事　業　名　称	鹿屋市複合シェアサービス型賃貸住宅モデル構想策定プロジェクト
事業主体名	株式会社九州経済研究所
連　　携　　先	鹿屋市　株式会社 ixrea　志賀建築設計室
対　象　地　域	鹿児島県鹿屋市
事業の特徴	空き家バンク等から候補物件を選定して調査等を実施の上、モデル物件を決定し、複合シェアサービス型賃貸住宅（空間シェア・サービスシェアの考えを複合的に取り入れた空き家活用手法）の試行・効果検証を通し、事業モデルを確立する。
成　　果	「鹿屋市複合シェアサービス型住宅モデル構想」の策定
成果の公表先	株式会社九州経済研究所のホームページで公表

１．事業の背景と目的

（１）背景

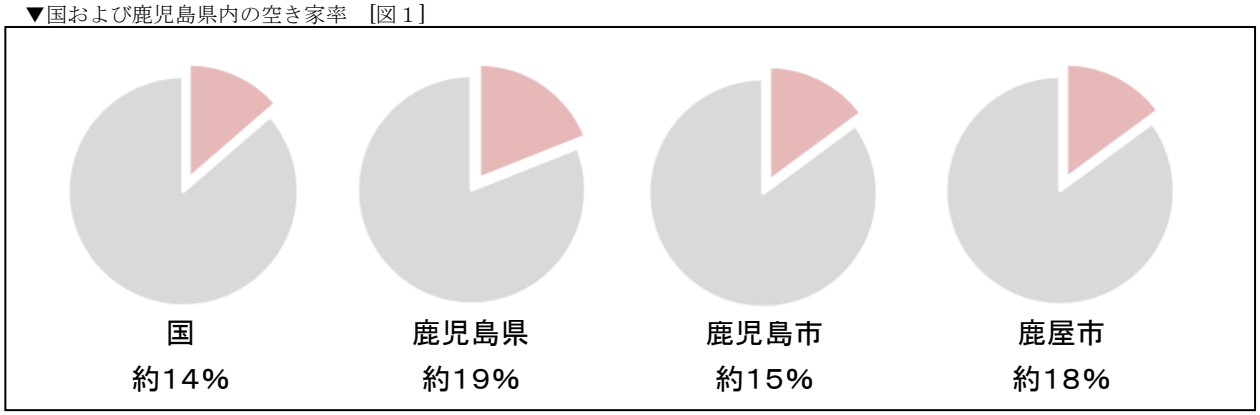
① 空き家の状況

◇ 平成３０年における鹿屋市の空き家率は約１８％で、国よりも４ポイント高く、鹿児島県より１ポイント低い水準となっています。

◇ 一方で、鹿屋市の空き家率の推移をみると、国や鹿児島県よりも大きく増加しています。

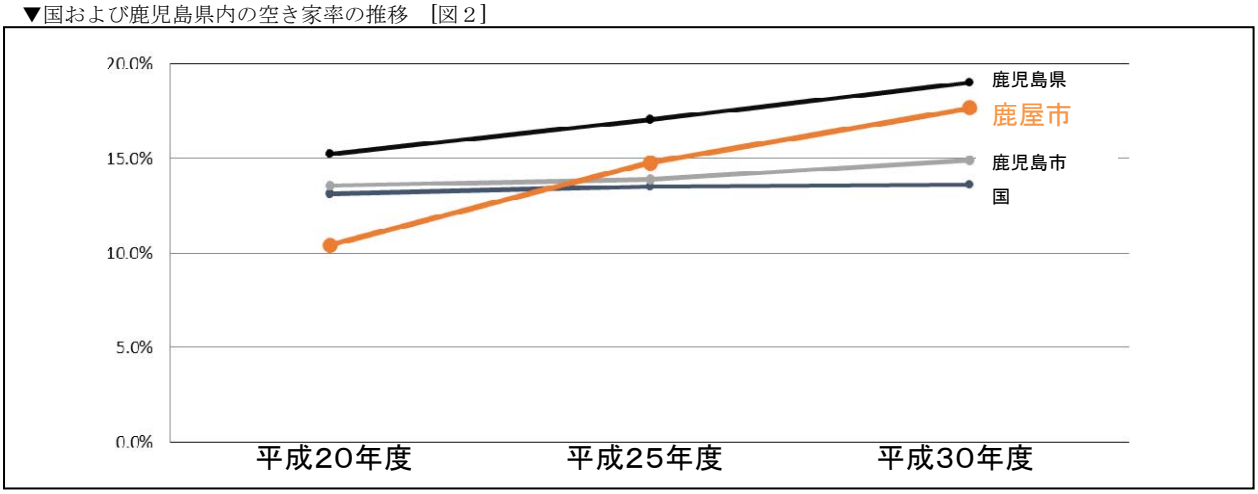
◇ 平成２９年における鹿屋市内の利活用可能な空き家の割合は、鹿屋市全域が約２５％であるのに対し、市の中心部である鹿屋地区の割合が約２７％となっています。

▼国および鹿児島県内の空き家率　[図１]



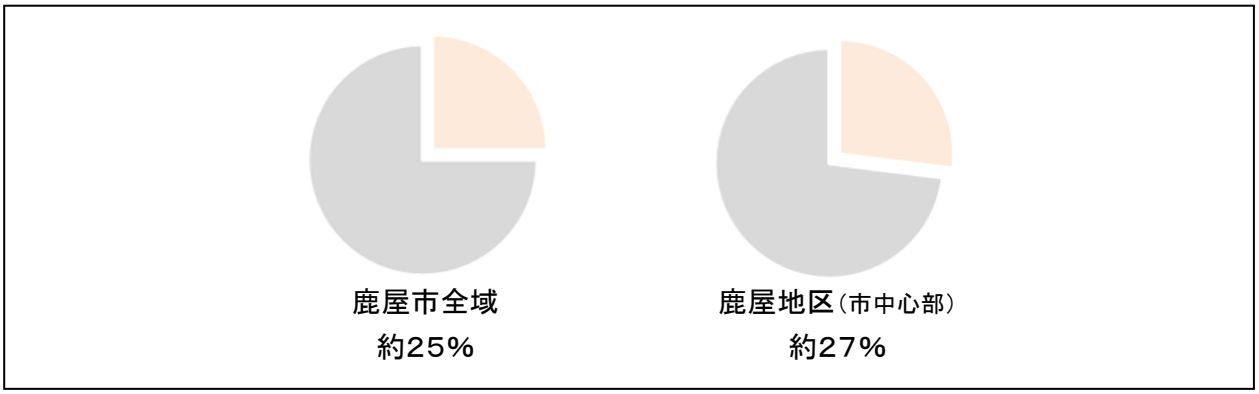
【出典】住宅・土地統計調査(平成 30 年：統計局)

▼国および鹿児島県内の空き家率の推移　[図２]



【出典】住宅・土地統計調査(平成 30 年：統計局)

▼鹿屋市内の利活用可能な空き家の割合　[図３]



【出典】鹿屋市空家等対策計画を基に弊社作成(平成 29 年)

