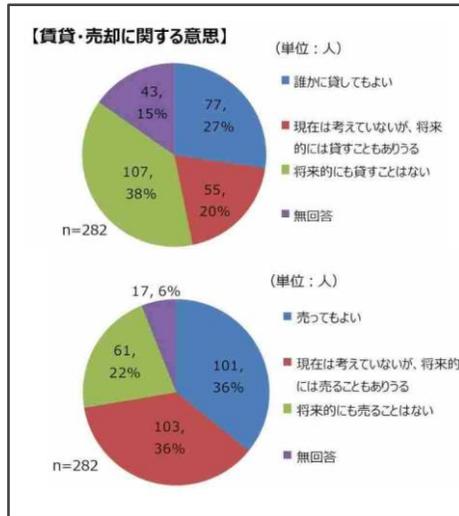
移住希望者は空き家所有者・地域の自治会長と面談
移住後は地域のお祭り・草刈りなど自治会活動を通じ
地域コミュニティの担い手となっていく



空き家バンク登録件数不足の原因

登録件数不足の原因は「未知のシステムに対する不安感」と「空き家放置リスクの認識不足」である

- 米原市の空き家所有者の半数以上が空き家の利活用を考えていない
- 理由は「仏壇や家財道具があるから」「現状で困っていないから」



登録件数不足の背景にある課題

- ① 未知のシステムに対する不安感**
…空き家バンクの名前は知っていても、実際に空き家を賃貸・売却するイメージが湧かず、相談・登録に踏みきれない
- ② 空き家放置リスクの認識不足**
…空き家が地域にもたらす悪影響について空き家所有者がはっきりと認識していない

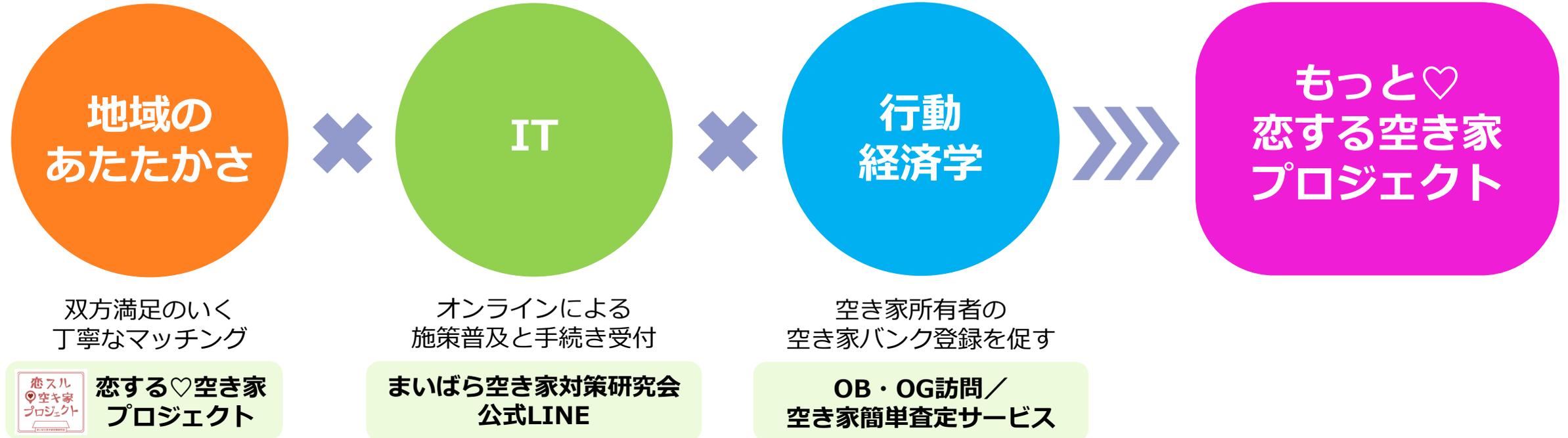
恋する空き家♡プロジェクトにおける「地域コミュニティ活性化」の魅力を活かしながらも「空き家バンクの登録件数不足」への対応策を加えた、空き家問題解決の**新たな施策**が求められる

