

事業名称	空き家解消促進に向けた「空き家トリアージ（仮）」策定と市街化調整区域での空き家対策
事業主体名	桑折まちづくりネット
連携先	桑折町、桑折町商工会、福島信用金庫
対象地域	福島県伊達郡桑折町及びその周辺地域
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家トリアージ（仮）」の策定と検証 ・市街化調整区域の空き家を活用した「就農希望者向け同居型住宅（仮）」の検討 ・周辺地域への活動の拡大 ・「空き家相談所」の運営や相談会の実施など、昨年度までの活動の継続
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家解消促進のため、その状態を把握し原因を探る「空き家トリアージ（仮）」の策定・検証の実施 ・市街化調整区域の空き家解消に向け、農に特化した「就農希望者向け同居型住宅（仮）」という新たな取り組みの検討 ・地元・福島県桑折町を中心に行ってきた活動を周辺地域に拡大 ・昨年度に設置した常設の「空き家相談所」の運営など、空き家解消に向けて行ってきたこれまでの取り組みを引き続き実施
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家トリアージ（モノ）」調査票 ・「空き家トリアージ（ヒト）」検討状況 ・「就農希望者向け同居型住宅（仮）」検討状況 ・空き家詳細調査報告書
成果の公表方法	「桑折まちづくりネット」公式サイトにて、PDFデータを公表 https://koori-machizukuri.net/

1. 事業の背景と目的

昨年度までの活動で、空き家調査及び相談受付業務の体制を確立。活動に共感し参画してくれる専門家も増え、時間がかかるとしても「解決できない問題はない」を言えるほどの強力な体制を構築することができました。

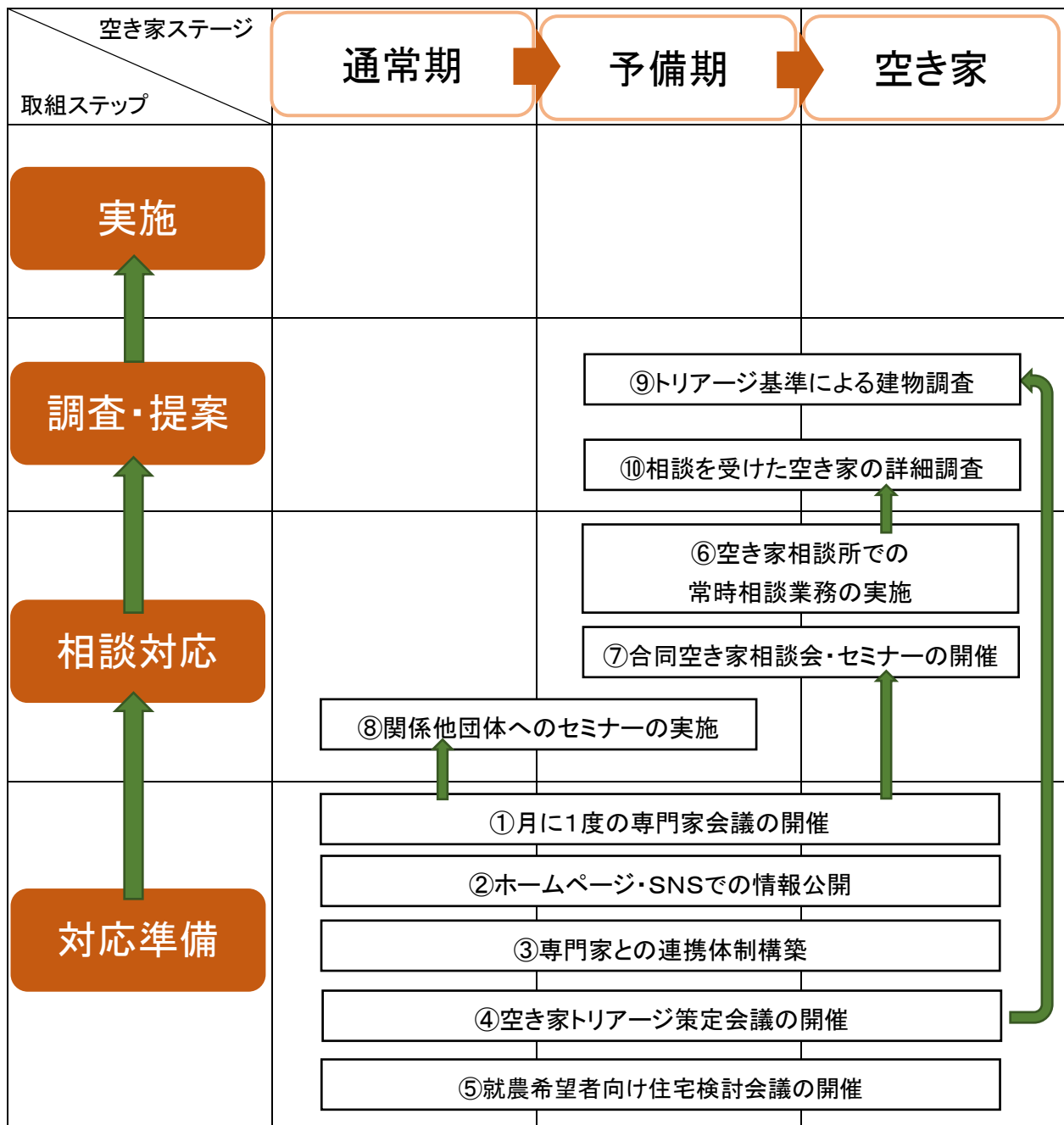
今後は相談を待つだけでなく、積極的に空き家解消を目指す取り組みを行っていかねば、問題の解決は先送りになるだけだと判断。全国的にもまだ明確な「出口」が見えていない中、一定の基準で空き家を調査し分類分けする「トリアージ」を実施し、問題を明確化、そこから効果的な対処法を導き出すことで、最終的に空き家解消のための1つの「基本マニュアル」を作り出すことを目的とします。

また継続調査の結果、桑折町では【市街化調整区域】の空き家解消を図らなければ、問題の根本的な解決はできないと判断。解決が困難で放置されがちな【市街化調整区域】の空き家問題について積極的に取り組むことで、全国的にも先触れとなるような新たな仕組みを生み出すことを目的とします。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

