

(2) 空家の活用検討

1) 事例整理の考え方

①本地区の立地特性、地域資源等について

本地区では東側に向かって傾斜する一体のエリアに空き家が多く分布している。なかでも漁港周辺や土砂災害が懸念されるエリアの急傾斜地、狹隘道路が多い密集地などは特徴的な立地環境として挙げられる。

地区の地域資源の特徴としては、地区西側から東側の海岸部を望むことができる景観のほか、1～2階建てのRC造の戸建て住宅が傾斜地の地形に沿って密集して立地する住宅地景観、イラブナスビ植生地の分布にみられる豊かな自然景観等が挙げられる。これらは本地区において活かしていくべき地域固有の資源である。



本地区では、住宅地の土地利用が主として分布するなかで、来訪者のための宿泊施設や飲食店の点在がみられる。一方で、地区内では空き家が増加しており、管理不全の倒壊危険性のある空き家等により、防災性・防犯性の低下や衛生の悪化、景観阻害等、居住環境に係る様々な影響が懸念されている。また、管理が不十分な空き地等の低未利用地が点在しており、多様な人が交流できる場が不足していることがこれまでの調査で挙げられている。

②勉強会、ワーキング等による地域住民の本地区に望む考え方

地域による勉強会やワーキングでは、これまでに都市基盤整備の必要性のほか、観光・農業・漁業・自然などの地域資源を活かしたまちづくりや、地域コミュニティの活用、若者が帰ってきたいくなるまちづくり、漁師町の特徴を活かした飲食機能の提供、狹隘な道路を人のみが通れる魅力的な空間として活用する取組、空き家を活かしたイベント、清掃イベントなどの様々な取組の意見が挙げられている。

③本地区の空き家活用における基本的な考え方

前項までを踏まえ、空き家利活用においては、以下に示す3点を基本的な考え方として事例収集を行うとともに、本地区の空き家活用における基本的な方向性を検討する。

01 地区住民、来訪者それぞれの視点にたった空き家活用事例を収集

- ・本地区は住宅地を中心とした土地利用となっており、地区のまちづくりにおいては、地区住民にとっての暮らしやすい住環境づくり、来訪者にとっての魅力的な体験が可能となる環境づくりが必要と考える。そのため、地区住民、来訪者それぞれの視点を踏まえた空き家の活用を推進することを想定する。

02 本地区の立地ポテンシャルを活かした工夫がみられる事例を収集

- ・本地区は緩やかな丘陵地に立地しており、海岸部の眺望を活かした活用が考えられる。このことを踏まえ、本地区に類似する立地ポテンシャルを活かした事例収集を行う。

03 空き家の立地状況や劣化状況等を踏まえた活用に関する事例を収集

- ・本地区内には狭隘道路へ接道する既存不適格建築物の空き家が点在しているほか、空き家の劣化状況により不動産の流通に適さない空き家も点在していることが予想される。そのため、法的に不利な場所に立地する空き家の活用や空き家の状況に応じた活用上の工夫がみられる事例収集を行う。

2) 事例収集

前項までの考え方を踏まえて空き家活用に関する事例収集を行った。

①来訪者の視点にたった空き家活用事例

宮古島観光を目的とした来訪者の視点にたった事例の収集を行った。本地区にみられる傾斜地の地形に立地する市街地環境や海側を望む眺望景観などの地区のポテンシャルを活かした事例、その他宮古島観光の魅力向上に資する事例を以下に挙げる。

■No.1：官民の持続可能な仕組みづくりによるエリア内の空き家再生の推進

項 目	内 容
場 所	愛媛県大洲市
取組主体	大洲市、(一社)キタ・マネジメント、(株)KITA
導入機能	・宿泊施設 ・飲食施設（カフェ、バーガー店） ・物販店（雑貨店、クラフトビール、日本酒・ワイン、パン）など
取組内容	①誘客装置(DMO)と収益装置(DMC)、その他関係者の役割分担を明確化した官民連携の組織体制づくり ・空き町家の流通促進に向けた取組として、来訪者の誘客方策として広報・プロモーション、観光コンテンツ開発を行う地域 DMO（一般社団法人キタ・マネジメント）、バリューマネジメント(株)や民間事業者へ転貸・サブリースを行う地域 DMC（株）KITA）が中心となり、空き町家を宿泊施設や飲食店等へ活用する取組を推進している。 取組全体のスキーマ 誘客装置 (DMO) と収益装置 (DMC) の役割分担

