

# 近畿管内における空き家活用事例

---

令和6年3月  
近畿地方整備局

# 小・中・高校生を対象としたフリースクールへの活用(滋賀県彦根市)

<フリースクール てだのふあ>

- さまざまな事情で学校に行きづらさを抱える子どもたちに「居場所」を提供することを目的に開講されるフリースクールにおいて、利用者の増加に伴う新たな拠点として空き家を改修し、管理・運営を実施

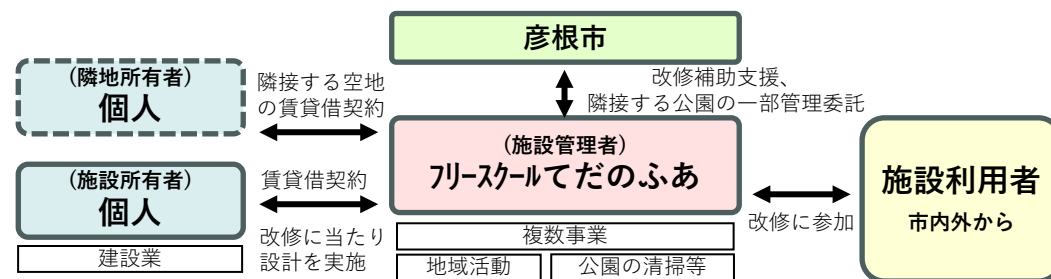


改修後

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2022年9月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(用途変更なし)	
改修後のサービス内容	スクール事業、自然教室事業、親の会事業、不登校問題学習会、参画事業、ひきこもり相談事業	
建築年等	建築年:不明	改修年:2022年9月
面積	延べ面積:166.2㎡(賃貸借範囲:1階の一部及び2階)	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前所有者と同じ)
管理者	個人	特定非営利活動法人フリースクールてだのふあ(賃貸借契約:5万円/月)
事業費	総事業費:1581.3万円 (うち国負担 479.1万円 自治体負担 479.2万円 事業者負担 623.0万円) 活用補助金:彦根市空き家対策総合支援事業、空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装(屋根の補修含む)、設備等の改修 1階 広間、食堂、会議室 2階 図書室、プレイルーム	

## ■事業運営スキーム

- 民間資金と補助金による改修に加え、内装や庭の一部はボランティアスタッフや利用者によるDIYを実施。施設の備品は寄付や各種補助金、クラウドファンディングにより整備
- 維持管理・運営は月謝や、休眠預金活用助成事業、寄付等により実施
- 市から委託を受け、隣接する防災公園の清掃や花壇の管理等を実施



改修前



スクールの様子



2階(改修後)

## ■事業の流れ

2020年度

市内の別敷地にてフリースクールを開講  
その後 拠点を2度移転

課題: 施設管理者は従前から市内でフリースクールを運営していたが、利用者の増加に伴い、新たな拠点を必要としていた。  
効果: スクール運営に加え、自然教室・保護者会・学習会等のイベントを実施し、市内外から利用者が訪れており、新たな拠点整備も検討。祭りの開催や公園清掃等の活動も行い、地域との交流も行っている。

2021年度

本物件のテナント募集を発見  
整備にあたり市に相談

2022年度

NPO法人設立  
住民へ事業説明・挨拶  
改修工事

# 住宅宿泊事業者による古民家を活用した体験学習施設(滋賀県東近江市)

<学び舎 木火土金水>

- 地域コミュニティの活性化や歴史的景観保全等地域課題の解決を目的に、住宅宿泊事業・飲食業を営む事業者とまちづくり協議会が協同し、古民家を子ども向けの体験学習施設に改修し、管理・運営を実施



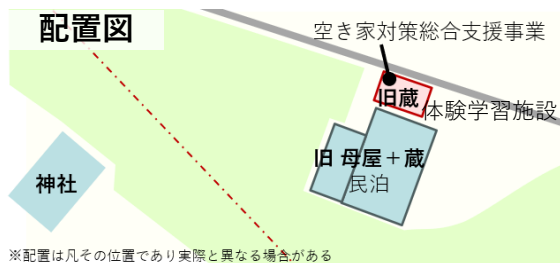
改修前



1階(改修後)



