事業名称	空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発
事業主体名	特定非営利活動法人 Goodstock
連携先	兵庫県たつの市 / 兵庫県立大学 / 西播磨地域における空き家を活用したまちづくりに関する検討委員会
対 象 地 域	兵庫県西播磨地域 (たつの市、宍粟市、相生市、赤穂市、太子町、佐用町、上郡町)
事業の特徴	取組③-1 残置物の再販ネットワーク構築 取組③-2 残置物の買い取り実証実験 取組② 除却モデルの構築
成果	<ul> <li>・残置物再資源化について空き家所有者の感覚と残置物購入者の購入可能性について把握できた。</li> <li>・ワークショップなどを経てアップサイクルによる最価値化の可能性が出た・常設販売書設置に向けた残置物整理が進められた。</li> <li>・残置物のアップサイクルは資金面での解体促進には繋がりにくいが、精神的な面での解体ハードルを下げることが明らかとなった</li> </ul>
成果の公表先	NPO 法人 Goodstock ホームページ http://good-stock.net

# 1. 事業の背景と目的

本事業では、空き家に残された残置物を適切に再販できる流通ネットワークをつくることで空き家内に放置された残置物を再販し、空き家の除却が進むモデルの構築を目的とします。残置物が適正価格で市場流通することによって、その売上で空き家の除却の一部をまかなえると考えました。NPO 法人 Goodstock では、公設民営の相談センターとしてたつの市空き家相談センターを運営しています。このセンターでの空き家相談の出口はたつの市空き家バンクへの登録・掲載です。今後も利活用可能な物件については、書類を整えればスムーズに空き家バンク登録ができるものの、中には所有者自ら解体の相談に来られる場合もあります。平成30年度実績では約20物件に解体業者の紹介をしましたが、解体はすすみませんでした。空き家問題を解決する一つの方法として、適切に空き家を除却することが非常に重要でありながら、所有者の資金負担が課題となり除却が進まない状態があります。例えば、すでに遠方に住んでいてたつの市内の物件を相続してしまった場合、高額な解体費はなかなか出せないでしょう。結果的に放置空き家となっていきます。この解体のハードルの一つである資金面の解決が今回対象とする課題です。

この課題に対して、空き家に放置された残置物を再価値化し、適切に販売できる流通ネットワークを作ることによって、解体資金の一部をまかなうするモデルの検討を進めました。

#### 2. 事業の内容

#### (1) 事業の概要と手順

本事業では、まず空き家残置物の再販ネットワークづくり(取組③-1)をすすめました。そのために各地の専門家と連携し、残置物の販売可能性について検討をおこないました。例えば、クリエイティブリユースの視点に立って、残置物をどのようにアップサイクルするか、残置物を引き取るとしたらどこにどのように引き取り、どこに集積させるか等を検討しました。

従来の空き家対策とは異なる切り口が必要であると考え、アートやデザインの観点を取り入れたアップサイクルワークショップや、Goodstock マーケットを通じて、残置物の再価値化にどのような反応が得られるか、実際にテスト販売してみて購入者がいるのかを探りました。

また、残置物の再価値化にはトレーサビリティを確保することが必要だと考えました。すでに空き家情報が大量にあり、仕組みが整えば残置物の流通が一気に進むことが想像できたため、空き家情報と残置物情報を整理でき現場からもアクセスできる値付けアプリケーションの開発に取り組みました。(取組③-2)。

事業の検討にあたっては、先行事例として Rebuildingcenter Japan (長野県) や地域資源のデザインコードをまちづくりに取り入れた真鶴町に視察に出向き、意見交換することで西播磨での可能性を検討しました。

一方で空き家の除却(解体)モデルの構築(取組②)については、解体業者、残置物撤去業者等と連携を図りながら、本当に資金面でのハードルを下げられるかについて検討を進めました。特に残置物撤去業者には実際に撤去作業を依頼し、そのフローを把握することで、どのようなプロセスであればコストを削減できるかについて意見交換を進めました。これが本事業で検討する除却モデルです。以下に、本事業の全体像とスケジュールを示します。

