

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（NPO法人空家・空地活用サポートSAGA）

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。

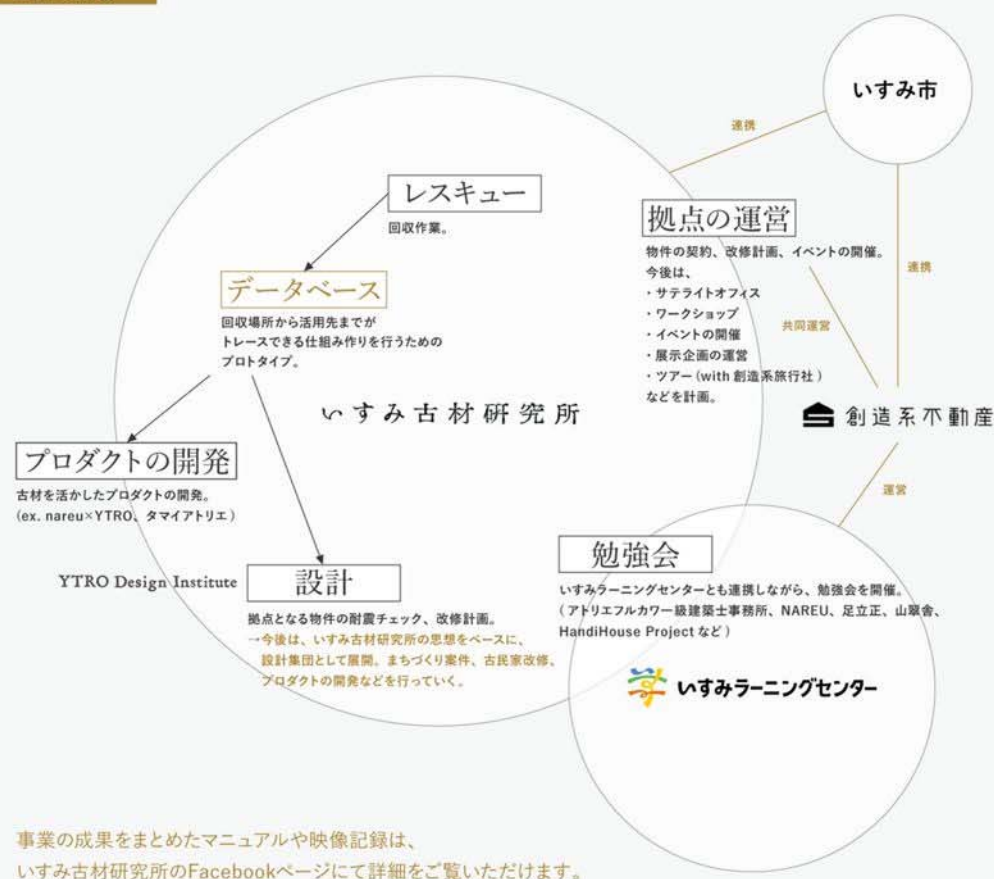


＜さが空家対策白書＞
本事業の取組をはじめ、佐賀県の空家の状況(統計等)、利活用・先進事例、法令・手続きの紹介など、空家利活用支援に資するガイドブックを作成。

いすみ古材研究所(いすみラーニングセンター)

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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



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ける。

成果



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

(大阪府不動産コンサルティング協会)

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

ランドバンクの研究

- 10月1日不動産実践セミナー聴講
「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—山形県鶴岡市—」
- 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