もっと♡恋する空き家プロジェクト

既存プロジェクトがもつ地域のあたたかさにITと行動経済学を掛け合わせたものが「もっと♡恋する空き家プロジェクト」である

既存のプロジェクト

空き家バンク登録件数増加を図る新施策



新事業とその流れ

ITと行動経済学によって空き家バンクへの登録を促し、登録件数増加を図る

「もっと♡恋する」における個別施策

- ①まいばら空き家対策研究会の**公式LINE**
- ②**OB・OG訪問**
- ③**空き家簡単査定サービス**
の3つで空き家バンク登録を促進！

地域のあたたかさ

を活かし

IT

で広く対象にリーチし

行動経済学

で自発的な登録を促す！

「もっと♡恋する」の流れ

IT

まいばら空き家対策研究会
公式LINEへの登録

行動
経済学

OB・OG訪問への参加/
空き家簡単査定サービスの利用

IT

公式LINE
での相談



もう心を決めたよ！
相談なしで登録しちゃう

空き家バンクへの登録！

行動経済学におけるナッジ理論とは？

ナッジ理論とは行動経済学の一つで人々の行動をより良い方向に自然に導く方法

- ナッジ理論とは行動経済学を実社会で役立てる理論
- 人間は自身にとって最適な行動を常に行うわけではないという前提のもと、自然な形でより良い選択を自発的に行うように誘導する方法

