

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。

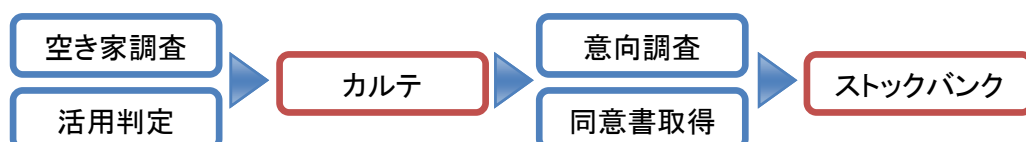
こうした、資源である空き家を活用する手段を構築し、官民一体となって、空き家の利活用促進を図り、また、空き家所有者などの諸課題を解決するためのワンストップサポート体制の連携強化を図ることを目的とします。

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 空き家等(101棟)、特定空き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)、特定空き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 特定空き家等判定調査(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 利活用可能空き家等(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、伊賀市空家等の適正管理に関する条例に定める、空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)

空家等情報	管理ID		
	空家等所在地	伊賀市	番地
	住宅地図番号		

I. 空家等判定(前面道路等から目視で確認できる程度)

空家等判定(複数回答)	1. 居住している雰囲気(気配)無し 3. 別荘(使用されていない) 5. 長屋(連続する1棟でも居住している) 7. 特定空家等のおそれのある建築物 9. 建築物無し(解体済み)	2. 居住している雰囲気(気配)有り 4. 長屋(連続するすべてが空き家) 6. 人が住める建築物ではない(倉庫等) 8. 不動産管理物件の立て札有り 10. 1～9のいずれにも合わない	
-------------	--	---	--

II 空家等の構造

※7の空家等で草木が繁茂し近隣へ越境している。又は、倒壊、破損が著しく活用が困難な場合
 ※6、7、9、10に該当する場合、下記の記載必要ありません。

①用途	1. 専用住宅 2. 併用住宅(店舗) 3. 併用住宅(事務所) 4. 併用住宅(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. 銅板葺 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. 銅板張り 4. 板張り 5. モルタル塗り 6. サイディング張り 7. 漆喰塗り 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. 飼育小屋 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. 銅製 2. 木造門 3. コンクリートブロック 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. 建物面(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. 窓ガラスの開放・割れ有り

III. 利活用判定(建築士としての活用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. 大幅な補修が必要	
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. あぱら家程度	
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. よい 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未満で狭隘(基準法上不可の可能性)	
⑦駐車場	1. 駐車場無し 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(ex:城下町、歴史街道沿い/伝統的建築) 2. 形態・意匠・色彩・たたずまいがまちなみ景観に調和している(ex:軒の出、高さの調和/歴史街道沿いなど) 3. 敷地、植栽、付属施設がまちなみ景観に調和している(ex:生垣、塀、土壁、駐車場/日本の原風景) 4. 周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態(ex:工法、意匠、色彩、外観等の連続性に不調和)	

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. 浸水想定区域 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	

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

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。

Microsoft EXCEL2010

	調査項目	入力欄	複数面入力欄	判定
Ⅰ. 空車等種別	管理ID			
Ⅱ. 空車等利用	空車等利用			利用状況
	①利用			
	②乗道			
	③乗下			
	④待ち			
	⑤乗降待ち			
Ⅲ 空車等の乗道	⑥乗付			
	⑦乗道以外の敷地内連絡物			
	⑧門			利用状況
	⑨管理の状況	イ. 積込(積木)		
		ロ. 建物等		利用状況
	⑩外観視認の容易性			
	⑪乗道的な耐力			
Ⅲ. 利用等利用	⑫道の状況			
(建設上での利用等に対する留意点に関する件)	⑬乗道に付する接続性			
	⑭建物のアクセス			
	⑮前面道路の利用性			
	⑯延長距離			
	⑰道幅の視認性			
	⑱またみ等視			
Ⅳ. 地帯特性	⑲地帯性			
	⑳敷地の安全性			利用状況
	回友日時			
	調査範囲			

伊賀市空き家活用カルテ

調査日

空き家管理ID 0

住宅地図番号

空き家所在地

付随地図

用途	
構造	
建て方	
階数	
屋根素材	
壁材	
門	
駐車場	
本壁以外の敷地内建築物	

空き家判定結果 ☐ 前期調査結果 ☐

種穀(草木)の状況	
建物の管理状況	
外観改善の意向	
構造的な耐力	
造りの状況	
地域性	
土砂災害警戒区域	
接道へのアクセス	
前面道路	
確認性	
歴史性	

