

事業名称	空き家バンクと連携したアップサイクル住宅のモデル検討事業
事業主体名	特定非営利活動法人 Goodstock
連携先	兵庫県立大学、西播磨地域の家具職人など
対象地域	兵庫県たつの市を中心とした西播磨地域
事業概要	<p>本事業は、たつの市を中心とした西播磨地域の空き家バンクを対象にアップサイクルの仕組みを活用した空き家バンク制度のブラッシュアップについて検討したものである。その狙いとしては以下の2点がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの塩漬け物件の出口確保 （空き家バンクのブラッシュアップ） ・ 出口の方法としてアップサイクル住宅の検討 （アップサイクル住宅開発手法に関する検討）
事業の特徴	<p>本事業では、空き家専門の中間支援組織である当法人が3年前から取り組んできた空き家残置物を活用したアップサイクル事業をさらに拡充し、アップサイクルでの住宅の可能性と空き家バンクの出口戦略を掛け合わせられなかを検討した点に独自性がある。</p> <p>取組① アップサイクル住宅（古材で仕上げた住宅）の検討 取組② 宅建事業者との流通に関する情報交換 取組③ 空き家バンクのブラッシュアップ検討</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの課題の整理（たつの市対象） ・ 宅建業者との定期的な意見交換を実施 ・ アップサイクル住宅の可能性について専門家との検討会議を開催
成果の公表方法	<p>NPO 法人 Goodstock ホームページ http://good-stock.net</p> <p>NPO 法人 Goodstock Facebook ページ https://www.facebook.com/NPOgoodstock</p>
今後の課題	<p>アップサイクル住宅の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家からの材料搬出が難しい ○ 材料を搬出できても、使用するには加工の手間がかかる <p>空き家バンクの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家バンク登録者と利用者間でミスマッチがある（賃貸と売却） ○ 塩漬け物件を動かす方法がない（出口戦略が不確か） ○ 空き家バンク情報がインターネット上でしか見えない

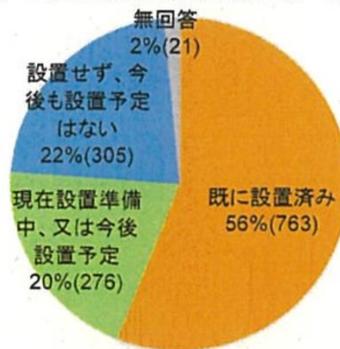
1. 事業の背景と目的

1) 背景と課題

現在、空き家の増加とともに全国の自治体において空き家バンクの設置がすすんでいます。これらは移住施策ともあいまって、広がりを見せています。国土交通省の調査によると、全国都道府県・市町村・特別区 1,788 自治体を対象にしたアンケートの結果、56%の自治体が空き家・空き地バンクをすでに設置済みとなっており、さらに 20%の自治体が設置準備中または今後設置予定となっており、8割に近い自治体で空き家バンクの設置が進んでいるといえます。

本事業の取り組み拠点であるたつの市においても状況は同様であり、空き家バンクの活用が進んでいます。たつの市では、当法人が運営するたつの市空き家相談センター（たつの市委託事業）が空き家所有者の総合窓口として、所有者の状況整理や空き家バンクへの登録補助をおこなっています。たつの市においては、年間 20～30 件が空き家バンクに登録されています。物件の状態によっては、空き家バンク掲載後すぐに購入者が見つかる場合もありますが、中には掲載後も反応が薄く、ほぼ塩漬けになってしまうケースもあります。このように空き家バンクで出口が見つからない無物件は少なくなく、これらの活用方法は明らかにされていません。長く空き家バンクで塩漬けになった物件を動かすためには、これまでと異なるアプローチが必要だといえます。そこで、これまで当法人が取り組んできた、空き家残置物を活用したアップサイクルプロジェクトの手法を応用したアップサイクル住宅の検討に活路が見いだせないかと取り組んだのが本事業です。

【空き家・空き地バンクの設置状況 (N=1365)】



引用：「全国版空き家・空き地バンク」の仕様並びに参画方法等について P. 12

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/akiya_renrakukyogikai_21.pdf

