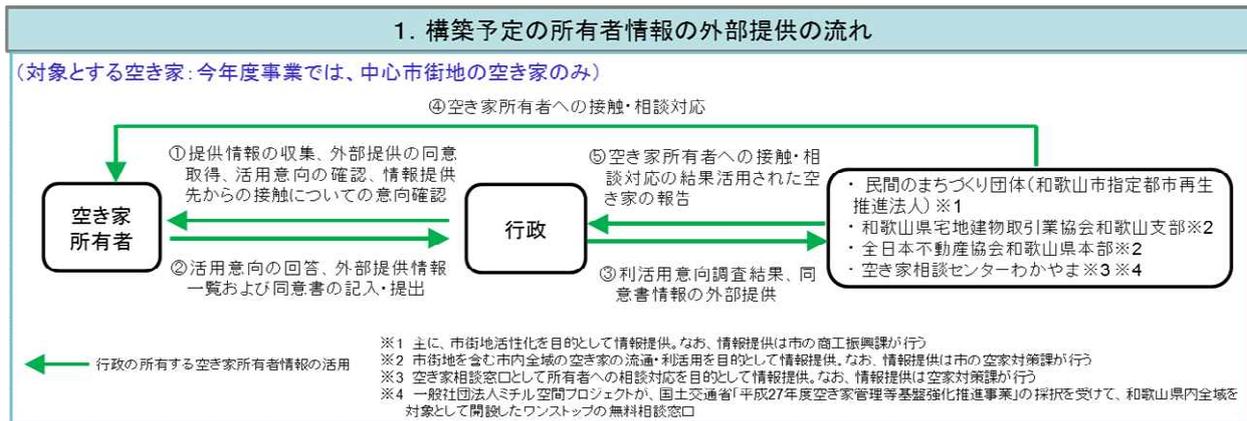


図2 構築予定の所有者情報の外部提供の流れ



(2) 主な取組の詳細

1) 所有者への外部提供の意向確認調査 (空家対策課が実施)

①調査対象の選定方法

本市の空家対策課で平成27年度から実施している空き家実態調査により把握している空き家所在地及び所有者等の情報を活用。今回の事業実施にあたり、平成29年度の課税情報を利用して空き家所有者及び所有者の住所の把握を行った。

②アンケート調査票及び同意書の作成

アンケート調査を行うにあたり、アンケート調査票等の印刷・発送・結果集計等のアンケート調査業務を業者に委託。また、アンケート調査票及び同意書の内容については、民間事業者の意見を取り入れながら作成を行った。

③意向確認調査における工夫等

アンケート調査票による質問事項を最小限とし、回答にかかる手間を減らすことにより、回収数の増加を図った。情報提供に同意された方については空き家利活用の強い希望があると想定し、同意書に詳細な空き家の情報を記載してもらい、民間事業者が必要とする空き家情報を取得した。また、まちづくり団体や不動産団体等幅広く情報提供を行うことにより、空き家利活用の可能性を拡大し、同意の促進を図った。

所有者への送付書類については、書類を確認する手間や労力を考慮して最小限とした。そのため、空き家に関する啓発文書等は同封せず、アンケート調査票と同意書のみとし、アンケート調査票の回収と同意取得を最優先とした。

④意向確認調査の実施スケジュール

- 平成29年12月18日 アンケート調査票及び同意書の発送 (発送件数784件)
- 平成30年1月5日 アンケート調査の回答締切日
- 平成30年1月31日 アンケート調査業務受託業者からアンケート調査結果報告

