

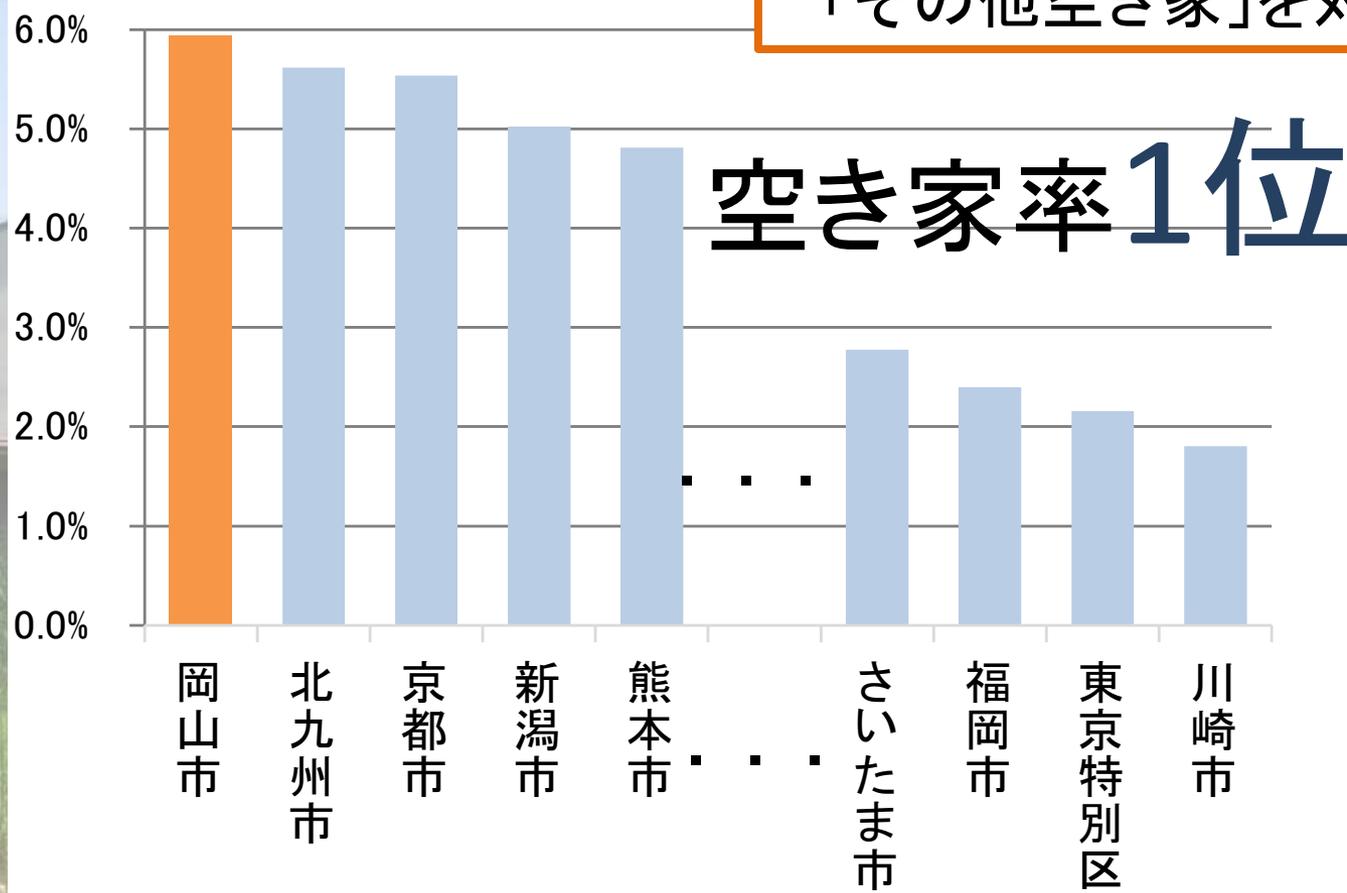
2019/02/17

# 地域に眠る資源としての 空き家の市場流通化促進策の提案 最終報告会



岡山大学  
地域環境計画学研究室

学生代表者 和氣 悠  
田邊 周  
若狭 利紀  
団体代表者 氏原 岳人



出典：平成25年度住宅土地統計調査

＜本活動の目的＞

空き家の市場流通化に向け、適切な空き家の活用方法を提案する

① エリアの特性から見た  
活用可能性の検討

② 空き家オーナーから見た  
活用可能性の検討

③ 先進事例視察

④ 活用イメージの具現化

⑤ ワークショップの実施

⑥ 行政への報告・提案

おかやま  
空家対策研究会  
と連携

空き家の有効な活用方法の提案

## GISデータ解析の結果まとめ

### 文教住宅地エリア



- ・人口が多い
- ・大きな道路が少ない



- ・シェアハウス
- ・戸建住宅

### 中心部エリア



- ・大きな道路が多い
- ・周辺施設が充実



- ・ウィークリー住居
- ・商業利用

### 郊外住宅地エリア



- ・公園が多い
- ・地価が比較的低い



- ・戸建住居
- ・娯楽施設

