

事業名称	自治会と連携した空き家の早期発見・活用事業
事業主体名	栃木市
連携先	自治会、宅建協会、金融機関
対象地域	栃木市内全域
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生をいち早く知ることができる住民の情報収集力を空き家対策に活かすこと。 ・劣化が進行する前に空き家の活用を促進すること。 ・宅建協会や金融機関と連携し、空き家の流通の活性化を図ること。
成果	・空き家対応マニュアル、空き家対応事例集
成果の公表先	・栃木市のホームページで公表 http://www.city.tochigi.lg.jp

1. 事業の背景と目的

本市では、空き家の有効活用を重視した空き家対策に力を注いでおり、平成26年1月に空き家バンク創設後、平成29年3月末までの累計登録は130件、成約68件と多く全国でもトップクラスの成果を上げている。

しかし、蔵の街として多くの観光客が訪れる本市には古い家が多く、老朽化が進行して活用が困難な状態となってしまった空き家が多いという悩みも抱えており、空き家対策においては、空き家の早期発見、早期活用が重要であるということを感じていた。

空き家は、老朽化が進行すると再利用するために多額の修繕費が必要となったり、再利用が困難となったりすることから、空き家対策においては、空き家を老朽化させる前に再利用してもらうことが重要であるが、現実には老朽化が進まないと空き家であるか否かの判別が困難であるため、市が空き家を早期に発見することは困難である。

しかし、単身世帯の死亡や引越等により新たに空き家が発生すると、自治会は、近隣住民による情報提供や、自治会脱会という観点から空き家の発生をいち早く知ることができる。

また、本市では、平成27年9月の関東・東北豪雨の水害を受け、地域の防災力の強化とし、自治会を単位とした「自主防災組織」の設立に力を入れていること。平成28年には「栃木市地域支え合い活動推進条例」を制定し、市が自治会に見守り対象者の名簿を提供することにより、自治会でマッピング作業などを行い「地域見守りネットワークの体制整備」を進めるなど自治会活動が活発なことから、空き家の発生をいち早く知ることができる自治会の情報収集力を活かし、「住宅」が「空き家」である期間を極力短縮することを目指し、自治会と連携した活用可能な空き家の発掘と活用促進を目的とした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

平成28年3月時点で、市内に約2,000件の空き家が確認されており、旧市街地を中心に市内全域に分布している。少子高齢化に伴い、空き家数は今後も増加すると予想され、『新たに発生した空き家』をいち早く把握するという点に注目して取り組んだ。

1) 自治会と連携した空き家情報の収集

本市は、1市5町が合併し現在の栃木市となったことから、当初、旧市町エリアにおいて1自治会、計6自治会をモデル自治会と想定し、空き家等の情報を自治会や地域住民と連携することで効果的に収集できる方法を検討し、空き家の調査をしてくれる自治会を募集した。

協力してもらう自治会に住宅地図等を配布し、空き家の位置、現況、地域住民として知り得た情報を報告してもらう。(市が最も欲しい情報は、新たに発生した空き家(つい最近まで人が住んでいて直ぐに使える空き家)に関する情報であるが、地域で迷惑となっているような空き家情報も併せて報告してもらった。

2) 空き家対応マニュアルの作成

空き家の利用促進の啓発のため、空き家の適正管理、空き家の活用、空き家に関する補助制度などをまとめた空き家対応マニュアルを作成する。

3) 活用可能な空き家の流通促進

自治会から提供を受けた情報を基に、市が現地確認、所有者調査等を行い、所有者に対して空き家バンク等を紹介しながら活用を促す。

空き家所有者が、空き家を売りたい・貸したい場合は空き家バンクへ誘導し、宅建協会が空き家情報を共有して空き家を買いたい・借りたい人とのマッチングを図る。また、空き家の活用に当たり必要となる修繕費、購入資金等資金面については、金融機関が相談を受け、市の補助制度や各種ローンの紹介を行う。

