

事業名称	地域の特性にあった空き家相談窓口設置および担い手人材育成事業
事業主体名	株式会社 LIFULL
連携先	鯖江市、総社市、日南市、甲州市、NPO 法人空き家コンシェルジュ
対象地域	福井県鯖江市、岡山県総社市、宮崎県日南市、山梨県甲州市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の掘り起こしからマッチングまでをワンストップで支援 ・ 地域特性に合わせた体制構築の検討と仕組み化 ・ 窓口機能を標準化するための人材育成
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家相談に関する総合窓口の開設（鯖江市、総社市、日南市、甲州市） ・ 窓口人材と関係団体との連携体制案の作成（鯖江市、総社市、日南市、甲州市） ・ 空き家対策ハンドブックの作成（鯖江市、総社市）
成果の公表先	株式会社 LIFULL のコーポレートサイトにて公表（pdf 版はダウンロード可） LIFULL : https://lifull.com/news/ 空き家対策ハンドブックを鯖江市、総社市のホームページにて公表（pdf 版はダウンロード可） 鯖江市 : https://www.city.sabae.fukui.jp/ 総社市 : http://www.city.soja.okayama.jp/

1. 事業の背景と目的

全国版空き家バンクの運営および地域活性化連携協定を締結する7自治体との空き家対策に関する取り組みを通じて、空き家の掘り起こしからマッチングまでを一貫して対応できる専門相談員が地域内に不足しているという課題が見えてきた。また地域によって条例や連携団体との関係性等が異なるために、連携体制及び仕組み化を地域特性に合わせる必要があり、都道府県が進める一元化した枠組みでは自治体レベルにおいては実効性がないケースも多い。

そこで対象地域をモデルケースとして、各地域に空き家所有者や利用希望者からの相談にワンストップで対応できる担い手人材を設置し、地域特性に合った研修プログラムで担い手人材を継続的に育成・支援することで、相談窓口の開設と窓口機能の標準化を図る。そのために各地域内の専門家や関連事業者との検討会を実施し、また一番の課題である空き家の掘り起こしについても所有者向け相談会や情報発信を通じた継続的な啓蒙活動を行っていくことで、相談窓口の体制構築と所有者の意識向上を図る。

今回の取り組みを通じて、地域の実情に合わせた相談窓口の設置を進めていくとともに、窓口機能を標準化できる仕組みを検討し、次年度以降は全国への展開を目指していく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【概要】

- ① 相談員や専門家の研修・育成（鯖江市、総社市、日南市、甲州市）
 - 1) 各地域の相談業務に関する現状分析を行い、地域特性に合った研修プログラムを作成。
 - 2) 各地域の課題を把握した上で、地域ごとに研修を実施する。
 - 3) 空き家相談員として必要な知識、スキルの標準化モデルを検討する。
- ② 地域の専門家等との連携体制の構築検討（鯖江市、総社市、日南市、甲州市）

1) 地域団体が関わり相談窓口の立ち上げを検討している地域において専門家連携体制構築の検討を行い、サポートを実施する。(鯖江市、日南市)

2) 事前調査の結果を分析し、継続的な窓口運営に必要な体制を検討する。(総社市、甲州市)

③ 相談実務の実施 (鯖江市、総社市、日南市、甲州市)

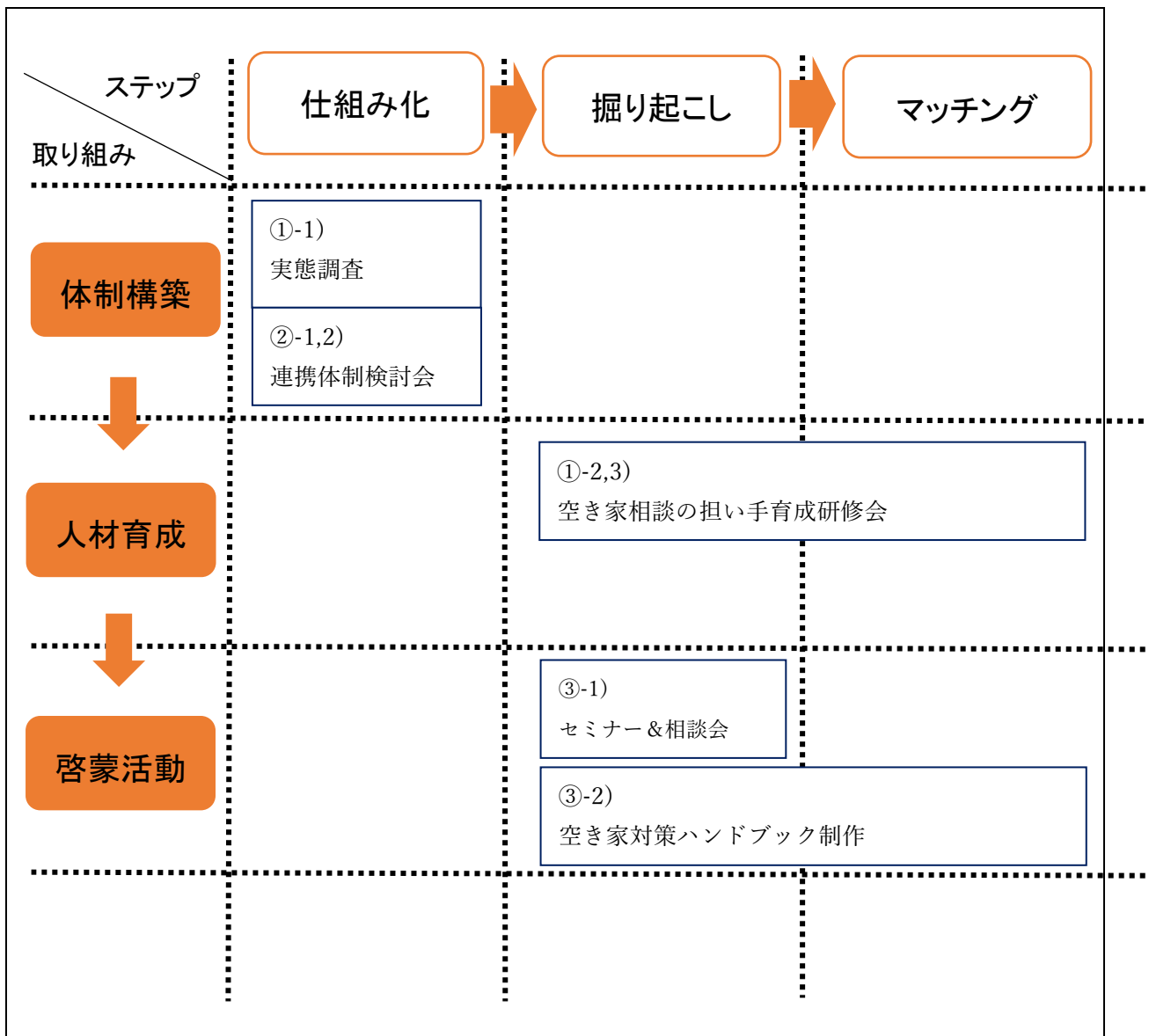
1) セミナーおよび相談会を実施し、各地域の相談内容や解決事例を蓄積する。

2) 継続的な空き家の掘り起しや予防に向けて、所有者や利用希望者向けのハンドブックを作成し、地域住民に対して積極的に情報を発信する。(鯖江市、総社市)

