空き家対策における事例集

○民間事業者と連携した空き家対策の取組

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

令和3年3月

国土交通省

目次

課題		対応策	事業主体	連携先	ページ
空き家問題に関する住民への普及啓発	中心市街地における空き家問題の住民への普及啓発	学生と連携した空き家利活用の実践	CANVAS合同会社	市、大学	4
		高校生による空き店舗活用施設の運営と実態調査の実施	すみれリビング株式会社	市、大学、高校、商店街振興組合連合会	5
	新興住宅地における空き家問題の住民への普及啓発	勉強会の開催やパンフレット作成等による住民への周知	長野県司法書士会	県、市、住民自治協議会	6
空き家の発生抑制	高齢化に伴う空き家発生の抑制	自治会による空き家の発生予防と適正管理の実施（H30,R01）	一般社団法人チームまちづくり	市、自治会、弁護士、司法書士、税理士	7,8
		終活の啓発と地域による後見体制の構築（H30,R01）	特定非営利活動法人 ライフサポートセンターHAPPY	市、大学、高等専門学校、税理士事務所、法律事務所、社会福祉士・理学療法士	9,10
		エンディングノートの作成	神奈川県居住支援協議会	なし	11
	ニュータウンにおける空き家発生の抑制	住み替え前に住宅の改修設計、利活用方法の検討	洛西NTアクションプログラム推進会議 住宅・拠点関係ワーキンググループ	市、区役所、市住宅供給公社、UR都市機構、住宅金融支援機構	12
空き家の実態把握	空き家の特定事務の効率化	市民と協力した空家マップの作成	特定非営利活動法人 かけがわランド・バンク	市、特定非営利活動法人	13
		航空写真による空き家の判別と情報の一元化	国際航業株式会社	市、公益財団法人（建築士会）	14
空き家の流通の促進	空き家の売却の促進	空き家買取再販による所有者及び利用者のニーズへの対応	一般財団法人 下川町ふるさと開発振興公社	町、大学、金融機関、建設業協会、不動産業者、建築家	15
		買取再販による再価値化と所有者と利用者のマッチングの実施	公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会	任意団体（空家対策推進協議会）、一般社団法人（建築士会）、司法書士会、弁護士会、行政書士会、土地家屋調査士会	16
		信託を用いた保有スキームとマッチングサイトの構築	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	大阪市24区空き家相談窓口 きりう不動産信託株式会社	17
	空き家の購入の促進	居住ニーズの把握と敷地集約による整地の検討	高岡市空き家活用推進協議会	大学	18
		インスペクション・既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発	公益社団法人大阪府建築士会	府	19

目次

課題		対応策	事業主体	連携先	ページ
空き家の流通の促進	空き家の流通モデルの構築	空き家情報を収集・蓄積・分析・利用・マッチングできるプラットフォームの整備	株式会社T-Base-Life	株式会社（まちづくり）	20
		鉄道、金融と連携した流通モデルの構築（H30,R01）	東京都調布市	電鉄、信用金庫	21,22
空き家の利活用	活用可能な空き家の掘り起こし	パンフレットによる広報活動の実施	瀬戸内市移住交流促進協議会	市	23
		空き家パトロールの実施と空き家サブバンクの実施	栃木県小山市	高等専門学校、警察署	24
	市場流通の困難な空き家の利活用の促進	リノベーションによるシェアハウスへの転用	特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA	市、任意団体（空き家対策）、大学、短期大学、特定非営利活動法人	25
		空き家を解体し古材として利用	いすみラーニングセンター	市	26
	空き家バンクによる空き家の利活用の促進	データベースの開発、意向調査による実態把握、空き家バンクの情報提供	三重県大台町	商工会、株式会社（まちづくり）	27
		インスペクションやツアーの実施による物件の状態の明確化	三重県大台町	一般社団法人（古民家再生）、任意団体（空き家対策）、商工会	28
	空き家の民泊利用の円滑化	民泊利用のための検討とマニュアル作成	特定非営利活動法人 かけがわランド・バンク	市	29
		DIYによる低コスト化と民泊による転用	栃木県栃木市	建築士会、日本民泊適正推進機構	30
	空き家の住宅価値向上による利用の円滑化	複合シェアサービス型賃貸住宅による利用に向けた検討	株式会社九州経済研究所	市、建築士事務所、建築士事務所	31
		ワーキングツーリズムによる利用に向けた体制構築	離島百貨店推進協議会	町、電鉄、株式会社（人材）、株式会社（離島振興）、一般社団法人（観光協会）	32
		移住施策への空き家利用のための研修・手引きの作成	一般社団法人 全国空き家バンク推進機構	県、一般社団法人（地方創生）	33
	空き家の地域住民による利用の円滑化	地域コミュニティでの空き家利活用の試行によるマニュアルの作成	特定非営利活動法人 くらしまち継承機構	特定非営利活動法人（まちづくり）	34
		民間図書館としての利用	特定非営利活動法人 情報ステーション	市	35

目次

課題		対応策	事業主体	連携先	ページ
空き家の利活用	空き家の福祉利用の円滑化	福祉利用のための事例調査とマニュアルの作成	一般社団法人 かながわ福祉居住推進機構	県、市、大学、公益財団法人（福祉）	36
		福祉利用のための事例調査とマニュアルの作成	認定特定非営利活動法人 まちぽっと	区、大学、任意団体（居住）	37
		高齢者が所有する空き家の福祉的利用に向けた体制整備	一般社団法人 古家空家調査連絡会・社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会共同事業体	市、株式会社（コンサルティング）	38
	空き家の利活用の円滑化	既存利活用事例の評価検証と成果の可視化	ストックリノベーション研究会	県、大学、信用金庫	39
空き家の除却	空き家の除却の円滑化・解体資金の確保	寄附の受付による除却と跡地の売却	公益社団法人大阪府建築士会	市	40
		財産管理制度の利用と予納金低減に向けた実践	大阪府八尾市	弁護士会、公益社団法人（不動産協会）、一般社団法人（宅地建物取引業協会）、特定非営利活動法人（まちづくり）、特定非営利活動法人（住宅）	41
		残置物の再販流通ネットワークの構築	特定非営利活動法人Goodstock	市、大学	42
市街地の面的整備との連携が必要な空き家への対応	古い町割りにおける土地利用不全状態の解消	ランドバンクによる区画再編モデルの検討	特定非営利活動法人 つるおかランド・バンク	市、宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、行政書士会、司法書士、建設業協会、解体業、建築士	43
	借地上の空き家における土地利用不全状態の解消	借地上空き家の権利関係の整理による面的整備	今井産業株式会社	市、まちづくり協議会	44

◆各事例集の詳細については国土交通省のホームページに掲載
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html

「産」「官」「学」による、空き家流通及び利活用モデル構築事業（CANVAS合同会社）

連携：茨城県水戸市

課題と目的	①中心市街地において空き家空き店舗の増加が著しく状況の把握 ②空き店舗の増加を防ぐための事前抑制 ③流通していない空き家空き店舗を流通させること
取組内容	①中心市街地空き家空き店舗の調査・抑制 ②空き家問題を一般の人に理解いただく相談会 ③新たな事業を試せる場を提供し、空き店舗を使いの利活用方法を実践 ④SNSによる広報
成果	①学生による空き家調査 ②抑制のためのランチマップ作成 ③利活用アイディアを実践 ④空き家に関する相談会を実施

取組内容

●空き家・空き店舗調査
　茨城大学と協力し、人海戦術による空き家・空き店舗調査を実地

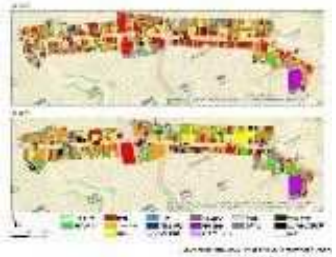
●抑制のための市街地活性化
　茨城大学の学生に中心市街地のランチのある店舗を調査し、インタビューさせマップや動画を作成

●利活用実践
　8月より利活用アイデア出し会議を含め18の利活用実践イベントを開催

●相談会
　起業に関するセミナー(1回)、空き家に関する相談会を実施。(2回)既存住宅状況調査、実践イベント(1回)空き店舗ツアー(1回)

成果

●調査マップ作成、公表
●ランチマップ作成、公表





●利活用実践　延べ591人参加
　※イベントにより起業し空き店舗利用者1名
●相談会　5人　既存住宅調査セミナー10人
　空き店舗ツアー25人　学生向けセミナー18人

商店街空き店舗対策の担い手強化・連携事業
（すみれリビング株式会社）

連携：岐阜県高山市

課題と目的	商店街店主の高齢化や後継者難によって、近い将来空き店舗問題に直結する可能性がある。その実態把握を行うことによって、空き店舗問題が深刻化する前に産学官で情報共有をし、解決策を推進する礎を築く。
取組内容	①地元高校生の活動拠点（インキュベーション施設）の設置　②空き店舗・事業承継実態調査の実施　③空き店舗・事業承継実態調査結果発表会・専門家講演　④③の産官学における共有（データの配布・課題認識）　⑤今後の展開（来年度の展望）
成果	商店街内に設けたインキュベーション施設によって、高校生の商店街に対する理解が深まった。弊社をはじめ、地元高校生、商店街、高山市（都市計画課）が、「商店街空き店舗・事業承継実態調査」の結果を共有することによって、現状の問題を把握することができた。これによって、解決策推進へと向かう礎が築かれた。

取組内容

①インキュベーション施設の設置
- 岐阜県立飛騨高山高等学校商業研究部生徒による開発商品販売、交流、空き店舗・事業承継実態調査への協力。
- 商店街理解。

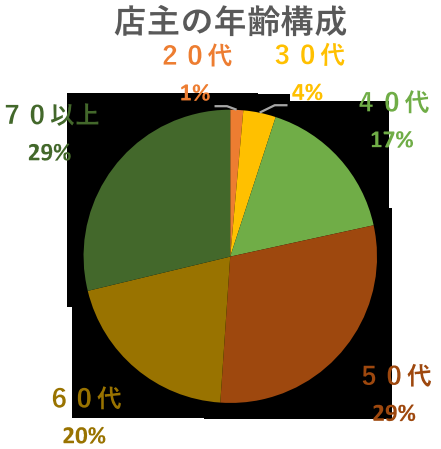
②空き店舗・事業承継実態調査の実施
- アンケートの作成（商店街振興組合連合会と質問項目の検討）。
- アンケートの配布・回収（岐阜県立飛騨高山高等学校商業研究部に委託）。
- アンケートの集計（すみれリビング㈱）

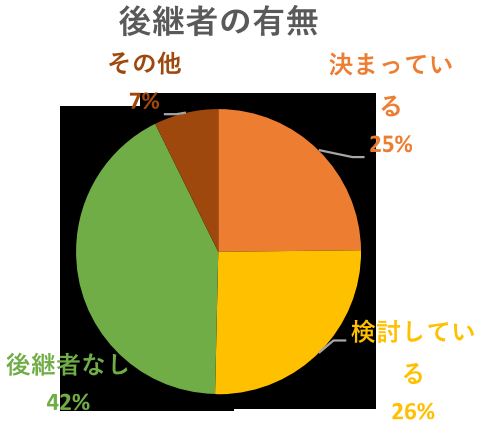
③空き店舗・事業承継実態調査結果発表会・専門家講演
- 結果発表会（すみれリビング㈱・飛騨高山高校商業研究部）
- 専門家講演（名古屋学院大学現代社会学部教授　古池嘉和）

④③の共有
- 高山市商店街振興組合連合会事務局、高山市都市計画課へのデータ配布

⑤今後の展開（総括）

高山市中心市街地商店街空き店舗化のリスク





近い将来、空き店舗問題が顕在化する可能性がある。
若い世代が商店街に興味・関心を持ち、出店しやすい環境づくりを、これまでの連携・協力関係を維持しながら推進したい。

“負”動産から“富”動産へ!!ステップアッププロジェクト（長野県司法書士会）

連携：長野県

課題と目的	近い将来、3軒に1軒が空き家という予想を見据え、まだ空き家問題が深刻でない振興住宅地をモデル地区に選定。空き家予備軍を“負”動産ではなく“富”動産にするための思考を育てる。住民自治協議会とともに、住民の空き家問題に対する意識を高め、相続登記の促進等事前対策を促すことで、空き家化予防（中古住宅等）の流通につなげ、ふるさとの維持・活性化を目指す。
取組内容	・当会と県並びに市及び住民自治協議会との連携強化。 ・空き家問題の啓発パンフレットの作成並びに地域住民・地区役員会等における周知活動の実施。 ・空き家対策連続講座「住民学校」の開催及び相談会の同時開催。 ・「空き家問題から考える未来の地域づくり」をテーマにしたシンポジウムの開催。
成果	①県・市・住民自治協議会と司法書士会の相互理解と連携体制の構築 ②空き家対策連続講座「住民学校」の開催　③啓発パンフレット1～10までの作成及び配付 ④「住民学校」と並行した相談会の実施　⑤啓発シンポジウムの開催

・連続講座「住民学校」の開催

第1回 令和1年11月17日（11人）　第4回 令和1年12月22日（18人）
第2回 令和1年11月24日（13人）　第5回 令和2年　1月26日（29人）
第3回 令和1年12月　8日（12人）　第6回 令和2年　2月　2日（31人）
（　）内は参加員数

・相談会の実施

計4件の相談
・身寄りのない叔母亡きあとの問題
・亡母の兄妹が住んでいる亡母名義の建物　など

・シンポジウム
空き家の問題から考える未来の地域づくり

令和2年2月16日（日）長野市川中島町公民館にて開催
・基調講演テーマ「空き家の活用で街を元気に」中川寛子先生
・パネルディスカッション　テーマ　「解決！空き家問題」（95人）

住民学校



広報チラシ・パンフレット制作



「自治会」×「NPO等」による空き家対策等マネジメント事業
（一般社団法人チームまちづくり）

連携：東京都八王子市

課題と目的	良好な住環境を有する郊外戸建住宅地を対象に、地域コミュニティの主体である「自治会」が「NPO等」と連携して、空き家の発生予防・適正管理・利活用に能動的に取り組む持続的かつ実現可能なモデル（案）を構築する。
取組内容	①空き家対策に関する全居住者アンケート調査と個別ヒヤリング、②空き家実態調査と空き家所有者アンケート調査、③空き家予防セミナーと個別相談会、④先進事例ヒヤリングと意見交換会、⑤啓発パンフレットの作成など。
成　果	①全居住者アンケート調査、空き家実態調査等の集計分析に基づき、「自治会」や「NPO等」が行う空き家対策の内容把握、②空き家予防セミナー・個別相談会・個別ヒヤリングの開催、③「自治会」と「NPO等」の役割を考えるパンフレットの作成、④「自治会」と「NPO等」が期待される空き家対策事業モデル（案）の作成、⑤空き家予防パンフレットの作成。

