



空き家活用 事例集

瀬戸内市移住交流促進協議会



はじめに

高齢化社会を経て、これから本格的な人口減少を迎える日本では、全国どこでも、空き家の問題が一層、深刻になることが予想されています。空き家のままにしておくにも、建物の老朽化に伴う様々なトラブルの原因になりますし、貸したり、売ったりするにも、家財道具の片付けや建物自体の修繕など、多くの課題があります。

しかしながら、そうした課題を解決し、活用することによって、貸主や売主だけでなく、借り手や買い手にも、ひいては地域にも喜ばれるケースも多々あります。それは、空き家にまつわるトラブルの防止といったマイナス面の抑制だけでなく、空き家の活用が地域の人口増につながったり、賑わいの創出につながったりすることが少なくないからです。

この事例集の作成にあたっては、空き家活用に至るまでの経緯を含め、瀬戸内市内のリアルな事例を収集しましたが、できるだけ活用後の近隣住民や地域への良い影響を掲載するよう努めました。お読みくださる皆さまにとって、ご自身の空き家も活用してみようと思うきっかけになれば幸いです。

Column

空き家の活用に向けた取り組み	「とくらす」について…………… 7
	IJUコンシェルジュについて …… 10
	空き家バンクについて …… 13

Index

CASE 01	牛窓町牛窓	旧フェリー乗船切符売り場、事務所として活用 ……………	4
CASE 02	牛窓町牛窓	2棟の空き家、ガラス工芸作家が活用 ……………	4
CASE 03	牛窓町牛窓	旧歯科医院、『牛窓クラフトコンプレックス』として再生 ……………	4
CASE 04	牛窓町牛窓	築約80年の旧食堂、年間約1000人が集うスペースに ……………	5
CASE 05	牛窓町牛窓	旧青果店、地域に望まれる美容院に ……………	5
CASE 06	牛窓町牛窓	人気のカフェが、移転先として活用 ……………	5
CASE 07	牛窓町牛窓	旧理髪店、現在は新聞配達所兼住居として活用 ……………	6
CASE 08	牛窓町牛窓	築100年、住居兼デザイン工房として再生、子育て環境にも満足 ……………	6
CASE 09	牛窓町牛窓	即入居可の物件、トマト農園従業員住居として活用 ……………	6
CASE 10	牛窓町牛窓	観光協会を通じて仲介、入居者自身がリフォーム ……………	7
CASE 11	牛窓町牛窓	温暖な環境に魅力を感じ一家で移住、後に祖母も入居 ……………	7
CASE 12	牛窓町鹿忍	所有者がリフォーム後、『空き家バンク』に登録 ……………	8
CASE 13	牛窓町鹿忍	セカンドハウスとして活用、趣味の釣りを満喫 ……………	8
CASE 14	牛窓町鹿忍	『空き家バンク』で情報を入手、海に近い環境で生活も充実 ……………	8
CASE 15	牛窓町長浜	留学生のシェアハウスとして古民家を活用 ……………	9
CASE 16	長船町福里	円滑な契約成立には柔軟な条件設定も必要 ……………	9
CASE 17	邑久町上山田	契約交渉を慎重に進め、活用に至る ……………	9
CASE 18	邑久町虫明	竹林や島を開拓し、自然農を営む ……………	10
CASE 19	邑久町虫明	土間には囲炉裏、塩づくりにも挑戦 ……………	10
CASE 20	邑久町虫明	旧虫明伝道所、『もかけむらおこしプロジェクト』の拠点に ……………	11
CASE 21	邑久町虫明	入居者のリフォームにより家屋の状態を維持 ……………	11
CASE 22	邑久町虫明	大きな庭付き邸宅、移住希望者の足掛かりとして活用 ……………	11
CASE 23	邑久町虫明	『移住フェア』を機に移住、野菜作りにも挑戦 ……………	12
CASE 24	邑久町虫明	狭小物件も、仮住まいとして移住者が利用 ……………	12
CASE 25	邑久町虫明	併設の倉庫を活用をしてビジネスを ……………	12
CASE 26	邑久町虫明	住宅地のプレハブに入居、子育ても充実 ……………	13
CASE 27	邑久町虫明	作業場付きの旧トタン屋、柔軟な条件設定で活用に至る ……………	13
CASE 28	邑久町虫明	シンガポールから移住、リフォームを楽しむ ……………	14
CASE 29	邑久町虫明	地域おこし協力隊と協力、課題の荷物を整理 ……………	14
CASE 30	邑久町福谷	自然に囲まれた大邸宅、大規模なリフォームにより再生 ……………	14
CASE 31	邑久町福谷	入居者自らリフォーム、農業を営む ……………	15
CASE 32	邑久町福谷	娘の転居を機に自身も移住、菜園なども楽しむ ……………	15
CASE 33	邑久町福谷	1階部分を活用、移住お試し住宅に ……………	15

