

A-4 産学官連携による地域活性化のための空き家対策の推進			
事業主体	高岡市空き家活用推進協議会		
対象地域	富山県高岡市、氷見市、射水市		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高岡、氷見、射水の3市を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び市、地域の宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会等と連携して整備。</li> <li>・相談窓口1箇所（協議会事務所）で、3市の相談に対応。</li> </ul>		
相談体制件数の目標	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25年度の実績	7件	1件	8件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	41件	5件	46件

## 1. 事業の背景と目的

高岡市空き家活用推進協議会が、空き家の適正管理等に関する相談体制整備に取り組むに至った背景については、本協議会の事業対象区域である富山県高岡市・氷見市・射水市の各地域内の特に中心市街地において、狭小な道路が多く郊外型住宅に比べ劣悪な環境の住宅が密集していること、今後も少子高齢化と中心市街地の空洞化の進行に伴い空き家が増加することが予測され、防災・防犯・衛生等の問題を誘発し、地域の活性化に悪影響を及ぼしていることがあげられる。

こうした状況の中、行政などの単独の組織だけでは解決が困難な空き家問題に総合的に取り組むため、平成24年12月に公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部、公益社団法人富山県建築士会高岡支部、富山県司法書士会高岡支部、富山県、高岡市の構成団体による高岡市空き家活用推進協議会を設立した。平成25年度からは富山県土地家屋調査士会高岡支部を構成団体に加え、単独の組織では解決困難な空き家問題に対して、総合的に対応する特徴的な体制を構築した。

本協議会においては、高岡・氷見・射水の各市にまたがる広域的な地域連携による空き家対策の推進や空き家発生の未然防止を図るため、研修・育成体制の充実による相談員の資質の向上や構成団体の専門的知識を活用した「空き家と住まいの総合相談所」の開設、全国で空き家問題解決に向け豊富な実践的知識を有する東京工業大学真野研究室と連携して、町内会等の身近な単位で空き家所有者等の適正管理や利活用の意識啓発を図ることなどを目的としている。

本協議会の取り組みを参考として、空き家問題を抱える地域において、産・学・官が連携してそれぞれの専門的知識を活用した空き家の利活用や相談体制の構築に取り組み地域の活性化に資する手法が、他の地域においても活用が可能であり、先導的な取り組みとなりうると考えている。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要

#### ①相談員の研修・育成

##### 1) 相談員のスキルアップ研修

協議会の構成員や相談窓口で直接、相談者と面談相談に対応する登録相談員を対象に、相談員の共通認識を深めるとともに、相談員のスキルとして不足する専門領域や複合的な相談内容への対応能力の向上を図るために開催した。

## 2) 協議会メンバーのスキルアップ研修の実施

相談員を中心とする4つのワーキンググループを構成し、各グループ別に検討テーマと役割を決め、責任を持たせることで相談スキルの向上等を図ったほか、各ワーキンググループの活動報告による情報共有や意見交換、合同の勉強会を東京工業大学真野研究室の協力を得て、協議会の構成メンバー等により実施した。

## 3) 空き家相談の手引きの作成

相談員が専門領域外や複合的な相談にもワンストップで対応できるよう、協議会の構成団体や相談員のスキルアップ研修の講師等の協力を得て、空き家相談の手引きを作成した。

## ②空き家等所有者への情報提供に資する資料等の作成

### 1) 空き家管理サービスチラシの改定

空き家の管理・流通・利活用等の問題解決に向けた情報を対象に、昨年度作成したものについて見直しを行い、空き家管理サービスに関するチラシを改定した。氷見市においては、氷見市広報紙への折込みによる全戸配布を行ったほか、高岡市・射水市においては、構成団体の窓口への設置・配布等を通じて情報提供を行った。

### 2) 協議会ホームページの更新

空き家情報を提供している協議会ホームページを更新し、相談窓口の周知など、必要な情報提供を行った。

## ③相談事務の実施

### 1) 相談窓口の設置

協議会事務局での月2回の定例相談会や定例相談会に来られない相談者向けの随時相談会の開催、市民向け啓発セミナー等のイベントにあわせた特別相談会の開催、空き家談義にあわせた出張相談会の開催、そのほか電話相談など、空き家問題を抱える相談者の状況に対応した相談事業を実施した。

### 2) 相談窓口の周知

空き家の維持・管理に問題を抱える空き家所有者や一般市民を対象として、相談所の開設などの協議会実施事業を告知するリーフレットを作成し周知を図るとともに、協議会ホームページによる情報発信を行った。

## ④空き家等の診断、調査体制の整備

### 1) 空き家等の耐震改修手法・費用の検討

伝統的な町家の空き家が少なくなく、診断や改修には独自の技術的判断が必要となることから、専門相談において適切な技術的助言を行えるよう、空き家等の耐震改修手法・費用の検討を行った。

### 2) 空き家活用等の初期診断ガイドの作成

空き家の劣化などの状態を調査・診断するための初期診断ガイドを作成した。

## ⑤空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

### 1) 町内会を対象とした空き家談義の実施

空き家の適正管理の必要性の啓発や利活用可能な空き家の掘り起し、空き家問題を抱える地域住民の問題把握や情報交換、協議会事業の情報提供を目的として、高岡市平米校下の1町内