◆取り組み内容

1 空き家対策の全居住者アンケート調査と個別ヒヤリング

郊外戸建住宅地（北野台住宅地約1900世帯）の居住者に自治会、NPO等が行う空き家対策に関するアンケートを実施。

2 空き家実態調査と空き家所有者アンケート調査の実施

現地調査等を踏まえて推定空き家リストを作成し、登記簿情報等から空き家所有者アンケート調査と空き家マップを作成。

3 空き家予防セミナーと個別相談会の開催

「元気なうちの空き家対策」を啓発するため、空き家の発生予防セミナーと個別相談会を開催し居住者の関心事を把握。

4 アンケート調査等を踏まえた自治会等との意見交換

居住者アンケート調査、空き家実態調査等を踏まえ、自治会やNPO等が行う空き家対策について検討。意見交換を実施。

5 事業モデル（案）の作成と啓発パンフレットの作成

上記の取り組み等を踏まえ、自治会及びNPO等が行うことが期待される事業モデル（案）と啓発パンフレットを作成した。

◆主な成果物

◆「自治会」が行うことが期待される空き家対策の事業モデル（案）



◆自治会とNPO等の役割を考えるパンフレット



◆空き家の発生予防「家族信託」パンフレット



◆空き家の発生予防セミナーのチラシ



自治会等による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業（一般社団法人チームまちづくり）

連携：神奈川県逗子市
東京都八王子市

課題と目的	郊外戸建住宅地を対象に「問題対処型空き家対策」から「事前予防型空き家対策」への転換を図るため、自助と地域助（互助・共助・公助）の連携で空き家の予防と適正管理を行うモデル事業を実施する。
取組内容	事業１　「空き家予防実践ガイドラインー10の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成と啓発 事業２　自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業の実施と評価
成果	1「自ら行う空き家対策（自助）」と「地域で行う空き家対策（共助）」の両面からガイドラインを作成した。 2 郊外戸建住宅地をモデルに、地元主体・行政支援の「空き家の予防＆適正管理事業」を試行した。

【取組内容の概要】

事業1「空き家予防実践ガイドラインー10の事例で解る元気なう ちの空き家予防対策」の作成と啓発（逗子市・八王子市）

高齢単身・高齢夫婦世帯が、相続時など将来に備えた「空き家の発生予防」を元気なうちに行えるようガイドラインを作成し、セミナー等を開催して普及啓発を図る。

1-1 空き家予防の取り組みに関するヒヤリングと分析・類型化

八王子市めじろ台住宅地及び逗子市グリーンヒル住宅地の皆様から空き家予防の取り組みをお聞きし、分析・類型化を実施。

1-2「空き家予防実践ガイドラインー10の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成

上記ﾋｱﾘﾝｸﾞ等を踏まえ、元気なうちに行う我が家を空き家にしないための具体的対応策を10の実践事例にまとめたガイドラインを作成。



空き家予防ガイドライン

1-3 空き家予防対策実践セミナーの開催

逗子市で開催。

事業2 自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業の実施と評価（逗子市グリーンヒル住宅地）

自治会が、高齢居住者や空き家所有者等と協力して、住宅地の空き家予防と適正管理を実践。


グリーンヒル住宅地での会合

2-1 空き家予備情報・空き家情報の収集整理（空き家リスト等の作成分析）

2-2 「空き家情報登録制度」及び空き家の「見守り」・「緊急時の対処ルール」の整備

2-3 自治会と高齢居住者等との連携による「空き家の発生予防」への取り組み

2-4 自治会と空き家所有者等の連携による「空き家適正管理事業」の試行

2-5 各事業の考察・評価と啓発パンフレットの作成

「元気なうちの空き家予防対策の実践」で住み継がれる価値ある住宅地に！

終活プランの相談窓口開設と委任契約をもとにした終活プランの実行による自宅の空き家化防止（特定非営利活動法人ライフサポートセンターHAPPY）

連携：宮崎県都城市

課題と目的	終活プランの作成相談と実行支援により自宅の有効活用を図る
取組内容	①相続までを見据えたライフプラン（終活プラン）の相談場所を作る②自己決定して作った終活プランを実行し、適時適正に自宅の利活用を図る方法を策定する③事業の広報
成果	①相談窓口「終活案内所」の開設②終活プランの委任・実行できるシステム策定③持ち家の利活用についてのアドバイス資料の策定④HAPPYセミナー、イベントでの情報発信



＜HAPPYの考える空き家対策事業の基本＞

①

地域の調査を兼ねて広報と理解獲得にあたります



②



＜参加者の問題意識が深まりました＞

①

まずは拠点を作ります



相談窓口づくり

②

連携専門家が必要資料を策定します

社会福祉学博士
シニアからのライフステージとそのステージごとの関与先や必要事項

弁護士
見守り契約、自ら希望する後見人、自宅の処分等ライフステージに応じて必要な契約実行上の注意点

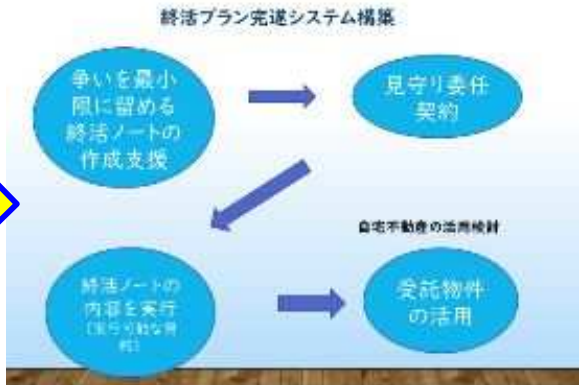
不動産鑑定士 宅建士
自宅不動産の相場見極め資料と譲渡時の必要事項

税理士
自宅の利活用を図るうえで、税務上適時判断ができる・適正な手続き資料

警察OB（県友会会員）
見守り中に詐欺や押し売り等の被害から守る対策
見守り時の注意点

＜専門家部会＞

③



＜この流れがの大方ができました＞

「地域見守り」と「地域後見」による空き家の発生抑制
（特定非営利活動法人ライフサポートセンターHAPPY）

連携：宮崎県都城市

課題と目的	「見守り」から「成年後見」「遺言執行：相続完了」までを当法人が受託契約し、地域コミュニティで組織した「（安心・安全）A＆Aメンバー」により実行することで、地域の空き家や空き地の発生を抑制する。
取組内容	①地域見守り組織の充実　②終活プラン作成の啓発と終活相談の活用促進 ③「未来のまちデザインコンテスト」開催　④専門的知見からのケース会議 ⑤「地域で行う後見システム」体制の構築
成果	・対象地区において、地域見守り活動を担う「（安心・安全）A＆Aメンバー」が組織され、地域の高齢者宅への声がけや情報収集がなされた。 ・関連機関との連携を図るための情報伝達フローを作成し、共有できた。 ・地域見守り活動における重要聞き取りフローや優先順位を決める対応トリアージを作成した。 ・「まちづくりデザインコンテスト」を実施し、本事業を広く市民に広報したほか、人口減少時代の町の在り方についての問題提起ができた。 ・地域見守り「A＆Aメンバー」の養成講座の講義テキストを作成した。 ・専門家による個別事案への対応例が蓄積された。


理想のまち考えよう　都城のＮＰＯ法人がコンテスト

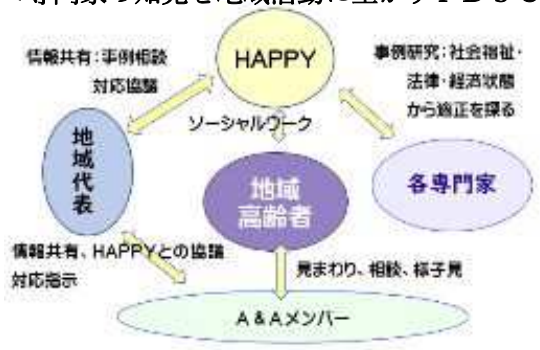
＜地方新聞・デジタル新聞に掲載＞

取材をもとに、記事の内容も本事業の趣旨を捉え、きちんと整理した形で市民に伝えられた。

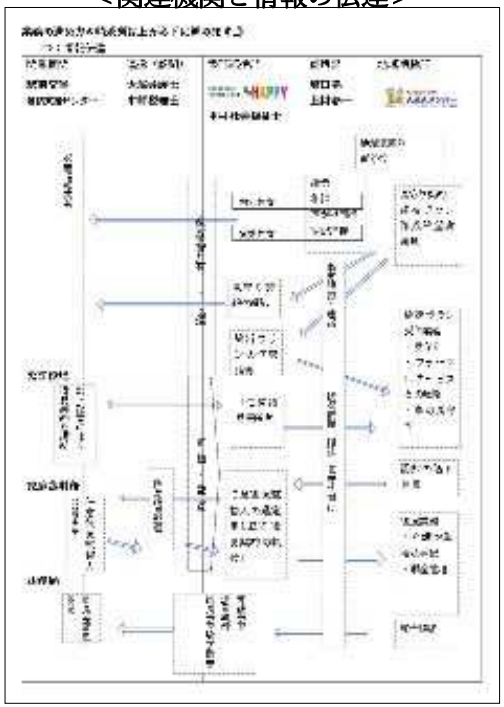
＜Ａ＆Ａメンバーの研修の様子と証明用名札＞



＜専門家の知見を地域活動に生かすＰＤＳＣ＞



＜関連機関と情報の伝達＞



家族で考える空き家予防～空き家所有者向けエンディングノート作成・活用事業～（神奈川県居住支援協議会）

連携：神奈川県逗子市
神奈川県二宮町

課題と目的	神奈川県は、急激に高齢化が進むことが見込まれており、今後は、現在住宅を所有している高齢者に対して、空き家化の抑制が課題である。 こうした県の特徴等を踏まえ、現在住宅を所有している高齢者に対して、将来、所有者不明の空き家が発生させないよう認識を深めてもらうことを目的とする。
取組内容	・空き家発生抑制のための資料（エンディングノート）作成 ・上記資料を活用したセミナー・相談会の開催（同内容で2地域）
成果	・空き家予防の資料「空き家にしない“わが家”の終活ノート」を作成 ・上記資料をテキストに、空き家予防セミナーと相談会を開催（逗子市、二宮町）

取組内容

○作成会議の開催（3回）

協議会会員からメンバーを抽出し構成
・司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、
　不動産団体、フィナンシャルプランナー、市町村
第2回会議からオブザーバーとして横浜地方法務局も加わる。

○所有者向けエンディングノート「空き家にしない“わが家”の終活ノート」作成

○「空き家予防セミナー・相談会」開催

・逗子市、二宮町で開催
・上記ノートをテキストとして活用



成果物

『空き家にしない“わが家”の終活ノート』



読んでほしい方（所有者、相続人等）ごとに内容を分け章立てを工夫。分かりやすく、かつ実用的な内容とした。



空き家を放置しない住み替えを促進する中古住宅流通モデルの開発と普及
（洛西NTアクションプログラム推進会議住宅・拠点関係ワーキンググループ）

連携：京都府京都市

課題と目的	本事業は、住み替え前に現在の住宅の利活用方法を事前に検討しておくことで、空き家の発生を抑制することを目的としたものである。
取組内容	空き家の発生抑制に資する既存住宅の改修設計手法の開発と普及 住宅改修や住み替えを予定する居住者・空き家所有者に対する相談体制の検討
成果	（1）ニュータウンの魅力と課題を踏まえた改修設計案の作成 （2）リバースモゲージセミナー・相談会の開催 （3）ニュータウンでの住まい方リーフレットの作成

①洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた住宅の改修設計案の作成

・築40年を迎える住宅が増加し、将来の住まいに漠然とした不安がある。
・人生100年時代において、現在の住宅に住み続けるための早めの備えを啓発する。
・片付けや改修などの早めの備えは、将来の売却・賃貸等の活用にもつながる。

②居住者や空き家所有者に対する相談体制の検討

・人生100年時代におけるニュータウンでの住まい方リーフレットを作成した。
・住宅インスペクション会社が「住宅のよろず相談」を担う仕組みを検討した。
・住宅金融支援機構と連携し、リバースモゲージセミナーを開催した。
・UR都市機構と連携し、NT内でのUR賃貸住宅等への住み替えについて検討した。

その他、宅建業者・不動産事業者・建築設計事務所・工務店等との連携手法の検討、戸建住宅インスペクション動画作成、相談会訪問前に住み替え意向を検討する質問票、ホームページの開設などを実施した。



人生100年時代におけるニュータウンでの住まい方リーフレット

洛西ニュータウンの魅力と課題を踏まえた「そと」につながる郊外住宅の提案

庭につながる、人につながるというコンセプトで、子育て期の暮らし、高齢期暮らし、訪問医療介護サービスを受ける暮らしという暮らし方を想定し、
①間取りを変更しない改修設計、
②間取りや設備の移設を伴う改修設計（耐震補強あり）
を作成した。



訪問医療介護サービスを受ける暮らし（間取りの変更・耐震補強あり）



子育て期の暮らし（間取りの変更なし）　高齢期の暮らし（間取りの変更あり）

小学校区別空き家マップ作成事業
（特定非営利活動法人かけがわランド・バンク）

連携：静岡県掛川市

課題と目的	空き家問題の解決には、画一的な問題解決の手法はなじまない。地域ごとの状況に合わせ、地域住民が自分事として主体的に解決する為の事業である
取組内容	①空き家調査（現状把握） ②空き家所有者への意向調査 ③GISマップ作成 ④得られた情報から調査地域ごとの街づくり計画（案）の策定
成果	①調査結果を載せたGISマップ ②空き家調査手法のマニュアル ③各地域ごとの空き家問題解決を鑑みた街づくり計画（案） ④空き家問題に関するプレーヤー、リーダーの創出

