

事業名称	(仮称) 橿原市版空家等対策プラットフォームによる空き家情報の共有
事業主体	橿原市 (奈良県)
連携主体	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空き家情報の外部提供について、空き家所有者の意識調査等を実施し、どの程度の情報提供に同意が得られるのかを把握した。また、空き家を流通させるために必要な情報のケーススタディーや、地域の空き家情報に対するニーズや考え方を把握した。</li> <li>● 空家等対策プラットフォームの設置に向け、専門家や専門事業者の団体への参画の働きかけや意見交換を実施し、その結果を踏まえて空家等対策プラットフォームの業務範囲や運営形態等の当面のイメージを固めるとともに、ケーススタディーを実施した。</li> <li>● 地域の中で空家等対策に取り組むキーマンとなる人 (空家コーディネーター) を育成ため、各地域で事前説明会を実施するとともに、地域の実情を地域との意見交換で把握し、課題等を探った。</li> </ul>
成果	説明会テキスト「地域と協働による空家等対策」 (仮) 空家等啓発パンフレット
成果の公表先	橿原市のホームページで公表予定

## 1. 事業の背景と目的

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に居住や使用がなされていない空家等が年々増加している。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、市民の生活環境に深刻な影響を与えているものも存在している。本市で実施した空家等実態調査の結果によると、空家等と判定された建物 816 件のうち、管理が行き届き、立地条件等も良く利活用に適した空家等が 473 件 (58%)、若干の補修は必要であるが利活用が可能と思われる空家等が 297 件 (36%) あった。このことから大部分の空家等 (合計 94%) に利活用の余地があることがわかった。

空家等問題に対応するため、平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。) が制定された。これを受け、本市は、平成 29 年 8 月に「橿原市空家等対策計画」を作成したところである。

この計画において、流通に課題がある空家等の活用を支援するため、課題解決のノウハウを持っている専門家や専門事業者の団体により組織される空家等対策プラットフォームの設置を進めることにしている。そのため、本業務において、空家等対策プラットフォームの運営形態、情報共有の内容等について検討するとともにケーススタディーを実施した。

また、地域に密着し、空家等問題に対して、細かな対応をしていただける空家コーディネーターを育成することになっている。自治会の中には、空家等所有者の連絡先を把握し、地域防災組織による安全点検として、空家等の見回りを行っているところもある。このような流れを全市に拡大していくために、各地区自治委員会に出向き、空家コーディネーター育成に向けた協力を求めるとともに、地域との意見交換を実施した。

その他、パンフレットを作成し、空家等問題に対して本市と地域や関連事業者が協働して空家等の対策に取り組んでいくためのツールとして活用した。

## 2. 事業の内容

### 2-1. 事業の概要と手順

事業の内容と手順は以下のとおり。(表1参照)

(1) 空家等所有者情報の外部提供の先進地の事例調査

課税情報を活用しながら空家等所有者情報の外部提供を既に行っている群馬県太田市、三重県伊賀市の2市について、情報の内容や同意の方法、同意書の書式等を把握するため、事例調査を実施した。

(2) 空家等所有者の情報を外部提供することに関する意向調査の実施

空家等の相談会や近隣等からの情報で確認した空家等の中で、所有を特定できた方に対し、空家等所有者情報の提供の意向等の調査を実施し、その結果を取りまとめた。

(3) 空家等対策プラットホームの設立に向けた検討

空家等対策プラットホームの設立に向け、各種の専門家や専門事業者の団体を集め、組織や運営形態、情報共有のあり方等について意見交換する検討会を開催するとともに、参画の意向調査を実施した。

(4) 空家コーディネーターの育成のための意見交換会の開催

市内の各地区自治委員連合会を対象に、「檀原市空家等対策計画」と、空家コーディネーターの有効性や育成の必要性について説明し、それに対する地域との意見交換を実施した。また、先進的に取り組まれている元自治会長に聞き取り調査を行った。また、空家等対策に取り組む為のツールとなるパンフレットを作成した。

(5) モデル物件を用いた所有者情報の外部提供のケーススタディ

空家等対策プラットホームを設立した場合のケーススタディを実施した。

(6) 市民からの空家等情報による実地調査及び税情報調査

本市に寄せられた空家等情報について、通報者からの聞き取りを実施するとともに、空家等の管理状態、近隣への危険性や特定空家等になる蓋然性などを現地確認した。その結果、適正管理が必要な場合は所有者に法12条により現状の情報提供をおこない改善を働きかけた。

表1 検討工程表

取組項目	平成 29 年度						
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空家等所有者情報の外部提供の先進地事例の調査				■			
空家等所有者情報の外部提供に関する意向調査の実施			■	■			
空家等対策プラットホーム検討会			●		●		
空家コーディネーターの育成のための事前説明会の開催			●	●●	●●●●	●●	
モデル物件を用いた所有者情報の外部提供のケーススタディ					■	■	■
市民からの空家等情報による実地調査及び税情報調査	■	■	■	■	■	■	

## 2-2. 主な取組の詳細

### (1) 情報の外部提供に関する意向調査の実施

空家等所有者のうち100件について、「空家等の利活用を推進するため情報に関するアンケート」を郵送し、25件から回答があった。内3件は、回答があったものの転用を済ませていたため除外した。アンケートの結果については、表2のとおり。

民間事業者等に所有者情報を提供することは、空家等の利活用に有効であるが、情報は最低限にし、行政を経由した情報提供を求めていることがわかった。また、空家等所有者のうち、半数しか困っているという意識を持っていないことがわかった。

表2 アンケートの内容と結果

1	空家等を所有している。	22件
2	その空家等を持っていて困っている。	11件
3	橿原市空家等相談会に相談したい。	11件
4	「橿原市空家等対策計画」に市と民間事業者が連携して、空家等の利活用を進めようとしています。空家等の利活用は誰が主に行うものと考えますか。	
	<input type="checkbox"/> 空家等の利活用は、所有者のみで考えるべきである。	4件
	<input type="checkbox"/> 空家等の利活用は、行政の支援を得て所有者が考えるものである。	7件
	<input type="checkbox"/> 空家等の利活用は、行政、民間事業者等の支援を得て所有者が考えるものである。	10件
5	「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)について」に基づき、民間事業者に所有者情報等を提供することが、空家等の利活用に有効で効果がある。	19件
6	「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、市は、空家等の所有者を特定するために課税情報を活用することが出来るようになったことを知っている。	6件
7	所有者の情報を市が民間事業者へ提供することに同意できる範囲	
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の氏名、相続人又は相続代表者の氏名	9件
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の住所、相続人又は相続代表者の住所	5件
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の連絡先、相続人又は相続代表者の連絡先	5件
	<input type="checkbox"/> 所有者と相続人との関係	0件
	<input type="checkbox"/> 所有者の家族構成	0件
	<input type="checkbox"/> 空家等となった理由	5件
	<input type="checkbox"/> 空家等の所在地	14件
	<input type="checkbox"/> 空家等の土地面積・建物面積	14件
	<input type="checkbox"/> 空家等の建築年数	11件
	<input type="checkbox"/> 空家等の外観写真	8件

