

【事業名称】 小規模農山村型空き家流通基盤構築事業

- 【事業の特徴】
- ・不動産会社が存在しない過疎地域における買取り・再販に係る検証のための社会実験と官民連携による空き家流通加速化の体制整備の検討
  - ・豪雪地域に対応する定量的判断指標を盛り込んだ特定空家の判断基準作成

【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)空き家等の適正な管理と活用促進	①特定空き家等の候補の把握を含む空き家の現況把握が必要	・調査員のマンパワー・専門性不足のため、過去の調査に基づく空き家データベースの情報量や精度に不備があり、さらに調査から数年経過しているため所有者の特定や周辺への影響などの状況が把握できなかった。
	②空き家等の再生による有効利用が求められている	・町内に不動産業者が存在しないことから、空き家となってしまった住宅を改修し売却・賃貸することがないため、再生可能な空き家が流動化しない状況であった。
	③空き家等活用のための流通基盤の整備が求められている	・町内には不動産業者が存在しないため、住宅に関する相談窓口や住宅に関する情報が集約されていない。また、近年移住者等が増加しているが、住宅の相談・情報提供窓口がない。
(2)特定空き家等に該当するか否かの定量的判断基準と自治体の運営基準の検討	①特定空き家等の判断基準の明確化が求められている	・町内に存在する空き家の多くは老朽化の進んだ住宅であり、従来は目視による定性的判断でランク付けを行ってきた。さらに、豪雪地域であるため屋根雪が起因し屋根等の破損や周辺に対する安全性を阻害するケースが多くみられてきた。
	②特定空き家等に認定された物件所有者に対する運用基準の明確化が求められている	・従来は老朽化の著しい住宅所有者に対しその状況に応じ注意を呼びかけ、場合によっては解体・除却を進めてきたが、法的根拠がなかったことや住宅所有者の意識の問題等でその先に進めなかった。

