

事業名称	クリエイターのリノベーションによる空き家流通促進事業
事業主体名	鞍手町
連携先	鞍手町空家対策流通促進協議会      スタイルプラス株式会社
対象地域	鞍手町
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリエイターと空家所有者等のマッチングのしくみを構築</li> <li>・空家対策を地域ぐるみで実施（関係機関との連携協定）</li> <li>・民間活力の利用（実行委員会の設立）</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>■鞍手町空家に関するアンケート調査報告書【利活用編】</li> <li>■鞍手町空家バンクパンフレット</li> <li>■鞍手町空家流通促進事業マッチングサポートマニュアル</li> <li>■鞍手町空家情報登録制度設置要綱（一部改正）</li> <li>■鞍手町空家流通促進事業に関する要綱（新規制定）</li> </ul>
成果の公表先	鞍手町公式ホームページ http://www.town.kurate.lg.jp/syokai/akiyabank/index.html

## 1. 事業の背景と目的

### (1) 背景

本町では、平成 27 年度に「鞍手町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に 37 の具体的施策を掲げ、移住定住施策の一つとして全国的に増加傾向にある「空家問題」を掲げ取り組んでいるところである。

平成 27 年 12 月から平成 28 年 2 月にかけて、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条」の規定に基づき、基礎データとして水道の開栓情報等の行政情報を基に、この情報と委託業者が保有している住宅地図情報との突合を行い、「空家または空家と思われる家屋」を抽出した後に外観目視による現地の実態調査を行い精度の高い空家調査を実施したところ、町内の家屋の約 10%にあたる 730 件の家屋が空家であること、さらに 730 件の内、特に修繕の必要もなく再利用が可能な物件が 223 件あることがわかった。

表 1 空家の種別

種別	件数
空家	629 件
空家候補	58 件
管理物件	43 件
合計	730 件

表 2 空家の老朽度・危険度ランク

ランク	判断基準	件数
A	特に修繕の必要もなく、再利用が可能	223 件
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない</li> <li>・小規模の修繕により再利用が可能</li> </ul>	346 件
C	崩壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	161 件
合計		730 件

このことから、早急に空家問題に取り組むべき必要性から平成 29 年 4 月に公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部と空家バンクに関する連携協定を結び、空家バンクの開設に至った。

しかし、再利用が可能な物件があるにもかかわらず、空家バンクへの登録はなく、また、「空家を売りたい、貸したい」、という空家所有者等からの相談案件はあるものの実際に物件を確認し、空家バンクに登録するためには、所有権の問題等さまざまな案件をクリアしなければならず、空家バンクへの登録には至っていないのが現状である。

## (2) 目的

本町の空家対策の取り組みは、先述した平成 27 年度の地方創生の流れを受けてからの実施となるが、本町では、その際に大きな流れの転機があった。

第 5 次行財政改革（平成 23 年度～平成 27 年度）において進めてきた小中学校の統廃合に伴い、先行して中学の統合を行うことが決まり、町内に 2 校あった中学校を平成 27 年 4 月に統合した。

本町においては廃校となった中学校の跡地利用については、「鞍手

町立中学校跡地等利用検討委員会」を設置し、利活用を検討する中、民間事業者より「コスプレ分野には『学校』などの明確なテーマがあるものに対して需要がありサブカルチャー分野におけるイベント会場としての学校開放ニーズがある」との提案があり、平成 27 年 7 月に試験的にコスプレの撮影会場として廃校となった中学校施設を開放したところ、20 歳代を中心に 150 人を超える若者が押し寄せ九州内はもちろん、中国地方や東海地方などの遠方からも参加があった。

そこで、地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（地方創生先行型）及び加速化交付金を活用し、施設の整備等を行った。

現在、くらて学園では、毎月 1 回月末の土日にイベントを実施しており、コスプレイベントが徐々に浸透し、全国、海外からも若い世代の流入が多くなった。昨年の 11 月に行った「くらて学園文化祭」では、全国から多くの若者が押し寄せ両日で 1,000 人を超えるイベントとなった。

しかし、町内には宿泊施設がないという大きな課題があり、昨年の文化祭の折には近隣市町のホテルと提携し宿泊施設を確保したというのが現状である。また、若い世代が魅力を感じるようなアパート等も少なく、人口減少に歯止めをかけるべき移住定住に苦慮しているところである。

さらに、くらて学園にはアニメ関連イベントの参加者がクリエイターを志望していることが多いということから校舎の 2 階部分を創業支援や起業者のインキュベーションベースとして利用できるよう整備しており、法人、個人を含め現在 12 事業者が利用している。

このような状況から町の特色を活かしたサブカルチャー発信基地であるくらて学園や町周辺に近接する建築芸術関連大学、クリエイター等と連携した先駆的な取り組みとして、従来の空家バンクの制度を活用し、一定期間を経過しても流通しない物件を対象にクリエイターによるリノベーションプランを公募し、クリエイターと空家所有者等のマッチングのしくみを構築し、鞍手町への転入・流入増を目指した空家の流通促進を図ることを目的とする。

さらに、空家流通の課題に関する問題解決の全国的なモデルとなる相談体制の整備や官民が連携した空家の利活用について全国に発信できる先駆的な事例となるしくみづくりを構築するものである。

写真 1 くらて学園でコスプレを楽しむコスプレイヤー



## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

交付決定（平成 29 年 8 月 25 日）後、9 月定例議会に先駆的空家対策モデル事業の関係予算を計上し、予算議決後下記の工程で事業に着手した。

表 3 事業実施工程表

事業項目	細項目	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空家等の流通促進に向けた組織・制度・基準策	空家流通促進に係る委託事業者選定(プロポーザル方式)	■						
	クリエイター（一部）への意向調査			■				
	クリエイターと空家所有者等のマッチングのしくみ構築		■	■	■	■	■	
	空家流通促進事業マニュアル・パンフレット検討		■	■	■	■	■	
情報収集	空家をメインとした入居&リノベーション事例集収集		■	■	■			
	サンプリング調査（代表的な空家物件調査）			■	■			
マニュアル等作成	空家アンケート調査及び調査概要・課題等の検証		■	■	■			
	マッチングサポートマニュアル作成		■	■	■	■	■	
	空家バンクパンフレット作成		■	■	■	■	■	
	既存要綱の改正及び事業実施に伴う要綱の新規制定						■	
協議会	空家対策流通促進協議会において制度等の検討・審議		●	●	●	●	●	
公表	事業の概要と成果物の公表							■

### (2) 検討体制

空家等の有効活用を通して、定住促進による人口の増加と増加と地域の活性化を図るため、空家の利活用を通じて空家所有者等及び移住希望者に対する相談体制やその手法を整備して快適な住環境の確保と活力ある地域づくりを促進することを目的に設置した。この協議会は、「鞍手町空家等対策計画」の表 4 の項目について協議及び審議するため、従来の鞍手町空家等対策協議会とは別組織で空家の利活用の促進における具体的施策を協議するものとして設置した。そのため、協議会委員には空家の流通促進に特化した不動産や建築に関する専門的な知識を有する有識者を選任（表 5 参照）し、10 月の設置から月 1 回、計 5 回の協議会を開催しマッチングの制度設計やパンフレット及びマニュアル等について協議を行った。

写真 2 空家流通促進協議会会議の様子



表 4 鞍手町空家等対策計画（空家の利活用に特化した項目抜粋）

第 3 章 空家等対策における施策 1. 対策に関する基本的な方針 (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み (4) 住民からの相談に関する取り組み 6. 空家等の適切な管理の促進 (1) 所有者等の意識の涵養 ①所有者等への啓発 ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容 (2) 相談体制の整備等 7. 空家等及び跡地の活用の促進 (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供
--

また、今回のしくみづくりを構築する際に、空家の利活用等に関する事業者の幅広い知識と経験、専門性を活用するため、公募型プロポーザルを実施し広く企画提案を募集し、委託事業者を選定した。

表5 鞍手町空家対策流通促進協議会委員選出区分等

選出区分	選出母体
不動産及び建築に関する専門的知識を有する者	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部
	鞍手町地域開発協力会
学識経験者	近畿大学産業理工学部
	福岡県司法書士会
金融機関の役職員	西日本シティ銀行
	福岡銀行
その他町長が認める者	株式会社くらて学園
	ブルバーズデザイン株式会社
	鞍手町副町長
事務局	政策推進課
オブザーバー	スタイルプラス株式会社

