

総合的な空き家対策推進マニュアル



空き家再生リノベーション住宅プロジェクト 第1号物件（上山市南町）

（築約35年の空き家を芸工大のデザインでリノベーションし、公社が販売した事例）

平成31年2月

山形県県土整備部

目次

1. はじめに

2. 空き家対策における課題と取組み方針

3. 総合的な空き家対策の進め方

手順1 空き家の掘起し

- ステップ1 空き家の把握
- ステップ2 所有者の意向確認
- ステップ3 空き家カルテの作成

手順2 利活用ニーズの把握

- ステップ1 空き家利用者の想定
- ステップ2 利用者の意向把握
- ステップ3 希望者リストの作成

手順3 マッチング及び利活用

- ステップ1 利用者とのマッチング
- ステップ2 空き家利活用の実施

手順4 空き家活用による地域づくり

- ステップ1 現状と課題の整理
- ステップ2 エリア毎の取組み方針の決定

用語の解説

○住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されている。(最新調査結果は平成25年)

調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

○新(旧)耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981(昭和56)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいう。

これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」という。

○狭あい道路

幅員4メートル未満の道で、一般の用に供されているもの。

○買取再販

既存住宅を買い取り、リフォーム工事を実施した上で販売する事業形態をいう。

○サブリース

賃借人が第三者にさらに賃貸すること。

特に、住宅の管理を手がける事業者が賃貸住宅の所有者から住宅を一括して賃借し、それを入居者にさらに賃貸するという賃貸住宅経営の方法をいうことが多い。

○リノベーション

既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して新たな価値を付け加え、性能を向上させたり価値を高めたりすること。

1. はじめに

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本県での空き家総数は46,100戸、そのうち持ち家の空き家数は22,200戸となっております。

また、高齢化率・持ち家率が高い本県の特性もあり、高齢者のみの持ち家世帯は66,700戸と、空き家の数を大きく上回っており、今後、空き家が増え続けることが懸念されております。

空き家の増加を食い止めるためには、空き家を市場で流通させることが重要ですが、不動産市場の小さな地域では、市場での流通はなかなか進みません。

そこで、県では平成28年度より上山市と共同で、空き家の掘起しやマッチングを積極的に行うモデル的な取組みを実施しています。

平成30年3月には公社と芸工大も含め4者協定を締結し、空き家のリノベーション事業などを実施しているほか、行政側の積極的な関与により空き家の掘起しとマッチングが図られ、複数の利活用事業へ進展しており、取組みの有効性が確認できています。

この取組みにより得られた成果を広めるため、取組みの手順や結果、利活用事業の事例などを本マニュアルとしてまとめました。モデル的な取組みは現在も継続して行っており、今後の結果を含め、マニュアルを更新していく予定です。