まちなみ景観

自治会名/自治体名 ()

評価結果

項目	評価値
利用可否	2.00
安全面	2.00
人気	0.00
歴史性	0.00
状態	0.00
アクセス	1.00

利用可否

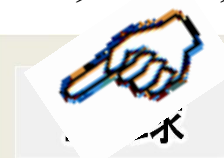
安全面

人気

歴史性

状態

アクセス



- ・入力欄は、すべて記入して下さい。
- ・登録ボタンをクリック後、入力を誤った場合は以下の手順で修正して下さい。
 - ①押した「登録」をキャンセルして下さい。
 - ②誤ったデータ行を削除して下さい。
 - ③セル「A21」に記載のある数値を修正します。
登録されたデータの末尾の未記載の行番号を入力します。入力した行番号から登録が行われます。
 - ④誤って登録された行を削除します。
 - ⑤再度、入力を行い、登録を行います。

伊賀市役所 市民生活課 空き家対策係長 豊味 崇
平日 8:30~17:15 直通電話 22-9676
休日

[illegible]

伊賀市空き家活用カルテ		調査日	2017年9月28日
空き家管理ID	1	住宅地番	4-04 上野
空き家所在地	三重県伊賀市源田1749番地		
付随地番			

用途	専用住宅
構造	木造
建て方	戸建住宅
階数	平屋建
屋根材	瓦葺
壁材	土壁
門	網製
駐車場	駐車場無し
本屋以外の 敷内建築物	離れ・小屋

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分類を割当て、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。

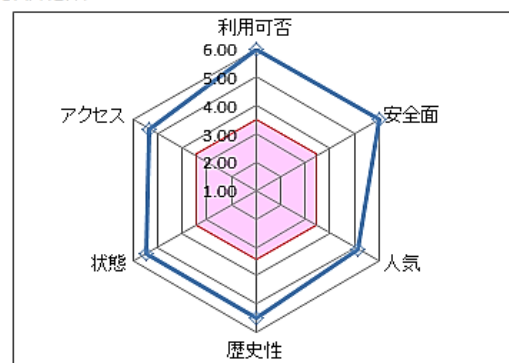
※エリアは、上野、いが、島ヶ原、阿山、大山田、青山エリアの6エリアがあります。

	空家等判定	①用途	②構造	③建て方	④階数	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植栽(草木)	⑩建物面	⑪外観改修の要否	⑫構造的な耐力	⑬造りの状況	⑭歴史性を感ずる建物か	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	①地域性	②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



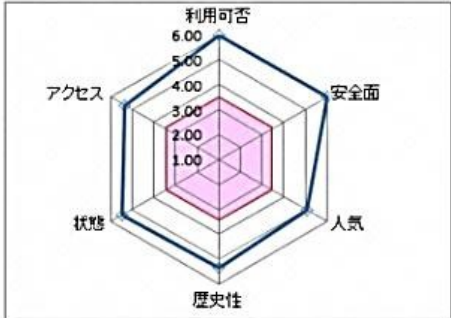
空き家の状態などレーダーグラフを使うことで、一目して利用可否や状態を知ることができ、物件情報の定量化を行っています。

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																					
		<table border="1"> <tr><td>用途</td><td>専用住宅</td></tr> <tr><td>構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>建て方</td><td>戸建住宅</td></tr> <tr><td>階数</td><td>2階建</td></tr> <tr><td>屋根葺材</td><td>瓦葺</td></tr> <tr><td>壁材</td><td>モルタル張り</td></tr> <tr><td>門</td><td>門無し</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>駐車場無し</td></tr> <tr><td>本屋以外の敷地内建築物</td><td>他にも建築物有り</td></tr> </table>		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	モルタル張り	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
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	モルタル張り																				
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																				
  		空き家判定結果 居住している雰囲気(気配)無し 前期調査結果 1 空家等																			
<table border="1"> <tr><td>植栽(草木)の状況</td><td>管理されている</td></tr> <tr><td>建物の管理状況</td><td>管理されている</td></tr> <tr><td>外観改修の要否</td><td>補修は不要</td></tr> <tr><td>構造的な耐力</td><td>ありそう</td></tr> <tr><td>造りの状況</td><td>良好な造りに見える</td></tr> </table>		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	評価結果 									
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																				
<table border="1"> <tr><td>地域性</td><td>農村部</td></tr> <tr><td>土砂災害警戒区域</td><td>1～6該当無し</td></tr> <tr><td>接道へのアクセス</td><td>普通</td></tr> <tr><td>前面道路</td><td>2m以上で利用可</td></tr> <tr><td>視認性</td><td>道からの視認性良い</td></tr> <tr><td>歴史性</td><td>歴史性が無い</td></tr> </table>		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							
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																				
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																		