⑤意向確認調査結果

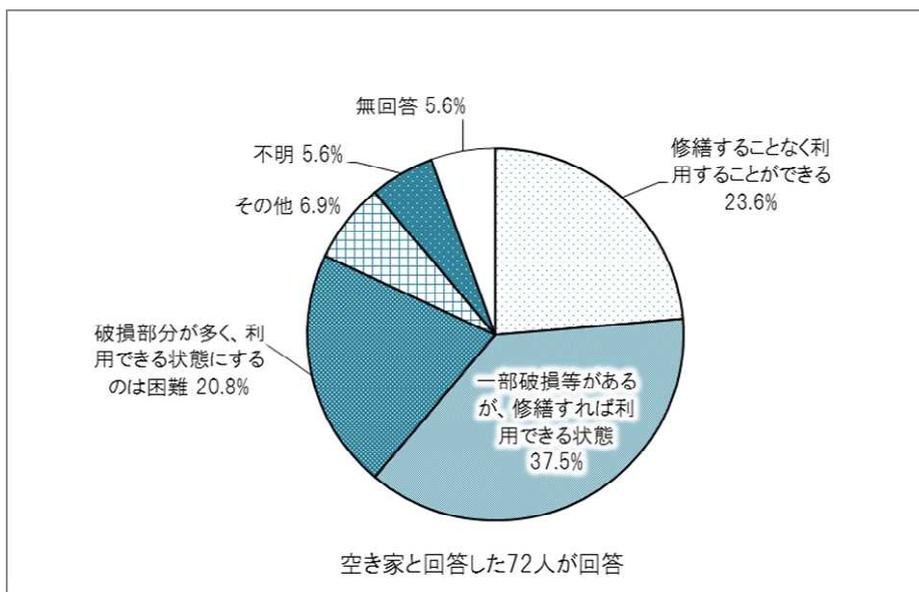
発送した784件のうち、32件が宛先不明で返送されたため、最終的な配布数は752件となった。有効回答数は177件であり、回収率は約23.5%であった。このうち、情報提供に同意すると回答された方は33件であった。

同意のあった物件は住居が一番多かったが、住居以外にも店舗・事務所等もあり、同意された所有者全体の活用意向を複数回答で調査集計したところ、売却したいとの回答は約78%、賃貸したいとの回答は約31%であり、売却を希望する所有者が多数であった。また、同意のあった33件のうち10件は市外に居住している所有者からの同意であった。

⑥アンケート調査の回答

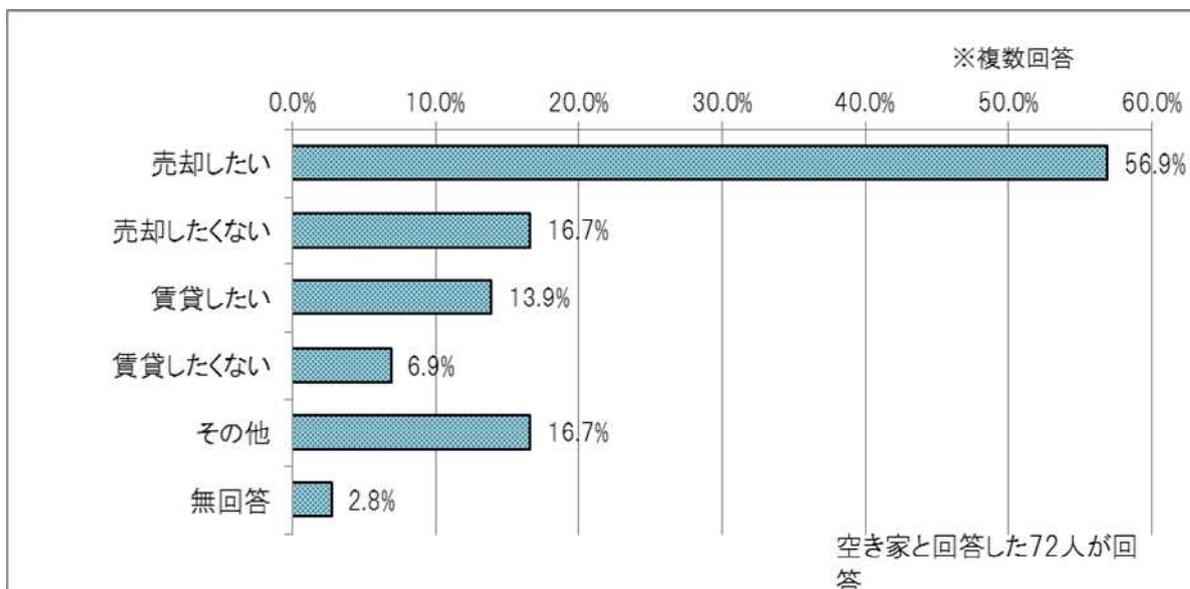
アンケート調査において、空き家と思われる住宅等の利用状況について、「利用していない（空き家）」と回答した72人の回答内容の集計を行った。空き家に関するアンケート調査結果の主な設問について、住宅等の状態は、「一部破損等があるが、修繕すれば利用できる状態」とした回答が37.5%と最も多く、次いで「修繕することなく利用できる」が23.6%、「破損部分が多く、利用できる状態にするのは困難」が20.8%となっている。