Case 01



旧フェリー乗船切符売り場、事務所として活用

所在地

牛窓町牛窓

大正2年建築、築年数100年を超える木造2階建て。フェリーの乗船切符売り場として利用されていた物件。現在の所有者の叔父と叔母が居住していたが、両者の死去により空き家となった。

物件特徴

- ・築100年超
- ・木造2階建て
- ・旧フェリー乗船切符売り場

所有者は賃貸による活用に抵抗感を持っていたため、10年以上空き家となっていたが、仲介者の交渉により一部を貸し出す運びとなった。環境整備の後、現在では空き家のサブリースを行う管理事務所と、空き家に関する保険代理店事務所として活用中である。また2階部分については、引き続き所有者の物置として使用している。

建物の一部を貸し出し、一部はそのまま所有者が利用している事例。所有者の意向を勘案したうえ、活用方法を模索した結果の成功例といえる。

Case 02



2棟の空き家、ガラス工芸作家が活用

所在地

牛窓町牛窓

集落の一角に位置する2棟。居住者の退去により、ひとつは5～6年、もう一方は20～30年ほど空き家となっていた。建物自体が老朽化し、特に内部の傷みは激しい状態だった。

物件特徴

- ・木造2階建て2棟

ガラス工芸作家である入居希望者は、倉敷からの移住を考えていたが、物件は大規模な補修が必要な状況。そのため業者に依頼し、内部の修繕や水回りの整備など環境を整えた。

入居後は、1棟を住居兼工房として活用。さらに、自由にリフォーム可という条件だったため、将来的にはもう1棟を作品のギャラリーとして活用することを検討している。

住居などとして活用しつつ、将来の展開も視野にリフォームを継続していくという事例。

Case 03



旧歯科医院、『牛窓クラフトコンプレックス』として再生

所在地

牛窓町牛窓

かつての商店街の一角にある2階建て。築70～80年の旧歯科医院という物件で、住居は基本的には木造だが、一部ブロック造である。居住していた現所有者の両親が死去したため空き家となり、約20年が経過。残っている荷物が大量であることと、損傷している部分が多かったことから活用できずにいた。

物件特徴

- ・築70～80年
- ・2階建て
- ・旧歯科医院

その後、所有者の依頼により荷物の片づけなどに関わった仲介者が活用を目指し、自ら借り手となった。ボランティア数名の協力を得て、課題だった柱の補強や荷物の片づけを進め、活用に至った。

まずは古民家のリノベーションなどを手がける『ウシマド町家スタイル』が立ち上がり、その事務所を物件2階に設立。この物件自体を複合施設『牛窓クラフトコンプレックス』として再生した。現在はカフェ、アクセサリー店、住居など多目的に活用されている。

Case 04



築約80年の旧食堂、年間約1000人が集うスペースに

所在地

牛窓町牛窓

築約80年にもなる木造茅葺2階建ての本物件は、小学校近隣に位置している。かつては所有者の両親が食堂兼住居としていたが、20年前に両親が不在となったため空き家となっていた。

物件特徴

- ・築約80年
- ・木造茅葺2階建て
- ・旧店舗兼住居

所有者と仲介者が親戚にあたる関係にあることから、活用に向けた取り組みが始まった。物件が店舗併設であり、また台風による被害も受けていたことから、所有者は当初活用に消極的だった。しかし仲介者が状況を確認したうえ、所有者に計画を説明、契約締結に至った。

現在は医療生活協同組合の集会所や、近隣の子供を対象とした書道教室の会場として利用されている。計画と所有者への説明により、地域の活性化につながった事例といえる。

Case 05



旧青果店、地域に望まれる美容院に

所在地

牛窓町牛窓

かつては所有者の叔母が青果の販売を行う店舗として利用していた物件。廃業にもなっており、空き家となっていた。本物件にはトイレや風呂が設置されておらず、また荷物も大量に残っていたことから、所有者は賃貸などの展開をあきらめていた。

