福津市において、大規模空き家を所有者からサブリースで借り上げ、シェアテナントやシェアアトリエとして運営する。 サブリース業者の改装費用を抑えるため、DIYワークショップを実施。また、入居者数に比例してマスターリース賃料 が高くなる設定を採用し、利活用へのインセンティブを高める。

■ 事業概要

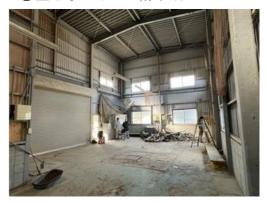
事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	福岡県福津市
背景·課題	今回の課題は、規模の大きさに比例して改修費用が膨らみ、活用に着手できない大規模空き家等である。具体的には、納屋や厩舎付きの広い農家住宅、武家屋敷、老朽化した農業用倉庫などが挙げられる。特に歴史的文化的価値のある建物は、それ自体が情緒あるまちなみを形成しているケースが多く、解体ではなく活用が望まれるところである。 所有者の負担を軽減して利活用に漕ぎつけさえすれば、敷地や床面積が大きい分、シェアハウスやコワーキングスペース、宿泊施設、店舗等に転用することも可能となるが、初期改修コストがそれを許さないという状況がある。
目的	上記課題の打開策として、地域性にも配慮し、なおかつ経済的(事業的)に成立する新たな利活用スキームを構築する。大規模空き家の問題を解決(活用)することができれば、新たな移住者や関係人口の増加、地域経済の活性化にもつながることが大いに期待できる。
連携する団体・役割	福津市(空き家情報の照合、空き家活用セミナーの広報協力) 暮らしの問屋 不動産の売買や賃貸、管理、移住相談などのノウハウ提供 津屋崎ブランチ 事務所スペースの提供、広告・広報、スキーム構築のサポート 西野木材株式会社 空き家の利活用についての施工相談 金氣順也建築工房 DIYワークショップの開催協力

【「サブリース×DIY×シェアリング」に大規模空き家活用スキーム構築】

〇取組内容①

元精米所の大規模倉庫を不動産事業者がオーナーから借上げ、シェアアトリエとして活用する。 改装工事の一部をDIYワークショップ形式にして参加者を募り、地域住民を中心に多数の参加があった。

①空き家になった精米所



②アトリエプラン策定



③借主負担による改装工事



⑥第二期DIYワークショップ開催



⑤第一期DIYワークショップ開催



④DIY改装ワークショップ広告

【「サブリース×DIY×シェアリング」に大規模空き家活用スキーム構築】

〇取組内容②

元旅館だった大規模木造建築(部分空き家)を一般社団法人がオーナーから借上げ、シェアオフィス及びシェアハウスとして活用。旅館時代の食器市、修繕工事のワークショップを開催した。

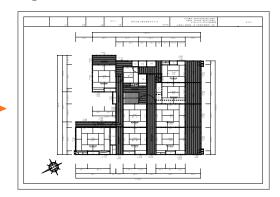
①空き家状態になった各居室



②活用方法を検討するWS開催



③改修・活用プランの策定





⑥DIYによる修繕ワークショップ開催



⑤借主負担による改修工事



④古食器・古物の蚤の市開催

【応援団ホームページのリニューアル】

- 応援団の強みや相談するメリットの明確化
- 〇 毎月更新の空き家コラムで情報発信
- ○これまでの活用事例集の掲載



- ・応援団の信頼度のアップ
- 若い所有者への働きかけ
- ・活用方法を周知・活用の動機づけ



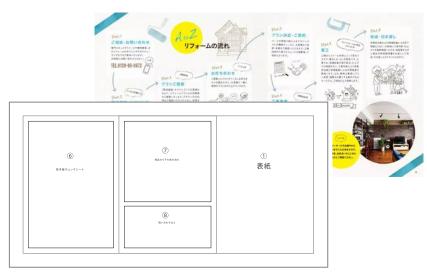
ホームページ案(2月28日完成予定)

【新たな空き家活用資料の作成】

- 空き家の悩みを整理できるチェックシートを掲載
- 空き家活用の具体的な方法を掲載
- 〇 活用事例の掲載



- ・空き家の悩みと活用方法を整理
- ・活用に向けたステップの理解
- •事例掲載で所有者を動機づけ



作成案(2/28完成・納品予定)

