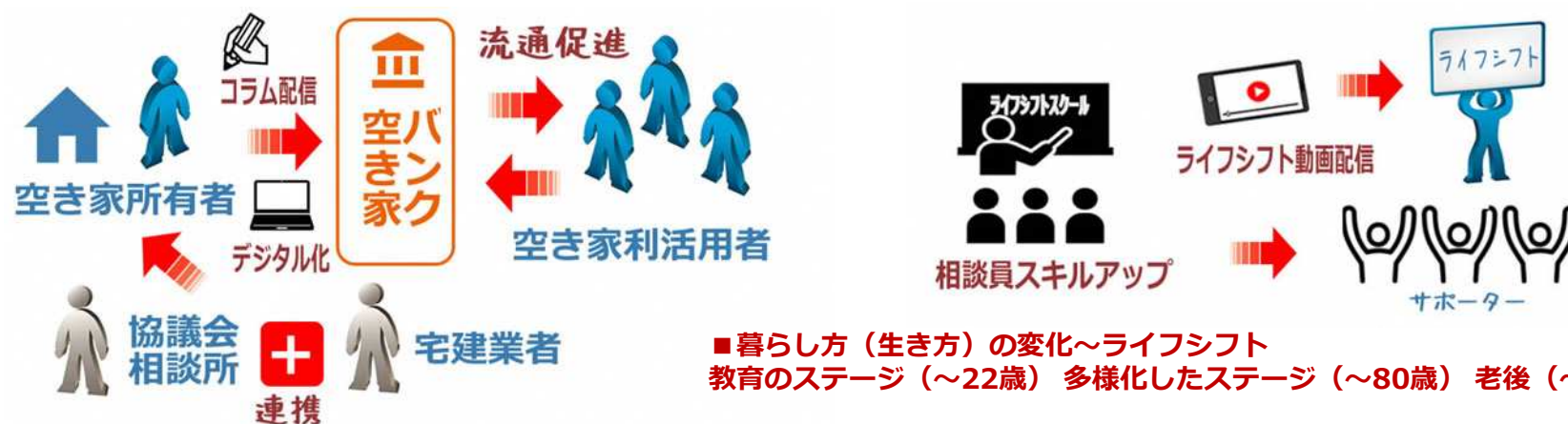


住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業 (高岡市空き家活用推進協議会)

事業の 背景と課題	空き家バンクの積極的な運用体制により、空き家の流通は一程度の成果が見られるが、まだまだ未利用の空き家も多くあることから、さらに空き家バンクの登録を推進するため、空き家所有者と協議会そして宅建業者との連携を強化する必要がある。 一方で新たな需要の掘り起こしとして、小さな事業者や地域活動に参加意識の高い事業者が空き家を利活用することで、地域のまちづくりの中核となるよう、ライフシフトする新たなプレーヤーを発掘し、空き家の利活用を面的に広げていくため、そのスタートアップをソフト面で支援するための、相談員のスキルアップと相談体制を整備することも重要である。
目 的	空き家バンクを軸とした流通促進のためのシステムの構築と新たな利活用者のスタートアップの支援
取組内容	①宅建業者が積極的に空き家バンクを活用するシステムの構築 ②バンクの成約率を高めるため、登録物件のコラムを掲載するサービス ③ライフシフトし空き家を利活用した人を動画で紹介(ネット上での公開) ④ライフシフトにより空き家を利活用する人へのバックアップを考えるスクールの開催
成 果	・宅建業者が空き家バンクに登録するシステムのアップデートと公開 ・ライフシフト動画の作成と公開 4本 ・ライフシフトスクールの開催 3回



■暮らし方(生き方)の変化～ライフシフト
教育のステージ(～22歳) 多様化したステージ(～80歳) 老後(～100歳)

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の背景と目的） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の背景と目的