閲覧日：2022年2月20日

2) 事業の目的

本事業では、これまで当法人で開発してきた空き家残置物を活用したアップサイクル家具の開発ノウハウを展開させたアップサイクル住宅の検討を進めることで、空き家バンクの塩漬け物件を動かす新しい方法を検討することを目的としました。これまで取り組んできたアップサイクル家具は図 2 のとおりです。そのために、主に 3つの取組みを進めました。

取組①はアップサイクル住宅の検討です。アップサイクル住宅は、仕上げ等に古材を使う住宅のことをいいます。昨今、古材のアップサイクル等が注目されています。古い空き家から出た材料をリノベーションなどに活用する事例も増えつつあり、資源循環やゼロ・ウェイスト、SDGs の視点からアップサイクル住宅の可能性について検討します。またウッドショックとともにアイアンショックが発生しており、際限ない資源高騰の状況において、空き家から取得した資源をアップサイクルすることには、価格面からの可能性があります。

取組②は宅建事業者との流通に関する情報交換です。当法人は、宅建協会西播磨支部との連携によっ

て運営されており、宅建協会との今後の空き家バンクのあり方、住宅市場のあり方について定期的に情報交換を進めます。

取組③は空き家バンクのブラッシュアップ検討です。行政の設置する空き家バンクの現状や課題について整理し、今後どのような可能性があるかについて検討を進めます。

これらの取組を通じて、空き家バンクのブラッシュアップとアップサイクル住宅の可能性検討を実施しました。図1にこれら3つの取組の関係性を示します。申請時、取組①は地域内の建築事務所対象のプロポーザルを実施する予定でしたが、事業予算の関係から、専門家による検討会議に変更しました。

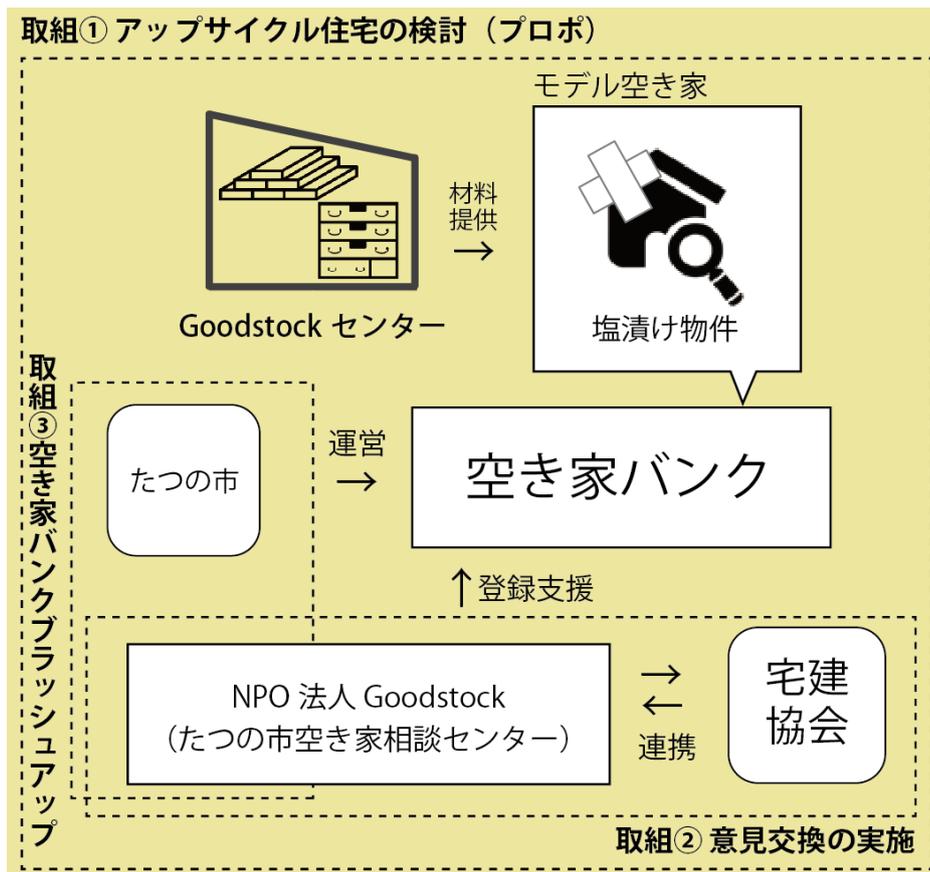


図1. 本事業の取組の関係



before



after

図2. Goodstock で取り組むアップサイクルプロジェクト

【Goodstock センターの機能と効果】

- ① 解体物件からレスキューした残置物のストックヤード
→解体物件から残置物が減少することによる解体費の削減
- ② レスキューしたものをアップサイクルする（開発機能）
→地域のクリエイターやアーティストが参加することによるまちづくり効果
- ③ アップサイクルしたものの販売（利益はレスキュー元へ還元される）
→移住者や出店者の空き家改修への材料供給



