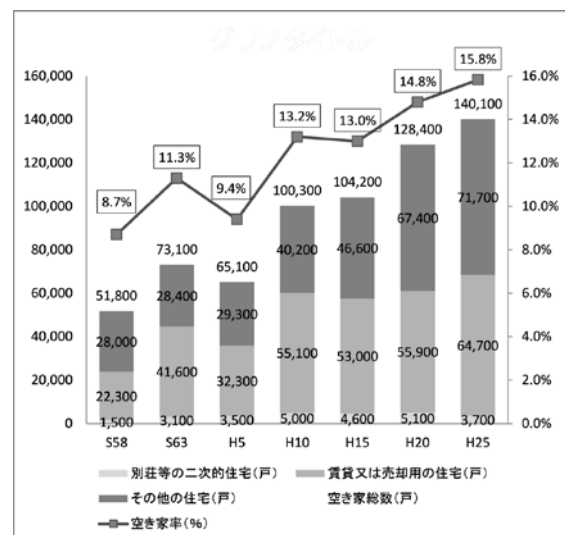


A-6 空き家持ち主・市町村相談窓口サポート事業			
事業主体	岡山県住宅リフォーム推進協議会		
対象地域	岡山県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 岡山県全域を対象とした相談体制を、県、市町村、建築士会、宅建協会、建設業協会等と連携して整備。 広域（専門）相談窓口1箇所を岡山市内の建築士会、地域相談窓口を19市町村に設置し、全県での相談に対応。 		
成果計測指標 (相談対応件数)	空き家所有者本人及び その家族等からの相談件数	空き家利用希望者 からの相談件数	合計
平成26年度の実績	— 件	— 件	— 件
事業期間内の目標	100件	100件	200件
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)	299件	151件	450件

1. 事業の背景と目的

岡山県においても人口減少など様々な問題で空き家が増加している。現状では、地域により問題意識が異なるため市町村がそれぞれに対応しているところであるが、全体として空き家対策等に関する情報が少なく、共有もされていない。このため、県内の各市町村が設置している相談窓口などと連携し、近隣住民の安全性の確保を含む空き家管理の体制や空き家の有効活用の推進体制を整備するものである。

具体的には、空き家の活用方法等のアドバイスができる相談員（専門相談）を配置し、市町村窓口と専門機関との連携をより密にするなど、市町村間の情報共有の促進や市町村相談窓口のバックアップについて当協議会全体で対応することを目指している。



2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

① 管理代行サービス事業者等の把握

昨年度のWeb調査結果（県内3社）に加えて、シルバー人材センターを対象に同様の内容のアンケート調査を実施し、調査結果を地域別に整理した。また中古住宅の不動産取引動向、注意点、解体業の情報提供については他団体や構成団体にも依頼をした。

② 市町村の担当窓口・支援制度の把握

市町村の担当窓口・支援制度の把握については、条例等の担当窓口、総合相談窓口の設置の有無や設置予定意向、空き家の改修、解体、移住等の各種支援制度（補助、助成制度など）を市町村別の担当窓口支援制度一覧表として整理した。

③相談事例の収集・整理

昨年度実施した相談・トラブルの事例のアンケート調査結果と、本事業の市町村向け説明会の際の事例、問題点提示と併せた意見交換会の情報をもとに追加収集し、相談マニュアルのQ&Aに反映した。

2) 相談員の研修・育成

①相談マニュアルの作成

窓口での相談対応の流れ、専門相談先への取次ぎの流れ・方法、相談記録票の作成と書き方のルール、想定される相談内容と回答(Q&A集)を主な内容とした相談マニュアルを作成。

②相談員の研修

対象市町村窓口担当者から空き家相談、トラブルの対応に必要なと感じた知識、情報、対応方法等について要望を聞いたうえで、関連する専門家(行政、建築、不動産等)を招き、総合相談窓口の相談員と全市町村の窓口担当職員に対して研修を行った。総合相談窓口の相談員は建築士会でこれまで住宅相談を担当している者を中心に人選した。

また空き家の流通のためには宅建業界との協力関係が重要であるという認識から、「空き家問題」をテーマとして岡山県建築士会と岡山県宅地建物取引業協会と一般市民も含めた交流会を昨年度から4回開催し、問題意識の共有化をはかり、団体間でどのような役割を担えるかを話し合った。一つの方向としては空き家のインスペクションに積極的に取り組む方向性が示されるに至った。

3) 空き家等所有者への情報提供に資する資料等の作成

①適正管理等の啓発リーフレットの作成

空き家の適正管理について、相談・トラブルの事例、活用方法、相談窓口などを掲載したA4版見開きのリーフレットを作成し、相談窓口、関係団体などへ配布した。

②協議会ホームページの空き家専用ページの開設

また既設の岡山県住宅リフォーム推進協議会のホームページ内に空き家相談専用のページを立ち上げ、空き家所有者等への意識の啓発、情報提供を図った。さらに、県外在住の所有者等に対しては、東京の岡山県人会のメールマガジンにも紹介してもらい、周知を図った。

4) 相談事務の実施

①窓口の開設

昨年度は地域相談窓口の参加が7市町に留まったため、事業開始にあたって県下28市町村に呼びかけ、説明会を開催した。その結果、県内19市町村が本事業に参加することとなり、広域相談窓口兼専門相談窓口1箇所を建築士会内に設置し、設計、リフォーム、空き家診断、解体、売買賃貸の専門相談先を整理した。

②窓口の周知

窓口の周知のために周知チラシを作成し、県及び市町村窓口等の公的施設に設置、配布した。また協議会ホームページへ空き家相談専用画面を開設した。

5) 県の診断補助事業と連携した活用・解体等のアドバイス事業(効果促進事業)

県及び市町村が補助事業として別途実施する建築士による空き家の劣化診断の調査結果に基づき、本事業で設置する常設の専門相談窓口の建築士が解体やリフォームのアドバイスを行う相談事業を実施する予定であったが、劣化診断の実績が少なく、活用を促すも相談はなかった。

