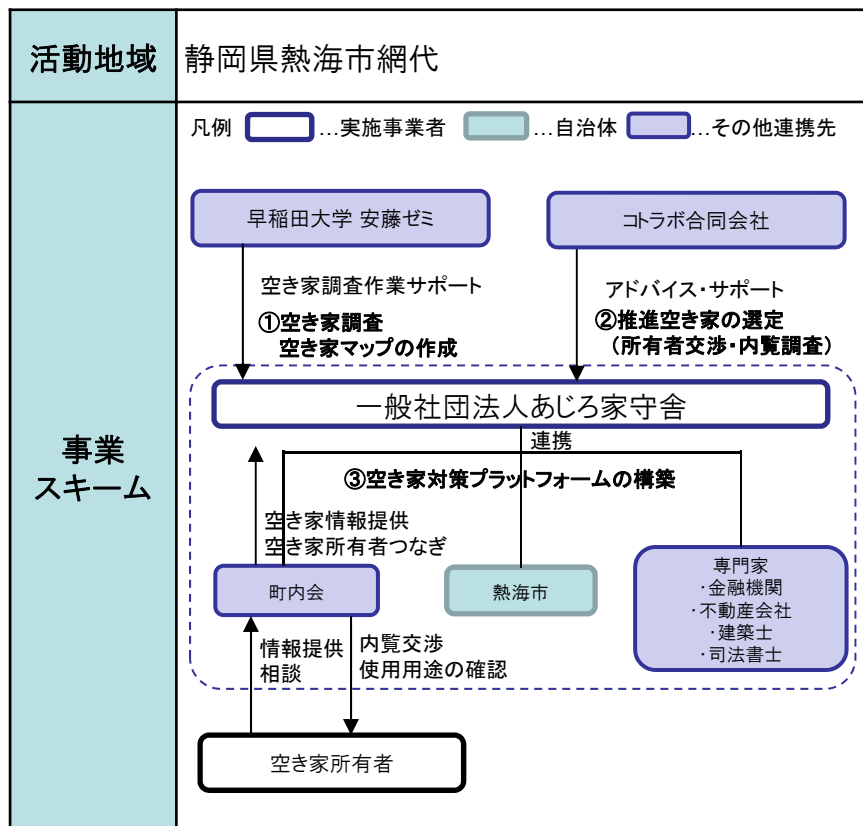


一般社団法人あじろ家守舎

事業概要	空き家物件の調査・把握をし、立地や建物状況、所有者交渉によりから次年度以降活用可能な物件の選定を実施した。また、空き家が放置されたままにならないように空き家情報の取得、空き家所有者や活用希望者からの相談対応・活用サポートが効率かつ効果的な対策が講じられるよう行政と専門家の異業種間のプラットフォーム体制の構築を行った。
------	---

事業者情報	
団体名	一般社団法人あじろ家守舎
所在地	静岡県熱海市網代130番地の1
設立時期	2022年1月14日
団体HP	https://www.facebook.com/aziroyamorrisha



取組内容及び成果	
①空き家実態調査の実施 町内会と連携し空き家情報を得て、目視での老朽化状況や町内会長より詳細情報をヒアリングし、空き家の状況を把握。	
②空き家マップの作成 空き家実態調査をもとに、空き家の場所や状況等の詳細について、Googleマイマップを活用して空き家マップの作成による可視化(非公開)	空き家マップ(非公開情報) 
③推進空き家の選定(所有者交渉・内覧調査) 空き家実態調査の結果から、老朽化等の状況、投資対効果のための立地・環境条件、物件所有者へのヒアリング、内覧調査(平面図も作成)をし、それらから次年度活用可能性ある物件の選定	 1階
④空き家対策プラットフォーム体制の構築 空き家がそのまま放置されないために町内と連携し空き家情報の取得体制の構築と空き家所有者・空き家活用希望者からの相談対応・活用サポートが効率かつ効果的な対策が講じられるよう行政と専門家による異業種間の空き家対策プラットフォーム体制の構築を実施	空き家対策プラットフォーム 空き家相談・ 情報窓口 一般社団法人 あじろ家守舎 + 網代町内会 専門家 地域金融機関 地域不動産会社 地域行政書士 地域建築士 行政 熱海市 連携