項 目	内 容
	【これから】 10~15年の定期貸借権 賃料 所有者と家族 ● 管理しなくていい！！ ● 固定資産税がかからない ● 15年後にキレイな家が返ってくる KITA. MANAGEMENT OZU, EHIME, JAPAN. 10~15年の使用権の貸借 サブリース (転貸) サブリース料 VALUE MANAGEMENT ● ホテルへ改装 ● 10~15年の保全・補修 ● 10~15年で償却 ● 税収の増加 ● ホテルとして利用 ● 10~15年のホテル運営 ● 観光客の誘引 ● 税収の増加 転貸（サブリース）方式のイメージ ②リノベーション事業を支援するまちづくりファンドの設立と運用 ・ 民間事業者（伊予銀、一般財団法人民間都市開発推進機構<MINTO 機構>）によるファンド「大洲まちづくりファンド」を設立し、空き町家等を活用した民主体のリノベーション事業の支援を実施している。 <大洲まちづくりファンドの仕組み> 融資 地場金融機関 (信用、第二信用、信託、債権) MINTO機構 まちづくりファンド LLP (有限責任事業組合) LPS (投資事業有限責任組合) 等 民間まちづくり事業者 建物のリノベーションや新築などにより施設を整備し、運営する事業 ・ 物販施設、飲食施設 ・ 宿泊施設、オフィス ・ 子供遊具施設、交流拠点施設 等 まちづくりに関する計画等の策定に資する支援等 地方公共団体 ファンドの投資対象エリア 地元の方々为主体となって、エリア&個別事業のマネジメントを行う。 地元企業、個人等 出資等 ファンドの概要 ○ ファンドの存続期間：最長20年（各事業に対する投資回収期間は最長10年まで） ○ ファンドの形態：LLP（有限責任事業組合）、LPS（投資事業有限責任組合）からファンドの規模等を踏まえて選択 ○ ファンドの資金規模：数千円～数億円を想定 ○ 民間機構の出資上限：ファンド総額の1/2を上限とする。 出典：大洲まちづくりファンド設立プレス資料（国土交通省） ② 初動段階からの主要なステークホルダーの連協協定に基づく取組推進 ・ 歴史的建造物を活かした宿泊・レストラン事業「NIPPONIA HOTEL」などを展開するバリューマネジメント(株)、歴史的資源の活用に関する計画策定を支援する(一社)ノオト及び(株)NOTE、金融上の支援を行う伊予銀行、歴史的資源の活用や観光まちづくり戦略の推進事業を行うDMOを設立する大洲市の4者が連携協定を結び、事業の初動段階から役割分担を明確化して取り組んでいる。

項 目	内 容
	④NIPPONIA HOTEL（分散型ホテル）を核とした多様な店舗の誘致促進 ・ 来訪者の宿泊拠点として、分散して立地する NIPPONIA HOTEL が地域経済牽引事業として進出したことにより、その他多くの事業者が地区内に参画しやすい状況となっている。 大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画より 【凡例】 - 再生物件 - 観光施設 - ホテル・SHOP - 観光動線 - 明治時代の建物群 - 意匠気のよい昭和の建物群 - 単体で意匠気高い - 建物は古いが、景観に連続性が感じられない建物群 - 建物は新しく、景観に連続性が感じられない建物群 - 公共の施設 - 公共の緑地 - 交通量の多い道路 拡大図 ※1 オZU+ (オーガニクタルなど) 葵CAFE (カフェ) ROSA (雑貨店) 茶寮 平野屋 (和風カフェ) 再生物件の分布図 再生物件の状況

項 目	内 容
	空き家再生物件の概要 ①NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 ・1階の通りに面した部分が店舗、1階の奥と2階が居住スペースという当時の暮らし方のスタイルを活かすため、1階を店舗にし、もともと居住スペースとしていたところに客室を設けた分散型ホテルを整備した。宿泊事業の運営はバリューマネジメント㈱が担っている。 ・1階の店舗スペースには、日帰りでも楽しめる店舗として、雑貨店や和菓子店、パン屋などのほか、カフェ、日本酒やワインの量り売りをする酒店など、多種多様な店舗を誘致している。 ・2023年現在、26棟、31室の客室を備えた分散型の宿泊事業を行っている。代表的な再生事例は以下に示す通りである。 ■NIPPONIA SADA 邸

項 目	内 容
	■NIPPONIA OKI 邸   ■NIPPONIA TOKI 邸   明治中期に建てられ、地域の茶道文化を支えていた茶舗であった。 中庭を中心に広がる町家建築で、ゆったりとした時の流れを感じながら寛ぐことができる。茶舗の歴史を感じさせる配色、大洲・内子で受け継がれている工芸品など、細部にもこだわり改修を行った。 ・延床面積：113 m² ・定員：3名 ・特徴：一棟貸切、メゾネットタイプ、中庭付、檜風呂 ■NIPPONIA ZUMI 邸   町家・商家が連なり、和菓子屋や土産屋が並ぶエリアの交差点角に位置し、当時は「城戸酒店」としてまちに親しまれた建物を改修。 通りに面した2階の窓から、時間がゆっくり流れるまちの営みを感じながら過ごすことができる。 ・延床面積：99.7 m² ・定員：3名 ・特徴：一棟貸切、メゾネットタイプ、檜風呂

項 目	内 容
	■VMG CAFE  ■クラブラウンジ  ②葵 CAFE ・近海の天然魚にこだわった鮮魚料理が自慢の居酒屋がプロデュースするカフェ。名物の「愛媛産ハモカツバーガー」や「大洲産ポークグリルバーガー」など地元食材が主役のバーガーやフルーツたっぷりのドリンクを提供している。   ③OZU+（雑貨店） ・今治市の『IKEUCHI ORGANIC』のタオルのほか、大洲・愛媛のサステイナブルな商品を販売している。  

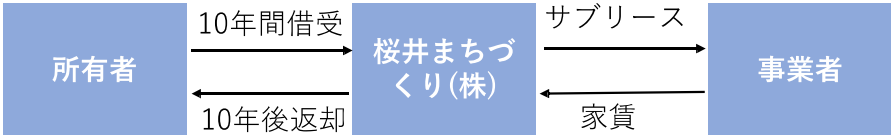
項 目	内 容
	④茶寮 平野屋（和喫茶） ・創業明治2年「ひらのや製造本舗」の本格和喫茶。 ⑤大松レザークラフト（レザークラフトの雑貨店） ・高品質な国産のレザーアイテムが並び、要望に応じてオリジナルレザーアイテムも作成する。 ⑥うみとカモメ 山下別邸（フルーツサンド販売店） ・農家から直接仕入れた旬の果実をふんだんに使ったフルーツサンドの販売店。