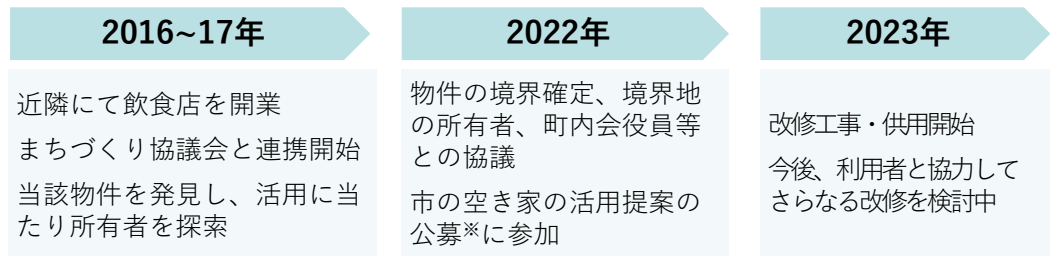
改修後



2階(改修後)

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	1990年	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(蔵)	集会場
改修後のサービス内容		子どもの学び舎として活用(地域の親子を対象としたイベントを開催)
建築年等	建築年:不詳(明治時代に建築)	改修年:2023年1月～3月
面積		敷地面積:約1500㎡ / 延べ面積:50㎡(本事業で改修を行った建物)
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	施設管理者 (賃貸借契約:5万円/月 30年)
事業費 (蔵改修に要した費用)	総事業費:825万円 (うち国負担 250万円 自治体負担 250万円 民間負担 325万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装(壁・床・屋根含む)、階段などの改修	
主な利用者層	体験学習施設:地域の親子 民泊:県外からのツアー等 飲食店:地域内外	

## ■事業の流れ

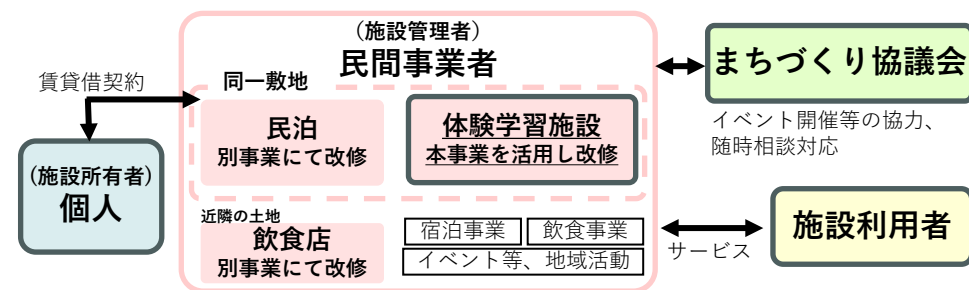


課題:市は空家等の新しい活用方法を模索していた。  
また、「子ども」や「食」に関する活動を行う市外の事業者(施設管理者)が、歴史的景観の衰退等の地域課題に問題意識を抱えていた。  
効果:空き家を改修し、拠点としてイベント等に活用されることで地域活性化、景観改善につながっている。

※ 東近江市空家等活用モデル事業補助金:地域団体等が取り組む公益性のある空き家活用事業の、改修費の一部を補助

## ■事業運営スキーム

- 改修は民間資金と補助金により実施し、維持管理・運営は飲食店や民泊、その他施設管理者の事業・活動の収益により実施





- 子育て中のママやひきこもり、退職シニアなど様々な人の社会参加を目指すことや、地域活動の拠点形成を目的に、理髪店を地域食堂へ改修し、市内各団体や地域住民と連携して様々な活動や事業を実施



改修前



改修後



チャレンジキッチン



カフェ・物販施設



市民活動

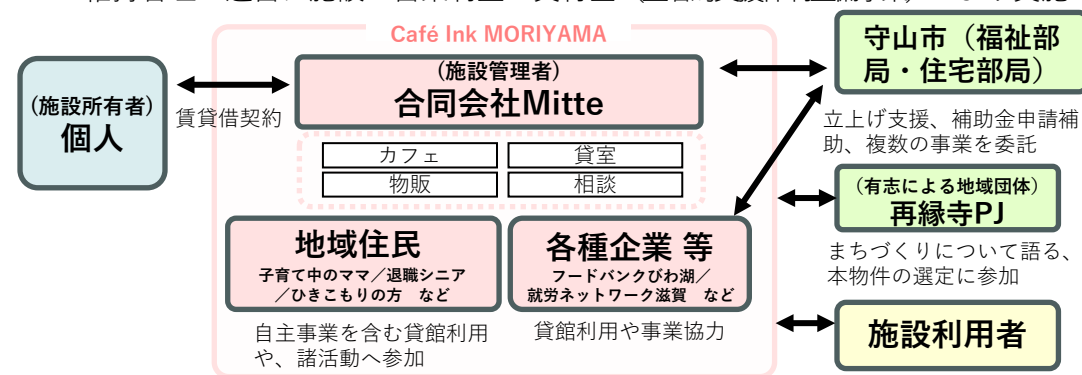


レンタルスペース(2階)

