

空き家利活用事例集

(第1版)

平成27年12月
埼玉県空き家対策連絡会議

目次

1	はじめに	1
2	活用事例集	
	(1) 既存建物の活用事例	
	事例1 NPO 法人秩父こみにてい	2
	事例2 NPO 法人川越蔵の会	4
	事例3 キタミン・ラボ舎	6
	事例4 (一社) 移住・住みかえ支援機構	8
	事例5 (株) 中央住宅	10
	(2) まちづくり方策の事例	
	事例1 文京区	13
	事例2 本庄市	14
	事例3 長崎市	15
	事例4 佐賀市街なか再生会議	16
	事例5 深谷市	17
	事例6 (一財) 世田谷トラストまちづくり	18
	事例7 金沢市	19
	事例8 松江市	20
	事例9 北九州市	21
3	課題と対応	22

1 はじめに









本事例集は、空き家を積極的に活用している事例を通して、空き家を活用できる「資源」として捉えていただき、空き家の利活用の促進を図ることを目的に作成したものです。

また、空き家活用における課題及びその解決策について整理を行うことにより、今後の空き家の利活用が円滑に進められることを目的として作成したものです。

2 活用事例集 (1) 既存建物の活用事例

事例 1

名称	秩父こみにてい (団体名：特定非営利活動法人 秩父こみにてい)	
場所	秩父市東町	
用途	旧	町屋の母屋と蔵
	新	アートセンター施設(コンサート・展示)
建築年	明治末	
改修箇所	建物(母屋、離れ、蔵)の瓦補修工事 外壁補修工事 内装補修工事、梁塗装工事 照明設備工事、空調設備工事 耐震補強工事(構造用合板の設置) 外構	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>解体し駐車場にする予定だったが、ご近所のかたが建物を借りて街のコミュニティースペースとして活用するという事でNPOを立ち上げ運営することになり、母屋を修繕し利用。</p> <p>NPOの方向性を模索し、秩父地域芸術振興計画を企画し、芸術活動拠点として整備することにした。庭、離れ、蔵が荒れ放題の状況だったが、県文化振興課の助成事業を知り採択を受け、改修に至った。</p>		
<p>課題</p> <p>予算と工期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古い建物のため、手をつけてみないとわからないことが多い。 ・当初想定した予算と工期内に納めることが非常に困難だった。 <p>コーディネーター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・制約ある既存の建物を使用する人たちにフィットさせていくことはハードルが高い。 ・使用する人たちの意見をきっちり反映できるコーディネーターが必要。 		
<p>その他</p> <p>埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用</p>		

BEFORE	AFTER
 <p data-bbox="341 730 405 768">離れ</p>	
 <p data-bbox="341 1128 376 1167">庭</p>	
 <p data-bbox="341 1512 491 1550">離れの内部</p>	
 <p data-bbox="341 1895 464 1933">蔵の内部</p>	

事例 2

名 称	弁天横丁復興計画 (団体名：特定非営利活動法人 川越蔵の会)	
場 所	川越市元町	
用途	旧	長屋の一住戸
	新	工房・ギャラリーを持つ住戸(コンサート・展示)
建築年	大正初期	
改修箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の一部の解体及び修繕 ・ 飲食店であったスペースを工房・ギャラリーに改修 ・ 畳の入れ替え ・ 水道、ガス、電気設備の設備更新など 	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>川越市内のアート活動に度々関わっていた市外のアーティストが、当物件を見て気に入り、地元まちづくりNPOが調整役となり活用に至った。</p> <p style="text-align: right;">(平成 26 年 5 月に入居)</p>		
<p>課題</p> <p>予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金が非常に限られており、水道、ガス、電気などの設備改修の他は、ボランティアで改修作業にあたった。 ・ 逆にそのことで、非常に雰囲気のある空間として再生できた。 		
<p>その他</p> <p>○周囲の空き家にカフェができるなど、地域の活性化につながっている。</p> <p>埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用</p>		

