

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
事業主体	高岡市空き家活用推進協議会
連携主体	モデル地区内の自治会住民／東京工業大学真野研究室
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
成果	①地縁組織や住民組織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 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の方針等）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
成果の公表先	協議会ホームページにて公表（PDF版はダウンロード可）

1. 事業の背景と目的

（1）本協議会の目的と活動経緯

富山県高岡市では、行政などの単独の組織だけでは解決が困難な空き家問題に総合的に取り組むため、平成24年12月に公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部、公益社団法人富山県建築士会高岡支部、富山県司法書士会高岡支部、富山県、高岡市の構成団体により「高岡市空き家活用推進協議会」を設立した。これまでに、高岡・氷見・射水の各市にまたがる広域的な地域連携による空き家対策の推進や空き家発生未然防止を図るため、研修・育成体制の充実による相談員の資質の向上や構成団体の専門的知識を活用した「空き家と住まいの総合相談所」の開設等に取り組んでいるほか、東京工業大学真野研究室と連携して、自治会等の身近な単位で「空き家談義^{*1}」を開催し、町内の空き家等に関する意見交換などにも取り組んできた。

※1：自治会の住民を対象に大きな地図を囲み、空き家等に関する課題や対策、具体的な空き家に関すること（危険な空き家、改善が望まれる空き家・空き地、活用したい空き家など）について意見交換を行うとともに、その改善策やアイデアを話し合うワークショップ。真野研究室が企画・当日運営を行い、協議会専門家にはアドバイザーとして参加する形式をとっている。

（2）歴史都市・高岡のまちなかエリア^{*1}における現状

本事業のフィールドとなる歴史都市高岡の課題を以下4点に整理した。

1) 非戦災都市としての基盤

間口狭小奥行長大な敷地形状／通行困難な狭隘な道路網／複雑な権利関係など

2) 若者世代の郊外流出

今のライフスタイルに適した敷地形状／リーズナブルな不動産価格／同世代コミュニティなど

3) 町内コミュニティの人的課題

若い世代の世帯数減少／既存コミュニティに参加するハードルの高さ／自治会運営の限界など

4) 「空き家」に対するワンストップ窓口の不在

※1：高岡市まちなか居住推進総合対策事業においてしている約270haの区域

(3) 本事業の背景

本事業を実施する背景として以下の3点が挙げられる。

1) 協議会がこれまで実施してきた空き家等の情報収集(2-(2)参照)に関する課題

- ・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。
- ・これまでの空き家談義の目的は、特定の空き家や空き地を契機に地域の課題解決に活かすことであったため、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) 協議会や民間、自治体における空き家等情報管理方法に関する課題

- ・協議会や民間、自治体がそれぞれ情報を管理していたため、互いの情報活用ができない。
- ・協議会や自治体が収集した空き家情報は定期的に更新されないため、地域の最新状況がわからない

3) 協議会や民間、自治体に取り組んできた空き家等の市場流通に関する課題

- ・これまで自治体は老朽危険性が高い空き家(=第一の空き家)、民間は一般不動産市場に流通している空き家(=第二の空き家)を対象として取り組んできたため、活用可能だが一般不動産市場に流通しない空き家(=第三の空き家^{※2})に対する取り組みが行われてこなかった。
- ・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

※2：当協議会では、行政や民間など各主体の空き家に対する取り組み内容より、空き家を3分類した。

第一の空き家：建物の老朽化が進み除却が望ましい状態の空き家

(自治体の適正管理に関する条例によって除却が図られているもの)

第二の空き家：すでに不動産市場に流通している空き家

(不動産業者による取り組みや自治体を実施する空き家情報バンクによって成約が図られているもの)

第三の空き家：上記のいずれにも該当せず、活用可能だが一般不動産市場では取り扱いつらい空き家

(4) 事業の目的

以上の背景から、本事業では、活用可能だが一般不動産市場では流通しない「第三の空き家」に着目し、以下3点を目指した取り組みを実施した。

■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(データベース)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

特に、データベースの作成については、当協議会が主体となって運営を行うが、協議会のみならず市民や各民間事業者、自治体各課など幅広い主体が活用できるデータベースの構築を目指した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業の概要とその手順を表2-1に示す。本事業ではすべての空き家を対象としているが、特にこれまで空き家対策に関する事業や施策の対象とならなかった「第三の空き家」に注目して取り組んだ。

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

市内でも特に空き家等が多く発生しているまちなかエリアにおいてモデル地区を設定し、空き家等の情報を地縁組織や住民と連携することで効果的に収集できる方法を検討、実施した。ま

た、常に新しい情報を多様な主体に提供できる状態にするために、蓄積した情報を定期的に更新するための仕組みをつくり試行した。

本事業におけるモデル地区とは、8つの自治会からなる博労地区とそれに隣接する2つの自治会（住吉町、中島町）の計10自治会を範囲とする（図2-1）。当協議会では平成25年度より博労地区を対象に空き家の実態調査や空き家談義など実践的な活動を行ってきた。

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

収集した空き家等の情報を整理して蓄積するためのデータベースを作成し、今後様々な主体がデータベースに情報を蓄積し、活用できるための情報項目や取り扱い方針等を検討した。

③第三の空き家を対象とした市場流通の促進

収集・蓄積したデータベースを次年度以降活用していくため、空き家等所有者へ管理・活用・流通・除却を促すためのサービスや仕組みの検討を進めた。特に、第三の空き家の市場流通を図るために次の担い手となる若い世代の居住ニーズの把握やモデルケースによる実践的な流通手法の検討まで取り組んだ。

なお、取り組みごとに実施した調査方法や検討方法についてまとめたものを表2-2に示した。

表2-1. 事業の概要と手順

事業項目	課題に対する取組	平成28年度										平成29年度		
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2月	3月	4月			
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. 他地域での独自で取り組んでいる空き家実態把握の事例調査													
	2. モデル地区を対象とした空き家等の詳細な実態調査の手法検討と調査実施													
	3. モデル地区を対象とした空き家等の情報の更新方法検討と実施													
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. これまでの取り組みで収集した情報整理													
	2. 各主体が収集することができる空き家等に関する情報項目の整理													
	3. 空き家等の管理・流通・活用・除却を促進する上で必要な情報項目の検討とデータベース化													
	4. 空き家等の情報の取り扱いの方針や基準の検討													
③第三の空き家を対象とした市場流通の促進														
	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情報媒体（チラシ）の作成とその内容の検討													
	2. まちなかにおける若い世代の居住ニーズ把握のための調査													
	3. モデル地区内での第三の空き家を対象とした市場流通するための活用方法や事業スキームの検討													
	4. モデル地区を対象とした自治会や地区住民が主体となった空き家等の運営の仕組み検討													

交付決定：7月4日

表2-2. 取り組みの方法や体制と成果物

取り組み内容	調査/作業方法(上段)と検討体制(下段)	成果物
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. 他地域での独自で取り組んでいる空き家実態把握の事例調査	<ul style="list-style-type: none"> インターネットを用いた事例収集 砺波市空き家情報連絡員へのヒアリング調査(2016年9月4日) 	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. モデル地区を対象とした空き家等の詳細な実態調査の手法検討と調査実施	<ul style="list-style-type: none"> 空き家調査票の作成 モデル地区内の自治会(住吉町自治会、中島町自治会)での「空き家調査説明会」「空き家談義」の実施 協議会コアメンバーでの検討 	
3. モデル地区を対象とした空き家等の情報の更新方法検討と実施	<ul style="list-style-type: none"> 空き家カルテの作成 自治会長へ空き家カルテの配布と更新方法説明 協議会コアメンバーでの検討 	
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. これまでの取り組みで収集した情報整理	<ul style="list-style-type: none"> これまで実施した空き家等に関する取り組み結果の整理 	データベースの構築プロセスと運用方法に関するまとめ
2. 各主体が収集することができる空き家等に関する情報項目の整理	<ul style="list-style-type: none"> 協議会内での全体会の開催(2016年8月22日/2016年12月6日) 協議会コアメンバーでの検討 	
3. 空き家等の管理・流通・活用・除却を促進する上で必要な情報項目の検討とデータベース化	<ul style="list-style-type: none"> 専門家によるデータベースシステム作成 協議会内での全体会の開催(2016年8月22日/2016年12月6日) 協議会コアメンバーと専門家での検討 	
4. 空き家等の情報の取り扱いの方針や基準の検討	<ul style="list-style-type: none"> 他のデータベースの事例調査 協議会コアメンバーでの検討 	
③第三の空き家を対象とした市場流通の促進		
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情報媒体(チラシ)の作成とその内容の検討	<ul style="list-style-type: none"> チラシの作成 協議会内での全体会の開催(2016年8月22日/2016年12月6日) 協議会コアメンバーでの検討 	第三の空き家の市場流通に向けた活用策集
2. まちなかにおける若い世代の居住ニーズ把握のための調査	<ul style="list-style-type: none"> まちなかエリアにおける若い世代の居住者を対象としたアンケート/ヒアリング調査の実施 協議会コアメンバーでの検討 	
3. モデル地区内での第三の空き家を対象とした市場流通するための活用方法や事業スキームの検討	<ul style="list-style-type: none"> モデルケースの空き家所有者に対する意向把握のヒアリング調査 除却事業に関する実務作業(補助金申請含む) 協議会コアメンバーでの検討 	
4. モデル地区を対象とした自治会や地区住民が主体となった空き家等の運営の仕組み検討	<ul style="list-style-type: none"> 「空き家談義」での協議会コアメンバーと住民による検討 	

