

事業名称	●中山間地域の新たな空き家活用の仕組み構築
事業主体名	NPO 法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会
連携先	鳥取市鹿野町鹿野、NPO 法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会
対象地域	鳥取市鹿野町
事業概要	① 相談員や専門家の研修・育成 1. 地域の空き家活用、まちづくり活動を整理。 2. これまでの実績と情報を共有し、新たな相談員・専門家を育む。 ・空き家活用会議を5回程度開催。空き家活用の情報を共有。 ・複数人が空き家活用相談の対応可能に。 ・空き家活用公開セミナー3回開催。先進事例を聞きスキルアップ。 ②地域の専門家等との連携体制の構築 1. 行政、地域の人々との連携構築により空き家確保の流れを作る。 2. 行政・専門家等と連携し中山間地域の新たな仕組みを構築。 ③実施した取り組みのまとめ・公表 1. 取り組みをHP、SNSで発信。 2. 中山間地域の空き家活用の新たな仕組みをリーフレットに。 3. 20年間の空き家活用を柱としたまちづくりを冊子に。 ④その他 1. 若者に地方の空き地・空き家問題と活用を学ぶ機会提供と育成 2. 大学間交流事業の開催
事業の特徴	・20年目となるまちづくり活動と空き家活用の関係性を整理する。 ・30ヶ所を超える空き家活用の経験・知見は中山間地域の独自のものである。 ・空き家活用は移住者受け入れの資源である。 ・大学生とともに空き家の課題・活用を学び、地域の未来を一緒に考える。 ・多数の大学生が地域に関わっており、空き家をテーマとした協働を創出。 ・行政、民間、学生に先進事例や知見を広く共有する機会を作る。 ・中山間地域の空き家活用の仕組みを協議し構築する。 ・地域のネットワークにより空き家調査、予防、確保に取り組む。
成果	□ 冊子「地域の未来を変える空き家活用」 □ 地域ネットワークの構築と空き家調査 □ 中山間地域の空き家活用リーフレット □ 鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学・米子高専大学間交流、連携 □ 大学間交流会において提案された空き家の活用計画、リノベーション
成果の公表方法	□ HP、SNSで発信。 □ 「地域の未来を変える空き家活用～鹿野のまちづくり20年の挑戦」紹介。 □ 空き家調査公表 □ 中山間地域の空き家活用リーフレット制作。 □ 大学生の報告書。

1. 事業の背景と目的

☐ 情報共有と後継者育成。

◆ 背景 担当者一人の取組みであったため、空き家活用の整理、共有、複数人対応が必要。

◇ 目的 これまでの空き家活用を整理・共有し、新たな相談員・専門家を育む。

☐ 空き家問題、活用を学ぶ。

◆ 背景 空き家問題、活用の先進事例、専門家から学び共有する必要性。

◇ 目的 空き家活用公開セミナー開催、先進事例・知見を学生、関係者と共に学び、意見交換。

☐ 空き家借用の地域ネットワーク化。

◆ 背景 空き家借用、活用のためにも地域のネットワークが必要。

◇ 目的 行政及び多様な地域の人々・団体とのネットワークにより、空き家調査・掘り起こし。

☐ 中山間地域の空き家を活用した新たな仕組み作り。

◆ 背景 中山間地域の空き家課題の解決は都市部とは違う手法が必要。

◇ 目的 中山間地域の状況に応じたまちづくりと空き家活用の仕組み、施策の研究と提案。

☐ これまでの活動、研究、学び等の知見を纏め公表。

◆ 背景 中山間地域における活動の整理、発信が課題。

◇ 目的 中山間地域の空き家活用の仕組み、施策、実績を HP、SNS にて発信。

中山間地域の空き家活用リーフレット制作。

20 年間の空き家活用を柱としたまちづくりを冊子に。

☐ 空き家・空き地の課題・活用研究による学生育成。

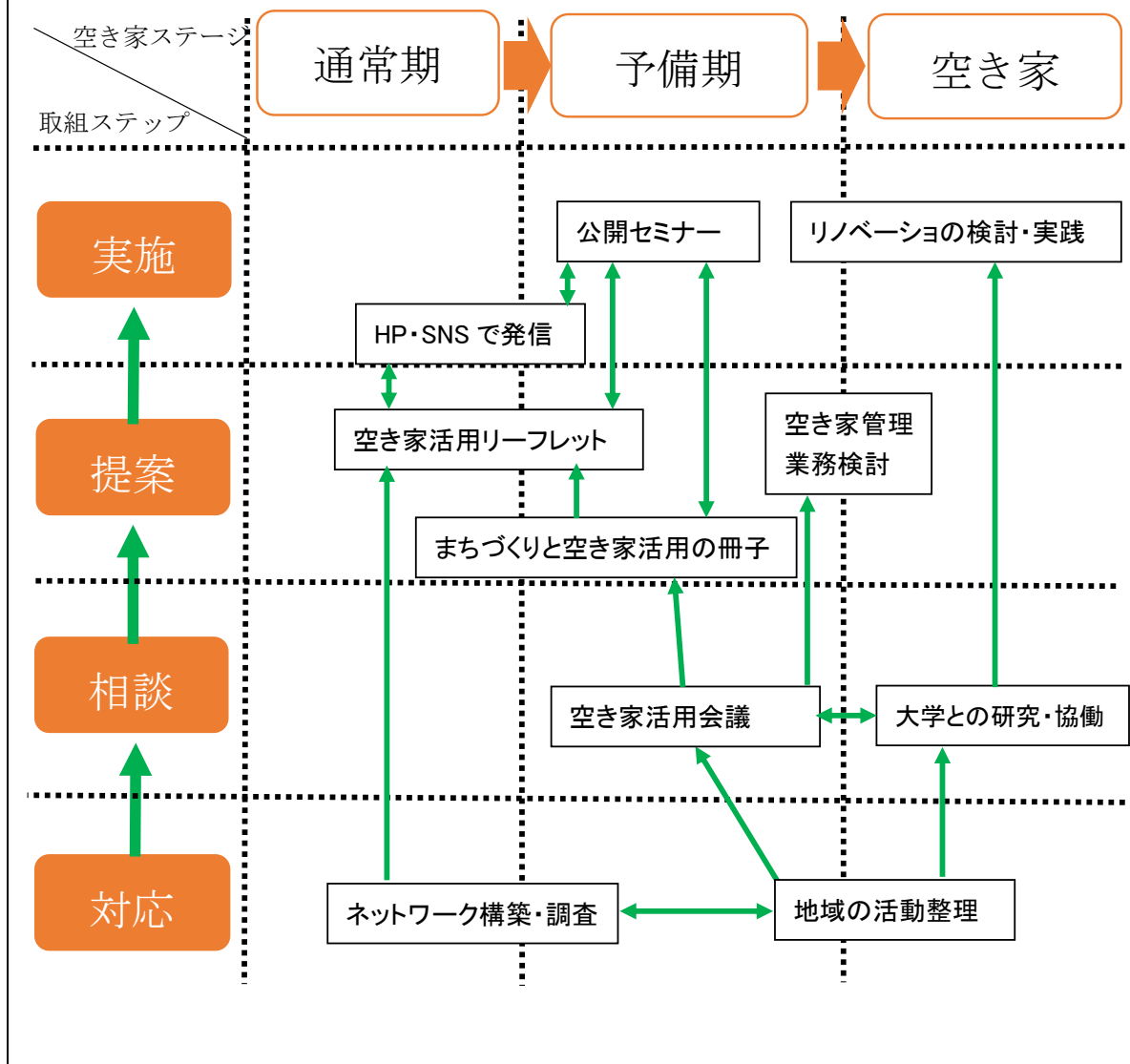
◆ 背景 空き家の課題を学生とも共有。大学間の交流・連携により空き家の課題研究を。

◇ 目的 3 大学・高専と連携し空き地・空き家について、協働して課題研究・解決に取り組む。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【フロー図】