空き家バンクの積極的な運用体制により、空き家の流通は一程度の成果が見られるが、まだまだ未利用の空き家が多くあることから、さらに空き家バンクの登録を推進するため、空き家所有者と協議会そして宅建業者の連携により相談窓口や宅建業者のカウンターでの相談案件を積極的に空き家バンクに登録し、流通の活発化を促進する。

空き家・空き地バンク登録のシステムのアップデート

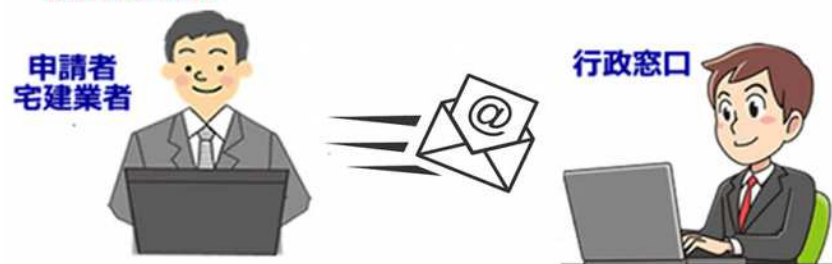
いままでは…



- ✓ 申請の煩わしさから登録が増えない！
- ✓ 手書きの間取図をデーター化するなど行政側の負担も多い！
- ✓ 空き家相談は宅建業者のカウンターでも多い！



新たな取組

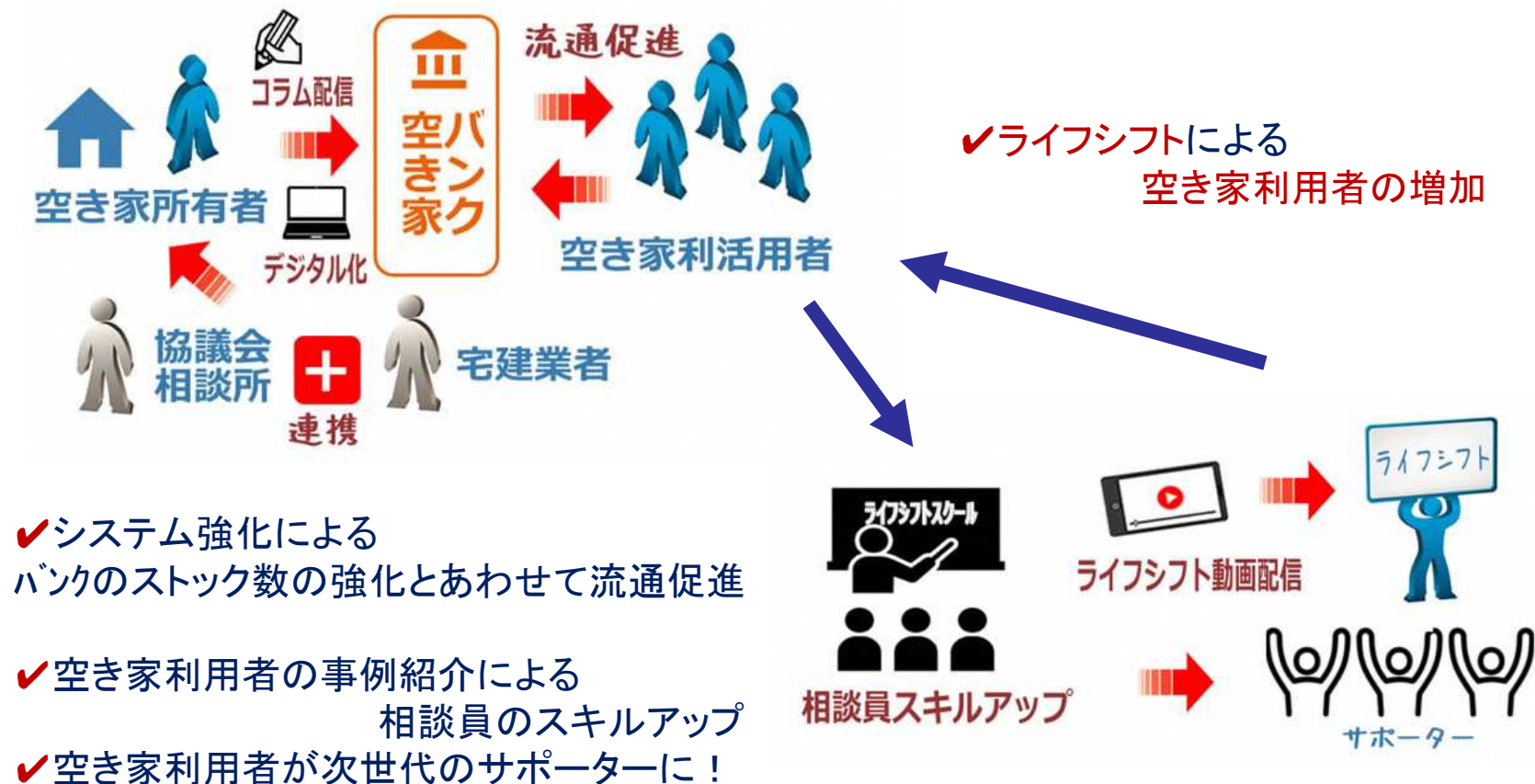


- ✓ 宅建業者から手軽に登録できるシステム
- ✓ 押印省略化の実現により電子メールで登録できるシステム化の実現
- ✓ 資料作成から登録まで宅建業者向けツールにより煩わしさ解消で協力体制の構築

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の背景と目的） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の背景と目的

一方で新たな需要の掘り起こしとして、ライフシフトに着目し、小さな事業や地域活動として空き家を活用するプレーヤーを発掘し、空き家の利活用とともに地域の空き家サポーターとなる人材を育成し、そういった方たちのスタートアップの支援も行えるよう相談員のスキルアップと相談体制を整備する。



■暮らし方（生き方）の変化～ライフシフト
教育のステージ（～22歳） 多様化したステージ（～80歳） 老後（～100歳）

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の内容） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の内容

