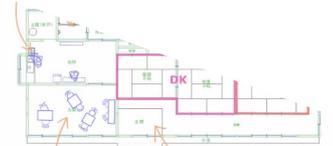


地方公共団体における空き家対策の実例集

令和6年3月 国土交通省 関東地方整備局



リノベーションして
cafeや作業スペースとしての利用◎

玄関の段差が大きい
お子さまや高齢の方には△



はじめに

- ・空き家対策は全国的に大きな課題となっており、多くの地方公共団体で様々な取組が進められていますが、「**部署単独、庁内だけで対応することの限界**」、「**成果が上がりにくく担当者のモチベーションが低下**」、「**新たな予算確保や人員強化も困難**」といった状況も少なくありません。
- ・そこで、本書では、そのような課題に挑んでいる地方公共団体の実例を集め、参考となる実例集としてとりまとめました。とりまとめにあたり、重視したポイントは下記の通りです。
- ・本書が、みなさんの空き家対策の一助となれば幸いです。

<本実例集のポイント>

- ポイント1** 空き家対策を進める上で主な**課題となっている事項に対応する取組・具体例の紹介**
- ポイント2** 空き家対策における担当者（現場）レベルの**具体的なアクション・プロセス・工夫に着目**
- ポイント3** 対応力を高めるための**庁内連携、体制づくりに着目**
- ポイント4** 空き家対策に係る専門的な支援、デジタル技術の活用等につなげる**庁外との連携に着目**
- ポイント5** 十分な予算確保が難しい中で、**可能な限り予算を使わない取組・工夫に着目**

本書の使い方

・本書では、3つのルートで参考とする実例を探ることができます。

01

地方公共団体から探す p4,5

→ 地方公共団体単位の取組から実例を検索できます

02

空き家対策の課題から探す p6~14

→ 空き家対策に係る主な5つの課題から実例を検索できます

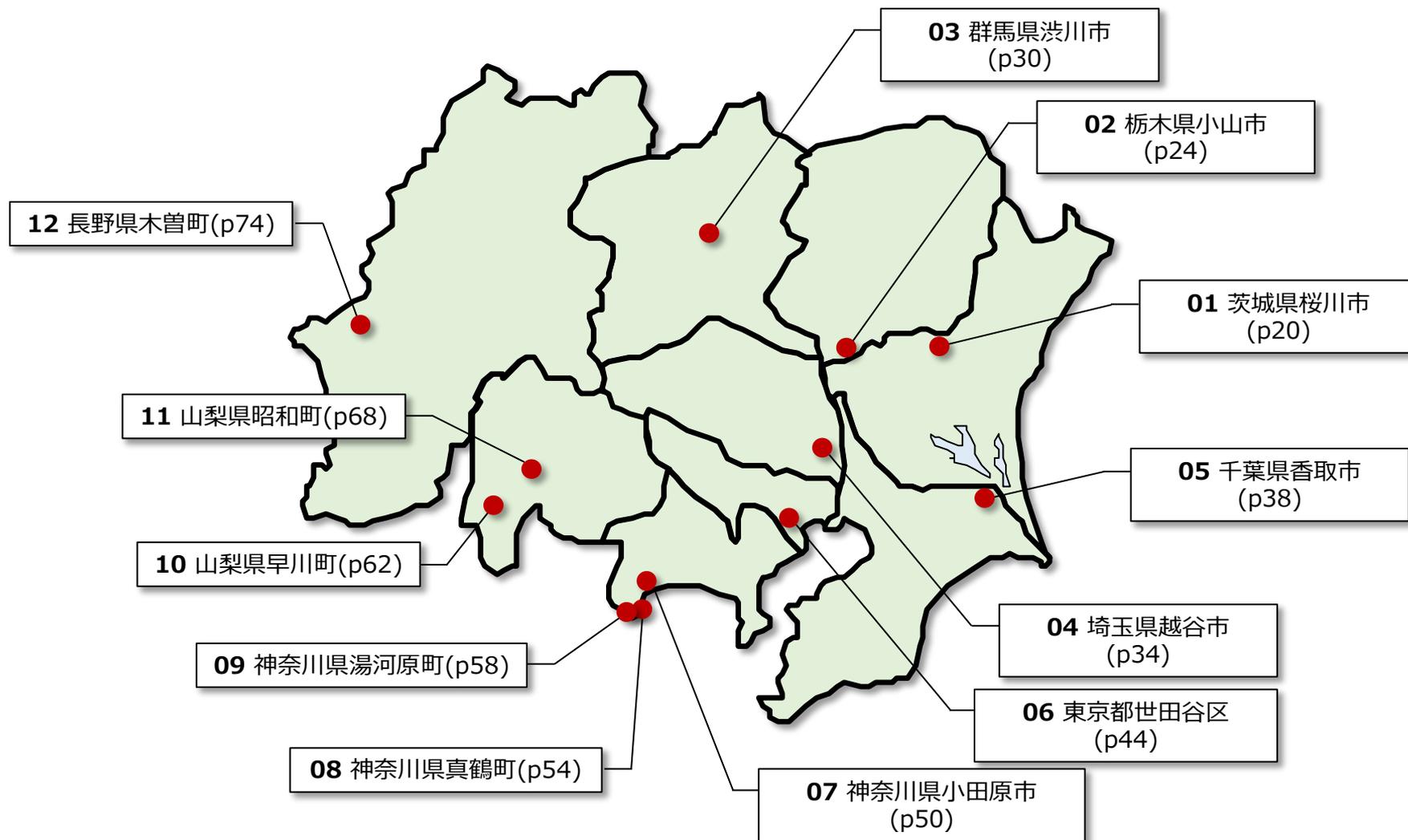
03

庁内・官民連携から探す p15~18

→ 庁内調整や外部との連携方法等の課題から実例を検索できます

01

地方公共団体から探す



地方公共団体ごとの人口規模、取組概要の全一覧はこちらです。



No	市区町村	人口規模	取組概要	ページ
01	茨城県桜川市	39,112人	市外に在住する固定資産税の納税義務者に対し、空家の適正管理、空家バンクへの登録等に係る効果的かつ効率的なアプローチ方法として、庁内他部署が定期的を実施している 固定資産税の納税通知書に、空家バンクへの登録等を促すチラシを同封 したところ、空家バンクへの登録が急増。	20
02	栃木県小山市	166,666人	小山市と小山工業高等専門学校（以降、小山高専）の協定 をベースに、空家対策計画策定を機に連携を深化させ、小山高専の学生による 空き家物件の利活用等を調査・提案 。空き家バンクサイトの利便性向上につながり、新規登録物件、利用登録者数、成約件数の全てにおいて増加している。	24
03	群馬県渋川市	74,581人	移住と空き家を一体の部署で対応 することにより、 空き家バンク制度を拡充 する形で、 農地と空き家を一体売買 できる「農地付き空き家バンク」を創設・運用。農業に関心のある移住希望者を呼び込むとともに、遊休農地の解消を目指す。	30
04	埼玉県越谷市	341,621人	空き家等の所有者からの依頼を受け、連携先の （公社）越谷市シルバー人材センター が、空き家の見回りと写真付きの報告書を作成・送付する「 空き家等見回りサービス 」を実施。 ふるさと納税 のサイトを通じて、市内外の住民が越谷市の空き家問題自体を認知することに寄与している。	34
05	千葉県香取市	72,356人	空き家の解体・処分に係る問い合わせに対応 できる仕組みの構築を目的に、 株式会社クラッソーネと協定を締結 。当該企業が提供するサービスの香取市版を提供している。これまで課題だった空き家の解体に関する相談への対応が充実したほか、一部業務のDX化にもつながった。	38
06	東京都世田谷区	943,664人	民間と連携し、空き家の処分等の相談ができるワンストップのインターネット相談窓口 を開設・運用。相談内容を踏まえて 専門のアドバイザーが適切な地元事業者とのマッチングを支援 することで、相談者の相談に対するハードルや心理的負担を軽減している。	44
07	神奈川県小田原市	188,856人	空き家所有者対象のアンケート調査 から、空き家相談をしたことがない者のうち「窓口が分からない」、「空き家に価値がないと思っている」ことが要因で相談していない層に着目。市内の各種民間団体との連携により、 ワンストップの空き家相談窓口の設置、市場価値を提示する不動産無料診断制度 を導入。	50
08	神奈川県真鶴町	6,722人	空き家バンクの運営を、地域に根差して交流拠点等の運営を担っている団体へ委託 。その団体が 移住希望者の意向等に寄り添った空き家とのマッチングを実施 するとともに、SNS活用や交流拠点の運営も合わせて取り組むことで、移住者間のコミュニティ形成にもつながっている。	54
09	神奈川県湯河原町	23,426人	子どもをはじめとする 多世代の居場所づくり に向けて、町内の 空き家、空き店舗等を活用して拠点を形成 。 <第一段階>「ゆがわらこつくる多世代の居場所」（平成26年度～） <第二段階>「子ども第三の居場所 <駅前居場所>」（令和4年度～）	58
10	山梨県早川町	1,098人	町の宿泊施設等の経営が厳しい中で、 知見やノウハウを有する民間へ運営を打診 。民間の知見・ノウハウを活かしたブランディング力やマーケティング力、地域との密な関係をつくっていく進め方等により、 施設の経営が改善・向上 するとともに、地域の暮らしを支える役割も担っている。	62
11	山梨県昭和町	20,909人	空き家等の管理の適正化を進めるとともに、 高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げる ことを目的に、空き家の所有者等から 空き家等の管理に係る業務の相談 を受けた際に、 （公社）峡中広域シルバー人材センターの業務を紹介 。契約が締結された場合は空き家等の現状確認や除草、植木の剪定等の業務を行う。	68
12	長野県木曾町	10,584人	6年間で約2倍に増加した空き家への対策の一環として、空き家活用を促す対象を個人だけではなく企業へも拡大する、「 企業版空き家活用補助金 」を創設。	74

02

空き家対策の課題から探す

・関東地方整備局管内の地方公共団体（420団体）を対象に、空き家対策を進める上での障壁・課題に関してアンケート調査を行ったところ、上位5つは以下の結果となりました。この5つを優先すべき課題と捉え、これらに対応する実例を整理しました。

1位 職員（マンパワー）の不足



2位 空き家の所有者の特定やアプローチが困難



3位 職員（専門職）の不足



4位 組織としての空き家対策に係る知見・ノウハウの不足



5位 予算の不足

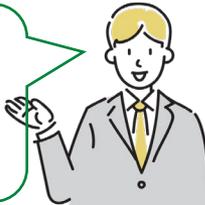


出典：関東地方整備局管内の地方公共団体における空き家対策に関するアンケート調査（令和5年度）をもとに作成



課題① 職員（マンパワー）の不足

- 
- ・空き家対策を進めたいけど、他の業務もあって注力できないなあ。
 - ・担当部署だけでは人材が足りないなあ。

- 
- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○職員不足で困っている地方公共団体ではこんな取組が行われています。

→人員の強化を図る

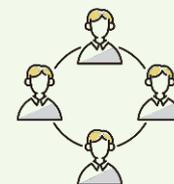
- ・庁内体制を見直し窓口を一元化
- ・庁内体制を見直し人員を強化
- ・地域おこし協力隊の採用、企業人材派遣制度の活用
- ・複数部署で空き家対策業務を横断的に担当 等

→職員の業務負担を減らす

- ・民間サービスを活用し、担当職員の業務負担の軽減やモチベーション向上
- ・専門家団体との協定締結による相談対応の充実
- ・DXを活用した庁内の効率的な情報共有 等

長野県木曾町 p77

- ・「住まい」に係る事業を一元化することを念頭に、町民課が窓口業務、町営住宅管理、移住対策、空き家対策等を所管。移住希望者へ、空き家、町営住宅等を一元的に提案可能となり、効果的な移住相談につながっている。



千葉県香取市 p43

- ・民間サービスを活用することで、空き家の通報をオンライン上で受け付けることができるようになった。空き家の情報整理や調査に係る職員の業務負担の軽減につながっている。

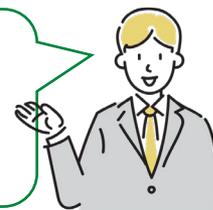


課題② 空き家の所有者の特定やアプローチが困難

- ・空き家所有者に対する意識啓発がなかなか上手くいかないなあ。
- ・空き家バンクの物件登録が進まないなあ。



- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○空き家所有者へのアプローチ等で困っている地方公共団体ではこんな取組が行われています。



→空き家所有者の関心、危機感を喚起する

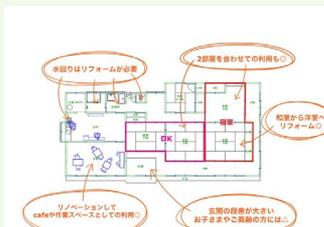
- ・インターネット、SNS等による周知の強化
- ・ふるさと納税を活用した空き家管理
- ・庁内関係部署への照会、近隣聞き込みによる所有者の特定
- ・日中不在の空き家所有者への夜間訪問による通知 等

→空き家バンクへの登録を促進する

- ・納税通知書の郵送に合わせた空き家バンクの通知
- ・若者のアイデアを活かした空き家バンクHPのリニューアル
- ・子育て目線を活かした空き家バンクの運営
- ・自治会等の地域団体との連携による情報共有 等

栃木県小山市 p28

- ・空き家バンクの利活用案については、地元高専の建築学科学生の特長（創造性、ものづくり等へのこだわり等）を活かすことで、大人では発想できないような提案等、より良いものができると考えている（下図は学生による空き家の利活用提案の例）。



神奈川県真鶴町 p57

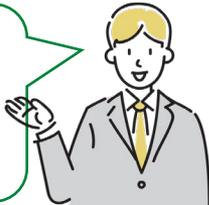
- ・空き家バンクの運営を担う地元団体（子育て世帯を中心としたメンバー）が、物件の登録を検討している方、移住希望者の双方に寄り添う対応を行っており、民間ならではの強みが活かされている。





課題③ 職員（専門職）の不足

- 
- ・相談に適切に対応できないことが多いなあ。
 - ・専門家や事業者へ上手くつなげることができたら対策がもっと進むのになあ。

- 
- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○専門職の不足等で困っている地方公共団体ではこんな取組が行われています。

→相談対応における相談先を増やす

- ・民間等と連携し、相談対応、地域の受入事業者へつなぐ仕組みをつくる
- ・建設業の組合や不動産業の協会と協定を締結し、空き家の解体や売却等の相談窓口を設置 等

→多方面からの情報収集により知見・ノウハウを蓄積する

- ・セミナー等を積極的に受講し、担当者の空き家対策に対する知見を深めている
- ・先進事例等を積極的に情報収集
- ・専門職がないため、課を横断した連携を図っている 等

埼玉県越谷市 p36

・ふるさと納税に係る協定に向けて、建築住宅課・市民活動支援課（ふるさと納税の主管課）・シルバー人材センターの三者間で調整し、ふるさと納税の謝礼品として、シルバー人材センターが空き家の見回りサービス等を実施。

- 見回り（作業員が目でチェック）
 - ・外側から建物や敷地内に異常がないか確認
 - ・建物及び外構等の確認（破損等の状態確認）
 - ・扉の鍵取・補修等の確認（築状状態、経年の有無の確認）
 - ・敷地内のゴミや物品の確認（※片付け・処分は別途相談）
 - ・ライフライン（電気・ガス・水道）の状況確認
 - ・郵便受けの確認（※廃棄・転送は別途相談）
- 報告書を作成・送付
 - ・写真付の報告書を作成し、お送りいたします。



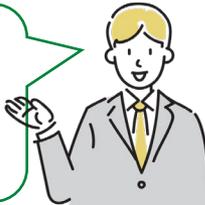
神奈川県小田原市 p52

・幅広い相談内容に対応できる体制を構築するため、従来から連携していた宅建協会、全日本不動産協会に加え、各種士業関係5団体にも声がけを行い、「小田原市における空家等対策に関する協定」を締結し、ワンストップ窓口を開設した。



課題④ 組織としての空き家対策に係る知見・ノウハウの不足

- 
- ・空き家対策の参考となる情報を効率よく収集したいなあ。
 - ・民間のノウハウを活用できないかなあ。

- 
- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○知見・ノウハウの不足で困っている地方公共団体ではこんな取組が行われています。

→他都市の取組を参考にする

- ・他都市の事例を参考に施策を提案、サービスの充実を図る
- ・他市区町村との情報交換、研修会やセミナーへの参加 等

→庁内でデータ共有を図る

- ・空き家のGISデータを庁内で共有し業務効率を上げる 等

→民間のノウハウを参考にする

- ・専門家や民間が持つノウハウを活用し、不足する知見を補う
- ・民間との連携により相談窓口を設置
- ・専門家をお呼びして勉強会を実施 等

埼玉県越谷市 p36

- ・ふるさと納税と空き家等対策を絡めた他の地方公共団体の先進事例（ふるさと納税の寄附金額、申込件数等も含めて）を担当者へのヒアリング等によって調査し、それらを参考に事業構想を固めて制度構築。市外に住む空き家所有者等へ、適切な管理を促している。

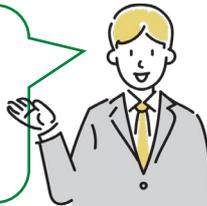
群馬県渋川市 p33

- ・一部物件について、オンライン上で物件内部が詳細に閲覧できる仕組み（360度動画）を導入、物件閲覧の利便性向上に寄与した。



課題⑤ 予算の不足

- 
- ・予算をかけずにできないかなあ。
 - ・空き家対策を進めるための予算をどうやって確保したらよいのかなあ。

- 
- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○予算の不足で困っている地方公共団体ではこんな取組が行われています。

→限られた予算で対応する

- ・納税通知書の郵送を活用 等

→民間の力を借りる

- ・民間と連携し、予算措置が不要な空き家相談サービスを提供
- ・民間の助成金を活用 等

→国の補助金等を活用する

- ・国交省空き家対策モデル事業の活用 等

茨城県桜川市 p22

- ・低コストで即着手できると考え、納税通知書へ空家バンクの周知を促すチラシの同封を開始。担当課でチラシ作成・印刷、納税通知書を配布する封筒への封入を担当することで、既存予算内での対応を可能とした。

空家の適切な管理のお願い

※このお知らせは、桜川市内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています。
現在、空家をお持ちでない方や適正に管理している方にも送付していますので、ご了承ください。

- 空家を放置しておくや安全面や衛生面で周辺に迷惑をかけてしまうことがあります。適切な維持管理をして快適な地域づくりにご協力をお願いします。
- 桜川市では、空家等に関する様々なご相談に対応するため、下記の各種専門団体と連携協定を締結し、専門家をご紹介できますので、お気軽にご相談ください。
- ・茨城県法律士会：登記、相続等の法律手続きに関すること
- ・一般社団法人茨城県建築士会：空家等の改修や耐震等の建築に関すること
- ・公益社団法人茨城県地建物取引業協会：空家等の売買等に関すること
- ・公益社団法人桜川市シルバー人材センター：空家等の管理などに関すること

<空家等に関する相談窓口>
桜川市役所 都市整備課 ☎0296-58-5111（代表）

納税通知書に同封しているチラシ

東京都世田谷区 p46

- ・相談対応に係る事業の継続性を重視する観点から、区の予算を計上するのではなく、事業者を公募する際に、民間事業者の責任で収益を確保しながら事業運営することを条件としたプロポーザルを実施。民間独自のビジネスモデルにより、事業を継続的に実施している。

02

空き家対策の課題から探す



- ・空き家対策に活用できる国の補助金等には、例えば、以下のようなものがあります。



- ・地域のためにもっと空き家を活用するなら、どんな補助が受けられるのかなあ。



- ・まずは、空き家対策のために必要な調査や体制整備を行いたいなあ。

- ・地方公共団体内の空き家の実態調査を行いたい。
- ・空き家の所有者を特定したい。
- ・空き家を活用するか除却するか、判断したい。
 - －空き家対策総合支援事業（国交省）
 - －空き家再生等推進事業（国交省）
- ・空き家の発生抑制に資する官民連携体制を構築したい。
- ・NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い取組を支援したい。
 - －空き家対策モデル事業（国交省）
- ・良質な住宅ストックが市場で適切に評価される仕組みを開発し、既存住宅の流通を促進することで空き家の発生を抑制したい。
 - －住宅ストック維持・向上促進事業（国交省）
- ・空き家対策に関するパンフレット作成やセミナーを行いたい。
 - －地域住宅政策推進事業(提案事業)（国交省）

等

- ・移住体験施設や地域の交流拠点として活用したい。
- ・子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設として活用したい。
- ・シェアオフィスやテレワーク施設として活用したい。
- ・廃校等の公共建築物を地域のために活用したい。
 - －空き家対策総合支援事業（国交省）
 - －空き家再生等推進事業（国交省）
 - －デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠点整備タイプ)（内閣官房/内閣府）

上記のほか…

- ・観光資源として活用したい。
 - －地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業（観光庁）
 - －街なみ環境整備事業（国交省）
 - －歴史的観光資源高質化支援事業（国交省）
- ・中心市街地の空きビルを活用して、地域交流施設をつくりたい。
 - －暮らし・にぎわい再生事業（国交省）
- ・住宅団地の空き家を高齢者・子育て世帯の生活支援施設にしたい。
 - －住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)（国交省）
- ・特定の地域（過疎地域や農山漁村地域）において、空き家を定住促進住宅や宿泊体験施設に改修したい。
 - －過疎地域集落再編整備事業（総務省）
 - －農山漁村振興交付金（農水省）