【主な事業項目と取組内容・方法】

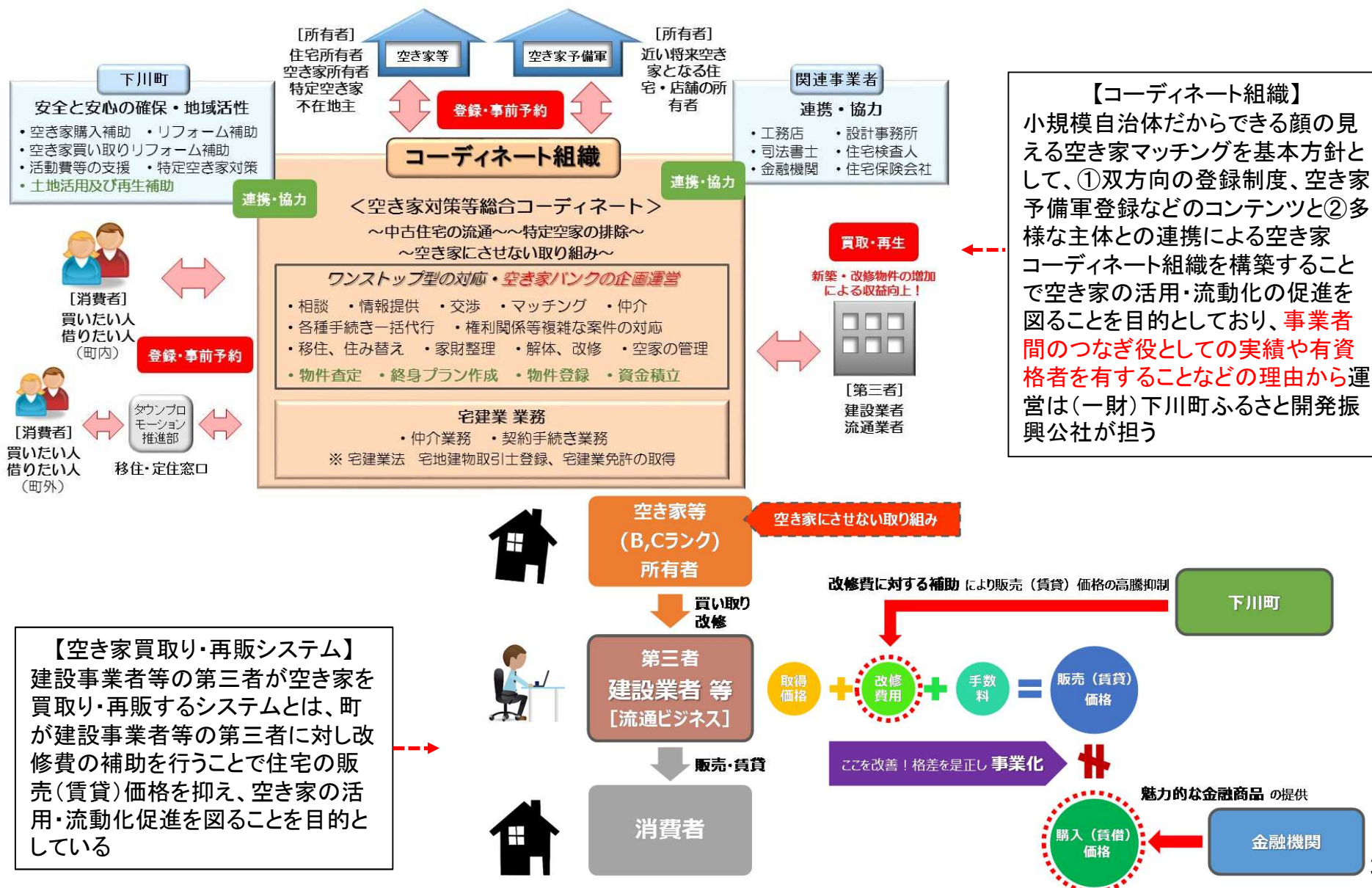
大項目	細項目	取組内容・方法
(1)既存の空き家の有効活用	①空き家買い取り・再生システムおよびコーディネート組織構築のための社会実験	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設事業者等の第三者が空き家を買取り、改修を行った後に再販する仕組みにおいて改修費に対し町が補助を行うことで販売価格を抑え空き家の流通加速化を図るためのシステム構築と空き家所有者とユーザーをつなぐコーディネート組織構築に向けた検討を行った。</li> <li>・その検証のため、社会実験により、実際の空き家を使ってインスペクション～改修シミュレーションを根拠とした費用積算によりパネルやアンケートを用いて第三者・消費者双方から必要性・有効性等を確認した。</li> </ul>
	②空き家流通体制構築に向けた検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の流通促進のための売り手(貸し手)と買い手(借り手)をつなぐコーディネート組織の運営主体・連携組織とその役割、仕組等の検討を行った。</li> </ul>
(2)空き家対策特別措置法への対応	①特定空家認定の判断基準の検討を踏まえた提言書の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雪地域の実情に即した特定空家の判断基準(案)を作成した。</li> <li>・以上を基に行政機関に対する提言書の作成にあたった。</li> <li>・空き家データベースの更新を行った。</li> <li>・特定空家の候補とされる住宅の現地調査を行った。</li> </ul>
	②特定空家認定後の運用基準の検討を踏まえた提言書の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家の認定・運用に関する基準(案)を作成した。</li> <li>・以上を基に行政機関に対する提言書の作成にあたった。</li> </ul>

【成果物】

- ①空き家買い取り・再販システムの必要性・有効性等を検証・検討により、システムが機能することで空き家の流通加速化が図られることが確認できた。
- ②空き家流通促進のためのコーディネート組織の機能・仕組や運営主体を決定することができた。
- ③空き家データベースの更新と同時に、緊急性の高い案件を絞り込むことができた。
- ④豪雪地域に相応しい当町独自の特定空家判断基準(案)および認定・運用基準(案)を作成することができた。

