

事業名称	空き家が市場流通しにくい地域での潜在空き家調査と空き家管理のためのチャリティーショップ立ち上げ
事業主体名	合同会社 Roof
連携先	NPO 法人ニュー☆ハリマ、播磨町役場
対象地域	兵庫県加古郡播磨町
事業概要	<p>【目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が流通しない理由の解明 ・ チャリティーショップを併設した空き家相談所の開設 ・ ショップの売上で空き家管理を実施し、まちの景観を維持 <p>【取組内容】</p> <p>ステップ① 潜在空き家の全数調査 ステップ② 空き家が流通しない理由についての所有者調査 ステップ③ 空き家相談所（仮）の開設</p>
事業の特徴	<p>本事業では播磨町で空き家が流通しない理由を明らかにし、更に空き家の相談所をつくることで、空き家情報を集積させることを目的とします。中でも、相談所にチャリティーショップ機能を併設することで、経済的に自立した空き家相談所を目指す点に事業の特徴があります。</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家全数調査の実施：空き家 116 軒、空き家予備軍 280 軒 ・ 空き家の所有者特性の把握：空き家 116 軒の所有者特性を把握 ・ 空き家相談の開始：週 1 回の空き家相談会を実施
成果の公表方法	法人ホームページ等で公開
今後の課題	<p>課題① チャリティーショップの課題 空き家相談所の運営以上にチャリティーショップの運営に労力がかかることが想像でき、まずは実証実験が必要です。</p> <p>課題② 空き家所有者への定量的調査 今後は空き家所有者への定量的な評価が必要です。</p>

1. 事業の背景と目的

1) 背景と課題

今回、対象としたのは兵庫県加古郡播磨町です。播磨町は兵庫県で一番小さい自治体で、町の面積は9.13平方キロメートルです。面積の3割が工場群が立地する人工島であり、約6平方キロメートルに3万人が暮らしています。令和3年の兵庫県内市町村別人口動態によると、隣接する明石市と播磨町のみ人口が増加しました。播磨町は町域のほとんどが市街化区域であり、未だに宅地開発が進んでいる状況にあり、転入ニーズが高い状況にあります。

一方で、まちの様子を見ると、空き家と思われる戸建住宅が散見されます。播磨町はもともと農村集落でしたが1970年以降、住宅地が開発され、一気に人口が増えました。当時建設された戸建住宅の中にも空き家になった物件があります。しかし、不動産情報で「播磨町 戸建て」等で調べても、物件情報がほとんど無い状況です。播磨町役場が運営する空き家バンクには2021年4月現在、2件が掲載されています。行政にヒアリングしたところ、過去に空き家バンク制度での成約はなかったとのことでした。

まちなかには空き家が散見され、転入者は増加傾向であるにも関わらず、これらがうまくマッチングされていない状況にあります。今後、さらなる空き家の増加とともに特定空き家（管理不全空き家）が放置される可能性もあり、町内の空き家状況を把握し、さらに空き家管理の仕組みづくりが必要だと考えます。



The screenshot shows the website for Harima Town's Empty Home Bank. The page title is '空家等バンク登録物件一覧' (List of Registered Empty Home Bank Properties). It features a search bar and navigation menu. Two property listings are visible:

第1号 (詳細) (PDF: 259KB)	
所在地	高西1丁目
希望条件	売買: 470万円
詳細	4DK 昭和50年築 軽量鉄骨造2階建て 土地面積 122.33平方メートル 延床面積 69.66平方メートル
登録年月日	令和2年4月28日 (再登録)

第2号 (詳細) (PDF: 147KB)	
所在地	木荘2丁目
希望条件	売買: 200万円、賃貸: 応相談
詳細	2DK 昭和37年築 木造瓦葺平屋建て 土地面積 101.15平方メートル 延床面積 49.34平方メートル
登録年月日	令和2年4月15日