一般社団法人あじろ家守舎

①空き家実態調査の実施

■空き家実態調査の課題と対策

課題

一般的な空き家調査は、水道の利用状況など（行政の場合）や外観調査（電気メーター、雨戸、表札など）からローラーで1軒1軒空き家か判断していかなければならないのと、時間もかかり効率性が悪い



対策（強み）

【網代地区の強みを生かした対策】

網代地区は、地域のつながりが強く、情報ネットワークができています。町内会と連携しその情報ネットワークを活用し、空き家情報を得る

■実施の流れ

①町内会と連携し 空き家情報を得る

町内会に依頼し、町内の空き家情報（空き家であろう物件）も含むを取得※町内会費の支払う有無など、町内で空き家情報を把握している⇒結果、105軒の空き家情報を取得（住所）

【ポイント】家守舎メンバーの中で地元出身者がいるため、町内会と協力関係が作れ取得できた

②空き家情報を googleマイマップに 落とし込み

調査用に空き家情報（104軒）をgoogleマイマップに落とし込み

【ポイント】デジタルの活用は、高齢化している町内会では難しいためあじろ家守舎で実施（適材適所）

③テスト調査実施

本調査に向け、1つのエリアにて町内会長同行の上、3物件ほどテスト調査を実施。町内会長が貴重な情報（いつ空き家になったか、親戚がきている、売却意志あり、子供さんがどこにいるかなど）を把握していた

【ポイント】専門家アドバイスの元、本調査は町内会長が持っている情報を得ることを最優先とした

④調査項目をgoogle フォームで作成

調査項目をgoogleフォームで作成し、本調査はスマホで入力する調査方法をとる

【ポイント】googleフォームは、入力内容をスプレッドシートで出力できるため、紙に記入しての繰り返し入力などの手間がなく、大幅な時間・労力の短縮になる

⑤調査実施・共有

各町内ごと3～4名のグループ（町内会長、家守舎、早稲田学生）で調査＋2名活用検討者の参加

【ポイント】空き家を活用したい検討者がいるか事前に把握しておく。特に近年できて流行っているお店や移住者は2店目開店や開業したい可能性がある。

⑥確認実施・精査 （調査翌日や後日）

写真の撮り忘れがないか、間口幅の計測、階数の確認など実施。

【ポイント】1度にすべて行くと煩雑になり漏れが出てしまうため、あえて間口の計測を翌日にし、計測と同時に再確認行うことで、漏れがないよう精度を上げていく

結果・考察

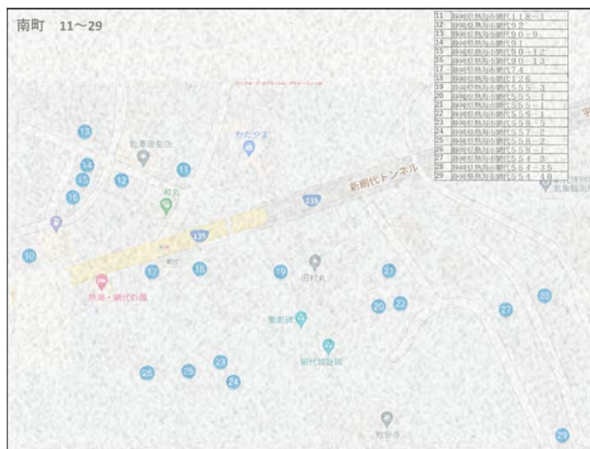
105軒の空き家調査と町内が把握している空き家の個別情報を取得（個人情報にあたらぬ範囲）

つながりの強い地域性を活かし、町内を連携することで効率的な調査と活用に向けての有力な情報を得ることができた

一般社団法人あじろ家守舎

①空き家実態調査の実施

■空き家情報をgoogleマイマップに落とし込み



町内から得た空き家情報をgoogleマイマップで落とし込み(空き家の位置情報)。
各町内ごとと出力し、調査時はこれをもとに回った
(非公開情報のためモザイク処理している)



