

事業名称	「移住希望者掲示板」による空き家活用促進と空き家・空き地群の一体型活用コーディネート事業
事業主体名	津屋崎空き家活用応援団
連携先	福津市、津屋崎・勝浦・宮司地域郷づくり推進協議会、藍の家保存会
対象地域	福岡県福津市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用と移住相談窓口の運営</li> <li>・移住希望者掲示板からのマッチングと空き活用事業のトータルサポート</li> <li>・空き家・空き地群の整序にかかる一体型コーディネート</li> <li>・空き家活用セミナーの実施</li> <li>・空き家の調査およびデータベース構築</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住希望者プロフィール公開による空き家オーナーへの活用アプローチ</li> <li>・筆界未定の空き地の整序に加え、街並みを配慮した居住街区を創出</li> <li>・セミナー開催による空き家オーナーの活用啓蒙</li> <li>・空き家の調査と空き家オーナーへの活用促進資料の送付</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・HPに移住希望者掲示板ページ開設</li> <li>・空き家および空き地の権利関係調査、会合・協議の開催</li> <li>・空き活用事業のトータルサポート</li> <li>・相続・空き家活用セミナーの開催</li> <li>・空き家調査の実施、データ化</li> </ul>
成果の公表方法	空き家活用応援団のHPで公表 <a href="https://www.tsuyazaki-akiya.net">https://www.tsuyazaki-akiya.net</a>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・筆界未定地の解消には、来年度まで事業期間が必要（想定外）</li> <li>・持続可能な事業運営のための仕組み構築（家財道具・古材流通等）</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

本事業実施の大きな目的は、福津市の旧津屋崎町エリアの既存集落のように、高齢化、空き家の増加が進む田舎地域において、空き家の発生抑制や利活用等を推進することで、多世代による豊かな暮らしの実現とコミュニティの維持を図ることである。また、地域自治への参加に積極的な移住検討者に住替えのコーディネートをすることで、次世代における地域の担い手を増やし、価値あるまちの文化や伝統を継承していくことを目指している。

今回は、長期間放置された空き家・空き地の利活用を課題として設定した。課題の背景には、空き家・空き地のオーナーが活用のイメージを持てなかったり、資金調達に困っていたり、周辺の地権者との協議が進んでいなかったりと、オーナーが利活用に繋がられない事情があるためである。放置されたままの空き家・空き地は、近隣住民に迷惑をかけるだけでなく、増加することで地域全体の価値を低下させてしまう。

今回は、空き家活用の具体的な取り組みとして、新しく「移住希望者掲示板」の仕組みを取り入れる。

また、空き家活用までの筋道を立てやすいように、オーナーの資金調達から活用までをトータルでサポ

ートする体制を整える。また、権利関係の複雑さが原因で利活用が妨げられている空き家・空き地については、専門家との連携体制をさらに拡充し、各オーナーの事情を踏まえた上で、周辺地権者との利害関係調整や活用プランの企画・提案、移住希望者のマッチングなど、トータルでコーディネートを行う。