【主な自由意見】

- ・所有者情報の提供は効果があると思うが、迷惑。(情報の提供は所有者の) 同意を得てから。
- ・民間業者の実態がわからず、市を通してでないと話をしたくない。
- ・行政の支援(が必要)、民間事業者は悪く連携しているのでどうしようもない。所有者の物件を買い叩いて不動産業者が大儲けするだけ。優良物件は業者が情報を抱え込む。一般人にスムーズ(に) 出さない。
- ・メールやホームページを通して、まずは情報を得たいです。
- ・現在所有者が長期入院中で空き家状態となっているが、将来親族の居住等として活用予定である。(維持管理を親族が行っている。)
- ・守るのは必死。情報提供は所有者が利用されるだけ。行政に利用されるだけだと思う。

空家等を所有し困っている方 11 名に情報を提供できる範囲を尋ねたところ、表 3 の結果となった。空家等で困っている人でも、民間事業者への情報提供は最低限にしたいという意向を持っていることがわかった。

表 3 アンケートの内容と結果 2

7	所有者の情報を市が民間事業者へ提供する同意できる範囲(困っている方 11 件中)	
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の氏名、相続人又は相続代表者の氏名	3 件
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の住所、相続人又は相続代表者の住所	3 件
	<input type="checkbox"/> 所有者又は管理者の連絡先、相続人又は相続代表者の連絡先	3 件
	<input type="checkbox"/> 所有者と相続人との関係	0 件
	<input type="checkbox"/> 所有者の家族構成	0 件
	<input type="checkbox"/> 空家等となった理由	4 件
	<input type="checkbox"/> 空家等の所在地	7 件
	<input type="checkbox"/> 空家等の土地面積・建物面積	7 件
	<input type="checkbox"/> 空家等の建築年数	4 件
	<input type="checkbox"/> 空家等の外観写真	4 件

## (2) 空家等対策プラットフォームの設立に向けた検討

橿原市空家等対策計画では、行政のみの取り組みでは限界があり、予防、危険除去、利活用の各ステージにおいて、問題の背景や事情に応じ、専門的ノウハウを持つものの手助けが必要となるとしている。特に、空家等の利活用のためには、市場性、経済性を踏まえた上で、空家等の売り手（貸し手）・買い手（借り手）がともに信頼できるような中間支援組織を設置し、実務を行うことが有効だとしている。そこで、空家等対策プラットフォームの設立に向けた検討と、ケーススタディーを実施した。

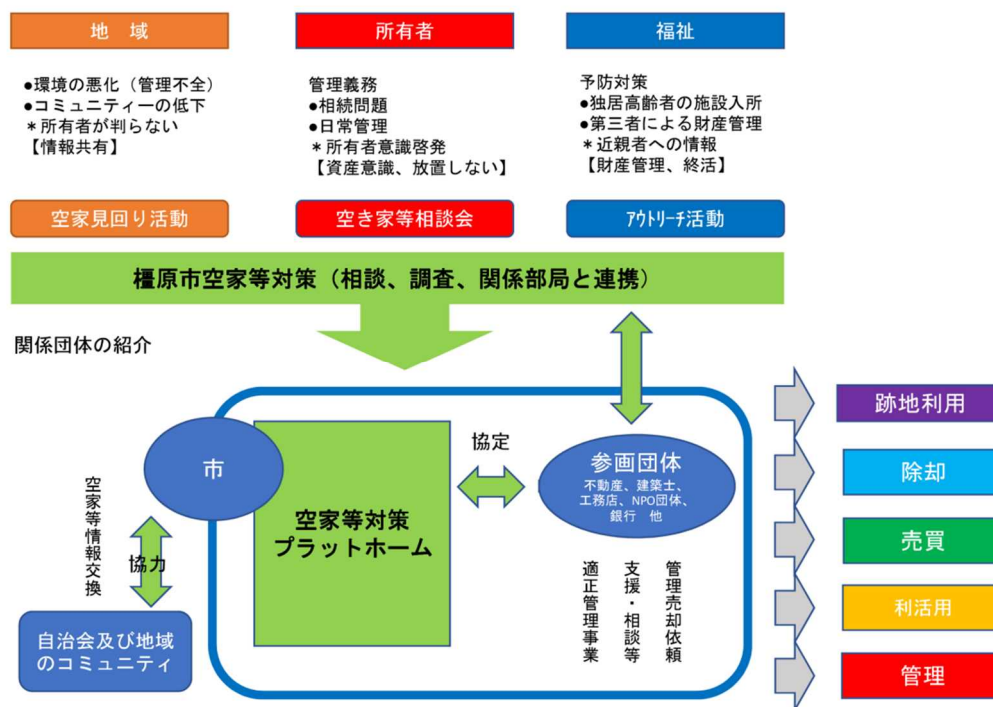


図1 空家等対策プラットフォームのイメージ

### 1) 空家等対策プラットフォーム検討会

空家等対策プラットフォームの設立に関係すると思われる、奈良県内の各種の専門家や専門事業者の団体を訪問し、空家等対策プラットフォームの必要性を説明し、賛同を得られた専門家や専門事業者の団体12団体（表4）を集め、空家等対策プラットフォーム検討会を設立した。

表4 空家等対策プラットフォーム検討会の参加団体

奈良県弁護士会	奈良県司法書士会
公益社団法人 奈良県宅地建物取引業協会	公益社団法人 全日本不動産協会奈良県本部
一般社団法人 奈良県建築士会	一般社団法人 奈良県建築士事務所協会
奈良県建築協同組合	公益社団法人 奈良県土地家屋調査士会
一般社団法人 奈良県解体工事業協会	社会福祉法人 橿原市社会福祉協議会
公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会	橿原商工会議所

## 2) 第1回空家等対策プラットホーム検討会

検討会は、本市とNPO 空き家コンシェルジュの共催により、11月6日、11月10日の2日間で専門家や事業者の団体を集め、本市の計画方針、中間支援組織として、空家等対策プラットホームの組織づくりについて、下記の内容(表5)のとおり、専門家や専門事業者の団体の考え方を聞いた。その結果、流通困難物件の流通促進に空家等対策プラットホームは有効であり、参加するという意思を確認できた。

表5 検討内容

流通困難物件の流通促進に向けて 個人情報の提供について
--------------------------------

主な意見(議事録より抜粋)

### 【流通困難物件の流通促進に向けて】

- ・認知症所有者の物件相談などがあっても、専門の職員はいないのでプラットホームの形になるのはありがたい。
- ・他の専門士業の方が請け負う問題との兼ね合いのアドバイスを行うことが出来る。
- ・財産管理制度での解決を考えた時、流通できることが前提になる必要があるので、流通困難物件は対象とならないことが多い。
- ・プラットホームからの相談案件の際、個別案件の当事者ではなく、あくまでもプラットホーム団体からの法律相談案件としてアドバイスすることになる。

### 【個人情報の提供について】

- ・空家等の個人情報を開示できるようになれば、業者の動きが活発になり流通可能な物件も増加する。
- ・空家予備軍の段階で地域から行政・プラットホームに相談できる体制を作り、その中で所有者の個人情報を有効に使っていければ良いのではないか。
- ・プラットホームに個人情報が開示され、各団体へ発信されるとして、その責任の所在はどうか。
- ・公益社団法人である以上、限られた特定の業者ではなく、全ての業者に一斉に情報発信する必要があると思う。