【役割分担表】

1. 取組内容	具体的な内容	担当者	業務内容°
研修・育成	地域の活動整理	いんしゅう鹿野	活動の整理とデータ化
	空き家活用会議	いんしゅう鹿野	会議の通知・開催・運営
	公開セミナー	いんしゅう鹿野 いなば移住支援 M	空き家活用セミナー
連携体制構築	鹿野町内ネットワーク構築・調査	いんしゅう鹿野 鹿野町総合支所	地域への調査・告知・相談
	空き家管理業務検討	いんしゅう鹿野	
まとめ・公表	HP・SNS で発信	いんしゅう鹿野	検討・実践の発信
	空き家活用リーフレット	いんしゅう鹿野 小谷デザイン事務所	リーフレット企画・制作
	まちづくりと空き家活用の冊子制作	いんしゅう鹿野 ナカニシヤ出版 米子高専	20 年のまちづくりと空き家活用をとりまとめ
その他	大学との研究・協働	いんしゅう鹿野 大阪国際大学 米子高専・鳥取大学 鳥取環境大学	連携構築と課題解決・研究
	リノベーションの検討・実線	いんしゅう鹿野 鳥取大学 気高木工製作所	大学生と空き家活用の企画・設計・リノベーション

①相談員や専門家の研修・育成

- 地域の空き家活用、まちづくり活動を整理。
 - 空き家の「予防」「探す」「借りる」「調査」「片付け・リノベ」「活用」の段階的整理を行った。
 - まちづくり活動における空き家の活用、資源化の実践と効果を整理。
 - 空き家活用のデータ化による共有の実現。
 - 空き家活用建物の図面化による情報整理と開示。
- これまでの実績と情報を共有し、新たな相談員・専門家を育む。
 - 空き家活用会議を 5 回開催。空き家活用、まちづくり活動の整理した情報を共有。
 - 研究・整理した活動・ノウハウを共有し、複数人が空き家活用相談の対応可能に。
 - 空き家活用公開セミナー 3 回開催。先進事例や専門家の意見を聞きスキルアップ。

②地域の専門家等との連携体制の構築

- 行政、地域の人々との連携構築により空き家確保の流れを作る。
 - 空き家確保へ地域に協力頂く仕組み作り。地域の人々・団体との地域ネットワーク構築。
 - 地域ネットワークと協力して空き家調査を行い、借用掘り起こし・トリアージに取組んだ。
 - 空き家確保のきっかけとなる空き家管理業務の検討とチーム作り。
 - 空き家予備軍の空き家相談対応の検討、相談会の開催
- 行政・専門家等と連携し中山間地域の新たな仕組みを構築。

- ・ 空き家活用会議を5回開催し、行政・専門家と共に中山間地域の仕組みを検討。
- ・ 鳥取県、鳥取市と空き家対策・政策について情報交換及び協議を行った。
- ・ 中山間地域空き家の「探す」「借りる」「使用確認」「活用」等、仕組み・課題解決策整理。
- ・ 中山間地域の空き家問題、活用の空き家になるまでとなつてからの施策協議・提案。
- ・ 中山間地域の実情に合った仕組みに基づく実践。

③実施した取り組みのまとめ・公表

1. 取り組みをHP、SNSで発信。
 - ・ 中山間地域の空き家活用施策の検討された仕組み・実践をHP、SNSで発信。
2. 中山間地域の空き家活用の新たな仕組みをリーフレットに。
 - ・ 行政・専門家・大学生等の協力により中山間地域の仕組みをリーフレットにより紹介。
3. 20年間の空き家活用を柱としたまちづくりを冊子に。
 - ・ 空き家活用をまちづくりの柱として取り組んで来た20年を纏める。
 - ・ 地域の空き家活用・まちづくりを、他地域のヒントになる冊子とした。

④その他

1. 若者に地方の空き地・空き家問題と活用を学ぶ機会提供と育成
 - ・ 鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学・米子高専のそれぞれの活動を共有。
 - ・ 地方の中山間地域の空き家問題を研究し、空き家活用公開セミナーで共に学ぶ。
 - ・ 空き地、空き家の活用企画・設計・リノベーションの検討と実践。
2. 大学間交流の開催
 - ・ 大学生と地方の中山間地域の空き家問題を研究し、空き家活用公開セミナー等で共に学ぶ。
 - ・ 空き地、空き家の活用企画・設計・リノベーションの検討と実践。

(2) 事業の取組詳細

①相談員や専門家の研修・育成

1. 地域の空き家活用、まちづくり活動を整理。
 - 空き家の「予防」「探す」「借りる」「調査」「片付け・リノベ」「活用」の段階的整理を行った。

図1 空き家の「予防」「探す」「借りる」「調査」「片付け・リノベ」「活用」の段階の流れ

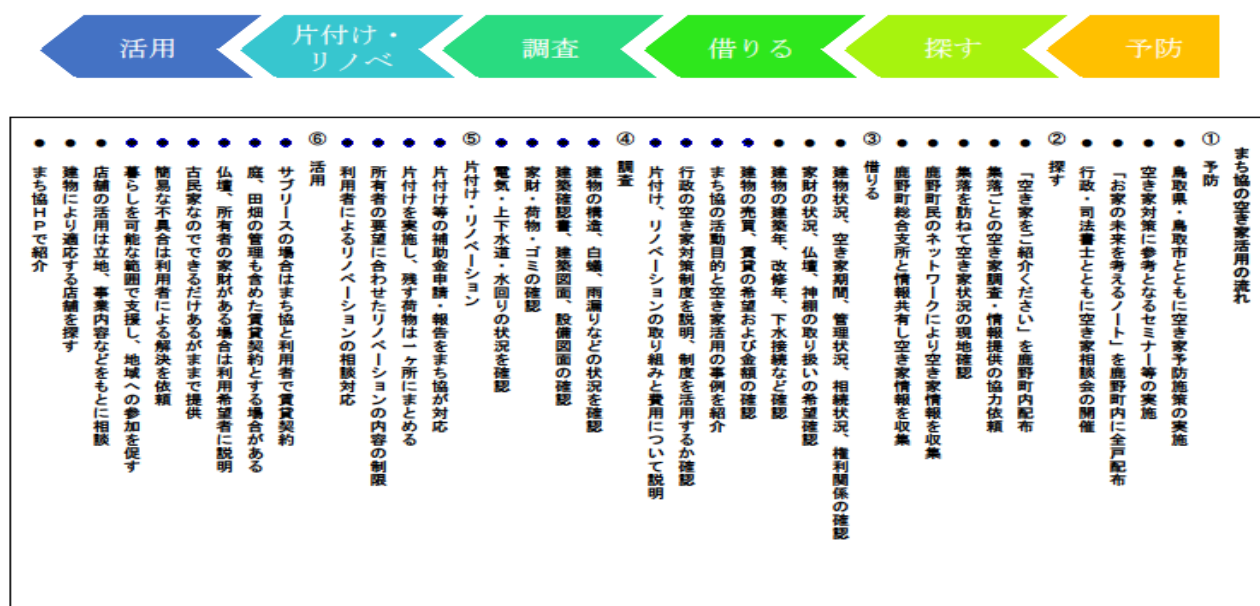
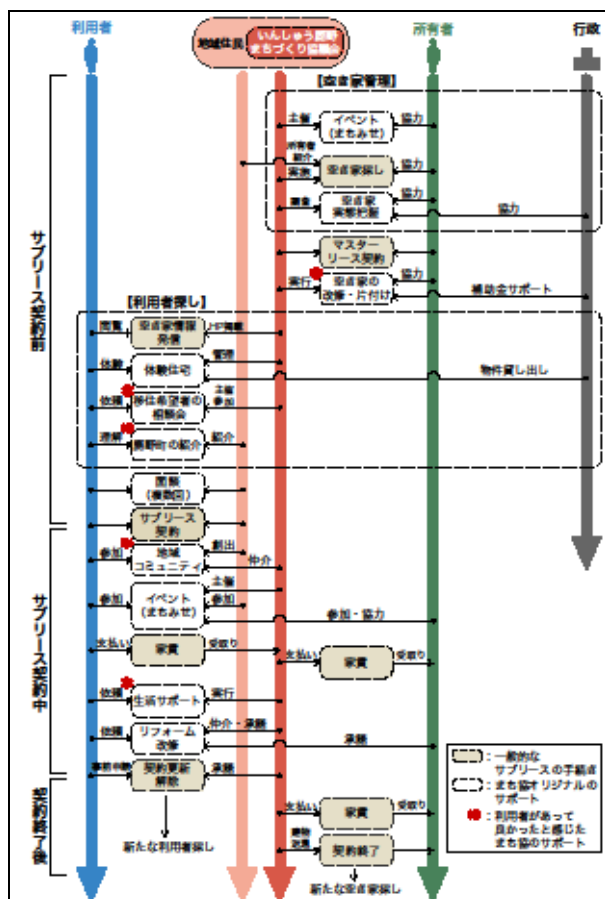