(2) 事業の手順

交付決定（6月12日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1) 相談業務に必要となる基礎情報調査	①地域のサービス提供事業者の実態把握	アンケート		集計整理						
	②市町村の担当窓口・支援制度の把握									
	③空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握							相談業務を通じた相談事例の収集・分析		
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成									
	②相談員の研修					研修				
3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成	①空き家所有者へ向けた適正管理啓発パンフレットの作成			デザイン	印刷配布					
	②既設ホームページへの空き家相談専用画面の開設と基礎情報の掲載			デザイン	情報掲載					
4) 相談事務の実施	①窓口の設置									
	②専門相談の取次ぎ									
	③窓口の周知			チラシ印刷	チラシ配					
5) その他相談体制	①空き家の活用可能性等の調査及び診断後のリフォーム等相談（利活用アドバイス）事業の実施									

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

昨年度の事業においては

- i) 市町村窓口の実態把握に係る調査
- ii) 空き家管理代行サービス事業者等の実態把握に係る調査
- iii) 空き家解体工事事業者の実態把握に係る調査

を実施したが、今年度はこれらの再確認をおこないマニュアルに反映させた。

ii)については新たに県内シルバー人材センターの取り組み状況を調査した。

iii)については岡山県の解体業者登録名簿を加えた。

今年度整理したものとしては次のようなものがある。

①シルバー人材センターのサービス提供状況

市町村のシルバー人材センターにFAXアンケートを実施し、空き家の室内の換気や庭の除草等のサービス状況を把握した。

県内27のうち、6センターが室内の換気サービスを実施（うち2センターは室内外の異常確認も実施）、庭の除草は10センターが実施していた。

なお、センター別のサービス状況は一覧表に整理し、マニュアルの参考資料に掲載した。

②市町村の空き家担当窓口と空き家関連支援制度の有無

県から資料提供を受け、27市町別の一覧表に整理した。

表 1 市町の空き家相談窓口と各種支援制度一覧表

平成 27 年 9 月 1 日現在

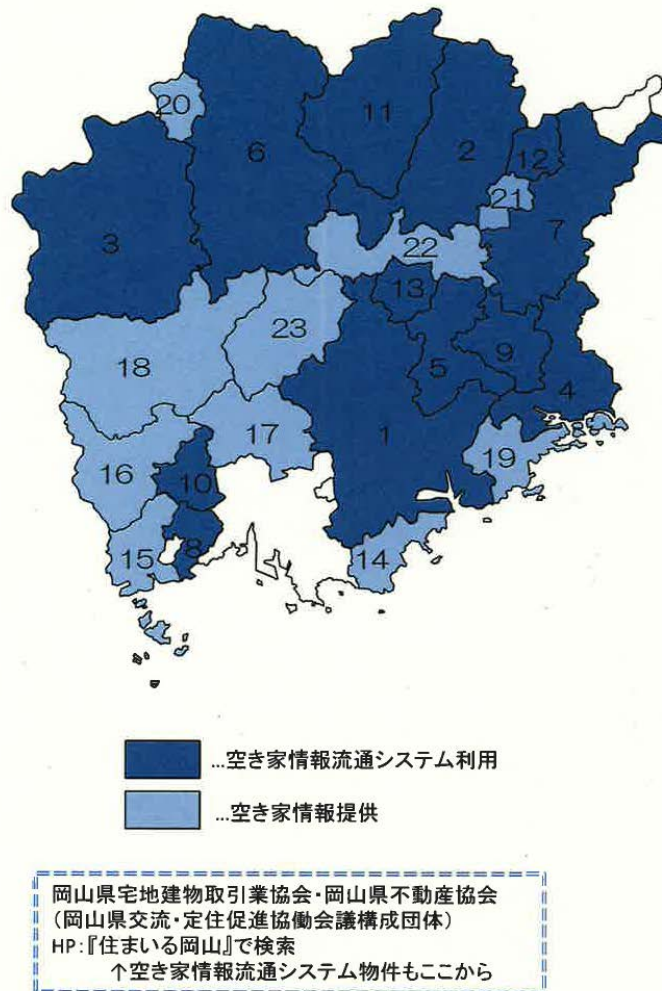
	担当窓口			空き家 バンク※	空き家関連支援制度			
	総合相談窓口	総合相談窓口がない場合の関係課			活用 取得	改修	除却	その他
		利活用	危険空き家					
岡山市	住宅課			○	○	○	○	
倉敷市			建築指導課					
津山市	協働推進室			○				
玉野市	都市計画課			◇		○		
笠岡市				◇		○		
井原市		定住促進課	都市建設課	◇				
総社市	建築住宅課			◇				定住促進
高梁市	定住対策課			◇		○	○	
新見市	企画政策課			○				
備前市	まち計画課			○				
瀬戸内市				◇				
赤磐市		秘書企画課	都市計画課 くらし安全課	○				
真庭市	都市住宅課			○		○	○	
美作市		協働企画課	環境保全課	○		○		
浅口市	まちづくり課			○				
和気町	まち経営課			○		○		
早鳥町	企画課							
里庄町								
矢掛町		総務企画課	相談内容により 対応	○		○		
新庄村	総務企画課			◇				
鏡野町	まちづくり課			○		○		
勝央町	総務課			◇		○		
奈義町	総務課			○	○			家財整理
西粟倉村	総務企画課							
久米南町	定住促進課			○		○		
三咲町	まちづくり課			◇			○	
吉備中央町	定住促進課			◇	○	○		

※空き家バンク : ○印は空き家情報流通システム利用

: ◇印は空き家情報提供

空き家関連支援制度については活用、修理、除却といった直接的なもの以外に、移住・定住に伴う支援制度、情報提供も見受けられた。

市町村空き家バンク情報



2) 相談員の研修・育成

①相談マニュアルの作成

昨年度検討した目次構成に基づき、空き家の持ち主あるいは空き家となる前の持ち主の状況を念頭に、極力持ち主等の気持ちに立ったものという視点で作成した。具体的には家主の立場、買い手・借り手の立場、行政の立場という視点に空き家の立地を勘案して整理をおこなった。