このマニュアルにより、市町村において総合的な空き家対策が推進され、空き家の利活用が促進されることを期待しております。

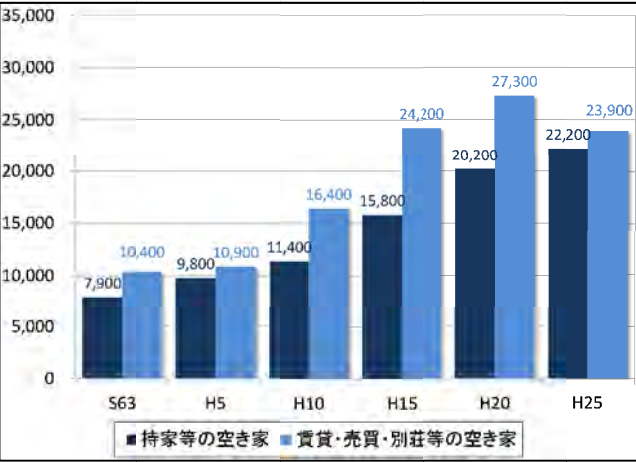
平成31年2月

山形県県土整備部長 角湯 克典

2. 空き家対策における課題と取組み方針

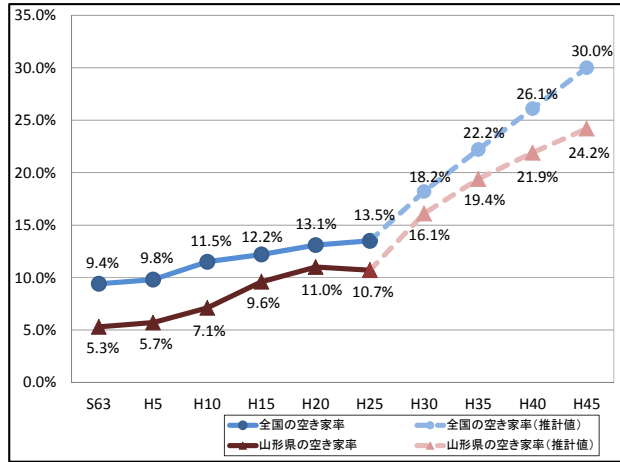
山形県での空き家対策における課題

グラフ1：空き家数の推移



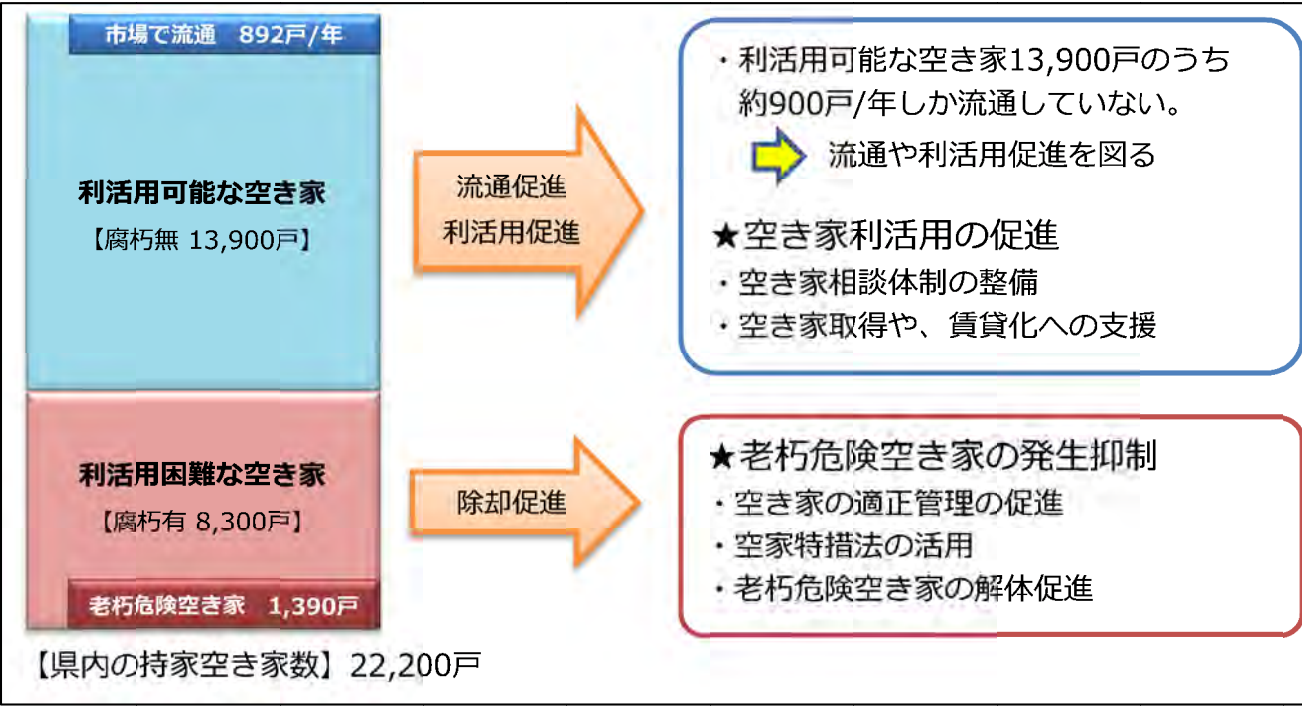
持家等の空き家は7,900戸（S63）から22,200戸（H25）と25年間で約2.8倍に増加

グラフ2：空き家数の推移



山形県の空き家率は10.7%（H25調査）、今後ますます増加していく予測

図：空き家の状態による活用方法



利活用可能な空き家のうち、市場で流通しているのは約7% 市場での流通や活用促進を促す必要がある。

グラフからもわかるように、人口減少に伴う世帯数の減少などから、今後ますます空き家が増加する見込みとなっています。

このことから、空き家の発生を抑制するためには、空き家を市場で流通することが重要となりますが、不動産市場の小さな地方都市（市場における住宅の流通量が少ない、宅建業者が少ない又はいない）では民間市場での流通は特に難しい状況にあります。

空き家の利活用が進まない理由

○土地の価値が低いと、業者による掘起しは期待できない

- ・ 宅建業者は売買価格に応じて仲介手数料を得るため、取引価格が低い空き家や空き地は民間市場では流通しづらい。
- ・ 民間業者が空き家の所有者を特定するのは難しい（市町村では比較的容易）

○相続で取得した所有者が多く、活用する必要に迫られていない

- ・ 相続で空き家を取得した所有者は、別に住宅を持っている（県外など遠方も多い）
- ・ きっかけが無いと、積極的に売却等に動かない（きっかけがあれば利活用に進む）

○利用者のニーズはあるが、市場で流通している物件が少ない

- ・ 空き家の利活用には利用者の掘起しが必要
- ・ 利用者のニーズは一定程度あっても、流通している物件が少ないため利活用に結びつかない

空き家の利活用が進まない理由としては以上が考えられるため、本マニュアルでは以下の取組み方針により利活用を促す取組みをマニュアル化します。

取組み方針

行政の積極的な関与による空き家の利活用促進

- ・ 空き家の積極的な掘起し
- ・ 利活用ニーズを把握したマッチング

3. 総合的な空き家対策の進め方

手順1 空き家の掘起し

ステップ1	空き家の把握
ステップ2	所有者の意向確認
ステップ3	空き家カルテの作成

民間事業者による空き家の掘起しは、所有者の特定が難しいことなどから市場の小さな地方都市では期待できないため、住民に身近で信頼関係のある市町村が、自ら空き家物件の掘起しを行うことが重要となります。空き家の所有者に直接アプローチするなど、利活用の進まない空き家を積極的に掘起ししていきます。

ステップ1 空き家の把握

候補物件の抽出

町内会に対して空き家情報の提供をお願いするなど、連携を図ることが重要となります。空き家情報を住宅地図等に図示し、候補物件を把握します。

現地調査（空き家判断、外観目視）

候補物件については現地調査や聞き取り調査などにより空き家かどうかを判断するとともに、外観目視などにより老朽危険度や利活用可能性を判断しましょう。

なお、全体調査は数年に一度のペースで行うことが想定されますが、新たに空き家になった物件を把握する必要もあるため、高齢者世帯の把握や町内会との連携などにより、新たに発生した空き家の把握に努めましょう。

また、把握した空き家は所有者のヒアリング内容とあわせてGISなどのデータベースで管理することにより、継続した空き家の掘起しを行うことが可能となります。

※参考となる基準

- ・空き家対策に係る対応指針（平成24年10月、山形県空き家対策検討会）
- ・「特定空家等」に関する判断の手引き（平成30年2月山形県空き家対策連絡調整会議）

上山市の例

上山市では平成24年度、平成26年度、平成29年度に、空き家の調査を実施。

調査結果：地元町内会からの情報提供により、

平成24年度：430戸、平成26年度：694戸の空き家を把握

利用状況等を詳細に把握し平成29年12月現在で373戸の空き家を確認

調査結果については、データベース化し一括して管理している。（P21 空き家の分布図参照）

ステップ2 所有者の意向確認

固定資産税の情報などにより空き家の所有者を把握し、所有者に対してアンケート調査を行います。所有者を把握する場合には、空家特措法第10条により固定資産税情報の利用が認められていますが、目的外の利用とならないよう、税情報の取扱いについては十分に注意する必要があります。

