事業名称	岡山・空き家にさせないプロジェクト
事業主体名	中電技術コンサルタント株式会社
連携先	岡山市、岡山大学、アッパービレッジ(有)、岡山弁護士会、岡山県司法書士、(株)イシダ工務店、(一社)岡山県建築士会
対象地域	岡山県岡山市
事業概要	空き家になることを防ぐための行動（行動変容）を促す手法の確立
事業の特徴	・行動経済学に基づく「深層心理に訴えかけるデザイン、内容」により、効果的に行動変容を促進 ・自宅の将来に向け具体的な行動を移す方を各分野の専門家がサポートする手法を確立 ・行動変容に至るまでの一連の手法を取りまとめたガイドラインを HP で公表し、全国の自治体・民間事業者のプラットフォームとして活用
成果	・行動変容の効果の定量化 ・「空き家を生まないためのガイドライン」作成 ・「行動変容を促すリーフレット」作成 ・HP 公開
成果の公表方法	新設した専用 HP にて公開 https://akiya-okayama.cecnet.co.jp/

1. 事業の背景と目的

(1) 背景

我が国の空き家数は年々増加傾向にあり、特に大規模に開発された住宅団地等では、年齢層の偏りによる空き家の大量発生が懸念されている。空き家発生前の対策は、発生後の対策に比べると極端に少なく、対応が後手に回っている状況にあり、これから増え続ける空き家の数を少しでも抑えるためには、今後、発生抑制に向けた取組がより一層重要となってくる。

これまでの調査・研究で、一度空き家になってしまうと、所有者の空き家への関心は時間の経過とともに薄れ、その結果放置されていくことが判明している。したがって、空き家になる前に人々の心理に働きかけ意識を啓発し、空き家を生まないための行動変容を促すことが発生抑制対策の第一歩となる。

(2) 目的

今後5～10年程度の間には空き家になるであろう住宅は全国各地に多数潜在しており、これらをできるだけ空き家にさせないことが喫緊の課題である。本事業では、空き家発生抑制に向けた行動変容を促す手法を確立し、全国の自治体や民間事業者に参考としていただけるようなガイドライン（岡山モデル）を作成する。本ガイドラインを全国の自治体や民間事業者の間で共有することで、所有者の行動変容を促進する取組が進み、空き家の発生抑制、市場流通に結び付くことを期待する。

なお、プロジェクト名称を「空き家にさせないプロジェクト」から、「空き家を生まないプロジェクト」に変更した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

i) 取組のフロー

本事業で実施した取組は主に以下の5項目である。

- ①行動変容に向けたリーフレット作成
- ②行動変容に向けたアンケート調査
- ③ワークショップ・個別相談会の開催
- ④「空き家を生まないためのガイドライン」の作成
- ⑤HPの作成

空き家のステージを3段階（通常期、予備期、空き家）、取組フローのステップを4段階（対応準備、相談対応、提案・対策、実施）に分け、上記の取組が空き家ステージ別にどのステップに関する取組に該当するかを下図に示す。

図1 取組フロー図

ii) 役割分担

各取組における役割分担を以下に示す。

表 1 役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①行動変容に向けたリーフレット作成	プロトタイプ作成	中電技術コンサルタント 岡山大学	リーフレットの原案を作成する。
	デザイン検討	アッパービレッジ	原案をもとにデザイン・構成を検討する。
②行動変容に向けたアンケート調査	アンケート項目検討	岡山大学 中電技術コンサルタント	行動変容に向けたアンケートの項目を検討する。
	調査地域の選定・調整	岡山市	持ち家数や造成年代等からアンケート調査対象地域を選定する。
	町内会関係者への説明	岡山市	町内会関係者にアンケート調査の概要・目的を説明する。
	事前告知チラシ配布	岡山大学・岡山市	事前告知チラシを作成し、調査の1週間前に配布する。
	アンケート及びリーフレットの配布	岡山大学	作成したアンケート及びリーフレットを調査対象地域に配布する。
	アンケート回収・分析	岡山大学	アンケート結果を回収・集計し、行動変容における評価・分析を行う。
③ワークショップ・個別相談会の開催	実施内容の検討	中電技術コンサルタント 岡山弁護士会 岡山県司法書士会 インダ工務店 岡山県建築士会	相談会の実施方法、内容について検討し、案内チラシを作成する。
	町内会関係者への説明	岡山市 中電技術コンサルタント 岡山大学	町内会関係者に相談会の概要・目的を説明する。
	会場調整	岡山市	相談会の開催場所を選定・調整する。
	相談会の実施	中電技術コンサルタント	相談会の運営、進行を行う。
		岡山弁護士会 岡山県司法書士会 インダ工務店 岡山県建築士会	相談者からの相談に対応する。
	効果検証	岡山大学	参加者にアンケート調査を行い、行動変容における評価・分析を行う。
④「空き家を生まないためのガイドライン」の作成	プロトタイプ作成	中電技術コンサルタント	取組内容・結果を踏まえ、ガイドラインの原案を作成する。
	デザイン検討	アッパービレッジ	原案をもとにデザイン・構成を検討する。
⑤HPの作成	コンテンツ検討	中電技術コンサルタント	HPに記載するコンテンツの内容について検討する。
	ワイヤーフレーム作成	アッパービレッジ	HPの構成や各コンテンツの配置等について検討する。
	デザイン検討	アッパービレッジ	ワイヤーフレームをベースに、デザインについて検討する。

