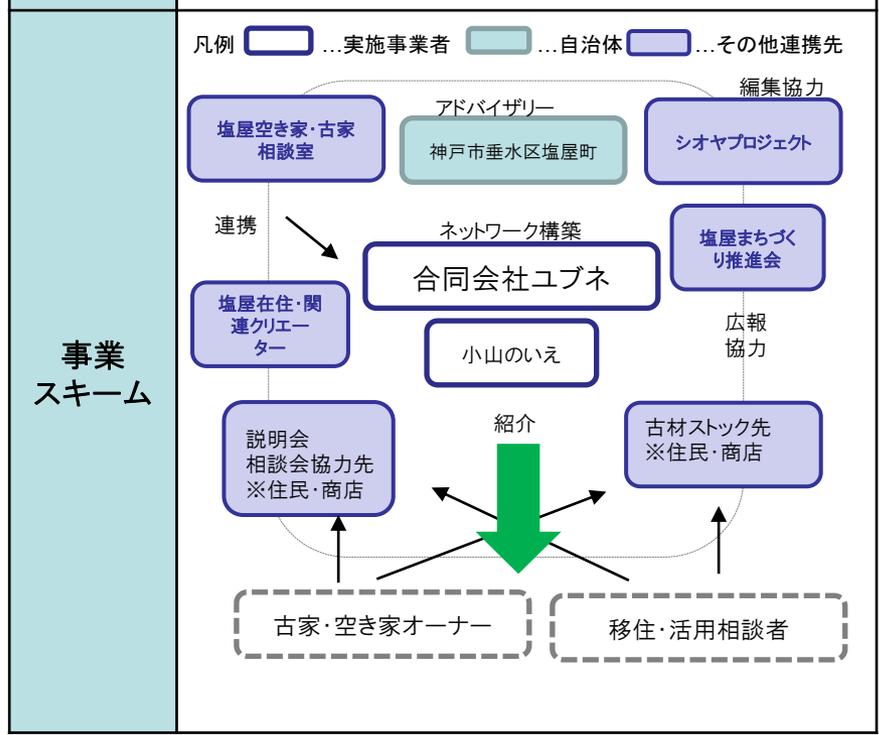


**事業概要** ネットワーク型空き家相談窓口と分散型ストックヤードの運営を行った。本事業は山と海に囲まれたすり鉢状の地形に風情ある街並を持つ塩屋の空き家・古家の情報を地域ぐるみで集め、商店街や個人宅が相談窓口・相談会場としても協力体制を構築した。また、まちの古材を複数箇所でストックし活用のためのネットワークを構築した。

## 事業者情報

団体名	合同会社ユブネ
所在地	神戸市中央区琴ノ緒町4-6-9,3号
設立時期	2018年10月
団体HP	yubune.jp

**活動地域** 神戸市垂水区塩屋町



## 取組内容及び成果

**1、ネットワーク型空き家相談窓口の構築**

月2回の相談会・見学会を塩屋に点在する古家リノベーション住宅を会場にして実施。(instagramで告知)各回オーナーも同席した。リノベ物件に住む小山が主担当となり、参加者へ改修の解説や相談対応をした。実際の住人と話しながら物件を見ることで塩屋の景観への理解が深まった。神戸市職員や他の住人が同席した回もあった。また今後に向けて地域住民との関係も構築が進んだ。



住民の自宅での見学・相談会の様子

**2、分散型古材ストックヤードの構築**

塩屋地域からレスキューした古材を旧グッゲンハイム邸、小山家、和田家、只本屋島根浜田店塩屋出張所等でストックし、その情報を一元化するための仕組みづくりを行った。QRコードを活用したナバリングと古材の持つ履歴ストーリーとともにデータ化した。このことにより今後の古材活用の効率化と「見える化」が進んだ。



古材レスキューの様子

**3、ウェブサイト&協力先へのパンフの制作配布**

「海と山のすきまの塩屋の住環境特集」と名付けた相談の入口サイトと地元の協力先向けパンフを制作。塩屋内での建築イベントでも周知し、パンフは塩屋町に全戸配布した。Shioya-jukankyo.com



