

## 今津校区の「空き家活用」と「貸家創出」による定住化促進事業

今津校区における定住化促進事業実行委員会

(NPO 法人わが家の 119 番・今津自治協議会・  
福岡市住宅都市局地域計画課)

### (1) 共働のきっかけ・必要性

#### 【必要性・提案理由】

今津校区は市街化調整区域にあり、市街化区域より地域課題がより深刻化している。特に、人口・世帯数の減少に伴い空き家が増加しており、さらに、子供の減少は、地域にとって対策が望まれる重要な課題となっている。校区では、空き家を有効活用して定住者を迎えたいと思っている。しかしながら、空き家の所有者は、①面倒で資金もかかる、②知らない人に貸すのが心配、③相談先がないなどの理由で、建物は放置されて劣化し、事態は悪化している。半面、移住希望者にとっても、①貸家物件が少なく、②情報が局所的で、③相談先も分からず、移住環境が未整備な状況である。以上のような問題に対処して定住化を促進するためには、貸家を創出する事業を実施し、情報の受発信を充実させ、相談体制を整えることが求められている。

#### 【福岡市 担当課の考え】

市街化調整区域の主体的なまちづくり及び活性化は、第9次福岡市基本計画（H24年）、福岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27年）に沿ったものであり、今津校区をはじめとする市街化調整区域における定住化促進は、福岡市及びNPO・地域が共働して地域課題の解決に取り組むべき事業であると考えている。

### (2) 事業目的

福岡市の市街化調整区域では、農林水産業などの地域産業の衰退、人口の減少や少子高齢化の進展などによる地域コミュニティの維持が課題となっている。このような現状に対して、NPOと地域（校区）及び福岡市が持つノウハウや特性を活かし、それぞれが互いの役割を理解し、自主性と自立性をもって事業に取り組むことにより、調整区域における活性化に寄与することを目的として、今津校区をはじめとする市街化調整区域における定住化促進を実現するため、今津校区をモデル地域として、既存の空き家を活用した定住化の実践とノウハウの収集を行うことを目的とする。

### (3) 事業目標

#### ■事業『定住移住者』の創出

1. 調査： 物件ごとに立地の利便性、建物の状態を調査・評価
2. 交渉： 優先順位をつけて交渉、建物整備計画の策定
3. 実施： “空き家”物件を“貸家”物件へ転換、定住者探索・賃貸化のマッチング

#### ■目標

- ◆若年世帯の定住化（子供の増加）、地域コミュニティの活性化（再生）
- ◆実務を通じて人材を育成し、地域（九大生も含む）が、継続して運営できる体制をつくる。

#### 数値指標

成果指標	目標値
移住希望者からの相談数	10
供給創出：空き家物件の貸家転換	3

(4) 事業内容- ①

1. 調査 : 物件ごとに立地の利便性、建物の状態を調査・評価

■ 賃貸化物件創出のための物件調査と評価

福岡市が平成 27 年度に今津校区自治協議会と共に調査した空き家「44」物件情報を基に、再度、校区内の調査を実施し、新たに空き家「17」物件を追加した。その後、地道な地域活動への参加などの情報活動を行った結果、自治会や町内会から情報提供があり、さらに空き家「2」物件を追加し、**空き家の合計は「63」物件**となった。

この空き家「63」物件を『立地・建物の状態』等の調査区分で全数評価した。なお、評価はあくまで外観のみで判断している。

◇調査区分

1. 建物(土地)の状態

S	すぐに使えそうだ!
A	このままで(近い状態で)使えるかも?
B+	軽微な修繕が必要だろう!
B-	一定規模の修繕が必要だろう!
C	本事業で「活用」するには無理がある?
D	危険な建物に思える!

2. ニーズ(需要面) 借りる人と土地・建物の規模等の適合性


ターゲット 30~40歳代の夫婦と子ども(1~2人)、3~4人の家族構成を対象世帯とする。

◎	適している!
○	ほぼ適合しそうだ!
△	ターゲット外で(借りたい人を探せばいるかも! (例: 規模が特大である等)
×	難しそうだ!

