

事業名称	●安芸高田市小原地域における、住民主体の「おぼらの空き家情報」作成事業
事業主体名	特定非営利活動法人ぷらっとほーむ小原
連携先	小原地域振興会、株式会社宝来笑事、安芸高田市
対象地域	広島県安芸高田市甲田町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で管理する「おぼら空き家情報」の整備 ・「一人暮らし単身世帯」を空き家予備軍としてリスト化
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が主体となる空き家調査 ・市職員では踏み入れにくい情報も聞き取りを実施 ・一人暮らし世帯の把握により、空き家を未然防止
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・物件所有者向けアンケート調査を実施し、利活用の意向を聴取 ・小原地域に存在する空き家情報をデータベースに整備 ・空き家、単身世帯の物件位置情報を1枚の地図にプロット ・今後の継続した調査に向け、調査シートやチラシを作成
成果の公表方法	「温戸知新」(https://npopfobaraiju.wixsite.com/website-1)にて事業説明や調査の状況などを告知。公開の了承、準備が完了次第空き家情報を掲載。

1. 事業の背景と目的

移住希望者からの問い合わせが増えた一方で、住居の紹介という段階において、空き家が複数存在するものの、持ち主や管理状況がわからずスムーズに案内できないという問題が発生した。

そこで、地域が主体となって小原地域内の住居を調査し、「おぼらの空き家情報」を整備することにより、紹介可能な空き家の増加・働きかけによって紹介可能となる空き家の把握・将来空き家となる可能性のある住居の把握などを実現できるのではないかと考えた。

空き家調査は全国で行われていることではあるが、役所が主体となっているのが一般的で、地域住人が主体となって調査して、より詳細な情報を管理する例は少ない。

今回の事業によって、地域が主体となって空き家の情報管理を行うノウハウを構築するとともに、空き家に対する地域住民の意識を高め、空き家のスムーズな活用を促す事例として新たに全国の地域へ共有できるものになるのではないかと考えた。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1

