

平成30年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 各団体事業報告(概要)

部門2 共通課題の解決部門

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）

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

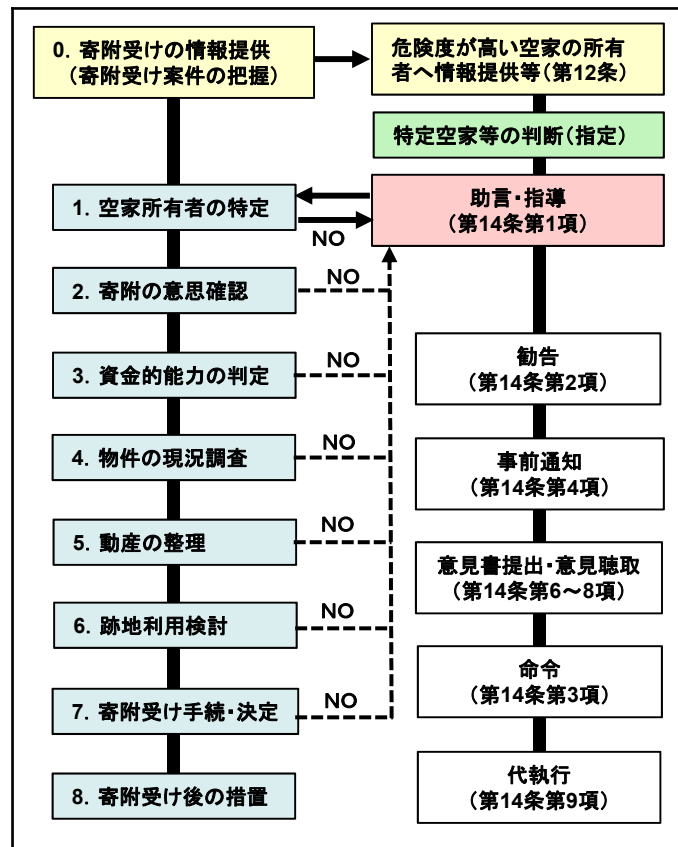
- ① 土地、建物の固定資産税の減収
- ② 建物撤去費の負担
- ③ 跡地売却又は利用



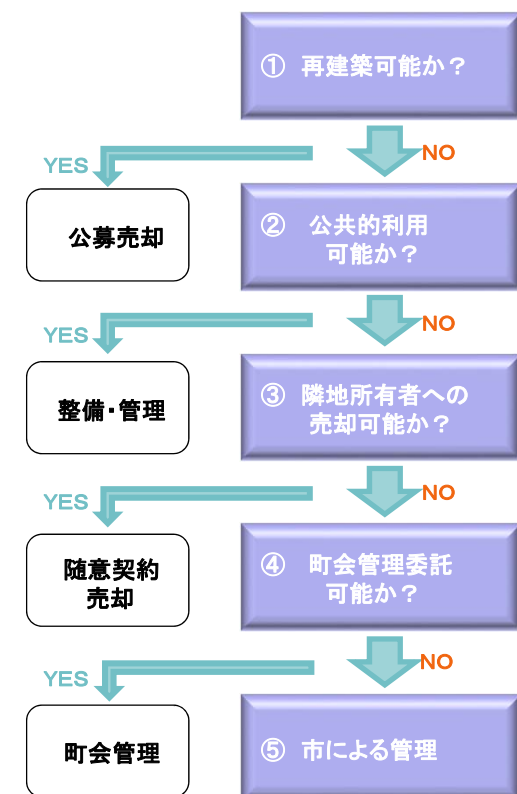
○ リスクに対する考え方

- 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



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(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

(株)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)、(株)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。