空き家・空き地が利活用されて移住希望者とのマッチングが進めば、地域全体がさらに活気づくことが期待できる。



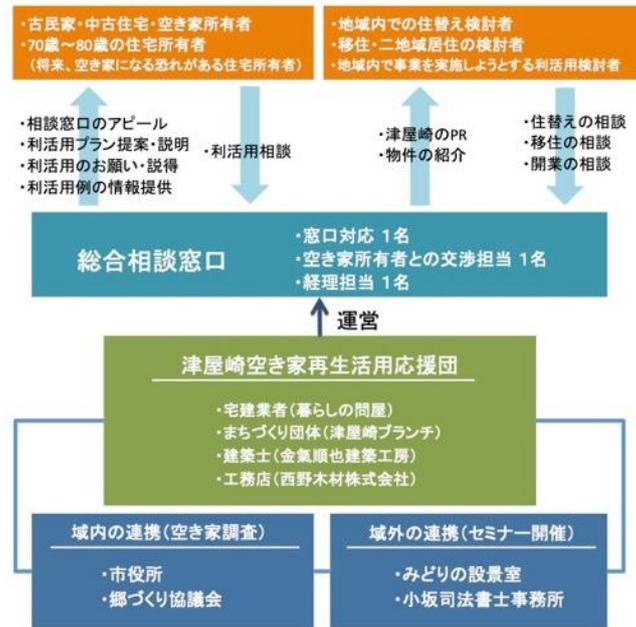
## (2) 事業の取組詳細

### ① 空き家活用と移住相談窓口の運営

空き家の所有者および空き家への入居希望者を対象とした無料相談窓口を開設している。福津市への移住希望者からの相談や、空き家所有者から寄せられる売却や賃貸等を具体的に検討するフェーズに達していない空き家についての様々な相談をワンストップで受け付け、適切なアドバイスを実施した。

空き家所有者と入居希望者、双方向への相談窓口を運営することにより、それぞれの情報を同時に集めることができる。情報が集約されることで、空き家と入居希望者のマッチングが容易になり、実際の利活用へとスムーズに移行することができる。

図3：相談窓口の体制図



### ② 移住希望者掲示板の製作

本取組みは、空き家と移住希望者の新しいマッチング手法である。一般的には空き家情報から移住希望者が空き家を探すのに対して、「移住希望者掲示板」では移住希望者のプロフィール、理想の暮らし方、空き家活用した事業の内容などを掲載した。移住希望者の具体的な情報を知ることによって、オーナー側の空き家利活用への安心感や動機に繋げることを狙いとした（図4）。