※協議会コアメンバー：宅地建物取引業協会と東京工業大学真野研究室が中心となったメンバー

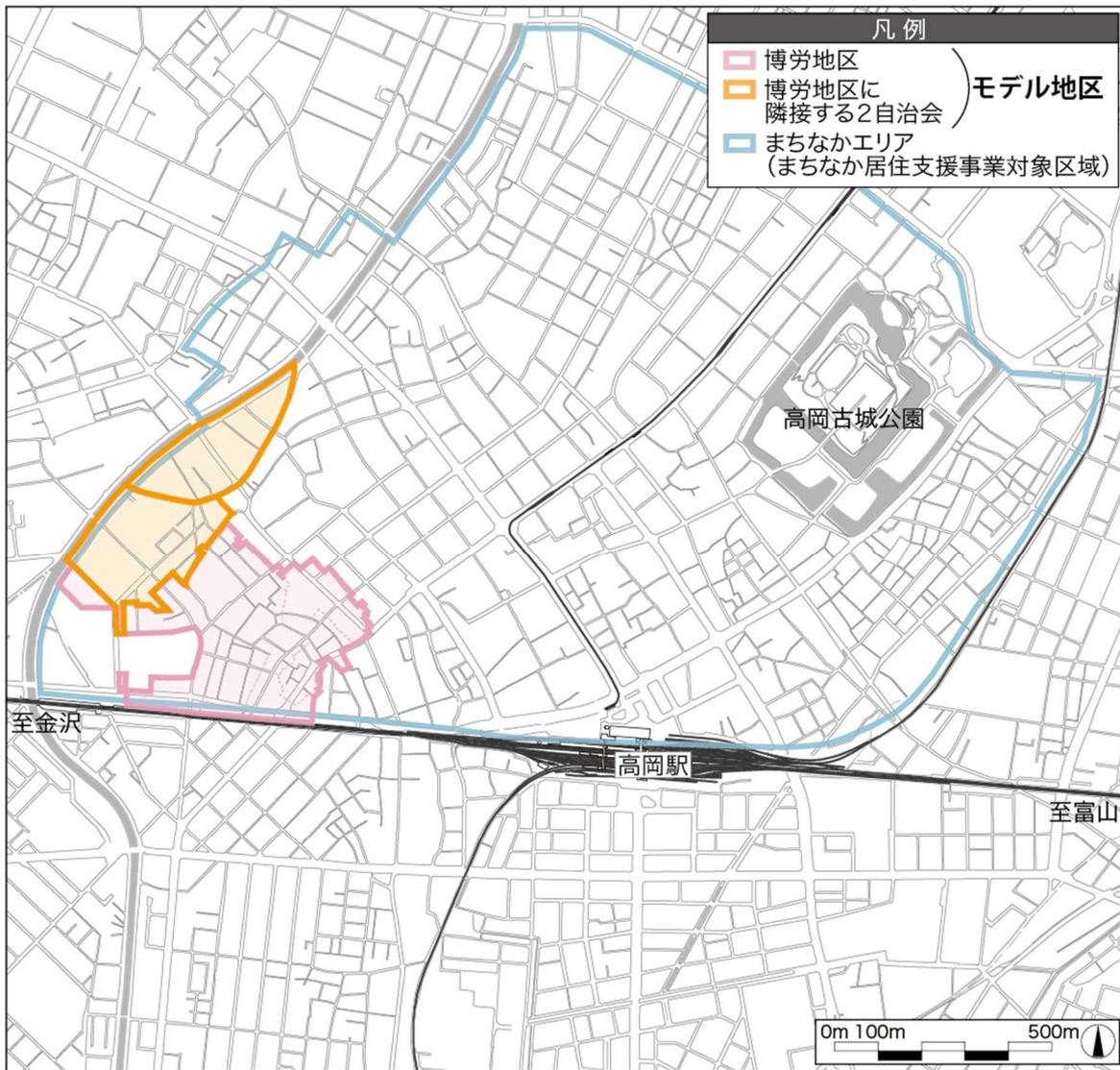


図 2-1. まちなかエリアとモデル地区の関係

(2) 事業の取組詳細

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

①-1. 他地域での独自で取り組んでいる空き家実態把握の事例調査.

地縁組織や住民と連携することでこれまで収集することができなかった第三の空き家に関する詳細な情報を収集する方法の検討を行うために、他の地域において独自の方法や視点で空き家調査に取り組んでいる事例の調査・収集を実施した。

■調査の対象とする視点

- ・各主体が個別に空き家に関する情報を収集している現状に対して、使いたい主体が利用できない課題の解消に取り組んでいる地域。
- ・各主体（特に専門家や地縁組織）が協力することで、空き家等に関する詳細で正確な情報を共有し、空き家や空き地の課題解消、暮らしの質の向上、まちなか居住の促進といった取り組みに活用している地域。

■調査の方法

- ・富山県内及び富山県近隣の地域を対象にホームページ等で公表されている5地域（富山県立山町、砺波市、朝日町、福井県越前町、滋賀県長浜市）の情報を収集した。
- ・インターネットでの情報収集で不明な部分については、ヒアリング調査を実施し、より詳細な取り組み内容を把握した（2016年からは空き家情報連絡員制度をつくり、独自の方法で情報収集・更新に取り組んでいる砺波市を対象）。

■調査の項目

- ・基本情報（開始年度、主体、対象となるエリアなど）
- ・情報収集のための体制
- ・空き家等の情報収集のプロセス
- ・取り組みの特徴（詳細で正確な情報を得るための工夫）
- ・継続性について（情報の更新方法）
- ・収集したデータの活用について

■調査結果（表2-3、2-4）

- ・立山町のような〔自治体・自治会連携型〕が多く見られたが、こうした地域では調査実施後の情報の更新が課題となると考えられる^{※3}。
- ・〔自治体主導型〕である朝日町のように人口規模が小さく不動産業者が少ない地域では、自治体職員が主体的に調査を行い詳細な空き家情報を管理しているため、移住定住希望者への活用提案や所有者への意識啓発などの取り組みが円滑に行うことができると考えられる。
- ・〔民間・自治体・自治会連携型〕における段階①や②は〔自治体・自治会連携型〕と同じように自治体が主体となって調査実施しているものが多い（協議会組織や民間が地縁組織と連携して調査している地域は見られなかった）。
- ・砺波市では、自治会よりも大きな括りである「地区」を単位として設定し、住民一人を連絡員に任命することで空き家情報の収集や居住希望者とのマッチングなどの窓口を担っている。
- ・窓口機能が小さな単位ごとに設置されることでよりきめ細かい対応や情報の提供などが行える一方で、連絡員の熱意の差異によって活動の質にも差が生まれることが今後課題になると考えられる。

※3 自治体から外部組織へ業務委託するため、毎年の予算確保が難しいことが背景にあると考えられる（砺波市へのヒアリング調査より）

表2-3. 他地域における空き家の実態調査について

連携方法	自治体・自治体連携型		民間・自治体・自治体連携型		自治体主導型
地域名	立山町		砺波市	越前町	朝日町
人口/活動開始年 調査の対象範囲	26317人/2013年 町全域		49000人/2012年 市全域	21538人/2012年 モデル地区→町全域	12246人/2006年 町全域
調査主体	自治体/自治会		NPO/自治会	空き家利活用検討委員会 /自治会	自治体
目的	老朽危険性のある空き家の対策		空き家情報バンク登録数向上	潜在的な空き家の実態把握	活用可能な空き家の掘り起こしとマッチング
調査のプロセス (上段: 調査・作業方法 下段: 収集する情報項目)	段階① 立地状況の把握	■自治会へのアンケート調査	■自治会へのアンケート調査	■外観目視による調査 (消防組合)	■目視による現地調査 (自治体職員)
	段階② 補足情報の収集	■外観目視による現地調査		■登記簿調査 ■自治会へのアンケート調査	■自治会へ聞き取り調査
	段階③ 収集情報の整理			■空き家カルテの作成 (自治体)	■空き家カルテの作成 (自治体)
	段階④ 所有者の意向把握	■所有者へのアンケート調査	■所有者へのアンケート調査	■所有者へのアンケート調査	■所有者へのアンケート調査
情報の更新方法		・情報連絡員を各地区から1名選出 ・連絡員が情報の管理、更新を行う ・自治会長へアンケート調査 ・その後、自治会長を通じた管理者へのアンケート調査を実施			・職員の現地調査+自治会へのヒアリング調査により更新
情報の活用方法	・危険空き家への対策(老朽空き家の減失・改築物件に対する固定資産税減免措置、老朽空き家に対して固定資産税特例の適用除外)	・情報は連絡員と自治会長のみ把握 ・空き家所有者へ広報物の送付と一緒に活用や維持管理の注意喚起を促すチラシを同封	・除却や適正管理、活用などを促すための提言作成		・すぐに居住可能+所有者が希望ありの物件については自治体が窓口となりマッチングを実施

※人口は平成27年国勢調査より

表2-4. 砺波市空き家情報連絡員ヒアリング結果

ヒアリング日時	2016/9/4
ヒアリング結果 (一部抜粋)	<p>○情報連絡員設立の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでNPO法人土蔵の会が実施してきた空き家調査について、より密な連携による情報の収集、空き家対策に向けた取り組み（空き家情報バンクの活性化など）を行うために2016年度より空き家情報連絡員を各地区1名（全21地区）砺波市から任命することになった（※）。 ・空き家情報バンクの登録件数（10件程度）に対して住みたい/使いたいという相談件数（100件程度）が多く、件数のミスマッチが起きているため、情報バンク登録件数の向上が一番の目的である。 ・空き家情報連絡員は地区推薦を受けた一般住民であり任期は2年。活動に対する報奨などについては現在検討中である。 <p>○空き家調査について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NPO法人土蔵の会が平成24年度に市全体を対象として実態調査を実施した（立地状況の把握/管理者または所有者の意向把握/空き家についてデータ化）。 <p>○空き家情報の更新について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度に空き家情報の更新を行った <ul style="list-style-type: none"> →自治会へアンケート調査 →空き家管理者へアンケート調査 <p>○収集した情報の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者の意向次第で、情報バンクに掲載されていなくても、希望者がいれば紹介している。 ・地区ごとの広報誌や情報と一緒に空き家の活用を促すチラシを作成・同封して管理者へ送付している（特定の地区のみ）。冬や夏には管理者の帰省に合わせて対面、交流会をする予定である ・地区によって活動の熱意に差がある。