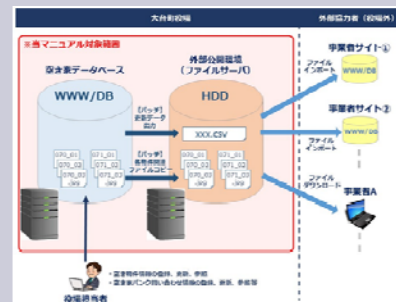
● 4 : 空き家所有者の意向調査

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



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



データベースの構築

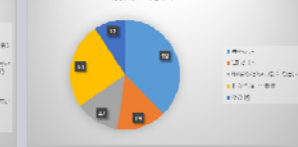
● 役場内関連部署での情報共有が可能となる

● 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

売却や賃貸としての活用について



活用の方法について



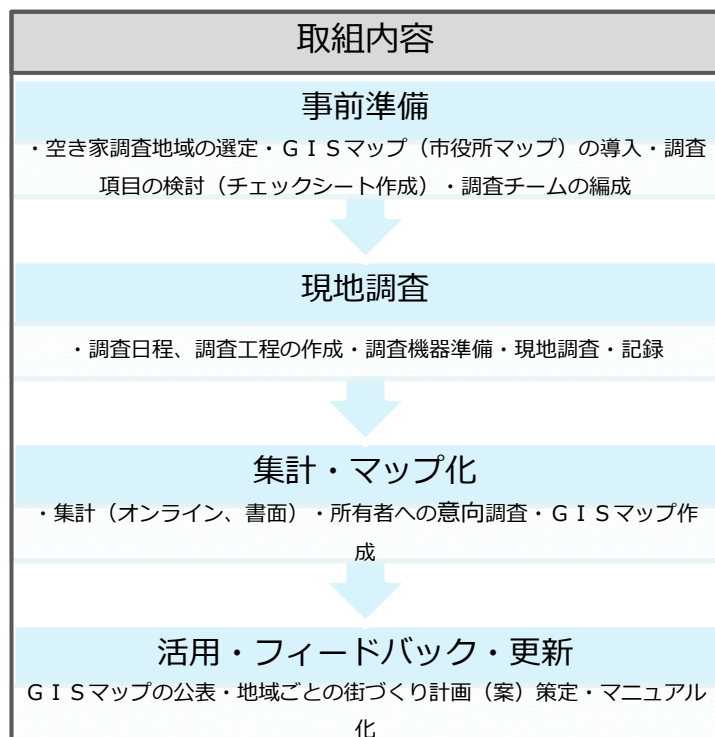
空き家巡りツアーとワークショップ

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。

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)

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





主な成果物




高ヶ丘 空き家調査マップ

- ・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**







種別	数	パーセンテージ
空き家	2	2.0%
空き家(緑)	3	12.0%
空き家(青)	11	14.0%
空き家(紫)	3	4.0%
空き家	3	4.0%

（一般社団法人かながわ福祉居住推進機構）

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
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

※ 県内の政令指定都市は「指定都市」に掲載



1. はじめに

1-1 空き家・空き部屋の現状把握の意義

1-2 手引の活用方法についての説明

2 空き家を福祉に活用する時の留意点

A 空き家所有者へ、不動産活用意向への手引点

空き家を活用して福祉利用を考慮している人による

- A-1 福祉利用の意義、利点を知る
- A-2 所有の空き家利用の活用可能性の判断と情報提供
- A-3 利用の方法
- A-4 運営事業者の選定と依頼
- A-5 利用できる制度、補償金
- A-6 工事の決断
- A-7 維持管理と地域との関係づくり

B 開設・運営事業向けの手引点

福祉として空き家を拠点として利用したい人による

利用による利点を把握

依頼

やりとり

より主体向けの手引点

の地域における空き家の福祉転用を考慮している人による

知る

な計画を把握する

計画を把握した計画的な整備

プログラムを形成すること

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)

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%)
所有者把握の空き家	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



序 マニュアル
のねらいと構成

空き家
利活用
マニュアル

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 空き家の使用・賃借

- ・一時利用
- ・使用賃借
- ・賃貸借

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

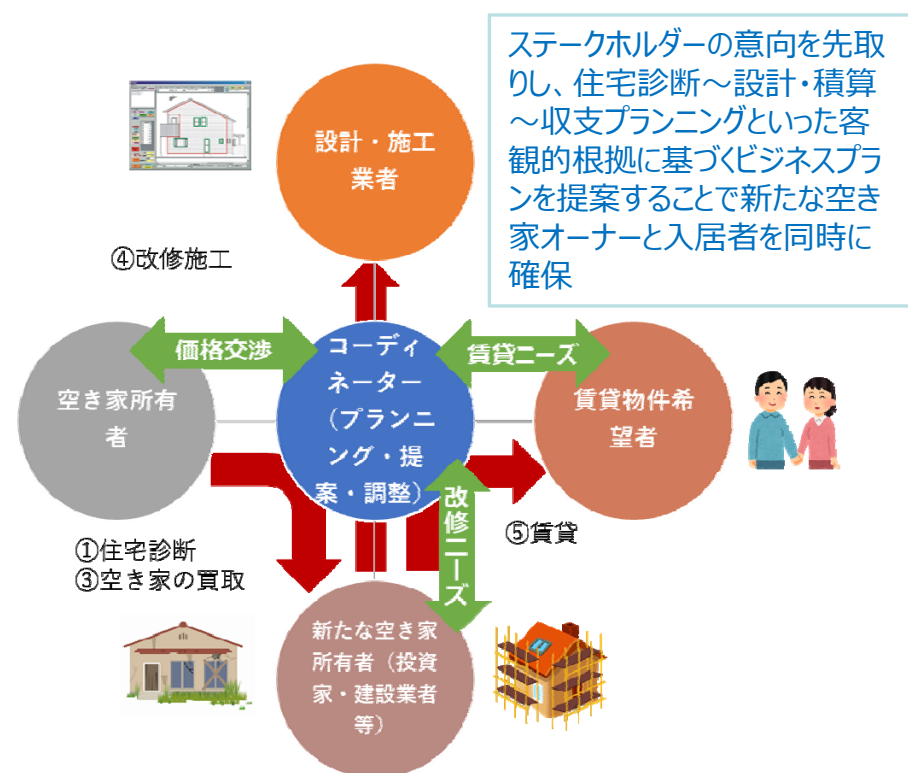
空き家利活用実験：古民家カフェ



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（一財）下川町ふるさと開発振興公社

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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）