## ②空き家オーナーから見た活用可能性の検討 5



### 空き家カルテ

- 空き家の建物情報
- 所有者の意向

おかやま  
空家対策研究会  
と連携

空き家カルテを用いて  
個々の空き家の活用方法を考える

45戸の空き家を見て...

敷地が狭い物件が多い  
(駐車場がない)

学生向けの住居

学生向けシェアハウス

資産として保有して  
おきたいと考える人

賃貸住居として提案



- 埼玉県庁
  - 所沢市役所
  - 川口市役所
- でヒアリング調査

- 空き家施策マニュアル
  - 相談窓口
- 等を勉強

危険度の高い空き家に対しての  
対応にとどまっている

# ④活用イメージの具現化

## ①エリアの特性

客観的な評価



主観的な評価は？



空き家活用  
アンケート



## ②空き家オーナー

個々の空き家の評価



学生向けシェアハウス



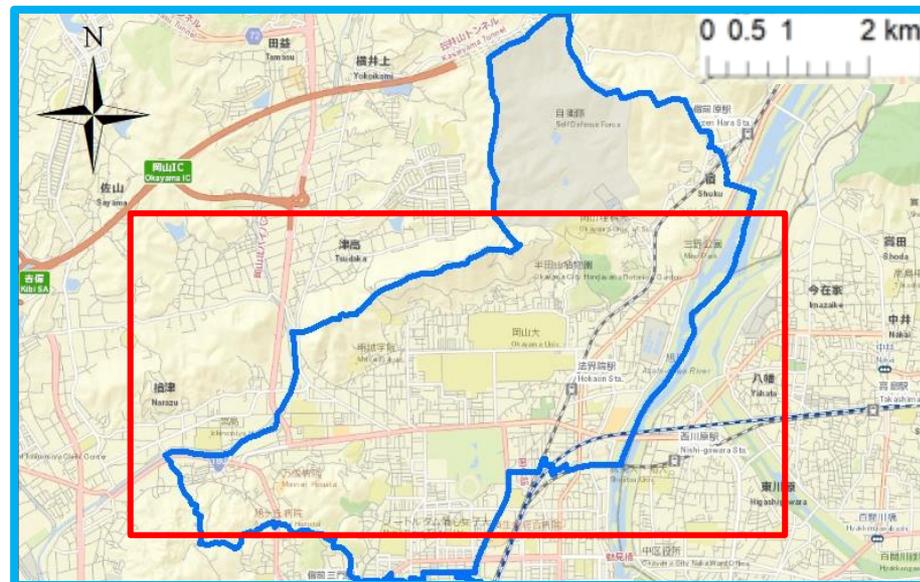
シェアハウス  
需要調査



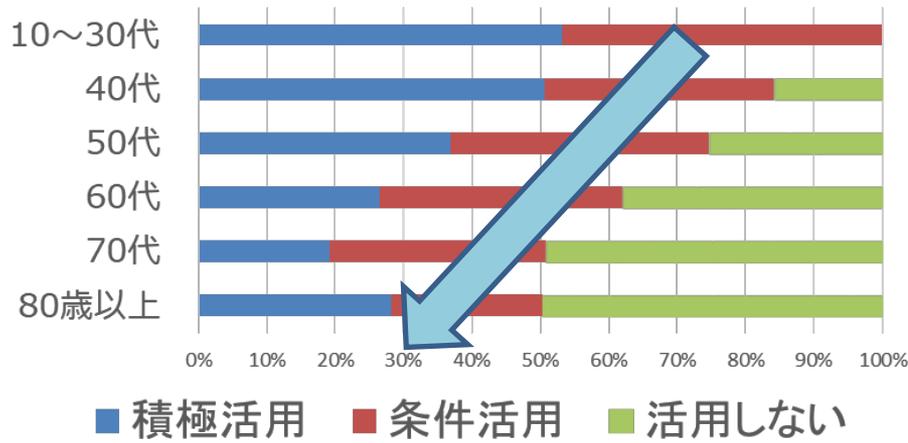
④活用イメージの具現化

## <空き家活用アンケート>

- 空き家や空き地をどうしたいか
- 居住者を対象
- **1500部**配布(556部回収)