②　空き家対策に関する計画など

◇ 鹿児島県および鹿屋市における計画は下図の通りです。

◇ 鹿屋市は、国の動きに先行して「空き家等の適正管理に関する条例（H24）」を施行するなど、空き家対策に積極的に取り組んできました。

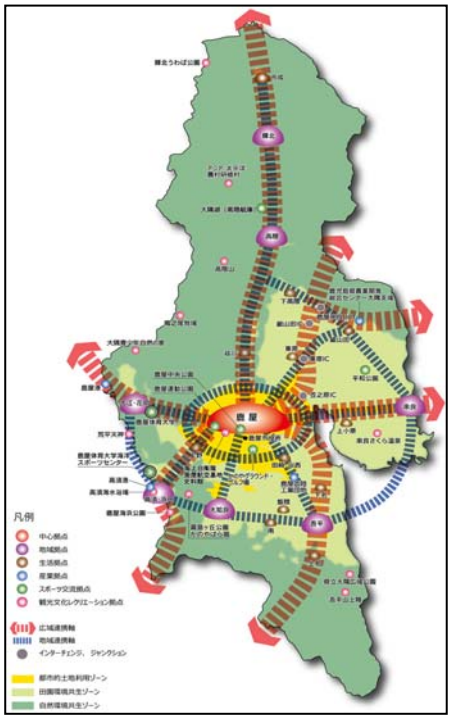
▼各種関連計画等　[図４]

③　鹿屋市が目指すまちづくり

◇ 鹿屋市では、平成３１年に策定した第２次鹿屋市総合計画において、未来につながるまちづくりのための取組として多極ネットワーク型コンパクトシティの推進を掲げています。

◇ 平成２６年に東九州自動車道・大隅縦貫道が開通し、大隅地域の拠点都市として都市構造に変化が生まれつつあります。

▼鹿屋市の将来都市構造イメージ　[図５]

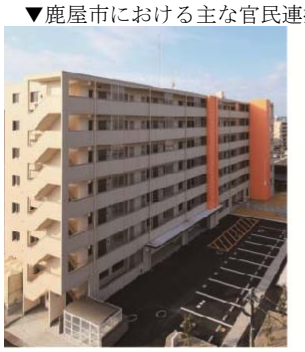


【出典】第２次鹿屋市総合計画

④　積極的な官民連携の取組

◇ 平成３０年供用開始となった公営住宅「ハグテラス」はPFI導入によって子育て支援に特化した事業を展開しており、また、「ユクサおおすみ海の学校」は廃校となった小学校をリノベーションによって体験型宿泊施設として再生し、市内外からの利用があります。

▼鹿屋市における主な官民連携事業の例　［写真１］



▲ハグテラス

▲ユクサおおすみ海の学校

（２）本プロジェクトの課題と目的

以上の背景を踏まえた本プロジェクトの課題と目的は下記の通りです。

課題①：鹿屋市における空き家活用策を検討し、モデル化することによって鹿児島県の他地域でも応用可能となる、汎用性の高い事業スキームが必要です。

課題②：各種計画を実行し、様々な背景を持つ空き家問題を解決に導くためには、多角的な視点に立ち、活用法のバリエーションを増やし、ノウハウのストックが必要です。

課題③：様々なチャンネルを持った視野の広い事業を企画することで、地域の資源である「ひと・モノ・コト」をつなげ、鹿屋市を中心に大隅地域全体としての取組が必要です。

課題④：官民連携によって、地域が掲げる様々な目標とリンクし、相乗効果を生む事業計画が必要です。

目的①：空き家活用の“鹿屋市モデル”として汎用性の高い利活用策の確立

目的②：空き家対策の新機軸となる事業モデルの開発

目的③：鹿屋市の未来のまちづくりに貢献し、大隅地域をリードする構想の策定

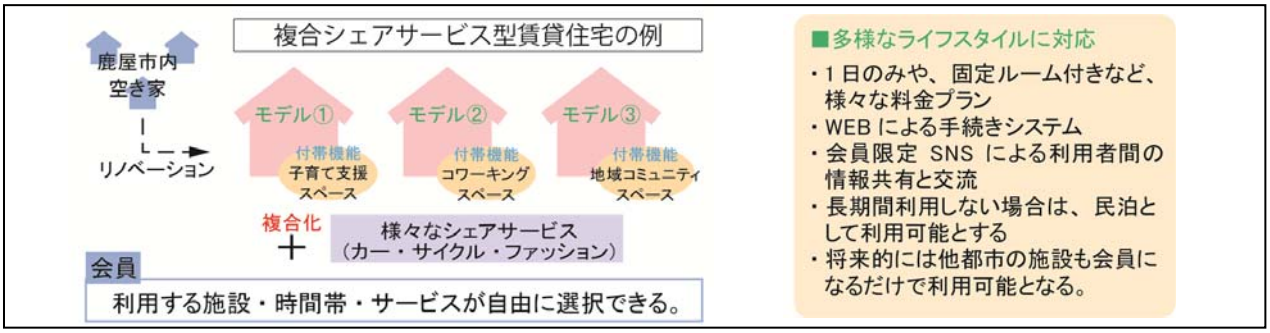
目的④：官民連携によって、子育て支援や関係人口創出、あるいは働き方改革や地域コミュニティ活性化など、付加価値を持った施設計画の立案

複合シェアサービス型賃貸住宅について

上記の目的達成のために、本プロジェクトでは空間シェア・サービスシェアの考えを複合的に取り入れた空き家活用手法について検討を行いました。

複合シェアサービス型賃貸住宅とは、サービスの会員となり定額利用料を支払うことによって、利用する住宅や時間帯、サービス内容が自由に選択できるシステムとなっており、地方における新しい空き家活用手法となることが期待されるだけでなく、都市部で供給過多となりつつある民泊やゲストハウスに代わる活用法として、都市部でも応用可能なモデルとなる可能性を持っています。