5)意向調査

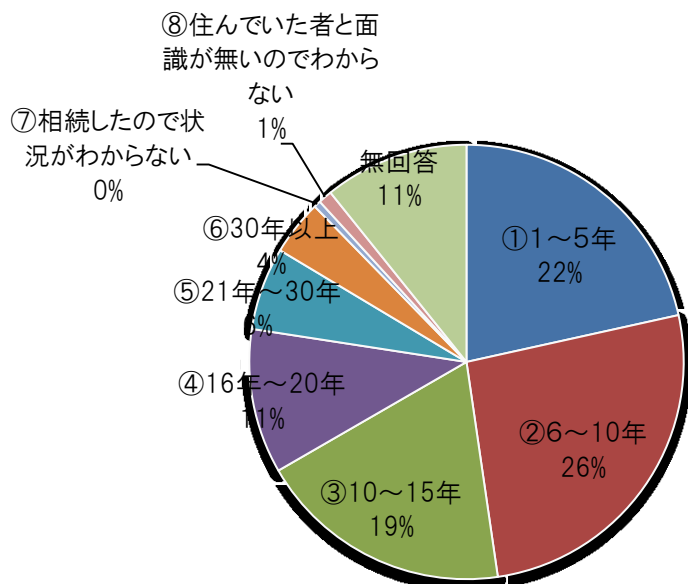
- ◆調査名 居住していない建築物の活用意向調査
- ◆実施の目的 空き家所有者等の活用意向の把握と空き家の放置状態、空き家施策周知状況などの実態を把握する。また、活用意向がある所有者等に外部情報提供に係る同意を得ることを目的としています。
- ◆対象の抽出 第4次空き家等実態調査(空き家調査)で活用可能と判定した1389棟のうち、500棟を対象とした。残りの839棟については、継続して調査を実施します。また、未回答者についても継続して調査を実施します。
- ◆実施期間 配布日 2017(平成29)年12月27日
回収日 2018(平成30)年1月15日
- ◆配布方法 記名方式によるアンケー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

