

市区町村名	岐阜県各務原市	担当部署	企画総務部 企画政策課
		電話番号	(058) 383-4959

1 取組事例名

空き家ではじめる私らしい暮らし くらし DIY リノベーション

2 取組期間

平成 28 年度～（継続中）

3 取組概要

今後予想される人口減少と、空き家の増加に係る問題を解決するため、国の地方創生加速化交付金を活用し、「借主負担 DIY 型契約」という賃貸借契約を用いた「DIY 型空き家リノベーション事業」を実施する。行政による DIY 型の空き家リノベーション事業は、全国的にも例がなく、空き家等の積極的な利活用の推進を目的としている。

この住宅施策は、借主が DIY で空き家をリノベーションしながら、持ち家のように住むことができるというもの。行政、民間事業者、大学、金融機関の「産官学金」で連携し、積極的に事業展開を図ることで、空き家所有者と借主とのマッチングや、資金融資などのサポートを行っていく。また、住居学専攻の学科を持つ岐阜女子大学とは、実地研修を含めたカリキュラムの開設、生徒によるデザイン提案などの連携を行う。

今後はこの事業を軌道に乗せ、新たなビジネスモデルとして展開していく。

4 背景・目的

本事業は、「あさけんクエスト」という職員提案制度を活用し、政策課題について、若手職員から市長に直接提案されたものである。

総務省の平成 25 年住宅・土地統計調査によると、各務原市内の活用されていない空き家率は 4.1%、その数 2,540 戸と公表されており、今後、益々空き家は増加することが予測されるため、効果的に流通促進を図ることが求められている。また、平成 27 年度に行った空き家所有者へのアンケート調査の結果、所有者の半数以上が不動産市場への流通を希望しているが、所有している空き家の 7 割が旧耐震基準であったり、「貸したいが、どうしたらいいかわからない」という所有者の方が多く、この課題を解決することが「空き家」の減少、並びに新たな住宅ストックの開拓へと繋がっていくと考えられる。

したがって、国土交通省が平成 26 年 3 月に公表した「個人住宅の賃貸用ガイドライン」において新たに提案された「借主負担 DIY 型契約（以下「DIY 型契約」という）※1」を用いることで、課題である旧耐震基準の空き家を含め、借主が自由にカスタマイズ可能な賃貸物件として、空き家を新たな形で市場に流通させていく住宅政策及び空き家対策を目指すものである。

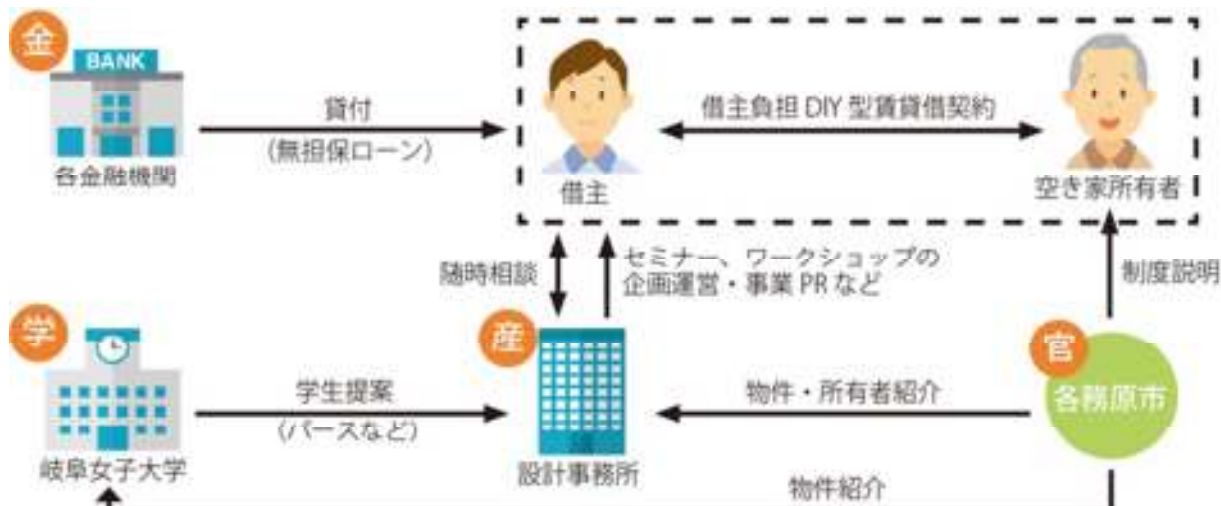
全国的な課題となっている空き家問題に対し、空き家に新たな価値を生み出すことで、「20代から30代の生活にこだわりのある人」をターゲットに、借家でも自分の持ち家のように自由にカスタマイズできる仕組みを構築することで、本市が「ただ住む」だけのまちではなく「自分らしく暮らすことができるまち」として、市のブランド化を目指すとともに、若い移住者を呼び込むような移住定住施策としたい。

