

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ1 官民連携による独創的な空き家に関する相談対応の充実】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
1	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会	大阪市、堺市、大阪府	<p>【事業名】区分所有長屋における管理不全空室等への予防的介入モデル構築事業</p> <p>【事業概要】 本事業は、空家対策の推進に関する特別措置法の趣旨を踏まえ、空家等の発生抑制の観点から、これまで十分に対象とされてこなかった「空き家化前段階」に着目し、予防的介入モデルの構築を行うものである。区分所有型の長屋においては、一部住戸の空室化や管理不全、所有者不明等の問題が複合的に発生し、隣接住戸の居住環境に影響を及ぼすとともに、一棟全体が空家等へと移行するリスクがある。このような状態は、行政において「一部居住長屋」として認識されるものであるが、現行制度上は空家等に該当せず、体系的な対応手法が確立されていないことが課題である。本事業では、既存の空き家相談体制を活用し、相談対応から相続人調査、企画提案等の問題解決支援へ段階的に関与するとともに、令和8年4月施行の所有者不明区分所有建物管理制度等の活用について実務的な検証を行い、除却支援も含めた対応を行う。これらの取組を通じて、制度施行初年度における実務モデルの構築を行う。本事業においては、相談対応から問題解決に至るプロセスを整理・標準化し、区分所有長屋における管理不全空室等への対応手法を体系化することで、再現可能な予防的介入モデルとして確立するとともに、「(仮称)空き家化前段階への予防的介入ガイド—区分所有長屋における管理不全・所有者不明問題への対応—」として取りまとめ、空家対策の前倒し化及び全国展開に資することを目的とする。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 空き家相談の実施 ② 空き家セミナー及び相談会において長屋問題に対する意識啓発と相談機会の提供 ③ 区分所有長屋の空室問題に対する解決支援 ④ 自治体との連携強化（勉強会を通じた制度活用や対応事例の共有等） ⑤ 所有者不明区分所有建物管理制度等を活用した実証 ⑥ 条件が整う案件について区分所有長屋の一部の除却支援を実施 ⑦ 相談員研修と情報共有を通じた、対応ノウハウの蓄積・底上げ及び対応の標準化
2	きら星ローカルデザイン株式会社	奈良県磯城郡川西町	<p>【事業名】ポテンシャル診断チャートを活用した、町外居住者・潜在層の行動変容促進および居住誘導モデル事業</p> <p>【事業概要】 川西町では、町外に居住する所有者による空き家の放置や、「空き家予備軍（潜在層）」へのアプローチ不足が大きな課題となっています。提案事業の目的は、これら潜在層の行動変容を促し、物件の流動化を加速させることです。従来の「自発的に相談に来る層」を待つ姿勢から脱却し、以下の施策による「ハイブリッド・アクション型アプローチ」を展開します。ポテンシャル診断チャートの開発：「相談」の前に「診断」という低いハードルを設け、20分絞りで不動産価値を4段階で可視化します。「売れない」という思い込みを払拭し、所有者自らが資産としての可能性に気づく仕組みを構築します。町外居住者へのダイレクトアプローチ：固定資産税データを活用し、町外の所有者へ「実家ポテンシャル診断キット（チャートと案内）」を直接郵送します。デジタルを活用した接点創出：お盆や正月等の帰省タイミングに合わせたSNSターゲット広告の運用や、公式LINEによるデジタル窓口を整備します。専門家連携によるリスク提示型セミナー：弁護士や再生の専門家を招き、不安を払拭し具体的な活用処方箋を提示するセミナーを開催します。これらの施策を通して空き家の早期流動化と居住誘導を実現します。さらに本事業で確立する仕組みは、同様の課題を抱える全国の地方自治体における空き家問題解決の汎用的なモデルとなるものです。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ポテンシャル診断ツールの開発 ② 町外居住者へのダイレクトアプローチ ③ 帰省時期に合わせた精密ターゲット広告 ④ デジタル・アナログ両面での相談窓口整備 ⑤ 専門家と連携したリスク提示型セミナーの開催 ⑥ ターゲット別マッチング強化とエリア活用誘導
3	一般社団法人みえ空き家・まちづくり協議会	三重県四日市市	<p>【事業名】産学官民連携により四日市市の歴史文化を活かしたまちづくりにつなげる提案型空き家活用マッチングプラットフォーム構築事業</p> <p>【事業概要】 本事業が対象とする三重県四日市市では、特定空家および管理不全空家が増加し、除却等によりそれらの解消が進んでいるが、一方で、文化的価値を有する町並み・景観の連続性が失われ、地域のまちづくり計画の障害となる事態も生じている。その背景には、空き家の所有者に物件の文化的価値に対する知識や、その価値を維持した利活用のノウハウが乏しいことが挙げられる。そこで本事業では、①代表事業者の構成員である住宅経済および建築史を専門とする大学研究者が中心となり、モデル地区を対象に、住宅および景観の状況調査を行うとともに、②四日市市および地区のまちづくり組織との連携により空き家の調査を行い、町並み・景観を活かした空き家活用のプランを空き家所有者に提案する。さらに③状況調査の結果や、空き家活用プランを専用のHPに掲載し、空き家を活用したい需要者のニーズとのマッチングを行うとともに、新たな空き家所有者、利用者のニーズを穿り、対象地域を拡大する。このような産学官民連携による提案型の空き家マッチングプラットフォームの構築により、四日市市の歴史・文化を活かしたまちづくりの推進に資することが、本事業の目的である。当面のモデル地区としては、「伝統文化を活かしたまちづくり」を都市計画マスタープランの地域・地区別構想として掲げ、四日市市文化財保存活用地域計画で文化財保存活用区域に指定されている富田地区を対象とする。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① モデル地区における住宅・景観調査とイベントの開催 ② モデル地区における空き家調査 ③ 空き家活用プランの作成・提案 ④ 専用ウェブサイトの作成とマッチングの促進
4	合同会社ユブネ	兵庫県神戸市垂水区 塩屋町	<p>【事業名】空き家活用者・移住者インタビュー集送付による空き家所有者との接点創出事業</p> <p>【事業概要】 神戸・塩屋では、風情あるまちの景色が変わっていくことに危惧した住民を中心に、地域団体、建築家、商店などが連携して空き家に関する相談体制が構築されつつある。「塩屋の住環境特集」という窓口を設置することで体制を強化し、ネットワーク型空き家相談窓口と分散型古材ストックヤードの運営を開始したが、再建築不可の物件も多く好条件の土地ではマンション・建て売り新築も増えつつある。特に課題となるのは世代交代や転居により、空き家や古家のオーナーとの交渉機会を持つのが困難であり、オーナーに空き家・古家の活用イメージや地域資源としての付加価値・ポテンシャルを理解していただけないことである。本事業では、その課題解決のために、塩屋町内の空き家をリサーチし空き家マップを作成し、その登記情報を調べて直接オーナーへの接触機会をつくるものである。特徴的な試みとしては、オーナーに空き家活用の利用を促す冊子を送付することにある。その冊子の内容は、第一には、塩屋にすでに移住や転居し空き家を活用している人（数十人）へのインタビュー集。第二に空き家を求めている人のニーズ集である。これらを同封することで、塩屋の空き家の活用価値が高いことをオーナーに実感していただき、窓口である我々との交渉ルートを開拓する。本事業は、オーナーへの直接アプローチ+地域性の高いリアルなニーズ事例をセットにするもので、他地域への展開も可能なモデルである。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 空き家マップの作成 ② 空き家活用者・移住者のインタビュー集作成 ③ 空き家の登記情報にもとずいた活用案内とインタビュー集の送付

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ1 官民連携による独創的な空き家に関する相談対応の充実】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
