

事業名称	大台町空き家への民間活力導入事業
事業主体名	三重県大台町
連携先	一般社団法人三重県古民家再生協会・AWAプロジェクト・大台町商工会
対象地域	三重県大台町
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・町内に存在する空き家の現状を明らかにし、利活用の促進につなげる。(これまでは、外観のみの紹介で不明瞭な部分が多かった) ・町内の建築関係事業者にも協力を求め、今後のビジネスモデルの可能性について方向性を見出した。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ハウスインスペクションの実施とそれに伴うデータベースの作成 空き家ツアーと空き家ワークショップの実施 先行事例調査の実施（広島県尾道市内・徳島県神山町内）
成果の公表先	大台町ホームページで公表

1. 事業の背景と目的

大台町空き家バンクの施行から7年を経て、尚、一層増える空き家に対し、昨年度当事業において民間事業者と空き家所有者への接触を行った。結果、双方とも、空き家の活用に向けた投資に慎重となるあまり、空き家の流通促進に繋がらないといった悪循環に陥っている。そこで、専門家のノウハウを頂きながら、民間事業者に向けて更に積極的に関与頂けるような機会を設け、空き家流通促進と発生抑制に繋げたい。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業項目	細項目	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
ハウスインスペクションの実施	①調査対象の事前把握							
	②インスペクションの実施							
	③所有者への報告と今後の相談							
空き家ツアーの実施	①告知							
	②実施			●				
	③関係者との共有等							
空き家再生ワークショップの実施	①告知							
	②実施			●				
	③関係者との共有等							
先行事例調査	広島県尾道市：NPO 法人空き家再生プロジェクトの取組 徳島県神山町：認定 NPO 法人グリーンバレーの取組		●					

(2) 事業の取組詳細

①ハウスインスペクションの実施

- ・物件状態の見える化を図るために、（一社）全国古民家再生協会主導によるハウスインスペクションを実施する。
- ・対象物件は、所有者が利活用を希望する物件（前年度実施アンケートによって調査済）から了承を得た30件とした。
- ・インスペクションの結果はデータベースに蓄積し、利活用希望者が参照できるようにする。
- ・インスペクションについては、調査方法等を統一的にするため、初めての物件を題材として、関係者全員で実施した。その後、1物件当たり2～4名でグループを組み、対象物件のインスペクションを行った。

②空き家ツアーの実施

- ・地元有志団体（※）をコーディネーターに迎え、（民間事業者を含む）利活用希望者を対象に物件見学ツアーを実施した。

※建築士、宅建士、デザイナー、古民家ギャラリー経営者、民泊経営者からなる空き家の利活用を通じたまちづくりを志向する団体で、全員が空き家をリノベーションし、ギャラリーや宿泊施設等として利活用した経験をもつ。

- ・対象物件は、インスペクションの実施結果を受けて選定した。

【タイムスケジュール】

時間	内容
13:30 ～	集合&あいさつ
13:10 ～	ツアー開始（車で移動）
	《空き家（賃貸・売買可能）物件見学》
	・物件①の見学（外観）
	・物件②の見学
	・物件③の見学
16:00 ～	・物件④の見学（外観）
	・物件⑤の見学
16:00 ～	振り返りの会開始 ①参加者紹介会

③空き家ワークショップの実施

- ・地元有志団体（②と同じ）と商工会所属の民間事業者が中心となって、空き家の利活用促進を目的とした協業事業を検討する。

- ・事業としては、
 - i. 各事業者（大工、左官、設備等の職人）がそれぞれの空き時間を利用して物件に修繕や改修を施す。

ii. 上記をポイント化し、物件の成約時に、その貢献度に応じて収益が得られるようにするというような内容を構想している。

⇒これに対しては、対価が確約されない仕事に対しては、賛同できない様子だった。

④先行事例調査

・NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの活動範囲の空き家問題は深刻で、隣近所も高齢化し、隣家が荒れていても世話が出来ず、自分の家で精いっぱい状況である。また、車も作業車両も侵入付加エリアが多いことも課題だとおっしゃる。しかし、その条件で建てられた家々にはそれぞれ魅力があるとも言われる。

