

事業名称	地元建設会社による面的・連鎖的空き家活用に向けた流通システム構築とモデル物件開発
事業主体名	揖斐川町空き家対策 JV（株式会社久保田工務店×Trinity 株式会社）
連携先	揖斐川町、門田登記測量事務所、大垣西濃信用金庫揖斐川支店
対象地域	岐阜県揖斐郡揖斐川町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内の空き家を流通させるための専門家チームの組成</li> <li>・ 民間型空き家情報ウェブサイト「揖斐川くらし」の構築</li> <li>・ 重点地区における空き家調査とエリアビジョン案の策定</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方における土木系建設会社による新ビジネス展開のモデルである</li> <li>・ 土業連携による総合的な空き家相談窓口を開設している</li> <li>・ 旧城下町エリアである「三輪地区」を重点地区とし、モデル物件の掘り起こしも視野に入れた空き家調査、エリアビジョンの策定に取り組んでいる</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門家チームの連携体制の構築</li> <li>・ 空き家に関する情報プラットフォームの構築</li> <li>・ 重点地区における空き家調査により対象地区内全 145 軒のうち 34 軒が空き家であること把握</li> <li>・ 全 34 軒の空き家について登記簿調査により所有者特定、リスト化</li> <li>・ 重点地区におけるエリアビジョン案の策定</li> </ul>
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ウェブサイト「揖斐川くらし」で公表予定（PDF 版はダウンロード可） <a href="https://ibigawa-kurashi.com">https://ibigawa-kurashi.com</a></li> </ul>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自走化を見据えた空き家相談に関わる各種サービスの料金体系の設定</li> <li>・ 物件の登録数を増やすための所有者に向けた広報活動</li> <li>・ 移住起業予備群を掘り起こすためのマルシェ等イベントの開催</li> <li>・ 重点地区内におけるモデル物件となる空き家の調達、改修</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

揖斐川町の空家等対策計画にも記載されているように、H30 年総務省の住宅・土地統計調査から「その他の住宅」の空き家率が岐阜県内ワーストの 20.6%を記録しており、空き家の増加が逼迫した地域課題であることが明らかとなっている。H26、27 年度に揖斐川町では、本事業で重点地区に定めている三輪地区において、中心市街地再生に向けた町並調査を実施しているが、その後具体的な空き家活用への動きはみられてこなかった。

こうした状況を解決するため、地域内の空き家を流通させるための仕組みづくりおよび自社で開発するモデル物件の掘り起こしに取り組んだ。本事業は土木系地元建設会社である久保田工務店の新分野展開にあたる。土木事業が縮小化していく中、持続的かつ地域基盤を構築していくビジネスとして移住者や新規起業者、企業等と呼び込む器となる空き家事業に新規で取り組み、民間主導型の空き家再生の一つのモデルケースとなることを目指している。まちの土木インフラに特化してきたこれまでの偏重なビジネスモデルを見直し、揖斐川町の「暮らしのインフラ」を構築する多面的なビジネスモデルへの転換を図るものである。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

