Ⅲ．空き家の活用編

空き家は私有財産であり、本来は所有者等が適切に管理すべきものである。空き家を管理し続けるだけでなく、使えるうちに賃貸や売却など空き家の有効活用の手法も近年では見受けられている。このような取り組みについて、空き家の利活用の促進や空き家バンク開設など、地域の実情に応じた支援が求められる。

具体的な空き家問題の対策として、大きく、①特定空家等や危険な状態の空き家の解消（除却等）、②空き家の適正管理の誘導、③活用可能な空き家の流通促進などによる空き家の発生抑制などの３つの対策が考えられる。

このうち、空き家の発生抑制策として、既存の空き家の改修等による利活用の促進と、空き家の流通促進などを目指す「空き家バンク」が全国的に実施されている。

空き家の発生は、相続による要因が最も多いことから、空き家対策は、所有者の子供達など次世代へ先送りとなることを所有者等に周知しながら、利用価値があるうちに活用の道を検討してもらうような取り組みを図ることが効果的である。

なお、空家特措法でいう「所有者等」とは、市町村が必要と考える指導、助言、勧告、命令等の発令等の相手方であり、周辺への危険性や、景観、生活環境などで悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めることができる権限を有する者を意味している。このため、空家等の所有者に代わって空家等を管理から処分までを任された親族や、認知症等により意思の能力を喪失した場合の任意後見人などに対しても、利活用などについて働きかけていくことが望ましい。

また、空き家の活用については、地域への悪影響を防止することにもつながることから行政だけではなく、地域と連携して取り組んでいく場面も想定される。

この空き家活用編では、市町村等の自治体、地域コミュニティなど幅広い方々を対象にした内容としている。

１．空き家活用の事例

（１）空き家活用の類型

ここでは、県内の空き家活用の事例について、以下の観点から収集し紹介している。

・地域ぐるみで空き家活用に取り組んでいる事例
・新聞紙上などにおいて話題となっている事例
・大学など外部専門家などのサポートを受けている事例

空き家の発生を予防する視点から施策を提起することは一見遠回りのように見えるが、実は、空き家の発生の抑制以上の効果の発揮が期待できることが、これらの空き家活用の事例から理解できる。具体的には、以下のような効果である。

・地域の交流拠点として活用され地域内外の交流が活発化した
・取り組み効果が周囲に周知されることで、他の地区への波及効果が生まれている
・観光案内所として活用するなど、観光や地域活性化に貢献している
・移住促進のイベントや地域活動の拠点となっている
・地域住民と大学や学生などとの協働のまちづくりが展開されている

■各事例の特徴

	寄り処茶飲場（よどころちゃのんば）	塩や、（しお）	喫茶去一庵（きっさこいちあん）	きしらの家	美山笑点（みやましょうてん）	民家再生
	（指宿市）	（南九州市）	（南大隅町）	（肝付町）	（日置市）	つくば市・土浦市
特徴	地域における住民交流向け施設としての空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	移住促進・地域おこし・住民交流の拠点となる空き家活用	地域活性化の拠点となる空き家の活用	農村集落にある古民家の再生（掃除のちから）
発意	新しい地域づくりのモデル的な取り組み※	観光の活性化策	観光資源に近い空き家の活用	来町者の宿泊先の確保など	観光案内所兼コミュニティスペース	掃除を通じた継続的なコミュニケーション、価値の再定義
用途	カフェ	飲食店	休憩施設（カフェ）	カフェ	活性化拠点（観光案内所兼コミュニティスペース）	物置
キーマン	空き家の利活用を考える」グループ、区長	NPO法人	保育園等を運営している知人	地域おこし協力隊／建築家等	美山未来つなぎ隊（地元青年部の集まり）、NPO法人	家主と学生
補助金等	利用（指宿市活動費補助）	利用	利用（南大隅町補助）	利用（移住定住促進補助）	利用（県の「NPO共生・協働・かごしま推進事業」）	－

※「新たなコミュニティ組織モデル事業」

上表の各事例について、次ページ以降に整理している。

（２）寄り処茶飲場（指宿市）

①特徴

■地域における住民交流向け施設としての空き家活用

○地元住民等が気軽に立ち寄り、利用することができる交流の場として、空き家の一部を活用した取り組み。
○空き家の一部を、交流スペースなどに利用しやすいように改修。改修のための作業は、地域住民が協力・分担して実現。
○交流スペースの利用にあたり、鍵の管理や清掃、利用記録など、住民で作業分担やルールを設けて自主的に運営。
○既存の家財道具は住戸内にまとめて残したり、天井は改修しないなど、利用に際して持ち主と借りる側の双方の負担を抑えている。

②経緯

・地域住民の間で、気軽に寄り集まれておしゃべりができる場所を望む声が高まっていた。
・街なかには空き家がいくつかあったが、対象となった空き家は、地域の生活動線沿いであるうえ車などの乗入れもできることから、その利用が期待されていた。
・区長の働きかけなどにより持ち主の快諾を得られたことが、実現につながった。

住民の手づくりによるプレート「寄り処 茶飲場」

③取り組みの内容

・利用に向け、地元住民が協力して、清掃や建材等の調達、改修を行っている。

外観

④活動状況

・日常的な集まりに加えて、地域での催し等も開かれている。
・子ども等にも利用されている。

⑤今後の取り組み・課題

・所有者との賃貸契約や保険適用等の手続きを行う必要があり、専門的助言・支援等が望まれている。
・活用の継続・拡大に向けて、運用や維持管理の仕組みを充実化することが望まれている。

（３）塩や、（南九州市）

①特徴

■地域おこし・観光の拠点となる空き家活用

○地域での観光等に尽力している地元ＮＰＯが、地域の中心として繁栄した歴史を有する商店街の空き家を借り、地域観光の際に立ち寄って歴史を学んだり会合を開いたりするための拠点施設として改修し、活用。
○大幅な改修となったため、第一工業大学の協力を得て建築の専門的な検討や改修作業を実施。また、改修作業は、地域住民の協力に加えて、大学生により実施。
○運営主体は、周辺の空き家も同様に借りて改修を行い、一時的な滞在への対応などの様々な活用を進めている。

②経緯

・商店街に活気を取り戻すとともに地域の歴史を伝えるため、商店街の空き家を地域の観光資源として活かすこととなった。
・地元観光業者等からなるＮＰＯが主体となって、商店街に面した元商家の空き家を借り、改修や施設の運営を行っている。

「塩や、」外観・屋根改修は特に行っていない

③取り組みの内容

・改修にあたり建築の専門家による第一工業大学の先生等の協力を得て、改修の検討を行うとともに、補助金を獲得した。
・改修作業は、大学等の学生と地元の子ども達の協力によるワークショップ等を実施して進めた。

