

自治会等と連携した空き家の早期把握と発生予防の取組み

福岡県空家対策連絡協議会
平成 30 年度作業部会

目次

はじめに

- 1 取組みの背景
- 2 取組みの目的
- 3 作業部会構成員
- 4 空き家の実態把握
- 5 検討の流れ

第1章

第1節 自治会等との連携方策の検討(第1段階)

第2節 実施自治会等との調整(第2段階)

第3節 自治会等による外観調査・報告(第3段階)

第4節 市町村による調査と情報管理(第4段階)

第5節 自治会等による所有者への周知・啓発(第5段階)

第2章 実行プラン

おわりに

はじめに

1 取組みの背景

- ・空き家は日々発生又は解消され、常に状況が変化する一方で、長期間放置されたままとなっている空き家も数多くあります。
- ・これらの空き家の情報をできるだけ早くつかむことができれば、所有者に対し、速やかに適正管理や解体・活用を促すことで空き家の長期化や老朽化を未然に防ぎ、特定空家等の増加抑制につなげることが期待できます。
- ・しかし、空き家対策に取り組む市町村では、空き家の実態調査をいったん実施したものの、人員面、財政面等の課題からその後の更新ができておらず、定期的な実態の把握に苦慮しているところも多くあります。
- ・こうした背景を踏まえ、本作業部会では、地域の情報を得やすい自治会等と協力することで、早期に空き家の情報を把握し、所有者へ働きかける方法を検討することとしました。

2 取組みの目的

- ・既に、自治会や地域住民の協力を得ながら空き家対策を進めている市町村の取組み内容と課題を整理し、他県の自治体の事例も参考としながら効果的な方法について検討を行い、検討結果を市町村が取り組む際の参考となる手引きとしてまとめることを目的としています。