5	特定非営利活動法人かみのやまランドバンク	山形県上市市	<p>【事業名】官民連携による「ランドバンク×インキュベーション」型空き家活用モデル構築事業</p> <p>【事業概要】</p> <p>本事業は、上市市の中心市街地・温泉街に点在する空き家・空き店舗を対象に、上市市、NPO法人かみのやまランドバンク、株式会社ローカル・インキュベーターが連携し、所有者・利用希望者・地域関係者からの相談を一体的に受け止める「ランドバンク×インキュベーション」型の空き家活用モデルを構築する事業である。従来の空き家対策は、空き家を調査・掲載し、貸せる状態に整えたうえで借り手を待つ「物件起点」の取組が中心であった。一方で、所有者側には貸出条件や改修・原状回復、地域との関係への不安があり、利用希望者側にも、いきなり物件を借りて開業することは難しく、まず小さく試したいという課題がある。R5・R6年度の空き店舗調査、旧・風月堂での短期出店・マルシェ実証等を通じ、空き家活用には物件情報だけでなく、相談、短期利用、地域接続、伴走支援を組み合わせた段階的な導線が必要であることが明らかとなった。R7年度には旧・風月堂が常設化し、チャレンジキッチン、カフェ、お土産販売等を通じて、新たなプレーヤーが生まれ始めている。本事業では、この成果を特定施設の運営にとどめず、上市市全体の空き家相談体制へ展開する。所有者相談、利用希望者相談、短期利用実証、地域接続、ケース会議を一体的に実施し、空き家を「物件起点」ではなく「使い手育成起点」から動かすことで、一拠点の成功を面的な空き家活用へ広げる。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 官民連携型相談体制設計 ② 「使える空き家」の可視化 ③ 使い手発掘セミナー・個別相談 ④ 小規模実証による空き家活用 ⑤ 重点区域モデルの域内転写 ⑥ モデル整理・横展開

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ2 空き家に関する新たなビジネスモデルの構築】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
1	特定非営利活動法人 a i s a	新潟県柏崎市	<p>【事業名】空家等管理活用支援法人の新たなビジネスモデル確立事業 — 利活用と除却の資金循環をワンストップで担う柏崎市発・官民連携スキーム</p> <p>【事業概要】 改正空家法（R5.12施行）で新設された「空家等管理活用支援法人」制度は、空き家対策を地域に根差して継続的に担う民間主体を制度化したもののだが、多くの指定法人は持続的な事業基盤の確立に向けて模索段階にある。特に、収益を生む「利活用」と収益を生まない「除却」をどう両立させるかは、全国の指定支援法人共通の課題である。柏崎市から空家等管理活用支援法人に指定されている特定非営利活動法人 a i s a は、R8年4月施行の「柏崎市空家等対策計画（第2期）」（策定に a i s a も関与）と連動しつつ、支援法人としての新たなビジネスモデルの確立に取り組む。具体的には、（i）不動産特定共同事業法（FTK）に基づく業務委託先・株式会社エンジョイワークスと連携した小口資金調達により「利活用」の収益部門を構築、（ii）保険代理店等との連携による「除却」資金ニーズ対応の仕組みを設計、（iii）新設する公益財団法人によるまちづくりファンド機能でガバナンスと資金集約を担保、（iv）特定居住支援法人の指定を目指し移住コンシェルジュとの連携で需要側マッチングを強化、（v）支援法人による空き家バンク窓口運営で情報集約を一元化、という機能を支援法人の事業セグメントとして統合する。成果物は他自治体・他指定法人が参照できる形で公開し、全国で増加する支援法人指定法人の持続可能なビジネスモデルの先行事例とする。</p> <p>【取組内容】 ①支援法人の「利活用」収益部門の構築 ②支援法人の「除却」資金ニーズ対応部門の設計 ③支援法人のガバナンス・資金集約部門 ④支援法人の情報集約・窓口部門 ⑤支援法人の行政連携・公共性担保部門</p>
2	株式会社ENN	石川県金沢市、珠洲市、輪島市、能登町、穴水町、志賀町、七尾市	<p>【事業名】地方都市金沢・能登における不動産メディアによる空き家活用促進</p> <p>【事業概要】 建築設計・まちづくり・不動産事業を事業展開してきた弊社では、空き家対策モデル事業として空き家所有者の自己診断アプリ開発、木造空き家・空きビルの調査業務開発を通して、着実に空き家活用実績を重ねてきた。令和7年度には、金沢市中心部の空き家活用推進を目的としたウェブメディア「まちなか編集舎」開設、各地の空き家活用実践者による「いままちトーク」開催、能登の震災復興を目指す不動産メディア「能登R不動産」開設により、新たな空き家対策モデル事業展開に着手したところである。令和8年度本事業では、空き家情報提供や利活用事例・手法の紹介を通して、空き家の流通促進、リノベーション・コンバージョン推進、エリアリノベーションまちづくりへと、面的展開を目指す。さらに、下記の両事業を連携させ中核都市・金沢から過疎地域・能登を含むより広域的な相乗効果達成を目標としたい。</p> <p>【金沢：まちなか編集舎／いままちトーク／金沢R不動産】 ・空き家対策を統合的に扱う不動産メディア（ウェブサイト＋タブロイド紙）の継続的展開 ・空き家所有者を未来の良き大家として育成するセミナー事業、事例視察ツアー</p> <p>【能登：能登R不動産】 ・能登地域における不動産メディアの継続的展開 ・被災者、移住者、事業者を対象とする空き家・過疎集落の不動産仲介、空き家ツアー、リノベーション手法紹介 ・奥能登地域から能登半島全域への展開</p> <p>【取組内容】 ①-1 ポータルサイト「まちなか編集舎」：空き家活用の事例や手法を統合的に扱うメディア ①-2 タブロイド紙「まちなか編集舎」：タブロイド紙の発行 ② いままちトーク：空き家所有者を「未来の良き大家」として育成するセミナー事業 ③ 金沢R不動産：まちなか編集舎、能登R不動産との連携によるシナジー効果創造 ④-1 能登R不動産：奥能登対象で開設した能登R不動産の能登全域広域化 ④-2 オーナー向け相談会：能登の空き家オーナー向けのセミナー・ワークショップ ④-3 セミナー・ワークショップ：能登地域へ向け空き家不動産ビジネス、リノベーションノウハウを伝えるセミナー・ワークショップ開催</p>
3	有限会社グエルバッシュ	東京都中野区・調布市・千葉県松戸市	<p>【事業名】空き家所有者の意思決定を支える、『隠れリスク』可視化モデル事業</p> <p>【事業概要】 本事業は、空き家所有者が現地確認の負担や建物状況・石綿等の隠れリスク、相続、利活用・売却・除却に関する判断材料の不足により、具体的な行動を先送りしやすい課題に対し、デジタル活用型の伴走支援モデルを構築するものである。ホームページ上に相談ページを整備し、申込、物件情報入力、写真送付、現地確認依頼までをオンラインで進められる導線を設け、初期段階の情報共有を効率化する。あわせて、建物の現況、管理・改修の検討項目、石綿等の影響、既存住宅としての流通条件、周辺売却事例、解体費概算、石綿除去等の追加費用が生じ得る条件等を整理し、比較検討資料として提示する。令和8年度は東京都中野区・調布市・千葉県松戸市で実証を行う。これら3地域は、直近6か月で各地域6〜7件の相談実績があり、オンライン相談と現地確認を組み合わせた支援モデルを無理なく実証できる件数規模であることから選定した。各地域の空家等対策計画に沿って、現地確認、建物状況整理、比較提案、専門家接続等の伴走支援を実施し、後から生じ得る追加費用や手続負担を初期段階で可視化することで、所有者の意思決定を前進させる。さらに、ヒアリングシート、現地確認シート、比較提案シートを標準化・公開し、他地域でも活用可能な空き家対策モデルとして横展開を図る。</p> <p>【取組内容】 ① 空き家所有者向け相談ページの整備 ② 初期ヒアリング・案件整理 ③ 現地確認・建物状況及び石綿等リスク把握 ④ 売却・活用・除却の比較提案 ⑤ 専門家・事業者接続及び伴走支援 ⑥ 成果物整備・標準化・公開</p>
