

<b>体制－４ 空き家古民家等利活用推進事業</b>			
事業主体	福島県耐震化リフォーム等推進協議会		
対象地域	福島県	■ 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 ■ 郊外住宅地 □ 密集市街地・中心市街地	
事業概要	過疎地域を対象に、空き家の所有者や移住希望者に対し情報提供、相談等を行う体制を、建築士会、宅地建物取引業協会等と連携して整備		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
空き家古民家等登録数	0	18	100

## 1. 事業内容

### (1) 事業の背景と目的

本県の都市部市街地の空き家については、平成23年3月11日に発生した東日本大震災を機に、震災被災者及び東電原発事故避難者のための借り上げ住宅として活用されており、物件は極端に少なくなっている。

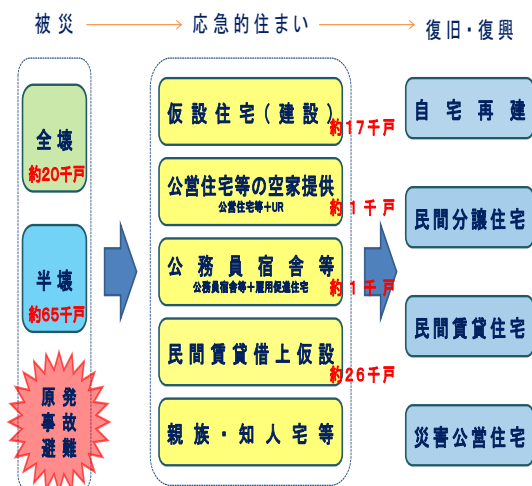
一方、都市部郊外や過疎中山間部では、従前より離農や後継者不在などの理由により空き家が増加傾向にあり、このなかには使用可能な良質な空き家も存在するが、様々な背景があって市場には出回らず利活用は進まない。空き家の所有者は、固定資産税や修繕費の捻出に加え、近隣から防火・防犯上の懸念が示されるなど維持管理に負担を感じている。震災以前は本県への定住二地域希望者が多く、移住希望は全国上位であったが、震災以降の移住希望者は減少している。しかし、震災被災者等の住宅再建需要はもとより、本県への定住二地域居住希望者の潜在的な空き家需要は多いものと推測される。被災者等においては震災前の居住環境に近い比較的規模の大きい敷地及び住宅を求める傾向にあるが、震災から2年になろうとしている今、これら震災被災者及び原発避難者の住宅再建は喫緊の課題であり、その一助とするため、空き家古民家等所有者の利活用希望とのマッチングを図るとともに、両者の相談対応と情報提供を行うネットワークを構築する。

図1 震災後の避難状況



図2 住宅復興プロセス

### 住宅復興の一般的なプロセス



■本県の市街地郊外、過疎中山間地に存在する空き家古民家



写真1 本県の空き家古民家1



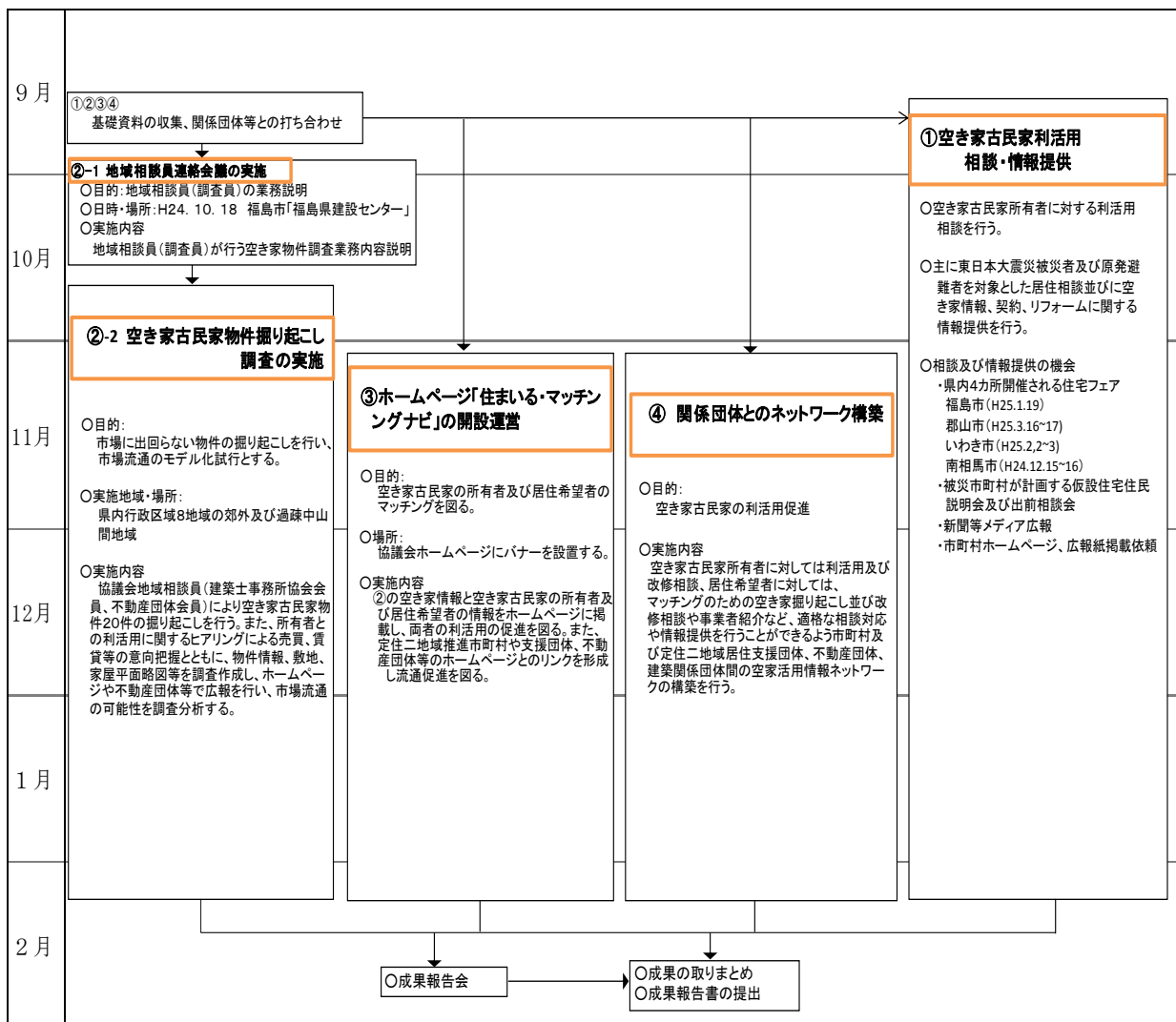
写真2 本県の空き家古民家2



(2) 事業手順

①空き家利活用相談及び情報提供、②空き家物件掘り起こしと調査分析、③ホームページ「住まいる・マッチングナビ」の開設運営、④関係団体とのネットワーク構築の4つの事業について、以下のフロー図の手順で実施した。

図3 事業フロー



### (3) 事業内容

#### 1) 空き家利活用相談・情報提供

##### ① 空き家古民家等利活用推進事業の周知広報

事業の周知のために、以下の広報活動を行った。

- 被災者等5万世帯へのダイレクトメール送付
- ふくしまファンクラブ会員7千名へのチラシ送付
- 新聞等メディア広報
- 市町村窓口でのチラシ配布、ホームページ及び広報紙掲載依頼

図4 被災者等宛てチラシ

東日本大震災・原発事故避難者の皆様へ  
**住宅再建・居住支援のおしらせ**

福島県地域型復興住宅推進協議会  
福島県耐震化リフォーム等推進協議会  
福島県居住支援協議会

昨年3月11日の東日本大震災及び原発事故により被災避難されている皆様にお見舞いを申し上げます。上記3団体では、福島県及び市町村など行政機関とともに、被災避難されている方々の住宅再建・居住支援（空き家登録紹介ほか）の一環として、以下のようなイベントや相談会等の事業を行っています。電話、FAX、メールのほか、イベント会場における相談、事務局への来訪相談、仮設住宅等への出前相談にもお応えしております。お役立ちプラン集やパンフレットもご提供いたしますので、是非最寄りの会場にご来場ください。また、出前相談会やプラン集をご要望の方は、下記問い合わせ先までご連絡ください。

■イベント等

名称	期日	場所
復興住宅フェア	H24.12.15(土)～16(日) H25.2.12(土)～3(日) H25.3.16(土)～17(日)	南相馬市：道の駅相馬 いわき市：ラオパ6階企画展示ホール 郡山市：ビッグレットふくしま
「ありがとう」リフォームセミナー	H25.1.19(土)	福島市：パルセ飯坂
ユニバーサルデザインフェア	H24.11.22(木)～23(金)	郡山市：ビッグレットふくしま
建築士事務所協会キャンペーン	H24.11.24(土)～25(日)	いわき市：ラオパ6階企画展示ホール
福島県地域型復興住宅とは？	H25.2.22(金)	福島市：コラッセふくしま