④ 実施した取り組みの公表

実際の相談事例や解決事例、ハンドブックのコンテンツをホームページ等で公開していく。

図1 取り組み全体図



空き家対策のステップおよび各種取り組みの相互関係と、今回の施策が対応している範囲。

表 1 役割分担表

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
① 相談員や専門家の研修・育成	実態調査	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	研修プログラムの検討	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	研修プログラムの作成	株式会社 LIFULL
	研修会の実施、運営	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	研修会の講師を担当	NPO 法人空き家コンシェルジュ
	研修用資料の作成	株式会社 LIFULL
② 地域の専門家等との連携体制の構築検討	現状の相談体制業務について調査項目の洗い出し	株式会社 LIFULL
	対象自治体への調査、ヒヤリング、分析、課題抽出	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	課題に基づき対象自治体の専門家連携に向けた検討会実施	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	検討内容の取りまとめ	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
③ 相談実務の実施	各地域とのセミナー内容を検討	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	セミナー&相談会の実施、運営	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市、日南市、甲州市
	セミナー&相談会の講師を担当	NPO 法人空き家コンシェルジュ
	ハンドブックの内容を検討	株式会社 LIFULL、鯖江市、総社市
	ハンドブックの作成	株式会社 LIFULL
③ 実施した取り組みの公表	ホームページでの公開	株式会社 LIFULL

全体及び各地域との企画運営、調整を LIFULL が主となって進め、NPO 法人空き家コンシェルジュには都度アドバイザーとして意見をいただいた。

表 2 事業実施工程表

事業項目	具体的な取り組み	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
① 相談員や専門家の研修・育成	現状調査および空き家相談員研修プログラムの検討			■						
	空き家相談員および専門家、関連事業者向け研修会実施				● ●		● ●			
② 地域の専門家等との連携体制の構築検討	連携体制の構築に向けた事前調査、現状分析		■							
	連携体制構築に向けた検討会実施		●	● ●	●	●	● ●			
③ 相談実務の実施	所有者向けセミナー、相談会の実施内容の検討		■							
	所有者向けセミナー、相談会実施(各地域で2回実施)			●	●	● ●	● ● ●	●		
	所有者向け空き家対策ハンドブックの作成		■							
④ 実施した取組のとりまとめ・公表	実施した取組のとりまとめ・公表							■		

(2) 事業の取組詳細

① 相談員や専門家の研修・育成

連携先のNPO法人空き家コンシェルジュと共に現地にて、図2のヒヤリング項目にて実態調査を実施。ヒヤリング項目は、NPO法人空き家コンシェルジュと調査内容について擦り合わせを行い作成した。

図2 ヒヤリング項目一覧

<p>①空き家対策および空き家相談体制について</p> <p>(1) 空き家対策取組み体制について</p> <ul style="list-style-type: none">・危険空き家担当・利活用担当窓口担当・役割・庁内連携状況など <p>(2) 担当職員数、業務経験数、有資格者数について</p> <p>(3) 空き家相談窓口の設置状況について</p> <p>(4) 設置している場合の対応フローについて</p> <p>(5) 空き家相談の対応における課題・問題点</p> <p>③特定空き家、条例の制定等について</p> <p>(1) 特定空き家認定の有無および状況について</p> <p>(2) 行政代執行・略式代執行の実施について</p> <p>(3) 空き家条例の制定状況について</p> <p>(4) 管理不全空き家対策について</p> <p>④その他</p> <p>(1) 空き家対策等に関する民間団体の有無</p> <p>(2) 地域団体や専門家団体との委託契約状況</p> <p>(3) 各団体の空き家対策ノウハウやスキルについて</p> <p>(4) 利活用の実例について</p> <p>(5) 空き家に関する業務で困っていることは何か</p> <p>(6) 空き家に関する業務でどんなサポートが必要か</p>	<p>②空き家対策の取組みについて</p> <p>(1) 空き家バンク設置要綱の内容について</p> <p>(2) 自治体空き家バンクの設置状況</p> <ul style="list-style-type: none">・登録状況・成約状況について・登録件数（売買・賃貸）・成約件数（売買・賃貸） <p>(3) 都道府県版や全国版空き家バンクの登録状況</p> <ul style="list-style-type: none">・登録件数（売買・賃貸） <p>(4) 空き家相談件数の実績（年間）</p> <p>(5) 空き家相談の内容について</p> <ul style="list-style-type: none">・相談者の割合（所有者、移住希望者等）・どのような相談内容が多いのか <p>(6) 地域専門家団体との協定有無、協定内容</p> <ul style="list-style-type: none">・協定団体の空き家対策ノウハウ・スキル等 <p>(7) 空き家実態調査の実施状況</p> <p>(8) 把握している空き家件数について</p> <ul style="list-style-type: none">・空き家の状態別件数（A、B、C、D）・空き家分布状況（地区別空き家件数等） <p>(9) 空き家対策計画の作成状況について</p> <p>(10) 空き家対策協議会（7条）の設置状況</p> <p>(11) 協議会委員のメンバー構成</p> <p>(12) 空き家に関する補助金制度等の設置状況</p> <p>(13) 空き家に関する税制上の優遇措置等</p>
---	---

実態調査の結果、各地域から以下の課題が上がってきたため、地域ごとに対象を定めて研修を実施した。

■鯖江市

市として空き家の相談窓口は「防災危機管理課」と「建築営繕課」の2つがあり、それぞれが民間団体である「さばえ空き家・空き地管理協会」「NPO法人町守ネットワーク」と協定を結んでいるが、各団体には常設の窓口機能がなく専門相談員も設置されていない現状がある。そのため、それぞれ2団体に対して常設窓口の開設を視野に入れた「空き家の総合窓口の役割・業務」に関する研修会を実施した。

■総社市

市の空き家の相談窓口は「魅力発信室」に一本化されており、「空き家百選」制度のもと専

門士業や民間団体との連携体制も構築されている状況。しかし「空き家百選」の市民に対する周知をはじめ、地域からの空き家相談や情報提供がまだまだ少ないことが課題となっている。そのため、地域の不動産会社や民生委員に対して今後の市との情報連携を視野に入れた「空き家の相談事例とその対処法」に関する研修会を実施した。

■日南市

市の空き家の相談窓口は「移住定住コンシェルジュ（移住定住専門相談員）」に委託しており、今回地域おこし協力隊として新たに「空き家カウンセラー」を配置したことで、より空き家対策事業を推進していく方針であった。現状、専門家（宅建協会等）との連携体制が整っておらず、市の取り組みについても認知が低い状況だったため、地域の不動産会社および自治会に対して今後の空き家カウンセラーとの連携を目的に「空き家の相談事例と連携方法」に関する研修会を実施した。