事業の概要とその実施スケジュールは表1のとおり。

表1 事業実施スケジュール

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1) 自治会と連携した空き家情報の収集	①事業協力モデル自治会の募集		■	■					■
	②モデル自治会による空き家調査				■	■	■	■	■
	③モデル自治会との意見交換						■	■	■
2) 空き家対応マニュアルの作成								■	■
3) 活用可能な空き家の流通促進	①空き家情報のデータベース化		■	■	■	■	■	■	■
	②市内金融機関との連携体制の整備		■	■	■	■	■	■	■
	③市民向け空き家活用セミナーの開催							●	■

(2) 事業の取組詳細

1) 自治会と連携した空き家情報の収集

① 事業協力モデル自治会の募集

モデル事業であるため、当初は小規模（6自治会）で実施し、速やかに成果を検証したいと考え、各地域代表の自治会長が会する自治会連合会にて事業の案内をしたところ、事業も効果を検証するうえでも、もっと大規模な取組みとすべきであるという意見が強く、参加自治会を拡大することになった。

自治会へのアプローチは、下記のスケジュールで進めた。

日 時	内 容
平成 29 年 8 月 31 日	事業内容説明（自治会連合会）
平成 29 年 9 月 1 日～ 10 月 20 日	協力依頼の通知と協力自治会の募集（全自治会）
平成 29 年 11 月 8 日	事業実施説明会及び意見交換会（協力自治会）
平成 29 年 11 月～ 平成 30 年 3 月	実態調査の実施及び空き家情報の報告

② モデル自治会による空き家調査

■調査の手順

市で用意した住宅地図に新たな空き家と思われる箇所を色付けしてもらった。

（市が既に空き家として調査済みの箇所、空き家バンク登録済の箇所は、予め色付けした地図を用意し、既に調査済み空き家については今回の調査対象外とした。）

地域で知り得た情報に加え、現地調査時に下記表 2 のチェック項目を確認のうえ、空き家と思われるもの全てを報告してもらおう。

表 2 現地調査時のチェック項目

	チェック項目		①	②
必須	居住状況	住民が日常的又は定期的に入出入りしている様子はあるか	ない	ある
	表札	表札が外された跡があるか	ある	ない
	郵便受け	郵便物やチラシが入ったまま放置されているか	いる	いない
	門扉	チェーン等で閉鎖されているか	いる	いない
	看板	売買・賃貸の看板があるか	ない	ある
	カーテン	全ての窓から外されているか	外されている	外されていない
	雨戸	閉められたままか	閉まっている	閉まっていない
	電気メーター	稼働しているか	いない	いる
	ゴミ	敷地内に放置されていないか	いる	いない
	草木	敷地内の草木が手入れされているか	いない	いる
	自動車・自転車	日常的又は定期的に駐車されているか	いない	いる
<p>・必須含めて①に該当が2項目以上ある場合は空き家である可能性が高いものと判断できます。</p>				
<p>・調査時に敷地は立ち入らないでください。もし近くに管理する人がいた場合、警察に通報される恐れがあります。</p>				
<p>・敷地の外から見える範囲で確認してください。</p>				

