

A-8 空き家管理等情報提供事業			
事業主体	公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター		
対象地域	鹿児島県全域		
事業概要	鹿児島県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、住宅・建築総合センター、県及び市町村、地域の宅地建物取引業協会、解体工事業団体、建物管理団体等と連携して整備。		
成果計測指標	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)
問い合わせ件数(相談会での件数)	0	59	—
相談対応件数(相談会での件数)	0	59 (59)	—
一次相談窓口のピックアップ	0	25	—
専門相談窓口のピックアップ	0	17	—

※ () 内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

本県は、H20 住宅・土地統計調査によると全国に比べ空き家率が高く（15.3%）、中でも空き家全体に占める「その他空き家」の割合が57.7%と高くなっています。

しかしながら、これまで空き家に関する相談の受け皿となる窓口がなく、その設置が望まれますが、離島を抱える広範な県域において、総合相談拠点を各所に新設することは困難な状況にあります。

このようなことから、県下全域で空き家管理に関する一次相談対応ができる体制を構築するため、対策情報や個別の専門相談機関の情報を一元的に収集し、身近な住宅相談窓口（市町村等）に周知することで、相談者（所有者等）の利便向上を図り、空き家の適正管理の必要性の普及・定着に資することを目的として、国土交通省による「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用し、市町村等と専門相談窓口が連携した空き家相談体制ネットワークを構築することとしました。

2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

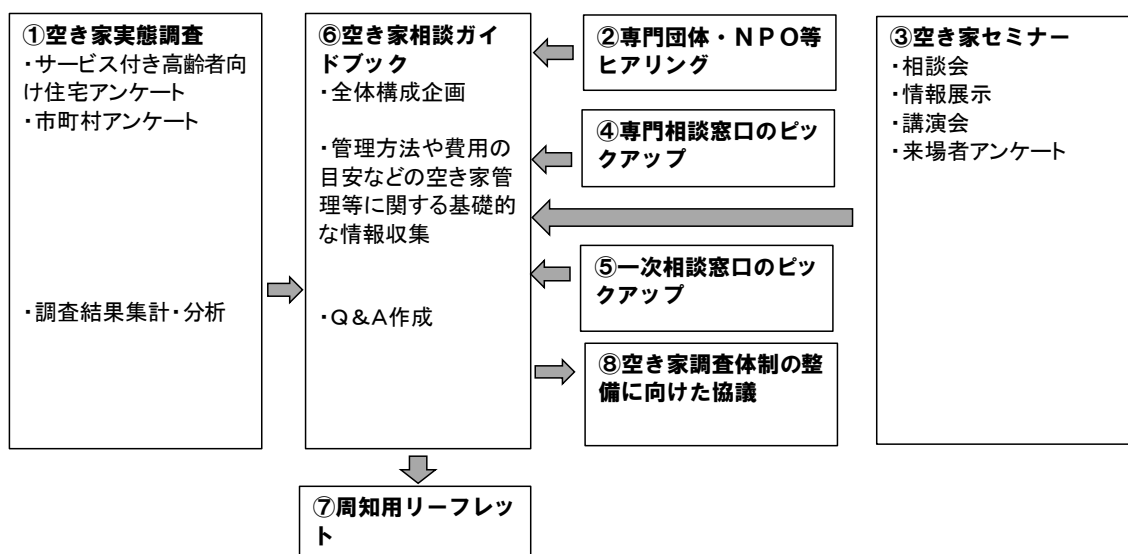


図1：事業フロー

① 空き家実態調査

県内の空き家の状況を把握するため、県内のサービス付き高齢者向け住宅の中から19施設175世帯を抽出し、従前住居の状況等に関するアンケート調査及び県内45市町村へ空き家相談の状況や相談窓口の設置状況（設置意向）に関するアンケート調査を行いました。

② 専門団体・NPO等ヒアリング

解体に係るコストを把握するための解体関連団体の協力による解体コスト調査や空き家管理の実態を把握するための、空き家管理・再生NPOへヒアリングを行いました。

③ 空き家セミナー

適正な空き家管理を推進するため、相談会（建築・不動産・法律・相続・税・土地家屋）・情報展示・講演会で構成される「空き家セミナー」を開催しました。



写真1: 空き家セミナー

④ 関連団体等の相談窓口（以下、「専門相談窓口」）のピックアップ（窓口設置の働きかけ）

多岐にわたる空き家相談に対応するため、「空き家セミナー」の情報展示出展団体等へ働きかけ、専門相談窓口として位置づけました。

⑤ 身近な市町村等の相談窓口（以下、「一次相談窓口」）のピックアップ（窓口設置の働きかけ）

「空き家実態調査」における市町村アンケートを通じて、空き家相談窓口の設置意向が確認できた市町村を空き家相談に関する一次相談窓口として位置付けました。

⑥ 空き家相談ガイドブック

「空き家実態調査」の結果や「専門団体・NPO等ヒアリング」結果、「空き家セミナー来場者アンケート（相談結果）」を踏まえ、相談フローや空き家相談Q&A（よくある質問と回答集）、賃貸・売買・管理・解体等の分野別の専門窓口紹介など基礎的な情報を網羅した一次相談窓口（市町村等）向け相談ガイドブックを作成しました。

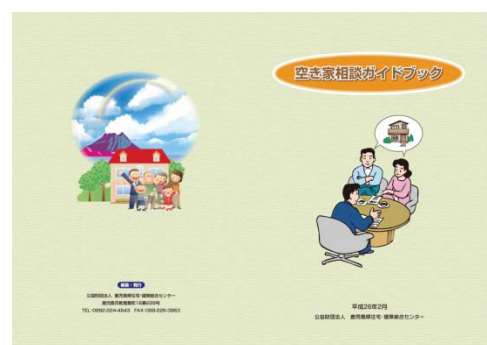


図2: 空き家相談ガイドブック

⑦ 周知用リーフレット

「空き家相談ガイドブック」の作成を踏まえ、空き家相談窓口を周知するための県民向けリーフレットを作成しました。



図3: 周知用リーフレット

(2) 事業の内容

① 地域における空き家等の実態把握

空き家の所有状況、管理状況、今後の意向、適正管理のために求める支援等について把握するため、サービス付き高齢者向け住宅の入居者及び「空き家セミナー」の来場者に対し、アンケート調査を行いました。

(ア) サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケート

・ 調査概要

県内のサービス付き高齢者向け住宅（66 施設）よりアンケートの調査対象として 19 施設を抽出し、当該施設の入居世帯を対象に従前住宅の現在の状態、管理状況、今後の意向、適正管理のために求める支援等について把握するためのアンケートを行いました。

問 10. 空き家になっている以前のお住まいをいずれどのようにするおつもりですか。
(1つに○)

<ol style="list-style-type: none"> 1. このまま所有し続けるつもり 2. 居住するのであれば、親族（子どもなど）に相続したい 3. 居住する・しないに関わらず、親族（子どもなど）に相続したい 4. 売却したい 5. 市町村など公共団体へ寄付したい 6. その他 () 7. 現時点では何も考えていない
--

5. このアンケートにお答えいただいた全ての方にお聞きします。
近年、人口減少の影響から空き家の発生が防災・景観・衛生などの面から問題として取り上げられており、社会的資産である空き家（住宅）の適正な管理を推進していくことは大きな課題となっています。

問 11. 空き家が適正に管理される（危険廃屋となって周辺に悪影響を与えないようにするためには、どのような取組み（支援）が必要だと思いますか。（該当するものいくでも○）

<ol style="list-style-type: none"> 1. 空き家の管理（除却）などに関する公的な相談窓口の設置 2. 空き家の維持管理（メンテナンス）に関する情報発信 3. 空き家の売却または賃貸を仲介する公的機関 4. 空き家（特に危険廃屋）の解体費用に対する補助 5. その他 ()
--

問 12. 最後に空き家の適正管理や良好な住環境づくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上で終了です。

調査票は平成 26 年 1 月 20 日（月）までに、同封の回収用封筒に入れ、お住まいの住宅の管理人さんへお渡しく下さい。
ご協力ありがとうございました。

空き家の管理に関するアンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、県政にご理解ご協力いただきありがとうございます。
近年、人口減少の影響から空き家の発生が防災・景観・衛生などの面から問題として取り上げられており、社会的資産である空き家（住宅）の適正な管理を推進していくことは大きな課題となっています。
そのため、県では、「サービス付き高齢者向け住宅」に居住する皆様を対象に、現在の住宅にお住まいになる前の住宅の状況や今後の住宅に対するご意向・ご要望などをお聞きし、施策検討の参考にさせていただいたためのアンケート調査を行うこといたしました。
調査結果はすべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには充分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。
ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力下さいますようお願いいたします。

平成 26 年 1 月
鹿児島県

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・住所を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、**記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。**
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んで下さい。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書き下さい。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ **調査票の回収について**

- ・ ご記入いただいた調査票は、同封の回収用封筒入れ、平成 26 年 1 月 20 日（月）までにお住まいの住宅の管理人さんにお渡しください。

■ **問い合わせ先**

- ・ このアンケート調査について不明な点などありましたら、下記までお問い合わせ下さい。

〒890-8577 鹿児島市鴨池新町 10 番 1 号
鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係
TEL：099-286-3738（直通）