具体的な内容 取組内容 8月 9月 10 月 <u>11 月</u> 12月 1月 2月 (小項目) 取組(3)-1 a. 専門家との事業検討 残置物の再販ネッ (ネットワーク・買取方法) トワーク構築 b. 集積所候補の検討 a. 空家所有者へのアンケー 取組③-2 残置物の買い取り ト・ヒアリング調査 実証実験 b. テスト販売の実施 (購入者アンケート調査) c. ワークショップの開催 d. 残置物整理・値付けアプリ の開発 取組② a. 解体業者へのヒアリング 除却モデルの構築 調杳 b. モデル構築の検討

表 1. 事業のスケジュール

図1.事業の全体像



# (2) 事業の取組詳細

# 取組③-1 残置物の再販ネットワークの構築

残置物は放置したままではゴミです。処理にもお金がかかり、どこから手をつけていいかわからないことが放置空き家を増やしている理由の一つでもあります。これら放置された家具や家財を再価値化するために、複数のアドバイザーと再販の仕組みやアップサイクルの方法等について検討を進めました。

#### a 専門家との事業検討

残置物の再販ネットワーク構築に向けて、専門家をアドバイザーに招いて検討を進めました。

W-1,1117 COKE					
日時	アドバイザー	内容			
		クリエイティブリユース活動を進める大月			
10月1日	大月ヒロ子	ヒロ子さんにアドバイザーを依頼し、10 月			
11月5日		大月さんの拠点での会議、11 月はたつの市			
		での会議をおこなった。			
10 🗎 1 🖂		古着のリユースショップを運営する西本さ			
10月1日	西本精五	んにアドバイザーを依頼し集積の方法、販路			
2月12日		の作り方について検討をすすめた			
10 🗆 11 🖂		地元家具職人。放置された家具をアップサイ			
12月11日	アルベロ	クルする手法や考え方についてアドバイス			
2月12日		をもらい、実際に商品企画をすすめる。			
11 🗆 0 🖂		レジ袋からかわいいカバンをつくるワーク			
11月3日	薮内都	ショップを協働で企画。アップサイクルの手			
2月16日		法についてアドバイスを受ける。			
2月25日	小畦雅史	集積拠点のあり方について建築的な視点か			
==		らアドバイスをもらう。			

表2.アドバイザーとの検討

岡山県倉敷市に拠点を構える、大月ヒロ子さんは、「クリエイティブリユース」をテーマに廃材に新しい命を吹き込む活動をされています。地元企業から出てくる端材や廃材を集め仕分けることで、新しい価値付をしています。本事業での残置物の再価値化の先行事例であり、今後の連携をすすめるため、10月には現地での打ち合わせ、11月にはNPO法人Goodstockの拠点であるたつの市で打ち合わせをおこないました。

# 図2.大月さんの拠点(箪笥のアップサイクル、端材の仕分け)





#### b集積所候補の検討

残置物の再販ネットワークを具現化するためには、集積拠点が必要です。本事業を事業終了後も継続するために、事業期間中に集積所のを検討すすめました。現在、たつの市内にある使われていない蔵を一時的に利用できるめどがたっており、そこを集積拠点とすることにしています。



図3.集積所候補の蔵





集積所の検討の中で、先行事例である Rebuildingcenter Japan (長野県) に視察に行き、集積方法や運搬方法について意見交換しました。また、Rebuildingcenter Japan のボランティア制度であるリビセンサポーターにも参加し、実際の運営方法や残置物のレスキュー方法について学びました。その他、真鶴町での地域資源の再活用についても視察をおこないました。

# 図4.リビセンサポーターの活動





#### 取組③-2 残置物の買い取り実証実験

残置物の仕入れが実際に可能か、仕入れたものがどのように流通してくかについて、空き家所 有者へのヒアリング、専門家(アドバイザー)からのアドバイスをもらいながらのワークショッ プの開催等を経て、残置物の流通について検討をすすめました。

