

事業名称	金沢市空き家等活用・流通促進体制構築事業
事業主体名	金沢市
連携先	<ul style="list-style-type: none"> ・石川県司法書士会 ・石川県土地家屋調査士会 ・(一社)石川県建築士事務所協会 ・(一社)石川県木造住宅協会 ・(一社)プレハブ建築協会中部支部北陸協議会 ・金沢市建築組合 ・金沢地区建築組合連合会 ・金沢弁護士会 ・(公社)石川県宅地建物取引業協会 ・(公社)全日本不動産協会石川県本部 ・特定非営利活動法人金澤町家研究会 <p style="text-align: right;">(全 11 団体)</p>
対象地域	石川県金沢市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢市空き家等活用・流通促進体制の構築 ・運用マニュアルの作成 ・クラウドサービス導入の検討
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の相談内容が管理不全によるものから利活用に関するものへと変化していることを受け、令和2年11月から11の専門団体(仕事人)の実務者と協議して相談体制の準備を始めた。 ・金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例第24条に基づき、新たに活用・流通専門部会を設置し、体制のスキームや相談の流れ等を検討。 ・令和2年10月に所有者等の個人情報の保護を担保するとともに、市と11の仕事人との役割等を定める協定を締結。 ・クラウドサービスを活用した情報提供・共有、ウェブ会議の実施により事業の効率性高めるための仕組みを検討。 ・既存の町家バンク、空き家バンクや充実した支援制度により空き家等の有機的な活用策を検討。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢市空き家等活用・流通促進体制の構築 ・運用マニュアルの作成 ・クラウドサービス導入の検討
成果の公表方法	金沢市役所住宅政策課のホームページで公表 (pdf 版はダウンロード可)

1. 事業の背景と目的

金沢市では、平成 28 年に制定した空き家の適切な管理や活用の推進を目的とした条例（以下「金沢市空き家条例」という。）に基づく所有者への指導強化を行ってきたほか、空き地空き家バンクの開設や空き家に関する各種支援制度を設けるなど、空き家問題に取り組んできた。

近年、空き家に関する相談内容が管理不全によるものから、利活用に対するものへと変化していることを受け、令和元年 11 月より空き家に関する専門団体の実務者と協議を開始し、官民連携で行う「ワンストップ相談体制」の構築に向けた検討を行った。

この度、空き家対策担い手モデル事業の採択を受け、複合的に絡み合う空き家の諸課題を整理し、具体的な解決策の提案をすることにより、「老朽空き家の解消」、「空き家化の予防」、「空き家の活用」を目的とする相談体制の構築を目指した。

表3 役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①空き家セミナー(既存取組)における空き家利活用の促進	取組の周知	仕事人・金沢市	空き家セミナー等の機会を活用し、積極的な取組のPRを行う
②空き家予備軍に対する住宅確保、居住支援の仕組み構築	制度の活用	金沢市	既存支援制度や安心R住宅等の活用を促す
③仕事人との連携体制の構築	仕事人と協定締結	仕事人・金沢市	空き家の有効活用及び流通の促進を図るため11の仕事人と協定の締結を行う
	体制の検討・調整	仕事人・金沢市	各仕事人と意見交換を行い、仕事人の選定方法や相談対応等を検討
④相談業務の実施	運用マニュアルの作成	金沢市	相談対応手順等を記載し、体制を円滑に運用するマニュアルを作成
	モデルケースの運用	仕事人・金沢市	本格始動に先駆けて継続案件の中からモデルケースの運用を行う
⑤クラウドサービスによる情報共有システム構築の検討	クラウドサービスの構築の検討	金沢市	クラウドサービスを活用した情報共有、ウェブ会議等のシステムの運用方法の検討
⑥仕事人による利活用、除却等の提案	仕事人による解決策の提案	仕事人	相談内容に応じた解決策を仕事人が提案
⑦既存支援制度の活用	支援制度活用の提案	金沢市	空き家活用バンクに登録する等既存にある市の支援制度の活用