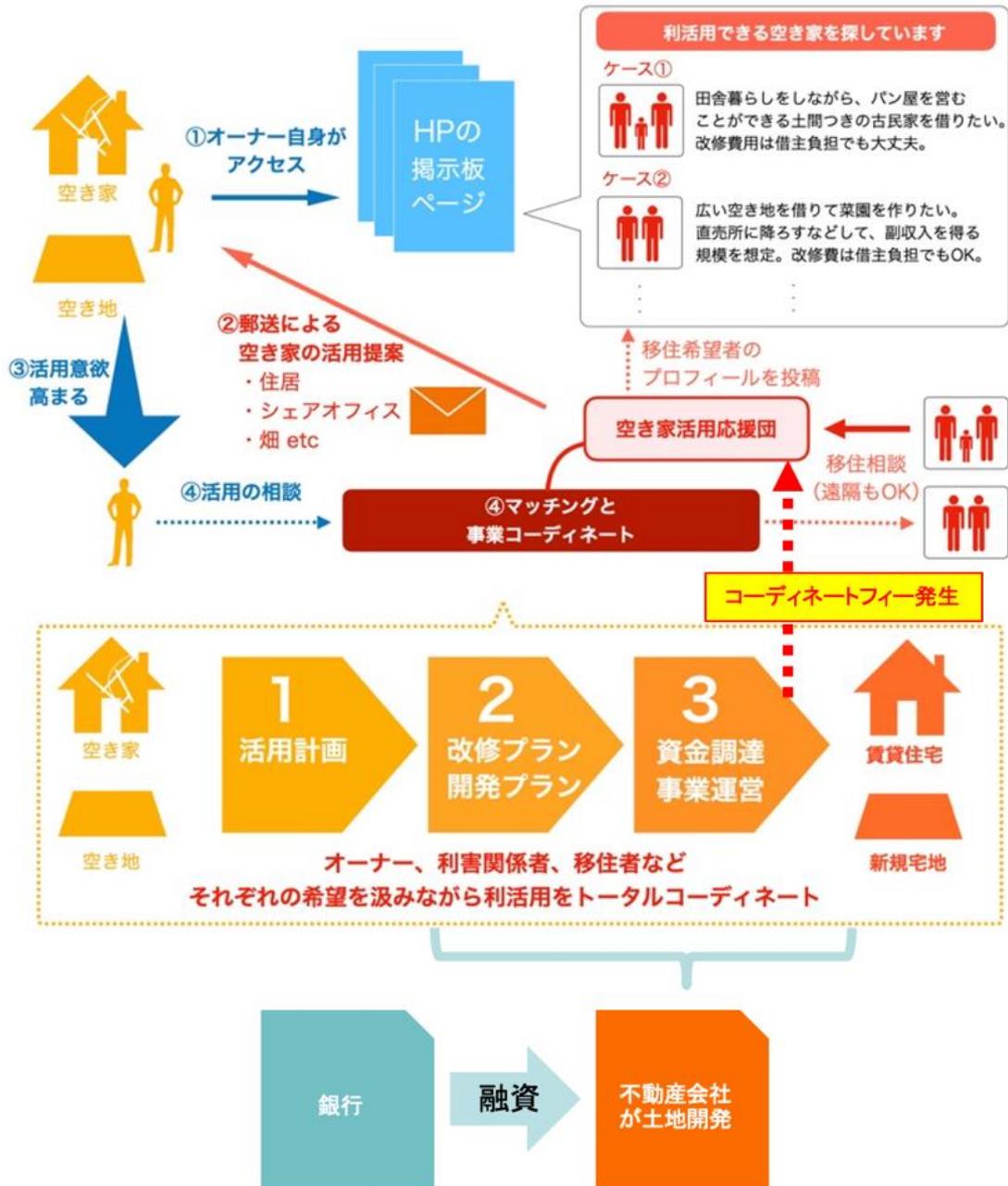
### ③ 空き家オーナーの活用事業のための資金調達～事業運営までのサポート

空き家の現地調査から低コストの改装プラン提案、事業運営まで一括してサポートする。空き家活用のための改装プラン作成については、当団体の構成員である金気建築工房が担当した。資金調達面では、遠賀信用金庫が手がける、津屋崎地区への移住希望者向けの金融商品「津屋崎スタイル」（借家人専用リフォームローン）の斡旋の他、当団体の構成員である不動産業者（暮らしの間屋）が手がけるオーナーの費用負担0円の「空き家活用サブリース事業」を提案し、オーナーが資金面でのリスクを負うことなく、利活用できるようにサポートした。（図4）

### ④ 空き地群の整序および活用プラン策定と地権者コーディネート

空き家・空き地群の整序にかかるコーディネートの仕組みを構築し、従来とは異なる宅地開発の仕組みを構築するため、土地家屋調査士や司法書士など専門家との連携体制を整えた。（図4）

図4：相談窓口の体制図



⑤空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新

空き家および空き家予備軍の実態把握調査を実施し、72件の空き家について、所有者名、住所、管理状態等を入力した詳細なデータベースを更新することができた。これらのデータベースを利用して、空き家の所有者に向けて利活用を提案する資料（当団体のパンフレット、相談窓口のチラシ、主な活用プラン事例）を送付することができた。

⑥空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

相続と空き家活用に関する無料セミナーを開催（回覧板で周知）。地域の司法書士の先生を講師にお招きし、相続や遺言についての基礎講座を実施すると同時に、当団体の活動内容や活用実績についてプレゼンテーションを行った。セミナー終了後には個別相談の時間を設けて、司法書士および当団体のメンバーが参加者からの個人的な相談を受け付けた。

⑦おうち思い会員制度の対象エリア拡大

空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯を対象に、空き家になった場合に備えた建物調査や価格査定（売却額・賃料）を実施する「おうち思い会員制度」を運営している。対象となるのは、空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯とその家族である。近い将来に空き家となる可能性が高い場合に、「おうち思い会員」として登録することで、将来空き家になった場合の活用プランの提案（賃貸・売買・居住・管理・除却）が受けられる。所有者は同プランをもとに、あらかじめ家族と活用方針・措置を相談、検討しておくことができるため、近い将来、空き家になった場合にも、相続者が利活用のフェーズへとスムーズに移行できる。登録者が増えれば、空き家の発生予防効果を期待できる。回覧板と空き家活用セミナーでのチラシ配布により、周知活動をしている。