アンケートは物件の掘起しを目的として所有者の利活用意向を確認するものです。管理状況や所有者の住まいの状況などの基本情報、所有者の利活用方法や課題に加え、詳細なヒアリングを行うための連絡先などの設問を設定しましょう。

上山市の例

平成28年度に所有者へのアンケート調査を実施

○実施方法

694件の空き家について、固定資産税台帳を利用し所有者を把握。

所有者を把握できた433件の空き家の納税義務者に対してアンケート票を郵送。

○調査結果

【回収率】

1. 回収済	278件	64%
2. 未回収	141件	33%
3. 宛先不明で返送	14件	3%
送付数	433件	100%

送付件数の64%（278件）の調査表を回収

【管理状況等について】

問1・2 建物の利用状況・利用用途

問3 建物を利用していない理由（当てはまるものすべてに○）

1. 別の家に住替えたため	45件
2. 賃借人の転居のため	10件
3. 所有者が死亡し相続したが、現在は利用がない	57件
4. 所有者が施設等に入居しているため	17件
5. 所有者が長期にわたり不在（海外出張など）	3件
6. その他	27件

空き家となった理由は『相続』が最も多い

問5 空き家と居住地との距離（移動時間）（当てはまるものひとつに○）

回答数	151件	100.0%
1. ほとんどかからない	10件	6.6%
2. 徒歩圏内	17件	11.3%
3. 車や電車などで1時間以内	68件	45.0%
4. 車や電車などで1時間～3時間以内	20件	13.2%
5. 車や電車などで3時間超～日帰りが不可能	24件	15.9%
6. その他	12件	8.0%

空き家まで1時間超かかる『遠方に住んでいる』所有者が約3割

問 9 管理において困っていること（複数選択）

1. 自宅からの距離が遠い	56 件
2. 建物の老朽化や雑草がひどい	71 件
3. 年齢や身体的につらい	45 件
4. 維持管理に費用がかかる	38 件
5. 固定資産税等の負担	58 件
6. 管理を頼める人がいない	11 件
7. 除雪が大変	45 件
8. 解体費用が捻出できない	52 件
9. 有害な動物等の駆除	6 件
10. 特にない	14 件
11. その他	13 件

管理や税負担、除雪、解体など、所有者は様々な面で困っている

【活用意向】

問 10 今後、建物（土地）を利活用したいか

回答数	138 件	100.0 %
1. 利活用の予定がある	12 件	8.7 %
2. 具体的な予定はないが将来的には利活用したい	41 件	29.7 %
3. 条件次第で利活用したい	49 件	35.5 %
4. 利活用したくない、利活用できない	36 件	26.1 %

活用の意向があるのは全体の 7 割以上（102 件）

問 11 今後の利活用方法

1. 自分が住む住宅	6 件
2. 親族が進む住宅	7 件
3. 別荘やセカンドハウス	11 件
4. 賃貸用（人に貸したい）	15 件
5. 売却用（人に売りたい）	55 件
6. 物置・倉庫	10 件
7. 利活用の方針は決まっていない	42 件
8. 寄付等（公共的な利用）	26 件
9. その他	5 件

売却 55 件、未定 42 件、寄付等 26 件、賃貸 15 件（売却の意向がもっとも多い）

活用意向はあるが方針が決まっていない人（42 件）が多い

出典:空家等に関するアンケート調査結果(上山市)

ステップ3 空き家カルテの作成

アンケート調査の結果をもとに、所有者に対してヒアリングを行い、利活用の条件や現在利用していない理由などを聞き取り、利活用の障害となりそうな事項を把握しましょう。

<ヒアリングのポイント>

※利活用条件や希望を確認する

(例)

- ・管理や税金が負担なので売却したい
- ・寄付してもいいので、地域で活用してもらいたい
- ・〇年後に利用する可能性があるので手放したくない
- ・売却はするつもりは無いが、賃貸であれば活用してもいい

利活用するにあたっての障害を確認する

(例)

- ・相続手続きが未了である（相続人が多数、相続人が不明など）
- ・家財道具や仏壇がそのままとなっている
- ・修復が必要な破損箇所がある（内外部、配管等）
- ・敷地の接道状況が悪い、敷地が狭い
- ・旧耐震基準（S56年以前に新築）の建物である

また、空き家の内部調査を行い、劣化状況などを詳細に把握し、これらの情報を空き家カルテとしてまとめましょう。

<空き家カルテの内容>

ソフト面…所有者の意向や活用条件（利活用意向の把握）

利活用に障害となる事項（利活用可能性、必要な支援の把握）

ハード面…立地や建築年度、面積などの基本情報（市場性や利活用ニーズの把握）

空き家の劣化状況や修繕の必要性など（改修や除却に要する経費の把握）

これらの情報を空き家カルテにまとめることで、改修がどの程度必要か、どのような用途で活用できるか、適切な活用手法は何かなどを想定することができ、利用希望者のニーズと照らし合わせることにより、効率的にマッチングを行うことが期待されます。

上山市の例

○調査物件

対象エリア内で活用意向のある空き家の所有者に対して、詳細なヒアリングと建物調査を打診。複数の空き家において現地調査を実施し空き家カルテとしてまとめた。

○事前調査

- ・ヒアリングを行う前の予備調査として、土地・建物の登記簿などから情報を整理する。

○ヒアリング項目

■基本情報

- ・空き家となった理由
- ・空き家となった時期
- ・現在の利用状況
- ・管理者及び管理の頻度
- ・建物の経過（新築、増改築、リフォームなど）
- ・把握している故障箇所や劣化の状況
- ・図面や確認済証等の有無

■所有者情報

- ・所有者又は連絡者（氏名、住所、年齢、連絡先など）
- ・相続手続きの状況（相続人の数、家系図）

■活用意向

- ・活用意向（売却・賃貸・寄付・その他）
- ・時期的な制限（いつまで、いつ以降など）
- ・活用条件、希望（公的利用、現状引渡しなど）
- ・家財道具等の撤去について（撤去が必要となる場合が多い）

