

# 空き家ZINE

## 磐梯町空き家活用事例集

Vol.01



空き家に  
あなたと夢を見る。

はじめに	p.1
磐梯町の空き家まつわる相談体制の紹介	p.2
まちのオフィス	
未日常	p.3
活用事例の実例紹介	p.4～p.5
いろんな空き家の活用方法	p.6
空き家・空き地相談の流れ	p.7
空き家のあれこれ Q&A	p.8～p.9
ばんだい担い手名簿	p.10～p.11



# はじめに

全国的に空き家・空き地は増加傾向にあり、福島県内でも人口減少や暮らし方の変化に伴い、今後さらに増えていくことが見込まれています。空き家は、老朽化による危険性や防災・防犯・景観の面で地域に影響を及ぼす可能性があり、「空き家問題」として各地で大きな課題となっており、磐梯町も例外ではありません。

しかし一方で、空き家は「地域資源」のひとつでもあります。リノベーションや改修によって新たな住まいや事業として活用できる可能性があり、ひとつの活用が次の活用を呼び込むことで、町の魅力やにぎわいの創出にもつながります。

磐梯町では、地域おこし協力隊や移住希望者に加え、都市と地方を行き来する二地域居住の方も増えており、町全体で取り組みを進めているところです。

この冊子は、物件を所有されている方、活用を検討されている方にとって、空き家の現状を知り、活用を考える“きっかけ”や“ヒント”となることを願って作成しました。ぜひご参考にしていただければ幸いです。

## 磐梯町の空き家に関する制度の紹介

### 各種補助金制度

町内の空き家・空き地の有効活用を図り町内への移住・定住を促進するための補助金になります。

#### ○補助対象者

- 空き家等の新たに名義人となる者。自己の所有する空き家の解体撤去工事を行う者。
- また、空き家を取得又は賃借し、居住しようとする者。
- 空き家を所有し、第三者に対する賃貸または売買を目的する者。
- 空き家の所有権を有するものまたはその相続人。
- 空き家を取得してから1年を経過しない者。

このほかにも各種補助金について補助要件がございます。  
詳しくは二次元コードを参照の上、お気軽にお問い合わせください。



○相続登記補助金  
対象経費の1/2(最大10万円)

○改修事業補助金  
対象経費の1/2(最大10万円)

○家財道具処分補助金  
対象経費の1/2(最大10万円)

○解体撤去費用補助金  
対象経費の1/2(最大50万円)

### 住んでばんだい

磐梯町では、移住定住の促進、地域の活性化と人口増加を図るため、町内へ移住するため住宅を取得した方並びに町内に定着を図るため新たに住宅を取得した方に取得費の一部を予算の範囲内において補助します。

新築最大：300万円 中古最大：280万円

### 空き家・空き地バンク

所有者と利用者を繋げる、「空き家・空き地バンク」。

バンク制度について、登録物件、申請書類など詳しくはこちらからご確認ください。



## 磐梯町の空き家につわる相談体制の紹介

何から始めればいいのか分からない、売るか貸すかも決めきれしていない、書類や制度が難しそうで不安、など、こうした声をたくさん聞いてきました。

磐梯町では、そんな不安や悩みを受け止めるため、“最初に相談できる場所”と“活用を具体化する場所”を整えています。まずは、気軽にご相談ください。

### まちのオフィス

町内唯一のスーパーの中に設置されている空き家と移住の総合相談窓口です。  
売買・賃貸・活用・相続など、さまざまな内容について専門家と一緒に対応します。

営業：平日9時～17時

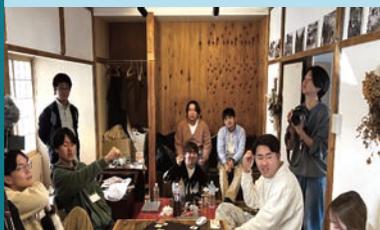
住所：福島県耶麻郡磐梯町磐梯山道311-55

電話：0242-36-7885



# 未日常

お試し住宅とチャレンジショップの機能を持つ交流拠点です。  
実際に空き家を活用した拠点であり、空き家活用や磐梯町の暮らしの  
“リアルなイメージ”をつくる場所です。