（１）事業の概要と手順

- ①空き家バンク登録システムのアップデート 地域のB to B情報交換システムに物件を登録する際、空き家バンク登録申請書が自動的に作成されメールにて登録できるシステムの構築
- ②空き家バンク掲載物件のコラムの作成 バンク物件を利活用者の目線でライター（学生）が紹介するコラムを作成し、バンクにリンクし閲覧時に読むことができる
- ③ライフシフト動画の作成と公開 実際に空き家を活用した人を紹介した動画を作成しHPにて公開する
- ④ライフシフトスクールの開催 ライフシフトを考えている方やそのサポーターとなれる方等がライフシフトのスタートアップまでの様々な課題を講師と一緒に考える機会の創出

◆ 取組の主体

具体的な取組み内容	業務内容	担当組織	具体的な業務
空き家バンクのシステムのアップデート	企画	富山県宅地建物取引業協会 高岡市	システムの構想 行政との意思疎通
	作成	高岡市空き家活用推進協議会	システムの構築
	広報	富山県宅地建物取引業協会 高岡市	宅建業者への周知
空き家バンク掲載物件の コラムの作成	企画	富山県宅地建物取引業協会 東京工業大学(学生)	物件の見学・取材
	作成	東京工業大学(学生) 富山大学(学生)	コラムの執筆
ライフシフト動画の作成	企画	富山県宅地建物取引業協会 東京工業大学(学生)	出演者選択・打合せ
	作成	富山県宅地建物取引業協会 東京工業大学(学生)	動画撮影
ライフシフトスクールの開催	企画	富山県宅地建物取引業協会 東京工業大学(学生)	講師選択・広報
	運営	高岡市空き家活用推進協議会	スクールの開催

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業のスケジュールと詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