○空き家カルテ作成のための現地調査項目

- ・ 基本情報（敷地の状況、ライフラインの状況など）
- ・ 建物の劣化度（既存住宅状況調査（インスペクション）同等の調査内容）
- ・ 修繕が必要な箇所（内外装の仕上げや建具などの劣化状況）
- ・ 耐震診断に必要な項目（劣化度や筋交いの位置、基礎の鉄筋の有無など）
- ・ 接道状況（接道長さや前面道路の幅員）


○調査の内容

- ・ 調査項目に沿った調査票による調査
- ・ 写真の撮影（外部、内部、設備機器、天井裏や床下、劣化箇所など）
- ・ 平面図の作成（間取り、壁や開口部・建具の位置）

調査は建築職員が2～4名程度1組になり、上記の調査内容を分担して行った。

調査時間は1.5～2時間程度とし、所有者からのヒアリングについても同時に行った。

空き家カルテ



所在地	〒110-0001 東京都台東区	調査日	2024.1.4
調査対象	木造2階建て住宅	敷地面積	396.41㎡
構造	平屋	調査時間	1時間30分
調査者	建築士 佐藤 健	調査場所	東京都台東区
所有者	佐藤 健	調査内容	空き家調査

基本情報・所有者の意向など

敷地	敷地面積	396.41㎡
建物	建物種別	木造2階建て住宅
所有者	所有者名	佐藤 健




**敷地・建物情報
ライフライン**

項目	状況
水道	あり
電気	あり
ガス	あり
インターネット	あり

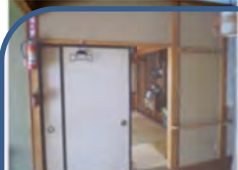


劣化度調査

改修箇所	改修内容	改修時期
外装	屋根葺き替え	2023年
内装	床張り替え	2023年
設備	トイレ改修	2023年

改修工事の必要箇所

写真

写真

平面図

手順2 利活用ニーズの把握

ステップ1	空き家利用者の想定
ステップ2	利用者の意向把握
ステップ3	希望者リストの作成

ステップ1 空き家利用者の想定

空き家の活用希望者又は活用して欲しい利用者をあらかじめ想定しておきます。空き家の利用は住宅用途に限らないため、様々な用途を想定し、市町村が設置又は誘導したい施設が無いかも合わせて検討しましょう。

想定される利用者・希望者の例

項目	内容
希望者の例	○若者・子育て世帯 ○移住者 ○高齢（単身）者 ○地元町内会 ○民間団体・NPO ○民間事業者や新規出店者 など
関連分野 （部局）	○移住・定住 ○観光振興 ○福祉・子育て ○新規就農 ○中心市街地活性化 ○密集市街地対策 ○産業振興 など
他用途の例	○シェアハウス ○宿泊施設（民泊、ゲストハウス、移住体験など） ○コミュニティ施設（公民館・交流施設など） ○体験施設 ○商業施設（店舗、貸しスペースなど） ○公共空地（駐車場、雪捨て場、道路用地など）

上山市の例

上山市では、中心市街地に子育て世帯等の誘導し、中心市街地の活性化や定住人口の増加を図るため、若者・子育て世帯をターゲットとしました。また、地域コミュニティ活性化を図るため、地元の町内会が空き家や空き地を活用することも想定しました。

○想定した利用者

- ①若者・子育て世帯、移住世帯（移住・定住対策、中心市街地の活性化）
- ②地元の町内会（地域コミュニティの活性化）

ステップ2 利用者の意向把握

ステップ1で想定した空き家の「利用者」のニーズを把握するため、アンケート等による調査を行います。アンケートの実施においては、子育て部局や福祉部局など他部局との連携が必要となる場合がありますので、課題や情報を共有し協力体制を構築しておきましょう。

アンケート内容は以下に示すように、どのような住宅・用途を求めているかなど、空き家の活用ニーズを中心に質問します。また、住宅以外の用途での利用が想定される場合については、空き家を活用する希望や条件などについて確認します。

項目	質問の例
基本情報	○世帯構成（人数、親との同居・別居、子供の年齢など） ○世帯主の情報（性別、年代、収入など）
現在の住まい	○住宅種別（持家・賃貸、共同建て・一戸建てなど） ○購入費用・家賃 ○間取り
住替え予定（希望）の内容	○住替え予定や希望の有無、時期、理由 ○希望するエリア（小学校区） ○間取り ○住宅種別（持家・賃貸、共同建て・一戸建てなど） ○購入希望価格・希望家賃

ステップ3 希望者リストの作成

アンケート調査では、空き家の活用希望者のニーズを把握できるとともに、具体的な利用希望者を把握することもできます。具体的な利用希望がある希望者をリスト化し「希望者リスト」にまとめ、空き家情報や支援策の情報提供に利用します。

なお、「希望者リスト」は住宅を求める世帯以外でも、利用者の属性ごとに様々な形が想定されます。

※参考となる基準

- ・空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月国土交通省住宅局）

URL：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

※リストの内容については個人情報となり、民間事業者等への情報提供は、本人の同意が必要となります。

想定される「希望者リスト」の例

- 住宅を探している子育て世帯
- 移住を希望している世帯
- 空き家・空き地の活用を希望する町内会
- 空き店舗を探している出店希望者
- 市町村施設として空き家の活用を検討している部署 など

上山市の例

平成 29 年に市内の保育園の協力により、保育園に通う子育て世帯に対しアンケート調査を実施。

※調査対象は 市立保育園（2 箇所） 217 件のうち 114 件回答

○調査内容・結果

問 1 基本情報（性別、年代、世帯人数、世帯構成、子供の数、子供の年齢、世帯収入）

問 2 現在の住まい（小学校区、価格や家賃、入居年数、入居理由、間取り）

問 2 - ② 現在のすまいの種別（当てはまるもの 1 つに○）

回答数	114 世帯	100.0 %
1. 持家 一戸建て（新築）	64 世帯	56.1 %
2. 持家 一戸建て（中古）	12 世帯	10.5 %
3. 持家 共同建て（マンション）	6 世帯	5.3 %
4. 給与住宅（社宅など）	1 世帯	0.9 %
5. 賃貸 民間一戸建て	4 世帯	3.5 %
6. 賃貸 民間共同建て（アパート）	22 世帯	19.3 %
7. 賃貸 公共住宅（公営住宅など）	2 世帯	1.8 %
8. その他	3 世帯	2.6 %

