

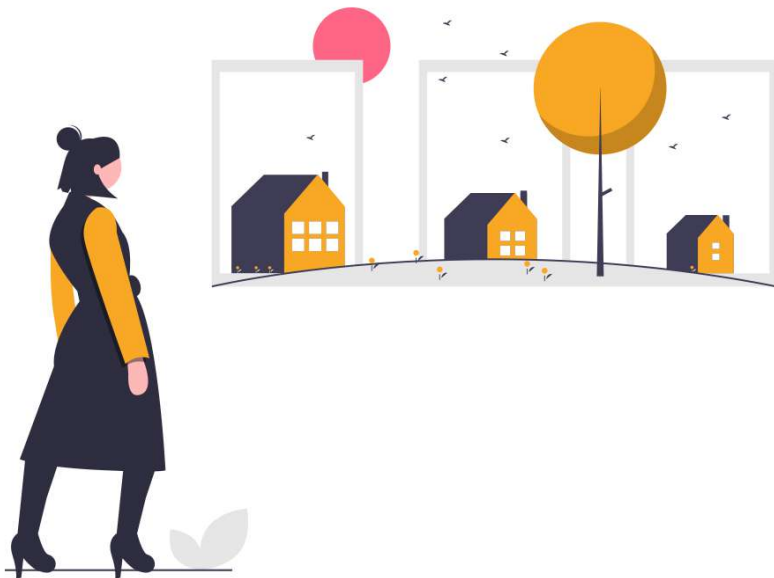
空き家から 産業創出へ！

地方創生★政策アイデアコンテスト

大西 拓斗

栗山 美綾

福島 幸代



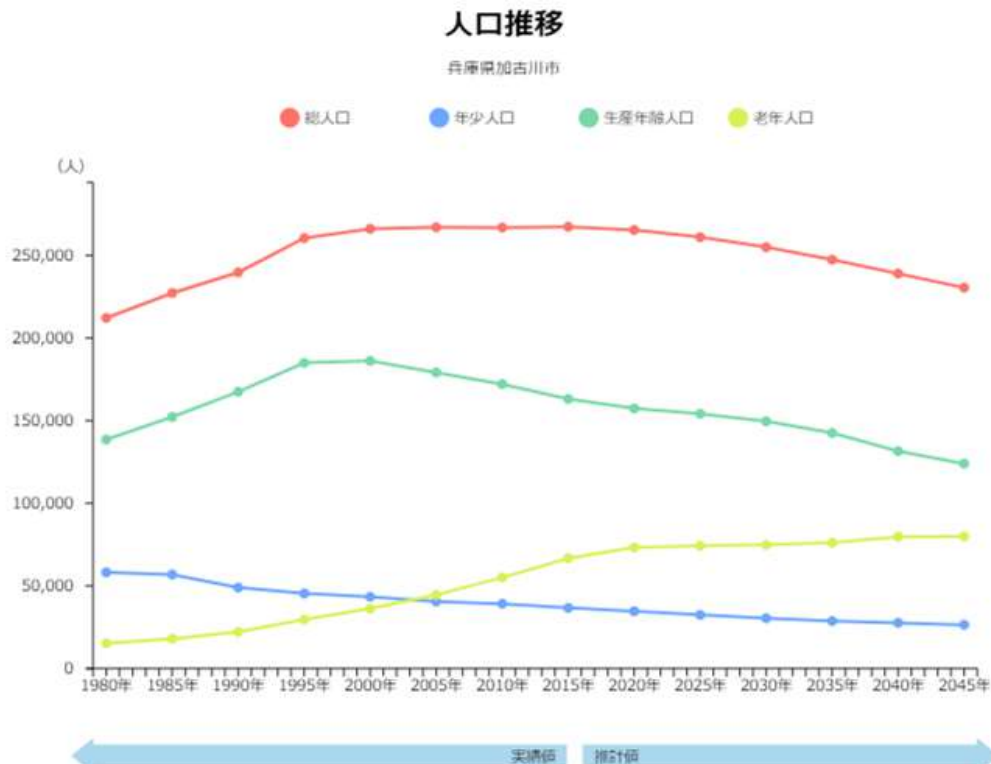
加古川市の基本情報



● 総人口 259,820人

(令和3年度9月1日時点)