■ご相談・お問い合わせ先  
福島県地域型復興住宅推進協議会（社）福島県建築士事務所協会内  
TEL 024-521-4093 FAX 024-521-5087  
福島県耐震化リフォーム等推進協議会・福島県居住支援協議会  
TEL 024-563-6213 FAX 024-529-5274  
※メールでのお問い合わせは、上記団体HP最下段のアドレスをクリックしてください。

【福島県地域型復興住宅推進協議会】  
東日本大震災により多大な被害を受けた本県において、地域型復興住宅の生産体制の構築を促進することにより、被災者の暮らしの再建、地域産業の再生、農地の保全、省エネルギー、平時時を越える県民対形等の課題解決に寄与するための行政機関、建築関係団体で構成された団体です。

【福島県耐震化・リフォーム等推進協議会】  
住宅・建築物の耐震化・リフォームを推進するとともに、被災の甚微から住宅の再建をお考えするため、福島県、市町村、金融機関及び建築関係団体で構成する協議会です。

【福島県居住支援協議会】  
住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要諦（被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など）への情報提供、民間復興住宅への内入れ入などを支援する団体です。（詳しくはHPをご覧ください）⇒ http://fukushima-taisinreform.jp

図6 被災者向け空き家活用広報

東日本大震災の被災者・原住カ災害による避難者のみなさまへ  
**福島県 空き家古民家利活用推進事業のおしらせ**

福島県耐震化リフォーム等推進協議会  
福島県居住支援協議会

昨年3月11日の東日本大震災及び原発事故により被災された皆様にお見舞いを申し上げます。これら被災避難された世帯は県内だけでなく45千戸に上り、県外避難者を含めた仮住まいの方々の住宅再建が喫緊の課題となっております。

一方、地域の財産ともいえる伝統的な民家や、後継者不在等の理由で空き家のまま活用されずに解体される事態に至り、震災以前この傾向はさらに顕著になっております。

このようななか、当協議会では市場で流通しにくい郊外や過疎山中閑地の良質な空き家物件の基礎データ整備と所有者の意識調査ヒアリングを行い、今後の空き家古民家等の利活用促進に役立てたいと考えております。

つきましては、避難されている皆様のみならず、今後これらの古民家空き家等への居住をお考えの方がおられましたら、地域や規模など具体的な要望事項をお尋ねしたいと思いますので、当該協議会へご連絡をお願いいたします。ご協力をいただいた皆様には、住宅再建に係る復興住宅や古民家等空き家の情報をお知らせいたします。

なお、ご協力をいただいた皆様の個人情報は厳守し、当該協議会以外に提供することはありません。ご相談、アドバイスのみでもお受けしますので、お気軽にご連絡ください。

■ご相談・お問い合わせ先：福島県耐震化リフォーム等推進協議会  
TEL 024-563-6213 FAX 024-529-5274  
E-mail info@fukushima-taisinreform.jp

※ 福島県耐震化・リフォーム等推進協議会は、住宅・建築物の耐震化・リフォームを推進するとともに、県民の皆様からの住宅相談にお応えするため、福島県、市町村、金融機関及び建築関係団体で構成する協議会です。福島県居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要諦（被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など）への情報提供、民間復興住宅への内入れ入などを支援する団体です。（詳しくはHPをご覧ください）⇒ http://fukushima-taisinreform.jp

図5 ふくしま復興住宅フェア

**ふくしま復興住宅フェア～住まいの復興応援プロジェクト！～**

○東日本大震災の被災者等の住まいの再建を支援  
○住宅に関する情報の発信と相談に対応し、住まいを考える機会を確保  
○地域住宅生産者等の連携により、地域産業・地域経済を活性化 等

開催期間：H24.12月15日(土)～16日(日) 道の駅相馬 南相馬  
H25.2月2日(土)～3日(日) 各階「企画展示ホール」 いわき  
H25.3月16日(土)～17日(日) ビッグレットふくしま 1F「多目的展示ホール」 郡山

開催内容：住宅相談  
○住宅再建等全般に関すること  
○耐震・リフォームに関すること  
○各種融資・補助制度に関すること  
○行政に関する相談 等

各種情報の展示  
○土地・建物物件等情報  
○各種融資、補助制度関連情報  
○地域住宅生産者情報 等

その他（資料配布・イベント）  
○各種パンフレット・カタログ等の配布  
○来場者向けイベントの開催 等

出展者等  
【建築設計関係団体】福島県建築士事務所協会、福島県建築士会 等  
【建築施工関係団体】福島県大工業協会、福島県地域型復興住宅推進協議会 等  
【不動産等関係団体】福島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会福島県本部 等  
【福祉団体・行政等】福島県社会福祉協議会、福島県、郡山市庁 等  
【金融機関・その他】住宅金融支援機構、その他関連企業・団体 等

主催  
【ふくしま復興住宅フェア実行委員会】  
福島県、福島県耐震化・リフォーム等推進協議会（福島県居住支援協議会）、  
（社）福島県建築士事務所協会、建設復興支援センター、福島県地域型復興住宅推進協議会、（一財）ふくしま復興住宅センター、（一財）福島県建築安全機構  
〈問合せ〉福島県耐震化・リフォーム等推進協議会（福島県居住支援協議会）  
電話：024-563-6213 FAX：024-529-5274

図7 復興住宅フェア新聞広告

復興住宅支援協議会  
初編で  
住宅情報提供、供給促進へ  
イベントで住宅相談

【ふくしま復興住宅フェア実行委員会】  
福島県、福島県耐震化・リフォーム等推進協議会（福島県居住支援協議会）、  
（社）福島県建築士事務所協会、建設復興支援センター、福島県地域型復興住宅推進協議会、（一財）ふくしま復興住宅センター、（一財）福島県建築安全機構  
〈問合せ〉福島県耐震化・リフォーム等推進協議会（福島県居住支援協議会）  
電話：024-563-6213 FAX：024-529-5274



図 8 ふくしま復興住宅フェアチラシ



写真 3 南相馬会場  
(来場者約 700 名)



写真 4 福島会場  
(来場者約 500 名)



写真 5 いわき会場  
(来場者約 1500 名)

## ②空き家所有者及び入居希望者向け相談

空き家所有者及び入居希望者向けに、当協議会での常設相談窓口での相談対応と、住宅フェア等における出前相談会を実施した。

- 福島県耐震化リフォーム等推進協議会の常設相談窓口（電話・メール・FAX・来訪）
- 県内 4 カ所で 5 回開催された住宅フェア等における出前相談会
  - ・福島市「パルセいいざか」(H25. 1. 19)
  - ・郡山市「ビッグパレットふくしま」(H24. 11. 22～23)
  - ・郡山市「ビッグパレットふくしま」(H25. 3. 16～17)
  - ・いわき市「ラトブ」(H25. 2. 2～3)
  - ・南相馬市「道の駅南相馬」(H24. 12. 15～16)

### 【相談・照会結果の概要】

センターに常設している相談窓口において、電話、メール、FAX、来訪等の相談に応じるとともに、県内 4 市で開催される住宅フェア等のイベントに出前相談会を併設した。本事業開始後の空き家活用に関する相談件数は、入居希望者 22 件、空き家所有者 26 件、合計 48 件であり、物件探しと物件処分相談が 7 割を占める。出前相談会では空き家物件情報の提供を行うことを事前通知したので多くの入居希望者が相談に訪れたが、空き家所有者の相談は皆無であった。住宅フェア等で出前相談を実施した県北、いわき、南相馬地域の件数が多くなっているが、最も多くの相談が予測される県中地域は未実施（3 月）なので少ない。

空き家所有者は、県外から10件の相談があった。入居希望者は購入希望が多く、空き家所有者は賃貸希望が多い結果となっている。

震災後の空き家需要により、売買、賃貸共に物件不足はより顕著になっているなかで、東電原発事故避難者の一部においては、従前の居住環境に近い比較的規模の大きい土地・家屋を探しており、農地付きの物件を求める声もある。また、県外避難者においても同様の傾向にあり県内に戻って農業に従事したい意向が示されている。しかし、被災前居住地への帰還可否と町外コミュニティ（仮の町）受け入れ協議が進まないこと及び東京電力の賠償時期、賠償金額等が確定していないことが、被災者等が住宅再建の具体的なシナリオを描けないでいるものと思料される。不足はより顕著になっているなかで、東電原発事故避難者の一部においては、従前の居住環境に近い比較的規模の大きい土地・家屋を探しており、農地付きの物件を求める声もある。また、県外避難者においても同様の傾向にあり県内に戻って農業に従事したい意向が示されている。しかし、被災前居住地への帰還可否と町外コミュニティ（仮の町）受け入れ協議が進まないこと及び東京電力の賠償時期、賠償金額等が確定していないことが、被災者等が住宅再建の具体的なシナリオを描けないでいるものと思料される。

