

近畿管内における空き家活用事例

令和6年度版 :  ~ 
令和5年度版 :  ~ 

目次(令和6年度版)

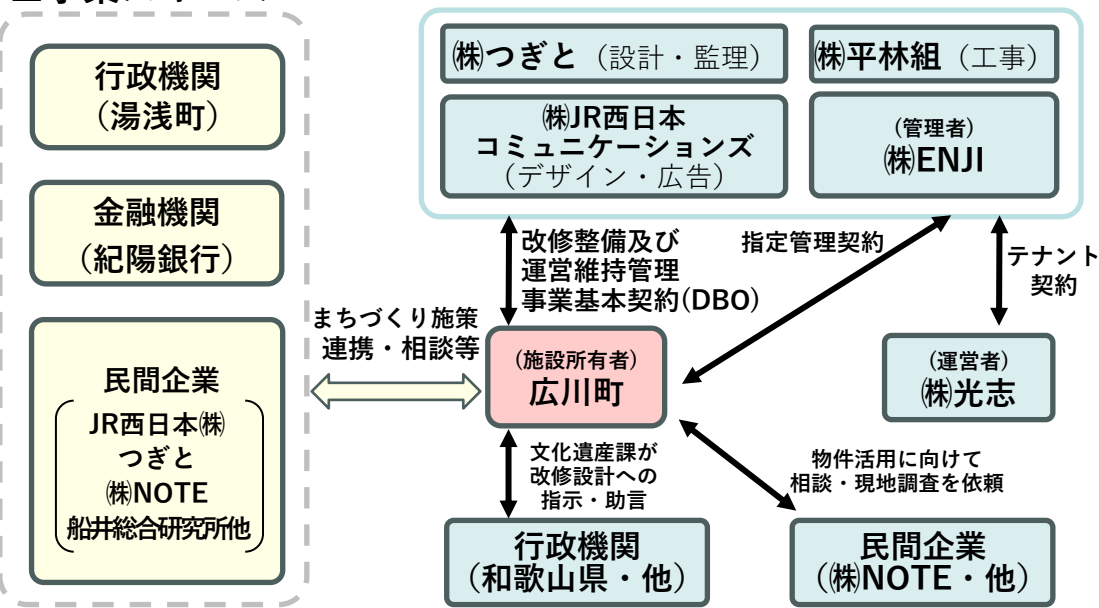
令和7年5月作成

- 1 < 広川町 > 官民連携によるまちづくり施策の一環で町所有の古民家を活用
- 2 < 京都市 > 長屋の空き住戸を複数改修し、地域の多世代による交流・学びの場として活用
- 3 < 神戸市 > 商店街の空き家を、地域の人や大学生のチャレンジの起点へ再生

- 所有者より寄付を受けた地域に根差し歴史ある古民家を、様々な組織と連携して面的なまちづくり・観光施策を推進する中で、官民連携事業（DBO方式）にて地域から観光客まで利用できる飲食・宿泊施設へ改修



■事業スキーム



関連URL

広川町 企画政策課HP : <https://www.town.hirogawa.wakayama.jp/soumu/kyuutodake.html>
 施設公式HP : <https://shioka-isari.com/>
 日本遺産百世の安堵HP : <https://hyakusei-no-ando.com/>
 日本遺産ポータルHP : <https://japan-heritage.bunka.go.jp/ja/culturalproperties/result/3925/>
 広川町 施設紹介HP : <https://hirogawa-shioka-isari.com/>
 株式会社つぎとHP : <https://tsugito.co.jp/>

事業の流れ

背景
・
課題

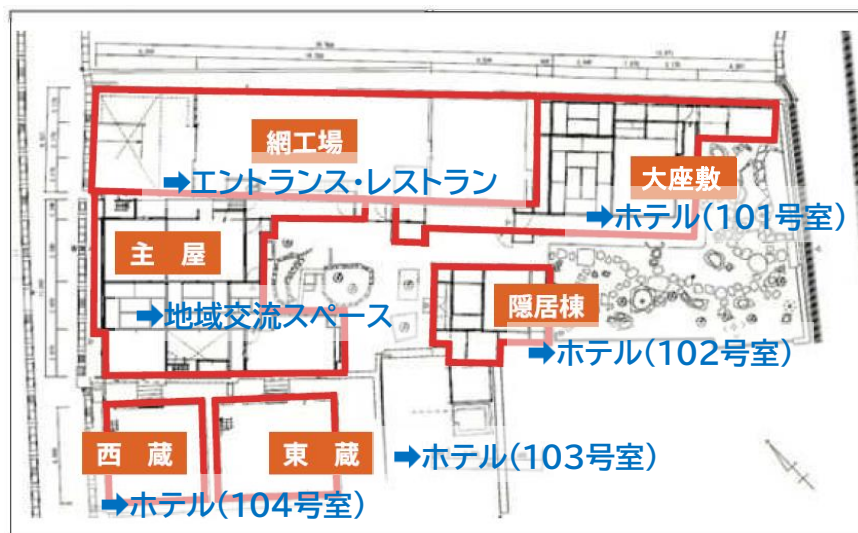
- ✓ 広川町では、産業衰退や津波被害への危惧などにより、人口減少・空き家の増加が続いていた
- ✓ 当該物件は近世から製網業を営む歴史ある古民家であったが、平成10年頃から空き家となっており、立地や歴史を活かして地域のために活用して欲しいという要望のもと、所有者より寄付を受けた

取組
・
対応

- ✓ 当該物件や、周辺エリアの各種まちづくり施策を推進する
 - 「歴史的風致維持向上計画」を策定し、当該物件含むエリアを重点区域に位置づけ
 - 日本遺産「百世の安堵」の認定（当該物件は構成文化財に含まれる）
 - 地域の魅力向上のためのイベント等を行う「広川Re:Branding 事業」を実施
 - 「古民家活用実施方針」を策定し、広川町に宿泊・飲食機能の整備を決定
 - 隣町（湯浅町）とJR西日本と協定を締結し、「湯浅広川えきからワクワク検討委員会」を発足
- ✓ 点在する歴史資源を活用した事業の推進に向け、行政・民間・金融機関による包括連携協定を締結
- ✓ 令和4年、物件の設計・改修整備・運営維持管理を行う事業団体を公募（DBO方式）により選定