※ 砺波市は、小学校区とは異なる地区制度があり、市内に21地区存在する。各地区はいくつかの自治会によって構成される。

①-2. モデル地区を対象とした空き家等の詳細な実態調査の手法検討と調査実施

①-1を参考にした上で、モデル地区内の2つの自治会（住吉町自治会、中島町自治会）を対象に空き家に関する実態調査を実施した。調査は「空き家の立地調査」と「空き家談義」の2つを行った。以下に各調査の詳細を記述する。

■「空き家等の立地調査」の実施（写真2-1）

自治会の自治会長、班長に呼びかけ集まっていたいただき、空き家の立地調査の趣旨を説明した上で調査を実施した^{※5}。当日は調査票を用いて空き家と空き地の立地状況と各物件に関して管理者の連絡先の把握状況について班ごとに記入をお願いした（調査票については（3）成果①参照）。

班ごとに調査を行なったため、正確な空き家等の実態が収集できたと考えられる。しかし、住民からの質問の中には「荷物が置いてある住宅や年に数回親戚が集まるのに使っている住宅、施設に入所したため一時不在の住宅などが空き家に含まれるか」という声も挙がったため、事前に空き家や空き地の定義をしておくことが必要である。

■「空き家談義」の実施（写真2-2）

自治会長と班長に呼びかけ、空き家の現状を確認する空き家談義を実施した^{※6}。これまで実施していた空き家談義では、特定の空き家についてばらばらの情報項目を収集していたため、本事業では立地調査で把握した空き家等について土地や建物の利用状況、維持管理状況、空き家等になった年数、所有者の意向など、一軒一軒を丁寧に確認しながら空き家等の情報収集を行なった点を工夫した。

ほとんどの空き家等については、利用状況や維持管理の状況、所有者や管理者の連絡先などの情報までは収集可能だったが、今



写真2-1. 空き家の立地調査の様子



写真2-2. 空き家談義の様子

後の意向や建物の老朽化度合いなど、所有者自身の判断や建物の内部調査が必要な内容については住民でも把握していないものが多かった。これらは、今後アンケート調査やヒアリング調査、内部調査など効果的に把握できる手法の検討が必要である。

■実態調査の結果

上記2つの調査より、以下の結果がわかった。

- ・住吉町自治会は全65世帯中、空き家が14軒、空き地が12箇所、65歳以上のみの世帯数が22世帯存在する
- ・中島町自治会は、82世帯中、空き家が17軒、空き地が8箇所、65歳以上のみの世帯数が29世帯存在する。
- ・所有者の氏名や連絡先が不明の空き家は住吉町自治会に1軒、中島町自治会に1軒存在する。
- ・所有者の氏名や連絡先が不明の空き地は中島町自治会に1箇所存在する
- ・定期的な維持管理がされず、放置されている空き家が中島町自治会に2軒存在する
- ・定期的に維持管理がされず、放置されている空き地が住吉町自治会に2箇所存在する

※5 住吉町自治会は2016年7月5日、中島町自治会は2016年7月20日に実施した。

※6 2016年9月17日に実施した。

①-3. モデル地区を対象とした空き家等の情報更新方法の検討と実施

博労地区では、これまで実施してきた各調査の結果をその都度自治会側へ報告する形式をとっていたため、自治会側への情報の共有方法が変則的であること、また毎年情報を更新するための形式が定まっていないため、どの情報項目がいつ収集したものが曖昧になってしまうことなどの課題が今後懸念される。そこで、紙媒体である「空き家カルテ」を自治会ごとに作成し、これまでに収集した空き家の情報を整理し、各自治会長へ配布をした（空き家カルテについては(3)成果①参照）。空き家カルテに掲載する情報項目は、これまでに実施した調査結果のものとした(②-1参照)。各自治会で空き家や空き地に関する動きがなかったため、今年度は実際に情報更新が行われなかったが、今後はこのカルテを使い、自治会側が主体的に情報を上書きすることで常に新しい情報を収集・共有できる状態を目指す。

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

②-1. これまでの取り組みで収集した情報整理

これまでの当協議会で実施した取り組みを通じて収集した空き家等に関する情報項目の整理を行なった(表2-5)。情報項目は、対象ごとに建物に関する情報、土地に関する情報、周辺環境に関する情報、所有者・管理者に関する情報の4つに分類して整理した。

■住まいの総合相談所

空き家発生の未然防止を図るために、2013年より相談窓口「住まいの総合相談所」を月2回の頻度で開設している。相談対象となる空き家等の建物や土地に関する情報と所有者・管理者に関する情報を相談者より収集してきた。

■空き家等の立地調査

まちなかエリアの平米校区と博労校区を先行校下として目視調査^{※8}による立地状況の把握を2013年と2014年に行い、外観から判断した空き家等の建物や土地、周辺環境に関する情報を収集した。

■空き家談義

モデル地区内の博労地区で2014年より定期的に開催し、住民との対話の中で話題に挙がっ

た空き家等に関する課題や対策に関する意見、特定の空き家等の建物や土地、所有者・管理者に関する情報を周辺住民より収集した。

本事業の空き家談義では、情報項目に関して比較すると空き家等の氏名や連絡先まで詳細な内容までを収集することを追加している。

■空き家所有者への意向把握調査

博労地区で把握した空き家等について登記簿調査を行い、所有者を対象としたアンケート調査を実施することで建物や土地、所有者・管理者に関する情報を収集した。

※8：外観からの目視により、以下3点から常に居住していないと判断される建物を空き家としてみなした。

- ①電気メーターが停止、②郵便ポストに郵便物が溜まっている、③植栽が放置されている

表2-5. 協議会による空き家等に関する取り組みと得られる情報項目

活動名	具体的な活動内容	取り組み時期	活動範囲	得られる情報項目			
				建物に関する情報	土地に関する情報	周辺環境に関する情報	所有者・管理者に関する情報
住まいの総合相談所	・空き家等に関する相談窓口を開設 (月2回の定例相談会/イベント等の特別相談会/電話による随時相談など)	2014年～	高岡市全域	・空き家の住所 ・構造 ・階数 ・建築面積 ・築年月日			・所有者/管理者氏名 ・所有者/管理者住所 ・所有者/管理者連絡先 ・賃貸や売却の意向 ・改築、修繕、解体の意向 ・空き家について不安なこと/悩んでいること
空き家の立地調査	・外観からの目視による空き家の立地状況の把握	2013～2014年	まちなかエリア内の平米校区博労校区	・空き家の住所 ・階数 ・構造 ・用途 ・間口 ・壁面の共有 ・駐車場の有無 ・外観写真	・雑草の放置具合	・前面道路幅員	
空き家談義	・住民との対話を通じて町内の空き家等の課題や改善が望まれる具体的な箇所などを整理する ・挙げた課題に対する改善案の検討	2014年～	モデル地区内の博労地区	・空き家の住所 ・建物の老朽化具合	・雑草の放置具合		・所有者/管理者の把握状況 ・維持管理の頻度 ・賃貸や売却の意向
空き家所有者への意向把握調査	・登記簿を取得して空き家・空き地の情報を収集	2015年	モデル地区内の博労地区	・空き家の住所 ・建物種別 ・構造 ・階数 ・建築面積 ・築年月日 ・所有権年月日 ・増改築履歴 ・抵当権等の設定	・地番 ・地目 ・土地所有者氏名 ・土地所有者住所 ・土地面積 ・所有権年月日 ・抵当権等の設定		・所有者/管理者氏名 ・所有者/管理者住所
	・アンケート調査を実施して所有者の意向を把握			・空き家の住所 ・構造 ・階数 ・建築年数 ・家具や家財の残存状況 ・居住者の履歴 ・過去の賃貸履歴 ・建築面積 ・延床面積 ・建物の利用状況 ・空き家年数	・敷地面積	・所有状況 ・空き家になった原因 ・所有者/管理者氏名 ・所有者/管理者住所 ・所有者/管理者連絡先 ・維持管理の頻度 ・賃貸や売却の意向 ・改築、修繕、解体の意向 ・空き家について不安なこと/悩んでいること	

※所有状況：全部所有、一部所有など

※空き家について不安なこと/悩んでいること：維持管理のこと、賃貸のこと、建て替えのこと、除却や解体のこと

②-2. 各主体が収集することができる空き家等に関する情報項目の整理

②-1に加え、高岡市、宅地建物取引業協会を対象にこれまでの空き家等に関する取り組みとそこから収集した情報を整理することで、主体ごとに収集することができる情報項目を把握した(表2-6)。

