

一般社団法人ゼロエミやまなし

事業概要 地域で増加する空き家の利活用を目的に、地方公共団体と地域事業者による協議会を整備、所有者と利活用者の課題とニーズを調査し、コミュニティとの接点を築き空き家を持続的に活用する、「シェアリングによる空き家利活用促進モデルの構築」を行った。

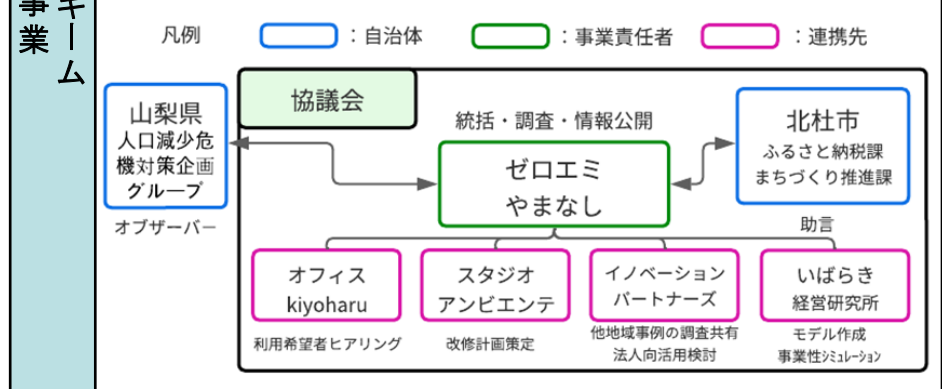
事業者情報

団体名	一般社団法人ゼロエミやまなし
所在地	山梨県北杜市長坂町長坂上条2469-11
設立時期	2020年4月1日
団体HP	https://zeroemi-yamanashi.org/

活動地域 山梨県北杜市

北杜市は空き家率が全国トップレベルにあり、古民家、別荘、ペンションなどの空き家が増加している。その一方、移住や二拠点居住を希望する人は多いが住居探索に苦労しており、空き家物件と利活用希望者のニーズのマッチングが課題となっている。これらの課題に対して、地域循環を目指す法人が主体となり、地方自治体、事業者が協議会を立ち上げ、空き家シェアリングするモデルを構築した。

スキーム 【体制と役割分担図】



取組内容及び成果

1. ニーズと課題の調査
所有者と利活用希望者にアンケートとヒアリングを実施した。約4割の空き家が利活用されておらず、課題は管理の手間、改修費用、所有者の高齢化であった。また、移住に際して、住居物件数が少なく選択肢が少ないことが課題であった。

2. 体制整備
地域循環を目指す法人(ゼロエミやまなし)、山梨県、北杜市、移住支援事業者、建築士、中小企業診断士からなる体制を構築した(左図)。支援事業者が事例調査、建築士が改修検討、診断士がビジネスモデル検討の専門家として、ゼロエミやまなしが全体を統括する。

3. ビジネスモデル検討
所有者、利活用者、地域集落、社会的需要、空き家の特性の5つのファクターからなる活用モデルを考案し、ハード(建屋改造)とソフト(活用形態)の両面から活用モデルを検討した。活用モデルとしては、地域コミュニティへの入り込みを付加価値として、移住者等のお試し住宅、法人サテライトオフィスのモデルを設定した。

4. 実施シミュレーション
活動地域での空き家および空き家予備軍物件の中から、古民家、店舗付住宅、ペンションからなる3つのモデル物件を選定し、改修計画とシェアリングモデルの事業シミュレーションを実施した。所有者と利活用者の要望に応じて、持続性のあるビジネスモデルを策定した。

5. マニュアル化と公開
調査結果の共有と、5ファクターのモデルにもとづき活用形態を検討する手法のマニュアルを作成するとともに、事業シミュレーションシートをテンプレート化し標準化した。これらをHPで公開し他の地域での空き家活用において利用できるようにした。

一般社団法人ゼロエミやまなし

ニーズと課題の調査	空き家所有者と利活用者を対象に、アンケートとヒアリングを実施し、困りごと、課題、ニーズを調査した。
-----------	---

方法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 構造化インタビュー方式のアンケートを実施。所有者と利活用者で異なる質問票を用意。紙とWeb併用。 2. 半構造化インタビュー方式のヒアリングを実施(対面)。
----	--

