

<b>事業名称</b>	<b>空き家を健全に保つ「空き家管理システム」の構築 及び シェアオフィス運用による移住者増から空き家の利活用増加を 目指す「空き家×移住」対策</b>
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	福島県桑折町 及び その周辺地域
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の状態を点数化した「空き家トリアージ」調査の実施</li> <li>・ 「空き家管理」を含めた空き家対策システムの構築</li> <li>・ 移住者増から空き家利活用増加を目指す、シェアオフィス施設の運用</li> </ul>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 6年連続となる空き家調査の実施で、桑折町の空き家の動向を把握</li> <li>・ 空き家の状態を点数化した「空き家トリアージ」調査結果の比較検討が、自治体での今後の空き家施策決定の1つの指標に</li> <li>・ 「調査・分析」「定期的な管理」「データ蓄積・対応把握」と、空き家対策を1つの大きな流れとして捉えシステム化</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「空き家トリアージ」調査結果（計147件）</li> <li>・ 空き家詳細調査結果（計3件）</li> <li>・ 桑折型官民連携空き家対策システム 【空き家メディケイド】運用マニュアルの作成</li> </ul>
成果の公表方法	<p><b>桑折まちづくりネット 公式サイトにて掲載</b></p> <p>※調査結果については、個人情報保護の観点から件数のみ公表</p> <p>※マニュアルはPDFにてダウンロード可</p>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>市街化調整区域での空き家対策</b> 市街化調整区域で増えている空き家を就農希望者向けの建物として活用できないか、その可能性を模索・検討しているが、都市計画法の壁が大きく停滞している状況。農政部局などとも連携しつつ、問題解決へ向け地道に対話を重ねる予定</li> <li>・ <b>専属で活動できるメンバーの確保</b> 当団体のメンバーはみな本業が他にある中での活動となるため、取り組みが広がってきている現状マンパワー不足は否めないところ。地域おこし協力隊の活用なども含め、専属で活動できる人材およびその財源の確保について模索していきたい</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### <背景>

- ① 空き家が持つ問題は個々に違いがあり、画一化した対応が難しいこと
- ② 建物の状態が良くても、相続・登記や気持ちの面など所有者側の人的問題が解決しなければ決して流通には結びつかないこと
- ③ 空き家を流通しやすい健全な状態にするには、定期的な「管理」が大切ということ

### <目的>

- ① 空き家のしっかりとした現状調査による問題点の把握 および 問題解決のための検討
- ② 空き家を健全に保ち流通を促進させるための、適切な「管理」方法の検討
- ③ 空き家利用者の増加に繋げる「シェアハウス+コワーキングスペース」の運営 および 空き家の利活用方法の模索

