

事業名称	地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業
事業主体名	今井産業株式会社
連携先	土地所有者、地元まちづくり協議会代表、司法書士、建築士、宅建業者、建設業者、金融機関、NPO法人、江津市（オブザーバー）、コンサルタント
対象地域	江津市江津町（東高浜地区）
事業の特徴	<p>駅前の密集市街地において、空き家・空き地を活用した面的整備を誘導するための啓発活動を通じて住環境の向上と居住人口の回復を図る。</p> <p>①物件調査及び物件評価の実施 ②空き家物件等の所有者の特定作業および課題の抽出 ③空き家の老朽度判定項目の検討と判定の実施 ④優先的に対応すべき空き家の抽出の考え方の検討 ⑤面的整備区域設定の考え方の検討</p>
成果	<p>○手引書の作成・周知・配布（計100部 フルカラーA4判 20P） ○空き家所有者への相談対応（計500部）フルカラーA4判） ○整備効果の確認（⇒支援ネットワークの構築へ）</p>
成果の公表先	<p>今井産業株式会社HP https://www.imai-corp.co.jp/</p>

1. 事業の背景と目的

①背景・目的

東高浜地区は江津駅前の中心市街地にあつて、JR山陰本線江津駅から至近の位置にある「街なかの住宅地」です。しかし、道路等の都市整備基盤施設の整備がたちおくれ、個々の敷地が接道していないため、住宅の建替等が進まず空き家・空き地が発生し、居住人口の減少や高齢化が著しく進行しています。このため、市では平成22年度より「住宅市街地総合整備事業（密集型）」を導入し、道路等の整備を段階的に進めているものの事業完了まで相当の時間がかかる見込みで、整備効果も限定的となっています。地元のまちづくり組織「東高浜地区住環境整備推進協議会」も、居住人口の減少に伴い活動の担い手が少なくなっています。

一方、今回モデルとした地区は、ひとりの土地所有者の土地が多くを占めています。借地上に建つ建物所有者の転出や相続の発生などにより、建物所有者や管理者の把握が年々困難となっています。また、固定資産税や空き地の管理などの地権者の負担が増加する一方、空き家や空き地の有効活用ができない状況にあるため、地権者の空き家対策が喫緊の問題となっています。このままでは建物所有者、地権者、住民、行政などそれぞれが有効な対策を打てず将来深刻な状況を引き起こす可能性があります。以上のような問題認識のもとに、行政のみならず建物所有者や土地所有者、地域住民、民間事業者、専門家が連携して、問題解決に向けた取組が求められています。

このような背景から、その取組の第一歩として国土交通省の「令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の部門2「モデル的取組への支援」に応募しました。

事業名を「地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業」とし、土地所有者が保有するまとまった土地上の遊休化するおそれのある空き家・空き地対策として、複数の土地・建物を一括した土地利用計画の立案・実施に向けた可能性の検討や、空き家の所有者・土地所有者を対象とした空き家対策の手引書を作成し、成果を公表しました。

②事業のねらい

単に空き家の解消を進めるだけでなく、まちづくりの観点から空き家の解体とその後の跡地利用と既存の空き地も集約化することで、まとまった土地を創出し、現状のままでは利用できない敷地を土地の再編により接道させ、面的整備を行うことで住環境改善及び居住人口の回復を図ります。

また、このような取組を支援・促進するため、地区特性に応じた空き家対策を「手引書」としてとりまとめ、専門家のみならず建物の所有者・土地所有者や自治会など地域住民も空き家対策の担い手と位置づけ、「手引書」の活用を促すことで、その育成を図ります。

図1 江津市の位置

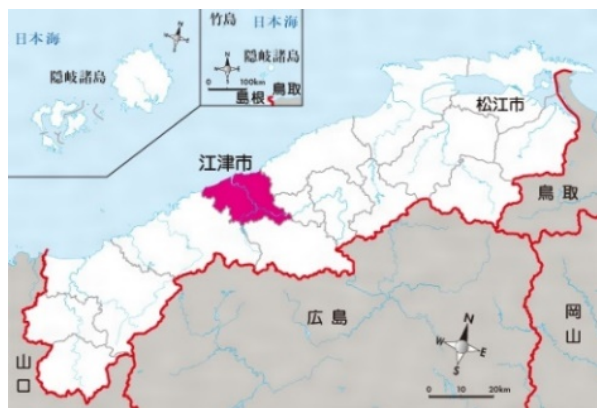


写真1 赤瓦の街並み



図2 モデル地区の位置



■ 江津市及びモデル地区の概要

- 島根県西部にあり、古くは江の川河口の港として発展してきました。
- 日本三大瓦の一つ「石州瓦」の産地で、赤瓦の町並みが有名です。
- 人口約2万5千人の島根県でも人口規模が少ない地方小都市ですが、近年人口がわずかながら増加しています。
- 検討のモデルに選んだ「東高浜地区」は江津市の中心市街地内にある、商店街や「パレットごうつ」がある「駅前地区」に隣接する住宅が主用途の既存市街地です。以前より道路等の都市基盤施設が脆弱で地区活力が停滞していることから、江津市により住宅市街地総合整備事業(密集型)が進められていますが、人口減少に歯止めがかかっていません。
- 地元の東高浜地区住環境整備推進協議会からも、空き家や空き地の増加が問題視され、その対策が求められていました。

2. 事業の内容

2-1. 事業の概要と手順

(1) 事業概要

○密集市街地整備のための地元協議から波及して、土地所有者、利用を希望する地元の建設業者や建物所有者、東高浜地区住環境整備推進協議会、建築士、宅建士、司法書士等の専門家、オブザーバー（江津市）等からなる検討会を組成し、計3回開催しました。

○本検討会において以下の内容について議論し、その成果をとりまとめました。なお、事務局は、検討会の議事録を作成するとともに、委員からの意見を検討成果に反映させました。

■事業概要

- 土地所有者が保有するまとまった土地上の未接道などの理由から遊休化するおそれのある空き家・空き地を調査・評価し、専門家等をまじえた検討会における協議結果を踏まえ、複数の空き家・空き地の再編及び旧市民会館を含めた土地利用計画を立案し、事業の可能性を検討する。
- 空き家所有者の空き家に関する悩み等をアンケートにより把握し、これに対応する。
- 以上の調査検討結果や検討プロセスを踏まえて、空き家の所有者・土地所有者を対象とした空き家対策の「手引書」を作成する。

表1 実施スケジュール

日程	検討会	概要
8月6日	業務開始	作業方針等の確認、交付事務局対応（交付申請等）
9月30日	第1回検討会	モデル事業の概要、地区現状・空き家等の概況
11月28日	第2回検討会	空き家所有者等のアンケート結果、土地利用再編方策の検討
1月28日	第3回検討会	土地利用計画、検討成果のとりまとめ、手引書案
2月17日	全国報告会出席	概要版にて報告
3月2日	業務完了	実績報告書まとめ、成果品提出