■既成市街地・現駅周辺地域都市構造検討基礎調査

まちなかエリアを対象に空き家の数と立地状況を把握するとともに、外観目視による老朽化具合を評点形式で評価している。

■空き家等の実態調査

自治会長へのアンケート調査を実施し、建物が維持管理されず老朽化が進んでいる空き家の立地情報を把握している。

■情報媒体(チラシ、インターネットなど)での物件広告

空き家の中でも、市場流通している空き家等の広告に表示されている情報項目を収集した。

表2-6. 主体ごとの空き家等に関する取り組みと得られた情報項目

活動名	具体的な活動内容	取り組み時期	活動範囲	得られる情報項目			
				建物に関する情報	土地に関する情報	周辺環境に関する情報	所有者・管理者に関する情報
主体：高岡市							
既成市街地・現駅周辺地域都市構造検討基礎調査	・住宅地図を参考に空き家等の立地状況を把握 ・外観目視による空き家の老朽化具合を判定	2012年	まちなかエリア	・空き家の住所 ・構造 ・階数 ・用途 ・建物の老朽化具合(評点制)			
空き家等の実態調査	・自治会長を対象としたアンケート調査を実施し、空き家の維持管理の頻度と老朽化具合を把握	2013年	高岡市全域	・空き家の住所 ・用途 ・建物の老朽化具合			・所有者/管理者氏名 ・所有者/管理者住所 ・所有者/管理者連絡先
主体：宅地建物取引業協会							
情報媒体上(チラシ、インターネットなど)での物件の広告	・成約促進を目的としたチラシやインターネットのHP上での物件紹介	-	高岡市全域	・空き家の住所 ・売買価格 ・賃料/敷金/礼金/共益費 ・間取り ・構造 ・階数 ・建築面積 ・延床面積 ・築年月日 ・設備(上水道) ・設備(下水道) ・設備(ガス) ・駐車場 ・リフォーム履歴 ・外観写真 ・ペット/回線/短期	・敷地面積 ・地目 ・私道負担面積 ・権利 ・間口 ・奥行き	・公共交通機関 ・接道面数 ・接道幅員 ・接道方向 ・接道の公私 ・接道の舗装 ・接道の融雪 ・校下(小学校/中学校 ・周辺施設(病院など)	

※短期とは、短期での賃貸が可能かどうかという情報

②-3. 空き家等の管理・流通・活用・除却を促進する上で必要な情報項目の検討とデータベース化

②-1や②-2で整理した情報項目を参考に協議会内にて全体会を開催し、既存で利用されている空き家等データベースの課題と、本事業で作成するデータベースに載せる空き家等の管理・流通・管理・除却を促進する上で必要な情報項目の2点について、意見交換とアイデア出しを行った(表2-7)。この結果を踏まえ、主体ごとの取り組みによって各情報項目を収集することが可能かどうか、ということを含めながらデータベース上で収集・提供する空き家等の情報項目の選定を行い、データベースの作成を行った(データベース化の構築プロセスと取り扱う情報項目については(3)成果②参照)。

■既存の空き家等データベースの課題からみえた新しいデータベースの改善可能性

高岡市では、行政が運営をする空き家情報バンクをはじめ、民間企業が連携して運営している不動産サイト^{※9}がいくつか存在する。こうした既存のデータベースの現状や課題を踏まえて、本事業におけるデータベース作成上の改善可能性として以下5点が整理された。

- ・気軽に見る／見たいと思うような情報発信の仕掛けをつくる
- ・価格非表示物件やシェア利用可能物件など、取り扱う物件の幅を広げる
- ・空き家という負のイメージを払拭させる
- ・近隣の様子や建物の状態など、利用者が使いやすい情報内容とサービスを提供する
- ・主体間の連携を広げることで情報収集や運営の体制を強化する

■データベースに載せる上で必要な情報項目の視点

これまでの利用者に加え、新しい利用者層(銅器や漆器といった伝統産業や城下町としての歴史的資源をきっかけとした移住希望者、両親世代との近居を求める若者世代、活用を希望している空き家所有者など)も想定した上で必要な情報項目として以下の8つの視点が整理された。

□既存の内容を補足する情報項目

- ・建物の状況がより鮮明に伝わる情報
- ・敷地の状況がより鮮明に伝わる情報
- ・周辺の状況が鮮明に伝わる情報
- ・所有者の将来意向がわかる情報

□新しい価値観や視点を提供する情報項目

- ・空き家活用のメリットが伝わる情報(空き家所有者／管理者向け)
- ・活用するために必要なコストがわかる情報(空き家利活用希望者向け)
- ・どういった居住希望者がいるのかわかる情報(空き家利活用希望者向け)
- ・新規創業や居住を支援するための情報(空き家利活用希望者向け)

※9:「コアネット」は、富山県呉西地区(高岡市、射水市、氷見市、小矢部市、南砺市、砺波市)の不動産業者が連携して運営を行う不動産流通サイトである。

表2-7. 協議会内での全体会の結果

○データベースを利用してほしい主体			
空き家等所有者	・所有者が空き家に対する意識が変わるため	行政	・行政がインフラ整備のために利用
既存住民	・生活保護受給者が低家賃・無保証で借りることのできるため ・息子世代が親元の住む旧家の近くに住むため	移住希望者	・全国のユーザーがピンポイントで使ってほしい ・生まれ育った方々に帰ってきてもらうため ・若い芸術家が製作活動できるために ・歴史的建築物（伝統工法）の家に住むことをステータスとした人たちが移住するため
その他	・今では住みにくい環境をプラスだと思える人が使うため（コンビニがない、昭和的な暮らし） ・海外の人に昭和日本を体験してもらうため（民泊利用）		
○空き家等の管理・流通・管理・除却を促進する上で必要な情報項目			
既存の内容を補足する情報項目			
◆建物の状況がより鮮明に伝わる情報 ・建築的な特色（工法、意匠）/良さ ・建物内に残っている動産/ゴミの不法投棄の有無 ・景観（外観/建物からの景色） ・建物の老朽度合（所有者に対する自治体の措置の状況） ・害虫や動物の発生状況 ・空き家になった過程 ・降雪時の状況 ・物件すべてを一つのマップ上に落とし込んだもの	◆敷地の状況がより鮮明に伝わる情報 ・敷地の管理状態（雑草や雑木など） ・土地やまちの歴史 ・公園の混乱の状況	◆周辺の状況が鮮明に伝わる情報 ・地域コミュニティの魅力/近隣に住んでいる人の様子 ・近隣のスーパーや飲食店、学校、病院などの施設情報 ・歴史的背景や文化的特徴、地理的特色 ・子育て共働き世代のために、地域で子供を面倒を見てくれるか、学校から近いかなど ・その地域での暮らし方	◆所有者の将来意向がわかる情報 ・所有者等の住所、氏名（所有者の方に各種支援やサービスを知らせるために） ・将来空き家となる可能性が高い世帯（65歳以上単身暮らしの世帯） ・所有者の建物と土地に対する意向（賃貸・売却・除却・管理） ・シェアでの利用が可能か
新しい価値観や視点を提供する情報項目			
◆空き家活用のメリットが伝わる情報（空き家所有者/管理者向け） ・所有者が自分の資産を活用するための成功事例とそれによるまちや個人への影響の紹介 ・所有者が、空き家を活用したいと思えるような情報 ・中古物件や改修のメリットの掲載 ・空き家を改修した成功事例の提示(いい印象を与えるために)	◆活用するために必要なコストがわかる情報（空き家利活用希望者向け） ・子育て世代が家を検討する際に郊外での戸建て新築と空き家購入・リフォームへの投資金額の差 ・改修に関する概算費用	◆どういった居住希望者がいるのかわかる情報（空き家利活用希望者向け） ・シェアハウスで安く間借りできる仲間の情報 ・買いたい人、借りたい人は何を求めているかわからない ・気軽に書き込めるスペース、BBS（掲示板）	◆新規創業や居住を支援する情報（空き家利活用希望者向け） ・新しく商売をはじめたい人がどのような手続き、費用が必要なのかの情報 ・助成金の活用方法 ・改修の相談窓口（予算など）

※2016年8月22日開催。12名参加

②-4. 空き家等の情報の取り扱いの方針や基準の検討

空き家等に関する情報の中には誰もが収集できる情報もあれば、一部のネットワーク内だけでの個人情報もあるため、データベース内で一様に誰でも情報登録や情報閲覧をできないようにする必要はある。そのために、データベースの利用が想定される主体ごとに登録や閲覧できる情報項目と制限する情報項目を線引きし、情報の取り扱いの方針を記した利用の規約づくりを行なった（データベース化における情報項目の取り扱い方と利用規約については（3）成果②参照）。

③第三の空き家を対象とした市場流通の促進

③-1. 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情報媒体（チラシ）の作成とその内容の検討

②で作成したデータベースについて、特に空き家等所有者へ流通・管理・活用・除却の意識を根付かせ空き家等の登録や閲覧などを促すために、データベース周知を目的としたチラシを作成した。今年度はデータベースの仕組みの紹介だけになったが、来年度以降は、②-2で挙げた情報項目の中でも空き家所有者への意識啓発につながる以下の内容も参考にして情報発信の工夫をしていく必要がある（チラシについては（3）成果③参照）。

- ・所有者が自分の資産を活用するための成功事例とそれによるまちや個人への影響の紹介
- ・中古であること、改修することのメリットの掲載
- ・空き家を改修した成功事例の提示(いい印象を与えるために)

③-2. まちなかにおける若い世代の居住ニーズ把握のための調査

データベースの活用を促進するためのサービスやコンテンツづくりと、データベース上に浮かび上がってきた第三の空き家の市場流通を図るための仕組みづくりを今後進めていくために、空き家活用希望者の居住ニーズを把握するアンケート調査を実施した。今年度は特に、空き家や空き地が多く発生し、高齢化が進むまちなかエリアを対象に次を担う若い世代を主とした居住ニーズを把握することを試みた。以下に概要と結果を整理した（まちなか居住ニーズの調査結果については（3）成果③）。

■調査方法

- ・自治会長へのヒアリング調査より調査対象に該当する世帯を把握した
- ・対象世帯へ個別訪問しアンケート調査の趣旨説明と調査票を配布した
- ・記入した調査票は郵送による返信形式で収集を行った
- ・協力の許可を得ることができた対象世帯のいくつかにはヒアリング調査を実施し、より詳細な居住ニーズの把握を行った