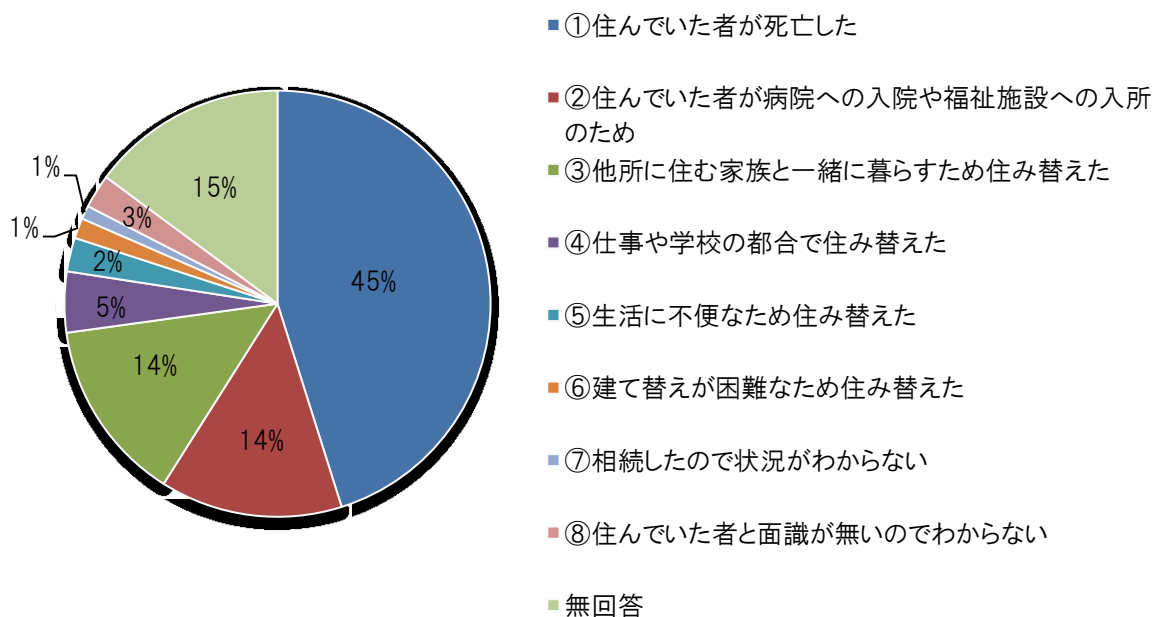
①住まなくなってからの年数

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。



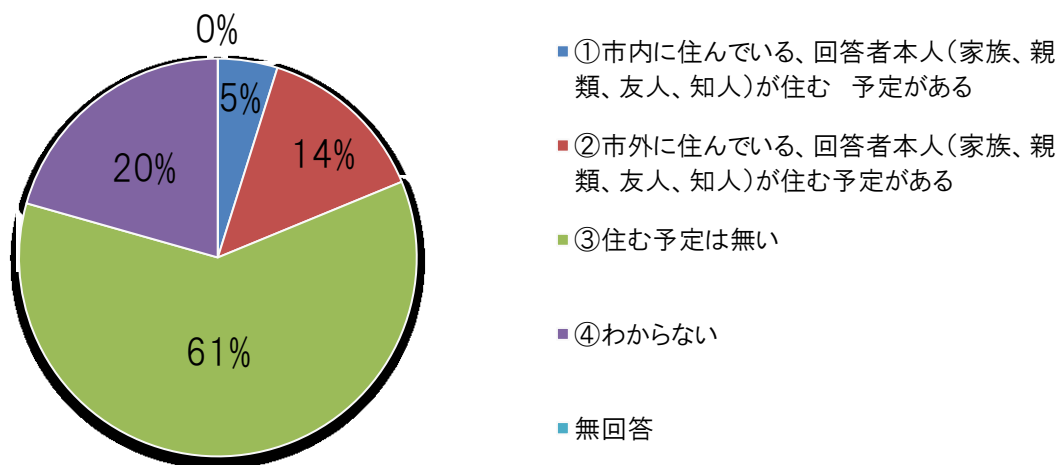
②住まなくなった理由

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。



③住宅への居住について

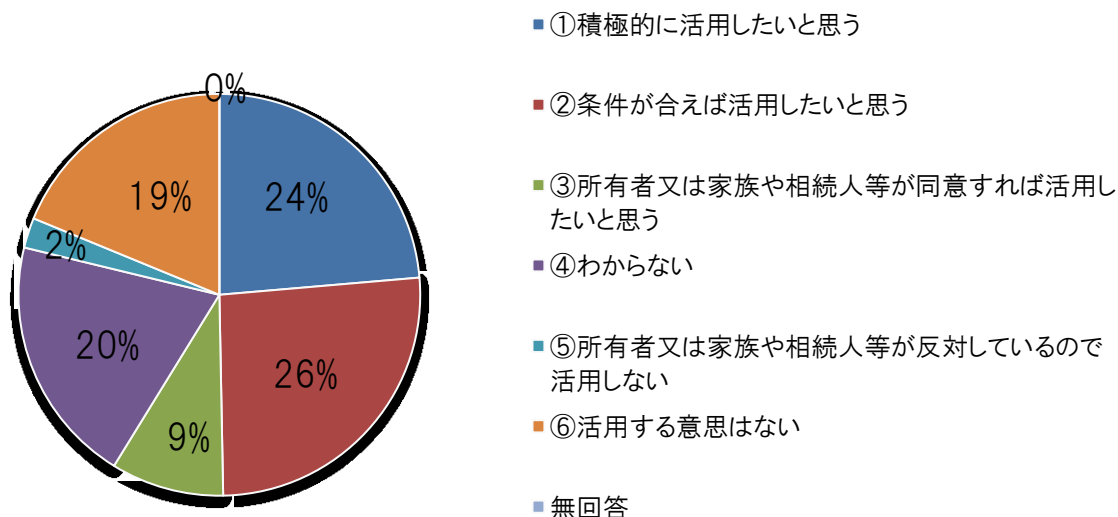
住宅への居住については、「①住む」と「②住む予定」を合わせると、前回調査は14%、今回調査は19%で、「③住む予定はない」では、前回調査は45%、今回調査は61%と前回調査と同様の傾向が示されました。



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。



(表紙)

居住していない建築物の活用意向調査(概要)