営業：不定期（SNSをご覧ください）  
福島県耶麻郡磐梯町磐梯辻堂1806  
電話番号 | 090-4946-8532



大寺五区にある店舗併用住宅を活用し、お試し住宅やチャレンジショップ、  
コワーキングスペースとして使われています。

2022年1月の開所以降、移住希望者の滞在や、町内外の人の挑戦と交流を受け  
止める、開かれた拠点になっています。

CASE01

# 暮らしの中宿 未日常

Category：宿・店舗・事務所

活用前は、長年空き家で荷物も多く、寒さが厳しい状態でした。断熱や水回り、間取りなど多くの課題がありました。土間や古い雰囲気は残す方針に。

「まず開けて、使いながら直す」方法を選び、DIYや工務店、知人・ボランティアの協力を得て少しずつ改修。関わる人が増えるにつれ、建物の使われ方も広がり、いまの賑わいにつながっています。



未だ日常ではないけれど、

これからの日常が生まれる場所。

CASE02

# 藍染屋 ミオカザロ

Category：工房・体験施設

法正尻地区の一軒家を活用し、藍染め工房として使われています。

藍染めと農業の拠点として、令和6年9月から本格的に活用が始まりました。

静かな環境のなかで、日々制作や藍染め体験が行われています。

ミオカザロ代表 大森佳幸

長年空き家だった建物は、残置物が多く、寒さや老朽化が進んでいました。一方で、古さそのものに魅力を感じ、できるだけ活かす形で改修を進めました。DIYや工務店、知人の協力を得ながら、藍染め作業の流れに合わせて工房空間を整備。想像以上に直す箇所は多かったものの、約5か月をかけて、新たな役割を持つ場所へと生まれ変わりました。

After



Before



建物の良さを、のこせること。

# いろいろな空き家の活用方法

## 空き家を地域資源に！民泊・農泊活用の手引き

空き家は、「日本の暮らし」を体験できる貴重な資源となり得ます。

先祖代々引き継いできた家を手放すのはちょっと……と思う方は、民泊や農泊施設として「滞在場所」として貸し出すことも1つの手立てです。

### 民泊（住宅宿泊事業法（民泊新法））とは？

都道府県等への「届出」だけで、住宅を宿泊施設として貸し出せる制度。許可は不要ですが、営業は「年間180日以内」に限られます。

家主不在型も可能で空き家活用に適していますが、自治体の条例で期間制限がある場合があるため確認が必須です。

### 農泊とは？

農山漁村に滞在し、豊かな自然や地域の人々との交流、生活体験を楽しむ旅のスタイルです。

農家民宿に限らず、古民家等の活用も含まれます。農作業や郷土料理などの「体験」をセットにすることで、地域の活性化と新たな収益源として注目されています。



## 活用開始までの4ステップ

- 1. 事前調査・相談** まずは自治体の窓口や保健所で、その地域で民泊が可能か（用途地域など）、消防法の要件は何かを確認。
- 2. リフォーム・設備整備** 消防設備（火災報知器・誘導灯など）の設置、水回りの改修、寝具や家電を準備。
- 3. 許可申請** 民泊は「住宅宿泊事業法（民泊新法）」に基づく届出・許可申請を、農泊は「簡易宿所」の許可申請を都道府県知事等へ提出します。
- 4. 集客準備** オープンに向けて、民泊仲介サイトへの登録、写真撮影、ハウスルールの作成を行い、運用を開始します。



福島県住宅宿泊事業（民泊）の手引き書



福島県 農家民宿開業の手引き

ばんだい振興公社では、空き家の多様な活用に向けて相談に乗っていますので、民泊などについて詳しく知りたい場合はぜひお問い合わせください。（電話：0242-36-7885）