### (3) 事業の取組詳細

#### ①空家所有者等意向アンケート調査の実施

平成27年度に実施した空家基礎・実態調査において事業の背景と目的に示した730件の家屋が空家であることが想定された。その内の再利用可能と思われる223件の所有者に対してアンケート調査を実施した。協議会委員からは「利活用可能物件だけでなく、730件すべての空家所有者等へ調査を実施してはどうか」との意見が出たが、今回については、利活用可能な空家が対象となることから除外させて頂いた経緯がある。

具体的には、管理状況や管理サービスを把握するため、管理内容・頻度・費用・心配事や課題等、今後の活用意向等の設問とした。

表6 アンケート調査項目

①空家問題について（1項目）	
②空家の現状について（7項目）	
空家等の所有者等、利用の状況、空家となった時期、建築時期、空家の状態	
③空家の維持管理について（4項目）	
空家の管理状況、維持管理費、維持管理で困っていること	
④空家の今後の予定について（7項目）	
今後の利用（賃貸・売買）、除却等に係る意向	
⑤空家バンクの制度について（3項目）	
⑥空家に関する行政への要望等について（1項目）	計 23 項目

調査期間は、11月1日～30日とし、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条の規定に基づき、所有者等または納税義務者を特定した上で、郵送により調査票を配布した。

## ②鞍手町空家バンクパンフレット

空家所有者等意向アンケート調査の実施により、「空家バンクの認知度」がないこと、空家所有者等の相談体制の充実が必要であることが明らかとなり、この結果を踏まえ当初予定していなかったパンフレットを作成することとした。内容については協議会で検討を行い、空家バンクの認知度がないことから既存の空家バンクのしくみと今回新たに空家流通促進事業を適用させた場合の空家バンクのしくみを空家の登録からマッチング、相談体制等までを構成としたパンフレットの内容とした。

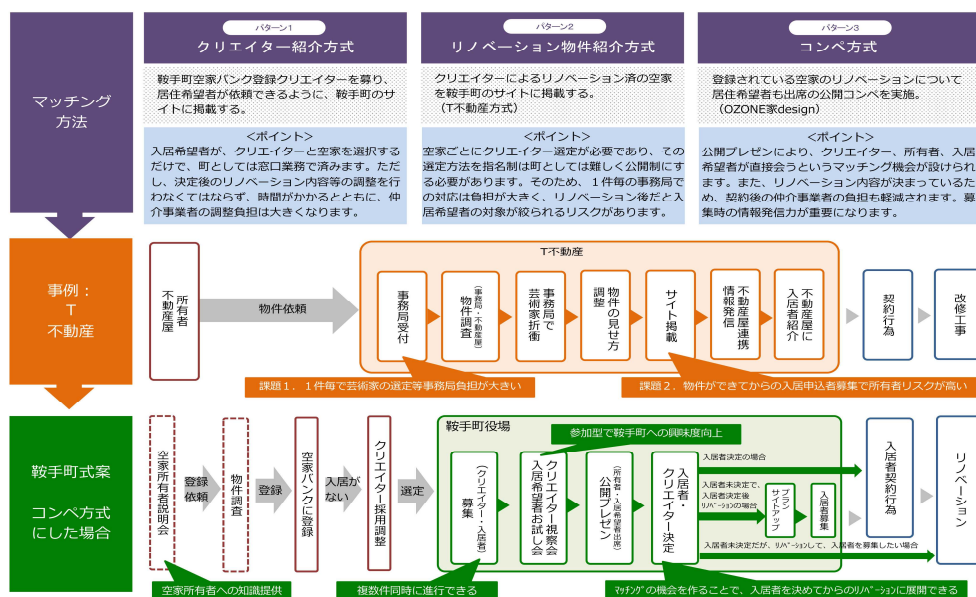
## ③鞍手町空家流通促進事業マッチングサポートのしくみ及びマニュアル

利活用可能な空家として空家バンクに登録された物件の内、一定期間を経過しても流通しない物件を対象にクリエイターによるリノベーションプランを公募し、そのプランに基づいてリノベーションを行う空家の流通促進のしくみを空家流通促進協議会において構築し、マニュアルを作成した。

## ④情報収集

マッチングサポートのしくみを構築するにあたり、全国の空家流通事業のモデルを情報収集し、本町において実施する空家流通促進事業のマッチング手法について協議会において比較検討、課題等の抽出を行った。具体手的には「クリエイターが参加しやすい」、「実際に町を体感してもらう」等の手法について検討した。例えば、クリエイターに空家のプランを募集する際には、実際に空家見学会に参加してもらうなど、実際の物件を確認した上でのプランの提案や、プランのプレゼンテーションについてはネット配信し全国へ配信する等の工夫をした。また、クリエイターがプランを募集する際には負担のかからないプラン提案書フォーマットを作成する等、企画提案がしやすいしくみとしたことで、多くのクリエイターからの参加を期待できるのではないかと考えている。また、今回のプラン提案の際には価格表示はせずに、実際にクリエイターと空家所有者等がマッチングした場合には、両者に加え、施工事業者の三者を宅地建物取引業協会がコーディネートをして価格や内容について協議を行っていくこととしているため、プランの公募の際には金額などの提示はしないこととし、それぞれの立場からのリスクを最小限に抑えるしくみについて協議会で検討した。

図1 マッチング手法の比較検討



また、今回の流通促進に必要な空家についてもくらて学園と連携し、空家所有者等の掘り起こしを行い、民泊やおためし居住ができる空家物件の確保を行った。これは今回のイベントを実施する際に空家見学会を行うことから、実際に「鞍手町を体感してもらう」ためには必須アイテムとして物件が必要となるため、通常の家より比較的大きな物件の確保を行った。

しかし、ここで問題となるのが、空家の改修費用である、これについては今後調整していかなければならない案件として保留とした。

#### ⑤鞍手町空家情報登録制度設置要綱（一部改正）

鞍手町空家情報登録制度設置要綱は、空家バンクに登録するための必要事項を規定した要綱であるため、今回の事業により、クリエイターと空家所有者等のマッチングシステムの支援をするための新たな条文が必要となることから要綱の一部改正（案）を協議会へ提示し、協議を行った。

#### ⑥鞍手町空家流通促進事業に関する要綱（新規制定）

鞍手町空家情報登録制度設置要綱への新たな条文を追加することから、今後、空家流通を促進するために必要な規定を要綱で定める必要があり、特に著作権については、クリエイターの申し込み書に記載することとし、著作権の著作物のほか複製物、放送権等の本著作物を原著物とする二次的著作物の利用ならびに著作権法 27 条及び 28 条に規定する権利を含んだ同意を取る必要性等について協議を行った。

### （４）成果

#### ①空家所有者等意向アンケート調査の実施

今回のアンケートは、空家の基礎・実態調査において空家の可能性がある判断された 730 件の物件の内、利活用可能で特に修繕の必要もない老朽度・危険度ランク A の再利用が可能な物件の空家所有者等に行った。

アンケートの主な目的は、空家所有者等に対し、空家の現状を把握するとともに、今後の空家対策についてどのような方策が必要であるか等の基礎資料を得るためのものとし、協議会に素案を提案し、ご意見を聞きながら表 6 の調査項目を整理し、アンケート調査を実施した。

特に全国で問題となっている空家問題の未然防止のためには、管理面での実態や所有者等の意向を把握する必要があるため、空家の管理に関する設問などについて充実させた。

なお、アンケートの回収率は、51.2%となり、空家問題への関心度が伺われた。

まず、今回のアンケート調査を実施して、分かったことが利活用可能物件の内、59 件が調査時から既に売買・賃貸していたことが明らかとなったことである。

これは、平成 25 年度から実施している移住定住施策の一つで、定住の促進と人口の増加を図るため、町内に定住を目的に住宅（新築・中古）を取得し、一定の要件を満たす人に定住促進奨励金を交付している要因であると考えられる。

