

平成 31 年度

「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

空き地等の利活用を促進する
総合マッチングプラットフォームの構築
成果報告

令和2年3月5日

空き家等利活用支援協議会

目次

1. 事業の目的	3
(1) 活動対象地域(福島市)の状況	
(2) 空き地等の利活用を阻害している要因(全国共通課題)	
2. 事業概要	4
(1) 事業の目的	
(2) 事業の実施体制	
3. 取組の概要	11
【取組1】:プラットフォームおよびコンテンツの検討	
【取組2】:サイトの位置づけの検討	
【取組3】:各種自治体施策との連携の検討	
4. 各取組の成果・分析	17
【取組1】:プラットフォームおよびコンテンツの検討	
【取組2】:サイトの位置づけの検討	
【取組3】:各種自治体施策との連携の検討	
5. 今後の予定	22
6. 提言等	22

実施結果報告書

調査名称	空き地等の利活用を促進する総合マッチングプラットフォームの構築		
団体名	空き家等利活用支援協議会	報告日	令和2年3月5日

1. 事業の背景

(1) 活動対象地域（福島市）の状況

福島市は、東日本大震災後の福島第一原子力発電所の事故の影響で浜通り地域から多くの住民が避難していることから、現状で空き家問題は他の自治体ほど表面化していない。特に市街部の好立地物件については通常の不動産市場で流通している状況である。しかしながら、人口の流出や少子高齢化に伴い、今後は空き家が増加することが見込まれている。このため福島市は、2016年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく法定協議会を設立し官民連携を主体とした空き家対策の検討を行っている。また、空き家実態調査を行い、空き家特措法に係る手続きの記録とともに市内の空き家データベースで管理している。さらに福島市は、2017年度に福島市、東邦銀行、福島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会福島県本部等、関係11団体で「空き家対策に係る連携協定」を締結し、11団体共同で空き家相談会等を始めとした空き家対策事業を実施している。このように、現状福島市では空き家対策の体制づくりが先行して動いており、空き地対策については今後の課題であるが、市に相談がある空き家については老朽化している物件が多く、除却・建て替えを行う必要があるため、実質的には跡地利用（つまり空き地）問題であるというのが、福島市開発建築指導課の見解である。

(2) 空き地等の利活用を阻害している要因（全国共通課題）

空き地・空き家等の対策には以下の課題が存在している。これは福島市のみの課題ではなく、全国共通課題である。

・情報伝達力の不足

多くの自治体が空き家情報や空き地情報を発信している。しかしながらこれらの情報は自治体ホームページの一部に掲載されていることがほとんどである。また独立したサイトを開設している自治体もあるが、総じて情報伝達力が弱い。空き地や空き家等の情報を欲している利活用希望者（個人・企業）は広域に分布して存在していることが考えられるが、現状では地域に居住もしくはその地域に明るい利活用希望者にしか情報が届いていない。

・検索利便性の欠如

利活用希望者が空き地や空き家等の購入や賃借を検討する場合、様々な情報（空き地等の情報、地域情報、職に関する情報、自治体の施策情報、融資・保険に関する情報等）を調査しなくてはならない。しかしながら現状は、自治体サイト、就職情報サイト、地域情報サイト、金融機関債と等、情報源が分散しており、利活用希望者は自ら情報を検索し調査する必要がある。このように利活用希望者の調査に係る負担が大きいため、利活用者が必要とする情報にたどり着けないケースや調査を断念するケースが多く、結果として利活用が進んでいない。

・情報分散の弊害

(2) 事業の実施体制

① 検討メンバーと役割分担

本事業は福島県福島市において、福島市の協力の下、空き家等利活用支援協議会が実施した。
表1に空き家等利活用支援協議会の団体名（2020年2月時点）と本事業における役割を示す。

表1 空き家等利活用支援協議会会員と役割(2020年2月時点)

構成主体	役割
代表： 株式会社タス	本事業の企画推進、検討会事務局、各種調整、不動産情報バンクの仕様検討、議事録・報告書等取りまとめ。
株式会社東邦銀行	融資・保険情報とりまとめ。
株式会社ジブンハウス	総合情報プラットフォームの仕様検討
株式会社フューチャーリンクネットワーク	地域情報のとりまとめ、情報発信プロバイダー
一般社団法人プロフェッショナル&パラレルキャリア・フリーランス協会	取材記事の作成、新しい働き方の情報提供
朝日航洋株式会社	不動産情報バンクの仕様検討

また、福島市からは、開発建築指導課、および政策調整課に定例メンバーとして検討会に参加いただいた。また、本事業におけるそれぞれの課の役割を表2に示す。

表2 福島市の検討会定例メンバーと役割

部署	役割
福島市 開発建築指導課	福島市における空き地、空き家対策担当部署。福島市と地元関係団体とで締結した連携協定の事務局。観光コンベンション協会との連携
福島市 政策調整課	地方創生担当。福島市庁内横断ワーキンググループの事務局。

さらに、検討会の議題に応じて、上記以外の福島市の部署の担当者や民間企業にオブザーバーで参加いただき、検討を進めた。表3にオブザーバーで参加いただいた団体名と役割を示す。

表 3 検討会にオブザーバーで参加いただいた団体と役割

部署	役割
福島市 定住交流課	移住定住施策と空き地・空き家施策の連携について
福島市 商業労政課	就労支援施策と空き地・空き家施策の連携について
福島市 農業企画課	農地の空き地、空き家に関する施策と就農支援施策について
福島市 水道局水道総務課	官地の空き地に関する情報提供
一般社団法人福島市観光コンベンション協会	観光コンベンション協会のホームページ「こらんしょふくしま」との連携について
株式会社 JOHO	福島市空き家バンクとの連携について
株式会社ビズリーチ	地方における就労支援について情報提供
株式会社価値総合研究所	他地域における空き家・空き地対策について情報提供
株式会社マクサムコミュニケーションズ	福島市における地域情報の収集