4	一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会 岡山県井原支部	岡山県井原市	<p>【事業名】井原市空き家対策モデル「スムヤドスム」導入実証事業</p> <p>【事業概要】 本事業は、井原市美星地域の空き家1棟を改修し、住宅宿泊事業法に基づく民泊として転業する「スムヤドスム」（住む→宿→住む）モデルの実証である。改修物件は、平時はオーナーの二地域居住先・民泊として運用し、災害時は被災者・オーナーの緊急避難先となる一棟三役運用を行う。実施主体である（一社）全国空き家アドバイザー協議会岡山県井原支部は、空家等管理活用支援法人・特定居住支援法人・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の3支援法人指定を全国唯一有し、井原市設置・当支部が市委託で運営する常設「井原市空き家相談センター」（R8.4.1開設、R7年度93件実績）を実務基盤とする。構成員は、井原市・井原商工会議所・（一社）井原ブランドツーリズム・井原鉄道・（一社）スムヤドスム（空き家活用例）、（株）ジェクトワン、（株）LIFULL、（一社）全国古民家再生協会、（一社）住宅宿泊協会、（一社）日本ファームステイ協会、（一社）全国空き家アドバイザー協議会、事務局（時事通信社の8者連合体）の6者で、不動産・建築・観光・交通・防災・宿泊・全国ネットワーク等を網羅する全国最大級の異業種統合連携を構築する。成果物は改修標準仕様書、運用マニュアル、ふるさと住民登録×空き家バンク連携フロー、「井原モデル」事例集の4種で、47都道府県ネットワーク、「じやばら」（7万読者）・LIFULL・時事通信社の三重メディアで全国即時波及させる。</p> <p>【取組内容】 ①二地域居住推進（広域連携） ②ふるさと住民制度の活用 ③スムヤドスム改修・運用標準化（ハード実証含む）</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ2 空き家に関する新たなビジネスモデルの構築】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
5	一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト	新潟県三条市、新潟県燕市、新潟県西蒲原郡弥彦村	<p>【事業名】燕三条・弥彦エリアにおける「ビジネス・ナラティブ」を活用した空き資産の事業承継・再生モデル構築事業</p> <p>【事業概要】 本事業は、燕三条・弥彦エリアの空き家や空き店舗を「経営資源」と再定義し、外部人材を呼び込むことで、地域経済の持続的な循環モデルを構築する実証事業である。特徴は、物件の価値を可視化する「ビジネス・ナラティブ・プロファイリング」と、昨年度の国交省二地域居住先導的プロジェクト実証事業である「TWIN GATE」の掛け合わせにある。TWIN GATEは、都市部の専門人材を地域課題解決にマッチングさせ、関係人口に留まらない実践的なローカルビジネスを形成する二地域居住プログラムであり、これを通じて単なる物件スペックではなく、地域の営みの記憶を顕在化させ、都市部人材の志とマッチングする。負債と見なされがちな空き資産を「デザインの種」や「融資の根拠」へと塗り替え、空き家化の未然防止と事業承継を同時に実現する。 具体的な支援として、ミテモやMGNET等の専門家が、プロファイリングデータを基に事業計画策定からデザイン、資金調達までを一気通貫で伴走支援。外部人材の想いを金融機関も納得する「確かな商い」へと着地させる。本事業を通じて、実際の物件をモデルとした持続可能な仕組みを提示し、「活用」と「予防」の両面から自走可能なサイクルを確立する。空き資産を次世代の担い手が集う「挑戦の入り口」へと変貌させ、エリア全体のブランド価値向上を目指す。</p> <p>【取組内容】 ① 空き資産の「ビジネス・ナラティブ・プロファイリング」調査 ② 広域連携プラットフォーム「TWIN GATE」による担い手誘致スキームの展開 ③ 二地域居住プログラム「TWIN GATE」によるマッチングの実施 ④ 専門家連携による収益化支援フレームワークと金融スキームの提供 ⑤ 空き資産の「ナラティブ・ビジネスモデル」設計・実証 ⑥ 空き資産と生業の「循環型承継モデル」の確立と検証</p>
6	有限会社トコノコーポレーション	福島県南相馬市	<p>【事業名】空き家を移住者向け戸建て賃貸に変える地域協業型モデル事業 — 福島県南相馬市で実証する、地域還元型の空き家再流通プロトタイプ</p> <p>【事業概要】 本事業は、南相馬市において、空き家を「相談・流通」で終わらせず、「取得・改修・賃貸化・投資家等への売却・管理」まで一体で循環させる民間主導型の空き家活用モデルを構築・検証するものである。南相馬市が設置した「空き家と住まいの相談窓口ミライエ」を運営する一般社団法人南相馬ミライエは令和5年度の設立時から地元不動産業者29社・建築士会の計30社を会員として迎え、地域内の流通体制と関係性を築いてきた。当社は立ち上げ当初から伴走支援を行い、貸助会員として会員事業者との接点を有してきた。一方、移住希望者向けの戸建て賃貸住宅不足は全国的な課題である。移住希望者は住宅ローンを組みにくく、まずは賃貸から暮らしを始めたが、空き家所有者は遠方居住や管理負担から売却を希望することが多い。南相馬市の空き家バンクでも売買成約は増える一方、戸建て賃貸は供給が少なく実績が伸びにくい。地元不動産業者も手間や利益率、投資リスクから、売却希望物件を賃貸化する動機を持ちにくい。本事業では候補物件から1件を選定し、当社が取得・改修・賃貸化を行う。金融機関、地元不動産業者、地域施工業者、投資家等との連携を検証し、外部事業者と地元事業者が協業しながら、売買しづらい戸建て空き家をまず賃貸で流通させ、その後の売買へ接続する手法を体系化する。地域還元型の持続可能な空き家流通モデルを構築する。</p> <p>【取組内容】 ① 地域協業スキームと地域還元モデルの構築 ② 候補物件の抽出・事業性分析 ③ DIY可能な戸建て賃貸住宅の商品化・運用検証</p>
7	公益社団法人奈良まちづくりセンター	奈良県奈良市（奈良市、橿原市、五條市、大和高田市）	<p>【事業名】新しい公益信託による空き家の流通・活用ケーススタディ</p> <p>【事業概要】 奈良県内の各市町村による空き家対策事業も徐々に活性化しており、空き家所有者の悩みを解決し、流通・活用を促すプラットフォームが対応しているものの、流通困難地域や所有権問題等で、流通・活用についての達成率が低いのが現状と言えます。空き家所有者は、空き家をできるだけ残し、次世代に引き継いでもらいたい、相続・活用して家賃収入が得ることができればと思うことが普通と考えます。令和8年4月より、新しい「公益信託制度」が始まり、受託者が信託会社に加え、公益法人やNPO法人等が公益信託の担い手になることが可能となった事により、民間のまちづくりによる空き家対策に取り組んでいる、経験豊富な団体が連携し、各所の空き家対策、解決に向けた一助として、公益信託の技術を検討・習得を含め、下記事業を開催。その成果を、各所のまちづくりとともに、空き家所有者に提供して行きたい。</p> <p>【取組内容】 ① 空き家対策の現状と公益信託に関する研修会の開催 ② 空き家流通・活用による公益信託ケーススタディ ③ 成果報告会等による普及啓発</p>
8	株式会社バスコ	愛知県岡崎市、愛知県豊田市	<p>【事業名】官民連携による持続可能な空き家予防サイクル構築</p> <p>【事業概要】 当事業は相続や介護施設入居などを控えた住民の保有する土地建物に関する早期対策によって、地域の空き家発生を最大限抑止するものである。背景には官故に個人の課題に接する機会が多いものの私的問題に立ち入れないシレンマと、課題解決人材を持つものの課題（潜在含む）を持つ個人に辿り着けない民の不効率が第三者事業体が架けることで、現場の持つ課題を解決する。具体的には第三者事業体から自治体から空き家発生抑止対策の委託を受け、近い将来空き家化する可能性の高い住民を絞込み、集中的に官の制度や民のサービスの活用による早期対策へ誘導し、さらに解決策を持つ人に繋ぐことで誘導で終わらず対策実施までを遂行。当事業の収益構造は、自治体からの委託費に加え専門事業者からの加盟金や成約時手数料を収益とし、住民への早期対策誘導活動の原資とする点であり、官の予算のみに依存せず民の事業を絡めることで民間資金を注入し事業を持続化する点が特徴。また住民の行動力を高める工夫としては、官の制度と民のサービスを網羅した客観的ガイドラインにより啓発し、さらに啓発に終わらず民が対策実施まで担う点、住民意思決定を後押しする建物診断レポートをサービスに組み込む点など。当実証により事業モデル成立を立証し公知化することで、全国の自治体や当モデルで事業により事業を促進したい専門事業者、当事業モデルで運営事業を行いたい事業者へ訴求し、市場浸透を図る。</p> <p>【取組内容】 ① 早期対策促進対象者の特定 ② 早期対策対象者へ集中啓発 ③ 個別対策連携によりスキーム強化</p>