(2) 事業の取組詳細

i) 「住宅が空き家になることを防ぐプロセス」と本取組の関係性

図2 空き家になることを防ぐプロセスと本取組の関係

ii) 取組詳細

①行動変容に向けたリーフレットの作成

住民の行動変容を促すため、アンケート実施時等に配布することを目的としたリーフレットを作成した。作成にあたっては、行動経済学、ナッジ理論に基づく手法を活用し、「深層心理に訴えかけるデザイン、内容」を取り入れることで、より効果的に行動変容を促すこととした。

行動経済学とは

心の働きから人間の意思決定のプロセスや行動などを分析しようとする、“心理学と経済学が融合”した新しい学問のこと。

ナッジ理論とは

人々が強制ではなく自発的に望ましい行動を選択するよう促す仕掛けや手法のことを「ナッジ」といい、さまざまな分野に活用されている。

手法の例

- ・ 損失回避傾向：人は利得より損失を避ける傾向がある。
例：将来的に空き家になることで生じる「デメリット（損失）」を強調する。
- ・ ハーディング現象：周りの人と同じ行動をとって安心感を得ようとする心理現象
例：「過去の事例では約7割の方々が家族関係者と話し合いました」といった周辺の方々の情報を提供する。

②行動変容に向けたアンケート調査

自宅の将来について考えてもらったり、家族や親族の方々と話し合う機会を促す方法の1つとして、岡山市内住宅団地の住民を対象にアンケート調査を実施した。アンケートでは、家族や親族と話し合ってもらうための設問や、その行動変容の内容を確認するための設問などを用意した。

a) 調査対象地域の概要

- ・ 調査場所：岡山市南区
- ・ 人口：約1,900人
- ・ 世帯数：約750世帯
- ・ 戸建空き家数（率）：11戸（1.5%）※平成27年度実態調査より

調査場所は、岡山市内の住宅団地の中から、造成後40～50年程度経過した、比較的持ち家率の高いエリアを選定した

b) 調査期間

令和2（2020）年12月23日～令和3（2021）年1月10日

正月やお盆など、家族・親族が集まる時期を見計らって実施することで、自宅の将来について話し合う可能性が高まると考え、年末年始を配布・回収期間とした。

c) 配布資料

- ・依頼文
- ・アンケート調査票
- ・取組①で作成した「行動変容に向けたリーフレット」
- ・岡山県版「空き家」ガイドブック（岡山県建築指導課作成）

d) アンケート設問（例）

問1 ご自宅の将来について、別紙記入例を参考に、できる限り関係する方々で話合ったうえで記入下さい。電話やLINEなどのチャットアプリを用いた会話でも結構です。困難な場合は回答者の方1人で考えて回答してください。これまでに話し合ったことがある方も、その内容をあらためてお書きください。

(自由記述)

問3 同封のリーフレットのどの情報が印象に残りましたか？

1. 自宅の将来どうしよう？	(表紙)
2. 自宅の将来を考えないまましていると…	(見開き・左上)
3. 岡山・空き家を生まないプロジェクトとは？	(見開き・左下)
4. 2019年度プロジェクト実施地域の結果	(見開き・右上)
5. 本プロジェクトの重要性が認知されています！	(見開き・右下)
6. この家、将来どうする？	(裏表紙)

