

平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」成果報告書

事業名称	空き家対策包括連携ネットワーク事業
事業主体	三重県 伊賀市
連携主体	(一社)三重県建築士事務所協会、(公社)三重県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会三重県本部、(一社)三重県不動産鑑定士協会、(一社)三重県建設業協会伊賀支部、三重県司法書士会、三重県土地家屋調査士会、西日本旅客鉄道株式会社、(一社)ノオト
事業の特徴	・多用途での活用が可能な「空き家ストックバンク」構築のため、空き家の流通可否判定手法の構築と現地調査の実施 ・利用者の安心を保障することを目的とした官民連携によるワンストップサポート
成果	・流通可否判定手法の確立 ・2,226棟の空き家利活用調査実施並びに空き家活用カルテの作成 ・利活用可能空き家 1,389棟のうち、500棟の空き家所有者への活用意向調査及び外部情報提供同意確認を実施(調査票回収率 39.2%、同意書 29.1%)
成果の公表先	伊賀市ホームページで公表 (PDF版はダウンロード可) https://www.city.iga.lg.jp/

1. 事業の背景と目的

全国的な人口減少と都市部への人口集中から地方都市の人口減少が問題となり、伊賀市においても同様に喫緊の課題となっています。これに比例して、空き家も年々増加する傾向にあり、中心市街地などの空洞化現象が顕著に現れています。

地域経済や地域コミュニティなど様々な面で影響を受け、地域の停滞など悪循環を生み空き家化を加速する要因にもなり、空き家化の抑止と人口維持対策が喫緊の課題として挙げられていました。

こうした状況の中、空家法が施行され、空き家化の抑止と人口維持対策の両面から行政が主体にアプローチすることが可能となったことから、空き家を地域・社会資源として捉え、マネジメントすることで、空き家を使ったイノベーションを推進するため「空家等対策計画」を策定し、官民連携して取組み、空き家の適正管理の促進と流通促進、地域活性化に資するため取り組んでいます。

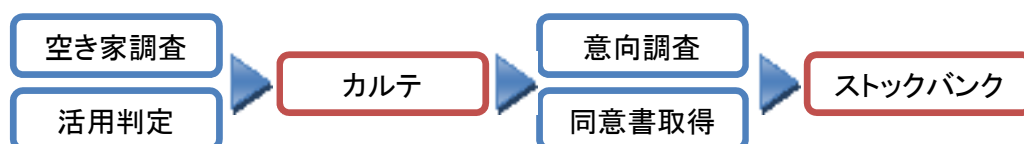
こうした、資源である空き家を活用する手段を構築し、官民一体となって、空き家の利活用促進を図り、また、空き家所有者などの諸課題を解決するためのワンストップサポート体制の連携強化を図ることを目的とします。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と流れ

官民一体となって、流通を促進するための連携強化を図るため、活用可能な空き家の判定調査手法の確立と外観からの現況調査を行い、その結果を空き家活用カルテとして活用手法のツールとして利用します。あわせて、活用可能と判定した空き家の所有者に活用意向調査を行います。

活用意向のある空き家所有者から外部情報提供にかかる同意を得ながら空き家をスムーズに活用を図れるスキームの構築とストックバンクの構築を図ります。



◆これまでの経緯と事業の流れ

2015(平成27)年	
5月	空家法完全施行 空家等対策計画策定を決定
7月～3月末	中古不動産市場並びに移住意向等の分析業務委託
7月～8月末	第1次空家等実態調査 (株)ゼンリンから空き家情報取得(N=1300)
9月～10月末	第2次空家等実態調査 第1次調査結果により住民自治協議会による調査(N=2735)
11月～12月	所有者等確知調査 固定資産税情報取得
12月	空き家所有者等現況調査ならびに意向調査
2016(平成28)年	
1月～2月末	地域別ワークショップ開催 地域の意向調査
4月～6月	第3次空家等実態調査事前調査(N=425) 市空き家対策係(一級建築士)による調査 空家等(101棟)、特定空家等のおそれのある建築物(239棟)、法対象外(85棟)
5月	伊賀市空家等対策計画策定 利活用可能空き家(2070棟)、特定空家等のおそれのある建築物(425棟)(N=2495)
6月	伊賀市空家等の適正管理に関する条例並びに施行規則全部改正
7月～12月	空家等管理システム開発業務委託 判定基準の定量化
7月～8月	7団体と業務協定締結 7団体と伊賀市空家等対策推進包括連携協定締結
10月	伊賀流空き家バンク運用開始
2017(平成29)年	
2月～3月	第3次空家等実態調査 特定空家等判定調査(N=239)認定数 102棟
6月22日	庁内検討会議
6月23日	空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業応募
7月11日	採択 協定団体等との事前協議
8月21日	交付決定 事業開始
8月25日	西日本旅客鉄道(株)、(株)NOTE、ハリュ-マネジメント(株) 古民家再生事業聞き取り調査
9月14日	(一社)三重県建築士事務所協会と共同で空き家調査業務説明会開催 空き家活用カルテ調査シート検討(協定団体)及びシステム開発(市)開始
10月～11月末	第4次空家等実態調査業務委託契約 調査開始(N=2226)
10月2日	伊賀上野城城下町 西日本旅客鉄道(株)、(株)NOTE、ハリュ-マネジメント(株) 街歩き
12月1日～21日	第4次空家等実態調査業務委託契約 変更契約 期間変更12月21日まで延長 利活用可能空家等(1389棟) ※詳細は15ページを参照
12月14日	西日本旅客鉄道(株)、(一社)ノオト 連携に向けた協議
12月22日～25日	空き家所有者等確知調査 固定資産税情報取得(N=500)
12月27日	居住していない建築物の活用意向調査票発送(N=500) 調査期間翌年1月15日
2018(平成30)年	
1月10日	庁内検討会議
1月15日	協定締結団体等との協議会 居住していない建築物の活用意向調査
1月16日	成果報告(東京)
1月24日	西日本旅客鉄道(株)、(一社)ノオト 事業実施に向けた協議
3月1日	(一社)ノオトと業務協定締結