※1【借主負担 DIY 型契約】とは

貸主は現状のまま所有する空き家を貸すことができ、借主は賃貸物件を自分のライフスタイルに合わせて自由にカスタマイズすることができる賃貸借契約。

5 取組の具体的内容

○「産官学金」が相互に連携・協力した「補助金に頼らない事業スキーム」の検証



(1) 「産」の役割について

セミナーやワークショップ等を計画し、制度のPRに努めるとともに、借主及び所有者の掘り起こしを行う。また、借主と所有者とのマッチングを図るために必要な各種計画を立案し、賃貸借契約を支援する。

民間のノウハウと活力を十分に発揮し、新たなビジネスへの展開を模索する。

(2) 「官」の役割について

事業全体を円滑に推進するために必要な支援を行うとともに、市広報、ウェブサイトその他の広報媒体によりPRを行い、空き家所有者の掘り起こしを行う。

(3) 「学」の役割について

学生に対して、「DIY型空き家リノベーション事業」に係るリノベーション案の制作等、実地研修を含めたカリキュラムの開設を行う。

(4) 「金」の役割について

「DIY型空き家リノベーション事業」に係る改装資金の融資等、借主等を支援するための、金融商品の提供を行う。

○自立した活動に繋げるためのソフト事業の実施

(1) ソフト事業の内容

- ・ 空き家見学ツアー
- ・ リノベーションセミナー
- ・ 空き家お掃除ワークショップ
- ・ 内装解体見学会
- ・ DIY 体験（塗装・クロス貼り・木工など）

(2) ソフト事業のねらい

これまでの不動産流通では当たり前であった「買うもの」としての住宅ではなく、自ら手を加え愛着をもって「つくるもの」という価値観を育むことを目的とする。

空き家を活用したい所有者と自分らしい暮らしを手に入れたい借り手のそれぞれが抱える課題を、楽しみながら解決していくリノベーション事業を周知し、既存ストックの活用を図られるような啓発を行っていく。



6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

○「産官学金」が相互に連携・協力した取り組み



地方創生
空き家
リノベーション



「DIY型空き家リノベーション事業」を推進するため、大学、市内に支店を持つ9行の金融機関と連携協定を締結した。「借主負担DIY型契約」を用い、借主がDIYで空き家をリノベーションする取り組みを、行政、民間企業、大学、金融機関と連携して行う取り組みは全国初となります。

7 取組の効果・費用

○取組の効果

（1）セミナー参加者数

『空き家を使って自分らしく、まちを暮らしを自分でつくる。』

8月2日（火）19:00～21:00

ゲスト 倉石智典（株式会社MYROOM代表、CAMP不動産）

63名参加

（2）DIY型空き家リノベーション事業に参加されている所有者数

21名登録

平成28年度は制度の周知とオーナーとエンドユーザーの掘り起こしを積極的に行い、マッチングを図ることにより、移住定住及び空き家の減少を目指します。

○費用

H28 モデル事業支援委託等

3,513千円（地方創生加速化交付金を充当。市単費はゼロ）

H29以降

モデル事業を通じ、事業スキームを確認・検証をすることで、今後事業を推進していく自主組織「（仮称）リノベーション協議会」を発足させ、協議会の工夫と熱意を持った自主活動により、自らが「稼ぐ」ことで、補助金に頼らない持続的な運営が可能な事業展開を行っていく。（市単費はゼロ）