## 2. 事業の内容

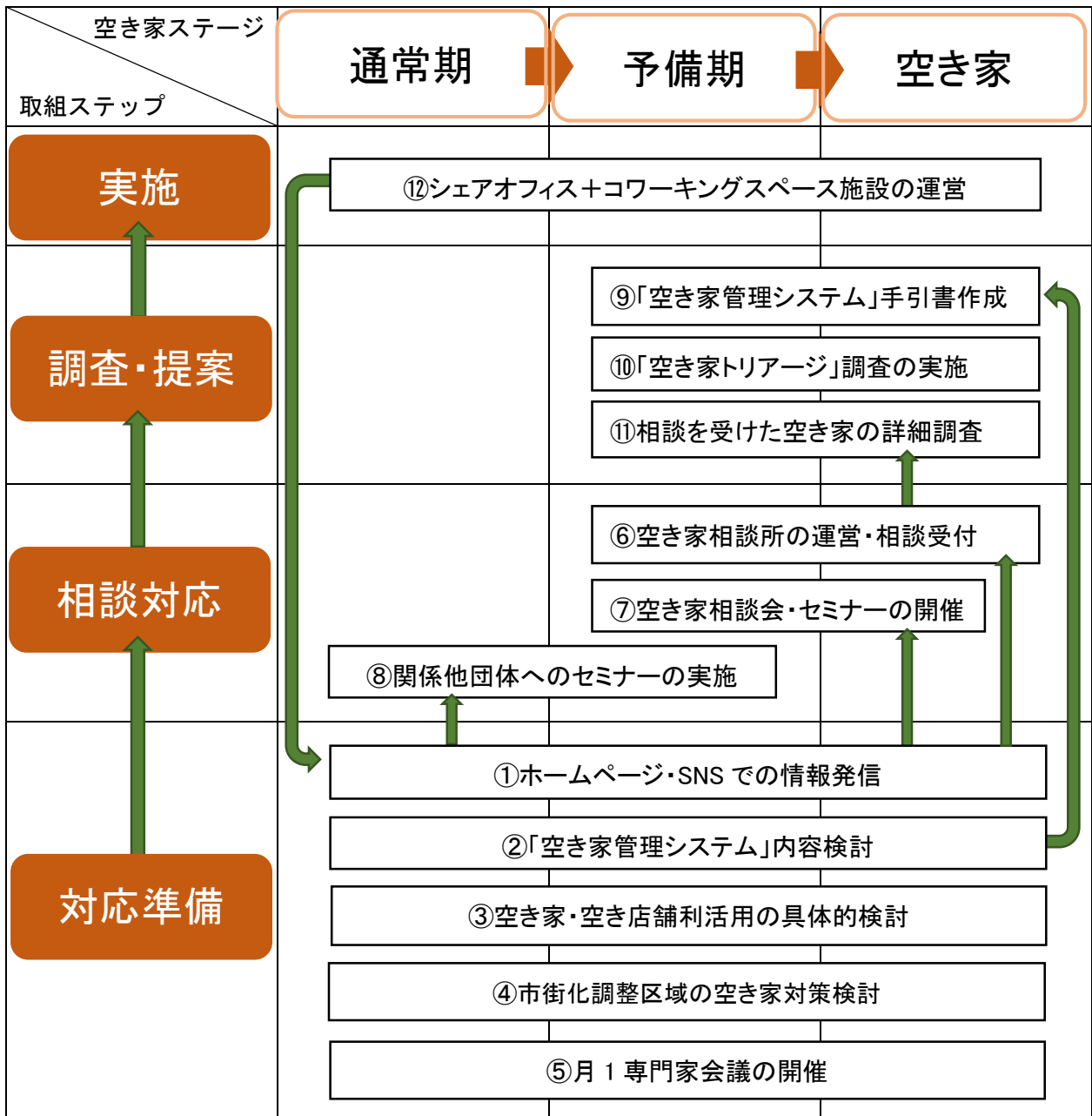
### (1) 事業の概要と手順

#### ■各取組の業務役割分担

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
「空き家トリアージ」調査の実施	現地調査・報告書作成	おの建築設計事務所	「空き家トリアージ」基準に基いた空き家調査の実施及び報告書作成
「空き家管理システム」の構築	内容検討会議の実施	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	空き家管理制度の実施に向けた具体的内容の検討
	策定マニュアル作成	おの建築設計事務所	上記で検討した内容をまとめマニュアル化
空き家を活用したシェアオフィス+コワーキングスペースの運営と「次」の模索	施設運営・管理	杜不動産(株) おの建築設計事務所	施設の開・閉館や備品の管理、問い合わせ対応
	学生向けシェアハウス等次の展開の検討	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	利活用できる空き家が見つかった際にどのような展開ができるか、具体的内容の検討
昨年度まで実施してきた事業の継続実施	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）」の内容検討	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	市街化調整区域の空き家対策を検討し、行政との対話を行う
	一般市民向け合同空き家相談会・セミナーの開催	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	コロナ禍に配慮した形で空き家相談会やセミナーを実施

	常設「空き家相談所」の運営および相談受付業務	杜不動産(株)	施設の管理及び相談の受付
昨年度まで実施してきた事業の継続実施	相談を受けた空き家の詳細調査	おの建築設計事務所	相談を受けた空き家の現地調査を実施
	月に1度の専門家会議の開催	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	会員及び行政間での情報交換及び取り組み内容の検討
	ホームページ・SNSでの情報発信	おの建築設計事務所	拡散力のあるTwitterを中心に、ネットを使った情報発信を行う
	関係他団体へのセミナーの実施	(有)藤倉保険企画 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 (株)伴 藤井法律事務所 五十嵐測量事務所	空き家に興味を持った関係他団体の会合へ出向き、取り組みを説明

■取組フロー図



3. 取組の進捗状況について

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和4年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①ホームページ・SNSでの情報発信	・ネットを活用した継続的な情報発信								
	②「空き家管理システム」内容検討	・空き家管理の具体的な内容検討								
	③空き家・空き店舗利活用の具体的検討	・シェアハウス等有効活用の具体的検討								
	④市街化調整区域の空き家対策検討	・就農希望者用建物の可能性を検討								
	⑤月1専門家会議の開催	・会員間の情報共有と活動内容検討								
相談対応	⑥空き家相談所の運営・相談受付	・常時相談業務実施								
	⑦空き家相談会・セミナーの開催	・個別相談会やセミナーの実施				○			○	
	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「空き家管理システム」手引書作成	・検討内容に基づきマニュアル作成							—	
	⑩「空き家トリアージ」調査の実施	・トリアージ調査の実施と報告書作成					—	—		
	⑪相談を受けた空き家の詳細調査	・空き家の詳細調査								
実施	⑫シェアオフィス+ coworkingスペース施設の運営	・施設の運営管理と利用情報発信								
			実施済							