■事業の成果

- ①成果報告書
- ②空き家対策のコーディネートを行う人材の養成のための「手引書」
- ③「手引書」の周知を目的とした案内チラシ

写真2 全国報告会



図3 作業のながれ

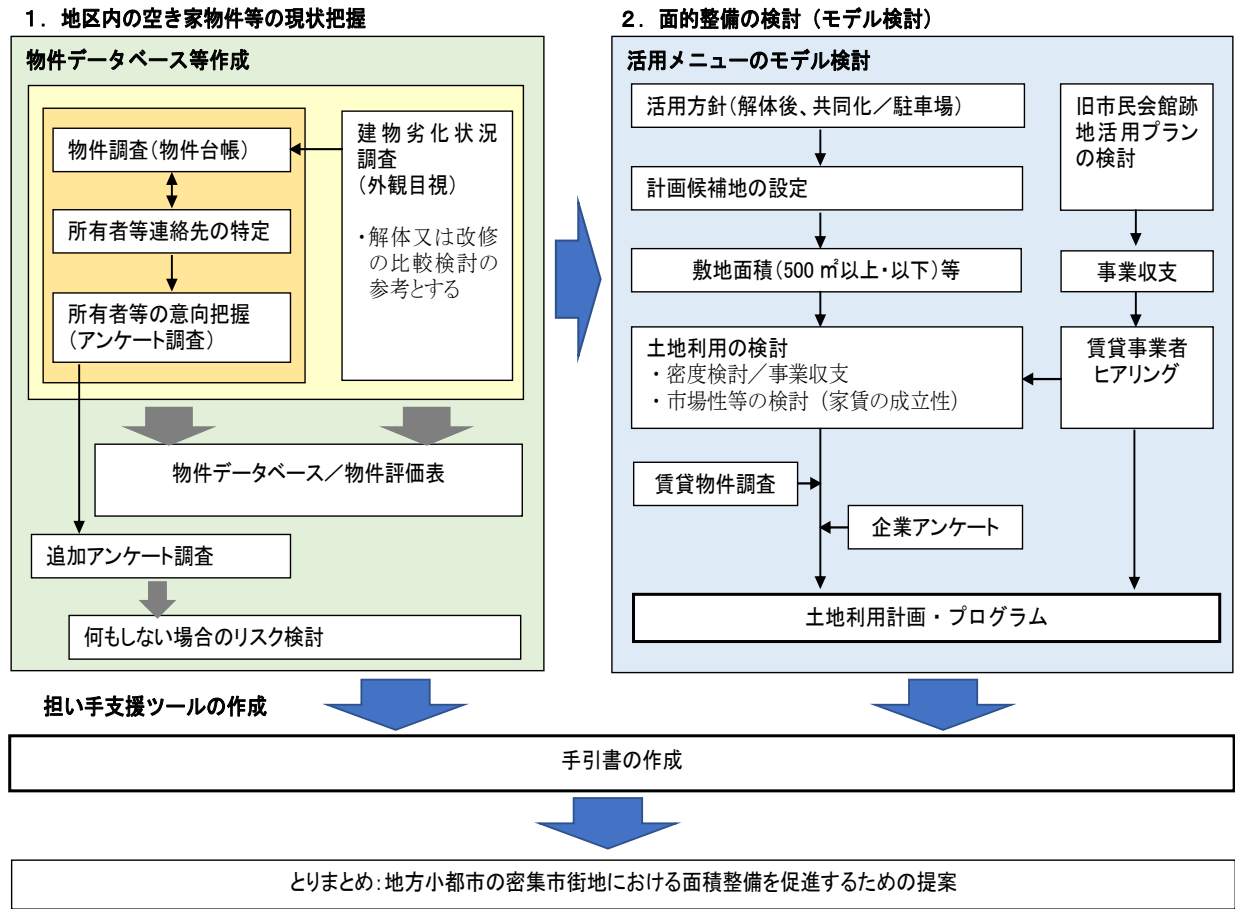
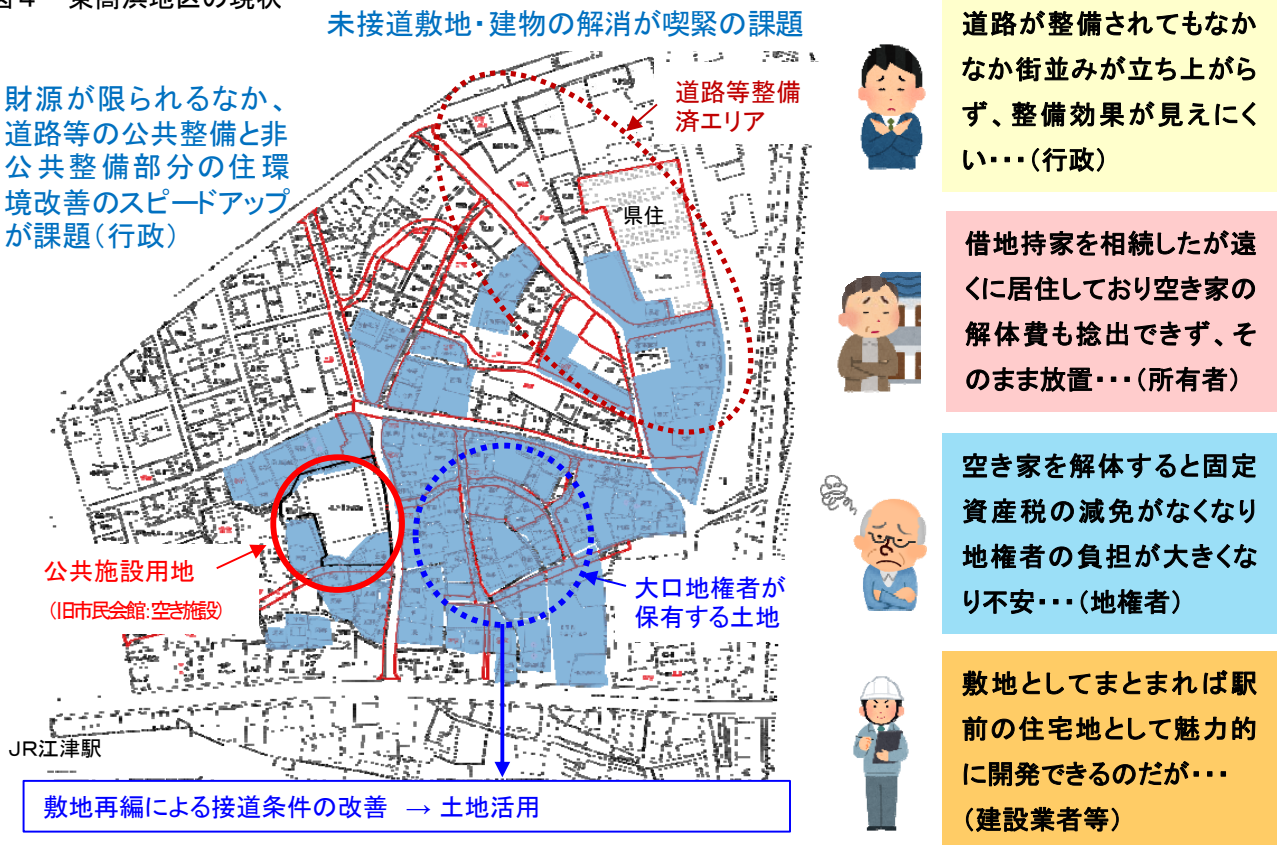


図4 東高浜地区の現状



(2) 検討体制

○モデル事業の検討に当たっては、下記の委員による検討会を設置し、各種調査の実施方式や検討内容の協議、提言等について協議しました。

写真3 検討会の開催



表2 「地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業」検討会 名簿

	団 体 名 等	氏 名
委員	土地所有者	藤田 武利
委員	東高浜地区住環境整備推進協議会 会長	佐々木 公義
委員	東高浜地区住環境整備推進協議会 副会長	中上 俊雄
委員	たなか司法書士事務所	田中 みゆき
委員	(株)リベック 代表取締役	増田 敏弘
委員	江津市建設業協会 副会長	永井 武彦
委員	日本海信用金庫 江津支店長	中川 三夫
委員	島根県建築士会江津支部	大野 康宏
委員	NPO 法人てごねっと石見	盆子原 照晶
オブザーバー	江津市都市計画課 課長	山本 雅夫
委員	今井産業株式会社	今井 久師
委員	(株)市浦ハウジング&プランニング福岡支店	村田 浩之
事務局	今井産業株式会社 総務部総務課課長	入江 一美
	今井産業株式会社 総務部総務課課長補佐	木村 恒介
	今井産業株式会社 工事開発部 次長	宮里 健一
	(株)市浦ハウジング&プランニング福岡支店	高槻 和広

(3) スケジュール

○交付決定（令和元年8月2日）から事業終了まで、具体的な取組内容は以下のように進めました。

表3 事業スケジュール

具体的な取組内容	令和元年度								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
検討会の組成及び開催		■●			●		●		
基礎調査(物件調査、空き家所有者調査、実態調査)		■	■	■	■	■	■		
空き家所有者意向調査(アンケート)		■	■	■	■	■			
面的整備街区及び整備イメージ及び事業性の検討			■	■	■	■	■	■	
旧市民会館跡地活用検討				■	■	■	■	■	
手引書作成						■	■	■	
成果まとめ(事業計画、報告書作成)							■	■	

2-2. 事業の取り組み詳細

(1) 基礎調査（物件調査、空き家所有者調査、実態調査）

1) 物件調査・実態調査

- 地区内の最新の空き家の所在を把握するため、以下の流れで物件調査を行いました。
- この結果、計18件を調査対象としました（本事業中に解体されたもの2件を含む）。
- 各物件の概要を「物件調書」にとりまとめました。

図5 物件調査の作業の流れ

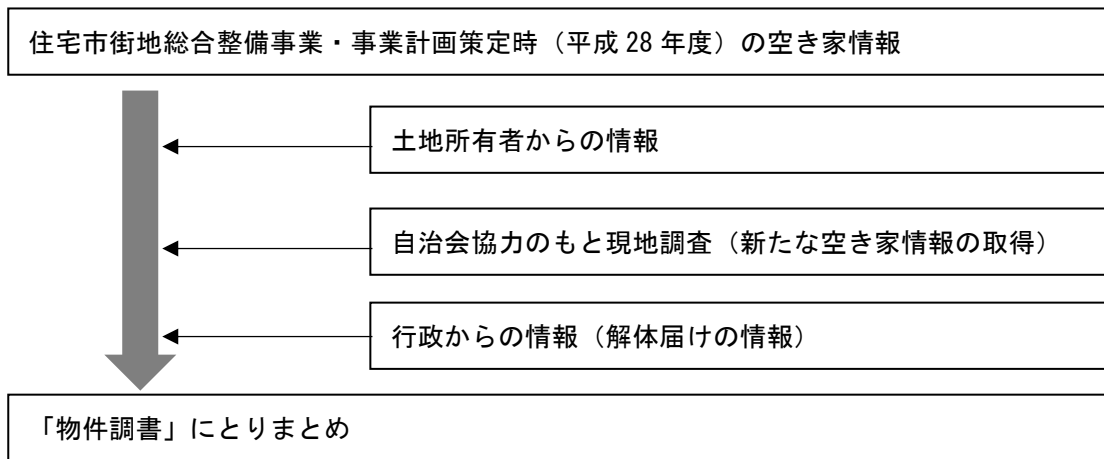


図6 物件調書

<立地条件>

所在	江津町1515番地11	地番	江津町 1515番地10
地域地区等	地域地区 非線引き都市計画区域 用途地域 第1種住居地域 法定建ぺい率/容積率 60/200 災害危険区域指定 なし 標高 10m その他特記事項 中核区域/都市拠点区域	位置図	
周辺環境	公共交通(鉄道) 江津駅(400m) (バス) 大橋西詰バス停(160m) 教育(小学校) 郡田小(1,470m) 市役所 江津市役所(820m) 買い物物 Aコープ(770m) 医療 山崎病院(170m) その他施設 バレントこうつ(350m)	特記事項	施設への距離は、鳥根県統合型GIS「マップオン」を用い、計測した道のりの距離である
立地環境特性			
周辺状況図			

※中心市街地再生まちづくり計画/立地適正化計画 (社) 町野が丘建設(株) 作成

<敷地条件>

敷地面積	-	地目	-
敷地形状	ほぼ整形	敷地高低差	平坦
鉄道道幅(地上測定)	2m未満	掘削道路と高低差	ほぼ高低差なし
駐車場	無し	隣地との高低差	無し
建物状況		建築時期	-
構造	木造	階数	1階
劣化状況	瓦葺開劣化		
インフラ			
給水	上水道(江津市)	電気	中国電力
し尿処理	くみ取り	ガス	プロパン
特記事項	新築費と、跡地の状況など 納税者は貞原真伊舟市右左衛門		
建物写真			
土地条件			