配布パンフ

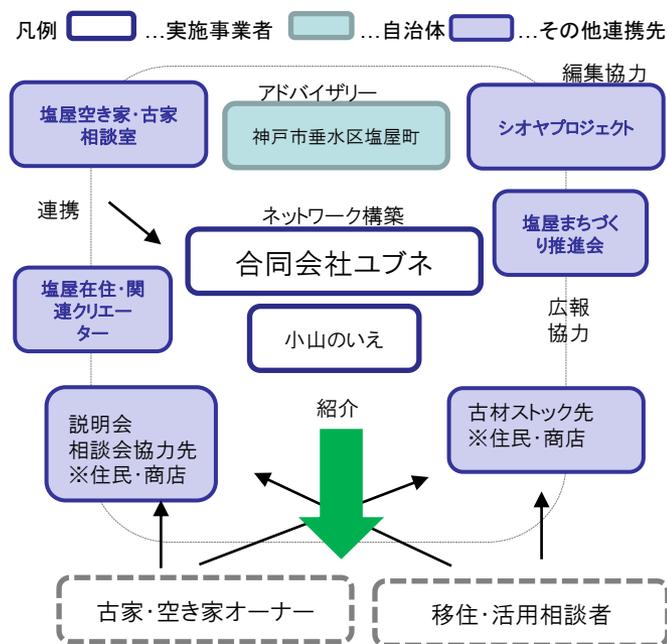
## 事業スキーム(神戸市垂水区塩屋町)

古きよき塩屋のまちのよさを残しながら、まち全体で空き家問題を受け止める活動を強化するために、「ネットワーク型空き家相談窓口」と「分散型ストックカード」を立ち上げた。“まち全体で空き家問題を受け止める”ことは塩屋の個性と強さではあるが、全国の類似したまちのモデルとなるよう汎用性の高い事業にすることを目指した。また、本事業では、景観ガイドラインの素案「塩屋空き家・古家相談室」の考えや手法を根底に置きつつ、さまざまなステークホルダーが連携して行った。景観ガイドラインの作成などまちの基幹を支える「塩屋まちづくり推進会」、まちの課題や魅力の発掘・発信を手がける「シオヤプロジェクト」、洋館を保存・活用した文化施設「旧グッゲンハイム邸」、塩屋在住者が経営し事務所を置く「合同会社ユブネ」、「シオヤプロジェクト」のメンバーであり空き家活用の活動を始めた小山直基氏などがそのメンバーとなって事業に取り組んだ。またデザイナーやイラストレーター、写真家もほぼ塩屋在住者によるチーム編成である。

家を譲りたい人や活用したい人、買いたい人や借りたい人双方への広報PRを兼ねて、「ネットワーク型空き家相談窓口」を開設。ネットワーク型と命名したのは、「塩屋空き家・古家相談室」にみられる通り、地域団体・店舗・専門家などが点在しつつも、“まち全体で課題を受け止める”気風こそが塩屋の魅力だからである。

この事業スタッフは、町内に古家バンクと古材のリユース促進活動を行う小山直基氏とユブネをメインに行った。小山氏は、地元の空き家情報や工務店や建築関係者との関係性も強く、今後の塩屋の空き家・古家相談事業やリノベーション促進などに活躍するであろう人材であることからの配置である。

なお、専門的なことについては、地元の不動産会社、建築家、工務店と連携した。神戸市独自の空き家の活用制度や補助金の制度など行政的なことについては、神戸市建築住宅局政策課への相談体制を構築している。これまでも神戸市の補助金の活用、空き家について考える取り組みをともに行なってきたが、この機会に官民の連携をさらに強化した。実例として長野への古材活用、リノベーション物件の視察には神戸市職員も公務として同行した。



## 1、ネットワーク型空き家相談窓口の構築

古家について相談したい人・探している人たちが来て相談できる見学&相談会を、月2回塩屋に点在するリノベーション物件（個人宅）や商業複合施設の見学&相談会をメインに行い、相談に来た人は、リノベーション物件を訪問してその事例を見学しながら家主と話すことで、リノベーションに対して抱えている不安や困りごとを解決したり知見を得たりすることができた。（instagramで告知）毎回オーナーも同席した。リノベ物件に住む小山が主担当となり、参加者へ改修の解説や相談対応をした。実際の住人と話しながら物件を見ることで塩屋の景観への理解が深まった。神戸市職員や他の住人が同席した回もあった。また今後に向けて地域住民との関係も構築が進んだ。

また、塩屋町内のリノベーション物件である小山氏の自邸（通称：「小山の家」）（1号店）、「ユブネ」の事業所（2号店）を拠点とし、見学&相談会の日には、いずれかを開放し、リノベーションに関する資料や本を参加した人が閲覧できる状態にした。空き家に関する困りごとがなくても気軽に立ち寄れるまちの縁側のような拠点があることを内外の人たちに知ってもらい、今後の情報収集やネットワークの広がりがあることを目標とした。

なお、相談内容に応じて、神戸市住宅局（すまいるネット）、垂水区地域協働課、不動産会社、建築家などに繋げ、相談者の解決に向けて伴走する体制を整えた。相続などの具体的な内容については神戸市住宅局の相談窓口へ。不動産に関する相談に関しては地元の不動産会社へ繋ぐなどの対応を整えた。