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

「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

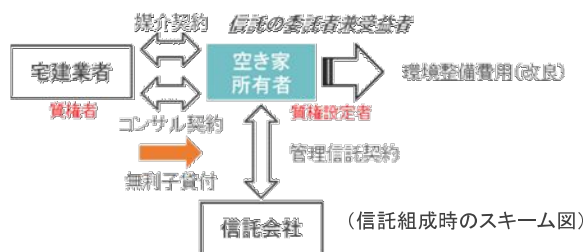
集約や保有に関する調査

- 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

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

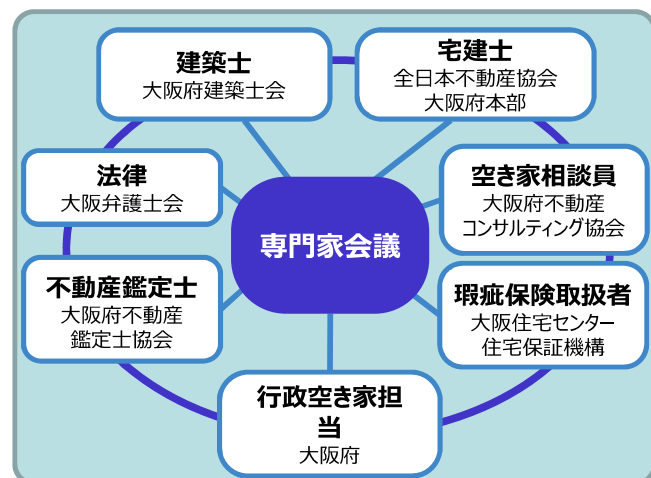


- 空き家所有者は対象不動産を信託し、宅建業者は受益権担保に資金を提供する。
- コンサル契約に基づき空き家を売却するための環境整備を行いつつ、不動産業者が売却活動(媒介業務)を実施する。
- 出口戦略に問題なければ、長期間の保有も可能である。
- 空き家所有者が売主となって売買契約を締結し、売買の取引直前に信託契約を終了する(空き家を受益者に返還して売買の取引を完了する。)

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）

課題と目的	<p>○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。</p> <p>○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。</p>
取組内容	<p>○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。</p> <p>○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。</p>
成果	<p>○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</p> <p>○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</p>

◆インスペクション普及啓発専門家会議の設置

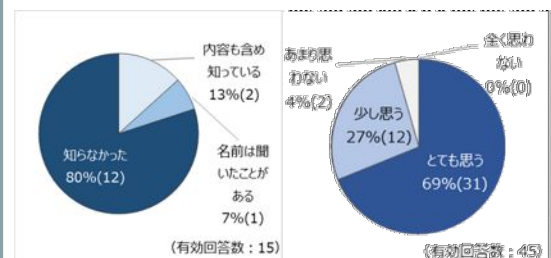


◆消費者向け・宅建業者向けセミナーの開催

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

空き家利活用(民泊推進)による地域活性化事業(NPO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	主な成果物
既存民泊事業者の情報公開 <ul style="list-style-type: none"> ・既存事業者への取材 ・取り組みをHPにて公開 	  <p>民泊事業の実践者へのインタビューをホームページで公開(2件) リアルな話で、民泊事業への関心を持ってもらう</p>
民泊用物件の掘り起こし及び情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家調査 ・所有者への意向調査 	 <p>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)</p>
民泊事業創業マニュアル作成 <ul style="list-style-type: none"> ・わかりにくい民泊の全容をイラストを交え作成 	 <p>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 セミナーでの活用その他、 広く公開予定(準備中)</p>
建築チェックリスト作成 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者と創業希望者とを結びつける取り組み 	  <p>(一社)日本まちやど協会</p>   <p>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。</p> <p>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。</p> <p>地域の民泊事業者</p>

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)

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
<p>○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律局も加わる。</p> <p>○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</p> <p>○「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</p>



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。

目次	
【記入ページ】より、ご自分の記入、書くページです	
第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみよう ～所有している住宅などの不動産について～	4
1. 自分自身のこと	4
2. 私の家族歴	5
3. あなたの住まいについて(記入例)	6
【解説ページ】より、ご自分の記入、書くページです	
第2章 終活の準備となる用語について	16
1. 相続人と法定相続分	16
2. 不動産を譲渡・相続に活用する方法(記事提供)	17
3. 遺言書	17
4. 任意売却制度	18
5. 遺贈	18
6. 死後事務委任契約	18
第3章 相続された方へ	19
1. 亡くなった場合の手続き	19
2. 土地・建物の相続登記について ①相続登記の必要性について ②法定相続順位証明	19 20
第4章 相続できる相続財産のご案内 ～「わが家」の終活ノートをもって相談してみよう～	21
○相続先一覧	21
○相続方法別	22
コラム 一歩先に進む法律の改正などについて	23
(1) 相続放棄の方式特例について	23
(2) 法務省における相続登記の推進活動について	23
(3) 相続税の減税の特例について	23
資料編：各種関係文書のひな型	24
1. 相続財産目録(例)	24
2. 生前及び死後の事務委任契約・任意売却契約(例)	27
[資料引用：法務省ホームページより]	