順番としてはまず適正管理に関する問題を提示・整理し、それが困難となった場合に売買や賃貸という方向に向かうように文章配置した。

図1 マニュアルの目次

1 基本的事項	P3
1) 事業の目的、理念	
2) 相談マニュアルの使い方	
3) 相談マニュアルの内容と適用範囲	
4) その他の注意事項	
2 空き家の基本	P4
1) 県内の空き家の状況と問題点 空き家の推移	
2) 空き家とその問題点 空き家の発生のプロセス 空き家が放置される要因 空き家の問題点	
3 立場の差による相談対応の方向	P7
1) オーナー（家主）の立場	
2) ユーザー（買い手・借り手）の立場	
3) 行政側の立場	
4 空き家の適正管理	P9
1) 空き家の管理方法について	
2) 空き家管理サービスの現状・課題・今後	
5 空き家の利活用	P13
1) 空き家改修・リフォーム	
2) 売買の場合	
3) 賃貸の場合	
6 空き家解体除却	P19
7 相談体制	P22
8 県内の相談対応窓口等	P23
1) 一般相談窓口／各種支援制度一覧	
2) 専門相談窓口／相談関連団体一覧	
9 その他関連知識	P29
空き家対策の推進に関する特別措置法の概要	
市町村空き家バンク情報	
苦情・要望等に関する基礎知識	
リフォームかし保険の概要	
10 参考資料	P35
シルバー人材センターの管理サービス状況	
空き家相談受付記録用紙	

図2 空き家とその問題点

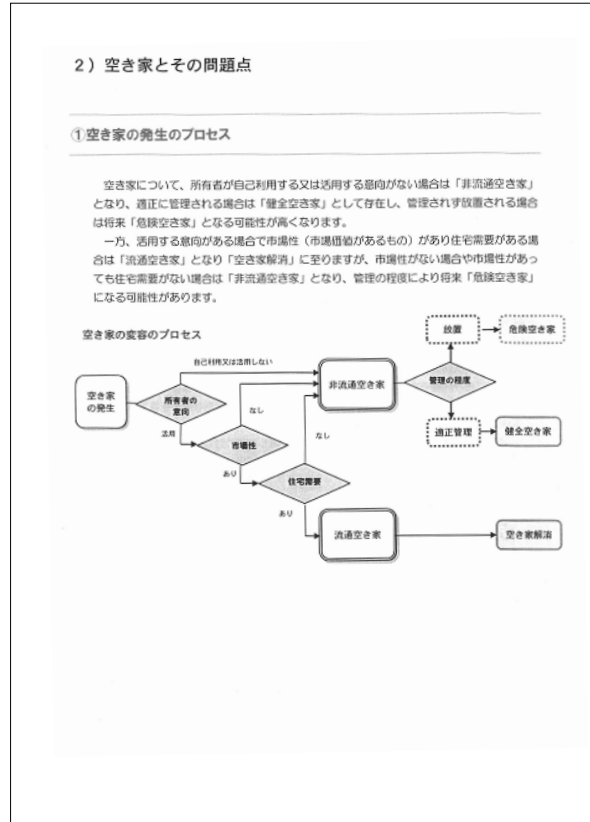


図3 立場の差による相談対応の方向

1) オーナー（家主）の立場

相談対応にあたってはまず空き家の状況を把握することが必要となります。家の状況や、持ち主の想いや環境、立地等により、対応は大きく「適正管理」「利活用」「解体除却」に分かれることとなります。以下に分類しておりますので参考にしてください。

条件等	家の状況				持ち主の想い			環境・立地			
	誰かが住んでいる (空き家以前)	相続した	電気・水道を止めている	住める状態でない	いずれ帰って住む	募参りは欠かさない	もう帰る気はない	住宅地としての環境がある	古い町や集落の一部である	地域である	住む人が少ない
適正管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
利活用	売買	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	賃借	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
解体除却				○		○	○				○
検討事項	いずれ空き家になることが確実な場合はなるべく早くから対策を考へる	早急に対策を講じる	早急に対策を講じる	住める状態であっても現況有姿で売却できる場合もある	管理方法を決める	募参りだけのために必要かどうか検討	土地周辺のミニミニへの配慮が必要	家を財産として処分を検討	地域ミニミニの役に立っていないか		地域のお荷物にならないか

図4 空き家相談受付記録

空き家相談受付記録

相談日	平成 年 月 日	受付者	
相談者	聞き取り項目	聞き取り内容	
	分類	□空き家所有者本人 □所有者本人以外 □空き家利用希望者	
	窓口を知った方法	□ホームページ □チラシ・パンフレット □県市町村の広報誌 □県市町村の窓口からの紹介 □連携団体からの紹介 □テレビ・新聞等 □その他	
	氏名	性別	男・女
対象物件	住所		
	TEL	FAX	
	所在地		
	住戸形態	一戸建て・その他()	
困っている状況	所有形態	持ち家・その他()	
	構造	木・軽量S・RC・S・その他()	
	建築年		
受付者の記録	状況		
	希望・要望		
特記事項	1. その場で助言した	()	
	2. 他団体を紹介した()	()	
	3. その他()	()	

表2 マニュアルに記載したQ&AのQ

①空き家の維持管理に関するQ

- Q 1 親が住んでいた家が空き家となり、相続について考える必要に迫られています。どのようなことに気を付ける必要がありますか？
- Q 2 実家を相続したのですが、住む予定はありません。どうしたらよいでしょうか？
- Q 3 親を引き取って実家が空き家になっています。いずれ相続することになりますが、税金手続きについて教えてください。賃貸や売却をする際の留意点はありますか？
- Q 4 遠方に住んでいて十分な管理ができません。何かよい方法はありますか？
- Q 5 空き家所有者の管理責任は？
- Q 6 近所の空き家が倒壊しそうで困っているのですが、相談は可能でしょうか？