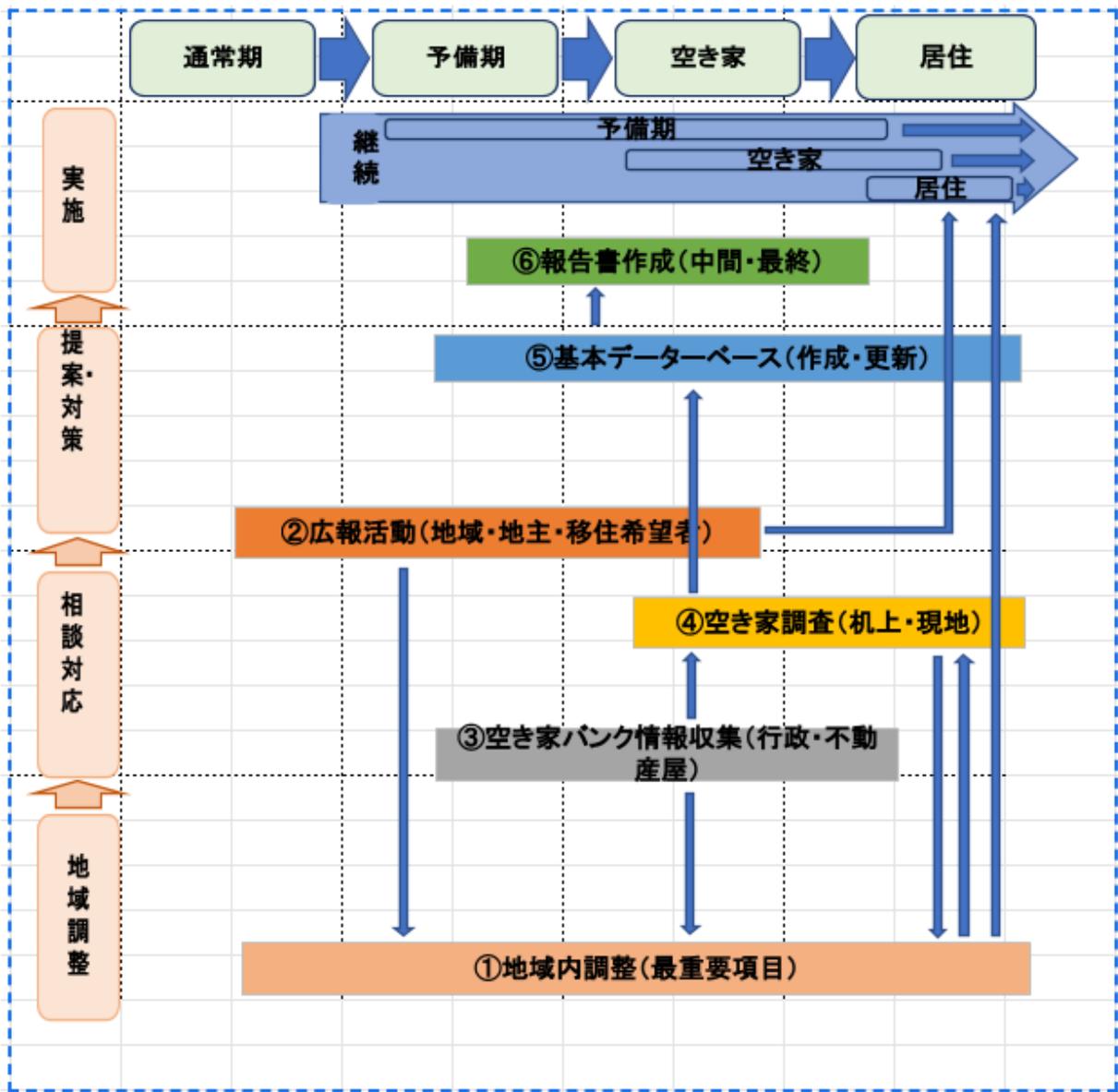


表 1

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者	業務内容
空き家調査対応準備	① 地域内調整	地域振興会とのすり合わせ協議	ぷらっとほーむ小原 (明木・伴井・山根)	地域の方の協力をお願いするため、地域振興会への事業説明を行う
		地区 (常会) とのすり合わせ	ぷらっとほーむ小原 (明木・伴井・山根)	調査員が調査に回った際に迷惑がかかることの無いよう、事前告知の方

				法について協議する
	② 広報活動	取組内容説明チラシ	リエゾン地域福祉研究所 丸山氏、ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	地域の方向けの調査のお知らせチラシを作成する
		取組み広報誌作成	リエゾン地域福祉研究所 丸山氏、ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	物件所有者向けの空き家に関する情報提供広報誌を作成する
		取組内容説明会	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	希望する地域住民に対して説明会を行う
空き家物件調査	③ 空き家バンク情報収集	リストアップ	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	空き家バンク情報として取得済みの物件をリストアップ
		地図位置確認	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	物件の位置を確認し、地図に落とし込み
		登記簿謄本取得	宝来笑事、ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	登記簿謄本を取得する
		調査許可依頼送付	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）、伴井友里絵	物件所有者から調査の許可を取得するため調査承諾署を送付する
		調査承諾書受領	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	返送された承諾書の確認
		調査可能物件現地調査	ふらっとほ一む小原（明木・伴井・山根）	承諾書の内容に応じて物件の現地調

			山根)、伴井友里 絵、桂、中田	査
	④ 空き家調査	聞き取り調査	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)、伴井友里 絵、桂、中田	空き家バンクへの 登録のない物件に ついて聞き取り調 査
		地図位置確認	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)	物件の位置を確認 し、地図に落とし 込み
		登記簿謄本取得	宝来笑事、ふらっ とほ一む小原(明 木・伴井・山根)	登記簿謄本を取得 する
		調査許可依頼送付	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)、伴井友里 絵	物件所有者から調 査の許可を取得す るため調査承諾署 を送付する
		調査承諾書受領	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)	返送された承諾書 の確認
		調査可能物件現地 調査	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)、伴井友里 絵、桂、中田	承諾書の内容に応 じて物件の現地調 査
データベース管理	⑤ 基本データベース 作成	基礎様式の作成・ 改善	ふらっとほ一む小 原(山根)	データベースの様 式を整備
		空き家バンク空き 家情報登録	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)	空き家バンク情報 をデータ入力
		空き家情報登録	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)	聞き取り等で取得 した物件情報をデ ータ入力
報告業務	⑥ 報告書作成	中間報告書作成	ふらっとほ一む小 原(明木・伴井・ 山根)	中間報告書作成

		最終報告書作成	ぷらっとほーむ小原（明木・伴井・山根）	最終報告書作成
--	--	---------	---------------------	---------