図3 住宅等の状態について



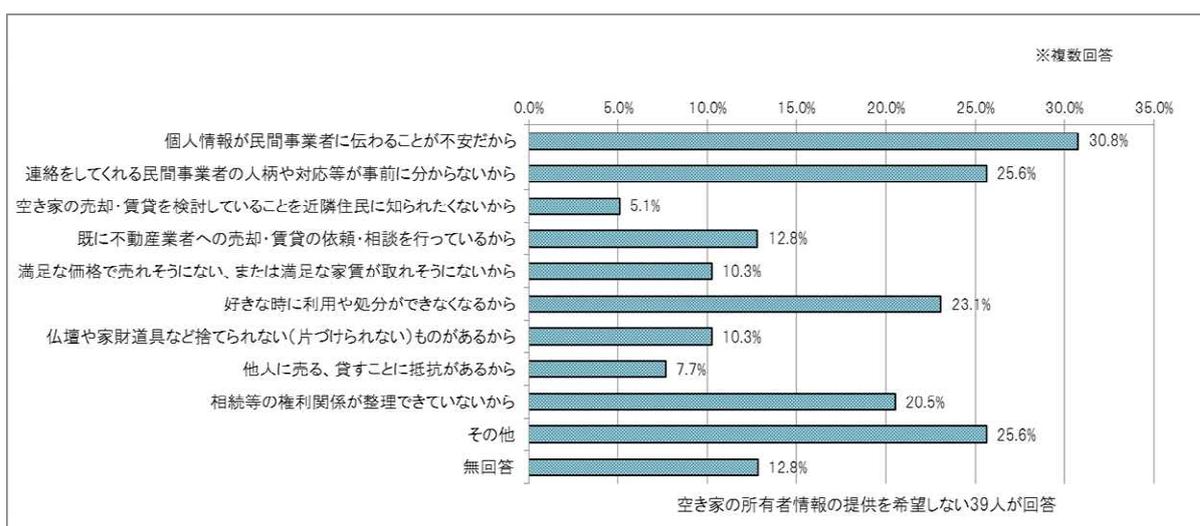
今後の空き家等の利用については、「売却したい」が56.9%で最も多く、次いで「売却したくない」と「その他」が16.7%となっている。「その他」としては、どのように利用するか検討しているという意見が多くあった。

図4 今後の空き家等の利用について



情報提供を希望しない理由については、「個人情報や民間事業者へ伝わることが不安だから」が30.8%と最も多く、次いで「連絡をしてくれる民間事業者の人の名前や対応等が事前に分からないから」と「その他」が25.6%となっている。「その他」としては、今後どのようにするか決めていないという所有者の意見が多くあった。

図5 情報提供を希望しない理由について



2) 民間事業者（まちづくり団体・不動産業者）への情報提供

①情報提供の実績、予定

幅広く情報提供を行うことを目的として、まちづくり団体及び不動産団体等と協定を締結した。まちづくり団体については、リノベーションによるまちづくりの一環として、商工振

興課が平成30年2月に協定の締結及び情報提供を行った。不動産団体等については、空家対策課が平成30年1月に協定を締結、平成30年3月以降順次各団体に情報提供を実施していく。

平成29年度の情報提供の実績として、まちづくり団体に33件情報提供を行ったが、同時に提供内容についての意見をまちづくり団体に確認した。良かった点としては、空き家の情報が1枚に集約されているので確認しやすい、空き家の売却・賃貸希望額が事前に把握できるので交渉に臨みやすいといった意見があった。要望としては、空き家の写真がもう少し多いほうが物件の情報が把握しやすい、可能であれば建物内部の写真もあれば参考となるといった意見が見られた。

②情報提供する事業者の選定基準

協定締結及び情報提供先については、本市が都市再生推進法人として指定しているまちづくり団体を対象とし、現在まちづくり団体6法人と協定を締結し、情報提供を行った。

不動産団体については、本市で設置している空家等対策協議会に参加している不動産団体を対象とした。和歌山県宅地建物取引業協会和歌山支部及び全日本不動産協会和歌山県本部については、空き家の流通・利活用による空き家の減少を目的として情報提供先に選定した。

