

事業名称	小学校区別空き家マップ作製事業
事業主体名	特定非営利活動法人 かけがわランド・バンク
連携先	掛川市、市役所都市政策課 NPO 法人時ノ寿の森クラブ 遠州横須賀倶楽部
対象地域	静岡県掛川市
事業の特徴	<p>地域住民との協働</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掛川市所有の空き家情報をマップ化したものを下敷きに、地域を良く知る地域の住民と一緒に現地を歩き調査を行う。(自分事化、プレイヤー育成及びリーダー発掘へと繋がる) <p>背景事情の違い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掛川市内のそれぞれ地域の事情が違う3地区(高齢化が進む中山間地区、歴史ある街並みを保存する地区、30年前に造成された団地で世代交代を迎える地区)を初年度の空き家調査地区対象とし実施。 <p>空き家対策の方向付け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査した空き家情報をもとに、所有者への意向調査を実施し、今後の空き家の活用法や処分などの所有者意向、地域の意向、背景事情などから実効性のある方向付けを探っていく。
成果	・調査結果を示したGISマップ ・空き家調査手法をマニュアル化
成果の公表先	・掛川市 ・調査自治区

1. 事業の背景と目的

【空き家問題の解決は現状を把握することが最初に行う事である】と定義する。行政側でも空き家情報を作成し蓄積しているが、空き家対策を含めた地域活動に有効活用されているとはいえない。なぜなら、空き家は常に変化し状態が変わっていく。実態と調査資料が合わないのが実情となり個別の利用には適さないのである。

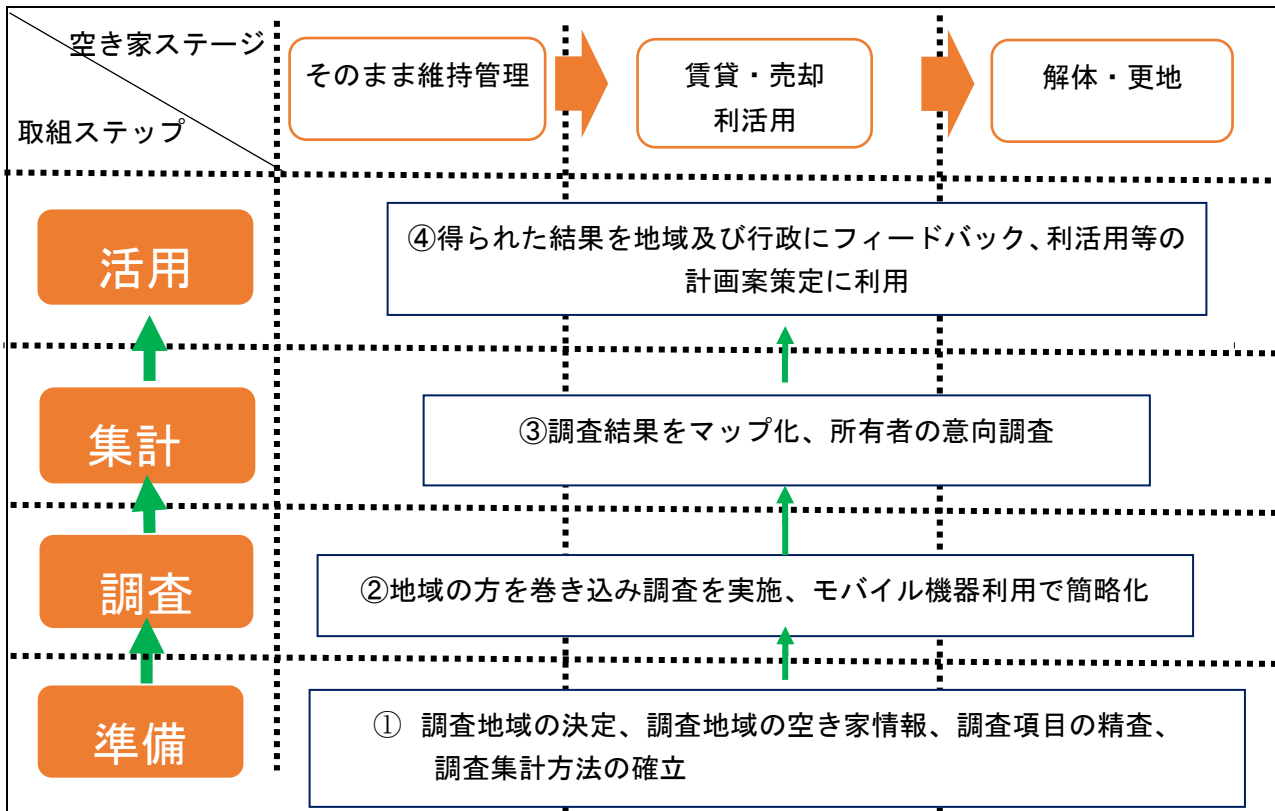
地域を知り尽くす地域住民と協働し空き家マップを作成する事を通じて、まずは現状を把握し自分事ととらえて頂くこと、そして、集約した情報をもとに実効性のある空き家対策の方向付けを、地域住民自らが行う事、また作成したマップを地域の手によって適時更新して継続地用を可能にすることを目的とする事業である。

空き家の問題は、地域ごとに抱える背景事情、将来の展望が違うため、画一的に扱う事による問題解決は有効に働かない。また、地域の事は、当事者である地域の住民によって方向付けされ、進んでいく事が望ましい。そういった背景の中、空き家問題を抱える地域での住民自らが行動し解決していく機運の高まりを生む事、新しいプレイヤーの育成、リーダーの発掘にもつながる事をも目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取り組みフロー図】表1