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和2年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
空き家調査対応準備	① 地域内調整	地域振興会とのすり合わせ協議	→			→	→				→	
		地区（常会）とのすり合わせ										→
	② 広報活動	取組内容説明チラシ	→									
		取組み広報誌作成			第1弾	→						第2弾
		取組内容説明会		◆								
空き家物件調査	③ 空き家バンク情報収集	リストアップ	→									
		地図位置確認		→								
		登記簿謄本取得			→							
		調査許可依頼送付			→							
		調査承諾書受領					→					
		調査可能物件現地調査						→				→
		聞き取り調査				→						→
	④ 空き家調査	地図位置確認					→					→
		登記簿謄本取得						→				→
		調査許可依頼送付							→			→
		調査承諾書受領								→		→
		調査可能物件現地調査									→	→
												→
												→
データベース管理	⑤ 基本データベース作成	基礎様式の作成・改善	→									
		空き家バンク空き家情報登録						→				
		空き家情報登録									→	
報告業務	⑥ 報告書作成	中間報告書作成				→						
		最終報告書作成								→		

表 2

（2）事業の取組詳細

①地域内調整

最も重要であり、困難な事項であった。人口の少ない地域特有の警戒心があり、実際に調査を開始するまでの根回しに事業期間の大半を要した。

特に地域住民が難色を示したのは以下の3点である。

- ・物件のことは知っているが、個人情報のためどこまで話してよいかわからない。
- ・物件調査で人が歩き回るとそれを見かけた人が不安にならないか。
- ・空き家とはそもそもどういう状態のものを言うのかわからない。

これらに対して以下のような対策を行った。

- ・あくまでも地域のために、地域住民の間で活用するために収集するものであり、許可なしに外部へ公開することはないことを説明する。
- ・調査の趣旨と方法を地域住民全戸に配布し、周知を徹底する。目立つように腕章を作成し、調査人は必ずそれを身に付けて調査する。
- ・空き家に対する認識の違いが無いように、「常時人が住んでいる家以外の全ての物件」を空き家とわかりやすく定義した。

②広報活動

感染症対策のため、授業の説明会としての集会は取り止め、以下のようなチラシによる活動の周知を徹底して行った。

国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

お知らせ



空き家の調査に伺います。

今、活用されていない空き家を
地域にとっての財産になることをめざして

小原地区内にどれだけあるのか、
地域住民みんなで把握するために、
9月中旬より「空き家の調査」に伺います。

調査対象 小原地域内の空き家と65歳以上の一人暮らし世帯
調査方法 調査員が空き家や家屋の状況を確認します

空き家や家屋、その周りを確認し、
写真撮影や、記録、聞き取りをします
腕章をつけて伺いますので
ご理解ご協力ください



ご注意
もし、腕章を身に付けていないときは
下記へお知らせください
その他、お問い合わせはこちらへ・・・

特定非営利活動法人ぶらっとほーむ小原
〒739-1103 安芸高田市甲田町下小原300番地2
電話 090-1390-3534(明木)

温戸故

#上巻

知新

安芸高田市甲田町小原からの旅

探訪 紅葉の季節となりました。



調査対象 小原地区内の空き家と65歳以上の一人暮らし世帯
調査方法 調査員が空き家や家屋の状況を確認します

特定非営利活動法人ぶらっとほーむ小原
〒739-1103 安芸高田市甲田町下小原300番地2
電話 090-1390-3534(明木)

空き家のこと ちゃんと 知っていますか？

1年間、利用実績がない家

空き家が増える理由

空き家の今

空き家は、活用して人の中へ
高効率で活用できる空き家を
「空き家」と呼ばれてしまいます。

空き家を活用しないのは、
高効率で活用できる空き家を
「空き家」と呼ばれてしまいます。

空き家対策特別措置法

空き家対策特別措置法は、空き家により景観が損なわれ、悪臭、防犯上の問題を発生させるおそれがあるとして、2019年9月に施行された法律です。



空き家の活用

空き家の活用

空き家の活用

空き家の活用

空き家の活用

特定非営利活動法人ぶらっとほーむ小原
〒739-1103 安芸高田市甲田町下小原300番地2
電話 090-1390-3534(明木)

なにから始めますか？

空き家対策特別措置法

空き家の活用

空き家の活用

空き家の活用

特定非営利活動法人ぶらっとほーむ小原
〒739-1103 安芸高田市甲田町下小原300番地2
電話 090-1390-3534(明木)

結果的に、漏れなくかつわかりやすく知らせることができたので、チラシによる広報活動が効果的だった。

③・④空き家バンク情報収集、空き家調査

市営の空き家バンクに登録されている、小原地区に存在する空き家の確認。

地域住人への聞き取り調査によって空き家の情報を収集。(専用アカウントをつくり地図へ登録)



図 2 ※個人情報保護のため一部加工

聞き取りによって得られた情報をもとに、不動産会社と連携し登記簿謄本の取得を行い、登記簿上所有者となっている人物あてに事業説明資料とアンケートを送付。

提出先 NPO法人ぶらっとほーむ小原

資料 3

調 査 票

下記の調査項目について同意していただけるものについて、空き家調査の対象にしたいと思えます。つきましては、下記の同意事項に該当するものにチェックをしてください。なお、同意がなければ調査はしませんし、調査した結果は、所有者本人の許可なく公開は行いません。