◆ 事業スケジュール

取り組み内容	具体的な内容	令和3年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
空き家バンクの登録システムのアップデート	申請用紙を作成しメールで登録できるシステムの構築										
空き家バンク掲載物件のコラムの作成・公開	空き家バンクの物件の情報コラムの作成										
ライフシフト動画の作成	空き家を利活用してライフシフトした人の紹介動画作成										
ライフシフトスクールの開催	ライフシフトを考えている人とそれを支援する人たちとの学びの場を開催										

2. 事業の取組詳細

①**空き家バンクの登録システムのアップデート**：バンクへの登録の申請書を物件資料等作成時に自動的に作成できるシステムを2020年に立ち上げた。本年は更に申請書や写真等のデータを作成と同時にメールで送信（申込）できるように更新した。

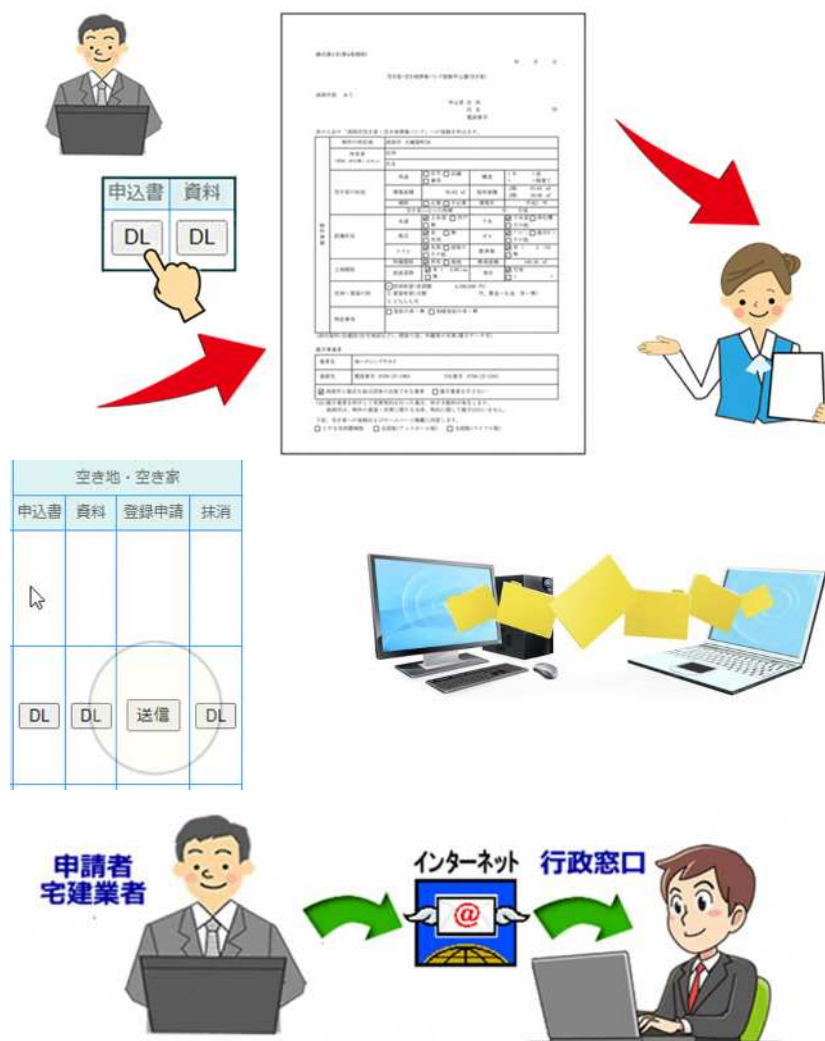
②**空き家バンク掲載物件のコラムの作成**：バンク物件の紹介をコラム形式で従来の土地の形状や大きさ、建物の構造や築年数といった型通りの情報だけでなく、一般の方の目線で暮らし方などを紹介するコラムを作成した。