(2) 事業の取組詳細

①空き家セミナー(既存取組)における空き家利活用の促進

- (i) 空き家問題や空き家化の予防対策のセミナー(既存取組)を開催した。(7月)
- (ii) 石川県内の建築関係団体で構成する「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」の研修会にて、本市の空き家対策における取り組み等を説明し、各関係団体(建築士、消費生活支援センター、住宅金融支援機構等)へ周知し空き家問題に対する認識の共有を行った。

②空き家予備軍に対する住宅確保、居住支援の仕組み構築

安心R住宅の窓口である石川県木造住宅協会と、既存の仕組みとの連携方法の検討を行うとともに、空き家相談受付時に紹介するなど制度周知を行っている。

図1 安心R住宅ロゴマーク



③仕事人との連携体制の構築

空き家特措法第7条に基づく協議会及び金沢市空き家条例第24条に基づく専門部会で、体制の概要やマニュアルの内容について審議を行い、令和2年10月に民間専門団体と連携協定を締結するとともに、「金沢市空き家等活用・流通促進体制」を構築した。

(i) 民間専門団体との連携協定締結について

協定書の内容は、本市における空き家等の有効活用及び流通の促進を図るため、所有者等の個人情報の保護を担保するとともに、金沢市と専門団体との取り組み事項等に関して必要な事項を定めるものとした。

(ii) 協定を締結した11の専門団体（五十音順）

- ・ 石川県司法書士会
- ・ 石川県土地家屋調査士会
- ・ (一社) 石川県建築士事務所協会
- ・ (一社) 石川県木造住宅協会
- ・ (一社) プレハブ建築協会中部支部北陸協議会
- ・ 金沢市建築組合
- ・ 金沢地区建築組合連合会
- ・ 金沢弁護士会
- ・ (公社) 石川県宅地建物取引業協会
- ・ (公社) 全日本不動産協会石川県本部
- ・ 特定非営利活動法人金澤町家研究会

(iii) 協定における取組事項

ア) 本市の主な役割

- ・ 体制の構築
- ・ 運営マニュアルの作成
- ・ 情報共有ツールの整備等

イ) 専門団体の役割

- ・ 相談対応
- ・ 問題解決策の提案
- ・ 本市の要請への参加・協力

ウ) 相互に取り組む事項

- ・ 所有者等の個人情報の保護
- ・ 効果促進のための広報活動等

写真1 民間専門団体と協定締結



表4 体制構築スケジュール

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
会議		9/28専門部会 (体制)	10/19 協議会	10/22 協定締結			2/4専門部会 (マニュアル)
体制	空き家等活用・流通体制構築の検討		● 体制の構築 総合窓口の設置		モデルケースの運用		

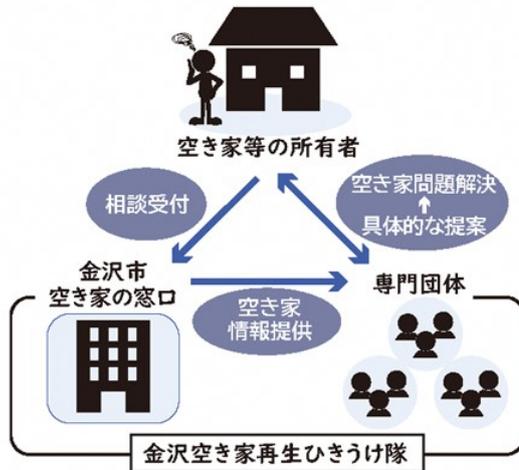
(iv) 「金沢市空き家等活用・流通促進体制」の構築について

仕事人との連携体制の構築に向けて、表4のスケジュールにて検討・調整を行った。

定住・移住の受け皿や地域コミュニティの活性化の有益な資源となりうる空き家等の活用を促進し、あわせて老朽空き家の解消や空き家の発生防止を図ることを目的に、「金沢空き家再生ひきうけ隊」(以下「ひきうけ隊」という。)を設置した。