※協定締結団体と、月1～3回程度打合せ会議を実施

※居住していない建築物の活用意向調査に合わせて空き家相談会を開催 1/27、2/24、3/24

(2)主な取組の詳細

1)空き家調査

空き家活用カルテは、伊賀市空き家等の適正管理に関する条例に定める、空き家等判定調査票並びに伊賀市空き家バンク制度要綱に定める物件登録カードをベースとして作成しています。作成にあたっては、一般社団法人三重県建築士事務所協会と公益社団法人三重県宅地建物取引業協会の専門的な見地から状態評価を行い、流通ツールとして利用できるように調査項目を作成しています。

伊賀市空き家活用判定カルテ(調査用)		
空き家等情報	管理口	
	空き家所在地	伊賀市 番地
	住宅地図番号	
I. 空き家等判定(前面道路等から目視で確認できる範囲)		
空き家等判定(複数回答)	1. 居住している雰囲気(気配)無し 2. 居住している雰囲気(気配)有り 3. 別荘(使用されていない) 4. 長屋(連続するすべてが空き家) 5. 長屋(連続する1棟でも居住している) 6. 人が住める建築物ではない(倉庫等) 7. 特定空き家等のおそれのある建築物 8. 不動産管理物件の立て札有り 9. 建築物無し(解体済み) 10. 1～9のいずれにも合わない	
II. 空き家等の構造		
①用途	1. 専用住宅 2. 兼用住宅(店舗) 3. 兼用住宅(事務所) 4. 兼用住宅(工場) 5. 1～5以外	
②構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. RC-SRC造 4. 1～3以外	
③建て方	1. 戸建住宅 2. 長屋住宅 3. 共同住宅 4. 1～3以外	
④階数	1. 平屋建 2. 2階建 3. 3階建 4. 4階建以上	
⑤屋根葺材	1. 瓦葺 2. トタン葺 3. スレート葺 4. 鋼板葺 5. カラー鉄板瓦葺 6. 茅葺き 7. 1～6以外	
⑥壁材	1. 土壁 2. トタン張り 3. 鋼板張り 4. 板張り 5. モルタル張り 6. サイディング張り 7. 漆喰張り 8. 1～7以外	
⑦本屋以外の敷地内建築物(複数回答)	1. 離れ・小屋 2. 蔵 3. 車庫・カーポート 4. 物置・倉庫 5. 前庭小屋 6. 井戸 7. 店舗・事務所 8. 工場・作業場 9. 1～8以外の建築物有り 10. 建物無し	
⑧門	1. 鋼製 2. 木造門 3. エングリートブロック 4. アルミ門扉 5. 石積み 6. 日本瓦葺土壁 7. トタン 8. 門無し 9. 1～8以外	
⑨管理の状況	イ. 植栽・草木	1. 管理されている 2. あまり管理されていない 3. まったく管理されていない
	ロ. 建物壁(複数回答)	1. 管理されている 2. 屋根材の剥落有り 3. 外壁の剥落有り 4. 窓ガラスの破損・割れ有り
III. 利活用判定(建築士としての活躍に対する目視における評価)		
①外観改修の要否	1. 補修は不要 2. 多少の補修は必要 3. 大規模補修が必要	
②構造的な耐力	1. ありそう 2. 補強が必要 3. 判断不能	
③造りの状況	1. 在来 2. 建売 3. おおむね程度	
④歴史性を感じる建物か	1. そう見える 2. そうは見えない 3. 判断不能	
⑤建物へのアクセス	1. おい 2. 普通 3. 不便	
⑥前面道路の利便性	1. 4m以上で良好 2. 2m以上で利用可 3. 2m未満で狭路(基準法上不可の可能性)	
⑦駐車場	1. 駐車無し 2. 駐車場有(1台) 3. 駐車場有(2台) 4. 駐車場有(3台以上)	
⑧道からの視認性	1. 視認性良い 2. 一部視認不可 3. 視認不可	
⑨まちなみ景観 参考:伊賀市景観計画	1. 位置・規模が周辺と調和しまちなみ景観形成に寄与している(例:地下物、歴史関連物/伝統的建築) 2. 形態・高さ・色等・たたずまいがまちなみ景観に調和している(例:軒の出、高の調和/歴史関連物など) 3. 敷地、植栽、付属施設がまちなみ景観に調和している(例:土塙、塙、土塙、植栽地/日本の植栽等) 4. 周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態(例:工法、素材、色等、外観等の連続性・不調和)	
IV. 地域特性		
①地域性	1. 山麓部 2. 農村部 3. 市街地近郊 4. 中心市街地	
②敷地の安全性	1. 土石流危険渓流区域 2. 急傾斜地崩壊危険箇所 3. 地すべり危険箇所 4. 洪水想定区域 5. 防火 6. 土砂災害特別警戒区域 7. 土砂災害警戒区域 8. 1～7のいずれにも該当しない	
調査日時	平成 年 月 日() :	
調査職員		

2)入力システム

空き家の現況調査では、調査棟数が2, 226棟あり、調査業務期間の短縮を図ることを目的に、カルテシートを自動判定・作成することを目的に登録システムを作成

◆作成にあたっての注意した点

調査業務を請け負う一級建築士が所有しているPCのOSのバージョン情報を事前調査し、業務上最新のOSを使用していることを確認を行い、入力フォームの作成を行っています。

