



空き家再生  
MUSEUM  
PROJECT

# 南九州市頬娃町 空き家再生ミュージアム プロジェクト ～空き家再生の仕組みと繋がりが生み出す暮らしと仕事～

## 【プロジェクトの概要】

### ～頬娃町 空き家再生ミュージアム プロジェクト～

これまで頬娃町においてNPOとして手掛けてきた実在する再生空き家群を舞台として、暮らしと仕事の繋がりを体感する実践型のミュージアムとして紹介。空き家を積極的に活用することで、地域に活力を与える資源となりうることを広く知らしめる場とする。

空き家再生ミュージアム プロジェクトは下記の3つのプログラムから構成される

- 各々の空き家を繋いだ「石垣商店街くるくる市」などのイベント開催
- 空き家再生を手掛ける人材育成のために研修会の開催
- 10軒目となる空き家物件を「空き家再生研究所」として再生する

## 【このプロジェクトを通じて実現したいこと】

### ～「空き家は地域の資源」であることを広く共有する～

①家主や業者が活用を諦めた家も、借主改修型などによる適切なマッチングと改修手法により賃貸住宅としての再生が可能となることを伝える  
②まちに空き家があるからこそ、新たな人を呼び込んだり、創業を生みだすことが出来るのであり、空き家は決してまちのお荷物ではなく、まちに必要な資源であることを広く啓もうする

③NPOとして行政支援を通じて体得した空き家再生のノーハウは広く共有してこそ各地の空き家問題の解決に寄与するものであり、イベントや研修会、及び「空き家再生研究所」の開設を通じて、地域を超えた空き家再生気運の醸成や人材育成に繋げていきたい

## 【10号物件 「空き家再生研究所」の開設に向けて】

### ～空き家再生の現場をいつでも体験出来る家～

空き家再生現場の見学や研修会開催の要望を受けてきたが、常時空き家の状態を把視したり、改修工事の研修が出来る物件の必要性を覚えたことから、下記の機能を備えた拠点を、実際の空き家を活用して整備する

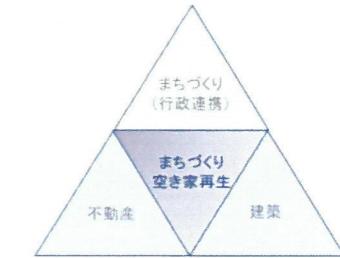
- ①床下や壁内、天井裏などが常時覗け、家の構造が学べる状態とする
- ②空き家再生で必要とされる施工技術の研修がいつでも実践出来る場として公開し、プロではない一般の方々が気軽に学べる場とする
- ③プロが集い、ネットワークを築きつつ、これまでの常識に捉われずさらなる空き家再生技術を高めるための実験的施工が出来る場とする

## 賃貸住宅が流通しない過疎地の課題対応を通じた空き家再生



○過疎地においては不動産業者が機能しておらず、特に賃貸物件の流通がないことから、地域との繋がりが薄い移住者が賃貸住宅を探すことが困難だった

○この対策として、NPOのネットワークを通じて空き家物件を発掘し、家主及び入居者との交渉、及び改修作業を行うなど、不動産・建築・まちづくりの3分野の繋ぐワンストップ役をNPOが担うことで、移住者の受け入れと空き家再生を行ってきた



## これまで手掛けた9軒の空き家再生の実績と、収益化への挑戦



○最初の物件は家主希望で売買を検討したが、資金力に乏しいNPOには荷が重くとん挫したことから、その後は賃貸に特化することとした

○1号物件は行政助成事業を通じ、2年を経た地域協働再生活動で交流拠点として整備

○その後も空き家を再生し、宿、オフィス、住居、ヨガスタジオなど、さまざまな用途に活用

○1～7軒目までは行政助成事業として実施したが、6～7軒目からは収益化を意識、昨今手掛けた8～9軒目は蓄積したノーハウを活かしNPOが家主・借主を繋ぐサブリース方式を取ることで、過疎地においては困難である空き家再生事業の収益化に挑戦している

## 借主改修型による再生→不動産・建築・まちづくりの融合→イベントや研修会の開催へ



○NPOを通じた再生実務経験を通じ、賃貸住宅においても借主改修型の手法を取ることで、再生が可能なことが見えてきた

○家主と直接コンタクトを取り、借主の意向に沿った改修を手掛けることで、改修コストの圧縮を図ることや、必要に応じDIYを行うことも大切となる

○プロではない一般市民にも空き家再生は可能だが、建築や不動産知識は欠かせない

○まちづくり団体メンバーや一般住民など、プロでないが空き家再生に興味を持った方々に対して空き家再生の意義やノーハウを伝えるイベントや研修会の開催にも取り組んでいる

## 空き家再生によってまちに生み出されたもの これから生み出したいもの



○空き家の再生を通じて生まれた交流施設、住居、シェアオフィス、宿などのまちの拠点

○移住者の誕生と宿やヨガスタジオ、デザイン事務所、体験観光などの新規事業の創出

○移住者の活動が呼び水となっての地域の既存ビジネスへの再創業的な波及効果

○こうして誕生した拠点を通じて、移住者と地域住民が自然に交流する流れ

○移住者が新たな移住者を呼び、さらなる空き家の活用が促される好循環