問10 今回の取組をきっかけとして何か具体的な行動をしましたか？行動した方は具体的にどのような行動をしましたか？

1. 本やインターネットでの情報収集	6. エンディングノートの作成
2. 家族・親戚等の身内での情報収集・交換	7. 登記の確認
3. 友人・知等との情報収集・交換	8. 遺言書の作成
4. 不動産屋に相談	9. 生前贈与の手続き
5. 行政や団体の相談窓口での相談	10. その他

③ワークショップ・個別相談会の開催

情報提供及び住民とのコミュニケーションを図る別の手段として、2019年度にアンケート調査を実施した地域でのワークショップの開催を予定していたが、コロナ収束の目途が立たない中、多人数が集まる状況を避けるため、実施地域との調整のもと開催を見送った。

別の手段として、同地区を対象とした完全予約制の個別相談会の実施を検討した。一方で、当初開催予定であったワークショップの実施方法についても検討を重ね、より効果が高いと思われる「相談会＋ワークショップ」の具体的な実施方法を確立した。

a) 個別相談会 開催概要

- ・開催日時：令和3（2021）年1月17日（日） 9:30～12:00
- ・開催場所：岡山市中区

図3 個別相談会開催案内チラシ（表）

b) 実施方法

- ・事前申し込み時におおまかな相談内容について把握の上、相談会当日に必要な事項や具体的な相談内容を相談カードに記入していただくこととした。
- ・自宅の将来に関する相談内容を大きく以下のとおりに分類し、それぞれについて専門家が個別に対応することとした。

表3 相談内容及び対応する専門家

相談内容	対応する専門家
相続登記について	司法書士 弁護士
土地建物の名義変更（生前贈与等）について	
遺言作成について	
相続、遺産分割や紛争の解決などについて	不動産
売買や賃貸について	
建物のリフォームや耐震、除却等の工事について	建築士
建物（空き家）や土地の利活用について	工務店

※相談会開催にあたり、不動産に関する専門家として「一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター」に協力いただいた。

④「空き家を生まないためのガイドライン」の作成

自治体・事業者の方を対象に、①～③に示す一連の活動内容を整理し、相続・リフォームや市場流通に向けた行動変容を促す手法について取りまとめたガイドラインを作成した。

⑤HPの作成

本プロジェクトのHPを立ち上げ、ガイドラインの内容や相談窓口等、他地域の自治体や民間事業者のプラットフォームとなるような情報を掲載した。

HPの公表を広く周知するため、QRコードをリーフレットやガイドライン、岡山市の市政だより（3月号）に掲載するとともに、大学でのプレスリリースや、市政ラジオへの出演によりPRを行った。

(3) 成果

i) 取組成果まとめ

- ①行動変容に向けたリーフレットの作成
作成したリーフレットを以下に示す。

図4 リーフレット 内容

裏表紙

「この家、将来どうする？」

お盆やお正月など、家族・親族が集まった機会に
自宅の方向性についてまずはみんなで話し合ってみましょう。

例えばこんな方向性があります！

- 相続する**
まずは家族・親族の中で、この家を相続し、住み続ける人がいるか、聞いてみましょう。
- 管理/リフォームする**
住み続ける家族・親族がいる場合は、適切な管理やリフォームにより、健全な状態を保ちましょう。
- 売却・賃貸する**
住み続ける家族・親族がいなければ、売却や賃貸の検討をしましょう。

簡単なことからチャレンジ！

- 法務局やWEBから登記を確認！**
所有者が先代のままになっている場合、相続や売却等の手続きが困難。
- 早めに引き継ぐ準備を！**
エンディングノートや遺言書を作成しましょう。生前贈与なども視野に。
- 資産価値をチェック！**
WEBや不動産会社などから自宅の現在価値や周辺地域の相場を確認しましょう。

まずはこちらに
お問い合わせ！ **岡山市空家等総合相談窓口 ☎086-803-1410**

所在地 岡山市役所本庁舎6階 建築指導課内 空家対策推進室
相談時間 月曜～金曜日/8:30～17:15 (土日・12/28～1/3は除く)
Eメール akiya@city.okayama.lg.jp