BEFORE

AFTER



外観



ブロックを撤去し復元



内部



内部



黒漆喰磨き仕上げ

事例 3

名 称	きたもとアトリエハウス（ナヤノギャラリー改修事業） （団体名：キタミン・ラボ舎）	
場 所	北本市荒井	
用途	旧	戸建住宅、納屋
	新	現代美術作家の居住、制作・発表の場、カフェ
建築年	昭和 年（戸建住宅）、築 100 年程度（納屋）	
改修箇所	母屋をカフェ、居住、ショップに改装 ・和室から洋室への内装改修等 納屋をギャラリーに改装	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>滞在、制作、発表ができる場所で、アーティストのためではなく、いろいろな人たちが交流する場所を設けたい。</p> <p>メンバーの活動内容：カフェの運営、料理教室、手芸サークル、製品制作、イベント企画、写真撮影など</p> <p style="text-align: right;">（平成 24 年 10 月に入居）</p>		
<p>課題</p> <p>運営方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北本近郊在住のものづくりに興味があるメンバーから会費徴収し、きたもとアトリエハウスの継続的な維持管理を行う。 		
<p>その他</p> <p>埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用</p> <p>北本市の助成もあり</p>		

BEFORE	AFTER

事例 4

名 称	マイホーム借上げ制度 (一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)
場 所	全国
<p>制度概要</p> <p>移住・住みかえ支援機構(JTI)が、マイホームを借上げ、第三者に転貸し、転貸収入から借上げ賃料を支払う仕組み。</p> <p>法的には、利用者とJTI、JTIと転借人との間にそれぞれ建物賃貸借契約が締結される。</p> <p>契約期間中は、空き家となった場合も、利用者にはJTIが所定の最低保証賃料を支払う。</p> <p>制度を利用できる方</p> <p>日本に居住する50歳以上の方、または海外に居住する50歳以上の日本人。及び両者の共同生活者。</p> <p>対象となる住宅について</p> <p>利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、以下の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て(タウンハウス等)、マンション等の集合住宅のいずれも対象となり、現在居住している必要はない。</p> <p>共同所有の場合は、登記簿に記載された共有者全員が借上げに承諾し、利用契約の当事者となること。土地について所有権ないし適法な権原(借地権、十分に長期な定期借地権等)を有していること。現在利用者以外の者が居住している場合には、原則として制度利用を申し込む時点で明け渡しを完了していること。</p> <p>④ JTIが指定する審査機関の建物診断を利用者の負担で受診すること。なお、1981年6月の新耐震基準以前に建築確認が申請された住宅については、原則として耐震診断を受けていただく。</p> <p>建物が事業用物件でないこと。住宅の一部が店舗や事務所である場合にはその部分は原則として借り上げない。また賃貸アパートや当初から賃貸併用(自己居住部分と賃貸部分が一体となった建物)である住宅の賃貸部分は、原則として借り上げの対象とはならない。</p> <p>建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること。</p> <p style="text-align: right;">移住・住みかえ支援機構ホームページから</p>	