ひきうけ隊では、官民連携のもと空き家等の所有者等に、具体的な提案を行うことで、空き家等の活用・流通を阻害する要因となっている課題を解決する。また、空き家や空き地の所有者が相談しやすいよう、親しみやすいネーミングとした。

図2 金沢市空き家等活用・流通体制イメージ



(v) 相談の流れについて

相談体制の流れは以下のとおりである。(図3 相談の流れ参照)

- 1) 金沢市が、空き家の所有者からの相談を受付ける。
- 2) 現地調査のうえカルテを作成し、相談内容に応じた仕事人に情報を提供。
- 3) 仕事人は、団体内で相談案件を担当する事業者を決める。
- 4) 相談者、担当事業者、金沢市と三者で面談を行い、所有者の意向を確認し、今後の費用負担などの説明を行ったうえで、解決策や活用策の提案を行う。
- 5) 最終的には、売買や賃貸など具体的な解決策が実行されることで、所有者が抱える問題が解消され、新しいユーザーに引き渡されることを想定。

図3 相談の流れ

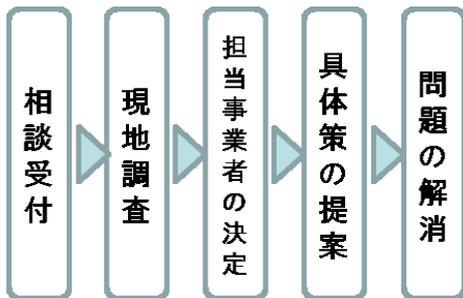


図4 空き家カルテ

(様式4) 管理番号

空き家カルテ

【調査者情報】

調査日	令和 年 月 日
調査担当	課名 氏名

【相談者情報】 ※該当項目に◎チェックを入れてください

相談年月日	令和 年 月 日
相談者区分	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 野会関係者 <input type="checkbox"/> 近隣住民 <input type="checkbox"/> その他()
相談者	〒 電話番号
	住 所 携帯番号
	氏 名 FAX番号

【空き家等の情報】 ※該当項目に◎チェック (複数可) を入れてください

所在地	地 番
	住居表示
用途	<input type="checkbox"/> 邸宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他()
構造	造 階 数 階建
建築年	M・T・S・H 年 延べ面積 m ²
敷地面積	m ²
区 域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 居住誘導区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域
前面道路	<input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> その他()
相談内容	
阻害要因	
相談対応方針	

④相談業務の実施

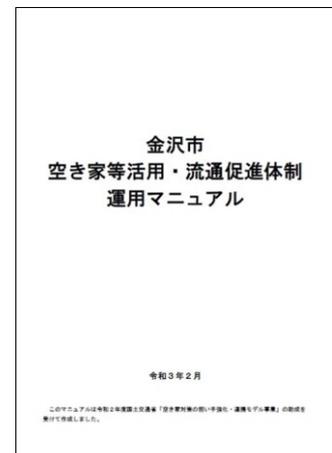
(i) マニュアルの作成について

相談業務の明確化や標準化、そして必要な情報を組織内で的確に共有することを目的にマニュアルを作成した。マニュアルの主な内容は以下記載のとおりであるが、この体制の運用において特に重要なことは、体制内での個人情報の取り扱いや管理であると考え、相談者（所有者）が市と担当事業者の双方に情報提供の同意を行い、体制内での個人情報の保護について書面により誓約するなど、徹底した情報管理を規定している。これら個人情報保護の実効性の担保について、金沢弁護士会からアドバイスをいただいている。

