

# 諸塚村移住定住推進協議会空き家活用専門部会

**事業概要** 空き家等を地域の活力の維持・発展に向けた貴重な地域資源としての利活用のため、地域住民、関係団体、専門家等による協議会において村全体の理解と協力体制を構築する。空き家情報の把握と活用ニーズの掘り起こし、対策推進者のスキルアップと生きた情報の発信で、所有者と活用者をつなぐ実践的な手法を開発し、官民連携の空き家発生抑制および利活用対策を推進する。

## 事業者情報

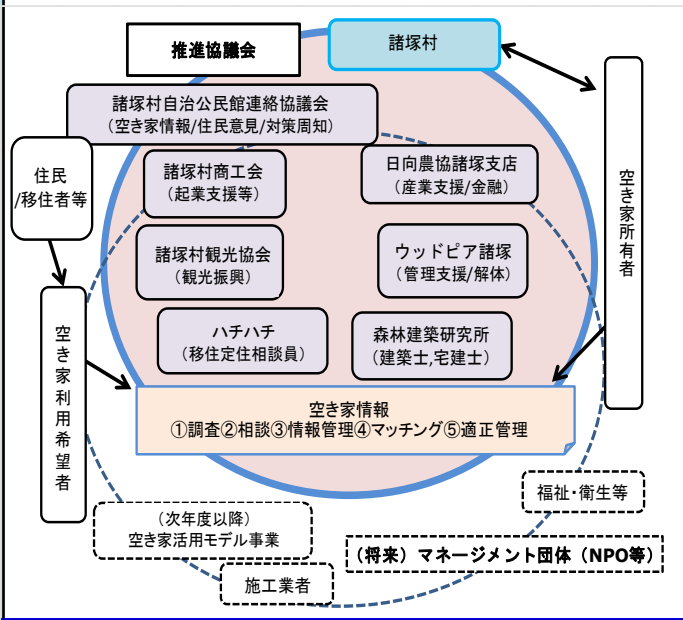
<b>団体名</b>	諸塚村移住定住推進協議会空き家活用専門部会
<b>所在地</b>	宮崎県東臼杵郡諸塚村大字家代2683
<b>設立時期</b>	2015年10月
<b>団体HP</b>	後日公開

## 取組内容及び成果

- ①【空き家の早期対策の情報把握と普及啓発活動の基盤づくり】  
 諸塚村に点在する集落の空き家の正確な情報を把握し、今後の対策推進等の体制づくりの基礎とするため、まず空き家調査を実施しました。  
 1)一次調査の情報収集  
 ・2014年に諸塚村で調査しているデータを収集、分析を実施  
 ・自治会アンケート:実情を理解している村内自治会へのアンケートおよびヒアリングを実施  
 ・諸塚村役場庁内情報収集:企画課で運用している空き家バンク登録案件、庁内で把握している空き家情報も収集しました。  
 2)上記の情報をもとに一次調査を実施  
 現地調査:外観、インフラ状況、利用状況等ヒアリング  
 3)案件に関する評価軸の検討  
 単に空き家を言っても、利用状況、立地条件、建物の状態など様々な要素があります。特定空き家など、公的な意味での対策の必要性の評価、有効に活用するための評価など、様々な評価が必要です。  
 そこで、専門部会で建つの上で、今後の方針、二次調査につながる有効な評価指標として、3つの評価軸を設定しました。  
 ア.利用度:定住者はいなくても、親戚等の訪問により、適正に管理されている案件も多く、定期的な管理について評価します  
 ~0)定期利用あり(概ね3か月以内)  
 1)0より頻度は低いが、利用はあり、一定の管理はなされている  
 2)利用はあるが、頻度が低く、十分な管理ができていない  
 3)崩壊に近い状況、撤去済