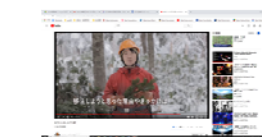
②最新テクノロジーとSNSを活用した進化形空き家バンク構築

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）



空き家ライブラリー(情報ステーション)

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

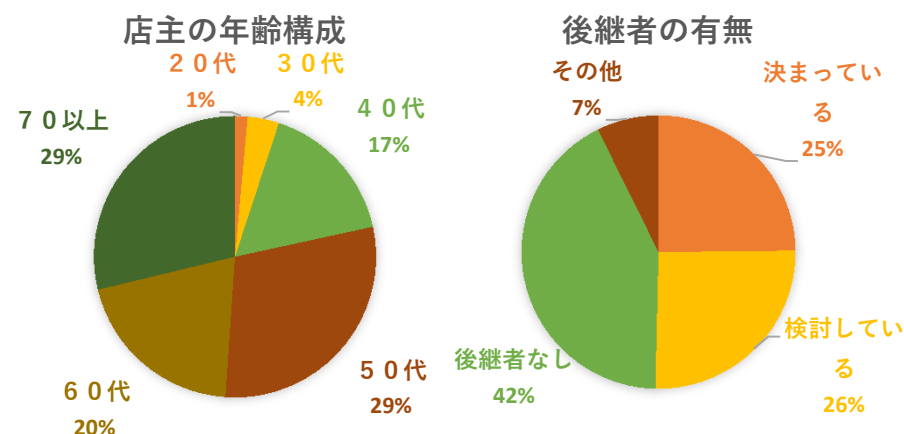
商店街空き店舗対策の担い手強化・連携事業(すみれリビング株式会社)

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(すみれリビング株)
- 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(すみれリビング株・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)

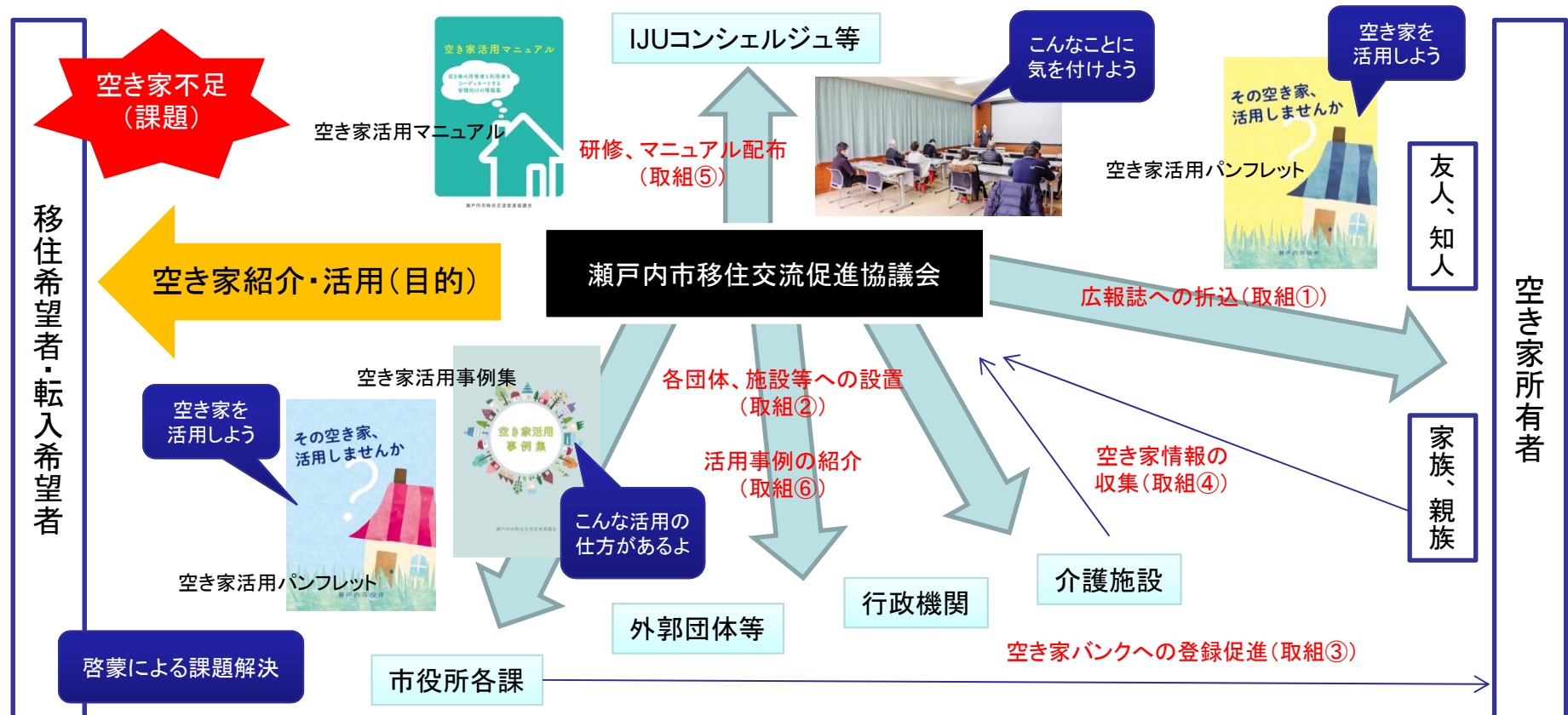
高山市中心市街地商店街空き店舗化のリスク



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。

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)