マイホーム借上げ制度の事例

	所在地	賃料	間取り	制度を利用した理由 / 住みかえパターン
1	上尾市	¥ 85,000	4LDK	実家を2世帯住宅に建て替えて同居をすることになり、10年前に購入したマイホームを制度利用する。
2	春日部市	¥ 65,000	5DK	近くに2世帯住宅を建築。今まで住んでいたマイホームを賃貸に出していたが、入居者が退去したことを機会に、JTIの借上げ制度を検討する。
3	川口市	¥ 144,000	4LDK	同居の父を亡くし一人暮らしとなり、広い家は不要となった。老後をもっとエンジョイしたいと思い、市内の娘家族と同居。その後さつま市で、念願の田舎暮らしをスタート。
4	川口市	¥ 98,000	3SLDK	同一敷地内に新築した2世帯住宅に近距離転居。築17年のマイホームで、冷蔵庫スペースを拡張後、即入居者決定。
5	久喜市	¥ 84,000	4LDK	銀行を定年退職、夫婦で故郷へUターンし、実家の農業を手伝う。
6	さいたま市	¥ 117,000	4LDK	将来のことを考え、既に保有していたマンションに住み替える。
7	さいたま市	¥ 110,000	4DK	相続した住宅を制度利用。
8	さいたま市	¥ 100,000	4DK	子供と同居。空き家の利用
9	さいたま市	¥ 98,000	3LDK	通勤に不便なので空き家にしていましたが、制度を利用して人に貸すことが出来れば、現金収入が入り助かる。
10	さいたま市	¥ 90,000	4LDK	3駅離れた老親の隣に移り住んだため、空家の活用。
11	狭山市	¥ 87,000	3LDK	近郊のマンションへの住みかえに併せて、入居者の募集開始。築27年経っていたが即入居者決定。
12	狭山市	¥ 66,000	5LDK	別荘と自宅と二地域居住をしていたが、夫を亡くし子供が独立をした事を契機に自然の豊かな別荘に住み替えを決意。戻る事の可能性を残しJTIで賃貸を選択。
13	鶴ヶ島市	¥ 90,000	4LDK	共働きの息子夫婦に代わり、同居して孫の面倒を見る。
14	鶴ヶ島市	¥ 90,000	5LDK	親の面倒をみる為、親の近くに転居。
15	所沢市	¥ 98,000	4LDK	転職で勤務地が変わり、勤務地近くにマンションを購入。
16	所沢市	¥ 78,000	4DK	現役時代は仕事で全国を飛び回っていた。現在は都内のマンションに落ち着き、空き家となった戸建てを有効活用。
17	蓮田市	¥ 108,000	3SLDK	転勤でいずれ戻る。
18	蓮田市	¥ 85,000	4K	認知症の父に代わってJTIの制度を利用。
19	日高市	¥ 65,000	4SLDK	親と同居済みで、マイホームはしばらく賃貸で貸していた。

（移住・住みかえ支援機構ホームページから）

事例 5

名 称	越ヶ谷 蔵のある街づくりプロジェクト (ポラスグループ(株式会社中央住宅))	
場 所	越谷市越ヶ谷三丁目	
用途	旧	蔵
	新	カフェ等(予定)
建築年	江戸時代末期	
改修箇所	<p>曳家(約8m移動。体験学習として、地元の小学生を招待。) 構造的な部分も含め、全体改修を実施。 蔵の周辺644.51㎡を住宅分譲地として開発。 蔵は改修し、市に寄贈することとしており、シンボルとして 住民の共有物として活用する。</p>	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>当該地区は旧日光街道沿いの宿場町で、蔵など歴史的、伝統的な建造物が残っている。しかし、所有者の高齢化や建て替えなどで開発が進み、歴史的な街並みが失われつつあるため、蔵を残す魅力ある街づくりをしようと企画。</p> <p>残した蔵は、新築分譲住宅の入居者で構成される組合が活用方法を検討し、カフェ等として運営する予定。</p>		
<p>課題</p> <p>コストがかかる。(当該事業では、補助金等はなし。)</p>		
<p>その他</p>		

BEFORE	AFTER
 <p data-bbox="284 779 671 813">既存の蔵を地元小学生が曳家</p>	 <p data-bbox="818 779 999 813">曳家された蔵</p>
	 <p data-bbox="818 1290 1265 1323">蔵周辺の新築住宅も景観上の配慮</p>
	 <p data-bbox="818 1816 1265 1850">蔵周辺の新築住宅も景観上の配慮</p>

2 活用事例集 (2) まちづくり方策の事例

今後の人口減少社会を見据えると、空き家対策はまちづくりを進めるうえでも大きな課題です。

一方で、単に空き家の除却や賃貸をするのではなく、防災や地域コミュニティの活性化などのまちの課題解決に空き家を活用している事例があります。

番号	分類	市町村名	事業主体
1	防災・防犯 地域コミュニティの活性化	文京区	文京区
2	防災・防犯 地域コミュニティの活性化	本庄市	本庄市
3	防災・防犯	長崎市	長崎市
4	地域コミュニティの活性化 にぎわい	佐賀市	佐賀市街なか再生会議
5	地域コミュニティの活性化 にぎわい	深谷市	深谷市
6	地域コミュニティの活性化	世田谷区	(一財)世田谷トラストまちづくり
7	まちなか居住	金沢市	金沢市
8	まちなか居住	松江市	松江市
9	にぎわい	北九州市	北九州市