■調査結果報告

空き家の箇所を色付けし、番号を付した住宅地図に併せて表3「空き家情報提供票」を作成し、空き家の位置、現況、地域住民として知り得た情報を市に報告してもらった。

表3 空き家情報提供票

空き家情報提供票			【平成29年12月1日現在】		
自治会名:		平川	報告者氏名(連絡先):		若林 (☎)
No.	住んでいた人の氏名	建物情報	空き家になった原因 (空き家になった時期)	維持管理の状況	備考
1	松本 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 転出(年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> 死亡(H10年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明(年 月頃)	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 不全(当てはまるものに○) ① 草木繁茂 2. ゴミ等散乱 ③ 建物破損 ④ 建物等倒壊の恐れ	都賀町平川〇〇〇
2	矢島 <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 平屋 <input checked="" type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 転出(年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> 死亡(H25年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明(年 月頃)	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 不全(当てはまるものに○) ① 草木繁茂 2. ゴミ等散乱 ③ 建物破損 4. 建物等倒壊の恐れ	都賀町平川〇〇〇
3	久保 <input type="checkbox"/> 不明	<input checked="" type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 転出(年 月頃) <input checked="" type="checkbox"/> 死亡(H5年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明(年 月頃)	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 不全(当てはまるものに○) ① 草木繁茂 2. ゴミ等散乱 ③ 建物破損 4. 建物等倒壊の恐れ	都賀町平川〇〇〇
4	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 転出(年 月頃) <input type="checkbox"/> 死亡(年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明(年 月頃)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 不全(当てはまるものに○) 1. 草木繁茂 2. ゴミ等散乱 3. 建物破損 4. 建物等倒壊の恐れ	
5	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 転出(年 月頃) <input type="checkbox"/> 死亡(年 月頃) <input type="checkbox"/> 不明(年 月頃)	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 不全(当てはまるものに○) 1. 草木繁茂 2. ゴミ等散乱 3. 建物破損 4. 建物等倒壊の恐れ	

③ モデル自治会との意見交換

空き家問題に対する意識や自治会における取組み状況の把握のため意見交換会を開催。

日 時：平成29年11月8日(水)

参加者：22名(自治会長及び自治会役員)

2) 空き家対応マニュアルの作成

空き家を所有している方、また今後空き家となる可能性のある住宅をお持ちの方が、空き家の管理方法や利活用などの対応を考える際の参考となるように、空き家の適正管理、空き家発生予防、空き家の活用事例のほか補助制度の案内や相談窓口を掲載した市民向けの冊子を作成。

3) 活用可能な空き家の流通促進

① 空き家情報のデータベース化

自治会からの情報(空き家情報提供票及び色付けした住宅地図)を基に、市で所有者を調査するとともに、現地確認を行い、空き家カルテを作成。

現地調査の際には、特定空き家判定表をもとに危険性や衛生面等の状況を確認。空き家バンクに登録できる物件であるか、解体補助金の該当になるかを外見から仮に判断のうえ、現地写真とともに空き家カルテとしてデータ管理する。

一方、所有者に対して意向調査を実施。活用できる空き家は空き家バンクその他補助金等を紹介、活用の意向がなく老朽化の進んだ空き家については、解体補助金の案内と空き地バンクの活用などを促した。適宜、連絡を取って活用に向けた協議を進めた。

② 市内金融機関との連携体制の整備

空家等対策の推進に関する特別措置法及び、栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に基づき、空き家等の利活用推進のため、市内金融機関10行（31店舗）から意見を徴収のうえ、情報提供に関する協定書の締結を進めた。

協定締結の趣旨は、空き家等が地域の資源として有効活用されることを目指して、連携し協力するもの。市は、空き家等の利用を希望するものに対して金融機関の窓口を紹介、金融機関は、取引先に対し、必要に応じて市が開設する「空き家バンク」や空き家相談窓口（市住宅課）を紹介するもの。

空き家所有者が、空き家を売りたい・貸したい場合は空き家バンクへ誘導し、宅建業協会が空き家情報を共有して空き家を買いたい・借りたい人とのマッチングを図る。また、空き家の活用にあたり必要となる修繕費、購入資金等資金面については、金融機関が相談を受け、市の補助制度や各種ローンの紹介を行う。

③ 市民向け空き家活用セミナーの開催

市民を対象として、空き家の現状やその活用などについて認識を深めてもらう「空き家活用セミナー」を開催した。また、参加者に対し、市で行っている空き家対策に関する認知度や、市への要望などを把握するためのアンケート調査を実施した。