2) 空き家所有者調査

- 物件情報をもとに、以下のフローにより建物所有者や連絡先の特定作業を行いました。
- まず、土地所有者より空き家所有者・連絡先の情報を入手しました。しかし、土地所有者が、空き家所有者・連絡先を把握できない空き家が少なくないことがわかりました。
- そこで、法務局より建物登記簿を取得して建物所有者を把握することにしましたが、建物が未登記であったり、登記簿が未更新のものがありませんでした。
- そのため、再度、自治会や隣家などへの聞き取り等を行いました。どうしてもわからないものは江津市と相談して建物の固定資産税課税情報（納税者の連絡先）の提供を依頼しました。しかし、それでも所有者の連絡先が不明のものが1件残りました。

図7 空き家所有者・連絡先の特定作業の流れ

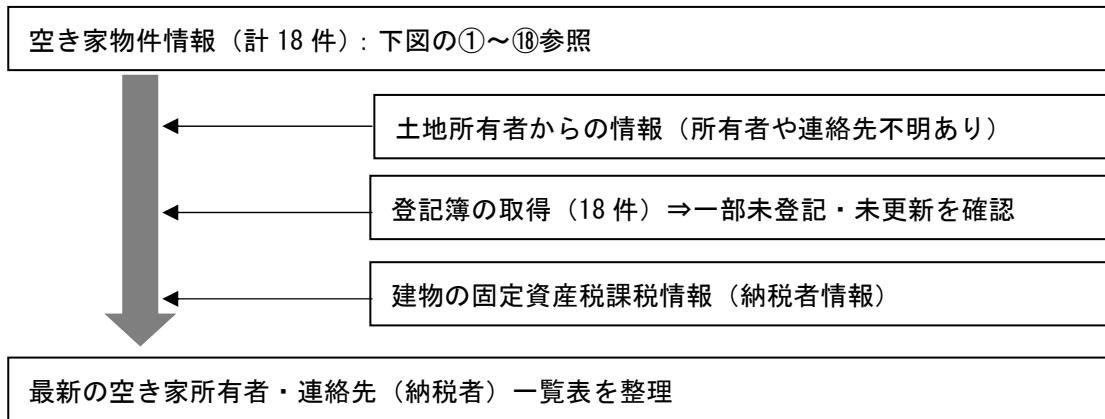
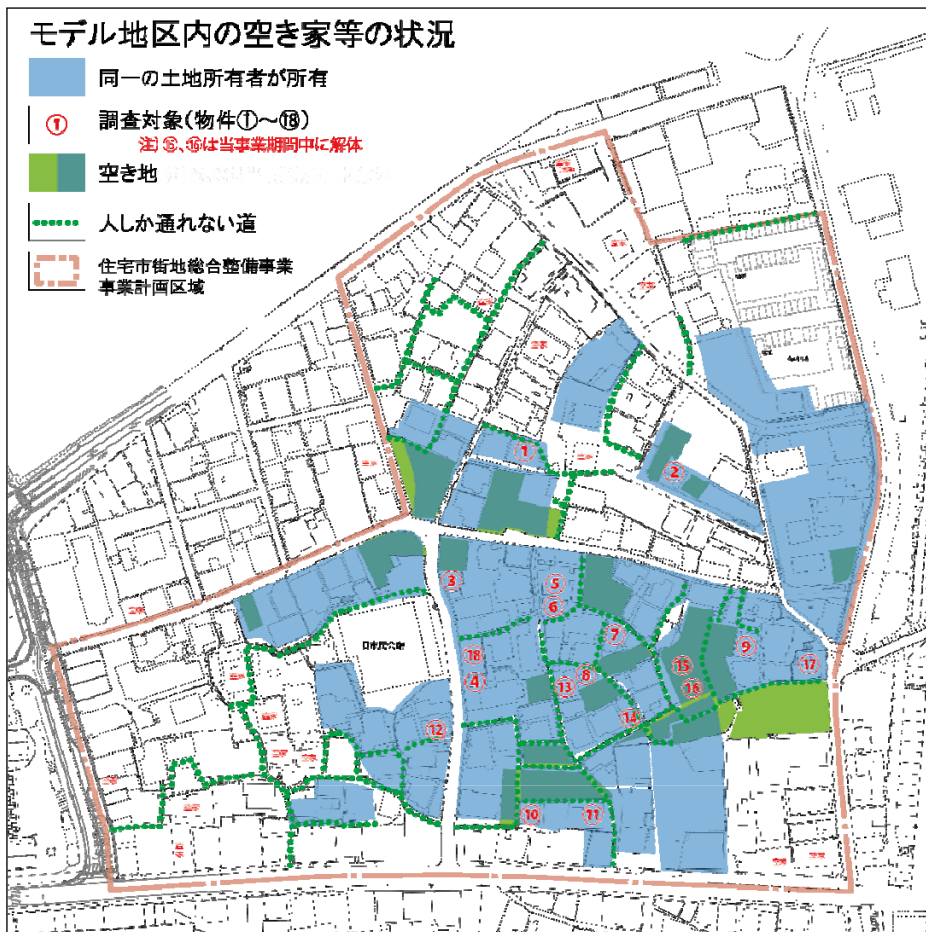


図8 モデル地区内の空き家等の状況



■空き家所有者・連絡先の把握に当たり判明した課題等

- ・建物が未登記
- ・登記簿情報が未更新
- ・登記簿情報に所有者情報が記載されていないなど

また、

- ・納税者情報の住所で宛先不明で郵送物が返送されてきたケースでは、さらに親族に聞き取った住所に郵送したが、やはり宛先不明で返送されてきたケースがありました。

以上から、18件中3件については、空き家所有者・連絡先とも特定できませんでした。

次の策として、戸籍や住民票の取得からの追跡が考えられますが、行政との協働が不可欠となります。

3) 空き家所有者アンケート調査

- 空き家所有者・連絡先情報をもとに、今の空き家を今後どうする予定かなどの意思を確認するため、令和元年11月にアンケート調査を実施しました。実施にあたり、すでに解体を予定しており市役所に届け出のあったものなどを除く計12件で実施し、8件回収しました（回収率67%）。回収できなかった理由は宛先不明返送が3件、未回収1件でした。
- その結果、「何も決めていないが、将来の不安はある」が6件、「解体したい」が1件、「その他」1件となり、今後の予定がたっていない方が多いことがわかりました。また、5件は今回の取組に「関心があり、内容を聞かせてほしい」との回答がありました。
- アンケート票の自由記述の内容をみると、利用していないのに支払っている地代や解体費用などの経済的な負担の問題に加え、「まわりに迷惑がかかるのでは」「火事等が気になる」「放置になることに伴う周辺への気遣い」といった精神的負担が指摘されていました。また、空き家対策の相談先や助言を求めていることがわかりました。

図9 アンケート依頼文



江津市駅前の東高浜地区における
空き家等を活用したまちづくり方策の検討に関する
アンケート調査協力のおねがい

東高浜地区において、空き家を所有されている方の将来の悩みや不安の解決を図るとともに、空き家の解体や改修などを通じたまちづくり方策を検討するため、地権者、建築士や司法書士などの専門家などから構成された検討会を設置します。ここでは、下図にあるような、地区の空き家に係る様々な問題の解決を図るための方策を検討します。

※より住居を安くしたり、駐車場や緑がほしい、果樹などを植えたい、売却したい、将来的な維持管理や売却が不安などなど・・・の不安ごとを、町内会が集まって解決策を検討！

国土交通省のモデル事業（都市再生・空き家対策の取り組み手強化・連携モデル）に採択されました！

お悩み解決のモデル的な取組

東高浜地区の現状

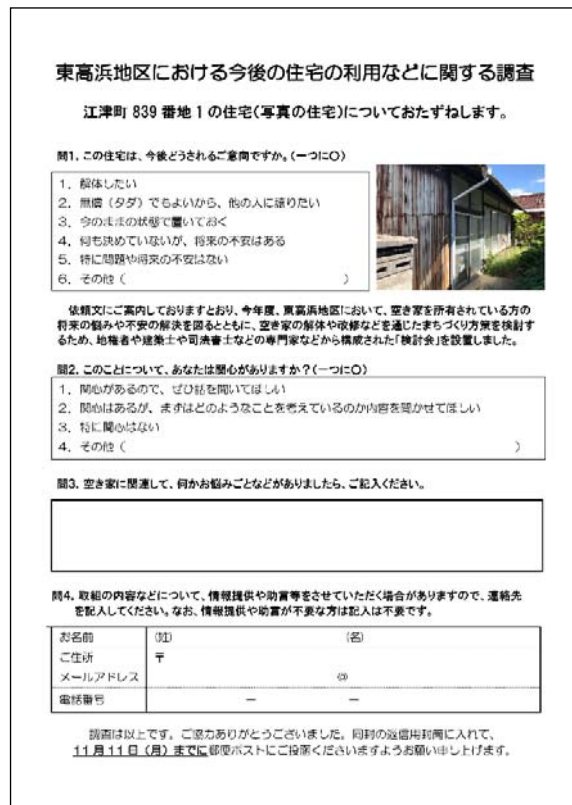
- 当地区の空き家から発生したものの、非常に増えているのでどうするか悩んでいる。今後の悩みの解消に困っている。なんでもかかれば、(地権者)
- 空き家を相続すると、将来経済的負担が大きくなり不安を感じている。相続税や固定資産税など、(相続者)
- 近所が空き家だらけで迷惑が半端で家が売れない。ひびひが気になり泣き止まない。(行政)
- 近所が解体されたので敷地が他人と共有になり、(近所)

●回答期限 同封している返信用封筒に調査票を封入して、11月11日(月)までに郵便ポストに投函してください。

●封筒に記載している「宛名」の方がご回答ください。むずかしい場合は、ご家族の方がご回答ください。

問い合わせ先 「地方小都市の都市再生策における空き家・空き地活用型「手形継承事業」検討会事務局」
今井産業株式会社 総務課 木村 TEL:0855-92-1321 FAX:0855-92-0126
調査協力：江津市都市計画課 TEL:0855-52-7838 FAX:0855-52-1378

