

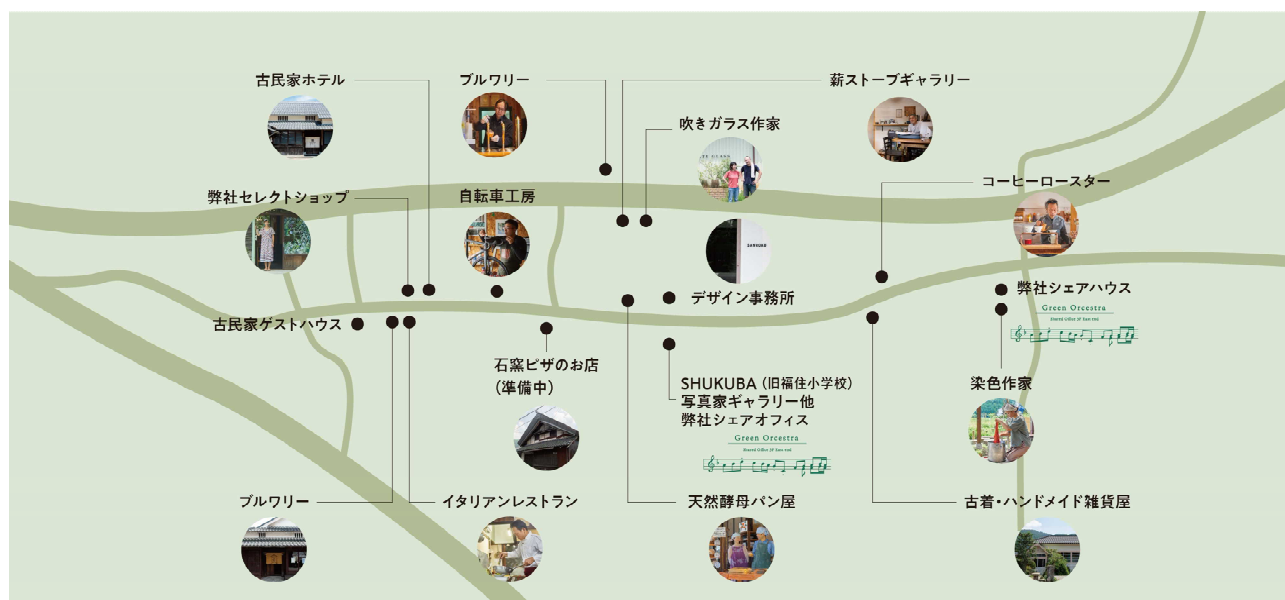
<b>事業名称</b>	<b>地域に点在する空き家を活用し地域課題解決に繋げる「ワーケーションビレッジ」創造事業</b>
<b>事業主体名</b>	株式会社 Local PR Plan
<b>連携先</b>	兵庫県丹波県民局 県民局交流室 たんば共創課 丹波篠山市 市民生活部地域振興課 福住地区まちづくり協議会 公益財団法人兵庫丹波の森研究所 NTT 若手有志グループ O-den
<b>対象地域</b>	兵庫県丹波篠山市福住
<b>事業概要</b>	地域に点在する空き家を活用し地域課題解決に繋げる「ワーケーションビレッジ」創造事業
<b>事業の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家発生と利用ニーズ出現の「時差」を解消する不動産ファンド形成</li> <li>・オフィス空間と居住空間を別離させ複数の空き家群を活用</li> <li>・独自のワーケーションプログラムで関係・移住の仕事に繋げる場</li> </ul>
<b>成果</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①地域の空き家を管理する中間組織設立の準備が整った</li> <li>②空き家を2軒改修、5グループが滞在できる拠点が整備された</li> <li>③都市部の若手人材とモニターツアーを行い、魅力的なワーケーション滞在に向けた事業計画を作成、R5年兵庫県丹波県民局と連携し推進していく事となった</li> </ol>
<b>成果の公表方法</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①一般社団法人ロコノミ HP や弊社 HP で設立次第公表</li> <li>②WEB サイトでの情報公開 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ワーケーションプログラムパンフレット</li> </ul> </li> <li>③兵庫県丹波県民局 HP ほか、事業実施中の報告等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・プログラム造成プロセスをグラフィックレコードで可視化した PDF データ</li> <li>・実証プロセスの課題点や解決方法をまとめた PDF データ</li> </ul> </li> </ol>
<b>今後の課題</b>	<p><b>【空き家活用プロセス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の空き家流動化におけるボトルネック</li> <li>・地域の資産価値が低い空き家購入・改修における事業経費の考え方</li> <li>・不動産業を取得し、且つ非営利に近い事業を行う事業者の発見</li> </ul> <p><b>【ワーケーションプログラム構築】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域課題との接点だけでは、プログラムに不足</li> <li>・滞在期間以外でのコミュニケーション</li> <li>・資金力の不足</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### 【これまでの活動と背景】