②家財に関するQ

- Q 1 賃貸してもよいと思いますが、家財が残っています。どうしたらよいでしょうか？
- Q 2 神棚や仏壇をどうしてよいかわかりません

③空き家改修のQ

- Q 1 空き家が古くなり地震性に不安があります。どうしたらよいでしょうか？
- Q 2 老朽化した空き家を改修したいのですが、どこをどう直せばよいかわかりません。
- Q 3 既存住宅のリフォームを考えていますが、一般的にどういう改修をすべきですか？
- Q 4 空き家改修をしたいのですが、どこかよい業者を紹介して頂けませんか？
- Q 5 空き家は、改修しないと売買や賃貸をすることができませんか？
- Q 6 空き家改修工事で瑕疵が生じた場合、施工者とのトラブルに備えるための何かよい方法はありますか？
- Q 7 空き家を借りていますが、自分たちで改造しても後で直せば問題ありませんか？

④売買のQ

- Q 1 相続した住宅を処分したいが、どこに頼めばよいでしょうか？
- Q 2 住宅を相続したが、使うあてがありません。賃貸と売却はどちらが有利でしょうか？
- Q 3 宅建業者に売買の仲介を頼みたいのですが、どこか紹介していただけませんか？また、仲介の報酬額はいくらですか？
- Q 4 空き家を購入する際に、隠れた不具合がないか不安です。安心できる保険制度について教えてください。

⑤賃貸に関するQ

- Q 1 空き家を貸したいのですが、どうしていいかわかりません。
- Q 2 借家の家賃はどうして決めたらよいでしょうか？
- Q 3 宅建業者に賃貸の媒介を頼みたいのですが、どこか紹介していただけませんか？また、仲介手数料はいくらですか？
- Q 4 以前住んでいた住宅を賃貸したいが、かなり傷んでいます。賃貸できるでしょうか？
- Q 5 空き家は、改修しないと賃貸をすることができませんか？
- Q 6 県内の住宅を相続したが、遠方に住んでいます。将来戻るかもしれないので、賃貸したい。賃貸すると将来戻る時に借主が居るため戻れないと聞かすが、本当でしょうか？
- Q 7 使っていない住宅を借家にしたいが、手直し等の費用を見積もってほしい？

⑥空き家解体に関するQ

- Q 1 空き家の解体を考えています。どのようなことに注意すればよいでしょうか？
- Q 2 住宅を解体したいが、どこに頼めばよいでしょうか？
- Q 3 老朽化した住宅を解体したいが、費用はどれくらいかかるのでしょうか？
- Q 4 廃屋を壊したいのですが、解体費用の助成制度はありませんか？
- Q 5 空き家を活用する場合と取り壊す場合で、固定資産税はどのように変わりますか？

②相談員の研修

昨年度、県内市町村に本事業への参加意向を確認した際には、県内27市町村の内7市町村の参加希望に留まっていたが、今年度改めて事業説明会等を実施したところ事業の趣旨をご理解いただき、最終的に19市町村が本事業に参加した。

対象市町村窓口担当者から空き家相談、トラブルの対応に必要と感じた知識、情報、対応方法等について要望を聞いたうえで、関連する専門家(行政、建築、不動産等)を招き、総合相談窓口の相談員と全市町村の窓口担当職員に対して研修を行った。

総合相談窓口の相談員(11人)は建築士会でこれまで住宅相談を担当している者を中心に人選した。

研修会は、専門相談員の研修を午前、市町村窓口担当者を含めた研修を午後実施した。45名が参加し、マニュアルを中心に他県の先進事例や県内の既存住宅の流通促進の取組み等を紹介した。

図5 研修会のプログラム

岡山県住宅リフォーム推進協議会空き家相談員研修会			
1 専門相談員向け空き家相談員研修会(建築士+行政職員 15人程度)			
場所:コンベックス岡山 小会議室3			
日時:9月25日(金)9:30受付開始 9:45開始			
1)	相談の仕方、心構えとよくある相談について	一般社団法人岡山県建築士会 見手書幸己	30分
2)	相談マニュアルについて	一般社団法人岡山県建築士会 皆木園穂	60分
3)	関係法令 空家等対策の推進に関する特別措置法について	(岡山市職員)	15分
4)	行政窓口担当者との意見交換	(岡山市職員)	30分
2 行政窓口向け空き家相談員研修会(市町村職員約30人程度)			
場所:コンベックス岡山 中会議室6			
日時:9月25日(金)13:00受付開始 13:20開始			
1)	相談対応マニュアルについて	一般社団法人岡山県建築士会 皆木園穂	60分
2)	宅地建物取引における留意点	一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会 斎藤誠人	20分
3)	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業について	岡山県不動産鑑定事務所 若田博治	20分
4)	空を家再生と中古住モリノベーション	岡ココロエ1級建築士事務所 片岡八重子	90分

【研修会当日、参加者から寄せられた意見等】

- ・宅建の講義については、宅建業の話だけでなく空き家に関する話で、もっと実務的な話が聞きたかった
- ・マニュアルについては、「適正な」解体業者リストがあればいい
- ・尾道の話については、先進的な取組であるとは思いますが、独自の地域性(歴史、観光、坂道、路地、港町など複数の魅力)があって成り立つのであって、県内の市町村で説明していただいた方法で同じように実施するのは難しいだろう

写真：研修の様子



また空き家の流通のためには宅建業界との協力関係が重要であるという認識から、「空き家問題」をテーマとして岡山県建築士会と岡山県宅地建物取引業協会と一般市民も含めた交流会を昨年度から4回開催し、問題意識の共有化をはかり、団体間でどのような役割を担えるかを話し合った。

参加者

- ・岡山県建築士会
- ・岡山県宅地建物取引業協会
- ・確認検査機関
- ・行政

全4回（1回あたり約30人）

写真：交流会



3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

①適正管理等の啓発リーフレットの作成

空き家の適正管理について、相談・トラブルの事例、活用方法、相談窓口などを掲載したパンフレットを6000部作成し、相談窓口、関係団体などへ配布した。空き家を放置した場合のリスクやQ&A、相談先などをもりこんでいる。住宅が空き家になってしまったからでは遅いと思われるため、表題を「住宅をお持ちのみなさまへ」とした。