図2 いんしゅう鹿野まちづくり協議会の空き家活用の流れ
(米子工業高等専門学校小椋研究室協力により作成)



資料 1 空き家活用希望者の情報データシート

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
91					抽出		抽出解除				印刷								終了		件数: 13				
92																									
93																									
94																									
95																									
96																									
97																									
98																									
99																									
100																									
101																									
102																									
103																									
104																									
105																									
106																									
107																									
108																									
109																									
110																									
111																									
112																									
113																									
114																									
115																									
116																									
117																									
118																									
119																									
120																									
121																									
122																									
123																									
124																									
125																									
126																									
127																									
128																									
129																									
130																									

☐ 実行中
 ☒ 移行相談中
 ☐ 移住済み

移行空き家活用助成
 移住空き家活用に望むこと
 現在の仕事移住後の仕事
 その他
 添付ファイル

(鹿野とかかわり、実現したいことなど)

ああいいいいい

■ 空き家活用建物の図面化による情報整理と開示

- ・ 空き家を活用している建物の平面図作成 8 件
- ・ H P 空き家バンク、空き家データの情報として掲載

図 3 T 邸平面図

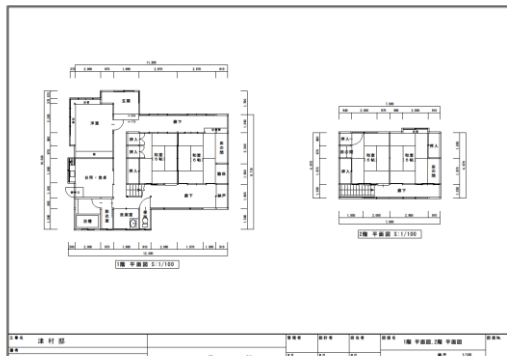
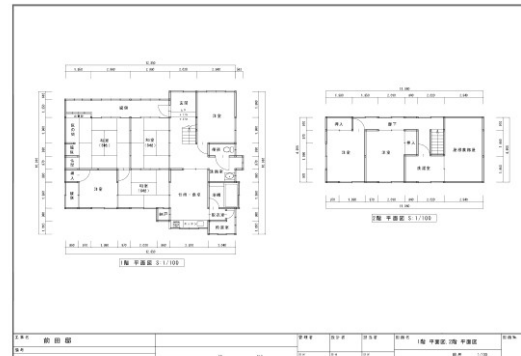


図 4 M 邸平面図



2. これまでの実績と情報を共有し、新たな相談員・専門家を育む。

■ 空き家活用会議を 5 回開催。空き家活用、まちづくり活動の整理した情報を共有。

公開セミナーゲスト、鳥取県空き家担当者、鳥取市鹿野町総合支所空き家担当者、司法書士、地域の不動産業者、建築士、県内空き家活用活動団体、いんしゅう鹿野まちづくり協議会理事長・会員・空き家担当者・スタッフ等参加

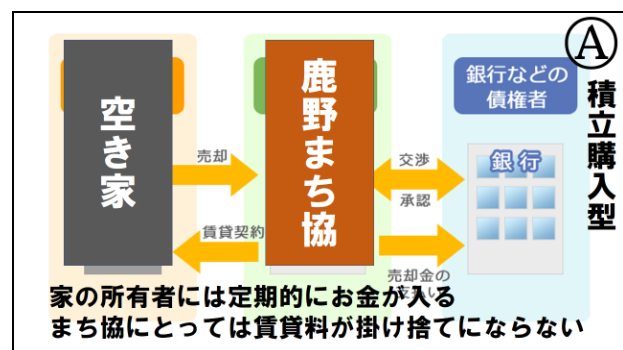
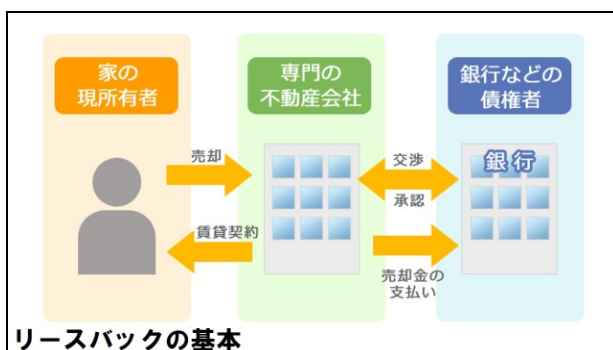
写真 1 12 月 13 日空き家活用会議

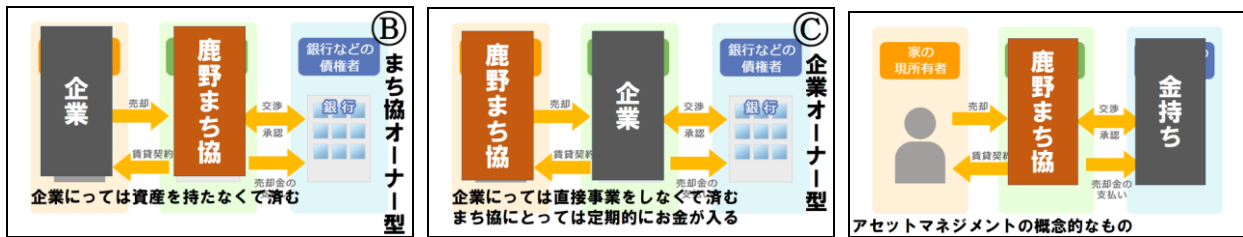


写真 2 2 月 12 日空き家活用会議



資料 2 鹿野におけるリースバック、アセットマネジメントを考える。





- 研究・整理した活動・ノウハウを共有し、複数人が空き家活用相談の対応可能に。
理事長・空き家担当者・スタッフ・一部会員で共有し対応可能に。

- 空き家活用公開セミナー3回開催。先進事例や専門家の意見を聞きスキルアップ。

- 1回目 10月24日 ゲスト講師 武藤隆晴氏 郡上八幡産業振興公社専務理事
セミナー会場 10人、オンライン 12人、再生 166回
- 2回目 11月7日 ゲスト講師 野澤千絵氏 明治大学政治経済学部教授
セミナー会場 15人、オンライン 25人、再生 186回
- 3回目 12月13日 ゲスト講師 畑本康介氏 NPO法人ひとまちあーと代表
セミナー会場 12人、オンライン 17人、再生 341回

リーフレット1 公開セミナー「まちの未来を変える空き家活用」

無料
申込不要

公開オンラインセミナー
Online Seminar

まちの未来を変える 空き家活用

全国において空き家は、人口減少とともに地域に疲弊をもたらす大きな問題です。
空き家率は2033年30%を超えるとの予測も出ていますが、
地方・特に中山間地域では更に進む可能性もあります。
この先、空き家を放置しお荷物とするのではなく、資産化し活用することを真剣に考え、
まちを守り未来を変えていく必要があります。
空き家ももたらす課題、解決策、多様な活用など空き家についての知見・先進事例を、
ゲスト講師から学び共に考える機会として公開オンラインセミナーを開催します。
是非この機会にご参加ください。