当該法人の代表は、日本全国どこへ行っても同じ風景になっていることについても危機感を抱かれ、持続可能な形での地産地消の素材で家づくりに関心をお持ちだ。



写真1：土地には傾斜があり、路地も細い

・特定NPO法人グリーンバレー

過疎化の現状を受け入れ、数ではなく過疎の中身を改善する。外部から若者やクリエイティブ人材を誘致することによって、人口構成の健全化を図るとともに ICT インフラ等を活用し、多様な働き方を実現できるビジネスの場としての価値を高めることによって、農林業のみに頼らない、均衡のとれた持続可能な地域を目指す。

実施しているプロジェクト

1. ワークインレジデンス（町の将来にとって必要な働き手や起業者の誘致）
2. サテライトオフィス（IT、映像、デザインなど働く場所を選ばない企業の誘致）
3. コワーキングスペース（アーティスト、エンジニア、デザイナー、プログラマーなど

ク

リエイティブ人材の集結)

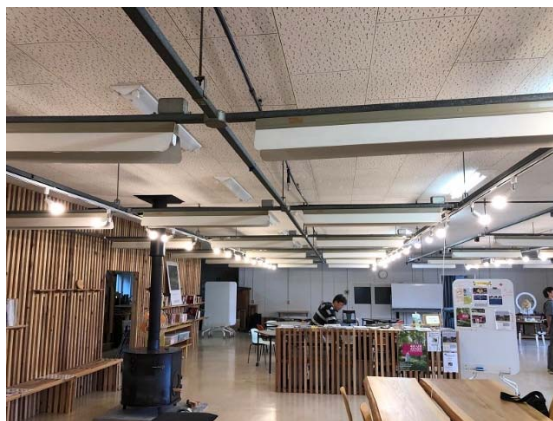


写真2：神山バレーサテライトオフィス・コンプレックスの外観の施設内

(3) 成果

①ハウスインスペクションの実施

- ・ホームインスペクション調査報告書 30軒分（調査項目（もくじ）については下記）

調査方法基準		部位
構造 関連	【1】	基礎（構造）
	【2】	土台・床組（構造）
	【3】	床（構造）
	【4】	柱及び梁（構造）
	【5】	外壁及び軒裏（構造）
	【6】	バルコニー（及び共用廊下）（構造）
	【7】	内壁（構造）
	【8】	天井（構造）
	【9】	小屋組（下屋部分を含む）（構造）
	【10】	蟻害（構造）
	【11】	腐朽等（構造）
	【12】	鉄筋探査（構造）
	【13】	コンクリート圧縮強度（構造）
雨水 関連	【14】	外壁（雨水）
	【15】	軒裏（雨水）
	【16】	バルコニー（及び共用廊下）（雨水）
	【17】	内壁（雨水）
	【18】	天井（雨水）
	【19】	小屋組（雨水）
	【20】	屋根（雨水）

図1：インスペクションの調査項目（これを基に報告書を作成）

空き家の流通を進める上で課題となっている一つに物件所有者は、町外在住者が多いこともあり、家の状態をよくご理解いただけていない場合が多い。同時に空き家利用希望者にとっては、状態が不明瞭な物件に対し、購入・賃貸の決断をし難い現状があった。この現状を改善すべく、物件状態を明らかにすれば、空き家の流通促進に繋がるのではないか、という仮定を立て作成した。

この結果となる、調査報告書は所有者に送付し、空き家流通のための資料として使って頂くこととする。また、今回得られた情報は、昨年度作成した空き家データベースにも情報を反映させ、関係者間で共有を図りながら空き家の更なる流通促進につなげたい。

②空き家ツアーの実施

空き家バンクの成約件数の伸び悩む一因として、上記のインスペクションの狙いとも重複するが、修繕の可否やそれにかかるコストに対しての妥当な判断が行えないことが挙げられる。

そこで、空き家の利活用における経験とノウハウをもつ事業者をガイドとし、修繕に関するスキルと経験を持つ町内の建築関連事業者の参加も得て、両者で利用検討者に対する積極的な対応（助言や提案等）を提供する試みとした。

また、建築関連事業者には利用希望者の思いを知ることで、今後の空き家に関する事業機会の参考にして頂くことを目的とした。

利用希望者からは単なる見学会ではなく、修繕や利用者が望むリフォームについて具体的な話を聞くことが出来たことに評価が高かった。対して建築事業者からは、修繕需要の可能性を認識頂いたことも大きな成果と言える。

告知に関しては、SNS による反応が最も大きかった。



写真3：ツアーの様子とその後の意見交換会



AWAプロジェクト

作成者: 谷藤 重美 [?] · 2019年11月15日 · 🌐

...

