

沖縄県 空家等利活用 モデル計画

Ⅳ沖縄県空家等利活用モデル計画

1 空き家の利活用に関する基本的な考え方

(1) 空き家の利活用に関する基本的な考え方

① 本県を取り巻く社会動向

本県の人口は減少傾向に転じたことにより、県内の空き家数の更なる増加が懸念されるが、令和5年度の住宅・土地統計調査による県内の空き家数、空き家率は減少傾向にあることから、各市町村の空き家対策の取組に一定の成果があったことが伺えます。

また、令和7年の沖縄県の観光入込客数は、訪日外国人を含めて過去最高の10,756,000人（令和8年3月時点）を記録しており、既存ストックの観光利用への需要も高まりを見せています。

一方、全国的な物価高による住宅価格の高騰により、県内の1㎡当たりの住宅価格は戸建て住宅、中古マンション共に年々上昇しており、持ち家率の低下や住宅の選択自由の確保が課題となっています。

県民の健全で持続可能な住生活の維持・発展を叶える手段の一つとして、管理不全の空き家の適正な対応を推し進めると共に、各市町村が抱える社会課題を解決する糸口となる地域資源として“空家等”を捉え、地域の政策に合せた利活用の推進を図ります。

なお、本県の特有の課題として挙げられている、

- 先祖を大切にする風習から、トートナーの残る空き家の活用・処分が困難であること
- 空き家・空き地の庭木や躯体などの維持管理が困難であること
- 農村地域や離島地域などのアクセス不利地域の空き家の維持管理が困難であること
- 管理・利活用を進める専門家・民間事業者が不足していること等