■ 問い合わせ、相談の内訳等

表1 相談内訳(件)

	入居希望者			空き家所有者			合計		
	県内	県外	計	県内	県外	計	県内	県外	計
電話・来訪	7	1	8	16	10	26	23	9	32
出前相談	13	1	14	0	0	0	14	0	14
合計	20	2	22	16	10	26	36	12	48

表2 売買・賃貸希望区分(件)

	入居希望者			空き家所有者				合計			
	売買	賃貸	計	売却	賃貸	両方	計	売却	賃貸	両方	計
電話・来訪	4	4	8	8	13	5	26	12	17	1	30
出前相談	13	1	14	0	0	0	0	13	1	0	14
合計	17	5	22	8	13	5	26	25	18	5	48

■ 空き家・古民家相談集計(件)

表3 受付方法別

方法C	受付方法	集計
1	電話	27
3	面談(出前)	14
4	郵便等	3
5	e-mail	2
6	FAX	2
<b>総計</b>		<b>48</b>

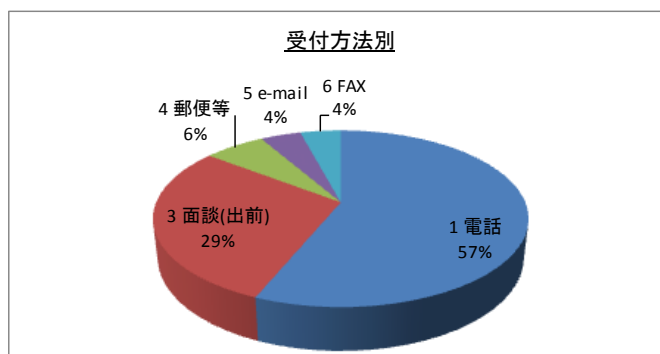
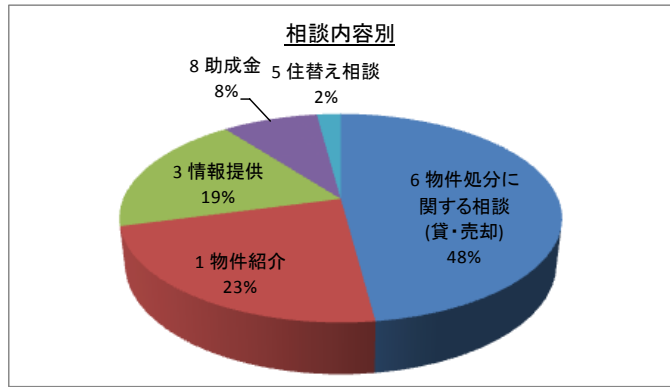


表4 相談内容別

内容C	相談内容	集計
6	物件処分に関する相談(貸・売却)	23
1	物件紹介	11
3	情報提供	9
8	助成金	4
5	住替え相談	1
総計		48



## 2) 空き家物件の掘り起こしと流通の分析

### ① 地域相談員による空き家物件の掘り起こし

福島県耐震化リフォーム等推進協議会(以下「協議会」という。)空き家古民家相談センター(以下「センター」という。)の地域相談員は、福島県の施策である定住二地域居住促進を図るため、県外からの本県居住希望者の現地相談対応を目的として、平成22年度から活動している。地域相談員は、(社)福島県建築士事務所協会、(社)福島県建設業協会、(公社)福島県宅地建物取引業協会及び(社)全日本不動産協会福島県本部の4団体会員から各1名が選任され、福島県の8行政地域毎に4名、計32名が登録されており、この地域相談員により、①空き物件の掘り起こし、②空き家所有者の活用意向等の把握、③地域相談員アンケートによる利活用課題の抽出、④空き家古民家等の流通の可能性について、調査分析を行った。

また、ホームページ「住まいる・マッチングナビ」掲載に協力を得られた所有者には、調査作成した物件情報、敷地、家屋平面略図等を贈呈することとした。県外在住の所有者への周知については、7千人を超える登録者がある「ふくしまファンクラブ」を活用した。

図9 空き家古民家相談センターチラシ



図10 福島県の行政区域

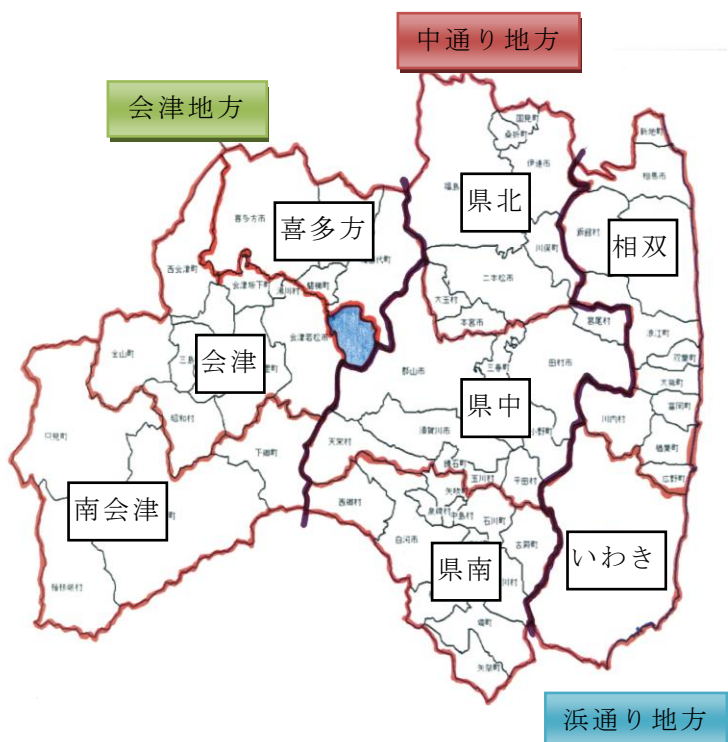




写真 6 H24.10.18 地域相談員連絡会議



写真 7 空き家調査 1



図 11 ふくしまファンクラブ 会員宛チラシ

ふくしまファンクラブ会員の皆様へ  
福島県 空き家古民家利活用推進事業の  
おしらせ

**福島県耐震化リフォーム等推進協議会**  
福島県居住支援協議会



昨年3月11日の東日本大震災及び原発事故による避難世帯は県内だけでも45千戸に上り、県外避難者を含めた仮住まいの乃々の住居再建が喫緊の課題となっております。

一方、地域の財産ともいえる伝統的な民家が、後継者不在等の理由で空き家のまま活用されずに解体される事態に至り、震災以降この傾向はさらに顕著になっております。

このようななか、当協議会に寄せられる避難被災者相談のなかにも、比較的規模の大きい郊外の古民家空き家等を求める問い合わせがあることから、今後の空き家古民家等の利活用促進を図るため、モデル事業として良質な空き家物件所有者の意向調査ヒアリングと物件データ整備を実施することといたしました。

つきましては、ふくしまファンクラブ会員の皆様が所有または管理されているふるさとふくしまの民家等空き家について、先買または賃貸の意向がある方は本調査に是非ともご協力をいただきたくお願いいたします。ご協力をいただいた皆様には、古民家等の利活用及びリフォームに関するご相談に応じるとともに、作成した敷地配線図及び平面図をお渡しいたします。

ご相談、アドバイスのみでもお受けします。お気軽にご連絡ください。

なお、本事業は今後の空き家活用促進の参考モデルとするものですので、応募多数の場合は選考させていただくことをご承知願います。

- 対象地域： 郊外・都市計画区域外・過疎中山間地域（その他の地域もご相談ください。）
- 調査時期： 平成24年10月～平成25年1月（現地で2時間程度、日程は調整可能です。）
- 助成制度： 要件を満たす空き家を改修し、被災者等に貸し家として提供する場合は、一定の条件の下で、工事費の1/3かつ100万円までの補助が受けられます。（詳しくはHPをご覧ください。⇒ <http://fukushima-taishinreform.jp/>）
- 所有者の皆様のご個人情報は厳守し、外部に提供することはありません。
- お問い合わせ先： **福島県耐震化リフォーム等推進協議会**  
TEL 024-563-6213 FAX 024-529-5274  
E-mail info@fukushima-taishinreform.jp

※ 「福島県耐震化・リフォーム等推進協議会」は、住宅・建築物の耐震化リフォームを推進するとともに、農民の所得からの住宅相談等にお応えするため、福島県、市町村、金融機関及び建築関係団体で構成する信頼できる団体です。「福島県居住支援協議会」は、住宅セーフティネット法に基づき住宅相談受付け者（被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など）への情報提供、民間賃貸住宅への入居入居などを支援する団体です。