及び博労校下の8町内において、防災まちづくりの視点も入れた空き家談義を継続的に実施した。

## 2) 市民向け啓発セミナーの開催

空き家問題への先進的な取組み情報の提供や共有、空き家問題に対する啓発を目的として、一般市民を対象に、空き家の相続をテーマとして空き家問題啓発セミナーを実施した。

注) 相談業務に必要となる基礎情報調査は昨年度実施済みのため、今年度は実施せず、昨年度に収集整理した情報の更新や補足収集等のみを継続して行った。

## (2) 事業の手順

交付決定(平成26年6月2日)から事業終了(平成27年2月27日)までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

対象事業	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 相談員の研修・育成	1) 相談員のスキルアップ研修							●		●
	2) 協議会メンバーのスキルアップ研修の実施	●	ワーキンググループによる活動を随時実施		●			●		
	3) 空き家相談の手引きの作成	過去の相談事例の整理・記載内容の検討		原稿作成		レイアウト編集・校正		印刷		配布
② 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) 空き家管理サービスチラシの改定		サービス内容・金額の検討				デザイン 編集・校正	印刷	配布	
	2) 協議会ホームページの更新						内容・レイアウト検討、更新			
③ 相談事務の実施	1-1) 相談事務の実施									
	1-2) 定例相談会(月2回)、随時相談会、特別相談会(イベント開催時等)の実施									
	1-3) 出張相談会の実施		空き家談義にあわせて実施		●	●		●		
	1-4) 連合自治会と連携した空き家相談の実施	随時実施								
	2) 相談窓口の周知(相談所告知リーフレットの作成・配布等)		内容・デザイン検討				印刷	配布		
④ 空き家等の診断、調査体制の整備	1) 空き家等の耐震改修手法・費用の検討		事例の整理・記載内容の検討		原稿作成		レイアウト編集・校正		印刷	
	2) 空き家活用等の初期診断ガイドの作成		事例の整理・記載内容の検討		原稿作成		レイアウト編集・校正		印刷	
⑤ 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発	1) 町内会を対象とした空き家談義の実施		9町内において継続的に実施							
	2) 市民向け啓発セミナーの開催				●					

## (3) 事業内容

### ① 相談員の研修・育成

#### 1) 相談員のスキルアップ研修

協議会の構成員や相談窓口で直接、相談者と面談相談に対応する登録相談員を対象に、空き家の管理・活用・解体等の相談にワンストップで対応できるよう、相談員の共通認識を深めるとともに、相談員のスキルとして不足する専門領域や複合的な相談内容への対応能力の向上を図った。

今年度は、登録相談員に宅地建物取引主任者が多いことから、司法書士、土地家屋調査士、弁護士を講師に、別の専門家の視点からみる空き家問題について研修を行った。

※登録相談員の内訳：宅建協会会員8名、建築士会会員3名、司法書士会会員2名、土地家屋調査士会会員1名

表 1 相談員のスキルアップ研修の概要

開催日	平成 26 年 12 月 22 日 (月) [場所：高岡商工ビル 5 階 5 0 1 会議室]
講師	司法書士 水原 延幸 氏 土地家屋調査士 塩谷 信泰 氏
題名	司法書士・土地家屋調査士の視点からみる空き家問題
参加者	17 名 (登録相談員 14 名、その他 3 名)
内容	(1) 司法書士の視点からみる空き家問題 <ul style="list-style-type: none"> <li>・未相続物件が空き家の発生に結びついている例が多いことを紹介</li> <li>・相続人同士の争い、相続人が一人 ⇒ 相続登記がされない</li> <li>・しかし、世代を重ねると結婚・離婚、養子縁組などで関係が複雑になり、相続人の数も多く、他人同士が相続人となることもある ⇒ 処分できない ⇒ 空き家の発生に結びつく</li> <li>・空き家相談の際には未相続物件でないか確認し、未相続の場合は、今のうちに相続登記するよう勧めることが大切</li> </ul> (2) 土地家屋調査士からみる空き家問題 <ul style="list-style-type: none"> <li>・筆界と所有権界が一致しないことで空き家の発生に結びつく事例を紹介</li> <li>・土地を時効取得しても筆界は移動しない ⇒ 所有権界と不一致</li> <li>・筆界と所有権界を一致させないと第三者に売却できない ⇒ 空き家の発生に結びつく</li> <li>・空き家の売買の際には、筆界と所有権界が一致しているか確認し、不一致の場合は分筆等の手続きを行うことが必要</li> </ul>
研修後の意見感想、質問等	・空き家の状態や立地環境だけでなく、相続登記や土地の権利関係にも注意を払う重要性を改めて認識した。 ・今後の利活用に支障がないか、相続登記や土地境界について、相談時には必ずヒアリングを行うことにしてはどうか。 ・筆界は直線であるが、所有権界が直線でない場合は、どのように一致させるのか。
その他	協議会の構成団体である (公社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部と共催により開催した次のセミナーを相談員に受講させ、研修を行った。 開催日：平成 27 年 2 月 13 日 (金) [場所：高岡商工ビル 4 階会議室] 講師：弁護士 江口 正夫 氏 題名：民法改正が不動産取引実務に与える影響 概要：国会に提出が予定されている民法改正案のうち、不動産取引に関係のある条項についての解説を聞き、空き家の売買や賃貸等の取引に与える影響の重要性について認識を深めた。