内観・筋交による耐震補強、床板貼は学生が作業

プレカット端材による内装木質化（二つや、）

④活動状況

・観光客のおもてなしの場として活用されている。
・地域でのイベントにおいて交流の場としても活用されている。

⑤今後の取り組み・課題

・建物の腐朽状況を把握するため、専門家の支援等が望まれている。
・空き家を地域観光の拠点として活用する事業について、自主財源により拡大することが望まれている。

掲示板で「塩や、」の利用予定を周知

（４）喫茶去「一庵」（南大隅町）

①特徴

■地域おこし・観光の拠点となる空き家活用

○観光地（雄川の滝）近くで発生した空き家を活用できる機会を受け、地元の友人らによる団体を結成し、空き家を活用。
○空き家は、夏季の週末を中心に開放しており、団体会員に限らず、地元住民や観光客らが、休憩等に利用。
○現在は空き家の一部を整備して活用しているが、今後、休憩施設として利用を図るために徐々に備品を備えていく予定。

②経緯

・会員の縁戚者が空き家を相続した際に、活用の相談があった。
・知人から町の事業を用いて空き家の改修等を行うことを提案されたことを受けて、空き家の整備を実施することとした。
・地元の友人らで団体を構成して空き家を借りている。
・町の補助（企画提案型まちづくり補助事業）を活用し、水廻りの整備等を実施している。

営業状況は向かって右側の「のぼり旗」で周知

③取り組みの内容

・家屋の清掃等は友人らで行い、水廻りや畳の整備等を専門業者に依頼した。
・家屋の内装等は現状のままで活用している。

来訪者のくつろぎスペース

④活動状況

・夏季の休日を中心に施設を開放し、活用されている。
・地元住民や観光客の休憩の場として活用されている。

⑤今後の取り組み・課題

・今後の運営継続に向けて、団体の取り組みを充実していくことが課題となっている。
・休憩などでの利用を促進するため、水道接続に取り組む必要があり、また、休憩用備品などの設備を充実化する予定である。

（５）きしらの家（肝付町）

①特徴

■移住促進･地域おこし・住民交流の拠点となる空き家活用

○町における移住促進や地域おこし等を促すために、空き家を活用することが提案されたことが発端。
○空き家の改修は、地域住民と大学の先生や学生の協力を得て実施。
○イベント開催、休憩・交流等が可能なスペースやカフェを整備。
○地元組織での運営管理が図られており、移住促進イベントや地域活動等に幅広く活用されている。

②経緯

・地域イベント開催時に、地域おこし協力隊員から、地域来訪者の宿泊先等として空き家を改修し活用することが提案された。
・対象の空き家は元々多くの住民が出入りしており、同様な利用の継続が期待された。
・空き家改修費用は、移住定住促進事業による補助金を活用している。

建築家の提案によるウッドデッキ（地域住民と学生が協働で作業）

③取り組みの内容

・改修にあたり建築の専門家である大学の先生等の協力を得た。
・改修作業は、地元住民や大学の学生等が中心となって実施した。改修に必要な材料の提供や重機利用などを地元の協力で賄った。

学生が貼った流しの床

④活動状況

・地域活動の拠点となり、地域活動の紹介や交流イベント（異世代交流会、チャレンジハウス等)、カフェとしても活用している。
・地域住民利用（暮らしの保健室）の定期開催にも活用されている。
・移住促進活動によって移住が実現した。

建具は既存のもの（不要品）を再利用

⑤今後の取り組み・課題

・地域住民の参加を継続していくための取り組みやコーディネーター等を含む体制が期待される。
・宿泊機能の充実化などにより、定住促進向け居住体験等での活用が望まれている。

（６）美山笑点（日置市）

①特徴

■地域活性化の拠点となる空き家活用

○「観光地」となっているメインストリートに、老朽化した空き家が街なみの景観に影響を及ぼしていることが地区の課題となっていた。
○地区住民との共生協働によるワークショップや簡易改修作業等を行い、地域活性化の拠点施設を整備。
○地域おこし協力隊と地域基盤強化を図り、魅力発信と地域住民が自ら美山笑点の企画・運営を行い、持続可能なまちづくり運営を行っていくことが期待されている。

②経緯

・薩摩焼の「観光地」となっている美山地区のメインストリートに、老朽化した空き家が街なみの景観に影響を及ぼしていることが地区の課題となっていた。
・「NPO 共生・協働・かごしま推進事業」により、NPO が専門家の協力も得て、住民との共生・協働の取り組みの中で「美山笑点」を整備した。

「美山笑点」の外観（インターネットより）

③取り組みの内容

・専門家の協力のもと入念な現地調査や調査結果などを踏まえた地域住民代表者との打合せを重ねていった。また、家財道具の撤去や簡易な DIY 等による改修作業、敷地周囲の竹垣の設置などは地域住民が積極的に協力した。

「美山笑点」の内部（インターネットより）

④活動状況

・地域サロン、観光案内所、隣接する屋外のスペースは美山朝マルシェ等のイベント広場として運用を行っている。

⑤今後の取り組み・課題

・定住・移住者の受け入れ体制として、子育て、雇用、医療介護の拠点（サテライト）機能設置、薩摩焼ブランドの向上による窯元の収益性増加など、空き家対策だけにとどまらず、自治体や他の業種と連携したまちづくりのネットワークを構築、拡大していくことを目標とした活動を行っている。

（７）民家再生（茨城県つくば市・土浦市）

①特徴

■農村集落にある古民家の再生（掃除のちから）

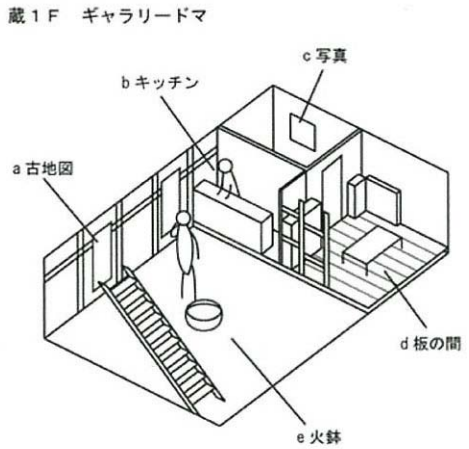
○農家の敷地内で 50 年近く物置同然に扱われてきた離れを掃除。掃除を通じて新たな出会いや、ガラクタ市などのイベントに発展。
○掃除を通じた継続的なコミュニケーションの中で、家主によっての蔵の価値を再発見。
○掃除には、目に見える成果と継続性だけでなく、価値の再定義も促す効果があり、手法として普遍性がある。