図10 アンケート票



東高浜地区における今後の住宅の利用などに関する調査
江津町 839 番地 1 の住宅(写真の住宅)についておたずねします。

問1. この住宅は、今後どうされるご意向ですか。(一つに〇)

1. 解体したい
2. 無償(タダ)でもよいから、他の人に譲りたい
3. 今のままの状態を置いておく
4. 何も決めていないが、将来の不安はある
5. 特に問題や将来の不安はない
6. その他()

依頼文にご案内しておりますとおり、今年度、東高浜地区において、空き家を所有されている方の将来の悩みや不安の解決を図るとともに、空き家の解体や改修などを通じたまちづくり方策を検討するため、地権者や建築士や司法書士などの専門家などから構成された「検討会」を設置しました。

問2. このことについて、あなたは関心がありますか?(一つに〇)

1. 関心があるので、ぜひ話を聞いてほしい
2. 関心はあるが、まずはどのようなことを考えているのか内容を聞かせてほしい
3. 特に関心はない
4. その他()

問3. 空き家に関連して、何かお悩みごとなどがありましたら、ご記入ください。

問4. 取組の内容などについて、情報提供や助言等をさせていただく場合がありますので、連絡先を記入してください。なお、情報提供や助言が不要な方は記入は不要です。

お名前	(姓)	(名)
ご住所	〒	
メールアドレス		@
電話番号	-	-

調査は以上です。ご返答ありがとうございました。同封の返信用封筒に入れて、11月11日(月)までに郵便ポストにご投函くださいますようお願い申し上げます。

○以上、アンケート結果と、アンケート調査の実施プロセスを通じて考えられる課題を、以下に整理します。

アンケート実施を通じてわかった課題

- 空き家対策をしようにも相手方が不明などの理由から入口部分でつまづいてしまう
⇒個人、土地所有者、民間・行政によるまちづくりが前に進まない
- 建物を解体する方向に意識が向かわず、その結果「問題先送り空き家」が増加する
⇒なんとなく将来の不安を感じているが、相談先やどのような対策が必要かわからない
- 地区全体のまちの維持管理が困難となる一方、管理コストが膨大に膨れあがる
(駅前地区のポテンシャルも活用できず、コストがかさむばかりとなる)

4) 空き家所有者アンケート追加調査

- 本事業にアンケートの回答があった方で、関心がある方などに対して、さらに具体的な悩みを把握するため追加のアンケート調査を実施しました。その結果、解体の方法や費用などに関する悩みや相談が寄せられました。
- 空き家所有者には相談に対する回答を行うとともに「手引書」に掲載しました。

5) 空き家等をそのままにしておいた場合のリスク

- 地区の現状及びアンケート結果などから、特に対策をとらない場合のリスクを、土地所有者と建物所有者など、地区に関わりのある立場ごとに整理しました。

図 11 追加アンケート票

東高浜地区の空き家の悩みごとに関するアンケート

江津町 1336 番地 2 の住宅(写真の住宅)についておたずねします。

先日はアンケートにご回答いただきありがとうございました。
 先のアンケートでは、今の空き家については、「何も決めていないが、将来の不安はある」とご回答いただきました。
 当検討会には、司法書士、建築士、宅建士（不動産）の専門家が参加しており、悩みごとにアドバイスをすることが可能です。
 以下の設問にご回答ください。（相談は無料です）



問 1. アドバイスを希望しますか？（番号一つに○）

1. アドバイスを希望する 2. 希望しない

問 2. アドバイスしてほしい内容は何か？（下表の番号3つまでに○）。なお、問1で「2. 希望しない」を選んだ方も、該当する番号があれば記入をお願いします。

財産相続など関すること	
財産相続、税金	1. 空き家を相続したが、どうすればよいかわからない 2. 空き家を保有しつづけると税金がどれくらいになるか教えてほしい 3. 相続税などの税金について教えてほしい 4. その他（ ）
相続登記や成年後見など	1. 相続登記や遺産分割などの手続を教えてほしい 2. 親が認知症になった場合に、どうすればよいか教えてほしい 3. その他（ ）
空き家の管理や解体など関すること	
空き家の管理	1. 空き家の管理を依頼・委託したいが、適当なところはありますか 2. 空き家をそのままにしておくと、どのようなリスクがありますか 3. 定期的に見回りをしてくれるところはありますか 4. その他（ ）
家の片付け	1. 家財や不要なものを処分したい。片付けの方法を教えてください 2. 家財や不要費用はどれくらい必要ですか 3. その他（ ）
解体	1. 空き家を解体にどれくらいの費用がかかるか教えてください 2. 解体の補助制度や融資制度があれば教えてください 3. 解体した後に必要となる手続を教えてください 4. その他（ ）
終活・生前整理・生活設計に関すること	
終活・生前整理・生活設計	1. 空き家を処分する場合、どのようなことから手をつけるべきですか 2. 空き家を処分する場合、今後、総額どれくらい費用がかかるか教えてください 3. その他（ ）
上記以外	その他（ ）

調査は以上です。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て、**12月31日(火)までに**郵便ポストにご投函くださいますようお願い申し上げます。

(2) 面的整備街区及び事業性の検討

- 空き家、空き地ともそれぞれ単独では未接道のため活用が困難なため、放置されるおそれが高いといえます。しかし、複数の空き家や空き地を集約化して接道条件を満たすことができれば土地活用が可能となります。
- そこで、各物件の集約化の検討にあたり、各物件の対策の優先順位やポテンシャルを検討するため、道路の接道状況や高低差等の土地条件や敷地形状等を客観的に評価しました。

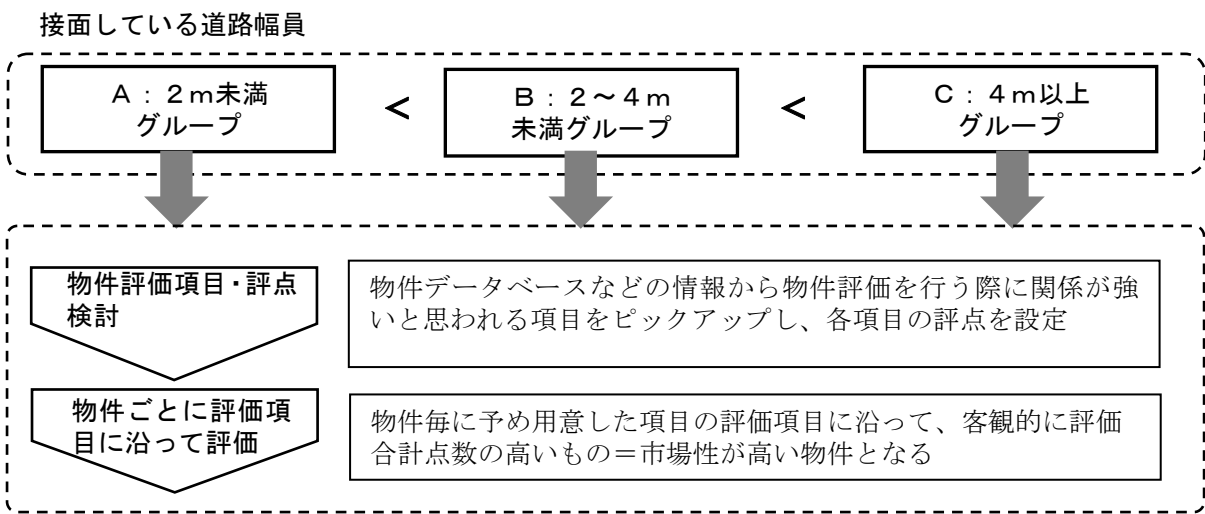
1) 物件評価

- 多々あるモデル地区内の空き家物件の中から、どの物件から優先して活用を検討するかの一つの目安を得るため、各物件の立地条件や制約条件等を加味した評価項目を設定しました。これにより、土地所有者は今後の土地利用などを検討する際の一つの判断材料を得ることができるようになりますと期待されます。
- 土地・建物等の不動産の査定を行う場合の指標を参考として、各物件の現状の土地・建物の概要や都市計画上の制限などが概観できる「物件データベース」を作成しました。
- 次に、客観的な指標（点数化）を検討し、各物件・項目ごとに評価を行い、その点数の合計により活用の優先性を検討しました。特に、接道していない物件が多いことから、接面している道路の幅員別にA～Cに分類し、それぞれの分類ごとに評価しました。

表4 物件の評価項目（抜粋）

条件	評定項目	記入		評点（自動計算）		評点
		査定地	事例地	査定地	事例地	
接近条件	(1) 最寄り駅への接近性					
	① 徒歩圏（徒歩20分まで）	1分	1分	10	10	1分(+10)、5分(+5)、10分(0)、15分(-5)、20分(-10)
	② バス圏（徒歩20分超）					
	最寄りバス停まで（分）	1分	1分	2	2	1分(+2)、2分(+1)、3分(0)、4分(-1)、5分(-2)
	バスの乗車時間（分）	5分	5分	5	5	5分(+5)、10分(0)、15分(-5)、20分(-10)
	バスの運行頻度	多い	普通	3	3	0 多い(+3)、普通(0)、少ない(-3)
	(2) 公共・公益施設等への接近性 ※1	優る	優る	2	2	2 優る(+2)、普通(0)、劣る(-2)
	(3) 商業施設への接近性 ※2	普通	普通	0	0	0 優る(+2)、普通(0)、劣る(-2)
	(4) その他の項目					
	① 最寄り駅の遠い	優る	優る	2	2	2 最寄り駅への接近性が優る(+2)、劣る(-2)
② 二路線以上の利用可能性	二路線以上	二路線以上	2	2	2 二路線以上の利用可(+2)、一路線のみの利用(通常)(0)	
	小計(1)			26	23	
環境条件	(1) 住宅環境 ※3	優る	優る	10	10	10 優る(+10)、やや優る(+5)、普通(0)、やや劣る(-5)、劣る(-10)
	(2) 街路の配置、整備と系統連続性 ※4	普通	普通	0	0	0 優る(+3)、普通(0)、劣る(-3)