ゲスト講師

武藤隆晴氏
10/24
「空き家の可能性」
郡上八幡の取り組みから

野澤千絵氏
11/7
「住まいの移住でまちの未来を変える」
～ポストコロナ時代の空き家活用～

畑本康介氏
12/13
「市民出資まちづくり会社による」
空き家活用事例

主催 いんしゅう鹿野まちづくり協議会 後援 鳥取市 協力 いはり福祉支援ミーティング 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」

2020
10/24 11/7 12/13

「空き家の可能性」
郡上八幡の取り組みから

「住まいの移住でまちの未来を変える」
～ポストコロナ時代の空き家活用～

「市民出資まちづくり会社による」
空き家活用事例

武藤隆晴氏
野澤千絵氏
畑本康介氏

各日スケジュール
13:30 開会
13:40～ 講演
15:00 パネルディスカッション
ゲスト他
16:30 閉会

配信会場
しかの心（鳥取市鹿野町鹿野1809-1）

参加方法
◎当日までに準備いただくこと
本セミナーには、zoomアプリを使用します。
参加希望の方は、当日までにzoomアプリをインストールしてください。
※アプリダウンロードは無料です。
zoom公式サイト
https://zoom.us/download

◎セミナー当日
開始時間以下にURLを開くと自動的にzoomアプリが起動し、
セミナー開始できます。
zoomアプリが自動的に起動しない場合、端末にインストールしたzoom
アプリを起動し、もしくはzoom公式サイトより「ミーティングに参加」を選択し、
ミーティングID: 94006715011 を打ち込んでください。
セミナー開始時間になりましたらセミナーが開始されます。
公開オンラインセミナー「まちの未来を変える空き家活用」
当日URL: https://zoom.us/j/94006715011

無料・申込不要

いんしゅう鹿野
まちづくり協議会

T 689-0405 鳥取市鹿野町鹿野1809-1 ☎ 0857-84-1188
info.m@shikano.org いんしゅう鹿野まちづくり協議会

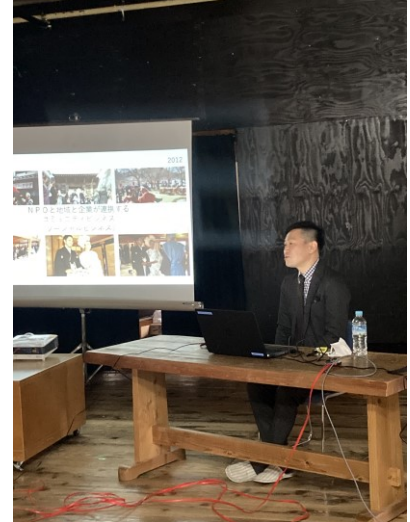
写真3 武藤隆晴氏



写真4 野澤千絵氏



写真5 畑本康介氏



② 地域の専門家等との連携体制の構築

1. 行政、地域の人々とのきめ細やかな連携構築により空き家確保の流れを作る。

■ 空き家確保へ地域に協力頂く仕組み作り。地域の人々・団体との地域ネットワーク構築。

各地区の個人・自治会、との地域ネットワーク構築。

空き家予防と確保へ地域に協力頂くことを目指し鹿野町総合支所、社会福祉協議会、老人会、民生委員と協議を重ね「お家の未来を考えるノート」を作成。

リーフレット2 「お家の未来を変えるノート」

／ 高くなると思ったらまずは相談 ／
家の相談チェックシート

- ☐ 空き家になりそうだが、どうしたらよいか
- ☐ 空き家になって近所に迷惑をかけないか心配
- ☐ 空き家を解体して、更地にするかについて
- ☐ 空き家の管理をしてほしい
- ☐ 空き家を賃すことについて
- ☐ 空き家を賃した場合の不具合について
- ☐ 空き家を売りたいがどうすればよいか
- ☐ 土地・家の価値を知りたい
- ☐ 家財道具の片付け、仏壇の取り扱いについて

その他気になること

／ これからの家のことを相談したい方は下記へご連絡ください ／

相談窓口 NPO法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会
住所 鳥取市鹿野町鹿野1809-1(1F・2F・3F)
連絡先 0857-84-1188 Mail info@ishikano.org

※鳥取市から「居住支援資金貸付制度(貸付)」の貸付を受けています
※鳥取市から「空き家対策補助金」の補助を受けています
※空き家について、また空き家に関するお問い合わせは受け付けています
※空き家に関するお問い合わせは、お気軽に受け付けています
※空き家は、空き家として活用し、活用し続けることが大切です
※空き家は、空き家として活用し、活用し続けることが大切です

空き家になる原因を知っていますか？

- ・ なくなったまま放置してしまふから
- ・ 家の管理方法がわからないから
- ・ 誰かに貸すことへの抵抗感があるから
- ・ 解体に悩んでいるため管理ができていないから
- ・ 相続人が確定していないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから
- ・ 空き家のままでも困らないから
- ・ 仏壇・家財・家財の処分・修繕がわからないから

心当たりありませんか？

空き家を放置すると大変になります

- ・ 人が住まなくなると建物の劣化が急速に進みます
- ・ 空き家になると火災の危険が増える場合があります
- ・ 解体に悩んでいるため管理ができていないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから

空き家にする前に、家を守ることを考えてみませんか？

- ・ 解体などの対応を考えたとき
- ・ 解体に悩んでいるため管理ができていないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから
- ・ 解体にすると固定資産税が払えないから

■ 地域ネットワークと協力して空き家調査を行い、借用掘り起こし・トリアージに取り組んだ。

全 46 地区の空き家調査協力者が確保出来て調査を行った。協力者は今後の情報収集の地域ネットワークとなって頂けるように依頼も行った。

資料3 空き家調査シート

鹿野町各集落空き家調査

鹿野町の各集落の空き家状況をヒアリング及び現地調査させて頂き、今後の空き家の課題解決及び活用に関する取り組みにしたいと考えています。ご協力宜しくお願いいたします。

集落名	戸数	2020年空き家
ヒアリング日時		2010年空き家
ヒアリング者	80才以上	
空き家記録	リスト記録・マップ確認・写真	空き家 使用

空き家リスト

No.	住宅名	住所	空き家年数	所有者	建物状況・建築年・下水接続等
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

鹿野町各集落空き家調査

10年前の空き家リスト

ヒアリング調査 記録 リスト記録、マップ確認

No.	住宅名	住所	空き家年数	所有者	建物状況・建築年・下水接続等
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

80歳以上だけのお住い

ヒアリング調査 記録 リスト記録、マップ確認

No.	住宅名	住所	住居人数	所有者	建物状況・建築年・下水接続等
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

空き家調査から

2020 年 10 月、まち協は独自に鹿野町の空き家調査を行い、現在の居住戸数と空き家状況に加え、2010 年の状況と 2030 年の可能性も探った。2020 年現在すでに朽ちている建物は、調査目的によっては空き家とみなす場合もあるが、原則カウントしていない。また、2010 年の空き家状況は、2020 年現在確認できる建物及び空き家についてのみ 10 年前にどうであったかを調査したため、2010 年以降に解体された建物は含まれていない。2030 年の空き家状況は、現在 80 歳以上の人がだけが居住する建物をカウントしており、あくまで予測である。

表 1 鹿野町 3 地区の空き家調査 （鳥取市鹿野町「まち協空き家調査 2020 年 10 月」より）

	2010 年		2020 年		2030 年 予測	
	空き家件数	空き家率	空き家件数	空き家率	空き家件数	空き家率
鹿野地区 2020 年居住戸数 485 戸	48	8.5%	80 (167%)	14.1%	114 (143%)	20.1%
勝谷地区 2020 年居住戸数 543 戸	27	4.9%	58 (214%)	10.7%	84 (145%)	15.5%
小鷲河地区 2020 年居住戸数 155 戸	17	8.9%	35 (206%)	18.4%	50 (143%)	26.3%
鹿野町全体 2020 年居住戸数 1,183 戸	92	6.8%	173 (188%)	12.8%	248 (143%)	18.3%

