

事業名称	D I Yと民泊普及による空き家の低コスト利活用
事業主体名	栃木県 栃木市
連携先	栃木県建築士会、(一社)日本民泊適正推進機構
対象地域	市内全域
事業の特徴	D I Yと民泊による低コスト及び、多様な空き家利活用の推進
成果	D I Yと空き家を活用した民泊パンフレットの作成
成果の公表先	開催時の様子や作業工程等を栃木市ホームページにて公表 http://www.city.tochigi.lg.jp

1. 事業の背景と目的

「蔵の街とちぎ」として知られる本市には古い家が多く、その街並みや雰囲気を楽しむに訪れる観光客も多い。しかしそれらが人口減少に伴い空き家化しており、利用されない空き家は年々増加している。そこで空き家を地域の資産と捉え、利活用や移住・定住と一体となった空き家の減少を図っている。

取り組んでいる空き家対策は以下の通り。

1. 空き家バンク
2. 空き家改善利子補給金
3. 空き家解体費補助金
4. 自治会と連携した空き家実態調査
5. 金融機関や宅建協会、空き家管理団体との連携協定
6. 空き家を利用した宿泊体験施設

本市が本格的な空き家対策を始めて4年が経過するが、空き家バンクの成約件数が全国でもトップクラスであることを筆頭に、各事業とも成果が現れ始めている。しかし空き家問題の相談者からは「リフォームして使いたいが費用が大きな負担になってしまう」「空き家を賃貸売買したいがうまくいかず、管理費用だけがかかってしまう」等の相談が多く寄せられる。

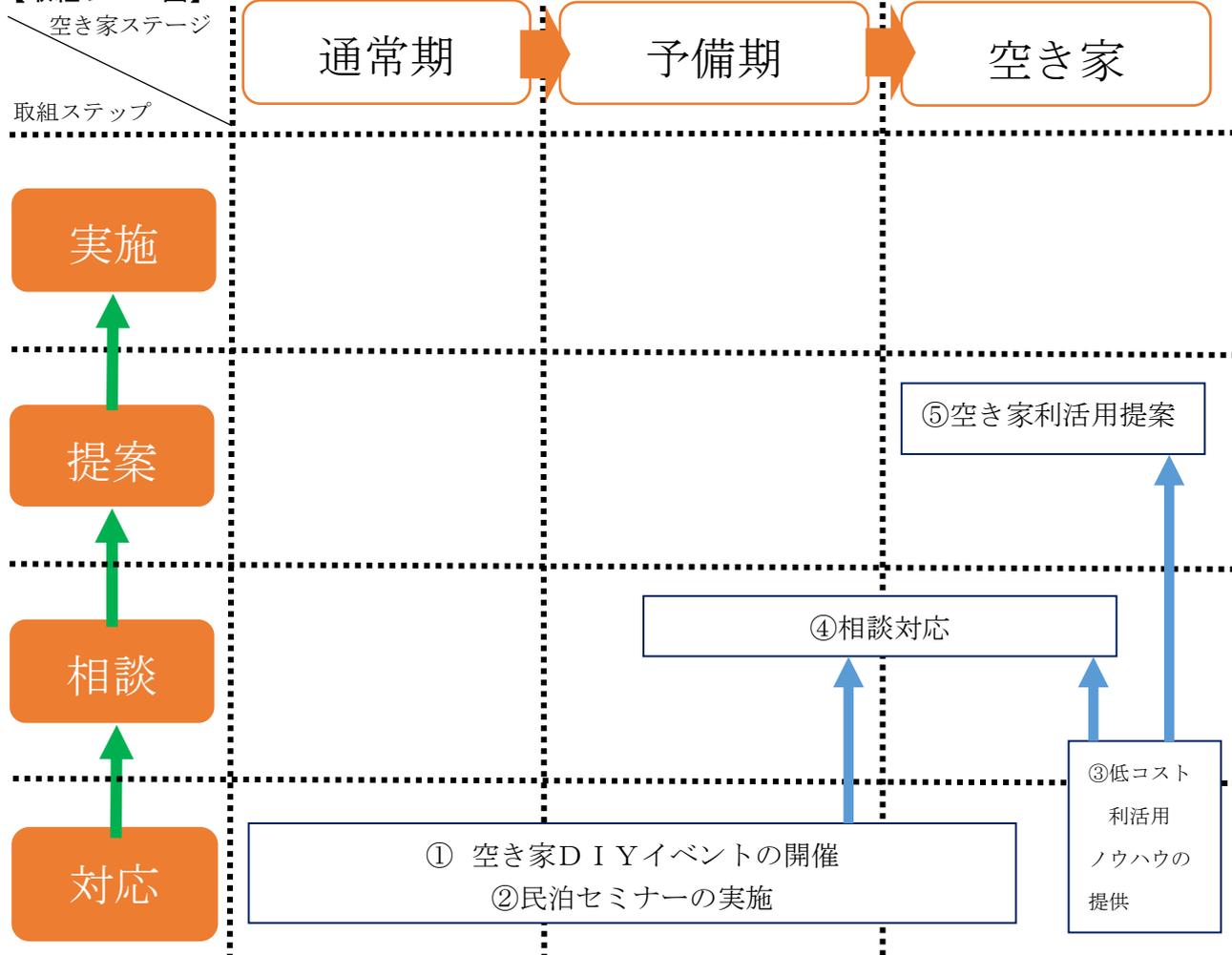
さらに栃木市に足を運ぶ観光客数とは対照的に、宿泊等で滞在する数は伸び悩んでいるという現状がある。これは近隣自治体に比べて宿泊施設が少ないことが一因であるとも考えられ、今後東京オリンピックを睨んだ観光客誘致のためにも、宿泊施設の充実は必須であると思料される。