図1. 播磨町空き家バンク

2) 事業の目的

本事業では播磨町で空き家が流通しない理由を明らかにし、更に空き家の相談所をつくることで、空き家情報を集積させることを目的とします。そのために、まず播磨町内の空き家を地図上で把握し、登記情報から所有者の特性を明らかにします。さらに一部所有者へのヒアリング調査をおこない、市場流通しない理由を明らかにします。情報集積拠点としての空き家相談所は、自主財源で運営できるように、チャリティーショップを併設して運営します。将来的には、チャリティーショップの売上の一部を播磨町内の空き家管理に活用することを目指します。そのためにチャリティーショップの立ち上げ方法や適切な運営方法についても研究を進めます。播磨町には空き家について相談する場所がなく、空き家相談所を開設することで、広く空き家に関心を持ってもらうとともに情報集積し、さらに将来的にはまちの景観を維持することを狙っています。

2. 事業の内容

1) 事業の概要と手順

本事業は、4つのステップで実施しました。ステップ①は播磨町内全域での空き家調査です。住宅地図を下敷きにして、町内をすべて回り空き家と空き家予備軍（外観調査から空き家に見えるが、確実に空き家とはいえないもの）を把握しました。これらを地図にプロットすることで、町内の空き家集積エリアなどを把握しました。ステップ②では、町内調査から明らかになった空き家の登記情報を集め、所有者の特徴を明らかにしました。特に所有者が町内在住か町外在住かを把握し、町内在住者にはヒアリングを実施しました。ステップ③では、空き家相談所を開設しました。ここでは将来的にチャリティーショップが開設できるようにチャリティーショップの仕組みについても検討を進めました。

今年度事業では実施できませんでしたが、次年度以降チャリティーショップを立ち上げ、その売上の一部で空き家管理を行う仕組みを構築します。これがステップ④です。今年度事業では、ステップ③までを実施しました。各ステップの詳細な内容やスケジュールは表1、2に示します。