図1 取り組みフロー図

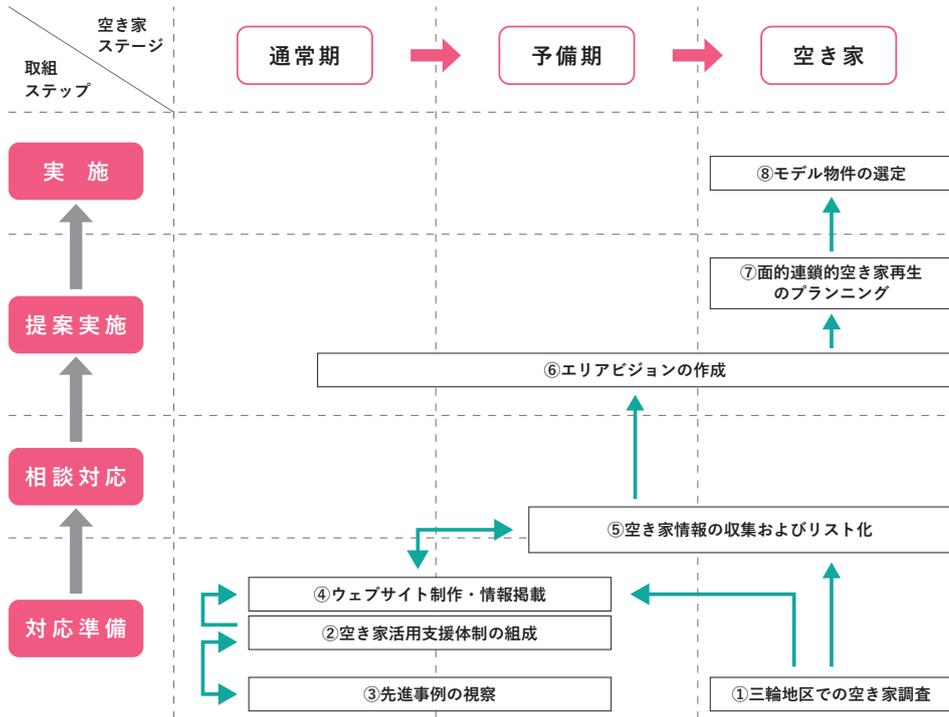


表1 事業スケジュール

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和5年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
対応準備	①三輪地区での 空き家調査	本町三町(上・中・下町)での 空き家外観調査		■						
		地域住民への空き家分布ヒアリング		■						
		登記簿調査			■					
	②空き家活用 支援体制の組成	連携事業者交渉		■	■	■	■	■		
		空き家勉強会開催						○		
③先進事例 の視察	先進事例(2地域)視察				○	○				
相談受付	④ウェブサイト 制作・情報掲載	ウェブサイトの作成		■	■	■	■	■		
		空き家情報の掲載							■	
	⑤空き家情報 の収集および リスト化	キーマンへの空き家情報ヒアリング			■	■	■	■		
提案対策	⑥エリアビジョン の作成	本町三町の空き家妄想マップ作成			■	■	■			
		三輪地区エリアビジョンの作成				■	■	■		
	⑦面的連鎖的 空き家再生の プランニング	歴史的建造物の文献・分布調査 および重要物件の選定		■						
		面的連鎖的活用のプロセス策定				■	■	■		
実施	⑧モデル物件 の選定	事業計画案の作成			■	■	■			
		先行物件候補の情報収集			■					

表 2 役割分担表

具体的な取組内容	担当団体別の取組内容	担当団体(担当者)
三輪地区での空き家調査	地元住民への趣旨説明	株式会社久保田工務店(久保田智也)
	空き家調査、所有者ヒアリング	愛知工業大学益尾研究室(益尾孝祐)
	調査方法、建物劣化診断指導	合同会社住まい・まちづくりデザインワークス(野田明宏)
空き家情報の収集およびリスト化とウェブプラットフォーム制作・情報掲載	空き家調査情報整理	Trinity株式会社(中島基広)
	ウェブサイト制作	Trinity株式会社(中島基広)
	ウェブサイトへの情報掲載	Trinity株式会社(中島基広)
相談窓口開設に向けた空き家活用支援体制の組成	各事業者との協議、交渉	株式会社久保田工務店(久保田智也)
	相談窓口の支援メニューづくり	Trinity株式会社(中島基広)
エリアビジョンの作成	三輪地区エリアビジョンの作成	愛知工業大学益尾研究室(益尾孝祐)
先進事例の視察	視察先アポイントメント	合同会社住まい・まちづくりデザインワークス(野田明宏)

(2) 事業の取組詳細

① 三輪地区での空き家調査

旧城下町のエリアである三輪地区のうち、本町通りに面している上町・中町・下町の三町に属する全 145 軒の建物について空き家調査を実施した。調査の方法としては、外観調査（目視、電気・ガスメーターの作動状況確認）と合わせて地域住民へのヒアリングを実施した。調査の結果、145 軒の内、34 軒（上町：14 軒/61 軒、中町：9 軒/47 軒、11 軒/37 軒）が空き家であることが判明している。また、全 34 軒の空き家の登記簿を取得し、建物情報のリスト化および所有者特定を完了した。