## (2) 事業の取組詳細

### ①ホームページ・SNSでの情報発信

団体の活動情報やシェアオフィス+コワーキング

施設のPR情報を、ネット上で発信しました。情報拡散力の観点から、主にTwitterを活用。団体の公式アカウントに加え、団体メンバー個人からの発信も行いました。

また、シェアオフィス+コワーキング施設のPRについては、Google 広告も活用。ターゲットの設定

を行いつつ、広い情報発信に努めました。



図1: Twitterでの情報発信

### ②「空き家管理システム」内容検討

空き家の利活用を促進させるためには、空き家そのものを健全な状態に保つことが大事だという観点から、空き家の「管理」を実施するために内容を検討しました。

当団体では6年連続で桑折町の空き家調査を行っており、今後も継続していく予定であることから、最低でも年に1回、空き家所有者（もしくは管理者）に写真付きの状況報告書を送付。また、所有者の希望に応じて対応する「敷地内の草刈り」「不用品の処分」などのオプションメニューも用意しました。基本料金は、年1,000円を予定しています。

桑折まちづくりネット 空き家管理サービス  
空き家モニタリング(仮)

～ サードビュー～  
～ 基本メニュー～

<b>■基本調査(年1回)及び災害時確認</b>	1級建築士による空き家の状況調査を年に1回実施し、報告書を作成します。また、大規模災害発生時(震度5強以上の地震を想定)にも調査を実施。建物の損傷の状況をお知らせします。 (※外観目標を基本とした調査です)	年/ 1,000円
<b>■空き家に関する相談</b>	空き家の今後の方向性について、相談を承ります。 (※空き家解消へ向けた実作業が伴うものは、別途料金がかかります)	
～ オプションメニュー～		
<b>■敷地内の草刈り</b>	敷地内の除草を行います。	要見積り
<b>■守木の選定</b>	敷地内の守木の選定を行います。	要見積り
<b>■不用品の処分</b>	敷地及び建物内の不用品を処分します。	要見積り
<b>■郵便物の転送</b>	ポスト内のチラシ等不要物の処分と郵便物の転送を行います。	500円 1回/
<b>■室内換気・通水</b>	窓・ドアを開けて建物に風を通すとともに水道の蛇口を開けて通水を行います。 (※通水は水道契約を継続されている建物に限ります)	1,000円 1年(12回)/ 10,000円
<b>■室内簡易清掃</b>	室内の簡単な掃除を行います。	1回/ 2,000円
<b>■ハウスクリーニング</b>	プロによるハウスクリーニングを行います。	要見積り
<b>■建物追加調査</b>	基本調査と同等の調査を、任意の時期に追加で行います。	1回/ 3,000円
<b>■建物詳細調査</b>	1級建築士による詳細調査を行い、「既存住宅状況調査」制度と同等の報告書を作成します。	1回/ 75,000円
<b>■建物の修繕</b>	経年劣化や自然災害による建物の損傷について、修繕を行います。	要見積り
< 備 考 >		
※建物内に入るサービスに関しては、事前に鍵をお預かりする必要があります。		

**■契約からサービス開始までの流れ**

お客様から空き家管理サービスへの申し込み

桑折まちづくりネットの空き家管理サービス【空き家モニタリング(仮)】をご希望の方は、

- 空き家所有者(管理者)の方の住所・氏名・電話番号
- 管理を希望する空き家の住所

を桑折まちづくりネット事務局までご連絡ください。

↓

契約書等関係書類の郵送

桑折まちづくりネットからお客様へ、お申し込み時にお知らせいただきましたご住所に契約書等関係書類を郵送させていただきます。

↓

契約書のご返送・お振込み

2通の契約書に必要な事項をご記入いただき、返信用封筒で契約書(桑折まちづくりネット控え分)をご返送ください。基本メニューに加え、建物内に入るサービスをご希望の場合は、併せて鍵もお送りください。