▼複合シェアサービス型賃貸住宅　［図６］

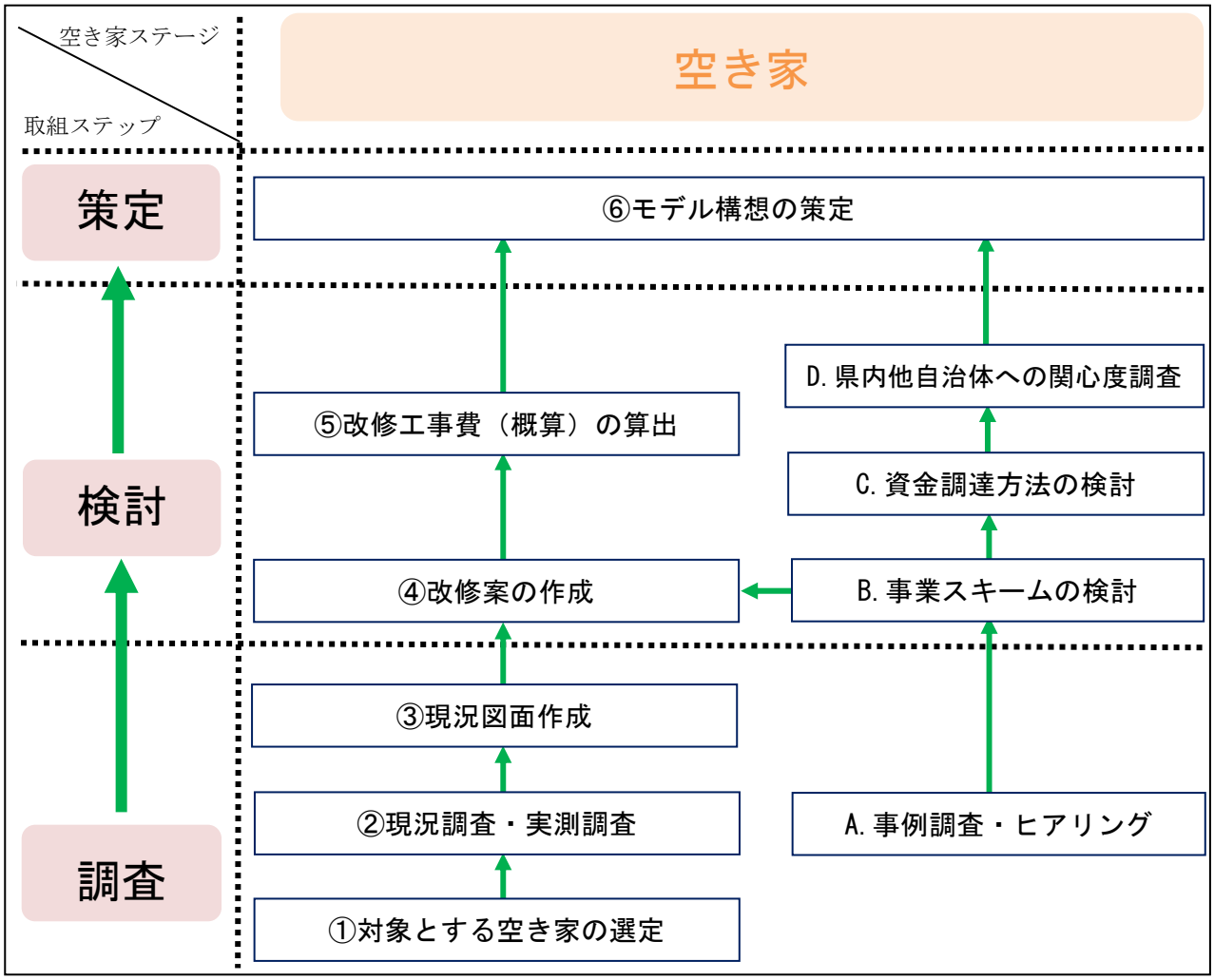


２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

①　取組フロー図

▼取組フロー図　[図７]



②　役割分担表

▼役割分担表　[表１]

取組内容	具体的な内容	担当者（組織名）	業務内容
調査	①対象とする空き家の選定	鹿屋市	対象とする空き家の選定に際し、空き家バンクとの調整や家主との連絡を仲介する。
	②現況調査・実測調査 ③現況図面作成	株式会社 ixrea 志賀建築設計室	対象とする空き家の現況を把握し、図面を作成する。
	A.事例調査・ヒアリング	九州経済研究所	先進事例調査や事業者、ユーザーへのヒアリングを実施する。
検討	④改修案の作成 ⑤改修工事費（概算）算出	株式会社 ixrea 志賀建築設計室	事業内容を踏まえた改修案を作成する。
	B.事業スキームの検討 C.資金調達方法の検討 D.県内他自治体への関心度調査	九州経済研究所	料金プランや事業性を高める付帯機能などを対象空き家ごとに立案し、具体的な運営計画を検討すると共に、事業実施に係る課題を整理する。
策定	⑥モデル構想の策定	九州経済研究所	調査・検討結果をモデル構想として取りまとめる。

③　事業実施スケジュール表

▼事業実施スケジュール表　［表２］

ステップ	取組内容	具体的な内容	令和１年							
			8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
調査	①対象とする空き家の選定	対象とする空家の選定に際し、空家バンクとの調整や家主との連絡を仲介する。		→	→	→				
	②現況調査・実測調査 ③現況図面作成	対象とする空き家の現況を把握し、図面を作成する。			→	→	→			
	A. 事例調査・ヒアリング	先進事例調査や事業者、ユーザーへのヒアリングを実施する。			→					
検討	④改修案の作成 ⑤改修工事費（概算）算出	事業内容を踏まえた改修案を作成する。				→	→	→		
	B. 事業スキームの検討 C. 資金調達方法の検討 D. 県内他自治体への関心度調査	料金プランや事業性を高める付帯機能などを対象空き家ごとに立案し、具体的な運営計画を検討すると共に、事業実施に係る課題を整理する。			→	→	→	→	→	
策定	⑥モデル構想の策定	調査・検討結果をモデル構想として取りまとめる。					→	→	→	→

（２）事業の取組詳細

①　対象とする空き家の選定

鹿屋市建築住宅課および地域活力推進課から、空き家バンク（鹿屋市移住支援サイト）登録物件から対象とする空き家（５件）の紹介を受けました。

照会物件のうち、改修の必要性や立地条件等を踏まえて２件に絞り込み、外観からの現況視察を実施しました。

▼照会を受けた主な物件　［写真２］

【出典】鹿屋市移住支援サイト

▼現地視察の様子　［写真３］

【１件目】

【２件目】

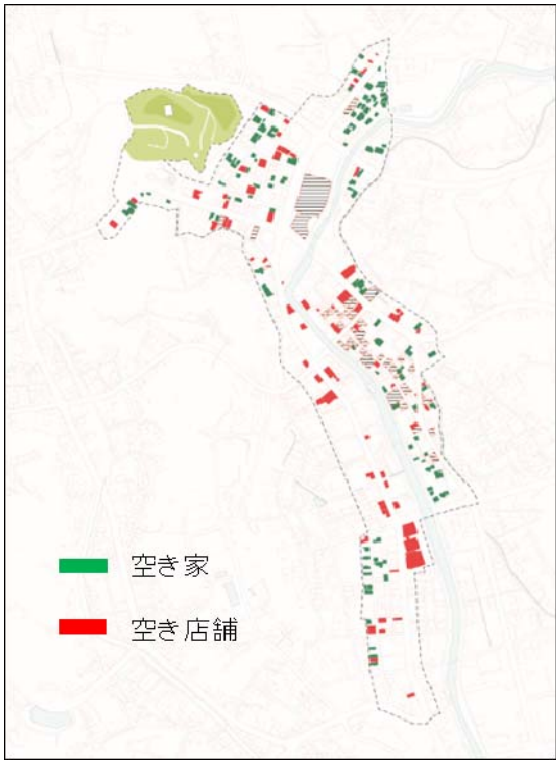
鹿屋市から紹介を受けた物件は鹿屋市郊外に位置する物件のみであったため、鹿屋市中心街における空き家の情報提供を要請した。結果、鹿屋市ではまち歩き調査による空き家の分布状況のみを把握していることが分かりました。

そこで、鹿屋市作成の空き家分布マップを基に、独自にまち歩き調査を実施し、対象となる可能性のある物件を検討しました。

▼まち歩き調査で検討した物件　[写真４]

しかしながら、鹿屋市では[写真２]で掲げる物件の所有者情報は把握しておらず、法務局で照会を行ったが所有者と連絡を取ることができなかったため採用を見送りました。

▼鹿屋市中心部の空き家状況　[図８]



【出典】鹿屋市提供資料を基に弊社作成

上記の通り、鹿屋市中心部については公的な情報からの絞り込みは困難であると判断し、連携先である志賀建築設計室が有するネットワークから空き家所有者を紹介してもらうことで、対象空き家を選定するに至りました。

