

体制－12		まちなか若者拠点、居住環境整備のための空き家活用検討事業	
事業主体	財団法人 鳥取開発公社		
対象地域	鳥取市	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	中心市街地を対象に、活用可能な空き家の掘り起こし、空き家所有者やと住み替え希望者とのマッチング等を、県、市、宅地建物取引業協会等が連携して実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
空き家登録物件数	0	0	5

## 1. 事業内容

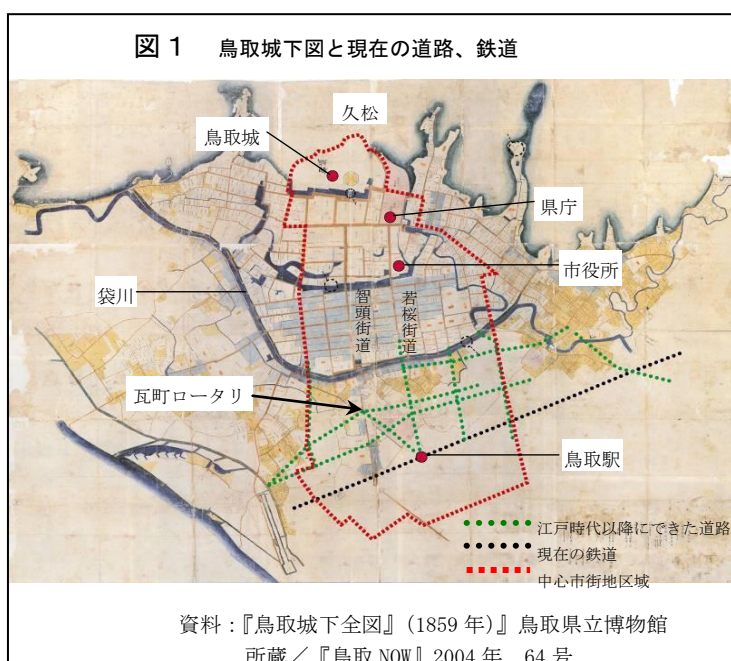
### (1) 事業の背景と目的

鳥取市の中心市街地は、平成19年中心市街地活性化基本計画(図1)の認定を受け、様々な活性化事業を実施しており、計画当初(H18年3月)の人口12,268人からH24年3月の人口12,387人と、わずかながら増加しているということで、事業の効果が少しみられると言える。しかし、今後はさらに少子高齢化が加速することが予想されるため、人口回復のための新たな仕組みが必要である。(高齢化率:27.4%(H24.3.31現在))(図2)

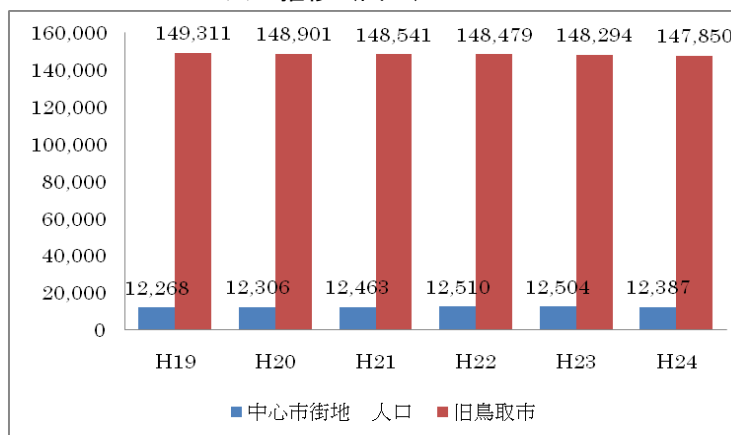
中心市街地の現状としては、昭和27年の鳥取大火災の直後に再建され、現在築60年近くなる住宅も多く残存しているため、このままでは建物の老朽化も心配される。しかし所有者は高齢化が進み、また後継者の不在などから改修されずに放置され、物件を手放すことにも消極的なため、老朽化した空き家、使われなくなった空き家が、市場に出ることなく放置されている事例が多くある。

鳥取市として、「街なか居住の推進」が行われていることから、このような市場に出ない空き家物件を管理し、街なか居住希望者とマッチングする必要がある。

その中で、特に若者世代をまちなかに呼び込むための活動拠点や住宅環境の整備について、現在、鳥取市では学生の街なかシェアハウスについての検討が進められており、その基礎資料になるように、事業スキームを検討する。



人口推移(図2)

