

- 【事業名称】 市民・民間主導による「第三の空き家」の市場化に向けた情報プラットフォームの構築
- 【事業の特徴】 活用可能だが一般不動産市場では流通しない空き家(以下「第三の空き家」とする)に着目した
- ・地縁組織と連携した効果的な空き家情報の把握／収集の手法検討
 - ・収集した空き家情報の効率的な情報整理・更新の仕組みづくり
 - ・官民連携による流通促進の仕組み構築に向けた実践的試行

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容(具体例含む)
(1)空き家等の情報収集	①情報の偏り	・空き家と住まいの総合相談所に集まる空き家等情報だけでは収集できる物件数や情報量が少ない ・目視による実態調査は調査員の労働力が必要であり、かつ不確実な情報となってしまう
	②情報を効果的に収集する手法	・地域内の空き家の実態を正確かつ効果的に把握するツールや手法が確立されていなかった
(2)空き家等情報管理方法	①管理体制	・各主体がばらばらに情報を管理しているため相互活用できない
	②情報の更新	・空き家等の情報が定期更新されないため最新状況がわからない
(3)空き家等の市場流通	①市場に流通しない空き家	・活用可能だが一般不動産市場に流通しない空き家に対する取り組みが行われてこなかった。
	②補助制度の認知度	・自治体の補助制度が民間事業者に普及していないためうまく活用されていない

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)地縁組織や住民と連携した効率的な空き家等の情報収集と更新	①空き家等の情報収集	<ul style="list-style-type: none"> ・他地域で独自で取り組んでいる事例の調査を実施する。 ・モデル地区を対象に、自治会や地区住民と連携して空き家等の詳細な実態を把握するための調査方法の検討と実践を行う。
	②収集した情報の更新	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル地区を対象に、空き家等の情報を定期的に更新できる仕組みを検討し実践する。
(2)収集した空き家等の情報整理のためのデータベース構築	①データベース化のための情報項目の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会や各主体(自治体、民間事業者)のこれまでの取り組みと収集した情報項目を整理する。
	②データベースの作成と運用方法の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の管理・流通・活用・除却の促進に必要な情報項目の検討とデータベース化を行う。 ・収集した情報の取り扱いの方針や基準を検討する。
(3)第三の空き家を対象とした市場流通の促進	①空き家所有者への管理・活用・流通・除却を促す仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等所有者に対して管理・活用・流通・除却を促すためのチラシの作成とその内容の検討。 ・まちなかにおける若い世代の居住ニーズ把握の調査を行う。 ・モデル地区での第三の空き家を対象とした市場流通するための事業スキームの検討と地縁組織が主体となった空き家等の運営の仕組みを検討する。

【成果物】

- ①地縁組織や住民と連携した空き家等に関する情報収集方法と更新方法に関するマニュアル
- ②データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ
- ③第三の空き家の市場流通に向けた活用策集

【成果物の概要】

■ 地縁組織や住民と連携した空き家等に関する情報の収集方法と更新方法に関するマニュアル

1) 情報の収集方法 ～空き家・空き地実態調査票を用いて～

目次	
1) 空き家等の情報の収集方法について～空き家等の立地調査～	使用するツール：空き家空き地実態調査票
参考) 空き家談義による情報収集の方法	使用するツール：拡大地図、空き家等の外観写真
2) 情報の集約方法について ～空き家カルテ作成～	使用するツール：空き家カルテ
3) 情報の更新方法について ～空き家カルテの情報更新～	使用するツール：空き家カルテ更新の手引き、空き家カルテ

空き家・空き地実態調査票

- ① 右の記入表に 自治会名及班名、記入者氏名 班の世帯数 及びその内 65歳以上の方のみの世帯数 を記入してください
- ② 担当地区 を 緑 のマーカーで 囲んでください
- ③ 地区内の空き家・空き地をマーカーで塗ってください
- ④ マーカーで塗った箇所に 種別番号 を記入してください

