

クラインガルテン及び古民家再生による 空き家・空き地活用の手引き

増補版

Match with you!

公益社団法人全日本不動産協会 京都府本部
(全日京都・空き家等対策本部)

クラインガルテン及び古民家再生による
空き家・空き地活用の手引き

増補版



目 次

02 「手引き」作成の趣旨

03 クラインガルテン 事業による空き家・空き地の活用

09 古民家等の再生による空き家・空き地の活用事例

事例 1 京都市北区中川

事例 2 京都市北区雲ヶ畑中津川町

事例 3 京都市右京区京北

事例 4 京都府船井郡京丹波町

事例 5 京都市左京区花脊

事例 6 京都府南丹市八木町神吉

事例 7 京都市伏見区両替町

事例 8 兵庫県丹波市

18 マッチング～つながり～を求めて

「手引き」作成の趣旨

近年、全国的に空き家や空き地が増加の一途をたどっており、空き家の総数は820万戸で住宅ストックの13.5%を占め、また空き地もこの10年間で1.4倍に増加しています。国や地方自治体では、「空き家・空き地問題」を住宅政策の主要課題に位置付けてさまざまな制度創設や事業推進に努めていますが、空き家・空き地を流通市場に乗せて何らかの利活用を図ることが有効な対策となります。

そこで、不動産の流通部門を担う私ども（公社）全日本不動産協会として国や地方自治体と連携協力して空き家・空き地対策に全力で取り組むという方針を掲げ、全日京都府本部では「全日京都・空き家等対策本部」を設置して、空き家等相談員の養成と相談窓口の開設、京町家保全継承のためのマッチング協力など、組織を挙げて空き家や空き地の流通促進に取り組んでいます。そうした取組の一環として、国土交通省の支援による「平成30年度地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」を導入し、その中でこの「手引き」の作成・配布事業を実施しました。

モデル事業のねらいは、国民の未利用資産である空き家・空き地等の不動産ストックについて需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出を図り、その流動性を高めて有効活用を推進することにありますので、私どもはこの「手引き」を作成し配布することによって、①不動産流通の専門家である不動産事業者の方々には、日常の取引業務の中で空き家や空き地の流通促進を図る手法や留意点を再確認していただくとともに、②空き家や空き地を住まいとしてあるいは事業や活動の拠点として利活用をお考えの皆様には、実際の活用事例と問題解決方法を知っていただき、利活用に向けて一歩踏み出していただければと心から願っています。

クラインガルテン 事業による 空き家・空き地の活用

はじめに

近年全国的に空き家が急増して社会問題化していますが、それは決して都市地域だけの問題ではなく、農山村地域でも急激な人口減少とともに空き農家・空き農地が増え続けています。農林業の担い手が居なくなり、放置され荒廃する農地や山林の状況は深刻です。こうした空き農家や農地を事業用として活用し、近隣の都市地域から農業志向の市民に来てもらって地域の活性化にも寄与する一つの方法として「クラインガルテン（ドイツ語で小さい庭）」が考えられます。

全日京都府本部では、国土交通省のモデル事業として京都府南部の農山村地域にクラインガルテン事業の導入を図るための実践活動を実施し、そのノウハウを蓄積するとともに、今後の事業展開の可能性についても検討していますので、クラインガルテン事業に興味と関心をお持ちの皆様にご紹介いたします。



1 クラインガルテンとは何か

ドイツ発祥の小規模滞在型市民農園のことで、欧州では週末などに滞在し農業を行う市民が増えています。日本でも近年少しずつ増えていますが、多くは公設民営型のもので、民間主導で事業化されたものは少数です。

日本では都市近郊の空き農地において、休日に日帰りで野菜作りなどを楽しむ貸農園は盛んですが、「クラインガルテン」は週末や長期休暇を利用し農地に附属する宿泊施設に一定期間泊まり込み、農地を借り受けて営農指導も受けながら本格的な農業を行うものです。