【役割分担表】表2

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
準備	① 調査地区の決定	丸山（KLB）	各地域の代表者に事業説明調査対象地区を募集 調査対象地区の決定
	① 空き家情報の提供	和泉（掛川市）	掛川市が所有する空き家位置情報の提供（GISデータ） 各担当部署間の調整
	① 調査項目の検討	村松（KLB）	調査項目の精査、決定 調査チェックシート作成
	① 住宅地図への転記	酒井（KLB）	空き家位置情報を住宅地図へ転記
調査	② 現地調査準備	丸山（KLB）	調査準備 調査地域への通知 調査機材の準備
	② 現地調査	丸山（KLB）	現地調査実施
集計	③ 現地調査結果の集計	丸山（KLB）	調査結果を集計 GISマップ作成
	③ 意向調査	丸山（KLB）	所有者への意向調査
活用	④ フィードバック	丸山（KLB）	空き家マップ及び意向調査結果の情報提供 計画策定支援

【進捗状況表】表 3

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	平成 30 年度							
			8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
準備	①調査準備	空き家情報の提供	—	—	—					
		調査用地図の作成			—					
		調査票の作成			—					
調査	②現地調査	現地調査				—				
集計	③集計	調査結果の集計					—	—		
		所有者への意向調査							—	—
活用	④活用	フィードバック								—……

※当報告書作成中のH31/2/23 現在 意向調査の調査票の回収作業、意向調査結果を踏まえた地域ごとの街づくり（空き家問題対策）計画案の策定は継続協議中である。

（2）事業の取組詳細

① 1. 調査対象地区の決定

当初の計画では、掛川市に31ある【地区まちづくり協議会】と組みながら、今回のマップ事業を推進する予定（小学校区単位）であったが、実際に事業説明や意見交換をするなかで、もう少し小さな枠組みで進めた方が、コンセンサスを得やすく、結果、協力体制の構築が進みやすいと実感している。次年度以降の枠組みの組み方に課題が残る。

対象地区選定方法（8月～9月）

1-1. 地区まちづくり協議会の総会等で、NPOの紹介及び事業説明

3地区より質問等受けるが、その後の進捗なし。（小学校区単位）

1-2. 市役所の空き家担当部署から、地区まちづくり協議会へアナウンス

2地区より打診を受け、1地区決定

葛ヶ丘地区自治会 決定

※次年度 地区協議会を立ち上げる団地の自治会であり、小学校区単位ではない

1-3. 地域の活性化を理念にあげ活動している団体2団体に事業案内、その後快諾を得る

既に現存し活動する、地域密着型の団体に、こちらから話を持ち掛けた。地域に認められた団体とコラボレーションすることで、地域活動への認知が得られやすく、その後の調査活動に地域の住民参加者が前向きで集まって頂けた事はプラス要因。

NPO法人 時ノ寿の森クラブ 決定

掛川市倉真（中山間地）を拠点に、豊かな森を未来へつなぐ活動を中心に、地域に密着した活動を行う団体

任意団体 遠州横須賀倶楽部 決定

掛川市横須賀地区にて、伝統的な街並みを地域の魅力と据え、街並みを生かす活動を続ける団体（毎年、遠州横須賀街道ちっちゃな文化展を開催する）

まとめると以下の空き家問題に対して、意識の高い地区及び団体、またそれぞれの問題点が違う3地区を選定するに至った。

- ・30年前に造成された団地、世代交代地区 葛ヶ丘団地
- ・高齢化が進む中山間地区 倉真地区（4区、6区）
- ・歴史ある街並みを保存する地区 横須賀地区

2. 空き家情報の提供

掛川市の空き家担当課と交渉し、掛川市が持つ空き家位置情報（GISデータ）の提供を受ける。当初、横断する関係各所の調整に対し多くの時間が係ることも予想され、実行にも懸念があったが、前年度に当法人と掛川市が【空き家対策に関する協定】を締結していた事もあり、また担当課との協力体制もありスムーズに資料を提供頂けた。事前の準備が功を奏した。

2-1. 情報の提供を受ける体制づくり（NPO法人化、市役所との協定等）

前年度にNPO法人格取得済み（法人格を取得することで対外的に提携等結びやすい）

前年度に市と協定締結済み（協定等結ぶことにより、行政との連携が取りやすくなる）

2-2. GISデータにて提供を受ける

前述のとおり、行政側から情報提供を受けるには、行政側からも情報を出しやすい相応の立場が必要になる事が分かった。その点で法人格取得と、協定は必須であった。

これらをゼロから構築するとなると時間が係るので注意が必要である。

（かけがわランド・バンクでは任意団体で3年間の行政とのやりとりの実績後、NPO法人化となった。）

2-3 GISマップソフトの導入

掛川市が所有するマップシステム（GIS）と同種の、マップシステムを導入。

当初は互換性のある、廉価なものを購入予定だったが、のちのちのデータの融通のし易さ調査時の操作性、集計作業の簡便さを鑑み、市と同じメーカーのソフトを購入。当初予定より予算がオーバーしてしまった。（補助事業費ではソフトは使えないので、事前に自前の事業費捻出が必要である。

参考：ArcGIS PRO（esri ジャパン社製）

GISソフトの立ち上げには、専門性が高い技術が必要であった為、こちらにも時間と費用が必要であった。当初かけがわランド・バンク内で、ソフトの立ち上げを行う予定であったが、専門性が強く3ヵ月経っても一向に前に進まない状態が続き、結局メーカーの開発部署より専門の方を招き、立ち上げから市のGISデータのインストールまで依頼するに至った。想定外の原価発生が起きたことで、事前に専門家派遣の予算の配慮が必要であったと反省している。

