

# 近畿地方整備局からの情報提供 (近畿管内の空き家活用事例について)

---

国土交通省 近畿地方整備局  
建政部 住宅整備課

## ■調査実施主体

・国土交通省住宅局住宅総合整備課

※集計は国土交通省近畿地方整備局建政部住宅整備課が独自に集計

## ■調査時期

・令和5年4月6日～令和5年4月14日

## ■調査対象

・R4年度空き家対策総合支援事業(補助金)・R4年度空き家再生等推進事業(交付金)  
により活用した空き家等

## ■調査内容(抜粋)

(a)従前用途 ※プルダウン選択

(b)従後の用途 ※プルダウン選択

(c)従後の用途の属性(活用の目的) ※プルダウン選択、複数回答あり、未回答あり。

(d)構造(木造or非木造)

(e)延べ面積 ※おおよその面積。間接補助等で面積不明分(未回答)あり。

(f)補助の種別(直接補助or間接補助)

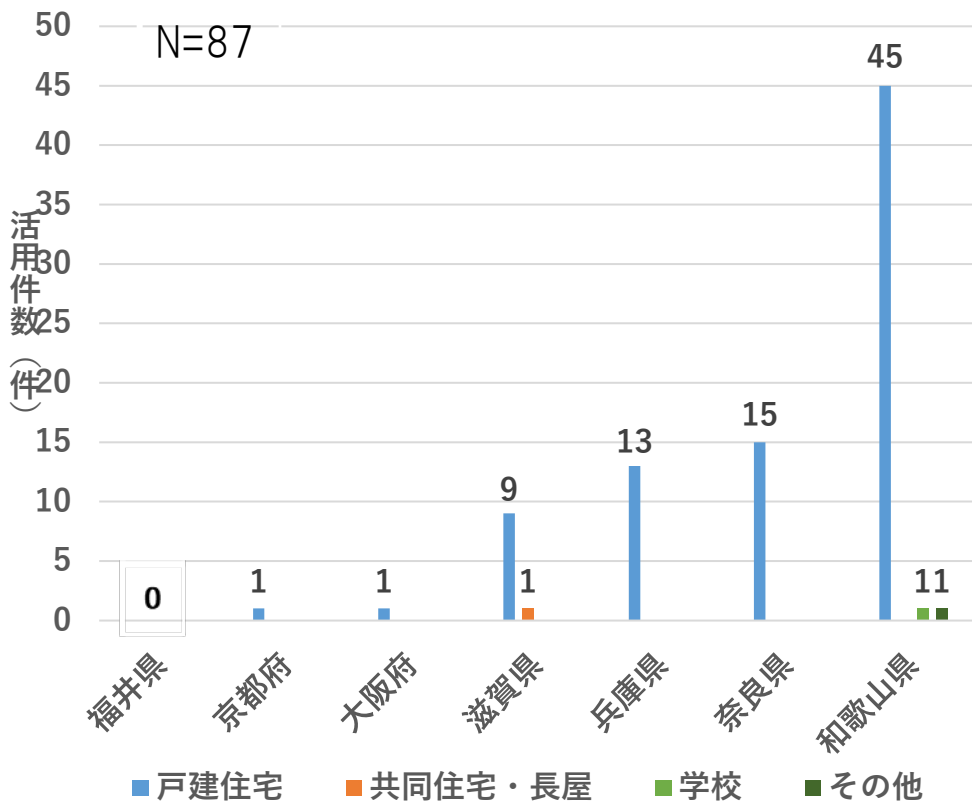
(g)補助制度の別(補助金or交付金)

(h)活用工事に要した費用(事業費)