同じレクリエーション農業でも、通常の貸農園は農家等が都市住民に農作業体験をサービスとして提供するものですので、利用者の農家資格は問われませんが、クラインガルテンの利用者は事業者から農地を借りて農作業を行いますので、農地法の特例を定める法令の手続きが必要になってきます。



クラインガルテンセミナー等 実践活動を通じて得られた成果

—1 実践活動を実施した地区の概況

実践活動を実施した地区は、京都府南部の都市・宇治市（人口 18 万 7 千人）の北東部にある中山間地「東笠取地区」で、過疎化や超高齢化が進行し空き農家や荒廃農地・山林の問題が深刻化しているところですが、高速道路・京滋バイパスの IC から車で 20 分程度という利便性も有しています。

東笠取地区の現状は、世帯数 22・人口 42 人で世帯数・人口共に著しい減少傾向にあり、今後も空き農家や空き農地の増加が予想されるため喫緊の対策が求められています。その対策の一つとして、この地区を活動基盤とする NPO 法人オーガニック土の塾が会員制により休耕農地や放置森林等の再生・管理事業などに取り組んでいます。

—2 実践活動の内容とその成果

全日京都府本部では東笠取地区におけるクラインガルテン事業実現の可能性を探るため、前記の NPO 法人の協力を得て、同地区に所在する築 100 年以上の「空き農家」（敷地面積 約 200 坪）を一時借用して＜クラインガルテンに関するセミナー＞を開催するとともに、セミナー参加者に＜地元産の農産物やジビエの試食と農作業の体験＞をしてもらうことを計画しました。

平成 30 年 11 月 25 日（日）に実施しましたセミナーの参加者は、都市住民であって農業や農村そしてクラインガルテンにも興味関心がある人達に来ていただいて、クラインガルテン事業に関する理解と将来的な協力が得られることを願い、京都・滋賀エリアの主要地方紙に募集広告を出すとともに、全日京都府本部や NPO 法人のホームページも通じて募ったところ、京都市・宇治市・滋賀県・東京都から 40 代～ 70 代の男女 8 名に参加いただきました。

セミナー参加者 8 名のアンケート結果を見ますと、参加前にはクラインガルテンについて「移住・定住型の農地付き空き家」か「日帰りで農作業を楽しむ貸農園」のようなイメージを持っておられた方が、セミナー等を聞き実地に体験してみてクラインガルテンに関する理解が深まり「参加してもよいと思っている」と答えられたり、クラインガルテンに参加する費用や条件などを質問されていることは、一定の成果の表れであると考えています。



クラインガルテン事業による 空き家・空き地活用の手法と留意点

—1 宇治市東笠取地区におけるクラインガルテン事業の可能性

活用する物件の概要

セミナー会場に使った「空き農家」(建物 281.83 m² / 宅地 653.28 m²)をクラインガルテン利用者が滞在する簡易宿泊施設(シェアハウス方式)として改修・改装し活用

クラインガルテン利用者に貸付けて農作業をしていただく特定農地は、空き農家所有者が保有する「空き農地」(田 87a、畑 35a、その他に山林 10ha)を活用
(※空き農地や山林は地区内の数か所に分散)



事業形態

空き農家・空き農地所有者から依頼を受けた宅建事業者が市民農園整備促進法によるクラインガルテン事業の経営を希望する方との空き農家・空き農地の売買を仲介

空き農家・空き農地を買い取ったクラインガルテン事業経営者が、「相当数の者を対象として定型的な条件で」クラインガルテン利用者を募集し、応募された方に農作業を行っていただく農地を貸付期間 5 年以内で貸し付け

資金計画

初期投資

農家・農地購入費：250 万円

改修費等：600 万円

経常収支

賃料収入：4 万円 / 月 × 12 月 × 6 組 = 288 万円 / 年

維持費・人件費：60 万円 / 年、

年間収支差額：228 万円 (⇒ 4 年後から利益発生)

—2 クラインガルテン事業に関係する法令と手続き

田や畑など「農地」の売買・貸借又は宅地への転用は、農地法で厳しく規制されていますので、クラインガルテン事業者と都市住民である利用者との間で農地の賃貸借等を行う場合には、①特定農地貸付けに関する農地法等特例法や②市民農園整備促進法といった法令の手続きを経る必要があります。