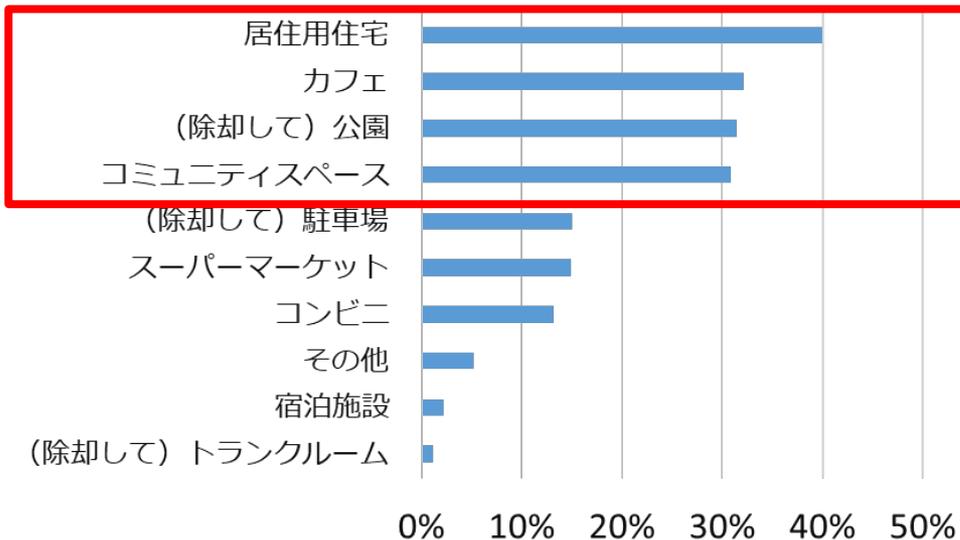
## 空き家活用意向と年代



年齢が高いほど  
活用意思のない方が増える

This block contains a text message and two illustrations. The text states that as age increases, the number of people with no intention of using vacant homes increases. The illustrations show a house with a red roof and a sad elderly person sitting on the ground.

## 空き家活用用途



空き家活用案として  
住宅・交流の場が目立つ

This block contains a text message and three illustrations. The text states that as a vacant home usage plan, housing and places for communication stand out. The illustrations show a house with a red roof, a park with a fountain and swing set, and a cafe with a green awning.

## <シェアハウス需要調査>

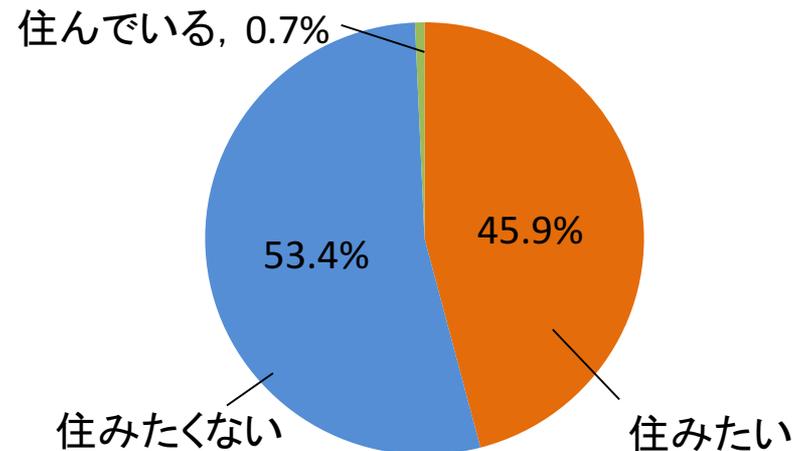
- 学生を対象
- **300部**配布(296部回収)

### 【調査項目】

- 需要
- 物件条件
- 性別条件
- 家賃限度額
- 通勤限度時間(自転車)
- その他の条件(自由記述)
- 個人属性
  - 年齢
  - 性別
  - 居住形態
  - 居住地