図 2 上町・中町・下町での空き家調査結果

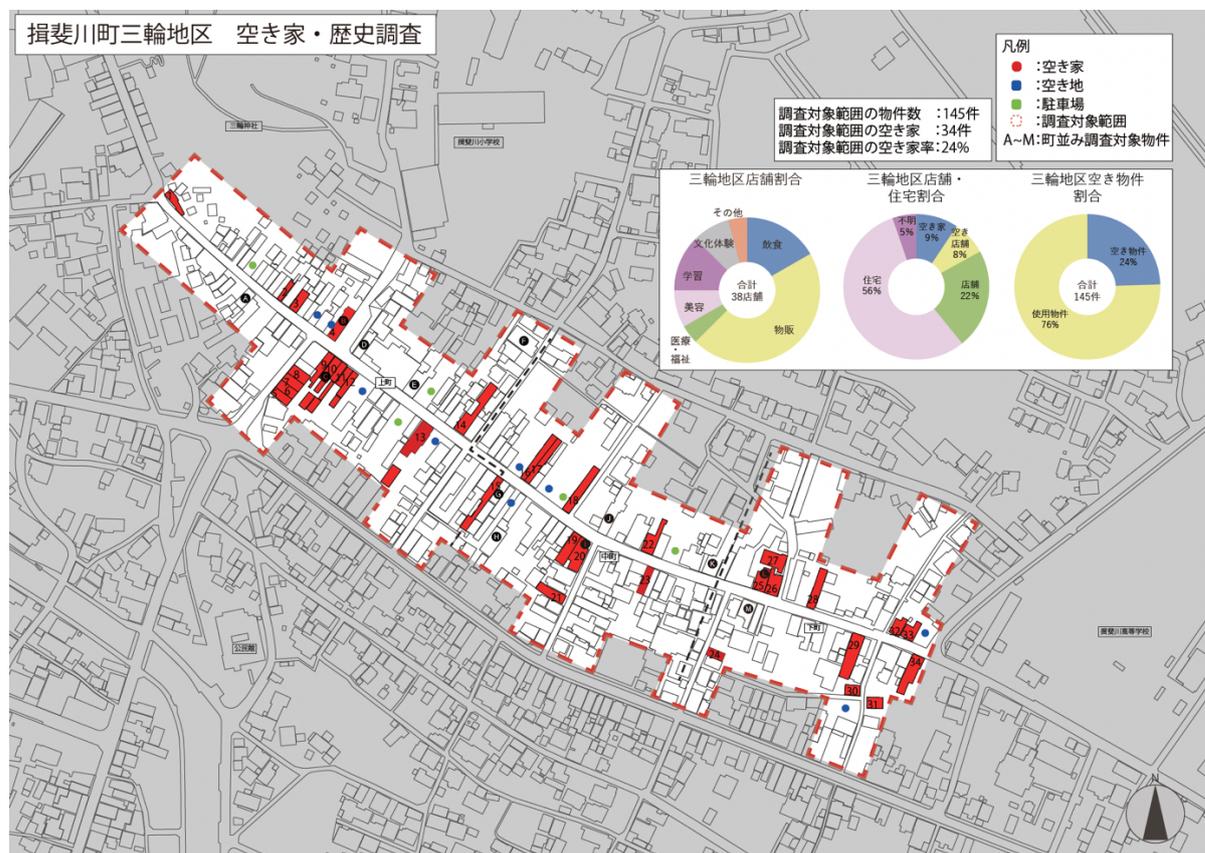
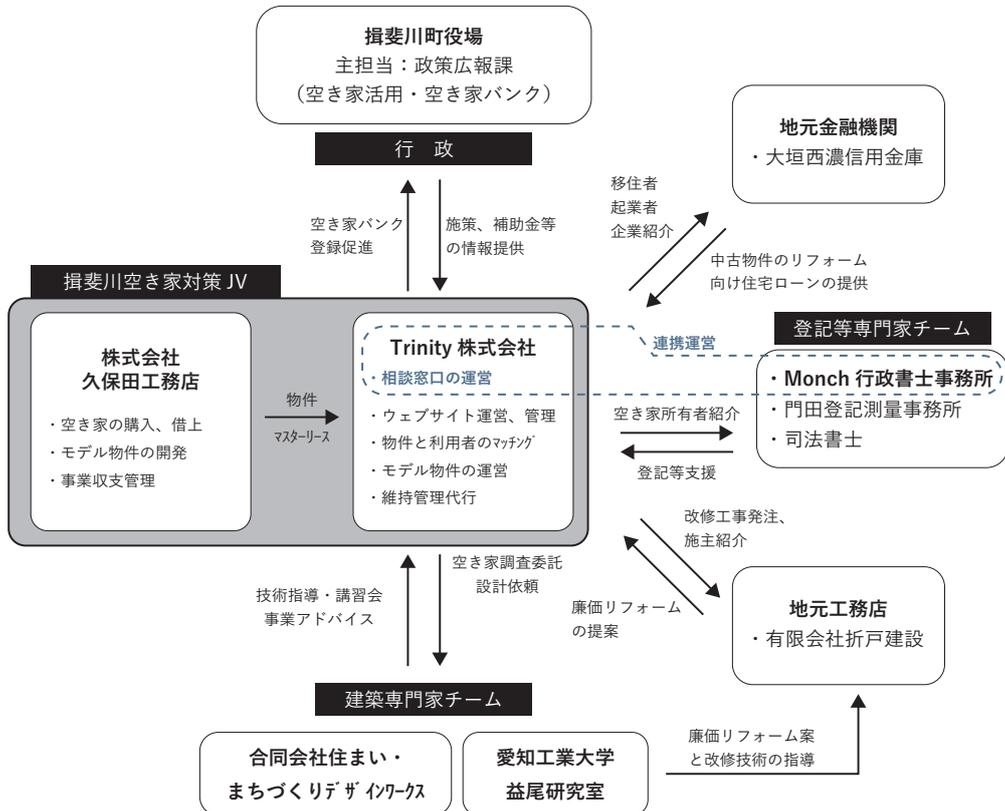