日 時：平成30年2月13日（火）18時～20時

場 所：國學院大學栃木栃木学園教育センター

講 師：上田真一氏（NPO法人空家・空地管理センター代表理事）

費 用：無料

周知方法：案内チラシ作成（A4カラー）800部、市広報誌及びホームページ、ケーブルTV、市コミュニティFM放送

（3）成果

1）自治会と連携した空き家情報の収集

①事業協力モデル自治会の募集

市内472自治会に事業協力依頼の通知を送付したところ、44自治会から協力を得ることができた。既に独自で空き家調査をしている、空き家が増えてきて自治会で問題になっている等、地域性はあるものの関心の高い自治会が多い。

参加自治会状況

地 域	参加自治会数	空き家数（平成 27 年度末現在）
栃木地域	32	1,204
大平地域	4	173
藤岡地域	2	320
都賀地域	1	56
西方地域	1	32
岩舟地域	4	222
計	44	2,007

②モデル自治会による空き家調査

実態調査報告状況（平成 30 年 2 月末現在）

- ・自治会からの報告件数 101 件（良好 81 件、不全 20 件）
- ・市から所有者への意向調査件数 89 件（12 件は所有者等調査中）
- ・所有者からの回答件数 25 件

自治会からの報告に基づき市にて現地調査を実施した結果、良好な住宅が 81 件確認された。所有者等が判明した空き家については、意向調査を実施するとともに、適宜、連絡を取って活用または除却に関する協議を進め、既に活用を図る意思を固めた件数は 20 件。

自治会が熱心に取り組んでくれ、自治会ならではの情報が寄せられたので、情報収集という点については、十分な成果を得ることが出来た。

③モデル自治会との意見交換

主な意見等

- ・老朽化が進んだ空き家が問題である。今回の事業対象は活用できる空き家のみなのか？
→実態調査においては、全て報告してもらった。活用できる空き家は空き家バンクに、再利用の難しい空き家は除却（空き家解体補助）を進めて空き地の活用などを促した。
- ・自治会内でも空き家は問題となっており、独自にマッピング等により空き家の状況を把握している。
- ・空き家の跡地を利用したコミュニティの場づくりの検討をしている。

モデル事業に参加した自治会には、管理不全の空き家があり、周囲に及ぼす影響から自治会内でも問題となっていて、空き家問題解消のため今回のモデル事業に参加した。また、所有関係の複雑な空き家が問題となっているケースが多く、専門的な個別相談窓口の紹介や設置などについて検討する必要があることが分かった。

2) 空き家対応マニュアル

自治会、空き家バンク協力業者、市内金融機関、ほか空き家相談窓口（市住宅課）での対応用とし、5,000部を作成。

○空き家になるのを予防する！

将来のトラブル防止のため、所有者の名義（登記）を確認しましょう。相続登記がなされず、前所有者の名義のままになっていることがあります。将来のトラブルを防ぐためにも、現在の登記を確認して、きちんと登記を済ませておきましょう！

①遺言書（エンディングノート）

不動産を誰に引き継いでもらいたいかを明確にしておくために遺言書を作成する方法があります。遺言書には、遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」や、公証人による「公正証書遺言」があります。