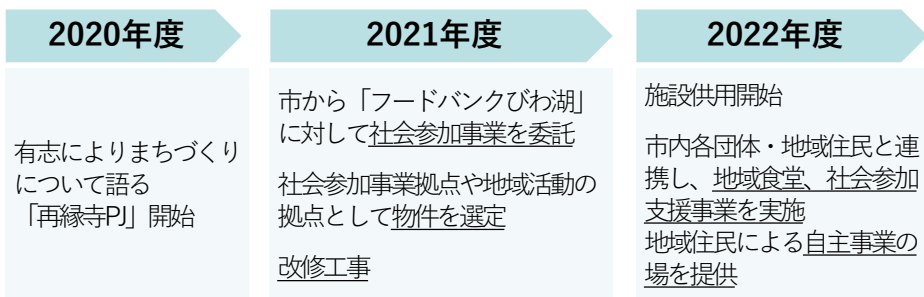
	従前	従後
空家になった年月 ・再活用した年月	2020年10月	2022年5月～
建築基準法上の用途	店舗付住宅	飲食店
改修後のサービス内容	カフェ(地元食材を活用した飲食店)／物販施設(市内事業者、福祉事業所、個人の商品販売)／相談スペース(コーディネーターによる起業・就労・市民活動・生活の相談や支援)／レンタルスペース／お弁当製造・販売(子ども食堂、子供宅食)	
建築年等	建築年:1979年	改修年:2022年1月
面積	敷地面積:163㎡／建築面積:66㎡／延べ床面積:90㎡	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	合同会社Mitte(賃借料16万円/月)
事業費	総事業費605万円 (うち国費負担 200万円 自治体負担 200万円 民間負担 205万円) 活用補助金:守山市空き家活用推進補助金、空き家対策総合支援事業	
改修内容	耐震、内外装、設備などの改修(1階部分のみ)	

## ■事業運営スキーム

- 改修は民間資金と守山市空き家活用推進補助金により実施
- 維持管理・運営は施設の営業利益と交付金(重層的支援体制整備事業)により実施



## ■事業の流れ



効果: 本施設での活動から、ひきこもりの方の一般就労が実現

# 空き家を活用したサテライト・シェアオフィス(滋賀県米原市)

<MAIBARA EAST01>

- ・ サテライトオフィスの拠点整備を目的に、民間事業者が市から空き家バンクに登録された新幹線停車駅前の空き家の紹介を受け、サテライトオフィスだけでなく、シェアオフィスとして利用できる施設に改修



改修後



改修後



改修前



台所(改修前)



寝室(改修後)

	従前	従後
空き家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(用途変更なし)	
改修後のサービス内容	施設管理者(株式会社NEO)のサテライトオフィス、シェアオフィス(コワーキングスペース・個室・会議室・キッチン)	
建築年等	建築年: 不明	改修年: 2022年
面積	延べ面積: 196㎡(NEOオフィス: 約30㎡、シェアオフィス: 約170㎡)	
構造	鉄骨造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	株式会社NEO(賃貸借契約: 15万円/月 5年間)
事業費	総事業費: 239.3万円 (うち国負担 50万円 自治体負担 50万円 民間負担 139.3万円) 活用補助金: 空き家対策総合支援事業、米原市空き家地域活性化活用補助金	

## ■事業運営スキーム

- ・ 改修は民間資金と補助金により実施し、物件所有者と賃貸借契約を締結し、民間事業者(施設管理者)の独立採算事業により維持管理・運営を実施
- ・ 市は、サテライトオフィスのPR等を支援