等

！本ページは令和5年度時点の情報を基に作成したものです。詳細な補助要件等は各ホームページ等でご確認ください。



・危険な状態にある空き家を除却するために、
どのような支援が受けられるのかなあ。

- ・特定空家等の周囲に悪影響のある空き家を除却したい。
 - ・代執行にあたり予納金等の法務的手続費用が必要になった。
 - ・空き家を除却して、跡地を地域のために有効活用したい。
 - －空き家対策総合支援事業（国交省）
 - －空き家再生等推進事業（国交省）
 - ・密集市街地にある老朽建築物・空き家を除却したい。
 - －住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)（国交省）
 - －都市防災総合推進事業（国交省）
 - ・耐震性のない住宅や建築物を除却したい。
 - －住宅・建築物安全ストック形成事業
（住宅・建築物耐震改修事業）（国交省）
 - ・アスベストが含まれる可能性のある住宅や建築物の対策をしたい。
 - －住宅・建築物安全ストック形成事業
（住宅・建築物アスベスト改修事業）（国交省）
- 等

国土交通省ホームページに、各制度の概要を掲載しています。

▼空家法関連情報のページ

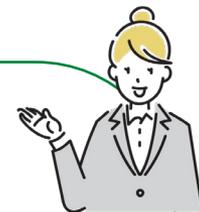


▼空家等対策に係る関連施策等
（施策等一覧）（個票）



さらに…

空き家対策への地方財政措置



- 地方公共団体が空き家対策の取組を行う場合、特別交付税が措置されます。
（措置率0.5、財政力に応じて補正）

【対象となる空き家対策の取組】

- ①空き家対策のために必要な調査
 - ・空き家等の所有者特定のための調査
 - ・空家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握 等
- ②空き家対策を講ずる上で必要な体制整備
 - ・空き家に関するデータベースの整備
 - ・空き家相談窓口の設置 等
- ③空家等対策計画の策定
- ④空き家の利活用
 - ・空き家バンクの設置
 - ・空き家の入居者への家賃補助 等
- ⑤危険な空き家の除却・改修

! 本ページは令和5年度時点の情報を基に作成したものです。
詳細な補助要件等は各ホームページ等でご確認ください。

02

空き家対策の課題から探す

5つの課題と地方公共団体の取組
対応の全一覧はこちらです。

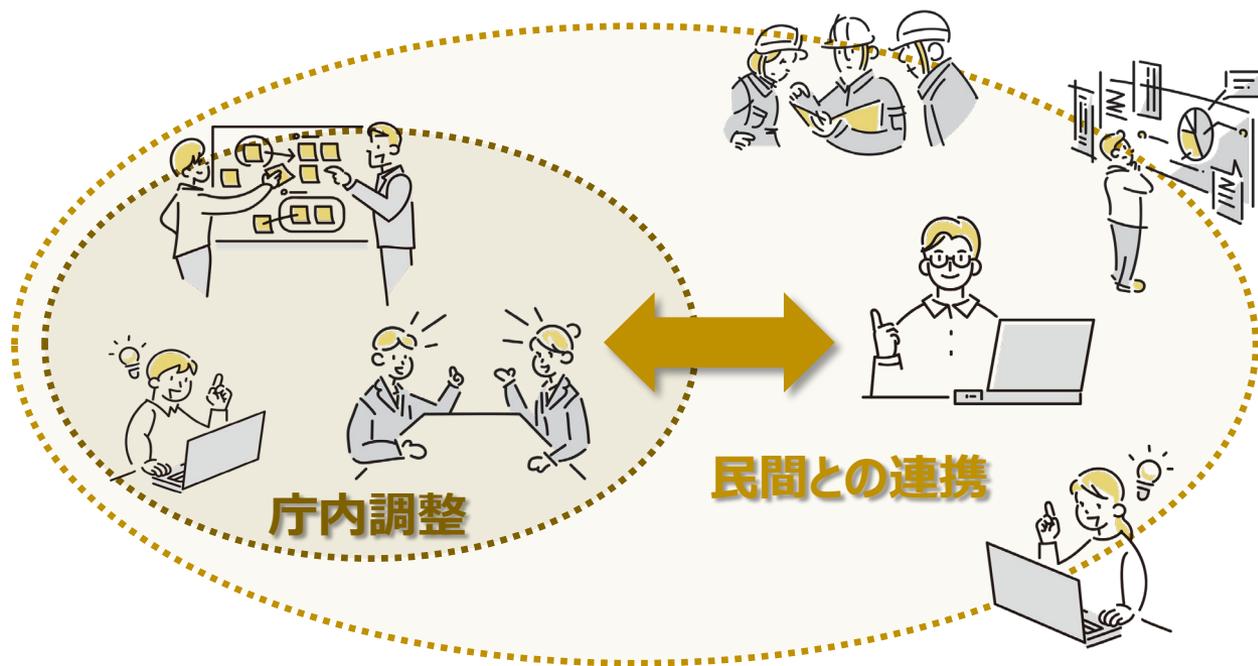


課題	改善の方向性	具体的な取組例	市区町村	ページ	
①職員（マンパワー）不足	○人員の強化を図る	●庁内体制を見直し窓口を一元化	茨城県桜川市	22[A]	
			栃木県小山市	29[C]	
		○職員の業務負荷を減らす	●民間サービスを活用し、担当職員の業務負担の軽減やモチベーション向上	千葉県香取市	40[A]
				長野県木曽町	77[D]
	●ふるさと納税を活用した空き家管理		埼玉県越谷市	37[E]	
			千葉県香取市	43[D]	
	②空き家所有者の特定やアプローチが困難	○空き家所有者の関心、危機感を喚起する	●インターネット、SNS等による周知の強化	茨城県桜川市	23[D]
				東京都世田谷区	48[F]
●高専（学生）のアイデアを活かして空き家バンクのウェブサイトを更新			埼玉県越谷市	37[D]	
			茨城県桜川市	22[C]	
○空き家バンクへの登録を促進する		●納税通知書の郵送を活用	神奈川県真鶴町	56[B]	
			栃木県小山市	28[B]	
		●民間の子育て目線を活かした移住希望者に寄り添う空き家バンクの運営	神奈川県真鶴町	57[C]	
			長野県木曽町	77[C]	
③職員（専門職）の不足	○相談対応における相談先を増やす	●民間等と連携し、相談対応、地域の受入事業者へつなぐ仕組みをつくる	埼玉県越谷市	36[C]	
			神奈川県小田原市	52[B]	
			山梨県昭和町	70[A]	
			茨城県桜川市	22[B]	
			群馬県渋川市	32[B]	
④組織としての知見・ノウハウの不足	○他都市の取組を参考にする	●他都市の事例を参考に新規施策を提案、サービスの充実を図る	埼玉県越谷市	36[A]	
			神奈川県小田原市	53[D]	
			群馬県渋川市	33[D]	
	○庁内でデータ共有を図る	●空き家のGISデータを庁内で共有し業務効率を上げる	山梨県早川町	64・65[A]	
			埼玉県越谷市	36[A]	
⑤予算の不足	○限られた予算で対応する	●納税通知書の郵送を活用	茨城県桜川市	22[C]	
			千葉県香取市	40[B]	
			東京都世田谷区	46[C]	
	○民間の力を借りる	●民間と連携し、予算措置が不要な空き家相談サービスを提供	神奈川県湯河原町	61[A]	
			●民間の助成金を活用	栃木県小山市	26[A]
○国の補助金等を活用する	●国交省空き家対策モデル事業の活用	神奈川県湯河原町	61[A]		
		栃木県小山市	26[A]		

03

庁内・官民連携から探す

- ・空き家対策を進めていく上で、担当部署だけでは対応できない課題も少なくありません。例えば、移住施策と空き家対策を連携して進めていく場合や、DXやビッグデータ等に係る民間の技術が有効な場合も考えられます。
- ・ここでは、庁内外との連携を効果的に進めるために、「①新たな施策を実現するための庁内調整の視点」、「②民間と効果的に連携する視点」の2つの視点を設定し、これらに対応する実例を整理しました。



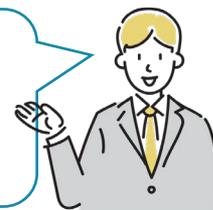


視点① 新たな施策を実現するための庁内調整の視点

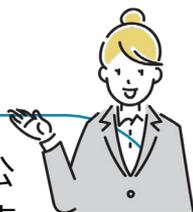
- ・新しい施策提案を庁内で進めていくことが難しいなあ。
- ・部署間での連携が上手くいかないなあ。



- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○効果的に庁内調整を進めている地方公共団体ではこんな取組が行われています。



→根拠を元に明確な課題意識を共有する

- ・他都市の先行事例を参考に事業構想を検討
- ・意思決定権者への事前説明等の丁寧な課題意識の共有
- ・空き家実態調査等に基づく適切な施策の検討・実装 等

→庁内調整を前進させる

- ・庁内関係者への事業の必要性の理解促進のため、対面レクチャー、メール等を活用した密な情報発信・相談等の実施
- ・庁内外の体制構築にあたり、管理職クラスも現場に出て説明・交渉を担う
- ・ステークホルダー間での円滑な調整のため、それぞれの立場（目線）に留意した情報の収集、資料の作成 等

神奈川県小田原市 p52

- ・空き家所有者対象のアンケートの結果、空き家相談をしたことがない層のうち、「困っていない(約49%)」「価値がないと思っている(約12%)」「どこに相談すればよいかわからない(約10%)」という結果から、適正管理・利活用の促進が期待できる層（「価値がないと思っている」「窓口が分からない」）に着目し、対策を検討。

山梨県昭和町 p73

- ・空き家等実態調査から、空き家の除却・売却に係る支援ニーズが大きいことが判明し、令和4年度より国費を用いて空き家除却に係る制度を整備。



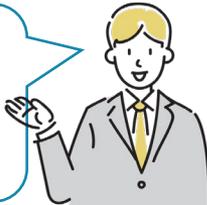
東京都世田谷区 p46

- ・相談窓口の設置に対し、当初は否定的な反応も多かったが、対面でのレクチャー、メール等を活用した密な関係者への情報提供や対話に留意。担当者の熱意を伝え、説明・対話を重ねる中で、提案に共感してくれる上長も現れ、応援してくれる職員が増えた。



視点② 民間と効果的に連携する視点

- 
- ・行政だけでは手が回らない、解決が難しい課題があるなあ。
 - ・民間の団体と連携するにはどんなことに気をつけたらよいのかなあ。

- 
- ・例えば、以下のような取組を行うことで、一定の成果につながっているものもあります。



○効果的に官民連携を進めている地方公共団体ではこんな取組が行われています。

→丁寧な説明・対話を重ねる

- ・協定を結ぶ庁外団体へ何度も足を運び、丁寧な説明
- ・不動産事業者から理解を得るため、事業の開始時期を延期し、時間をかけて各事業者と協議・調整
- ・管理職クラスも現場に出て説明・交渉 等

→対等な関係性で向き合う

- ・一方的な委託・受託関係ではない対等な関係性づくり
- ・100%おまかせではなくパートナー的な関係性を重視
- ・官民の業務上のスピード感に隔たりが生まれないように留意
- ・空き家・空き店舗の利活用プロセスに利用者を効果的に巻き込む形で事業を推進 等

東京都世田谷区 p46

- ・新たな民間サービスの導入にあたり、既に協定を締結している団体に対して、何度も足を運んで相談し、事業の必要性、協定締結団体にとってのメリット等について丁寧に説明を積み重ね、筋を通すことに留意。その結果、各団体から理解を得ることができ、新たな協力関係をつくることができた。

栃木県小山市（小山高等専門学校） p29

- ・地方公共団体から完全に100%おまかせで仕事をお願いされるのは避けたい。互いの強みを出し合い、協議や合意形成を図りながら、調査・検討を進められるパートナーとしての関わり方を大切にしている。

03

庁内・官民連携から探す

庁内調整及び官民連携の視点と地方公共団体の取組対応の全一覧はこちらです。



視点	工夫・特徴	具体的な取組例	市区町村	ページ
① 新たな施策を実現するための庁内調整の視点	○根拠を元に明確な課題意識を共有する	●他都市の先行事例を参考に事業構想を検討	埼玉県越谷市	36[B]
		●空き家実態調査等の結果に基づく適切な施策の検討・実装	神奈川県小田原市	52[A]
			山梨県昭和町	73[B]
	○庁内調整を前進させる	●庁内関係者に事業の必要性を理解してもらうため、対面レクチャーの他、メール等を活用したこまめな情報発信・相談等を実施	東京都世田谷区	46[B]
		●庁内外の体制構築にあたり、管理職クラス（空き家関連の職務経歴あり）も現場に出て説明・交渉	神奈川県小田原市	52[B]
		●複数のステークホルダー間での調整を円滑にするため、それぞれの立場（目線）に留意した情報の収集、資料の作成	群馬県渋川市	32[A]
② 民間と効果的に連携する視点	○丁寧な説明・対話を重ねる	●協定を結ぶ庁外団体へ何度も足を運び、民間との連携に係る事前の丁寧な説明（地域事業者の競合とはならないことも含め）	東京都世田谷区	46[D]
		●宅建協会や建設業協会に対する事前の説明と合意形成	千葉県香取市	40[C]
		●不動産事業者から理解を得るため、開始予定を延期し、時間をかけて各事業者と協議・調整	神奈川県真鶴町	56[A]
		●管理職クラス（空き家関連の職務経歴あり）も現場に出て説明・交渉	神奈川県小田原市	52[B]
		●従前より協定を結んでいる庁外団体に対し、現状のスキームで新たな取組を開始する旨を事前に説明	群馬県渋川市	32[C]
	○対等な関係性で向き合う	●官民協働のスタイルを重視（一方的な委託・受託関係ではない対等な関係性づくり）	東京都世田谷区	47[E]
		●100%おまかせではなくパートナー的な関係性を重視	栃木県小山市	29[D]
山梨県早川町			67[B]	
●空き家・空き店舗等の利活用のプロセスに利用者を適切に巻き込む形で事業を推進	神奈川県湯河原町	62[B]		

04 各実例の見方



【1 ページ目】

・概要・取組スキームを紹介しています。

【2 ページ目】

・取組の流れのポイントとして、取組の背景・課題、取組・対応、取組・対応による成果・効果を紹介しています。

04-01

「市内連携による空家バンクの登録促進」

空家を貸しませんか？売りませんか？
桜川市では空家バンクを開設しています！

空家バンクに登録すると・・・
●空家を借りたい方、買いたい方を見つけるお手伝いをします。
●誰かに使ってもらうことで家の劣化を防げます。
●新しい人が住むことで地域の活性化に貢献できます。

※空家バンクとは、空家の発生予防と有効活用を促すため、一戸建ての住宅空家情報をその利用希望者へ紹介する制度です。

まずは、お気軽に下記問合せ先までご連絡を！
◎問合せ先 桜川市役所 都市整備課 ☎0206-58-5111（代表）
ホームページ <https://www.city.sakuragawa.lg.jp/page/005217.html>

納税通知書に同封しているチラシ①（桜川市提供）

納税通知書への空家バンク登録を周知するチラシを同封

市外在住する固定資産税の納税義務者に対する、空家の適正管理、空家バンクへの登録等に係る、効果的かつ効率的なアプローチ方法として、市内他部署が定期的・実施している固定資産税の納税通知書に、空家バンクへの登録等を促すチラシを同封したところ、空家バンクへの登録が急増。

【桜川市役所】
都市整備課

空家バンク周知のチラシ作成・納税通知書へ同封

納税課

空家等に係る各種相談への対応で連携

(空家バンクへの物件登録)

納税通知書の発出（周知に係るチラシ同封）

【市内在住の空家所有者】

【市外在住の空家所有者】

【各種団体】※灰色：市と「空家等対策の推進に関する協定」を締結

茨城司法書士会	(公社)茨城県宅地建物取引業協会	(一社)茨城県建築士会	(公社)桜川市シルバー人材センター
---------	------------------	-------------	-------------------

取組主体	茨城県桜川市 建設部都市整備課 (令和2年国勢調査人口 39,112)
予算措置	不要（納税通知書発送に係る、従来予算の枠内で対応可能）
取組開始年度	令和5年度
URL等	https://www.city.sakuragawa.lg.jp/akiva_bank/page005217.html

取組プロセスの全体像

Step 1 背景・課題

Step 2 取組・対応

Step 3 成果・効果

- 空家バンク登録申込件数が急増。
＜平成29～令和4年累積＞
相談件数9件、登録件数6件（うち成約3件）
＜令和5年（4～9月）＞
相談件数15件、登録件数6件（うち成約4件、登録待ち2件）
- 歴史的建造物（蔵や古民家等）を活用した移住定住促進の実績を有している**栃木県栃木市を視察**（令和4年）。
- 栃木市の空家バンク登録に係る**問い合わせが急増**していること、その要因の一つとして、**固定資産税の納税通知書に空家等の適正管理、利活用を促すチラシを同封**することで、特に市外在住の所有者に対して効果的なアプローチができることを把握。
- 令和5年、**納税通知書（市外在住者のみ）に空家バンクへの登録を促す通知の封入を開始**（同年、県内の各種団体と「空家等対策の推進に関する協定」を締結）。

- 空家バンク（平成29年開始）**登録件数の伸び悩み**。
- 空家所有者（市外在住者）に対する**効果的な周知**。

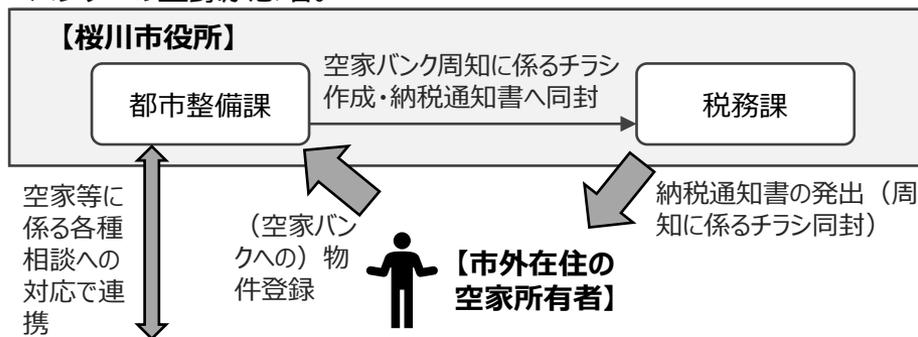
【3 ページ目以降】

・実例の概要、取組プロセスの全体像について深掘りし、取組に係った各主体（担当者）の思いや具体的な行動、取組上の工夫等を紹介しています。

「庁内連携による空家バンクの登録促進」

納税通知書への空家バンク登録を周知するチラシを同封

市外に在住する固定資産税の納税義務者に対する、空家の適正管理、空家バンクへの登録等に係る、効果的かつ効率的なアプローチ方法として、庁内他部署が定期的実施している固定資産税の納税通知書に、空家バンクへの登録等を促すチラシを同封したところ、空家バンクへの登録が急増。



【各種団体】※灰色：市と「空家等対策の推進に関する協定」を締結

- 茨城司法書士会
- (公社) 茨城県宅地建物取引業協会
- (一社) 茨城県建築士会
- (公社) 桜川市シルバー人材センター

取組主体	茨城県桜川市 建設部都市整備課 (令和2年国勢調査人口 39,112)
予算措置	不要 (納税通知書発送に係る、従来予算の枠内で対応可能)
取組開始年度	令和5年度
URL等	https://www.city.sakuragawa.lg.jp/akiya_bank/page005217.html

空家を貸しませんか？売りませんか？

桜川市では空家バンクを開設しています！



空き家バンクに登録すると・・・

- 空家を借りたい方、買いたい方を見つけるお手伝いをします。
- 誰かに使ってもらうことで家の劣化を防げます。
- 新しい人が住むことで地域の活性化に貢献できます。

※空家バンクとは、空家の発生予防と有効活用を促すため一戸建ての住宅空家情報をその利用希望者へ紹介する制度です。



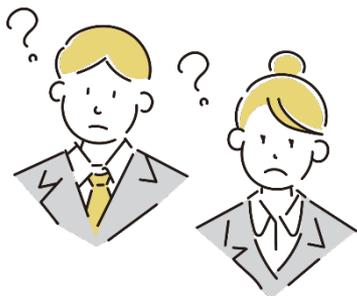
まずは、お気軽に下記問合せ先までご連絡を！

◎問合せ先 桜川市役所 都市整備課 ☎0296-58-5111 (代表)
ホームページ <https://www.city.sakuragawa.lg.jp/page/page005217.html>

納税通知書に同封しているチラシ① (桜川市提供)

※本取組は、桜川市における表記に留意し、市固有の取組等では全て「空家（等）」を用いて表現している。

Step 1 背景・課題



- 空家バンク（平成29年開始）登録件数の伸び悩み。
- 空家所有者（市外在住者）に対する効果的な周知。

Step 2 取組・対応



- 歴史的建造物（蔵や古民家等）を活用した移住定住促進の実績を有している**栃木県栃木市を視察**（令和4年）。
- 栃木市の空き家バンク登録に係る**問い合わせが急増**していること、その要因の一つとして、**固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理、利活用を促すチラシを同封**することで、特に市外在住の所有者に対して効果的なアプローチができることを把握。
- 令和5年、**納税通知書（市外在住者のみ）に空家バンクへの登録を促す通知の封入**を開始（同年、県内の各種団体と「空家等対策の推進に関する協定」を締結）。