図 4：サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケート①（調査票）

3

1. お住まいの「サービス付き高齢者向け住宅」名をご記入ください。

2. あなた（世帯主）とご家族、以前のお住まいについてお聞きします。

問1. あなた（世帯主）の年齢・性別は次のどれにあてはまりますか。（それぞれ1つに○）

年齢→ 1. 60歳未満 2. 60～64歳 3. 65～69歳
 4. 70～74歳 5. 75～80歳 6. 81歳以上

性別→ 1. 男 2. 女

問2. あなたの以前の職業・居住地はどれにあたりますか。（それぞれ1つに○）

【職業】
 1. 農林漁業
 2. 自営業・自由業
 3. 製造業
 4. 公務員・会社員
 5. 無職・年金受給
 6. その他（ ）

【居住地】
 1. 県内（ 市・町・村）
 2. 県外（ 都・道・府・県）
 3. 海外（国名： ）

問3. 同居している家族はあなたを含め何人ですか。（1つに○）

1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人以上

問4. 家族の構成を次の中から選んでください。（1つに○）
（同居している方のみでお答えください。別居している方は除きます）

1. 一人暮らし 2. 夫婦のみ
 3. その他（ ）

問5. あなたがサービス付き高齢者向け住宅に入居される直前のお住まいは、次のうちどれでしたか。（1つに○）

1. 一戸建て持家 2. 分譲マンション
 3. 一戸建ての民間借家 4. 民間の賃貸アパート・マンション
 5. 社宅・官舎・寮 6. 県営・市町村営住宅
 7. 親族の家 8. その他（ ）

問6. 「1. 空き家になっている」と答えた方は、P3の間11へお進みください。
それ以外を答えた方は、P3の間11へお進みください。

3. あなたの以前のお住まいについてお聞きします。

問6. あなたの以前のお住まいは、今現在どのような状態ですか。（1つに○）

1. 空き家になっている
 2. 親族（子どもなど）が住んでいる
 3. 売却した（若しくは現在売りに出している）
 4. その他（ ）

問6で「1. 空き家になっている」は、問7へお進みください。
それ以外を答えた方は、P3の間11へお進みください。

4. 問6で以前のお住まいが「1. 空き家になっている」と答えた方にお聞きします。

問7. 以前のお住まいが「空き家になっている」理由は何ですか。（該当するものいくつでも○）

1. 将来、親族（子どもなど）が居住する予定があるため
 2. 定期的（盆・正月など）に帰るため
 3. 家財道具があり、その保管場所が他にないため
 4. 先祖代々の家なので、売却など処分するわけにいかなかったため
 5. 近くに墓があるため、売却など処分するわけにいかなかったため
 6. 売却を考えたが、買い手が付かなかったため
 7. 賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため
 8. その他（ ）

問8. 以前のお住まい（空き家）を定期的に管理（空気の入れ換えや庭の手入れなど）する方がいらっしゃるでしょうか。（1つに○）

1. いる 2. いない

いる → どのような方ですか？（1つに○）

1. 自分で管理している
 2. 親族（子どもなど）
 3. 友人
 4. 不動産事業者
 5. 不動産事業者以外の空き家管理業者
 6. その他（ ）

問9. 以前のお住まいを「空き家」にすることで不安はありませんか。（該当するものいくつでも○）

1. 泥棒が入らないか心配だ
 2. 不審火が心配だ
 3. 台風や水害などの自然災害が心配だ
 4. 不良少年のたまり場にならないか心配だ
 5. その他（ ）
 6. 特に心配事はない

図5：サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケート②（調査票）

- ・ 調査期間
平成26年1月10日～平成26年1月20日
- ・ 調査対象
県内のサービス付き高齢者向け住宅（66施設）より抽出した19施設の175世帯
- ・ 調査方法
施設管理者による配布・回収
- ・ 回収状況
119世帯（回収率：68.0%）
- ・ 集計結果
A) 回答者属性
年齢は74歳以下が4.1%、75歳以上が95.9%となっています。
性別は、女性が59%、男性が31%となっています。

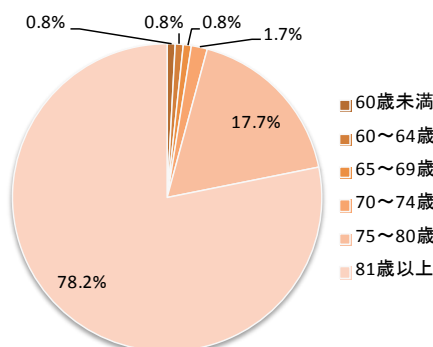


図6：年齢

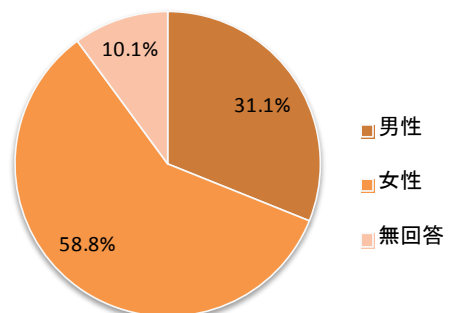


図7：性別

入居以前の職業は、
無職・年金受給者が 50%、
次いで公務員・会社員
が 23%、農林漁業が
11.4%となっています。

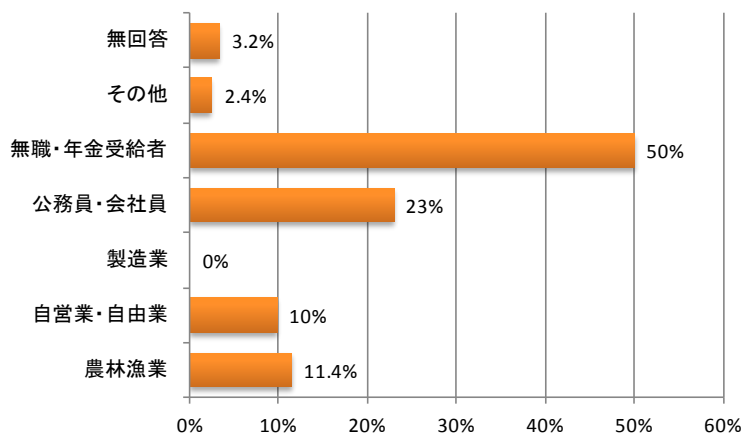


図 8：以前の職業

入居以前の居住地は、県内が 95.8%、
県外が 3.4%となっています。

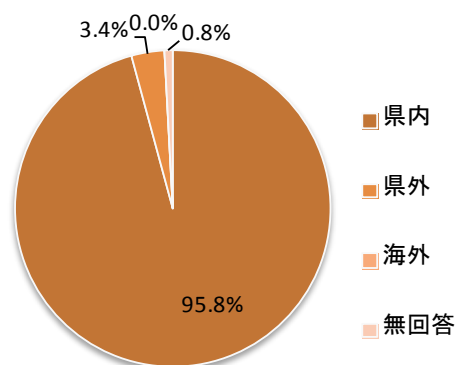


図 9：以前の居住地

世帯構成は、一人暮らしが最も多く、
70.6%となっています。

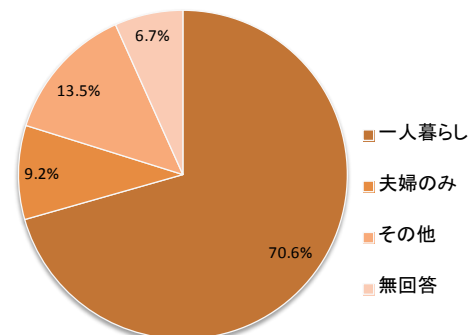


図 10：世帯構成

従前の住宅の所有状況
は、一戸建て持家が最も
多く、88.3%となってい
ます。

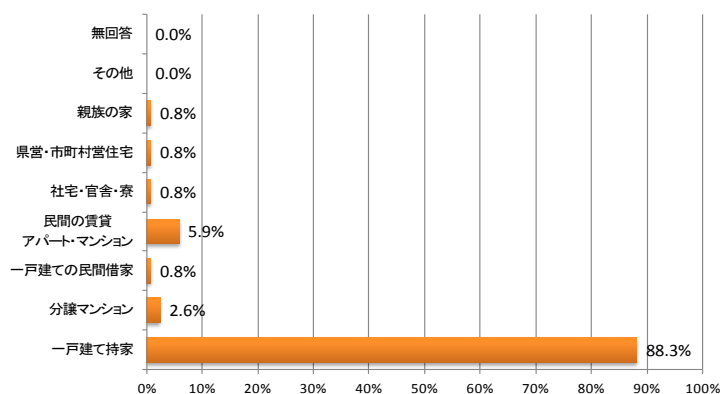


図 11：従前住宅の所有状況

B) 従前住宅の処分状況

従前の住宅が空き家になっている世帯が64.7%（77世帯）となっています。

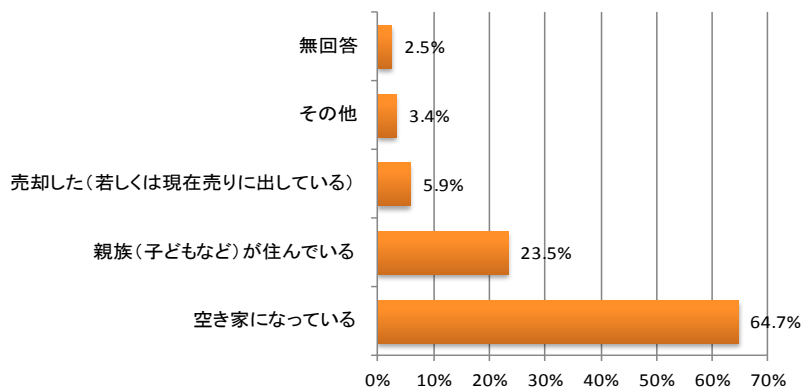


図 12：従前住宅の処分状況

C) 空き家の管理状況と今後の意向等

従前の住宅が空き家になっている理由として、「家財道具があり、その保管場所が他にないため」が33.1%と最も多く、次いで「定期的（盆・正月など）に帰るため」（30.1%）が多くなっています。

表 1：従前住宅が空き家となっている理由（複数回答）（N=77）

項目	回答数	割合
将来、親族（子どもなど）が居住する予定があるため	22	16.2%
定期的（盆・正月など）に帰るため	41	30.1%
家財道具があり、その保管場所が他にないため	45	33.1%
先祖代々の家なので、売却など処分するわけにはいかなかったため	14	10.3%
近くに墓があるため、売却など処分するわけにはいかなかったため	10	7.4%
売却を考えたが、買い手が付かなかったため	3	2.2%
賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため	0	0%
その他	1	0.7%