対象空き家として選定した物件

■郊外型

[物件の特徴]

山あいに位置する民家。典型的な田の字型の間取りに、キッチンや風呂等を増築したものと考えられる。母屋正面に前庭を有し、敷地内に隣接して馬小屋等が建っている。

[選定理由]

田の字型の間取りに増築を繰り返している現況が、地方都市の郊外における典型的な例となるものと考えられる。また、前庭を囲んで母屋・馬小屋などがコの字型に並んでおり、地域のコミュニティスペースとしてオープンな場を形成できることが期待できるため。

[物件概要]

空き家形態　：住宅・上屋
構造　：木造
規模　：平屋
家屋面積　：２７．３８坪
建築年　：昭和５年（築９０年）

▼対象空き家（郊外型）　[写真５]

【地図】Google Map

■まちなか型

[物件の特徴]

かつて地域の交流の場としてにぎわった京町通りに面した空き家（２件）や空き店舗（３件）。近年では地元まちづくり団体などを中心に再活性化を図る取組が実施されている。

[選定理由]

鹿屋市中心街のアーケード通りに接続する京町通りに面して、コンパクトな範囲に小規模な住宅や店舗が集約しているため、これらを改修しそれぞれに機能を割り振ることで通り全体としての活性化を図ることが期待できるため。

[物件概要]

空き家形態　：住宅（２件）
　　飲食店（３件）
構造　　：鉄骨

【地図】Google Map

▼京町通り　[写真６]

▼対象空き家の一部　[写真７]

▼対象空き店舗の一部（飲食店）　[写真８]

②　現況調査・実測調査

選定した対象空き家・空き店舗について、現況調査および実測調査を行いました。

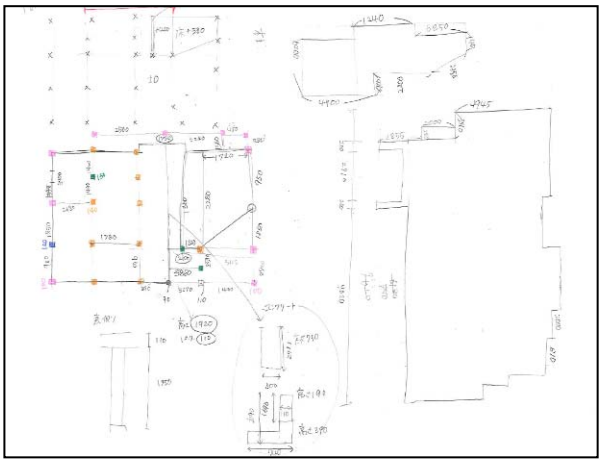
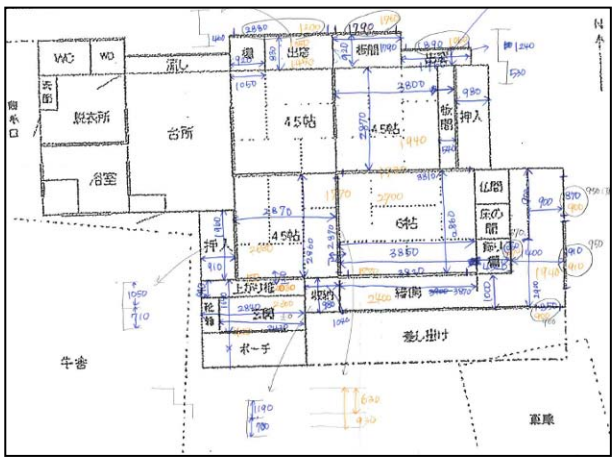
▼現況調査・実測調査　実施概要　[表３]

実施日	２０１９年１０月２６日・１１月３１日	
実測者	志賀建築設計室	志賀
	株式会社 ixrea	保
	鹿児島大学工学部建築学科２年 ＊株式会社 ixrea の学生アルバイトとして	４名
実施監督者	九州経済研究所	上園

▼実測調査の様子（１０月２６日）　[写真９]

▼実測調査の様子（１１月３１日）　[写真１０]

▼実測図（一部）　[図９]