昨年もお好評いただきましたおおい空き家ツアー、今年も開催いたします。

駅から近い迫力満点の元縫製工場跡地や、ほんの少し手を加えればまだまだ使える一般住宅など、HPでもまだ公開していないバリエーション豊かな物件をご用意しております。

田舎暮らしにご興味のある方、自然豊かな環境でものづくりをお考えの方など、どなたでもご参加いただけます。

昨年同様、定員になり次第締め切らせていただきますので、参加ご希望の方はお早めどうぞ。

11月24日 日曜日

13時30分大台町役場駐車場集合

三重県多気郡大台町佐原750

その後はこちらで用意したお車で物件めぐりをさせていただきます。

参加費は無料。

要予約ですので、必ず下記のいずれかの方法でお申し込みください。

専用申し込みフォーム、またはInstagramやFBページのメッセージからでもお申し込みいただけます。

専用申し込みフォーム

<http://awa.web-odai.info/form.php>

それ以外のお申し込みは

お名前

おところ

携帯電話の番号

メールアドレス

をお書き添えいただきメールかインスタDM、メッセージで上記内容をご回答ください。

たくさんの皆様のご参加お待ちしております。

図2：SNSでの告知文

③空き家ワークショップの実施

空き家を利用する上で、とりあえず住める程度の改修が必要な場合、所有者・利用者のどちらが負担するのかが話が進まないケースが少なくない。

このような課題や現状に対して、参加者と共にその解決策を探る機会とした。

建築関係事業者が改修費用を先行投資という形で、事業者の遊休時間を利用して改修し、

当該物件が成約の後に回収するという方法はどうかという提案に対し「対価が確約されない仕事はしたくない」といったお答えを頂いた。

ただ、大台町などの空き家に対する取組に関しては、好意的であり、今後も協力はして頂けるとい声は頂いた。引き続き、大台町が主催するワークショップやリフォーム塾などを運営する際には、指導的立場で参画頂けることとなり、空き家対策の担い手強化に着実に繋がっていると云える。



写真4：ワークショップの様子

作戦会議を開きます！

空き家再生作戦参加者・協力者募集

大台町と一緒に考え取り組んでいる「空き家再生作戦」に
みなさんのお力をお貸しください。

空き家の再生や活用に興味のある方、建築に携わってらっしゃる方、建築に携わっていらっ
しゃった方、手先が器用な方、これから何かはじめたい方、ちょっと面白そうだなと思っ
てくださった方、どなたでもご参加いただけます。

- プロにしか出来ないことがあります。
- 素人だから生まれる発想があります。
- どちらも大事な要素だと私たちは考えています。

10月18日の三重テレビで放映されたOKUISE WORKSの「実践的空き家再生」ノウハウなどの
話も聞いていただけます。

募集人員：若干名

日時：11月11日 午後6時から9時

場所：OKUISE WORKS（元ギャラリー奥伊勢）大台町高奈 1064

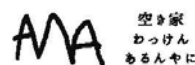
参加費：無料

問合せ・申込 AWA プロジェクト info@awapj.com

090-4269-7769 谷藤（OKUISE WORKS）

090 7414 1384 佐々木

共催：大台町・AWA プロジェクト



AWA プロジェクトの

くわしくは裏面をご覧ください。



～すでに動き出しているプロジェクトと今後の予定～

- 旧川添郵便局跡地をAWAプロジェクトの拠点兼ねたシェアアトリエ、シェアオフィス、レンタルスペースとして活用することが決定しており、具体的な改装計画を立てています。
（すでに入居希望者、利用希望者がごぞいます。）
- 11/24 大台町内の空き家ツアー開催（作戦会議当日参加募集あり）
- 2020年2月ごろ 旧川添郵便局跡地（AWA ラボ）改装（リノベーション）ワークショップ
- 4月 旧川添郵便局跡地（AWA ラボ）シェアアトリエ、シェアオフィス、レンタルスペースとしてオープン！！☆