■甲州市

市としては新たに「政策秘書課」を空き家の相談窓口とすることを決め、空き家対策に協力的な地域の不動産会社の集まりである「宅建協力会」と連携していく方針となっている。しかしまだ窓口としての業務・連携実績が少なく、今後所有者からの相談が入ってくることで実務的な部分での考慮漏れ等が見えてくる可能性が高い。そのため、市職員および宅建協力会に対して実務を把握してもらう目的で「空き家の相談業務と連携方法」に関する研修会を実施した。

写真 1 研修会の様子

鯖江市



総社市



甲州市



日南市



② 地域の専門家等との連携体制の構築検討

連携先の NPO 法人空き家コンシェルジュと共に現地にて、地域ごとの空き家の相談員および民間団体と連携体制構築の検討会を実施。既に連携体制が確立していた総社市では、市との検討会 1 回のみで完了。鯖江市、日南市、甲州市では、連携先となる民間団体との意見交換会を経て、市と LIFULL の共同で連携体制（案）を作成し各団体と検討を進めた。その結果として、総社市は現行の連携体制を踏襲し、鯖江市および日南市は現行の連携体制にハブとなる専門相談員を追加して再構築し、甲州市は宅建協力会との連携を主とした体制を一から構築することとなった。

③ 相談実務の実施

空き家対策セミナー&相談会は、表3のタスク管理表を開催回ごとに作成し、スプレッドシートにて運用しながら市および講師との調整を進めた。講師に関しては、各地域とも第1回目をNPO法人空き家コンシェルジュに依頼し、第2回目はそれぞれのテーマに合わせて講師を選定した。鯖江市では、第1回目を平日、第2回目を休日開催としたこともあり、両日ともNPO法人空き家コンシェルジュに依頼。総社市では、第2回目を倉敷市に拠点を置くNPO法人空き家空き地管理支援協会に依頼し、空き家・空き地の活用事例を軸に講演いただいた。日南市では、第2回目を実際の相談対応を行う空き家カウンセラー（地域おこし協力隊）が講師を務め、空き家のリスクとその対処法について講演いただいた。甲州市では、第2回目を空き家管理の全国ネットワークである「日本空き家サポート」事業を行う株式会社L&Fに依頼し、空き家のリスクと相続対策について講演いただいた。

表3 タスク管理表（セミナー_総社市）

所有者向けセミナー&相談会	開始日	期限	期間	進捗
市と日程調整	09/17	09/20	3	完了
講師の選定	10/01	10/25	24	完了
講師と日程調整	10/25	11/08	13	完了
日程のFIX	10/10	10/12	2	完了
発注対応	11/05	11/15	10	完了
講師の旅券・宿泊施設の手配	11/08	12/22	44	完了
セミナー企画案作成	10/12	10/16	4	完了
セミナー企画案チェック	10/17	10/18	1	完了
セミナー企画案FIX	10/19	10/21	2	完了
当日のプログラム作成	10/22	10/23	1	完了
当日のプログラムFIX	10/24	10/25	1	完了
セミナー会場・備品手配	10/10	10/18	8	完了
チラシのワイヤー作成・素材あつめ	11/08	11/15	7	完了
チラシのデザイン制作	11/15	11/29	14	完了
チラシのデザインチェック	11/29	12/02	3	完了
チラシのデザイン修正	12/02	12/05	3	完了
チラシの入稿用データ納品	12/06	12/09	3	完了
チラシの印刷・納品	12/09	12/13	4	完了
セミナー集客	12/16	01/17	31	完了
参加者用アンケート作成	12/16	12/17	1	完了
配布・投影資料作成	12/18	12/25	7	完了
参加者集計	12/7	01/17	40	完了
セミナー実施	01/18	01/18	0	完了
講師への支払対応	01/20	01/23	3	完了
参加者用アンケート集計	01/20	01/23	3	完了

図4 相談シート

年 月 日、
(担当:)

現地調査シート (相談シート)

住所 県・府 市・町・村

氏名

連絡先

相談物件住所	〒 県・府 市・町・村 地番 住居表示
現況	<input type="checkbox"/> 居住中 <input type="checkbox"/> 空き家 (空き家期間 年)
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他 ()
階数	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> その他 ()
築年数	明治・大正・昭和・平成 年 月
土地所有	名称 <input type="checkbox"/> 単独 () <input type="checkbox"/> 共有 () 登記簿謄本確認 未、済、 借地 (借地権内容 年) (月・年 円)
建物所有	名称 <input type="checkbox"/> 単独 () <input type="checkbox"/> 共有 () 登記簿謄本確認 未、済、
相談状況メモ	
土地面積	地番 地目 宅地・雑種地 m ² . 地番 地目 宅地・雑種地 m ² . 地番 地目 宅地・雑種地 m ² . 公簿面積 m ² . 実測面積 m ² .
建物面積	建物番号 構造 m ² . 建物番号 構造 m ² . 建物番号 構造 m ² .
私道負担	<input type="checkbox"/> あり m ² <input type="checkbox"/> なし

田	m ² <input type="checkbox"/> 地番
畑	m ² <input type="checkbox"/> 地番
山林	m ² <input type="checkbox"/> 地番
農地・山林	
火災保険	<input type="checkbox"/> 加入 (火災のみ・総合保険) <input type="checkbox"/> 未加入 <input type="checkbox"/> 見積り希望
固定資産税	円
所有者希望	<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 専門家紹介
専門相談希望	相続 (税務)・不動産・建築・成年後見・解体 他
修繕履歴 (修繕必要箇所)	昭和・平成 年 月 箇所 ()
冷暖房	<input type="checkbox"/> 冷房あり <input type="checkbox"/> エアコンあり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 古いエアコンあり利用可否不明
トイレ	洋式 (<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 簡易水洗 <input type="checkbox"/> 非水洗) 和式 (<input type="checkbox"/> 水洗 <input type="checkbox"/> 簡易水洗 <input type="checkbox"/> 非水洗)
給湯設備	<input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 灯油 (ボイラー) <input type="checkbox"/> その他 () 給湯器など機器製造年月日 年 月 日 <input type="checkbox"/> 給湯機 号 <input type="checkbox"/> 追い炊き機能 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
駐車場	<input type="checkbox"/> 有 (台) <input type="checkbox"/> スペース有 (台) <input type="checkbox"/> 無 近隣駐車場 有・無 円
家財道具	<input type="checkbox"/> あり (本人処分・業者見積依頼) <input type="checkbox"/> なし
ペット飼育	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
専用庭	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
バルコニー面積	<input type="checkbox"/> あり m ² <input type="checkbox"/> なし
その他	<input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 納屋 <input type="checkbox"/> その他 () 利用条件
地域	自治会費・区費 円 その他

