

# 自治会やNPOが取り組む 「空き家の適正管理活動(空き家マネジメント)」 の進め方

住宅地の空き家問題が深刻さを増しています。

自治会やNPO(以下「自治会等」)が、自らの住宅地の空き家対策に取り組む場合、その進め方やノウハウについては、十分な社会的蓄積が図られていないのが現状です。そこで、逗子市や八王子市の郊外戸建住宅地での取り組みを踏まえ、空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用」など、住み継がれる住宅地としての「空き家の適正管理活動(空き家マネジメント)」の進め方について、パンフレットを作成しました。皆様の地域における空き家対策の参考にして頂ければ幸いです。



## 凡例

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 空き家の利活用が行われているもの(コミュニティ施設・福祉施設等) | 空き家(管理不全状態)                      |
| 空き家(適正管理体制・管理サポート等対応済)           | 高齢単身世帯<br>(申し出により空き家発生の可能性のある世帯) |
| 空き家(緊急連絡先把握済)                    | 高齢単身世帯(空き家予防プラン策定済)              |
| 空き家(緊急連絡先未把握)                    |                                  |

■ 空き家マネジメントマップ(イメージ)

(このマップは、特定の住宅地の空き家対策を表示したものではありません。)

令和3(2021)年2月  
一般社団法人 チームまちづくり



ステップ  
1  
実態調査

「空き家マップ(空き家分布図)」と「空き家リスト」の作成

◆空き家実態調査

自治会役員やNPOスタッフなど複数で、道路等から空き家の住所、郵便ポスト・ゴミ・樹木等の管理状況、建物の異常の有無等を調べ写真を撮影します。無断で敷地内に入ってはけません。



■空き家実態調査の様子

◆空き家可能性リスト

上記調査では、空き家と推定しても、長期出張や入院等で一時不在の場合、あるいは別荘的に利用している場合もあります。このように空き家実態調査は、空き家可能性調査と理解しましょう。そして、この結果を空き家リストと空き家マップにします。



■空き家マップ(空き家分布図)の一例

〇〇〇〇〇〇住宅地 空き家実態調査 リスト 2021.9.10 現地調査(1回)/9.20(2回)/登記簿取得/10.5アンケート送付/11.5結果記載/11.20市に特措法10条の活用を依頼

| 番号 | 住所         | 住宅地図<br>居住者 | 地番<br>(家屋番号)              | 現況<br>土地利用 | 特記事項<br>(現地調査等)               | 登記簿所有者<br>住所・氏名           | アンケート        | 行政協力            | 特記事項              |
|----|------------|-------------|---------------------------|------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 〇〇 2-15-12 | 松本          | 〇〇二丁目393-15<br>(393番15)   | 住宅(空き家)    | 管理不全状態<br>(草葉茂/ゴミ)<br>昭和55年建築 | 〇〇〇〇〇〇〇〇                  | 10/25<br>回答有 | —               | 緊急連絡先<br>判明       |
| 2  | 〇〇 2-10-33 | 伊藤          | 〇〇二丁目393-155<br>(393番155) | 住宅(空き家)    | 管理不全状態<br>(草葉茂状態)             | 〇〇〇〇〇〇〇〇<br>(平成27年3月相続登記) | 回答なし         | —               | 12/10<br>再度案内     |
| 3  | 〇〇 2-10-33 | 竹野          | 〇〇二丁目393-165<br>(393番165) | 住宅(空き家)    | 管理良好<br>平成10年新築               | 〇〇〇〇〇〇〇〇<br>(空き家所在地と同じ)   | 宛所なしで<br>返送  | 市に協力依頼<br>市から再送 | 12/10<br>再度案内     |
| 4  | 〇〇 2-10-15 | 七海          | 〇〇二丁目393-125<br>(393番125) | 住宅(空き家)    | 昭和50年建築<br>老朽化                | 〇〇〇〇〇〇〇〇<br>(空き家所在地と同じ)   | 宛所なしで<br>返送  | 市に協力依頼<br>市から再送 | 12/7 管理者<br>から連絡有 |

■空き家リストの一例

ステップ  
2  
連絡先情報

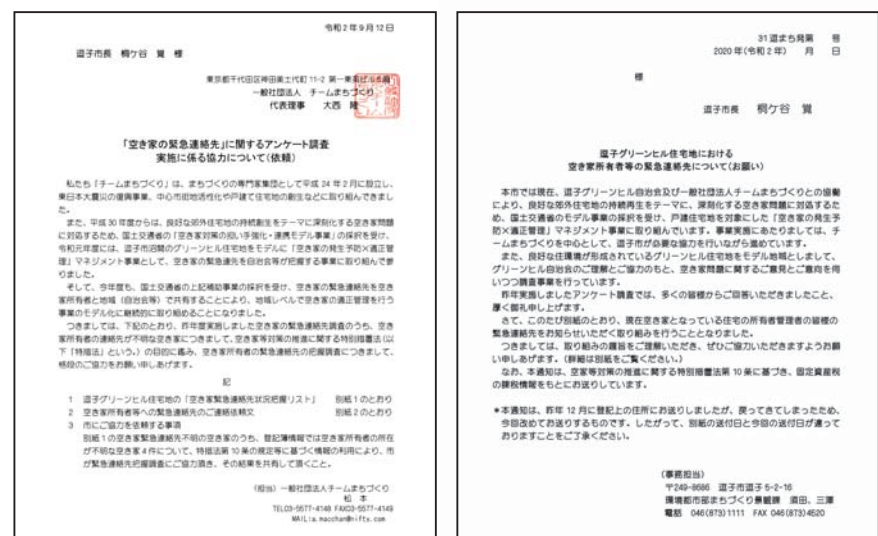
空き家の「緊急連絡先」を把握しよう!