②検討体制と検討会開催日

検討会は、株式会社タスが事務局を務め、事業期間（2019年7月～2020年2月）に福島市で7回の検討会を開催した。この他に、在京の団体（株式会社タス、株式会社ジブンハウス、株式会社フューチャーリンクネットワーク、一般社団法人プロフェッショナル&パラレルキャリア・フリーランス協会）のみで6回の東京チーム打合せを開催した。また検討内容に応じて、地域情報連携WG、施策情報連携WG、空き地等情報連携WG、プラットフォーム検討連携WGとして、テーマを絞って検討を行った。検討体制図を図2に、各検討会の開催日と検討内容概要を表4に示す。

図 2 検討体制

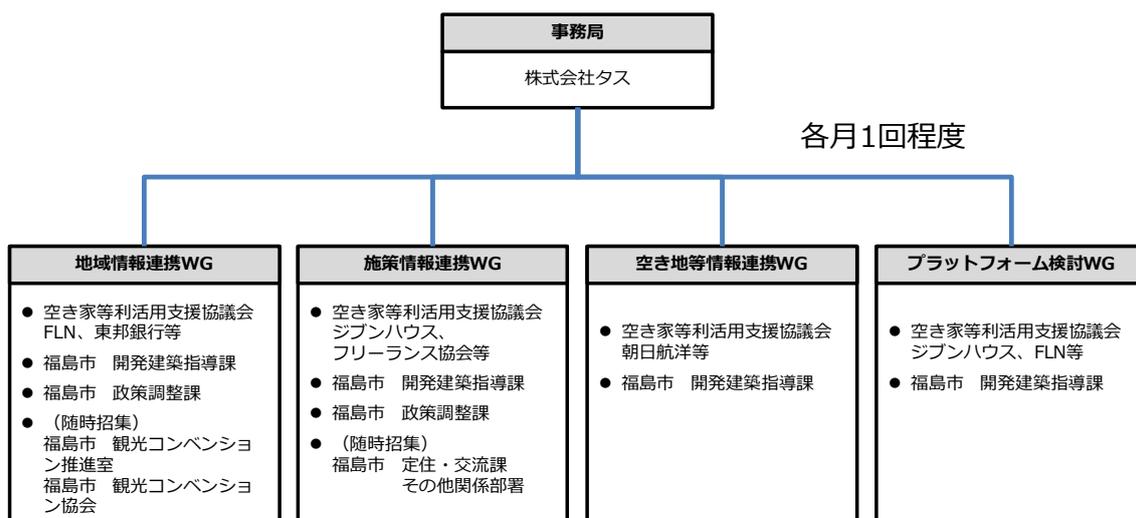


表 4 検討会の開催日と検討内容概要

検討会	実施日	検討内容	問題となったこと 苦労したこと等	工夫した点、特徴等
第一回検討会議 (福島市で開催)	7月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の進め方、経費精算方法等の確認。 ・福島市内の空き地現地調査 ・今後の福島市での検討会の日程調整等 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者、検討対象が多岐にわたるため、どのような形で取りまとめていくか 	<ul style="list-style-type: none"> ・WGを設けて検討し、全体会議で情報共有をすることとした
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	8月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・連携可能コンテンツについて ・プラットフォーム開発方法について 	<ul style="list-style-type: none"> ・限られた予算の中で、いかに効率よく開発を行うか ・開発したプラットフォームのPVを集める方法について 	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォームWGについては、福島での打合せのほかに、月1~2回程度、東京チームでWGを開催して検討する
第二回検討会 ● 施策情報検討WG ● 空き地等情報連携WG ● 地域情報連携WG ● プラットフォーム検討WG	8月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・施策情報の情報ソースについて ・不動産情報バンクについて ・移住・定住課との連携について ・観光コンベンション協会との連携について ・地域おこし協力隊との連携について ・プラットフォームの開発方法について等 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報ソースの利用許諾の確認、連携方法 ・市長の意向で、市の移住定住施策が急展開しているため、どのような形で歩調を合わせるか。 ・地域おこし協力隊との連携に係る諸問題の把握、検討について。 ・プラットフォームの開発方針、コストについて。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策や銀行等の情報については、ホームページから関連したページを洗い出し、できるだけリンクで対応することとした。 ・観光コンベンション協会と定住交流課には、可能な限り検討会に出席いただくことにした。

検討会	実施日	検討内容	問題となったこと 苦労したこと等	工夫した点、特徴等
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	8月30日	<ul style="list-style-type: none"> プラットフォームの開発方針について 福島市の不動産情報バンクの開発状況の共有と連携方法等 	<ul style="list-style-type: none"> 市の不動産情報バンクの開発を担当する会社にオブザーバーとして参加いただき、API連携について検討 プラットフォームについてはFLNの「まいふれ」をベースにすることを確認 	<ul style="list-style-type: none"> 開発を担当する会社は長野県松本市に所在するため、SKYPEを活用して電話会議を開催。 API連携については問題ないことを確認。
第三回検討会 ●施策情報検討WG ●空き地等情報連携WG ●地域情報連携WG ●プラットフォーム検討WG	9月26日	<ul style="list-style-type: none"> 就職支援情報との連携について 本事業のポータルサイトと福島市が来年度開発予定の移住・定住ポータルサイトとの差別化について 各種情報との連携方法について 	<ul style="list-style-type: none"> 市の就職支援部門、ビズリーチに参加いただき、就職支援情報との連携について検討 本事業で開発するポータルサイトの位置づけ、特徴について検討 有識者として価値総合研究所の小沢氏に検討に参加いただき助言をいただいた 	<ul style="list-style-type: none"> 福島市の就職支援ポータルサイト「えふワーク」との連携を行う方向で進める 自治体のポータルサイトとの違いは、広域対応できること、内容の強弱をつけることができること（自治体のポータルは公平性の観点から強弱をつけにくい）
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	10月8日	<ul style="list-style-type: none"> 特集記事について 	<ul style="list-style-type: none"> フリーランス協会を交えて、どのような特集記事が望ましいか検討 	<ul style="list-style-type: none"> 福島市における多様な働き方（会社員、観光業、農業、協力隊、移住して働いている方等） 定住ではないが新しいライフスタイルを持っている人の取材（2拠点居住をされている人、全国を行脚しながら働いている人等） ワーケーションガイド、テレワークできるカフェの紹介 等の特集を、実際にそのような働き方をしている人の取材などをフリーランス協会の協力で行い掲載する案を検討