3. 管理状態(防犯)

◎	適切に管理されており、敷地内に侵入しにくい。
○	適切に管理されているが、敷地内に侵入できる。
△	建物や敷地の管理が不十分である。
×	不適切な管理状態である。(建物・衛生・景観・周辺環境への影響【大】)

◇調査表 (記載例)

<p>5 緑町</p> 	立地種別	【土地】	・門扉 あり(開錠[可])	《建物》
	<p>○ 住宅地</p> <p>独立地</p> <p>施設距離(km)</p> <p>幼稚園</p> <p>小学校</p> <p>中学校</p>	<p>規模 【中】*前面庭あり</p> <p>境界 側方:私道?</p> <p>【建物】 平屋</p> <p>規模(クイ) 【中】</p> <p>屋根 【良】</p> <p>基礎部</p> <p>柱・壁等 汚損なし</p> <p>【駐車場】 なし</p>	<p>・塀 前面(CB・樹木)</p> <p>・樹木 やや伸び</p> <p>・窓 雨戸閉め</p> <p>・ゴミ なし</p> <p>*侵入防止策</p> <p>敷地(裏横)侵入[可]</p> <p>*周辺影響</p> <p>なし</p>	<p>A</p> <p>《適合性》</p> <p>◎</p> <p>《防犯》</p> <p>○</p>

□評価まとめ 総物件数 63 ( [建物] + [ニーズ適合] )

地域名	総物件数	S+◎	S+○	A+◎	A+○	計
緑町	13	1	1	1	2	5
岡	9	1	0	1	1	3
浜崎	10	1	1	0	0	2
本町	6	0	0	0	2	2
大原	23	2	0	1	4	7
計	63	5	2	3	9	19

※調査結果: 総物件数「63」の内、賃貸化できそうな評価の高い物件は「19」であった。

(4) 事業内容- ②

2. 交渉 : 優先順位をつけて交渉、建物整備計画の策定

■ 家主と交渉する際の基本的な考え方

- ・自治会や町内会から情報提供を受け、連絡先等を把握しながら交渉。
- ・評価の高い「19」物件を中心に連絡先が把握できたものから順に交渉。
- ・家主の了解を得て、屋内を確認し、建物の評価を見直す。
- ・家主と建物の整備計画について協議して検討。

■ 交渉状況

現時点で貸家化できた物件は1件。(3. 実施で詳細に説明)

以下により、賃貸化に応じていただける所有者が少ない。

※ 評価の高い「19」の物件について整理

◇調査表(記載例)

分類	件	(%) ※	主な意見
意識・心情	7	(37%)	・見知らぬ人に貸したくない ・家主が存命のため ・自分の一存では決められない など
家の状態	3	(16%)	・空き家になって間もなく整理事項が多い など
権利関係	2	(11%)	・相続問題 ・賃料の配分
賃貸条件	1	(5%)	・賃貸条件(家賃など)が合わない
その他	8	(42%)	・連絡先が不明 ・連絡が取れない など

■ 課題

※評価が高い「19」物件中の割合

- 地域と共働するうえで情報共有などが必須であるが、NPOが地域との信頼関係を築くために地域活動に参加するなど、相当の時間と労力を要する。
- 貸すことへの抵抗感(見知らぬ人への賃貸、家主が戻る可能性がある など)
- 空き家後そのままとなり、整理事項が多い(相続問題、家財の整理 など)
- 遠方において、交渉に時間を要する。
- 築年数が古い空き家が多く、確認申請時の図面等が残っていないなど、賃貸化制度の手続きの際、現存資料だけでは建物の安全性の確認ができない物件が多い。