対象となる人は、平成 24 年 1 月 2 日から平成 34 年 1 月 1 日までに町外等から住宅を取得し引き続き町内に居住し、平成 25 年度から平成 34 年度までの間に新たに固定資産税が課税された人で当該年度から 10 年間、固定資産税相当分を交付金として受けることができるもので、その効果は多大である。

この結果から空家においても流通があるということを改めて認識することとなり、今後の空家の流通促進を進めていく上での大きな成果となった。

そのほかにも、アンケート調査からさまざまな問題が浮き彫りになってきた。

まず、「空家問題」に対してどのように考えているかを質問したところ、半数以上が「深刻な問題だと考えている」と捉え、さらには、「身の回りで問題となっているとは感じている」と回答し、9割以上が空家問題について関心があることがわかり、空家問題の深刻度を図ることができた。

また、空家を今後、どのようにしていく予定であるか等の7項目の質問をしたところ、

「できれば売却したい」が41.7%「できれば賃貸したい」が8.7%であった。また、利活用したいがどうしたらよいかわからないといった少数派の回答もあった。

図2 空家問題の深刻度

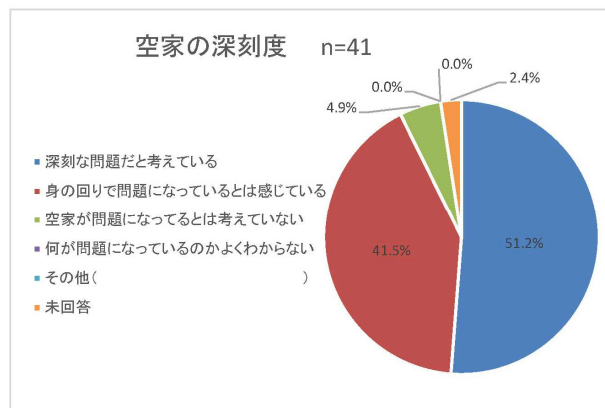
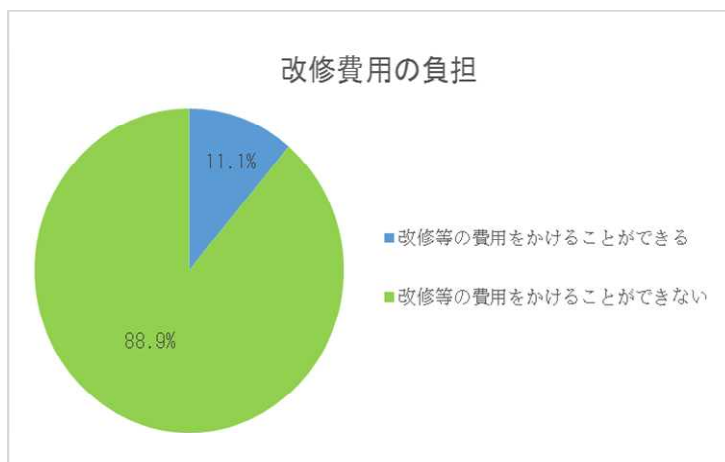


図3 空家の今後の予定



次の質問において、改修の費用をかけることができるか質問したところ、88.9%が「改修の費用をかけることができない」と回答したことから、活用するにも費用面で利活用に至っていない現状が浮き彫りになった。しかし、次の質問において、「改修等の費用をかけることができない」と選択した人にどのような条件であれば改修等の費用をかけることが可能になると思われるか質問したところ、売却もしくは賃貸

図4 改修費用の負担



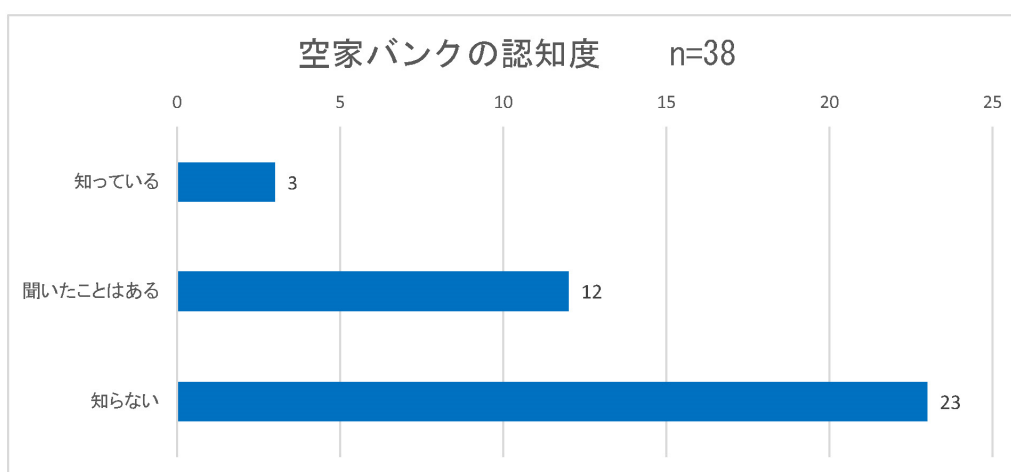
する相手が見つければ可能が25.0%、売却もしくは賃貸の相手が自由に改修してよい（ただし、改修費用を減額された売却価格、賃貸価格となる）が37.5%、改修費用の一部が助成されるのであれば考えるが37.5%と条件によっては改修することは可能であることも伺えた。

また、今回の関連事項である空家バンクの認知度が低いことがわかった。アンケート調査の設問に空家バンクについて3つの質問をした。空家バンクについて知っているか聞いたところ「知らない」と回答した人が60.5%であった。

これは、都市圏への人口集中に伴い、地方では空家が増えているという状況により「空家バンク」という言葉は耳にするが、都市部では「空家バンク」という言葉が認知されていない傾向が伺えた。これは「知らない」と回答した人が都市圏域であったことからの結果である。

このことから、空家バンク制度の周知方法等について検討しなければならないことから、後述する空家バンクのパンフレット作成が必要不可欠であるという協議会での意見となった。

図5 空家バンクの認知度



さらに、空家バンクへの登録について、質問すると、58.8%の人が「内容によっては登録してみたい」という結果となった。しかし、「登録したくない」という回答も32.4%あり、理由としては、「修繕工事をする必要があるから」と費用面の負担から登録したくないという意見が半数以上を占めていた。

このことから空家所有者等の危惧する負担面について検討する必要性があることもわかってきた。しかし、町には限られた財力しかなく、移住定住のための施策として改修費等を補助金として交付する自治体も多く存在するが一過性の効果しか得られず、本町としては、空家に対する補助金については交付しないことを選択した。

今回、このアンケート調査を実施したことで多くの人が空家に関する情報を多岐にわたり必要としていることや空家にかかる指導や助言を必要としていることがわかったことから、今後は相談体制の構築についても必要なことが伺えた。

今回、このアンケート調査を実施したことで空家バンクへの問い合わせが多くなり、採択時は0件であった空家バンクへの登録件数が現在は調整中も含め5件となったことは大きな成果であるとともに、空家所有者等への空家について考えるきっかけづくりになったのではないと思われる。

## ②鞍手町空家バンクパンフレット

空家に関するアンケート調査の結果により、空家所有者等に空家に関する情報発信などが不足していたことから、空家に関する基礎的知識、空家の利活用の促進、今回のテーマである「クリエイターのリノベーションによる空き家流通促進事業」や相談窓口について掲載した6ページのパンフレットを作成した。



このパンフレットは、今後の空家対策・流通促進に必要なアイテムとなり、今後はこのパンフレットは空家の発生防止や利活用促進に活用していくこととしている。

具体的な配布先は、空家所有者等や町民とし、公共施設での配架や回覧文書等を活用し配布することとしている。

図6 鞍手町空家バンクパンフレット

### 空家を放っておくのは、もったいない！

**全国で空家対策がはじまっています。**

少子高齢化、人口減少という日本の社会的背景から日本各地に空家が増加しています。今後も空家は増加すると考えられ、空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等の空家に関しては、「特定空家」に指定されます。

平成27年国土交通省より「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。これにより、鞍手町は平成29年4月に「鞍手町空家情報登録制度設置要綱」を制定し、空家の活用に向けて動き出しました。