検討会	実施日	検討内容	問題となったこと 苦勞したこと等	工夫した点、特徴等
第四回検討会 ●施策情報検討WG ●空き地等情報連携WG ●地域情報連携WG ●プラットフォーム検討WG	10月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・農業施策との連携について ・移住・定住施策について ・連携するコンテンツの洗い出し状況について ・プラットフォームについて ・情報配信協定 ・中間報告会資料について 他 	<ul style="list-style-type: none"> ・農業施策と空き地・空き家施策との連携については現在農業委員会で協議中 ・移住・定住施策の一環として「移住応援サポーター」を開始 ・プラットフォームの特集記事について ・関係人口を増加させるための施策について 	<ul style="list-style-type: none"> ・農業施策とのについては、農業委員会が関係するため、市の施策協議も進行が遅い。当面は不動産情報バンクの施策のページや市のホームページへのリンクで対応することとした。 ・「まいぶれ」をベースとしたプラットフォーム試行版の製作期間は約1ヶ月。コンテンツはほぼ出そろったため、FLNと市の情報発信協定、協議会とFLNの委託契約待ち。 ・福島市における多様な働き方を特集テーマにする場合は、「移住応援サポーター」に依頼することで市の了承済み
福島市内視察	10月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・東京チームで、福島市の空き家情報等を踏まえて、福島市の現状を視察 		<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォーム開発に向けて参考とするために、7月17日に国交省等と視察した物件、特定空き家物件、市内郊外部、観光地の状況等を視察。
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	11月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォームの開発計画について ・フリーランス協会に委託する特集記事について 	<ul style="list-style-type: none"> ・2月の報告会までにデモができる状況にするために、コンテンツ作成を開始する必要がある。 ・福島市との情報発信協定の進捗状況。 ・上記に合わせて特集記事を準備する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・こらんしょふくしまのコンテンツ、不動産情報バンクのコンテンツ、市役所HPのコンテンツを活用して「まいぶれ」のコンテンツ作成を開始。 ・福島市移住定住サポーターに対して、フリーランス協会がインタビューを行い記事を作成する方向で決定。

検討会	実施日	検討内容	問題となったこと 苦労したこと等	工夫した点、特徴等
第五回検討会 ●施策情報検討WG ●空き地等情報連携WG ●地域情報連携WG ●プラットフォーム検討WG	11月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・中間報告会の報告。 ・福島市との情報発信協定について。 ・移住定住サポーターへのインタビュー記事について ・今後の進め方について 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信協定については管轄部署が異なるため調整中 ・候補の移住定住サポーターへの取材を定住交流課に依頼 	<ul style="list-style-type: none"> ・その後、情報発信協定については、内容を変更しないのであれば締結しなくてもよいのではないかとの見解。 ・移住定住サポーターへの取材については12月20日で確定。 ・1月の検討会までにプラットフォームのデモができるように勧める。
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	12月10日	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォーム開発スケジュールについて ・フリーランス協会に対する発注について 	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォームのカスタマイズ開発を担当するFLNと空き家等利活用支援協議会の委託契約、開発スケジュールについて打合せ ・フリーランス協会に対する発注および納期について打合せ 	<ul style="list-style-type: none"> ・契約は1月中旬をめどに締結し、協議会からFLNに発注。 ・FLNで先行して開発を開始し、1月22日の検討会でデモを行う予定。 ・取材は12月20日、納期は1月末とする ・2月14日の報告会で試行版のデモを行う予定で進める。
第六回検討会 ●施策情報検討WG ●空き地等情報連携WG ●地域情報連携WG ●プラットフォーム検討WG	12月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォーム開発スケジュールについて ・フリーランス協会による移住定住サポーターへの取材について ・水道局の保有する空き地について 	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォームについては東京チームの打ち合わせ内容の報告 ・1月20日に実施する取材と納期についてスケジュール等の報告 ・水道局が保有する空き地についてディスカッション 	<ul style="list-style-type: none"> ・プラットフォーム、取材については同上。 ・福島市水道局が保有しており、売却を希望している土地について、水道局の担当者を交えてディスカッションを行った。
フリーランス協会による福島市移住定住サポーターへの取材	12月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・フリーランス協会に福島市とタスが同行して、移住定住サポーター2名への取材を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住サポーターのうちUターン者2名に対して取材。 ・納期は1月末。取材内容は特集記事としてプラットフォーム試行版に掲載 	

検討会	実施日	検討内容	問題となったこと 苦勞したこと等	工夫した点、特徴等
第七回検討会 ●施策情報検討WG ●空き地等情報連携WG ●地域情報連携WG ●プラットフォーム検討WG	1月22日	・プラットフォームについて ・フリーラン協会による取材の報告 ・成果報告会資料について ・次年度の取り組みについて ・経費精算について	・FLNで開発中のプラットフォーム試行版のデモを行った。 ・成果報告会資料のレビューを行い今年度の成果と次年度の方針を検討した。	
プラットフォーム検討WG 東京チーム打合せ	2月13日	・成果報告会について ・次年度の取り組みについて ・成果報告書について ・経費精算について	・プラットフォームは2月上旬に「まいぶれ福島」としてリリース。 ・移住定住サポーターへの取材記事は2月14日に掲載。	