これらの予定している活動にも皆さんのお力をお借りしたいと考えています！
（職人さん募集・ワークショップ参加者募集・プロジェクト会員募集など）

図3：SNS等での告知文

④先行事例調査

調査箇所：NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト（広島県尾道市）

特定NPO 法人グリーンバレー（徳島県神山町）

感想

- ・大台町の文化的要素（ウリ）を明確にする。
- ・歴史的要素が（これまでに）なければ、これからつくる。
- ・二拠点居住（活動）希望者にも目を向ける→一時滞在、不定期利用を許容する。
- ・空き家対策＝移住者対策ではない。
はじめから移（定）住を前提にしない→結果的にそうなればハッピーくらいに考える。
※必要に応じて物件管理者（≒不在時の管理人）的な役割は必要
- ・近隣市町村との連携 近隣市町村のまちづくり関係者を招いて「自地域に不足している機能」や「大台に期待する役割」等について話をしてもらおう機会をつくる等。
- ・長期的に取り組むのであれば行政との協調は不可欠。
→町のビジョンとの整合性、活動への理解、可能な範囲でのサポート等
- ・メンバーが今まで実践してきたことを先行事例扱いにすればもっと注目して頂けるのではないか。Facebook ページ・ホームページ・広報資料で空き家再生事例として掲載するように進めたい。
- ・人材確保の方法を見出す。
正会員：空き家再生工事（大工・左官・設備）を行うプロ。
賛助会員：ワークショップなどの準備や、現場での協力者（有償）。
ボランティア会員：ツアーやワークショップを一緒に行う（無償）。

3. 評価と課題

①ハウスインスペクションの実施

昨年度より、空き家所有者へのコンタクトに努め、了解を得られた物件 30 軒のインスペクションであったが、途中とその直後に、2 軒が売買され活用のめどが立った。1 軒は、売買に向けて交渉の段階に入ったとこのことで、所有者へのアクションは、何かしらの動きに繋がっていくことが確認された。引き続き、継続した取り組みにしていかなければならないが、経費的なことと人的なことが現段階での課題である。

②空き家ツアーの実施

ツアー参加者のニーズは、それぞれ異なるので、「今回は〇〇のような物件対象ツアー」といった属性別のツアーが効果的と言え、参加者の満足度は高まるようだ。

また、参加者の家に対しての想いを具現化していくためにも、建築関係事業者の同席は、効果的であった。ただ、建築関係事業者も毎回アドバイザーとして参加頂くなら、自身の事業に繋がるような工夫は必要である。

③空き家ワークショップの実施

新築ばかりでなく、改修、補修についても事業機会があることを建築関係事業者は可能性として認識頂き、今後も協力を仰げるような関係が構築できた。しかしながら、当初想定していた「先行投資」して成約後、それを回収するという点については、理解が得られなかった。

代わりに空き家利活用のニーズの高まりを受けて、空き家利用希望者の改修要望に対して、その実現に向け助言し、指導する体制は組めるとの見解を頂くことが出来た。

上記②でも示す通り、事業者の事業機会を見出せるようにすることが大きな課題である。

④先行事例調査

調査先としてご教示いただいた 2 事業所の取組は、行政の立場で、民間の立場で当町に取り入れたいもしくは、検討すべきことが見い出せた。

大台町と置き換えて、【拠点の設置】【持続的な取り組み】【情報発信】について、特に関係者で今後、乗り越えていく課題として認識を新たにしました。まさしく課題認識を共有し、立場の異なる視点で、共に学べたことは、空き家対策の担い手強化と連携強化（官民様々な立場で）を目指す上で有意義な調査だった。

4. 今後の展開

空き家の利活用を進める上で、空き家の数を明確にする定期的な全町調査と、これに伴うそれぞれの空き家の現状を知るためのハウスインスペクションが必要である。

これをベースとした事業展開が肝要であり、空き家を利活用するにあたり、不安なことを極力軽減させた状態で受け入れる

①拠点と想定している遊休物件の機能想定

サテライトオフィス・コワーキングスペース・ワークショップ、展示スペースの確保

②持続的な取り組みに向けて

- ・収益事業の確立【サブリース・自主事業（カフェ・宿泊施設・お試し住宅、オフィス）運営・建築、建設事業者と改修希望者の仲介 など】
- ・運営団体の確立：協力者（会員？）の確保

③情報発信機能の充実に向けて

今回、同行した若しくはすでに町内で移住した若しくは起業した方々の情報を集約し、Facebook ページ・ホームページ・広報資料等で発信し、仲間を作るとともに、町外へも呼びかけていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	三重県大台町長 大森 正信		
連絡先担当者名	大台町企画課 西出 覚		
連絡先	住所	〒519-2404	三重県多気郡大台町佐原 750 番地
	電話	0598-82-3782	
ホームページ	http://www.odaitown.jp/		