また、当団体の指定口座へ費用をお振込みください。お振込みいただいた月から、管理サービスの開始となります。

↓

管理サービス開始

図2: 空き家管理 サービス一覧表

### ③空き家・空き店舗利活用の具体的検討

当団体の活動で空き家の相談を受ける中で、空き家所有者の方のご厚意から、ある程度自由に使っても良いという空き家がいくつか出てきています。

その第一歩が、常設の「空き家相談所」を併設し、今年度からシェアオフィス+ワーキング施設の運営をスタートさせた、旧店舗併用住宅の建物でもあります。

今後、他の建物も有効活用していけるよう、様々な可能性について検討を行いました。



写真1：利活用された旧店舗併用住宅

そのうちの1つが、一般的な空き家住宅のシェアハウスへの転用。主に大学生をターゲットとし、高校卒業以降町外に出ることが多い桑折町への若者定住を促すとともに、まちづくり・まちおこしの活動を一緒に行っていければと考えたものです。

現在はまだ具体的な動きには至っておりませんが、次年度以降空き家に関する知識を深めるセミナーや、実際の空き家を見てその活用方法を探るワークショップの実施など、一般の方を巻き込むような取り組みを踏まえながら、利活用を考えて行ければと思います。

### ④市街化調整区域の空き家対策検討

当団体が活動している桑折町で大きな問題となっているのが、「市街化調整区域」での空き家に関するものです。

継続的に空き家調査を行ってきて分かったのは、桑折町では空き家はいくつかの解消と増加を繰り返し、結果的に毎年「微増」という結果になっているということ。更にデータを詳しく見ていくと、例え空き家になったとしても、いわゆる「町場」では中古住宅として自然流通していくものも多いことが分かります。

「市街化調整区域」となっている「農村部」はその逆。調査の当初に空き家だったものが未だ解消されず残っており、更に増加傾向にあります。それに加え建物の状態が悪化した空き家が多いというのも、「市街化調整区域」にある空き家の特徴の1つ。農家以外の方が新たに暮らすのは難しいという区域の特性ももちろんですが、市街地にある空き家と違い人の目に触れることが少ないため、放置しても



写真2：状態が悪化した空き家

目立たない・問題を指摘されにくいという点が悪い方に作用しているものと思われます。

当団体では以前からこの問題に取り組んでおり、就農希望者による空き家の活用など「農」に特化した解決策を模索してきました。ただ「市街化調整区域」を指定している「都市計画法」の壁は非常に高く、具体的な解決策は見通せないままになっています。

また桑折町ではここ数年、町の特産品である桃を育てる果樹農家になりたいという人を「地域おこし協力隊」として複数人採用していますが、その方たちが協力隊の任期を終えていざ桑折町に定住しようと思ったときに、農家要件がまだ取れないため農地の近くに住むことができないという問題があることが分かってきました。

こちらを解決に導くにも、同じようにハードルが高い部分があります。まずは関係機関と協議を重ねることを第一に、問題解決へ向け地道に取り組んでいきたいと思うところです。

### ⑤月1 専門家会議の開催

毎月1回、会の活動の情報共有と今後の取り組み、また問題の解決策などを検討する専門家会議を開催しています。

町役場の空き家担当者はもちろんのこと、議題に合わせ農政部局や地域振興担当部局の職員の方にもご参加いただき、広い見地からの意見交換を重ねています。

今後のカギは、高齢者を担当する福祉部局。高齢者の単独世帯、またご夫婦だけの世帯の方が高齢者施設に入ったため空き家になったというパターンが増えてきています。今後5～10年後のことを考えると、いわゆる「空き家予備軍」対策は急務であると言えます。



写真3：専門家会議の様子

### ⑥空き家相談所の運営・相談受付

上記③で述べた「旧店舗併用住宅」の店舗部分が常設の「空き家相談所」になっており、平日月曜～土曜の10時～17時30分まで相談を承っています。

町の商店街に面していることから気にしている方も多く、予約なしの飛び込みで相談に来られる方もいらっしゃいます。

今後も継続的に運営していく予定です。



写真4：空き家相談所入口部分



### ⑦空き家相談会・セミナーの開催

今年度は、2回の相談会を実施しました。

1回目は、2022年11月に東京で開催された移住フェアに合わせる形で開催。福島県県北地域に空き家を所有する首都圏在住の方が複数名、今後の対応について相談にいらっしゃいました。

2回目は、2023年2月に地元の桑折町で開催。予約優先制で相談を受け付けましたが、飛び込み参加の方も含め8組の方が相談に訪れました。空き家を所有し困っている方はもちろん、所有している空き家を有効活用したいという方もおり、引き続き対応を行っていく予定です。