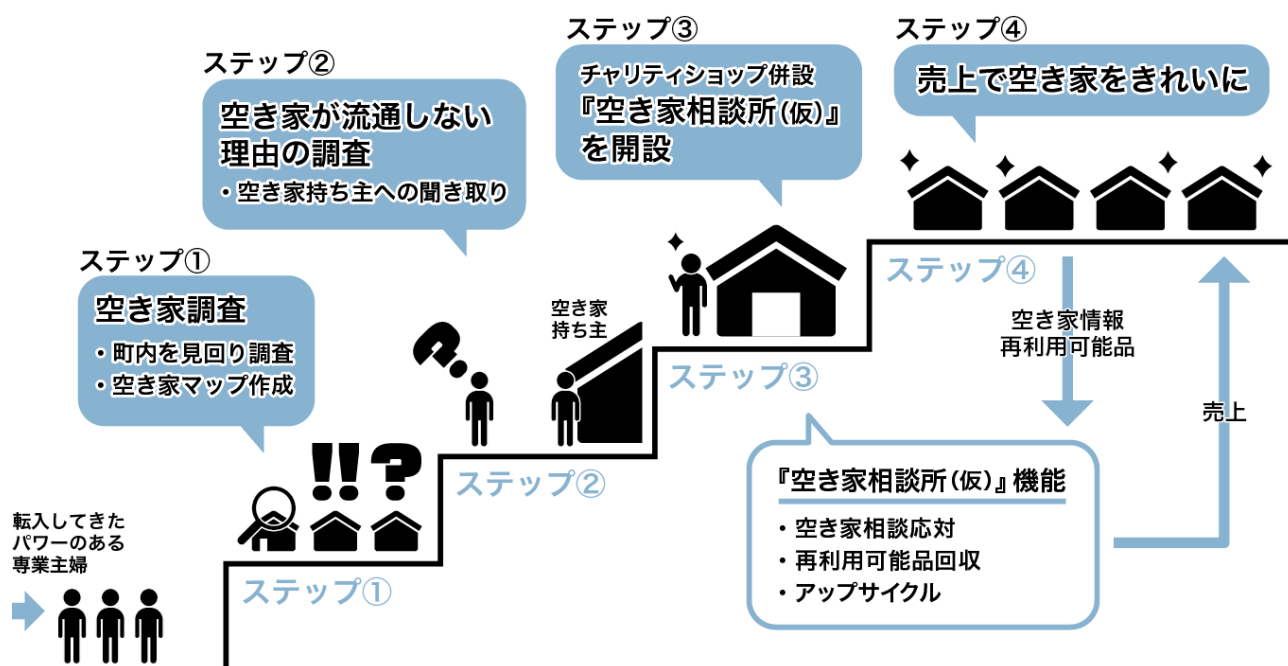


図2. 事業のステップ



図3. 空き家調査の様子

表1 取組スケジュール

		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
ステップ①	1. 調査方法の検討								
	2. 空き家調査(町内をまわる)								
	3. 調査を地図にマッピング								
ステップ②	1. 空き家所有者の情報収集(登記情報、ヒアリング等)								
	2. 調査分析・まとめ								
ステップ③	1. 相談所にする空き家の決定								
	2. 相談機能の立ち上げ								
	3. チャリティーショップ機能の立ち上げ準備								
ステップ④	1. 売上の一部での空き家管理								
その他	1. 事業の情報発信								

表2 取組内容

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務	担当組織(担当者)
ステップ① 潜在空き家の調査	1. 調査方法の検討	合同会社 Roof(在間、佐伯)
	2. 空き家調査(町内をまわる)	明石高専学生、合同会社 Roof
	3. 調査を地図にマッピング	明石高専学生、合同会社 Roof
ステップ② 空き家が流通しない理由の調査	1. 空き家所有者の情報収集(登記情報、ヒアリング等)	合同会社 Roof
	2. 調査分析・まとめ	合同会社 Roof
ステップ③ 空き家相談所(仮)の開設	1. 相談所にする空き家の決定	合同会社 Roof
	2. 相談機能の立ち上げ	NPO 法人ニュー☆ハリマ
	3. チャリティーショップ機能の立ち上げ準備	NPO 法人ニュー☆ハリマ
ステップ④ チャリティーショップの売上で町内の空き家管理(令和4年度以降)	1. 売上の一部での空き家管理	NPO 法人ニュー☆ハリマが実施予定
その他、情報発信	1. 事業の情報発信	NPO 法人ニュー☆ハリマ

2) 事業の取組詳細

ステップ① 潜在空き家の全数調査

播磨町内すべての空き家を把握するために住宅地図を下敷きにして空き家をプロットしました。調査にあたっては、明石高専の学生に協力を依頼し、徒歩で町内をすべて回り、空き家を把握していきました。今回の調査では、集合住宅、店舗を除き、戸建住宅のみを対象としました。空き家を判別するために3つの空き家チェックポイントを設けました(図4)。全てに当てはまるものは空き家、いずれかに当てはまるものは空き家予備軍(外観調査から空き家に見えるが、確実に空き家とはいえないもの)としました。それらを色分けして住宅地図にプロットしました(図5)。調査の結果、空き家は116軒、空き家予備軍が280軒把握できました。




【空き家のチェックポイント】		
① 雨戸が全て閉まっている		
② 郵便受けがテープなどで閉じられている(もしくは郵便物がかなり溜まっている)		
③ 植栽が荒れている		
上記3点が当てはまれば	1,2点当てはまっているが 空き家かどうか曖昧	人が住んでいる 使われている
空き家	空き家候補	空き家ではない
		

図4. 空き家のチェックポイント



図5. 状況ごとの空き家プロット

ステップ② 空き家が流通しない理由についての所有者調査

ステップ①で把握できた 116 軒の空き家について、登記情報から所有者を把握し、住所地から町内在住か町外在住かで分類しました。その結果は図 6 のとおりです。空き家所有者の 55% が町内在住であり、町外在住者でも、そのほとんどが近隣市町在住であり、通っての空き家管理ができることが、市場流通しない理由の一つと考えられます。さらに、町内在住か町外在住かを分類して再度全町マップに空き家情報をプロットし、空き家が密集する地域を把握しました（図 7）。その結果、町南部に空き家が集まっており、さらに空き家があるエリアは特定エリアに集中していることも明らかとなりました。所有者について見ると、北部の空き家は町内在住者が所有している場合が多いが、南部の空き家は町外在住の所有者が多いことも明らかになりました。播磨町の地勢的には、北部に転入者が多く、南部は古くからの漁村が残っており、まちができてきた歴史から空き家が南部に集積していると推察できます。また北部は転入者が多いことから、空き家になってもすぐに買い手が見つかる可能性もあり、市場ストックが蓄積されていない可能性があります。