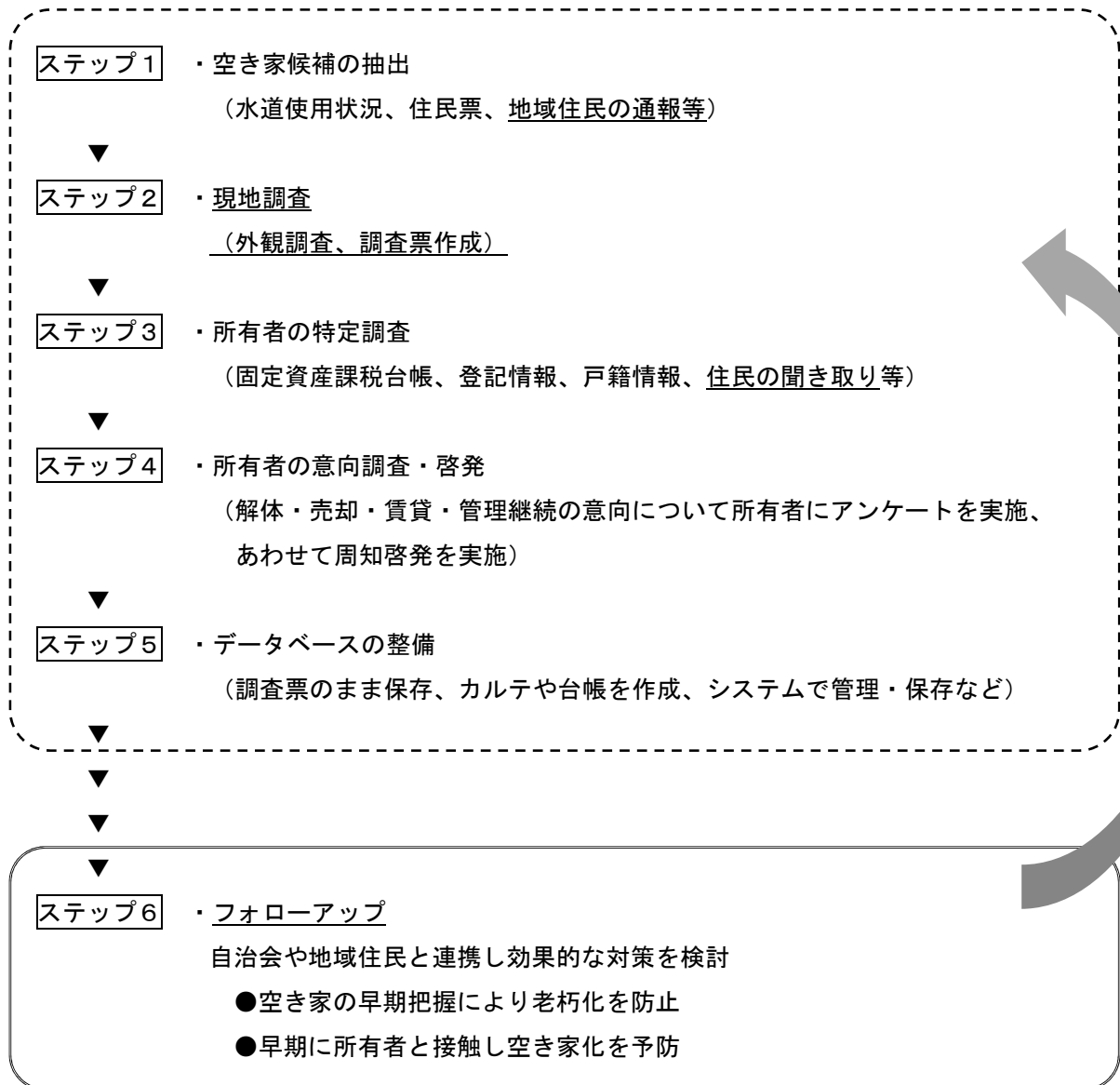
3 作業部会構成員

- ・構成員は平成30年4月時点で具体の取組みを実施中又は実施予定の11市町です。
(北九州市、大牟田市、筑後市、行橋市、筑紫野市、宗像市、太宰府市、宇美町、須恵町、小竹町、みやこ町) ※作業部会構成員は巻末資料に掲載

4 空き家の実態把握

- ・市町村では、概ね以下のような流れで、「空き家の実態調査」と「所有者への啓発」が実施されています。
参考：福岡県空家対策連絡協議会適正管理部会成果品『実態調査の手引き』（平成27年度）、『所有者等調査方法マニュアル』（平成28年度）
- ・空き家調査については、空家等対策計画に定める計画期間との整合を図りながら、概ね3～5年の間隔で実態を把握することが望ましいとされていますが、市町村では人員不足や財政上の問題から実施に至っていないところもあります。

・ 下線部分において、既に自治会や住民が関与している市町村も多くあります。



※作業部会では、市町村で実施している「ステップ1～5」をフォローアップしていくための「ステップ6」について以下のような視点をもって検討していきます。

《**検討の視点**》

- ①自治会から早期に空き家の情報（解体、新たに発見、居住開始）を収集する方法
- ②将来的に空き家になる可能性がある住宅所有者への啓発を実施する方法
- ③自治会が空き家所有者と連絡をとり、適正管理、解体、売却・賃貸につなげる方法
- ④自治会主体による空き家の管理、活用、流通の取組み促進

5 検討の流れ

- ・検討を始めるにあたり、各部会員の取組み状況と現状・課題について意見交換したところ、次のような共通の課題が明らかになってきました。

《共通の課題》

- ①個人情報保護のため、行政が把握している所有者情報を自治会に提供できない。
- ②民生委員やケアマネージャーの協力により、単身高齢者への啓発を行いたいですが、業務負担感から協力が得にくい。
- ③自治会によって協力を得られるところと関心が薄いところの温度差が大きい。
- ④自治会にとって課題な負担となると継続的な実施が難しい。

- ・これらの課題を踏まえ、前述の《検討の視点》にあるような「空き家の早期把握と発生予防」に取り組む際の進め方について、次の流れで検討していくこととしました。

実施内容	検討項目
第1段階 自治会等との連携方策の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・対象エリアの設定 ・自治会等への働きかけ方法
↓	
第2段階 実施自治会等との調整	<ul style="list-style-type: none"> ・実施体制 ・協力内容
↓	
第3段階 自治会等による外観調査と市町村への報告	<ul style="list-style-type: none"> ・調査の対象 ・調査の内容 ・調査の頻度 ・行政への報告方法
↓	
第4段階 市町村による調査（現地調査・所有者調査）と情報管理	<ul style="list-style-type: none"> ・通報（報告）を受けた物件の現地調査 ・所有者情報の管理
↓	
第5段階 自治会による所有者への周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発チラシの配布 ・その他周知・啓発の取り組み
↓	
第6段階 自治会主体の地域づくりの取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会による空き家管理、活用、流通 ・跡地を活用した地域の交流の場づくり