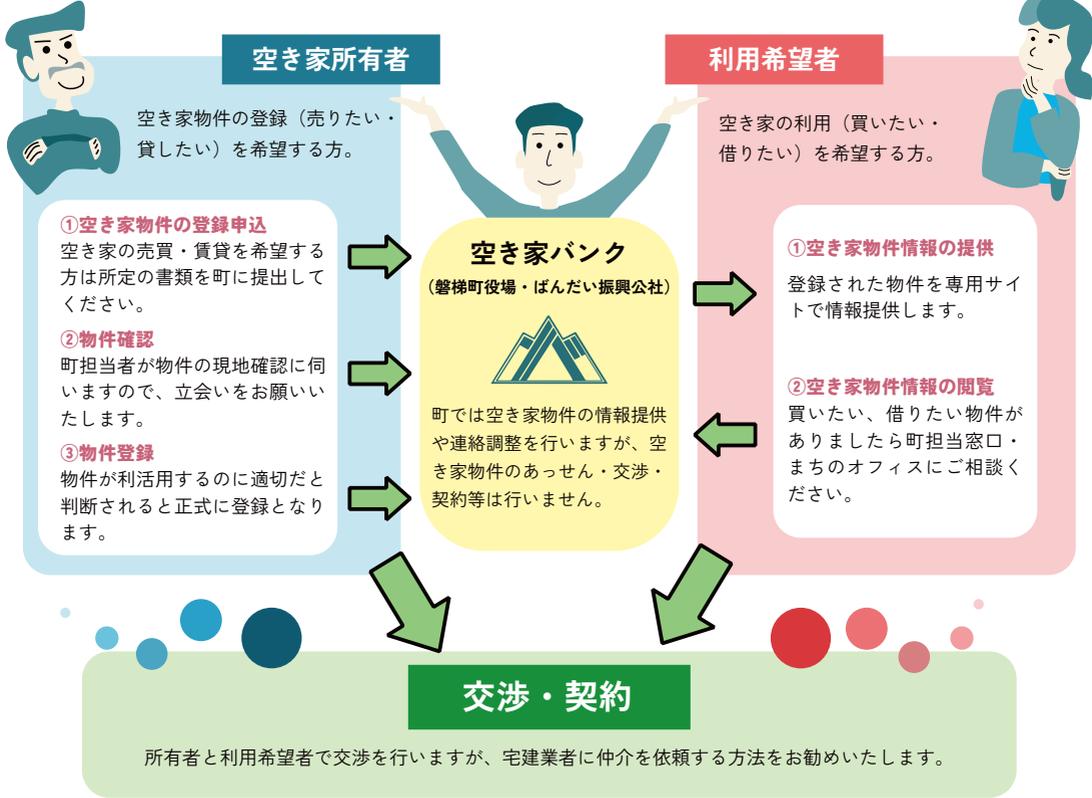
## 空き家・空き地相談の流れ

空き家・空き地についてお困りの際は、まずまちのオフィスへご相談ください。内容をお聞きし、必要に応じて不動産・建築・相続などの専門家と連携しながら対応します。

売却や賃貸などの利活用を希望される場合は、空き家・空き地バンクへの登録をご案内し、手続きやマッチングまで町が伴走します。



## 空き家・空き地バンクの登録および利用の流れ



# 空き家のあれこれ Q&A

Q1 空き家はなぜ問題なのですか？

A1

すべての空き家が問題ではありませんが、長く放置すると老朽化や倒壊の危険、不審者侵入やごみ投棄、景観悪化などで、防災・防犯・衛生面から周囲に大きな影響が出るおそれがあります。

Q2 実家が空き家になっています。どうしたらよいでしょうか？

A2

今後「住む」「貸す・売る」「しばらく保有する」「解体する」など方針を決め、そのうえで不動産会社や、空き家・空き地バンク、各種補助金の利用などを検討しましょう。どうすればいいか悩む場合は相談窓口にご相談ください。

Q3 空き家を放置していると法律に触れますか？どんな責任が生じますか？

A3

適正に管理されていない空き家が原因で瓦の落下や倒壊などの事故が起きると、所有者等が損害賠償責任を負う可能性があります。

また空家等対策特別措置法に基づき、助言・指導・勧告・命令・行政代執行の対象になることもあり、勧告を受けると住宅用地特例の対象から外れ、固定資産税が増える場合があります。

Q4 不動産の相続について、事前に準備しておくよいことはありますか？

A4

相続人や財産内容を整理しておくこと、遺言書の作成や生前贈与の検討、不動産の使い方の希望を家族と共有しておくことが役に立ちます。相続登記義務化も踏まえ、登記や税金について専門家に相談しておくとう安心です。

Q5 家財が残ったままでも、空き家を貸したり売ったりできますか？

A5

一般的には片付けてからですが、借主・買主が承諾すればそのまま引き渡す形（借主・買主が処分する、その分金額を調整するなど）で契約することもあります。処分については、自治体の許可業者や不用品回収業者に依頼したり、家財処分費の補助制度をご活用ください。

