

事業名称	小山市空家等対策事業
事業主体名	小山市
連携先	小山工業高等専門学校
対象地域	栃木県小山市
事業の特徴	・クラウドシステムを活用し、地域と連携した「空き家パトロール」の実施 ・建築士のタマゴ達による空き家バンクサブサイト作成
成果	・小山市空き家パトロール手引きの作成、配布 ・空き家パトロールの実施 ・小山警察署と空家等対策に関する連携協定締結 ・小山工業高等専門学校と連携した空き家バンクサブサイトの作成
成果の公表先	市ホームページ

1. 事業の背景と目的

空き家は使用していないと急速に老朽化が進み1年から2年で住めなくなる場合があるとされており、空き家化した物件は早期に発見し、空き家バンクを活用するなど、流通に乗せることが重要となる。

そこで、地域と連携して「空き家パトロール」を実施することで、早期に空き家を発見し、利活用が可能な段階で空き家の所有者（管理者）に対し、小山市空き家バンクなどを案内することで「空家の流通・活用促進」を推進する。

併せて、流通の核となる小山市空き家バンクをより魅力的なものとするため、小山市空き家バンク専門のサブサイトを作成し、さらに、建築・デザイン専門家の育成機関である地元の小山工業高等専門学校の建築学科の学生がリフォーム案やライフスタイル案の追加コンテンツを作成、掲載することで情報の質を向上する。

また、高等専門学校の学生が空き家問題に触れることで、将来の空き家問題の担い手として潜在的に育成されることを期待する。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

交付決定（8月5日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

事業項目	細項目	令和元年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空き家パトロールの実施	手引き内容検討								
	手引き印刷業務委託								
	報告システム作成								
	協力団体選定								
	手引き配布、広報・周知								
小山市空き家バンクサブサイト作成	小山市空き家バンク制度支援事業								
	掲載内容検討								
	既存空き家バンク登録物件再調査								
	サブサイト作成業務委託								

（２）事業の取組詳細

①クラウドシステムを活用し、地域と連携した「空き家パトロール」の実施

空き家化した物件を早期発見するための「空き家パトロール」を実施するにあたり、誰でも簡単に参加していただけるよう、活動内容や実施方法を明確にし、空き家の見分け方を図解した「空き家パトロールの手引き」を作成した。

「空き家パトロール」で報告をいただく事由は、

- １）新しい空き家を発見した
- ２）空き家だった建物が解体された
- ３）空き家だった建物や敷地内が使用されるようになった
- ４）空き家の状態が悪化した
- ５）その他

とし、新規に発生した空き家だけではなく、既存空き家の状態変化を把握し、市内空き家の実態把握にも活用する。

「空き家パトロール」の報告方法は、手引きに FAX での報告様式を添付したほか、より手軽に報告ができるように、市が運用するクラウドシステム「かんたん申請」を活用し、スマートフォンやパソコンでの報告できるシステムを作成した。

手引きには「かんたん申請」に移動できる二次元バーコードを掲載したほか、市ホームページからも移動できるようにしている。

FAX での報告様式と比較し、項目は変わらないものの写真の添付ができるため、後日、市職員が現地を確認するための空き家の特定に係る情報の記載が不要となり、現地確認時の誤認も防ぐことができる。

「空き家パトロール」は、一部の自治会やまちづくり推進団体等で試験的に実施しており、他の地域にも随時拡大していく予定であるが、令和 2 年 2 月 12 日に小山市を管轄する小山警察署と「空家等対策の推進に関する協定」を締結し、地元住民で構成される警察関連団体（交番・駐在所連絡協議会、地域の防犯協議会等）に協力及び活動の周知をしていただけたこととなった。この協定により運用開始から市内全域で実施される体制が整った。

②建築士のタマゴ達による空き家バンクサブサイト作成

小山市空き家バンクに登録された物件は、市ホームページのほか、全国版空き家バンクのホームページを活用し紹介している。

しかし、市ホームページではレイアウトに制限があるなど魅力的な物件紹介が困難で、検索や掲載に係る作業も複雑なものとなっていた。

そこで、小山市空き家バンク専門のサブサイトを作成し、さらに魅力的な物件を紹介と、中古物件に対する興味を高め、空き家利活用を推進するため、地元の小山工業高等専門学校と連携し、建築士のタマゴである建築学科の学生による、追加コンテンツを作成した。

