

空き家対策事業における 成果連動型民間委託契約方式の導入 ～空き家総合相談窓口の運営～

富山市活力都市創造部
居住政策課
橋立 貴也

TOYAMA CITY

本日の内容

01 富山市の紹介

市の概要

02 現状と課題

空き家の現状

空き家所有者の現状

空き家の時期による市の取組と課題

不動産流通から見た空き家対策の課題

03 事業の組成

事業の検討（P F S手法の導入）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

運営スキーム

ロジックモデルと成果指標

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

04 まとめ

空き家対策におけるP F S導入の意義

対応事例

TOYAMA CITY

本日の内容

01 富山市の紹介

市の概要

02 現状と課題

空き家の現状

空き家所有者の現状

空き家の時期による市の取組

不動産流通から見た空き家対策の課題

03 事業の組成

事業の検討（P F S手法の導入）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

運営スキーム

ロジックモデルと成果指標

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

04 まとめ

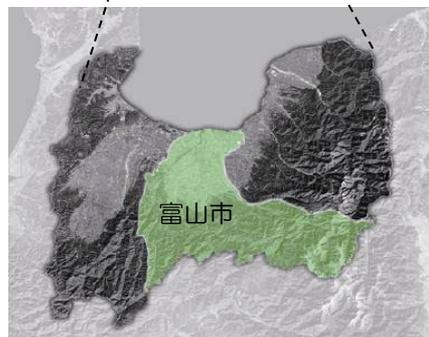
空き家対策におけるP F S導入の意義

対応事例

TOYAMA CITY

市の概要

総面積 1241.70 km² (令和6年全国都道府県市区町村別面積調)
人口 413,938人 (令和2年国勢調査)
世帯数 171,917世帯 (令和2年国勢調査)
空き家率 14.6% (令和5年住宅・土地統計調査) ※全国平均13.8%



富山駅上空からみた富山市の市街地

本日の内容

01 富山市の紹介

市の概要

02 現状と課題

空き家の現状

空き家所有者の現状

空き家の時期による市の取組

不動産流通から見た空き家対策の課題

03 事業の組成

事業の検討（P F S手法の導入）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

運営スキーム

ロジックモデルと成果指標

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

04 まとめ

空き家対策におけるP F S導入の意義

対応事例

TOYAMA CITY

空き家の現状

- 本市の空き家数は5年間で約23%増加。（H27：5,736件 ⇒ R2：7,049件）
- 一人暮らし高齢者が増加する見込み。（H27：16,694人 ⇒ R7：20,700人）
- 空き家の約78%が旧耐震建築物。