写真1：おうち思い会員の案内チラシ

**会員無料 おうち思い会員とは？**

将来空き家になる可能性がある 空き家になった場合、活用したい 事前に活用プランを決められる  
将来に備えてご家族と一緒にプランを検討することができるので、いざという時の手続きもスムーズに行えます。

**【登録までの流れ】**

- 1 電話やメールでお問合せください。詳しい説明や疑問・質問にお応えします。  
ご来社OK 電話OK 郵送OK
- 2 会員登録は書類に記入するだけ  
ご住所の届出済 住民票一切なし 郵送OK
- 3 会員登録完了  
（おうち思い会員として）
- 4 ご家族で相談しプランをお選びください
- 5 会員限定！活用プランを受けられます。建築士とともに、現地調査に伺います。将来のプランをご提案
- 6 会員登録完了  
（おうち思い会員として）
- 7 会員スタッカーはご郵送先へ貼付けをお願いします

**【よくある質問】**

- ① 建物がないと、大丈夫？  
大丈夫です。現地調査の際、家賃を稼いで建物状況を確認させていただきます。
- ② 費用はかかるんですか？  
登録の相談、登録ともに無料になります。お見積りも一切かかりませんので安心ください。
- ③ 空家と専業主婦も分かりますか？  
はい、ご希望のプランに応じて登録工事費用のお見積りもお出しします。
- ④ 会費や会費、空き地等も対象になりますか？  
はい、会員登録の対象になります。山林や雑草等、家の敷地内での部分の活用もお気軽にご相談ください。

**【ご家族に伝えてほしい】**  
家のあれこれ、お気軽にどうぞ！  
おうちのおうちのこと茶話会

いつか目を覚めたくなような建物や家の家ほどうしていいんだろう？  
という疑問も、同じ境遇の参加者同士で話すことで心が軽くなります。  
また、私たちが専門家（建築士・不動産）とつながり、空き家についての相談もできます。  
開催についてはHP・LINE・お電話・お郵送等でご案内いたします。

**津屋崎 空き家活用 応機団**  
〒811-3304 福岡県福岡市津屋崎4丁目15-17

**お気軽にご連絡ください！**  
TEL **0940-52-9610**（暮らしの間屋 内）  
【受付時間】9:00～17:00 水曜・日曜休み  
E-mail **yoyaku@tsuyazaki-akiya.com**  
住所 福岡県福岡市津屋崎4丁目15-17

### (3) 成果

#### (ア) 空き家活用と移住相談窓口の運営

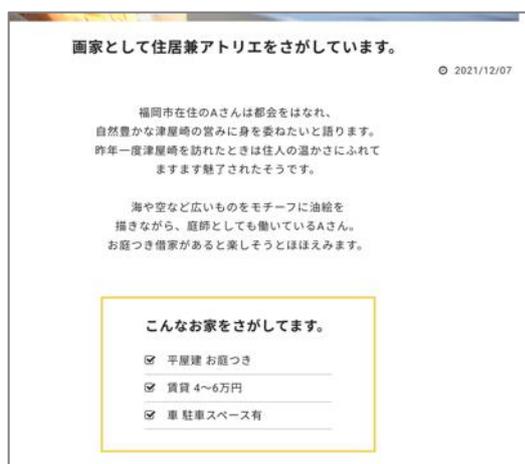
空き家活用の相談は、福津市内の津屋崎地域（特に田舎の集落）が8件あった。一方で移住希望者は主に福岡県内、関西・関東圏からの移住相談が38件あった。昨年度に続くコロナ禍の影響により、リモートワークによる移住や二地域居住などの相談が目立った。