## ■事業の流れ

2021年

(株)NEOが拠点について市へ相談  
空き家バンクに登録している物件を照会

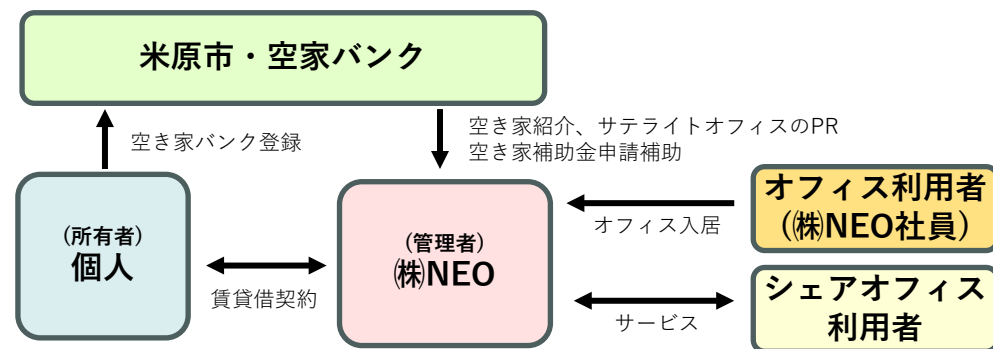
2022年

事業について地域理解を得るため、自治会と協議・合意形成

2023年

(株)NEOのオフィスに加え、外部利用が可能なシェアオフィスを整備し、見学会等を開催

課題: 民間事業者がサテライトオフィスの拠点を探していた  
効果: 駅前である立地を活かし、市と連携した事業や、さらなる空き家活用等の事業展開の始点として期待される。





# 地域団体主導による交流スペース付き移住体験施設(京都府南丹市)

<吉富お試しハウス>

- ・ 移住促進や空き家活用に取り組む地域団体により、空き家を移住希望者と地域住民の交流スペースを併設する移住体験施設に改修



改修後 (外観)



改修前



改修後 (内観)

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(用途変更なし)	
改修後のサービス内容	移住体験施設・地域交流スペース	
建築年等	建築年:不明	改修年:2023年3月
面積	延べ面積:124㎡	
構造	木造 1階建	
所有者	個人	地域内の民間企業
管理者	個人	吉富お試しハウス・プロジェクト (地域団体) (賃貸借契約:5万円/月 10年間・更新あり)
事業費	総事業費:463.8万円 (うち国負担 150万円 自治体負担 150万円 民間負担 163.8万円) 活用補助金:空き家再生推進事業、 南丹市:地域定住促進拠点施設整備事業補助金	

## ■事業運営スキーム

- ・ 「吉富お試しハウス・プロジェクト」は、従前から定住促進や空き家活用に取り組むメンバーに、自治会や地域内の民間企業を加えて発足
- ・ 物件購入は地域内の民間企業、改修及び維持管理・運営は地域団体が実施し、初期費用を回収しながら、移住促進による地域活性化をめざす事業計画
- ・ 地域交流スペース(移住希望者が地域になじむためのスペース)を併設

## ■事業の流れ

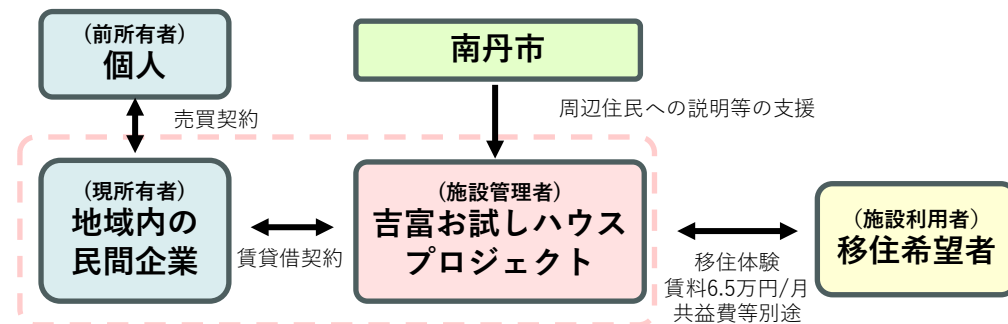
2022年7月～

- ・ 本物件の活用にあたり地域団体「吉富お試しハウス・プロジェクト」が発足
- ・ 構成メンバーである地域内の民間企業が物件を購入
- ・ 改修計画及び改修後の事業計画を立案し、改修工事

2023年4月～

- ・ 別事業にて駐車場整備を終え、今後本格的に稼働
- ・ 実際に移住希望者による施設利用あり

課題:南丹市では、移住相談を受ける中で「都市部へも通える田舎暮らし」ができる賃貸物件が少なかった。



# 空き家を改修した子育て世帯の転入者向け住宅(大阪府寝屋川市)

<個人住宅>

- 市内の空き家を購入した、市外からの子育て世帯の転入者等を対象とした市の補助制度を活用し、築20年の空き家を改修し移住・定住が実現した事例



改修後(台所)



改修前(台所)



改修前(トイレ)



改修後(トイレ)