写真 8 空き家調査 2



センター地域相談員の掘り起こしを始め所有者の申し込み、役場及び地域世話人等からの協力により調査候補物件は30件となったが、最終意向確認や活用可能性の検討の結果、所有者の了解を得られた調査対象物件は13件となった。ナビ掲載予定物件は、従前より登録予定の物件5件を加えて18件となり、今後、物件情報（所在市町村、敷地・建物規模、平面図、写真等）をナビに掲載予定である。地域別の調査件数は次頁のとおりである。

なお、掲載に当たっては、物件所有者から掲載承諾書を受領することとしている。

表5 相談地域別

地域C	相談地域	市町村名	集計
1	県北	福島市	3
		二本松市	1
		桑折町	2
		大玉村	1
		伊達市	1
2	県中	須賀川市	1
		玉川村	1
		郡山市	2
3	県南	塙町	1
		矢吹町	1
4	会津	会津若松市	2
		会津美里町	3
		昭和村	1
5	喜多方	喜多方市	3
6	南会津	只見町	5
7	相双	南相馬市	1
		浪江町	7
		楢葉町	1
		富岡町	2
		不明	3
8	いわき	いわき市	6
<b>総計</b>			<b>48</b>

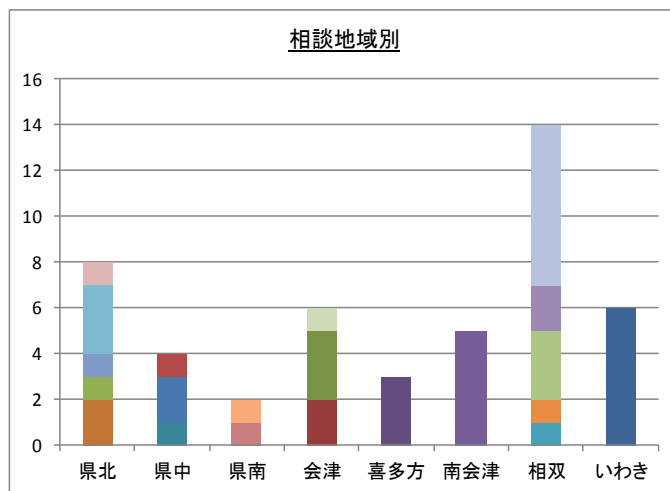


表6 掘起し経緯

経緯	集計
世話人	4
チラシを見て	4
調査員掘起し	3
知人の紹介	2
<b>総計</b>	<b>13</b>

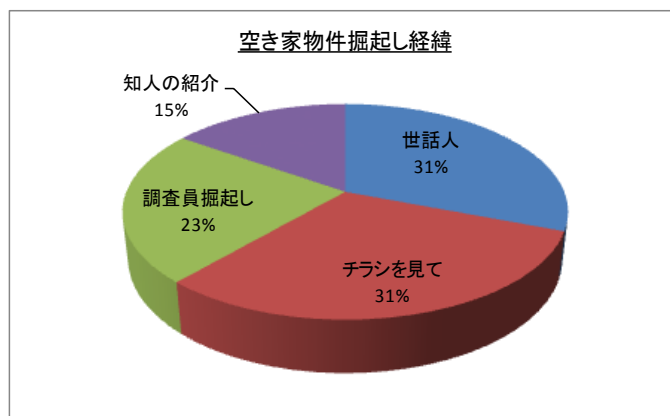
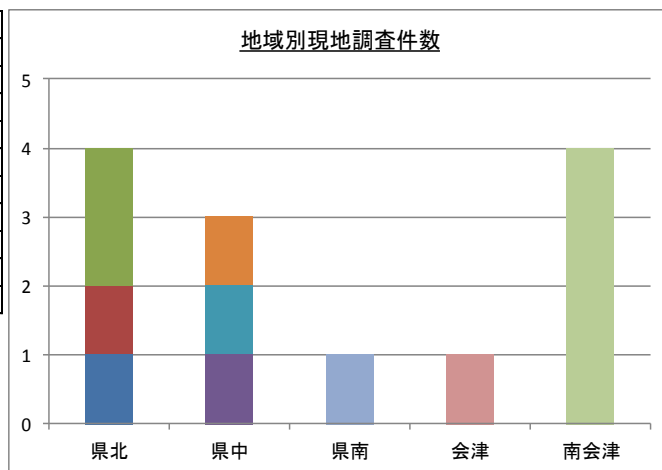


表7 地域別現地調査件数

地域C	相談地域	市町村名	現地調査	集計
1	県北	伊達市	有	1
		二本松市	有	1
		桑折町	有	2
2	県中	郡山市	有	1
		須賀川市	有	1
		玉川村	有	1
3	県南	塙町	有	1
4	会津	会津若松市	有	1
6	南会津	只見町	有	4
<b>総計</b>				<b>13</b>





■ 調査物件例

写真 9-1 (外観)



写真 9-2 (内観)



写真 10-1 (外観)



写真 10-2 (内観)



写真 11-1 (外観)



写真 11-2 (内観)



写真 12-1 (外観)



写真 12-2 (内観)



## ■ 調査物件候補リスト

表 8 調査物件候補リスト

No.	所有者	所有者住所	物件住所	築年	築年数	敷地面積 (㎡)	床面積(㎡)	市街化区域	調整区域	過疎・中山間等	空き家状況・現地調査意向等	調査該当	ナビ登録物件
1	A	いわき市	いわき市	M42年	築103年	1,864.50	204.60	区域内	—	○	震災避難者入居中(賃貸)	×	×
2	B	郡山市	郡山市	不明		148.50				○	損傷がひどいため、解体を検討していたが、費用と税金の面でデメリットが大きいため現状のまま放置している。補修して賃貸物件にする意向はない。	×	×
3	C	福島市	福島市	S29年	築58年	476.93	218.19	—	区域内	○	H23/11月に解体した。	×	×
4	D	福島市	福島市	S15年	築9年	99.00	82.50	—	区域内	○	震災避難者入居中(賃貸)	×	×
5	E	福島市	福島市	S52年	築35年	564.00	144.27	—	区域内	○	震災避難者入居中(賃貸)	×	×
6	F	南相馬市	南相馬市	H8年	築16年	1,188.00	159.08	—	—	○	連絡不可の為現況確認できず。	×	×
7	G	喜多方市	喜多方市	M元年	築144年	200.00				○	解体。	×	×
8	H	福島市	伊達郡川俣町	S29年	築58年		165.00	—	—	○	震災避難者入居中(賃貸)	×	×
9	I	岩瀬郡天栄村	岩瀬郡天栄村	文久元年	築153年	330.00	330.00	—	—	○	使用不可能の為、譲渡せず現状のまま放置することになっている。補修して売買・賃貸物件にする意向はない。	×	×
10	J	福島市	二本松市	S52年	築35年		181.93	—	—	○	入居希望者あり(賃貸)	○	×
11	K	東京都	南会津郡只見町	S7年	築80年		453.76	—	—	○	空き家	○	○
12	L	会津若松市	南会津郡只見町	S30年代	築57年	887.00	267.26	—	—	○	空き家	○	○
13	M	南会津郡只見町	南会津郡只見町	S11年	築76年	624.00		—	—	○	空き家	中止	×
14	N	東京都	南会津郡只見町	文久3年	築150年	568.00	348.61	—	—	○	空き家	○	○
15	O	埼玉県	南会津郡只見町	T元年	築100年	840.86	402.64	—	—	○	空き家	○	○
16	P	須賀川市	郡山市	S35年	築52年	1,085.43	143.03	—	区域内	○	空き家	○	○
17	Q	埼玉県	石川郡玉川村	H13年	築11年	562.00	70.94			○	空き家	○	○
18	R	耶麻郡猪苗代町	会津若松市	S53年	築34年	269.98		—	区域内	○	空き家	○	○
19	S	福島市	福島市	不明						○	空き家。所有者相続未確定の為調査中止	中止	×
20	T	茨城県	東白川郡塙町	正徳3年	築300年	2,727.09	190.08			○	空き家	○	○
21	U	千葉県	大沼郡会津美里町	不明		500.00	200.00			○	空き家。所有者と連絡がつかない為、調査不可	×	○
22	V	埼玉県	大沼郡会津美里町	H7年	築17年	825.00	195.00			○	空き家。所有者より調査の必要性がないと拒否	×	○
23	W	東京都	大沼郡会津美里町	S58年	築29年	不明	不明			○	空き家。県外居住者の為現地立会ができず、調査不可	×	○
24	X	須賀川市	須賀川市	H4年	築20年	330.00	165.00			○	空き家	○	○
25	Y	埼玉県	伊達郡桑折町	S57年	築30年	3,429.00	149.20	区域内	—	○	空き家	○	○
26	Z	伊達郡桑折町	伊達郡桑折町	S55年	築32年	501.00	52.17	—	区域内	○	空き家	○	○
27	AA	喜多方市	喜多方市	S18年	築69年	1,500.00	264.00	—	区域内	○	空き家。所有者と現地調査日程が調整がつかず、調査不可	×	○
28	AB	伊達市	伊達市	M初期	築144年	3,300.00	253.53	—	—	○	空き家	○	○
29	AC	大沼郡昭和村	大沼郡昭和村	M初期	築144年	330.00	264.00	—	—	○	空き家。降雪多の為に立ち入り困難により調査不可	△	△
30	AD	喜多方市	喜多方市	S初期	築86年	3,300.00	264.00	—	区域内	○	空き家。所有者が処分について検討中→現地調査不可	△	△
集計		県内21件/県外9件			築76年	1,058.01	215.37					13件	18件