3. 調査項目の検討

現地調査は、決められた調査員が固定で行うのではなく、地域住民を含めた、その都度参加が可能な複数の調査員で行うことを想定している。（1チーム4名のチーム制）その際、誰が調査を担当しても同じ評価軸で判断する為の仕組みが重要である。事前に調査項目の洗い出し、一般の方でも分かりやすい内容にするための表現等、検討を行った。

3-1 調査項目の精査、決定

- 調査項目数** 30項目程度 1日に多くの物件を調査する為、時間がかからない絞った数とする
- 調査項目表現** 分かりやすさ 一般住民も参加する為、悩まず判断できる簡易な表現とする（専門用語は使用しない）
- 調査内容** モバイル端末の利用 調査後、集計を行った際に必要なデータとなりそうな分類しやすいことを踏まえ、精査していったが、最終的に②1-6. 調査機器の準備で述べる様に、モバイル機器にひな形で入っている空き家調査フォームでの調査を優先する事とした。（調査業務の平準化、集計作業の簡略化、準備時間の短縮の為）

3-2 調査チェックシートの作成

調査は、モバイル機器での調査を基本とするが、機器の不良、使用する者の操作未熟などの不測の事態にも備え、3-1で決定した調査内容を紙面の調査チェックシート（バックアップ）として作成を行うこととした。

〈調査チェックシート〉表4

The form is titled '空き家調査 (survey) 調査日: 2018年 月 日 地域: 東京都'. It is divided into several sections:

- 基本情報 (Basic Information):** Includes fields for '所在地 (Address)', '用途 (Use)', '構造 (Structure)', '築年数 (Year Built)', '床面積 (Floor Area)', '延床面積 (Total Floor Area)', and 'その他 (Others)'. Each field has a list of options to be checked.
- 物件状況 (Property Status):** Includes '現状 (Current Status)', '占有 (Occupied)', '空室 (Vacant)', '貸付 (Rental)', '売却 (Sale)', 'その他 (Others)'. Each has a list of options.
- 周辺状況 (Surroundings):** Includes '近所 (Neighborhood)', '交通 (Transportation)', '環境 (Environment)', 'その他 (Others)'. Each has a list of options.
- 調査結果 (Inspection Results):** Includes '調査日時 (Survey Date/Time)', '調査者 (Surveyor)', '調査内容 (Survey Content)', 'その他 (Others)'. Each has a list of options.

② 1. 現地調査準備

現地調査を進めるにあたり、事前に留意すべき点を挙げる。

- ・ 調査日の決定
- ・ 調査当日の人員について
- ・ 調査対象地区住民へのお知らせ
- ・ 調査当日の流れ（作業工程）
- ・ 集合場所（駐車場の確保）

1-1 調査日の決定

調査日は、地域住民からの協力者の参加しやすい週末（土曜日、日曜日）日程にて調整した。実際の調査日程は以下の通り

横須賀地区 11月11日(日)
 倉真地区 11月18日(日)
 葛ヶ丘地区 11月24日(土) ※3連休の中日

1-2 調査当日の人員について

調査当日の人員については事前に、地域側を代表するものと協議しておく。調査範囲、調査物件から当日の調査チーム数を決める。概ね午前2時間、午後2時間を調査時間と設定した。

【調査チーム内訳】 専門家2名(かけがわランド・バンク土業メンバー)
 地域の住民等 2名以上
 ※4名以上を1チームとして構成する

【調査業務内容】 1. モバイル端末にて調査結果を記録する者
 2. 紙面にて1.と同様の記録を残すもの(バックアップ)
 3. 現場を撮影する者(画像)
 4. 紙面のマップ(ゼンリン等)にて、調査箇所を記録する者

1-3 調査対象地区へのお知らせ

調査当日にクレームやトラブル回避のため、調査対象地区の住民向けに事前に書面にて通知を行った。(通知は、とりまとめ団体あて、直接に住民あてなど、協議して決定した)

【通知内容】 事業の概要
 調査実施者 (NPO法人かけがわランド・バンク)
 調査内容 実施地区 ○○地区
 実施項目 外観からの目視調査である事
 敷地内へ入らせて頂き調査を行いたい事
 記録として建物の外観写真を撮影させて頂く事
 調査日時 ○○月○○日 ○○時から○○時まで
 調査へのお願い等

書式1 空き家調査のお知らせ



1-4 調査当日の流れ（作業工程）

当日の作業工程を準備しておくこと、当日のみの参加者にも理解していただきやすいので、以下のような当日の流れをまとめた。

現地集合	〇時	
朝礼	〇〇分	本日の趣旨説明、チーム分け チームリーダーより仕事内容の説明 調査範囲の確認、調査内容の確認 スケジュール確認、移動手段の確認
現地移動	〇〇分	
午前の調査開始	〇〇〇分	
昼食・休憩	〇〇分	
午後の調査開始	〇〇〇分	
集合場所へ移動	〇〇分	
機材回収・終礼	〇〇分	

1-5 集合場所（駐車場の確保）

作業当日は、調査チーム数や参加者の多い少ないにもよるが、集合場所、駐車場の事前の検討が必要。駐車によるトラブルや、作業開始時間の遅延に繋がる場合もあるので、事前に駐車スペースを確保することが必須。

1-6 調査機器の準備

調査機器は、物によっては事前手配が必須で、時間を要する者もあるので注意が必要である。今回は、次年度以降の活動の拮がりも踏まえ、調査も集計も簡易で行えるモバイル端末（i P a d）での調査を実施することとした。