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・旧青果店

立地的に取り壊しも困難だったためそのままの状態であったが、所有者と仲介者が知人であったことから活用への道が開けた。ボランティアによる荷物整理などを経て、期間限定で駄菓子店を開店するイベントを開催したところ盛況であった。

その後、岡山にて美容室を営む夫婦から、奥様の出身地でもある牛窓で店を、という計画が持ち上がる。リフォームのうえ、現在は古民家美容室として週2~3回営業し、近隣住民からも好評を得ている。

Case 06



人気のカフェが、移転先として活用

所在地

牛窓町牛窓

小学校近く、大きな庭のある木造茅葺2階建て。所有者の父親が居住していたが、10年ほど前に不在となり空き家となった。

物件特徴

- ・木造茅葺2階建て

現在所有者は福岡で生活しており、物件に目が届かないため活用には消極的だった。しかし、物件近隣の要望もあり、仲介者が荷物の片づけを請け負うことなどを確約し、契約に至った。

入居者は近隣で人気店となっていた『てれやカフェ』の経営者。旧店舗の大家さんが賃貸契約を解消したいという意向だったため、移転先を探していた。顧客からの信頼も厚く、存続を求める声も多かった。移転後の現在も人気の古民家カフェとして営業している。所有者・活王者ともに満足している事例といえる。

Case 07



旧理髪店、現在は新聞配達所兼住居として活用

所在地

牛窓町牛窓

物件特徴

- ・築40～50年
- ・木造2階建て
- ・旧理髪店

築40～50年になる木造2階建ての物件。居住していた現所有者の親族が死去したことにより空き家となったが、かつては理髪店であった。空き家期間は5年というところ。

その頃、瀬戸内市内の別地域にあった新聞の配達所が移転場所を探していた。このことを地域の区長に相談したところ、情報が仲介者にも入り活用への動きが加速した。配達所を任される責任者はこれを機に同地域に移住することとなった。

現在、物件は配達所兼住居として活用され、また一部は引き続き所有者が物置として使用している。移住者は近所の方と趣味の釣りを楽しむなど近所づきあいも盛んで、関係も良好である。

Case 08



築100年、住居兼デザイン工房として再生、子育て環境にも満足

所在地

牛窓町牛窓

物件特徴

- ・築100年
- ・木造2階建て

住宅地に位置する木造2階建てで、築年数は100年にもなる物件。居住者が不在となり空き家となった。破損箇所も多かったことから、所有者は活用をあきらめていた。

そんな折、京阪神牛窓会の会合にて物件所有者と同席した仲介者がその空き家の情報を耳にしたことから活用へとつながった。

移住希望者は京都山中に暮していた一家。子育て中ということもあり、交通の便がよく自然豊かな地域への移住を検討していた。住環境、子育て環境としても本物件が条件と合致、移住へと至った。

自らリフォーム作業を進め、入居から1年が経過。ご主人は電気窯を使ったプロダクトデザインを手がけており、物件の納屋を作業場としても活用している。お子さんの遊び場所に困ることもなく、子育て環境にも満足しているという。

Case 09



即入居可の物件、トマト農園従業員住居として活用

所在地

牛窓町牛窓

物件特徴

- ・築40年
- ・木造2階建て

住宅地に位置する築40年、木造2階建ての物件。直近の居住者が転居したために空き家となっていた。所有者が賃貸や売買など活用に消極的だったため、数年は空き家の状態が続いていた。

町内会長から情報を得た仲介者が所有者親族と交渉し、活用への道が開けた。同時期にトマト農園が従業員の住居を探しているという話があり、仲介者が間を取り持つ形で活用が決まった。

入居者は北海道からの移住。暖かい地域に住みたいという希望をもっていた。当物件は残された荷物などはなく整理された状態、また水回りなど住環境に問題はなく、円滑に入居に至った。

地域の催しにも積極的に参加するなど、近隣との関係も良好。また徒歩で生活ができる環境にも満足しているとのこと。

Case 10



観光協会を通じて仲介、入居者自身がリフォーム

所在地

牛窓町牛窓

住宅地の木造2階建て6DK。築50～60年と建物は古い。居住者が退去し空き家となって5年以上が経過していた。以前トラブルがあったことから、所有者は物件を貸すことに不安を感じていた。

物件特徴

- ・築50～60年
- ・木造2階建て
- ・6DK

物件の情報を得た仲介者は、所有者に物件の活用を申し出た。リスクを感じていた所有者だったが、交渉は進み、活用の上承を得ることとなった。当初は自ら借り手の人となりを確認するとしていた所有者だが、「仲介者が認めた人物であれば」と最終的には判断を一任するまでに至った。

