



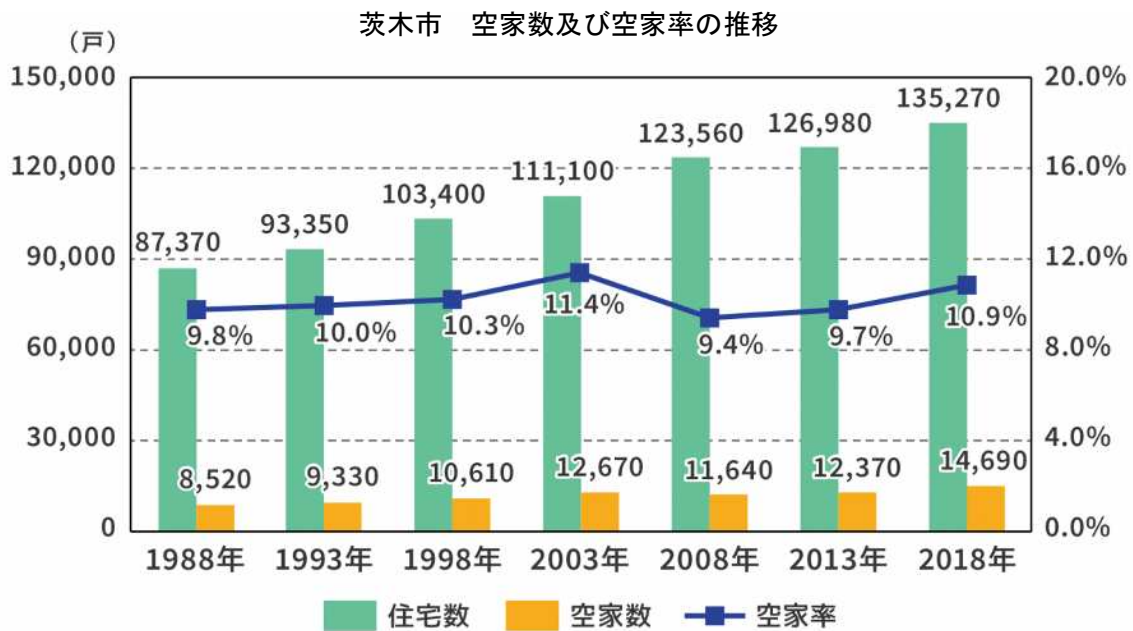
令和2年(2020年)
茨木市



茨木市の空家の状況

●はじめに

住宅・土地統計調査によると、2018年の茨木市の空家数は14,690戸、空家率は10.9%となっています。空家率は30年間、10%前後を推移していますが、住宅数が年々増加している一方で、人口は2025年には減少に転じることが見込まれており、今後、空家の増加による生活環境への影響が懸念されます。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

しかし、空家は有効に活用することが出来れば、地域に眠っている「資源」となりえます。暮らしの各場面に空家を取り入れることで、例えばコミュニティづくりや子育て、生活サービス等、地域のニーズを満たすことができ、空家を所有されている方にとっては地域貢献にもつながります。

この事例集では、茨木市で空家を積極的に活用している事例を紹介しています。空家を所有されている方や活用を検討されている方にとって、空家活用を考えるきっかけや活用のヒントになればと思い、本事例集を作成しましたので、是非ご覧ください。

🏠 空家活用事例

- P2 事例1 シェアハウス「^{まるまる}〇〇荘」
- P3 事例2 地域子育て支援拠点 つどいの広場「森のひろば」
- P4 事例3 コミュニティデイハウス「かるがも」
- P5 事例4 アートイベント「real SOU」
- P6 事例5 パン教室・コミュニティ&レンタルスペース「^{コトハ}cotoha」

