

南あわじ市空き家活用に係るサウンディング型市場調査実施結果

1. 目的

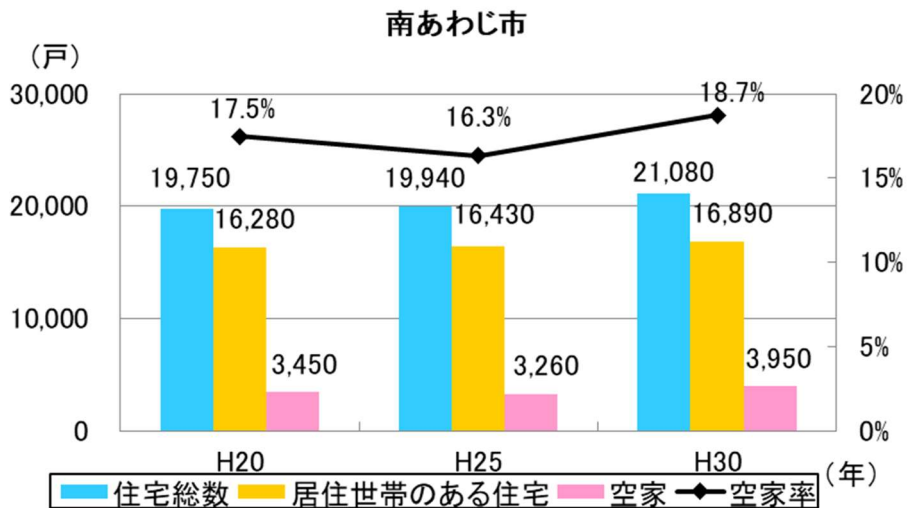
南あわじ市では、増え続ける空き家の解消と、地方移住への機運の高まりにより増加している移住者の住宅確保に向け、空き家の利活用について検討を行っています。

空き家等を有効資源として捉え、移住・定住の促進という観点から、地域特性に沿った民間事業者の視点による知識・アイデアを求め、今後の事業実施の際の条件設定に役立てるためにサウンディング調査を実施しましたので、結果を公表します。

2. 本市の空き家の現況

(1) 住宅・土地統計調査（H30）による居住世帯の有無と空き家率

本市の空き家率は18.7%で、全国、兵庫県と比べて約5%高くなっています。



(2) 空家等実態調査による空き家の状況と空き家率（本市独自調査：H30）

本市の空き家は889件で、空き家率は3.3%です。

※空家調査の対象家屋の種類は、原則として「一戸建」及び「長屋」としています。

地域	空き家数 (件)	住宅総数 (件)	空き家率 (%)	構成比 (%)
緑地区	52	2,913	1.8%	5.9%
西淡地区	155	6,672	2.3%	17.4%
三原地区	178	8,314	2.1%	20.0%
南淡地区	351	8,249	4.3%	39.5%
灘・沼島地区	153	1,088	14.1%	17.2%
市全域	889	27,236	3.3%	100.0%

※住宅・土地統計調査の結果は抽出調査による推定値であり、空家実態調査の結果は全数調査による実数値であるため、数値に乖離があります。

3. スケジュール

番号	項目	日程
①	実施要領の公表（市ホームページ等）	令和5年9月22日
②	質問書受付・締切	令和5年9月22日～令和5年10月13日
③	質問書への回答	令和5年9月22日～令和5年10月17日
④	サウンディングの参加受付（エントリーシート及び事前質問シートの提出）	令和5年9月22日～令和5年10月20日
⑤	サウンディング個別対話実施日時及び場所の連絡	令和5年10月下旬
⑥	サウンディング個別対話の実施	令和5年11月中
⑦	サウンディングの実施結果の公表	令和6年2月

