



沖縄県空家等利活用事例集

目 次

はじめに.....	1
1 沖縄県内事例	4
(1) 空家・空家除去後の空き地の利活用事例	4
(2) 空家に関する制度・条例等の整備	12
2 全国事例.....	15
(1) 空家の発生抑制・流通促進に向けた事業	15
(2) 空家の除却促進に向けた事業	17
(3) 空家・空家除去後の空き地の利活用事例	18
(4) 空家に関する制度・条例等の整備	23

はじめに

空家等対策に関する先進的事例として、沖縄県をはじめとした全国の市区町村を対象とし、それぞれの特徴を整理しました。

【1 沖縄県内の事例】

番号	分類	市区町村	活用主体	概要	頁
1	空き家・空き家除却後の空き地の利活用事例	沖縄県 嘉手納町	かでな空き家活用推進協議会	「お試し居住」用宿泊施設の事業スキーム検討	4
2		沖縄県 うるま市	沖縄県 うるま市	お試し移住用住宅への改修と移住者受入れに向けたワークショップ	5
3		沖縄県 伊是名村	沖縄県 伊是名村	若年層をターゲットとした定住促進住宅への改修	6
4		沖縄県 与那国町	沖縄県 与那国町	古い建築技術と現代の建築技術を融合させた定住促進住宅への改修	7
5		沖縄県 国頭村	沖縄県 国頭村	定住促進と地域の活性化に向けた空家活用住宅への改修	8
6	住民・コミュニティ活動拠点への活用	沖縄県 久米島町	久米島島ぐらしコンシェルジュ	住民活動や勉強会等に活用できるコワーキングスペースへの改修	9
7		沖縄県 名護市	(一社)羽地ネットワーク	地産地消や交流人口増加、高齢者活躍の場としての施設への改修	10
8		沖縄県 うるま市	日本財団など	困窮した家庭の子どもが学習支援などを受けられる場所への改修	11
9	空き家に関する制度 条例等の整備	沖縄県 うるま市	沖縄県 うるま市	特定空家等に関する通報に対しての手続きルートの本一本化	12
10		沖縄県 多良間村	沖縄県 多良間村	空き家対策を通じた地域活性化の検討と利用方向性の整理	13
11		沖縄県 沖縄市	沖縄県 沖縄市など	リノベーションまちづくりに向けた講演会や研修会の開催	14

【2 全国の事例】

番号	分類	市区町村	活用主体	概要	頁	
12	空き家の発生抑制・流通促進に向けた事業	福岡県 鞍手町	福岡県 鞍手町	リノベーションを手掛けるクリエイターと所有者等のマッチング	15	
13		愛知県 春日井市	高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会	D I Yワークショップと中古住宅利用促進に向けた講座の開催	16	
14	空き家の除却促進に向けた事業	鳥取県 日南町	鳥取県 日南町	老朽家屋の撤去促進に向けた固定資産税の減免制度	17	
15	空き家・空き家除却後の空き地の利活用事例	移住・定住促進への活用	奈良県 吉野町	奈良県 吉野町	移住定住促進支援センターや簡易宿所等への改修	18
16		福祉施設への活用	愛知県 豊明市	愛知県 豊明市	団地内の空き室・空き店舗を活用した高齢者向け施設の検討	19
17		産業施設への活用	—	株式会社ファーストコム	工房やアトリエ、飲食店の開設に特化した空き家情報サイトの開設	20
18		空き地の利活用	神奈川県 川崎市	神奈川県 川崎市	密集市街地における空き家跡地の防災空地としての利活用	21
19			東京都 日野市	武蔵野台自治会など	地域活動の拠点やまちづくり社会実験の実証場としての活用	22
20	度・条例等に関する整備	住環境整備	山形県 鶴岡市	N P Oつるおかランド・バンク	空き家・空き地・周辺の宅地・道路を一体的に捉えた住環境整備	23
21	全国版空き家・空き地バンク	—	国土交通省	全国の空き家情報の収集ときめ細やかな検索機能の開発	24	

各自治体の取組内容は、以下のフォーマットに従って整理をしています。

事業名：単独事業、補助事業
 期間：実施年度
 事業費：総事業費（補助額）

※人口・世帯数：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（平成30年1月1日現在）

市区町村	沖縄県嘉手納町	概要	人口：13,755人、世帯数：5,621世帯		
活用主体	かでな空き家活用推進協議会				
用途	【旧】住宅				
	【新】「お試し居住」用宿泊施設				
事業名（補助事業）	先駆的空き家対策モデル事業	期間（年度）	H29年度	事業費	¥6,900,000-
経緯・目的	町域の約8割を米軍基地に接収されており、残された狭隘な地域に無秩序な市街地が形成されてきたことから、新たな住宅・宅地の確保が困難である。一方で、周辺市町村と比較しても早く人口減少が始まっている。 町では観光客が滞在を重ねる中で町を理解し、愛着を持つことで移住した事例がみられるが、宿泊施設が少ないため、その機会は限られている。				
取組内容・特徴	観光客に対して長期滞在を促進し、町を深く理解してもらうことで定住促進につなげるため、空き家を活用する「お試し居住」を検証する社会実験を行った。 町内の空き家は実態調査で把握をしているが、行政がかかりつつも民間事業者が自らのビジネスとして活用を行うことが求められることから、社会実験を通じてビジネスモデルとして成立する事業スキームの検討を行った。 空き家所有者から賃借した空き家は移住希望者に対して無料で提供し、住宅の維持管理、入居者管理を行うとともに、マリンスポーツの観光メニューとそれに係る職業体験（接客補助、道具の準備・片づけなど）メニューを提供した。				
成果・課題・今後の展開等	社会実験の結果を踏まえ、ターゲットを旅行者と観光業への就職を希望する学生2つに分けてイメージを構築した。 「お試し居住」のアンケート結果によると、顧客満足度は一定の評価を得られた。運営のノウハウをさらに蓄積していくことで運営に関する人件費等のコストは下げられることから、施設に係る費用と宿泊料のバランスをいかにとるかが重要であるとしている。				
	■PR用ホームページ  ■職業体験メニュー  ■社会実験を踏まえた事業のイメージ図 				

A 空家等対策モデル計画
 B 特定空家等判断基準マニュアル
 C 所有者特定マニュアル
 D 利活用事例集
 E 空家対策に係る課題

1 沖縄県内の事例

(1) 空き家・空き家除却後の空き地の利活用事例

① 移住・定住促進への活用

市区町村	沖縄県嘉手納町	概要	人口：13,755人、世帯数：5,621世帯		
活用主体	かでな空き家活用推進協議会				
用途	【旧】住宅				
	【新】「お試し居住」用宿泊施設				
事業名 (補助事業)	先駆的空き家対策モデル事業	期間 (年度)	H29年度	事業費	¥6,900,000-
経緯・目的	<p>町域の約8割を米軍基地に接収されており、残された狭隘な地域に無秩序な市街地が形成されてきたことから、新たな住宅・宅地の確保が困難である。一方で、周辺市町村と比較しても早く人口減少が始まっている。</p> <p>町では観光客が滞在を重ねる中で町を理解し、愛着を持つことで移住した事例がみられるが、宿泊施設が少ないため、その機会は限られている。</p>				
取組内容・特徴	<p>観光客に対して長期滞在を促進し、町を深く理解してもらうことで定住促進につなげるため、空き家を活用する「お試し居住」を検証する社会実験を行った。</p> <p>町内の空家は実態調査で把握をしているが、行政がかかわりつつも民間事業者が自らのビジネスとして活用を行うことが求められることから、社会実験を通じてビジネスモデルとして成立する事業スキームの検討を行った。</p> <p>空き家所有者から賃借した空き家は移住希望者に対して無料で提供し、住宅の維持管理、入居者管理を行うとともに、マリンスポーツの観光メニューとそれに係る職業体験（接客補助、道具の準備・片づけなど）メニューを提供した。</p>				
成果・課題・今後の展開等	<p>社会実験の結果を踏まえ、ターゲットを旅行者と観光業への就職を希望する学生2つに分けてイメージを構築した。</p> <p>「お試し居住」のアンケート結果によると、顧客満足度は一定の評価を得られた。運営のノウハウをさらに蓄積していくことで運営に関する人件費等のコストは下げられることから、施設に係る費用と宿泊料のバランスをいかにとるかが重要であるとしている。</p>				

