

空き家等リノベーション推進事業にかかる 一般財団法人TRCの設立について

【発表の要旨】

地方創生の視点で人口減少による課題を考えた場合、空き家及び空き店舗の活用が挙げられ、景観や環境にも大きな影響を与えます。

市といたしましては、遠野の未来投資型として、積極的にチャレンジする官民連携による新たなビジネスモデルを構築しました。

この空き家・空き店舗問題に挑戦するための「一般財団法人」を設立し、地域財産を有効に活用するためのハブ組織として推進していくものです。

【発表の内容】

1 法人名称

いっぽんざいだんほうじんていあーるしー
一般財団法人 T R C （遠野リノベーションセンターの略称）

2 設立日

令和5年4月28日

3 事務所所在地

岩手県遠野市中央通り5番32号
株式会社遠野テレビ町なかスタジオ「地域DX推進センター」内

4 資本金

遠野市からの出捐金 2億円

5 役員等

理事長 畠山信秀
専務理事 佐々木浩章
理事 鈴木英呂
評議員 加藤勝弘・平野 昇・松田恵市
監事 熊谷義弘・鈴木純子 （敬称略）

6 事業概要

(1) 目的

当法人は、遠野市内にある空き家、空き店舗、未利用土地等を積極的に利活用するために必要な取得、改修、活動、調整、賃貸借等を行い、遠野らしい街並みの維持・再生や地域経済が循環する活性化活動に寄与し、潤いのある豊かなまちの実現を図ることを目的とします。

(2) その他

別紙資料のとおり

担当	産業部産業企画課 佐々木真奈美・倉内泰彦 電話 0198-62-2111（内線441）
----	---



エリアリノベーション

～ 市街地活性化のための新たな取組 ～

空き家等リノベーション推進事業 一般財団法人TRCの設立について

経緯・目的

経緯

日時	内容
令和5年2月14日	市議会議員全員協議会(空き家等リノベーション推進事業説明)
令和5年3月10日	市議会3月定例会本会議(令和5年度当初予算議決)
令和5年4月5日～14日	定款作成・スケジュール確認・課題の共有・庁内協議・役員就任依頼
令和5年4月19日	定款認証(花巻公証役場)
令和5年4月21日	理事会13:30～・評議員会15:00～(本庁舎3階大会議室)
令和5年4月24日	庁内地域経営会議・市議会へ事業進捗状況について説明
令和5年4月28日	登記(法務局)
令和5年5月23日	一般財団法人TRC設立記者懇談会
令和5年5月27日	一般財団法人TRC事務所&(仮)遠野テレビ町なかスタジオオープン(一日市)

目的

【定款抜粋】

(目的)

第3条 当法人は、遠野市内にある空き家、空き店舗、未利用土地等(以下「空き家等」という。)を積極的に活用するために必要な取得、改修、活動、調整、賃貸借等を行い、遠野らしい街並みの維持・再生や地域経済が循環する活性化活動に寄与し、潤いのある豊かなまちの実現を図ることを目的とする。



背景

国制度だけでは本質的な解決には至らない

土地	建物	市対策
相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律	空家等対策の推進に関する特別措置法	で・くらす遠野による空き家活用制度
<ul style="list-style-type: none">・相続手続きの義務化による所有者不明土地の解消・国有化による未活用土地対策	<ul style="list-style-type: none">・税負担による管理意識の醸成・行政代執行による他者の安全面の確保・空き家バンクによる活用の推進	<ul style="list-style-type: none">・空き家活用による移住・定住の推進・リフォーム助成、購入助成による有効活用の推進



課題

様々な権利や相続の放棄など複雑な事情により、手を付けることのできない空き家・空き店舗が山積

現況

令和4年10月時点の市内の空き家状況

924 棟 / 15,046 棟 (空き家率 **6.14** %)

調査区	棟数	調査済み	未調査	危険空き家	空き家合計	空き家率
遠野町	3,795棟	71棟	160棟	1棟	232棟	6.11%
綾織町	931棟	27棟	18棟	2棟	47棟	5.05%
小友町	797棟	39棟	42棟	2棟	83棟	10.41%
附馬牛町	771棟	18棟	49棟	1棟	68棟	8.82%
松崎町	2,234棟	30棟	45棟	0棟	75棟	3.36%
土淵町	1,173棟	19棟	41棟	0棟	60棟	5.12%
青笹町	1,347棟	15棟	33棟	3棟	51棟	3.79%
上郷町	1,548棟	56棟	65棟	4棟	125棟	8.07%
宮守町宮守地内	1,273棟	43棟	43棟	7棟	93棟	7.31%
〃 達曽部地内	651棟	12棟	40棟	1棟	53棟	8.14%
〃 鱒沢地内	528棟	9棟	28棟	0棟	37棟	7.01%

