

■相談内容別の問い合わせ先

| 相談等の内容 | 問い合わせ先 | 電話番号 | 備考 |
|-------------------------|-----------------------|--------------|--|
| 空き家活用に係る改修設計・改修工事に関すること | 福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会 | 0120-782-783 | 月～金曜日 10 時～ 17 時 (休日は除く) |
| 不動産の売買・賃貸に関すること | (公社) 福岡県宅地建物取引業協会 | 092-631-2103 | 月～金曜日 10 時～ 15 時 (12～13 時は除く、休日は除く) 来所又は電話にてご相談ください |
| | (公社) 全日本不動産協会福岡県本部 | 092-461-1125 | 月～金曜日 10 時～ 15 時 (休日は除く) 来所又は電話にてご相談ください |
| 建物状況調査「住まいの健康診断」に関すること | (一財) 福岡県建築住宅センター | 092-781-5169 | 月～金曜日 9 時～ 17 時 (休日は除く) |
| 登記、相続、遺言、相続人不在者に関すること | 福岡県司法書士会 (空家等対策委員会) | 092-722-4131 | 月～金曜日 10 時～ 16 時 (休日は除く) |
| 空き家活用に係る許認可、相続、遺言に関すること | 福岡県行政書士会 (空き家対策推進委員会) | 092-641-2501 | 月～金曜日 9 時～ 17 時 (休日は除く) |
| 土地・建物の登記、不動産の特定に関すること | 福岡県土地家屋調査士会 | 092-741-5780 | 「無料相談会」の日程・場所に関するお問い合わせ専用電話番号は 092-741-5884 (休日は除く) |
| 不動産の鑑定評価に関すること | (公社) 福岡県不動産鑑定士協会 | 092-283-6255 | 不動産鑑定士による「無料相談会」の受付・問い合わせ月～金曜日 9 時～ 17 時 (休日は除く) |

■市町村の空き家対策担当課一覧

| 市町村 | 担当課 | 電話番号 | 市町村 | 担当課 | 電話番号 |
|------|-------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 北九州市 | 空き家活用推進室 | 093-582-2777 | 志免町 | 生活安全課 | 092-935-1001 |
| | 監察指導課 (改善指導・除却補助) | 093-582-2918 | 須恵町 | 地域振興課 | 092-932-1438 |
| 福岡市 | 建築物安全推進課 | 092-711-4574 | 新宮町 | 地域協働課 | 092-963-1734 |
| | 住宅計画課 (利活用) | 092-711-4598 | 久山町 | 経営企画課 | 092-976-1111 |
| 大牟田市 | 建築住宅課 | 0944-41-2787 | 粕屋町 | 協働のまちづくり課 | 092-938-0173 |
| 久留米市 | 建築指導課 | 0942-30-9089 | 芦屋町 | 環境住宅課 | 093-223-3540 |
| | 住宅政策課 (利活用) | 0942-30-9139 | 水巻町 | 管財課住宅係 | 093-201-4321 |
| 直方市 | 総務・コミュニティ推進課 | 0949-25-2223 | 岡垣町 | 都市建設課 | 093-282-1211 |
| | 企画経営課 | 0949-25-2230 | 遠賀町 | 都市計画課 都市計画係 | 093-293-1234 |
| 飯塚市 | 住宅政策課 | 0948-22-5500 | 小竹町 | 総務課 庶務管財係 | 09496-2-1212 |
| 田川市 | 安全安心まちづくり課 | 0947-85-7114 | 柳川市 | まちづくり推進課 コミュニティ支援係 (利活用) | 09496-2-1215 |
| | 建築住宅課 (利活用) | 0947-85-7152 | | 農政環境課 環境係 (衛生) | 09496-2-1946 |
| 八女市 | 生活環境課 | 0944-77-8485 | 鞍手町 | 総務課 | 0949-42-2111 |
| | 防災安全課 | 0943-24-8146 | 政策推進課 (利活用) | 0949-42-2111 | |
| 筑後市 | 地域振興課 (利活用) | 0943-24-8162 | 桂川町 | 総務課 | 0948-65-1100 |
| | 防災安全課 | 0942-65-7260 | 筑前町 | 都市計画課 住宅政策係 | 0946-42-6642 |
| 大川市 | 都市計画課 (適正管理) | 0944-85-5604 | 東峰村 | 総務課 | 0946-72-2311 |
| | 企画課 (利活用) | 0944-85-5553 | 大刀洗町 | 企画政策課 (利活用) | 0946-72-2311 |
| 行橋市 | 環境課 | 0930-25-1111 | 大木町 | 住民課 生活環境係 | 0942-77-2141 |
| 豊前市 | 生活環境課 | 0979-82-1111 | 地域振興課 企画係 (利活用) | 0942-77-0173 | |
| 中間市 | 住宅都市交通対策課 | 093-246-6155 | 建設水道課 | 0944-32-1064 | |
| 小郡市 | 都市計画課 | 0942-72-2111 | 企画課 (利活用) | 0944-32-1036 | |
| 筑紫野市 | 建築課 | 092-923-1111 | 広川町 | 環境衛生課 | 0943-32-1138 |
| 春日市 | 安全安心課 | 092-707-1177 | 香春町 | 総務課 | 0947-32-2511 |
| 大野城市 | 安全安心課 | 092-580-1898 | 添田町 | 防災管理課 | 0947-82-4002 |
| 宗像市 | 地域安全課 | 0940-36-5050 | まちづくり課 総合調整係 (利活用) | 0947-82-5965 | |
| 太宰府市 | 都市計画課 | 092-921-2121 | 糸田町 | 総務課 | 0947-26-1231 |
| 古賀市 | 都市計画課 | 092-942-1119 | 川崎町 | 企画情報課 | 0947-72-3000 |
| 福津市 | 都市管理課 | 0940-62-5036 | 大任町 | 総務企画財政課 | 0947-63-3000 |
| うきは市 | 住環境建設課 | 0943-75-4983 | 赤村 | 産業建設課 | 0947-62-3000 |
| | うきはブランド推進課 (利活用) | 0943-76-9059 | 福智町 | 総務課 | 0947-22-0555 |
| 宮若市 | まちづくり推進課 | 0949-32-0773 | 苅田町 | くらし安全課 | 093-588-1037 |
| 嘉麻市 | 防災対策課 | 0948-62-5690 | みやこ町 | 住民課 生活環境係 | 0930-32-2510 |
| 朝倉市 | 都市計画課 | 0946-22-1115 | 観光まちづくり課 まちづくり推進係 (利活用) | 0930-32-2512 | |
| みやま市 | ふるさと課 | 0946-22-1111 | 吉富町 | 住民課 | 0979-24-1124 |
| | 企画財政課 | 0944-64-1504 | 企画財政課 (利活用) | 0979-24-4071 | |
| 糸島市 | 危機管理課 | 092-332-2110 | 上毛町 | 住民課 | 0979-72-3111 |
| 那珂川町 | 安全安心課 | 092-953-2211 | 築上町 | 環境課 | 0930-52-0001 |
| 宇美町 | 環境課 | 092-934-2226 | 企画振興課 (利活用) | 0930-56-0300 | |
| 篠栗町 | 都市整備課 | 092-947-1225 | | | |

あなたのまちの、
あの空き家を活用し、
あなたの夢や未来にチャレンジしませんか？

はじめに

福岡県では、空き家の利活用を促進するため、民間事業者等から地域特性に応じた空き家活用のモデルとなる事業提案を募集し、実施費用の一部を補助する「福岡県空き家活用モデル普及促進事業」を実施しました。(平成27～29年度)

本パンフレットでは、事業の取り組みを紹介するとともに、活用のポイントや関連情報をあわせて掲載しています。

現在、空き家を所有している方だけでなく、空き家を活用したい方や事業者の方、地域のまちづくりに携わっている方も含めてご覧いただき、空き家活用を考える際の一助として是非お役立てください。

目次

| | | | |
|--------------------------|----|-------------------------|-----|
| はじめに | 2 | モデル事業5：博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」 | 20 |
| モデル事業1：旧土井良文文家住宅「きしはま邸」 | 4 | 参考：朝倉市高木地区「旧H邸」 | 24 |
| モデル事業2：みんなの家「リクス」 | 8 | 適切な維持・管理 | 28 |
| モデル事業3：障がい福祉サービス事業所「利生院」 | 12 | 各種調査・活用準備 | 29 |
| モデル事業4：福津市日蔭野地区「N邸」 | 16 | 事業許可や改修等に関わる手続き | 31 |
| | | 各種相談・問い合わせ先 | 裏表紙 |

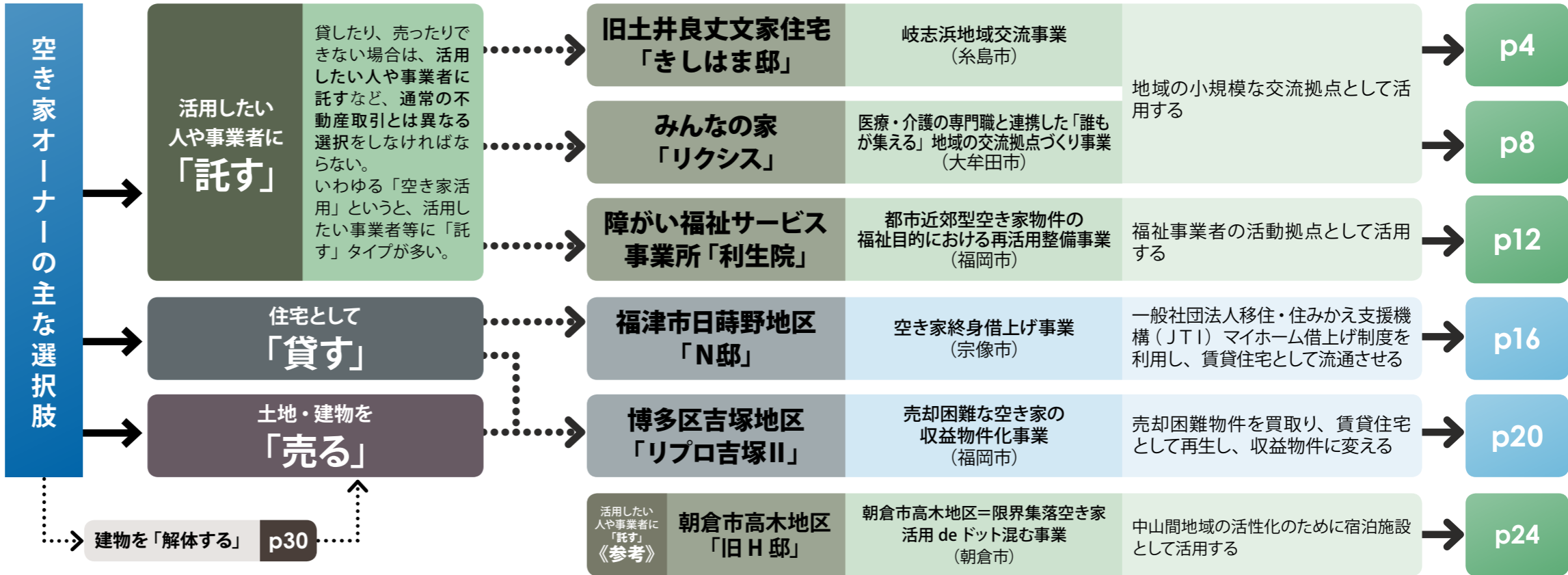
「空き家活用」のポイント

「空き家活用」を行ううえで、以下の様な点に留意することが重要である。

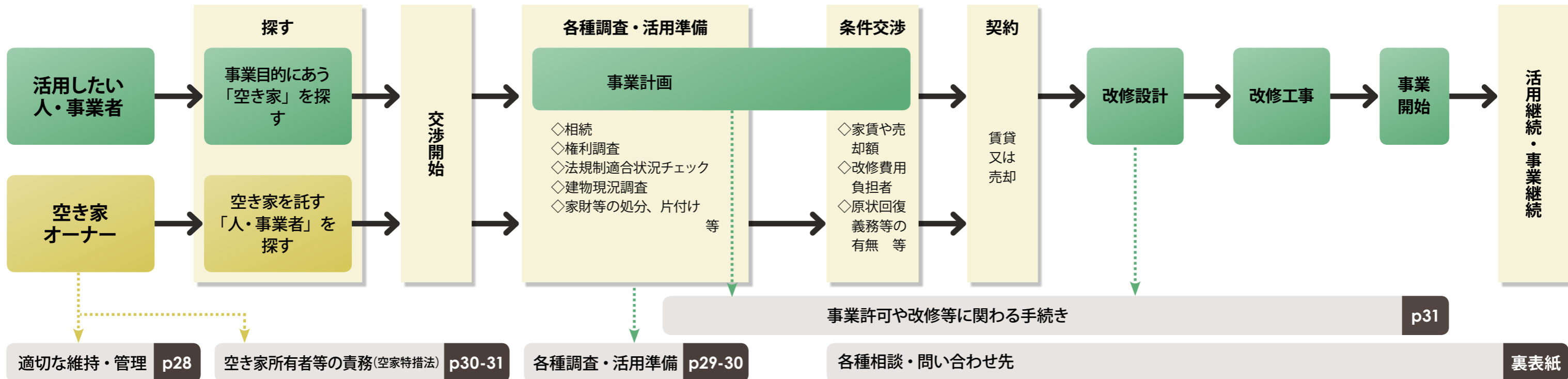
- Point 1** 空き家活用は「手段」であり、活用の「目的」が重要。
やりたいことや事業が「目的」であり、「空き家活用」はその目的を実現するための「手段」である。
- Point 2** 「活用したい人や事業者」の存在が重要。
オーナーは自ら活用することが難しければ、空き家を「活用したい人や事業者」を掘り起こし、活用を「託す」必要がある。
- Point 3** 継続して活用できるように「収益性を確保する」ことが重要。
「活用したい人や事業者」が空き家を継続的に活用し続けるためには、一定の収益を上げられるようにすることが必要である。

オーナーの空き家活用にあたっての主な 選択肢とご紹介するモデル事業の概要等

オーナーが空き家を活用するにあたって、大きく3つの選択肢がある。「貸す」「売る」は通常の不動産流通の範疇にあるといえ、いわゆる「空き家活用」という場合は「託す」タイプが中心となる。



「空き家活用」の大まかな流れ



1 旧土井良丈文家住宅「きしはま邸」

岐志浜地域交流事業（糸島市）／旧土井良丈文家住宅管理運営会議

活用の概要

地域の小規模な交流拠点として活用する

活用のタイプ

活用したい人・事業者「託す」

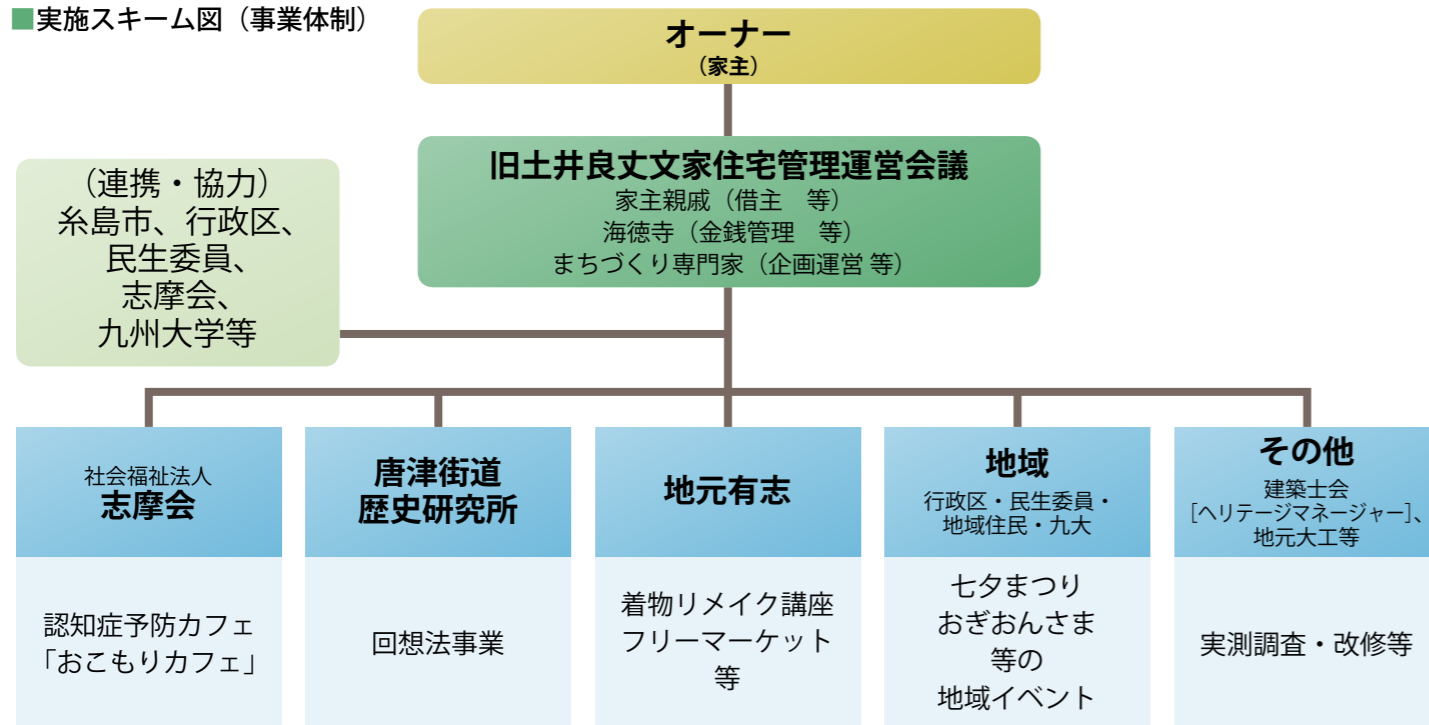
事業の目的

地域の寄り合い所のない糸島市の岐志集落（浜地区）で、空き家（旧土井良丈文（どいらたけふみ）家住宅）を地元住民（特に高齢者）が気軽に集える交流空間として再生・活用すること。