※一定の基準に該当する用途変更を伴う場合には、建築基準法や消防法等に基づき、用途によって守らなければならない規定がありますのでご注意ください。

まるまる 空家活用事例1：〇〇荘

～ 空家を活用したシェアハウス ～

空家は不完全な部分もあるが
何かを始めようとする人にとっては
空家活用が夢をかなえる近道になると思う



【不動産活用形態】 事業用賃貸借契約

【建 物 概 要】 延べ面積：68 m² 建築時期：1960 年代

構 造：木造 形 態：戸建て（2階建て）

●事業内容

- ・2018年4月に空家を活用したシェアハウスをオープン。
- ・1階はフリースペースとして活用しており、不定期で食事会やイベントを開催している。
- ・2階は個室になっており、最大3名程度入居できる。

●空家活用の動機・経緯

- ・空家活用者は、大学在学中に学生団体を立ち上げて空家問題について考える活動を開始した。空家を利活用して人が集まるようなビジネスモデルを実践したいと考えていた。
- ・カフェ等の飲食店と比較し、初期投資が抑えられるシェアハウスを運営することにした。

●この場所や物件を選んだポイント

- ・大学の近くにあり、立地も広さも適当だった。
- ・所有者が協力的で、活用に向けた話し合いが進みやすかった。

●空家所有者と空家活用希望者のマッチング

- ・高校時代の友人が当該建物の所有者とつながりがあり、空家を探していることを伝えたところ紹介してくれた。

●改修内容

- ・所有者が賃貸借契約前に外壁と内壁の改修、畳の張替えをしてくれた。その後、大阪北部地震により被害を受けた水回りの改修も所有者が行った。

●地域との関係

- ・住宅地に位置していることから、周辺住民との関係づくりが非常に重要と捉えており、シェアハウスのオープン前には所有者と一緒に挨拶回りをしたり、入居者が地域の清掃活動に参加したりすることで地域に溶け込むことができた。



▲ 〇〇荘の外観



▲ 2階 個室の様子



▲1階フリースペースを活用した食事会の様子

～空家活用者からのメッセージ～

活用希望者にとって、空家活用は初期費用が抑えられることから、自分の夢を実現させる近道になると思います。一方、所有者にとっても日頃の維持管理から解放されるというメリットがあります。ただし、空家であった期間があることや、築年数が古いことが多く、定期的な点検や修繕は必要です。

また、所有者と活用希望者との間で信頼関係が築ければ、事業実施に向けた話し合いが進みやすくなると思います。

空家活用事例2：森のひろば

～ 空店舗を活用した地域子育て支援拠点 つどいの広場 ～

経年劣化によって生じる改修工事は
子どもたちの安全性の確保等を重視しながら
中長期的に検討して進めている



【不動産活用形態】 事業用賃貸借契約

【建物概要】 延べ面積：44 m² 建築時期：昭和 55 年（1980 年）

構造：鉄骨造 形態：店舗・居宅（3階建て）

●事業内容

- ・2004年7月に地域子育て支援拠点「森のひろば」を開設。
- ・主に就学前の親子が自由に遊んだり、交流できる場を提供している。日曜日～金曜日の10時～16時オープン。

●空家活用の動機・経緯

- ・15年以上前に当該建物の借主が、子育て中の親とその子どもの居場所づくりを支援したいと考え、自ら運営事業者を探し、場所を提供してくれた。
- ・現在は当該建物の所有者と直接賃貸借契約を締結している。

●改修内容

- ・2004年の開設時点で、フローリングの張替え、棚の設置等を行った。近年は、壁紙の張替えやトイレの改修、掲示板の設置等を行っている。所有者は子育て支援について理解があり、改修についても寛容である。

●改修工事における工夫

- ・備え付けの棚の高さを乳幼児がつかまり立ちしやすい高さにしたたり、腰壁に身長が図れる目盛りをデザインするなど、利用者目線に立った工夫を行っている。
- ・限られた予算で中長期的な計画を立て、順次改修を進めている。

●改修や活動の運営費等において活用した補助金等

- ・茨木市地域子育て支援拠点（ひろば型）設置運営事業補助を活用している。

●地域との関係

- ・周辺が住宅地である場合は、開設時に説明会を開いたり、音が出るイベントを控えるなど、周辺住民の生活に影響がないようにしている。



▲ 森のひろばの外観



▲ 内部の様子



▲ 内部の様子

～空家活用者からのメッセージ～

子育て支援拠点を開設する場合、音の問題や利用者の自転車・ベビーカー置き場の確保など、所有者や周辺住民の理解を得るために配慮すべきことがあります。また、建物の耐震性や避難経路の確保にも注意が必要です。