の課題には継続して配慮しつつ、各市町村で効果的な空き家の利活用、留意事項を整理する必要があります。

詳細は F-14 頁「県内の空き家対策の取組状況」及び
A「沖縄県空家等対策モデル計画」 A-33 頁
E「沖縄県における空家対策に係る課題」を参照

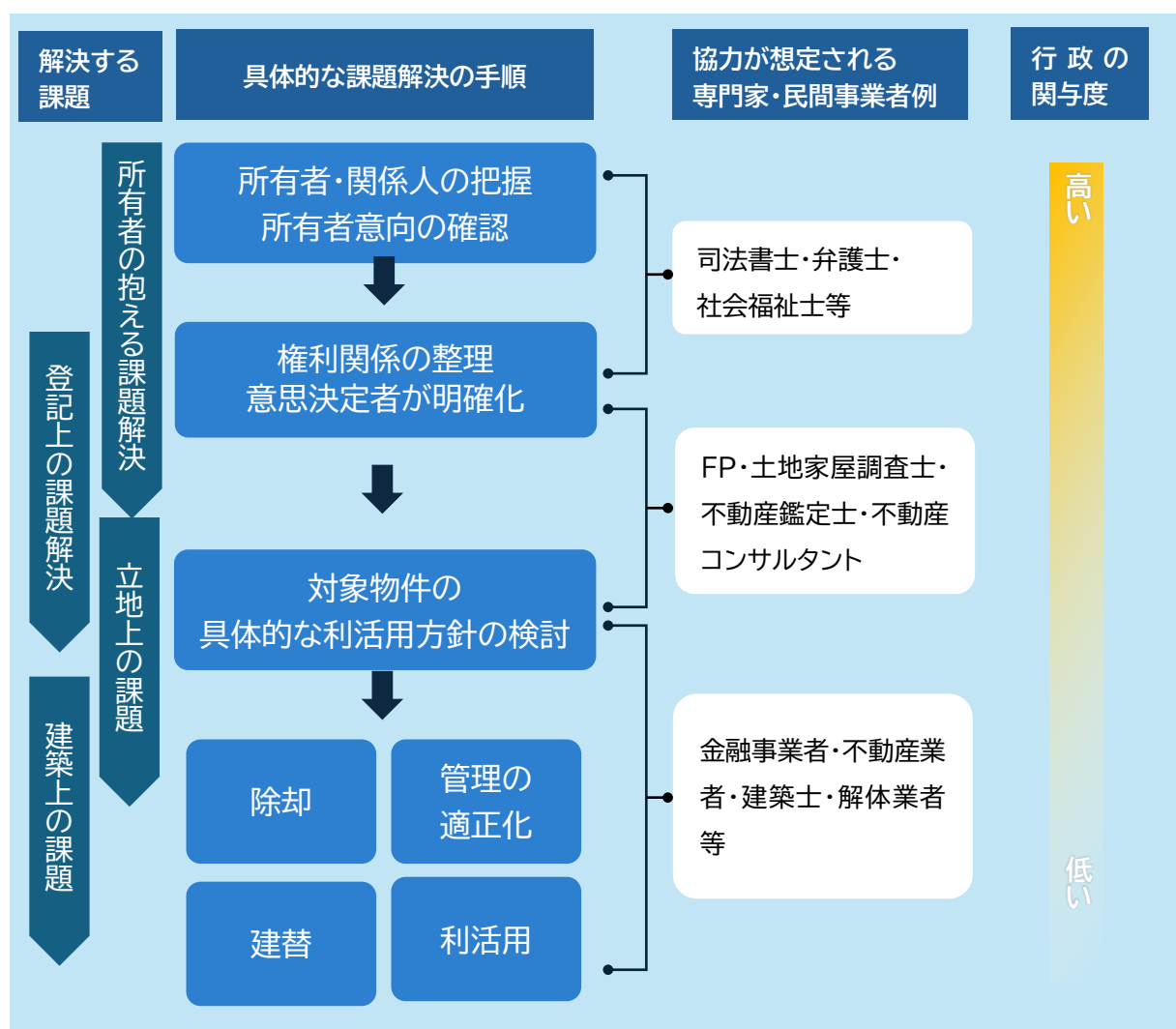
(2)空き家の利活用の流れ・留意事項

①空き家の利活用を進めるにあたって

空き家の利活用に向けた課題は、①トートーメーの残存や資金不足、活用・管理・除却の意思決定の難航等の対象物件に係る「所有者の抱える課題」、②土地建物の未登記や土地所有者と建物所有者の相違などの「登記上の課題」、③接道状況や流通性の低い地域などの「立地上の課題」、④建物の躯体設備などの老朽状況や既存不適格などの「建築上の課題」といった様々な課題が複合的に絡みあっている場合が多くみられます。

空き家の利活用の推進にあたっては、専門家や民間事業者との連携体制を構築し、これらの課題を順序立てて解決へ導いていく必要があります。

■空き家利活用に向けた課題解決手順と連携体制の例



■空家等管理活用支援法人を活かした利活用推進モデル

空き家等の利活用の実現にあたっては、相続・登記上の課題から建物の健全上の課題、不動産需要上の課題等をきめ細やかに紐解いていく必要があります、ひとつひとつの物件においてそれぞれの状況が異なることから、多面的な視点から支援を要する場合が多くみられます。

そのため、利活用の推進体制では、担当職員数の限られる行政所管課のみならず、①所有者の意向を整理する能力、②利活用の計画を立てる能力、③建物を実際に除却・管理・建設する能力を有する団体と空家等管理活用支援法人制度や連携協定などをもって、組成することが望まれます。

なお、1つの団体で①～③の能力を全て有する必要はなく、得意とする能力に応じて複数の団体と連携体制を組成することも考えられます。



②空き家利活用に係る行政の役割

個人の財産である空き家等の利活用は、所有者の判断に委ねられます。

そのため、空き家の利活用における行政の役割は、空き家の適正管理についての所有者への普及啓発と、市町村の推進する政策に合わせた利活用の誘導を目的とした相談窓口の開設や専門家派遣、資金補助等の各種伴走支援等が挙げられます。

また、政策に合わせた利活用の誘導策として、空家等対策計画等において、空家等の利活用方針を明記することや、行政が所有者に対して具体的な利活用を呼びかけることなども、有効な手段となります。

③空家等の利活用方針の記載事項

空家等の利活用方針の明記は、空家等対策計画の項目「(3)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」に記載することが考えられます。

なお、改正空家等対策法に基づく「空家等活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」を設定する場合は、空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項、活用することが必要な空家等の種類、誘導用途とともに、誘導区域における支援策等の記載が可能です。

詳細は F-72 頁「空家等活用促進区域」を参照

2 空き家の利活用の事例集

(1)事例一覧

		空き家の管理に係る課題	空き家の利活用に係る課題	相談・取組体制に係る課題
CASE1	岐阜県各務原市 DIY 型賃貸借契約による空き家の利活用			
CASE2	公益財団法人沖縄県メモリアル整備協会他 永代供養によるトートーメーと住まいの新たな関係			
CASE3	東京都墨田区・沖縄県那覇市 民間賃貸住宅改修支援事業(住宅確保要配慮者向け改修事業)			
CASE4	株式会社エンジョイワークス 地域に関わり、空き家を活用する人材の育成			
CASE5	岐阜県飛騨市 所有者・移住者に情報を集め届ける住むとこネット			
CASE6	神奈川県二宮町 お試し移住で地域空き家等循環再生			
CASE7	公益社団法人全日本不動産協会ほか 離島・過疎地域での専門事業者不足の解消			

CASE 1

DIY 型賃貸借契約による空き家の利活用

実施主体 岐阜県各務原市 お問い合わせ 各務原市建築指導課住宅係 058-383-7218

対応する課題

利活用にあたっての修繕・改修の負担

人手や人材の不足

「手放したくないけど
活用したい」と、
「自分らしい暮らしをしたい」
をマッチング！

注目ポイント

- 空き家を活用する手法として DIY 型賃貸借契約を利用
- 体験型イベントで地域コミュニティの形成
- 専門団体と連携して信頼性・技術力を確保

取組の概要

岐阜県各務原市では、増え続ける空き家問題の解消と移住・定住の促進を目的に、2016 年(平成 28 年)5 月より DIY 型空き家リノベーション事業に取り組んでいる。

本事業は「空き家を手放したくないが活用したい」所有者と、「DIY で自分らしい暮らしをしたい」借主をつなぐ仕組み。退去時の原状回復義務がない DIY 型賃貸借契約による空き家活用を推進している。