〈調査に必要な機器〉 1チーム辺りに必要な機器

- ・ i P a d 若しくは i P h o n e （事前に※下記アプリをインストールしておく）
- ・ 調査チェックシート（端末機器のバックアップとして）
- ・ ゼンリン地図等（事前に市が持つ空き家情報をこの地図に転記しておく）
- ・ 上記の紙書類の記載用 A4、A3 バインダー、筆記用具、クリアファイル（雨対策）
- ・ 記録撮影用カメラ（モバイル端末での撮影も可）
- ・ 名刺（地域住民への説明をする際に利用）
- ・ 名刺ホルダー（調査員とわかるように首から下げるタイプ）
- ・ メジャー（巻き尺）5m程度のもの（幅員や、建物間口の調査に利用）

【参考アプリ】 Survey 1 2 3 f o r A r c G I S （ i P h o n e 画面）

写真 1-1

写真 1-2

写真 1-3



2. 現地調査

事前に決めた集合場所に集合。趣旨説明、チーム分け、役割分担を事前準備に沿って行う。それぞれの地区ごとの、現地調査の様子は以下の通り。

2-1 横須賀地区調査（歴史的街並み保存地区）

日時 平成30年11月11日（日） 10時集合（15分前）

集合場所 掛川信用金庫 大須賀支店駐車場

（事前に駐車場の事前手配あり）

参加者 7名 2チームで実施

かけがわランド・バンク 5名

（一級建築士2名、税理士2名、司法書士1名）

遠州横須賀倶楽部 2名

写真 2-1 横須賀調査



写真 2-3 横須賀調査

写真 2-2 横須賀調査



写真 2-4 横須賀調査



横須賀の街道沿いを南北に分けて調査

北側 7件（H28年 掛川市の空き家調査 5件）

南側 10件（H28年 掛川市の空き家調査 5件）

合計 17件（H28年 掛川市の空き家調査 10件）



当日は地域住民側で用意いただいた駐車場もあり、集合から調査現場への移動も近距離の移動で、スムーズに調査を開始する事ができた。参加人数は当初予定より少なくなる（当初参加予定としていた区長等への連絡の滞り）トラブルがあったが調査は滞りなく終了。空き家所有者情報も、遠州横須賀倶楽部（この街に住む事情通）でほぼ把握しており、今後の意向調査等にかける情報収集が得られた。

また同日には、空き家所有者から、利活用の相談案件もあり、地域の住民も街並みを保存しつつ、活用していく方向で考えており認識のずれはなかった。

2-2 倉真地区調査（高齢化の進む中山間地区）

日時 平成30年11月18日（日） 9時30集合

集合場所 時の寿の森倶楽部

参加者 9名 2チームで実施

かけがわランド・バンク 4名

（一級建築士2名、土地家屋調査士2名）

時の寿ノ森クラブ 1名

倉真地区 4名

（倉真まちづくり協議会、倉真4区 区長、倉真6区 区長）

写真 3-1 倉真調査



写真 3-3 倉真調査

写真 3-2 倉真調査



写真 3-4 倉真調査



倉真4区と6区に分けて調査



4区 10件（H28年 掛川市の空き家調査 2件）

6区 20件（H28年 掛川市の空き家調査 0件）

合計 30件（H28年 掛川市の空き家調査 2件）



調査マップ2 倉真

倉真地区は地理的に比較的まとまった4区と広範囲の6区の2地区の調査を行った。チーム分けを4区と6区に分け作業を行ったが、結果6区の空き家が4区の倍の数あったこともあり、時間がかかり、両地区の調査終了の時間がずれてしまった。別々の解散としたが、事前にずれて終了した場合の終わり方を想定していなかった為、多少連絡にてこずった。（山間地で携帯電話の電波状

況が悪くお互いに連絡を取りづらい）

次回以降は、当日の連絡が寸断される事も鑑み、チームごとにチームリーダーの判断で終了する等、現場で瞬時に物事を判断できるよう、事前に想定を行っておくべきである。

2-3 葛ヶ丘地区調査（造成後 30 年経過した団地地区）

日時 平成 30 年 11 月 24 日（土） 9 時 30 集合
集合場所 葛ヶ丘会館
参加者 9 名 3 チームで実施
かけがわランド・バンク 3 名
一級建築士 2 名、土地家屋調査士 1 名
葛ヶ丘地区 6 名（1～3 区 新旧区長）

写真 4-1 葛ヶ丘調査



写真 4-2 葛ヶ丘調査



写真 4-3 葛ヶ丘調査



写真 4-4 葛ヶ丘調査



葛ヶ丘 1 区、2 区、3 区に分けて調査

1 区	15 件	（H28 年 掛川市の空き家調査 10 件）
2 区	5 件	（H28 年 掛川市の空き家調査 7 件）
3 区	7 件	（H28 年 掛川市の空き家調査 6 件）
合計	27 件	（H28 年 掛川市の空き家調査 23 件）

葛ヶ丘地区調査は、かけがわランド・バンクメンバーが当日になり参加できない者もでて、調査にはぎりぎりのメンバー構成となった。3 回目であること、モバイル機器中心で作業を行うことで、調査には支障をきたす事はなかったと言えるが、バックアップ資料の作成などを地域住民の方をお願いすることになってしまった。しかし、結果当日に初めてみたチェックシートでも、問題なく記載することができる事もわかり、チェックシートが一般の方での運用も可能であるという良いテストケースとなった。