所有者 (フリガナ) 氏 名	◎	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	生 年 月 日
現住所：〒 <input style="width: 80%;" type="text"/>			
連絡先電話番号： <input style="width: 80%;" type="text"/>			
連絡先メールアドレス： <input style="width: 80%;" type="text"/>			
小原に所有する物件住所： 上小原・下小原 <input style="width: 80%;" type="text"/>			

同 意 事 項		
物件外部の写真を撮影してもいいですか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件の敷地内に入ってもいいですか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件を今後活用される予定はありますか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件を賃貸にされることを考えられていますか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件を売却されることを考えられていますか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件内の家財道具の片づけ・処理に困られていますか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
将来的にそこに住まわれる予定ですか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件を利用もしくは、欲しいといわれる方には、紹介してもいいですか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ
物件の利活用の研修があれば参加されたいですか。	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ

返送、所有者の同意が確認でき次第、物件の撮影・調査を実施。

返送がなかった物件に関しては、撮影なしで敷地外からの外観調査のみ実施。調査項目の統一のため、以下の空き家調査シートを作成し、利用した。

空き家調査シート		物件番号	
調査者氏名・日時		売却・賃貸の状況	金額
所在地		附帯物件	
用途			
構造			
建築時期		周辺状況	前面道路 2m未満 ・ 2~4m ・ 4m以上
空き家になった時期			雑草・樹木の状況 ()
建築面積			隣接土地 ()
延床面積		ハザードマップ	土砂災害
土地面積			洪水
飲用水			
電気		修繕必要箇所	○外壁 問題なし ・ 下地露出
ガス			○屋根 問題なし ・ 一部損傷・穴等あり
トイレ			○戸、窓 侵入不可能 ・ 侵入可能
風呂			
駐車場	有 ・ 無	取り扱い不動産業者	
家財	有 ・ 無		TEL
所有者情報	氏名	TEL	- -
	住所		
特筆事項 その他物件について分かったこと 所有者に関する情報など			

資料 4



写真 1 ※個人情報保護のため一部加工。

⑤基本データベース作成

今回作成するデータベースは

- ・現時点では当団体内での利用のみを前提とする。
- ・今回行う調査の進捗管理・調査結果の照会を主な使用目的とする。

こととし、複雑な環境設置等が不要であるマイクロソフト社の ACCESS で作成した。

基本的な使用手順として、所在地、居住状況（空家か、一人暮らしか）等の条件で絞り込んで一覧表示し、その中から対象を選択することで登記簿情報、位置情報、家屋の調査情報等の詳細情報を確認する仕様として設計した。

Google Map を特定ユーザーのみが利用できるように設定し、ACCESS のリンク機能を利用してデータベース画面からワンクリックで GoogleMap 上に登録した位置情報を表示できたことで、対象物件の位置確認を簡単・確実にでき、システムの利便性が向上した。

また、登記簿情報について所有者氏名、住所等の主要情報はデータとして登録するとともに、データベース画面からワンクリックで登記簿そのものを表示・確認できるようにしたことで、詳細情報も確認も簡単にできるようにすることができた。

（3）成果

・小原地域に存在する空き家の件数、位置を確認、整備

聞き取り、現地調査により、空き家を **135 件** 確認。（2021 年 2 月時点）

これまで曖昧であった空き家の所在と件数が明らかになり、地域住民にとっても「管理していかないと地域にとっても不利益につながるかもしれない」という危機感を持つきっかけとなった。

また、調査がきっかけとなり市の空家バンクに正式に掲載された物件もあった。（参考：「安芸高田市空家バンク：物件番号 348」

<https://www.akitakata.jp/ja/shisei/section/jutaku/akiyabank/q987-copy-26/>）

・一人暮らし世帯の調査により、比較的将来空き家になりやすい物件を確認

65歳以上単身世帯を対象とし、聞き取り調査により物件位置を確認。2021年2月時点で**75件**確認。

・空き家の調査体制の構築

人口の少ない地域における空き家の調査は、地域住民同士の強い繋がりや歴史が大きく関わってくることや個人情報保護の観点から非常に困難な取り組みである。

調査前の綿密な打ち合わせ、広報活動、個別説明等を行い、地域住民に空き家を調査する理解を得る

に至ったことは本事業で最も重要な項目である。

具体的には、

- ・調査にかける想い、目的、方法などについて、一地域住民として説明し、随時疑問などに対応する。(調査で周辺の人が不審に思わないか。空き家の定義は何なのか。等)