図3 空き家リスト (No.1~12)

①		番地:538番1 建築時期:不明 構造:不明 所有者:不明 備考:神社境内を賃借	②		番地:577番 建築時期:昭和52年 構造:鉄骨造陸屋根3階建 所有者:内田 和子 備考:抵当権により利用不可	③		番地:584番 建築時期:昭和52年 構造:木造瓦葺2階建 所有者:細野 幸男 備考:
④		番地:600番 建築時期:不明 構造:木造瓦葺2階建 所有者:細野 藤次郎 備考:	⑤		番地:601番 建築時期:不明 構造:不明 所有者:道家 康世 備考:長屋	⑥		番地:601番 建築時期:不明 構造:不明 所有者:道家 康世 備考:長屋
⑦		番地:601番 建築時期:不明 構造:不明 所有者:道家 康世 備考:長屋	⑧		番地:601番 建築時期:不明 構造:不明 所有者:道家 康世 備考:長屋	⑨		番地:601番2 建築時期:不明 構造:木造瓦葺2階建 所有者:道家 康世 備考:
⑩		番地:602番 建築時期:不明 構造:木造瓦葺2階建 所有者:道家 康世 備考:	⑪		番地:606番 建築時期:不明 構造:木造瓦葺2階建 所有者:国枝 文一 備考:	⑫		番地:607番 建築時期:昭和53年 構造:RC造陸屋根2階建 所有者:金指 智 備考:

② 空き家活用支援体制の組成

図4 空き家活用支援体制図



株式会社久保田工務店と Trinity 株式会社が中心となり、揖斐川町役場、地元金融機関（大垣西濃信用金庫揖斐川支店）、登記等専門家（門田登記測量事務所、Monch 行政書士事務所、司法書士）など地元企業による土業連携にて総合的な空き家相談の受け入れ体制を構築した。また、物件の実測調査や面的・連鎖的な空き家活用の専門家（合同会社住まい・まちづくりデザインワークス）および愛知工業大学（建築学専攻 益尾研究室）が外部連携組織として参画している。