その際 空き家は 赤 のマーカーで

空き地は 黄 のマーカーで

塗ってください

種別番号は 種別表 を参考にしてください

空き家の場合には ～3、

空き地の場合には 4～6

の数字を記入してください

塗った 4 空き家・空き地の数をそれぞれ記入し調査は終わりで1記入し、この用紙と地図を 月 日まで まで、ご提出ください

種別	説明
1	所有者もしくは管理者が分かっている
2	所有者もしくは管理者が分からない
3	売り(貸し)にだされ募集中である
4	所有者もしくは管理者が分かっている
5	所有者もしくは管理者が分からない
6	売り(貸し)にだされ募集中である

記入者			
自治会名	班	世帯数(班)	世帯
65歳以上の方のみの方の世帯数(班)			世帯
空き家の数		空き地の数	

記入者 高岡 太郎			
自治会名	住吉町	5 班	世帯数(班) 11 世帯
65歳以上の方のみの方の世帯数(班)			3 世帯
空き家の数	1	空き地の数	

【成果物の概要】

2)情報の集約方法～空き家カルテを用いて～


2) 情報の集約方法について ～空き家カルテ作成～

使用するツール：空き家カルテ

- ・収集した空き家等の情報を整理するために空き家カルテを作成します。
- ・空き家カルテに載せる情報項目を決めます（これまでに集めた情報項目のみならず今後収集予定の項目についても入れておく）
- ・作成したカルテは自治会ごと、町会ごとにファイルに綴じ、自治会長や町会長へ配布してそれぞれ管理をしてもらいます（個人情報であるため、基本的には立地調査や空き家談義などに参加した自治会長や班長のみが閲覧できるようにする）

空き家カルテ

基本情報			
空き家番号			
住所			
地番			
家屋番号			
現在の 使用状況は？			
建物の築年数			
家財・仏具等 はあるか？			



外観写真

土地に関する情報（登記簿より）			
土地面積	所有権年月日		
土地所有者	所有者住所		

建物に関する情報（登記簿より）			
建物種別	構造等	1F建築面積	
建物所有者	所有者住所		
所有権年月日	新築年月日		

所有者・管理者について			
所有者・管理者の氏名			
所有者・管理者の住所と連絡先			
空き家になった原因について			
空き家になって何年経ちますか？	直前の居住者 はどなたですか？	空き家になった原因は何ですか？	

維持管理の状況			
誰が管理していますか？	どれくらいの頻度で管理していますか？		

今後の意向			
賃貸の意向がありますか？	住居として	店舗として	
	公共目的として	行事や祭り	
売却の意向がありますか？			
建物に関する意向がありますか？	①修繕・改修	②建替え	③除却・解体

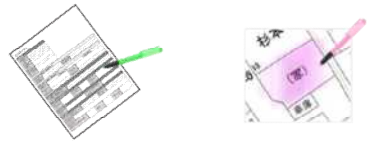
【成果物の概要】

3)情報の更新方法 ～空き家カルテの更新の手引きを用いて～

空き家カルテの更新の手引き 1


①新しく空き家が増えた場合

→白紙の空き家カルテに記入をお願いします。
→該当する建物を地図上にマーカーで塗ってください。



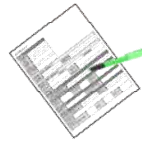
②空き家が解消された(取り壊された、新規入居、建て替えなど)場合

→カルテに×印を書き、空いている部分に空き家が解消された理由をご記入ください。
→地図上の該当する建物にも×印をご記入ください



③空き家の状況が変化した、または新たにわかった情報がある場合

→変更点や新たにわかった情報をカルテにご記入ください
(表の項目欄にない情報は裏の自由記入欄をご利用ください)



ポイント!

変更した情報を記入した日付も書いておくと後々便利です。

空き家カルテの更新の手引き 2

空き家カルテ 記入例

基本情報	
空き家番号	現在の最後の番号に続けて
住所	空き家の建つ住所
地番	
家屋番号	
現在の使用状況は?	時々利用/倉庫物置として利用/車庫として利用/利用していない等
建物の築年数	※おおよそで結構です
家財・仏具等はあるか?	かなりある/わずかな取がある/ない

外観写真
(もしあれば貼付)