事業スキーム

- ◇空き家（旧土井良丈文家住宅）の管理、及び事業企画、運営は、「旧土井良丈文家住宅管理運営会議（以下、運営会議）」が行う。
- ◇社会福祉法人志摩会など岐志浜地域に関わる様々な団体と協力して、おこもり^{※1}カフェ（認知症予防カフェ）、着物リメイク教室、七夕まつりなどの地域住民の交流活動を展開している。
- ◇建物の改修等については、建築士会のヘリテージマネージャー、地元の大工・工務店等の協力を得た。

実施スキーム図（事業体制）



活用物件の概要

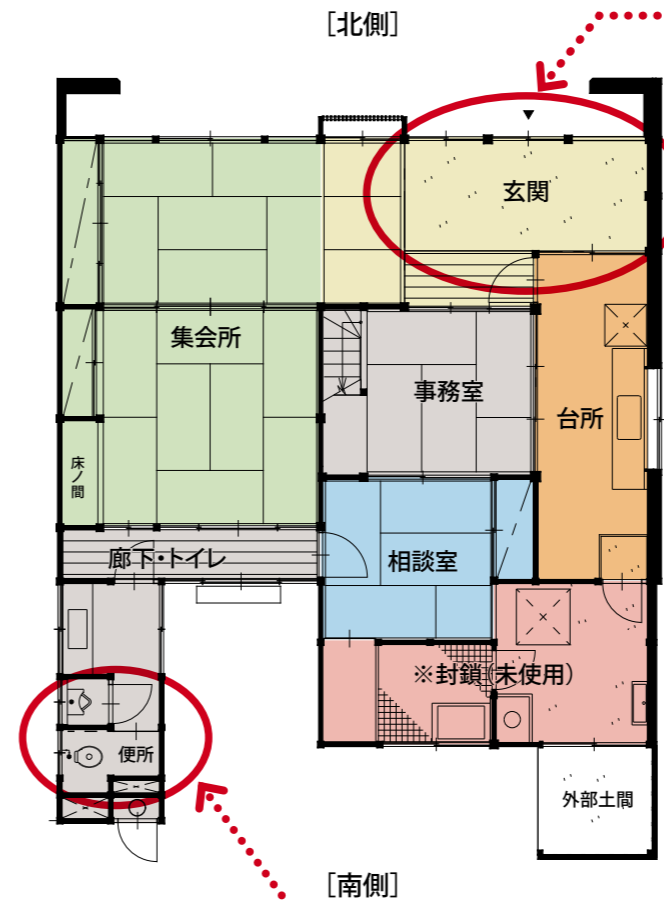
| | |
|-----------|--|
| 物件名 | 旧土井良丈文家住宅 (きしはま邸) |
| 所在地 | 糸島市志摩岐志 |
| 建物用途 | (従前)住宅 → (従後)集会所 |
| 築年月 | 明治元年 |
| 建物構造 / 階数 | 木造 / 2階建 |
| 建物面積 | 住宅 162.42㎡ 付属倉庫 20.2㎡ (使用面積 94.46㎡) |
| 駐車場 | あり |

改修後の状況

- ◇建物用途を住宅から集会所に変更。
- ◇改修が必要な2階や風呂は、この事業に不要と判断し、使用空間は100㎡以下とした。
- ◇市街化調整区域内であるため、都市計画法上の開発許可（建築行為等許可）が必要であった。



■土間をコンクリートで埋めてかさ上げし、段差を軽減



■建物南側外観



■トイレの簡易水洗化、手すり設置

※1 おこもり：もともとは、神社やお堂にこもり、心身を清らかに保つための隔離生活をおくる宗教的行為。神事に先立って行うものと、個人や共同の祈願のためのものがある。のちには信仰的な意が薄れて、村人たちが一堂に会し、楽しく飲食をともにすることも、お籠りと呼ぶようになった。

1 旧土井良丈文家住宅「きしはま邸」

岐志浜地域交流事業（糸島市）／旧土井良丈文家住宅管理運営会議

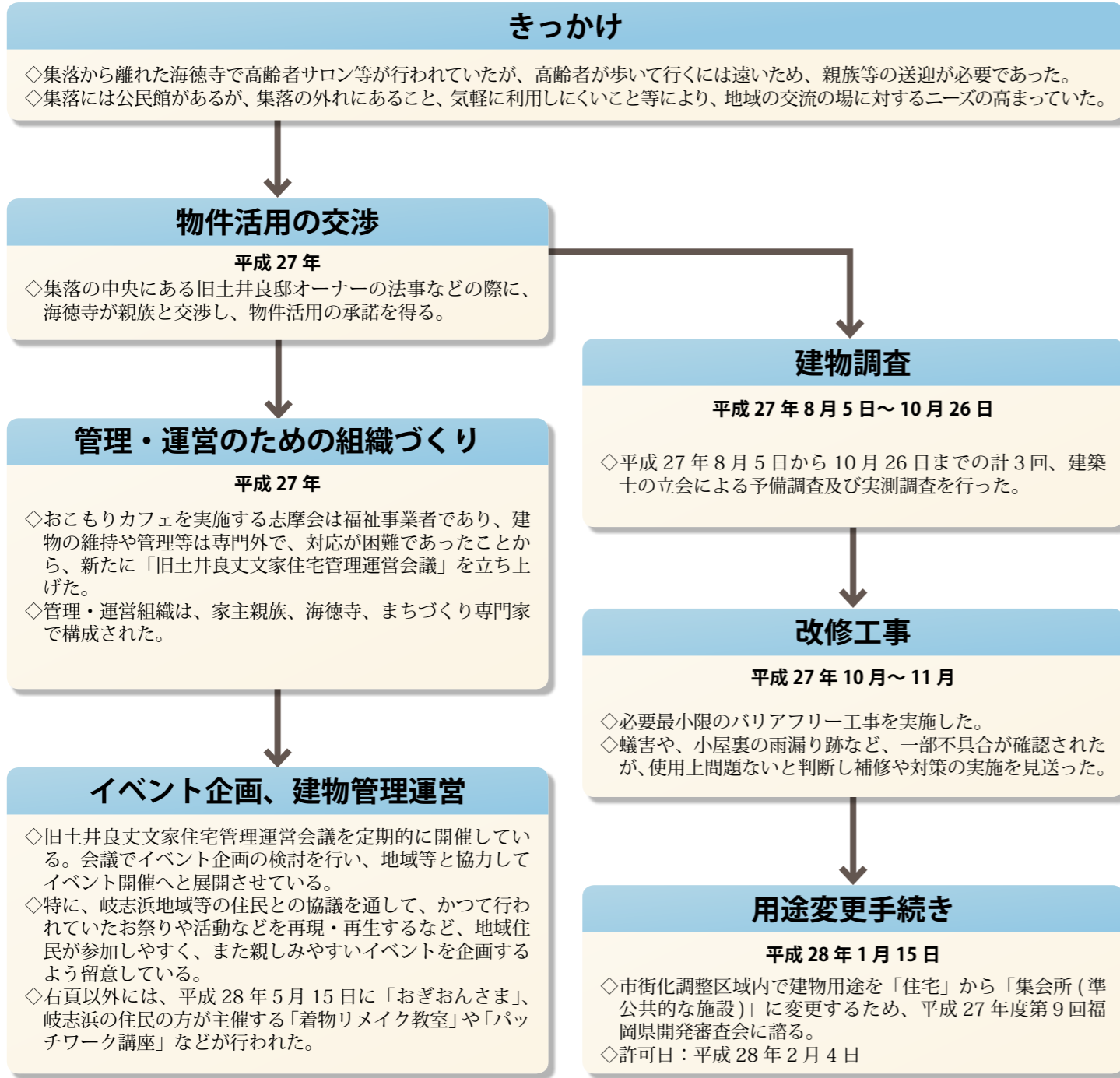
活用の概要

地域の小規模な交流拠点として活用する

活用のタイプ

活用したい人・事業者「託す」

活用の大まかな流れ



主なイベントの様子と概要



- **片付けイベント** (平成 27 年 10 月 19 日)
 - ◇ボランティア約 20 名で、「片付け会」実施
 - ◇軽トラック 8 杯分 (約 2t の家財搬出)
 - ◇仏具などはお寺で引き取り。
- **おこもりカフェ** (1 ヶ月に 2 回開催)
 - ◇社会福祉法人志摩会が主催する認知症予防カフェ
- **おこもりカフェ及び一周年コンサート** (平成 28 年 11 月)



- **忘年会、餅つき** (平成 28 年 12 月)
 - ◇岐志浜地域の住民やおこもりカフェのメンバーなどとの餅つき
- **七夕祭り** (平成 28 年 8 月及び平成 29 年 8 月)
 - ◇かつて行われていた七夕祭りを復活させて開催。
 - ◇素麺流しや竹細工ワークショップなども同時開催。
- **フリーマーケット** (平成 29 年 2 月及び平成 29 年 3 月)

工夫した点、上手くいった点

- 管理・運営のための組織を立ち上げ**
 - ◇空き家の管理・運営を担う組織を立ち上げ、イベントを実施する様々な団体との役割を分担した点。
- 地域団体との連携**
 - ◇地域の団体（社会福祉法人等）や地元（行政区、子ども会）等との連携が緊密であったこと。
- 専門家組織の支援**
 - ◇外部の応援団を構築（建築士・工務店など）できたこと。

他への展開が可能な点

- 多様なイベント等**
 - ◇地域住民との連携による空き家の複合利用（福祉、子ども利用など）
- 地域による管理**
 - ◇地域住民による管理（隣組、区長、民生委員の協力）
- 協働でイベント開催**
 - ◇地域の団体（社会福祉法人）や地域住民と協働のイベント実施

Check Point 1

地域の事情に精通したお寺の協力で空き家の利活用に関する理解を得た

◇お寺「海徳寺」の紹介と協力で、空き家の利活用について、オーナーの理解を得た。

Check Point 2

市街化調整区域内の「用途変更」は、開発審査会で審査しなければならない

◇配置図、平面図、求積図の作成（一級建築士）・専門知識が必要であった。

◇相続未手続きが発覚し、かつ、建築行為等同意書の作成にあたり家主の実印と印鑑証明が必要であった。

◇糸島市及び行政区長に、集会所の必要性や、他用途への転用に支障がないことを確認いただき、許可申請の際に理由書として提出した。

関連情報は

p31を参照

みんなの家「リクシス」

医療・介護の専門職と連携した「誰もが集える」地域の交流拠点づくり事業（大牟田市）
 医療法人親仁会みさき病院

活用の概要

地域の小規模な交流拠点として活用する

活用のタイプ

活用したい人・事業者「託す」

事業の目的

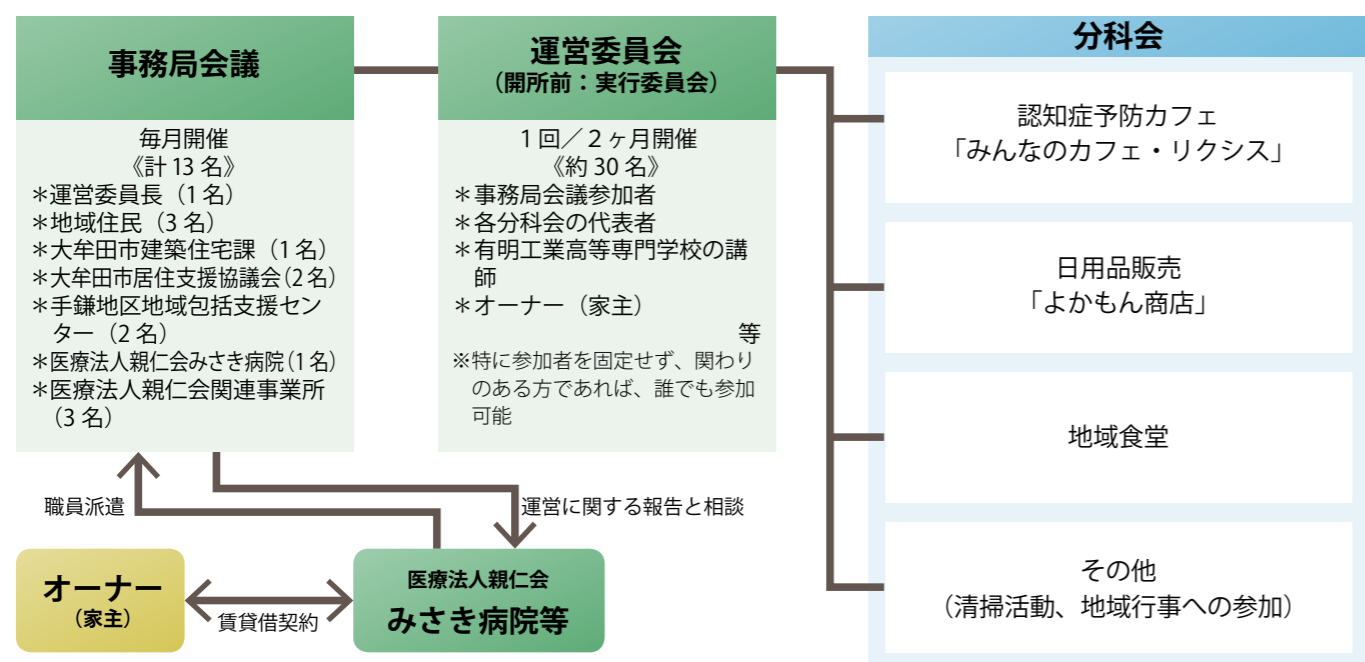
病院と地域との関係構築のため、空き家を社会資源としてとらえ、地域住民が気軽に集える『たまり場』として再利用することで、地域コミュニティを活性化すること。

事業スキーム

◇「実行委員会」を結成し、ワークショップ等により検討を重ね「リクシス」を開所した。

◇開所後は、コアメンバーのみが集う事務局会議を開催し、様々な企画・運営に対する骨子を立案。運営委員会を2カ月に1回の頻度で開催し、事務局会議で立案した骨子に対する意見交換と合意形成をはかり、企画・運営を実践している。

