

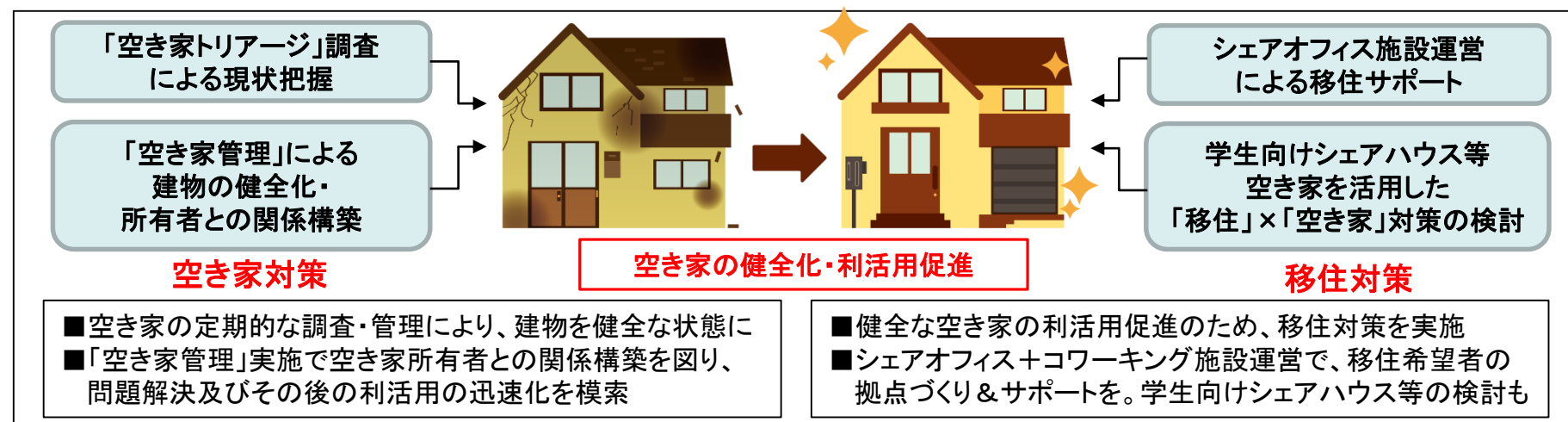
【R4】空き家を健全に保つ「空き家管理システム」の構築 及び シェアオフィス運用による 移住者増から空き家の利活用増加を目指す「空き家×移住」対策(桑折まちづくりネット)

発表資料

福島県桑折町及びその周辺地域で、「空き家対策」と「移住対策」を結び付け空き家の健全化・利活用の促進を図ることを目的に、空き家所有者には空き家の現状調査及び管理方法の策定を行い、その方法を確認。移住希望者にはシェアオフィス+コワーキングスペース施設の運営による移住サポートを行い、一定の利用者が得られる結果となりました。

■ 事業概要

事業部門	3)ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う 事業
事業地域	福島県桑折町およびその周辺地域
背景・課題	①空き家が持つ問題は個々に違いがあり、画一化した対応が難しいこと ②建物の状態が良くても、相続・登記や気持ちの面など所有者側の人的問題が解決しなければ決して流通には結びつかないこと ③空き家を流通しやすい健全な状態にするには、定期的な「管理」が大切ということ
目 的	①空き家のしっかりとした現状調査による問題点の把握 および 問題解決のための検討 ②空き家を健全に保ち流通を促進させるための、適切な「管理」方法の検討 ③空き家利用者の増加に繋げる「シェアハウス+コワーキングスペース」の運営 および 空き家の利活用方法の模索
連携する団体・役割	桑折町(空き家所有者への連絡 および 福島県等他行政機関との連携・調整) 桑折町商工会(空き家問題解決に向けた就業・起業面での相談・協力) 福島信用金庫(空き家問題解決に向けた金融面での相談・協力)



■ 取組内容と成果

①「空き家トライアージ」調査の実施 ⇒ 「空き家トライアージ」の基本的な考え方

モノ (劣化・破損など 目視による 建物の状況)	I	II	III	IV	V
ヒト (登記情報と 納税者情報の 一致状況)	い		ろ		は
価値 (固定資産税 評価額に よる比較)	A		B		C