◆所有者連絡先の把握

次の方法等により、空き家所有者(管理者)の連絡先を把握します。

- ① 登記記録全部事項証明書(登記簿謄本)
- ② 近隣住民ヒヤリングでの連絡先把握
- ③ 自治会等への届出情報による連絡先把握

特に①は、法務局(登記所)で登記簿謄本を取得又は閲覧して、登記簿上の所有者を把握しますが、登記簿謄本は有料(一通600円)であるため、自治体の協力が得られる場合は、空き家対策の一環として公用で取得することも考えられます。また、登記簿上の所有者住所が、空き家所在地のままであることも多いのが実情です。これは、いわゆる「相続登記」が行われていないこと、又は、所有者が入院又は施設に入居して、長期の不在状態が続いていることなどによります。



■空家等特措法の活用を踏まえた市町村への依頼文(一例)

◆課税情報の活用

そこで、空家等特措法第10条に基づく市町村の課税情報の内部利用を活用して、市町村に協力を求め、連絡先の把握に努めます。

空き家所有者の連絡先調査への協力依頼  
(自治会等⇒市町村)

空き家の連絡先調査への協力依頼  
(市町村⇒空き家所有者等)

空き家所有者の連絡先回答  
(空き家所有者⇒市町村又は自治会)

ステップ  
3  
意向把握

空き家所有者への「意向調査(アンケート調査)」の実施

◆意向調査の目的

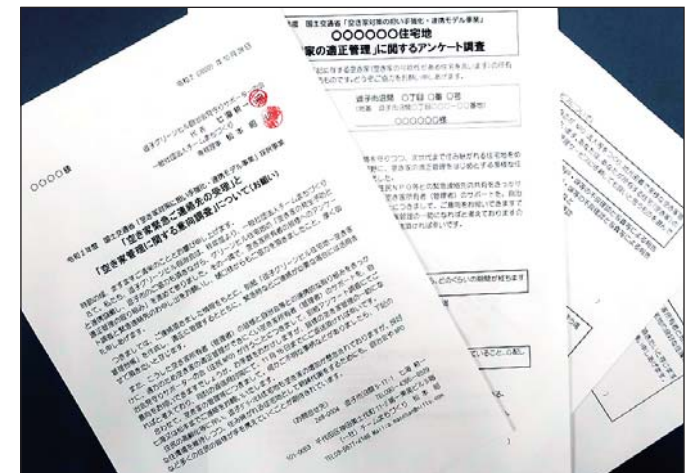
自治会等が、ステップ1~2の空き家情報をもとに、空き家所有者(管理者)に対して意向調査を行います。その目的は、①空き家に関する基礎情報(空き家管理者や緊急連絡先等)の確認、②空き家の管理・利活用・処分等に関する意向把握ですが、自治会等が空き家所有者(管理者)と初めてコンタクトをとり、相互信頼の下、良好な関係構築を図るための第一歩で大変重要なプロセスです。また、これを契機に空き家の地域的利用(コミュニティカフェ等)などの相談に繋がります。



◆意向調査(アンケート調査)の内容

- ① 空き家になった理由、② 空き家になってからの期間、③ 空き家の管理頻度、④ 緊急連絡先の伝達有無、⑤ 空き家の維持管理で困っていること、⑥ 住民NPOが行う空き家管理サービスの利用意向、⑦ 空き家の今後の処分や利活用について、⑧ 自治会やNPOへの期待などを伺います。

また、ステップ2の緊急連絡先の照会を市町村からお送りする場合、この意向調査もセットで送ることが有効です。



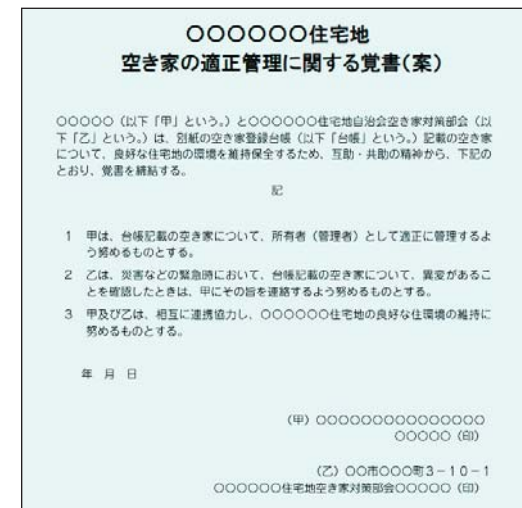
■緊急連絡先を共有したこと、そして「空き家管理の意向調査」を依頼する自治会からのご案内文の一例