【空き家調査&データベース化】(合計50件)※2/6現在

- 空き家調査を実施(目視・近所への聞き込み)
- エクセルデータへの入力・データベース更新
- 所有者に向けて、活用促進のための資料送付

22	(氏名)	住院表示書号	所在(地番-家屋番号)		権利者(住所)	情考
1	福岡 文雄	東原派2-3-18	宮司第2丁目2295-80	806-0064	北九州市八幡西区相生町16-1	2510
	採用 あかね			806-0064	北九州市八楼西区租生町16-1	and the second
	模図 清枝			805-0016	北九州市八幡東区高見2-9-1-14	干燥り
П	報助 亨		-	805-0016	北九州市八幡東区高見2-9-1-14	平原り
П	福田 あゆみ			805-0016	北九州市八幡東区高景2-9-1-14	平原り:
	16 M.F.	津原修3-19-32	津原納3丁目821	239-0813	神像川県横須賀市職間3-50-9	
	童藤 裏久子		"	226-0016	模式市線区高ヶ丘3-26-2面が丘グリーンタウン1線306号	平原り
	占部 第一部			259-1114	神泉川県伊勢貨市高森1150-2グリーンマンション2-205	
3	仁郎 フサ	津屋崎3-5-6	津屋崎3丁目729-2		福津市津屋崎3-5-6	×(宅地)未郵送
4	小野 美弓	津屋崎3-14-20	津屋崎3丁目803-4	870-0100	大分県大分市大字奥田108番地	千層り
5	石津 和子	米住所確認	室司4丁目836	812-0877	福岡市博多区元町1-3-13	
6		※住所確認	EE4TB839	-		
7	石津 テル子	宮前4-15-28	支 見4丁目951		福津市宮司951	
8	仲村 傑司	宮司5-24-3	宮司5丁目1760-8		福津市宣司5-24-3	
	植永 发子	宮前直17-8	宮司其2丁目2295-46		中間市東中間2-13-25	
10	平田 弘子	宮前高2-22-11	宮司派2丁目2295-296		福津市宮明高2-22-11	1
11	柳田 三紀代	宮田派2-23-22	宮司派2丁目2295-79		福津市宣司派2-22-10	
12	版本 基利	宮田高3-30-13	宮司第3丁目1816-29		福津市宣司派3-30-13	
	次五 道路	宮地高3-17-18	室司洪3丁目1926-1	1	福津市宣司5-28-26	
14	山本 峰行	倉田高3-1-6	宮司系3丁目2073		清賀郡清賀町清木3-2-25	
	花田 茂利	津屋崎1-12-1	津屋崎1丁目550-72		福津市津屋崎1-12-1	-
16	西野 七部	津屋崎1-14-5	津屋崎1丁目550-69		福津市津麓崎1-14-5	H100 II
17	選款 加津人	津屋崎1-16-21	津屋崎1丁目563-1		福津市津屋崎1-16-21	干戻り
18	& EHF	津屋崎1-16-20	津屋崎1丁目563-6		福津市津屋崎1-16-20	7.000
	末光 佳代子				福津市宮間5-31-10	
	森 明子				東京都板橋区赤塚4-15-5-302	
19	中垣 凉子	津屋崎1-22-3	津湿崎1丁目641-24		福岡市早島区間1-39-20	
	并野 一條	津屋崎2-7-18	津屋崎2丁目429-1		福津市津建崎2-7-18	1
21	河島楽器店	津屋崎2-23-24	津湿崎2丁目447-1		福津市中央6-20-8	
22	松水 粒子	宮前5-1-15	室司5丁目2121-13		福津市宣司5-1-15	
23	提升 ヒサ子	宮司ヶ丘21-18	宮町ヶ丘117-33		福津市宣司ヶ丘21-18	
24	動田 武	實際ヶ丘21-22	宮前ヶ丘117-24		福津市宮間ヶ近21-22	
25	清家 五江	宮司ヶ丘22-26	宮前ヶ丘117-45		福津市宣司ヶ丘22-26	2000
26	縣 和號	屋ヶ丘17-3	屋ヶ政4-82		福津市屋ヶ近17-3	干燥り
27	田代 一克	展ヶ丘17-18	屋ヶ丘4-79		福津市第9近17-18	平膜り
26	田林 千株子	展々fi1-6	星々が53-12		福田市中央区景巻江2-14-332	平層り
	柳木 弘子				神戸市遺区図玉道2-6-7	電話連絡あり一線2 んに渡し済み。 近月 の方向なし
	吉田 淳子	1	- F		福津市麓ヶ丘1-6	平層リ
	吉田 正紀	in excession constraint			大阪市福島区大関4-1-11-1210	平開リ
	野児 公子	津架橋1-14-1	津屋崎1丁目550-89		福津市津援約1-14-29	
	山路 南紀	津屋崎3-5-7	津原崎3丁目729-3		福津市津屋崎3-5-8	
	秋水 知興	常物派2-23-22	宮司派2丁目2295-78		長康県西文市甲子園七番地17-7-510	
	中村 まさ子	宮司高3-28-1	室司第3丁目1837-2		宗像市田覧525-1	
	松尾 伸音	勝浦5008-4	MOR5008-4		福津市勝浦5008-3	
	長田 神楽	MM4841	勝/64841		程建市勝浦4841	
	占然 申案	勝減4061-2	勝浦4061-2		福岡市東区若宮4-13-31	
	神田 下倉	6.0796-1	& 0.186-1		完成市田和A-11-20-301	

2022年度 空き家データベース

【空き家予備軍の対策】

〇福津市と連携して、空き家特集を市報に掲載。 空き家活用・相続セミナーも開催(市民対象) 12月4日(5名参加)、1月29日(8名参加) 2月19日の3日間実施



空き家の実態把握と活用提案 空き家化を防ぐための対策



都市管理課と連携して、市報で空き家特集を組む。

【評価】

- 大規模空き家活用スキームの構築のため、 2つのモデルプランを実行できた。
- 新しいHP掲載やパンフレット配布によって、空き家活用の促進につなげる事が可能。空き家所有者への訴求力を高めた
- 福津市との連携も年々強化され、広報誌への空き家特集や セミナー告知、空き家情報の照会ができるまでになっている。



・大規模空き家の活用スキーム例

【課題と今後の展開】

- ホームページを定期的に更新していくことで、 空き家所有者が見やすく、活用を動機づけられる状態を保つ
- 空き家情報のデータベースを毎年更新し、引き続き、活用を 働きかけていく。
- まちなみや景観の保存地域の空き家解体が進むこともあり、 町の記憶を継承するため、家財道具や解体時の古材流通の 仕組みを充実させていきたい



・福津市との連携・広報



・古物・古材の流通の仕組み模索



空き家の発生防止と空き家活用を 確度高く推進していく