②取り組みの内容

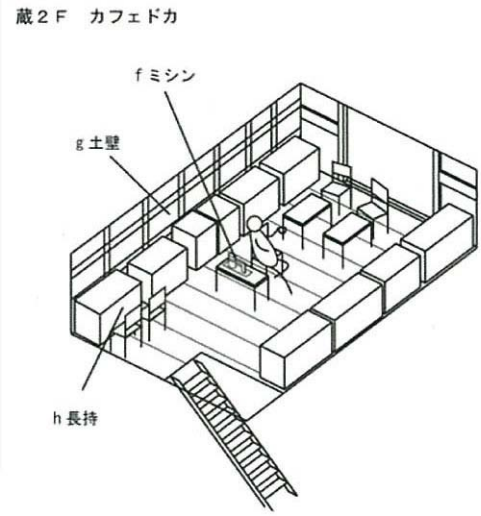
・掃除を通じて骨董品や民具など、家主の同意を得てガラクタ市を開催したところ、集落内外から多くの人が来場。
・大掃除のビフォーアフターをスライドで撮影。

外観

内部



蔵 1 階　ギャラリードマ



蔵 2 階　カフェドカ

２．空き家バンクの事例

「空き家バンク」は空き家が放置されることを防ぐ有効な手法にもなる。ここでは、県内の空き家バンク実施市町村のアンケート結果や活用事例を整理する。

（１）県内市町村の「空き家バンク」アンケート結果

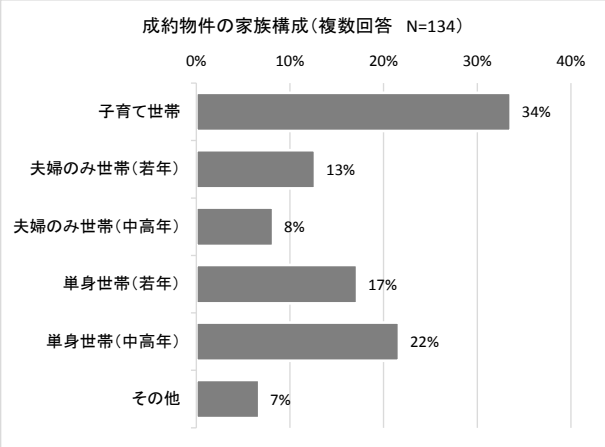
県内市町村に対し実施した「空き家バンク」の成約物件や問い合わせの内容等に係るアンケート調査結果の概要（回収 26 市町村）を以下に整理する。なお、以下の設問はいずれも複数回答であり、成約件数は全体に対する割合、問い合わせは回答件数が少ないため件数で整理している。

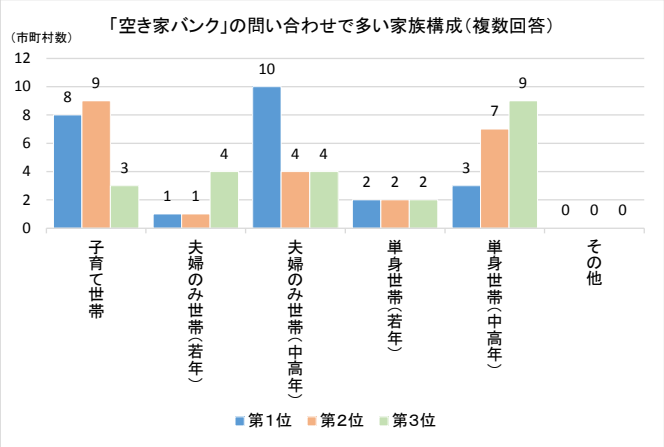
①家族構成

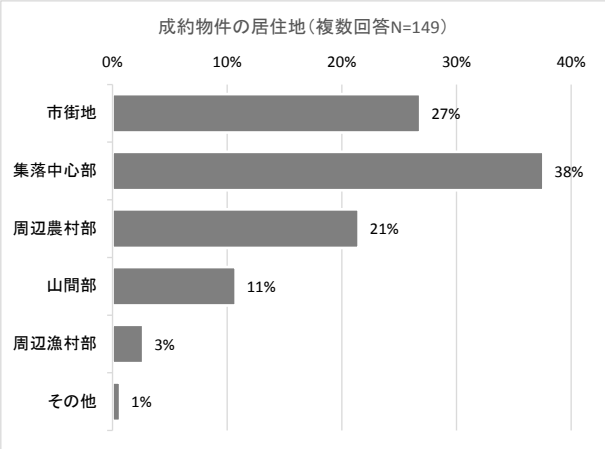
成約件数の割合は「子育て世帯」が 34%で最も多い。しかし、問い合わせでは「夫婦のみ世帯（中高年）が最も多くなっている。

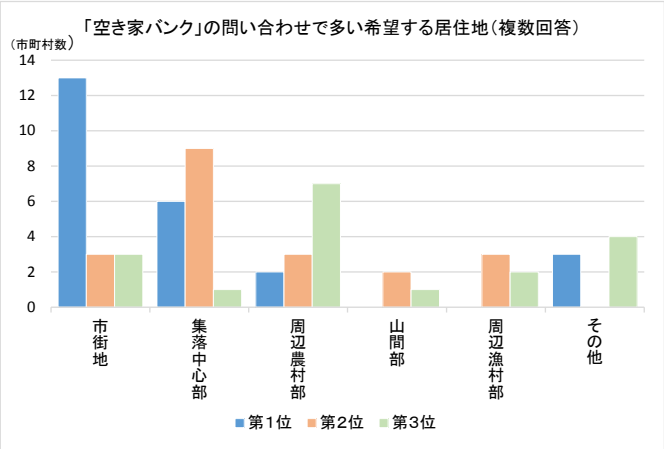
②居住地

成約物件の割合でみると、「集落中心部」が、最も多く 38%を占め、次いで「市街地」が 27%となっている。問い合わせにおいては、「市街地」、「集落中心部」の順で多く、日常生活の利便性を重視していると思われる。そのほか、島嶼部では、「その他」として「海が見えるところ」といった回答が一部で見られた。