### ② 空き家所有者の活用意向等の把握

空き家所有者のうち、ナビに掲載予定 13 物件の所有者等ヒアリングの概要は以下のとおりである。

- 水廻りの改修を浴室の焚口改修が必要。簡易水道も使用していない為鉄さびが出る。
- 4年前まで使用していたので現況のまま使用可能。現在は家主が年2～3回泊まりに来ており、仏壇もそのままである。(仏壇の移動については明確な返答無し。)
- 30年ほど前から空き家になっており、使用にあたっては内部のリフォームが必要となる。
- 浴室、台所無し。外壁はよく保存されており、屋根は10年前に葺き替え済。
- かつては近隣市町村まで土地を所有する豪農の居宅で造りも豪華である。8年程前まで使用していたが、賃貸するに当たり内部建具の建付調整や不足部分の取り付け等、少々の手直しが必要。トタン屋根工事の下地が強度不足で折れたり波打っており、修繕を要す。昭和44年の大水で浸水しており、内部建具はその際に更新しており一部柱の沈下もある。

- 築年は古いがしっかりしている。建築業者に見てもらったら解体建て替えを勧められた。
- システムキッチン、ウォシュレット、薪ストーブ(ダルマ)、囲炉裏等内部施設は手が入り現況のままで入居可能である。曲がり屋で屋根の入り隅(ダキ)部分の滑雪が特に悪く、軒先構造部の破損もあるので、利活用に当たり屋根の葺き替え等の一部修繕が必要である。
- 空き家になって1年ほどなので、そのままでも入居可能だが、1,2階共に段差が多い。
- 都市計画法による市街化調整区域の線引き以前からの建物の建て替え物件。
- 売買、賃貸どちらでも可。部分貸しもOKだができれば全部貸したい。
- 売却、賃貸いずれにしても金額の相場が分からない。
- 大震災による被害はない。住宅のグレードは高く改修の必要はない。物置は落雷により外壁損傷がある。

### ③ 地域相談員アンケートによる利活用への課題の抽出

地域相談員を対象に、昨今の市場の状況並びに本事業の空き家掘り起こし業務を通じた感想などを踏まえたアンケートの結果、登録相談員32名のうち31名から回答があった。その概要は以下のとおりであり、今後の空き家古民家等の利活用に向けた課題の抽出を行った。

- 一般に向けて、空き家、福島県リフォーム等推進協議会の存在を周知するための宣伝活動を行い、古民家等の所有者に対し、賃貸、売買等の希望がある場合が当協議会に連絡が取れる体制をとれるようにすることも必要なことではないかと思う。
- 中通り、浜通り地域の都市部は、被災者等を対象とした空き家探しとなるだろうが、会津地域は被災者が購入又は賃貸で入居するとは考えにくい。今までの二地域居住での延長で対応することになると思う。
- 売りたい人、貸したい人はかなりいると思うが積極的に扱う気はない。
- 古民家等で築年が古いと必ず瑕疵担保の問題が起きる。裁判でも負ける。
- 郡山近郊の市街化調整区域内にある古民家の売買については、古民家の取り壊しを条件に新築を認める指導を行っており、やむなく取り壊しをする事例が多い。よって震災を機にこれらの事案に対しては特例法案等を検討すべきではないかと思う。
- いわき地域の現状は戸建て住宅も含めて借り上げ(仮設)住宅となっているため、空き家の情報は殆ど無い。災害復興公営住宅への移転が進むまではこの状態が続くと思われる。
- 津波被災地では、建築制限があることや、境界確定が困難と聞いている。
- ハウスメーカー等の土地取得の動きや、地主の価格上昇期待の売り控えがある。
- 中古住宅の流通市場は活性化すると考えられるが、長期間の空き家古民家となると、その維持管理の適否により大きな差異が出る。
- 災害公営住宅等の建設場所が決まらず、避難者が戻るのかも不透明である。県外避難者がこのような事故の後に戻るのだろうか。
- 震災の影響が大きい。被災建物の耐震リフォームには費用がかかり、建替の方法を選択する例が多いように思う。
- 東電の賠償が決まれば動きが出ると思う。また、補助金等の誘導施策が必要である。
- 震災から1日も早い復旧復興を目指す一方でなかなか進まない。地震被害の建物解体に携わっていると先が見えず焦りを感じる時もある。
- 古民家等古家の改修には費用が掛かる。使い方、改修等の提案が必須であり、提案により購入意欲向上させることが必要。



- 農地法がネックで建物と農地の一括売却を希望する所有者に対して転用も売買も不可。
- 市街地調整区域の空き家は結構多いと思うが建物の用途変更（貸家）については認められておらず、平時の扱いと変わっていない。災害緊急時の被災者等救済について、行政のやる気、英断が求められている。思い切った規制緩和や特区等の取り組みができないと可能性はないと思う。
- インフラが整っている市街化区域隣接の農地の活用ができないか。

#### ④ 空き家古民家等の流通の可能性

空き家古民家等の流通の可能性については、入居希望者や空き家所有者からの問い合わせ相談状況及び空き家の調査結果から、現状か小修繕で入居可能なこと、売却価格または賃貸家賃額の折り合い等が整うことが前提となるものと思われる。一方、本事業を進めるなかで調査候補物件絞り込み中に避難者等5件の入居成約があったことは、今後の活用に必要な可能性を期待できるものと考えている。また、古民家等空き家の新たな活用の可能性も感じられる。一つは、少人数の結婚披露宴会場としての活用である。相談例では「母の結婚式の写真を見て、庭園の花が見える床の間のある座敷でみんなに祝って貰いたい。」とのことであり、相談者を県北地方3カ所の現地案内をした経緯がある。ウェディングプランナーの話では、近年、このような利用希望が多くなっており、一部の民家ではこのほかに、お茶会やミニコンサートなどの実績もあるとのことである。次に、個人事業主、企業や大学・研究機関などのSOHO、テレワークとしての活用である。ITの伸展により、必ずしも出社を要しない業種もあることから、地方のインターネット接続環境が良好なことや、企業等の維持費コストダウン、さらには近年の古民家ブーム、田舎暮らし温泉ブームも相俟って、社員の士気向上等効果もあるなど数々のメリットが注目される。

### 3) ホームページ「住まいる・マッチングナビ（仮称）」の開設運営

空き家古民家所有者については、所有物件の 図 12 運営イメージ  
 情報（地域、築年、規模、構造、略平面、売買・賃貸の別及び額等）、居住希望者については希望物件の情報（地域、築年、規模、構造、売買・賃貸の別及び額等）を登録し、ホームページ上に匿名で掲載することにより、売り手（貸し手）と買い手（借り手）の相互利用、情報交換の促進を図る。なお、「住まいる・マッチングナビ（仮称）」は、協議会ホームページにバナーを設置し、独立したホームページとして管理運営する。

また、定住二地域推進市町村や支援団体、不動産団体等のホームページとのリンクを形成し古民家空き家等中古住宅の流通促進を図る。

#### ① サイト利用のメリットとルール

- i) サイトの運営者は、福島県、市町村、商工金融団体及び建築関係団体で構成する非営利団体なので安心して利用できる。
- ii) ユーザー（空き家所有者、購入又は賃貸希望者）は身分（住所・氏名・電話番号、空き家所有者は物件情報）を明らかにしたうえで、ネット上では匿名で自由に書き込みが可能であり、営業等の心理的負担が無く多くの情報検索ができる。
- iii) 登録情報以外に、信頼できるナビのネットワーク参加団体等の情報検索ができる。
- iv) ユーザーが詳しい物件情報を知りたいと意思表示した場合は、当該物件取り扱い不動産業者を紹介するほか物件のリフォームに関する相談には協議会会員専門家が対応する