取組内容

事前準備

・空き家調査地域の選定・ＧＩＳマップ（市役所マップ）の導入・調査項目の検討（チェックシート作成）・調査チームの編成

現地調査

・調査日程、調査工程の作成・調査機器準備・現地調査・記録

集計・マップ化

・集計（オンライン、書面）・所有者への意向調査・ＧＩＳマップ作成

活用・フィードバック・更新

ＧＩＳマップの公表・地域ごとの街づくり計画（案）策定・マニュアル化

主な成果物



・空き家の住所、所有者、意向、老朽度等のデータを載せたＧＩＳマップ（非公開含む）

・空き家調査に臨むためのマニュアル　現在作成中

・空き家調査に必要な各帳票類

・空き家調査後の所有者への意向調査

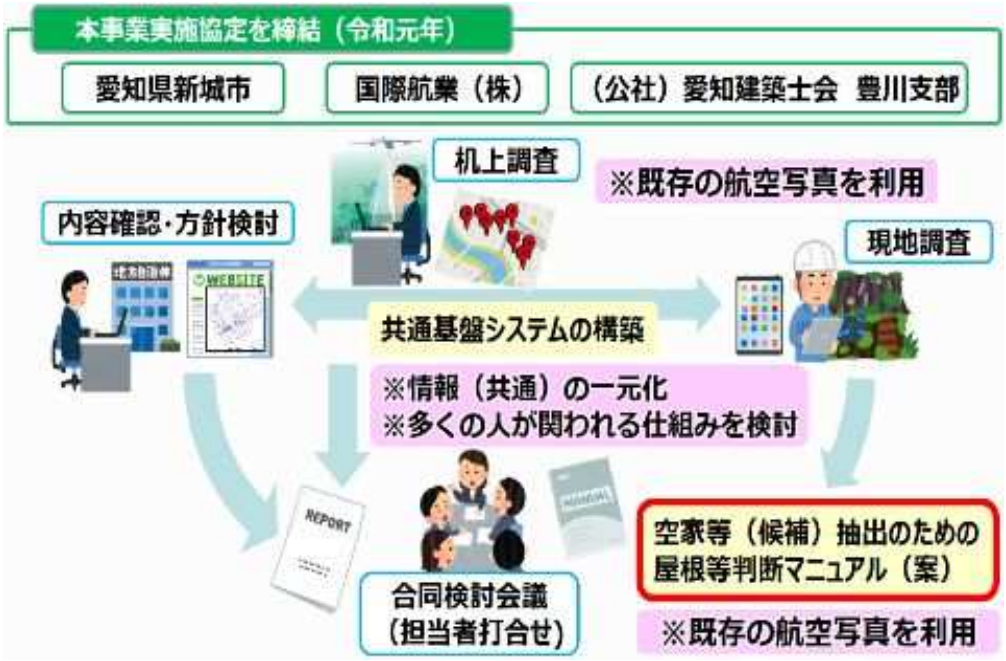
・空き家調査の意向調査を踏まえた地域ごとの街づくり計画（案）　現在進行中



空家等（候補）抽出の半自動化に向けた屋根等判断方法のマニュアル化および市民協働による対策事業（除却・利活用等）を支援する共通基盤システムの構築（国際航業㈱）

連携：愛知県新城市

課題と目的	・空家等（候補）情報が増加・複雑になる一方で、人手や連携が不足している。 ・空き家所有者や市民からの相談等に、より円滑に対応し事業を促進するため、業務全般の効率化および市と専門家団体等の連携強化・ナレッジマネジメントが必要である。
取組内容	取組ア.…既存の航空写真（実体視）を利用した空家等（候補）の抽出 取組イ.…対策事業（除却・利活用等）を支援する共通基盤システムの構築
成果	取組ア.成果…航空写真（実体視）による空家等（候補）の抽出手法が一定の有効性を示した。 ⇒航空写真（実体視）・GISを用いることで、客観性・公平性・悉皆性を確保した机上調査を実施した。 ⇒机上調査による抽出の7割以上（※）が現地において「空家等（候補）である」と判定された。 （※現地にたどり着けない、公道外観目視で判断できない、解体済などの「判定保留」を除く。） 取組イ.成果…情報を一元化する共通基盤システムの基礎を構築した。 ⇒空家等（候補）の調査や基本情報の共有（閲覧管理・更新）が可能となった。（※個人情報を除く。）





・・・本モデル事業での成果

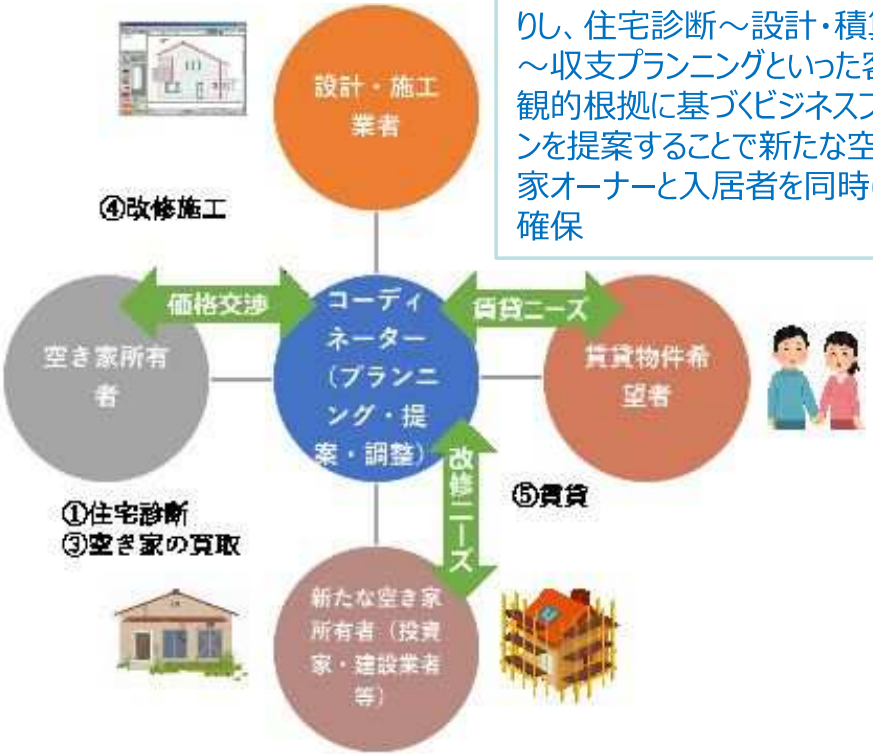
小さな町ならではのニーズ先取り・企画提案型空き家流通加速化事業
（一般財団法人下川町ふるさと開発振興公社）

連携：北海道下川町

課題と目的	空き家の需給ミスマッチ解消のため、企画提案型空き家ビジネスの構築により空き家の流通加速化を目指す
取組内容	・ステークホルダーのニーズを先取りした企画提案型空き家ビジネス構築に向けた検討 ・最新テクノロジーとSNSを活用した進化形空き家バンクの構築
成果	・企画提案型空き家ビジネスの有効性を確認できた ・新たな空き家オーナー候補として有望な不動産投資家に対するアプローチができた ・空き家の全体像を把握し、進化形空き家バンクを構築することができた

①企画提案型空き家ビジネスの検討（実証）

ステークホルダーの意向を先取りし、住宅診断～設計・積算～収支プランニングといった客観的根拠に基づくビジネスプランを提案することで新たな空き家オーナーと入居者を同時に確保



②最新テクノロジーとSNSを活用した進化形空き家バンク構築

360度カメラ映像、CG加工改修イメージ、移住者の声(Youtube)、生活情報提供といったコンテンツの提供により、遠隔地でも移住先の生活ぶりをイメージすることが可能

■しもかわ空き家バンク（WEB版）



■しもかわ空き家バンク（FB版）





流通困難物件に対する買取マッチングサービス「空き活」の構築
（公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会）

連携：和歌山県

課題と目的	・空き家を手放したいという相談物件は不動産価値の低い物件が多い。 ・早期処分の解決策として、買取事業者等による寄付受けや低額売却対応の買取サービスを充実させる。
取組内容	①県内全域で開催される相談会への参加・協力 ②相談物件の選別・査定 ③買取サービスを行う事業者等の拡大 ④買取体制強化のための購入者サポート
成果	・県内で初となる、行政と関係専門家団体が協力した不動産フェアの実施 ・買取希望案件65件、うち買取マッチング成立2件（空き家なんでも相談会含む）

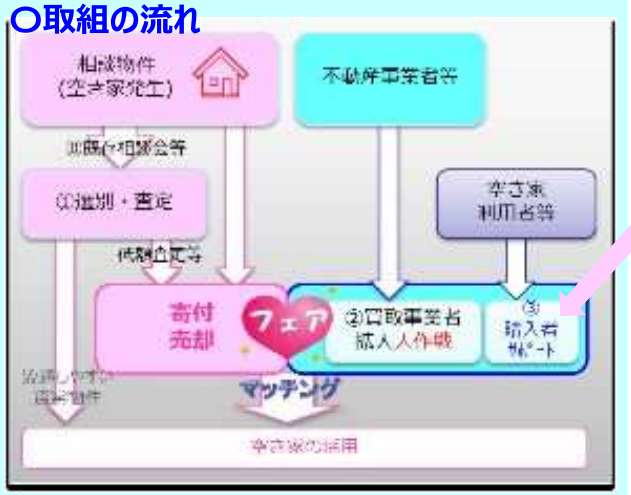
○相談ブース



○セミナー



○取組の流れ



○不動産フェアの取組詳細

(共催：和歌山県空家等対策推進協議会)

A.専門家による無料相談

　不動産関係、法律関係、建築関係の専門家、金融機関、行政担当者とともに実施(当日14件)

B.各種セミナー

1)中古住宅・空き家を買いたい人向けセミナー

2)空き家を使ったビジネスを考えませんか？

3)宅建業の開業支援セミナー

　(来場者計1人)

○不動産フェア「空き活」の開催



密集住宅市街地の空き家対策に関する実証調査／事例整理
（一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会）

連携：大阪府大阪市

課題と目的	密集住宅市街地に多くみられる「流通性の低い空き家」の相談から解決支援の実務等を通じ、密集住宅市街地の空き家対策における支援選択肢の拡大のための実証調査等を実施し、そこで得られた事例や過去の事例を調査して整理する。
取組内容	①空き家問題解決支援　②事例の整理、ノウハウの研究　③空き家対策事例の調査　④先駆的モデル事業の検討、専門家連携、実証調査　⑤マッチングサイトの制作
成果	①空き家問題解決支援の実施　②借地や長屋の空き家対策、相続放棄と空き家管理・空き家対策等を研究・ランドバンク事業の研究　④ホワイトナイトによる空き家問題解決事業の検討、大阪弁護士会空き家PTとの連携強化　⑤流通性の低い空き家のマッチングサイト「空き家ひろば」の立ち上げ

密集住宅市街地における代表的な課題

- 相続登記未了：相続人間の合意形成の問題や認知症
- 借地権付建物：　売却、賃貸活用、借地契約の終了
- 長屋：　除却と切り離し、改修
- 老朽化：除却、補修・改修
- 狭小道路（又は接道なし）：除却と集約、活用

「空き家対策における専門家連携」ヒアリング＆意見交換

●11月7日
弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：借地、長屋に関する問題解決困難事例
● 2月7日
弁護士会空き家問題対策検討委員会より招聘
テーマ：①相続放棄と管理責任
②財産管理制度

集約や保有に関する調査

●市町村による隣地買取等支援制度
●都市農地利用等（保有）

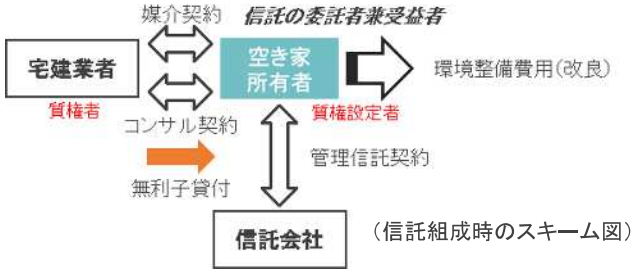
大阪弁護士会と連携した解決困難事例への対応

ランドバンクの研究

●10月1日不動産業実践セミナー聴講
「ランドバンクによる空き地空き家問題解決と新しい不動産業の道ー山形県鶴岡市ー」
●11月22日ランドバンク研究会
アメリカランドバンク制度の概要と日本版構想
講師：司法書士総合研究所業務開発研究部
●2月21日つるおかランドバンクを視察

先駆的モデル事業の検討

ランドバンクの保有・改良機能を信託で代用するスキーム



（信託組成時のスキーム図）

- 空き家所有者は対象不動産を信託し、宅建業者は受益権担保に資金を提供する。
- コンサル契約に基づき空き家を売却するための環境整備を行いつつ、不動産業者が売却活動（媒介業務）を実施する。
- 出口戦略に問題なければ、長期間の保有も可能である。
- 空き家所有者が売主となって売買契約を締結し、売買の取引直前に信託契約を終了する（空き家を受益者に返還して売買の取引を完了する。）。

売れない・貸せない空き家のマッチング「空き家ひろば」

大阪市の流通性の低い空き家のマッチングサイトを開設



http://akiyahiroba.jp/

＜令和元年2月運用開始＞
流通性の低い空き家の出口戦略に活用

スポンジ化が進む旧市街地への居住誘導を目指した、敷地整序型による居住スタイルの提案（高岡市空き家活用推進協議会）

連携：富山県高岡市

課題と目的	課題①：自治体・自治会・協議会が連携した空き家の実態把握手法のエリア拡大 課題②：都市の将来を担う若者世代の「地縁」を要因とする居住地決定の動向把握不足 課題③：若者世代の居住ニーズと旧市街地の供給不動産とのギャップによるスポンジ化 課題④：敷地整序によって創出される居住地での住まいのイメージ形成不足 →目的1…居住地の詳細な実態把握をすることで居住ニーズや市場可能性を考察する →目的2…不整形な敷地を整序することで創出される居住地での居住スタイル（＝まちなか暮らし）を提案することで旧市街地の不動産市場活性化の契機とする
取組内容	旧市街地における実態把握と実践的施行を並行して実施 実態把握→各主体が連携した空き家等の立地特性／居住地決定と地縁の関係性を把握 実践的試行→勉強会形式による居住ニーズの把握とそれに対応した敷地整序型の新たな居住スタイルを提案
成果	◆実態把握の調査結果・考察　◆間口狭小・奥行長大な複数敷地を単位とする住まいの設計提案 ◆上記提案を情報発信する冊子「まちなか暮らしの手引き」の発行





左/まちなか暮らし塾のチラシ（新しい住まいを検討中の市民対象）
上/間口狭小の空き家等が集積したモデル敷地を対象に提案作成
右/20-80歳代まで幅広く参加し、世代ごとの居住ニーズを把握した