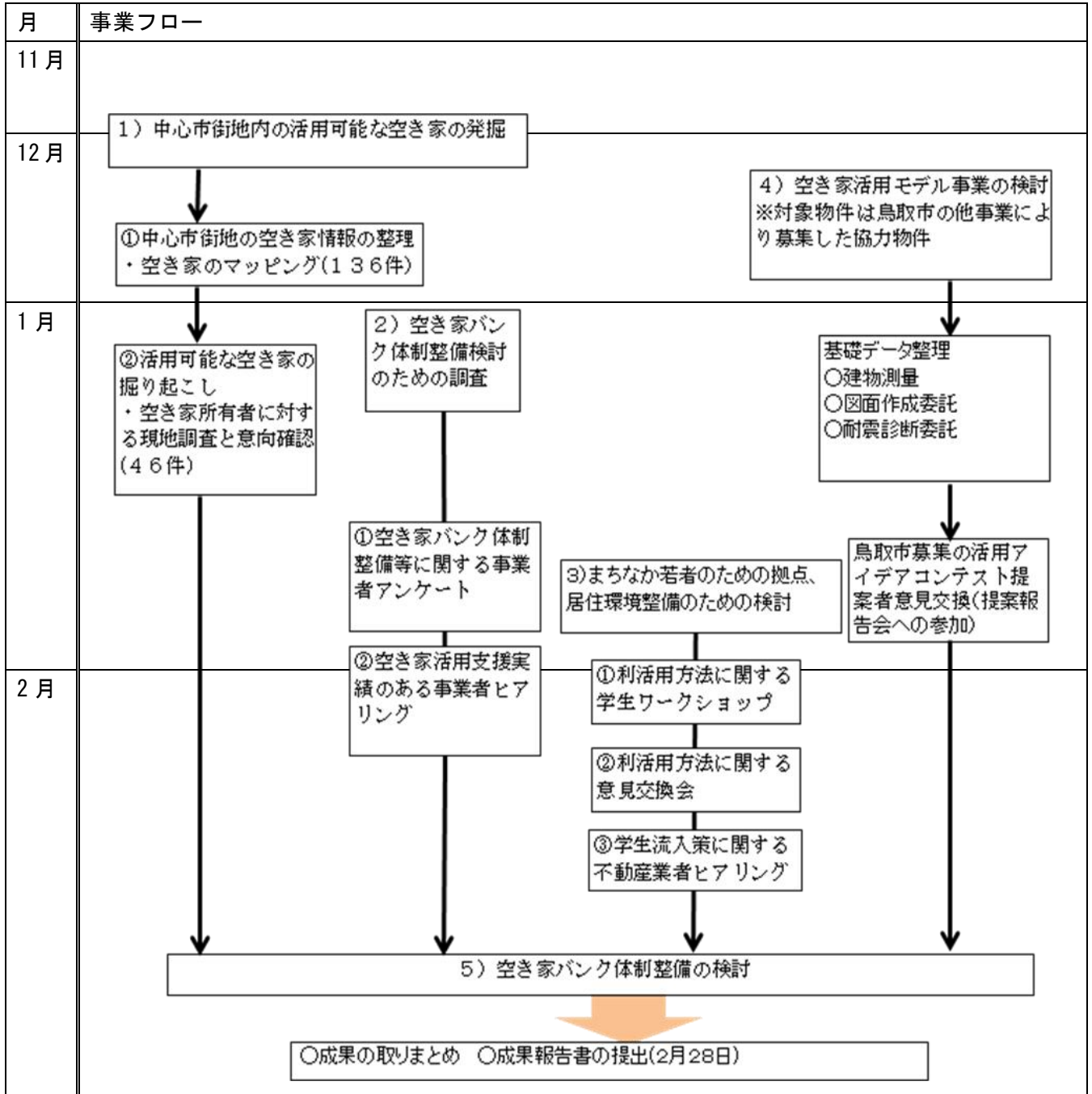


また、若者を街なか「中心市街地」に呼び込むための拠点や居住空間整備の仕組み、施設運営の体制等を市、関係団体、民間事業者等と連携しながら整備検討を行う。

## (2) 事業手順

1) 中心市街地内の活用可能な空き家の発掘、2) 空き家バンク体制整備検討のための調査、3) まちなか若者のための拠点、居住環境整備のための検討、4) 空き家活用モデル事業の検討を、以下の手順で実施した。

図3 事業フロー



### (3) 事業内容

#### 1) 中心市街地内の活用可能な空き家の発掘

##### ①中心市街地内の空き家情報の整理

中心市街地内における空き家を様々な視点で情報を収集し、それらを中心市街地内区域にマッピングする。

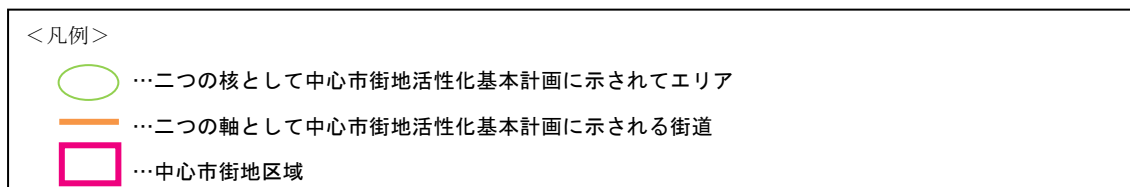
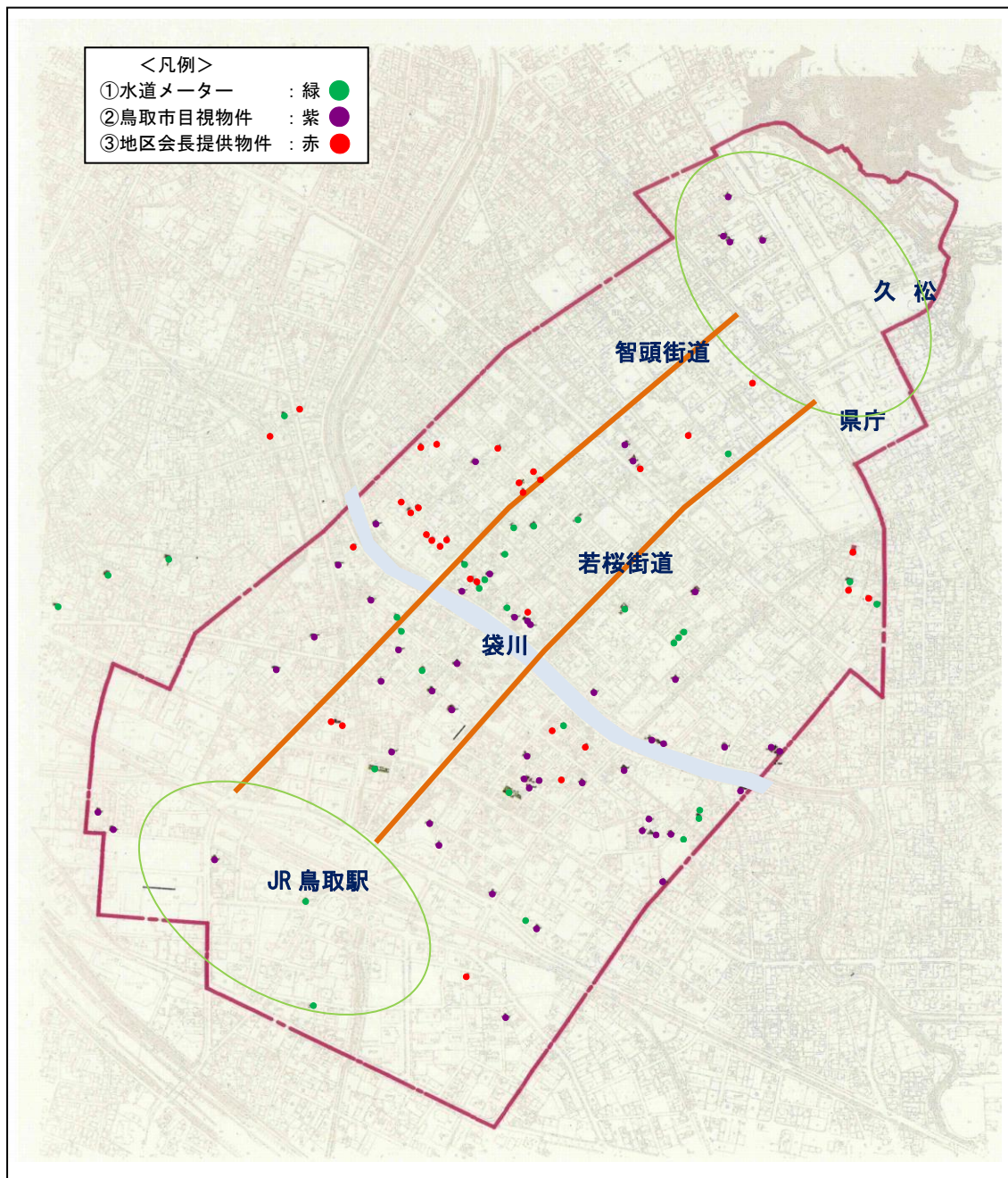
●物件のマッピング結果は図4の通りである。

空き家情報①：水道メーターが半年間停止していたお宅(物件抽出時期 H23.6 調査分) 39件

空き家情報②：現地目視調査により想定した物件51件(鳥取市より資料提供)

空き家情報③：地区会長より情報提供された物件46件(鳥取市より資料提供)

