

RE: KAKEGAWA

空き家リノベーションのススメ

掛川の「空き家」が
街の「新しい顔」に変わるまで。



空家
空家
空家
空家
空家
空家

空き家は 無限の 可能性

掛川のまちなかや里山に、静かに時を重ねてきた空き家があります。
かつて人が暮らし、笑い、商いがあった場所。
その記憶を受け継ぎながら、もう一度灯りをともし人たちがいます。
本冊子では、再生の物語と関わる人の想いを通して、
空き家がまちに還っていく姿を追いかけてきました。

INDEX

- 01-02 はじめに
- 03-04 空き家再生事例 街中編
- 05 空き家再生事例 企業編
- 06 空き家再生事例 エリア編
- 07 空き家をリノベしたある夫婦の話
- 08 売却した人・貸した人のリアル
- 09 かけがえのない・バンク
- 10 空き家Q&A



01

空き家再生事例 街中編



外観 / 掛川城と逆川に寄り添う城下の空き家を再生



屋外テラス / 屋上ではBBQも楽しめる滞在空間に



2階の学生寮 / 近隣の大学と連携したアトリエ併設の学生寮



室内 / 宿泊と交流を生むシンプルな室内空間

掛川城の目の前、逆川沿いに建つ空きビルを改修し、宿泊と交流の拠点として再生した「JOKA BASE」。2階は学生寮とアトリエ、3階は簡易宿所（民泊）として整備され、移住体験や地域滞在の受け皿となっています。屋外テラスや屋上からは掛川城と掛川桜を望み、城下町の風景を身近に感じられる立地も魅力。NPO法人かけがわランド・バンクと掛川市が連携し、若者や来訪者をまちなかへ呼び込むモデル事業として整備されました。空き家を地域の未来につなぐ拠点へと転換した、大学生も巻き込んだ再生モデルです。

城下町の空き家が、桜と城を望む滞在拠点へ。まちなかに人の流れを生む再生事例。

JOKA BASE ジョウカベース

🏠 静岡県掛川市城下3 3YSビル

🌐 https://kakegawa-lb.jp/problem_solving/3190/



02

空き家再生事例 街中編



外観 / 連雀商店街の空き店舗を再生した拠点



1階フリー席 / 木の質感が心地よい共有ワーク空間



固定席 / 集中できる半個室型の固定席エリア



打合せスペース / 入居者同士の交流が生まれる場

掛川駅と掛川城の間に位置する連雀商店街の空き店舗を改修し、働く場として再生した「コワーキングスペースKAKEGAWA」。NPO法人かけがわランド・バンクが運営し、フリー席や固定席、個室オフィスを備えた仕事拠点として整備されました。24時間利用可能で、起業家やフリーランス、企業のサテライト拠点など多様な働き方を支えています。商店街の空き店舗を活用し昼間人口を増やすことで、まちなかのにぎわい再生を目指す取り組みでもあります。働く人が街中に流れ、交流や新たな事業を生み、地域活性化へつながるモデル事例です。

商店街の空き店舗が、働く人の拠点へ。昼間のにぎわいを生む再生モデル。

コワーキングスペース KAKEGAWA

🏠 静岡県掛川市連雀1-8

🌐 <https://kakegawa-lb.jp/coworking/>





外観全景 / 屋根と壁の素材、デザインが変わりイメージを一新



談話室 /
2階の床を取り払い、
天井が高い広々とした空間を構築



談話室 /
古い梁を生かしつつ、必要な補強を実施



キッチン /
談話室のすぐ横に設けられたキッチン

企業が空き家を取得し、研修拠点へ再生。
地域と人材、全国の従業員をつなぐ活用モデル。

SUS 掛川・空き家プロジェクト

🏠 静岡県掛川市内

🌐 https://kakegawa-lb.jp/problem_solving/3536/



静岡県掛川市内の空き家をSUS株式会社が取得し、研修施設として再生した「SUS掛川・空き家プロジェクト」。人材育成・交流の場として活用するとともに、地域の空き家課題の解決にも貢献する取り組みです。元の建物は、1961年築の2階建てと、増築された1977年築の1階建てを渡り廊下で連結した構造で、木造の梁や柱を活かしながら改修されました。宿泊を伴う研修や交流活動に対応できる施設へと整備されました。



