

理想の田舎暮らしは住まいから！
空き家ストックの地域資源化
プロジェクトチーム会議

最終報告

事務局

総合政策部 地域振興局 地域振興課

経緯

1. **第1回目協議について**
2. **第2回目協議について**
3. **第3回目協議について**
4. **空き家イベントについて**
5. **まとめ**
6. **今後の方向性について**

1. 第1回目協議について

① 空き家利活用にあつわる課題の整理

利害関係者側の視点

地域側
(空き家所有者側)

- 相談のしやすさ
- 地域課題としての共有

利活用者側
(移住者、市民)

- 空き家情報取得の容易性確保
- 空き家リフォームという住宅取得手段の訴求

関連事業者
(宅建事業者、建設事業者)

- 空き家物件媒介にかかる障壁の除去
- 不動産市場での空き家物件市場創生、認知度向上への努力
- リフォーム市場の活性化
- 情報アクセスの容易化

物件(空き家)側の視点

空間的視点
(農漁村、郊外、既成市街地、中心市街地、観光地等)

- 地域のおかれている状況に応じた最適化された空き家利活用事業の展開

時間的視点
(建築年次)

- 空き家利活用以外(解体等)の事業の取り組み強化

文化的視点
(古民家、農家住宅等)

- “田舎暮らし”の魅力発信と潜在ニーズの発掘
- 住みやすさを新築建物に近づけるリノベーション工事に関する体系の確立



適切に関与

各セクターによる
自走可能な
取り組み体系の
整備

第1セクター
市+ (県・国)

第2セクター
宅建・建設事業者等

市民セクター
自治会等+空き家所有者

1. 第1回目協議について

② 空き家利活用にまつわる課題に関する意見討議や市場化・リフォーム事例を基にした整理空き家利活用にまつわる課題の整理

(1) 関係事業者側の視点

- ・ 空き家の利活用に係る事例化
 - 関係事業者の協力を得た空き家リフォーム事例の共有
 - 施主と工務店の間で設計士が関与することでの相互理解の促進
- ・ 空き家物件の利活用に建ち憚る障壁についての説明義務
 - 開発・建築制限（特に線引き区域）、農地転用、土砂災害警戒区域etc..
- ・ 空き家所有者や利活用事業者(事業目的)へのインセンティブがない

(2) 利活用者側の視点

- ・ 空き家ストック利活用の優位性について
 - 築経年数によりリフォーム素材としての空き家価値は低下
 - ※ 傷み具合などの評価をわかりやすく可視化
 - 耐震改修に適さない空き家…インフラが整った「既存宅地」としての利活用

(3) 物件(空き家)側の視点

- ・ 空き家をストックとしてみることができ判断基準の明確化
- ・ 住宅ストックとしての「空き家利活用」に係る阻害要因の明確化
 - ※ 家に付属する農地や山林の処分

(4) 空き家利活用促進コンテンツの造成及び情報発信について

- ・ YouTubeやSNS等による発信
- ・ 今治市移住定住ポータルサイト「いまばり暮らし」における発信

2.第2回目協議について

①PT協議のまとめ

- 空き家バンクへの物件登録を活発するための課題把握
- 空き家バンクを通じて空き家処分が地域貢献だという認識醸成
- 空き家利活用を通じた新規ビジネス創業
- 取り壊した残地の空き家バンク取り扱い
- 宅建事業者様からヒアリング結果のまとめ

②現在実施している調査事務簡素化

- 必ずしも成功報酬などの給付で解決する問題ではない
- 地域ぐるみでの意識醸成に市が積極的に関与すべき
- 移住者向けの賃貸住宅整備の推進

③現在実施している調査事務簡素化

- 必ずしも成功報酬などの給付で解決する問題ではない
- 地域ぐるみでの意識醸成に市が積極的に関与すべき
- 移住者向けの賃貸住宅整備の推進

3.第3回協議について

今後の空き家利活用の方向性について

①現況

- 空き家相談件数の増加に伴い事務負担が重荷に
- また、主にしまなみ地域で空き家の市場化がはかられた結果、市場化までのリードタイムの減少が求められる
- 本市移住定住ポータルサイトに関する空き家バンクコンテンツのページビューはトップ
- 特に若い移住者層にとってWebやSNSを通じた情報取得は顕著

②今後の方針

(令和4年度中)