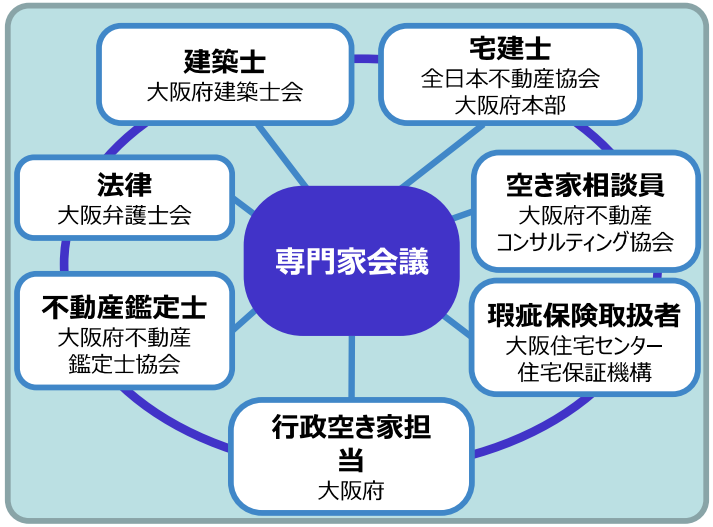
上/まちなか暮らしの2つの提案

空き家等既存住宅流通市場活性化に資するインスペクション等普及啓発事業（公益社団法人大阪府建築士会）

連携：大阪府

課題と目的	○空き家の発生抑制には既存住宅の流通促進が必要であり、そのためには売主・買主が安心して取引できるよう、建物状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険の普及が不可欠だが、普及は限定的。 ○消費者及び宅建業者に建物状況調査等の意義やメリットを正しく理解してもらい、普及させることを目的とする。建物状況調査等の普及により、既存住宅の査定が明確化し流通が活性化することで、空き家発生の抑制を目指す。
取組内容	○専門家会議を設置し、普及啓発ツール作成及びセミナー開催のための具体的検討を行う。 ○建物状況調査等の普及啓発ツールを作成し、消費者向け・宅建業者向けセミナーを開催する。
成果	○専門家会議の設置・開催　○アンケート調査による課題の把握　○セミナーテキストの作成 ○消費者向けパンフレットの作成　○消費者向け、宅建業者向けセミナーの開催

◆インスペクション普及啓発専門家会議の設置

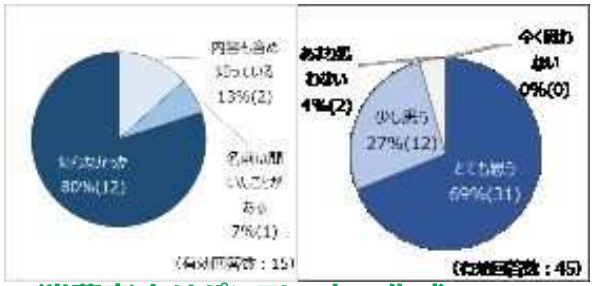


◆消費者向け・宅建業者向けセミナーの開催

受講対象者	開催日	来場者数
消費者	令和2年1月28日	29名
宅建業者	令和2年2月13日	218名

◆アンケート調査の実施

●建物状況調査をご存じですか　●調査してよかったですか



◆消費者向けパンフレットの作成

建物況調査・瑕疵保険のメリット等をわかりやすく説明したパンフレットを作成

■配布先

府内43市町村及び府内宅建業者約13, 800事業所等に配布して、顧客説明時の活用を促した。



◆宅建業者向けセミナーテキストの作成

セミナーテキストを専門家会議メンバーが執筆

「建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険活用ガイド」全72ページ



■主な記載項目

①建物状況調査の概要
②建物状況調査報告書の見方
③宅建事業者の役割
④改正民法による売主責任と建物状況調査の役割
⑤既存住宅売買瑕疵保険の概要
⑥瑕疵保険の支払事例
⑦建物状況調査報告書の事例

■工夫したポイント

①調査報告書に「建築士の所見」の添付を提案
売主・買主の判断材料として、劣化事象の原因、修繕概算費等を調査建築士が記載する「建築士の所見」を調査報告書に添付を提案
大阪府建築士会では、令和2年4月から実施予定

②具体事例の紹介
理解しやすいよう、調査報告書や瑕疵保険の実例を紹介

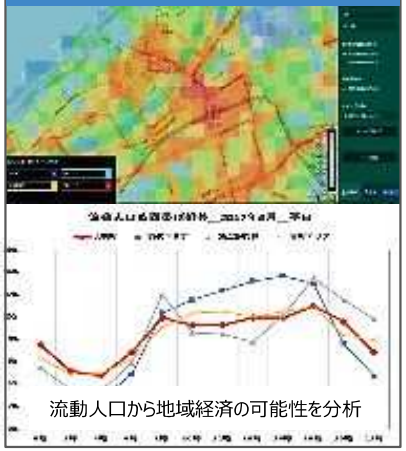
③民法改正による建物状況調査の役割を解説
宅建業者の関心が高い民法改正に絡めて、建物状況調査の重要性を弁護士が解説

万代・天明町・沼垂エリアリノベーション事業
（株式会社T-Base-Life）

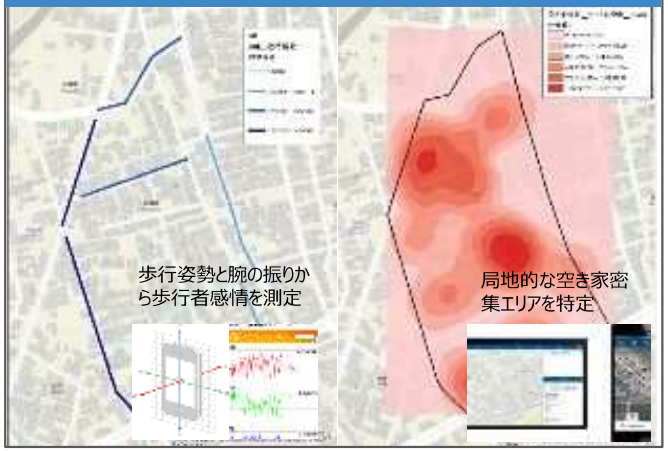
連携：新潟県新潟市

課題と目的	中古住宅の流通促進を目的に、空き家市場に求められる価値を可視化させ、魅力的な空き家市場を形成すべく、所有者と利用者のマッチング機会を高める手法（仕組み）を開発する
取組内容	①地域動向調査　②プラットフォーム整備　③マッチング手法開発
成果	①地域を回遊する消費者動向の把握　②キーパーソン・空き物件・産業構造調査　③シンポジウムの開催　④空き物件の実験的活用　⑤WEBプラットフォームの構築　⑥空き家活用の戦略的提案

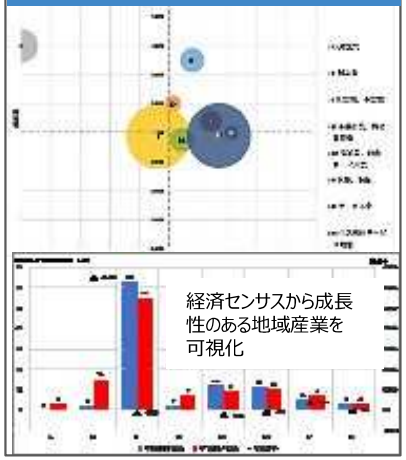
① 地域を回遊する消費者動向調査



⑥ 空き家活用の戦略的提案



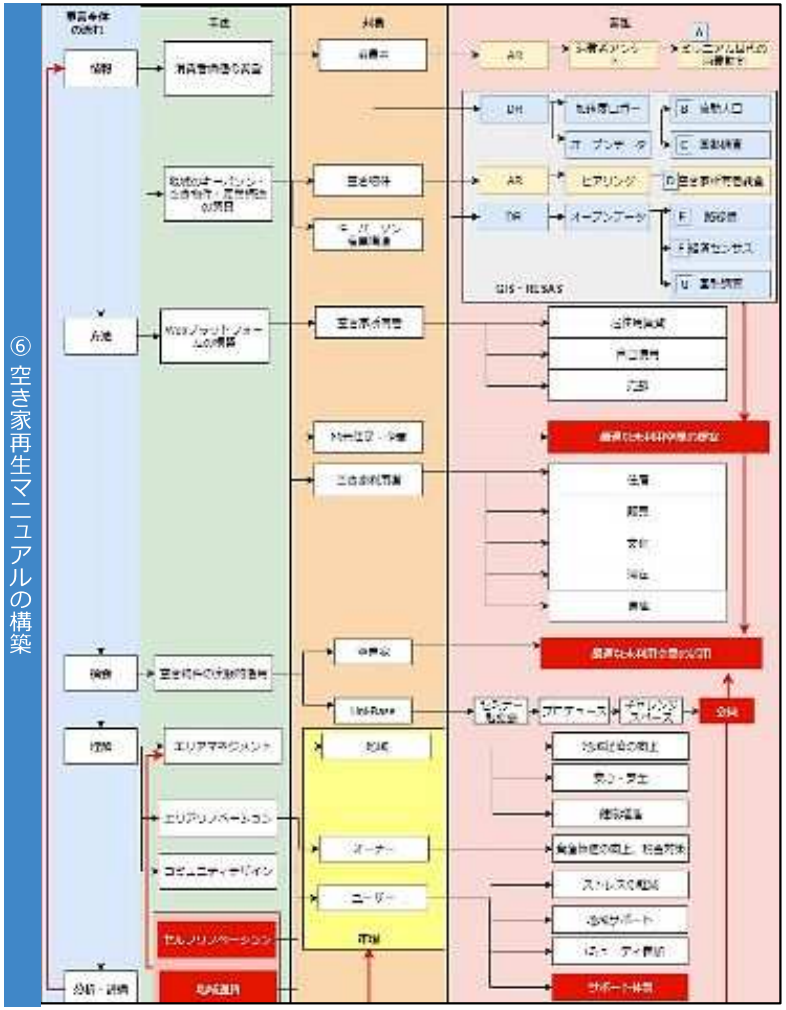
② 空き物件・産業構造調査



⑤ WEBプラットフォームの構築



⑥ 空き家再生マニュアルの構築



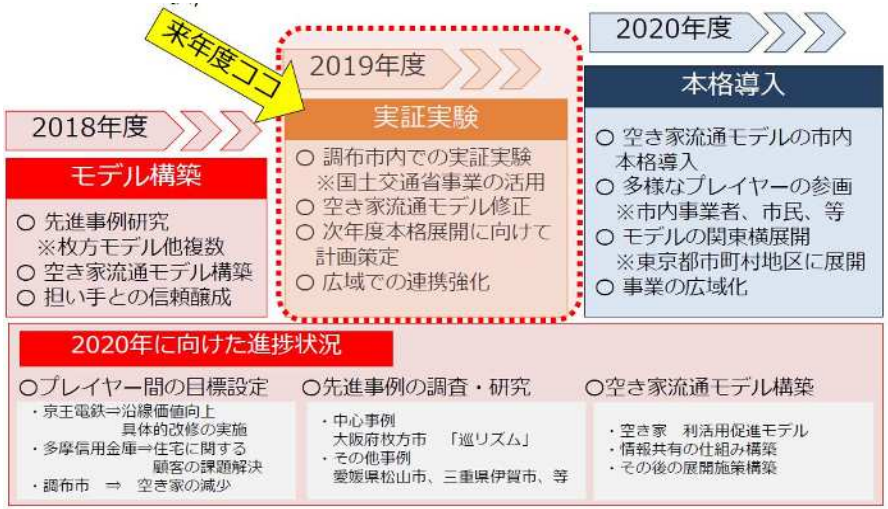
調布市における空き家流通促進モデルの構築（東京都調布市）

課題と目的	首都圏においても増加傾向の空き家予防の課題を背景に，「空き家の新たな市場流通の可能性」について，市場価値の高い首都圏ならではの長所を活かし，空き家の発生抑制に着目した地域特性に基づくプラットフォームの構築を目指す。
取組内容	新たな市場流通の推進と利活用の可能性を検討し，行政をはじめ，地域のインフラを担う各事業者と共に検討と協議を重ね，具体的な構想を策定。
成果	・3年を全期間とした事業構築ステップ。 ・「長期プラン」及び「2019年度アクションプラン」を策定。

1．事業構築ステップ案
（新たな情報共有体制と連携構築に向けた取組）

⇒ 本事業では，今後の調布市空き家流通 モデル構築に向けて，本年度を含む３か年計画を策定した。３か年計画における基本的な考え方は，以下の3点である。

1．単年度ではなく，３年全体で考える
2．3年間においてテストマーケティングを行う
3．行政，金融，電鉄の役割分担を変化させていく

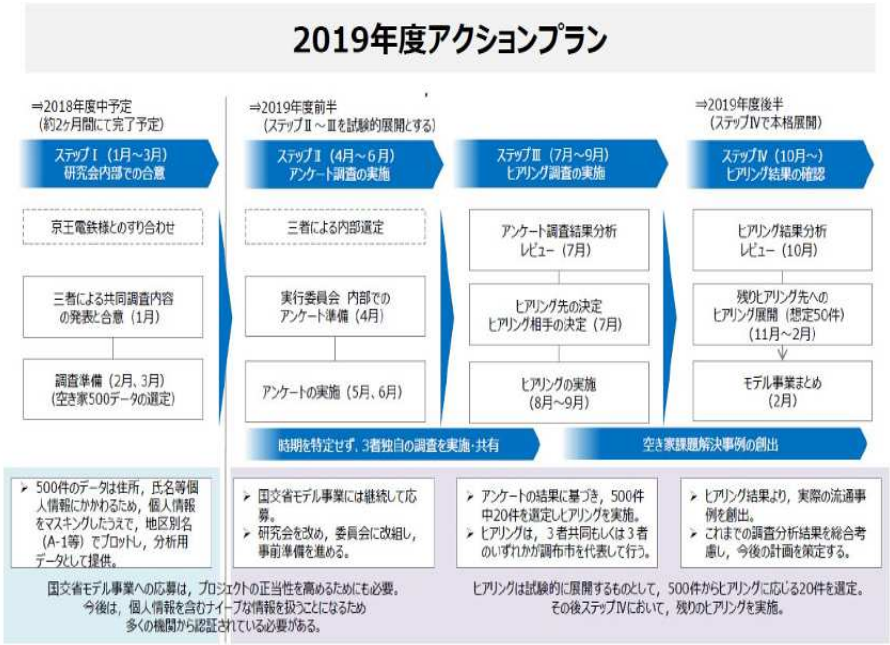


2．2019年度アクションプラン

本事業は，最終的に民間事業者による空き家の抑止を目指す

【2019年度事業のポイント】

⇒年度を通じて，本事業の調布市，京王電鉄，多摩信用金庫の3者間の連携を強化し，かつ具体的な事業を開始する。



調布市における空き家流通促進モデルの構築（東京都調布市）

課題と目的	首都圏においても増加傾向の空き家予防の課題を背景に，「空き家の新たな市場流通の可能性」について，市場価値の高い首都圏ならではの長所を活かし，空き家の発生抑制に着目した地域特性に基づくプラットフォームの構築を目指す。
取組内容	新たな流通促進の推進と利活用の可能性を検討し，行政をはじめ，地域のインフラを担う各事業者と共に検討と協議を重ね，具体的な構想を策定。
成果	・3者の情報共有を目的とした委員会組織の構築。実施協定の締結，共通ルールの作成など。 ・追跡調査，不動産基礎調査等により，検証事例の発掘及びアプローチ手法の設計を実現。