	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	2022年5月	2022年11月～
建築基準法上の用途	戸建住宅(用途変更なし)	
改修後の活用内容	子育て世帯である移住者の個人住宅	
建築年等	建築年:2002年4月	改修年:2022年10月
面積	延べ面積:95㎡	
構造	木造 2階建	
所有者・管理者	個人	個人(従前所有者とは別の個人)
事業費	総事業費313.5万円 (うち国負担 25万円 自治体負担 25万円 民間負担 263万円) 活用補助金:寝屋川市空き家流通補助金・空き家再生等推進事業 (左記②の工事費補助金を活用)	

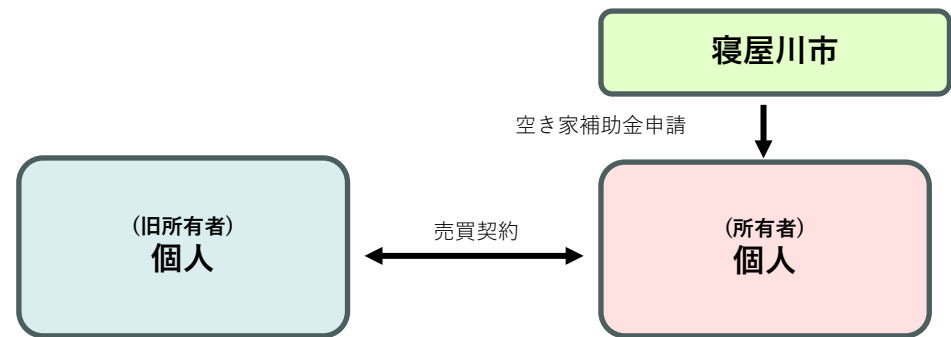
## ■事業運営スキーム

- 空き家(本物件)を購入した子育て世帯である個人Bが、寝屋川市空き家流通補助金を活用して改修し、本市に移住・定住
- 寝屋川市空き家流通補助金は、令和2年度より開始した空き家の活用及び子育て世帯等の移住定住促進するための施策であり、①寝屋川市に世帯全員が転入することと、②義務教育終了前の児童がいる世帯等を活用要件とした、空き家を活用して市外からの子育て世帯を転入させる施策

## ■補助制度の概要

- 空き家リノベーション設計・監理費補助金(最大100万円)
- 空き家リノベーション・リフォーム工事費補助金(最大50万円)

補助要件	①	②
寝屋川市に転入し世帯全員が補助対象住宅に居住	○	○
義務教育終了前の児童がいる世帯 または、夫婦のいずれかが満40歳未満の子育て世代	○	○
補助対象住宅に5年以上居住	○	○
建築家と業務契約を締結	○	





# 歴史建物を保全し市民交流施設として活用する事例(兵庫県養父市)

＜やぶ市民交流広場 旧グンゼ棟＞

- ・ 景観形成重要建造物である旧グンゼ八鹿工場の旧グンゼ棟（事務所棟及び旧宿泊棟）を市が譲り受け、市民交流施設、庁舎事務所や軽食販売店に改修し、隣接するホールや図書館と一体的に利用



改修前 (旧宿泊棟)



軽食販売店(旧宿泊棟)



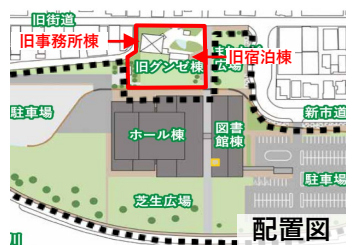
改修後 (旧宿泊棟)



ホール棟(新築)



図書館棟(新築)



配置図

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	2009年	2021年9月～
建築基準法上の用途	旧宿泊棟:事務所(使途:関係者宿泊施設) / 旧事務所棟:事務所(用途変更なし)	
改修後のサービス内容		1階 フリースペース、ギャラリー、軽食販売店 2階 まちづくり文化交流課の事務所
建築年等	1928年	2019年12月～2021年6月
面積	敷地面積:1,878㎡ 延べ面積(旧宿泊棟+旧事務所棟):449㎡ ※賃貸対象面積:約60㎡	
構造	旧宿泊棟:木造 瓦葺 平屋建 / 旧事務所棟:木造 2階建	
所有者	グンゼ株式会社	養父市 (グンゼ株式会社が市へ寄付)
管理者	グンゼ株式会社	養父市(賃貸借契約:2.5万円/月)
事業費	総事業費:9,971万円 (うち国負担 3,500万円 自治体負 6,471万円) 活用補助金:空き家再生等推進事業	
改修内容	耐震、断熱、内外装、設備等の改修(テナント部分も含む)	