- 空き家バンクサイトとキントーンを連結した空き家BK事務局、宅建事業者双方参加の即時更新システム構築
- 空き家情報を統合的に管理可能な「空き家バンクシステム」の運用開始

(令和5年度以降)

- 空き家バンクの更新登録のSNS情報配信の自動化（TwitterなどのSNS）
- 宅建事業者向け媒介事業者募集のオンライン化、自動化通知化（メールやSNS等）

4.空家利活用イベントについて

空き家対策セミナー 2023in 今治市

10:00 空き家相談会
リフォーム相談会

11:00 セミナー①
・隈研吾デザインレストランの
建設計画について

12:00

13:00 セミナー②
・空き家の利活用の必要性和地域活性化について
・賃貸リノベーション事例
株式会社 ENJOYWORKS

14:30 空き家バンク登録制度の紹介
今治市役所地域振興課

15:00 個別相談会

18:00

2.26(日) 10:00-18:00

参加費無料・入退場自由 会場：イオンモール今治新都市

主催：今治市 お問い合わせ：今治市役所市民が真ん中課 0898-36-1503

特別展示
大島にオープン予定の
隈研吾氏がデザインされた
レストラン模型
今治初展示!

5.まとめ

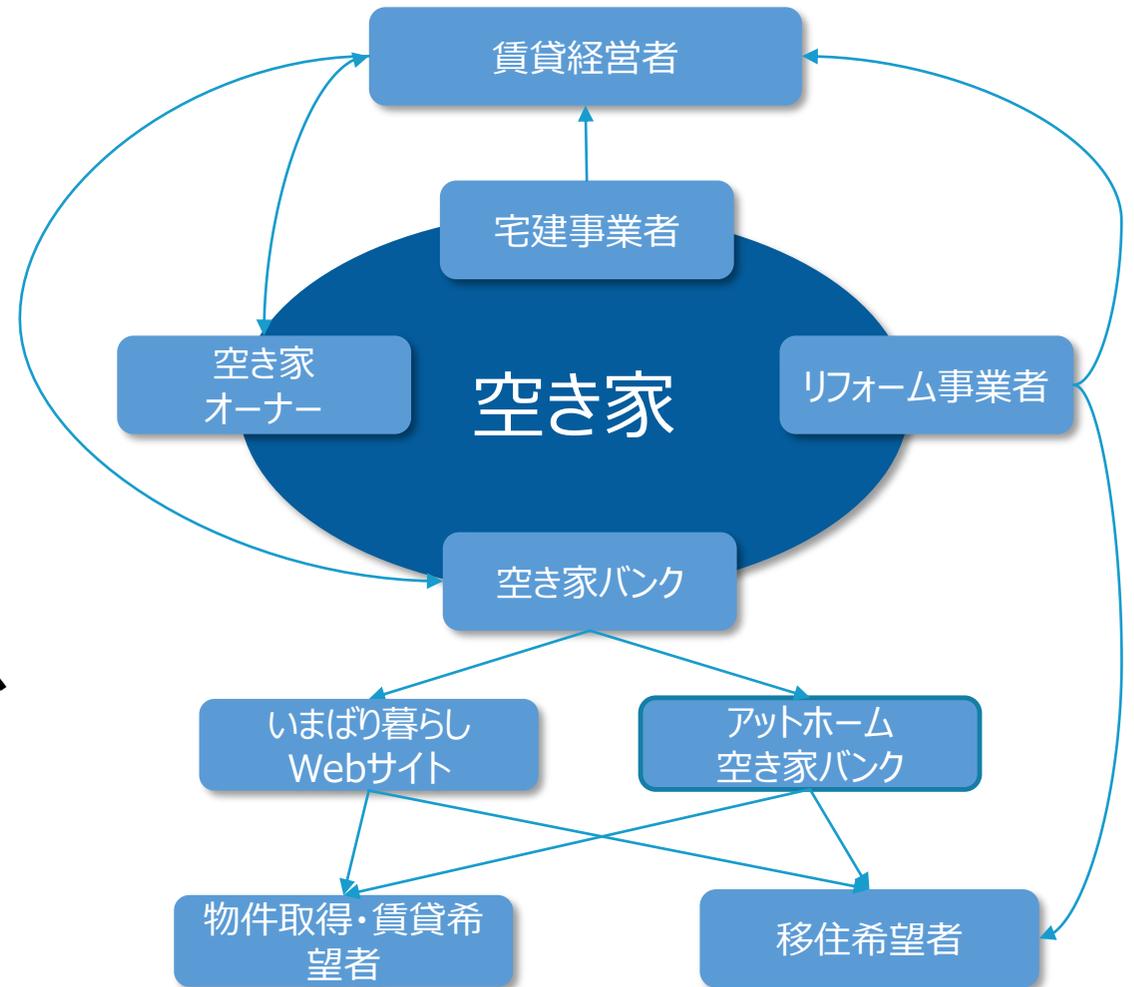