借主が自ら改修を行うことを前提とするため、通常の賃貸物件よりも低廉な家賃設定と予算に合

せた改修費の実現が可能となっている。

本事業は、行政・民間企業・地域大学(岐阜女子大学)・地元金融機関の連携体制でスタートし、行政は貸主と借主のマッチングを担い、民間企業が契約仲介や DIY サポートを行う。地域大学がモデルプランの提示、地元金融機関が資金融資等の役割を果たしている。

事業開始から令和 8 年 3 月時点で登録物件は累計 120 件、そのうち 45 件の物件が契約されている。

具体的な取組

● 地元専門家のアドバイスとマッチング

DIY 賃貸契約の仲介や改修計画・DIY の技術指導について、地元不動産屋・工務店の支援体制を構築している。過年度までに実施した DIY ワークショップは、移住者と地元住民とのコミュニティ形成にもつながっており、移住後の円滑な関係づくりにも効果を発揮した。

なお、物件登録や貸主と借主のマッチング支援は各務原市が担っている。

● 金融機関と連携した専用ローンの提供

地元金融機関 9 行が、借り主が負担する改修費用に対して、無担保や金利優遇などの優遇策を施した金融商品を提供、DIY の資金面の支援を行なっている。

● 部署間連携による業務遂行

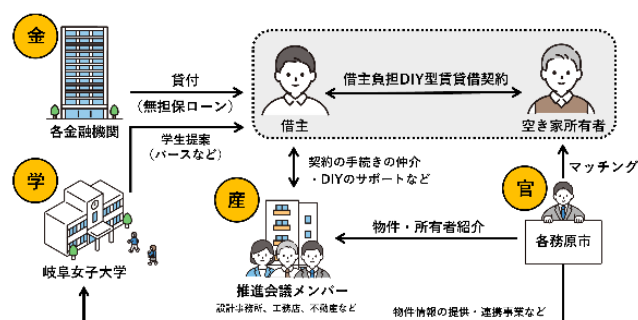
空家実態調査や相談窓口をまちづくり推進課、貸主と借主のマッチング支援を建築指導課が担当し、行政部署内の連携体制で業務を遂行している。

● 空き家の掘り起こしと貸主の募集

市が仲介役となり、活用を希望する所有者（貸主）の募集を行なっている。

固定資産税の納税通知書にチラシを同封して周知を行っており、4月は特に所有者からの相談が多くある。

事業スキーム（平成28年度～）



市と事業者の連携イメージ

取組の成果・効果など

① 貸主負担軽減により空き家の活用促進

現状のまま所有する空き家を貸すことができ、貸主にかかる修繕の手間や費用負担が大幅に軽減。空き家の活用に取組みやすい仕組みとなっていることから、多くの相談が寄せられている。

② 自分らしいライフスタイルの実現

地元の建築士・工務店・大学等の専門家による指導・サポートにより、借主の要望や予算規模、地域での暮らし方について丁寧に聞き取りを行い、希望するライフスタイルに合わせた DIY 型空き家改修を実現し、定住へとつながっている。

また、DIY により改修された住宅は、貸し出し時よりも設備などの価値が上がる可能性があることから貸主にも一定のメリットを確保され、事業開始から令和 8 年 3 月時点で登録物件は累計 120 件、そのうち 45 件の物件が契約されている。空き家を探している相談は年間で約 20 組となっている。

<本事業で活用した国・県等の補助事業や制度>

- ▣ 地方創生加速化交付金
- ▣ [DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて](#)（国土交通省）



CASE 2

永代供養によるトートーメーと住まいの新たな関係

実施主体 公益財団法人沖縄県メモリアル整備協会他

対応する課題

仏壇の存在に伴う利活用意向の低下

時代に合わせた 供養のカタチ トートーメーの永代供養

注目ポイント

- 永代供養という現実的選択肢の台頭
- 物理的継承から精神的継承へ
- 伝統の再解釈と持続可能性の模索

取組の概要

公益財団法人沖縄県メモリアル整備協会では、県内における「トートーメーの継承」をめぐる課題に対して、県内の市町村で「お墓、トートーメー供養の相談会」を行っている。

近年では、核家族化や都市化の進行、ライフスタイルの多様化により、その維持・継承が難しくなっている。

特に、後継者不在や管理負担の増大、住宅事情の変化といった要因が重なり、従来の形を維持することが困難となっている点が課題である。

こうした状況に対し、同協会では後継者が不在

となる前から「トートーメーの継承」について相談できる機会を定期的に設けている。

相談会では、永代供養や墓じまいといった将来を見据えた選択肢について専門的な助言を行い、個々の事情に応じた対応を支援している。

さらに、物理的な位牌の所有にこだわらず、祖先との精神的なつながりを重視するなど、時代に即した柔軟な供養の在り方も提案している。

地域で支え合いながら文化を継承していく新たな実践として、現代の生活に適應した取り組みが進められている。

永代供養・トートーメーの引越(ウンチケー)の流れ(参考)