写真 1 相談員のスキルアップ研修 (12 月 22 日) 写真 2 相談員のスキルアップ研修 (2 月 13 日)



## 2) 協議会メンバーのスキルアップ研修の実施

### i) ワーキンググループの設置とグループ検討

空き家発生の未然防止や相談解決数の向上を目指し、昨年度に開催したワークショップで挙げたアイデアやテーマ（「高岡式耐震補強の考案」「自治会との空き家ネットワーク構築」「市民団体との連携」「相談窓口のワンストップ化」など）を基に、今年度は相談員を中心とする4つのワーキンググループを構成し、各グループ別に空き家相談の手引きや耐震診断手法の検討等の検討テーマと役割を決め、責任を持たせることで相談スキルの向上等を図ることとした。

図1 ワーキンググループの概要

<p><b>相談事業強化グループ</b></p> <p><b>活動目的</b> カンファレンスの導入や相談対応の偏りの解消を通じた相談事業の強化を図る</p> <p><b>活動内容</b> ・相談窓口での空き家情報の記録（＝空き家カルテの作成） ・相談員マニュアルの作成</p> <p><b>構成メンバー</b> 【主体】協議会構成団体</p> 	<p><b>技術・支援メニュー開発グループ</b></p> <p><b>活動目的</b> 安心した暮らしを保证するための改修技術の開発や、流通促進のための制度の検討を行う</p> <p><b>活動内容</b> ・高岡独自の耐震基準設定とその耐震技術の検討 ・助成金との連動</p> <p><b>構成メンバー</b> 【主体】建築士会／高岡市等 【連携】ホームインスペクター</p> 
<p><b>空き家ネットワーク構築グループ</b></p> <p><b>活動目的</b> 構成団体のみならず、自治会や市民組織との連携をとりながら、空き家の情報収集や活動支援を行う</p> <p><b>活動内容</b> ・博労／平米／定塚の空き家調査 ・市民団体へのヒアリングや他地域への事例視察 ・出張空き家相談会（談議）開催 ・空き家カルテのマッチング</p> <p><b>構成メンバー</b> 【主体】宅建協会／構成団体 【連携相手】自治会／市民組織</p>  <p>↑自治会住民とまちあるきをしながらかき家／空き地の点検</p>	<p><b>空き家利活用者マッチンググループ</b></p> <p><b>活動目的</b> 市民組織や自治会との連携・ネットワークを用いて空き家の利活用を考えている人へ物件のマッチング</p> <p><b>活動内容</b> ・利活用希望者の情報収集 ・自治会や市民団体での取り組みの専門的サポート</p> <p><b>構成メンバー</b> 【主体】まちっこプロジェクト／構成団体 【連携相手】自治会／市民組織</p>  <p>↑自治会発意による勉強会のサポート</p>

表2 ワーキンググループの活動状況

グループ名	開催回数	延べ参加人数
相談事業強化グループ	会合4回	28人
技術・支援メニュー開発グループ	会合3回 耐震講習会1回 現地での耐震調査2回	17人 グループ以外も含め30人参加 10人
空き家ネットワーク構築グループ	会合2回 空き家談義37回 出張相談会8回	16人 グループより延べ74人参加 8人
空き家利活用者マッチンググループ	会合2回 ワークショップ1回	8人 一般参加者も含め15人参加

写真3 ワーキンググループによる活動  
(耐震改修の講習会)



写真4 ワーキンググループによる活動  
(モデルケースでの耐震調査)



## ii) ワークショップ（活動報告及び合同勉強会）の開催

各ワーキンググループの活動報告による情報共有や意見交換、合同の勉強会を、昨年と同様に東京工業大学真野研究室の協力を得ながら実施した。

表3 ワークショップの概要

	内容
第1回ワークショップ 開催日：6月27日 参加人数：18人	各ワーキンググループの活動計画の説明と意見交換
第2回ワークショップ 開催日：9月7日 参加人数：19人	第1部：他地域での空き家活用の取り組み紹介 NPO 法人 住宅長期保証支援センターの「いえかるて」の説明
	第2部：各ワーキンググループの進捗状況の報告と意見交換
第3回ワークショップ 開催日：12月22日 参加人数：17人	第1部：ワーキンググループの活動報告
	第2部：空き家談義から挙げた課題の検討 高岡市博労校下の1町内における空き家談義で課題となった事項についての解決策の検討

写真5 第1回ワークショップ



写真6 第3回ワークショップ



### 3) 空き家相談の手引きの作成

相談員が専門領域外や複合的な相談にもワンストップで対応できるよう、協議会の構成団体や相談員のスキルアップ研修の講師等の協力を得て、空き家相談の手引きを作成した。

作成した手引きは、県内他市町村での相談業務に活用してもらえよう、(公社)富山県地建物取引業協会高岡支部から富山県内の他支部と富山県中古住宅流通促進協議会へ情報提供した。

表4 空き家相談の手引きの構成

1. 空き家活用相談について	(1) 空き家相談窓口設置の背景 (2) 相談窓口の開設 (3) 相談上の注意事項
2. 空き家活用相談の対応	(1) 相談内容の実態 (2) 相談対応のプロセス
3. 解体および維持管理に関する業者一覧	■ 一般社団法人富山県構造物解体協会 ■ 空き家・空き地の管理代行サービス