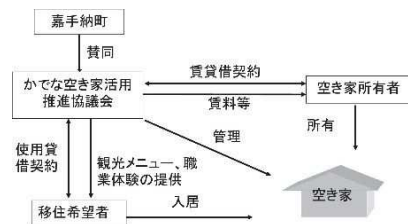
■PR用ホームページ



■職業体験メニュー



■社会実験を踏まえた事業のイメージ図



市区町村	沖縄県うるま市	概要	人口：123,234人、世帯数：51,276世帯																	
活用主体	沖縄県うるま市																			
用途	【旧】住宅																			
	【新】「お試し移住」用住宅																			
事業名 (補助事業)	島しょ地域移住・定住者向け情報整備事業（地方創生推進交付金）	期間 (年度)	29年度	事業費	10,969千円															
経緯・目的	<p>市全体では人口増加が続いているが、増加となっているのは本島地域のみである。島しょ地域（平安座島、宮城島、伊計島、浜比嘉島、津堅島）ではここ10年間で2割程度の人口減少となっているうえ、若者の流出や少子高齢化が深刻化している。</p> <p>島しょ地域において平成28年度に実施された空き家実態調査では約280件の空き家が確認され人口減少・少子高齢化に伴い空き家はさらに増加すると見込まれている。これを受けて、市では島しょ地域の活性化及び人口減少に歯止めをかけるために、「島しょ地域移住・定住者向け情報整備事業」を進めている。このうち、移住定住促進に関する取組としては、空き家の利活用のほか、島民を対象とした移住促進への意識啓発に向けた講演会や勉強会、情報共有を目的とした広報誌の発行などを行っている。</p>																			
取組内容・特徴	<p>島しょ地域の人口減少の抑制と空き家活用の促進のため、島しょ地域の空き家を「お試し移住」用の住宅として活用することを検討した。</p> <p>平成29年10月～平成30年1月で実施した「お試し移住」では、宮城島で1軒、伊計島で1軒の空き家を活用した。問い合わせ件数は98件にのぼり、参加者は13組31名となった。</p>																			
	<p>■平成29年度実施内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象者</th> <th>目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移住希望者</td> <td>実際に暮らすように滞在してみることで、自身の移住先としてイメージギャップを知り、具体的な移住先として検討することにつながる</td> </tr> <tr> <td>島民</td> <td>移住希望者との交流を通して、移住希望者の人柄や考えを知り、移住者の受け入れ態勢づくりにつながる</td> </tr> </tbody> </table> <p>■「お試し移住」の対象者別の目的</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利用可能日数</td> <td>4～10泊</td> </tr> <tr> <td>利用可能人数</td> <td>1～4名 ※これ以上の人数は要相談</td> </tr> <tr> <td>利用料金</td> <td>4,000円/組+2,000円×宿泊者数</td> </tr> <tr> <td>利用条件</td> <td>・将来的に移住を検討していること（観光目的は不可） ・事前の移住関連のヒアリング、体験後のアンケート協力への承諾</td> </tr> </tbody> </table>					対象者	目的	移住希望者	実際に暮らすように滞在してみることで、自身の移住先としてイメージギャップを知り、具体的な移住先として検討することにつながる	島民	移住希望者との交流を通して、移住希望者の人柄や考えを知り、移住者の受け入れ態勢づくりにつながる	項目	内容	利用可能日数	4～10泊	利用可能人数	1～4名 ※これ以上の人数は要相談	利用料金	4,000円/組+2,000円×宿泊者数	利用条件
対象者	目的																			
移住希望者	実際に暮らすように滞在してみることで、自身の移住先としてイメージギャップを知り、具体的な移住先として検討することにつながる																			
島民	移住希望者との交流を通して、移住希望者の人柄や考えを知り、移住者の受け入れ態勢づくりにつながる																			
項目	内容																			
利用可能日数	4～10泊																			
利用可能人数	1～4名 ※これ以上の人数は要相談																			
利用料金	4,000円/組+2,000円×宿泊者数																			
利用条件	・将来的に移住を検討していること（観光目的は不可） ・事前の移住関連のヒアリング、体験後のアンケート協力への承諾																			
成果・課題・今後の展開等	<p>密な情報提供やマッチングの結果、所有者の意向や地域の風習を尊重する借り手が多く集まり、空き家を貸すことに対して肯定的な所有者も少しずつ増えてきている。今後も地域への受け入れ態勢やルール作りを継続することが重要となっている。</p> <p>また、平成30年7月からは毎月空き家活用勉強会を開催する予定であり、全国の先進事例の研究や民泊・DIYを活用した空き家の利活用方法などを学ぶ。</p>																			

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準マニユアル

C



所有者特定
マニユアル



D



利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

市区町村	沖縄県伊是名村	概要	人口: 1,481人、世帯数: 792世帯										
活用主体	沖縄県伊是名村												
用途	【旧】古民家（住宅・屋敷）												
	【新】定住促進住宅												
事業名 (補助事業)	伊是名らしい古民家修復・復元事業	期間 (年度)	H25～H27	事業費	172,086千円								
経緯・目的	<p>県内でも人口減少が進んでいる自治体であり、特に若年層の減少が顕著である。子どもの高校進学や高齢者の病院や老人養護施設への入所を機に家族で島外に移るケースも多く、空き家の数も増加傾向にある。</p> <p>伊是名村の古民家（住宅・屋敷）は赤瓦屋根・サンゴ石垣が特徴的で、伊是名村の象徴的な景観を形成する重要な要素として位置付けられており、修復再生することにより村の魅力高め、移住定住促進や観光地としてのイメージアップを図っている。</p>												
取組内容・特徴	<p>平成25年度から実施している「伊是名らしい古民家修復・復元事業」に基づき、貴重な資源である敷地に古民家を復元し、若者の定住住宅として定住促進を図ることを目的とした取り組みを行っている。</p> <p>平成27年度と平成28年度に入居募集を行っており、その際にはSNSを通じて全国に情報が広まり話題となった。平成29年3月までには3棟が入居済みとなり、合わせて15人が村に移住した。</p>												
	<p>■募集要項（平成28年度）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入居資格</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 申込み時、満40歳以下の者で配偶者及び15歳以下の同居者がいること ・ 集落の一員として活動に積極的に参加すること ・ 入居後の住宅営繕を自己負担で行うこと ・ 住宅の原状を変更するような大改修は行わないこと ・ 地域の景観・観光資源として敷地内を開放し、来訪者がいつでも見学できるようにすること など </td> </tr> <tr> <td>家賃等</td> <td> 家賃：月30,000円 その他、軽微な修繕や電気・ガス・水道・排水施設などの費用が別途かかる </td> </tr> <tr> <td>入居期間</td> <td>5年（村長が必要と認める場合、5年を限度に延長し最大10年可能）</td> </tr> </tbody> </table>					項目	内容	入居資格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込み時、満40歳以下の者で配偶者及び15歳以下の同居者がいること ・ 集落の一員として活動に積極的に参加すること ・ 入居後の住宅営繕を自己負担で行うこと ・ 住宅の原状を変更するような大改修は行わないこと ・ 地域の景観・観光資源として敷地内を開放し、来訪者がいつでも見学できるようにすること など 	家賃等	家賃：月30,000円 その他、軽微な修繕や電気・ガス・水道・排水施設などの費用が別途かかる	入居期間	5年（村長が必要と認める場合、5年を限度に延長し最大10年可能）
	項目	内容											
	入居資格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込み時、満40歳以下の者で配偶者及び15歳以下の同居者がいること ・ 集落の一員として活動に積極的に参加すること ・ 入居後の住宅営繕を自己負担で行うこと ・ 住宅の原状を変更するような大改修は行わないこと ・ 地域の景観・観光資源として敷地内を開放し、来訪者がいつでも見学できるようにすること など 											
家賃等	家賃：月30,000円 その他、軽微な修繕や電気・ガス・水道・排水施設などの費用が別途かかる												
入居期間	5年（村長が必要と認める場合、5年を限度に延長し最大10年可能）												
<p>■対象物件</p>													
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>													
成果・課題・今後の展開等	<p>家族構成やコミュニティとのかかわりなどについて詳細な条件があるため、移住・定住と人口増加の効果は出やすいと評価されている。一方で、条件のために地域に貢献できる可能性のある単身者や若者、高齢者などの多様な人々の移住・定住が阻まれている状態にあることも指摘されている。したがって、より多様な人々が入居・移住定住できる住宅の確保・紹介も効果的であると考えられる。</p>												

区 町 村	沖縄県与那国町	概要	人口:1,709人、世帯数:929世帯		
活用主体	沖縄県与那国町				
用 途	【旧】住宅				
	【新】古民家活用型移住定住促進住宅（以下、定住促進住宅とする）				
事業名 (補助事業)	古民家活用型定住促進事業	期間 (年度)	H28～29 年度	事業費	35,706千円
経緯・目的	<p>平成25年3月には「与那国町古民家及び空き家再生事業計画（以下、再生事業計画とする）」を策定し、独自に工夫された建築技術や工法により建てられた町の「古民家」の再生・活用の指針を示した。また、本計画における「古民家」は建築技術などの条件がそろっていれば、戦後に建てられたものも当てはまる。</p> <p>平成26年度には「与那国町古民家活用型定住促進モデル実施計画（以下、モデル実施計画とする）」を策定し、古民家を改修・活用した定住者向けの住宅を整備し、定住者の受け入れや観光資源としての磨き上げを行っている。</p>				
取組内容・特徴	<p>再生事業計画では、「古民家」とあわせて空き敷地・空き家の維持管理等を行う必要もあると指摘しており、以下に示すような方針を示している。（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 定置性のないイベント等で活用することにより、その場の維持管理がなされるといった立体的な方策を検討する。 ● 生活遺構（石垣、カー、ビティリなど）が残っている敷地については、その保全に努める。この際、地域の景観整備・改善を図ることに留意する。 ● 空き家の活用については、地域の民家再生検討の寄り合い場、民家再生古資材のストックセンター、建築技術の学習実験場、島外からの来訪者を受け入れるゲストハウスなどへの転用を検討する。 ● 集落の空き敷地や空き家については、維持管理のために「空き敷地・空き家連絡ネットワーク」を作り、定期的にオーナーから連絡が取れる仕組みを検討する。 <p>モデル実施計画に基づき、古い建築技術と現代の建築技術を融合させた古民家の整備を促進し、Iターン者が島内で安定した移住・定住体験ができる住宅の提供を実施している。平成29年度には体験型住宅として定住促進住宅を1棟建設した。</p> <p>■定住促進住宅</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>				
成果・課題・今後の展開等	<p>再生・改修にあたっては、立地的な問題から材料を確保することが困難なため、利用可能な住宅の廃材を再利用している。再生事業計画策定に係るヒアリングでは、環境や生活習慣に応じた改修が必要との意見も多く挙がっている。</p>				