移住希望者は不動産情報だけでなく、各地域のコミュニティの特性、移住後の生活（保育園の受入体制、学校、病院、利便性）についてなど、生きた情報を求めていることが多く、不動産業者では対応しづらい町歩きや先輩移住者の紹介、地元のキーパーソンの紹介等を細やかに実施した。

#### (イ) 移住希望者掲示板の製作

移住希望者掲示板のサイトを新たに作成し、HP 上にオープンした。移住希望者のプロフィールを公に晒すことは、一般的な移住希望者の場合、難しい側面がある。特に顔写真の公開等ではハードルを感じる。一方でお店等を経営したい事業者は比較的ハードルが低い。今回は、試験的に宮崎県在住で芸術家の活動をしている K 氏を掲載させてもらっている。

写真 2：移住希望者掲示板サイト



#### (ウ) 空き家オーナー・空き家活用事業者の資金調達～事業運営までのサポート

津屋崎 4 丁目の貸倉庫について、サブリースプランによる利活用が具体的に進んでいる。地域の不動産業者である暮らしの間屋がサブリースによって一括借上げし、改装を加えた上で、シェアアトリエとして運営する。シェアアトリエから生まれる利益から当団体もコーディネーターフィーをいただく形を取る。2022 年 4 月～、改装工事および借主の募集を予定している。当初予定していた津屋崎 4 丁目の空き家（同じ親族の所有）は荷物整理（仏壇の移動・遺品整理）が難航し、活用は来年度に持ち越しとなった。

写真 3：津屋崎 4 丁目貸倉庫（外観・内観）



## (エ) 空き地群の整序および活用プラン策定と地権者コーディネート

司法書士、建築士、土地家屋調査士の協力のもと、権利関係の調査や会合、活用プランの検討会議を延べ27回行った。具体的には、津屋崎地域の筆界未定地の権利関係調査・協議、在自地域の土地区画の権利関係調査・協議、津屋崎3丁目の特定空き家の解体にかかる調査・協議を実施。一定の成果を得た。

津屋崎千軒内（津屋崎4丁目）の特定空き家指定の底地と筆界未定の隣地群（約4000㎡）の宅地整備のための地権者および権利関係の調査多数の地権者同士の合意形成をつくるため、専門家協議および地権者同士の話し合いを重ねて実施した。

ゴールとして、宅地開発会社による一括買取と街並みに配慮した宅地開発プランの作成（当団体のプラン提案）まで掲げたが、コロナ禍の影響により、地権者同士の話し合いが度々中断・延期となった。

写真4：津屋崎4丁目の筆界未定地（航空図・筆界概略図）



追加案件として、津屋崎地域（在自）の畑および宅地（地域の寺社への貸地を含む）についても、権利関係の調整と宅地開発を実施した。「第三者のためにする契約」という契約手法を使い、建売業者によるプランありきの開発ではなく、まちなみに配慮した宅地開発に漕ぎ着けた。

写真5：在自地区の宅地（航空図・開発後全景）



(オ) 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

11月20日、1月18日、2月12日に、福津市図書館2階大会議室にて、相続と空き家活用に関する無料セミナーを開催した。参加者は合計38名に上った。引き続き、相続やエンディングノート、家族信託等、空き家に関わりの深いテーマを題材にしたセミナーの開催や訪問相談を実施することで、1件でも多く活用相談やおうち思い会員制度への入会を増やしていきたい。

写真6：空き家活用セミナーの様子（当日の様子・告知チラシ）



**相続対策 & 空き家活用 セミナー開催**

空き家のお悩み解決! **知って役立つ 空き家活用と相続のお話**

**参加無料**

空き家についてお悩みの大家さんに向けて、相続・活用のための基礎知識を学べるセミナー開催! 空き家をお持ちでない方ももちろん参加できます。お気軽にご参加ください。

**11月20日(土) 時間 13:30~16:00**

**空き家予防・相続対策としての講演**      **まちが豊かになる空き家活用**

【講師】**川島 浩一先生** (相続対策)      【講師】**津屋崎 空家の活用** (空き家活用)

