

■ 空き家の利活用が進まない理由 ■

- 土地の価値が低いと、業者による掘起しは期待できない
- 相続で取得した所有者が多く、活用する必要に迫られていない
- 利用者のニーズはあるが、市場で流通している物件が少ない

■ 取組み方針 ■

行政の積極的な関与により空き家の利活用を促進する

- ①空き家の積極的な掘起し → ②利活用ニーズの把握
→ ③マッチングと利活用 → ④空き家活用による地域づくり

手順1 空き家の掘起し

行政が積極的に空き家の掘起しを行い、「空き家カルテ」に所有者の意向をまとめる

ステップ1 空き家の把握
・定期的な空き家調査
・データベースの整備

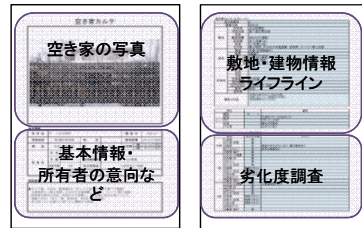
ステップ2 所有者の意向確認
・固定資産税情報の活用
・アンケート調査の実施

ステップ3 空き家カルテの作成
・個別ヒアリング
・内部の詳細調査

■ 空き家所有者アンケート（上山市）

- 所有者の活用希望 **102件**
(138件中、74%)
売却55件・賃貸15件・寄付等26件

■ 「空き家カルテ」の作成例



空き家を掘起し、物件ごとに「空き家カルテ」を作成

手順2 利活用ニーズの把握

あらかじめ想定した利用者に対して調査を行い、具体的な利活用ニーズを把握する

ステップ1 空き家利用者の想定
・「利用者」を想定
子育て世帯・地元町内会・移住者 など

ステップ2 利用者の意向把握
・希望アンケートの実施
(利活用意向の把握)

ステップ3 希望者リストの作成
・利活用ニーズのとりまとめ
・具体的な希望者の把握

■ 子育て世帯アンケート（上山市）

- 住替えを希望する世帯 **42件**
(114件中、37%)
新築29件・中古18件・賃貸12件
※物件情報を求める「希望者」が11名

■ 町内会アンケート（上山市）

- 空き家を活用したい地区 **13地区**
(97地区中、13%)
広場等11件、公民館等2件
交流サロン2件、備蓄倉庫3件 など

具体的な利活用ニーズを把握

手順3 マッチング及び利活用

掘起した空き家と利用者ニーズを行政がマッチングさせることにより、市場では流通しなかった空き家が利活用につながる

ステップ1 利用者とのマッチング
・空き家バンクの設置
・利用者へ空き家情報を提供

ステップ2 空き家利活用の実施
・市町村での活用事業の実施
・民間による活用を促進

活用事例

■ 公社による買取再販事業（上山市）

【所有者の意向】
相続による空き家。市の意向に沿って活用してもらえれば、安価に提供（売却）したい

【活用方法】
現状のまま公社が取得し、子育て世帯へ販売
芸工大デザインのリノベーションを実施



■ 移住者がカフェとして活用（上山市）

【所有者の意向】
相続による空き家。処分を検討していたが、活用されれば安価に提供（賃貸）したい

【活用方法】
移住者が安価に賃貸契約
市の補助金などを活用しリノベーション



■ 地元住民が公民館として活用（上山市）

【所有者の意向】
相続による空き家。地域に貢献できれば無償で提供（寄付）したい

【活用方法】
現状のまま上山市に無償譲渡
町内会が管理し公民館として利用

掘起した空き家と把握したニーズをマッチング

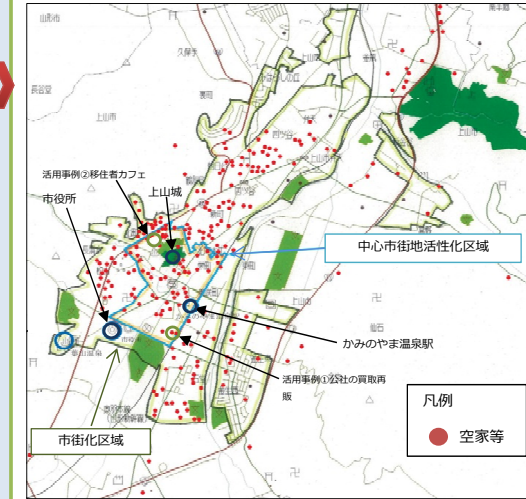
手順4 空き家活用による地域づくり

市町村の課題や方針に沿って複数の利活用が行われると、コミュニティ活性化などの「地域づくり」に進展する

ステップ1 現状と課題の整理
・現状分析
・課題の把握

ステップ2 取組み方針の決定
・取組み（重点）エリアの設定
・将来ビジョン（目標）の作成

空き家分布図（上山市）



課題

- ・地域住民の高齢化や人口減少が顕著となり地域が衰退
- ・狭い道路等の付近に空き家や空き家予備軍が集中

目標

- ・定住人口の拡大による地域の活性化
- ・狭い道路解消による居住環境改善