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。

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④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

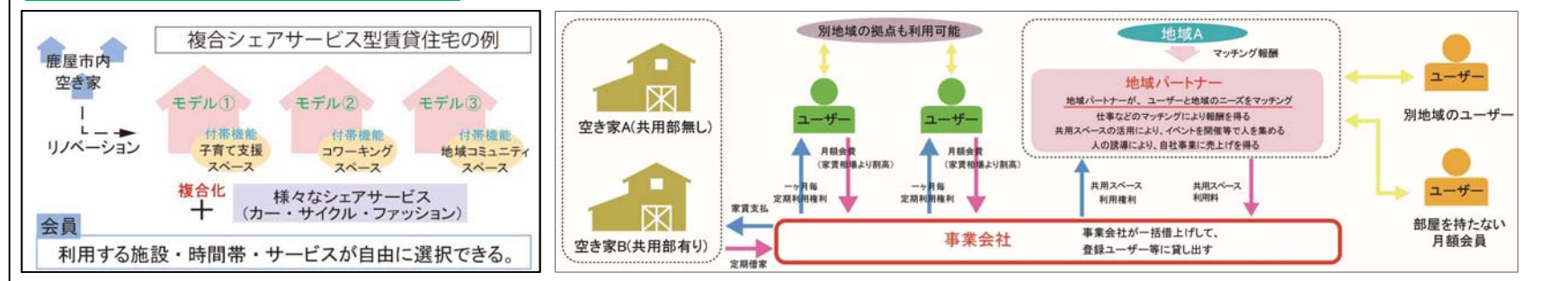
●相談会 5人 既存住宅調査セミナー10人 空き店舗ツアー25人 学生向けセミナー18人

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)

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。

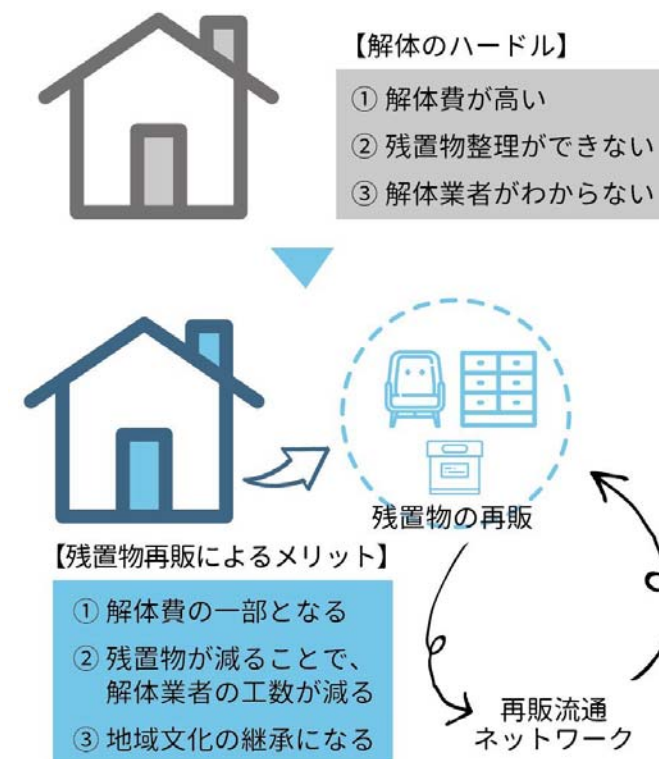
空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発(NPO法人Goodstock)

課題と目的	<p>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。</p> <p>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。</p>
取組内容	<p>○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)</p> <p>○モデル空き家での残置物撤去、解体フローの整理</p> <p>○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</p> <p>○常設の販売所設置に向けた検討</p>
成果	<p>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。常設販売所設置に向けた残置物整理が進められた。</p>