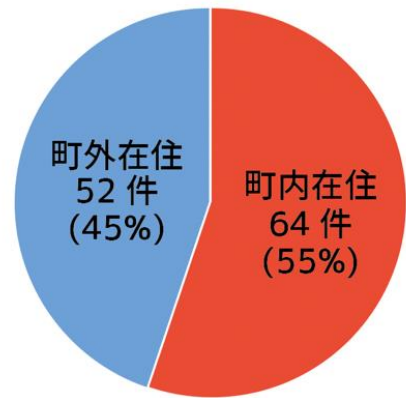
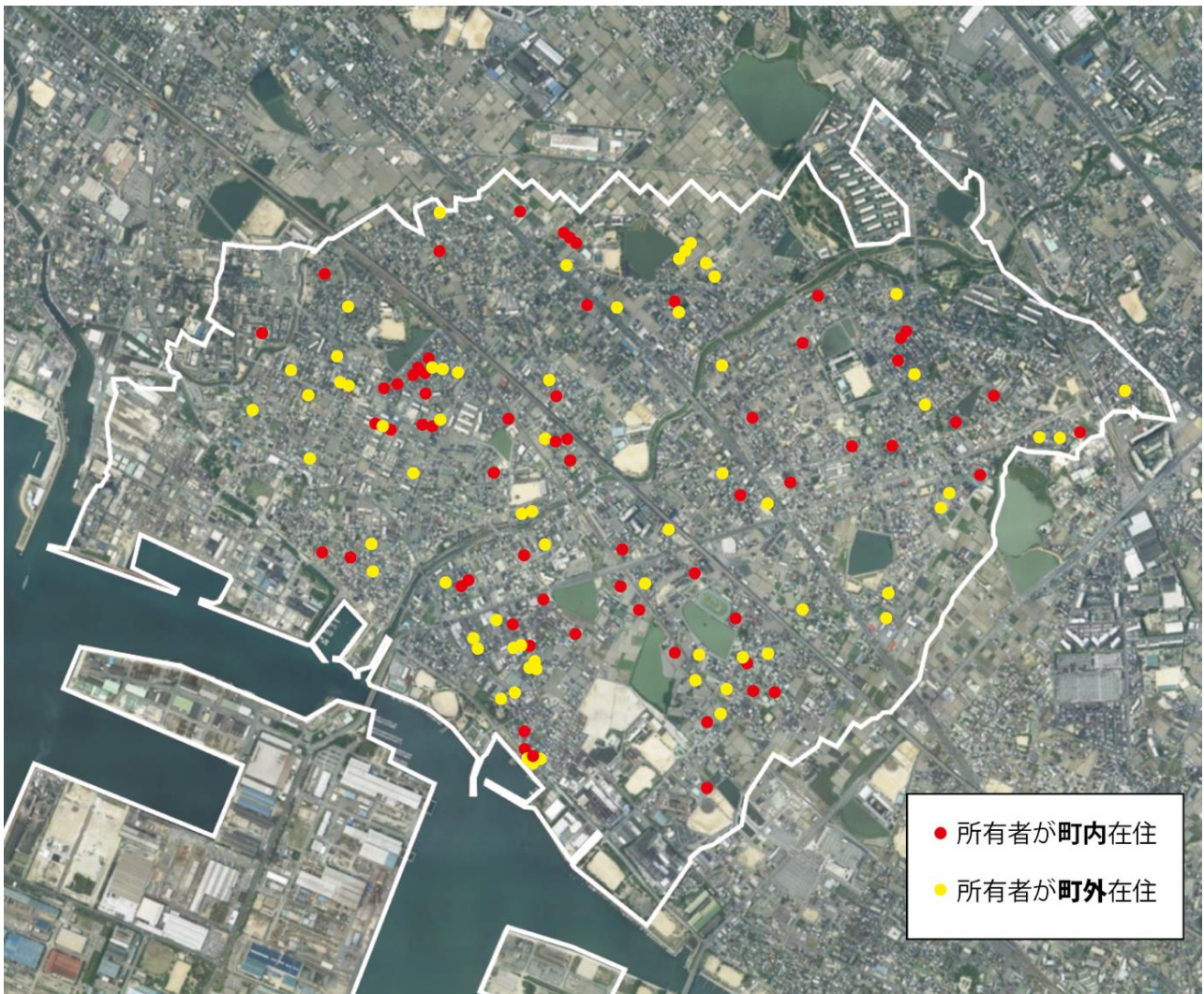