# a. 空家所有者へのアンケート・ヒアリング調査

空き家所有者へのヒアリング調査によって、残置物の買い取り可能性について検討しました。 対象の空き家所有者はたつの市空き家相談センターに相談のあった空き家のうち、解体を検討さ れている方へ電話でヒアリングをおこないました。

# 【空き家所有者の声】

- ・買い取ってもらえるならぜひ買い取って欲しい
- ・処理するのにお金がかかるから、買い取ってもらうと行っても大した額にならない
- ・買い取るどころか、無料でいいから持っていってほしい
- ・残置物が多すぎて、簡単に引き取ってもらえないと思う など

ヒアリング調査の中で、実際に残置物を引き取ってみてほしいという空き家所有者がおり、実 験的に引取作業をおこないました。家具やお皿など、清掃すればすぐに使えそうなものを選定し ながら、一部引き取りました。これら、テスト販売での商品としました。



図5. 再利用可能な残置物の引取の様子

# b. テスト販売の実施(Goodstock マーケット)

空き家から取得したお皿や家具などで使えそうなものに、販売の可能性があるのかを把握するために、単発イベントとして Goostock マーケットを開催しました。お皿や家具は空き家から出てきたものであることを示した上で、販売した。結果的には準備した約60点すべてが購入され、大変好評でした。

図6.マーケットでの残置物販売



NPO 法人 Goodstock はたつの市から委託を受けて「たつの市空き家相談センター」を運営しています。 Goodstock Market では、空き家から出てきた まだまだ使える古材等 = Good な stock を 販売しています。

食器は洗浄済みですが、ご使用の際は一度 洗ってからお使いください。



たつの市空き家相談センターおよび Goodstock の活動について 詳しく知りたい!という方は 名札を下げているスタッフまでお気軽にお声かけください。







# 【参加者の声】

- ・お宝があるかも?と思って来てみた
- ・こんなのうちにも山程あるから、売ってもらえるならすぐ持ってくるわ
- ・かわいいものがいっぱいある!
- ・イベントだけじゃなくて、こういうコンセプトのお店があると通いたい など

また本イベントは同時開催でコラージュ川柳ワークショップも開催しました。長年空き家だ

った場所を会場として借りており、そこから出てきた古新聞を使って川柳をつくるワークショップを開催しました。お金になるわけでは無いのですが、残置物を最価値化するという意味では、このような遊びを取り入れた活動によって、空き家への興味関心を高める方法は効果的でした。

図7.コラージュ川柳の様子





図8.親子でも参加できるコラージュ川柳





# 【参加者の声】

- つくるだけじゃなくて人のを見るのがたのしい
- ・空き家から出てきた新聞がゴミにしないのがおもしろい
- ・当時のことをおもいだして、懐かしい気分になった
- ・またやりたい など

# c. ワークショップの開催

Goodstock マーケットによって残置物の再販可能性が検証された一方で、マーケットで販売できたものは、空き家から引き取り、清掃すればすぐに使えるものばかりでした。空き家に放置された残置物の大半はすぐに使えるものでなく、なにかしらひと手間加えないと(アップサイクルしないと)使えないものばかりです。そこで、本事業では廃棄されてしまうものをアップサイクルすることが得意な専門家をアドバイザーとして招き、アップサイクルに関するワークショップを開催することで残置物の再価値化の可能性について検討しました。

#### 1) poRiff のカバン作りワークショップ

空き家に大量に放置されたレジ袋をアプサイクルしてカバンにするワークショップです。アドバイザーの薮内さんは大阪の障害者施設でこのカバン作りを進めており、空き家に放置されたものでも作れるのではないかと検討し、こどもも参加できるワークショップとして開催しました。

図9.ワークショップの様子





#### 【参加者の声】

- ・もう一度おなじワークショップをしてほしい、友達を連れてきたい
- 捨ててしまうものがこんなかわいくなるなら、もっとやりたい
- ・日常的にこういうものが作れる工房があると嬉しい
- ・こどもと一緒に参加できたのが良かった