しかし、不測の事態を鑑み、ランド・バンクメンバー（専門家）の参加率を上げる必要がある。（1チームあたり2名の専門家を配置）自身の業務もかなり忙しい専門家の参加について、事前準備でよく検討することが大事。

地理的に比較的まとまった団地内での調査の為、移動距離も少なく順調に作業は進んだ。2年前の掛川市の空き家調査と件数だけを比較すると、さほど変化はないように見えるが、対象の物件は入れ変わっており、ここ2年で住民の入れ替わりや、世代交代、施設への入居など変化が大きい街である。今後の意向調査も地域の協力を受けることが必要不可欠である。今後も現在のまちづくり協議会で担って頂いた部分を、協議会から独立して受け持つチームを構築することも検討すべきである。最新情報の空き家マップ更新やその結果に対する対策など自主運営可能な街になる。（逆に言うと、今回協力的であった現執行部が役員改正で入れ替わりがあった場合に、同じように志をも引き継いで頂けるか？その執行部が同様に取り組めるか？が重要な課題であることも示している。自治会組織の限界も見える）

③ 1. 現地調査結果の集計

現地調査したものを集計し今後の方針に生かす事が重要。集計はオンライン上で行う事を想定。

- 【利点】 ・PCとネット環境があればどこでも集計作業ができる
 - ・ペーパーレスで作業できるので、非常に効率的かつ複数人での作業も可能
- 【問題点】 ・PCの初期セットアップに専門的知識が必要
 - ・ソフトウェアの操作方法の習得

※今回に限っては、PC上へのソフトウェアの初期セットアップに時間を要してしまい、全体工程が押してきてしまった為、手作業での集計とオンライン上での集計の2段階作業になってしまった事が課題。

【集計結果（抜粋）】

表 5-1 調査集計表



表 5-2 調査集計表



表 5-3 調査集計表



表 5-4 調査集計表



表 5-5 調査集計表



表 5-6 調査集計表



2. 所有者への意向調査

空き家を調査し、場所を把握しただけでは、空き家解消に繋がる事はない。この調査結果に基づき、空き家と見受けられる建物所有者に対し、今後の意向をヒアリングし情報を整理する事により、建物所有者、地域運営を考える団体、地域に暮らす住人の三者が良い関係で、同じ方向を向く施策の提案の基礎資料となる。手順は次の通り

- ・所有者情報の割り出し（所在確認）
- ・所有者との連絡方法の確認（面会、電話、郵送・・・）
- ・意向調査の内容
- ・集計作業

2-1 所有者情報の割り出し（所在確認）

所有者情報の割り出し手順は、以下の通りとした。

1. 地域住民で所有者の所在がわかる場合は、地域の手で次段階のヒアリング作業へ進む
2. 地域住民が所有者の所在を把握できていない場合は、掛川市役所の担当課にて所在確認を行う。

2-2 所有者との連絡方法の確認

基本は地域住民同士の面談とするが、所有者が遠方であるとか、関係性が乏しく直接的なヒアリングが困難な場合は、掛川市役所からの案内文書を提供していただき、かけがわランド・バンクから、空き家調査の一環である意向調査票と回答のお願いを同時に郵送にて行う事とした。

1. 地域住民による面談
2. 地域住民による電話連絡
3. 掛川市からの郵送（書簡）
4. かけがわランド・バンクからの電話連絡

書式 2 意向調査のお知らせ（掛川市から建物所有者宛て郵送文書）

平成31年1月23日

建物所有者 各位

掛川市都市政策課

建物意向調査へのご協力について(書簡)

準備の程、みなさまにおかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

また、掛川市の都市経営行政にご理解とご協力いただき誠にありがとうございます。

さて、掛川市では活用されていない建築物を地域の資産として有効活用することを目的に「NPO 法人 かけがわランド・バンク」と協働で研究に取り組んでいます。

「NPO 法人 かけがわランド・バンク」とは、建築士や司法書士、宅地建物取引士などの資格を持った専門家集団で、平成30年5月に掛川市と空き家対策に関する取り組みについて協定を結んだ団体です。

このため、市内の着実地区、葛ヶ丘地区、横須賀地区の空き家になっていると思われる建物の所有者のみなさまへ建物の意向調査をさせていただくこととなりました。

この調査は、「NPO 法人 かけがわランド・バンク」がとりまとめ、掛川市と協働で今後のまちづくりに役立てていくための資料とさせていただきます。

別紙「意向調査票」にご記入いただきご返信いただきますようお願い申し上げます。

書式3 意向調査のご案内（かけがわランド・バンクから建物所有者宛て郵送文書）

意向調査についてのご案内

建物所有者様

NPO 法人 かけがわランド・バンク
理事長 丸山 勲

昨年度末に、掛川市とNPO 法人かけがわランド・バンクと協働で実施いたしました。外観上の空き家現地調査の結果、現在未使用ではないかと推測される建物所有者様へのご案内です。

全国的に増加している空き家ですが、掛川市内でも確認されている空き家が7でも2,710戸あり、今後も増え続けると推測されています。空き家を放置すると、健康の危険性、不審者の侵入、ごみの違法投棄など、安全を脅かすことが考えられます。

今回、掛川市内3地区を対象とし、空き家調査を実施いたしました。重要なのはその空き家の所有者様の意向を知り今後のまちづくりの計画に生かすことです。所有者様それぞれの事情も様々ですので、お悩みの内容も多岐にわたると推測いたします。懸念に向かう方、それが困難な方、賃貸として貸したい方、売却を希望する方など、その意向をお聞かせください。