写真5：空き家相談会（東京）の様子



写真6：空き家相談会（桑折）の様子

### ⑧関係他団体へのセミナーの実施

セミナーという形ではありませんが、2022年10月に福島県主催の「福島県空家等対策連絡調整会議」にお招き頂き、当団体の活動内容について発表を行いました。

県内各自治体の空き家担当者や、空き家対策に携わる民間団体の方が参加している中で、主に「空き家トリアージ」調査の具体的な内容について説明を行いました。



写真7：空家等対策連絡調整会議の様子

### ⑨「空き家管理システム」手引書作成

空き家の流通促進を加速させるためには、まず空き家そのものを健全な状態に保つことが大切。その観点から、空き家の定期的な管理を行う「空き家モニタリング」制度を確立しました。

手引書の方では「空き家管理」に留まらず、「空き家対策」全体の流れを考慮した新たなシステム【空き家メディケイド】について記載。空き家解消へ向けた基礎的な取り組み・内容を説明する

ものになっています。

#### ⑩「空き家トリアージ」調査の実施

空き家調査としては6年連続、「空き家トリアージ」の「モノ（建物）」調査としては3年連続となる空き家調査を実施しました（期間：2022年12月～2023年2月）。結果、昨年と比べ16件増加という内容に。

4地区ある桑折町の中で、「町場」の桑折地区と「農村部」の半田地区がそれぞれ6件増加と大きい数字となっています。桑折地区に関しては流動性が高いため、この6件が解消に向かう可能性もありますが、問題は半田地区のもの。ほぼ全域が「市街化調整区域」のため、1度空き家になってしまうとなかなか解消できないのが現実です。

	桑折地区	睦合地区	伊達崎地区	半田地区	計
市街化区域	50 (+6)	5 (-1)	4 (+2)	9 (+1)	68 (+ 8)
市街化調整区域	0 (±0)	26 (+1)	23 (+2)	30 (+5)	79 (+ 8)
計	50 (+6)	31 (±0)	27 (+4)	39 (+6)	147 (+16)

表1：令和4年度「空き家トリアージ（モノ）」調査結果表

また、聞き取り調査の中で気になったのが、空き家になった理由に「高齢者施設に入居したため」というものが多かったということ。高齢単身者・高齢夫婦世帯のいわゆる「空き家予備軍」対策が重要だということは以前から言われてきていましたが、いよいよ真に迫ってきている感じがあります。今後5～10年後のことを考えると、「空き家予備軍」対策は急務であると言えます。

#### ⑪相談を受けた空き家の詳細調査

相談を受けた空き家2件、店舗併用住宅の空き家1件の計3件について、建物内も確認する詳細調査を行いました。

そのうちの店舗併用住宅は、町の商店街に面した立地の良い場所。利活用も期待される部分ではありますが経年劣化が進んでおり、使用には大規模リフォームが必須と言えます。費用対効果を考えると、利活用よりも除却後に新たな建物を建てるという選択肢も。

次年度に今後の方針を定め、空き家解消への取り組みを進めていければと思います。



写真8：天井材の劣化・破損の状況

## ⑫シェアオフィス+コワーキングスペース施設の運営

2021年度に福島県の「福島県テレワーク施設等整備補助金」の採択を受け、常設空き家相談所として活用していた空き店舗兼住宅の未使用だった住宅部分を改修。シェアオフィス+コワーキングスペースとして、令和4年6月から運用をスタートしました。

これは「空き家対策」と「移住対策」をコラボさせ、移住者の増加から積極的な空き家利活用を目指していこうという取り組み。2023年1月現在、シェアオフィスは3室中1室が入居。コワーキングスペースは、毎週月～土曜の10時～17時30分の時間帯で運営を行っています。

基本のデスクワークはもちろんですが、少人数での打ち合わせや動画配信スペースとしてなど多岐に渡る活用が進んでいるところ。空き家の利活用にはまだ至っておりませんが、まずは継続的に運営を行い、認知度を高めていければと思うところです。



写真9：和の趣を活かした共有スペース



写真10：2階シェアオフィスの1室

(3) 成果

■空き家トリアージ「モノ（建物）」調査結果

当団体で定めた基準に基づいて調査した空き家 147 件分の調査結果になります。  
建物の状態が点数化され、それを 5 段階に分類。明確な基準による「見える化」で、それぞれの比較・検討に役立つものになっています。