◆システム仕様

Microsoft EXCEL2010

入力フォーム

調査項目	入力欄	選択可能な入力欄	判定
建物種別	建物種別		
1. 登記簿記載	建物種別		
2. 現場確認	建物種別		
3. 写真撮影	建物種別		
4. 現地確認	建物種別		
5. 現地確認	建物種別		
6. 現地確認	建物種別		
7. 現地確認	建物種別		
8. 現地確認	建物種別		
9. 現地確認	建物種別		
10. 現地確認	建物種別		
11. 現地確認	建物種別		
12. 現地確認	建物種別		
13. 現地確認	建物種別		
14. 現地確認	建物種別		
15. 現地確認	建物種別		
16. 現地確認	建物種別		
17. 現地確認	建物種別		
18. 現地確認	建物種別		
19. 現地確認	建物種別		
20. 現地確認	建物種別		
21. 現地確認	建物種別		
22. 現地確認	建物種別		
23. 現地確認	建物種別		
24. 現地確認	建物種別		
25. 現地確認	建物種別		
26. 現地確認	建物種別		
27. 現地確認	建物種別		
28. 現地確認	建物種別		
29. 現地確認	建物種別		
30. 現地確認	建物種別		
31. 現地確認	建物種別		
32. 現地確認	建物種別		
33. 現地確認	建物種別		
34. 現地確認	建物種別		
35. 現地確認	建物種別		
36. 現地確認	建物種別		
37. 現地確認	建物種別		
38. 現地確認	建物種別		
39. 現地確認	建物種別		
40. 現地確認	建物種別		
41. 現地確認	建物種別		
42. 現地確認	建物種別		
43. 現地確認	建物種別		
44. 現地確認	建物種別		
45. 現地確認	建物種別		
46. 現地確認	建物種別		
47. 現地確認	建物種別		
48. 現地確認	建物種別		
49. 現地確認	建物種別		
50. 現地確認	建物種別		
51. 現地確認	建物種別		
52. 現地確認	建物種別		
53. 現地確認	建物種別		
54. 現地確認	建物種別		
55. 現地確認	建物種別		
56. 現地確認	建物種別		
57. 現地確認	建物種別		
58. 現地確認	建物種別		
59. 現地確認	建物種別		
60. 現地確認	建物種別		
61. 現地確認	建物種別		
62. 現地確認	建物種別		
63. 現地確認	建物種別		
64. 現地確認	建物種別		
65. 現地確認	建物種別		
66. 現地確認	建物種別		
67. 現地確認	建物種別		
68. 現地確認	建物種別		
69. 現地確認	建物種別		
70. 現地確認	建物種別		
71. 現地確認	建物種別		
72. 現地確認	建物種別		
73. 現地確認	建物種別		
74. 現地確認	建物種別		
75. 現地確認	建物種別		
76. 現地確認	建物種別		
77. 現地確認	建物種別		
78. 現地確認	建物種別		
79. 現地確認	建物種別		
80. 現地確認	建物種別		
81. 現地確認	建物種別		
82. 現地確認	建物種別		
83. 現地確認	建物種別		
84. 現地確認	建物種別		
85. 現地確認	建物種別		
86. 現地確認	建物種別		
87. 現地確認	建物種別		
88. 現地確認	建物種別		
89. 現地確認	建物種別		
90. 現地確認	建物種別		
91. 現地確認	建物種別		
92. 現地確認	建物種別		
93. 現地確認	建物種別		
94. 現地確認	建物種別		
95. 現地確認	建物種別		
96. 現地確認	建物種別		
97. 現地確認	建物種別		
98. 現地確認	建物種別		
99. 現地確認	建物種別		
100. 現地確認	建物種別		

活用カルテプレビュー

伊賀市空き家活用カルテ

住所: 伊賀市 〇〇町 〇〇番 〇〇号

建物種別: 〇〇

用途: 〇〇

面積: 〇〇㎡

写真: 〇〇

状態: 〇〇

活用状況: 〇〇

備考: 〇〇

住所: 伊賀市 〇〇町 〇〇番 〇〇号

建物種別: 〇〇

用途: 〇〇

面積: 〇〇㎡

写真: 〇〇

状態: 〇〇

活用状況: 〇〇

備考: 〇〇

クリック



登録ボタンをクリックすると、入力された情報が自動的に登録されます。登録された情報は、活用カルテシートに自動的に作成されます。

登録シート

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
2	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
3	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
4	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
5	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
6	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
7	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
8	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
9	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
10	伊賀市	〇〇町	〇〇番	〇〇号	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	

活用カルテシート

伊賀市空き家活用カルテ

住所: 伊賀市 〇〇町 〇〇番 〇〇号

建物種別: 〇〇

用途: 〇〇

面積: 〇〇㎡

写真: 〇〇

状態: 〇〇

活用状況: 〇〇

備考: 〇〇

入力フォームで調査結果を入力し、活用カルテプレビューに画像を取り込み、登録ボタンをクリックすることで、登録シートに入力フォームの情報を追加し、あわせて、活用カルテシートが自動的に作成されます。

そのため、入力と画像選択、登録を繰り返すことで、簡易にカルテが作成されていく仕組みとなっています。

3)判定手法

判定を行うため、調査項目となっている22項目と「エリア※」を加えて23項目を6段階評価し、6を最も良い状態として、1を最も悪い状態として評価しています。

そこに、23項目を「利用可否」、「安全面」、「人気」、「歴史性」、「状態」、「アクセス」の6分類を割いて、1次評価(表中「評価1」)では、6分類の平均値を出し、さらに、2次評価(表中「クロス評価」)では6分類に関連がある項目に振り分けることで、同じ項目でも他の項目に影響があるものをクロス評価することにより6分類の影響しあう項目を点数化しています。