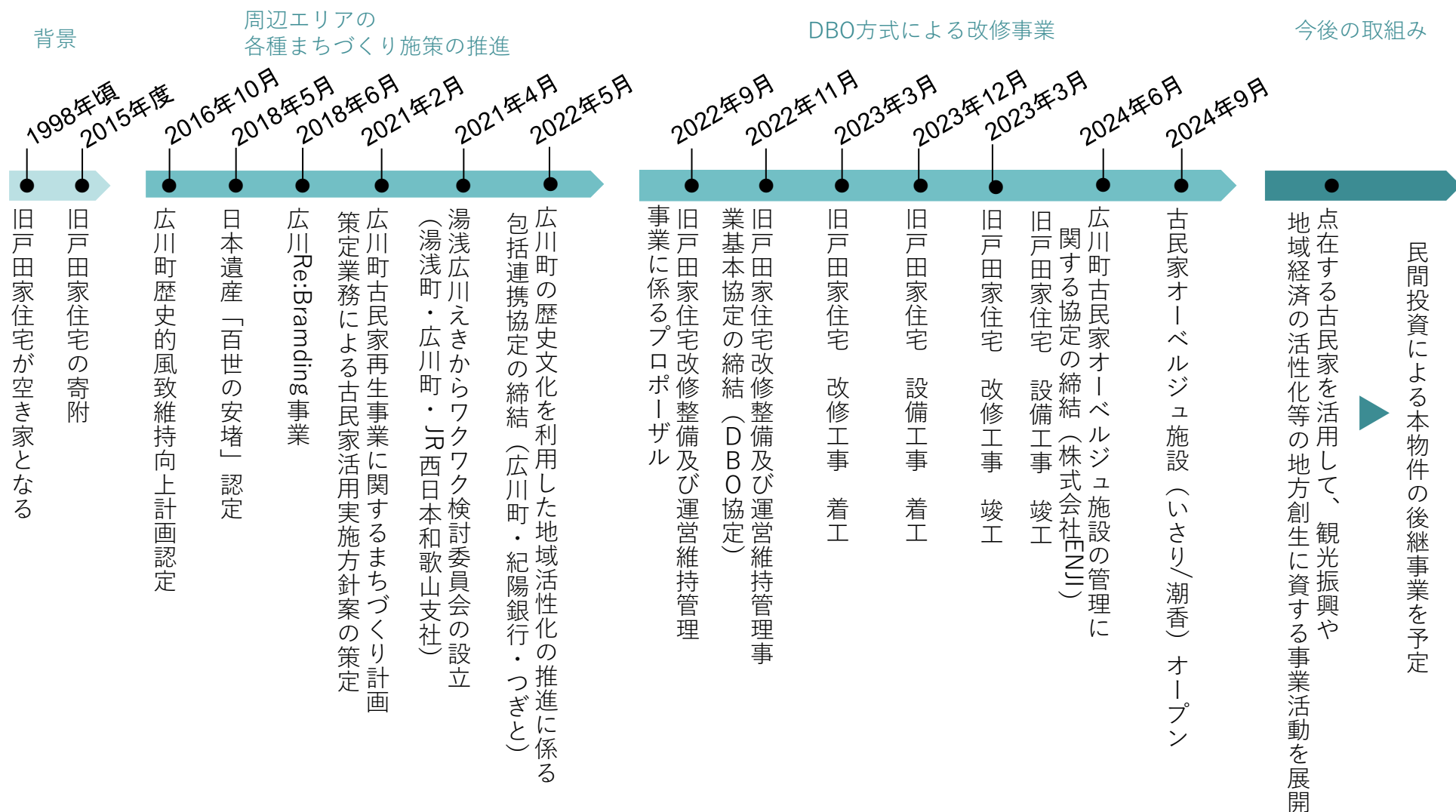
成果
効果

- ✓ 地域全体の文化や豊かさが向上
 - 後継事業として民間投資による空き家活用事業を予定



概要	建築年：大正後期～昭和8年／空き家になった年：1998年頃／供用開始：2024年9月／登録有形文化財（登録年月日：2016年11月）	
用途	従前：住宅（住宅・工場・蔵）	改修後：宿泊施設、飲食施設
延床／構造／階数	約790㎡／木造・土蔵造／平屋及び2階建て	
所有者／管理者	従前：広川町（所有管理共）	改修後：広川町／民間事業者
事業費	総事業費：260,217千円 （うち国負担 99,941千円 自治体負担 160,276千円） 活用補助金：空き家対策総合支援事業	
改修内容	建築主体工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事、空調換気設備工事、消防設備工事、屋外付帯工事	
改修後のサービス	飲食施設・宿泊施設（4部屋）・地域交流スペース	

■事業の流れ（年表）



① 各種まちづくり施策等の概要

☞ 当該物件や、既に観光地を形成していた隣の町を含む周辺エリアにおいて、まちづくり・観光施策を推進することで、**本事業に対する地域内外での認知度向上や、他組織との連携基盤の形成、地域・庁内における機運醸成に繋がった。**

まちづくり施策	概要	施策の効果等
【2016年】 歴史的風致 維持向上計画	広川町の特色ある歴史遺産を活用し、良好な市街地の環境を向上させる事業を計画的に取り組んでいくもの。	- 魅力・価値の整理・可視化 - 庁内の連携の施策推進の体制づくりの起点になる
【2018年】 日本遺産 認定	地域に点在する遺産を「面」として活用・発信することで地域活性化を図る目的で文化庁より認定されるもの。	広地区の中でも伝統的町並みを代表する建造物として認定
【2018年】 広川Re:Branding 事業	地域活性化を目的として地域の主要メンバーで実行委員会を組織し立ち上げたプロジェクト。外部アドバイザーを、(株)船井総研へ委託。	イベント等のソフト面、中心拠点形成に向けたハード面の両輪でプロジェクトを進め、地域交流の促進や認知度向上に寄与
【2021年】 古民家活用 実施方針案	隣接する2つの町が日本遺産に認定されていることに着目して連携したまちづくり計画。計画のなかで古民家を活用するための実施方針案を策定。	- 本物件周辺エリアへ飲食・宿泊機能を導入することを整理 - JR湯浅駅：「玄関口」／湯浅町：「歴史ある町並みを楽しむエリア」／広川町：「暮らすように滞在するエリア」
【2021年】 湯浅広川 えきからワクワク 検討委員会	JR西日本和歌山支社・湯浅町・広川町による3社協定に基づき、日本遺産を活かした観光の促進と交流人口の拡大を目指す。	フォトコンテストの開催等、地域の認知度・魅力向上に資する事業を検討

⑥ 歴史的風致形成建造物 修理修景事業

安政の大津波から復興した町並みが残る広地区、歴史的風致を形成する重要な建造物の保存とその活用を進めます。



歴史的風致維持向上計画認定証
広川町歴史的風致維持向上計画
右計画を地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第五條第八項に基づき認定する。
平成二十八年三月三日
文部科学大臣 松野 博
農林水産大臣 山本 有二
国土交通大臣 石井 啓



② 運営・維持管理を見据えた事業スキーム

- ① 地域活性化に資する運営者を選定すること、運営者の意向に沿った施設整備を行うことを目的に、設計監理・改修工事・運営業務を一括で可能な事業方式を選定
- ② コロナ禍による地方移住への関心やテレワークの普及等により地方への企業進出が増える中で、まちなかに宿泊施設がなく企業投資も進んでいないことから「需要のないところに需要をつくる必要がある」と考え、初期投資は行政側で負担することで民間企業が参入しやすくすることを目的に、資金調達は公である事業方式を選定

☞ DBO方式によるプロポーザルにより旧戸田家住宅改修整備及び運営維持管理事業団体の公募を行った

③ 課題解決のための工夫

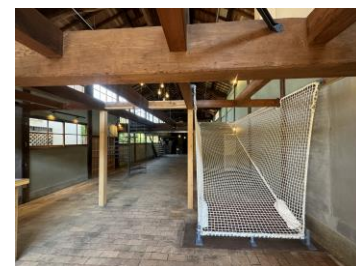
- ☞ 整備後の維持管理費や運営経費について事業者との協議を重ね、運営に係る費用は指定管理事業者が負担することで0円指定管理を実現
- ☞ 物件が文化財であることから、改修工事に係る課題解決のために、改修工事の定例会議には、和歌山県文化遺産課も参加し、指示や助言を受けながら実施
- ☞ 風水害や劣化状況の進行により当初の工事費より増加したため、外構工事や一部設備工事を町負担に振り替えて対応。町負担だけでなく、企業版ふるさと納税を募集し資金調達を実施
- ☞ 地域の魅力発信ができるシェフ等のスタッフを誘致するため、本取組みの意義などの伝達に注力

<株式会社つぎと>

つぎとの提供する
プロダクト

ホテル・店舗開発  古民家を、その佇まいを残したホテル等として改修し、土地の人たちと共に活用・運営します。	イベント企画運営  歴史施設を活用し、様々な企画イベントを開催します。その建物が最も輝いていた頃の記憶を呼び起こし、人々の意識を高めるとともに、空き家のリノベーションにも繋がります。
インターネット販売 (EC)  地域産品を地域外にある仕組みを、インターネット上で構築し、その土地の暮らしを支えます。	古民家空き家バンク  空き家を、その土地の魅力や歴史、暮らしと共に紹介し、使い手を探します。
地域ファンド  地域金融機関と共に、古民家の活用機会を創出する仕組みをつくり出します。	スクール・セミナー  つぎとが提供してきた知識やノウハウを活用し、「学びを繋ぐ」活動を広げていきます。

企業HP: <https://tsugito.co.jp/>



④ 事業の成果（地域への波及効果）

高級フレンチを提供する「百世の安堵を感じるオーベルジュ」は、地域食材の活用に加え、洗練された料理が提供されることで、**地域全体の文化や豊かさの向上**をもたらしており、徐々に波及効果が生まれている