**活動地域** 宮崎県東臼杵郡諸塚村

凡例   ...実施事業者   ...自治体   ...その他連携先



## 事業スキーム

# 諸塚村移住定住推進協議会空き家活用専門部会

イ.地域性:集落の中心部にあるなど、その管理状況が集落あるいは、景観形成等に影響するレベルに関する評価をします。

- a) 集落内影響大:集落内で民家に隣接し、その案件の管理状況が、衛生面、危険度等が与える影響が大きい場合
- b) 集落内影響少:集落内ではあるが、比較的に離れているなど、管理状況の周辺へ与える影響が少なく、緊急性が低い
- c) 幹線道路等沿線:主要幹線にあり、その管理状況が道路管理、景観形成等に与える影響が大きい場合
- d) そのほか:一軒家、あるいは周辺の状況から、管理状況による大きな影響はない場合

ウ.構造状況による評価:技術的な面からの評価軸で、主要構造部、設備等の状況を評価します。

- A) 管理状況がよく、小規模な修繕で利用が可能
- B) 一定の管理話されているが、経過年数、構造判定、設備等の面で適度な修繕が必要
- C) 構造的、設備的に損傷が大きく、かなりのコストをかけることが必要
- D) 周辺への危険性から、解体等の速やかな対策が必要

4)一次調査結果の確認と分析、二次調査の準備

空き家となって比較的期間が短く、親戚等により適正に管理されている住宅も多くあり、「空き家」と判定するかは慎重な判断が必要です。一方で所有者、あるいは管理者への意向確認は必要で、アンケートの段階では、「定住者不在住宅」としてピックアップを行いました。別紙のとおり

5)二次調査①アンケート

- ・情報収集先である自治会に対して、一次調査の結果と所有者情報の確認を依頼
- ・「定住者不在住宅」に関して、所有者または管理者の調査を諸塚村企画課、住民福祉課で実施
- ・諸塚村企画課で登録している空き家バンク登録案件について所有者に連絡を行い、現地調査(内部調査、登記調査等)の申し入れ
- ・判明した「定住者不在住宅」の所有者または管理者のアンケートを郵送で実施
- ・所有者または管理者の了解を得られた案件につき、現地調査を実施

6)先進事例調査および地元のへの啓発および実務者養成のための研修会の実施

- ・周辺の先進地調査:①除去および相談体制の民間との連携ができている日向市のヒアリングおよび研修会への参加  
②移住者向けのサイト構築などでマッチングの実績のある高千穂町

# 諸塚村移住定住推進協議会空き家活用専門部会

令和5年度空き家対策モデル事業：一次調査総括表【暫定版】

2024/1/31 現在

no	集落	総戸数	総軒数	情報源			利用度ランク				地域影響度ランク				構造ランク				備考
				2014	公民館	村	0	1	2	3	a	b	c	d	A	B	C	D	
1	荒谷	17	22	6	10	3	6	1	15	0	7	2	1	12	7	8	6	1	
2	南川	7	8	1	5	1	0	1	5	2	0	0	0	6	0	1	5	0	
3	家代	12	14	8	3	3	0	4	10	0	4	1	0	9	1	4	9	0	
4	黒葛原	4	6	6	2	2	2	1	3	0	0	3	0	3	2	2	2	0	
5	川の口	20	26	13	12	2	9	2	12	3	17	2	0	4	10	4	8	1	
6	塚原	20	20	4	18	2	3	7	10	0	15	3	0	2	8	7	2	3	
7	滝の下	3	3	0	1	2	0	2	1	0	2	1	0	0	1	2	0	0	
8	諸塚	8	9	4	4	3	3	0	6	0	3	1	4	1	5	3	1	0	
9	松の平	4	4	5	3	0	0	2	2	0	3	0	0	1	2	2	0	0	
10	穂白尾	6	7	4	5	0	2	0	5	0	0	5	0	2	0	3	4	0	
11	七ツ山	12	17	4	12	0	4	7	6	0	8	9	0	0	11	2	2	2	
12	川内	2	2	2	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	※未調査 2
13	小原井	8	8	6	6	0	0	2	5	1	1	1	0	4	0	4	2	0	※未調査 1
14	八重の平	8	11	1	8	0	1	4	5	1	8	2	0	0	2	3	4	1	
15	飯干	8	11	5	6	0	1	8	2	0	8	0	0	3	5	4	2	0	
16	立岩	21	25	7	17	3	9	6	10	0	6	1	0	18	12	5	8	0	
	合計	160	193	76	113	21	40	48	98	7	82	31	5	65	66	54	55	8	