3. 取組の概要

【取組1】：プラットフォームおよびコンテンツの検討

本事業では、限られた期間・予算の中で、安価・早期に充実した内容のプラットフォームを構築するために、既存資源を有効活用することとした。

まずプラットフォームとしては、協議会会員の株式会社フューチャーリンクネットワークが展開する「まいぶれ」をベースに構築することとした。「まいぶれ」は、全国114社のパートナー企業と、45都道府県・542市区町村の地域で展開している地域情報サイトである。

コンテンツについては、福島市との連携を目的に、検討会に福島市の定住・交流課、商業労政課、農業企画課、観光コンベンション協会等に参加いただき、福島市のホームページや福島市の就職応援ポータルサイト「えふWORK」、「福島市空き家バンク」、観光コンベンション協会の公式ページ「こらんしょふくしま」等に掲載されている既存コンテンツの利用可能性について検討した。利活用可能なコンテンツを掘り起こしプラットフォームに連携することにより、コンテンツが市外の人の目に触れる機会が増えるだけでなく、プラットフォームが既存のサイトやコンテンツへのインデックス、ショートカットの役割を果たすため、既存コンテンツの利用者も増加するというメリットがあることから、コンテンツ利用の交渉はスムーズに行うことができた。

福島市における検討会以外に、在京の団体（株式会社タス、株式会社ジブンハウス、株式会社フューチャーリンクネットワーク、一般社団法人プロフェッショナル&パラレルキャリア・フリーランス協会）で東京チーム打合せを行い、プラットフォームの構築、コンテンツとの連携方法について検討を進めた。基本はオンサイトでの打ち合わせであったが、適宜SKYPEを活用したテレミーティングも実施した。

既存コンテンツ以外に、協議会会員のフリーランス協会による特集記事を掲載することとした。記事の候補としては、

- ・福島市における多様な働き方（会社員、観光業、農業、協力隊、移住して働いている方等）
- ・定住ではないが新しいライフスタイルを持っている人の取材（2拠点居住をされている人、

図 5 福島市空き家バンクとの連携

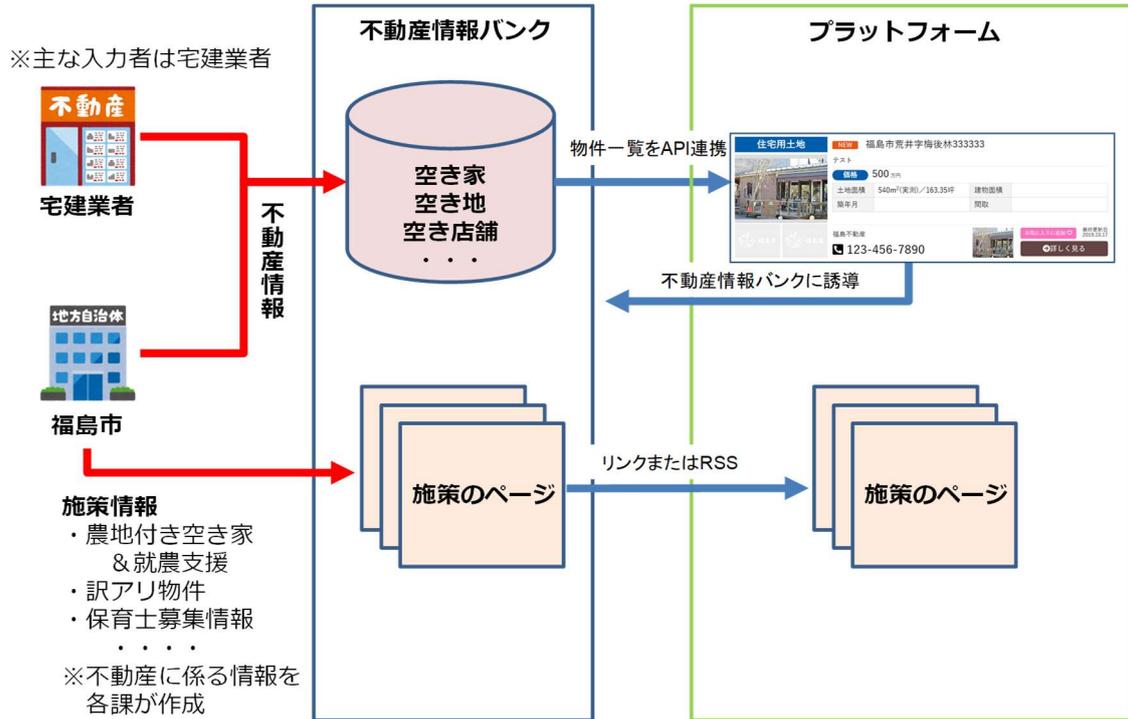


図 6 観光コンベンション協会のコンテンツ

・既存コンテンツの利活用により、地域情報を短期間に、低コストで構築可能

福島の温泉のご紹介

Enban Gyoza

Overview

Enban Gyoza are served in a disk-shaped platter. They are different from typical Japanese gyoza, because of their delicious extra crispiness. They are arranged and cooked on a circular hotplate, and feature a variety of delicious vegetable and pork fillings. Several popular gyoza restaurants are a short walk from Fukushima Station, and in Iizaka Onsen.

