

A-19 京都府建築士会空き家対策ネットワーク事業			
事業主体	一般社団法人 京都府建築士会		
対象地域	京都府全域（京都市域を除く）		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府全域を対象とした相談体制を、京都府及び市町村、全日本不動産協会、宅建協会、建設業協会、弁護士会、司法書士会等と連携して相談体制を整備。 ・京都市内の士会本部に広域相談窓口1箇所、地域相談窓口を府下北部、中部、南部2箇所）の計4箇所を設置し、京都市を除く全府における相談に対応。 		
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
事業期間内の目標	40件	20件	60件
本事業期間内の成果 （H28年2月26日時点）	9件	0件	9件

1. 事業の背景と目的

府下人口の約6割を占める京都市が空き家対策をいち早く進めていたが、昨年度時点では京都府下の市町村では空き家対策に取り組んでいるところは少なかった。京都府の空き家率は平成25年住宅・土地統計調査によると13.3%で全国平均(13.1%)より高く、特に他の空き家より管理が不十分になりがちな「その他」の空き家率が5.88%（府の空き家の44.2%）と高く、適正管理や流通、解体等の相談対応や診断調査等の体制整備が急務となっていた。

京都府建築士会は、京都府下全域をカバーする支部組織を持ち、この支部を中心に京都府下を対象とする空き家対策事業に乗り出すことを決めた。各支部、取次ぎ各団体が実施している無料相談等のノウハウや人材を活用する形で相談者の求める相談に対し、空き家所有者や相続人予定人、移住等の空き家活用希望者等へのきめ細かな相談対応を図ることを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

① 空き家管理代行サービス調査

京都府内の管理代行業者に対するアンケート調査及びウェブ調査により、府内6社のサービス事業者のサービス内容、料金、サービス提供地域等を把握するとともに、電話やヒアリングでサービス実績、火災保険加入等の条件を把握し、リスト化した。

② 解体工事業者調査

京都府建設業協会に解体業者のリストアップの為の情報提供を依頼するが、時間が必要であり、それまでは協会本部への連絡により対応するとの返答があり、協会の事務局を記載する。その他一般社団法人建物解体協会を掲載した。

③ 家財道具の処分業者調査

インターネット等で特定した業者に電話ヒアリングにより、府内の家財道具の処分業者3社について、リスト化した。

④ 市町村の担当窓口・支援制度調査

24の市町村に相談員4名が各市町村担当窓口を直接訪ね、相談窓口を整理するとともに支援制度を有する11市町村の26制度を一覧表にまとめた。

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの作成

相談マニュアルは、先進事例を参考に、作成過程が各相談員の研修を兼ねる形で相談員(4名)が作成した。マニュアルは府下全市町村窓口に配布した。

② 相談員の研修

作成した相談マニュアルに基づき、平成27年12月24日、平成28年1月18日の2度にわたり研修を行った。研修は座学の講習に加えて、相談員相互が意見交換する形で進めた。

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

① 相談者への説明を補完するリーフレット

A3裏表のリーフレットを製作し、相談窓口や市町村窓口で配布し、京都府建築士会ホームページでも情報提供を行った。

② 空き家活用読本

空き家所有者に、空き家の実態とその問題点、及び活用方法などを理解して貰い、相談に繋げ結果的に空き家対策とするための読み物(空き家のしおり)を作成した。

4) 相談事業の実施

① 専門相談の取り次ぎ団体との連携協議

建築士会の相談員チームで対応できない場合、専門団体と協力して対応できるよう連携協議をすすめ、相談取り次ぎルールや基礎知識の共有を図った。

② 窓口の設置と相談業務の実施

ホームページやチラシを通じて相談窓口を周知した。平成27年12月24日に窓口を開設し相談事業を実施。平成28年2月26日で、合計9件の相談があった。

(2) 事業の手順

交付決定（平成27年9月8日）から事業終了までの事業を、以下のフロー図の内容と手順により進めた。

表-1 平成27年度 京都府建築士会空き家対策ネットワーク事業スケジュール

		9月	10月	11月	12月	1月	2月
1) 相談業務に必要な基礎情報調査	①地域の管理代行サービス事業者及び解体業者の実態把握	— —	—————	—————	—————		
	②市町村の担当窓口・支援制度の把握	— —	—————	—————	—————		
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成	— —	相談マニュアル検討ワーキング設置・開催				
	②相談員の研修	— —	— —	— —	— —	基礎研修1	基礎研修2
3) 情報提供に資する資料等の作成	①管理・活用・解体の相談チラシ・リーフレットの作成		— —	— —	— —	チラシ作成・配布	リーフレット作成配布
	②空き家の管理と活用読本の作成・配布					空き家読本(空き家のしおり)の製作・印刷・配布	—————
4) 相談事務の実施	①相談窓口の設置	準備	— —	— —	— —	12/24 開設	—————
	②専門相談の取次ぎ	準備	— —	— —	— —	12/24 開設	—————
	③窓口の周知			チラシデザイン	チラシ配布	— —	リーフレット配布

破線は準備段階を示す。また2月26日以降も建築士会事業として継続予定。

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要な基礎情報とまとめ

① 地域の管理代行サービス事業者

専門取次ぎ団体及び行政窓口情報より対象事業者を絞り込み、相談員が直接連絡しリストアップし、管理代行サービス5社・家財道具の処分3社の区分けを行い、表-2にまとめた。

② 解体工事業者調査

解体業者については、京都府建設業協会の事務局より個々の業者を紹介して貰う流れは作ったが、この業者を一覧表にまとめる情報は貰えなかった。そこで、相談者の要望に応えるため、相談員が解体の概算見積の作成ソフトを持ち、即座に概算見積もり作り相談者に対応する体制を作った。同時に業者選びのアドバイスを行った上で京都府建設業協会事務局に紹介した。

