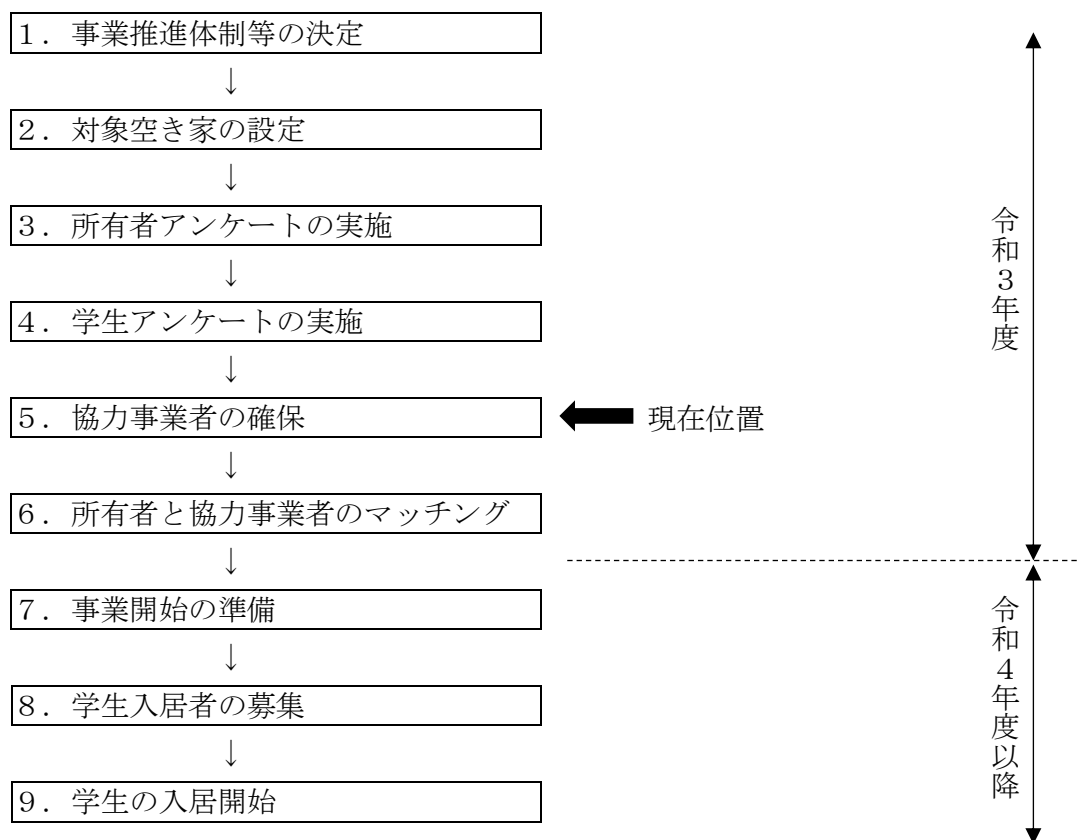


西可児地区における空き家等モデル事業について

空家等対策計画において、西可児地区の住宅団地等の空き家所有者と岐阜医療科学大学の学生を対象に、空き家等の賃貸やシェアハウスの需要と供給の掘り起こしを検討することとしており、今年度の4月より取り組みをスタートしました。

この取り組みについて、以下のとおり報告します。

事業推進の流れについて

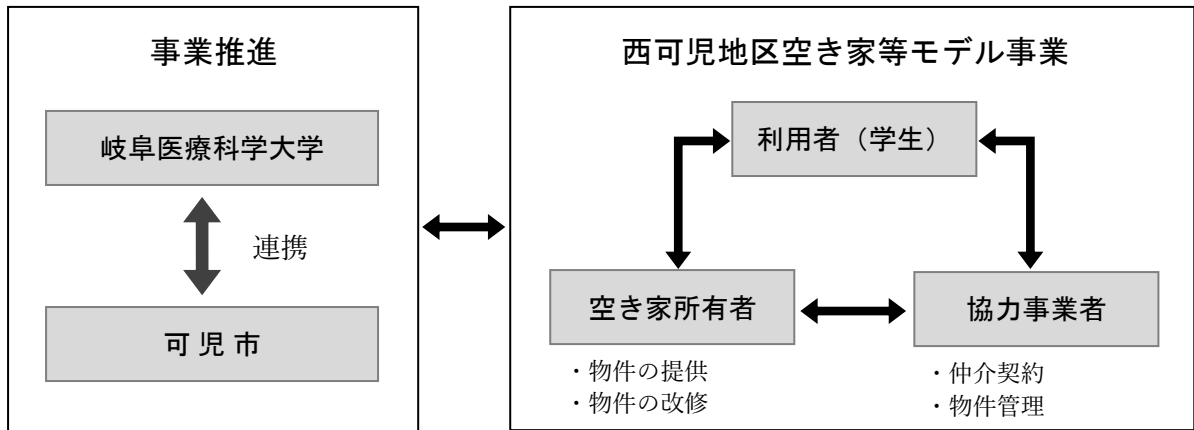


このような流れで事業を推進しており、対象の所有者と学生へのアンケート調査により、シェアハウス等の賃貸住宅としての空き家活用の需要が確認できたため、現在は空き家・空き地バンク協定締結団体の協力を得ながら、協力事業者の確保に取り組んでいます。