リノベーションして
活用してほしい

約80件
R5.3.31現在



地方創生視点での課題感

人口減少によっておこる事例

①小売、日用品店飲食、娯楽、医療機関などの縮小・閉店

雇用減少、買い物難民の増加

②税収減による行政サービスの低下、ライフラインの老朽化

生活利便性の低下

③地域公共交通の撤退・縮小

④空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地の増加 (景観・環境の悪化)

⑤自治会、消防団、地域の祭り等の担い手不足

地域コミュニティの低下

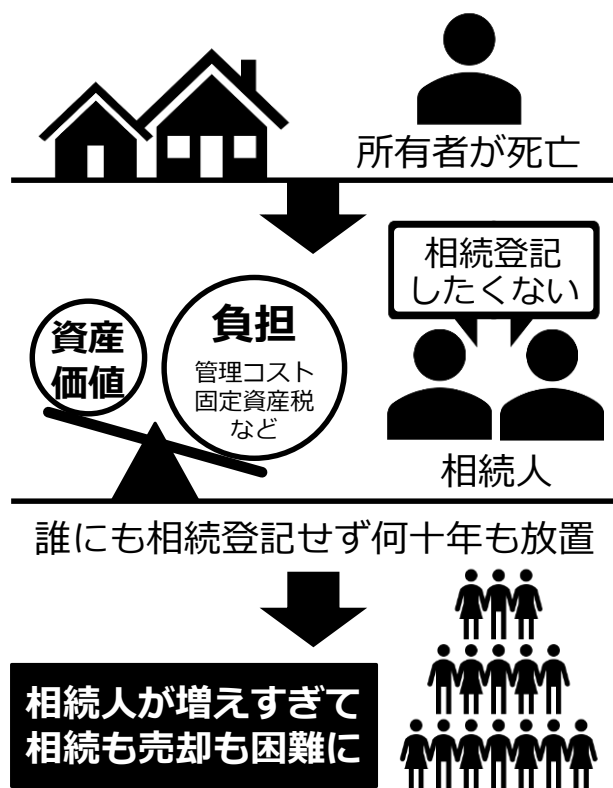
⑥学校や保育施設などの統廃合

地域の魅力の低下

いま手を打たなければ、さらなる人口減少、消滅都市へ

原因のひとつに…

相続・管理すべき財産への負担感が課題へとつながる



未利用、所有者不明を解消するためには負担感を軽減し、有効活用する仕組みが必要

→ さらには、

活用する人と活用方法をつなげる仕組みが必要

考え方

官民の新しい連携を構築し
人が行き交う潤いのある“まちづくり”に挑戦

官

空き家、空き店舗、空きスペース等の課題を解決するための新しい仕組みを構築

例

- 国庫補助
- 官民連携ファンド等
- 観光戦略
- 人口減少等の政策課題対応

×

民

地域の財産（空き家等）を有効活用した新たなビジネスモデルを形成

例

- 観光宿泊、飲食店
- マイクロブルワリーなどの醸造施設
- ワークーション、シェア事務所
- 中長期滞在二地域居住
- 地域インターンシップ
- 技能実習生用住宅・シェアハウス
- 誘致企業社員等の社宅
- 移住・定住者への住宅（売却）

令和5年度予算

空き家等リノベーション推進事業費

1 関係業務委託料 500万円

- ・空き家・空き店舗基礎調査等業務委託料
- ・財団設立準備等業務委託料

2 財団法人設立に係る出捐金 2億円

遠野市→一般財団法人TRC

一般財団法人TRCの設立

一般財団法人 役員等名簿

役職	任期	所属	氏名
評議員	4	有限会社加藤仏具代表取締役	加藤 勝 弘
評議員	4	有職者(金融業務)	平 野 昇
評議員	4	まつだ松林堂	松 田 恵 市
専務理事	2	株式会社遠野テレビ代表取締役専務	佐々木 浩 章
理事	2	遠野市総務企画部総務企画部長	鈴 木 英 呂
理事長	2	司法書士島山信秀事務所司法書士	島 山 信 秀
監事	4	遠野市体育協会	熊 谷 義 弘
監事	4	有職者(会計処理)	鈴 木 純 子

