

A-16 滋賀県空き家管理等基盤強化推進事業										
事業主体	滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会									
対象地域	滋賀県全域									
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・(公社)滋賀県建築士会と(公社)滋賀県宅地建物取引業協会とが構成する協議会により、滋賀県全域を対象とした相談体制を整備。 ・広域相談窓口2か所を両会の本部に設置し、司法書士会、弁護士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、社会福祉士会、建設業協会、全日本不動産協会を専門相談の取次ぎ先とし、全県の相談に対応。 									
成果計測指標 (相談対応件数)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>空き家所有者本人及び その家族等からの相談件数</th> <th>空き家利用希望者 からの相談件数</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 件</td> <td>40 件</td> <td>90 件</td> </tr> <tr> <td>41 件</td> <td>1 件</td> <td>42 件</td> </tr> </tbody> </table>	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	50 件	40 件	90 件	41 件	1 件	42 件
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								
50 件	40 件	90 件								
41 件	1 件	42 件								
事業期間内の目標										
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)										

1. 事業の背景と目的

- ・平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によると、滋賀県には空き家が77,800あるとされ、賃貸空き家と別荘を除くその他空き家は35,700とされている。その半数は人口集中地区に存在する。数年の統計では1年に約8,000の新築住宅が建設されており、ほぼ同数が新たに空き家となっているとみられる。県民の新築志向は強く、そのことが空き家増加の要因ともなっている。県には人口が依然増えている地域と減少している地域とがあるが、上述の統計からみて、空き家は各々別の理由で増加している。
- ・空き家対策特別措置法の施行により、県民の空き家に対する意識はこれから急速に高まっていく。既に空き家を所有する方、相続などにより今後空き家を所有する可能性のある方は、早期に対策をおこなう必要があるが、その対策に必要な種々の情報は乏しい。
- ・駅周辺の市街地と郊外の住宅地、そして農村部の人口動態は異なる傾向がみられると考え、地域の特性を捉えた長期的な仕組みづくりと多様なニーズ応えられる人材の育成が必要である。

以上のような背景により、次のような相談体制を整備することを目的とする。

- ・この事業は空き家等を対象に、当協議会を構成する団体の事務局に広域相談窓口を設置し、その所有者及び利用希望者から空き家等の管理、活用、解体に関する相談を受ける体制を整備する。
- ・専門性の高い相談にもワンストップで応じることができるよう、多様な専門資格団体と連携し、そのスムーズな取次ぎ体制を整備する。
- ・各地域でこれまでから取り組んでこられた移住促進、空き家バンク、景観まちづくりなどの多様な外部機関と連携し、多様な相談に応じる体制を構築する。
- ・地域の事情を徹底的に捉え、相談者のニーズを理解し、的確な助言ができる相談員の育成をおこなう。
- ・空き家所有者等にとって無用な心配を取りのぞき、有効な対策ができるよう、情報提供をおこなう。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

事業の概要は下記のとおり。

基 幹 事 業	1) 相談業務に必要となる基礎情報調査	<p>①空き家管理代行サービス事業者、解体業者の実態把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理代行サービス事業者は、シルバー人材センターと一般社団法人空き家管理協会しごと業態整備について協議した。 ・解体業者は、滋賀県建設業協会の協力を得てリストを作成した。 <p>②市町村の担当窓口・支援制度の把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県の協力により、県内 19 市町を対象とする市町村別の担当窓口・支援制度一覧表として整理したほか、空き家適正管理に関する条例、空き家の実態調査、特措法に基づく対策計画、空き家バンク等の実施状況等を基礎情報として整理した。
	2) 相談員の研修・育成	<p>①相談マニュアルの作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作成する相談マニュアルは、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、想定問答を主な内容とし、相談員らによる相談マニュアル検討ワーキングで作成した。 <p>②相談員の研修</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓口相談員及び連携団体の相談対応員を対象に、作成したマニュアルに基づき基礎的な研修を行った。 ・相談事例が増えてきた段階で、実例に基づく振り返り研修を行った。
	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	<p>①空き家所有者向けパンフレットの作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者に限らず、今後所有者となる可能性のある方を対象に、空き家の基礎知識やトラブル事例、Q&A 等を掲載。相談窓口及び関係団体、市町村の担当窓口で配布した。 <p>②協議会ホームページの開設による各種の情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協議会ホームページを開設し、窓口を周知するとともに、よくある相談等を情報提供を行った。
	4) 相談事業の実施	<p>①相談窓口の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域相談窓口 2 箇所を建築士会と宅建協会に設置し、電話・メール・面談の相談業務を実施。 <p>②専門相談の取次ぎ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理、解体、診断調査、相続等の専門相談先となる各団体の担当部署・担当者の一覧表を相互に設置した。 <p>③窓口の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協議会ホームページで周知するとともに、周知チラシを作成し、県及び市町村窓口や公的施設に設置、配布する。 ・県外にある滋賀県人会へお知らせを行い、遠隔地からでもメール等による相談が可能であることを周知した。

- ・シルバー人材センターは県内の 19 市町に存在するため、その連合会との間で協議を重ね、市町による業態の差が生じないように調整していただいた。またその周知については独自のちらしを作成いただくこととなった。
- ・シルバー人材センターとしては、庭木の手入れなどはこれまでから実績を積んできたので問題ないが、家財の処理や解体まで依頼されると対応できないことなどを懸念された。管理サービスの内容を具体的に明示することで委託側と受託側双方の誤解が生じないように努めることとした。
- ・シルバー人材センターの具体的なサービス内容は、「部屋の掃除」「庭の草刈・剪定」「ポスト清掃」「部屋の通気換気」など。
- ・市町が空き家の所有者等に行う助言として具体的な業者紹介はできないので、当協議会がシルバー人材センターのちらしを窓口に設置させていただくかたちで、空き家所有者等へ周知をした。