図4 マッピング結果





● 空き家の分布についての考察

中心市街地において空き家は全体的に散在している。特に大きな通りを一本入った通りや袋川付近の路地に多く空き家が分布していることが分かった。何か次の展開を行うとすれば、このような集中している地域を検討すること良いと考えられる。

②活用可能な空き家の掘り起こし

空き家情報のマッピングしたのち空き家情報③について、鳥取市と連携して、町内会長等に所有者に関する情報提供を依頼し、所有者に対してヒアリングを行い、活用可能な空き家の掘り起こしを行う。

● 目的

活用可能な物件の掘り起こしのプロセスとして、所有者の特定や登録までの現地調査やヒアリングの方法と運用に関する仕組みについて検討するものである。

● データ元

平成23年度に鳥取市建築指導課、中山間地域振興課によって、全市域の町内会長へ実施された空き家の情報提供依頼により収集された物件のうち、中心市街地領域のみ抽出した。

○区長会長により鳥取市へ情報提供された物件数46件(中心市街地領域のみ)

● 掘り起こしの流れ

- (a) 町内会長に提供物件について所有者名（管理者名）の再確認を行う。
- (b) 物件について、所有者（管理者）の連絡先を聞く。
- (c) 所有者が確定したところで、直接連絡を取る。（ヒアリングのお願いをする。）
- (d) 別紙のリアリングメモ（図5）を参考に聞き取りを行う。
- (e) 賃貸、売却の意向がある場合に仮バンクに登録を頂き、鳥取市で運営している「住もう鳥取ネット」（※）にて情報公開を行う。

図5 ヒアリングメモ

鳥取市街なか居住推進 住宅の利活用調査		2. 今後の活用についてのご意向を教えてください。	
<p>鳥取市では、中心市街地活性化の一環として、賑わい創出と人口増加のための取り組みの一つとして、中心市街地にある現在日常的に利用されていない建物についての現状と建物所有者様の今後のご意向をお聞きし、新たな活用の可能性を検討するものです。</p> <p>※可能な範囲でかまいませんので、ご回答をお願い致します。</p> <p>1. 住宅について教えてください。</p>		<p>①今後の活用の意向はありますか ( はい・いいえ )</p> <p>①-1 活用方法を教えてください。 ○賃貸希望 ○売却希望 ○自己使用 ○寄付 ○その他 ( )</p> <p>①-2 活用しない理由を教えてください。 ○相続予定 ○自己使用 ○寄付 ○片付けが面倒である ○費用がかかる ○その他 ( )</p> <p>①-3 どのようなサービスが活用を検討するきっかけになると思われますか。 ○片付けサービス ○ごみ回収 ○活用のための費用の一部補助 ○その他 ( )</p> <p>②賃貸もしくは売却の意向がある場合の希望金額(想定)を教えてください。 ○賃貸：月額 ( ) 円 ○売却：概算額 ( ) 円</p> <p>③賃貸もしくは売却時の想定できる条件があれば教えてください。 例) ○期間( ) 年間 ○契約方法( ) ○その他 ( )</p> <p>④入居希望者がいた場合、改修の意向はありますか ○多少の負担はかまわない ○入居者負担なら改修してよい ○そのまま使ってほしい ○その他( )</p> <p>⑤改修はどの程度必要でしょうか。 ○建物の大部分 ○建物の一部 ○水回り ○屋根や外壁など外回り ○その他</p> <p>⑥居住希望者が学生の組合受け入れますか ( はい・いいえ )</p> <p>⑦鳥取市では、空き家物件登録制度を検討中です。 これは、空き家活用希望の所有者様と街なか居住希望者をつなぐ仕組みです。 ○登録されますか ( はい・いいえ )</p> <p>⑧物件を登録された場合、物件情報を公開してもよろしいですか ( はい・いいえ ) ○鳥取市のホームページで物件の写真、場所、内容を公開して良い。 ○問い合わせがあった場合に居住希望者に知らせて良い。 ○不動産業者の問合せに情報提供してよい。 ○その他</p> <p>⑨入居者のやりとりをどのようにしますか。 ○はじめから不動産業者に仲介に入ってもらう。 ○入居希望者が現れた時点で、不動産業者を市から紹介する。 ○直接入居希望者と契約まで本人がやりとりする。 ○その他</p>	
<p>ご回答者様のお名前 ( ) 所有者様とのご関係 (本人・親族・その他)</p> <p>①土地の所有者名 ( ) 所在地 ( )</p> <p>②建物の所有者名 ( ) 所在地 ( )</p> <p>③敷地面積 ( )㎡ ④延床面積 ( )㎡</p> <p>⑤建物の階数 ( )階 ⑥建築年度 ( )M・S・H 年</p> <p>⑦構造 ( 木造 ・ 鉄骨造 ・ コンクリート造 ・ その他 ( ) )</p> <p>⑧部屋数 台所 ( ) 室、食卓 ( ) 室、居間 ( ) 室、お風呂 ( ) 室、洗面所 ( ) 室 トイレ 洋式 ( ) 室・和式 ( ) 室、個室 ( ) 室、出入口 ( ) 箇所 その他 ( )</p> <p>⑨バリアフリー設備はありますか。例(手すり、段差解消台、エレベーター、緊急呼出等)</p> <p>⑩現状、この建物をどのように利用されていますか。例(物置、時々宿泊、利用していない)</p> <p>⑪利用されていない場合、いつ頃から利用されていませんか。( )年( )月</p> <p>⑫維持管理はどのようにされていますか。例(所有者が月1回程度掃除をする。) どなたが ( ) どのように ( )</p> <p>⑬この建物について改築や改修などされましたか。例(トイレを改修した、屋根改修した等)</p>		<p>※ご協力、誠にありがとうございました。 財団法人 鳥取開発公社 鳥取市都市整備部中心市街地整備課</p>	

(※)「住もう鳥取ネット」とは、鳥取市が鳥取県宅地建物取引業協会に委託して、事務所内に設置したもので、平日は相談員が1名常駐し、中心市街地区域をメインに住まいに関する様々な相談に応じる仕組みである。

●調査結果

手順	項目	物件数
(a)	所有者（管理者）確認物件	43件
(b)	所有者（管理者）連絡先取得物件	15件
(c)	所有者（管理者）連絡成功	6件
(d)	所有者（管理者）ヒアリング成功物件	2件
(e)	仮登録数	0件

●電話聞き取り結果（4件）

(所有者1) 現在倉庫として使用しており、空き家ではないとして断られる。

(所有者2) 現在倉庫として使用しており、空き家ではないとして断られる。

(所有者3) 空き家ではあるが、老後（現在は中心地より少し離れた場所でレストラン経営）は、この場所でもう一度小さなお店をしたい。自身で活用の意向がある。

(所有者4) 住宅について、引き継いだばかりで、まだ今後のことは考えたくない。

●ヒアリング結果（2件）

(回答者1)

木造2階建、S30年代建築、部屋数(台所①、トイレ和式①、お風呂①、個室④～⑤、出入口②)、8年前から利用していない、郵便物の確認、建物の見回り

◎活用の意向はないとのこと、理由としては、固定資産税が増加すると考えるからである。活用検討のきっかけになるようなサービスとしては、片づけサービス・ごみ回収などが嬉しいということであった。