4. サウンディング調査実施結果（提案順）

提案者	概要
A	<p>【提案内容】 観光まちづくりのための「空き家プランナー事業」</p> <p>【事業概要】 空き家相談プランナーを養成し、空き家所有者や利活用希望者への個別相談や、空き家の掘り起こしを実施。起業者へのスタートアップ支援もを行い、ビジネスを移住定住に繋げる取組みを展開。持続可能な空き家循環システムの構築。</p> <p>【行政支援】 金融機関との連携によるローン商品への補助</p> <p>【懸案事項】 プランナー養成には、国や市の財政的支援を希望</p> <p>【その他】 空き家対策連携協定の必要性</p>
B	<p>【提案内容】 日本の社会問題を南あわじの空き家問題で解決する</p> <p>【事業概要】 空き家問題、休職者問題、人手不足問題などの社会問題の解決を図る取組み。南あわじの第1次産業での仕事を通じて「ワーク・エンゲージメント（熱意・没頭・活力）」を高める、南あわじの食と温泉と運動を通じて「ライフ・エンゲージメント（健康・免疫・活性）」を高めていく。</p> <p>【行政支援】 自由度の高い補助金</p> <p>【懸案事項】 空き家のリフォーム費用、寮母などの地域の支援</p> <p>【その他】 南あわじ市は療養に適している</p>
C	<p>【提案内容】 空き家を活用した完全無農薬水耕栽培</p> <p>【事業概要】 空き家を「屋内型完全無農薬水耕栽培場」へ利活用。将来的にはこのシステム自体を空き家管理者へ販売し作物収益を按分。空き家を収益物件に変革、空き家問題解決と食料自給率向上を同時に実現。</p> <p>【行政支援】 事業着手後でも申請可能な補助金と居住用件の緩和。居住以外の利用（ギャラリー、リモートワーク用オフィス等）でも使える補助金の創設。</p> <p>【懸案事項】 建物状況調査（インスペクション）をして、補修レベルに合った補助があればなお良い。</p> <p>【その他】 空き家所有者は高齢者が多いので、HP以外の手段で利活用の広報をするのが望ましい。固定資産税の増額を含め、相続世帯に向けて管理不全空き家のデメリットの周知（SNS等）。 空き家活用担当セクションの創設 市役所が空き家所有者と近隣住民との緩衝役に</p>

D	<p>【提案内容】自治体と連携したまちづくり</p> <p>【事業概要】住教育セミナーを実施し、空き家所有者の意識改革を目指す取組みを展開。古民家のインスペクションや空き家相談業務の実施。空き家を活用した農業・漁業体験施設、農泊・民泊施設の整備。</p> <p>【行政支援】空き家の利活用に対する補助金の増額。古民家調査費用に対する補助。</p> <p>【懸案事項】空き家の売値と改修費用を提示する取組が必要 地域づくり協議会との連携</p> <p>【その他】空家等管理活用支援法人の指定</p>
E	<p>【提案内容】建築家との協働による空き家活用促進について</p> <p>【事業概要】社会貢献に資する取組のために活用する場合に、助成金を与えて改修を実施する事業。建築士とのマッチング事業。空き家活用に関する建築士のための養成講座。</p> <p>【行政支援】耐震補助金の増額。設計に対する経費を補助の対象に。</p> <p>【懸案事項】耐震基準満たすには4～500万円必要で高額となり、費用の大半を占める。</p> <p>【その他】空き家への興味関心を持ってもらうことが重要。行政として住宅供給、省エネに関する事例をつくることが重要。</p>
F	<p>【提案内容】中長期滞在用レジデンス・シェアハウスの設立</p> <p>【事業概要】農業・防災学習特化レジデンス（企業研修・ワーケーション）、東京Z世代向け地域課題解決型レジデンス（産官民連携）、海外アーティストレジデンス（瀬戸内広域連携）。 都市計画的アプローチ（エリア単位での活用事例を作る、起業活性化地域の設定、事業所跡地の住宅地区としての活用など）。</p> <p>【行政支援】法規制の緩和。</p> <p>【懸案事項】都市圏からの引っ越しの際、住みたい家がない。 賃貸物件が見つげづらく、数も少ない。 築年数が古い物件が多く、外観や内部状態も悪い。家賃も高い。</p> <p>【その他】空き家を利用したイメージをいかに伝えていくのが大事。 賃貸の供給、空き家の流通については、都市計画に関わってくる問題ではないか。</p>
G	<p>【提案内容】空き家の転貸（サブリース）事業</p> <p>【事業概要】空き家を借り受け、所有者のコストゼロでリノベーション工事後、利用者へ一定期間転貸するサービス（サブリース）を提供。</p> <p>【行政支援】相談窓口の設置、広報の協力、サブリース業者の工事費への支援。</p> <p>【懸案事項】建物の状況等によっては、一部費用負担が発生する場合あり。 賃料収入は相場賃料よりも安い。空き家期間が5年を超えると利活用のハードルが高くなる。入居者の確保。</p> <p>【その他】補助金があれば企業負担が軽減され、事業参入しやすく、また賃料の軽減等に繋がるため、空き家の利活用が進むと考えている。</p>