図3. Goodstock センターの様子

2) 事業の取組詳細

取組① アップサイクル住宅の検討

これまで実施してきたアップサイクル家具の開発の発展形として、空き家残置物を住宅の仕上げ等に活用するアップサイクル住宅の可能性について検討をしました。検討には、建築、家具それぞれの立場から専門家に参集いただき、どのような手法が可能かを探りました。昨今のウッドショックによる資材高騰の影響から、アップサイクルには可能性があることが示される一方で、加工や材料引き上げを考えた際の手間を考えると、簡単にはできないことも明らかとなった。

その上で、既製品寸法に整えてそのまま販売するのであれば可能性があることもわかり、今後協力会社とともに既製品寸法にする実験を実施する予定である。これらは、DIY 用材料として販売するなど、少量多品種でも可能なマーケットへの展開に可能性があります。

【検討会議での意見まとめ】

- 現状：資材高騰が激しく、アップサイクルの住宅を考えるのは可能性がある
(ウッドショックとアイアンショック)
- アップサイクル住宅に向けた課題
 - ・釘を抜いたり使うまでに手間がかかる
 - ・材料をトリミングすると使えるところは少ない
 - ・どうやって材料を確保していくかが課題
 - ・また確保した材料をストックしておける大型のストックヤードが必要
 - ・空き家から材料を確保する際に、引き上げチームが必要になってくる
→解体業者はスピード重視なので、丁寧に引き取るためには解体業者が入る前がポイント

・結果的には、既存材料より費用がかかる可能性もある。

○アップサイクル住宅の可能性

- ・空き家からの残置物であれば、かわいてるから反りが少なく使いやすい部分もある
- ・材料のストックヤードがあって材を選べるなら可能性はある
→ストックヤードを持つのが難しい場合は、例えばホームセンターのDIYコーナーに材料を供給
- ・ウッドチップにして三六判のような既製品にしてみる（寸法を揃えたものを並べる）

○今後の展開

- ・空き家から材料を搬出し半製品にする（寸法を揃える、板材にする）
- ・木材加工ぐらいなら今のネットワークで可能
- ・ホームセンター等と連携しDIY用に販売



図4. 専門家会議の様子

■ アップサイクル家具の展開

これまで進めてきたアップサイクル家具はさらなる展開を見せています。たつの市に隣接する相生市相生地区のまちづくり活動の一環として、地域内で余っている椅子を集め、椅子の座面を着物で張替えするワークショップが開催されました。このワークショップイベントには、地元住民に限らず大学生等も参加しました。このようにアップサイクルプロジェクトは多様な人が関わるきっかけにもできます。



図5. アップサイクルワークショップの様子

取組② 宅建事業者との流通に関する情報交換

当法人では西播磨宅建協会と連携しており、定期的に宅建業者等と情報交換会を開催しました。住宅市場の動向等を中心に、主には空き家バンクの今後の運営や現状の課題等について意見交換しました。

【意見交換会での意見】

- 建物除却をする際の解体費が2022年から急激に上る可能性がある。
→アップサイクルをうまく使えば解体費削減につながる。
- 空き家バンクのあり方そのものに課題が見え始めている。
- 空き家バンク登録に積極的な宅建業者とそうでない業者がある。
→手続きの煩わしさが影響している可能性がある。
- 空き家バンク以外にも、ランドバンクについても検討が必要であろう。
- 所有者不明土地に関する相談が増加することが予想できる。
- 兵庫県が設置する空き家活用特区をどう進めるかが空き家活用のポイントになる。

取組③ 空き家バンクのブラッシュアップ検討

空き家バンクのブラッシュアップについては2つの視点で取り組みました。1つはたつの市の空き家バンクを対象に、現在の課題や発展可能性について行政担当者を交えた検討会の開催。もう一方は、西播磨各市町の空き家バンクの運用状況の調査と分析です。たつの市との検討では本事業の中心である、空き家バンクの塩漬け物件について、出口をどうつくるか議論しました。