項 目	内 容
	⑤若者世代を中心とした地域団体によるまちづくり活動 ・若者世代が参加する団体「YATSUGI」が、空き家の清掃や簡単な維持修繕を行うとともに、活用の問い合わせ時にはマッチングのための内覧の立ち合いのほか、イベントなどでの活用等により情報発信を行っている。 ・YATSUGI では上記取組のほか、100 年前の賑わいを再現するイベント「城下の MACHIBITO（しろしたのマチビト）」を実施。ドレスコードを100 年前に設定し、町家を背景に100 年前の風景が再現された。年に一度2 日間にわたり開催され、3 年目に参加した町家・出店ブースは18 棟、123 ブースにまで拡大した。   
取組効果	・再生した歴史的建造物：31 棟（NIPPONIA HOTEL 客室数：26 棟 31 室） ・進出事業者数：20 事業者 ・新規雇用者数：71 人 ・住民の事業賛同意識：90.3% ・受賞：2021 年度 Good Design 賞 第 14 回観光庁長官表彰 The Green Destinations Story Awards ITB Berlin」の「Culture & Tradition（文化・伝統保存）」部門において、日本で初めて世界 1 位を受賞
活用した補助メニュー	・地方創生推進交付金（内閣府） ・社会資本整備総合交付金（国土交通省） ・地域未来投資促進法（基本計画）（経済産業省）

■No.2：歴史的建造物を活用した飲食店、宿泊施設の再生

項 目	内 容						
場 所	奈良県桜井市						
取組主体	桜井まちづくり(株) (都市再生推進法人)						
導入機能	・ 宿泊施設 ・ 飲食施設 (カフェ、フレンチレストラン)						
取組内容	①まちづくりビジョンに基づく地区再生の戦略づくり ・ 空き町家の再生にあたり、地区に分布する地域資源を明らかにするとともに、それらを活かして地区が目指すべき将来像を定めた「地区まちづくり推進ビジョン」を作成した。 ・ 再生物件3件について、導入機能と併せてターゲットやサービスレベルを設定するとともに、エリアとしてのコンセプトやYAMATO 観光のレセプションエリアの実現を目指した戦略を設定している。 コンセ 時 空 の 交 差 点 日本発祥の地、そして未来へ 古代・平安・大正ロマンあふれるまち。四方からの 気の流れを受けて育まれたまちさまざまな時を積み 上げた風景が残るまちに、私たちは新しい息吹をあ たえます 3つのコアとなる施設を中心に、時をつなぐ、まちの 魅力をつなぐ、ひとをつなぐまちをつくります ターゲ ・ フランス人 (歴史体験に興味を持つヨーロッパ圏からの旅行者) ・ 超OL (縁を求めて三輪山を登拝する独身女性) まちづくりの方向性 <table><tr><td>①YAMATO エリアの旅のベース (基地) を形成する</td><td>②1700年の歴史・文化をテーマとした新しい観光スタイルを生み出す</td><td>③空き家の再生によって、多種多様な店舗を誘致し、ワンランク上のカルチャーを</td><td>④風土・歴史・文化に根差したコミュニティライフを生み出し、地区の価値の</td><td>⑤YAMATO エリア、時空の交差点、桜井まちづくりのファン、クル</td><td>⑥地域内外の産学金官民との幅広いネットワークを構築する</td></tr></table>	①YAMATO エリアの旅のベース (基地) を形成する	②1700年の歴史・文化をテーマとした新しい観光スタイルを生み出す	③空き家の再生によって、多種多様な店舗を誘致し、ワンランク上のカルチャーを	④風土・歴史・文化に根差したコミュニティライフを生み出し、地区の価値の	⑤YAMATO エリア、時空の交差点、桜井まちづくりのファン、クル	⑥地域内外の産学金官民との幅広いネットワークを構築する
①YAMATO エリアの旅のベース (基地) を形成する	②1700年の歴史・文化をテーマとした新しい観光スタイルを生み出す	③空き家の再生によって、多種多様な店舗を誘致し、ワンランク上のカルチャーを	④風土・歴史・文化に根差したコミュニティライフを生み出し、地区の価値の	⑤YAMATO エリア、時空の交差点、桜井まちづくりのファン、クル	⑥地域内外の産学金官民との幅広いネットワークを構築する		

地区まちづくり推進ビジョン

項 目	内 容
	②サブリースによる飲食店舗への活用 ・桜井まちづくり(株)が所有者から賃借し、転貸（サブリース）する方法で再生を行った。 桜町珈琲店  ■桜町珈琲店 ・構造：木造2階建て ・オープン：平成29年4月 ・延床面積：85.51㎡（1階：45.46㎡ 2階：45.46㎡） ・整備方針：住民アンケート調査で最もニーズが高かったカフェ 旧青果店をもとものの町家形式に修景し、多世代が交流できる居場所の機能を有する町家カフェとして活用できる拠点として整備 旧吉野銀行桜井支店 (フレンチレストラン KIYAMURA)  ■フレンチレストラン ・構造：木造と鉄骨造の混合 ・オープン：平成30年4月 ・延床面積：166.48㎡（1階：101.24㎡ 2階：65.24㎡） ・整備方針：木材の町のシンボルとなる近代建築空間で旨い料理と交流の場を提供 サブリースによる再生物件の概要  ・不動産の所有と利用の分離方法 ・10年間で投資を回収（※）固定資産相当 <資金調達方法> 空き店舗利活用補助金＋やまと観光活性化ファンド＋銀行借入 サブリースの概要