## 【成果物の概要】



### ■空き家流通促進を目的としたコーディネート組織の役割・機能と新たな仕組み





# 事業主体名称 下川町ふるさと開発振興公社(下川町・商工会・大学等)

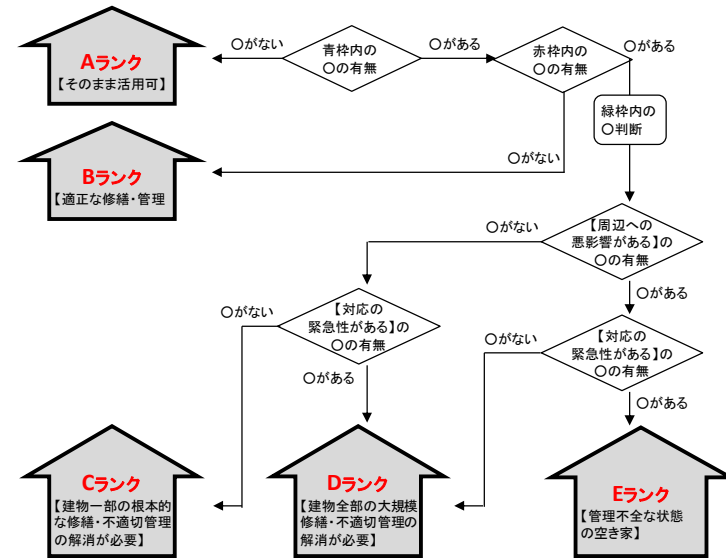
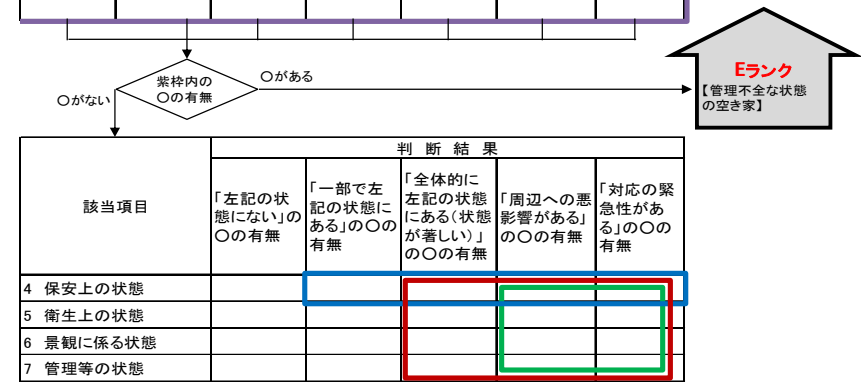
## ■下川町空き家データベース(抜粋)

ゾーンNo	①	家屋番号	4	家屋所在地	西町●●	元町区						
家屋用途	専用住宅	構造	木造平屋建	建築年度	昭和43年							
床面積				附属物								
住宅レベル	A	B	C-1	C-2	D	E						
土地所有者		住所										
所有者	HFさん H12.4.15 死亡	住所	西町●●									
		Tel.No.										
管理者	SFさん	住所	旭川市永山●●条●丁目●番●号(ITさん)									
		Tel.No.										
特記事項	旧F宅											
状況写真												
撮影月日							平成29年1月25日					
特記事項												
状況写真												
撮影月日							平成29年1月25日					
特記事項												

下川町の独自性としては、①特定空き家の判断基準(案)においてはチェックシートにより特定空家候補を選別するだけでなく、活用可能な空き家も選別可能なものであることと、②チェックシートに在来軸組構法住宅の耐雪診断プログラムにより屋根雪の積雪深をもって定量的評価が可能となることである