以上のことから、活用の低コスト化を図るための手法としてD I Yによる空き家のリフォームを、また、活用の多様化の一例として空き家による民泊を提案。空き家の利活用において大きな問題となる「コスト」「利活用の選択肢」の解決策を提示することで、さらなる空き家対策の拡充を図っていく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
低コスト利活用のノウハウ伝授	DIYイベント開催	建築士会	実地にてDIYノウハウを指導
	民泊セミナーの開催	社) 日本民泊適正推進機構	空き家を使ったビジネスモデルとしての民泊を啓発
	DIYマニュアル作成	栃木市	初心者でも始められるDIYの手引きとして発行
相談事務実施	相談窓口運営	栃木市	既存制度や本事業でのノウハウ等とのマッチング

1) D I Yイベントの開催

楽しみながら低コストで空き家をリフォームする体験をしてもらうため、建築士会の協力を得て、市内の空き家においてD I Yイベントを開催。

2) 空き家を活用した民泊の普及啓発

民泊への注目が高まる中で、空き家を民泊に活用することを提案するとともに、適正な民泊の推進に寄与するため、低コストで始められる空き家ビジネスとして、民泊を紹介。

3) 低コスト利活用の情報提供

D I Yを始めるにあたっての心構えや進め方、民泊事業の概要や申請方法、相談窓口等を紹介。市役所住宅課相談窓口を設置。各イベント時にも適宜配布し、啓発活動に活用する。

【進捗状況表】

事業項目	具体的な内容	平成30年度										
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
1)DIYイベントの開催	①イベント用空き家選定		■	■	■							
	②参加者募集等				■	■						
	③イベント実施						■	■				
2)空き家を活用した民泊の普及啓発	民泊セミナーの実施										●	
3)低コスト利活用の情報提供	DIYと民泊パンフレット作成					■	■	■	■	■		

(2) 事業の取組詳細

1) D I Yイベントの開催

①空き家の選定

- ・会場の選定 イベント会場とした空き家は、所有者が遠方に住んでおり、管理しきれないため、市内の建築業者が借り受けて利活用していく予定の物件。
- ・事前打合せ 空き家所有者にイベント会場として使用・リフォームすることを依頼し了解を得る。同時に借り受ける予定の建築業者にイベントの実技指導講師を依頼、了解を得る。
- ・日程等の検討 全8日間のスケジュール決定。各回の募集人数は、講師の指導・管理を配慮し最大10人とした。
- ・現地打合せ 日程や参加者の関係から2部屋をリフォームすることが適当と判断。作業についても、天井・壁の解体・壁や床の板張・壁塗りをを行うこととした。また、参加者の作業要望に臨機応変に対応していくことを確認。併せて、各回イスやテーブル等の小物作りを行うこととした。