具体的な取り組みと成果

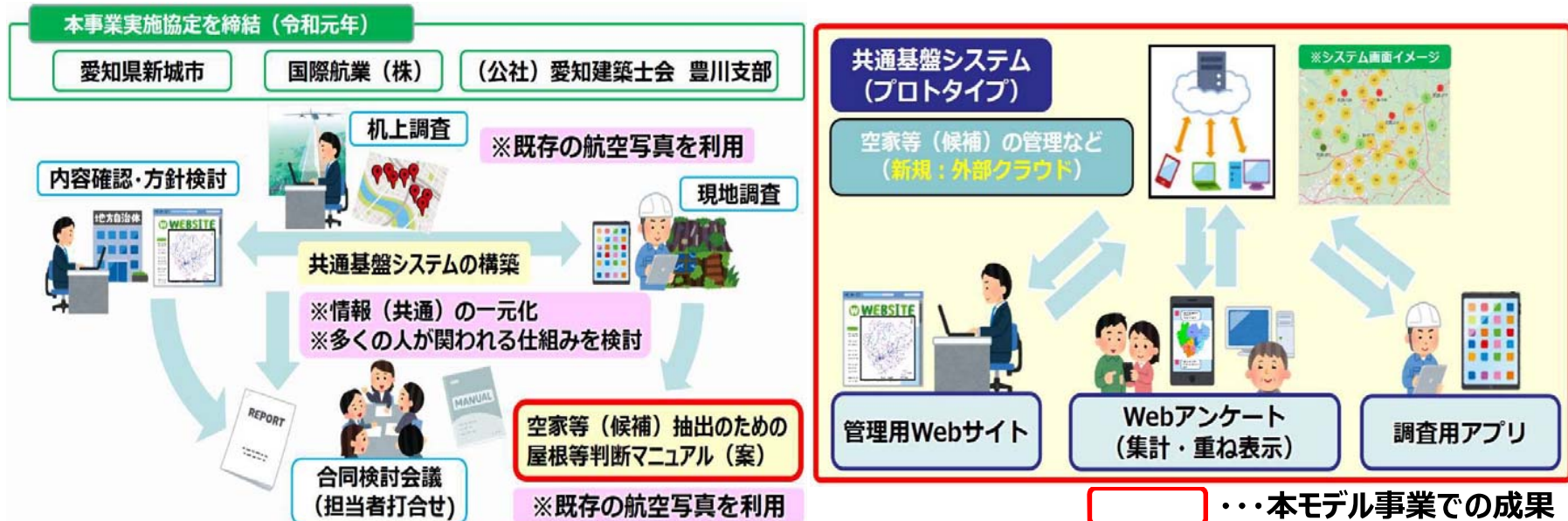
- ①残置物を活用したマーケットとワークショップを開催
残置物を再販するマーケットイベントと活用ワークショップを開催し、再販市場の可能性を探った
- ②空き家所有者へのヒアリングと購入者へのアンケート
空き家所有者に残置物の販売可能性についてヒアリングをおこない、売れるなら売りたいの反応が大半であった。
- ③残置物のトレーサビリティを明らかにする仕組みの開発
残置物がどこから出てきて、どう保管され流通するかを管理できる仕組みを開発した
- ④モデル物件(実際に解体)の解体見積り、残置物撤去実施による解体業務フローと残置物整理手法の検討

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。



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(株))

課題と目的	<ul style="list-style-type: none"> ・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。)



移住者受入れのための公民連携型空き家活用モデル事業(全国空き家バンク推進機構)

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

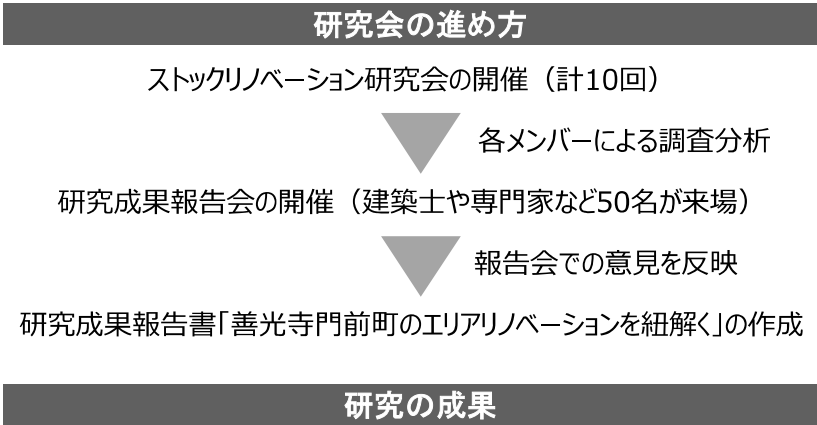
講師による紹介事例に加え、専門家との協議、現地視察の内容を共有することで、参加者の意識改革を図った。