市町村によってはこのデータを活用いただき、独自に印刷をして活用するところもあった。

図6 リーフレット

Q & A

相談は無料ですか？事前に予約が必要ですか？

窓口での相談は無料で、相談時間は30分です。事前に予約を頂いた方が優先となります。なお、ご相談の内容によっては、専門機関への紹介となります。

匿名での相談はできますか？

受付の際には、氏名・電話番号・相談の概要をお願いします。（個人情報相談以外に使用することはありません）

相談する際に、どんな項目を聞かれますか？

相談の際には、以下の項目等をお聞きします。
 □いつごろ建築されましたか？□空き家になって何年ですか？
 □空き家の利用用途等について関係者と合意されていますか？
 □土地、建物の登記はされていますか？
 □隣地境界は確定していますか？□空き家の荷物、ゴミ等は処分されていますか？等

まだ空き家ではありませんが、相談できますか？

もちろん可能です。住宅をスムーズに継承していくためには、ご家族で話し合っ、早めに準備しておくことが重要です。

業者を紹介してもらえますか？

相談内容に応じたアドバイスはいたしますが、紹介、あっせん、仲介等は行っていません。

実家を相続したのですが、住む予定はありません。どうしたらいいでしょうか？

放置しておく様々な弊害を起こす可能性がありますので、少なくとも定期的な管理が必要です。また、人が住んでいたほうが住宅の価値も少なく、地域のためにもなるので、ご自身で使う予定がない場合は、賃貸や売却なども検討されることをお勧めします。

近所の空き家が倒壊しそうで困っているのですが、相談できますか？

ご近所の空き家については、お住まいの市町村にご相談ください。

空き家相談窓口のご案内（無料・平成27年度）

岡山県住宅リフォーム推進協議会
 （事務局：一般社団法人岡山県建築士会）

住所：〒700-0824 岡山県岡山市北区山下1-3-19 建築会館4F
 TEL:086-223-6671 FAX:086-221-2185
 E-Mail:oka-reform@aba-momo.com
 相談日時：月～金 10:00～16:00(土・日・祝・年末年始を除く)【平成27年度】
 HP: <http://aba-reform.aba-momo.com/>

こうなる前にご相談ください！

空き家相談窓口のご案内

監修：岡山県住宅リフォーム推進協議会
 製作：一般社団法人岡山県建築士会

住宅をお持ちのみなさまへ

岡山県では、6軒に1軒[※]が空き家で、その数は増加しています。その中には、管理が行き届かず、庭に雑草が生い茂り、建物の老朽化が進行しているものや、不審者の侵入などが懸念されるもの等も見られます。このような“管理が行き届かない空き家”が、社会問題になっています

※平成25年住宅・土地統計調査による統計上は、売却中の物件や倒壊・遺失住宅・物置などに使われている住宅・入居等で長期不在にしている住宅も含めて、居住する世帯がない住宅は全て空き家です

空き家をそのまま放置しておく...

こうなる前にご相談ください！
空き家相談窓口のご案内
 監修：岡山県住宅リフォーム推進協議会
 製作：一般社団法人岡山県建築士会

居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

住宅は、居住者の移転や世代交代等、空き家になることがあります。住む人がなくなった時にスムーズに継承していくためには、住んでいるときから、権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を早めに準備しておくことが望まれます。

空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとかえってお金がかかる！？
 建物の劣化が進行すると、改修や修繕、雑草や害虫の除去、建物の構造的な費用が大きくなります。

空き家と賃貸住宅では、相続税が違います！？
 相続税は、評価額が基礎控除額を超え分にかかっていますが、空き家の状態より賃貸住宅にしていた方が、相続税を計算する際の評価額が低くなることもあります。

空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？
 空き家を放置し、他人の生命や身体、財産に被害を与えた場合は、空き家の所有者等の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

住まなくなった家を売るなら...
 マイホームを売った譲渡所得は3,000万円まで非課税ですが、住まなくなつて3年以上経つと居住用財産として扱われず、課税されます。

空き家に関する法律ができました！

放置された空き家が防災や景観などに悪影響を与えているとして、平成27年6月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町村長は、倒壊や衛生上著しく有害になる等のおそれのある建築物を「特定空き家等」に認定し、所有者に撤去や修繕を勧告又は指導、勧告、命令ができることになりました。命令に従わない場合は、所有者の負担で強制撤去される可能性もあります。

また、特定空き家等に対する勧告を受けると、当該敷地について、固定資産税の住宅用地特例[※]の対象から除外されてしまいます。

	小規模住宅用地 (300㎡以下)	一般住宅用地 (300㎡超)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/2に減額

所有されている家に **住まなくなったら、** 遠方や住む予定のないご実家等を **相続したら、** 親を呼び寄せて **実家が空き家になったら、**

適正な管理

そのままがいいけど、周りに迷惑かけたくない！

- ・通風・換気・通水
- ・ボストの整理
- ・外周の清掃、庭木の剪定、草取り
- ・屋根や外部まわりの点検 など

現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要です。

- ・雨漏りなどを発見した場合は補修が必要です。放置すると構造部材が腐朽するなど、急激に劣化するおそれがあります。
- ・遠方にお住まいなど、ご自身の管理が難しい場合は、空き家管理代行サービスを利用するのも1つの方法です。

賃貸 売却

誰かに使ってもらえたら家が好きかも！

人が住んでいない住宅は早く傷みます。ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。

- ・住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。
- ・不動産業者が取り扱っていない山間部などでも、市町村の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。
- ・将来の利用予定がある場合は、契約更新が

解体

まだ使えるかな？壊したほうがいいかな？

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- ・家庭菜園
- ・駐車場
- ・貸地 など

・土地活用の可能性は、場所によって様々です。不動産業者や建築士等にお問い合わせください。
※解体の費用は、ご自身で負担してください。

10

②協議会ホームページの空き家専用ページの開設

既設の岡山県住宅リフォーム推進協議会のホームページ内に空き家相談専用のページを立ち上げ、空き家を放置した場合の問題点やQ&Aなどを掲載するなど、空き家所有者等への意識の啓発、情報提供を図った。