その意向を整理することが、今後の地域活動の方向を定める手がかりとなりますし、地域の未来図を描く一歩になります。お困りの方には、専門家団体【NPO かけがわランド・バンク】が力になる解決への道を探ります。

頂きました、意向調査の内容は、厳密な管理のもとお取り扱いたします。中には、賃貸、売買のご検討の方で、情報の広い公開をご希望の方もいらっしゃると思います。情報のお取扱いにつきましては、アンケートにてお答えください。

届付の封筒も同封いたしますので、平成31年1月31日までにご返送お願いいたします。

お問い合わせ先：特定非営利活動法人 かけがわランド・バンク
電話：0537-64-3121 FAX：0537-64-3122

2-3 意向調査の内容

意向調査は、回答のし易さを重視し分かりやすい表現に留意した。また、秘匿性の高いヒアリング内容になる事から、情報の取扱いについての回答欄も作成した。

(情報の公開、非公開を選択)

書式4 意向調査票（かけがわランド・バンクから建物所有者宛て）

意向調査票	
質問内容	回答欄
1 建物所有者名	
2 建物所在地	
3 意向	<input type="checkbox"/> 解体 () <input type="checkbox"/> 不貸 () <input type="checkbox"/> 賃貸 () <input type="checkbox"/> 売却 () <input type="checkbox"/> 賃貸 () <input type="checkbox"/> その他 ()
	<input type="checkbox"/> 1年以内 () <input type="checkbox"/> 3年以内 () <input type="checkbox"/> 5年以内 ()
	<input type="checkbox"/> 1年以内 () <input type="checkbox"/> 3年以内 () <input type="checkbox"/> 5年以内 ()
	<input type="checkbox"/> 1年以内 () <input type="checkbox"/> 3年以内 () <input type="checkbox"/> 5年以内 ()
	<input type="checkbox"/> 1年以内 () <input type="checkbox"/> 3年以内 () <input type="checkbox"/> 5年以内 ()
4 情報開示	<input type="checkbox"/> 公開を望まない <input type="checkbox"/> 公開を希望する
5 相談・備考	

※ 回答欄の空欄に必要事項をご記入ください。
 ※ 回答欄のあてはまる内容に○で回答ください。
 ※ 同封の返信用封筒にて、平成31年1月31日までに返送ください。

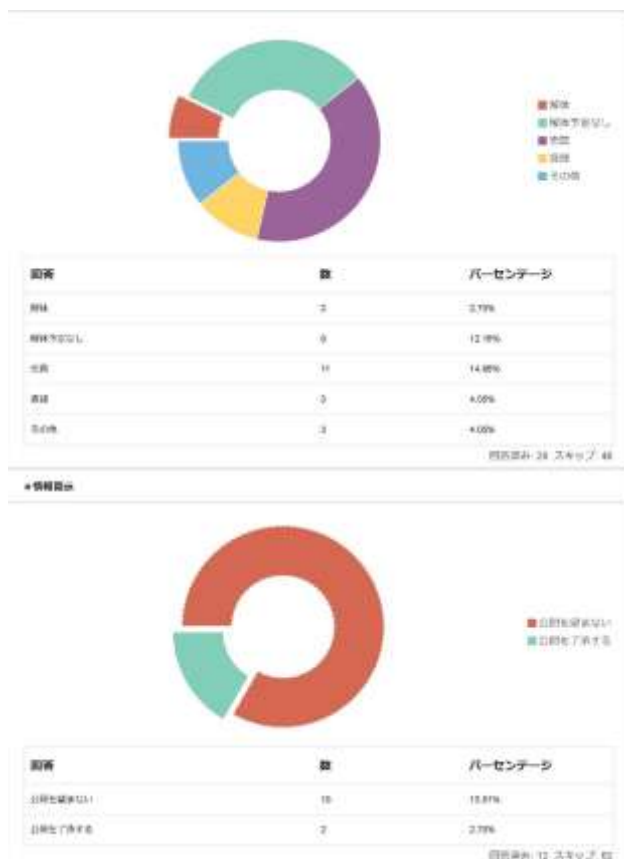
お問い合わせ先：特定非営利活動法人 かけがわランド・バンク
電話：0537-64-3121 FAX：0537-64-3122

2-4 集計作業

意向調査は、ヒアリング、郵送にて行った。調査結果はH31年2月25日時点で次の通りである。未回答の方については、引き続き回答の協力を求めている。

【参考 意向調査集計表】 意向調査74件 回答28件 回答率37.8%

表 6 意向調査



【考察】

現時点での、回答率が37.8%。郵送自体届いていない物件もあり、今後もコンタクトを取り意向調査の回答を取る事とする。50%の回答率を目指す。

記述式の、調査票には解体相談、売却相談、利活用相談が具体的に書かれているものもあり、今後の相談事業で対応していく。特に倉真地区の意向調査の回答の中に、利活用相談もあるので、地域が望む移住者受け入れを含む策を提案予定である。(H31年5月お試し居住ハウスのオープン)

【記録方法】

意向調査の集計内容もマップのGISデータに乗せ一元管理ができるので、現在オンラインのマップ上にて整理中。(アクセスには権限が必要な為、関係者以外は除くことはできないよう設定)