1. 調査の対象と方法

(1) 調査対象

- ① 「空家等対策特別措置法^{a1}」並びに国が定める基本指針^{a2}に定める「空家等」と認められる建築物を対象としています。

法第2条 この法律において「空家等」とは建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが状態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。

- ② 平成29年10月18日から12月21日に行った「空き家等調査」結果から、活用可能とされた空家等1,382棟を対象としています。
- ③ ①及び②により特定した空家等の登記簿情報を基に、空家法第10条に基づき固定資産税の賦課情報を取得し、納税義務者等を対象としています。

法第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部利用することができる。

《重要》本調査では、ゼンリン住宅地図を用い調査を行っていることから、住宅地図上に記載されている住宅地番と公園地番が異なっている場合があります。住宅地図と公園と隔らし合わせて地番を特定し郵送しています。建物所在地に居住者がある場合は、大変申し訳ありませんが、回答者の「建物所在地」欄に×を記載し返送をお願いします。

- (2) 標本抽出法 抽出数/発送数 1,382 棟
- (3) 調査方法 記名方式によるアンケート回答方式・郵送回収法
- (4) 調査期間 2017(平成29)年12月27日から2018(平成30)年1月15日まで

2. 用語解説

- ※1 空家等対策特別措置法・・・正式名称は「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」という。
- ※2 国が定めるガイドライン・・・正式名称は「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(総務省・国土交通省告示第1号)」

3. 調査票等の記載方法

該当する選択肢の番号を右欄に記載し、「その他」を選択された場合は()内にその内容を記入して下さい。

4. 回答期日と返送方法

回答期日 平成30年1月15日(月)消印までに返信用封筒に入れて返送して下さい。

5. 調査結果の公開

本調査は、国土交通省「空き家所有者情報提供による空き家活用推進事業」の補助を受けて行ないますので、集計結果については、国土交通省ホームページ又は伊賀市ホームページにおいて公開させていただきます。

(1面)

回答者控え

※この様式は、回答者様の控えです。
回答は、**返信用にだけ**をお願いします。

管理番号

居住していない建築物の活用意向調査票

建物所在地 (公園の地番)	
設問	回答一覧
1. 回答者の年齢について	①20代未満 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代 ⑧80代以上
2. 現在の居住地について	①持家 ②マンション ③賃貸住宅・借家 ④親族の家に同居 ⑤寮(社宅) ⑥医療機関 ⑦福祉施設 ⑧その他
※(説明様式A)を見ながらお答え下さい	
1. 伊賀流空き家バンク	①知っている ②知らない
2. 家財除去補助金制度	①知っている ②知らない
3. リフォーム等補助金制度	①知っている ②知らない
4. 伊賀流安心住宅プラン	①知っている ②知らない
5. リノベーション補助金	①知っている ②知らない
6. 住宅ローン低金利融資制度	①知っている ②知らない
7. 移住促進空き家取得 補助金	①知っている ②知らない
8. 空き家維持管理サービス(有償)	①知っている ②知らない
9. 家再生事業補助金	①知っている ②知らない
10. 空き家除却費補助金	①知っている ②知らない
11. 農地取得面積緩和措置	①知っている ②知らない
12. 空き家相談会	①知っている ②知らない
13. 空き家ワンストップサービス	①知っている ②知らない
1. 空き家の登記名義人と回答者の続柄について	①本人 ⇒相Ⅰの1へ ②父 ③母 ④子 ⑤祖父(祖母) ⑥兄弟(姉妹) ⑦甥(姪) ⑧祖祖父(祖祖母) ⑨その他 ⇒②～⑨を選択した方は次の問2へ
①1. 登記名義人の生存状況について	①生存している ⇒相Ⅰの1へ ②亡くなった ⇒次の問2へ ③わからない ⇒相1-3へ
②1. 相続登記を行っていない理由について	①相続人ではないので分らない ②相続人が複数人あり、相続登記ができない ③面倒だから ④手続きに多額の費用がかかる ⑤その他
③1. 生存状況がわからない理由について	①尋ねになりわからない ②登記名義人とは面識がない ③古い情報になるのでわからない ④登記名義人と名(回答者)は他人である ⑤その他 理由を記入してください。

(2面)