図2 空き家相談の手引き(抜粋)

#### 2. 相談窓口の開設

相談窓口は、定例相談と随時相談の2つの方法で空き家空地に関する相談を受けています。定例相談である「住まいの総合相談所」は月2回(第一・第三金曜日)のペースで協議会事務局にて実施しています。当日は宅建協会の担当者が2名出席し相談員として対応を行います。また、他にも協議会事務局での事務員による直接対応(事前連絡必要)や電話やメールによる対応も行っていきます。これらは、後日担当の専門家へ取り次ぎ、個別に相談、という流れをとっています。上記窓口以外にも講演会や市民啓発セミナー等に合わせて特別相談会を実施することで、窓口の周知と窓口への気兼ねせず相談に行ける環境づくりを進めています。

表. 相談窓口の方法と概要

方法	定例相談		随時相談
	相談員への直接相談	事務局での相談受付	電話やメールでの相談受付
日時	毎月第1・第3金曜日	平日の9:00-17:00	随時
場所	協議会事務局 (商工ビル9F911号室)	協議会事務局 (商工ビル9F911号室)	—
対応	基本的にその場で直接回答	後日担当の専門家に対応	後日担当の専門家に対応

#### 3. 相談上の注意事項

相談窓口にくる相談は、単純な相談から複雑な相談まで、幅広いものです。そのいずれの相談者も、なにかしらの「解決の糸口」を期待して相談を寄せてきます。こうした期待に応えるために、相談業務を行う上で以下のことには注意しましょう。

##### 1. 相談者の話を親身になって聞く姿勢

相談対応でまず大切なのは、話を良く聞く事です。自分の私情を出さないように気をつけながら相手の意見を聞くように心がける必要があります。また、相談者によっては相談したい内容が決まっていなかったり、課題が複雑に組み合わされている場合もあります。その場合は、一つ一つ課題を整理しながら相談者の必要としている答えを導くようにしましょう。

##### 2. 相談や質問に対して断言をしない、視野を広げるような伝え方

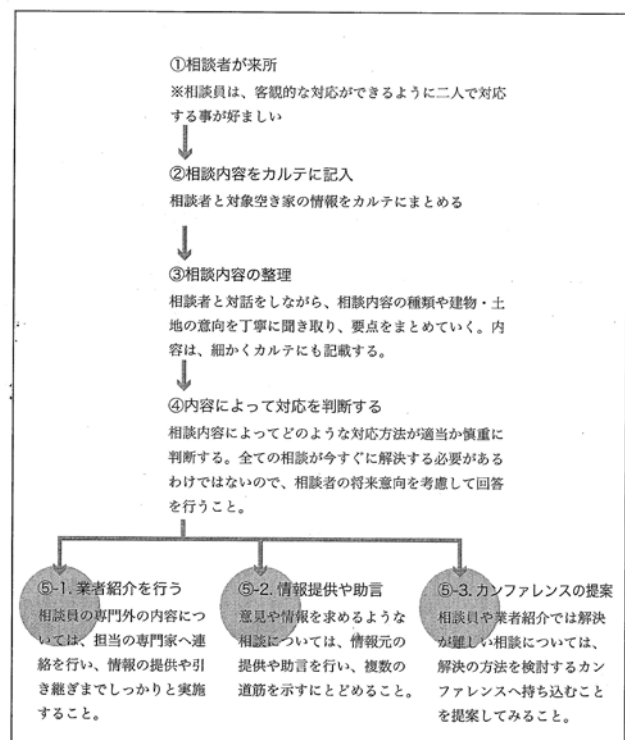
相談員はあくまで悩みに対して、「公平性」をもって解決の突破口や道すじを導くことが役割です。そのため、強い口調で圧迫感を与えたり、断言をして方向性に偏りをつけないように気をつけましょう。特に当事者間のトラブルの場合は、相手方の言い分も想定した上で、先行事例などを用いて客観性を持ったアドバイスを心がけることが大切です。

##### 3. あたためてきた想いや考えを継続できるような助言

相談者が長い時間かけて悩んできた内容に対して、無理にその場で答えを求める必要はありません。回答に自信がない場合は、より適任な専門業者や専門家に対応してもらおうように段取りしましょう。その場合も、地域や分野などから業者をいくつか紹介し、相談が継続できるような流れをつくる必要があります。

#### 2. 相談対応のプロセス

相談員の相談の流れを以下の図に示しました。相談員は、基本的に以下の流れに沿って相談を受けるように心がけましょう。相談は1回で解決に至る内容もあれば、継続的に話を進めていくことで解決できる内容もあります。そのため、カルテには他の相談員が読んでも分かるように詳細に記入するようにしましょう。また、相談後の経過も確認をとり、解決状況を整理することも相談員の役割です。



## ②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) 空き家管理サービスチラシの改定

空き家管理サービスの紹介だけでなく、空き家に関する行政の支援策について市民への周知を図り、空き家の適正管理や利活用につなげていくため、昨年度作成したチラシの見直しを行い、高岡市、氷見市における空き家に関する支援策をチラシに掲載する改定を行った。

氷見市においては、氷見市広報紙への折込みによる全戸配布を行ったほか、協議会構成団体や行政機関の窓口を設置し来訪相談者に配布した。

このことにより、空き家の維持・管理が長期間なされず放置状態が続くことによる老朽化の進行を防ぐことによって、老朽危険空き家の発生を未然に防止し、さらに空き家の流通価値の維持と地域コミュニティへの防犯・防災・衛生面での悪影響の発生を抑止することを目的として、協議会が取り組んでいる空き家管理サービスの紹介に努めた。

図3 空き家管理サービスチラシ

### 空き家 そのままにいませんか？

**倒壊  
落書き・不法投棄**

空き家にしておくと、ご近所や地域に  
様々な迷惑となることがあります。

無人のご自宅の  
管理を私たちに  
お任せ下さい!!

