

# 第2章 実行プラン

## 第2章 実行プラン

### (空き家担当者のつぶやき)

- ・空き家対策計画の見直しの時期だな
- ・地域の住民から空き家対策を強化してほしいと言われる
- ・いったい空き家はどれくらい増えているのかと聞かれる
- ・前回調査から時間がたったな

まず、今の空き家の実態を把握しなければ…さて、どうしよう～？



このような場合、まず、空き家の実態調査をいつ、どのように行ったか、現在どのようにその情報を更新しているかを確認しましょう。

### 空き家の実態把握の状況を整理しましょう

#### (1) これまでどのように空き家の実態把握をしてきているかを確認する

概ね以下のようなケースが考えられます。

- i) 数年前に実態調査を実施している場合
  - ア) 予算を確保し、民間業者に委託して調査を実施  
当時の委託費と成果品を確認しましょう。
  - イ) 人員を確保(又は庁内で連携)し、自治会等の協力を得て調査を実施  
調査方法と調査結果、その後の自治会との連携状況を確認しましょう。
  - ウ) その他、大学や関係団体等の協力により調査を実施  
調査方法と調査結果、その後の連携状況を確認しましょう。
- ii) 通報・苦情案件のみ把握している場合  
台帳の管理状況、案件ごとの対応状況を確認しましょう。



#### (2) 現在、どのように新たな情報を更新しているかを確認する

上記 i) の過去に実態調査を行っている場合、概ね以下のようなケースが考えられます。

- ア) 通報・苦情があった案件を随時追加・更新している。
- イ) 自治会等から定期的に報告があったものを随時追加・更新している。
- ウ) 職員が巡回して発見したものを適宜追加・更新している。

いずれの場合も、現在把握している空き家数とこれまでの推移、台帳の管理状況などを確認しましょう。

### 調査方法を検討するにあたって

実態調査を行うことになった場合、予算の確保や体制面などさまざまな課題が出てくる可能性があります。調査方法としては、自治会と連携して実施することも一つの選択肢になります。

その際、自治会との関係に配慮し、いくつかの点を工夫すれば、目的以上に効果を高めることも期待できます。

ここからは、自治会と連携し、空き家の調査や所有者への啓発を実行する際の手順や工夫点、配慮事項を実行プランとしてまとめていますので、是非参考にしてください。

### STEP 1 自治会に調査の協力を依頼する方法を検討する

- まずは行政内で体制を整えましょう。

防災・防犯、福祉、コミュニティ、環境などの関係課と情報を共有し、課題を整理しておくことが重要です。

#### ポイント

- ・年間を通じた自治会と各課との関わりを共有しておく、依頼するタイミングや恒例行事の活用などを調整できる。
- ・協力的な自治会長の氏名や自治会から受けている要望なども把握しておく方がよい。



- 自治会へ依頼する内容やタイミングを検討しよう。

どういう機会（場）で自治会へ打診するのが良いかを行政内部で検討し、

- ・調査実施中に行政がどうフォローアップするか
- ・調査結果を自治会にどうフィードバックするか
- ・行政内部の情報共有（例えば、入院又は施設入所している所有者の確認方法など）についてあらかじめ話し合っておくことが必要です。

次に、全域で実施するか、対象とする地区をしぼって実施するかを決めましょう。

#### まずは試行してみる。

初めて自治会に調査を依頼する場合は、協力的な自治会長と協議し、まずは試行的に実施してみたうえで、内容を決めていくのが良いでしょう。

→ 全域で実施

→ モデル地区を選定

ポイント 自治会と信頼関係を築くことが効果の高い継続的な取組みにつながります。

## STEP 2 自治会と調整を行う

- 協力を依頼する趣旨をきちんと伝えましょう。
  - ・今後、特定空家が増えるのを早めに防止したい。
  - ・できるだけ所有者と接触できるうちに対応を促したい。
  - ・自治会が持っている所有者情報があれば共有したい。などが考えられます。
- 調査の方法と期間をきちんと伝えましょう。
  - ・行政で調査表や地図など道具を揃え、工程表を示しておく。
    - ※地域のイベントや清掃活動の機会を活用するのも手です。
    - ※盆・正月など所有者（又は相続人）が帰省する機会を活用するのも手です。
  - ・「空き家」の定義、調査の対象を明確にしておく。
  - ・自治会で空き家や敷地を活用したい意向があれば聞いておく。
- 行政の取組みを伝えましょう。

空き家に関する相談窓口、空き家バンク、除却・改修補助金などの施策を紹介し、自治会内でも周知してもらうよう伝える（口コミ効果）。



**ポイント** 趣旨や目的を理解してもらうため、空家の現状や行政の施策を紹介したり、専門家による出前講座を開催したりすると自治会の協力が得られやすくなります。

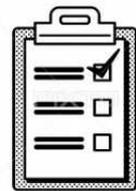


## STEP 3 自治会に調査を実施してもらおう

- 自治会内の協力者（隣組など）にも調査内容が的確に伝わるよう、分かりやすい調査要領を作成しましょう。
  - ・地図の塗り方、調査表の記入方法、調査期間について
  - ・空き家の危険性、敷地の管理状況などは調査した人の目線でよいこと
  - ・自治会で把握している情報（入院、相続人、管理している人等）の記載方法などを説明する。

※調査表は記入が簡易で、かつ全体が管理しやすいものにしておくと、自治会も作業がしやすくなります。（別紙に参考例を掲載）

※初回調査結果をベースに更新作業だけを行うようにするなど、作業負担を軽減するとスムーズにいきます。
- 調査期間中はできるだけフォローアップをしましょう。
  - ・行政は調査を投げっぱなしにせず、自治会で対処できない問題が起きた場合は行政に連絡してもらうようにする。
  - ・調査票の記入の方法が分からない、どこまで踏み込んで調査していいか分からない、といった質問には丁寧に答える。