分類


防災・防犯

地域コミュニティの活性化

まちなか居住

にぎわい

番号	1	分類	防災・防犯 地域コミュニティ活性化
事業主体	文京区	場所	文京区
概要	<p>管理不全のため危険な状態になっている空き家等について、所有者等からの申請に基づき、空き家等の危険度を区が調査。</p> <p>空き家等の除却後跡地が防犯・防災対策や地域コミュニティの形成などの行政目的に利用可能か区が検討し、利用可能な場合は、除却費用に対して補助を実施している。</p>		
取組内容等	<p>【事業のながれ】</p> <p>管理不全のため危険な状態になっている空き家等について所有者等からの申請</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>空き家等が危険な状態となっており、跡地利用が可能とされた場合、区と跡地利用契約を締結した後に所有者等が自ら除却。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>区が200万円(消費税を含む。)を上限に、除却に要した費用を補助。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>除却後の跡地を区が無償で原則10年間借り受け、行政目的で使用。</p> <p>調査した結果、継続して使用できると判断された空き家等については、地域課題に取り組むNPO等へ情報提供。</p> <p>【審査機関】</p> <p>申請された空き家等が管理不全かどうかを審査する機関として、老朽家屋審査会(区、警察、消防)を、跡地の活用方法を検討するための機関として、老朽家屋除却跡地利用検討会(区の関係課長)を設置。</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin: 0 10px; font-size: 2em;">⇒</div>  </div>		
HP等	文京区 http://www.city.bunkyo.lg.jp/index.html		

番号	2	分類	防災・防犯 地域コミュニティの活性化
事業主体	本庄市	場所	本庄市
概要	<p>中心市街地等いわゆる住宅が密集している既成市街地の空き家対策として、建物の除却を誘導するため、管理不全の空き家が除却されて生じた土地を、市が無償貸与を受け、ポケットパークとして整備。空き家の除却の補助制度がある。</p>		
取組内容等	<p>【ポケットパーク整備事業】</p> <p>「本庄市空き家等の適正管理に関する条例」の趣旨に基づく管理不全の空き家等が除却されて生じた土地を、必要に応じ市が原則 5 年間の使用貸借契約を結び、簡易な植栽やベンチ等を設置したポケットパークとして整備。土地所有者は固定資産税の減免措置を受けることができる。</p> <p>ポケットパークとして整備することで、周辺住民のコミュニティ活動の推進や公園愛護精神の高揚、災害時の避難場所や延焼の防止、緑化の推進、景観の改善を図る。</p>  <p>【危険空き家除却補助事業】</p> <p>市民の安全と安心を確保するため、空き家等のうち特に危険な建築物を除却する所有者等に、補助対象工事に要する費用に 2 分の 1 を乗じて得た額で 1 敷地につき 50 万円を上限とし、予算の範囲内で補助金を交付するものです。</p> <p>今後の展開</p> <p>ポケットパークが複数できれば、将来、狭隘道路の改善につながるとともに、そこを拠点として、民間との協働によりミニ区画整理を誘発することができる。</p>		
HP等	本庄市ホームページ http://www.city.honjo.lg.jp/		



番号	3	分類	防災・防犯
事業主体	長崎市	場所	長崎市
概要	<p>防災、防犯等の向上を図るため、市街地において、長年にわたって使用されず、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地が市に寄附等がされたものを市が除却している。</p>		
取組内容等	<p>【老朽危険空き家対策事業】</p> <p>老朽危険空き家について、地域の防災、防犯などのために、下記の条件にすべて当てはまるものの解体を行い、公共空間を確保。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.対象区域内にあるもの（既成市街地 約 3,900ha） 2.所有者から土地と建物を長崎市へ寄附又は無償譲渡されること 3.解体後の土地の日常の維持管理を、地域住民が行うこと <p>主な手順</p> <p>申込者（所有者または相続人） まちづくり推進室受付 現地調査 地元意向調査 申込者申請書提出 判定 申込者へ通知 解体 整地 地元利用・管理</p> <p>実績</p> <p>平成18年度～25年度 41件</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>～参考～</p> <p>「老朽危険空き家除却費補助金」 長崎市内を対象に除却の補助制度（最大50万円）がある。</p>		
HP等	長崎市 http://www.city.nagasaki.lg.jp/index.html		