空き家所有世帯のうち91.4%に管理者がおり、管理者の72.8%は「親族（子どもなど）」となっている一方、「自分で管理している」という世帯も12.4%あります。

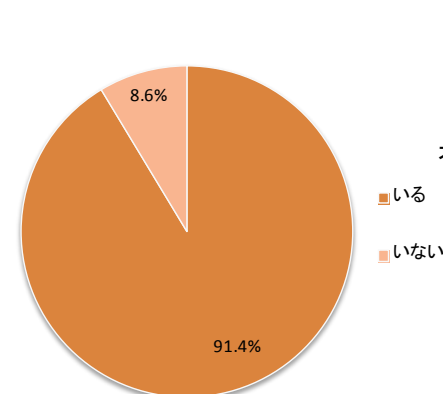


図 13：管理者の有無（N=77）

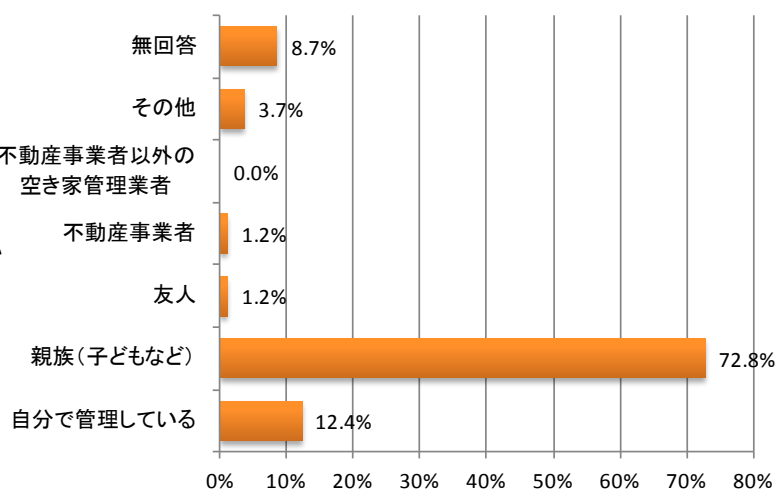


図 14：管理者の属性（N=77）

**表 2：空き家になっていることに対する不安
(複数回答)(N=77)**

従前住宅が空き家になっていることに対する不安として、「台風や水害などの自然災害」を挙げる意見が 26.2%と最も多く、次いで「不審火」(24.8%)、「盗難」(22.8%)が多くなっている一方、「特に心配事はない」という意見も 14.1%あります。

項目	回答数	割合
盗難	34	22.8%
不審火	37	24.8%
台風や水害などの自然災害	39	26.2%
不審者の侵入	17	11.4%
その他	1	0.7%
特に心配事はない	21	14.1%

空き家の所有意向として、「居住の如何に関わらず相続」が 30.8%と最も多く、次いで「所有継続」(25.6%)、「居住を前提に相続」(25.6%)が多くなっている一方、「現時点では何も考えていない」という意見も 15.4%あります。

表 3：空き家の所有意向 (N=77)

項目	回答数	割合
このまま所有し続けるつもり	20	25.6%
居住するのであれば、親族(子どもなど)に相続したい	17	21.8%
居住する・しないに関わらず、親族(子どもなど)に相続したい	24	30.8%
売却したい	3	3.8%
市町村など公共団体へ寄付したい	1	1.3%
その他	1	1.3%
現時点では何も考えていない	12	15.4%
その他	1	0.7%

D) 空き家の適正管理に求める支援

空き家の適正管理に求める支援として、「公的な相談窓口の設置」が 26.2%と最も多く、次いで「維持管理に関する情報発信」(23.5%)、「解体費用に対する補助」(24.8%)が望まれています。

**表 4：空き家の適正管理に求める支援
(複数回答)(N=77)**

項目	回答数	割合
公的な相談窓口の設置	38	26.2%
維持管理に関する情報発信	34	23.5%
売却または賃貸を仲介する公的機関	29	20.0%
解体費用に対する補助	36	24.8%
その他	8	5.5%

E) 自由意見

空き家の管理について、家族でいつも気にしている。近所にも空き家が多く、それらを公的に管理するのは、とても大変だと思う。将来的には、自分か親族が処分しなければならないと思っている。
以前居住していた住宅は、耐震工事・白蟻駆除・火災報知器設置などを行い、隣人に見まわりお願いしている。隣家も空き家になっており、雑草が歩道までのびて通行人が困っている。行政から所有者に連絡するなり、何とか手をうってもらえれば有難い。
以前、不審者があった。警察にパトロールをお願いしたが、人手不足とのことで、年金生活者として負担だが、24時間SECOMを依頼している。適切な管理、住環境の形成にもう少し行政が目をつけてほしい。

・ 分析結果

今回の調査で約2/3のサービス付き高齢者向け住宅入居世帯の従前住居が空き家となっており、全国と比べ非常に高いことが分かりました*。

中山間地や離島を多く抱える本県においては、空き家が市場で流通しにくいことも原因の一つとして考えられ、管理を親族が行っているケースが多いことや相続を検討する意見が多いことを踏まえ、相続や親族の高齢化を機に一気に適正に管理されない空き家となることも想定されます。

このため、まずは相談窓口設置や情報発信により、空き家の適正管理の必要性を普及・啓発し、その推進策としての解体費用助成等についても行政に対し、その検討の必要性を働きかけていく必要があります。

また、福祉施策とも連携した空き家の適正管理の必要性の普及・啓発も必要となってくると考えられます。

* 平成24年度に（一社）高齢者住宅推進機構が実施したサービス付き高齢者向け住宅入居者を対象とした空き家の所有状況調査では、空き家所有率13%となっています。

(イ) 「空き家セミナー」来場者アンケート

・ 調査概要

「サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケート」を補完するため、「空き家セミナー」の来場者を対象に空き家の所有状況、管理状況、適正管理のために求める支援等について把握するためのアンケートを行いました。

本日は、「空き家セミナー」にご来場いただき、誠にありがとうございます。今後の空き家対策の参考とさせていただきますので、アンケートにご協力ください。

問1. あなたの年齢・性別・所属は次のどれにあてはまりますか。(それぞれ1つに○)

年齢→	1. 39歳未満	2. 40歳代	3. 50歳代
	4. 60～64歳	5. 65～74歳	6. 75歳以上

性別→

1. 男	2. 女
------	------

所属→

1. 一般消費者	2. 空き家所有者	3. 不動産事業者
4. 建築事業者	5. 行政関係者	6. その他 ()

問2. ご来場の目的(理由)は何ですか。(1つに○)

1. 空き家を所有しており、セミナーの内容に興味があったから	2. 空き家は所有していないが、セミナーの内容に興味があったから	3. 仕事(業務)上、参考になると思ったから
4. その他 ()		

問2で「1. 空き家を所有しており、～」と答えた方にお聞きします。

問2-1. 所有している住宅が「空き家になっている」理由は何ですか。(該当するものいくつでも○)

1. 将来、親族(子どもなど)が居住する予定があるため	2. 定期的(盆・正月など)に帰るため	3. 家財道具があり、その保管場所が他にないため
4. 先祖代々の家なので、売却など処分するわけにいかなかったため	5. 近くに墓があるため、売却など処分するわけにいかなかったため	6. 売却を考えたが、買い手が付かなかったため
7. 賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため	8. その他 ()	

問2-2. 「空き家」を定期的に管理(空気の入れ換えや庭の手入れなど)する方がいらっしゃいますか。(1つに○)

1. いる	→ どのような方ですか?(1つに○)	2. いない						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">1. 自分で管理している</td> <td style="width: 33%;">2. 親族(子どもなど)</td> <td style="width: 33%;">3. 友人</td> </tr> <tr> <td>4. 不動産事業者</td> <td>5. 不動産事業者以外の空き家管理者</td> <td>6. その他 ()</td> </tr> </table>	1. 自分で管理している	2. 親族(子どもなど)	3. 友人	4. 不動産事業者	5. 不動産事業者以外の空き家管理者	6. その他 ()	
1. 自分で管理している	2. 親族(子どもなど)	3. 友人						
4. 不動産事業者	5. 不動産事業者以外の空き家管理者	6. その他 ()						

問3. 本日のセミナーで参考になったものは何でしたか。(該当するものいくつでも○)

1. 講演会(「人口減少時代の地域における空き家活用」：三浦 展 氏)	2. 空き家相談会(管理・メンテナンス・相続・税・登記 など)	3. 情報展示(空き家の利活用等に関連する団体の活動状況展示)
-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

講演や情報展示にもありますが、近年、人口減少の影響から空き家の発生が防災・景観・衛生などの面から問題として取り上げられており、社会的資産である空き家(住宅)の適正な管理を推進していくことは大きな課題となっています。

問4. 空き家が適正に管理される(危険廃屋となって周辺に影響を与えないようにする)ためには、どのような取組み(支援)が必要だと思いますか。(該当するものいくつでも○)

1. 空き家の管理(除却)などに関する公的な相談窓口の設置	2. 空き家の維持管理(メンテナンス)に関する情報発信	3. 空き家の売却または賃貸を仲介する公的機関
4. 空き家(特に危険廃屋)の解体費用に対する補助	5. その他 ()	

問5. 本日のセミナーや空き家の適正管理、良好な住環境づくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

--	--	--

問6. 最後に、本日のセミナーをお知りになったきっかけをお選びください。(該当するものいくつでも○)

1. 新聞記事(南日本新聞)	2. 新聞記事(リビング新聞)	3. ポスター・掲示板・案内チラシ
4. メディア(新聞・テレビ)のホームページ	5. 住宅センターのホームページ	6. 関係団体(県・業界団体)からの案内
7. その他 ()		