コラム1 「自治会等」について

- 従来、自治会とは、集落や町など一定区域内の地縁に基づいて形成された団体のことを指すが、地域によっては、商店街や管理組合などの組合そのものが同一組織として自治組織の機能も兼ねているケースや自主防災組織、地区協議会など様々な形態が存在する。
- 近年は、小学校単位を基本とした複数の自治会や各種団体が含まれる「協議会」として組織化を図っている市町村が多く見られる。
- 基本的に任意団体であり、退会は自由である。活動目的として、区域の住民相互の連絡、環境整備、集会施設の維持管理等、良好な地域社会の維持・形成などがある。
- 昨今の課題として、「地域コミュニティ機能の低下」、「自治会等加入率の低下」、「構成員の高齢化・担い手不足」などが挙げられる。
- ここでは、校区まちづくり協議会や自治会を「自治会等」として扱っている。

第 1 章

第1節 自治会等との連携方策の検討（第1段階）

取組みの第一段階として、自治会と連携する方策の検討を行います。

具体的には、対象エリアの設定をどの範囲とするのか（管内全域又はモデル地区 など）、また自治会等への働きかけを行政のどの部署からどのような方法で行うのかなどになります。

（1）連携する対象エリアの設定について

作業部会において挙げた意見は以下のとおりです。

対象エリア	メリット	デメリット
全域	<ul style="list-style-type: none"> 管内の全容が把握できるため対策が立てやすい。 取組みに強制力を持たせることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 全地区の足並みを揃えるのが難しく、協力を得られない地区が出てくる可能性もある。当初、協力的であった自治会についても、反発する自治会の存在により、考えが翻ることもあり得る。 行政の業務量が多くなり、処理しきれない可能性がある。
モデル地区	<ul style="list-style-type: none"> スピード感を持って取組むことができる。 先導モデルをつくり、自治会にとって目に見える形で実績を作ることができれば、他地区に対して、横展開をしていきやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> モデル地区に負担が発生し、不公平感が発生する可能性がある。 初めに取り組んだモデル地区の完成度が高すぎると、次の地区が取り組む際にハードルがあがってしまう。
参加意向を募る	—	<ul style="list-style-type: none"> フラットな状態から、突然公募しても手が挙がらない可能性が高い。
エリアの特色に応じて優先順位をつける	<ul style="list-style-type: none"> たとえば長屋が多い地区など、エリアごとの特色に応じて、優先度の高い地区から順次、取組内容を検討することができる。 	—

「連携する対象エリアの設定」に関するまとめ

- 全域を対象**とする場合は、各地区の足並みを急に揃えることは困難ですが、行政がリーダーシップを取り、反発があったとしても自治会に対して取組姿勢を見せるとともに、双方の信頼関係を築くことが重要です。
- モデル地区を対象**とする場合は、調査結果を行政から自治会へフィードバックすることで、自分たちの取組がどのように活用されているのか実感でき、協力を得やすい体制を築くことができます。また、最初のモデル地区から次の地区へと機運が高まり、行政主導ではなく自治会自ら取組を実践していく流れを生むことができるとより望ましいです。

(2) 自治会等への働きかけの検討結果について

行政の部署によって、所有する情報や日頃接する機会の多い相手は異なります。自治会等へ協力を働きかける際に、どの部署から、どのような場を活用し、どのように協力を依頼するのかについて、アイデアを出し合いました。

どの部署からどこへ	場面	依頼方法など
空家担当課 →庁内関係課	連絡会議	・自治会ごとに行政に対して異なる相談内容を抱えている。単に空き家に関する協力依頼をするのではなく、それら個別の相談内容に対する回答と併せて、協力を依頼すると応じてもらいやすい。
自治会担当課 →自治会等	区長会	・空き家に関する協力依頼は、行政の空き家部署から誠意をもって自治会へ伝えるべきである。 ・例えば通学路の防災・防犯など、身近な問題と関連付けて依頼をする。 ・いきなり空き家に関して自治会へ協力依頼をする前に、片付け術や我が家に関するセミナーを実施し、まずは家のこれからに関して関心を持ってもらうとよい。