- ・「調査のことを知らない」という住民がいることのないよう、お知らせのチラシが全戸にいきわたるよう手配。

- ・調査員という身分が一目でわかるように目立つ色の「調査員腕章」を準備し、協力者へ配布する。

- ・所有者の許可なく外部に公開しないことを明示する。

等を行った。

・データベースの構築

Microsoft Access を使用し、調査した空き家の情報を簡単に管理できるようデータベースを構築。

今後、新たな物件や、調査済み物件について詳細を確認できた際にデータベースへ追加、編集を行えば継続的に地域の財産として空き家情報が蓄積されるよう整備することができた。

また、登録された空き家の利活用に向けて、空き家に興味のある方向けに迅速かつ効果的に情報提供できるよう整備できた。

3. 評価と課題

①地域内調整

想定よりかなり時間を要した。事業開始前は「物件調査」に焦点を合わせていたが、事業が始まるとともにこの地域内での事前活動が最も重要であることがわかった。

こちらからの説明に対して、当初想定していなかった疑問点や想像以上の警戒心があり、これらを解消するために綿密な打ち合わせが必要となった。

事前にその重要性がわかっていたら、初めからそこに焦点を当ててスムーズに物件調査に移行できただろう。

②広報活動

コロナウイルスによる自粛期間が重なったこともあり、地域住民を集めての事業説明がかなわなかったため、急遽説明資料を作成し配布することによって対応する事態となった。

結果的には、お知らせの漏れがなくわかりやすく広報することができたのでその点は良かった。ただ、やはり顔と顔を合わせて説明することは、小原地域のように人口の少ない地域にとっては重要であることも事実。高齢の方が多いため、ネットを利用した広報活動も効果が薄いと思われる。

③・④空き家バンク情報収集、空き家調査

聞き取り調査等をもとに物件所有者宛てにアンケートを送付したが、不在で返ってくるもの、返

答がないもの、「空き家ではない」との回答だったものなどあり、所有者の意向まで確認できたものは少なかった。

地域住民の理解もあり、最終的に確認できた空き家の件数は100件を超え、ほぼ網羅していると思われる。件数が多いこともあり、それぞれの物件の詳細に関する情報収集は外観調査が主となった。

所有者（管理者）の同意が得られた物件については、想いや内部の撮影、ドローンを使用した上空からの撮影（屋根の状態の調査）などを行うことができた、

⑤データベース作成

調査した画像の表示方法については、画像タイトル、簡単な説明と小画像を一覧表示し、それをクリックすることで詳細画像を表示できる機能を目指していたが、スキル不足のため、今回は対象物件毎に設置したフォルダへのリンク機能を設定することとした。

最終的な利用として、①「公表用の空き家情報」②「地域内管理用の空き家情報」③「空き家予備軍情報」を想定しているが、利便性を考えればインターネット経由で利用できるシステムとすることが望ましい。しかし、データの改ざん・悪用等への対応が保証された運用とするにはハードルが高く、今後の課題である。また、行政の空き家バンク、不動産業者が公開している情報との重複・不整合への対応や、情報の更新も課題である。

4. 今後の展開

データベースの構築と、地域内調整を行い空き家調査の土台を築くことができたのは非常に有益な成果であるため、これを今後継続して情報を更新していくこととしたい。

本事業においては、地域内調整に対して当初の想定より時間を要したことに加え、活動期間が感染症対策による自粛期間と重なったこともあり、住民を集めての事業説明や、個別の聞き取り調査を積極的に行えなかった。感染症の終息が見えてこれば、アンケート調査によって得られた物件情報についてより詳細に、直接所有者に対して聴取する動きを活発化させたい。

それに伴い、調査に対してより多くの地域住民の参加を促せるよう、事業の進捗の報告や今後の計画について地域内でしっかり共有していく必要がある。

同時に、収集した情報の公開に向けて、情報と公開方法の整備にも取り組んでいく。その際は安芸高田市と連携し、市営の空き家バンクへの登録と掲載情報の充実にも貢献したい。

さらに、把握できた空き家のスムーズな活用に向けて、地元の業者と協力して空き家のリフォーム提案なども行える体制づくりを目指したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 29 年 2 月		
代表者名	明木 一悦		
連絡先担当者名	伴井 護		
連絡先	住所	〒739-1102	広島県安芸高田市甲田町上小原 1256-1
	電話	070-8307-9671	
ホームページ	https://npopfobaraiju.wixsite.com/website-1		