● 人口密度 約19000人/km²
加古川HPより



● 老年人口が増加傾向にある

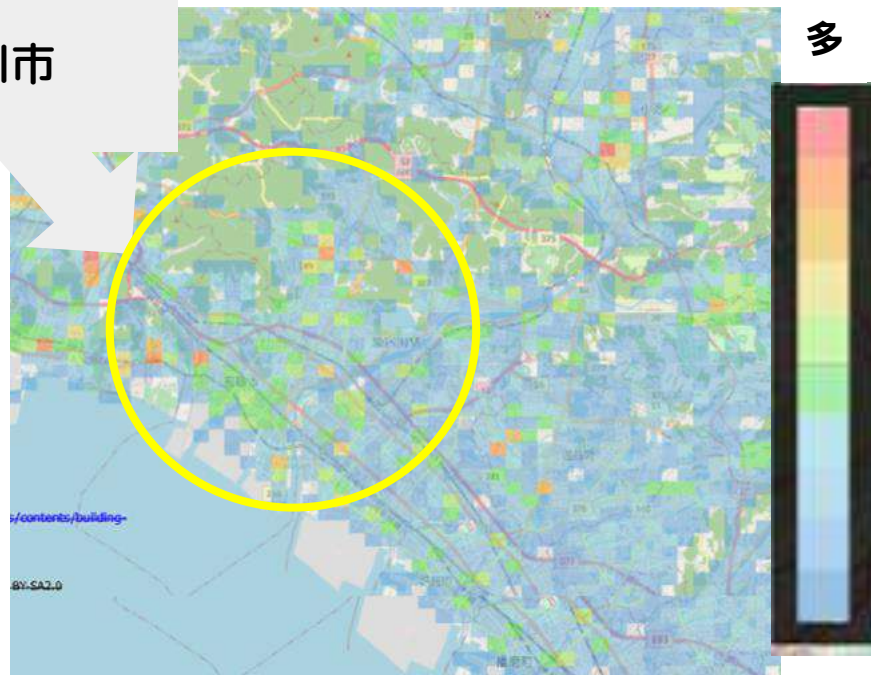
RESASより

加古川市の空き家について

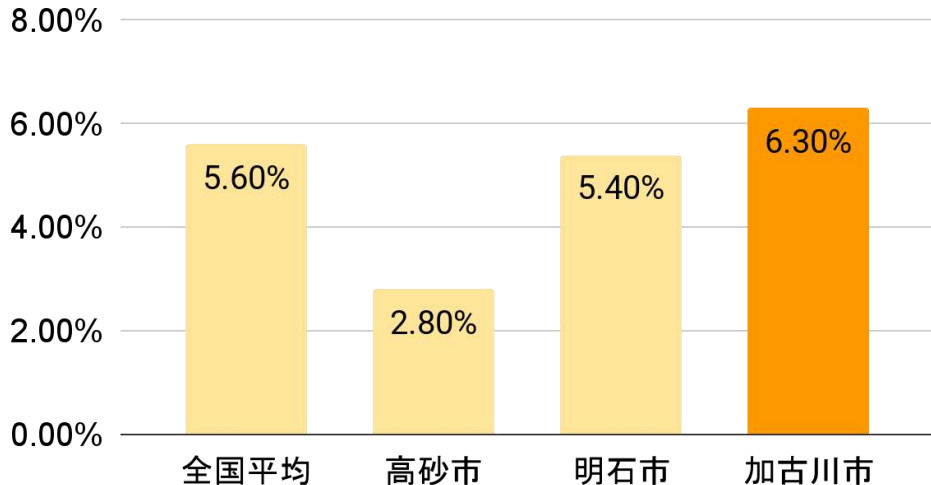
生活の中で、空き家を目にする機会が多く、右図のRESASのデータから加古川市には空き家が多いことを知り、空き家について詳しく調査することにした。