番号	4	分類	地域コミュニティの活性化 にぎわい
事業主体	佐賀市街なか再生 会議	場所	佐賀市
概要	街なかの空き地を借地し、コンテナを使った図書館や交流スペース、チャレンジショップを設置し、街なかの回遊性を促し、街なかのにぎわいを再生している。平成23年度～27年度の社会実験。		
取組内容等	<p>【事業内容】 主催：佐賀市街なか再生会議（自治会、企業経営者、学識者） 事務局：NPO 法人まちづくり機構ユマニテさが（民地を借地、市と委託契約を締結） 名称：佐賀「わいわい!!コンテナ2」プロジェクト 所在地：佐賀市呉服元町2番地内 設計会社：ワークヴィジョンズ 施工会社：大洋建設 主要用途：図書室、交流施設、ギャラリー、トイレ 敷地面積 337 m²（申請面積） 建築面積 88.8 m²、延床面積 88.8 m² 構造：鉄骨造地上1階（海上輸送用コンテナ 20Ft×4基、40Ft×1基） 外構：ウッドデッキ 60 m²・高麗芝 165 m²</p> <p>【効果】 ・利用者数：平成24年度 24,974人 平成25年度 68,587人 ・コンテナの設置後に周辺に相次いで店舗が開設され、それに伴い人通りがふえるという好循環をもたらしている</p>		
HP等	佐賀わいわいコンテナ2 http://www.waiwai-saga.jp/		

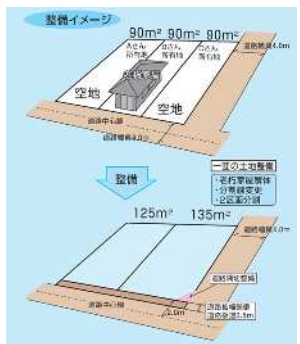


番号	5	分類	地域コミュニティの活性化 にぎわい
事業主体	深谷市	場所	深谷市
概要	<p>区画整理事業地区内の一時的に生じた空き地に移設が容易なコンテナを用いて、イベントやワークショップ、店舗のレンタルスペースの「深谷ベース」を整備し、街の賑わいを創出。</p> <p>区画整理の進行に合わせて、別の空地に短期間で移設し、事業の継続ができる。</p>		
取組内容等	<p>【深谷ベース 施設概要】</p> <p>「事務所棟」(コンテナ1棟(約3坪)) 受付、案内など</p> <p>「トイレ棟」(コンテナ1棟(約3坪))</p> <p>「キッチンラボ」(コンテナ1棟(約3坪)) 簡易キッチンセット有</p> <p>「深谷ギャラリー」(コンテナ2棟(約6坪)) 会議やギャラリーに</p> <p>「ウッドデッキ&ガーデン」 物品販売、興行、集会、展示等</p> <p>運営管理：深谷市(受付、清掃は業務委託)</p>		
HP等	<p>深谷市 http://www.city.fukaya.saitama.jp/fukaya_base/</p>		



番号	6	分類	地域コミュニティの活性化
事業主体	一般財団法人世田谷 トラストまちづくり	場所	世田谷区
概要	<p>空き家等を地域資源として有効活用することで、地域の人々がゆるやかにつながりを持ちながら共に暮らしていける「地域コミュニティの活性化・再生」をめざし、オーナーと利用団体のマッチングに取り組んでいる。</p>		
取組内容等	<p>【空き家等地域貢献活用相談窓口】 相談窓口の業務内容</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 空き家等をお持ちで地域貢献に提供しても良いと思っているオーナーからの相談を受ける。 2 オーナーの考えを伺い、実際に現地で物件の調査を行い、活用の方法を一緒に考える。 3 区の関連部署や NPO 等活用を希望する団体との出会いをサポートする。 4 空き家等を活用したいと考えている地域貢献団体の情報収集も行う。 <p>【世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル募集】 世田谷区内において、空き家等（空き家・空室・空き部屋）で、オーナーまたは地域活動団体が主体となって行う地域貢献活用企画を募集し、その活用事例をモデルとして選定し、今後の世田谷における、空き家等の地域貢献活用の普及・促進をめざす。 モデル候補として選ばれると、1モデルあたり最大200万円の助成。助成金は、企画を実現するための初期整備費用として、空き家等の改修工事費、備品購入等に使うことができる。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>きぬたまの家 (子育て支援施設)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>いいおかさんちであ・そ・ぼ (子供の地域交流施設)</p> </div> </div>		
HP等	(一財)世田谷トラストまちづくり http://www.setagayatm.or.jp/		