患者の重症度に基づいて、治療の優先度を決定して選別を行う「トライアージ」の考え方をベースに、**空き家に関する3要素をそれぞれ段階別に細分化**。状況を的確に捉え、問題を解決するために**それぞれ個別の「処方箋」を出す**ことによって、空き家解消を促進させる足掛かりとする。

【R4】空き家を健全に保つ「空き家管理システム」の構築 及び シェアオフィス運用による 移住者増から空き家の利活用増加を目指す「空き家×移住」対策(桑折まちづくりネット)

発表資料

■ 取組内容と成果

①「空き家トリアージ」調査の実施 ⇒ 実際の調査内容について

●モノ(建物)の調査について

桑折町内で昨年度空き家だったもの・今年度新たに空き家になったと思われるもの約200件を調査。現在取りまとめ作業の途中段階ではありますが、そのうち150件前後が最終的な空き家の数になると思われます。下記調査票のように建物の状態を点数化し、他との比較が可能に。また写真を添付することで、毎年の状況の経過を把握することができます。

令和4年度 桑折町空き家トリアージ「モノ(建物)」調査			
調 査 票		調査日 2022 年 12 月 16 日	
建物番号	13010	調査者	小 野
地区名	伊達崎	地図番号	
住 所	桑折町	都市計画	☐ 市街化区域 ☒ 市街化調整区域 ☐ 都市計画区域外
事前調査	☒ ゼンリン ☐ 水道開栓 ☐ 会員情報 ☐ その他 ()		
空き家判定	☒ 空き家 ☐ 居住中 ☐ 居住以外で使用中 ☐ 不明 ☐ 除却済 ☐ 貸家		
判定内容	電気メーター ☒ 動いていない ☐ 動いている ☐ 確認できない ガ ス ☒ ボンベなし ☐ ボンベあり ☐ 確認できない 郵便受け ☐ 溜まっている ☒ 溜まっていない ☐ なし・確認できない 業者看板 ☒ なし ☐ あり(連絡先)		
	用途 ☒ 住宅 ☐ 併用住宅(事業名) () その他 ()		
	構造 ☒ 木造 ☐ 鉄骨造 ☐ RC造 ☐ 石積造 ☐ 不明 ☐ その他 ()		
規模	☒ 平屋建て ☐ 2階建て ☐ その他 ()		
付属建物	☒ 物置 ☐ 車庫 ☐ 離れ ☐ その他 ()		
部 位	点 数	状 態	写真 No.
基 礎	10	☐ A (25 点): 小さなひび割れが見られる程度	9
		☒ B (10 点): 表面のはがれ、やや深いひび割れがある	
		☐ C (0 点): 深いひび割れや大きな損傷が見られる	
外 壁	0	☐ A (25 点): 小さなひび割れや軽度の損傷が見られる程度	10
		☐ B (10 点): 一部に亀裂、はがれ・破損が見られる	
		☒ C (0 点): 壁全体または複数の深い亀裂、はがれ・損傷あり	
屋 根	10	☐ A (25 点): 特に異常なし	11
		☒ B (10 点): 軽微な屋根材のずれ・損傷、はがれあり	
		☐ C (0 点): 大規模な屋根材のずれ・落下・損傷、はがれあり	
玄関・窓	0	☐ A (25 点): 特に異常なし	12
		☐ B (10 点): ガラスにひび・窓枠にゆがみあり	
		☒ C (0 点): ガラスの破損・窓の脱落あり	
総合判定	20	☐ 100~81 点⇒Ⅰ[居住可能] ☐ 40~21 点⇒Ⅳ[修繕必須]	7
		☐ 80~61 点⇒Ⅱ[損傷軽微] ☒ 20~0 点⇒Ⅴ[居住困難]	
		☐ 60~41 点⇒Ⅲ[修繕推奨] ※Cが1項目でもあればⅣに	
備 考	地震被害あり (参考) 築年数経過判定 ☒ あり		

令和4年度 桑折町空き家トリアージ「モノ(建物)」調査	
現 地 写 真	
建物番号 13010	調査日 2022 年 12 月 16 日
建 物 外 観	建物外観・その他
基 礎	外 壁
屋 根	玄 関 ・ 窓