②参加者募集等

- ・イベントの告知、募集 市内のホームセンターや市役所の窓口にチラシを配布。イベント情報サイトや地元新聞に記事を掲載。

③DIYイベントの実施

- ・【初 日】平成30年11月10日（土）
：洋室の壁、天井を解体。余った資材でイス、テーブルを作成。（イス・テーブル作成については、以後毎日やることとなる）
 - ・【2日目】平成30年11月11日（日）
：1日目と同じく解体作業。
 - ・【3日目】平成30年11月17日（土）
：解体した壁に断熱材挿入し、板張りと建物外側のペンキ塗り。
 - ・【4日目】平成30年11月18日（日）
：3日目同様壁の板張りとお外側ペンキ塗り。
 - ・【5日目】平成30年12月8日（土）
：和室の壁塗りの予定であったが、10人では手あまりになってしまうため、廊下についても作業することとした。2箇所においてビニールによる養生を実施。
 - ・【6日目】平成30年12月9日（日）
：和室と廊下の壁塗り。珪藻土から壁塗りの材料を作成し順次塗っていった。
 - ・【7日目】平成30年12月15日（土）
：6日目同様和室と廊下の壁塗りをし、和室の床を解体。
 - ・【8日目】平成30年12月16日（日）
：和室の床張り。
-
- ・イベントの各回作業終了時にはアンケートを実施。
 - ・イベントを行った空き家については今後更なるリフォームを施し、完成した後は建築業者が宿泊施設として運営していく予定。

*当日の作業の様子

写真1 洋室壁の張替



写真2 壁塗り



写真3 和室の床張り



2) 民泊セミナーの実施

- ・講師の選定 (一社) 日本民泊適正推進機構に講演を依頼。機構の常務理事、不動産ライターである大槻一敬氏の推薦をいただく。
- ・平成31年1月イベントの告知。栃木市役所の本庁及び各総合支所の他、空き家に関する連携協定を結ぶ市内金融機関や宅建協会の店舗窓口に配布。地元新聞に掲載とともに、自治会に回覧を依頼。
- ・平成31年2月3日(日) 市内公民館にてセミナーを開催。(参加者35名)
(講演内容)
 1. 民泊をめぐる法律について
 2. 民泊申請の実務と概要について
 3. 民泊物件の作り方と運用について
 4. 民泊トラブルの事例、その回避方法について
- ・講演のあとに質疑応答の時間がとられたが、空き家を使って民泊を始めようとしている参加者からの具体的な質問が多く寄せられ、活発なやり取りが見受けられた。

写真4 セミナー当日の様子



写真5 配布したチラシ



写真6 当日使用された資料の一部

7. 住宅宿泊事業法(民泊新法)について⑥

⑤住宅宿泊事業法のポイント(住宅宿泊事業者)

- 180日以上为民泊営業は旅館業法違反

住宅宿泊事業法(民泊新法)では年間上限日数が180日と定めているが、住宅宿泊事業者が180日を超えて人を民泊させ、旅館業の許可を取得していない場合は、「超過した宿泊分については旅館業法第3条第1項に違反することになる」としている。

- 近隣住民からの苦情には深夜・早朝問わず対応を

住宅宿泊事業は、これまでホテル営業ができなかった住宅地でも有償で旅行者を泊めることができる。そのため、近隣住民からの苦情に対する対応として、「深夜早朝を問わず、応対又は電話により対応する必要がある」としている。

10

10. 民泊運用について②

<内装デザインについて>



11

3) 民泊とDIYパンフレットの作成

- ・空き家を所有または今後空き家となる住宅を持つ予定の方に、空き家活用に目を向けてもらえるように、DIYの楽しさ、心構えや進め方について、画像などを交えて紹介する。空き家ビジネスとしての民泊事業の概要や申請方法、相談窓口等を紹介するパンフレットを作成した。A4版全10ページ、窓口配布、ホームページ掲載予定。

(3) 成果

①DIYイベントの開催

- ・募集数各回10名に対して予定を超える応募があり、昨今のDIY人気や意識の高さを実感することができた。
- ・参加者の合計は22人であり、構成は以下の通り

(性別)

男性	女性
13人	9人

(年齢)

10代	20代	30代	40代	50代	60代以上
1人	4人	1人	1人	5人	10人

(住所)