■調査対象

- ・高校生以下の子供をもつ世帯、または最近10年以内にまちなかに転居した世帯

■調査内容

- ・まちなかに暮らすことになったきっかけ
- ・現在の住居のつくりかた
- ・まちなかの暮らしやすさ など

■調査結果

- ・自治会長の協力が得られた13自治会（565世帯）を対象に調査を実施した
- ・アンケート調査票を配布した60世帯のうち、35世帯の回答が得られた
- ・35世帯の中でも、4世帯についてはヒアリング調査を実施した
- ・調査の結果から以下が考察された
 - 調査からわかったまちなかでの暮らしのニーズ
 - ・両親の土地や建物を引き継ぎ同じ場所で暮らす世帯が多かった。
 - ・共働き世帯が多いため子育ての環境がいい場所として実家に住む、という意見が見られた。
 - 居住ニーズに対する空き家等の利活用の可能性
 - ・実家の近くで暮らしたい息子・娘世帯向けに利活用の可能性
 - ・子育て世帯を対象とした利活用の可能性（夜遅くまで預かれる学童保育など）

③-3. モデル地区内での第三の空き家を対象とした市場流通するための活用方法や事業スキームの検討

モデル地区内の博労地区での空き家談義の中で老朽化が進み隣接住民へ悪影響を及ぼしていると意見が挙がっていた二軒長屋の空き家があった。建物自体はあまり特徴がある物件ではないが、自治会内では博労小学校へ向かうための主要な通学路かつ避難路でもある通り沿いに建っていることから、地区内でも住民からの改善の要望が強い箇所であった。

そこで、本事業ではこの二軒長屋をモデルケースとして位置づけ改善方法の検討を行い、実際に除却まで実施した。具体的には、協議会のコアメンバーが中心となって所有者や隣接住民へのヒアリング調査を実施し、各権利者の意向を把握した。その後、各権利者の意向に沿って除却を実現するための事業スキームを検討し、各権利者合意の上で除却事業を実施した。物件の概要を以下に整理した。

- ・建物は昭和後期に建てられた木造二階建て
- ・敷地面積は約60㎡で角地に位置し、両側二項道路に接道している。
- ・二軒はそれぞれ地権者が異なり、そのうち一軒は借地であった
- ・町内の住民は所有者の連絡先がわからずなにも対策ができなかった

このモデルケースは、

- ・二筆の土地の上に一つの構造体が建つため複数人の権利者が関係している点
- ・また持ち家や借地といった複雑な権利関係である点
- ・一筆が狭小な土地であるため、敷地単体では利活用が困難である点

の三点において、高岡市のまちなかの空き家等が抱える課題の典型的な例であるといえる。また、今回は高岡市が実施している「まちなか居住推進総合対策事業」と「老朽危険除却支援事業」の補助金メニューを組み合わせて事業の検討・実施を行なったため、事業スキームとしても今後の参考になる一例であると考えられる。(第三の空き家を対象とした事業の流れとスキームは(3)成果③参照)。

③-4. モデル地区を対象とした自治会や地区住民が主体となった空き家等の運営の仕組み検討

③-3でモデルケースとして検討した二軒長屋の空き家について、自治会住民との空き家談義を開催し、除却後の利活用のアイデア(特に自治会や地区住民が利活用できる内容)と利活用する上での課題の二点を検討し、今後自治会や地区住民が主体的になった運営の可能性について考察を行なった。

■除却後の利活用のアイデア

- ・菜園をする場所として利用してお年寄りが気軽に集まれる場所にできないか
- ・空き地の維持管理、という視点でも草が生えているよりも花が植わっている方がきれいである
- ・若い人が集まるような使い方ができないか
- ・ゴミステーションが自治会の端にあるのでこの場所に持ってきたら便利になる

■利活用する上での課題

- ・維持管理の責任所在をどのように設定するのか
- ・維持管理にかかる税金などの経費をどのように運営するのか(公共的な利用に対して固定資産税の減免措置などの仕組みがないのか)

(3) 成果

①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

地縁組織と連携することで持続可能で効果的な空き家等の情報収集・更新に関する方法をマニュアルにまとめた。その際収集・更新の手順を以下三つに分けて整理した(写真2-3)。

- 1) 空き家・空き地実態調査票を用いた情報の収集(写真2-4)
- 2) 収集した情報を空き家カルテに集約(写真2-5)

空き家カルテの表面には、「(2)事業の取組詳細」で整理した情報項目の中でも既に収集した項目と今後収集可能であると判断した項目を選別して載せた。また、裏面にはカルテ作成後の変化やその履歴を記入できるように自由記入欄を設けた。

- 3) 空き家カルテ更新の手引きを使って集約した情報の更新(写真2-6)

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

写真2-3. マニュアルの目次

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

■事前準備

- 対象区域が決まったらその区域内の地権組織（自治会や町会、その他組織）ごとに調査を実施する日時と会場となる場所を設定します。
- 調査は自治会長や町会長、班長や班長が対象となります。（なるべく小さな単位（班や組のように10世帯や50世帯程度の規模）で調査を実施すると詳細な情報が収集できます）
- 調査対象者には設定した日時に会場に集まってもらいます。

■調査当日

- 調査時は「空き家空き地実態調査票」、「住宅地図」、「3色マーカー」を配布します。
- はじめに、調査の趣旨や目的を説明します。
- 空き家空き地実態調査票には、自治会名と班名（組名）、記入者氏名、班の世帯数、65歳以上の方のみの世帯数を記入してもらいます。
- 住宅地図には、それぞれの担当範囲を緑のマーカーで囲んでもらいます。次に、範囲内において、空き家を赤のマーカー、空き地を黄のマーカーで塗ってもらいます。塗った箇所については、種別表を参考に種別番号をそれぞれ記入します。
- 以上の作業をその場で行うか、または期限を決めて自治会長が後日収集するかを決めます。

※調査内容について

- 収集した情報をより詳細に把握する場合、以下のような追加調査の方法があります。
- ①自治会長や町会長へヒアリング調査を行う
- ②引き続き「空き家談義」を開催し、拡大地図を開きながら情報を収集する
- ③所有者や管理者へアンケート調査を行う

空き家・空き地実態調査票

① 赤の記入票に 自治会名、班名、班の世帯数、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 班内の空き家・空き地をマーカーで塗り込んでください

④ マーカーで②③の範囲に種別番号を記入してください

⑤ 空き家・空き地の数をそれぞれ記入し、調査票を回収してください

種別番号は「種別表」を参考にしてください

空き家数に該当する 4～6 の番号を記入してください

空き地は黄のマーカーで塗り込んでください

この際、空き家は赤のマーカーで記入し、この調査票を記入し、回収してください

調査票記入例

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

種別表

1	所有しているが管理委託がされていない
2	所有しているが管理委託がされている
3	所有しているが管理委託がされていない
4	所有しているが管理委託がされている
5	所有しているが管理委託がされていない
6	所有しているが管理委託がされている

写真2-4. 空き家等の情報の収集方法に関する手順とツール

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

写真2-5. 情報の集約方法に関する手順とツール

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

- ・空き家の状況は変化しやすいです。カルテの情報を定期的に更新しましょう（年1回、半年に1回など）。
 - ・カルテの更新は基本的に自治会長や町会長に作業をお願いします（自治会費の支払いなど、自治会の現状を把握していると考えられるため）。
 - ・自治会長または町会長へ問い合わせ、更新の手引きを使用して空き家カルテの更新方法を説明します。
 - ・大きく分けて
 - 新しく空き家が増えた箇所
 - 空き家が解消された箇所
 - 状況が変化した箇所や、新しく情報がわかった箇所
- の3つに該当する空き家等について記入をしてもらいます。
- ・記入してもらった空き家カルテはこちらで一度回収しデータベースなどの情報更新を行います。更新が終わったら空き家カルテを自治会長や町会長へ返却します。

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	現在の経歴の森松に続けて
空き家番号	現在の経歴の森松に続けて
住所	空き家の場所住所
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・私物等はあるか?	かなりある/わずかな量ある/ない



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	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			
空き家になった理由	○年 高額の居住者または 滞り等	所有者/親戚/借家人等	空き家になった原因は何ですか?
居住者の転出/居住者がなくなったため/家財・私物等のため/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?	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
	公共目的として	あり/なし/条件次第等	貯蔵や稼り
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廃棄
		あり/なし/条件次第等	③除却・解体
			あり/なし/条件次第等

写真 2-6. 情報の更新方法に関する手順とツール

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
 空き家等の管理・活用・流通・除却の促進を目指したデータベース構築について、構築までのプロセスと利用主体ごとに登録・閲覧できる情報項目の線引き（写真2-8～2-10）、利用主体ごとのデータベース利用の流れ（写真2-11）、データベースの利用ルール（写真2-12）をそれぞれまとめた。

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

写真2-7. まとめの構成

1) データベース構築までのプロセス

データベース作成までのプロセスを以下にまとめた。

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

これまで収集した情報項目を「建物に関する情報」「土地に関する情報」「周辺環境に関する情報」「所有者・管理者に関する情報」に分類して整理を行う（報告書（2）②-1参照）。

活動名	活動の目的	取り組み時期	活動範囲	集約する情報項目			
				建物に関する情報	土地に関する情報	周辺環境に関する情報	所有者・管理者に関する情報
住まいの総合情報提供	空き家等に関する情報提供	2014年	高岡市全域	・空き家の概要 ・用途 ・築年 ・築年 ・築年 ・築年			・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係
空き家の活用調査	空き家の活用調査	2013年 2014年	まちなかエリア内 高岡市全域	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係
空き家等に関する調査	空き家等に関する調査	2014年	高岡市全域	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係
空き家等に関する調査	空き家等に関する調査	2015年	高岡市全域	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係