空き家相談センターわかやまは、一般社団法人ミチル空間プロジェクトが国土交通省「平成27年度空き家管理等基盤強化推進事業」の採択を受けて、和歌山県内全域を対象として開設したワンストップの無料相談窓口であり、空き家の相談窓口として所有者への相談対応を目的とし、情報提供先として選定した。

③民間事業者への情報提供における取り決め等

民間事業者への情報提供に関する方針として、所有者の空き家の利活用の幅を拡げるため、団体ごとに提供する空き家の物件情報の振り分けは行わず、同意を得た全ての空き家の情報を提供する。不動産団体内部においても、情報提供を受けた空き家所有者情報については、全加盟事業者に情報を提供する予定である。また、民間事業者と空き家所有者が契約に至った事例については、民間事業者から連絡・報告を受けることとし、空き家所有者の情報を更新していく。

民間事業者が所有者に対して接触を希望する場合には、直接連絡をとることとし、複数事業者から連絡があった際にも行政は介入せず、直接民間事業者と所有者で話し合いをして調整をしてもらう。ただし、情報提供に関するトラブル等が発生した際には、空家対策課において所有者からの相談対応を行っていく。

個人情報に関しては、同意書に記載している目的のみにおいて使用、目的以外での使用を希望する場合には、再度所有者に当該使用にかかる同意を求めることとする。

(3) 成果

1) アンケート調査票・同意書

空き家所有者に対し、アンケート調査票及び同意書を送付し、返送してもらうことで情報提供に関する意向調査を行った。情報提供に同意しない場合はアンケート調査票のみ返送してもらい、アンケート調査結果として集計を行って空き家所有者全体の意向を把握した。情報提供に同意する場合については、アンケート調査票とともに記名、押印をした同意書についても返送してもらうこととした。

図7 同意書

(リストの通し番号)

No. _____

空き家等に関する情報提供同意書

平成 年 月 日

和歌山市長 様

1 申込者 住所 〒 _____
 (フリガナ) _____
 氏名 _____ @ _____
 電話番号 _____ F A X _____
 携帯電話 _____ メールアドレス _____

※空き家の所有者等情報については、今後和歌山市と空家等対策の推進に関する協定を締結する団体及び和歌山市が今後都市再生推進法人として指定し、協定を締結する民間のまちづくり会社に情報提供することに同意します。

2 空き家の詳細

申込者の権利関係	・土地及び建物の所有者 ・建物所有者 ・その他 ()
空き家等の所在地	和歌山市
空き家等の状況	用途 住宅・その他 ()
	構造 木造・その他 () (階建) 瓦・スレート・コンクリート・銅板
	土地面積 m (地目: 宅地・雑種地・)
	建物面積 1階 m 2階 m 計 m 間取り (例: 3LDK など)
	建築時期 (大正・昭和・平成) 年 月 頃
空き家になった時期 (昭和・平成) 年 月 頃	お持ちの書類 <input type="checkbox"/> 権利書 (識別情報) <input type="checkbox"/> 建築確認書 <input type="checkbox"/> 契約書等 <input type="checkbox"/> その他 ()
現状の問題点 (前 租税でもめている) (前 高率通り)	問題点等

※分かる範囲でご記入ください。
 ※情報提供の内容は、アンケート調査の回答内容、同意書、和歌山市が空き家の外観調査を行った際に撮影した外観写真となります。

【問い合わせ先】
 和歌山市 建設局 住宅部 空家対策課
 〒640-8511 和歌山県和歌山市七番丁2-3番地 (平日8時30分～17時15分)
 番 話: 073-435-1091 FAX: 073-435-1173
 メール: akiyataisaku@city.wakayama.lg.jp

空き家所有者(管理者)様へ (必ずお読みください)