**1年間使用されていないと、「空家」扱いに。「特定空家」に指定されると、所有者の負担増。**

「空家」とは、概ね1年を通して使用実績がない建物をいいます。また、そのまま放置すれば倒壊等リスクが保たれなくなる等の、衛生上有害である状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態等の空家に関しては、「特定空家」に指定されます。

特定空家に指定されると自治体から改善指導が受けられ、土地に関わる固定資産税の優遇措置が適用されず、更地の状態と同等の負担がかかる場合があります。

**空家を地域のために活用しよう！**

鞍手町にある空家は、鞍手町の歴史であり文化でもあります。  
「鞍手町に住みたい」という希望者に空家を売ったり、貸したりしませんか？  
空家を解体して更地にするにもお金がかかります。  
リノベーションをして活用することを検討してみませんか？

鞍手町に住みたいという子育てファミリーなどに売りたい！貸したい！

子どもは戻ってこないし、誰かに使ってほしい！

鞍手町に遊びに来る人に民泊として使ってほしい！

維持にも解体にもお金がかかるし売りたい！

お店を開きたいという人に使ってほしい！

アトリエやガレージなど創作活動の拠点として使ってほしい！

### 鞍手町に住みたい人に、空家をご提供ください

健康志向やスローライフへの関心の高まりから田舎暮らしが注目されています。鞍手町にもこの1年で子育てファミリーをはじめ39世帯・82人（0歳から小学生）が転入してきています。また、くらす園などのサブカルチャーでも注目を集めてきており、多くの若者が訪れるようになりつつあります。

鞍手町に多くの人に住んだり泊まったりしてもらいたい、皆さんが所有する空家をこの機会にご提供いただき、良好な生活環境を築いていけるようご参加をお願いします。

**鞍手町が、住みたい人を紹介する「鞍手町空家バンク」** 登録費・利用希望者紹介無料

鞍手町空家バンクは、空家の売却・賃貸を希望する所有者から物件の情報を町に登録していただき、登録した物件を鞍手町公式ホームページ等で紹介する制度です。

空家を売りたい！貸したい！

登録、情報公開を担当します！

空家を売りたい！貸りたい！

空家所有者

利用希望報告

鞍手町

利用希望登録

利用希望者

空家情報提供

利用希望者

当事者間の直接交渉か、仲介事業者が入った間接交渉を選択できます。

契約交渉のお手伝いをします！

仲介事業者  
公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部  
※鞍手町と協定を結んでいます。

### 空家バンク登録～引き渡しまでのながれ

鞍手町では、以下のように空家所有者をサポートします。

- 1 空家の登録**  
空家バンク登録申込書及び登録カードにご記入いただき、鞍手町役場政策推進課にご提出ください。
- 2 現地調査**  
町の担当者と公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部の会員が現地にお伺いし、空家バンク登録の可否を調査します。
- 3 空家情報の公開**  
鞍手町のホームページに物件の情報を公開します。また、ホームページ以外の情報発信ツールやイベントでも物件情報のご案内をします。
- 4 利用希望者の申込があったことを連絡**  
物件への利用希望があったことをご連絡します。

利用希望があった場合

利用希望がなかった場合

クリエイターのリノベーションによる**空家流通促進事業マッチングサポート**

登録いただいた空家物件が3か月以上契約に至らなかった場合、利用を促進するため、クリエイターによるリノベーションプランを利用希望者に提案する鞍手町独自の空家流通促進策を適用することができます。  
※適用にあたっては、空家所有者の方に意向確認をします。

**交渉・契約・引渡しへ**

利用希望者と空家所有者の交渉に関しては、公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部の会員が行います。  
注）売買、賃貸が成立した場合は仲介手数料が必要となります。

### クリエイターのリノベーションによる空家流通促進事業マッチングサポート

鞍手町では空家バンクに登録し、契約に至らなかった場合に、空家の利用促進を図るための「空家流通促進事業マッチングサポート」に申し込むことができます。  
「空家流通促進事業マッチングサポート」とは、クリエイターによるリノベーションプランを発信し、空家所有者等、利用希望者を支援し、空家を流通促進する事業です。

**対象空家**

鞍手町空家バンクのサイトに情報公開してから3か月以上契約に至らなかった物件。  
※本サポート適用にあたっては、空家所有者からの申し込みが必要です。

**マッチング方法**

クリエイターと利用希望者を集めた空家見学会を開催した後、クリエイターによる空家リノベーションプランの公開プレゼンテーションを開催。開催後公募期間を設け、利用希望者を募ります。

対象物件のエントリー

空家リノベーションプラン募集

空家見学会開催

空家見学会開催

空家リノベーションプラン募集

（参加者：クリエイター・利用希望者）

公開プレゼンテーション

空家リノベーションプラン

（参加者：クリエイター・利用希望者）

利用希望者募集・抽選会

（公募期間1週間）

利用希望者募集・抽選会

利用希望者募集・抽選会

利用希望者募集・抽選会

利用希望者募集・抽選会

利用希望者募集・抽選会

利用希望者募集・抽選会

リノベーション

※利用希望者募集及び抽選会時に利用者が決まらなかった場合は、クリエイターが提案したリノベーションプランを、鞍手町の空家バンクホームページに対象空家とともに掲載します。利用者が決定しなくても空家所有者の意向によりリノベーションを実施することは可能です。

<注意事項 費用とプランの著作権について>

- ・利用者が決まったリノベーションプランについては、プランを提案したクリエイターに鞍手町空家流通促進事業マッチングサポート実行委員会より報酬金をお支払いします。
- ・空家のリノベーション工事は、プラン提案者もしくは、プラン提案者が工事をできない場合には鞍手町と協定を結んだ施工業者が行います。
- ・工事費に関する調整は、仲介事業者である公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部を通じて、利用希望者と空家所有者の間で行います。
- ・提案のあったリノベーションプランの著作権は実行委員会に帰属します。実行委員会に承諾なく対象空家に対し、提案のあったリノベーションを行うことはできません。提案のあったリノベーションプランでリノベーションを行う際には事前に鞍手町役場政策推進課までご連絡ください。

### ③鞍手町空家流通促進事業マッチングサポートのしくみ

鞍手町空家流通促進事業マッチングサポート「以下「マッチングサポート」という。）とは、空家バンクに登録された物件の内、一定の期間を経過しても流通しない物件を対象にクリエイターによるリノベーションプランを公募し空家所有者等をマッチングさせるものである。

図7は、空家バンク登録の流れに、空家流通促進事業マッチングサポートのしくみを取り入れることで空家バンク登録促進及び登録空家の流通促進を図ることを図式化したもので、これらの情報は、空家バンクへの登録のみならず、利活用する手段があるということのを空家所有者へわかりやすく啓発できるものでもあると考える。

今回のマッチングサポートを導入するにあたっては、既存の空家バンクを活用することとしており、違いについては、空家登録申し込みの際に、「空家流通促進事業マッチングサポート」の適用を希望するかを確認し、事前意向があるかを把握。適用期間となった場合、空家見学会及び利用申込書を送付し、受付を行う。また、空家流通促進事業マッチングサポートを適用するにあたって、リフォーム前とリフォーム後の価格を考慮し、空家バンク登録時には、希望価格「要相談」と表記するに留めることとした。