# R4年度空き家活用事業の傾向

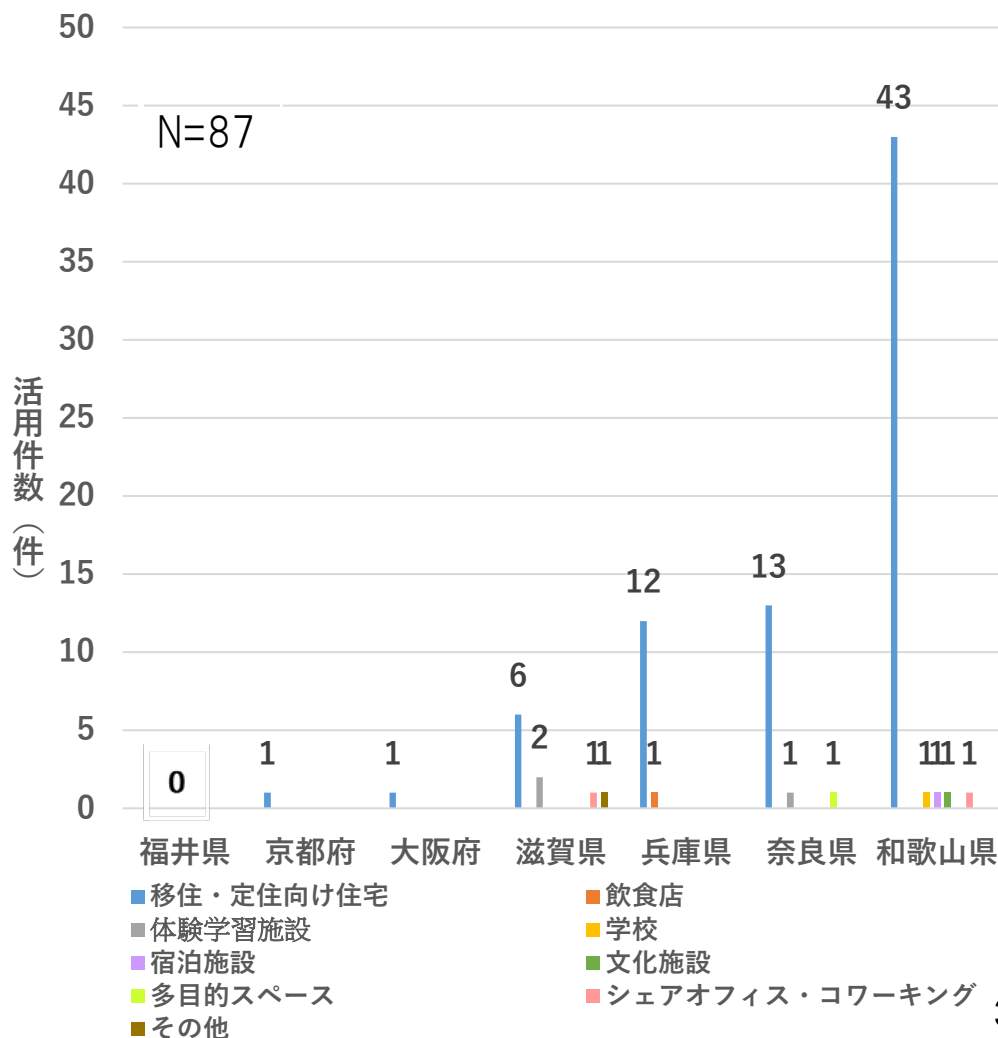
## (a) 従前用途

- ・従前用途は97%( 84/87 件)が「戸建て住宅」。
- ・活用実績は和歌山県(47件)が最も多く、次いで奈良県(15件)、兵庫県(13件)。



