

空き家利活用事例集

初版：平成27年12月
（一部修正：平成31年3月）
埼玉県空き家対策連絡会議

目次

1	はじめに	1
2	活用事例集		
	(1) 既存建物の活用事例	2
	(2) まちづくり方策の事例	11
3	空き家の利活用に向けた法改正等の動き	29

1 はじめに

本事例集は、空き家を積極的に活用している事例を通して、空き家を活用できる「資源」として捉えていただき、空き家の利活用の促進を図ることを目的に作成したものです。

また、空き家活用における課題及びその解決策について整理を行うことにより、今後の空き家の利活用が円滑に進められることを目的として作成したものです。

2 活用事例集 (1) 既存建物の活用事例

- 事例 1 NPO 法人秩父こみにてい
- 事例 2 NPO 法人川越蔵の会
- 事例 3 キタミン・ラボ舎
- 事例 4 (一社) 移住・住みかえ支援機構
- 事例 5 (株) 中央住宅

事例 1

名 称	秩父こみにてい (団体名：特定非営利活動法人 秩父こみにてい)	
場 所	秩父市東町	
用途	旧	町屋の母屋と蔵
	新	アートセンター施設（コンサート・展示）
建築年	明治末	
改修箇所	建物（母屋、離れ、蔵）の瓦補修工事 外壁補修工事 内装補修工事、梁塗装工事 照明設備工事、空調設備工事 耐震補強工事（構造用合板の設置） 外構	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>○建物を解体し駐車場にする予定だったが、近所の方が建物を借りて街のコミュニティースペースとして活用することになった。そこで、活用にあたりNPOを立ち上げ、母屋を修繕した。</p> <p>○NPOの方向性を模索し、秩父地域芸術振興計画を企画し、芸術活動拠点として整備することにした。県文化振興課の助成事業を知り、採択を受け、修繕に至った。なお、修繕前の庭、離れ、蔵は荒れ放題の状況だった。</p>		
<p>課題</p> <p>○予算と工期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古い建物のため、手をつけてみないとわからないことが多い。 ・当初想定した予算と工期内に納めることが非常に困難だった。 <p>○コーディネーター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・制約ある既存の建物を使用する人たちに合わせていくことはハードルが高い。 ・使用する人たちの意見をきっちり反映できるコーディネーターが必要。 		
<p>その他</p> <p>○埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用</p>		

BEFORE	AFTER
 <p data-bbox="341 730 405 763">離れ</p>	
 <p data-bbox="341 1128 373 1162">庭</p>	
 <p data-bbox="341 1514 491 1547">離れの内部</p>	
 <p data-bbox="341 1895 464 1928">蔵の内部</p>	

事例 2

名 称	弁天横丁復興計画 (団体名：特定非営利活動法人 川越蔵の会)	
場 所	川越市元町	
用途	旧	長屋の一住戸
	新	工房・ギャラリーを持つ住戸（コンサート・展示）
建築年	大正初期	
改修箇所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観の一部の解体及び修繕 ・ 飲食店であったスペースを工房・ギャラリーに改修 ・ 畳の入れ替え ・ 水道、ガス、電気設備の設備更新など 	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>○川越市内のアート活動に度々関わっていた市外のアーティストが、当物件を見て気に入り、地元まちづくりNPOが調整役となり活用に至った。</p> <p style="text-align: right;">(平成 26 年 5 月に入居)</p>		
<p>課題</p> <p>○予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金が非常に限られており、水道、ガス、電気などの設備改修の他は、ボランティアで改修作業にあたった。 ・ 逆にそのことで、非常に雰囲気のある空間として再生できた。 		
<p>その他</p> <p>○周囲の空き家にカフェができるなど、地域の活性化につながっている。</p> <p>○埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用</p>		

BEFORE

AFTER



外観



ブロックを撤去し復元



内部



内部



黒漆喰磨き仕上げ

事例 3

名 称	きたもとアトリエハウス（ナヤノギャラリー改修事業） （団体名：キタミン・ラボ舎）	
場 所	北本市荒井	
用途	旧	戸建住宅、納屋
	新	現代美術作家の居住、制作・発表の場、カフェ
建築年	昭和 年（戸建住宅）、築 100 年程度（納屋）	
改修箇所	<ul style="list-style-type: none"> ○母屋をカフェ、居住、ショップに改装 <ul style="list-style-type: none"> ・和室から洋室への内装改修等 ○納屋をギャラリーに改装 	
<p>空き家活用のきっかけ</p> <p>○滞在、制作、発表ができる場所で、アーティストのためではなく、いろいろな人たちが交流する場所を設けたい。</p> <p>メンバーの活動内容：カフェの運営、料理教室、手芸サークル、製品制作、イベント企画、写真撮影など</p> <p style="text-align: right;">（平成 24 年 10 月に入居）</p>		
<p>課題</p> <p>○運営方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北本近郊在住のものづくりに興味があるメンバーから会費徴収し、きたもとアトリエハウスの継続的な維持管理を行う。 		
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○埼玉県文化芸術拠点創造事業助成を活用 ○北本市の助成もあり 		