実施スキーム図（事業体制）

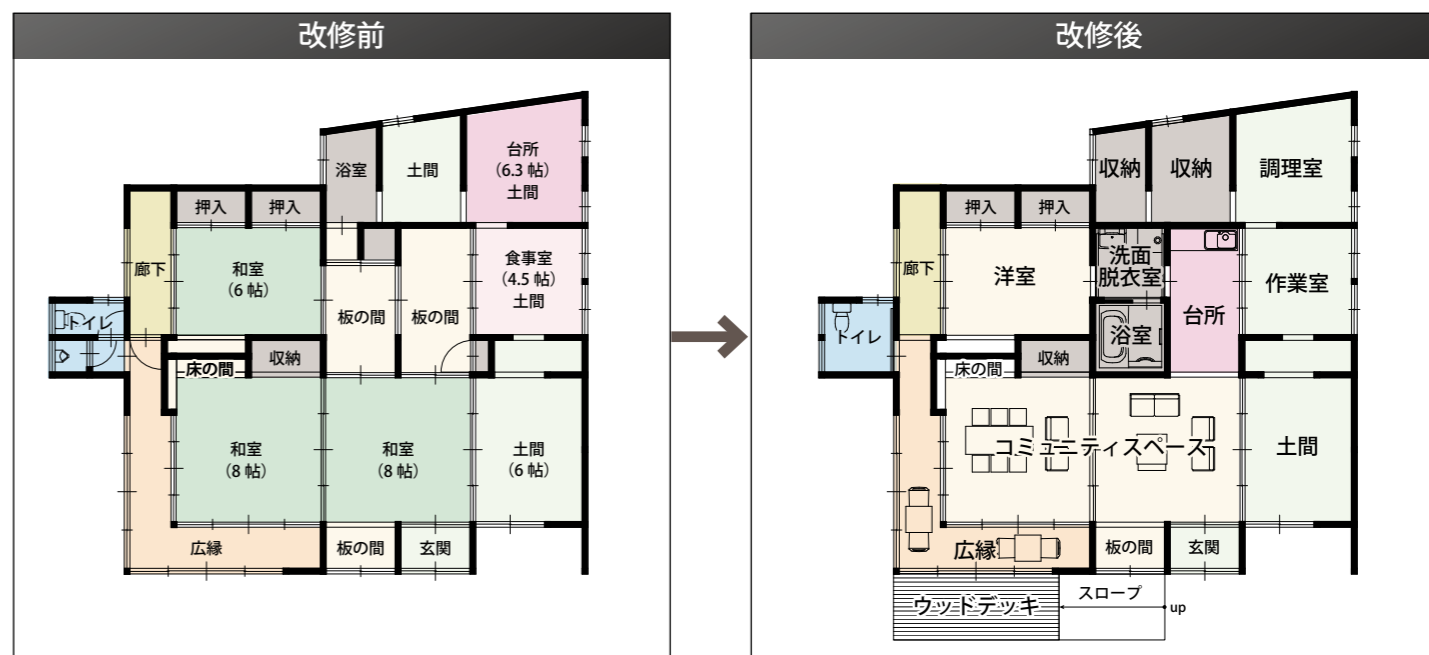


改修後の状況

◇建物用途を住宅から集会所に変更。

◇和室2室をコミュニティスペースに、その背後の板の間を洗面脱衣室及び台所（システムキッチン、IH）に改修したほか、トイレまわりのバリアフリー改修などを行っている。

◇バリアフリーにするため、土間からの上がり口に踏み台と手すりを設置するとともに、広縁前にウッドデッキ及びスロープを設置し、駐車場を整備するなど、車椅子でのアクセスを確保している。



活用物件の概要



| | |
|---------|------------------|
| 物件名 | みんなの家「リクシス」 |
| 所在地 | 大牟田市大字岬字八幡開 |
| 建物用途 | (従前)住宅 → (従後)集会所 |
| 築年月 | 昭和6年 |
| 建物構造/階数 | 木造/平屋建 |
| 建物面積 | 住宅 166.83㎡ |
| 駐車場 | あり |



■ 広縁前のウッドデッキとスロープ ■ コミュニティスペース [玄関側から] ■ コミュニティスペース [床の間側から]



■ 洋室 ■ 浴室、洗面脱衣場 ■ トイレ

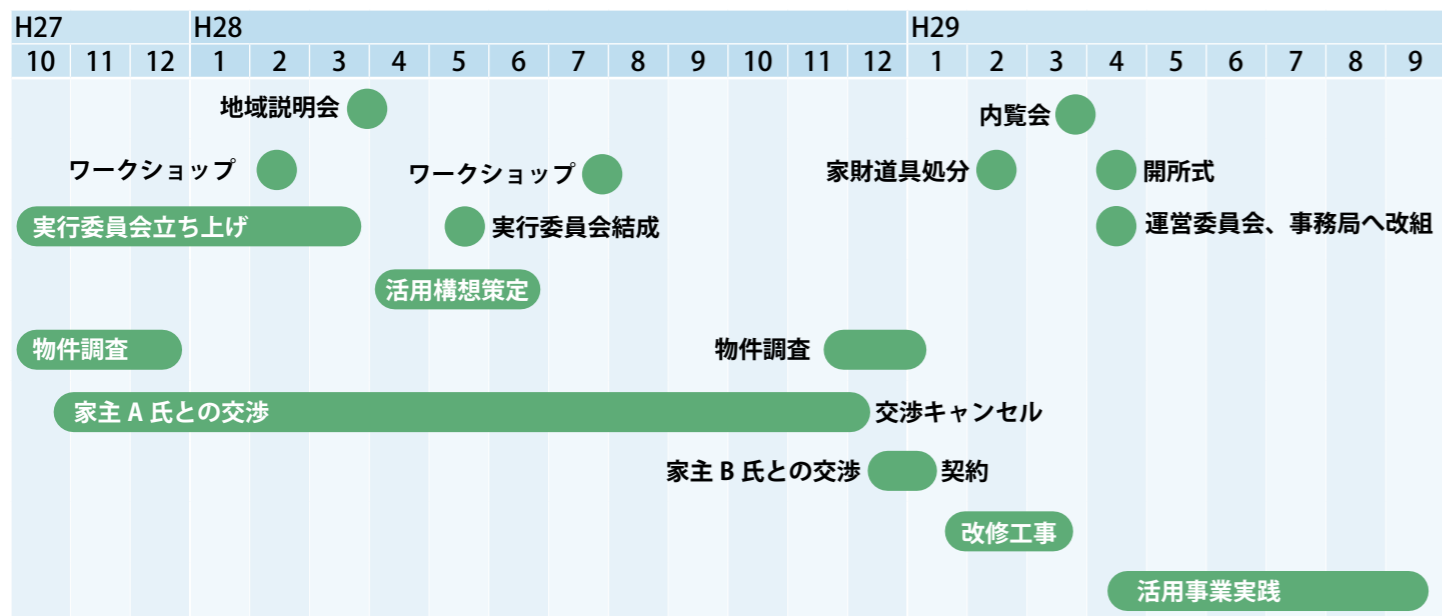
みんなの家「リクシス」

医療・介護の専門職と連携した「誰もが集える」地域の交流拠点づくり事業（大牟田市）
／医療法人親仁会みさき病院

活用の概要
地域の小規模な交流拠点として活用する

活用のタイプ
活用したい人・事業者「託す」

活用の大まかな流れ



ワークショップによる空き家活用の検討

- ◇空き家活用ワークショップ「地域医療・介護と空き家活用の可能性検討ワークショップ」を産学官で開催。
- ◇参加者は、有明工業高等専門学校学生、手鎌地域等の住民の方、医療・介護関係者、行政など。
- ◇ワークショップで「2015年度中に実現へむけた取り組みへ一歩すすめよう」ということが確認された。

物件調査と交渉

- ◇もともと、行方不明になった入院患者の捜索などを通して、付近に多数の空き家があることを把握していた。
- ◇手鎌地域の民生委員の方にご協力いただき、空き家をリストアップし、A邸を候補とした。地域より所有者A氏（福岡市在住）を紹介していただき、交渉をすすめていたが、売却する意向に変わったためキャンセルの連絡があった。
- ◇その後すぐに、みさき病院と交流のあったふれあいサロン^{※2}を行っている地域団体のメンバーに空き家情報の提供を依頼。3件ほどの候補をリストアップし、所有者もあわせて紹介していただいた。

- ◇このうちB邸は他の物件と比較して状態が良く、かつふれあいサロン^{※2}のメンバーが親しかったB邸所有者と下交渉まで行っていただいた。
- ◇ふれあいサロンのメンバーによる下交渉を経て平成29年1月1日にB氏と面談し意向を確認、趣旨や改修内容などについて説明し、賃貸借の契約合意に至る。

改修設計及び工事の実施

- ◇改修設計、確認申請（用途変更）の設計図作成を進めた。
- ◇建築基準法の手続き
 - 【確認申請】住宅→集会所（特殊建築物）への用途変更、かつ、用途面積100㎡超
 - 【確認済証】：取得
 - 【工事完了届（用途変更）】：済
- ◇改修工事にあたって、以下により工事費の低減を図っている。
 - *障子の張り替えや庭の草木の手入れ等は、地域住民によるボランティア。
 - *家財道具・仏壇の処分は、家主と業者委託。
 - *集会所に必要な家財道具は、ほとんどが家主、地域住民や個人商店からの無償提供。

Check Point 1

地域の事情に精通した民生委員やふれあいサロンの参加者を通して物件探し、交渉を行った

- ◇物件のリストアップ、所有者の紹介、下交渉などを地域の協力でおこなえたことが、スムーズな交渉につながった。
- ◇地域の方に、オーナーとの知人、友人関係があった。
- ◇病院側に「地域のために、地域と一緒にやりたい」という姿勢があったことも、地域の協力が得られた理由の一つ。

Check Point 2

「自分たちでできることはやる」地域の主体的な協力があつた

- ◇改修工事にあたって、地域住民のボランティア活動による工事費等低減効果を図った。
- ◇同時に、必要な家財のほとんどを家主、地域住民、個人商店から無償提供していただいていることも費用の縮減効果に繋がった。

主なイベントの様子と概要



■ワークショップ（平成28年2月、7月）
◇有明高専との連携により空き家活用に関するワークショップを計3回開催した。



■内覧会（プレオープン）（平成29年3月28日）
◇内覧会において、「やりたいこと・したいこと投票」や空き家名称の公募を行った。



■開所式（平成29年4月16日）



■みさき病院による模擬店（平成29年8月）
◇みさき病院による、いわゆるお祭り。
◇収益の一部を「リクシス」の運営費に充てている。



■認知症予防カフェ「みんなのカフェリクシス」（平成29年6月以降、毎月第4木曜日）
◇これまでに計4回開催。
◇みさき病院、グループホームなどで運営。



■よかもん商店街（平成29年6月以降3～4ヶ月毎に開催）
◇大牟田市内の商店街主催の日用品の出張販売。
◇婦人服やお茶、乾物、和菓子などが販売されている。

工夫した点、上手くいった点

地域の方の参加と協力

- ◇地域住民から空き家候補をリストアップ、所有者紹介してもらったため、交渉がスムーズであった。
- ◇必要な家財道具を地域住民や個人商店から提供して頂いた。

運営委員会へ地域を巻き込む

- ◇地域住民の代表が委員として参加することで、地域住民とのネットワークをより一層活かすことができた。

各機関との連携と役割分担

- ◇専門性が異なる各機関と協同することで、柔軟なアイデアや視点が得られた。

他への展開が可能な点

地域の住民や企業等の交流の場としてしかけること

- ◇地域住民と地域商店・企業の交流拠点として活用をはかること。

地域の各団体とネットワーク

- ◇地域の役員・団体（民生委員、福祉委員、子ども会、PTAなど）とのネットワークを構築し、活用に取り組むこと。

複数の専門職の協力

- ◇複数の専門職（医療、介護、建築、食、法律など）で企画運営し、得意分野を活かすこと。

※2 ふれあいサロン：高齢者や子育て中の親で支援が必要な人を対象に、気軽に、無理なく、楽しく利用できる“地域の中の居場所”として大牟田市内全域に設置され、地域の世話役の方によって運営されている。

3 障がい福祉サービス事業所「利生院」

都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業（福岡市）／（一社）古家空家調査連絡会

活用の概要 **転貸して福祉施設として活用する**

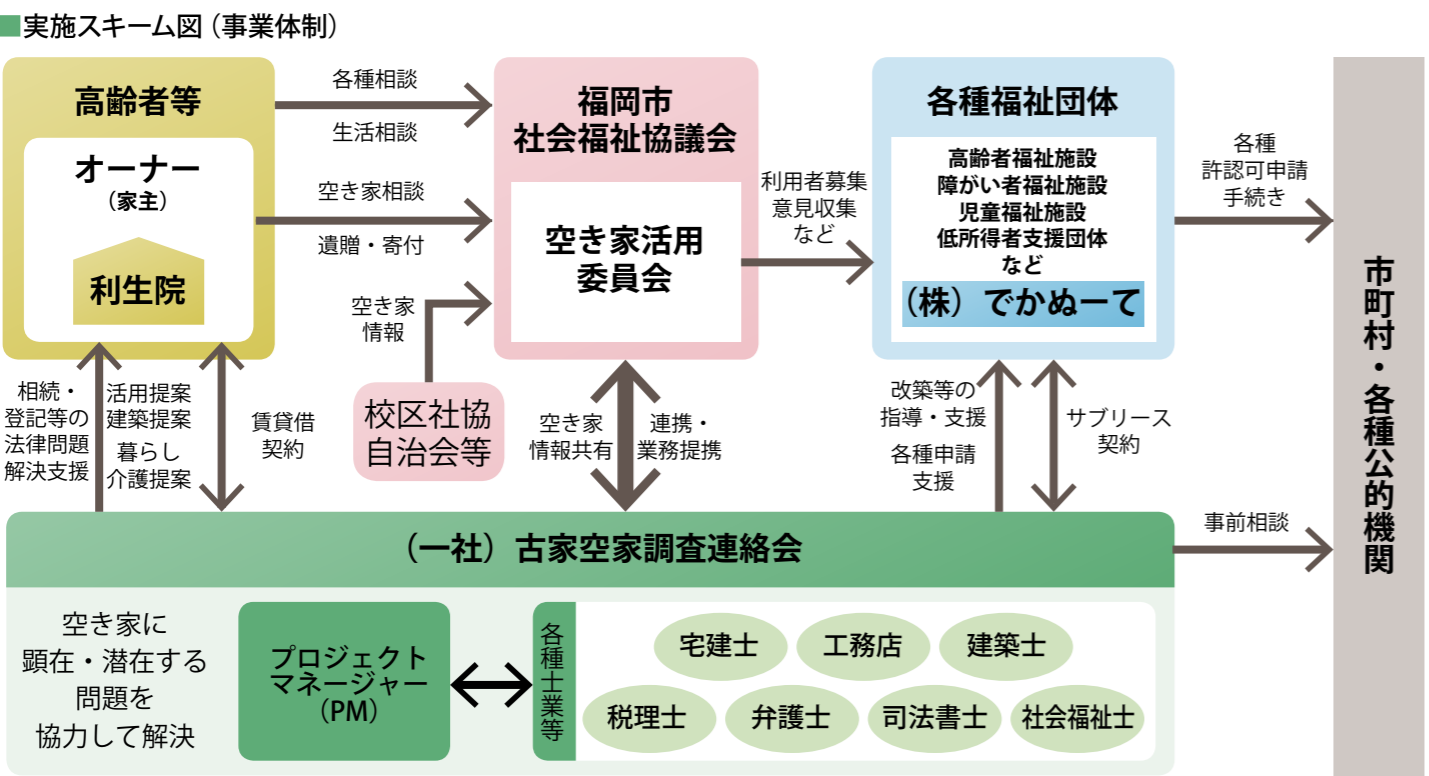
活用のタイプ **活用したい人・事業者「託す」**

事業の目的

都市近郊のいわゆるニュータウン（開発団地）などに立地する空き家に対し、社会福祉の向上を目的とした空き家再活用を行う際の様々な課題を解決できるルール・仕組み作り～支援活動を行っていくこと。

事業スキーム

◇事業スキームは下図の通り。（一社）古家空家調査連絡会は、福岡市社会福祉協議会と連携しており、社協によせられた空き家活用を含む各種相談に対し、プロジェクトマネージャーを中心とする構成メンバー（それぞれが様々な士業を営む）の連携により対策を検討し、解決する。