■取組フロー図



■各取組の業務役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①月に1度の 専門家会議の開催	・情報の共有 ・相談内容の検討 ・町関係部局等との 情報交換	杜不動産(株) 渡邊啓道司法書士事務所 おの建築設計事務所 (有)藤倉保険企画 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	月に1度会員が集まり 情報の共有・交換及び 相談内容の解決へ 向けての検討を行う
②ホームページ・SNS での情報公開	・ホームページの更新	おの建築設計事務所	活動内容を随時更新
	・各種SNSでの 情報発信	おの建築設計事務所 (有)藤倉保険企画	Facebook、Twitter 等 SNS での情報発信
③専門家との 連携体制構築	・問題解決へ向けた 各種専門家との連携	杜不動産(株) おの建築設計事務所	メンバー外の各種 専門家との連携模索
④空き家トリアージ 策定会議の開催	・トリアージ基準の 検討及び策定	杜不動産(株) 渡邊啓道司法書士事務所 おの建築設計事務所 (有)藤倉保険企画 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	「モノ(建物)」 「ヒト(相続等)」 「価値(流通)」 それぞれのトリアージ 基準を定めるための 検討会議を開催
⑤就農希望者向け住宅 検討会議の開催	・実現に向けた法的 内容検討	杜不動産(株) おの建築設計事務所	県など関係機関との 打ち合わせ会議
⑥空き家相談所での 常時相談業務の実施	・常時相談業務の実施	杜不動産(株)	「空き家相談拠点」で 常時相談を受付
⑦合同空き家相談会 ・セミナーの開催	・空き家相談会の開催 ・空き家対策セミナーの 開催	杜不動産(株) 渡邊啓道司法書士事務所 おの建築設計事務所 (有)藤倉保険企画 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	町の施設を借用し、 専門家全員が揃った 合同相談会及び セミナーを開催
⑧関係他団体への セミナーの実施	・関係他団体への セミナーの実施	杜不動産(株) おの建築設計事務所 (有)藤倉保険企画	関係他団体へ向け、 空き家問題・対策に 関するセミナーを実施
⑨トリアージ基準による 建物調査の実施	・トリアージ基準に基づく 建物調査の実施	おの建築設計事務所	上記会議で策定した 基準に基づき調査
⑩相談を受けた 空き家の詳細調査	・空き家の詳細調査	杜不動産(株) おの建築設計事務所	相談を受けた空き家の 詳細調査を実施

■事業実施スケジュール表

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和2年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①月に1度の 専門家会議の 開催	・情報の共有 ・相談内容の検討 ・町関係部局等との 情報交換								
	②ホームページ・ SNSでの 情報公開	・ホームページの 随時更新								
		・各種SNSでの 情報発信								
	③専門家との 連携体制構築	・問題解決へ向けた 各種専門家との連携								
	④空き家トリアージ 策定会議の開催	・トリアージ基準の 検討および策定								
⑤就農希望者向け 住宅検討会議の開催	・実現に向けた 法的内容検討									
相談対応	⑥空き家相談所での 常時相談業務実施	・常時相談業務実施								
	⑦合同空き家 相談会・セミナー の開催	・空き家相談会開催 ・空き家対策セミナー 開催				○				
	⑧関係他団体への セミナーの実施	・関係他団体への セミナーの実施					○		○	
調査提案	⑨トリアージ基準に よる建物調査	・トリアージ基準に 基づく建物調査								
	⑩相談を受けた 空き家の詳細調査	・空き家の詳細調査	○						○	
			実施済							

(2) 事業の取組詳細

① 月に1度の専門家会議の開催 (全7回: 8/26・9/16・10/21・11/26・12/16・1/20・2/17)

会の立ち上げから現在に至るまで、月に1度専門家会議を開催。会の運営や空き家相談の受付状況などの共有を図るとともに、寄せられた相談案件に対してどのように対応していけばよいか専門家それぞれの見地からの意見交換を行いました。

【写真1 専門家会議の様子1】



【写真2 専門家会議の様子2】



今年度に入り、地元・桑折町役場からだけでなく、隣の国見町役場から参加いただくことも増えてきました。また10月には、相談会を実施予定だった東京の関係者とのオンライン会議も開催。活動の広がりが感じられた1年になりました。

② ホームページ・SNSでの情報公開

昨年度立ち上げた「桑折まちづくりネット」の公式サイトでは、相談会参加の申込フォームを作成し参加者を募るなど、ネットの有効活用も。実際にサイト経由の申し込みもあり、相談者が申し込みしやすい環境づくりの重要性を感じたところです。

またSNSでは、TwitterとFacebookで公式アカウントを設置。情報発信に努めています。

【桑折まちづくりネット 公式サイトURL】 <https://kooori-machizukuri.net/>

【写真3 公式サイト トップページ】



【写真4 SNSを活用したPR】



③ 専門家との連携体制構築

「桑折まちづくりネット」は、空き家対策に積極的に取り組む専門家集団として

- ・ 宅地建物取引士
- ・ 一級建築士
- ・ 司法書士
- ・ 保険コンサルタント
- ・ 一級ファイナンシャルプランナー

の5名をメンバーに活動をスタート。昨年度は、顧問として

- ・ 弁護士
- ・ 土地家屋調査士

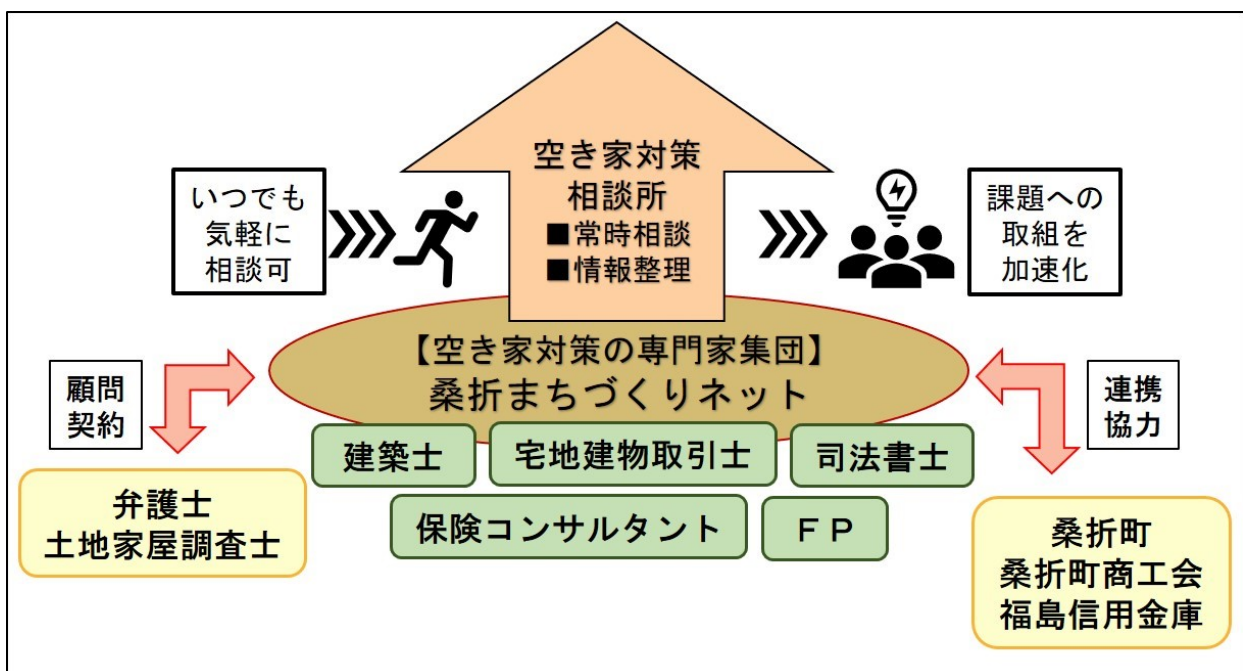
の2名に参画いただきました。

今年度はメンバーの変更こそないものの、活動の認知度が高まったことで新たな出会いが増加。地元工務店の方やデザイナー、ITCコンサルタントなど、幅広い関係づくりができつつあります。空き家問題の解消へ向け、新たなアイデア・様々な取り組みへの可能性が広がっています。

