

事業名称	『自治会ができる空き家等対策ガイド』の作成
事業主体名	静岡不動産流通活性化協議会
連携先	静岡県三島市
対象地域	静岡県三島市
事業概要	①住宅の相続、売買等に関する意向調査 ②相続、売買等空き家等に関する研修会 ③専門家による個別相談 ④専門事業者とのヒアリング ⑤自治会ができる『空き家等対策ガイド』の作成
事業の特徴	・空き家問題を所有者のみの問題ではなく「身近な地域コミュニティの問題」として認識し、所有者等と地域住民（自治会）が連携し問題を解決する仕組みを構築
成果	① 住宅の相続、売買等に関する意向調査の実施（令和2年10月） ② 相続、売買等空き家等に関する研修会の実施（令和2年11月） ③ 専門家による個別相談の実施（令和3年1月） ④ 専門事業者とのヒアリング実施（令和3年1月） ⑤ 自治会ができる『空き家等対策ガイド』の作成（令和3年2月） 静岡不動産流通活性化協議会 HP での公開
成果の公表方法	静岡不動産流通活性化協議会 HP で公表（pdf 版はダウンロード可）

1. 事業の背景と目的

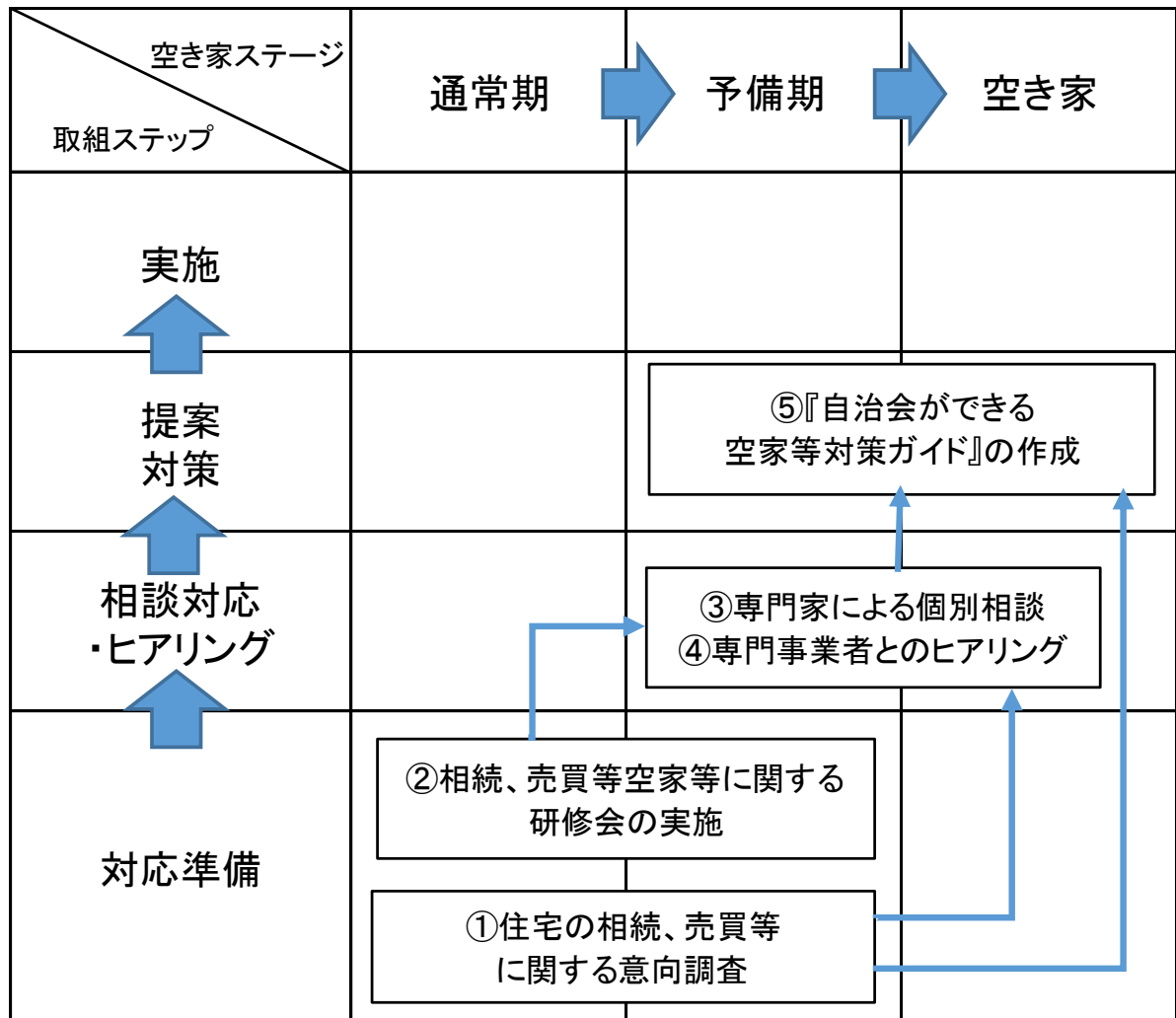
空き家等を起因とする諸問題については、所有者等がその責任において解決することが原則であるが、その問題を所有者等のみの問題ではなく「身近な地域コミュニティの問題」として認識し、所有者等と地域住民が連携し、問題を解決する仕組みが構築出来れば、所有者等や地域住民の負担軽減が期待できるものとする。