②民事信託

委託者（財産管理人）と信託契約

○空き家を適正に管理しましょう！

ご近所トラブルの原因になることもあります。心配をかけないためにもご近所に声掛けや、緊急連絡先を伝えておきましょう。

不審者の侵入を防ぐため、定期的に手入れをし、見通しをよくしておきましょう。

○定期的な点検・お手入れ（できることをこまめに！）

- ・玄関、窓等の施錠
- ・庭木、雑草の確認
- ・玄関周り、敷地の清掃

○しっかりとした点検（年に1回は！）

自分
栃木市

○空き家活用事例

空き家を活用した移住体験施設「蔵の街やどかりの家」



3) 空き家の市場流通の促進

①空き家情報のデータベース化

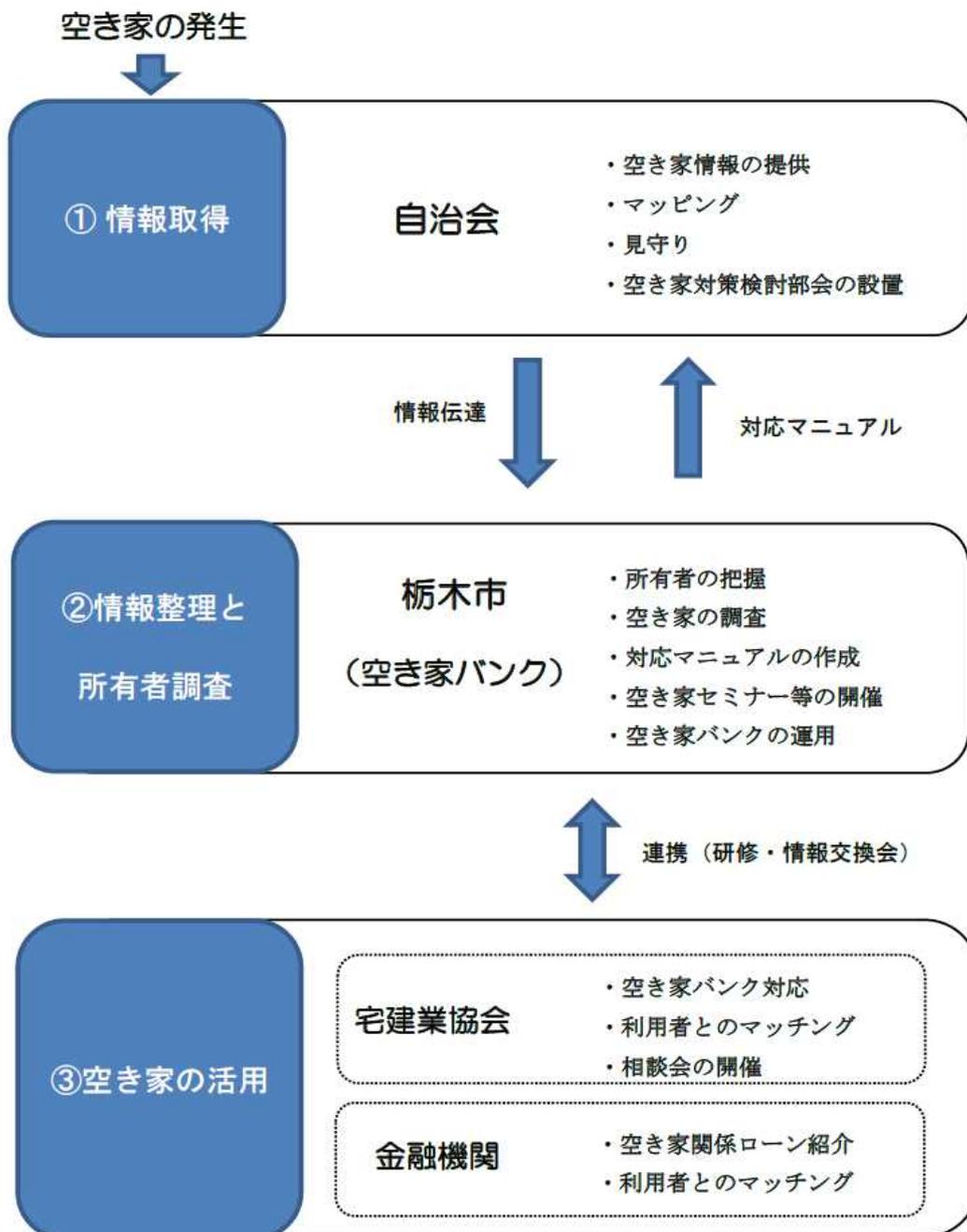
平成30年2月末現在、登録物件数は累計で200件を超え、成約件数は126件と昨年度来県内トップである。しかしながら、空き家を探している利用登録者は547名と供給不足。