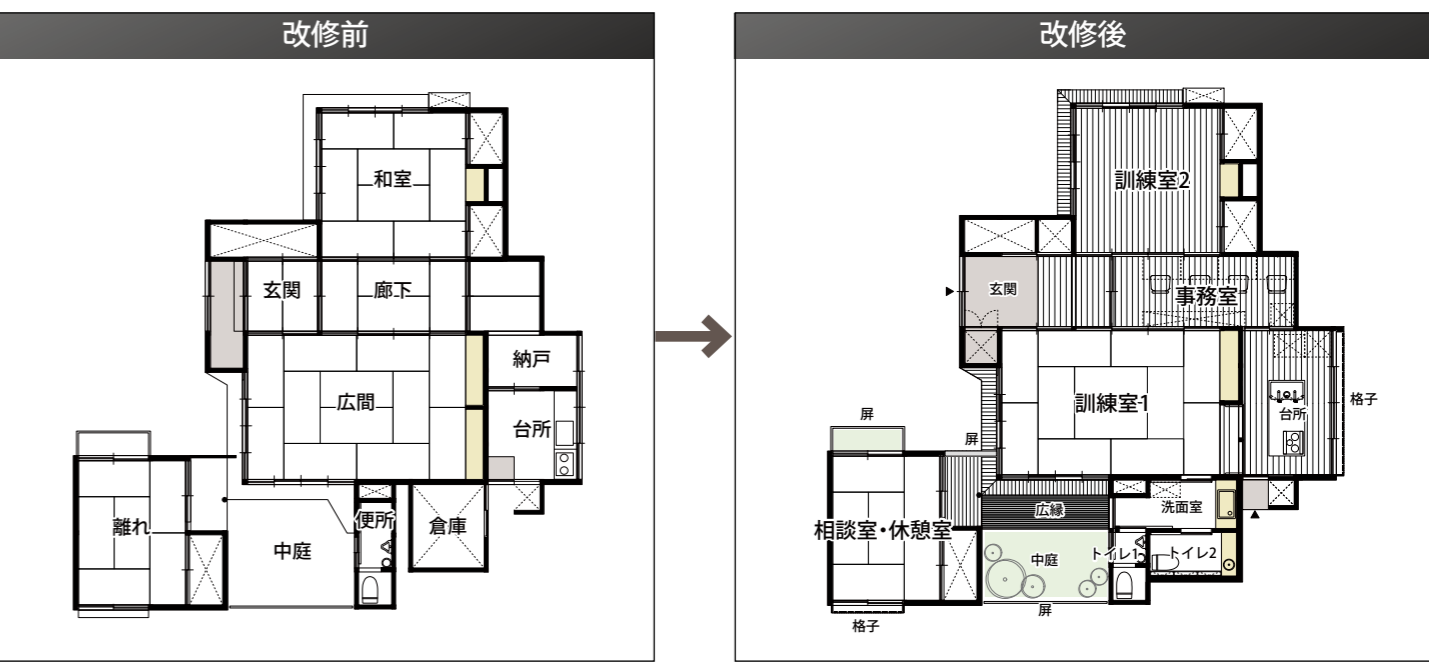
活用物件の概要



| | |
|-----------|----------------------------|
| 物件名 | 障がい福祉サービス事業所「利生院」 |
| 所在地 | 福岡市早良区高取一丁目 |
| 建物用途 | （従前）住宅 → （改修後）精神障がい者生活訓練施設 |
| 築年月 | 不詳 |
| 建物構造 / 階数 | 木造 / 平屋建 |
| 建物面積 | （従前）96.31㎡ → （改修後）98.1㎡ |
| 駐車場 | なし |

改修後の状況

- ◇建物用途を住宅（古民家）から精神障がい者生活訓練施設に変更。
- ◇広間、和室をそれぞれ訓練室に変更し、玄関奥の廊下を事務室に、離れを相談室・休憩室としている。便所を増築し、台所も改修している。
- ◇従前の床面積96.31㎡ から、改修後（トイレ増築）は98.1㎡（＜100㎡）となった。



■改修前の「広間」



■左：訓練室1、中：事務室、右：訓練室2



■エントランス脇



■トイレ及び洗面室



■台所



■訓練室1

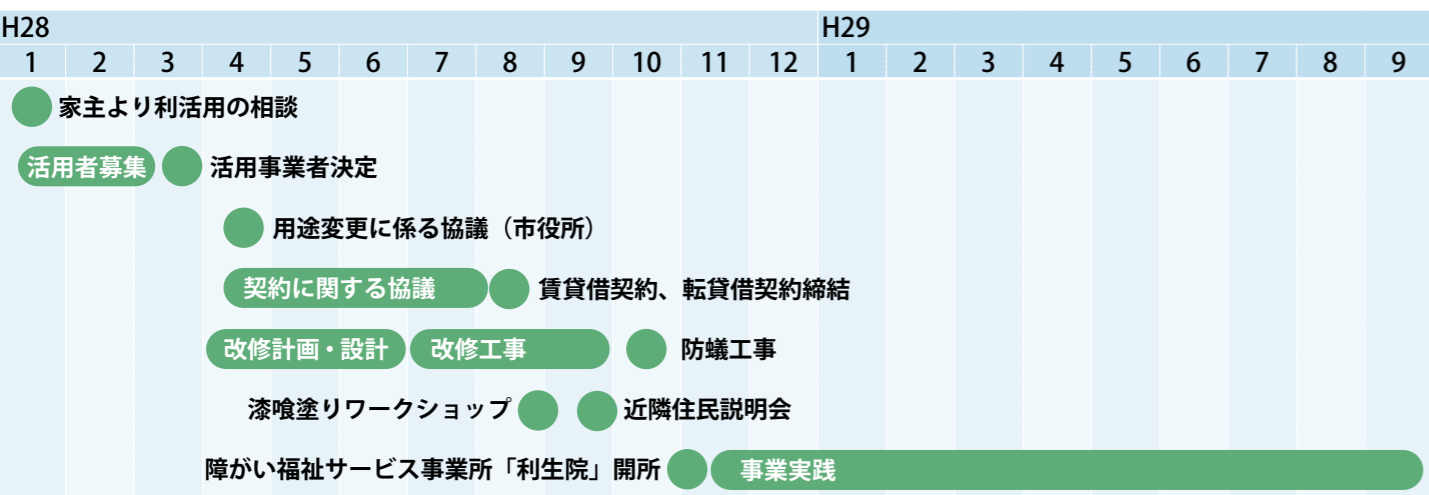
3 障がい福祉サービス事業所「利生院」

都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業（福岡市）／（一社）古家空家調査連絡会

活用の概要 転貸して福祉施設として活用する

活用のタイプ 活用したい人・事業者「託す」

活用の大まかな流れ



相談と活用事業者の募集

◇家主（故人）は生前から「この建物を地域の福祉に役立てたい」との意思を示していた。また相続人（現在の家主）には売却の意思がなく、建物の風合いを残し、再活用することを希望していた。

◇（一社）古家空家調査連絡会は各メンバーのネットワークを活用して、物件の情報を発信したところ、立地の良さからすぐにレストランや画廊、企業の保養所、塾など多数の活用希望者が現れた。

◇「地域福祉に役立てたい」という家主（故人）の意思を尊重し、精神障がい者を対象とした生活訓練事業所をつくるための物件を探していた（株）でかぬーてに活用を委ねることとなった。

建築基準法の適合、用途変更

◇確認済証のない物件であったため、現況図を作成の上、福祉施設への用途変更を市に相談した。

◇用途変更に関わる面積が100㎡以内であったことから、確認申請の手続きは発生しなかった。

福祉関連法規の適合、事業申請

◇障害者総合支援法に基づく自立訓練（生活訓練事業）の指定、特定相談支援事業の指定、一般相談支援事業の申請を行っている。

賃貸借契約、サブリース契約の締結

◇（株）でかぬーての事業計画及び資金計画を踏まえ、家主と協議の上、家賃額（相場の半分ほど）を決定した。

◇土地建物を所有者から（一社）古家空家調査連絡会が賃借し、（株）でかぬーてに転貸するサブリース契約を結んだ。

◇サブリースを導入したのは、（一社）古家空家調査連絡会が間に入ることで家主に対する安心感をもってもらうとともに、事業者のコントロールを行い、事業の安定を図るためである。

◇また、契約書の中で貸主・借主双方に造作買取請求権と原状回復義務を放棄してもらっている。なお、改修工事費は（株）でかぬーてが負担。

改修、漆喰塗りワークショップ

◇改修工事費の借主負担軽減のためリノベーションワークショップとして漆喰塗りワークショップを開催した。

◇施設への理解増進、宣伝などを狙って、地域の方々に参加してもらった。

近隣住民説明会

◇精神障がい者を対象とした生活訓練事業所として活用することに対して、一部の近隣住民から抵抗感を示されたが、地元公民館の関係者等の理解と協力のもと、開所にいたることができた。

主な活動の様子と概要



◇（一社）古家空家調査連絡会では、福岡市社会福祉協議会との連携のもと、多数の空き家等活用相談を受けている。

◇右表はこれまでの相談実績を集計したものである。

◇活用（福祉転用）が2件、売買や賃貸に至ったものが2件、相続・税金相談が1件、空き家等見守り相談が1件、現在検討中のものが計32件となっている。

※「現在相談継続中」は、家族の同意や本人の意思表示がはっきりしておらず、方向性を含めて相談を受けているものをさす。

| 取組の状況 | 実施済 | 検討中 | 合計 |
|-----------|-----|-----|----|
| 福祉転用 | 2 | 9 | 11 |
| 福祉以外の活用 | — | 2 | 2 |
| 売買・賃貸 | 2 | 5 | 7 |
| 解体 | — | 3 | 3 |
| 遺贈寄附 | — | 2 | 2 |
| 相続・税金相談 | 1 | 2 | 3 |
| 空き家等見守り相談 | 1 | 2 | 3 |
| 現在相談継続中 | — | 7 | 7 |
| 合計 | 6 | 32 | 38 |

工夫した点、上手くいった点

- 社協との連携** ◇福岡市社会福祉協議会に寄せられる物件情報を共有することで、活用相談を受けやすいしくみにできた。
- 専門家の連携による一元的な対応** ◇活用の障害となる様々な問題点に対し、弁護士、司法書士、税理士、建築士などの専門家が連携することで、一元的に解決できる仕組みとした。
- サブリースの活用** ◇事業を継続管理するため、当団体が中間に入るサブリースの契約形態をとることで、家主の負担を軽減した。

他への展開が可能な点

- 空き家の状況や地域の特性に応じた展開が可能** ◇当該空き家活用モデルは汎用性が高く、空き家の状況や地域の特性に応じた展開が可能と考えられる。
- 事例の増加による効率的な活用** ◇空き家の状況は千差万別であるが、活用事例が増えていくことで、ある程度の種別化、パターン化が可能となり、より早い判断とスムーズな活用が可能となる。
- 空き家になる前に候補物件を確保** ◇遺贈や寄附などのしくみを活用することで、空き家になる前に活用が比較的容易な候補物件を集めることが可能となる。

Check Point 1

確認済証のない建物の用途変更、福祉事業を営むための申請など各種手続きが必要

◇確認済証のない物件は現況図を作成し、基準を満たしていない場合は、その是正のうえ用途変更手続きが必要。

◇福祉事業だけでなく、その他事業を行う場合は、関連法規に則って許認可等の申請が必要。

関連情報は **p31** を参照

Check Point 2

「サブリース」を活用するのも一つの選択肢

◇最終的な活用事業者がオーナーと直接賃貸借契約を結ぶのではなく、（一社）古家空家調査連絡会のような空き家活用をアレンジする事業者が間にたってサブリース契約を活用する方法もある。

◇サブリースでは一定の家賃保証が得られるため、オーナーにとっては安心感や活用の安定に繋がる。一方で、サブリースの大家（この事例の場合は古家空家調査連絡会）は入居率を安定させる責任を負うことになる。

4 福津市日蒔野地区「N邸」

空き家終身借上げ事業（宗像市） / (株) 高山不動産

活用の概要 JTIのマイホーム借上げ制度を利用し、賃貸住宅として流通させる

活用のタイプ 住宅として「貸す」

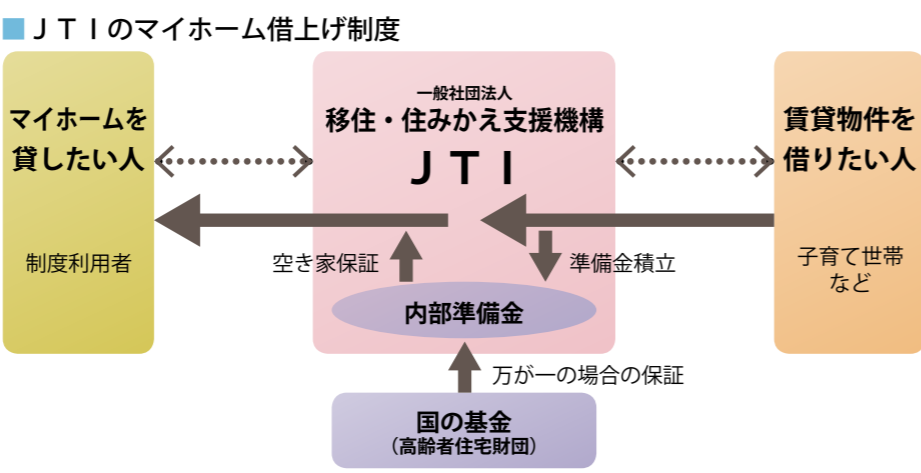
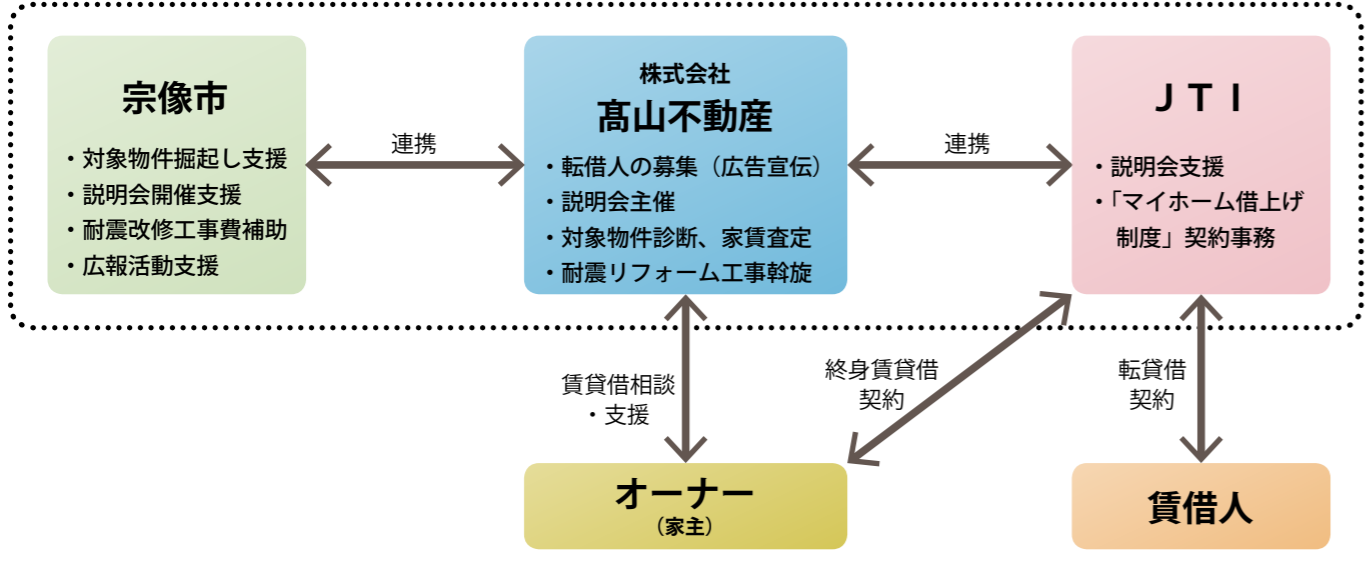
事業の目的

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTI」と記す）の「マイホーム借上げ制度」を活用し、空き家を賃貸住宅として活用することにより地域の活性化を図ること。

事業スキーム

◇事業スキームは下図の通り。
◇宗像市と協力して物件掘り起こしのための周知活動（セミナーの開催など）を行った。またJTIの担当者にもセミナーの講師派遣などの協力を求め、3者協力して事業を進めた。

実施スキーム図（事業体制）



活用物件の概要



| | |
|-----------|------------------------------|
| 物件名 | 福津市日蒔野地区「N邸」 |
| 所在地 | 福津市日蒔野 |
| 建物用途 | (従前) 持ち家住宅 → (活用後) 賃貸住宅 |
| 築年月 | 平成 24 年 12 月 |
| 建物構造 / 階数 | 軽量鉄骨造 / 2階建 |
| 間取り | 4LDK |
| 建物面積 | 116.13㎡ |
| その他 | 築浅物件であり、美装を中心とした軽微な改修を行っている。 |

活用の状況

● N邸の所有者と入居者
◇JTIのマイホーム借上げ制度を活用し、賃貸住宅として平成 28 年 11 月 13 日に契約し、現在入居中である。
* 定期建物賃貸借契約：契約期間は平成 28 年 12 月 15 日から平成 31 年 12 月 14 日
◇平成 24 年築の築浅物件であるため、耐震診断は不要。
◇JTI 指定の劣化診断も特に問題になるようなものはなかった。

| | オーナー（家主） | 入居者 |
|---------------------------------|--|--|
| 属性 | 30代夫婦+子ども2人 | 夫婦（勤務医の夫40代、妻30代）+子ども2人 |
| 当物件を賃借することにした経緯 | 会社員である夫が転勤することになったため。 | 宗像、福津エリアで将来整形外科医院を開業するために、まずは当地区に住み、土地勘等を得るお試的な居住を検討していた。 |
| 高山不動産へのアプローチ | 説明会の参加者ではなく、JTIのホームページを検索し、応募したもの。（JTIから会員である高山不動産に紹介） | 来店。来店時にJTIの「マイホーム借上げ制度」による当物件を紹介した。 |
| 一般賃貸ではなく、JTI「マイホーム借上げ制度」を利用した理由 | ◇JTIの事業者としての安心感、信用があること。 ◇定期借家で細かく賃貸借期間を決められること。 ◇空室になった場合でも、安定した収益が見込め、ローンの返済に充てられること。 ◇県のモデル事業となっていたこと。 | ◇連帯保証人が不要であったこと（ただし、保証料として6万円必要）。 ◇JTIの事業者としての安心感、信用があること。 ◇礼金（通常家賃2ヶ月分）が不要であったこと。 |
| 制度利用にあたり、懸念された事項や不安な点 | 特になし | 特になし |
| 賃料 | - | 120,000円/月 |