図1 シルバー人材センターのちらし



- ・解体業者の選定は、滋賀県建設業協会を連携会員にむかえて協議を行い、建設業協会若しくは建築士会の会員であることや市町の登録、当事業への協力意向などを材料としてリストアップした。
- ・解体費用の目安については、相談員である建築士会会員の実務からデータ提供を受け、地域、面積、構造とともに金額を調査した。

② 市町の担当窓口・支援制度の把握

- ・27年度より設置された県による「空き家対策市町連絡調整会議」（3回開催）に参画し、各市町の空き家に関する取り組み状況を把握した。それにより県内の19市町の「空き家担当窓口」「空き家適正管理に関する条例の施行状況」「空き家の実態把握に係る取組の実施状況」「空き家等のデータベース構築に係る取組の実施状況」「空き家等対策に関する協議会の設置状況」「空き家バンク等に係る取組の実施状況」「空き家等の改修支援に係る取組の状況」「空き家等の除却支援に係る取組の状況」「空き家等の所有者等に対する相談窓口の設置等に係る取組の状況」について情報提供を得た。

表2 市町の担当窓口・支援制度一覧表空き家の活用・改修・解体費等の支援

平成27年6月30日時点

市町村名	担当窓口	条例施行	空き家バンク	空き家の活用・改修・解体費等の支援		
				活用	改修	解体
大津市	建築指導課	△				
彦根市	建築住宅課	○	△		△	△
長浜市	建築住宅課	△	○		△	△
近江八幡市	環境課					
草津市	建築課					○
守山市	建築課					
栗東市	住宅課	△				
甲賀市	住宅建築課		△		○	
野洲市	生活安全課	○				
湖南市	住宅課					
高島市	都市計画課	○	○		○	△
東近江市	総務課				△	△
米原市	地域振興課		○		△	△
日野町	建設計画課		○			
竜王町	政策推進課	△			△	△
愛荘町	建設・下水道課				△	△
豊郷町	総務企画課					
甲良町	建設水道課	△	△		△	△
多賀町	企画課	△	○			○

○：実施済み △：準備中または実施予定あり

- ・市町の取組状況の調査は27年7月に行ったものであるが、その後各々の市町担当者と情報交換する中で、各取組状況が刻々と変化していくことがわかった。これは「空家等対策の推進に関する特別措置法」による対策計画が作成され、その対策の実施が本格化することによる。今後も定期的に情報の更新が必要である。

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの作成

- ・ 相談マニュアルを作成。相談対応の流れ、個人情報の留意点、専門相談先への取次ぎの方法、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）を主な内容としたほか、各市町の窓口、助成金等の情報、空き家バンク、移住支援等についてもリストアップを行った。
- ・ 当協議会の相談実績や市町の取組状況の更新により、マニュアルの記載内容を修正する必要性が頻繁に生じると考えられる。したがって今後も容易に改訂できるよう、差し込み式とした。
- ・ またこれらの編集は相談員の研修と兼ねて行った。性格の異なる団体で構成しているため、スキルの相互乗り入れを意識した。複数の資格を持ちそれぞれの団体に所属するものが情報共有の橋渡し役となった。
- ・ 初期段階では団体間の理解が不足していたため、分業で事に当たるほうが得策と考えていたが、小規模な検討会でも両団体の協働とするようにしてから情報交換が活発になった。

図2 相談マニュアルー目次

目次	
1.	相談に関する事項
1-1	相談の流れ
1-2	取次先を含めた組織図
1-3	個人情報に関する注意事項
1-4	空き家に関する相談申込書式
1-5	相談記録表
1-6	想定問答集
2.	空き家管理に関する情報
2-1	シルバー人材センター
2-2	一般社団法人空き家管理協会しが
3.	空き家の解体に関する情報
3-1	解体費用の目安
3-2	解体工事業者リスト
4.	市町の取り組み状況
4-1	空き家担当窓口と連絡先
4-2	空き家適正管理に関する条例
4-3	空き家の実態調査
4-4	空き家のデータベース構築の取組
4-5	法定協議会の設置状況
4-6	空き家バンク等の実施状況
4-7	空き家の改修支援の取組
4-8	空き家の除却支援の取組
4-9	空き家の所有者等に対する窓口の設置状況
5.	その他の情報