数名の希望者と入居へ向けた交渉が行われたが、結果的に観光協会から仲介者へ紹介された神戸在住の移住希望者と賃貸契約がまとまった。所有者・仲介者・入居者の信頼関係が構築されたことが活用に結びついた事例である。

Case 11



温暖な環境に魅力を感じ一家で移住、後に祖母も入居

所在地

牛窓町牛窓

以前居住していた所有者の母が転居したため空き家となって15年という物件。住宅地の木造2階建てだが、築70～80年と古いことから傷みも激しく、台所の天井が落ちるなど危険もともなう状態だった。

物件特徴

- ・築70～80年
- ・木造2階建て

居住できる状況になかったことと、所有者が当初物件の売却を希望していたことなどから、空き家の期間が長く続いていた。しかし、仲介者が所有者の親族を通じ所有者本人と交渉を重ねることで、活用への道が開けた。

その後、島根から暖かい地域への移住を考えていた子育て中の一家と契約が成立。電気関係工事、天井や床の張り替えなど、約1か月の大がかりなリフォームを経て、入居が実現した。追って入居者の祖母も浜松から移住。周囲との関係も良好である。

Column 1

「とくらす」について

瀬戸内市移住交流促進協議会のご紹介

瀬戸内市への移住を検討されている方はもちろん、暮らしや仕事の拠点を増やしたいと考えている方、交流によって何かを実現したい方など、現代のさまざまな暮らし方に応えるべく発足したのが瀬戸内市移住交流促進協議会です。人それぞれの「～と暮らす」に寄り添うということから、「とくらす」という愛称をつけました。市のIJUコンシェルジュ制度や、空き家バンク、地域おこし協力隊といった制度を活用し、移住者の受け入れや空き家の解消、地域の活性化といった課題に取り組んでいます。

とくらす

瀬戸内



Case 12



所有者がリフォーム後、『空き家バンク』に登録

所在地

牛窓町鹿忍

物件特徴

- ・木造平屋建て
- ・3K

集落の一角に位置する木造平屋建て3Kの物件。所有者の姉が住んでいたが、3年半ほど前に死去したため空き家となった。破損箇所もあったことから、所有者とその親族も居住せず、そのままの状態が続いていた。

所有者が活用を思い立ったのは、『空き家バンク』の存在を知ったことからであった。修繕や片づけを行った後に登録したところ、入居希望者が現れた。

移住希望者は、移住先を探し『空き家バンク』のホームページを閲覧していた際に本物件の情報を入手した。円滑に事が運び、現在は入居から1年が経過。向かいの住人から駐車場を借りているという。近隣住民との関係も良好である。

所有者が積極的にリフォームしたことで活用につながった事例。

Case 13



セカンドハウスとして活用、趣味の釣りを満喫

所在地

牛窓町鹿忍

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・7DK

大規模な集落の一角、神社付近に位置する一軒家。木造2階建て7DKという間取り。居住者の死去により空き家となり、すでに数十年経っていた。残された荷物等は少なかったものの、破損や傷みが激しく、所有者とその親族は居住や活用を考えなかった。

長い期間空き家状態が続いたが、所有者が再生を目指して一念発起。自らリフォーム費用を負担し改修のうえ『空き家バンク』に登録したところ、ほどなくして希望者が現れた。

岡山市内に住んでいた入居者は、この地域の環境に惹かれ『空き家バンク』のホームページを頻繁に見ていたという。現在はこの物件を購入、セカンドハウスとして利用しており、休日には趣味の釣りなどを満喫しているとのこと。

Case 14



『空き家バンク』で情報を入手、海に近い環境で生活も充実

所在地

牛窓町鹿忍

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・6DK

築年数がかなり経過している木造2階建て6DK。居住していた所有者の両親が不在となったことから空き家となり、約4年が経っていた。雨漏りなどかなり損傷が激しく、大規模な修繕が必要だったこともあり、活用できずにいた。

所有者自身が『空き家バンク』の存在を知り、ホームページに掲載したところ、入居希望者があらわれた。千葉移住の移住希望者は、この地域の環境に魅力を感じ、数回視察に訪れるなど熱心に情報収集を続けていた。海が近いという立地が移住の決め手だったとのことである。