事業推進体制等の決定

当事業は、ターゲットである岐阜医療科学大学生の需要把握が必要であり、当大学と連携して事業を推進することとしました。

【事業推進体制のイメージ】



◆市が実施すること

- ・対象となる空き家の設定
- ・学生向けに行う調査等の協力
- ・対象物件の所有者の意向確認
- ・協力事業者の確保
- ・所有者への情報発信 等

◆大学が実施すること

- ・学生を対象とした需要調査（アンケート調査）の実施
- ・学生からの空き家の活用方法の提案

【事業の方針】

- ・シェアハウスでの賃貸を基本として制度設計を進めるが、学生の需要や所有者の意向等により、一棟貸しも検討する。なお、虹ヶ丘は地区計画によりシェアハウスは不可能であるため、必ず一棟貸しとなる。
- ・利用意向のある在学中の学生がいれば、令和4年度上半期中に入居できるよう事業を進める。また、利用意向のある学生が在学学生がいなければ、令和5年4月に入学する新入生に入居案内ができるように準備を進める。

対象空き家の設定

西可児団地には、次頁のとおり 385 戸*の空き家が存在しますが、本事業では賃貸住宅として活用することや、活用するために必要な工事費用は少額の方が望ましいという考えから、対象を昭和 57 年以降に建築された新耐震住宅に限定することとし、この要件を満たす 78 戸の空き家を『対象空き家』としました。

※令和2年度空き家等実態調査結果による

【地区別内訳】

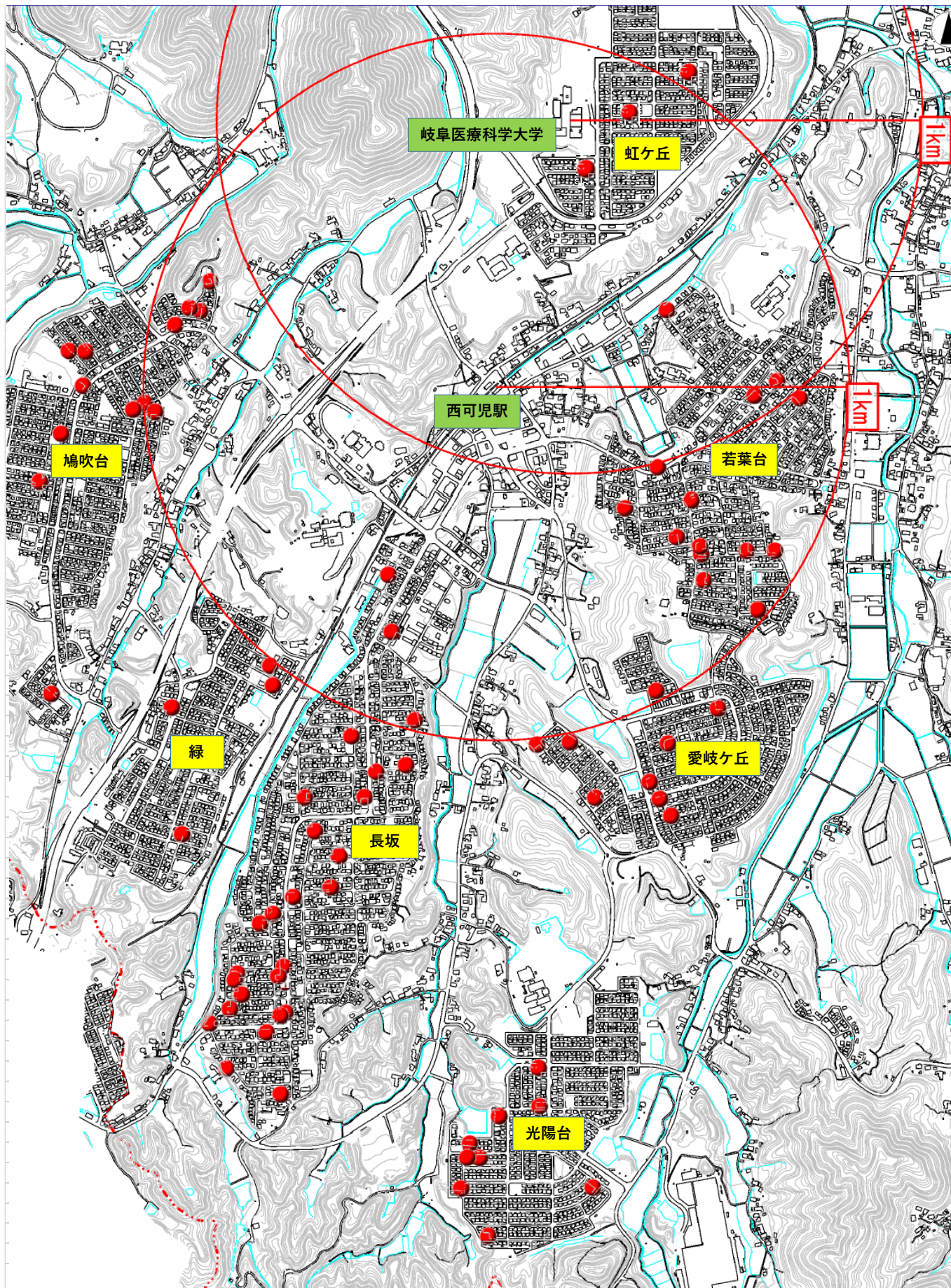
地区名	対象エリア内 空き家数	対象空き家数 (新耐震住宅)	(参考) 対象空き家のうち 大学 or 西可児駅から 1 km圏内のもの	大学までの距離
虹ヶ丘	3	3	3	～約 500m
若葉台	105	14	14	約 700～1,500m
長坂	116	26	3	約 1,500～3,000m
緑	43	4	0	約 1,700～2,500m
鳩吹台	70	13	6	約 1,300～2,000m
愛岐ヶ丘	39	9	1	約 1,500～2,100m
光陽台	9	9	0	約 2,500～3,200m
合計	385	78	27	