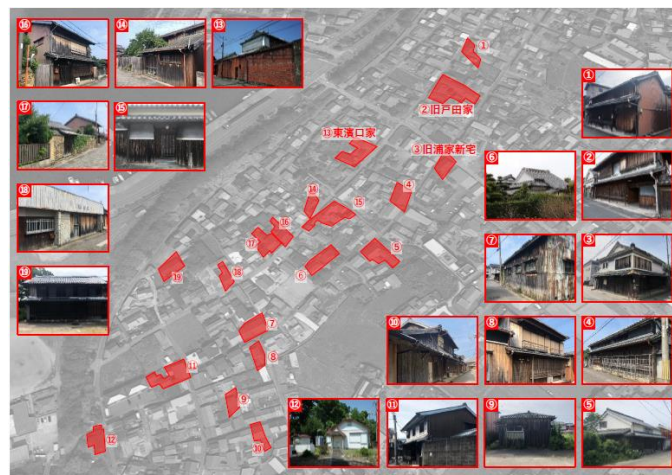
【事業者の声】

地域に古くから親しまれている旧戸田家住宅を活用したことで、**地域の景観維持**と共に、ハイグレードの飲食店を開業したことによる**シビックプライドの向上**にも寄与

⑤ 今後の展望

2022年5月に締結した「和歌山県広川町の歴史文化を活用した地域活性化の推進に係る包括連携協定」では、**旧戸田家住宅だけでなく、広川町に点在する古民家を活用**した、観光振興や地域経済の活性化等の地方創生に資する事業を展開予定

寄附受けした空き家（旧久徳家住宅）について、2024年度以降、空き家対策総合支援事業を活用しながら、**民間投資による空き家活用事業**を実施予定



※本分布は外観上の判断によるものであり、実際の調査・所有者の意向の確認等は行っておりません。

広川町古民家再生事業に関するまちづくり計画策定業務による古民家活用実施方針案から抜粋

対象物件	旧久徳家住宅
延床面積	978.89㎡（家屋3棟）
取得経緯	所有者（相続財産清算人）からの寄附
活用後用途	複合施設（滞在体験施設、交流施設）
事業費負担	国1/3、町1/3、民間1/3（予定）
備考	民間には条件付き賃貸借契約を締結
外観	

【事業者の声】

地域内の空き家古民家の活用を進めることで、**地域の景観の維持を図りつつ、ホテル客室の増室を目指す**

地域を周遊する仕組みをつくり、エリア全体の魅力を体感できる取組みへと発展させる

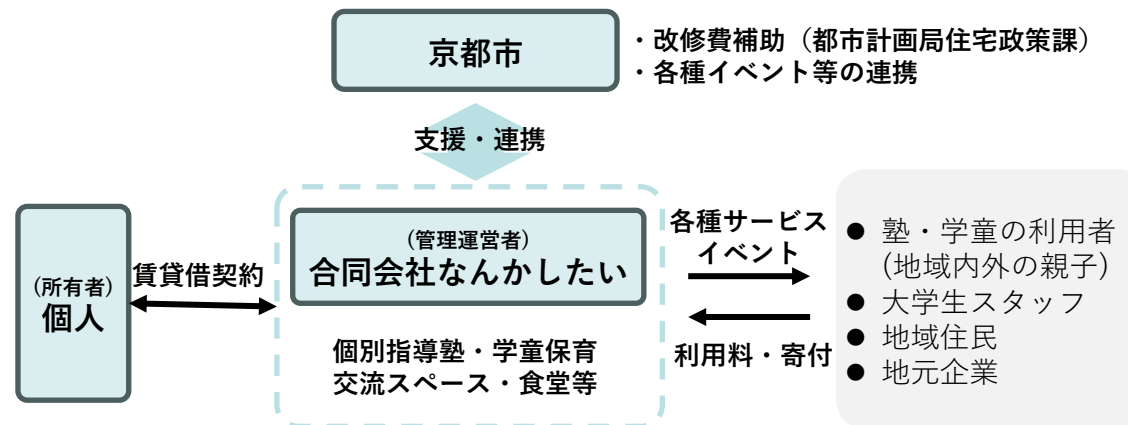
最初の1軒が軌道に乗り成功事例として可視化され、**地域の認知度向上と民間事業者参入により、面的に活性化していくことが期待できる**

地域周遊に向けた新たなモビリティの導入促進や社会実験等も検討したい

- ・ 事業者が、築70年以上の長屋を住戸ごとに改修し、学習塾や学童保育として継続的に活用していた
- ・ 事業展開する中で、同じ長屋の別住戸を改修し、塾や学童の利用者、大学生スタッフによる多世代交流＋地域の学び合いのスペースとして活用



■事業スキーム



関連URL

京都市 事例紹介HP： <https://akiya.city.kyoto.lg.jp/>
 併設施設（個別指導まなびのさき）HP： <https://manabinosaki.com/>
 併設施設（学童保育あそびのば）HP： <https://asobinoba.studio.site/>

時期	建築年：1928年／空き家になった年：2017年以前 供用開始：2020年3月（築91年）	
用途	従前：個人住宅（長屋）	活用後：地域交流施設
延べ面積／構造／階数	38.8㎡／木造／2階建て	
所有者／管理者	従前：個人（所有管理とも）	活用後：個人／民間事業者
事業費	総事業費：1,409千円（うち国負担450千円、市負担450千円） 活用補助金：空家再生等推進事業	
改修内容	内装・設備工事（水回り取換費、内装改修費等）	
改修後のサービス	大学生の活動スペース、世代を超えた交流スペース （併設する施設：個別指導塾／学童保育（小・中・高）／ 食堂・カフェ／自治体や地元企業と連携したイベント等）	

※表内は「agora」のみの情報

■事業の流れ

背景
・
課題

- ✓ 都会は近隣住民の顔が見えず、心理的な孤立が生まれやすいことを課題に感じていた
- ✓ 多世代に寄り添う、地域に根ざした場所を作りたい

取組
・
対応

<第1段階：塾の整備（民間自主事業）>

- ✓ 2012年：学生時代の経験や専攻を活かして「大学生対象のプログラム」と「小中学生が対象の個別指導塾」を大きな二つの柱に活動を開始
 - 活動の拠点として事業者自ら物件を探し、賃貸借契約。セルフリノベーションにより第1教室を開校
- ✓ 2015年～2018年：長屋の別住戸を改修して第3教室まで増室

<第2段階：地域に開かれた交流拠点・学び合いの場の整備（補助金を活用した事業）>

- ✓ 2020年：補助金を活用して4軒目を改修し、交流スペース「**agora**」を整備
 - 「小中高校生と大学生の学びが同時に起こる地域の長屋」を目指す
- ✓ 2021年：補助金を活用して5軒目を改修し、**第5教室**を増室