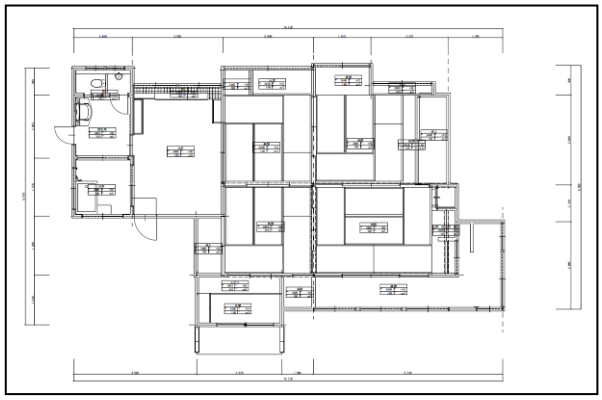



③　現況図面作成

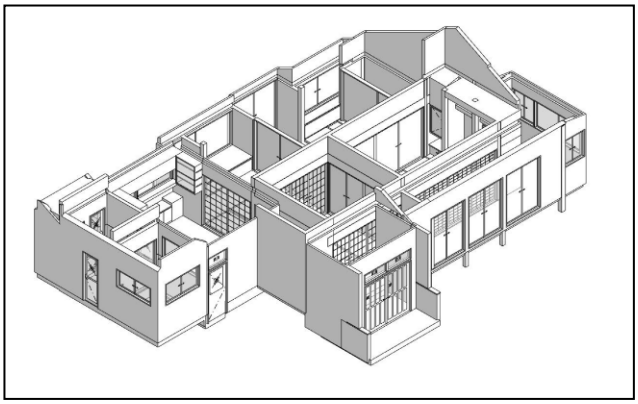
現況調査・実測調査に基づき作成した現況図面等は以下の通りです。

■郊外型

▼平面図　［図１０］



▼アクソメ図　［図１１］

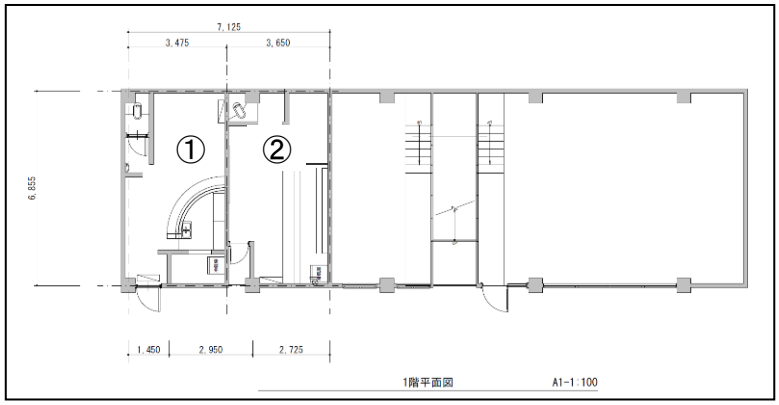


【３Ｄモデル】BIM による作図

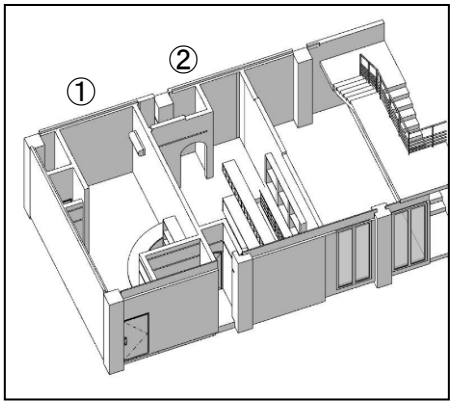
■まちなか型

＊対象空き家２件のうち１件は家主から図面情報の提供があった。

▼平面図(空き店舗①②)　［図１２］

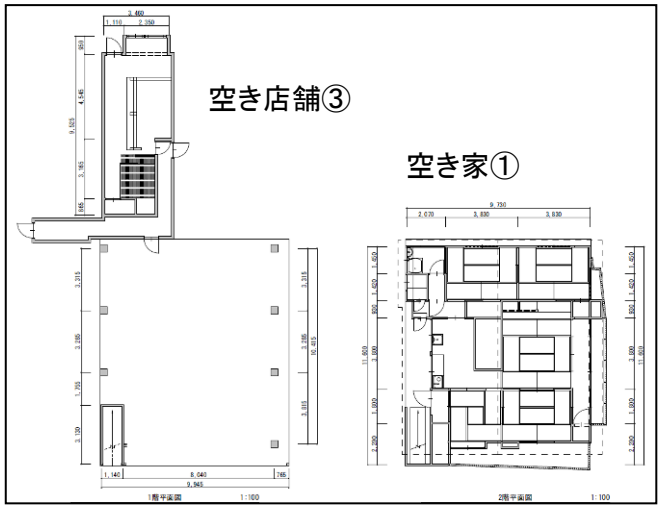


▼平行投影図(空き店舗①②)　［図１３］

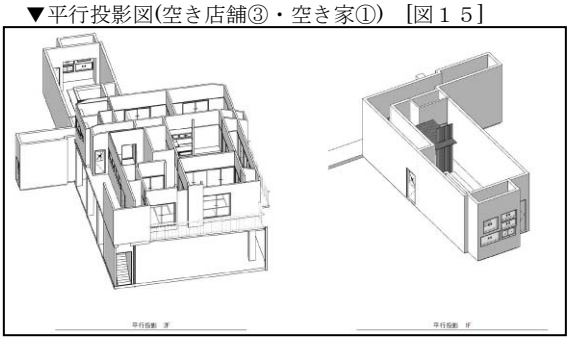


【３Ｄモデル】BIM による作図

▼平面図(空き店舗③・空き家①)　［図１４］



▼平行投影図(空き店舗③・空き家①)　［図１５］



【３Ｄモデル】BIM による作図

A. 事例調査・ヒアリング

▼実施概要 ［表４］

日程	２０１９年１０月８日：ヒアリング		ヒアリング先
	９日：事例視察		■湯浅　章太郎：Localist Tokyo 共同代表 地域への移住・多拠点生活・複業に興味ある人のためのイベントやツアーを企画・開催している。メンバー数：２６２人
場所	東京都内		
実施者	九州経済研究所	藤田・上園	

■湯浅氏へのヒアリング（要旨）

・地域と東京の“ひと”をつながるキッカケづくりを手掛けている。
・東京に拠点を持ちながら「地域で働く」という選択肢を増やしたいと考える若者は多い。
・複合シェアサービス型賃貸住宅が地方に増えれば、そうした多拠点生活希望者がユーザーとなる可能性が十分にある。
・重要なのは、その地方で生業を見つけ収入を得ることができるかであり、そのためには地域のプレイヤーとユーザーをマッチングするような仕組みが必要であると考えている。

■事例視察

①Ｌｉｔｔｌｅ　Ｊａｐａｎ

・空き家を改修したホステル。連携するホステル含めて泊まり放題のホステルパスは月額１．５万円から。週末は併設するカフェスペースで東京と地域とをつなぐイベント等でにぎわう。

▼Little Tokyo ［写真　１１］

②ＮＵＩ

・元は玩具の卸店であった店舗を改修したホステル。
・１階はカフェを併設しており、ユーザーとの交流が生まれる。
・シェアサイクルコーナーなどが整備されおり、周辺エリアにおける活動拠点としてユーザーから支持を受けている。

▼Nui ［写真　１２］

■（参考）多拠点生活を希望する人の声

鹿児島を拠点のひとつとしながら地方と都市をつなぐ活動を行なっている株式会社 kijiya の協力の下、東京と鹿児島で開催された同社主催の座談会において意見収集を行いました。

▼座談会の様子 ［写真　１３］

２０２０年２月１８日@鹿児島

▼主な意見 ［表５］

・農業をキーコンセプトにしている地域で生活したい。
・自分の行きたい先々で仕事を作れる人になりたい。
・地方で稼げるか心配だ。
・地域の方とどのような交流できるのか試してみたい。
・スキルベースではなく、関係性ベースで地域と繋がりたい。

④　改修案の作成

これまでの検討や調査を踏まえ、シェアサービス型賃貸住宅への改修案を作成しました。改修案の概要については以下の通りです。

■郊外型

▼機能表　[表６]

主機能	居室：賃貸（２部屋：和室１、洋室１） シェアサービス型（１部屋：和室）
付帯機能	共有ライブラリー コミュニティスペース（イベント開催のための貸スペース） シェアサイクルステーション

[コンセプト]

チャレンジ農業や、農業普及のための地域イベント等に携わりたいユーザーが短期移住するため住宅として改修する。

母屋は賃貸型２室（洋室１室・和室１室）とシェアサービス型１室（和室）の計３室に分け、それぞれを個室とする。また、３室の中央には共有スペースとしてのダイニングキッチンやトイレ、シャワー室などの水回りスペースを配置する。縁側のスペースは共有ライブラリーとして改修し、地域の人々やユーザーが農業に関する書物等を持ち寄る。

馬小屋は屋根と床だけを残し、高い吹き抜けの天井を有する半屋外のコミュニティスペースとして活用する。週末には、地域連携による農業関連イベントや実技レクチャー等が開催され賑わうことを想定している。

現況では駐車スペースとして利用されていたことが伺える上屋は、ユーザーが自由に使用できるシェアサークルステーションとして整備する。

ユーザーは多拠点生活者を想定しており、滞在中は周辺地域の農場等で働くことや、地域イベントの企画・運営等を担うことによって、その収入を滞在費等に充てる。

▼平面イメージ図　[図１６]

▼外観イメージ図　[図１７]

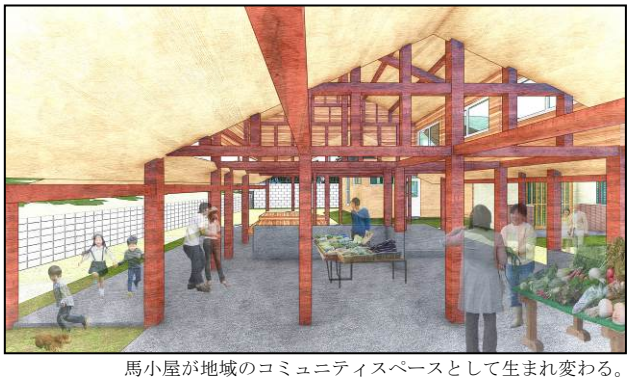
農業をテーマに、利用者や地域の人々が集うオープンな場として再生する。

▼内観イメージ図　[図１８]