今後、Trinity 株式会社と Monch 行政書士事務所が総合窓口の受付業務を担当し、物件・相談内容に応じて各専門家と連携しながら空き家を活用するための前提条件整理から活用までをサポートする。また、大垣西濃信用金庫揖斐川支店では、建築確認済がない物件、新耐震以前の中古物件のリフォームに対してもローン融資をしてきた実績があるため、本事業で扱う町家など歴史的建造物であっても融資を得られる仕組みを提供する。

### ③ 先進事例の視察

本年度は以下の3事例の視察を実施している。

#### (1) 株式会社加和太建設（静岡県三島市）

→同じ土木系建設会社である加和太建設が新ビジネス展開として取り組んでいる、三島市中心市街地での空き不動産の活用事業について視察。縮小していく土木事業に偏らずまちづくりに投資していくことの事業的意義、土木系建設会社だからこその空き家活用事業の展開手法について知見を得た。

#### (2) 株式会社コラリアルチザンジャパン（富山県井波町）

→木彫刻の職人が多く住む井波町にて、分散型ホテル事業による空き家再生・伝統技術の継承にとどまらず、地元事業者と連携した「ジソウラボ」「アキヤラボ」といった人材発掘、空き家流通事業を展開し、7年間で42軒の空き家活用の実績をあげている事例を視察した。

#### (3) 株式会社つつつ（富山県高岡市）

近年長屋群をリノベーションしてオープンした複合施設「サカサカ」を中心に、高岡市内の空き家リノベーションの事例を複数見学。地元の宅建協会や不動産事業者が中心的な役割を果たしつつも、大学連携などさまざまな主体を巻き込んで進めてきた空き家活用のこれまでの経緯について説明を受けた。

写真1 三島視察



写真2 井波視察



写真3 高岡視察



また、揖斐川町に専門家2名を招聘し空き家活用に関する勉強会を実施し、併せて本年度の調査結果の報告も行なっている。勉強会には空き家活用支援体制を組成する各事業者および地元住民が参加した。尚、専門家2名のプロフィールと講演内容の要旨を下記に示す。

#### (1) 藤谷幹（まちアーキ不動産株式会社 代表：岐阜市）

揖斐川町のような不動産事業が成り立たない（≒ニーズが見出されていない）地区では、空き家のリノベーション等を通じた小さな投資を繰り返しニーズをつくっていくことがエリアの価

値の向上に繋がること、そしてそのためにはどんな人材を呼び込むことができるかが鍵になる。そのためには、テナントを先付けするような不動産の運用が必要であるという解説を頂いた

## (2) 中島昭之（一般社団法人インク代表：美濃市）

岐阜県美濃市のうだつの上がる街並みにおいて、設計士でありながら自らも空き家を購入して歴史的な建物の保存と連鎖的な活用に取り組んでいる実例を紹介いただいた。美濃市も数年前までは全く空き家が動いていなかったが、ホテルやシェアオフィスの開業、マルシェ企画による人材発掘を進めてきたことで移住者が増えてきており、揖斐川町にもまだまだ可能性があるという説頂いた。

写真4 勉強会の様子

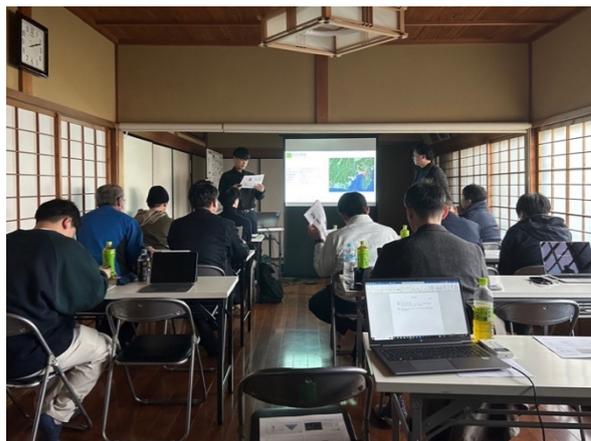


写真5 専門家とのまちあるきの様子



## ④ ウェブサイト制作・情報掲載

町内の空き家情報の掲載のみならず、所有者・移住希望者への支援メニュー、町内で活躍するプレーヤーや店舗の紹介など、揖斐川での暮らしも発信していくために新たにWebサイトを構築した。「揖斐川くらし」という名称をつけ、民間型の空き家バンク機能を担う情報プラットフォームとしており、今後情報の充実化に取り組んでいく。