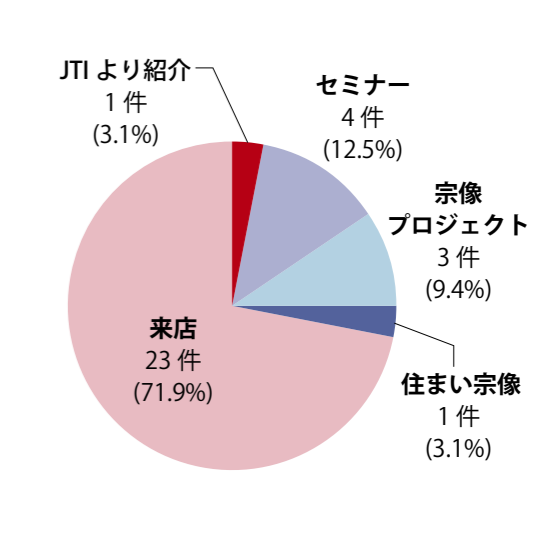
● JTIの家賃査定について
◇将来、所有者が自己居住できるように、賃貸借期間を定めた定期借家契約としているため、入居者が支払う家賃は相場よりもやや安く設定している。
◇JTIでは終身借上げ・空室保証を行うため、賃料の15%の費用をオーナー（家主）が負担する必要がある。
◇従って、オーナー（家主）としては、定期賃貸借契約や空室保証のメリットを享受できる一方、収入は家賃の85%となる。

● その他の物件の相談及び取引の状況
◇平成 27～29 年度の相談件数は下図に示す通りである。来店が 23 件で 7 割強を占めた。セミナーは 4 件で 12.5%であった。
◇また、相談後の取引状況をみると、賃貸中が 14 件（43.8%）、他社賃貸が 7 件（21.9%）であり、計 65.7%が賃貸中となっている。また、検討中は 9 件（28.1%）あり、不動産流通の促進に一定の成果がみられた。
◇このうち、JTI 賃貸の相談は JTI から紹介を受けた 1 件だけであったが、制度を活用した賃貸借契約が成立した。

取引状況の内訳

| きっかけ | 件数 | 構成比 | 当初希望 | 取引状況 | | | | |
|----------|----|--------|-------|-------|------|------|-------|-------|
| | | | | 賃貸中 | 売却済み | 売止め | 他社賃貸 | 検討中 |
| JTIより紹介 | 1 | 3.1% | JTI賃貸 | 1 | | | | |
| | | | 一般賃貸 | | | | | |
| セミナー | 4 | 12.5% | JTI賃貸 | | | | | |
| | | | 一般賃貸 | | 1 | | 1 | 2 |
| 宗像プロジェクト | 3 | 9.4% | JTI賃貸 | | | | | |
| | | | 一般賃貸 | 2 | | | 1 | |
| 住まい宗像 | 1 | 3.1% | JTI賃貸 | | | | | |
| | | | 一般賃貸 | | | | 1 | |
| 来店 | 23 | 71.9% | JTI賃貸 | | | | | |
| | | | 一般賃貸 | 11 | | 1 | 4 | 7 |
| 合計 | 32 | 100.0% | 計 | 14 | 1 | 1 | 7 | 9 |
| | | | 構成比 | 43.8% | 3.1% | 3.1% | 21.9% | 28.1% |

きっかけ別相談件数



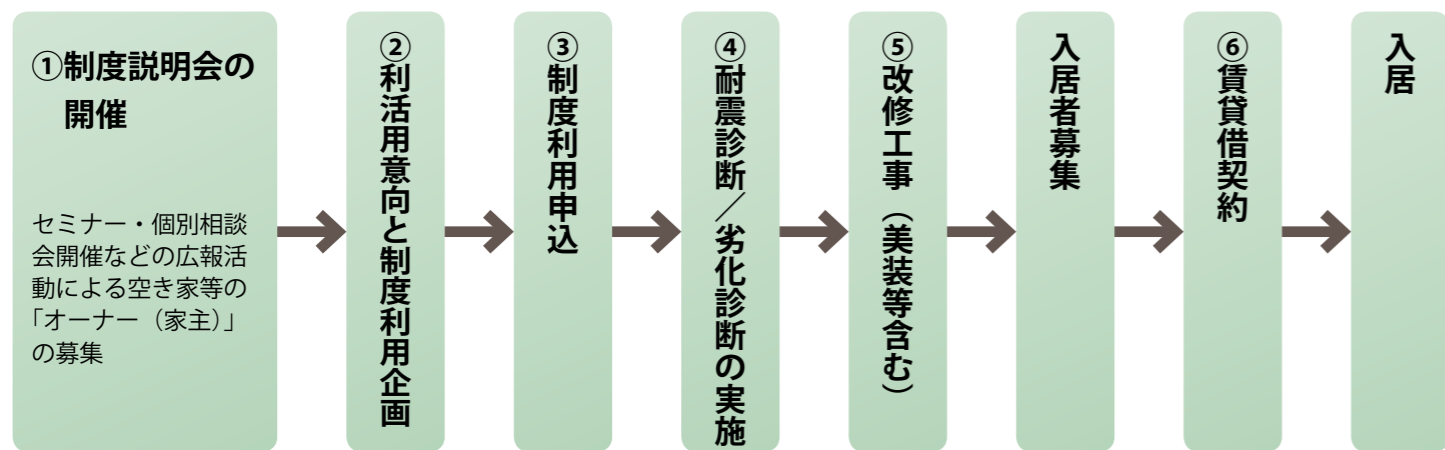
4 福津市日蒔野地区「N邸」

空き家終身借上げ事業（宗像市）／（株）高山不動産

活用の概要 **JTIのマイホーム借上げ制度を利用し、賃貸住宅として流通させる**

活用のタイプ **住宅として「貸す」**

JTIのマイホーム借上げ制度を活用した住宅流通の大まかな流れ



① JTIのマイホーム借上げ制度説明会の開催

- （セミナー・個別相談会開催などの広報活動による空き家等の「オーナー（家主）」の募集**
- ◇下表に示すとおり、宗像市民等を対象としたオーナー向け説明会を計7回開催した。
 - ◇セミナー等の目的はJTIのマイホーム借上げ制度の周知、及び物件情報の収集等である。
 - ◇制度説明にあたって、JTI職員が無料で講師を派遣してくれる。
 - ◇広報は市の協力もあり、回覧板、市広報誌を広告媒体として活用できた。他には地域情報紙（フリーペーパーむなふ）を活用した。
 - ◇広報活動による集客は大変困難であったが、回覧板のように顔が見える人（顔見知りの人）が手渡しなどにより配布した場合は宣伝効果が大きくなることがわかった。
 - ◇また、JTIのマイホーム借上げ制度説明だけでなく、他のテーマ（家族信託や相続など）を合同で開催し、複数の情報提供を行うことで集客効果を拡大することが必要であった。

■セミナー・個別相談会一覧

| 回数 | 対象者 | 日付 | 会場 | 説明会 | 個別相談会 | 合同セミナー | 広報 |
|-----|--------------------|-----------|------------------|-----|-------|----------|--------------------|
| 第1回 | 宗像市民向け | H27.12.13 | メイトム宗像 | 10人 | — | なし | 折り込みちらし 27,950部 |
| 第2回 | 宗像市民向け （自由ヶ丘地区） | H28.01.23 | 自由ヶ丘地区コミュニティセンター | 15人 | — | 耐震診断 | 市回覧板 |
| 第3回 | 宗像市民向け | H28.07.03 | 河東地区コミュニティセンター | 15人 | — | 家族（民事）信託 | 市広報誌、地域情報紙 |
| 第4回 | 宗像市民向け | H28.11.13 | メイトム宗像 | 5人 | — | なし | 市広報誌 |
| 第5回 | 宗像市民向け | H28.12.11 | メイトム宗像 | — | 3人 | なし | 市広報誌 |
| 第6回 | 宗像市民向け | H29.07.29 | メイトム宗像 | 8人 | — | 売却と賃貸の比較 | 市広報誌、地域情報紙 |
| 第7回 | 宗像市民向け | H29.09.30 | メイトム宗像 | 7人 | — | 相続 | 市広報誌、地域情報紙 |
| 合計 | | | | 60人 | 3人 | | |

Check Point 1

「貸す」のか「売る」のか、物件の状態と自治体の補助制度活用とあわせて判断する

◇一般に古い空き家は耐震性が不足していることが多いが、市町村が実施している耐震改修工事費の補助を活用し負担を軽減することができる。

◇物件が老朽化しており、そのままでは活用することが難しい場合、市町村が実施している除却費用の補助を活用し、更地または古家付土地として売却することができる。

関連情報は **p30** を参照

Check Point 2

効果的に集客するために、広報活動にひと工夫

◇制度説明会などのセミナーを行う際、集客に苦労することが多い。

◇市広報紙だけでなく、新聞折り込み広告やフリーペーパーなどの地域情報紙を活用する。

◇しかし、一番効果があるのは、知り合いからの紹介やお誘い〜いわゆる口コミ。例えば、回覧板と一緒に配ってもらう、というようなやり方は効果がある。（ただし、新聞折り込み広告同様、ちらしの持ち込み期限や、それなりの費用が必要）

②利活用意向と制度利用企画

- ◇相談者の所有物件に対する活用意向を聞き取り、利活用に関するアドバイスや提案を行う。
 - *所有物件の確認
 - *所有物件の活用意向（賃貸、売買）の確認
 - *マイホーム借上げ制度の説明
 - *リフォーム箇所等の調査、企画提案等
 - *家賃査定（JTI賃貸、一般賃貸、売却の場合のコスト、利回り等の比較など）
- ◇JTIのマイホーム借上げ制度について説明を行ったところ、家主からの相談32件に対し、14件が賃貸借契約締結にいたったが、JTIの制度利用は1件のみだった。制度利用が進まなかった理由としては、以下の様なことが考えられる。
 - *宗像は不動産流通が活発なため、家主としては、空室保証のメリットが感じられず、一般賃貸を選択した。
 - *JTIでは、対象物件に現行法で定める基準への適合を条件として付しており、昭和56以前の耐震基準（以下、旧耐震基準）で建てられた物件の場合、耐震補強工事が必要となる場合がある。家主としては、物件を賃貸するために、当初想定していた以上の初期費用がかかることが負担となり、JTIの制度利用につながらなかった。

③利用申し込み

- ◇オーナー（家主）はマイホーム借上げ制度を利用する際に制度利用料として1.7万円（税別）をJTIに支払う。
- ◇（株）高山不動産は利用申し込みにあたって必要な書類作成をはじめとする手続き等を代行し、その報酬としてJTIから1.5万円（税別）を受け取る。

④耐震診断 / 劣化診断

- ◇JTI賃貸では耐震診断（昭和56年以前の物件の場合）と劣化診断を行わなければならない。
 - *耐震診断実施（昭和56以前の旧耐震基準）
 - *劣化診断

⑤改修工事

- ◇必要に応じて改修工事を行う。（なお、市町村の補助制度を活用して改修工事を行う場合は、賃貸借契約後に着手しなければならないことがあるため、注意が必要。）

⑥賃貸借契約

- ◇定期建物賃貸借契約を締結する。

工夫した点、上手くいった点

- 複数のメディアを使って広報する**
 - ◇セミナーの集客がうまくいかないときは、市広報以外に地域情報誌、新聞折り込み広告を利用した。
- セミナー等は興味を引く話題を複数用意する**
 - ◇JTIの制度説明を単独セミナーとせず、家族信託や相続のセミナーも同時開催し、間口を広げるようにした。

他への展開が可能な点

- 信用力のあるJTIの協力を得られる**
 - ◇セミナー開催に際して、宗像市及びJTIが非常に協力的であった。行政等の機関が協力することで安心と信用が向上するため、同じような手法でセミナーを開催すれば少しずつはではあるが、空き家を賃貸住宅等へ転換できると思われる。
- セミナーや広報活動は、不動産取引のお客様獲得のきっかけになる**
 - ◇セミナーは自己所有の空き家の対処を考えるきっかけとなる。セミナーで話を聞くことで、賃貸だけでなく、売却につながる可能性もあり、住宅の流通促進につながる。

5 博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」

売却困難な空き家の収益物件化事業（福岡市）／（株）早川不動産

活用の概要

老朽長屋を購入し、共同住宅に改修して賃貸する

活用のタイプ

土地／建物を「売る」 → 住宅として「貸す」

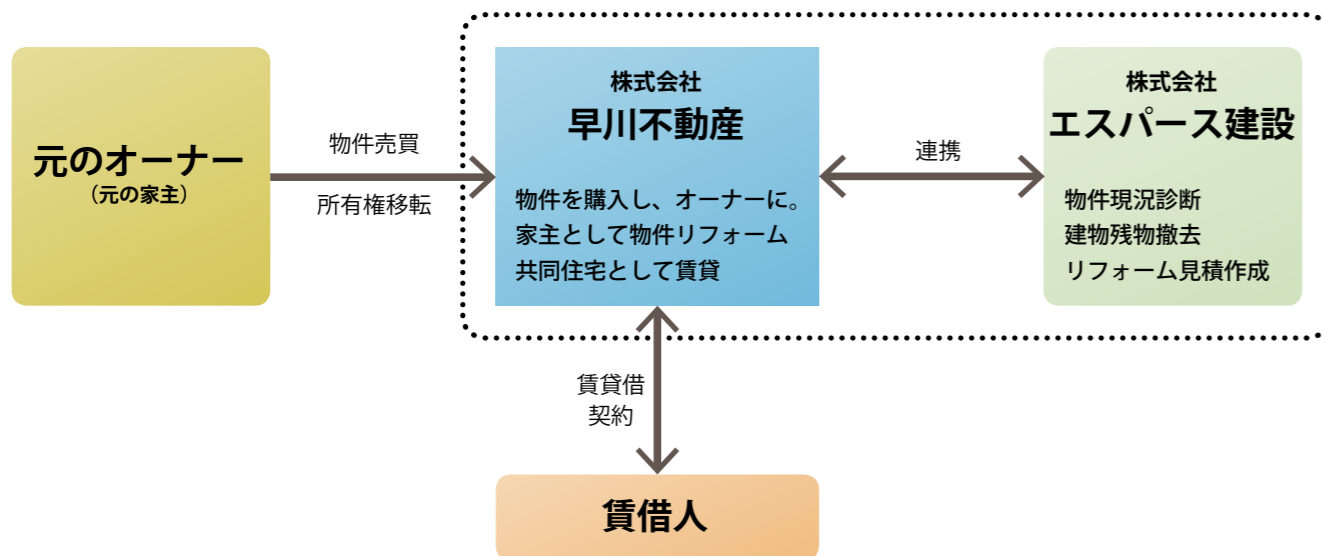
事業の目的

売却困難であった長屋2戸を事業者が買取り、自社物件としたのち、今時の間取りに合わせたワンルーム4戸の共同住宅に改修し、賃貸住宅として流通させ、収益物件に変えること。

事業スキーム

◇事業推進体制は下図の通り。（株）早川不動産と（株）エスペース建設はグループ会社である。グループ内で改修設計、施工、入居者募集まで一貫して取り組むことができるため、効率的な不動産再生を行うことができた。

■実施スキーム図（事業体制）



活用物件の概要

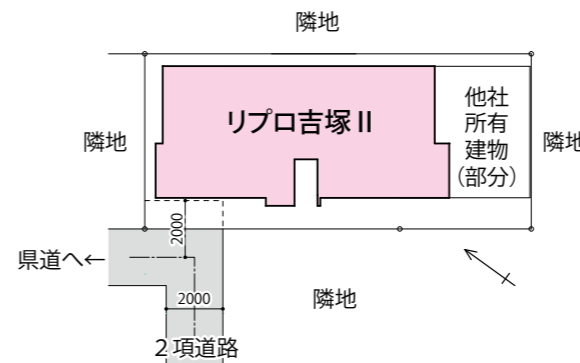
- ◇当物件は長屋建てで駐車場がないこともあり、借り手が付かず、空き家となって既に5年が経過していた。
- ◇オーナーは高額なリフォーム費用をかけて賃貸することを諦めており、処分する意向を持っていた。
- ◇一体の長屋建て（4戸連）の奥側の2戸（下写真の右手奥）は別事業者が所有し、自社寮として使用している。対象物件部分から切り離すと奥側2戸は未接道敷地・物件となるため、取り壊して売却する選択肢もなかった。



| | |
|---------|-----------------------------|
| 物件名 | 福岡市博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」 |
| 所在地 | 福岡市博多区吉塚5丁目 |
| 建物用途 | (従前)長屋[2戸] (改修後)共同住宅[4戸] |
| 築年月 | 昭和41年10月 |
| 建物構造/階数 | 木造/2階建 |
| 間取り | (従前)4DK、3DK (改修後)ワンルーム |
| 建物面積 | 93.26㎡ |
| その他 | 長屋4戸のうちの2戸。(奥2戸は未接道) |