図3 相談マニュアルー相談フロー

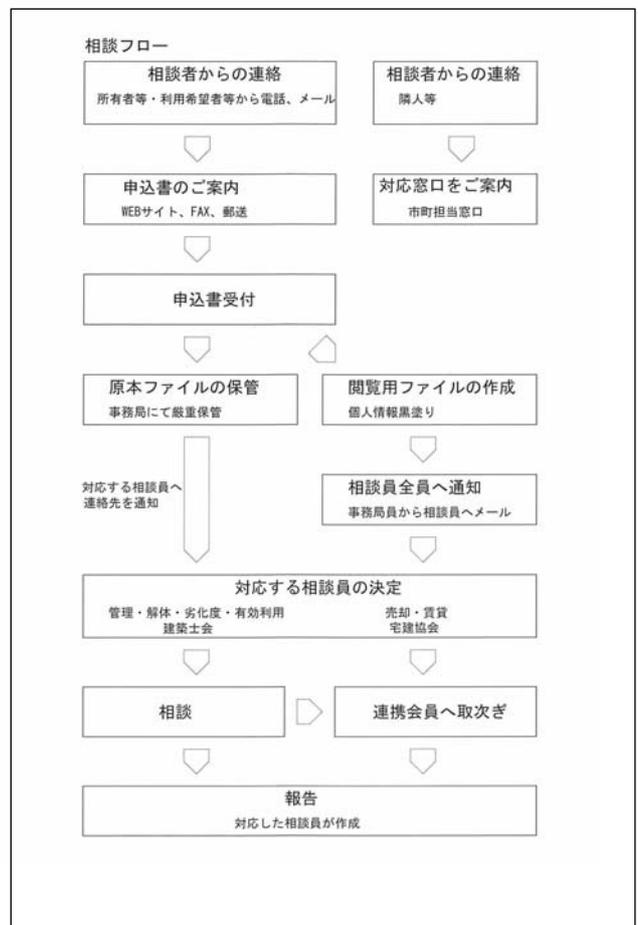


図4 相談マニュアルー個人情報に関する事項

個人情報に関する注意事項

- ・「空き家に関する相談申込書」には「原本」と「閲覧用」があります。
- ・「閲覧用」は氏名は苗字のみとし、住所の番地と連絡先を黒塗りしています。
- ・「空き家に関する相談申込書 原本」は、相談員による持ち出し及び複写を禁止します。対応する相談員にのみ、事務局員が原本記載事項をお伝えします。
- ・「空き家に関する相談申込書 閲覧用」は事務局と相談員の間でメール添付、FAX等の情報交換のために用います。
- ・相談対応報告は相談員が事務局にて申込書原本に記載するか、別紙で提出してください。
- ・連携会員へ相談を取り次ぐ場合、事務局員は取次ぎ先へ原本記載事項を伝えます。
- ・連携会員へ相談を取り次ぐ場合、従前の相談員は個人情報の受け渡しについて説明し、理解を得てください。
- ・相談によって知り得た個人情報は他者漏えいしないよう厳重に管理願います。

図5 相談マニュアルー相談申込書

空き家に関する 相談申込書

平成 年 月 日

相談者氏名	電話
	FAX
	E-mail
相談者住所	
相談内容	

(出来るだけ具体的に記入下さい。)

※チェック下さい。
現地を見てほしい。 対面相談を希望する。 電話・FAX・メール等で相談。

- ・申込書に記載された個人情報は、相談に必要な業務のみに使用します。
- ・相談内容によっては、資料となる書類（所在図、図面、登記簿謄本等）の提供を依頼する場合があります。
- ・必要事項を記入の上、(公社)滋賀県建築士会事務局にFAXかメールでお申し込みください。

FAX:077-523-1602
 E-mail: shiga-sa@mx.bw.dream.jp

「滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会」	
〒520-0801 滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階	
(公社) 滋賀県建築士会	(公社) 滋賀県毛織物取引業協会
大津市におの浜1-18 建設会館3階	大津市京町3-1-3 遠坂ビル4F-5F
TEL:077-522-1615 FAX:077-523-1602	TEL:077-524-5456 FAX:077-525-5877

図6 相談マニュアルー相談記録表

相談記録表

受付番号	受付担当者	受付日	平成 年 月 日
		相談日	平成 年 月 日
対応者	相談区分	経過記録	
	<input type="checkbox"/> 管理		
	<input type="checkbox"/> 利用		
	<input type="checkbox"/> 活用		
	<input type="checkbox"/> 解体		

図7 想定問答集(Q部分のみ抜粋)

- ・相談は無料ですか？
- ・匿名の相談は可能ですか？
- ・現地を見ていただくことは可能ですか？
- ・特定空き家って何？
- ・遠方でくらしているため、手入れができないのですが。
- ・亡くなった親の名義になっている空き家を売却することはできますか？
- ・空き家を売るためにはどのような費用がかかりますか？
- ・古い家屋ですが、解体せずに利用することは出来ますか？
- ・相続するか、売買するか検討中ですが、建物として問題ないか心配なのですが？

② 相談員の研修

- ・ 相談員の研修は10名程度の小規模で回を重ねる方針とした。初期は過年度の事業報告を参考にしておこない、相談申込が増えてきた1月と2月におこなった振り返り研修は実際の相談事例と対応を全件精査した。
- ・ 研修は初期の研修として4回、振り返り研修として2回、計6回開催した。
- ・ 初期の4回は相談マニュアルの作成と共に行ったが、マニュアルの運用段階で修正点が多数わかったので、振り返り研修時に再度まとめなおした。
- ・ 県内を8つの地域に区分し、地域ごとの相談員を選定した。建築士、宅建士、土地家屋調査士など複数の資格を持つ人を相談員に選定し、相談員同士の知識の補完や、協議会構成団体間の連携をスムーズに行えるよう配慮した。
- ・ 相談員の選定は、普段からまちづくり等の多様な活動を行っていて、空き家を多角的に捉えることができる人材を選出し、本人の意向を確認して選任した。各団体が女性を含む相談員を推薦した。年齢は40代～60代とし、経験や技術の継承を意図した。
- ・ 相談を受け付けた初期段階で相続に関する問題が含まれた相談が多いと分かり、相続に関する勉強会を行った。
勉強会の内容は、司法書士会会員の司法書士が講師となり、相続の基礎的な知識、不動産売買時の留意点、空き家を相続拒否した場合の考え方などを学んだ。