<第3段階：塾・交流拠点の更なる増床（民間自主事業）>

- ✓ 2022年～2024年：非営利のカフェ・食堂「まなあそ食堂」を整備
- ✓ 2022年：第7教室を増室

成果
・
効果

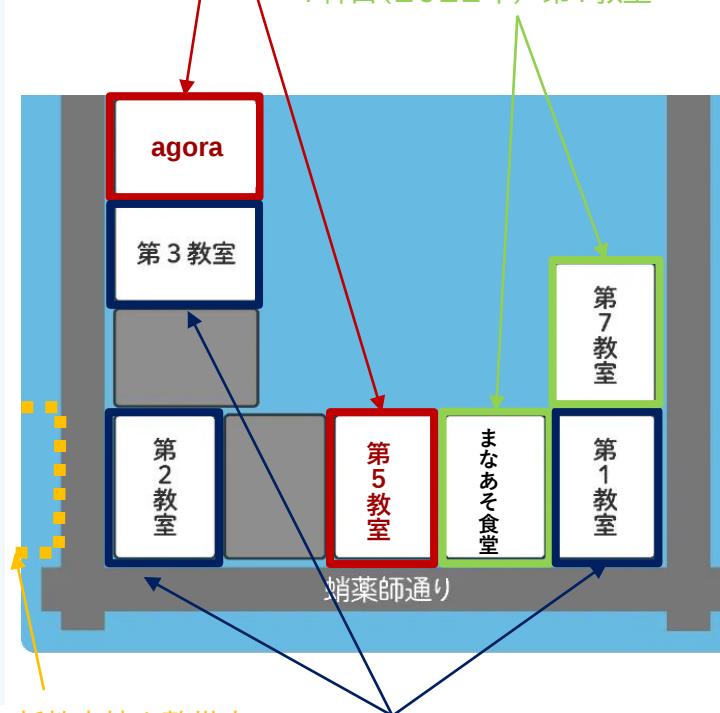
- ✓ 地域に開かれた活動により交流が深まり、信頼を育むことができ、困りごとや意見・希望を聞く中で地域のニーズを把握
- ✓ 把握した地域のニーズ（セーフティネット・子育て支援等）を踏まえた用途・事業内容とすることで、事業の継続・事業展開に繋がっている
- ✓ 2024年：隣の敷地へ新たな教室棟を整備中（新築3階建て）

<第2段階（補助金を活用した事業）>

4軒目(2020年):**agora**
5軒目(2021年):**第5教室**

<第3段階（民間自主事業）>

6軒目(2022～24年):**まなあそ食堂**
7軒目(2022年):**第7教室**



新教室棟を整備中
（新築3階建て）

<第1段階：民間自主事業>

1軒目(2012年):第1教室
2軒目(2015年):第2教室
3軒目(2018年):第3教室

① 課題解決のための工夫

<地域住民等からの理解>

当初は理解を得るのに時間がかかったが、地域の方との日常的なコミュニケーションや、町内会の行事への参加、町内会の役員会の場所提供等を行い、信頼関係を構築。所有者との信頼関係構築にも繋がり、同じ長屋の別の空き住戸の活用にも繋がった。

<事業の継続・発展>

学習塾と学童保育を事業として確立させて収益性を確保することで、全体の事業を継続的に実施し、新たな事業の展開に繋げている。デザイン性の高いSNSやHPを運用し活動を周知している。

<財源確保・資金調達>

上記のほか固定費確保のために、月額1000円～の寄付サポーターを募り運営資金としている。非営利の取組みや地域活性化に繋がる活動、親子向けやセーフティネット事業が地域ニーズに合致し、多くの寄付が集まっている。法人サポーターへは店内に企業のチラシの掲示等でお返し。

② 今後の展望

☞ 地域の企業、行政と地域住民との接点が生まれるような機会の創出を検討。

☞ 事業としてビジネスモデルの強化、会社組織の強化を図る。

☞ 京都の大学生の多くが就職で京都を離れてしまうなか、新卒・Uターンの、雇用創出に繋げる。

☞ 地域の方が活躍できるような拠点を拡大。地域の方を先生として迎えて習字教室を開所予定。

まなあそ食堂



- ・6軒目として整備を行った非営利のカフェ・食堂
- ・塾生や学童の児童に加え、地域住民からも広く利用され、好評

Instagramで活動を周知



<合同会社なんかしたい>

- ・一連の事業を実施している合同会社
 - > 個別指導塾、学童保育、食堂、交流スペースの運営
 - > 施設内外で企画されるイベント「まなあそ縁日」

関係性の入り口は 学習塾と学童保育から

学習塾と学童保育だからこそ家庭の日常に、子どもも大人も、それぞれに「特別ではなく来る理由」があるから、日常に寄り添える関係が生まれる。



個別指導塾
まなびのさき



学童保育
あそびのば

日常をより豊かにする ささやかな非日常

地域の方をはじめ、親御さんや子どもたちが安く、温かいご飯が食べられる食堂や、子どもたちのリラックススペース（漫画図書室）や、



まなあそ
食堂



まなあそ
図書室
agora



まなあそ縁日

有機性を持って 価値観が増える機会を

関わる範囲が広がる時、交わる点が増える時、きっと新しい価値観との出会いがある。京都という場所で、ここに住む人と社会との結び目として在れるように、さまざまなプロジェクトを行っています。



学校サポート

企業HP : <https://nankashitai.com/>

③事業者が自治体へ期待すること

- ☞ 初期費用や、事業継続・運営の負担軽減として、補助金等による経済的支援は必要。
- ☞ 行政の信用度を活かした広報等の支援。
 - 京都市から「地域企業輝き賞」「これからの1000年を紡ぐ企業」の表彰を受けた。
 - 自治体職員の方にも、利用者として食堂の利用やイベント参加をして頂き、活動を知り共感して貰った上でPRしてほしい。
- ☞ 本施設や活動は、地域住民と行政を繋ぐ役割を担えると考えているため、自治体や地域の情報を共有してほしい。

■参考：京都市の空き家対策の施策：DigHomeプロジェクト

空き家所有者等に向けた放置のリスクや活用等の支援情報、京都で住まいを探している若者・子育て世帯に向けた、住まいの選択肢としての空き家活用の機運醸成のためのウェブサイトを開設し、情報発信を行っている。その中で空き家のリノベーション事例を多数紹介している。「agora」の活用事例は京都市空き家対策室ページで掲載。



- 商店街の空き店舗を、お店を持ちたい人や起業したい人の背中を押す「起業体験カフェ」として再生。改修は学生によるDIYも交えながら行い、地域の人や学生がチャレンジするキッカケとなる場として活用。



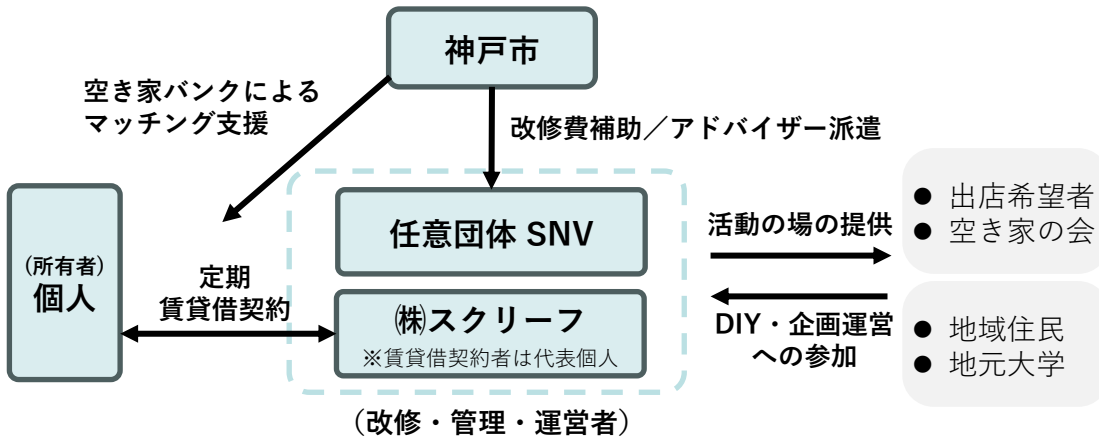
シェアキッチン・イベントスペース外観



シェアキッチン内観



■事業スキーム



時期	建築年：1955年以前／空き家になった年：2010年頃／ 供用開始：2022年3月～段階的に供用開始	
用途	従前：店舗付き住宅	活用後：商業施設・事務所
延べ面積／構造／階数	約120㎡／木造／2階建て	
所有者／管理者	従前；個人（所有管理共）	活用後：個人／民間事業者（賃貸借）
事業費 （シェアキッチン部分）	総事業費：1,800千円（うち市負担 1,000千円） 活用補助金：神戸市空き家リノベーション補助	
改修内容	水回り、電気工事、トイレ改修、間仕切り付けなど	
改修後のサービス	シェアキッチン・レンタルジム・イベントスペース・その他	

関連URL

神戸市 事例紹介HP：https://www.smilenet.kobe-rma.or.jp/vacant/akiya_bank/vacant-akiya_bank-jirei-top-3-jirei-07/
施設HP：<https://kikkake-kobe.com/>