既存の空き家バンク掲載物件の所有者（管理者）に追加コンテンツ作成の希望調査を行い、希望のあった 4 物件に対して、学生による物件の再調査を実施し、写真や間取り図にイラスト使いリフォーム案とライフスタイル案を作成、追加コンテンツとして小山市空き家バンク専門のサブサイトに掲載している。

併せて、建築を学ぶ高等専門学校の学生が空き家問題に触れる機会を創出することで、潜在的に将来の空き家対策の担い手として育成されることを期待している。

(3) 成果

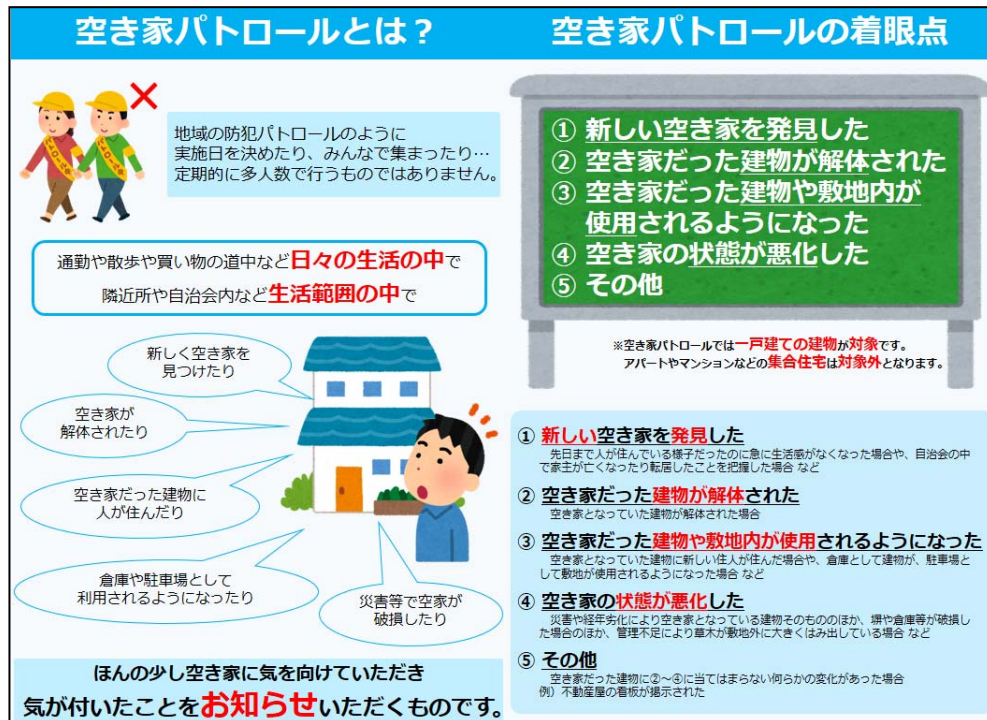
- ①クラウドシステムを活用し、地域と連携した「空き家パトロール」の実施
「空き家パトロールの手引き」