図12 物件評価の考え方



2) 建物等の不良度等の調査

- 空き家が活用できるか否かを判断するため、外観から建物の状態を調査しました。
- 調査に当たって調査票（チェックシート）を作成し、建物の倒壊もしくは保安上の危険性の有無や周辺の建築物や通行人等に対して危害が及ぶおそれがあるか否かを重点的に調査しました。
- その結果、3件について不良度が高い空き家と判断されました。この3件については、空き家として放置するのではなく、所有者に解体等を促す必要があると考えられました。

図13 建物不良度等調査票

図13は、建物不良度等調査票の記入例を示しています。上部には「現地調査票」のタイトルがあり、物件名「1」、所在地「二」、調査日時「2019.11.23」、担当、高橋が記載されています。中央には、建物と周辺の状況を示すスケッチがあり、建物、歩道、排水、水配線、別荘、空き地、街路、両手電、A=1800、B=1800、C=1800、D=1800、E=1800、F=1800、G=1800、H=1800、I=1800、J=1800、K=1800、L=1800、M=1800、N=1800、O=1800、P=1800、Q=1800、R=1800、S=1800、T=1800、U=1800、V=1800、W=1800、X=1800、Y=1800、Z=1800と記載されています。下部には、敷地の現状、敷地の範囲、管理状況、劣化程度に関するチェック項目がリストアップされています。

項目	劣化程度	劣化範囲	管理状況	劣化程度
敷地の現状	境界線(境界石) <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 不明	建物外観、コンクリートブロック(CB)壁等	敷地管理状況	屋根、柱、外壁
敷地内高低差	<input type="checkbox"/> 有り()m <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 部分的に劣化 <input type="checkbox"/> 広範囲に劣化 <input type="checkbox"/> 危険	舗装状況	瓦、外壁など
接道	<input checked="" type="checkbox"/> 2m未満 <input type="checkbox"/> 2~4m未満 <input type="checkbox"/> 4~6m未満 <input type="checkbox"/> 6m以上 (1.2m)	-2階軒表雨シミ、CB焼裂鉄筋露出・基礎劣化	舗装状況	<input checked="" type="checkbox"/> 2階軒表シミ
舗装状況	<input checked="" type="checkbox"/> 舗装(アスファルト) <input checked="" type="checkbox"/> コンクリート <input type="checkbox"/> 未舗装	管理状況	舗装状況	ひび割れ、傾斜等
歩道	<input type="checkbox"/> 1m未満 <input type="checkbox"/> 1~2m未満 <input type="checkbox"/> 2~3m未満 <input type="checkbox"/> 3m以上 <input checked="" type="checkbox"/> 無し	劣化程度	劣化程度	草木超境、ゴミ投棄等
接道道路との高低差	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ平坦(1m未満) <input type="checkbox"/> 1m以上低い <input type="checkbox"/> 1m以上高い ()m	劣化程度	劣化程度	病害虫・悪臭の発生
手洗	<input type="checkbox"/> 字消 <input type="checkbox"/> UL字消 <input type="checkbox"/> 兼なしU字消 <input checked="" type="checkbox"/> 高付なし字消 <input type="checkbox"/> 側溝無し	劣化程度	劣化程度	周辺景観との不調和
擁壁	コンクリート <input type="checkbox"/> ブロック <input type="checkbox"/> 石積 <input checked="" type="checkbox"/> 無し	劣化程度	劣化程度	立木、動物、臭気等
擁壁	進裂・損傷(<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し) 高さ2m(<input type="checkbox"/> 超える <input type="checkbox"/> 超えない)	劣化程度	劣化程度	
コンクリートブロック壁	<input checked="" type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し 高さ2m(<input type="checkbox"/> 超える <input checked="" type="checkbox"/> 超えない)	劣化程度	劣化程度	
その他特記事項	例) 鎌倉遺跡の有無・内容、趣向の有無・状況	劣化程度	劣化程度	

3) 面的整備エリアの活用検討

- 各物件の原状及び物件評価などの検討を踏まえ、候補となる面的整備区域(計画地)を設定し、どのような土地利用が想定できるかを検討しました。
- 土地活用事業の方向性として、地権者は土地の売却を想定していないことや市内での事例・実績等を考慮して、①共同住宅(賃貸住宅)、②駐車場の2種類を想定しました。

図14 物件調査の概要

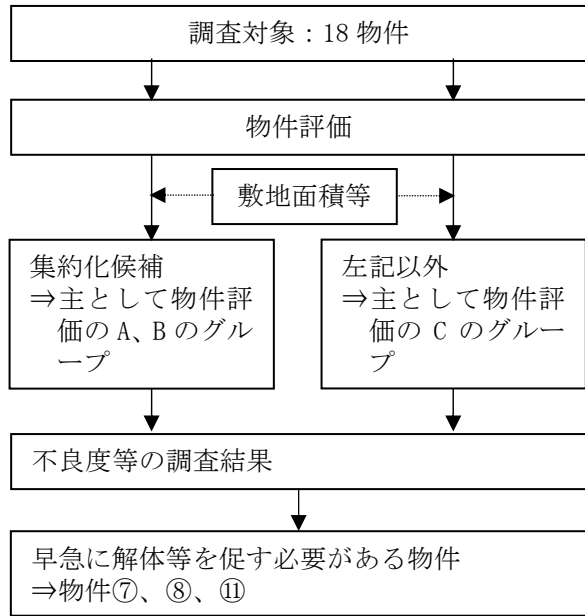
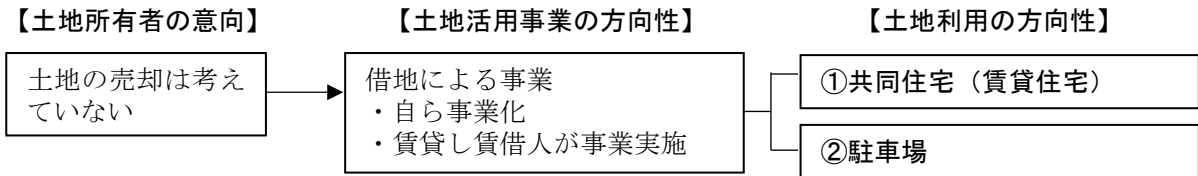
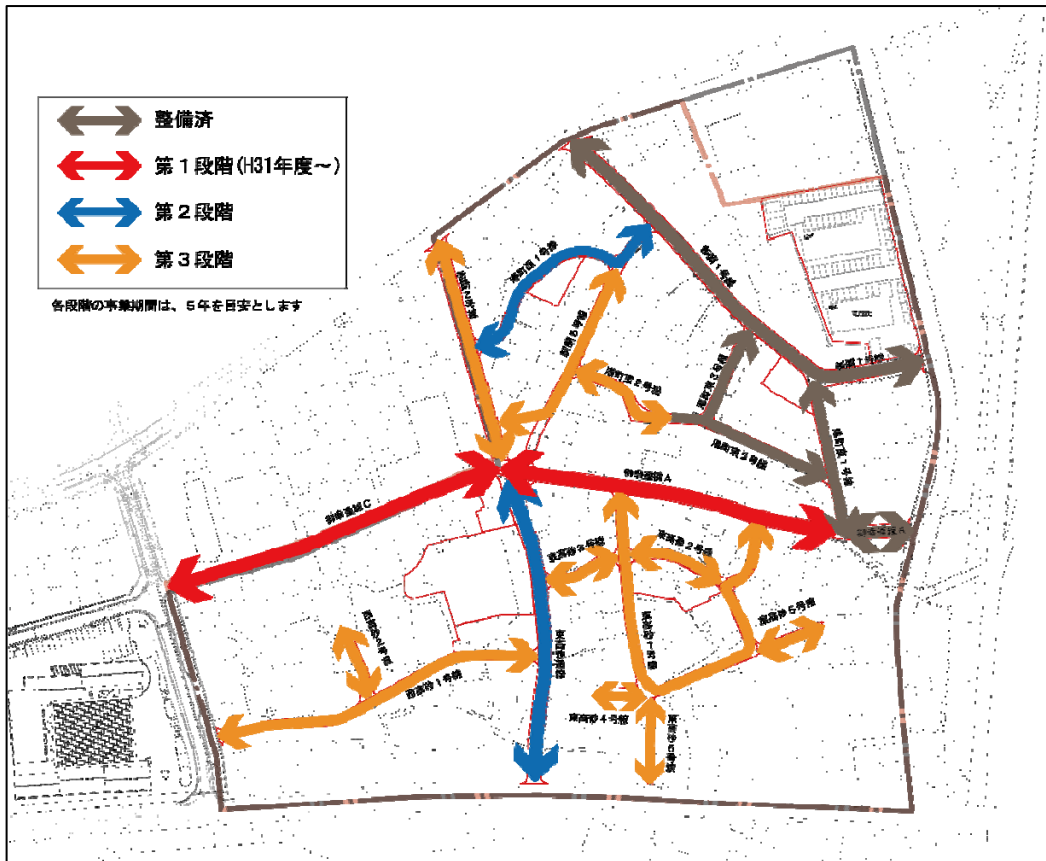