## 事業の流れ

図書館棟

旧グンゼ棟

2017年度

グンゼ(株)より約6億7千万円で用地買収(更地引渡)

2019～2021年度

複合施設(ホール棟・図書館棟)新築工事

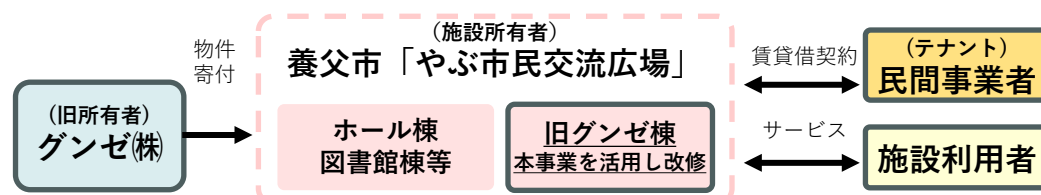
2021年度

施設共用開始  
隣接するホール棟・図書館棟等と旧グンゼ棟は一体的に使用され、地域の多世代交流拠点として機能

旧宿泊棟テナント公募審査会を組織し、事業者選定

## 事業運営スキーム

- ・ 隣接するホール等を拠点とした販わい創出のため、旧事務所棟に文化交流等を担当する市の部局を配置。隣接するホール棟・図書館棟等と一体的に管理。
- ・ 公募により選定したテナント(軽食販売店)以外は、市が管理・運営。テナント賃料は施設の維持管理費に充当。テナントは一部意匠を自主費用で改修。





# 古民家を併設する宿泊施設と一体的に利用されるレストランに改修(兵庫県丹波市)

<かねのね丹波>

- ・ 築百年超の空き家を譲り受けた所有者が、兵庫県の補助制度（古民家再生促進支援事業）により専門家に相談しながら、古民家3棟の改修と2棟の宿泊施設を新設し、宿泊施設とレストランを運営



宿泊施設受付・レストラン（旧母屋改修後）



改修前(旧母屋)



新築ホテル



	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法の用途	戸建住宅(母屋)	飲食施設
改修後のサービス内容	レストラン(昼:外部利用、朝・夜:宿泊者利用)及びホテルの受付	
建築年等	建築年:1912年	改修年:2023年3月完成
面積	延べ面積:104㎡	
構造	木造 1階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)
管理者	個人	民間法人(所有者が運営)
事業費 (母屋改修に要した費用)	総事業費:2,116.4万円(うち補助対象費:1,776.9万円) (うち国負担500万円※ 県負担250万円 市負担250万円 事業者負担1,116.4万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業(※250万円)、地方創生推進交付金(内閣府※250万円)、兵庫県古民家再生促進支援事業	
改修内容	耐震、断熱、内外装、設備などの改修	
主な利用者層	レストラン:地元住民等 宿泊施設:40～50代の夫婦、30～40代の子育て世帯等	

## ■事業の流れ

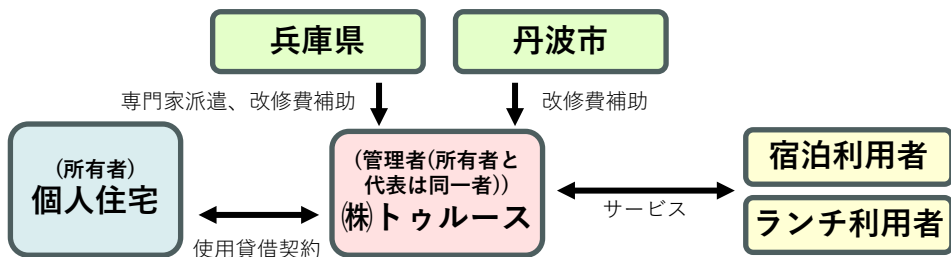
- ・ 本物件を譲渡されたことを契機として、所有者の運営する会社のサービス内容の展開や地域活性化をするために、宿泊事業を開始。
- ・ 敷地・建物調査～設計、改修までを一貫して実施し、旧母屋を宿泊施設の受付・レストランとして活用している。
- ・ 宿泊施設は、別の補助事業を活用して改修・新設し、計5棟の宿泊施設を運営。

2021年度	2022年度	2023年度
5月に所有者から市に相談を受け、県の補助事業を紹介し、8月に建物調査や再生提案等を実施。	空き家対策総合支援事業等を活用して、旧母屋の改修を実施。離れや蔵、施設ホテルも同時期に改修、建設。	併設するホテルと一体的に利用する形態(受付、レストラン)として4月に供用開始。