その他、仕事人が対応可能な分野の説明やどの時点で費用が発生するのかを明確化したほか相談体制利用申請や情報提供同意書などの様式集も掲載している。

このマニュアルについては、これから運用していくなかで随時更新し、より実態に沿ったものとなるよう向上を図っていく。

図5 マニュアル



(ii) マニュアルの主な内容

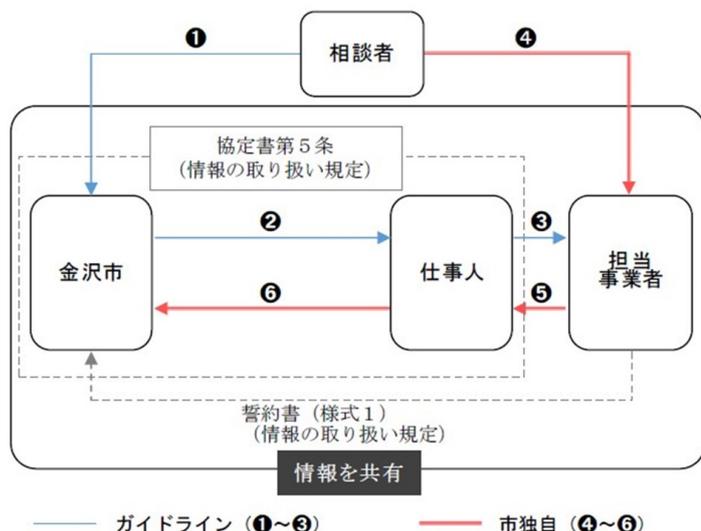
- ・体制の目的
- ・体制の役割
- ・相談対応の流れ
- ・体制内の情報の取り扱いについて
- ・仕事人別の相談対応
- ・様式関係
- ・登録事業者名簿

(iii) 体制内の情報の取り扱いについて

下記の①～⑥により個人情報保護の実効性の担保を行う。

- ①市が、空き家等情報を市、仕事人、登録事業者の間で共有することについて、相談者から同意を得る（様式3 金沢市空き家等活用・流通促進体制利用申請書）
- ②市が仕事人へ空き家等情報を提供
- ③仕事人が担当事業者へ空き家等情報を提供
- ④担当事業者が、空き家等情報を市、仕事人、登録事業者の間で共有することについて、相談者から同意を得る（様式5 情報提供に関する同意書）
- ⑤担当事業者が仕事人へ空き家等情報を提供
- ⑥仕事人が市へ空き家等情報を提供

図6 情報共有イメージ



(iv) 仕事人別の相談対応

相談内容に応じた仕事人の役割について、対応可能な分野別の一覧表にまとめ、各仕事人の相談対応について、どこまでが無料でどこからが有料となるのかなど、どの時点でどのような作業に費用が発生するのかを明確化した。

⑤クラウドサービスによる情報共有システム構築の検討

本市において初の試みとなる、クラウドサービスを活用した相談業務を行うことにより、高度なセキュリティのもと、業務の効率化と情報共有の迅速化を図ることで、コロナ禍においても、体制の運営を維持することが可能となる。

これまで、クラウドサービスの導入検討に際し、セキュリティ品質や費用対効果、そして個人情報取り扱いを見据えた運用方法について、本市の情報担当部局や専門団体と協議を重ねてきたが、クラウドサービス内では、事業者ごとに情報の閲覧制限を行い、担当事業者のみに必要な情報が伝わる仕組みとしたいと考えている。