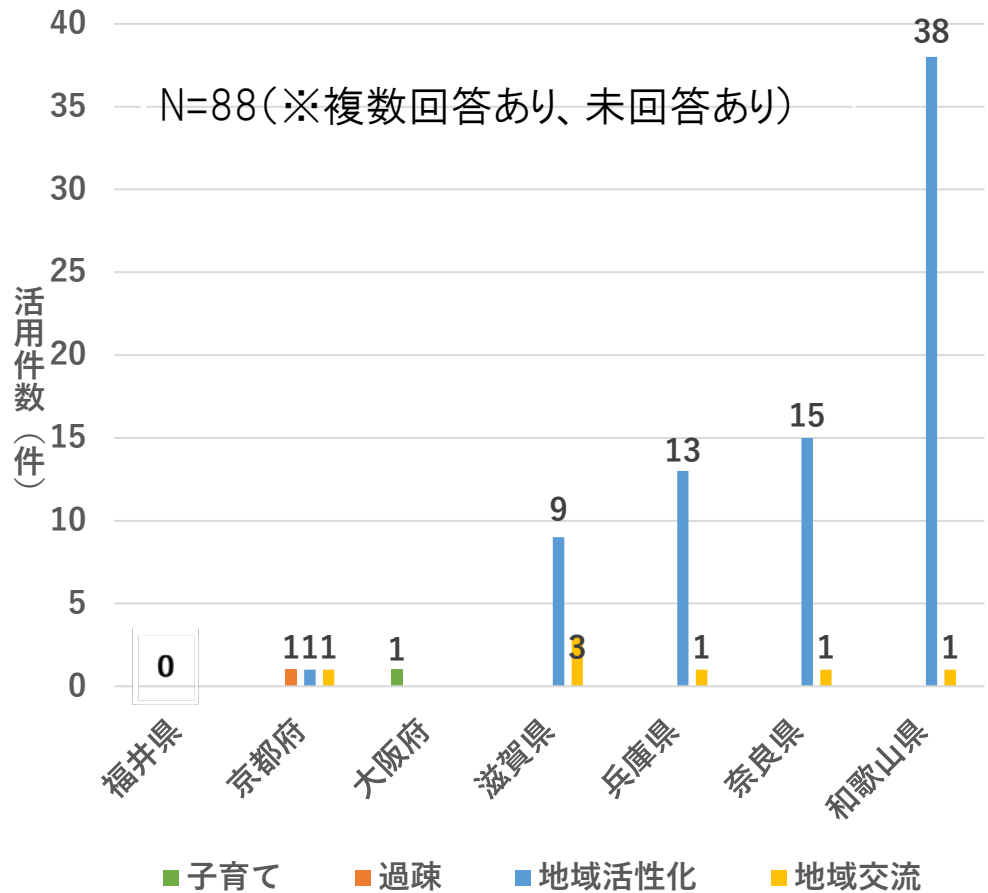
## (b) 従後用途

- ・従後用途は87%( 76/87件)が「移住・定住向け住宅」が最も多い。



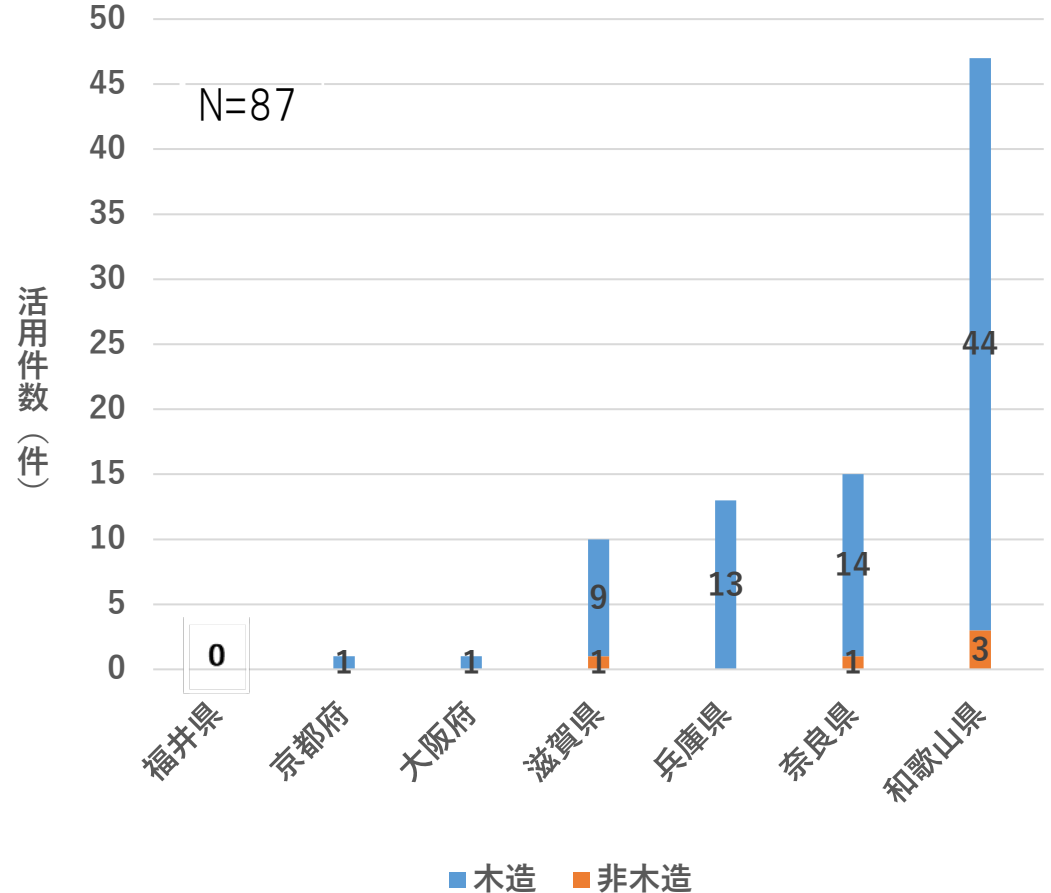
## (c) 従後用途の属性(活用の目的)