- 情報提供を行う内容は、アンケート調査の回答内容、同意書、和歌山市が空き家の外観調査を行った際に撮影した外観写真のみとなります。空き家及びその土地に関する固定資産税の課税・納税に関する情報についての情報提供は行いません。
- 空き家の所有者等の個人情報、本業務の目的以外には利用いたしません。
- 和歌山市では、今後随時民間事業者と協定を締結し、情報提供を行ってまいります。民間事業者から空き家所有者等に連絡があるのは協定締結後となります。
- 空き家等の利活用に関する交渉・契約は、民間事業者と空き家所有者等の話し合いのもとに行っていただきます。
- 和歌山市では、空き家等情報を民間事業者へ提供しますが、空き家等の利活用に関する交渉・契約については、直接これに関与いたしません。また、契約等に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決をお願いします。
- 空き家等の情報提供を行って頂いても、必ず民間事業者から連絡があるとは限りません。今回の情報提供以外で仲介業者と空き家の売却、賃貸等のお話がある場合は、手続きを進めて頂いて結構です。
- 情報提供の同意の撤回を希望される場合は、市にご連絡ください。

以上のことをご理解の上、お申し込みください。

空き家等に関する情報提供の流れ

① 空き家所有者等 ⇒ ② 和歌山市 ⇒ ③ 民間事業者 ⇒ ④ 空き家所有者等

- ① 空き家所有者等は、和歌山市へ空き家等のアンケート調査票、情報提供同意書を提出する。
- ② 和歌山市は、アンケート調査回答等の空き家所有者等情報及び同意書を民間事業者に情報提供する。
- ③ 民間事業者が売却・賃貸等の取り扱いを希望する空き家の所有者等へ連絡をする。
- ④ 空き家所有者等は、民間事業者からの売却・賃貸等の提案内容が希望に沿う場合は契約等の話を進める。

2) 民間事業者との協定書

まちづくり団体については、本事業を実施するにあたり必要と思われる業務（空き家所有者への接触や相談対応、対応結果の報告等）に対応した協定書により協定を締結した。不動産団体等（和歌山県宅地建物取引業協会和歌山支部、全日本不動産協会和歌山県本部及び空き家相談センターわかやま）については、本事業における業務だけでなく、空き家等の発生 of 未然防止、流通・利活用の促進、管理の適正化等の空き家等対策の強化を図ることを目的とした様々な業務に今後対応・連携していけるよう、包括的な内容での協定の締結を行った。

図8 まちづくり団体との協定書

<p style="text-align: center;">和歌山市における空家等の利活用に関する協定書</p> <p>和歌山市（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）は、和歌山市における空家等の利活用を促進するため、次とおり協定を締結する。</p> <p>（目的）</p> <p>第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等の流通・利活用の促進を図ることを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>（1）空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等であって、和歌山市内に所在するものをいう。</p> <p>（2）所有者等 法第3条に規定する所有者又は管理者をいう。</p> <p>（連携業務）</p> <p>第3条 甲及び乙は、連携・協力して、空家等の流通・利活用の促進に関する事業（以下「本事業」という。）を行う。</p> <p>（甲が行う業務）</p> <p>第4条 甲は、本事業の実施のため、所有者等の承諾を得て、空家等の情報を乙に提供する業務を行うものとする。</p> <p>2 甲は、本事業の実施状況について、必要に応じて乙に報告を求めることができる。</p> <p>3 乙は、前項の規定により、甲から本事業の実施状況について報告を求められたときは、実施状況を確認し甲に報告するものとする。</p> <p>（乙が行う業務）</p> <p>第5条 乙は、本事業の実施のため、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <p>（1）所有者等に対する空家等の相談に関する業務</p> <p>（2）甲が提供した空家等のうち利活用可能なものについて、利活用を促進する業務</p> <p>（3）その他本事業の推進に関し、甲が必要と認め、乙が合意した業務</p> <p>（情報の保護）</p> <p>第6条 甲及び乙は、本事業を実施するに当たり、所有者等及び相手方から知り得た情報について、この協定の期間中はもとよりこの協定の終了後も第三者に対し開示し、又は漏えいしてはならない。ただし、事前に所有者等若しくは相手方の承諾を得た場合又は法令により開示を求められた場合は、この限りでない。</p> <p>（協定の期間）</p>	<p>第7条 本協定書の有効期間は、協定の締結の日から平成31年3月31日までとする。ただし、有効期間満了の日までに甲乙いずれもが特段の意思表示を行わないときは自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とする。</p> <p>（協議等）</p> <p>第8条 この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。</p> <p>この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">甲 和歌山市七番丁23番地 和歌山市 和歌山市長 尾花 正啓</p> <p style="text-align: right;">乙</p>
---	---