土地に関する情報 (登記簿より)	
土地面積	所有権年月日
土地所有者	所有者住所

建物に関する情報 (登記簿より)	
建物種別	構造等
建物所有者	所有者住所
所有権年月日	新築年月日

所有者・管理者について	
所有者・管理者の氏名	氏名
所有者・管理者の住所と連絡先	住所 電話番号
空き家になった原因について	
空き家になった年または平成〇年～	直前の居住者はどなたですか?
所有者/親戚/借家人等ですか?	空き家になった原因は何ですか?
居住者の転出/居住者が亡くなったため/家屋建替えのため/入院のため等	
維持管理の状況	
誰が管理していますか?	所有者本人/家族/町内の人/どれくらいの頻度で管理していますか?
所有者本人/家族/町内の人/不動産会社等	月1回以上/数ヶ月に1回/年に数回/年1回等
今後の意向	
賃貸の意向がありますか?	住居として あり/なし/条件次第等
	店舗として あり/なし/条件次第等
	公共目的として あり/なし/条件次第等
	行事や祭り あり/なし/条件次第等
売却の意向がありますか?	あり/なし/条件次第等
建物に関する意向がありますか?	
①修繕・改修	あり/なし/条件次第等
②建替え	あり/なし/条件次第等
③除却・解体	あり/なし/条件次第等

【成果物の概要】

■データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ

全体の構成

1) データベース構築までのプロセス

2) データベースの運用方法

- 1. 情報項目一覧と利用主体ごとに登録・閲覧できる項目の対応関係
- 2. データベースの利用の流れと表示画面
- 3. 運営上の利用ルール

1) データベース構築までのプロセス

1. 協議会でのこれまでの取り組みから収集された空き家等に関する情報項目の整理
2. 各主体のこれまでの空き家等に関する取り組みの把握とそこから収集される空き家等に関する情報項目の整理
3. 協議会全体会でのデータベースのアイディア出し
4. 協議会コアメンバー内での利用主体と情報項目の吟味
5. 協議会コアメンバー内での利用主体ごとに閲覧可能な情報項目の線引きの検討
6. 検討チーム内でのデータベース運用における利用規約の検討
7. データベースシステム作成、完成

【成果物の概要】

■データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ

2) データベースの運用方法

-1. 情報項目一覧と利用主体ごとに登録・閲覧できる項目の対応関係

情報項目一覧と利用主体ごとに登録・閲覧できる項目の対応関係①												
□ 物件情報												
No	項目	登録者					閲覧者					備考
		管理者	行政	会員(業者)	自治会	サポーター	管理者	行政	会員(業者)	自治会	一般	
1	ID	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	物件区分	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	空家、空地、賃貸、賃地
■ 基本情報												
3	所在地_都道府県	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	富山県固定
4	所在地_市町村	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	高岡市固定
5	所在地_住居表示	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	所在地_登記住所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
7	校下(小学校)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	校下マスターが必要
8	校下(中学校)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
9	町内会ID(自治会)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	自治会情報とリンク
10	名称	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
11	土地面積_平米	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	㎡など
12	土地面積_坪	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
13	建物面積_平米	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
14	建物面積_坪	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
15	間取り_部屋数	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1-9の選択
16	間取り_種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	KDKLDKの選択
17	設備_風呂	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	あり/なし
18	設備_トイレ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	あり/なし
19	設備_車庫_駐車場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	N台
20	設備_その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	エアコン、IHなど
21	写真	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	最大3枚まで登録可能
22	特記事項	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
23	地図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
■ 沿革情報												
24	使用状況	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	利用していない/月数回利用/年数回利用/倉庫として利用
25	築年月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	登記簿
26	築年数	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	約1年(但し登記簿裏に月の登録がある場合は計算して表示)
27	家財・仏壇など	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	かなりある/わずかな量ある/ない
28	空家経過年数	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
29	家族使用者	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	所有者/親戚/借家人/その他()
30	空家理由	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	居住者の転出/居住者が亡くなったため/家屋建築のため/入居のため/その他()
31	現在の管理者	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	所有者本人/家族/町内の人/不動産会社/その他()
32	管理頻度	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	月1回以上/数ヶ月に1回/年に数回/年1回/ほとんどしていない
33	改修必要	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	大規模改修の必要あり、一部改修の必要あり、必要なしの選択
34	位置(緯度/経度)	○	△	△	△	△	○	○	○	○	○	GoogleMapを適用 △住所不明の場合は登録可とするかも
■ 所有者情報												
35	所有者	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	登記簿
36	所有者住所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	登記簿
37	所有者電話番号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
38	管理者	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
39	管理者住所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
40	管理者電話番号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	自治会でも入力可とする
41	管理者メール	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
■ 空家意向情報												
42	買取の意向	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	あり/なし/条件次第
43	買取金額(希望)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	一般公開しない
44	共同利用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可/不可
45	改修(買取の場合)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	可/不可
46	売却の意向	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	あり/なし/条件次第
47	売却金額(希望)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	一般公開しない
■ 他管理情報												
48	入力者	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原則として入力者は更新可能とする
49	入力者/所有者の関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	0:所有者 1:所有者の親戚 2:自治会長 9:その他
50	一般公開	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	する/しない
51	公開レベル	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	0:管理者 1:行政 2:会員 3:自治会 4:パトロール 5:一般公開レベル > 一般公開 > 閲覧可能項目