表一 2 府内の管理代行業者（抜粋）

	所在地	業種	提供地域	基本サービス	基本料金	オプション	実績
A社	与謝野町	設備業	与謝野郡 宮津市	①外部・庭木・水漏れ、郵便物・権利関係のチェック、近隣訪問（連絡事項等の確認）、報告 ②外部・庭木・水漏れ、郵便物・雨漏り・権利関係のチェック、通風・換気、通水、近隣訪問（連絡事項等の確認）、報告	①16,000円～ ／年1回 ②10,000円～ ／年1回 ※火災保険加入必要	有事後の巡回	1件
B社	綾部市	設備業 不動産業	京丹後市～ 南丹市まで	・通風・換気、通水、清掃、庭木・雨漏り、権利関係・郵便物のチェック、有事後の巡回、外部建物のチェック（塗装、仕上げ、腐食等）	10,000円 ・お試しコース 1回5,000円 ・スポット契約 1回8,000円～ ※火災保険加入必要 （未加入の場合相談）	庭の除草、 植木剪定、 害虫防除、 破損個所の 修理	1件
C社	福知山市	設備業 不動産業	福知山市周 辺	①通水、換気、有事後のチェック、報告書送付 ②通水、換気、室内清掃、庭の草引き、有事後チェック、報告書送付、 ③通水、換気、室内清掃、庭木の草引き、有事後のチェック、GW前・盆前・正月前、簡易清掃、報告書送付	①3,150円／月 ②5,250円／月 ③9,800円／月 ※火災保険加入必要 （未加入の場合相談）		1件
D社	京丹後町	不動産業	京丹後町、 綾部市の一 部、 福知山市の 一部、 南丹市、 亀岡市	①建物外部からの確認、ドア・窓の状態・施錠確認、郵便物・庭木のチェック、敷地内の点検、報告書、メール又はFAX ②建物外部からの確認、ドア・窓の状態・施錠確認、郵便物・庭木のチェック、敷地内の点検、報告書、メール又はFAX、通風・換気、通水、清掃、外部メンテナンスチェック、権利関係、有事後の巡回	①3,500円（税別） ×年4回 ②7,500円（税別） ×年4回 追加点検：5,000 円／回 ※火災保険加入必要	①②以外 の要望に対 応	20件
E社	川西市	不動産業	京丹後町、 南丹市 亀岡市	・建物外部からの状況確認、（建物痛み、敷地内不法、投棄、簡易除草、郵便物、チェック、ゴミ拾い、清掃）、災害時臨時巡回、メンテナンス相談、写真撮影・巡回報告書、管理プレートの設置（希望者のみ）	4,500円／月 （税別） ※火災保険加入必要	室内状況確認、通気・室内簡易清掃・敷地内除草サービス以外の要望にも対応	3件

③ 家財道具の処分

空き家所有者へ提供する情報として、府内の家財道具処分等を請け負う業者について調査した。
基本料金は一応設定されているが、環境パーク以外は目安で基本は見積によって決まるとされた。

表－3 府内の家財道具の処分等を請け負う業者（抜粋）

事業者名	所在地	業種	提供地域	基本サービス	基本料金			基本サービス
A社	福知山市	産業廃棄物処理業	福知山市内	事業所持ち込みゴミ	20kgごとに410円 (処理手数料)			テレビ エアコン 冷蔵庫 乾燥機等 持込不可
B社	亀岡市	便利屋業 遺品整理業	府下 全域	家財整理 各種遺品整理 不用品・ ゴミ屋敷整理		作業員 1人	作業員 2人	他社と比較 可能 多種多様な プラン
					タンス	2,000円	3,500円	
					食器棚	2,500円	3,500円	
					遺品整理価格			
					2LDK 4名	75,000円		
					3LDK 5名	100,000円		
				4LDK 6名	110,000円			
C社	岡山県	便利屋業 遺品整理業	府下 全域	家財整理 各種遺品整理 不用品・ ゴミ屋敷整理 貴金属買い取り 回収・買い取り	1点からの無料見積り			
					トラック積み放題プラン			
					軽トラ	～25,000円		
					2tトラック	～60,000円		
					4tトラック	～120,000円		

④ 市町村の担当窓口・支援制度の把握

空き家等対策特措法に係る市町村連絡調整会議の場で、府下市町村に対し、本事業の説明を行うことを京都府住宅課より府下市町村に連絡いただき、京都府庁にて説明会を開催した。

当日は14市、9町、1村の担当者が出席した。支援制度については、創設済みであるところ、今後検討するところなどがあったが、大部分の市町村が来年度に向けての事業推進の協働に期待する声が聞かれた。当日のヒアリング、及び、事後の市町村よりのメールにての情報を表-4にまとめた。

表-4 市町村の空き家担当窓口と空き家関連の各種支援制度一覧表

地区	市町村名	担当課係	空き家バンク	移住(定住)支援	空き家の活用・除却等の支援			
					活用	改修	除却	その他
北部	舞鶴市	都市計画課地域整備課	○	○	○	○	○	
	宮津市	建設室まち景観係						
		建設室建築住宅係	○	○	○	○		
		市民室生活衛生係						
	京丹後市	みやづUIターミナルセンター 自立循環型経済社会推進室	○	○				
		都市計画・住宅課 UIターミナル相談企画政策課	○	○		○		
伊根町	企画観光課	○		○	○			
与謝野町	総務課(特定家屋等) 企画政策課(移住)							
中部	福知山市	土木建設部建築課						
		農林商工部農林商工課	○					
		商工振興課	○		○	○		
		まちづくり推進課						
	綾部市	建設部都市建築課	○	○	○	○		
亀岡市	夢ビジョン推進課							
南丹市	定住・企画戦略課		○					
京丹波町	土木建築課建築係	○						
南部	向日市	市民生活部環境政策課						
	長岡京市	建設部交通部都市計画課						
	大山崎町	建設課都市計画係						
	城陽市	都市整備部地域整備課	○					
		市民活動支援課						
	笠置町	企画観光課	○	○				
南山城村	むらづくり推進課		○					