図 6. 空き家所有者の居住地



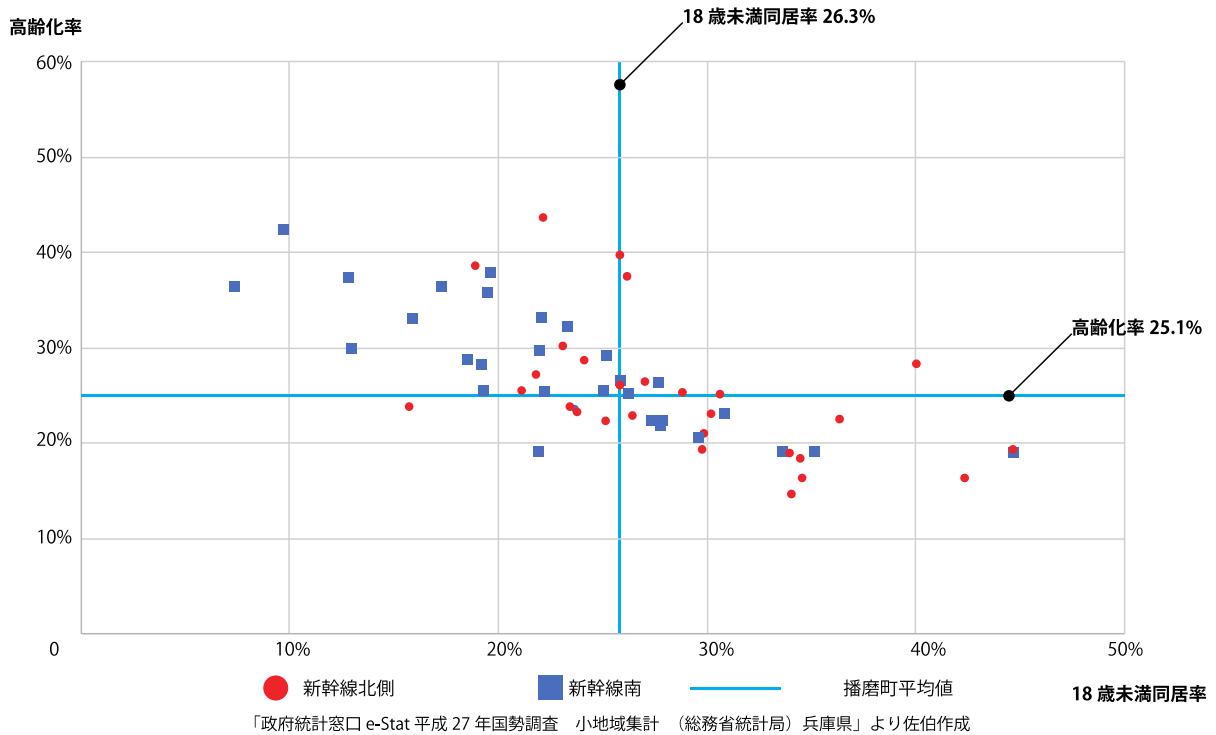


図8. 高齢化率と18歳未満同居率

播磨町の南北で空き家分布の状況が異なることから、今後の空き家の増加について検討するため、町丁目ごとに、高齢化率と18歳未満同居率のクロス分析をおこないました。高齢化率が高く、18歳未満同居率が低い場合は、今後空き家が増える可能性が高く、一方で高齢化率が低く18歳未満同居率が高い場合は空き家が増える可能性が低いといえます。播磨町を横断する山陽新幹線を軸に新幹線より南地区と北地区を分類してグラフ化すると、新幹線南地区が高齢化率が高く18歳未満同居率が低く、新幹線北側が高齢化率が低く18歳未満同居率が高い傾向があります。つまり、今後は播磨町の南部で更に空き家が増える可能性が示唆されます。