一般的な永代供養・トートーメーの引越は下記の流れで執り行われる。

寺院や霊園を選ぶ	供養の内容や費用、頻度、立地条件を確認	ユタ(拝み手)に相談し、「良日(吉日)」を選ぶ
契約を結ぶ	供養期間や供養料の支払い方法を確認	旧家のトートーメーの前で、位牌を移すことなどを祖先に報告する
遺骨や位牌の移送(ウンチケー)	専門業者を利用するか自分で運ぶ	ユタが祖先名を呼び上げ、位牌を木牌の状態にする
	① 日取り決め●	ユタ・当主・家族代表が立ち会い、新家へ位牌を移動する
	② 事前の御願(旧家)●	新家のトートーメー前で祖先を正式に迎え入れ、新しい家の守護を願う
	③ ヌジファー(魂抜き)●	位牌を正式な位置に安置し、定期拝みの開始
	④ 位牌の移動●	
	⑤ ウンチケー御願(新家)●	
供養の開始	永代供養に家族が参加可能かどうかを確認	
法要への参加	合同法要には参加可能かどうかを確認	

コラム

沖縄県久米島町では、墓地の散在抑制のための納骨堂機能と、空き家の有効活用を目的に空き家から位牌を預かる機能を持ち合わせた複合施設を整備した。生前予約や終活の一環で墓じまいと遺骨管理の相談を受けている。

位牌が残る住宅は先祖を守る家とされ、所有者が島外在住でも処分や賃貸が難しく、空き家の要因となっている。

そこで、空き家問題を「トートーメーの課題」として再整理し、沖縄振興特別推進市町村交付金と沖縄離島活性化推進事業費補助金を活用して、位牌を一時的に預かる納骨堂の整備を行った。これによりトートーメーのウンチケーに対する心理的なハードルを下げる効果がある。

また、久米島町の空家等対策利活用計画では、空き家等の利活用促進の一環として霊園整備計画の推進が位置付けられている。納骨堂の整備から5年が経過し、位牌壇の利用は進んでいるものの、空き家対策事業の活用に至っていないことから、今後は空き家対策部署と環境保全部署の更なる連携により空き家の活用促進が期待される。

なお、恩納村においても、墓地を移設、集約化、共同墓地の需要への対応等を目的として、施設型共同墓の整備が進められている。

■ 本事業で活用した国・県等の補助事業や制度

設計費：沖縄振興特別推進市町村交付金

工事費：沖縄離島活性化推進事業費補助金



久米島納骨堂

<本事業で活用した国・県等の補助事業や制度>

□ なし



CASE 3

民間賃貸住宅改修支援事業(住宅確保要配慮者向け改修事業)

実施主体 東京都墨田区

対応する課題

利活用にあたっての修繕・改修の負担大

地域課題の解決を目指した 空き家活用への誘導

注目ポイント

- 空き家を利用した住宅確保要配慮者の住宅確保
- 改修前から支援を行う制度設計
- 入居者を行政があっせん
- 地元事業者の活用を制度に組み込んでいる

取組の概要

空き家の利活用方法は、最終的に所有者の意向に委ねられる。一方、物価の高騰や高齢化の進行に伴い住宅確保に配慮すべき人口は増加傾向にあるとともに、住宅用地の不足や建設物価の高騰に鑑みると、地域の空き家は行政政策を推進するための地域資源として捉え、整備誘導を図っていくことが望ましい。

県内では、那覇市において住宅確保に困窮する高齢者世帯や子育て世帯などの、「住宅確保要配慮者」の増加に対応するため、民間賃貸住宅を改

修して、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅とする貸主又はサブリース業者を対象に改修工事費の一部補助を実施している。(那覇市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進モデル事業)

東京都墨田区では「墨田区民間賃貸住宅改修支援事業(住宅確保要配慮者向け改修事業)」において、空き住戸や空き家を地元事業者に依頼して、住宅確保要配慮者向けの専用住宅として改修する貸主に対して計画立案から改修工事に関わる費用の支援を行っている。

具体的な取組(墨田区の事例)

東京都墨田区の住宅政策では、空き家等の対策に加え、住宅確保要配慮者の居住の確保が課題となっていた。このような状況下、空き家の活用方法として、住宅確保配慮者向け住宅への改修を政策的に誘導するため、下記の助成制度を設けている。

● 墨田区民間賃貸住宅改修支援事業(住宅確保要配慮者向け改修事業)

民間賃貸住宅の空き住戸や空き家を住宅確保要配慮者向けの専用住宅として改修し、東京都に最低10年間、登録する場合に、下記に記載する改修等に係る費用の一部を区が補助している。

補助名		補助内容	補助率等
活用検討費補助		工事費用や維持費用等の想定事業費の算出を区内の専門家に依頼した場合にご利用できます。	補助率:業務委託費用の10分の10 補助金限度額:1棟当たり10万円 補助回数:1棟につき1回限り
改修計画作成費補助		共用部分のバリアフリー化の計画作成業務等、改修工事の設計を区内の専門家に依頼した場合にご利用できます。	補助率:業務委託費用の10分の10 補助金限度額:1戸当たり10万円 補助回数:1戸につき1回限り
改修工事費補助	住戸の専用住宅化改修	住宅確保要配慮者専用住宅に改修される場合にご利用できます。 ※子育て仕様の改修をする場合、上限25万円加算 ※子育て仕様の改修をしたことに加えて、住戸の登録面積を50平米以上とした場合、更に上限25万円加算	補助率:対象工事費用の3分の2 補助金限度額:1住戸当たり50万円 補助回数:同一空き住戸につき1回限り
	共用部分のバリアフリー化改修	共用階段の手すりの設置や共用廊下の段差解消等の改修をされる場合にご利用できます。	補助率:対象工事費用の3分の2 補助金限度額:1棟当たり100万円 補助回数:同一賃貸住宅につき1回限り
	リフォーム改修	屋根、外壁等の長期修繕計画に基づく共用部分の改修をされる場合にご利用できます。	補助率:対象工事費用の3分の2 補助金限度額:1棟当たり100万円 補助回数:同一賃貸住宅につき1回限り