新築一戸建てに既に居住している世帯が半数以上であり、中古住宅を取得したのは 1 割程度

問 3 住替え（転居や新築、建替えなど）の予定や希望（有無、時期、理由）

問 3 - ① 住替え予定（希望）の有無（当てはまるもの 1 つに○）

回答数	114 世帯	100.0 %
1. 予定がある	12 世帯	10.5 %
2. 予定は無いが希望がある	30 世帯	26.3 %
3. 予定・希望ともに無い	72 世帯	63.2 %

住み替えを予定又は希望している世帯が 42 件（37%）

問 3 - ③ 住み替えを行なう（希望する）理由（当てはまるもの 3 つまで○）

回答数	42 世帯	100.0 %
1. 住宅を購入・建替したい	20 世帯	47.6 %
2. 子供の誕生など世帯人数の増減	10 世帯	23.8 %
3. 結婚・離婚など世帯構成の変化	2 世帯	4.8 %
4. 子供の入園・入学に合わせて	8 世帯	19.0 %
5. 転勤、転職など仕事の都合	1 世帯	2.4 %
6. 住宅が手狭なため	21 世帯	50.0 %
7. 家賃負担軽減のため	5 世帯	11.9 %
8. 家族と同居するため	7 世帯	16.7 %
9. 家族と別居（独立）するため	3 世帯	7.1 %
10. 家族の近くに引越すため	2 世帯	4.8 %

住替えの理由は「住宅が狭い」21 件（50%）と「住宅を購入したい」20 件（48%）が多い
子供の誕生や成長を理由にしているのも 18（10+8）件（43%）と多い

問 4 住替え先の条件（小学校区、種別、価格、借入の予定）

問 4 - ② 住替える住宅の種別（3 つまで選択）

回答数	41 世帯	100.0 %
1. 持家 一戸建て（新築）	29 世帯	70.7 %
2. 持家 一戸建て（中古）	18 世帯	43.9 %
3. 持家 共同建て（マンション）	1 世帯	2.4 %
4. 給与住宅（社宅など）	0 世帯	0.0 %
5. 賃貸 民間一戸建て	4 世帯	9.8 %
6. 賃貸 民間共同建て（アパート）	6 世帯	14.6 %
7. 賃貸 公共住宅（公営住宅など）	2 世帯	4.9 %
8. その他	9 世帯	22.0 %

新築一戸建てが 29 件と最も多いが、中古住宅の購入希望も 18 件（43%）存在する

問 5 空き家を活用した賃貸住宅への入居希望（希望の有無、優先順位、家賃、間取り、リフォーム）

問 6 物件情報や補助金などの支援策について情報提供を求めるか

情報の提供を求める具体的な「希望者」は 11 件（回答者の約 1 割）存在した

手順3 空き家と利用者のマッチング及び利活用

ステップ1	利用者とのマッチング
ステップ2	空き家利活用の実施

手順1、手順2において、空き家の掘起し（空き家カルテなど）及び利用者のニーズ把握（利用者リスト）を行いました。これにより、行政が具体的な空き家と利用者のニーズを把握し、マッチングしていくことが重要となります。

ステップ1 利用者とのマッチング

市場で流通が可能な空き家の活用を促すとともに、市場で流通が難しい空き家についても行政側が情報を把握し、利用希望者に対して直接情報提供することにより活用につなげます。

空き家の数、利用者の数が多いほどマッチングにつながりやすくなるため、いかに多くの物件や希望を詳細に把握できるかが重要です。

また、空き家を活用するためには、空き家の管理の他、物品や仏壇の撤去、相続等の手続きなどが障害となる場合が多いです。これらを支援する取組みを行うことにより、空き家の掘起しが図られ、空き家の利活用につながります。

市町村による支援策の例

項目	支援策
空き家の管理	<ul style="list-style-type: none">・シルバー人材センターなどの管理業者のあっせん・町内会などと連携した空き家の管理
家財道具の撤去	<ul style="list-style-type: none">・撤去費用に対する補助・撤去についての助言や業者のあっせん
相続等の手続き	<ul style="list-style-type: none">・司法書士と連携した相談対応・手続き費用への補助

ステップ2 空き家利活用の実施

市場や空き家バンクで空き家をマッチングさせるとともに、空き家を活用する事業の実施を促していきます。空き家の利活用事業については民間事業者による買取再販やサブリースの他、山形県すまい・まちづくり公社（正式名称：山形県住宅供給公社）やNPO等の公的な組織が事業主体となるもの、市町村や町内会などが事業主体となるものなどが想定されます。

事業者団体や関連する組織と連携を図り、様々な事業の実施を促します。また、市町村や町内会が自ら活用する場合も想定されますので、他部局や町内会との連携を図り、活用希望の把握に努めましょう。

想定される利活用事業の例

事業主体	内容
民間事業者等 (公社等も含む)	○空き家の買取再販 ○空き家のサブリース（賃貸住宅としての収益事業） ※掘起した空き家について民間事業者への流通を促す、又は物件情報を提供
行政・町内会など	○空き家バンクによる流通 ○行政が空き家を取得（購入または寄付）し活用（除却跡地を利用した道路拡幅、改修して移住体験住宅やゲストハウスを整備するなど） ○行政が空き家所有者から賃借して活用（移住者向けの賃貸住宅など） ○町内会による空き家の活用（公民館・防災空地など）

利活用の事例

事例1 会社による買取再販事業（上山市）

隣接した2件の空き家を山形県すまい・まちづくり公社が取得（購入）し、それぞれの工事後に子育て世帯へ販売した。東北芸術工科大学（以下、「芸工大」という）と連携しリノベーションデザインの提案やプロモーションに協力を受け、販売時には子育て世帯に対して情報提供するなど、市によるマッチングも行われた。