また、空家流通促進事業を実施するにあたっては、実行委員会を設立し、企業等からの協賛金で事業を実施することとしている。

図7は、空家バンクのしくみにマッチングサポートを取り入れた空家バンクのしくみをわかりやすくしたものである。

図7 マッチングサポート適用時の空家バンクのしくみ

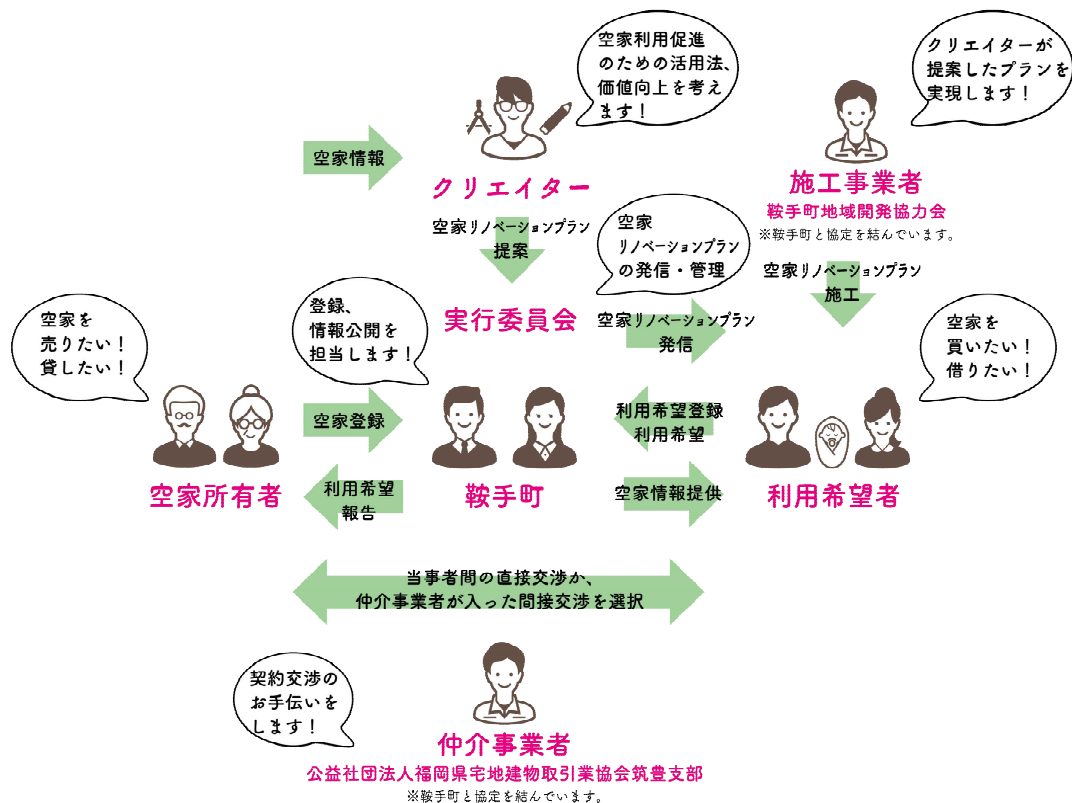
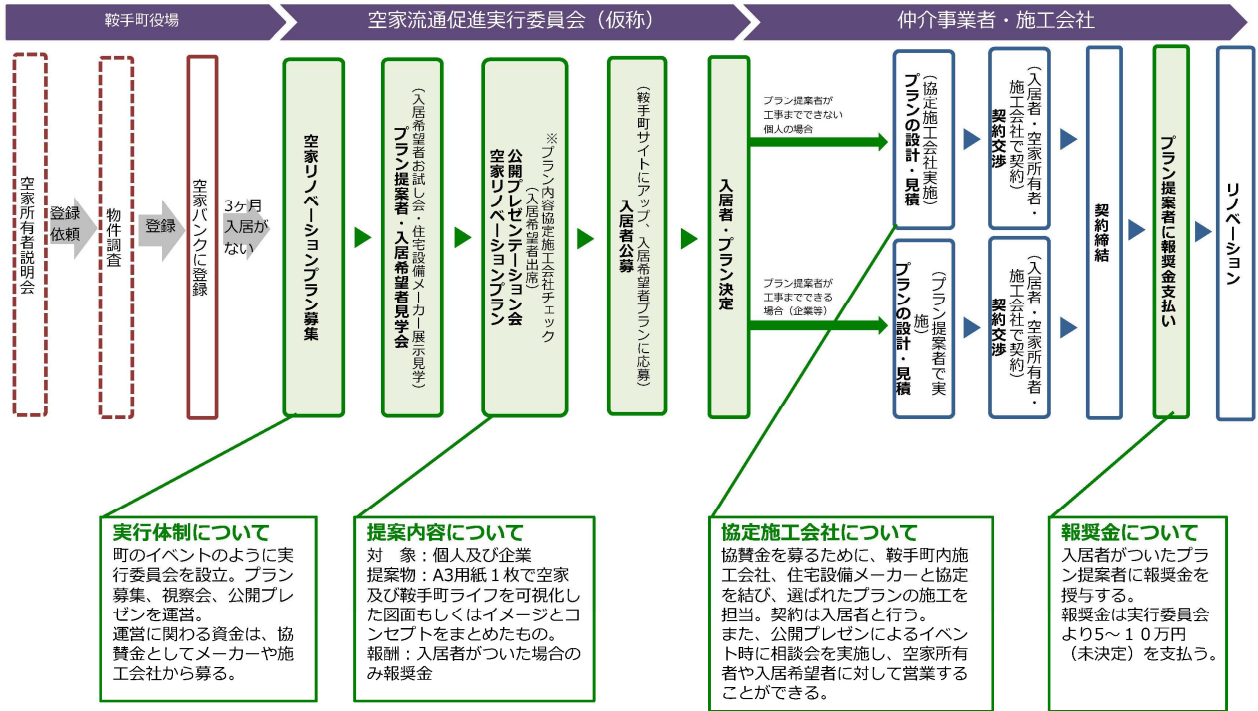


図8は、空家所有者への事業の説明会からリノベーションまでの流れをまとめたものである。

しかし、マッチングサポート体制を整備するには、さまざまな課題があったことから協議会において一つずつ整理を行い、マッチングサポートマニュアルでは、対象者ごとに整理し、サポート体制を構築した。

図8 クリエイターと空家所有者等のマッチングのながれ

クリエイターの提案に対する報奨金をまかなうため、プラン募集から入居者決定までを町のお祭り同様のイベント形式にすることで協賛金を募り、協賛金を受取り実行する実行委員会を設ける。また、提案プランを施工するのを協定を結んだ施工会社が実施することとし、住宅設備メーカーにもメリットを創出することで協賛者としてエントリーする。



今回のマッチングサポートの空家所有者等を支援するしくみの最大のポイントは、空家所有者、利用希望者自らがマッチングサポートの適用を選択することができることである。

基本は、一定期間を経過しても流通しない空家を基本とするが、利用希望者の中には、即マッチングサポートの適用、自らがDIYをする等の自由度があることから、利用希望者のニーズに合わせる事ができることがポイントである。

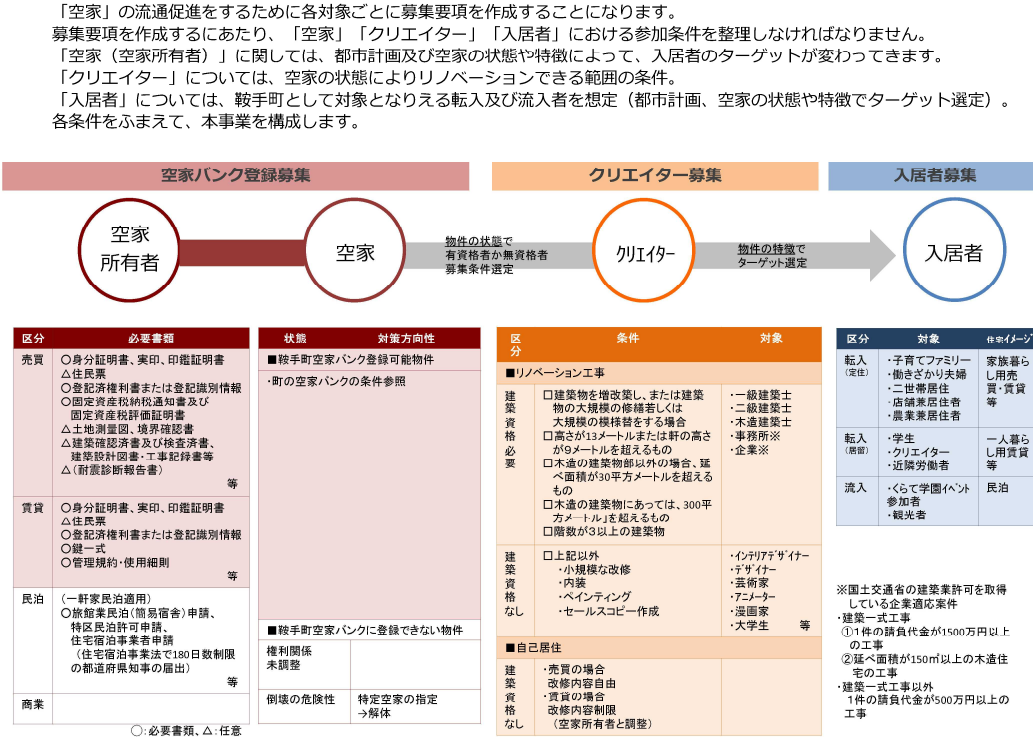
また、クリエイターが公募に応じてプランを提案していくことについては、事前に空家見学会を行い、空家所有者等及び利用希望者と事前にマッチングの機会を提供することで、クリエイターが希望内容のある程度確認することができることとなっている。また、プランが採択された場合においては、クリエイター、利用希望者及び施工事業者を公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部がサポートすることにより、契約手続きや価格交渉については、行っていくこととなる。しかし、表7のような課題も抽出された。