①の法律では、営利を目的としない農作業のための農地の貸付けで貸付期間が 5 年を超えない「特定農地貸付け」について農業委員会の承認があれば農地法の適用が除外され、また②の法律では、都市住民に貸す農地と簡易宿泊施設などの総体であるクラインガルテン事業（市民農園）の開設について市町村の認定を受ければ、①の法律による承認を受けたものとみなされます。

※ 関係法令については、ネットで「特定農地貸付法の概要」及び「市民農園整備促進法の概要」と入力して検索し、内容をご確認ください。

—3 クラインガルテン事業を実施する際の留意点（東笠取地区の場合）

耕作する農地は、200 m²以上で任意の面積を借りることができ、また利用期間は 1 年単位で 5 年まで延長できる賃貸借契約を結びます。

農地は棚田なので小型農機具を使用しますが、レンタルできます。また、猪・鹿などの獣害対策として電気柵やネットなどを設ける必要があります。

農業が初めての方でも、前記の NPO 法人から農業指導を受けられます。農作物の種子や肥料の手配もできますが、この地区では無農薬が基本となります。

この地区で滞在される簡易宿泊施設は、1 軒の農家住宅を 6 名ほどでシェアしていたきますので、共同生活に慣れていただく必要があります。

—4 東笠取地区クラインガルテン事業の現況と課題

現況（令和２年１２月現在）

東笠取地区内に所在する築１４０年の農家住宅・木造平屋建母屋他４棟（延２８１．８３㎡）及び敷地４０６．６１㎡を事業経営者（宅建事業者）が所有者から賃借⇒所有者の相続登記手続完了後に買取予定。

事業経営者は、賃借物件と併せて所有者が保有する遊休田畑１２，１００㎡及び山林１０７，４００㎡の利用権を確保して、次のような「滞在型クラインガルテン事業」を計画中。

特定農地貸付法及び市民農園整備促進法に基づき、農家住宅と敷地を「簡易宿泊施設」として都市住民が週末や休日に滞在し、事業経営者が利用権を設定する遊休田畑及び山林において農作業や山林整備作業を体験。

築１４０年の農家住宅を簡易宿泊施設に改装するため、大屋根・天井・台所の改修、食堂・和室フロア張替え、ゲストルーム（４室）の床・壁紙張替えなどの工事をDIYで実施中（国庫補助金申請予定）



子どもの冒険遊び場



サニタリー



ゲストルーム

課題

京都府宇治市の東笠取地区では、戸数 20 ばかりで令和 2 年も 1 軒が空き家となり、今後も空き家・空き農地の増加は否めません。クライングルテン事業は、こうした状況に対処するひとつの有効な方策です。

本件の場合も所有していた母親が数年前に他界し、法定相続人 3 人それぞれの事情で協議が進まないため相続登記が未済となっています。

さらに、事業経営者がクライングルテン事業を実施するために必要な空き農地の取得又は賃借（農地法 3 条申請）ができないため、現在、事業が停滞しています。

ただ田畑の整備はできますので、いつでも事業を開始できるよう準備は進められています。



落花生



そば石臼



そばの花



築 140 年の農家住宅

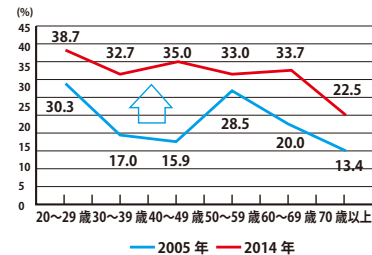


稲掛け

古民家等の再生による 空き家・空き地の活用事例

はじめに

全国的に空き家・空き地問題が広がる中、若い世代では田園回帰の意識が高まっており、都市住民の農山漁村地域の定住願望についての内閣府の調査によると、2005年調査に比べ2014年調査では、30・40代の農山漁村への定住願望が2倍以上に伸びています。