写真1 空家等対策プラットホーム検討会

## 3) 檜原市版空家等対策プラットホーム検討会アンケート

検討会后、空家等対策プラットホームへの参加の意向や運営についてアンケート調査を行った。その結果は、表6のとおりである。

空家等対策プラットホームが必要と言う認識は、全ての専門家や事業者の団体が持ち、参加

意思があることがわかった。参加についての条件は、役割を明確化することや法人化しない団体であること等であった。空家等対策プラットフォームの窓口体制、運営主体については、幹事団体として流通等を担う団体、NPO法人、行政など5～6団体が適当とされた。空家等所有者情報の提供については、空家等の流通促進に有効であるとの回答が8団体で、残り2団体は勉強中との回答であった。

表6 橿原市版空家等対策プラットフォーム検討会アンケート

	空家等対策プラットフォーム構築		空家等対策プラットフォーム運営			
	1(1)	1(2)	2(2)	2(3)	2(4)	2(5)
	必要性	参加意思	窓口体制の構成メンバーについて	運営主体について	参加団体の連携協定方法について	参加団体所属事業者の選出方法について
奈良県弁護士会					市⇄各団体	
奈良県司法書士会	必要	条件参加※1	全団体	各団体代表者による運営	市⇄各団体	団体毎の選出方法
公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会	回答無し					
公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部	必要	参加	幹事団体	幹事会(検討会で協議)	市⇄全団体連名	登録事業者に基づく
一般社団法人奈良県建築士会	必要	条件参加※2	幹事団体(NPO, 行政)	幹事会(行政判断による指名)	市⇄各団体	登録事業者に基づく
一般社団法人奈良県建築士事務所協会	必要	参加	全団体	各団体代表者による運営	市⇄各団体	団体毎の選出方法
奈良県建築協同組合	必要	参加	幹事団体(不動産業、建築士、不動産鑑定士)	幹事会(市に一任、不動産業、建築士など)	市⇄全団体連名	団体毎の選出方法
公益社団法人奈良県土地家屋調査士会	必要	参加	市・関係者	各団体代表者による運営	市⇄全団体連名	団体毎の選出方法
一般社団法人奈良県解体工事業協会	回答無し					
社会福祉法人橿原市社会福祉協議会	必要	参加	幹事団体	幹事会(流通支援及び相談支援に関わる団体)	その他	その他
公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会	必要	参加	全団体(幹事: 弁護士・土地家屋調査士、建築士、宅建、全日、NPO)	各団体代表者による運営	市⇄各団体	団体毎の選出方法
橿原商工会議所	必要	条件参加※3	幹事団体(行政を中心に当面は守秘義務を課せられた団体で)	幹事会	市⇄プラットフォーム+プラットフォーム⇄各団体	団体毎の選出方法

※1 法人化すると司法書士会としての参加は困難、個人としての参加は可能。法人化しない集まりとしての形態であれば会としての参加可能。

※2 建築士の役割があること。ボランティアでは続かず、事業化に向けた仕組みづくりが必要。

※3 建築基準法上の問題の無い現行空家等の活用という観点から参加が望ましい。除却等の法的整理が必要な物件は法律専門家が第一義的に対応。

自由意見の主なものは以下のとおりである。

**(司法書士会)**

まず、プラットホームの法人化の是非、法人化するのであれば、出資者、機関構成、決議方法等、一般的な法人運営にかかる規制、制限を明確にすべきと考える。その上で、専門事業者団体が、団体として参画するのか、個人として参画するのかを検討し、次に配転方法。ルール作りに展開していくのが効率的である。また、協定が、市とのものになるのか、プラットホームとのものになるかについては、法人の事業目的の適法性、各事業団体の業法的问题に深く関わっており、プラットホームの性質により、プラットホームとの協定が困難になることも想定される。

**(商工会議所)**

空家等対策プラットホームの最終目的は、どのようにしたいのか。空家等対策プラットホームで行うべき業務について問われていますが「事業体」として立ち上げようとされているのか。あくまでも協議会としての位置付けで進もうとされているのか。

**(不動産鑑定)**

プラットホームに提示する物件については、その前提として、市の方で物件所有者の承諾を得ていただくことが必須条件で、プラットホームとして市から情報を得て活動するのはその後になると認識しています。

空き物件が何軒か集まった段階で、何ヶ月か毎にプラットホーム窓口に市から物件情報を公開していただき、プラットホーム窓口は、どこから着手するのか、どのように進めていくのか等の方針を決め、どの専門士業から振り分けていくのか等話し合っていたきたいと思います。



#### 4) 第2回空家等対策プラットホーム検討会

平成30年1月17日に第2回空家等対策プラットホーム検討会を開催し、下記の内容(表7)を検討した。専門家や専門事業者の団体から事前に聞き取りしたアンケートにより得られた意見について全体で協議検討を行い、意見や考え方をまとめ、相談から実施までの進め方を検討した。

表7 検討内容

空家等対策プラットホーム窓口体制の構成メンバーの検討
空家等対策プラットホーム運営(検討会議)についての検討
協定についての検討
空家等所有者情報の提供についての検討
運営費用・プラットホーム法人化についての検討

会議での主な意見は、以下のとおりである。

##### 【空家等対策プラットホーム窓口体制の構成メンバーの検討】

- ・交代で特定の団体が窓口をするとすると、毎年役職やメンバーも変わってくるため引継ぎ調整が必要で、他のプラットホーム参加団体に対して相談内容が不透明になる。

##### 【空家等対策プラットホーム運営(検討会議)についての検討】

- ・必要な時には各団体・事業者が集まってもらい協議しなければならないが、最初の窓口としては、行政ということで信用力があるので榎原市は入る必要がある。また、榎原市にはNPO法人空き家コンシェルジュがいるので、事務局体制と進行役の委託契約を結んで進行していくのが最も良いと考える。
- ・案件の内容を話し合う検討会については、案件が出たタイミングで年数回するとして、プラットホームに参画する団体全体としての報告会を年2回行う等、取り決めていくことが必要になる。
- ・空家所有者等への事業者の紹介にあたっては、榎原市内の事業者に限ってという事ではなく、案件に応じて最も能力があると思われる人を紹介するのが良いのではないかと考える。

##### 【協定についての検討】

- ・包括協定を締結する際、そこに具体的な必要性が見えないと締結の意味がないと考える。
- ・包括協定はあくまでも参画予定の団体で連携して進めていくという協力体制を示す内容のもので、各団体との個別協定の中で具体的な業務等について言及することになる。

##### 【空家等所有者情報の提供についての検討】

- ・個人情報の提供に関する所有者への同意書に関して、空家等対策プラットホームの内容を明示する必要がある。市がプラットホームと協定を結んでいるということよりも、そこにどんな団体が参画しているか等説明が必要。
- ・個人情報提供の同意書だけでは対応に抵抗がある所有者も多いと思う。啓発のパンフレット等同封し、市や近隣住民に対して迷惑をかけているのですよという様な文言を入れ、その問題を解決してあげるために協力して欲しいという流れの方がスムーズに提供に応じてくれると考える。