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。

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)

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



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。(信州大経済学部武者ゼミ担当)

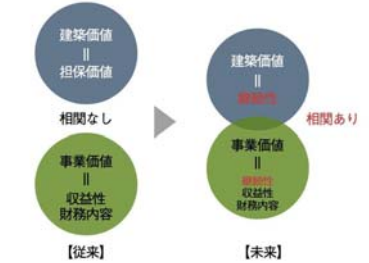
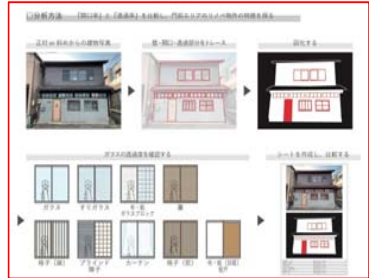
②-2 〈建築〉からのアプローチ

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

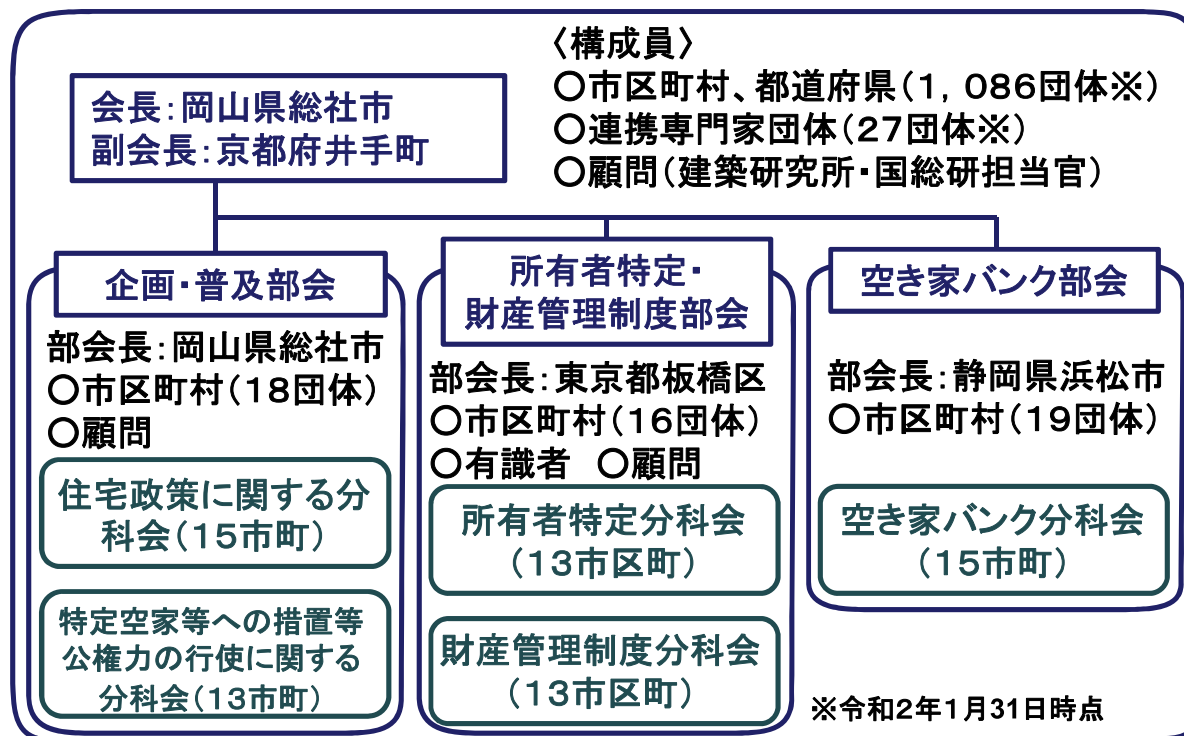
リノベ建築には既存の金融機関による建築評価とは異なる価値があるのではない。事業継続性に着目した新しい評価枠組みについて分析した。(長野信用金庫担当)