図8 相談員研修会



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 空き家所有者向けパンフレットの作成

- ・ 空き家を所有する人、今後空き家を所有する可能性のある人への情報提供として、基礎知識や対応策、空き家をまちづくりに利用するなどの積極的事例、相談体制等を記載したパンフレットを作成し、市町の窓口、公共施設等に配布した。
多くの人に関心を持っていただけるよう、現在は空き家を所有していないが、これから先に空き家を所有するという人に向けたメッセージとしている。

図9 パンフレット - 表面

Q&A

遠方で暮らしているため、手入れができないのですが…

空き家の管理を代行するサービスがあります。定期的に空き家を訪問し、メニューに応じて建物の管理や、室内の空気入れ替え、ボストの点検、草木の手入れなどをこなしてくれます。委託先はシルバー人材センターや民間の管理サービス会社があります。

亡くなった親の名義になっている空き家を売却することはできますか？

相続人の名義に変更してから売却の手続きがおこなわれます。相続人が複数いる場合は全員の同意が必要となるなど手続きに時間がかかる場合があります。相続については司法書士に相談されることをお勧めします。

古い家屋ですが、解体せずに利用することは出来ますか？

はい、出来ます。歴史的建造物など古い家屋の調査や保全・修理、活用方法をご提案できるヘリテージ・マネージャーという資格を持った建築士がいますのでご相談ください。ただし劣化状況などにより利用をお断りできない場合もあります。

相続するか、売買するか検討中ですが、建物として問題ないか心配なのですが…？

専門家の視点で建物診断・建物現況調査をするインスペクターという資格を持った建築士がいますので、ご相談ください。

空き家管理等基盤強化推進協議会への相談は無料ですか？

相談窓口での面談は無料です。相談員が現地を訪問する必要がある場合や、専門性の高い相談に応じる場合は有料となります。まずはFAX等で相談内容をお伝えください。

空き家相談窓口のご案内

住宅をお持ちのみなさまへ

空き家が増加しています。賃貸でも8軒に1軒が空き家で年々増えています。管理が行き届かない空き家は近隣の迷惑になるなど、社会的な問題となります。所有する家が今後空き家となることや、空き家を相続する可能性がある方は、空き家の適正な管理や、活用、解体について、早期に考えておく必要があります。

空き家を放置しておく

防犯性の低下

防災性の低下

近所迷惑

景観の悪化

衛生の悪化

こうなる前にご相談ください

空き家相談窓口のご案内

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会(公益社団法人 滋賀県建築士会内)

〒520-0801 滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階

TEL.077-522-1615 FAX.077-523-1602

図10 パンフレット - 中面

空き家となる前に

新聞やニュースが「空き家」をとりあげることが増えています。日本の人口が減っていることから、今後さらに空き家は増えていくとされています。相続や移転などで今後空き家を所有する可能性がある場合は、今のうちから権利関係の把握や、空き家の利活用や処分方法などについて考えておく必要があります。またすでに空き家を所有されている方も空き家を放置せず、適正な対応についてご相談等と話し合ってください。

空き家の所有者がすべきこと

空き家を放置すると建物が劣化します。カビ、腐朽、蟻害が進むと建物が傾いたり倒壊したりする恐れがあります。庭の草木も放っておくと同様の危険が増していきます。これらは近隣に対して「安全」「衛生」「美観」「生活環境」の面で悪影響を及ぼす可能性があります。空き家の所有者は、空き家を適正に管理するか、売却や賃貸するなどして応用するか、解体するなどの対応が求められます。また、子育て支援やチャラリ、解体後のポケットパークなど、空き家をまちづくりに利用する事例などもあります。

相談窓口

空き家の管理、活用、解体に関する相談は滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会が対応します。窓口での面談は無料、相談員が訪問してご相談に応じたり家屋の調査をする場合は原則的に有料になります。相続等の専門的な相談については各専門家に取次ぐことになります。

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
ご実家などを
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

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。

- 通風 ● 換気
- 漏水 ● ボストの整理
- 外周の清掃、草取り
- 屋根や外壁まわりの点検 など

★空き家を所有する方は定期的に建物の点検や、空気の入れ替え、庭の清掃などをおこなう必要があります。雨漏れなどに気がつかなかった場合は、構造部材が高朽するなど、建物の劣化が進んでしまいます。

★異常があった場合に連絡いただけるように、ご近所や自治会長などよい関係を築くことも大切です。

★遠方にお住まいなど定期的な管理が困難な場合は、管理代行サービスを利用することもご検討ください。

売却 賃貸

人が住んでいない住宅は早く働めます。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、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。

解体

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。

- 車庫菜園 ● 駐車場 ● ポケットパーク など

★解体した後の土地活用には、家庭菜園や駐車場、ポケットパークなど様々なものがあります。

★地域のまちづくりに取り組む人々や建築士などと一緒に活用する方法について話し合っているのもよい方法です。

空き家
まちづくり

◆空き家を地域のコミュニティやカフェとして活用

空き家
文化

◆解体を予定した空き家の文化的価値が発見！ 修復して活用へ

② 協議会ホームページの開設による各種の情報提供

- ・空き家管理等に関する基礎的知識や相談事例、相談窓口設置を周知するホームページを作成した。
- ・前述のパンフレットや後述のチラシとリンクした内容であるほか、具体的な相談申込の手順を記した。
- ・本事業で知り得た情報をまとめたページを増設準備中。

図11 協議会ホームページのトップ画面



図12 協議会ホームページのQ&A画面



4) 相談事業の実施

① 相談窓口の設置

- ・広域相談窓口2箇所を建築士会と宅建協会に設置し、電話・メール・面談の相談業務を実施。
- ・広域相談窓口は2箇所とも大津市にあるため、地理的バランスを改善する工夫として、現地訪問が容易となるように県内8地域に相談員を配置した。