##### 【運営費用・プラットホーム法人化についての検討】

- ・プラットホームが自立するためには、実際どの程度の売り上げ・経費がいるかということの算出は必要。法人化するなら事務所の開設も必要になってくる。

### (3) 空家コーディネーターの育成のための事前説明会の開催

橿原市空家等対策計画では、空家等の流通や利活用を支援する空家コーディネーターを育成している。そのために、地元に通じている地域の方々を集め、意見を伺った。自治委員連合会の承諾を得て自治委員会ごとに、本市の空家等の現状、放置された空家等の問題点、本市の方針、発生原因、解決困難事例の対応、地域で活動する空家コーディネーターの役割について意見交換を行った。

#### 【主な意見】

- ・利活用とあるが、何か補助のようなものを考えているか。解体補助等、即効性のある補助金はないのか。
- ・自治会と行政の連携はどのようなものがあるか。
- ・空家を解体して更地にすると税金が上がるとはどういう意味だ。
- ・空家解体後の固定資産減免措置等は検討されているか。
- ・住宅特例が解除されるのはいつか。
- ・危険空家について、田舎を後回しにしていないか。
- ・地域の空家所有者が不明で、市役所の固定資産税に問い合わせたことがあるが、個人情報なので答えることができないと言われ、地域が所有者を特定できなかった。

表8 空家等コーディネーターの育成のための事前説明会

地区名	開催日時	開催場所	参加者
鴨公地区	平成 29 年 11 月 25 日	鴨公地区公民館	10 名
新沢地区	平成 29 年 12 月 7 日	新沢地区公民館	9 名
真菅地区	平成 29 年 12 月 9 日	真菅地区公民館	24 名
金橋地区	平成 30 年 1 月 10 日	金橋地区公民館	21 名
畝傍地区	平成 30 年 1 月 14 日	畝傍地区公民館	36 名
今井地区	平成 30 年 1 月 21 日	今井集会所	15 名
白檀地区	平成 30 年 1 月 27 日	しらかし会館	70 名
耳成地区	平成 30 年 1 月 23 日 平成 30 年 2 月 3 日	耳成地区公民館	26 名
多地区	平成 30 年 2 月 10 日	多地区公民館	15 名



写真2 事前説明会（鴨公地区）



写真3 事前説明会（真菅地区）

1) 自治委員への空家等に対するアンケート結果は下記のとおり

参加した自治委員の総数226人を対象に空家プラットフォーム必要性、理解についてアンケート調査を実施した(有効回答数160件)。その結果は図2のとおり。空家コーディネーターの制度、役割に関して、半数の方が理解され、約6割の方が必要と感じておられるが、実際に勉強会に参加したり、空家コーディネーターとして動ける見込みのある人は、少ないという結果になった。

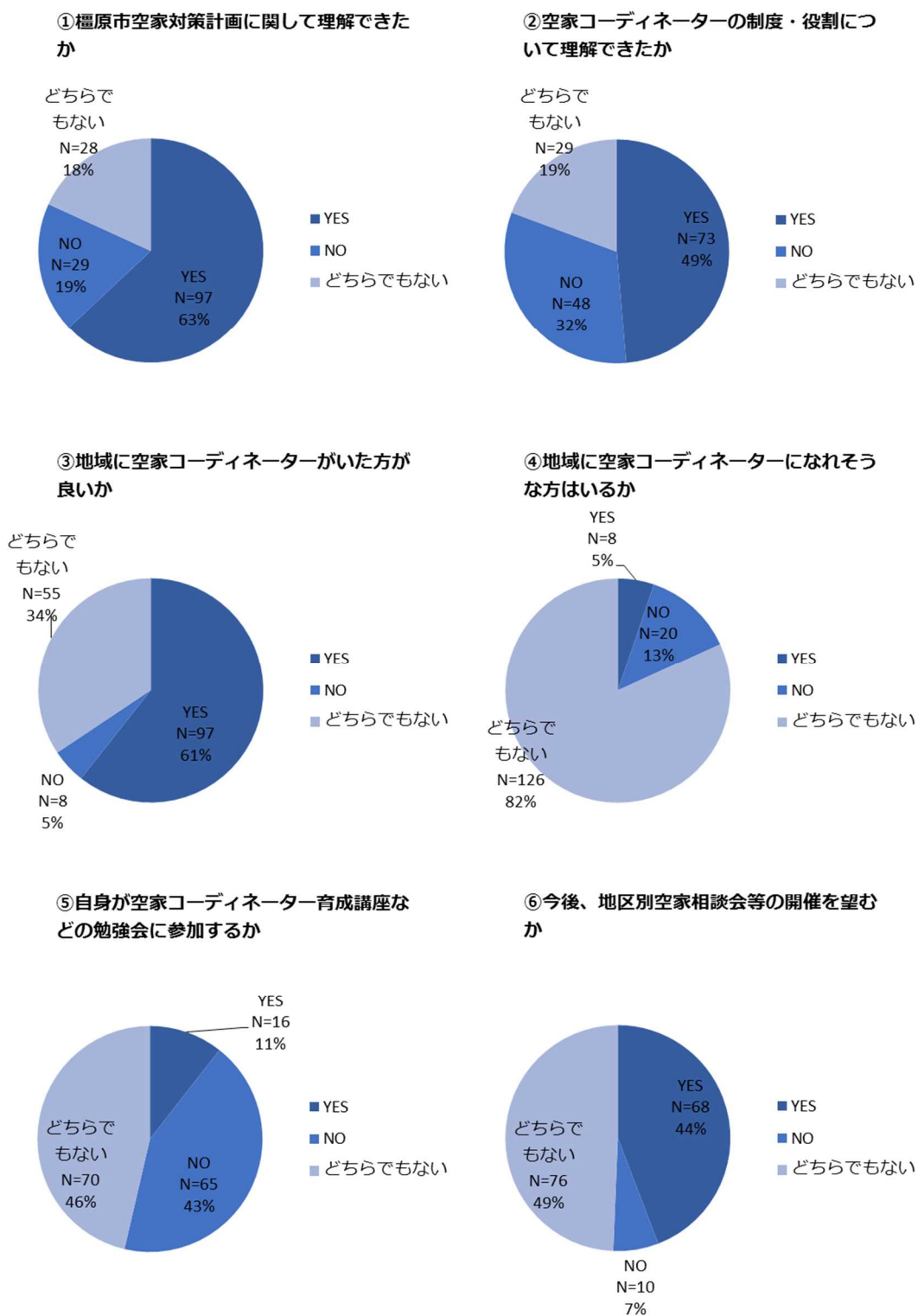


図2 空家コーディネーターに関するアンケート

## 【自由意見】

### ①空家コーディネーターの役割

- ・市として行うことと住民がボランティアで協力することの線引きを明確にすべき。
- ・具体的に誰が何をするのかという点を明確にする必要がある。
- ・どんなことをコーディネートすべきか体系付けして事例を示すペーパーを作成すべき。
- ・現状と組織のイメージは理解できるが、そこでどの様な対策をとろうとしているのか、どの様なことを目標として目指すのか、何が出来るのかが分からない。現状では情報収集のみとなるのか。詳細な対応方法の検討は今後となるのか。
- ・自治委員として今回の説明を聞いたが、区長としてどの様な動きをすれば良いのか理解できない。

