

空き家調査アプリ「空き家しらべーたー」について

川西市 都市政策部 住宅政策課



川西市の概要

- 人口約16万人の住宅都市。
- 兵庫県の南東部に位置し、市域は約53.44km²で南北に長い地形。
- 大阪駅まで約20分でたどり着けるなど、交通の利便性が高い。
- 昭和40年代、中部や北部に大規模なニュータウンが開発され、人口が急増。
- 全国に先駆けて「川西市住宅地造成事業に関する指導要綱」を施行。指導要綱による開発業者との協議スタイルは、「川西方式」として全国に広がった。



川西市の位置

川西市におけるニュータウンの現状

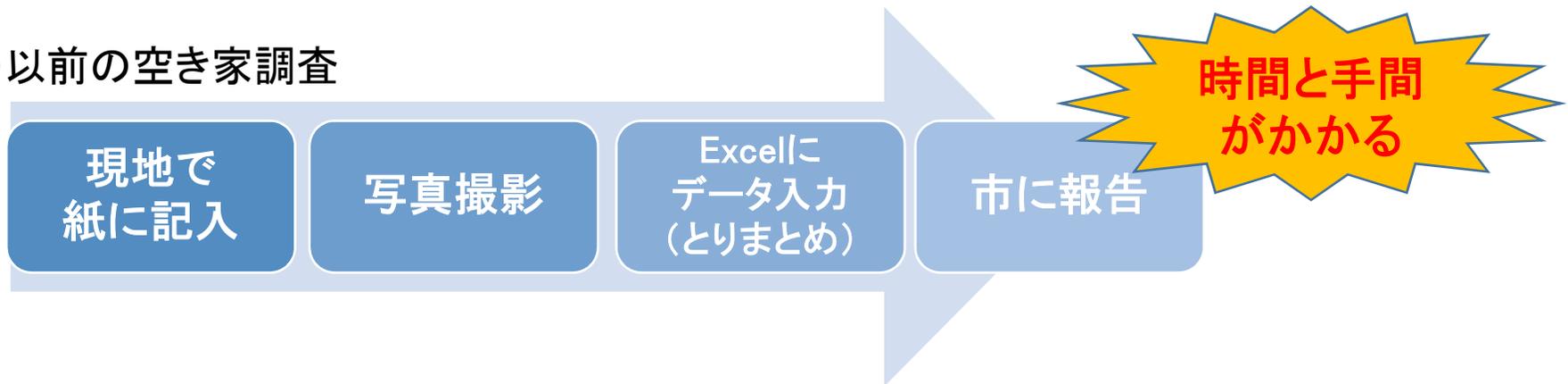
- 現在、大規模ニュータウンに居住する人口は、全人口の約4割を占める。
- 初期のニュータウンは、周辺の緑地と調和した落ち着いた街並みがあった。
- 近年、急速な高齢化や施設の老朽化など、ニュータウンの高齢化問題が顕在化。
- 持続可能な住宅地に向け、ニュータウン居住者の世代交代が求められており、空き家の発生抑制や流通促進などへの取り組みが急務である。



空き家把握の課題

- 空き家の位置情報などを可視化して管理できていなかった。
- 発見から解決まで一元的に管理できていなかった。
- 最新の空き家を把握し続けるには、職員だけではマンパワーが不足していた。

●以前の空き家調査



☞ 空き家の把握を一過性に終わらせず、データを更新しやすい仕組みが必要。

空き家調査アプリについて（概要）

- 市民がスマートフォンのアプリを使って、容易に空き家を調査できるシステム。
調査結果は、直接「**データベース(kintone)**」へ送信されるため、データ更新を効率的に行える。
- アプリは誰でも容易に操作可能。アプリと連動させて、効果的なデータベースが構築できるとの判断から、本格稼働を決定。（令和3年度6月議会で予算化）