【ブラッシュアップ検討会議】

日時	参加者	内容
12月7日 @オンライン	安枝英俊 たつの市空き家担当 Goodstock 事業担当	たつの市の空き家バンクの現状と課題について整理、今後取り組むべき課題について検討した。
1月15日	Goodstock 役員	西播磨の空き家バンクの運営状況と今後の課題について議論した。
2月19日 @オンライン	安枝英俊 Goodstock 事業担当	西播磨空き家バンクの分析をもとに、空き家バンクの広域化の可能性について議論。

※その他、たつの市とは月1回の会議を重ねました。

【検討会議での意見】

- 兵庫県の空き家活用特区を活用することで、空き家情報提供の義務化を進め、更に活用支援の合理化がはかれるのではないかと。
- 現在の塩漬け物件については、時期または期間を決めて、所有者に連絡を入れる。そのうえで、条件変更か解体を促してはどうか。例えば、登録後3年を期限にするなど。
- アップサイクル住宅が空き家バンクの解決に繋がるのは考えにくいですが、空き家バンクで購入した物件であれば、一部DIY材料が提供されるなどのサービス追加は検討できる。
- 福祉側の課題として、高齢者の賃貸が借りにくい状況がある。今後、さらなる高齢化社会の到来とともに受け皿が必要となる。ここに空き家バンク物件を入れられないか。今後、空き家バンクを移住施策だけでなく、福祉施策と関連させる可能性もある。

- 空き家バンクの情報が主にインターネット上でしか見えないのがもったいない。空き家相談センターに掲示するなど、可視化も必要ではないか。
- 大学と連携して、空き家バンク利用者と空き家バンク登録者双方にアンケート調査等をおこない、実例として情報発信すると利用者が増えるのではないか。
- 空き家に兵庫県の補助金を入れようとする、新耐震が条件となっており、旧耐震の物件が補助対象から外れる。
- 空き家バンク利用者は、まず賃貸物件を探したいが、空き家バンク登録者は財産整理が主な目的であり、さらに管理できないことから売却でのバンク登録希望をする人が少ない。このミスマッチで成約しない場合もある。

2-3 空き家バンクの運営状況

表2-2. 各市の空き家バンク活用状況

		27年度					合計
		27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	
姫路市	バンク登録数	3	8	14	9	7	41
	利用者登録数	4	6	10	20	7	47
	成約件数	0	2	4	5	2	13
	抹消件数	0	0	3	5	0	8
赤穂市	バンク登録数	8	5	13	10	5	41
	利用者登録数	1	4	10	9	4	28
	成約件数	2	1	3	0	1	7
	抹消件数	2	1	3	0	1	7
宍粟市	バンク登録数	37	39	42	43	70	231
	利用者登録数	88	138	168	282	223	899
	成約件数	22	21	24	31	31	129
	抹消件数	7	6	12	12	0	37
たつの市	バンク登録数	3	15	9	24	35	86
	利用者登録数	3	3	8	41	62	117
	成約件数	不明	7	5	11	21	44
	抹消件数						
上郡町	バンク登録数	9	15	16	14	22	76
	利用者登録数	5	5	13	8	18	49
	成約件数	5	5	13	8	18	49
	抹消件数	1	0	2	3	3	9