「自治会との連携方策の検討」に関するまとめ

- 自治会等への働きかけについては、自治会担当課や空き家担当課から適切に依頼するとともに、防災や防犯など身近な問題と関連付けて依頼すると、理解と協力が得やすい。

第2節 実施自治会等との調整（第2段階）

自治会との協力関係を築くのにあたり、まずは実施体制を検討する必要があります。自治会及び市町村の構成や実情に応じて、双方が協力して決めることが望ましいです。

（1）自治会と行政の協力実施体制について

まずは、実施体制ごとの特徴及び留意点（課題）について、意見を出し合いました。

実施体制	特徴	留意点（課題）
行政主体型 【行政が施策を主体的に推進し、地域でそれを補完する。】	<ul style="list-style-type: none"> ・行政が空き家の情報を管理しているため、移住希望者への物件紹介や所有者への意識啓発を円滑に行うことができる。 ・連携の初期段階において有効である。 ・不動産業者が少ない市町村で有効である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の職員及び予算不足により、継続的な実施が困難となる恐れがある。
協働推進型 【行政と地域が対等な立場で、取組を推進する。】	-	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの体制やパトロール方法について、業務の遂行基準を定めることで、行政と自治会の責任分担を明確にする必要がある。
地域主体型 【地域が主体的に取り組み、行政はそれを支援する。】	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で活動しているNPO法人や不動産業者などを参画させ、自由度の高い取組を行うことも可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・取組みに対する姿勢（熱心さ）が人材（自治会長など）により変動するため、継続的な実施が困難となる恐れがある。 ・地域が主体ではあるが、行政も主管課をはっきりさせ取り組まないと、何か起きた時に責任の所在が不明確になる恐れがある。

「自治会と行政の協力実施体制」に関するまとめ

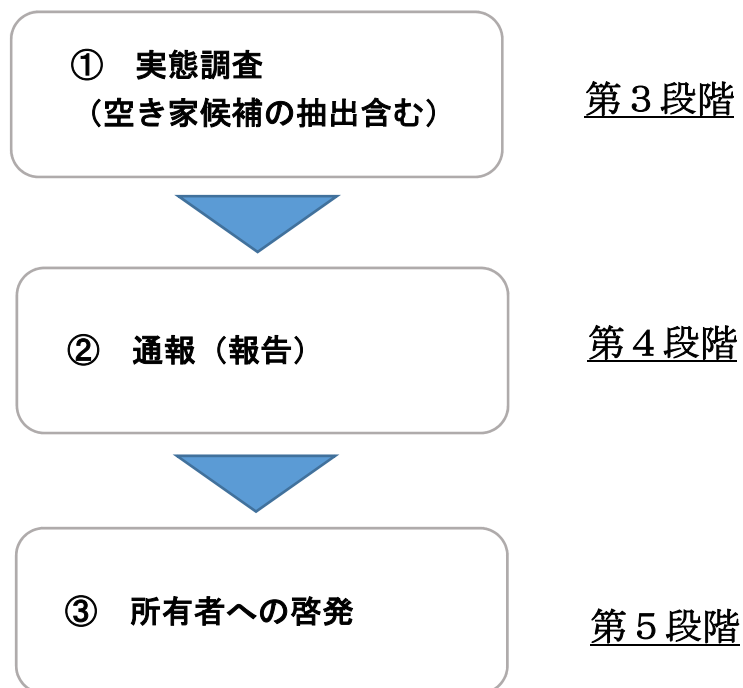
【ポイント】 継続的に取組むための留意点について検討が必要！

- 地域主体型が理想の形ではあるが、急に取組むのは困難であるため、初期段階においては行政主体型で実施し、徐々に地域主体型に移行していく方法が現実的であると考えられます。
- 協働推進型で実施した場合は、実施体制やパトロール方法等について責任分担を明確にするために遂行基準を設けることも重要です。
- そのほか不動産流通が少ない空白エリアについては、自治会活動が低調であることが多いため、行政主体型で市町村が施策の一環として取り組む方が有効です。

(2) 自治会へ依頼する協力内容について

次に、自治体から行政へ協力を依頼する際の、具体的な内容について協議を行うこととなります。下記の①実態調査（空き家候補の抽出含む）～③所有者への啓発の全てを依頼できることが理想ですが、自治会及び自治体双方の負担感を大きくならないよう留意が必要です。