図7 クラウドサービスのイメージ

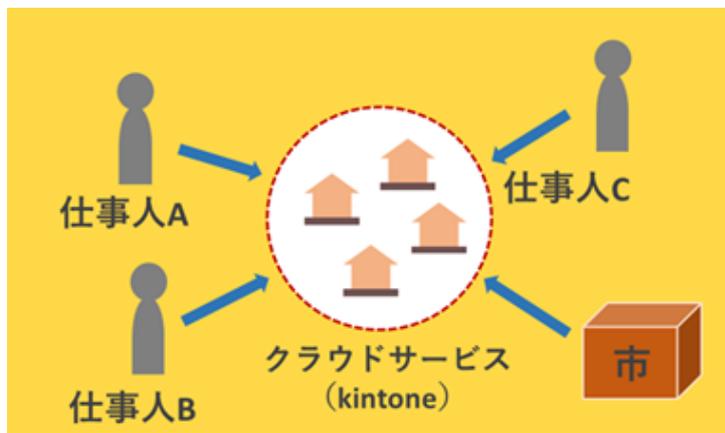
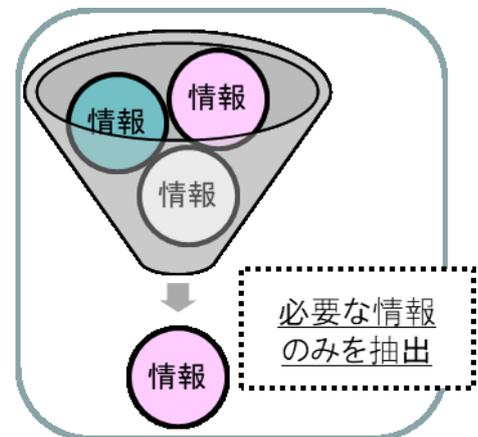


図8 情報抽出イメージ



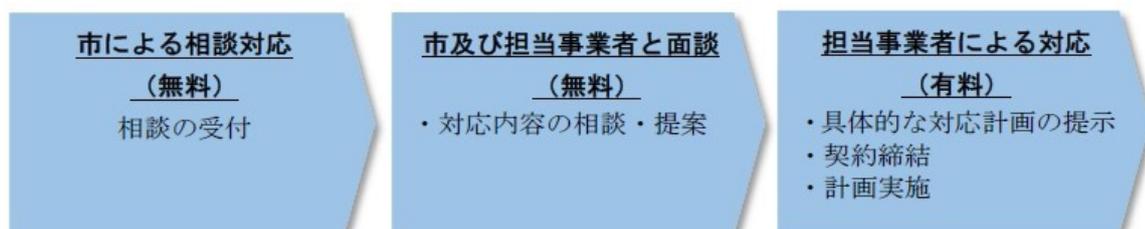
【クラウドサービス検討会議】

- ・令和2年9月28日
「第1回 金沢市空き家等管理・活用推進協議会活用・流通専門部会」
- ・令和2年10月19日
「第1回 金沢市空き家等管理・活用推進協議会」

⑥仕事人による利活用、除却等の提案

運用マニュアルでは、仕事人ごとに対応分野を明確化することで相談内容に対して適切な仕事人を迅速に選定することを可能にした。また、無料・有料の区分けを明確化することで相談者の費用面での不安を解消した。

図9 相談の取り次ぎの流れ



⑦既存支援制度の活用

構築した当体制において、活用・解決策を提案するうえで本市が持つ既存制度の有機的な活用を促すほか、空き家の利活用や管理に関するセミナー等の機会を活用し周知を行った。

表5 本市の既存支援制度

	制度名	対 象	支援（掲載）内容
活 用	地域連携空き家等活用事業	所有者	建物解体費 1/2・50万円
		町 会	整備費 2/3・100万円
	わがまち・ようこそ金沢空き家 リフォーム費補助（用途：住宅）	市 民 移住者	内部改修費 1/2・50万円
	金澤町家再生活活用事業 （用途：住宅・店舗・宿泊）	使用者	内部・外観改修費 1/2・150～300万円
	既存建築物耐震改修工事費補助 （用途：住宅）	所有者	設計・工事費 200万円
解 体	金沢市危険空き家等除却費補助	所有者	解体費 1/2・50万円
土地再整備	まちなか住宅団地整備費補助	事業者	道路工事費 1/2
	まちなか低未利用地活用促進費補助	事業者	道路工事費 10/10
	まちなか空き地活用促進奨励	所有者	団地整備に土地を譲渡 譲渡所得3%・30万円
情報提供	かなざわ空き家・空き地活用バンク		町家以外の家屋・住戸・空き地
	金澤町家情報バンク		昭和25年以前建築の木造家屋