株式会社 Local PR Plan は兵庫県丹波篠山市福住に拠点を置く地域 PR 会社である。代表安達が（株）楽天を退社し 2011 年に移住、ICT や EC を駆使した様々な地域活動を経て 2017 年に創業。まちづくり計画・コンサルティング・EC・宿泊施設運営等を行ってきた。

時期	活動
2011 年	空き家と移住開業者のマッチングに取り組む。2023 年現在福住地区では約 30 件の移住者が開業（下図）
2013 年	同地区で空き家を活用した個人事業として BAR を開業
2017 年	個人事業主より法人化。丹波市移住定住促進業務・PR ツール制作等を受託（現在も丹波市移住相談有限責任事業組合・共同代表として継続）
2018 年	丹波篠山市福住地区に古民家シェアハウスを開業・地域の作品を取り扱うセレクトショップを開業、一棟貸し宿「NIPPONIA 後川 天空農園」を開業
2020 年	兵庫県「戦略的移住推進事業」移住コーディネーターとして地域の協議会と共に移住定住促進計画を策定 兵庫県「2 拠点居住推進員」委員に就任
2021 年	兵庫県「IT 戦略推進事業」IT 事業所開設支援にて廃校となった旧福住小学校の一室にシェアオフィスを開業、丹波篠山市「地域づくりコーディネーター」に就任
2022 年	兵庫県「戦略的移住推進事業」住環境整備支援事業（負担割合：県 2/3, 市 1/3）を活用し、地域の空き家を移住定住促進住宅として活用してくれる方を地域内で公募 福住地域不動産（仮）を設立準備中、特定地域づくり事業協同組合「創造的職人宿場町事業協同組合」を設立準備中