また、連携にあたり自治体から自治会へ個人情報を提供する場合は、所有者から個人情報の提供に関する同意を得るなど配慮が必要です。自治会など地域自ら個人情報を管理する仕組みが構築されると、円滑な取組みに繋げることができます。



次頁より、第3段階以降の具体的な内容について、ポイントや留意点を述べていきます。

【ポイント】 双方の負担感を軽減！個人情報の取扱いに注意！

コラム2 個人情報の取扱いについて

- 自治会と連携するにあたり重要となってくるのが、行政が所有している住民情報（異動・施設入所等、家族構成）を自治会がいかにか共有できるかということであるが、市からの権限委嘱の有無や、町籍簿の有無など状況は様々であると考えられる。
- また、地域コミュニティが希薄になる中、昨今はその必要性を感じていない住民も増えており、自治会が単独で住民の異動情報を把握することが困難になってきている。
- 個人情報保護法の改正（平成29年5月30日改正）に伴い、自治会を含むすべての事業者が法のルールに沿った取扱いが求められるようになった。
- なお、すでに取得している個人情報については、新たに取得し直す必要はなく、情報を安全に管理していれば問題はない。

第3節 自治会等による外観調査・報告（第3段階）

自治会との実施体制や協力内容について調整を行ったあとに、実際に自治会に空き家の調査を行ってもらうこととなります。

（1）行政から自治会に対する依頼の程度

ここでは、調査対象・調査内容・調査頻度・行政への報告のタイミングの4項目について、どの程度依頼するのが現実的であるか作業部会で議論しました。その結果、依頼としてバランスが良いと思われる程度は下表のとおりになりました。

1. 調査対象	・ 空き家及び敷地（草木）まで
2. 調査内容	・ 地図への記載又は住所記載など、空き家の所在地特定 （例外：山間部などの目印のない地域では、所在地特定を丁寧に行う必要あり。）
3. 調査頻度	・ 2, 3年に1回実施
4. 行政への報告のタイミング	・ 随時

「自治会等による外観調査・報告」に関するまとめ

- **調査対象**については、住民からの相談や苦情が多く、また特措法上における対象である敷地（草木）まで依頼するのが適当です。なお、接道状況など敷地外の立地条件については、専門的な内容が含まれるため、自治会へ依頼するのは困難となります。
- **調査内容**については、地図への記載又は住所記載など、空き家の所在地を特定してもらえば十分です。自治会から積極的な申し出があれば、取組の優先順位をつけるためのランク付けや台帳作成を依頼してもよいでしょう。
- **調査頻度**については、行政職員の異動や、自治会長の交替のタイミングを考慮して、2, 3年に1回実施するのが適当です。
- また、行政及び自治会双方の負担を軽減する工夫として、改めて調査や報告の場を設けるのではなく、自治会の一斉清掃や区長会などすでにある定例行事を活用すると良いでしょう。