<家主の住所>

エリア	人
今津	9
西区	0
その他市内	7
市外	4

<物件の分布>

エリア	物件数	
	高評価19件のうち	全体63件うち
指定区域内	3	12
指定検討区域内	7	24
区域外(未検討)	9	27

※ 評価の高い「19」の物件について

■ 対応案

- NPOが地域活動へ参加するなど、地道な取り組みにより、地域との信頼関係を築く。
- 家主と信頼関係を築く必要があり、粘り強く交渉を続け、取り組みへの理解を深めていただく。
- 賃貸する際の家財整理を支援する。
- 地域と信頼関係を深め、情報収集を行い、家主の連絡先等の取得に努める。
- 別途、地域で取り組んでいる区域指定に向けた取り組みを進めるとともに、空き地の有効活用を図る。

■建物整備計画の検討 計画(例)

		貸主			借主	賃貸借契約
		家財整理	改修工事	庭・外回り	作業	
○月	○週	家主・借主面会、物件確認 ⇒ 賃貸借の意向確認				
	○週	必要物の選定	工事内容確認	内容確認	仕様物選定	賃料・条件整理
	○週	選定作業	見積	現地確認	工事内容の 確認・合意	費用算定 ⇒ 条件設定
	○週	必要物運搬	内装工事等	見積		条件交渉
○月	○週		内装工事・清掃等	整備等		条件合意
	○週				引っ越し	契約締結
	○週				入居	
	○週					

(4) 事業内容- ③- 1

3. 実施 : “空き家”物件を“貸家”物件へ転換、定住者探索・賃貸化のマッチング

■賃貸化事業 : 『賃貸物件』と『定住移住者』のマッチング (賃貸化の成立)

<基本的な考え方>

- ・自治協議会のHPや自治会・町内会の協力による移住希望者の情報収集
- ・家主に了解が取れた物件について、移住希望者に紹介
- ・家主、移住希望者と調整 (面会、内覧、空き家内の家財の仕分け、スケジュール など)

(1) A様邸の貸家化 (6月末 契約・入居済)

整備前



整備後



<建物整備計画>

□:A様邸

		家主			借主	
		A 様			B 様	
		家財整理	改修工事	庭・外回り	作業	【賃貸借契約】
5月	4週(22日~)	25日: 家主・借主面会、物件確認 ⇒ 賃貸借の意向確認[合意]				
	5週(29日~)	3日(土) 必要物の選定	工事内容確認	内容確認	3日(土) 使用物選定	賃料等 条件整理
6月	1週(5日~)	10日(土) 選定/ 作業	見積	現地確認	(工事内容の 確認・合意)	費用算定⇒条件設定
	2週(12日~)	必要物運搬(添田町)	内装工事等	見積(内容確認)		条件交渉
	3週(19日~)		内装工事・清掃等	整備等		条件合意
	4週(26日~)				(引越)	契約締結
7月	1週(3日~)	(魚留様: 6月末入居)				

成果: 校区・大原町内会長の先導で事業を開始して、短期間に貸家化することができた。移住者は、引っ越し前は西区の大町団地に住んでおり、「海の近くで暮らすのが夢」で長男の小学校入学を機に引っ越しをと考えていたとのこと。家族での移住で、子供の増加につながった。また、貸主も遺品の整理及び空き家の活用ができ、満足している。

(2) C様邸の貸家化 (8月断念)

◇C様邸物件



■家主: C様

区域指定外の物件であり、賃貸化の手続き(開発許可)による貸家化を目指したが、用途変更の手続きが必要であり、手続きをするうえで、建物の補強など、多額の費用が発生するため断念。

(4) 事業内容- ③- 2

3. 実施 : “体験居住化”と“貸家化”事業の実施

(3) K 様邸の体験住居化 (11 月交渉開始、3 月体験居住の実施)

1. 物件の選定

- 10 月～ 体験居住物件の候補先・K 邸の物件化についての交渉開始
- 12 月 K 邸・家主から体験住居の提供について合意取得

2. 居住希望者の募集と申込

- 1 月 体験住居募集のためのチラシ作成 ⇒ 町内会長等と募集活動を開始
- 申込者 □M 様 : 家族

K 邸 外観



体験居住 募集チラシ



3. 貸家化 許可手続き

- 1 月 27 日 既存住宅賃貸化実施計画書提出
- 2 月 15 日 開発審査会附議願提出
- 3 月 2 日 開発審査会附議 ⇒ 承認、5 日 用途変更申請書 (建築許可) 提出