都市計画用途地域	市街化区域 (第1種低層・第2種低層・第1種住居・第2種住居・第一種中高層・第2種中高層・準住居・近隣商業・商業・工業・準工業・工業専用) 市街化調整地域・区域外・非線引き
建ぺい・容積	建ぺい率 %・容積率 %
借地権割合	%
地勢	平坦地・傾斜地・整形・不整形
法令制限	国土法・土砂災害警戒区域
接道	国道・市道・町道・村道 幅員 m ~ m 私道 m
道路判定	42条1項1号・2項・1項3号・1項5号・その他
管理形態	マンション物件のみ 常駐管理・日勤管理・巡回管理・自主管理
取引態様	売主・貸主・サブリース・代理・専属専任・専任・一般・仲介・媒介契約なし
管理費・共益費	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
敷金	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
礼金	<input type="checkbox"/> あり 家賃 ヶ月 <input type="checkbox"/> なし
保証金	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
入居者保険	<input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不要
更新料	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
修繕積立金	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
定期借家	<input type="checkbox"/> あり 期間 年 <input type="checkbox"/> なし

家系図

相談チェックリスト

- 所有者確認・登記情報の確認
- 登記簿謄本の取得
- 固定資産税過払確認
- 築年数の確認・建物回面確認
- 境界確認 (敷地)

写真 2 セミナー&相談会の様子

鯖江市(1回目)



鯖江市(2回目)



総社市(1回目)



総社市(2回目)



甲州市(1回目)



甲州市(2回目)



日南市(1回目)



日南市(2回目)



空き家対策ハンドブック作成については、表4のタスク管理表をスプレッドシートにて運用しながら市およびデザイナーとの調整を進めた。鯖江市では市と連携する2つの民間団体の紹介文と画像を用意してもらい、総社市では所有者と利用者のそれぞれ2名ずつ取材を行った。

表4 タスク管理表① ((ハンドブック_総社市)

空き家対策ハンドブック	開始日	期限	期間	進捗	備考
冊子概要作成	09/06	09/13	7	完了	割付図
企画概要作成	09/13	09/19	6	完了	
要望ヒヤリング	10/21	10/28	7	完了	
デザイン方向性決め MTG	11/06	11/06	0	完了	オンライン MTG
構成案作成	11/07	11/28	21	完了	
構成案修正 MTG	11/29	11/29	0	完了	オンライン MTG
取材	11/19	12/17	28	完了	取材(総社×2件、東京×1件、大阪×1件)

図5 研修会満足度_総社市

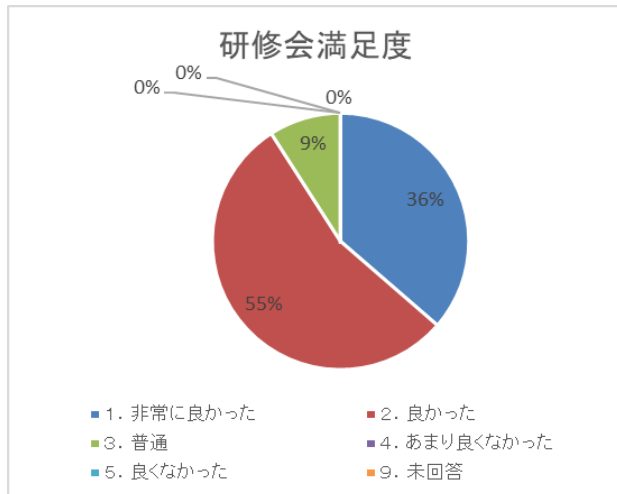
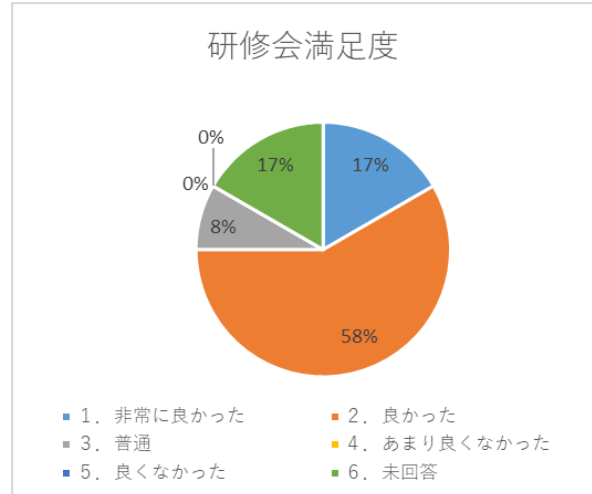