資料
内閣府「都市」と農山漁師村の共生・対流に関する世論調査（2005年11月）、「農山漁村に関する世論調査（2014年6月）」より 国土交通省作成

こうした意識の変化を受けて、多くの地方自治体で「空き家活用事業」が始まっており、空き家の有効活用方策として注目されています。しかし一方で、空き家は多数存在するものの、提供が進んでいないことが問題となっています。空き家所有者に聞き取りを行うと、以下のような声が多く聞かれます。

- ・先祖代々受け継いだ土地や建物を自分の代で処分することはできない
- ・仏壇や墓地があり、お彼岸や盆、正月には使用している
- ・先祖代々の家財道具があり、むやみに処分できない
- ・住宅だけでなく、田畑や山林もあり別々には処分したくない
- ・兄弟や親戚が反対意見で、所有者の独断では処分できない
- ・どんな人が利用するか分からないので、近所に迷惑をかけたくない
- ・どこに相談したらよいのか分からない
- ・老朽化していて改修が必要だが、その費用がない、等

全日京都府本部では、このような問題を抱えている古い民家や空き農家等について空き家所有者の相談に乗り、その理解を得て利活用の促進につなげていくことが重要であると考えています。そこで、実際に全日京都府本部の会員が関わってそれぞれの問題点をクリアし、利活用を図ることができた事例を紹介いたします。



概要（改修・改装等）

物件は京都市北区の山間地域にある小規模集落。戦前に建築された木造瓦葺平家住宅と北山磨き丸太の倉庫兼加工場。ご主人が亡くなり廃業、しばらく奥さんが独居していたが高齢化に伴い、数年前に転居し空き家の状態。今回、地元住民の紹介により、若手芸術家が住まい兼アトリエとして利用することになった。母屋を住居兼アトリエ、丸太加工場を倉庫として利用するため、汲み取り式トイレに代えて、浄化槽を設置し水洗化、瓦屋根や建具、畳など老朽化した部分を修繕。



活用のポイント（問題点や解決方法）

- ①所有者の意向→売却を希望 / 愛着のある家や作業場を残して利用して欲しい / ご近所に迷惑となるような人には売りたいくない
 - ②利用者の意向→賃借を希望 / 出来るだけ賃料や初期費用を抑えて住居と広いアトリエスペースを確保したい / 住居やアトリエの改装費用を準備するのは難しい
 - ③地域の意向→空き家の活用 / 地元で馴染める若い人に来てもらい活性化して欲しい
- ①～③を踏まえ、不動産事業者が所有者から購入し、現状の建物を残して改装 / 費用は不動産事業者が負担 / 最低10年間の長期賃貸借契約にすることで、利用者の賃料負担を軽減し、かつ安定した家賃収入を確保 / 地域と連携し、改装費用の一部を京都市空き家助成金を利用 / 借主の住まいを兼ねることで、浄化槽補助金も利用可能にした。

宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 570.57 m² (172.59 坪)
建物面積 70.41 m² (21.29 坪)

附属建物等 倉庫・車庫

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 空き家所有者・借主・不動産事業者

用途

使用前 住宅兼工場倉庫（北山丸太の生産加工業）
使用後 若手芸術家の住まい兼アトリエ

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用約 5,000,000 円
京都市空き家助成金（特定目的タイプ）900,000 円
浄化槽浄化槽補助金 415,000 円

その他

利用者（借主）は、自身の住居兼アトリエだけでなく、若手芸術家と地域の方との交流の場としても利用していきたいと考えている



改修工事前

概要（改修・改装等）

物件は、京都市北区雲ヶ畑の山間地域に所在する築約 200 年の木造草葺平家の古民家。鴨川の源流に位置する雲ヶ畑地区は、中津川町と出谷町で構成される約 70 戸ほどの小規模集落。高齢化に伴い空き家となった現状のまま購入し、動産撤去、植木の剪定後、建物内部を骨組みの状態まで解体し、現在、古民家再生工事中。



改修工事中



宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 257.84 m² (77.99 坪)
建物面積 96.19 m² (38.19 坪)