図1 表紙



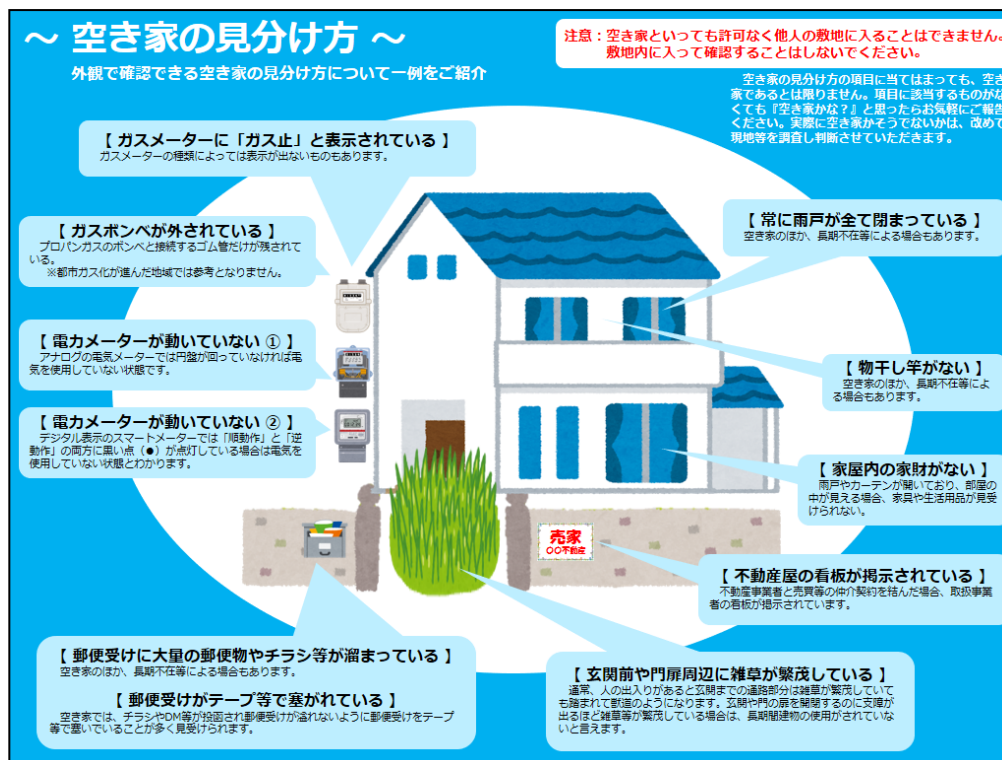
「空き家パトロール」をより多くの市民に周知し、また、活動内容をご理解いただくため「小山市空き家パトロールの手引き」を作成した。

図2 空き家パトロールとは？（説明）



パトロールと聞くと、地域の防犯パトロールを想像する方が多いと考えられる。そのため、はじめに防犯パトロールとの違いについて記載をした。防犯パトロールは安全のため複数の人数で定期的実施することが多いが、空き家パトロールは日常生活の中で新しい空き家を発見したり、空き家の状態が変化したこと気が付いたときに報告してもらうものとなる。

図3 空き家の見分け方



「空き家パトロール」の主たる目的は、新しく発生した空き家を早期に発見することにあるため、特定空家等のような空き家とは状況が異なる。そのため、空き家ではないかと判断するためのヒントとしてイラストを使用して「空き家の見分け方」を示した。

図 4 空き家報告用紙～記載例～ (FAX)

小山市建築指導課空き家対策室 行

FAX : 0285-22-9237

(記載例)

空 家 報 告 用 紙

令和〇〇年〇〇月〇〇日

報告者

氏 名
(団体名)

小山 太郎 (〇〇自治会、〇〇地区
まちづくり 推進協議会 等)

連絡先

0285-12-3456 (固定電話) または
090-1234-5678 (携帯電話) の番号

空 家 情 報

① 住 所

小山市 中央町〇-〇-〇

空き家の住所がわからない場合は空き家が特定できるような情報をご記入ください

目印となる建物や住所からの位置関係、その他建物の特徴、位置図等

例) センパイレン〇〇店から南に2件目の建物
小山市〇〇町〇-〇-〇から、白色道路を挟んで南側の建物
建物の特徴 (2階建て、白色、表札「〇〇」、〇階道路側のガラスが割れている 等)

② ご報告いただく内容 (いずれかに✓をつけてください)

☒ 新しい空き家を発見した

☐ 空き家が解体された

☐ 空き家だった土地が使用されるようになった

☐ 空き家の状態が悪化した

☐ その他 (その他の場合は「③空き家に関する情報」に詳細をご記入ください)

③ 空き家に関する情報

空き家に関してご存知なこと・お気づきの点についてご記入ください

例) 【新しい空き家を発見した】の場合
ご近所へ、引越した。売却等に入居した、近所に親族が住んでいる 等
【空き家が解体された】の場合
解体されて空き地になった、解体されて新築工事が始まった 等
【空き家だった土地が使用されるようになった】の場合
新しい住人が住んでいる、駐車場や資材置き場等として使用されている 等
【空き家の状態が悪化した】の場合
台風で屋根が飛散した、地震で壁が崩落した、木が倒れた、塀が倒れた 等
【その他】の場合
〇〇不動産の看板が設置された、破損箇所が修繕された 等