図15 土地利用の方向性の検討



- なお、面的整備エリアの検討にあつては、江津市が策定している住宅市街地総合整備事業(密集型)に基づく、道路整備等の計画位置やスケジュールを考慮しました。

図16 住宅市街地総合整備事業(密集型)事業計画における道路整備のスケジュール



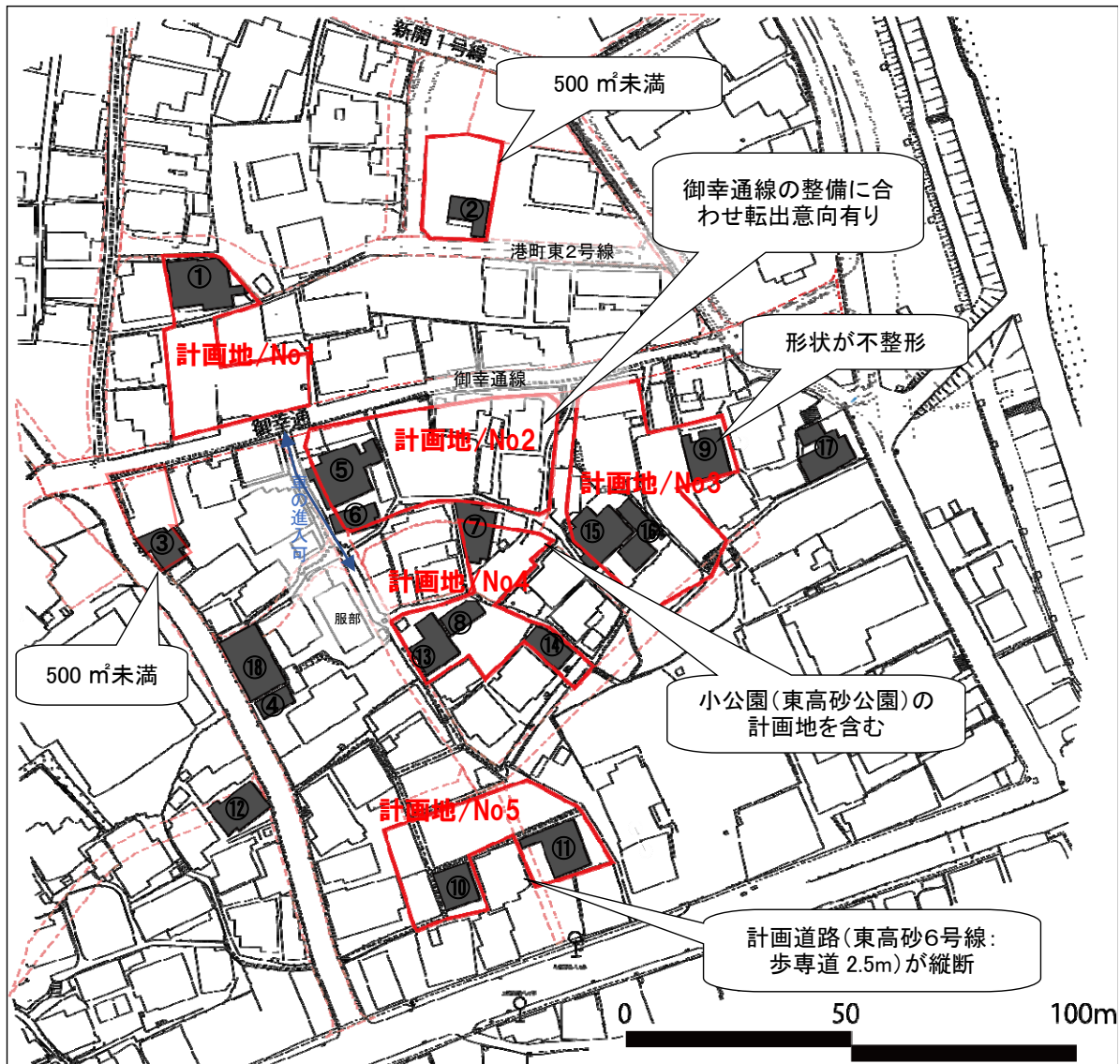
4) 面的整備の計画候補地の検討

○以上の調査を踏まえ、面的整備が想定されるまとまった敷地（以下、計画地という）を想定しました。このうち、隣地（空き地：解体済を含む）を含めても計画区域面積が500㎡に満たない小規模な面積となるもの（例：物件②、③、④、⑱）や、単独利用とならざるを得ないもの（例：⑫、⑰）については検討の対象外としました。

表5 面的整備の計画候補地の検討（下図参照）

計画地 No	区域の概要・特性
計画地/No 1	敷地が不整形であるが、御幸通線に面する空き地と一体的に計画できる。ただし、敷地の南側は御幸通線との間に高低差がある。（道路面より低い）
計画地/No 2	御幸通線に面し、沿道の居住建物所有者も御幸通線整備に合わせて転出意向があることから、空き地を含めて一体的に計画できる。敷地西側は車が一方方向に進入可能な幅（3m前後）がある。御幸通線との間に高低差がある。（敷地が道路よりも高い）
計画地/No 3	2件の空き家は解体予定であり隣接する空き地と一体的に計画できるが、物件⑨は区域に取り込んでも半端な形となり使い勝手が悪いので、計画区域から除外
計画地/No 4	4件の空き家（物件⑦、⑧、⑬、⑭）と空き地を一体的に計画できるが、小公園（東高砂公園）の計画地と重なっていることから、活用できる敷地が限られる。
計画地/No 5	2件の空き家（物件⑩、⑪）と隣接する空き地を一体的に計画できるが、敷地形状が不整形で計画しづらい面がある。また、敷地の東寄りに計画道路＝歩行者専用路（東高砂6号線：幅2.5m）が縦断する。

図17 面的整備計画地の検討



5) 検討結果

○それぞれの計画地について共同住宅（賃貸住宅）・共同駐車場の可能性を検討しました。

①計画地の賃貸住宅の事業収支の比較検討

○計画地の計画が事業収支的に優位かを判断する目的で、期待利回りを比較しました。

【試算の設定条件】

- ・家賃収入（万円）：月額家賃×12か月、単身向け6万円、ファミリー向け7.6万円を設定
- ・空室損失額：年間での空室率約5%（新築5年は満室前提）
- ・修繕費：10年後よりの試算
- ・入居管理費：管理料（家賃の5%）
- ・共用光熱費：共用部の電気料等

図20 密度検討結果（総括図）



表6 密度検討結果

計画諸元		計画地/No1	計画地/No2	計画地/No3	計画地/No4	計画地/No5
住宅戸数		8戸	12戸	10戸	—	4戸
	単身向け	8戸	—	—	—	4戸
	ファミリー向け	—	12戸	10戸	—	—
駐車場台数 (来客用)		9台 (1台)	14台 (2台)	16台 (6台※)	7台	4台

※住戸の半分（5戸）を2台/戸として用意することも想定できる

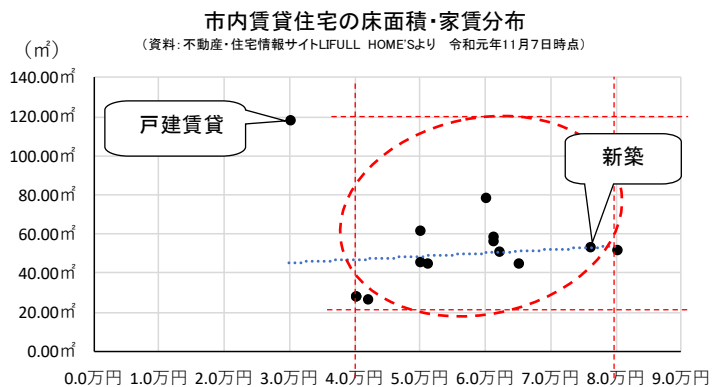
表7 事業収支（利回り）の比較検討

概算事業費		計画地/No1	計画地/No2	計画地/No3	計画地/No5
利回り	想定家賃	6万円	7.6万円	7.6万円	6万円
	5年目	6.66%	6.23%	6.40%	5.41%
	10年目	5.87%	5.57%	5.72%	4.76%
	15年目	5.51%	5.26%	5.42%	4.47%

②市場性の検討

○試算結果に用いた家賃は市内の相場家賃より少し高いと感じられるものの、地域特性（周辺に賃貸物件がなく、駅前などの利便性のよいエリアであること）や、新築と考えれば、成り立つと思われます。

図19 市内の賃貸住宅の床面積・家賃分布



○しかし、総事業費が高いことから利回りがどうしても低くなります（市内の木造新築アパートはおおよそ8%程度）。特に、計画地はいずれも敷地高低差があり、土地の整地・造成費、解体費が高くなるため、利回りが低くなりがちです。そのため、工事費単価の見直し（コストの縮減）、事業費の圧縮、補助金の導入等を考える必要があります。

○企業向けの賃貸市場に対するアンケート結果によれば、4割弱の企業から一定の賃貸住宅需要が、5割強の企業からマンスリー・ウィークリーマンションの需要があると思う、との回答が得られました。

○また、市内において一括借り上げ等の実績がある業者に対するヒアリング結果によれば10戸程度の需要は見込めるのではないかと、との回答を得ています。

図 20 市場調査結果の概要（その1）

■企業向けアンケート調査

- ①目的：企業従業員向けの賃貸住宅需要等の把握
- ②調査対象：従業員数が一定規模以上又は今後従業員増が見込まれる企業 計19社
（工場、医療、福祉、教育等）
- ③調査方法：郵送による配布・回収
- ④実施日時：令和元年12月
- ⑤調査結果：19社に発送／回答11社、回収率58%

図 21 市場調査結果の概要（その2）

■一括借上賃貸住宅事業者ヒアリング
（大東建託広島支店）

- ①目的：江津市内の賃貸住宅需要の状況、東高浜地区での賃貸住宅需要やサ高住の可能性の把握
- ②実施日時：令和元年1月10日

6) 旧市民会館の活用検討

○もうひとつの大きな空き家（空き施設）である旧市民会館の空き家対策について検討しました。

○本事業では居住人口の回復を目指していることから、旧市民会館は住宅として活用することを基本としました。その際、中心市街地内では居住者の高齢化が進み、高齢の単身世帯が少なくないと考えられることから、生活の利便性を享受しながら住み続けられる住宅として高齢者向け賃貸住宅を想定しました。

①旧市民会館の概要

- ・計画敷地内はほぼ平坦です。
- ・現在は敷地の東側が東高砂通線（幅員6m）に接道しています。
- ・計画では、敷地の南側で東高砂1号線（幅員4m）に接道する計画です。
- ・敷地の西～北側は戸建住宅と隣接し、敷地南西側の隣接宅地との間に1m程度の高低差があります。（隣地の宅盤が高い）
- ・御幸通線の整備のあと、東高砂通線の整備に併せて実施します。その後、西高砂1号線の整備を予定しています。
- ・建物は旧耐震基準で建てられており、現在の耐震基準を満たしていません。このため、現在は使用されていない空き施設となっています。