(回答者2)

木造2階建、S40年代建築、部屋数(台所①、食堂①、居間①、お風呂①、トイレ①、個室③、以前店舗だった部分に駐車場②)、8年前から利用していない、年に1回程度の見回り、35年前に増築をしている。

◎活用の意向はあるが、賃貸出来る状態にするのが大変であるため、そのままにしている。

◎活用の検討のきっかけになりそうなサービスとしては、掃除サービス、無料片付けなど※ただし、現在は危険な状況でなく、居住地も離れているため、時間をかけて活用できる状態に整理するまでは進まない。

●考察

○物件収集について：地区会長、町内会長を通して、空き家情報の収集することは、町内会に加入していないお宅、先日亡くなられたお宅など、内情をご存じであるため確実性があった。町内会長として地域の保安全管理を行う立場上、空き家については気になっているということで、多くの町内会長は所有者名等についても情報を提供してくれた。

○連絡先の収集について：連絡先取得数が半分以下になった理由としては、①個人情報のためつたえられない。②町内会に加入していないため不明である。③現在使用されていない番号であったことが挙げられる。

○連絡の結果について：町内から見れば居住しておらず年に数回しか訪れていないような状況から空き家と判断していても、所有者にとってみると「倉庫」として使っているというとか、退職後に使おうと考えているということで、自分の持ち家を「空き家」と言われることに少し抵抗感を持つ場合もあった。

○調査を終えて：活用可能な物件の掘り起こしを行う場合、危険家屋ではないため、所有者の意向が全てである。周囲には「空き家」であり、状態や立地条件だけをみて、活用検討を推進しようとするが、所有者の場合は本人に必要な場合（倉庫など）以外は、活用という考えにはなかなか結びつかないようであった。

## 2) 空き家バンク体制整備検討のための調査

### ① 空き家バンク体制整備等に関する事業者アンケート

#### ● 目的

空き家活用において、物件ストックしておく機関が必要である。

そこで、現在鳥取市に設置されている「鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口」では、中山間地域を中心にした空き家の情報をストックしている。ここでの物件登録の流れを参考に「まちなか空き家バンク」を提案し、行政等の公的機関が中心に入ることによってどのような影響を与えるのか、中心市街地における物件数把握も併せて空き家バンク整備について、不動産事業者へアンケートを実施する。

#### ● 方法

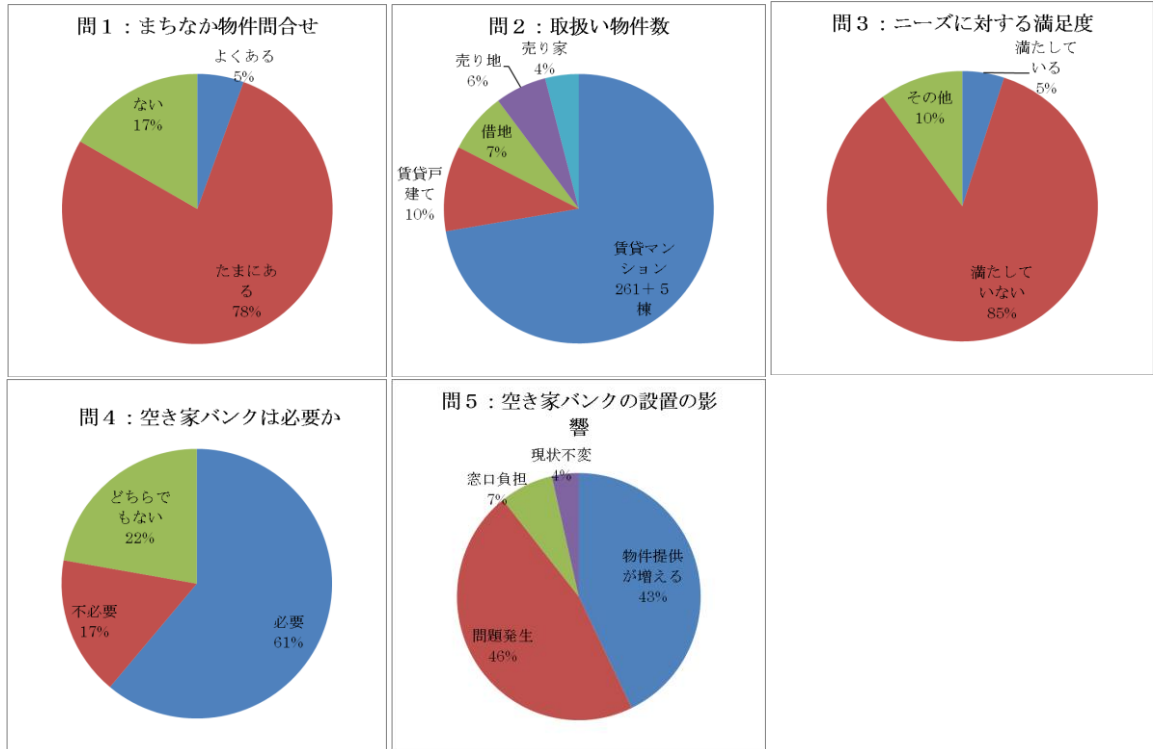
鳥取市で設置している「住もう鳥取ネット」と連携し、「住もう鳥取ネット」協力不動産業者にアンケートを行った。（図6）

図6 アンケート様式

空き家バンク設立についてのアンケート	
【現在の貴社の業務について】	
1. 貴社の業務のなかで、中心市街地区域内<別紙①>の物件に関する問い合わせはありますか。	
<input type="checkbox"/> よくある 週( )回程度 ・たまにある 月( )回程度 ・ない <input type="checkbox"/> 最も多い問い合わせの内容をお選びください ( 賃貸アパート/マンション 賃貸戸建て 借地 売地 売家 )	
2. 貴社で取り扱っている中心市街地地域の物件数を教えてください。( 月 日現在)	
賃貸アパート/マンション( )件 賃貸戸建て( )件 借地( )件 売地( )件 売家( )件	
3. 現在市場に流通している物件は、中心市街地への居住希望者のニーズを満たしていると思われますか。	
<input type="checkbox"/> 満たしている <input type="checkbox"/> 満たしていない( 物件数が 物件の内容が その他( )が)	
【空き家バンクの設立について】※空き家物件情報を登録し、居住希望者に紹介する空き家活用促進の仕組み	
4. 行政が中心市街地の空き家バンクを整備することは必要だと思いますか。	
<input type="checkbox"/> 必要である (理由 ) <input type="checkbox"/> 必要でない (理由 ) <input type="checkbox"/> どちらでもない	
5. 鳥取市が中心市街地の空き家バンクを設立する場合、現在中山間地域で運営されている空き家バンクの仕組みを参考にする方法が考えられます。この仕組みを中心市街地で運営する場合、どのような影響が考えられますか。(複数回答可) (※現在検討中の空き家バンクの仕組みは<別紙②>を参照してください)	
<input type="checkbox"/> 行政が関与することで、物件を貸し出しても良いという所有者が増える <input type="checkbox"/> 所有者と居住希望者の直接交渉では問題が発生する可能性が高い <input type="checkbox"/> 窓口となる機関の負担が大きい <input type="checkbox"/> 行政が関与しても現状と何も変わらない <input type="checkbox"/> その他( )	
6. その他、空き家バンクについてや鳥取市の中心市街地の居住推進施策についてご意見がありましたら、ご自由にご記入ください。	
_____ _____ _____ _____	
7. 差し支えなければ、貴社名・連絡先を教えてください。(空き家バンク設立検討のための聞き取りに伺う可能性があります。)	
(社名 担当 連絡先 )	
回答締切：2月19日(火) 送付先：0857-26-5799 ご協力ありがとうございました！	