※ ○: 主な登録者 △: サブ的な登録者(登録負担軽減の為に誰でも追加修正可能な仕組みができない) 公開レベル > 一般公開 > 閲覧可能項目
 ○: 登録不可 ⊖: 将来的に登録可能を想定

※参考資料：各利用者の位置付け

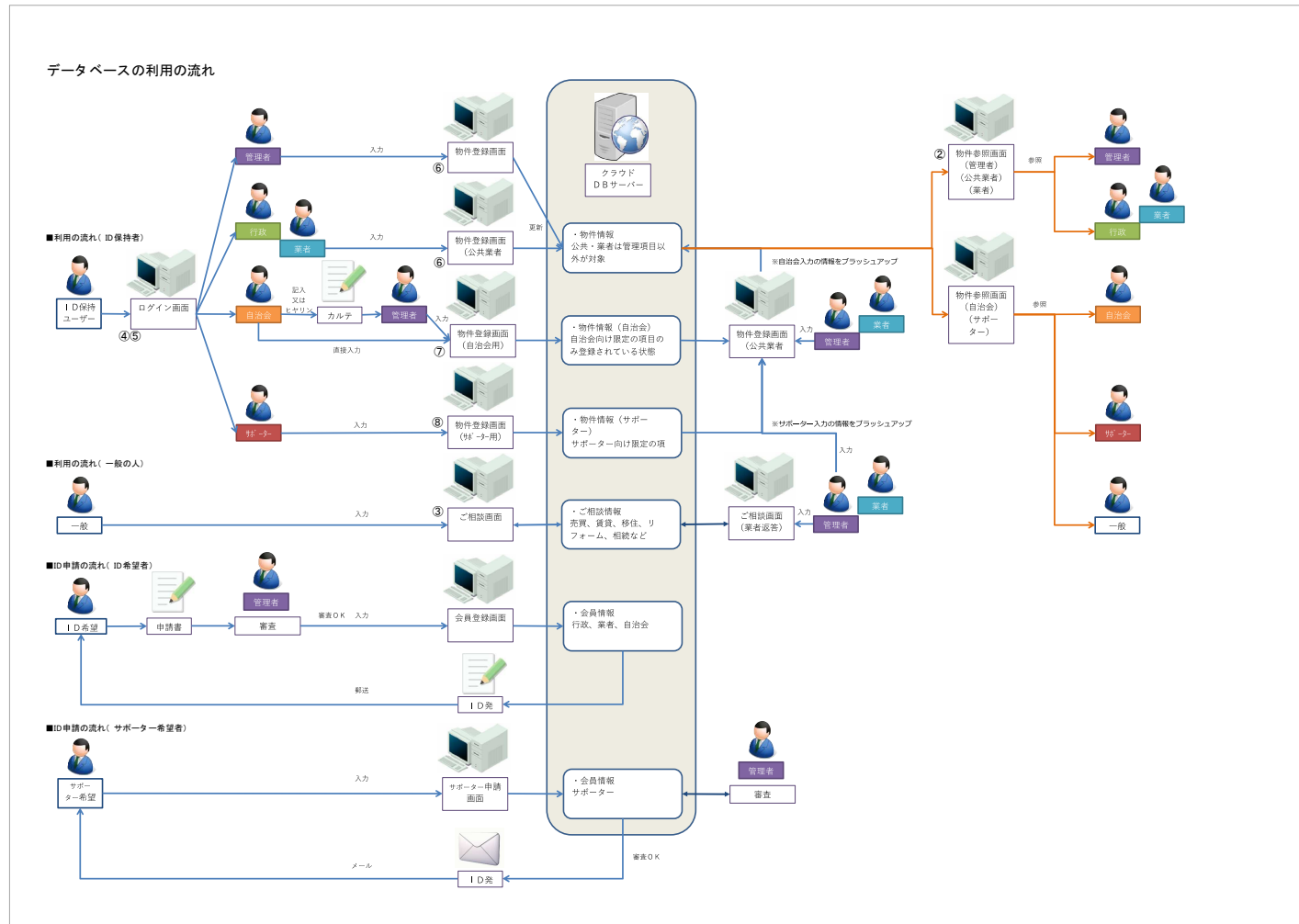
No	名称	ID	アクセス制御
1	管理者	○	システム全体を管理。すべての情報にアクセス可能
2	行政	○	物件情報にアクセス可能
3	業者(会員)	○	物件情報、ご相談情報にアクセス可能
4	自治会	○	一部の物件情報、自治会情報にアクセス可能
5	サポーター	○	一般と同等の物件情報、自身が登録した物件情報にアクセス可能
6	一般	×	一般公開された物件情報と制限された項目にアクセス可能