・従後用途の属性（活用の目的）は「地域活性化」が76件で最も多い。



## (d) 構造種別

・構造種別は「木造」が94%（82/87件）。

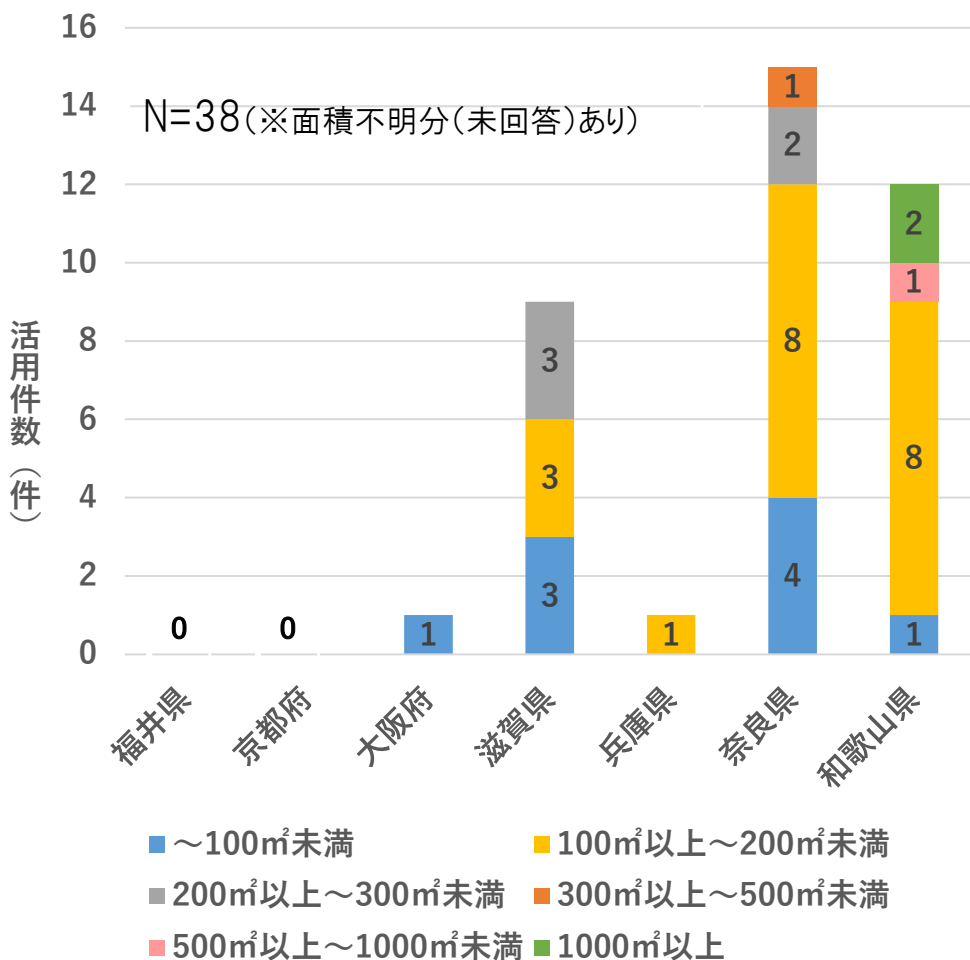


# R4年度空き家活用事業の傾向

## (e) 延べ面積

- 延べ面積は100～200㎡が最も多く、次いで100㎡以下が多い。