市区町村	沖縄県国頭村	概要	人口：4,871人、世帯数：2,380世帯														
活用主体	沖縄県国頭村 企画商工観光課																
用途	【旧】住宅																
	【新】定住促進空家活用住宅（以下、「空家活用住宅」とする）																
事業名 (補助事業)	過疎地域等自立活性化推進交付金 (過疎地域集落再編整備事業)	期間 (年度)	H29年度	事業費	12,099,240円												
経緯・目的	<p>村では人口減少に歯止めをかけるため、移住・定住用の住宅確保として空き家・空き屋敷の再利用の促進を検討している。「国頭村自立的空き家等再生及び移住・定住モデル構築事業」では、村民・村出身者と協働で事業化を目指すことを位置付けている。(KPI※：平成31年度までに再生した空き家戸数 7戸)</p> <p>また、コミュニティ育成のために空家活用住宅を設置する「国頭村定住促進空家活用住宅条例」を平成30年3月に施行した。</p> <p>※KPI：目標の達成度を評価するための主要業績評価指標</p>																
取組内容・特徴	<p>条例施行後の第1弾の空家活用住宅の入居募集を平成30年6月から開始し、入居時期を7月上旬とした。このほかの入居に関する情報は以下の通り。また、入居者は地域行事等に積極的に参加することも求められている。</p> <p>■募集要項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件の概要</td> <td>木造平屋建て、3DK</td> </tr> <tr> <td>入居資格</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 地域活性化の担い手となる者 現に同居し、または同居しようとする親族（婚姻の届け出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にあるものその他婚姻の予約者を含む）があること 現に住民基本台帳に基づく住所を本村に有し、または入居後本村に移すことが確実であること など </td> </tr> <tr> <td>家賃等</td> <td>家賃：月30,000円 敷金：90,000円（3か年で償却） その他、軽微な修繕や区費、火災保険などの費用が別途かかる</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>3年（3年ごとに更新し、最長10年間まで入居可能）</td> </tr> <tr> <td>選考基準</td> <td>家族構成、希望理由、地域の担い手としての考え、生計計画 など</td> </tr> </tbody> </table> <p>■対象物件</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>					項目	内容	物件の概要	木造平屋建て、3DK	入居資格	<ul style="list-style-type: none"> 地域活性化の担い手となる者 現に同居し、または同居しようとする親族（婚姻の届け出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にあるものその他婚姻の予約者を含む）があること 現に住民基本台帳に基づく住所を本村に有し、または入居後本村に移すことが確実であること など 	家賃等	家賃：月30,000円 敷金：90,000円（3か年で償却） その他、軽微な修繕や区費、火災保険などの費用が別途かかる	契約期間	3年（3年ごとに更新し、最長10年間まで入居可能）	選考基準	家族構成、希望理由、地域の担い手としての考え、生計計画 など
	項目	内容															
物件の概要	木造平屋建て、3DK																
入居資格	<ul style="list-style-type: none"> 地域活性化の担い手となる者 現に同居し、または同居しようとする親族（婚姻の届け出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にあるものその他婚姻の予約者を含む）があること 現に住民基本台帳に基づく住所を本村に有し、または入居後本村に移すことが確実であること など 																
家賃等	家賃：月30,000円 敷金：90,000円（3か年で償却） その他、軽微な修繕や区費、火災保険などの費用が別途かかる																
契約期間	3年（3年ごとに更新し、最長10年間まで入居可能）																
選考基準	家族構成、希望理由、地域の担い手としての考え、生計計画 など																
成果・課題・今後の展開等	<p>平成28年度に空き家調査を実施しており、その際には仏壇が残っていたり正月・お盆のタイミングで帰省に利用していたりする事例がみられた。また、村外に住む村出身者が住みたいと思っても空き家を貸してもらえない等、空き家の利活用やそれに伴う人口減少の解決等には至っていない。今後、移住・定住推進や地域活性化等を目的とした各種施策との連携を図りながら、空家等対策の推進体制を構築する必要がある。</p>																

② 住民・コミュニティ活動拠点への活用

市区町村	沖縄県久米島町	概要	人口:7,994人、世帯数:3,995世帯																						
活用主体	久米島島ぐらしコンシェルジュ																								
用途	【旧】住宅（※仲原家住宅：過去にも利活用していた例があり、厳密には特措法に基づく空き家には該当しない）																								
	【新】移住・定住相談窓口「コワーキングスペース仲原家」																								
事業名 (補助事業)	古民家活用事業 (沖縄振興特別調整交付金)	期間 (年度)	H25年度	事業費	38,029,950円																				
経緯・目的	高齢化やそれに伴う島外への転出により、町内の空き家は増加傾向にある。一方で、住宅に仏壇や位牌を残し、年に1～2回程度帰省する所有者もみられる。 「コワーキングスペース仲原家（以下、「仲原家」とする）」は移住希望者への相談窓口としての位置づけがなされているが、実際は住民活動や勉強会、各種イベントの場所など、住民活動に資する多機能な役割を果たしている。																								
取組内容・特徴	仲原家には「島ぐらしコンシェルジュ」が駐在し、施設管理や利用調整等に当たっている。施設内にはインターネット環境とエアコンが整備されている。 平成29年度の利用状況としては島民来訪（見学、団体活動、求人相談）が最も多く、移住相談は55件であった。																								
	<p>■平成29年度の利用状況</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ジャンル</th> <th>人数</th> <th>詳細</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>観光客他</td> <td>177</td> <td>島外の観光客の見学、島外有識者の見学 など</td> </tr> <tr> <td>島民来訪</td> <td>309</td> <td>島民の見学、島民団体の活動、求人相談 など</td> </tr> <tr> <td>移住相談</td> <td>55</td> <td>久米島町への移住相談者 など</td> </tr> <tr> <td>イベント</td> <td>126</td> <td>島民団体のイベント、映画鑑賞会、勉強会 など</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>148</td> <td>大学や企業の視察、報道機関の取材 など</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>815</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>					ジャンル	人数	詳細	観光客他	177	島外の観光客の見学、島外有識者の見学 など	島民来訪	309	島民の見学、島民団体の活動、求人相談 など	移住相談	55	久米島町への移住相談者 など	イベント	126	島民団体のイベント、映画鑑賞会、勉強会 など	その他	148	大学や企業の視察、報道機関の取材 など	合計	815
ジャンル	人数	詳細																							
観光客他	177	島外の観光客の見学、島外有識者の見学 など																							
島民来訪	309	島民の見学、島民団体の活動、求人相談 など																							
移住相談	55	久米島町への移住相談者 など																							
イベント	126	島民団体のイベント、映画鑑賞会、勉強会 など																							
その他	148	大学や企業の視察、報道機関の取材 など																							
合計	815	—																							
成果・課題・今後の展開等	<p>島ぐらしコンシェルジュによると、仲原家は室内環境も整備されていることから、今後は住民が副業などを行えるコワーキングスペースとしてより利用してもらいたいという思いがある。沖縄県内には起業者が多い傾向があり、起業希望者や企業を始めたばかりの人が使える場所にすることも考えている。しかしながらそのような利用につながらない状況もあるため、一部改修も検討している。</p> <p>仲原家は久米島町を代表する著名人の元住宅であり、住宅そのものに愛着や畏れを持つ人もいる。したがって、活用に関しては様々な意見が寄せられている。</p>																								