図1 空き家数の変化

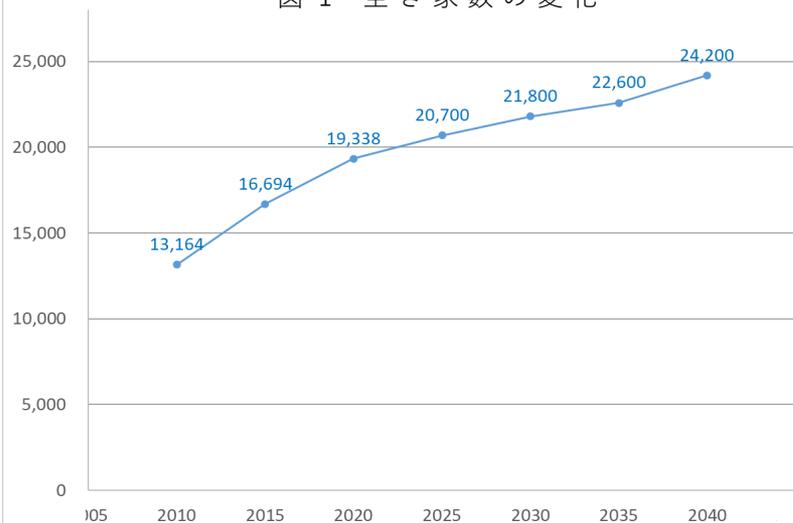


図2 一人暮らし高齢者数の推移

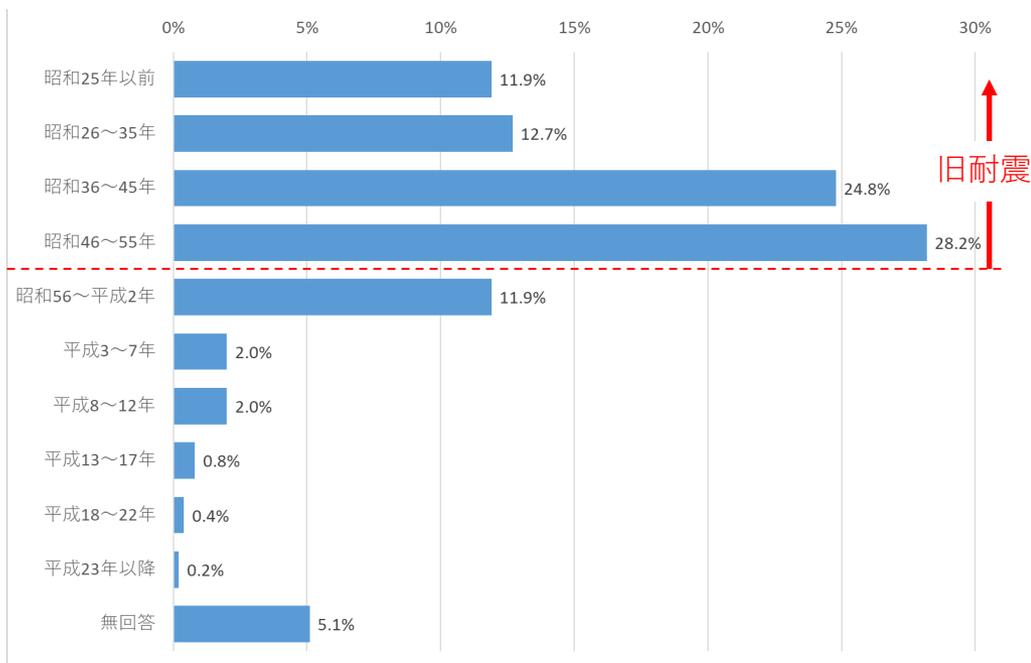
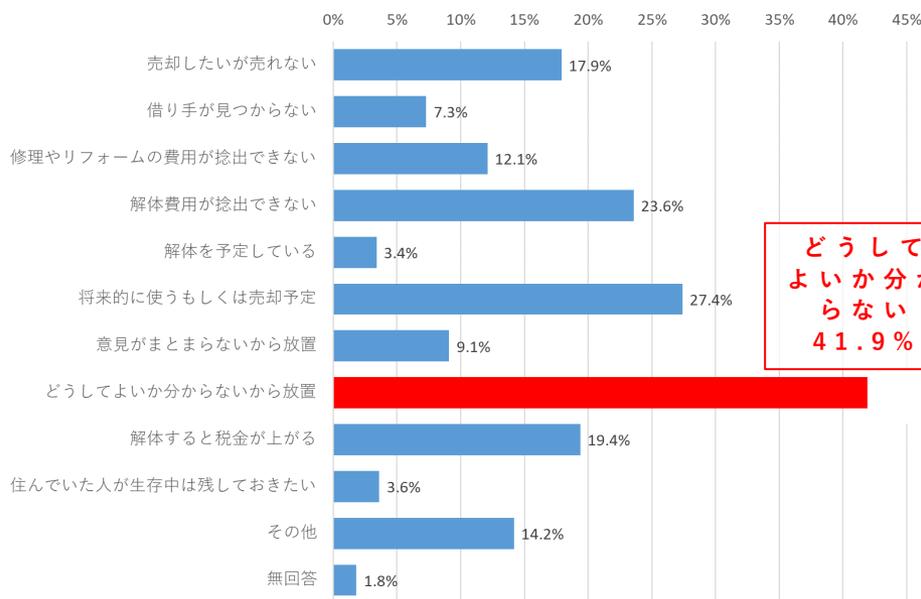