夫婦やカップルでの利用が可能な洋室

日当たりが良い縁側に面する和室。床の間は現況のまま。

ダイニングとキッチンやトイレなどを集約した共有スペース
利用者同士の交流が生まれる。



馬小屋が地域のコミュニティスペースとして生まれ変わる。
週末は野菜バザーなどが開かれ、地域の人々との交流が生まれる。

■まちなか型

▼機能表 ［表７］

主機能	居室：賃貸（３部屋：洋室３） シェアサービス型（４部屋：和室）
付帯機能	テナント 兼 交流スペース 京町ギャラリー

[コンセプト]

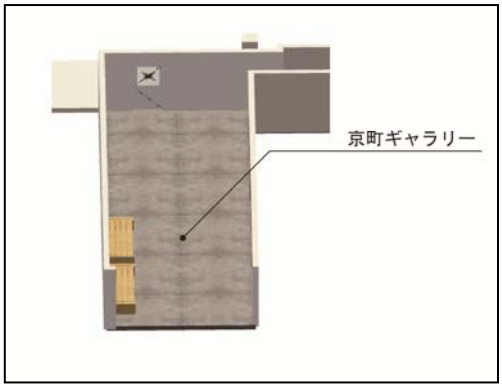
京町通りに面する空き家２件と空き店舗３件を改修し、ユーザーと地域が交流する新たなスポットを整備する。

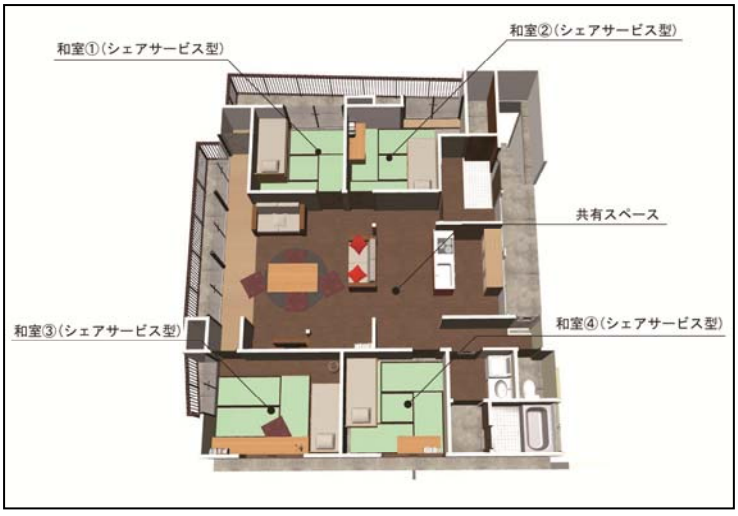
空き家はそれぞれ３戸と４戸の住居スペースとして再構築し、多拠点生活者が中長期滞在できるしつらいとする。

また、３件の空き店舗の内、隣接する小規模な２件は間の壁を取り払い、大きなワンルームのテナント兼交流スペースとしてリニューアルする。残る１件の空き店舗は、裏通りに抜けることができるストリートアートギャラリーとして整備する。これによって京町通りは、様々な魅力ある地域のコンテンツを提供することが可能な、交流・発信拠点として地域の活性化に貢献するエリアとなる。

都市部から訪れたユーザーがライブアートイベントなどの自主企画を開催したり、地域の様々な産業の生産者や職人、クリエイターと交流することで新たな取組が生まれるなど、「ひと・モノ・コト」に彩られた京町通りが誕生する。

▼平面イメージ図 ［図１９］

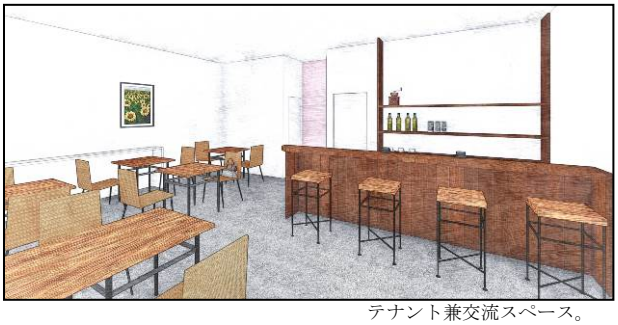




▼外観イメージ図(テナント兼交流スペース) ［図２０］

左手にテナント兼交流スペースを見る。京町通りに対しオープンな場とする。
右手奥には、飲食店やベーカリーショップが並び地域の集会所ともなっている。

▼内観イメージ図 ［図２１］

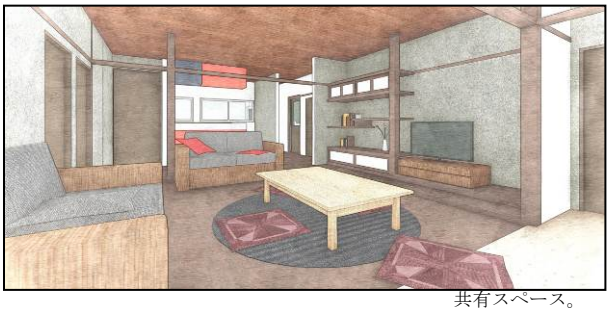


テナント兼交流スペース。
ユーザーがチャレンジショップを運営することが可能。

京町ギャラリー。

和室③。

洋室③。



共有スペース。

なお、郊外型、まちなか型それぞれの地域への波及効果及び地域との連携可能性は以下の通り考えられます。

【地域への波及効果】

■郊外型

・農業従事者の増加
・休耕地にかかる固定資産税をはじめとした農家の負担の減少と耕作放棄地の減少
・農業に関するノウハウや技術の伝承
・農業を軸とした地域コミュニティの活性化　　など

■まちなか型

・京町通りを中心に地域を盛り上げる担い手の増加
・利用者との交流による地域コミュニティの活性化
・近隣施設との連携強化による、地域でユーザーを共有するサービス展開　　など

【地域との連携可能性】

■郊外型

・近隣の休耕地や耕作放棄地の活用
・近隣の食品会社や農場との提携による継続的な雇用確保　　など

▼主な周辺施設　[写真１４]

左：ふくどめ小牧場　右：南風農菓舎

■まちなか型

・近隣施設との業務提携による充実化
　①ゲストハウスの利用
　②コワーキングスペース・シェアオフィスサービスの利用　　など

▼京町通周辺地図　[図２２]

▼京町通周辺の施設　[写真１５]

左上：畑パン　右上：居酒屋黒じょか
下：遠矢百貨店（コワーキングスペース開設予定）

⑤　改修工事費（概算）算出

改修の設計方針については、極力最低限の工事に留め、事業者やユーザーが使いながら手を加えることが可能な余地を残すものとしました。また、改修工事費の概算については、設計内容によって大きく左右されるため、郊外型およびまちなか型のそれぞれの収支シミュレーションを行い、５年で回収できる額として設定しました。したがって、各空き家や空き店舗を１０年間の定期借地権として事業者が家主から借りることを前提とすると、初期投資としての改修費を５年で回収した後の５年は事業者の利益として見込むことができます。

■郊外型

▼概算収支表　[表８]