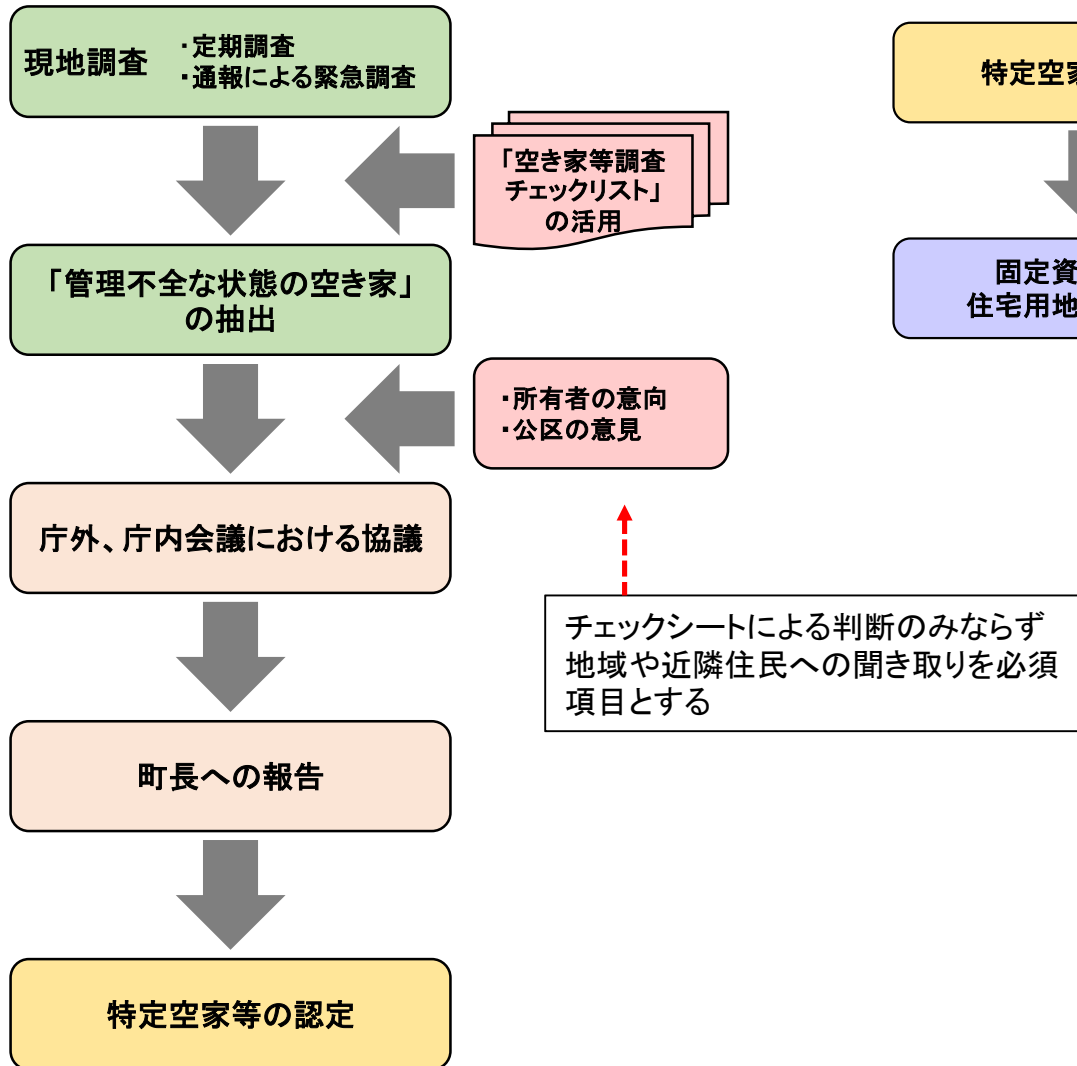
## ■下川町特定空き家等判断基準(チェックシート案)

(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
建物全部が倒壊、もしくは建物の一部の階が全部倒壊している	基礎の損傷度	軸組の損傷度	耐力壁(1階)の損傷度	仕上材(外壁仕上面)の損傷度	屋根の損傷度	屋根雪による倒壊確率
該当する場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「大破」又は「倒壊」の場合は下記に○	「21~100%」の場合は下記に○



# 事業主体名称 下川町ふるさと開発振興公社(下川町・商工会・大学等)

## ■下川町特定空き家等認定フロー(案)



## ■下川町特定空き家等に対する措置のフロー(案)