図7 空き家専用画面トップページ



図8 よくある質問



4) 相談事務の実施

①相談窓口の開設

広域相談窓口兼専門相談窓口1箇所を建築士会内に設置し、相談員11名が交代で対応している。さらに、市町村がワンストップで相談対応する地域相談窓口については、前年度は27市町村のうち7市町村のみの参加意向であったが、今年度はさらに12市町村が本事業に参加することとなり、19市町村に地域相談窓口を設置した。

②専門相談の対応

専門相談の相談先は、図9のとおりであり、各会の対応可能な相談内容や連絡先のリストを作成し、マニュアルに掲載した。

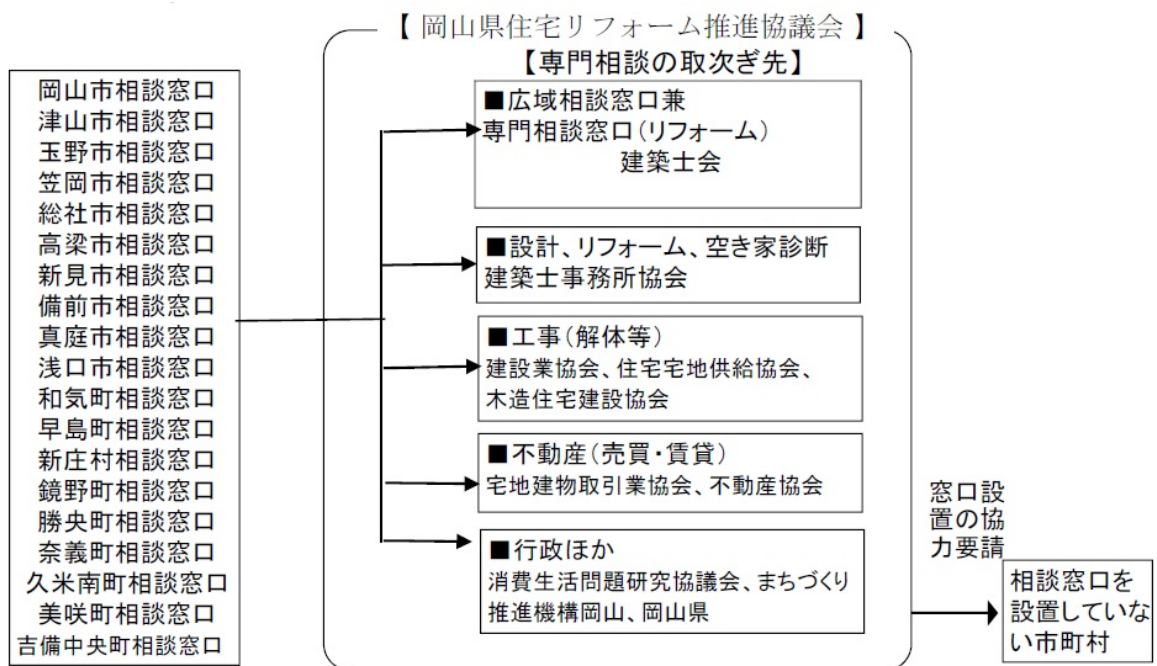
相談者には専門相談の連絡先を伝えるのみであり、相談窓口で記載した相談票を専門相談先に送ることや取次いだ専門相談の結果を事務局に報告することはしていない。



③近隣住民からの苦情相談の対応

近隣からの苦情相談は市町村担当窓口を取次ぐこととしたが、広域相談窓口にはいわゆる苦情相談はなかった。地域相談窓口である市町村担当者に聞くと市町村では苦情相談がかなりの割合にのぼるとのことであり、地域相談窓口で完結していることがうかがえる。

図9 相談体制図



④窓口の周知

作成したリーフレットを県及び市町村や岡山県住宅リフォーム推進協議会の構成員に配布するとともに、市町村には広報誌等でのPRについてもお願いをした。建築士会で開催している住宅よろず相談会においても空き家の相談を受けることとし岡山市の広報誌でPRした。

また岡山県住宅リフォーム推進協議会のホームページ内に空き家対策相談窓口のページを開設した。

さらに、県外在住の所有者等に対しては、東京の岡山県人会のメールマガジンにも紹介してもらい、周知を図った。

⑤相談会の開催

岡山県の主催による移住定住交流フェアが毎年東京、大阪で開催され、今年度からは名古屋でも開催されており、県内各市町村が参加してその中で移住相談会を開催している。

その中で移住先の住宅として空き家バンク等空き家の紹介を受けられるかどうかなどの相談があり、10月の名古屋では備前市、美咲町に関するものが1件、1月の東京では笠岡市、浅口市に関するものが5件あった。

⑥相談実績

結果は表1、表2のとおりであるが、地域相談窓口での相談件数は多かったものの、広域相談窓口兼専門相談は12件のみと多くはなかった。

表3 相談件数（（ ）内は専門相談窓口の内数）

相談対応件数	空き家所有者本人及びその家族からの相談	空き家利用希望者からの相談	合計
目標	100件	100件	200件
実績	299（11）件	151（1）件	450（12）件

i) 相談者の内訳と相談内容

相談内容では一番多かったのが「売買」に関するもので全体の30%を占めており、「賃貸」がそれに続いている。ただし空き家利用希望者からの相談を見ると「売買」全体の40%、「賃貸」全体の70%をそれぞれ占めており、空き家利用希望者は圧倒的に賃貸希望者が多いことがわかる。逆に空き家所有者は売買を希望する人が多い。また空き家所有者からは「解体」の相談も多く、老朽化した空き家が問題となっている実態がうかがえる。

相談者については空き家の持ち主を対象としていることもあり、相続した空き家の処分等の相談を受けるのは定年退職をした世代が多く、若い人は少ない。空き家利用希望者については年齢層は様々で、移住に伴うものでは子育て世代からの相談も見受けられる状況である。

ii) 相談方法

相談を受けた方法としては約50%が電話となっているが、来訪も40%以上あり、対面での相談を望む傾向がうかがえる。これまでの住宅相談などではほぼゼロであったメールでの相談もいくらかあったのは、メルマガでのPRをはかったことや急ぎの相談ではないことが原因ではないかと考えられる。

iii) 相談者が窓口を知った方法

相談窓口への来訪または電話等については、県内在住者は一番多いのが261人中31%にあたる83人が県や市町村の広報誌からの情報としている。二番目に多い項目としては「その他」として26%あることを考えると恒常的な相談者が多いのではないかとと思われる。そのことは広報が困難な県外在住者が窓口を知った方法として「その他」がトップになっていることからもうかがわれる。