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの作成

マニュアルは、会長、相談員4人が骨子を作成し、作成には会員の中から文章作成及び、空き家対策の経験のあるものを加えて、平成27年12月に相談マニュアルを完成させ、相談員及び府下市町村窓口に配布した。

内容としては、空き家所有者等の様々な悩みに対応できるよう専門団体との連携を含む相談の流れ、アドバイスのポイント等を重視した。また、建築士会としては空き家をまちづくりの資源として捉え、次の活動に繋がることを期待して作成し、特に相談員研修で、注意を喚起した。下記に目次を示す。

空き家相談マニュアル目次

一般社団法人 京都府建築士会・空き家ネットワーク 空き家相談マニュアル	
●本編 目次	P 1
1. 京都府の空き家相談体制整備事業の概要	P 2
(1) 目的	
(2) 空き家の定義・用語の解説	
(3) 空き家の現状	
2. 空き家相談窓口の体制	P 1 1
(1) 府、市町村、関連団体の役割分担	
(2) 相談窓口の連携について	
(3) 市町の相談窓口の役割	
(4) 相談対応（今後の予定）	
3. 空き家相談の流れ	P 1 2
(1) 本事業で新設する相談窓口体制とその役割	
(2) 市町村の相談窓口とその取組みについて	
(3) 関連団体との協力について	
(4) 相談の流れ	
4. 空き家等の診断、調査マニュアル	P 1 6
(1) マニュアルの目的と相談員の活動内容	
(2) 空き家現地相談とその実施	
(3) アドバイスのポイント	
(4) 空き家相談窓口相談申込書	
(5) 現地相談報告書等の作成	
4. Q & A	P 2 1
(1) 相談窓口について	
(2) 全般的な相談	
(3) 利活用に関する相談	
(4) 適正管理に関する相談	
(5) 解体除却に関する相談	
(6) 相続等に関する相談	

図一 空き家相談の流れ①（空き家相談マニュアルより抜粋）

府、市町村、関連団体の役割分担、及び、相談窓口の役割を説明している。建築士会の窓口がワンストップ窓口としてどのように活動を進めていくかを、体制図と左図にて夫々の関係を説明している。次に、相談の流れの詳細を、全体、管理・売買及び活用・リフォーム相談、相続・資産管理相談、解体相談に分けて説明している。

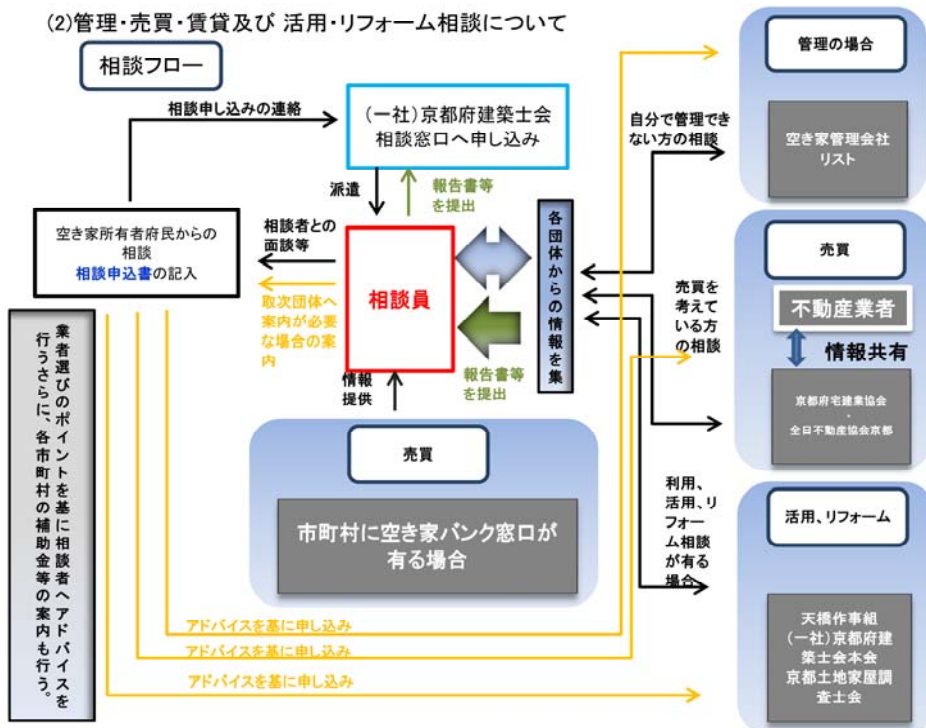
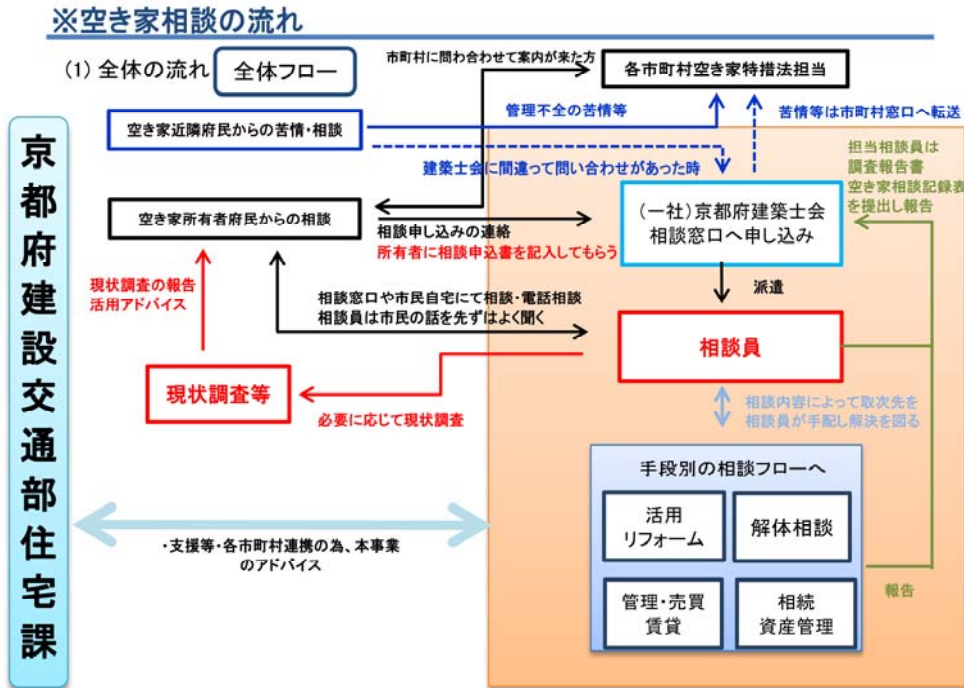
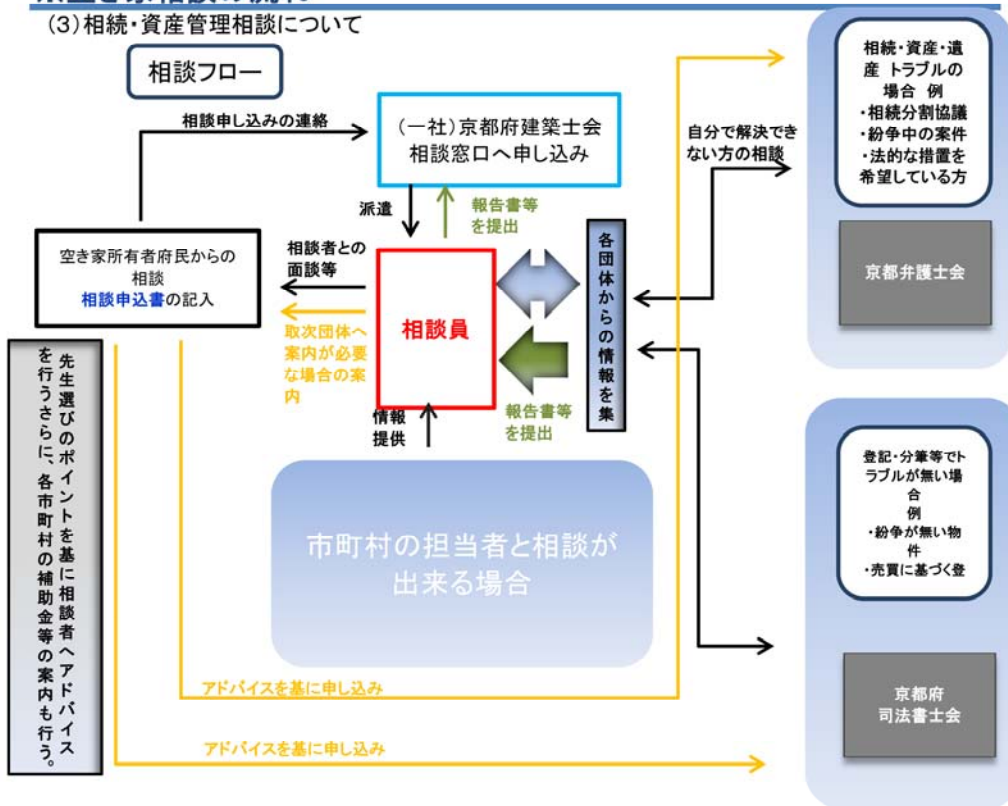