写真 4 旧市民会館の外観



図 22 旧市民会館の概要

旧市民会館の概要

- ・敷地面積：約2,120㎡（図上測定）
- ・構造：鉄筋コンクリート造
- ・階数：2階建て
- ・建設年度：昭和35年（旧耐震基準建物）

②比較検討案の設定

○江津市より土地（更地）の無償貸与を受けることを前提として、かつ補助金を活用する場合（サービス付き高齢者向け住宅[※]）で以下の2パターンを検討しました。

[※] サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向けの賃貸住宅

○パターンAは低コスト型、パターンBは多少コストが上がりますが、地域交流の拠点（地域交流施設）を併設する内容で計画しました。

表8 旧市民会館利用の比較検討案の設定

	パターンA (施設併設無し、戸数抑制)	パターンB (併設施設あり)
土地利用	敷地の全てを使わず、敷地の南側に余剰地を確保。	敷地すべてを活用して施設を併設する。施設は補助対象となる地域交流施設を想定。利用者用駐車場も確保。
供給戸数	20戸程度	30戸程度
住戸面積 [※]	18~20㎡程度（単身のみ）	18~30㎡程度（単身・夫婦）
併設施設	無	有（地域交流施設）
土地利用イメージ		
事業スキーム		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の総コストを抑えるとともに、低家賃での住宅供給をめざす。 ・生活支援サービスは、外部からの利用となるため、福祉・医療法人等との密接な連携が課題となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流施設をサ高住事業者が運営する場合は、その運営費用の捻出が課題となる。（収益性の確保） ・福祉施設等のテナントを確保する方法もあるが、その場合は補助対象外となる。

※居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分は、高齢者が共同して利用するため、十分な面積を確保します

○住宅を建設又は運営する民間事業者にとっては、土地を取得しない分、初期投資が抑えられるほか、土地保有に係る税金（固定資産税）の負担が無いといったメリットがあります。

○一方、民間事業者が倒産するなど事業が継続できなくなった場合、入居者の借家権が残るため建物を取り壊すことはできず、事業継承者を探す必要があるというリスクもあります。

○事業収支の試算結果（サービス等ソフト部分は考慮していない）によれば、パターンAでは賃貸住宅事業として収支が見込めますが、パターンBの場合は、総事業費（建設費等）を抑える、計画戸数を増やす、地域交流施設から床賃料を徴収する、のいずれかを考慮しないと収支がかなり厳しくなる結果となりました。

○賃貸住宅の一部を高齢者向け賃貸住宅として建設費を抑える、シェアハウスや寮などのように住戸内の水回りやリビングを集約し、計画戸数を増やすといった工夫が必要です。

7) 土地利用計画及び面的整備プログラムの検討

- これまでの検討を踏まえて、土地利用計画を下図のように整理しました。
- 面的整備プログラムは、御幸通線の拡幅整備に合わせて計画地No.2又は3を優先します。
- 計画地No.4については、小公園に隣接し標高が最も高い位置に近いことから、駐車場以外にも集会所用地として確保することが考えられます。
- これらの共同住宅の整備により地区内の人口は約80人程度の増加が見込まれ、居住人口の回復が実現でき、中心市街地の活性化に寄与します。

図 23 土地利用計画図

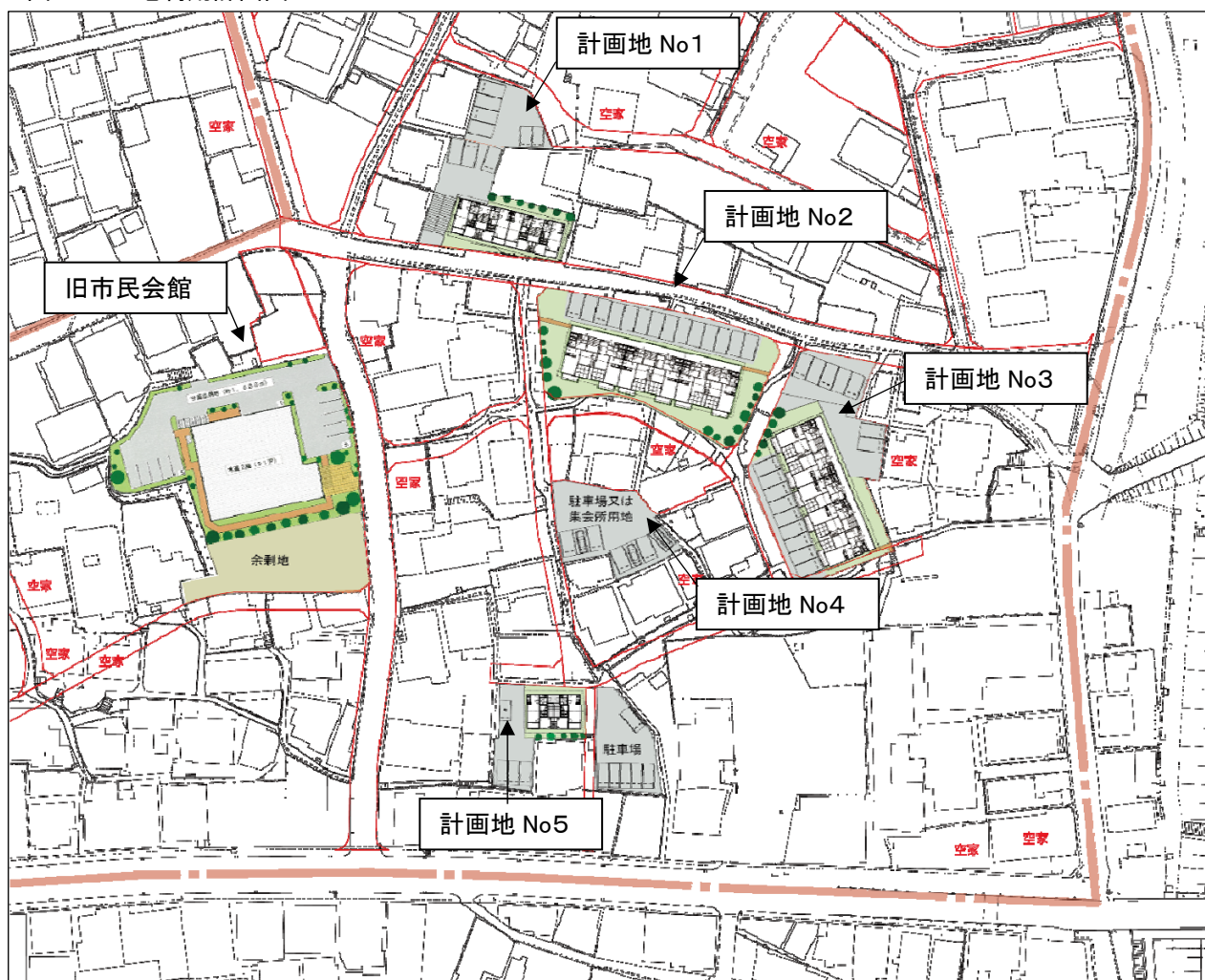


表 9 事業スケジュールのイメージ (各ステップは5年程度を想定)

	STEP 1	STEP 2	STEP 3	備考
道路等整備	御幸通線	東高砂通線	その他路線	
計画地 1				賃貸住宅
計画地 2・3				賃貸住宅
計画地 4・5				賃貸住宅、駐車場等
旧市民会館				高齢者向け賃貸住宅等
流入人口の推移	48人	29人	4人	単身向け住戸1人、ファミリー向け2人で計算

2-3. 成果

1) 手引書の作成 (計 100 部 フルカラーA 4 判 20P)

- モデル事業を通じて得た知見や、空き家所有者への追加アンケートによる質問と回答例をもとに、借地持家の所有者や土地所有者向けの空き家対策の手引書を作成しました。
- この手引書は、空き家対策の相談対応において、相談対応に応じる専門家や相談員も利用できるものとしています。

図 24 手引書 (表紙)

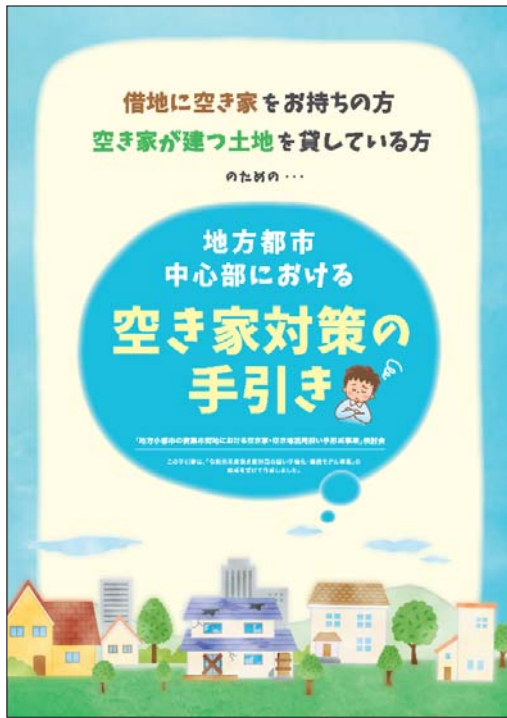


図 25 手引書 (目次)