【成果物の概要】

■データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ

2) データベースの運用方法

-2. データベースの利用の流れと表示画面



【成果物の概要】

■データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ

2) データベースの運用方法

-2. データベースの利用の流れと表示画面

The screenshot displays the website interface for the Takayama City Vacant Home Utilization Promotion Association. At the top, there is a navigation menu with links for 'home', 'rental', 'vacant land utilization cases', 'reform consultation', 'subsidy support information', 'moving information', 'business introduction', and 'service fee'. A search bar is located on the right side of the header.

The main content area features a map of Takayama City with several red location pins indicating vacant properties. Below the map, there is a section titled '新着物件はこちら' (New listings here) which contains a grid of property listings. Each listing includes a photo, the address, and a '詳細はこちら' (Details here) button.

Property ID	Address	Property Type	Details
富山県高岡市清水町3丁目3-68	富山県高岡市清水町3丁目3-68	賃貸	ペット可物件/型犬・猫OK/光インターネット/無料
富山県高岡市泉町	富山県高岡市泉町	空地	バス停 清水町東 徒歩7分
富山県高岡市江尻(高伏町) 1405-2	富山県高岡市江尻(高伏町) 1405-2	空家	物記事実内容 LINE
富山県高岡市×××町1-1	富山県高岡市×××町1-1	NO PHOTO	
空家A×ABC×××	富山県高岡市×××町×××	空家	
空家B	富山県高岡市×××町×××	空家	
空家C	富山県高岡市×××町×××	空家	
空地A	富山県高岡市×××町×××	空地	

【成果物の概要】

■データベース化の構築プロセスと運用方法(情報項目やその取り扱い方針等)に関するまとめ

2) データベースの運用方法

-3. 運営上のルール

-3. 運営上の利用ルール

データベース運営上の利用ルール

1. IDとパスワードの管理について

- ・ID保持者は、データベースの不正利用を防止するため、データベースにログインするためのIDとパスワードを適切に管理しなければならない
- ・ID保持者はデータベースにログインするためのIDとパスワードを第三者に貸与して利用させてはならない。
- ・IDやパスワードがわからなくなった場合はデータベースを運営する当協議会事務局に問い合わせてください。
- ・ID保持者は、IDおよびパスワードを第三者に知られた場合またはその可能性がある場合、速やかにパスワードを変更してください。
- ・IDやパスワードが付与された会員に限らず第三者によりIDとパスワードで不正使用等が発生した場合、そのID保持者が一切責任を負うことになる。

2. データベースの運営を妨げる行為の禁止

- ・ID保持者は、データベースの通常の利用を逸脱し、他の利用者や運営上の妨げとなる行為をしてはいけない。

3. 空き家等の物件登録について

- ・登録する空き家等の物件の調査をしっかりと行い、物件情報を正しく登録してください。
- ・同一物件の重複登録はしないでください。
- ・登録する情報項目と関係ない内容や隠語を登録しないでください。