1．事業構築ステップ案
（新たな情報共有体制と連携構築に向けた取組）

⇒ 今後の事業に向けた課題は，出来上がった仕組み「流通モデル構築委員会」において扱う空き家数の増加及び流通への復帰率向上である。

■ 事業全体では，本年度を含み３年を全期間としてステップを設定。

■ １年目は先進事例研究からのモデル構築。２年目で実証実験をテーマとして位置づけ，３年目で現在のスキームの本格展開へ進むプランを策定した。



2．2020年度アクションプラン

本事業は，最終的に民間事業者による空き家の抑止を目指す

【2020年度事業のポイント】

■2020年度アクションプランにおいては，2019年度までに完成したスキームでの本格的な展開を模索する。

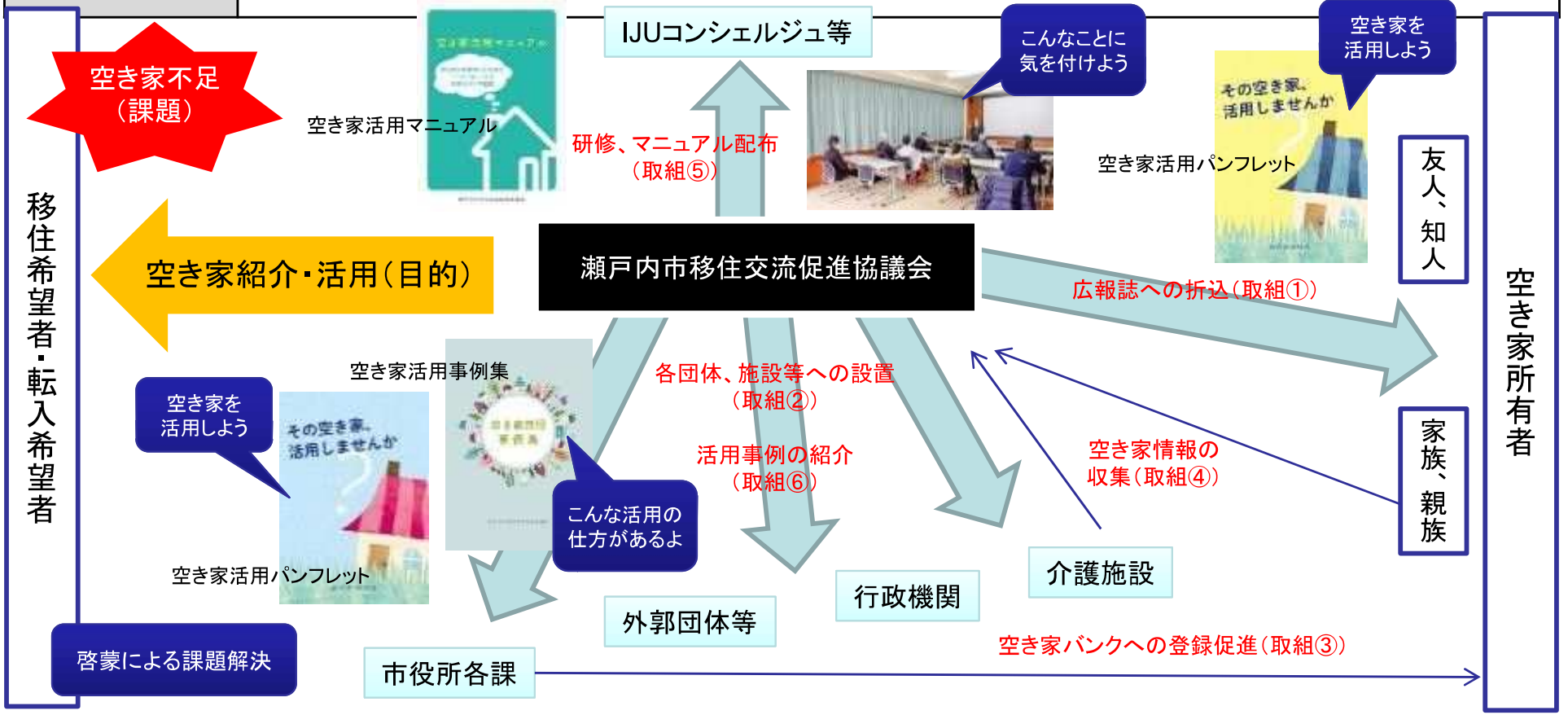
■本格展開では,各主体から委員会に候補空き家データ及び復帰率向のための施策ノウハウを集約し，復帰数及びモデル事例の創出を目指す。



空き家発掘のチャンネル開拓および活用事例の整理事業
（瀬戸内市移住交流促進協議会）

連携：岡山県瀬戸内市

課題と目的	移住促進を主旨とする当協議会では移住者の受入を進めているが、紹介、提供できる空き家が不足しているため、所有者、家族・親族、介護施設、行政機関など、多様なチャンネルで空き家の情報収集と、提供を促進する
取組内容	①市内各家庭への啓蒙　②行政機関、介護施設、IJUコンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙　③空き家バンクの登録促進　④空き家情報の収集拡大　⑤空き家の活用促進にかかる教育　⑥活用事例の紹介
成果	①年末に空き家啓蒙パンフレットを市広報誌に折込　②行政機関、介護施設等に空き家活用PRパンフレットを設置、県人会への送付　③空き家バンクの登録増加　④空き家情報の提供依頼　⑤空き家の活用促進における留意点について研修会開催　⑥空き家活用事例集の作成、設置



小山市空家等対策事業
（栃木県小山市）

課題と目的	使用しない空き家の問題は早期に解決することが重要です。そこで、「小山市空家等対策計画」の基本施策「空家の流通・活用促進」を目的とし、新たに発生した空き家を早期発見する仕組みを作り、さらに、空き家流通の核となる空き家バンク専用のサブサイトを地元の高等専門学校と連携して作成し、「空家の流通・活用促進」を推進する。
取組内容	① クラウドシステムを活用し、地域と連携した「空き家パトロール」の実施 ② 建築士のタマゴ達による空き家バンクサブサイト作成
成果	① 小山市空き家パトロールの手引きの作成・配布、空き家パトロール実施、小山警察署と連携協定 ② 小山工業高等専門学校と連携した空き家バンクサブサイトの作成・掲載

① クラウドシステムを活用し 地域と連携した「空き家パトロール」の実施



▲空き家パトロール手引き


▲クラウドシステムを活用した報告画面

「空き家パトロール」は新しい空き家を発見したり、既存空き家の状態が変化したことに気が付いた際にご報告をいただくものです。

実施にあたり多くの方にご協力いただけるよう「空き家パトロールの手引き」を作成しました。

報告方法はFAXのほか、市が運用するクラウドシステム「かんたん申請」を活用し、スマートフォンからも報告が可能です。

また、小山警察署と空家等対策に関する協定を締結し、地域住民で構成される警察関連団体に「空き家パトロール」の周知・協力をいただけることとなりました。


▲小山警察署との協定締結

② 建築士のタマゴ達による 空き家バンクサブサイト作成


▲サイトトップページ
▼追加コンテンツ掲載画面






▲◀ 追加コンテンツ一例

小山市空き家バンク専用のサブサイトを作成した。

さらに、より魅力的に物件を紹介するため、小山工業高等専門学校と連携し、建築学科の学生による追加コンテンツとして、リフォーム案やライフスタイル案を掲載することで、中古物件に対する興味を高め、空き家利活用を推進する。

産学連携による空家利活用の実践と次世代の担い手育成事業
（特定非営利活動法人空家・空地活用サポートSAGA）

連携：佐賀県佐賀市

課題と目的	市場流通が難しい空家を学生と連携・知恵を出し合いながら、経験則に捕らわれない空家利活用モデルを構築し、実践する。
取組内容	①大学関係者との連携依頼　②学生とのプランニングワークショップ　③学生・ボランティアとのリノベーションワークショップ　④空き家利活用の先進NPOの視察会
成果	①学生とのプランニングワークショップ3回　②リノベーションワークショップ5回　③空き家利活用先進NPOの視察会　④空き家利活用のガイドブック（さが空家対策白書）の作成　⑤本事業の取組を紹介するWEBサイトの公開

取 組 内 容

●大学関係者との連携
佐賀大学 都市工学部の教授・佐賀女子短期大学 地域みらい学科、ボランティア部の先生との連携

●学生とのプランニングワークショップ
佐賀大学及び佐賀女子短期大学の学生とともに、空家をシェアハウスにリノベーションするプランニングワークショップを実施（3回）

●リノベーションワークショップ
学生や一般ボランティアを募り、リノベーションワークショップイベントを開催（5回）

●空家利活用先進NPOの視察会
プランニング・リノベーションワークショップに参加した学生及びボランティアと共に、空家を町おこし、定住・移住促進事業に活用しているNPOの視察会を実施（1回）

主 な 成 果 物



＜空ラボ佐賀・本庄＞
本事業での取り組みの詳細を紹介するWEBサイトを構築。
他地域の空き家利活用のひとつの参考になることを期待。



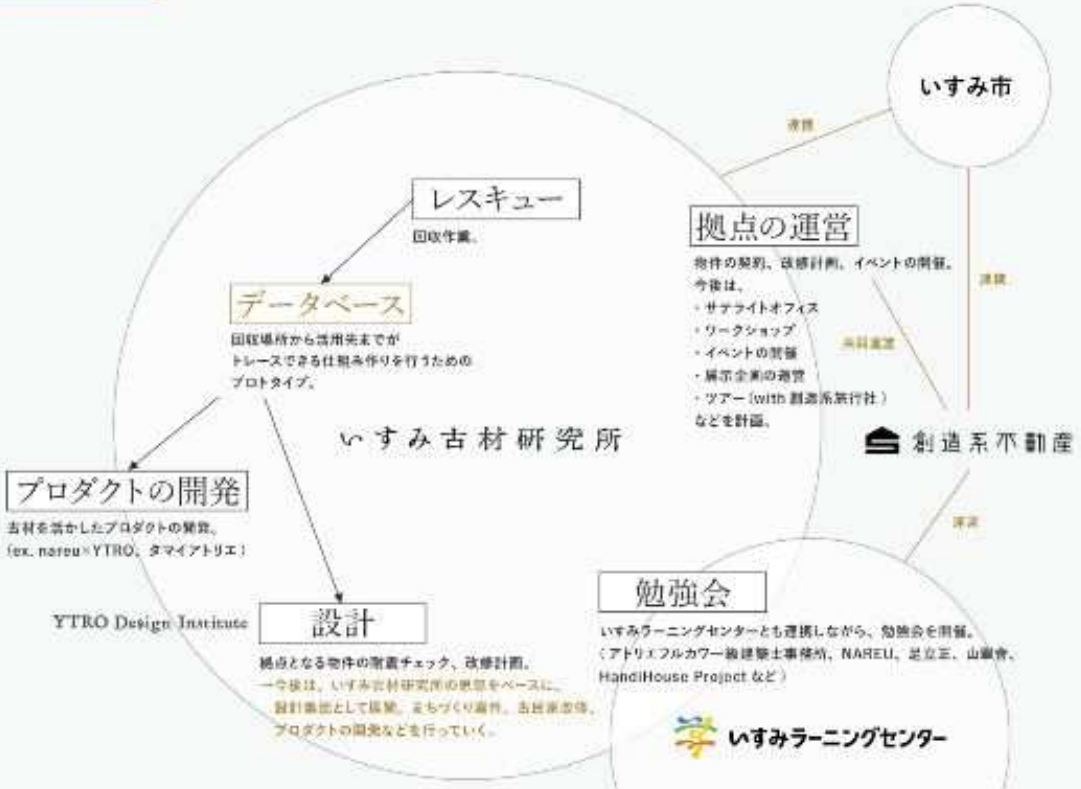
＜さが空家対策白書＞
本事業の取組をはじめ、佐賀県の空家の状況（統計等）、利活用・先進事例、法令・手続きの紹介など、空家利活用支援に資するガイドブックを作成。

いすみ古材研究所
（いすみラーニングセンター）

連携：千葉県いすみ市

課題と目的	利活用の進まない地域の遊休不動産とゴミの問題を新しい視点を通して解決するために、空家や解体現場からでる古材・廃材・古道具を地域の資源として活用する。
取組内容	材を回収・ストックし、様々な形で活用の検討を進める。専門家と連携し勉強会を開催。デザインや建築設計のメンバーと活用のアイデアを検討、展開。拠点となる物件の契約を進め、今後の事業展開の準備を行う（構造チェック、改修計画、イベントの開催）。
成果	・回収した材のデータベース・商店街全体を会場にした地域活性化を促進するイベントの開催 ・古材・古道具の活用に関する研究と実践のプロセスについてのマニュアル

活動の概要



事業の成果をまとめたマニュアルや映像記録は、
いすみ古材研究所のFacebookページにて詳細をご覧いただけます。

コンセプト

いすみ古材研究所を設立

（デザイン・建築設計のプロが集まり、様々な課題解決へアプローチ）

▼

モノの価値を問い直す

▼

「古材」という概念をそれぞれが解釈し発信する場づくりを進め、

多角的に活動の輪を広げ、持続的な取り組みにしていく。

成果



空き家情報共有システム構築によるリノベーション促進事業（三重県大台町）

課題と目的	空き家バンク等の制度があるものの登録が進まない状態のまま、荒廃する空き家が目立ち始めた。これに対し、行政のみでなく町内民間事業者とも連携する体制を構築する。
取組内容	①空き家の可能性について共有する講演会　②先行事例調査　③町内空き家を巡るツアーとワークショップの実施　④空き家所有者の意向調査　⑤空き家データベースシステムの開発
成果	①空き家所有者の意向　②町内空き家のデータベース　③データベースを基本とした民間事業者への情報提供方法