※広報紙等の配布時、清掃活動や防災マップづくり等の機会を活用してもらおうと効率的です。

**ポイント** 自治会が知り得た所有者（又は関係者）の情報を行政に伝えてよいか、当該人物に同意をとってもらおうと、その後の対策がとりやすくなります。

#### STEP 4 市町村で現地調査を行う

- 自治会の情報をもとに現地を確認し、詳細の調査票をつけましょう。
    - ・危険性の高い空き家から優先的に現地を確認する。
    - ・地名地番、老朽度ランク、接道状況、敷地又は建物の管理不全状況について記録する。あわせて写真を撮っておく。
  - 自治会の情報をもとに所有者を調査しましょう。
    - ・固定資産税の課税情報、住民票、登記情報、戸籍等から所有者を特定する。
    - ・自治会から聞き取った情報も有効に活用する。（自治会が所有者の関係者と連絡をとっている場合もある）
- ※自治会情報をもとに、直近まで居住していた空き家か、入院・施設入所による空き家か、維持管理されている空き家か、長期間放置されている空き家かを区別しておく対策の優先順位がつけやすくなります。



**ポイント** 個人情報の取扱いは注意が必要です。（できるだけ情報管理は行政が行うほうが望ましいですが、）あらかじめ自治会と一定のルールをつくり共有しておくといでしょう。

#### STEP 5 自治会に調査結果をフィードバックする

- 調査結果をまとめ、自治会別に比較できるようにしておきましょう。
  - ・空き家数、老朽度ランク、新規空き家（新たに発生した空き家）、解除空き家（解体や居住開始）などを表やグラフで表す。
  - ・前回調査との比較や推移、自治会別の特徴などをまとめておくとい。
- 今後の情報提供のお願いをしましょう。
  - ・調査を機に地域の空き家に関心をもってもらい、継続して行政に情報提供してもらうよう依頼する。
  - ・行政の担当者や自治会長が変わっても継続できるよう、通報のルールを自治会と相談して決めておくのがよい。



## STEP 6 所有者への啓発を行う

- 自治会に地区内居住者への啓発をお願いします。
  - ・行政が作成した啓発チラシや空き家バンクのパンフレット等を住宅所有者に渡してもらう。
  - ・転出や入院・施設入所の機会に所有者の連絡先（特に管理をしてくれる人）を入手し、直接啓発をしてもらう。
  - ・空き家の管理業者（シルバー人材センター等）を紹介する。
- 遠方居住者には、行政が文書等による啓発を行いましょう。  
例えば、
  - ・固定資産税の納税通知書に同封する。
  - ・写真付きで空き家の現状をお知らせする。※空き家が近隣の住民に迷惑を与えていること、第三者に危害を加えると損害賠償請求をされる場合があることなどを強調するとよい。  
※地域の活用意向を行政が把握していれば、行政が遠方所有者にそれを伝達し、地域で有効に活用することも可能。



ここからは、さらに一步進め、空き家の把握を通じて自治会主体の地域づくりにつなげることを提案します。

## STEP 7 自治会主体の地域づくり

- 自治会が地域の安全安心やコミュニティ維持のため、主体的に「空き家」の発生予防に取り組むのを、行政はバックアップしましょう。  
例えば、次のような取組みが考えられます。
  - ・緊急時の連絡網の作成を通じて、所有者へ空き家予防の啓発を行う。
  - ・自治会が地域のために空き家や空き地を活用する。
  - ・所有者の意向を聞き、賃貸・売買のマッチング（不動産事業者の紹介も可）をする。
  - ・自治会が空き家の見守りや草刈りなどの管理を代行する。

繰り返し自治会と情報を共有しながら、効果的な空き家対策につなげていきましょう。

下記のような有益な情報は積極的に提供しましょう。

- ・参考になる他の自治会の活動内容
- ・空き家バンクで成約した物件（こういう空き家でも売れるんだ！）
- ・新規居住者の世代別内訳（若い人がこれだけ増えた！）
- ・どうしても所有者を把握できない「所有者不明」の空き家  
（自治会が情報を探してくれる場合がある）



pixta.jp - 17957111

○ 空き家実態調査票（参考例）

〇〇市空き家実態調査票								
					行政区： _____（区長 _____）			
					連絡先： _____			
番号	調査日	表札名 又は 所有者	所在地			草木 A：繁茂して いる B：手入れが行 き届いて いる	建物 A：傷みが 激しい B：多少傷みが ある C：きれいで ある	人の出入り A：頻繁 B：たまにある C：全くない
			町名	地番	号			

## おわりに

市町村によって空き家の実態把握の状況は異なりますが、作業部会の議論を通じて、各市町村が試行錯誤しながら効果的な手法を模索している現状を部会員間で共有することができました。

空き家は日々変化しているため、一度の実態調査で終わらず、その後の定期的な把握を行うことが空き家対策の効果を知る上でも重要になります。

ここに掲載した事例は、自治会等と連携した空き家・空き地の活用や発生予防の取り組みですが、自治会等にとってもメリットを感じられることが重要なポイントとなっています。

今後、自治会と連携し空き家対策を検討したいと考えている市町村の参考になれば幸いです。

今回とりまとめた内容が各地域で実践され、より効果的な取り組みへと形を変えて広がっていくことを期待しています。

平成31年3月  
作業部会事務局