4. 登録した物件情報の管理・更新について

- ・ID保持者は、登録した空き家等が除却や売買、賃貸借等によりその登録情報に変更が起きた場合、速やかに情報更新を行わなければならない。

5. データベース情報の無断転用の禁止

- ・データベースに登録されている図面や写真、画像等を無断で転用することを禁止します。

6. 情報の改ざんの禁止について

- ・ID保持者が空き家等の物件情報を改ざんし、提供することを禁止します。

7. 空き家等の物件情報の発信等について

- ・データベースに登録された空き家等の物件情報を広告や宣伝等を利用して発信する場合、登録者の書面による承諾を得なければなりません。

【成果物の概要】

■ 第三の空き家の市場流通に向けた活用策集

1) 空き家等所有者に対して管理・活用・流通・除却の意識を啓発するチラシ

空き家を活かし、未来につなぐ街づくり

高岡市空き家活用推進協議会

増える空き家・空き地を市民共同による「まちづくり」の視点で解決しよう！
私たち(協議会)は空き家等のさまざまな課題に積極的に取り組んでいます。

「空き家」相談事業

空き家・空き地に関する活用・管理・相続の相談窓口
空き家に関する助成金の相談



市民セミナー・広報活動



「地域ぐるみ」空き家対策

空き家の多い地域での住民とのワークショップの開催など地域ぐるみでの空き家対策を考える



「街づくり」の担い手の育成

これからの「街づくり」の担い手となる宅地建物取引士、建築士等、そして若者(学生)たちとの勉強会の開催。



「先駆的」空き家対策

データベースを活用した空き家対策の試行的事業

- ・所有者
- ・市民
- ・事業所
- ・行政

1. さまざまな情報 収集
2. データベース 蓄積
3. 必要な情報 提供

- ・移住希望者
- ・まちなか居住希望者
- ・他、空き家活用希望者
- ・空き家相談所
- ・行政

空き家に関するご相談は 空き家と住まいの総合相談所へ

相談所は、「空き家」をお持ちの方や「空き家」を活用したいとお考えの方のご相談に応じながら、活用方法と一緒に考え、所有者と利用希望者を結びつけるサポートをしています。

空き家の利活用

空き家を所有しているが、今後どのように活用すればいいかお悩みの方。
空き家を購入や賃貸により活用したいがリフォームや空き家に関する行政の助成金について相談したい方もご利用下さい。

空き家の流通促進

空き家を売りたい・貸したい！買いたい、借りたい！
そのようなご相談の方には売買や賃貸の契約までの流れのご説明や宅建業者をご紹介いたします。
空き家情報バンクへの登録もいたします。

空き家の維持管理

空き家の放置を防ぎ、街のイメージアップを図ります。
老朽化して危険な空き家の解体業者の紹介や助成制度についての相談や、空き家管理サービスのご紹介もいたします。

空き家の未然防止

空き家の利活用を妨げる相談の問題を解決したい方や将来に向けて対策をお考えの方。
隣地等の問題で利活用が難しいとお考えの方、ご相談ください。

2017年度の相談日

高岡	高岡商工ビル9F・協議会事務局	水見	水見市役所-カンファレンス
4月	7日、21日	10月	6日、20日
5月	19日	11月	17日
6月	2日、16日	12月	1日、15日
7月	7日、21日	1月	19日
8月	4日、18日	2月	2日、16日
9月	1日、15日	3月	2日、16日
		4月	6日
		5月	19日
		6月	1日
		7月	19日
		8月	3日
		9月	17日
		10月	5日
		11月	19日
		12月	7日
		1月	21日
		2月	5日
		3月	19日
		4月	2日
		5月	16日
		6月	30日