【事業の目的】～本事業を通して解決する課題～

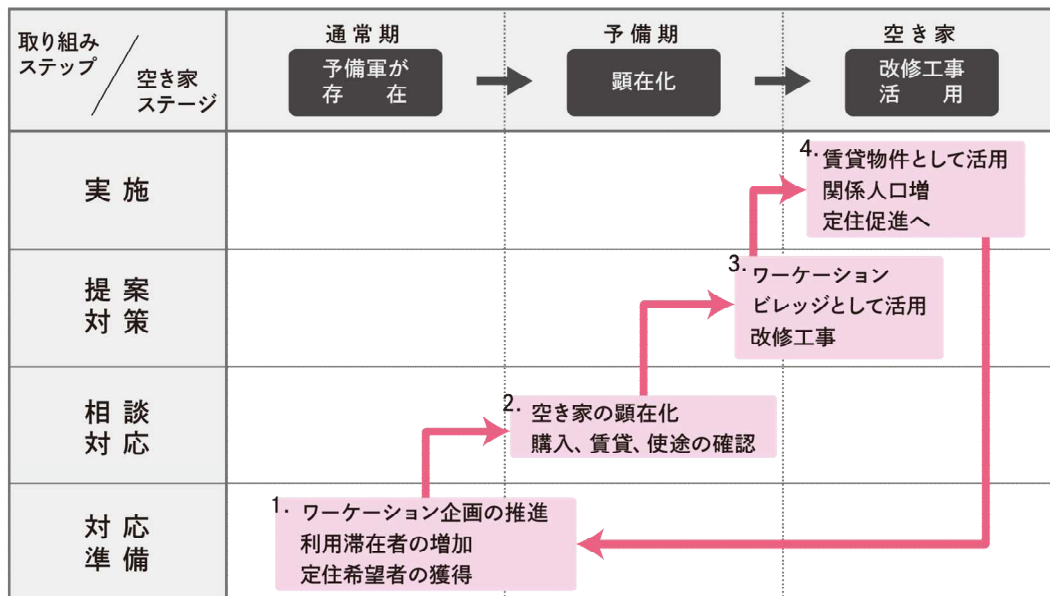
【課題1】 空き家発生と、空き家利用者のニーズ出現の「時差」を解消する	
課題感	家主の死や引っ越し等、空き家は突如発生します。同じように移住（開業）希望者も偶発的に現れます。適切な移住（開業）希望者が現れた際に物件を紹介し、改修し、暮らし（事業）構築のサポートを行う中間支援組織が必要です。
解決法	福住地域不動産（仮）の設立（※地域でまちづくりに想いのある方々から 100 万円ずつ供託金を預かり、地域の空き家を買取りストックし、適切な移住開業者が現れた時にのみ物件マッチング・改修工事サポート・運用プラン応援を行う地域不動産会社）
強み	2011 年より空き家と開業者のマッチングに取り組む弊社は「地域からの空き家ニーズを受け取る情報網が既にあり」「物件の改修等に携わる建築事業者とパイプがあり」「運営をサポートする ICT のスキルを持っています」

【課題2】 オフィス空間と居住空間を別離させる「ワーク」「ライフ」バランスでまちに発生する複数の空き家群を活用	
課題感	ワーケーションにおいてホテルや旅館で整備する場合、利用者にとっては「地域のクリエイティブ人材や地域住民との接点が得られず」「仕事に集中できる環境でない」事が多々あります。また、地域にとっても一軒の空き家活用にしかありません。
解決法	規模の大きな空き家を 3～4 室のコンドミニウムに整備したり、畑付きの一軒家に整備したり、居住者がカフェや BAR 運営をできるスペースにしたり、多様なワーケーションニーズに応える物件を地域内で整備していきます。ワークプレイスは既に弊社が開業しているシェアオフィスを拠点とし、業務を行うために最適なオフィス環境を用意します。
強み	空き家の改修についても、当初 4 戸の改修事業計画が進行していました。また、複数の事業者マッチングを行ってきた弊社ならではの活用提案やシェアハウスを運営してきたノウハウを活かし実際の運営も担う事ができます。

【課題3】 ワーケーションで地域に触れることで「ナリワイ」をつくり、移住後の仕事に繋げる場	
課題感	ワーケーションにおいて、ただ仕事をする観光地・宿泊施設としての利用となる場合、2 拠点居住や関係人口、移住定住に繋がりにくい現状があり、課題は「地域の人との接点」「地域課題に触れる機会」をどのようにして創るかにあります。
解決法	ワーケーションを行うワークスペースで地域の人と触れ合う接点をつくります。また、土日や祝祭日には地域課題を相談するイベントやワークショップを開催し、ワーケーション人材が地域の課題解決に寄与する仕組みを作ります。そこに参加した人材が課題解決を地域での「ナリワイ」とし、移住して独立するためのサポートやアドバイスも行います。
強み	弊社のシェアオフィスには地域の協議会長、農会長、議員、市役所 OB、NPO 代表、地域起業家、デザイナー、カメラマン、職人、金融系フリーランス、観光事業者、宿泊事業者等の様々な人流が既にあります。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順