※ 離れや蔵、新設ホテルは「中小企業等事業再構築促進補助金」を活用し改修、新設。

## ■事業運営スキーム

- ・ 所有者の運営する(株)トゥールースに古民家等を使用貸借し、宿泊施設とレストランを運営。古民家等を改修にするにあたり、各種補助制度の適用は専門家と相談し、旧母屋の改修費用の一部に空き家対策総合支援事業を活用した。



# 移住施策と連携したシェアハウス型移住体験施設(奈良県曾爾村)

<曾爾村移住お試し住宅 結>

- ・ 移住・定住促進を目的に、村が物件の公募及び、改修工事のプロポーザルを実施することにより空き家を移住体験住宅に改修し、移住支援団体へコンセプト設定や運営業務を委託



	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	不明	2023年4月～
建築基準法上の用途	戸建住宅	寄宿舍
改修後のサービス内容	シェアハウス型の移住体験住宅(4室、共同の居間・食堂・台所等)	
建築年等	建築年:不明	改修年:2022年
面積	延べ面積:163㎡	
構造	木造 2階建	
所有者	個人	個人(従前と同じ)(使用貸借契約:無償貸与 10年間)
管理者	個人	曾爾村 (運営委託:(一社)SONI SUMMIT)
事業費	総事業費:1,299.3万円 (うち国負担 649.6万円 自治体負担 649.7万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業	

## ■事業運営スキーム

- ・ 改修は国の補助金と自治体資金により実施、維持管理は村にて実施
- ・ 村が施設利用者から利用料を徴収し、SONI SUMMITへ運営を委託することで入退去案内やイベント企画等を実施。



## ▼曾爾村の各種移住施策：移住・定住に向け3つの面からワンストップでサポート

- 【くらし】 移住総合相談窓口業務 (オンライン座談会や移住体験ツアーの実施を含む)
- 【すまい】 空き家バンク運営業務 (空き家コンシェルジュ⇒SONI SUMMITの移管による窓口一本化)、空き家改修補助金の充実、スマートリノベーション事業の新設
- 【しごと】 地域おこし協力隊の拡充 (起業型、企業研修型の新設)、地域おこしワークショップの開催 (村内でのビジネスチャンスの模索)、アントレスクールの開催 (起業型の採用及びビジネスアイデアのブラッシュアップ)、村内の雇用情報の見える化

## ■事業の流れ

### 2021年度

任意団体であった「SONI SUMMIT」を、移住者である地域おこし協力隊員(移住定住プランナー)が法人化

### 2022年度

移住体験住宅へ活用するための物件を村のHPにて公募  
当該物件を選定

コンセプト設定や今後の運用形態の企画提案、設計、施工、管理を全て含んだプロポーザル方式により事業者を選定し、改修を実施

効果：空き家を改修しシェアハウス型の移住体験住宅として活用され、長期・短期利用者ともに獲得しており、うち数件において移住が実現



# 地元住民主導による地域交流拠点施設(和歌山県和歌山市)

<シカゴテラス>

しかごう

- 地域コミュニティ活性化を目的に、閉園した四箇郷保育所の跡地活用に係る地元からの要望を踏まえ、市が施設を連合自治会に無償貸与し、連合自治会を中心に地域交流拠点施設へ改修、テナント誘致から維持管理・運営を実施



改修後



改修前



コーヒー焙煎所(改修後テナント)



パン工房(改修後テナント)

	従前	従後
空家になった年月・再活用した年月	2020年3月	2021年11月～
建築基準法の用途	保育施設	物品販売業を営む店舗
改修後のサービス内容	1階: コーヒー焙煎所、パン工房、子育て支援センター、アトリエ、駄菓子屋等 2階: 児童発達支援放課後等児童デイサービス事業所、四箇郷交流センター	
建築年等	建築年: 1983年	改修年: 2020年～2021年
面積	敷地面積: 1,323 m <sup>2</sup> / 延べ面積: 600 m <sup>2</sup>	
構造	鉄筋コンクリート造 2階建	
所有者	和歌山市	
管理者	和歌山市	四箇郷地区連合自治会 (市有財産使用貸借契約: 無償貸与3年、以降自動更新)
事業費	補助対象事業費: 3,000万円 (うち国負担 1,000万円 自治体負担 1,000万円 事業者負担 1,000万円) 活用補助金: 空き家対策総合支援事業、和歌山県公共施設等木質化支援事業補助金	
改修内容	内外装、設備などの改修	