取　組　内　容

●１：空き家の・可能性について共有する講演会

㈱エンジョイワークスから講師を招聘し、町内自治会長をはじめ、上記の連携を図る関係者が出席

●２：先行事例調査

NPO法人尾道空き家再生プロジェクト（広島県），鳥羽なかまち会（三重県），㈱エンジョイワークス（神奈川県）の取組調査

●３：町内空き家巡りツアーとワークショップの実施

事業を始めたい人を町内外から募集し、ワークショップ等で大台町の更なる可能性を見出すことと人材発掘を目的とした。

●４：空き家所有者の意向調査

アンケートにより411件に通知し、171件の回答を得る。

●５：データベースの構築

役場内部とスムーズに外部へ空き家情報が提供（所有者の了承を得られた物件のみ）ができるよう構築した。

主な成果物:空き家データベースの構築　など



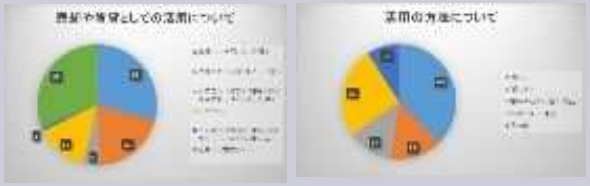
データベースの構築

●役場内関連部署での情報共有が可能となる

●了承を得た物件のみを外部関係者に情報提供することが可能となった

空き家所有者の意向確認

●活用に積極的な意向が確認できた







空き家巡りツアーとワークショップ

①起業意向の高まりを確認できた。

②事業プランを実現する上での課題や障害の有無について問うと「ある」との回答が80%を超えた。

空き家への民間活力導入事業
（三重県大台町）

課題と目的	空き家内部が不明瞭であるため、流通に支障をきたしている。このため、専門家の知見を所有者等へ情報開示し、流通の円滑化と民間事業者の事業機会の創出を目指す。
取組内容	①ハウスインスペクションの実施　②空き家ツアーの実施　③空き家再生ワークショップの実施
成果	①ハウスインスペクションの実施とそれに伴うデータベースの作成　②空き家ツアーと空き家ワークショップの実施　③先行事例調査の実施（広島県尾道市内・徳島県神山町内）

取組内容

利活用に向けた課題

- 物件の状態がわからず不安
- 改修にコストがかかりすぎる

マッチング率を上げるためにすべきこと

1．ハウスインスペクションの実施
物件の状態や、客観的な価値を共有する。

2．空き家ツアーの実施
空き家再生事業グループとのコラボによる。

3．空き家再生ワークショップの実施
・空き家再生モデルの可能性について、関連事業者とともに検討し、将来に向けてのビジネスプランを検討する。

成果物

1．ハウスインスペクションの成果

評価	A	B	C	D
軒数	3	21	3	3

A：現状のまま利活用可
B：修繕後に利活用可
C：大規模修繕後に利活用可
D：解体

一定の管理をされている物件はA・Bに該当することが多く、ほとんど見に来ないなど現状を把握していない物件はC・Dになる傾向にあった。

2．空き家ツアーの実施

空き家利活用希望者と町内建築事業者を交え、改築等に関するイメージをより、イメージし易いように留意し、実施した。





3．空き家再生ワークショップの実施

空き家をリフォームし、住み易い環境にした上で流通すべきと考え、町内の建築事業者に参画頂き、ワークショップを実施した。





空き家利活用（民泊推進）による地域活性化事業
（特定非営利活動法人かけがわランド・バンク）

連携：静岡県掛川市

課題と目的	空き家問題の解決策として、除却だけでない、利活用での解決を検討。交流人口の増大につながる民泊事業に着目し、新規の創業者発掘へと繋げる。
取組内容	①民泊事業・物件の情報公開　②民泊事業創業マニュアル作成　③民泊事業セミナーの開催
成果	①既存の事業者への取材、HPでの公開　②民泊事業創業マニュアル、建築チェックリストの作成配布　③民泊事業者によるセミナーの開催による啓発活動

取組内容

既存民泊事業者の情報公開

・既存事業者への取材
・取り組みをHPにて公開

民泊用物件の掘り起こし及び情報提供

・空き家調査
・所有者への意向調査

民泊事業創業マニュアル作成

・わかりにくい民泊の全容をイラストを交え作成

建築チェックリスト作成

・物件選びの際に役立つ建築チェックリストを作成

民泊事業セミナー開催

・空き家所有者と創業希望者とを結びつける取り組み

主な成果物





民泊事業の実践者へのｲﾝﾀﾋﾞｭｰをﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞで公開（2件）
リアルな話で、民泊事業への関心を持ってもらう



民泊用物件の掘り起こし
HPにて物件情報の提供
（R2.2.6時点　9件掲載）



民泊創業ﾏﾆｭｱﾙ掛川版を作成
建築チェックリストを作成
セミナーでの活用の他、
広く公開予定（準備中）



多様な民泊の実践者を
セミナーで紹介。
まちなか、中山間地、
副業的な関わり方など、
自身に合う形をイメージ
できるように講師を選定。



（一社）日本まちやど協会





地域の民泊事業者

2/19（水）大日本報徳社
にて50名規模で開催した。
大変良い反響があった。

DIYと民泊普及による空き家の低コスト利活用（栃木県栃木市）

課題と目的	空き家の利活用における低コスト化と多様化
取組内容	DIY及び民泊の啓発
成果	DIYイベント及び民泊セミナーの開催、DIYと民泊パンフレットの作成

取組内容

【DIYイベントの開催】

楽しみながら低コストで空き家をリフォームする体験をしてもらうため、建築士会の協力を得て、市内の空き家においてDIYイベントを開催。

【民泊セミナーの開催】

民泊への注目が高まる中で、空き家を民泊に活用することを提案するとともに、適正な民泊の推進に寄与するため、低コストで始められる空き家ビジネスとして、民泊を紹介。

【民泊とDIYパンフレット作成】

DIYを始めるにあたっての心構えや進め方、民泊事業の概要や申請方法、相談窓口等を紹介。市役所住宅課相談窓口に設置。各イベント時にも適宜配布し、啓発活動に活用する。

成果

【DIYイベント】

合計8日間、22人が参加。参加者からは作業に対して積極的な姿勢が見られ、今後の空き家対策において貴重な情報収集ができた。



【民泊セミナー】

35人が参加。活発な質疑応答が行われた他、実際に民泊を始めたいと考える人もおり、民泊活性化の先駆けとなるであろう。



鹿屋市複合シェアサービス型賃貸住宅モデル構想策定プロジェクト（株式会社九州経済研究所）

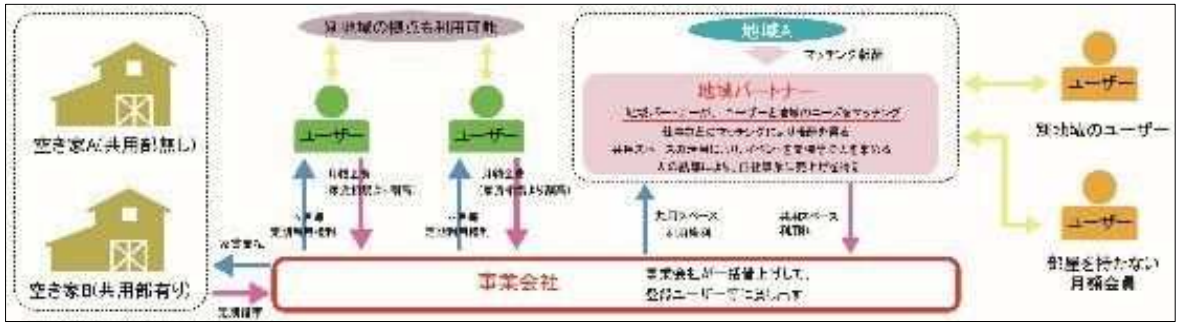
連携：鹿児島県鹿屋市

課題と目的	空き家活用の“鹿屋市モデル”として汎用性の高い利活用策の確立と、他拠点生活など現代のライフスタイルとも適合しうる空き家活用の新機軸となる事業モデルの開発
取組内容	空き家バンク等から候補物件を選定して調査等を実施の上、モデル物件を決定し、複合シェアサービス型賃貸住宅（空間シェア・サービスシェアの考えを複合的に取り入れた空き家活用手法）の試行・効果検証を通し、事業モデルを確立する。
成果	「鹿屋市複合シェアサービス型住宅モデル構想」 ＊上記検討結果を取りまとめたもの

【取組内容の概要】

■複合シェアサービス型賃貸住宅について





【改修プラン】

■郊外型

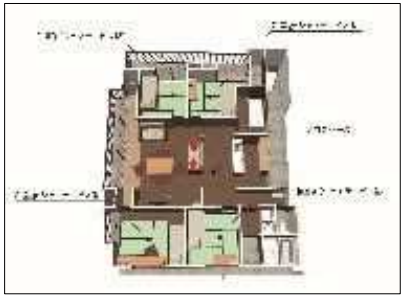
機能　：賃貸（2部屋）
　　シェアサービス型（1部屋）
　　コミュニティスペース
　　シェアサイクルステーション
　　ライブラリー　　など



農業にチャレンジしたいユーザーが周辺地域の農場等で働きながら短期移住するため住宅。
週末には、隣接するコミュニティスペースで地域連携による農業関連イベントや実技レクチャー等が開催され賑わいます。

■まちなか型

機能：賃貸（3部屋）
　　シェアサービス型（4部屋）
　　ギャラリー
　　テナントスペース
　　（交流スペース兼用）　など



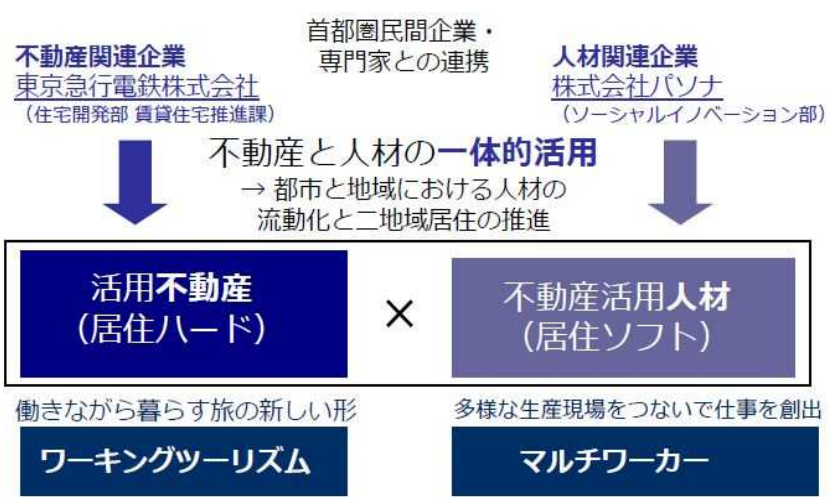
京町通りに面する空き家2件と空き店舗3件を改修し、ユーザーと地域が交流する新たなスポットとして活性化します。
京町通りに再びにぎわいを取り戻すことを狙いとします。

「離島百貨店」人材×不動産活性化プロジェクト（離島百貨店推進協議会）

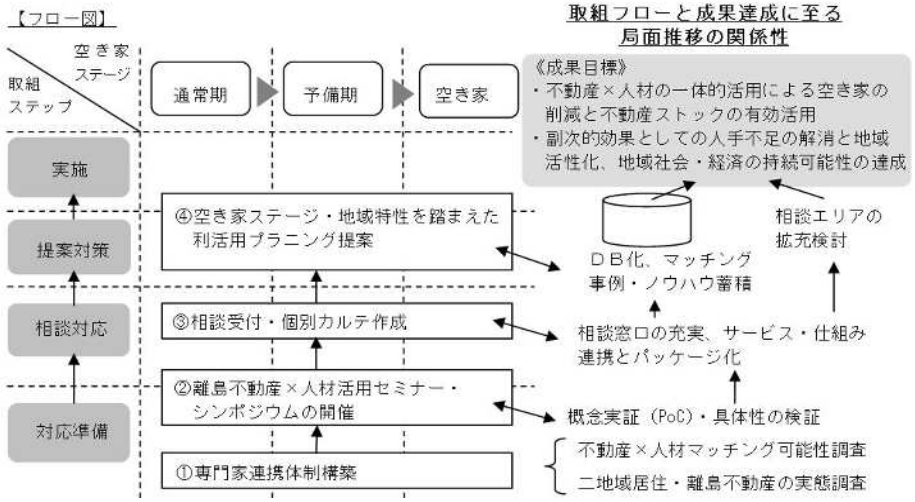
連携：島根県海士町

課題と目的	**【課題】** ・過疎化高齢化が全国の30年先で進展する離島地域においては、島の産業を支えてきた事業主の廃業退出が進む一方で、社会経済の活力低下に伴う低未利用地の発生や不動産所有の空洞化が深刻化。 ・空き家の放置はリスクが、解体除却にはコストが伴い、自治体側も有効な解決策を見出せていないのが現状。 **【目的】** ・不動産（居住ハード）と人材（居住ソフト）の一体的活用を図ることを根本に、不動産・人材関連民間企業の専門家と連携し、都市と地域における人材の流動化と二地域居住の推進を図る。 ・海士町で実践してきた取組をブラッシュアップ、都市と地方双方の人と不動産の新しい関係性を築くことで地域課題の解決の一助とし、他の離島地域への展開も目指す。
取組内容	①専門家連携体制構築　②現地調査・セミナー、島会議（シンポジウム）の開催 ③相談受付、調査・個別カルテの作成　④個別カルテに応じたプランの提案、探索的テストの実施検討
成果	①離島不動産×人材活用セミナー・シンポジウムの開催　②実態調査・マッチング可能性調査による実効性の検証（**POCの取得**）　③都市と地方の不動産×人材の一体的活用促進による離島不動産の有効利活用策の具体的提案　④副次的効果としての離島地域での深刻な人手不足の解消と地域活性化、地域社会・経済の持続可能性に向けた現実的提案　⑤離島地域と専門家・企業連携の一元的窓口の創出（**協議体の法人化と13離島自治体の参画見込**）　※交付申請時の事業実施内容については成果は十分に達成

取組の特徴　事業概念モデル（コンセプト・アーキテクチャ）



取組の状況　事業取組フローと成果達成に至るフェイズ推移



取組の本質的成果（アウトカム）	島会議アンケートに裏付けされたPOC（Proof of Concept）が確保され、事業化に向けた連携強化に発展

移住者受け入れのための公民連携型空き家活用モデル事業
（一般社団法人全国空き家バンク推進機構）

連携：三重県

課題と目的	空き家活用のノウハウや人材の不足、行政内の部署間、行政・地域・ビジネス間の連携欠如の解消を図り、移住促進に繋がる空き家活用のモデル創出を目指す
取組内容	①ZABと三重県が協働で行政及び民間を対象とした研修会の開催 ②ワークショップの実施　③先進事例の共有　④空き家活用に前向きな市町との協議
成果	①研修受講による空き家問題の理解度向上　②行政及び民間の連携に向けた機運醸成 ③先進事例の共有による参加者の意識改革　④市町での具体的な取組に向けた協議の開始