「空き家パトロールの手引き」裏面にはFAXによる「空き家報告用紙」を添付している。(図4は報告用紙記載例のページ)

図5 「かんたん申請」画面

[illegible]

「空き家パトロール」の報告方法として、図4のFAXによる報告用紙のほか、市が運用するクラウドシステム「かんたん申請」を活用した報告を可能とした。報告内容はFAXによるものと変わらないが、画像を添付できるため、当該物件の特定が容易となり、記載も簡略化できる。

②建築士のタマゴ達による空き家バンクサブサイト作成

1. 「空き家バンクサブサイト」

図6 トップページ



空き家バンクに登録された物件は市のホームページ（及び全国版空き家バンク）を活用し、掲載・紹介していたが、市のホームページには掲載に関する規制や統一されたフォーマットがあり、これまでは外観写真に情報を PDF で添付するという形式で掲載していた。さらに、地域検索を可能とするためには物件一覧の他に、地域ごとのページを作成し、そちらにも入力作業を行うなど、利便性の向上を図るほどに掲載作業は煩雑なものとなっていた。

そこで、市のホームページとは別に、空き家バンク専門の新しいサブサイトを作成することで、利用者に見やすく、また、地域ごとに色分けした地図からの地域検索など利用者の利便性を向上したほか、掲載作業の効率化を図った。