質問は以上で終了です。
ご記入いただいたアンケート票は、窓口の係員へお渡しください。
ご協力ありがとうございました。

図15:「空き家セミナー」来場者アンケート(調査票)

- 調査期間

平成 26 年 1 月 31 日

- 調査対象

「空き家セミナー」来場者（アンケート協力者：132 名）のうち、空き家所有者（57 名）

- 調査方法

係員による配布・回収

- 集計結果

A) 回答者属性（来場目的）

来場の目的は「空き家を所有しており、セミナーの内容に興味があった」が 48.7%と最も多く、次いで「仕事（業務）上、参考になると思ったから」（40.2%）となっています。

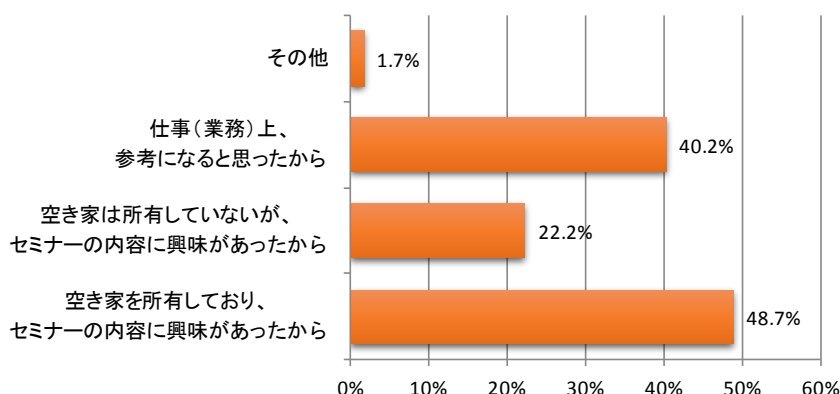


図 16：来場目的（空き家セミナー）

B) 空き家の管理状況と今後の意向等

従前の住宅が空き家になっている理由として、「先祖代々の家なので、売却など処分するわけにはいかなかったため」が 31.6%と最も多く、次いで「売却を考えたが、買い手が付かなかったため」（14.0%）が多くなっています。

表 5：従前住宅が空き家となっている理由（空き家セミナー）（複数回答）

項目	回答数	割合
将来、親族（子どもなど）が居住する予定があるため	6	10.5%
定期的（盆・正月など）に帰るため	6	10.5%
家財道具があり、その保管場所が他にないため	7	12.3%
先祖代々の家なので、売却など処分するわけにはいかなかったため	18	31.6%
近くに墓があるため、売却など処分するわけにはいかなかったため	2	3.5%
売却を考えたが、買い手が付かなかったため	8	14.0%
賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため	6	10.5%
その他	7	12.3%

空き家所有世帯のうち 85.7%に管理者がおり、管理者の 75.0%は「自分で管理している」となっています。

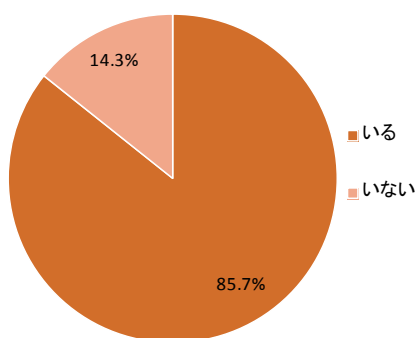


図 17: 管理者の有無 (空き家セミナー)

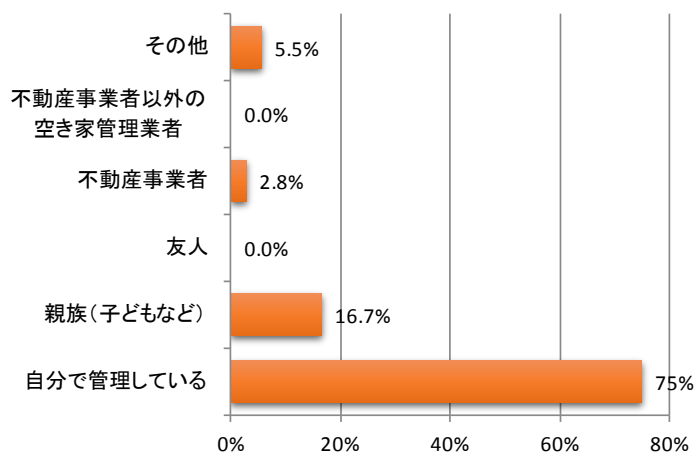


図 18: 管理者の属性 (空き家セミナー)

C) 空き家の適正管理に求める支援

空き家の適正管理に求める支援として、「売却または賃貸を仲介する公的機関」が 28.0%と最も多く、次いで「解体費用に対する補助」(25.6%)、「公的な相談窓口の設置」(24.6%) が望まれています。

表 6: 空き家の適正管理に求める支援 (空き家セミナー) (複数回答)

項目	回答数	割合
公的な相談窓口の設置	52	24.6%
維持管理に関する情報発信	39	18.5%
売却または賃貸を仲介する公的機関	59	28.0%
解体費用に対する補助	54	25.6%
その他	7	3.3%

D) 自由意見

現在の「空き家問題」を解決するには、地域の将来像(ビジョン)を自治体や住民の方が一緒になって創像する必要がある。「空き家」は結果であり、その結果を招いた原因が、高度経済成長期の大型団地造成にあると考える。地域の規模に見合った対策を望みたい。

多様な不動産関係のニーズを結びつける公的なシステム(信用できる)機関をつくる。民間だけ不動産業者だけでは、うまく情報が流通していかない。

空き家を持っていても活用方法や維持方法が解らず、文化的価値がありそうなのに古いから壊す・放置するというもったいない状況があふれていると思う。私(次世代)にはとても面白い価値あるものに見えるので、空き家状況がわかるサイトがあればいいのと思う。

分析結果

サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケートと比べ、空き家の自己管理の割合が高い、空き家の売却・賃貸に対する支援要望が高いなど、傾向が異なっています。

サービス付き高齢者向け住宅入居者アンケートが相続を検討する層が中心だったのに対し、「空き家セミナー」来場者アンケートは既に相続を受けた層または実際に空き家の管理等に問題を抱えている層が中心であったことに起因すると考えられます。

空き家の管理者がいる割合もサービス付き高齢者向け住宅入居者アンケートと比べ少ないことから、空き家の適正管理推進の側面からは、より緊急性が高いとも考えられます。

今後も同様のセミナー（相談会）の開催の必要があると思われます。

(ウ) その他（地域別相談ニーズ調査）

・ 調査概要

都市部・中山間地・離島と多様な地域性がある本県における地域別の相談ニーズを把握するため、市町村へ相談内容の照会を行いました。

・ 調査対象

県内 45 市町村空き家または住宅行政担当者

・ 調査方法

電子メールによる意見徴収

A) 市町村に寄せられる相談内容等

No.	分類	中心都市	中山間	離島
1	空き家物件の情報のありか（所在）	5 62.5%	7 30.4%	12 85.7%
2	空き家に係る相談窓口の連絡先や場所	1 12.5%	2 8.7%	4 28.6%
3	空き家物件（所有者）の紹介依頼	0 0.0%	2 8.7%	8 57.1%
4	空き家物件の仲介業務等を行う宅建業者等の紹介依頼	1 12.5%	1 4.3%	0 0.0%
5	空き家物件の現地案内や現地見学会の開催の有無・実施時期等	1 12.5%	1 4.3%	2 14.3%
6	一時滞在や体験入居の実施の有無	1 12.5%	3 13.0%	1 7.1%
7	空き家の売買や賃貸の相場（価額等）	2 25.0%	3 13.0%	2 14.3%
8	UJIターン等の空き家取得者への空き家取得（改修）費等の助成の有無・内容	2 25.0%	2 8.7%	2 14.3%
9	改修（リフォーム）工事に係る優良事業者の紹介依頼	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%
10	危険廃屋に対する苦情（倒壊・飛散・雑草など）	5 62.5%	6 26.1%	3 21.4%
11	危険廃屋の除却コストや除却に係る助成の有無・内容	6 75.0%	7 30.4%	2 14.3%
12	空き家の公共団体等への寄付	3 37.5%	5 21.7%	1 7.1%
13	とくに相談はない	1 12.5%	3 13.0%	2 14.3%

※中心都市：N=8、中山間：N=23、離島：N=14

表 7：地域類型別相談内容の割合

・ 分析結果

相談ニーズについて、地方中心都市や離島の市町村ではUJIターン希望者による空き家物件の照会に関する相談が多く、また、危険廃屋に対する苦情等が地方中心都市で特に高い傾向にありました。

従来、中山間地や離島において、空き家の問題が挙がっていましたが、地方中心都市においても関心が高くなっていることがうかがえます。

② 相談員の研修・育成

自治体の窓口を「空き家相談に関する一次相談窓口」として位置付け、一般的な相談内容に対応していただくとともに、より高度な（専門性の高い）相談については、専門相談窓口への交通整理役を担っていただくための「空き家相談ガイドブック」を作成しました。

専門相談窓口のみならず、一般的な相談内容に対応していただくためのQ&Aや相談シートのサンプルも掲載しています。

なお、Q&Aの作成にあっては、市町村から収集した相談事例を参考としたほか、掲載内容の照会も行いました。

また、広域的な相談や多分野が複合する相談については、鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係と（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課が総合窓口として、これに対応することとしています