A
空家等対策
モデル計画

B
特定空家等
判断基準マニユアル

C
所有者特定
マニユアル

D
利活用事例集

E
空家対策に
係る課題

市区町村	沖縄県名護市	概要	人口:62,840人、世帯数:29,174世帯		
活用主体	(一社)羽地ネットワーク				
用途	【旧】住宅				
	【新】古民家カフェ「かめたろうやー」				
事業名 (補助事業)	小さな拠点づくり推進事業	期間 (年度)	H29年度	事業費	12,000,000円
経緯・目的	<p>名護市羽地は自然豊かで米どころとしても有名だが、人口減少や空き家の増加などといった問題も抱えている。羽地ネットワークは平成28年に地域の振興会等が中心となって設立した一般社団法人で、名護市羽地と近隣の市町村（本部町、今帰仁村、伊江村、伊是名村、伊平屋村）と連携を進めながら観光発展と産業再生等に取り組んでいる。</p> <p>平成29年1月には空き家を活用した簡易宿所「沖縄古民家宿とくすけやー」（名護市真喜屋）を開業し、宿泊と地域住民が提供する体験メニュー（沖縄料理、地域散策など）を提供するほか、米の生産や観光パンフレットづくりなど地域再生に関する取組を行っている。</p>				
取組内容・特徴	<p>国の「小さな拠点づくり推進事業」の一環として「はねじ仲尾次プラザ運営事業」を推進しており、その一環として「かめたろうやー」が開設された。</p> <p>カフェでは羽地産の食材を利用した料理を提供するほか、高齢者が生産する野菜の販売、買い物弱者に向けた移動販売なども実施している。したがって、地域活性化という視点では、地産地消や交流人口増加の推進だけではなく、地域内に住む高齢者の支援や活躍の場としての役割も担っているといえる。</p> <p>「かめたろうやー」に関する情報はホームページやSNSでも発信しており、様々な年代に興味を持ってもらえるような工夫を行っている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>■かめたろうやー</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■とくすけやー</p>  </div> </div>				
成果・課題・今後の展開等	<p>先行して開設された「とくすけやー」と連携し、広域的な活用も検討できると考えられる。また、「かめたろうやー」は「小さな拠点」の一要素として空き家の利活用だけではなく、産業、交流、高齢者支援などさまざまな役割を担っていることから、今後は先進事例として展開が期待される。</p>				

③ 福祉施設への活用

市区町村	沖縄県うるま市	概要	人口:123,234人、世帯数:51,276世帯		
活用主体	日本財団、一般社団法人りあん ※うるま市や沖縄大学とも連携				
用途	【旧】住宅				
	【新】子どもたちの「第三の居場所」				
事業名 (補助事業)	「第三の居場所」事業	期間 (年度)	—	事業費	—
経緯・目的	子どもたちの「第三の居場所」とは、ひとり親家庭や生活困窮世帯の子ども達に家と学校以外の居場所を提供することで人や社会と関わる力を伸ばしたり、学習習慣などを身に付けたりしてもらうための施設で、日本財団が平成28年から進めている「子どもの貧困対策事業」に位置付けられている。うるま市は全国で8番目に開設された「第三の居場所」であり、平成30年8月に協定締結記者発表会とメディア内覧会が開催された。				
取組内容・特徴	<p>利用できるのは主に生活困窮世帯に属する小学校低学年の児童で、原則無償で居場所を利用することができる。居場所では生活習慣の形成や学習支援、食事提供などを行っており、スタッフとして保育士や認定心理士が常駐している。</p> <p>施設規模は約60㎡で、20人程度の利用児童数を見込んでいる。運営は、一般社団法人りあんと連携するほか、うるま市や沖縄大学と協力し、子どもたちの学力（認知能力）や自己肯定感といった非認知能力の変化を継続的に測定し、事業の効果検証を図っている。</p>				
	<p>■内観</p> 				
成果・課題・今後の展開等	開設費や今後3年間の拠点運営費は日本財団が助成するが、4年目以降はうるま市が事業を継続する予定。また、今年度中に市内にもう1か所拠点を開設する予定あり。				

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準マニユアル

C

所有者特定
マニユアル

D

利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

(2) 空き家に関する制度・条例等の整備

① 空家対策組織の構築

市区町村	沖縄県うるま市	概要	人口:123,234人、世帯数:51,276世帯
活用主体	沖縄県うるま市 都市建設部維持管理課		
経緯・目的	空家等の所有者に対し適切な管理を促進させるため、「うるま市空家等の適正管理に関する条例」が平成29年4月1日より施行された。市関係部局における空家対策組織を構築し、市民からの空家等に関する通報に対しての手続きルートを形成した。		
取組内容・特徴	<p>市民からの空家等に関する通報に対しての手続きルートを一本化し、苦情・情報・相談がある場合は維持管理課が窓口となり、現状確認等の対応を行う。現状確認後、空家等の状態により建築行政課、都市政策課、環境課、その他該当課に情報を伝え、担当課による個別指導を行い、改善を促す。改善されない場合、各担当課において特定空家等に該当すると判断した空家については審議会へ諮る。島しょ地域への移住定住促進に資する空家活用については、企画政策課が窓口となっている。</p> <p>■空家対策組織関係図及び手続きルート</p>		

② 民間事業者・団体との連携

市区町村	沖縄県多良間村	概要	人口:1,169人、世帯数:527世帯		
活用主体	沖縄県多良間村				
用途	【旧】住宅				
	【新】住宅、就労場所、地域コミュニティ拠点など				
事業名 (補助事業)	空き家を活用した移住者受け入れ	期間 (年度)	H29年度	事業費	9,504千円
	環境整備事業				
経緯・目的	人口減少に歯止めをかけ、本村の特徴を活かした活力のある地域社会の実現を目指すため、空き家を活用した移住者受け入れ環境整備利活用計画を策定した。これにあたって、空き家の意向調査を実施し、建物の状態や所有者の意向などを確認するとともに、情報提供の方法や空き家の改修・維持管理方法についてとりまとめた。				
取組内容・特徴	<p>空き家活用による地域の活性化（人口増加・産業振興・産業創造など）を果たすことが、本質的な空き家対策につながると位置づけ、空き家対策を通じた地域の魅力的な空間形成や多様な働き方の実現なども検討した。</p> <p>事業手法の検討にあたっては、不動産の所有に変更がない場合は賃貸を、不動産の所有に変更がある場合には売買を前提として類型化し、最終的には大きく「公関与賃貸借」「単純賃貸借」「売却」の3パターンに分類しそれぞれのメリット・デメリットを整理した。さらに、事業化にあたっては公の関与の有無で整理した。</p>				
成果・課題・今後の展開等	<p>計画中には、運営・事業化スキームを3パターン示し、そのうち1パターンに基づいて検討を行っている。このプランでは、公が所有者より、土地・建物を賃借し、民間事業者が、公より委託を受けて事業を進めることを前提として組まれている。</p> <p>このプランを前提とした場合には、民間事業者が業務委託を受けて事業を進めることになるため、選定の工夫が必要となるが、村としては村内の事業者・個人等によるコンソーシアム等のチーム編成が必要と考えている。</p>				
	<p>■空き家利用の方向性</p> <p>■事業の方向性プラン</p>				

A 空家等対策モデル計画

B 特定空家等判断基準マニュアル

C 所有者特定マニュアル

D 利活用事例集


E 空家対策に係る課題

市区町村	沖縄県沖縄市	概要	人口:141,775人、世帯数:60,824世帯											
活用主体	沖縄市、民間事業者、不動産オーナー													
用途	【旧】まちなかに眠る空き家・空き店舗・公共空間などの遊休不動産													
	【新】エリアの新たな価値を生み出し、まちを変えていくリノベーションまちづくり													
経緯・目的	地域経済の低迷、流出、縮小、高齢化する事業者、老朽化する建築群などの問題を抱えるエリアにおいて、活用されていない地域資源を新たな視点で活用していくために、民間活力を最大限に発揮できるよう三者の関係づくりを行うとともに、市街地の価値を上げる再整備を民間主導で展開できる仕組みをつくる。													
取組内容・特徴	<p>平成28年から始まったこの事業は、沖縄市特有の地域資源を活用し、自立した民間経済を育てることで、地域内の経済循環を生み出し、人々の営みとコミュニティを継承し、持続可能な都市経営への転換を図るための取組みとして実施されている。</p> <p>■H28 トレジャーハンティング</p> <p>普段気づかない空間資源、歴史・文化等を地域の宝として、それを核にしたエリアの価値が高まる使い方を学びつつ、そのエリアが魅力的なエリアとなるように構想し、提案を行う。</p> <p>■H29 リノベーションスクール</p> <p>実際の遊休不動産を題材に、参加者がリノベーションまちづくりのトップランナーと一緒に、地域資源を活用した使い方を提案する実践型のスクール。参加者は受講料を払いスクールに参加している。</p> <p>■講演会</p> <p>市民のリノベーションまちづくりに関する意識啓発のために、リノベーションまちづくりの実践者を招いた講演会を年に数回開催している。</p> <p>H28 講演会 3回（平均動員数 150名）、H29 講演会 2回（平均動員数 145名）</p>													
	<p>リノベーションまちづくりにおける事業化のプロセス</p> <table border="1"> <tr> <td>1対象物件、対象エリアを見つける</td> <td rowspan="4">行政等</td> </tr> <tr> <td>2不動産オーナーに許可をもらう</td> </tr> <tr> <td>3建物の調査をする</td> </tr> <tr> <td>4エリアの調査をする</td> </tr> <tr> <td>5事業プランを考える</td> <td>行政等 (リノベーションスクール)</td> </tr> <tr> <td>6不動産オーナーに提案する</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7チームを作り資金を調達する</td> <td rowspan="4">民間 まちづくり会社</td> </tr> <tr> <td>8設計し工事をする</td> </tr> <tr> <td>9プロモーションや運営方法を考える</td> </tr> <tr> <td>10運営が始まる</td> </tr> </table> <p>リノベーションまちづくりの登場人物と役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・部署横断体制の構築。 ・時代に合わせた制度の見直し、規制の緩和。 ・行政手続きの支援、簡素化、省力化。 ・公共不動産の活用。 <p>※リノベーションまちづくりとは(民間主導の新たなまちづくりの手法) 今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変え、地域経営課題を同時解決するまちづくりのことで、解体撤去・新築型(再開発)に比べてスピードが速く、収益性が高いのが特長。 (全国ではエリアのマネジメント等も行う団体もある事例あり。北九州市、和歌山市など)</p>	1対象物件、対象エリアを見つける	行政等	2不動産オーナーに許可をもらう	3建物の調査をする	4エリアの調査をする	5事業プランを考える	行政等 (リノベーションスクール)	6不動産オーナーに提案する		7チームを作り資金を調達する	民間 まちづくり会社	8設計し工事をする	9プロモーションや運営方法を考える
1対象物件、対象エリアを見つける	行政等													
2不動産オーナーに許可をもらう														
3建物の調査をする														
4エリアの調査をする														
5事業プランを考える	行政等 (リノベーションスクール)													
6不動産オーナーに提案する														
7チームを作り資金を調達する	民間 まちづくり会社													
8設計し工事をする														
9プロモーションや運営方法を考える														
10運営が始まる														
成果・課題・今後の展開等	リノベーションスクールで作られたプロジェクト案は、実際の空家・空き店舗を使って事業化するところまでは至っていない。市民に対してリノベーションまちづくりの意識啓発を行うとともに、不動産オーナー活用意欲の醸成、不動産オーナーと民間事業者が連携を図り、民間主導での活動を促す必要がある。													