また、伊賀流空き家バンク利用登録者のアンケート結果や内覧実績、問合せデータ等の情報を基に用途、構造、建て方など人気度合いに応じて評価を行っています。

※エリアは、上野、いが、島ヶ原、阿山、大山田、青山エリアの6エリアがあります。

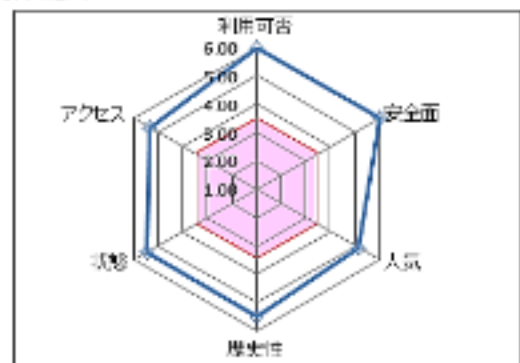
	空家等判定	①用途	②構造	③建て方	④積載	⑤屋根葺材	⑥壁材	⑦本屋以外の敷地内建築物
評価1	利用可否	人気	人気	人気	人気	人気	人気	状態
クロス評価	—	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性	歴史性
設問1	6	6	6	6	6	6	6	5
設問2	3	5	4	4	5	6	6	5
設問3	5	5	4	3	4	5	6	5
設問4	5	5	3	3	3	5	6	5
設問5	1	3				5	5	5
設問6	1					6	5	5
設問7	1					3	6	5
設問8	4						5	5
設問9	1							5
設問10	1							4

	⑧門	⑨種類(車本)	⑩建築物	⑪外観改修の可否	⑫構造的な耐力	⑬造りの状況	⑭歴史性を感ずる建築物か	⑮建物へのアクセス
評価1	人気	状態	状態	状態	状態	状態	歴史性	アクセス
クロス評価	歴史性	利用可否	利用可否	利用可否	利用可否	歴史性	人気	人気
設問1	4	6	6	6	6	6	6	6
設問2	6	3	1	5	4	5	3	5
設問3	4	1	2	3	3	3	3	3
設問4	4		3	2				
設問5	4							
設問6	6							
設問7	4							
設問8	5							
設問9	4							
設問10								

	⑯前面道路の利便性	⑰駐車場	⑱道からの視認性	⑲まちなみ景観	⑳地域性	㉑敷地の安全性	地域
評価1	アクセス	人気	アクセス	歴史性	人気	安全性	人気
クロス評価	状態	状態	状態	人気	歴史性	利用可否	—
設問1	6	3	6	6	6	2	4
設問2	5	4	4	5	6	1	6
設問3	1	5	3	5	5	1	5
設問4		6		3	5	3	6
設問5						4	4
設問6						1	4
設問7						2	
設問8						6	
設問9							
設問10							



評価結果



空き家の状態などレーダーグラフを使うことで、一目して利用可否や状態を知ることができ、物件情報の定量化を行っています。

中心部分の赤い枠内を指す場合は、活用が難しい状態にあることを意味します。

4) 空き家活用カルテ

空き家調査結果と空き家所有者活用意向調査結果をあわせたものがカルテとして活用します。

「情報ア」は、平成27年7月から平成29年2月に行った1次～3次空家等実態調査結果の空家等情報が反映されています。「情報イ」は、平成29年10月から12月に行った空き家調査結果が反映されています。「情報ウ」は、平成29年12月から平成30年1月に行った空き家所有者活用意向調査(正式名称: 居住していない建築物の活用意向調査)結果が反映されています。

伊賀市空き家活用カルテ

調査日 2017年12月7日

空き家管理ID	75	住宅地図番号	38-G4
空き家所在地	三重県伊賀市 4 2番地4		
付随地番			



用途	専用住宅
構造	木造
建て方	戸建住宅
階数	2階建
屋根葺材	瓦葺
壁材	モルタル張リ
門	門無し
駐車場	駐車場無し
本屋以外の敷地内建築物	他にも建築物有り





空き家別定結果	居住している雰囲気(気配)無し	前期調査結果	1 空家等
---------	-----------------	--------	-------

植栽(草木)の状況	管理されている
建物の管理状況	管理されている
外観改修の要否	補修は不要
構造的な耐力	ありそう
造りの状況	良好な造りに見える
地域性	農村部
土砂災害警戒区域	1～6該当無し
接道へのアクセス	普通
前面道路	2m以上で利用可
視認性	道からの視認性良い
歴史性	歴史性が無い
まちなみ景観	屋根の軒の出、高さ、意匠がまちなみ景観に調和している

評価結果



自治会名/自治協名	区(地域まちづくり協議会)
-----------	----------------

放置年数	6～10年前から空き家	居住予定	住む予定無し
家財の状況	当時のまま放置	仏壇・位牌等	仏壇有り、位牌無し
所有者等活用意向	活用したい	活用希望	賃貸・地域活用

情報ア

情報イ

情報ア

情報ア

情報ウ

5)意向調査

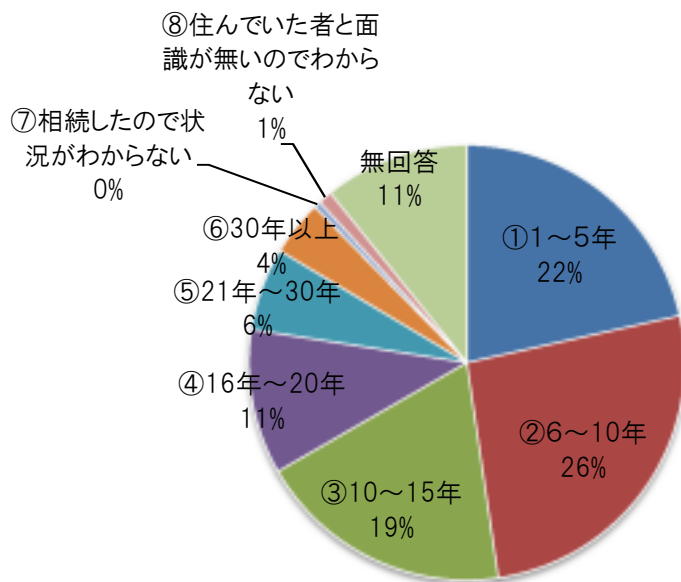
- ◆調査名 居住していない建築物の活用意向調査
- ◆実施の目的 空き家所有者等の活用意向の把握と空き家の放置状態、空き家施策周知状況などの実態を把握する。また、活用意向がある所有者等に外部情報提供に係る同意を得ることを目的としています。
- ◆対象の抽出 第4次空き家等実態調査(空き家調査)で活用可能と判定した1389棟のうち、500棟を対象とした。残りの839棟については、継続して調査を実施します。また、未回答者についても継続して調査を実施します。
- ◆実施期間 配布日 2017(平成29)年12月27日
回収日 2018(平成30)年1月15日
- ◆配布方法 記名方式によるアンケート回収、郵送法
- ◆集計・表示 単一回答の結果は、%(パーセント)で表示しています。なお、%(パーセント)表示は、四捨五入しているため、合計しても必ず100%にはなりません。
- ◆調査項目