(2) 実態調査票・地図の記載例

ここでは管内の市町村が作成している自治会に依頼した実態調査票の例を掲載します。それぞれ自治会の記載内容を最小限とすることで、負担軽減を図ります。

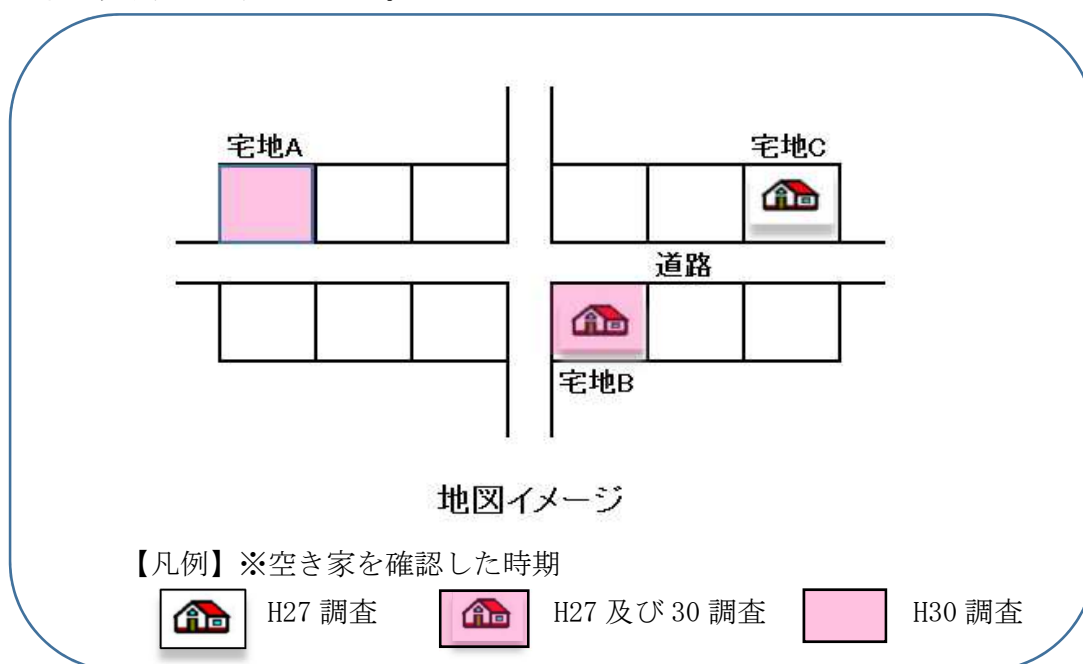
【行橋市】

- 管理状況、老朽度、危険度について自由に記載してもらうのではなく、A～Cのリンク付けを依頼しています。

平成29年度空き家実態調査票			【行橋市】		
行政区					
No	住所	所有者	管理状況 A. 定期管理 B. 不定期管理 C. 管理無	老朽度 A. 傷みが激しい B. 多少の傷み C. 傷みは無い	危険度 A. 危険 B. 多少危険 C. 危険無
1					
2					
3					
4					
5					

【筑紫野市】

- 平成27年に自治会と連携し実態調査を行い、その際は調査票の記入と併せて、地図へのマーキングを依頼していました。今年度（平成30年度）、再度自治会へ調査を依頼するにあたり、前回の調査結果をもとにし、変更のみを地図へマーキングしてもらう手法を選択しました。



第4節 市町村による調査と情報管理（第4段階）

第4段階では、自治会が調査を行った後に、さらに市町村が実態調査をどこまで行うのか、また実態調査により入手した所有者情報を、どのように管理するのが適当か、作業部会で議論しました。

（1）自治会から行政への報告（通報）について

まず、報告についてですが、これは下記の2つに分けられます。

- ①行政から自治会へ調査を依頼し、その報告を受ける場合
- ②自治会による任意の通報を受けた場合

いずれの場合においても、行政自らが実態を詳細に把握する必要があるため、自治会からの報告のあとに、すべての空き家について調査を行うとの意見が多数でした。

①の依頼に基づく調査の場合は、行政は優先順位をつけて取り組むことも考えられますが、②の任意通報の場合は台風時期など緊急性が高いことが多いため、速やかに現地調査を行った方がよいでしょう。

（2）所有者情報の管理について

行政が内部情報として保管するだけでなく、自治会と連携し空家対策を進めるために、自治会等と情報を共有できる工夫を行うとよいでしょう。

従来のおり、自治会が、行政から切り離された任意の組織である場合は、空き家所有者からあらかじめ個人情報の共有に関する同意を得ておくと、その後の取組みをスムーズに行うことができます。

珍しい例として、行政が自治会に対して権限を委嘱する場合や、行政と自治会が連携しプロジェクトを組織する場合については、双方を同一組織として位置づけることが可能であるため情報共有を行いやすいと考えられます。

なお、所有者調査の方法については、行政資料や自治会から得た情報を基に、これまで培ってきたノウハウを活用し進めることになります。

（参考：平成28年度適正管理部会成果品 II 所有者等調査方法マニュアル）

第5節 自治会等による所有者への周知・啓発（第5段階）

第5段階では、自治会が所有者等に対して、行政の施策を紹介し、空き家の適正管理や利活用について効果的に周知・啓発をする方法を検討しました。

（1）自治会が啓発チラシ配布について

もっとも取りかかりやすい方法として、行政で作成した啓発チラシを自治会に配布してもらうことが考えられます。空き家の発生予防に関する啓発を目的とするのであれば、チラシの全戸配布や回覧板の活用による周知が効果的です。