- 空家バンク**登録申込件数が急増**。
＜平成29～令和4年累積＞
相談件数9件、登録件数6件（うち成約3件）
＜令和5年（4～9月）＞
相談件数15件、登録件数6件（うち成約4件、登録待ち2件）
- 周辺の地方公共団体から、上記の登録申込件数の急増に係る取組に関する問い合わせも寄せられるなど、注目も高まっている。

空家対策に係る庁内体制の変遷



【都市整備課による一元的な対応】

・当初、空家対策の所管は企画課であったが、都市整備課へ移行、併せて専門部署（空き家対策室）を設置することで、空家の適正管理だけでなく利活用等、一体的な空家対策に取り組む体制となった。

①空家バンクへの登録件数の伸び悩み

平成29年から空家バンクの運用を開始するも、空家所有者に対する効果的な周知ができず、空家バンクへの登録件数が伸び悩んでいた。

②他の地方公共団体における取組を視察



令和4年度、移住促進を念頭に、市長から空家等を活用したお試し移住施設の整備に向けた検討指示があり、施設整備に係る情報収集等を進めていたところ、市内宅建業者からの資料提供もあり、歴史的建造物（蔵や古民家等）を活用した移住定住促進の実績を有している栃木県栃木市へ視察訪問。

移住施策を所管するヤマザクラ課に加え、歴史的建造物の活用担当である都市整備課も同行。視察を通じて、栃木市の空き家バンク登録に係る問い合わせが急増していること、その要因の一つとして、固定資産税の納税通知書に空き家の適正管理、利活用を促すチラシを同封することで、特に市外在住の所有者に対して効果的なアプローチができることを把握。

③庁内連携による効果的・効率的な空家対策の実施



栃木市への視察を通じて、納税通知書に空家の適正管理、利活用を促すチラシを同封することは、比較的低コストで、すぐに着手できる取組であると考え、納税通知書発出を所管する税務課と連携し、令和5年から納税通知書へ空家バンクの周知等を目的としたチラシを同封することを開始。

都市整備課がチラシを作成・印刷、納税通知書を配布する封筒への封入を担当。税務課が上記書類等を封入した封筒を郵送（既存事業の予算にて費用を確保、追加費用は発生していない）。

空家の適切な管理のお願い

※このお知らせは、桜川市内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています。現在、空家をお持ちでない方や適正に管理している方にも送付していますので、ご了承ください。

- 空家を放置しておくとならぬ安全面や衛生面で周辺に迷惑をかけることがあります。適切な維持管理をして快適な地域づくりにご協力をお願いします。
- 桜川市では、空家等に関する様々なご相談に対応するため、下記の各種専門団体と連携協定を締結し、専門家をご紹介させていただきますので、お気軽にご相談ください。
- ・茨城県法曹士会：登記、相続等の法律手続きに関すること
- ・一般社団法人茨城県建築士会：空家等の改修や耐震等の建築に関すること
- ・公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会：空家等の売買等に関すること
- ・公益社団法人桜川市シルバー人材センター：空家等の管理などに関すること

<空家等に関する相談窓口>

桜川市役所 都市整備課 ☎0296-58-5111（代表）

納税通知書に同封しているチラシ②（桜川市提供）

取組の後押し・加速に資する背景等

【空家対策推進に向けた官民連携の強化】

- ・「桜川市空家等対策計画 第2期」（令和5年3月）の策定を踏まえ、更なる空家対策の推進のため、桜川市空家対策協議会に参画する関係団体（前掲の「ステークホルダーと役割分担」参照）と連携し、空家の流通促進などに取り組み、空家が管理不全な状態となることを未然に防止するとともに、管理不全な空家の状態を改善することにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に、令和5年3月に「空家等対策の推進に関する協定」を締結。
- ・協定締結により、空家所有者や管理者などの方からの様々な相談内容に応じて、桜川市空家対策室（都市整備課内）が相談窓口となり、各協定締結団体の紹介が可能となった。

④取組の成果・効果



空家バンク登録申込件数が急増。これまでの実績（平成29～令和4年累積）は相談件数9件、登録件数6件（うち制約は3件）であった。令和5年は、4～9月までの実績が相談件数15件、登録件数6件（うち成約4件、登録待ち2件）。なお上記に加え、より広域への発信力がある、茨城県の空き家バンク（Re:BARAKI）にも登録している。

令和5年の成約実績をみると、購入者は全て市外在住者であり、都内在住者も含まれ、年代は50歳代以上が多い。都心と比べて敷地も広く、ペットを飼うのに適した物件であるという評価も聞かれる。

⑤今後の展望

○需要に対応できる、物件登録の強化

空家バンクに掲載できる物件数以上に、利用希望に係る相談も寄せられており、移住等を念頭に空家を利活用したいと希望する方のニーズに対応できるだけの空家（物件）の確保は今後の課題である。

○各種団体と連携した空家の利活用に向けた取組の検討

市内の伝統的建造物群保全地区（真壁地区）では（一社）茨城県建築士会との連携が進んでおり、県のヘリテージマネージャー研修のフィールドにもなっていることから、同地区の古民家（空家含む）活用の推進にあたっては、（一社）茨城県建築士会をはじめ、民間団体とのネットワークを活用・拡大することを検討している。

○適正管理に向けた取組の強化

空家の除却補助制度も必要であることから、「空き家対策総合支援事業」に取り組むこととし、計画書の申請に向けた準備を進めている。令和6年度は、空家の全数調査を実施するとともに空家除却のための不良住宅判定を実施することを目指している。

物件情報

物件番号	17	種別	古民家
成約価格（税別）	4,800,000円	成約価格（税別）	
所在地	桜川市本町		
築年数	令和5年築、築年数不詳、築年不詳あり、築年不明あり、築年不明あり、築年不明あり、築年不明あり	築年数	築年不明
土地面積	2,250㎡	建物面積	121.79㎡
築築面積	8㎡	敷地面積(付帯部分)	240㎡(建物付帯)
占有権取得	100%取得	用途	住居

桜川市の空家バンクに掲載されている
空家物件情報
(出典：桜川市空家バンクHP)

Re:BARAKI

住む
RESIDENCE

空家バンク

移住体験レポート

住まいも探す

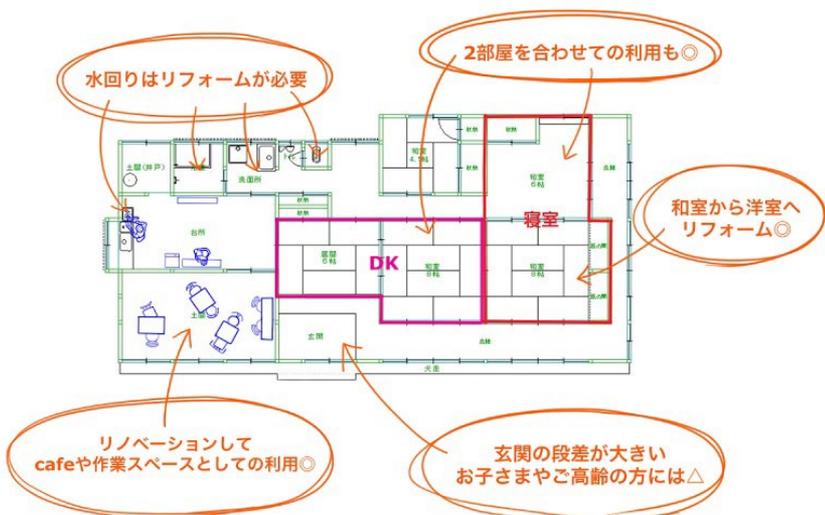
相談・居住

移住支援者

桜川市No.17

「Re:BARAKI」に掲載されている
桜川市の空家物件情報
(出典：いばらき移住定住ポータルサイ
ト Re:BARAKI)

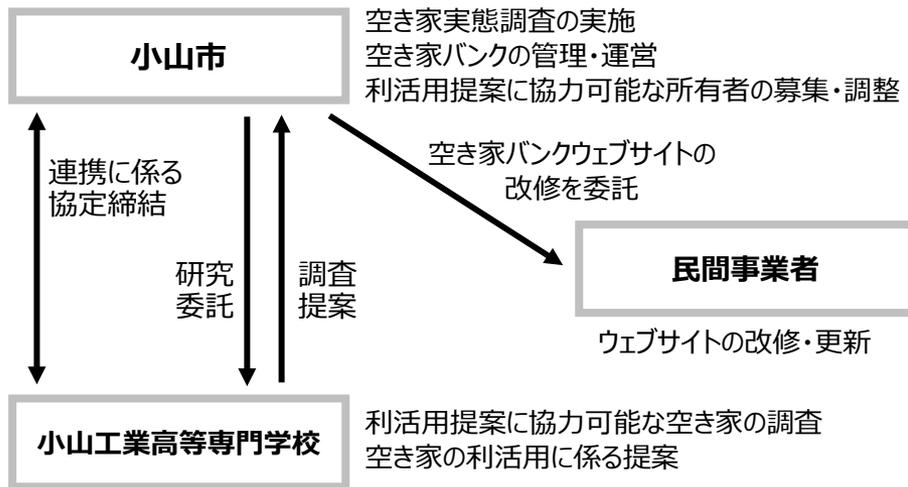
「高専生のアイデアを活かした空き家バンクサイトのリニューアル」



小山高専の学生による利活用提案の例（出典：小山市空き家バンクHP）

小山市空き家バンク

小山市と小山工業高等専門学校（以降、小山高専）が協定を締結し、小山高専の学生による空き家物件の調査・利活用の提案等を行っている。空き家バンクサイトの利便性向上につながり、新規登録物件数、利用登録者数、成約件数の全てにおいて増加している。



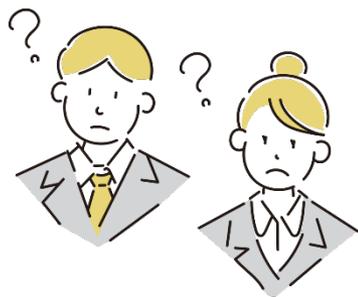
取組主体	栃木県小山市 建築指導課 (令和2年国勢調査人口 166,666)
予算措置	281,600円/年 ※初年度は、国土交通省の空き家対策モデル事業も活用
取組開始年度	平成31(令和元)年度
URL等	https://oyama-akiya.jp/

取組プロセスの全体像

Step 3 成果・効果

Step 2 取組・対応

Step 1 背景・課題



- 以前から、**小山市空き家バンクのウェブサイト**に関して、利用者から**利便性向上の要望**が多数寄せられていた。
- 平成24年に小山市と小山高専が**連携協定**を締結していたが、**積極的な連携や協働の取組には至っていなかった**。
- 平成30年に策定した空家対策計画において、**官学連携による取組を位置付け**ていた。



- 空き家バンクのアクセス性を向上させるため、ウェブサイトのリニューアルに向けた協働について、**小山市から小山高専へ相談**。
- 小山市と小山高専の**官学連携による取組をスタート**。
 - ・市内の空き家実態調査
 - ・空き家バンク登録物件の現地調査、利活用案の提案
 - ・空き家バンクウェブサイトのリニューアル（ウェブサイト改修は民間委託）



- ウェブサイトのリニューアルにより、**空き家バンク利用登録数、物件登録数、成約件数が増加**した。
- 事業を通じて、学生と市職員との交流も深まり、**学生が行政や地域に対する関心を持つようになった**。
- 毎年継続して事業に取り組むことで、**空き家利活用の機運醸成**にも寄与している。

①官学連携に至るまで

協定締結以前から連携（例：出前授業、歴史まちづくりに係る調査等）は行っていたが、小山高専の当時の校長（文化庁出身）が、行政や企業との連携をより積極的に進める方針だったことから、平成24年に小山市と小山高専との間で連携協定を締結。小山市が平成30年に策定した空家等対策計画において、官学連携の取組が位置づけられたことを機に連携がより深化した。

②具体的な取組内容の検討

以前から、小山市空き家バンクのウェブサイトに関して、利用者から利便性向上の要望が多数寄せられていた。空き家バンクのアクセス性を向上させるため、ウェブサイトのリニューアルに向けた協働について、小山市から小山高専へ相談。前橋市の類似調査を参考に、空き家実態調査の調査設計を小山高専と連携して進めるとともに、空き家バンクのウェブサイトに関する利便性向上に向けた取組についても相談し、検討を始めた。

④国土交通省のモデル事業を活用

初年度の空き家実態調査、及びウェブサイトの改修を行うにあたり、予算確保が厳しかったことから、国土交通省住宅局のモデル事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業※」を活用することで、事業実施のための予算を確保した。

※空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

・平成30年度～令和2年度まで実施されたもので、空き家に関する相談にワンストップで対応できる相談窓口等の整備、空き家の発生抑制、利活用及び除却等の各段階における全国に共通する課題解決を図るモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図るもの。

③空き家の実態調査

年度当初に、両者で調査対象地区の選定、空き家バンク登録物件の利活用案検討数の調整を行っている。令和5年度は、8～9月（学生の夏休み期間）に空き家の実態調査を行った（30～40軒/日、計約120軒）。調査の際は学生（2名）と地方公共団体職員とのセットで行っている。



空き家実態調査の様子
（出典：月刊高専HP、小山市提供）

失敗から学ぶ

【小山高等専門学校】

○クレームから学んだより良い調査体制

・当初、空き家実態調査については小山高専単体で実施したが、調査の過程で空き家所有者からのクレーム（見知らぬ若者が空き家を調べていることに対して）を受けたことを踏まえ、市民に対する信頼性の確保と円滑な調査の実施のため、地方公共団体職員も同行する形とした。同行することで、学生の地方公共団体や地域に対する理解が深まる（地方公共団体の仕事内容、公益的な役割等）といった副次的な効果もあり、この体制を継続している。

⑤ 利活用提案物件の現地調査・提案の検討

下半期にかけ、利活用案の検討に向けて、市から空き家バンクに登録している空き家所有者に対して当該事業への協力を呼びかけ、毎年3～4軒程度の協力を得ている。近年では、募集時に学生が実際に利活用提案した物件の写真等を募集資料に掲載することで、小山高専が利活用案を検討してくれることを期待して、空き家バンクに登録する所有者も出てきている。

利活用案検討にあたって、現地調査を1時間/軒程度で行い、年度末にかけて検討、アイデア出しを行っている。



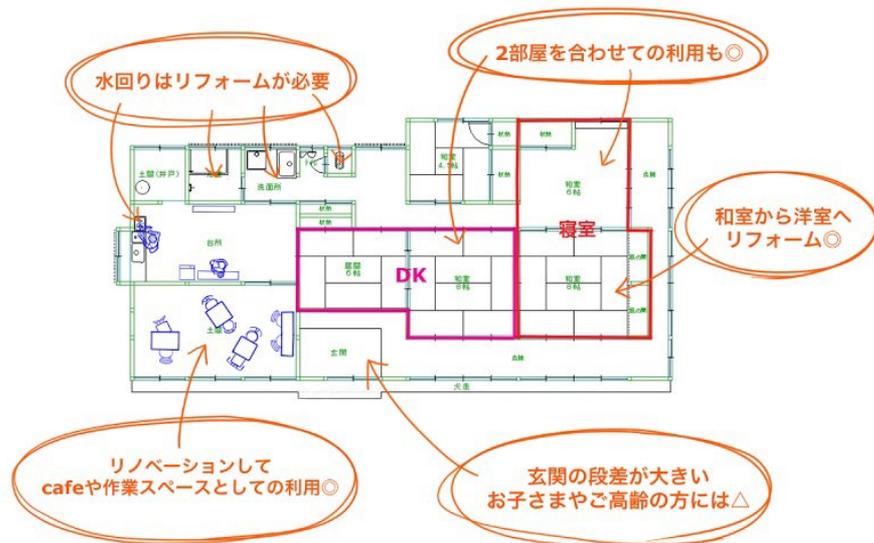
利活用提案のための調査の様子（出典：小山高専、小山市からの提供）

利活用提案の際に大切にしていること

【小山高等専門学校】

○空き家物件における暮らしのリアリティ演出に留意

・利活用案の検討にあたり、現況の写真（図面）をベースに、利活用イメージを手書き風のイラスト等を活用して追記することで、CG画像等では得られない物件のリアリティ（実感）を残すようにすることを、指導上大切にしている。他の地方公共団体で運営されている空き家バンク掲載の物件は、部屋のスケール感が伝わりにくい場合が多く、そこでの暮らしをイメージしにくいと感じていたことから、生活した際のイメージが少しでもリアルに感じてもらえることを重視している。



小山高専の学生による利活用提案の例（出典：小山市空き家バンクHP）

⑥ 空き家バンクウェブサイトのリニューアル

高専生の調査・検討を踏まえて、空き家バンクのウェブサイトがリニューアルされ、利便性の向上はもちろん、登録者数、物件登録数、成約数の増加につながっている。



小山市×高専建築学生

空き家バンクウェブサイトのビフォー&アフター（出典：小山市からの提供）

学生が参画する意味、効果



【小山高等専門学校】

○ 建築学科の学生の強みを活かす

- ・空き家バンクの利活用案については、建築学科学生の特性（創造性、ものづくり等へのこだわり等）を活かすことで、大人では発想できないような提案等、より良いものができるのではと考えている。
- ・掲載物件に関して、物件への関心度を可視化するために、閲覧者が「いいね」できるハートマークを設ける提案等、学生ならではのアイデア、視点を活かすことに留意した（下画像参照）。

○ 現場での経験を通した学び

- ・学生には、空き家実態調査や利活用提案の経験を通して、「地域性」を実感してもらいたいと考えており、小山市の住みやすさ、暮らす上での課題等を実体験によって気づきや学びを得る機会としたい。



学生が考案した物件への興味を可視化するハートマーク
（出典：小山市空き家バンクHP）

⑦取組の成果・効果

○空き家バンク利用者登録数、物件登録数、成約件数の増加

物件購入希望者からの問い合わせの増加につながっている他、掲載を希望する空き家所有者のバンク登録につながるケースもあった。

新規の物件登録数は、平成29年度までは年間1桁台であったが、事業開始後は年間2桁台を維持している。また、利用者登録も同様の傾向で増えている。

成約件数は令和2年度は40件、令和3年度は30件と一時的に急増、令和4年度以降も20件前後で推移している。なお、この傾向は東京圏からの移住相談数の傾向とも符合する。

○学生の地方公共団体や地域に対する意識の変化

事業を通じて、学生と地方公共団体職員との交流も深まり、学生の進路先としての地方公共団体がより身近になったという学生もいる。

小山市では地域おこし協力隊が中心となり、まちづくりに係るリノベーション事業に取り組んでおり、小山高専の学生も多数参加している。空き家の「利活用」に着目し、関心を持つ学生も多い。

利用者目線に立った組織体制の変化



○空き家関連の所管を建築指導課に

- ・空き家バンクの所管は建築指導課（令和元年度）を皮切りに、移住定住と空き家活用を一体的に行うという意図の下、総合政策課（令和2年度）、シティプロモーション課（令和3・4年度）と変遷し、今年度より再び建築指導課が担っている。
- ・空き家実態調査は当初から建築指導課が所管であり、空き家に係る相談は、決まった「出口」がない場合が多く、幅広い解決手段をワンストップで提供されることが利用者側の目線からは重要であり、行政内部の所管を考える上でも留意する方が望ましいと考える。

○空き家利活用の機運醸成に寄与

小山高専が毎年継続して本事業に取り組み、空き家バンク登録者に定期的に情報発信を行っているため、利活用に向けた機運の醸成にも貢献できている。

⑧今後の展望

○取組周知の継続と支援制度の充実

実態調査結果をデータベースに反映する等、実務レベルの効率化等も含めた調査手法の検討を進めたい。（小山市）

空き家の「苦情（相談対応）」と「利活用」を一体的に捉えた研究の必要性を感じている。また、「予防」は重要なテーマであり、今後の継続した研究テーマだと考えている。（小山高専）

地方公共団体と連携する際の重要な視点



【小山高等専門学校】

○パートナーとしての関係性を重視

- ・地方公共団体から完全に100%おまかせで仕事をお願いされるのは避けたい。互いの強みを出し合い、協議や合意形成を図りながら、調査・検討を進められるパートナーとしての関わり方を大切にしている。



「空き家バンクを基盤とした移住施策及び遊休農地解消の一体的な取組」

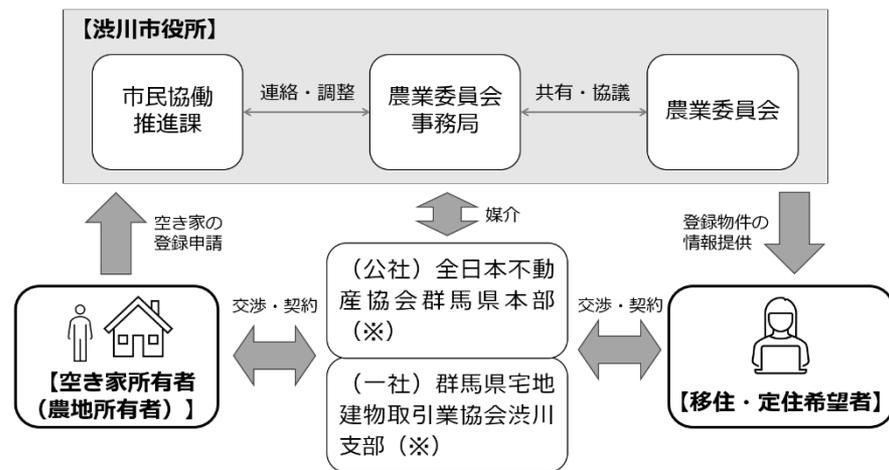
農地付き空き家バンクに登録できる農地

1. 空き家所有者と農地所有者が同一であること。ただし、空き家の所有者が共有名義の場合、その1名と農地所有者が同一であること
2. 農地の合計面積が2000平方メートル未満であること
3. 次のいずれにも該当しない農地であること
 - 賃借権、地上権等が設定された農地
 - 農地中間管理権が設定された農地
 - 農業経営基盤強化促進法の利用権が設定された農地
 - 多面的機能支払交付金事業及び中山間地域等直接支払交付金事業の対象となっており、所有権移転することでその事業に支障等が生じるおそれがある農地
 - 再生利用が困難な農地
 - 農地以外の利用がされている農地