9	日高都市ガス株式会社	埼玉県日高市	<p>【事業名】都市ガス会社における空き家発生段階の把握と管理利活用一気通貫ビジネスモデルの検討</p> <p>【事業概要】 都市ガス会社は、業務エリアが固定しており、地域と一体となって歩んでいく業態である。世帯数の減少は、顧客減少に直結するため、地域の環境を如何に保全し向上させるかは喫緊の課題である。その背景のもと、日高都市ガスでは、住生活サービスの提供に加えて、宅地建物取引業免許の取得及び空き家管理サービスの提供を行っている。都市ガス会社は、ガス閉栓の依頼を受けることを通じて、空き家となる可能性がある住宅をリアルタイムで把握することができる。そのタイミングで所有者と接触し、空き家の適正管理や流通を促すことにより、外部不経済の発生と地域衰退を一定程度防ぐことが目的となる。日高市は住宅マーケットの厚みがあるとは言えないエリアのため、域内域外からのマーケットを適切に捉え、必要に応じてコンバージョン等の工夫を行う必要がある。よって、日高市周辺市町村に加えて、埼玉県中央部への詳細な需要調査を実施する。また、現時点でも住生活サービスや空き家管理サービスを提供しているが、それぞれが独立しており、ガス閉栓情報取得からのビジネスモデルが存在しない。よって、一気通貫型のマニュアルを作成し、全社的に共有する必要がある。更には、空き家にしなすための地域意識醸成が必要のため、シンボリックな空き家・空き店舗を活用したワークショップを実施する。</p> <p>【取組内容】 ① 日高市空き家に対する周辺市町村の需要詳細調査 ② 日高都市ガス空き家対策ビジネスモデルの構築 ③ 日高都市ガス空き家問題社内研修 ④ 日高都市ガス空き家対策ビジネスモデルマニュアルの作成 ⑤ 日高市における空き家問題意識向上のためのワークショップ</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ2 空き家に関する新たなビジネスモデルの構築】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
10	株式会社ランドバンク山形	山形県舟形町	<p>【事業名】産学官金連携による連鎖型空き家再生エコシステム基盤構築事業 【事業概要】 人口が5000人を下回る山形県舟形町では、駅前通り周辺を中心に空き家・空き店舗が増加する一方、所有者調整、担い手育成、継続的な運営を支える中間支援機能が不足しており、個別施策のみでは空き家再生が地域内で連鎖しにくい構造的課題を抱えている。本事業は、改正空家法に基づく「空家等管理活用支援法人」制度の活用を視野に入れ、人口減少先行地域における「連鎖型空き家再生エコシステム」の基盤構築を行うものである。駅前通り対象区域において空き家・所有者意向調査を実施し、物件状態や利活用阻害要因をデータベース化、重点物件と再生優先順位を整理する。さらに、創業サウンディングセミナーなどの社会実験を通じて担い手発掘を行う。本事業では、象徴的な1件目による地域機運形成、低コスト・小規模で再現可能な2件目による共感形成、行政や支援主体の関与による3件目の安心感形成という段階的な「連鎖型空き家再生」の考え方を基盤とする。また、寄付、企業販ふるさと納税等を含む多様な財源活用可能性を整理し、持続的な運営モデルを検討する。加えて、山形大学と連携し、地域機運や担い手意識等の可視化・分析を行い、人口減少地域・小規模自治体向けの展開可能性を有するモデルとして整理・発信する。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 駅前通り対象区域における空き家・所有者意向調査と重点物件リスト化 ② 地域循環型運営モデル制度設計 ③ 創業サウンディングセミナーによる担い手発掘の社会実験 ④ 産学官金連携協議体制の構築と空き家所有者、創業希望者の学術的計測 ⑤ スキーム冊子の編集・制作とモデルの横展開
11	合同会社ReLink	福島県須賀川市	<p>【事業名】空き家から空き家へ資材を繋ぐ、すかがわ空き家再生モデル実証 【事業概要】 本事業は、人口減少下で急増する「居住目的のない空き家」に対し、従来の建物単体での活用限界を超え、「空き家を都市の資材貯蔵庫（資源インフラ）」として再定義する先導的モデルの実証である。当社は前年度の同モデル事業において、空き家解体時に発生する多様な廃材や不要家具の抽出・加工による「解体費用の負担軽減スキーム」を構築し、有価物回収モデルの有用性を実証してきた。本年度は、この成功実績をさらに大きくスケールアップさせ、単なる家具・雑貨としての利活用に留まらず、大規模な建築資材（古材・建具等）を別の空き家へダイレクトに繋ぐ「資源循環型リノベーション」の実社会適用を図る。具体的には、須賀川市南部地区の活用困難な空き家（大町）の除却現場から、蓄積した目利きの知見で建築資材を救出し産廃コストを削減。それらを別の空き家（本町）の店舗兼住宅改修へ直接「移植」することで、新築建材高騰に伴う改修コストの壁を打破し、移植資材の「リユース率70%」という高い資源循環目標を同時に達成する。さらに、この循環投資スキームを須賀川南部地区エリアプラットフォーム（AP）へ統合し、実質利回り17.5%の高収益投資モデルを実証する。民間の不動産業が自発的に空き家を資源化・流動化させる経済的インセンティブを創出することで、APのビジョン「みちるべ」と連携した自立走行型の地域再生モデルを確立する。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 「活用困難な空き家」からの資材救出と法的有価物判定 ② 資材移植による「地域資源循環型」意匠・構造設計 ③ 民間不動産会社を主軸とした空き家流動化インセンティブの検証 ④ 「店舗兼住宅」への性能向上および循環型改修工事（ハード） ⑤ エリアプラットフォームと連携した「高いのお試し居住」の運用（ソフト）

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
1	小田急沿線既存住宅流通促進協議会	神奈川県川崎市麻生区・多摩区	<p>【事業名】学びで掘り起こし、相談でつなぎ、再生で未来へ渡す空き家対策モデル 【事業概要】 「学びで掘り起こし、相談でつなぎ、再生で未来へ渡す空き家対策モデル」をテーマに、ソフトで掘り起こされた案件を、ハードで具体的解決に結実させることを提案する。</p> <p>①ハード事業 建築費高騰の社会課題に対し、従来のフルリフォーム前提の再生ではなく、「必要な安心は標準化し、改修内容は購入者が選択する」柔軟な再生供給モデルを構築する。これにより、建築費高騰下においても、持続可能な空き家再生および質を担保した住宅ストックの循環利用を促進する。小田急不動産にて空き家買取後、インスペクションおよび安全性確保に必要な最低限の補修、瑕疵保険を付保し、購入者が安心して取得できる住宅として供給する。リフォームは、購入者の資金ニーズやライフステージに応じて選択できる方式を導入、初期費用抑制と住まいの主体性を両立させる。購入後は定期点検を提供し、建物劣化を早期に把握し、将来の計画的なリフォームに繋げ、再取得後の放置や管理不全の再発を防止する。</p> <p>②ソフト事業 再生住宅は、「住教育の普及・啓発プログラム」「町内会等への出前講座」の教材や学びの場としても活用し、ハードがソフトを支える実証フィールドとして機能させ、地域における空き家対策の理解促進と行動喚起に還元する。学びから相談、取得、維持管理へ繋がる一貫した仕組みにより、地域の空き家課題解決と良質ストックの形成に寄与する先進的なモデルとして展開する。</p> <p>【取組内容】 ① 住教育の普及・啓発プログラムの開発 ② 町内会等への出前講座 ③ 専門家による常設相談・セミナー ④ WEBサイトの構築</p>