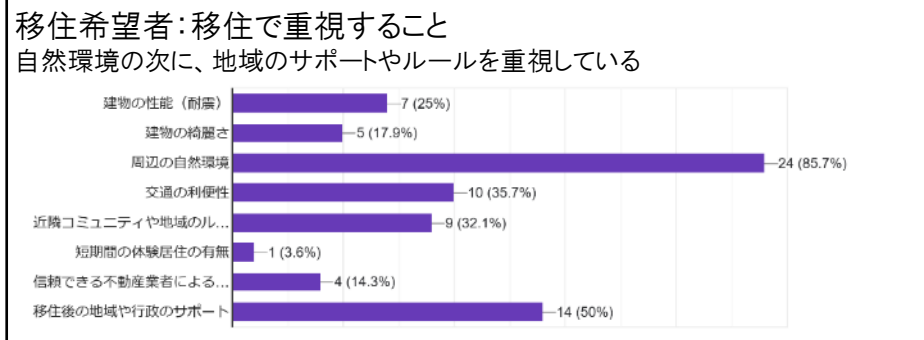
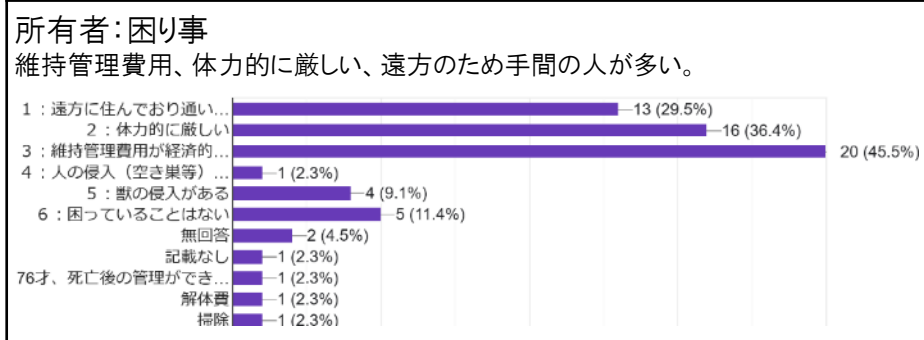
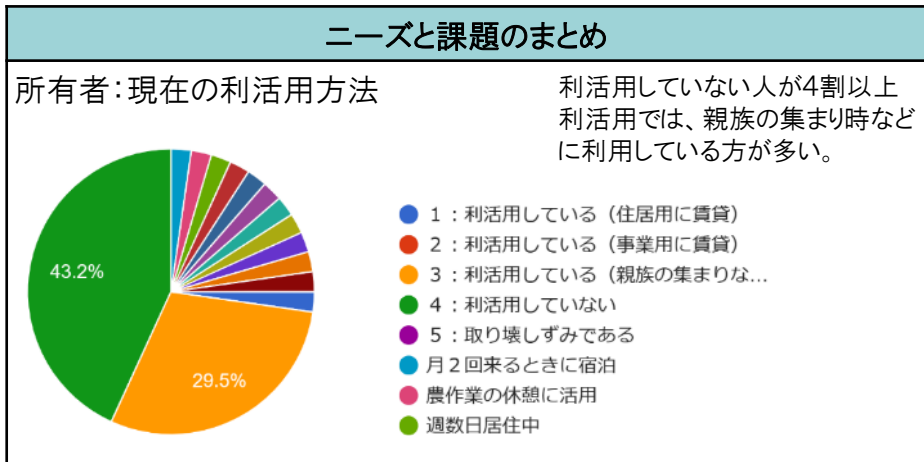
所有者(対象:北杜市に空き家を所有する方)	
アンケート概要	ヒアリング概要
<ul style="list-style-type: none"> ・期間:R5.9.20~R5.10.31 ・回収:44件(配布:14570件) 	<ul style="list-style-type: none"> ・期間:R5.10.10~R5.11.30 ・ヒアリング件数:6件
現状(4割が利活用していない) 築年数:50年以上が半数 困りごと:経済的負担(46%)、体力的に厳しい(36%)、空き家が遠方で遠い(30%) 補修必要箇所:床・天井・内壁等(41%)、屋根・外壁(36%)、浴室(32%)	今後の意向:売却(36%)、賃貸(16%)、そのまま保有(21%) 条件:低価格でもよい(39%)、市場価格にこだわる(30%) 問題点:改修費用(48%)、家財道具片づけ(46%)、老朽化(32%)、相手の探索(32%)
自由意見	
高齢になった時に困る。子供に負担をかけないようにしたい。 相談できるところが分かりづらい。知識が乏しいのでアイデアが欲しい。 地域に役立つなら贈与や利用を考えたい。墓がありどうしたらいいか。 利活用には費用が掛かることが多い。補助をお願いしたい。	