アプリの使用画面



メニュー画面



調査結果選択画面



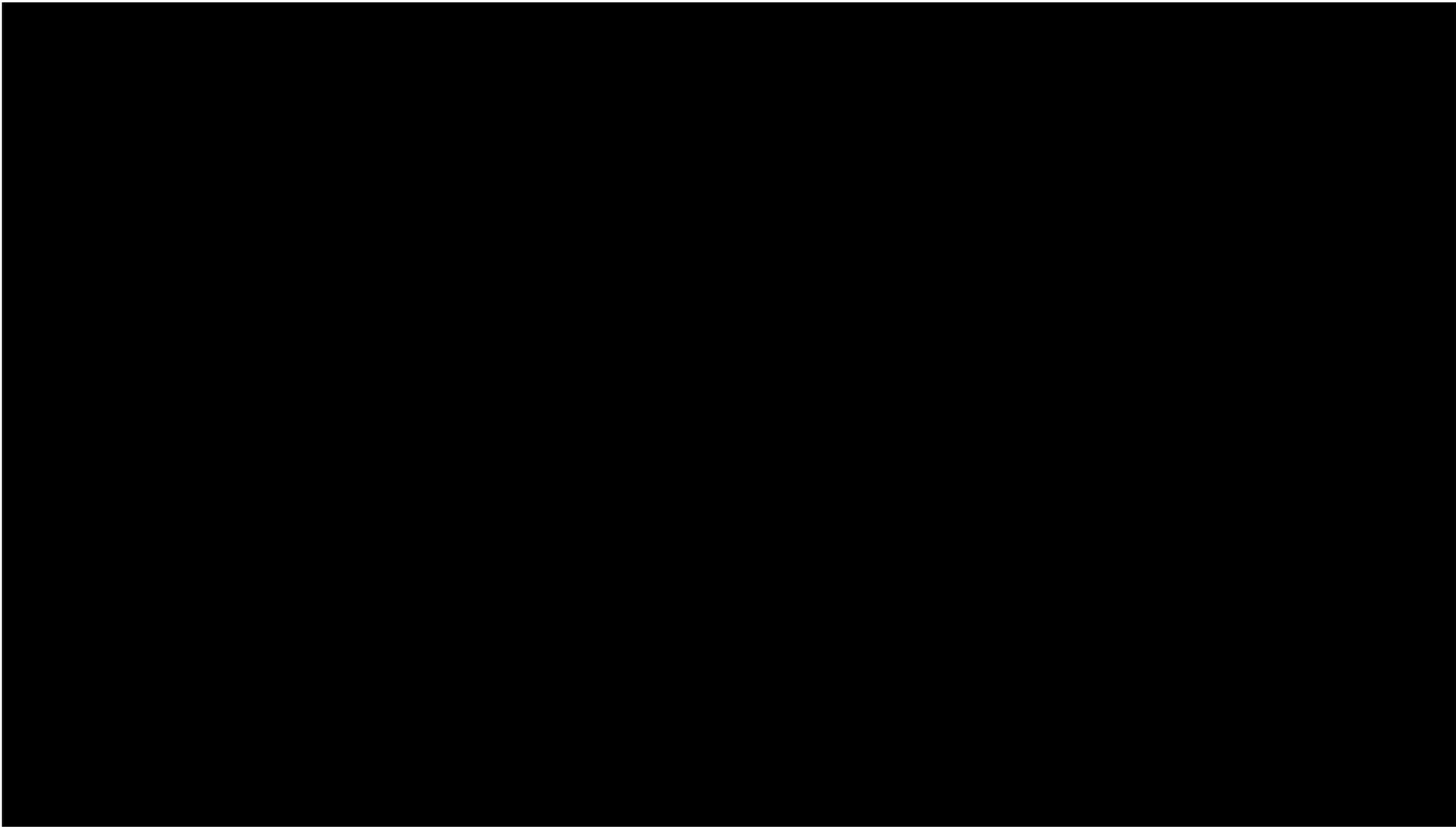
写真撮影



写位置情報登録

空き家調査アプリの使用方法

(動画視聴：約1分30秒)



クラウドサービスを活用したデータベース

送信された空き家情報は、クラウドサービス「kintone」を利用したデータベースで、管理。

承認済	承認済	承認済	承認済	承認済	承認済	承認済	承認済
承認済	3664	2022-08-10	348760017696803313538129243187...	yt1201	川西市清和台西1丁目	34.87600176968033	
承認済	3663	2022-08-08	348728928349717913541341881349...	yt1201	川西市向陽台1丁目	34.87289283497179	
承認済	3662	2022-08-08	348086464271575813541210650926...	kc1843	川西市久代1	34.80864642715758	
承認済	3661	2022-08-08	348054178857554213540304033897...	kc1843	川西市久代4	34.80541788575542	
承認済	3659	2022-08-05	348340493398609541354079904920...	hs0663	川西市花屋敷山手町	34.834049339860954	
承認済	3658	2022-07-29	348191423704192413540636622758...	kc1843	川西市加茂2	34.81914237041924	
承認済	3657	2022-07-29	348230649624636613540628318650...	kc1843	川西市南花屋敷2丁目	34.82306496246366	
承認済	3656	2022-07-29	348551261596101513542571465968...	kc1843	川西市鼓が滝3丁目	34.85512615961015	
承認済	3655	2022-07-29	3485549824234911354189098189994	kc1843	川西市東多田1丁目	34.8554982423491	
承認済	3654	2022-07-29	348924791141691213541121133120...	kc1843	川西市晃野	34.89247911416912	
承認済	3653	2022-07-29	349209395287605841354538034192...	ts0780	川西市黒川	34.920939528760584	
承認済	3652	2022-07-28	348427379999999713541631410185...	hs0663	川西市萩原2丁目	34.84273799999997	
承認済	3651	2022-07-08	3486981299999999135418605	hs0663	川西市平野1丁目	34.86981299999999	
承認済	3650	2022-07-06	348642156774893813541958977162...	hs0663	川西市東多田	34.86421567748938	
承認済	3649	2022-07-06	348644772928609813541969895778...	aas	川西市平野1	34.86447729286098	
承認済	3648	2022-07-06					