2 全国の事例

(1) 空き家の発生抑制・流通促進に向けた事業

① 空き家の流通促進に向けた事業

市区町村	福岡県鞍手町	概要	人口:16,316人、世帯数:7,526世帯		
活用主体	福岡県鞍手町総務課				
経緯・目的	平成29年4月に空き家バンクを開設し、物件所有者や移住希望者からの相談も来てはいるものの、登録条件が厳しいため、なかなか流通促進に至っていなかったことが課題であった。				
事業名 (補助事業)	平成29年度 国土交通省 「先駆的空き家対策モデル事業」	期間 (年度)	H29年度	事業費	3,000千円
取組内容・ 特徴	上記の課題解決に向けて、物件所有者と移住希望者に対し、クリエイターによるリノベーションプランを提案し、魅力ある物件にすることで流通促進をするためのマニュアルを作成した。				
	項目	内容			
	対象物件	鞍手町空き家バンク登録後から3か月以上未契約の空家			
	方法	<ul style="list-style-type: none"> クリエイターに利用者獲得のためのプランを利用希望者に提案 提案にあたって空家見学会を行い、利用希望者が契約に至らない課題を発見し、解決策としての空家リノベーションプランを公開プレゼンテーションで利用希望者に発信 公開プレゼンテーション後、公募期間を設け、利用希望者を募集 			
	対象クリエイター	住宅関連、芸術やデザイン関連を学んでいる大学生や大学院生、専門学生をはじめ住宅関連に従事している設計士やインテリアコーディネーター等、企業 ※空家見学会に参加することが必須条件			
	リノベーションプラン 募集内容	対象空家の特徴をとらえ、利用者を誘引できるリノベーションプラン(鞍手町の生活環境や空家の立地、対象空家に住むターゲットとライフスタイルを明確に設定すること)			
	施工事業者	鞍手町が協定を結んでいる施工事業者が担当(提案者自身で施工できる場合には、それ以外でも担当可能)			
	費用	クリエイターへの報奨金・・・実行委員会より選定者に支払い リノベーション工事費・・・売買は利用希望者負担、賃貸は空家所有者負担			
成果・課題・ 今後の展開 等	<p>空家バンクを紹介するパンフレットに、「空家流通促進事業マッチングサポート」の内容を紹介している。</p> <p>■マッチングまでの流れ</p> 				

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準
マニュアル

C



所有者特定
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

市区町村	愛知県春日井市	概要	人口 311,608 人、世帯数 134,465 世帯														
活用主体	高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会																
事業名 (補助事業)	D I Y を活用した空き家流動化促進事業 (先駆的空き家対策モデル事業)	期間 (年度)	H29 年度	事業費	4,882,484 円												
経緯・目的	<p>高蔵寺ニュータウン地区は入居開始から半世紀ほどが経ち、戸建・分譲エリアでは空き家率が低いものの、初期の入居者が一斉に高齢化を迎え、今後空き家が増加すると見込まれている。</p> <p>本地区域の特徴として、区域内に鉄道駅がないことやマイナスイメージの先行（オールドニュータウン等）による地価の下落が進んでいることが挙げられる。これに伴い、中古住宅の改修をD I Y活用によって進めることが有効と仮定し、中古住宅を速やかに流通する環境を整備し、若年世帯に対して訴求できるライフスタイル提案型の施策を実施する方針を立てた。</p>																
取組内容・特徴	<p>D I Y は「専門業者と比較すると割安」「自分自身で改装等を手掛けることによる充足感」等のメリットから、近年若年世帯を中心に注目を集めている。本事業では、若年世帯の共感が得られやすい同年代の専門家をD I Yワークショップの講師として招き、D I Y住宅のモデルルーム一般公開や講演会を開催した。</p> <p>中古住宅の流通促進を図るため、リバースモーゲージやホームインスペクションに関するセミナーを開催した。また、平成 26 年度に実施した空き家調査との比較による実態調査を行った結果、新規空き家が 146 件に対し、空き家解消戸数は 153 件、継続空き家が 140 件と、3 年間でほぼ半数が流通していることが判明した。</p> <table border="1" data-bbox="363 1122 1406 1469"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>時間</td> <td>土・日曜日 13 日間、それぞれ 10~16 時</td> </tr> <tr> <td>参加者</td> <td>公募市民 11 名 + 製作サポーター (春日井市職員)</td> </tr> <tr> <td>対象</td> <td>応募対象に制限はなし。応募のあった 15 名程度のうち、応募理由から 11 名を選考した。子育て世代の女性が多く参加した。</td> </tr> <tr> <td>参加料金</td> <td>無料。(終了後にアンケートの協力を依頼。)</td> </tr> <tr> <td>内容</td> <td>部屋のレイアウト等は、子育て世帯の居住を意識した施工内容とした。参加者は、木工や漆喰、壁紙など異なる工程を、DIY 講師や職人から指導を受け、参加者同士で協力しながら DIY を実施し、13 日間かけて完成した。</td> </tr> </tbody> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>					項目	内容	時間	土・日曜日 13 日間、それぞれ 10~16 時	参加者	公募市民 11 名 + 製作サポーター (春日井市職員)	対象	応募対象に制限はなし。応募のあった 15 名程度のうち、応募理由から 11 名を選考した。子育て世代の女性が多く参加した。	参加料金	無料。(終了後にアンケートの協力を依頼。)	内容	部屋のレイアウト等は、子育て世帯の居住を意識した施工内容とした。参加者は、木工や漆喰、壁紙など異なる工程を、DIY 講師や職人から指導を受け、参加者同士で協力しながら DIY を実施し、13 日間かけて完成した。
項目	内容																
時間	土・日曜日 13 日間、それぞれ 10~16 時																
参加者	公募市民 11 名 + 製作サポーター (春日井市職員)																
対象	応募対象に制限はなし。応募のあった 15 名程度のうち、応募理由から 11 名を選考した。子育て世代の女性が多く参加した。																
参加料金	無料。(終了後にアンケートの協力を依頼。)																
内容	部屋のレイアウト等は、子育て世帯の居住を意識した施工内容とした。参加者は、木工や漆喰、壁紙など異なる工程を、DIY 講師や職人から指導を受け、参加者同士で協力しながら DIY を実施し、13 日間かけて完成した。																
成果・課題・今後の展開等	<p>D I Yワークショップ参加者が、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを担う「高蔵寺まちづくり株式会社」が創設した「D I Yサポート部」に加入し、本ワークショップを次につながる活動とすることができた。</p> <p>空き家の流通は一定進んでいるが、一方で長期にわたって空き家のままの状態のものもあり、高蔵寺まちづくり株式会社との連携により空き家流通促進を図る。</p>																