所有者アンケート・ヒアリング要約 <ul style="list-style-type: none"> ・経済・体力的な負担、補修が必要なことが困り事である。 ・売却、賃貸やそのまま保有したい方がほぼ同数。 ・売却や賃貸は相手の探索が、保有には維持管理と改修への負担減が課題である。 ・情報提供や相談場所を必要としているが多い。

利活用者(対象:東京地区等の移住希望者、地域おこし協力隊で北杜市もしくは周辺に移住された方)	
アンケート概要	ヒアリング概要
<ul style="list-style-type: none"> ・期間:R5.9.17、R5.10.23 ・対象:ふるさと回帰フェア等 ・回収:28件 	<ul style="list-style-type: none"> ・期間:R5.10.10~R5.11.30 ・対象:地域おこし協力隊隊員 ・ヒアリング件数:5件
移住等希望者の条件 希望物件:中古住宅(54%)、古民家(32%) 取得方法:購入(52%)、賃貸(30%)	賃貸希望期間:未定(54%)、3年程度(23%)、1年程度(15%) 家賃:相場と同等(70%) 生活:定住し新仕事(57%)、定住し今の仕事(25%)
自由意見	
自然に触れられるところに住みたい。リフォーム補助があればよい。 お試し住宅として月や年単位でお試し移住が手軽にできるとよい。 まずは二拠点で試してから定住したい。 任命後の時間が短く、物件数が少ないので仮住まい場所が欲しい。 土地勘のない人に情報提供を充実させるとよいのでは。コミュニティとの接点やつながり醸成に時間がかかる。	

利活用者アンケート・ヒアリング要約 <ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅・古民家を求めている人の割合が多い。 ・移住先で仕事を探す人が過半数いる。 ・移住前は情報が不足しており、移住後に仮住まいして情報収集したのちに定住場所を見つけたい人が多い。 ・コミュニティとの接点づくりを促進することが課題。
--

体制整備 アンケート・ヒアリング結果、他地域事例の調査を基に、利活用方法を協議会メンバーで議論した。また、地域内でモデルとなる物件を探索し選定し、実際の物件の活用方法や改修検討を実施した。