図3 日常的に利活用されていない空き家の建築時期

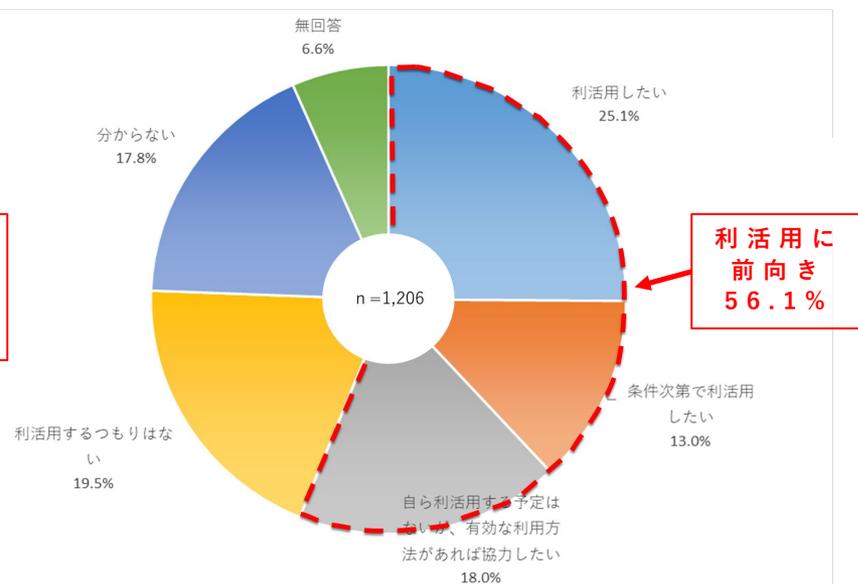
出典：富山市空き家実態把握調査
富山市高齢者総合福祉プラン
富山市所有者意向調査

空き家所有者の現状

- 日常的に利用しておらず、かつ今後の予定もない空き家の所有者の**約42%**が「**どうしてよいか分からないから放置**」している。
- 日常的に利活用されていない空き家の所有者のうち、約56%は「**空き家を利活用したい**」と考えている。
- **不動産事業者にとって低廉で課題の多い空き家を取り扱うビジネス的なメリットがない**ため、相談に乗ってもらえず、放置に繋がっている。



どうしてよいか分からない
41.9%



利活用に前向き
56.1%

図4 空き家が日常的に利用されていない理由

図5 利活用の意向

空き家の時期による市の取組

時期	状態	市の取組
通常期		(居住誘導施策)
予備期	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の高齢化 ・単身高齢者の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・広報誌による啓発 ・出前講座の実施
発生期	<ul style="list-style-type: none"> ・相続発生 ・流通困難な空き家 (売れない) ・周辺への影響：低 	<ul style="list-style-type: none"> ・無料相談会の開催 ・パンフレット送付
管理不全	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の不对応 ・相続人多数、不在 ・周辺への影響：中～高 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理依頼文の発送 ・除却事業補助金の交付 ・財産管理制度の活用
特定空家	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者による対応不能 ・周辺への影響：著しく高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定 ・代執行