設問	回答一覧
1. 売却や賃貸としての活用について	①積極的に活用したいと思う ②条件が合えば活用したいと思う ③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したいと思う ④わからない ⇒②～④は次の問2へ ⑤所有者又は家族や相続人等が反対しているので活用しない ⑥活用する意思はない ⇒②～⑥を選択した方は問3へ
2. 活用の方法について	①売りたい ②貸したい ③地域役立てたい ④わからない・未定 ⑤その他 活用方法を記入して下さい
※(説明様式B)をご覧ください	
3. 観光資源としての活用について	①活用したい ②条件が合えば活用したい ⇒①又は②を選択された方は次の問4へ 又、ガッパノガッパに協力下さい ③活用したくない ④その他 活用方法を記入して下さい ⇒③～④を選択された方は、アンケート終了です
4. 観光資源として活用する手法について	①行政主導で進めるべきである ②民間主導で進めるべきである ③民間主導で行政が支援をしながら進めるべきである ④行政と民間がその長所を活かし、協力して進めるべきである ⑤その他 活用手法を記入して下さい

Ⅶ. 空き家対策・移住者支援事業等についてご意見・ご要望等がありましたらお書き下さい。

★ストックバンク「空き家活用ストックバンク登録及び空き家情報外部提供同意書」については、次の業務協定締結団体と空き家バンク利用登録者と情報を共有します。
詳細は、説明様式ウをご覧ください。

(公社) 三重県宅地建物取引業協会 (公社) 全国不動産協会三重県本部
(一社) 三重県建築士事務所協会 (一社) 三重県建築士事務所協会
(一社) 三重県不動産鑑定士協会 (独) 住宅金融支援機構 三重県司法書士会
三重県土地家屋調査士会 (公社) 伊賀市シルバー人材センター
(一社) NOTE ※1月に業務協定締結を予定しています。
伊賀流空き家バンク利用登録者 190世帯 (平成29年12月27日現在)

★空き家相談会への参加をご希望の方は、別添「相談会チラシ」の開催日程をご確認のうえ、別添「空き家相談受付票」の相談者欄から相談内容欄まで分かる範囲でご記入いただき、相談会当日受付にてお渡し下さい。
相談会当日は予約制ではありません。ご都合のつく時間帯にお越し下さい。
また、回答票の参加予定時間欄にお越しただけの時間を記載して下さい。込み合う場合は事前にご連絡をさせていただく場合があります。

★伊賀市が取り組む空き家対策・移住者支援事業概要一覧に記載事業の資料請求は、回答票の最終ページ(3ページ)に必要事項を記載して下さい。申請書類を発送させていただきます。※大変込み合うことが予想されます。発送に時間がかかることがあります。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒に入れ、期日までに提出下さい。

(3面)

設問	回答一覧	回答欄
1. 売却や賃貸としての活用について	①積極的に活用したいと思う ②条件が合えば活用したいと思う ③所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したいと思う ④わからない ⇒②～④は次の問2へ ⑤所有者又は家族や相続人等が反対しているので活用しない ⑥活用する意思はない ⇒②～⑥を選択した方は問3へ	
2. 活用の方法について	①売りたい ②貸したい ③地域役立てたい ④わからない・未定 ⑤その他 活用方法を記入して下さい	⇒ガッパノガッパに協力ください
※(説明様式B)をご覧ください		
3. 観光資源としての活用について	①活用したい ②条件が合えば活用したい ⇒①又は②を選択された方は次の問4へ ⇒ガッパノガッパに協力ください ③活用したくない ④その他 活用方法を記入して下さい ⇒③～④を選択された方は、アンケート終了です	
4. 観光資源として活用する手法について	①行政主導で進めるべきである ②民間主導で進めるべきである ③民間主導で行政が支援をしながら進めるべきである ④行政と民間がその長所を活かし、協力して進めるべきである ⑤その他 活用手法を記入して下さい	

Ⅶ. 空き家対策・移住者支援事業等についてご意見・ご要望等がありましたらお書き下さい。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒に入れ、期日までに提出下さい。

★相談会の参加を希望される方は参加(予定)日の時間をご記入下さい。

1/17(土)	時間を予定	2/24(土)	時間を予定	3/24(土)	時間を予定
---------	-------	---------	-------	---------	-------

★伊賀市が取り組む空き家対策・移住者支援事業概要一覧に記載された事業の詳細資料を希望

資料請求番号を記載して下さい。	
送付先住所	〒 -
氏名	連絡先

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

〒 ー
住 所
申請者 氏 名 ⑦
(代理人) 生年月日 年 月 日
電話番号 自宅 ー ー
携帯 ー ー

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		申請者が代理人の場合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 き 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、最寄りの公共交通機関、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		