ナッジ理論を活用して空き家所有者が空き家バンクに登録したくなるように促すことができる

具体的施策

- OB・OG訪問
- 空き家簡単査定サービス

行動
経済学

ナッジ理論が活用された海外の事例

「世界一のサッカー選手はどちらか？」
喫煙者だけが投票できる吸い殻入れ



投票したいからゴミ箱に
捨てよう



道端のタバコのポイ捨てが減少

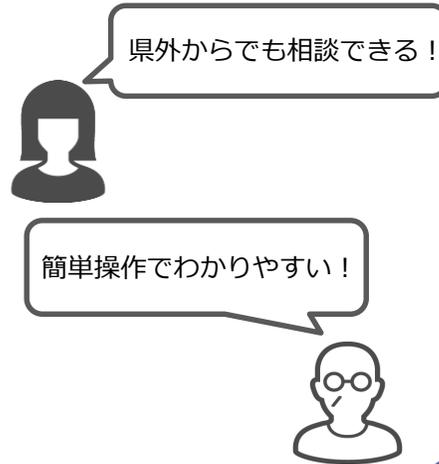
まいばら空き家対策研究会公式LINEによって施策②③へアクセスしやすくする

公式LINEのサービス

- ・ 施策②③の広報
- ・ 施策③の実施
- ・ 空き家に関する情報の提供
- ・ 空き家所有者向けにチャットを用いた相談受付



イメージ図



防災アプリトップ画面



ここを使う！

公式LINEの普及方法

①市民の間で普及率の高い米原市防災アプリでの広報

②公式LINE宣伝のビラの配布

対象：市内の
空き家所有者
空き家予備軍

対象：市内外を問わず
米原市に空き家を持つ
全ての人々

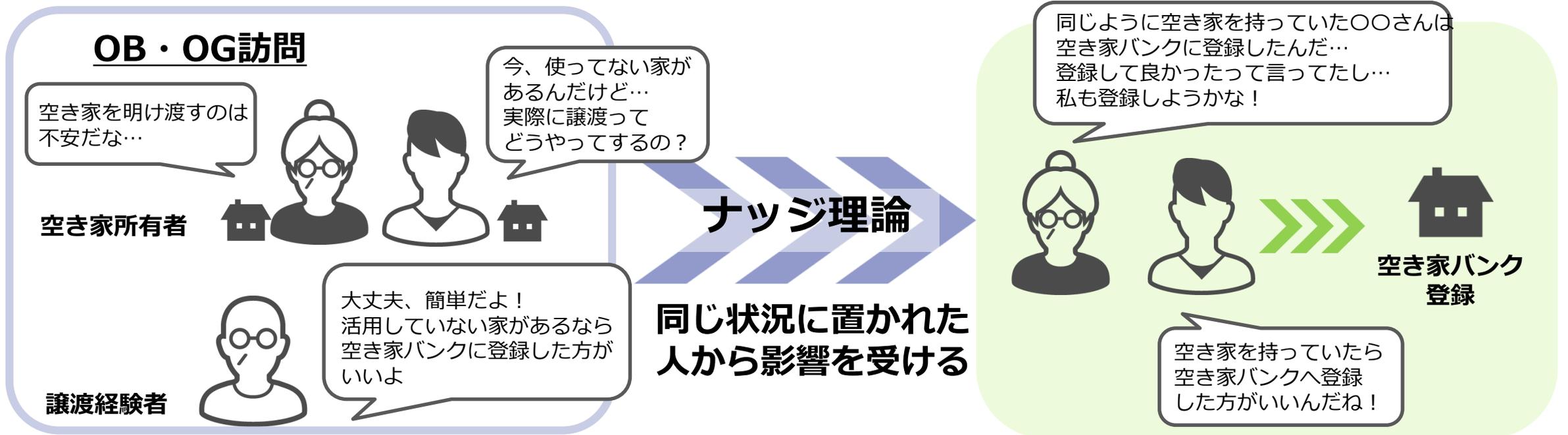
【空家等所有者の居住地】

所有者全体の半数を占める
市内の空き家所有者に対しては①②
両方でリーチ可能（右図参照）



空き家バンクを利用した経験のある人との交流を通じ、空き家バンク登録を促す

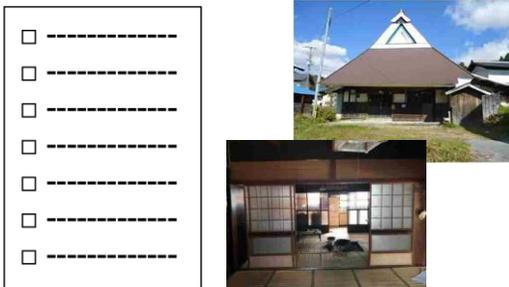
- 空き家バンクを通じた譲渡経験がある人と空き家所有者が交流できる「**OB・OG訪問**」の場を設ける
- 「**OB・OG訪問**」で空き家所有者は、譲渡経験者から実際に譲渡するに至った経緯や考えを聞くことで空き家バンク登録の必要性を認識し、空き家バンクに登録しようとする
- **未知のシステムに対する不安感を解消**しながら、ナッジにより**空き家バンク登録を促す**



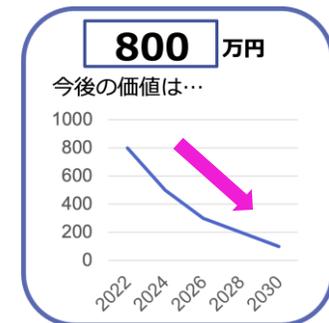
空き家の簡単査定により損失回避のナッジを効かせ、空き家バンク登録を促す

- 空き家に関する**チェックリスト**を埋め、空き家の**写真**をLINEで送ると、空き家バンク登録後の取引額の目安がわかるサービス
- 現状の取引額だけではなく、**時間経過に伴い価格が下落する**ことを伝える
- 実際の運用においては、既存の民間サービスによる査定を活用し、空き家特有の劣化の早さを踏まえた上で、値段の推移予測を伝える
- **空き家放置リスクの認識不足**を**解消**し、ナッジにより**空き家バンク登録を促す**