データ管理画面

空き家位置情報の表示

GPSを利用し、空き家の位置を地図上で表示。



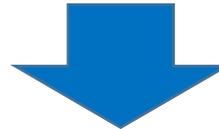
空き家位置図(広域)



空き家位置図(詳細)

アプリの活用事例～市内全域における空き家調査～

完成した調査アプリを空き家調査に導入(令和3年度)



「空き家対策ナビゲーター」※が調査を実施

空き家調査アプリを使って空き家調査を実施したことで、地図に紐付けしたデータベースとして管理できるようになった。また、短期間で調査を完了させた。

年度		R2紙	R3紙	R3アプリ	合計
地区数	北部地区	10	0	38	48
	中部地区	28	20	28	76
	南部地区	0	8	49	57
合計		38	28	115	181
割合		21.0%	15.5%	63.5%	
所要期間		4か月	3か月	4か月	

調査した地区の数及び所要期間



アプリを使用した調査の様子
(空き家対策ナビゲーター)

※空き家対策ナビゲーターとは、国交省のモデル事業として
NPOと市が協働で開催した養成講座を受講し、空き家の知識を習得した市民相談員。

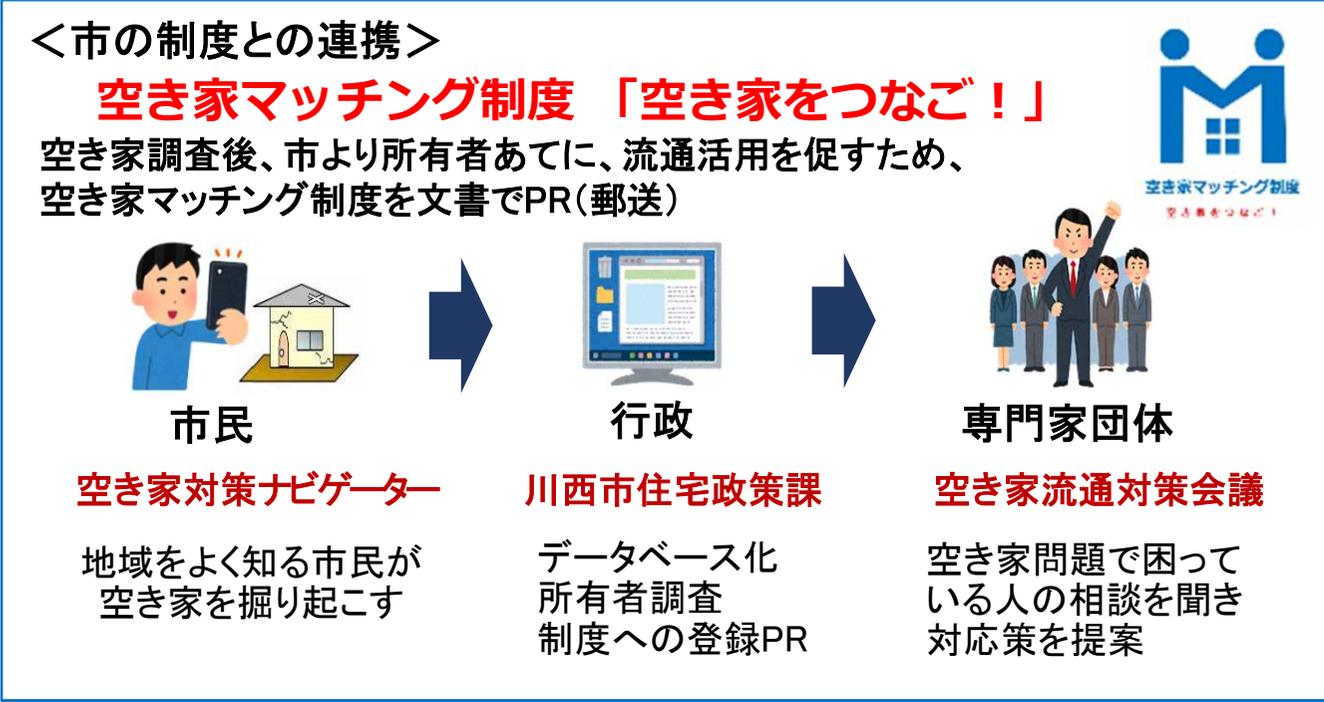
空き家調査の成果

- 地域の実情に詳しい市民が調査員となったことで、ご近所しか知り得ない「空き家を特定するための情報」が取得できた。

	住宅戸数	空き家数	空き家率
南部	16,518	1,121	6.79%
中部	21,431	968	4.52%
北部	10,530	361	3.43%
合計	48,479	2,450	5.05%