図5 ウェブサイト「揖斐川くらし」TOP ビジュアルと物件詳細掲載情報



ibigawa kurashi

揖斐川くらし

揖斐川にいま暮らす人たち、  
これから暮らしたい人たちを  
支えるために。  
空き家をお持ちの方、  
空き家を探している方からの  
ご相談お待ちしております。

SCROLL

2024.02.10 | 「揖斐川くらし」ウェブサイト公...

問い合わせ  
contact

空家調査の成果

①-④ 空家調査 ⑤ 空家調査 ⑥ 空家調査 ⑦ 空家調査 ⑧ 空家調査

物件写真



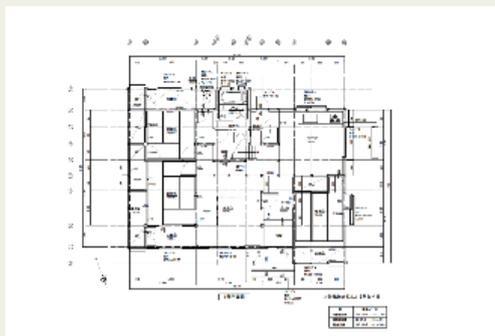

成約

【例】房島にある兄弟物件

この空家調査の目的は、空家の現状を把握し、その後の対応策を決定するためのものです。

1. 基礎情報	2. 建物状況・既存設備
所在地： 房島	種別： 住宅（2階建て）
場所： 南正川河川敷	築年： 昭和40年
建物構造： 木造	用途： 居住用
延床面積： 約100㎡	設備： 水道・電気
築年： 昭和40年	下水： 公共下水道
用途： 住宅	修繕状況： 修繕が必要あり
備考： 兄弟物件	特記事項： 空室、解体

間取り図



### ⑤ 空き家情報の収集およびリスト化

「①三輪地区での空き家調査」にて前述した通り、三輪地区での空き家調査から把握された34軒の空き家について、登記簿を取得し所有者を特定している。加えて、三輪地区における公図を取得、接合し航空写真と重ね合わせ、対象地区内の物件と登記情報の照合している。