附属建物等 倉庫・物置

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者

用途

使用前 住宅

使用後 住宅、店舗、別荘

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用約 1,500 万円

活用のポイント（問題点や解決方法）

購入時は建物内外とも老朽化が進んでいるため、大規模な改修工事を行った後に売却を考える。新潟県から檜の古材を仕入れ、柱、梁、差し鴨居等の入れ替、天井に節無しの杉板を貼り、壁は左官工事を行い、水回りや建具は全て新設。電気工事、給排水工事など現在の暮らしにあった設備に改装中。京都市内中心地から車で約 25 分の立地にあり、サイクリングロードに面しているため、店舗や宿泊施設等の活用に適している。雲ヶ畑特有の川沿いの景色の良さを最大限に生かした間取りを考えた。



概要（改修・改装等）

物件は築約 100 年の茅葺平家建住居。普段は空き家状態であるが、先祖代々の仏壇と近くに墓地があり、彼岸や盆、正月など年に数回は親族が集まり使用。物件は京都市の北部山間地域にあり、平成 19 年に京都市に合併され右京区となったが、合併後も人口減少が止まらず過疎化が進行。京都市が新たな定住促進事業として、田舎暮らし体験住宅として利用することを提案し、所有者と地元不動産事業者の三者が連携して、活用に取り組んだ。母屋と別棟倉庫の改修工事を実施した。

活用のポイント（問題点や解決方法）

京都市では移住相談窓口を設け、田舎への移住を考えているものの、賃貸住宅が少なく、いきなり購入することに不安を感じている人が一定数あることから、体験住宅として利用できる空き家を探していた。/ 所有者は仏壇もあり、年に数回は利用しており、先祖代々の財産なので手放したくないと考えていた。また賃貸して余計なトラブルに巻き込まれたくないとも考えていた。/ そこで地元不動産事業者と協議し、母屋は田舎暮らし体験住宅として利用出来るよう、水廻りや給湯器など最小限の改修を行い、ほとんど使用されていない別棟倉庫を改修し、仏壇の移動とミニキッチンとトイレを新設。所有者が年数回利用する時の休憩場所とした。/ 改修は京都市から不動産事業者が委託を受け地元工務店が実施し、費用は京都市が負担。/ 所有者は 10 年間、田舎暮らし体験住宅として母屋を提供し、利用時には利用料を受領。/ 体験住宅は移住希望者が 1 カ月単位で利用可能で、不動産事業者が管理運営。

宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 251.04 m² (79.53 坪)
建物面積 74.38 m² (22.49 坪)

附属建物等 倉庫・車庫

活用方法 売買 賃貸 其他

活用主体 空き家所有者・京都市・不動産事業者

用途

使用前 一般住宅

使用後 田舎暮らしの体験住宅

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用約 2,500,000 円

田舎暮らし体験住宅利用料 30,000 円／1 カ月

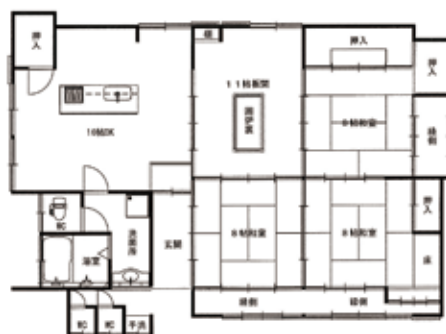
その他

利用者（借主）は移住希望者に限定し、1 カ月単位で最長 1 年間まで利用が可能で地域と協調共存出来ることを条件としている。



概要（改修・改装等）

物件は京都府船井郡京丹波町の山間地域に有る小規模集落の築約120年の木造草葺平屋建の古民家。養蚕業を廃業後、高齢化に伴い空き家となった状態を地元工務店の紹介により購入、流し台、トイレ、洗面、浴室、外部建具アルミサッシ、囲炉裏の新設等の大規模改修を行ったオール電化住宅。合併浄化槽を設置。購入者は八幡市在住の陶芸を趣味としている方が購入。