2	有限会社北八建設	福井県勝山市（沢エリア中心）	<p>【事業名】「沢の家」改修プロジェクト— 総合建設業者が担う、解体から運営までの循環型・面的空き家再生モデル — 【事業概要】 福井県勝山市では、2045年に空き家が約2,400件まで増加すると予測され、生活基盤の空洞化が懸念される。本事業の実施主体である北八建設は、解体、不動産、設計、施工、木質産業処理を一貫通貫で担う総合建設業者であり、その強みを活かして、解体から運営まで自社完結する新たな空き家活用モデルを構築する。</p> <p>ハード面では、空き家「沢の家」を対象に、解体現場から発生する古材を主要材料として再利用する循環型リノベーションを実施する。地域の職人技と組み合わせた低コスト工法を開発する。仕上げには地域の景観文脈に添ったデザインを実装し、改修自体が古材活用、コスト、意匠性を両立した汎用性ある手法となるよう、施工プロセスを記録、公開する。ソフト面では、改修後の沢の家を地域事業者ヘテナト貸し、地域に不足する食の拠点として、まちの弁当屋に再生する。早朝の観光客、昼の建設現場、役所周辺ワーカー、夕方の共働き、子育て世帯という時間帯別のニーズを満たし、自立的に稼くコミュニティ拠点を運営する。北八建設は単なる賃貸オーナーに留まらず、エリアマネジメントの主体として相談会やDIYワークショップを展開し、沢の家を起点に周辺空き家へ波紋のように働きかける面的な空き家再生を推進する。建設業者が自ら解体→改修→運営→相談を循環させる本モデルは、全国の地方都市に共通する課題解決の先進事例として横展開が見込まれる。</p> <p>【取組内容】 ◆ソフト①「あきや会議」リーディング推進トークイベント（月1回・全8回） ◆ソフト②古材WSによる解体材プランディング（年4回） ◆ハード：沢の家循環型リノベーション</p>
3	一般社団法人郡上八幡まちづくり会議 チームまちや	岐阜県郡上市八幡町	<p>【事業名】家守事業・緑泊事業の展開による一貫通貫型空き家対策事業の構築 【事業概要】 当法人では郡上市八幡町の中心市街地において、2015年より公共主導のサブリース方式で空き家対策に取り組み、10年間で46軒の改修を実現した。さらにR6・7年度には空き家対策モデル事業の採択を受け、「分散型住居」を企画し、空き家密集地でのモデル物件開発やエリアビジョン策定を進め、連鎖的な空き家対策に取り組んできた。しかし、これまでの所有者発意に依存した受動的な事業には限界が見え、その証拠に空き家数は依然増加し続けている。また、分散型住居の対象となる条件不利地には収益性の低い物件が多く、一帯的に活用するには収益事業による補充が不可欠であることも明らかになった。以上を踏まえ、本事業では空き家所有者へ能動的に働きかけると共に、収益を生みつつ関係人口を拡大する新たな取り組みを開始する。具体的には、①空き家の見守り・管理を担う家守事業、②空き家を手放しても地域との関係を維持できる「緑泊事業（宿泊）」、③緑泊の拠点となる複合施設整備、④これらを一体的に発信するウェブサイト開発の4事業に着手する。加えて、賃貸運用・家守・緑泊の3事業を軸とした長期的な事業計画の策定にも取り組む。</p> <p>【取組内容】 ①家守事業では、空き家所有者の状況に応じた日常的な見守り・管理代行サービス制度を開発し、既存空き家リストを基に制度のモニタリングと実行に向けた広報を行う。 ②緑泊事業では、所有者の滞在拠点喪失を補充し来訪者向け低廉宿泊を整備する制度設計、宿泊モニタリング、会員システム構築を進める。 ③拠点施設活用では、制度の拠点となる交流施設の条件整理と活用構想、暫定活用を行う。 ④さらに家守・緑泊・拠点を運動させるウェブサイト構築し、 ⑤既存事業と新規事業を統合した全体計画と収支計画を策定する。</p>
4	株式会社西条産業情報支援センター	愛媛県西条市	<p>【事業名】SAIJO空き家まどぐち—所有者・活用者・起業家をつなぐ官民連携空き家流通プラットフォーム整備事業 【事業概要】 当社は改正空家法に基づき西条市から空家等管理活用支援法人の指定を受け、令和7年9月より西条市建設部都市計画課と連携のうえ「空家等相談窓口運営支援業務」を運営している。同業務では庁内・庁外の二拠点窓口体制を構築し、7か月間で相談対応446件、空き家バンク登録相談378件、現地調査・提案書作成38件、相談会4回開催など全ての定量目標を大幅に超過達成した。一方で同業務を通じ、①物件情報・補助金・専門家窓口が分散しており所有者・利用希望者が一元的に相談できる場がない、②相談から登録への転換率が約12%にとどまる背景に情報不足と手続の煩雑さ、また事業活用を希望する起業家・事業者向けの窓口が存在しないという構造的課題が明確となった。これらは支援法人として現場で直接確認した実態に基づき課題認識であり、本事業はその解決策として位置づけている。本事業では、デジタルプラットフォーム「SAIJO空き家まどぐち」を整備し、物件情報・補助金情報・専門家窓口のワンストップ化、所有者向け登録フォームのデジタル化、AI活用による物件説明文の自動生成、当社の産業支援機能との連携による起業家支援を実施する。実務実績に裏打ちされた官民連携体制と支援法人としての公益性を活かし、空き家流通の抜本的促進を図るとともに、他自治体への横展開が可能なモデルとして全国へ示唆することを目指す。</p> <p>【取組内容】 ① 物件検索PF構築 ② 所有者窓口DX ③ 補助金案内整備 ④ 起業活用特集 ⑤ LOVE SAIJO連携テンプレ公開</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
5	そらまめAgriculture and Fisheries	茨城県稲敷郡河内町	<p>【事業名】地域一体型「地下海水」を活用したワンストップ空き家モデル</p> <p>【事業概要】 事業背景：町は利根川と霞ヶ浦の間に位置し、成田空港まで直線距離で約15km～20kmと近く商観光業にとっても地理的優位性がある。5000年前「流海」と呼ばれた海の底だった河内町では、今も「地下海水」が汲み揚げられ家庭では使用できない厄介な地域資源となっているが、近年「地下海水」を活用した「陸上養殖場」では「とらふぐ・チョウザメ（キヤビア）」の養殖事業が開始され、茨城県ブランド「霞ヶ浦キヤビア」として地理的優位性を活かした「輸出・航空機の機内食」として推進しており、町の新しい「特産品」となっている。本モデル事業：①昨年採択され作成したツール【家主（地主）への提案ツール】・「8つの診断書」【買主（借主）への提案ツール】・新しいライフスタイルの提案書（2拠点生活・副業養殖のすすめ 2拠点生活事業計画書（技術指導・経営支援・集団出荷・6次産業化）の提案を実際に活用し、精査改善する ②昨年の補助事業で結成した「町内施工チーム」といばらきKawachi地域資源活用推進PJと連携した啓発活動・シンポジウムを開催する ③「陸上養殖場＋「自宅・SOHO」の併用住宅宅へ推進する中で、拠点となる空き家を改修することで協働・共創の場をつくり、町を一体化した「群」を形成、ブランド化し、価値向上を目指す</p> <p>【取組内容】 ① 啓発活動 ② 取り組み内容の精査と改善 ③ 拠点整備と情報発信 ④ データと制作物の活用 ⑤ セミナーおよびシンポジウムの開催</p>
6	株式会社 torch	岐阜県郡上市八幡町・高鷲町	<p>【事業名】廃銭湯再生による若者向け木賃町家の開発に向けた基礎調査・事業計画作成事業</p> <p>【事業概要】 岐阜県郡上市八幡町の中心市街地では、類稀な公共主導型空き家改修事業に加え、それに触発されるように民間での空き家活用も進み、直近10年で数多くの空き家が活用された。しかしながら、郡上市空家等対策計画に記載の通り、中心市街地の空き家数は以前と増え続けており400軒に達しようとしている（R7年度調査で383軒）。この状況を打破するためには、これまでの空き家活用とは異なった新たな手法が求められている。こうした現状に対し、本事業では郡上市内に唯一建物として残る廃銭湯「天徳湯」を再生させ、かつての木賃アパートのような低家賃型住居である「木賃町家」の企画開発を進め、若者の定住促進を推進する。また、木賃町家の居住者のターゲットとして季節労働者に着目している。夏の観光地である八幡町、冬の観光地である高鷲町では毎年多くの若い季節労働者が地域に貢献しているが住居確保の困難から定住できていない実態がある。低家賃型の住居を整備することができれば、そうした若い世代の定住に繋がると想定している。以上を踏まえ、本年度は天徳湯の再生に向けた基礎調査と事業計画作成等に取り組み、次年度以降その結果を基盤として、銭湯の再生・運営、および周辺地区での木賃町家の開発に取り組みすることで、空き家の未利用と多額の費用をかける改修との間に、オルタナティブとしての空き家活用を可能にし、若い世代の定住を図る。</p> <p>【取組内容】 ①天徳湯の基礎調査 ②概算工事費算定と活用構想作成 ③銭湯まちづくりの先進事例勉強会 ④クラウドファンディング企画・記事作成 ⑤季節労働者の居住実態把握のための事業者ヒアリング ⑥銭湯周辺地区の空き家調査と候補物件の選定 ⑦天徳湯ウェブサイトを制作</p>