### ②空家コーディネーターの担い手

- ・コーディネーターの役割は実質的には自治会長が担うことになると思うが、単年度で交替するのでどう継続していくかが重要。
- ・個人や事業者等の所有物は空家であっても基本的には自己責任で処置すべき。
- ・今後の方向性が決められないことに関して誰に相談すれば良いか、信頼ある方が誰か不明。

### ③市の体制づくり、行政サポート

- ・事前の相談窓口を常設しPRする必要があるのではないかと。
- ・今後、空家が増えて色々な問題が出てくると思われるが、市の対応として一部署でできる様にしてほしい。
- ・地方自治体や住民が頑張っても、いずれその先に問題が残る。法的整備と地域活動が同時進行でなければならない。
- ・地域からの情報収集に市民組織を活用するのは良いが、地方行政自らの組織責任において取り組まねばならない。それには法整備も含めた環境づくり、バックアップ体制が必要。
- ・行政、地域、支援組織の円滑な運営が重要と考えるが、人、物、金について担保可能か。
- ・空家問題はいつでもどこにもありうる問題で、資産価値が高ければ相続や売買も容易で解決も比較的簡単だが、住民が病気や家を空けることが多くなると一遍に悪い方に進む。そうならない為にも、早く相談できる制度を確立して欲しい。

### ④地域のコミュニティーと所有者との繋がり

- ・空家所有者が耳を傾ける方法（補助金の運用等）を考えて欲しい。空家対策の説明では、罰金や代執行の方法しか考えていない様に感じた。
- ・所有者と地区の関係が問題であり、日常の地域での交流や情報の共有、他地域との連携も必要になる。
- ・自治会別に説明する資料を検討して欲しい。
- ・利活用で市による土地建物の買い上げが可能になるよう方策を立てていただきたい。
- ・特定空家の処理に関して、自治体として補助制度の創設・充実をさせるべき。

#### ⑤空家コーディネーター育成講座の実施に関して（基礎知識の取得が必要）

- ・空家になった家主の所在が分からないケースがあり、防犯上問題発生が懸念される。最近も自治会に未参加の家屋で火災が発生類焼を追う事案があったので、これらの事案に如何に対応すべきか研修が必要では。
- ・自治会内にある空家に関し、居住者はないものの所有者から自治会費が納付されており、さして問題はないが、今後のことを考えると他人ごとではなく取り組みは必要と考える。
- ・空家に関しては、管理者に全て連絡できており 30 年以上木の手入れ、家の手入れをしてきている。他の班では、空地の所有者に連絡は取れているが対応してもらえていないという問題もある。
- ・所有権の譲渡をスムーズに進めるために相続人が話し合える人間関係が必要。
- ・もう少し詳しい内容の講座を聞きたいので、回覧板にて知らせたい。また、公民館での実施を希望。

#### ⑤空家関係法令に関して

- ・空家に関する情報を広報に記載して欲しい。また空家と判定された場合、固定資産税はどの様になるのか。
- ・更地に対する固定資産税優遇の廃止に関して、一定期間の猶予があれば良い。(5 年程度)
- ・空家になれば住宅特例の解除や建物の固定資産税を増加すれば良いのでは。
- ・「空家」の定義について一層明確にして欲しい。

#### ⑥プライバシーの問題

- ・相続問題に踏み込む等課題が多く、地域住民(市役所職員ではない者)が関わるのは難しい。
- ・個人情報にどこまで立ち入ることが出来るか。地権者の経済力が影響大。法整備の充実が望まれる。
- ・コーディネーターを作るとしても余計なことをしたくないと考える人が多いと思う。空家になりそうな人がいても個人的なところまでは入り込んでいきにくい。

#### ⑦通報

- ・(地域内に) 空き家物件が 1 件あるが管理されている。
- ・地区内に空き家が 1 軒あり防犯上心配だが、自治会としては何もアクションを起こしていない。
- ・マンションが一つの自治会となっていて近隣のことはあまりよく分からない。自治会長の任期も 3 月に替わるので、次の会長がどう考えられるか分からず何とも言えない。
- ・(地域内で) 管理を放置されていて、庭等も荒れ放題となって周辺も迷惑しているので、一度見に来ていただきたい。

## 2) 先進的に実施されている元自治会長への聞き取り

実際に地域で空家等について活動されている元自治会長に、きっかけや方法、気をつける内容について聞き取りをした。

### 【取組み内容】

- ・きっかけは、自治会内の空家等に侵入した者が死亡者として発見された。また、他にも空家等に空き巣が入ったので、自治会として危機感を持ち空家等対策に乗りだすことになった。
- ・方法は、空家等の所有者の方の連絡先、今後の活用の思いなどを聞き、それを調査シートにまとめている。また、所有者又は管理者を確認できない空家等の所有者等を把握するため、自治会内で情報交換をしている。
- ・市には、老朽空家等の通報を行い、空家等対策において所有者不明物件の調査を依頼している。
- ・今後、継続して所有者の意向確認を行い所有者に空家等適正管理を促す。また、空家予備軍にも空家等予防策の対策も地域で行い啓発する。

### 【市への意見】

- ・所有者が不明の場合の物件も、その連絡先を知りたい。
- ・自治会役員が聞き取り又はアンケートするときには持参するパンフレットの作成と市役所の関連課との連絡調整をお願いしたい。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法など関係法についての知識や普及が必要である。

平成 29 年 月 日

空家等の所有者  
管理者 各位

町 自治会

**空き家に関するアンケート調査協力をお願い**

敬啓の候、各位にはご健勝のこととお慶び申し上げます。

近年、全国的に空き家が増加してきており、防犯・防災・景観等の面で地域住民に多大な不安をもたらして来ている現状下、平成26年11月27日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、空き家等の適正な管理運用に向けた対策が進められております。

このような社会の動向に沿い、各位にはご所有の空き家の手入れ、管理には十分な気配りをしていただいておりますが、当自治会内に所在する空き家において、平成28年7月に死亡事件が、更に、11月には空き家が要因と想定される空き巣事件が発生し、当自治会としても早急に対応を検討して行かねばならない状況となっております。

よって、空き家等の所有者・管理者各位に所有物件を今後どのように取り扱うつもりでおられるのか、お考えを確認致たく、別紙アンケート調査を実施する事にいたしました。当方でも各位のお考えを正確に把握して種々、情報交換してまいりたいと思料しております。事情ご賢察の上ご協力の程、よろしくお願い致します。

敬 具

同封書類

- \* ご所有の住宅に関するアンケート調査票、返信用封筒
- \* 空き家等対策の推進に関する特別措置法の抜粋
- \* 空き家相談（空き家コンシェルジュ）パンフレット

当自治会が榎原市の紹介を受けて空き家についての対応など色々、相談をかけている 特定非営利活動法人です)