その点、当該建物は隣接地が店舗なので、比較的寛容で助かっています。特に音楽イベントは人気があり、多くの方に楽しんでいただいています。



空家活用事例3：かるがも

～ 空家を活用したコミュニティデイハウス ～

空家を活用した施設では
利用者が自宅や友達の家に行くような
アットホームな雰囲気の中で過ごすことができる



【不動産活用形態】 事業用賃貸借契約

【建 物 概 要】 延べ面積：111 ㎡ 建築時期：昭和 56 年（1981 年）

構 造：木造 形 態：戸建て（2階建て）

●事業内容

- ・2006 年度に空家を活用した街かどデイハウスを開設。2018 年度からはコミュニティデイハウスに移行している。
- ・市内在住 65 歳以上の方のうち要介護認定を受けていない方や要支援 1・2 の認定を受けている方を対象にレクリエーション活動や介護予防のための講座等を実施している。
- ・また、週 2 回（水・土曜日 16:30～）かるがも子ども食堂に場所を貸しており、子どもと高齢者の交流が生まれている。

●空家活用の動機・経緯

- ・2005 年の春に東雲中学校校区に街かどデイハウスが整備されていないことを知り、事業の実施場所を探して校区内の空家所有者に声をかけた。
- ・当該建物の所有者は、一般的な居住用賃貸よりも公的な施設としての利用の方が安心ということで、快く契約してくれた。

●この場所や物件を選んだポイント

- ・前面道路は車の往来が少なく、安全に通うことができる。
- ・所有者が近くに住んでいるため、すぐに相談、対応できる。

●改修内容

- ・所有者がバリアフリー改修や屋根・外壁の修繕、トイレの増設等を行い、利用者が転倒防止等の安全対策として、多目的室の床暖房の設置と 風呂の改修を行った。
- ・室内に置かれていた家財道具の処分は空家所有者が行った。

●改修や活動の運営費等において活用した補助金等

- ・茨木市コミュニティデイハウス事業補助を活用している。

●地域への配慮

- ・周辺住民に配慮し、音が出る活動をする場合は道路側に面する部屋で実施するようにしている。



▲ かるがもの外観



▲ 2階 多目的室の様子



▲ 1階 食堂の様子

～空家活用者からのメッセージ～

戸建て住宅を活用した施設は、利用者の方にアットホームな雰囲気でも過ごしていただくことができ、交流を楽しみに校区外から来られる方もいらっしゃいます。

週 2 回開催している子ども食堂では、小学生から大学生、高齢者まで幅広い年齢の交流が生まれています。地域の方々も非常に協力的で、食器や食材等を寄附していただき助かっています。

空家活用事例4：real SOU

～ 空店舗を活用したアートイベント ～

空家活用には、創られた空間にはない
既存の空間を活用する面白さがある



【不動産活用形態】 期間限定の賃貸借契約

【建物概要】 形態：店舗（2階建て）

●事業内容

- ・半年ごとに5日間程度、現代アート等の展示を行っている。
- ・期間中は立命館大学の学生や一般の方によるカフェを併設したり、トークイベント、ワークショップ等を開催している。

●空家活用の動機・経緯

- ・空家活用者は2018年3月に開業したJR総持寺駅の自由通路の壁面に、現代アートや児童画など様々なジャンルの作品を大型プリントにして展示する企画を実施しているが、実物を見てもらう機会を作りたいと考え、企画検討を行っていた。
- ・1回目は古民家のカフェギャラリーで展示会を実施したが、もう少し生活空間の中でアートを人々に見せる場を提案したいと考え、展示場所を探していた。