※所有権/管理権の権利関係、所有権/管理権の権利関係、所有権/管理権の権利関係、所有権/管理権の権利関係

②各主体（高岡市、宅地建物取引業協会）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

自治体や専門家のこれまでの空き家等に関する取り組みを整理し、収集した情報項目を①と同様に分類して整理した（報告書（2）②-2参照）。

活動名	活動の目的	取り組み時期	活動範囲	集約する情報項目			
				建物に関する情報	土地に関する情報	周辺環境に関する情報	所有者・管理者に関する情報
住まいの総合情報提供	空き家等に関する情報提供	2012年	まちなかエリア	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係
空き家等に関する調査	空き家等に関する調査	2013年	高岡市全域	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係
空き家等に関する調査	空き家等に関する調査	2013年	高岡市全域	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・用途 ・用途 ・用途 ・用途	・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係 ・所有権/管理権の権利関係

写真2-8. データベース構築までのプロセス（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	△空家/空地	○	○	○	○	○	空家、空地、貸家、貸地
■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	価格	○	—	○	—	—	○	○	○	○	○	
11	土地面積_平米	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	m ² 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	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	K,DK,LDK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	地目	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	
■付帯情報												
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N年(但し登記簿築年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	最終使用者	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	所有者/親戚/借家人/その他()
30	空家理由	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	居住者の転出/居住者がなくなったため/家屋建替のため/入院のため/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を使用 △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	○	○	○	○	—	○	○	○	—	—	
■所有者意向情報												
42	賃貸の意向	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	あり/なし/条件次第
43	賃貸金額(希望)	○	○	○	○	—	○	○	○	—	—	一般公開しない
44	共同利用	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	可/不可
45	改修(賃貸の場合)	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	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か)

—: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

写真2-10.利用主体ごとに登録・閲覧できる項目一覧(一部)

データベースの利用の流れ

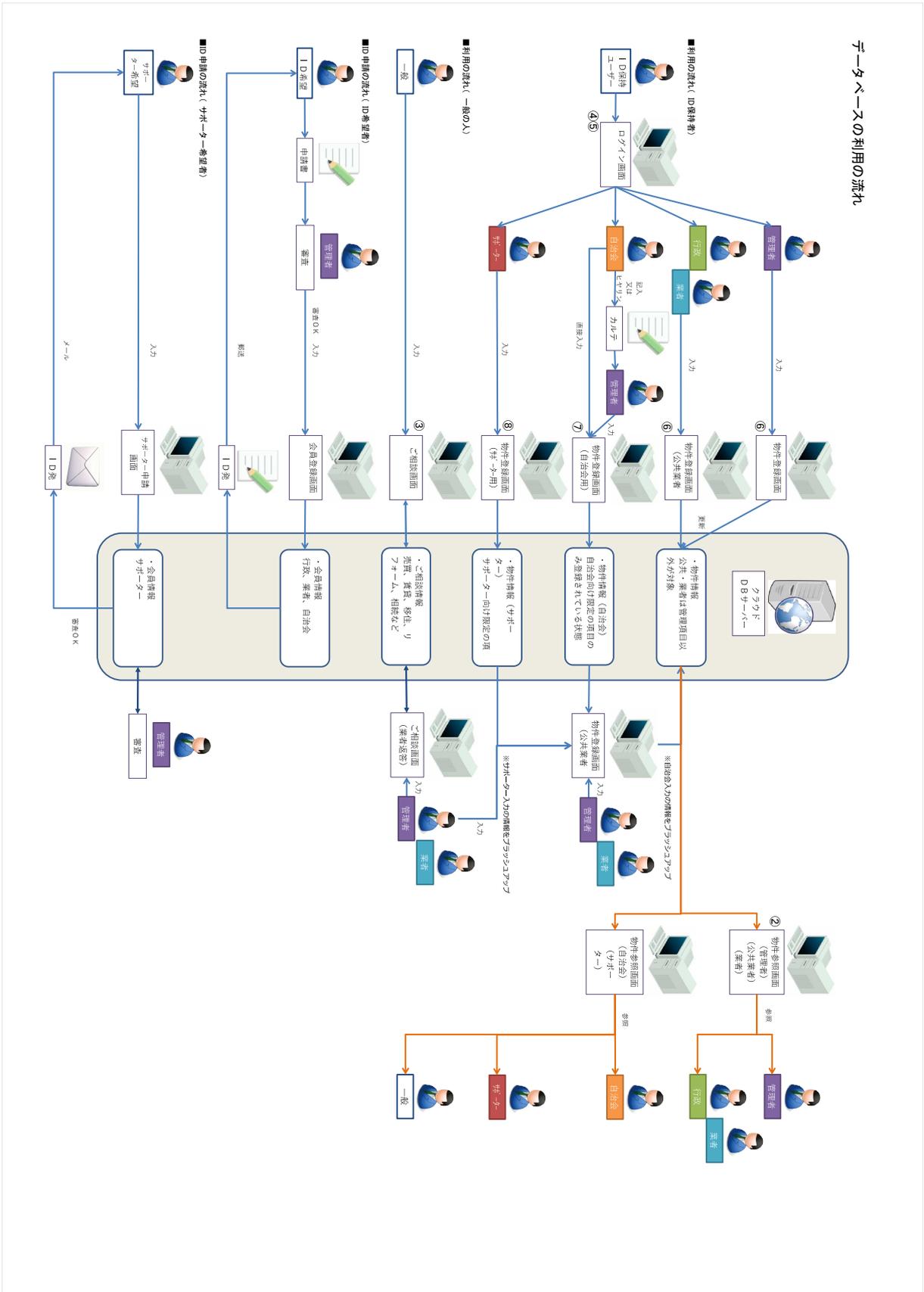


写真2-11. データベース利用の流れ

-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ならない。

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虚偽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却、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。