【取組 2】：サイトの位置づけの検討

昨今、人口の増加を目的として、移住・定住施策の充実を掲げる自治体が増加しており、今後多くの自治体で移住・定住ポータルサイトの開設が増加すると考えられる。移住・定住ポータルサイ

トは、居住支援対策や就職支援対策との連携が不可欠である。このため、移住・定住ポータルサイトは自治体が既に開設している空き家バンクや就職支援ポータルサイトとの連携が図られることは確実である。本事業で検討するマッチングプラットフォームと自治体の移住・定住ポータルサイトのコンセプトが似ていることから、両者の位置付けの違いについて検討した。

(1) サービスの対象者

自治体が開発するサイトと民間サイトの違いとして、自治体サイトは主に域内に居住する人に向けたサービスとして開発されることが多いが、民間サイトは自治体の枠にとらわれず、広域（県内、国内、海外等）に向けた発信が可能である。（図7）

(2) コンテンツ

自治体サイトの目的は当該自治体情報（例えば福島市であれば、福島市に関する情報）の発信である。一方で、民間サイトは自治体の枠にとらわれず、広域（県内、国内、海外等）の情報を発信することができる。したがってコンテンツ量が豊富でバラエティに富んだジャンルの情報を扱うことができるため、自治体サイトよりも多くの人の目に触れる可能性が高い。（図8）

図7 自治体サイトと民間サイトのサービス対象者の違い

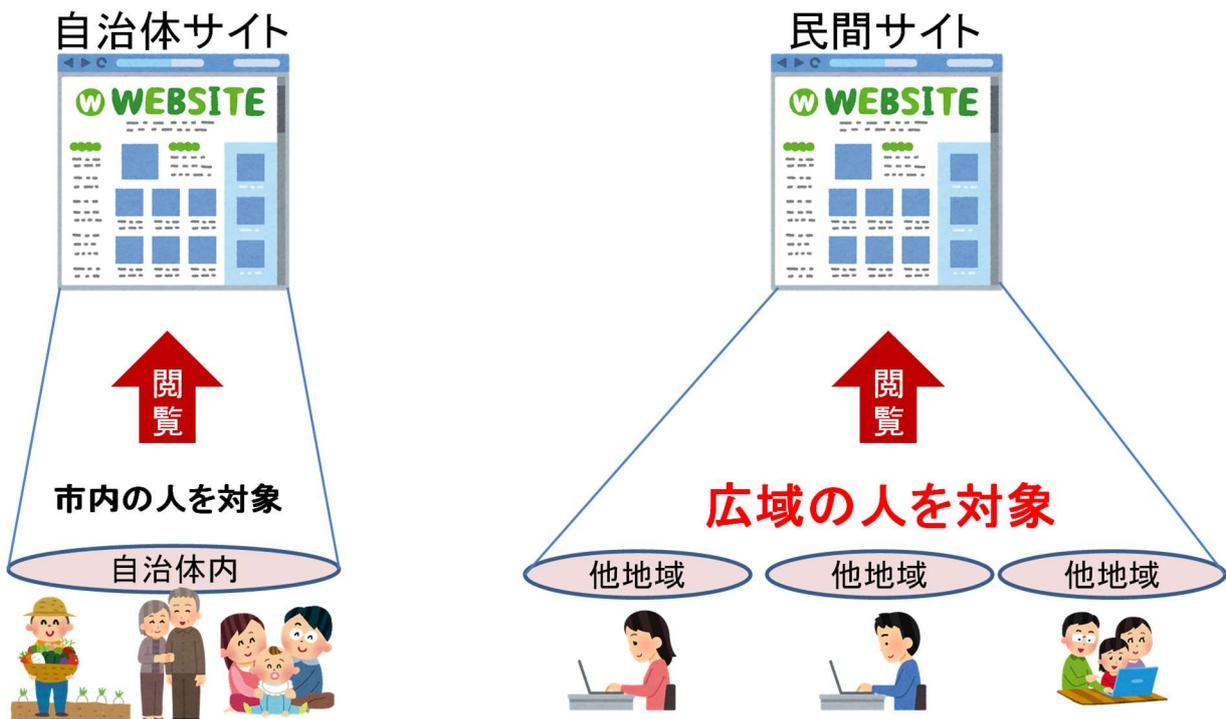
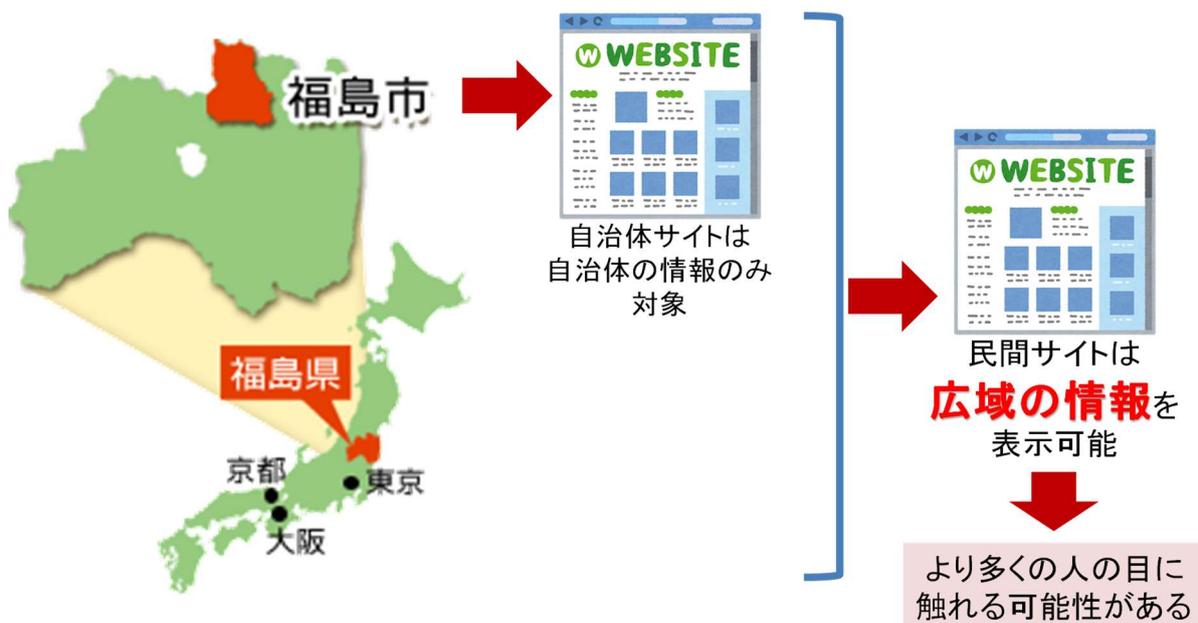