項 目	内 容
	③民泊事業による高級町宿としての再生 ・桜井まちづくり(株)が所有者から10年間の期限付で賃借し、民泊事業(直営事業)を実施している。 富田邸(蔵の宿 櫻林亭)  ■高級町宿 櫻林亭 ・構造: 木造2階建て ・オープン: 平成30年9月 ・延床面積: 233 m² ・整備方針: 明治時代に木材商が建てた数寄屋建築をできる限り保存し、欧米人・東京を主とし、日本文化を体験したい観光客に魅力ある高級町宿として利活用 所有者 10年間借受 桜井まちづくり(株) 10年後返却 自社運営～民泊新法による ・住宅宿泊事業の届出 ・住宅宿泊管理業者の登録 ・不動産の所有と利用の分離方法 ・10年間で投資を回収 (※)固定資産相当 <資金調達方法> 民都機構ファンド+桜井駅南エリア活性化ファンド+銀行借入 ④将来像の実現に向けた地区内のハード、ソフトの取組推進 ・空き家活用と併せて地区の将来像実現に向けて、産官学金民が連携した取組をハード・ソフトの両面で行っている。 

項 目	内 容
取組効果	・ 平日での櫻町珈琲店利用者（シニア層、子育て主婦層、近隣で働く人、高校生）が商店街にみられるようになっている。 ・ 櫻町珈琲店：約 40 名／日の利用がみられる。 ・ フレンチレストラン：半年間で 4,600 名の利用がみられる。 ・ 行政、地元企業の雇用増：空き家再生をはじめとするまちづくりの取組にインターンシップへ参加した学生が桜井市役所や関わった地元建設会社へ就職 ・ 受賞：奈良県景観デザイン賞（活動賞） 第 12 回まちづくり奨励賞（（公社）日本建築士会連合会） ・ その他：旧吉野銀行桜井支店、富田邸の登録有形文化財への指定
活用した補助メニュー	・ やまと活性化ファンド（REVIC） ・ 桜井駅南エリア活性化ファンド（MINTO 機構） ・ 都市再生整備計画事業（街並み環境整備事業（修景補助））

■No.3 尾道空き家再生プロジェクトによる多様な空き家再生

項 目	内 容
場 所	広島県尾道市
取組主体	NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト
導入機能	・一棟貸し宿泊施設（尾道ガウディハウス） ・子育て世代向け井戸端サロン、NPO 事務所（北村洋品店） ・ゲストハウス（あねごのねどこ） ・古本屋（貳拾 dB） ・宿泊施設（みはらし亭） ・工房・ギャラリー・カフェ（三軒家アパートメント）等
取組内容	①空き家再生を支援する様々なソフトの取組の実施 ・NPO 団体代表が買い取りはじめた空き家再生プロジェクト「尾道空き家再生プロジェクト」をきっかけとして、地区内の空き家再生を促す多様な取組が実施されている。 取組内容 ①尾道空き家談義 ・空き家に関する情報交換を行うことや各種活動を行っている人と人々とを緩やかに結びつけていくことを目的とし、ゲストを招いた空き家問題に関する講義イベントを開催している。 ②空き家再生チャリティイベント ・地区内の再生に要する経費を補助するため、再生物件のオープンハウスを含む様々なイベントを開催している。 ③現地でチャリティ蚤の市 ・空き家に残されている家財道具のリユースのための蚤の市を開催している。 ④尾道建築塾 ・尾道ならではの建造物についての理解を広げること、日本の伝統建築の技術継承のことについて提唱し、尾道の家づくりを考えるきっかけをつくるため、一般の方を対象としたセミナーを開催している。  空き家の再生作業風景  尾道建築塾（まちなか探訪編）

項 目	内 容
	②地区の立地を活かした多様な再生 ・坂や路地、石段と石垣に囲まれた環境など、尾道の斜面地の環境、建物の特性を活かした 20 棟以上の空き家の再生が行われている。 取組内容 ①一棟貸しの宿泊施設：尾道ガウディハウス ・昭和 8 年に別荘として建築された建物を一棟貸し切りで宿泊できる登録文化財として活用されている。   尾道地区の風景 尾道ガウディハウス全景  尾道ガウディハウス全景

項 目	内 容
	②子育て世代向け井戸端サロン、NPO 事務所（北村洋品店） ・「子育て世代の交流の場」というコンセプトのもとで再生され、1 階は子育てサロン、2 階は子供服などのショップが入居している。  The image block contains two photographs. The left photograph shows the exterior of a two-story building with a white and grey facade and a red-tiled roof, situated on a street with other residential buildings. The right photograph shows the interior of the building, featuring a wooden staircase and a display of children's clothing on shelves. ③みはらし邸（ゲストハウス） ・登録有形文化財に指定された歴史的・伝統的建造物である，築約 100 年の古民家（別荘建築）を再生したゲストハウス。NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトによりリノベーションされ，ゲストハウス，カフェや観光案内スペースとして活用されている。  The image block contains two photographs. The left photograph shows the exterior of a traditional Japanese building with a stone base and a tiled roof, situated on a hillside with trees. The right photograph shows the interior of the building, featuring a tatami floor and a large window with a view of the surrounding landscape.

項 目	内 容
	④あねごのねどこ（ゲストハウス） ・古くて新しい交流スペースを目指し、「うなぎ」の寝床のような奥行き深い尾道町家を地元の特産品の「あなご」にちなんで名前をつけたドミトリー形式のゲストハウス。そのほか、カフェ、交流スペースが運営されている。

項 目	内 容
	⑤坂の家（坂暮らし体験ハウス） ・尾道の駅裏斜面地に密集する大正から昭和初期に建てられた洋風長屋の一軒を再生し、空き家を探している方や坂暮らしを検討中の方に坂暮らし体験ハウスとして運営。また、移住が決まり再生中でまだ住めない方の仮暮らしハウスとしても利用が可能となっている。  ⑥路地の家（靴工房） ・道の魅力の大規模を占める「坂」と「路地」のうちの「路地」の暮らしや風景、人間模様などを研究、発信するために、尾道空き家再生プロジェクトと東京工業大学真野研究室とで再生、活用している路地裏初の再生物件。「セトウチシューズ」が靴工房として利用している。 