**① 空き家管理サービスとは**

遠隔地への転勤や海外赴任などで、空き家となっている留守宅や、何らかの事情で空き家となっている自宅や実家などを、あなたに替わって管理いたします。

**② 管理料金**

月に一度、巡回と下見を済ませた巡回報告書をお送りいたします。また、巡回時に異常を感じた場合は改善提案もいたします。巡回時の点検内容により、「お手軽パック」「標準パック」「安心パック」の3つのパックがあります。

**月額3,240円～** ※ご契約は1年単位です。詳しくは下記  
当協議会までお問い合わせください。

**③ ご報告**

報告書は毎月巡回後写真を添えて、郵便またはメールにて送信いたします。また、巡回時に異常があった場合には改善提案もいたします。

**高岡市空き家活用推進協議会**  
〒933-0912 高岡市丸の内1番40号 高岡商エビル  
TEL 0766-25-0021

**氷見市空き家活用推進協議会**  
〒935-6686 富山県氷見市秋川1-0-60 氷見市役所  
(商工・定住・都市デザイン課)  
TEL 0766-74-8075

### 高岡市・氷見市には 空き家に関する補助制度もあります。

Takaoka-CITY **高岡市** 建物の取り壊し中古住宅購入等

**① 建物の取り壊しをお考えの方**

▶▶▶ 老朽危険空き家除却支援事業 (建築指導課)  
一定基準を満たす一戸建ての空き家を取り壊す場合に利用できます。 **50万円**

**② 隣接の土地の購入をお考えの方**

▶▶▶ まちなか住宅取得支援事業 (建築住宅課)  
まちなか区域において、隣接の土地を購入する場合に最大30万円、あわせて隣接土地上の建築物を除却する場合に最大50万円まで補助を受ける事ができます。 **50万円**

**③ 中古物件の購入をお考えの方**

▶▶▶ まちなか住宅取得支援事業 (建築住宅課)  
まちなか区域において、中古住宅、中古マンションを購入する場合に最大50万円まで補助を受ける事ができます。 **50万円**

その他、耐震補強やリフォームに関する補助制度もあります。

---

Himi-CITY **氷見市** 建物の取り壊し土地売買等

**① 建物の取り壊しをお考えの方**

▶▶▶ 老朽危険空き家除却支援事業 (商工・定住・都市のデザイン課 TEL 0766-74-8075)  
一定基準を満たす一戸建ての空き家を取り壊す場合に最大30万円まで補助を受ける事ができます。(市街地で市への寄付を前提とするタイプもあります。) **30万円**

**② 隣接の土地・建物の売買をお考えの方**

▶▶▶ まちなか居住支援事業 (商工・定住・都市のデザイン課)  
まちなか地区において隣接の土地を購入する場合に、購入した方へ最大20万円、売却した方へ最大10万円まで補助を受ける事ができます。 **20万円**

**③ 中古物件の購入等をお考えの方**

▶▶▶ セカンドライフ住宅取得助成事業 (商工・定住・都市のデザイン課)  
定住促進家賃補助事業 (商工・定住・都市のデザイン課)  
住宅取得支援事業 (商工・定住・都市のデザイン課)  
田舎暮らし体験ゲストハウス管理運営事業 (商工・定住・都市のデザイン課)