※高岡の7月21日は特別相談のため、会場が高岡市役所会議室で行います。
●開催日以外のご相談も随時受け付けておりますので、電話にてお申込み下さい。

お問い合わせ先

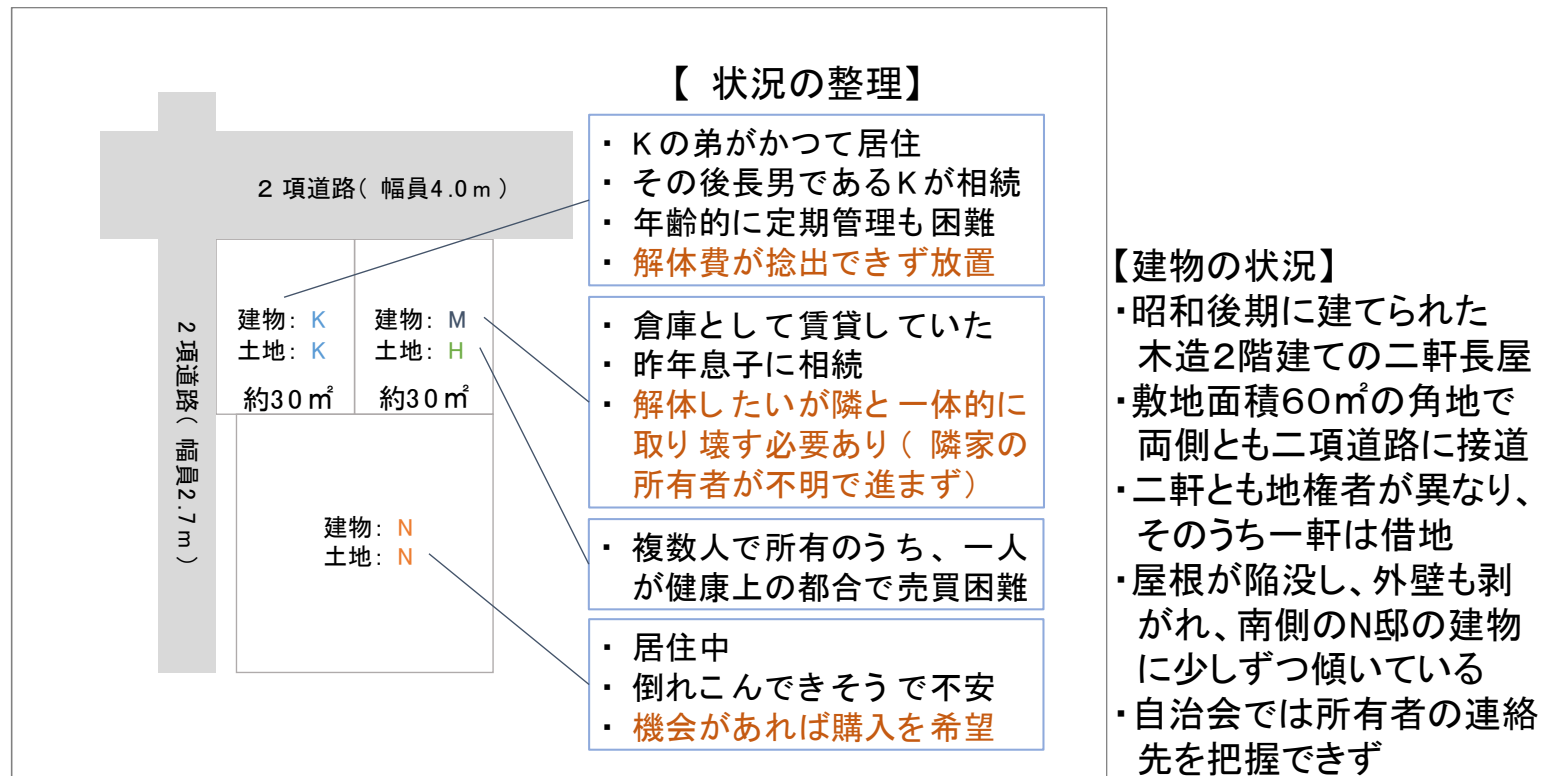
高岡市空き家活用推進協議会事務局
TEL 0766-25-0021 (月～金/午前9時～午後5時 土日祝×)

水見市空き家活用推進協議会事務局
TEL 0766-74-8075 (月～金/午前9時～午後5時 土日祝×)