建物利用状況 空家数（メッシュ表示）

加古川市



実質空き家率 加古川HPを参考に作成



RESASより

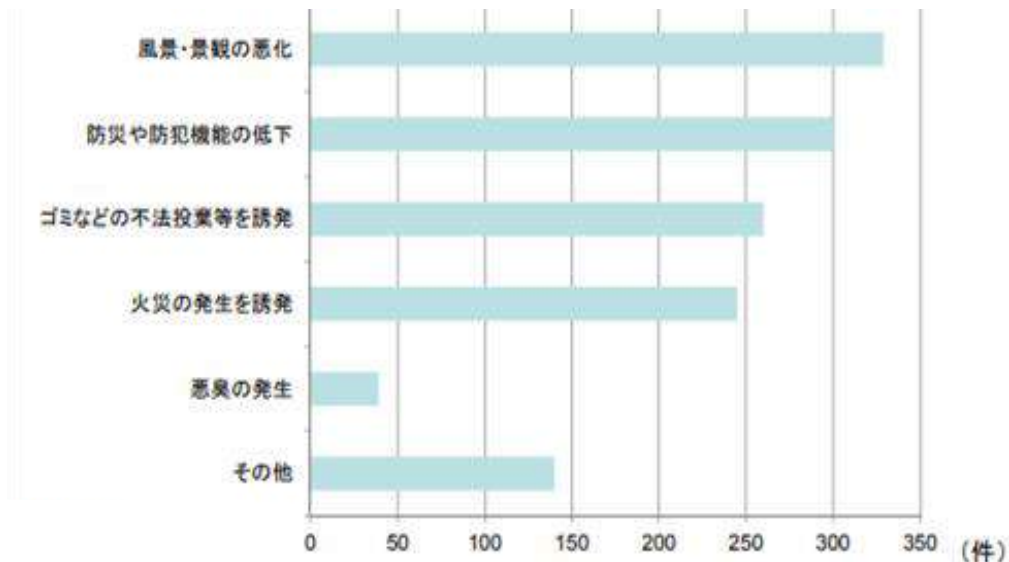
空き家の定義とデメリット

空き家の定義「空家法」第2条第1項より

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

<https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf> より

空き家を放置するデメリット



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの

実際の加古川市の空き家対策

H.30 3月発行：『加古川市空き家等対策計画』より

- (1) 空き家所有者向けのパンフレットの作成、配布
- (2) 現地調査・所有者調査の徹底
- (3) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知
- (4) 空き家所有者への空き家の適正管理に関する意識啓発
- (5) 建築指導課に「空き家・空き地相談窓口」を設置
- (6) ウェブサイト「**空き家バンク**」の開設

様々な対策を行っている
しかし....

空き家対策の現状

実際の空き家バンクHP内の写真

加古川市空き家等対策計画を参考に作成

新着物件 売買



第12号

価格 相談

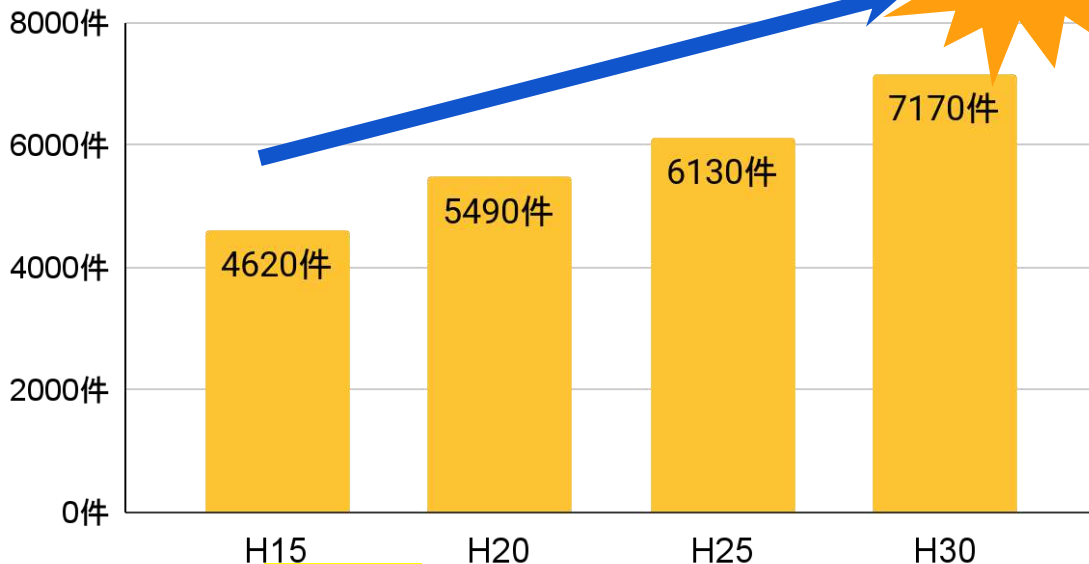
売戸建住宅 / 9LDK

354.18㎡(土地) / 278.27㎡(延床)