初期投資				
改修費		6000	千円	(A)
支出				
空き家賃料		15	千円	家主への支払　　＊鹿屋市移住支援サイトに基づく
諸経費		20	千円	
小計		35	千円	(B)
収入				
家賃	洋室	50	千円	賃貸
	和室①	40	千円	賃貸
	和室②	45	千円	シェアサービス型賃貸 ＝3千円(利用料)×30日×50%(稼働率)
小計		135	千円	(C)
事業収支(C)-(B)		100	千円	(D)

＊初期投資費用の回収に係る期間　(A)÷（D）＝６０ヶ月（５年）

■まちなか型

▼概算収支表　[表９]

初期投資				
改修費		15000	千円	(A)　　＊計5件分の改修費として
支出				
空き家賃料	住戸 A	40	千円	家主 A への支払
	住戸 B	60	千円	家主 B への支払
	店舗 A			
	店舗 B			
	店舗 C			
諸経費		40	千円	
小計		140	千円	(B)
収入				
家賃	洋室①	50	千円	賃貸
	洋室②	50	千円	賃貸
	洋室③	50	千円	賃貸
	和室①	60	千円	シェアサービス型賃貸 ＝4千円(利用料)×30日×50%(稼働率)
	和室②	60	千円	
	和室③	60	千円	
	和室④	60	千円	
小計		390	千円	(C)
事業収支(C)-(B)		250	千円	(D)

＊初期投資費用の回収に係る期間　(A)÷（D）＝６０ヶ月（５年）

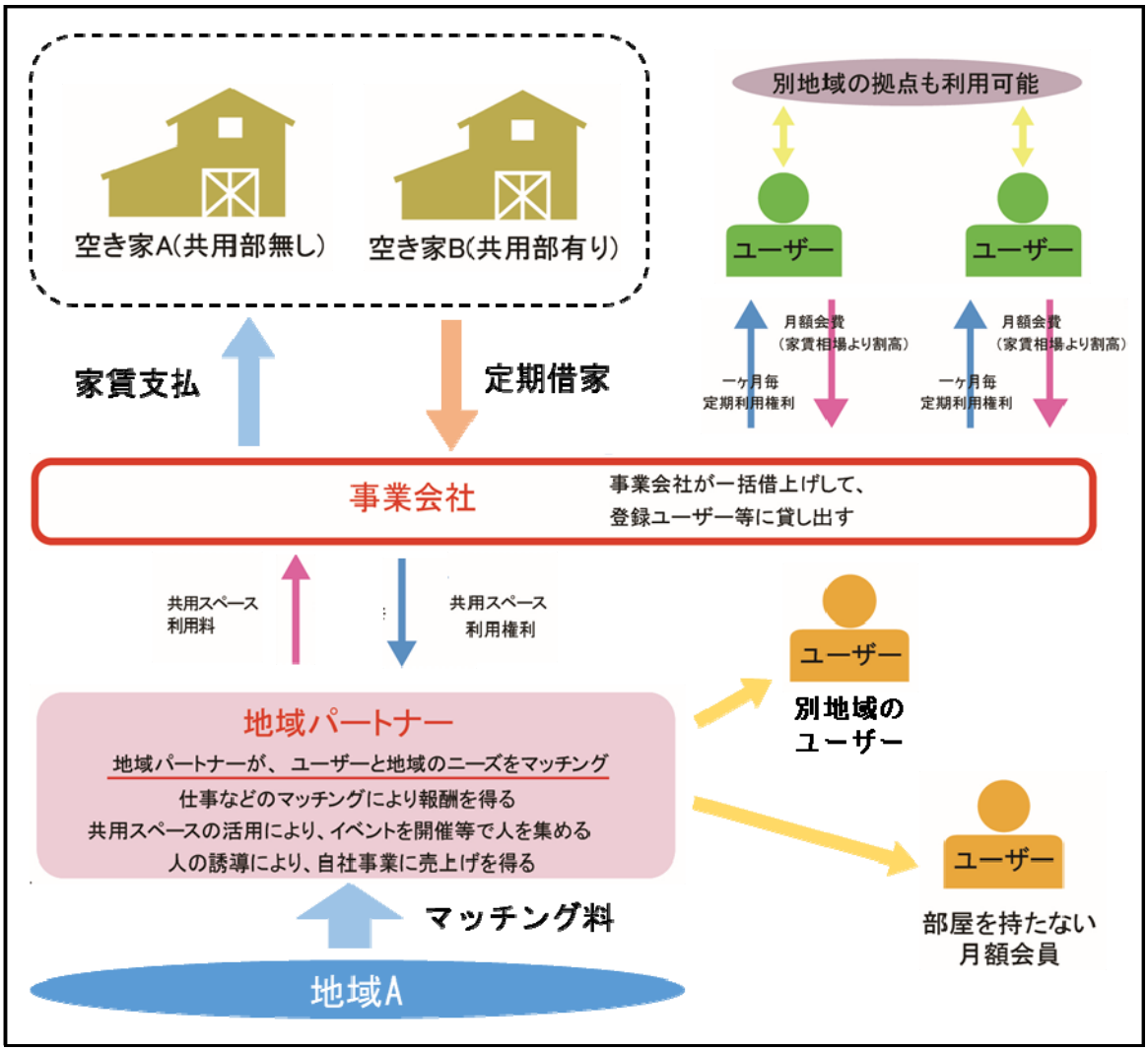
B. 事業スキームの検討

本事業では事業会社が空き家を定期借家（１０年間）として借り上げ、家主に対して家賃支払いを行っていくことを基本的なスキームとします。

ユーザーは事業者に対して月額会費を支払うことによって、事業会社が提供する住宅サービスのすべてを利用することが可能となります。また、事業会社が直営あるいは提携する別地域の住宅サービスについても利用することが可能です。

事業会社はユーザーからの会費のみを収入として事業を継続することは困難であるとの考え方から、複合シェアサービス型賃貸住宅の特徴を活かし、地域パートナーとの連携によって付帯機能の共用スペース等の活用し、事業収入を得るスキームを検討しました。

▼事業スキーム図　[図２３]



C. 資金調達方法の検討

本構想の事業スキームや家賃設定などについて家主の理解を得ることが事業開始の第一条件となるため、事業者が資金調達を行いサブリース形式で事業推進を図ることが最も望ましいと考えられます。そのためにも、事業計画段階から金融機関との連携を深めておくことが重要となります。

また、付帯事業の内容によっては、クラウドファンディングなどの現代的な手法による資金調達も視野に入れることが可能であると考えられます。

D. 県内他自治体への関心度調査

以下の鹿児島県内の自治体へ複合シェアサービス型賃貸住宅の考え方について説明しました。

▼各自治体の反応　[表１０]

自治体名	課	感想など
和泊町	企画課	・中心商店街の空き店舗対策のひとつとして参考になった。
肝付町	企画調整課	・今後、町内の民間事業者と連携した取組が検討できると可能性が広がるのではないか。
日置市	建設課	・現代的な価値観に基づいた斬新なアイデアであると感じたが、それだけに具体化に向けた取組の中での行政の立ち位置について考える必要があるだろう。