■事業の流れ

背景 ・ 課題

- ✓ 物件は大通りに面した商店街の空き店舗であり、地域のために活用して欲しいという所有者の思いから、2021年に神戸市「空き家・空き地地域利用バンク」（以下、「神戸市空き家バンク」）へ登録された。
- ✓ 事業者は、以前に自ら空き家のフルリノベーションを実施した経験から「空き家活用」の普及や課題解決に向けた活動に関心を持つ。

取組 ・ 対応

- ✓ 2021年4月、神戸市空き家バンクを通じてマッチングし、賃貸借契約。
- ✓ 2021年10月、物件の一部をシェアキッチン「KIKKAKE PLACE」へ改修。
 - 地域住民や地元大学生を交えたDIYによる改修
 - 神戸市支援制度の活用（リノベーション補助・アドバイザー派遣）



成果 ・ 効果

- ✓ 「KIKKAKE PLACE」は起業したい方や大学生のチャレンジの場となっている。
- ✓ 同物件の他のスペースについても様々な用途へ、段階的に改修工事・活用が進められている。
 - 2階スペースは神戸大学（経営学部・工学部）による企画・設計・リノベーションを実施
- ✓ 次の空き家活用に向けて、神戸市空き家バンクを通じて近隣地域の他物件を2025年5月に契約予定。



① 課題解決のための工夫

- ☞ <地域住民等からの理解>
物件契約後、周辺住民へ挨拶回りを実施。解体・改修工事を行う様子をオープンにすることや、地域の子供にDIYに参加頂く中で徐々に関係性を構築。
- ☞ <事業の継続・発展/財源確保>
 - ・活動の周知や仲間探しに、複数のSNSや店前チラシを活用。
 - ・シェアキッチン改修には市の補助金を活用。他の部屋の改修にはシェアキッチン事業の収益や、クラウドファンディングにより資金を調達。

② 事業の効果・今後の展望

- ☞ シェアキッチンは4～5組の出店者による継続的な営業があり、気軽な挑戦の場、地域住民の交流の場となっている。
- ☞ 出店者のみでなく、地元大学生の挑戦の場となっている。
 - ・流通科学大学による事業の企画プログラム
 - ・神戸大学による物件2階での新事業の企画、実現に向けた改修計画

③ 活用事業者が自治体へ期待すること

- ☞ 行政の信用度を活かした広報等の支援。地域新聞や記事への掲載等による地域からの理解や、PRの効果を感じている。
- ☞ 行政のネットワークを活かしたハブの役割。地域の住民や事業者、工務店の方を紹介。

活動の周知や仲間探し

事業者の取組み<空き家の会>

- ・会員数約6万人（日本最大規模）の承認制非公開Facebookコミュニティ（無料）。
- ・全国の空き家に関心がある人が所属する、情報交換・オンラインセミナー・オフラインイベント等の活動の場。
- ・有料版コミュニティ「空き家の会+」では、空き家のマッチング・土業の先生への質問・HPでの投稿等が可能



空き家の会HP：<https://akiya-nokai.com/>



目次(令和5年度版)

令和6年3月作成

- 1 <彦根市> 小・中・高校生を対象としたフリースクールへの活用
- 2 <東近江市> 住宅宿泊事業者による古民家を活用した体験学習施設
- 3 <守山市> 地域活動や社会参画支援事業の拠点へ活用する事例
- 4 <米原市> 空き家を活用したサテライト・シェアオフィス
- 5 <南丹市> 地域団体主導による交流スペース付き移住体験施設
- 6 <寝屋川市> 空き家を改修した子育て世帯の転入者向け住宅
- 7 <養父市> 歴史建物を保全し市民交流施設として活用する事例
- 8 <丹波市> 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
- 9 <曾爾村> 移住施策と連携したシェアハウス型移住体験施設
- 10 <和歌山市> 地元住民主導による地域交流拠点施設
- 11 <和歌山市> 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

- さまざまな事情で学校に行きづらさを抱える子どもたちに「居場所」を提供することを目的に開講されるフリースクールにおいて、利用者の増加に伴う新たな拠点として空き家を改修し、管理・運営を実施



改修後

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2022年9月～
建築基準法上の用途	戸建住宅（用途変更なし）	
改修後のサービス内容	スクール事業、自然教室事業、親の会事業、不登校問題学習会、参画事業、ひきこもり相談事業	
建築年等	建築年：不明	改修年：2022年9月
面積	延べ面積：166.2㎡（賃貸借範囲：1階の一部及び2階）	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人（従前所有者と同じ）
管理者	個人	特定非営利活動法人フリースクールてだのふあ（賃貸借契約：5万円／月）
補助金	総事業費：1581.3万円 （うち国負担 479.1万円 自治体負担 479.2万円 事業者負担 623.0万円） 活用補助金：彦根市空き家対策総合支援事業、空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装（屋根の補修含む）、設備等の改修 1階 広間、食堂、会議室 2階 図書室、プレイルーム	



改修前



スクールの様子



2階(改修後)

事業の流れ

2020年度

市内の別敷地にて
フリースクールを開講
その後 拠点を2度移転

課題：施設管理者は従前から市内でフリースクールを運営していたが、利用者の増加に伴い、新たな拠点を必要としていた。

効果：スクール運営に加え、自然教室・保護者会・学習会等のイベントを実施し、市内外から利用者が訪れており、新たな拠点整備も検討。祭りの開催や公園清掃等の活動も行い、地域との交流も行っている。

2021年度

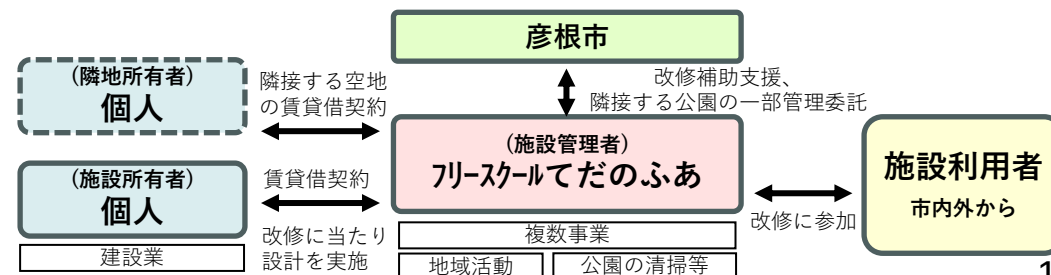
本物件のテナント募集
を発見
整備にあたり市に相談

2022年度

NPO法人設立
住民へ事業説明・挨拶
改修工事

事業運営スキーム

- 民間資金と補助金による改修に加え、内装や庭の一部はボランティアスタッフや利用者によるDIYを実施。施設の備品は寄付や各種補助金、クラウドファンディングにより整備
- 維持管理・運営は月謝や、休眠預金活用助成事業、寄付等により実施
- 市から委託を受け、隣接する防災公園の清掃や花壇の管理等を実施



- 地域コミュニティの活性化や歴史的景観保全等地域課題の解決を目的に、住宅宿泊事業・飲食業を営む事業者とまちづくり協議会が協同し、古民家を子ども向けの体験学習施設に改修し、管理・運営を実施



改修前



1階(改修後)



改修後



配置図



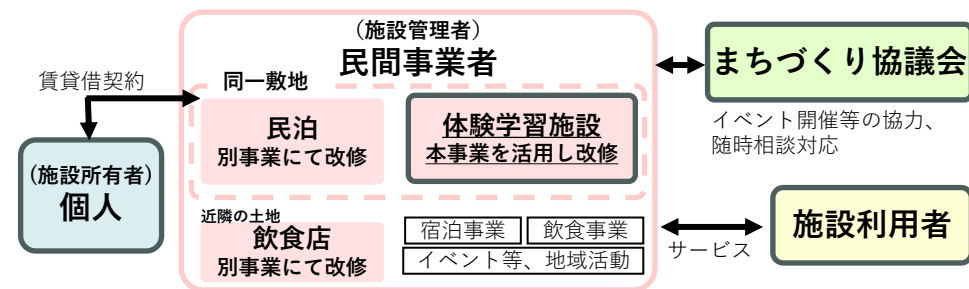
※配置は凡その位置であり実際と異なる場合がある



2階(改修後)