【成果物の概要】

■ 第三の空き家の市場流通に向けた活用策集

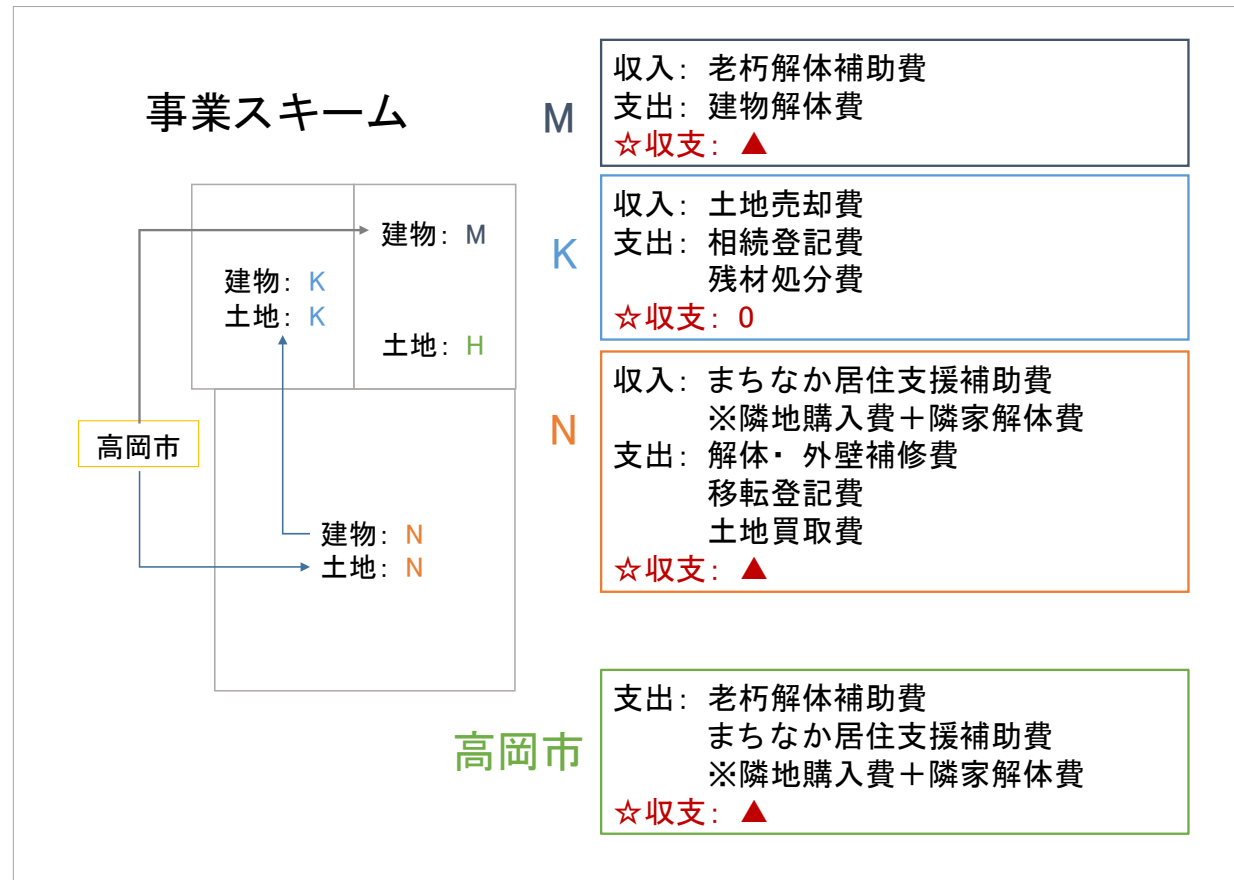
2) モデルケースにおける建物状況と事業スキーム



【成果物の概要】

■ 第三の空き家の市場流通に向けた活用策集

2) モデルケースにおける建物状況と事業スキーム



【事業の流れ】

- ・MはKと一体で解体
→Hへ借地権の返却
(老朽空き家除却支援事業)
- ・KはNに土地+建物を売却
→Nが解体を実施
(まちなか居住支援制度)

【除却後の跡地活用の課題】

- 通行／避難しやすい道路環境
- ・ すみ切り用地の整備
- ・ 狭隘道路の整備
- 防災コミュニティづくり
- ・ 自発的な空き地の活用
(市民菜園／ゴミステーション
／防災倉庫／一時避難場所)