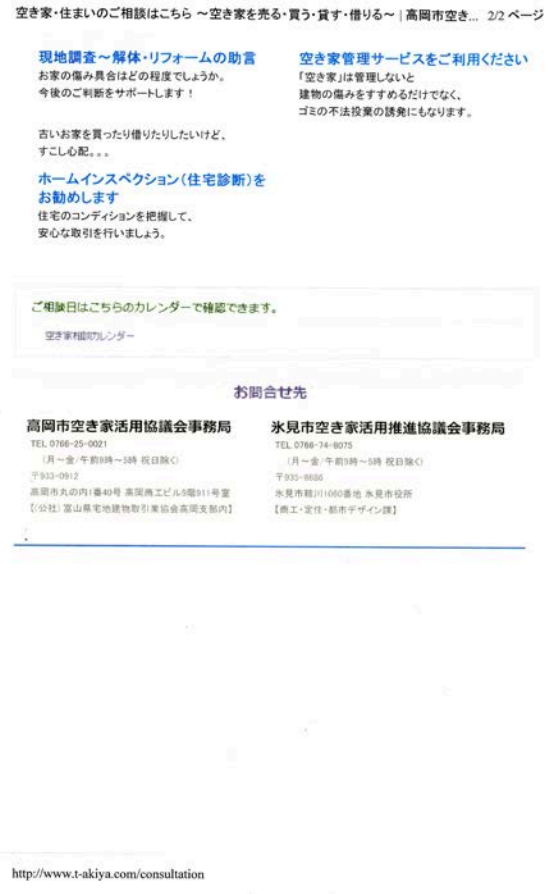
詳細については市役所の表紙目録へお問い合わせください。



## 2) 協議会ホームページの更新

空き家情報を提供している協議会ホームページを更新し、空き家の所有者等に相談窓口の周知など必要な情報提供を行った。

図4 協議会ホームページ（抜粋）



## ③相談事業の実施

### 1) 常設相談窓口の設置

協議会の構成団体である公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部の事務局を相談窓口としている。事務局には、平日の午前9時から午後5時まで、公益社団法人富山県宅地建物取引業協会高岡支部の職員が常駐しており、電話・メール・来訪等により相談があった際には、職員が相談内容を聞き取った上で、登録相談員に取り次ぎ対応した。また、併せて定例相談会の案内や必要に応じて随時相談会の日程調整も行った。

写真7 相談窓口の案内表示

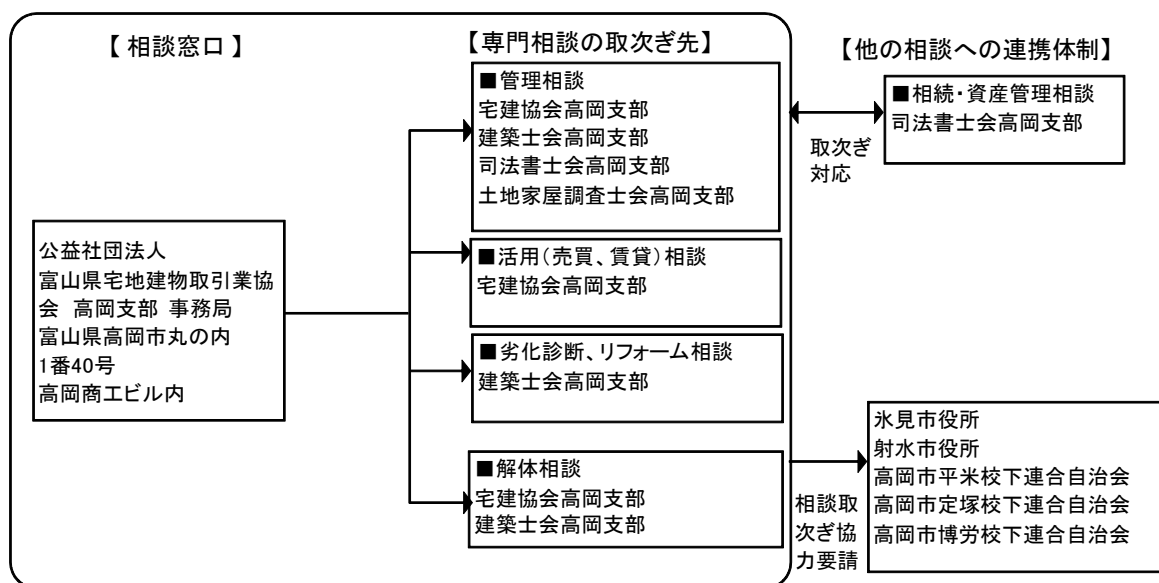


表5 相談所の概要

項目	内容	
窓口担当部署	(公社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部	
相談場所	高岡商工ビル9階911号室 富山県宅地建物取引業協会高岡支部事務所内	
電話番号	0766-25-0021	
ファックス番号	0766-25-7444	
メールアドレス	<a href="mailto:info@t-akiya.com">info@t-akiya.com</a>	
電話・メール	相談内容を担当する宅地建物取引主任者、司法書士、建築士、土地家屋調査士へ引き継いで電話やメールにより回答を行うが、相談内容によっては専門家との直接の相談機会を設け相談内容の解決を図る。	
相談内容	利活用	物件の売買・賃貸、行政の補助制度の紹介、リフォーム事業者紹介、融資債務保証の紹介など
	家財管理	引っ越し業者の紹介、家財等の片づけ処分業者の紹介、荷物預かりサービス事業者の紹介など
	空き家管理	空き家管理サービスの提供
	除却	解体業者の紹介、解体・除却に関する補助制度の紹介
	土地の筆界や境界	土地の筆界・境界に関する紛争等の相談と解決手段の提供
	リフォーム	修繕、改修、耐震診断等の技術的助言
	資産管理	相続・登記、成年後見制度、借地権等権利関係の相談と解決手段の提供
相談対象	高岡市・氷見市・射水市の物件を対象とする。なお3市への定住・半定住も目的としているため物件の紹介は全国を対象とする。	

図5 連携体制図

【高岡市空き家活用推進協議会】



## 2) 相談会の開催

毎月第1・第3金曜日の午後1時から4時までで定例相談会を開催しているほか、随時相談会、出張相談会、特別相談会など多様な形態の相談会を開催した。今年度は、当協議会の働きかけにより、平成26年9月に、氷見市において「氷見市空き家活用推進協議会」が発足し、連携をとって氷見市での相談会も開催した。