平成 29 年 6 月 1 日現在

組	所有者氏名	空家番地	管理状況	備考
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

資料 1 自治会で行った所有者へのアンケートと調査シートの例

#### (4) モデル物件を用いた所有者情報の外部提供のケーススタディー

空家等の所有者で遠隔地に居住されている方に空家等の取り組みを説明した。その結果、空家等プラットフォームに理解を示され、ケーススタディーのモデル事例とすることとした。空家等に関して、外部に提供しても良い情報を聞き取り、同意書を得た。これを、空家等対策プラットフォームの参画を見込める NPO 法人空き家コンシェルジュ、公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会と意見交換し、進めかたを協議した。その結果、今回のケーススタディーについては、公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会が行うこととなり、本市から、同協会に担当事業者の推薦を文書で依頼した。同協会は、内部に設置している空家等対策部会で担当する事業者を選出し、その事業者が、現在、所有者と協議を進めている。

この事例において、所有者が情報を提供しても良いとされた項目は、空家等物件情報である家屋の所在地、面積、空家等活用の意向、所有者の名前（苗字のみ）及び所有者の連絡先（携帯電話番号）であった。

情報公開モデル物件  
 奈良県橿原市今井町（今井町伝統的建造物群保存地区内）  
 土蔵は伝統的建造物に指定  
 宅地 169.64 m<sup>2</sup>  
 家屋 木造瓦葺  
 土蔵 76.23 m<sup>2</sup> 倉庫 43.79 m<sup>2</sup>  
 ※所有者は売却希望

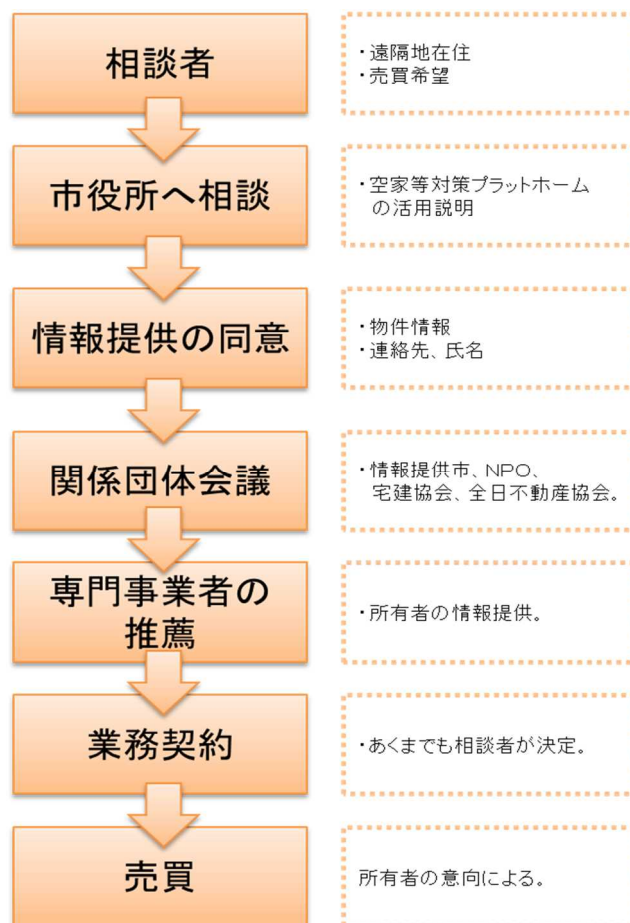


図3 ケーススタディーの流れ

(5) 市民からの空き家等情報を受けた対応状況

①市民から空家等について苦情等が寄せられた場合の対応の流れ

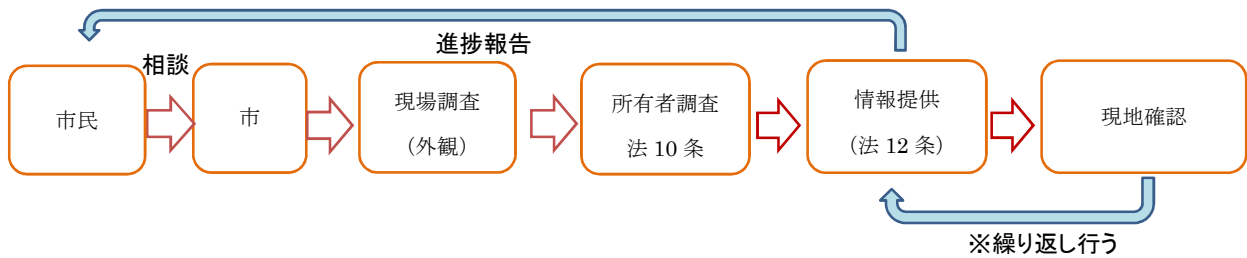


図4 市民から空家等について苦情等が寄せられた場合の対応

②固定資産税台帳により所有者情報を把握して対応した一覧

表9 通報物件調査票

番号	空家の状態	分類	調査方法	所有者からの返答	改善の状況
1	ノシ瓦の落下	建物	固定資産税	無	
2	植栽繁茂	植栽	固定資産税	無	
3	陸屋根裏破損	建物	固定資産税	有	
4	草木繁茂	植栽	固定資産税	有	
5	植栽繁茂	植栽	固定資産税	無	
6	草木繁茂	植栽	固定資産税	有	
7	境界ブロック塀の破損	建物	固定資産税	有	
8	植栽繁茂	植栽	固定資産税	有	改善済
9	草木繁茂	植栽	固定資産税	有	
10	塀が倒れている	建物	固定資産税	無	
11	植栽繁茂	植栽	固定資産税	有	
12	植栽繁茂	植栽	固定資産税	有	
13	窓、樋、壁破損	建物	固定資産税	有	
14	問題なし				
15	問題なし				
16	植栽の繁茂	植栽	固定資産税	無	
17	植栽がかなり繁茂	植栽	固定資産税	有	
18	植栽の繁茂	植栽	固定資産税	無	
19	瓦、外壁の一部破損	建物	固定資産税	有	
20	植栽が繁茂している	植栽	固定資産税	有	改善済
21	瓦が一部落下している	建物	固定資産税	有	
22	トタン屋根が一部破損している	建物	固定資産税	有	改善済
23	植栽繁茂	植栽	固定資産税	有	改善済
24	立木・草繁茂	植栽	固定資産税	無	
25	植栽繁茂	植栽	固定資産税	無	改善済
26	植栽繁茂	植栽	固定資産税	無	
27	草木の繁茂	植栽	固定資産税	無	
28	土壁の剥離と屋根の破損がある	建物			調査中
29	問題なし				
30	ポーチ屋根の破損。	建物	固定資産税	有	改善済
31	瓦、外壁の破損、植栽繁茂	建物	固定資産税	有	

調査は現場写真と現状のレポートをまとめ、同時に所有者の調査を行った。特に、自治会からの通報は、後に所有者と連絡が取り合えるように心掛けた。



## 2-3. 成果

### (1) 空家等の情報の外部提供について

情報の外部提供に関する意向調査では、空家等で困っている人の中でも情報の提供には抵抗が大きいことがわかった。自由意見では、「所有者情報の提供は効果があるが、同意のない提供は迷惑である。」「優良物件情報の情報を利用して物件を取得のために情報が利用されるのではないか」といった不安の声が出された。また、「事業者の実態がわからず、市を通して話をしたい。」「行政の支援が必要との意見」もあり、市の関与を求める意見が出された。