地区	構造・密度	主な用途
I 駅前	近代以降に整備された区画に大きなRC造・鉄骨造建築	商業施設・オフィス
II 運移帯	(IとIIの中間的な性質)	公共施設・マンション
III 門前町	古くから都市化した範囲に木造建築が密集	戸建住宅・併用住宅



全国的な空き家対策推進のための協議・検討及び事例収集・情報提供事業 (一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会)

課題と目的	全国の地方公共団体等が取り組む空き家対策の課題解決のため、専門家との連携のもとで対応方策を検討し、具体的な課題や効果的な課題解決策等の情報共有、実践的な空き家対策についての政策提言、及び、検討により蓄積されるノウハウや取組事例等の周知・普及(情報提供)を目的とする。
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・全国空き家対策推進協議会の運営(専門部会等の設置・運営) ・全国の空き家対策の取組事例等の情報収集・整理・情報提供 など
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・専門部会等の開催議事録・配布資料・検討結果資料 ・財産管理制度活用事例情報、新たな空き家対策支援制度情報 など



事務局:すまいづくりまちづくりセンター連合会

専門部会等において検討された成果等を情報提供

取組事例等を収集・整理、及び情報提供



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 (一社)チームまちづくり

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・類型化した。

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

上記ヒヤリング等を踏まえ、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な対応策を10の実践事例にまと

1-3 空き家予防対策実践セミナーの開催

逗子市で開催。空き家予防ガイドライン



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！

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

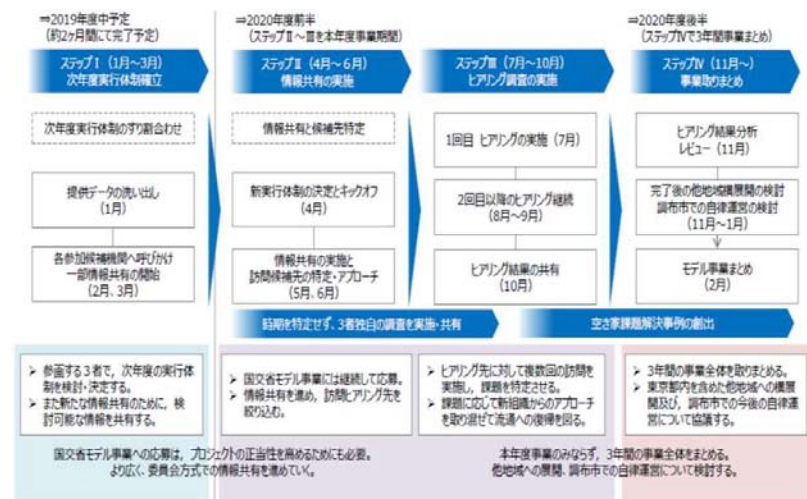


2. 2020年度アクションプラン

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。



小山市空家等対策事業（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。

“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）

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ④「住民学校」と並行した相談会の実施 ③啓発パンフレット1～10までの作成及び配付 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