「身近な地域コミュニティ」とは、地域の祭典や防災対策、地域奉仕活動の最小単位は自治会であることから、自治会に本事業の活動主体を担ってもらうことが適当であると考え、自治会が関与できる仕組みについて、「空き家等の管理」「空き家等の流通」「空き家等の有効活用」に分類し、分類ごとにガイドを作成する。最終的には、当ガイドを三島市内における多くの自治会にて利用していただき、空き家問題の解決の手助けとなることを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【フロー図】



①から作業を始め、④の『自治会ができる空き家等ガイド』の作成で事業終了

【役割分担表】

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (担当組織)	業務内容
①住宅の相続、 売買等に関する意向調査	調査票の様式作成・印刷	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	調査票の聞き取り内容の検討作成
	調査票の送付・回収	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	自治会を通じて全戸に調査票を配布・回収。非居住者分は郵送・返送。
	調査の集計・解析	静岡不動産流通活性化協議会 (株)うるるBPO	調査票の各項目における集計・分析
②相続、売買等空家等に関する研修会の実施	研修会の広報・希望者募集	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	自治会を通じて全戸にチラシを配布。協議会にて申込受付。
	研修会の実施	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	自治会住民を対象に落語による相続・不動産活用についての研修会を実施
③専門家による個別相談	相談希望者の募集	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	自治会を通じて全戸にチラシを配布。協議会にて申込受付。非居住者には郵送。
	専門家の選定	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	協議会会員である静岡県司法書士会・(公社)静岡県宅地建物取引業協会に相談員派遣依頼
	相談会の実施	静岡不動産流通活性化協議会	司法書士・宅建士2名を相談員とし、相談を実施
④専門事業者とのヒアリング	専門事業者・自治会等にヒアリング	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	専門事業者・自治会にヒアリング材料を得て、ガイドを作成に反映
⑤『自治会ができる空家等対策ガイド』の作成	地元自治会との意見交換	静岡不動産流通活性化協議会 三島市	①の意向調査を踏まえ、芙蓉台自治会にヒアリング
	ガイドの作成	静岡不動産流通活性化協議会 (株)静岡新聞社	ガイド内容の検討・作成
	ガイドの印刷	静岡不動産流通活性化協議会 (株)静岡新聞社	ガイドの印刷・製本

(2) 事業の取組詳細

①住宅の相続、売買等に関する意向調査

■調査の目的

芙蓉台自治会区域内に居住する住民・自治会区域内の空き家所有者（非居住者）を対象とした、相続や売買に関する意向調査を実施し、個別のニーズや問題を把握する。

■調査対象

芙蓉台自治会区域内に居住する住民（居住者）自治会から配布
芙蓉台自治会区域内の空き家所有者（非居住者）協議会から郵送

■調査方法

自治会からの配布・協議会からの郵送による配布・回収

■調査期間

令和2年10月5日～令和2年10月28日

■回収状況

(居住者) 調査対象数 920世帯 有効回収数 711世帯 有効回収率 77%
(非居住者) 調査対象数 110世帯 有効回収数 31世帯 有効回収率 28%

■調査結果

【住宅団地の住人アンケート】(一部抜粋)