事例 4

名 称	マイホーム借上げ制度 (一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)
場 所	全国

○制度概要

移住・住みかえ支援機構（J T I）が、マイホームを借上げ、第三者に転貸し、転貸収入から借上げ賃料を支払う仕組み。

法的には、利用者と J T I、J T I と転借人との間にそれぞれ建物賃貸借契約が締結される。

契約期間中は、空き家となった場合も、利用者には J T I が所定の最低保証賃料を支払う。

制度を利用できる方

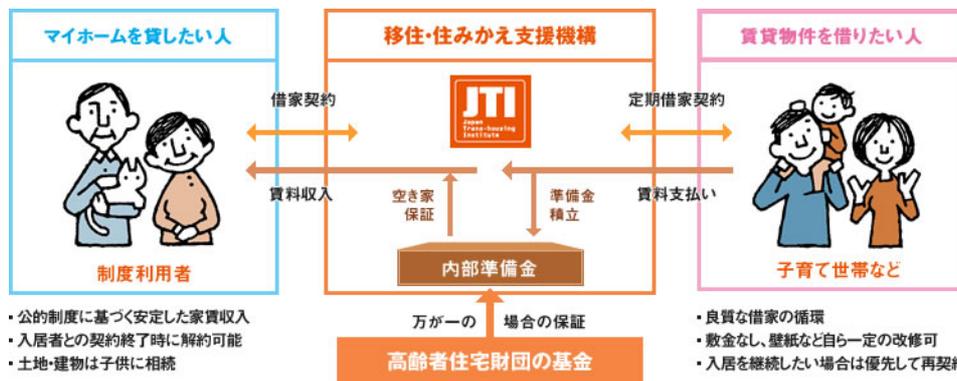
日本に居住する 50 歳以上の方、または海外に居住する 50 歳以上の日本人。及び両者の共同生活者。

対象となる住宅について

利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、以下の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て（タウンハウス等）、マンション等の集合住宅のいずれも対象となり、現在居住している必要はない。

- ① 共同所有の場合は、登記簿に記載された共有者全員が借上げに承諾し、利用契約の当事者となること。
- ② 土地について所有権ないし適法な権原（借地権、十分に長期な定期借地権等）を有していること。
- ③ 現在利用者以外の者が居住している場合には、原則として制度利用を申し込む時点で明け渡しが完了していること。
- ④ J T I が指定する審査機関の建物診断を利用者の負担で受診すること。なお、1981 年 6 月の新耐震基準以前に建築確認が申請された住宅については、原則として耐震診断を受けていただく。
- ⑤ 建物が事業用物件でないこと。住宅の一部が店舗や事務所である場合にはその部分は原則として借り上げない。また賃貸アパートや当初から賃貸併用（自己居住部分と賃貸部分が一体となった建物）である住宅の賃貸部分は、原則として借り上げの対象とはならない。
- ⑥ 建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること。

移住・住みかえ支援機構ホームページから



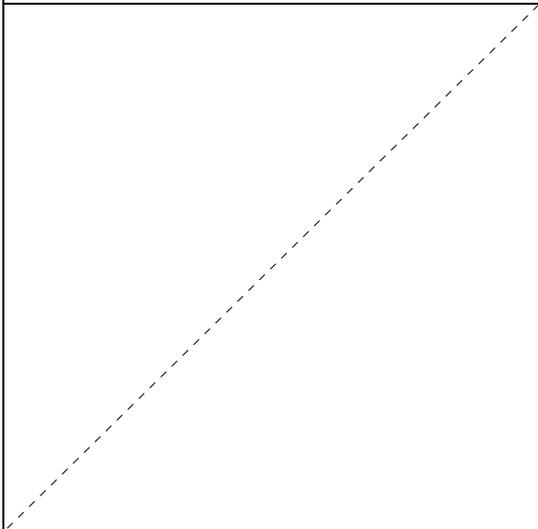
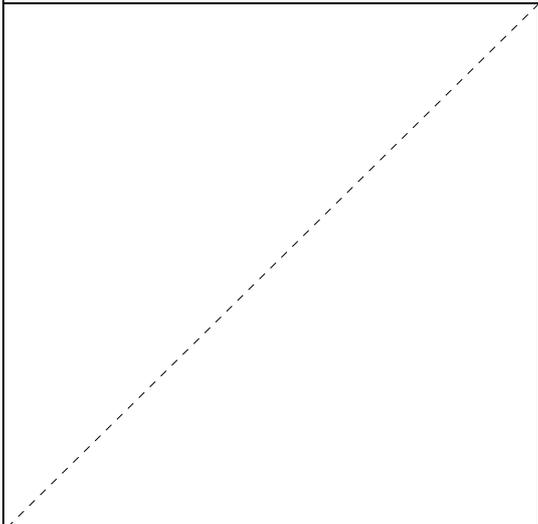
マイホーム借上げ制度の事例