●アンケート結果は以下のとおりである。(図7)

図7 アンケート結果



【自由回答抜粋】

- 駅・市役所の周辺がさびれていると、県外からの観光客に悪い印象を持たれる。鳥取独自の施策・行事等が必要ではないか
- どのような活動にしても現状より改善=活性化されると思う。要は、バンクのPR活動や周知活動をいかに行うかにかかっている。また、物件登録者は、近隣に知られたくない場合が多いので、物件登録手順や管理基準などで工夫が必要と思う。
- 宅建協会を活用する。
- 市と宅建協会が連携して取り組む。
- 人口減少という点から考えると、少子高齢化により、深刻問題として最良な方法を考える必要がある。
- 中山間地域の空き家バンクをベースとした構想には無理がある。中心市街地の居住推進を行うには行政による借上げ方式による住居確保が最善である。

●考察

居住に対するニーズはあるが、それを満たす物件があまりにも足りないことが分かる。物件の掘り起こしと活用のための取り組みを官民連携して行うことが、効果的である。

②空き家活用支援実績のある事業者ヒアリング

●目的

活用支援の中で得た物件の交渉や空き家活用の方法についてのノウハウをまちなかおける拠点、居住環境整備のための参考にする。

●事業者

工作社 本間公

●日時：平成25年2月7日(木)



●ヒアリング結果

○物件の掘り起こしと交渉のポイント

目星をつけて、大家へ直接交渉する。交渉時は、その地域のキーパーソンを見つけて、何度も通いながら家賃交渉等進めて行く。

○空き家活用を波及させるためのポイント

鳥取のまちなかでの活用の実績を増やし、パッケージ化することが波及につながる。事業者に対するアドバイスや勉強の場が必要である。

また、不動産情報をレイヤー別に整理された機関があるとよい。例えば、市の調査したもの、各不動産業者の物件、〇〇の紹介なら受け入れる、1日のイベントなら対応可能など一括して取りまとめてあれば、活用がスムーズに進むと考える。

○若者の拠点、居住整備についてのヒント

居住というよりも、活動スペースや貸倉庫などの活用が必要とされているのではないかと。

●考察

空き家活用は、現在大家と実施者、知り合いの紹介など一件ごとに話が違ふというのが現状である。空き家活用を普及させるにはパッケージ化、パターン化、集められた物件の条件を整理して、学生・活用希望者・物件提供者などが自由に情報を取り出せるような仕組みが必要である。また、キーパーソンの発掘や実施者などの人材育成も重要であることが分かる。

**3) まちなか若者のための拠点、居住環境整備のための検討**

**①利活用方法に関する学生ワークショップ**

若者の空き家活用に対するニーズを把握するため、テーマを設定しながら学生(15名程度)にワークショップ、ヒアリングを行った。(写真1)

●概要

【日 程】 平成25年1月28日(月)、29日(火)

【場 所】 鳥取大学(28日) 鳥取環境大学(29日)

【参加者】 鳥取大学9名 鳥取環境大学6名

ワークショップ風景(写真1)





## ●結果

### ○拠点の整備について

- ・ 中心市街地で二次会・簡易宿泊スペース：鳥取市の大学は、郊外にあるため、中心市街地にこの機能があると便利であり、学生を中心市街地へ呼び込むためにも有効である。
- ・ 部室または大学の研究室、サテライトオフィス：鳥取大学地域学部のように中心市街地をフィールドに研究している学部等には、活動拠点として有効である。その他「まちづくり」をテーマにしたサークルの部室としても成立する。
- ・ レンタルボックスなどの荷物置きスペース：学生のワンルームでは、趣味やサークル、研究に必要な用具をしまっておけるスペースが確保しにくい。自由に出し入れできるレンタルボックスのような場所として、空き家を活用できれば面白い。
- ・ 飲食店・物販系の開業：学生のチャレンジショップなどとして空き家が活用出来るとよい。

### ○まちなか居住（シェアハウス）について

- ・ 中心市街地へのシェアハウスへの興味を得るためには、通学の条件を整えるか、家賃の条件を良くするか、通学距離や家賃のハンデがあっても住みたいと思わせるコミュニティを作るという方法を取らないと難しいことが確認できた。既存の不動産会社など民間資本では、積極的な投資に踏み切る要因にはなりえず、大学生以外も含めた若者をターゲットにする必要性が考えられる。

## ②利活用方法に関する意見交換会

まちなかの空き家活用の方法について、地元不動産業者の興味や知識を深め、事業連携の可能性も探るため、実際に管理運営している不動産事業者を講師とし、運営管理や事業展開等について意見交換会を実施した。

### ●概要

【日 程】 平成25年2月19日（火）15：30～17：30

【場 所】 とりぎん文化会館 第7・8研修室（鳥取市尚徳町101-5）

【講 師】 チューリップ不動産 鏡宮千里氏（写真2）

【参加者：講座受講生】 25名（社会人：20名、学生：5名）

【業種】 不動産関係者（12名）、IT関係（1名）、行政（1名）大学生（5名）など

### ●内容

#### ○シェアハウスを求める層について

#### ○管理について

#### ○住民トラブル、地域住民対応等について

#### ○ビジネスバランスについて

### ●参加者の意見・感想

- ・ 実態がわかって良かった。鳥取でも工夫あるシェアハウスをやっていききたい。
- ・ 鳥取市で考えれば若年層よりは高齢者ニーズがあるのではないか。
- ・ 所有者への働きかけが必要。
- ・ 空き家のシェアハウス化自体は再利用の視点から必要だと考えているが、実際は難しいことがよく分かってきた。
- ・ 可能性のある事業だと思う。行政と連携し、中心市街地に学生を住ませたい。
- ・ 中心市街地の活性化には分かり人が関心を持つことが第一歩であると考えている。

意見交換会風景（写真2）



- ・シェアハウス入居希望の条件の第一は低家賃であることが分かり、ビジネスバランスをしっかりと考える必要がある。

●考察

地元不動産関係者にもシェアハウスについて興味、意欲があることが分かった。しかし、学生や若者を呼び込むシェアハウスとするためには、既存施策も含めながら初期投資を抑えるための施策や、中心市街地の活性化と連動した施策、大学生や若者をつなぐようなコミュニティ維持を考える必要がある。