(3) 成果

金沢市空き家等活用・流通促進体制によるモデルケースの運用について

官民連携で行う「ワンストップ相談体制」を構築したことで、相談窓口を一元化し、複合的絡み合う空き家等の問題に対し、解決に向けた第一歩を躊躇している所有者等の相談のきっかけとなり、資格や知識を有する専門家による流通阻害要因の整理により、活用や流通の促進につながる。

これまで利活用に関する相談は73件で、そのうち当該体制に関する問い合わせや相談は16件あり、実際に相談者から相談体制の利用申請並びに体制内での情報共有の同意を取得した3件のモデルケースの運用を開始している。

写真2 相談風景



表6 モデルケース詳細

No.	相談内容	課題	作業進捗状況
1	売りたい	間口が狭い	媒介専任契約済
2	貸したい	共同住宅 多用途の利用希望	提案策検討中
3	解体して 売りたい	車両進入が困難 長屋建て	仕事人選定中

(ii) 運用マニュアルの作成

本市及び仕事人で構成される「金沢空き家再生ひきうけ隊」と実際に課題解決に向けた業務を行うにあたり、体制運用における相談業務の明確化や平準化、そして必要な情報や知識を組織内での確に共有し、円滑な運用が可能とすることを目的として運用マニュアルを作成した。

特に個人情報の取扱いについては担当部局及び金沢弁護士会と慎重に検討を行い、運用マニュアル内で詳細に明文化し、当体制に関わる各事業者に周知することで、個人情報に対する認識を共有することとした。

(iii) クラウドサービスの導入検討

本体制の構築に際し、本市初の試みとなるクラウドサービスの活用を前提とした運用方法を検討した。特に重要なことは、個人情報の取り扱いや管理であり、クラウドサービス内では、高度なセキュリティのもと、事業者ごとに情報の閲覧制限を行うなど担当事業者に必要な情報のみが伝わる仕組みとし、来年度の本格導入を目指している。

3. 評価と課題

空き家に関する 11 の専門団体と相続などの人的要因や接道条件、境界確認などの立地的要因、解体費用や税金などの経済的要因などが複合的に絡み合う空き家問題を共有し、それらの問題を解消し活用や流通促進に繋げることを目的に、連携協定を締結し、ワンストップ相談体制を構築した。あわせて相談体制の円滑な運用を図るためマニュアルを作成し、モデルケースによる運用を開始しているところである。モデルケースを運用するなかで抽出された課題等は以下のとおりである。

- (i) 複合的な阻害要因や問題を抱えるケースの仕事人の選定
- (ii) ノウハウを持った専門団体主体の運営への移行
- (iii) 解決策や具体策を提案する担当事業者 132 者とのクラウドサービスを活用した情報共有及び管理
- (iv) 全国に散らばる空き家の所有者が相談体制の情報取得する広域的な周知の方法

4. 今後の展開

上記課題を踏まえ、今回構築した体制の継続的かつ円滑な運用や老朽空き家の解消並びに空き家化の防止と適正な管理の更なる推進を行っていくため、その運営主体を資格及び高度な知識、豊富な経験を持つ専門団体が主体となって運営していくことを視野に、今後は団体を公募し実施体制の強化を図る予定としている。あわせて、先述のとおりクラウドサービスの導入により、相談業務の効率化や情報共有の迅速化を図ることとしている。引き続き、専門団体と連携を図り、相談体制の活用を促す周知活動や相談会の開催を行い、「老朽空き家の解消」、「空き家化の予防」、「空き家の活用」を促進していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	金沢市長 山野 之義		
連絡先担当者名	金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課 丸田啓介		
連絡先	住所	〒920-8577	石川県金沢市広坂1丁目1番1号
	電話	076-220-2137	
ホームページ	https://www4.city.kanazawa.lg.jp/29101/jyuutaku/		