しかし、危険な空き家に対して適正管理を依頼したい場合については、有効に働かないこともあります。空家所有者のうち地元居住者については、自治会が接触しやすく、空き家の管理状況も悪くないことが多いのですが、危険な空き家所有者は地域外に居住していることが多く、自治会が連絡先を把握していないこともあるからです。

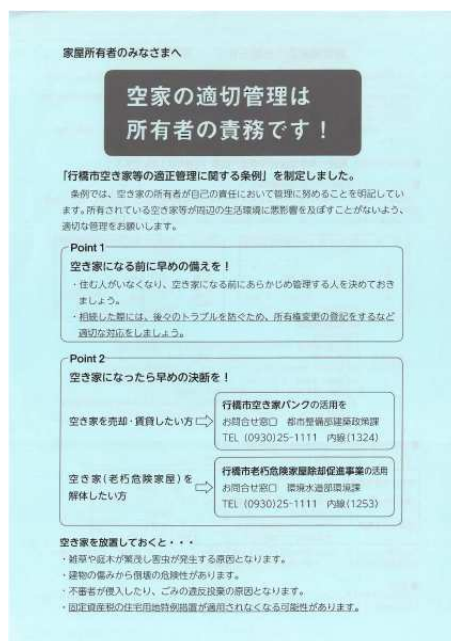
そのような、遠方の空き家所有者に対する啓発の工夫として、管内市町村が行っている取組みを紹介します。

（2）遠方の空き家所有者に対する啓発について

市町村は納税義務者に対して納税通知書を送付しますが、その際に適正管理に関するチラシを同封することで、遠方に居住する空家所有者に対しても啓発を行うことができます。税務部局と連携し、空き家の適正管理及び固定資産税の住宅用地特例措置解除に関するお知らせを行うことができるため、効果的な取組みと言えます。

【行橋市】

- 同封しているチラシの事例になります。固定資産税の納税通知書（裏面）に印刷しています。



次に、県内市町村における、自治会等による所有者への周知・啓発として、独自の取り組みを行っている事例を紹介します。

(3) 自治会脱退時の連絡先の確認 (宗像市)

【特徴】

- 引っ越しや施設入所等の理由により自治会を脱退する際に、当該建物が空き家になる場合については、空き家実態調査シートと空き家の啓発パンフレットを自治会が配布する。
- 空き家実態調査シートには、記入者情報、空き家情報（電気・水道・ガス の契約状況、今後の予定）、草刈対応等を記入し、自治会と市で情報を共有している。

【自治会空き家見守り隊の概要】

時間の経過と共に

空き家は、個人の財産

所有者が特定できなくなることも

所有者が自らの責任において
適正な管理を行うことが原則です！



空き家問題発生抑制には…

重要

空き家になった
早い段階での対応が必要！

地域の実情が一番わかるのは地域



■ 活動内容

自治会と空き家所有者とが連絡を取り合える関係の構築

例えば…

- ・入院・施設入所、引越の際、空き家となる前に管理者の連絡先を把握。
- ・空き家となる際の、草木の剪定や家屋の管理方法についての確認。
- ・空き家となる際、市からの空き家の啓発パンフレットの配布。
⇒空き家管理サービスの周知

空き家情報の市への報告

新たな空き家を発見。解体、居住開始等で空き家でなくなった場合。
※空き家実態調査シートを作成し、自治会と宗像市で情報共有

空き家の見守りの実施

随時、災害等の緊急時

(4) 行政と自治会がプロジェクトを組んで実施 (大牟田市羽山台校区)