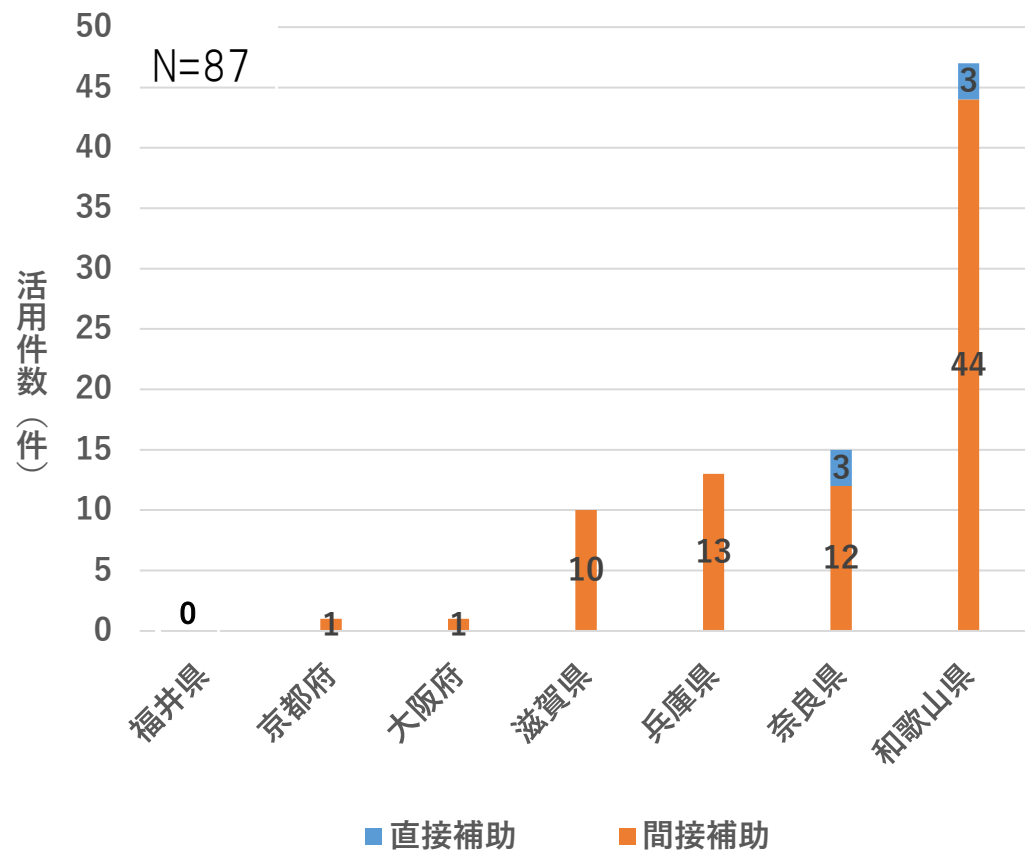
※おおよその面積



## (f) 補助種別

- 補助種別は「間接補助※」が93% (81/87件)。

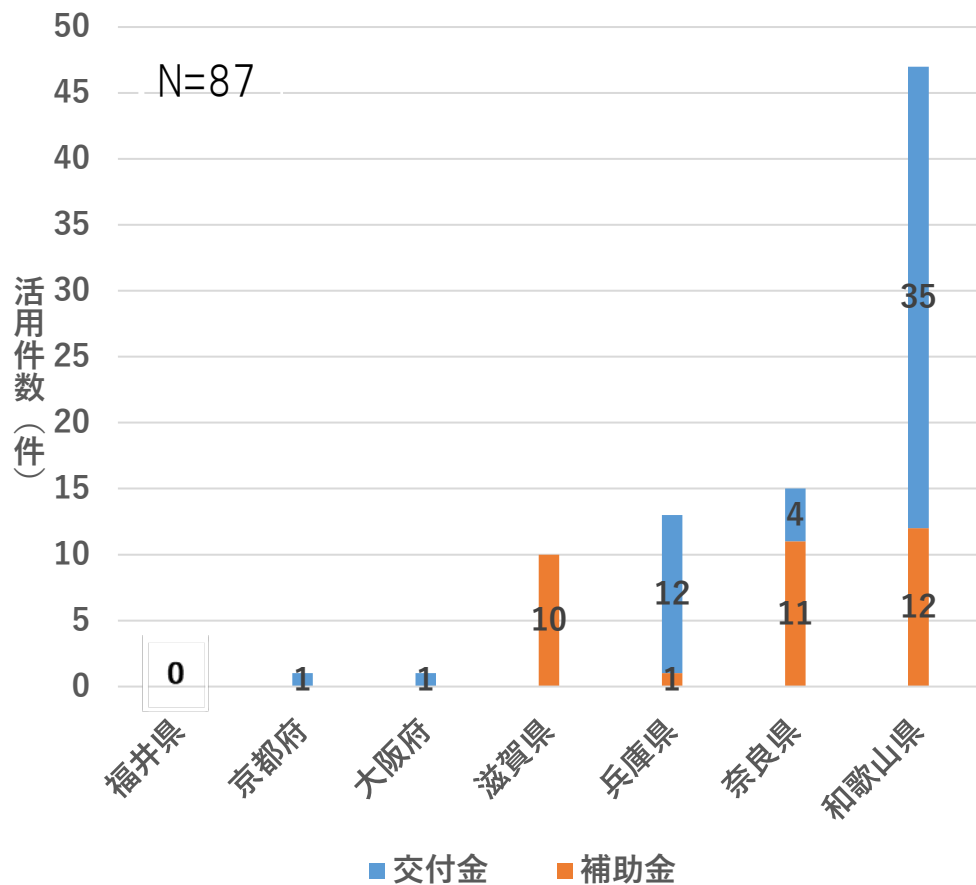
※民間事業者等が事業者となり空き家等を活用するための費用を支援する地方公共団体に対する費用の補助