空家等対策プラットフォームのケーススタディーでは、関係団体会議に、物件情報（所在地、土地面積、建築面積、建築年数、外観写真等）と所有者の意向を伝え、推薦のあった専門事業者へは、所有者の連絡先を提供した。所有者が売買を望む場合には、最終的に所有者自身と専門事業者の双方で流通に必要な情報を協議、共有することになるため、行政の関わりは、関係団体会議を開催し、どの専門家や事業者の団体に担当してもらうかを決めてもらい、決まった者に所有者の連絡先を知らせることで対応した。

今年度に空家等について苦情や相談を受け付けた31案件について、所有者の住所を法第10条第1項の規定により、固定資産税台帳の税情報により調査し、所有者に郵便で通知した。その後、返信があった17件の内、改善された物件が5件、連絡がないまま改善された物件が1件あり、11件の所有者は、解決には至っていないが、そのほとんどは、改善の意思を示している。この方法により、約半数から返信があり、改善又は、改善の意向を示されたので、一定の効果が見られた。

地域の意見には、空家等所有者のプライベートな事情に関わりを持ちたくない等という意見がある一方で、積極的に空家等対策に取り組んでおられる地域では、空家所有者等の連絡先を知りたいといった声もある。このような場合に所有者情報については、本市から間接的に地域の声を伝えることにしている。

**空家等の管理でお困りの方へ**

**権原市まちづくり部住宅政策課**

空家等の諸問題に対応するためには、法務、不動産、建築、福祉そのほか専門家による対応が必要です。そこで、民間事業者の参画による「空家等対策プラットフォーム」により、空家等の流通をお手伝いすることを目的としたサービスを考えています。

併せて、国土交通省が策定した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試行について）」（平成29年3月）に基づき、所有者情報を活用し、空家等流通を促進してまいります。空き家所有者の方に空家等対策プラットフォームに所有者情報を提供していただき、専門家からの助言により、適正管理を行っていただきたいと考えています。

※専門家対応のための情報として、次の設問にお答えください。

I. 空家等について次の通り、意向を示し対応を希望します。（複数可）

賃貸  売却  日常管理  解体手順  解体後の売却  修繕方法  
 修繕後の賃貸、売却  相続・権利関係の整理  再建築条件  隣地境界の確定  
 その他（ ）

II. 空家等詳細

申込者の所有関係	・所有者 ・相続人 ・相続人代表 ・その他			
空家の所在地	権原市	町	市地番まで記入ください	
空家等の状況 (わかる範囲でお書きください。)	構造	・木造 ・鉄骨造 ・RC造	階建	
	土地面積	㎡		
	延べ面積	㎡(1階)	㎡(2階)	㎡
	建築時期	年	月頃	
空家等になった時期	昭和・平成	年	月頃	

その他、必要な情報は、実務時に情報提供していただきます。  
 上記の情報について、空家等に関する情報の提供に同意書します。

**「空家情報に関する所有者情報の同意書」**

平成 年 月 日

権原市長様

申込者 住所 〒 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

電話 \_\_\_\_\_

資料2 情報提供の同意書

(2) 空家等対策プラットフォームの設置

空家等対策プラットフォームについて、専門家や専門事業者の団体とともに検討した結果、団体からの参画が得られることがわかり、相談から実施までの流れやイメージも固めることができた。今後は、各団体と協定に向けた調整を進める必要がある。本市の最終的な目標は独立採算で運営される組織であるが、当面は本市が事務局機能に関与して進めていくことになった。