写真 2-12 運営上の利用ルール

③第三の空き家の市場流通に向けた活用策集

■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（写真2-13）

②で作成したデータベースを幅広い主体へ周知し、利用促進を図るためのチラシを作成した。

■モデルケースにおける建物状況と事業スキーム（写真2-14～2-18）

モデル地区内での老朽化した二軒長屋の空き家をモデルケースとして位置づけ、除却実施からその跡地活用までの一連のプロセスを以下5つに分けて整理した。

- ・建物の状況
- ・所有者意向把握の結果
- ・事業の流れ
- ・事業スキーム
- ・除却後の活用

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

「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

データベースを活用した空き家対策の試行的事業

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

・所有者
・市民
・事業所
・行政

・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

「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)たちの勉強会の開催。

写真2-13 データベースの周知を図るためのチラシ

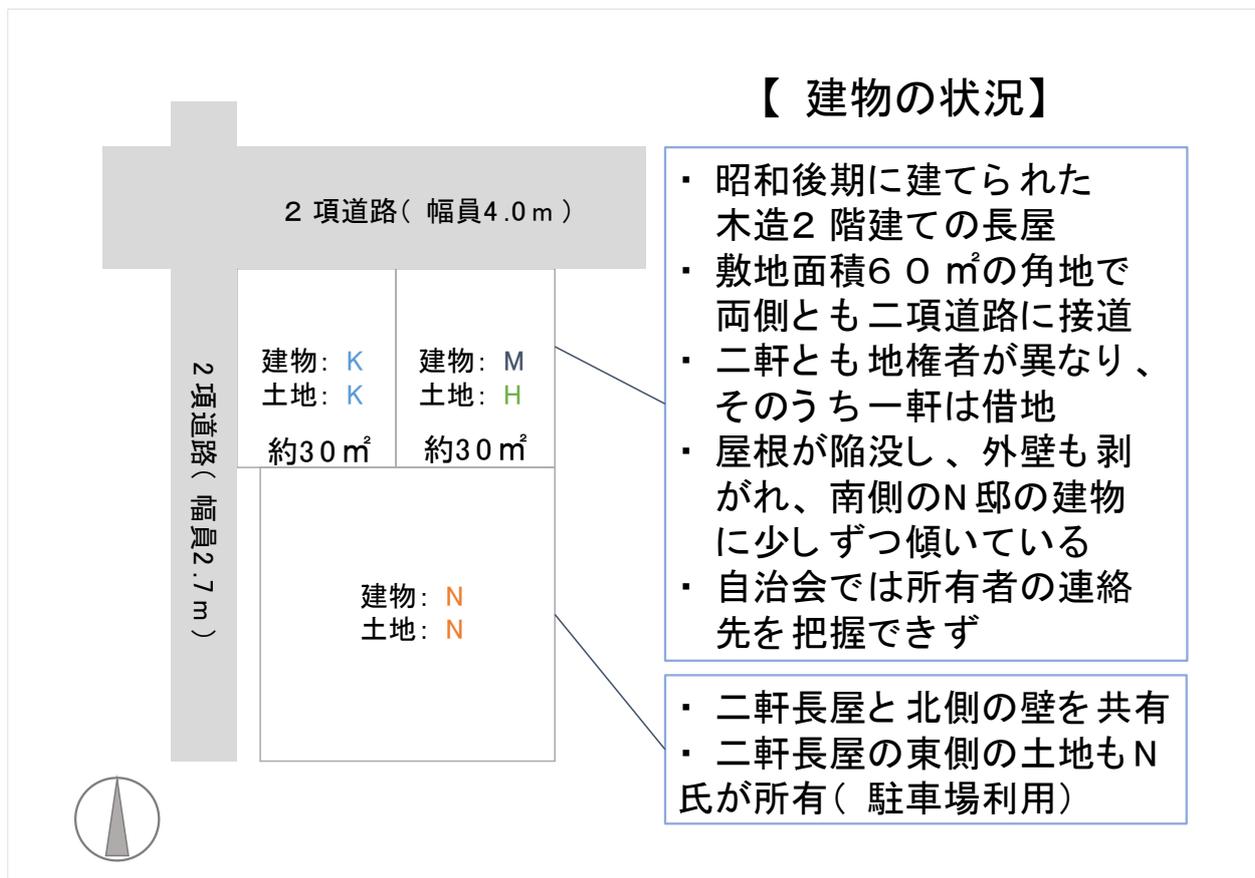


写真2-14 建物の状況

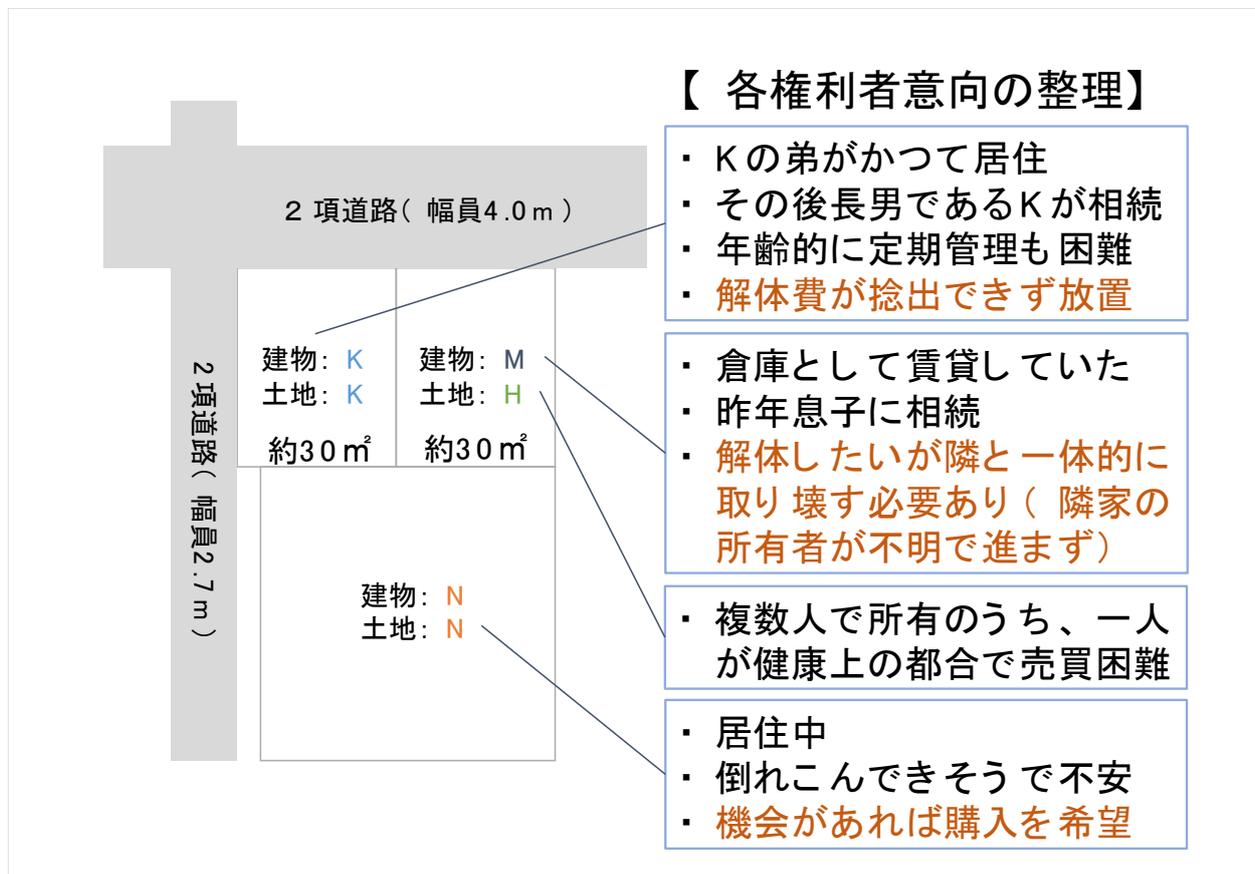


写真2-15 所有者意向把握の結果

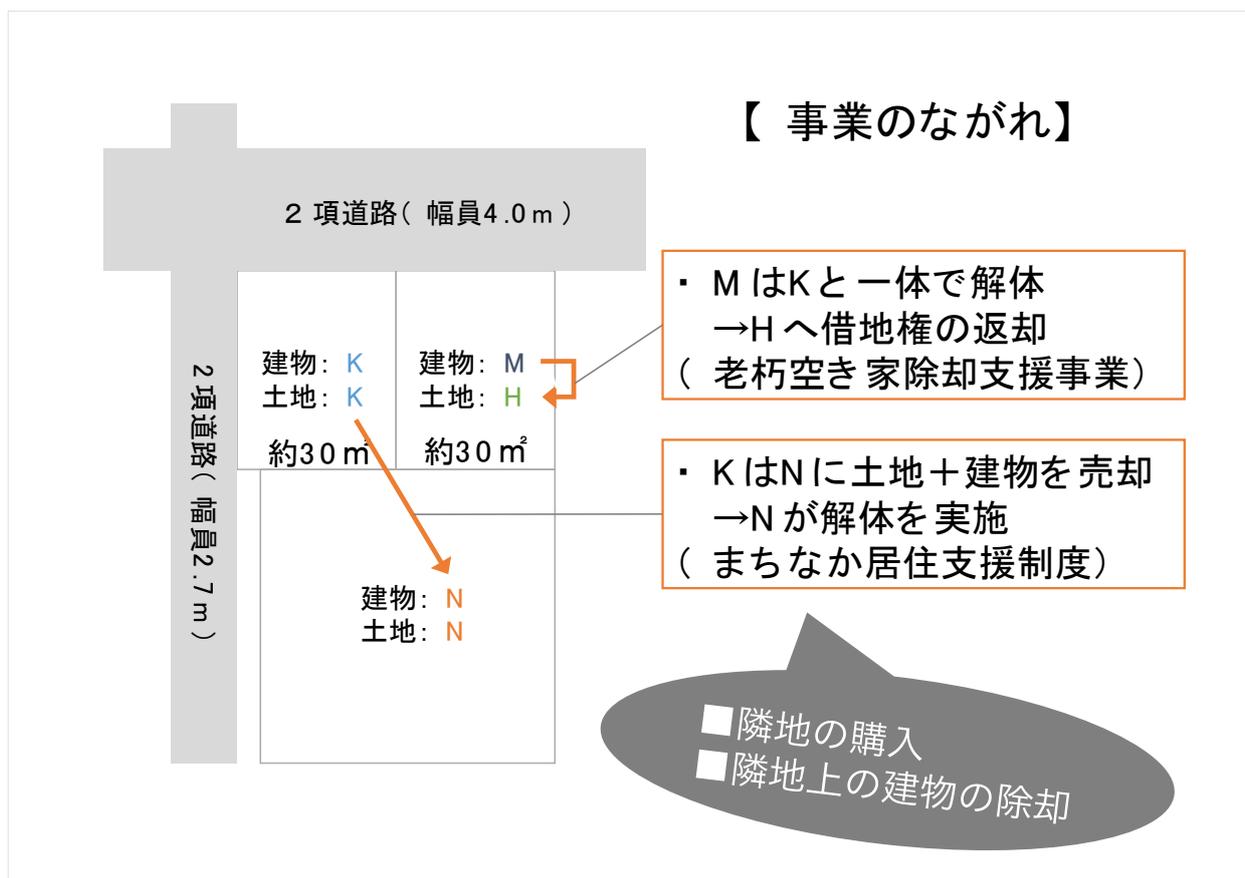


写真2-16 事業スキーム検討の結果 (事業の流れ)