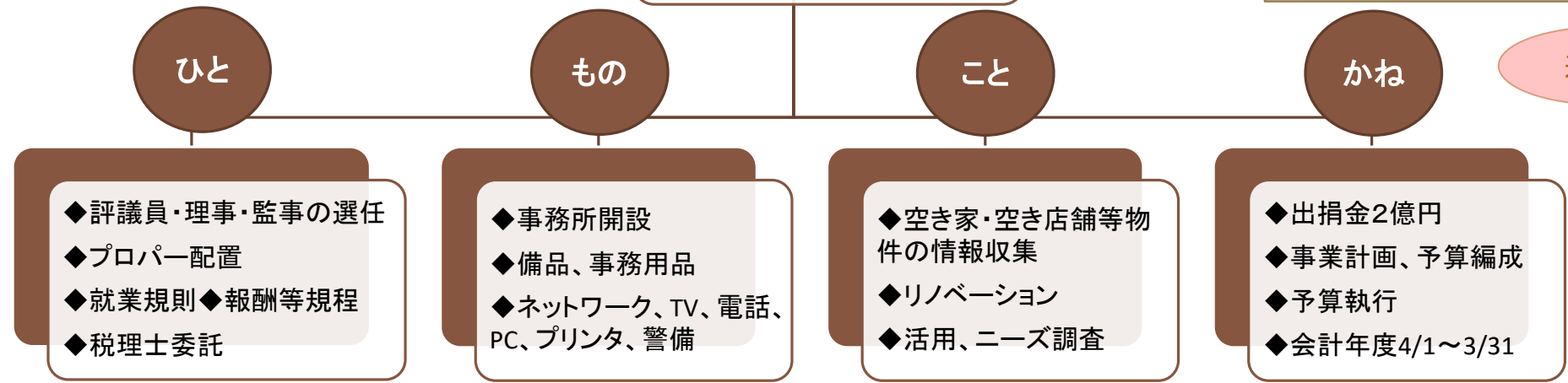
(50音順)

事務所 遠野市中央通り5番32号
 (仮)遠野テレビ町なかスタジオ「地域DX推進センター」内
 9:00~16:00
 設立日 令和5年4月28日



職員配置
 R5年6月上旬

一般財団法人TRC職員1名
 遠野市移住支援相談員1名



連絡先
 遠野市
 産業部産業企画課
 0198-62-2111
 (内線)441・442

一般財団法人TRC 事業計画

事業

【定款抜粋】

第4条 当法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 利活用を見込む空き家等の状況把握ほか、利活用のための調査、検討、改修等に関する事。
- (2) 移住者や利活用希望者等への情報発信と利活用のための相談業務に関する事。
- (3) リフォームのための市民向け講演会の開催やハンドメイド講習会など、利活用のための普及啓もう活動に関する事。
- (4) 移住者等への居住コーディネート業務や生活等に係る相談業務、その他必要な移住者等支援活動に関する事。
- (5) その他、前条の目的を達成するために必要な業務に関する事。

目標 H5年度

空き家・空き店舗を利活用した売買・賃貸借契約…**3件**

業務

- (1) 理事会・評議員会の開催
 - (2) 事業計画の策定
 - (3) 予算・決算等会計処理
 - (4) HP等による物件の情報発信
 - (5) 不動産及び建築事業者等との協議・調整
 - (6) 空き家及び空き店舗に関する相談業務・窓口・電話対応
- ※ プロパー職員 ⇄ 産業企画課

物件フローチャート形式

区分	空き家・空き店舗調査	購入又は賃貸借	売買	賃貸借
A	遠野市→TRC	物件所有者→TRC	TRC→物件活用者	
B	遠野市→TRC	物件所有者→TRC	TRC→リノベーション→物件利用者	
C	遠野市→TRC	物件所有者→TRC	TRC→プロポーザル→物件利用者	
D	遠野市→TRC	物件所有者→TRC		TRC→物件利用者
E	遠野市→TRC	物件所有者→TRC		TRC→リノベーション→物件利用者
F	遠野市→TRC	物件所有者→TRC		TRC→プロポーザル→物件利用者
G	で・くらす遠野→不動産事業者		物件所有者→物件利用者	物件所有者→物件利用者