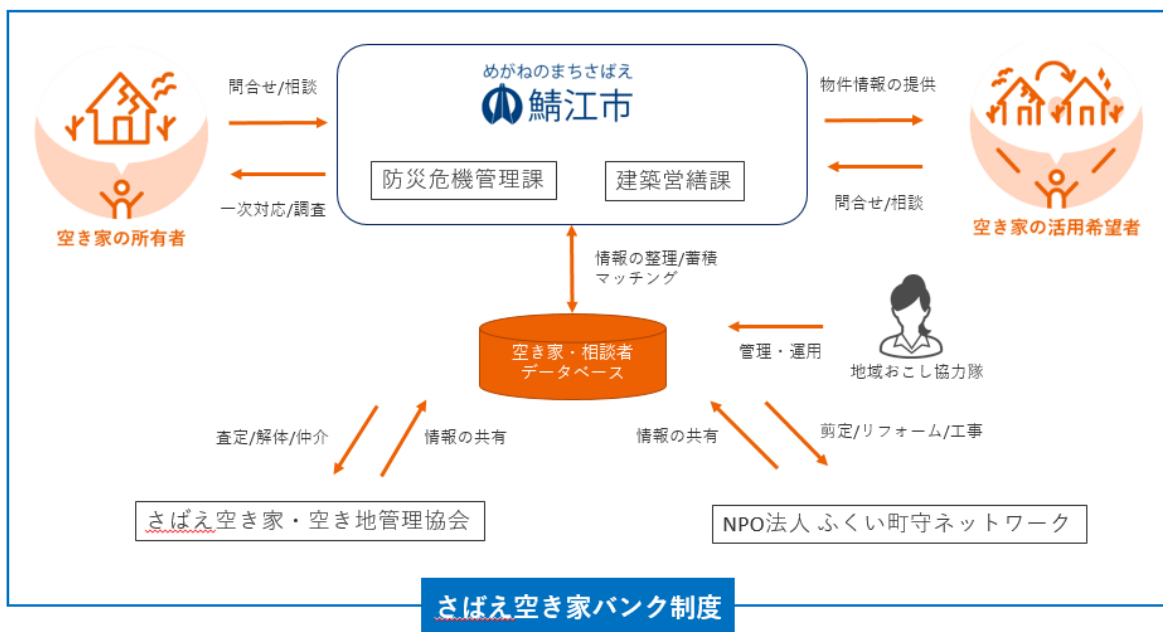
図6 研修会満足度_日南市



② 地域の専門家等との連携体制の構築検討

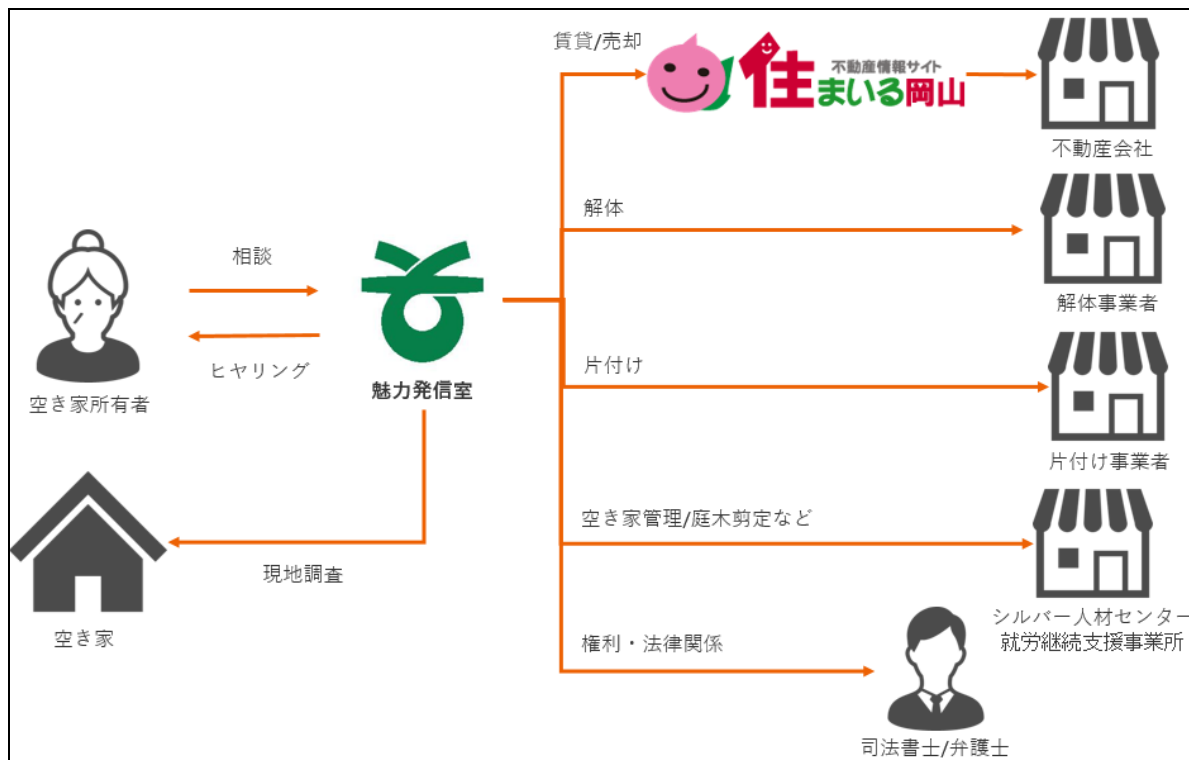
各地域における連携体制（案）を図7～10のように図表にして整理することで、連携先の民間団体や自治会、民生委員等にも理解いただきやすくなった。

図7 連携体制案_鯖江市



これまで空き家・所有者情報の共有を行っていなかった防災危機管理課と建築営繕課にて情報を一元化し、その管理・運用を空き家の専門相談員として連携体制全体のハブとなる地域おこし協力隊に担わせるモデル。

図8 連携体制_総社市



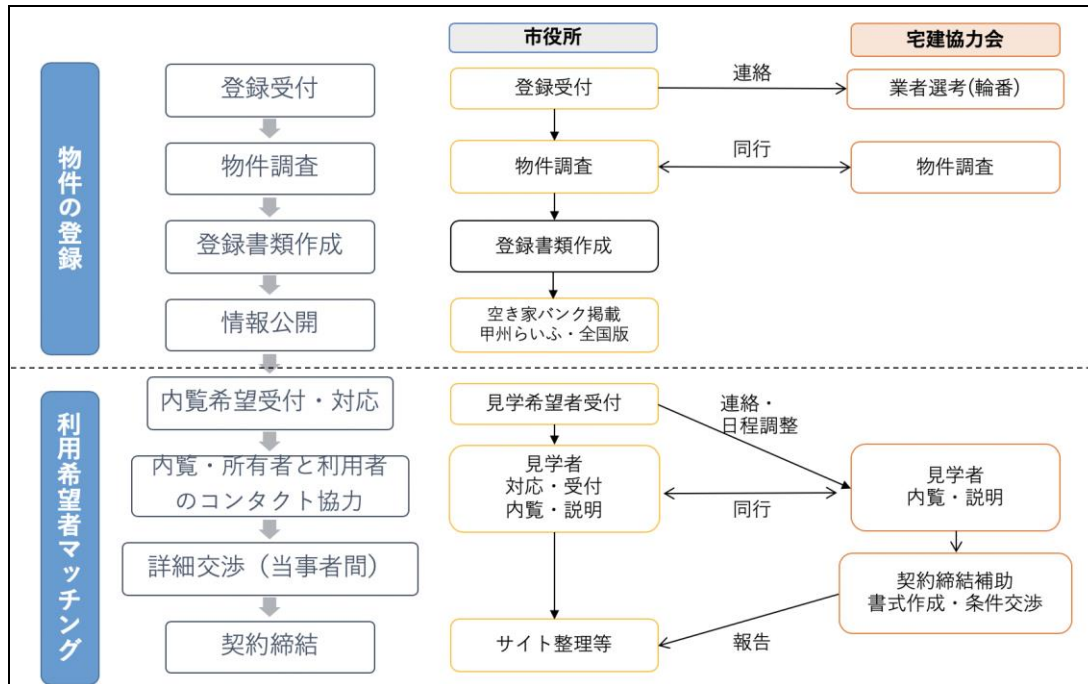
市の窓口である魅力発信室をハブとして、民間団体や専門士業への連携を行うモデル。また「住まいる岡山」を軸にすることで、宅建協会および全日の両団体に対してオンラインでの情報提供ができるため、連携時の業務工数を縮めることが可能となっている。

図9 連携体制案_日南市



これまでNPO法人移住・定住コンシェルジュが対応してきた空き家の相談窓口業務を、空き家カウンセラーとして採用した地域おこし協力隊に担わせるモデル。

図 10 連携体制案_甲州市



市が空き家の相談窓口を担い、随時宅建協会と情報連携しつつ物件調査・内見などを行うモデル。今後の懸念点としては、不動産会社側の業務負荷と、物件調査から空き家バンク登録に至るまでの対応期間および件数の歩留まり。

③ 相談実務の実施

各地域の参加者数は表 6 の通り。チラシの原稿フォーマットを統一させることで、デザインや入稿に係る工数を削減。また集客に関しては、図 11 のようなチラシを制作し、市及び民間団体経由で配布した。その他にも市の広報誌や Facebook 等の SNS 経由でもセミナー告知を行った。