ご主人が先行して移住し、家屋については全面的にリフォーム。その後家族も入居し、約2年半が経過している。



留学生のシェアハウスとして古民家を活用

所在地

牛窓町長浜

物件特徴

- ・築100年
- ・木造平屋建て

田園集落の一角に位置する木造平屋建ての古民家。所有者の祖母が退去したことで空き家となり、10年近く経過していた。床が落ちるなど、傷んでいる箇所も多く、所有者自身活用できると考えていなかった。

仲介者がこの物件の情報を入手したのは、所有者の従妹を通じてであった。近隣の専門学校が留学生向けの住宅として告知したところ、スリランカ出身の留学生2人が入居を希望、契約に至った。

当初は夜に大音量で音楽を聴くなど、文化の違いから多少のトラブルが起きた。しかし留学生が通う学校のパーティーに周辺住民が差し入れをするなど、交流を重ねるうちに信頼関係が築かれ、現在関係は良好な様子である。空き家の活用が地域だけでなく、国際交流という意味でも貢献した例といえる。



円滑な契約成立には柔軟な条件設定も必要

所在地

長船町福里

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・5DK

所有者が別の住居に移転したため、数年前に空き家となった木造2階建て。5DKと部屋数が多くシステムキッチン完備、荷物も残されておらずきれいな状態であった。立地的に物流センターに近い点、トラックなどの交通量が多いという点以外は問題も見当たらない。ところが、所有者が設定した金額が比較的高額だったためか、売買・賃貸ともに希望者は現れなかった。

条件を見直し、設定金額を下げたところ、『空き家バンク』のホームページを通じて希望者が手をあげた。京都在住の移住希望者は物件を購入希望で、当地域が気に入っていた。また、すでに移住体験も経験していた。

しかし所有者が翻意、条件を再設定したため交渉は難航。希望者は近隣地域に別の物件を購入した。その後紆余曲折を経て、最終的には他の移住希望者と条件が折り合い、売買契約が成立する結果となった。



契約交渉を慎重に進め、活用に至る

所在地

邑久町上山田

物件特徴

- ・木造平屋建て
- ・3DK

居住者の転居により、10年近く空き家となっている物件。木造平屋建て3DKという間取りで、傷みが激しい状態。しかし地域環境と立地に関しては申し分なく、リフォームがネックとなっている状況だった。

空き家の情報を聞きつけ、入居希望者は現れた。しかし、交渉時に本人が同席しなかったことに所有者は不信感を抱く。また建物の使用目的も動物の飼育だったようで、交渉は成立しなかった。

その後、所有者に連絡があった別の移住希望者は印象がよく、条件面も問題がなかったことから交渉は円滑に進行。この希望者は、大阪から近隣地域に移住してきたものの、隣家の火災により居住ができない状況となっていたという。結果的に契約は成立し入居に至り、今後はリフォームを進めていくとのことである。



竹林や島を開拓し、自然農を営む

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・水回り使用可

所有者の父が死去したことにより、約10年前から空き家となった物件。ボイラーなど水回りには問題がなかったものの、建て付けが悪く、修繕が必要な状態であった。所有者は、賃貸による活用や売買なども考えておらず、そのまま放置されていた。

入居希望者は京都にて有機農業を学んでいたが、虫明に移住し自然農法による農業に挑戦したいという希望を持っていた。片づけや修繕は難航したが、「もかけむらおこしプロジェクト」の協力などを得て住環境の整備を進めた。

移住後は竹林を開拓するなど自身で環境を整備し、希望通り自然農による農業を展開している。また、地域で復元した地続きの島で地域の子ども向けイベントを開催したり、村の行事へも積極的に参加するなど、周辺住民からの評価も良好である。



土間には囲炉裏、塩づくりにも挑戦

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・大量の荷物
- ・損傷も大きい

孤立した一軒家で、見た目にも損傷が激しかったため、6～7年の間、空き家となっていた。元居住者の荷物が大量に残っていたことと、大規模な修繕が必要だったことから、活用されぬままであった。

ボランティア約30名を要請したが、予想通り片づけは難航。結果的にはトラック数台分の処分量となった。

入居希望者は東京からの移住。荷物が片づいた後は、自身で廃材などを利用しリフォームを進めた。当初は居住環境が整っておらず、家屋内にテントを張って生活するなど苦心したようだが、移住から3年以上が経過した現在も居住中。

土間に本格的な囲炉裏を作るなど趣味を兼ねた生活を楽しんでいる様子で、海が近いことから、塩づくりにも挑戦しているという。地域の行事にも顔を出すなど、近隣住民との関係も良好である。