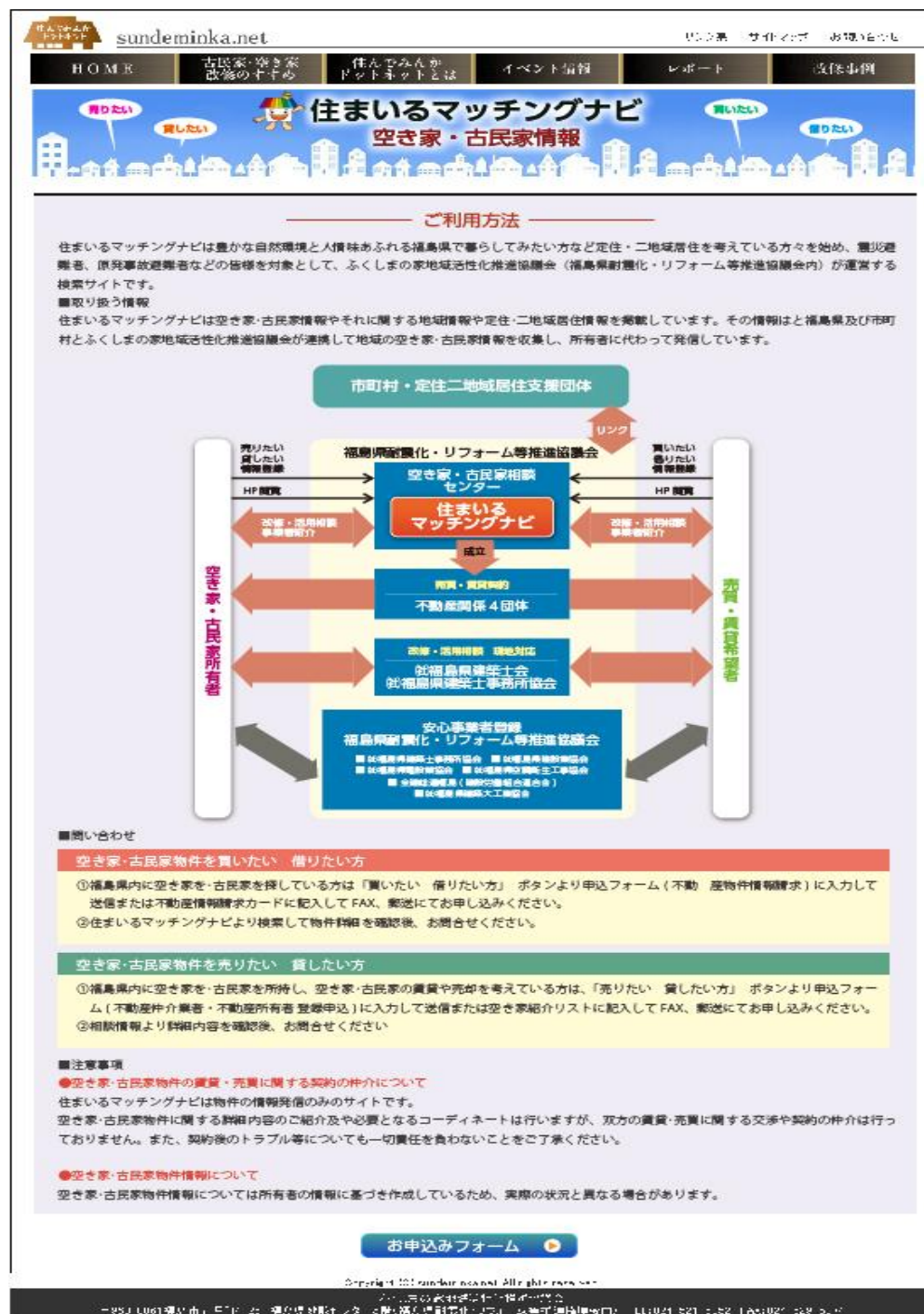
など、物件検索からリフォーム、入居までワンストップ対応。

- v) ナビを利用して物件を取得したユーザーは評価の書き込みをしなければならない。
- vi) 目的外の書き込みや悪意のある書き込み、誤解を招く恐れのある書き込み等は管理者が削除する。
- vii) 不動産事業者には ID とパスワードを付与し、これを使用して書き込みに応えることにより不正なアクセス及び書き込みを防止する。

## ② 住まいる・マッチングナビ利用スキーム（HP 体裁）

### ■ 利用方法

図 12 フロー図





- ### 特徴
- ① 売り手も買い手もユーザーが主役
  - ② 匿名で気軽に物件探し、物件投稿
  - ③ 希望すれば専門家がアドバイス
  - ④ 物件探しからリフォーム相談、事業者紹介までワンストップサービス
  - ⑤ 福島県耐震化リフォーム等推進協議会が運営するサイトで、自治体や空き家活用支援団体と連携しているので安心



物件名	A
活用方法	売却(土地と建物)
物件所在地	会津若菜町
周辺環境	住宅地(郊外)
交通	JR新鶴駅まで1.5km
用途地域	
敷地	100.2坪 (330.5㎡)

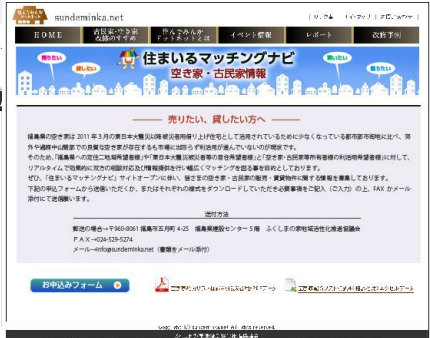
  

【建物】	【設備】		
築年月	1995年10月	電気	契約アンペア: 30A
構造・規模	木造平屋建て(地下室有)	飲料水	井戸
屋根	カラー鉄板葺き	台所	ガス
延床面積	195㎡	風呂	バス
貸し部分		トイレ	下水道
部屋数	5部屋	家電設備	洗濯機、テレビ
		電話・IN	接続可
		携帯電話	接続可 / 携帯電話会社: au

【その他】

リフォーム 済み





■ 関係団体リンク

図 14 リンク一覧

定住・二地域支援情報			
中塗り			
方面	県	市町村	団体
県北	県北地方振興局	福島市・二本松市・伊達市・喜望峯市・国見町・桑折町・川原町・木玉町	ふるさと回復支援センター あづまの里「荒井」地域づくり協議会(福島市) NPO法人ふるさとネットワーク福島(福島市) NPO法人循環型社会推進センター(福島市) NPO法人ゆききの里東ふもとづくり協議会(二本松市) NPO法人りょうぜん聖山がっこう(伊達市)
		郡山市・須賀川市・田村市・三春町・小野町・楳町・石川町・吉野町・須賀川市・天栄町・五井町・平田町	ENのまち地域協議会 NPO法人アール・エール・ふもと(郡山市) NPO法人しらかわ建築サポートセンター(白河市) TEL.0249-24-1600 NPO法人元気づくりサポートセンターなんなん福島(楳町)
		白河市・安達町・楡園町・楡町・矢野町・泉崎町・中島町・新川町・西郷町	NPO法人白河ふるさと回復センター(白河市) NPO法人しらかわ建築サポートセンター(白河市) TEL.0249-24-1600 NPO法人元気づくりサポートセンターなんなん福島(楳町)
会津地方			
方面	県	市町村	団体
会津	会津地方振興局	会津若松市・喜多町・楳原町・会津美里町・西会津町・磐梯町・会津坂下町・柳津町・三島町・会津町・北塩原村・湯川町・磐梯町	関川丸ごと自然生かし隊(会津若松市) 会津坂下町グリーンツーリズム促進委員会(会津坂下町) 聖山のアドリエ坂本分枝(会津坂下町) NPO法人会津金山遊びがっこう(金山町) NPO法人聖徳産直(磐梯町) NPO法人会津NPOセンター(会津若松市) NPO法人あいつ朗山倶楽部(会津美里町) TEL.0242-59-4037 NPO法人寺子屋万文舎 会津会社かきま(三島町)

宿泊体験施設					
方面	No.	施設名	施設住所	問い合わせ先	電話番号
県北	1	聖山がっこうの森	950-0804 伊達市聖山の大字字穂倉1番地	NPO法人りょうぜん聖山がっこう	024-567-1032
	2	センノ花塚	960-4495 伊達市安達町飯坂大木戸	NPO法人センノ花塚	024-689-2322 安達町支庁管内
	3	クマの谷山荘ふもと	福島市箕野	NPO法人ふるさとネットワークふもと	024-531-2910
会津地方	1	ほたるの森 宿泊体験施設	965-0332 会津若松市北会津町はたらの森 34-50	会津若松市定住・二地域居住推進協議会 事務局(磐梯町支庁管内)	0242-39-1102

(4) 関係団体とのネットワーク構築

空き家古民家所有者に対しては利活用及び改修相談、居住希望者に対しては、マッチングのための空き家掘り起こし並びに改修相談や事業者紹介など、適格な相談対応や情報提供を行うことができるよう市町村及び定住二地域居住支援団体、不動産団体、建築関係団体間の空き家活用情報ネットワーク体制の構築を行った。各団体等にホームページのリンク要請を行い、現在まで、福島県耐震化リフォーム等推進協議会会員88団体中、34行政機関のほか、宿泊体験施設17施設、定住二地域支援団体32団体、古民家等取り組み4団体など計87団体(下表)の連携が整った。本事業の活動経過の中で、行政機関及び関連団体等の空き家活用に係る取り組み状況を把握することができたことは大きな収穫であり、特に行政機関のネットワーク参加が空き家活用促進のキーポイントであると感じている。