③**ライフシフト動画の作成・公開**：空き家を活用しライフシフトを実践されている方のインタビュー動画を作成、ライフシフトをお考えの方への啓発動画の公開した。空き家を利活用しライフシフトしたいと考える方は少なからずいらっしゃることから、一歩踏み出すきっかけになるような動画を心掛けた。

④**ライフシフトスクールの開催**：ライフシフトしたいと考えていらっしゃる方とそのような方を支援したいと考える方が一緒にライフシフト実現の課題は何か、どのような支援体制が必要か一緒に学ぶ場を設け、ライフシフトと空き家の利活用について考えた。

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の取組詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の取組詳細 ① 空き家バンクの登録システムのアップデート



2020年に地域の宅建業者が積極的に空き家バンクを活用できるよう、地域のBtoBの情報交換システムを利用し空き家の情報を入力した際には、自動的に空き家バンクの登録申請用紙が作成されるシステムを構築した。

2021年度は申請書に押印不要となったことから、端末で作成された申請書や写真などを一括でメールが送れるようバージョンアップした。送信ボタンをクリックするだけで画像や資料等の申込書一式が行政側に送信されるシステムのため申込作業の負担がなくなり、業者窓口での空き家バンク登録が増えることが期待できる。

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の取組詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の取組詳細 ② 空き家バンク掲載物件のコラムの作成

				→2,200万円	
12	122	伏木東一宮15-28 (PDF: 314KB)	売却	100万円	
13	127	清水町2丁目7-14 (PDF: 3,432KB)	売却	580万円	★理想編
14	132	二上字友田2454、2455、2456、2457 (PDF: 332KB)	売却	1,000万円	
15	135	横田町2丁目5-11 (PDF: 289KB)	売却	1,500万円	

空き家バンクに掲載されている物件を
ライターが現地を訪れ
室内の見学や周辺を散歩したりしながら、
どういった暮らしができるか？などを抒情的に
綴ったコラムを編集
ホームページで紹介すると同時に
空き家バンクからもリンクして見ることができる

高岡市空き家・空き地情報バンク
—暮らしの理想—

HOME

ABOUT

物件一覧とコラム

Q&A

物件番号：118 ㊦



高岡市空き家・空き地情報バンク
—暮らしの理想—

「この建物で暮らしたい」を
お手伝いします

高岡に数々の空き家が眠っていた。その
物件を語りだす。それは、それは
「たかおか暮らし」を紹介する。

HOME

ABOUT

物件一覧とコラム

Q&A



住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の取組詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の取組詳細 ③ ライフシフト動画の作成

人と空き家と高岡 空き家活用とライフシフト

「日本の他に無い景色が高岡にはある」
空き家リノベでゲストハウスを設立
世界から見た高岡の魅力

Travelers' house ROOTs 鹿嶋勇氏



「古き良き文化を掛け合わせる」
富山県高岡市の飲食店オーナーが語る
空き家リノベーションの魅力

「先代の築いた建物への意思を受け継ぐ」リノベーションで建物工場を作り上げた今を語る

中志光氏

博選堂FUTATABI 大寺桂氏



「人生100年時代」と言われ、長寿化する人生の中で、生活の場面もさまざまに変化しています。人生の節目や転機という少し大げさかもしれませんが、私たちは小さな転換点を繰り返しむかえており、その先のより良い選択肢を選びたいと考えます。その変化を自分で考え、選びつつ、暮らしや地域との関係をより豊かに築いていこうとする動きが「ライフシフト」注1)と呼ばれる考え方です。