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



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)

課題と目的	<p>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</p> <p>→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</p>
取組内容	<p>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 <u>実態把握</u>→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 <u>実践的試行</u>→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</p>
成果	<p>◆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</p>



左/まちなか暮らし塾のチレン(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

「自治会」×「NPO等」による空き家対策等マネジメント事業(一社)チームまちづくり

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



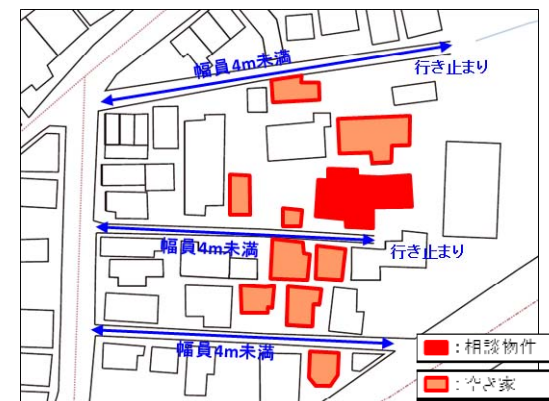
ランドバンク(小規模連鎖型区画再編事業)手法によるプロジェクトチーム型利活用検討事業 (NPO法人つるおかランド・バンク)

課題と目的	<p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p>
取組内容	<p>①モデルエリアの選定</p> <p>②プロジェクトチームの体制構築と会議の開催</p> <p>③物件調査・意向調査による事業検討</p> <p>④区画再編モデルの検討</p>
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

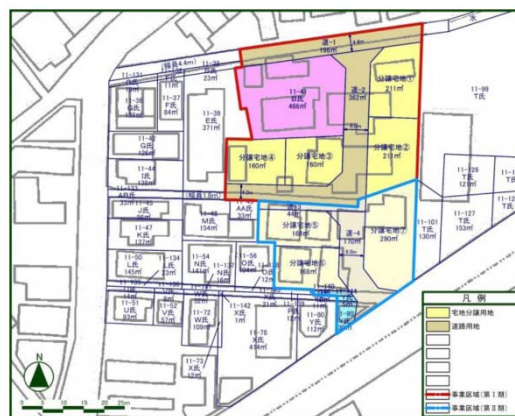
区画再編検討例



区画再編検討

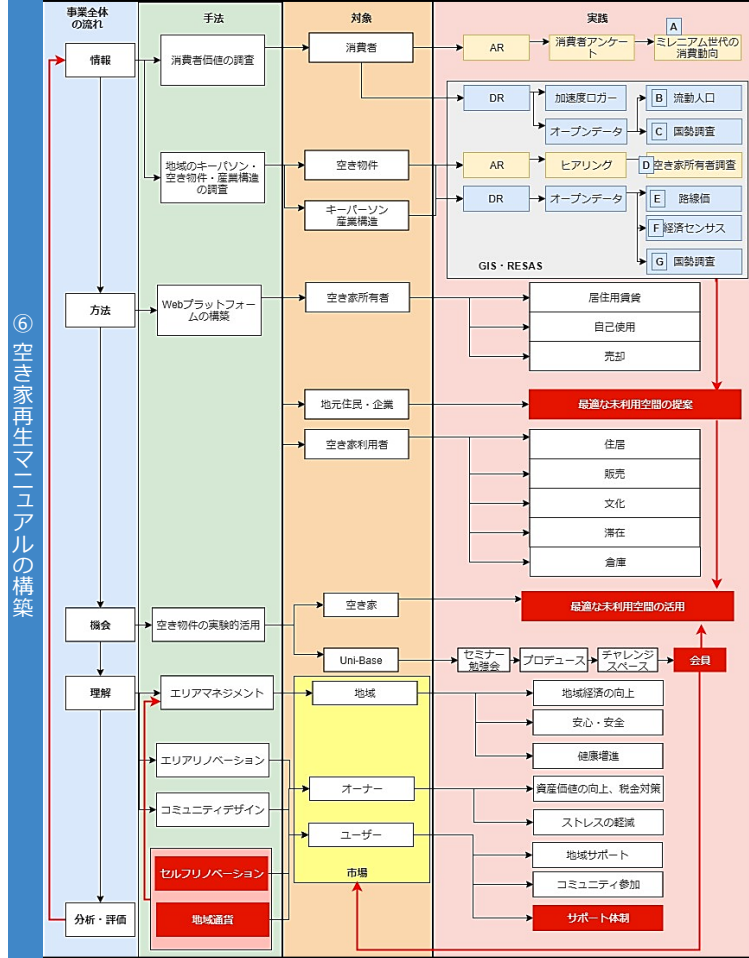
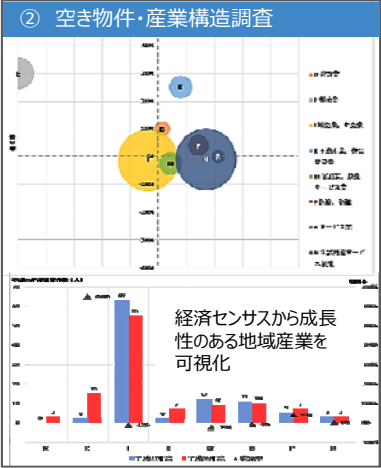
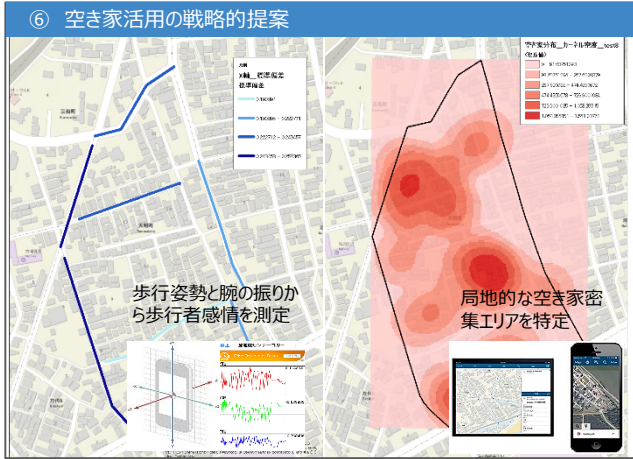
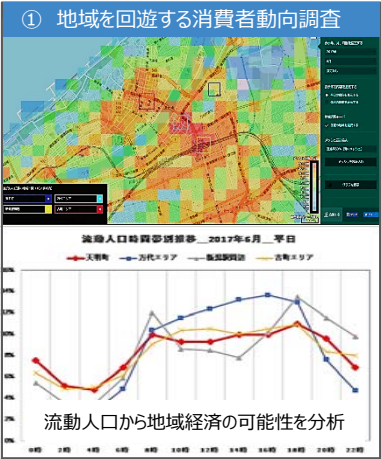
【検討のポイント】