令和 4 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	10029		調査日	2023 年 2 月 14 日	
地区名	桑 折		地図番号	[REDACTED]	
住 所	桑折町 [REDACTED]		調査者	小 野	
都市計画	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 水道閉栓 <input checked="" type="checkbox"/> 会員情報 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
空家判定	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 確認できない			
	ガ ス	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (連絡先 )				
用 途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 (事業名 ) <input type="checkbox"/> その他 ( )				
構 造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 石積造 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
規 模	<input checked="" type="checkbox"/> 平屋建て <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> その他 ( )				
付属建物	<input checked="" 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	10	<input type="checkbox"/> A (25 点) : 小さなひび割れが見られる程度 <input checked="" type="checkbox"/> B (10 点) : 表面のがれ、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			511
		<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 checked="" 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			
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特に異常なし <input checked="" type="checkbox"/> D (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			
外 壁	10	<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			512
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			
屋 根	10	<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			513
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			
玄関・窓	10	<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			514
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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			
		<input type="checkbox"/> A (25 点) : 特別に異常なし <input checked="" 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	40	<input type="checkbox"/> 100~81 点⇒Ⅰ [居住可能] <input checked="" 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			509 510
備 考	福島県沖地震の被害あり		(参考)築年数経過判定 <input checked="" type="checkbox"/> あり		

図 3 : 空き家トリアージ調査票(表)

令和 4 年度 桑折町空き家トリアージ「モノ（建物）」調査

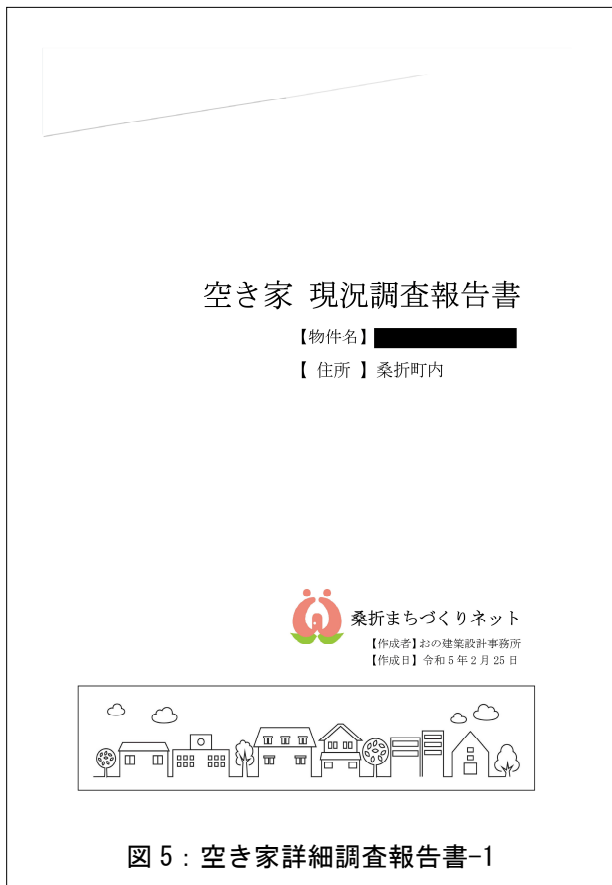
### 現 地 写 真

建物番号	10029		調査日	2023 年 2 月 14 日	
建 物 外 観			建物外観・その他		
					
基 礎			外 壁		
					
屋 根			玄 関 ・ 窓		
					

図 4 : 空き家トリアージ調査票(裏)

## ■空き家詳細調査結果

空き家の外観調査および建物内に入っの目視調査の結果についてまとめたものになります。平面図+現地写真に、簡単な所見も加えています。



## ■桑折型官民連携空き家対策システム【空き家メディケイド】運用マニュアル

空き家の調査・分析からデータの蓄積、そして定期的な管理までを一体的に考えた上で問題の解決を目指す官民連携の空き家対策システム【空き家メディケイド】の内容が書かれた資料になります。具体的な内容に加え、策定までの経緯や実際調査を行ってきた中での気づきなども書かれています。