**会場 福津市立図書館 2階研修室1**

両日セミナー終了後、講師への無料相談ができます。(お一人様10分/申込順先着3名様)

▼ FAXでのお申込の方は、下記の特にご記入の上、この冊をそのままFAX送信してください。  
**FAX 0940-52-0650**

セミナー後の個別無料相談【空き家の相続・相続の相談】 ※申込順先着3名様となります。ご了承ください。  
 個別相談も希望される方は、○をつけてください。      希望する

氏名	参加人数	電話番号
----	------	------

▼ E-mail でのお申込の方は、氏名・人数・電話番号・個別相談の有無を入力のうえ送信ください。  
 E-mail [info@tsuyazaki-akiya.com](mailto:info@tsuyazaki-akiya.com)

**お問合せ TEL 0940-52-9610 (津屋崎空き家活用協議会 古橋)**

企画 主催 福津市、津屋崎空き家活用の推進、協力 津屋崎地区づくり推進協議会、空家活用地区づくり推進協議会、津屋崎地域づくり推進協議会

**(カ) 空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新**

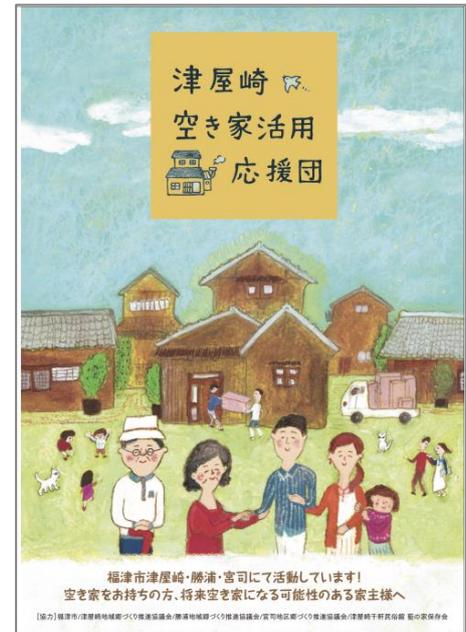
空き家および空き家予備軍の実態把握調査を実施し、72件の空き家について、所有者名、住所、管理状態等を入力した詳細なデータベースを更新することができた。これらのデータベースを利用して、空き家の所有者に向けて利活用を提案する資料（当団体のパンフレット、相談窓口のチラシ、主な活用プラン事例）を送付することができた。

このうち21件は、相続登記または住所変更登記が済んでおらず、宛名不明で戻ってきた。一方で空き家の所有者4人から活用についての電話相談があり、現地調査等を実施することができた。