R4年度は1（対応準備）として、ワークेशनビレッジ企画を進めるための準備を行なった。

同時に、計画策定の段階で検討していた4物件のうち2物件を改修工事、R5年度に本格的な事業開始を予定している。企画準備としての事業は以下の通り行なった。

## Workcation Village

取組内容

**01**

地域不動産設立→移住定住の流れを作る  
「ワークेशनビレッジ」としての  
空き家活用モデル構築、実証プロセスまとめ

- ・モデル構築、実証プロセスまとめ
- ・モデルとなる空き家の改修  
地域不動産設立

**02**

地域課題を共に解決する  
ワークेशनプログラムの造成

- ・6回のモニター
- ・利用時の課題抽出
- ・課題解決プロセスの可視化

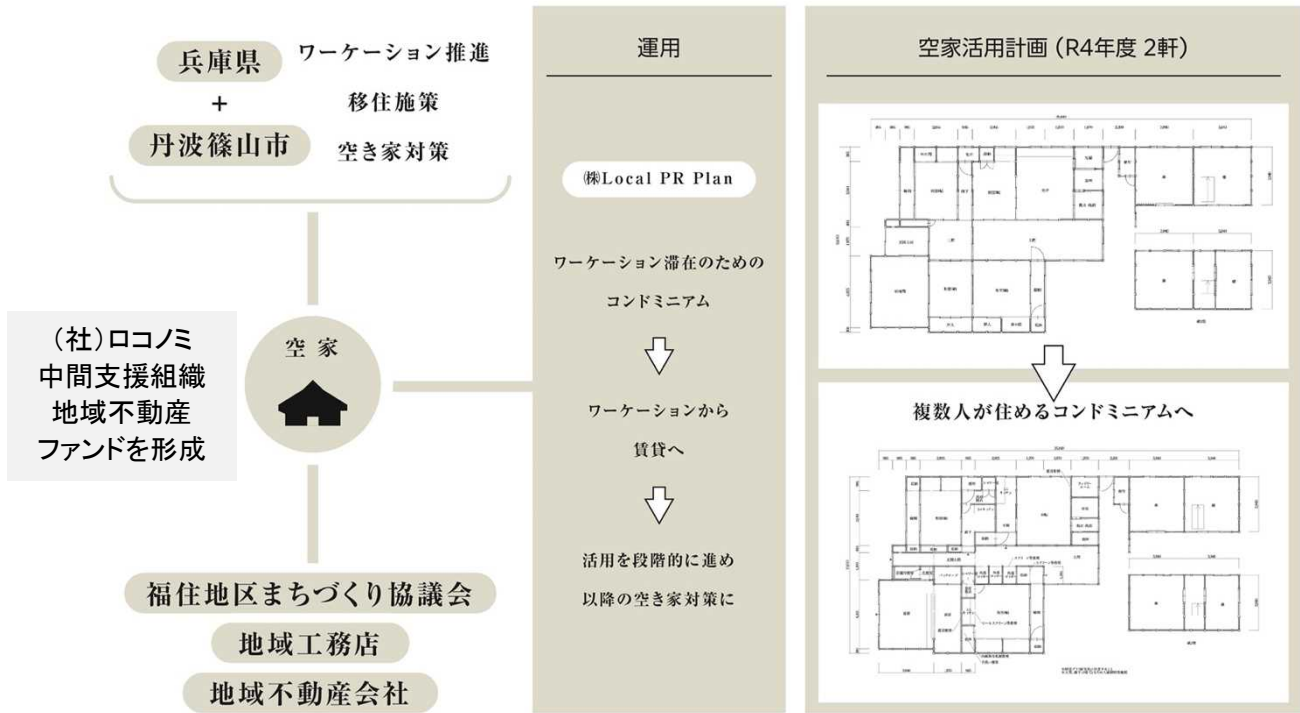
**03**

広報ツールの作成

- ・WEBサイト作成
- ・パンフレット作成

## (2) 事業の取組詳細

### 01 「ワーケーションビレッジ」としての空き家利活用モデル構築



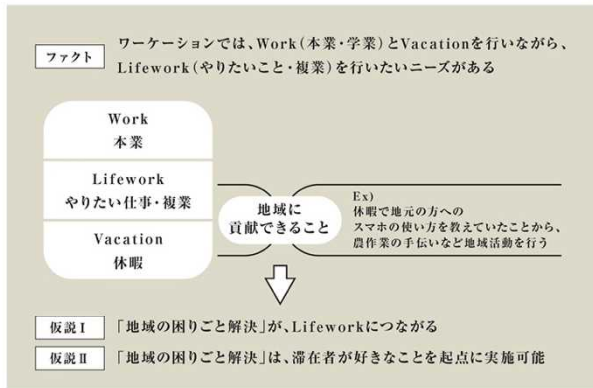
1つ目の地域不動産設立から移住定住の流れを作る「ワーケーションビレッジ」としての空き家利活用モデル構築では、中間支援組織となる地域不動産ファンドの設立、モデル活用となる2棟の改修工事を同時並行で実施。