7	認可地縁団体奈良井区空き家対策委員会	長野県塩尻市奈良井	<p>【事業名】歴史的町並みにおける空き家の予防・管理・活用を通じた仕組み構築による自走化</p> <p>【事業概要】 長野県塩尻市奈良井宿は、重要伝統的建造物群保存地区（以降、重伝建地区）に選定され2年後に50周年を迎える。江戸時代の面影を今世に伝える町並みが残り、隣接する同じ重伝建地区の木曾平沢と合わせて年間60万人超の観光入込客数を記録。一方で、人口減少・少子高齢化により空き家が増加の一途を辿る。重伝建地区内では69軒が空き家で、うち32軒が伝統的建造物であり町並みの荒廃が喫緊の課題である。そこで奈良井区では2025年5月に区内に「空き家対策委員会」を設置し、昨年度、本モデル事業の補助により産官学民連携の空き家対策が開始した。空き家セミナーの開催や地元住民による町並み管理サービスの整備、ウェブサイトの設置等により、域内外の建物所有者へのアプローチが実現し実際に相談が多数寄せられた。そこで本申請により、昨年度のこうした試行的な予防と管理の対策を本格的に稼働させ、持続的に進めるための道筋をつける。また昨年纏めたまちづくり構想案を基に、実際に空き家を改修し、店舗付きお試し住宅を有する創業・移住拠点へ再生させる。そして今後も自律した空き家対策ができるよう、自治会と役割分担して公益性と収益性を両立したまちづくり会社の立ち上げをめざす。以上のように、住民自治組織が主導して空き家の予防・管理・活用を一体的に進め、仕組み構築により自走化をめざす本事業は、地方の歴史的町並みを抱える類似地域のモデルとなる。</p> <p>【取組内容】 ①【予防】 空き家セミナー・相談会の継続開催 ②【管理】 町並み管理サービスの本格稼働 ③【活用】 空き家を利活用した創業・移住拠点の整備 ④【主体形成】 まちづくり会社の立ち上げ</p>
8	一般社団法人能登町定住促進協議会	石川県鳳珠郡能登町	<p>【事業名】能登型 集落民泊・関係人口創出モデル事業</p> <p>【事業概要】 能登半島地震により、所有者の地域外避難、遠隔管理、相続未整理等により空き家活用が一層困難化している能登町において、官民連携による「能登型集落民泊・関係人口創出モデル」を構築する。まず、能登町定住促進協議会を現地窓口とし、巻組が企画支援を担い、空き家所有者や地域外避難者、能登町に関わりたい関係人口層を対象に、空き家活用・維持管理・地域滞在・二地域居住等の相談体制を整備する。あわせて、建築士・弁護士・金融機関等と連携し、対象物件の現地調査、ホームインスペクション、法務・契約課題、資金調達可能性を整理する。さらに、所有者自身も利用可能な一棟貸し型の「集落民泊」モデルを研究・実証し、観光宿にとどまらず、関係人口や二地域居住者が地域との接点を持ちながら滞在できる仕組みを検討する。成果として、相談体制、物件調査・設計基準、契約・運営ルール、収益分配・金融モデル等を整理し、被災地や人口減少地域に横展開可能な空き家活用モデルとして公開・普及を目指す。</p> <p>【取組内容】 ① 被災地における関係人口・空き家相談窓口の設置 ② 「集落民泊」モデルの研究・実証 ③ 対象物件調査・設計基準策定</p>
9	一般社団法人はりまのいほしよ	兵庫県姫路市家島町・相生市	<p>【事業名】空き家サプリーズによる不登校児受け入れ地域留学の自走モデル構築事業</p> <p>【事業概要】 全国の離島・過疎地域では空き家の増加が深刻な課題となっている一方、都市部では不登校・学校に行きづらさを抱える子どもと家族が、少人数で目の届く地域環境を求めている。この二つの課題を同時に解決するモデルとして、当法人は「空き家サプリーズによる不登校児受け入れ地域留学」スキームを構築する。当法人は居住支援法人として、兵庫県姫路市家島町・相生市において空き家所有者から物件を借り上げ、移住世帯にサプリーズ（転賃）する取り組みをすでに開始している。本事業では、そのマスターリースとサプリーズの差額収益を「地域コーディネーターの活動費」に充てる自走スキームを体系化・マニュアル化する。地域コーディネーターは、移住世帯と地域・学校をつなぐ役割を担い、補助金に頼らない持続可能な運営を実現する。本事業では、①サプリーズ契約スキームの整備、②地域コーディネーターの役割定義と育成体制の構築、③受け入れ自治体との連携体制の整備、④不登校児家族へのマッチング・相談体制の構築、⑤他地域への横展開に向けたモデルの文書化を実施する。すでに家島・相生において受け入れ実績があり、学校に行けなかった子どもたちが元気を取り戻すという成果も出始めている。本モデルは離島に限らず全国の過疎地域に応用可能であり、空き家対策と教育の選択肢提供を同時に実現する先進的な取り組みである。</p> <p>【取組内容】 ① サプリーズ契約スキームの整備 ② プラットフォーム構築・PR活動 ③ 自走運営モデルの構築</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
10	一般社団法人パーソナルサポートセンター	宮城県仙台市	<p>【事業名】八木山地域における空き家利活用調査研究事業 【事業概要】 弊法人（一般社団法人パーソナルサポートセンター（以下PSC））は、宮城県指定の居住支援法人であり、仙台市指定の空家等管理活用支援法人です。平成29年度と令和5年度には、仙台市太白区八木山連合町内会および東北工業大学と連携し、八木山連合町内会エリア（17地区町内会、約1万世帯）で空き家調査を行いました。 調査では、まず町内会の方々が建物を外から見て空き家を確認し、その後、建築士が外観調査を行いました。さらに、登記簿から所有者を確認し、空き家の所有者にアンケートや聞き取りを行い、今後の活用についての考えを伺いました。 2回の調査により、空き家は増えている一方で、活用が進まない理由として、売却や活用を考えている所有者が多いものの、そのままにしている所有者が多いことも明らかになりました。 そこで本調査では、これまで把握した空き家の所有者に協力を依頼し、建築士による建物調査を行います。改修した場合の費用や活用方法を具体的に示し、八木山地区の空き家を1件でも利活用につなげることを目指すなかで空き家の利活用を促進します。 また、仙台市空家等対策計画（第2期）や改正空家法に基づく制度に沿い、持続可能な空き家活用モデルをつくります。成果は公開し、高齢化が進む全国の住宅地でも活用できるようにします。</p> <p>【取組内容】 ① 空き家所有者へのアンケート・ヒアリング調査事業 ② 建築士による建物調査・利活用提案事業 ③ 調査結果のフィードバック・空き家利活用促進事業</p>
11	一般社団法人HEAD研究会	埼玉県戸田市・東京都世田谷区・東京都豊島区・神奈川県逗子市・神奈川県葉山町	<p>【事業名】DIY ガイドラインに基づいた遊法改修による空き家のDIY賃貸化支援事業 【事業概要】 2019年に研究会で検討作成した「賃貸DIYガイドライン」は、居住者が安全に遊法的なDIYによって生活空間をカスタマイズができるよう、一般に理解がない建築基準法を中心とした法的要件を、わかりやすいフローチャートなどによって自ら確認できるように作成したものである。 その後の法改正を踏まえ、1）このガイドラインを賃貸に限定せず対象拡大し、現行法規バージョンへアップデートしたうえで、2）各地域の空き家の所有者、管理者、居住者、自治体関係者を交えたセミナー、ワークショップによって、安全かつ遊法的なDIYを手立てとした空き家解消行動を支援誘発する提案である。 3）セミナーに先立って、地域のヒアリングリサーチを行い、実際に存在するニーズに合致した実施方法を組み立てる。また同じく4）そのニーズに応じたケーススタディを検討しガイドラインに組み込む。</p> <p>【取組内容】 ① ガイドラインの検証とバージョンアップ ② セミナー・ワークショップによる啓蒙活動 ③ ヒアリングによる改修ニーズの把握 ④ DIYケーススタディの検討と公開</p>