Column 2

IJUコンシェルジュについて

地域住民の団体による、移住希望者の心強い味方

瀬戸内市IJUコンシェルジュは、市から委嘱を受けた団体が、移住希望者の移住前から移住後にかけての幅広いお手伝いをする制度です。空き家探しはもちろん、移住先として最適な地域選びや、移住後の暮らしで重要となる仕事や人、団体など、移住者が必要とする情報を可能な限り提供します。現在は、牛窓（牛窓しおまち唐琴通りの保存と活性化プロジェクト）、本庄（本庄地区コミュニティ協議会）、裳掛（裳掛地区コミュニティ協議会）の3地区でIJUコンシェルジュが活動しています。





旧虫明伝道所、『もかけむらおこしプロジェクト』の拠点に

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・築約100年
- ・旧キリスト教関連施設

築年数約100年という古民家。所有者は日本基督教団で、かつては地域への布教の拠点である『虫明伝道所』だった物件。牧師が不在となったことで空き家となっていた。

なかなか活用ができずにいたが、「新しい神父が来た際は返還する」などの条件面で折り合い、活用に至った。現在の借り手は地域の団体、『もかけむらおこしプロジェクト』。屋根の補修その他、老朽化のため多額の補修費用がかかったが、特殊な賃貸条件のため家賃は無償となっている。

現在は交流拠点『あけぼのの家』として、移住者が不定期に開催する『あけぼのカフェ』などに活用されている。また学生がボランティアなどに訪れた際の宿舎、移住希望者の体験宿泊施設、同窓会や保護者会の会場などにも使用されている。



入居者のリフォームにより家屋の状態を維持

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・昭和初期建築
- ・7LDK

昭和初期に建てられたという本物件は、皇子の滝近隣に位置する。7LDKと間取りも広いが、増改築を繰り返したため庭が狭くなっている。かつては所有者夫婦が住んでいたが、高齢化と健康問題もあり、結果的に移転することとなった。

空き家となってから3組の移住者が入居。入居後、仕事の都合による移転などもあり、それぞれ長い期間住むことはなかったものの、現在も3組目の移住者が生活している。

建物の老朽化により、その都度整備を重ねてきた様子。現在も家賃以外の維持費用がかかっているとのこと。それぞれの入居者が修繕作業とリフォームを進めてきたこともあり、環境は一定の水準を保っている。空き家状態を回避したことで、家屋の状態を維持している例である。



大きな庭付き邸宅、移住希望者の足掛かりとして活用

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・築40年
- ・木造2階建て
- ・大規模な庭あり

空き家となって3年半、築40年の木造2階建てという物件。かつて居住していた所有者の父は庭が好きだったとのことで、10本の松の木が植えられた大きな庭をもつ。

居住者の死後、空き家となってからも庭師に依頼するなど、手入れは行き届いていた。所有者はむらおこしに貢献できれば、という考えから活用を申し出た。

入居希望者はこの地域を気に入り、大阪からの移住を考えていた。地域に足を運ぶなどして情報を集めたが、好みの立地には適した物件が見つからず、結果的には希望していた地域とは別の本物件に入居する運びとなった。

現在は近隣で就職も決まったとのこと。引き続き、希望していた地域への転居も模索しているが、地域の手伝いを行うなど近隣の住民とも良好な関係を築いた様子である。空き家の活用が移住の足掛かりとして機能した例といえる。



『移住フェア』を機に移住、野菜作りにも挑戦

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・木造2階建て

居住していた現所有者の父が死去したことにより空き家となった本物件は、住宅地に位置する木造2階建て。空き家となって約13年であった。残された荷物が多かったことから、そのままの状態が続いていた。所有者は、売却や賃貸による活用に消極的だった。

東京に住んでいた入居希望者は、もとより地方に移住したいという意向だった。同地域の移住体験ツアーにも参加経験があり、たまたま訪れた『移住フェア』にて本物件の情報を入手、入居に至った。

その後、夫婦での移住から1年が経過。初年度は米づくり、2年目からは野菜づくりと積極的に活動している。また近隣住民との関係も良好のようである。



狭小物件も、仮住まいとして移住者が利用

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・1階10畳
- ・2階6畳

空き家となってまだ間もない木造2階建て。住宅地にあるが、1階10畳2階6畳という比較的時間取りの狭い物件。

現所有者の貸出し条件には「借り手が併設の納屋を解体すること」が加えられていた。一見すると難しい状況だが、逆に一定期間については家賃不要という条件もあった。

入居したのは近隣地域への入居を計画していた移住希望者。近々に入居予定だった物件は損傷が激しく、リフォームを自ら手がけようとしていた。一時的に本物件に仮住まいすることで新居の修繕・改修が進み、円滑に移住が実現したという。