番号	7	分類	まちなか居住
事業主体	金沢市	場所	金沢市
概要	まちなか区域で良好な住環境を整備し、定住を促進するための一環として、空き家や空き地の活用を補助を行っている。		
取組内容等	<p>金沢市では、平成13年4月に「まちなかにおける定住の促進に関する条例」を制定し、まちなか居住に取り組んでいる。</p> <p>【まちなか低未利用地活用促進事業補助金】 まちなかの4m未満の狭あい道路に接する500㎡未満の低未利用地を2区画以上の戸建て住宅（1区画135㎡以上）に係る宅地を整備する場合に助成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成内容 道路用地費（隅切り部のみ）の10/10 道路工事費の10/10（拡幅用地は市に寄付） 老朽建築物の除却費の1/2 <p>【まちなか空地活用促進奨励金】 まちなか低未利用地活用促進事業補助金に適用となった空地の売り主に助成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成内容 譲渡所得金額相当分の3%（限度額30万円） <p>【まちなか空家活用促進補助金】 昭和26年以降に建築された空家を購入し、自ら定住する方に対して内部改修工事費を助成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成内容 内部改修費の1/2（限度額50万円） ・加算（45歳未満） 内部改修費の1/2（限度額50万円） <p>【まちなかの中古分譲マンション改修費補助金】 昭和56年6月1日以降に建築された中古分譲マンションを購入し、自ら定住する方に対して内部改修費を助成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成内容 内部改修費の1/2（限度額25万円） ・加算（45歳未満） 内部改修費の1/2（限度額25万円） 		
HP等	金沢市 http://www4.city.kanazawa.lg.jp/index.html		



番号	8	分類	まちなか居住
事業主体	松江市	場所	松江市
概要	平成 23 年度に制定した空き家管理条例の中で、まちなか（中心市街地）に居住促進するため、重点的に空き家の適正管理及び有効活用を推進すると定め、まちなかでの中古住宅の取得や住宅団地の整備を重点的に支援している。		
取組内容等	<p>【中古木造住宅取得等支援事業補助金交付制度】 中古木造住宅の取得及び改修・建て替えを支援</p> <p>取得の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税相当額を補助 市内：上限 5 万円 × 最長 3 年間 中心市街地：上限 7 万円 × 最長 3 年間 <p>改修費用の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、床、空調、給排水設備などの改修工事費を補助 市内：補助率 10%（上限 40 万円） 中心市街地：補助率 20%（上限 80 万円） <p>建て替え時の解体費用の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築後 20 年を経過した中古木造住宅を購入した人に購入した住宅の解体費を補助 市内：補助率 2/3（上限 70 万円） 中心市街地：補助率 80%（上限 100 万円）木造以外も対象 <p>【戸建賃貸住宅改修支援事業補助金】 戸建の空き家を賃貸住宅（月額 6 万円以下）にするための改修費及び片付け費用の一部を助成。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の改修工事費、家具等の片付け、清掃費用を補助 市内：補助率 10%（上限 40 万円） 中心市街地：補助率 15%（上限 60 万円） <p>【まちなか住宅団地整備計画の認定制度と補助金交付】 まちなかの空き地又は空き家の有効活用及び居住を促進するため、まちなか住宅団地整備の認定制度を設け、公共施設整備に係る費用を補助。</p> <p>認定基準：中心市街地内の 500 m²以上 1,000 m²未満の住宅団地 1 区画 150 m²以上 2 区画以上かつ 140 m²未満がない など</p> <p>補助対象：道路、公園、上下水道、街路、老朽建築物等除却費等の 1/2 以内（上限 500 万円）</p>		
HP 等	松江市 http://www.city.matsue.shimane.jp/index.html		