写真6：空き家データベース

	住所表示		地番・家屋番号		権利者事項		住所2	氏名
	丁目	番	所在	番地	住所1			
1	津屋崎1丁目	1-1	津屋崎1丁目	480-11	福津市津丸1136-1			株式会社 井上工業
2		1-21		480-5	奈良市青山6-2-78			堀本 泰生
3		1-3-27		566-35	東京都杉並区永福4-3-14			塚本 三津彌
4		1-9-2		707-16	千葉市花見川区さつきが丘1-24-4			相田 美穂
5		12-1		550-72	宗像郡津屋崎町大字津屋崎550-72			花田 茂則
6		13-2		550-76	北九州市八幡西区若菜3-23-12-308 狭山屋宇、北九州市八幡西区小倉北1-1-65-104 宇津津屋、遠賀郡水巻町津之			
7		16-7		550-119	北九州市小倉北区下割津2-11-37			明田 宗治
8		16-14		550-120	福津市津屋崎550番地の120			末續 直子
9		18-15		566-63	福岡市東区香椎駅東1-13-15			中村 義和
10		18-37		550-65	福津市津屋崎1丁目14-12			寺島 龍海
11		22-3		641-24	福岡市早良区原1-39-20			中堀 涼子
12		23-5		664-8	宗像郡津屋崎町大字津屋崎664番地の8			花田 重知
13		26-19		626-13	宗像郡津屋崎町大字津屋崎626番地の31	津屋崎1-27-44		山口 トク
14	削除	32-3		674-6	福津市津屋崎1丁目32-3			木永 貞代
15		32-8		677-1-1	宗像郡津屋崎町大字津屋崎670番地			安武 千葉
16		32-12		670	宗像郡津屋崎町大字津屋崎670番地			安武 直起
17		32-15		666-1	宗像郡津屋崎町大字津屋崎2497番地の49	津屋崎1-36-1		花田 和幸
18		34-5		655-15	宗像郡津屋崎町大字津屋崎655番地の15			福永 義幸
19		34-20		655-9	福津市津屋崎1丁目34-20			塩崎 廣海
20		35-11		660-2	宗像郡津屋崎町大字津屋崎660番地の2			大塚 ハツ子
21	津屋崎2丁目	7-18	津屋崎2丁目	429-1	福津市津屋崎2丁目7-18			芹野 一徳
22		10-5		408-2	宗像郡津屋崎町大字津屋崎408番地の2			倉元 俊夫
23		14-43		348-4	宗像郡津屋崎町大字津屋崎347番地の2			西住 学

写真7：配布パンフレット



**(キ) おうち思い会員制度の対象エリア拡大**

おうち思い会員制度の対象エリアを旧福岡町エリアまで拡大。回覧板と空き家活用セミナーでのチラシ配布により、周知活動をした。単身高齢者の住まいを対象としている場合が多く、コロナ禍の影響もあってか、残念ながら今回の告知への反響はなく、新しい会員獲得には至らなかった。

**3. 評価と課題**

**① 空き家相談と移住相談窓口の運営**

例年通り、空き家所有者からの相談件数自体が少なく、どのように件数を伸ばしていけるかが今後の課題である。特に福津市は人口が増えており、まちなみを守っている古民家が突如解体されて複数棟の建売住宅が建って景観が崩れるというケースが後を絶たない。経済合理性のもと、文化や伝統が失われていく光景は看過できない。

**② 移住希望者掲示板の製作**

移住希望者掲示板に掲載可能しても良いという一般の人々がどの程度いるかというのは現実的な課題として挙げられる。インシヤルでの掲載、(写真ではなく)抽象的なイラストを掲載するなどの工夫が必要になる。一方で、フリーランスや法人、店舗経営をしている移住希望者にとっては、宣伝効果も含めて、実名公表や顔出しがOKの場合も多いと考える。移住希望者の存在と具体的な希望条件をより効果的に掲載できるように体制を整えていく必要がある。

**③ 空き家オーナー・空き家活用事業者の資金調達～事業運営までのサポート**

これまで、丸6年に渡って60件以上の空き家活用に立ち会ってきた実績を活かす形で、オーナーへの空き家活用事業のサポートができた。特に、今回提案できた津屋崎4丁目のシェアアトリエは、

移住相談や空き家への入居相談を受ける中で、アトリエ需要の多さを把握していたことが大きかった。

一方で金融機関との連携という意味では、今のところ遠賀信用金庫のみで西日本シティ銀行や福岡銀行との連携は取れていない。古民家等の活用は担保の問題から資金調達の部分で苦戦することも多いので、そういったことが解消できるように、古民家の賃貸事業のキャッシュフロー等を金融機関とも共有しながら、資金調達がしやすい環境を作っていきたい。

#### ④ 空き地群の整序および活用プラン策定と地権者コーディネート

4000㎡という広大な筆界未定地（空き地・空き家を含む）の土地の履歴調査、権利関係調査、利害関係整理など、調査だけで想定以上の時間を要した。特に、10名以上いる高齢の地権者へのヒアリング、地権者同士の会合については、コロナ禍もあって延期や中止などもあって難航した。