表7 マッチングサポート構築への課題

- ・リノベーションプランを提案するクリエイターのデザイン等の経費について
- ・成約となった場合のクリエイターへの報償金について
- ・クリエイターの提出デザインについてどこまで要求するのか
- ・クリエイター、空家所有者等(利用希望者)、施工事業者の交渉は誰がするのか
- ・空家所有者等は売りたい、賃貸希望者は借りたいというミスマッチ
- ・バンク対象物件に長屋を活用
- ・リノベーションの改修費は誰が出すのか
- ・プランが採択されなかった場合はどうするのか
- ・プランの著作権の問題

表7に掲げる課題の内、各対象者ごとの要件については、マッチングサポートマニュアルを作成するにあたり、利用希望者によって募集要項の構成が変わってくることから下記のとおり、対象空家、クリエイター、利用希望者の条件を整理しそれぞれの対象ごとに条件をまとめた。

図9 空家のマッチングにおける募集要項を作成するための各対象条件



特に、クリエイターの条件やプラン提案の際の条件、報奨金、著作権の問題は、協議会の中でも整理の必要があるとの指摘を受け、下記のとおり、取り決めに整理した。

図10 対象クリエイターへのプラン募集内容

実行委員会が行う「プラン募集」は、広くまた参加しやすい条件に。提出物はコンセプトがわかる図面1枚。報奨金は入居者がついた時点で、選ばれたプラン提案者に支払う。鞍手町はあくまでも紹介者の位置づけのため、著作権はクリエイターの扱いにするものの、鞍手町のPRとして使うため条件を事前に提示するものとする。

プラン募集内容	プランの著作の取り決め
<p><b>募集内容</b></p> <p>対象空家の特徴をとらえ、入居者を誘引できるリノベーションプラン。提案いただいたリノベーションプランに入居者がついたものに対し、報奨金をお支払いいたします。</p> <p>※鞍手町の生活環境や空家の立地、対象空家が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。</p> <p>※過去の作品を例に、今回の対象空家のバージョンにした提案も可。</p> <p>※設計条件や図面提供は、空家視察時に提示します。</p> <p><b>参加資格</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、専門学校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</li> <li>企業で参加する場合は、施工まで可。</li> <li>空家視察会に必ず参加すること。</li> </ul> <p><b>提出物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案書1部</li> <li>テーマ、コンセプト、イメージ（設計図面、イメージイラスト、写真）等</li> <li>対象空家の特徴をとらえ、入居したくなるような意図がわかる提案書（A3用紙1枚以上）</li> <li>図面PDFデータ（300dpi以上）</li> <li>上記のデータをPDFに変換したものを（鞍手町のサイトに掲載するため）。</li> </ul> <p><b>著作権の扱い</b></p> <p>応募者（ただし提案した空家のみに適用、著作の管理は応募者で行うこと）</p> <p><b>報奨金</b></p> <p>〇〇万円 入居希望者が、提案いただいたリノベーションプランを選定し入居契約にサインした際、実行委員会より、お支払いいたします。</p> <p><b>提出にあたっての注意点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施工に関しては、鞍手町が協定を結んでいる施工業者が担当します。</li> <li>自身で施工できる場合は、上記協定施工業者以外でも担当することができます。</li> <li>提案いただいたプランについては、実際に実現できるものとします。</li> <li>プレゼンテーション会時に、実現が難しいもの、多額の費用がかかるもの、売名行為と考えられるものについて、実行委員会と協定施工業者の判断により、プランの受付をお断りする場合がございます。</li> </ul>	<p><b>空家所有者に対して</b></p> <p>空家流通促進マッチングサポートを受ける際に、「利用規約」に承諾をもらう。</p> <p><b>&lt;利用規約&gt;の主なポイント</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案プランをプラン提案者の承諾なく、自身がもつ空家に同じようなリノベーションを行わないこと。</li> <li>空家バンク以外からの入居希望者で、提案プランを採用したい意向があった場合、実行委員会に連絡。実行委員会よりクリエイターに報奨金を支払うこと。</li> <li>施工会社は、鞍手町と協定を結んだ施工業者がプラン提案者を利用すること。</li> </ul> <p><b>入居希望者に対して</b></p> <p>空家流通促進マッチングサポートにおける提案プランを選択した際に、仲介業者を通じて承諾をもらう。</p> <p><b>&lt;承諾内容&gt;の主なポイント</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案プランを作成したものが施工までできる企業の場合は、プラン提案者が施工を担当すること。</li> <li>提案プランを作成したものが施工までできない場合は、鞍手町が協定を結んでいる施工業者を利用すること。</li> </ul> <p><b>クリエイター（プラン提案者）に対して</b></p> <p>空家流通促進マッチングサポートにおける提案プランを提出したクリエイターに承諾をもらう。</p> <p><b>&lt;承諾内容&gt;の主なポイント</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案プランを鞍手町の空家バンクサイトに掲載すること。</li> <li>また、空家流通促進及び鞍手町のPRに関する目的のものにおいては承諾なく利用可。</li> <li>提案プランの著作権は、応募したクリエイターのものであり、著作権の管理はクリエイターで行うこと。万が一、公認したこと、他案件で同様もしくは類似したリノベーションが行われたとしても鞍手町は一切関係しないこと。</li> <li>提案プランは、入居者の意向により提案プランを変更する可能性があること。</li> <li>提案プランを施工までできるものは、選ばれた際には必ず最後まで実施すること。また、提案プランを施工までできない場合は、プラン提案で役目が終わる、提案プランが選ばれた際にはプランを元に施工会社が入居希望者と調整し施工すること。</li> </ul>

そのほかにもマッチングサポートを行う際には、移住を考えている人は全国にいることからネット配信で公開プレゼンテーションを行うこととした。

さらに、プランを募集して、公開プレゼンテーションだけでは、町の魅力や移住施策は伝わらないことからプランを募集する際に、空家見学会を開催し、実際に鞍手町に来てもらうしくみづくりを構築した。また、公開プレゼンテーションでは移住フェア（仮称）のイベントとして開催し、町内の住宅設備メーカー等と協賛し実施することを想定している。

### ⑤クリエイターのリノベーションによる空家流通促進事業マッチングサポートマニュアル

マッチングサポートマニュアルは、④鞍手町空家流通促進事業マッチングサポートのしくみの際に抽出された課題等を整理し、協議会委員による建築士、司法書士等それぞれの観点から専門的な意見等を反映し作成することができた。

掲載内容は、基本となる空家バンクの登録のしくみに始まり、マッチングサポートのながれまでを

1. 鞍手町空家バンクと空家流通促進事業マッチングサポートの関係
2. 空家流通促進事業マッチングサポートの基本的な手法
3. 空家流通促進事業マッチングサポートの各工程の内容

に区分し、対象者ごとに、クリエイターの募集、空家見学会、空家所有者等、利用希望者（移住希望者等）、公開プレゼンテーションのしくみをそれぞれ個別に掲載し、わかりやすくまとめた。