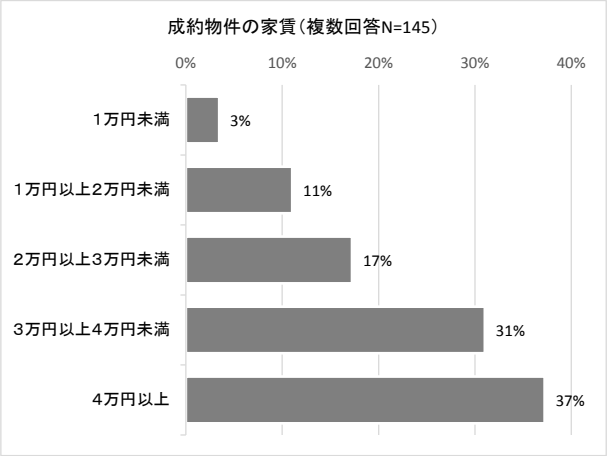


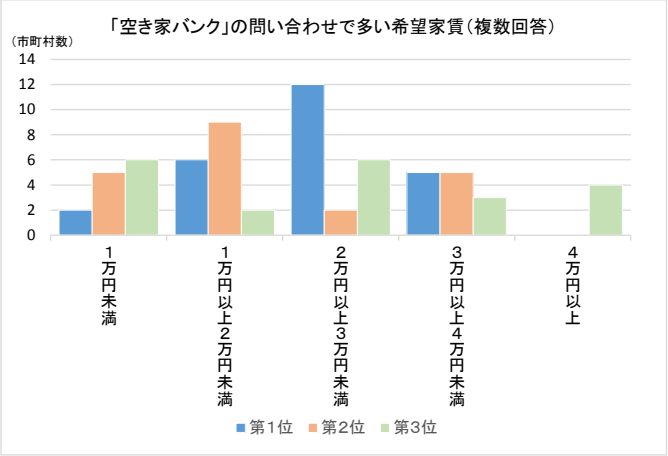
③家賃

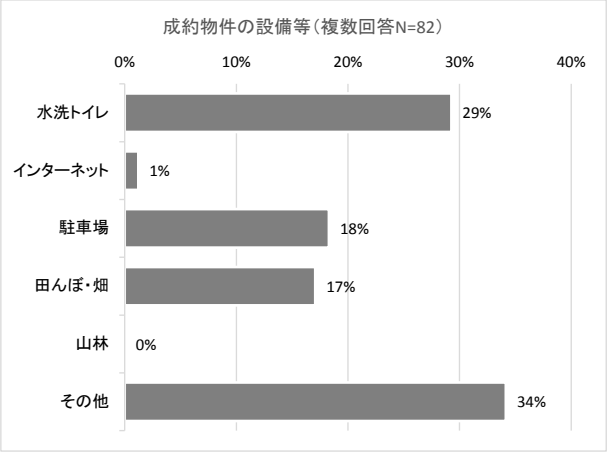
問い合わせでは、「２万円以上３万円未満」が最も多く、次いで「１万円以上２万円未満」であるが、成約物件の家賃は「４万円以上」が 37%と最も多く、希望と実態のギャップが見られる。

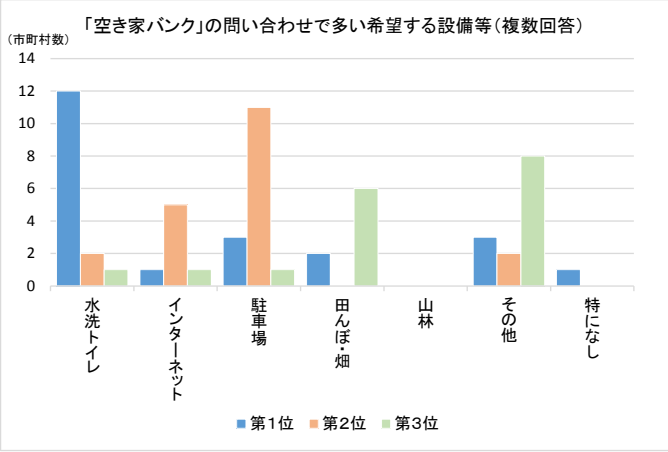
④設備等

問い合わせでは「水洗トイレ」が最も多く、次いで「駐車場」の順である。このほか、「田んぼ・畑」付きの成約件数の割合が 17%見られ、問い合わせも多い。









以上から、空き家バンクの利用希望者のニーズと実態とのギャップが見られる点などの課題について十分考慮するとともに、利用者ニーズに的確に対応した物件の掘り起こしと、それらをアピールする情報提供を図る必要がある。

アンケート結果から指摘できる課題等

- 「子育て世帯」をメインターゲットとしながら、市街地や集落中心部など、日常生活の利便性や立地条件に恵まれた空き家物件の掘り起こしが課題
- 低家賃の物件の掘り起こしが課題
- 水洗トイレや駐車場は必須の設備であり、これを満足する物件の掘り起こしが課題
- 「田んぼ・畑」は、物件の付加価値につながると考えられる。

（２）空き家バンク

①県内事例に見る空き家バンク運用のポイント

空き家バンクに係る自治体の立場は、あくまでも空き家の所有者と利用希望者のマッチングであり、当事者間の交渉や契約には関与しないのが基本である。

しかし、空き家の所有者又は利用者の立場からすれば、売買や賃貸に関する直接取引には不安が大きいと考えられる。このため、空き家バンクでは、所有者又は利用者それぞれの立場の不安解消のための、きめ細かなサポートを行うことが重要なポイントとなる。例えば、地域の実情に応じて、不動産会社の利用を当事者に任せる、自治体に登録された不動産業者から選択させる、自治体が宅建協会等と協定し会員に仲介させるといったケースがある。

■空き家バンクにおけるポイントの例

	ポイント	対応例
所有者	所有者の売買・賃借に係る契約等の支援	利用者との直接契約の不安解消のため、不動産業者の介在
利用者	物件自体の情報以外に、近所の買い物先や医療機関、学校などの生活のインフラ情報の取得	生活設計を助ける豊富な情報の提供
	地域コミュニティに溶け込む手助けをする組織や仕組みの有無	自治会などの受け入れ組織 自治体職員による相談対応・案内・諸手続き支援等

②空き家バンクや空き家活用の失敗例から見る空き家バンクや空き家活用のポイント

空き家バンクや空き家活用の失敗例をみると、空き家所有者と利用者のニーズのミスマッチや契約方法などに係る事例が見られる。

これらの事例から、移住しようとしている利用者が何を求めているのか、そのニーズにあったものを提供できるかといった実態把握や市場調査を行い、それに見合った物件の提供や、契約の際の留意点などを周知させることなども重要なポイントといえる。

■空き家活用の失敗例

	注意点	事例	失敗・反省内容
所有者	ニーズのミスマッチ	田舎の狭い住宅に住む予定がなかったので、空き家バンクに登録したが、なかなか購入・賃貸希望者が現れなかった	定年後に田舎暮らしを希望している人の多くは、広い住宅を求めている
	相続時の対策	実家を相続したが、多忙のためいずれ売却すればよいと結論を先延ばししている間に老朽化が進み、修繕に多額の費用がかかってしまった	相続した時に売却する、賃貸に出すなどの対策を取るべきであった。そのまま放置していたため、想定外の手間やコストがかかる
利用者	契約方法	現況貸しを了解して賃借したが、入居後の雨漏り等の修繕やごみの搬出などの予想外の費用が発生した	現況貸しの場合、利用者（借主・買主）負担であることを考慮しておくべきであった

③空き家バンクへの登録の促進

空き家バンクの利用状況をみると、必ずしも利用度が高くないと指摘されている。空き家バンクへの登録は所有者からの申請に頼っており、所有者からの自発的な登録を待つだけでなく、不動産業者やＮＰＯ、民生委員など地域のマンパワーなどと連携し、積極的に空き家の物件情報を収集することがポイントとなる。また、空き家を手放したくない、貸したくない者に対して、空き家の利活用や空き家バンクへの登録をどう促していくかが課題である。