鹿野地区は 2020 年 10 月現在の空き家 80 ヶ所、空き家率 14.1%となっている。2020 年は 2010 年に比べ 67%増であり、2030 年の予測でも更に 34 ヶ所 43%増加する。まち協が関わり空き家が活

用に転じた建物は2020年現在21ヶ所あるが、活用が進んでなければ空き家は101ヶ所となり空き家率も17.9%となっていた。2030年には空き家率が20.1%になると予測したが、34ヶ所のうち1/2の17ヶ所活用すれば、空き家率は17.2%となり、空き家となる可能性のあった136ヶ所のうち39ヶ所28.7%を活用することになる。

勝谷地区は2020年10月現在の空き家58ヶ所、空き家率10.7%となっている。2020年は2010年に比べ114%増であり、2030年の予測でも更に26ヶ所45%増加する。この地区の特徴として温泉付き別荘地として造成された越路ヶ丘に空き家が25ヶ所あり半数近くを占める。越路ヶ丘は1970年代に造成され多くの別荘が建てられたが、その後建物の老朽化が進み使われなくなり空き家となったケースが多くある。現在も空き家なのか別荘なのか判断しづらい建物も多い。それらは人口の減少との関連性はあまり無いが、空き家率が低い中でも増加した要因となっていると考えられる。まち協が関わり空き家が活用しに転じた建物は2020年現在10ヶ所あるが、移住者にも人気のエリアでもありまち協の活動・空き家活用の取り組みを所有者に伝える事ができれば、空き家の借用・活用が増加する可能性は十分にあると考えられる。

小鷲河地区は、2020年10月現在の空き家35ヶ所、空き家率18.4%となっている。2020年は2010年に比べ106%増であり、2030年の予測でも更に15ヶ所43%増加する。人口もこの10年で31.9%減少しており、人口減少対策・空き家活用は簡単ではない。一方で「果樹の里山」のような農地、空き家を利用した新たな賑わいや産業に繋がる取り組みにより、地域の魅力に惹かれて訪れるさまざまな人たちとの交流も生まれる。Uターンも含めた地域の担い手を育て、空き家の活用による滞在場所や体験施設を創り出すことによりまちの未来が変わる。

■ 空き家確保のきっかけとなる空き家管理業務の検討とチーム作り。

空き家管理は空き家の疲弊、損耗をゆるやかにする。建物が比較的良い状態を維持できれば空き家活用も行いやすい。まち協は空き家管理にまだ十分な経験と知見を有していないが、空き家活用を行ってきた経験から、空き家期間の長い建物の劣化状況や定期的に管理されている建物は劣化もゆるやかであることを知っている。

実験的に取り組んだ空き家管理は所有者がフランスに居住し、時々帰ってきたいことから空き家管理の相談を受けた物件である。内容的には1ヶ月に1回の郵便物確認、外回りの確認、外部の損傷確認。2ヶ月に1回の通風、換気、室内点検、掃除。半年に1回の屋外の雑草処理、掃除。1年に1回の庭の剪定。この内容でもある程度建物の劣化を抑え、問題確認は可能と感ずる。空き家担当者、スタッフ、掃除等の業務協力者、植木剪定協力者で対応したが、十分対応可能であった。

建物を守り活かすためにも空き家管理の普及は必要である。地域に空き家を管理する仕組み、団体が必要であり継続的な取り組みが求められる。

写真6 空き家管理掃除状況



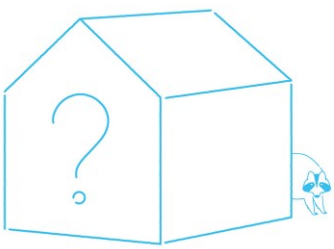
写真7 植木剪定状況



■ 空き家予備軍の空き家相談対応の検討、相談会の開催

「お家の未来を考える相談会」の開催を 2021 年 2 月 12 日・13 日の 2 日間開催。

リーフレット3 「お家の未来を変える相談会」



お家の気になっていること、相談してみませんか？

お家の未来を 考える相談会

2021
相談日 2/12(金)・13(土)

時間 各日 ① 10:00～12:00
② 13:00～15:00

場所 しかの心 (鹿野町鹿野1809-1)

相談対応者 いんしゅう鹿野まちづくり協議会

相談協力者 鳥取市鹿野町総合支所
鳥取県中山間地域政策課
長谷川司法書士事務所

参加無料
申込不要

当日参加OK

※協力者は12日
だけとなります

企画・制作：鳥取県中山間地域政策課・鳥取市鹿野町総合支所・いんしゅう鹿野まちづくり協議会

家の相談チェックシート

- ☐ 空き家になりそうだが、どうしたらよいか
- ☐ 空き家になってご近所に迷惑をかけないか心配
- ☐ 空き家を解体して、更地にするについて
- ☐ 空き家の管理をしてほしい
- ☐ 空き家を貸すことについて
- ☐ 空き家を貸した場合の不具合について
- ☐ 空き家を貸した場合に入居者があるのか
- ☐ 空き家を売りたいがどうすればよいか
- ☐ 土地・家の価値を知りたい
- ☐ 家財道具の片付け、仏壇の取り扱いについて

その他気になること

お問合せ・別の日に相談されたい方は下記へ連絡ください

相談窓口 NPO法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会

住所 鳥取市鹿野町鹿野1809-1(しかの心内)

連絡先 0857-84-1188 Mail info@shikano.org



NPO法人
いんしゅう鹿野
まちづくり協議会



まずはご相談ください！

- 鳥取市から「移住定住空き家運営業務」の委託を受けています
- 鳥取市鹿野町総合支所と協力して取り組んでいます
- 空き家について、また空き家になる前の相談も受けています
- 現在鹿野町内の空き家30ヶ所を以上運営しています
- 空き家の掃除・廃棄など管理にも取り組んでいます
- 片付けは協議会が協力して取り組みます
- 所有者が遠くにお住まいでも相談をお受けします