相談員の構成は、宅地建物取引主任者のほか建築士など複数名の体制で対応した。

写真8 定例相談会



写真9 特別相談会



写真10 特別相談会



表6 相談会の概要

項目	内容
定例相談	相談内容を担当する宅地建物取引主任者、司法書士、建築士、土地家屋調査士によるワンストップでの相談を行い、対応が困難な事例については、詳細な内容の聞き取り等の必要な体制をとり、専門家との直接の相談機会を設け、相談内容の解決を図る。
随時相談	定例相談と基本的に同様な対応を取るが、定例相談に来られない相談者の日程に合わせ相談日時を設定する。
出張相談	空き家談義に合わせ各町内の公民館等で相談会を設定するものであり、複合的・専門的な内容の相談については、後日専門家との直接の相談機会を設け、相談内容の解決を図る。
特別相談	イベント等に合わせ相談会を設定するものであり、定例相談と基本的に同様な対応を取る。

### 3) 相談窓口の周知

空き家所有者や将来空き家となる可能性のある住宅の所有者、一般市民を対象として、相談所の開設や協議会実施事業を告知するリーフレットを作成し、自治会等を通じて広く周知を図るとともに、協議会構成団体や行政機関の窓口を設置し来訪相談者に配布した。また、今年度は、遠方居住者を意識して親戚や友人等へ周知を呼びかける文言を記載した。協議会や市のホームページでも周知を行った。なお、特別相談会については、新聞広告により周知を図った。

表7 相談所告知リーフレットの掲載概要

掲載項目		内容
活動における3つの軸	空き家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の売買・貸借の相談</li> <li>・住宅に関する支援事業の紹介</li> <li>・既存住宅の耐震・リフォーム(改修)・リノベーション(改築)の相談</li> <li>・いざというときに知っておきたい制度の紹介</li> <li>・不動産の取引や借地・相続・登記など法律関係の相談</li> </ul>
	空き家の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の情報提供・マッチングのプラットフォームづくり</li> <li>・ニーズにあった専門業者の紹介</li> <li>・ホームインスペクション(住宅診断)の提案</li> <li>・U・I・Jターンの促進提案と情報提供</li> <li>・中古住宅の流通促進に関する研究と提案</li> </ul>
	空き家の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険家屋の解体の推進と助成に関する情報の提供</li> <li>・地域住民と協働した持続的な「空き家」の実態調査</li> <li>・空き家管理サービスの実施</li> </ul>
活動の仕組み	相談事業	空き家と住まいの総合相談所の開設の告知
	ワークショップ	ワークショップ(定例会)の紹介
	ワーキンググループ	相談事業強化グループ/技術・支援メニュー開発グループ/空き家ネットワーク構築グループ/空き家利用者マッチンググループの活動紹介
相談の流れ		売買相談の場合を例にフロー図にして説明(その他、賃貸借相談、維持管理相談もあり)

図6 相談所告知リーフレット

地域社会の良好な住環境整備と、移住等の促進で定住人口の維持を目指します。

**わたしたち、空き家活用推進協議会とは...**

高岡市・水尾市における空き家率は、全国平均を上回っており、特に中心市街地では人口減少や高齢化の進展により空き家が増加しています。高岡市・水尾市空き家活用推進協議会は、空き家の有効活用に関する活動を通じて、住宅ストックの循環利用の促進を図ることにより地域の活性化に寄与することを目的として設立されました。

(出社)富山県地建物取引業協会高岡支部 (公社)富山県建築士会高岡・水尾支部 富山県司法書士会  
富山県土地家屋調査士会高岡支部 富山県 高岡市 水尾市

定期的なワークショップによる他分野との情報共有、講師招待とスタディ、各ワーキンググループでの取り組みなど様々な観点から課題解決を図ります。

※水尾市では地域の行政書士や富山県環境保全共同組合員及び、水尾市地域住宅相談所も参画しています。

**活動における3つの軸**

**空き家の利活用**

- 空き家の売買・貸借
- 住宅に関する支援事業
- 既存住宅の耐震・リフォーム(改修)・リノベーション(改築)
- いざというときに知っておきたい制度
- 不動産の取引や借地・相続・登記など法律関係

上記のようなご相談に宅地建物取引士(宅建士)、建築士、司法書士等の専門家が応じます。

**空き家の流通促進**

- 空き家の情報提供・マッチングのプラットフォームづくり
- ニーズにあった専門業者のご紹介
- ホームインスペクション(住宅診断)の提案
- U・I・Jターンの促進提案と情報提供
- 中古住宅の流通促進に関する研究と提案

空き家の円滑な流通と多様なニーズにお応えするために「中古住宅」流通の活性化を目指します。

**空き家の維持管理**

- 老朽危険家屋の解体の推進と助成に関する研究
- 地域住民と協働した持続的な「空き家」の実態調査
- 空き家管理サービスの実施

空き家の取壊や「ぬ」のイメージアップを図ります

**貴方のまわり(親戚や知人)**

で現在、高岡市・水尾市・射水市に空き家をお持ちの方に、わたしたち「空き家活用推進協議会」のことをお知らせ下さい。きっと、お役に立てると思います。

**活動の仕組み**

**空き家と住まいの総合相談所**

空き家の活用促進を目指した相談窓口の開設

**定例会**

取り組みの向上を目指した専門分野の横断による意見出しの場

**連携**

協議会  
ワーキンググループ

**ワーキンググループ**

テーマごとの試行的な取り組みの実践、各ワーキンググループの取り組み

相談事業強化グループ 技術・支援メニュー開発グループ 空き家ネットワーク構築グループ

できるだけワンストップで相談・高岡市の建築事業の認定とその助成団体のみならず自治会や市民会、市民連帯や自治会との連携ネットワークに集まることで多様な相談・高岡市の建築事業の認定と助成団体との連携を図り空き家の有効活用や取壊を促します。