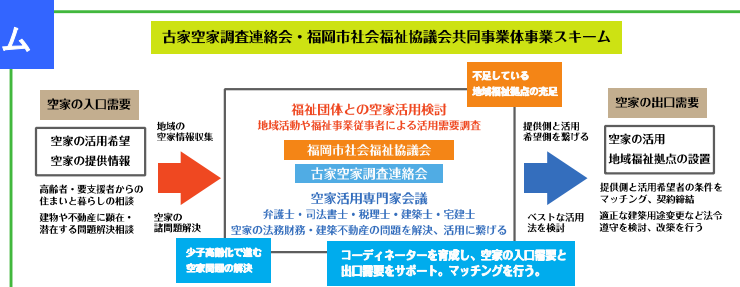
広報チラシ・パンフレット制作



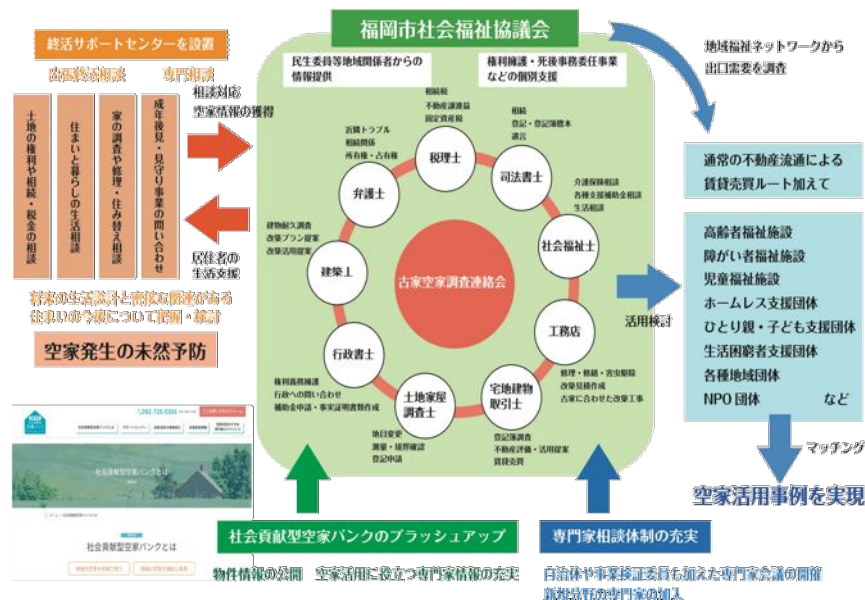
社会貢献型空家バンクによる「SDGs 11.住み続けられるまちづくりを」の実践事業（古家空家調査連絡会・福岡市社会福祉協議会）

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 of 未然予防についても取り組む。
取組内容	①終活相談体制の充実、空家活用に関する啓発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



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」事業スキーム



11 住み続けられる
まちづくりを

事業内での取り組みと成果

組織と実績（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



社会贡献型活用实现例



空き家への民間活力導入事業（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、イメージしやすいように留意し、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、住みやす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。



「地域見守り」と「地域後見」による空き家の発生抑制

(NPO法人ライフサポートセンターHAPPY)

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 都域のNPO法人がコンテスト

2020年02月13日 17:00更新

都域市のNPO法人ライフサポートセンターHAPPY（八反田久実理事長）は、家の処理を起点にして終活まで考えてもらう取り組みを行っている。今月初めには、3期が空き家になったまちのデザインを考えるコンテストを開催。住んでいる家をどうするか考え、生前に意思を伝える重要性を訴えた。

同法人は、国土交通省の「地域見守りと地域後見による空き家の発生抑制」モデル事業に採択され、見守りや成年後見、遺言執行などに取り組んでいる。コンテストはその一環で実施した。

同じ地図を使ったまちづくりを公称し、市内の350個人・団体から約300点が集まった。イオン都域ショッピングセンターで公開審査を実施。入選者は2分間で、理想とするまちを説明した。審査員4人は、実現性など5項目を各5点満点で審査した。

個人・団体の最優秀賞を獲得した祝吉小5年高畑恵さん（11）は、動物も人も笑顔になる「元気いっぱい笑顔のまち」を提案。動物保育園や自然あふれる図書館、本やカフェを備え交流できる「まちの笑顔屋」を配置した。

雨が降っても遊ぶまちを考え、家族の部活員になった祝吉小4年小玉琢等君（10）は「家族でまちを考えるのは楽しかった」と笑顔。母親のはるみさん（45）は「理想のまちを話す中で、子どもにどう地域を引き継ぐのか考える良い機会になった」と話した。

八反田理事長は「空き家が増えれば地域の資産価値が下がる。家をどうするか考えることは人生を考えることにつながる。意思を子孫や周囲に伝え、全体で地域づくりを考える必要がある」と話した。