外観 / 里山の風景に佇む築50年の古民家



リビング /
自然素材に包まれた
開放的な室内空間



GOOD-TIME PLACE /
内外がつながる半外空間の居場所



サムライサウナ /
ウッドデッキに設置した木製サウナ

掛川市上内田の里山に建つ築50年の古民家を改修した「リノベーションモデルハウスU10」。DWELLとの協働によるキッチンや半外空間「GOOD-TIME PLACE」、ウッドデッキのサウナなど、暮らしの楽しさを体験できる泊まれる設計も特徴です。能登震災でレスキューされた梁材や古建具の再利用など、資源循環の思想も取り入れています。また、上内田地域の事業者と協働したイベントや体験を展開し、地域全体を巡る新しい人の流れを生み出しています。

空き家再生 → エリア連携 → 地域活性へ



キウイフルーツカントリー



ひらの園



茶の庭



Beverly Glamping

里山の古民家が、最上級の居心地を備えた
滞在・体験型拠点へ

リノベーションモデルハウス U10

🏠 静岡県掛川市上内田2205

🌐 <https://u10.info/>





荒井さん夫婦が選んだ
空き家リノベーション
防音室と2階リビングのある暮らし

Buyer's Voice | 購入した人の声

私がリノベーションハウスを選んだ理由

空き家をリノベーションし、自分たちらしい暮らしを叶えた荒井さん夫婦。理想や予算、地域とのつながりを大切にしながら、空き家を住まいとして再生した、その歩みを紹介します。

空き家との出会いは?

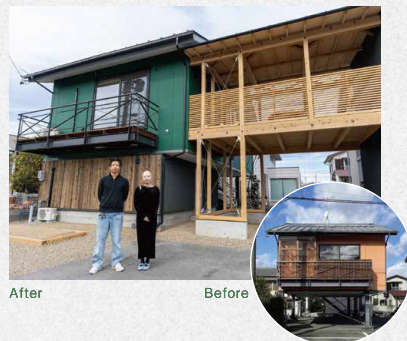
当初は新築や建売を検討していたものの、予算や防音室の要望で悩んでいました。そんな時に紹介されたのがこの空き家物件でした。「こんな二度と出ない」と勧められ見学し、立地や条件が理想に合致。リノベーションという選択が現実的と感じ、購入を決めました。

今のご自宅を選んだ決め手は?

新築への憧れはあったものの、防音室や2階リビングなど希望を叶えつつ費用を抑えられる点が決め手になりました。もともとリノベ好きだった妻の後押しもあり、「元の家を活かすのが面白い」と前向きに検討。工務店と対話を重ね理想だった2階リビングも叶えられ、とても満足しています。

増設した部分もあるそうですね?

2階リビングから外に出られるバルコニーを新たに増築しました。「人を呼んで過ごせる場所がほしい」との思いから計画したものです。既存建物には無かったため構造から新設。室内と外がにつながる開放感が生まれ、暮らしの楽しみが広がるお気に入りの場所になりました。



After Before



Seller's Voice | 売却した人の声

カフェオーナーの自宅を売却 不動産を手放して身軽に Kさん

不動産を手放すことは、次の人生を選び直すことでもあります。人生の後半にお店を手放した理由を元喫茶店オーナーに伺いました。

愛着のあるお店を手放そうと決めた一番の理由は?

子どもも孫もないので、残す相手がいないなら不動産は早めに整理したいと思っていました。税金や管理の手間もありますし、年を重ねてからだと処分も大変になりますから。自分が動けるうちに手放そうと決めて、身軽になって新しい場所で暮らす準備を始めました。

売却を任せようと思った決め手は?

売却先を探すときに大事にしたのは人でした。知り合いから紹介してもらい、エフベースの丸山さんに会ったとき『この人なら大丈夫だな』って直感したんです。相見積もりは取らずに一本に絞りましたが、最終的に話もまとまり、安心してお任せできました。



不安を減らすためにしたことは?

なかなか踏み出せない方には、受け身にならず自分で動いてみてほしいですね。実際に会って話して、気になることを聞いていくと不安は減っていきます。今はスマホでも住まい探しができますし、信頼できる相手を見極めて託すのか、自分で進めるのか選べる時代だと思います。

Landlord's Voice | 貸した人の声

町に人の流れを 空き家活用は相談から始まる

掛川市・ランドバンク・大学が連携し進める松浦履物店再生プロジェクト。なぜ物件を地域のために生かそうと思ったのか? 松浦さんにお話を伺いました。

松浦履物店
松浦孝治さん



シャッターを開けて貸そうと思ったきっかけは?