○主な相談事例

①管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県外在住で、町内にある空き家管理ができかねるため、空き家バンク登録の検討をしている ・ 町内に空き家を所有しているが、退職までは手放すつもりはない。今後どのような管理ができるか
②賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者が死亡や施設入所のため管理できないので売りたい、貸したい ・ 大幅に改修が必要な物件なのだが、賃貸、改修費借主負担という条件で空き家バンクに登録したい ・ 空き家を賃貸に出す前にリフォームを行う相談 ・ 実家が空き家となっている。もう住む人もいないので売却をしたい。市で売却の手続きの助けをしてもらえないか。 ・ 空き家を譲渡して無償贈与を希望。町に空き家を引き取ってもらう制度はないか ・ 空き家情報バンクを利用したい
③解体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続後、長期に放置している空き家の除却相談 ・ 解体したいが、高齢のため自分で壊すことができず、年金暮らしで壊す資金もない。接道の土地なので売ることもできない ・ 現地を見て解体したほうがいいのかアドバイスがほしい ・ 解体を考えているが、補助金はあるか ・ 空き家に近い解体業者等を知りたい
④利活用希望者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 古民家を借りて店舗を開きたい ・ 新規就農予定者が圃場の近くで住居を探している ・ 移住希望で空き家を探している

表4 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成27年10月1日

		相談方法					
		電話	メール	来訪	相談会	その他	計
空き家所有者本人	管理	4		2			6
	売買	32	2	19		6	59
	賃貸	12		16		2	30
	解体	36		20			56
	上記以外	3		3		1	7
	複合	3		1	1		5
	小計	90	2	61	1	9	163
所有者本人以外	管理	57		16		3	76
	売買	7		9		2	18
	賃貸	2		3		1	6
	解体	12		13		2	27
	上記以外	2		3			5
	複合	2		2			4
	小計	82		46		8	136
空き家利用希望者	管理						0
	売買	26		28		1	55
	賃貸	33		48	6	3	90
	解体						0
	上記以外	2		1			3
	複合	2	1				3
	小計	63	1	77	6	4	151
合計	管理	61	0	18	0	3	82
	売買	65	2	56	0	9	132
	賃貸	47	0	67	6	6	126
	解体	48	0	33	0	2	83
	上記以外	7	0	7	0	1	15
	複合	7	1	3	1	0	12
	計	235	3	184	7	21	450

表5 相談者の所在地別の相談方法

相談者の所在地	電話	メール	来訪	相談会	その他	計
県内在住者	142	1	137		14	294
県外在住者	74	2	42	7	3	128

表 6 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成 27 年 10 月 1 日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	県・市町村の広報誌	県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他※5	
相談窓口	県内在住者	40	18	83	23	2	0	26	69	261
	県外在住者	23	11	9	16	10	3	3	25	100
	計	63	29	92	39	12	3	29	94	361
相談会等	県内在住者									
	県外在住者				3		3	1		7
	計				3		3	1		7

5) 県の診断補助事業と連携した活用・解体等のアドバイス事業（効果促進事業）

県及び市町村が補助事業として別途実施する建築士による空き家の劣化診断の調査結果に基づき、本事業で設置する常設の専門相談窓口の建築士が解体やリフォームのアドバイスを行う相談事業(空き家生き生き事業)を実施する予定であったが、県及び市町村の補助事業による劣化診断の実績が少なく、活用を促すも相談はなかった。

3. 事後評価

①相談業務に必要となる基礎情報調査

解体業者の情報提供を充実したかったが、県の解体業者登録以外の情報を得ることが困難であった。現地視察時に指摘があり、建設業協会にも改めて解体業者の情報提供について相談をしたが、そもそも建設業協会として会員の業務範囲を把握していないとのことで断念せざるを得なかった。解体工事は今後減ることはないと考えられることからさらなる情報提供の手段を検討する必要がある。

シルバー人材センターについては地域によってサービス内容が大きく異なっていた。その理由としてはセンターの性格としてサービス内容を増やすというインセンティブが少なく、あくまで地域住民の生活サービスに徹するというものであるからと思われる。そのため公表している建前とは別に、交渉しただけでは踏み込んだサービスも可能であるようなニュアンスを感じられた。

②相談員の研修・育成

地域相談窓口にあたる市町村窓口職員については多くの市町村の参加を得ることができた。結果、総相談件数の97%以上を地域相談窓口で対応しており、行政の力と住民からの信頼感を感じることができる。

専門相談窓口にあたる相談員は、当初その数を確保できるかどうかという不安もあったが、以前から建築士会の住宅相談窓口担当者を主に選任したこともあり、多くの経験者をあてることができた。

研修にあたっては尾道の空き家対策等に精通した講師を地元で見つけることができ、将来展望をのぞめるものにすることができた。

「空き家問題」をテーマとした建築士会と宅建業協会の交流会においては、行政職員や確認検査機関の職員など多方面からの参加を得て関心の高さを感じられた。両会の協力として一つの方向としては空き家のインスペクションに積極的に取り組む方向性が示されるに至った。

③空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

住宅が空き家になる以前からの啓発が必要と考え、パンフのタイトルを「住宅をお持ちのみなさまへ」としたが、逆に空き家のパンフとわかりにくいとの指摘があった

視察時のアドバイスもあり、岡山市の行政広報誌においても通常の住宅相談に加えて空き家相談の実施についての記載を加えていただいた。

④相談事務の実施

地域相談窓口である市町村の窓口では相当数の相談があったが、専門相談窓口への相談は多くなかった。これは問題の多くが市町村における条例等についての説明で完結していることによるものと思われる。