番号	9	分類	にぎわい																								
事業主体	北九州市、 家守事業者	場所	北九州市																								
概要	<p>中心市街地の使われていない空き物件をリノベーションにより再生・活用することにより、地域で新たな事業を起こし、新たな雇用とにぎわいを生み出す「リノベーションまちづくり」を推進。</p>																										
取組内容等	<p>【リノベーションスクール】</p> <p>遊休不動産の所有者から提供された物件を対象に、国内の先駆的なリノベーション事業者を講師として多数迎え、全国から集まった受講生とともに物件の事業計画を作成し、最終日に所有者に向けて公開プレゼンテーションを行うもの。</p> <p>スクール後は家守事業者が不動産オーナーをサポートし、提案を元に事業化を目指す。</p> <div data-bbox="391 913 1321 1780" data-label="Figure"> <p>▶ リノベーション案件で【転貸型投資(家守事業者が投資)】の事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ●家守事業者が、建物に350万円の投資をして、入居者を募って4人入居可能なシェアハウスにする。 ●家守事業者が、物件オーナーに支払う家賃を減額し、投資金額(350万円)を回収。減額幅は回収が進めば減る。 <p>物件オーナーに支払う1年目の家賃5万円(仮) 物件オーナーに支払う2年目以降の家賃は7万円(仮)</p> <table border="1"> <tr> <td>【入居者】</td> <td>4人 × 家賃4万円</td> <td>- 16万円</td> </tr> <tr> <td>【年間収入】</td> <td>16万円 × 12ヶ月</td> <td>- 192万円</td> </tr> <tr> <td>└(物件オーナー)</td> <td>5万円 × 12ヶ月</td> <td>- 60万円</td> </tr> <tr> <td>└(家守事業者)</td> <td>11万円 × 12ヶ月</td> <td>- 132万円</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>【入居者】</td> <td>4人 × 家賃4万円</td> <td>- 16万円</td> </tr> <tr> <td>【年間収入】</td> <td>16万円 × 12ヶ月</td> <td>- 192万円</td> </tr> <tr> <td>└(物件オーナー)</td> <td>7万円 × 12ヶ月</td> <td>- 84万円</td> </tr> <tr> <td>└(家守事業者)</td> <td>9万円 × 12ヶ月</td> <td>- 108万円</td> </tr> </table> <p>3年目までの総収入</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 物件オーナー：60万円 + 84万円 + 84万円 = 228万円 ● 家守事業者：132万円 + 108万円 + 108万円 = 348万円 <p>(3年で投資金額回収)</p> <p>物件オーナー 空き家となっていた部屋(0円)が、 → 年間平均 76万円の収益を生む (3年目までの平均)</p> <p>家守事業者 初期工事投資費用を 約 3年で回収</p> <p>オーナー良し 事業良し まち良し</p> </div> <p>【実績】</p> <p>平成23年度からリノベーションスクールを8回開催。 15件の物件が再生され、385名の雇用を創出。</p>			【入居者】	4人 × 家賃4万円	- 16万円	【年間収入】	16万円 × 12ヶ月	- 192万円	└(物件オーナー)	5万円 × 12ヶ月	- 60万円	└(家守事業者)	11万円 × 12ヶ月	- 132万円	【入居者】	4人 × 家賃4万円	- 16万円	【年間収入】	16万円 × 12ヶ月	- 192万円	└(物件オーナー)	7万円 × 12ヶ月	- 84万円	└(家守事業者)	9万円 × 12ヶ月	- 108万円
【入居者】	4人 × 家賃4万円	- 16万円																									
【年間収入】	16万円 × 12ヶ月	- 192万円																									
└(物件オーナー)	5万円 × 12ヶ月	- 60万円																									
└(家守事業者)	11万円 × 12ヶ月	- 132万円																									
【入居者】	4人 × 家賃4万円	- 16万円																									
【年間収入】	16万円 × 12ヶ月	- 192万円																									
└(物件オーナー)	7万円 × 12ヶ月	- 84万円																									
└(家守事業者)	9万円 × 12ヶ月	- 108万円																									
HP等	北九州市 https://www.city.kitakyushu.lg.jp/index.html																										