特殊な条件を持つ物件も、用途と運用によっては活用の道が開ける。また地域貢献にもつながるという好例である。



併設の倉庫を活用してビジネスを

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・倉庫併設

山中に位置する木造2階建ての物件。近くには寺があるくらいで、自然に囲まれた静かな環境。以前居住していた所有者両親の死去により、約20年前に空き家となった。この物件の最大の特徴は、家屋に加え倉庫が併設されている点である。

活用を希望したのは、岡山市内でリサイクル業を営む移住希望者であった。物件は修繕や清掃などが必要な状況であったが、移住者自身が作業を進めた。現在は業務に関係する荷物を物件倉庫に保管している。

主に活用しているのは倉庫の方で、家屋についてはセカンドハウスのような位置づけとのこと。倉庫自体は特殊な設備といえるが、活用の用途によってはむしろ利点にもなり得るという事例である。



住宅地のプレハブに入居、子育ても充実

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・プレハブ2階建て

所有者が不在となったのは10年ほど前。以来空き家の状態が続いている。物件は住宅地にある2階建てのプレハブ住宅で、荷物が多く残されていたため、親族らも活用には前向きでなかった。

活用への契機となったのは、元所有者の妻が、利用している介護施設の職員から、空き家活用に関する情報を聞いたことだった。結果、20人程度のボランティアを要請し、トラック5台にもものぼる荷物を片づけた。

荷物が整理されたことで居住が可能となり、子育て中の一家が入居することとなった。現在入居から1年近くが経過したが、付近の住民が子供の面倒をみてくれるなど、地域にもすっかり馴染んだ様子である。



作業場付きの旧トタン屋、柔軟な条件設定で活用に至る

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・築20年
- ・木造2階建て
- ・旧トタン屋
- ・作業場あり

住宅地の築20年、木造2階建ての物件。所有者の父が住んでいたが、不在となったことから空き家となって1年。かつてはトタン屋の店舗だったこともあり、大きな作業場を備えている。水回りなどには特に問題がなく、施設的には居住に支障はないが、所有者が売却のみを希望していたため、買い手があらわれず空き家状態が続いていた。

そこで広く移住希望者の目にとまるよう、条件に賃貸を加えたところ、ほどなくして入居希望者があらわれた。『もかけむらおこしプロジェクト』を通じて情報を入手したとのことで、結果的には売買が成立した。入居後は近所づきあいなどもあり、近隣とも良好な関係を築いている。

条件を柔軟に設定することで、活用への道が開けたケースである。

Column 3

空き家バンクについて

売買・賃貸ともにさまざまな物件が揃う、市の制度

瀬戸内市では、空き家の有効活用を通じて市内外の交流拡大、定住促進による地域の活性化を図るため、「空き家バンク」を開設しています。市内の賃貸、販売できる住宅について、所有者から提供された情報を登録し、ホームページに掲載して利用希望者に公開しています。利用希望者が空き家情報利用登録をすると、所有者の情報が開示され、内見や条件の相談などが個別に行えるようになります。賃貸、販売をお考えの方はぜひご利用ください。

(瀬戸内市役所 企画振興課 0869-22-1031)





シンガポールから移住、リフォームを楽しむ

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・築120年
- ・木造2階建て
- ・旧醤油屋
- ・蔵あり

築120年の木造2階建て、かつては醤油屋で2つの蔵をもつ物件。住宅地に位置しており、駅やインターチェンジが近いなど、立地的に交通の便がよく、生活しやすい環境といえる。空き家となっている期間が約60年と長いと、損傷が激しく活用ができずにいた。現在の所有者は別の地域に住んでおり、活用には消極的だった。

そんな折、不動産会社経由で購入希望者があらわれた。シンガポール在住の実業家夫婦で、息子が事業の後継者となったことで移住を検討しているということだった。

そのままの状態構わないということだったので、契約はスムーズに成立。入居後は本人がリフォームを手がけている。多額な費用がかかっているようだが、住居のカスタマイズを楽しんでもいるとのことである。