本プロジェクトの
詳細はホームページへ！

表紙

岡山・空き家を生まないプロジェクト

〇〇〇〇の皆さまへ

**自宅の将来
どうしよう？**

自宅の今後のこと、考えたことありますか？
家族で話し合うにも、そのきっかけがないですよね。
「家の将来と向き合うきっかけをつくりたい」という思いのもと、
「岡山・空き家を生まないプロジェクト」は始まりました。
何も考えずにいると、自宅は老朽化し危険な空き家となり、
その時にはもう手遅れになっているかもしれません。
私たちの住むまちの景観や治安の悪化につながります。
家族や地域のみなさんに迷惑をかけてしまう前に、
ご自宅の将来について考え、話し合ってみませんか？

見開き

**自宅の将来を考えないまましていると…
無駄な費用・手間がかかります。**

相続手続きでは

自宅の方向性を明確にしておかないと…

- 誰が相続するかなどのトラブルを招く
- 相続登記が難しくなる
- 住宅の売却ができなくなる

維持管理では

換気、掃除、電気ガス水道の確認、戸締りの確認などを定期的に行わないと…

- 住宅が傷みやすくなる
- 草木が生い茂る
- 地域のみなさんに迷惑がかかる

2019年度プロジェクト実施地域の結果

**2世帯に1世帯がプロジェクトをきっかけに
自宅の将来について家族や親族と話し合いました。**

自宅の将来について、本やインターネットで調べたり、身内で話し合ったりしました。

50代・男性

家族や友人と話し合い、エンディングノートを作成しました。

70代・女性

登記の確認や遺言書の作成を行いました。

80代・男性

※1 2019年度に岡山中学校の団地を対象に行ったアンケート調査より ※2 人生の最後に関係する友人に伝えておきたいことをまとめたノート、遺言書作成はない

岡山・空き家を生まないプロジェクトとは？

産官学連携によって、戸建て住宅の所有者の皆様を対象に、住宅の将来を考えていただくためのお手伝いをします。

行政
岡山府

産
民間企業・団体
中電経産コンサルタント
UPPER VILLAGE
岡山成業株式会社-インダジエ建設-
岡山弁護士会-岡山成用法律士会-

学
岡山大学

**本プロジェクトの重要性が
認知されています！**

国土交通省

本プロジェクトは国土交通省の令和2年度空家対策の担い手強化・連携モデル事業に採択されています。

岡山市
OKAYAMA CITY

今後、岡山市は空き家を生まない施策を産官学で推進していきます。

a) リーフレット内容の解説

リーフレット各項目の内容や特徴について説明する。

〔表紙〕 自宅の将来に関する問題提起

対象地域名を明記したり、空き家になることによる問題や自宅の将来について考えることの重要性などを物語調で語りかけることで、当事者意識を醸成している。

また、時間がたつと家が腐朽する様子をイラストで大きく表現しインパクトを与えるデザインとした。

〔見開き・左〕 上段：空き家もたらず費用と手間

／下段：空き家を生まないプロジェクトの説明

上段では、損失回避傾向（人は利益の増加よりも損失の増加に過敏に反応するというプロスペクト理論の一種）を利用し、空き家になることによる損失（デメリット）を強調した。

下段では、産官学連携であることを強調し、行政や大学の名前を出すことで安心感を与えている。

〔見開き・右〕 上段：前年度のプロジェクト成果

／下段：空き家を生まないプロジェクトの重要性

上段では、ハーディング現象（人は周囲の動きに同調することで、安心感を覚えるという群集心理）を利用し、2019年度調査の結果（プロジェクトによって家族と話し合った世帯の割合や話し合った内容）を例示した。

下段では、国や行政の名前を出すことで、信頼性が高く真面目な取組であるという印象を強調した。

〔裏表紙〕 空き家を生まないための具体的な取組

自宅の将来の方向性の例を示すことで、話合う内容をイメージしやすくした。

また、方向性が決まった後、具体的にどんな行動を起こさないといけないか、例を示すことでイメージしやすくした。

b) 紙面各項目の効果検証

取組②のアンケートより、リーフレットの紙面で印象に残っている項目を聞いたところ、以下の結果が得られた。

図5 リーフレットに対する各項目の印象

行動変容グループ：今回のアプローチをきっかけに何らかの行動を起こしたグループ
非行動変容グループ：上記以外のグループ

「空き家を生まないための具体的な取組」について印象が強いと感じた方が最も多く、自宅の方向性について簡単な具体例を提示したことが行動変容に大きな影響を与えていると考えられる。

また、「前年度のプロジェクト成果（ハーディング現象）」の項目については、行動変容グループの方が非行動変容グループに比べ印象が強いと感じた方が多く（独立性の検定：5%有意）、ハーディング現象を用いた情報提供が行動変容の促進により効果的に働いていると考えられる。

