

Community

共創型 （空き家）改修 プロセスガイド

Creative

2026年2月

一般社団法人

住まいと暮らしの相談ぷらっと

“改修”を、もっとみんなで、もっと創造的に。

本ガイドは、茨城県つくば市での「小田ラインガルテン」の実証成果を基に、地方都市の空き家活用において地域住民、専門家、外部参加者が初期段階から共に検討に関わるプロセスを体系化したものです。単なる建物の修繕に留まらず、認知科学（Think Bigger理論）とビジネスロジックを融合させることで、改修を通じて「(地域)課題を解決するイノベーション」を起こす設計にすることを目指しています。

●現在の課題

- ✔ 作ってから考えるプロダクトアウトの限界（投資リスク）
- ✔ 利用の「壁」を見落とした設計（ニーズの不一致）
- ✔ 多様な主体と合意形成しつつも、効果的な計画立案になげ手法の欠如
- ✔ 業界の常識に縛られた発想の限界

なぜ、共創したいか。形だけの会議にならないために。

運営者、利用者、地域住民、色々な分野の専門家などが初期段階から共創することで、投資リスクを最小化しながら、「(地域)課題を解決するイノベーション」を起こし、持続可能な事業にできると考えています。一方で、同調圧力やアンカリング効果を防止したり、意思決定の麻痺を避けるためには、ただ集まるのではなく「設計された共創」が必要です。



投資リスクの 最小化

完成後に客を探すのではなく、着工前にビジョンを提示して「所有者/利用者（共感層）」を確保し、資金の目処を立ててから整備を行いたい



イノベーションの 創出

自業界の常識だけでなく、他業界の成功事例（箱の外）をリミックスすることで、新しい解決策を探りたい。実現の壁を突破したい。



持続可能な 合意形成・関係性

地域住民・利用者が初期から関わり、ニーズ把握や役割分担することで、運営後のトラブルを防止。自分の場として納得しながら運営に関わりたい。

共創型改修プロセスの全体像

次の5つのステップで進めます。

Step1 構想：課題を分解して深く理解

課題を「脳が扱えるサイズ」に分解。多様な視点から分析して理解を深める。

Step2 方針検討：「箱の外」からリミックス

サブ課題それぞれに対して「領域外の戦術を融合（リミックス）。イノベーションが起きる案を戦略的につくる。

Step3 計画：最高の1案にしぼる

法的・費用的制約をもクリア&情熱を持って続けられる「最高の1案」を提示。多様な視点から丁寧に検証。

Step4 整備：投資の選択と集中/住民参加改修

投資を、利用者にとっての「高付加価値な設備」に集中。施工参加を通じて場所への当事者意識を育む

Step5 運営：持続可能な役割分担と地域エコシステム

明確な役割分担の実装、収益モデルの構築（地域住民への対価含む）

設計された共創にするための視点

5つのステップを進める際、以下の視点をもつと「同調圧力」「アンカリング効果」「意思決定の麻痺」を回避し、イノベーションを起こしやすく、多様な主体でも合意をとりながら進めることができます。

Step1 構想

- 「個人ワークから集団ワークへ」の順序を徹底する

声の大きい人に引きずられる「アンカリング効果」や「評価懸念」を物理的に排除できる。

Step2 方針検討

- サブ課題を「5±2」に絞り込む

人間のワーキングメモリの限界（7±2個）に基づき、課題を分解して深く理解していくとき、最終的に扱うサブ課題を5つ程度に厳選して検討。

Step3 計画

- 「最高の1案」のみを提示し、議論を収束させる

選択肢が多すぎると検討意欲や決定力が下がるため、Step 2で作った膨大な戦略組み合わせから、制約を突破した「究極の1案」に絞り込んで提示。1案に対して各主体の視点からさらに丁寧に検証する。

Step4 整備

Step5 運営

- 「プレイバック・テスト」を合意の定義にする

役割分担などの案の説明後、「今の話を、お隣さんに説明するとしたらどう言いますか？」と問いかけ、相手が自分の言葉で再現（プレイバック）できるかを確認。再現できないなら「理解したつもり」で後のトラブルの原因に