⑥　モデル構想の策定

上記検討報告内容をもって、「鹿屋市複合シェアサービス型賃貸住宅モデル構想」とします。

（３）成果

「事業モデル紹介パンフレット」については現在最終調整を行っており３月下旬完成予定です。

■パンフレットの内容（創意工夫した点や特徴）

・シェアサービス型賃貸住宅を活用することで実現するライフスタイルや、改修案の魅力、地域への波及効果、および事業収支等を簡潔に掲載することで、家主・事業者・ユーザーあるいは地域のプレイヤー等の興味や関心を掘り起こすような内容となるように配慮しました。

・専門用語などを避け、極力平易な表現を使用することで、一般の方でも事業の目的や内容が分かりやすくなるように配慮しました。

・説明文を少なくし、ビジュアルで内容が伝わるような紙面構成を目指しました。

■配布対象

・自治体、空き家や空き店舗の所有者、不動産関連事業者、多拠点生活希望者、
ＮＰＯ法人や個人などの地域プレイヤー、その他本事業に興味関心がある者　など

■活用イメージ

・来年度以降、事業化を目指した動きの中で、家主や事業者への説明資料として活用します。

・他の自治体に向けて広報すると共に、空き家活用のひとつの方法として説明することで、新たな関心やニーズを掘り起こします。

・多拠点生活や地方での生活に関心のある都市圏の若者を中心に配布し、意見交換等のきっかけとすることで、鹿屋市への興味を引き出すとともに、アイデアの深化・発展へと繋げます。

▼事業モデル紹介パンフレット（画像は制作中のものです）　[図２４]

３．評価と課題

①　対象とする空き家の選定

当初の予定では鹿屋市の空き家バンクを活用することを想定していましたが、登録物件中に事業内容に適した空き家がない、中心市街地の空き家や空き店舗については情報把握が進んでいない、家主との連絡が取れないなどによって対象空き家の選定が大幅に遅れる原因となりました。

結果的に、自主的なまち歩きや個人的な人脈等に頼る形での選定が、家主との交渉事も含め、こうした調査の場合スムーズに実施できることが分かりました。

②　現況調査・実測調査

調査実施の際、鹿児島大学建築学科の学生達と協働することができました。学生にとっては、今回の事業に係る調査を通して実測技術を学び、空き家問題に関する意識を高める場となりました。また、同学生は事前のまち歩き調査にも同行しており、参加した学生の多くが鹿児島県外の出身者であり鹿屋市にあまり馴染みが無い中、実際に自分の足で歩き、自分の目で見て回ることで地域の実情について知ってもらうことができました。

③　現況図面作成

現況図面の作成にあたっては、BIM を使用して作図することで３D モデルと２次元図面を同時に確認しながら効率的に作業を進めることができました。

また、今後、作成した BIM データは対象空き家をリノベーションする際の実施設計や施工図面の作成などにも活用することができるため、今回の事業を通して作成できたことは家主等にとっても有益であったと考えられます。

A.　事例調査・ヒアリング

都市圏の若者を中心に多拠点生活への関心が広がりつつあることが分かりました。同時に、そうした都市圏の潜在的なニーズに対し、鹿屋市に魅力を感じてもらい、実際に鹿屋市を第２、第３の活動拠点としてもらうためには、地元に精通した地域パートナーと連携して、“都市”と“地方”を結びつけるような活動が重要です。このことは、今後事業化に向けた動きの中で大きなポイントとなるものと考えられます。

④　改修案の作成

事例調査等を基に、“都市”と“地方”をつなぐために複合シェアサービス型賃貸住宅がどのような役割を持つべきかを考えながら検討を進めました。一方で、モデルとしてまとめあげることを優先したために、本改修案に対するユーザー目線での意見や、家主の反応などについては聴取・反映できなかったことが今後の課題となりました。

⑤　改修工事費（概算）算出

改修案を基に、シンプルな収支シミュレーションによって５年で改修費を回収できる範囲での改修工事費を見積った。結果、極力最低限の工事に留めなければ事業化は難しいことが分かった一方で、事業者や滞在者が地域と一緒になって使いながら手を入れていくというビジョンが新たに浮上しました。

また、今回の試算では事業者の運営コストや初期投資費用の調達に係る金利などを含めておらず、今後の事業化に向けた動きの中でより詳細な検討が必要であることが課題として残りました。

B.　事業スキームの検討

事業スキームを検討する中で、ユーザーのニーズに応えるためには、利用者と協働しながら魅力的なコンテンツを生み出し続けることが可能な地域パートナーを確保、あるいは育成することが重要であることが分かりました。

C.　資金調達方法の検討

一般的な空き家のリノベーションの実態や、今回対象空き家として調査にご協力頂いた家主の意見

等を踏まえると、家主が事業費を調達して本事業を開始することはハードルが高く、事業者が資金調達を行いサブリース方式で住宅サービスを提供することが最も現実的であることが分かりました。

D. 県内他自治体への関心度調査

どの自治体においても共通して空き家や空き店舗について問題意識を持っており、本事業の考え方にも一定の関心を持ってもらえることが分かりました。今後の事業化に向けた動きの中で、どのように行政と連携を図り、行政の役割とはどのようなものなのか検討する必要性があると考えられます。

⑥ モデル構想の策定

対象空き家選定が思うように進まなかったことや、事業スキームや改修案作成および収支シミュレーションなどの基礎的な考え方の検討に終始したことによって、事業モデル全体を見通したうえでの効果的な検討に今一歩踏み込めませんでした。一方で、“構想”として基礎的な考え方をまとめることについては一定の成果があったと考えており、今後継続的な取組の中でより具体的な検討を行いたいと考えています。

４．今後の展開

今回行った調査・検討結果や成果を基に、今後事業化に向けた動きを具体化していく必要があると考えています。これに際し、より良い事業によってより良い地域づくりに貢献するためにも、主に以下の点に留意しながら進めることが重要であると考えています。

① 家主の理解と事業資金調達について

本構想の事業スキームや家賃設定などについて家主の理解を得ることが事業開始の第一条件となります。そこで、事業者が資金調達を行いサブリース形式で事業推進を図ることが望ましいと考えられます。そのためにも、事業計画段階から金融機関との連携を深めておくことが重要となります。

② 行政の役割について

本構想の事業化には、迅速な対象空き家の選定と、家主とのコンタクトが重要です。鹿屋市における空き家の状態を把握し、空き家バンクを機能面でも情報面でもより一層強化することが重要です。更に、改修に係る手続きの円滑化や、補助制度の検討、子育てや移住者支援などの政策と呼応した、官民連携による事業推進が重要です。

③ 地域パートナーと成りうる人材・団体との連携について

シェアサービス型賃貸住宅事業では、利用者が鹿屋市に滞在し、どのような生業を得てどのようなライフスタイルを実現できるかが最大のセールスポイントとなります。従って、利用者と協働しながら魅力的なコンテンツを生み出し続けることが可能な地域パートナーを確保、あるいは育成することが重要です。

④ 多拠点生活者をはじめとする多様なライフスタイルに対する地域の理解について

先進事例等の調査の結果、本事業では、特に都心部の多拠点生活希望者が最大のターゲットとなるものと考えられます。こうした今までにない価値観を有する移住者への地域理解を深めることが重要です。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成２年４月	
代表者名		代表取締役　中元　公明	
連絡先担当者名		企画戦略部　研究主査　上園　宗也	
連絡先	住所	〒892-0822	鹿児島県鹿児島市泉町３番３号
	電話	099-248-8691	
ホームページ		https://www.ker.co.jp	