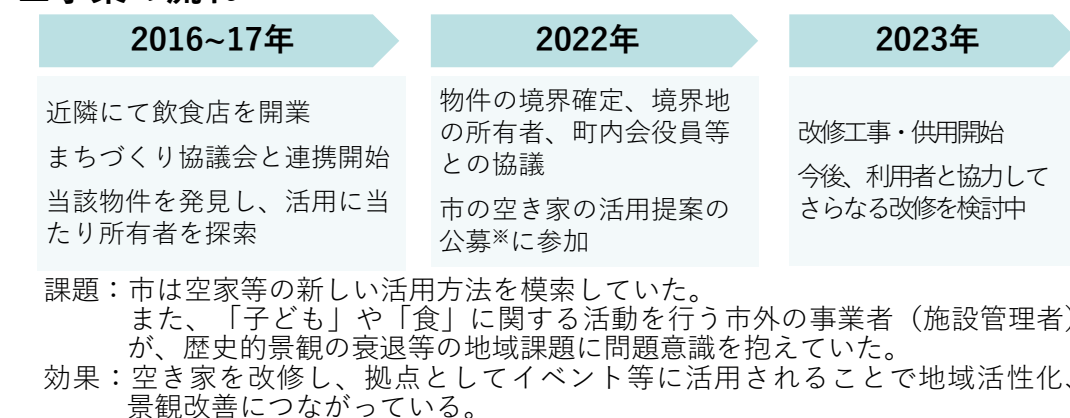
事業運営スキーム

- 改修は民間資金と補助金により実施し、維持管理・運営は飲食店や民泊、その他施設管理者の事業・活動の収益により実施



	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	1990年	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(蔵)	集会場
改修後のサービス内容	子どもの学び舎として活用(地域の親子を対象としたイベントを開催)	
建築年等	建築年:不詳(明治時代に建築)	改修年:2023年1月～3月
面積	敷地面積:約1500㎡ / 延べ面積:50㎡(本事業で改修を行った建物)	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	施設管理者 (賃貸借契約:5万円/月 30年)
事業費 (蔵改修に要した費用)	総事業費:825万円 (うち国負担 250万円 自治体負担 250万円 民間負担 325万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装(壁・床・屋根含む)、階段などの改修	
主な利用者層	体験学習施設:地域の親子 民泊:県外からのツアー等 飲食店:地域内外	

事業の流れ



- 子育て中のママやひきこもり、退職シニアなど様々な人の社会参加を目指すことや、地域活動の拠点形成を目的に、理髪店を地域食堂へ改修し、市内各団体や地域住民と連携して様々な活動や事業を実施



改修前



チャレンジキッチン



カフェ・物販施設



改修後



市民活動

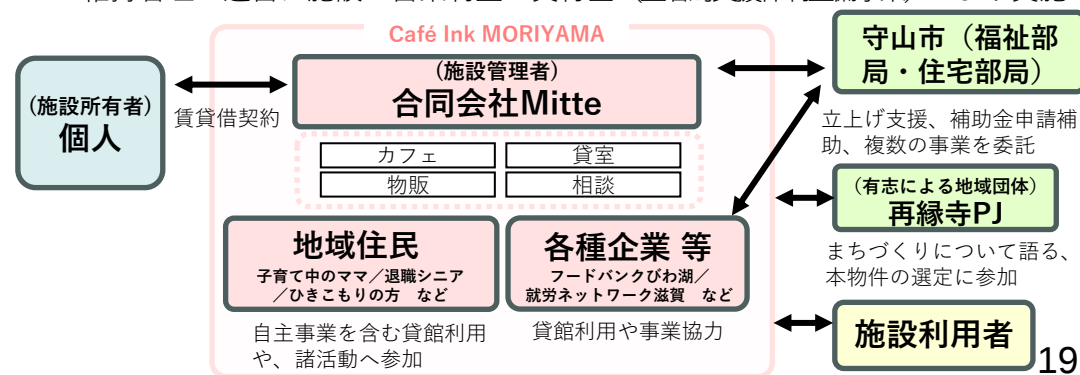


レンタルスペース(2階)

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	2020年10月	2022年5月～
建築基準法上の用途	店舗付住宅	飲食店
改修後のサービス内容	カフェ(地元食材を活用した飲食店)／物販施設(市内事業者、福祉事業所、個人の商品販売)／相談スペース(コーディネーターによる起業・就労・市民活動・生活の相談や支援)／レンタルスペース／お弁当製造・販売(子ども食堂、子供宅食)	
建築年等	建築年:1979年	改修年:2022年1月
面積	敷地面積:163 m ² ／建築面積:66 m ² ／延べ床面積:90 m ²	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	合同会社Mitte(賃借料16万円/月)
事業費	総事業費605万円 (うち国費負担 200万円 自治体負担 200万円 民間負担 205万円) 活用補助金:守山市空き家活用推進補助金、空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装、設備などの改修(1階部分のみ)	

■事業運営スキーム

- 改修は民間資金と守山市空き家活用推進補助金により実施
- 維持管理・運営は施設の営業利益と交付金(重層的支援体制整備事業)により実施



2020年度

有志によりまちづくりについて語る「再縁寺PJ」開始

2021年度

市から「フードバンクびわ湖」に対して社会参加事業を委託
社会参加事業拠点や地域活動の拠点として物件を選定
改修工事

2022年度

施設供用開始
市内各団体・地域住民と連携し、地域食堂・社会参加支援事業を実施
地域住民による自主事業の場を提供

効果:本施設での活動から、ひきこもりの方の一般就労が実現

- ・ サテライトオフィスの拠点整備を目的に、民間事業者が市から空き家バンクに登録された新幹線停車駅前の空き家の紹介を受け、サテライトオフィスだけでなく、シェアオフィスとして利用できる施設に改修



改修後



改修後



改修前



台所(改修前)



寝室(改修後)

■事業の流れ

2021年

(株)NEOが拠点について市へ相談
空き家バンクに登録している物件を照会

2022年

事業について地域理解を得るため、自治会と協議・合意形成

2023年

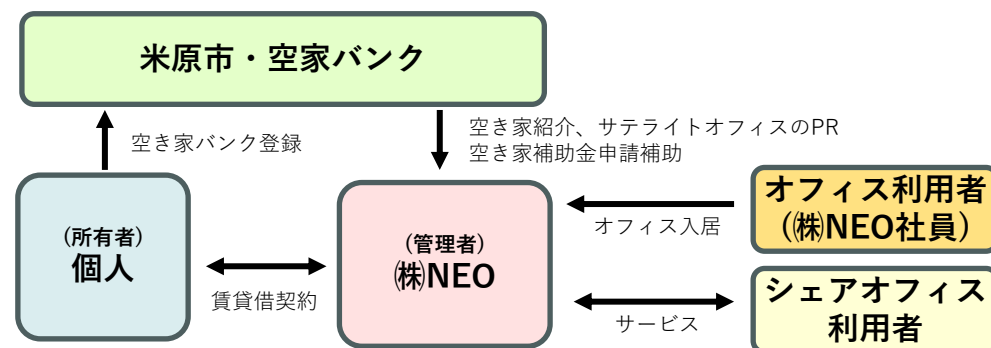
(株)NEOのオフィスに加え、外部利用が可能なシェアオフィスを整備し、見学会等を開催

課題：民間事業者がサテライトオフィスの拠点を探していた
効果：駅前である立地を活かし、市と連携した事業や、さらなる空き家活用等の事業展開の始点として期待される。

	従前	従後
空き家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅（用途変更なし）	
改修後のサービス内容	施設管理者(株式会社NEO)のサテライトオフィス、シェアオフィス(コワーキングスペース・個室・会議室・キッチン)	
建築年等	建築年：不明	改修年：2022年
面積	延べ面積：196㎡(NEOオフィス：約30㎡、シェアオフィス：約170㎡)	
構造	鉄骨造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	株式会社NEO(賃貸借契約：15万円／月 5年間)
事業費	総事業費：239.3万円 (うち国負担 50万円 自治体負担 50万円 民間負担 139.3万円) 活用補助金：空き家対策総合支援事業、米原市空き家地域活性化活用補助金	