これらの課題解決のために、空き家バンクへの登録を条件に修繕費を補助したり、成約すれば所有者に報奨金を用意するなどの登録を促す試みも実施されている。

■空き家バンクへの登録等を促す効果がある補助制度の例

補助事業のタイプ	事例
空き家バンクへの登録を条件に行政区に補助	熊本県宇城市 （空き家登録あっせん奨励補助金）
登録にあたって、障害となる空き家内の家財道具等の処理費用を助成	鹿児島県鹿屋市（空き家バンク制度）
賃貸契約を条件に補助	鹿児島県鹿屋市（空き家バンク制度） 家賃や車両燃料費補助なども用意されている
改修費等の補助に上乗せする例	
固定資産税の減額	島根県益田市 （益田市空き家バンク登録推進補助金）
家財道具の処分費補助	宮崎県小林市 （空き家バンク活動事業補助金）
空き家バンクに登録して成約に至った場合に、奨励金支給	福岡県京都郡みやこ町 （みやこ町空き家制約奨励金）

ただし単に空き家バンクを設置し、その登録件数を増やしただけでは効果が生まれない。移住者にとって、移住後の生活設計が重要となるため雇用、医療・福祉・教育環境がある程度確保されているか、これらを地域ぐるみでサポートする仕組みやサービスが必要である。

■空き家バンクにおける情報提供例（日置市）

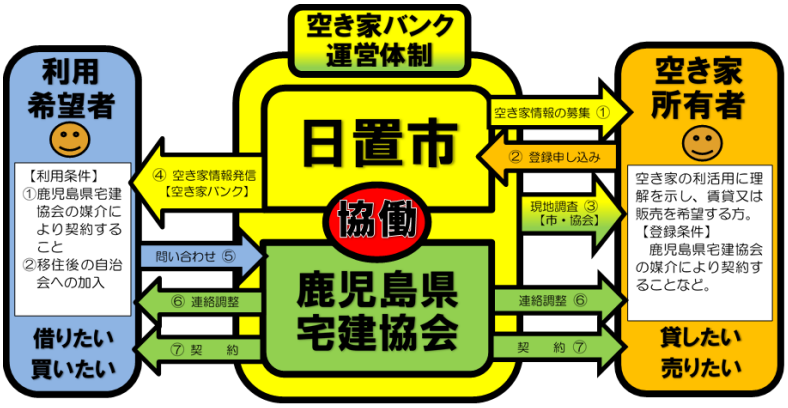
①②賃貸・売却物件の登録
…登録申込書の提出（担当事業者の決定）　← 自治会の協力による登録物件調査

③現地調査
…現地物件調査実施（市担当・担当業者）　← 所有者･利用者手続きの自治会による支援

④空き家バンク登録・情報提供
…調査後に登録、市ホームページに掲載

⑤⑥⑦物件の交渉・契約
…入居希望申し出者の連絡、仲介事業者を加えた契約交渉の実施

●空き家バンク登録における支援制度
○家財道具の処分等対応
・市の協定による一部（コンテナ１台分相当）処分等
○空き家の購入・賃貸向け改修に対する補助



■空き家バンク事例

事例	概要
熊本県宇城市 （空き家登録あっせん奨励補助金）	**■空き家バンクへの登録を条件に行政区に補助** ・対象者は行政区（行政区の代表者） ・条件は以下をすべて満たすもの 1. あっせんにより空き家バンクに物件登録 2. 空き家バンク利用登録者とあっせん登録物件の賃貸借契約・売買契約成立 ・補助金は、成約１件につき２万円。※同一空き家につき１回限り申請可
鹿児島県鹿屋市 （空き家バンク制度）	**■登録にあたって、障害となる空き家内の家財道具等の処理費用を助成** ・空き家バンクへの登録前に利用可能な補助金 ・対象者は、空き家バンクに登録を行おうとする空き家所有者等、空き家バンクに、３年以上登録すること、市税等の滞納がないこと ・補助金額は、対象経費の 2/3 以内、上限５万円（同一物件に対し１回限り交付）
	■賃貸契約を条件に補助 ・空き家バンク登録後、賃貸借契約が成立した場合に利用可能な補助金として、改修費補助、家賃補助、車両燃料費等を用意。 ・改修費補助の対象者は、空き家バンク登録者（空き家所有者等）、空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した方、３年以上居住する意思のある方、空き家所有者等の３親等以内の親族でない方で、町内会加入も条件としている。 ・家賃補助、車両燃料費等の対象者は、空き家バンク利用登録者であって、空き家バンク物件を賃借した方、補助申請時に 40 歳未満の者（世帯主）で、起業、就業、就農等のために転入する方、補助申請時から３年以上居住する意思がある方、家賃及び市税等の滞納をしていないこと、空き家所有者等の３親等以内の親族でない方、町内会に加入する方としている。
島根県益田市 （益田市空き家バンク登録推進補助金）	**■固定資産税の減額** ・空き家バンク登録物件に課税されている固定資産税額を基準とした補助金を支給。 ・対象者は、平成 26 年４月１日以降に空き家バンクに物件登録した空き家の所有者であって、次のすべてに該当する方、空き家バンクに登録した日から継続して３年以上空き家バンクに登録することなど。 ・空き家バンク登録物件に課税されている固定資産税相当額（千円未満切捨て。その額が５万円を超える場合は、５万円。登録物件が対象。）と 5,000 円を比較して高い額。（物件登録時に１回のみ交付）
宮崎県小林市 （空き家バンク活動事業補助金）	**■家財道具の処分費補助** ・移住者と間で賃貸借契約が締結され、移住者が５年以上定住する見込みがある場合、空き家の所有者が行う家屋の改修等に対してその経費を補助。 ・補助項目に、台所・風呂・トイレ等の修繕、内装・屋根・外壁等の改修のほかに、家財道具等の運搬及び廃棄、屋内の清掃が含まれている。 ・補助金の額は、補助対象事業に要する費用（この額が 50 万円を超えるときは、50 万円を限度）
福岡県京都郡みやこ町 （みやこ町空き家制約奨励金）	**■空き家バンクに登録して成約に至った場合に、奨励金支給** ・空き家バンク制度に登録された空き家が、空き家バンクにより成約に至った場合、その所有者に対し奨励金を交付。 ・対象者は、自らが所有する空き家を、みやこ町空き家バンクに登録していること、移住希望者又は町内在住者との間で、空き家について売買契約又は賃貸借契約若しくは使用貸借契約を行っていること、２の移住希望者又は町内在住者が交付対象者の３親等以内の親族でないことを満たす者。 ・交付額は５万円（奨励金の交付は１物件につき１回限り）

④不動産業等との連携

交渉・契約を当事者間で直接行う仕組みの空き家バンクの場合は、その不動産手続きなどの煩雑さから物件を紹介するだけでは成立まで至らないケースもある。宅地建物の取引は、基本的には民間事業者が取引業の許可を受けて行う事業であること、また、安心して空き家へ入居できるような仕組みを構築することが大事である。このため、取引の仲介については、専門知識を有し、地域の実情にも精通する不動産業者団体等との連携が重要となる。

