

地方自治体に向けた地域活性化のための
物件とのマッチングを行うシステム開発
プロジェクト **SD-6**

企画書

目次

- ① 企画名 3P
- ② プロジェクトの背景 3P
- ③ プロジェクト概要 3P
- ④ プロジェクトの目標 3P
- ⑤ プロジェクトの制作するサービスの類似サービス・先行事例 3P
- ⑥ プロジェクトのクライアント 4P
- ⑦ 対象とするエンドユーザ 4P
- ⑧ 想定されるステークホルダー 4P
- ⑨ プロジェクトにおけるコスト 5P
- ⑩ プロジェクトの前提条件 5P
- ⑪ プロジェクトを行う上での制約 5P
- ⑫ 制作する成果物 5P
- ⑬ 成果物概要 6P
- ⑭ 成果物が対象とするエンドユーザ 6P
- ⑮ 成果物に対する要求事項 6P
- ⑯ 開発環境・使用言語 6P
- ⑰ プロジェクトメンバーと役職・役割 7P
- ⑱ 成果物の各種機能 7P

1. 企画名

『地方自治体に向けた地域活性化のための物件紹介システム開発プロジェクト』

2. プロジェクトの背景

日本では少子高齢化や人口減少の影響により放置されている民家が多くあることに関心を持った。そこで、調査をした。結果、放置された民家が各自治体に管理されていることが判明した。

先行事例として地方民泊（東北の地域）の「とまり一な」や、楽天 LIFULL STAY が HomeAway に古民家を民泊として掲載をしている。これらの発想から民間企業でなく、自治体の管理する空き家と利用者をマッチングし空き家を利用するシステムの構想を考えた。

さらに調査をすると、野県中野市の空き家対策計画や空き家対策会議の議事録から空き家をどのように利用するかという課題を抱えている。さらに空き家を利用するためのシステムである現状の空き家バンク事業の活用者が少ないことが挙げられる。

空き家バンクは買い取りの手続きや条件が厳しいため利用者が少ないのではないかと考えた。したがって空き家を民泊のような手軽に利用できたならば、空き家の利用や地域活性化の支援が可能である。

以上の背景から地方自治体に向けた地域活性化のための物件紹介システム開発を行うプロジェクトを立ち上げる。

3. プロジェクト概要

地方自治体の管理する空き家を民泊として利用してもらうため物件と人とのマッチングを行うシステムの開発を行う。物件の利用者が地域施設を利用することによる地域の活性化を図る。これにより「地方創生」のまちづくり「地域再生」の支援になると考えられる。

4. プロジェクトの目標

地方自治体の抱える空き家問題を解決し、同時に地域の活性化を支援となれるシステムの開発。民泊サイト事業は様々な形態で展開されているが、地方自治体に焦点を絞ったシステムは少ない。また既存の空き家利用を行う空き家バンク事業も利用者の数が低迷している。これらの問題を解決し支援していくためのシステムの開発が当プロジェクトの目標である。

5. プロジェクトの制作するサービスの類似サービス・先行事例

・民泊情報サイト「とまり一な」

とまれる株式会社が運営する合法の民泊物件を扱うサイト。

登録されている物件は東北地方が中心である。

イベントを開催しており、農業や漁業などの体験イベントから民泊となる物件を検索できる。

- ・楽天 LIFULL STAY 株式会社による HomeAway 古民家掲載

楽天 LIFULL STAY 株式会社が HomeAway に古民家を利用し認可を受け民泊として掲載している事例。

この事例の最たる利用ユーザは国外の観光客である。

家族・グループでの長期滞在を望む訪日外国人をターゲットとしている。

- ・空き家再利用システム「空き家バンク」

例として長野県中野市建設水道部都市計画課建築住宅係が掲載している「空き家バンク」挙げる。

「空き家バンク」システムは高齢化に伴う過疎化により放置された物件や所有者のいなくなった物件を新たに地域に参入する人に仲介するシステム。

空き家を新たに利用する人にはさまざまな条件が課せられており、その利用者は伸び悩んでいる。

利用時には賃貸という形でなく、購入制という形を採用している。

6. プロジェクトのクライアント

空き家問題を抱える地方自治体

今回のプロジェクトは例として長野県中野市建設水道部都市計画課建築住宅係とする

7. 対象とするエンドユーザ

管理ユーザとして長野県中野市建設水道部都市計画課建築住宅係を挙げる

一般ユーザとして空き家に興味がある人、地方を巡ることに興味がある人を挙げる

一般ユーザとして現行の空き家活用システムである「空き家バンク」に不満を抱える人を挙げる

8. 想定されるステークホルダー

一般エンドユーザ

管理エンドユーザ（対応する課の職員）

クライアントである地方自治体

プロジェクトメンバー

9. プロジェクトにおけるコスト

・コスト

9/18～12/15 までのプロジェクト実行期間中 1 人当たりの 1 日の作業時間を 2 時間とする。(夏休みもチケットの報告にて作業時間に含めるものとする)

土日は休みとし、作業日数は 64 日+夏休み作業 (1 人当たり 20 時間)