農地付き空き家バンクに登録できる農地一覧
 (出典：渋川市HPを基に作成)

農地付き空き家バンク

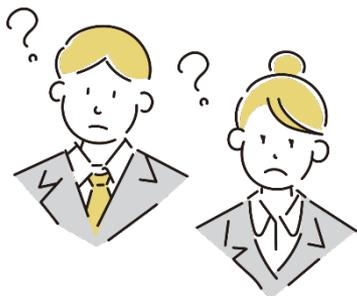
移住と空き家を一体の部署で対応することにより、空き家バンク制度（平成30年開始）を拡充する形で、農地と空き家を一体売買できる「農地付き空き家バンク」を創設・運用。農業に関心のある移住希望者を呼び込むとともに、遊休農地の解消を目指す。



(※) 市と「渋川市における空家等及び空地の利活用の促進に関する協定」を締結

取組主体	群馬県渋川市 市民協働推進課 (令和2年国勢調査人口 74,581)
予算措置	不要
取組開始年度	令和5年度
URL等	https://www.city.shibukawa.lg.jp/viewer/info.html?id=5576&idSubTop=0

Step 1 背景・課題

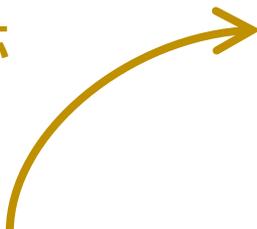


- 市執行部が他市による**先行事例**を把握したことを契機に、**庁内での協議・検討を開始。**

Step 2 取組・対応



- 農地付き空き家バンクに取り組む他の地方公共団体に問い合わせ、**条件や実績等の情報を収集。**
- 農業委員会（農業委員会事務局含む）と連携**し、制度設計に向けた留意事項等の洗い出しを行った。
- 空き家バンク制度において**既に連携している業界団体等に対して説明会を実施**し、周知を図った。



- 現時点で2件の成約実績があり、いずれも県外からの移住者によるものである。**
- 移住者が農業を始める状況を想定し、手ごろな面積の農地を有する物件の紹介・情報発信を心がけている。



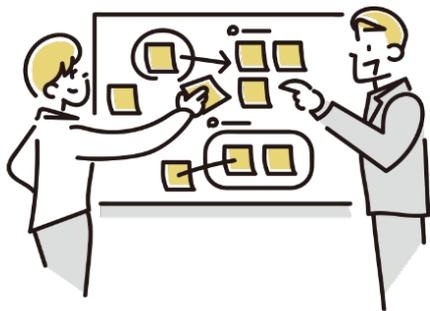
① 先行事例を見たことを機に取組に着手

市執行部が、他市における先行事例を新聞記事で把握したことを契機に、その導入可能性の検討について市民協働推進課に対して指示し、庁内での協議・検討が開始した。なお、従前より実施している空き家バンク制度においても、移住相談の中では「農業をしながら暮らしたい」という意見が、多く寄せられていた。

② 異なる立場を加味して調整を進める

令和4年、農地付き空き家バンクを本市で実施する場合の検討にあたり、農地の転用・売買・貸借に係る許認可を所管する農業委員会（農業委員会事務局含む）と連携し、制度設計に向けた留意事項等の洗い出しを行った。

制度検討に向けて、農業委員会事務局と協議・検討を進めた。農地に係る許可権限は農業委員会（最終的な意思決定機関）にあるため、農業委員会事務局と農業委員会との間で農地付き空き家を取り扱うための適切な制度設計に係る円滑な意見交換・意思決定が図られるような情報の提供や資料の作成に留意した。



③ 農地法改正を踏まえた先行事例の収集

留意事項等の洗い出しにあたっては、空き家バンクにおいて農地付き空き家の取扱いを行っている群馬県内の地方公共団体に対し、条件や実績等に係る問い合わせを行った。

上記の問い合わせを令和4年に行ったが、令和5年の農地の権利取得に係る下限面積要件（原則として都府県では50アール）の廃止に係る農地法改正により、問い合わせ後に農地付き空き家の取扱いを取りやめた地方公共団体が複数出てきた。制度設計に向けた説明資料等のとりまとめにあたっては、最新の情報を把握することに留意した。

④ 協定締結済み団体への事前説明

農地付き空き家バンクの開始に先立ち、既に渋川市の空き家バンクに協力している団体等に対して説明会を実施し、本取組の周知を図った。



民間のノウハウを参考に空き家対策を強化



- ・令和4年8月、空き家バンクに掲載している一部物件について、オンライン上で物件内部が詳細に閲覧できる仕組み（360度動画）を導入した。
- ・令和5年11月、移住希望者向けに空き家活用のパンフレットを作成、配布を開始した。

⑤ 取組の成果・効果

○ 移住希望者の志向に沿った戦略

農地付き空き家の成約実績は現時点で2件であり、購入者はいずれも県外からの移住者である。なお、空き家に限らず中古住宅の取得を志向するのは比較的年代が高い方という印象である。

従来から「古民家」「農地」といった資源は移住者にとって魅力的であり、農地付き空き家を取り扱うことで、移住希望者に対する訴求度が高まったと考えられる。

移住後に農業を始める場合、大半の方は軽トラックやトラクター等を所有していないことを踏まえ、手ごろな面積（60～100坪程度）の農地がある物件の紹介・情報発信を心がけている。

⑥ 今後の展望

農業しながら暮らすことを望む移住希望者に対応するため、農地付き空き家物件の掘り起こしが今後の課題である。移住希望者の中には、賃貸物件による一定期間の居住を経て定住を検討する者が少なくないと考えられるが、賃貸物件であっても都市部よりも広い住宅に住みたいというニーズも高い。こうしたニーズに対応するため、賃貸住宅の流通促進の一環として、DIY型賃貸借に関する情報発信に取り組んでいる。

今後の空き家対策における課題として、相続放棄された空き家物件への対応がますます難しくなることが予想される。



「ふるさと納税を通じた空き家等の所有者への意識啓発」

ふるさと納税謝礼品としての空き家管理

空き家等の所有者からの依頼を受け、連携先の（公社）越谷市シルバー人材センター（以下、シルバー人材センター）が1万円のふるさと納税の寄付金額に対する謝礼品として、空き家の見回りと、写真付きの報告書を作成・送付する「空き家等見回りサービス」を1年以内に2回実施。ふるさと納税のサイトを通じて、市内外の住民が越谷市の空き家問題自体を認知することにも寄与している。

ふるさとチョイス - ふるさと納税サイト > 地域をさがす - 都道府県を選択 > 埼玉県の自治体 > 越谷市のふるさと納税 > お礼の品詳細

ふるさとチョイス - ふるさと納税サイト > 地域をさがす - 都道府県を選択 > 埼玉県 越谷市

チョイス確定

越谷市内に空き家をお持ちの方を対象に、見回りサービスを行います！
【10-21】空き家等見回りサービス

空き家等見回りサービス

1 見回り(作業員が目でチェック)
外観から建物や敷地内に異常がないか確認
・建物及び外観等の確認(屋根等の状態確認)
・庭の雑草・雑草等の確認(高さ状態、雑草の有無の確認)
・敷地内のゴミや物品の確認(写真付付・処分は別途相談)
・ライフライン(電気・ガス・水道)の状況確認
・郵便受けの確認(虫退避・転送は別途相談)

2 報告書を作成・送付
写真付の報告書を作成し、お送りいたします。

寄付金額 **10,000 円**
以上の寄付でもらえる

数量: 1 : 在庫: あり

※ 年末にかけて寄付が集中することが予想されます。お礼の品の品切れにご注意ください。

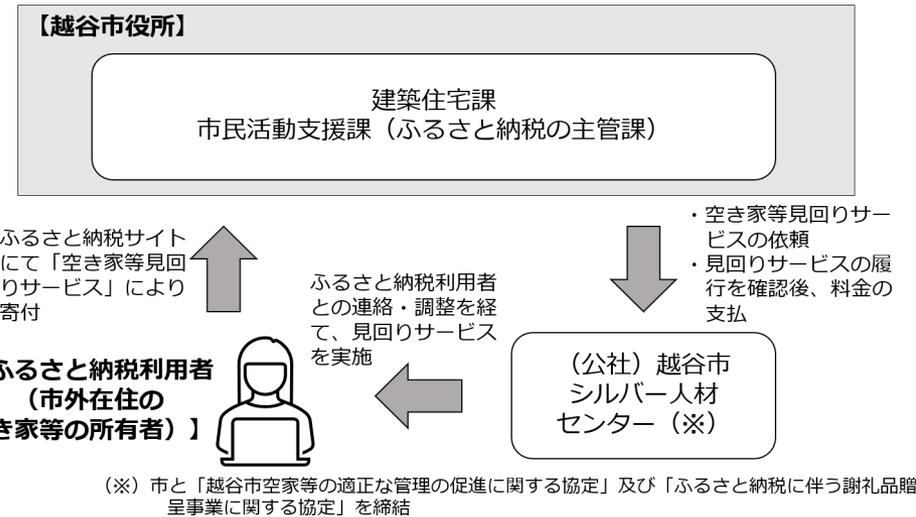
ファスト寄付で申し込む 寄付へ進む

ファスト寄付とは？

選べる使い道
年末年始の配送
ワンストップ特例申請書の郵送

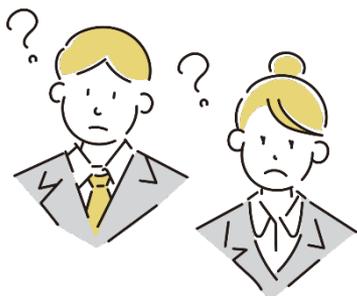
決済方法: クレジットカード コンビニ決済 郵便振替 銀行振込 全て表示

空き家等見回りサービスを寄付できるウェブサイト
(出典:「ふるさとチョイス」のHP)



取組主体	埼玉県越谷市 建築住宅課 (令和2年国勢調査人口 341,621)
予算措置	不要
取組開始年度	令和2年度
URL等	https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi-shisei/kurashi/sumai/akiya/koshigaya_contents_2020.html

Step 1 背景・課題



- 空き家等の**所有者による能動的な空き家適正管理に課題**。
- 市外在住の空き家等の所有者に対する**適正管理のさらなる促進**。

Step 2 取組・対応



- ふるさと納税と空き家等対策を絡めた**他の地方公共団体の取組を、担当者へのヒアリング等により調査**。調査時には、取組内容に併せて、ふるさと納税の寄附金額、申込件数等についても情報収集。
- 建築住宅課・市民活動支援課（ふるさと納税の主管課）・シルバー人材センターの三者間での調整。
- 市民活動支援課と取組内容等の打ち合わせを行った上で、シルバー人材センターとは協議を重ね、**空き家対策の必要性を理解していただいた上で協定を締結**。

- 令和5年9月30日時点で累計2件、4口の申込みがあり、**空き家の適正管理につながっている**。
- ふるさと納税のポータルサイトに空き家の見回りサービスの取組を掲載することによって、**閲覧者に関心を持たせるきっかけ**となっている。



- 見回り（作業員が目視でチェック）
外側から建物や敷地内に異常がないか確認
・建物及び外構等の確認（破損等の状態確認）
・庭の雑草・植栽等の確認（繁茂状態、越境の有無の確認）
・敷地内のゴミや物品の確認（※片付け・処分は別途相談）
・ライフライン（電気・ガスメーター）の状況確認
・郵便受けの確認（※廃棄・転送は別途相談）
- 報告書を作成・送付
写真付の報告書を作成し、お送りいたします。



① 空き家所有者による自発的な管理に課題

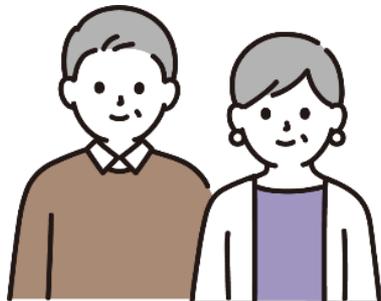
令和元年度、シルバー人材センターと「越谷市空家等の適正な管理の促進に関する協定」を締結。

上記協定に基づき、担当課で空き家等の所有者からの相談を受け、内容に応じてシルバー人材センターにつなげているなか、さらなる適正管理を促すため、所有者が空き家等の状態に関心を持ち、自発的な管理に向け動き出すことができる仕組みを検討した。

② 他の地方公共団体を参考に新規施策を構想 ★A

ふるさと納税と空き家等対策を絡めた他の地方公共団体による先進事例をホームページ等から情報収集し、それらを参考に事業構想を固めた。

先進事例の調査時は、取組内容にあわせて、ふるさと納税の寄附金額、申込件数等についても情報収集を行った。



③ 構想の具体化に向けたアクション ★B

○ 新規施策の具体的なイメージを得る

施策を具体化するにあたり、先進事例の地方公共団体の担当者へのヒアリングを実施した。当時は、ふるさと納税による空き家等対策の事例が少なかったため、主に取組みの実態や仕組み等について確認を行った。

他の地方公共団体による先進事例の情報収集を行ったことにより、具体的な取組み内容等の検討や、庁内外での調整において役立った。

○ 事業内容について庁内調整を重ねる

ふるさと納税の主管課である市民活動支援課と協定の内容等の打ち合わせを実施するとともに、連携が想定される事業者との調整に向けて協議を行った。

④ 地域事業者と対話を重ねた上での協定締結 ★C

ふるさと納税に係る協定に向けて、建築住宅課・市民活動支援課・シルバー人材センターの三者間で調整。

シルバー人材センターとは協議を重ね、空き家等対策の必要性を理解していただいた上で協定を締結。他の地方公共団体が実施している同様の取組において、寄附額1万円に対し、1回の見回りサービスを提供している場合が多いなか、越谷市では寄附額1万円に対し1年以内に2回の見回りサービスを提供する内容にて協定を締結することになった。

⑤取組の成果・効果

○ふるさと納税を活用し空き家問題の周知を促進



ふるさと納税を利用した空き家等見回りサービスは、令和5年9月30日時点で累計2件、4口の申込みがあり、空き家の適正管理につながっている。

ふるさと納税のサイトを通じて、空き家問題自体について市内外の住民から認知してもらうことが出来ていると感じる。

○地域事業者との協定による相談対応の円滑化

空き家の敷地内の草木の繁茂等について相談を受けた際に、シルバー人材センターを紹介することで相談の解決につながっている。

シルバー人材センターとの協定締結により、空き家等相談を頂いた際には、事業者の選定・紹介に時間を要することなく、円滑にシルバー人材センターへつなげられるようになっている。

空き家等見回りサービスの報告を受けた所有者が、植栽の伐採等の自発的な適正管理を行うことにもつながっている。

⑥今後の展望

○シルバー人材センターにおける相談対応件数の集計に向けて

シルバー人材センターによる見回りサービスは、市役所を経由する以外に、市民が直接センターに申し込むこともできる。その件数の多さから、センターでは対応件数の内訳まで把握できていないことから、今後見直しを図りたいと考えている。

また、樹木の剪定作業等については申し込みが多く、順番待ちになることもあるため、所有者からの相談に円滑に対応するための体制等について検討していく。

○市外在住者への効果的な意識啓発

越谷市ホームページでは、ふるさと納税に係る本取組の概要を継続的に掲載しているが、より効果的な周知（特に市外在住の空き家等の所有者への周知）の必要性を感じている。

空き家の適正管理等に係る啓発文やチラシを固定資産税の納税通知書に同封する等して、空き家の所有者だけではなく全ての建物所有者の意識の啓発を行っているところであるが、さらなる周知・啓発を進めていくために、市外在住の建物所有者宛ての案内チラシの送付を検討している（令和2年度のふるさと納税に係る協定締結後、一度実施済み）。

業務量増加を踏まえた庁内体制の強化



- ・空き家関連業務量の増加（日々の指導、現場調査の負荷が大き）を受け、令和4年度には空き家担当者が兼任2人（建築審査との兼務）から専任3人へと移行。
- ・空き家の所有者調査には場合によっては数か月の期間を要し、調査が完了したとしても、空き家担当者が3名であっても人手を要する訪問指導に力を入れることは難しい。
- ・そのようななか、空き家の発生予防に焦点を当て、令和4年度より住まいの終活に特化した「住まいの終活ノート」の取組に着手。終活ノートは、委託をせず、建築住宅課が自前で作成・印刷を実施した。建築部局窓口、福祉部局窓口、公共施設等に終活ノートを配架。また、高齢者向けの講座や、終活に関するセミナーの開催時には、その紹介および説明を実施している。



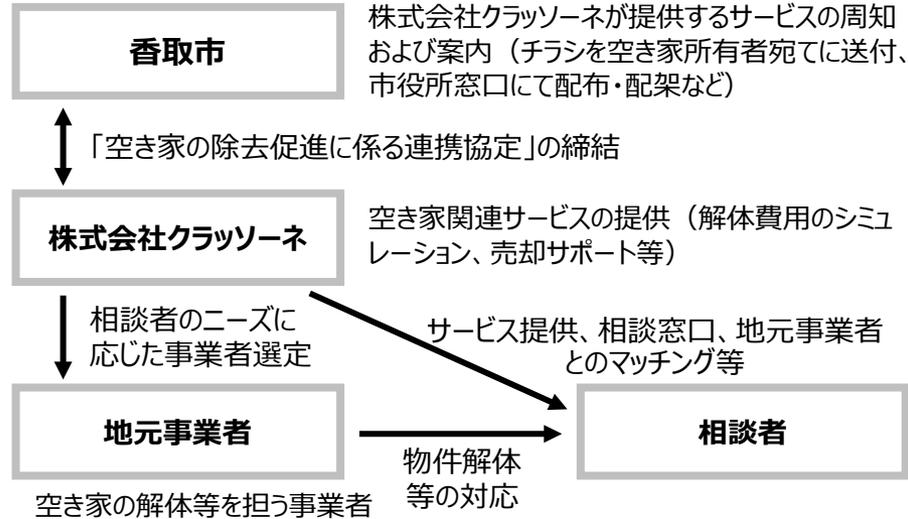
「空き家解体に係る相談に対応した窓口の提供」



香取市版 すまいの終活ナビウェブサイト（出典：クラッソーネHP）

香取市版 すまいの終活ナビ

空き家の解体・処分に係る問い合わせに対応できる仕組みの構築を目的に、株式会社クラッソーネと協定を締結。当該企業が提供するサービスの香取市版を提供している。すまいの終活ナビでは、解体費用のシミュレーターのほか、解体後の土地の売却価格の査定ができる。

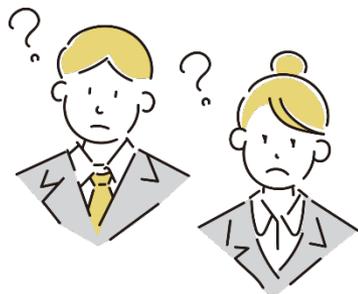


取組主体	千葉県香取市 都市整備課 (令和2年国勢調査人口 72,356)
予算措置	不要
取組開始年度	令和5年度
URL等	https://www.crassone.jp/simulator/navi/chiba/katorishi

取組プロセスの全体像

Step 3 成果・効果

Step 1 背景・課題

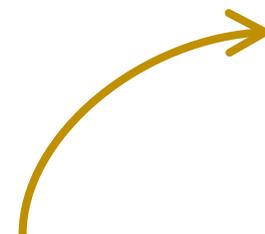


- 傷みの大きい空き家は空き家バンクでの取り扱うことができず、解決策の提案が困難
- 代執行の費用回収が困難な状況、および費用回収業務による職員の負担増
- 特定空家等に対する指導中心の空き家対策から、空き家の状態が悪化する前に所有者へ利活用を促す姿勢へのシフト
- 業務DX化による職員の負担軽減の検討

Step 2 取組・対応



- 解体に係る概算費用や土地売却査定価格相場をシミュレーションできる「香取市版すまいの終活ナビ」の紹介
- 香取市の空き家対策や空き家処分の進め方を示した印刷物（フライヤー）の配布による情報発信
- 「お困り空き家の連絡フォーム」を設置し、電話対応や所有者調査にかかる負担を軽減



- 相談内容に応じて的確で実効性のあるサービスを紹介できるようになり、より前向きな姿勢で業務に取り組むことができるように
- 「お困り空き家の連絡フォーム」の設置によって、匿名かつ開庁時間以外でも空き家の通報を受け付けが可能に