3 課題と対応

(1) 空き家の利活用にあたって

空き家を利活用する際は、法規制や居住価値の向上について、検討を行うことが必要となります。

主な法規制について（代表的なものを例示したものです。）

建築基準法（チェックリスト（20ページに掲載）などを用いて確認をしてください。）

検討 既存建築物が適法なものか確認しておくことが必要です。

敷地が道路に2 m以上接しているか。

建ぺい率、容積率を満たしているか。

検討 用途地域上(都市計画上)の立地の可否を確認しておくことが必要です。

住宅以外の用途に変更する場合は、当該地の用途地域に立地できる施設なのか確認することが必要です。

なお、用途変更の建築確認申請手続きが必要なる場合もあります。

市街化調整区域においては、立地が認められる基準が定められているため、確認することが必要です。

H27.11.13 技術的助言（「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて）により、立地可能な施設の明確化が図られた。

検討 用途にあわせて建物の改修が必要となるものがあります。

シェアハウスとして活用する場合、寄宿舍としての要件を満たす必要性。

なお、寄宿舍における間仕切壁の規制の合理化が図られました。

防火上主要な間仕切壁は、例えば、居室の床面積が100㎡以下の階で、各居室に煙感知式の住宅用防災報知設備などを設置し、かつ規定の避難歩行距離が確保できている場合などの一定の条件を満たせば、緩和されます。

詳細は、「間仕切壁を準耐火構造としないこと等に関して防火上支障がない部分を定める件」（平成26年国土交通省告示第860号）、技術的助言（国住指第1784号）を確認してください。

グループホームとして活用する場合、階段規定が厳しくなる。

検討 建物の耐震性能を確認しておくことが必要です。

昭和56年6月以降に建築された建物かどうか。

昭和56年6月より前に建築された建物であれば耐震診断を実施

診断結果に応じて、耐震改修工事を実施

消防法

検討用途や規模によって、消防用設備の設置が必要となるものがあります。
住宅として活用する場合、寝室等に住宅用火災警報器の設置が必要です。

旅館業法

検討旅行者の民泊は、旅館業にあたり、都道府県知事から営業許可が必要。
施設の構造設備の基準をすべてクリアし、許可を得ることが困難。

居住価値の向上について

検討断熱改修、窓改修

壁、床、天井や窓の断熱改修工事を行うことは、居住環境を向上させるとともに、建物の省エネ化にも有効です。

検討LED照明等への改修

LED照明など省エネ設備への改修工事は、建物の省エネ化に有効であり、電気代等の節減につながります。

検討シニア向けのリノベーションにおいては、バリアフリーへの配慮

建物内外における段差解消や手すりの設置などにより、高齢者の利用しやすい建物となります。

(2) 空き店舗の利活用への展開

古い店舗などを活用して、カフェや雑貨店等を営んでみたいという若い世代が増えています。そのような借り主の多くには、希望する規模や内装に改修を行いたいというニーズがあるため、貸し手側の工夫も必要となっています。

なお、空き店舗の利活用についても、(1)であげた事項などを検討する必要があります。



秩父市番場町

かつて織物取引で賑わった商業地区
現在、カフェ等に活用されている。

(参考) 空き家活用判断チェックリスト

建物情報	A	所在地番	
	B	住居表示	
	C	面積	
	D	種類・用途	
	E	構造・階数	
	F	築年月日	
	G	所有者	
	H	登記簿上所有者	
土地情報	I	地番	
	J	所有者	
	K	土地の権利	
	L	面積	
	M	接道状況(幅・公道別)	
	N	道路状況	
	O	境界不調の有無	
都市計画	P	都市計画区域・用途地域	
	Q	建ぺい率・可能建築面積	
	R	容積率・可能延べ床面積	
	S	その他規制	

項目	チェック欄
建物の所有者は登記簿と同一である	
敷地は道路に2 m以上接している	
接している道路は4 m以上もしくはセットバック済である	
昭和56年6月以降に建築された建物である	
建ぺい率・容積率を満たしている	
土地の所有者の同意あり、または不要	
隣地境界は明確である	
用途地域は活用目的に合致している	
計画道路等に当たっていない	