改修後の状況

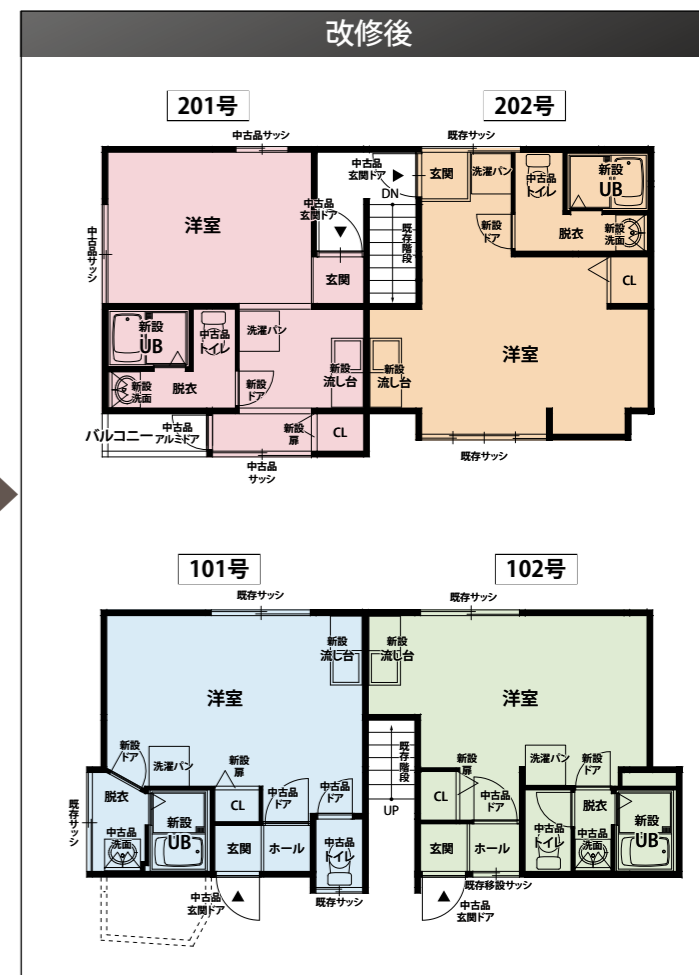
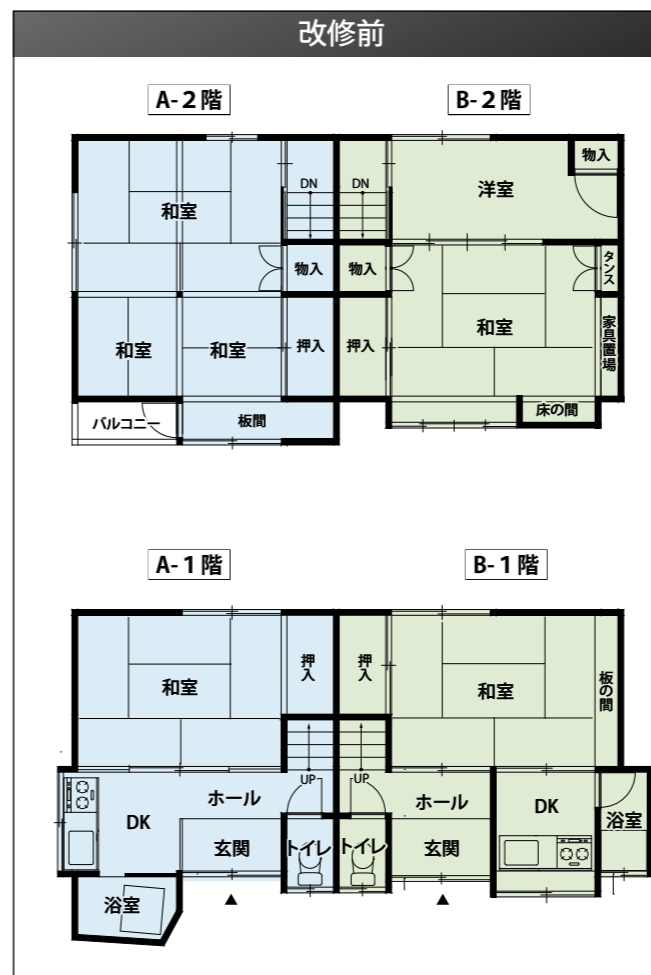
- ◇長屋（2階建て2戸）を共同住宅（2階建て4戸）に用途変更し、改修工事を行った。
- ◇従前の長屋建て2戸は住戸内にそれぞれ内階段があったが、共用の外階段を一つ設置し、計4戸の共同住宅に改修した。
- ◇従前はDKを除くとほとんどが和室の住戸（4DK、3DK）であったが、单身向けには住戸面積が広すぎ、家族向けには使いにくい間取りであった。
- ◇畳をフローリングに変更し、ユニットバスやシャワー水栓付き洗面台等を設置、学生等の若い单身者向けのワンルームとして再生した。
- ◇ワンルームとして家賃を低額（3万円～3万2千円、共益費1千円）に抑える代わりに戸数を倍増させ、物件としての収益力を向上させている。なお、当該地区の家賃相場は4万円程度（新築なら5万円程度）であり、当物件の家賃は低い設定である。
- ◇吉塚駅から徒歩8分の利便性の高さ、設備最新のフルリノベーションで家賃の安さもあり、4室とも入居者はすぐに決まった。（主に学生などの单身者）



■建物配置図



■建物外観



5 博多区吉塚地区「リプロ吉塚II」

売却困難な空き家の収益物件化事業（福岡市）／（株）早川不動産

活用の概要

老朽長屋を購入し、共同住宅に改修して賃貸する

活用のタイプ

土地／建物を「売る」 → 住宅として「貸す」

改修後の状況（前ページの続き）



1階概観、共用階段入口付近



洋室／202号



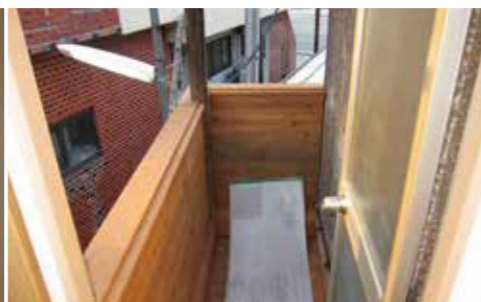
流し台（新設）／102号



ユニットバス（新設）



クローゼット／101号



バルコニー／201号



洗面、トイレ

Check Point 1

様々な手段や工夫により、改修工事費を下げる

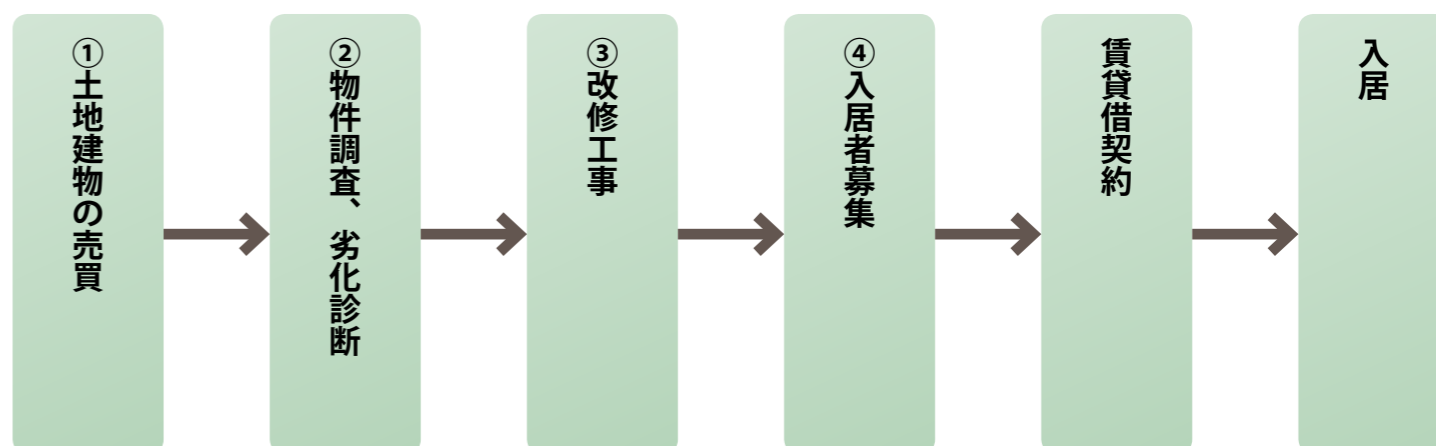
- ◇改修工事費を下げる方法として以下の様な工夫がある。
 - ・部分的に職人に頼まず、自分たちで施工
 - ・建具等に中古品、アウトレット品などを活用
 - ・地域貢献型の施設の場合、寄付を募る など
- ◇当モデル事業では、グループ会社である建設会社が、他の自社物件の解体時にストックした扉やサッシを再利用することで建設費を低減させている。
- ◇また、便器やキッチン、洗面台、フローリング材など多種多様なアウトレット建材があり、かなり低額で入手できる。

Check Point 2

収益物件に変える「不動産企画」を練る

- ◇1階が小規模な店舗で2階が住居となっている長屋タイプの店舗併用住宅が多く、ロードサイドの大型店の増加などにより、空き物件も多く見られるようになってきている。
- ◇店舗併用のままでは活用が難しい場合が多いと考えられるが、当モデル事業のように他の用途に変更すれば需要がある収益物件にすることができる。
- ◇現在の用途や見た目の建物の状態に惑わされず、需要のある用途は何かをじっくり見極め、不動産企画することで収益物件への道が開ける可能性がある。

活用の大まかな流れ



①土地・建物の売買

◇知り合いの宅建事業者から当物件の活用相談を受け、購入し自社物件として活用に取り組むこととなった。

②物件の調査：劣化診断

- ◇調査時期：平成28年9月13日
- ◇建物概要調査は目視及び打診調査が可能な範囲で実施した。
- ◇主な調査結果
 - *壁面・軒天、基礎の改修が必要。
 - *屋根は雨漏りがみられ、対策として防腐塗料の塗布が必要。
 - *内部構造に白蟻被害があった。
 - *外部構造は傾斜対策として筋交い補強が必要。
 - *樋は、取替や塗替えが必要。
 - *換気扇カバーの取り替えが必要。

③改修工事の実施

◇扉やサッシに中古品等（解体等の自社ストック品、アウトレット品、建材屋倒産時の在庫買取品など）を活用し、改修コストを低減した。

④入居者募集

- ◇不動産ポータルサイト（athome、ふれんずなど）等で情報発信。
- ◇モデル事業として県ホームページで紹介されたことから、テレビ取材を受けたことも宣伝にプラスとなった。
- ◇家賃が相場よりも安いこと、利便性の高さ、内装・設備の新しさなどから入居者はすぐに決まった。（平成29年2月1日～4月1日までに4室全て契約済みとなった）

工夫した点、上手くいった点

長屋建てからワンルーム共同住宅へのリノベーション

◇2つの内階段を1つの共用外階段として、2階建て長屋2戸を4戸の共同住宅にできたこと。

内階段を共用の外階段に付け替え

◇内階段の外階段への付け替えによる間取りの柔軟性向上。

他への展開が可能な点

宅建事業者と工務店の強力なタッグ

◇グループ会社連携（宅建事業者、工務店）による不動産再生手法。

リサイクル品の活用

◇建具等リサイクル品の活用による改修コストの削減。

朝倉市高木地区「旧H邸」

朝倉市高木地区＝限界集落空き家活用 de ドット混む事業（朝倉市）／NPO 法人グラウンドワーク福岡

活用の概要

宿泊施設として活用し、地域の活性化を図る

活用のタイプ

活用したい人・事業者「託す」

※当事業は、平成 29 年 7 月 5 日の九州北部豪雨で被災したため、事業継続を断念

事業の目的

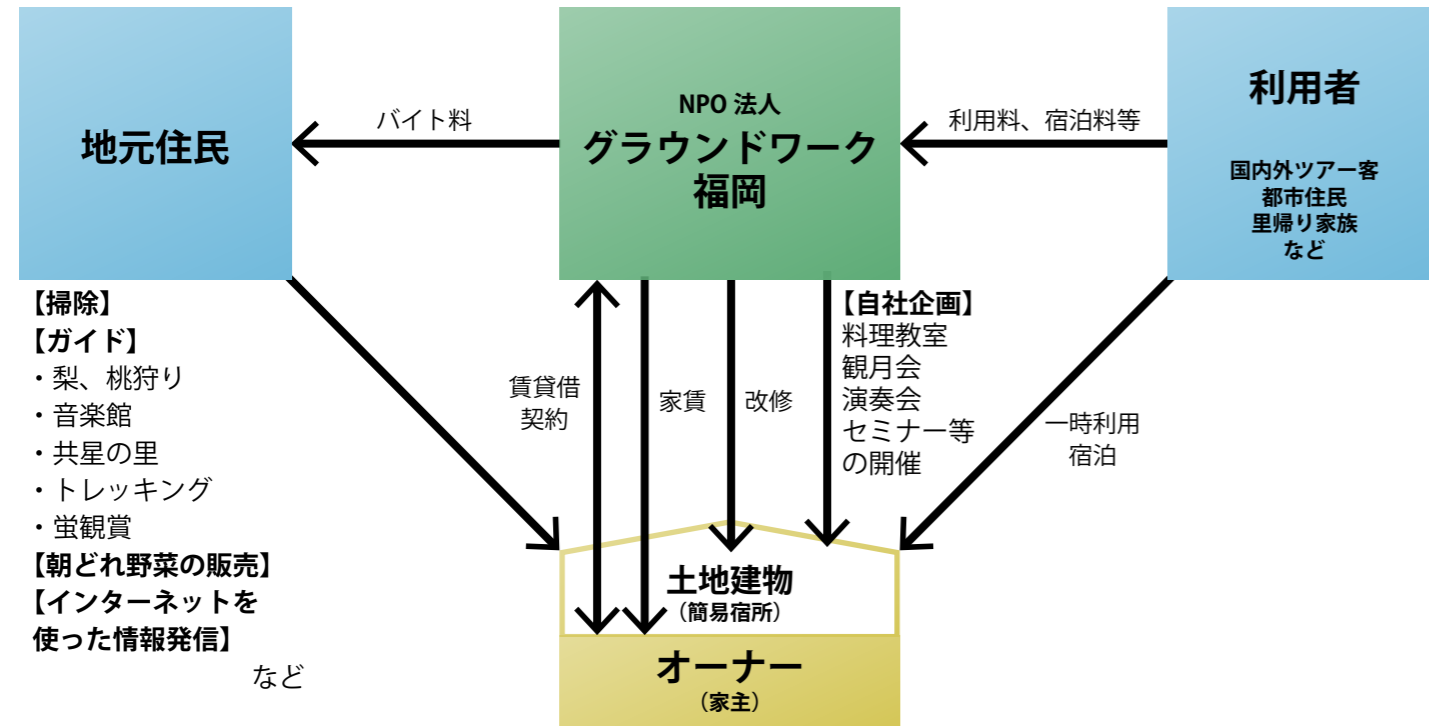
当地区の空き家を改修し、宿泊可能な（簡易宿泊所）施設として活用することにより、交流人口の増加、ひいては雇用の創出及び定住促進による中山間地の活性化を図ること。