兵庫県加古川市八幡町宗佐

厄神駅 / 車6分

加古川市の空き家数の推移



2021年10月現在 空き家バンク登録数

1件

⇔ 空き家数は年々増加

加古川市の空き家対策の問題

加古川市が多くの空き家対策事業を行っているにもかかわらず空き家数は年々増加し、空き家バンクの登録は少ないまま！！ ⇒ **これは問題である！！！！**

しかし、高齢化に伴う空き家の増加は抑えられない...
だから、空き家自体の増加を抑えるのではなく、

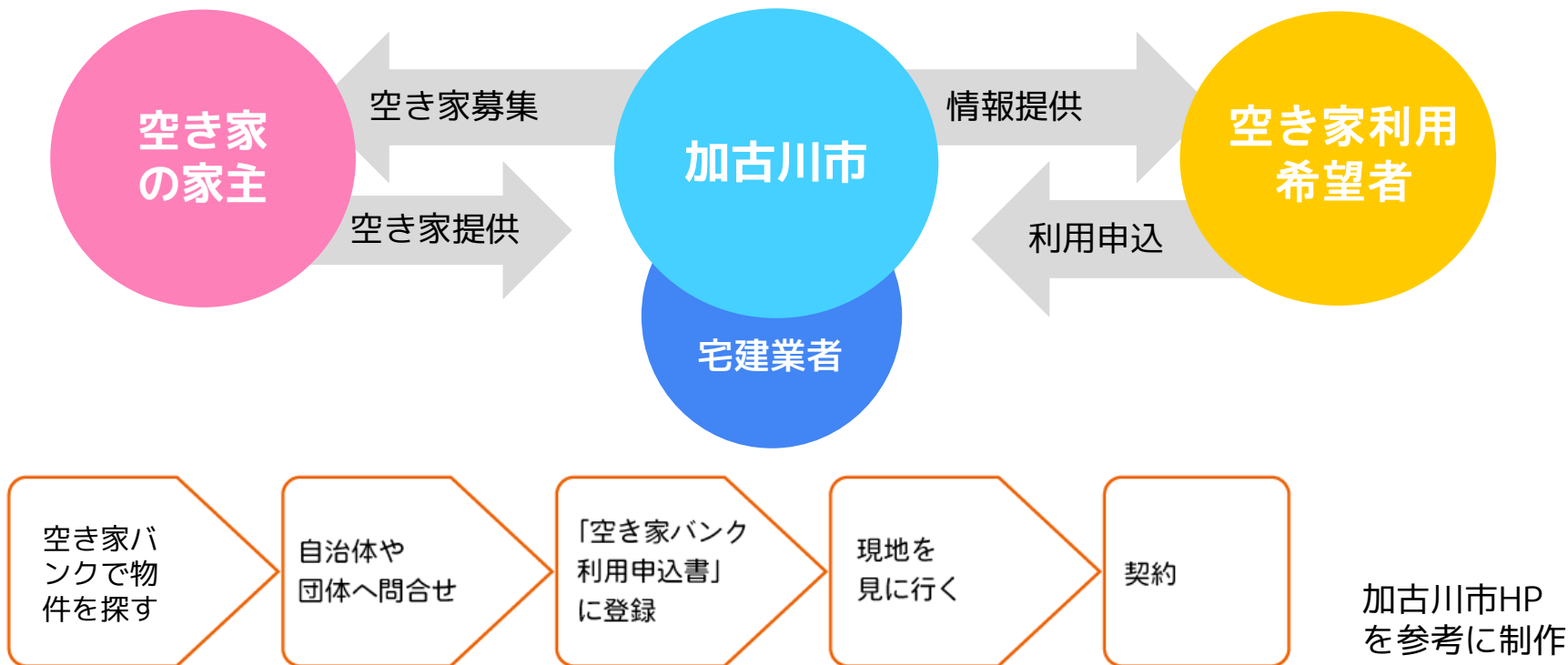