#### 2) 家具のアップサイクルワークショップ

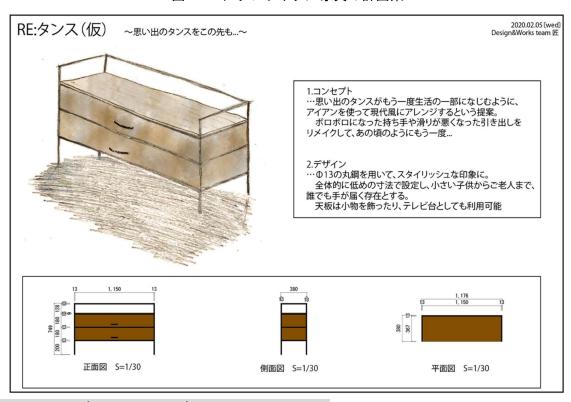
空き家に放置されるものの代表として家具があります。特に古い空き家の場合、立派な木製家具が残置物として放置されてるのをよく目にします。木製家具は重く処理も大変なため放置される傾向にあります。今回、たつの市に工房を構える家具作家をアドバイザーとして招き、兵庫県立大学の DIY サークルとともに、たんすのアップサイクル商品を検討し制作しました。家具職人のアドバイスをもらいながら、学生のアイデアで残置物をアップサイクルし最価値化をねらった取り組みです。

図10. 家具職人と学生でコラボしながらアップサイクルを検討





図11.アップサイクル家具の計画案



# d. 残置物整理アプリ(値付けアプリケーション)の開発

残置物の再価値化には、そのもの自体が、もともとどこでどんな使われ方をしていて、どのような経緯でここに来たかがわかることが重要です。しかし、大量の残置物の整理には時間と労力がかかります。一旦集めてしまうとその整理に膨大な時間を取られてしまうことから、集積開始前に、空き家とその中に放置された残置物の情報を一括管理し、なおかつ現地で値付けまでできるアプリケーションを開発しました。ここには空き家

図12.アプリケーションの入力画面



相談の情報も蓄積される仕組みとし、相談から残置物の最資源化、値付けまでをシームレスにおこなえるようにしました。

# 取組② 除却モデルの構築

本事業では空き家の残置物を最価値化し、除却を進めるモデルを構築することを目的としています。ここまでは残置物の最価値化についてワークショップなどを用いて検討を進めた報告でした。取組②では、空き家の解体に主眼をおき、解体見積もりなどを取りながら、実際に除却モデルが構築できるかについて検討をすすめました。

# a. 解体業者へのヒアリング調査

物件解体について詳細に把握するために、解体業者等へのヒアリングをおこないました。しかしながら、物件の状況や立地等によって解体費が全く異なることが起因し、モデル化に向けた成果は十分に得られませんでした。

一方で、残置物の再価値化との兼ね合いから、残置物撤去業者に解体を検討しているモデル空き家の残置物の撤去を依頼し、実際に処分するプロセスについて把握しました。これによって、 残置物の集積方法でどのように集積までの流通を実行するかが検討できました。

#### b. モデル構築の検討

解体業者への見積もり、残置物処理業者への見積もりと業務委託、空き家所有者へのヒアリン グ調査によって残置物の最価値化による除却モデルの構築を検討した。現状においては、残置物 の販売による収益が十分に獲得できず、資金面での効果は十分とは言えない。

#### (3) 成果

事業の成果は、本事業の成果物である冊子(右図)にまとめました。中でも特筆すべき点を記します。

# ① 専門家(アドバイザー)との協働による 残置物の価値付

大月さんを始めとする専門家との連携によって、ただただ空き家に放置されていただけの残置物にアートやデザインの視点を取り入れ価値付ができました。特に玄人に受けるものではなく、こどもや若い世代でも手にとってみたい、ほしいと思えるアップサイクル商品が残置物再販の可能性の一つだと明らかになりました。

図13.まとめ冊子(成果物)



# ② 空き家情報と残置物のトレーサビリティ確保

アプリケーションの開発により、空き家情報と残置物のトレーサビリティの確保ができるようになりました。空き家相談の内容と合わせて情報集積ができるようになったことで、コーディネートにロスがなくなりました。