項 目	内 容
	⑦光明寺會館（貸しスペース） ・鉄筋コンクリートの2階建ての建物を再生した事例。同敷地にある光明寺の会館として利用され、その後たまに地域の寄り合いなどで使うだけで、ほぼ空き家になっていたところを AIR Onomichi 実行委員のメンバーを中心に「光明寺會館」と名を改め、新たな活動の場として活用がなされるようになった。現在、芸術活動、展覧会、コンサート、総合的なパーティー、食堂、ワークショップルーム、講義室、会議室など様々な場として利用されている。  ⑧三軒屋アパートメント（ものづくりの発信拠点） ・風呂なし1Kが10部屋あった昭和のアパートをリノベーションし、うち3部屋で異なる店舗を運営するほか、7部屋をテナントとして貸し出している。店舗はカフェ、古着屋、古本屋、レコード店に卓球場などが入居している。中央の中庭は、入居者や来訪者がくつろぐフリースペースになっている。 

項 目	内 容
	③空き家バンク制度を活用した利用希望者のマッチング ・H14 年度より開始した空き家バンクでは、200 軒を超える空き家がエリア内にみられるなか、登録されている 52 件（H22 年時点）について、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトが情報発信のほか、利用希望者とのマッチングのための支援を行っている。また、見学者を案内する前に地元住民への事前説明会を行うなど、地元との信頼関係を築くための取組も行っている。
取組効果	—
活用した補助メニュー	・尾道市まちなみ形成事業（尾道市） 尾道の歴史地区に散在する文化遺産等の所有者が行う整備に要する経費の 3 / 4（上限 200 万円）を補助する制度

■No.4 古民家を活かした会員制農家民宿への活用

項 目	内 容
場 所	茨城県常陸太田市
取組主体	里美ツーリズム探求会（任意団体）
導入機能	・会員制農家民宿（簡易宿所）
取組内容	①会員制とすることによる二地域居住のサービス提供と周辺住民の理解を確保 ・年会費 1 万円の負担で二地域居住の宿泊地を利用者に提供している。 ・リピート客の利用により周辺住民の理解が得られやすく、空き家活用のハードルを下げるができる。  ②施設利用により地域との交流を促し、定住促進につなげている ・定期的な利用に合わせてグリーンツーリズムの拠点として地域との交流イベントや地域の交流イベントを開催し、地域との交流を促すとともに、地域のよさを PR することにより定住につなげている。   “第2”のふるさとづくりプロジェクト「里美家族会議」

項 目	内 容
	③会員制による定期的な利用による安定的な収益確保 ・年会費は安価に設定しており、大きな収益ではないものの、リピーターを確保することにより農家民宿における安定した収益を確保している。 収益等の概要 年会費：1 万円 宿泊費：2,000 円 会員数：38 組（20 組以上がリピーター） 整備費等 開業資金：4,167 千円（自己資金 2,167 千円、補助金 2,000 千円） 賃料：480 千円／年
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.5 空き家を活用した定額制住み放題サービス「ADDress」

項 目	内 容								
場 所	国内外 300 か所以上								
取組主体	株式会社アドレス								
導入機能	・ コリビングサービス								
取組内容	①多拠点居住による新しい働き方が可能な場の提供 ・ 月額 9,800 円からの定額料金で日本全国 + 海外 300 か所の登録物件を使用することができる。 ・ 近年の働き方改革の進展のほか、デジタルノマドやワーケーション等の働き方の普及に伴い注目されるサービスである。 沖縄本部D部 沖縄県 ゲストハウス 食と海と音楽と 非日常を日常にする家 連泊割 3泊2枚 石垣B部 沖縄県 戸建て 石垣島の中心地に位置するワーケーション利用に最適な家 沖縄コザA部 沖縄県 戸建て エンタメの街コザを満喫する家 ホームページに掲載されている物件事例 サービスプラン概要（月額） <table> <tr> <td>コミュニティプラン：980 円</td> <td rowspan="5"> ・ 初期費用、光熱費込み ・ 予約チケットは毎月 1 回付与 ・ チケットは 2 年間有効 ・ プランのダウングレードは毎月可能 ・ 予約チケットが足りなくなった場合は、いつでもプランのアップグレードが </td> </tr> <tr> <td>2 枚プラン（2 泊）：9,800 円</td> </tr> <tr> <td>5 枚プラン（5 泊）：19,800 円</td> </tr> <tr> <td>10 枚プラン（10 泊）：29,600 円</td> </tr> <tr> <td>15 枚プラン（15 泊）：54,400 円</td> </tr> <tr> <td>30 枚プラン（30 泊）：99,800 円</td> <td></td> </tr> </table>	コミュニティプラン：980 円	・ 初期費用、光熱費込み ・ 予約チケットは毎月 1 回付与 ・ チケットは 2 年間有効 ・ プランのダウングレードは毎月可能 ・ 予約チケットが足りなくなった場合は、いつでもプランのアップグレードが	2 枚プラン（2 泊）：9,800 円	5 枚プラン（5 泊）：19,800 円	10 枚プラン（10 泊）：29,600 円	15 枚プラン（15 泊）：54,400 円	30 枚プラン（30 泊）：99,800 円	
コミュニティプラン：980 円	・ 初期費用、光熱費込み ・ 予約チケットは毎月 1 回付与 ・ チケットは 2 年間有効 ・ プランのダウングレードは毎月可能 ・ 予約チケットが足りなくなった場合は、いつでもプランのアップグレードが								
2 枚プラン（2 泊）：9,800 円									
5 枚プラン（5 泊）：19,800 円									
10 枚プラン（10 泊）：29,600 円									
15 枚プラン（15 泊）：54,400 円									
30 枚プラン（30 泊）：99,800 円									