取 組 内 容

① 行政及び民間を対象とした研修会の開催（計4回）

空き家活用の知見、経験等を有する講師を招き、座学研修を開催



② ワークショップの実施（計2回）

南伊勢町の課題解決をテーマとした座学ワークショップと現地ワークショップを研修会と連動する形で実施



③ 先進事例の共有

空き家再生と移住促進の知見を有する専門家との協議、現地視察を通じた調査、研究を行い、行政及び民間と共有

④ 空き家活用に前向きな市町との協議

研修会の開催を通じて市町の取組姿勢を活性化させ、空き家活用に前向きな市町の発掘を行い、課題の抽出、解決に向けた行程等について、市町と協議



主 な 成 果

① 研修受講による空き家問題の理解度向上

空き家活用の知見、経験等を有する講師を招き、座学研修を開催することで、受講した参加者の理解度が向上した。

② 行政及び民間の連携に向けた機運醸成

ワークショップ実施を通じて、「空き家問題」という共通の課題に取組む参加者の相互理解を促進させ、解決策の共有など連携に向けた機運醸成が図られた。

③ 先進事例の共有による参加者の意識改革

講師による紹介事例に加え、専門家との協議、現地視察の内容を共有することで、参加者の意識改革を図った。

④ 市町での具体的な取組に向けた協議の開始

今後、座学にとどまらず、市町での取組を加速させるため、空き家活用に前向きな市町との間で活発な協議を行った。その結果、南伊勢町が来年度に取組を加速させる方向で検討に入っている。

地域コミュニティによる空き家の利活用を促進するためのマニュアルの作成
（特定非営利活動法人くらしまち継承機構）

連携：静岡県静岡市

課題と目的	空き家の増加という全国的な課題に対して、地域コミュニティによる空き家利活用を試行的に行い、得られた知見及び専門家からの助言等から、地域コミュニティによる空き家利活用を促進するためのマニュアルを作成する。
取組内容	静岡市清水区を対象に、①自治会へのアンケート調査　②モデル自治会・モデル空き家の抽出　③試行的利活用実験　④専門家による検討会議　⑤マニュアルの作成
成果	①清水区内自治会の空き家に関する状況、動向、課題等を把握することができたと同時に、自治会長の空き家に対する認識を新たにできた。 ②清水区の3地域3空き家において試行的利活用実験を実施した。 ③地域コミュニティによる空き家の利活用を促進するためのマニュアルを作成した。

静岡市清水区	
自治会数	**291**
回答自治会	238(82%)
対象世帯数	60,594
空き家	1,896 (3.1%)
所有者把握の空家	1,082(57%)
利活用可能な空き家	74

空き家利活用実験：見学会＆活用検討WS



空き家利活用マニュアル

序　マニュアルのねらいと構成

第1章　誰が行うのか？
- 地域のコミュニティ組織
- 当面の活用検討組織

第2章　空き家調査の実施
- 建物調査
- 所有者の意向確認

第3章　活用のニーズの把握
- 自治会長アンケート
- お住まい住民アンケート
- 空き家所有者アンケート
- 利用者団体アンケート

第4章　活用プログラムの検討
- 活用検討ワークショップ
- 試行プログラム実施

第5章　活用管理体制を整える
- 管理主体を明確にする
- 基本管理事項の確認
- 活用の体制を整える

第6章　空家の使用・貸借
- 一時利用
- 使用貸借
- 賃貸借

第7章　活用の実施
- 定常的活動による活用
- イベントによる活用
- 賃貸借

第8章　その他の課題
- 改修について
- 登録文化財への登録
- 建築基準法の適用、不適用
- 資産保全について
- 国等の支援制度

空き家利活用実験：古民家カフェ



空き家ライブラリー
（特定非営利活動法人情報ステーション）

連携：千葉県船橋市

課題と目的	高齢化が進み空き家が増加する住宅地において、空き家を民間図書館として活用する事で、地域に小さな交流拠点を創造する
取組内容	①利活用できる空き家の募集　②物件所有者への説明・相談・管理者調整 ③民間図書館の開設　④ボランティア募集 ⑤蔵書の入替えによる図書館機能の維持発展　⑥運営方法の公開
成果	活動マニュアルのWEB公開・活動状況の公表

●空き家の募集
- ・船橋市への相談者に対して案内するなど行政と連携
- ・チラシやSNSを活用し、広く利活用できる物件を募集
- ・勉強会を開催し、情報を共有しながら協力者も募る

↓

●管理主体確定
- ・所有者の希望を踏まえ、協力体制を構築
- ・今回は用途等の制限もあり、第3者が借り上げて図書館開設

↓

●民間図書館開設・ボランティア募集
- ・空き家の片付けなども含め広くボランティアを募集
- ・寄贈本を募り、開設前から住民参加を促進
- ・図書館の利用者を中心に、運営への参加を呼びかけ

↓

●書籍入替
- ・情報ステーションの既存館と蔵書を共有し、定期的に入替え

↓

●マニュアル化
- ・ボランティアや寄贈本の募集など住民参加の促進法
- ・空き家所有者の心境変化など利活用の有用性

ボランティアの様子



和室の洋服を片付ける中学生ボランティア



不用品の整理をする親子でボランティア



玄関前に茂った庭木もボランティアで伐採



片付いた部屋にて参加者で感想を共有

空き家等の福祉転用による地域包括ケアのしくみづくり事業
（一般社団法人かながわ福祉居住推進機構）

連携：神奈川県横浜市

課題と目的	・全国的に問題となっている空き家の増加への対策が求められている。 ・地域包括ケアシステムの構築のために、身近な地域に拠点の確保が必要となっている。
取組内容	・空き家等を福祉的に活用することについて、政令市等の状況を調査する ・福祉的活用が成功している事例の特徴を分析・整理する ・横浜市内でセミナーを開催し、空き家の福祉的活用の意義を紹介するとともに、取り組みのポイント等の手引を作成して周知する。
成果	・空き家の福祉的活用により、課題を解決する一つの手法を提供した。 ・取り組む際に遭遇する問題及びそれを克服する方法を収集できた。 ・研修会やセミナーにより、空き家の福祉的活用の意義を広めることができた。

取組内容1	取組内容2	取組内容3
自治体の所管課へのアンケート調査	特徴的な活用事例の分析	研修会と活用の手引き
・政令市・神奈川県内市町村等の空き家対策所管課及び地域包括ケア所管課に空き家の福祉的活用の状況等をアンケート調査 ・空き家の福祉的活用について、積極的に進めている自治体は多くない。	・自治体からは、67の事例が提供された。 ・独自の調査により31事例を収集した。 ・把握した事例の一部について、訪問調査等によりさらに状況を把握した。	・空き家の福祉的活用の意義や事例、留意点について、研修会を3回開催して公表した。 ・取り組む際の留意点等について手引きを作成し、解説するとともに、事例・資金助成等の制度を紹介した。

回答の概要（空き家対策所管課）

区分	回答数	空き家対策					福祉への活用	
		独自に空き家実態調査実施	空き家バンク を開設	関係団体と連携	県居住支援協議会に積極的参加	居住支援協議会の設立	制度有り	着目していない
指定都市	14	11	4	14	4	5	4	9
神奈川県内市町村	20	15	11	14	13			20
東京都特別区	11	10		7	2	4	2	5
中核市	26	21	14	21	8	3	3	21
計	71	57	29	56	27	12	9	55

※ 県内の政令指定都市は「指定都市」に掲載











地域福祉事業の展開に向けた空き家活用のケーススタディ（認定特定非営利活動法人まちぽっと）

連携：東京都豊島区
東京都世田谷区

課題と目的	空き家活用の担い手として地域福祉事業に着目し、事業者が活用を円滑に進めるために参考となる多様な事例を紹介するガイドと活用の手引きを作成する。
取組内容	①福祉活用事例調査とケーススタディ　②福祉活用の実態と課題を把握し分析③空き家等の活用を促進するための活用の手引き作成と法制度への提案
成果	①多様な事例をガイドブックとしてまとめ、活用を円滑に進めるための手引きを作成 ②活用を促進する法制度等の提案

【取組内容】

①福祉活用の事例調査とケーススタディ

首都圏、名古屋圏、大阪・京都圏の大都市圏における60ヵ所の事例をヒアリング

②多様な活用実態と課題を把握し分析

各種事例を7つの業種に分けて、抽出した課題を分析

＊7業種
・高齢者デイサービス＆小規模多機能居宅介護
・グループホーム（障がい者、認知症高齢者）
・保育、子育て　・複合事業（2以上の業種併設）
・住まい　・学習支援その他

③空き家等の活用を促進するための活用の手引き作成と法制度への提案

・多様な活用実態を反映した事例ガイドの作成
・活用を考えている事業者を対象にした活用の手引きの作成
・建築関連法規等への提案

成果物　【事例ガイドブックと活用の手引きの冊子作成】

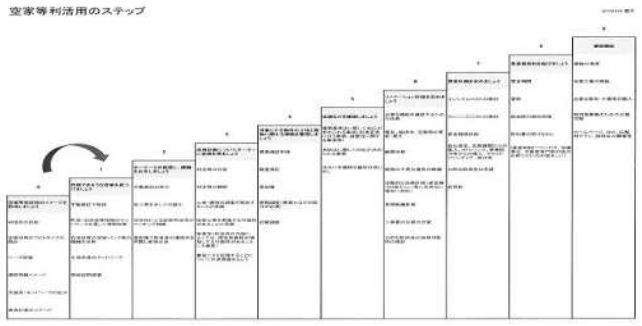


■個別の活用事例を主に活用までの経緯に重点を置いて紹介し、それぞれの状況に応じた多様な取組みがあることを示した。
■手引きでは活用の準備からゴールの開設までステップごとのチェックポイントを掲載。

【法制度への提案】

■居場所系、小規模なデイサービス、グループホーム等では、住宅類似用途とし、用途転用にあたらないこととする（建築関連法規）。
■居場所を含む福祉活用の固定資産税減免

○ステップごとのチェックポイントを図示

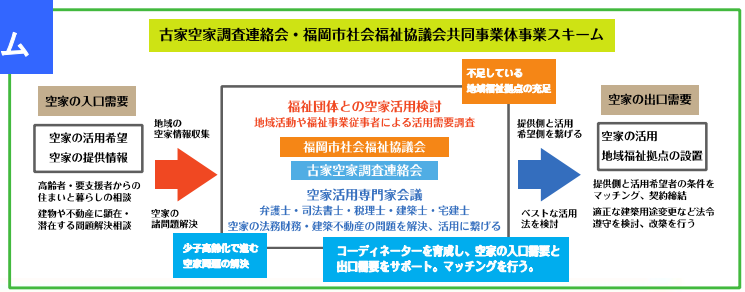


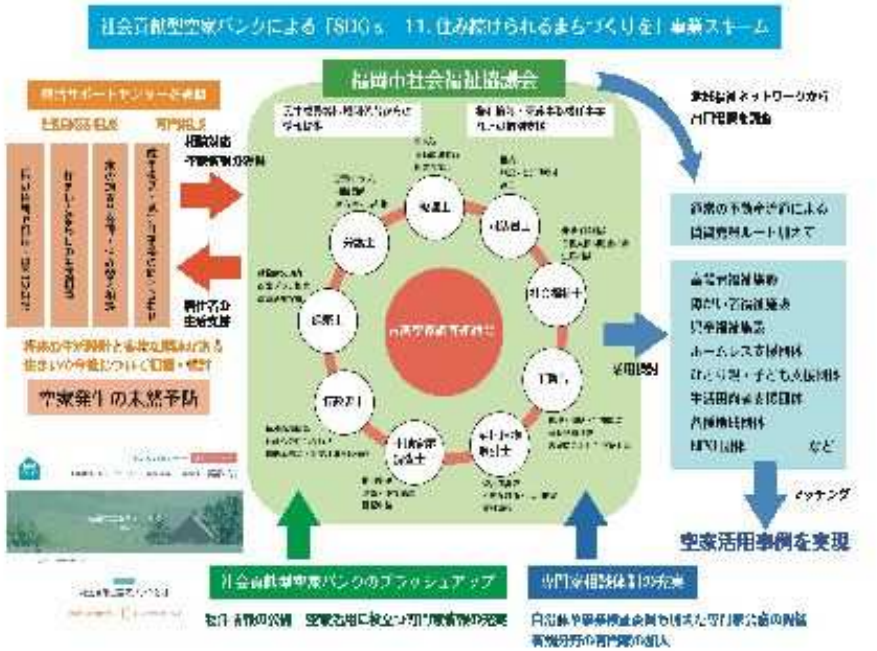
社会貢献型空家バンクによる「SDGs　11.住み続けられるまちづくりを」の実践事業
（一般社団法人古家空家調査連絡会・社会福祉法人福岡市社会福祉協議会共同事業体）

連携：福岡県福岡市

課題と目的	共同事業体が従来から取り組んできた空家活用スキームを発展させ、空家情報の収集能力の向上と利活用へのスムーズなマッチングの実現。空家問題と地域福祉の充実を同時進行で解決、空家発生の未然予防についても取組む。
取組内容	①終活相談体制の充実、空家活用に関しての啓発　②各種専門家によるスムーズな空家活用相談体制の確立　③社会貢献型空家バンクを活用し空家情報を集約
成果	①終活相談による住まいと暮らしの相談対応、空家活用への啓発　②空家活用相談とマッチング検討数の増加　③新たな空家活用事例の実現

既存の事業スキーム





事業内での取組みと成果

取組みと実績（令和２年１月末現在）

終活出前講座の開催	47回　うち出張相談２回 参加者 1435 名
終活相談件数	のべ 736 人
空家活用相談	16 軒
利活用出口 活用の申込	20 件 障がい者就労支援、地域団体、地域カフェ、住宅確保要配慮者向け住宅、障がい者のシェアハウス、子ども食堂、高齢者のデイサービスなど
マッチング検討	8 件
空家活用実現例	2 件 東区美和台(地域カフェ) 早良区野芥(子ども食堂)

空家活用啓発チラシ



提供側と活用側を繋げるワンストップ相談窓口としての社会貢献型空家バンクを告知し、事業で実現された空家の福祉転用事例を紹介したチラシを制作。事業体による終活セミナーや各職能団体の配布により、事業内容を広く一般市民に啓発し、空家の提供や活用相談に繋げる。

社会貢献型活用実現例








野芥フリーハウス

以前は、賃貸住宅として使われていた、築約 40 年の空家。老朽化とともに借り手が不在となっていたが、鍍金不足に悩む子ども食堂を開く若手グループとオーナーの間を事業体が取り持ち、子ども食堂とバングラデシュの医療・教育支援に携わるＮＰＯ法人がホームシェア、地域の福祉拠点「野芥フリーハウス」が誕生。共有のリビングは、地域向けに貸しスペースでも活用中。

空き家利活用の成果データの調査分析
（ストックリノベーション研究会）

連携：長野県

課題と目的	長野市・善光寺門前で生じているエリアリノベーション（空き家利活用による場所の価値向上）のしくみと成果を産官学連携で分析する
取組内容	① エリアリノベーションの中心的存在「MYROOM」の仕事の可視化 ② エリアリノベーションがもたらす価値を多面的に分析
成果	分析結果をまとめて「成果報告会」を実施し，報告書「善光寺門前町のエリアリノベーションを紐解く」を作成