①空き家市場化を促進する新たな取り組み

■ 討議を踏まえた整理

- ✓ 移住相談や本PTにおける討議、宅建事業者からのヒアリング結果をもとに、移住者向け賃貸住宅の提供は必須
- ✓ また移住希望者からの要望や問い合わせの多いお試し移住の施設が少なく、それらの解決も求められている

■ 今後の方向性について

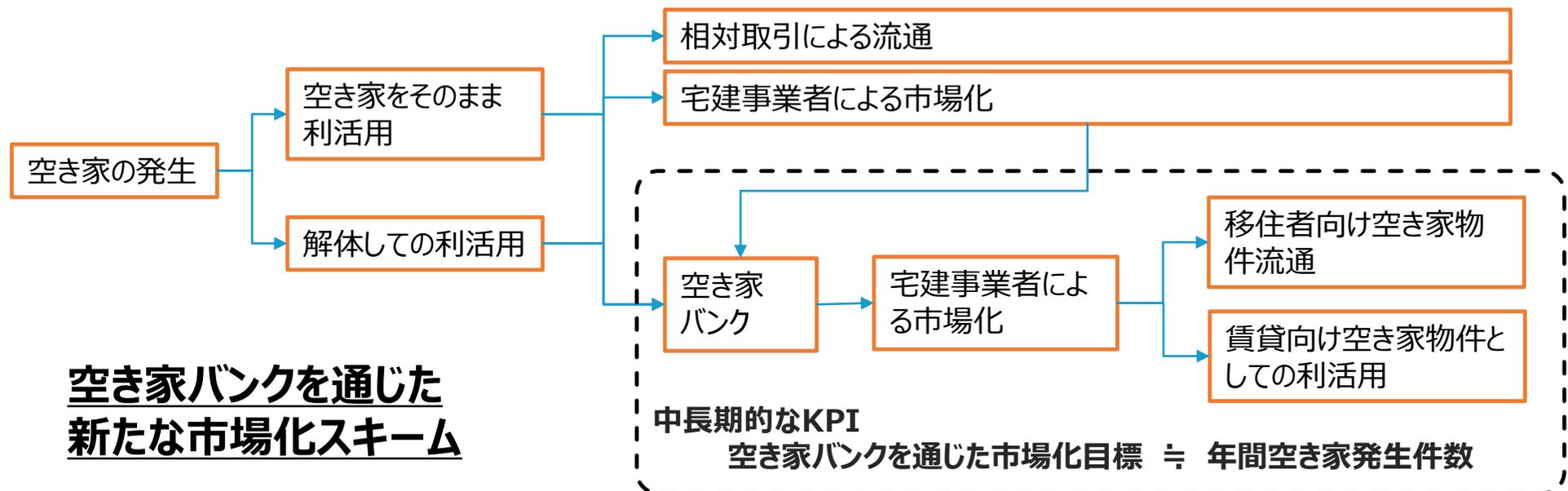
- ✓ 空き家のバンクの媒介に関して宅建事業者、リフォーム事業者の介在があるなかで、それらをうまく組み合わせた「新たな空き家市場化」スキームを創設
 - ⇒移住コンソーシアムの実現
- ✓ 詳細については、2/26実施のイベント時に実施するアンケートや質疑応答からもフィードバックを得る予定



5.まとめ

②空き家利活用に関わる将来的な姿

- 市内の空き家件数 年間約2～300軒増加
- これらと同数の空き家を空き家バンク登録することができれば、空き家問題の大幅な改善が期待される
 - …将来的に利活用方針未定の空き家の発生を実質0化



**空き家バンクを通じた
新たな市場化スキーム**

本市移住コンテンツとしても注目度が高い
「使いやすい空き家バンク」

6. 空き家利活用の今後について

