

特定非営利活動法人空き家マッチング研究所

事業概要	本事業は、市内の逼迫した空き家不足を背景に、空き職員公舎アパートの民間活用の社会実験を通じて、当該事業独自の成立要件を整理、検証することで、本事業を横展開していくために必要な知見を得るものである。
------	--

事業者情報	
団体名	特定非営利活動法人五島空き家マッチング研究所
所在地	長崎県五島市
設立時期	2019年12月5日
団体HP	https://gotoakiya.com

活動地域

長崎県五島市

事業スキーム

凡例 ...実施事業者 ...自治体 ...その他連携先

取組内容及び成果

社会実験の実施と関係各所へのヒアリング等を通して、公民連携による空き職員住宅の活用に至るまでのプロセスを特定(下図)し、今後横展開していくための成立要件を導いた。

特定非営利活動法人空き家マッチング研究所

① 社会実験環境の整備



②～⑤ 活用までのプロセスと成立要件の導出

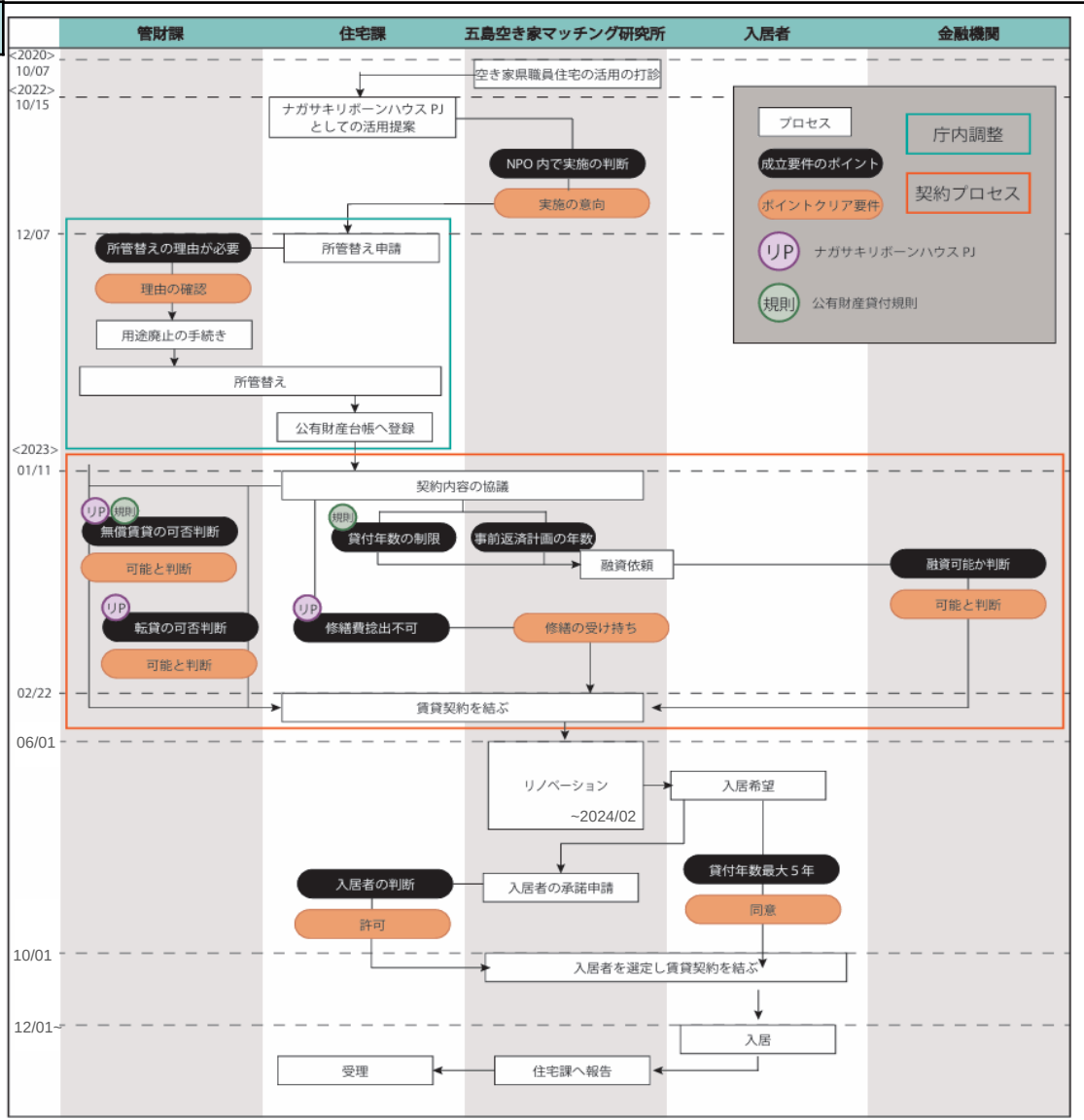
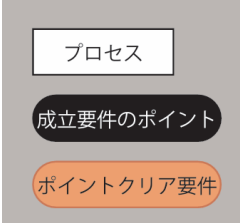
◎本事業の背景と狙い