図-2 空き家相談の流れ②（空き家相談マニュアルより抜粋）

※空き家相談の流れ

(3)相続・資産管理相談について



(4)解体相談について

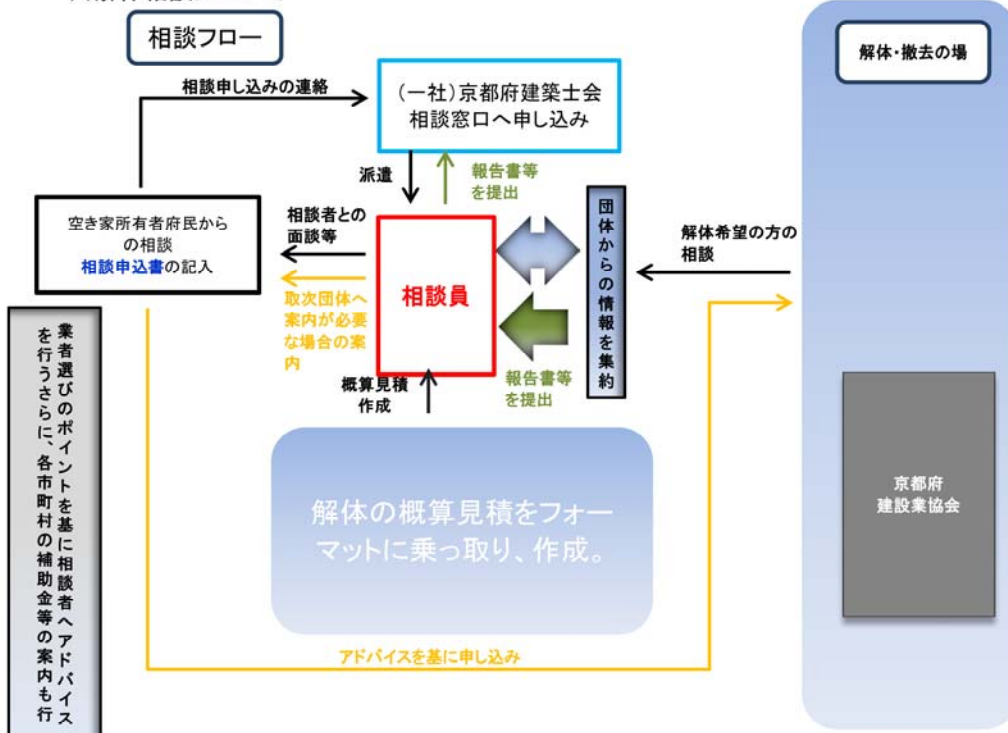


表-5 相談マニュアルの Q&A 部分 (Q部分のみ抜粋)