次年度では、この「空き家相談ガイドブック」を用いた自治体職員向けの研修会を実施することとしています。

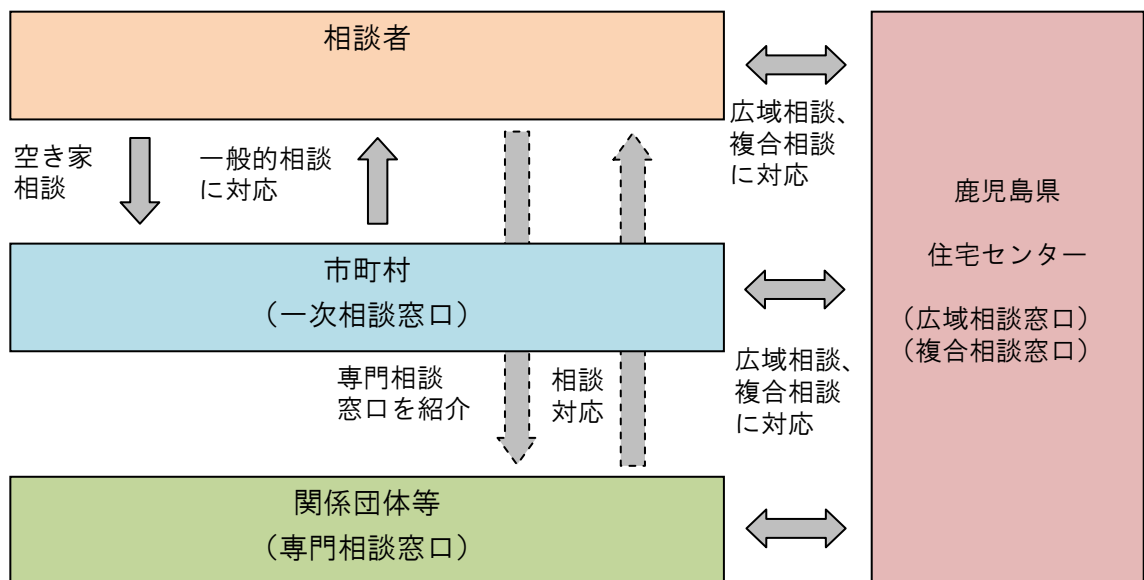


図 19：空き家相談フロー

目次

1. はじめに（発刊にあたって）	1	■空き家のことで迷惑を被っている人など	9
2. 空き家相談対応の流れ	2	Q1 空き家の苦情や相談はどこにすればよいのか？	
3. 空き家に関する相談事例（Q & A）	4	Q2 隣の空き家の木が越境しており何とかしたいが、空き家の所有者（相続人）が不明である。どうすればよいのか？	
■全般的なことについて	4	Q3 隣の家が壊れかかっているため、自宅に被害が及ぶおそれがある。今後どのように対応すればよいのか？	
Q1 そもそも空き家とは、どんな家のことか？		4. 空き家に関する専門相談窓口一覧表	10
Q2 空き家に関する相談窓口はどこか？		(1) 各種の情報・相談全般（県内）	
Q3 空き家バンクとはどのようなものか？		(2) その他の管理に関する相談（県内）	
Q4 県内で空き家バンクを運営している自治体はどこに聞けばわかるか？		(3) 法律に係る相談（県内）	
Q5 空き家を活用する場合と取り壊した場合に固定資産税は変わるか？		(4) 取引に関する相談（県内）	
Q6 土地区画整理事業区域内にある空き家は、どう対応すればよいのか？		(5) その他県外の相談窓口	
■空き家を貸したい人、売りたい人	5	5. 空き家対策に係る自治体の相談窓口	13
Q1 空き家を活用したい。どこに相談したらよいのか？		6. 参考：相談シート（例）	14
Q2 建物に家財が残っているが、そのまま貸すことは可能か？			
Q3 改修しないと貸したり売ったりできないか？			
Q4 住宅の改修費用は貸主、借主のどちらが負担するのか？			
Q5 どのくらいの賃料で貸せるか。また、どこに相談すればよいのか？			
Q6 いくらで売れるか見当がつかないが、どこに相談すればよいのか？			
Q7 空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われるか？			
Q8 空き家を売却したいがなかなか買手がつかない。どうすれば買手がみつかるか？			
Q9 数年前まで居住していた別荘の管理が大変なので、売却するか賃貸したい。どのようなことを考えればよいのか？			
■空き家を借りたい人、買いたい人	6		
Q1 空き家に住み替えるまでにどんなことを検討すればよいのか？			
Q2 物件をどのように探せばよいのか？			
Q3 空き家情報はどこで見られるか？			
Q4 空き物件を紹介してほしいのだが？			
Q5 固定資産税は借主が納付してくれるのか？			
Q6 不動産業者への仲介手数料は発生するのか？			
Q7 空き家を随時案内してもらうことは可能か？			
Q8 空き家を自分たちで改造してもよいのか？			
■空き家を適正に管理したい人、壊したい人	7		
Q1 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思う。近年、空き家管理ビジネスがあると聞くが、どのような内容で行っているのか？			
Q2 今の空き家が古くなっており、構造的に大丈夫か不安だ。どこに相談すればよいのか？			
Q3 廃屋を壊したいが資金がない。どこに相談すればよいのか？			
Q4 建物を管理する人がいない場合はどうなるのか？			
Q5 空き家を寄付したいが、どこに相談すればよいのか？			
Q6 空き家の所有者が認知症なのだが、空き家の処分を身内で行えるか？			
Q7 空き家の解体費用は、いくらくらいか？			

図 20：空き家相談ガイドブック（目次）

3. 空き家に関する相談事例（Q & A）

3. 空き家に関する相談事例（Q & A）

3 空き家に関する相談事例（Q & A）

■全般的なことについて

Q1 そもそも空き家とは、どんな家のことか？

- ・通常は、日常的な生活が行われていない家、または継続的に人が住んでいない家のことと解されますが、自治体の条例等において定義が異なる場合がありますので、確認するといでしょう。
- ・総務省がら年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅^{※1}のうち、一時現在者のみの住宅^{※2}と建築中の住宅^{※3}を除いたものと定義しています。

※1 居住者が発生していない住宅。
※2 継続的に使用している、居住者が人が交代で滞在しているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
※3 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸建まりができてはならないもの。

Q2 空き家に関する相談窓口はどこか？

- ・市町村では総務部（課）や企画部（課）などの部署で相談に応じているケースが多いようです。ほかの自治体に存在する空き家等の相談については、当該自治体の総務部（課）や企画部（課）に問い合わせてください。（P13参照）
- ・県下全域を対象とした窓口として、鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係または、（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課があります。（P10参照）

Q3 空き家バンクとはどのようなものか？

- ・空き家をお持ちの方と、空き家を利用して定住等を希望する方のマッチングをはかり、空き家の有効活用と定住促進を図る制度です。マッチング方法は、空き家所有者の申し出により空き家バンクに物件登録し、その空き家を利用したい方の申し出により、所有者や登録事業者（登録している不動産業者）を紹介するケースが一般的です。

Q4 県内で空き家バンクを運営している自治体はどこに聞けばわかるか？

- ・鹿児島県企画部地域政策課の下記のHPアドレスを参照してください。
<http://www.pref.kagoshima.jp/ao01/pr/koryu/sumai/sityousonakiya.html>
- ・なお、平成26年1月現在、空き家バンクを運営している自治体は、垂水市、薩摩川内市、南さつま市、志布志市、南九州市、さつま町、長島町、大崎町、南大隅町、南種子町、瀬戸内町、龍郷町、伊仙町、和泊町となっています。

Q5 空き家を活用する場合と取り壊した場合に固定資産税は変わるか？

- ・固定資産税を考慮した場合は、その建物が「厩宅」である場合、解体して更地にすることで土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなる可能性があります。

Q6 土地区画整理事業区域内にある空き家は、どう対応すればよいのか？

- ・空き家を取り壊した場合とそのまま維持した場合は、補償費の扱いが異なることから、自治体の担当課に相談するのがよいでしょう。

■ 空き家を貸したい人、売りたい人

Q1 空き家を活用したい。どこに相談したらよいのか？

- ・空き家の活用方法には、住宅としての売却・賃貸以外に、地域の交流サロンに活用するなど様々な方法があります。どのような活用を考えているかによって、相談先も変わってきますので、内容をよく確認して専門の相談先を紹介することが必要です。

Q2 建物に家財が残っているが、そのまま貸すことは可能か？

- ・空き家の中に荷物が残っている場合、基本的には空き家の持ち主が荷物の移動や処分をすることになります。その家財に対しては契約行為が発生することとなるので、所有者の家財等私有財産は建物に残さないのが通常です。
- ・どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、1カ所に集め鍵をかけるなど、紛失によるトラブル防止を図る必要があります。

Q3 改修しないと貸したり売ったりできないか？

- ・空き家を活用するためには改修が必要な場合が少なくありません。費用の負担は、当事者間で決めることになります。なお、自治体によっては、改修費用の補助助成を用意している場合がありますので確認が必要です。
- ・賃貸物件の場合、建物の構造にかかる箇所や建物に付属する電気設備・給排水設備などは、空き家所有者の負担で修繕し、貸す場合が通常だと考えます。売買物件の場合は修繕する必要はなく、そのまま賃貸するケースも考えられます。

Q4 住宅の改修費用は貸主、借主のどちらが負担するのか？

- ・貸主、借主のどちらが改修費用を負担するかは、貸主が契約によって決めるため、確認が必要です。
- ・どちらかといえば借主が負担するケースが多いようです。

Q5 どのくらいの賃料で貸せるか。また、どこに相談すればよいのか？

- ・建物に対しての周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会鹿児島本部である程度の相場を教えてください。
- ・最終的には貸主の判断で、希望賃料または希望売却価格を決定するケースが多いようです。

Q6 いくらで売れるか見当がつかないが、どこに相談すればよいのか？

- ・建物に対しての周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会鹿児島本部である程度の相場を教えてください。ただし、最終的には所有者が料金設定をすることになります。
- ・個人間で不動産取引を行うと、様々なトラブルが発生する可能性があるため、専門家である不動産業者に仲介してもらうことを勧めます。また、不動産を売買するには宅地建物取引業免許が必要な場合もあります。

図 21：空き家相談ガイドブック（相談事例（Q & A）編）

4 空き家に関する専門相談窓口一覧表

(1) 各種の情報・相談全般(県内)