■事業運営スキーム

- ・ 改修は民間資金と補助金により実施し、物件所有者と賃貸借契約を締結し、民間事業者(施設管理者)の独立採算事業により維持管理・運営を実施
- ・ 市は、サテライトオフィスのPR等を支援



- ・ 移住促進や空き家活用に取り組む地域団体により、空き家を移住希望者と地域住民の交流スペースを併設する移住体験施設に改修



改修後（外観）



改修前



改修後（内観）

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅（用途変更なし）	
改修後のサービス内容	移住体験施設・地域交流スペース	
建築年等	建築年：不明	改修年：2023年3月
面積	延べ面積：124㎡	
構造	木造 1階建	
所有者	個人	地域内の民間企業
管理者	個人	吉富お試しハウス・プロジェクト（地域団体） （賃貸借契約：5万円／月 10年間・更新あり）
事業費	総事業費：463.8万円 （うち国負担 150万円 自治体負担 150万円 民間負担 163.8万円） 活用補助金：空き家再生推進事業、 南丹市：地域定住促進拠点施設整備事業補助金	

■事業運営スキーム

- ・ 「吉富お試しハウス・プロジェクト」は、従前から定住促進や空き家活用に取り組むメンバーに、自治会や地域内の民間企業を加えて発足
- ・ 物件購入は地域内の民間企業、改修及び維持管理・運営は地域団体が実施し、初期費用を回収しながら、移住促進による地域活性化をめざす事業計画
- ・ 地域交流スペース（移住希望者が地域になじむためのスペース）を併設

■事業の流れ

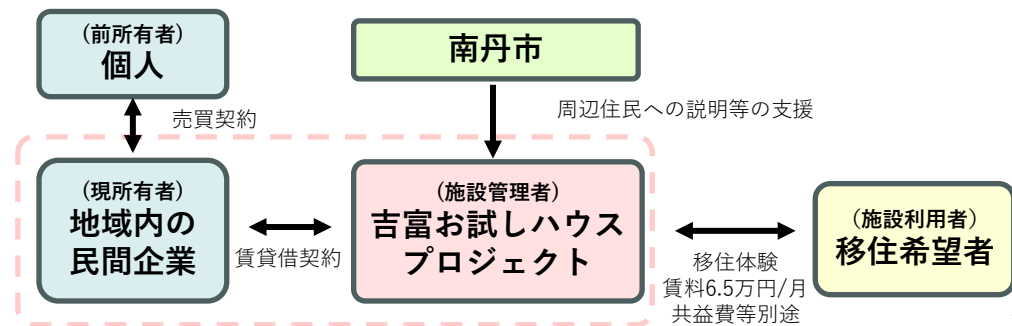
2022年7月～

- ・ 本物件の活用にあたり地域団体「吉富お試しハウス・プロジェクト」が発足
- ・ 構成メンバーである地域内の民間企業が物件を購入
- ・ 改修計画及び改修後の事業計画を立案し、改修工事

2023年4月～

- ・ 別事業にて駐車場整備を終え、今後本格的に稼働
- ・ 実際に移住希望者による施設利用あり

課題：南丹市では、移住相談を受ける中で「都市部へも通える田舎暮らし」ができる賃貸物件が少なかった。



- 市内の空き家を購入した、市外からの子育て世帯の転入者等を対象とした市の補助制度を活用し、築20年の空き家を改修し移住・定住が実現した事例



改修後(台所)



改修前(台所)



改修前(トイレ)



改修後(トイレ)

	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	2022年5月	2022年11月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(用途変更なし)	
改修後の活用内容	子育て世帯である移住者の個人住宅	
建築年等	建築年:2002年4月	改修年:2022年10月
面積	延べ面積:95 m ²	
構造	木造 2階建	
所有者・管理者	個人	個人(従前所有者とは別の個人)
事業費	総事業費313.5万円 (うち国負担 25万円 自治体負担 25万円 民間負担 263万円) 活用補助金:寝屋川市空き家流通補助金・空き家再生等推進事業 (左記②の工事費補助金を活用)	

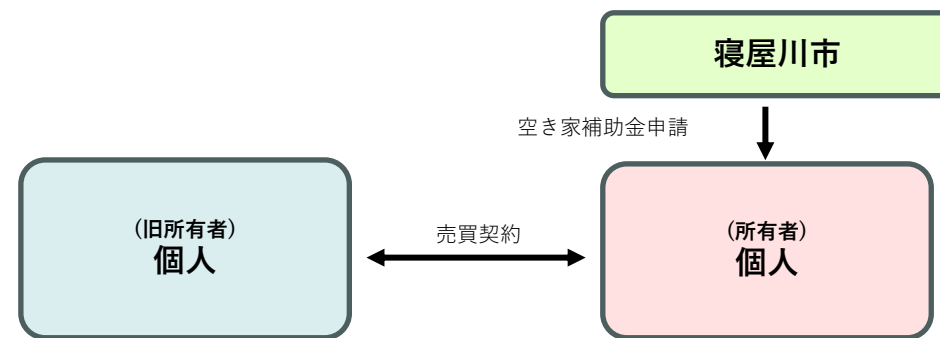
事業運営スキーム

- 空き家(本物件)を購入した子育て世帯である個人Bが、寝屋川市空き家流通補助金を活用して改修し、本市に移住・定住
- 寝屋川市空き家流通補助金は、令和2年度より開始した空き家の活用及び子育て世帯等の移住定住促進するための施策であり、①寝屋川市に世帯全員が転入することと、②義務教育終了前の児童がいる世帯等を活用要件とした、空き家を活用して市外からの子育て世帯を転入させる施策

補助制度の概要

- ① 空き家リノベーション設計・監理費補助金(最大100万円)
- ② 空き家リノベーション・リフォーム工事費補助金(最大50万円)

補助要件	①	②
寝屋川市に転入し世帯全員が補助対象住宅に居住	○	○
義務教育終了前の児童がいる世帯 または、夫婦のいずれかが満40歳未満の子育て世代	○	○
補助対象住宅に5年以上居住	○	○
建築家と業務契約を締結	○	



- ・ 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



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)



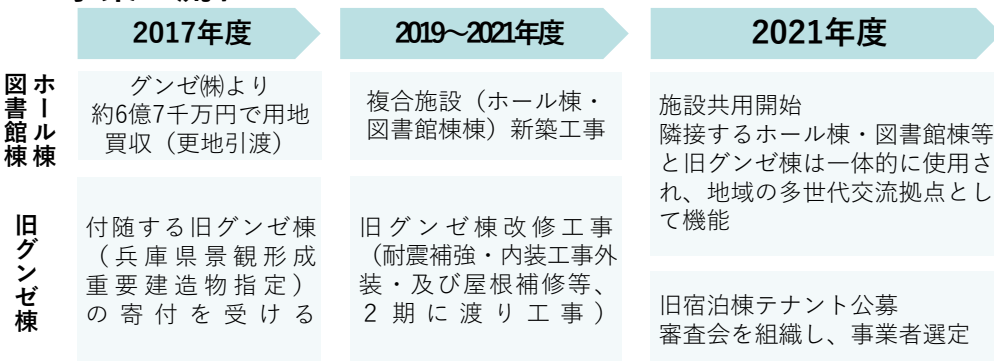
図書館棟(新築)