●ヒト(所有者)の調査について

登記上の所有者情報と納税義務者の情報が一致しているかどうかを確認。

「い」⇒情報が一致

「ろ」⇒情報が一致しないが、関係者との連絡が可能

「は」⇒情報が一致しないうえ、関係者との連絡が不可能

※個人情報の取り扱いが必要なことから、行政側が調査を担当

●価値(固定資産税評価額)の調査について

空き家の土地・建物の固定資産税評価額を比較し、3段階に分類。

※個人情報の取り扱いが必要なことから、行政側が調査を担当



3情報の比較で、こういった
空き家対策に取り組むか
施策決定の良い検討材料に

■ 取組内容と成果

②「空き家管理システム」の構築

●空き家管理サービス「空き家モニタリング(仮)」について

年に1回実施する「空き家トリアージ」調査の結果を基に、所有者向け報告書を作成・送付。空き家の現状を定期的にお知らせし、今後の方向性について相談・対応を行う。その他、空き家所有(管理)者の希望により、オプションメニューへの対応を実施。

定期的な「管理」で空き家を健全な状態に保ち流通促進を図るとともに、所有者との定期連絡で信頼を得て、問題解決への足掛かりとする。

桑折まちづくりネット 空き家管理サービス

空き家モニタリング(仮)

～ サービス一覧表 ～

＜基本メニュー＞		
■基本調査(年1回)及び災害時確認	1級建築士による空き家の状況調査を年に1回実施し、報告書を作成します。また、大規模災害発生時(震度5以上の地震を想定)にも調査を実施。建物の損傷の状況をお知らせします。(※外観目視を基本とした調査です)	年/ 1,000 円
■空き家に関する相談	空き家の今後の方向性について、相談を承ります。 (※空き家解消へ向けた実作業が伴うものは、別途料金がかかります)	
＜オプションメニュー＞		
■敷地内の草刈り	敷地内の除草を行います。	要見積り
■立木の選定	敷地内の立木の選定を行います。	要見積り
■不用品の処分	敷地及び建物内の不用品を処分します。	要見積り
■郵便物の転送	ポスト内のチラシ等不要物の処分と郵便物の転送を行います。	1 回/ 500 円
■室内換気・通水	窓・ドアを開けて建物に風を通すとともに水道の蛇口を開けて通水を行います。 (※通水は水道契約を継続されている建物に限ります)	1 回/ 1,000 円 1 年(12 回)/ 10,000 円
■室内簡易清掃	室内の簡単な掃除を行います。	1 回/ 2,000 円
■ハウスクリーニング	プロによるハウスクリーニングを行います。	要見積り
■建物追加調査	基本調査と同等の調査を、任意の時期に追加で行います。	1 回/ 3,000 円
■建物詳細調査	1級建築士による詳細調査を行い、「既存住宅状況調査」制度と同等の報告書を作成します。	1 回/ 75,000 円
■建物の修繕	経年劣化や自然災害による建物の損傷について、修繕を行います。	要見積り
＜ 備 考 ＞		
※建物内に入るサービスに関しては、事前に鍵をお預かりする必要があります。		

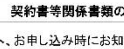
■契約からサービス開始までの流れ

お客様から空き家管理サービスへのお申し込み

桑折まちづくりネットの空き家管理サービス【空き家モニタリング(仮)】をご希望の方は、

- 空き家所有者(管理者)の方の住所・氏名・電話番号
- 管理を希望する空き家の住所

を桑折まちづくりネット事務局までご連絡ください。



契約書等関係書類の郵送

桑折まちづくりネットからお客様へ、お申し込み時にお知らせいただきましたご住所に契約書等関係書類を郵送させていただきます。



契約書のご返送・お振込み

2通の契約書に必要事項をご記入いただき、返送用封筒で契約書(桑折まちづくりネット控え分)をご返送ください。基本メニューに加え、建物内に入るサービスをご希望の場合は、併せて鍵もお送りください。