【所有者の意向】

相続による空き家。市の意向に沿って活用してもらえれば、安価に提供したい。

【西棟】

建築年次：昭和57年
敷地面積：198.43㎡
構造：木造平屋建て
延床面積：86.95㎡

活用方法：リノベーション工事⇒子育て世帯へ分譲

- 芸工大が子育て世帯向けのリノベーションプランを作成
- 内覧会など、芸工大による販売プロモーションを実施

【東棟】

建築年次：昭和57年
敷地面積：388.41㎡
構造：木造2階建て
延床面積：180.51㎡

活用方法：解体工事⇒子育て・若者世帯へ分譲

- 建物の解体後、宅地として子育て・若者世帯に販売
- 2区画に分割して販売する

工事概要

工期 平成30年4月～7月

工事内容

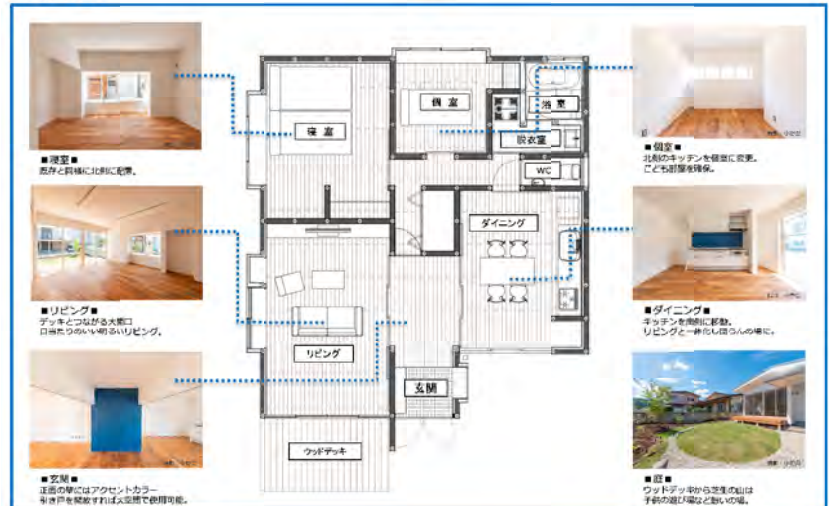
- 耐震補強工事
- 断熱工事
 - 断熱材付加（壁・床・天井）
 - 玄関ドア交換（断熱仕様）
 - インナーサッシ、カバーサッシ取付け
- 仕上工事
 - 全居室フローリング（無垢オーク材）
 - 全居室内装クロス張替え
 - 設備機器交換（トイレ、ユニットバス、キッチン、洗面台）
 - ガスボイラー新設
- 外部工事
 - 屋根・外壁塗装
 - 雨どい交換
 - ウッドデッキ新設
 - 庭整備（植栽・芝生・砂利敷き等）

※司法書士会との連携による相続手続きの円滑化や、宅建協会との連携による県外所有者における物件の管理協力などが事業の円滑実施につながった

Before



After



事例2 移住者がカフェとして活用（上山市）

カフェの開店を考えている移住者が空き家物件を探していたため、武家屋敷通りに立地している古民家空き家を市が紹介した。移住者は空き家を賃借し、リノベーション工事後にカフェを開業した。

【所有者の意向】

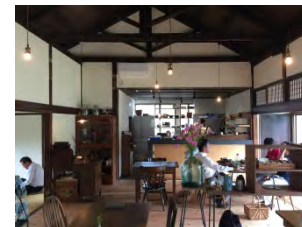
相続による空き家。処分を検討していたが、活用されれば安価に提供したい。

建築年次：不明（築約90年）
敷地面積：1,000㎡未満
構造：木造平屋建て
延床面積：103.51㎡

活用方法：リノベーション工事⇒カフェ開業

- 移住者が賃貸契約
- 市の補助金などを活用しリノベーション

改修後の写真



事例3 地元住民が公民館として活用（上山市）

管理状態が良く、新耐震基準（S56年以降）に建てられた空き家について、所有者は公的な活用を希望していた。市が町内会への活用希望調査を行い、公民館としての活用希望を確認。町内会に対して物件を紹介し公民館としての活用に至った。