- ・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



为10 天分别为100分、90分、80分、70分、60分、50分、40分、30分、20分、10分、0分。

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



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)

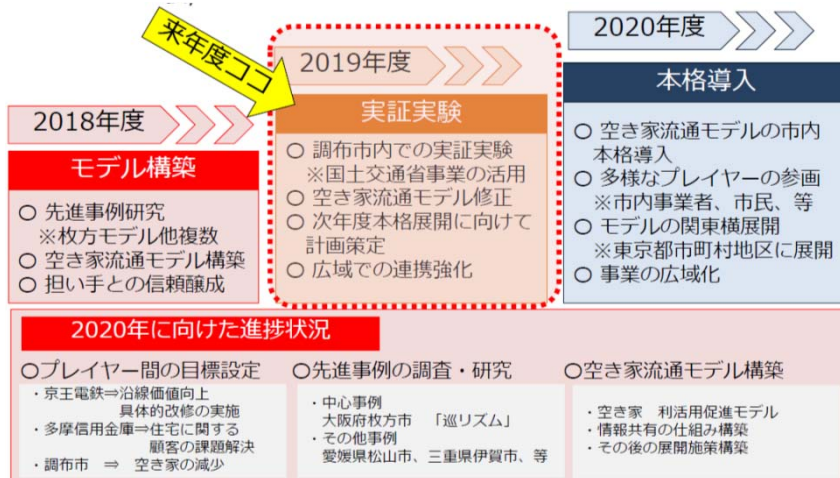
課題と目的	首都圏においても増加傾向の空き家予防の課題を背景に、「空き家の新たな市場流通の可能性」について、市場価値の高い首都圏ならではの長所を活かし、空き家の発生抑制に着目した地域特性に基づくプラットフォームの構築を目指す。
取組内容	新たな市場流通の推進と利活用の可能性を検討し、行政をはじめ、地域のインフラを担う各事業者と共に検討と協議を重ね、具体的な構想を策定。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・3年を全期間とした事業構築ステップ。 ・「長期プラン」及び「2019年度アクションプラン」を策定。

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年間にわたり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