不動産流通からみた空き家対策の課題

流通可能性



民間で
取扱可能な
空き家

押し上げる

問題のある空き家

周辺への
影響

移行の可能性が高い

管理不全空家等
特定空家等

民間で
自然流通する
空き家

押し上げる

課題未解決
空き家※

※「相続や登記、家財整理などの課題を解決することで流通の可能性が高まる空き家」

・従来の空き家対策は、管理が不十分な空き家や特定空家等への対応に終始

・「課題未解決空き家」や「問題のある空き家」は管理不全空家等に移行する可能性が高い

空き家の増加を
止められない

管理不十分な空き家が
さらに増加

将来の空き家対策
コストが増大

本日の内容

01 富山市の紹介

市の概要

02 現状と課題

空き家の現状

空き家所有者の現状

空き家の時期による市の取組

不動産流通から見た空き家対策の課題

03 事業の組成

事業の検討（P F S手法の導入）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

運営スキーム

ロジックモデルと成果指標

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

04 まとめ

空き家対策におけるP F S導入の意義

対応事例

TOYAMA CITY

事業の検討（PFS手法の導入）

- ・ 複雑で複合的な空き家の課題を所有者自ら解決することは困難
- ・ 「どうしてもよいか分からないから放置」している所有者が一定数存在

空き家を放置させず管理不全になる前段階での予防措置が必要

「空き家総合相談窓口」で
伴走支援

【目指すべき姿】
将来の空き家対策コストの抑制

✕ 従来の仕様発注では「窓口の設置」が成果

目指すべき姿を達成できないおそれ

○ PFS手法の導入

通常期

- ・ 中古住宅として自然流通

予備期

- ・ 所有者の高齢化
- ・ 単身高齢者の増加

発生期

- ・ 相続発生
- ・ 流通困難な空き家（売れない）
- ・ 周辺への影響度：低

管理不全

- ・ 管理者（相続人）の高齢化
- ・ 相続人多数、不在
- ・ 周辺への悪影響：中～高

特定空家

- ・ 周辺への影響：著しく高い
- ・ 著しく危険

相談窓口
（委託）

市
（直営）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

1 目的

空き家の相談を受け付ける総合窓口を設置し課題解決に向けて一貫した支援を行うことにより、管理不十分な空き家の発生を未然に防止し、将来の行政コストの抑制を図る。

2 業務内容

【固定】 相談受付 業務

空き家の総合的な相談を受け付ける窓口を設置

空き家所有者等からの相談に応じて、弁護士や建築士等の専門家と連携したコンサルティングを行う

課題解決に向けて伴走支援（フォローアップ等）

仕様発注
(固定額を支払)

【成果連動】 空き家解消 支援業務

流通や除却に関する支援（空き家バンクへの登録や利活用者とのマッチング、業者選定等）を行う

成果発注
(成果に応じて支払)

3 成果指標

(1) 流通課題解決件数

空き家情報バンク登録 3万円/件

(2) 流通・除却件数

旧耐震基準 25万円/件
新耐震基準 15万円/件

運営スキーム

委託範囲

～ 運営方針～

- 1 ワンストップ
- 2 伴走支援
- 3 空き家解消

空き家所有者、家族、相続人など

相談窓口の設置・相談受付

物件調査・判定

相談窓口の周知

支援が必要

支援の必要性が低い

宅建協会等へ照会

(固定) 相談受付業務

空き家解消に向けた方針決定

残置物等の解決支援

相続、登記関係の課題解決支援

その他課題解決支援

想定する関係先

弁護士

不動産鑑定士

行政書士

建築士

(各法令に基づく報酬が必要なときは相談者が直接支払う)