活用できる空き家 を増やす！！

空き家バンクのしくみ

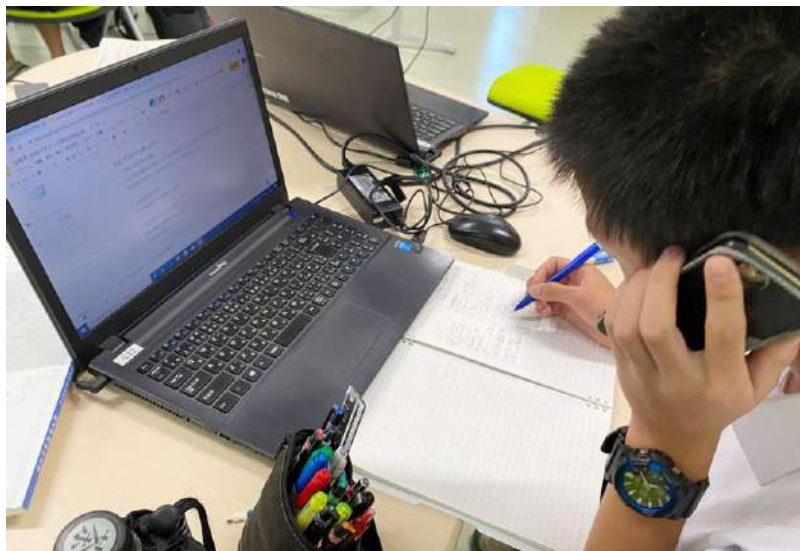
これがないと
始まらない！！

活用できる空き家を増やすために空き家バンクに注目！



実際に加古川市に電話！

●加古川市 住宅政策課 産業振興課へ
空き家バンクに関してインタビュー



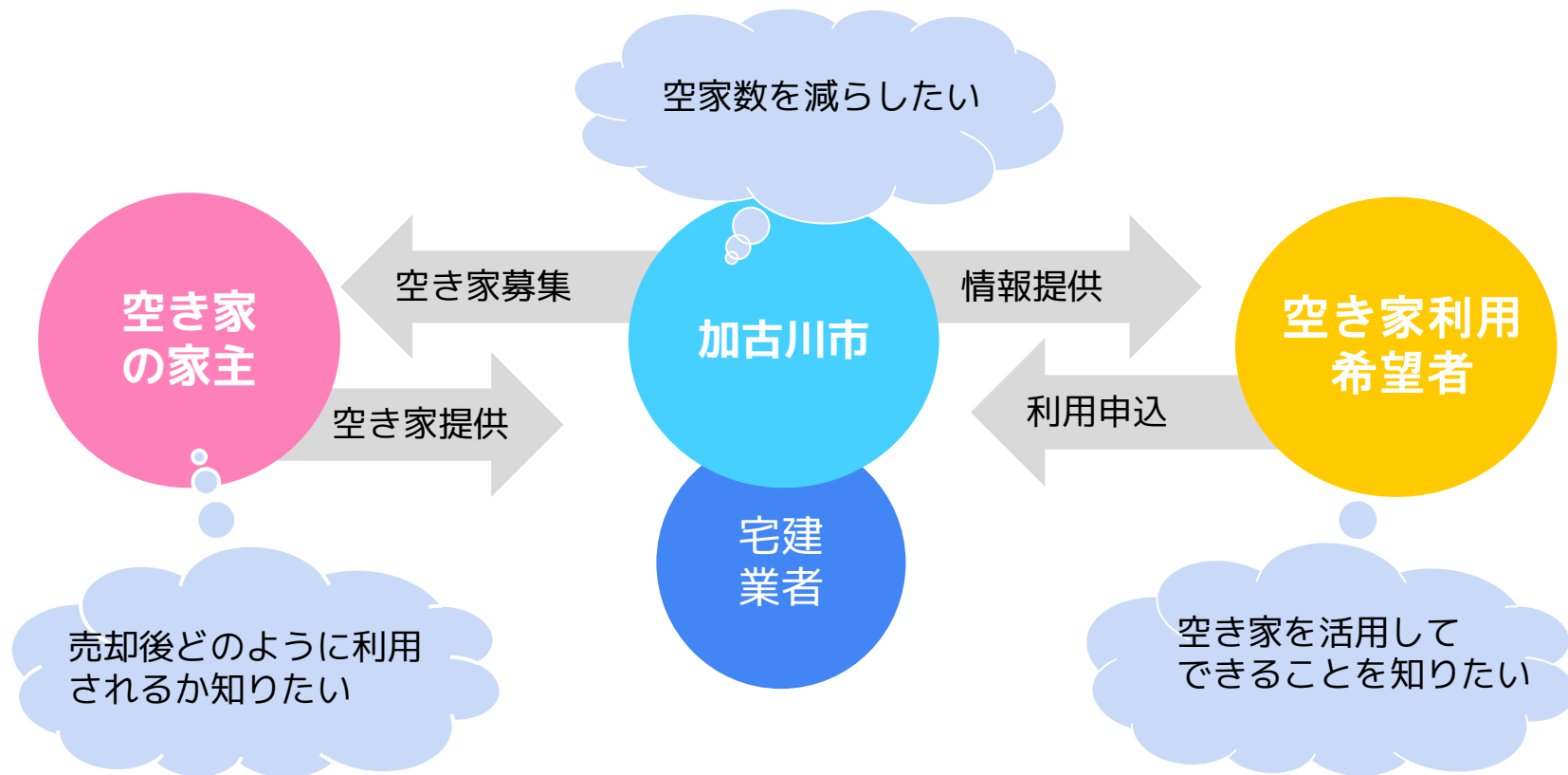
Q.加古川市は、空き家バンクの登録者数についてどう思っていますか？
また、現時点で空き家バンクの利用者数を増やすための案はありますか？