8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

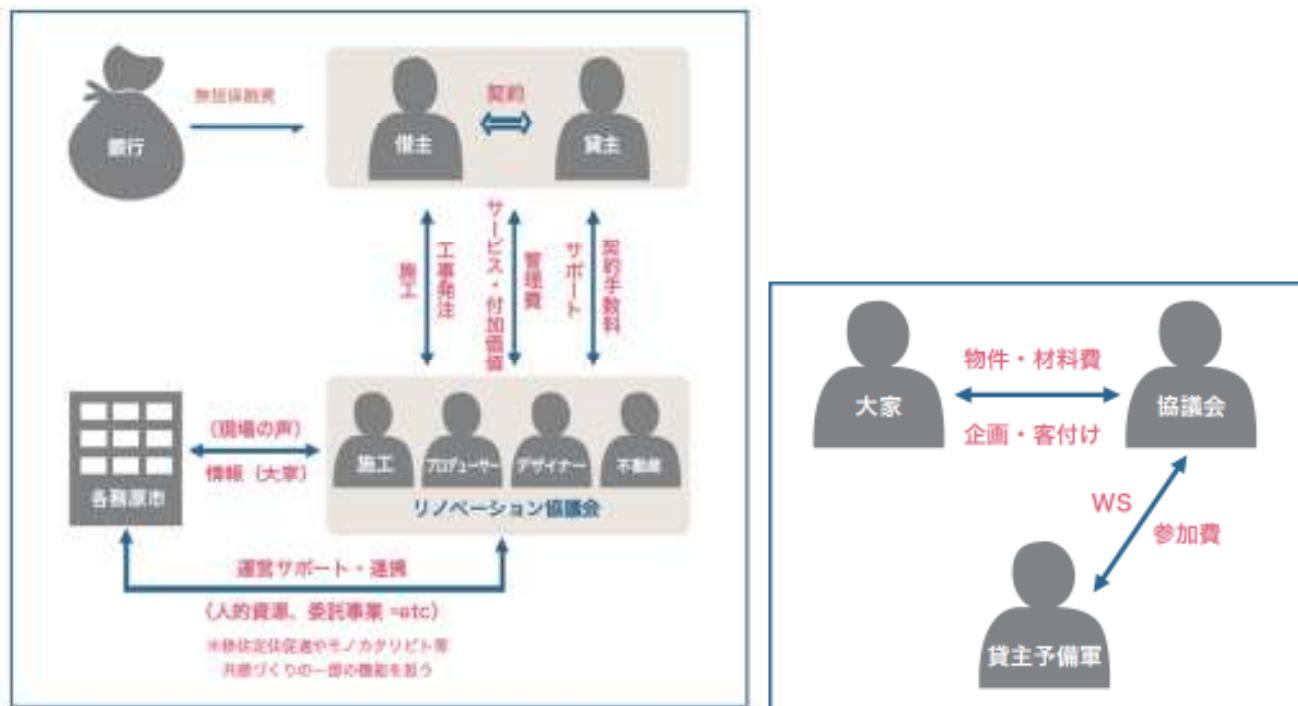
○政策間連携とワンストップ化

空き家対策、住宅政策、移住定住政策という異なるセクションで行っている事業を、組織の壁を越え、展開していくとともに、それぞれのセクションの課題解決を同時に進めるため、複数の部局がコミットし、事業を組み立て、オーソライズを図るところに非常に苦労した。

提案制度を活用することで、組織内のオーソライズが図れたため、事業のワンストップ化が実現できた。さらに、複数の部局がコミットし、事業の組み立てを行ったため、関係部局との連携体制が図れており、相乗効果が生まれている。

9 今後の予定・構想

○民間主体の補助金に頼らない「持続的な運営」へ



平成 28 年度に実施するモデル事業の検証結果を踏まえ、まちづくりやリノベーションの経験が豊富な民間事業者を中心とした「(仮称) リノベーション協議会」を発足させ、空き家所有者の様々な相談に応じ、1 件 1 件その物件にあった提案や借主とのマッチングを行うことにより、確実に実績を増やしていく。

管理物件が増えることにより、所有者または借主より協議会に資金が入る財源確保の仕組みを構築し、協議会の自立した活動として、空き家所有者と借主のマッチング事業を展開していく。

各務原市としては、空き家を利活用したい所有者のワンストップ窓口を市役所内に設置し、協議会に空き家所有者の情報提供を行うなど、協議会の活動を支援していく。

10 他団体へのアドバイス

空き家対策や移住定住促進については、どの自治体でも注目されている政策課題であり、組織内での政策間連携を図ることで、様々な取組を展開することが可能です。組織内の風通しをよくすることで、自分のまちに合った地方創生への取組をさらに加速化できると考えます。

11 取組について記載したホームページ

<http://kakamigahara-diyrenovation.com/>