調査結果

調査データ活用事例～空き家マッチング制度のPR～



活用事例

川西市空き家マッチング制度のご案内 空き家をつなご！

空き家のお悩みありませんか？
専門家が解決します！

(所有者様向けリーフレット)

このたび、空き家の増加を防ぐため、所有者から流通・活用の悩みを聞いて、解決策を提案する川西市空き家マッチング制度「空き家をつなご！」を始めることになりました。川西市と連携協定を締結する団体の専門事業者らが、所有者の悩みの解決策を提案します。

こんな悩みありませんか？ ～空き家の所有者の悩み別～

<p>活用したい！ *</p> <p>建物の活用方法が分からない</p> <p>【支援の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の状況調査 ・賃貸、販売の仲介 ・必要な修繕等のプラン作成 ・金融面での相談 	<p>手放したい！ *</p> <p>土地・建物に難がある</p> <p>【支援の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の魅力を活かしたマッチング支援 ・事業活用の可能性検討 ・価格調査 	<p>売却できない！ *</p> <p>権利者・権利内容が複雑</p> <p>【支援の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者の特定調査 ・新たな権利者の設定(相続登記等) ・販売の仲介
--	---	---

その他にも、「登記されていない」「担当者が付いたまま未手続きである」「家財が多量積まれている」など

空き家のお悩みがあれば、まずはお気軽にご相談ください

【お問い合わせ先】
川西市都市政策部住宅政策課 空き家マッチング制度担当
〒666-8501 兵庫県川西市中央町 12番1号
電話：072-740-1205 FAX：072-740-1317
Email：kawa0207@city.kawasaki.lg.jp

リーフレット

開発の経緯

<令和2年度>

全庁的に行政課題の解決手法として、民間IT企業などと行政職員が協働する新たな行政・地域課題解決プロジェクト「**アーバン・イノベーション・ジャパン**」※を活用

☞ 「官民連携で空き家のデータベースを構築・活用し、今までにない空き家の流通基盤をつくりたい！」というテーマを掲げ、プロジェクトに参加


テーマに沿う「民間IT企業(ノーコードアプリ開発業者)」を選定


実証実験を行った結果、導入を決定

※一般社団法人「アーバン・イノベーション・ジャパン」が提供する自治体の課題とスタートアップ・民間企業をマッチングするオープンイノベーション・プラットフォームの名称。

<令和3年度>

選定した民間IT企業と業務委託契約

調査アプリの実証実験について

- 空き家に見立てた公共施設を対象に現地調査。使いやすさなどを確かめた。

回	実施日	調査施設	参加者	人数
第1回	令和3年2月1日	市役所周辺の公共施設	都市政策部職員	7人
第2回	令和3年3月2日	清和台の公共施設	空き家対策ナビゲーター、NPO	9人
第3回	令和3年3月16日	市役所周辺の公共施設	空き家対策ナビゲーター、NPO	10人

- 空き家調査アプリを使うことで、調査時間や用具を持参する手間が大幅に削減され負担なく調査できた。
- 現場からデータベースに簡単に送信できた。結果をまとめて送信も可能だったので、Wi-Fi環境の整った場所からデータを送信できた機能が便利だった。
- 操作感についてアンケートを実施した結果約88%の人が「**良い**」と回答。

苦労した点

- アプリ使用者の使い勝手(入力の手間)と目標達成に必要なデータ量とのバランス調整に苦労した。
- 開発時に、トライ&エラーを繰り返すため、アプリの微調整に要する時間がかかった。
- 市全体の情報政策に関する計画との摺り合わせ(内部調整)に時間がかかった。

導入後アプリの課題と改修の検討案

課題	改修の検討案
データ軽量化のため、写真の画質を最低レベルにしており、庁内では使用できるが、所有者への情報提供には使用できない。	クラウドサーバーの容量と、必要画質の比較検討を行う。
アプリ起動→入力→送信まで時間がかかる。	必要情報のさらなる精査を行い、入力項目の簡略化を検討。
地図上に空き家の位置情報しかなく、関連情報が入っていない。また、統計処理が行えない。	統計処理が行えるように、GIS(地理情報システム)を用いて、位置情報の管理を検討。

今後の展望

●空き家対策計画での活用

川西市の「空家等対策計画」(H28策定)の見直しに、アプリを使用して得た空き家情報を活用し、今後の空き家対策を検討する。

●地域から空き家情報入手するスキームの構築

地域で新たな空き家が見つかった際に、調査アプリを使って情報共有をしてもらい、地域と連携して空き家を把握する。



ご清聴ありがとうございました



きんたくん