はじめに	
●全国各地で、管理の行き届かない空き家の増加が社会問題となっています。なかでも、地方都市の中心部では土地所有者と空き家所有者が遠く場合も少なくはなく、権利関係の複雑などで対策が進まず、大きな課題となっています。	
●本手引書は、借地の戸建空き家を抱えている所有者、および同空き家の土地所有者が、空き家対策をどのように進めればよいか、簡単に示した手引書です。	
●現在は空き家ではないものの、今後空き家になる可能性が高い方ぜひお読みください。事前に準備しておくことが重要です。この手引書を通して、今の家を将来どうしていくのかぜひ一度考えてみてください。	
●なお、本手引書は空き家の解体に関連した内容を中心に構成しています。	
はじめに.....1	II 複数の空き家がある土地所有者の方へ.....11
この手引書の構成.....2	1. 空き家対策のすゝめ.....11
	(1) 空き家・空き地のリスク.....11
	(2) どうやって空き家対策をするの?.....13
【 空き家をお持ちの方へ.....3	2. 空き家をまとめて解体するための準備.....14
1. 空き家対策のすゝめ.....3	3. Q&Aおよび相談先一覧.....15
(1) 空き家を持つことのリスク.....3	(1) Q&A.....15
(2) どうやって空き家対策をするの?.....5	(2) 内容別相談先一覧.....17
(3) 解体の準備・手続き.....6	
2. Q&Aおよび相談先一覧.....7	
(1) Q&A.....7	
(2) 内容別相談先一覧.....9	

2) 「手引書」の案内チラシの作成

(計 500 部) フルカラーA 4 判)

- 作成した手引書を広く周知するため、案内チラシを作成し、パレットごうつ、江津市役所、江津商工会議所など市内の主要な箇所に配置するとともに、今井産業株式会社のHPにPDFデータをダウンロードできるようにしました。

3) 空き家所有者への相談対応

- 空き家所有者への追加アンケート調査において相談対応を行いました。

4) 整備効果の確認

- 土地利用計画・スケジュールの策定により街なかへの居住人口回復の効果 (人口増) を確認でき、今後の支援ネットワークへの構築につなげることができた。

図 26 「手引書」作成の案内チラシ



3. 評価と課題

3-1. 今後空き家対策にかかる課題と提案

○モデル事業を通じ明らかになった課題や今後の空き家対策に係る提案を以下に整理します。

(1) 地元住民と土地所有者の空き家等に係る情報共有

- 空き家の解体の場面では、お隣同士で声をかけあい2件の空き家を同時に解体する例がありました。ともに4m以上の道路に接道していないため重機が入り込めない空き家でしたが、仮設の進入口を設けてまとめて解体することで1件あたりの解体費用を抑えることができました。このような取組は、地元住民相互や空き家所有者が情報を共有すること、その情報を関係者に伝えることなどにより、空き家対策を前に進める動機づけとなります。
- このようなことを考えると、情報共有の仕組みづくりが望まれます。当地区には、「東高浜地区住環境整備推進協議会」があり、ここにおいて、例えば自治会・建物所有者と土地所有者が、空き家関連情報を共有する機会を設けることが考えられます。
- また、この場合、建物所有者・管理者の所在を確認できることが極めて重要となります。しかし、その情報が容易に取得できないことが空き家対策を進める上での隘路となることがわかりました。したがって、地域コミュニティにおける情報の共有の仕組みづくりについて、地元まちづくり組織、地域に寄り添った活動が期待できるNPOや福祉法人等が連携して検討する必要があります。

(2) 空き家の解体支援方策の検討

- 空き家所有者等アンケート結果では、空き家対策の必要性は感じているものの具体的な方策が考えられず、そのまま放置せざるを得ない状況となっていることが確認できました。
- 特に解体を中心とした対策については、空き家所有者・管理者、土地所有者共通の課題となっています。その内容は、解体費用の捻出など経済的な問題に集約されています。
- 空き家の解体を支援する制度が求められますが、中心市街地内の空き家・空き地の増加により遊休化するおそれがある地区のうち、駅前の顔づくりや商店街の後背地の居住人口の回復を図るなどの施策効果を考慮した場合に特段の支援が求められる地区において、優先的に解体支援を行うことが考えられます。
- このようなことから、東高浜地区（密集住宅市街地）において、空き家所有者・管理者、土地所有者の空き家対策を前に進めるための支援方策を検討することが望まれます。
- このことは、江津市が取り組んでいる住宅市街地総合支援事業の事業進捗のスピードアップを促進することにもつながると考えられます。
- 空き家についての具体的な解体や再利用に係る支援策として、以下が考えられます。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. 今後策定予定の「江津市空家等対策等計画」において解体助成制度（条例）を創設し、東高浜地区を含めた中心市街地や住宅市街地総合整備事業区域を優先するb. 「江津市木造住宅耐震化促進事業」をPRし、建築士等による耐震診断の実施と耐震改修を行い、空き家の再利用を図るc. 地元金融機関による解体支援ローンの普及のための情報提供の機会を増やす |
|---|

(3) 空き家の発生・抑止のための啓発や、空き家対策の相談対応の仕組みの構築

- 現在入居者のいる住宅においても、高齢化が進み高齢の単身世帯の住宅も見られ、これらの住宅は今後、「空き家予備軍」となるおそれがあります。
- このような住宅を含めて早い段階から将来空き家として放置されることの無いよう、住宅の所有者や管理者、建物の固定資産税納税者に対して空き家対策についての啓発を行うことが望まれます。
- また、利活用も含めて、空き家対策に関する相談を誰にすればよいかわからない方が多いと考えられることから、今回作成した「手引書」をうまく活用していくことが大切です。また、専門家等による相談窓口や相談対応の仕組みを構築することが望まれます。

(4) 所有者探索等のために必要な取り組みの検討

- 建物所有者や相続人が不明であるなどの理由から、土地所有者が空き家の所有者にアプローチできない状況が現に見られ、当地区に限らず他の場所においても同様の問題が発生していると考えられます。特に、建物の登記がなされていないケース、登記簿情報が更新されていないケース、登記簿情報に所有者情報が記載されていないケースなどがありました。
- また、建物の納税者情報によっても、空き家所有者の連絡先を特定できないケースがありました。そのため、住民票や戸籍から追跡する方法がありますが、住民票や戸籍は第三者が取得することはできず、公用請求による必要があります。したがって、司法書士などの専門家に委任するにしても、行政からの委託によらない限り、この方法を展開していくことは難しいと考えられます。
- このようなことから、現状では建物所有者を探索する方法として、自治会や近隣住民からの聞き取りや、登記簿情報の取得ぐらいしか手段がなく、時間とコストをかけてもそれらの情報のみでは空き家所有者や連絡先を探索することは難しいことがわかりました。
- 今後、高齢化が一層進むなか、相続発生時の相続登記などがきちんと行われず、また相続発生等の情報が土地所有者に伝わらないケースが増えると地代徴収が困難となるほか、今後の土地利用にも支障が生じる事態がますます深刻化すると考えられます。
- このような状況は行政にとっても不利益を被ることになることから、一定の要件のもとに所有者探索等のための固定資産税の納税者情報や住民票・戸籍などの情報提供を可能とする仕組みが可能かどうか、どのような形で行政と専門家等との連携を図ることができるかなどについて検討することが望まれます。

(5) 賃貸住宅（共同住宅）の供給支援制度の検討

- 現在、江津市では中心市街地活性化施策の一環として、「江津市中心市街地新築住宅取得事業」において、中心市街地を対象とし5年以上の継続的な居住を目的として、新築（建替を含む）に対して30万円を上限とした補助金を交付する制度を用意しています。
- 先の賃貸住宅の事業性試算を踏まえると、中心市街地内において競争力のある賃貸住宅（共同住宅）を供給するためには支援が必要です。このため、上記事業の対象を、賃貸住宅（共同住宅）にも広げることで、空き家対策（空き家・空き地の再編など）と土地活用の促進を図ることが期待できます。

3-2. 評価と課題

- 借地上に建つ空き家については、当初、大口の土地所有者が建物所有者の住所や連絡先を把握しているものと想定していました。しかし、調査対象とした18件のうち、所有者が把握していたのは過半数にとどまり、住所のみ、電話番号のみといった状況で満足な情報をもっていないことがわかりました（これらの建物所有者からの借地料の徴収はできていません）。このため、司法書士との連携により登記簿調査や市役所への照会を行う一方、近隣住民への聞き取りなどを行いました。建物が未登記、登記内容が更新されていないなどの理由から空き家所有者または管理者の連絡先の把握にかなり時間を要してしまいました。
- 最終的には、今回のモデル地区が住宅市街地総合整備事業の事業計画区域内にあったことから、市役所より特別に課税情報の提供をいただきましたが、それでも3件の所在は最後まで特定できませんでした。今後は、借地上に建つ空き家固有の問題に着目し、あらかじめ想定される対策を検討の上で検証していくことや、行政情報の提供に向けてのルールづくりなどの検討を専門家と協議していく必要があります。
- 借地上に建つ空き家固有の問題や、土地の有効活用が進まない要因を把握できたこと、空き家・空き地の集約化による面的整備の有効性及び居住人口回復の効果が把握できたことは、今後のモデル地区における空き家対策を促進する上で大きな成果と考えています。

4. 今後の展開

- 「3. 評価と課題」で整理した評価について提案した内容を、今後江津市が策定予定の「空家等対策計画」で検討していただくため、必要な手続きや環境の整備についての提案を「提言書」としてとりまとめて江津市に提出します。これにより、行政、専門家、住民、関係権利者、民間事業者等が一体となった空き家対策の取り組みの促進を要請していきます。
- 借地上に建つ建物所有者の転出や相続の発生などにより、建物所有者や管理者の把握が年々困難となっている実態を明らかにすることができました。問題となる空き家が大量に発生し、対処が困難となる前に「3. 評価と課題」で整理した対策を図る必要があります。
- 特に、固定資産税や空き地の管理などの地権者の負担が増加する一方、空き家や空き地の有効活用ができない状況にあるため、空き家所有者に加え土地所有者による空き家対策が喫緊の問題となっています。その支援策が求められることから、課題解決に向けて「検討会」を発展させ、行政が加わった空き家対策協議会（仮称）を立ち上げるとともに、土業の専門家や地域に寄り添った空き家対策の可能性を探るため、福祉法人等を巻き込んだ取り組みを進めていきたいと考えています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和元年8月		
代表者名	今井産業株式会社 今井久師		
連絡先担当者名	今井産業株式会社 総務部 総務課 木村 恒介		
連絡先	住所	〒699-4298	島根県江津市桜江町川戸 472-1
	電話	0855-92-1321	
ホームページ	https:// www. imai-corp. co. jp/		