●世帯主の年齢は「70歳以上」

「70歳以上」が最も高く58.2%、次いで「60～69歳」が14.9%、「50～59歳」が11.3%となった。

●住宅の築年数は「35年以上」

「35年以上」が最も高く58.7%、次いで「30年以上35年未満」が7.9%、「10年以上15年未満」が6.3%となった。

●住み続けるにあたり、不安に思うことは

「車やバイクの運転ができなくなったときの移動手段」「車やバイクの運転ができなくなったときの移動手段」が最も高く63.8%、次いで「自分(世帯主)と家族の健康状態」が48.3%、「バスなどの公共交通機関の路線廃止」が42.0%となった。

●現在の住まいには「住み続けたい」

「住み続けたい」が最も高く62.3%、次いで「どちらかといえば住み続けたい」が20.3%、「どちらともいえない」が11.5%となった。

●住宅について専門家に相談したいことは「相続や登記について」

「相続や登記について」が最も高く17.4%、次いで「税金について」が9.5%、「家財道具の処分について」が8.8%となった。

②相続、売買等空き家等に関する研修会の実施

■目的

芙蓉台自治会区域内に居住する住民を対象とした研修会を実施し、堅くて難しい相続や不動産取引のテーマを落語スタイルでの講演で実施。空き家問題と相続問題への意識高揚を図り、管理不全の空き家発生抑制につなげる。

■講演演目：落語で学ぶ相続・不動産活用

■講演会開催日時；令和2年12月12日（土）

■講師：こころ亭 久茶（木崎海洋 行政書士）

■講演内容（一部抜粋）

- ・落語だからおもしろい、相続・遺言・後見の話
- ・相続税対策の一例・・・ 贈与・アパート経営・生命保険のうまい使い方
- ・今時の不動産活用と空き家・空き地・生産緑地問題
- ・リバースモーゲージについて

■参加者

自治会住民・関係者を含め 41名が参加



図3 講演ポスター



写真1 講師 こころ亭 久茶 師匠



写真2 講演会場の様子

③専門家による個別相談

■目的

対象自治会区域内に居住する住民を対象とした相続・不動産活用の相談会を実施し、空き家問題と相続問題への意識高揚を図り、管理不全の空き家発生抑制につなげる

■相談会実施日時：令和3年1月30日（土）10:00～15:00

■相談会会場：芙蓉台公民館2階

■相談員：司法書士・宅建士2名

■相談内容

- ・芙蓉台の自宅の売却を検討している。売却の方法を教えてください。
→宅建士より売却の流れを説明。後日、1組の相談者より三島市に対し「自宅の売却を売りたい」との連絡あり。宅建士を紹介。
- ・相続関係で相談したい。また土地の評価額を知りたい。
→宅建士より路線価を基に評価額を説明
- ・他所に土地・建物を所有している。管理・売却について聞きたい。
→宅建士より管理方法・売却の流れを説明。
- ・子供に自宅を譲渡したいと考えている。名義変更について知りたい。
→司法書士より、手続き・費用等について説明。