各町内会長と一緒に回り、
町内会長が持つ空き家情報をフォームに
入力していく

■調査項目をgoogleフォーム

網代空き家調査(10/13)

フォームの説明

物件番号 記述式

マップに載っていない物件はアルファベットで記入

記述式テキスト (短文回答)

町内会長からのコメント*

記述式テキスト (長文回答)

物件の良い点

外観や立地、どんな活用方法が考えられるか、どんなメリットがあるか等

記述式テキスト (長文回答)

【調査項目】

・物件番号⇒可視化したgoogleマイマップの番号

・町内会長のコメント(空き家情報) **重要**

⇒いつ頃空き家になったか、所有者と連絡が取れるか・どこに住んでいるか、

所有者など定期的にきているか、賃貸、売却などの意思があるかなどわかる範囲

※個人名や連絡先など個人情報にあたる部分は情報を得ない(事前に町内会長と認識合わせ)

・物件の良い点・特徴(外観や立地でアピールになりそうな点)

⇒例)駐車場有、海が見えるなど

・物件の気になる点(外観や立地でデメリットになりそうな点)

⇒前の道が狭く家の前に車が止められない、お墓の横など

・間口の幅

・階数

※専門家のアドバイスの元、一般的に空き家調査で実施される壁や屋根、ガラスなど外観での老朽化度の判定は専門家がしっかり調査しないと正確には分からないのと、水回りや室内など内覧までしないと活用できるかの判断には至らない。外観で気になる老朽箇所や明らかに活用できないほど老朽化している物件のチェックをすることにした

一般社団法人あじろ家守舎

②空き家マップの作成

■作成の流れ

①空き家情報を
googleスプレッドシートで出力

googleフォーム入力した空き家調査の情報をスプレッドシートに出力

②入力情報の内容を
チェック

町内会長のコメント(空き家情報)、物件の良い点・特徴、気になる点をチェックし、必要のない情報を削除し、物件情報としてまとめる

③googleマイマップ
作成

【マイマップの項目】
番号、町内名、住所(これを軸に作成)、物件情報、内覧情報、間口幅、階数

④物件写真を挿入

マイマップ作成後、各物件情報欄に撮影した物件写真を挿入
(正面は必ず、側面は撮れていたら掲載)

⑤間違えがないか
確認

位置情報、写真など間違えがないか確認
(googleマップだと場所が違ったりずれているところがある)

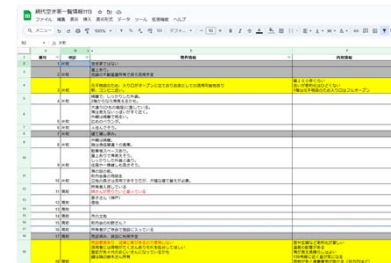
⑥追加情報更新

売却・賃貸された、新たな空き家、内覧可能になった物件の内覧情報などを追加入力・挿入

⑦物件種別の色分け

内覧済み、活用不可(老朽化、売却済み・建て壊し済みなど)の色分け
内覧済み(黄色)、活用不可(灰色)

①スプレッドシート



住所	空き家情報	内覧情報
町内名	物件番号	物件写真
町内名	物件番号	物件写真
町内名	物件番号	物件写真
町内名	物件番号	物件写真
町内名	物件番号	物件写真



③空き家マイマップ(非公開情報)



④物件写真



【掲載内容】

- ・物件の場所(住所)
- ・町内
- ・物件情報
- ・内覧情報
- ・間口の幅
- ・階数
- ・物件写真

⑤位置情報、写真など間違えがないか確認方法

- ⇒ゼンリン地図で住所と整合
- (googleマップは場所が違ったりずれているところがある)
- ⇒ストリートビューで物件写真がっているか確認
- ⇒地図を見ながら街を歩いてみて現地確認