地域おこし協力隊と協力、課題の荷物を整理

所在地

邑久町虫明

物件特徴

- ・築60年

住宅地の日本建築、築60年の物件。インターチェンジまで数分、近辺には学校などもあり、住環境としてはわるくない物件。居住していた現所有者の両親が不在となり、所有者も別の地域に転居したため、約10年前に空き家となった。

その後、残された荷物が障害となり活用できない状態がつづいていたが、「もかけむらおこしプロジェクト」から物件活用の申し出があり契約に至った。問題の荷物は地域おこし協力隊が協力する形で整理を進め、環境を整えた。

現在は岡山から移住してきた一家が入居。すでにきれいな状態になっていたため、その後リフォームなどの手間はかかっていないとのこと。近隣との関係も問題なく、移住に満足しているという。



自然に囲まれた大邸宅、大規模なリフォームにより再生

所在地

邑久町福谷

物件特徴

- ・10部屋超
- ・蔵併設

海と山に近く豊かな自然環境に囲まれた物件。家屋と蔵がつながった形で併設されているという特徴的な建物である。部屋数も多く、すべて合わせると10部屋を超える。しかし交通の便が悪く、所有者家族は車の使用が難しい状況となったことで転居を決意した。

入居希望者は首都圏に住んでいたが、本物件の立地に惹かれて移住を希望。自宅を売却していたこともあり、早急に移住準備を進めた。大量の荷物とゴミがあったため作業は難航したが、「もかけむらおこしプロジェクト」の協力もあり状況は整った。その様子を見て、所有者との契約も速やかに結ばれたと思われる。

入居後、リフォームに多額の費用がかかったが、自宅をオフィスとしてネット通販会社を経営。また近隣での米づくりをはじめとした農業も営む。所有者も状況に満足している模様である。

Case 31



入居者自らリフォーム、農業を営む

所在地

邑久町福谷

物件特徴

- ・築70～80年

本物件は築70～80年の古民家。以前居住していた所有者の死去により空き家となって約7年が経過していた。家族が国外にて生活していたことから、相続や残された荷物の整理などが進まず、取り壊しを検討していたところに活用の話が持ちあがった。

入居を希望したのは山形出身で、夫は農業を営み、妻は看護師として勤務する若い夫婦。移住後も農業を続ける希望を持っていた。

移住後は意欲的にリフォームに取り組み、業者に依頼した水回り以外はほとんどを自ら手がけたという。さらに農機具の修理なども得意なことから、当初の希望通り自らが農業を続けているだけでなく、近隣住民や農家仲間の機械についても修理を請け負うなど、信頼も厚い。

Case 32



娘の転居を機に自身も移住、菜園なども楽しむ

所在地

邑久町福谷

物件特徴

- ・木造2階建て
- ・5DK
- ・畑あり

居住していた現所有者の母が死去したことにより空き家となり、約30年が経過しているという木造2階建て5DKの物件。ブルーライン沿いという好立地で、100坪近い広さの畑もそなえている。

空き家の期間が長かったこともあり、設備が老朽化。五右衛門風呂やかまどが残り、トイレは水路に流す形式のままだった。しかし、法事を機に所有者が全面的にリフォーム。オール電化完備の大変きれいな状態となった。

『空き家バンク』に情報を掲載したところ、ほどなくして京都在住の入居希望者があらわれた。娘さんが岡山に転居するとのことで、自身も移住を考えているタイミングだった。入居後の現在は物件を住居として活用するとともに、菜園も手がけている。

Case 33



1階部分を活用、移住お試し住宅に

所在地

邑久町福谷

物件特徴

- ・築80年
- ・木造2階建て
- ・田畑あり

この物件は築80年の木造2階建て、居住していた夫婦が不在となったため空き家となり30年が経過していた。現在の所有者は岡山市内に居住。物件は所有者が裏にある田畑の世話をする際に休憩場所として使う程度だった。

駅やブルーラインが近く、バスも1時間に1本程度あるため、比較的交通の便はよいが、残された荷物がネックとなり活用できずにいた。そこに移住希望者の体験用住宅に、という話が持ちあがった。

荷物に関してはすべて2階に収納することとし、1階部分を移住お試し住宅として活用する運びとなった。現在は移住希望者が年に20組ほど訪れ、物件に滞在している。リフォームには手間と費用がかかったものの、建物の管理も適切にされることから、所有者も現状に満足しているという。

とくらす

瀬戸内

発行：瀬戸内市移住交流促進協議会

（国土交通省 平成30年度「空き家対策の担い手連携・強化モデル事業」）