姫路市はバンク登録数・利用者登録数ともに増加傾向にあるが、成約数が伸び悩んでいる。

赤穂市はバンク登録数に対し、成約数が多いことが特徴である。しかし、バンク登録数は伸び悩んでいる。

宍粟市はバンク登録・成約件数ともに非常に多く、特に利用者登録数が著しく多いことが特徴である。

たつの市は平成30年度からバンク登録数が急増していることが特徴である。

上郡町はバンク登録数・利用者登録数ともに増加傾向にあり、成約率も非常に高い。



図6. ブラッシュアップ会議の様子

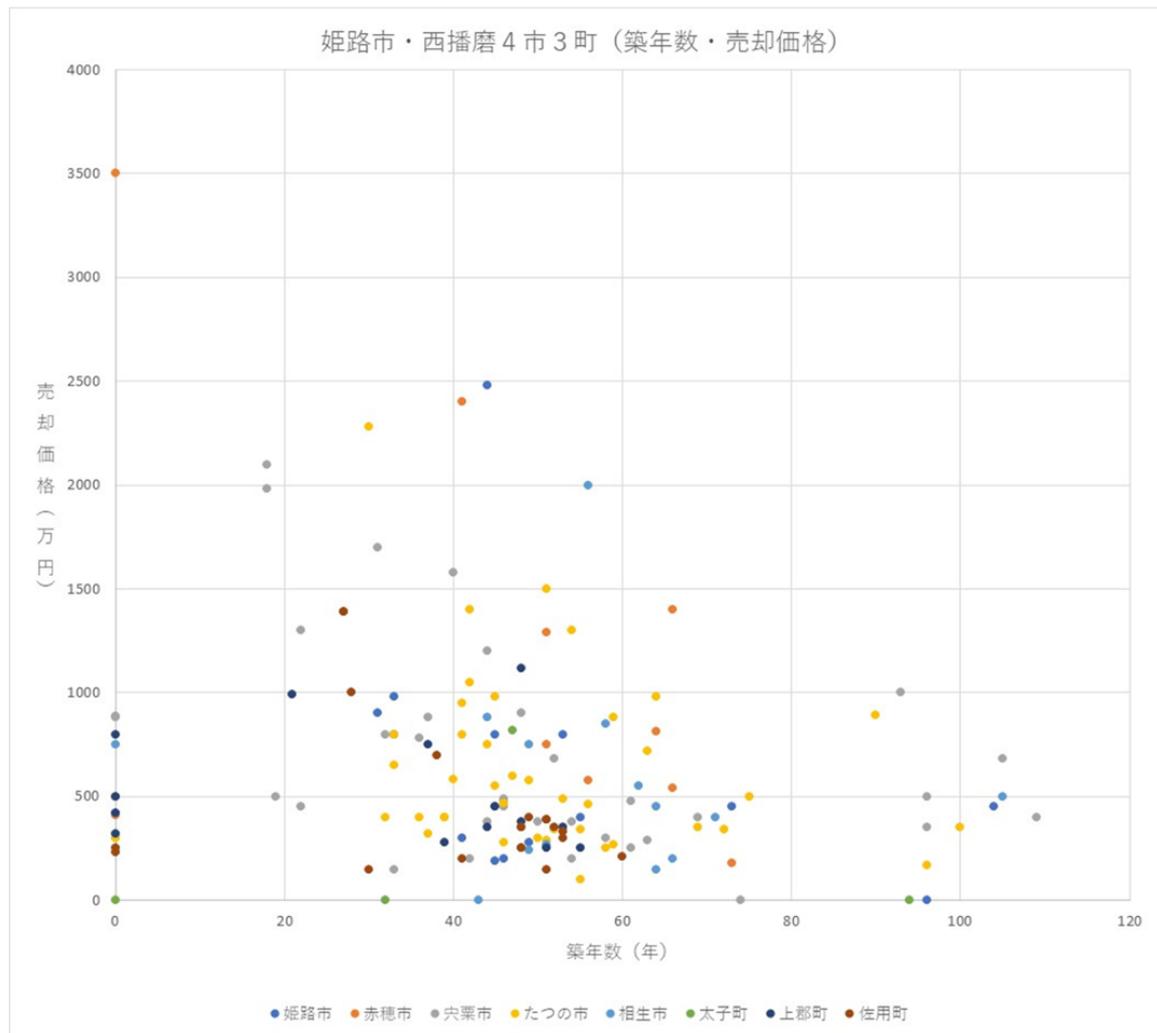
さらに西播磨各市町の空き家バンクの運用状況についても調査分析をおこないました。検討会議でも議題にあがっていた、空き家バンク登録物件が賃貸か売却かについて見ると、そのほとんどが売却であることがわかります。さらに、建築年数と売却価格で散布図を書くと、築年数は40～60年が多く、売却価格としては500万円以下が多いことがわかりました。これは、2022年2月20日現在空き家バンクに掲載されている情報から分析したものであるため、今後は空き家バンクで成約した物件と塩漬け物件を同様に分析することで、動きやすい物件の特性が明らかにできます。しかし、自治体によって空き家バンクの運用ルールが異なるため、一律の解決策が見いだせない状況でもあります。