① 全般的な相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
鹿児島県土木建築課 住宅政策室住宅企画係	空き家の維持管理、 活用などに係る制度 その他全般的な相談	平日 8:30~17:15	〒890-8577 鹿児島市鶴池新町110番1号 TEL:099-286-3738 FAX:099-286-3637 ウェブ: http://www.pref.kagoshima.jp/
公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合 センター企画部企画課	空き家の維持管理、 活用などに係る制度 その他全般的な相談	平日 8:30~17:15	〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番228号 TEL:099-224-4543 FAX:099-226-3963 ウェブ: http://www.kjc.or.jp/

② 空き家の管理・活用に係る相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
NPO法人結の夢来人 ・絆プロジェクト	空き家の管理や利活 用、再生に係る相談	平日	〒892-0806 鹿児島市港之上町12-30-302 TEL:090-9674-8901 FAX:099-822-8208 ウェブ: https://twitter.com/yuinomurasontyo
一般社団法人 鹿児島県古民家再生協会	古民家の維持管理、 鑑定、解体、古材買取、 リフォームなどの相談	平日	〒890-2513 鹿児島県川内市伊集院町妻生田768番地163 TEL:099-273-1559 FAX:099-273-1559 ウェブ: http://www.kominka-kagoshima.org/

③ 設計・リフォームに関する相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
公益社団法人 鹿児島県建築士会	建築士に関する相談 設計に関する相談 リフォーム工事内容 上記に関するトラブル	平日 9:00~17:00	〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番-301号 TEL:099-222-2005 FAX:099-226-2019 ウェブ: http://www.sakurajima.or.jp/
一般社団法人 鹿児島県建築業協会	施工 リフォーム工事内容	平日	〒890-8512 鹿児島市鶴池新町6-10 TEL:099-257-9211 FAX:099-257-9214 ウェブ: http://www.kakenkyo.or.jp/index.html
一般社団法人 鹿児島県建築協会	施工 リフォーム工事内容	平日 9:00~16:00	〒892-0853 鹿児島市鶴池山町2番-13号 TEL:099-224-5220 FAX:099-227-5479 ウェブ: http://kagoken.net/
一般社団法人 鹿児島県建築士事務所 協会	建築士に関する相談 設計に関する相談 リフォーム工事内容 上記に関するトラブル	平日 8:30~17:00 (面接方式で 事前申込が 必要)	〒890-0055 鹿児島市上荒田町29-33鹿児島建築設計会館 TEL:099-251-9887 FAX:099-251-9871 ウェブ: http://www5.synapse.ne.jp/kakenjkyo/

④ 空き家の解体に係る相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
一般社団法人 鹿児島県建造物解体業 連合会	解体に関する相談	平日	〒890-0054 鹿児島市荒田2-14-5 TEL:099-251-1033 FAX:099-251-1670 ウェブ: http://kaitairen.org/
社団法人 鹿児島県産業廃棄物協会	解体・廃棄物に関する 相談	平日 8:30~17:00	〒892-0836 鹿児島市錦江町11-40 TEL:099-222-0230 FAX:099-222-3533 ウェブ: http://www.kagoshima-sanpai.or.jp/

(2) その他の管理に関する相談(県内)

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
鹿児島県しろあり対策 協会	しろあり対策(駆除 や予防など)に係る 相談	平日	〒890-0082 鹿児島市築港4丁目-20-10-303号 TEL:099-214-3330 FAX:099-214-3331 ウェブ: http://shiroari.or.jp/

(3) 法律に係る相談(県内)

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
南九州税理士会鹿児島 支部	固定資産税、相続税 など税金に係る相談	平日	〒892-0821 鹿児島市名山町9-1鹿児島県産業会館2階 TEL:099-225-6148 FAX:099-223-4691 メール: info@kagozei.gr.jp ウェブ: http://www.kagozei.gr.jp/
鹿児島県行政書士会	転用、戸籍、相続手続 きなどに係る相談	平日 9:00~17:00	〒890-0062 鹿児島市与次郎2-4-35KSC補池ビル202号室 TEL:099-253-6500 FAX:099-213-7033 ウェブ: http://kagyousei.com/
鹿児島県司法書士会	登記手続などに係る 法律相談	平日	〒890-0064 鹿児島市鶴池新町1番3号司法センタービル3階 TEL:099-256-0335 FAX:099-250-0463 ウェブ: http://www.shihou-kagoshima.or.jp/
鹿児島県土地家屋 調査士会	登記や境界確定法律 に係る相談	平日	〒890-0064 鹿児島市鶴池新町1番3号司法センタービル3階 TEL:099-257-2833 FAX:099-266-4337 ウェブ: http://www.kagoshima-chosashi.com/

図 22 : 空き家相談ガイドブック(専門相談窓口編)

(4) 取引に関する相談(県内)

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
公益社団法人 鹿児島県地建物取引業 協会	住宅、土地の取引仲介	平日	〒890-0052 鹿児島市上之園町24-4不動産会館1F-5F TEL:099-252-7111 FAX:099-257-1452 ウェブ: http://www.k-takken.com/
公益社団法人 全日本不動産協会 鹿児島県本部	住宅、土地の取引仲介	平日	〒890-0063 鹿児島市鶴池山町12-35号 全日本会館ビル3階 TEL:099-813-0511 FAX:099-813-0510 ウェブ: http://kagoshima.zennichi.or.jp/

(5) その他県外の相談窓口

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)	空き家の借上げや 譲渡	平日 9:00~17:00	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻ビル5F TEL:03-5211-0772 FAX:03-5211-3207 ウェブ: http://www.jti.jp/
一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険 協会	住宅瑕疵検査 (インスペクション)	平日 9:00~17:00	〒105-0004 東京都港区新橋3-1-11 長友ランディックビル2F TEL:03-3580-0236 FAX:03-3580-0332 ウェブ: http://kashihoken.or.jp/

5 空き家対策に係る自治体の相談窓口

県内の自治体における空き家関連相談は下記が窓口となっています。

No.	自治体名	担当部署名	連絡先
1	鹿児島市	建築指導課	099-216-1358
		環境衛生課環境衛生係	099-216-1300
2	鹿屋市	安全安心課防災防犯係	0994-31-1124
		総務課危機管理対策係	0993-72-1111 (内線 214)
3	枕崎市	市民生活課環境整備係	0993-72-1111 (内線 325)
		総務課安全安心推進室	0996-62-0163 (内線 257)
4	出水市	観光交流課交流、定住促進係	0996-63-2111 (内線 347)
5	薩摩川内市	企画政策課企画総務グループ	0996-23-5111 (内線 4822)
		建築指導課建築指導グループ	0996-64-0954
6	霧島市	安全安心課防災グループ	0995-64-0997
		環境衛生課環境衛生係	0995-64-0950
7	いちき串木野市	生活環境課環境衛生係	0996-32-3111 (内線 3152)
8	南さつま市	企画課地域政策係	0993-53-2111 (内線 2207)
		総務課交通防災係	0993-53-2111 (内線 2207)
9	志布志市	建設課都市計画係	099-474-1111 (内線 452)
		企画政策課	099-474-1111 (内線 252)
10	姶良市	建築住宅課住宅係	0995-66-3111 (内線 192)
		危機管理課防災係	0995-66-3111
11	さつま町	企業誘致対策室企業誘致係	0996-53-1111 (内線 2225)
12	長島町	企画課企画係	0996-86-1111 (内線 1254)
13	大崎町	企画課企画係	099-476-1111 (内線 222)
14	東串良町	企画課企画係	0994-63-3122 (内線 220)
		企画課企画係	0994-24-3115
15	南大隅町	町民保健課環境衛生係	0994-24-3125
		建設課建築係	0994-24-3129
16	中種子町	企画課地域企画係	0997-27-1111 (内線 210)
		観光課観光経済係	0997-26-1111 (内線 261)
		観光課観光経済係	0997-57-2111 (内線 134)
17	大和村	総務課企画課企画係	0997-72-1112 (内線 197)
18	瀬戸内町	企画課企画係	0997-72-1111 (内線 115)
		総務課	0997-72-1111 (内線 121)
19	薩摩川内市	総務課企画課企画係	0997-62-3111 (内線 301)
20	霧島市	企画課観光係	0997-62-3111 (内線 221)
21	徳之島町	建設課建築係	0997-82-3111 (内線 253)
22	伊仙町	企画課	0997-86-3111 (内線 25)
		土木課住宅係	0997-84-3520 (内線 301)
23	和泊町	総務課空き家等適正管理係	0997-84-3511 (内線 213)
		企画課定住促進係	0997-84-3512 (内線 235)
24	知念町	企画課企画係	0997-84-3162 (内線 531)
		建設課防災係	0997-84-3156 (内線 234)
		建設課町営住宅係	0997-84-3161 (内線 511)

(鹿児島県土木建築課住宅政策室係へ)

図 23 : 空き家相談ガイドブック(専門相談窓口・一次相談窓口編)

6 参考:相談シート(例)

相談年月日	年 月 日 ()			整理番号	
対応者氏名		相談時間	a m ・ p m		
相談者	氏名	年齢	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	住所	電話		()	
相談方法	<input type="checkbox"/> 来所 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> その他 ()		相談機会	<input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 再来	
相談情報源	<input type="checkbox"/> ホームページ <input type="checkbox"/> 広報紙 <input type="checkbox"/> 知人 <input type="checkbox"/> その他 ()				
建物概要	用途	<input type="checkbox"/> 住宅 (<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 共同)		<input type="checkbox"/> その他 ()	階数
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> R C造		<input type="checkbox"/> その他 ()	築年数
分類	<input type="checkbox"/> 全般		<input type="checkbox"/> 買りたい	<input type="checkbox"/> 売りたい	<input type="checkbox"/> 借りたい <input type="checkbox"/> 買いたい <input type="checkbox"/> 管理・解体
相談内容	回答内容				
追記欄 未事項					
紹介先					