主体別の視点・論点チェックポイント

共創型で進める際、多様な主体に確認すべき論点をステップごとに問いの形で整理しています。

このマトリクスを用いることで、必要な対話や意思決定を漏れなく行い、合意形成を構造化します。

| | 地域住民 | 専門家 (建築・都市) | 専門家 (領域外) | 外部人材 (利用者候補など) | 運営 (事務局) |
|-------------------|---|--|--------------------------------------|---|---|
| Step1 構想 | どう関わりたい？ 土地の歴史やトラブル？ どんな人がまちへ来る？ 何に困っている人いる？ | サブ課題への戦略はあるか？ なぜその課題が存在するのか？ | | いつ、だれとどう使いたい？ どんな体験をした？ 壁やハードルは？ | 取り組む価値のある大きすぎず、小さすぎない課題は？サブ課題は何か？利用の壁は特定できたか？ |
| Step2 方針検討 | 有償での管理代行 (清掃・案内等) を引き受けられるか？ | 用途地域は？ 耐震性は？ 整備ポテンシャル？ 懸念点？ | サブ課題への戦略はあるか？ なぜその課題が存在するのか？ | 着工前に投資 (事前契約) したくなる唯一無二の動機は？ | 領域外の戦術をリミックスできたか？情熱をもてて関係者Wantsをバランスよく満たせる戦術をえらべたか？ |
| Step3 計画 | 駐車場や騒音など近隣への配慮は確認できたか？ | ターゲットのWantsに合わせ、設計や設備仕様を絞り込めたか？ | 提示された「1案」に対して、専門領域で何か参考になりそうな知見はあるか？ | 提示された「1案」に対し、利用料を払う価値を感じるか？ より良い体験になるポイントがあるか？ | 掃除や管理の手間から解放されるインフラになっているか？ 初期投資やランニングを抑えられる工夫は？ |
| Step4 整備 | 施工イベントに参加し、自分たちの場所と思えるか？ | 地域課題や行政施策と連携できないか？ 住民/利用者参加型で整備できないか？ | 具体的な協力条件 (工数や単価) はあるか？ | こだわりのポイントは反映されていたか？自分のための場と思えるか？ | DIYイベント等を通じて、参加者のオーナーシップ (愛着) を育てているか？ |
| Step5 運営 | 来訪者に地域の作法を伝える「地域翻訳」を担えるか？ 維持管理に寄与できるか？ | メンテナンス性や省エネ性に基づき改善提案できるか？ | | 「関係人口」として、拠点の魅力を外部に発信できるか？ | 明確な役割分担が有償で稼働しているか？プレイバック・テストで合意を確認したか？ |

共創プロセスガイドの活用のしかた

次のページ以降に、各ステップで活用できる実践ワークをまとめています。実践ワークの実施とともに6ページの論点チェックポイントを使って振り返ることで、多様な主体の合意形成・計画立案を円滑に進めつつ、イノベーティブな施設改修となることを期待しています。