※住宅確保要配慮者とは:所得が一定以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯、被災者世帯、DV被害者世帯

取組の成果・効果など

● 制度の活用実績(墨田区)

活用検討費から改修計画等の作成費、改修工事費までの各段階から補助制度を活用することができ、直近5年間で、活用検討費補助3件、改修計画等作成費補助3件、専用住宅化改修工事費補助4件(うち、1件が子育て仕様の改修による加算対象)、リフォーム改修工事費補助費補助2件と制度の活用がされている。

また、制度の申請要件に「業務委託及び工事の契約を区内事業者(支店、営業所も含む。)と締結すること。」を設けていることから、地元事業者の仕事確保にもつながっている。

<本事業で活用した国・県等の補助事業や制度>

- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進モデル事業(那覇市)



CASE 4

地域に根付き、空き家を活用する人材の育成

実施主体 エンジョイワークス

対応する課題

専門事業者等の不足

人手や人材の不足

相談や取組の実施における限界

注目ポイント

- 研修＋実践＋フォローの段階的な人材育成スキーム
- 自治体と民間事業者の連携による実装型モデル
- 空き家バンクの「登録止まり」の課題を解消
- 空き家と人材を地域で育てる事業者育成型プログラム
- 人材育成を地域活性化の1st STEP に位置付ける

官民連携による 持続可能な空き家活用人材 の育成と組織化

取組の概要

株式会社エンジョイワークスは、「国土交通省住宅市場を活用した空き家対策モデル事業(令和 3 年度、令和 4 年度)」を活用し、空き家バンクを管理・利活用する人材(空き家バンカー)の育成や空き家活用に係る組織構築、空き家の流通促進等に取り組む全国各地の支援を行った。

空き家バンカーの育成では、自治体が運営する「空き家バンク」の活用を、物件の単なるマッチングに留めず、地域資源の魅力発信やリノベーションの企画提案など、空き家の総合的な利活用に役立てる専門人材の育成に取り組んでおり、愛媛県今治市・群馬県みなかみ町・長野県須坂市・三重県南伊勢町等で具体的な支援を行った。

空き家活用に係る組織構築では、過疎地域において、空き家オーナーが安心して相談ができ、物件を預けることができる中間支援組織の構築を目指し、専門業者が不在となる過疎地における代替人材の育成及び支援や既存組織の連携強化、中間支援組織の運営支援などに取り組んだ。

これらの経験を踏まえ、現在は、より空き家利活用事業の案件化を意識した伴走型人材育成プログラムへと取り組みを発展させている。

国土交通省都市局「令和3・4・5年度官民連携都市再生推進事業」を活用し、「事業者育成型公募プログラム」の開発・全国普及を実施している。

具体的な取組

● 空き家バンカー候補者の発掘・育成

自治体や地域企業と連携し、地域おこし協力隊や民間人材から空き家バンカー候補を選定。空き家活用の実務を担う基盤の整備として、空き家活用事業を行うにあたって必要な不動産基礎知識や空き家活用手法、収支検討、情報発信などを学ぶ研修(1～2日、WEB開催含む)を実施した。

● OJT による空き家バンカーの実践力強化

育成した空き家バンカーの実践的な相談対応力の習得を目的として、空き家所有者向けのセミナーを空き家バンカー自ら企画・運営・周知する実践型研修も実施。セミナーの企画・運営の経験を通して、相談に対し、専門的な知見からの具体提案などができる対応力・実践力の強化を支援した。

● 民間企業と自治体の共創「事業者育成型公募プログラム」の全国展開

地域の空き家・遊休不動産を活用した取組を行う事業者を増やすための「事業者育成型公募プログラム」は、単なるアイデア募集に留まらず、応募者が考える具体的な事業計画を自治体・地域金融機関・メンターと呼ばれる地域の専門家や先輩事業者が伴走支援して、地域の空き家や公的遊休不動産での事業化を目指すプログラム。

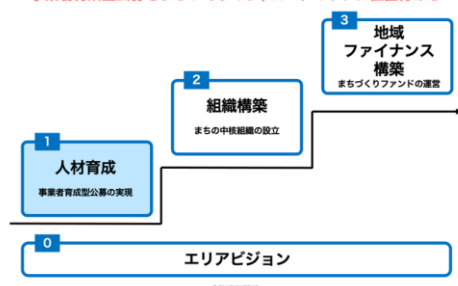
官民連携・地域共創により、地域での複数事業の実現とともに、まちづくりの担い手として、令和7年度までに約30地域で実施、これまでに約300名参加、30以上の事業を生み出している。