質問テーマ	質問項目
空き家情報	①空き家管理番号/②建物住所
I. 回答者ご本人について	①年齢/②居住地
II. 空き家対策・移住者支援事業周知状況	①伊賀流空き家バンク/②家財除去補助金/③リフォーム等補助金/④伊賀流安心住宅プラン/5リノベーション補助金/⑥住宅ローン低金利融資/⑦空き家取得費補助金/⑧空き家維持管理サービス/⑨空家再生等事業補助金/⑩空き家除却費補助金/⑪農地取得面積緩和/⑫空き家相談会/⑬空き家ワンストップサービス
III. 空き家所有者について	①回答者との続柄/②登記名義人/③相続登記行っていない理由/④生存状況がわからない理由
IV. 建物の状態と今後の居住について	①住まなくなってからの年数/②住まなくなった理由/③家財道具について/④仏壇や位牌、神棚について/④-(1)お彼岸やお盆について/⑤住宅への居住について
V. 空き家対策・移住者支援事業利用意向	IIの設問と同じ項目
VI. 活用意向について	①売却や賃貸としての利用/②活用方法/③観光資源としての活用/④観光資源として活用する方法
VII. 自由意見	空き家対策・移住者支援事業への意見・要望
その他	①相談会参加意向確認/②空き家対策・移住者支援事業資料請求
ストックバンク登録及び外部情報提供同意	空き家活用ストックバンク登録及び外部情報の提供同意書

◆調査結果概要

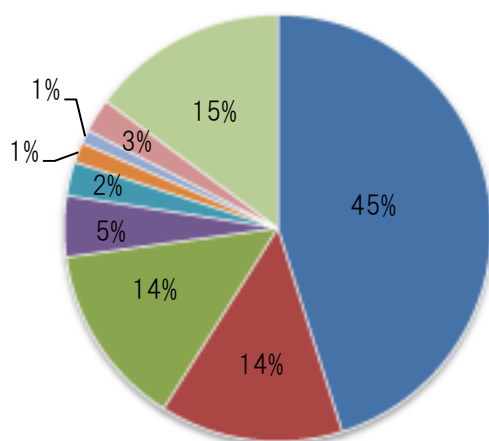
①住まなくなってからの年数

住まなくなってからの年数で、「①1～5年前」が2015(平成27)の調査(前回調査)は34%で、今回調査は22%で、「②6～10年前」が前回調査では17%、今回調査は26%で、空き家の発生が減少しています。



②住まなくなった理由

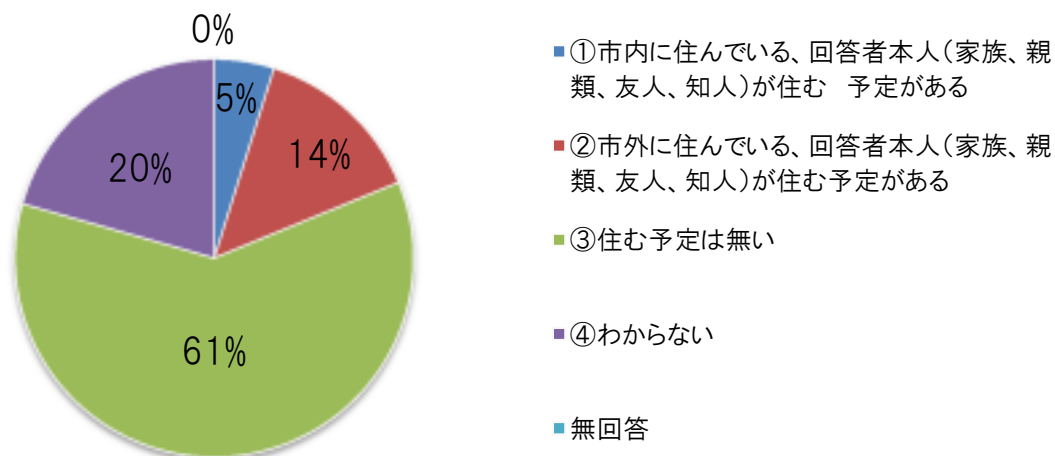
住まなくなった理由で「①住んでいた者が死亡した」が、前回調査は24%で、今回調査は45%と前回調査と今回調査両方が最も多く、「③他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた」が、前回調査は12%、今回調査は14%で、「②住んでいた者が病院や福祉施設への入所」が、前回調査は11%、今回調査は14%といった順になり、傾向としては、前回調査と同様の傾向が示されました。



- ①住んでいた者が死亡した
- ②住んでいた者が病院への入院や福祉施設への入所のため
- ③他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた
- ④仕事や学校の都合で住み替えた
- ⑤生活に不便なため住み替えた
- ⑥建て替えが困難なため住み替えた
- ⑦相続したので状況がわからない
- ⑧住んでいた者と面識が無いのでわからない
- 無回答