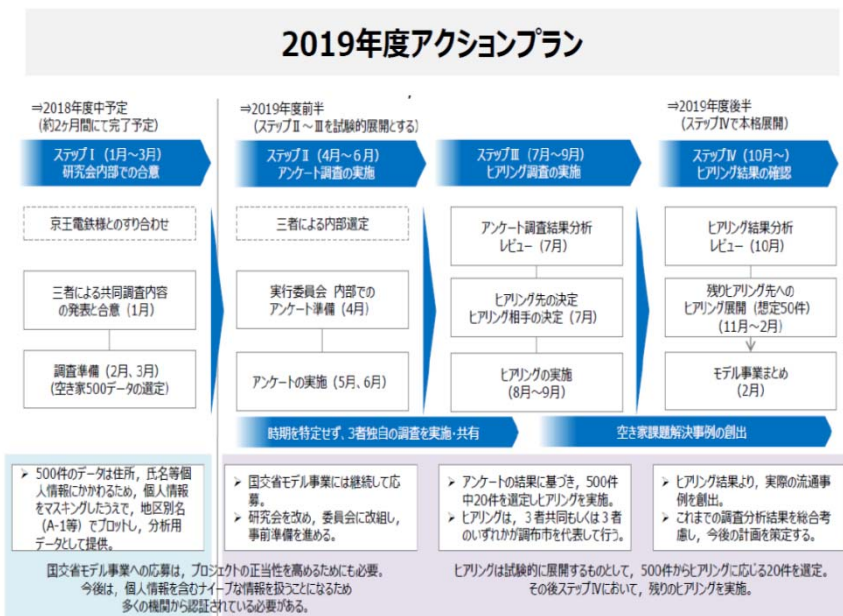


2. 2019年度アクションプラン

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。



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を設置。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。



（認定特定非営利活動法人 まちぽっと）

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カ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】

もりのお茶の間 ー 第80年の民家を地域活動の拠点にー

【空き家活用の経緯】

【ようやく見つけた空き家は戦後の民家】

「陶器でのお茶を飲む道徳。地味な道徳で、『むく』ゆきにふさわしい'輪'に寄り懸えよ。」

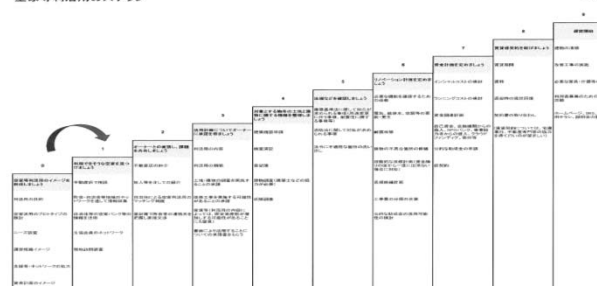
■個別の活用事例を主に活用までの経緯に重点を置いて紹介し、それぞれの状況に応じた多様な取組みがあることを示した。

■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

【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、用途転用に当たらないこととする（建築関連法規）。

空家等利活用のステップ



○ステップごとのチェック
ポイントを図示

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
取組内容	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
成果	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

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。

1. 財産管理制度活用促進の目的	1
2. 財産管理制度活用促進の経緯	2
3. 財産管理制度活用促進の課題	3
4. 財産管理制度活用促進の成果	4
5. 財産管理制度活用促進の今後の展望	5
6. 財産管理制度活用促進の参考資料	6
7. 財産管理制度活用促進のお問い合わせ先	7
8. 財産管理制度活用促進の謝辞	8
9. 財産管理制度活用促進の参考文献	9
10. 財産管理制度活用促進の用語集	10
11. 財産管理制度活用促進の索引	11
12. 財産管理制度活用促進の別紙	12
13. 財産管理制度活用促進の添付資料	13
14. 財産管理制度活用促進の添付資料	14
15. 財産管理制度活用促進の添付資料	15
16. 財産管理制度活用促進の添付資料	16
17. 財産管理制度活用促進の添付資料	17
18. 財産管理制度活用促進の添付資料	18
19. 財産管理制度活用促進の添付資料	19
20. 財産管理制度活用促進の添付資料	20
21. 財産管理制度活用促進の添付資料	21
22. 財産管理制度活用促進の添付資料	22
23. 財産管理制度活用促進の添付資料	23
24. 財産管理制度活用促進の添付資料	24
25. 財産管理制度活用促進の添付資料	25
26. 財産管理制度活用促進の添付資料	26
27. 財産管理制度活用促進の添付資料	27
28. 財産管理制度活用促進の添付資料	28
29. 財産管理制度活用促進の添付資料	29
30. 財産管理制度活用促進の添付資料	30
31. 財産管理制度活用促進の添付資料	31
32. 財産管理制度活用促進の添付資料	32
33. 財産管理制度活用促進の添付資料	33
34. 財産管理制度活用促進の添付資料	34
35. 財産管理制度活用促進の添付資料	35
36. 財産管理制度活用促進の添付資料	36
37. 財産管理制度活用促進の添付資料	37
38. 財産管理制度活用促進の添付資料	38
39. 財産管理制度活用促進の添付資料	39
40. 財産管理制度活用促進の添付資料	40
41. 財産管理制度活用促進の添付資料	41
42. 財産管理制度活用促進の添付資料	42
43. 財産管理制度活用促進の添付資料	43
44. 財産管理制度活用促進の添付資料	44
45. 財産管理制度活用促進の添付資料	45
46. 財産管理制度活用促進の添付資料	46
47. 財産管理制度活用促進の添付資料	47
48. 財産管理制度活用促進の添付資料	48
49. 財産管理制度活用促進の添付資料	49
50. 財産管理制度活用促進の添付資料	50
51. 財産管理制度活用促進の添付資料	51
52. 財産管理制度活用促進の添付資料	52
53. 財産管理制度活用促進の添付資料	53
54. 財産管理制度活用促進の添付資料	54
55. 財産管理制度活用促進の添付資料	55
56. 財産管理制度活用促進の添付資料	56
57. 財産管理制度活用促進の添付資料	57
58. 財産管理制度活用促進の添付資料	58
59. 財産管理制度活用促進の添付資料	59
60. 財産管理制度活用促進の添付資料	60
61. 財産管理制度活用促進の添付資料	61
62. 財産管理制度活用促進の添付資料	62
63. 財産管理制度活用促進の添付資料	63
64. 財産管理制度活用促進の添付資料	64
65. 財産管理制度活用促進の添付資料	65
66. 財産管理制度活用促進の添付資料	66
67. 財産管理制度活用促進の添付資料	67
68. 財産管理制度活用促進の添付資料	68
69. 財産管理制度活用促進の添付資料	69
70. 財産管理制度活用促進の添付資料	70
71. 財産管理制度活用促進の添付資料	71
72. 財産管理制度活用促進の添付資料	72
73. 財産管理制度活用促進の添付資料	73
74. 財産管理制度活用促進の添付資料	74
75. 財産管理制度活用促進の添付資料	75
76. 財産管理制度活用促進の添付資料	76
77. 財産管理制度活用促進の添付資料	77
78. 財産管理制度活用促進の添付資料	78
79. 財産管理制度活用促進の添付資料	79
80. 財産管理制度活用促進の添付資料	80
81. 財産管理制度活用促進の添付資料	81
82. 財産管理制度活用促進の添付資料	82
83. 財産管理制度活用促進の添付資料	83
84. 財産管理制度活用促進の添付資料	84
85. 財産管理制度活用促進の添付資料	85
86. 財産管理制度活用促進の添付資料	86
87. 財産管理制度活用促進の添付資料	87
88. 財産管理制度活用促進の添付資料	88
89. 財産管理制度活用促進の添付資料	89
90. 財産管理制度活用促進の添付資料	90
91. 財産管理制度活用促進の添付資料	91
92. 財産管理制度活用促進の添付資料	92
93. 財産管理制度活用促進の添付資料	93
94. 財産管理制度活用促進の添付資料	94
95. 財産管理制度活用促進の添付資料	95
96. 財産管理制度活用促進の添付資料	96
97. 財産管理制度活用促進の添付資料	97
98. 財産管理制度活用促進の添付資料	98
99. 財産管理制度活用促進の添付資料	99
100. 財産管理制度活用促進の添付資料	100