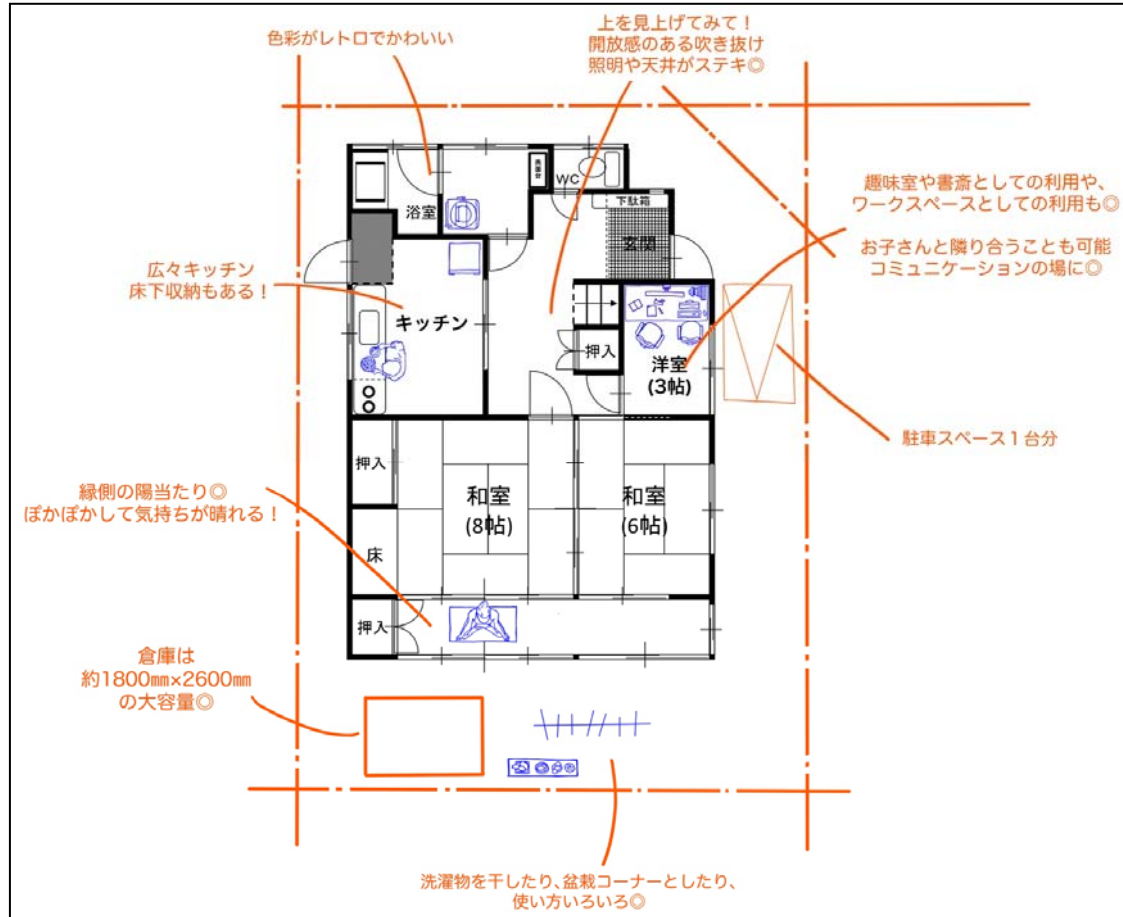
2. 小山工業高等専門学校建築学科の学生による「追加コンテンツ」

図7 掲載ページ



小山工業高等専門学校建築学科の学生による「追加コンテンツ」を作成するため、既存の空き家バンク登録物件に対し、「追加コンテンツ」の作成・掲載の希望を募ったところ4件の所有者から希望があり、「追加コンテンツ」作成のため再度物件を調査した。サブサイトでは「小山高専建築学生提案物件」として掲載する。

図8 追加コンテンツ①



「追加コンテンツ」として間取図や写真にイラストや文字を入れ、物件のイメージ及び生活のイメージがしやすいよう掲載しているほか、学生が感じたことをコメントとして記載している。
(以下、追加コンテンツのコメントを写真とともに記載する)

(コメント) クリーニング済みのとても綺麗なお家です。旗竿地の物件で駐車スペースこそ1台分(軽だったら2台停められるかも?)しかありませんが、敷地には大きな倉庫や、趣味や家事に利用できるスペース、一部日本庭園を思わせる場所があります。お家の中は開放感があり、広々とした印象を受けました。特にキッチンは複数人でも余裕をもって使用することが可能です。また玄関の隣にある3帖程の洋室は、集中したい時やひとりの時間も大切にしたい方にオススメの空間です。趣味やデスクワーク、ウォークインクローゼットとしてなど多面に使用できます。

図9 追加コンテンツ②



(コメント) 閑静な住宅地にある旗竿地の物件です。オレンジ色の屋根がかわいいお家です！

図10 追加コンテンツ③



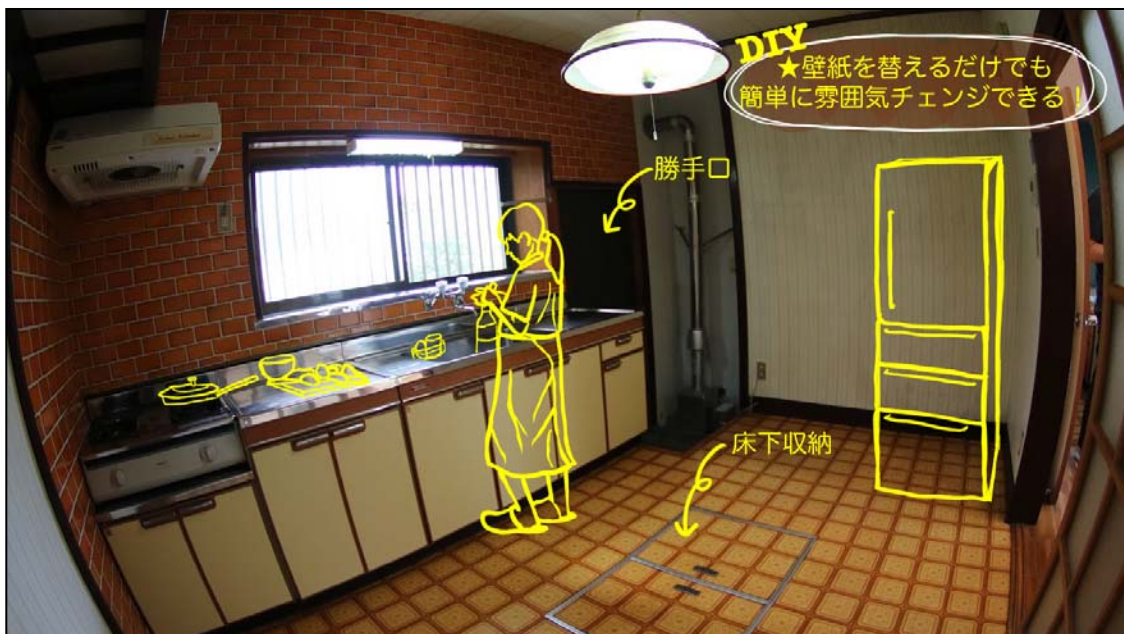
(コメント) 晴天の日には、日向ぼっこに最適な縁側があります。陽当たり良好で、気持ちの良い空間です。夜に手持ち花火を嗜むのも◎、ヨガや囲碁などの趣味をするのも◎、まったりおしゃべりするのも◎、ぼーっとするのも◎、色々なシーンに利用できます。縁側のあるお家での生活は、心に余裕を持った暮らしが待っているかもしれません。