③住宅への居住について

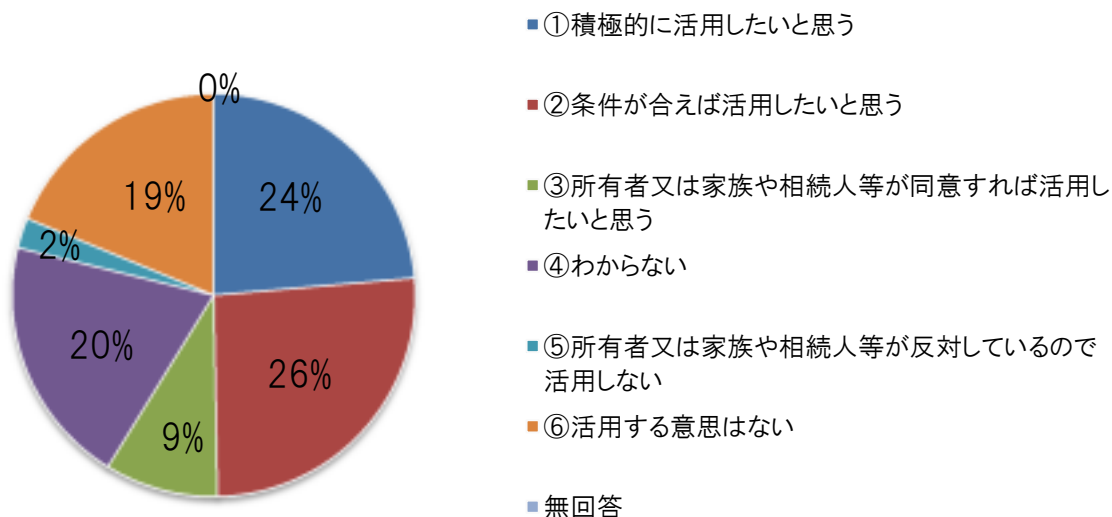
住宅への居住については、「①住む」と「②住む予定」を合わせると、前回調査は14%、今回調査は19%で、「③住む予定はない」では、前回調査は45%、今回調査は61%と前回調査と同様の傾向が示されました。



④売却や賃貸としての活用について

この設問については、前回調査項目は無いため、今回調査のみとなり、「①積極的に活用したい」と「②条件が合えば活用したい」、「③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したい」を合わせると、59%が活用意向を持っていることが分かります。

活用したいと考えている所有者の46%が「売却」意向で、7%が「賃貸」意向で、「わからない」が37%となっています。また、活用したいと考えている所有者の3割から「ストックバンク登録及び外部情報の提供同意」を得られました。



6)ストックバンク登録と外部情報提供同意書

ストックバンクとは、伊賀流空き家バンク制度で、「公開する物件(空き家バンク)」と「公開しない物件(ストックバンク)」に分けておくための制度です。これは、「公開する物件」は、移住・定住施策といった公共利用に用い、「公開しない物件」は、移住・定住を希望する方の希望物件をいち早くマッチングすることで伊賀市に住んでいただくことを目的としています。また、民間事業者や個人が空き家を活用して地域活性化に利活用する場合に民間の不動産事業者(協定締結団体)が空き家活用カルテを利用しマッチングする場合や、城下町や歴史街道沿い、農村地域などの空き家を面的に活用する場合など、公共利用と商業利用を可能として空き家を流通させるものです。

外部情報の提供同意書は、民間不動産事業者(協定締結団体)が空き家活用カルテを利用するための同意書です。

空き家活用ストックバンク登録及び外部情報の提供同意書

平成 年 月 日

伊賀市長 様

〒 -
住 所
申請者 氏 名 ④
(代理人) 生年月日 年 月 日
電話番号 自宅 - -
携帯 - -

下記の空き家を空き家活用ストックバンク登録を申し込みます。

伊賀市が行う空き家対策事業を利用するため、伊賀市と業務協定を締結している団体並びに伊賀市空き家バンク制度利用登録者に、伊賀市が所有する、下記、空き家情報並びに所有者情報を提供をすることに同意します。

記

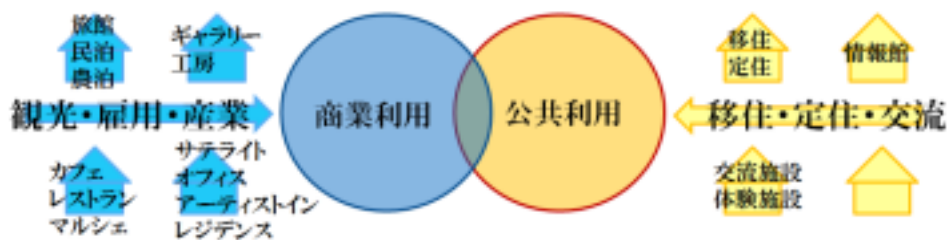
空き家所在地	伊賀市	番地		
所有者氏名	住 所	〒 -		
	氏 名		申請者が代理人の選任のみ記入所有者からみた代理人の続柄を記載	
	生年月日※1	年 月 日	連絡先	- -
外部提供情報	空 家 情 報	所在地、登記簿、公図、地積測量図、建物の用途、構造、建て方、屋根葺材、壁材、建物設備、上下排水設備、敷地内建築物、改修の要否、構造的な耐力、造りの状況、歴史性、敷地の安全性、前面道路幅、接続道路の視認性、駐車場、地域性、校区、最寄り公共交通機関、建物内外・敷地の写真、平面図		
	所有者情報(申請者情報)※2	住所、氏名、連絡先		
<p>※1 生年月日は、外部提供情報には含まれません。 ※2 原則、申請者情報は、伊賀市空き家バンク制度へ登録申込をする際に、伊賀市が指定した不動産業者に提供を行う場合のみとする。また、物件登録後、交渉開始が成された場合に限り、交渉開始申し込み者に対して、氏名のみ外部提供を行うものとする。これ以外での使用は、申請者から各種事業申込時に別途確認を行うものとする。</p>				