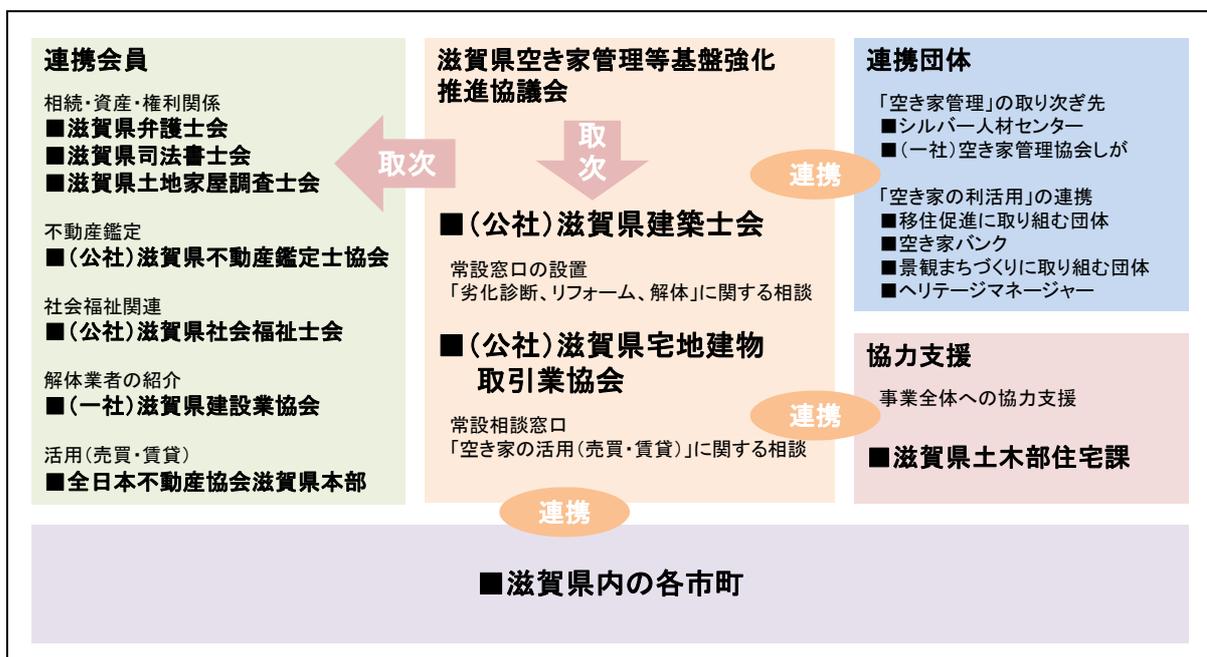
図13 窓口の設置と地域区分



② 専門相談の取次ぎ

- ・図14の通り専門機関との取次体制を整えた。
- ・連携する専門機関として、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、社会福祉士会、建設業協会、全日滋賀県本部をお願いした。
- ・当補助事業外にて、市町が空き家法による協議会を設置する場合に、専門家を推薦、あるいは派遣を行う役割をこの推進協議会は担っている。したがって連携する専門機関の構成は空き家法の指針を参考にしている。
- ・専門相談は、事務局から個人情報伏せた相談記録票と連絡先・氏名を連携会員に送り、対応する専門相談員が決定した後、その相談員にのみ相談者の連絡先を事務局から通知。
専門相談員が相談者に電話し、結果は報告シートに記入の上、事務局に報告することとした。

図14 専門機関との取次体制と連携の模式



③ 窓口の周知

- ・協議会ホームページで周知するとともに、周知チラシを作成し、県及び市町村窓口や公民館、図書館等の公的施設に設置、配布した。市町の広報にてお知らせいただいた。新聞等の取材を受け、掲載いただいた。各種イベントにて県民向けにチラシを配布した。
- ・県外への周知は、全国滋賀県人会連合会を通じて国内に56、海外に15ある滋賀県人会に周知を行った。

図 15 相談窓口開設をお知らせするちらし

図 19 市町の広報でお知らせいただいた例

図17 新聞等で掲載された例



図18 ちらしの配布



④相談実績

- ・相談件数は42件で、その内所有者等からの相談41件、利用希望者からの相談は1件であった。
- ・相談シートに記入して提出されたもののみをカウントしている。電話による相談のみのものはカウントしていない。電話、メール、窓口来訪の上で相談シートを郵送、FAX、提出される場合と、WEBサイトからのダウンロードや市町の窓口で渡された相談シートに記入の上、直接FAXされるケースがある。後者の場合は表6では「その他」に分類している。「その他」が多いのはこれによるものである。
- ・所有者本人以外の6件は、すべて相続予定者であった。相続人が複数いるケースがほとんどであった。
- ・空き家利用希望者からの相談は1件に留まった。その理由としては、主に県外と想定される空き家利用希望者の情報入手手段が分からず、効果的な周知を実施できなかったためと考えている。利用希望者がその地域を限定されている場合は、移住促進の活動や空き家バンクに直接連絡をとられているケースが多いと思われるので、今後は利用したい空き家の地域を決めていない方などに多様な情報提供ができる取組が必要。
- ・相談者の36%は滋賀県外在住者であった。独自にWEBサイトを通じて相談窓口を知った方、市町からの連絡により空き家の管理等を促された方、県人会を通じて知った方、連携団体に所属する知人から教えてもらったという方など、窓口を知った方法は様々であった。
- ・相談のあった空き家の所在地は図19の通り。このばらつきは行政との協力体制が関係している。広報活動の浸透の度合いに比例していると思われる。もう少し母数が増えると、ここからエリアごとの今後の対策が見えてくると考える。