## ■事業運営スキーム

- 市、連合自治会、まちづくり協議会 3 者で施設活用に関する基本協定を締結。
- 改修費は民間資金と補助金、維持管理・運営費はテナント料で賄い、収益の一部をまちづくり活動費に還元し、様々なイベント等を開催。
- マスターテナントは、連合自治会からの委託を受けて、建物管理や交流センターの運営を実施。

## ■事業の流れ

### 2015～2019年度

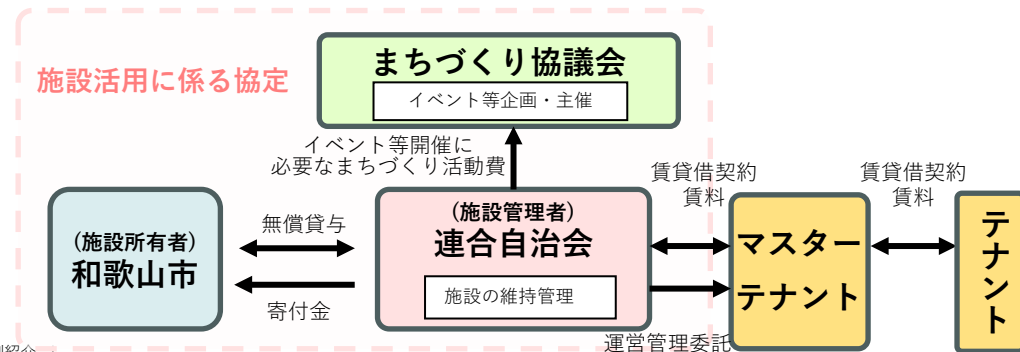
2015年にまちづくり協議会が設立され、2017年に実施したワークショップ等を通じてまちづくり実行部会が立ちあがり、2019年に連合自治会より市に旧保育所の活用に関する要望書を提出。

### 2020年度

施設の機能や持続的な管理運営方法を協議し、パブリックマインドを持ったテナントを募集。市が連合自治会に無償貸与、設計開始。

### 2021年度

1月から工事を開始、11月に供用開始。6つのテナントが参画、交流センターは大人から子どもまで多くの方に利用されている。



# 市の空き建築物を改修した図書室・コミュニティスペース(和歌山県和歌山市)

<和歌山市南コミュニティセンター図書室及びコミュニティスペース>

- ・ 従来より市民から要望があった図書室の整備を目的に、コミュニティセンター（地場産業振興センターを改修）の1,2階部分の一部を改修し、図書室及びコミュニティスペースを整備



改修後(1階図書室)



改修前(2階)

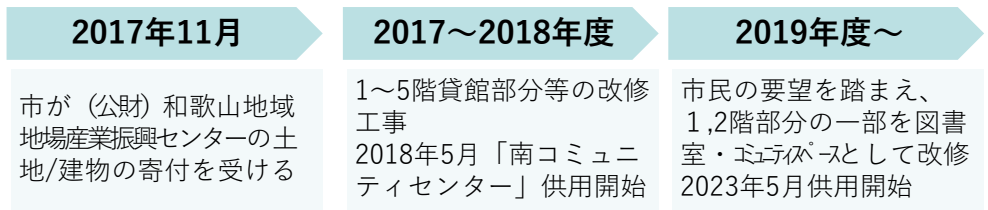


改修前(2階)



改修後(2階コミュニティスペース)

## ■事業の流れ



課題：従来より市民から図書室の整備が望まれていた。  
効果：寄付を受けて空き物件となった土地・建物を活用することで、新設するよりもイニシャルコストを低減でき、開業後は大人から子供まで多くの方に利用されている。

	改修前	改修後
空家になった年月・再活用した年月	2017年11月頃	2023年4月～
建築基準法の用途	展示場(使途:地場産業振興センター)	集会所
改修後のサービス内容	図書室及びコミュニティスペース	
建築年等	建築年:1984年3月	改修年:2022年2月～9月
面積	延べ面積:869㎡	
構造	鉄筋コンクリート造 6階建(うち図書室:1階 コミュニティスペース:2階)	
所有者	公益財団法人和歌山地域地場産業振興センター	和歌山市
管理者	同上	和歌山市教育委員会(直営)
事業費	総事業費:6,262.6万円 (うち国負担3,131.3万円 自治体負担3,131.3万円) 活用補助金:空き家対策総合支援事業	
改修内容	内装・設備などの改修	

## ■事業運営スキーム

- ・ 改修は、市負担と補助金で実施、維持管理運営は市の直営で実施
- ・ 備品購入費を低減させるために、市の他施設の不要備品を本施設に寄付