など

相談者の意向を聴取し、対応方針を決定。必要に応じて、士業との相談に立ち合うなど、課題の解決に向けて伴走支援する。

(成果連動) 空き家解消支援業務

★空き家バンク登録

★成果報酬の発生

★仲介/除却

購入者等の募集・調整

想定する関係先

リフォーム事業者

買取事業者

解体事業者

など

購入者等とのマッチングや適切な事業者の選定を行うなど空き家解消に向けた支援を実施。

仲介困難

仲介事業者の選定

宅建協会

全日不動産

A社

B社

C社

X社

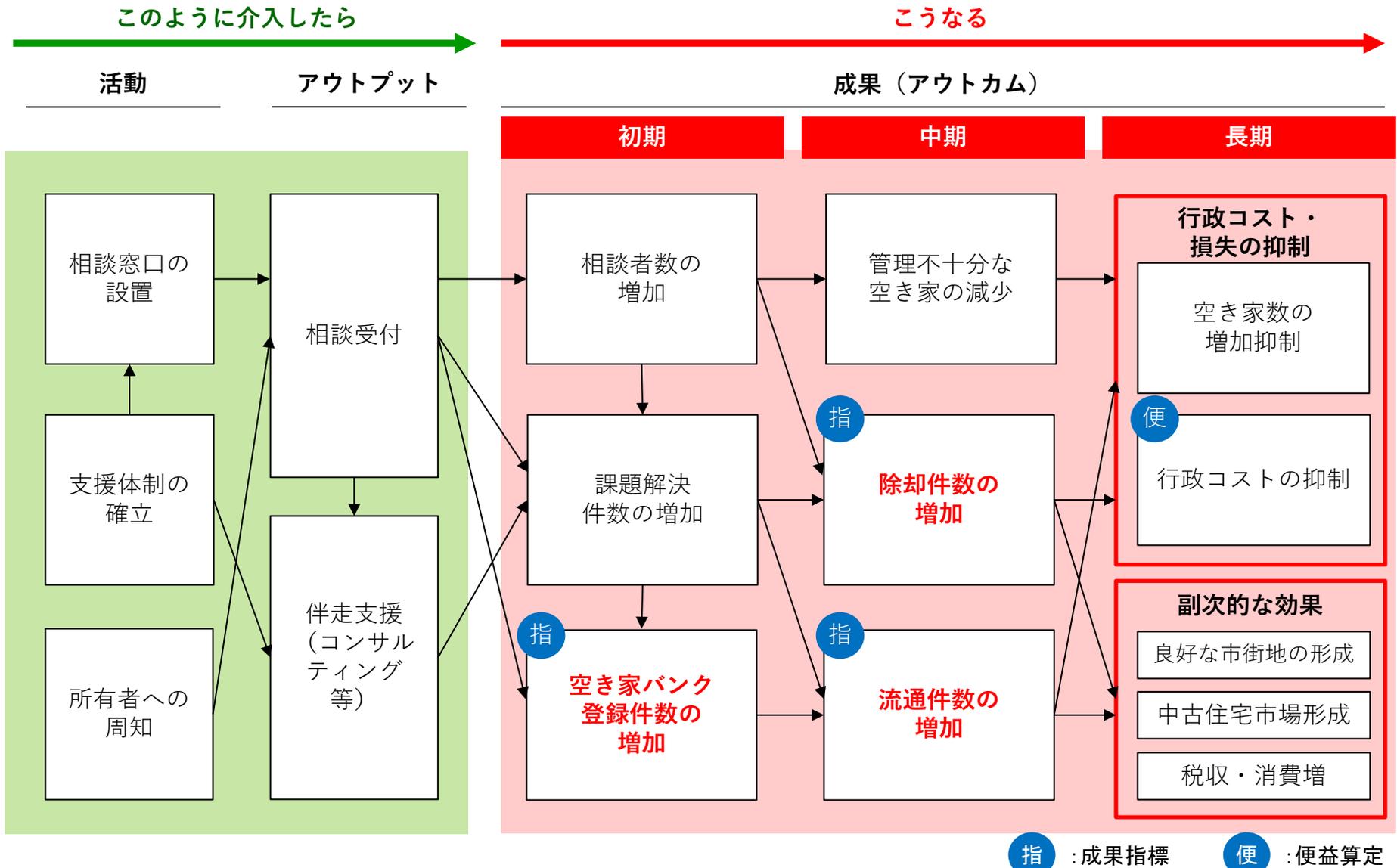
Y社

Z社

仲介可能

売買等

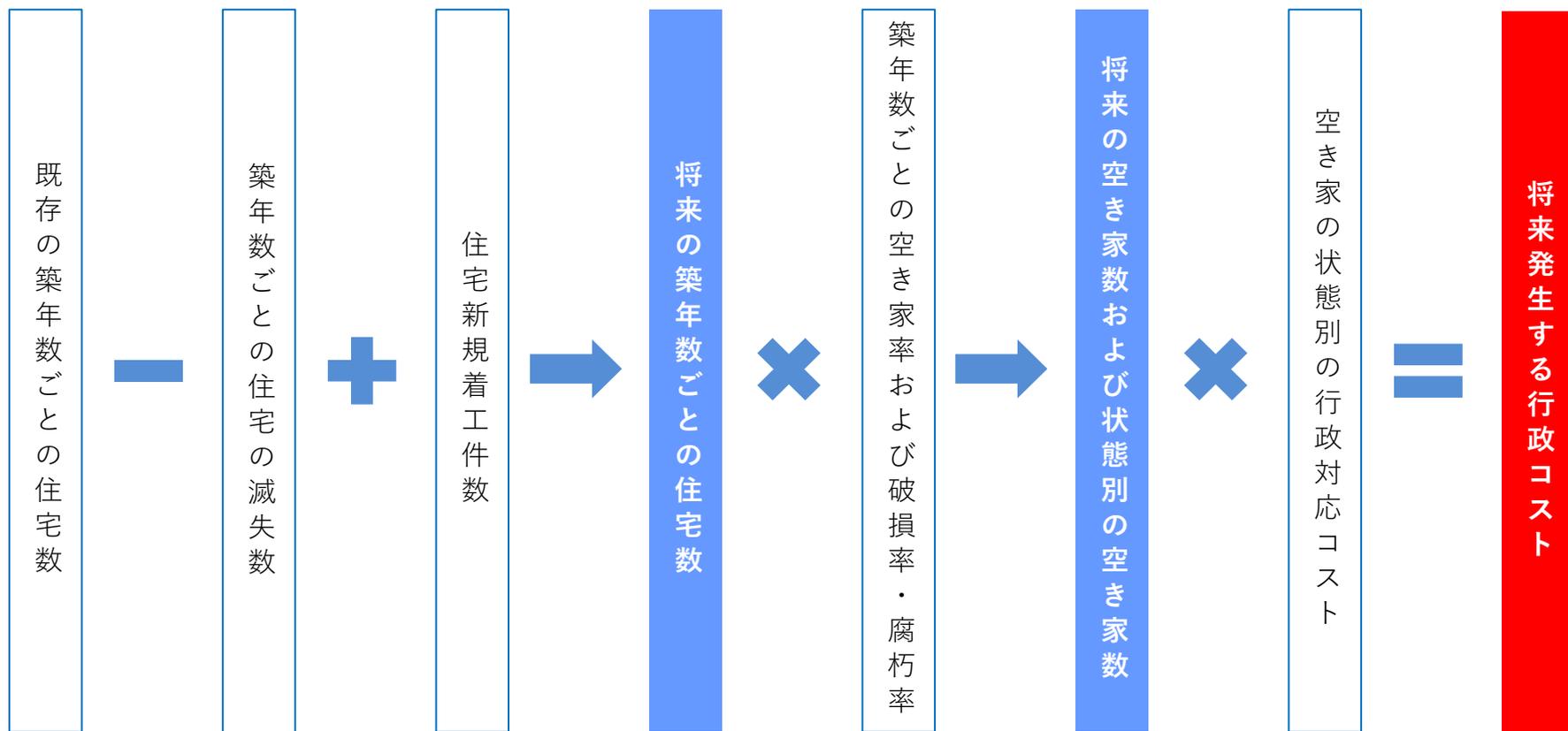
ロジックモデルと成果指標



社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

状態別に将来推計した空き家数に、空き家対策コスト（職員1人工あたりの人件費や委託料）を掛け合わせることで、「将来的に発生が見込まれる行政コスト」を算出。

年々増大する空き家対策コストを可視化