相談分類	Q部分
(1) 相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ① 相談者からの最初の相談窓口は本会事務局か。その後事務局から相談員でOK? ② 相談者の派遣申込書の入手方法は。 ③ 当初相談員5名は来年3月末までか。 ④ 相談員5名で各ブロックの現状調査を行うのか。一人で無理の場合はどうするか。 ⑤ 売買賃貸の場合の取次の京都府宅建業協会、全日不動産協会は京都の本部に連絡でよいのか。本部から各支部へ取次してもらえるのか。市によってはすでに繋がりがある場合もあるのでそちらの方が早いのでは。 ⑥ 相談者が売りたい場合、不動産リストの選択方法は。 ⑦ 活用リフォームの場合の取次先の本会というのは本会空き家担当でその都度相談するのか。 ⑧ 電話相談で取次先を紹介して相談者から直接連絡できるのか。 ⑨ 相談者が名前等を言わない場合は。(漠然とした相談の場合)それも相談記録表に記載するのか。 ⑩ 相談者の希望の業者は使えるか。 ⑪ 解体の見積もりはこちらですなのか。 ⑫ 取次先へはこちらから電話して相談者との間に入ってやりとりするのか。
(2) 全般的	<ul style="list-style-type: none"> ① 相談は無料ですか? ② 空き家をどうにかしなければならぬが、具体的にどうしたらよいか? ③ 住む予定のない家を相続したが、そのまま放置したらどうなる? ④ 売る? 貸す? 解体して活用? 何が良いのか迷っています。 ⑤ 古い空き家でも、貸したり売ったりできますか? ⑥ 家を貸す場合の貸主の負担はありますか? ⑦ 自宅を売るか貸すか悩んでいます。どのようなことに気を付ければ良いですか? ⑧ 自宅を売りたいのですが、リフォーム費用は売主・買主どちら負担ですか? ⑨ 空き家を活用する場合と解体する場合に、税は変わりますか? ⑩ 空き家があるが相続するかどうか、税法上のことを専門家に相談したい ⑪ 近所の空き家が倒壊しそうで困っています。 ⑫ 空き家の樹木が侵食してきています。勝手に切っていいですか? ⑬ もし空き家の落下物等で通行人がケガをしたら所有者は罰せられますか? ⑭ 家は一度貸したら返ってこないと聞きました。本当ですか? ⑮ 自宅を相続したくありません。どこかに寄付できますか?
(3) 利活用	<ul style="list-style-type: none"> ① リフォーム内容の相談や工事業者はどうするの? ② 相談に費用は発生するの? ③ 補助金や助成金の制度はあるの? ④ 空き家を自分で、管理したいが、出来ない場合の相談はどうするの? ⑤ 売買や賃貸を行いたい場合の物件情報の収集の相談はどうするの? ⑥ 売買や、賃貸の申し込みはどうするの? ⑦ 誰と手続きはどうするの? ⑧ 費用は発生するの?
(4) 適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ① 現在空き家になって居て、たまにしか帰れないのでどうしたら良いでしょうか? ② 現在空き家になって居て、雑草が多くて近所の方からクレームが来ているが遠方の為中々帰れないのでどうしたら良いでしょうか? ③ 空き家管理代行サービルに申し込むと不安がありますが? ④ 建物が古くなって来て、構造的に不安です。耐震上問題が無いか確認したのですが? ⑤ 空き家の所有者が老人ホーム等に入っていて、認知症を患って居るのですがどうしたら良いでしょうか?

	⑥ 空き家の中の家財の処理は如何したら良いでしょうか？
(5) 解体除却	① 業者の選択方法を教えて下さい。 ② 複数の所有者による共有名義の建物を壊す注意点はありますか？ ③ 古い家の建っている土地の売却を検討していますが、そのまま売るか壊してから売るか迷っています。 ④ 敷地境界杭等がなく境界線が不明確な場合の注意点は？ ⑤ 解体工事の流れは？
(6) 相続等	① 空き家相続の相談はどうするの？ ② 弁護士会は敷居が高いし、金額が結構高いのではないのですか？ ③ 弁護士への申し込みはどうするの？ ④ 現在紛争中でも相談にのってもらえるの？ ⑤ 紛争が将来出そうな場合も相談できるの？ ⑥ 空き家を解体したいのですが、借地の為、地主から固定資産税が上がるので解体を許可しないとされているのですが？

② 相談員の研修

12月24日及び1月18日の2回にわたり相談員研修会を開催した。相談員の構成は、広域相談員1名及び地域相談員3名。

マニュアルの解説及び補足説明、質疑応答を行う。相続に関するトラブル事例を研修するとともに、空き家活用及び解体時等の想定問答等を行い、相談の流れや対応方法を研修した。2度の研修会以外に、弁護士会及び宅地建物取引士団体との連携協議経過をメールにて相談員全員に報告するとともに、連携団体との取次ぎ方法を学んだ。

今後の体制と課題についても、繰り返し意見交換を開き、相談事例報告から問題点を抽出し、相談体制等の改善を行っていくこととした。

表-6 相談員の研修の概要

実施日	研修内容	出席者
12月24日 13:00~15:30	1. 相続の実際 2. マニュアルの解説1 3. 質疑応答	広域相談員：1名 地域相談員：3名
1月18日 10:00~11:30	1. マニュアルの解説2 2. 質疑応答 3. 次年度体制について	広域相談員：1名 地域相談員：8名

研修会当日に寄せられた主な質問はいかのとおりに

- ・ 専門家相談に、費用がかかる場合があるという相談を断られるケースがある。
- ・ 苦情相談にどこまで対応するか。また他団体とのスムーズな連携ができるのか。
- ・ 所有者ではない場合の対応をどこまでするか。
- ・ 今年度事業であることを説明すると及び腰になる相談者がいる。
- ・ 相談員としても来年度の体制に不安がある。