また簡易集積所のめどが立ったことから、今後本格的に残置物の集積再販の動きがつくれることとなり、本事業終了後も事業継続できる体制が整えられました。

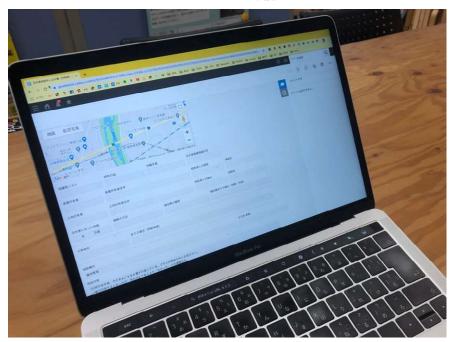


図14.スマホからでも入力可能なアプリケーション

# ③ 解体・残置物の撤去プロセスを把握できた

モデル空き家の残置物撤去をきっかけとした業者とのコミュニケーション、解体業者への見積もり依頼とヒアリングによって、解体プロセスを把握できました。残置物の撤去は実際にその過程を観察することで、現状の撤去業者が何をごみとして認識し、なにを活用可能なものとしているか、捨て難いもの等の線引を把握できました。

これによって今後すすめる残置物の集積という点に立つと、どのようなフローであればロス少なく集積できるかの良い検討材料を揃えられました。



図15.残置物撤去のビフォーアフター



#### 3. 評価と課題

事業全体の評価としては、専門家(アドバイザー)との連携が効果的に働き、残置物を再価値化するという初動を十分に作れました。特に空き家に興味関心のある玄人だけでなく、イベント参加者や若者、こどもなど普段空き家とは距離の遠い人が、マーケットやワークショップをきっかけにアップサイクルに興味を持つなど、本事業での波及効果があったと考えられます。

以下に本事業をふりかえっての評価と課題点について記します。

#### 評価① 再価値化にはアップサイクルが必要

当初計画では残置物の再販ネットワークを作ればいくらかの資金にはなると予想していました。しかし、長年空き家に放置された残置物はそのままで使えるものはほとんどなく、何かしら手を加えることが必須でした。これは当初の予定からすると想定外のことではあったのですが、アップサイクルという視点を手に入れたことによって事業が展開していきました。アドバイザーに空き家の

図16.アップサイクルした家具



残置物がおもしろいと思えるクリエイターやアーティストをむかえ、連携できたことでアップ サイクル商品の開発ができました。

# 評価② 除却モデルは資金面ではなく、精神面でハードルを下げるのに適切

本事業では資金面での除却促進モデルの構築を検討しましたが、残置物の再販では十分な資金が得られないことがわかってきました。あわせて空き家の解体費の計算を一般化できると想定していたものの、解体業者とのやり取りの中では建物の状況や立地などの影響が大きく、一般化は難しいことがわかりました。そのため当初予定していた「物件タイプごとのおおよその解体費一覧」は作成できませんでした。

残置物について明らかになったのは、空き家所有者の一部には、自分の代でこの家を潰して しまうことに後ろめたさを感じている方がいるということで。空き家の一部がアップサイクル してどこかで使われていたり、今住んでいる家の一部に使えるなど、モノとして引き継げる事 実が、解体に向けての精神的なハードルを下げることがヒアリングで明らかになりました。

#### 4. 今後の展開

本事業では、残置物のアップサイクルに残置物の再価値化の可能性を見いだせました。集積拠点とアーティストやクリエイターの拠点ができたことで、今後残置物の集積を進めながら定期的なマーケットまたは相談センターを兼ねた常設店舗を運営し、残置物活用による空き家課題の解決を更にすすめていく予定としています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2018 年 8 月	
代表者名		福本真一	
連絡先担当者名		佐伯亮太	
連絡先	住所	〒679-4177	兵庫県たつの市龍野町下川原80
	電話	0791-78-9220	
ホームページ		http://good-stoc	k. net