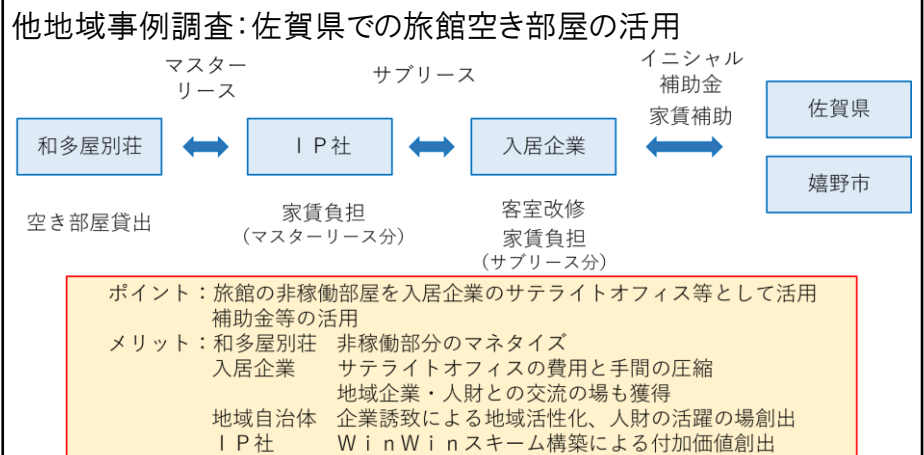


体制整備と活動

協議会
対面とオンラインのハイブリッドで定期的に協議会を開催し、調査結果やビジネスモデル、改修内容について多様なメンバーにて議論した。

ビジネスモデル検討会
ビジネスモデルモデルの集中討議を実施した。

現地見学会：10月10日、11日
佐賀県で旅館空き部屋活用による企業誘致を行う、イノベーションパートナーズ社メンバーも加わり、地域団体とのディスカッション、空き家（候補含む）物件見学を実施。



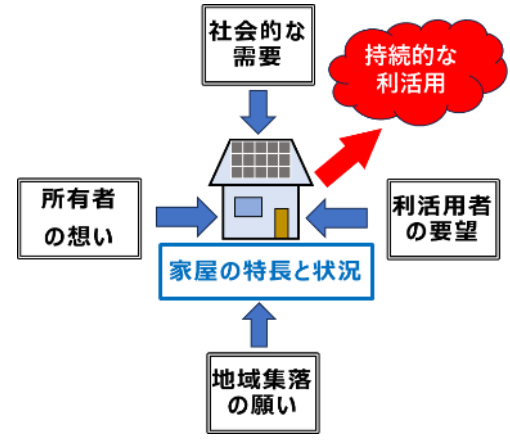
ビジネスモデル検討 5Factorモデルで利活用方法を議論、地域内のモデル物件に合わせた活用方法や改修内容を策定した。

空き家の利活用方法の考える視点

調査を踏まえ空き家の持続的活用を検討する5Factorモデルを策定

5 Factor の掛け算

1. 所有者の想い
×
 2. 利活用者の要望
×
 3. 地域集落の願い
×
 4. 社会的な需要
×
 5. 家屋の特長と状況
×
- ↓
持続的な利活用



1. 所有者の想い		2. 利活用者の要望	
代々の資産 思い出の場所 先祖の居場所 居住場所 第三の場所 親族との場 地域への貢献	体力面の負担 時間の負担 経済的な負担 子孫へ負担 改修方法不明 相談先少ない 法的手続面倒	自然豊かな場 コミュニティ参加 二拠点居住 お試し居住 綺麗な建物 日本感ある建物	経済的な負担 地域溶込不安 建物性能不安 交通面の不安 行政支援を知りたい 物件情報少ない
3. 地域集落の願い		4. 社会の需要	
コミュニティ活性 防犯面の安心 安全面の安心 域外者との共栄 不明物件の対処 若者層活躍の場 子供の交流の場	空き家増の不安 コミュニティ消滅の不安 交通不便の増加 移住者と接点少 行政の取組み	二拠点居住の場 人口集中緩和 災害時避難場 企業CSR実践 従業員福利厚生 自己実現の場 地域貢献の場	地域コミュニティへの多様な参画者 自治体との連携 企業との連携