図 24 : 空き家相談ガイドブック (相談シート編)

③ 相談業務に必要な基礎情報調査

空き家等の実態把握において解体に関する相談需要が高いことが判明したため、(一社) 鹿児島県建造物解体業連合会から、解体に係るコストの情報を収集しました。

その結果、大型車輛や重機の侵入経路の確保や家財道具の有無で違いがあるが、一般的な木造住宅の解体で2.6万円/坪程度のコストが把握でき、「空き家相談ガイドブック」へ反映しました。

なお、同連合会では、このコスト目安を会員企業へ周知を図っています。

また、空き家の管理・再生の視点から、空き家管理・再生団体へヒアリングを行ったところ、空き家の利活用の阻害要因として、現況調査実施の困難さや相談体制・情報提供体制の整備・普及が意見としてあげられ、行政による支援や活動の担保が望まれています。

表 8：ヒアリング結果（NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト）

団体名	NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト
質問 1	団体の概要について
<p>設立年：平成 25 年 2 月 15 日</p> <p>会員数：個人会員：15 名 賛助会員：4 名 計 19 名</p> <p>活動エリア：鹿児島県内</p> <p>活動状況：年 6 回のワークショップ開催</p>	
質問 2	空き家再生を行う上での課題について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 先祖の財産である為、他人に譲らない。 ・ 盆・正月の為に故郷に帰って来るため、年に 2 回程度の帰省客との交流が上手くいかない。 ・ まだ親が亡くなってから 1 年忌のため、3 年忌までは考えたくない心情的な所有者もいる。 ・ 良い空き家の所有者を調べて、手紙を送るが一方通行で回答が得られない。 ・ 施設に入ったままで、空き家が増加している為、本人と親族との考えの相違。 ・ 危険家屋に対する条例と立ち入り調査 	
質問 3	空き家の所有者等と接する中で、どのような情報提供や相談体制が効果的（求められている）と感じるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化に伴い、体の不自由な方、また耳が聞こえにくく認知をわずらっている方が増えてきているために、これからは公民館規模によるワークショップ等の地道な活動が所有者とのコミュニケーションが図られ理解が得られやすくなる。 ・ 相続人が県外に住んでいる方が多く、現在の管理者との情報交換も必要である。各市町村の企画課を含め納税課との連携により定期的に出前法律無料相談会等のイベントを開催することにより身近に所有者に対するの普及・啓発に繋がる。 	
質問 4	どのような支援（助成）があれば空き家対策として効果的または団体の活動に利があると考えるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後空き家の増加により、空き家の馬小屋等には使い捨ての農機具等がそのままの状態に残っている。この農機具を整備し新規就農者・集落営農者への貸出として利活用する。 ・ 現在、兵庫県が行なっている古民家再生促進支援事業などを参考とした制度の創設等により、古民家を地域のコミュニティー施設として助成金で整備し、歴史的建造物としての価値ある民家として保存・利活用する。 ・ 今後の需要が見込まれる通所介護施設とまた子供支援対策として学童保育施設とデイサービスとして空き家の利活用が望まれる。この橋渡しと支援を NPO 等が行い定住促進と地域再生に繋げる役割を行う。 	
質問 5	その他、意見等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「空き家セミナー」の開催により、各市町村で取り組んでいる空き家バンクを更に活かすために、相談窓口の整備と相談員のスキルアップ、新たな「空き家対策推進協議会等の設立」が必要である。 ・ 国の「空き家等対策の推進に関する特別措置法案」により、委任した者（NPO 等各団体）に、空き家等と認められる場所に立ち入り調査ができるような空き家条例の制定が望まれる。 	

表 9：ヒアリング結果（一般社団法人鹿児島県古民家再生協会）

団体名	一般社団法人 鹿児島県古民家再生協会
質問 1	団体の概要について
<p>設立年：平成 24 年 12 月</p> <p>会員数：13 名</p> <p>活動エリア：鹿児島県内（離島を除く）</p> <p>活動状況：古民家鑑定、古材鑑定、古民家（空き家）相談件、鑑定実技研修など</p>	
質問 2	空き家再生を行う上での課題について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 協会では古民家の定義を築 50 年以上経った伝統構法並びに在来工法によって建てられた木造軸組み工法の住宅と定義付けしている。相談をされる方のほとんどが両親が亡くなったため空き家の所有者となった方で、県外居住のため維持管理が困難な状態となっている。 ・ 既存不適格のため、思い切った改修が必要だが、煩わしさを感じる施主も多い。 ・ 相続がうまくいかないケースがある ・ 気軽に相談する所がない。 	
質問 3	空き家の所有者等と接する中で、どのような情報提供や相談体制が効果的（求められている）と感じるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談窓口の明確化並びに認知化 ・ 相談費用の明確化（有料か無料か有料であればどの位費用が掛かるのか） ・ 空き家（古民家を含む）の需要者と供給者のネットワーク化（情報交換の場の創世） ・ 空き家のコンディションを調査するインスペクター教育 ・ 戸別ではなく地域との連携を密にして極力空き家にしない方策を企画立案する技術者の育成 ・ 解体に対する助成金制度の創設 ・ 良質な業者の情報提供 	
質問 4	どのような支援（助成）があれば空き家対策として効果的または団体の活動に利があるか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家に対する需要者と供給者の行政若しくはそれに準ずる機関によるマッチング ・ 空き家を含む建物調査、統計調査等 	
質問 5	その他、意見等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の建物をより永く何世代にも渡って使用する（出来る）というのが理想。 ・ 建築基準法の見直しを含め、もっと既存住宅を残す施策に重きを置いてほしい。 	

④ 空き家等所有者への情報提供に資する資料等の作成

「空き家相談ガイドブック」に加え、相談窓口を周知するための県民向けリーフレットを作成しました。広域的な相談や多分野が複合する相談に対応する総合相談窓口として、鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係と（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課を総合相談窓口として掲載しました。

相談先のご案内

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してから、ご相談ください。

鹿児島県土木建築課住宅政策室住宅企画係

電話相談
受付時間

平日（月曜日～金曜日）の午前8時30分から午後5時15分まで
（ただし、正午から午後1時までを除く）
連絡先：099-286-3738

（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課

電話相談
受付時間

平日（月曜日～金曜日）の午前8時30分から午後5時15分まで
（ただし、正午から午後1時までを除く）
連絡先：099-224-4543

鹿児島県土木建築課住宅政策室住宅企画係



- 鹿児島市営バス、鹿児島交通バス
県庁前バス停下車（徒歩1分）
- 鹿児島市電 都元電停下車（徒歩15分）

〒890-8577
鹿児島市鴨池新町10番1号
（鹿児島県庁行政庁舎15階）
電話：099-286-3738
FAX：099-286-5637
http://www.pref.kagoshima.jp

（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課



- 鹿児島市営バス、鹿児島交通バス
新屋敷バス停下車（徒歩1分）
- 鹿児島市電 新屋敷電停下車（徒歩1分）

〒892-0838
鹿児島市新屋敷町16番228号
（鹿児島県住宅供給公社ビル2階）
TEL（代表）099-224-4539
FAX 099-226-3963
http://www.kjc.or.jp/

空き家相談窓口のご案内

空き家に関する相談を受付けます



空き家を売りたい、貸したい...
空き家の維持管理ができないので壊したい...
どこに相談したらよいかわからない...

中立的な立場で、相談に応じます

空き家に関する様々な相談を受付けています。

お気軽にご相談ください。



空き家に関する相談窓口

鹿児島県土木建築課住宅政策室住宅企画係

鹿児島市鴨池新町10番1号 電話：099-286-3738 FAX：099-286-5637

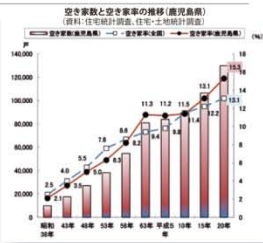
（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課

鹿児島市新屋敷町16番228号 電話：099-224-4543 FAX：099-226-3963

現在、人口・世帯の減少による空き家の発生が防災・衛生・景観等の面から問題として取り上げられており、社会的資産である空き家の適正管理が大きな課題となっています。

■増え続ける県内の空き家

昭和43年に、全国、鹿児島県とも総世帯数が総世帯数を上回って以来、世帯数の伸びを超えて住宅数が増えていることから、空き家の数も増加する傾向にあります。
県内の空き家数は、平成15年の106,400戸から平成20年の129,900戸へと23,500戸増加しています。「空き家率」も平成15年の13.1%から平成20年の15.3%へと2.1ポイント増加し、全国の13.1%より高い値となっています。



■空き家に係る問題

一言で「空き家」といっても問題は様々です。老朽化した空き家や適正に管理されていない空き家は、倒壊のおそれ等の防災面、一体的な街並みがなくなる等の景観上の支障、雑草の繁茂やゴミの不法投棄等の衛生上の問題、不審者の居住等の防犯上の問題が危惧されています。
一方、そのままの状態、または多少改修することで、まだまだ使える空き家もあり、これらを有効に活用していくことが必要です。

■老朽化した危険な空き家

空き家は管理が不十分なまま放置されると一気に廃屋化します。そのため、所有者にははたから適切に管理することで、周囲に危害や迷惑を及ぼさないよう配慮することが求められます。

■活用可能な空き家

所有者が住まなくなっても、適切に管理されていれば中古住宅として売ったり賃貸したりすることができます。
希望する人に使ってもらえるよう、「空き家バンク」への登録や不動産業者などへの相談により、活用していくことが望めます。

老朽化した危険な空き家



必要に応じた適切な修繕など適切に管理することにより、老朽化した危険な空き家を解消し、活用できる空き家とすることが可能です。



活用可能な空き家

まずは、ご相談ください

空き家に関して、あなたが困っていること、わからないことなど、何でも相談に応じます！

空き家の売買や賃貸に関する相談

- 人に貸す場合、空き家の改修費用は誰が負担するのが一般的ですか？
- 売却したいのですが、回りに不動産屋がありません。誰に相談するとよいですか？
- 人に貸した場合、固定資産税は借主が納付することは可能ですか？
- 借りた空き家を、借主が改修してもかまいませんか？