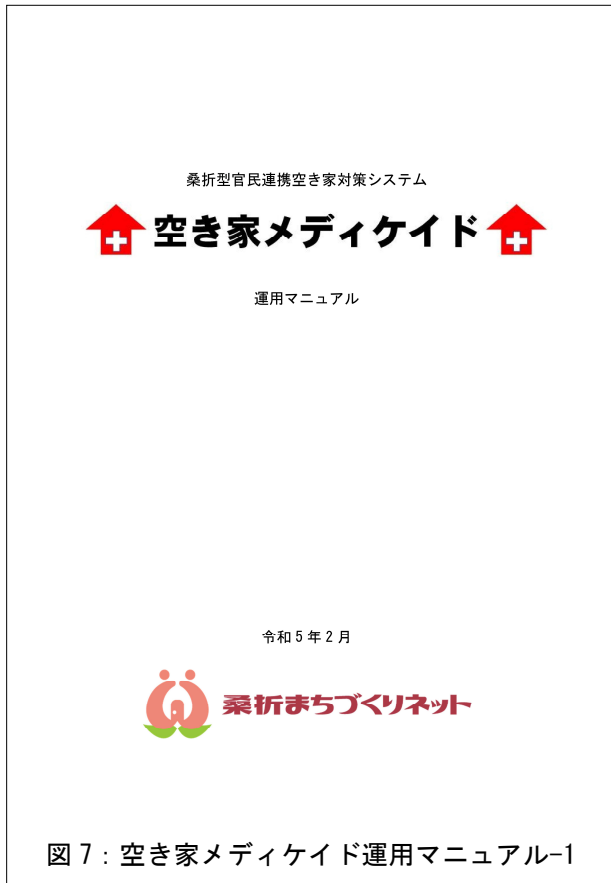


図7：空き家メディケイド運用マニュアル-1

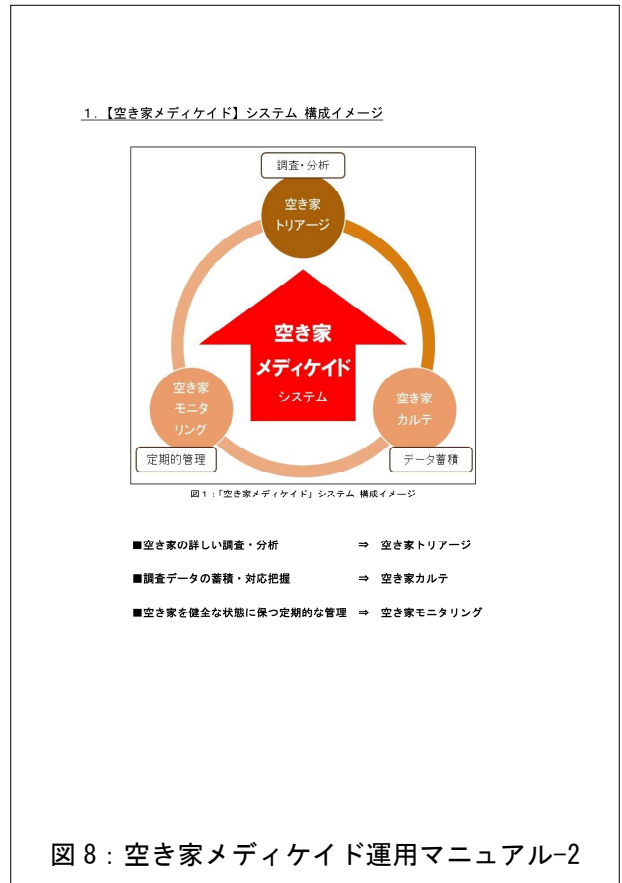


図8：空き家メディケイド運用マニュアル-2

### 3. 評価と課題

#### ①ホームページ・SNSでの情報発信

<評価>Twitterを中心に、SNSで継続的に情報発信できたのは良かった。

<課題>発信する情報が、シェアオフィス施設のPRに偏ってしまった感が、空き家対策について独自の情報を日々発信していくのは難しい部分があるので、情報の拾い出しも含め効果的な方法を探る必要あり。

#### ②「空き家管理システム」内容検討

<評価>定期的に会議を重ね、内容をしっかり決めることができた。

<課題>今後実際に管理行為を行っていくに当たり、まず空き家所有者にこの制度を知ってもらい、管理契約締結まで持って行くことができるかどうかを鍵に。自治体との連携を密にする必要も。