【表3 桑折まちづくりネット 構成メンバー】

役職	氏名	事業所名	保有資格
代表	藤倉 伸祥	有限会社 藤倉保険企画	保険コンサルタント
副代表	佐々木 英人	杜不動産株式会社	宅地建物取引士
副代表	渡邊 啓道	渡邊啓道司法書士事務所	司法書士
庶務/会計	小野 紀章	おの建築設計事務所	一級建築士
会員	菊田 修	株式会社 伴	一級FP
顧問	藤井 和久	藤井法律事務所	弁護士
顧問	五十嵐 洋介	五十嵐測量事務所	土地家屋調査士

【図2 活動の連携体制】



④ **空き家トリアージ策定会議の開催** (全7回：8/21・9/24・10/29・11/17・12/3・1/15・2/8)

①の専門家会議とは別に、「空き家トリアージ(仮)」の内容について検討する会議を月に1度開催しました。

毎年桑折町の空き家調査を実施するなど、これまでの活動の中で分かったことがあります。

それは、例えば建物の状態が良かったとしても

- ・「相続」「登記」といった所有権の問題
- ・「親が亡くなって間もないため、手放すことができない」「普段は遠方にいるが、節目の時期にはお墓参りに戻って来るので残しておきたい」といった気持ちの問題

といった所有者側の懸案事項を解決しないことには、空き家を除却することも利活用することもできないということです。

そこで考えたのが、「空き家トリアージ」という手法になります。

一定の基準で空き家を調査し分類分けする「トリアージ」を実施し、問題を明確化。その結果から個々の効果的な対処法を導き出すことで、空き家解消の促進につなげるというものです。

下の図が、私たちが取りまとめた「空き家トリアージ」(案)になります。

【図3 空き家トリアージ 全体案】

■「空き家トリアージ」について

モノ (劣化・破損など 目視による 建物の状況)	A	B	C	D	E
	← 良い (A) → 悪い (E) →				
ヒト (権利関係や 気持ちの面など 所有者の状況)	い	ろ	は	に	ほ
	← 問題ない (い) → 問題あり (ほ) →				
価値 (土地の場所や 設備の有無など 流通面の状況)	I	II	III	IV	V
	← 流通しやすい (I) → 流通しにくい (V) →				

患者の重症度に基づいて、治療の優先度を決定して選別を行う「トリアージ」の考え方をベースに、**空き家を取り巻く状況を3要素・5段階(仮)に細分化**。状況を的確に捉え、問題を解決するために**それぞれ個別の「処方箋」を出す**ことによって、空き家解消を促進させる足掛かりとする。

上で述べたように、空き家を評価する上で「建物」の良し悪しだけを考えたのでは片手落ちになってしまいます。「建物」と同時に、「所有者」の状況や「流通性」までを考慮し、その空き家が持つ固有の問題を明らかにすることが大切になってきます。

「モノ（建物）」／「ヒト（所有者）」／「価値（流通性）」

という『3つの視点』から1つの空き家を見る。これが、私たちが考えた「空き家トリアージ」の手法になります。

そのうち今年度は、「モノ（建物）」について基準を策定し、実際の調査までを実施。

「ヒト（所有者）」については、司法書士・宅地建物取引士・弁護士の3人を軸に内容を検討。

「価値（流通性）」については、次年度以降検討・策定する予定となっています。

⑤ 就農希望者向け住宅検討会議の開催（全7回：8/6・9/14・10/8・11/26・12/16・1/25・2/9）

①の専門家会議、④の空き家トリアージ検討会議とは別に、【市街化調整区域】の空き家解消を図るための専門会議を月に1度開催しました。その中で生まれてきたのが「就農希望者向け同居型住宅(仮)」の設置という新たな取り組みです。

私たちが桑折町で5年連続となる空き家調査を実施して分かったことの1つに、【市街化調整区域】の空き家をどうにかしなければ、町の空き家問題は解決しないという点がありました。

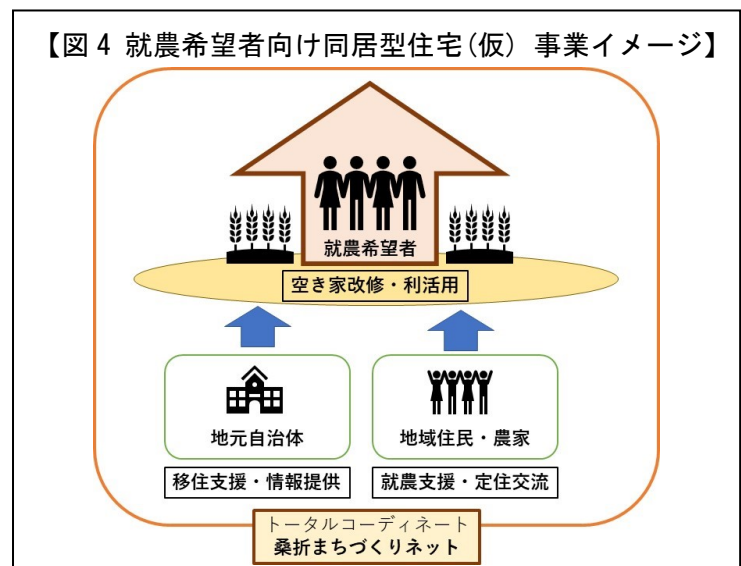
町内でも【市街化区域】がそのほとんどを占める「桑折地区」では、空き家が発生してもその分売買・賃貸が進み、空き家の数は増えない状態。片や【市街化調整区域】となる「睦合地区」「半田地区」「伊達崎地区」では、1度空き家になってしまうとそれが解消されることはほとんどなく、町内の空き家数が増える大きな要因となっていました。

そこで、桑折町と同じく【県北都市計画区域】が設定されている隣の国見町とも意見交換を重ね私たちがたどり着いたのが、【市街化調整区域】を『農』に特化した場所とし、他地域からの就農希望者を受け入れること。

- ・ 空き家の解消
- ・ 農業従事者の確保による農業衰退への歯止め
- ・ 集落機能の維持

など、空き家対策だけではなく『地域の農業と農村集落を守る』という側面を大きく併せ持つ事業計画となります。

【図4 就農希望者向け同居型住宅(仮) 事業イメージ】



この事業に関しては、桑折町・国見町と連携を図りながら内容を検討しつつ、都市計画法や建築基準法上でも適法な事業実施ができるよう、福島県と協議を重ねているところです。前例がなくハードルも高いですが、実現へ向けて時間をかけて進めていきたいと考えています。

また、この取り組みの中で見つかった課題として、

【市街化調整区域】にある、都市計画法施行以前のいわゆる「法以前住宅」の売買において、不動産業者などの法人が間に入る場合、自治体によっては用途変更の手続きが必要になることがある

という点も1つのポイントに。

実際【市街化調整区域】にお住まいの方から「近々空き家になるから、今のうちに何とかしたい」と相談を受けたのですが、上記の点から対応が難しく長い時間がかかることが分かり、法人所有が叶わず空き家になってしまった例がありました。