今回の調査では地図上の分析に加えて、町内在住者の一部にはヒアリング調査を実施しました。しかし、空き家を市場流通させていない理由は、所有者ごとに異なっており、播磨町の特異性は明らかになりませんでした。ヒアリングできた所有者は、空き家を所有することで困りごとが起こっておらず、空き家になっていることに課題意識もない様子が伺えました。ヒアリングを進める中で、ある自治会が空き家管理を積極的に行っていることを知り、自治会長にヒアリングをおこないました。

【事例】自治会が空き家所有者の代わりに空き家管理をおこなっている事例

播磨町内のある自治会では、自治会内の空き家見守りを積極的に行っていました。自治会内に空き家が発生した場合、所有者と書面を交わして、管理が不十分だと思われるときは自治会員が敷地内に入り、簡単な管理業務をおこなっていました。これは自治会内の治安維持、景観が崩れることを防ぐことを目的とした活動でした。現在書面を交わしている所有者は町外在住者であり、所有者からすると自治会が管理を担ってくれることで安心感を得ているようです。

ステップ③ 空き家相談所の開設とチャリティーショップの検討

播磨町には空き家について相談できる場所がなく、今回の事業で相談所を開設しました。ここには空き家情報や空き家の解決方法を蓄積しています。また、将来的に自主運営ができるようにチャリティーショップを併設することを検討しました。今回の事業では毎週金曜日の午前に空き家相談会を開催しま



図9. 相談会の様子

した。近隣地域へのポスティングと掲示板への掲示で広報をおこないましたが、相談件数は低調でした。

本事業の独自性である、チャリティーショップ併設による自主運営について、専門家へのヒアリング等を行いながら検討しました。まずチャリティーショップを運営するには、商品にならないものの出口を確保することが必須であり、さらに複数拠点と連携することで商品を定期的に動かし続けることが必要だとわかりました。1ヶ所に商品をためすぎると、いつ来ても同じ商品になってしまい、結果的に商品が売れなくなるということです。そこで、連携する団体等と複数拠点での商品展開が可能かを検討することとしました。

【チャリティーショップ準備状況】

項目	複数拠点	商品運搬方法	商品仕入れ先	廃棄出口	運営者
準備状況	3ヶ所で準備中	検討中	確保済み	確保済み	確保済み

なお、今回の事業で空き家相談会を実施したNPO法人が、事業終了後も空き家相談会を継続することとなり、チャリティーショップの具体化をすすめ、空き家相談所の自主運営を目指すこととなっている。なお、本事業期間中には以下の専門家からチャリティーショップの設立方法についてアドバイスをもらった。

表3 アドバイスをもらった専門家

日時	コーディネーター	内容
12月28日	n. de. sign	ネット上での商品販売の方法とオンラインでのチャリティーショップ商品の在庫管理についてアドバイスをもらう。
1月13日 1月21日	柳瀬貴子	チャリティーショップ運営の方法のポイントについてアドバイスをもらう。特に立ち上げ

		時のポイントを示してもらおう。
--	--	-----------------

ステップ④ チャリティーショップの売上で町内の空き家管理（令和4年度以降）

ステップ④は来年度以降実施予定であるが、連携する NPO 法人がチャリティーショップの立ち上げを実施し、その売上によって、空き家管理が可能かを検討します。

3) 成果

今年度の事業では、主に播磨町内の空き家の状況を明らかにすることができました。当初予定していたチャリティーショップを併設した空き家相談所については十分に達成できなかったが、事業終了後も継続できる基礎が整ったと言えます。以下に成果をまとめます。

成果① 空き家の分布状況の把握

町内全域の空き家調査をしたことで、空き家の分布を明らかにできました。さらに、登記情報から所有者情報を把握したことで、今後の空き家活用に向けた基礎情報が整えられたといえます。