12	株式会社ワイススタッフ	北海道北見市	<p>【事業名】北見市の二地域居住推進と運動した民泊活用による持続可能な空き家活用モデルの構築 【事業概要】 本事業は、北見市が推進する二地域居住施策と連動し、住宅地の空き家を活用した長期滞在・テレワーク向け滞在拠点の持続可能な運営モデルを構築するものである。現在、北見市内は、「北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例に基づく制限対象事業実施制限区域の指定」があり、学校周辺や住宅地域における民泊運営に制限があるため、既存民泊は駅周辺や繁華街周辺に偏在している。そのため、親のテレワークと子どもの地域生活体験を両立しながら「北見で暮らすように滞在することを希望するファミリー層向けの滞在拠点が不足している。一方、市内には、将来的な帰郷や自己利用の可能性などから売却されず、十分に活用されていない空き家が存在している。これらの空き家を、二地域居住推進と組み合わせる住宅地型民泊として活用できれば、新たな滞在ニーズへの対応と空き家活用の両立が期待できる。本事業では、空き家所有者向けニーズ調査、関東圏を対象とした長期滞在・テレワーク需要調査、特定居住促進区域内の居住施設「DOTO HOUSE」を活用した条件限定若いファミリー世代を主な対象としたモニター調査を実施する。さらに、住宅地型民泊の運営ルールやリモート運営体制についても検証を行い、他地域にも展開可能な空き家活用モデル、運営マニュアル、チェックリスト等を整備する。</p> <p>【取組内容】 ① 北見市内の空き家オーナーの、帰郷意向、自己利用、民泊活用への関心などのニーズを調査する。 ② 関東圏のテレワーク層を対象に、北見市での長期滞在、住宅地型民泊、子どもの体験ニーズを調査する。 ③ 特定居住促進区域内の空き家で、遠方オーナーの民泊運営を可能とするリモート管理体制を実証する。 ④ 近隣説明、ごみ、騒音、駐車、除雪など、住宅地域における民泊運営のルールを整理する。 ⑤ 親のテレワークと子ども園の一時利用、小学校留学、地域の子育て支援との連携可能性を検証する。 ⑥ 空き家所有者向けガイド、長期滞在対応ガイド、住宅地型民泊運営ルール、法令フローを作成する。</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ4 空き家に関する新時代のインフラ整備とA I・デジタルなどの新技術の徹底活用】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
1	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構	web経由のAIサービスとなるため地域を限定することは困難だが、さいたま市、我孫子市、船橋市、奈良市、習志野市、熊谷市、高槻市、草加市、狭山市等	<p>【事業名】空き家化防止に資するマイホーム借上げ利用者・相談員向けA Iカウンセリングモデルの構築事業 【事業概要】 応募者は、全国を対象に住みかえ後の持ち家や相続した住宅を借上げ、定期借家により転貸し、入居者退居後も再募集中一定家賃を支払うマイホーム借上げ制度を2006年から運用している。2025年度には、近時急増している高齢者の住み替えや相続物件利用特有のニーズに対処するため、①事前に借上げを予約しておき本人やあらかじめ届け出た代理人の通知だけで借上げを開始できる利用予約制度、②本人が認知症等により当事者能力を喪失する場合に備えた指定代理人や緊急対応にかかる規定の充実、③修繕費の持出を回避・軽減するため、転借人（応募者）が費用を負担し、事後に家賃から回収する仕組み等の制度整備を実施した。しかし、特に高齢期や相続物件の利用については、事業毎に考慮すべき要素が多岐にわたるため、新たな制度を踏まえたきめ細かい提案を行うためには、相談員の支援を充実し、対利用者カウンセリングを高度化・効率化する必要がある。本事業は、20年にわたる借上げ制度運営の知見や複雑化した制度要件等を統合的にナレッジベース化し、検索拡張生成（RAG）を通じて外部の大規模言語モデル（LLM）と連携させることで、高度かつ効率的な相談員支援を実現すると同時に、自治体等の周知活動を通じて制度を知った利用希望者が一次的アドバイスを受けられるよう、以て、持ち家の空き家化防止に貢献せんとするものである。</p> <p>【取組内容】 ① 高齢者の住み替え、相続空家の活用にかかるナレッジベースの構築 ② 社内相談員向け業務支援AIシステムの構築 ③ webを通じた自治体等の窓口相談員向け支援AIサービスの構築 ④ ホームページにおける一般向け相談サービスの提供</p>
2	株式会社WHERE	神奈川県相模原市	<p>【事業名】水道閉栓データ・衛星データ・AIを活用した空き家判定モデルの社会実装および市場流通促進事業 【事業概要】 本事業は、水道閉栓データ・衛星データ・AI・ストリートビュー解析を活用し、相模原市内の空き家候補を高精度かつ効率的に抽出した上で、所有者に対して管理・売却・賃貸・解体等の利活用案内を送付し、空き家の市場流通を促進するものである。令和6年度に実施した相模原アクセラレーションプログラム2024では、津久井地区の水道閉栓住宅1,200軒を対象に解析を行い、空き家候補を579軒に絞り込むとともに、市保有データとの比較で67%の一致を確認した。本事業では、この成果を踏まえ、相模原市内の特性が異なる3エリアを対象を広げ、判定モデルの再現性・汎用性を検証する。さらに、建物外観、老朽化、植栽繁茂、管理状況等をストリートビュー解析により補充し、判定精度の向上を図る。抽出した空き家候補は、登記情報等をもとに所有者情報を整理し、自治体の確認を受けた実施主体が、民間不動産事業者と連携した利活用案内を一括して送付する。空き家候補情報や所有者情報を民間事業者へ直接提供せず、自治体が確認した実施主体が所有者への案内を担うことで、個人情報保護・公平性に配慮しながら、自治体負担を抑えた空き家流通促進モデルの社会実装可能性を検証する。</p> <p>【取組内容】 ① 対象エリア選定・空き家候補抽出 ② 判定モデルの高度化 ③ 所有者情報整理・DM送付 ④ 民間事業者連携・反響検証 ⑤ 事業化モデル検証</p>
3	一級建築士事務所 Anyx i 建築工房	京都府京都市	<p>【事業名】AI・デジタルを活用した空き家活用意思決定支援プラットフォームの開発と全国実証事業 【事業概要】 本事業は、空き家所有者・自治体・地域事業者が直面する「活用方法が分からず、判断が進まない」という課題を解決するため、AI・GIS・地域データを活用した空き家活用意思決定支援プラットフォームを開発し、3地域で実証するモデル事業である。空き家の所在地、用途地域、建物構造、築年数、周辺環境、地域需要等を整理・分析し、宿泊、居住、飲食、物流・物販、解体等の複数の活用可能性を比較・可視化することで、所有者が初期段階で具体的な選択肢を把握できる仕組みを構築する。実証は全国古民家再生協会のネットワークを活用し、京都支部（統括拠点）を中心に福井県、福岡県、石川県で実施する。地方型、都市近郊型、被災地域型という異なる地域条件で適用し、モデルの汎用性を検証する。本事業により、従来、専門家の経験や個別相談に依存していた空き家活用の初期判断を標準化・高度化し、所有者、自治体、地域事業者が共通情報を基に対話・検討できる基盤を整備する。成果はプラットフォームβ版、各種マニュアル、実証レポートとして整理・公開し、全国展開を図る。</p> <p>【取組内容】 ① 空き家活用判断支援プラットフォーム開発 ② 実証地域調査 ③ 実証運用 ④ 成果整理・モデル化</p>
4	ストックリノベーション研究会	長野県長野市（善光寺門前エリア）	<p>【事業名】データベースとAIによる空き家活用の評価指標の構築 【事業概要】 本事業では空き家を地域の資源（きっかけ）として捉え、再生活用をさせていくこと（手段）が歴史と文化を継ぎ継ぎに光まらちりに寄与していくこと（目的）を数値化させ、こうした3つの関係の相関性を検証していく。研究では「地域資源を活かすことでまちづくりがうまく発展し続ける」ことを仮説として設定し3つの指標でその検証を進めていく。1つ目はJ.ジェイコブスの4原則、2つ目はC.アレクサンダーの256の(タンランゲージ)、3つ目はE.オストロムの8つの原則である。観光まちづくりに対して空き家の活用がどれだけ寄与しているか、活用がどれだけ指標に対して分布し相関を示しているかを長野・善光寺門前エリアでの150件のにぼる事例データから解析し相関係数やヒートMAPなどのモデルで示していく。また、その過程で大量の図面や資料や聞き取りデータを学習させていき空き家活用のデータベースの構築とAIの開発の取組みを進めていく。有意義な成果が示せられれば、空き家に対して新たな評価指標をつくり出すような展開の推進が期待できる。①空き家を問題としてではなく可能性として捉えること。②空き家活用の便益性の評価。③空き家の仕入れ・調査の費用負担。④空き家活用のガイドラインの作成。⑤空き家活用のテキストブックの作成。⑥空き家活用の仲介案内人の育成。⑦空き家活用事業者への投資。⑧大量発生する空き家への根本解決など。</p> <p>【取組内容】 ① データベースとAIの設計検討業務 ② データベースとAIの構築業務 ③ 調査分析・発表検証業務 ④ 事務局の運営業務</p>