姫路市・西播磨における空き家バンクの登録状況

	土地+建物			土地のみ			計	各市町ウェブサイトにおける最終更新日
	売却	賃貸	売却・賃貸	売却	賃貸	売却・賃貸		
姫路市	12	2	2	0	0	0	16	2022/2/2
赤穂市	10	5	0	0	0	0	15	2022/2/1
宍粟市	37	3	2	0	0	0	42	記載なし
たつの市	41	3	1	0	0	0	45	2022/2/16
相生市	10	1	4	0	0	0	15	2022/2/2
太子町	3	1	0	0	0	0	4	記載なし
上郡町	13	0	0	16	0	0	29	2022/2/8
佐用町	20	3	0	2	0	0	25	2022/1/31

各市町空き家バンクHPの最終閲覧日：2022年2月20日

姫路市・西播磨における築年数と売却価格



3) 成果

本事業では、主に専門家や行政など様々なステークホルダーとの検討会議を開催し、議論することが中心となった。アップサイクル住宅については、ウッドショック等の資材高騰から、アップサイクル自体には大きな可能性があった。しかし、空き家からの材料調達、調達後の処理やその手間、解体作業との関連から、仕上げとして住宅に活用するには手間が多く、価格的にも高価になるとわかりました。しかし、DIY ユーズを狙って、少量多品種的に販売することに可能性があり、現在のネットワークの中で半製品までは仕上げられることもわかりました。これらは今後製品化に向けて研究を進めます。一方で、アップサイクルプロジェクトはたつの市以外の地域からも実施希望があるなど、徐々に拡がりを見せ始めています。アップサイクルプロジェクトが参加型まちづくりの文脈に合うこともあり、今後も拡大することが想像できます。

空き家バンクのブラッシュアップについては、掲載からの年限をつけるなど、いくつかの新しいアイデアや方向性を提示できました。西播磨各市町の状況を明らかにしたことや、行政との会議を重ねたことで、空き家バンクの持つ賃貸か売却かのミスマッチなどが明らかになりました。議論の経過で、市町を超えた広域連携での空き家バンクづくりの必要性が話題になりましたが、各自治体が異なる制度を持っているため、それらの統一は非常に難しいことも明らかになりました。一方で、今後の可能性として

は、大学などと連携して空き家バンク利用者（持ち主、買い主）への後追い調査をおこなうことで、より実現性の高い空き家バンクの出口戦略が描ける可能性があります。

3. 評価と課題

本事業では、アップサイクル住宅の可能性、空き家バンクの課題整理と今後の運用可能性を示せたことが評価できます。しかしながら、当初目的としていた空き家バンクの出口としてのアップサイクル住宅という点では、空き家バンクとアップサイクル住宅の接点を十分に見いだせませんでした。このことから空き家バンクの出口戦略として、アップサイクル住宅は十分に機能するといえず、他の方法での出口確保を検討する必要があります。以下に、アップサイクル住宅、空き家バンクそれぞれの課題を整理します。

アップサイクル住宅の課題

- 空き家からの古材搬出が難しい
- 材料を搬出できても、使用するには加工の手間がかかる
- 大型のストックヤードが必要

空き家バンクの課題

- 空き家バンク登録者と利用者間でミスマッチがある（賃貸と売却）
- 塩漬け物件を動かす方法がない
- 空き家バンク情報がインターネット上でしか見えない

4. 今後の展開

今年度実施した事業から、アップサイクル住宅については、空き家残置物を半製品化し、それをDIYユーズ向けに販売することを研究します。これはGoodstockセンターを拠点に継続して実施します。また、まちづくり文脈でのアップサイクルプロジェクトはたつの市以外のまちへでも実施できるように手法を確度の高いものにできるように研究します。

また、空き家バンクのあり方については、専門家、行政と検討を継続する予定となっており、空き家バンク登録者や利用者への後追い調査の検討を進めます。本事業で検討できた、空き家バンクの登録に期限をつける手法についても行政と検討することとしています。特に、賃貸と売却のミスマッチについては、年限を決めて賃貸に出し、その後は購入の優先交渉権をもたせる等の売買手法のアイデアも検討できます。

■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-stock.net		