市内在住	市外在住
14人	8人

- ・参加者の半数以上は全日程を含めて複数回に参加した。
- ・全体的に高齢者の参加者が多かった。これは持ち家があることや、その築年数が経過していることから実用的な技術を学びたいという意識が高いためだと思料される。また定年等でのリタイア後の趣味として考えている方もいた。
- ・各回ともに盛り上がり、けが人が出ることもなく良い雰囲気で行われることができた。
- ・作業中にも参加者から「こんな作業をしてみたい」「作業のコツを教えてください」等、積極的な姿勢が見られた。
- ・講師についても各参加者からの要望や質問に対して真摯に対応してもらい、信頼関係を築くことができた。
- ・また参加者から栃木市の職員に対しても、空き家問題についての質問や近隣に発生した空き家情報が寄せられ、普段の窓口業務とは違った情報収集をすることができた。
- ・参加者の多くは空き家問題に関心を持っており、自宅空き家化の予防や親族の住んでいた空き家利活用にDIYを用いることを検討していた。
- ・複数回参加された方が多いこともあり、参加者同士のコミュニケーションも活発に取られていた。中には連絡先を交換する参加者もいた。
- ・イベント会場として使用された空き家は今後建築業者によって活用予定。宿泊施設として運営されていく予定であり、完成すれば空き家の利活用モデルの一つとなるだろう。
- ・各回参加者から集計したアンケートでは全員が有意義だったと感じており、それぞれが充実したイベントになったといえる。

写真6 アンケート様式

平成30年12月 日



イベントの感想

本日開催した『DIY体験イベント』について、参加された皆様からのご意見を伺い、今後の参考にさせていただきますので、次のアンケートにご協力よろしくお願いいたします。
(※該当するところに☑をしてください。)

Q1 あなたの性別は？
男性 女性

Q2 あなたの年齢は？
10代 20代 30代 40代 50代 60代 70代以上

Q3 今日のイベントはどうでしたか？
楽しかった まあまあ楽しかった あまり楽しなかった つまらなかった

Q4 今日やったDIY作業はご自分のためになりましたか？
なった まあまあなった あまりならなかった まったくならなかった

Q5 今後DIYイベントをやった場合にはまた参加したいですか？
ぜひ参加したい 参加してもいい もう参加しない

Q6 今後やってみたい作業はありますか？(例：電動のこぎりを使ってみたい など)

Q7 自由意見

※ご協力ありがとうございました。

②民泊セミナーの実施

- ・民泊に関心のある35名が参加し、28名からアンケートに回答してもらった。
- ・集計した構成は以下の通り。

(性別)

男性	女性
20人	8人

(年齢)

10代～20代	30～40代	50～60代	70代以上
2人	12人	11人	3人

(職業)

不動産関係者	金融機関関係者	その他会社員	公共機関	その他
5人	0人	4人	4人	15人

(住所)

市内在住	市外在住
25人	3人

- ・DIYイベントとは異なり、30代が多く訪れた。これは今後民泊ビジネスが活発になることを見込んでの情報収集が目的と史料される。
- ・講義の内容もわかりやすく、活発な質疑応答が行われた。
- ・終了時間を過ぎても講師に対しての質問や名刺交換が活発に行われているところが見受けられた。
- ・民泊を始めたいと考えている方も複数参加し、中には自身が所有する空き家を使いたいという方もいたが、それぞれが具体的なアドバイスを受けることができた。
- ・民泊に関する疑問解消を含めて行政に対する制度や手続き上の要望等も上げられ、アンケートでも全員から有意義だったとの回答が得られたほか、質問や意見等が多く寄せられた。
- ・セミナー開催時点で、民泊に対する市民の関心は未だ低い。しかし講師である大槻氏も適正な民泊運用が広まることを強く望んでおり、個別案件の相談についても受け付けるとのこと。

写真7 アンケート様式

栃木市「空き家活用民泊セミナー」アンケート

本日は、栃木市「空き家活用民泊セミナー」に参加いただき誠にありがとうございます。
今後の空き家対策施策の参考にさせていただきますので、アンケート調査にご協力をお願いいたします。当てはまるものに○を付けてご回答ください。

問1 あなたの年齢、性別

(1) 年齢… (10～20代、 30～40代、 50～60代、 70代以上)

(2) 性別… (男 - 女)

(3) 職業など… 1. 不動産関係者 2. 金融機関関係者
3. その他会社員 4. 公共機関 5. その他 ()