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。

1. 財産管理制度活用促進の目的	1
2. 財産管理制度活用促進の経緯	2
3. 財産管理制度活用促進の課題	3
4. 財産管理制度活用促進の成果	4
5. 財産管理制度活用促進の今後の展望	5
6. 財産管理制度活用促進の参考資料	6
7. 財産管理制度活用促進のお問い合わせ先	7
8. 財産管理制度活用促進の謝辞	8
9. 財産管理制度活用促進の参考文献	9
10. 財産管理制度活用促進の用語集	10
11. 財産管理制度活用促進の索引	11
12. 財産管理制度活用促進の別紙	12
13. 財産管理制度活用促進の添付資料	13
14. 財産管理制度活用促進の添付資料	14
15. 財産管理制度活用促進の添付資料	15
16. 財産管理制度活用促進の添付資料	16
17. 財産管理制度活用促進の添付資料	17
18. 財産管理制度活用促進の添付資料	18
19. 財産管理制度活用促進の添付資料	19
20. 財産管理制度活用促進の添付資料	20
21. 財産管理制度活用促進の添付資料	21
22. 財産管理制度活用促進の添付資料	22
23. 財産管理制度活用促進の添付資料	23
24. 財産管理制度活用促進の添付資料	24
25. 財産管理制度活用促進の添付資料	25
26. 財産管理制度活用促進の添付資料	26
27. 財産管理制度活用促進の添付資料	27
28. 財産管理制度活用促進の添付資料	28
29. 財産管理制度活用促進の添付資料	29
30. 財産管理制度活用促進の添付資料	30
31. 財産管理制度活用促進の添付資料	31
32. 財産管理制度活用促進の添付資料	32
33. 財産管理制度活用促進の添付資料	33
34. 財産管理制度活用促進の添付資料	34
35. 財産管理制度活用促進の添付資料	35
36. 財産管理制度活用促進の添付資料	36
37. 財産管理制度活用促進の添付資料	37
38. 財産管理制度活用促進の添付資料	38
39. 財産管理制度活用促進の添付資料	39
40. 財産管理制度活用促進の添付資料	40
41. 財産管理制度活用促進の添付資料	41
42. 財産管理制度活用促進の添付資料	42
43. 財産管理制度活用促進の添付資料	43
44. 財産管理制度活用促進の添付資料	44
45. 財産管理制度活用促進の添付資料	45
46. 財産管理制度活用促進の添付資料	46
47. 財産管理制度活用促進の添付資料	47
48. 財産管理制度活用促進の添付資料	48
49. 財産管理制度活用促進の添付資料	49
50. 財産管理制度活用促進の添付資料	50
51. 財産管理制度活用促進の添付資料	51
52. 財産管理制度活用促進の添付資料	52
53. 財産管理制度活用促進の添付資料	53
54. 財産管理制度活用促進の添付資料	54
55. 財産管理制度活用促進の添付資料	55
56. 財産管理制度活用促進の添付資料	56
57. 財産管理制度活用促進の添付資料	57
58. 財産管理制度活用促進の添付資料	58
59. 財産管理制度活用促進の添付資料	59
60. 財産管理制度活用促進の添付資料	60
61. 財産管理制度活用促進の添付資料	61
62. 財産管理制度活用促進の添付資料	62
63. 財産管理制度活用促進の添付資料	63
64. 財産管理制度活用促進の添付資料	64
65. 財産管理制度活用促進の添付資料	65
66. 財産管理制度活用促進の添付資料	66
67. 財産管理制度活用促進の添付資料	67
68. 財産管理制度活用促進の添付資料	68
69. 財産管理制度活用促進の添付資料	69
70. 財産管理制度活用促進の添付資料	70
71. 財産管理制度活用促進の添付資料	71
72. 財産管理制度活用促進の添付資料	72
73. 財産管理制度活用促進の添付資料	73
74. 財産管理制度活用促進の添付資料	74
75. 財産管理制度活用促進の添付資料	75
76. 財産管理制度活用促進の添付資料	76
77. 財産管理制度活用促進の添付資料	77
78. 財産管理制度活用促進の添付資料	78
79. 財産管理制度活用促進の添付資料	79
80. 財産管理制度活用促進の添付資料	80
81. 財産管理制度活用促進の添付資料	81
82. 財産管理制度活用促進の添付資料	82
83. 財産管理制度活用促進の添付資料	83
84. 財産管理制度活用促進の添付資料	84
85. 財産管理制度活用促進の添付資料	85
86. 財産管理制度活用促進の添付資料	86
87. 財産管理制度活用促進の添付資料	87
88. 財産管理制度活用促進の添付資料	88
89. 財産管理制度活用促進の添付資料	89
90. 財産管理制度活用促進の添付資料	90
91. 財産管理制度活用促進の添付資料	91
92. 財産管理制度活用促進の添付資料	92
93. 財産管理制度活用促進の添付資料	93
94. 財産管理制度活用促進の添付資料	94
95. 財産管理制度活用促進の添付資料	95
96. 財産管理制度活用促進の添付資料	96
97. 財産管理制度活用促進の添付資料	97
98. 財産管理制度活用促進の添付資料	98
99. 財産管理制度活用促進の添付資料	99
100. 財産管理制度活用促進の添付資料	100