① 空き家バンクから外れる空き家対策が課題

空き家バンクに登録できる物件は比較的状态の良いものに限られており、傷みの大きな空き家への対応が課題となっていた。

空き家所有者から空き家の解体や事業者の紹介等に係る問い合わせ、相談が多く寄せられていたが、行政が特定の事業者を紹介することも難しく、対応が難しい状況にあった。

③ 組織再編を機に予防・利活用を重視 ★

平成27年度から令和2年度まで、空き家バンク事業は移住定住部門で運営していたが、令和3年度に空き家対策部門がある都市整備課に移り、空き家バンク事業と空き家対策が一体的に行われるようになった。これにより、特定空家等の指導や代執行を重視する体制から、空き家の発生予防や利活用を重視する体制へシフトさせることとなった。

⑤ 関係団体との丁寧な合意形成 ★

当時、千葉県内で株式会社クラッソーネのサービスを利用する地方公共団体が無く、本事業の実績や成果、地元事業者への影響が未知数だった。

すでに協定を締結していた庁外団体や各事業者に対しては事前に事業の概要を説明し、同意を得たうえで協定を締結した。

本サービスは空き家解体に係るサービスを提供するもので、既に協定を締結している外部団体（宅建協会、建設業協会等）の事業を妨げるものではないことが理解されたことで、事業を進めることができた。



② 代執行を経て見えてきた課題

市内空き家の実態調査を行い、特定空家等への措置を推し進めてきた。その一環として代執行を行ったが、代執行費用の回収は内容が煩雑なものや長い期間を要するものが多く、代執行に至る前の対策に力を入れる必要性を感じていた。

④ 課題に対応した民間サービスの導入 ★

空き家に関する勉強会にて株式会社クラッソーネの取組を知り、兼ねてより関心のあった業務のDX化や空き家解体に関するサービスの充実を期待し、当団体のサービスの利用を検討することとなった。また、市民向けサービスのひとつである売却サポート（すまいの終活ナビ）は、空き家解体後の敷地の売却までサポートしているため、より広範に渡る市民のニーズに応えられると考えた。

サービス利用に向けた予算措置が不要であることも、民間サービス導入を庁内で検討する上での好材料となった。



協定締結の様子（出典：香取市HP）

⑥提供しているサービス内容

- ①すまいの終活ナビ・解体費用シミュレーター：解体費用や解体後の土地価格の規模感を算出できる。危険空き家の所有者に限らず、多くの空き家所有者に対して、気軽に空き家解体について考えるきっかけを提供し、早期啓発を促す。
- ②解体サービス：空き家所有者による解体の相談・申込みに対し、適切な解体事業者を紹介。解体事業者はアルゴリズムに基づいて評価されており、そのアルゴリズムは3つの指標（事業者と物件の距離、事業者の成約率、事業者の工事品質）を用いて構築されている。
- ③印刷物（フライヤー）の配布：各種サービス内容が記載されたフライヤーを市の窓口で配布しているほか、空き家所有者に送付する文書に同封し、サービスの周知を図っている。
- ④お困り空き家の連絡フォーム：空き家の周辺住民等が当連絡フォームを通じて匿名で通報できる。

事業者から見た行政との連携について

【株式会社クラツソーネ】

- 課題意識が高く、積極的な姿勢を持つ地方公共団体との連携を重視
 - ・人口規模に関わらず、空き家対策を進めるなかで困難を感じている、課題意識が高い地方公共団体との連携を重視したいと考えている。
 - ・当団体と連携して成約件数を増やしている地方公共団体ほど、各種サービスの広報活動に力を入れている印象がある。そのような地方公共団体は、チラシの配布や配架にとどまらず、窓口に来る相談者に対して丁寧にサービス内容を伝えたり、役所内に設置されているモニターにサービス内容を投影したりするなど、自助努力によりプロモーションを惜しまない。
- 具体的な連携内容
 - ・当団体は毎月、提携先の地方公共団体に対して、サービスの利用状況等を報告している。また、地方公共団体との連携をさらに強めるために、他の地方公共団体における状況（工事に至ったケース、先駆的な取組等）や、他の地方公共団体から当社へ寄せられる相談（空き家対策特別措置法改正に関する問い合わせ等）を、随時提携先の地方公共団体と共有している。
 - ・成約率を上げていくために、アクセス数やヒット数の多い地方公共団体ホームページをテンプレート化して、他地方公共団体にそのひな形を提供する等、コンサルティングを実施している。

事業者から見た空き家対策の課題

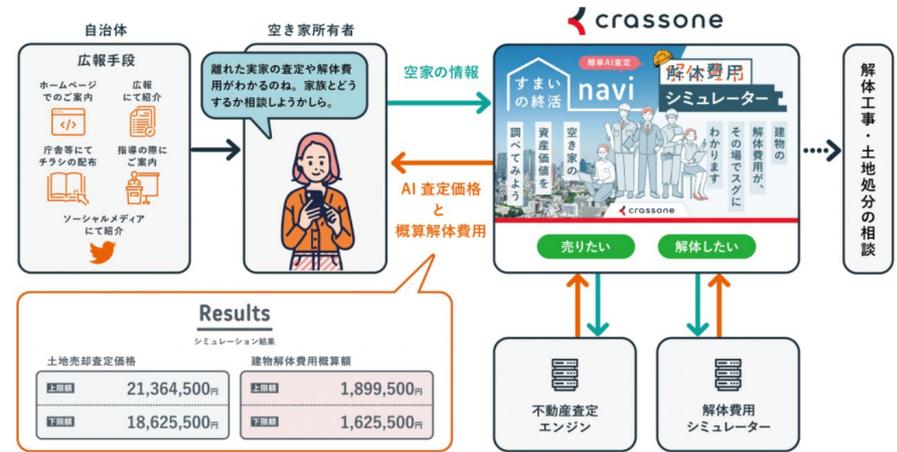
【株式会社クラッソーネ】

○空き家解体における課題

- ①集合住宅を選ぶ人口が増えていることもあり、空き家解体に係る知識が市民の間で広がりづらく、所有者と解体事業者の間に情報の非対称性が生まれやすい。
- ②空き家所有者が不動産事業者（元請）や地方公共団体を經由して解体事業者と繋がりを持つケースが多く、下請けが重なることで解体費用が増しやすい。
- ③地方公共団体にとっては、空き家の相談毎に解体事業者のリストから特定の事業者を選定することが公平性の観点から難しい、または時間を要する。
- ④地方公共団体では職員の異動が定期的に行われるため、職員が専門的知識を得づらいことや、地方公共団体が特定の事業者を市民に推薦することが難しい実情がある。

○空き家解体に対するニーズの高さ

- ・一般的な土木事業者やハウスメーカーに空き家解体の相談をつなげる場合、単価の小さい空き家解体作業を一戸ずつ行うことは採算が合わないとして、断られるケースが多い。
- ・築年数が30～40年である空き家は、居住可能な状態にするためのリフォームに700万円ほど要し、市場に出すレベルにするには1,000万円ほど必要なケースもある。一方、そのような空き家は古民家とも言えない一般的な家屋がほとんどであり、利活用の需要がそれほど高くなく、費用対効果の面から、利活用より除却の方がニーズが高い傾向がある。



クラッソーネが提供する事業スキーム図（出典：株式会社クラッソーネHP）

⑦ 成果・効果



○市民サービスの向上と業務負担軽減へ

これまで、相談者に対しては、市内の事業者リストを渡すことしかできなかったが、本サービスの導入により、具体的なつながり先を案内できるようになった。また、窓口で実際にシミュレーターを使って空き家解体費用の概算等を見せられる等、相談者が空き家解体に係る具体的な情報を得やすくなった。さらに、空き家の通報をオンライン上で受け付けることができるようになったことで、匿名かつ開庁時間以外でも通報を受け付けることができるようになった。

このように、新たなサービスの導入を通じて、市民サービスの向上と、担当職員の業務負担の軽減にもつながっている。

⑧ 今後の展望

○取組周知の継続と支援制度の充実

引き続き、取り組みの周知を行っていく。

空き家所有者が空き家を放置してしまう理由として代表的なものが金銭的課題であるため、特定空家等の除却に係る補助金制度の整備を検討している。

「民間と連携した空き家所有者の心理的ハードルを下げるインターネット相談窓口の運用」

せたがや空き家活用ナビ

TEL 0120-830-834
10:00-17:00 (土日祝を除く)

事業者の方は
こちら

**管理、相続、片付け、賃貸、
庭木の手入れ、売却など**

使っていない
家の管理が大変

実家が遠く
片付けに行けない

仏壇や神棚とか
どう処分すれば

売、貸す
以外の方法って？

どんな悩みも相談可です

せたがや空き家活用ナビ

民間と連携し、空き家の処分等の相談ができるワンストップのインターネット相談窓口を開設・運用。相談内容を踏まえて専門のアドバイザーが適切な地元事業者とのマッチングを支援することで、相談者の相談に対するハードルや心理的負担を軽減している。

世田谷区

「せたがや空き家活用ナビ」の開設、運営管理。
相談の内容によっては、担当職員が対応。

↓ 相談窓口を公募

空き家活用株式会社

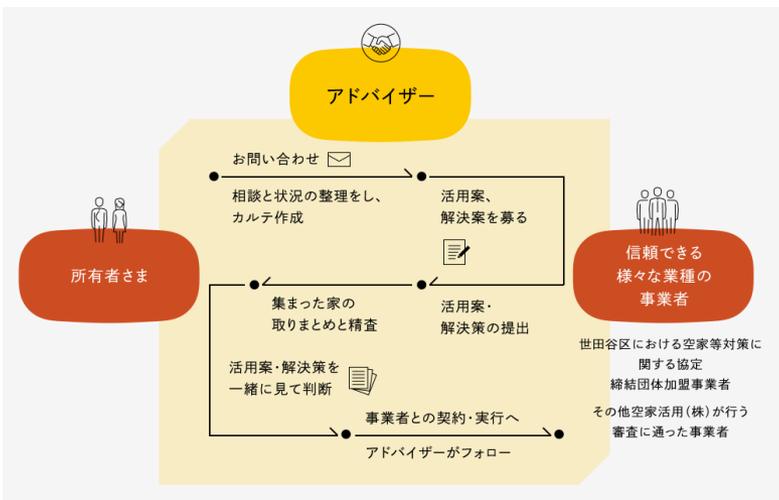
「せたがや空き家活用ナビ」のシステム開発及びサービスの提供、相談窓口の対応、空き家所有者と事業者とのマッチング支援等。

↓ 事業者をマッチング

区内の事業者

空き家所有者とのマッチングにより選ばれた事業者は、所有者のニーズ等に応じて対応。

取組主体	東京都世田谷区 建築安全課 (令和2年国勢調査人口 943,664)
予算措置	不要
取組開始年度	令和3年度
URL等	https://setagaya.akikatsu-match.com/

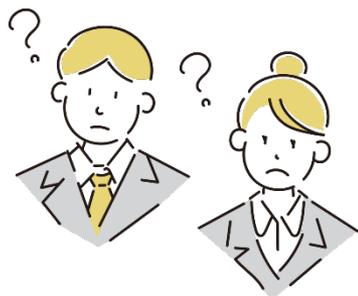


取組プロセスの全体像

Step 3 成果・効果

Step 2 取組・対応

Step 1 背景・課題



- 空き家に係る相談対応に取り組む中で、**空き家に困っている区民が非常に多い**ことが分かった（家財処分が困難等）。
- 空き家所有者との対話を重ねる中で、**何が問題かも分からない**といった状況の方が多
いことも判明。
- **事業者の情報を提供するだけでは問題の解決につながらない**現状の改善が必要。

- 空き家の活用等を行う民間の会社と協定を締結し、**空き家所有者やその関係者が無料で相談できる窓口**「せたがや空き家活用ナビ」を設置。
- 空き家の売却や賃貸の他、相続関係の整理、解体等の相談を**専門アドバイザーが中立の立場で道筋を提案**。また、必要に応じ、**適切な事業者とのマッチング**を支援。
- マッチングの際には、複数の事業者との比較検討が可能であり、**事業者とのやりとりは、専門アドバイザーが代行**。

- 現時点で、**相談件数は120件**であり、成約率は6割程度となっている。うち、家財・遺品の整理、樹木の剪定等の相談が約5割を占める。
- 空き家所有者の**相談に対するハードルを下げられている**と感じている。
- 以前よりも相談者の課題解決へつなげられているという感覚があり、**モチベーション向上**にもつながっている。

① 現場からの提案

空き家に係る相談対応に取り組む中で、空き家に困っている区民が非常に多く、所有者との対話を重ねる中で、何が問題かも分からないといった状況の方が多く判明した。

そのような相談から、事業者情報を提供するだけでは問題の解決につながらない現状に対して非常に高い課題意識を持ち、現場からの事業提案に至った。

③ 民間事業者からの提案を募集

相談対応に係る事業の継続性を重視する観点から、区の予算を計上するのではなく、事業者を公募する際に、民間事業者の責任で収益を確保しながら事業運営することを条件とした。その結果、空き家活用株式会社にお願ひすることが決まった。

空き家活用株式会社は、空き家所有者と事業者をマッチングし成約に至った際に、事業者からマッチングフィーをいただく形でビジネスモデルを構築している（世田谷区で予算計上する必要がない、利用者は無料で相談可能）。

④ 庁外の連携団体との調整

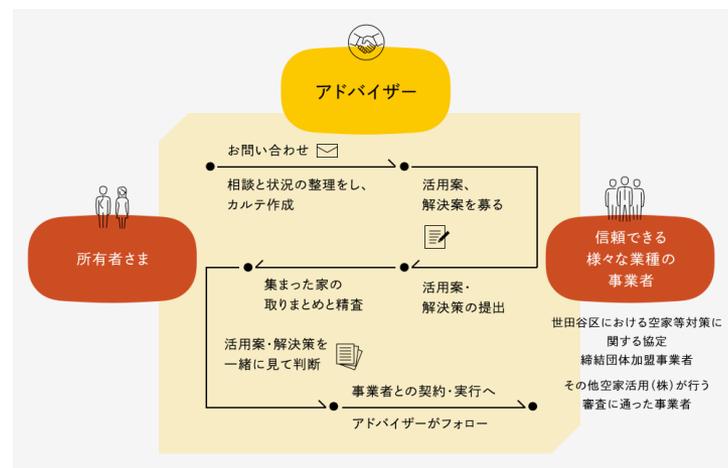
東京都宅地建物取引業協会第十ブロック、全日本不動産協会東京本部世田谷支部等、世田谷区と空き家等に関して協定を締結している団体に対し、何度も足を運んで相談し、事業の必要性、協定締結団体にとって不利益となることはなく、逆にwin-winの関係が構築できること等について丁寧に説明を積み重ね、筋を通すことに留意した。

結果、協定締結済みの各団体から理解を得ることができ、当該事業においても協力関係をつくることができた。

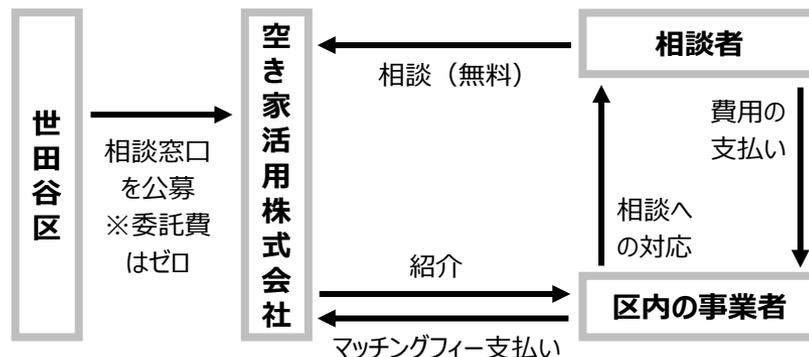
② 庁内調整の難航

庁内関係者に事業の必要性を理解してもらうための調整に非常に労力を要した。「なぜ窓口が必要か？」「相談者は来るのか？」といった否定的な反応を受けることが多くあったが、対面でのレクチャーの他、メール等を活用してこまめに関係者への情報発信や相談を心掛けた。

担当者の熱意を伝えることで、提案・考え方に共感してくれる上長も現れ、説明・対話を重ねる中で応援してくれる方も増えた。



取組スキーム図（出典：せたがや空き家活用ナビHP）



お金の流れ（ヒアリング結果をもとに作成）

⑤ 民間と連携する時に大事にしていること ★ E

○ 対等な関係性づくり

行政と民間では事業推進におけるスピード感、制約条件等が全く異なる。民間のスピード感の速さには驚くが、両者が本事業に主体的に関わりながら、多忙な中でも勘所を互いに押さえておくことが重要と感じている。

また、行政と民間の対等性は何よりも大事にしてきた。民間にお任せということではなく、定期的に打合せを行いながら、ざっくばらんに意見を言い合うことができる関係性づくりに留意している。

ある打合せの中で、民間から「温度感（熱量）をお互いに合わせたい」という提案も受けたことがあり、お互いの目線やスタンスをすり合わせできたのは大きかった。

やり方や手法だけでなく、事業に対する思いも含めて共有できるよう、公式の打ち合わせ以外にも、雑談をする、日常的なメールや電話で情報共有、意見交換する等、コミュニケーションを大事にしている。



【空き家活用株式会社】

- ・行政との関係性として、実効性や成果の観点からも、委託契約後は民間事業者へ全ておまかせという形ではなく、パートナー的な関係性で事業を進められることが望ましい。
- ・一般的に、官民連携で事業を進める場合、相互の責任の範囲や役割分担を明確にすることで成果につなげやすくなる（責任の所在が不明確になり、成果につながらないことを避ける）ことから、予算計上してもらうことを重視している。
- ・空き家対策は、分野横断的な政策課題であり、課題の優先順位をつけながら長い目で取り組むべき領域だと認識しており、連携する際には、中長期的（3～5年）な視点に立った事業推進に合意いただけるかを重視している（プロポーザルによる事業者選定が単年度事業であっても、中長期的なステップが想定されていれば問題ない）。
- ・一般的に、官民の間で業務のスピード感に差が生じると言われているが、行政は民間側の「早すぎる」判断や展開に対して、その内容を精査・修正することができるため、連携によって事業全体の妥当性や実効性を高められると感じている。また、行政は公共サービスを展開する上で欠かせない行政手続きを担っており、住民からの信頼性も高いことから、両者のスピード感の違いによってやりにくさ、窮屈さを感じることはない。
- ・官民連携により、行政単独で行う以上の処理能力の発揮に寄与することができ、結果として相談対応件数の増加にもつながっている。また、地域の土業や事業者等の立場に立つと、空き家関連の相談対応が増加するため、インセンティブにつながっている。

⑥効果的な情報発信の工夫

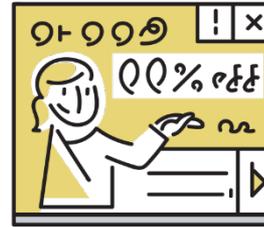


○ターゲットに対応した情報発信

空き家所有者の半数以上は区外在住のため、SNSでの発信が効果的であると考え、空き家活用株式会社によるSNS配信に関して、HPへのリーチ数や検索動向等を分析し、発信方法をブラッシュアップした。

○親しみやすいPR用の読み物の発行

また、単なるチラシではなく、読み物となるPRツールも不定期で発行しており、空き家所有者からも好評となっている。顔が見えるような工夫を施すことで、親しみやすさ、手に取りやすさに留意した。(下図参照)



家のほなし方
せたがや版

「家」の魅力を最大限に引き出すためのノウハウを、最新の事例と最新の知見を交えてお届けします。

Vol.1
2023 MARCH
2023年3月

【Topics & Report】
あつという間の春に、一歩前へ。ずっと気になる問題に、明るく見よう

【特集】
「実家を売りたい」
「家を売りたい」
「家を売りたい」

【お申し込みに関して】
お申し込みは、お申し込みフォームからお願いいたします。

お問い合わせ: 0120-830-634 受付時間: 10:00~17:00 (土日祝も可)

Action | 誌上相談
専門アドバイザーの頭の中を大公開!
空き家と実家の対応MAP

【今日のテーマ】 Feature | 空き家の税金が上がる!? 最近ニュースで見られる法改正とは

【お申し込みに関して】
お申し込みは、お申し込みフォームからお願いいたします。

お問い合わせ: 0120-830-634 受付時間: 10:00~17:00 (土日祝も可)

PRツール「家のほなし方」(出典:世田谷区より提供)

⑦今後の展望

○対面の相談窓口設置も予定

Web上の相談窓口は、電話とは異なり、いつでも相談できるという利便性が高い一方、所有者の微妙な事情や心情に寄り添う必要があるため、対面の相談機会を設けることも必要と感じており、試験的に相談窓口（予約制）を設置することを予定している。

○空き家の発生抑制を主眼に

現在、空家対策計画の改訂を進めているが、空き家の発生をいかに予防できるかという点を改訂の主眼としている。空き家にしておくことを問題視していない人に、いかに意識を変えてもらえるかが大事である。

実験的にNPO法人（高齢者福祉に関わる活動を展開）と連携し、自宅等の不動産をどうするか意思を確認してもらい取組を実施し、少しでも空き家発生を抑制できればと考えている。

担当職員として大事にしていること

○空き家問題を自分ごと化する

・空き家問題は、前例のない仕事（社会課題）であり、誰も正解を知らない中で、負担も大きい業務となる。創造性をもって取り組むことが重要であり、そうした意識、意欲を持って業務にあたる人材が重要。

○現場の感覚を大切に

・空き家問題を「リアル」に捉えることを心掛けている。定量的なデータだけではなく、空き家所有者の生の声等の定性的な情報も大切にし、空き家所有者の思いに寄り添うことを大事にしている。空き家の現状を目の当たりにすることで、現場から学ぶことも大きい。