7) 公共利用と商業利用のイメージ

空き家の増加抑制を図りながら、あらゆる活用手法を取り入れ、地域活性化を図り、伊賀市の伝統・文化・歴史を保全し、伊賀市の魅力を最大限活かす空き家所有者の協力を得ながら取り組みを進める必要があります。

そのため、所有者情報と物件情報に分け、段階をおって情報を民間団体に提供することで、空き家所有者等の不安解消と、近隣住民の不安を煽ることが無いように空き家利活用を進め、多面的な利活用を行える空き家カルテと所有者情報の情報提供を行う仕組みを構築するイメージです。

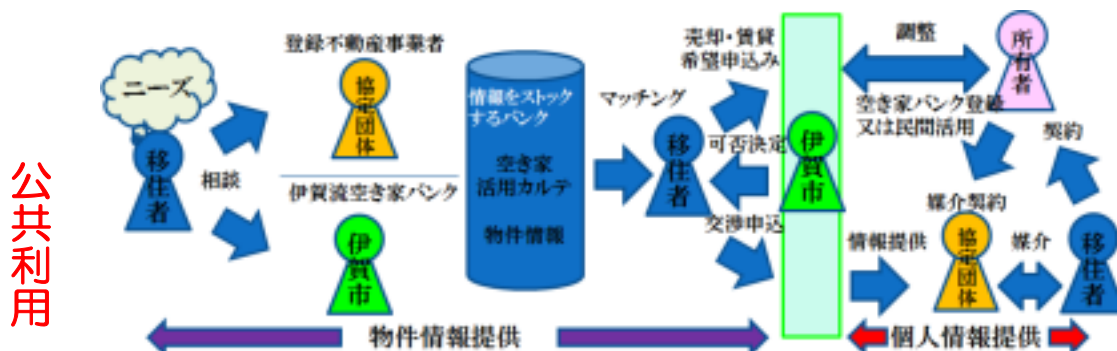
空き家活用カルテを活用したまちづくり



伊賀市に移住・定住希望者が求める物件は「特定の地域」や「建て方」、「築年数」、「校区」、「公共交通の利便性」、「病院」、「ショッピングセンター近く」、「農地付き」など多種多様で、これらのニーズに合った物件はなかなか出会うことはできません。

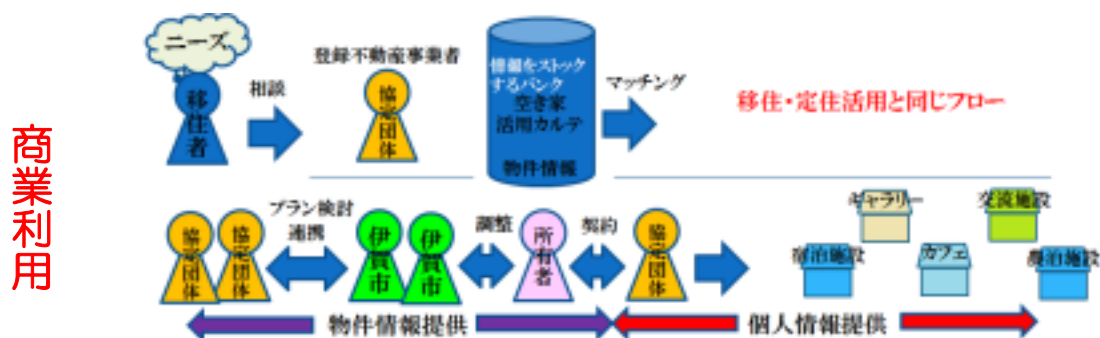
こうした、ニーズに沿った物件を円滑に検索しマッチングできる仕組みを整え、官民相互利用することで空き家の流通を促進します。

<移住定住活用イメージ>



空き家を地域資源・観光資源として活用し、地域活性化を図ることを目的に、官民連携してまちづくりを進めるため、空き家所有者等の協力を得ながら、中心市街地の城下町を面的に整備できるよう、また、郊外での民泊や交流施設への活用など行います。

<地域活性化活用イメージ>



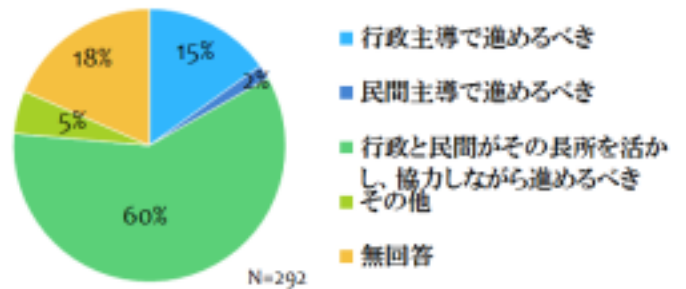
8)ワンストップサポート

①連携を望む空き家所有者

伊賀市が平成27年12月に行った「空き家所有者等現況調査及び意識調査」結果では、空き家所有者の60%が行政と民間団体との連携を望んでおり、行政主導も含めると75%と大半の方が行政に関わりを求めていることが分かりました。

こうした結果を受け、空き家対策に取り組むため官民連携した取り組みを行えるように協定を締結しています。

問. 空き家の流通促進について、どのように進めるべきか



②個人情報の取扱いに関する取り決め

空き家対策に関する協定締結団体との個人情報の取扱いに関しては、協定書中に記載しています。

(甲が行う情報提供等)

第7条 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等の所有者等の同意を得て、乙に空家等に関する必要な情報を提供するものとする。