■姶良市における空き家バンクの概要

●事業の目的

姶良市における空き家等の有効活用を通して、姶良市民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化（空き家の減少・空き家の利活用・人口増加）を図ろうとするもの。

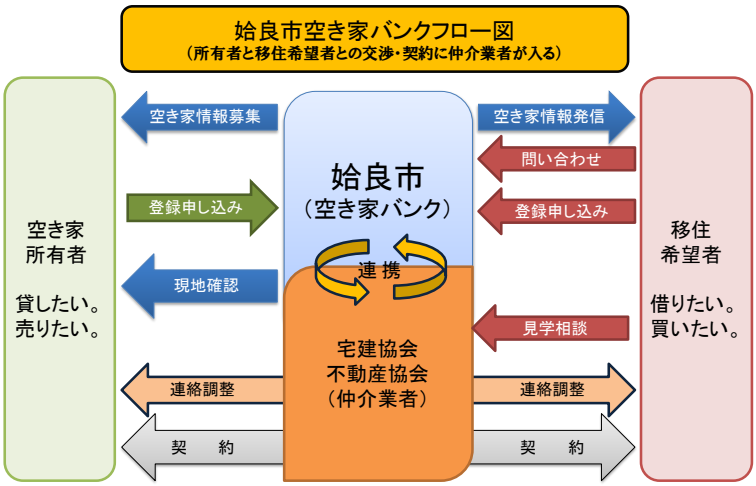
●空き家バンクの概要

公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部と「空き家バンク」の媒介に関するに係る協定を締結している。これにより、物件契約時に、各協会の会員が調整に入ることで、円滑な契約が可能となり、また、物件の検討や交渉においても専門的見地からのアドバイスが得られ、所有者と希望者間の信頼感が増すことが期待される。

●特徴

賃貸だけでなく、売買予定の物件も登録されている。

市外居住の空き家所有者にとっては、市内の不動産業者等が不明であるため、市の空き家バンクが相談依頼の窓口として有効に機能している。



※事業主体、空き家バンクの運営は姶良市

空き家バンク（平成28年1月31日現在）

取扱い状況

契約締結件数	32	賃貸	11
		売買	21
取り下げ	11	11	
現在登録中	10	11	
調整中	1		
合計	54	54	

年度	登録件数	契約締結件数		
			売買	賃貸
26年度	21	9	5	4
27年度	22	12	10	2
28年度	11	11	6	5
計	54	32	21	11

■空き家バンクの仕組み

項目	内容
①売却・賃貸希望の空き家情報登録	市内に空き家を所有し、空き家の売却や賃貸を希望する者が、空き家バンクへ登録申込ができる。利用希望者がいた場合、市が協定している協会会員の媒介が条件となる。
②媒介業者選定 現地調査	市からの依頼により、協会は登録する物件ごとに、所属会員の中から媒介を担当する業者を選定する。媒介業者・物件所有者・市の３者立ち会いのもと、現地調査を行う。
③空き家情報の提供	市はインターネット・広報等により、空き家情報を発信・提供する。（登録台帳を整備し、閲覧できるようにしている）
④利用申し込み	空き家バンク情報から、空き家を購入又は賃貸したい者は、市に利用申し込みができる。市が協定している協会の会員による媒介が条件となる。
⑤媒介依頼	空き家の所有者と利用登録者との交渉・契約等は、担当業者の媒介により進める。媒介業務は、通常の取引（調査・重要事項説明・交渉など）と同じ。
⑥取引結果の報告	媒介を行った業者は、市に取引結果を報告する。

３．空き家活用のポイント

（１）空き家活用の進め方

①空き家活用の事例を知る

空き家の活用を検討する上で、具体的にどのような空き家の活用方法があるのかなど、実際に空き家活用に成功した事例を知ることが第一歩となる。空き家の売却・賃貸以外にも、改修を行って住宅や交流サロン、福祉施設、住宅以外の他用途への転換（リノベーション）などが考えられる。

②空き家活用できる状態にする（掃除から始めよう）

空き家を活用できない理由のひとつに、空き家の家財道具等の荷物等が放置されているため、すぐに利用できないことがあげられる。このような空き家を実際に貸し出せるようにするためには、空き家全体の掃除から始める必要がある。

また、地域まちづくりの一環として、地域住民、ボランティア、学生など協働して草払いや荷物等の持ち出し、補修などを行って利用できるようにした事例もある。

③空き家の情報を提供し、活用につなげる（空き家バンク）

空き家バンクへの登録は、所有者が売却・賃貸のために申請するケースが多い。

その一方で、定住促進など地域活性化や交流拠点の整備など、地域のまちづくり資源として、空き家を活用していく視点も考えられる。このため、まちづくり協議会、ＮＰＯ、自治会、民生委員など、さまざまな地域に関わっている人材からの、まちづくりに活用可能な空き家情報を収集するとともに、それらの情報を提供することで、空き家活用につなげていく取り組みも想定される。

④空き家情報を地域で周知する

地域での空き家情報の周知方法として、インターネット以外にも以下の様々な媒体が考えられる。これらの積極的な活用がポイントとなる。

・回覧板への空き家情報の掲載
・民生児童委員への周知
・帰省者（所有者）向け情報提示（看板設置など）

また、遠隔地に居住する所有者等に対しては、広報誌の送付のほか、固定資産課税通知書などに案内チラシを同封するといったことも効果があると考えられる。

⑤生前整理

空き家に荷物等を放置しておくと、火災を含む防災上の問題が発生するほか、悪臭など衛生上の問題などで周囲に悪影響がある場合もある。また、空き家の売却、賃貸、解体のいずれも空き家内の荷物等の整理が必要となる。

所有者が健在なうちに、空き家内の荷物等の整理を早い段階で完了しておくことで、空き家活用の方向性が決まった場合に、その手続きなどを円滑に進めることが可能となる。

（２）空き家活用のポイント

①県内事例から見た空き家活用のポイント

事例に見たように、空き家の活用にあたっては、住宅以外にもさまざまな用途への転換利用が考えられる。空き家の所有者等の意向と、それぞれの地域のニーズをうまく組み取りながら、活用方法を検討していくことが重要となる。

事例からうかがえるポイントを整理すると、以下のようにまとめられる。

- 空き家所有者や空き家利用者（運営者）が地域住民と協働し、積極的な情報発信に努めている、地域のマンパワーとうまく協働している
- インターネット、パンフレット、セミナーなどのイベント情報等を積極的に発信している
- 移住・交流・観光等の地域づくり活動の一部に位置づけている、又は関連づけている
- 空き家所有者や不動産業者へ能動的にアプローチしている
- 補助金などをうまく活用している
- 外部のマンパワー（大学、建築家など）をうまく取り込んでいる、又はこれらの人材が良好な形で関わっている