図19 相談のあった空き家の所在地

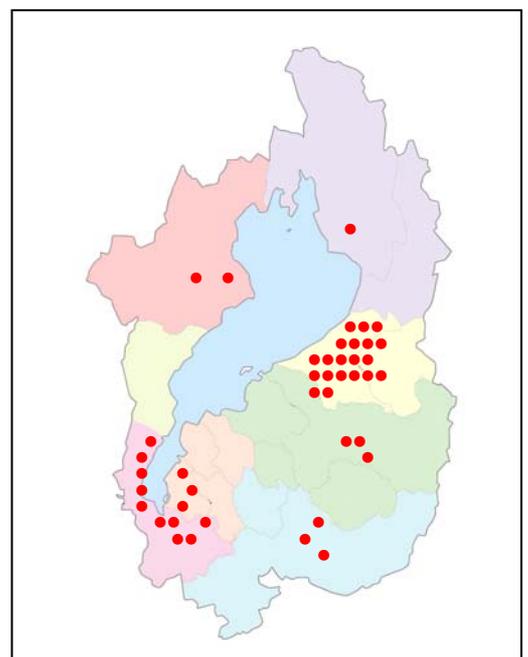


表3 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成27年10月1日

		相談方法					計
		電話	メール	来訪	相談会	その他	
空き家所有者本人	管理					2	2
	売買	2	1	2		4	9
	賃貸						
	解体	1				2	3
	上記以外	5	2	1		3	11
	複合	1	1	1		7	10
	小計	9	4	4		18	35
所有者本人以外	管理						
	売買						
	賃貸		1				1
	解体						
	上記以外		1			1	2
	複合					3	3
	小計		2			4	6
空き家利用希望者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外						
	複合		1				
	小計		1				1
合計	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外						
	複合						
	計	9	7	4		22	42

表4 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
府県内在住者	3	4	4		16	27
府県外在住者	6	3			6	15

表5 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								
	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	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・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	合計
都道府県内在住者	3	9	1	11	1		1		26
都道府県外在住者	7			9					16
計	10	9	1	20	1		1		42

主な相談事例

【相談事例1】

A市 売却と相続の複合的な相談

当初は空き家を売却希望との相談で売却の方向で話を進めたが、相続の問題が絡みそのままでは売却不可とわかる。売却のためには先に相続の問題を解決する必要性を説明し、司法書士がサポート可能であることを伝えた。その後、相続権者で話し合いを持つ旨、連絡があった。

売却にいたるまで時間を要するため、割れた窓ガラスを応急的に直すなど、適正に管理をする必要性をお伝えした。

【相談事例2】

B市 売却

相続した家屋の売却手続きを進めたが、購入者が農家でないため、都市計画法、農地法等の関係で売却できないことがわかった。よい方法はないかというご相談。

建築士が対応し、市役所の担当者と協議をした結果、現状では隣接する農地を非農家に売却することはできないこととなり、その理由を説明した。

【相談事例3】

C市 売却 or 管理

相続した空き家を息子たちに残すべきか売却すべきか悩んでいる。建物は古くないが専門家の目で見てどうか、現地をみてほしい。

相談員が現地を訪問し、一次インスペクションを実施。その結果を説明した。その後ご自身により売却の手続きをされ購入希望者が現れたが合意にいたらず、当面は管理をすることになった。

ガレージの門扉が壊れているので空き家と判別しやすいため、撤去するか改修することをお勧めした。

【相談事例 4】

C市 解体 or 管理

空き家となっている実家に戻って暮らす予定。解体して建てなおすか、改修して住み続けるかを判断する材料として現在の建物を診断してほしい、という相談。

築100年程の家であることから、ヘリテージマネージャーを含めた調査員を構成し、調査を実施。根本的な改修を施して住み続けることを提案。時間をかけて改修することを決定された。

(診断モデル事業の【事例 1】)

【相談事例 5】

A市 売却

売却がうまくいかないという相談。現地を訪問すると建築基準法の接道条件を満足していないことが判明。そのことを説明し、打開策は隣接地所有者の協力が不可欠であることなどを加えて説明した。

【相談事例 6】

D市 活用

空き家となっている実家に戻って暮らす予定。古い蔵を有効利用したい、という相談。

保存活用する価値が十分にあるが、本格的な改修工事をおこなうつもりはないため、基本的には現状のまま利用するとして、外部の簡易な改修により魅力を増す方法を提示。将来的に収益を上げた段階で躯体の改修をおこなえばさらに建物寿命が延びることを説明。

(診断モデル事業の【事例 2】)

【相談事例 7】

E市 活用

県外に移住して空き家となっているが、売却はせずに利活用したという相談。

相談員が現地を訪問し、1次インスペクションを実施すると共に、本人なりの利活用計画を聞き取り調査した。協力して頂けそうな地域の団体を紹介することとした。

5) 効果促進事業

① 空き家の活用可能性等の調査及び診断モデル事業の実施

- ・相談を通じて劣化診断や活用可能性等の診断や調査を求められた場合に、建築士会との連携により無料で診断調査を実施し、調査結果に基づく活用や解体等のアドバイスを行うモデル事業を実施した。
- ・当初は一次インスペクションに加えて必要な事項を調査する予定であったが、実際に依頼のあった事例では築古のものが多く、「総合的に建物を残す価値があるか」であったり「古い建物の価値を利用して商業的な転用をする魅力があるか」といった要望があった。このため定型的な指標による調査・診断ではなく相談員（調査員）が持つ知識や発想を最大限に活かして対応することとなった。