■相談件数

相談者数6件・相談件数6件（内訳：司法書士2件・宅建士4件）



写真3 相談会場入り口

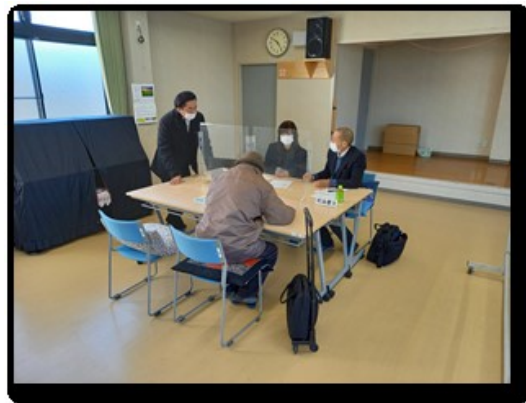


写真4 司法書士との相談の様子



写真5 宅建士2名との相談の様子

④専門事業者とのヒアリング

■目的

専門事業者にヒアリングを行うことにより、住民・自治会が関与できる取組（相続・空き地・空き家の有効活用）の材料を得て、ガイドを作成に反映させる

■対象専門事業者

- ・商工会議所・社会福祉協議会・自治会・駐車場管理業者・産廃物処分業者・金融機関
- ・司法書士・宅建士・行政

■ヒアリング内容

ヒアリングの中で、移動販売や子供食堂、時間貸し駐車スペースなどのご意見をいただき、ガイドに反映。

合わせて自治会へのヒアリングを実施することで、空き家の利活用に向けた自治会の要望や課題について協議。課題を解決するための専門業者等との連携についてガイドに掲載。



写真6 社会福祉協議会に対するヒアリング



写真7 商工会議所とのヒアリング



写真8 芙蓉台自治会 役員とのヒアリング

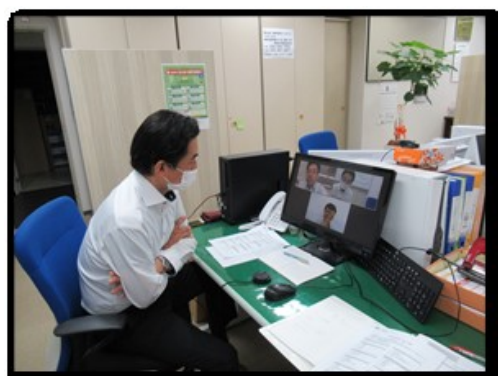


写真9 リモートでの打ち合わせ(協議会)

⑤自治会ができる『空き家等対策ガイド』の作成

■ 目 的

意向調査や研修会などの取組みから、地域が抱える空き家の問題や、空き家に対する所有者の考え方など、空き家の課題について把握。専門業者へのヒアリングを通して、空き家問題の解消に向けた活用方法や課題を確認。これらの取組みの中から見えてきた課題や解決方法について、「管理」「流通」「有効活用」に着目したガイドを作成。多くの自治会にて利用していただきことで、空き家問題の解決の手助けとなることを目的とする。

■ 作成のプロセス

- ・①の取組における自治会区域内に居住する住民・芙蓉台自治会区域内の空き家所有者を対象とした意向調査（アンケート）を実施。個別のニーズや抱えている問題を把握。
- ・専門事業者（商工会議所・社会福祉協議会・駐車場管理業者・産廃物処分業者 等）にヒアリングを行うことにより、住民・自治会が関与できる取組（相続・空き地・空き家の有効活用）の材料を得て、ガイドを作成に反映



図4 ガイド表紙

INDEX		もくじ
1	所有者が事前に行えること	P.3-8
	適切な管理や 「空き家」を認める 心掛の確保 相続を円滑に 進めようとして 関係機関について 事前相談 生前贈与 子供世帯との同時・別冊 エリアアップデート 建て替える(リノベ/リック)と「バーステアーズ」	P.3 P.4 P.4 P.5 P.5 P.6 P.6 P.7 P.7 P.8
2	地域が支援できること	P.9-10
	空き家の所有者等の連絡先を把握しておく 民間サービス(登録) 国のサービス(特例) 公的機関について 一歩前心の確保 実態性での取組の紹介 自治会で連携等を実施する 専門業者の連携 行政との連携	P.9 P.9 P.9 P.9 P.9 P.10 P.10 P.10
3	有効活用について	P.11-12
	建築物の活用 サークル・民泊の連携(自治会の判断) 空き家バンク(貸借先-空き家) 賃貸貸し、転売 遊歩道等、緑地等の活用 多用途 空き家の活用 再建・リノベーション	P.11 P.11 P.11 P.11 P.11 P.12 P.12
4	課題と発展	P.13-14
	既存の課題を克服 地区計画や特定地域の策定 人による物件管理 口説き出し、老成モリライ	P.13 P.13 P.14 P.14
裏表紙 連絡先記入欄 用語検索		P.15