②全国での取り組み事例

先に示した県内事例以外に、全国では下表のような空き家活用が展開されている。

■空き家活用の事例（改修、コンバージョン：用途変更、敷地活用　など）

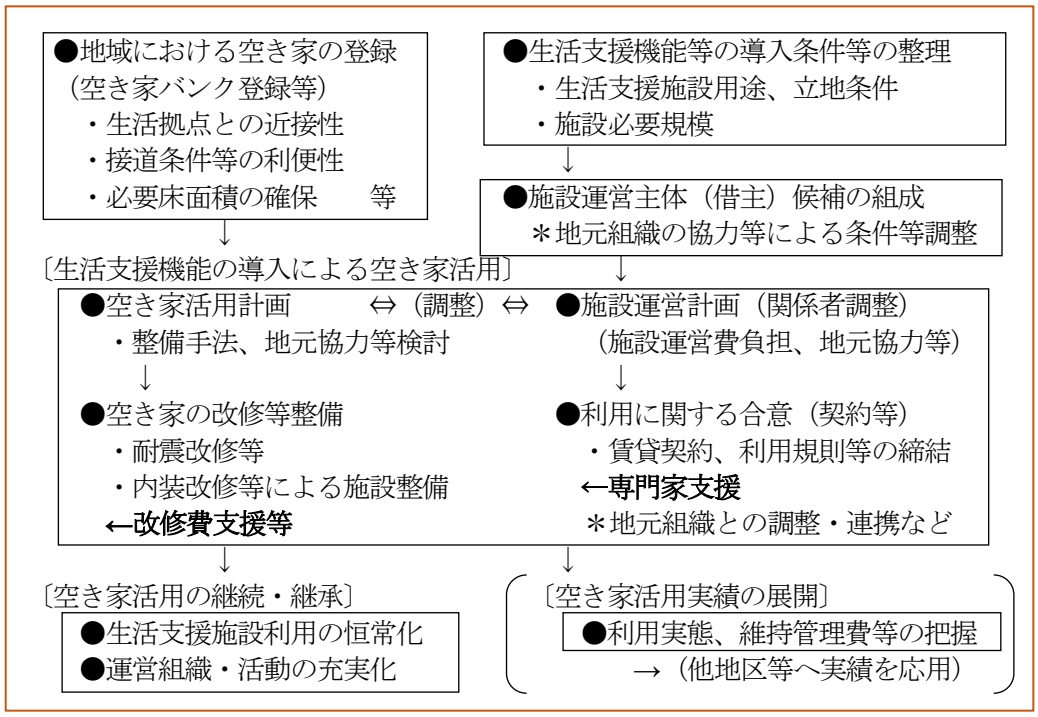
	活用イメージの例	事例
住宅	低所得者向けの賃貸住宅として転貸	地域コミュニティホーム（鳥取県南部町）
	空き家を高齢者向けの住宅に改修	もくれんの家（兵庫県相生市）
	シェアハウス（町の借上げ町営住宅）	吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町）
福祉施設	認知症カフェなど地域のたまり場	おこもりカフェ（福岡県糸島市）
宿泊施設	一時滞在型施設（町の借上げ町営住宅）	知名町空き家利活用事業（鹿児島県知名町）
敷地活用	寄付された特定空家等（除却後敷地）	特定空家等の寄附受入れ（千葉県野田市）

また、空き家問題に限らず、定住人口の確保、農地の適正管理などの地域固有の課題に対して総合的に対処するため、空き家に付随する農地付き住宅などを空き家バンクに登録する取り組みも見られる。

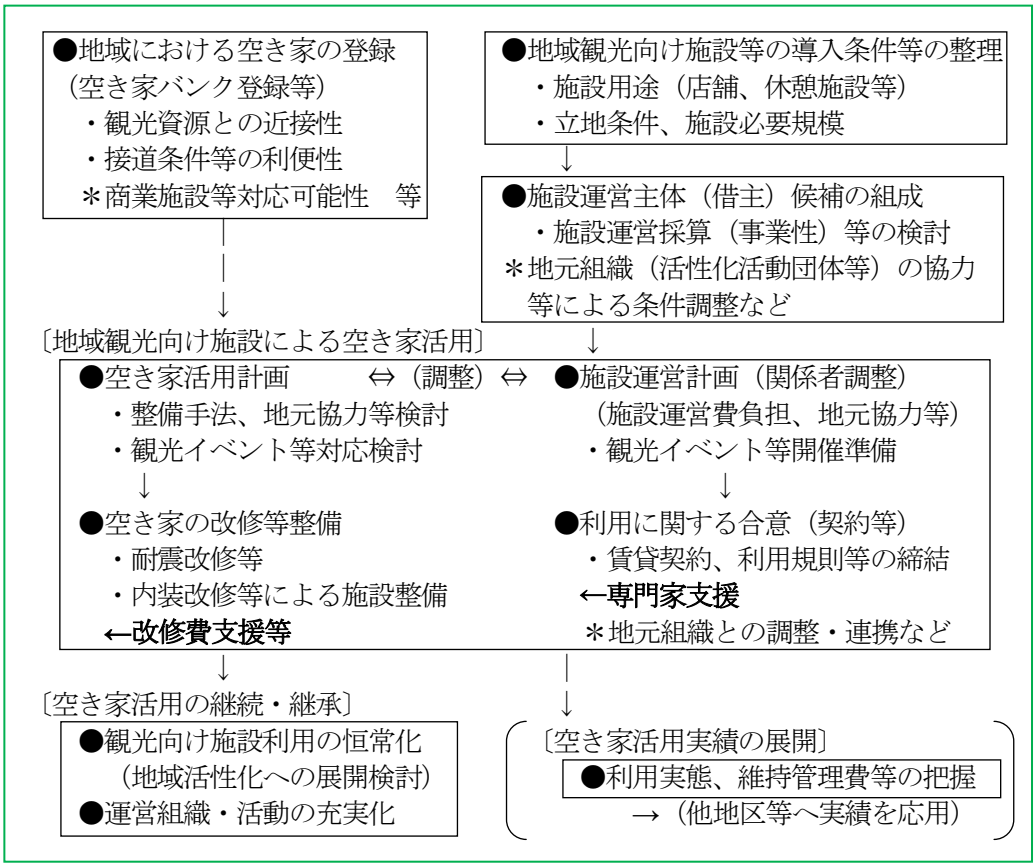
③地域資源としての空き家の活用

空き家を交流拠点や観光などの地域づくりの資源として捉え、その積極的な活用により、結果として空き家の価値の再発見、空き家の発生抑制や適正な維持管理にもつなげていくことが考えられる。そのような取り組みのフローを以下に例示する。