ステップ  
4  
情報管理

「空き家登録台帳」の作成と適正管理への協議

◆空き家登録台帳の作成

ステップ2の緊急連絡先の把握及びステップ3の空き家所有者意向調査の回答があった空き家については、緊急連絡先等を記載した「空き家登録台帳」を作成し、その旨を空き家所有者にも文書でお伝えします。こうしたやりとりの中で、空き家の管理に関する悩みや要望を聞き取り、何ができるかを一緒に考えます。こうした自治会と空き家所有者のコミュニケーション(関係構築)が大切です。



■空き家の適正管理に関する覚書(案)の一例



■緊急連絡先等を記載した「空き家登録台帳」の一例

◆適正管理協定(覚書)に向けた協議

空き家の適正管理は、空き家所有者に管理義務を強いるのではなく、「自助」による管理の促しと、緊急時の連絡や緩やかな見守りなど「互助・共助」でサポートできることを共有し、「空き家の適正管理に関する覚書」を結ぶなどの取り組みを進めます。雑草が繁茂したり、ごみ屋敷のような管理不全の空き家は、行政と連携して対処します。



ステップ  
**5**  
管理サポート

## NPOと連携した「空き家管理サポート」の実施

### ◆空き家管理サポート

空き家所有者等との信頼関係の下、自治会と連携した地元NPOが、有償非営利にて、空き家の適正管理に関する多様なサービスを提供します。

- ◇道路からの目視による屋根、外壁、窓、雨戸、塀等の不良確認と写真報告
- ◇敷地内からの目視による屋根、外壁、窓、雨戸、塀等の不良確認と写真報告
- ◇敷地内の草取り、樹木の剪定、清掃など
- ◇敷地内からの施錠(門扉、玄関、勝手口、窓等)の確認
- ◇郵便物の転送及び広告・チラシ等の整理処分
- ◇計器(ガスメーター、電気メーター等)の確認
- ◇室内の清掃と窓をあけての風通しなど



■庭の草取り作業  
(出典:タウンサポート鎌倉今泉台HP)

### ◆ふるさと納税の活用

空き家管理サポートの実施方法の一つに、ふるさと納税の返礼品として、寄付額に応じた管理サポートを地元NPOが行うものです。そこで、市町村の空き家対策担当課と連携し、ふるさと納税HPに地元NPOの「空き家管理サポート」を返礼品リストに掲載します。そのためにも、空き家所有者等と自治会、地元NPOとの関係構築が大切です。

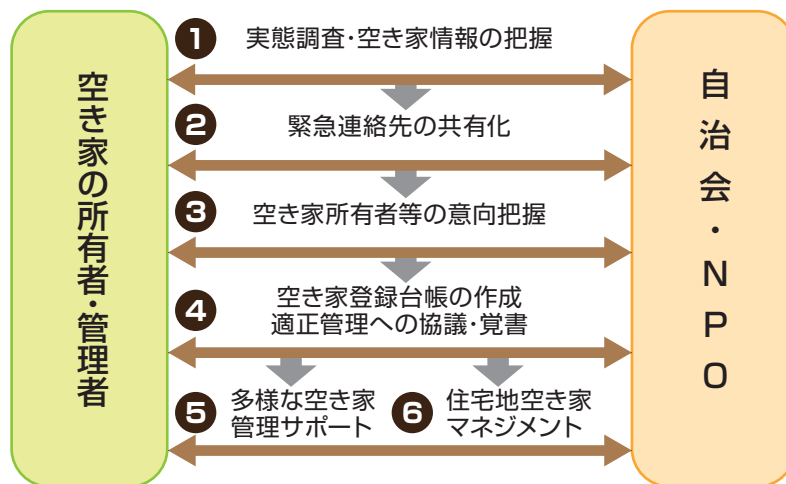


ステップ  
**6**  
マネジメント

## 「空き家マネジメントマップ」による住宅地経営

### ◆「空き家マネジメントマップ」を創ろう!

自治会等が、自らの住宅地で行っている多様な空き家対策の全体像を「空き家マネジメントマップ」として作成しましょう。その一例を表紙に掲出しました。例えば、ア)緩やかな見守りを行っている高齢単身世帯と空き家予防プラン



自治会等が行う空き家マネジメントの全体像

の作成の状況(空き家の発生予防)、イ)安心空き家、未連絡空き家、管理不全空き家など空き家の管理実態と自治会等との関係、ウ)空き家や空き庭、空き駐車場を地域住民等が利活用している状況などをマップにします。

なお、マップの掲載内容によっては、取り扱いや情報管理を適正にする必要がありますので、注意が必要です。



## 自治会やNPOが取り組む「空き家の適正管理活動(空き家マネジメント)」の進め方

令和3(2021)年2月

編集発行: 一般社団法人 チームまちづくり 松本 昭

〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5F

TEL:03-5577-4148 FAX03-5577-4149 <https://team-machizukuri.org/>