【事例1】

- ・築100年。建てかえ予定であった実家の劣化度と活用可能性の調査を行った。ヘリテージマネージャーの調査により改修履歴などが明らかになった。築古の住居は近年の改修により性能と価値を下げていることが多いので、新築当初の価値をひきだす改修の方針をお伝えした。
- ・この調査を通じて相談者は自ら居住することを決定し、次の世代に渡せるよう本格的な改修を行うとともに、登録有形文化財の指定へ向けた取組を始めた。
- ・この調査はヘリテージマネージャー3名を含む5名で行った。古い家屋の調査と活用提案はヘリテージマネージャーにより組織的な取組が始まっているので、今後は有償サービスとして発展できることを確認するモデルとなった。

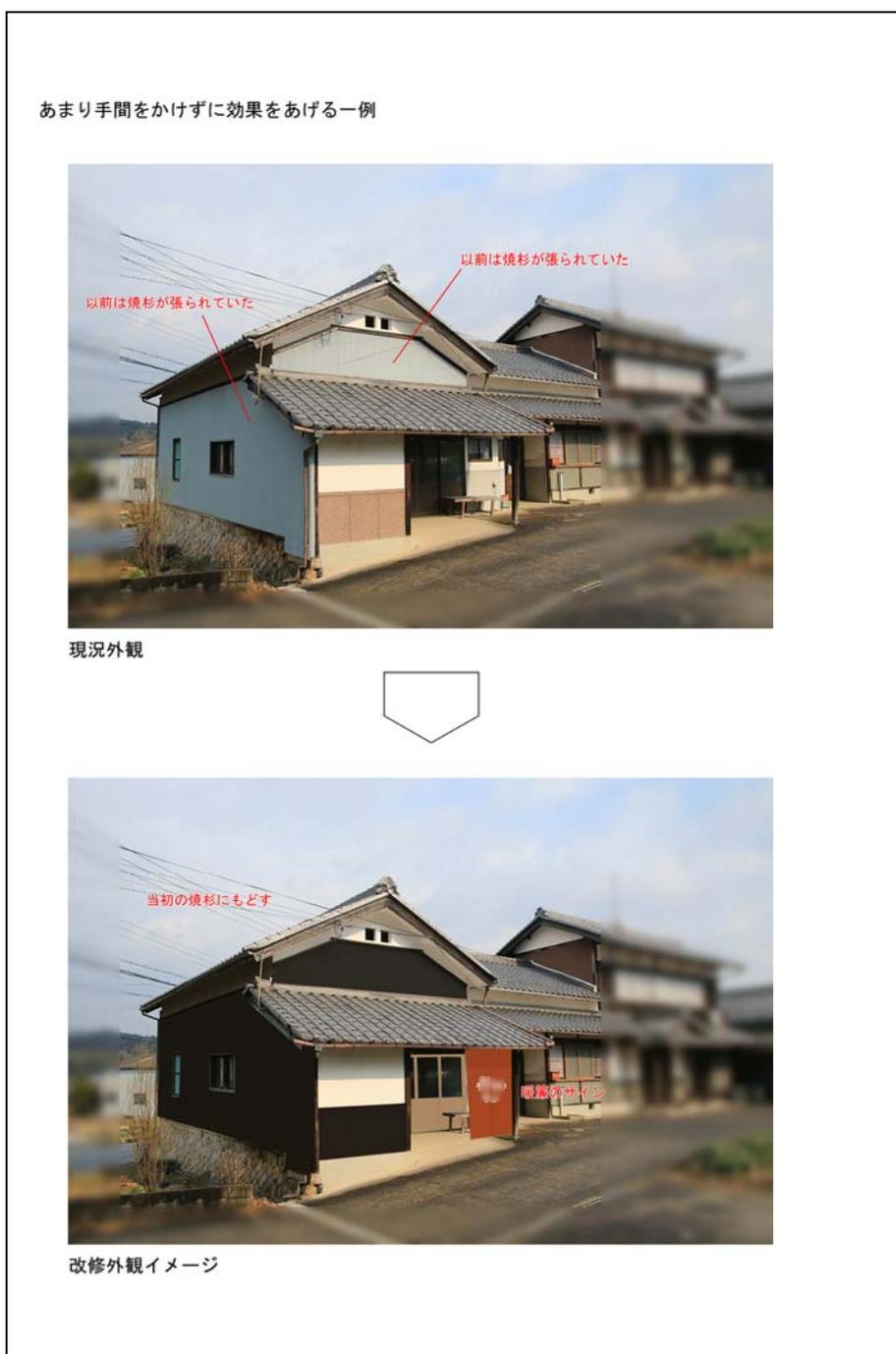
図20 事例2における活用方法の検討資料



【事例 2】

- ・昨年より空き家となった実家にある蔵を改修して有効利用したい。こういった方法があるか総合的な調査を願いたいという依頼。
- ・外壁を簡易に改修することで人を呼びこむ魅力が生まれることを提案。費用をかけずに古い家屋の魅力を活かした商売をするなどして資金をつくり、機が熟した時に本格的な改修をするのが本件では適していると考えた。
- ・調査はヘリテージマネージャーを含む2名で行った。
- ・相談者はこの提案を受け、この家屋を継承し、ここで商売をすることを決めた。