# R4年度空き家活用事業の傾向

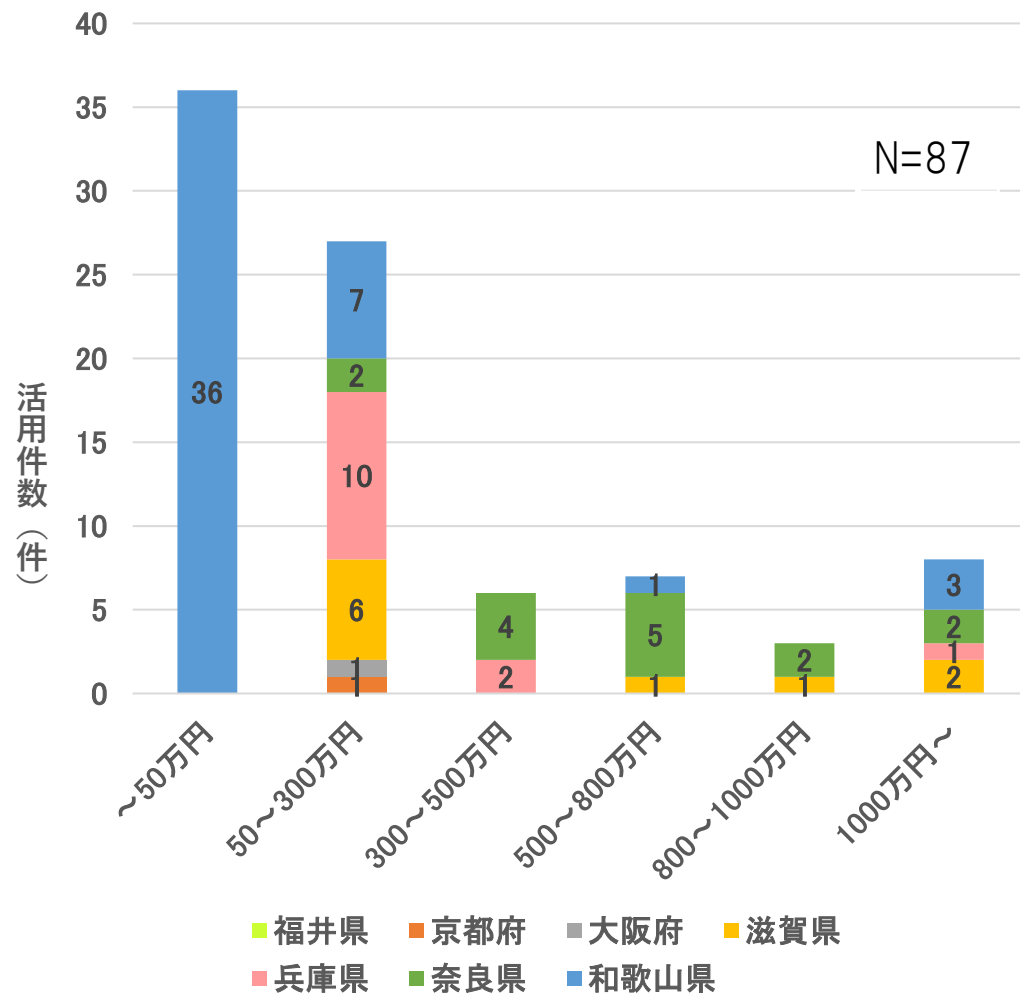
## (g) 補助制度

- ・補助制度は「交付金」が61%（53/87件）、「補助金」が49%（34/87件）。



## (h) 活用工事に要した費用(事業費)

- ・事業費50万円以下が最も多い。
- ・次いで事業費50～300万円による活用が多い。



## 具体事例のご紹介

---

1. 兵庫県：養父市（市民交流施設）
2. 兵庫県：丹波市（レストラン）
3. 和歌山県：和歌山市（地域交流拠点施設）
4. 和歌山県：和歌山市（図書室・コミュニティスペース）

（やぶ市民交流広場 旧グンゼ棟）

- ・ 景観形成重要建造物である旧グンゼ八鹿工場の旧グンゼ棟（事務所棟及び旧宿泊棟）を市が譲り受け、市民交流施設、庁舎事務所や軽食販売店に改修し、隣接するホールや図書館と一体的に利用している事例。



改修前（旧宿泊棟）



軽食販売店（旧宿泊棟）



改修後（旧宿泊棟）



ホール棟（新築）



図書館棟（新築）



配置図

## ■ 事業の流れ

2017年度

グンゼ(株)より  
約6億7千万円で用地  
買収（更地引渡）

2019～2021年度

複合施設（ホール棟・  
図書館棟棟）新築工事

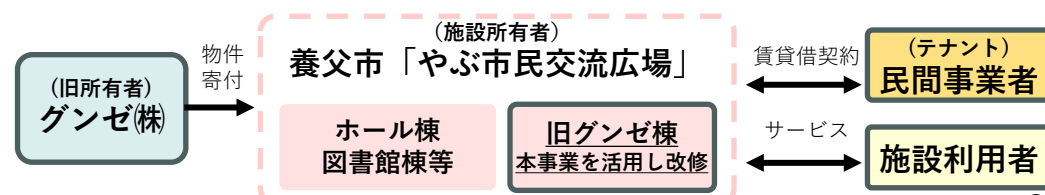
2021年度

施設共用開始  
隣接するホール棟・図書館棟等  
と旧グンゼ棟は一体的に使用され、  
地域の多世代交流拠点として機能

旧宿泊棟テナント公募  
審査会を組織し、事業者選定

## ■ 事業運営スキーム

- ・ 隣接するホール等を拠点とした賑わい創出のため、**旧事務所棟に文化交流等を担当する市の部局を配置**。隣接するホール棟・図書館棟等と一体的に管理。
- ・ 公募により選定したテナント（軽食販売店）以外は、市が管理・運営。**テナント賃料は施設の維持管理費に充当**。テナントは一部意匠を自主費用で改修。



	従前	従後
空家になった年月・活用した年月	2009年	2021年9月
建築基準法上の用途	旧宿泊棟：事務所（使途：関係者宿泊施設） / 旧事務所棟：事務所（改修に伴う用途変更なし）	
改修後のサービス内容	1階 フリースペース、ギャラリー、軽食販売店 2階 まちづくり文化交流課の事務所	
建築年等	1928年	2019年12月～2021年6月
面積	敷地面積：1,878㎡ 延べ面積（旧宿泊棟＋旧事務所棟）：449㎡ ※賃貸対象面積：約60㎡	
構造	旧宿泊棟：木造 瓦葺 平屋建 / 旧事務所棟：木造 2階建	
所有者	グンゼ株式会社	養父市（グンゼ株式会社が市へ寄付）
管理者	グンゼ株式会社	養父市（賃貸借契約：2.5万円/月）
事業費	総事業費：9,971万円 （うち国負担分3,500万円 自治体負担6,471万円） 活用補助金：空き家再生等推進事業	
改修内容	耐震、断熱、内外装、設備等の改修（テナント部分も含む）	