注1)リンダ・グラットン、アンドリュー・スコット著、池村千秋訳、「LIFE SHIFT 100年時代の人生戦略」、東洋経済新報社、2016年

コロナ禍以降は特に、「リモート・ワーク」「コワーキング」「副業」「小商い」など、「ライフシフト」につながる新しい働き方やビジネスに関する方法に注目が集まっている。暮らしや働き方の新しい選択肢をつくるために、これまでとは異なる仕事場やお店などを持ちたい、また、住まい・職場に続く第三の場所（サードプレイス）を持ちたい、と考える人もいと想像される。新しく自分の場所を持つためには、一定の費用が掛かるが、最初は小さく始めたい、できれば安く始めたいと思うときに検討できるのが、空き家や中古物件の利活用である。空き店舗を居抜きで活用したり、小規模な改装を加えたり、DIY（自分たちでつくる）でリノベーションしたりすることで、初期費用を抑えつつ、自分のイメージに近い場所をつくることが可能となる。高岡市には、まちなか区域を始めとして、小さく始めるのに適した空き家や不動産物件が数多く存在する。そのような空き家を利活用しライフシフトを実践されている方々を紹介する動画を公開した。 高岡市空き家活用推進協議会

<http://www.t-akiya.com/>

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の取組詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の取組詳細 ④ ライフシフトスクールの開催

高岡市では、山町筋・金屋町の伝統的建造物群保存地区を中心に、古い建物を活かした**商店**や人の集まる場所が近年多くできている。また、坂下町、末広町、宮脇町、大手町など、古くからの商店街沿道にも新しい場所が生まれてきている。

これらの先駆的な取り組みから、リノベーションの仕方やお店の開業ノウハウなどを学ぶことも**大事だが**、新しい取り組みを始めた人のライフシフトの考え方を聞いたり、新しい挑戦をサポートする仕組みや資金・事業のプランづくりなどを学んだりすることが、自分のライフシフトを考える上でのヒントになる。

今回企画した「暮らし×場づくりのススメ」は、高岡のまちとその近隣地域でライフシフトを実践した先輩たちに教わったり、おすすめの物件を見学したりしながら、自らのライフシフトについて考えてみるプログラムを**実施した**。



ライフシフト
スクール

暮らし × 場づくりのススメ

～やりたいことの種をまいてみませんか？～

「まちにこういう場所がないから自分で作りたい」

「自分のこれからの働き方を考えたい」

「自分の暮らしや仕事の延長線上で、まちで何かしてみたい」

「チャレンジしたいけど、どこから始めたらいいかわからない」

「暮らし × 場づくりのススメ」とは

この企画では、全3回を通して参加者の方の想いや、やりたいことを一歩前に進めるお手伝いをします。

新しい繋がりが生まれたり、自分の想像が膨らむような物件に出会ったり。

一緒に楽しみながら自分のやりたいことの種をまいてみませんか？

第1回 10.28 (木) 18:30 - 20:30

実践者から学んでみる

氷見の「考えるバン KOPPE」の竹添ご夫妻をゲストにお招きし、お二人のこと、開業のことやまちづくりのことについてお聞きます。

会場：山町ヴァレー

第2回 11.13 (土) 14:00 - 16:00

物件・空間を見てみる

高岡にある実際の不動産物件・建物を見学します。

場所を自分でつくる、使うことを想像しながら活用について考えます。

見学先：サカサカ（坂下町）他

第3回 12.16 (木) 18:30 - 20:30

自分で描いてみる

「小さな始めの一歩」を考えてみます。

自身のやりたいことを一歩前に進めるためのアウトプットを描きます。

第2・3回の場所は未定です。通って参加者にご連絡いたします。

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の取組詳細） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の取組詳細 ④ライフシフトスクールの開催「暮らし×場づくりのススメ」



第1回「実践者から学んでみる」

2021年10月28日 18:30～ 山町ヴァレー於 参加者13名

講師 竹添あゆみさん、竹添英文さん(ご夫妻)

「考えるパンKOPPE」経営者 富山県氷見市に移住しパン屋さんを始める
清水悟さん

「サカサカ」プロジェクトメンバー(不動産屋さん)