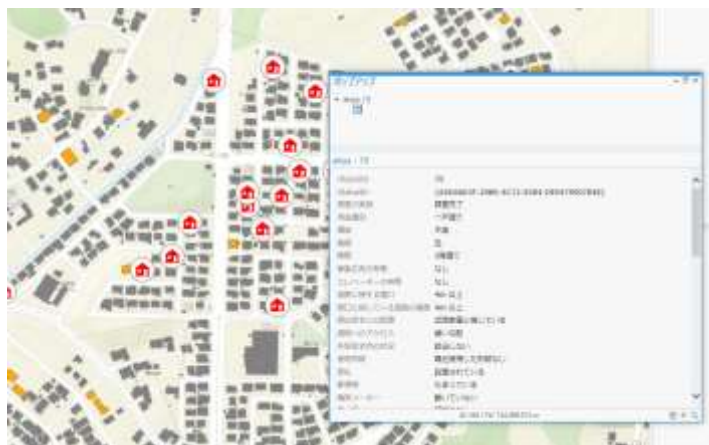
④ 活用 (フィードバック)

集計し整理された情報は、GISマップ上に載せる事で必要な時に使えるようになる。また、公開制限するべき内容と公開しても問題ない内容を整理し、問題ない部分について参加した地区へ印刷物として報告を行う。

今後その情報を資料とし、地区ごとの街づくりの方向性の検討を行う。計画案策定について専門家としての支援、助言も行うが、持続性のある活動とする為、あくまでも主体は各地区というスタンスを強調している。

- ・完成したGISマップ
- ・街づくり計画案の策定

マップ4 葛ヶ丘地区GISマップ



【街づくり計画（案）の策定】

横須賀地区 遠州横須賀倶楽部を中心に調査を行ったが、今年度は、まちづくり協議会も主体的加わるべく、再度、事業の説明を実施中。今年度はまちづくり協議会の協力も受け、更に広範囲で調査を行う事で調整中。街づくりの方向性は歴史的街並みを残しつつ、移住者の受け入れも視野に入れ検討。

倉真地区 今回の意向調査から、利活用物件を洗い出し、観光目的の宿泊者、近県からの移住者への住居の提供を、地域の団体が主体となり事業として検討中。H31年5月にお試し居住ハウスをオープン予定。また、街と山を仕事できるシェアオフィスでつなぐ構想も進行中。具体的な事業が一番早く進みそうな地区である。今年度は温泉場を含む今回の調査地区の隣接地区を巻き込み、観光資源の掘り起こしに注視したい考えである。

葛ヶ丘地区 まちづくり協議会発足の前年での調査事業となったが、次期協議会へも意思を引き継ぎ、街づくり計画（案）策定を調整中。空き家を近隣同士で使うシェアスペース（寄合所）、また若年世代の移住提案を構想段階から実践段階へと一段上げるサポートを行っていきたい。

（3）成果

成果物としては、GISマップと空き家調査マニュアルを上げる。

前例のない中で、どのような工程で、マップ作りを進めるか、そしていかに地域と協働で進めるかのヒントになれば幸いである。

更に、裏テーマとして考えていた、空き家マップ作成を通して、実際の空き家の問題の一端に触れる事で、空き家問題自体を【自分事化】してとらえて頂くという点では、十分に成果があったと感じている。係数的な評価は難しいが、明らかに係る者の目の色、発言の内容にリアリティや問題意識を感じるようになった。そういった活動メンバーの中から、新しい空き家問題に係るプレーヤーが増え、またその地域ごとに先導するリーダーが生まれてくることに期待する。

成果物

- ① 調査結果を示したGISマップ
- ② 空き家調査手法をマニュアル化

① 調査結果を示したGISマップ

マップ5-1 横須賀地区GISマップ



マップ5-2 倉真地区GISマップ



マップ5-3 葛ヶ丘地区GISマップ



② 空き家調査手法をマニュアル化

書式5 空き家調査マニュアル



1. 調査対象地域の決定	1
2. 調査対象地域の決定	2
3. 調査対象地域の決定	3
4. 調査対象地域の決定	4
5. 調査対象地域の決定	5
6. 調査対象地域の決定	6
7. 調査対象地域の決定	7
8. 調査対象地域の決定	8
9. 調査対象地域の決定	9
10. 調査対象地域の決定	10
11. 調査対象地域の決定	11
12. 調査対象地域の決定	12
13. 調査対象地域の決定	13
14. 調査対象地域の決定	14
15. 調査対象地域の決定	15
16. 調査対象地域の決定	16
17. 調査対象地域の決定	17
18. 調査対象地域の決定	18
19. 調査対象地域の決定	19
20. 調査対象地域の決定	20
21. 調査対象地域の決定	21
22. 調査対象地域の決定	22
23. 調査対象地域の決定	23
24. 調査対象地域の決定	24
25. 調査対象地域の決定	25
26. 調査対象地域の決定	26
27. 調査対象地域の決定	27
28. 調査対象地域の決定	28
29. 調査対象地域の決定	29
30. 調査対象地域の決定	30

31. 調査対象地域の決定	31
32. 調査対象地域の決定	32
33. 調査対象地域の決定	33
34. 調査対象地域の決定	34
35. 調査対象地域の決定	35
36. 調査対象地域の決定	36
37. 調査対象地域の決定	37
38. 調査対象地域の決定	38
39. 調査対象地域の決定	39
40. 調査対象地域の決定	40
41. 調査対象地域の決定	41
42. 調査対象地域の決定	42
43. 調査対象地域の決定	43
44. 調査対象地域の決定	44
45. 調査対象地域の決定	45
46. 調査対象地域の決定	46
47. 調査対象地域の決定	47
48. 調査対象地域の決定	48
49. 調査対象地域の決定	49
50. 調査対象地域の決定	50