この人材育成の取り組みは、地域活性化の1st STEPとして位置付け、地域の組織構築・地域ファイナンス構築へつなげるプログラムとして有効である。



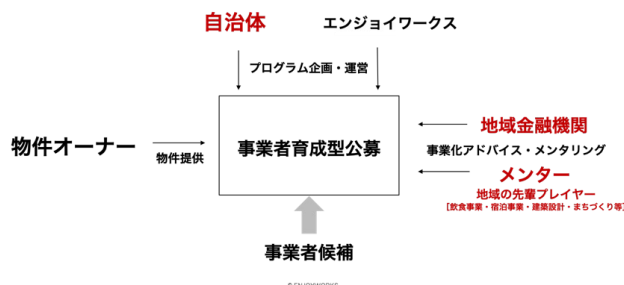
人材育成からはじめるまちづくりの3STEP

事業者育成型公募をまちづくりの3年ロードマップに位置付ける



事業者育成型公募のはじめ方

「自治体 × 地域金融機関 × メンター」の座組で実現可能



< 本事業で活用した補助事業や制度 >

- 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業（令和3・4年度・国土交通省）
- 空き家対策モデル事業（令和7年度・国土交通省）
- 官民連携都市再生推進事業（令和3・4・5年度・国土交通省）

住む
とこ
ネット

飛驒市
空き家バンクサイト

大切な家、思い出のある家、

そ、

CASE 5

所有者・移住者に情報を集め届ける住むとこネット

実施主体 岐阜県飛驒市 お問い合わせ 飛驒市ふるさと応援課 0577-62-8904

対応する課題

人手や人材の不足

空き家の紹介だけじゃない 改修費の補助から 移住支援までをまとめて提供

注目ポイント

- 所有者向け支援により所有者の心理的ハードルを解消
- 所有者に補助を行い、物件登録から成約を支援
- 成約情報の公開など、分かりやすい情報発信

取組の概要

空き家の流通促進と移住・定住の推進を目的として、空き家所有者と借り手・買い手を結び付ける仕組みとして空き家バンクの再生を行った。

本制度の特徴は、空き家利活用のみならず家財処分等を含む充実した支援と地元不動産事業者との強い連携にある。

空き家の所有者は、家財の整理や改修費用、手続き等への負担・不安から利活用をためらう場合が多い。飛驒市では、そのような不安を解消する所有者向けの支援制度として、家財処分費や改修費への補助を行っており、空き家バンクの登録や利

活用を後押ししている。

一般的な空き家バンクと異なり、自治体は情報発信や制度運用を主に担い、登録に向けた物件調査や利活用の相談、実際の仲介、契約手続き等は連携する市内不動産事業者が担当している。早期に専門事業者からの助言を受けられる体制が円滑な住宅取引を実現している。

さらに、住宅取得支援や移住支援などの利活用希望者への支援制度を併用し、既存住宅ストックの活用と地域への新たな居住者の受け入れを一体的に進めている。

具体的な取組

● 空き家の所有者への補助による情報の集約化

所有者の空き家利活用を促すため、空き家を賃貸住宅として活用するための改修費の補助(最大250万円)や家財処分の補助(対象経費の1/2(上限10万円))を行なっている。本補助制度は「住むとこネット」への物件の登録を条件とし、利活用したい空き家の所有者に向けた情報の集約化を行っている。

● 市内登録事業者との連携体制

市は「住むとこネット」における情報発信を担っており、具体的な物件の調査や仲介、契約手続き等は、市内登録事業者が行っている。

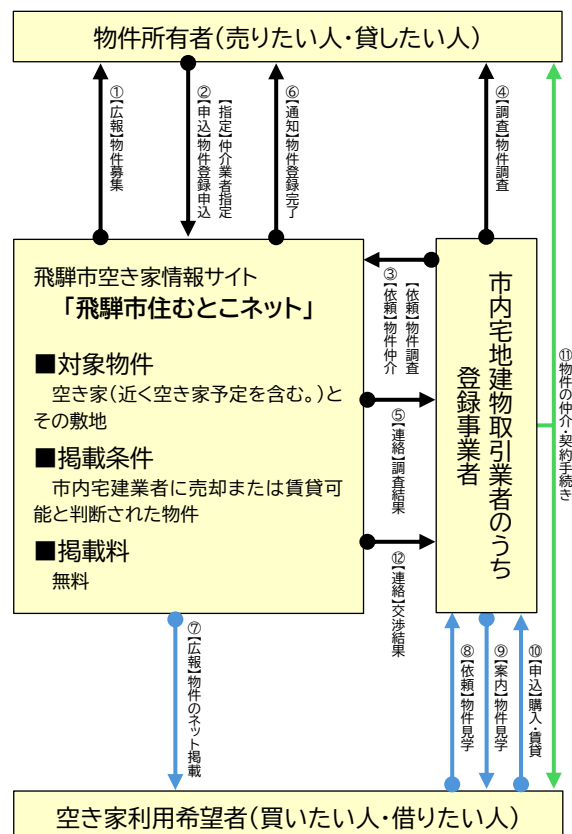
● 移住者のニーズに合わせた改修工事が可能

空き家を賃貸住宅として活用する際の改修補助の中には、移住者と賃貸借契約を締結し、飛騨市「住むとこネット」に登録済みの住宅を、移住者の要望に応じて入居開始前に改修工事を行う場合に利用可能な移住者賃貸住宅改修補助金を設けている。