モデル活用は複数人が住めるコンドミニアムへのコンバージョンを1棟、住宅整備を行なった2棟目は、空き倉庫スペースを残し、居住者や今後の展開で店舗も誘致できる仕様にした。



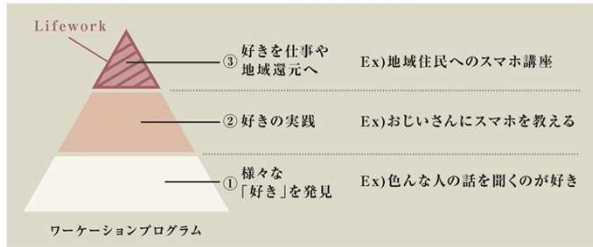
## 02 | 地域課題を解決するワーケーションプログラムの造成

### 仮説立案「地域の困りごとと解決ワーケーション」



### 仮説に沿ったプログラムの構成

仮説に沿ったプログラムの構成



**活動計画** モニターとして、プログラムを実践することで、仮説Ⅰ・Ⅱを検証する



2つ目の地域課題を解決するワーケーションプログラムの造成では、モニター企画に入る前にオンラインで参加予定者とディスカッションし仮定した「ワーケーションではLifeworkを行いたいニーズがあり」「地域の課題解決」がLifeworkにつながるという仮説の元6回のプログラムを企画、実行した。

### 中間報告

3

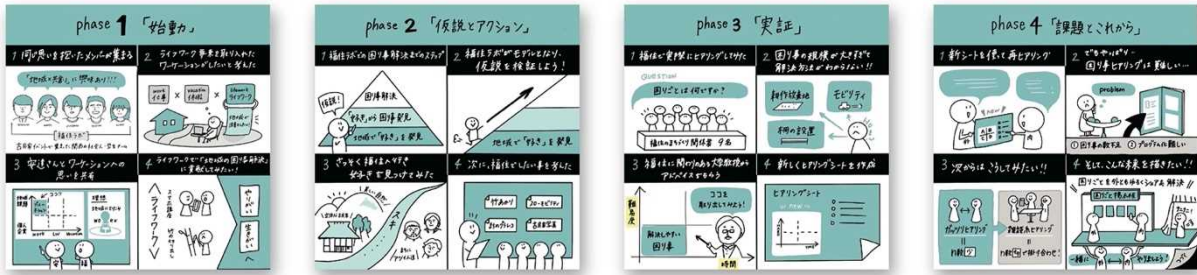
 好きを発見プログラム	<b>Concept</b> 「福住の悩みを知る・活動振り返り」	<b>実施日</b>	8/6-7
		<b>参加者</b>	5名(藤原、山口、勝二、吉田、小牧)
		<b>主な活動内容</b>	地元住民から困りごとをヒアリング・現地視察。また地域の将来構想について会議参加し地域についてより詳しく内容を知ったのち、今後の活動方針を再設定