●この場所や物件を選んだポイント

- ・普段アートに関わりのない人にも立ち寄りてもらいやすい中心市街地に位置しており、特徴のある部屋を複数利用できる環境だった。

●改修内容

- ・基本的には資金をかけずに出来る範囲で行いたいと考えているため、大掛かりな工事はしていない。
- ・賃貸借契約終了時は原状復帰が原則となっている。
- ・所有者の了承を得て、壁の塗装や釘打ちを行った。

●改修や活動の運営費等において活用した補助金等

- ・茨木市提案公募型公益活動支援事業補助金（文化芸術振興事業）を活用している。

●地域への配慮

- ・チラシ設置の依頼や周辺の方々に挨拶を行っている。



▲ 展示の様子



▲ 展示の様子



▲ 展示の様子

～空家活用者からのメッセージ～

空店舗を期間限定で異なる空間として活用することにより、日常とは違った人の流れや滞留が生まれ、周辺の方に驚かれたり喜んでもらえています。

空家活用には、既存の生活空間を活用する面白さがあります。活用できる場所をいかに魅力的な空間にしていけるかを考えながら空間づくりを行っているので、デメリットと捉えていることはありません。



▲ 併設したカフェの様子

空家活用事例5：cotoha

～ 空店舗を活用したパン教室・コミュニティ&レンタルスペース ～

城下町であったこの地域の雰囲気を引き寄せられ
地域の魅力アップにつながる空間づくりを目指している



【不動産活用形態】 事業用賃貸借契約

【建 物 概 要】 延べ面積：396㎡ うち活用スペース 113㎡

構 造：木造 形 態：店舗（2階建て）

●事業内容

- ・2020年にパン教室を開業。
- ・雑貨販売やネイル等、多業種によるチャレンジショップとなるよう広間を区切り、月極のレンタルスペースとして提供することを検討している。

●空家活用の動機・経緯

- ・50年ほど前は電気屋の寮として使われていたが、その後、物置状態になっていた。
- ・活用者がカフェを開業する場所を探していたところ、城下町であったこの地域の雰囲気や賃料等の条件から当該物件を借りることになった。何度か改装し、1階はカフェとして利用しているが、2階は空室になっていた。
- ・空室の活用方法を検討する中で、市の空家活用提案事業を知り、食を通じた地域のコミュニティスペースとなるような展開を目指して応募することにした。

●改修内容

- ・フローリング重ね張りや壁塗装のほか、窓や家具工事、電気・水道・ガス工事を行った。

●改修工事における工夫

- ・キッチンスタジオは料理や菓子作りに必要なガスオーブン等を取り揃えており、パン教室の空き時間には 地域の方も気軽にレンタルできるコミュニティスペースとなる。
- ・フロア全体の一体感を大切にし、様々な使い方ができるようにした。