成果② 空き家相談会の定期的な開催

相談件数は少なかったものの、毎週定期的に相談会を開催できたことは成果といえます。今後は、地元宅建協会等と連携し、より充実した相談所とする予定です。チャリティーショップの立ち上げが中途半端になったことが大きな課題ですが、チャリティーショップ立ち上げに向けた検討ができたことから、来年度以降、NPO 法人と連携してチャリティーショップ立ち上げを進める予定です。

成果③ 行政との連携

空き家調査をおこなったことで、行政への情報提供が可能となりました。行政では平成 29 年に空き家調査を行って以来、調査ができていなかったため、本事業での調査が空き家施策の参考資料となりそうです。

3. 評価と課題

本事業では、兵庫県加古郡播磨町を対象に、まちなかでは空き家が散見されるものの空き家が流通しない理由を明らかにし、更に空き家の相談所をつくることで、空き家情報を集積させることを目的として実施しました。事業のポイントは2つに分けられます。一つは、播磨町の空き家の特徴を明らかにすること。もう一方は、チャリティーショップ立ち上げによる自主運営の空き家相談所を運営すること。

前者については、町内全域で調査ができ、さらに登記簿から所有者情報を分析できたことで、一定の特徴を把握できたことは評価できます。またヒアリングにおいて、特徴的な自治会活動の情報をつかめたことも今後拡げていける一つの手段です。一方で、町外に居住する空き家所有者へのヒアリングなどが十分にできなかったのは課題です。町外在住の空き家所有者の物件が管理不全に陥りやすいと想像できるため、これらについては今後も研究が必要と言えます。

また後者については、相談機能のなかった播磨町で定期的な相談会を開催し、さらに事業終了後も継続できる道筋ができたことは成果といえます。しかし、チャリティーショップの実証ができなかったことは今後に向けた課題です。将来的には、チャリティーショップの売上の一部で空き家管理ができる仕組みづくりを目指しているため、これについては来年度必ず実施する必要があります。これらをまとめ

た上で、今後に向けて以下の課題があります。

課題① チャリティーショップの課題

チャリティーショップの運営のためには複数拠点が必要であり、その関係性づくりを進めています。どこか1ヶ所の運営が難しくなった場合に、他の連携拠点を見つける必要があり、空き家相談所の運営以上にチャリティーショップの運営に労力がかかることが想像できます、これについては、実証しながらバランスを見ていく必要があります。

課題② 空き家所有者への定量的調査

今年度の事業では、登記情報と一部ヒアリングを行った程度にとどまったため、今後は定量評価できるような調査が必要だと考えています。先述したとおり、町外在住の空き家所有者への調査が不十分であるため、今後はさらなる調査が必要と考えています。

4. 今後の展開

今後の展開としては、まずチャリティーショップを立ち上げ、実証実験的に運営し、自主運営が可能化を探る予定です。連携するNPO法人が空き家相談を継続してくれることから、自主運営がどの程度可能化についても検証を進める予定です。

またヒアリングにおいて、自治会が空き家管理をする事例を把握できたため、チャリティーショップの売上による空き家管理も自治会と連携しておこなう可能性があります。個別の所有者との連携は手間がかかることから、自治会など地域組織と協働して実施することが、まちの景観を守るためには効果的な可能性があります。これら空き家管理の仕組みについては、播磨町の地域状況に合う方法を見出す必要があると感じています。これについては、地域組織などとの連携協働が必要であり、その際、拠点としての空き家相談所にチャリティーショップ以外の機能を置くことで地域連携を進めることもあり得るでしょう。

いまだに人口が増加傾向の播磨町で空き家について考えることは、まだ主題にならない話ではありますが、今後も多様なステークホルダーと連携して事業を継続する予定です。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016年10月。		
代表者名	合同会社 Roof 共同代表 佐伯亮太		
連絡先担当者名	在間夢乃		
連絡先	住所	〒675-0159	兵庫県加古郡播磨町東野添3丁目6-3 3 1階
	電話	050-5318-4792	
ホームページ	https://www.oneroof.co.jp/		