項 目	内 容
	②会員同士、地域との交流づくりを行う「家守」が暮らしをサポート ・ADDressの物件には、家の管理や会員の暮らしのサポートを行っている。 ・複数の会員が居住空間をシェアしながら様々な仲間と出会いつながることができるコミュニティ活動「部活」も行われている。 育苗拠点での活動「いちご部」 本を読んだり交換したりする取組も行う「読書好き部」

②地域住民の視点にたった空き家活用事例

地域資源を活かすとともに、地域住民の暮らしの利便性、安全性の向上に資する事例、地域コミュニティの維持・向上に資する事例、若者が帰ってきたくなるまちの形成につながる事例を以下に示す。

■No.1 空き家を活用した高齢者の交流促進「箱の浦団地」

項 目	内 容
場 所	大阪府阪南市
取組主体	箱の浦自治会まちづくり協議会
導入機能	・ 高齢者の交流スペース「おしゃべりサロン」 ・ 飲食提供スペース「シニアランチハウス」
取組内容	①高齢者問題の解決に向けた交流の場づくり ・ 高齢者の孤立化等が課題であったこと、役員任期が短い自治会では長期的対策が難しいことから、自治会役員、民生委員、校区福祉委員等で「箱の浦自治会まちづくり協議会」を創設した。 ・ 「いつまでも住み続けられる箱の浦に」を共有ビジョンとし、高齢者の交流の場づくりとして、空き事務所を賃借して「おしゃべりサロン」を開催している。サロンは週に3回（火・木・土の10:00～15:00）開催されている。運営には地域の女性がボランティアで参加している。また、週に1回はソーシャルワーカーが訪問し相談対応を行っている。  高齢者の憩いの場「おしゃべりサロン」 ・ 飲食店がないという地域の問題解決に向けて、空き家を賃借し、手づくりごはんやみそ汁を提供する「シニアランチハウス」を月2回開催している。

項 目	内 容
	 「シニアランチハウス」の様子 ②交流の場づくりから展開する様々な取組 ・「おしゃべりサロン」で出された買い物困難地域の問題に対する要望を受けて、周辺の農家や漁師の協力を得て週に1回「箱の浦・朝市」が開催されている。そのほか、地域の防災活動や避難経路を知るための勉強会、防災パンフレットの作成、子育て世代のための子供向けイベントを開催する「のびのびクラブ」、日常の困りごとを解決する「お助け隊」、最寄り駅まで1日16便往復する移動支援の取組「会員制送迎」等、様々な取組を展開している。   箱の浦・朝市 のびのびクラブ
取組効果	—
活用した補助メニュー	・ 助成金 30 万円（阪南市、自治会）

■No.2 学童保育所への転用による空き家の活用

項 目	内 容
場 所	奈良県生駒市辻町
取組主体	いこま空き家流通促進プラットホーム、特定非営利活動法人 三楽
導入機能	・学童保育所
取組内容	地域のニーズに対する学童保育不足の解決に向けた取組 ・地域での学童保育機能の不足という問題に対して、空き家所有者が空き家流通促進組織「いこま空き家流通促進プラットホーム」の支援事業者と協議を重ね、公募プロポーザルを経て学童保育の事業者を賃貸借契約の事業者として選定した。 ・11年間空き家だった住居が地域課題解決のための活用施設に転用された事例は市内で初の取組であり、空き家所有者と空き家利活用希望者をマッチングする「空き家利活用プロジェクト」のきっかけとなった取組となっている。 ・学童保育運営事業者からは、学校施設内の学童保育ではなく、地域のなかにある場所にあるからこそ、近所の方が遊び来るといったことや子供たちを地域で見守るといったことができてありがたいといった話が聞かれている。   学童保育の概 要 対象小学校：4校（生駒小学校、生駒台小学校、桜ヶ丘小学校、生駒東小学校） 定員：40名
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.3 いろんな人が訪れるきっかけをつくるまちの家事室「喫茶ランドリー」

項 目	内 容
場 所	東京都墨田区
取組主体	株式会社 グランドレベル
導入機能	・コインランドリー＋カフェ
取組内容	①“まちの家事室”がついた喫茶店がまちの居場所として機能している ・まち、建物の1階をより公共的に開き、市民の能動性を高める日常をつくることによりエリアの価値と市民の幸福度の向上を目指し、洗濯機やミシン、アイロンなどを備えた“まちの家事室”がついた喫茶店をオープン。 ・多様な市民が集い、喫茶店やランドリー店としてだけでなく、打合せやワークショップなど様々な活動に使われている。 ②“稼ぐ”のではなく“いろんな人がくるきっかけ”をつくる ・多くの来客を呼び込み稼ぐという考え方ではなく、まちで暮らす全ての人に開いた場所をつくり、いろんな人がきて過ごすきっかけをつくる考え方で施設を整備している。
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.4 交流を促す社宅のリノベーション「都電テーブル」

項 目	内 容
場 所	東京都杉並区
取組主体	株式会社 都電家守舎
導入機能	・ 飲食店
取組内容	福祉的なインフラとしての役割を担う飲食店としての活用 ・「まちのもうひとつの食卓」をコンセプトとして、地域住民の健康を考えた家庭料理、化学調味料を使わないメニューを提供する飲食店。豊島区内に3店舗を展開している。 ・ ラーメン店の店舗では、開店準備までの時間に近所の子どもの宿題を店主がみてあげたり、地域の高齢者の常連を見守ったりすることで、地域の人たちの健康を支える台所となるとともに、福祉的なインフラとしての役割を担っている。 
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.5 地域のサードプレイスとなるセレクトショップ「褻ノ日」