こうした例が増えてくると、【市街化調整区域】に管理不全の空き家が増え、地域の過疎化が進む1つの要因になる可能性があります。また、自治体によっては同じ状況でも用途変更の手続きがいない場合もあり、同じ法制度の中で地域による差が生じないあり方が望まれるところです。

⑥ 空き家相談所での常時相談業務実施

桑折町の商店街の中で空き家となっていた店舗併用住宅の空き店舗部分を借用し、昨年度オープンした常設の「空き家相談所」。今年度も、町の空き家対策の拠点として引き続き運営を行いました。

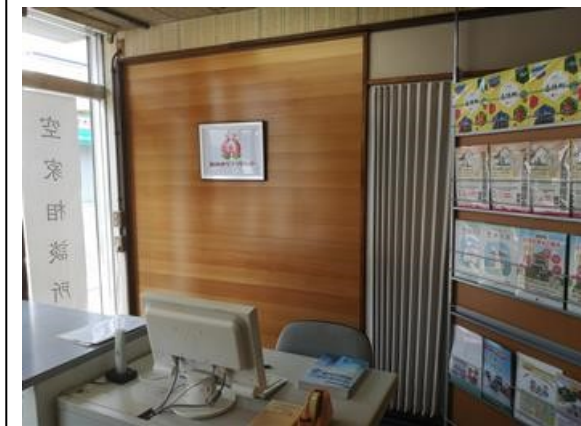
【表4 令和2年度 空き家相談所 相談件数】

来 所	電話対応	その他対応	合計
44 件	120 件	12 件	176 件

【写真5 空き家相談所 外観】



【写真6 空き家相談所 受付部分】



相談件数は、上記の表の通り合計 176 件に。月平均で見ると、毎月 10 数件は何らかの問い合わせがあったことが分かります。その全てが空き家解消や利活用につながったかという点ではありませんが、相談所の設置により活動の認知度が高まり、定期的に相談が寄せられるようになったことは、今後空き家解消を図っていく上で大きな効果を発揮するものと思っています。

⑦ 合同空き家相談会・セミナーの開催（全 1 回：11/7）

例年行ってきた空き家相談会とセミナーについて、今年度は 11 月に 1 度相談会を開催しました。今回は、地元・桑折町の回覧板での周知に加え、周辺地域に新聞折込広告を配布。結果、12 件の相談がありました。

【写真 7 空き家相談会の様子】



そして当初の予定では、令和 2 年 11 月中に東京で移住相談も兼ねた出張空き家相談会を、また令和 3 年 1 月にはセミナー&相談会を国見町で開催予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮しどちらも中止に。次の機会が待たれるところです。

⑧ 関係他団体へのセミナーの実施

関係他団体へのセミナーとしては令和 2 年 12 月に 1 度、また令和 3 年 2 月には活動報告という形で発表する機会を頂きました。

令和 2 年 12 月のセミナーは、福島県建築士会伊達支部が主催し桑折町の隣にある伊達市で行われたもの。地域で空き家に対する先進的な取り組みを行っているということで、講師としてお声かけ頂きました。

参加者は、建築士会の会員はもちろんのこと、地域の一般の方、また市や県の職員の方にもお越し頂き、空き家に対する関心の高さを伺うことができました。

【写真 8 建築士会主催セミナー その1】



【写真 9 建築士会主催セミナー その2】



また令和3年2月には、福島県が主催する「福島県空家等対策連絡調整会議」に出席。空き家対策に取り組む地元民間団体の1つとして、活動内容に関して報告する機会を頂きました。県内市町村の空き家担当課職員が多く参加する中で、毎年空き家調査を行ってきた分かったことや、今回実施している「空き家トリアージ」などについて説明。終了後に複数の方からお声かけ頂き、少なからず興味を持って頂けたのではないかと感じています。

その会議の内容が、後日地元業界紙「福島建設工業新聞」の紙面のトップに掲載。関係業界の方からも反響がありました。

【写真 10 福島建設工業新聞 掲載記事】

**桑折まちネットなど発表
空き家等対策で情報共有**

県空家等対策連絡調整会議の1日、福島市の県青少年会館で開かれ、市町村の空き家バンクの運営事例や民間の活動などが報告された。

同会議は県関係部局（総務、危機管理、企画、調整、生活環境、保健福祉、商工労働、土木、警備）の活用状況が報告されたほか、5年前からの空き家対策の取り組みを行ってきたIORI倶楽部が「空き家対策の年間ルーティン」として「空き家情報サイトTORI」について発表した。

IORI倶楽部は市町村と民間団体をつなぐ中間支援団体として、現在は田村市の一般社団法人Switchとともに活動しており、その中で見えてきた地域の空き家対策としてのメニューを紹介した。

まずは窓口を設置し、電話書、相談対応の相談員、子ど処理・書庫公開などが必要となるが、これは地域のエリア設定により方法はさまざま。

例えば、IORI倶楽部では常駐窓口は設けませんが、転送できるシステムを設定し対応できる体制を整えているという窓口で最初に対応する人は、不動産等の専門家でなくコミュニティセンター能力を持ち、何が課題なのかを読み取り、専門家につなげる。そのため、講習会も開いている。空き家の情報を得るため、春先に送付する納税通知書にチラシをはさみ運動させることも有効とした。地域内の専門事業者との連携も重要で、3カ月に1度の情報交換会や地元の専門家・所有者を対象としたセミナーも開いている。

桑折からは桑折まちづくりネットが発表したが、建築士、宅地建物取引士、司法書士、保険コンサルタント、ファイナンシャルプランナーによる専門家集団で、弁護士・土地家屋調査士と顧問契約を結び、桑折町、桑折町商工会、福島信用金庫と連携協力して空き家問題に取り組んでいる。町中心部に空き家相談所を開設し、次第に認知度も高まっているという。5年連続で空き家調査を行っており、これら活動を通じ分かったこととして、「建物の状態が良くても、活用できない空き家があり、建物の状態など外科的な処置ではなく、所有権の内科的処置が必要」と市街化調整区域の空き家解消を図らなければ問題解決には結びつかないとし、このための方策として空き家の「治療優先」を決定し差別を行う「トリアージ」を紹介した。

このほか、サンスカイ「つちゆ」の除害事例や玉川村の空き家対策計画「つちゆ」が報告された。

また上記とは別に、地元新聞「福島民報社」からも活動に関する取材を受け、紙面に大きな記事として掲載頂きました。こちらは一般の方からの反応も大きく、活動をさらにPRする良い機会となりました。

【写真 11 福島民報朝刊 掲載記事】



⑨ トリアージ基準による建物調査

④で説明した「空き家トリアージ策定会議」で検討した内容を基に、桑折町の空き家について「モノ（建物）」に関するトリアージ調査を行いました。

調査の基準についてですが、まず私たちが考えたのが

1. 外観目視で判断できること
2. 建築士のような専門家だけではなく、行政職員などでも利用可能なものにする

の2点です。

1. については、空き家の初期調査は所有者の了承を得ずに行われる外観目視が基本となることから、敷地に立ち入ることなくある程度確認できる項目にすべきと考えました。

2. については、専門家がない小さな市町村の状態を考慮したものです。桑折町は幸い複数の専門家があり、空き家に関する活動も足並みを揃えて行うことができっていますが、全ての自治体でそれができるとも限りません。小さな自治体こそ、空き家問題が深刻になっている場合が多いもの。それなのに「専門家がないから、空き家対策に取り組めない」という状態では、状況は悪化するばかりです。