8/6	篠山 まち歩き	福住エリア まちあるき	屋ごはん なりとばん	困りごと解決ヒアリング 1	会議室設営 出発	夕食 るり溪	後川着	
8/7	美学街道MTG (約20名参加・キックオフ) 2		屋ごはん ノウム	デザイン コード	自由時間	デザイン化 振り返り	夕食 いわもと	解散
								後日 3



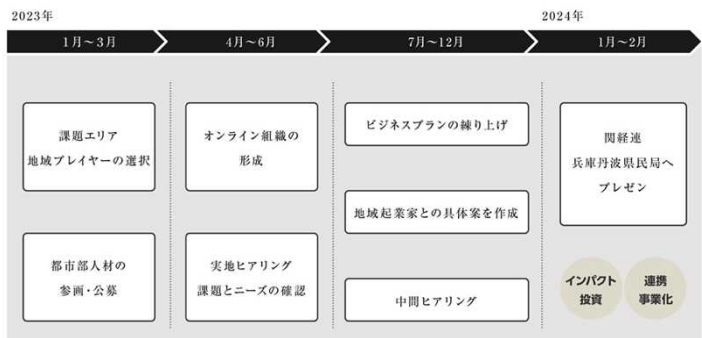
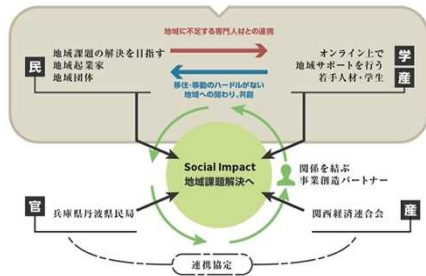
## 02 | 地域課題を解決するワーケーションプログラムの造成

合計31名が参加



プログラム検証結果、短期滞在期間で現実的に課題解決まで協働することは厳しいと結論  
オンラインで離れていても情報交換しつつ、地域の事業家を軸に新しい事業を構築していくことが望ましい

Online Communication をベースに  
ワーケーションも活用し、新しい事業を構想する



ワーケーションプログラムを検討し進めていく中で、ワーケーション滞在期間中のみで「地域課題の解決」まで実行することは難しいと結論した。結果、丹波県民局と共同でR5年度以降進めていく「事業共創パートナー」制度が生まれた。地域内外のプレイヤーとオンラインでコミュニケーションをとりながら、官と経済界（R4年度に丹波県民局が連携協定を結んだ関西経済連合会等）のバックアップを受けながら課題解決を行うオンライン組織を構築する。

### 困りごととヒアリングシート

7

**居住困りごとアンケート**  
「アンケート実施のご協力ありがとうございます」

こんにちは！お住まいの状況が気になることをきっかけに、居住に関わらせていただいている居住困りごと「D」の調査をお願いします。

現在居住し、LocalPRの推進と並行して居住地域でのワーケーションプランを考えています。その一環でまっぴり協議会をはじめとした関係のみなさんと連携させていたが、具体的な内容についてはまだワーケーションが認知されていない状況です。

今回のアンケートは「地域の困りごとに関するワーケーション」を推進するために、みなさんご自身の困りごとを共有し、解決策を共有し考えています。ご協力をお願いします。

※調査結果は、関係者の社会人・学生向けに提供される場合があります。  
※アンケートは、「匿名希望」は「匿名希望」で、個人情報は厳重に管理させていただきます。アンケート結果は、調査の結果に基づいて関係機関に共有させていただきます。

① 居住している地域が、居住環境が良いため、居住環境を改善したいです。  
② 居住している地域が、居住環境が良いため、居住環境を改善したいです。

③ 居住している地域が、居住環境が良いため、居住環境を改善したいです。  
④ 居住している地域が、居住環境が良いため、居住環境を改善したいです。

【本アンケートに関するお問い合わせ先】  
事務局  
電話 099-240-0074  
E-mail youko30y@gmail.com

**居住困りごとアンケート**  
アンケートとして実施されるから居住に悩む人が集まれるかなどを詳しくご説明させていただきます。

1. あなたの困りごとで、下記に当てはまるものを教えて下さい

困りごと	当てはまる	解決が難しい	専門的知識が必要
1. 2. 時間	解決が難しい	解決が難しい	解決が難しい
3. 費用	解決が難しい	解決が難しい	解決が難しい
4. その他	解決が難しい	解決が難しい	解決が難しい