(2) 空き家の除却促進に向けた事業

① 除却した空き家の固定資産税の減免

市区町村	鳥取県日南町	概要	人口:4,746人、世帯数:2,070世帯										
活用主体	鳥取県日南町 住民課												
事業名 (補助事業)	日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金	期間 (年度)	毎年度 実施	事業費	300万円								
経緯・目的	平成21年度から23年度にかけて、国の緊急雇用事業により、町内の空き家・廃屋調査を実施した。平成25年3月「日南町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空き家が不完全な管理によって老朽危険家屋とならないように、所有者等の責務とともに、空き家の適正管理に関する町の対応施策を細かく示した。 その後の法施行に伴い、平成27年9月に条例の一部を改正し、老朽危険家屋等（特定空き家等）の撤去に関する方策の一層の強化を図っている。												
取組内容・特徴	<p>平成25年度に、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全と防犯のまちづくりを推進するため、「日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金」を創設した。</p> <p>平成27年度に、日南町内に所在する住居として使用していない老朽家屋等の所有者が積極的に老朽家屋の撤去を行い、老朽家屋等が管理不全な状態になることを防止するため、所有者が老朽家屋等を撤去した場合に、除却した跡地の固定資産税を10年間にわたり減免する制度を創設した。</p> <p>■減免措置の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>「老朽家屋等」の定義</td> <td>家屋が老朽化により管理不全な状態にあるもの又はなりつつあるもの。</td> </tr> <tr> <td>減免の適用範囲</td> <td>日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例第17条の規定に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているもの。</td> </tr> <tr> <td>減免基準</td> <td>地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。</td> </tr> <tr> <td>減免適用期間</td> <td>適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。</td> </tr> </table>					「老朽家屋等」の定義	家屋が老朽化により管理不全な状態にあるもの又はなりつつあるもの。	減免の適用範囲	日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例第17条の規定に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているもの。	減免基準	地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。	減免適用期間	適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。
「老朽家屋等」の定義	家屋が老朽化により管理不全な状態にあるもの又はなりつつあるもの。												
減免の適用範囲	日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例第17条の規定に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているもの。												
減免基準	地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。												
減免適用期間	適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。												
成果・課題・今後の展開等	固定資産税の減免措置の利用実績は、平成28年度以降に13件となっている。 老朽危険家屋等の除却にあたっては、税制面の問題とともに、除却に要する費用面がネックとなって、除却が進まないことが考えられるが、「老朽危険家屋等解体撤去補助金」と「老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置」の利用を一緒に啓発することによって、解体・除却の促進に一定の効果がみられている。												

(3) 空き家・空き家除却後の空き地の利活用事例

① 移住・定住促進への活用

市区町村	奈良県吉野町	概要	人口 7,366 人、世帯数 3,336 世帯		
活用主体	奈良県吉野町 協働推進課				
事業名 (補助事業)	住んで「よしの」事業 (地方創生先行型交付金)	期間 (年度)	H27 年度	事業費	10,690 千円
用途	【旧】住宅				
	【新】定住促進支援センター、ゲストハウス、工房 など				
経緯・目的	吉野町では、法施行前より、町人口の減少を抑制するため、移住促進に向けた様々な空き家の利活用対策を推進している。平成 27 年度から進めているまち・ひと・しごと創生総合戦略の中でも、定住・移住の促進として「空き家バンクの充実」などを位置づけ、人口の受入体制の整備を推進している。				
取組内容・特徴	吉野町では、平成 21 年から空き家バンクを設置し、空家等所有者と利用希望者のマッチングを促し、様々な空き家の利活用を進めている。				
	<p>■吉野町で実施している空き家の利活用例</p> <p>吉野町上市移住定住促進支援センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内の空家や移住に関する相談窓口として築約 140 年の古民家を利用して開設。NPO 法人「空き家コンシェルジュ」に業務を委託し、スタッフが常駐して相談に応じる。 ・平成 27 年 6 月オープン。(町所有・行政財産使用許可) <p>移住体験スペース・ゲストハウス「三奇楼(さんきろう)」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・元料亭旅館を地元の有志「上市まちづくりの会りターンズ」が中心となり、改装し宿泊施設として活用している。 ・客室は 4 室、最大 15 名収容素泊まり、部屋貸し有。(地元工務店所有・管理運営) <p>ねじまき堂</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地域おこし協力隊」の 1 期生の女性ふたり組がフリーペーパーやオリジナルグッズ(箸袋・手ぬぐい等)の製作活動を行っている。 ・活動拠点の「ねじまき堂」は、築数十年の元薬局だった店舗兼用住宅を自由に改装してもよいということで借り受けている。(町外の民間人所有・管理運営) 				
成果・課題・今後の展開等	<p>地方創生交付金が追い風になり、空き家の利活用によってできた施設は、それぞれ町以外の運営が行われ、運営の中心は改修を手がける地元工務店となっている。</p> <p>空き家バンクは、平成 30 年 3 月末までに延べ 46 件が成約しており、現在交渉中の物件もあり活況を呈している。しかし、利用希望者数に比べて登録物件が少なく、うまくマッチングしていない状況になっている。</p> <p>貸したい物件についても、水回り(水洗トイレや台所等)の高額な改修費用によって改修できず、貸せない物件が多いことが課題となっている。</p>				



② 福祉施設への活用

市区町村	愛知県豊明市	概要	人口:68,773人、世帯数:29,396世帯		
活用主体	愛知県豊明市 高齢者福祉課地域ケア推進係				
事業名 (補助事業)	豊明団地けやきいきいきプロジェクト	期間 (年度)	H26年～	事業費	行政からの支出はなし
経緯・目的	<p>豊明市のUR都市機構が建設・運営する豊明団地は、昭和40年頃から入居が始まった5階建て55棟からなる住宅団地であり、居住人口4,500人余りのうち65歳以上の高齢者が25%を占め、一人暮らし高齢者も多くなっている。団地商店街の空き店舗や空き室も多くなっている。</p>				
取組内容・特徴	<p>豊明団地内において互いに支えあう地域づくりを推進するため、平成26年12月に「けやきいきいきプロジェクト」を立ち上げており、市と藤田保健衛生大学、UR都市機構の3者が協定を締結し、地域住民（豊明団地自治会）も参加し、豊明団地の再生に取り組んでいる。</p> <p>豊明団地の空き室を、UR都市機構がIKEAモデルやカラーコーディネートモデルといった若者に人気のデザインでリフォームを行い、藤田保健衛生大学の学生アパートとして活用。平成29年6月時点、学生50戸、教職員9戸が入居している。</p> <p>平成27年4月には、団地内の空き店舗を活用して、藤田保健衛生大学により、「ふじたまちかど保健室」を開設し、高齢者のデイサービスの役割を果たしている。</p>				
成果・課題・今後の展開等	<p>平成29年度には学生と職員を合わせて59名の入居となり、けやきいきいきプロジェクトは、豊明団地における空き室対策として効果を上げている。</p> <p>学生と高齢者とのコミュニティが形成され、独居高齢者への会食支援や買い物支援、清掃活動など幅広い活動が実施され、学生による地域活動時間として年間1,500時間が提供されている。</p>				

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準マニュアル

C

所有者特定
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

③ 産業施設への活用

市区町村	—	概要	—
活用主体	株式会社ファストコム		
用途	【旧】住宅 【新】工房		
経緯・目的	<p>株式会社ファストコムは、日本全国の職人技術や地方文化、伝統工芸などを映像で発信する「ニッポン手仕事図鑑」を手掛けている。(https://nippon-teshigoto.jp/) 動画作成を通じて多くの地域や職人の現状に触れた結果、2つの課題；「地方では若い人が減少し、空き家が増えて困っている」「若い作り手が、家賃が高い等の理由から工房を見つけられない」にさしあたった。2015年6月中小企業庁の「ものづくり補助金」に採択され、この2つの課題解決に向けて、若い職人などが自分の工房やアトリエ等として使える「全国のものづくりができる空き家物件」に特化した空き家検索サイト「ぼくらの工房さがし」のシステムを構築し、サイトを立ち上げた。</p>		
取組内容・特徴	<p>通常の空き家バンクとの違いとして、工房やアトリエ、カフェ等として使用可能な条件に特化した空き家情報を掲載していることが挙げられる。検索メニューにも「改装OK」や「天井が高い」、「作業音OK」などといった、作業内容にあわせた物件の検索が可能となっている。</p> <p>平成30年8月現在では9件の物件が掲載されている。物件の掲載については1回あたり30,000円で可能であり、掲載期間は3か月、最大10物件を掲載することができる。また、物件のやりとりについては所有者が利用希望者から直接連絡をうけることができる。また、自治体向けのメニューも用意されている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■物件のやりとりのフロー図</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>■条件を示すアイコン</p> </div> </div> <p style="font-size: small; text-align: center;">物件のお問い合わせについては、直接オーナー様と受け取ることができます。また、オーナー様専用のお問い合わせ一覧の掲載画面が用意されています。</p>		
成果・課題・今後の展開等	<p>平成29年にホームページを開設したのち、実際に制約に至った例は公開されていないが、工房や飲食店等に活用できる空き家の情報に特化した空き家情報サイトとして、注目を集めている。今後も求人サイトやオンラインショップの開設などをはじめ、さまざまなアップデートが予定されている。</p> <p>自治体とのタイアップ企画としては、工房（空き家）巡りツアーや都市圏の若い職人希望に向けた移住セミナー、若手とベテランの交流機会なども予定している。</p>		