そうした事態を避けるためにも、建築の専門知識を有していない行政職員などでも対応できるような、ある程度簡素化した内容にすべきであるという考えに至りました。

結果、災害時に用いられる「応急危険度判定」の内容をベースに、今まで空き家調査に携わってきた経験を加味しつくられたのが、以下の調査票になります。裏面には、現地写真を掲載します。

【写真 12 空き家トリアージ「モノ（建物）」調査票】

令和2年度 桑折町空き家トリアージ「モノ（建物）」調査

調 査 票

建物番号		調査日	年 月 日
地区名	地図番号	調査者	
住所			
都市計画	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外		
事前調査	<input type="checkbox"/> ゼンリン <input type="checkbox"/> 水道閉栓 <input type="checkbox"/> 会員情報 <input type="checkbox"/> その他 ()		
空家判定	<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住中 <input type="checkbox"/> 居住以外で使用 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 除却済 <input type="checkbox"/> 貸家		
判定内容	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない <input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 確認できない	
	ガス	<input type="checkbox"/> ボンベなし <input type="checkbox"/> ボンベあり <input type="checkbox"/> 確認できない	
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない <input type="checkbox"/> なし・確認できない	
	業者看板	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (連絡先)	
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 (事業名) <input type="checkbox"/> その他 ()		
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> R C造 <input type="checkbox"/> 石積造 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ()		
規模	<input type="checkbox"/> 平屋建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> その他 ()		
付属建物	<input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> 離れ <input type="checkbox"/> その他 ()		
部 位	点 数	状 態	写真 No.
基 礎		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 小さなひび割れが見られる程度	
		<input type="checkbox"/> B (10 点) : 表面のはがれ、やや深いひび割れがある	
		<input type="checkbox"/> C (0 点) : 深いひび割れや大きな損傷が見られる	
外 壁		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 小さなひび割れや軽度の損傷が見られる程度	
		<input type="checkbox"/> B (10 点) : 一部に亀裂・はがれ・破損が見られる	
		<input type="checkbox"/> C (0 点) : 壁全体また複数に深い亀裂・はがれ・損傷あり	
屋 根		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特に異常なし	
		<input type="checkbox"/> B (10 点) : 軽微な屋根材のずれ・損傷・はがれあり	
		<input type="checkbox"/> C (0 点) : 大規模な屋根材のずれ・落下・損傷・はがれあり	
玄関・窓		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特に異常なし	
		<input type="checkbox"/> B (10 点) : ガラスにひび・窓枠にゆがみあり	
		<input type="checkbox"/> C (0 点) : ガラスの破損・窓の脱落あり	
総合判定		<input type="checkbox"/> 100～81 点⇒Ⅰ[居住可能] <input type="checkbox"/> 40～21 点⇒Ⅳ[修繕必須]	
		<input type="checkbox"/> 80～61 点⇒Ⅱ[損傷軽微] <input type="checkbox"/> 20～ 0 点⇒Ⅴ[居住困難]	
		<input type="checkbox"/> 60～41 点⇒Ⅲ[修繕推奨] ※Cが1項目でもあればⅣに	
備 考			(参考)築年数経過判定 <input type="checkbox"/> あり

この調査票の内容に基づき、桑折町内の空き家の可能性のある延べ約 150 件を調査した結果が、以下の表になります。

【表 5 令和 2 年度 桑折町空き家トリアージ「モノ（建物）」調査結果】

都市計画区域	I 居住可能	II 損傷軽微	III 修繕推奨	IV 修繕必須	V 居住困難	計
市街化区域	24 件	13 件	3 件	14 件	7 件	61 件
市街化調整区域	20 件	8 件	8 件	14 件	16 件	66 件
計	44 件	21 件	11 件	28 件	25 件	127 件

調査結果を見ると、損傷が少なくすぐにも居住可能な建物と、損傷が激しく居住困難な建物の両極に数字が集まっている印象を受けます。これは、定期的に管理されている建物と、放置されて荒れてきている建物の差が明確に出てきているのではないかと考えられます。

また、「市街化調整区域」に居住困難な建物が多いという結果に。敷地が広く隣家に影響が及ばない「市街化調整区域」では、1 度空き家になってしまうとそのまま放置される可能性が高いということが分かります。

実際の調査結果については、一部を「成果」の方に掲載しますのでご参照ください。

⑩ 相談を受けた空き家の詳細調査

桑折町では、今年度で 5 年連続となる空き家の状況調査を行っています。「桑折まちづくりネット」設立前からの話ではありますが、メンバーである宅地建物取引士の佐々木と一級建築士の小野が初回から全てに携わっております。

今年度は、空き家として相談を受けた中から 3 件の建物を詳細調査。報告書を作成しました。状態が良く健全な建物もあり、また地震の被害を受け損傷が激しい建物もあり。同じ空き家の中にも様々な状態の建物があるなということを改めて実感しました。

【写真 13 空き家調査実施住宅 外観 1】



【写真 14 空き家調査実施住宅 外観 2】



(3) 成果

① 空き家トリアージ「モノ（建物）」調査票（一部抜粋）

令和2年度 桑折町空き家トリアージ「モノ（建物）」調査
調査票

建物番号 14028 調査日 2021年 2月 19日

地区名 住所 桑折町 地図番号 調査者 小野

都市計画 市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外

事前調査 ゼンリン 水道閉栓 会員情報 その他 ()

空家判定 空き家 居住中 居住以外で使用 不明 除却済 貸家

判定内容
 電気メーター 動いていない 動いている 確認できない
 ガス ボンベなし ボンベあり 確認できない
 郵便受け 溜まっている 溜まっていない なし・確認できない
 業者看板 なし あり (連絡先)

用途 住宅 併用住宅 (事業名) その他 ()
 構造 木造 鉄骨造 RC造 石積造 不明 その他 ()
 規模 平屋建て 2階建て その他 ()
 付属建物 物置 車庫 離れ その他 ()

部位	点数	状態	写真No.
基礎	25	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 小さなひび割れが見られる程度 <input type="checkbox"/> B (10点): 表面のはがれ、やや深いひび割れがある <input type="checkbox"/> C (0点): 深いひび割れや大きな損傷が見られる	1187
外壁	25	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 小さなひび割れや軽度の損傷が見られる程度 <input type="checkbox"/> B (10点): 一部に亀裂・はがれ・破損が見られる <input type="checkbox"/> C (0点): 壁全体または複数に深い亀裂・はがれ・損傷あり	1188
屋根	25	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 特に異常なし <input type="checkbox"/> B (10点): 軽微な屋根材のずれ・損傷・はがれあり <input type="checkbox"/> C (0点): 大規模な屋根材のずれ・落下・損傷・はがれあり	1189
玄関・窓	25	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 特に異常なし <input type="checkbox"/> B (10点): ガラスにひび・窓枠にゆがみあり <input type="checkbox"/> C (0点): ガラスの破損・窓の脱落あり	1190
総合判定	100	<input checked="" type="checkbox"/> 100~81点⇒I [居住可能] <input type="checkbox"/> 40~21点⇒II [修繕必須] <input type="checkbox"/> 80~61点⇒II [損傷軽微] <input type="checkbox"/> 20~0点⇒V [居住困難] <input type="checkbox"/> 60~41点⇒III [修繕推奨] ※Cが1項目でもあればIVに	1191 1192