5	株式会社ゼンリン	東京都千代田区	<p>【事業名】都市部における空き家発生原因を多面的に分析するための見える化ツールの構築について 【事業概要】 都市部の住宅価格高騰の反面、本来流通率の高い都市部でも空き家が増加しています。要因は高齢化、相続問題、交通利便性など多岐にわたります。都市部における空き家発生原因を多面的に分析するには、複数の要因が複雑に絡み合っていることを理解し、データの見える化による課題の可視化が不可欠です。本事業提案では、空き家の経年推移、行政データ（人口動態、地価、居住年数等）や、不動産市場データなどのデータを統計化し、GIS（地理情報システム）技術と連携したインタラクティブなダッシュボード型見える化ツールの構築を目指します。本ツールにより、空き家の発生が高まるエリアや、関係する要因の相関（例えば高齢化率、交通利便性の低下、賃貸率、生活関連施設分布状況など）を一目で把握できます。地域特性ごとに違う要因を組み合わせることで自治体の政策担当者へ具体的な施策立案の検討するための材料を提供します。</p> <p>【取組内容】 ① 都市部（関東・関西・中部）の自治体への実態・ニーズ調査（地域選定） ② 都市部（関東・関西・中部）の自治体への実態・ニーズ調査（実施） ③ 見える化ツールの検討 ④ 全体業務報告書の作成</p>

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ4 空き家に関する新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
6	株式会社都市空間総合研究所	和歌山県田辺市	<p>【事業名】車載カメラと最新AIによる建物単位の空き家判定インフラの社会実装事業</p> <p>【事業概要】 本事業では、空き家研究の蓄積を有する東京都市大学秋山研究室と、同研究室発スタートアップである堺都市空間総合研究所が、和歌山県田辺市と連携し、車両・歩行者搭載の360度カメラとAIを活用した建物単位の外観画像収集と空き家判定の社会基盤構築に向け調査・整備を行う。 空き家増加に伴い自治体の現地調査の人的・時間的コストが増大する中、本事業は①車載と狭路道路での歩行者撮影の代替に建物領域自動抽出技術を組合せ、ストリートビュー等で取得困難な夜間光や細街路まで網羅した外観画像取得、②居住実態を反映させた時間帯別のデータを含むデータセットの構築、③最新AIモデル(ResNet等)による判定アルゴリズム開発、④判定結果を地図上に可視化するプロトタイプを作成し、調査優先度判断や所有者への通知文送付時の現況写真選定等の画像活用ユースケース提示、⑤運用マニュアル整備と道路点検車両等への展開可能性の提示に取り組む。本事業は同研究室が前橋市・田辺市等で実施したFSに立脚し実現可能性は高い。また昨年度事業から扱うデータを画像・センサーデータへ、AI手法を画像認識へと質的に拡張し、統計推計では把握困難な建物単位の現況把握を可能とする点で発展性を有する。さらにEBPM推進・データベース構築手法の確立・最新AI活用を一体的に進める意義を有し、より効率的かつ汎用性の高い自治体運用可能な基盤へ押し上げることが目指す。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 車載・手持ち撮影と建物領域自動抽出を組み合わせた外観データ取得 ② 居住実態を直接反映する時間帯データを含むデータセットの構築 ③ 最新深層学習モデルによる判定アルゴリズムの構築と解釈性の確保 ④ 成果可視化プロトタイプ作成と画像活用ユースケースのデモ ⑤ 汎用カメラ撮影・運用マニュアルの整備と将来展開可能性の提示

令和8年度空き家対策モデル事業

【テーマ5 今後の相続空き家の急増を見据えた実態把握・将来予測を通じた多主体連携による既存住宅地の再編等の試行】

(50音順)

	団体名	事業地域	事業名・事業概要・取組内容
1	関市役所	岐阜県関市	<p>【事業名】地域おこし協力隊×産官学連携による空き家再編実装プラットフォーム構築事業</p> <p>【事業概要】 関市の向山団地・南ニュータウン等は、1960年代に各務原市・岐阜市等への優れた通勤利便性により活況を呈した高度成長期に形成された分譲住宅地です。現在は、相続に伴う空き家の増加と管理不全が進行し、住宅地の持続性低下が課題となっています。本事業は、地域おこし協力隊による「空き家コーディネーター」、自治会、空き家等のNPO法人専門家と大学等の連携により、「空き家の掘りおこし」から「既存住宅地再編プラットフォーム構築」までを一体的に試行するモデル事業です。単なる実態調査の空き家掘りおこしではなく、所有者の不安や迷いに寄り添いながら相談・専門家接続を行う「対話型」の掘りおこしを実施します。また、管理不全空き家の予防に重点をおき相続課題を早期把握するとともに、住宅ストックの現況・利活用可能性を整理します。調査結果を基に、空き家再編協議体を設置し、「小規模分散型」住宅の再生可能性等の段階的再編ビジョンを検討します。また、大学等と連携し、高齢者との学生フィールドワークを実施。若者・子育て世代視点による住宅地再生提案や、在宅介護・家族関係・相続等の地域共生課題の議論を通じ、多世代循環型住宅地モデルを検討します。成果として、地域おこし協力隊を活用した「空き家掘りおこし・住宅地再編実践マニュアル」等を作成し、全国公開することで、類似の築50～60年の分譲住宅地を抱える自治体への横展開を目指します。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地域おこし協力隊による「対話型」空き家掘りおこし ②多主体連携による既存住宅地再生モデル ③空き家予防を目的とした終活・相続支援と若者視点を活用した多世代循環実証
2	特定非営利活動法人リデザインマネジメント研究所	群馬県前橋市（広瀬町1～3丁目）	<p>【事業名】団地再生を核とした空き家所有者への逆プレゼンテーションによる活用促進</p> <p>【事業概要】 群馬県内最大規模かつ初期の住宅団地である広瀬団地（前橋市広瀬町※群馬県・前橋市・群馬県住宅供給公社・分譲からなる住宅団地）では、2021年から学生主体の団地再生プロジェクト「LIFORT」が始動し、県・市・公社の三者連携による「広瀬団地再生ビジョン（2024）」策定へと発展してきました。しかし団地を取り囲む広瀬町1～3丁目（以後「広瀬エリア」）でも既存住宅地の所有者の高齢化・相続空き家が急増しているが、再編に向けた取組みは進んでいない。そこで本事業では、これまで広瀬団地で培われた連携体制と信頼関係を軸に、AIやワークショップによる利活用検討空き家の多段階絞込み、所有者の特定と調整、そして事業性から見た利活用提案を空き家所有者に行う「逆プレゼン」という独自の事業スキームを検証する。具体的には、構成員が広瀬エリアの空き家所有者に対して学生・若年層を呼び込む利活用提案を行うことで、所有者の利活用に対する不安を取り除き、結果的に多世代居住と活性化を図る。本事業を通して、「エリア全体の将来像」と「個別物件の事業提案」の双方から空き家の利活用提案を行政・地域住民・大学・民間事業者が行う連携体制を確立させ、所有者が「行動する」意思決定を後押しする。この住宅団地と既存住宅地が一体となって円滑な地域再生を促す仕組みを、全国で横展開可能なモデルとして標準化することが本事業の目的である。</p> <p>【取組内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 広瀬エリアの空き家実態調査実施 ② AIによる建物評価による検討建物抽出 ③ 広瀬エリアの実情に即した簡易利活用案（たたき台）作成 ④ 空き家所有者の特定と調整※新視点 ⑤ 住民・学生・事業者参加によるWWS開催※新視点 ⑥ 空き家の所有者への逆プレゼン会実施※新視点 ⑦ 県・市・公社協議による公的団地空き家との接続方策提案※新視点 ⑧ 利活用事業のビジョンを共有する企画書作成 ⑨ 事業スキームのガイドライン作成とシンポジウム実施