活用のポイント（問題点や解決方法）

- ・購入時室内外とも大規模修繕が必要な状態のため、現状のままでは売れず、大規模な改修工事を行った。
- ・購入者は、陶芸の窯を設置できる物件を探しており、また隣家との距離の有る古民家だったので購入、セカンドハウスとして利用。

宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 567.38 m² (171.63 坪)

建物面積 126.28 m² (38.19 坪)

附属建物等 倉庫・車庫

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者

用途

使用前 一般住宅

使用後 陶芸作業場兼住宅

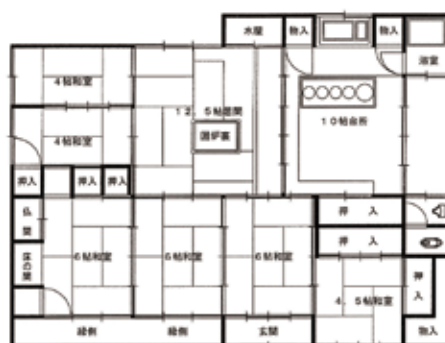
資金計画・費用・助成金の利用等

当初は不動産事業者が購入して現状有姿で売却し、買主が希望の改装工事を行って古民家を再生する計画でしたが、買主が現れないため、不動産事業者が約1000万円の改装工事費を掛け古民家再生を行って売却。



概要（改修・改装等）

物件は京都市左京区の山間地域に有る、築約200年の木造草葺平屋建の古民家。元は林業を営んでいた方が住んでおり、数年空き家となっていた。不動産事業者のホームページを見た持主より売却の依頼、現状のまま販売する。買主は映画史研究家のアメリカ人で古民家への憧れが有り、京都の市街地より家族で永住のために購入。和モダンあふれる室内に改装、バーベキュースペースも設置した。



活用のポイント（問題点や解決方法）

- ・売主は子供達も成長し空き家で放置するより、古民家を大切にしてくれる人に住んでほしいと依頼。
- ・改装費用がかかるため、低価格にて販売、農地を転用して駐車場を作ったことで販売がしやすくなった。

宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 1184.13 m² (358.20 坪)
建物面積 140.47 m² (45.51 坪)

附属建物等 蔵

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者

用途

使用前 セカンドハウス
使用後 一般住宅

資金計画・費用・助成金の利用等

不動産事業者が購入して古民家再生を計画していたが、買主の親せきが工務店を営んでおり、現状有姿で譲ってほしいと要望が有り売却。買主が居住用として改装工事費約900万円の費用を掛け古民家再生。



概要（改修・改装等）

物件は南丹市八木町の山間地域にある小規模集落内に存し、敷地内には建築年不詳の木造草葺平家の住宅・木造瓦葺平屋建の物置・土蔵造瓦葺2階建の倉庫、計3棟があり、所有者は相続で取得。以来、維持管理を続けてこられたが、相続人も高齢であることから管理に限界を感じ、今回、売却依頼を受けることになった。建物は古いなりに改修工事が定期的に行われていたため現状にて販売。京都市内から1時間圏内で果樹園・野菜の栽培等ができる田舎暮らしを考えておられたご夫婦が購入。



活用のポイント（問題点や解決方法）

- ・農地法の関係から、即農地の取得は困難な為、売主所有の農地を借り受け果樹園・野菜の栽培等を実現。
- ・地域として空き家を無くし、若い世代の移住者を受け入れ、全体としての活性化を望んでいた。その為、南丹市移住定住特別区域の指定を受ける。
- ・売り出しと同時に南丹市空き家バンクへの登録。
- ・購入者は、改装費用の一部として南丹市移住定住補助金を利用。
- ・売主は、家財撤去費の一部として南丹市移住定住補助金を利用。

宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 641.14 m² (193.94 坪)

建物面積 125.61 m² (37.99 坪)

附属建物等 物置・倉庫

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者

用途

使用前 住宅兼農業用倉庫

使用後 農業目的の移住

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用約 5,700,000 円

南丹市移住定住補助金（購入者）1,800,000 円（改修費用）

南丹市移住定住補助金（売主）100,000 円（家財撤去費）

その他

購入者は 40 代（京都市内まで通勤）



概要（改修・改装等）

物件は京阪沿線の最寄り駅から徒歩 1 分と利便性の良いところに所在。築年数不詳の古い物件であるが、その“古さを活かした”木のぬくもりがある京都らしい住まいにデザインしました。