備考 () (参考) 築年数経過判定 あり



令和2年度 桑折町空き家トリアージ「モノ（建物）」調査
調査票

建物番号 14081 調査日 2021年 2月 20日

地区名 住所 桑折町 地図番号 調査者 小野

都市計画 市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外

事前調査 ゼンリン 水道閉栓 会員情報 その他 (近隣情報)

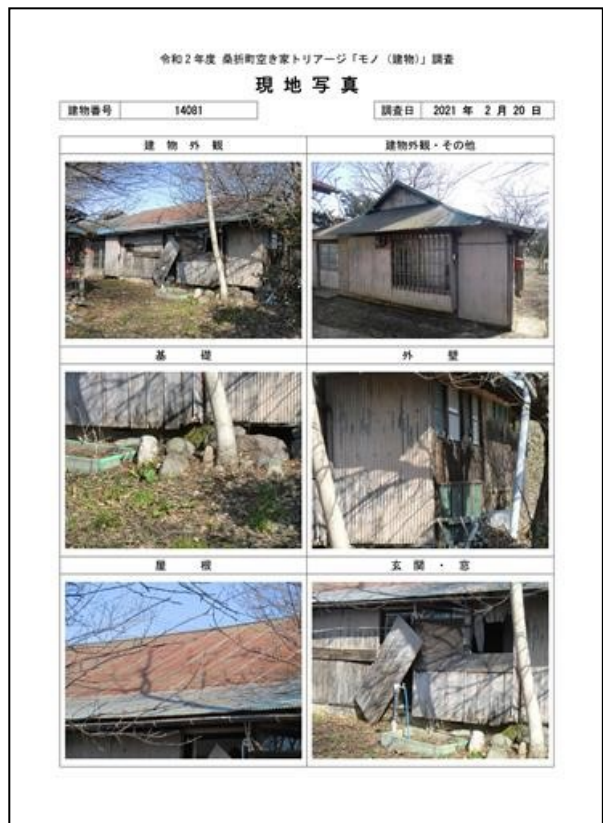
空家判定 空き家 居住中 居住以外で使用 不明 除却済 貸家

判定内容
 電気メーター 動いていない 動いている 確認できない
 ガス ボンベなし ボンベあり 確認できない
 郵便受け 溜まっている 溜まっていない なし・確認できない
 業者看板 なし あり (連絡先)

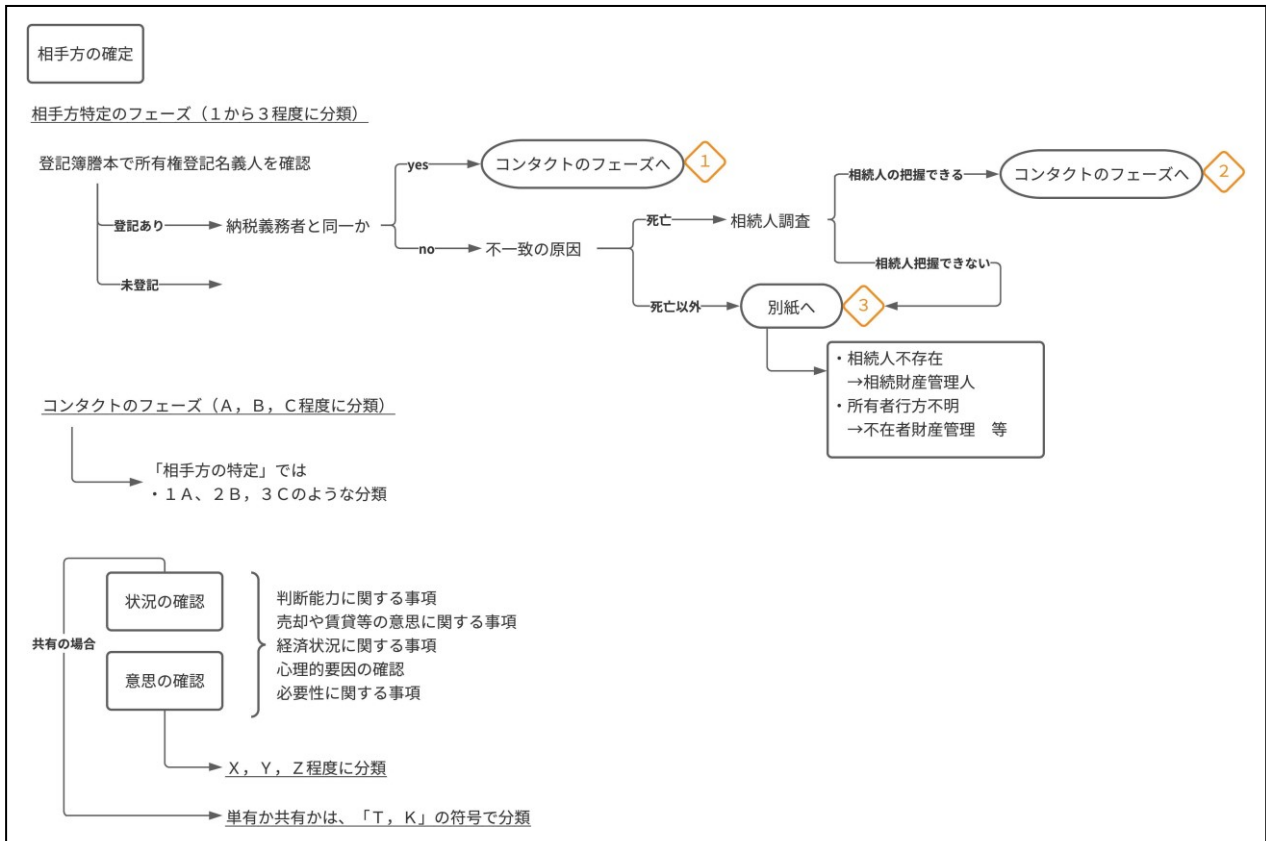
用途 住宅 併用住宅 (事業名) その他 ()
 構造 木造 鉄骨造 RC造 石積造 不明 その他 ()
 規模 平屋建て 2階建て その他 ()
 付属建物 物置 車庫 離れ その他 ()