図 1 1 追加コンテンツ④



(コメント) 階段のところに大きな吹き抜けがあります。天井や照明のデザインがとっても素敵です。窓からは陽が差し込んで、明るい雰囲気があります。吹き抜けがあることによって視線や音が届き、コミュニケーションが広がります。廊下の手すりは、高さ約 90cm なので転落防止にも安心です。

図 1 2 追加コンテンツ⑤



(コメント) 広々としたキッチン。1 人はもちろん、複数人での使用にも向いていると思います。収納も充実しています。色味や雰囲気からレトロな印象を受けました。そのままだでも素敵ですが、照明や床材、壁紙などを好みに合わせて変えてみるのも良いかもしれません。

3. 評価と課題

①クラウドシステムを活用し、地域と連携した「空き家パトロール」の実施

全国的な空き家問題への関心の高まりや、当市の取り組みとして固定資産税納税通知書に啓発パンフレットを封入するなど、空家等対策部門の認知は市民に広がっており、年々、空家等に関する相談・苦情件数や空き家バンクの登録件数は増加している。

しかし、隣近所が空き家となっても草木の繁茂や建築材の破損など、苦情の段階にならないと情報が寄せられることはなかった。

所有者の死亡による空き家化や転居による空き家化は、地元の自治会や隣近所が最も早く、直接的な情報を所有しており、「空き家パトロール」という報告環境を整備することで、市内の空き家状況をいち早く自治体が把握することができ、建物等の状態に応じて、空き家所有者（管理者）に対し早期に市の施策を届けることができる。

ただし、「空き家パトロール」への協力を依頼しても、「空き家パトロール」という言葉で活動内容を理解できるものではないため、「空き家パトロールの手引き」を活用し、丁寧に取り組みを周知していく必要があるほか、取り組みが軌道に乗り報告数が増加してくれば、報告者に対してのフォローが課題となってくると考えられる。

②建築士のタマゴ達による空き家バンクサブサイト作成

今回の取り組みは「空家の流通・活用促進」を目的としており、早期に把握した空き家の利活用を推進するために、同時に流通の核となる空き家バンクの質の向上を図った。

引き続き、小山工業高等専門学校と連携し、追加コンテンツの作成を継続していくが、空き家バンクの登録件数は年々増加しており、全ての物件に対し追加コンテンツを作成することはできないため、年間の追加コンテンツ作成上限を設定するほか、物件所有者に対する希望調査に加え、追加コンテンツ作成物件の選定方法を検討する必要がある。

また、学生による作成のため卒業等により、大幅な質の変化がないよう、教員との連絡相談を密に行っていく。

4. 今後の展開

「空き家パトロール」の取り組みは、より多くの市民に認知されることによってその精度が増していくため、継続して広く周知する必要がある。適宜、「空き家パトロールの手引き」を活用し、自治会や地区まちづくり推進協議会などの地域の団体などに対し周知・協力を依頼するほか、市職員に「空き家パトロール」を周知し、日常生活をはじめ、勤務時、通通勤時における協力を呼びかける。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		－	
代表者名		小山市長 大久保 寿夫	
連絡先担当者名		小山市 都市整備部 建築指導課 空き家対策室 久米田・谷野	
連絡先	住所	〒323-8686	栃木県小山市中央町 1-1-1
	電話	0285-22-9824	
ホームページ		https://www.city.oyama.tochigi.jp	