板張りされた玄関を撤去し土間を復元。無垢材を使用した床、畳入れ替え、壁塗り替え（珪藻土）、木材を使用した手作りのキッチン、壺風呂を新設、天然の素材を使用し、建具や柱の古さをあえて活かすことで落ち着きのある住空間ができました。京都の好きな県外の方がセカンドハウスとして利用されています。



宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 64.79 m² (19.59 坪)
建物面積 59.49 m² (17.99 坪)

附属建物等 倉庫・車庫

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者

用途

使用前 居宅
使用後 居宅（セカンドハウス）

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用約 5,000,000 円

活用のポイント（問題点や解決方法）

相続人が高齢であったので選択肢が売却に限られた。室内には生活されたまま荷物が残っており、その処分についてもご依頼を受けた。路地奥に存在し、再建築不可であったが、逆に古民家の良さを強調しようと考えた。玄関脇（室外）におかれたユニットバスを撤去し、室内に明かりを取り入れた。古い建具や座卓などを磨いてディスプレイすることで、暮らしのイメージができ好評いただき、そのまま物件を購入いただいた。



壺風呂



洗面（信楽焼き）



改修前



概要（改修・改装等）

空き家の状態が1年。築50年以上経つが、近くに住む親族が空気の入れ替え等行っていたため、家の状態は良。改装箇所畳入れ替え、床張り替え（無垢材フローリング）サッシ交換、洗面化粧台交換、掘りごたつを囲炉裏に変更。庭はドッグランと畑として利用し無農薬野菜を育てている。ピザ窯、BBQ窯を設置して畑で採れた野菜アウトドアが楽しめる。



活用のポイント（問題点や解決方法）

氷上インターから10分、大型商業施設も近く利便性がいいところに立地しているので、別荘や社内研修、合宿所として活用している。



宅地 田 畑 山林 雑種地 その他

土地面積 459.06 m² (138.86 坪)

建物面積 70.41 m² (21.29 坪)

附属建物等 倉庫・車庫

活用方法 売買 賃貸 その他

活用主体 物件購入者（不動産事業者）

用途

使用前 居宅

使用後 別荘・合宿所

資金計画・費用・助成金の利用等

改装費用 4,000,000 円（外構費含む）

空家活用補助金 500,000 円

マッチング～つながり～を求めて

全国的に増加の一途をたどっている空き家・空き地の中でも、特に人口減少・高齢化の進む農山漁村地域には“まだまだ使え役に立つ国民の未利用資産”といえるものが沢山あり、その多くは所有者がどのように生かすことができるのか分からず放置されています。一方で、古い民家や農家等有する歴史的文化的な付加価値に魅力を感じ、住まいや事業などの活動拠点として利活用したいと考える人たちがおられます。また、環境問題や有機農業に関心を抱き、本格的に農業に携わってみたいと考える都会の人たちが少なからずおられることも事実です。

問題は、そうした需要に対し供給がうまくつながらない＝ミスマッチが生じているということです。その原因は、お互いの存在を知らない・見つけられないことのほかに、空き家・空き地の所有者が利活用に踏み切れない個別の事情や農山漁村地域特有の問題があるということです。

このささやかな「手引き」が、そうしたミスマッチを解消する上で少しでもヒントになれば、作成者として大変幸せです。



Match with you!



クラインガルテン及び古民家再生による
空き家・空き地活用の手引き

増補版



公益社団法人全日本不動産協会 京都府本部

〒604-8112 京都市中京区柳馬場通三条下ル槌屋町 98-2 全日京都会館

TEL (075) 251-1177 (代) FAX (075) 251-1187

<http://www.kyoto.zennichi.or.jp>

地下鉄／烏丸御池駅五番出口より徒歩 6 分

市バス／四条高倉停より徒歩 7 分

阪急／四条烏丸駅より徒歩 8 分