### シェアハウスの需要



## <データから考える活用案>

- シェアハウス
- 戸建て住居
- ウィークリーマンション

## <アンケートから考える活用案>

- 居住用住宅
- カフェ
- 公園



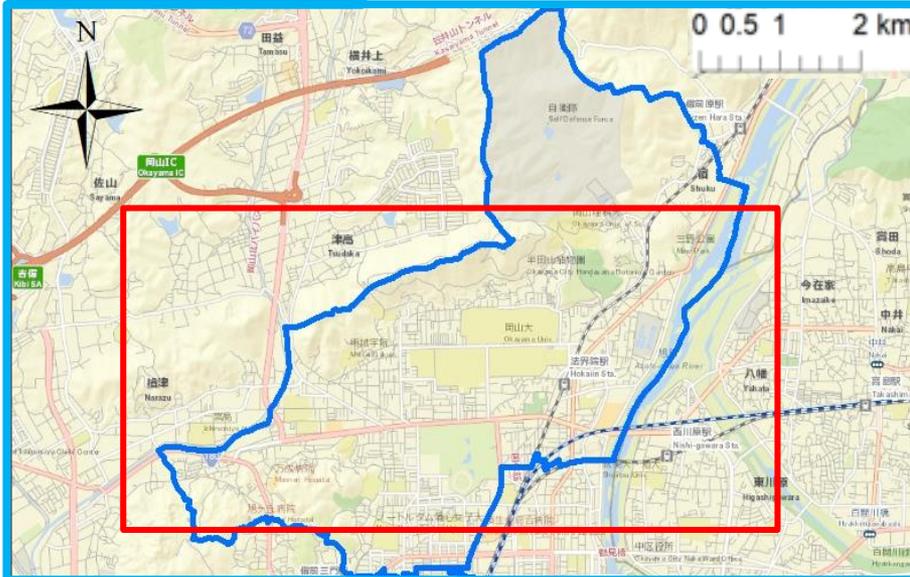
住民の意見を直接聞くために  
→⑤ワークショップの開催



## <開催周知のチラシ配布>

- 空き家活用アンケートで配布した住宅に再度チラシ配布(右図)
- **1500部**配布

## 配布エリア



岡山市・大学生まちづくりチャレンジ事業

### まちづくり座談会

～地域に眠る空き家について考えよう～

日時：平成30年12月15日(土)  
14:00～16:00 (受付 13:30～)

場所：京山公民館 第1講座室  
岡山県岡山市北区伊島町2丁目9-38

駐車場はございますが、常に混雑している状況ですので、来館の際はできるだけ公共交通機関をご利用ください。

#### ●プログラム

##### ①学ぼう！

- ・まちづくりと空き家問題について(氏原先生から)
- ・アンケート調査のフィードバック(学生から)※裏面掲載

##### ②話そう！

参加者と学生でグループになり、京山・岡北地域のまちづくりについてそれぞれの意見を話し合います。空き家を活用した地域の未来像をつくりましょう！

**定員：先着30名様**

※事前申込みにご協力ください。  
当日参加も大歓迎ですが、定員数を超えた場合のみ参加をお断りさせていただきます。あらかじめご了承ください。

#### <お申込み方法>

下記のメールアドレスに氏名と参加人数をご記入の上、送信してください。QRコードにアクセスいただいてもお申込み可能です。

E-mail : okayama.u.chiikikankyo@gmail.com



- 主催：岡山大学地域環境計画学研究室  
学生 和氣悠 田邊周 若狭利紀  
指導教員 准教授 氏原岳人

- 協力：おかやま地域発展協議体「おかやま空家対策研究会」  
岡山市政策局政策企画課地方創生担当「大学生まちづくりチャレンジ事業」  
岡山市京山地区ESD推進協議会