どのステップか

取り組むワークの目標を把握

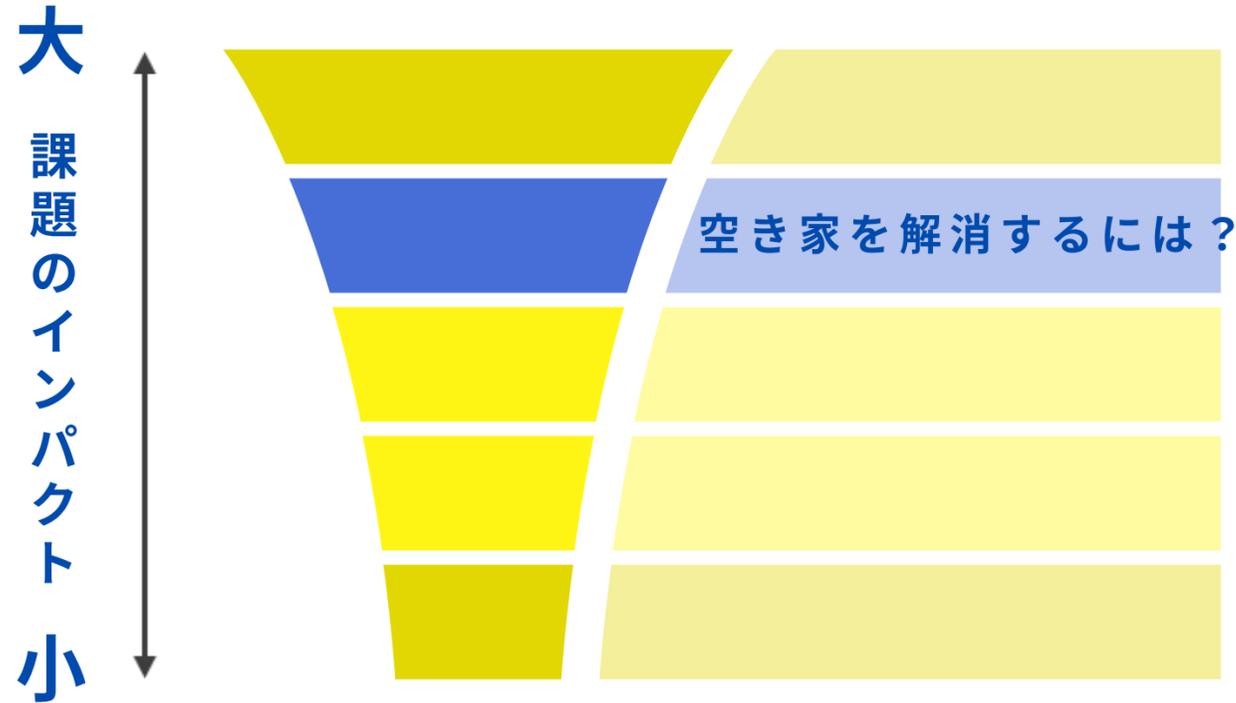
ガイド読者（地域団体や行政など）が実際に行う作業説明・テンプレート（左上）

本事業で実際に取り組んだ参考例（ワーク右側）

ワークを進めるときのコツなど。ヒント（左下）

1. 取り組むテーマ（課題）を見つけよう

- ① 個人で課題を上げ下げして、取り組むテーマを考えよう
- ② それぞれが考えた課題を共有して、チームとして取り組みたい課題を決めよう



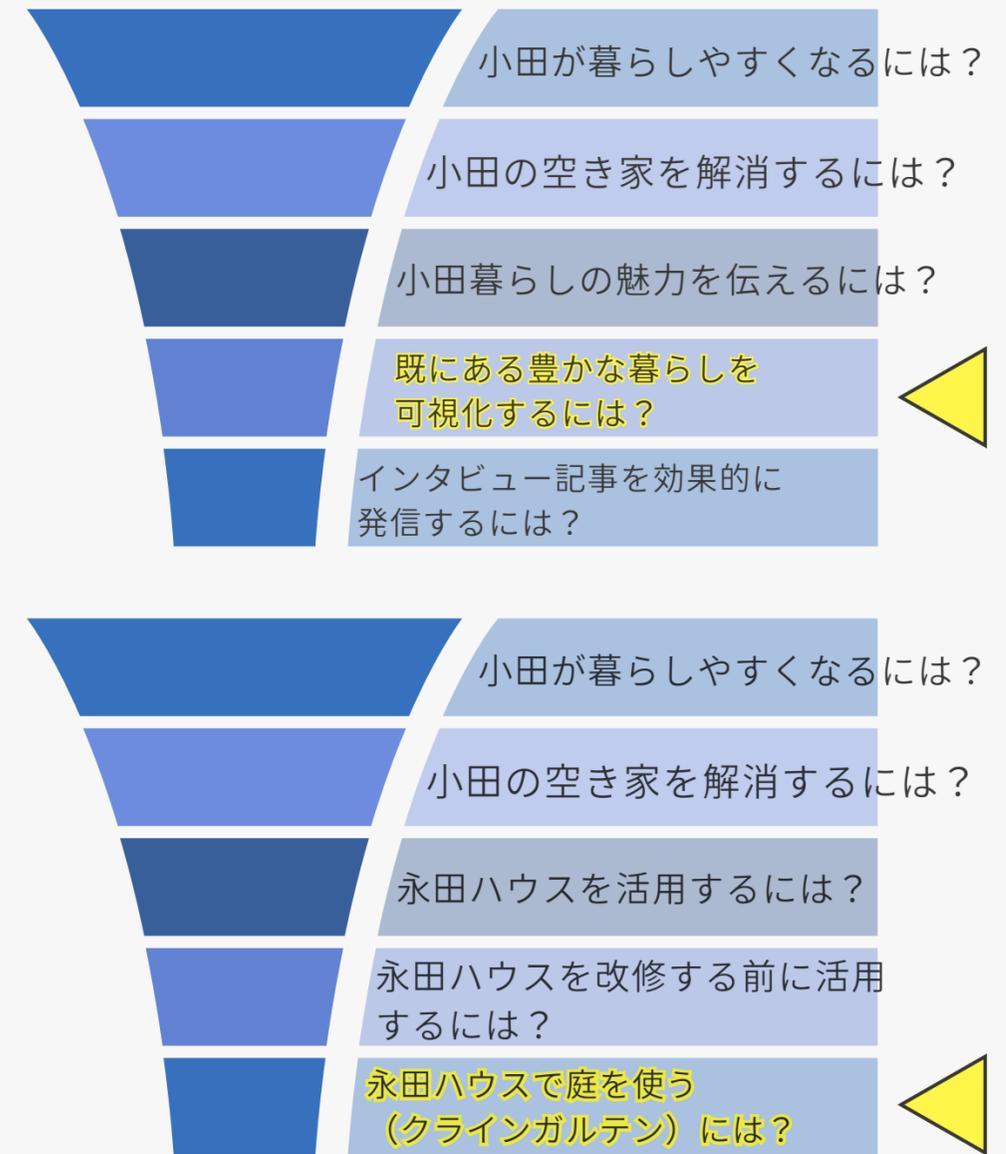
適切な課題内容にするコツ

だれかが欲しがっているが手に入らず苦勞しているもの

適切な課題の大きさに設定するコツ

意味があるほどには大きく、解決できるほどには小さくすること

小田クライアントガルトンの例



“永田ハウスでクライアントガルトンをするには？”

2. テーマ（課題）を分解しよう

① 課題を構成する要素「サブ課題」を沢山考えてみよう

② サブ課題のうち、大事な課題5個にしぼろう

※サブ課題5つが一気に解決される時、メイン課題の8割が解決されるような内容
=イノベーションになる

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

課題を多面的に理解するためのコツ

ユーザーにきく

- 実際にどんな経験をしているか
- どう考え、感じているか

専門家にきく

- なぜその課題が存在するのか、
- 他の人が過去にどんな方法で解決を試みたか
- 既に課題解決のアイデアや活動、ツールがないか

交互に聞く

専門家には「ユーザーはこういっていましたが..」
 ユーザーには「専門家はこういっていましたが..」
 と問い、より理解を深める

改修前に仮の体験をして考える
 = 将来のユーザー層の確認 & 共創型

小田クライアントガルテンの例

ユーザーにきく

- 実際に畑をつくってみてどうだったか
- いつ、だれと、どんな風に過ごしてみたいか
- 困りそうなこと
- 助かるサポート・設備・機能



永田ハウスでクライアントガルテンをするには？

| | | |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 子どもを安全に遊ばせながら作業するには？ | 農業経験のない人が枯らしたり、挫折しない仕組みは？ | 手ぶらで通えるようにするには？ |