また、当団体の指定口座へ費用をお振込みください。お振込みいただいた月から、管理サービスの開始となります。



管理サービス開始

①町と桑折まちづくりネットの間で
空き家管理に関する事業委託
契約を締結



②町より空き家所有(管理)者へ、
初回無料報告書と管理サービス
案内を送付



③管理サービスを希望する所有者
から桑折まちづくりネットへ連絡・
申し込み



④所有者と桑折まちづくりネット
との間で管理契約を交わし、
管理サービスの開始

■ 取組内容と成果

③ 空き家を活用したシェアオフィス+コワーキングスペースの運営と「次」の模索

● 桑折シェアオフィス「Hatch」が2022年6月にオープン

令和3年度に福島県の「福島県テレワーク施設等整備補助金」の採択を受け、常設空き家相談所として活用していた空き店舗兼住宅の未使用だった住宅部分を改修。シェアオフィス+コワーキングスペースとして、令和4年6月から運用をスタート。

2023年1月現在、シェアオフィスは3室中1室が入居。コワーキングスペースは、毎週月～土曜の10時～17時30分の時間帯で運営。デスクワークや打ち合わせ、動画配信スペースとしてなど多岐に渡る活用が進んでいます。



● 「次」の展開の模索

商店街に面した空き家相談所を別な場所に移転し、チャレンジショップとしての活用を計画。

また、空き家所有者のご厚意から自由に使うことが可能な空き家・店舗兼住宅が複数ある状態に。次年度に、現地を見学しながらの空き家セミナーや利活用方法を探るワークショップなどを行い、利活用の促進につなげていく予定です。



【R4】空き家を健全に保つ「空き家管理システム」の構築 及び シェアオフィス運用による 移住者増から空き家の利活用増加を目指す「空き家×移住」対策(桑折まちづくりネット)

発表資料

■ 取組内容と成果

④昨年度まで実施したきた事業の継続実施



定期的な会議の開催



福島県空家等対策連絡調整会議
での活動事例発表

売却・賃貸 譲却・解体 定期借建 相続・登記

無料空き家相談会

【日時】2022年11月27日(日) 11:00~17:00
【会場】東京交通会館 12階 カトリアサロン (JR有楽町駅前)
【内容】事前予約の方優先で、空き家に関する相談を承ります
予約受付: 桑折町建設水道課 ☎024-582-2127

空き家のお悩み

- 売却をご相談ください
- 空き家を相続して困っている
- 空き家の管理をお願いしたい
- 売却・賃貸が可能か相談したい
- 空き家の解体をお願いしたい
- 手帳や不動産登記について知りたい

募集エリア

- 福島県伊達郡桑折町
- 福島県伊達郡国見町
- 福島県伊達市

ご所有の空き家・空き地に関するお悩みを
ぜひこの機会にご相談ください

福島県最大の移住相談会「福島くらし&しごとフェア2022」同時開催

桑折まちづくりネット
桑折町 国見町
相談会予約のご予約・お問い合わせはこちら
桑折町建設水道課 ☎024-582-2127



2022年11月東京で開催された
移住フェアに併せて行った
無料空き家相談会の様子



桑折まちづくりネット@福島県桑折町 ... @koo... · 1月28日 ...

桑折まちづくりネット主催・#桑折町 共催で、無料 #空き家 相談会を2/5(日)に桑折町役場にて開催します。

- ・ 空き家を所有し対応に困っている方
- ・ 実家などが将来的に空き家になりそうな方
- ・ 空き家を利活用してみたい方

各種専門家が揃うこの機会に、ぜひご相談を！



town.koori.fukushima.jp

無料空き家相談会を開催|桑折町公式ホー...
空き家に関する様々なお悩みに、宅地建物取引士や司法書士、建築士などの各種...



おの設計(小野紀章)@福島県桑折町で... @kooori... · 1月27日 ...
福島県桑折町のシェアオフィス&コワーキングスペース
「Hatch」。1/27(金)の今日も、10時~17時30分のオープンです

写真は、2階の#シェアオフィス 201号室。2・3人で使っても十分なスペースがあります。Wi-Fiとエアコンも完備。気になる方はお気軽にご連絡ください👉

#ふくしま情報発信局



SNSを活用した情報発信