③学生流入策に関する不動産業者ヒアリング

意見交換会の開催後、鳥取の中心市街地でシェアハウスの可能性について、地元不動産業者にヒアリングを行った。

●意見内容

○シェアハウスそのものには興味があるが運営方法が未定

- ・東京など大都市圏で流行っているのも聞いていたので、シェアハウスには興味がある。
- ・どのように運営するのか特にコミュニティの維持管理についてはもう少し調べないといけない。
- ・できればシェアハウスを運営してみたい。

○学生のニーズと経営バランス

- ・大学生のニーズが価格になってしまうと、経営バランスが難しい。
- ・オーナーさんに投資してもらうので、回収できるモデルがないといけない。コミュニティを維持する場合にどのくらいの費用をイメージして何をしているのかもまだわからない。

○中心市街地に若者が住むことは賛成、どの若者をターゲットにするか

- ・中心市街地で大学生に住んでもらうアイデアは面白いと思う。
- ・若者が住むことそのものには賛成だしまちづくりの後押しなど応援したい。
- ・若手社会人など県外人材を鳥取に定着するために、シェアハウスを市街地でやる方が現実的な感じがする。

●考察

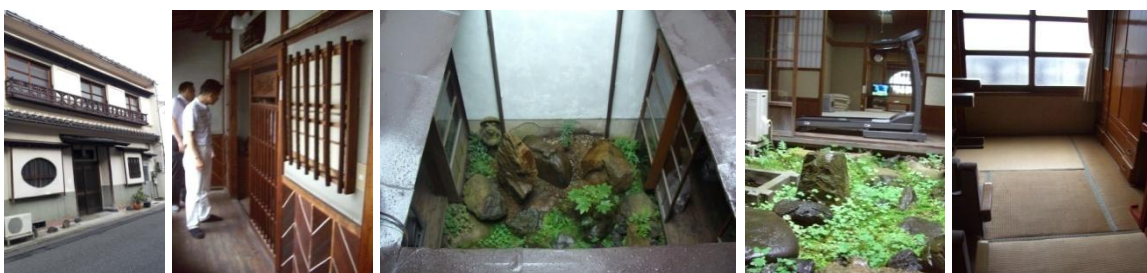
全国的に注目を浴び始めている「シェアハウス」について事業者としても、実施の意向があることが分かった。ただし、学生を対象にすることと経営バランスについてはより詳しく検討する必要があり、また、施設の維持管理についても基準を設ける必要がある。

4) 空き家活用モデル事業の検討

鳥取市の事業「まちなか学生にぎわいプロジェクト」の一環で学生リノベーションアイデアコンテストを実施した。この際に、検討協力を得られた空き家物件の一つを活用し、学生の最優秀提案をベースに、空き家の検討のプロセスを試行する。

●検討対象物件の基礎データ整理

対象物件は、JR 鳥取駅から徒歩5分の旧旅館である。15年程度まで旅館をされていて、閉めた後もご家族のお住まいになっていたこともあり、状態はとてもきれいである。(写真3)



対象物件状況 (写真3)

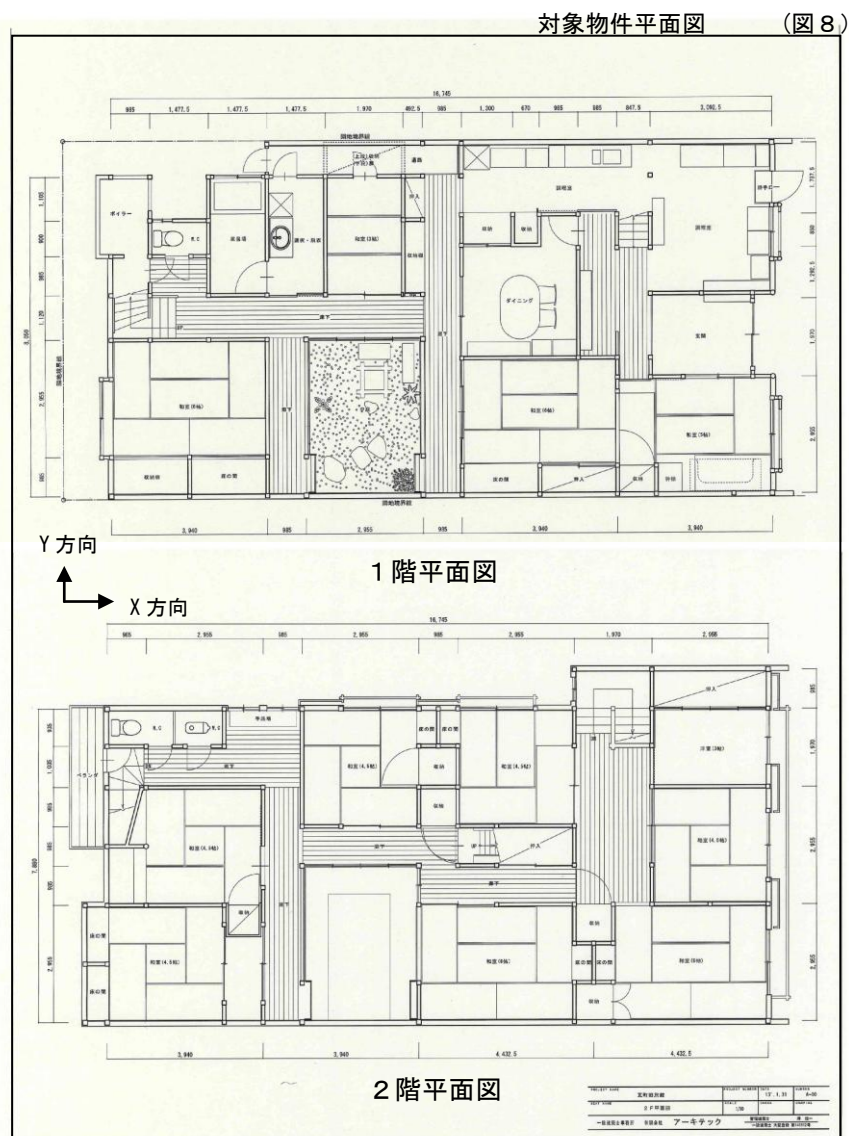
今後の活用検討のため、専門家（（有）アーキテック一級建築士事務所）に委託し、建物調査、  
 図面化（図8）、耐震診断を実施した。

○建物概要

- <竣工年>昭和28年建築 <構造>木造2階建て（在来軸組工法）<建物重量>軽い
- <外壁材種>体力無し <床面積>1階：146.75㎡ 2階：138.26㎡
- <階高>1階：2,640mm 2階：2,850mm <体力計算方法>有開口壁長による算定
- <地盤種別>軟弱地盤ではない