④ 空き地の利活用

市区町村	神奈川県川崎市	概要	人口:1,488,031人、世帯数:729,378世帯			
活用主体	神奈川県川崎市 防災まちづくり推進課					
用途	【旧】空き家除却後の空き地					
	【新】防災空地					
事業名 (補助事業)	防災空地整備事業(工事) 空き家除却は、住宅等不燃化推進事業 (老朽建築物除却)	期間 (年度)	H29年度 ~	事業費	100万円(工事) (国補助50万円)	
経緯・目的	川崎市では地震被害想定を踏まえ、「密集市街地の改善に向けた新たな重点対策地区の選定と取組方針」を平成28年3月に策定した。この中で人的・物的被害が大きく、重点的な対策の優先度が極めて高い地区の抽出を行い、国の「重点密集市街地」が包含された地区を選定している。 さらに、同年12月には「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」を制定し、「不燃化重点対策地区」を設定した。この地区内では、建築物を建てる際には高い耐火性能とすることを義務付けている。					
取組内容・特徴	<p>不燃化重点対策地区内の老朽化した空き家を解体し、その土地を川崎市が借り上げ、平成30年1月に防災空地が完成した。この防災空地は神奈川県内初。</p> <p>本事業では空き家が不燃化重点対策地区内にあったため、老朽建築物の解体除却工事に最大100万円の補助金を出す「住宅棟不燃化推進事業」が適用された。土地は川崎市が無償で借り受け(貸借契約は10年)、防災空地として整備した。</p> <p>防災空地の創出にあたり、川崎市は地元組織(町内会)と協定を結び、管理・運営は地元組織(町内会)が行っている。防災空地は延焼防止効果を持つほか、敷地内には「かまどベンチ」が設置され、近隣住民の一時避難場所としても利用できる。また、普段は広場として開放し、コミュニティの場となる。</p> <p>■除却前の空き家(左)と整備した防災空地(右)</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>整備前</p>  <p>老朽化した空き家とブロック塀</p> </div> <div style="margin: 0 20px; text-align: center;">  <p>地域課題をプラスに転換</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>整備後</p>  </div> </div>					
成果・課題・今後の展開等	<p>空き家除却後の防災空地の整備は防災・減災の面で地域にとってプラス要素となる。さらに、川崎市では土地使用賃貸契約を無償で行っているため、土地所有者は固定資産税が非課税になり、空き家の管理からも解放される。したがって、空き家を除却する上で大きな問題となる所有者への金銭的な負担がなくなることから、老朽化した空き家の除却の推進に効果的な手法として注目されている。</p> <p>川崎市では今後も不燃化重点対策地区内で空き家所有者への働きかけを行い、防災空地を増やすことを予定している。</p>					

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準マニュアル

C



所有者特定
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

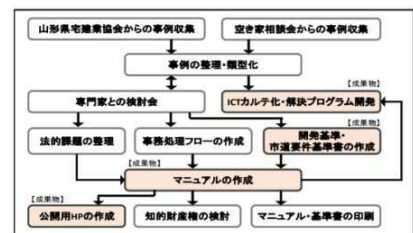
市区町村	東京都日野市	概要	人口:184,667人、世帯数:87,444世帯		
活用主体	武蔵野台自治会、首都大学東京饗庭研究室				
用途	【旧】空き家除却後の空き地				
	【新】地域交流広場				
事業名 (補助事業)	空き家対策事業(空き家の多面的な活用)	期間 (年度)	H27～29 年度	事業費	なし
経緯・目的	<p>市では平成29年度から空家等対策計画を進めており、「空き家はまちの資源」ととらえ、自治会や関係団体等と連携した取組を進めてきた。</p> <p>武蔵野台自治会内には公園などの公共施設がなく、住民活動は路上に集合し、民間の駐車場を借りて活動をしていた。また、自治会では災害時の対応や空き家の発生を地域の課題としてとらえており、空き家の除却と住民活動の場所づくりを行うため、首都大学東京の饗庭教授・研究室の協力を仰ぎ、空き家解体後の土地を自ら耕し、「杉の子ひろば」を開設した。</p> <p>また、首都大学東京の饗庭研究室では、平成27年ごろから防災や空き家に関する研究の一環として、ワークショップや勉強会を通じて、空き家や除却後の利活用について取り組んできた。</p>				
取組内容・特徴	<p>広場を設置した土地は、空き家所有者から無償で貸与されたもので、既に住宅は除却したところから活動が始まった。住民有志が自ら土地を耕し、花壇や休憩所などを設置した。花壇用の土は日野市から、ブロックやプランターは地域住民からの寄贈により確保した。砂利は地区内の道路に転がっていたものを集めて再利用した。</p> <p>整備した広場は住民活動の拠点となるほか、饗庭研究室のプロジェクトの一貫として住民が不要になったものを持ち寄り、他の人に購入・利用してもらう社会実験「ほどぐぼ基地」などを行い、ワークショップにて提案された地域コミュニティ活動の実証実験の場としても利用されている。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■空き家除却後の土地</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■整備した「杉の子ひろば」</p>  </div> </div>				
成果・課題・今後の展開等	平成30年度現在でも、饗庭研究室では日野市の空き家対策プロジェクトを続けており、空き家の見学会やアイデア出しのワークショップを実施している。また、杉の子ひろばにおいても防災訓練など多くの住民活動が続けられている。				

(4) 空き家に関する制度・条例等の整備

① 住環境整備

市区町村	山形県鶴岡市	概要	人口:128,552人、世帯数:48,730世帯		
活用主体	NPOつるおかランド・バンク				
事業名 (補助事業)	住宅市場整備推進等事業 (先駆的空き家対策モデル事業)	期間 (年度)	H29年度	事業費	—
経緯・目的	<p>本市の中心市街地は江戸時代の町割りが色濃く残っているため、現代の生活様式に適合していない状況がみられる。そのため不動産として流通が困難な物件が多数存在し、まちなかの空洞化・人口減少につながり空き家発生の一因となっている。</p> <p>上記の状況を解決するにあたり、空き家の解消だけでなく、更地後の土地利用までを考慮した空き家・空き地・周辺の宅地・道路を一体的に捉えて良好な住環境整備につなげる「小規模連鎖型区画再編事業（以下、「ランドバンク事業」とする）に取り組んでいる。</p>				
取組内容・特徴	<p>地権者や専門家の理解が進まないうえ、権利や相続の調整により課題解決に時間がかかるため、取組みが広がらないことが課題であったため、事業の拡大・推進に向けた実態調査やマニュアル作成などを行った。</p> <p>関係事業者と協力のもと、低廉売却（200万円以下）物件調査を行った。さらに、無料の空き家相談会を開催し課題事例の収集も行った。これにより不動産市場に流通しづらい物件に係る制約上の問題や土地・接道状況を整理・分析し、事業につながる土地状況の類型化を目指した。</p> <p>土地区画再編例に焦点を当て、事業タイプごとに類型化を行い、解決例を導くシステムの構築を目指した。具体的には、判定フローの作成、区画再編例ごとの分類のほか、モデルケースによる解決例の検討例を示した。</p> <p>相談内容からランドバンク事業における検討の可能性を判断するICTプログラムを作成した。さらに、事業への興味を持ってもらうことを狙いとして、公表用ホームページに物件検索の機能を持たせた。</p>				
成果・課題・今後の展開等	<p>事業推進にあたっては、仕組みを取組のシステム化・構築化を進めるとともに、マニュアルも土地区画再編のみならず、さらなる事例を収集し、空き家問題の解決マニュアルとなるように継続したバージョンアップを図る必要がある。</p>				

■事業実施フロー



■モデルケース検討例

(上：実施前 下：実施後)



