

# 空き家 調査から始まる 定住促進

## 地域づくり団体等による空き家調査事業

(平成26～27年度)

### 背景・課題

- 空き家対策については多くの地域で共通の課題（危険家屋の増加、劣化、維持管理、景観）
- 合併後の市町村では詳細な空き家情報の収集やきめ細やかな情報の更新が困難
- 一方、地域の中でも空き家に関する情報が整理されていない

〔H26～27年度実施内容〕

### モデル

地域の団体等が主体となって

- ① 空き家調査を実施
- ② 地域で調査の結果を管理する等の体制を整備

結果を市町村の空き家対策に反映・活用

### 効果・期待

- 地域の団体等が主体となり直接空き家調査を行う事で、地域の空き家対策、定住促進等に向けた機運を醸成
- モデル事業の成果・課題を分析し、市町の空き家情報整備（例えば空き家バンク等）に活用
- 地域の事情に精通し、顔のよくわかる地域づくり団体が調査することで細やかな調査が可能に
- 地域で空き家の活用・定住促進に向けた機運醸成

### 調査内容

- 空き家の状況調査
- 所有者の確認
- 所有者との連絡調整
- 空き家情報の整理
- 空き家情報更新の体制整備
- 有効活用に向けた体制整備等

〔H26～27年度実施内容〕

- 活動補助
- 情報提供等

西部県民センター

地区外に他出している所有者

所有者との連絡調整  
▼維持・管理の状況  
▼居住の意志、希望確認

地域内の空き家

地域づくり団体  
(例 地域自治会組織等)

- ① 空き家調査の依頼(委託)
- ② 情報を空き家対策に活用  
▼空き家バンクへの登録等  
他地域への取組の波及

市町村

### 問題意識

定住者の受け入れを進めるうえで、生活の基盤となる住まいについて、地域にある空き家を活用することは有効な手段です。また、平成27年度には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、防災、衛生、景観といった観点も含め「空き家対策」は多くの地域で共通するテーマとなりつつあります。

こうした中、県内のほとんどの市町村では「空き家バンク」を運営し、空き家情報の管理や定住希望者等への情報提供を行っています。しかしながら、詳細な空き家情報を収集すること、刻々と変わる状況に応じて情報を更新することが難しいという実態もあります。

そこで、最新の空き家情報を身近に把握できる「地域」の地域団体等が空き家調査及び調査結果の管理・更新等を行う体制を整備し、空き家の有効活用につながる取り組みを実施できる仕組みの創出をめざし、モデル事業に取り組みました。

### 空き家調査

具体的な調査は次のように行われています。まず、主体となる地域運営組織等の地域団体が、地域内にあ

る空き家について、住所や地図に基づき、直接現場におもむいて目視による外観、構造、駐車場、損傷の有無等の確認を行います。

併せて、所有者を把握して、空き家活用等に関する意向（空き家バンクへ登録してほしい、地域の活動に活用してほしい、そのままにしておいてほしい等）を確認します。空き家バンクへの登録を希望する所有者がいる場合、所有者と市町担当者等との連絡調整を行うこともあります。

### 調査結果

調査した結果は、整理・データベース化して地域で管理をします。状況の変化や必要に応じて更新も行っています。

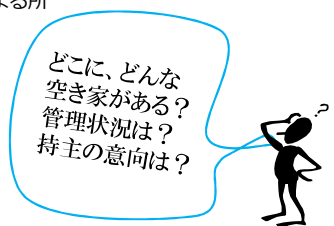
データベースは市町の定住・空き家関係業務の担当セクションとも共有し、空き家バンクや定住施策等へも反映させます。