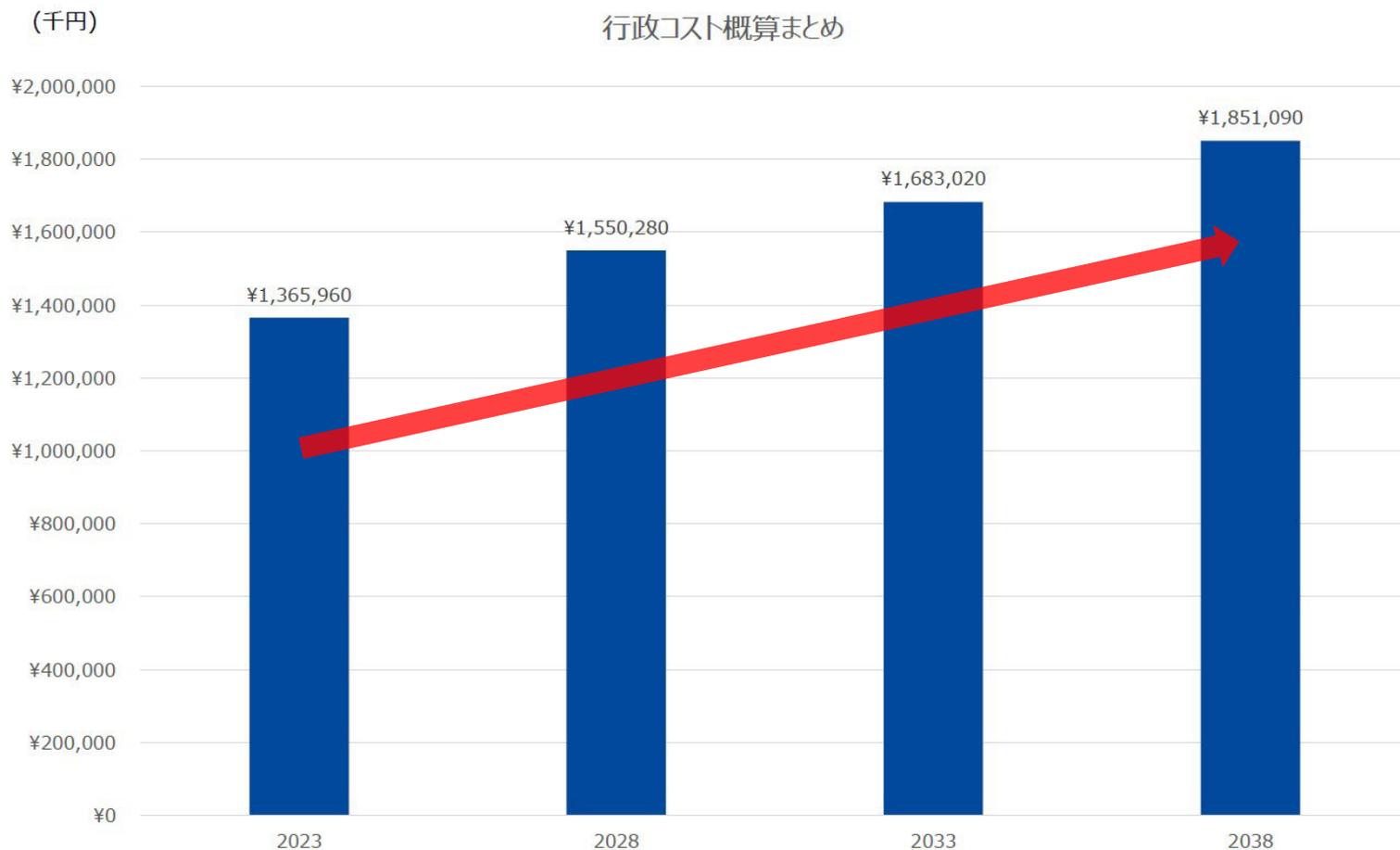


ただし、実績値に基づく推計ではないことから、事業者への支払限度額と連動させず、WTP（支払意思額）の考え方を導入。

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

すべての空き家に対して措置を行う場合の空き家対策費を概算すると、2038年には2023年に比べて約485,000千円の増額が必要となる試算。

増加する空き家対策コストの抑制が必要



本日の内容

01 富山市の紹介

市の概要

02 現状と課題

空き家の現状

空き家所有者の現状

空き家の時期による市の取組と課題

不動産流通から見た空き家対策の課題

03 事業の組成

事業の検討（P F S手法の導入）

空き家総合相談窓口運営事業の概要

運営スキーム

ロジックモデルと成果指標

社会的便益の検討（将来発生する行政コストの推計）

04 まとめ

空き家対策におけるP F S導入の意義

対応事例

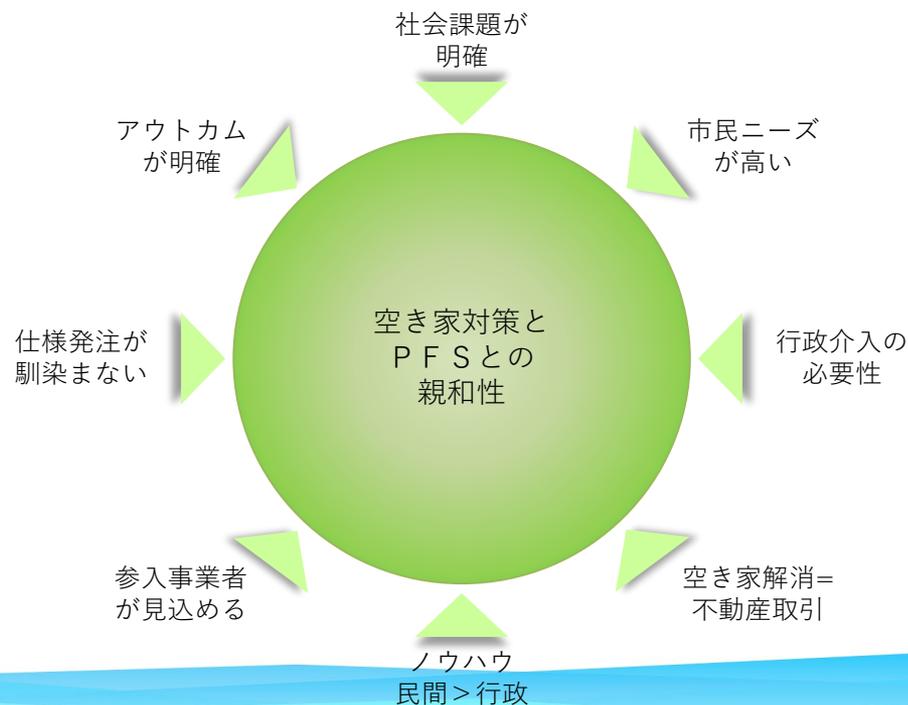