部位	点数	状態	写真No.
基礎	10	<input type="checkbox"/> A (25点): 小さなひび割れが見られる程度 <input type="checkbox"/> B (10点): 表面のはがれ、やや深いひび割れがある <input type="checkbox"/> C (0点): 深いひび割れや大きな損傷が見られる	1256
外壁	10	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 小さなひび割れや軽度の損傷が見られる程度 <input type="checkbox"/> B (10点): 一部に亀裂・はがれ・破損が見られる <input type="checkbox"/> C (0点): 壁全体または複数に深い亀裂・はがれ・損傷あり	1257
屋根	10	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 特に異常なし <input type="checkbox"/> B (10点): 軽微な屋根材のずれ・損傷・はがれあり <input type="checkbox"/> C (0点): 大規模な屋根材のずれ・落下・損傷・はがれあり	1258
玄関・窓	0	<input checked="" type="checkbox"/> A (25点): 特に異常なし <input type="checkbox"/> B (10点): ガラスにひび・窓枠にゆがみあり <input type="checkbox"/> C (0点): ガラスの破損・窓の脱落あり	1259
総合判定	30	<input type="checkbox"/> 100~81点⇒I [居住可能] <input checked="" type="checkbox"/> 40~21点⇒II [修繕必須] <input type="checkbox"/> 80~61点⇒II [損傷軽微] <input type="checkbox"/> 20~0点⇒V [居住困難] <input type="checkbox"/> 60~41点⇒III [修繕推奨] ※Cが1項目でもあればIVに	1260 1261

備考 古く管理なし。西側の家とは別宅と判明。 (参考) 築年数経過判定 あり



② 空き家トリアージ「ヒト（所有者）」検討内容



空き家トリアージ「ヒト（所有者）」について検討した内容を、フローチャート化したものです。

所有権の問題については、建物と違って目に見えるものではなく、複雑で個々によって全く状況が異なるため、「モノ（建物）」の基準のように一般化しにくい部分です。また気持ちの面についても同様で、所有者に直接アプローチをして回答を得なければ分からない部分が多く、今回の検討でも頭を悩ませる部分でした。

ただ「空き家トリアージ」自体は、空き家問題に取り掛かる前段階の基礎調査として行われるべきものであることから、ここで所有者について深掘りしていくのではなく、土地・建物の登記簿謄本等公の書類で確認できる段階に留め、それ以降は司法書士や弁護士などの各種専門家に依頼するべきではないかという結論に至っています。そこまでであれば、「モノ（建物）」基準策定時にも考慮した「専門家以外の行政職員でも利用可能」という部分にも当てはまります。

また、最終的に所有者の状況を深掘りしていくためには、固定資産税の納付者に関する「税情報」や「戸籍情報」などの確認も必要になっています。この「個人情報」が関わる部分については自治体の協力が不可欠なことから、空き家問題を解決するためには民間団体・事業者だけでは非常に難しく、自治体との官民連携が必須であると言えます。

「ヒト（所有者）」基準については、令和3年度中に正規版を策定。同じく次年度策定予定の「価値（流通性）」と今年度策定した「モノ（建物）」の基準と併せ、実証・運用していければと考えているところです。

③ 「就農希望者向け同居型住宅(仮)」検討状況

就農希望者向け同居型住宅(仮)設置事業 計画概要

2020年10月21日
桑折まちづくりネット

■着想

私たち「桑折まちづくりネット」は、桑折町で4年連続となる空き家調査を実施。その結果を精査して分かったのは、【市街化調整区域】における空き家の増加でした。

町内でも【市街化区域】がそのほとんどを占める「桑折地区」では、空き家が発生してもその分売買・賃貸が進み、空き家の数は増えない状態。片や【市街化調整区域】となる「総合地区」「平田地区」「伊達崎地区」では、1度空き家になってしまうとそれが解消されることはほとんどなく、町内の空き家数が増える大きな要因となっていました。

「地域の空き家問題を解決するためには、調整区域の空き家をどうにかしなければ」

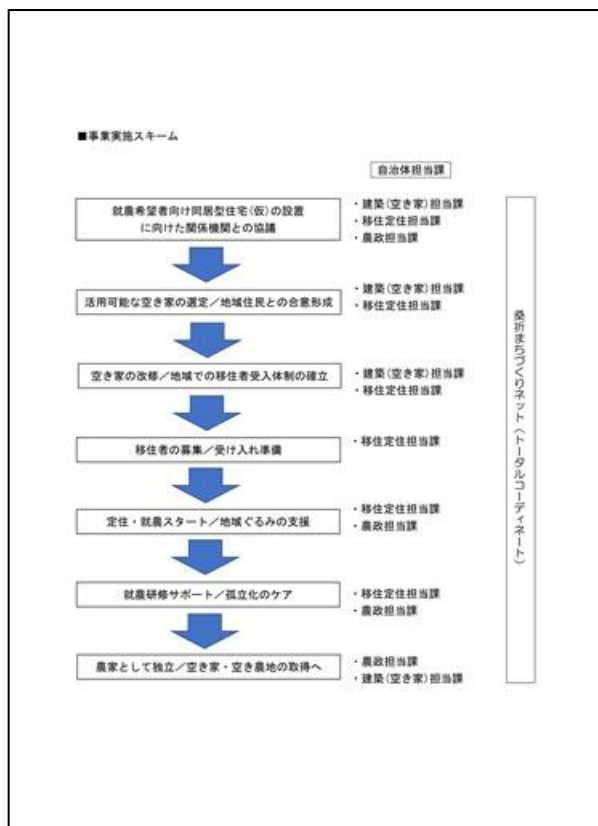
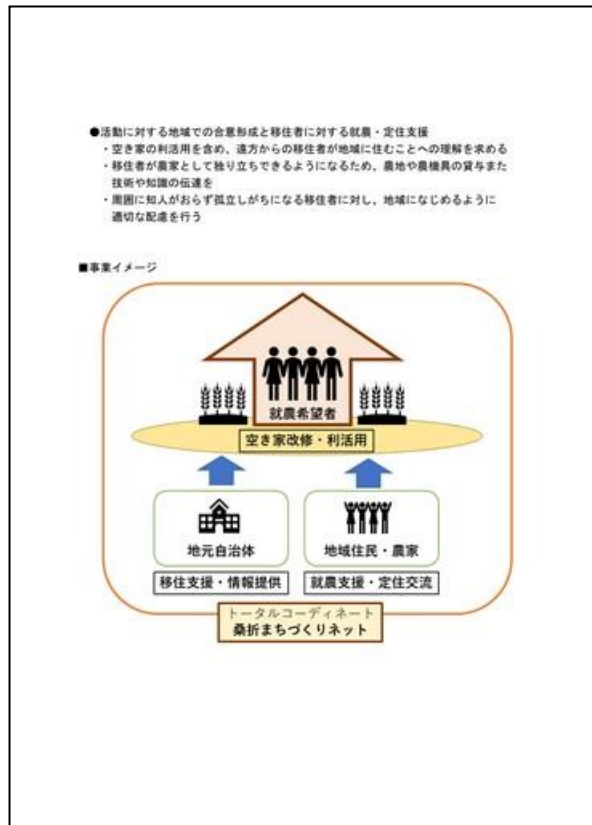
桑折町と同じく「南北都市計画区域」が設定されている国見町とも意見交換を重ね私たちがたどり着いたのが、市街化調整区域を【農】に特化した場所とし、地帯からの就農希望者を受け入れること。