図21 事例 2 における活用方法の検討資料



3. 事後評価

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

- ・ シルバー人材センターとの協議により、空き家管理のチラシを作成いただいたことで、管理に対する道筋案内が容易となった。当協議会のチラシと合わせて各市町に配布した。これにより市町の窓口で管理代行サービスの案内を間接的におこなうことが可能となった。
- ・ 空き家対策市町連絡調整会議を通じて県・市町の担当者と頻繁に情報交換を行うことで、行政との連携を深めるための礎ができた。

2) 相談員の研修・育成

- ・ 相談開始前の研修では相談員相互で考え方の違いが頻繁に見られたが、実際に相談事例を積み上げ共有することで共通理解を得た。振り返りの研修をおこなうことで知識の統一を図ることができた。

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

- ・ パンフレットの部数はもっと多く見込んでおくべきであった。チラシと同じ1万部が適切であったと思われる。

4) 相談事業の実施

- ・ 相談件数は42件あり、その内県外からの相談は14件あった。所有者等からの相談は順調に増えているが、利用希望者からの相談は1件に留まった。
- ・ 相談件数が当初目標90件の4割に留まった理由としては、主に県外と想定される空き家利用希望者の情報入手手段が分からず、効果的な周知を実施できなかったと考えている。
- ・ 窓口の周知は徐々に浸透し、相談件数は日毎に増加している。
- ・ 建築士は空き家の管理、活用、解体、診断に関する相談に対して総合的に受け持つことができるが、売却や賃貸に向けて実行できる職能を持たない。宅建士は売却や賃貸を実行する職能を持つが、建物の性能を診断する職能を持たない。お互いの長所を出し合うことで、空き家に関する直接的な相談はカバーできた。

5) 空き家の活用可能性等の調査及び診断モデル事業

- ・ 家屋の診断調査依頼は6件あった。一事例として、文化的価値が高いものがあり、当初解体予定であったが改修して活用することとなった。滋賀県には古い民家が多く残るので、こうした民家に対して適切な調査と改修方針を提供し続けたい。

4. 今後の課題

◆ 相談窓口の増設

2か所の広域相談窓口の両方が大津にあることから、地理的バランスを改善するため窓口の増設を検討する必要がある。市町との連携することが増設の近道と考える。

◆ 相談員の増強

今後広報活動の浸透により相談が増加することが予想される。空き家対策特別措置法による市町の取り組みを通じての相談も増すと思われる。相談員の増強と専門相談の取次ぎ体制を再整備する必要がある。定型的な相談事項と回答を書面にするなどして簡略化する必要がある。

◆ 有償サポートの明確化

専門性の高い相談内容に対する無料相談の範囲と有償の場合の費用の目安等の明確化する。

◆ 解体業者選定方法の再検討

解体業者選定に関する情報の整理は引き続き行う必要がある。「滋賀県における解体工事業登録者名簿」を軸に解体業者のリスト化を進めたが、実際に住宅の解体実績を多く持つ業者が登録されないなど、実情に合っていないことがわかった。今後は建築士会や建設業協会会員で住宅に係る工務店への聞き取りなどをおこない、リストを作り直す。「信頼できる」という指標をどのように客観的に判断するかを確定する。

◆ 県外からの相談受け入れ体制の強化

県外からの相談に対するスムーズな体制づくり。管理依頼や売却希望の取次ぎ方の明確化をおこなう。また滋賀県人会連合会と各地の滋賀県人会との連携を深めたい。

◆ 利用希望者サポートの充実

空き家利用希望者への周知方法と、所有者とのマッチングの方法を再検討。情報の橋渡し役となるよう、移住やまちづくりに取り組むグループ、空き家バンクとの連携強化を図る。

◆ 利活用に向けた連携強化

価値の高い家屋の診断体制の確立と、活用に向けた専門機関（滋賀県ヘリテージマネージャー協議会など）との連携強化を図る。

◆ 空き家の劣化やその他の性能についての情報整理

賃貸などで活用することを希望する相談で、建物の劣化や耐震性能、省エネ性能が問題になると予想されるケースがあった。一般的に劣るとされる空き家の耐震性能や省エネ性能について所有者に留意してもらえよう、情報整理を行う必要がある。

◆ 法規制等の問題抽出と解決へ向けた働きかけ

都市計画法や農地法の規制により売却ができない事例があることから、そうした問題の抽出と、解決へ向けた働きかけをおこなう。

5. 今後の展開

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

- ・ 法律の施行後、市町の取組状況が大きく変化していることと、管理代行サービスをおこなう業者が増加していることがわかっているため、情報を更新する。

2) 相談員の研修・育成

- ・ 市町のニーズ等に応じて地域ごとの相談員を増員する。

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

- ・ 新たな資料等の作成予定はない。
- ・ 協議会のホームページは専門業者への管理委託を続け、最新の状態を保つ。

4) 相談事業の実施

- ・ 市町との連携強化により相談は増加するものと思われる。協議を重ねながら対応していく。
- ・ 28年度の助成金については滋賀県と協議をおこなっている。

5) 空き家の活用可能性等の調査及び診断

- ・ 空き家に対し悲観的なイメージを定着させないよう、「空き家×まちづくり」「空き家×景観」「空き家×アート」など、幅広い連携をつくり、情報発信する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成27年4月		
代表者名	山本 勝義		
連絡先担当者名	矢場 義章 木村 敏		
連絡先	住所	〒520-0801	滋賀県大津市におの浜1丁目1-18 建設会館3階
	電話	077-522-1615 (滋賀県建築士会)	
ホームページ	http://shiga-akiya.jp/		