図5 ガイド目次

(3) 成果

自治会ができる『空き家対策ガイド』の作成

■ガイドの構成

①所有者が事前にできること

●適切な管理

- ・家財道具の整理や処分不要な物の処分
- ・庭じまいをする
- ・仏壇の処分

●財産を引き継ぐ①

- ・遺言書について
- ・家族信託について
- ・成年後見人制度
- ・生前贈与

●財産を引き継ぐ②

- ・子供世帯との近居について
- ・エンディングノート
- ・似て非なる「リースバック」と「リバースモーゲージ」

②地域が支援できること

●空き家の所有者等の連絡先を把握しておく

- ・管理サポート（無償）
- ・見回りサービス（有償）

●自治会で連携体制を構築する

- ・専門業者の連携
- ・行政との連携

●ごみの処分について

- ・一時預かり制度
- ・芙蓉台での取り組み（おたがいさまサービス）

③有効活用について

●建物の利用

- ・サークル・憩いの場所（自治会の分館）
- ・福祉施設 介護、子供食堂・寺子屋

●時間貸し駐車場

- ・急な来客や、帰省時の一時利用
- ・移動販売

●空き地の活用

- ・菜園という選択肢

④課題と発展

- 既存の制限を換える
 - ・地区計画や用途地域の変更
- 人とモノの動きを変える
 - ・自動運転・低速モビリティ

最終ページ 用語検索

【特徴】

これまでの空き家対策のガイドは、空き家の管理と相続など個人ができることが中心であったが、今回作成したガイドには、それに加えて自治会が地域の空き家に対するアプローチ方法を掲載している。具体的には、空き家をサークル・憩いの場所や空き地を菜園などに有効活用することなどことをケース別に分けて掲載。地域（自治会）全体で空き家の維持管理を進めることの一助となる内容となっている。

2 地域が支援できること

空き家の所有者等の連絡先を把握しておく

自治会ができることとして、建物所有者等と連絡が取れる状態を維持することが最も大切です。地域からのお知らせやお願いなどを、連絡できる良好な関係でいることは、お互いにとってメリットがあります。万が一、音信が途絶えた場合、再度関係を構築することは難しくなり、適正な管理がされないまま空き家が放置されてしまう可能性があります。そのようなことが起きないように、地域で把握できる仕組みを作りませんか。

■管理サポート(無償)

地域で空き家について気になる事があれば、自治会から所有者に報告し、解決方法について自治会で気軽に相談に乗れる仕組みをつくるのはいかがでしょうか。このような関係を保つことができれば地域に悪影響を及ぼす空き家が生まれることはありません。

■見回りサービス(有償)

空き家所有者が自治会に一定の会費を収める代わりに、自治会での防犯パトロールに合わせて、空き家の見守り及び所有者への報告を行う仕組みをつくってみてはいかがでしょうか。有償のサービスとする事で、お互いが気兼ねなく依頼できます。またパトロール以外にも軽作業などの代行サービスを、オプションとして提案できます。

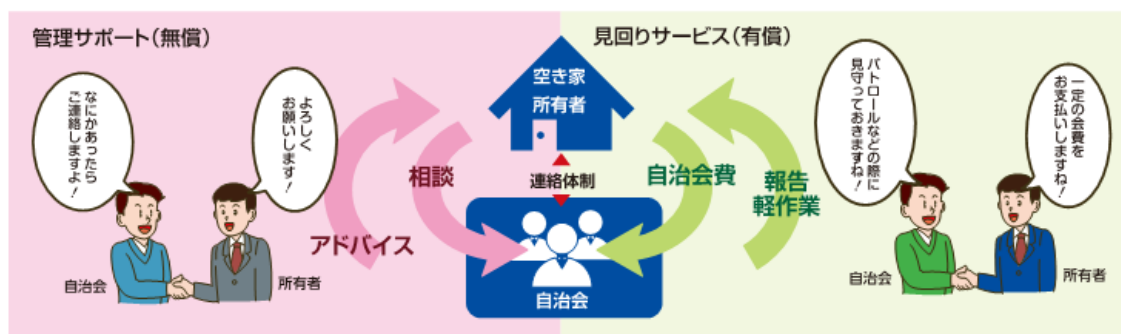


図6 ガイド抜粋

③ 有効活用について

建物の利用

■ サークル・憩いの場所(自治会の分館)