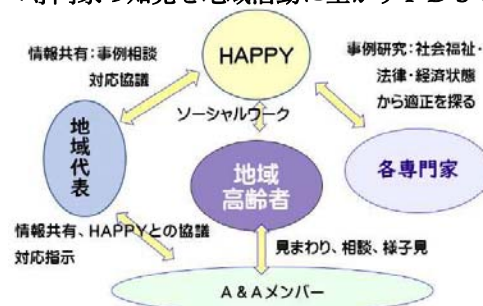
<地方新聞・デジタル新聞に掲載>

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。

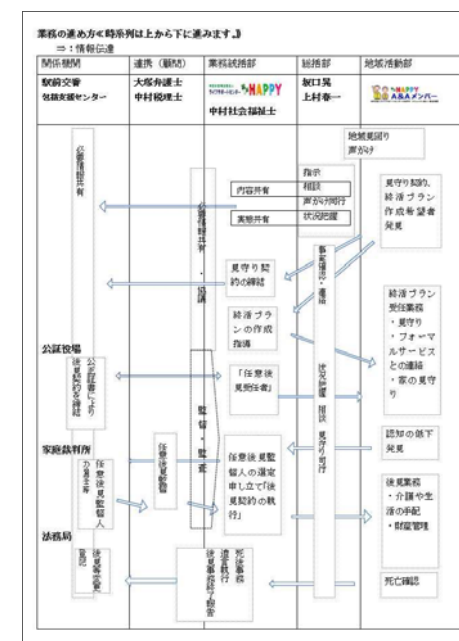
<A & Aメンバーの研修の様子と証明用名札>



<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>



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)

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。

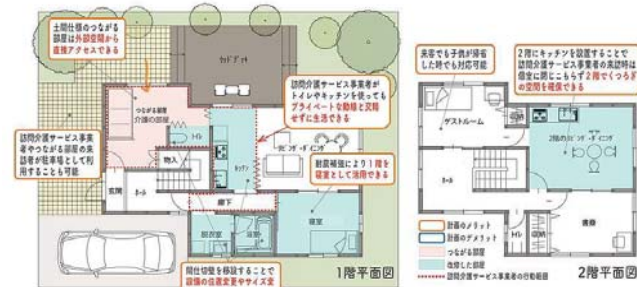


人生100年時代におけるニュータウンでの住まい方リーフレット

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)

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 (公社)和歌山県宅地建物取引業協会

課題と目的	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ①県内全域で開催される相談会への参加・協力 ①相談物件の選別・査定 ②買取サービスを行う事業者等の拡大 ③買取体制強化のための購入者サポート
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・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)



○不動産フェア「空き活」の開催

和歌山県 空き家のための不動産フェア
「空き活」
2019.11.24 SUN
13:00~17:00
ダイワロイネットホテル和歌山4階 グラン・フリエ
※お申し込み不要で無料参加可。空き家活用に関する相談や買取サービスも実施します。

2019年度「国交省空き家対策推進事業」に採択されました。

1 専門家による無料相談コーナー
空き家に関する不安や悩みをお気軽に相談してください。
また「空き家の活用方法」や「空き家を使ったビジネス」の相談も大歓迎です。

2 中古物件 空き家を買いたい人向けセミナー
13:00~13:40(40分)

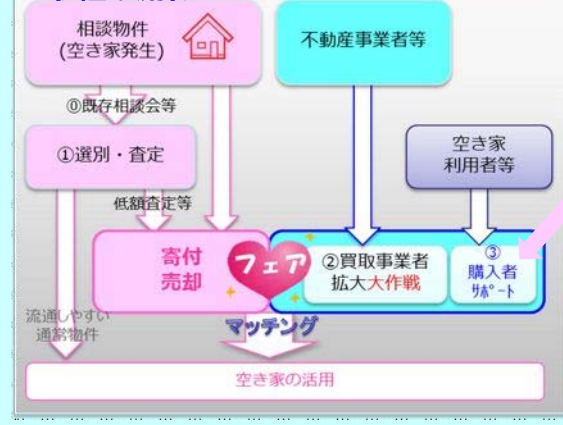
3 空き家を使ったビジネスを考えませんか?
14:00~15:30(90分)

4 宅建業の開業を考えている人の開業支援セミナー
15:30~16:00(30分) 個別相談時間延長

5 同時開催 13:30~15:00(90分) 先着20名

主催 公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
共催 和歌山県空き家等対策推進協議会 後援 和歌山県

○取組の流れ



○不動産フェアの取組詳細

(共催：和歌山県空き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)