# 古民家を併設する宿泊施設と一体的に利用されるレストランに改修(兵庫県丹波市)

<かねのね丹波>

- ・ 築百年超の空き家を譲り受けた所有者が、兵庫県の補助制度（古民家再生促進支援事業）により専門家に相談しながら、古民家3棟の改修と2棟の宿泊施設を新設し、宿泊施設とレストランを運営。



宿泊施設受付・レストラン（旧母屋改修後）



改修前(旧母屋)



新築ホテル

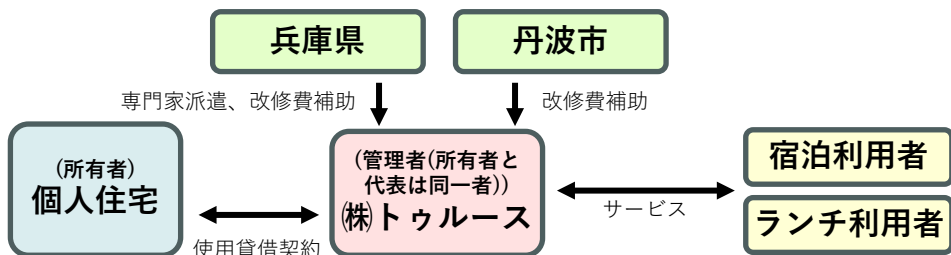


	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法の用途	戸建住宅(母屋)	飲食施設
改修後のサービス内容	レストラン(昼:外部利用、朝・夜:宿泊者利用)及びホテルの受付	
建築年等	建築年:1912年	改修年:2023年3月完成
面積	延べ面積:104㎡	
構造	木造 1階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	民間法人(所有者が運営)
事業費 (母屋改修に要した費用)	総事業費:2,116.4万円(うち補助対象費:1,776.9万円) (国負担500万円※ 県負担250万円 市負担250万円 事業者負担1,116.4万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業(※250万円)、地方創生推進交付金(内閣府※250万円)、兵庫県古民家再生促進支援事業	
改修内容	耐震、断熱、内外装、設備などの改修	
主な利用者層	レストラン:地元住民等 宿泊施設:40～50代の夫婦、30～40代の子育て世帯等	



## ■事業運営スキーム

- ・ 所有者の運営する(株)トゥールースに古民家等を使用貸借し、宿泊施設とレストランを運営。古民家等を改修にするにあたり、各種補助制度の適用は専門家と相談し、**旧母屋の改修費用の一部に空き家対策総合支援事業を活用**した。



## ■事業の流れ

- ・ 本物件を譲渡されたことを契機として、所有者の運営する会社のサービス内容の展開や地域活性化をするために、宿泊事業を開始。
- ・ 敷地・建物調査～設計、改修までを一貫して実施し、**旧母屋を宿泊施設の受付・レストランとして活用**している。
- ・ 宿泊施設は、別の補助事業を活用して改修・新設し、計5棟の宿泊施設を運営。

2021年度	2022年度	2023年度
5月に所有者から市に相談を受け、県の補助事業を紹介し、8月に建物調査や再生提案等を実施。	空き家対策総合支援事業等を活用して、旧母屋の改修を実施。離れや蔵、施設ホテルも同時期に改修、建設。	併設するホテルと一体的に利用する形態(受付、レストラン)として4月に供用開始。

※ 離れや蔵、新設ホテルは「中小企業等事業再構築促進補助金」を活用し改修、新設。

# 地元住民主導による地域交流拠点施設（和歌山県和歌山市）

<シカゴテラス>

しかごう

- 地域コミュニティ活性化を目的に、閉園した四箇郷保育所の跡地活用に係る地元からの要望を踏まえ、市が施設を連合自治会に無償貸与し、連合自治会を中心に地域交流拠点施設へ改修、テナント誘致から維持管理・運営を実施



改修後

	従前	従後
空家になった年月・活用した年月	2020年3月	2021年11月～
建築基準法の用途	保育施設	物品販売業を営む店舗
改修後のサービス内容	1階: コーヒー焙煎所、パン工房、子育て支援センター、アトリエ、駄菓子屋等 2階: 児童発達支援放課後等児童デイサービス事業所、四箇郷交流センター	
建築年等	建築年: 1983年	改修年: 2020年～2021年
面積	敷地面積: 1,323 m <sup>2</sup> / 延べ面積: 600 m <sup>2</sup>	
構造	鉄筋コンクリート造 2階建	
所有者	和歌山市	
管理者	和歌山市	四箇郷地区連合自治会 (市有財産使用貸借契約: 無償貸与3年、以降自動更新)
事業費	補助対象事業費: 3,000万円 (うち国負担分1,000万円 自治体負担分1,000万円 事業者負担分1,000万円) 活用補助金: 空き家対策総合支援事業、和歌山県公共施設等木質化支援事業補助金	
改修内容	内外装、設備などの改修	