※法的なことなど相談にお答え出来ないこともありますのでご了承ください

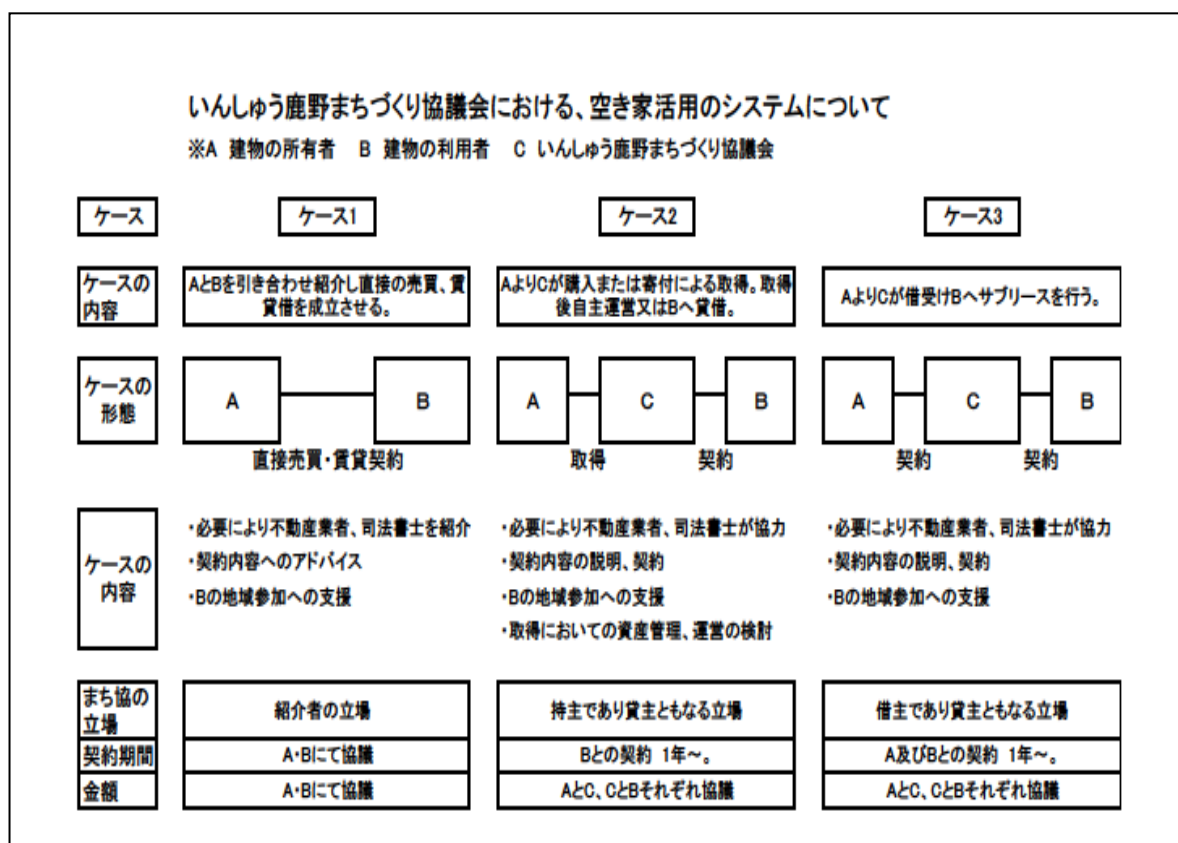
写真 8・9 お家の未来を考える相談会



2. 行政・専門家等と連携し中山間地域の新たな仕組みを構築。

- 空き家活用会議を 5 回開催し、行政・専門家と共に中山間地域の仕組みを検討。
会議は 8 月 20 日、10 月 24 日、11 月 7 日、12 月 13 日、2 月 12 日に開催。

資料 4 空き家活用のシステム



- 鳥取県、鳥取市と空き家対策・政策について情報交換及び協議を行った。

鳥取県地域づくり推進部中山間地域政策課、鳥取市地域振興課・建築指導課・中心市街地整備課・鹿野町総合支所と空き家対策、政策について情報交換及び協議を行う。

- ・ 空き家予防・相談会については鳥取県、鹿野町総合支所と協議し取り組み検討。
- ・ 空き家調査については継続的に鹿野町総合支所と協力して調査。
- ・ 鳥取市空き家対策計画について鳥取市地域振興課・建築指導課・中心市街地政策課と協議

- 中山間地域空き家の「探す」「借りる」「使用確認」「活用」等、仕組み・課題解決策整理。

中山間地の空き家活用の仕組みと流れ

A 空き家をお荷物から資源へ

空き家は放置しておくとも建物の価値が下がり資産からお荷物となる。鹿野のような中山間地域では、解体費が土地代より高いことも多い。しかし売却が難しい場合でも建物の価値を見出し自ら使用、または希望者に貸すことにより活用出来る。

空き家を資源化するための第一歩は片付け。建物が良い状況でも家財道具、衣類、食品等が残り前居住者の生活が垣間見えては、活用はイメージしにくいものである。

2014 年鳥取市が空き家の片付け支援制度として「空き家利活用促進事業」後に「鳥取市 UJ ターン者住宅利活用推進事業」を開始したことで、まち協の空き家の片付けの取り組みも進んだ。

B 空き家所有者の思いを受け止め、負担を掛けない。

建物を借用する場合、所有者の思いを十分に聴き、できるだけ希望に沿った活用を考える。空き家の仏壇、家財がよく問題となるが、仏壇がある状態で借用している建物もあり、所有者がお盆やお彼岸のお参りをされるのも条件としている。借用建物の多くは、所有者の残したい家財を整理し一ヶ所に置いている。仏壇も家財もその状況を利用希望者に説明し、了解を得て活用頂く。

所有者の負担を軽くし、貸すことへのハードルも下げる。所有者が貸すことを躊躇する点がいくつかある。1 点目は片付け、2 点目は建物へのクレームである。古民家は建物の不具合が出てくるものであり、不具合の解決を全て所有者に求めれば、貸したいと思わない。まち協の取り組みでは雨漏り・漏電・漏水は所有者に責任を持っていただくが、それ以外の改修、改善を求めている。3 点目は契約や条件の交渉など「面倒なことをしたくない、解らない」ことである。まち協が所有者の信頼を得て間に入り、契約を行うことで貸しやすくしている。サブリースも所有者の要望から始まった。

所有者の希望を出来るだけ受け止めるようにしているが、建物の状況から活用に至る可能性が低く、片付けやリノベーションが無駄になるリスクが高い場合はお断りをすることもある。建物を見た段階又は調査の段階でトライージ（選別して優先順位をつける）を行う必要がある。そこには建築士の専門的な視点が求められる場合が多い。

C 空き家所有者に私たちの思い、活動を伝える

まち協は地域に役に立ちたいと考え活動している。空き家の売買については不動産業者・司法書士にお願いするが、空き家をお借りする場合は私たちの思いや活動を知って頂き、家を守ることに加え地域を大切にしたいと考えている。空き家を放置することが地域にもたらすマイナスの影響や、近隣の方々に不安を与えることもお話し、空き家活用の意義を伝える。また空き家を活かせる可能性があること、鹿野の空き家利用を希望される方が多くあることも伝える。まち協では実際に希望される方へ提供できる空き家が足りない状況が続いている。

D 時間をかけて調査し、活用を検討する

空き家を借用することが決まった場合、活用用途を検討する。住居として活用することが多いが、場所や建物の状況により多様な活用を検討する。借用時から活用を決定することもあるが、建物の一部を使うとか、多様な使い方を実験的に行うこともある。それが可能となっているのは、所有者の理解、信頼関係があればこそ。信頼に応えるためにも、地域にとって良い選択をすることが大切と考えている。活用検討においてまち協メンバーに加え地域の人々、大学の先生・学生、アーティスト、移住者など多様な人々の意見を聞いている。

また、リノベーションの費用を抑える努力をしている。該当する補助事業があれば利用し、セルフリノベや大学生などの協力をお願いする。

活用を検討するために可能な調査を専門家と協力して行う。図面化すること、建物・電気・水道・下水・空調・給湯の状況確認、構造や白蟻など可能な範囲で確認する。また敷地内の庭園、付随している田畑も管理、活用を想定し確認する。これらの調査は活用検討と共に、リノベーションコストの把握にも必要である。

活用を考える上で利用希望者のニーズ把握も重要である。まち協では利用希望者のヒアリング情報のデータ化に取り組んでいる。個人情報の取り扱いに注意しながらも、まち協の複数人による対応を可能にして、それぞれの専門性を活かした対応・支援を行い、希望に添えるようにと考えている。

■ 中山間地域の空き家問題、活用の空き家になるまでとなつてからの施策協議・提案。

空き家になるまで

行政・民間共通

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| ◆ 地域の魅力を高める努力 | ◆ 空き家活用の情報発信 |
| ◆ 70歳を超えたらお家の未来を考える社会に | ◆ 市街地と中山間地域の空き家対策は違う |
| ◆ 耐震・リノベーション研修会 | ◆ 空き家予備軍への情報発信と警告 |
| ◆ 海外、国内の先進事例、成功事例紹介 | ◆ 空き家問題は社会問題として広報 |
| ◆ 空き家を提供するメリット紹介 | ◆ 空き家状況が続けるデメリット説明 |
| ◆ 提供してよかった所有者の声 | ◆ 空き家のトリアージと対応 |
| ◆ 地域のための空き家予防対策 | ◆ 空き家調査、空き家情報の共有と活用 |
| ◆ 65歳以上世帯へのアンケートで将来の空き家に関する確認 | |