閉じたままにしておくより、人が出入りする場所になったほうが町に流れがでると思うんです。空き店舗もシャッターが開まっているより、開いているほうが価値がある。若い人が関わって人通りが戻ってきたら、やってよかったなって思えますよね。

相談する大切さを感じたのは?

空き家のことって、自分だけで考えても限界がありますよね。行政やランドバンク、関係する人たちに気軽に相談して、みんなで知恵を出すのが近道だと思います。放っておくと手が付けられなくなることもあるから、人の意見を聞く姿勢が大事だと感じています。

どんな場にしたいですか?

シャッターが閉まったままの家や店が増えると、通りはどうしても静かになりますよね。だから空き家を町のための場所として開いて、人が集まる流れをつくることに意味があると思っています。一人で頑張るんじゃなく、地域で役割を分けながら育てていきたいですね。

空き家の悩みを
地域で解決する
しくみ

空き家相談は NPO法人かけがわランド・バンクへ

01 専門家ネットワークによる多角的な解決手段の提案

ランドバンクには、宅建士・建築士・司法書士など多分野の専門家が参画。空き家の相談から権利関係の整理、改修・活用提案までをワンストップで支援します。建物の状態や立地特性、地域ニーズを踏まえ、売却・賃貸・利活用など最適な選択肢を共に検討します。



02 「貸したい」と「借りたい」のマッチング

使われていない空き家や店舗を、地域で活かしたい人へつなぐ橋渡しを行います。リノベーション前提のマッチングや、活動拠点・住まい・店舗など多様な活用を支援。所有者の想いと利用者の目的を丁寧にすり合わせ、長く続く活用へ導きます。

03 官民連携 掛川市とのタッグ

掛川市と連携し、空き家対策や地域活性の取り組みを推進しています。行政制度や補助金情報とも連動しながら、安心して相談できる体制を整備。地域団体・住民・専門家が協働する「地域主体の空き家活用」を支えています。



各地で空き家再生のプロジェクト進行中!

「愛宕下美術館」の リノベーション



昭和6年建築の旧愛宕下美術館を保存再生し、滞在型制作や展示の場へ。隣接空き家は「泊まれる美術館」として改修し、地域文化と交流の拠点を目指しています。



掛川駅前「松浦履物店」の リノベーション

掛川駅前の老舗履物店を改修し、歴史的佇まいを残したまま新たな拠点へ再生。地域や大学と連携し、交流や活動が生まれる場として活用されています。



空き家の相談は無料です。お気軽にご相談ください。

**NPO法人
かけがわランド・バンク**

〒436-0092 静岡県掛川市中町3-5 川村ビル 2F
0537-64-3121
<https://kakegawa-lb.jp/>



素朴な疑問にお答え

空き家Q&A

Q 相続した空き家、
まず何をすればいい?

A まずは現状把握から始めましょう。登記や固定資産税、建物の状態を確認することで選択肢が整理できます。売却・賃貸・活用などの判断は、その後も遅くありません。



Q 空き家を放置すると
どうなりますか?

A 老朽化による倒壊や景観悪化、近隣トラブルの原因になることがあります。管理が行き届かない場合は特定空家に指定され、税負担が増える可能性もあります。



Q 古い家でも
売れますか?

A 築年数だけでは判断できません。立地や広さ、リノベ前提で探す人のニーズによっては可能性があります。まずは査定や市場調査を行うことが第一歩です。



Q 解体した方が
いいのでしょうか?

A 解体には費用がかかり、更地にする固定資産税が上がる場合もあります。建物の状態や今後の活用方針を踏まえ、慎重に検討することが大切です。



Q 遠方に住んでいて
管理できません。

A ランドバンクの管理代行サービスや自治体の支援制度があります。定期巡回や草刈りなどを任せることでリスクを軽減できます。一人で抱え込まず相談することが大切です。



Q 空き家を地域に活かす
方法はありますか?

A 店舗やシェアハウス、移住者向け住宅など活用事例は増えています。空き家は負担ではなく地域資源にもなります。可能性を探ることが第一歩です。