【ポイント】

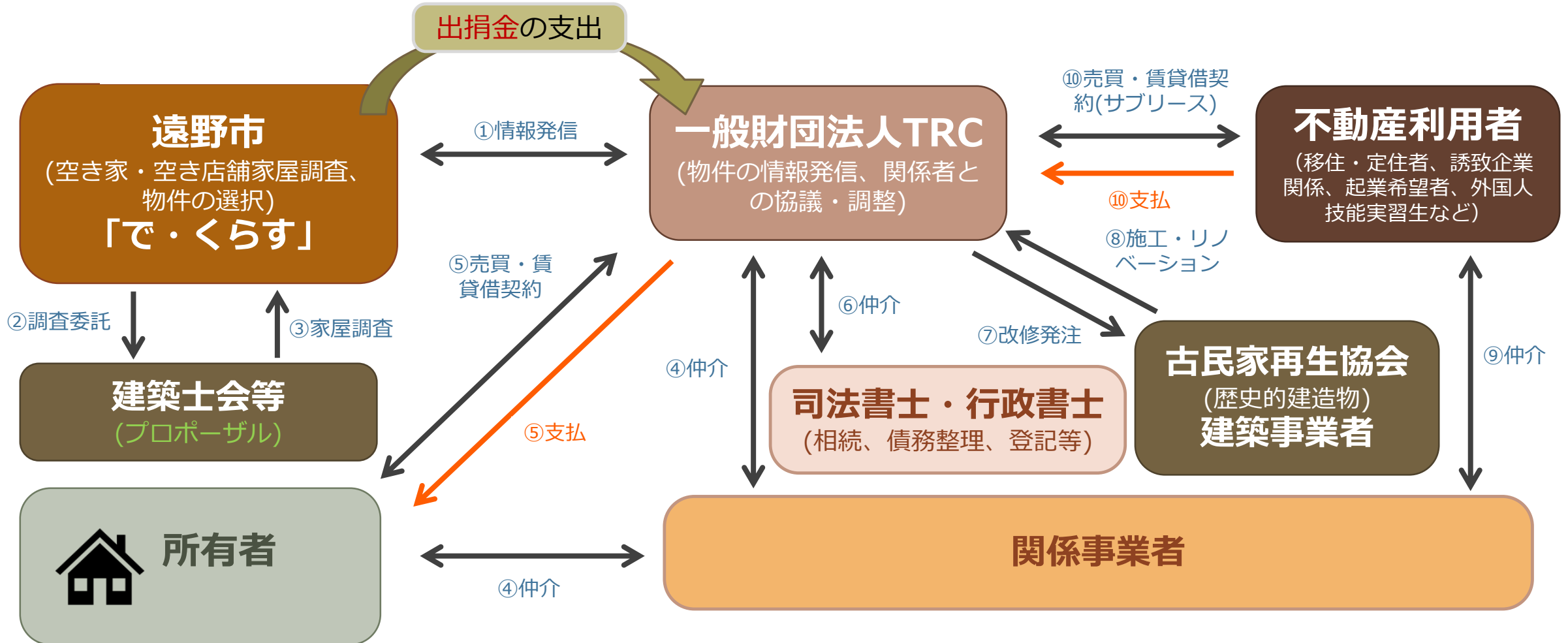
利用者のニーズ・相談・活用を見込むことにより、TRCが物件を購入するものであり、TRCが多数の物件を保有することのないよう見極める。→**買い手・借り手が先行!!**

仕組み (全体像)

物件フローチャート

A~F

財団法人を中心に、市内の関係者・団体が連携し、地域財産を有効に活用



物件フローチャート

G「で・くらす遠野」

登録25件
R5.5.19現在

○遠野市空き家バンクとは？

遠野市では、空き家の売却又は賃貸を希望する所有者からの申し込みによって登録をした空き家の情報を、遠野市内への移住・定住等を目的として空き家の利用を希望する方に対して、空き家情報の提供を行う「遠野市空き家バンク」に取り組んでいます。

遠野市内に空き家をお持ちの方で、空き家の管理に苦労されている方、空き家の老朽化や周辺環境への影響を心配されている方など、この制度を利用して空き家を有効活用してみませんか！ぜひ、ご相談ください！