研究会の進め方

ストックリノベーション研究会の開催（計10回）

▼ 各メンバーによる調査分析

研究成果報告会の開催（建築士や専門家など50名が来場）

▼ 報告会での意見を反映

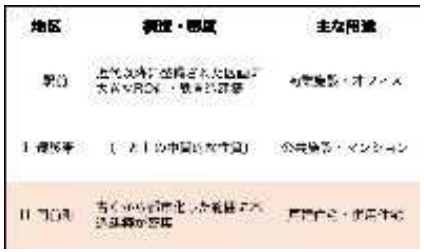
研究成果報告書「善光寺門前町のエリアリノベーションを紐解く」の作成

研究の成果

① MYROOM100の仕事
空き家専門の不動産＋建築業であるMYROOMの仕事の流れや特異性，全体構造について明らかにした。（株式会社MYROOM担当）



②-1〈地域〉からのアプローチ
なぜ長野でエリアリノベーションがおきるのか。門前町の空洞化が路地裏における歴史的空き家の集積に結びつき，地域の価値を高めることを明らかにした。（信州大経法学部武者ゼミ担当）



②-2〈建築〉からのアプローチ
リノベーションの建築的価値とは何か。「開口」「色」「細かさ」「レイヤー」という視点から，新築とも保存とも異なるリノベ建築固有の評価軸を明らかにした。（信州大工学部寺内研担当）



②-3〈事業〉からのアプローチ
リノベ建築には既存の金融機関による建築評価とは異なる価値があるのではないか。事業継続性に着目した新しい評価枠組みについて分析した。（長野信用金庫担当）



泉佐野市特定空家等対策事業
（公益社団法人大阪府建築士会）

連携：大阪府泉佐野市

課題と目的	・平成30年度から泉佐野市が実施している「特定空家等の寄附受け事業」のマニュアルを作成し、事業の円滑な運営を図る。
取組内容	・寄附受けを予定している空家をモデルにケーススタディを行い、成果をマニュアルに反映する。 ・建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士の各専門分野のノウハウをマニュアルに反映する。
成果	・特定空家等の寄附受けを通じて、その手続きの過程の検証を行い、寄附受けに係る、調査や判定の方法、手順等をまとめたマニュアルを作成した。

■市の寄附受けリスクとその考え方

○ 寄附受けリスク

① 土地、建物の固定資産税の減収

② 建物撤去費の負担

③ 跡地売却又は利用

○ リスクに対する考え方

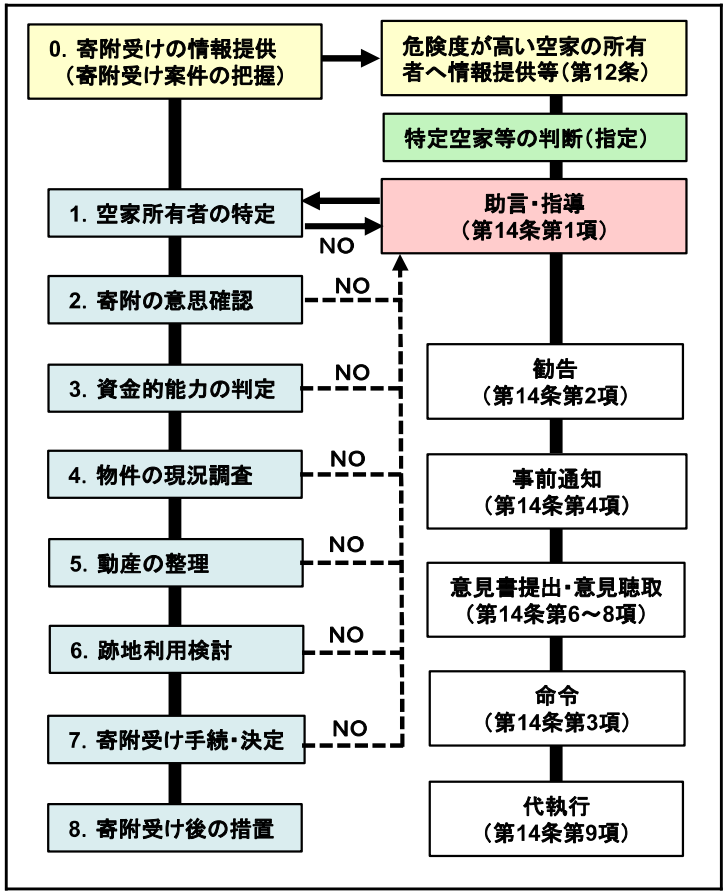
① 特定空家等は築年数が経過し、固定資産税額が小額又は免税点未満の場合が多い。

② 所有者に資金的能力等がない場合は、放置される可能性が高い。

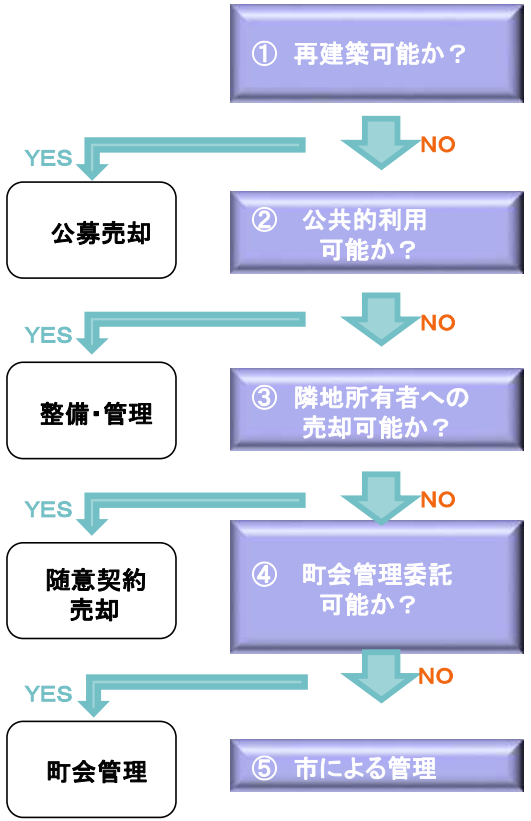
③ 市が一定の要件を満たす特定空家等の寄附受けを行い跡地活用を行うことで、地域の安心安全を守り、住みやすいまちづくりに資する。

④ 建物撤去費や跡地利用コストの負担は、市域のイメージアップを図る必要コストである。

■事業のフローチャート



■跡地利用検討フローチャート



財産管理人制度・古民家活用促進検討事業
（大阪府八尾市）

課題と目的	1　申立費用や債権回収可能性等を判断したうえでなければ、財産管理制度を利用することの妥当性を判断できないためその調査する必要があった。また、予納金が申立ての阻害要因となる側面もあることから予納金低減を目的として、税担当課と連携した不在者財産管理人の申立を目指した。 2　景観保全と地域活性化のために、空き古民家を有効利用する手法について検討・啓発する必要があった。
取組内容	①　予納金低減を目的として、税担当課と連携した不在者財産管理人の申立 ②　相続人不存在物件等の財産管理制度活用可能性の検討調査 ③　古民家調査及び活用のための提案及び活用マニュアル作成 ④　まち歩き＆古民家活用の講演会（古民家等活用のための啓発イベント）の開催
成果	①予納金低減を目的とした不在者財産管理人の申立マニュアル ②相続人不存在物件等の財産管理制度活用可能性の検討調査報告書 ③古民家調査報告書及び古民家活用マニュアル　　④古民家等活用の啓発イベント開催報告書

財産管理制度活用促進

①　税担当課、大阪弁護士会と連携し、申立て添付資料を収集・検討し、予納金低減を目指した申立てを行った。
　本件申立ての事例を基に、検討の経過や課題、本件事例の特殊性等がわかるような申立てマニュアルを作成した。



②　翌年度以降、財産管理制度を活用すべきかどうか判断するため、死亡人課税等物件の不動産評価額等調査を委託。相続人等の調査、不動産の評価額の調査、財産管理制度を活用すべきかどうか及び費用回収の可能性等について検討し報告書を作成した。



古民家活用促進

③　実際の古民家を調査し図面を作成し、それをもとに改修提案として、平面図や立面図、パース図面等を作成した。
　また、利活用促進のため、古民家等の活用マニュアル（事例集）を作成した。



④　山手地域の利活用された古民家等の見学とまち歩き及び古民家等活用の啓発のための講演会を開催した。





空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発（特定非営利活動法人Goodstock）

連携：兵庫県たつの市

課題と目的	課題：空き家は適切に除却（解体）することが重要であるが、資金が1つのハードルとなり、解体されずに放置される場合がある。 目的：残置物を再資源化し適正価格で市場流通することで、その売上をもとに空き家の除却の資金面でのハードルを下げる。
取組内容	○残置物再資源化に向けた検討（空き家所有者へのヒアリング、購入者へのアンケート） ○モデル空き家での残置物撤去、解体フローの整理 ○残置物のトレーサビリティを明らかにするための仕組みづくり ○常設の販売所設置に向けた検討
成果	残置物再資源化について空き家所有者の感覚と残置物購入者の購入可能性について把握できた。常設販売書設置に向けた残置物整理が進められた。

具体的な取り組みと成果

①残置物を活用したマーケットとワークショップを開催
残置物を再販するマーケットイベントと活用ワークショップを開催し、再販市場の可能性を探った

②空き家所有者へのヒアリングと購入者へのアンケート
空き家所有者に残置物の販売可能性についてヒアリングをおこない、売れるなら売りたいの反応が大半であった。

③残置物のトレーサビリティを明らかにする仕組みの開発
残置物がどこから出てきて、どう保管され流通するかを管理できる仕組みを開発した

④モデル物件（実際に解体）の解体見積り、残置物撤去実施による解体業務フローと残置物整理手法の検討

残置物の再資源化は十分に可能性があるが、解体費に占める割合が少なく、大きなインパクトはだしにくい。しかし、トレーサビリティを掴むことで、素材としての残置物を捉え直すことで地域文化の継承をすすめられる。



ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）手法によるプロジェクトチーム型利活用検討事業（特定非営利活動法人つるおかランド・バンク）

連携：山形県鶴岡市

課題と目的	■中心市街地には狭隘道路、狭小宅地等が散見し、空洞化が進んでいる。 ■空き家単独では解決ができず、周辺を含めた面整備による解決が一例となるケースをモデルとし、プロジェクトチームによる事業検討を行う体制の構築と、有効活用に至る実績の積み上げを目指す。
取組内容	①モデルエリアの選定 ②プロジェクトチームの体制構築と会議の開催 ③物件調査・意向調査による事業検討 ④区画再編モデルの検討
成果	事例解説集の作成

役割分担

取組内容	担当者（組織名）	役割
①モデルエリアの選定	NPO	・モデルエリアの選定
②プロジェクトチームの体制構築	NPO	・プロジェクトチームの構築 ・会議の開催
③物件調査	NPO	・登記情報等調査
④意向調査	宅地建物取引業 NPO	・権利関係者意向調査
⑤区画再編例検討	宅地建物取引業 土地家屋調査士 行政書士、司法書士 解体業、建築士 都市開発コンサル 鶴岡市役所、NPO	・土地再編例の検討
⑥測量・設計	土地家屋調査士	・現地測量、予備設計等
⑦事業調整	宅地建物取引業	・権利者、事業者との調整
⑧事例解説集作成	NPO 都市開発コンサル	・事業取りまとめ

区画再編検討例



3年経過



区画再編検討



【検討のポイント】

- 空き家の解体費を抑えるための工夫
- 近隣における土地利用の調査から範囲を決定
- 空き家管理の責務として所有者に当事者意識を持たせる交渉（売買価格等へ影響）
- 既存の空き家・空き地のみ（小規模）による区画再編・将来連鎖（連鎖型）の検討
- 土地利用と車の導線を考慮した道路位置の検討
- 分譲やAP・マンション等の高度利用を含む採算性の検討

地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業（今井産業株式会社）

連携：島根県江津市

課題と目的	駅前の密集市街地において、空き家・空き地を活用した面的整備を誘導するための啓発活動を通じて住環境の向上と居住人口の回復を図る。
取組内容	○空き家の物件評価、建物所有者特定、空き家利活用意向調査の実施 ○賃貸住宅需要の把握のための市場調査、企業アンケート等の実施 ○借地持家の空き家解体を促すとともに、解体跡地や空き地の再編・有効活用を進めるため土地利用計画とスケジュール策定と事業性を確認
成果	○手引書の作成・配布　○空き家所有者への相談対応　○整備効果の確認

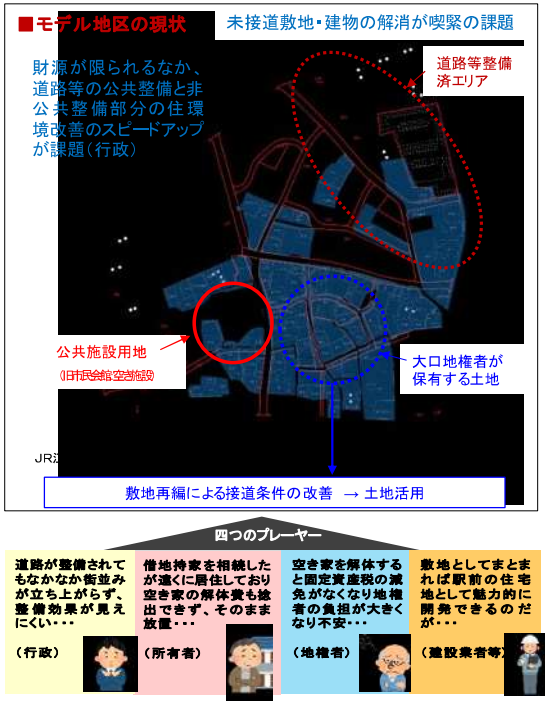
事業内容と主な成果

空き家等の実態把握と空き家・空き地の集約化による土地利用再編計画案

①物件調査及び物件評価の実施
②空き家物件等の所有者の特定作業および課題の抽出
③空き家の老朽度判定項目の検討と判定の実施
④優先的に対応すべき空き家の抽出の考え方の検討
⑤面的整備区域設定の考え方の検討

土地利用計画・プログラムの策定

複数の面的整備計画地等での事業性の検討と整備効果の確認



手引書（借地持家所有者・土地所有者向け）



空き家所有者への相談対応

整備効果の確認
⇒　支援ネットワークの構築へ

行政による「空家対策等計画」策定と条例制定を視野に、空き家・空き地対策の支援体制の構築へ

まちなかの居住人口の回復へ！