2. あなたの困りごとで、上記に当てはまらなかった困りごと（活動者や機関が分からないもの）を教えてください。

3. 困りごとを困りごとに対して、出来そうなことがあれば教えてください。

※ 居住困りごとの調査は、居住困りごとを調査するものです。

### 03 | 広報ツールの作成

### Webサイト

#### パンフレット



広報ツールの作成では、パンフレットを中心に福住でのワーケーション企画、滞在の流れや飲食店、プレイヤーをまとめたMAP、地域課題を解決する活動についてのまとめ等を資料化した。WEB サイトにも詳細情報を反映し、今後アップデートする。



滞在タイプ	料金
3泊4日	¥7,000 泊
7泊8日	¥13,000 泊
10泊11日	¥14,000 泊
15泊16日 (1ヶ月未満)	¥18,000 泊
1ヶ月以上	要見積り

#### ワーケーションプレイヤーの滞在スタイル

- 0800 オフタイムに訪れながら朝の朝飯屋を散歩
- 0900 オフタイム散歩
- 1030 山と物の風景をながめながら、アスタロト
- 1200 ながらおしゃべりしながら、アスタロトのランチ
- 1300 オフタイムATC
- 1500 体験型マダムマダムでファッションショー
- 1630 テラワーク
- 1900 ナマケモノの温泉で、アスターの温泉をながめながら夕食
- 2000 帰宅



#### 福住のユニークなプレイヤー

- ① FOTYEMI** ロックアーティストの活動をサポートする福住でライブハウスを運営する。地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。
- ② 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。
- ③ 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。
- ④ 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。



#### 周辺施設

- ① MAXIM COTTAGE** 最大限の快適さを追求した、最大限の快適さを追求した、最大限の快適さを追求した。
- ② 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。
- ③ 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。
- ④ 田中先生 AG プルサー** 田中先生は、地元アーティストの活動をサポートする。地元アーティストの活動をサポートする。



#### Local Impact Weekend

創作的職人宿場町

項目	2016	2017	2018
参加人数	80人	80人	100人
販売収入	30,000円 (80×300)	34,000円 (80×700)	100,000円 (100×1,000)
経費	2,500円 (80×30)	4,200円 (80×50)	7,000円 (100×70)
GAP	2,500円	3,800円	93,000円

地域の課題を解決するための取り組み。地域の課題を解決するための取り組み。地域の課題を解決するための取り組み。





### (3) 成果

各取組みの 成果	①地域の空き家を管理する中間組織設立の準備が整った ②空き家を2軒改修、5グループが滞在できる拠点が整備された ③都市部の若手人材とモニターツアーを行い、魅力的なワーケーション滞在に向けた事業計画を作成、R5年兵庫県丹波県民局と連携し推進していく事となった。
-------------	---

R4年度単年度での利用者等数値は以下の通り。

目 標	R4	R7	R9
空き家改修 (累計)	2軒	10軒	15軒
利用人数/年	40名	500名	1000名
移住人数 (累計)	0名	10名	30名

モニターのみ

### 3. 評価と課題

#### 【評価】

総評として、概ね当初計画通り企画を進めていくための素地ができた。良い点悪い点含めて計画変更を余儀なくされる面はあったが、R5年度以降進めていく具体案を複数生み出した点については良かったと感じている。不足があった点についても課題として整理し、今後解決に向けた取り組みを思案したい。

良かった点	<ul style="list-style-type: none"><li>・モニター企画によってリアルな経験が得られ、R5年以降に具体的な実行プランが生まれた。</li><li>・不動産会社の設立、滞在環境整備、広報ツールの作成まで含め、十分な活動準備ができた。</li></ul>
不足があった点	<ul style="list-style-type: none"><li>・活用物件について、想定外に辞退者が増え整備が進まなかった。</li><li>・不動産活用における資金調達や課題点の解消まで至らなかった。</li></ul>