●改修や活動の運営費等において活用した補助金等

- ・改修費の一部に茨木市空家活用提案事業補助金を活用した。

●地域との関係

- ・同業他社と競合しないよう配慮している。
- ・1階のカフェとのコラボレーションが可能。

～空家活用者からのメッセージ～

商店街に位置しており、1階のカフェの認知度も高いため、幅広い年代が集まれる地域のコミュニティスペースにしたいと考えています。

デメリットは、築年数が古い建物は断熱性能が低いため、冷暖房による電気代がかかることです。



▲ 内部の様子



▲ 内部の様子



▲ 内部の様子

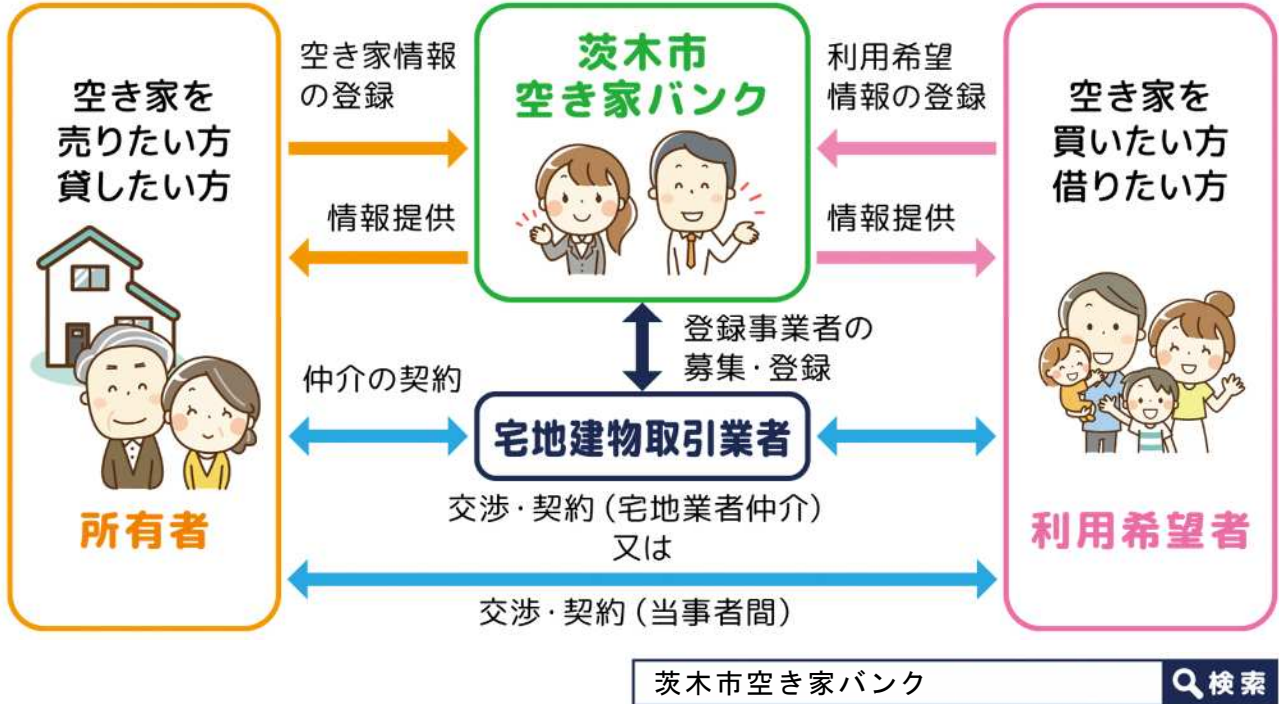
茨木市の空家活用に向けた取組



空き家バンク

茨木市空き家バンクは、市内の空家等の有効活用を促進することにより、地域の活性化を推進するために設置しています。

空き家を売りたい方、貸したい方の物件情報や、空き家を買いたい方、借りたい方の利用希望情報を登録していただき、茨木市空き家バンクのサイト等を通じて マッチングを推進していきます。



空家活用提案事業

茨木市では、空家の利活用を促進するため、地域の課題解決や魅力向上につながる「空家活用モデル」となる事業の提案を募集しています。事業が採択された場合、提案を実現するための改修費等の一部を補助します。

募集内容・期間等は年度により変更する場合があります。詳細は市ホームページをご覧ください。

補助金額 (令和元年度参考)

最大250万円

(審査により、予算の範囲内で額を決定します)

○空家活用に係る費用
(工事費及び準備費)

最大200万円

○耐震改修費用

(茨木市木造住宅耐震改修等補助要綱に準ずる)

最大50万円

●対象となる空家等

- 空家 (あきや) : 人が住んでいない一戸建ての住宅
- 空室 (あきしつ) : 共同住宅などで人が住んでいない住戸
- 空店舗 (あきてんぼ) : 使われていない店舗

●地域貢献や地域課題の解決につながる空家活用の例

- 交流 (自治会の集会所、地域の交流スペース)
- 福祉 (地域福祉の活動拠点、高齢者の活動施設・趣味活動等交流の場)
- 子育て (子育て支援施設、小規模保育、学童保育、こども食堂)
- 商業 (チャレンジショップ、コ・ワーキングスペース、コミュニティカフェ)
- その他 (地域と大学が連携した活動拠点、文化芸術のまちづくり拠点) など

茨木市空家活用提案事業

検索

茨木市 都市整備部 居住政策課

〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号

TEL 072-655-2755

FAX 072-620-1730

発行：令和2年(2020年)