※1 生年月日は、外部提供情報には含まれません。

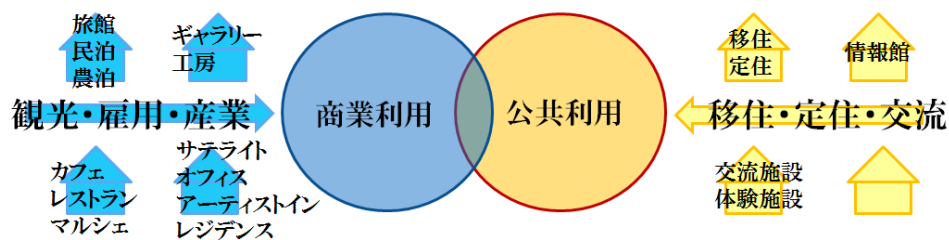
※2 原則、申請者情報は、伊賀市空き家バンク制度へ登録申込をする際に、伊賀市が指定した不動産事業者に提供を行う場合のみとする。また、物件登録後、交渉開始が成された場合に限り、交渉開始申し込み者に対して、氏名のみ外部提供を行うものとする。これ以外の使用は、申請者から各種事業申込時に別途確認を行うものとする。

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し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

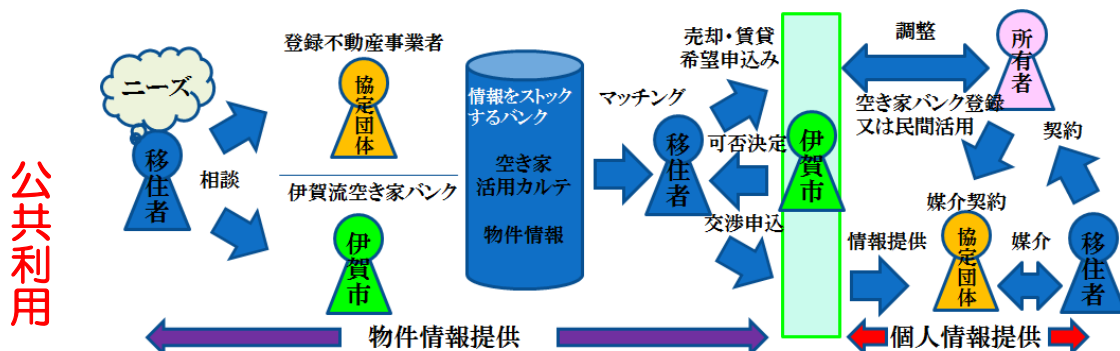


71

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。

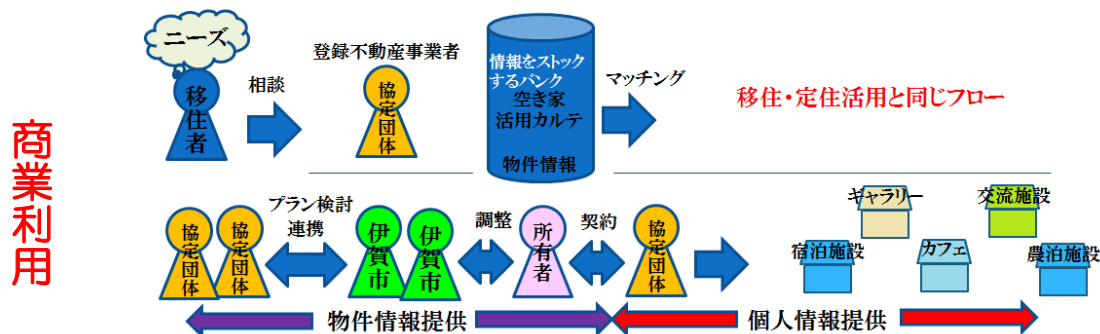
こうした、ニーズに沿った物件を円滑に検索しマッチングできる仕組みを整え、官民相互利用することで空き家の流通を促進します。