空き家になっていた長屋を小さなお店が集う商店街のような施設として
リノベーション 施設名「サカサカ」



第2回「物件・空間を見てみる」

2021年11月13日 14:00～ サカサカ 見学～山町ヴァレー於 参加者9名

講師 大菅洋介

サカサカテナント設計施工「スタジオオオスガ」代表

真野洋介

東京工業大学准教授

清水悟さん

「サカサカ」プロジェクトメンバー



第3回「自分で描いてみる」

2021年12月16日 18:30～ コンマコーヒースタンド於 参加者13名

講師 大菅洋介

サカサカテナント設計施工「スタジオオオスガ」代表

本居淳一

「ひらすま書房」(古本屋) 代表

無店舗販売から空き家(元郵便局)を借りて開業

真野洋介

東京工業大学准教授

住宅市場を活用した空き家に係る課題解決を行う事業（事業の評価と課題） （高岡市空き家活用推進協議会）

事業の評価と課題

評価と課題

昨年度、地域の宅建業者と連携することで空き家バンクの利用促進と空き家の流通を活発化させる目的で、空き家バンク登録申請書をPCで簡単に作成できるシステムを構築した。本年度は、行政側で申請書の押印廃止にともない、電子メールでを利用し、システムから直接申請ができるように構築した。（空き家バンク登録システム）

これにより利便性のみならず、宅建業者がより空き家の流通に積極的に取り組むきっかけとなり、結果的に空き家の流通が活発になり、空き家の総量を抑えていく効果が期待できる。

また、コロナ禍によるテレワークなどが進み、密を避け、地方への移住者が増えたことや、経済的な理由により将来不安を感じる若者が、不労所得として空き家を利用した貸家業への関心が集まっていることなど、社会的要因が追い風となって空き家流通を活発化させている。これは、暮らし方に大きな変化により、暮らしや働き方の新しい選択肢をつくるために、これまでとは異なる仕事場や事業など始めたい、住まい・職場に続く第三の場所（サードプレイス）を持ちたいなど、いわゆるライフシフトのニーズの増加の現れと考えられる。そういった、居住地域の自由の広がりにより、地方都市では他の都市間との魅力の優位性が競われることとなった。そこで、長期的に魅力あるまちづくりが欠かせないが、大掛かりな都市整備や財政負担が大きい区画整理は難しく、新たな空き家利用者の活力により、地域の歴史や風土を磨き、次世代に魅力ある「まち」になることが期待される。

そこで新たな空き家利用者を増やすため、すでに空き家を活用し、ライフシフトを実現した人たちの考え方や取り組みを紹介し、新しい挑戦をサポートする仕組みや資金・事業のプランづくりなどを学んだりすることにより、自分のライフシフトを考える上のヒントとなる様に、新たな空き家の利活用者を発掘する機会を実施した。（ライフシフト動画・ライフシフトスクール）。

空き家バンクは継続的に活発に運用することで、空き家所有者のよりどころとなるが、利活用者が増えなければ流通は活発化しない。新たな利活用者の発掘は根気よく利活用する側の課題解決をサポートする相談体制の充実が必要であり、空き家バンクに登録される空き家ストックの増加と利活用者を相乗的に増やしてゆくことが課題である。空き家の流通量が増えることで、地域が元気になり、また新たな利活用者が生まれるといった好循環が生むことが期待される。

空き家のストックを集約し、相談窓口の強化を図るためには、空き家所有者の課題を解決する実績の積み上げが重要であり、そのためには宅建業者との協力体制も重要である。一方で、利活用者の発掘には、利活用希望者に寄り添いながら、一緒に課題を解決してゆく必要があると考える。利便性の向上した空き家バンクの登録システム等は宅建業者への周知をさらに努めバンクの登録と成約の活発化に努めたい。また、本年度着目した「ライフシフト」について、動画を活用した新たな利活用者の発掘とその相談体制のスキルを上げる協議会内の勉強会にも力を入れたい。