図 8 自治体サイトと民間サイトのコンテンツの違い



(3) 表現方法

自治体は公平・中立であることが求められる。これは自治体が開設するサイトについても同様である。したがって、自治体のサイトでは、自治体内の特定の地域や企業に偏った情報を掲載することができない。例えば、福島市には温泉地が3か所あるが、特定の温泉地のみを取り上げることはできないし、ましてや特定の旅館のみをとりあげることができない。このように表現の自由度が低いため、自治体が開設するサイトは同じようなサイトになってしまう。一方で、民間サイトには公平性の制約がないため、表現方法の自由度が高い。特集記事など、特定の地域や対象を取り上げた特集を掲載する等、「見る人に刺さる」内容でサイトを構築することが可能である。(図9)

図 9 自治体サイトと民間サイトの表現方法の違い



(4) 将来的な発展性

これまで説明したように、広域な対象者に対して、コンテンツ量が豊富でバラエティに富んだジャンルの情報を扱うことができる民間サイトは、新しい技術、表現方法を柔軟に取り込んでいくことができるという利点も有している。例えば関係人口を増加させるという視点から考慮すると、どのようにして、その地域を訪れたことがない人を誘導するかという問題がある。これに対して本協議会では、協議会メンバーであるジブンハウスが有する AI（人工知能）の技術を活用して、将来的には、ライフスタイル（例えば温泉の近くに住みたい、果物がたくさん収穫できる地域で農業関連の仕事をしたい等）に応じて、検索者に適切な自治体をリコメンドする仕組みなどを用意する等、民間サイトならではの仕組みを用意することを検討している。（図 10）

図 10 プラットフォームの将来像



【取組 3】：各種自治体施策との連携の検討

福島市の施策と連携することを目的に、定例メンバーである福島市 開発建築指導課、政策調整課だけでなく、テーマに応じて定住交流課、商業労政課、農業企画課、観光コンベンション協会等に、検討会に参加いただいた。

各検討会で、移住定住施策、観光施策、就職支援施策、農業（就農施策）施策等と空き家・空き地施策の連携や、本協議会が検討するプラットフォームとの連携可能性について議論を進めた。併せて、福島市の複数部門の施策連携による移住・定住施策の効果拡大方法についても議論した。ま

の発信も行い、実効性の検証を行う。

また、本事業で実施した取り組みを周辺自治体に展開することにより、コンテンツの充実を実現することが可能である。これにより、相乗効果が高まり、より他地域の居住者や外国人等の閲覧数増加が期待できる。

昨今では関係人口に加えて活動人口という言葉も使われるようになった。関係人口とは文字通り、その地域に定住していなくても、何らかの関係性（実家がある、観光で訪れる、ふるさと納税をする等）がある人口を示し、その関係性が深まることで移住・定住につながっていくという考え方である。一方で活動人口とは、地域において特定の活動（趣味、社会活動等）を行っているコミュニティを指す。最近では SNS 等を通じてメンバーが広域で参加しているコミュニティも多い。つまり多くの活動人口は地域住民と関係人口で構成されている。この活動人口の活動が活発になると関係人口の関係性が強くなるだけでなく、自ら発信を始めるようになる。これは関係人口の増加につながる。また地域住民の活動人口増加は地域活性化にもつながる。

活動人口を増加させるためには、繋がりを求める人が集まるきっかけとなる空間や場が必要と言われている。特に関係人口の活動人口を増やすためには地域に密着ができる、地域住民とつながるきっかけができる（一緒に何かできる）場、いわゆる関係案内所を用意することが重要である。

本事業で開発したプラットフォームがこのような関係案内所として利用できるのではないかと考えている。地域で活発に活動するコミュニティを積極的に紹介することにより、活動人口の増加を促すことで、地域経済が活性化し、空き地等の遊休不動産の利活用が進展することが期待できる。

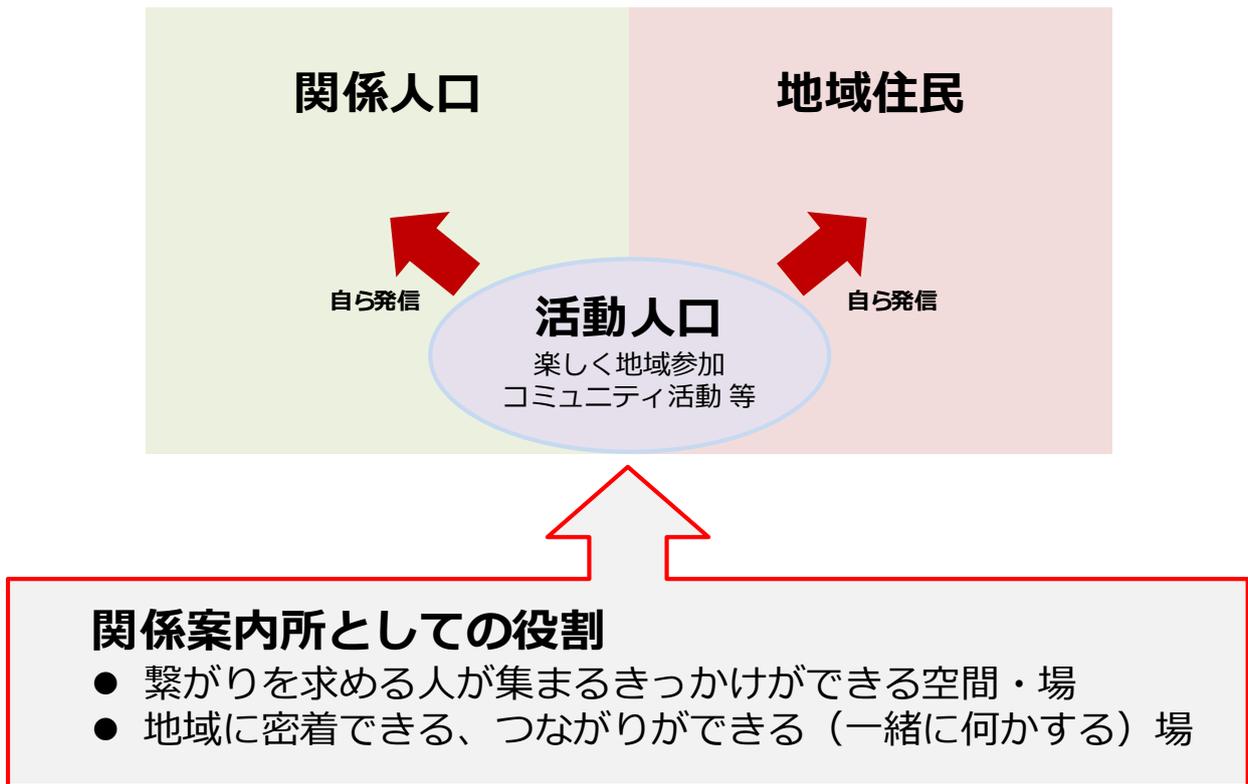
(図 12)