項 目	内 容
場 所	東京都三鷹市
取組主体	個人（藤崎眞弓氏）
導入機能	・セレクトショップ
取組内容	日本の良いモノをセレクトし発信することを通したコミュニケーションの場の提供 ・かつて日常生活における要衝にあった有名な店を活用し、日本にある良いモノを発信し日常的に使ってもらうという考えに基づきセレクトショップを開店。 ・昔から地域で食べられている郷土料理や生活道具、昔ながらの製法を大切にしたモノづくりをしている人が手掛けた商品、無農薬などの一工夫された地場農産物など、地域の暮らしや文化に根差した商品を販売している。 ・地域に根差した商品の販売、地域に知られた場所での開業から、様々な年齢層の地域住民が利用する地域の居場所の一つとなっている。    
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.6 挑戦する人たちを応援する場「KIKKAKE PLACE」

項 目	内 容
場 所	兵庫県神戸市兵庫区
取組主体	株式会社スクリーフ
導入機能	・シェアキッチン+無人レンタルジム+レンタルスペース
取組内容	①地域のさまざまな“きっかけ”づくりの場を創出 ・空き家だった物件をシェアキッチン、無人レンタルジム、レンタルスペースとすることで、地域経済創発のきっかけを生み出すため、神戸や地域の挑戦者が集いつながりを深めるための「場」と「機会」を提供している。 ②ローリスクで店舗開業ができるシェアキッチン「KIKKAKE KITCHEN」 ・「大人のキッズニア」をコンセプトとしており、飲食店、物販や教室など、多様な業態での出店が可能となっている。 ・営業時間（利用可能時間）、利用料金は 9～17 時、平日 5,500 円、土曜祝日 7,700 円、日曜 6,600 円となっている。 ③何かを始める人のためのレンタルスペース「KIKKAKE EVENT PLACE」 ・セミナー・勉強会・集会など開催したい人に提供するレンタルスペースとして運営している。   
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

■No.7 地域のための広場としての暫定活用「湯町ワクワク広場」

項 目	内 容
場 所	山形県上山市
取組主体	NPO 法人かみのやまランドバンク
導入機能	・ イベント広場、キッチンカーによる飲食提供用地
取組内容	①特定空家解体後の暫定活用 ・ 特定空家について、NPO 法人かみのやまランドバンクにより解体後、所有者から借り受けて地域の賑わいに向けた暫定利用として、イベント利用の場、地域住民の憩いの場、キッチンカーの駐車場、キッチンカーの印象提供の用地として活用している。   広場全景 住民参加による整備の様子   湯町マルシェ・ミニ縁日 ②駐車場＋キッチンカー事業用地による運営管理 ・ NPO 法人かみのやまランドバンクは所有者から最低限の固定資産税相当の賃料で土地を賃借し、キッチンカーの駐車場利用収入で賃料をまかなっている。 ・ キッチンカー事業者は、広場を駐車場として利用するとともに、毎週水曜日の夕方以降にキッチンカーによる飲食を提供し、地域の憩いの場づくりに貢献している。
取組効果	—
活用した補助メニュー	—

③空き家の立地状況や劣化状況等を踏まえた活用に関する事例

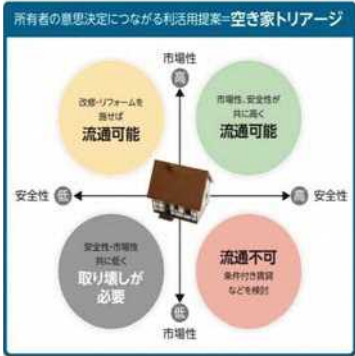
地区内における建築基準法上の接道要件を満たさない空き家への対応、及び空き家再生を通じた市街地環境改善、空き家の状況を踏まえた活用の工夫がみられる事例を以下に挙げる。

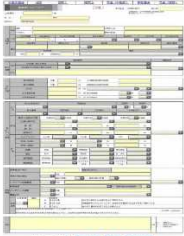
■No.1 ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）による飲食店としての再生

項 目	内 容
場 所	山形県上山市
取組主体	ランドバンク事業：NPO 法人かみのやまランドバンク ワイナリー・レストラン運営：市内福祉団体
導入機能	・ワイナリー＋レストラン
取組内容	空き家や空き地等の低未利用地を隣接地や前面道路と一体に捉え、空き家の再生と併せて街路拡幅等による区画の再編を行うことによる市街地環境の改善 ・市内全域の空き家や空き地の再生、活用に係る事業を行う NPO 法人かみのやまランドバンクでは、空き家・空き地の再生と併せて周辺市街地環境を改善することを目的としたランドバンク事業を上山城の城下町であるまちなかで取り組んでいる。 The map shows the project area in Yamagata City, centered around the former Utsunoyama Castle (Utsunoyama-jō). A red outline indicates the 'Land Bank Area' (ランドバンクエリア). Various locations are marked with colored boxes and labels, corresponding to the legend: Red box: Land Bank Area (ランドバンクエリア) Orange box: Sightseeing spots / Popular spots (観光名所・人気スポット) Yellow box: Abandoned inns / Hotels / Commercial facilities (廃業旅館・ホテル・商業施設) Light green box: Vacant homes (空き家) Dark green box: Vacant land (空き地) Light blue box: Wakuwaku Plaza (Vacant land utilization) (ワクワク広場 (空き地活用)) Light blue box: Regenerated vacant homes / Vacant shops (再生空き家・空き店舗) Specific locations labeled on the map include: 湯町ワクワク広場, 八幡丁ワクワク広場, 鶴経 (つるはぎ) の小さな空き家, 旧佐野利器邸 (居住中), お試し居住施設 (空き家活用), 風戸 (空き家活用), 武家屋敷4軒 (うち2軒公開), 材木柴屋, 澤の湯の前の空き家, 旧新湯公衆浴場「澤の湯」, 旧城戸口屋, 阿部鯉屋, 旧五助旅館, 旧松本屋, 旧山城屋, おかげさま文房具店, 蓮花地蔵, 下大湯公衆浴場, 上山小学校, 上山城, 蔵の多い地区, 旧トキワ旅館跡地, 旅館よね本, 旧風月堂 harappa (1階), アトリエ兼住居 (2階), ノーマおじさんのパンケーキ, 旧トキワ旅館跡地, 旅館よね本, 旧風月堂 harappa (1階), アトリエ兼住居 (2階), ノーマおじさんのパンケーキ, 旧トキワ旅館跡地, 旅館よね本, 旧風月堂 harappa (1階), アトリエ兼住居 (2階), ノーマおじさんのパンケーキ. ランドバンク事業の対象区域 ・狭隘道路に隣接する空き家（旧映画館「トキワ館」）を解体後、ワイナリーを建築するとともに、隣接敷地の廃業旅館「よね本」（国登録有形文化財）をワイナリーでつくったワインを提供するレストラン