表 6 セミナー&相談会参加者数

開催地	第 1 回			第 2 回		
	開催日	セミナー	相談会	開催日	セミナー	相談会
鯖江市	12/13	16 名	2 名	1/12	9 名	4 名
総社市	10/12	9 名	3 名	1/18	21 名	2 名
日南市	12/20	16 名	2 名	2/21	16 名	3 名
甲州市	11/17	5 名	0 名	1/25	11 名	2 名

図 1 1 セミナー&相談会のチラシ_総社市

お家の相続、身近な空き家にお悩みの方へ

参加無料

空き家対策 セミナー&相談会

10/12 (土) 時間 13:30-16:30 (受付13:00~)
会場 総社市総合福祉センター

内容

- セミナー 「相続前に知っておきたい 空き家のリスクとその対処法」
- 事例紹介 空き家の利活用事例のご紹介
- 事例紹介 空き家に関する総社市の取り組み紹介
- 相談会 個別相談会

講師

特定非営利活動法人
空き家コンシェルジュ 代表理事
有江 正太 氏

2013年5月14日特定非営利活動法人として設立。空き家の相談窓口を開設し、奈良県を中心とした多くの自治体と連携しながら、空き家の所有者向けセミナーや相談会を開催している。現在5つの事務所を運営しており、空き家の相談会は年間30回を超え、空き家相談件数も年間1,500件を超える。

主催：総社市 共催：株式会社 LIFULL 協賛：総社市 × LIFULL 問合せは総社市魅力発信室まで
電話 0866-92-8308

総社市空き家などの 対策推進に関する条例の改正

空き家などの適正な管理と危険な空き家から市民の安全を守るため、平成30年4月に条例が全面的に改正されました。

所有者など
空き家などが周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において空き家などを適正に管理する。

市民
適切な管理がされていない空き家などについて市に情報提供するなど、空き家に対する施策に協力する。

行政
空き家などに関する情報提供・苦情の受付・相談、空き家などの状態や所有者などの調査、所有者に利活用の提案や適正管理の助言・指導。

連携

「総社市空き家対策セミナー&相談会」参加申込書

セミナーご参加の方は電話またはFAXで魅力発信室にお申し込みください。

お名前	性別 男性・女性	電話番号
ご住所		
年代 20歳代・30歳代・40歳代・50歳代・60歳代・70歳以上		
所属があればご記入ください		
ご一緒に参加される方がおられる場合はお名前をご記入ください(複数可)		

電話 0866-92-8308 FAX 0866-93-9479 [申込み・お問合せ先] 総社市 魅力発信室

参加者の年代では、60歳代以上の参加率が最も高かったのは総社市の80%であり、次いで日南市68%と鯖江市64%となっており、甲州市が最も少ない26%となっていた。甲州市の場合はセミナー告知を山梨中央銀行にも協力いただいたため、幅広い年代層にリーチできていたと考えられる。また総社市は広報誌経由での認知が最も高かったこともあり、比較的上の年代層にリーチできていたと考えられる。参加理由はどの地域においても大きく変わらず、空き家所有者もしくは近親者が20%ほどで、空き家問題全般から利活用方法への関心で50%を占める。