【課題】

<p>空き家活用 プロセス</p>	<p>&lt;地域の空き家流動化におけるボトルネック&gt; 当初計画時5棟の候補物件が、家主都合等により1棟まで減少した。 同時並行で検討した物件2件は過度の老朽化により断念、残り1棟を追加し合計2棟の改修工事を行なった。空き家として管理ができず放置されている物件でも様々な理由で手放すに至らない事がわかり、解消の手立てを思案中である。</p> <p>&lt;地域の資産価値が低い空き家購入・改修における事業経費の考え方&gt; 地方の空き家は築年数が経過し、土地も安いことが相まって評価額が低い。物件購入、改修工事を行う中で「物件の評価額より売却希望額の方が高くなりがち」であることがわかった。事業として購入する場合、評価額に見合わない購入額と改修工事費が事業経費として適切ではなくなるため、どのように事業経費を計上、収益を上げていくかも懸念点となった。</p> <p>&lt;不動産業を取得し、且つ非営利に近い事業を行う事業者の発見&gt; 今回、古民家再生事業を20年以上行なってきたNPO法人を前身とする、一般社団法人ロコノミ（R5年度不動産業取得予定）が参画したため、不動産中間支援・ファンド形成に進展できた。非営利に近い形で地域の空き家を購入（又は仲介）し流動化していく組織は他地域で展開する難しさがあると感じた。</p>
<p>ワーケーション プログラム 構築</p>	<p>&lt;地域課題との接点だけでは、プログラムに不足&gt; プログラムモニターの中で、地域の課題に直に触れた際、参加者にとって解決するプロセスすら想像できない物が多かった。そのため、弊社のような地域で課題解決に取り組む事業者や個人を起点とし、オンラインでコミュニケーション、協力を図りながらワーケーション滞在中に事業を進めていく形式に行き着いた。</p> <p>&lt;滞在期間以外でのコミュニケーション&gt; ワーケーション滞在中のみのコミュニケーションだったため、様々な新しい動きや地域で事業を進めている実感値を参加者が得づらかった。定期的なオンラインミーティングを重ね、参加者も様々な場所へワーケーションするより、特定の地域に複数回足を運びながら関係性を築いていく重要性を感じた。</p> <p>&lt;資金力の不足&gt; 物件購入、改修には改めて資金がかかり、また収益回収までのサイクルも長い。地方の古い家は資産価値も低く、銀行の融資も受けづらいことから、資金調達について通常のやり方以外の方法を考えていく必要がある。</p>

#### 4. 今後の展開

下記の目標数値の通り今後も空き家の改修、ワーケーション利用者増加へ向けた展開を考えている。

目 標	R4	R7	R9
空き家改修 (累計)	2軒	10軒	15軒
利用人数/年	40名	500名	1000名
移住人数 (累計)	0名	10名	30名

モニターのみ

##### 【無印良品・MUJIHOUSE とのコラボ】

※現在検討段階のため、具体的ではない。

現在当該地域の福住では（活用可能な）空き家自体の数が足りず、滞在スペース整備が追いついていない。無印良品の MUJIHOUSE と、ワーケーション滞在を活用してまち全体を活性化する企画協議の機会があり、今後実現へと力を入れていきたい。

##### 【宿泊施設との連携】

同エリア内でコンドミニアムを整備するだけでなく、ホテルや一棟貸し、ゲストハウスとも連携の可能性を模索した。空き家の改修方法だけでなく、様々な業態の事業者と連携することで、ワーケーション滞在のバリエーションを増やしていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2017年7月		
代表者名	代表取締役 安達鷹矢		
連絡先担当者名	同上		
連絡先	住所	〒669-2513	兵庫県丹波篠山福住 1355
	電話	080-4024-2072	
	メール	Ataka0829@gmail.com	
ホームページ	tanbasasayama.com		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。