

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(NPO法人Goodstock)

背景	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年にGoodstockセンターを立ち上げ、アップサイクル家具を開発。まちなかにベンチを置く等、アップサイクルの認知を得た。 ・たつの市空き家相談センターを運営していることから、空き家情報収集と空き家バンクの連携を密にできる状態にある。 ・空き家バンクに登録してあるが、動きのない物件も多数ある。
目的	<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)
取組内容	<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</p> <p>取組② 宅建事業者との流通に関する情報交換</p> <p>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 ・アップサイクルの可能性検討会議の開催

▶ワークショップの様子



▶空き家バンク会議

2-3 空き家バンクの運営状況

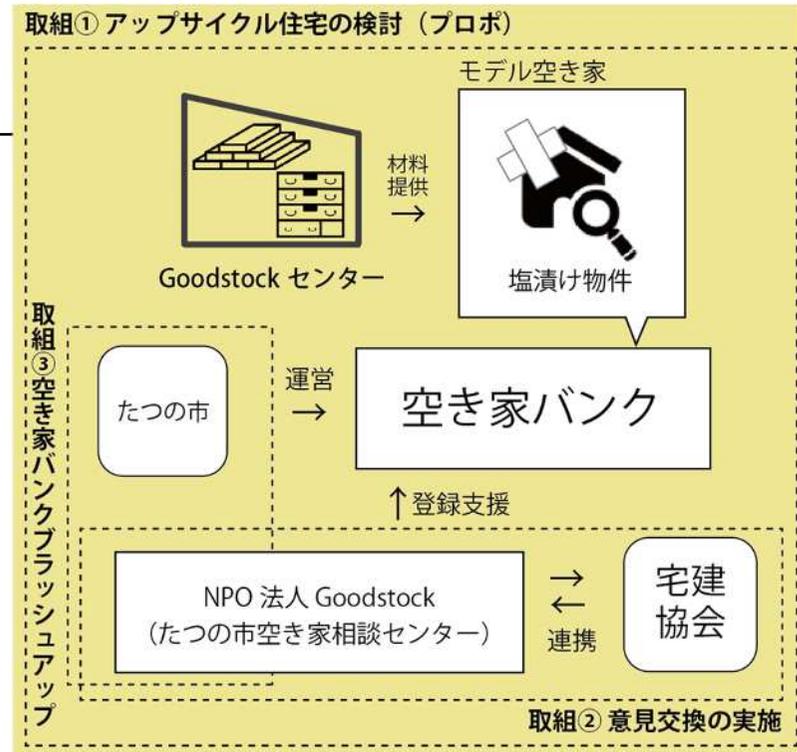
市区町村	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	合計
姫路市	3	8	14	9	7	41
赤穂市	4	6	10	20	2	42
高砂市	0	2	4	5	2	13
三木市	0	0	2	5	0	7
三木町	8	5	13	10	5	41
赤松町	1	4	10	9	4	28
赤松町	2	1	3	0	1	7
赤松町	37	38	42	43	30	190
赤松町	98	138	148	218	223	825
赤松町	22	21	24	31	31	139
赤松町	7	6	12	12	0	37
赤松町	1	15	6	24	35	81

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。

赤松市はバンク登録・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。

たつの市は市域内に空き家バンクの登録物件



取組①アップサイクル住宅（古材で仕上げた住宅）の検討

アップサイクル住宅とは、空き家の残置物を家具以外にも住宅の仕上げ等にも使えないかを検討するものです。本事業では専門家を招いた作戦会議を開催した。



▲作戦会議の様子

○現状: 資材高騰が激しく可能性がある
(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

○アップサイクル住宅の可能性

- ・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→ホームセンターのDIYコーナーに供給
- ・ウッドチップにしてサブロク板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

取組①アップサイクル住宅（古材で仕上げた住宅）の検討

アップサイクル家具の開発ワークショップは定期的に行われ、地元大学生等も参加し、広がりを見せている。

アップサイクル家具の開発は継続しており、ショールーム拠点を継続的に運営している。



▲アップサイクル家具ワークショップの様子



▲アップサイクル家具のショールーム

取組② 宅建事業者との流通に関する情報交換

西播磨宅建協会と連携し、定期的に情報交換を実施。以下はその際出てきた主な意見。

- ・建物除却をする際の解体費が2021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。
- ・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

たつの市との空き家バンクブラッシュアップ検討

- ・近隣自治体の空き家バンク運営状況の整理
- ・空き家バンクの今後の動かし方アイデア
 - ① 空き家バンクで売買した方へのアンケート
 - ② 潜在空き家でもバンク登録できるように変更

2-3 空き家バンクの運営状況

表2-2. 各自治体の空き家バンク運用状況

	2017年度					合計
	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	
姫路市	バンク登録数	3	8	14	9	44
	利用登録数	4	6	10	20	47
	成約件数	0	2	4	5	11
赤穂市	バンク登録数	0	0	0	0	0
	利用登録数	0	0	0	0	0
	成約件数	0	0	0	0	0
宍粟市	バンク登録数	8	5	10	10	43
	利用登録数	1	4	10	9	24
	成約件数	2	1	2	0	5
たつの市	バンク登録数	37	39	42	42	160
	利用登録数	88	138	168	262	656
	成約件数	22	21	24	31	108
上郡町	バンク登録数	3	6	12	12	33
	利用登録数	3	15	9	24	51
	成約件数	3	3	6	4	16
全県	バンク登録数	54	62	76	75	267
	利用登録数	94	162	196	306	758
	成約件数	28	32	40	40	140

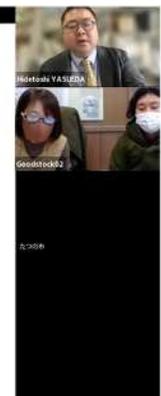
姫路市はバンク登録数・利用者登録数ともに増加傾向にあるが、成約数が伸び悩んでいる。

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。



▶成果

ウッドショック、資材高騰から、アップサイクルでの住宅検討には大きな可能性があった。しかし、専門家との協議したところ、材料の取り方、解体作業との関連から、空き家からの材料で住宅に活用できるのは手間が多く、DIYユーズを狙って、ホームセンター等で販売することに可能性が見いだせた。その際利用できるのは、主に仕上げ部分であり、今後は家具、仕上げへの転用を具体的に検討することとした。

空き家バンクのブラッシュアップについては、行政ごとに仕組みが異なるため、広域連携の仕組みづくりの必要性が明らかになった。一方で、空き家バンク利用者(持ち主、買い主)への後追い調査ができていないことも課題として明らかとなった。