空き家の管理に関する相談

- 遠方にいるため空き家の管理が大変です。誰かに頼めませんか？
- 今後維持管理していくのに、どの程度の費用が必要になりますか？
- 空き家に係る管理や修繕費用を抑える方法はありますか？

空き家の解体や修繕に関する相談

- 空き家の解体費用は、どのくらいかかりますか？
- 空き家を解体して更地にする、固定資産税はどうなりますか？
- 空き家の所有者が認知症なのですが、身内で空き家の処分ができますか？
- 空き家を修繕すると建て替えるのではどちらがよいでしょうか？

周辺の空き家に関する相談

- 隣の空き家の木が越境しています。勝手に処理してかまいませんか？
- 隣の家が壊れかかっています。どう対処すればよいでしょうか？
- 台風で隣の家から瓦が飛んできて被害を受けました。被害を請求できますか？
- 近所の空き家が管理不十分で迷惑しています。所有者はどうやってら聞べられますか？



図 25：空き県民向け周知用リーフレット

⑤ 相談事業の実施

市町村等と専門相談窓口が連携した空き家相談体制ネットワークの事業開始は次年度を予定しており、本年度は相談窓口設置に向けた市町村や関連団体への働きかけを行いました。また、普及・啓発策として実施した「空き家セミナー」で相談会を実施する中で関連団体との連携体制の構築を図りました。

県下 45 市町村に「空き家相談窓口（一次相談窓口）」の設置について、県を通じて働きかけたところ 25 市町村より設置意向が確認できました。

また、「空き家セミナー」への相談員派遣や情報展示を通じて協力を得られた関連団体（17 団体）に専門相談窓口として対応いただけることになりました。

今後、できるだけ早期に前述の「空き家相談ガイドブック」を用いた研修会を開催し、相談体制ネットワークを構築することとしています。

さらに、「空き家相談窓口」の設置意向を確認できなかった自治体への窓口設置と専門相談窓口を増やすための働きかけを継続することとしています。

表 10：「空き家相談窓口（一次相談窓口）」設置意向確認市町村

No.	自治体名	担当部署名
1	鹿児島市	建築指導課 環境衛生課環境衛生係
2	鹿屋市	安全安心課防災防犯係
3	枕崎市	総務課危機管理対策係 市民生活課環境整備係
4	出水市	総務課安全安心推進室 観光交流課交流・定住促進係
5	薩摩川内市	企画政策課企画総務グループ
6	霧島市	建築指導課建築指導グループ 安心安全課防災グループ 環境衛生課環境保全グループ
7	いちき串木野市	生活環境課環境衛生係
8	南さつま市	企画課地域政策係 総務課交通防災係
9	志布志市	建設課都市計画係 企画政策課
10	始良市	建築住宅課住宅係 危機管理課防災係
11	さつま町	企業誘致対策室企業誘致係
12	長島町	企画財政課
13	大崎町	企画調整課企画政策係
14	東串良町	企画課企画広報係
15	南大隅町	企画振興課定住促進係 町民保健課環境衛生係 建設課建築係
16	中種子町	企画課地域振興係
17	南種子町	観光課観光経済係
18	大和村	総務企画課企画調整係
19	瀬戸内町	企画課企画開発係 総務課
20	龍郷町	総務企画課
21	喜界町	企画課観光商工係
22	徳之島町	企画課商工係 建設課建築係
23	伊仙町	企画課

24	和泊町	土木課住宅係
		総務課空き家等適正管理係
		企画課定住促進係
25	知名町	企画振興課空き家利活用事業
		総務課防災係
		建設課町営住宅係

表 11：「専門相談窓口」団体等

No.	団体等名
1	鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係
2	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部企画課
3	NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト
4	一般社団法人鹿児島県古民家再生協会
5	公益社団法人鹿児島県建築士会
6	一般社団法人鹿児島県建設業協会
7	一般社団法人鹿児島県建築協会
8	一般社団法人鹿児島県建築士事務所協会
9	一般社団法人鹿児島県建造物解体業連合会
10	社団法人鹿児島県産業廃棄物協会
11	鹿児島県しろあり対策協会
12	南九州税理士会鹿児島支部
13	鹿児島県行政書士会
14	鹿児島県司法書士会
15	鹿児島県土地家屋調査士会
16	公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会
17	公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部

⑥ 相談を通じて必要とされる空き家の診断、調査体制の整備

現在、現地派遣調査を行っている（一社）鹿児島県建築士事務所協会や空き家再生NPOへ確認したところ、相談は無料、調査は有償（交通費程度）で対応していることが確認できました。

今後、調査コストの透明化を図るため、費用の明確化（明文化）を働きかけることとしています。

⑦ 空き家等の適正管理の一般化・普及・啓発

適正な空き家管理を推進するため、「空き家セミナー」を平成 26 年 1 月 31 日（金）に開催しました。

当日は、建築（NPO 法人結の夢来人・絆プロジェクト）・不動産（（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会・（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部）・法律（鹿児島県司法書士会）・相続（鹿児島県行政書士会）・税（南九州税理士会鹿児島支部）・土地家屋（鹿児島県土地家屋調査士会）のブースを設け、各分野の専門家による無料相談会を開催し、相談件数は空き家に関するもので 59 件を数えました。

また、空き家の適正管理に関係する団体（17 団体）にそれぞれの業務概要に関するパネル展示などの出展いただき情報展示を行ったほか、社会デザイン研究者の三浦 展 氏を講師に招き、「人口減少時代の地域における空き家活用」というタイトルで、ご講演いただきました。

平日の開催にも関わらず、約 300 名の来場者があり、新聞・テレビメディアも取材に訪れるなど、空き家に関する問題意識の高さと相談需要の大きさを確認することができました。

表 12：「空き家セミナー」相談会での相談者及び相談内容別の相談件数

	空き家所有者本人	所有者本人以外※1	計
管理	9 件	0 件	9 件
売買	6 件	0 件	6 件
賃貸	0 件	0 件	0 件
解体	3 件	0 件	3 件
上記以外※2	41 件	0 件	41 件
複合※3	0 件	0 件	0 件
小計	59 件	0 件	59 件

※1: 空き家所有者の親族や、成年後見人など空き家所有者の空き家の管理業務に密接に関係している者

※2: 相続や税相談など、空き家の管理、売買、賃貸、解体以外の相談

※3: 空き家の管理のみの相談ではなく、例えば将来の売買相談とそれまでの管理相談など、複数の項目に係る相談

表 13：「空き家セミナー」相談会での相談内容別の相談例

管理	空き家に築年数が古く、耐震性が心配だ。どこに依頼すれば調査してもらえるのか。また、調査費用はどのくらいかかるか。
売買	相続した空き家を売却したい。不動産業者に仲介を依頼しているが、なかなか買い手が付かない。何かよい手立てはないか。
解体	老朽化した空き家を解体したいのだが、どのくらい費用がかかるか。

図 26：空き家セミナー開催案内チラシ



写真 2：空き家セミナー（相談会）



写真 3：空き家セミナー（講演会）



写真 4：空き家セミナー（情報展示）

2. 事後評価

(1) 一次相談窓口のピックアップ（窓口設置の働きかけ）

一次相談窓口として、全 45 市町村の設置意向確認を目指しましたが、相談内容が多岐にわたる空き家相談の窓口設置には関連部局間の調整等の必要があることなどから 25 市町村にとどまりました。今後、県の協力をいただきながら、一層の働きかけを行います。

(2) 専門相談窓口のピックアップ

一方で、専門相談窓口としては、「空き家セミナー」における相談会や情報展示を通じて相談需要の大きさを理解いただき、目標（5 団体）を上回る 17 団体の方々にその役割を担っていただけたことは大きな成果でした。

(3) 相談会での相談対応

「空き家セミナー」において、多数の来場者、相談者があったことで、空き家相談に対する需要の大きさと様々な課題があることを認識することができました。空き家相談体制ネットワークの事業開始後はメディアを活用した情報発信や今回作成した窓口周知リーフレットを用いるなどして空き家相談窓口の所在を早期に広く県民へPRしていくことが必要だと考えています。

3. 今後の課題

実態把握や「空き家セミナー」を通じて、相談体制の整備（ネットワーク化）と並行して、空き家の適正管理の必要性について、「空き家セミナー」の開催など継続的に普及・啓発していくことが必要だと感じています。

また、空き家の適正管理の阻害要因一つとして、所有者（相続人）が県外に居住しているため、意思疎通（連絡）が十分にとれないこともヒアリング等で挙げられていることから、特に大都市圏における他都道府県協議会等との連携を模索する必要性もあると考えられ、全国規模での情報交換の場（全国協議会等）の設置も望まれます。

4. 今後の展開

一次相談窓口及び専門相談窓口の設置意向が確認でき、「空き家相談ガイドブック」を作成したことで、空き家に関する相談体制の整備（ネットワーク化）の準備が整いました。新年度早々に相談窓口の担当者を対象とした研修会を開催し、空き家に関する相談体制ネットワークを発足させます。

また、これに伴い、県民向けの普及啓発用リーフレットを各相談窓口やイベント等を通じて配布していきます。

さらに、空き家に関する問題意識の高さと相談需要の大きさを確認することができたことから、次年度以降も総合的な相談及び情報発信の場（イベント）として、「空き家セミナー」の開催を模索したいと考えています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 44 年 2 月 1 日		
代表者名	理事長 若松 隆雄		
連絡先担当者名	新福 剛		
連絡先	住所	〒892-0838	鹿児島市新屋敷町 16 番 228 号
	電話	099-224-4543	
ホームページ	http://www.kjc.or.jp/		