3年で10数件の登録があるが、この登録数は少ないと思う。しかし、現在、空き家バンクのPRについては、インターネットの随時更新、チラシの配布しかない・・・

⇒加古川市も課題と思ってるが十分な対策ができていない！！

現在の空き家バンクの制度とそれぞれのニーズ



それぞれのニーズに対する課題とその解決策



課題は…

それぞれの立場の人達が、

- ①お互いのニーズを共有する
 - ②そのニーズに沿って空き家が活用される
- という過程を想像できないこと

解決のために…

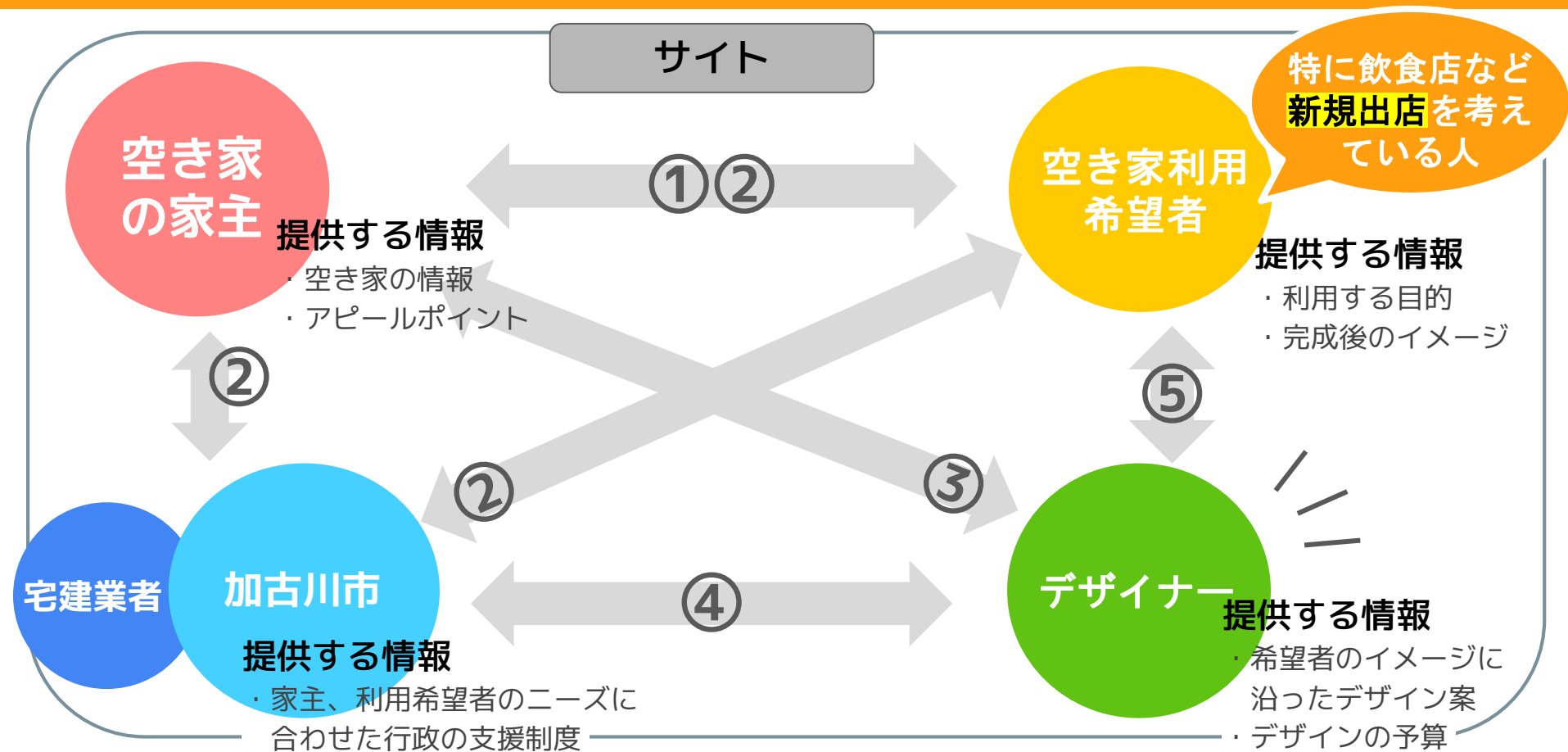
具体的なビジョンを可視化する
役割が必要！！

そこで私たちの提案は…！！



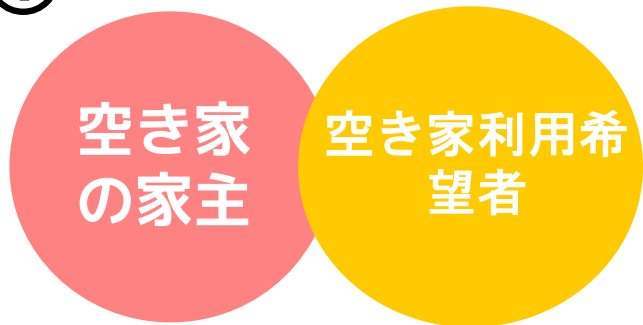
空き家バンク×デザイナー

私たちの考える新たな空き家バンクの制度



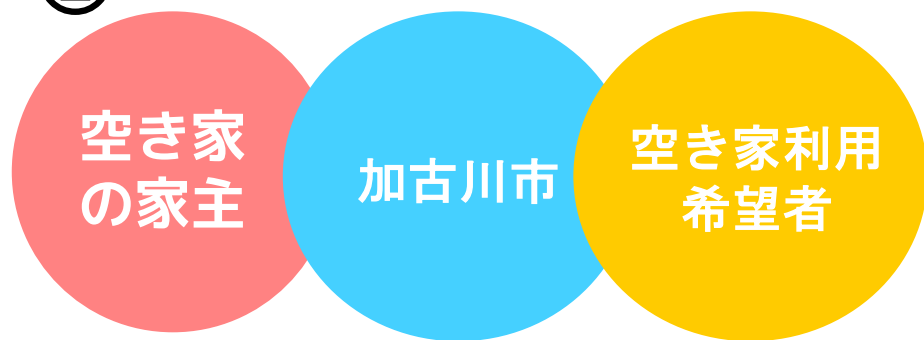
この制度で生まれる具体的なメリット 1/3

①



- ・ 空き家の家主は、
空き家の具体的な利用方法や状態
が知れる → 安心感
- ・ 空き家利用希望者は、
家の特性を家主から直に教えても
らえる

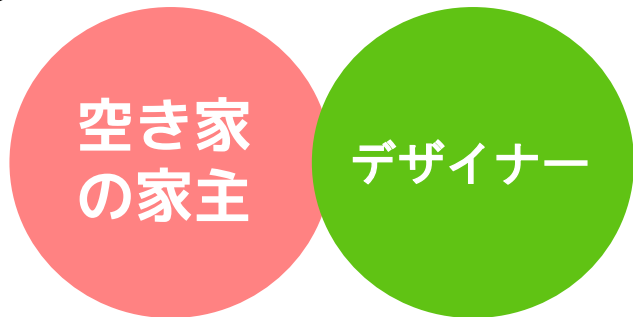
②



- ・ 空き家の家主と空き家利用希望者は、
空き家に適用される補助や、
具体的な補助金額を知れる
- ・ 手続きの効率化が可能になる

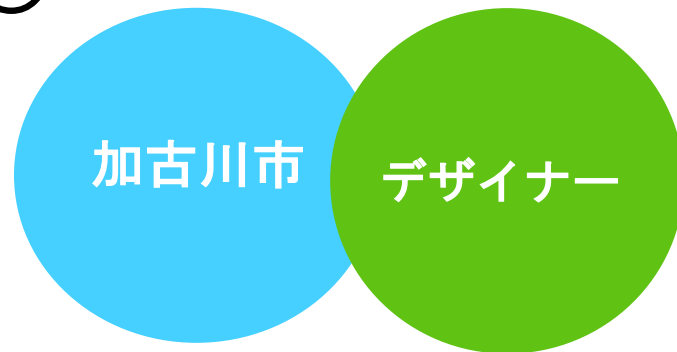