①空家等対策プラットフォームの相談から実施までの流れと業務範囲

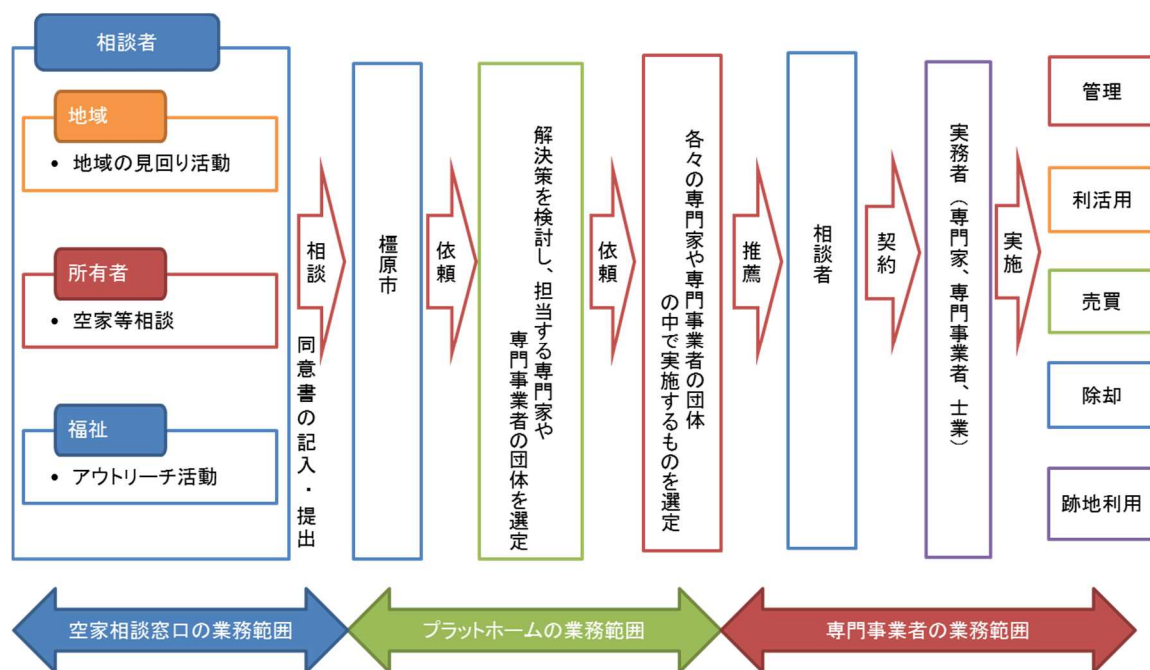


図6 相談から実施までの流れ

②空家等対策プラットフォームの運営形態

現時点における運営形態は以下のとおりと考えられる。

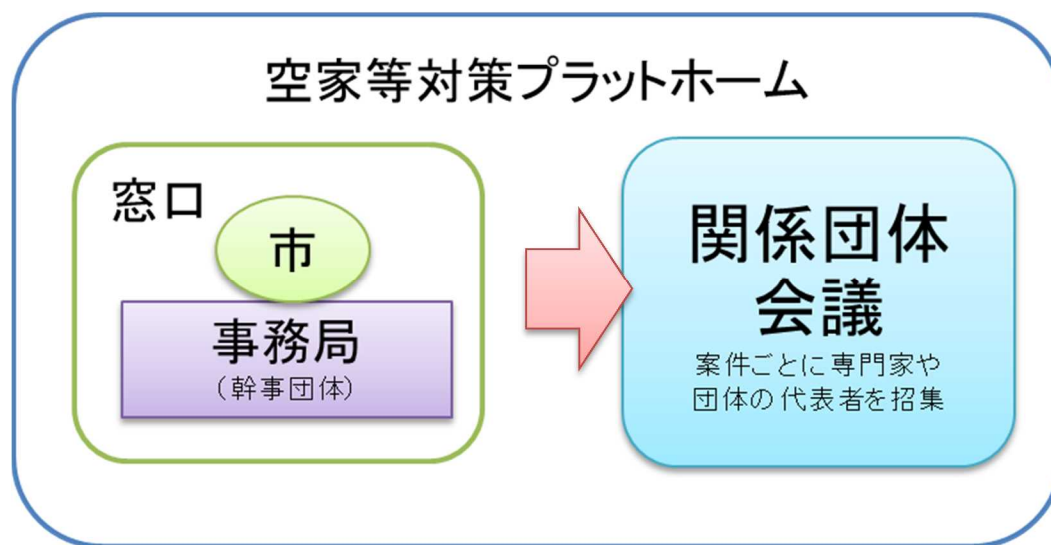


図7 空家等対策プラットフォームの運営形態イメージ

### ③空家等対策プラットフォームの役割分担

表8 事務局（仮）関係団体会議の検討会議メンバーについて

	役 割
幹事団体	・ 参画する専門家や専門事業者の団体の中から一つを幹事団体とし、市と連携して事務局を担い運営する。
窓口	・ 相談窓口業務・現地確認、空家所有者等の意向確認、案件進捗管理等。 ・ 案件毎に内容に応じて専門家や専門事業者の団体中から招集するものを選定し、関係団体会議を実施。
関係団体会議	・ 相談を受けた案件の阻害要因を空家等対策プラットフォームの専門家や専門事業者の団体のノウハウ等を集約し解決に導く方向性を検討する。 ・ 担当する専門家や専門事業者の団体を選定する。

### ④空家等対策プラットフォームの連携・調整等における課題

- ・ 事業団体と士業団体とは、団体の性質が異なるため包括協定書の締結が難しいとの意見がある。
- ・ 空家等対策プラットフォームの運用費用の確保について検討を進める必要がある。
- ・ ワンストップサービスに近づけるための組織のあり方について検討を進めていく必要がある。

### ⑤協定書の締結について

当面は、専門家や専門事業者の団体ごとに橿原市と個々に協定書を締結して、空家等対策プラットフォームをスタートする。その後、参画する団体の意識共有が図られた時点で包括協定に移行する。

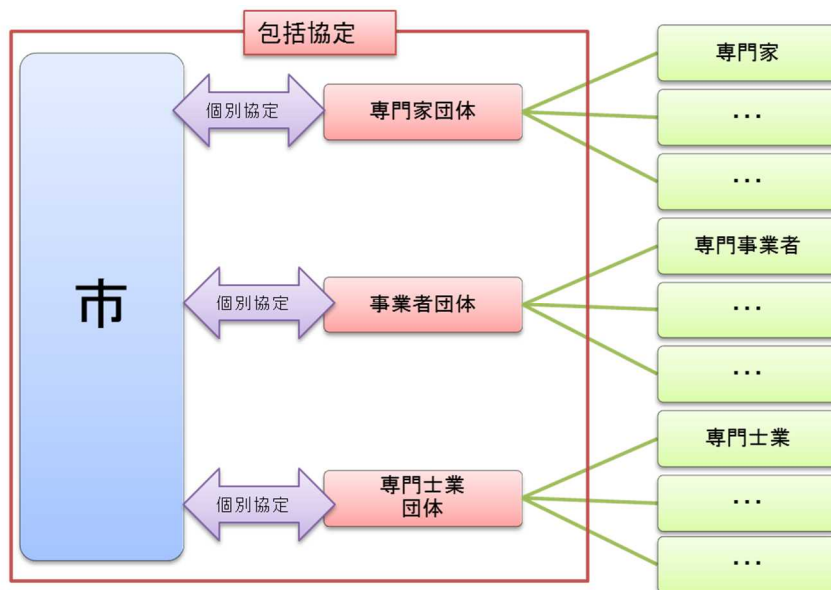


図8 専門家の専門事業者団体との協定イメージ

## ⑥ケーススタディー

空家等対策プラットフォームのケーススタディーとして参画が想定される各団体に所有者情報の提供を行い、解決等や受け持つ団体が検討され、団体から専門事業者の推薦があり、専門事業者から所有者へアプローチまで進めることができた。このことにより、現時点でイメージしている流れや業務範囲、運営形態で進めることができた。ただし、現在進行中であることから、最終的な結果をもって総括する。

## 3) 空家コーディネーター育成

地域との意見交換で、市内すべての地域で空家等問題を身近な問題として危機感を持ち、地域によっては自主的な空家等対策を実施されていることも把握した。また、空家等のことを相談できる窓口を求めており、空家コーディネーターのニーズがあることは把握できたが、プライバシー問題への関与に対しての不安の意見があった。また、役割等の具体性を求める意見もあった。これらのことから、地域でその人材を確保していくことは、簡単ではないことや、制度として構築するためには、もう少し研究が必要ながわかった。

## 4) その他

### ①パンフレットの作成

### ②「所有者への情報外部提供に関する意向確認書」、(未定稿)「所有者への情報外部提供に関する意向確認アンケート調査票」を作成

## 3. 評価と課題

空家等の所有者の情報については、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)について」において所有者からの同意が条件になっており、「空き家で困っているの、連絡先を教えてほしい。」と言われた場合、行政として把握していても、外部に提供することができない。これが、地域が自発的に空家等対策に取り組むを進めることの障害になっており、結果、行政が対応せざるを得ない状況にある。また、他人のことに立入をしたくないという人も多い中で、空家コーディネーターを育成し、各地域で活動してもらうことは容易でない。

これらのことを踏まえると、本市がこの対策について主導する必要がある。一方で、本市だけで、解決策を導くには、専門的知識が不足していることから、行政と専門家や専門事業者が連携することが重要となる。このことから、本市は空家等対策プラットフォームの設置を目指しており、専門家や専門事業者の団体の協力を得て、組織化を図る必要がある。これにより、空家等所有者が、空家等の予防、危険の除去、利活用の適正管理に悩んだときに相談する受け皿を提供するとともに、空家等対策に対する具体的な成功事例をつくり、パンフレット等による広報活動や講習会等により各地域への普及活動を進めていく必要がある。

#### 4. 今後の展開

空家等に関する様々な問題に対応できる組織として、専門家や専門事業者の団体と本市との間で空家等対策プラットフォームの設立を可及的すみやかに目指していく。「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）について」では、外部提供には、所有者の同意が条件となっており、情報は限定されることになったとしても、専門家や専門事業者の団体と連携し、知恵を出し合えば、解決の道標が持てると考えられる。

また、空家等に対する市民の意識や知識向上を図り、空家等の解決や新たな発生を抑制する為、空家等対策についての講習会を継続的に実施していく。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署	まちづくり部住宅政策課		
担当者	古井 一徳 山下 勝也		
連絡先	住所	〒634-8586	奈良県橿原市八木町 1-1-18
	電話	0744-34-3514	
ホームページ	<a href="http://www.city.kashihara.nara.jp/jutaku/akiyatoutaisaku">http://www.city.kashihara.nara.jp/jutaku/akiyatoutaisaku</a>		