| 稼働率をあげるには？ | 用途地域や建築的な制限は？ 宿泊の法的ハードルは？ | 利用者の施設維持管理（掃除）の負担を減らすには？ |
| 改修コストを調達・抑制するには？ | 利用者が望む価格帯・契約方法（期間、時間）は？ | 地域住民が「外部の人の出入り」をメリットとして感じられるには？ |

3. 領域外でうまくいった解決策を探そう

- ① ステップ2（課題の分解）で特定した5個のサブ課題を一番左の列に書き込もう
- ② 領域内 に想定している分野の競合他社や自分たちが解決してきた方法を記入しよう。
- ③ 領域外(思考の外)を埋めよう。メイン課題ではなくサブ課題ごとに、異分野の戦術を専門家にきこう。

| サブ課題 | 領域内 同業界や自分分野の標準的な解決策 | | | 領域外 他業界や歴史、異分野の戦術 | | |
|------|-------------------------|--|--|----------------------|--|--|
| | | | | | | |
| ① | | | | | | |
| ② | | | | | | |
| ③ | | | | | | |
| ④ | | | | | | |
| ⑤ | | | | | | |

なるべく色々な分野の専門家に。サブ課題（〇〇という課題）のとき、あなたの業界ならどういう知恵・解決事例がありますか？ときく

小田クラインガルテンの例

領域外戦術の例

【サブ課題①維持管理】

- 3列×3列の多品種・菜園サイズ（家庭菜園）
- ウォールアート・ラッピングで清掃頻度の低減と空間価値向上/アートツアー（アート分野）

【サブ課題②宿泊の法的規制】

- 分散型ホテル・まちやど（まちづくり分野）

【サブ課題③稼働率】

- farm to table（料理分野）
- 下山後温泉（観光分野）
- シェアスペース登録（不動産）

【サブ課題④コスト抑制・資金調達】

- 実証実験フィールド（行政）
- 企業版ふるさと納税の対象事業に（経済・行政）
- ごちゃませ福祉（介護保険のサービス対象に）

【サブ課題⑤地域住民メリット】

- 発電つき広い暖かい入浴施設（インフラ・福祉・防災・スーパーシティ分野）
- 住民&ボランティア特例 2重価格（経済¹⁰分野）
- 外出支援サービス（福祉・介護）