図 11 マッチングサポートマニュアルの目次

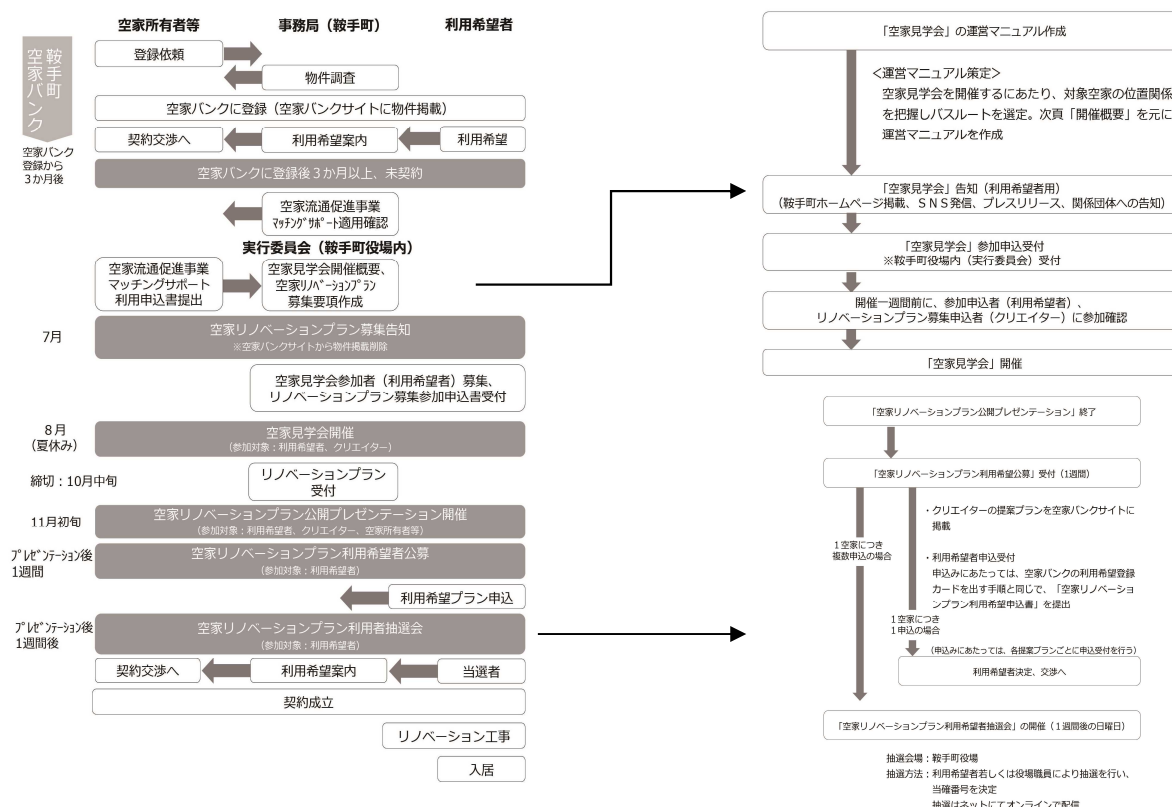
*** 目次 ***	
1. 鞍手町空家バンクと空家流通促進事業マッチングサポートの関係	
1) 空家流通促進事業マッチングサポートの概要	1
2) 空家登録から空家流通促進事業マッチングサポートのながれ	3
3) 鞍手町空家バンクでの調整ポイント	4
・空家登録申込書の改訂	4
・空家バンクサイト	4
・実行委員会	4
・協定施工事業者	4
2. 空家流通促進事業マッチングサポートの基本的な手法	
1) 空家流通促進事業マッチングサポートのながれ	6
2) 対象空家	7
3) 実施時期	7
4) 実施体制	7
5) 実施費用	8
3. 空家流通促進事業マッチングサポートの各工程の内容	
1) 空家リノベーションプラン募集方法	9
空家リノベーションプラン募集要項	10
2) 空家見学会開催方法	12
空家見学会開催概要	13
3) 空家リノベーションプラン公開プレゼンテーションの開催方法	14
空家リノベーションプラン公開プレゼンテーション開催概要	15
4) 利用者・空家リノベーションプラン決定方法	16
利用希望者募集要項	17
5) 利用希望者決定後の取り決め	18
6) リノベーションプランに利用希望者がなかった場合	18

マッチングサポートは、空家所有者等のマッチングサポート適用について確認後、対象物件があった場合、その物件のリノベーションプランの募集要項を作成し、町ホームページやSNS等を通して、開催の告知とプランの募集を行い、参加受付を行っていくものとする。

図12は、マッチングサポートの基本的なながれとなるが、このマッチングは必ずしも成約まで支援ができるものではないことは、しくみづくりの中の課題としても抽出されたものである。

そこで、マッチングしなかったクリエイターのリノベーションプランは、町のホームページやSNSを活用し、プランの公開募集を行い、先着順とした利用希望者を募っていくこととした。

図12 マッチングサポートのながれ



i) から vii) は、マッチングサポートにおける項目別に整理した内容となる。

### i) 対象空家

鞍手町空家バンクに登録されている空家で未契約及び契約交渉していない空家  
(3か月以上鞍手町空家バンクに掲載)

※マッチングサポートの適用する意向確認がとれていること

### ii) 実施時期

利用希望者の需要が多い秋に開催

7月 空家リノベーションプランの募集

8月 空家見学会

11月 空家リノベーションプラン公開プレゼンテーション

プレゼンテーション後、利用希望者公募、利用者抽選会

利用希望がなかった場合は、町ホームページ等で公開、利用希望者を募る (先着順)

※クリエイター、利用希望者が参加しやすい8月に空家見学会を開催

※公開プレゼンテーションの際に空家の相談窓口、町の移住定住施策コーナー、町内住宅設備メーカーの展示等を同時開催

### iii) 実施体制

協賛各社による実行委員会を組織し、鞍手町（実行委員会事務局）と連携・調整し実施  
事務局 鞍手町政策推進課（実行委員会事務局）

- ・空家バンクの登録に係る事務
- ・マッチングサポートに係る事務

実行委員会 ・空家見学会の開催・運営  
・クリエイターの提案プランの著作権の管理

※各詳細な役割分担は、マッチングサポートマニュアル7～8ページを参照

### iv) 対象クリエイター

- ・個人・企業でも可
- ・住宅関連、芸術やデザイン関連を学んでいる学生や大学院生、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等の個人及び企業
- ・主な対象者として想定されるのは、学生、デザイナー、デザイン事務所、アニメーター、漫画家、芸術家、建築士、建築事務所、工務店、住宅事業者、住宅設備会社 等

※空家見学会に参加し、リノベーションプランを提案すること

- ・提案したプランが契約に至った場合は、報奨金を得ることができる

※報奨金は協賛金の一部を充当し、実行委員会より支出

- ・提出物については、提案書1部

様式については、「空家リノベーションプラン提案書フォーマット」を使用し、テーマ、コンセプト、イメージパース（設計図面、イメージイラスト、写真）等対象空家の特徴を捉え、入居したくなるような意図がわかる提案書（A3用紙2枚以内）

※この提案書については、協議会の中でさまざまな意見が出たことにより、クリエイター一等が参加しやすい提案書とした

### v) 施工事業者

施工事業者は、クリエイター自身が施工できない場合は、町と協定を結んだ鞍手町地域開発協力会会員の中から選任する。

### vi) 仲介事業者

町と協定を結んだ公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会筑豊支部が空家バンクの契約交渉以外にクリエイター若しくは施工事業者（町と協定を結んだ鞍手町地域開発協力会会員）、空家所有者等（利用希望者）の3者の契約交渉を調整。

## vii) 実施費用

- ① マッチングサポートを含めるイベント経費は企業からの協賛金
  - ② クリエイターへの成約報奨金は、協賛金から支出
  - ③ リノベーション費用については、利用希望者若しくは空家所有者等が負担
- ※金融機関のローン商品等の紹介も可能

## ⑥ 鞍手町空家情報登録制度設置要綱（一部改正）

鞍手町空家情報登録制度設置要綱については、必要な下記の条文のみを追加した。

当初は、鞍手町空家情報登録制度設置要綱に空家流通促進事業にかかる必要な条文を追加し、改正することも調整したが、条文内容が煩雑になることを危惧したため、必要な条文のみとした。

表 8 鞍手町空家情報登録制度設置要綱

(空家流通促進事業)
第 11 条 第 2 条第 2 号に規定する者の空家等が売買契約及び賃貸契約に至らない場合は空家流通促進事業を適用することができるものとする。