その中で、筆界概略図が完成に漕ぎ着けた成果は評価したい。ただ、ゴールとして筆界未定地の解消までは至らず、来年度へ持ち越しとなった。2022年春にコロナの蔓延防止措置が解除となり、地権者同士の話し合いが進めば、宅地開発に進むことができ、土地の開発業者から一定のコーディネーターフィーを売り上げることが可能となる。

#### ⑤ 空き家および空き家予備軍の実態調査・既存データの更新

空き家調査は福津市も4年に1回、独自の調査をしている。また地域の民生委員さんやシルバー人材センターなどと協力体制を敷くことができれば、より効率的な空き家調査ができるのではないかと考えている。

#### ⑥ 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

今年は、相続登記義務化の影響もあってか、例年よりも参加者が多かった。また福津市役所の職員向けに開催できたことは良かった。これまで、セミナーのテーマは相続に特化していたが、他の地域から講師を呼ぶなどして、色々なテーマで講演を開催することも検討したい。

#### ⑦ おうち思い会員制度の対象エリア拡大

おうち思い会員制度の利用は、旧福岡町エリアに告知したものの、相談は0件であった。単身の高齢者世帯は、将来的に空き家になるリスクを潜在的には抱えているが、本人から相談したいという強い動機に欠けるのではないかと考える。むしろ、息子さんや娘さんへのアプローチの方法を検討すべきかもしれない。

## 4. 今後の展開

### (ア) 相談窓口業務の継続と訪問相談員の確保

引き続き、空き家相談窓口と空き家活用事前登録制度を運営していく。これまで課題だった訪問相談員の募集については、主婦や若者など、特に自治会等の地域密着度にはこだわる必要はないと考えている。「おうち思い会員制度」を空き家予防策とし、発生した空き家については、相談窓口でこれまで通り対応していきたい。

### (イ) 空き地群の整序および活用プラン策定と地権者コーディネート

来年度も引き続き、津屋崎4丁目の筆界未定地の開発に向けた話し合いを続ける他、一般的な不動産業者が取り扱わない土地や空き家を積極的に活用していくことで、その物件のみならず周辺地域の価値も高められるようなプラン策定・コーディネートをしていきたい。

### (ウ) 空き家予備軍も対象のセミナーのシリーズ化

空き家所有者だけでなく、空き家予備軍である単身高齢者世帯およびその親族を対象にした空き家関連のセミナーを開催したい。

テーマとしては、本年度実施した「相続」以外に、「荷物の整理」「他地域の事例」など、様々なものが考えられる。多様なテーマを設定することで、空き家活用にポジティブなイメージを意識づけしていきたい。

(エ) 不要な家財道具や解体時の古材の流通について

空き家活用時に出る家財道具や空き家除却の際に出る古材については、流通の仕組みを構築したいと考えている。具体的には、倉庫等に保管してガレージセールをしたり、古材を必要としている改装現場への提供を視野に入れている。それらは適正価格で販売することで団体の運営経費にも回すことができる。

(オ) 自主事業による展開の模索

毎年上がる展望ではあるが、補助事業による単年度予算では、雇用が臨時的にならざるを得ないため、自主財源での事業運営にシフトしていけるような体制を構築していきたい。ただ一方で、今年度の筆界未定地のように、事業採算性が合わないからこそ放置されている空き家や空き地もあるのも事実であり、それらを解消していくためには利益を生まない補助事業の存在が肝要である。半分は住宅市場と手を取り、もう半分は補助事業として取り組む形が、今年度の事業を実施したことで見えた新しい展望である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 27 年 8 月		
代表者名	山口 覚		
連絡先担当者名	0940-52-9610 古橋 範朗		
連絡先	住所	〒811-3304	福津市津屋崎 4-15-17
	電話	0940-52-9610	
ホームページ	<a href="http://www/tsuyazaki-akiya.net">http://www/tsuyazaki-akiya.net</a>		