②行動変容に向けたアンケート調査

a) 回収状況

- ・配布数 631部 (持ち家戸建住宅のみ対象とした)
- ・回収数 142部 (回収率 23%)

b) 調査結果

ア) 属性

図6 回答者属性

イ) 将来についての話し合いを促す設問

アンケート回答者の約9割の方に、自宅の将来について考え、話し合ってもらうことができた。

図7 自由記述回答率(左)及び記述内容例(右)

記述内容 例 (一部加工あり)	年齢性別
1人暮らしなので数年前から売却を考えている。現在もそう考えている。	80代 女性
妻と今は住替えるつもりはないことを確認した。将来は子どもに土地と住宅を相続して住み続けてほしいことを伝えた。	70代 男性
子どもが同居するようになり自宅は子どもに相続することにした。子どもも同意している。	80代 男性
体調に不安があるため、万一のことを考えて話し合った。息子たちと相続や売却について相談した。	80代 男性
今後の様子により方向を決める。	60代 男性

り) 行動変容、態度変容の程度を確認する設問

今回のアプローチをきっかけに、約7割の方に何らかの変化を起こすことができた。何らかの行動*を起こした（行動変容した）方はアンケート回答者全体の約2割、意識が変わった（態度変容した）方は約5割であった。

図8 行動変容、態度変容の割合

※行動変容の内容（複数回答）

行動内容	行動内容の詳細	実行件数	
相続・譲渡などの引き継ぎ関係	エンディングノートの作成	1件	6件
	登記の確認	5件	
情報収集関係	本やインターネットでの情報収集	5件	24件
	家族・親族等の身内での情報収集・交換	16件	
	友人・知人等との情報収集・交換	1件	
	不動産屋に相談	1件	
	行政や団体等の相談窓口での相談	1件	
	その他		1件

③ワークショップ・個別相談会の開催

a) 個別相談会の実施結果

実施地域との調整の上、開催を1月中旬とし準備を進めたが、全国的にコロナウイルス感染者数が急増した時期であり、収束の目途が立たなかったことから、開催を中止することとした。

b) 「相談会+ワークショップ」の実施方法の確立

プロジェクトメンバーとの議論を重ね、相談会、ワークショップそれぞれの取組、また両方を組み合わせた取組の枠組みについて検討し、実施方法を確立した。それぞれの取組の目的・位置づけを表4に、また「相談会+ワークショップ」の進め方について表5に示す。

表4 相談会、ワークショップの目的・位置付け

方法	目的・位置付け
相談会	専門家と1対1で、自宅の将来に関する不安・悩みを解決する場を設けることで、建物所有者やその関係者がすべき行動を明らかにすることができる。
ワークショップ	地域住民に空き家を地域の問題として共有・認識してもらうことで、住民間で意識を高めあい、解決方法をまちづくりの視点から探ることができる。
相談会+ワークショップ	個人の問題・地域の問題両方の視点から問題解決に向けた方策について考えてもらうことで、上記2項目と比べより効果的に行動変容を促すことができる。

表5 相談会+ワークショップの進め方

手順	概要・備考
①個別ワーク 参加者に、自宅の状況をどれだけ把握しているか、チェックシートを準備し記入してもらう。	チェックシートの内容（例） ・資産価値を把握しているか。 ・空き家に係る税金、費用を把握しているか。 ・自宅（建物、土地）の名義を把握しているか。 ・相続について家族で話し合ったことがあるか。
②専門家からの解説 チェックシートに基づき、自宅が空き家になることによる問題と対応策について専門家より詳しく解説する。	解説する内容（例） ・税金、資産について 空き家に関するメリット・デメリット、維持管理に係る費用対効果等 ・相続、登記について 相続・登記にかかる問題点、司法的解決方法の紹介等 ・建物のリノベーション・管理・除却について 危険空き家の問題点、適切な管理方法、リノベーション・除却にかかる費用等 ・まちづくりの視点における空き家 空き家が地域に与える影響、地域としての空き家の活用等
③グループワーク グループ内で各自が抱える不安や疑問点について、専門家を交えディスカッションし、空き家の発生抑制を地域の課題として共有する。	1) 話題提供 地域で空き家・空き地を活用する場合の手段（除却補助等）、事例等を紹介 2) グループワーク 各グループに専門家を一人ずつ配置し、疑問点について可能な範囲で回答しながら進める
④相談会 ①～③によって個人の悩み・不安が解消されなかった方を対象に、相談会形式で個別に相談を行う。	各専門家の業務受任とまらない範囲で相談に対応する。