H	<p>【提案内容】 空き家活用における自治体サポート</p> <p>【事業概要】 自治体における空き家対策の実態把握から利活用促進までの一連を一気通貫でサポートするパッケージを提供。職員の業務効率化と活用等の事例・結果を生み出す。調査アプリの導入と空き家のデータベース化。また、プラットフォームでは空き家紹介や、金融機関と連携した「ローン」の提供など、幅広い空き家対策支援を実施。</p> <p>【行政支援】 知名度向上のための動きを市役所でしていただければ。業務委託を受託することも1つの方法。</p> <p>【懸案事項】 活動費が必要。補助金や協力隊等をうまく活用して行ければ。</p> <p>【その他】 所有者を動かすには、一定の啓蒙活動は必要。トラブル回避のため、所有者と利用希望者をつなげること（直接取引）はせず、必ず不動産業者等の事業者を紹介している。</p>
I	<p>【提案内容】 一棟貸切りシェア型シン保養所</p> <p>【事業概要】 空き家を活用した一棟貸切施設の法人会員向けサービスの提供により、都市部と地域の恒常的人流循環モデルを構築する。送客とデザイン等の観点から運営事業者を支援する。</p> <p>【行政支援】 改修費やインフラ整備費への補助、法整備など。</p> <p>【懸案事項】 水道、ガス、電気、排水などのインフラの整備が必要。</p> <p>【その他】 地元の業者とのマッチング等もしていただければ大変ありがたい。</p>
J	<p>【提案内容】 空き家の掘り起こしと移住体験施設の運営について</p> <p>【事業概要】 体験移住者との人間関係の形成（相談やアドバイス、おすすめ紹介等）、体験後の物件紹介、入居者の受け入れ管理、体験住宅を活用した動画での南あわじ市への移住に関する情報発信。</p> <p>【行政支援】 移住体験施設として活用するための空き家の改修費と運営の補助。</p> <p>【懸案事項】 民間の体験住宅ではやるだけ赤字。改装費による初期投資の回収の目処が立たない。通常の賃貸や売買に回した方が利益を生み出せる。</p> <p>【その他】 物件発掘（＝他社との差）に力を入れた不動産会社。</p>

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、空き家の利活用に関する事業等のご提案をいただきました。

空き家の利活用のうち、住宅として活用する場合の行政の支援（事業連携や補助金の交付）について、令和6年度以降の事業化を検討し、移住・定住促進のための新たな住宅確保施策に取り組んでまいります。

また、今後はサウンディング結果を踏まえて、空き家活用に係る連携協定の締結についても、条件の整理・検討を進めていきます。

新たな事業の実施や連携事業の公募などがあれば、市のホームページなどで情報を掲載していきますので、引き続き本市の空き家対策事業にご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。