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

① 空き家相談者への説明を補完するリーフレットの作成

当初配布したチラシを見て相談者から寄せられた質問に答えるQ Aを掲載した。A3裏表のリーフレットを作成し、地域相談窓口、市町村窓口に配布した。

図-3 リーフレット (表・裏)

② 空き家読本（空き家のしおり）の作成

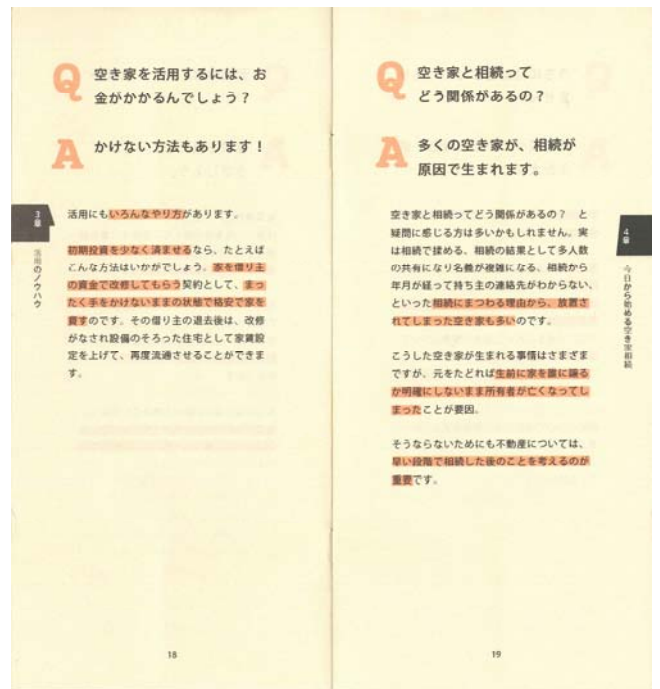
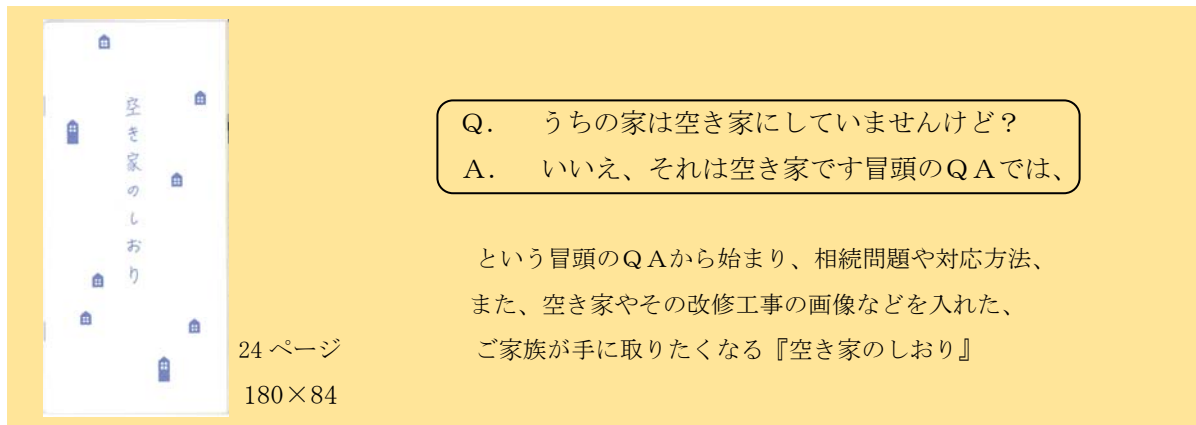
空き家を所有しているが、将来計画に悩まれている所有者にじっくり読んで貰う空き家読本を作成した。これは、今まで士会で行った京都市六波羅地区での相談等で空き家を所有しているにも関わらず、空き家と認識していない所有者が多い事実を踏まえ、作られたものだ。これは、六波羅まちづくり委員会のご協力を仰ぎ、当時に作成した「空き家の手帖」を元に作成した。

空き家相談者の掘り起こしや役に立つ読み物として、相談者目線に立った、相談者やそのご家族が手に取りたくなる体裁を心がけ、Q&A形式の読本（25 ページ）風にまとめている。この冊子は、市町村窓口に置く他、担当者や次の相談員となる士会員から相談者に配布することを中心に活用を進めている。

空き家読本（空き家のしおり） 目次

- 1章 「あなたの家、空き家にしていませんか？」では空き家が地域に及ぼす問題点を整理しています。
 2章 「空き家を活用しましょう」では、空き家を貸し出す際の疑問に答え、不安を解消しています。
 3章 「活用ノウハウ」では、空き家改修の方法を紹介しています。
 4章 「今日から始める空き家相続」では、不動産を扱う上で重要な相続のポイントを解説しています。

図-4 空き家読本（空き家のしおり）抜粋



4) 相談事業の実施

①相談窓口の設置と相談業務の実施

昨年12月24日に広域相談窓口1と地域の相談窓口を4ヶ所（北部中部各1ヶ所、南部2ヶ所）建築士の相談員4人と区域相談窓口の事務局員1人により相談を開始した。

相談員は各自が携帯電話を持ち、広い支部の中でスピーディーに相談対応ができることを考慮した。私たちは、スタート時点での時間的余裕が無かったこともあり、建築士会の単独事業として士会のワンストップサービスによる事業として、士会の相談員が相談者との対応に当たった。

②専門相談の対応

専門的な相談に対しては、説明図にある不動産仲介関係2団体、弁護士会、司法書士会、建設業協会、利活用をしている専門相談団体に士会の相談員が電話にて相談の上、相談者に結果を伝えた。相談内容がさらに専門的で詳細な場合、また相談者が直接の専門相談を希望する場合には専門相談団体に取り次いだ。