行政へ

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| ◆ 空き家になった場合の経年変化数値化 | ◆ 空き家対策専門員の設置 |
| ◆ 経年劣化により負債となるシュミレーション | ◆ 空き家対策を考えた税制検討 |
| ◆ 行政と民間団体が協力する仕組みの構築 | ◆ 県内移住でも支援する定住対策 |
| ◆ 空き家問題に取り組む民間団体への支援 | ◆ 死亡・転居等、空き家時の関係者ヒアリング |
| ◆ 空き家にならない為に予防をする制度設計 | ◆ 社会貢献、地域貢献となることの広報 |
| ◆ 民間団体等の空き家対策事業立ち上げ支援 | ◆ ランドバンク制度の検討 |
| ◆ 空き家バンク制度の見直し、仕組み再構築 | ◆ 片付けてから空き家バンクへ |
| ◆ 空き家提供を、待っているだけの空き家バンクでは解決しない | |

民間へ

- ◆ 空き家確保のための情報発信
- ◆ 自治会と民間団体協働で空き家対策
- ◆ 継続的な空き家相談会
- ◆ 空き家活用に取り組む民間団体・活動を創出
- ◆ 所有者の相談しやすい窓口、相談対応
- ◆ 行政・社福・民生委員等と空き家相談の仕組み
- ◆ 空き家活用に取り組む民間団体ネットワーク構築と情報共有・相談・行政への提言

・空き家になってから

行政・民間共通

- ◆ 制度説明会、助成説明会、相談会の開催
- ◆ 所有者へ空き家課題の情報発信
- ◆ 2030 年空き家 30%超 町の崩壊・危険状態広報
- ◆ 空き家期間が短いと改修費が低額となる告知
- ◆ 空き家で困っていないと考えている人への警笛
- ◆ 地域のため空き家を活かす活動創出啓蒙
- ◆ 地域で空き家について情報共有する機会
- ◆ 自治会及び地域の人々との連携
- ◆ リノベーションモデル・空き家活用事例の紹介

行政へ

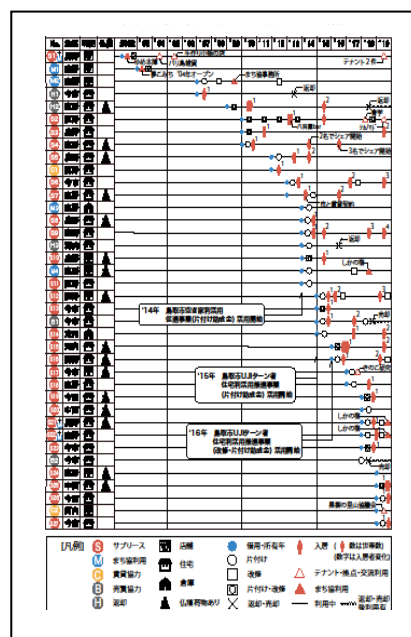
- ◆ 空き家の片付け・改修補助強化
- ◆ 借り手がみつかるまでの管理支援
- ◆ インспекション(耐震性・耐久性等診断)支援
- ◆ 空き家 2 年以内に報告義務制度
- ◆ 片付け・改修の補助事業、対応民間団体の紹介
- ◆ 空き家になって 3 年以上にペナルティ
- ◆ 条例、連携協定で法務局の情報活用
- ◆ 行政情報(税金納付者・水道料金負担者)共有
- ◆ 空き家バンク登録のヒアリング、片付け等指導
- ◆ 市町の広報誌に空き家問題と活用事例を特集
- ◆ 固定資産税納付書へ、空き家の課題・活用の紹介など告知パンフレット同封
- ◆ 空き家の改修費用を予算化し、その後回収する仕組みの検討
- ◆ 民間が空き家の寄付を受ける場合の税制・支援策

民間へ

- ◆ 片付け、リノベーションの体験機会提供
- ◆ 民間が寄付を受け活用する場合の対応研究
- ◆ リノベーションコストの解るモデル案件紹介
- ◆ 空き家のトリアージ
- ◆ サブリース等、貸しやすい・借りやすい仕組み
- ◆ 空き家所有の家族、親族への説明、説得
- ◆ 空き家活用を目指す人に現場を知り、実践する機会提供。

■ 中山間地域の実情に合った仕組みに基づく実践。

図 5 空き家活用実績のリノベーション・サブリース契約内容等
米子工業高等専門学校小椋研究室
協力により作成



③実施した取り組みのまとめ・公表

1. 取り組みを HP、SNS で発信。

- 中山間地域の空き家活用施策の検討された仕組み・実践を HP、SNS、動画で発信。

HP <https://www.shikano.org/>

SNS <https://www.facebook.com/Shikano.machikyo>

動画 公開セミナー1 回目

<https://www.facebook.com/Shikano.machikyo/videos/773820343200758>

公開セミナー2 回目

<https://www.facebook.com/Shikano.machikyo/videos/655191511831235>

公開セミナー3 回目

<https://www.facebook.com/Shikano.machikyo/videos/225057785800557>

2. 中山間地域の空き家活用の新たな仕組みをリーフレットに。

- 行政・専門家・大学生等と共に検討した中山間地域の仕組みをリーフレットにより紹介。

リーフレット 4 「鹿野町の空き家を貸したい・借りたい」

鳥取で移住者に人気の町 /

SHIKANOCHO

鹿野町の空き家を
貸したい
借りたい

鳥取市鹿野町は鳥取県鳥取市の西部、のどかな自然風景が広がるまちです。[鹿野町の空き家活用まちづくり]をコンセプトに、空き家活用を促進し、地域を活性化しています。鹿野町は、近年で人口減少が進む中、空き家活用を促進し、地域を活性化しています。鹿野町は、近年で人口減少が進む中、空き家活用を促進し、地域を活性化しています。

空家を借りるまでの流れ・よくあるご質問

- 1 ホームページ・メール・電話でお問い合わせ
- 2 移住相談日の調整
- 3 移住相談(オンライン or 対面)・ヒアリング
- 4 現地での内見・相談
※移住相談は随時開催しています
- 5 賃貸契約内容確認・承諾
- 6 賃貸契約

Q 空家を借りると、どういったことに利用できますか?
A 空家の活用方法は多く、住まいまたは店舗でしたが、これまでも様々な活用があり、空家にはいろいろな可能性があると考えています。

Q 空家の改修、片付けはどうすればいいですか?
A 改修は所有者さんや当協議会、または利用者がされる場合など状況によって様々です。当協議会では所有者さん、利用者の負担を減らすための補助金の活用やセルフバージョンも提案致します。片付けは、ご入居までに終わらせている物件が多いです。

Q 所有者さんとの交渉はどうすればいいですか?
A 当協議会が所有者さんからお借りした空家を利用者さんへお貸しすることが多いです。その場合は所有者さんと交渉することはありません。

Q 誰でも借りられますか?
A 鹿野に住みたいと思われ方で、地域コミュニティにご参加いただける方であれば大丈夫です。当協議会が預かりしている家ですので、慎重に相談させていただきます。

Q 空家を借りるには、まず何をすればいいですか?
A まずは、下記ホームページや電話、メールにてお気軽にご連絡ください。

これからのお家のことを相談されたい方は下記へご連絡ください

NPO 法人 いんしゅう鹿野まちづくり協議会 〒689-0405 鳥取県鹿野町鹿野1809-1(しおの心内)
☎ 0857-84-1188 ● info@shikano.org
● https://www.shikano.org/

いんしゅう鹿野まちづくり協議会では鳥取県鹿野町を元気で魅力ある地域とするために、空き家を資源として活用しています。所有者のみなさんの協力を、空家を利用したいみなさんの考えに寄り添い一緒に空家活用に取り組めます。

3. 20 年間の空き家活用を柱としたまちづくりを冊子に。

- 空き家活用をまちづくりの柱として取り組んで来た 20 年を纏める。
 - 今後の空き家活用の提案も行い、多くの方との共有、他地域のヒントになる冊子とする。
- 「地域の未来を変える空き家活用～鹿野のまちづくり 20 年の挑戦～」を制作



