

■『栗東市版空き家バンク』の方向性について (主管課：住宅課 関係課：元気創造政策課、自治振興課、商工観光労政課、農林課、都市計画課、広報課 関係団体：宅建業協会、建築士会)

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、国土交通省では、空家等の利用を希望する方が広く分かりやすい仕組みの構築に向け、各自治体の空き家等の情報を集約し、情報項目の一元化や情報量の確保を目的とした「全国版空き家・空き地バンク」を平成29年10月から運用しています。
- ・現在、2民間事業者が運営しており、アットホーム株式会社が運営するサイトでは216自治体が参加(平成30年5月末)しており、株式会社LIFULLが運営するサイトは、地方移住・田舎暮らし向けの物件が多く、地方への移住・定住を希望する方向への傾向があります。

《空き家バンクの基本的な情報》

部屋数も多く、広い庭付きです。敷地内で家庭菜園もお楽しみいただけます。

価格	5万円	敷金/保証金	2ヶ月 / -	管理費等	なし	礼金	なし
所在地	J R草津線 甲南駅 / 甲賀市コミュニティバス 塩野 徒歩3分 乗車8分			所在地	滋賀県甲賀市甲南町塩野		
築年	1972年1月(築46年)	専有面積	216.9㎡	間取り	9LDK		

賃料、築年数など基本条件

写真、間取り

空き家バンクの主なメリット

- インターネットを通じて、空家等の所有者等と空家等の利用希望者を容易にマッチングできる。
- 不動産事業者の仲介サイトとは異なり、行政が関与し営利を目的としていないため、利用者にとっては安心感があり、費用が掛からずに利用できる。
- バンクに掲載する段階で、自治体によって耐震の状況や損傷の程度などで一定のハードルを設定していることが多く、利用希望者にとっては安心感がある。
- 利用者ニーズの多様化に伴い、自治体の情報のほか、商業施設や教育施設、医療施設などの生活関連情報や防災情報など、物件情報以外の情報が充実してきている。

空き家バンクの主なデメリットと改善点

- 登録されている物件数が少ないため、
 - ・空家等の所有者等に物件を登録してもらえにくい。
 - ・建物の状態が良い空家は不動産会社が仲介し一般的な売買や賃貸市場で流通することが多い。
 ⇒所有者が登録したくなる仕組みが必要
- 全国版空き家・空き地バンクは、空家等の利用希望者の選択肢が広いこと、
 - ⇒自治体側からみると選択されることの重要性が高くなり、情報発信の工夫が必要(空家等の所有者等、利用希望者への補助制度がある自治体が多い)。
- バンク利用者は移住希望者が多いこと、
 - ⇒移住後も安心して暮らせるためのサポート体制が必要

『栗東市版空き家バンク』の基本的な方向性(案)

◆空家等所有者等へのアンケート調査やヒアリング調査等を通じて、空家等の所有者等の考え・思い、ニーズなどを把握し、空家等の所有者等が登録したくなる仕組みをつくる

- ・空家等の所有者等にメリットがある制度設計、空き家等の利活用をサポートする相談体制 等

◆物件の紹介にとどまらず、栗東で子育てがしたい家族や、栗東で飲食店など起業を考えている方、営農希望者などを中心に、『こんなところに住みたい』、『こういう暮らしがしたい』など、空家等の利用希望者の様々な思いや夢を叶えられる仕組みをつくる

- ・まちなかの暮らし、身近に農がある暮らしなど、暮らしやライフスタイルの提案 等

◆広報や栗東市公式 Facebook「うますぎる栗東」などと連携しながら、暮らしに関する基本的な情報から、イベントや仕事、地域の魅力などの情報を広く、分かりやすく発信し、移住・定住、にぎわいづくりにつなげる仕組みをつくる

- ・利用希望者が移住後の暮らしをイメージしやすい、分かりやすいコンテンツの企画・設計 等

シゴト情報

ローカルイベント

◆関係団体や市民活動団体などと連携し、空家等所有者等と利用希望者・Uターン者をつなぐ、きめ細かな相談・コーディネートができる体制をつくる

- ・地域や専門家、まちづくり団体などと連携した相談体制、コーディネート支援 等

議論のポイント

- ①所有者に登録してもらえらるための取組・仕組みづくりに対する協力・連携
- ②空家等所有者等と利用希望者をつなぐきめ細かな相談・コーディネート体制に対する協力・連携

■空家等利活用モデル事業のイメージについて

(主管課：住宅課 関係課：元気創造政策課、自治振興課、子育て応援課、幼児課、長寿福祉課、農林課、商工観光労政課、都市計画課、スポーツ・文化振興課 関係団体：建築士会、シルバー人材センター)

《他自治体の事例》

空家等の利活用 (大学連携・地域の居場所づくり・Uターン・移住・定住)

【大学連携】とよさと快蔵プロジェクト

- 『とよさと快蔵プロジェクト』は、地域に残る古民家を復活させ、その価値を情報発信し、地域の歴史、景観を守っていくことを目的とした滋賀県立大学環境・建築デザイン専攻の学生を中心とした滋賀県豊郷町における空き古民家や蔵の改修・活用事業を行う団体。
- 滋賀県立大学の学生地域活動支援プログラムスチューデントファーム『近江楽座』H16～23年度採択プロジェクトとして活動を展開。NPO法人とよさとまちづくり委員会が地元組織として連携。
- 「タルタルーガ」は、地域の人と学生、地域外の人がお酒を飲みながら話し合えるコミュニティスペースを目指して築80年の土蔵をBARに改修・活用し、運営するプロジェクト。