#### ③空き家・空き店舗利活用の具体的検討

<評価>空き家所有者のご厚意から、ある程度自由に使える空き家・空き店舗があるため、具体的に内容を検討することができた。

<課題>実際の利活用までには至らなかったのが残念なところ。新たな活用を進めるために、改修費用の捻出や管理・使用する人材確保の手法を模索する必要がある。

#### ④市街化調整区域の空き家対策検討

<評価>情報交換を重ねた結果、地元で農業に従事する地域おこし協力隊の住まい確保など取り組むべき問題が具体化してきているのは良い部分か。

<課題>対策について検討を重ねるも、実効的な対策が見いだせていないのが実情。関係機関と対話を重ね、まずは地道に取り組んでいく。

#### ⑤月1 専門家会議の開催

<評価>関係者による意見交換・情報共有の場を定期的に設けることができているのは、今後の取り組みを行っていく上でも大きな効果が。

<課題>今年度はその他の検討会議も多く、会議自体が長時間に渡ることも。コンパクトで中身のある話し合いができるようスムーズな進行を。

#### ⑥空き家相談所の運営・相談受付

<評価>町の商店街に面した人目に付きやすい場所で、常時空き家相談の受付をしている場所があるというのは、活動の周知をしては大きな効果が。

<課題>他の業務が重なると、相談員が不在になる時間帯あり。できることなら専属の相談員を常駐させたいところではあるが、費用面の問題が課題。

#### ⑦空き家相談会・セミナーの開催

<評価>コロナ禍の中でも、相談会を2回開催できたのは良かった。中でも東京での開催は、空き家所有者が首都圏在住という場合もあるため、できれば継続が望ましいところ。

<課題>可能であれば、しっかり告知をした上で月1など定期的な開催ができればなお良し。自治体との連携が必要。

#### ⑧関係他団体へのセミナーの実施

<評価>福島県内各自治体の空き家担当者が参加する会議の中で、当団体の取り組みが発表できたのは大きな意味が。

<課題>一般の方へ周知の意味合いを含めたセミナーがなかなかできなかった。積極的なPRが必要。

#### ⑨「空き家管理システム」手引書作成

<評価>空き家管理だけではなく、空き家対策全体で一定の方向性を定め記載することができたのは、当初の想定を越えて良かった部分。

<課題>取りまとめの時間が足りず、詳細な作り込みが足りなかった感も。今後さらなる充実を。

#### ⑩「空き家トリアージ」調査の実施

<評価>空き家調査としては6年連続、「空き家トリアージ」調査の方式では3年目となる調査をしっかりとやり切ることができたのは大きな成果。

<課題>他業務との兼ね合いもあり、今年度は調査時期にバラつきができてしまったのは問題。毎年同じ時期に集中して調査をすることが必要。

#### ⑪相談を受けた空き家の詳細調査

<評価>空き家所有者の依頼を受け、建物内を含めた詳しい調査ができたのは良かった。今後利活用を進める上でも有効な資料に。

<課題>詳細調査の件数をできるだけ増やし、利活用につなげる工夫が必要。空き家所有者の理解を得ることが鍵に。

#### ⑫シェアオフィス+コワーキングスペース施設の運営

<評価>2022年6月の開設以降、着実に運営を行うことができたのは大きな部分。

コワーキングスペースを定期的に利用してくれる常連さんができたのも嬉しいところ。

<課題>シェアオフィス・コワーキングスペースのどちらも、もっと利用者を増やす必要が。



イベントの実施などを含めた、さらなるPRを。

#### 4. 今後の展開

空き家対策を引き続き行っていく上で、まずは今回策定した「空き家メディケイド」システムをしっかりと運用していくことが大事になってきます。

中でも「空き家トリアージ」調査については、先行して実施してきた「モノ（建物）」に加え「ヒト（所有者状況）」「価値（固定資産税評価）」の部分でも調査・検討が可能に。自治体側の協力を得ながら調査を行い、得られた情報を複合的に整理しながら、空き家解消へ向けた「次の一手」を考えていければと思うところです。

また、今回の空き家調査の聞き取りから得られた「高齢者施設入居から空き家が発生」という流れについては、今後さらに増加していく懸念も。高齢者・福祉部局とも連携し、「空き家予備軍」への周知・対策を検討していく必要があります。

さらに、「空き家対策」から「移住対策」、「まちづくり」といった側面まで活動が広範になってきたことから、団体としての組織体制の充実も大切な部分に。今後継続して活動を行っていくためにも、安定した基盤の確保が急がれるところです。

近年、地元の町でこうして空き家対策を行ってきていますが、空き家の数としては微増傾向が続き、問題の根深さ・解決の難しさをひしひしと感ずるところでもあります。ただ、何も手を打たなければ、この流れが一気に加速していくのも明らか。小さな町の小さな団体で、できることは限られてはいますが、私たちにできることを地道に着実にやり、空き家問題の解消——ひいては地域の衰退に少しでも歯止めをかけることが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）	
	メール	<a href="mailto:info@koori-machizukuri.net">info@koori-machizukuri.net</a>	
ホームページ	<a href="https://koori-machizukuri.net/">https://koori-machizukuri.net/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。