Q6 空き家の解体費用に補助制度はありますか？

A6

空き家の解体費用の一部（上限50万円（1/2補助））を補助する制度があります。対象条件については、磐梯町のホームページをご確認ください。

Q7 **空き家を解体すると固定資産税は高くなりますか？**

A7 建物を壊すと住宅用地の固定資産税の軽減（住宅用地特例）が受けられなくなるため、土地の税額は上がる場合があります。ただし建物分の税金はなくなるので、「土地+建物」を合計すると逆に安くなるケースもあります。

Q8 **老朽化した空き家を自治体が解体してくれることはありますか？**

A8 空き家は個人の財産なので、原則として自治体が代わりに解体することはありません。特定空家等に該当し、命令にも従わない場合など、最終手段として行政代執行で解体され、その費用は所有者に請求されることがあります。

Q9 **空き家を自治体や国に無償で寄付することはできますか？**

A9 多くの自治体や国では、一般的な空き家や土地の寄付は基本的には受け付けておらず、売却・解体・活用など別の方法を検討する必要があります。

Q10 **近隣の空き家について苦情や相談をしたいときは、どこに連絡すればよいですか？**

A10 まずは磐梯町の空き家担当窓口（行政経営課）かまちのオフィスにご相談ください。状況に応じて所有者への連絡、助言・指導、必要時には弁護士など専門家の紹介を行います。

Q11 **隣の空き家の樹木や草木が越境しています。自治体に伐採してもらえますか？自分で切ってもよいですか？**

A11 越境した枝や草は原則として所有者間の問題であり、自治体が伐採することできません。民法の規定により、一定の条件を満たせば越境した枝を自ら切り取る場合がありますが、トラブル防止のため事前に弁護士等へ相談するのが望ましいです。



磐梯町地域おこし協力隊（～令和8年3月31日）

# 細井 航

希望地域：大字更科or七ツ森  
希望物件：賃貸(金額によっては売買も考えています)



#移住

#狩猟

#養鶏



住まいとして使える物件で、庭先での養鶏やイノシシなど狩猟鳥獣の解体作業もできる場所を探しています。立地によっては、蜂の巣箱も設置できたら嬉しいです。

できれば、集落のはずれなど隣家と少し距離がある物件だとありがたいです！

磐梯町観光大使/磐梯町消防団

# 加藤 依里菜

希望地域：更科第一  
(最適な場所があれば検討)  
希望物件：要相談

#移住

#ゲストハウス

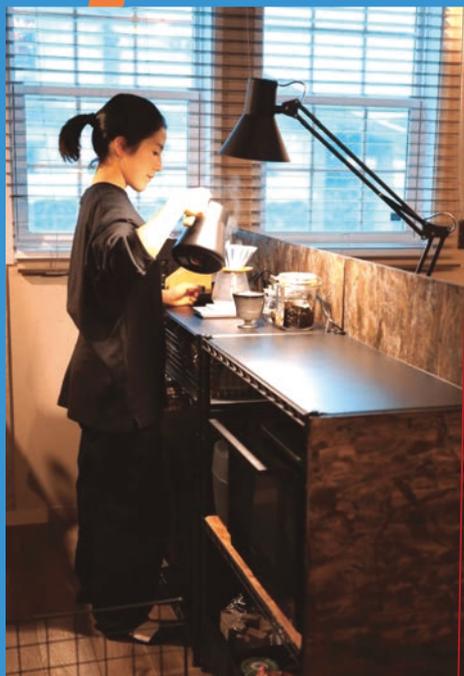
#場づくり



磐梯町に住み始めて約2年。人とのつながりが広がってきたこの町で、ゲストハウスをつくれる場所を探しています。

ドッグフレンドリーな室内空間や、防災の話を気軽にできる場、クラフトビールやコーヒーを楽しめる場など、どんな場にしていくかはこれから模索していくところです。

地元の人がふらっと立ち寄れて、訪れる人にとっては目的地になる。そんな、誰もが安心して過ごせる拠点を目指しています！





MEMO



# 磐梯町活用事例案内図



## 磐梯町へようこそ。

### 問い合わせ先

一般社団法人ばんだい振興公社 まちなりのオフィス

開催場所 午前9時から午後5時  
定休日 土日祝日・年末年始  
住所 福島県耶麻郡磐梯町磐梯山道311-55  
(リオン・ドール磐梯店内)  
電話 0242-36-7885