4. 建築工事及び建物整備の実施

- 1~2 月 家財整理・処分を実施
- 3 月 建築工事及び美装・仕上げ工事を終了

整備前



整備後



5. 体験居住の実施

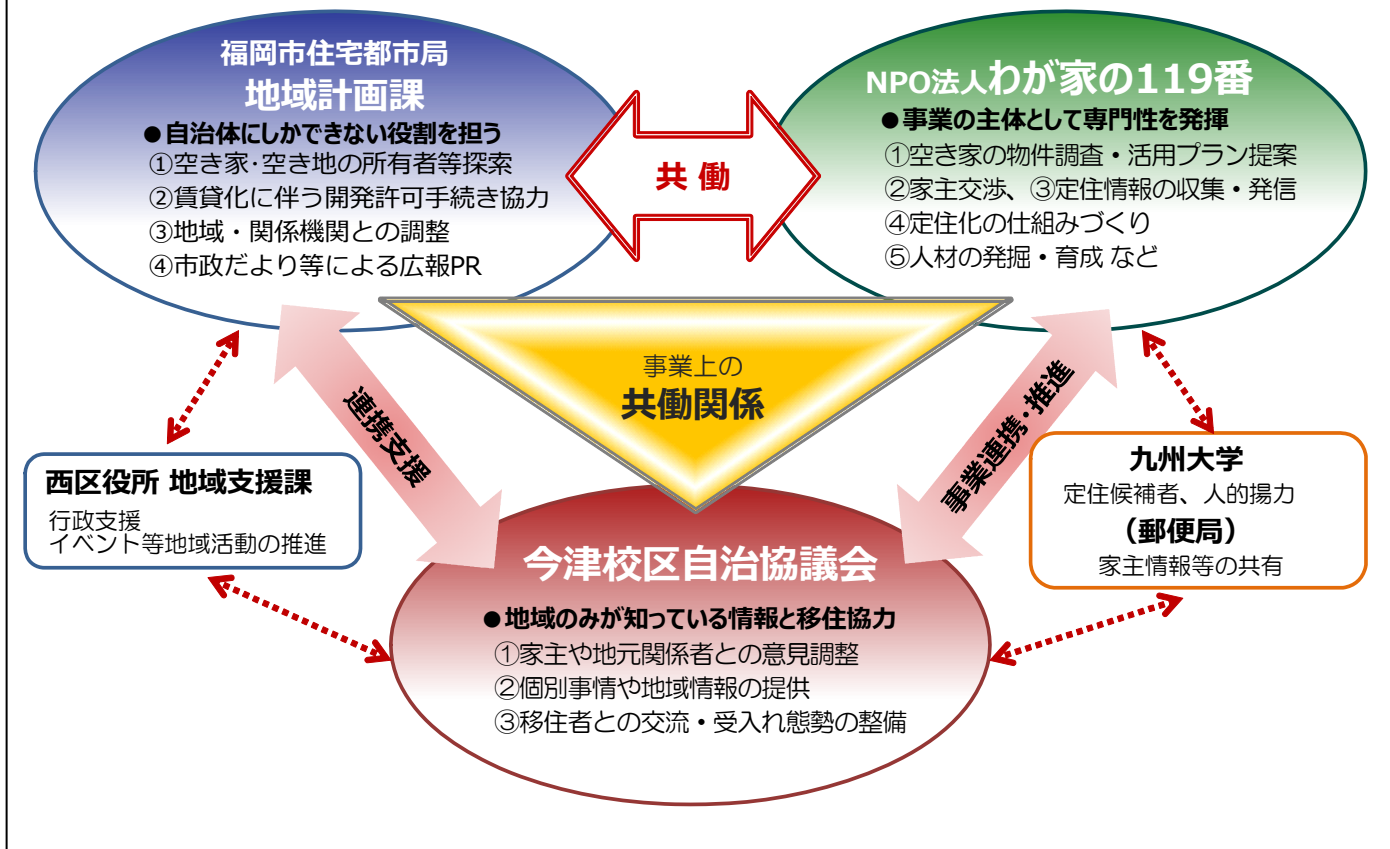
- 3 月 29 日 K 様 体験居住の開始 ⇒ 4/ 5 終了予定
- ※ 体験居住終了後、移住希望者とのマッチングを実施予定。