第一部 まちづくり協議会が創り出したもの

第一章 空き家を使って地域に賑わいを創る

第二章 まちづくり協議会生まれる

第三章 まちなみの彩りと賑わい

第四章 いんしゅう鹿野まちづくり合宿

第五章 全国の地域と繋がる

第六章 地域の新たなこと創出支援

第七章 しかの宿とつながり

第八章 鹿野で暮らす人を応援

第九章 鹿野で活躍する人々

第二部 まちの未来を変える空き家活用

第一章 空き家を取り巻く状況と取組について

第二章 まち協による空き家活用の全体像

第三章 まち協の空き家活用

第四章 中山間地域の空き家活用を考える

第三部 これからの地域・鹿野を考える

第一章 賢者が語る未来の地域

第二章 未来の鹿野に望むこと

③ その他

1. 若者に地方の空き地・空き家問題と活用を学ぶ機会提供と育成

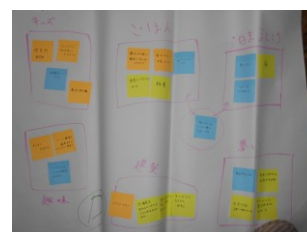
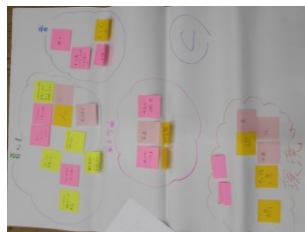
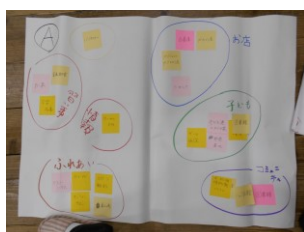
- 大学生と地方の中山間地域の空き家問題を研究し、空き家活用公開セミナー等で共に学ぶ。
3回の空き家活用公開オンラインセミナーの視聴により学ぶ。

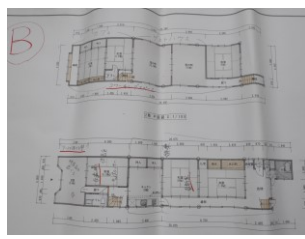
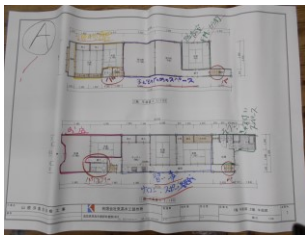
大学生等が空き家の課題・活用を学ぶ機会として講義、講演の実施

- ・鳥取大学シータ公開セミナー「空き家活用編」8月28日
- ・とっとりふるさとリーダーアカデミー 空き家、遊休施設の利活用 9月26日
- ・鳥取大学多田ゼミ 空き家活用研修 10月23日
- ・神戸女子大学 空き家の課題・活用研修 11月11日
- ・鳥取城北高校 空き家活用・移住支援ヒアリング 11月13日
- ・鳥取若者会議 空き家活用活動説明・ワークショップ 11月29日、1月7日
- ・立教大学 まちづくりと空き家活用講義 11月30日

- 空き地、空き家の活用企画・設計・リノベーションの検討と実践。

鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学・米子高専の協働による空き家の活用計画・設計
写真 10-17 空き家の活用計画・設計ワークショップ





2. 大学間交流の開催

- 鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学・米子高専のそれぞれの活動を共有。
- 連携、協働による空き地・空き家活用にに向けた課題解決・研究。

鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学にて 10 月 3 日大学間交流事業の実施。
各大学の活動紹介、空き地・空き家活用の課題によるワークショップ開催

写真 18 大学間交流



写真 19 鳥取環境大学 甲田ゼミ



写真 20 鳥取大学 シータ



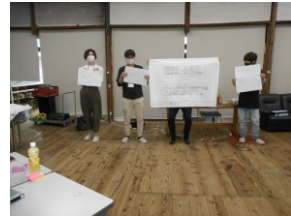
写真 21 大阪国際大学 久保ゼミ



写真 22-25 大学混合グループワーク 空き家の現状と課題



写真 26-29 大学混合グループワーク 空き家課題解決、活用提案発表



鳥取大学・米子高専にて1月29日大学間交流事業の実施。空き家活用計画・設計協議。

写真 30・31 大学間交流事業 1月29日



写真 32 大阪国際大学生オンラインミーティング 写真 33 2/12 鳥取環境大学ミーティング



鳥取大学・鳥取環境大学・米子高専・大阪国際大学 報告書

(3) 成果

- ## ■ 大学間交流会において提案された空き家の活用計画

①相談員や専門家の研修・育成

- 地域の空き家活用、まちづくり活動の整理は出来たが、今後のビジョンが求められる。
- データ化、図面化は進んだが、今後の共有と活用が必要。
- 空き家活用会議を 5 回開催。空き家の課題は共有出来たが、社会的な問題としての解決の道はまだまだ厳しいと感じた。今後さらなる行政と民間による課題解決の為の協働が必要。
- 十分な体制とは言えないが、複数人が空き家活用相談の対応可能に。
- 空き家活用公開セミナー3 回開催。先進事例や専門家の意見を聞き空き家活用、課題解決の取り組みのヒントを沢山頂いた。オンラインセミナーも開催し、再生回数も約 700 回に。

□ 空き家予防の為の「お家の未来を考える相談会」開催。相談者が少なく継続性と企画が必要。

- 鳥取県、鳥取市と空き家対策・政策について情報交換及び協議を行った。空き家の課題解決のための対策・政策の難しさも確認し、今後の行政・民間それぞれの活動を模索した。
- 中山間地域空き家の活用までの仕組みと課題解決策整理。中山間地域の空き家問題・活用の空き家になるまでとなつてからの施策協議・提案を行った。中山間地域の実情に合った仕組みとそれに基づく実践のブラッシュアップが必要。

③ 実施した取り組みのまとめ・公表取り組みを HP、SNS で発信。

- 中山間地域の空き家活用施策の検討された仕組み・実践を HP、SNS で発信。SNS での動画配信は効果があったが、HP の更新が十分ではなかった。今後の情報発信のあり方の検討必要。
- 中山間地域の空き家活用の新たな仕組みのリーフレット作成。今後多くの方に紹介することが求められる。
- 20 年間の空き家活用を柱としたまちづくりを冊子に。「地域の未来を変える空き家活用～鹿野のまちづくり 20 年の挑戦～」を製作。地域、特に中山間地域の空き家活用の参考となるためにも本を紹介し、内容を説明していく努力が必要。

④ その他

- 若者に地方の空き地・空き家問題と活用を学ぶ機会提供と育成。公開セミナー、オンライン講義・講演で空き家の課題と可能性について紹介。若者に社会課題として意識を持って頂くためにも、知らせる機会を行政・民間共に増やす必要がある。
- 空き地、空き家の活用企画・設計・リノベーションの検討と実践。実践的に空き家に関わる必要があると考え取組んだが、もっと広く機会を提供していく必要を感じた。
- 大学間交流の開催。空き家をテーマとした複数大学の交流によって、空き家の活用企画・設計・リノベーションの検討と実践が行われたことは良かった。今後も続けていきたい。

4. 今後の展開

- ・ 空き家調査の内容を基に地域のネットワークの協力も得て活用が見込める建物へのアプローチ。
- ・ 継続的な「お家の未来を考える相談会」開催。
- ・ 冊子「地域の未来を変える空き家活用」を紹介し、空き家活用を促すトークイベントを各地で開催。
- ・ 鳥取県、鳥取市との空き家対策・政策協議の継続。
- ・ 鳥取大学・大阪国際大学・鳥取環境大学・米子高専 4 大学間交流・連携。
- ・ 中山間地域の空き家活用の推移を SNS・HP に掲載。
- ・ 大学生等による空き家活用計画とリノベーションの検討、実践。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2001 年 10 月	
代表者名		佐々木千代子	
連絡先担当者名		小林 清	
連絡先	住所	〒689-0405	鳥取市鹿野町鹿野 1809-1
	電話	0857-84-1188、090-3170-3416	
ホームページ		www.shikano.org	