図6 公図と航空写真の重ね図

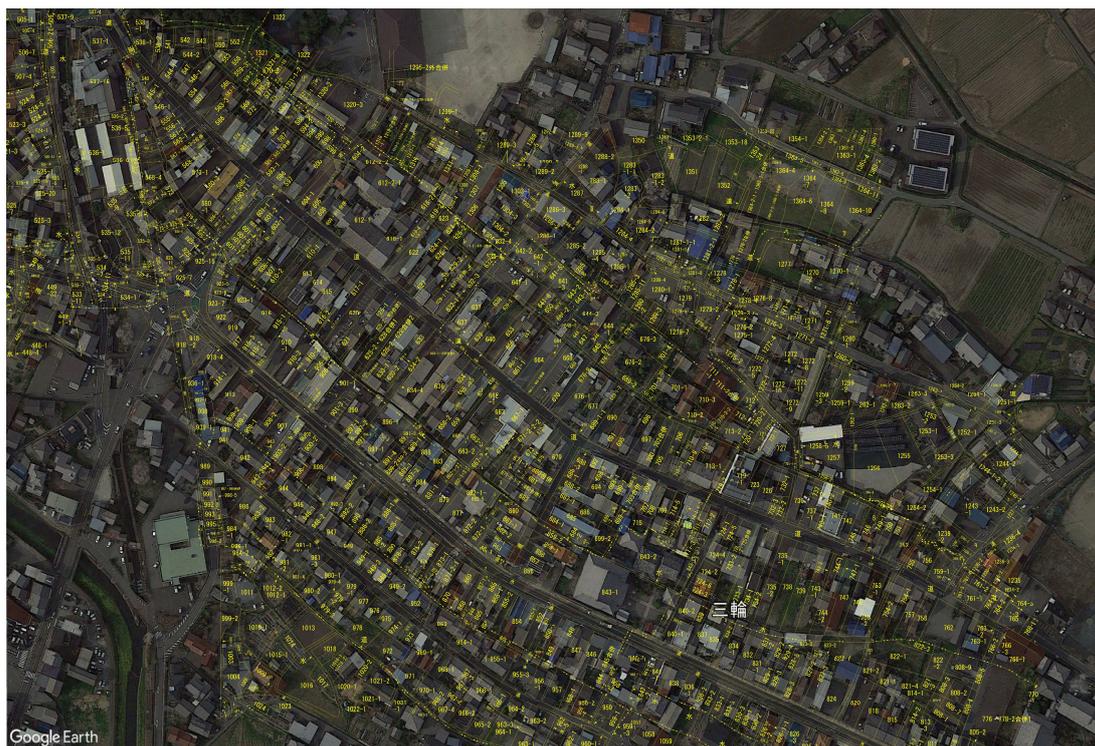




図7の通り、エリアビジョンの策定を実施している。地区の歴史調査と空き家調査の結果を基に二つの重点エリアを設定しており、そこから三輪地区全体へ展開させていくためのプロセス、そしてリノベーションが進むことで立ちがってくる新たな三輪地区での暮らしの風景を、イメージパースを作成して表現した。

### ⑦ 面的連続的空き家再生のプランニング

図7のエリアビジョンに記載しているが、面的・連鎖的な空き家活用に向けて3つのフェーズを設けており、①起点開発と地域への発信、②重点エリアへの展開、③三輪地区全体への展開と3段階での空き家活用計画を立てている。また、連鎖的に空き家活用を進めていく上では、テナントの発掘・誘致が欠かせないため、その点についても言及した。

### ⑧ モデル物件の選定

上町地区内にある「旧アサヒヤ」をモデル物件第一号として活用できないか現在所有者との交渉を進めている。今年度は物件内の写真撮影、実測調査までを実施しており、次年度では所有者との交渉を進めるのと併行して、改修プランの作成、テナント誘致に取り組んでいく。

写真6 旧アサヒヤ主屋外観



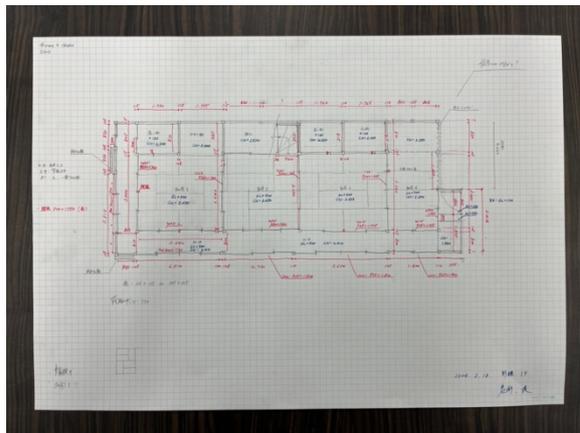
写真7 敷地奥に建つ蔵



写真8 実測調査の様子



写真9 実測野帳図面



## (3) 成果

・三輪地区のうち上町・中町・下町の三地区について空き家調査を行い全34軒の空き家を把握し、登記簿所得、近隣住民へのヒアリングより所有者を特定した。また、三輪地区全域の公図

と航空写真の重ね図の作成、広報チラシのポスティングも実施した。

- ・揖斐川町の空き家情報プラットフォーム「揖斐川暮らし」を制作、ローンチをしている。また、揖斐川暮らしのサービスを紹介するパンフレットの制作も行なった。

- ・土業連携による総合的な空き家相談の受け入れ体制を構築した。今後、Trinity 株式会社と Monch 行政書士事務所が連携して、相談窓口の開設（令和 6 年 6 月オープン予定）、運営を行う予定である。

- ・次年度開発予定のモデル物件第一号を皮切りに、どのように連鎖的に空き家を活用していくのか、どのようにまちの暮らしを再生させていくのかの構想を描いたエリアビジョン案を策定した。