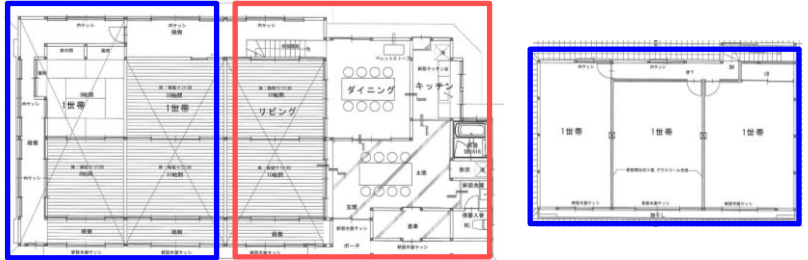
モデル物件と利活用方法

<p>古民家コミュニティ型</p> 	<p>築100年以上 木造2階建 6DK、2F板間 歴史感 眺望抜群 畑、竹林</p>	<p>特長 歴史ある建物 地域集落に位置 眺望良</p> <p>利活用案</p> <ul style="list-style-type: none"> 移住者等のお試し住宅 法人サテライトオフィス
<p>店舗付住宅</p> 	<p>築約50年 鉄筋2階建 6DK 店舗スペース 駐車スペース バス停至近</p>	<p>特長 大型建物（元の店舗） 大スペースあり 集落の中心に位置</p> <p>利活用案</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域交流の場（イベント・憩いの場） 二拠点居住者のお試し住宅
<p>ペンション</p> 	<p>築44年 一部鉄骨2階建 13SLDK ペンション お洒落感 テラス、ガレージ 駅徒歩12分</p>	<p>特長 大型建物 部屋数が多い 設備が充実 お洒落な建物</p> <p>利活用案</p> <ul style="list-style-type: none"> 法人サテライトオフィス 研修施設

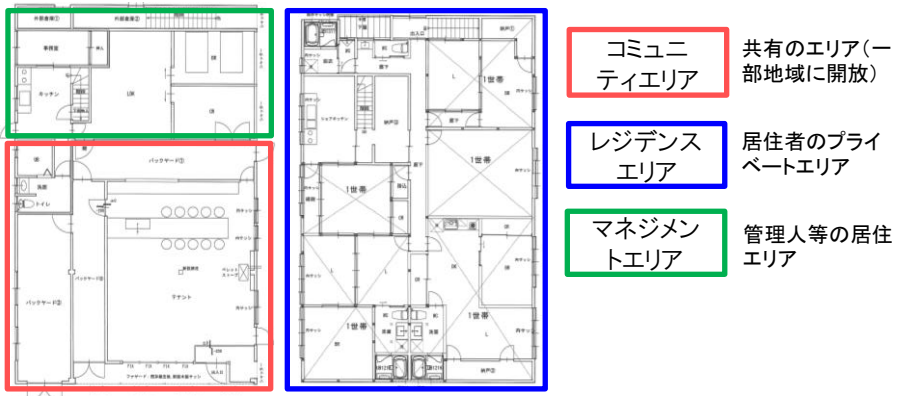
実施シミュレーション モデル物件を基に、建物改修案とビジネスモデルの実施スキームを検討、それに基づき事業性評価を行った。

改修案

古民家コミュニティ型：居住（長期2、短期3）、リビング・コミュニティエリア



店舗付住宅型：居住（長期2、短期3）、コミュニティエリア、マネジメントエリア



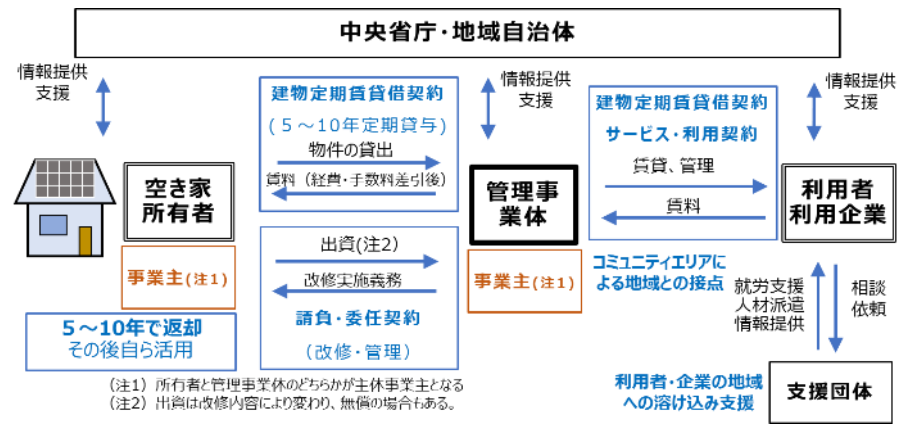
ペンション型：居住（短期11）、コミュニティエリア、コワーキング、マネジメントエリア



ビジネスモデルと接点づくり

5～10年の定期賃貸借とシェアリングを組み合わせたビジネスモデル

所有者のメリット：所有権を維持したまま低費用で改修ができる。
 利用者のメリット：期間限定の居住で地域コミュニティとの接点を作り、リスクの少ないお試し移住や定住に向けた地域との関係作りができる。



所有者と利用者との接点づくりモデル

推進事業体により所有者と利用者への情報提供と接点づくりを行う自治体の空き家活用・二拠点居住推進を連携する。