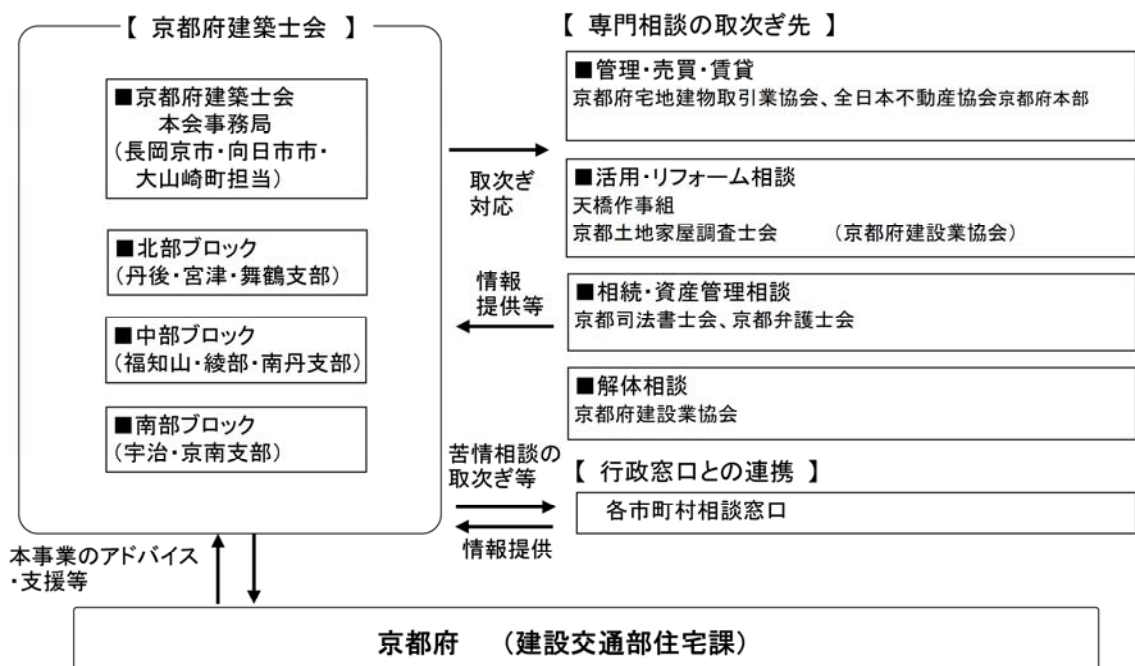
9の相談のうち、全日不動産3件、京宅建1件、弁護士会1件の計5件については、相談員から専門団体への電話相談を行った。この内2件については全日不動産に取り次いだ。

下記団体と協議の上、連絡担当者等をチラシ、ホームページにて広報している。

・管理・売買・賃貸	京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部
・活用・リフォーム相談	天橋作事組、京都府建設業協会
・相続・資産・管理相談	京都弁護士会、京都司法書士会
・解体相談	京都府建設業協会

『説明図』

(3) 関連団体との協力について



③窓口の周知

窓口開設に先立ち窓口周知チラシを作成し当該窓口及び市町村窓口に配布した。同時に、ホームページにチラシと相談申込書を掲載した。(2月には、窓口周知に資する業務別の説明等を加えたリーフレット(A3)を作成し相談員が配布を行った。

図-5 窓口周知チラシ

ホームページのバナーから目的の頁に行くことができる

窓口を周知する表頁

空き家の問題点・持ち主責任・匿名相談
・相談費用などQA

④相談実績

9件の相談があり、その内訳は、2件の親戚からの相談以外7件は所有者からの相談であった。また、1件の来訪による相談以外は電話相談であった。相談内容は売買が3件、管理、賃貸、解体が各1件、その他の相続や税の相談が2件、また複合した相談が2件の計9件であった。

府外からの相談者は1件で、8件は府内在住であった。相談者が相談窓口を知った方法は、チラシによる場合が1件、その他は行政広報誌が1件、府下市町村からの紹介が7件と周知力としては現時点では府下市町村行政窓口が大きかった。

表—7 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9月10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			1			1
	売買	3					3
	賃貸	1					1
	解体	1					1
	上記以外	1					1
	複合						
	小計						7
所有者本人以外	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外	1					1
	複合	1					1
	小計	2					2
空き家利用希望者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外						
	複合						
	小計						
合計	管理						1
	売買						3
	賃貸						1
	解体						1
	上記以外						2
	複合						1
	計						9

表—8 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	7		1			8
府県外在住者	1					1

表—9 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 12 月 24 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 ^{※5}	合計
相談窓口	都道府県内在住者			1	7					8
	都道府県外在住者		1							1
	計		1	1	7					9

3. 事後評価

1) 基礎情報調査

地域の管理代行サービス事業者については、京都府宅地建物取引業協会と全日本不動産協会京都本部の情報、及びインターネットによる情報をまとめ、料金、事業内容をリスト化した。相談者が自由に業者情報を得て、意思決定するための最低限の情報として役立つものとなっている。ただ、両団体に属さない事業者も地域によっては多く、今後状況を見て情報を獲得しリストを充実したい。

家財道具の処分は位牌仏壇の処分も含め、十分な情報収集ができなかった。特に費用については事業者自身の個別見積もりに寄る部分が大きく一律の料金表は出せないとの考えもあり、今回は一般的金額掲載となっている。

市町村の担当窓口・支援制度の把握は、24の市町村にヒアリングしたが16市町からの返答を得てリストアップしている。市町村により温度差が大きく来年度も担当窓口開設や支援制度を行わないところも3分の1程度あった。もちろん、今後の我々との連携を歓迎している市町村も多く、すぐにも劣化診断の依頼をしたいとの声も聞かれた。