### **3. 評価と課題**

#### **① 三輪地区での空き家調査**

今回、三輪地区内でも最も主要な三町について、空き家調査を実施し現存する空き家について全て把握でき、所有者の特定にも至っている。次の展開としては三輪地区内の他のエリアの空き家調査を継続的に実施しようと考えている。

#### **② 空き家活用支援体制の組成**

空き家活用を上流から下流まで担うことのできる支援体制を地元事業者で組成できたことは大きな成果だったと言える。今後の課題としては、実際の業務として運用した際にどこまで綿密に連携してサービスを提供できるかが挙げられる。

#### **③ 先進事例の視察**

土木建設業が事業展開して空き家活用に取り組むことの意義、そして 0 から空き家活用事業を立ち上げ移住者を呼び込んでいくノウハウとプロセスを学ぶことが視察大きな目標であったが、両方に対し最適な事例を視察できたと言える。

#### **④ ウェブサイト制作・情報掲載**

空き家情報のみならず揖斐川の暮らしを発信することをコンセプトとして企画したウェブサイトだが、フレームとしては想定通りのものが制作できたと思う。今後の課題としては、情報の充実化（空き家情報の収集、揖斐川コラムの充実化に向けた取材とライティング）、空き家運用だけではなく、維持管理部門のサービス体系の確定が急がれる。

#### **⑤ 空き家情報の収集およびリスト化**

揖斐川町の核を担う上・中・下町の空き家を全て把握でき、各物件情報のリスト化に至っているため、大きな成果が上がったと言える。実際に、この調査を通して⑧でも言及するモデル物件候補の発掘にも至っている。今後は、空き家調査範囲を広げると共に、揖斐川暮らしの広報を強化し、より多くの空き家情報を収集できるよう努めていく。

#### **⑥ エリアビジョンの作成**

重点エリアの設定と第 1 号モデル物件から三輪地区全体へ展開していくためのエリアビジョンが策定できた。事業年数としては 10 年を目安に設定しているが、連鎖的な空き家活用を可能とするにはテナントの誘致が鍵となるため、本エリアビジョンで描いたまちの将来像のイメージパスも用いながら広報活動に注力していく。

#### **⑦ 面的連続的空き家再生のプランニング**

第 1 号モデル物件を起点とし地域への改修イメージ・本事業の周知を計った上で、重点エリアにある空き家の改修、そしてまちの核が再生された後で周辺部の新町、七間町に展開するマスタープランが描かれている。10 年かけて三輪地区全体への展開まで繋げるためには、⑥に前

述したようにテナントの発掘・誘致と、地域住民の理解が必要となるため、広報活動がやはり重要になってくる。

#### ⑧ モデル物件の選定

前述の通り、現在モデル物件第一号候補として「旧アサヒヤ」の交渉を現在進めている。本物件に至るまでに、上町内にある最も歴史的価値の高い長屋の所有者やその周辺部の空き家所有者全 5 名に交渉を行なったが全て成約には至っていない。今後も新たな物件の掘り起こしは難航することが予想される。

#### 4. 今後の展開

- ・モデル物件の開発に取り組み、地域に対して空き家を活用することで生まれる新しい人の流れや暮らしのスタイル、そして揖斐川町に残る歴史的資産の価値を伝えていくための場所を創り出す。
- ・三輪地区にて連鎖的に空き家活用を進めていくために、活用可能な物件の掘り起こしとテナント誘致を目的としたイベント等の開催に取り組む。
- ・令和 6 年 6 月にオープンを予定している相談窓口拠点施設の運用が開始でき次第、揖斐川くらしの本格運用を開始し、まちなかの空き家情報の収集を進めていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和 5 年 6 月		
代表者名	株式会社久保田工務店 代表取締役 久保田智也		
連絡先担当者名	Trinity 株式会社 中島基広		
連絡先	住所	〒501-0606	岐阜県揖斐郡揖斐川町房島 1 4 4 2-1
	電話	090-7864-8203	
	メール	info@ibigawa-kurashi.com	
ホームページ	<a href="https://ibigawa-kurashi.com/">https://ibigawa-kurashi.com/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。