本補助金の利用は、交付を受けた日から継続して5年以上(補助額が200万を超える場合は10年以上)当該移住者が居住することが条件となる一方、移住者のニーズに応えた空き家改修が可能となるため、定住促進につながっている。

● 移住者希望者との接点を生む機会の創出

移住希望者への住まい探しとして、「住むとこネット」を案内している。また近年では、空き家利用希望者に地域の暮らしに関する説明を行うようにし、「住むとこネット」の利用から移住相談へつなげるように心掛けている。



飛騨市住むとこネットの全体像

取組の成果・効果など

● 登録件数・成約件数

令和7年度の登録件数は47件で平成27年の開始から累計396件(年間40件前後)となっている。また、令和7年度の成約件数は43件となっており、累計335件が成約へとつながっている。

<本事業で活用した補助事業や制度>

- 改修費: 空き家対策総合支援事業



CASE 6

お試し移住で地域空き家等循環再生

実施主体 一色小学校区元気なコミュニティ協議会(二宮町)

対応する課題

人手や人材の不足

「試しに住みたい人」と、
「使われていない空き家」を
マッチング！

注目ポイント

- 「お試し移住」をきっかけとして、移住・定住と地域コミュニティへの参画を一連のプロセスとして設計
- 空き家にしないための住まいの利活用講座などの空き家予防を実施

取組の概要

神奈川県二宮町では、地域の任意団体「一色小学校区元気なコミュニティ協議会」が中心となり、地域内で増加する空き家と人口減少への対応として、空き家を活用した移住・定住を促進している。

本事業では、お試し居住や地域活動への招待などの取組を通じて、新たな居住者の受入れと地域への理解を段階的に深めることにより、移住者の定住と住み替え等による空き家等の域内循環に取り組んでいる。

具体的には、神奈川県住宅供給公社と連携し、団地の空き室等を活用したお試し居住から、短期

滞在向け賃貸住宅、戸建て住宅へと段階的に住み替える仕組みから移住者の定住を図っている。

また、地域のキーパーソンや先輩移住者との交流、空き家物件の見学、地域活動への参加など地域生活を体感できる機会を提供し、移住者が地域コミュニティになじみやすい環境づくりに取り組んでいる。

地域団体、自治会、不動産事業者、住宅オーナーなど多様な主体が連携し、移住者の受入れ体制の構築や情報提供等を行うことで、空き家の解消と地域コミュニティの維持・再生を図っている。

具体的な取組

● お試し移住住宅の整備・運営

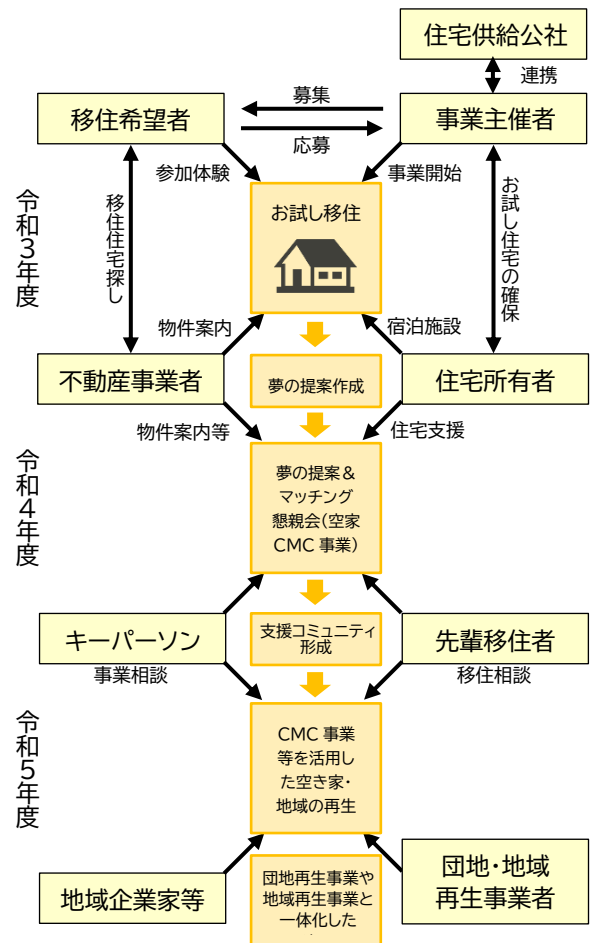
神奈川県住宅供給公社と連携し、団地の空き室を活用して、短期滞在が可能な住宅を整備し、移住希望者に試験的な居住体験の機会を提供している。