3. 評価と課題

① 1. 調査対象地区の決定

小学校区単位でのマップ作成を検討しスタートしたが、事業期間に対し枠組みが大きすぎた。実際に事業説明や意見交換をするなかで、もう少し小さな枠組みで進めた方が、同意を得やすく、結果、協力体制の構築が進みやすい。次年度以降の枠組みの決定に課題あり。

2. 空き家情報の提供

行政側からの空き家情報の提供に対し、事前調整に対し多くの時間が係ることも予想されたが、前年度に当法人と掛川市が【空き家対策に関する協定】を締結していた事もあり、スムーズに資料を提供頂けた。

2-1. 情報の提供を受ける体制づくり

NPO法人格取、市と協定締結により情報提供がスムーズに進む

2-2. GISデータにて提供を受ける

前述と同様

2-3 GISマップソフトの導入

予算オーバー（補助事業費ではソフトは使えないので、事前に自前の事業費捻出が必要）GISソフトの立ち上げには、専門性が高い技術が必要。事前に専門家派遣の予算の配慮が必要

3. 調査項目の検討

現地調査は、誰もが調査できるよう簡易なもの、また同じ評価軸となるよう検討

3-1 調査項目の精査、決定

調査項目数 30項目としたが、もう少し減らしても良い

調査項目表現 分かりやすさを優先したが問題なし

調査内容 モバイル端末での調査・集計は効率がとても良い

3-2 調査チェックシートの作成

モバイル機器での調査のバックアップとして作成、運用にも問題なし

② 1. 現地調査準備

1-1 調査日の決定

調査日は、地域住民からの協力者の参加しやすい週末（土曜日、日曜日）日程にて設定したが問題なし

1-2 調査当日の人員について

1チーム4名としたが丁度よい。地域の事情通を入れると良い。

1-3 調査対象地区へのお知らせ

事前通知は、地区によっては回覧が遅いため、相当期間の猶予が必要（一部クレームあり）

1-4 調査当日の流れ（作業工程）

当日の作業工程を準備しておく、当日のみの参加者にも理解していただきやすい

1-5 集合場所（駐車場の確保）

駐車場の事前の検討は必須。今回問題はなし。

1-6 調査機器の準備

調査機器は、事前準備（アプリのインストール）が必要。スマートホンでも調査可能なので、今後、地域の大学生などを巻き込む場合の手順を確認する必要性あり

2. 現地調査

2-1 横須賀地区調査（歴史的街並み保存地区）

地区への伝達が伝わり切っていなかった。十分な事前説明が必要だと感じた。地域の事情通と調査する事で、空き家所有者情報も、今後の意向調査等にいかせる情報収集が得られ、かなり有効である。

雨天の場合の対応（中止の判断等）事前に決めておくことが必要

2-2 倉真地区調査（高齢化の進む中山間地区）

山間地での調査では、携帯電話の電波が届かないこともあり、当日の連絡が寸断された。チームごとにチームリーダーの判断で行動する等、現場で瞬時に物事を判断できるように、事前に想定を行う必要があった。

2-3 葛ヶ丘地区調査（造成後30年経過した団地地区）

まちづくり協議会で担って頂いた部分を、協議会から独立して受け持つチームを構築することも検討課題。（協議会役員は任期があり交代していく為）

今後の最新情報への空き家マップの更新やその結果に対する対策など自立運営可能な街になるような組織の構築が必要

③ 1. 現地調査結果の集計

オンライン上での集計

PCの初期セットアップ、ソフトウェアの操作方法の専門性に課題

2. 所有者への意向調査

2-1 所有者情報の割り出し（所在確認）

行政と協力しスムーズに行えた。

2-2 所有者との連絡方法の確認

連絡が取れない者への対応の検討が必要。

2-3 意向調査の内容

簡易な内容で問題はないと思われる。相談したい方の自由記述欄は、予想より相談事が記載されていて、有効であった

2-4 集計作業

未回答の方についての対応の検討が必要。

④ 活用（フィードバック）

- ・GISマップの公表（現在 未完）情報公開には慎重を期して臨む予定である。
- ・地域の公会堂へ印刷物としてマップを提供予定（現在 未完）
- ・街づくり計画案の策定（サポート）

横須賀地区（調査範囲拡大、移住者受け入れ） 協議中

倉真地区（移住者受け入れ、観光化） 協議中

葛ヶ丘地区（若年者層受け入れ、地域コミュニティ施設開設） 協議中

総合評価

- ① 地域住民を巻き込んだ取り組みは、意義のあるものであった。意識の高い住民が参加することにより今後も地区運営を意識させる事に繋がった。
- ② 空き家所有者への意向調査を通し、空き家問題への意識を持っていただく啓蒙活動へと繋がった。意向調査票を通し、具体的な解体や利活用の相談案件が上がってきた。

総合課題

- ① 初年度という事もあり、調査対象地区の選定から、調査内容項目の精査など事前準備に時間を費やし、実際の調査及び調査結果からの意向調査、活用までの時間の確保が困難であった。
- ② 今回の補助事業で当初計上の予測が甘かった為、補助金としての活用が有効に使えなかった。

4. 今後の展開

今回の意向調査の結果を踏まえ、協議中の街づくり計画案を実行に移すサポートを行いたい。来年度も、今年度と同様な調査で対象地区の拡大を行う。今年度完成する空き家調査マニュアルをもとに、メンバーを増員し調査を拡げていながら、空き家に関わるプレイヤーの育成、リーダーの発掘に努めていきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年2月		
代表者名	丸山勲		
連絡先担当者名	酒井朋美		
連絡先	住所	〒436-0093	静岡県掛川市連雀1-14
	電話	0537-64-3121	
ホームページ	http://kakegawa-lb.jp		