外見で判断する空き家調査では、既に老朽化の進行した空き家が多い状況にあるが、自治会から報告を受けた空き家101件をデータ管理し、うち20件が空き家バンク登録に向け現在協議中である。新たに発生した空き家をいち早く知ることが出来る自治会による情報提供により、活用できる空き家が早期に発見出来たことから、空き家バンクに登録できる物件も増えることが見込まれる。

②市内金融機関との連携体制の整備

平成30年2月末現在、市内金融機関4行（20店舗）と情報提供に関する協定を締結。今後も市内金融機関と協議し、空き家の活用にあたり資金面でのバックアップ体制を整えていく。空き家バンクは、宅建協会と協定締結し平成26年1月から運用中。（協力業者30社）

空き家の早期発見・活用に向けた連携体制



③市民向け空き家活用セミナーの開催

参加者アンケート結果

アンケート回収数：59件（回収率65.6%）

○設問 市で行っている空き家対策施策の認知度

- ・空き家バンク、空き家相談窓口 …… 71.2%
- ・空き家関連補助金 …… 57.6%
- ・空き家相談窓口 …… 27.1%

○市への要望等（一部抜粋）

- ・空き家のワンストップ窓口を設置して欲しい。
- ・空き家を増やさない教育や広報活動を行って欲しい。
- ・所有関係が複雑な空き家の対応、危険空き家の対応について知りたい。
- ・空き家活用之际して、家財処分が問題である

【考察】

セミナー参加者については、空き家問題に関心が高いと思われるが、空き家相談窓口の認知度は低く、市への要望の中には、空き家対策の啓発活動の強化やワンストップ窓口設置等があり、よりきめ細かい対応や情報提供が求められる。

3. 評価と課題

①自治会と連携した空き家情報の収集

自治会と連携することにより、空き家の発生をいち早く知ることが出来る仕組みづくりが出来た。自治会に応じて問題意識や条件が違うが、今後この仕組みを継続してもらうこと、未実施の自治会にも働きかけをして対象範囲を広げていくことにより空き家の活用を促進したい。しかしながら拡大するのに伴い、所有者への意向調査や現地調査、データベース管理のための市職員の業務体制づくりも検討する必要がある。

②活用可能な空き家の流通促進

空き家を早期の発見することが出来ることにより、程度の良いものを空き家バンクに登録すると直ぐに売れてしまうが、所有者の所在不明の空き家や、相続放棄により所有者不存在となった空き家も多い。さらに核家族化と高齢化の進展により増加した高齢者夫婦又は単身高齢者が空き家所有者である場合、経済的、体力的に空き家問題の解決に取り組む余裕がないことが多く、空き家を放置されてしまうケースが目立つ。現行の空家等対策の推進に関する特別措置法が一定の役割を果たしているとはいえ、全ての空き家問題を解決することができるものではなく、個人の財産に行政がどこまで介入すべきか、という問題は、一地方自治体が独自に踏み込むには限界があるので、さらに空き家対策を進めるには、より一層の法整備が必要であると改めて感じた。

4. 今後の展開

①空き家情報提供自治会の拡大

今年度は、空き家に対して問題意識の高い一部の自治会のみが対象であったが、特に空き家の多い地区への協力の拡大、更に市内全域への拡大が目標となる。

②空き家等所有者への意識啓発の強化

空き家所有者や自治会などに対して意識啓発を促す情報提供や、空き家を未然に防止するための広報活動、出前講座などを行う。

③関係機関との連携による空き家対策の支援

引き続き宅建業協会や金融機関との連携による空き家活用の促進を図るとともに、今後は、専門家の協力を得ながら解決困難な空き家の対応に向けた仕組みづくりを検討する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	—		
代表者名	栃木市長 鈴木俊美		
連絡先担当者名	栃木市都市整備部住宅課 町田 守・赤羽根 大祐		
連絡先	住所	〒328-8686	栃木県栃木市万町9番25号
	電話	0282-21-2451	
ホームページ	http://www.city.tochigi.lg.jp		