この制度で生まれる具体的なメリット 2/3

③



- ・ デザイナーが、家主の希望に合わせて改装案を考えられる
- ・ 家の特性をよく知る家主とデザイナーとの間で共同作業が可能になり、より良い案ができる

④



- ・ デザイナーが、市が提示した補助金をもとに、価格に見合った空き家の具体的改装案を提案
- ・ デザイナーが、補助金以外にも市独自の制度を知ることができる

⑤

空き家利用
希望者

デザイナー

- ・ 空き家利用希望者のニーズに合わせて空き家の具体的な活用法を提供することができる
- ・ 予算不足やその他の不都合があった場合にデザイナーが代替案を提示することができる

飲食店や企業などの新規出店時

⇒自分の店舗には
こだわりたい！

**デザイナーを組み合わせた
この制度にぴったり！！！！
さらに...**

加古川市の既存の新規出店事業者支援について

● 加古川市の空き店舗等活用支援事業補助金制度 (H.28～)

補助対象地域内（地図のオレンジ部分）の空き店舗等を賃借して、新規出店（飲食店・小売業）する事業者の方向けに店舗賃借料、店舗改装費、広告宣伝費を市が援助する制度

しかし、事業者にとって最高の条件である駅前にも関わらず過去の補助金制度の利用状況は・・・

- ・平成28年度 1件
- ・平成29年度 1件

計2件

そもそも制度自体の認知度が低いのではないかな？

⇒**サイトを通して、このような利用者にとって都合の良い既存の制度を事業者にもっとPRすることができる！！**



全国で高齢化が進み、空き家問題も深刻化している。
私たちの提案する「空き家バンク×デザイナー」の
サイトを通じて、新規事業を立ち上げる際に
空き家という選択肢を追加していきたい。

空き家を活用し 産業創出へ！



参考文献・謝辞

[トップページ - RESAS 地域経済分析システム](#)

https://www.city.kakogawa.lg.jp/material/files/group/123/akiyakeikaku_201803.pdf

https://www.city.hikone.lg.jp/material/files/group/33/02_01ankeitosokuhouti.pdf
[p/33/02_01ankeitosokuhouti.pdf](https://www.city.hikone.lg.jp/material/files/group/33/02_01ankeitosokuhouti.pdf)

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>

https://www.city.kakogawa.lg.jp/material/files/group/123/akiyakeikaku_201803.pdf

- ・加古川市役所 住宅政策課 産業振興課
- ・ファニチャーハウス 代表取締役 庄司 圭介様
- ・コワーキングスペースmocco加古川 オーナープロデューサー 梶原 伸介様

以上の方々に謝辞を表します。