結果・考察

所有者や各町内、近隣住民のみが持っていた空き家情報の可視化ができた。これをもとに町内会と連携し、所有者への活用希望有無のヒアリング、売却・賃貸済みの情報、新たな空き家、内覧調査などの更新を引き続き継続していく

一般社団法人あじろ家守舎

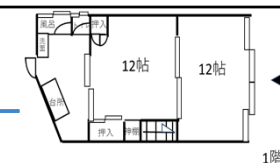
③推進空き家の選定(所有者交渉・内覧調査)

■空き家所有者交渉の課題と対策

課題	所有者交渉の課題として、空き家の持ち主が分からないことが多く、登記簿で所有者を調べ、アンケートで活用有無等を返信してもらう方法を取るが、ほぼ返信は来ないことが多く、時間もかかり効率性が悪く進まない	対策(強み)	【網代地区の強みを生かした対策】 空き家調査同様、町内会と連携しその情報ネットワークを活用し、所有者交渉をしてもらう
----	--	--------	---

■実施の流れ

①推進空き家候補の選定	調査した105軒から、空き家活用検討者、専門家のアドバイスの元、外観、収益性、利便性、老朽化の具合から活用推進空き家候補の選定。外観の魅力(インスピレーション)、車どおりに面している・人通りがある(収益性)、使い勝手が良い(間口が広いなど)、⇒結果、18軒の空き家を選定 【ポイント】飲食など商店の活用は、収益性を考えて大通りや人通りが多いなどエリアは絞られてくる
②町内会から所有者に内覧可能か連絡	内覧希望の18軒を各町内会長に伝え、町内会長が連絡先を知っている方は直接、知らない方は町内で連絡先を知っている方にお聞きし所有者に内覧可能かヒアリング⇒18軒に連絡が取れて、内9物件内覧(予定含む※1物件2月) ※内覧不可の理由はまだ活用検討は考えていない、時々使っているのが難しい、荷物が多い 【ポイント】一般的には内覧できるハードルは高いが、町内会から話してもらうことで安心でき内覧可能となる
③空き家の内覧調査(間取り図作成)	活用検討者と一緒に内覧。事前に間取りの作成方法を専門家から指導いただき、内覧とともにメジャーを活用し間取りの図の作成、玄関・部屋・水回り、キッチンなど写真撮影。 【ポイント】広さ(帖数)や窓などの開口、トイレやお風呂の位置、収納数など検討者がイメージできる間取り図 ※正確な間取り図は具体的に進むときに不動産業者で作成
④内覧調査の内容をgoogleマイマップに追記	床や窓、水回りなど改修が必要となるか、廃棄しなければいけないものがあるのかなどチェック ※実際改修するべきかは専門家によるしっかりした調査が必要なので見た目の判断 【ポイント】内覧で所有者と会うことができるので、賃貸や売却など検討しているのか、その際の条件などお聞きしマップに反映。また、所有者と連絡先を交換し、希望者がいた際に内覧できるようにする
⑤専門家アドバイス 活用者検討者案内	空き家調査や地域特性から専門家より網代エリアとして今後どのように空き家対策をしていけばよいかアドバイスをいただく 都内と2拠点生活として検討している空き家希望者を2月11日に案内 【ポイント】内部からの目線だけではなく外部から見た目線を入れる



結果・考察

ビール醸造所で1件活用検討、宿スタッフの住居で1件活用検討(3月中には入居予定)、2月に飲食1件、住居2件(2拠点生活)で内覧予定、家守舎理事の所有空き家で空き家活用のモデルケースとして来年度カフェを開業予定事例を発信し、紹介可能な空き家(内覧可能)を増やすとともに、活用希望者を募り空き家活用を進めていく