図 11 開発したプラットフォーム「まいぷれ福島」



<http://fukushima.mypl.net/>

図 12 活動人口と関係人口



【取組 2】：サイトの位置づけの検討

効果・経済性・継続性・将来性等を総合的に考慮すると、以下の理由からマッチングサイトや地域情報サイト等に民間プラットフォームを活用するメリットが明らかである。

(1) 広域的な取り組みが可能

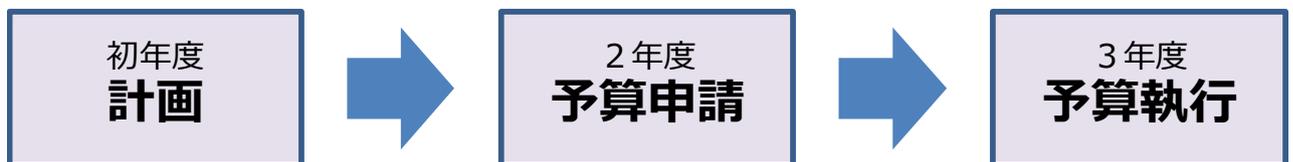
自治体に取り組むサイトは情報収集の地域、情報を発信する対象ともに自治体の域内を中心にせざるを得ない。有効な資源（例えば観光地等）が豊富に存在する自治体であれば、相応の発信力を有するが、そのような資源を持つ自治体は少ない。有効な資源が少ない自治体の発信力を高めるためには、自治体の枠を超えた広域的な地域で情報発信を行うことが有効である。自治体の連携により情報発信を行っている例（信州諏訪 6 市町村合同移住ポータルサイト「信州で探して諏訪で暮らす」（<http://www.suwa-life.jp/>）等）や地域づくり協議会を実施している例（富士北麓地域づくり協議会等）もある。ただし、自治体連携にはトリガーとなるきっかけ（信州諏訪 6 市町村合同移住ポータルサイトについては、古くから諏訪大社に related した地域、富士北麓地域づくり協議会については自衛隊の北富士演習場による影響を受ける地域）があるケースが多い。そのようなばあいにおいても自治体連携協議には相応の時間と労力を要する。一方で広域的に展開する民間のプラットフォームの活用は、各々の自治体の判断で行うことができることから、効率的である。

(2) アクセス分析に基づく能動的な運用・改善（創意工夫）が可能

サイト運営の専門の職員を要する自治体は稀である。自治体が開発・運営しているサイトは空き家バンクであれば空き家対策部門、移住定住サイトであれば移住定住部門が中心となり開発、運営を行っている。閲覧数（ページビュー）を増加させるためには、サイトのアクセス解析に基づくコンテンツの入れ替えや特集ページの設置、SEO 対策等を実施する必要があるが、自治体職員は専門家ではないうえに、専任の職員を置くことも困難である。またサイトの改良等を実施するにはコストがかかるが、試行錯誤が必要であるこれらの対策については行政の執行の仕組み上、予算要求が通りにくく、また計画から実施までに相応の時間も要する。(図 13)

一方民間の運営するサイトでは、これらの対策は日常的に実施している。餅は餅屋という格言があるが、民間のプラットフォームを活用し、運営を専門家にませた方が、効果的なサイトを展開できる可能性が高い。

図 13 行政の執行の仕組み



(3) 税金の有効活用が可能

本事業で実証した通り、民間のプラットフォームを活用すると短期間、低予算で効果的なサイト開発・運用が可能である。これは自治体の財源、すなわち税金の有効的な活用ができるということである。また、現状は各々の自治体が同様のサイトの開発・運営を行っているというのが実態である。したがって、国単位で換算すると費やしているコスト（税金）は膨大な額となる。税金の有効活用という側面からも、民間プラットフォームを活用するメリットがある。

(4) 課題

前述したように、自治体がサイト開発、運営を行うにあたり、民間のプラットフォームを活用するメリットは大きいですが、本事業を進めるうえでいくつかの課題が明らかになった。

① 自治体と連携するにあたり、合意形成に時間を要する

本事業においては、平成 29 年度から開始した協議会と福島市の検討が下地にあったことから、8 か月（令和元年 7 月～例は 2 年 2 月）という短期間で、既存コンテンツの利用、関係各部門との連携、情報発信に係る協議等をスムーズに進めることができた。もし白紙の状態から事業を開始していたら、このような短期間でプラットフォームの開発は困難であったと考えられる。

なお、国土交通省の事業であることは、自治体の担当者が庁内で説明を行う際に有効であった。また、本事業結果が国土交通省より公開されることで、今後は他の自治体との協議が行いやすくなる可能性がある。

② 民間が取り組みやすい環境がない

民間事業である以上、需要が少ない自治体で事業を展開するモチベーションは低い。また、即効性を求める傾向があり社会的課題解決の仕組みづくりに、コストをかけて取り組むことが難しい。