「空き家相談をしたことがない要因（障壁）に着目したワンストップ対応、不動産無料診断制度の導入」

ワンストップ窓口受付票

物件住所地	小田原市			
家屋所有者 <small>※登記簿上の所有者</small>	住所			
	氏名		TEL	
窓口に来た方	住所			
	氏名		TEL	
今後の意向	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 除却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> リフォーム <input type="checkbox"/> その他()			
お困り事	<input type="checkbox"/> 相続が完了しない <input type="checkbox"/> 権利関係 <input type="checkbox"/> 再建築できるか(接道要件等) <input type="checkbox"/> 室内の片付け			
	<input type="checkbox"/> 樹木伐採 <input type="checkbox"/> 空家管理 <input type="checkbox"/> 解体費用 <input type="checkbox"/> どうしてよいかわからない <input type="checkbox"/> その他()			
特記事項 (※)				

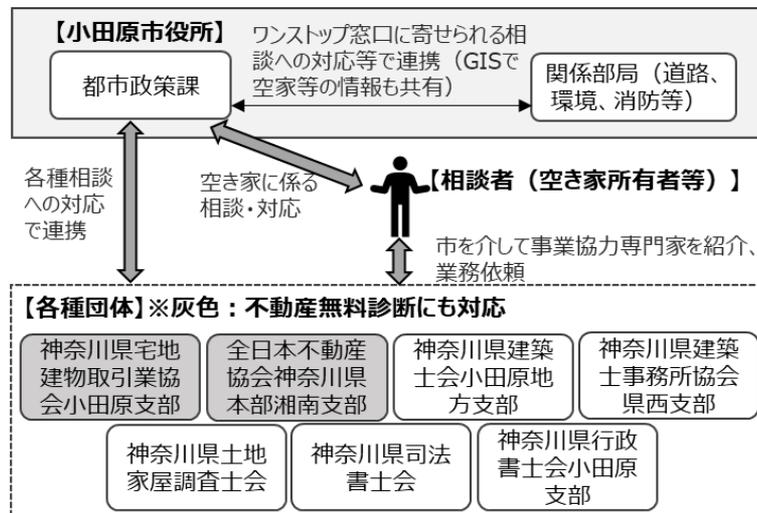
※その他説明事項等がある場合は、特記事項へ記載してください。

ワンストップ窓口で相談する際の受付票

(出典：小田原市HP)

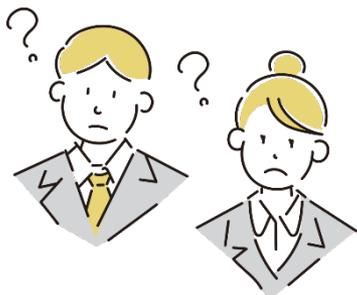
空き家相談のワンストップ対応/空き家の市場価値を提示する不動産無料診断制度の紹介

空き家所有者対象のアンケート調査を実施した結果、空き家相談をしたことがない者のうち「（空き家に）価値がないと思っている」、「窓口が分からない」ことが要因で相談していない層に着目。県内の各種民間団体との連携により、空き家相談窓口（ワンストップ窓口）の設置、市場価値を提示する不動産無料診断制度を導入。



取組主体	神奈川県小田原市 都市政策課 (令和2年国勢調査人口 188,856)
予算措置	360千円（ワンストップ対応） 990千円（不動産無料診断制度）
取組開始年度	令和5年度
URL等	https://www.city.odawara.kanagawa.jp/field/c-planning/housingp/akiya/p36513.html

Step 1 背景・課題



- 令和5年、左記2つの課題（「どこに相談すればよいかわからない」「価値がないと思っている」）に対応した取組を開始。いずれの取組も**市内の各種民間団体との連携**により展開中。

- ① 空き家相談窓口（**ワンストップ窓口**）＜「どこに相談すればよいかからない」という課題に対応＞
- ② 空き家所有者に対し、市場価値を提示する**不動産無料診断制度**の導入＜「価値がないと思っている」という課題に対応＞

Step 2 取組・対応



- 空き家に係る**相談件数が急増**。
＜令和4年＞ 9件
＜令和5年（4～10月）＞ 37件（うち、不動産無料診断13件）
- 制度・体制を整備したことにより、**円滑な庁内連携（特に道路部局）**も実現。空家等に関する情報をデータベース（地理情報システム＜GIS＞）に登録し、**庁内の関係部局（道路、環境、消防等）の担当者限定して共有**。



①エビデンスに基づく適切な施策の検討・実装 ★A

空家等対策計画（令和5年3月）改定にあたり、空き家所有者対象のアンケートを実施。空き家の相談をしたことがない層が3割、その中で「困っていない（約49%）」「（物件として）価値がないと思っている（約12%）」「どこに相談すればよいかわからない（約10%）」という結果（課題）を把握。

行政からの働きかけ次第では、空き家の適正管理や利活用等の促進が期待できる層（「価値がないと思っている」「窓口が分からない」）に着目し、課題に対応した取組を検討。

問.相談しない理由は何ですか。(〇は1つ) ※上の問で「していない」を選択した方のみ

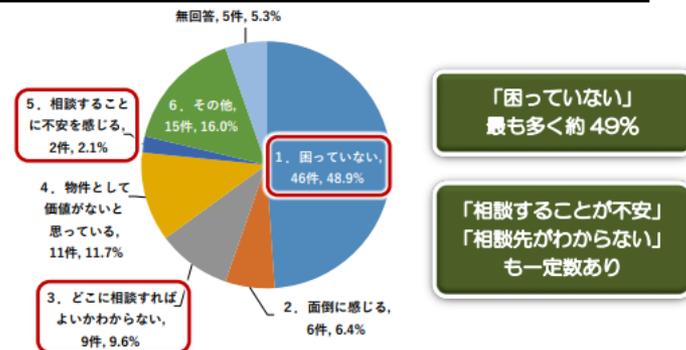


図 「相談しない理由」に関する問の回答数及び割合

「困っていない」
最も多く約 49%

「相談することが不安」
「相談先がわからない」
も一定数あり

空き家所有者等に対するアンケート結果（相談しない理由）

出典：小田原市空家等対策計画

②庁内・外での連携体制の構築 ★B

○丁寧な説明・対話を重ねることで庁内・外の連携体制を構築

庁内外の体制構築にあたり、係員だけではなく管理職クラスも現場に出て説明、交渉したことで、特に庁外関係団体へ与える安心感や説得力を高めることに留意。また、上記対応にあたった管理職が空き家の利活用に係るような経歴（都市開発、農政関連の部署を歴任）を有していたことも安心感や説得力につながったと考えられる。

○幅広い相談内容に対応できる庁外(官民)連携体制を構築

特に庁外（官民）との連携にあたっては、幅広い相談内容に対応できる体制を構築するため、従来から連携していた2団体（神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部/全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部）に加え、各種土業関係団体（神奈川県司法書士会小田原支部、神奈川県行政書士会小田原支部、神奈川県土地家屋調査士会県西支部、神奈川県建築士会小田原地方支部、神奈川県建築士事務所協会県西支部）にも声がけを行い、「小田原市における空家等対策に関する協定」を締結した。

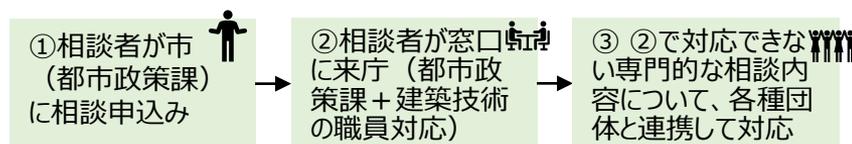
③アンケートで把握した課題に対応した方策を開始

○空き家相談窓口（ワンストップ窓口）の設置

「空き家をどうにかしないといけないが、どこから手をつけてよいかわからない」とお困りの空き家所有者等に、利活用、リフォーム、建替え、土地の境界、相続などの空き家に関する様々なお悩みにワンストップで対応。

窓口は都市政策課が担い、4名の職員（1名は課長〈全体の統括〉、2名は苦情・相談対応、1名は利活用検討・支援）が対応している。接道や再建築の可否等、技術的な知見が必要な相談に対しては、建築関連部署と連携し技術職員2名を空き家相談員としている。

市職員では対応しきれない専門的な相談内容については、協定を締結している各種団体（事業協力専門家）へ市職員が相談した上で空き家所有者等へ回答。



空き家相談の流れ（例）

③アンケートで把握した課題に対応した方策を開始

○不動産無料診断制度

空き家の利活用のきっかけ作りとなるよう、空き家の市場価格を調査する無料診断制度を導入（小田原市に所在する空家等の所有者を対象）。

空き家所有者が申請用紙に必要な事項をご記入の上、所有する不動産の評価額が分かる資料（公租公課証明書、納税通知書等）を添えて都市政策課へ提出。

市が協定を締結している不動産団体と連携し、その会員である不動産事業者に査定を依頼。所有者、不動産事業者、市の3者で現地の空き家の現地調査を行い、不動産事業者が報告書を作成。

○庁内連携の推進

庁内での情報共有にあたっては、空家等に関する情報をデータベース（GIS）に登録し、庁内の関係部局（道路、環境、消防等）の担当者限定して閲覧を可能としている。具体的な活用実績等については今後把握する予定。



④取組の成果・効果

○空き家に係る相談件数の増加



相談件数について、令和4年の9件から令和5年度（4～10月）は37件と急増しており、うち無料診断は13件実施している。

以前から空き家に係る苦情も多く寄せられており、苦情に対応するため所有者に対する通知を行っているが、令和5年度からは通知の中にワンストップ窓口、不動産無料診断制度に係る情報提供も行っている。

業務量自体は窓口設置による相談対応のため、増加しているが、庁内・外との連携体制の下、対応にあたっては、職員の心理的な負担は軽減している。

○庁内連携の推進



取組を推進する過程で、空き家対策に係る庁内連携が促進されている。例えば空き家敷地から道路へはみ出た樹木の管理等が積極的に行われている。

⑤今後の展望

○ワンストップ窓口における相談対応に係るスキルアップ

空き家の相談対応は、人生相談に近い内容も多く、コミュニケーション能力が問われる場面が多い。また、自課だけで対応できない相談内容について、どの部局、団体に対応を依頼することが適切なのか、対応する職員の判断力向上は今後の課題である。

○空き家等所有者の掘り起こしの促進

空き家の利活用に向けた物件所有者の掘り起こしについて、小田原市空家等対策支援システムに登録されている空家等の所有者に対しセミナー開催や補助メニューに係る通知をダイレクトメッセージで市から送付している。

「民間と連携した移住者増加に向けた地域づくり」



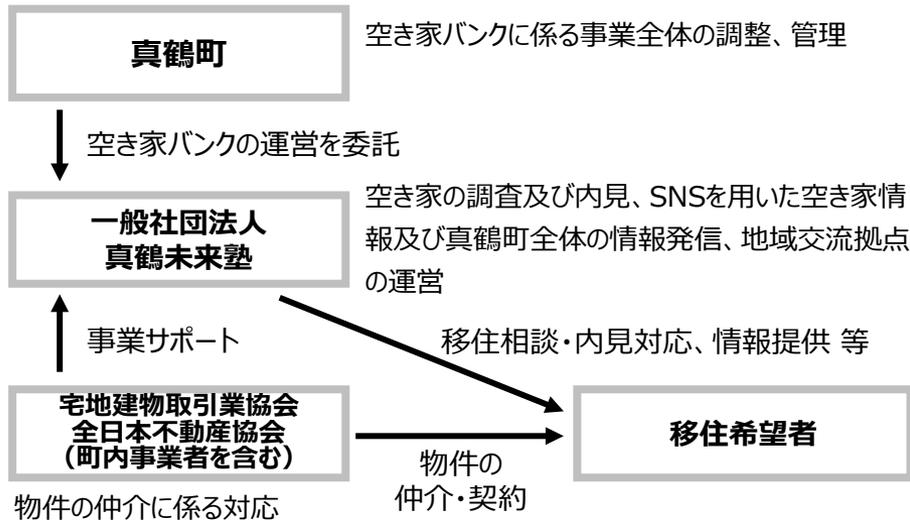
更新のお知らせ
2023.11.14
11月26日より「美の国境ワーク」がはじまります！



真鶴未来塾ウェブサイト、体験学習の様子、施設の管理・運営
(出典：まちこ（真鶴未来塾）HP)

真鶴町空き家バンク

空き家バンクの運営を、地域に根差して交流拠点等の管理運営を担っている団体へ委託。その団体が移住希望者の意向等に寄り添った空き家とのマッチングを実施するとともに、SNS活用や交流拠点の運営も合わせて取り組むことで、移住者間のコミュニティ形成にもつながっている。

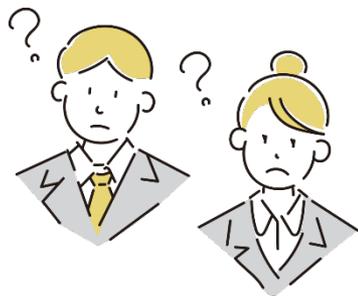


取組主体	神奈川県真鶴町 政策推進課 (令和2年国勢調査人口 6,722)
予算措置	3,300千円 (デジタル田園都市国家構想交付金)
取組開始年度	令和3年度
URL等	https://manazurumirai.jp/

取組プロセスの全体像

Step 3 成果・効果

Step 1 背景・課題



- 人口減少、高齢化が進む中で、特に町内の子ども数が減少しており、**移住者の増加促進が課題**。
- 特定空家候補が**町全体の空き家数の1/4を占める**状況（平成30年度調査）。

Step 2 取組・対応



- 真鶴未来塾による空き家バンクの運営（利用者（買い手・借り手）の相談対応、空き家物件の調査、**内見対応、SNSを活用した空き家情報等の発信等**）。
- 空き家所有者に対する空き家バンク情報のチラシ送付（**納税通知書送付時等に同封**）。
- 物件登録者の**相談対応**、書類作成サポート。
- 自治会や町民を対象とした**定期的な空き家勉強会**の開催。



- 空き家バンクの利用登録者数、成約件数の増加。
- 物件の掘り起こし、移住希望者に対する物件の内見対応等、**役場職員だけでは困難な対応が可能になった**。
- 移住希望者の**メインターゲット層（子育て世帯）**に寄り添った**SNSによる情報発信**が可能になった。

①子育て世代の減少

町内にある公立の学校は、幼稚園、小学校、中学校それぞれ1つのみであり、ほとんどの学年が1クラスしかない。また、移住者（特にファミリー層）を増やしていきたい一方で、町の働き口がそれほど多くない現状もあった。

③庁内・庁外との調整



本事業の全庁的な理解を得るため、その説明資料を課長会議の場に提出・説明し、合意を得た。また、予算確保に向けては財務課と調整した。

空き家バンクの物件取引に係る提携のため、宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会と調整を行うとともに、不動産事業者から本取組への理解を得るため、時間をかけて地元の各事業者と協議を重ね、調整を進めた。

④空き家バンクの運営を検討

全日本不動産協会へ空き家対策に関する相談をする中で、空き家バンクの取組を知り、検討に入った。空き家バンク事業に着手するにあたり、移住・定住の促進や雇用創出も合わせて実施することを検討し、住民主体で立ち上げられた団体「一般社団法人真鶴未来塾」に空き家バンク事業を委託することとした。

真鶴未来塾は、真鶴町のまちづくり条例である「美の基準」に基づき建てられた「コミュニティ真鶴（右写真参照）」を週4日で運営しており、1階ロビーをコミュニティスペースとして開放する等、普段から地域交流の機会を提供している。

真鶴町は、空き家バンク事業によって、子育て世代の雇用を創出するためにも、民間の団体への委託は有益であると考えた。

②特定空家の増加

平成30年度に実施した空き家調査の結果では、町内に568戸の空き家があり、うち148戸が特定空家候補（全体の約1/4）であることが判明した（現在は600戸を超えていると思われる）。

空き家調査の結果と、子育て世代が減少している状況を踏まえて、より実効性のある空き家管理・利活用と合わせて、住民目線での移住・定住政策を進めていくこととした。

⑤空き家物件の掘り起こし



町内に特定空家候補が多く、空き家バンクに掲載可能な物件情報の収集が難しい状況であった。そこで、空き家物件の調査を行い、所有者に向けて空き家バンク情報の案内を送付。また、納税通知書の送付時には、空き家バンクのチラシを同封した。

また、自治会や町民を対象に定期的に空き家勉強会（有識者による講義等）を開催し、啓発活動を進めていった。



コミュニティ真鶴の活動の様子（出典：machiko まちの交差点 Instagram）

⑥ 移住希望者に寄り添う対応



地域交流の場となっている「コミュニティ真鶴」を窓口に、町での暮らしや移住の際の実体験を伝える等、移住希望者に寄り添う対応を行っており、役場職員だけでは困難な部分が対応できている。

また、SNS（Facebook等）での投稿では、子育て世代目線や移住者目線による情報発信が多く、空き家バンクのことに限らず、町の暮らしについても幅広く発信されており、移住促進のターゲット層である町外の子育て世代に対して訴求力のある内容となっている。



空き家バンクにおける相談対応（出典：まちこ（真鶴未来塾）HP）

⑦ 空家等対策協議会のサポート

空き家バンクの事業立ち上げのプロセスにおいて、空家等対策協議会からの助言を受けるとともに、メンバーである弁護士、士業の方等からのアドバイスもいただきながら事業を進められたことで、庁内外に対して適切なアクションを取ることができた。

真鶴未来塾の特徴、強み

- ・真鶴未来塾は、子育て世代6名で構成された団体であり、6人のうち5人が移住者である。そのため、SNSで発信される町の情報は、子育て目線になっているとともに、町外から見た町の魅力を意識した情報発信となっている。
- ・実際に、サービス利用者の多くが真鶴町への移住者となっており、移住者が物件提供者と成約後も繋がりを継続させるケースがあるなど、本事業が移住者と地域を繋げるきっかけにもなることが期待されている。



「空き家・空き店舗を活用した、子どもをはじめとする多世代の居場所づくりの推進」



「駅前の居場所」(出典：(一社)ユガラボHP)



「ゆがわらっとつくる多世代の居場所」
7周年記念イベントの様子

(出典：(一社)ユガラボFacebookページ)

官と民の連携の下、民間助成金等を活用した居場所づくり

子どもをはじめとする多世代の居場所づくりに向けて、町内の空き家、空き店舗等を活用して拠点形成。取組は主に二段階に分かれる。

<第一段階>「ゆがわらっとつくる多世代の居場所」(平成26年度～)

<第二段階>「子ども第三の居場所<駅前の居場所>」(令和4年度～)

<第一段階>

慶應義塾大学
SFC研究所

国立研究開発法人科学技術振興機構(社会技術研究開発センター)の研究プロジェクトの一環として湯河原町をフィールドに多世代共創コミュニティづくりを展開



湯河原町

プロジェクトの共催(全般的な助言、支援)

<第二段階>

B&G
財団

助成金
交付

湯河原
町

拠点運営
等の委託

(一社)
ユガラボ

拠点「駅前の居場所」
の運営

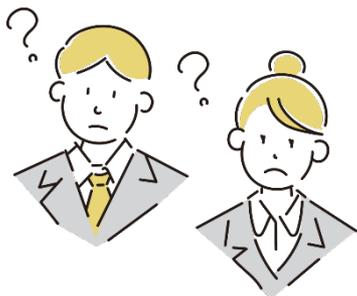
取組主体	<第一段階> 慶應義塾大学SFC研究所、湯河原町 <第二段階> 一般社団法人ユガラボ、湯河原町(令和2年国勢調査人口 23,426)
予算措置	<第一段階> 当初予算措置無し。現在は2,500千円の補助金を一般社団法人ユガラボへ交付。 <第二段階> 予算措置は拠点となる施設の借上げ料及び各事業への委託料。なお、財源については一部をB&G財団「子ども第三の居場所」プロジェクトを活用し、施設整備費及び拠点運営費として、3年間で総額78,800千円を上限とする助成を受けている。
取組開始年度	<第一段階> 平成26年度/ <第二段階> 令和4年度
URL等	https://yuga-lab.org/



Step 2 取組・対応



Step 1 背景・課題



<第一段階>

- 地域の多世代のメンバーで「みんなの居場所を自分たちでつくるワークショップ（構想検討⇒物件探し⇒リノベーション）」を定期開催（平成27～28年）。

- 平成28年11月、「ゆがわらっことつくる多世代の居場所（以下、「多世代の拠点」）開設。

<第二段階>

- （一社）ユガラボを中心に町内の不動産事業者と連携し、拠点づくりに適した物件の確保を検討。

- （一社）ユガラボからの打診を受け、湯河原町は、B&G財団が推進する「子ども第三の居場所」プロジェクトを申請。助成を受け、湯河原駅前通り明店街の空き店舗を改修。

<第一段階>

- 「未病に取り組む多世代共創コミュニティの形成と有効性検証」。あたたかい「斜めの関係」を育む。

<第二段階>

- 空き店舗を借り上げ、改修するための資金の確保。

<第一段階>

- 多世代の拠点開設以降、平成30年3月末までの開所日数は163日、来所者数は2,468名（スタッフを含める）。来所者の内訳は子ども（18歳（高校生）以下）が56.3%、大人が40.4%、高齢者（65歳以上）が3.32%（※）。なお、研究期間終了後、平成30年10月、同施設の運営組織として**研究プロジェクトメンバーが（一社）ユガラボ設立**。現在も活動継続中。町内**他地域での子どもの居場所づくりに向けた機運**が醸成。