c) 行動変容への効果検証の方法

相談会やワークショップ終了後、以下内容等についてアンケート形式で回答してもらうことで行動変容への効果を把握する。

- ・空き家問題に対する理解度が変わったか。
- ・自宅の将来、地域の将来に対する関心が変わったか。
- ・将来への不安・悩みに対して、実施すべき行動が明らかになったか。
- ・自宅の将来のために具体的に行動しようと考えたか。

④「空き家を生まないためのガイドライン」の作成

作成したガイドラインの表紙及び目次を以下に示す。ガイドラインは、希望者に配布できるように印刷・製本したほか、公開したHP上でダウンロードできるようにした。

図9 ガイドライン イメージ

(表紙)

(目次)

⑤HPの作成

作成したHPのトップページを以下に示す。

図10 HPトップページ

URL <https://akiya-okayama.cecnet.co.jp/>

a) ページ構成 (ワイヤーフレーム)

b) 利用状況

HP 開設（令和 3 年 1 月 25 日）～令和 3 年 2 月 22 日時点の利用状況は以下のとおり

- ・アクセス数：224（ユーザー数：103）
- ・問合せ件数：2 件（HP を閲覧した民間企業からの問合せ）

（なお、ガイドラインの公開は本報告書作成前であり、ダウンロード数の集計は行っていない）

c) きっかけシート

アンケート調査の代替となる「機会提供（きっかけづくり）のツール」として、自宅の将来について考えるためのワークシートを作成し、HP 上で公表した。

想定する利用者

- ・空き家への関心が高い人、将来について話し合うきっかけが欲しい人（建物所有者またはその関係者）
- ・アンケート調査を行うことができない自治体、事業者

図 11 自宅の将来を考える“きっかけ”シート

自宅の将来を考える“きっかけ”シート

1. 自宅の将来について話し合おう！

ご自宅の将来について、記入例を参考に、できる限り関係する方々で話し合った上で記入してください。電話やLINEなどのチャットアプリを用いた会話でも結構です。困難な場合は回答者の方1人で考えて、記入してください。これまでに話し合ったことがある方も、その内容をあらためてお書き下さい。

ご自宅のよりよい将来を考え、下記記入例を参考に自由にお書きください。

いつ	例：10年後、今すぐ
誰が	例：自分が、長男が
どうする	例：相続する、売却する
そのために	例：窓口で相談する、遺言書を作る

子育て夫婦の方の記入例

回答欄 まだ子育て中なので、息子が就職するまでは、少なくとも今の家に住み続けるつもりでいる。子育てが一段落した後は、妻や私の健康状態を見つつ、必要なら住み替えも検討している。今後引き続き夫婦で話し合うことに決めた。

高齢夫婦の方の記入例

回答欄 妻と今は住み替えるつもりはないことを確認し合った。以前から、娘に土地と住宅を相続して住み続けてもらいたい、と考えていた。今回の話し合いで初めて娘にもその意思を伝えた。

三世同居の方の記入例

回答欄 今後、自宅を誰が使うかわからないため、まずは自分たちができることをしてみようと考えた。市販のエンディングノートを購入し、書き始めることに決めた。その後、親族間でスムーズに相続が進むように、遺言書の作成を行う予定。

1人暮らしの方の記入例

回答欄 息子が県外に住んでおり、引き継ぐつもりはないと以前から聞いていた。また、他に自宅を引き継ぎたいという親族もいないため、将来は売却を考えていた。そのための手続きがよくわかっていないため、まずは市の空き家相談窓口と近くの不動産屋に相談した。

2. 自宅(資産)のことに知ろう！

登記簿等を確認し、以下を埋めてみましょう。

種類	土地	建物
所在地		
利用形態	例：自宅、田舎 等	例：自宅、賃貸 等
名義人(共有者含む)		
持ち分		
相続登記 ^{※1}	☐ あり ☐ なし	☐ あり ☐ なし
抵当権 ^{※2}	☐ あり ☐ なし	☐ あり ☐ なし
面積	㎡	(延べ床面積) ㎡