一方で、行政の仕組みとして民間企業(株式会社等)と随意契約を行うのが困難である。通常は一般競争入札で業者を決定することとなるが、入札に参加する業者は予め入札参加登録が必要であるため、民間企業が良いプラットフォームを有していても入札に参加できないケースもある。また一般競争入札は内容よりも価格の競争に陥りやすいという問題もある。

このような状況に対応するためには、民間側も随意契約が可能な団体(社団法人やNPO法人等)を設立しておく等の工夫が必要になる。本事業のように国の補助事業を活用する方法もあるが、補助事業は詳細な内容が規定されていることから、必要なタイミングで利用できるとは限らない。また採択されるかどうか不明であることから、自治体と条件付きの交渉を行わざるを得ないという問題がある。

このような課題があるため、官民双方の欠点を補いながらプロジェクトを進める方策が求められる。

【取組3】：各種自治体施策との連携の検討

福島市では、本協議会の働きかけで、昨年度に実務者レベル(係長クラス)の横連携WGを数回実施した。本取組においても、空き地対策を軸に、複数部門に検討会に参加いただき意見交換を行った。総合マッチングプラットフォームの検討を通して自治体の複数部門で検討することは、空き地・空き家対策や移住定住対策、就職支援対策等を組み合わせた、総合的な地域経済活性化対策立案の下地作りに有効であることを確認した。なお、検討会定例メンバーである福島市の建築指導課から、話をしたことを必ず実施しなければならないという前提では、担当者は率直な意見を出しにくいという助言を受けたため、「発言したことに対して必ず実施する義務はない、あくまでもブレインストーミングである」ということを明言して進めたことから、率直な意見交換を行うことができた。

検討会においては、福島市の複数の部署、福島市と民間企業、在京の企業と地元企業によるディスカッションを実施した。これらのディスカッションを通じて、自治体内の横連携、官民の連携、地元企業の異業種連携、都市部と地方部の企業連携等の「場」を設けることが重要であるとの認識に至った。空き地、空き家等の問題は、不動産関係も問題だけでなく、移住定住、観光、農業、地域経済等の幅広い問題を内包している。自治体のそれぞれの部門のみ、官のみ、民間のみ、それぞれの業種のみ、地域の民間企業のみ、都市部の民間企業のみで解決できない問題を、共通課題として議論することにより、解決方法の糸口が見えてくる。地方部ですでに始まっている少子高齢化、人口減少は、今後都市部においても顕在化してくる、日本全体の共通課題である。そういった「場」を、いかにして構築するかが最大の課題である。すでに、島根県雲南市の雲南ソーシャルチャレンジバレーのように、官民が連携して課題解決を模索する実験的な「場」を設ける動きもでてきている。本事業の取り組みも、そのような実験的な「場」の一つであると自負している。

5. 今後の予定

今年度はプラットフォームの効果の検証までには至らなかった。来年度はマッチングプラットフォームのコンテンツの拡充を行いながら、効果の検証を行う予定である。並行して、本年度の成果を福島市周辺の他自治体へ紹介し、周辺自治体と連携した広域展開の準備を行う。また「関係連絡所」として福島市で活動する様々なコミュニティを取り上げることで、活動人口を増加させることで空き地等の利活用を行う団体の掘り起こしも行いたいと考えている。本事業で開発したプラットフォームにおいて、それらの団体の活用事例等を積極的に発信することで、さらなる利活用につなげていくことを目指している。来年度のスケジュール案を図 15 に示す。

図 15 空き家等利活用支援協議会の来年度の活動スケジュール案

実施内容	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月
マッチングプラットフォーム運用・コンテンツ追加	←—————★検証—————→			
他自治体への展開準備	←—————→			
関係案内所としてコミュニティ情報発信		洗い出し	発信準備	発信
プラットフォーム機能追加 海外サイトとの連携等		機能追加検討	発信準備	発信
福島市各部門との連携、 部門間連携の継続検討	←—————→			
空き地・空き家利活用事例の掘り起こし、発信		洗い出し	発信準備	発信

6. 提言等

自治体と民間が連携して本事業で行ったようなプラットフォームを検討していくためには、本事業のような補助事業を活用することが有効である。しかしながら連携共後には相応の期間を要する。一方で、補助事業は年度単位で、かつ事業期間が6ヶ月～7ヶ月程度であり、連携に要する期間とのタイムスケールが大きく異なる。行政の仕組み上、困難であることは承知しているが、複数年の活動を視野においた補助事業であれば、長期的視野に立った取り組みを行いやすい。また2年度以降は年度初期から活動ができるため、時間的な余裕も生まれると考える。

また、現状では、空き地と空き家、中古住宅（住宅ストック）に限っても国土交通省の複数の部

門が係っており、独立して動いている。中古住宅の中で所有者が居住していない物件が空き家である。また空き家のうち所有者の管理が不全の物件が管理不全空き家、特に痛みが著しい物件が特定空き家である。管理不全空き家や特定空き家は放置されていると空き家であるが、除却されると空き地となる。(図 16) このように、不動産という視点から考慮すると、空き地問題と空き家問題はつながっている。空き地や空き家の利活用を促進するためには流通市場の活性化を、流通市場の活性化を実現するためには地域経済の活性化を検討する必要がある。

民間の発想力を活用することにより、空き地・空き家対策と移住定住対策、観光施策、農業施策、産業支援施策等を連携して課題解決ができる可能性がある。ところが、これらに対する補助事業は各省庁で個別に実施されていることから、利用目的が細分化されすぎている。連携に活用することが困難であることが使い勝手を損ない、民間が有する発想力を阻害している感がある。地方部の課題解決に対し、民間が総合的に活用できる補助事業が存在すれば、民間の発想力・実行力を地方創生に活用することが可能となると考える。

図 16 空き家等利活用支援協議会の来年度の活動スケジュール案