- ・空き家の解消
- ・農業従事者の確保による農業衰退への防止
- ・集落機能の維持

など、空き家対策だけでなく【農村集落を守る】という側面を大きく併せ持つ事業計画となります。

■事業概要

- 市街化調整区域の空き家を改修し、「就農希望者向け同居型住宅(仮)」を設置
 - ・増加しつつある空き家解消を図り、地域の安全を確保
 - ・遠方からの移住による孤立化を防ぐため、同じ志を持った仲間との同居型に
 - ・建築基準法、都市計画法、消防法等各種法令を遵守した改修の実施
- 他地域からの移住・就農希望者を確保
 - ・地域で不足している若手農業従事者を確保し、農業衰退に防止のめを
 - ・農業従事者による定住人口の増加を図り、農村集落の機能維持を
 - ・定期的な移住定住相談会、現地案内の実施



④ 空き家詳細調査報告書

空き家 現況調査報告書


【物件名】S 様 住宅
【住所】桑野町内




桑野まちづくりネット
【所在地】山形県山形市桑野町
【TEL】023-622-1111




現況写真 Page_1_



- 写真説明
【写真】外観 正面
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】外観 背面
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】外観 左側
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎

現況写真 Page_2_



- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

無し

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎

現況写真 Page_3_

無し

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】屋根 正面
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】屋根 正面
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎


現況写真 Page_4_

屋根が広く確認できます

- 写真説明
【写真】天井 1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

屋根が広く確認できます

- 写真説明
【写真】天井 1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日




- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎

現況写真 Page_5_

無し

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

無し

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎


現況写真 Page_6_

屋根が広く確認できます

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

屋根が広く確認できます


- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日



- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎

現況写真 Page_7_



- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

無し

- 写真説明
【写真】1階 玄関内
- 撮影日時
2023年10月10日

今後の確認について	
確認済	確認済
確認済	確認済
確認済	確認済

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎



項目	内容
調査対象物件	〇〇 太郎 住宅
調査日時	2023年10月10日
調査員	〇〇 太郎

【調査日】令和5年10月10日
【調査員】〇〇 太郎

3. 評価と課題

① 月に1度の専門家会議の開催

昨年度同様毎月定例会を開催し、情報・意見交換ができました。今年度は桑折町だけでなく、隣の国見町との交流も。当初目的としていた、周辺地域への活動の拡大も少しずつ進んでいると言えます。

② ホームページ・SNSでの情報公開

Twitter・Facebookの公式アカウントの立ち上げや、公式サイトでの相談会実施の告知など、要所を押さえることはできました。ただ担当者個人の力に負う部分が大きく、業務多忙になると更新が滞ってしまうのが問題に。定期的な情報発信を行わなければならないと思います。

③ 専門家との連携体制構築

空き家に関する取り組みを行っていく中で、多くの方に興味を持って頂き、今までにない関係ができつつあると感じています。団体の今後の展開にもよりますが、活動への意識・スタンスを共有できる専門家の方と更なる連携を図り、積極的に動いていければと思います。

④ 空き家トリアージ策定会議の開催

こちらでも定期的に会議を開催し、「モノ（建物）」基準を無事策定することができました。同様に「ヒト（所有者）」に関しても内容を固めたいところでしたが、複雑かつ多岐に渡る状況の整理がしきれなかった部分も。継続して検討を重ね、取りまとめていきたいところです。

⑤ 就農希望者向け住宅検討会議の開催

こちらはグループ内での検討もしかしりですが、福島県との協議もあり、想定していた以上に時間がかかっている印象です。ただ、他に例のない新たな取り組みでもあり、実現すれば市街化調整区域の空き家対策としては画期的なものに。引き続き粘り強く進めていきたいと思います。

⑥ 空き家相談所での常時相談業務実施

常設「空き家相談所」の運営が功を奏し、団体の認知度が向上している印象を受けています。今後も継続して相談所を維持していきたいところですが、賃料の多くを今回の補助金で賄っていることから、自立運営を考えたときに大きな課題に。最も大きな問題の1つです。

⑦ 合同空き家相談会・セミナーの開催

本来開催予定だった相談会・セミナーが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を考慮し一部を中止に。今後も近々の鎮静化は見込めない状況なだけに、感染対策の徹底やWeb会議の活用なども含めて、コロナ禍でも実施できる仕組みを考えていかなければいけないと感じています。

⑧ 関係他団体へのセミナーの実施

こちらでも日頃の活動が実を結び、「話を聞きたい」とお声かけ頂いている状況です。特に福島県主催の会議に民間団体の代表の1つとして発表する機会を頂いたことがありがたい限り。今後も他地域・他団体への情報発信を積極的に行っていきたいところです。

⑨ トリアージ基準による建物調査

策定した「モノ（建物）」の基準が妥当なものかどうか、実際に桑折町の建物調査を行い検証できたのは大きな成果となりました。調査中に感じた違和感から、途中でポイントの設定を見直すことができたのも実調査があつてこそ。今後の「ヒト」「価値」への展開にも期待です。

⑩ 相談を受けた空き家の詳細調査

こちらも例年に引き続き、相談のあつた建物について詳細調査を行うことができました。ただ、5件の想定だったものが3件に留まったのは物足りないところ。空き家の解消に導くためにも、より積極的な動きが必要になってくるところです。

※災害発生時における「空き家管理」の重要性

事業も終盤を迎えていた令和3年2月13日深夜、桑折町を震度6弱の地震が襲いました。石積みの建物や石塀・ブロック塀などが特に被害が大きく、住宅では屋根瓦の落下、屋内での家財転倒や壁の破損など、東日本大震災時より被害が大きいと話す方も多い状態です。

空き家も同様で、今回の地震後に調査したところでは明らかに被害が出ており、酷いところでは窓が外れて屋内に雨風が入る状態になっているところも。そこで管理されている空き家については応急処置がなされていきましたが、管理不全の空き家は被害もそのまま、建物の状態は現在も悪化していくばかりになっています。「管理」の重要性を強く感じた、今回の地震被害です。

4. 今後の展開

① 「空き家トリアージ」制度の検討継続と確立

今年度策定した「モノ（建物）」に引き続き、「ヒト（所有者）」「価値（流通性）」の基準を策定。可能であれば検証まで行い、空き家を評価する基準の1つとして確立させることを目指します。

② 「就農希望者向け同居型住宅(仮)」設置を含めた、【市街化調整区域】での空き家対策の検討

ようやくスタート地点に立ったといえる「就農希望者向け同居型住宅(仮)」の設置も含め、【市街化調整区域】での空き家問題解決のために積極的な取り組みを行います。

③ 空き家の利活用及び除却促進のためのアプローチ

桑折町における空き家の5年連続調査とトリアージの実施により、地域の現状と傾向の把握は大きく進みつつあります。今後は個々の状況を踏まえ、それぞれに合った利活用や除却の方法について検討。そこから所有者へのアプローチを進め、空き家解消を促進できればと考えています。

■ 事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年9月		
代表者名	藤倉 伸祥（有限会社 藤倉保険企画）		
連絡先担当者名	小野 紀章（おの建築設計事務所）【庶務・会計担当】		
連絡先	住所	〒969-1627	福島県伊達郡桑折町字諏訪40-22 おの建築設計事務所
	電話	024-582-3004（おの建築設計事務所）	
ホームページ	https://kooori-machizukuri.net/		