<第二段階>

- 令和5年11月に「駅前の居場所」の運営を本格開始。**子どもの第三の居場所**だけではなく、**移住相談もできる地域の交流拠点としての機能**も有しており、それぞれの機能に係る事業について、町から（一社）ユガラボへ委託。子育てと移住に係る対応が一元的にできる機能を有することで、特に**子育て世代の移住者が訪れやすくなることを期待**。

（※）研究開発プロジェクト「未病に取り組む多世代共創コミュニティの形成と有効性検証」最終報告書参照。 59

<第一段階>

① 子どもたちが主役の拠点づくり

平成26年度、慶應義塾大学SFC研究所（以下、SFC研究所）と湯河原町の共催による「未病に取り組む多世代共創コミュニティの形成と有効性検証」プロジェクトがスタート。多世代が協働し、住民が生涯にわたって「未病対策」に取り組むまちづくりプラットフォームを神奈川県東部の東部地域（湯河原町）をフィールドとして開発し、未病に取り組む多世代コミュニティを全国展開することを中・長期的目標として設定。

平成27年10月から平成28年10月にかけて、地域の子も達を主体とし、行政やSFC研究所がサポートする地域一体型の取組を実施。子どもたちの思いや考え、1日の使い方等を子ども達主体で話し合い、子ども達が安心して過ごせる場のイメージを共有。

事例視察やまち歩きも重ねながら、子ども達がつくり上げたイメージをもとに建築家が図面を作成。子どもたちと物件を探し、30年以上放置されていた建売住宅を舞台に、子ども達も参加するリノベーションワークショップによって「居場所」づくりを推進。平成28年11月、「ゆがわらっこことつくる多世代の居場所（以下、「多世代の拠点」）」を開設。

② 取組の成果

多世代の拠点開設以降、平成30年3月末までの開所日数は163日、来所者数は2,468名（スタッフを含める）。来所者の内訳は子ども（18歳（高校生）以下）が56.3%、大人が40.4%、高齢者（65歳以上）が3.32%であった。

③ 持続可能な運営体制の構築

研究期間終了後、平成30年10月、同施設の運営組織として、研究プロジェクトメンバーが（一社）ユガラボ設立。現在も活動継続中。町内他地域での子どもの居場所づくりに向けた機運が醸成。

ゆがわらっこことつくる多世代の居場所のストーリー



湯河原町の子も達とワークショップを実施

ありのままで過ごせる場所が欲しいという子どもたちの声から居場所構想がスタート



半年間かけて放課後リノベーションを実施

子どもたちや地域の方々と一緒にゆがわらっこことつくる多世代の居場所を創るプロセス



居場所のオープンには子どもからお年寄りまで多世代が集まる

子どもたち発案の湯河原温泉の足湯やみかんの植樹も地域の方々の支えにより実現。2018年10月に一般社団法人化をし、より幅広く活動を開始。



第一段階の主なプロセス

出典：（一社）ユガラボ（第14回「かながわ子ども・子育て支援大賞」候補者公開プレゼンテーション資料）

行政側の体制の変遷

- ・市内の所管部署もプロジェクトの推移に応じて変遷。当初は地域政策課が所管であったが、特に子どもにフォーカスした多世代の居場所づくりが進む中で、子どもらの福祉向上に係る部署へ所管が移行。
- ・一方で、第二段階の取組においては、子どもの居場所づくりと移住促進という、分野横断的な対応が求められることもあり、再び地域政策課が中心となって対応している。

<第二段階>

① 拠点の確保に向けた資金調達が課題

多世代の拠点運営を通じて、町内において子どもの居場所づくり促進に係る機運が醸成。（一社）ユガラボを中心に、町内の不動産事業者と連携の上、拠点づくりに適した物件の確保を検討。湯河原駅前通り明店街に位置する空き店舗が候補として挙がり、（一社）ユガラボから湯河原町に対して、拠点づくりに向けた検討に係る支援を打診。

② ユガラボ提案による民間の助成金活用

湯河原町は、B&G財団が推進する「子ども第三の居場所」プロジェクト（家庭環境や経済的理由などさまざまな事情により、家で過ごすことが困難な子どもたちが、放課後から夜間までの時間を過ごすことができる拠点として整備）を活用し、令和5年から3年間総額7,880万円を上限とする助成を受け、湯河原駅前通り明店街に位置する空き店舗を改修。

令和5年11月、町から（一社）ユガラボに対して拠点運営を委託する形式で「子ども第三の居場所」として「駅前の居場所」の運営を本格開始。なお、令和4年度からプレオープンという形式で開設していたが、改修期間については、現在の拠点近くにある、別の空き店舗にて暫定的な居場所づくりを並行して推進していた。

利用者も巻き込んだ拠点づくりに向けて

【行政事業の制約を乗り越えるための工夫】

・当初、多世代の拠点と同様、子ども達と一緒に改修作業を進め、施設への愛着を育む狙いがあったが、工事の安全性等の観点から、子どもたちの立ち入りが難しかった。しかしながら子どもたち自身も、本格運営にあたり、何かに携わりたいという思いから、（一社）ユガラボが中心となり、子ども達が拠点内の備品（筆筒、棚等）をDIY的に作ることで間接的に拠点形成に関与する形式とした。

③ 今後の展望

「駅前の居場所」は子どもの第三の居場所だけではなく、移住相談もできる地域の交流拠点としての機能も有しており、それぞれの機能に係る事業について、町から（一社）ユガラボへ委託を行っている。子育てと移住に係る対応が一元的にできる機能を有することで、特に子育て世代の移住者が訪れやすくなることを期待している。

今後の課題は主に2点ある。第一に適材適所の人材確保（特に「子ども第三の居場所」運営に係るスタッフの確保、育成）である。

（一社）ユガラボのスタッフの多くが移住者であり、いい意味で地域とのつながり（歴史）が薄いため、預ける側からすると気兼ねしないですむ要素はあると思われる。現在、現場スタッフは各拠点に1名常駐、多世代の拠点は20代、「駅前の居場所」は30代である。第二に本来的に居場所として利用してほしい層への情報発信、利用促進の強化である。

12月 & 駅前の居場所
冬休み
湯河原町土館5-1-15（松井魚店さん向かい）

日	月	火	水	木	金	土
					1 10:00-18:00	2 10:00-18:00
5	4 10:00-18:00	3 10:00-18:00	6 10:00-18:00	7 10:00-18:00	8 10:00-18:00	9 10:00-18:00
10 10:00-18:00 ※12月10日～15日 年末年始 休業 ※12月11日～15日 冬休み 休業	11 10:00-18:00	12 10:00-18:00	13 10:00-18:00	14 10:00-18:00	15 10:00-18:00	16 10:00-18:00 若者会議 ボランティア
17 10:00-18:00	18 10:00-18:00	19 10:00-18:00	20 10:00-18:00	21 13:00-18:00	22 13:00-18:00	23 11:00-18:00
24 13:00-18:00	25 13:00-18:00	26 13:00-18:00 初島 遠征	27 13:00-18:00 しめ縄づくり 15:00-17:00	28 13:00-18:00	29 13:00-18:00 びょうぶ スワッチ	30 14:00-16:00 大掃除
31 13:00-18:00	1 13:00-18:00	2 13:00-18:00	3 13:00-18:00 正月お慶び 13:00-15:00	4 10:00-18:00	5 10:00-18:00	6 10:00-18:00

※1 空室は毎月ボランティア大会についての集まりは、5名5名にてご集まり下さい
※2 初島遠征は27日5名5名にて実施いたします。
*B&G財団の助成を受けて運営しています。B&G

「駅前の居場所」カレンダー
（出典：（一社）ユガラボ
Facebookページ）

「民間の強みを活用した指定管理者制度の効果的な活用」



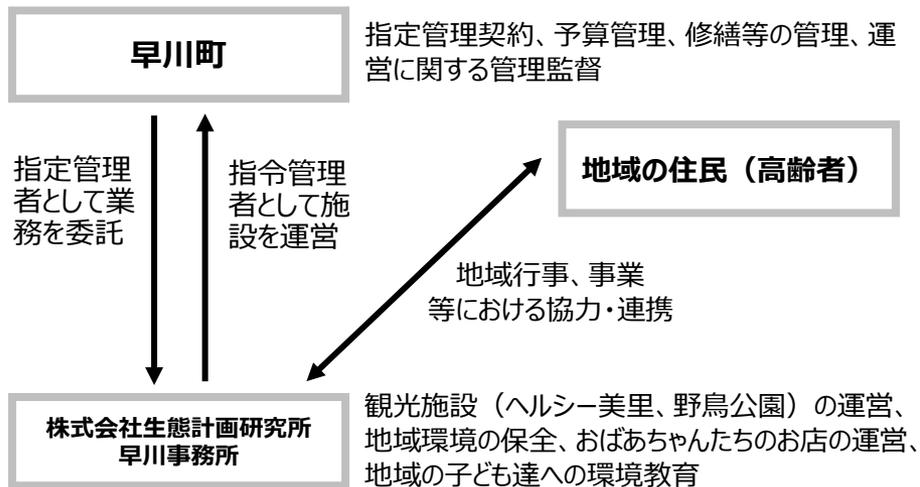
ヘルシー美里の外観（出典：南アルプス生態邑 ヘルシー美里・野鳥公園 Facebook／早川町観光協会HP）



おばあちゃんたちの店の外観（出典：NPO法人早川エコファームHP）

廃校を活用したヘルシー美里の運営

町の宿泊施設等の経営が厳しい中で、知見やノウハウを有する民間へ運営を打診。民間の知見・ノウハウを活かしたブランディング力やマーケティング力、地域との密な関係をつくっていく進め方等により、施設の経営が改善・向上するとともに、地域の暮らしを支える役割も担っている。

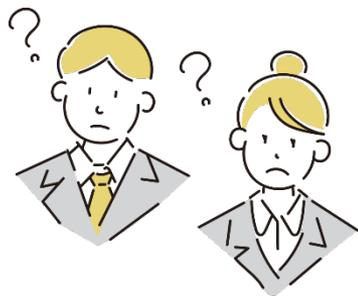


取組主体	山梨県早川町 (令和2年国勢調査人口 1,098)
予算措置	9,900千円／年（※令和5年度実績） ※指定管理の予算として、毎年計上
取組開始年度	2008（平成20）年度
URL等	http://hayakawa-eco.com/misato/

取組プロセスの全体像

Step 3 成果・効果

Step 1 背景・課題



- 町の方針であった「旧村一拠点（合併前の6村ごとにひとつ活性化の拠点をつくらう）」に基づき、自然体験が可能な宿泊施設「ヘルシー美里」等を整備したが、**経営が厳しい状況**であった。
- **自然環境に関わる知見**や**宿泊施設等の運営ノウハウ**を有する**民間の協力**が求められていた。

Step 2 取組・対応



- 新たな指定管理者として、早川町の野鳥公園の設計等に携わり、**公共施設等の運営ノウハウも有する生態計画研究所へ打診**。
- 町の方針に基づく**施設や体験コンテンツのブランディング、マーケティングに基づくターゲット設定**。
- **地域との関係づくりを重視**した信頼・協力関係の構築。



- 宿泊者が年々**増加傾向**。
- 一般客はもちろん、自然体験や研修、部活動合宿の受け入れ等、**多様な受け入れ**を行っており、町の貴重な宿泊施設へ。
- 町民の**早川町の自然環境に対する関心の醸成**や**保全に向けた具体的なアクション**につなげる意識啓発にも寄与。
- 地域住民との関係性が形成されており、ヘルシー美里の運営や地域の行事等に関する**協力関係が構築**されている。

① 町の方針に基づく施設運営が停滞

昭和後期、早川町長が提唱した、旧村一拠点（合併前の6村ごとにひとつ活性化の拠点をつくらう）の方針に基づき、温泉施設や特産品施設の整備を進め、運営を開始。宿泊施設（ヘルシー美里）については都心の民間企業へ運営を委託したり、自前でも運営を行ったが、経営が上手くいかず、運営に行き詰まっていた。

③ 業務を通じたつながりある民間への相談



野鳥公園の基本計画の策定を依頼したことでつながりがあった生態計画研究所に対して、ヘルシー美里と野鳥公園の運営を打診。生態計画研究所は、全国で類似施設の運営実績（公園関連施設、ビクターセンター、宿泊型児童館等）を有し、経営改善が期待された。

生態計画研究所は、収益性の観点から、宿泊とセットで運営したほうが良いと考え、野鳥公園とヘルシー美里の両施設の運営を引き受けた。

運営の中核を担う大西所長

【株式会社生態計画研究所 早川事務所 所長 大西信正 氏】

- ・地域の自然を残しながら地域を活性化するという、自然と共存して暮らしを発展させていく早川町の取組に関心を持ち参画。
- ・ニホンジカを守る団体での活動、旅館や造船所での勤務等、様々な仕事に従事する傍ら、ニホンジカに関する調査研究を一貫して継続し、現在もシカの専門家として活躍されている（哺乳類学会での学会発表等）。
- ・前職は星野リゾートで自然ガイドとして勤務した経歴もあり、宿泊施設の運営に係るノウハウ（マーケティング等）も学んだ。

② 自然を活かした観光を推進

1991（平成3）年より早川町から依頼を受けた（株）生態計画研究所は、南アルプス野鳥公園基本計画を策定。さらに、1994（平成6）年には、町の総合計画と南アルプス野鳥公園計画をベースとした「早川フィールドミュージアム構想」が策定され、町をあげて自然の恵みを活かした地域づくりおよび体験型観光を促進することに。

④ 専門スタッフの雇用

設立時の所長は、前企業運営時の所長に生態計画研究所へ転職していただく形で所長職を継続して担っていただくこととした。

自然体験や環境教育が強みとなる施設にするため、自然の生態に詳しく自然ガイドが可能、環境教育に携わる専門家等の採用を行った。その結果、専門職として3名（うち1名は現所長の大西氏）、実習生2名が採用された。その他、調理スタッフ、施設管理スタッフも採用した。



ヘルシー美里の外観（出典：南アルプス生態 野鳥公園 Facebook／早川町観光協会HP）

⑤ 民間ノウハウを活かした運営（経営面）★A

5年ほどは集客に大変苦労した。

エコツアー等の体験コンテンツの提供だけにとどまらず、知り合いやネットワークを活用して大学と連携し、大学生の実習・研究フィールドとして活用してもらうとともに、大学生が野鳥公園での研究を論文発表等で発信してもらうことに注力した。

大学等の本格的な研究機関の受け入れも行うことで、ヘルシー美里が開催するエコツアー、自然観察会等は付加価値が生まれ、発信されていくこととなった。そのような地道な活動の積み重ねによって、施設を運営する上でのビジョンやブランディングに合った運営が行えるようになり、リピーター率が3割に達する状況となっている。

ヘルシー美里のターゲット層

【本物志向の自然体験で差別化】

- ・ヘルシー美里では、本物志向のエコツアーや自然観察等を目的に宿泊する客が多い。例えば、夜のムササビ観察、夜の鹿の生態観察体験（夜11時～翌1時）等に参加するためには宿泊が必要になる（すそ野を広げるライトな体験も多数用意している）。
- ・ターゲット層としては、ファミリー層（子どもたちに自然体験させたいニーズ）、シニア層（自然&温泉をセットで）、教育旅行関連（部活動（生物部等）、大学の研究室等の小規模なグループ）となっており、エリアは関東圏（東京、神奈川、静岡）がメインとなっている（早川町の協力により、関東圏から早川町へ無料送迎バスも用意）。

⑥ 民間ノウハウを活かした運営（地域面）★A

立ち上げ当時は、住民との関係性もそれほど多くなかったため、地域との連携で苦労をしたが、行政の協力もあり、徐々に協力者も増えていった。

さらに高齢化が進む中、地域行事に協力するとともに（お祭りの準備や運営サポート、お葬式の受付等）、地域の習慣、農作物の収穫タイミング等について地域住民に教わることを通して、地域との信頼や協力関係が深まっていた。

上から目線と思われぬよう、意見をいただいたものは、実際の行動で改善していくことで、地域と一緒に運営していく関係性や体制ができあがり、施設の経営も上手くいくようになった。



上：ネイチャーガイドツアーの様子／下：キッズキャンプの様子
（出典：南アルプス生態館 ヘルシー美里・野鳥公園 Facebook）

⑦ 小学校の課外学習「BEANS」の開始

早川北小学校の特徴の強化と児童の科学的思考（生きる力）を養うことを目的として、早川町から、自然の専門家の観点から授業の依頼を受け、当時の校長と相談し、2015（平成27）年よりスタートした。

「BEANS」と名付けられた取組は、学校の総合学習の17コマほどを利用し、1年間を通じて取り組まれている。3～6年生の児童全員が森などに出かけて自分の「疑問」を見つけ、月に1～2回ほど野外で自然に関する調査（地図作成、記録、写真撮影等）を行い、最終的に自分なりの「疑問」に対するアウトプットを発表資料としてまとめ、プレゼンを行う内容となっている。

現在では一般的となっている「探究学習」の先駆的な取組となっており、可能な限り、児童の自発的な行動を尊重して取り組まれている。

この取組を通じて、早川北小学校のブランディングに寄与するとともに、ヘルシー美里の活動自体の価値も向上している。



BEANSの様子（出典：南アルプス生態邑スタッフブログ）

⑧ NPO立ち上げによる地域活動の継承

生態計画研究所がNPO法人エコファームを立ち上げ、地元の野菜や特産品等を販売する「おばあちゃんたちの店」の運営、地域の伝統的な味噌づくりの復活等に取り組んでいる。「おばあちゃんたちの店」は、当初は地域の高齢者が運営していたが、高齢化等により継承が難しくなったため、運営を引き継いだ。このように、地域の暮らしや文化の継承にも貢献している。



おばあちゃんたちの店の外観（出典：NPO法人早川エコファームHP）



早川エコファームの活動の様子（農業体験、伝統的な味噌づくり活動等）
（出典：NPO法人早川エコファームHP）

⑨取組の質を高める工夫

自然体験型コンテンツの質の維持・向上を目的として、フィールドを良く知るための調査が重要であり、その時間を確保することを大切にしている。メンバー間で担当を決めて調査を実施しており、学会発表も行っている。

⑪成果・効果

○町の重要な観光資源へ

宿泊者が年々増加傾向となっている（コロナで一度大幅に減少した以降も増加している）。

一般客はもちろん、自然体験や研修、部活動合宿の受け入れ等、多数の受け入れを行っており、町の貴重な宿泊施設となっている。

○環境教育の地域への波及

「BEANS」による取組の他に、早川町の自然環境を守るという取組（外来植物を抜き取る）が町民にも浸透しており、環境省にも評価されている。町民は、設定されている外来植物（オオキンケイギク）を散歩の途中等に見つけると抜く等の活動を日々の暮らしの中で取り組んでいる。取組にあったっては、観光協会や早川町と協力し、全戸配布して在来種の保護を呼びかけ、地域の高齢者の理解、共感が得られ始まったもので、今年で5年目となる。

○地域の重要な役割も担う

地域に溶けこみ、地域行事（春祭り、体育祭、敬老会等）の手伝う（送迎、会場手配、食事等）、ヘルシー美里の事業を手伝ってもらったといった関係性が生まれ、大西氏が観光協会の副会長も担うようになった。団体として、町の取組の中核的な部分を担う存在となっている。

⑩広報の工夫

様々な特徴的な取組を行うことで、取材に来てもらうなどの工夫をしている。具体的には、環境省の生きものとの出会いのエコツアー国内10例に選定されることや、大西氏の専門性を活かした講演等が挙げられる。また、運営当初から、人的ネットワークづくりも継続している。

⑫今後の展望

観光協会とともに、早川町の観光のブランディングを見直しており、ブランディングに合った人たちにリーチしてリピーター率を上げながらファン数を増やしていきたい。特に滞在時間の増加を重視したい。

まずは地域間で資源・魅力を共有して、ブランディングに関してまとめていく段階であり、観光協会の会員がイメージしやすい温泉巡りから始める予定である。例えば、早川町に来られた方が、楽しくて1週間以上滞在されるような観光を目指したい。また、観光面だけではなく、環境教育施設という認知度も広めていきたい。そのため、ヘルシー美里も重要な拠点施設として連携を進めたい。

また、コロナ感染症で減少した教育旅行などの復活に取り組みたい。早川町の豊かな自然環境は、都会の子ども達がSDGsやユネスコ・エコパークを学ぶのに、非常に良い場所なので、子ども達の環境教育にも今以上に貢献したい。

民間から見た行政との連携ポイント

- ・生態計画研究所は、人と自然の共生する社会を手伝うことが企業理念であり、早川町が目指すビジョンと重なる部分が多かったため、観光と環境教育の両面で実践できることがメリットとなった。
- ・役場とは一緒にまちづくりをしているという一体感があり、距離感も近く、相談しながら進められており、対等な関係性があることが大きい。様々な活動を相談できる行政でいてほしい。
- ・連携する上で、町の方針や計画は大切にしている。町の方針をベースに指定管理の運営を行うことで、軸もブレず、運営する側も提案等がやり易くなる。連携を図る上で町の計画に至った背景も分かるが良い。