TOYAMA CITY

空き家対策におけるPFS導入の意義

- ・ 現行の報酬体系では低廉な空き家はビジネスとして取り扱われない傾向。
- ・ 低廉な空き家ほど問題のある空き家であることが多く、行政介入が必要。
- ・ 社会課題（行政介入の理由）が明確であるにも関わらず、アウトカム（空き家解消）を創出する事業活動を仕様で定めることが難しい。
- ・ 空き家解消＝不動産取引であることから、民間事業者のノウハウが活かされる。

PFS導入により

行政介入が必要な空き家に対し、活動成果に見合う報酬が見込めることにより、
民間事業者が空き家解消（アウトカム）に積極的に貢献



対応事例

<p>空き家の状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3年ほど前より近隣住民から市に対し、庭木の繁茂やブロック塀の倒壊について苦情申し立てあり。 ・原因不明の火災で一部を残してほぼ全焼。建物の倒壊や異臭による悪影響のおそれ。 	
<p>所有者の状況</p>	<p>対応の意思はあるが、高齢であり、解体・除却の費用を捻出できない。</p>	
<p>相談から空き家解消までの流れ</p>	<p>10月8日 空き家所有者から市に対し、火事の報告と補助金の有無や今後の対応について問い合わせあり。相談窓口を紹介。</p> <p>10月16日 <u>相談窓口</u>に空き家所有者が来訪。</p> <p>10月下旬 相談窓口が現地調査および土地の査定結果をもとに親族と交渉。土地の売却代金を受け取る条件で、親族が解体費用を負担。適切な解体業者を選定、日程調整を行う。</p> <p>11月8日 近隣住民より市に対し、早急な対応を求める申し立てあり。</p> <p>11月30日 <u>解体、除却</u>が完了。異臭も消失。</p>	 <p>解体前</p>  <p>解体後</p>
<p>評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定、<u>行政代執行による除却が必要となる可能性が高かった。</u> ・相談窓口が積極的に関与した結果、<u>親族が費用負担を決断し、解体・除却に至った。</u> ・行政代執行に要する労力や委託費用が不要となり、<u>将来の空き家対策コストを抑制</u>できた。 	