	所在地	賃料	間取り	制度を利用した理由／住みかえパターン
1	上尾市	¥85,000	4LDK	実家を2世帯住宅に建て替えて同居をすることになり、10年前に購入したマイホームを制度利用する。
2	春日部市	¥65,000	5DK	近くに2世帯住宅を建築。今まで住んでいたマイホームを賃貸に出していたが、入居者が退去したことを機会に、JTIの借上げ制度を検討する。
3	川口市	¥144,000	4LDK	同居の父を亡くし一人暮らしとなり、広い家は不要となった。老後をもっとエンジョイしたいと思い、市内の娘家族と同居。その後さつま市で、念願の田舎暮らしをスタート。
4	川口市	¥98,000	3SLDK	同一敷地内に新築した2世帯住宅に近距離転居。築17年のマイホームで、冷蔵庫スペースを拡張後、即入居者決定。
5	久喜市	¥84,000	4LDK	銀行を定年退職、夫婦で故郷へUターンし、実家の農業を手伝う。
6	さいたま市	¥117,000	4LDK	将来のことを考え、既に保有していたマンションに住み替える。
7	さいたま市	¥110,000	4DK	相続した住宅を制度利用。
8	さいたま市	¥100,000	4DK	子供と同居。空き家の利用
9	さいたま市	¥98,000	3LDK	通勤に不便なので空き家にしていましたが、制度を利用して人に貸すことが出来れば、現金収入が入り助かる。
10	さいたま市	¥90,000	4LDK	3駅離れた老親の隣に移り住んだため、空家の活用。
11	狭山市	¥87,000	3LDK	近郊のマンションへの住みかえに併せて、入居者の募集開始。築27年経っていたが即入居者決定。
12	狭山市	¥66,000	5LDK	別荘と自宅と二地域居住をしていたが、夫を亡くし子供が独立をした事を契機に自然の豊かな別荘に住み替えを決意。戻る事の可能性を残しJTIで賃貸を選択。
13	鶴ヶ島市	¥90,000	4LDK	共働きの息子夫婦に代わり、同居して孫の面倒を見る。
14	鶴ヶ島市	¥90,000	5LDK	親の面倒をみる為、親の近くに転居。
15	所沢市	¥98,000	4LDK	転職で勤務地が変わり、勤務地近くにマンションを購入。
16	所沢市	¥78,000	4DK	現役時代は仕事で全国を飛び回っていた。現在は都内のマンションに落ち着き、空き家となった戸建てを有効活用。
17	蓮田市	¥108,000	3SLDK	転勤でいずれ戻る。
18	蓮田市	¥85,000	4K	認知症の父に代わってJTIの制度を利用。
19	日高市	¥65,000	4SLDK	親と同居済みで、マイホームはしばらく賃貸で貸していた。

(移住・住みかえ支援機構ホームページから)

事例5

名 称		越ヶ谷 蔵のある街づくりプロジェクト (ポラスグループ(株式会社中央住宅))
場 所		越ヶ谷市越ヶ谷三丁目
用途	旧	蔵
	新	カフェ等(予定)
建築年		江戸時代末期
改修箇所		○曳家(約8m移動。体験学習として、地元の小学生を招待。) ○構造的な部分も含め、全体改修を実施。 ○蔵の周辺644.51㎡を住宅分譲地として開発。 蔵は改修し、市に寄贈することとしており、シンボルとして住民の共有物として活用する。
空き家活用のきっかけ		
○当該地区は旧日光街道沿いの宿場町で、蔵など歴史的、伝統的な建造物が残っている。しかし、所有者の高齢化や建て替えなどで開発が進み、歴史的な街並みが失われつつあるため、蔵を残す魅力ある街づくりをしようと企画。		
○残した蔵は、新築分譲住宅の入居者で構成される組合が活用方法を検討し、カフェ等として運営する予定。		
課題		
○コストがかかる。(当該事業では、補助金等はなし。)		
その他		

BEFORE	AFTER
 <p data-bbox="284 779 671 808">既存の蔵を地元小学生が曳家</p>	 <p data-bbox="821 779 999 808">曳家された蔵</p>
	 <p data-bbox="821 1288 1262 1317">蔵周辺の新築住宅も景観上の配慮</p>
	 <p data-bbox="821 1816 1262 1845">蔵周辺の新築住宅も景観上の配慮</p>