改修前



コーヒー焙煎所(改修後テナント)



パン工房(改修後テナント)

## ■事業運営スキーム

- 市、連合自治会、まちづくり協議会3者で施設活用に関する基本協定を締結。
- 改修費は民間資金と補助金、維持管理・運営費はテナント料で賄い、収益の一部をまちづくり活動費に還元し、様々なイベント等を開催。
- マスターテナントは、連合自治会からの委託を受けて、建物管理や交流センターの運営を実施。

## ■事業の流れ

### 2015～2019年度

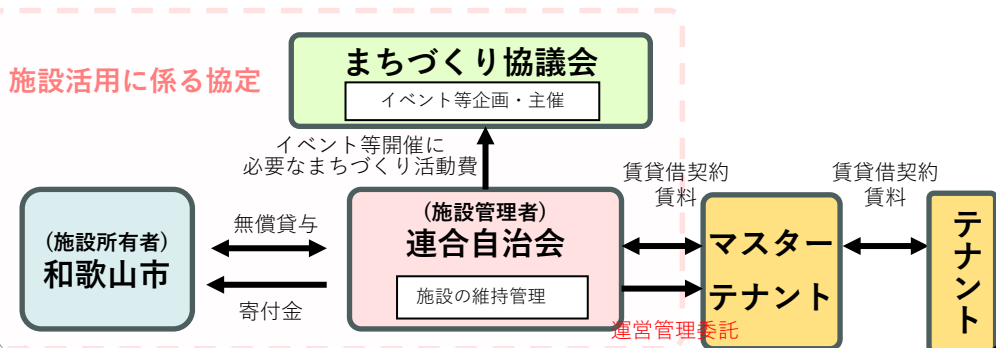
2015年にまちづくり協議会が設立され、2017年に実施したワークショップ等を通じてまちづくり実行部会が立ちあがり、2019年に連合自治会より市に旧保育所の活用に関する要望書を提出。

### 2020年度

施設の機能や持続的な管理運営方法を協議し、パブリックマインドを持ったテナントを募集。市が連合自治会に無償貸与、設計開始。

### 2021年度

1月から工事を開始、11月に供用開始。6つのテナントが参画、交流センターは大人から子どもまで多くの方に利用されている。



# 市の空き建築物を改修した図書室・コミュニティスペース (和歌山県和歌山市) 国土交通省

<和歌山市南コミュニティセンター図書室及びコミュニティスペース>

- 従来より市民から要望があった図書室の整備を目的に、コミュニティセンター（地場産業振興センターを改修）の1,2階部分の一部を改修し、図書室及びコミュニティスペースを整備した。



改修後(1階図書室)



改修前(1階)



改修前(2階)

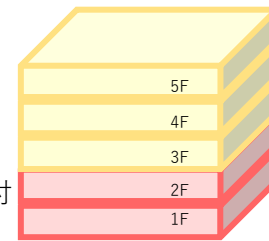


改修後(2階コミュニティスペース)

	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	2017年11月頃	2023年4月～
建築基準法の用途	展示場(使途:地場産業振興センター)	集会所
改修後のサービス内容	図書室及びコミュニティスペース	
建築年等	建築年:1984年3月	改修年:2022年2月～9月
面積	延べ面積:869㎡	
構造	鉄筋コンクリート造 6階建(うち図書室:1階 コミュニティスペース:2階)	
所有者	公益財団法人和歌山地域地場産業振興センター	和歌山市
管理者	同上	和歌山市教育委員会(直営)
事業費	総事業費:6,262.6万円 (うち国負担分3,131.3万円 自治体負担分3,131.3万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業	
改修内容	内装・設備などの改修	

## ■事業運営スキーム

- 改修は、市負担と補助金で実施、維持管理運営は市の直営で実施
- 備品購入費を低減させるために、市の他施設の不要備品を本施設に寄付



【H30年開業】  
活動室・ホール等

【R5年開業】  
図書室・コミュニティスペース

## ■事業の流れ

課題：従来より市民から図書室の整備が望まれていた。  
効果：寄付を受けて空き物件となった土地・建物を活用することで、新設するよりもイニシャルコストを低減でき、開業後は大人から子供まで多くの方に利用されている。

2017年11月

市が(公財)和歌山地域地場産業振興センターの土地/建物の寄付を受ける

2017～2018年度

1～5階貸館部分等の改修工事  
2018年5月「南コミュニティセンター」供用開始

2019年度～

市民の要望を踏まえ、1,2階部分の一部を図書室・コミュニティスペースとして改修  
2023年5月供用開始