アンケート※1によると、最寄りの施設や店舗が近づくにつれて、不便との意見が多くありました。空き家を活用して地域の利便性の向上や、賑わいを考えてみませんか。例えば、建物の用途を変更して、自治会のサークル活動や憩いの場にしたり、店舗、福祉施設、学習塾などを誘致してみたいか。また、一つの用途にとらわれず、複数の用途を一つの物件に入れることで、管理の合理化や、世代間の交流につながります。

※1:P1.※3を参照ください。

■ 福祉施設 介護、子供食堂・寺子屋

空き家を福祉事業に活用する事例があります。もともと住宅だった物件は水回りが備え付けられているため、子供食堂や寺子屋として利用が開始しやすくなっています。

社会福祉協議会ではこういった地域の居場所づくりへのサポートを行っています。地域の交流拠点として、また地域の福祉として、空き家を活用してみませんか。

相談先
自治会
社会福祉協議会
商工会議所

相談先
社会福祉協議会

時間貸し駐車場

■ 急な来客や、帰省時の一時利用

アンケート※1によると、一時的な駐車スペースの確保に苦慮しているといった意見が多くあがりました。空き家の駐車スペースを時間貸し駐車場として検討してみませんか。

最近では、インターネットから駐車場の登録から管理まで依頼できるサービスが普及しています。空き家の所有者が駐車場を登録すれば、地域の人が空き家の駐車場を時間単位で貸りることができます。

駐車場として活用することで、金銭的な収入があるだけでなく、防犯上の効果も期待できます。また、自治会で内統一したアプリを利用すれば、より効率的な利用が期待できます。

※1:P1.※3を参照ください。



提供:タイムズ24(株) 問い合わせ先:0120-70-8924



相談先
駐車場
管理事業者

■ 移動販売

移動販売の駐車スペースとして、空き家の駐車場を活用してみませんか。地域に点在する空き家の駐車スペースを繋げ、販売車を回遊させることで、空き家の利活用だけでなく、地域の活性化に繋がることができます。

商工会議所へのヒアリングによると、テイクアウトの移動販売を始める事業者が増えているそうです。出店するにあたり、事前に自治会の協力を得るためには、自治会内にある店舗で扱っている商品と、競合するような商品の販売には配慮が必要です。

相談先
商工会議所
自治会

図7 ガイド抜粋

3. 評価と課題

① 住宅の相続、売買等に関する意向調査

評価面：自治会に居住する住民には自治会を通じてアンケートを配布。回収作業も協力を得たことで、調査対象数 920 世帯に対し有効回収数 711 世帯となり、回収率は 77%となった。調査結果、世帯主の年齢は「70 歳以上」が最も高く 58.2%、住宅の築年数は「35 年以上」が最も高く 58.7%ということで、住民高齢化と築年数の経年が確認された。それに伴い、「住み続けるにあたり、不安に思うこと」は という質問に対しては「車やバイクの運転ができなくなったときの移動手段」「自分と家族の健康状態」など、今後生活に不安を抱いている考えが多いことが分かった。また、自由回答の中では、空き家の草木の管理や路上駐車などの地域全体の問題や、相続や家財道具の処分に対する所有者個人の問題について多く意見が確認でき、ガイド作成の材料となった。

課題面：芙蓉台自治会区域内の空き家所有者（非居住者）には協議会から郵送し、返信用封筒にて返送してもらう方法をとったが、調査対象数 110 世帯に対し有効回収数 31 世帯となり、有効回収率 28%にとどまった。