【地域の居場所づくり】共通のテーマで集まる人たちのコミュニティスペース

- 『シェア奥沢』は、3世代に渡り継承されてきた築80年の民家の一部を地域へ開放。お金で置き換えられない価値を大切にし、コワーキングやシェアキッチンなど「共通の関心事」で多くの人が集う場となっている。
- シェアキッチン、コワーキングスペース、音楽会や講座、住民主体型デイなど、現在の使われ方は多様で、世代を超えた交流が育まれている。
- 改修費の一部は、「世田谷区空き家等地域貢献活用モデル事業」を活用。同事業は、高齢者や子育て等多世代の交流スペース、地域の農家と連携したコミュニティカフェ、生活困窮家庭の児童を支える「まちの食堂」等の取組がある。



【移住・定住】神河町空き家再生プロジェクト

- 兵庫県で最も人口が少ない神河町では、2006年から「空き家バンク」の取組が始まり、地元職人に学ぶ空き家再生ワークショップや物件見学ツアーなど様々な取組を重ね、「空き家バンク」を経由した移住者は100名を超える。
- 2010年、行政の取組を支援する組織として、地域住民代表をはじめ、建築や不動産の専門家などが参画して「かみかわ田舎暮らし推進協会」を設立。
- 空き家を資源と捉えリノベーション事業を進め交流人口・定住人口に寄与したこと、空き家利活用セミナーなどを通じて都市部との交流実績を上げていることなどが評価され、平成27年度ふるさとづくり大賞を受賞。



『栗東市空家等利活用モデル事業』の基本的な考え方

◆地域の实情や特性を踏まえつつ、空家等の利活用を通じて、地域住民の暮らしやすさを高め、地域コミュニティの維持・充実を図り、魅力・活力ある地域を創造していくモデルをつくる

- 人口減少や高齢化、地域の活力の低下などが課題となっている地域における移住・定住の取組
- 歴史街道など、地域の良好な景観の保全・継承に向けたリノベーション等の取組
- 地域の活性化に向けた空き店舗等を活用した新たなにぎわいづくりの取組 等



◆市内の各地域への波及を見据え、地域をはじめ、建築や不動産などの各種専門家、民間事業者、大学、まちづくり団体等と連携を図り、空家等の利活用に関する相談体制やマッチングの仕組みをつくる

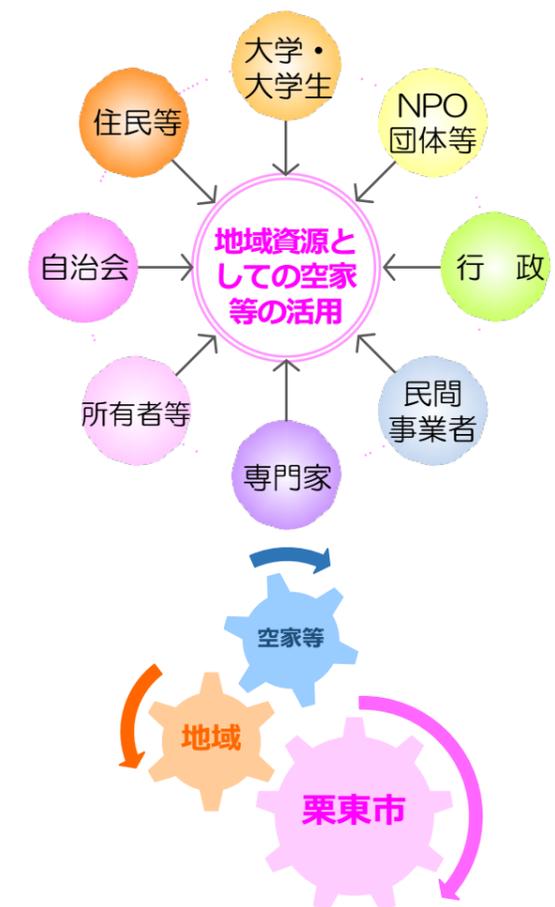
- 宅建業協会など関係団体との協定締結、地域や専門家、まちづくり団体などと連携した相談体制、コーディネート支援 等

◆空き家バンクとの連携や、Uターンや移住・定住に向けた助成制度の創設など、モデル事業を通じて、総合的な空家等の利活用の仕組みをつくる

- 滋賀県子育て世帯空家リノベーション事業に対する上乘せ助成など、本市の特性を踏まえた移住・定住、多様な交流等に向けた助成制度 等

◆社会経済情勢の変化や科学技術の進歩などとの適応を図りつつ、本市全体の元気創造に繋がる空家等の利活用のモデルとして発展・継続した取組を目指す

- 地域の特性を活かした観光や地域の活性化を目的とした民間事業者との協定締結、食や農、観光・ツーリズム、ものづくりなど、今後の社会を切り拓く新しい産業や担い手の育成 等



議論のポイント

- ①空家等の利活用のモデルづくりにつながる各関係団体の取組等のアイデア
- ②空家等の利活用に関する相談体制・マッチングの仕組みに対する協力・連携