項 目	内 容
	として活用するプロジェクトを推進している。 ・北西側に隣接する狭隘道路の拡幅（幅員 6m）を空き家活用等の土地利用と併せて一体的に実施し、土地の価値を高める計画となっている。また、拡幅道路の西側や南西側の道路についても将来拡幅する計画としている。（現状は整備にまでは至っていない）   ・トキワ館の跡地は NPO 団体が賃貸し、暫定利用としてマルシェ等のイベント会場として活用している。 
取組効果	—
活用した補助メニュー	・令和 2 年度空き家対策総合支援事業 ・上山市特定空家等解体事業補助金

■No.2 「空き家トリアージ」による空き家の資源化と活用

項 目	内 容
場 所	日本全国（埼玉県毛呂山町、新潟県佐渡市、北海道月形町等）
取組主体	（佐渡市の場合）株式会社三友システムアプレイザル、新潟県中小企業家同友会佐渡支部、（一社）佐渡観光交流機構、(株)ブリッジにいがた、合同会社 Palette（佐渡 UI サポートセンター）、(株)事業性評価研究所、＜オブザーバー＞(株)第四銀行、新潟県佐渡市
導入機能	－（トリアージの結果に応じて多様な活用が可能）
取組内容	①市場性×安全性を軸とした空き家のトリアージと活用提案 ・空き家トリアージとは、空き家を市場性・安全性の2つの軸の高低で表すポジショニングマップより4種類に区分した上で、所有者へ保有に伴うコストや活用方法を提案し、判断を支援する取組のことである。  4区別の考え方  物件概要及びトリアージシートのイメージ 物件調査 物件情報 （土地＜接道、画地条件等＞・建物＜築年、劣化度等＞） コストの情報 （評価額、保有コスト、想定売却価格等） ↓ トリアージの所見  空き家トリアージ判定 赤 歴史・文化的価値が高いと判断し再生を提案 現存する建物を全て除却する場合は、特に土蔵の撤去費用は膨大となる。町屋はかつて繁栄した佐渡の歴史的文化的価値を現在にとどめており、現時点では再調査不可能な建築物であるため再生提案を考えたい。 活用提案 ゲストハウス＋カフェ＋ギャラリー 

項 目	内 容
	トリアージに基づく活用提案の流れ ②空き家トリアージを担う人材の育成 ・地域の空き家解消に向けた人材不足の解消、所有者と調査員でのやりとりの円滑化のため、空き家トリアージは地元で育成する調査員が実施している。地域人材の育成は、募集を行い、応募者に教本＋座学講習＋実査講習を行う 20 時間の講習を行う。 ・調査員は調査を一元管理できる Web アプリを活用しながら調査を実施する。 昨年(埼玉県毛呂山町)完成させた「空き家調査員育成メソッド」を実行(教本+座学(理論)講習+実査講習)20時間 ↓ Webアプリケーションを活用した調査プラットフォームを開発し、調査方法・調査手法の定着を一元管理 ↓ ①空き家調査表(不動産概況・価格指標・行政インフラ調査) ②建物調査(対象部位28項目のチェックによる劣化判定)    地域人材を活用した空き家調査=空き家調査員  地域人材を公募により選定し、不動産調査・不動産鑑定専門会社 株式会社三友システムアプレイザルによる育成プログラムとWebアプリケーションを活用した空き家調査の実施  人材育成と調査員による調査イメージ ③多様な取組を通じた空き家トリアージによる活用促進 ・官民が連携し、空き家所有者意向調査や空き家相談会を踏まえて空き家の特性や地域特性に応じた取組を推進している。

項 目	内 容
	空き家意向調査 アンケート&ヒアリング 北海道鷹栖町: 空き家所有者に意向調査を実行 シルバー人材センター等を活用 (令和2年度事業) 新潟県佐渡市: 島外所有者約1000名に案内送付 新潟市内 (令和2年9月27日) 万代市民会館 東京都内 (令和2年12月予定) ネスパス新潟 佐渡市内 (令和3年1月17日) 金井コミュニティセンター 空き家相談会 対面・WEB面談 流通可能な空き家は 空き家バンクを通じて流通 地域で流通できる空き家は、 地元仲介会社の仕事 流通不可な空き家は 潜在価値を検討し資源化 提案、需要者を探索 農地付き空き家 (鷹栖町) 山林付き空き家 (毛呂山町) 宿泊設備への転用 (佐渡市) 所有者不明に至る前に 解体撤去を推進する (国・自治体予算補助) 民間投資や空き家再生 等推進事業などの活用
取組効果	
活用した 補助メニュー —	・ 令和元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 等