4. 戦術を組み合わせ、イノベーションをおこそう

- ① サブ課題ごとに1つの戦術をランダムに選び、どんな思いがけない組み合わせができるか眺めよう
- ② 組み合わせ毎に、ステークホルダーそれぞれの望みをどれくらい満たすか5段階で評価しよう
- ③ 自分たちが情熱をもって「やりたい」と思え、かつ②で評価バランスのよい策をえらぼう

イノベーションの生まれるコツ

- 「良さそうなもの」を選ぶのではなく、ランダムに組み合わせること
- 自分では思いもよらない組み合わせに辿り着くまで、10~30個程度の組み合わせを粘り強く作成すること

最適な策を選ぶコツ

- 「あなた（運営者）」「ターゲット（利用者）」「第三者（地域・行政等）」の3者が、その組み合わせによってどれだけ満足するか。あるいは、特定の壁（サブ課題）を劇的に突破できているもの
- その組み合わせが、異なる専門分野や異なる国の人にも5分以内で理解される程度には単純なもの
- イノベーションは長期戦であり、創り手が心から「やりたい」と思えない解決策は途中で挫折する。収益性が高くても情熱が持てない策は即座に捨てよう

小田ラインガルテンの例

| # | サブ課題（解決すべき壁） | 選択された具体的戦術（解決策） |
|---|-------------------|--|
| 1 | 多額の先行投資リスク | 事前確保モデル（NOT A HOTEL型）：着工前に「利用者」を確保し、資金の目処を立ててから整備する。独立風呂事業を先行し、資金をためてから建物改修へ |
| 2 | 維持管理（清掃・水やり）の負担 | 地域住民による管理代行パッケージ：面倒な日常の清掃や水やりを有償で地域住民に委託。利用者は「美味しいところ取り」 |
| 3 | 宿泊の法的制約（旅館業法） | まちやど：簡易宿所の宿泊機能を捨て、豊かな日中体験に特化。地域の民泊や敷地内テントサイト、短期賃貸借契約など、まちにとまってもらうスタイルへ。 |
| 4 | 農業ノウハウの欠如（枯らす不安） | 3列×3列のミニ菜園 & 専門家コーディネート畑：初心者が手が届きやすく管理しやすいサイズを採用。プロが提案・管理する珍しい品種コーナーも。 |
| 5 | 子連れ利用の安全性（子供のカオス） | セーフティゾーン（豊かな共用スペース）とベビーゲートの設置：安全な遊び場と見守り動線を確保し、親が安心して作業・リラックスできる環境を作る |
| 6 | 地域住民のメリット | つくば市スーパーシティ連携：多機能インフラ。地域インフラ（風呂・防災・宿泊）が欠如していたので、施設を「個人の風呂」ではなく「発電可能な入浴設備」を備えた防災拠点として再定義。参考：ごちゃませ福祉 |

5. 図面や模型にして、関係者の意見をきこう

- ① 4で選んだ策にそった図面や模型をつくろう
- ② 利用者の滞在ストーリーを描こう
- ③ 運営側の日々の動きや資金調達も資料にしよう
- ④ 関係者の意見を聞いて、細部を実現可能な形に詰めていこう



リアルなフィードバックが生まれるコツ



なるべく提案に似た環境で意見をきく



机上の空論にしない。



現地で、最低限の整備状態で、事業に近い体験をシミュレーションする。



「当事者」としての率直な意見を引き出す。

小田クライנגルテンの例

手軽な田舎暮らし “まち全体でクライנגルテン”



永田ハウスの活用構成 (たたき台)

<農へのハードルの低い畑の構成>
~初心者でも怖くない~



④お風呂
クライנגルテン利用者のみならず、地域に開放されたお風呂

⑤テントサイト
宿泊したい会員向けのスペース提供

14

利用シナリオ

利用シナリオ：週末の「おいしい・楽しい」循環



現地で畑作業をして収穫・調理した料理を食べながら計画案にフィードバックをもらいました。