183

183

定住者不在住宅数 153 戸

※道路普通のため、3件の現地調査は未調査

●評価基準  
3要素

利用度

- 0 定期利用あり
- 1 長期不在/別の活用あり
- 2 管理頻度/活用とも少ない
- 3 撤去済あるいは崩壊に近い

地域

- a 集落内影響大
- b 集落内影響少
- c 幹線道路沿線
- d そのほか

構造

- A 小規模修繕
- B 適度の修繕必要
- C 損害大
- D 周辺への危険性から解体必要

※ヒアリングのみで詳細のアンケート前  
※集落の影響度は地域ヒアリングも必要

※外観調査によるため、内部/設備の劣化は考慮せず

# 諸塚村移住定住推進協議会空き家活用専門部会

## ②【空き家等活用体制の構築・相談体制の準備】

- ・諸塚村移住定住推進協議会総会の実施：空き家対策の実効性を高めるために、行政の各部署の連携および民間も参画する協議会
- ・同 空き家活用推進部会の実施：空き活用の関係機関の実務者を中心とする部会
- ・啓発研修会：空き家活用推進部会の構成員および福祉関係者、議会等に対する地元啓発研修会を実施
- ・空き家等調査にあわせて、調査の方法、判断などのマニュアルの作成、空き家所有者、利用者向けの相談等のマニュアル作成等業務を一括発注し、業務を進めています。

## ③【空き家バンク情報の発信強化】④【マッチングによる利活用の促進】

2年前から所有者から活用要望のあった数棟の物件を登録した空き家バンク制度を運用しているが、個人情報の保護および宅建業法等の規制があるため、内部資料のレベルで、まだ活用実績がなく、マッチングの方法および登録に関する手続き、一般への情報提供方法などの課題が多くあります。

1) 空き家バンクの情報の整理：専門家の指導も得ながら、①の物件調査をもとにし、所有者の了解を得られた案件につき、個人情報等に抵触しないレベルの公開可能な形で空き家バンクの情報を整理しています。

2) 移住定住者向け情報発信専用サイト「(仮称)諸塚森の住まいサポート」の構築

移住定住関係者の助言を受けながら、移住者等向けの空き家バンクを含めた特設サイトを構築し、利用希望者が「使える情報」として、利活用の促進につなげるために、サイト構築の業務を発注し、業務を進めています。

3) 移住者向けパンフレット「(仮称)森の住まいサポートブック・利用者版」の制作

マッチングの情報発信の手段として、2)のサイトと連携したパンフレットの制作を行っています。移住定住相談員等の監修を受けながら、有効に活用できる媒体として期待されています。

4) ワンストップ相談窓口の設置：有効な空き家活用対策につながる専用窓口の設置を検討しています。

空き家所有者等の利活用の意向や住まい探しをする移住者向けにワンストップ相談の可能な窓口を設置し、情報発信およびマッチングの精度を上げる取組みを行う計画です。

## ⑤【所有者の空き家の管理等に関する支援】

村内には、老朽化が進み、周辺への影響を及ぼす状態にある空き家もあり、今後も増える可能性もあると想定している。

1) 所有者/管理者向け普及啓発パンフレット「(仮称)森の住まいサポートブック・管理者版」の制作

利活用も修繕経費が掛かるためすぐには難しいこともあり、①の調査をもとに、全体の状況を整理し、所有者とのヒアリング結果も踏まえて、今後の適正な支援につながるパンフレットを制作する業務を委託している。

2) 空き家相談専用サイト「(仮称)森の住まいサポート」の構築

④で構築するサイトの中に、所有者/管理者向けのコーナーを設置し、相談窓口の普及啓発に繋がります。

3) 実務者養成のマニュアルの制作：ソフト面も含めた所有者による除却への(c)アドバイスマニュアルも作成します。