事業スキーム

◇事業スキームは下図の通り。

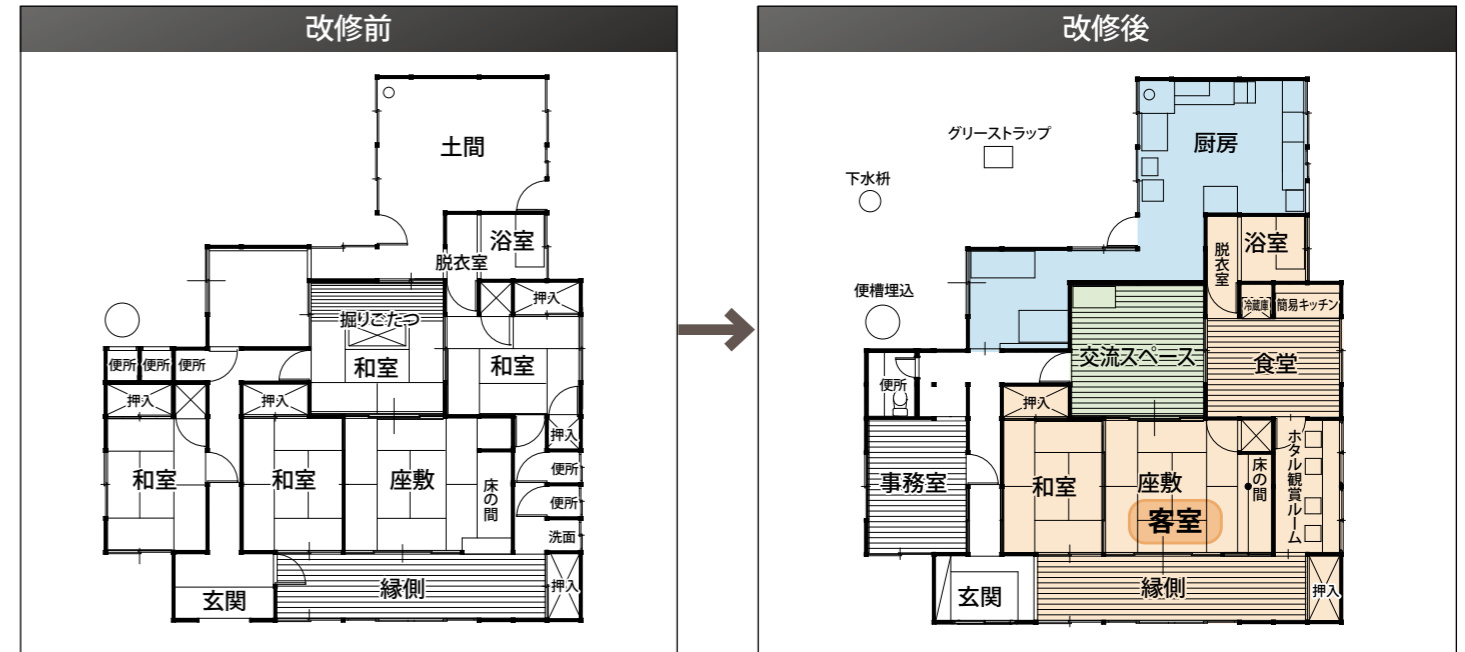
◇旅行代理店との提携により、海外ツアー客の誘致を行う予定であった。

■実施スキーム図（事業体制）



改修の状況

- ◇和室・座敷を中心に客室を設置。客室には簡易キッチンを備えた食堂、浴室、カウンター型のホテル鑑賞ルームを整備。
- ◇奥の土間を厨房として整備し、客への給仕の他、地域産の果物を使ったスイーツのメニュー等の研究・開発や料理教室、イベント時の焼き出しなどにも活用することを想定。
- ◇中央の和室は掘りごたつを撤去し、交流スペースとして多目的活用する。



■ 縁側長尺カラー鉄板張替



■ 縁側長尺カラー鉄板張完了



■ 柱撤去

活用物件の概要



| | |
|-----------|-------------------------|
| 物件名 | 朝倉市高木地区「旧H邸」 |
| 所在地 | 朝倉市黒川字小路 |
| 建物用途 | (従前)住宅 → (改修後)簡易宿所[貸別荘] |
| 築年月 | およそ築 60 年 |
| 建物構造 / 階数 | 木造 / 平屋建 |
| 建物面積 | 150.48㎡ |
| その他 | |



■ 事務室床張



■ 蛭観賞ルーム石膏ボード張及び窓枠取付



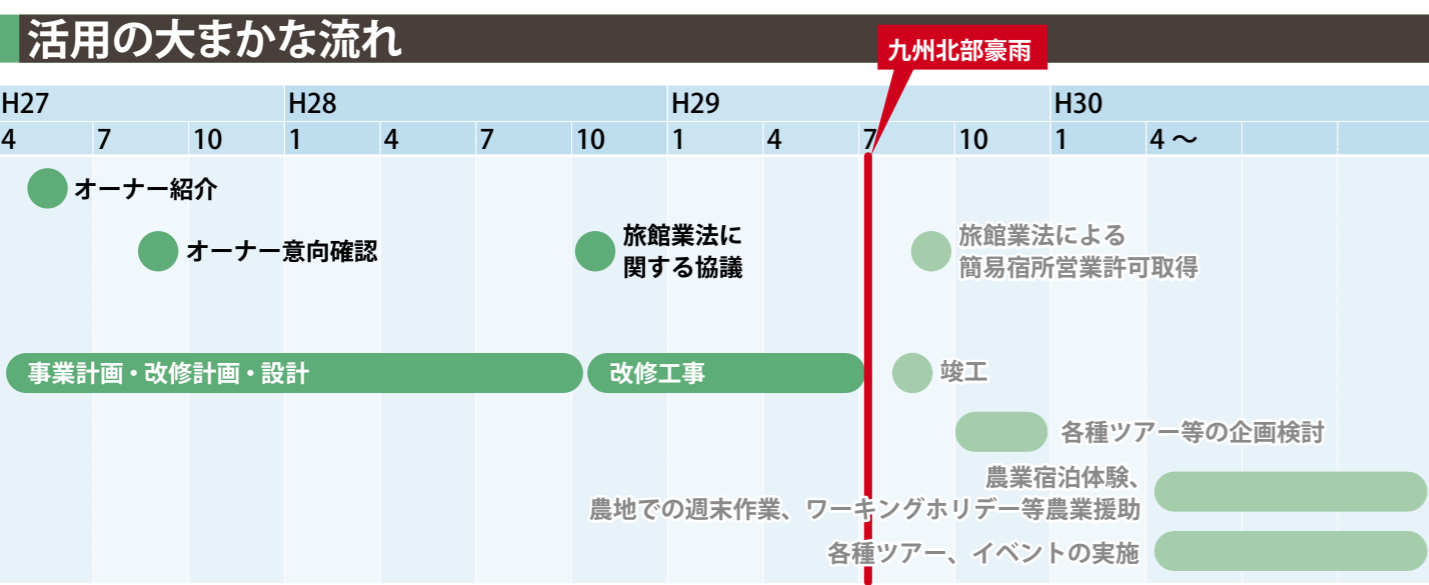
■ 縁側床張替完了

朝倉市高木地区「旧H邸」

朝倉市高木地区＝限界集落空き家活用 de ドット混む事業（朝倉市）／NPO 法人グラウンドワーク福岡

| | | | |
|-------|----------------------|--------|----------------|
| 活用の概要 | 宿泊施設として活用し、地域の活性化を図る | 活用のタイプ | 活用したい人・事業者「託す」 |
|-------|----------------------|--------|----------------|

※当事業は、平成 29 年 7 月 5 日の九州北部豪雨で被災したため、事業継続を断念



対象となる空き家の調査時期および調査方法

- ◇活用物件である旧H邸は、高木地区コミュニティーセンターの元会長の紹介である。（平成27年5月）
- ◇オーナーへの意向確認は、高木地区コミュニティーセンターの元会長を通じて行い、賃貸借に係る家賃や借上げ期間、契約方法（定期借家等）などを協議。（平成27年9月）

簡易宿所（貸別荘）の企画、改修設計

- ◇建物用途を専用住宅から簡易宿所（貸別荘）へ変更。
- ◇当初は、100㎡以下の用途変更を行う計画であったが、建物全体での用途変更に切り替えたため、確認申請手続きを行う予定だった。

旅館業法に関する協議

- ◇簡易宿所営業^{※3}を行う場合は、旅館業法に基づく許可を受ける必要がある。法に規定されている構造設備等の基準を満たすため、計画について事前協議を行い、許可申請書を提出する予定であった。

※3 簡易宿所営業：宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業

ツアープログラムの構築

- ◇海外ツアー客の誘致事業（日帰りツアー）を旅行代理店と協同企画
- ◇定住を目指す研修会を開催する農業体験型カルチャーセンターとしての空き家活用（研修会：田舎料理の講習会、文化の継承、演奏会など）
- ◇高木地区には、エジソンの縦型蓄音機に代表される音響機器を集めた「音楽館」、世界の彫刻を集めた「共星の里」、ブランド品の高木梨、英彦山の座主の居宅である黒川院などの地域資源があり、これらを有効にネットワークすることで短期宿泊等のアクティビティを高める。

高木地区以外での観光資源の育成・展開のしかけ

- 県道甘木吉井線を「スイーツロード」と名付け、ケーキ店などの出店を促す。これは、山田サービスエリアそばにある林檎狩りと林檎を使ったスイーツで有名な「りんごの木」に対して、高木地区は「梨」の産地でもあり、梨を活用したスイーツ店などの展開を考えたものである。
- 空き家を活用した宿泊施設と地域資源を活かした観光ネットワークの構築（「朝倉エコミュージアム構想」と呼んでいる）

Check Point 1

簡易宿所にかかる建築確認申請と旅館業法営業許可

◇簡易宿所は、建築基準法上の特殊建築物（旅館・ホテル）であり、100㎡を超える場合は、用途変更手続きが必要である。

◇簡易宿所は、旅館業法に基づく許可が必要である。（所管の保健福祉環境事務所等へ申請）

◇許可要件を満たす構造仕様にするために改修工事が必要となる場合があり、事業計画ではその分の費用を考慮しておく必要がある。

関連情報は **p31** を参照

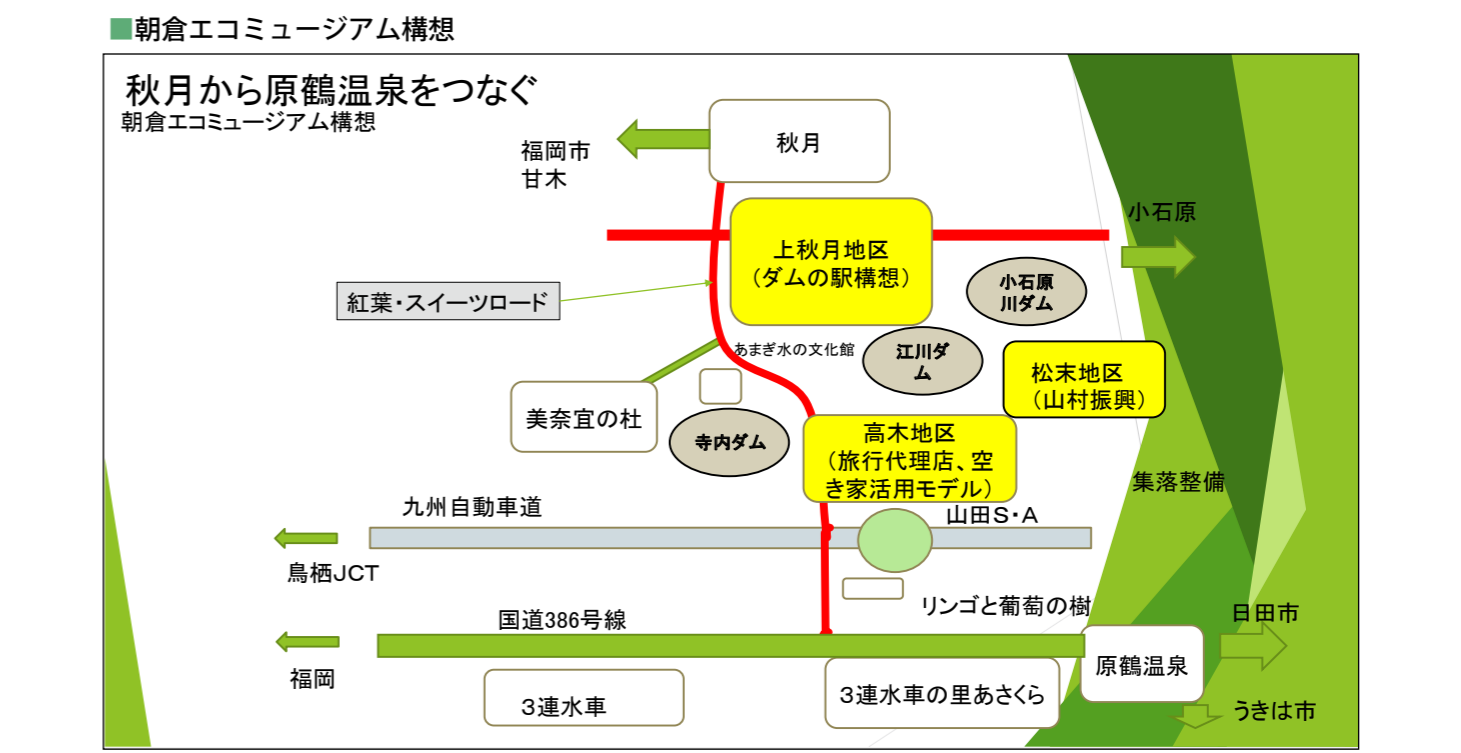
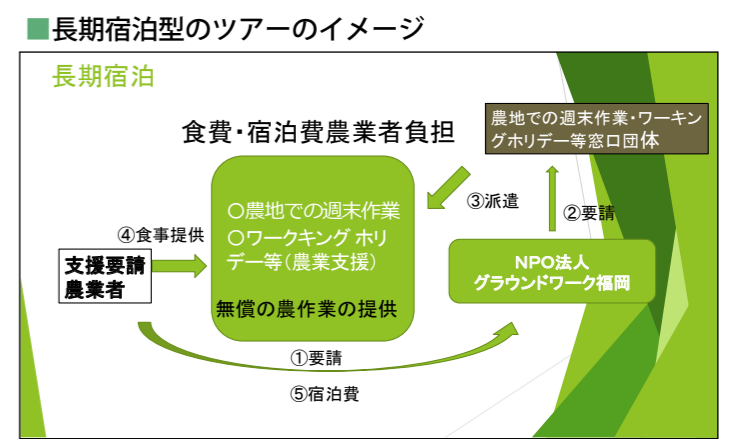
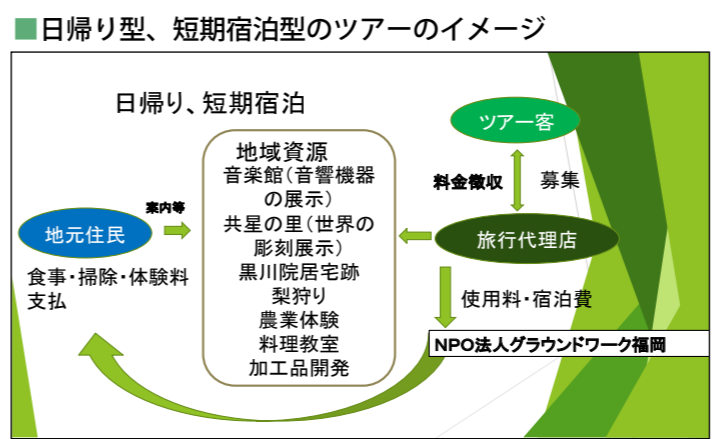
Check Point 2

地域の魅力を高める「商品開発」と「地域資源のネットワーク」、そして「情報発信」

◇空き家増加の要因の一つとして、地域の魅力が相対的に低下していることがあげられるが、悲観ばかりしていても状況が好転することはない。

◇定住人口はもちろん、交流人口を呼び込むためにも地域の魅力を高める工夫や商品開発は大変重要である。

◇魅力を創出してもそれを知らせなければ人はやってこない。きちんと情報発信することが必要である。



被災の状況

◇平成 29 年 7 月 5 日の九州北部豪雨で被災したため、活用の実践に至らなかった。



航空写真提供：朝倉県土整備事務所

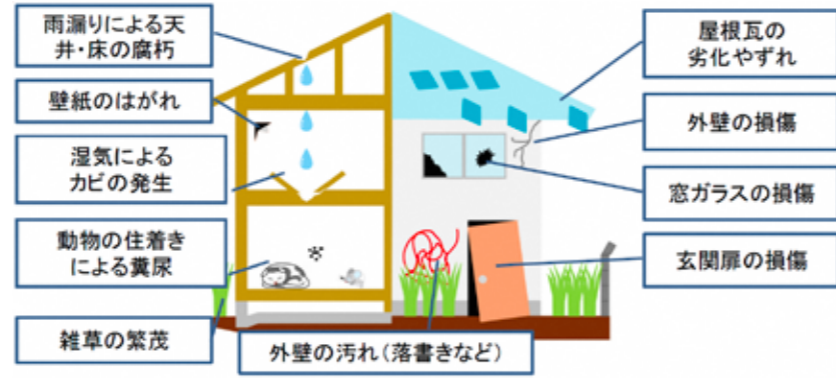
他への展開が可能な点

- インバウンドを狙う**
 - ◇3年後の東京オリンピックに併せて、来日する観光客をいかに地方に回遊させるかを、旅行代理店と実践する予定だった。
- 地域資源を活用した魅力ある商品開発**
 - ◇過疎の進行する中山間地域でも、地域資源を活用した魅力ある商品を開発すれば中山間地域の活性化が図れる可能性がある。
- 地域資源のネットワーク化**
 - ◇地域資源を有効にネットワーク化し、PRすれば地域の活性化につながると思われる。