② 全国版空き家・空き地バンク

市区町村	概要																
活用主体	国土交通省（運営事業者：株式会社 LIFULL、アットホーム株式会社）																
経緯・目的	<p>平成 29 年現在、全国自治体の約 4 割が空き家バンクを設置、約 2 割も設置準備中・検討中となっていたが、各々設置されているため、開示情報の項目がそれぞれ異なりわかりづらいなどの課題が指摘されている。</p> <p>これを受けて、国土交通省は開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約し、全国どこからでもアクセス・検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の構築に取り組んだ。</p>																
取組内容・特徴	<p>運営事業者の株式会社 LIFULL とアットホーム株式会社がそれぞれホームページで情報を公開している。平成 30 年 3 月末時点で、LIFULL 版では 2,411 件、アットホーム版では 1,004 件の空家等の情報が掲載されている。</p> <p>さらに、平成 30 年 4 月からは本格運用を始めるにあたり、全国版空き家・空き地バンクの高機能化が図られた。具体的には、地図上に空き家等の情報に加えて災害情報や生活支援情報などを載せたり、「農地付き空き家」や「店舗付き空き家」といった新しい検索軸の構築を行ったりするなどした。これにより、マッチングの一層の促進が期待されている。</p> <p>■検索の際地図上に示すことができる情報（平成 30 年 4 月～）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">株式会社LIFULL</th> <th colspan="2">アットホーム株式会社</th> </tr> <tr> <th>ハザード情報</th> <th>地形情報</th> <th>生活支援情報</th> <th>ハザード情報</th> <th>生活支援情報</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 地震による揺れやすさ ② 液状化の可能性 ③ 浸水の可能性 ④ 地震予測：震度6強以上 ⑤ 地震予測：震度5強以上 ⑥ 土砂災害危険箇所 ⑦ 土砂災害警戒区域 ⑧ 活断層図 ⑨ 浸水想定区域 ⑩ 災害履歴</td> <td>① 自然環境条件図 ② 土地条件図 ③ 旧版地形図 ④ 明治時代の低湿地図 ⑤ 標高マップ ⑥ 航空写真(国土画像情報)</td> <td>① 避難所 ② 地価公示 ③ 都道府県地価調査 ④ 小学校区マップ ⑤ 中学校区マップ</td> <td>① ゆれやすさ ② 活断層</td> <td>① 避難場所・避難所 ② 駅 ③ 病院・診療所 ④ 警察・消防署 ⑤ 学校 ⑥ 金融機関・郵便局 ⑦ ショッピング施設 ⑧ コンビニエンスストア ⑨ 賃貸相場 ⑩ 売買相場</td> </tr> </tbody> </table> <p>全国版空き家・空き地バンクは仲介には関与しない。したがって、バンクで見つけた物件で契約を行うためには、物件情報に記載されている自治体や団体に問い合わせ、詳細を確認したのちに手続きを行う必要がある。</p>		株式会社LIFULL			アットホーム株式会社		ハザード情報	地形情報	生活支援情報	ハザード情報	生活支援情報	① 地震による揺れやすさ ② 液状化の可能性 ③ 浸水の可能性 ④ 地震予測：震度6強以上 ⑤ 地震予測：震度5強以上 ⑥ 土砂災害危険箇所 ⑦ 土砂災害警戒区域 ⑧ 活断層図 ⑨ 浸水想定区域 ⑩ 災害履歴	① 自然環境条件図 ② 土地条件図 ③ 旧版地形図 ④ 明治時代の低湿地図 ⑤ 標高マップ ⑥ 航空写真(国土画像情報)	① 避難所 ② 地価公示 ③ 都道府県地価調査 ④ 小学校区マップ ⑤ 中学校区マップ	① ゆれやすさ ② 活断層	① 避難場所・避難所 ② 駅 ③ 病院・診療所 ④ 警察・消防署 ⑤ 学校 ⑥ 金融機関・郵便局 ⑦ ショッピング施設 ⑧ コンビニエンスストア ⑨ 賃貸相場 ⑩ 売買相場
株式会社LIFULL			アットホーム株式会社														
ハザード情報	地形情報	生活支援情報	ハザード情報	生活支援情報													
① 地震による揺れやすさ ② 液状化の可能性 ③ 浸水の可能性 ④ 地震予測：震度6強以上 ⑤ 地震予測：震度5強以上 ⑥ 土砂災害危険箇所 ⑦ 土砂災害警戒区域 ⑧ 活断層図 ⑨ 浸水想定区域 ⑩ 災害履歴	① 自然環境条件図 ② 土地条件図 ③ 旧版地形図 ④ 明治時代の低湿地図 ⑤ 標高マップ ⑥ 航空写真(国土画像情報)	① 避難所 ② 地価公示 ③ 都道府県地価調査 ④ 小学校区マップ ⑤ 中学校区マップ	① ゆれやすさ ② 活断層	① 避難場所・避難所 ② 駅 ③ 病院・診療所 ④ 警察・消防署 ⑤ 学校 ⑥ 金融機関・郵便局 ⑦ ショッピング施設 ⑧ コンビニエンスストア ⑨ 賃貸相場 ⑩ 売買相場													
成果・課題・今後の展開等	<p>バンク参加自治体へのアンケート調査によると、平成 29 年 10 月～平成 30 年 3 月末の試行運用期間においても、既に 142 件が成約につながっている。</p> <p>平成 30 年 3 月末時点での全国の自治体の参加表明率は 27.5%。最も高いのは富山県で 87.5%、最も低いのは沖縄県で 2.4%となっており、都道府県によって参加状況にかなりのばらつきがある。国土交通省では 1,000 自治体の参加を目標としているが、現在は 492 団体と半数弱にとどまっている。</p>																

全国版空き家・空き地バンク：

株式会社 LIFULL <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

LIFULL HOME'S 空き家バンク

❗ こちらに掲載している物件情報は、自治体が管理しています。

[LIFULL HOME'Sトップ](#) > 空き家バンク

空き家・遊休不動産を活用したプロジェクトの、紹介・シェアするサイト
みんなの空き家!活用Collection OPEN!

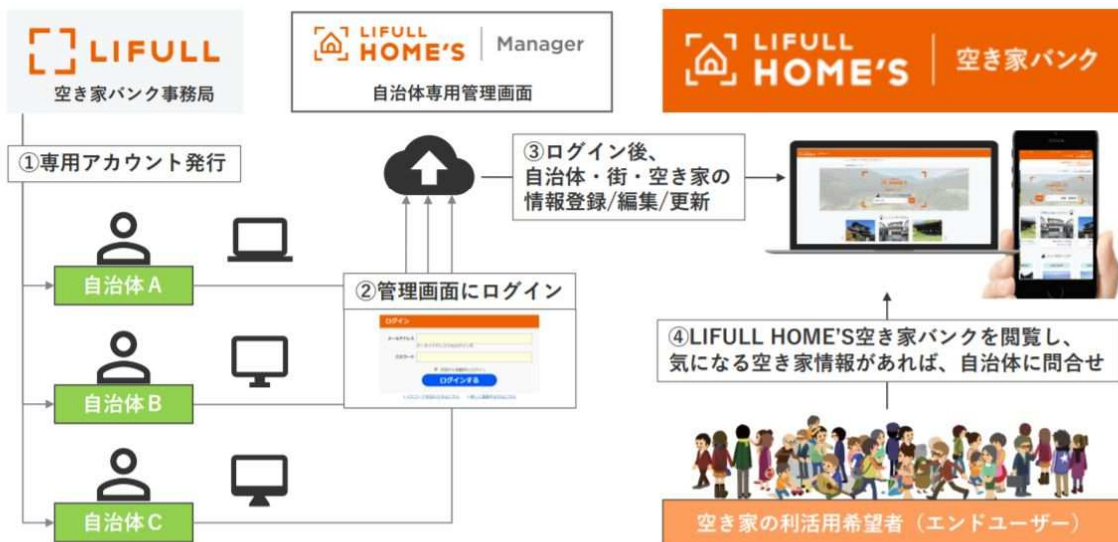
LIFULL HOME'S 空き家バンクは全国の地方自治体が管理する
空き家・空き地の情報を集めたサイトです。

🔍 空き家を探す

利用料、掲載料は無償

6

貴庁にて情報登録・編集作業が簡単に行える「LIFULL HOME'S Manager 空き家バンク（管理画面）」を永年無償にて提供します。



※ 物件情報の入稿を弊社にご依頼される場合のみ、代理入稿手数料が発生いたします。

Copyright© LIFULL All Rights Reserved.

A

空家等対策
モデル計画

B

特定空家等
判断基準マニ
ユアル

C

所有者特定
マニユアル

D

利活用事例集

E

空家対策に
係る課題

at home

自治体の皆さまへ

アットホームの『空き家・空き地バンク』サイトに物件情報を公開しませんか？

ご利用料金
無料

当社は、平成29年度の国土交通省事業「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」に採択され、全国版サイトと自治体版サイトを運営しています。現在、252自治体よりご利用いただいております（2018年9月現在）。無料で物件情報を公開できますので、この機会にぜひお申し込みください。

》全国版サイト



▲トップページ画面

特集や自治体ピックアップ、読み物コンテンツを豊富に掲載！

》自治体版サイト



▲トップページ画面

▲物件詳細画面

※画像はイメージです。

Point 1 自治体版のみ
地域の魅力をアピールできます！

観光情報・イベント情報・特産品・移住促進事業・仕事情報・行政情報・暮らし体験ツアー・アクセス情報などを掲載できます。



Point 2 当社の不動産総合データベースを利用した、『エリアリサーチマップ』を入手できます！

価格相場や防災情報などが簡単に入手できます。不動産に関わるお役立ち情報も掲載しています。



〈対象物件〉・売一戸建て(中古)・売マンション(中古)・売事業用・売地(分譲宅地除く)・賃貸居住用(中古)・賃貸事業用(中古)・貸地

初期設定の手間はかかりません！
当社が物件公開のお手伝いをいたします。

今なら **代行登録料 無料!**

〈適用期間〉
2018年9月末受付分まで

※サービス内容は予告なく変更する場合がございます。

全国版『空き家・空き地バンク』サイトはこちらから ▶

空き家空き地バンク 検索
<https://www.akiya-at-home.jp/>



●お問合せは下記までお願いいたします。

カスタマーセンター 0570-01-1967

●PHS、IP電話の方はこちらまで
Tel.045-330-3410

●Mailの方はこちらまで
akiya_soudan@at-home.co.jp