2) 相談員の研修・育成

相談員の研修は、相談員マニュアルを作成しそれを用いて相談員の研修を行った。また、京都弁護士会、京都司法書士会の担当役員との懇談会で得た基礎的知識を相談員にメールにて伝達し研修の補完とした。本事業のスタートが9月8日、窓口開設も12月24日と遅れたこともあり、基盤強化として4人の相談員の集中的な研修・育成とした。このため、広い府下対象地域での相談事業の展開のための数多くの相談員を育成することや、専門団体との協議会の定期的開催ができなかった。

3) 情報提供に資する資料の作成

資料の作成については、リーフレット及び読本を作成した。チラシを充実改定したリーフレットはA3裏表印刷の二つ折りで、窓口周知と相談者が知りたい代表的な疑問質問をQA方式でまとめたものとしている。相談者への第一次的提供資料としての機能を果たしている。

『空き家のしおり』と名づけられた読本は、じっくりと空き家対策の計画を立てようと考えている相談者に手渡し、読み物として家族で回覧してもらうなどを意図して作成した。建築士会で協力した京

都市内の六原地区まちづくりでの経験が織り込まれた QA が中心となっている。まだ少数であるが相談者からの評価は好評である。

4) 相談事業の実施

相談事業の開始が12月24日と遅く、合計3ヶ月の実施期間で、結果的に9件の相談に留まった。今回の相談事業は、基礎的な実施経験と相談事業の課題を掴もうと心がけた。今回は、相談員4人が主に電話相談を受け必要に応じて現地訪問を行った。回答の経過は文章にまとめ相談員全員で共有をはかった。

相談数が少なかった原因は窓口設置が2ヶ月弱遅れたこと。チラシ、ホームページは整備したが、無料相談会開催などのイベント的な攻めの周知活動ができなかったことが挙げられる。また、今回は士会単独事業であったが、相談者が窓口を知った方法は、9件中7件が府下市町村の紹介であった。府下の相談者は一義的に行政窓口情報を求めている現状が理解できた。

併せて相談者からの要望により診断モデルの体制整備と診断調査の実施を計画していたが、連携体制の構築や相談マニュアル等の準備に時間がかかったこともあり、取り組むことができなかった。

4. 今後の課題

1) 基礎情報調査

定期的な情報の更新を実施することをプログラム化する。また、地域によっては団体所属事業者が存在しない場合には、連携団体に所属しない事業者情報を精度や透明性、公平性を担保してリストアップすることが課題となる。

事業者情報の提供が、相談者にとって直接団体に聞くことよりメリットを感じられることが必要である。このためには、相談員の適切なアドバイスが不可欠である。このためには、事業者情報の提供や取次ぎの経過とその後の成果の理解とフィードバックが欠かせない。これらを文書化して残すことが課題である。

窓口創設段階の市町村窓口についても同様で、情報の更新のため、市町村との定期的な情報交換が課題である。空き家対策事業に積極的な市町村と連携を深めながら、消極的な市町村に呼びかけを進めていくことが必要であり、このためには京都府の協力が欠かせない。

2) 相談員の研修・育成

建築士会8支部について1支部当たり3から5人の相談員を育成するため、今後は定期的な府下地域を対象とした相談員研修を行う必要がある。これらの育成のための研修会を府下の市町村との連携を図りながら実施することが次年度以降の課題である。

また、これらの研修と府下での相談会の実施を合わせて行い、相談窓口周知、相談員の存在を府民等にアピールし総合的な相談事業の展開を図る。

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

リーフレットは事業の成果をフィードバックさせQA部分を増強するなど更新することが課題である。また、同時に、ホームページのリアルタイムな更新も必要不可欠で相談事業の生（個人情報には留意して）の情報も掲載する。

『空き家のしおり』については、現在相談窓口配布し、相談員が相談者に説明を加え手渡しをすることを想定している。これを増強する相談員が積極的に行うことが課題である。また、適当な数を行政窓口にも配布する。

4) 相談事業の実施

相談事業の活性化が課題である。

2) の相談員の研修・育成にあるように、今後、市町村と連携しての研修会とセットメニュー化した無料相談会や出前相談会開催を専門団体の無料相談会も含めたイベントを地域で開催することが課題である。

また、府下市町村との連携の中で相談事業を行うために方策を行政と継続的に協議する。相談事業の周知を行政広報誌や地元メディアで取り上げられるための方策としてもこれらのイベント開催が有効であると考ええる。

5. 今後の展開

府下市町村に建築士会の相談窓口を周知し、連携を求めたところ次年度から積極的に相談窓口活動をするところ、その予定のないところ、また建築士事務所協会と既に提携しているところなどの3種類の回答があった。予定がないとの回答も、今後は不明であり半数以上の市町村が士会との連携について積極的な姿勢であった。

建築士会としては、次年度以降もなんらかの形で空き家相談窓口事業を進める所存であり、市町村との連携は欠かせない。相談窓口事業としては、士会独自事業として市町村と連携して進めるケースと専門団体も含め連携の中で進めるケースがある。現在、専門団体と協議に入っているところであり実現可能性に向けて努力していく。

全国の空き家対策相談窓口事業（国交省空き家対策事業）でワンストップ窓口事業をしているケースは、少なく市町と不動産関係団体などとの連携が数多く見られる。京都では、京都市がすでに独自に空き家対策事業を行っていることもあり、建築士会では京都市を除く府下を対象に行ってきた。次年度も京都市を除く府下を対象に、市町村との連携は必至であり、専門団体との連携の有無が決めれば形が決まると考えている。

建築士会は、建築設計、施工、関係業務に携わるものが会員で、まちづくりや建築に関わる安全安心な人々の暮らしに関わる活動を行っている。この観点から、空き家管理保全、利活用は建築士会として本来進めるべき課題であり、今後積極的に展開していくものである。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 24 年5月24日		
代表者名	会長 衛藤 照夫		
連絡先担当者名	事務局長 山内 清幹		
連絡先	住所	〒604-0944	京都府京都市中京区橋町 641 京都建設会館別館 2F
	電話	075-211-2857	
ホームページ	http://www.kyotofu-kenchikushikai.jp		