- ・五島市では近年急速に流入人口が増加。一方、活用できる空き家が頭打ちになりつつある。
- ・よって、五島市内で使われていない県職員住宅も活用して、公民連携で移住者など住宅確保要配慮者の受け皿づくりが急務と判断。
- ・ただし、本件のような県職員住宅の公民連携活用の先行事例は皆無。
- ・したがって、本事業の社会実験と調査を通じて、活用に至るまでの成立要件を整理、横展開するための知見を導出。

◎実施手順

- ・本社会実験の活用に至るまでの主な当事者である本団体、長崎県管財課、同住宅課、金融機関へのヒアリングを実施。
- ・活用に至るまでのプロセスと、その時々で阻害する可能性があった成立要件のポイント(障壁)及び障壁を乗り越えられた要件を整理。
- ・一連の活用に至るまでのプロセスを右図のようにまとめた。

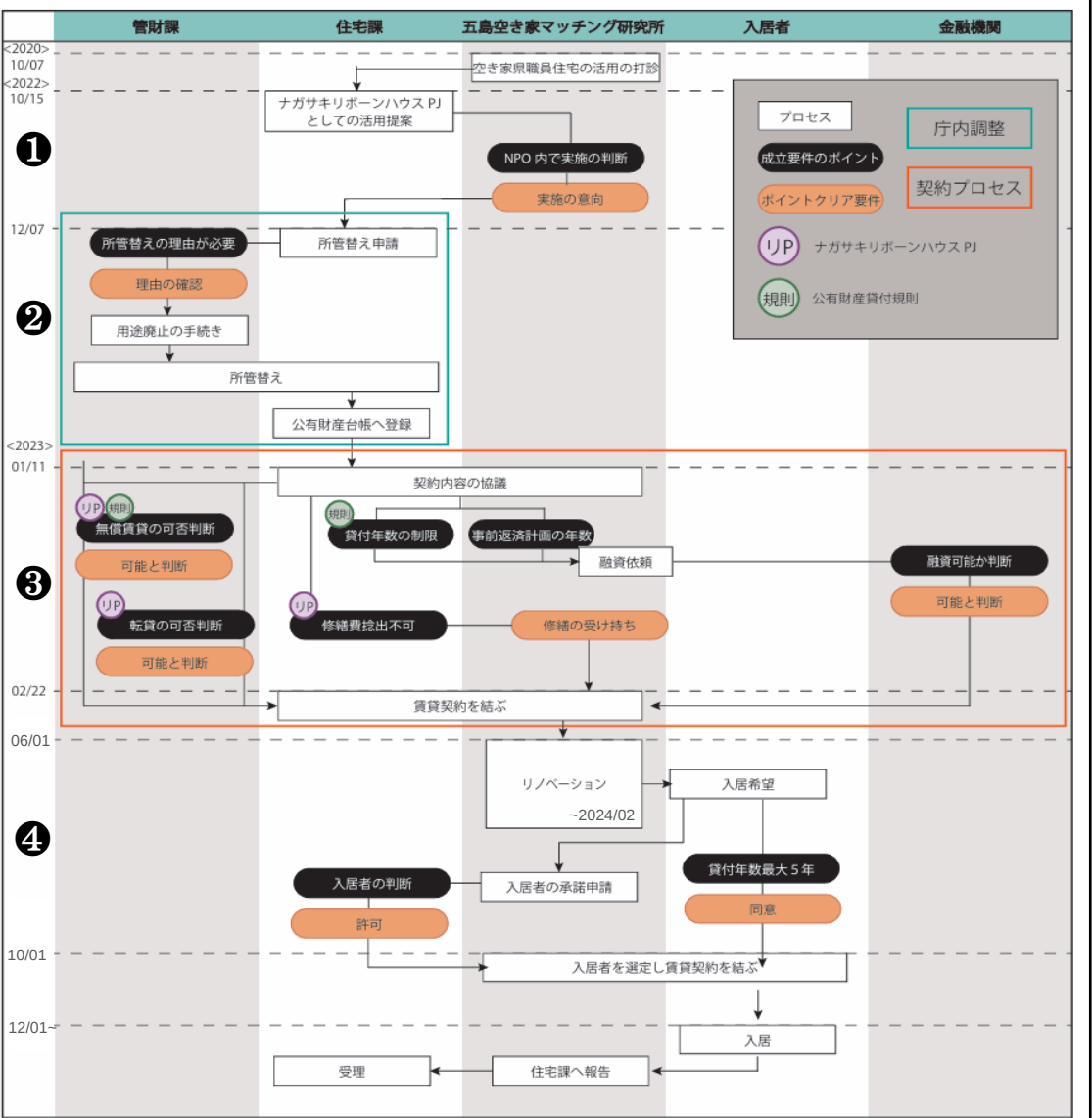


②～⑤ 活用までのプロセスと成立要件の導出

- ◎活用までの主なポイント
- ① 政策としての位置付け(住宅課≠本団体)
- 住宅課によりナガサキリボンハウスPJで本事業スキームの政策化



- ② 所管替え(管財課≠住宅課)
- 所管替えの理由として、上記政策により公益の活動範囲内であることが認められ承諾された。
- 管財課は当該県職員住宅の用途廃止、所管替えの手続きを行い、住宅課が公有財産台帳に登録。
- ③ 契約内容の協議(住宅課≠本団体≠金融機関)
- 貸付期間は、長崎県公有財産取扱規則により5年と定められている。ただし、この年数では投資回収できない。その上で団体は融資を金融機関に相談。金融機関は本事業の必要性、信用性、将来性等を見据えて融資する。