図9 不動産団体等との協定書

<p style="text-align: center;">和歌山市における空家等対策の推進に関する協定書</p> <p>和歌山市（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、和歌山市における空家等対策を推進するため、次とおり協定を締結する。</p> <p>（目的）</p> <p>第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、和歌山市空家等対策計画に定める空家等の発生を未然防止、流通・利活用の促進、管理の適正化等の空家等対策の強化を図ることにより、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>（1）空家等 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等であって、和歌山市内に所在するものをいう。</p> <p>（2）所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。</p> <p>（連携事業）</p> <p>第3条 甲及び乙は、連携・協力して、次の各号に掲げる事業（以下「本事業」という。）を行う。</p> <p>（1）所有者等に対する空家等の相談に関する事業</p> <p>（2）空家等の流通・利活用の促進に関する事業</p> <p>（3）所有者等による空家等の適切な管理の啓発に関する事業</p> <p>（甲が行う業務）</p> <p>第4条 甲は、本事業の実施のため、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <p>（1）所有者等に乙が定める相談窓口（以下「相談窓口」という。）を紹介する業務</p> <p>（2）所有者等の承諾を得て、所有者等の連絡先等を相談窓口を提供する業務</p> <p>（3）甲のホームページにおける相談窓口の紹介等、所有者等に空家等の適切な管理に関する情報提供を行う業務</p> <p>2 甲は、本事業の実施状況について、必要に応じて乙に報告を求めることができる。</p> <p>3 乙は、前項の規定により、甲から本事業の実施状況について報告を求められたときは、実施状況を確認し甲に報告するものとする。</p> <p>（乙が行う業務）</p> <p>第5条 乙は、本事業の実施のため、次に掲げる業務を行うものとする。</p> <p>（1）相談窓口を設置し、所有者等に対して有効利用等に関する情報を提供する業務</p> <p>（2）甲が主催する相談会等に乙に所属する会員を相談員として派遣する業務</p> <p>（3）乙の会員事業所等において、本事業に関する啓発チラシの配布、ポスター掲示等を行う業務</p> <p>（4）その他本事業の推進に関し、甲が必要と認め、乙が合意した業務</p> <p>（情報の保護）</p> <p>第6条 甲及び乙は、本事業を実施するに当たり、所有者等及び相手方から知り得た情報について、この協定の期間中はもとよりこの協定の終了後も第三者に対し開示し、又は漏えいしてはならない。ただし、事前に所有者等若しくは相手方の承諾を得た場合又は法令により開示を求められた場合は、この限りでない。</p>	<p>（有効期間）</p> <p>第7条 この協定の有効期間は、協定締結の日から平成31年3月31日までとする。ただし、有効期間満了の日までに甲乙いずれもが特段の意思表示を行わないときは、自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とする。</p> <p>（協議等）</p> <p>第8条 この協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。</p> <p>この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">甲 和歌山市七番丁23番地 和歌山市 和歌山市長 尾花 正啓</p> <p style="text-align: right;">乙</p>
--	---

3) 空き家個別カルテ

空家対策課で実施した空き家実態調査時に、空き家の調査結果を集約した空き家カルテを作成したが、その形式を参考に今回空き家個別カルテを作成した。民間事業者への情報提供の際、アンケート調査票、同意書の回答結果が一目で把握できることを意図して空き家個別カルテを作成、空き家についての写真も掲載した。