【所有者の意向】

相続による空き家。地域に貢献できれば無償で提供したい。

建築年次：昭和59年
敷地面積：315.20㎡
構造：木造平屋建て
延床面積：114.37㎡

活用方法：市へ寄付⇒町内会が公民館として活用

- 現状のまま上山市に無償譲渡予定
- 町内会が管理し公民館として利用する

手順4 空き家活用による地域づくり

ステップ1	現状と課題の整理
ステップ2	エリア毎の取組み方針の決定

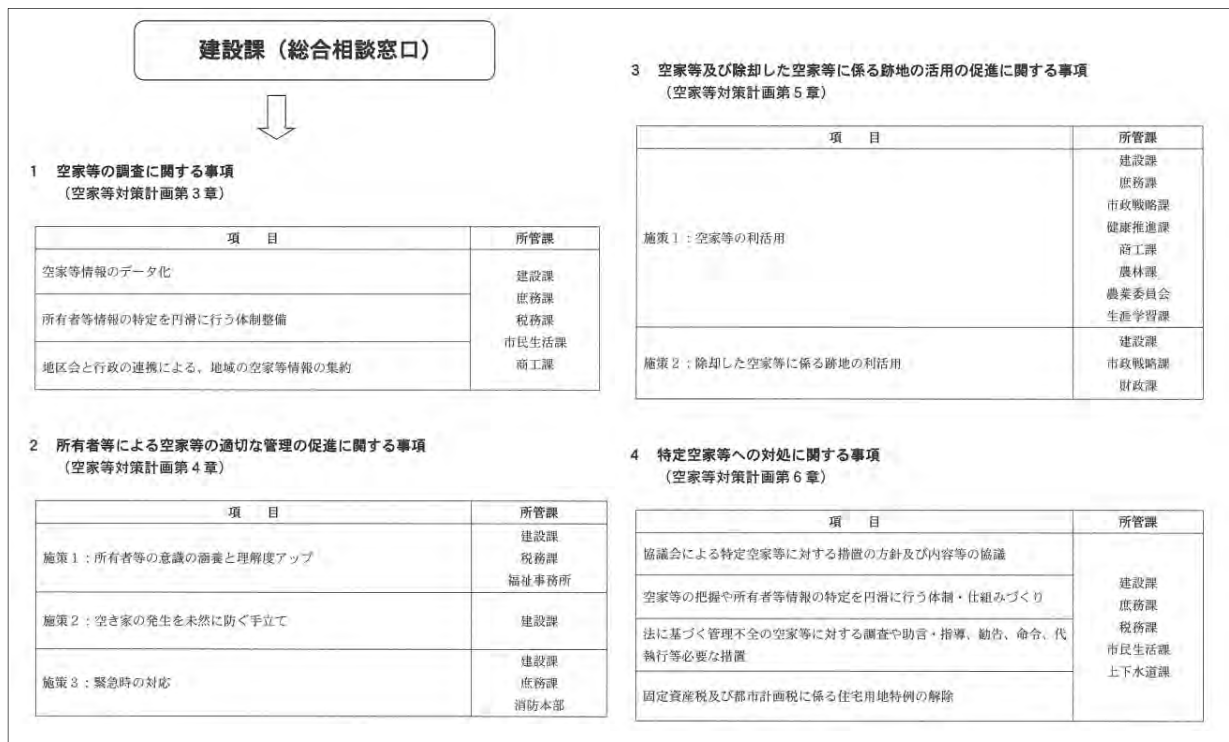
空き家を、市町村が抱える課題に合わせて複数利活用することにより、空き家の発生を抑制できるとともに、地域の活性化、住環境の向上など、より良い地域づくりにつなげることが可能となります。

空き家対策は敷地内の除草などの維持管理や老朽危険空き家への対策から利活用につなげる取組みまで、様々な分野が関連することから、対策の実施には税務、環境衛生、危機管理、建築、都市計画など、関係部局間での連絡・調整等が不可欠となります。

市町村によっては、主な担当が、危機管理部局（環境など）・企画部局（移住定住など）・建設部局（都市計画、住宅施策など）など複数部署となる場合が見られます。分野ごとの担当を整理し、連携体制を構築しましょう。

上山市の例

上山市では空き家対策の主担当は建設課が行っています。空き家対策の体制は空き家の発生抑制や危険空き家対策・利活用対策、実態把握、適正管理等の主担当はすべて建設課が行っており、相談対応については「ワンストップ」で対応しています。



出典: 上山市空き家対策計画 (<https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp/soshiki/12/kaminoyama-akiyatoutaisakukeikaku.html>)

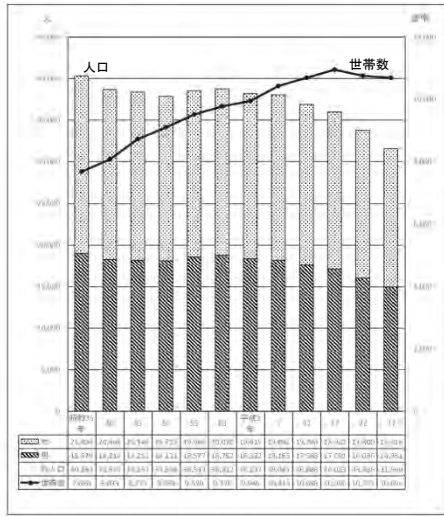
ステップ1 市町村の現状と課題の整理

空き家対策に取り組む上で関連してくる以下の項目について、市町村における現状を把握し、抱えている課題を整理しましょう。

項目	把握する内容
基本情報	<ul style="list-style-type: none"> ○人口、世帯数、住宅数など ○空き家数、空き家や空き地の分布、狭あい道路(幅員4m未満の道路)の分布、など
空き家対策の取り組み状況	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画の策定 ○空き家の適正管理条例の策定 ○空き家バンクの実施 ○補助金などの支援制度の実施状況 ○空き家の適正管理に関する対策の実施状況 ○各分野における空き家活用関連施策の実施状況 (移住・定住、福祉、観光、中心市街地活性化、商店街振興など) ○支援制度への国庫補助等の活用状況
空き家対策の取組体制、外部との連携体制	<ul style="list-style-type: none"> ○民間団体との連携や協定等の内容(空き家対策、その他関連分野) ○空き家対策に取り組むNPOなどの団体の有無 ○外部委員等により構成する協議会等の構築状況 ○庁内での検討委員会など関係部局間での連携体制の構築状況
市町村特有の条件など	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域や市街化区域の線引き等の状況 ○関連する計画の策定状況とその内容 (都市計画マスタープランや立地適正化計画等) ○特殊要件(観光資源、主要産業、自然条件など) ○民間事業者による空き家流通の取り組み状況

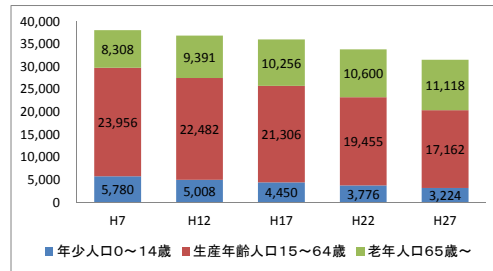
上山市の例

○上山市の人口推移



グラフ：人口と世帯数の推移

上山市の人口は減少傾向にあり、平成 27 年時点で 31,569 人と、平成 7 年の 38,047 人から 20 年間で約 2 割減少しています。また、年齢別人口の割合を見ると、14 歳以下の年少人口が減り、65 歳以上の老年人口が増加しており、少子高齢化を伴う人口減少が進展しているのがわかります。