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。



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（NPO法人ライフサポートセンターHAPPY）

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



①
地域の調査を兼ねて広報と理解獲得にあたります

本事業の広報・情報発信

地域の方と学生の交流



②

知識共有の方が広がり、理解が深まった。



<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

「終活案内所HAPPY」



相談窓口づくり

②

連携専門家が
資料を策定しま

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

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

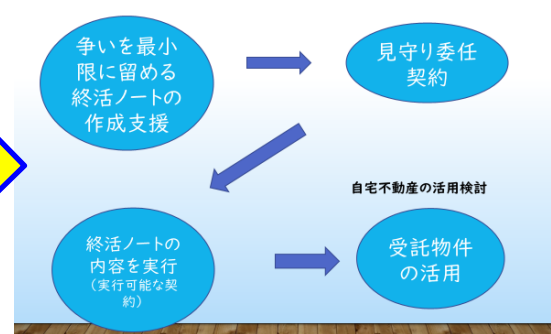
弁護士
見守り契約、
自ら希望する後見人、
自宅の処分等
ライフステージに
応じて必要な契約
実行上の注意点

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

終活プラン完遂システム構築



<この流れがの大方ができました>

「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）

課題と目的	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【目的】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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</p>
成果	<p>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</p>

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
<p>不動産関連企業 東京急行電鉄株式会社 (住宅開発部 賃貸住宅推進課)</p> <p>首都圏民間企業・ 専門家との連携</p> <p>人材関連企業 株式会社パソナ (ソーシャルイノベーション部)</p> <p>不動産と人材の一体的活用 → 都市と地域における人材の 流動化と二地域居住の推進</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 活用不動産 (居住ハード) </div> <div>×</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 不動産活用人材 (居住ソフト) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 働きながら暮らす旅の新しい形 ワーキングツーリズム </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 多様な生産現場をつないで仕事を創出 マルチワーカー </div> </div>		<p>【フロー図】</p>	<p>取組フローと成果達成に至る局面推移の関係性</p> <p>《成果目標》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産×人材の一体的活用による空き家の削減と不動産ストックの有効活用 ・副次的効果としての人手不足の解消と地域活性化、地域社会・経済の持続可能性の達成 <p>DB化、マッチング事例・ノウハウ蓄積</p> <p>相談エリアの拡充検討</p> <p>相談窓口の充実、サービス・仕組み連携とパッケージ化</p> <p>概念実証（PoC）・具体性の検証</p> <p>不動産×人材マッチング可能性調査 二地域居住・離島不動産の実態調査</p>
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		