図10 空き家個別カルテ（サンプル）

空き家個別カルテ		調査番号: 10000	図章No: 10					
申込者情報								
郵便番号	640-0000	住所	和歌山県和歌山市000123					
氏名	和歌山 太郎	氏名(カナ)	ワカヤマ タロウ					
電話番号	073-000-1111	FAX	073-000-2222					
携帯電話	090-000-0000	メールアドレス	wakayama-taro@xxxxxxx.jp					
申込者の権利関係: 土地及び建物の所有者								
空家等の所在地: 和歌山県和歌山市000000								
空家等の状況	用途	住宅	構造	木造	階数	2 階		
	土地面積	120 m ²	延床面積	40 m ²	合計	90 m ²		
	建物面積	1階: 50 m ² 2階: 40 m ²	所有権	権利書(登記簿)				
	築年	昭和 50 年 2 月	空家になった時点	平成 26 年 12 月頃				
現在の課題点				ほかに2回ほど換気と掃除を行っているが、直の手入れが行き届かないため、雑草等が伸びている。				
アンケート回答				対象住宅等の所在地: 和歌山県和歌山市X-X-456				
回答者氏名		和歌山 太郎		氏名(カナ)		ワカヤマ タロウ		
住所		和歌山県和歌山市000123		電話番号		073-000-1111		
現在	所有状況	自分が所有している						
	住宅等の利用状況	利用していない						
	住宅等の状態	壊壊することなく利用することができる						
今後	利用しなくなった理由	所有者又は親族が利用していたが、長期入院・施設入所又は亡くなったため						
	売却	希望する	建物売却希望額	0000	円程度	土地売却希望額	0000	円程度
	賃貸	希望しない	賃貸希望額		円/月程度			
その他	市に買い取ってほしい							
売却先・賃貸先	募集していない							
活用について	空家等の活用方法についてのアドバイスや情報を必要としている							
所有者情報の提供	希望しない							
希望しない理由	個人情報や民間事業者に伝わるのが不安だから。連絡をしてくれる民間事業者の人物や対応等が事前に分からないから。							
備考	件名、市役所に電話相談をされたことがある。							
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red;"> 現地調査時の写真を2枚貼付け </div>								

3. 評価と課題

1) 意向確認調査方法についての課題

今回の事業では、アンケート調査票に情報提供の制度内容を記載し、所有者に対してアンケート調査票と同意書の送付を行い、返送してもらうこととしたため、同意の取得までを文書のやりとりのみで行った。返送された書類を確認し、同意の有無に疑義がある場合には所有者に連絡し、改めて情報提供の希望の意思を確認した中には、情報提供の趣旨を完全には把握しておらず、とりあえず氏名等を記載して返送しただけで情報提供に同意したつもりはなかったというようなケースも見受けられた。そのため所有者が高齢の場合等のケースを想定すると、文書のやりとりのみでの同意の確認は難しい場合もあると思われる。

2) 意向確認調査結果についての評価

意向確認調査を行った752件のうち、情報提供に同意があった件数は33件であり、所有者全体で同意率は4%程度であった。割合は高くないが一部の空き家所有者の同意は得られたため、市内の空き家所有者の傾向としては、空き家利活用に対して一定の興味・関心があると思われる。

3) 民間事業者への情報提供における取り決めについての課題

情報提供の方法についての課題として、不動産団体の全加盟事業者への情報提供を予定しているため、加盟事業者から空き家所有者への接触を行うにあたり、空き家所有者の負担を軽減するような方法・手段の検討が必要であると思われる。

また、アンケート調査の結果、情報提供に同意しない理由について、「個人情報に民間事業者に伝わるのが不安だから」、「連絡をしてくれる民間事業者の人柄や対応等が事前に分からないから」という理由が多く、情報提供を行う民間事業者への不安感を示す結果となった。そのため、例えば所有者への連絡を行う民間事業者（特に不動産団体の加盟事業者）についてあらかじめ絞り込みを行い、情報提供の同意確認の際にピックアップされたいくつかの事業者のリストを示すことにより、同意件数の増加を図るといったやり方も一つの方法として考えられる。

4. 今後の展開

今年度情報提供を行い、今後は情報提供による空き家の利活用の成果の確認や情報提供に関する更なる課題等の発生が想定される。今回の事業対象は中心市街地のみに限定したが、今後は中心市街地以外のエリアを対象とした情報提供の実施について検討を行っていくこととなる。また、今回の事業は中心市街地のリノベーションによるまちづくりを目的としたため、民間のまちづくり団体への情報提供を行ったが、中心市街地以外で情報提供を行う際には、空き家の流通を目的とした不動産団体等への情報提供が事業の目的となってくる。

中心市街地以外での不動産団体等への情報提供の実施を検討するうえで、今回の情報提供による空き家のリノベーション・売却・賃貸の相談対応状況・対応経過・具体的な実績の確認を来年度以降行っていく、情報提供の効果・有効性を検証していく必要がある。

■ 本事業の担当部署・担当者			
担当部署	住宅部 空家対策課		
担当者	林・小栗		
連絡先	住所	〒640-8511	和歌山県和歌山市七番丁 23 番地
	電話	073-435-1091	
ホームページ	http://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/sumai_jyugesuidou/1001110/1010373/1001889.html		