※1 不動産を所有している方がなくなった際、その不動産を相続した人が、元の所有者から自分へなる届出をする手続き
※2 住宅ローンなどでお金を借りた際、万が一返済できない場合に土地が建物を担保とする権利(法定債権設定登記の権利)

3. 家族のことに整理しよう！

家系図を書いてみましょう。自宅の関係者について再確認するとともに、「1.自宅の将来について話し合おう！」の参考としましょう。

記入イメージ

MEMO

話し合った日 年 月 日 話し合ったメンバー

3. 評価と課題

①行動変容に向けたリーフレットの作成

[評価]

- ・行動経済学、ナッジ理論をどのように空き家の意識啓発に応用できるか検討することができた。
- ・どのような手法を用いれば心理に働きかけることができるか、またどの手法が行動変容への効果が高いかを確認することができた。
- ・アンケート回答者の100%にリーフレットを閲覧していただき、目につきやすい・読んでもらいやすいデザイン・内容を検討することができた。

[課題]

- ・行動変容に向けさらに効果の高い手法を検討する。

②行動変容に向けたアンケート調査

[評価]

- ・適切な対象地域の選定、町内会への事前説明、全戸への事前告知チラシの配布を実施したことにより、調査を円滑に進めることができた。
- ・その結果、回収率23%と、複雑で手間のかかる内容のアンケートにも関わらず高い数値が得られた。
- ・アンケート回答者のうち、約2割の方の行動変容、約5割の方の態度変容が見られた。

[課題]

- ・今年度の年末・年始はコロナ禍により例年よりも家族が集まった世帯が少なく、自宅の将来について話し合う機会が作り難かったのではないかと推察される。コロナ収束後、より正確な効果測定を行う。

③ワークショップ・相談会の開催

[評価]

- ・メンバーとの協議を重ね、ワークショップ、相談会、またそれらを組み合わせた取組の枠組みを作ることができた。
- ・町内会長との協議や町内役員会議へ出席し、事業の必要性についての説明、調査への協力依頼を実施したことで、準備を円滑に進めることができた（町内会との連携手法の確立）。結果、町内会とのより深い関係性を構築することができ、相談会への参加要請など多岐にわたり協力いただけたほか、次年度以降の活動への協力における前向きなご意見を頂いた。

[課題]

- ・今回確立したワークショップ、相談会の手法を実際に試行することで、新たな課題を浮き彫りにする。
- ・コロナ禍でも実施できる（参加者の心理的ハードルを下げる）手法について改めて検討する。

④「空き家を生まないためのガイドライン」の作成

[評価]

- ・各活動の内容をとりまとめ、自治体・事業者向けのガイドラインを発行することができ、1000部製本したほかHPに公表した。

[課題]

- ・全国の自治体や関係団体へのガイドラインの配布とともに、内容を広く周知する。

⑤HPの作成

[評価]

- ・HP公開により、自治体、事業者向けの行動変容を促す手法を広く公開することができた。
- ・同時に、個人を対象とした意識啓発、きっかけづくりのツールとして活用することができた。

[課題]

- ・プロジェクトの対象地域の方々への継続的な情報発信等を行い、事業の持続性を確保する。

4. 今後の展開

(1) 行動変容に向けた取組の継続

- ・実施地域の拡大

特に効果が高いであろう開発・造成から40～50年経過した住宅団地を主なターゲットとし、新たな地域で同取組を実施する。

- ・相談会＋ワークショップの実施

今年度開催できなかった相談会やワークショップを実施し、個人の問題を解決するだけでなく、まちづくりの視点から空き家問題に取り組むことを促す。

- ・行動変容後の行動の具体化

空き家になることを防ぐために、建物所有者及び関係者が行うあらゆる行動について、モデルケースを作成しイメージしやすくすることでより行動変容を促す。

(2) 持続可能な運営体制の構築

- ・本プロジェクトを継続的に実施するための組織形態や具体的な取組体制について改めて検討する。

(3) HPを活用した展開

- ・HPが他地域の自治体や民間事業者だけでなく、各種専門家や建物所有者まであらゆる関係者のプラットフォームとなるよう、活用方法や具体的な内容について検討する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1965年7月		
代表者名	中電技術コンサルタント株式会社 代表取締役社長 坪井 俊郎		
連絡先担当者名	中電技術コンサルタント株式会社 都市整備部 織田 恭平		
連絡先	住所	〒734-8510	広島市南区出汐 2-3-30
	電話	082-256-3352	
ホームページ	https://www.cecnet.co.jp/		