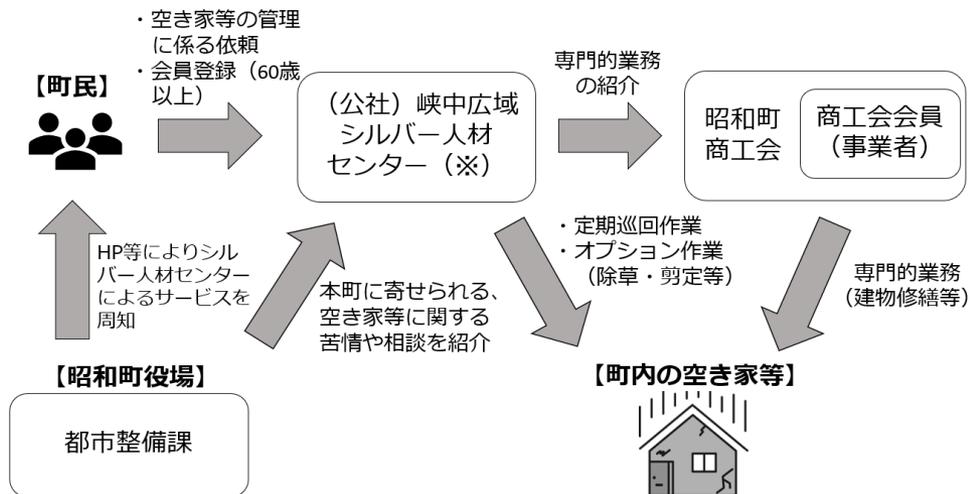
「シルバー人材センターと連携した空き家の適正管理および高齢者の活躍促進」



シルバー人材センターにおける
植木剪定等に係る各種教育の様子
(出典：(公社) 峡中広域シルバー人材センターHP)

地域事業者を活かした相談受け入れ体制の構築

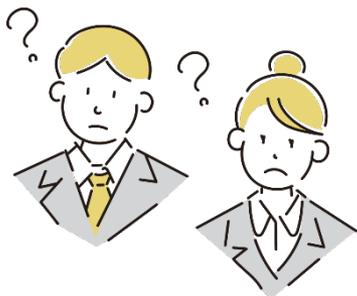
空き家等の管理の適正化を進めるとともに、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることを目的に、空き家の所有者等から空き家等の管理に係る業務の相談を受けた際に、(公社) 峡中広域シルバー人材センター（以下、シルバー人材センター）の業務を紹介。契約が締結された場合は空き家等の現状確認や除草、植木の剪定等の業務を行う。



（※）昭和町及び近隣2市と「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結

取組主体	山梨県昭和町 都市整備課 (令和2年国勢調査人口 20,909)
予算措置	不要
取組開始年度	平成31(令和元)年度
URL等	https://www.town.showa.yamanashi.jp/soshiki/9/1800.html

Step 1 背景・課題



- 空き家等に関する苦情や相談の増加。
- **市内における空き家等の担当職員は1人（兼任）**であり、苦情等に対するスピード感のある対応が困難。
- 平成30年、シルバー人材センターが空き家等の管理業務の提携について昭和町及び近隣2市（甲斐市、中央市）宛に打診。

Step 2 取組・対応



- 市内では総務部局と、市外においては**近隣2市とそれぞれ調整**を行い、協定内容を確認。
- 協定書の作成に向けて、他市におけるシルバー人材センターとの**協定に係る情報を取得**。

- 空き家等の苦情や相談を受けたシルバー人材センターは、当該物件に対して、**定期巡回作業と共に、適宜オプション作業（除草・剪定等）を提供**。
- 本町が空き家等の苦情等を受け付けた際は、具体的な対応策として、**相談者をシルバー人材センターの事業へ誘導**。
- 業務フローに商工会が参画したことで、専門的サポートの提供や**高齢者の活躍の場のさらなる拡大が可能**になった。



① 職員の不足に伴う後手の相談対応

年々空き家等に関する苦情や相談が増えているが、庁内職員数が少ないこともあり、1人の職員が兼務（都市計画、開発、建築等）で空き家等に係る業務を担当しているため、スピード感のある業務進行が困難である。そのような中で、平成30年度にシルバー人材センターから空き家等の管理業務の提携について昭和町及び近隣2市（甲斐市・中央市）宛に打診があった。

② 協定書作成に向けた参考情報の取得

シルバー人材センターは平成29年度に甲府市と提携を結んでいたため、協定書の作成時の参考情報として、昭和町は甲府市とシルバー人材センターとの協定に係る情報を取得。

③ 庁内外での調整を経た協定締結

庁内では総務部局と、庁外においては近隣2市とそれぞれ調整を行い、協定内容の確認等を行った。

平成31年、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」および「取組業務に関する協定」の締結式に参加。締結式には、昭和町、近隣2市、シルバー人材センター、商工会（甲斐市商工会、中央市商工会、昭和町商工会）が出席。

④ 取組の成果・効果

○ 相談を地域事業者へつなげる仕組みの構築

町民からの空き家等の苦情や相談を受けたシルバー人材センターは、当該物件に対して、定期巡回作業と共に、適宜オプション作業（除草・剪定等）を提供。定期巡回作業とは、目視による建物外観のチェック、敷地内の見回り、写真を含む報告書の郵送を意味する。

専門的な知識や技術が必要であると判断した相談に対して、シルバー人材センターは協定に基づき、当該相談を各商工会につなげる。また、本町が空き家等に関して「どうしてよいか分からない」「どこへ頼めばよいか分からない」といった相談等を受けた際には、提携先であるシルバー人材センターの事業へ誘導し、担当職員が不足しているなかで円滑に対応策を示せるようになった。

また、各地区の商工会が参画したことにより、商工会のネットワークをいかした建物修繕等の専門的サポートの提供が可能になった。



締結式の様子
(出典：甲斐市HP)

お任せください その仕事



あなたのまちのシルバー人材センター

高齢者の豊かな知識と経験、
まごころと技能でお役に立ちます。

お受けしている仕事

シルバー世代に適した仕事(臨時的・短期・軽易な就業)をお受けしております。会員の安全確保のため、高所や危険な仕事、有害な仕事、重労働などのお仕事はお受けしていませんが、できる限りお客様のニーズにお応えするよう努めておりますので、まずはご相談ください。

管理・事務分野

- ▶ 建物・施設の管理
- ▶ 施設・工場の受付
- ▶ ショッピングカートの整理
- ▶ 駐輪場整理
- ▶ 一般事務・経理事務 など

労働者派遣事業

- ▶ 学校用務 ▶ 調査事務
- ▶ 遺跡の発掘作業
- ▶ 灯油販売 ▶ 食品関係
- ▶ 清掃洗濯 など

一般軽作業

- ▶ 除草・草刈り作業
- ▶ 花壇の水やり
- ▶ 屋内外の清掃作業
- ▶ お墓の清掃 など

技能分野

- ▶ 植木の剪定
- ▶ 網戸・障子・襖の張替え
- ▶ パソコン入力 など

家事援助

- ▶ 家庭内の清掃 ▶ 洗濯
- ▶ 窓拭き ▶ 布団干し
- ▶ 買い物 ▶ 食事づくり
- ▶ 話し相手
- ▶ 散歩の付添い ▶ 葉取り
- ▶ 通院の付添い など

空家管理業務のご案内

公益社団法人 峡中広域シルバー人材センターでは、甲斐市・中央市・昭和町と連携して、これまでの経験を生かし空家管理業務の受託を行ってまいります。当面、次の業務内容についてお引き受けいたしますので、お気軽にご相談下さい。

公益社団法人
峡中広域シルバー人材センター
山梨県甲斐市篠原 2644-3
tel055-279-6626
fax055-279-6620

2023年4月1日現在

空家管理業務 作業料金概要 (参考額)

業務内容	作業概要	基本作業規模	料金概要
定期巡回 作業	現地確認作業の実施	基本敷地面積は 250㎡未満	基本料金 12回/年29,568円 6回/年14,784円 4回/年 9,856円
	目視により建物外観を チェック・敷地内の見 回りを行い、後日、写 真を含む報告書の郵送 いたします。	250㎡以上は要相談	
オプション 作業	除草作業	現場状況により別途見積	
	庭木剪定作業	現場状況により別途見積	
	その他業務	作業内容についてご相談下さい。 ご協議させていただきます。	
専門業務	専門的知識や技術の必要な業務は、 甲斐市・中央市・昭和町の各商工会をご 紹介させていただきます。		

定期巡回作業については、日中ご依頼の敷地内に入らせて頂き、屋外から見た建物の状況及び庭等の状況を地上から目視で確認するとともに、概要写真(数枚)を撮影し依頼主に郵送で概要報告を行う短時間の単一作業となります。また、必要に応じてオプションの作業を承りますので、別途ご相談ください。

※ 警備的業務や安全管理業務とは異なりますので、ご依頼の際は作業内容を確認頂きますようお願い申し上げます。

※ オプション作業の繁忙期のご依頼については、お見積り及び作業までにお待ち頂く事がありますので、予めご了承願います。

シルバー人材センターによる事業紹介のチラシ
(出典：昭和町HP)

⑤依然として立ちはだかる課題（1）

○増加し続ける苦情や相談

空き家等に関する苦情や相談は増え続けており、シルバー人材センターによるサービスの認知度に課題を感じている。一方では、空き家等の業務に係る庁内体制は変化していないため、依然として、スピード感が求められかつタイミングが読めない苦情対応には、労力を費やしている。苦情が解決に至るケースは少なく、現状では、苦情の原因が解決されずに継続することが多い。

⑥依然として立ちはだかる課題（2）

○シルバー人材センターとの連携

空き家等周辺の草木や雑草に対する苦情の多くは近隣住民によるものであり、苦情の元となる空き家等の所有者は県外にすることが多い。そのため、県外にいる空き家等の所有者本人に本事業を案内できたとしても、その所有者がサービスを実際に利用したかどうかを把握することが困難であり、サービスを紹介された町外在住の所有者がシルバー人材センターと契約まで至るケースが少ないことも課題である。

なお、直接シルバー人材センターへ問い合わせる件数も増えているが、定期的な実績報告のタイミング以外で利用状況（特に相談件数）を適時に把握することが難しい。

⑦依然として立ちはだかる課題（3）

○空き家除却を阻む様々な障壁

国費による空き家等の除却に係る制度を整備したが、不良度判定の点数不足により制度活用の条件を満たせない例が続いており、除却までに至ったケースは出ていない。

空き家は個人の資産であることから、行政がそこにどこまで関与するか判断に迷うケースも多い。



シルバー人材センターによる草取り作業の実例
(出典：(公社) 峡中広域シルバー人材センターHP)

⑧今後の展望

○空き家等の活用や市場流通に係る制度整備

空き家等の除却に係る制度見直しとあわせて、空き家等の活用やリフォーム等に対する金銭的サポートの整備を進める。また、空き地と空き家の担当部署がそれぞれ異なるため、空き地・空き家の一体的な管理活用に向けた庁内調整を図る。

売却を検討している空き家等の所有者も多いことから、宅地建物取引業協会との連携によって空き家等の市場流通を促す取組を検討する。

○高齢者の更なる活躍促進に向けて

シルバー人材センターとの連携による高齢者の雇用創出の効果について、検証する。

定期的な空き家等実態調査の実施

B

【実態調査に基づく適切な施策の検討】

- ・平成30年度に空き家等実態調査を実施し、空き家の除却や売却に係る支援ニーズが大きいことが判明。調査結果を踏まえ、令和4年度より国費を用いて空き家除却に係る制度を整備。また、売却を検討している空き家等の所有者向けに、宅地建物取引業協会との連携によって空き家等の市場流通を促す取組を検討している。
- ・令和4年度空き家等実態調査では、空き家数が前回調査時の1.5倍となったが、D判定0件、C判定数件であり、特定空き家の候補になる物件が確認されなかった。そのため、現状ではシルバー人材センターは特定空き家の状況を観察し続ける必要はなく、シルバー人材センターによる定期巡回作業は大きな負担になっていない。



「企業に着目した空き家利活用の促進」

企業版空き家活用補助金

6年間で約2倍に増加した空き家への対策の一環として、空き家活用を促す対象を個人だけではなく企業へも拡大する、「企業版空き家活用補助金」を創設。

木曽町

「企業版空き家活用補助金」を創設。

↓
空き家の取得費用及び
改修費用の一部補助

(町内外の) 企業

保養目的又はテレワークオフィス若しくはサテライトオフィス等として活用するため、木曽町の空き家(木曽町空き家バンクに登録のある物件)を取得。

長野県木曽町【暮らしのnote】
2023年6月10日 11:31

空き家関係の補助金まとめ

木曽町では空き家活用を促進するため、空き家購入費や改修費の補助金を設けています。移住目的のほか、企業の活動拠点として活用する場合も補助があります。

空き家活用事業補助金（空き家改修費用の補助）

<交付要件>
次のいずれかに該当する方の空き家の改修費用を補助します。
①木曽町空き家バンクに登録されている空き家を取得または賃借し、定住しようとする方
②木曽町空き家バンクに登録されている空き家を...

企業版空き家活用補助金

木曽町空き家バンクに登録されている空き家を取得し、事業を行う企業等に対し、空き家の購入費、改修費の一部を補助します。

<補助率・限度額>

- ①購入費 対象経費の1/2 限度額80万円
- ②改修費 対象経費の1/2 上限額80万円
- ①+②の合計額が補助金額となります。

※申請をされる際は、必ず事前相談をお願いします。

詳しくは木曽町公式サイトをご覧ください。

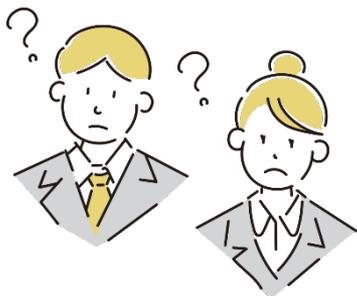
企業版空き家活用補助金
企業版空き家活用補助金についてのページです。
www.town-kiso.com

長野県 木曽町
KISO TOWN

木曽町で暮らす人々や、イベント情報、移住に関する情報を発信する「木曽町暮らしのnote」

取組主体	長野県木曽町 町民課 (令和2年国勢調査人口 10,584)
予算措置	1,600千円(町単費)
取組開始年度	令和4年度
URL等	https://www.town-kiso.com/kurashi/hojyokin1/100257/m100078/

Step 1 背景・課題



- 空き家等実態調査（令和4年度当初）により、**6年前から空き家が約2倍に増加**したことが判明。
- 空き家が急増していることを踏まえ、**空き家活用の促進**に向けて個人（売買）だけでなく、**企業にも拡大することを課題**として設定。

Step 2 取組・対応



- 企業への空き家活用を促す施策の実現に向け、理事者等（町長・副町長・財政部局）と施策の方向性確認、税源確保について協議。
- 木曽町空き家対策協議会（※）においても補助金創設を検討。
（※）町長が委員長を務め、町議会議員、専門家（土地家屋調査士、司法書士等）、各種行政職員（県職員等）、住民代表等が参画
- 令和4年9月補正予算にて、「**企業版空き家活用補助金**」の財源を確保、事業を開始。

- 「企業版空き家活用補助金」の活用実績
 - ・ 2 団体が町内の**空き家を活用したサテライトオフィス**を設置。
 - ・ うち 1 団体は関係人口創出イベントなどを実施し、**地域産業の人材不足への対応、地域のにぎわいづくりに貢献**。
- その他、副次的な効果
 - ・ 空き家等実態調査の過程で把握した空き家の所有者を対象に、**固定資産税納付通知書送付の際に空き家バンクに係るチラシを同封**する等の取組を展開した結果、令和 3 年度から 4 年度にかけて**バンク登録件数は1.5倍に増加**。
 - ・ 町民課が移住及び空き家の業務を所管するようになったため、移住希望者に対して**町が管理する住宅（空き家、町営住宅等）をまとめて提示**できるようになり、**効果的な移住相談対応**も可能。

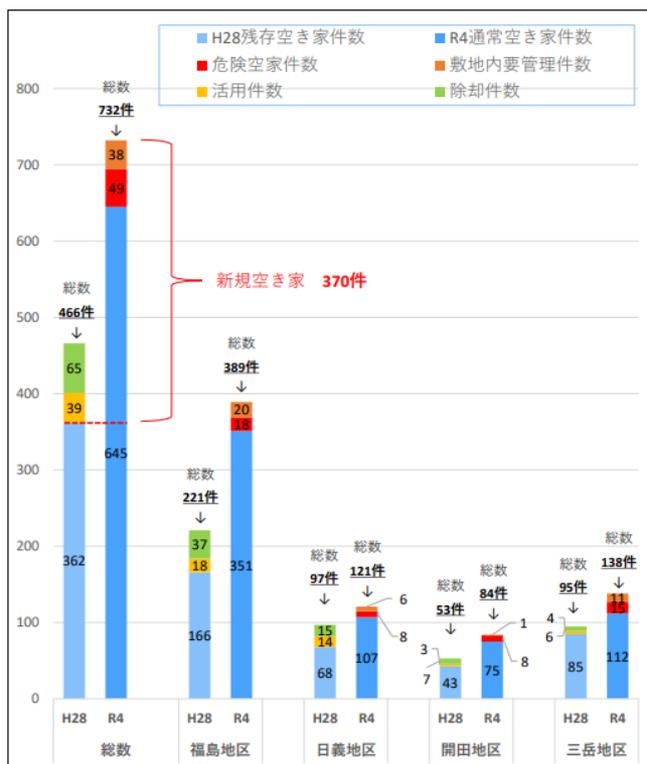


①エビデンスに基づく適切な施策の検討・実装 ★

令和4年度当初に実施した空き家等実態調査により、732件の空き家が確認され、6年前の調査と比較して約2倍（370件増）に増加したことが判明。

急増する空き家への対策にあたっては、空き家の利活用促進が重要であり、個人（売買）だけではなく、企業にも拡大することを課題として設定。

また、町内では農業の人手不足に代表される様々な地域課題が把握されていることから、町内の空き家活用に関心を寄せる企業には地域課題解決に向けた取組への関与等を期待した。



急増する町内の空き家

出典：令和4年度 空き家等実態調査結果（総括表）

空き家等実態調査のインパクト ★

【全庁的な問題意識の共有】

- ・6年間で約2倍に増加した空き家への対策が急務であることが全庁的に共有され、後述するように、対策に係る庁内調整においても事業の重要性や必要性が的確に理解される要因になったと考えられる。

【空き家バンクの登録促進に係る新たな取組の開始】

- ・空き家等実態調査の過程で把握した空き家の所有者を対象に、固定資産税納付通知書送付の際に空き家バンクに係るチラシを同封する等の取組を新たに実施。令和3年度から4年度にかけてバンク登録件数は1.5倍に増加。

②「企業版空き家活用補助金」の創設

企業への空き家活用を促す施策の実現に向け、理事者等（町長・副町長・財政部局）と施策の方向性、税源確保について協議。上述のように、空き家対策が喫緊の課題であることが全庁的に共有されたため、円滑な協議が実現。

また、木曾町空き家対策協議会においても補助金創設を検討。町長が委員長を務め、町議会議員、専門家（土地家屋調査士、司法書士等）、各種行政職員（県職員等）、住民代表等が参画し、庁内・外の関係者を交えた協議・検討を行った。

令和4年9月補正予算にて、「企業版空き家活用補助金」の財源を確保、事業を開始。

企業に着目した背景

- ・地元企業から、空き家を活用して社宅を設置したい旨の要望が寄せられていた。また、同時期に町内の農業における人手不足に端を発した、外部事業者（県外で社会課題解決に取り組んでいたNPO法人）による農業（支援）への参入が進んでいた。

③取組の成果・効果



「企業版空き家活用補助金」を活用し、2団体（前述の「企業に着目した背景」にて紹介した団体含む）が町内の空き家を活用したサテライトオフィスを設置。うち1団体は関係人口創出イベント（ネパール等との国際交流イベント）などを実施し、地域産業の人材不足への対応、地域のにぎわいづくりに貢献している。

社宅としての活用については、複数の団体から相談は受けているが、希望に対応する空き家が確保できていない等の理由により、現時点では実績がない。

なお、空き家所有者に対して、賃借後のトラブルを避けるため、空き家バンク登録にあたり、企業等による活用が想定されることも事前に説明を行っている。

取組を促進するにあたっての工夫



【「住まい」に係る一元的な対応が可能な体制づくり】

- ・町民課はいわゆる窓口業務、町営住宅管理に加え、「住まい」に係る事業を可能な限り一元化することを念頭に、令和4年度から観光関連部署が担っていた移住対策、空き家対策等も所管している。また、同年度の所管替えに伴って専任職員も1名増員され、移住対策および空き家対策には主に2名が従事している。
- ・町民課が移住及び空き家の業務を所管するようになったため、移住希望者に対して町が管理する住宅（空き家、町営住宅等）をまとめて提示できるようになり、効果的な移住相談対応も可能となった。

【多様な媒体を活用した情報の発信】

- ・ホームページや広報誌に加え、効果的な情報発信媒体を模索。令和5年度からはメディアプラットフォームで「note」を活用し、「企業版空き家活用補助金」を用いた空き家活用状況等を発信している。

④今後の展望

○企業への情報発信内容の充実

企業による空き家活用を促すため、企業向けのPR強化は重要な課題である。従来から企業の意向等の把握に努めているが、例えば把握した企業側のニーズ（空き家を活用したサテライトオフィス、社宅等に求める機能等）を発信する「＜仮称＞逆空き家バンク」の創設等を含めて整理、検討を進めている。

○空き家の活用をフックとした地域課題解決に向けた機運の醸成

人口減少やそれに伴う担い手不足等の地域課題の解決を目指し、空き家を接点に企業と地域とを繋げ、課題解決のみならず賑わいや雇用の創出に努めていきたい。