このネットワークが有機的に活用され、被災者等はもとより定住二地域居住希望者と空き家所有者との橋渡しの一助となることを願うものである。また、これらの進展が、空き家古民家等所有者の財産活用支援、地域財産とも言うべき伝統工法による木造住宅の維持保存と技術の伝承、地域の活性化及び防火、防犯への寄与、中古住宅の流通、リフォーム需要による地域事業者の活性化、等々の副次的効果が生まれることを期待したい。

■ 関係団体一覧

表 9 関係団体一覧

<支援先団体等>	県北	県中	県南	会津	南会津	喜多方	相双	いわき
県	県北地方振興局 県北建設事務所	県中地方振興局 県中建設事務所	県南地方振興局 県南建設事務所	会津地方振興局 会津若松建設事務所	南会津地方振興局 南会津建設事務所	会津地方振興局 喜多方建設事務所	相双地方振興局 相双建設事務所	いわき地方振興局 いわき建設事務所
空き家情報提供 市町村	川俣町	田村市、石川町、吉野町、三春町、小野町	白河市、楡倉町	会津若松市、柳津町、三島町、金山町、昭和村	下郷町	喜多方市、西会津町	南相馬市、広野町、楡葉町、川内村、大熊町、葛尾村、新地町	いわき市
受入コンシェルジュ ふるさと暮らし案内 その他生活支援団体	・あづまの里「荒井」地域づくり協議会(福島市) ・NPO法人ふるさとネットワーク福島(福島市) ・NPO法人循環型社会推進センター(福島市) ・NPO法人ゆききの里東ふもとづくり協議会(二本松市) ・NPO法人りょうぜん聖山がっこう(伊達市)	・NPO法人スローライフふくしま(郡山市) ・小野町ふるさと暮らし支援センター(小野町) ・移住者ネットワークふくしま(天栄町)	・NPO法人白河ふるさと回復センター(白河市) ・NPO法人しらかわ建築サポートセンターなんなん福島(楳町) ・商工会議所、商工会	・関川丸ごと自然生かし隊(会津若松市) ・NPO法人しらかわ建築サポートセンター(白河町) ・移住者ネットワーク(矢野町) ・NPO法人元気づくりサポートセンターなんなん福島(楳町) ・NPO法人会津NPOセンター(会津若松市) ・NPO法人あいつ朗山倶楽部(会津美里町) ・NPO法人会津NPOセンター(会津若松市) ・NPO法人あいつ朗山倶楽部(会津美里町) ・NPO法人寺子屋万文舎 ・合同会社たすき(三島町) ・ほろひい(デコ四季の里実行委員会(会津若松市)	・有責任事業組合FRS ・NPO法人エイ・アール・エス	・蔵のまちづくりセンター	・NPO法人あづま地域づくり推進機構(葛尾村)	・IWAKIふるさと誘致センター(いわき市)

## 2. 成果

### ① 空き家活用相談・情報提供

短期間ではあったが行政機関、関係団体等を通じて広報を行い、期間中の住宅フェアなどに参画し相談会を行った結果、58件の相談があり、本事業の対象となる相談は当初計画の30件を上回る48件であった。このうち、県外居住者からの相談が12件あったことは多様な広報の効果であると評価している。また、土地及び中古物件の相談については、不動産関係団体との連携により適格に対応ができた。

### ② 空き家物件掘り起こし調査分析

本事業における課題でも詳しく述べるが、空き家等の所有者（管理者、相続人）の所在確認の困難さが判明した。空き家活用のスタートは所有者等との接触からであり、登記簿の閲覧による確認は所有者の確認はできるものの、必ずしも実際の管理者でない場合や探し当てても拒否されたりすることを考えると時間と経費の負担が大きい。空き家所有者や近隣住民の信頼が厚い行政機関の理解と協力が不可欠であることを痛感する一方、会津地方の集落において空き家活用の世話人の存在を知ることができた。同様の世話人は県内各地域に存在するものと思われ、この方々の協力も仰いでいくことが有効である。また、物件の現地調査が天候積雪に阻まれ、当初の計画件数を達成できなかったことは、本県の気候条件を考慮すれば実施時期に多少の難があったと言わざるを得ない。しかし、調査候補物件が30件有り、この間に5件の入居が決まったこと、所有者等から貴重な意見、情報を得ることができたこと、さらには、地域の偏りはあるものの未調査の候補物件が数十件有るなど収穫もあり、今後も調査を継続し、空き家所有者、入居希望者への情報提供に努めたい。

### ③ ホームページ「住まいる・マッチングナビ（仮称）」の開設運営

「住まいる・マッチングナビ（仮称）」サイトは、運営開始から期間を経ていないため効果の評価には至らないが、買い手（借り手）売り手（貸し手）いずれのユーザーにも、非営利の団体が運営するユーザー主体のサイトであることを理解いただき、営業等の心理的負担無しに気軽にアクセスされることを希望している。また、これらのアクセスが増え、書き込み及びユーザー同士のサイト内の応答が増えることで関心も高まり、利用者の増加と成約に繋がることを期待したい。

### ④ 関係団体とのネットワーク構築

本事業の活動経過の中で、行政機関及び関連団体等の空きや活用に係る取り組み状況を把握することができたことは収穫であり、特に行政機関へのネットワーク参加を働きかける必要があると感じている。現在まで、行政機関等87団体（「2. 成果」に一覧前掲）などの連携準備が整ったので、このネットワークが有機的に活用され、被災者等はもとより定住二地域居住希望者と空き家所有者との橋渡しの一助となることを願うものである。また、これらの進展が、空き家古民家等所有者の財産活用支援、地域財産とも言うべき伝統工法による木造住宅の維持保存と技術の伝承、地域の活性化及び防火、防犯への寄与、中古住宅の流通、リフォーム需要による地域事業者の活性化、等々の副次的効果が生まれることを期待したい。

### 3. 事後評価

①空き家利活用相談及び情報提供、②空き家物件掘り起こしと調査分析、③ホームページ「住まいる・マッチングナビ」の開設運営、④関係団体とのネットワーク構築の4つの事業のうち、①の「仮設住宅等の出前相談会の実施」及び②のホームページ検索サイトに掲載する「空き家物件の登録件数」については当初計画を達成できなかった。

達成できなかった理由と事後評価は、以下のとおりである。

#### ① 仮設住宅等の出前相談会

○帰還困難自治体の町外コミュニティ「仮の町」の拠点が未定であること、自治体が住民コミュニティの分断崩壊を考慮し、仮設住宅入居者への接触について慎重を期したいなどの理由で理解を得られなかったこと。

○津波による高台への集団移転計画について、4市町58地区、1,500戸が決定されているが、住民の合意形成と高台の確保が難航している。また、原発事故による警戒区域等の区分がめまぐるしく変わり、賠償等についても不透明なことなどから被災者避難者の住宅再建シナリオが不確定なために具体的な相談に至らないこと。

図 15 被害状況



#### ② 空き家物件掘り起こし及び調査図面作成件数：当初計画20件⇒実績13件

○候補物件はあるものの、所有者（管理者、相続人）の所在確認ができなかったこと。  
近隣住人に尋ねても協力を得られなかったこと。

○自治体（担当者）から住民への広報周知が行き渡らなかったこと。

○候補物件の絞り込み中に利用者（入居者）が5件決まったこと。

○候補物件の絞り込み中に所有者の翻意があったこと。

○平成24年12月から翌1月まで例年になく降雪量があり、会津地域の候補物件の調査が困難となったこと。



## 4. 今後の課題

### (1) リフォーム修繕事業者検索システムの整備

東日本大震災において被災した古民家空き家等の修補については、建設当時の大工・工務店が死亡や廃業などのために不明となり、新たに修繕業者を探しているなかで、地域の工務店の顔が見えない現状がある。また、所有者が高齢化していることから、インターネットはもとよりFAXさえもない状況下であって、緊急時に必要な情報が取得しにくい所謂情報難民となっている実態が明らかとなった。誰もが簡易に利用できる優良なリフォーム事業者の情報検索システムが必要である。

### (2) 建築関係事業者の適切な助言

地震による家屋被害の修復を希望する所有者に対し、軽微な被災状況にも関わらず、修補不可能として解体改築を勧めるような事業者も存在した。築後数十年から百年を超えるような古民家、蔵などの所有者は、元々その維持管理に負担を感じており、震災復旧における市町村の解体補助などの支援もあって、解体除却に至った物件も多いものと推測される。これら地域の財産ともいえるべき貴重な古民家等が、修補や維持管理について余り真剣に検討された形跡もなく、専門家の適切な助言も受けずに解体除却されていくことは非常に残念なことであり、大仰に言えば地域の原風景を喪失することになるものと危惧される。従って、これら保存すべき建築物のデータ収集と、専門家が適切な維持管理や活用方法を助言できるような取り組みが求められる。