羽山

空家対策プロジェクト
羽山台校区 + 大牟田市建築住宅課

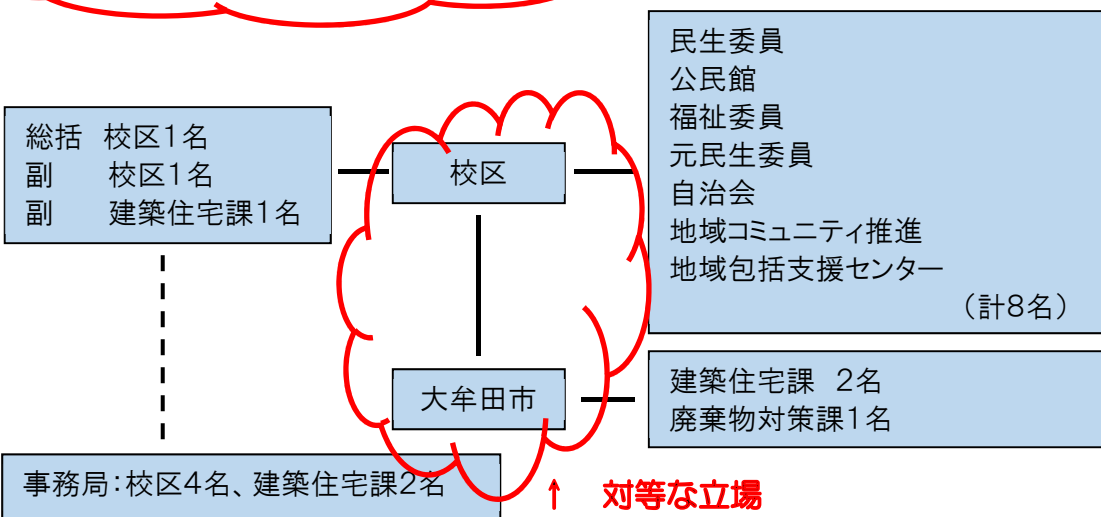
羽山台空家対策プロジェクトとは

平成 29 年度、大牟田市から空き地及び空家等対策のモデル地区に選定され、地域と行政との連携体制のもとに、空き地及び空家等対策の施策の推進に取り組んでいます。

「空家問題は全国的なことから…」 「一朝一夕には解決しないから…」 と何も動かないのではなく、「地域で出来ることはないだろうか」「まずは羽山台校区から変えよう！」といった思いで立ち上がったプロジェクトです。

羽山台空家対策プロジェクトの組織について

← 遂行基準に記載

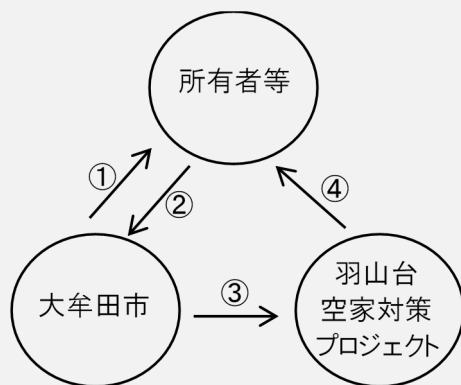


活動等の紹介

- 地域の空家の実態を把握するとともに、空家等対策の基礎となる空家地図や空家台帳を作成しました。
- 空家等の適正管理に関するチラシを作成し、校区内全世帯への配布を行うなど、所有者等の当事者意識の醸成を図りました。
- これらの活動はホームページに連載形式で掲載し、市民への情報発信を行っています。
→「羽山台空家対策プロジェクト」で検索すると、活動の詳細がご覧になれます。
- さらに、先駆的な取り組みとして市の広報誌で紹介されるなど、プロジェクトの知名度も上がっています。

- 羽山台空家対策プロジェクトメンバーが、不安や悩みごとに応じた解決策・改善策を検討し、アドバイスを行います！
- 「台風の影響で雨戸が外れた」「雑草が繁茂している」など、即時の情報提供が可能になり、所有者等の負担も軽減されます！

相談の流れ



- ①大牟田市が、「意向確認調査に係る情報提供同意書」(以下「同意書」という。)を送付します。
- ②情報提供を希望される場合は、同意書に必要事項を記入し大牟田市へ送ってください。
- ③大牟田市は、同意書を羽山台空家対策プロジェクトへ情報提供します。
- ④羽山台空家対策プロジェクトメンバーが、所有者等に連絡し、日頃から不安に感じておられることや悩みごとをお伺いします。



【特徴】

- 建築住宅課が校区まちづくり協議会に対して説明を行い、モデル地区選定の承認を得てプロジェクトを創設。行政と地域が対等な立場で推進する協働推進型として実施体制を構築した。
- 実施体制や取組みの優先順位、パトロールの頻度などについて遂行基準を設け、責任分担を明確にした。
- 調査対象は空き家のみとし、空き家の有無・地図への記載・ランク分けを実施し、空家台帳を作成。同意が得られた場合は行政とプロジェクトで所有者情報を共有。