2 甲は、この協定の業務及びこの協定の連携業務の実施にあたり、空家等所有者等への情報 提供や発信、業務の取次を行うものとする。

③外部情報提供の流れ

ワンストップサポートでは、行政が窓口となり空き家所有者や伊賀流空き家バンク利用者などから、空き家や物件購入・賃貸にかかわる諸問題の相談を受け、窓口で解決が図れない専門性の高い相談については、相談者からの同意を得て、協定団体へサポートの依頼を行ないます。

協定団体から、専門家の派遣を受け、相談者へ紹介し、協定団体と行政が共に解決に向けて相談者の支援を行います。



④ワンストップサポート体制

所有者や利用者の空き家にかかる様々なニーズに応えるため、関係団体と連携を図り相談から支援を行える体制整備の充実を図り、空き家の諸課題に即応できるワンストップサポート体制の構築を図っています。



⑤トラブル対応の処理規定

◆空家等対策に関する協定書

（苦情又は紛争の処理）

第9条 この協定に基づいて行う業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合、甲及び乙において連携し処理することとする。

◆空き家バンク制度に関する協定書

（苦情又は紛争の処理）

第9条 この協定に基づいて行う乙の業務に関して、苦情又は紛争が発生した場合、又は媒介業者が本協定に基づく業務に関し不正若しくは不誠実な行為をした場合は、乙において処理することとし、乙は乙の措置及び指示に媒介業者を異議なく従わせるものとする。

（業務規定）

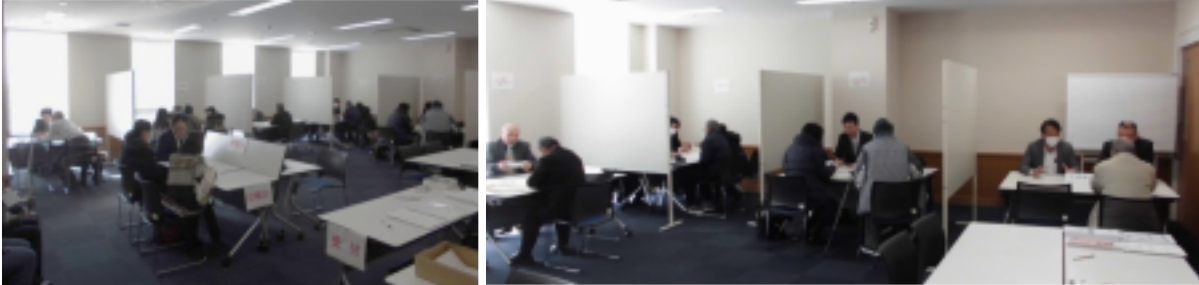
第10条 乙は、この協定に基づく業務を適正に遂行するため、甲と協議のうえ業務規定を定め、所属会員がこれを遵守するよう指導するものとする。

◆連携してトラブルの解消に取り組む

伊賀市と協定団体との業務は、ペアーとなって相談から解決までをワンストップサポートの基本としています。トラブルが発生した場合は、お互いが連携しトラブルの対処を行うことと定めています。

◆ワンストップサポート～空き家相談会

左から順に、三重県建設業協会伊賀支部、三重県建築士事務所協会、三重県土地家屋調査士会、三重県司法書士会、三重県不動産鑑定士協会、三重県宅地建物取引業協会、伊賀市の7ブースがあり、相談者はそれぞれの専門家からアドバイスを受けることができます。また、相談者は、各協定団体に業務を依頼することができ、依頼を受けた団体は、協会に依頼内容を持ち帰り、適切な専門家へ相談が引継がれます。



(3)成果

- 1) 平成29年2月末で、特定空家等のおそれのある建築物すべての判定調査(3次調査)が完了し、特定空家等の判定と空家等に移行した空き家の分類ができ、残された活用可能と思われる空き家2, 226棟すべての調査が無事完了し、空き家活用カルテを完成することができました。

◆調査結果

* 活用可能空き家	1, 389棟
* 同一敷地内の建築物(錯誤)	269棟
* 新築・リノベーション済み(活用済み)	256棟
* 特定空家等のおそれのある空き家	113棟
* 建物無し(解体済み)	85棟
* 居住できる建築物ではない(倉庫等)	46棟
* 法対象外(連続する1棟でも居住している長屋)	35棟
* <u>不動産事業者管理物件</u>	33棟
	2, 226棟

- 3) 空き家調査の結果から、空き家活用カルテをもとに、「居住していない建築物の活用意向調査」を行うことができ、1, 389棟のうち500棟の意向調査に取り組むことができ、196件(39.2%)の回答がありました。そのうち、57件(29.1%)の同意を得ることができ、ストックバンク登録に繋げることができました。
- 2) 団体と協定を締結してからこれまで、連携して空き家対策に取り組んできたことで、事業者と伊賀市の信頼関係も築け、また、空き家バンク利用者や空き家所有者から安心して相談ができると好評を得ています。

3. 評価と課題

1) 行政が主体となって、専門団・機関と連携し、取り組んだことで、空き家所有者に安心して利用いただける環境ができ、また、空き家を移住・定住・地域活性化に利用するための基盤が確立され、空き家を有効に利活用しイノベーションをはかる契機に繋がった。

今後の課題として、伊賀流空き家バンク制度にストックバンクを組み込み、制度を拡充する必要があり、これまでの公共利用から商業利用を可能とするための制度設計を行う必要がある。

4. 今後の展開

伊賀流空き家バンク制度を発展させ、移住・定住・地域活性などあらゆるシーンで空き家を地域の資源・社会資源として活用を図れるよう取組み、中古住宅市場の活性と人口維持・地域経済・コミュニティの賑わい・観光振興などに繋げていきたい。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署	三重県伊賀市 人権生活環境部 市民生活課		
担当者	空き家対策係長 豊味 崇(とよみ たかし)		
連絡先	住所	〒518-8501	三重県伊賀市上野丸之内116
	電話	0595-22-9676	
ホームページ	https://www.city.iga.lg.jp/		