併せて、調査結果を参考としながら地域で空き家の管理や有効的な活用方法や、地域で空き家を管理・活用していくための体制等に関する話し合いやワークショップを行います。

## 調査\*の概要

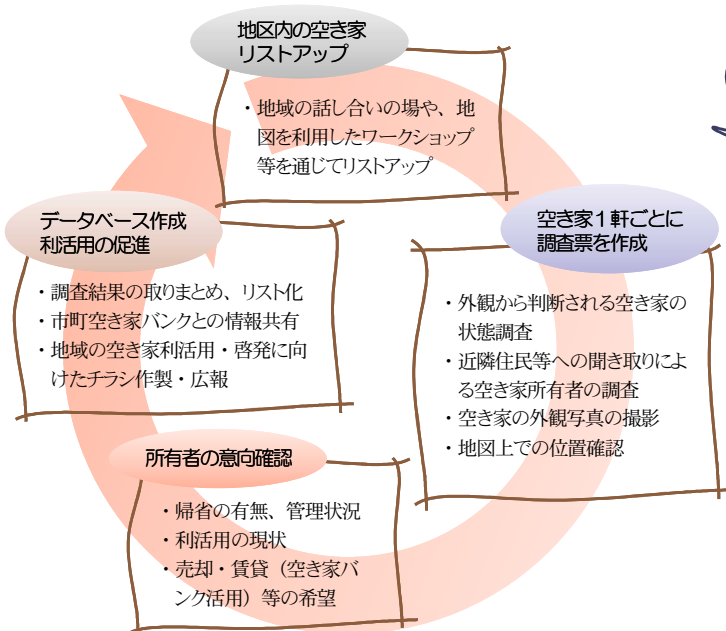
市町名	益田市			大田市		江津市		邑南町	津和野町	吉賀町
地区名	高津	二条	北三瓶	温泉津	大森	黒松	波子	瑞穂	木部・畑迫	蔵木
調査の実施主体	須子連合自治会	二条地区連合自治会	北三瓶よろず会	NPO石見ものづくり工房	NPO納川の会	黒松自治区推進協議会	波子ビジョンプロジェクト	コミュニティパートナーズ	わくわくつわの協同組合	蔵木地区の活性化を考える会
調査件数	29	60	35	53	90	90	56	77	48	68
バンク登録	1	6	0	2	1	1	1	1	0	4
バンク登録見込み	4	0	4	6	8	41	18	5	8	5

調査内容（概要）	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民への聞き取り調査</li> <li>空き家特定、外観調査</li> <li>地図への落とし込み(紙)</li> <li>空き家のランク付け</li> <li>所有者の確定</li> <li>意向調査</li> <li>間取り等調査</li> <li>空き家カルテ作成</li> <li>地域住民への聞き取り調査</li> <li>空き家カルテ作成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家リスト作成</li> <li>空き家現地調査</li> <li>空き家所有者及び管理者の調査</li> <li>意向調査</li> <li>空き家マップ作成</li> <li>収集した情報を整理し、市定住推進室へ情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地区の全家屋リスト作成、空き家抽出</li> <li>地元聞き取りによる所有者確認</li> <li>意向調査</li> <li>対象地区の全家屋リスト作成、空き家抽出</li> <li>地元聞き取りによる所有者確認</li> <li>意向調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家調査</li> <li>空き家所有者への意向調査</li> <li>空き家データの集計/管理(カルテ等による管理を想定)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家状況調査</li> <li>所有者の確認</li> <li>地図への落とし込み</li> <li>空き家情報更新</li> <li>空き家活用モデルの取り組み方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>就農者向けの空き家、遊休農地について調査</li> <li>所有者との調整</li> <li>空き家カルテ作成</li> <li>就農後のフォロー体制の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家調査、管理を実施する体制整備</li> <li>実態調査(目視、聞き取り)</li> <li>空き家情報の整理・管理(空き家の地図への落とし込み等)</li> </ul>
----------	---	---	--	---	--	--	---



\* 平成26年度実施分について当時の状況を整理・とりまとめ。平成27年度については、益田市豊川地区、小野地区、中西地区、大田市池田地区、志学地区、大森地区(平成26年度からの継続)、温泉津地区(平成26年度からの継続)、馬路地区、江津市波積地区、浅利地区、敬川地区、美郷町高畑地区、石原地区、潮・曲利地区(計4市町・14地区)で実施。

## 調査の流れ(例)



## 調査者の声

調査員が若い世代だと、空き家所有者の連絡先を教えてもらえなかった。調査員の父親が頼むと教えてもらえるということもあった。

防災・定住や、全国の空き家の問題、安全面・衛生面など実感しやすいことを話すと協力を得られやすい。

どのような目的で、誰が、いつ調査するか、協力の依頼等をチラシにまとめて周知した。

遠方にいる所有者に電話で調査の説明をしても、怪しまれることもある。どういった団体がどういった目的で調査を行っているか会規約・調査票・お願いのチラシを送ったこともある。

市町の空き家対策担当課に調査員証を発行してもらうことで調査の信頼度が高まり、より安心して協力してもらえた。

調査員が考える空き家の定義と所有者が考える空き家の定義が異なることもある。所有者が年に数回でも帰省する家、所有者が入院中、または亡くなったばかりの家について、調査員は空き家だと思っても所有者はそう認識していない場合がある。

世間話で話を弾ませ、調査員がどこの家の人ということが相手に伝わったことで協力が得られやすかった。

## まとめ

地域に密着する地域団体等ならではの、細やかな調査、データベース化につながりました。また、調査により建物の状況や所有者の意向が確認された空き家のいくつかは、市町が運営する空き家バンクへの登録され、UIターン者受け入れへと結びついています。

また、実際に空き家調査に取り組んだ地域団体等からは、「地域住民のなかで空き家に対する関心、危機感が認識された」といった声や「空き家を地域の資源と

して捉え、有効活用していかなければならない」といった前向きな声も聞かれています。

このように、空き家の利活用に向けた意識醸成にもつながっています。これは、調査に携わった地域住民はもちろん、意向を確認された所有者についても同様です。

地域で定住対策、UIターン者の受け入れを進めていく素地ができたとも言え換えられるでしょう。