○物件の相談・登録から契約までの流れは？

1 相談

窓口で、電話で、メールにてお話を伺います。

2 売却・賃貸物件の登録申込み

売却・賃貸物件の情報提供を希望される方は、市が指定する書類にご記入いただき、「で・くらす遠野」にご提出ください。

3 現地調査

市の担当者と（一社）岩手県宅地建物取引業協会等の担当者が現地の確認を行います。現地調査の際は、立会をお願いいたします。

4 空き家情報の提供

「で・くらす遠野」ホームページ及び市の窓口で情報提供を行います。

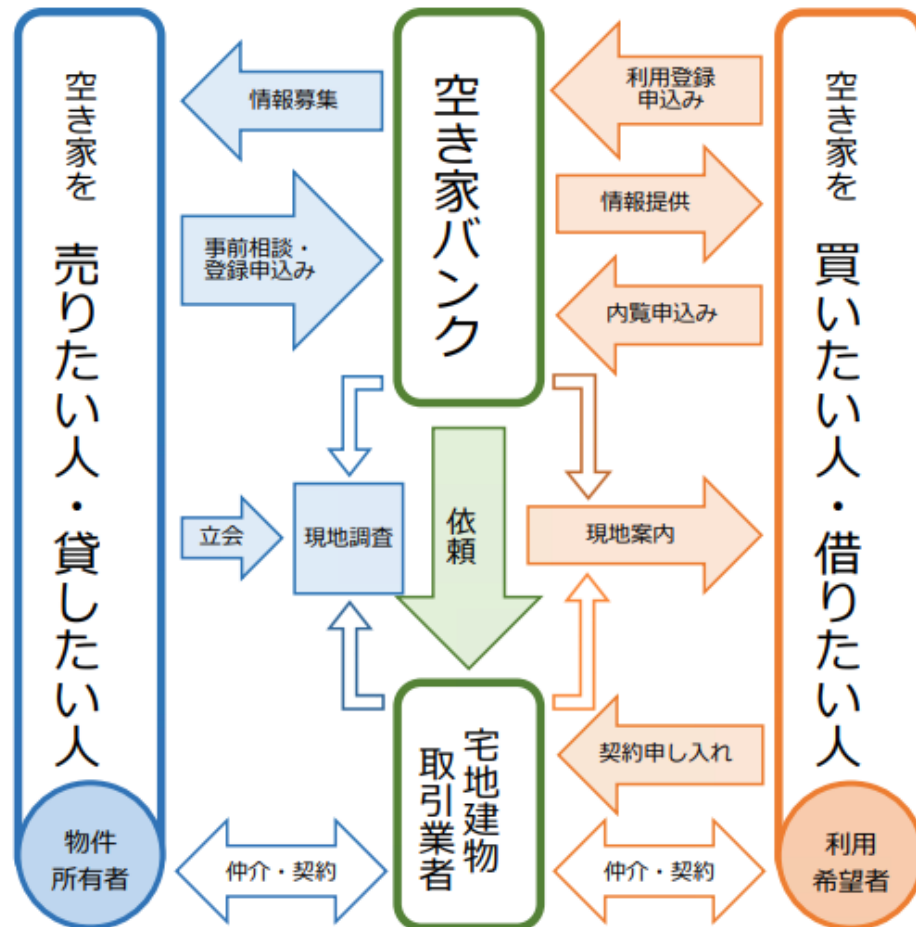
5 物件の現地案内・内覧

空き家の利用希望者に対し、市の担当者と（一社）岩手県宅地建物取引業協会等の担当者が現地に案内します。物件を内覧する際は、立会をお願いすることもあります。日程等の連絡調整は、市の担当者が行います。

6 空き家物件の交渉

見学の結果、利用希望者から契約の申し入れがあった場合、（一社）岩手県宅地建物取引業協会等に入会している宅地建物取引業者の仲介による交渉・契約となります。

🏠 空き家バンク制度のイメージ図 🏠



空き家リフォーム事業助成制度

- ① 工事…助成率1/2
上限40万円
- ② 家財道具の整理
…助成率1/2
上限10万円

若者・移住者空き家取得奨励金制度

- ① 対象者…39歳以下又は
県外からの移住者/5年
以上居住する者/市税等
の滞納がない者
- ② 奨励金…30万円