配置図

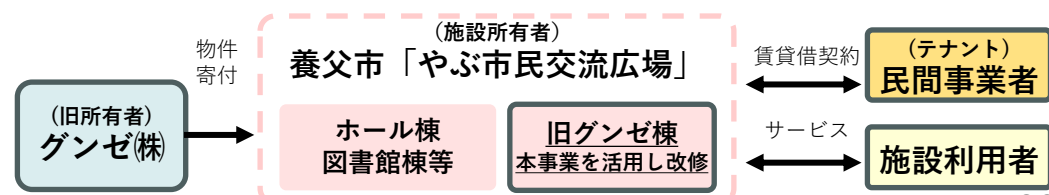
	従前	従後
空家になった年月 ・再活用した年月	2009年	2021年9月～
建築基準法上の 用途	旧宿泊棟:事務所(使途:関係者宿泊施設) / 旧事務所棟:事務所 (用途変更なし)	
改修後の サービス内容	1階 フリースペース、ギャラリー、軽食販売店 2階 まちづくり文化交流課の事務所	
建築年等	1928年	2019年12月～2021年6月
面積	敷地面積:1,878㎡ 延べ面積(旧宿泊棟+旧事務所棟):449㎡ ※賃貸対象面積:約60㎡	
構造	旧宿泊棟:木造 瓦葺 平屋建 / 旧事務所棟:木造 2階建	
所有者	グンゼ株式会社	養父市 (グンゼ株式会社が市へ寄付)
管理者	グンゼ株式会社	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 3,500万円 自治体負 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)	

事業の流れ



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。



- ・ 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 m ²	
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) (うち国負担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

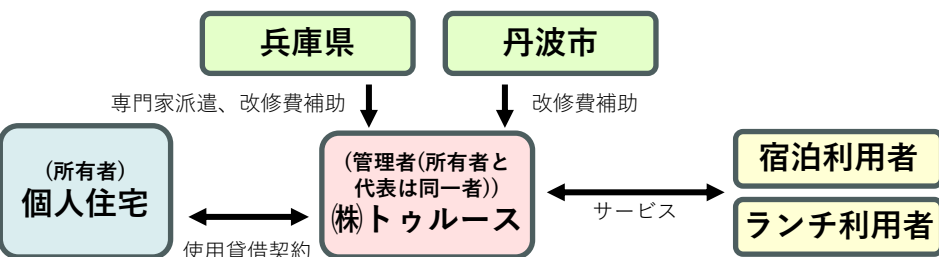
- ・ 本物件を譲渡されたことを契機として、所有者の運営する会社のサービス内容の展開や地域活性化をするために、宿泊事業を開始。
- ・ 敷地・建物調査～設計、改修までを一貫して実施し、旧母屋を宿泊施設の受付・レストランとして活用している。
- ・ 宿泊施設は、別の補助事業を活用して改修・新設し、計5棟の宿泊施設を運営。

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。

■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。



- ・ 移住・定住促進を目的に、村が物件の公募及び、改修工事のプロポーザルを実施することにより空き家を移住体験住宅に改修し、移住支援団体へコンセプト設定や運営業務を委託



改修後



改修前



改修後



改修後

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅	寄宿舍
改修後のサービス内容	シェアハウス型の移住体験住宅(4室、共同の居間・食堂・台所等)	
建築年等	建築年: 不明	改修年: 2022年
面積	延べ面積: 163 m ²	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)(使用貸借契約: 無償貸与 10年間)
管理者	個人	曾爾村 (運営委託: (一社)SONI SUMMIT)
事業費	総事業費: 1,299.3万円 (うち国負担 649.6万円 自治体負担 649.7万円) 活用補助金: 空き家対策総合支援事業	

■事業運営スキーム

- ・ 改修は国の補助金と自治体資金により実施、維持管理は村にて実施
- ・ 村が施設利用者から利用料を徴収し、SONI SUMMITへ運営を委託することで入退去案内やイベント企画等を実施。

利用許可・利用料



▼曾爾村の各種移住施策：移住・定住に向け3つの面からワンストップでサポート

- 【くらし】 移住総合相談窓口業務 (オンライン座談会や移住体験ツアーの実施を含む)
- 【すまい】 空き家バンク運営業務 (空き家コンシェルジュ⇒SONI SUMMITの移管による窓口一本化)、空き家改修補助金の充実、スマートリノベーション事業の新設
- 【しごと】 地域おこし協力隊の拡充 (起業型、企業研修型の新設)、地域おこしワークショップの開催 (村内でのビジネスチャンスの模索)、アントレスクールの開催 (起業型の採用及びビジネスアイデアのブラッシュアップ)、村内の雇用情報の見える化

■事業の流れ

2021年度

任意団体であった「SONI SUMMIT」を、移住者である地域おこし協力隊員 (移住定住プランナー) が法人化

2022年度

移住体験住宅へ活用するための物件を村のHPにて公募

当該物件を選定

コンセプト設定や今後の運用形態の企画提案、設計、施工、管理を全て含んだプロポーザル方式により事業者を選定し、改修を実施

効果：空き家を改修しシェアハウス型の移住体験住宅として活用され、長期・短期利用者とともに獲得しており、うち数件において移住が実現

10 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>

- 地域コミュニティ活性化を目的に、^{しかごう}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



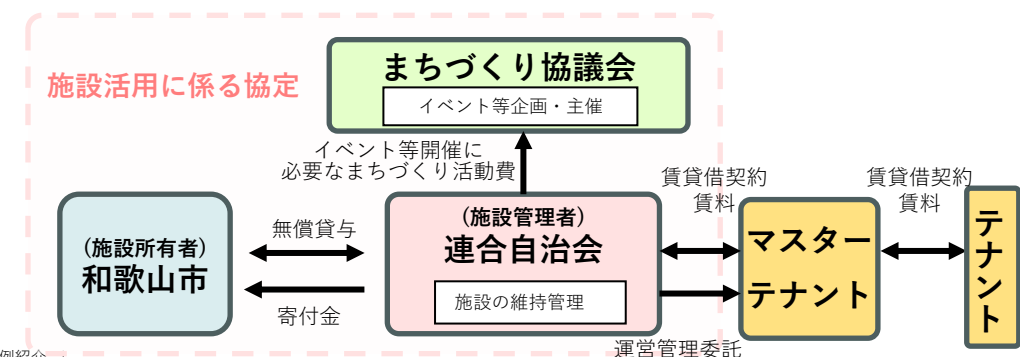
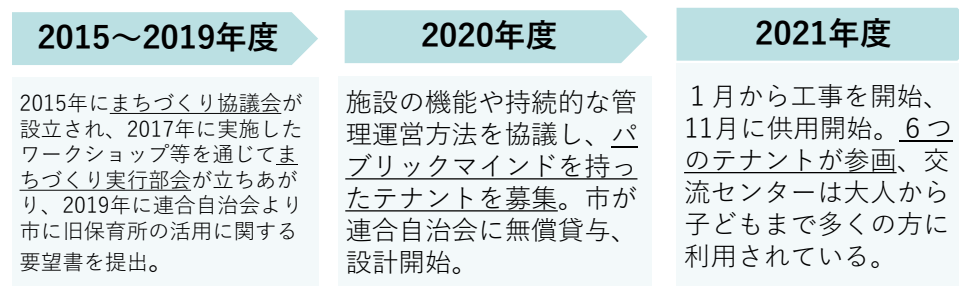
	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	2020年3月	2021年11月～
建築基準法の用途	保育施設	物品販売業を営む店舗
改修後のサービス内容	1階: コーヒー焙煎所、パン工房、子育て支援センター、アトリエ、駄菓子屋等 2階: 児童発達支援放課後等児童デイサービス事業所、四箇郷交流センター	
建築年等	建築年: 1983年	改修年: 2020年～2021年
面積	敷地面積: 1,323 m ² / 延べ面積: 600 m ²	
構造	鉄筋コンクリート造 2階建	
所有者	和歌山市	
管理者	和歌山市	四箇郷地区連合自治会 (市有財産使用賃借契約: 無償貸与3年、以降自動更新)
事業費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



■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



- ・ 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



改修後(1階図書室)



改修前(2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 m ²	
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 3,131.3万円 自治体負担 3,131.3万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業 ※1,2階の図書室及びコミュニティスペースの改修事業費のみを記載	
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

■事業の流れ

2017年11月

市が(公財)和歌山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

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。