図 1 2 参加者年代_鯖江市

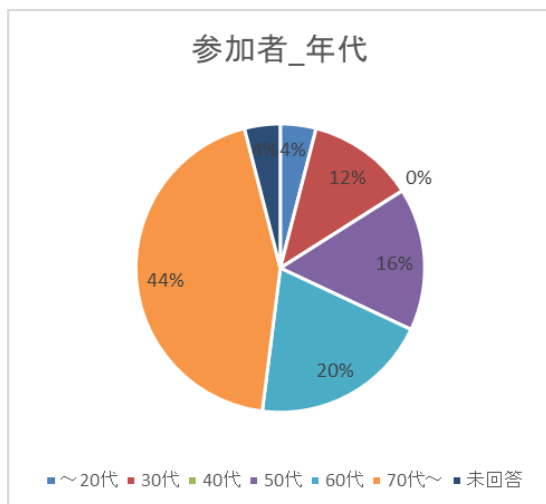


図 1 3 参加理由_鯖江市

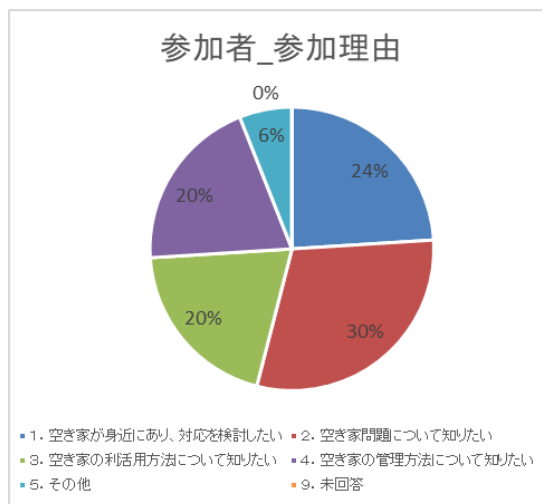


図 1 4 参加者年代_総社市

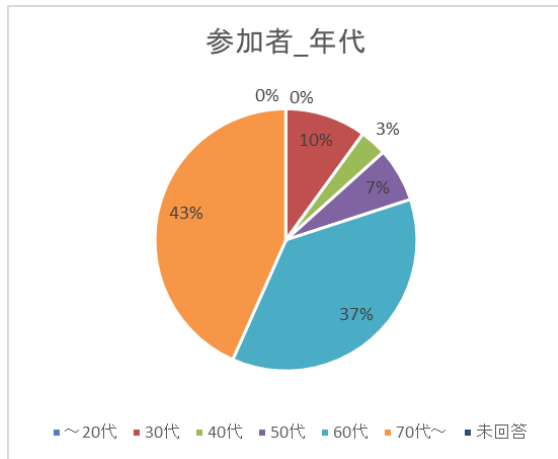


図 1 5 参加理由_総社市

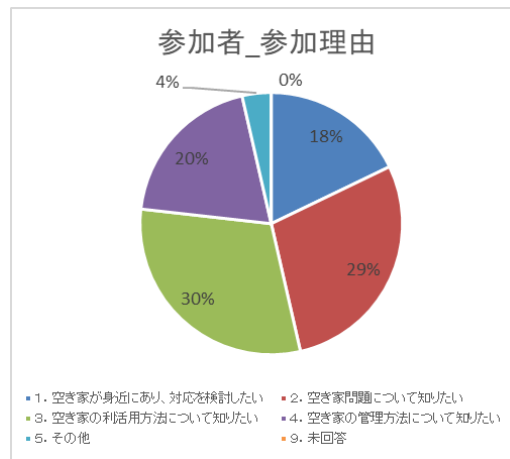


図 1 6 参加者年代_日南市

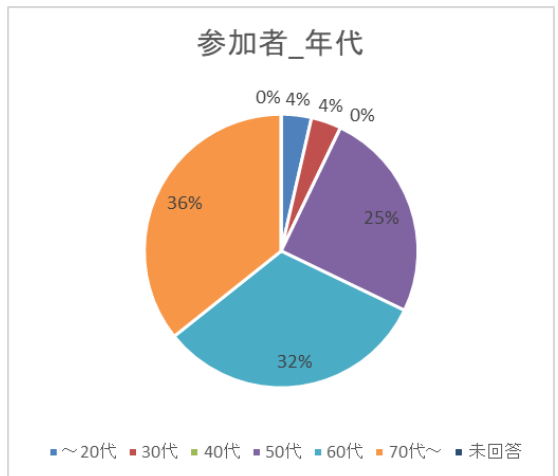


図 1 7 参加理由_日南市

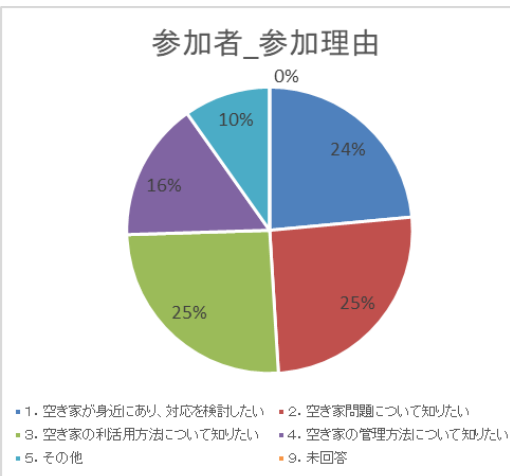


図 1 8 参加者年代_甲州市

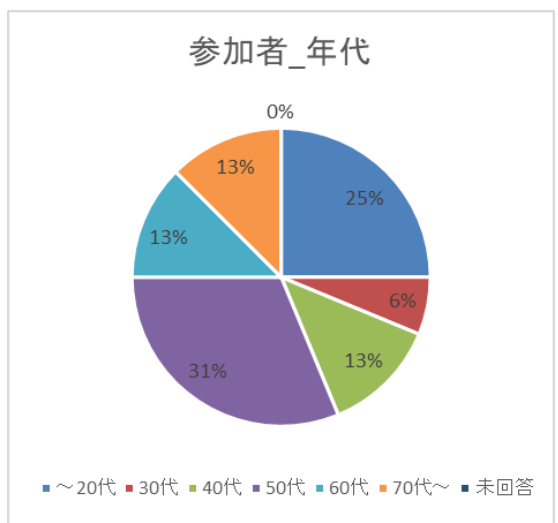
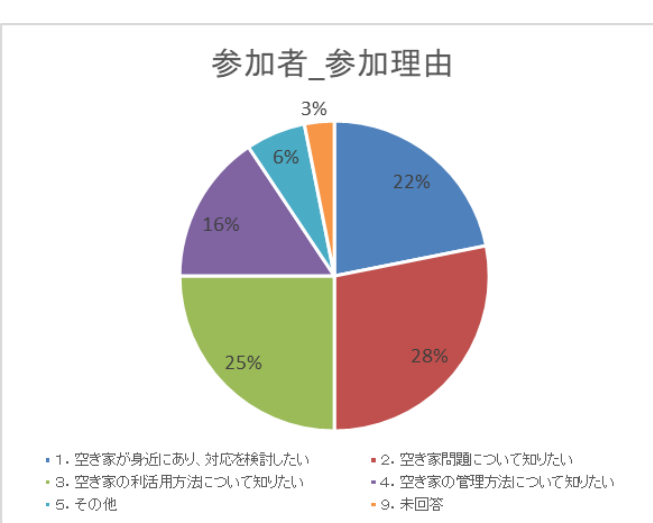


図 1 9 参加理由_甲州市



空き家対策ハンドブックは鯖江市、総社市ともに、空き家の所有者およびその家族への配布を目的として作成。構成は大きく「空き家のリスク」「空き家の売却・賃貸」「空き家の管理」「空き家の片付け」「Q&A」「取材記事」「空き家バンク制度の紹介」となっており、鯖江市の取材記事には連携する民間団体の紹介ページを、総社市では実際に市に相談して解決した所有者2名と利活用者2名のインタビューページを掲載。それぞれ表紙を含めてフルカラー12ページ。

図20 総社市空き家対策ハンドブック



図 2 1 鯖江市空き家対策ハンドブック

空き家をお持ちの方も、
空き家予防をお考えの方も、

空き家 対策 ハンドブック

空き家の管理と活用を
考えてみませんか？

1 空き家放置により発生するリスク

家は、放置され適正管理されていない状態が何年も経つと、建物の劣化が急速に進みます。

建物の老朽化
雨漏りやシロアリの発生で建物の老朽化が進み倒壊につながります。

周囲への悪影響
空き家の倒壊などにより、通行人や近所の方に不安や被害を与えます。

地域の治安低下
不法侵入により犯罪や事件が引き起こされることも。

地域のイメージ低下
建物の老朽化やごみの不法投棄による景観の悪化により地域のイメージが低下します。

空き家の放置で多額の損害賠償が必要になるケースも！？

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。下記は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)を想定したものです。

区分	損害額
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター

空き家にも火災保険の加入が必要です。

空き家の場合、風水災(土砂災害)・震災・ひょう災などによる被害率が高く、近年では想定外の台風などによる被害も多く発生しています。火災保険の新規加入の検討、加入済みの方は内容の見直しを行いましょ。管理をする上で必要な補償をつけることが重要です。

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

区分	損害額	試算の前提とした被害モデル
死亡逸失利益	3,400万円	死(11歳の男児(小中学校年生))
慰謝料	2,100万円	
葬儀費用	130万円	
合計	5,630万円	

火災 オプションで「施設賠償責任保険」という事業用建物にも損害賠償額を補償してくれる保険もあります。火災保険は基本的に建物のみが対象で家などは別途オプションになるので注意しましょう。

風水災

その他補償

空き家・空き地の適正管理・除却について

さばえ空き家・空き地管理協会

地域を巡回することにより地域に潜在する危険情報の収集・集約をし、改善や是正指導を行います。空き家・空き地相談会等を開催し、有効活用と適正な維持管理・除却の方法を丁寧にフォローし、市民自らが安全と安心の田を守り育てる意識の啓蒙に取り組んでいます。また、防災の観点からも各地区区長との連携を進め、地域密着型で空き家・空き地の適正管理に努めていきたいと考えています。

空き家・空き地に関する相談事例

- 価格査定
- 維持・管理
- 見守り
- 売買・賃貸
- 解体
- 相続・譲与

その他の相談事例

- 終活
- 測量・境界確定
- 生前整理・遺品整理
- 防犯・防災
- 独居老人宅のごみ回収
- 農地転用許可申請

私たちがご相談にお答えいたします /
建築士、宅地建物取引士、行政書士、司法書士、土地家屋調査士、空き家管理士、遺品整理士、親活カウンセラーなど豊富な知識を持つメンバー7名で構成されています。