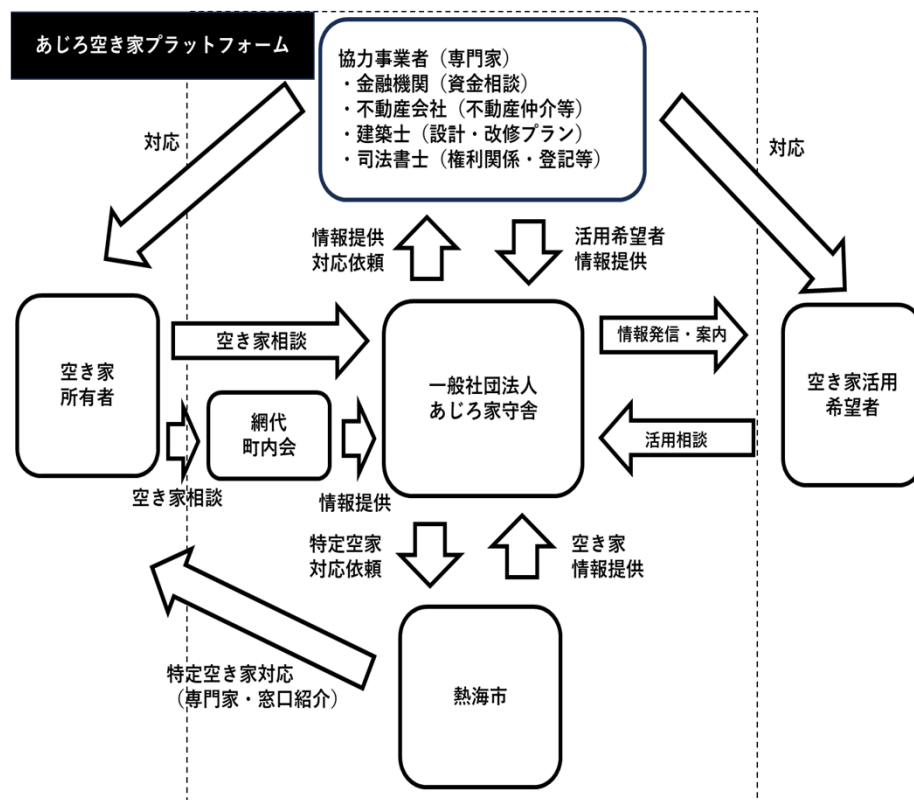
一般社団法人あじろ家守舎

④空き家対策プラットフォーム体制の構築

目的	空き家所有者や活用希望者からの相談対応・活用サポートが効率かつ効果的な対策が講じられるよう行政と専門家の異業種間のプラットフォーム体制の構築
----	--

【実施事項】

- ①空き家の情報や所有者交渉がスムーズに効率的に実施できるように町内会との連携体制を毎月の連合町内会の会合にて打合せ実施
- ②行政(熱海市)と空き家活用でどのような連携体制を実施していくか打合せ実施
- ③専門家(コトラボ合同会社)のサポートのもと、空き家対策のためどのような協力事業者(専門家)が必要なのか検討し、地域(熱海市内)で協力いただけそうな事業者を選定・打ち合わせを実施し、連携体制を整えていった



企業団体	役割
あじろ家守舎	空き家情報の集約・相談(町内会経由) 空き家調査(所有者交渉・内覧調査含む) 空き家の情報配信、活用希望者相談・案内 熱海市(行政)・協力事業者へ連携
町内会	空き家相談・情報収集 空き家所有者への連絡・交渉
熱海市(行政)	特定空き家や相続や権利問題など活用が難しい空き家の対応
金融機関	活用にあたり資金相談 空き家所有者・活用希望者の家守舎への情報提供
不動産会社	活用にあたり賃貸・売却の媒介 空き家所有者・活用希望者の家守舎への情報提供
建築士	活用にあたりリノベーション相談 空き家所有者・活用希望者の家守舎への情報提供
司法書士	活用にあたり相続・登記面の相談 空き家所有者・活用希望者の家守舎への情報提供

結果・考察

空き家活用に必要な各専門分野での地域の協力的な連携構築が可能となり来年度より連携して活用推進していく。ただし、金融機関・不動産会社・建築士など確定されていると相談しにくいという活用希望者からの声もあるため、各専門家による相談受付が可能であることだけ発信し、協力事業名は伏せることとする