■地域資源としての空き家の活用促進フロー（イメージ）



■地域観光向け施設等としての活用促進フロー（イメージ）



■活用促進のイメージ

事例	概要	写真
東西町コミュニティホーム（鳥取県南部町	●低所得者向けの賃貸住宅として整備 ・月・水・金曜の 10 時から 16 時まで日中の居場所として、会話、昼食、ゲーム、読書などの自由な時間を過ごす。 ・登録料：3,000 円／年、利用料：300 円／日（昼食代除く） ・、短期間の宿泊や長期の住まいとして利用可能。 ・施設長と、数人のサポート員が常駐し、食事の手伝いなどを行うが、基本的には利用者が行う。また、ボランティアスタッフによる送迎も行っている。 注）鳥取型地域生活支援システムモデル事業（地域コミュニティホーム事業）を活用※	
もくれんの家（兵庫県相生市）	●空き家を高齢者向けの住宅に改修 ・敷地面積 326 ㎡、木造平屋建 5DK の住宅を高齢者向け住宅に改修。各戸専用面積は６帖と１帖分の収納スペースで４室を確保。庭を地域住民の交流拠点として整備し開放。 ・家賃：25,000 円、その他費用：敷金 35,000 円、管理共益費 5,000 円、水光熱費 5,000 円（生活援助等サービス提供費も含む。） ・近隣に小規模多機能施設があり、そのサービス利用が可能。	
吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町）	●シェアハウス（町の借上げ町営住宅）：整備中 ・町役場近くの木造２階建て、約 20 年前に閉館した旅館（約 300 ㎡）を町が周辺の景観保全と定住促進への活用を目的に、町内の所有者から有償で借り受け。 ・広い和室を区切るなどして、１階に個室５部屋とシャワー室、食堂、居間などを整え、２階には個室９部屋を設ける。 ・運営は、町内で観光関連公共施設の指定管理や町内でのアパート管理を手掛ける第三セクターのサンエムが行う。 ・町外からの移住者の受け皿、町内の雇用拡大にもつなげる。	
おこもりカフェ岐志浜（福岡県糸島市）	●認知症カフェなど地域のたまり場 ・福岡市は認知症カフェの設置を推進しており、開設に伴う民家や空き店舗などの改修費用（上限 20 万円）、実施に係る光熱水費、保険代などの費用（月額上限２万円）の助成を実施。 ・古民家（空き家）を改修して利用する。	
知名町空き家利活用事業（定住促進住宅）（鹿児島県知名町）	●一時滞在型施設（町の借上げ町営住宅） ・町が空き家を借り上げ、改修工事後、島外からの移住希望者へ転貸。改修費の限度額は 350 万円。自己負担による改修希望があった場合は協議。 ・町が所有者から空き家を借り受ける期間は 12 年間。 ・借受料は月額 1,000 円。 ・貸付対象者は、知名町に永く居住する意思をもって町外から転入しようとする者で自ら居住する者等で、貸付期間は３年未満、家賃は 5,000 円	
特定空家等の寄附受入れ（千葉県野田市）	●寄付された特定空家等（除却後敷地） ・以下の寄附対象空家認定基準を満たす特定空家であることが要件。 ・敷地にあっては、市長が特定空家を除却して地域住民のために有効活用できると認めるものであること。 ・寄附の申出をする者以外に特定空家について権利を有する者がないこと。	

※ 高齢者や障がい者等が可能な限り住み慣れた地域で人間関係を保ちながら暮らし続けることができるよう、地域住民の力を活用し、高齢者等の住まいや日中の居場所を確保するとともに、住民主導の地域の支え愛体制づくりのきっかけとすることを通じて、鳥取型の地域包括ケアシステム（鳥取型地域生活支援システム）の構築を図ることを目的とし、平成 24 年度から平成 26 年度までの３年間をモデル期間とする。施設改修費;1,000 万円、運営費;200 万円／年（補助率　鳥取県:2／3、南部町:1／3）

■農地付き空き家の例

兵庫県宍粟市　空き家の活用促進の取組事例（農地付き空き家）①

国土交通省

・市は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1ａに緩和
・平成28年10月1日現在、空き家バンクに登録する農地付き空き家は6件。これまでの成約数1件

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き

① 空き家バンクに登録（空き家バンク担当課）
↓
② 農業委員会への申請前に地元農会長及び自治会長と協議・調整
↓
農業委員会事務局は申請受付前に現地を調査・確認
↓
③ 空き家に付随する遊休農地を農業委員会に別段面積・区域の指定申請
↓
農業委員会総会で議決
↓
農地を下限面積1ａ区域に指定・告示（地番指定）
↓
④ 1ａ区域の農地を登録

■農地付き空き家の購入等希望者の手続き

① 購入の問合せ・申し込み（空き家バンク担当課※）
↓
② 所有者又は宅建業者等との商談
↓
③ 空き家と農地の購入決定
↓
④ 農地の権利移動の許可手続き（3条申請）
↓
農業委員会総会で議決
↓
農地取得の決定（3条許可）
↓
⑤ 所有権移転手続き（法務局）
↓
所有権移転農地ならびに残売の農地（地番）を1ａから除外（農業委員会総会で議決）

※相談対応・現地案内・宅建協会に紹介

兵庫県宍粟市　空き家の活用促進の取組事例（農地付き空き家）②

国土交通省

■農地付き空き家の成約事例

【母屋】

【畑】

※付属物：駐車場、倉庫、蔵、畑

■その他の主な空き家活用や定住支援の取組み

取組み	概　要
空き家バンク制度	・空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み。バンクに登録する空き家情報を提供。 ・H28.10.1現在　登録空き家32件 ・H22年3月の運用開始後、成約39件
空き家活用推進事業補助金	・空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃借する契約を締結した者に必要な改修費の一部を補助 ・補助対象経費 ①現在の生活スタイルに合わない改修工事 ②活用するにあたり改修が必要と認められる工事 ・補助金額 ・市内業者：工事費の1／3以内（上限75万円） ・市外業者：　同上　（上限50万円）
暮らし体験住宅	・市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し、地域での生活体験を行う ・賃借料：3万円／月 ・利用期間：2ヶ月又は2ヶ月単位（最大2ヶ月）

【暮らし体験住宅】

④空き家所有者の利活用上の不安・リスクの解消に向けた取り組み

空き家所有者には、空き家活用上のさまざまな不安やリスクがある。これらの不安やリスクを解消することも空き家活用を進める上での重要なポイントとなる。これらの不安・相談にきめ細かく対応できる相談窓口の開設などの相談対応体制の整備や、空き家コンシェルジュなどの相談員等の養成などの検討が望まれる。

そのため、不動産業者、管理業者等の民間事業者等やＮＰＯ等との連携も検討していく必要がある。

■空き家所有者の不安・リスクの例

所有者の不安・リスク	対処例	備考
傷んでいるのでリフォームが必要だが、資金が無い	補助制度の利用（改修費、活動費など）	
	借主がリフォームする借主 DIY（貸し主は改修費を負担しない）	個人住宅の賃貸活用ガイドブック（国交省）
	クラウドファンディング（インターネット上での資金調達）	
一度貸したら戻ってこないのではないか心配	定期借家契約の利用	
入居者のマナーや家賃の滞納が心配	不動産業者への管理委託	