1/30 只本屋島根浜田店塩屋出張所



11/8 小山邸



11/21 和田邸



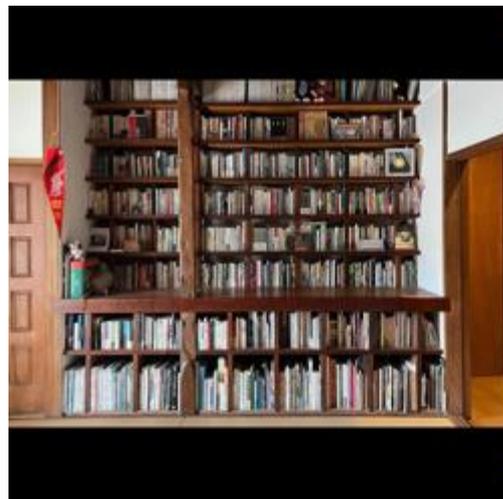
1/24 秋松邸



12/16 上河邸



12/6 森本邸



Instagramによる見学会・相談会の広報



尾道空き家再生プロジェクトさんの12月の相談会を見学しノウハウを学んだ



神戸市職員も同行した長野県諏訪にあるリビリティングセンターJapan東野さんへのヒアリング

## 2,分散型古材ストックヤードの構築

塩屋では、解体あるいはリノベーションの際にでた古家の部材を保存し、再活用する人も多く、地元の工務店、建築家や個人の自宅、「小山の家」などさまざまな場所に古材・建具・家具が保存されている。しかし、このストック情報が一元化されておらず、古材や建具を使いたい人たちがいても情報を共有できていないことから、古材ストックが循環していない。

また、古材の修復・運搬の複雑さにおいても、再利用のハードルが高くなっている。そこで、以下(1)～(3)の手法で「分散型古材ストックヤード」を試験的に運営。

古家はリノベーションして活用されることが望ましいと考えているが、解体を余儀なくされた物件はある。それでも、部材を保存して再活用できる塩屋ならではのスキームを構築し、まちの歴史・物語を受け継いだ木材や建具を気軽に入手できる仕組みにより、塩屋でリノベーションすることの価値を高めることに取り組んだ。

### (1) 情報を収集・管理するスキームの構築+ストーリーの共有

①オンライン上に、ストック情報のアーカイブ機能をつくり、工務店や建築家など、専門家がアクセスしやすい体制を構築し再活用を促す仕組みづくり。

②各古材に材質や使用年、使用されていた場所などが掲載された「履歴書シール(QRコード)」を貼ってストーリーを持たせることで、古材の付加価値を高める。

### (2) 古材の回収と提供の試行

古材を再利用する場合、他の建築物に使用するまでに至る手入れや運搬に相当な手間がかかるため、再利用のハードルが高い。一方で、購入費用が発生することで再活用のハードルが上がってしまうことは避けたい。そのため、古材の修復作業が必要な場合は有料、修復作業なしの場合は、当面は無料で提供するものとし、町内の回収は基本的に無料で行う。

### (3) 建具・家具はリーズナブルな価格で販売する

流通を促進できるようリーズナブルな価格を理想としつつも、持続可能な事業になるようコストバランスを考慮する実証期間を経て、価格設定を標準化していく。

なお、(2)(3)については、初年度は対面の販売のみとし、適切な販売方法について検討を継続。視察をへてこの仕組みの原型は整えたが効果的な運用はさらに技術的にも精度を上げていきたい課題である。



リハビリセンターJapanで古材レスキューと活用の視察



塩屋での古材レスキューの様子



尾道空き家再生プロジェクトの渡邊さんによる台湾の古材レスキューのレポート記事の共有を受け、QRコードによる管理の実例を学んだ

## 3、ウェブサイト&協力先へのパンフの制作配布



ウェブサイト「海と山のすきまの塩屋的住環境特集」



©2023 YUBUNE K.K. All rights reserved. 0120-90-9090



全戸配布のパンフレット

「海と山のすきまの塩屋的住環境特集」と名付けた相談の入口サイトと地元の協力先向けパンフを制作。塩屋内での建築イベントでも周知し、パンフは塩屋町に全戸配布した。ウェブには塩屋町内の協力者、事業者のロゴ・リンクを26掲載。パンフにはコンセプトメッセージとこれまでの経緯を丁寧に紹介し、地元への理解と協力を深めるために織り込みによる全戸配布約2万枚を実施した。また制作クリエイター陣もほぼ塩屋在住者か関連のある事業者である。



周知を連携した塩屋の建築イベント  
「まちをつかう まちをあそぶ」