実際の相談の場面では電話だけでは状況の把握が困難なため、特に利活用については一般的な答えで終わってしまう傾向にあった。

⑤効果促進事業

実際に現地を見ていない建築士会の建築士が、建築士事務所協会の調査員が作成した空き家の劣化診断の報告書だけを見てアドバイスする体制は無理があるし、効果的なアドバイスができるかどうか

については疑問がある。

仮に現地確認をすることも2重の時間と経費がかかるので、建築士事務所協会の調査員が総合所見をする体制とする方が効率的であり、実際に現地も見ているので効果的なアドバイスができるのと思われ、事業の見直しが必要と思われる。

4. 今後の課題

①相談業務に必要な基礎情報調査

住宅管理サービスについては数も多くなき、業界が未成熟で安定していないと感じる。一方で地域の業者によるサービスも散見できるようになりつつあり、今後一定規模の市場を形成する可能性が高いと思われる。今後とも地域に根差したサービスについて注視していくことが必要と思われる。

②相談員の研修・育成

講師が多方面にわたることから人材の確保や研修日程の調整が難しい。また研修を受ける相談員が多い場合、日程調整が難しい。市町村によっては空き家を他県からの移住者の住宅に向けた気持ちもあり、その温度差を超える工夫が必要かもしれない。

③空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

市町村の広報誌を見ての相談が多かったのもっと積極的な掲載をお願いすればさらに効果があったと思われる。さらに一般住民の目につきやすい情報提供の在り方を考える必要がある。

④相談事務の実施

民間事業者についての問い合わせはかなりあったが、具体的な社名等を相談の中で出すことができないため、有効なアドバイスをすることが困難である。公表されている事業者の名簿等の情報を空き家の所有者等にお知らせできるような工夫が必要と感じる。

また相談者の相談内容や問題意識が整理されていないため、相談員からの回答が的確であるかどうか、相談の効果があったかどうかを図りにくい傾向がある。

また一部の市町村窓口からは空き家相談自体に対する相談（受け答えの方法、専門相談での対応内容等）があり、地域相談窓口と専門相談窓口のさらなる連携が必要と思われる。

⑤効果促進事業

効果促進事業としては具体的な成果をあげることはできなかったことは、空き家の問題が個人個人にとっては必ずしも切迫した問題ではないことがうかがわれる。このため今後も継続的な取り組みが必要と思われる。

5. 今後の展開

岡山県においては平成28年度事業として「空き家コンシェルジュ市町村サポート事業」を開始する予定となっている。この事業は、空き家の適正管理、利活用に関する専門的知識を持った建築士等の専門家を「空き家コンシェルジュ」として総合相談窓口（建築士会に開設）に配置したうえで、市町村窓口へ随時派遣し、窓口支援及び現地での専門相談に対応するものである。また、支援を通じて、市町村担当職員の知識、対応能力の向上を図ることを目的としており、当協議会としても今年度事業の実績をもとに引き続き空き家問題への協力を継続する予定である。

なお岡山県建築士会においてはこれまで実施してきた住宅よろず相談に空き家の問題を加え、引き続き相談への対応を続ける予定である。

明活家(あきや)ストック有効活用推進事業

現状

○県では、平成27年度から明活家(あきや)ストック有効活用推進事業により市町村を支援している。
 ○空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年5月に全面施行され、空き家の適正管理、利活用の推進が求められている。
 ○法の施行により、都道府県は、市町村が行う空家等に関する施策の実施に要する費用に対し、財政上の措置を講ずることとなった。

<p>【新規】 1 空き家コンシェルジュ市町村サポート事業 (H28-H29) <H28: 5,100千円></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家の適正管理、利活用に関する専門的知識を持った建築士等の専門家を「空き家コンシェルジュ」として総合相談窓口(建築士会に開設)に配置したうえで、市町村窓口へ随時、派遣し、窓口支援及び現地での専門相談に対応する。 また、支援を通じて、市町村担当職員の知識、対応能力の向上を図る。 ○ 空き家の管理、利活用のための各種支援情報(助成制度、空き家管理代行サービス、改修事例など)をインターネットなどを活用し、発信する。
<p>【継続】 2 空き家生き生き事業 (H28-H32) <H28: 1,000千円></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家の耐震性についての診断(耐震診断)及び劣化状況などについての診断(劣化診断)を行う場合に、市町村が行う補助事業の経費の一部を負担する。
<p>【新規】 3 空き家等除却支援事業 (H28-H32) <H28: 10,000千円></p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 保安上危険となるおそれがある空き家等について、除却工事を行う所有者等を対象に、市町村が行う補助事業の経費の一部を負担、及び市町村が所有者等から寄付を受けた空き家等を自ら除却する場合、市町村の経費の一部を負担する。

事業イメージ

誰もが安全・安心・快適を実感できる住生活の実現
 空き家の適正管理、利活用の推進

建設士による お気軽にご相談ください。

住宅よろず相談

毎月第2土曜日

13:30~16:00

岡山ふれあいセンター1階ロビー
 (岡山市中区桑野715-2)

相談無料

岡山ふれあいセンター アクセス
 <バス>「岡山ふれあいセンター行き」乗車
 終点「岡山ふれあいセンター」下車
 <バス>「新岡山駅行き」乗車 「三輪郵便局前」下車 徒歩約15分
 バスののりば/岡山駅ののりば 天満駅ののりば

予約優先 (1人30分目安)

相談にお越しの際は参考になる資料、写真等をご持参ください。

住宅に関するお困りごとについて建築士が相談にのります! 耐震、雨漏り、結露、傾き、新築、改築、リフォーム、空き家に関する相談等々、住宅のあらゆることのご相談をお受けします。

【運営・予約先】一般社団法人 **岡山県建築士会**
 <事務局営業日時> (月)~(金) 9:00~17:00

086-223-6671

予約は電話のみ受付します。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	平成19年8月設立	
代表者名	会長 洗井 健一	
連絡先担当者名	一般社団法人岡山県建築士会 専務理事 皆木國義	
連絡先	住所	〒700-0824 岡山県岡山市北区内山下一丁目3番19号
	電話	086-223-6671
ホームページ	http://oka-reform.aba-momo.com/	