☎0778-52-7414

受付時間 8:30~17:15(平日のみ)
住所 福井県鯖江市水落町1丁目16-17

☎0778-42-7030

受付時間 10:00~17:30(平日のみ)
住所 福井県鯖江市日の出町7-42

空き家・空き地の適正管理、有効活用について

特定非営利活動法人 ふくい町守ネットワーク

相談窓口を常設し、広く一般市民の方から相談をお受けしています。また、空き家・空き地の適正管理、有効活用およびその支援に関する事業を行っています。土地や建物に関する専門知識を持つメンバーによるアドバイスや、今までの空き家マッチングの経験を生かした実績や、多方面の方々とネットワークを活用しながら広く空き家問題の解決に取り組んでいます。

事業内容

- 無料空き家相談 空き家にお困りの方、活用したい方の相談に対応しています。
- 空き家相談会・セミナー 年に数回実施しています。
- 空き家マッチングツアー 利用希望の空き家をバスで巡回するイベントです。

相談できること

- 空き家管理・片付け
- 空き家・土地の利活用
- 不動産の査定
- 相続・登記など、専門的なこと

幅広く相談をお受けできます。

私たちがご相談にお答えいたします /
建築士、宅地建物取引士、弁護士、不動産鑑定士、土木・建築業、電気工事業、約束手工業業など豊富な知識を持つ、30~50代の男女メンバー13名で構成されています。

相談窓口も設けております。ささいな質問なども、お気軽にご相談ください。

☎0778-42-7030

受付時間 10:00~17:30(平日のみ)
住所 福井県鯖江市日の出町7-42

☎0778-52-7414

受付時間 8:30~17:15(平日のみ)
住所 福井県鯖江市水落町1丁目16-17

18

3. 評価と課題

① 相談員や専門家の研修・育成

評価：当初予定していた施策はすべて実行できた。はじめに実態調査において既存の枠組みや取り組みに対する課題を互いに共有できたことで、その後の市との企画内容のすり合わせや調整が円滑であった。またどの地域であっても、行政と民間団体、専門士業とのハブになる人材が必要であることが確認できた。

課題：空き家の専門相談員を育成するためにはスポット的な研修だけでなく、随時業務上でサポートしながらメンター的に育成できる仕組みが必要。

② 地域の専門家等との連携体制の構築検討

評価：各地域で連携先団体との関係性や枠組みが異なっていたため、進捗には地域差が発生したが、最終的にはすべての地域で体制構築の検討を進めることができた。連携先団体との意見交換や課題の抽出においては、既に空き家相談事業で実績のある NPO 法人空き家コンシェルジュをアドバイザーとして招いたことが、各団体および専門家の率直な意見を引き出すことに繋がった。

課題：空き家および所有者情報が一元化されていない、情報が庁内で共有されていない等、行政側の体制に課題がある場合、課題解消までに時間を要する可能性が高い。

③ 相談実務の実施

評価：当初予定していた施策はすべて実行できた。セミナー&相談会を市との共催で実施したことで、各地域の市民への広報手段や集客力を確認することができた。また空き家対策ハンドブックでは、実際の所有者や利活用者への取材を通して空き家に対するそれぞれのニーズを把握できたことと、今後他地域で作成する際のフォーマットとして活用できることも成果と言える。

課題：市としての広報手段が限られている、または集客力が非常に弱い場合、セミナー等の告知を民間団体にも協力してもらう必要がある。ハンドブック作成はデザインにスキルおよび工数を多大に要するため、随時顧客の要望を元にオリジナルで作成するよりも、事前にテンプレートを用意して一部分に取材等のオリジナル要素を追加の方が工期を短縮できる。

4. 今後の展開

【自治体ごとの方向性】

■総社市

地域人材（コミュニティ協議会、民生委員など）を育成し、地域から空き家情報が上がってくる状態にしていくために、地域人材向けの研修会を開催し、事前に参加者から質問や意見等を取りまとめておくことで、より実践的な知識やノウハウを身につけてもらう。

また空き家の活用人材を創出・育成するにあたり、空き家活用に係るセミナーやワークショップ、不動産事業者との意見交換会等を開催する。

空き家所有者および予備軍に対して周知するために、司法書士や医療福祉関係者経由でハンドブックを配布し、継続的に空き家対策セミナー&相談会を開催する。

■鯖江市

連携体制の再構築および空き家 DB の構築を図るために、鯖江市の相談窓口を一本化し、地域おこし協力隊を担い手として連携先の NPO・協会と実稼働させていく。

また地域人材の育成を目的に、建築営繕課や住宅指導課といった行政担当者および NPO や協会等といった民間の関係団体から相談や質問を取りまとめ、研修会等で実務的な知識やノウハウをイ

ンプットしてもらおう。

空き家所有者および予備軍に対して周知するために、行政および民間団体経由でハンドブックを配布し、継続的に空き家対策セミナー&相談会を開催する。

■日南市

空き家カウンセラー（地域おこし協力隊）を窓口人材として専門家との連携体制構築の検討を引き続き進める。また窓口人材の育成として、空き家カウンセラー（地域おこし協力隊）および自治体職員から相談や質問を取りまとめてもらい、研修会等で実務的な知識やノウハウをインプットしてもらおう。

空き家の活用人材を創出・育成するにあたり、空き家活用に係るセミナーやワークショップ、不動産事業者との意見交換会等を開催する。

空き家所有者および予備軍に対して周知するために、行政および不動産事業者経由でパンフレット等を配布し、継続的に空き家対策セミナー&相談会を開催する。

■甲州市

甲州市を窓口とした連携体制を実稼働させていき、出てきた課題を随時取りまとめ、考慮できていなかった点を洗い出していく。

空き家所有者および予備軍に対して周知するために、新たに空き家対策に関するハンドブックを制作し、継続的に空き家対策セミナー&相談会を開催する。

【担い手モデル事業全体として】

既存4自治体は実態調査および連携体制の検討が完了したため、次年度は構築した体制を実際に回しながら仕組み自体の精度を上げていく。

また実際に回した中で出てくる相談や質問を自治体ごとに取りまとめ、それに対応する知識やノウハウを学ぶ実務的な研修会を実施する。そこから全国の自治体の窓口対応を標準化・システム化できるよう試行していく。

さらに人口や立地条件の異なる新規2自治体を（下田市、磐梯町）追加することで、体制構築および標準化する上での幅を広げ、より標準化・システム化の精度を向上させる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成9年3月		
代表者名	井上 高志		
連絡先担当者名	後藤 大夢		
連絡先	住所	〒102-0083	東京都千代田区麴町 1-4-4
	電話	03-6774-1633	
ホームページ	https://local.lifull.jp/		