**参加無料**



平成30年12月15日  
京山公民館

## 目的

- 空き家問題への関心を高め  
てもらおう
- 地域の方の考え方を  
知る

- まちづくりと空き家問題について
- アンケート調査のフィードバック  
空き家に対する考え方、地域評価など



グループディスカッション



## グループディスカッション

ディスカッションの様子



ディスカッションのまとめ

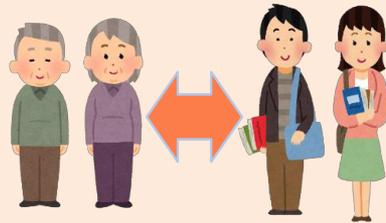


<現状>



高齢者・学生が多い

<理想>



世代間交流を密に

<活用案>



コミュニティスペース



シェアハウス





### 岡山市へ報告・提案

- ・ワークショップの成果報告
- ・シェアハウス活用の提案
- ・空き家活用制度(空き家架け橋制度)の提案

学生が多い地域  
敷地の狭い住居

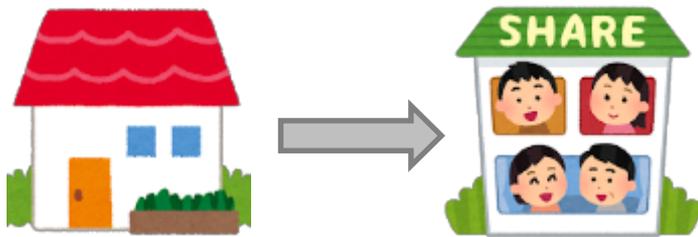


学生向けシェアハウス



＜都市整備局の方からの助言＞

建築基準法の条件が異なる



改修費用が高額

転用したくても  
実際には実現困難



国に条例緩和を申請  
少ない改修で転用が可能に  
(実例あり)

実際に実現可能





＜空き家オーナー＞

活用に興味なし



売りや賃貸に出さない



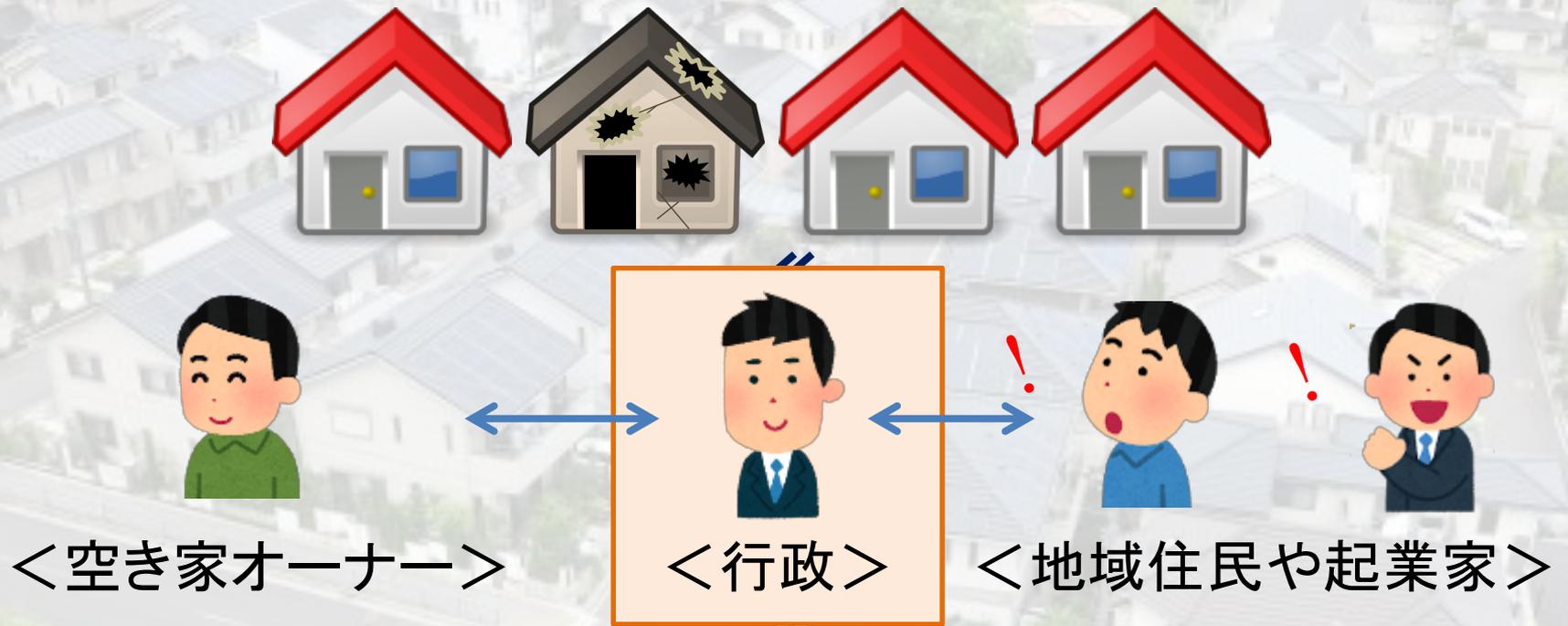
＜地域住民や起業家＞

活用ニーズがある



- 連絡先がわからない
- 所有者と揉め事になる

空き家は地域に眠ったまま



## 空き家架け橋制度

- 行政が仲介(主導は需要側)
- ニーズに即した活用が可能

ご清聴ありがとうございました

---