◎ 平成 29 年度実績

成果指標	目標	実績	達成度
移住希望者からの相談数	10	10	100%
空き家物件の貸家転換	3	1	33%

空き家の全数調査及び評価を終了し、1 件を貸家化できたが、家主交渉に時間を要している。2 件目の所有者交渉が整い、賃貸可能となっており、体験居住終了後、移住希望者とのマッチングを実施予定。

## (5) NPOと市の役割分担



## (6) 担当者の声・市民の声

### 【NPO】

- 地域と信頼関係を築くのに時間を要した。
- 賃貸化物件の実績を通じて、業務における一連の実務が経験できた。
- 市街化調整区域における「指定区域外」での賃貸化手続きの大変さが実感できた。
- 共働事業を通じて、地域との連携・信頼感が強化され、危険空き家の対応や松原保全等、地域のまちづくり事業へと活動の幅が広がり、同時に地域との関係性が深まった。

### 【地域（校区）】

- 子供がいる家庭が移住され、喜ばしい結果となった。
- 校区内の空き家の実態を共有した上で、5町内会の協力体制ができた。
- 定住化促進事業が糸島地区で着目され、マイタウン情報誌（H29年9月特集予定）等の紙面で取り上げられることで今津校区の注目度が上がり、良いアピールにつながっている。

### 【福岡市】

- NPOと自治協議会と市が共働して取り組むことで、想定よりも早く1件目の賃貸化が実現した。
- 区域指定外については賃貸化の制度適用を目指しているが、建築確認済証がない物件安全性を確認する手続きや確認するための図面作成・安全性確保のための補強の費用が必要となる可能性があるなどの課題が見えた。
- 事業を通して、活用可能な物件の発掘が課題であり、「見知らぬ人に貸したくない」、「自分の一存では決められない」など、家主の賃貸化への抵抗感が大きな要因であり、他の先進事例を参考に更なる創意工夫が必要である。

### 【市民（受益者等）】

- 移住者は、今津での子育てを要望していた。希望に合った物件を提供できて喜んでいただけた。
- 定住化促進の事業内容やその仕組みは、情報誌等に好意をもって取り上げられた。
- 移住希望者の情報は多く集まることから、移住ニーズがあることが実感できた。
- 貸主は遺品の整理及び空き家の活用ができて、満足していた。

(7) 30年度への展開

■ 賃貸化の物件数の増加・定住移住者の創出強化

【供給面の強化】

- ・他の先進事例を参考に新たな取り組みを行い、“貸家化を促進”して貸家の供給数を拡大する。
- ・空き地の有効活用を図る。  
※年間目標 物件化数：4

【需要面の強化(仕組化)】

- ・貸家情報の発信機能を強化して、多くの移住定住者を呼び込む。
- ・移住者と地域との交流、地域に馴染める体制づくり  
※移住希望者の情報集積、定住者の定着化、地域での生活面のフォロー

■ 区域指定型制度による新たな区域の指定

- ・別途、地域で取り組んでいる区域指定に向けた取り組みを進める。

<その他の検討中の取り組み>

□ 情報収集の強化

郵便局（実行委員会「笠委員（今津郵便局長）」）との情報連携（交渉中）

- ① 郵便局の見守りサービス
- ② 家主ご本人に確認していただいたうえで、郵便局よりNPOへ情報提供を受ける。
- ③ 物件提供の交渉