(4) お住いの地域 … 栃木市内 (町) 栃木市外 (市)

問2 セミナーに参加した理由 (複数回答可)

1. 自身が空き家を所有している。 2. 民泊に興味がある。
3. 将来、相続等により空き家を所有する可能性がある。
4. テレビ等で空き家問題を知った。 5. 空き家を使ったビジネスを考えている。
6. 仕事で民泊に関わることがある。
7. その他 ()

問3 市で行っている空き家に関する取組を知っていますか? (複数回答可)

1. 空き家バンク
2. 空き家に係る補助金 (リフォーム補助金、解体補助金、改善資金利子補助金)
3. 空き家相談窓口
4. 自治会との連携による空き家の発掘
5. DIYによる空き家利活用の啓発



問4 講演会に参加した感想をお願いします。

1. たいへん良かった 2. 良かった 3. あまり良くなかった 4. 良くなかった

問5 民泊について、市への要望などがありましたらご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

③民泊とDIYパンフレットの作成

- ・初心者が始められる空き家を使ったDIYと民泊の手引きとして作成。
- ・詳細かつ専門的ではなく、それぞれを始めるときの導入として使ってもらえることを見込む。
- ・各関連団体の案内を添えることで、専門家への相談をしやすくする。
- ・栃木市より1,000部発行。

*主な構成(抜粋)

P 1	目次
P 2	空き家を活用しよう!
P 3	DIYってなんだろう?
P 4	DIYの良いところ
P 5	DIYの悪いところ
P 6	なに?
P 7	道具
P 8	民泊
P 9	民泊

DIYってなんだろう?

■DIYとは
DIY(ディー・アイ・ワイ)とは、しろうと(専門業者でない人)が、何かを自分で作ったり修繕したりすること。英語の Do It Yourself(ドウ イット ユアセルフ)の略語で、「自身でやる」の意。

■例えば・・・

民泊ってなに?

家具を作る
.....

■民泊とは

「民泊」という言葉に法律上の明確な定義がありませんが、現在では「民泊」と言えば一般的に自宅の一部や全部、または空き別荘やマンションの一室などを他人に有償で貸し出すことを指すようになっていきます。

日本では個人が自宅の空き部屋を貸し出すといった小規模なものから、不動産企業が訪日外国人向けに建設した宿泊施設にいたるまで幅広い形態の宿泊サービスが「民泊」と呼ばれています。

3. 評価と課題

空き家所有者の興味を喚起することにより所有者自らが積極的に空き家の活用に取り組む事を狙って、最近注目度が高まっているDIYと民泊の2点をテーマとして取り組んだ。その結果予想以上に参加者の反応が良く、楽しみを感じながら、また、空き家の活用に夢を膨らませながら、それぞれの空き家問題に向かい合ってもらえる機会を提供できた。

DIYについては参加者の意欲の高さもさることながら、再度集まってDIYに取り組みたいという声も多く聞かれ、空き家対策の他、趣味を通じた地域のコミュニティ形成にも寄与できるものと思料される。

また民泊セミナーについても運営開始に向けて具体的な計画を立てている参加者がおり、市民の認知が広がれば今後適正民泊の推進地となり、本市における宿不足の解消にも貢献できるだろう。

ただ、この取組みが参加者から市民に拡散することを期待したいが、効果を発揮させるには、同様の取組みを継続的に行うことが必要であろう。

4. 今後の展開

空き家対策において秘策や特効薬はない。今回の事業についても参加者の絶対数は少なく、幅広く市民に周知されているとは言い難い。しかし「低コストの空き家活用」「空き家を使ったビジネス」としてDIYと民泊を提案し、一定の理解を得られたことは間違いない。空き家対策には継続性が重要となってくるため、今後も同様の事業を展開しつづけることが必要となってくるだろう。

また、所有者が「やる気」を出さないと空き家問題は解決しないので、様々な事情を抱える空き家所有者に対して、本事業を含めて多様な活用方法を提案し、それぞれの対処方法を見出してもらえるように、今後も空き家の幅広い活用方法を展開したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	栃木市長 大川 秀子		
連絡先担当者名	栃木市都市整備部住宅課 町田 守・赤羽根 大祐		
連絡先	住所	〒328-8686	栃木県栃木市万町9番25号
	電話	0282-21-2451	
ホームページ	http://www.city.tochigi.lg.jp		