各個人での総作業時間は 1 人当たり 148 時間、プロジェクトでの総作業時間は 888 時間。

プロジェクトマネージャ・プログラマリーダーの時間当たりの給与は 3500 円とし、その他メンバーは 2000 円とする。

求められるコストは以下の通り。

プロジェクトマネージャ・プログラマリーダー $3500 \times 148 \times 2 = 1036000$ 円

その他のプロジェクトメンバー $2000 \times 148 \times 4 = 1184000$ 円

合計 2220000 円

10. プロジェクトの前提条件

開発されたシステムは地方自治体の対応する課で使用される

開発されたシステムは法令に反しない

11. プロジェクトを行う上での制約

プロジェクトが問題なく進行するために制約を設ける

以下の事項 2 つの元に当プロジェクトが行われるものとする

- ・納期は 2018 年 12 月 15 日とする。
- ・納期までのプロジェクト期間中メンバーの移動や役職の変更はないものとする。

12. 制作する成果物

地方自治体の管理する空き家と空き家を利用したい人との物件紹介とマッチングを行うシステム

物件紹介マッチングシステムを使用した Web ページ

13. 成果物概要

地方自治体の管理する空き家と空き家を利用したい人へ物件紹介を行い、マッチングを行うシステム。

クライアント側の需要は長野県中野市空き家対策計画や空き家対策会議の議事録から確認できる通り、抱えている空き家の利用方法が見つからない点。空き家バンク事業の利用者が少ない点が挙げられる。

エンドユーザであるサービス利用者の需要は、空き家に興味はあるものの空き家バンク事業では空き家の買い取りになり、かつ対象が絞られていて利用が難しいと考える人。また先行事例として挙げた「とまりーな」や楽天 LIFULL STAY が古民家を民泊として掲載する内容から、地方を巡ることに興味関心がある人が多くいることが分かっている。

このシステムの新規性は、東北の地域に限定せず各地方自治体で使用が可能な点。地方自治体の管理する空き家に焦点を向けている点。サービスの管理が自治体であるという点である。

14. 成果物が対象とするエンドユーザ

管理ユーザとして長野県中野市建設水道部都市計画課建築住宅係

一般ユーザとして空き家に興味がある人、地方を巡ることに興味がある人

一般ユーザとして「空き家バンク」に不満がある人

15. 成果物に対する要求事項

物件紹介によるマッチングが正常に行われる

物件の登録が正常に行われる

ユーザ情報の登録が正常に行われる

登録された情報が正常に表示される

システムや手順が法令に反していない

16. 開発環境・使用言語

HTML・PHP・JavaScript・MySQL・Python

17. プロジェクトメンバーと役職・役割

大石海斗…プロジェクトマネージャ

プロジェクトの責任者。スケジュールの調整やほかのメンバーの支援。
発表資料や企画書などの制作。

今井青葉…デザイン・レイアウト

ページのデザインやレイアウトの考案を行う。
最終発表時のチラシやポスターの制作を行う。

佐竹夏輝…プログラマリーダー (PHP・データベース構築)・Python

PHP とデータベースの接続・データベースの構築を行う。
他のプログラマメンバーの支援。
機械学習による選択式絞り込みの制作

大竹俊輝…プログラマ (HTML)・データベース登録

表紙ページの制作・データベースへの登録を行う。

大口幸太…プログラマ (HTML)・データベース登録

他のメンバーのページ制作の支援・データベースへの登録を行う。

根元達矢…プログラマ (HTML・PHP)

詳細ページ・PHP との接続を行う。

18. 成果物の各種機能

0. 物件登録機能 (管理者機能)

物件の登録を行う機能。物件の位置情報や基本情報などを登録するために使用される。
また、物件の登録を行う際に記入漏れの有無を判定する機能も実装したい。

1. 物件検索機能 (管理者・一般ユーザ機能)

登録されている物件の中から特定の物件や特定の条件に一致する物件を検索する機能。
一般ユーザが利用したい物件を探す際に使用される機能。また、管理ユーザが物件の検索する際にも使用される機能。

2. レビュー機能 (一般ユーザ機能)

一般ユーザがサービス、物件を利用した感想や意見を登録し掲載する機能。

3. 料金契約確認機能 (管理者・一般ユーザ機能)

物件を利用する一般ユーザが料金を確認する際に使用される機能。利用金額と契約内容を表示し、確認を行う。

4. ユーザ登録機能 (管理者・一般ユーザ機能)

利用する一般ユーザと管理を行う管理ユーザの登録を行う機能。
ユーザ情報の記入を受け入れ、記入漏れの有無を確認する。ユーザ情報の読み出しや登録内容の修正には ID と pass での管理を行う。

5. 物件絞り込み機能 (一般ユーザ機能)

機械学習を利用し、ユーザの好みや絞り込み条件からおすすめの物件を紹介する機能。地域の特色や、気候条件などをよく理解している自治体が条件の埋め込みを行うことで、その地域と物件を求める一般エンドユーザへの物件の紹介が可能である。