○耐震診断結果

- 1階のY方向の評点が低い。補強等による改善が必要との結果が出た。
- ・バランス：配置⇒配置のバランスが良くないので、1階右側Y方向の壁に対して重点的に行うと効果的である。
- ・壁関連：筋かいの追加・強化（1階XY方向、2階Y方向）  
 開口部を壁に変える（1階Y方向、2階X方向）  
 柱頭柱脚接合部に強い接合金物を使用する。（1階X方向、2階Y方向）  
 外壁、内壁に面材耐力壁を張る。（1階XY方向、2階Y方向）
- ・基礎：基礎の改修か補強により評点をあげる。（1階X方向）





●学生アイデアコンテスト案の検討

○「まちなか学生にぎわいプロジェクト」における学生アイデアコンテスト最優秀提案

【テーマ】ゲストハウスを中心とした文化交流拠点（図9）

【提案者】“鳥取タクラミ・ラボ” 鳥取大学生2名（3年生）

最優秀提案（図9）



○提案に対する意見交換

アイデアの実現のためには、サポート体制の整備、専門家との連携、所有者との詳細打合せ、スケジュールの組み立て、メンバーの強化、運営スキームの構築、改修費の算定など様々な検討事項について、順番に整理していく必要がある。

●今後の課題

今回の事業では、空き家活用検討のプロセスのうち、対象物件の基礎データ収集と学生提案を所有者や他の学生、専門家に報告し、意見交換するところまでとし、来年度の実施に向け検討している。その中で、出来る限り手を加えず、旅館の風合いを活かして活用したいということ、所有者自らが管理運営に携わりたいなどの意見を踏まえて前に進める必要がある。

今後、不特定多数を受け入れる施設として改修する場合、事業の進め方を整理と併せて、補強計画の検討とそれに合わせた補強改修費用の算定、全てを踏まえた事業スキームの作成が必要である。

5) 空き家バンク体制整備の検討のまとめ

本事業を通して、空き家バンクの設立と運営のための流れを調査やアンケート、ヒアリング等を実施して検討してきた。

●検討方法

- ・物件の掘り起こし・・・1)にて考察
- ・協力事業者との連携・・・2)①にて考察
- ・物件活用のスキーム、必要事項・・・2)②にて考察
- ・学生の介入・・・3)①にて考察
- ・行政との連携・・・4)にて考察

鳥取市の取り扱う物件の共同研究、鳥取市の運営する「住もう鳥取ネット」との連携

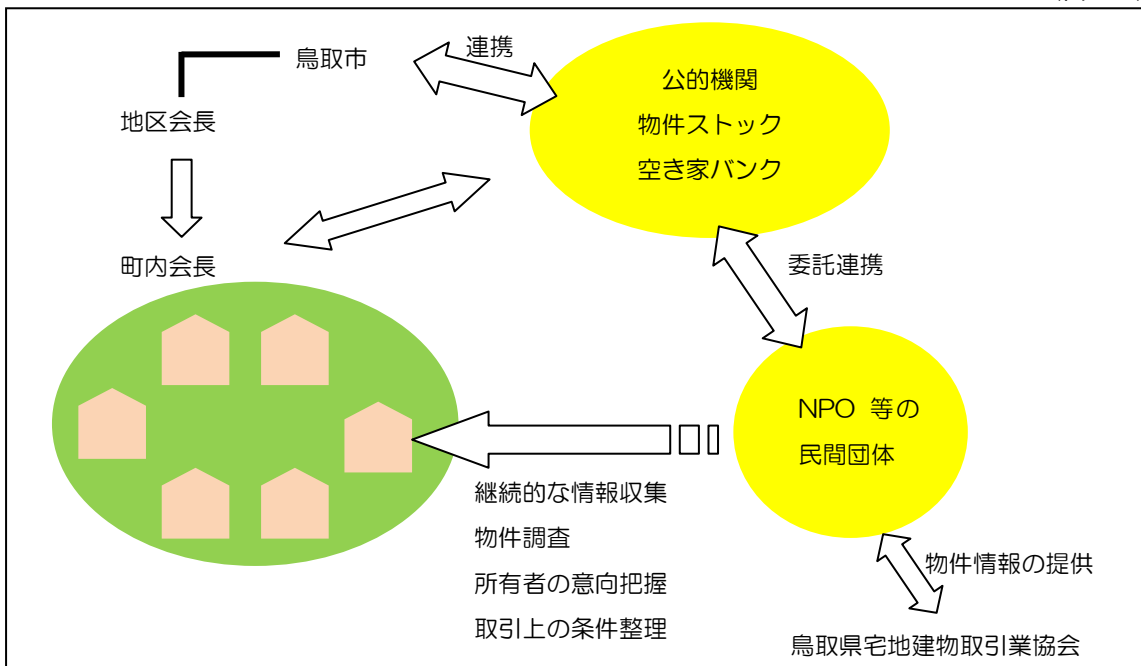
●検討結果

空き家バンクの体制について上記のとおり各段階の検討を行った結果、以下に示す段階的な体制整備が望まれると考える。

<物件掘り起こし段階>（図10）

地区会長・町内会長との情報交換を行い、情報を整理・ストックする機関が必要である。

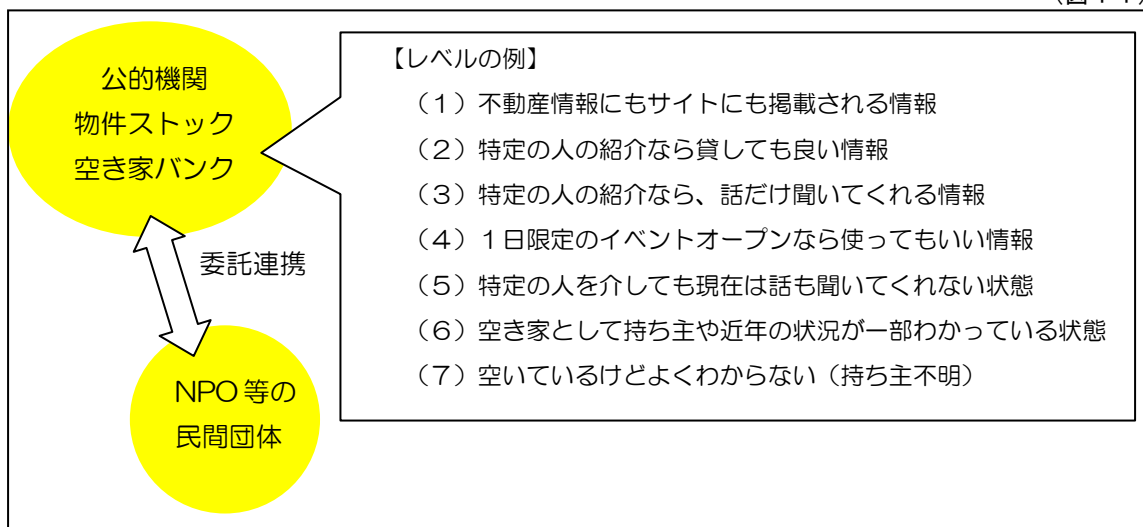
(図10)



<物件情報公開段階> (図11)