①チェックリストと 空き家の写真を LINEで送る



②査定結果が LINEでわかる



このままだと
解体することになって
損ですよ！

ナッジ理論

回避できる損失なら
回避したいと考える

③空き家の利活用を 自発的に考えるように！



価値があるうちに
空き家バンクに
登録しなくちゃ！



空き家バンク
登録

事業の効果：地域コミュニティの維持

地域社会に貢献する人々が空き家へ移住することによって地域コミュニティの維持が可能となる

「もっと♡恋する空き家プロジェクト」
地域のあたたかさ×IT×行動経済学

空き家所有者が自発的に空き家バンクへの登録を行う

「恋する」の課題であった空き家バンクへの需要に対する
供給の不足が改善される

空き家に地域コミュニティに貢献してくれる人々が移住する
= コミュニティの維持・活性化



移住者によって地域コミュニティが活性化している甲津原自治会の事例

先行の「恋する♡」では、地域社会に貢献してくれる人々の空き家への転入に成功している

「もっと♡恋する」でこの傾向が加速する

事業の効果：空き家問題の解決

空き家バンクへの登録を促すことで放置空き家が減少する

「もっと♡恋する空き家プロジェクト」
地域のあたたかさ×IT×行動経済学

空き家所有者が自発的に空き家バンクへの登録を行う

空き家バンクへの登録件数の増加 = 利活用されていない**放置空き家**の減少

課題であった**放置空き家**による治安・景観の悪化といった問題を解決

「米原モデル」への展望

「もっと♡恋する」の特徴である「地域のあたたかさ×IT×行動経済学」によって地域課題を住民が自分ゴト化して解決するモデルを「米原モデル」とする

- 本プロジェクトは「**米原モデル**」の**第一号**である
- ITと行動経済学だけでなく地域のあたたかさを組み込んだモデルであるため地域の実情に根差した課題解決が可能となる
- 「**米原モデル**」が全国各地の様々な地域課題解決の**ロールモデル**となり、地域活性化に貢献する

「米原モデル」



「米原モデル」が全国各地の地域課題を解決する！！

参考文献・URL

- 朝日新聞、2019年10月23日、『公園に遊具 笑顔が満開』
- 株式会社ホープ『あなたの空き家大丈夫ですか？』
- 公益財団法人東京市町村自治調査会、2014年、『自治体の空き家対策に関する調査研究報告書』（https://www.tama100.or.jp/cmsfiles/contents/0000000/376/ALL_L.pdf 最終閲覧日2021年9月27日）
- 厚生労働省、『受診率向上施策ハンドブック 明日から使えるナッジ理論』（<https://www.mhlw.go.jp/content/10901000/000500406.pdf> 最終閲覧日2021年10月8日）
- 国土交通省、2015年、『平成26年度版 国土交通白書』
- 国土交通省ホームページ「空き家の現状と課題」（<https://www.mlit.go.jp/common/001125948.pdf> 最終閲覧日2021年9月27日）
- 国土交通省ホームページ「全国版空き家・空き地バンクについて」（<https://www.mlit.go.jp/common/001425521.pdf> 最終閲覧日2021年9月27日）
- 総務省統計局、2019年、『平成30年住宅・土地統計調査住宅数概数集計結果の概要』（https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf 最終閲覧日2021年9月27日）
- 土地総合研究所、2018年、『空き家バンクの目的・現状・課題』（https://www.lij.jp/news/research_memo/20180501_11.pdf 最終閲覧日2021年9月27日）
- 内閣府、2020年、『令和2年版高齢社会白書』（https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2020/html/zenbun/s1_1_3.html 最終閲覧日2021年9月27日）
- 日経クロストrend、2020年09月11日、『吸い殻でメッシに投票？2つの目的を1個の仕掛けで解決する方法』（<https://xtrend.nikkei.com/atcl/contents/18/00105/00066/> 最終閲覧日2021年9月27日）
- びわ湖の素dmo『びわ湖の素米原 米原ダイジェスト』（<http://biwakonomoto.jp/article/24/> 最終閲覧日2021年10月8日）
- 米原市、2020年、『令和2年度空家等所有者意識調査』
- 米原市、2021年、『米原市における空家対策の現状と課題』
- 米原市公式ウェブサイト、2017年、『米原市キャラクターデザインマニュアル』（<https://www.city.maibara.lg.jp/material/files/group/3/46329545.pdf> 最終閲覧日2021年10月5日）
- まいばら空き家対策研究会「恋する空き家♡プロジェクト」ホームページ「まいばら空き家対策 研究会の恋する空き家♡プロジェクトとは?」（<https://koisuru-akiya.com/about/> 最終閲覧日2021年9月27日）
- RESAS地域経済分析システム（<https://resas.go.jp/#/13/13101>）

ご多忙の折、貴重なお話を聞かせていただいた、米原市役所まち整備部経済振興局
シティセールス課 関沢様 鹿取様にこの場をお借りして深く御礼申し上げます。