上記の一部改正は、平成 30 年 4 月 1 日を施行日として予定している。

## ⑦ 鞍手町空家流通促進事業に関する要綱（新規制定）

鞍手町空家流通促進事業に関する要綱は、上記第 11 条に規定する空家流通促進事業に関する必要な事項を定めたもので、マッチングサポートの基本的な条文としたもので、平成 30 年 4 月 1 日を施行日として予定している。

また、(その他) 第 11 条にこの要綱の定めるもののほか、必要な事項は、鞍手町空家対策流通促進協議会が別に定める規定を追加し、柔軟な対応ができるものとしている。

## 3. 評価と課題

今回、先駆的空き家対策モデル事業の採択により、マッチングのしくみは構築でき、空家の利活用についての課題解決の一つとなったことは評価できる。

しかし、このマッチングのしくみを実行していくには、下記に示すさまざまな課題を解決しながら空家の流通促進を行っていかねばならないと考えている。

### ① 連携強化

鞍手町空家対策流通促進協議会へ有識者として委員を派遣して頂いた近畿大学、福岡県司法書士会、建設協力会、金融機関、住宅設備メーカー等をはじめとするさまざまな関係機関と空家対策の取り組みを地域ぐるみで支援していただくしくみの一つとして連携協定を締結するための整備。

### ② 空家バンクへの登録促進と物件の確保

空家バンク制度の周知を図り、登録件数の増加を図るとともに、平成 30 年 11 月に開催予定の空家のマッチングイベントの対象物件を 5 件程度確保。



### ③相談体制の整備

アンケートの結果から相談体制の整備について鞍手町空家対策流通促進協議会を中心に情報を集約し、空家に関する情報開示の整備や所有者の相談体制の強化が必要。

### ④空家のリノベーションによる宿泊施設整備

町内に宿泊施設がないことから空家を活用した民泊やおためし居住施設の整備。

### ⑤情報発信の強化

サブカルチャーの発信拠点となるくらで学園、建築芸術関係の近隣大学等と連携したクリエイターの参加及び情報発信の強化。

## 4. 今後の展開

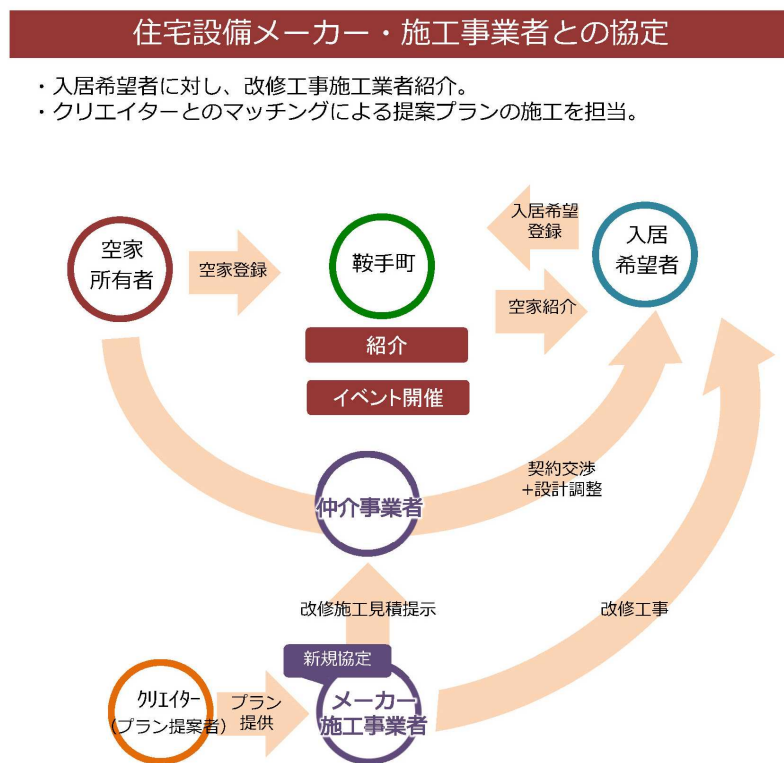
次年度以降は、今回の協議会委員の選出母体である公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会、福岡県司法書士会、近畿大学、金融機関や町内建築業者で構成する鞍手町地域開発協力会をはじめ町内に工場を構える住宅設備メーカーのタカラスタンダード株式会社等と包括協定を結び、相談体制の整備と併せて協力体制の構築を図り、地域ぐるみで空家対策を実施していくこととする。

また、このマッチングサポートの取り組みは一過性のものにするのではなく、移住定住施策として結び付けていくこととし、空家所有者等と鞍手町への移住を考えている人とのマッチングの機会をイベント方式で実施し、課題として抽出されるものを一つでも多くクリアできるしくみを構築し、実施していきたいと考える。

最後に今後この事業を実施していく際に財源をどう捻出するかということが大きな課題である。

空家もたらす問題は多岐にわたるため、組織的・制度的な理由から、行政だけでは十分に対応できない場合が多い。さらに、現在の行政組織は、財政の健全化・定員の適正化を通じてスリム化を進めてきているため、単独で対応するには限界があることから空家対策については、官民が連携することが必要不可欠であるため、先述した協議会委員の選出母体や町内企業と連携強化を密にすることで、官民がWin-Winの関係となるべき、しくみを構築していきたいと考える。

図 13 事業実施における協定及び連携フロー図



具体的には、イベントに係る経費の協賛や、イベントの際には、住宅設備メーカーの展示や金融機関によるリフォーム等のローン商品紹介等の相談、また、空家全般に関する相談コーナーを設け、行政は移住の際の町の施策などの紹介や雇用促進等さまざまなジャンルのものをイベント方式で実施することで、相乗り効果を生むことを想定している。

さらに、本町の特徴を生かした廃校となった中学校を活用したサブカルチャー事業に特化した民泊やおためし居住の施設の整備も含め、魅力ある空家の流通促進を図っていくこととしている。

そして何より、空家問題とは、空家を含む地域全体のあるべき姿をどのように実現していくかという「地域の課題」と理解し、解決に向けて行政と民間そして地域が連携して総合的な空家対策を推進していきたいと考える。

また、次年度は今回の先駆的空き家対策モデル事業において策定した「クリエイターのリノベーションによる空家流通促進事業」は下記の図 14 のスケジュールにおいて、実施していくこととしている。

写真3 サブカルチャーに特化したリノベーション



図 14 平成 30 年度鞍手町空家流通促進事業スケジュール

スケジュール										
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
空家バンク	■鞍手町空家バンクパンフレット配布 登録促進								■抽選会 利用希望者公募・受付	
空家流通促進マッチングレポート				■対象空家の所有者に意向確認	■空家リノベーションプラン募集告知	■空家リノベーションプラン受付	■空家リノベーションプラン受付		■空家リノベーションプラン公開プレゼンテーション告知	■空家リノベーションプラン公開プレゼンテーション
					■空家見学会参加募集(利用希望者)	■空家見学会				
					■利用希望者参加受付					
<p style="text-align: center;"><b>空家リノベーションプラン公開プレゼンテーション</b></p> <p>本事業の1つの目的である移住・定住促進に寄与する町のイベント“鞍手町ライフ体感イベント(仮称)”を同時開催。 住宅メーカー、住宅設備メーカーの出展をはじめ、鞍手町の暮らしを体感できるイベントを開催することで、空家利用希望者のみならず住宅需要層にアプローチするほか、企業からの協賛や協力を得やすいイベントにする。</p> <p>主催：実行委員会 後援：鞍手町 協賛：住宅事業者、住宅設備メーカー、くらで学園暮らしに関わる企業等 場所：くらで学園 内容：住宅設備展示やミニイベント 鞍手の特産品を味わえる鞍手マルシェ 大工や工作体験、JAS®レヤアニメイト 空家リノベーション公開プレゼンテーション</p>										

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 30 年 1 月 1 日		
代表者名	鞍手町長 徳 島 眞 次		
連絡先担当者名	政策推進課	政策推進課長	三 戸 公 則
		政策係長	高 橋 奈美江
連絡先	住所	〒807-1392	福岡県鞍手郡鞍手町大字中山 3705 番地
	電話	0949-42-2111	
ホームページ	http://www.town.kurate.lg.jp/		