収集した物件をレベル分けし、所有者の意向に合わせて情報公開する必要がある。

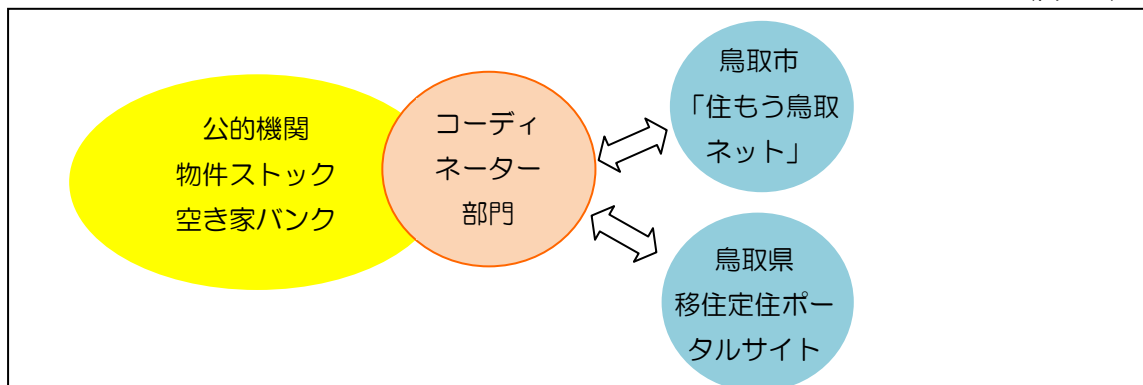
(図11)



<物件マッチング段階> (図12)

空き家バンクの中に物件をコーディネートする部門を設け、様々なニーズに対して、柔軟にマッチングを行う。物件ニーズの集まる、行政機関等の相談窓口との連携も必要である。

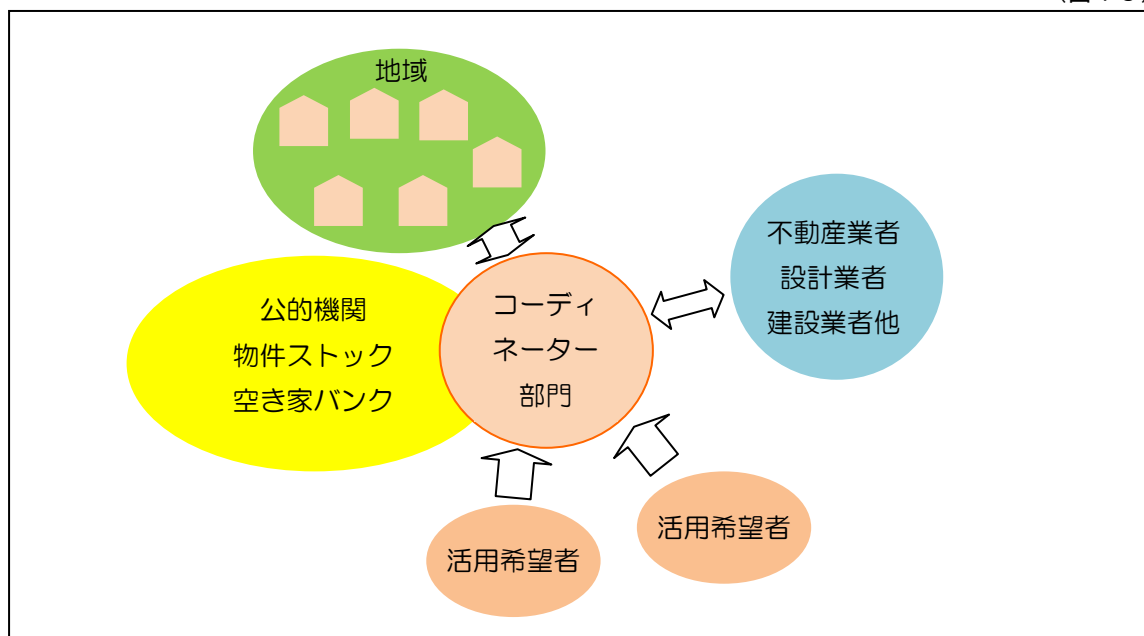
(図12)



### <物件活用段階> (図13)

コーディネーター部門が相談を集約し、専門事業者との連携により、活用希望に対応する。また、物件所有者や町内会に対しても各段階で連絡・協議を行い、活用事業の円滑化を図る必要がある。

(図13)



## 2. 成果

### ●物件の掘り起こしについて

鳥取市の協力を得て、町内会長に連絡することが出来た。町内会長には、可能な範囲で所有者情報を提供して頂いたが、所有者の連絡先特定や直接話をするのは困難であり、連絡が取れても電話で簡単なやり取り程度となり、詳しいヒアリングはさらに困難を極めた。さらに空き家を活用する意向については、0件であったため、実際に空き家バンクシステムの試行を行うことが出来なかった。また、この試行経過等についてパンフレットの作成も予定していたが、今後、物件が登録された場合に作成することとした。

### ●マッチング

今回、物件登録が実現しなかったため、マッチングの試行も出来なかった。

しかし、若者の空き家に対するニーズや専門事業者の要望、連携方法等検討し、物件の掘り起こしが出来た場合の仕組みについては検討出来た。

## 3. 事後評価

調査可能な範囲で、現存する空き家(目視の範囲であり、所有者へは未確認)の情報(136件)をマッピングすることで、中心市街地内の空き家と想定される物件の分布が確認出来た。しかし、町内会長や周辺住民からの情報収集はできても、所有者が県外に住んでいたり、連絡が取れなかったりと所有者の確認が取れないため、空き家と確定することは困難であった。また、連絡が取れた物件(6件)の所有者も「空き家」という表現について認識の違いがあり、活用の意向に転換して貰うためには、空き家活用促進のための支援施策の整備が必要であることも分かった。



#### 4. 今後の課題

今回の事業では、中心市街地における空き家物件の分布を確認できたが、空き家活用希望の物件を登録して貰うことが出来なかった。今後、登録数を増やすためには、今回所有者へのアプローチとして提案した方法を実践して、所有者の空き家活用への理解を深める活動を継続的に進めることが課題である。

#### 5. 今後の展開

今後は、引き続き町内会への情報提供の呼びかけ、所有者ヒヤリングを繰り返すとともに、活用をイメージして貰うためのセミナーやワークショップの開催、空き家活用のパンフレットに等も発行しながら、鳥取市民に空き家活用の方法についての認識を高めて、登録物件数を掘り起こしたい。また、学生をまちなかに呼び込む方法と経営バランスについて、事例収集や事例視察、事業化への資金計画等、具体的に検討し、ビジネスモデルを構築していきたい。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	1964年 9月		
代表者名	財団法人鳥取開発公社 理事長 大西康隆		
連絡先担当者名	鳥取市都市整備部中心市街地整備課 竹俣和美		
連絡先	住所	〒680-8571	鳥取市尚徳町116
	電話	0857-20-3276	
ホームページ	<a href="http://tottori-kk.or.jp/zai.tottori-top.html">http://tottori-kk.or.jp/zai.tottori-top.html</a>		