② 相続、売買等空き家等に関する研修会の実施

評価面：『落語で学ぶ相続・不動産活用』という題名で、講師は木崎行政書士にお願いした。木崎行政書士は「こころ亭久茶」という名前で、落語口調にて相続等をテーマとした講演をしている。当日も相続・遺言・後見の話・不動産活用と空き家・空き地問題について、落語形式で、わかりやすく楽しく説明をしていただいた。受講者は、最初こそ堅い表情で聴いていたが、次第に講師の軽妙な語り口に笑いが起き、なごやかな雰囲気の中、講演は終了した。講演の終わりに質疑応答の時間を設け、参加者から質問を講師が受けた。また講演の最後には、後日、行われる相談会開催について説明した。当日は、コロナ感染対策を取り、自治会住民・関係者を含め 41 名が参加した。

課題面：なし

③ 専門家による個別相談

評価面：芙蓉台公民館にて、コロナ感染対策を実施した上で、司法書士と宅建士が相談員として対応。相談内容に応じて、それぞれに相談に応じた。ご来場した相談者は、当初、緊張の面持ちで相談を受けていたが、相談員との話の中で、徐々に緊張が解けたようで時には笑いが混じりながら相談をされた。相談者が帰り際には「専門家のかたも行政の方もいて、様々なことを一回で伺えたことが良かった」等、好意的なご意見をいただいた。

課題面：自治会の協力を得て、居住する住民には自治会の班長を通じて開催チラシを配布。芙蓉台自治会区域内の空き家所有者（非居住者）には、協議会から郵送し、周知を図ったものの、配布コロナ感染症拡大時期もあったのか、相談者は 6 組にとどまった。

④専門事業者とのヒアリング

評価面：ヒアリングの中で、移動販売や子供食堂、時間貸し駐車スペースなどのご意見をいただき、ガイドに反映することができた。自治会へのヒアリングを実施することで、空き家の利活用に向けた自治会の要望や課題について協議した。課題を解決するための専門業者等との連携についてガイドに反映することができた。

課題面：多くの事業者にヒアリングを行い、可能性を探ってみたものの、用途地域・地区計画等における制限、坂道の多い大型分譲地であること等の問題から、実際に事業を誘致することは多くの課題があることが分かった。

⑤空き家等対策ガイドの作成

評価面：意向調査や研修会などの取組みから、地域が抱える空き家の問題や、空き家に対する所有者の考え方など、空き家の課題について把握した。また、専門業者へのヒアリングを通して、空き家問題の解消に向けた、活用方法や課題を確認した。これらの取組みの中から見えてきた、課題や解決方法について、「管理」「流通」「有効活用」に着目したガイドを作成することができた。

ガイドの構成としましては、大きく分けて4つの構成となっており、

①所有者が事前にできることとして、空き家の適正な管理や、財産管理について

②地域が支援できることとして、専門業者や行政との連携について

③空き家の有効活用に向けた、空き家の用途変更や、駐車スペースの時間貸しサービスについて

④更なる発展のための、都市計画の見直しや、自動運転技術の普及について
となっている。

また、巻末には用語検索欄を設けることで、このガイドを手にとった方が抱える問題ごとに、キーワードで検索できるように工夫している。

課題面：自治会において取り組める内容をガイドメインテーマとしているが、どこまで実施できるかは自治会の運営状況にもよるところがあり、行政・民間からのフォローアップが必要と感じた。

4. 今後の展開

今回協力いただいた芙蓉台自治会は、昭和40年代後半の、住宅造成によって「まち開き」した、1,000世帯ほどの住宅地である。三島市には同様の住宅地が数多くあることから、多くの自治会に対し、今回の作成したガイドを配布する。それぞれの自治会が、地域の実情に合った方法で当ガイドをツールとして活用していただき、地域の空き家問題を「身近な地域コミュニティーの問題」として認識し連携して取り組むことが出来れば、問題の発生を防ぐことや、発生したとしても早期に解決できるものと期待している。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 24 年 11 月		
代表者名	会長 初澤宣廣		
連絡先担当者名	羽生 篤史		
連絡先	住所	〒420-0839	静岡市葵区鷹匠 3-18-16
	電話	054-249-1555	
ホームページ	http://www.s-kyo.com/		