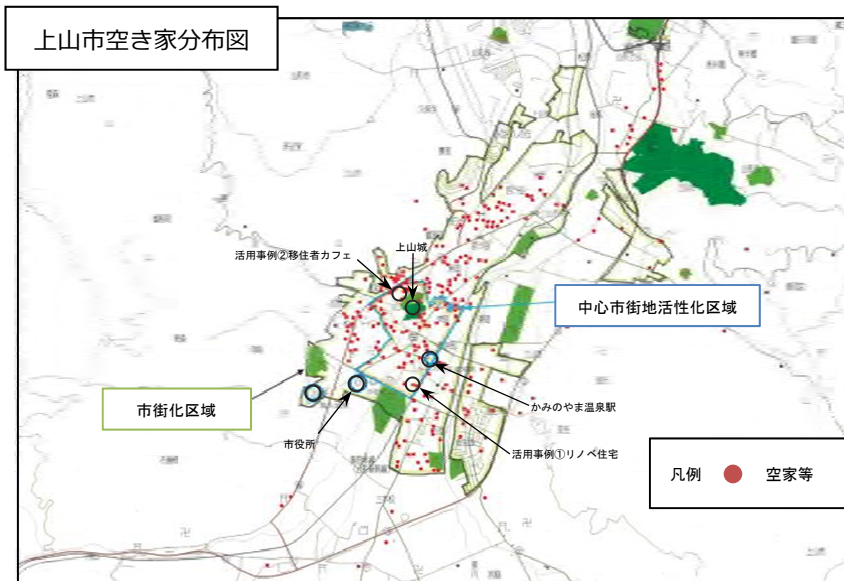


グラフ：年齢別の人口の推移

出典：平成 29 年 数字で見るかみのやま<第 50 号>

○上山市の空き家の分布

上山市では空き家の分布をデータ化し、空き家の密集地域を把握。



出典：上山市空き家実態調査結果

中心市街地には空き家が多く分布しており、都市のスポンジ化（都市内部で空き家・空き地が増加し密度が低下すること）が進行しているのがわかります。

また、中心部には狭あい道路や、大規模な空き家などの問題も顕在化しています。

上山市においては、以下のような課題に対して取組み方針を設定し、中心市街地に子育て世帯の居住を促す取組みや、店舗の開店を促す取組みを複数実施しました。

課題

- ・中心市街地の高齢化や人口減少が著しい
- ・狭あい道路の付近に空き家や空き家予備軍が集中

取組み方針

- ・定住人口の拡大
- ・市街地の活性化

ステップ2 エリア毎の取組み方針の決定

ステップ1で整理した市町村の現状や課題から、市町村が空き家の利活用を促す方針を整理します。市町村の現状によって抱える課題は様々であり、同じ市町村内でもエリアによって異なります。エリアごとのニーズを把握して将来ビジョンを描くことにより、空き家の活用方法が想定され、方針へ誘導するためのルール決めにつながります。

取組み方針の例

- ・密集した市街地の住環境改善（狭あい道路、宅地の再編、雪捨場整備など）
- ・防災的に強いまちづくり（防災空地、避難路の確保など）
- ・既存市街地の伝統的な町並みの維持
- ・人口減少対策のため子育て世帯・移住者の誘導
- ・空き店舗解消による商店街の活性化
- ・地域コミュニティの活性化
- ・観光地として魅力あるまちづくり
- ・若者（大学生など）のまちなか居住の推進

また、エリアごとに詳細な方針を設定するとともに、市町村が抱える課題を考慮して以下のような重点地区を定め、優先して取組み方針を検討することも有効です。

重点地区…空き家対策を優先して取組む地区

居住者や出店を積極的に誘導したいエリア、
空き家の発生が著しく、居住環境などの改善が必要なエリアなど

重点地区の例

- ・旧市街地（密集市街地、狭あい道路が多いなど）
- ・立地適正化計画の居住誘導区域※
- ・都市計画区域（市街化区域、用途地域など）
- ・中心市街地活性化区域※

※居住誘導区域：都市再生特別措置法に基づき市町村が定めることができる立地適正化計画の中で、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として定めた区域。

国土交通省 HP：http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

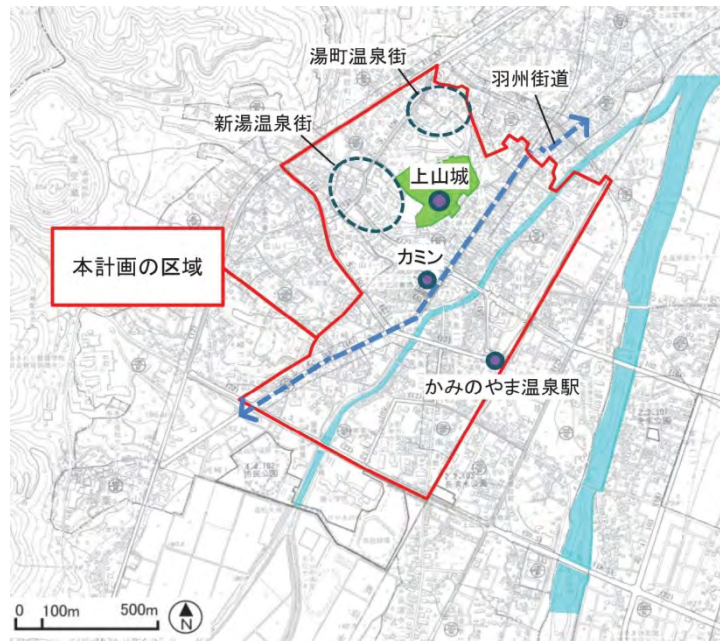
※中心市街地活性化区域：中心市街地の活性化に関する法律に基づき、内閣総理大臣の認定を受け市町村が定めた中心市街地活性化基本計画の中で、市町村が中心市街地として定めた区域。

上山市の例

上山市では、空き家の分布状況や市町村のまちづくり方針などから、既存の計画である「中心市街地活性化基本計画」における「中心市街地活性化区域」をモデル事業の実施地区と定め取組みを行いました。

このエリアは上山城周辺など古くからの市街地で、狭あい道路や密集した街区などが多く、郊外への人口流出が著しい地区でした。

特に上山城周辺はその傾向が強く、重点的な対応が必要とされていたため、子育て世帯などの定住促進や居住環境の改善、商店街や温泉地の活性化などを重点的に行っています。



出典:上山市中心市街地活性化基本計画