※対象空き家の分布は別図のとおり

【構造別内訳】

	2階建て 木造	2階建て 非木造	1階建て 木造	1階建て 非木造	長屋建て	合計
新耐震住宅	54	22	2	0	0	78
旧耐震住宅	211	66	10	0	15	302
築年不明	1	0	0	0	4	5
合計	266	88	12	0	19	385

西可児地区住宅団地内の空家分布図



- | | |
|-------------------------|--------|
| ・対象エリア内の空き家 | 78戸のうち |
| ・岐阜医療科学大学から1 km圏内の空き家 | 6戸 |
| ・西可児駅もしくは大学から1 km圏内の空き家 | 27戸 |

所有者等アンケートの実施

令和3年8月に、対象空き家の個人所有者等71名^{*}に対して、所有する空き家の利活用の意向についてアンケート調査を実施しました。調査の結果、賃貸住宅として貸し出す意向があるという回答（検討するも含む）と、空き家の活用について不安なことが解消できれば活用を検討するという回答が8名得られました。アンケート調査の詳細は、資料1別紙1のとおりです。

※法人所有の空き家は、主に不動産事業者やリフォーム業者の名義となっており、事業活動を目的として所有しているものと判断し、今回の事業の対象外としました。

学生アンケートの実施

所有者アンケートで所有者の意向を確認後、学生アンケート実施のため、岐阜医療科学大学のワクワクボランティア部に所属している学生とアンケートを作成しました。アンケート作成後、令和3年10月に岐阜医療科学大学の学生課に依頼し、在学生約580名を対象にweb回答形式でアンケート調査を実施しました。この調査では、下宿先として地域の空き家を活用した借家やシェアハウスに入居することへの興味や、住宅に希望する条件などについて尋ねました。

回答が得られたのは全学生の13%程度の78名となりましたが、回答者の中で空き家を活用したシェアハウスへの入居に興味があると回答した学生が5名いました。アンケート調査の詳細は資料1別紙2のとおりです。

協力事業者の確保

空き家所有者を支援し、空き家所有者と学生をつなぐ、シェアハウスの仲介契約や運営管理のノウハウを持つ協力事業者を確保するため、岐阜県宅建協会と全日本不動産協会岐阜県本部に候補となる協力事業者の情報提供を依頼しました。

今後は提供のあった情報を基に、協力事業者の確保に努めます。

今後の予定

空き家の活用意向のある所有者に空き家の活用について、具体的な検討を進めてもらうため、各協会からの情報を基に選定した協力事業者の情報を提供します。

市は今後の状況に応じて、空き家・空き地バンクへの活用物件登録等を支援したり、空き家の活用に興味を示した学生に物件の案内を行うなど、当事業を推進します。

また、大学と連携し、入居学生の募集について周知方法などの検討を行います。

【参考】シェアハウスとして賃貸する場合の空き家改修費用について

空き家をシェアハウスに改修した場合に必要な工事と、その費用について概算で算出しました。

下記のようなモデルパターンについて試算した結果、初期費用は総額約 500 万円程度必要という結果になりました。

(モデルパターン)

- ・ 4人で住むことを想定し、1人につき1部屋を確保する。
- ・ 各部屋の扉は施錠できるように改修する。
- ・ 水周りや壁紙など、住宅内の設備はリフォームすることとする。
- ・ シェアハウスとして貸し出すために法的に必要な設備を設置する。
- ・ 過去に空き家・空き地バンクに登録があった住宅の間取りをモデルにする。

→昭和 58 年築、木造瓦葺 2 階建て、5DK、床面積約 102 m²

(改修例)

浴室改修	約 100 万円	フローリング改修・壁紙張替	約 150 万円
キッチン改修	約 100 万円	間仕切壁設置・扉交換（鍵付き）	約 35 万円
トイレ改修	約 20 万円	エアコン設置（各部屋）	約 60 万円
洗面所改修	約 20 万円		
法関係（階段手摺、煙感知器、非常照明等）			約 15 万円

計 約 500 万円