### (3) 一般県民の被災者等に対する不安、不満及び偏見の解消

震災後における被災者の避難や移転から現在に至るまでの間に、一部被災者等の過剰な被害者意識からくる言動が物議を醸したケースは度々報告されており、新たな居住地区の自治会等のルールが異なることもあって、地域住民との軋轢が生じている事例も多い。住宅フェア会場に訪れた空き家所有者のなかには、一部の避難者の傍若無人な言動に対して大きな不満と不安を持っており、「空き家はあるが、避難者には貸したくない。」との意見もあった。

### (4) 見かけの空き家物件不足

震災被災に加え原発事故避難を余儀なくされている浜通り地方の物件は極端に少なく、他地域でも売り物件はあるものの賃貸物件は少なくなっている。不動産業者からの聴取では、大手ハウズビルダーの土地買い占めや土地所有者が値上がり期待で売り控えがあるとのことであり、震災の復旧復興で建設業者が好況のなか、不動産事業者は物件が流通しないため手数料収入が途絶えて不況だという。特に被害が甚大な浜通り地域の賃貸物件は、他県からの復旧復興事業者の作業員宿舎に当てられる場合も多く、他県に避難した戻り希望者や3月期の社会異動に対応する受け皿も無い状況である。一方、需要が旺盛に見えているが、これら復旧復興関係者が戻った場合に大量の空き家が発生するリスクがあることから、賃貸住宅経営者の投資意欲は高まらず慎重になっているとの情報がある。本事業の対象としている過疎中山間地域、市街化区域郊外、市街化調整区域等の物件は、後でも述べるが様々な制約や不動産事業者にとって旨味が少ないことから中古住宅市場に出回らない。しかし、核家族化の進展や離農等による空き家は増加しているものと推測され、特に、離農については、耕作地放棄のデータ推移からも類推できるが、本県の耕作放棄地は1985年の3,916haから2005年には21,708haで20年間に454%の増加となっている。

また、H20の住宅土地統計調査によれば、本県の空き家は105千戸で空き家率は13%であり、本事業の対象地域である郡部においても16千戸、11%の空き家率となっているが、いずれも震災後のデータは大きく変わっており最新の調査結果を待ちたい。

#### (5) 空き家の所有者（管理者、相続人）の所在確認

明らかに空き家と分かる良好な物件もあるなかで、所有者（管理者、相続人）の所在確認が至難であり容易に接触まで至らない。登記簿の閲覧では所有者の確認はできるものの、本人死亡や施設入所などで所有者の意向確認ができない場合や、探し当てても接触を拒否されるなど時間と経費の負担が大きい。空き家物件の確認は、日頃から住民との接触があり地域事情に精通した自治体担当者の協力が有効と考えるが、自治体（担当者？）における空き家対策及び定住二地域居住施策には温度差があるのも事実である。今回の調査では、複数の自治体に課税台帳や水道事業所の閉栓確認などによる情報提供の可能性を打診したが、空き家対策の担当部署が無い自治体や個人情報保護を理由に拒否された。しかし、これらの情報取得には自治体の協力が不可欠であり、居住希望者及び空き家所有者のいずれにとっても自治体の信頼性は高い。特に、今般の震災後の居住支援については、被災者を優先に対応することは勿論であるが、震災後にも関わらず県外から本県各地に移住した方も少なくない。従前からの空き家に加えて、今回任意の避難転出による新たな空き家物件も発生しており、これらの情報把握が空き家活用に繋がるものであり、そのために自治体が果たす役割は大きい。

また、前述の地域世話人の存在であるが、県内各地域で同様の世話人が活動されているものと推測され、この方々の協力も仰いでいくことが空き家活用促進に有効であると考えられる。

#### (6) 行政機関と関係団体間の連携

本県のいわき地域、阿武隈山系地域、県南地域は従前より二地域居住施策を推進しており、会津地方においては、過疎対策としての空き家活用を課題として具体的な取り組みを進めている。今後、高齢少子化と核家族化の伸展に伴い空き家は全県的に増加するものと推測され、自治体の空き家活用に対する積極的な取り組みとともに、不動産団体、定住二地域居住支援団体、被災者等支援団体及びセンターの相互連携が求められる。また、不動産事業者にとって、郊外や中山間部の物件は手数料算出の基礎価格が低いので、空き家探しの業務量に対して成約時の手数料収入が少ないため、協力を求めるには補助制度など成果に見合ったインセンティブの付与が望まれる。

#### (7) 関係法令の制限緩和

被災者等の居住支援や従前からの定住二地域居住を推進するうえで、農地法、都計法、旅館業法等の制限が大きなネックとなっており、条件付き制限緩和の必要性を感じている。特に、市街化調整区域内の空き家賃貸の可能性は現状では皆無である。これらの空き家が活用できれば、震災及び原発事故の避難によって従前の3世代同居が応急仮設住宅に分散居住を余儀なくされている家族や、帰還の可能性がある家族の一部でも救済することができるものと考えられる。

図 19 報道(仮設)



また、良質な古民家・空き家は、材料はもとより匠の技が凝縮された地域文化の財産ともいえるものであり、法の壁や情報不足などの理由で解体や空き家のまま放置され朽ち果てるのを待つだけでは如何にも勿体ない。

個人賃貸はもとより NPO 法人等での運営の可能性など空き家活用の道を開くため、各法令の所管機関と協議を進める必要がある。

## 5. 今後の展開

センターの活動において、空き家所有者の利活用相談及び被災者等の住宅再建支援相談並びに情報提供を継続して行うものとする。また、前記の課題を踏まえて、行政機関、関係団体との連携の下に次のような対応を図りたい。

### (1) リフォーム事業者検索体制の拡充

協議会のホームページに安心事業者を掲載しており、今後ネット上のリフォーム事業者検索サイトとのリンクを進める。情報難民となっている高齢者等については、市町村、老人会、地域自治会等を通じて事業者検索及び住宅相談対応などの支援を行う。

### (2) 住宅相談体制の整備

建築士会、建築学会及び JIA 等と連携し、中古住宅を取得したユーザーのリフォーム相談に応えるとともに、価値ある空き家古民家等を適切に維持できるよう、空き家所有者の相談にも応える体制を整えていくものとする。また、現在建築士会が中心となって活動している「福島県歴史的建造物保全連絡会議」による保存すべき古民家・蔵のデータ収集分析を進め、専門家が適切な維持管理や活用方法を助言できるようなシステム整備のなかで、ヘリテージマネージャー及びリフォネットの増改築相談員の積極活用を進める。

### (3) 自治体の空き家対策の啓発

各自治体の空き家対策は防災・防犯はもとより地域の活性化を阻害するものとして避けて通れない課題である。対策を講ずるための端緒として、空き家等の所有者、管理者の所在確認は必須であり、これには固定資産税の課税台帳、水道の閉栓台帳等からの所有者（管理者）確認が有効であることから、引き続き住宅対策部局を通じて協力を求める。

### (4) 行政機関及び関係団体との連携強化と空き家物件掘り起こしの継続

今般、センターのネットワークに参加をされた行政機関、不動産団体、定住二地域居住支援団体、被災者等支援団体等の相互連携を強化するとともに、その他の自治体及び団体への参加協力を求め、今後も掘り起こし調査を継続し、空き家所有者、入居希望者への情報提供に努める。

### (5) 関係法令の制限緩和に係る協議

被災者等の住宅再建支援と空き家活用を推進するため、農地法、都計法、旅館業法等の条件付き制限緩和の可能性について情報収集を行うものとする。特に、市街化調整区域の空き家については、総量規制の観点で活用の道が開けないものか所管機関と協議を進めたい。



## (6) 空き家物件情報の収集促進

震災被災者等の住宅再建支援を優先しつつ、本県の恵まれた自然観光資源の活用をも視野に置きながら、従前からの定住二地域希望者受け入れの推進を図るために前記活動を継続し、①空き家古民家等所有者の財産活用支援、②地域財産とも言うべき伝統工法による木造住宅の維持保存と技術の伝承、③地域の活性化及び防火、防犯への寄与、④空き家古民家等中古住宅の流通、リフォーム需要による地域事業者の活性化、等々に努めていくものとする。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成19年8月		
代表者名	田畑 光三		
連絡先担当者名	齋藤隆夫		
連絡先	住所	〒960-8061	福島市五月町4-25
	電話	024-563-6213	
ホームページ	<a href="http://fukushima-taishinreform.jp">http://fukushima-taishinreform.jp</a>		