空き家を放置すると法に基づく措置の対象となる

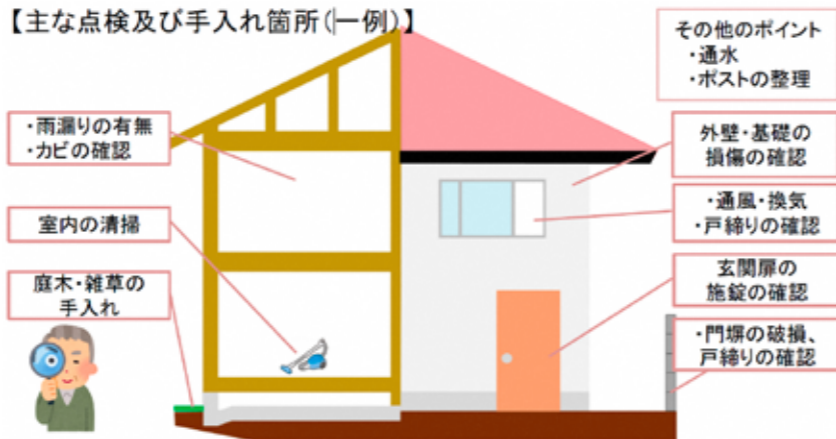
- ◇空き家を放置すると、様々な部位に傷みが発生しやすくなります。
- ◇右図のような状態となり周囲へ悪影響が生じた場合、法に基づく対処がとられることとなります。

関連情報は
p30~31
を参照



「定期的な点検・お手入れ」や「荷物の整理」が重要

- ◇定期的な点検とお手入れを、月1回程度は実施しましょう。
- ◇また、大雨、台風、地震、大寒波への備えを行うとともに、その後は点検を行いましょ。
- ◇家財などの荷物を整理することでスムーズな「活用(売却・賃貸等)」へも繋がります。
- ◇「遠方に住んでいる」、「施設に入所している」などの理由により、自身で定期的な点検やお手入れが困難な場合などは、民間事業者が実施している「空き家管理サービス」を利用し、適切な管理を行うことも1つの方法です。



※「凍結破裂による漏水」「漏電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず閉栓等しましょう
※上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります

「空き家管理サービス」の具体的な管理内容(例)

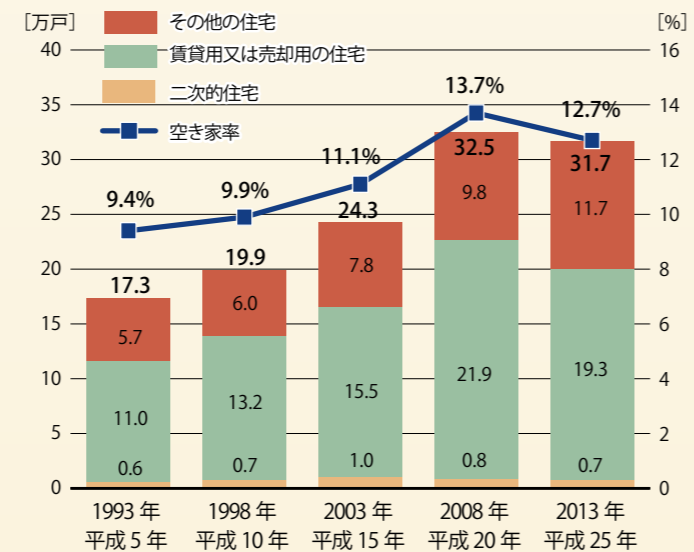
- 【外部】：建物外観チェック・庭木雑草確認・郵便物回収転送等
- 【内部】：建物内観チェック・通気及び換気・内部簡易清掃等

※上記は一例であり、空き家管理サービスを実施している会社により内容が異なる場合があります。

[data] 空き家の現状

- ◇平成25年住宅・土地統計調査における福岡県の空き家数は31.7万戸であり、空き家率は平成25年時点で12.7%となっています。
- ◇平成25年の空き家の種類別内訳をみると、賃貸用又は売却用の空き家が約19万戸で最も多いですが、特に、転勤や入院等で居住世帯が長期間不在となっている「その他の住宅」が増加傾向です。
- ◇世帯数が減少すると、空き家はさらに増加すると考えられることから、利活用できる空き家の円滑な流通や適切な維持管理が必要です。
- ◇また、居住環境に影響を及ぼす可能性がある空き家は、所有者等に対する指導や支援が求められます。

福岡県の空き家数の推移



(出典：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降住宅・土地統計調査 [総務省])

権利関係の整理

- ◇居住中から空き家になった時のことを考えておく必要があります。
- ◇権利関係が整理されていなければ、売却も、贈与も、解体もできないので注意が必要です。

①『空き家』になった時の方針の検討

今後、誰も居住しなくなる可能性が高い家屋の場合には、事前に「今後、その家屋をどうするのか」を検討し、遺言や贈与等の対策を講じておきましょう。

②必要な手続きの確認と実施

所有者が死亡した場合、すぐに行動できるように相続登記等の手続きを確認し、所有者が死亡した後は、速やかに必要な手続きをしましょう。

●「遺言書」の作成

- ◇遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。
- ◇遺言書を残し、不動産を誰に引き継いでほしいのかを明確にしておきましょう。

●現在の不動産登記の確認と「相続登記」

- ◇不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。
- ◇相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記をいいます。
- ◇相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると活用が難しくなります。
- ◇まずは福岡法務局(又は各支局)で、現在の登記を確認し、現所有者になっていない場合は、将来のトラブルを防ぐためにも相続登記を行いましょ。

家財の整理と処分

スムーズに活用(売却・賃貸等)するために、空き家に残っている家財などの荷物を整理、処分する必要があります。

- ①残すもの：写真等はDVDにする等、容量小さくして保存
- ②リサイクルできるもの：リサイクル店に引き取りを依頼
- ③捨てるもの：一度に多量のごみを持ち込む場合は、事前に清掃センターに連絡をしておきましょう。

■仏壇処分：3つの方法

様々な家財の中でも、特に仏壇の処分が問題となることが多いようです。仏壇の処分方法は以下の3つがあります。

①お寺に引き取ってもらう

- *菩提寺がある場合、供養をした後、そのまま引き取ってもらいます。
- *お寺によっては、菩提寺の関係でなくても仏壇の引取りや供養を行っていることもあります。

②仏具店に引き取ってもらう

- *多くの仏具店では、仏壇を販売するだけでなく、仏壇の処分引き取りサービスも提供しています。
- *供養から処分までを一括で行ってくれるところもあります。

③粗大ごみとして処分する

- *自治体や仏壇の大きさによって処理手数料が変わります。
- *小さいサイズのものであれば自身で解体し、燃えるごみとして出すこともできます。

■家財のごみ処分や清掃のサービスを行う業者

空き家の管理会社と同様に、サービス内容は業者によりそれぞれ異なります。

- *料金に含まれる内容と追加料金が必要なサービスがよく確認しましょう。
- *自分に合ったサービスとなるよう、複数から見積りを取りましょ。
- *リサイクルできるものを一括で買い取るサービスがあります。

「空き家」になるきっかけ

空き家になるきっかけは下記のケースのように様々な要因があります。突発的なきっかけもあり、誰でも空き家の所有者等になる可能性があります。

ケース1：相続

◇実家に住む高齢の親(親族)が亡くなり、子が相続したものの、遠方に居住しており、仕事の都合で住替えられない場合。

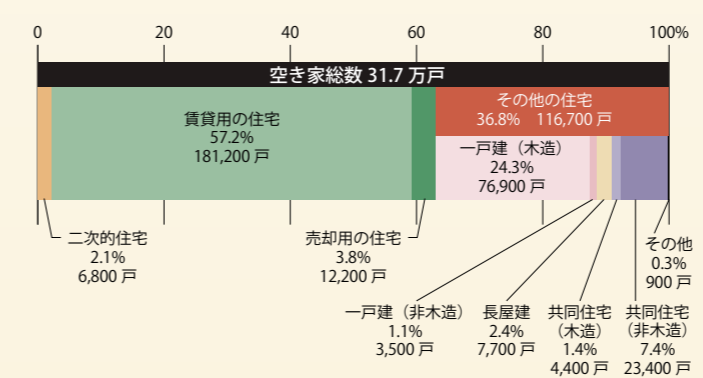
ケース2：施設入所・入院

◇ひとり暮らしをしていた高齢の居住者が入院(または施設に入所)する場合。

その他のケース：引越

- ◇転勤になり、家族で引っ越すことになった場合。
- ◇広い戸建て持ち家の維持管理が大変で、かつ駅やスーパーが遠く不便なため、マンションに引っ越した場合。

■種類別空き家数



■用語解説

- 二次的住宅：別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりするための住宅
- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅：転勤・入院等で居住世帯が長期間不在の住宅や建替のため取り壊す予定の住宅など
- その他：例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっている建物

各種調査・活用準備

[主な対象]
活用事業者または空き家
オーナー

相続及び権利関係の調査

- ◇空き家のうち、とりわけ不動産流通が困難になっている物件では、複雑な権利関係や相続などの問題を含んでいることが多くみられます。
- ◇売却や賃貸を含め活用する前に、土地・建物の相続及びその登記がきちんと行われているかどうか、権利者が把握できているか、調整が可能か、などをチェックしておく必要があります。
- ◇権利関係が正しく登記されていない場合は、司法書士等に依頼し、活用前に移転登記等を行わなければなりません。

建物の現況調査

- ◇確認申請図書はもちろん、設計図もないことは少なくありません。この場合、既存部分の是正措置を講じる時や用途変更に係る確認申請を行う時に必要であるため、現況図として建物配置図、平面図等を作成します。
- ◇基本構造、部材劣化や床下、小屋裏の調査など、建物の現況調査等を行う必要があります。古い物件では蟻害がみられる場合も多く、程度によっては活用に支障をきたすことがあるので注意が必要です。
- ◇昭和56年以前に建築された建物は耐震性が不足しているものがほとんどであり、耐震補強が必要な場合があります。

【参考】「住まいの健康診断」

- ◇「住まいの健康診断」は、住宅を売買する場合、買主と売主の双方が安心して取引できるよう、事前に建物の状態を確認する制度です。
- ◇売買予定の中古住宅に対して、建築士が建物調査を行い、建物の状態を明らかにします。
- ◇「福岡県内にある、売買予定の中古住宅」が対象となります。



「住まいの健康診断」に関するご相談は、
住宅市場活性化協議会 事務局
「(一財)福岡県建築住宅センター」へ (裏表紙参照)

既存不適格等法適合チェック

- ◇完了検査済証がない空き家や建築基準法に則っていない増改築が施された空き家は少なくありません。
- ◇用途変更が必要な場合は、復元図面を作成します。現行法により法チェックを行い、違反事項を整理するとともに、施工状況報告書、既存不適格調書等の作成が必要な場合があります。
- ◇また、「是正計画書」を特定行政庁に提出し、是正を行います。

その他

- 隣地境界等のトラブル・・・紛争の解決が必要です。
- 抵当権がついている・・・抵当権抹消登記の申請をします。
- 農地が含まれている・・・農業委員会の許可が必要な場合があります。
- 解体する場合・・・活用（売却・賃貸）が困難な住宅（空き家）については、除却（解体）をして「土地」を活かす方法があります。
- *土地の活用の可能性は、土地の周辺状況などによって異なるので除却（解体）を行う前に、建築士や不動産業者へ相談しましょう。
- *解体にかかる費用は、「周辺道路が狭く大型重機が使用できない」「アスベストの有無」などにより値段は大きく変動する場合がありますので、複数の業者から見積もりを取りましょう。
- *「除却（解体）」にかかる費用が賄えない場合、一部の金融機関では「解体ローン」等を取り扱っていますので、ご利用ください。詳しくは、各機関へお問い合わせください。
- *「解体費用」を補助している市町村があります。詳しくは、お住まいの市町村へお問い合わせください。

事業許可や改修等に関わる手続き

[主な対象]
活用事業者

都市計画等の法規制の確認

- ◇都市計画区域内の土地・建物には、都市計画法や建築基準法により、利用用途等の制限があります。
- ◇市街化区域、市街化調整区域、及び用途地域の指定状況等を調べ、活用したい用途に使用することができるのかどうかを確認する必要があります（用途地域毎に、制限される用途と面積規模が定められています）。
- ◇例えば、「第一種低層住居専用地域」では「店舗、飲食店等」の建築は制限されています。

事業許可、営業許可等

- ◇空き家を活用して実施する事業が、事業許可や営業許可等が必要なものかどうかをチェックする必要があります。
- ◇事業許可や営業許可等が必要であれば申請を行います。許可等を受けなければ事業を行うことができません。
- ◇例えば、以下のような事業の場合、それぞれ法律に基づいた事業許可や営業許可申請が必要です。

| 主な事業 | 関係する法令 |
|--|---------------------------------------|
| 簡易宿所、下宿などの旅館業 | 旅館業法 |
| 民泊事業 | 住宅宿泊事業法 |
| 各種福祉事業 | 老人福祉法 障害者総合支援法 児童福祉法 介護保険法 等 |
| 医療事業 | 医療法 |
| 薬局、医薬品販売事業 | 医薬品医療機器等法 |
| 喫茶店営業、飲食店営業 | 食品衛生法 |
| 上記が複合する場合も必要。 例えば、住宅の一部にカフェを設置する場合など。 | |

- ◇営業許可、事業許可等の申請にあたっては、工事着工前に設計図面を添えて申請しなければなりません。

用途変更と法適合是正、改修設計・工事

- ◇空き家の活用において、用途変更して事業等を行う場合、事前に既存部分の是正計画（必要な場合）、用途変更に係る確認申請のうち、改修工事を行わなければなりません。
- ◇確認申請手続きが必要な用途変更は、次の様なものがあります。

【確認申請が必要】
用途変更によって、
特殊建築物に該当する部分の床面積が100㎡を超える場合

- * 「専用住宅」を「集会場」に変更する場合 (p8「リクス」参照)
- * 「専用住宅」を「簡易宿所」に変更する場合 (p24「旧H邸」参照)
- * 「長屋」を「シェアハウス（一般に寄宿舍扱い）」に変更する場合

など

【確認申請は不要】
専用住宅や長屋を「特殊建築物ではない用途」に変更する場合や
類似用途間における変更、
特殊建築物に該当する部分の床面積が100㎡以下の場合

- * 「専用住宅」を「事務所」に変更する場合 (いずれも特殊建築物ではない)
- * 「長屋」を類似用途である「共同住宅」に変更する場合 (p20「リプロ吉塚II」参照)

など

- ◇用途変更に伴い、建築基準法、消防法の他、左表に示す福祉関連法、旅館業法、民泊法など事業に関わる法令への適合が求められます。いずれにしても専門知識が必要ですので、建築士等に相談しましょう。
- ◇用途変更と関連法への適合を行うためには、手続き的な手間だけでなく、相応の改修コストが必要となりますので、事業計画や収支計画の作成時に考慮する必要があります。

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成26年11月27日公布、平成27年5月26日全面施行)

責務等

- ◇空家等対策の推進に関する特別措置法では所有者等や市町村の責務等を下記の様に規定しています。
- 所有者等の責務：空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める。(法第3条)
- 市町村の責務：市町村は、国の基本指針(平成27年2月策定)に即して、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に行うよう努める。(法第4条)
- 県による援助：知事は、市町村に対する情報の提供、技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を行うよう努める。(法第8条)
- 基本方針：国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本指針を策定する。(法第5条)

定義

- 空家等：建物だけでなく、付属する工作物や敷地も含む。(法第2条第1項)
 - 建築物又はこれに付属する工作物
 - 居住その他の使用がなされていないことが常態であるその敷地 ※立木その他土地に定着する物を含む
- 所有者等：空家等の所有者や管理者(法第3条)
- 特定空家等：空家等であって、以下のいずれかの状態にあると認められるもの(法第2条第2項)
 - そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
 - そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

市町村がとる措置 (法第14条)

- ◇適切な管理をなされず建物が老朽化し、危険な状態となり、市町村が特定空家等に該当すると判断した場合、市町村は以下の措置をとることができます。
- ◇特定空家等への対応(措置の内容)は、市町村の判断による場合があります。(市町村条例が定められている場合は、各条例をご確認ください。)