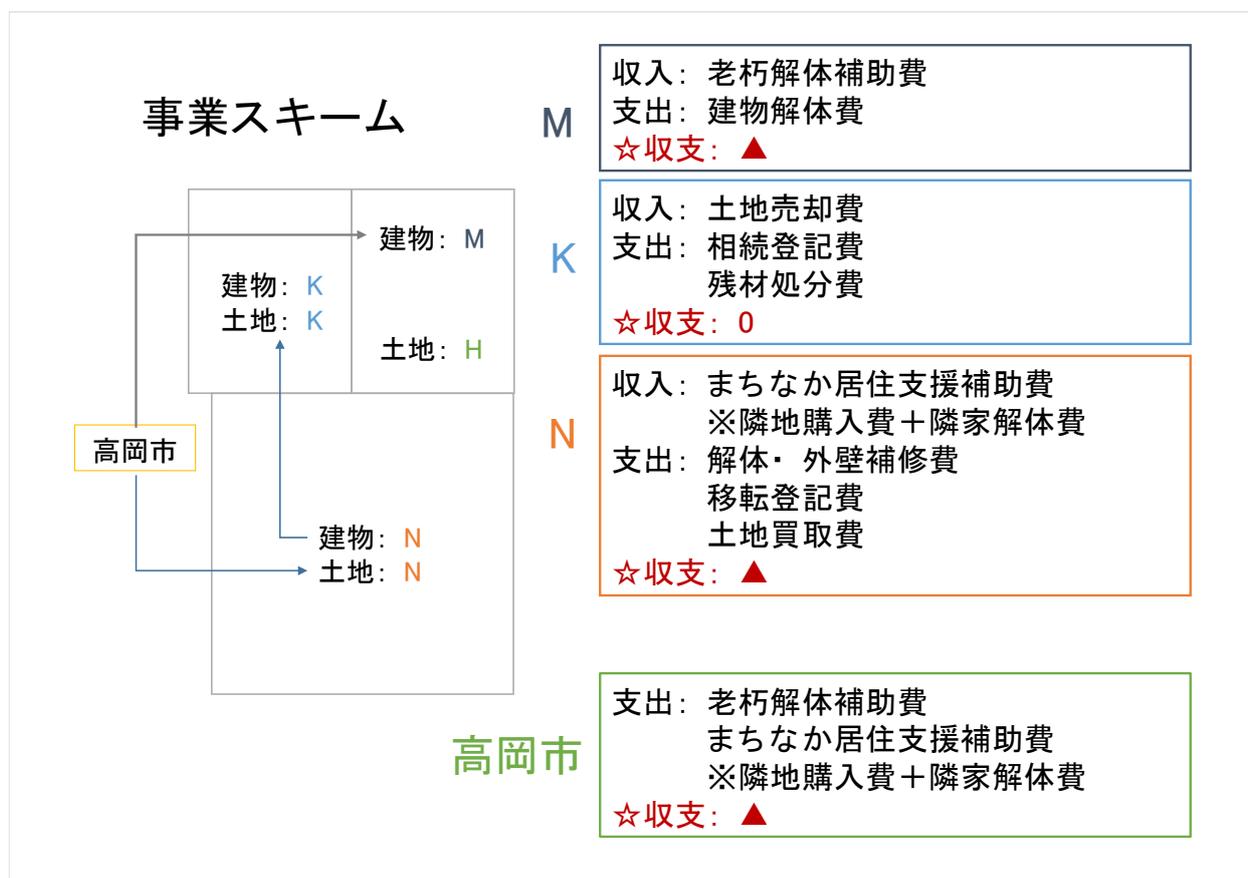


写真2-17 実施した事業スキーム

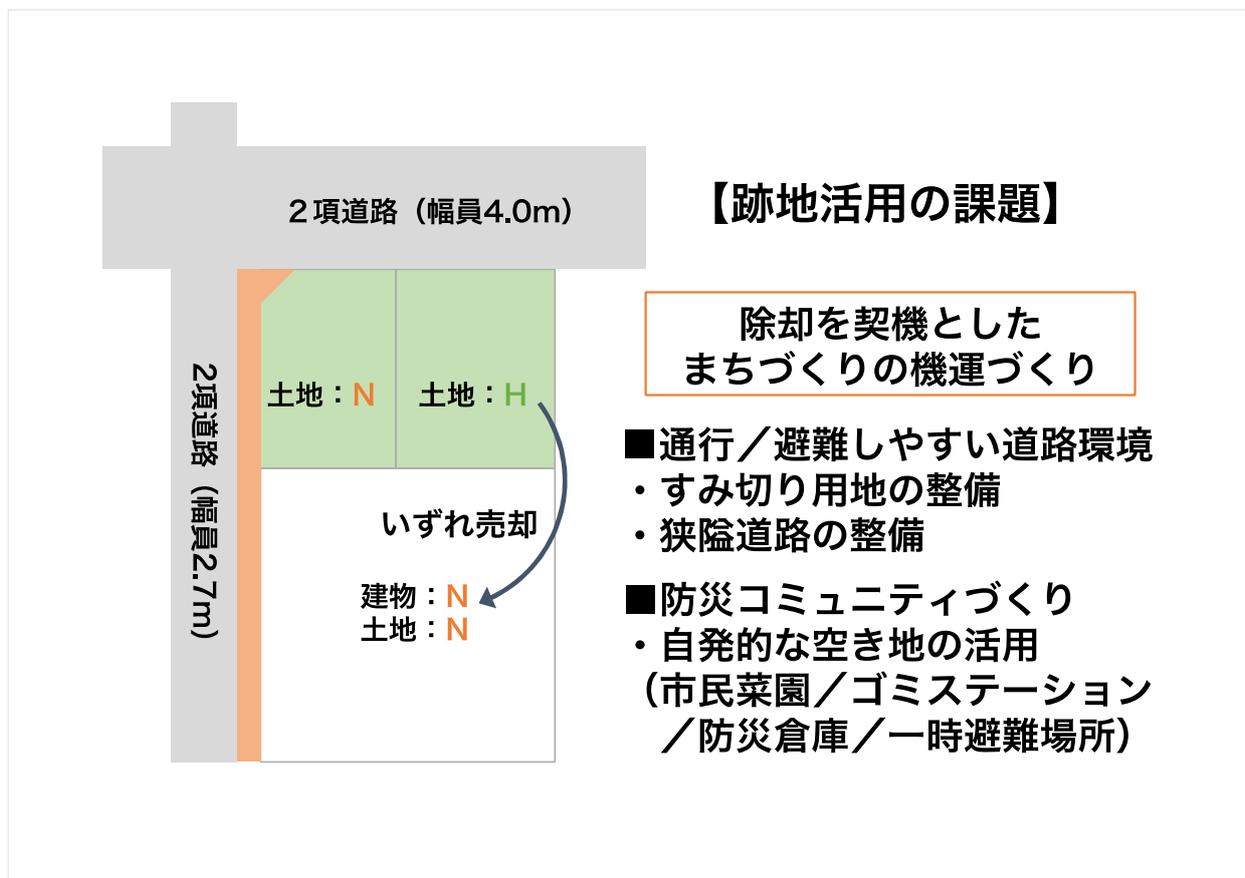


写真 2-18 跡地活用の課題

3. 評価と課題

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

自治会との連携により、これまでの不動産市場では見えてこなかった第三の空き家の情報を効果的に収集し、それを持続的に更新できる仕組みづくりができたことは本事業の成果である。しかし、今後対象範囲を広げていく時に、自治会ごとの調査実施や空き家談義の開催、自治会で更新した情報をデータベース上に更新する作業など、空き家等の情報を収集・更新するための担当者の確保や体制づくりを検討することが必要になってくると予想される。また、自治会側では住民や自治会役員の高齢化が進み、地縁組織との連携にも限界があると考えられる。そのため、これまで実施してきた空き家談義などが、自治会の引き継ぎや地域コミュニティの活性化など既存住民と若い世代の住民をつなぎとめるように役割を変えて継続していく必要があると考えられる。

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

これまで各主体がばらばらに取り組んできた現状に対して、データベースという情報プラットフォームができたことは、情報の共有や有効活用による空き家の流通促進の土台になっていくと考えられる。また、データベースの地図上にこれまで注目されなかった第三の空き家が可視化されることで市民や空き家等所有者、民間事業者への意識啓発につながると考えられる。ただし、利用者層が広がれば広がるほど情報の取り扱い方は複雑化していく。そのため、個人情報保護法等もふまえ、

今後さらに具体的な利用者を想定し、情報項目の取り扱い方の検討を進めていきたい。また、データベースの情報項目についても、コアメンバー内での協議により設定したため、市場流通の促進に有効な項目かは検証が必要である。そのため、今年度設定した項目を固定化するのではなく、これまでアイデアで挙げた情報項目について、収集方法を含め新しい情報項目として追加・編集が可能か検討をしていかなければならない。

③第三の空き家を対象とした市場流通の促進

今年度は、全体会で挙げた〔空き家等所有者の意識を啓発する内容（（2）事業の取組詳細 ③-1）〕をチラシに掲載することができず、データベースの周知にとどまってしまった。本事業で作成した「チラシ」は、空き家等所有者をはじめ 民間事業者や自治会、高齢者単身世帯など、空き家等を取り巻く多様な主体に対して配布することで意識啓発を促していく。また、行政機関との連携を積極的に図ることで空き家等所有者に“届く”情報発信の方法の検討や空き家所有者等が、データベースを活用したくなるサービスの充実（情報項目、ワンストップサービス、登録のインセンティブ等）についての検討を進めていきたい。

歴史都市特有の空き家等の課題を抱えたモデルケースを自治体の補助制度を活用して事業スキームの検討から除却実施まで実現できたことは大きな成果であり、今後他の空き家等にも適用が期待される。土地と建物、人の動きの関係性が柔軟になってきている近年、一軒単位での市場流通の考え方ではなく、隣接の複数軒単位や街区単位などさまざまなスケールでの事業手法が組み合わせることでゆるやかな市街地更新が進んでいくと考えられる。そのため、今後も継続的に状況に応じた改善手法の検討と事業実施を積み重ねていく必要がある。

4. 今後の展開

■空き家情報収集エリアの拡大

今年度は博労校区の中でも一部のモデル地区のみが対象であったが、特に空き家等の課題が深刻なまちなかエリアへの拡大が直近の目標となる。

■空き家等所有者に対する意識啓発を促す情報の送付

データベースの利用促進（情報登録の活性化）を目指して空き家等所有者に対して意識啓発を促すチラシやパンフレットの送付を行う。

■公開を念頭においたデータベース情報の取り扱い方針の精査

データベースの幅広い利用者とそのニーズを想定し、登録・閲覧の情報項目の線引きや利用規約を精査することで一般公開を目指す。

■データベースを起点とした市場流通促進のサービス提供・開発

データベース内に空き家等の情報が集積されていくにつれて、このデータベースを起点とした移住定住やリフォーム、セルフリノベーション、生業づくりなど様々なテーマに関連したサービスの提供を展開することで市場流通の促進を図る。

■公民連携による支援策の検討

高岡のような歴史都市だからこそ見られるライフスタイル（親子孫3世代によるまちなか暮らし、親子の近居など）や土地・建物の整序（間口狭小な複数敷地の統合など）の動きを支える仕組みづくりを検討する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成24年12月	
代表者名		会長 酒井 誠	
連絡先担当者名		加納亮介	
連絡先	住所	〒933-0912	富山県高岡市丸の内1番40号高岡商エビル9F
	電話	090-4924-8258	
ホームページ		http://www.t-akiya.com	