<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>



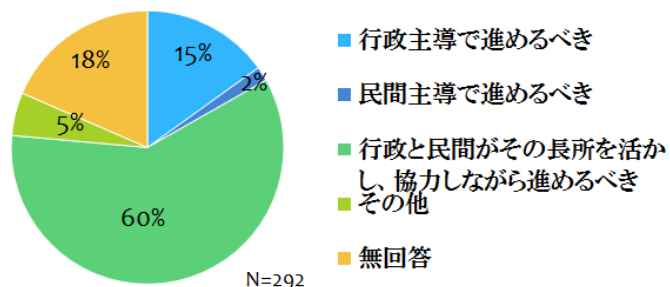
8)ワンストップサポート

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。

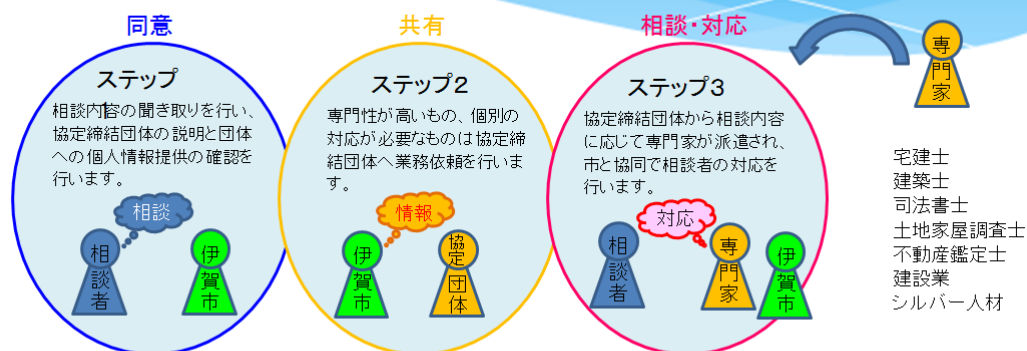
③外部情報提供の流れ

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。

外部情報提供の流れ

* 協定締結団体とは、空き家対策業務を相互連携を行いながら空き家所有者の困りごとなど解決に向けてワンストップサポートに取り組んでいます。

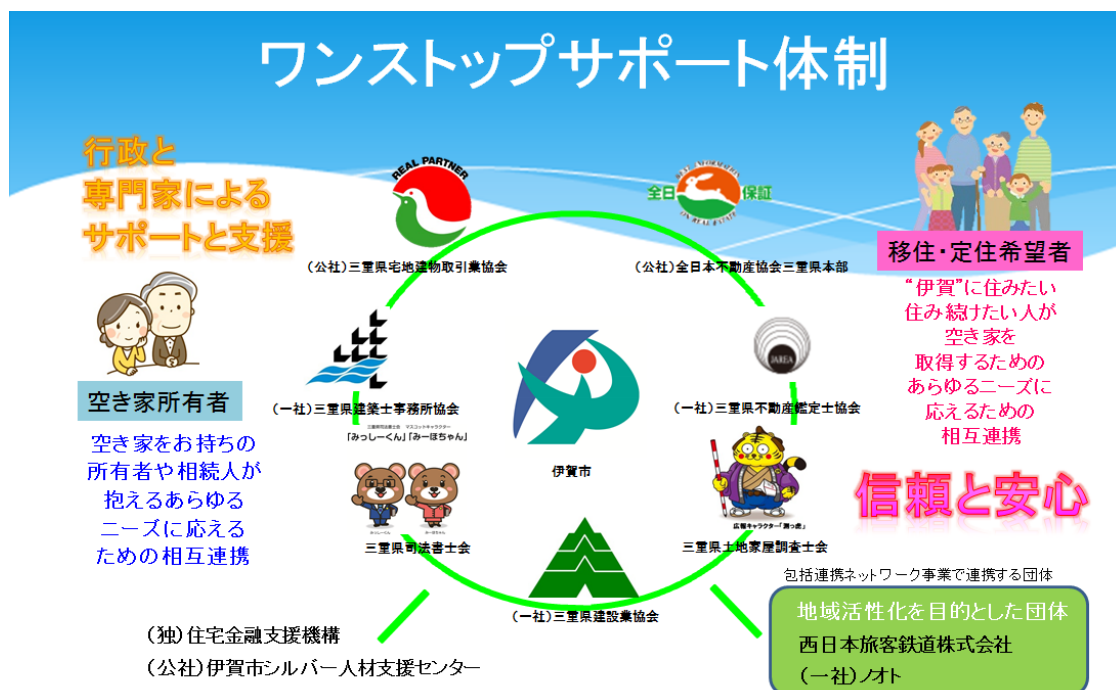


連携し解決を図る

相談以外では、不動産媒介、インスペクション診断、木造耐震診断、耐震設計、耐震補強工事、改修工事、相続登記、成年後見、地積測量、不動産鑑定、解体工事、庭木剪定、ハウスクリーニングなど空き家の諸課題に対応

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、特定空き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、特定空き家等の判定と空き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
* 特定空き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/	