- 修繕等の負担は、県の所有にも関わらず、上記政策がゼロ予算事業だったため、一般的に県が負担すべき修繕項目についても団体負担に本団体がこの条件を理解する。
- 民間への無償賃貸について、長崎県県有財産の交換、譲与等に関する条例にて、公共的団体であれば減免、もしくは無償貸し出しできるとの記載があり、本団体をこれまでの公民連携の実績等から公益性の高さを評価することで、公共的団体とみなした。空き家法改正により、今後「空き家等管理活用支援法人」に指定されれば公共的団体として認められやすくなる可能性有。



②～⑤ 活用までのプロセスと成立要件の導出

(続き)
→転貸の可否について、管財課としては公有財産を民間団体が第三者に転貸をして家賃収入を得ることに疑問あったがナガサキリボーンハウスPJの政策が転貸ありきだったため可能と解釈。

④ リーシング(本団体≠入居者)
→(リノベーション後)団体はリーシングの際は、事業契約年数が5年であることから、入居者へ入居も最大5年であることの説明、同意が必要。その後入居者の承認申請を住宅課へ。住宅課は政策で定めた対象者(住宅確保要配慮者)であれば入居を許可。入居の手続きに進む。

以上、活用に至るまでの主なポイントとそれぞれのフェーズで障壁を乗り越えられた理由を特定。

◎県職員住宅活用に至るキーポイント

- ・政策化含む庁内調整
- ・公有財産取扱規則等既存ルール of 制約
- ・資金調達と投資回収
- ・「公共的団体」の解釈

※ ただし担当者の知識、力量、熱量など、活用に至るまでのカギは、属人的な部分も大きい。
※ 今回の活用プロセス以外にも、民間提案制度やスモールコンセッション方式等も可能性あり？