● 移住相談と体験プログラムの実施

移住・出店相談に対応するとともに、空き家見学や地域案内を行う移住ツアーを実施し、地域生活を体験できるプログラムを提供している。

● 地域全体での移住者の受け入れ体制

神奈川県住宅供給公社や地元不動産事業者と連携し、相談対応からお試し移住、本格的な移住までの誘導を地域全体で一連して取り組み、移住者の定着につなげている。



空き家循環再生に関する実施の流れ

取組の成果・効果など

● ライフステージに合わせた住み替えによる空き家利用

神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅は、比較的手頃な家賃で上層階の住戸からは相模湾を一望できることから人気が高く、ファミリー世帯を中心に上層階から入居が進んでいる。

その後、子どもの誕生などライフステージの変化に合わせ、より広い住環境を求めて地域内の空き家や戸建て住宅へ住み替える世帯もあり、地域内の空き家循環再生が図られている。

● 地域コミュニティの広がり

毎月、神奈川県住宅供給公社で開催されている地域交流会では、公社賃貸団地の現入居者だけでなく、地域の戸建てへ移住した元入居者も多く参加するようになり、団地内におさまらない地域コミュニティへと波及している。今後は自治体との連携を高めた取り組み展開も検討している。

<本事業で活用した補助事業や制度>

- ▣ 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業（令和3年度・国土交通省）
- ▣ 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業（令和4年度・国土交通省）
- ▣ 空き家対策モデル事業（令和5年度・国土交通省）

CASE 7

離島・過疎地域での専門事業者不足の解消

対応する課題

人手や人材の不足

注目ポイント

- 行政主導、民間主導の様々な取り組みを紹介
- 島外の広域的なネットワークづくりから定住促進にもつなげている

多様な手法で広域的な 専門家ネットワークを活用

取組の概要

離島・過疎地域における空き家の問題は、所有者や利用者の問題に留まらず、不動産事業者や建設事業者が不足していることも要因となっている。このような状況や課題に対し、行政が仲介役を担う仕組みや、広域的な専門家ネットワークを活用する政策が推進されている。

公益社団法人全日本不動産協会では、全国約 3 万社以上の空き家応援会員となっている不動産事業者と連携し、空き家を所有する個人や関係者からの相談を無料で受け付け、解決を図る取組として、「全日ラビー空き家相談ネットワーク」のサービ

ス提供を行っている。

新潟県佐渡市では、市が空き家バンクを運営しつつ、実際の調査や契約交渉は協定を結んだ都市部の宅建協会（不動産業者の団体）に委託・連携することで、事業者が少ない島内でも適正な取引を担保している。

“「離島百貨店」人材×不動産活性化プロジェクト”では、都市部の不動産専門家と離島自治体が連携する協議会（13 自治体）が広域的なネットワークを構築し、専門家不在の課題解決を目指している。

具体的な取組例

● 全国の不動産ネットワークで空き家の悩みを解決(公益社団法人全日本不動産協会)

公益社団法人全日本不動産協会が全国規模で展開する空き家対策の仕組みで、増加する空き家問題に対して不動産業界のネットワークを活用し解決を図る取組として、「全日ラビー空き家相談ネットワーク」のサービスを提供している。空き家を所有する個人や関係者からの相談を無料で受け付け、全国約3万社以上の空き家応援会員となっている不動産事業者と連携して対応する点が特徴である。

相談を受け付け後、相談内容を集約・整理した上で物件情報を公開し、登録された「空き家応援会員」に共有する。相談内容に対して会員の中から、地域性や案件特性、専門性などを踏まえて希望する事業者の中から抽選で順位をつけて選定し、相談者とマッチングを行い、売却・賃貸・管理・利活用・リフォーム・解体など具体的な提案や支援につなげる流れとなっている。



全日ラビー空き家相談ネットワーク
リーフレット

● 宅建協会との連携協定(新潟県佐渡市)

新潟県宅地建物取引業協会と佐渡市は覚書を締結し、活用が見込まれる空家の情報を所有者が同意のうえ不動産業者へ提供することにより、空家の積極的な流通を図る取組を行っている。情報提供を受けた不動産業者は情報提供から30日以内に媒介を希望するか意思決定し、県協会へ報告。60日以内に所有者へ接触し、アドバイスや売買の仲介等を行い、仲介が成立したものは佐渡市空き家バンクへ登録することをルールとして定め、島内の空き家所有者と島外事業者のネットワーク構築を図っている。

● 都市と地域における人材の流動化と二地域居住の推進(一般社団法人離島百貨店)

離島を中心とした全国の市町村、関係省庁や関連する企業等のプラットフォームとして設置された一般社団法人離島百貨店は、不動産関連企業と人材関連企業等と連携し、離島地域の不動産流動のみならず、都市と離島の仕事と暮らし、人材と不動産の流動化、活性化として二地域居住の推進に取り組んだ。

都市と地方の不動産と人材の一体的活用促進により離島地域における不動産ストックの具体的な有効利活用策につながったとともに、副次的効果として離島地域での深刻な人手不足の解消や地域活性化等へと波及する成果を得られた。



事業概念モデル

国土交通省「民間事業者と連携した空き家対策の取組」を
参照

沖縄県空き家利活用モデル計画

令和 8 年 3 月

沖縄県土木建築部住宅課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎 1-2-2

TEL:098-866-2418