今年度の協議会は、昨年度1年間で上がった空き家活用の促進に向けた対策アイデアを基にいくつかのワーキンググループを結成し、試行的な取り組みを進めています。また、ワーキンググループごとの活動のみならず、定期的に「定例会」を開催する事でそれぞれの活動内容の共有やワーキンググループの横断的活動の可能性の検討、空き家活用に関する勉強会なども並行して行っています。

※この活動の仕組みは「高岡市空き家活用推進協議会」のものであります。

相談者が相談窓口を知った方法については、相談窓口はリーフレットが一番多く、次いで市窓口からの紹介となっている。特別相談会については新聞広告が多くなっている。定例相談はリーフレットにより、イベント等における相談はメディア情報により認知されていると言える。

表8 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成26年6月2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、リーフレット	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	
相談窓口	富山県内在住者	2	17		3	1				23
	富山県外在住者	2			3					5
	計	4	17		6	1				28
出前相談会等	富山県内在住者		3	1	4	4		6		18
	富山県外在住者									
	計		3	1	4	4		6		18

#### 4) 相談実績

相談内容については、売買相談が一番多く、次いで複合相談の順となっている。管理のみ、賃貸のみ、解体のみの相談はあまり多く無かった。

相談者については、空き家所有者本人からの相談が一番多く、次いで所有者本人以外からの相談となっており、空き家利用希望者からの相談は少ない状況である。また、地域別では富山県内在住者からの相談が多いが、富山県外在住者からの相談もある。

相談者と相談内容を組み合わせて見てみると、空き家所有者本人からの売買相談が一番多く、その内容は、相談者本人は別に家を所有しているが、両親が亡くなって相続した家が空き家となっており、それを売却により処分したいとの相談が多い。次いで空き家所有者本人からの複合相談が多くなっている。これも、相談者本人は別に家を所有しており、両親が亡くなって相続した家が空き家となっているが、売買・賃貸が可能か又は解体後更地売却した方が良くないかといった相談が見られる。核家族化の進行と持ち家率の高い当地域の特色が表れていると思われる。

相談方法については、来訪や相談会による相談が多く、電話のみの相談は少なくメールのみの相談は無かった。実際に相談員が相談者と面談して時間をかけ丁寧に相談を行っている実態が表れている。なお、電話相談はすべて県外在住者からの相談である。

実際に成約に至った案件は2件のみとなっている。これは、相談に持ち込まれる空き家には、除却すべき老朽危険空き家（第1の空き家）と流通し得る空き家（第2の空き家）の間に位置する「建築年数や間取り、生活設備等の理由により、そのままでは流通しないが何らかの発想や施策により利活用可能な空き家（第3の空き家）」が多くあり、空き家利用希望者との意向とマッチングしにくいこと、また空き家利用希望者からの相談が少ない状況から見ても、空き家の利用希望者が少ないことが原因であると思われる。

表9 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26年6月2日

		相談方法					計
		電話	メール	来訪	相談会	その他 <sup>※4</sup>	
空き家所有者本人	管理	1					1
	売買	2		7	3		12
	賃貸			1	1		2
	解体				1		1
	上記以外 <sup>※2</sup>			4	2		6
	複合 <sup>※3</sup>			4	4		8
	小計	3		16	11		30
所有者本人以外 <sup>※1</sup>	管理						
	売買			2	2		4
	賃貸						
	解体				1		1
	上記以外 <sup>※2</sup>				1		1
	複合 <sup>※3</sup>	1		4			5
	小計	1		6	4		11
空き家利用希望者	管理						
	売買			1	3		4
	賃貸			1			1
	解体						
	上記以外 <sup>※2</sup>						
	複合 <sup>※3</sup>						
	小計			2	3		5
合計	管理	1					1
	売買	2		10	8		20
	賃貸			2	1		3
	解体				2		2
	上記以外 <sup>※2</sup>			4	3		7
	複合 <sup>※3</sup>	1		8	4		13
	計	4		24	18		46

※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（近隣住民等の苦情相談は除く）

※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。

※4：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法

表10 主な相談事例

相談者 1	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	60代	男性	所有者本人以外	売買	随時相談
	相談内容	相談者の親が所有している空き家について、売却したいと相談される。なお、相談者の親はA市内に別に住宅を所有して居住しており、相談者も関東に居住しているため、今後も当該空き家に住む予定は無い。			
対応内容	業者を紹介した。(後日、成約に至った。)				
相談者 2	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	不明	女性	所有者本人	売買	定例相談
	相談内容	相談者は、A市内に築20年の住宅を所有している。相談者の親が居住していたが、5年前に亡くなり空き家となっている。今後利用する見込みは無いので売却により処分したいと考えているが、雨漏りする箇所がある。			
対応内容	雨漏りする箇所を補修して戸建て住宅として売却できるか、または解体し更地にして売却した方が良いか、不動産業者に価格査定を依頼するとともに、雨漏りする箇所の補修費用の見積もりを取った上で総合的に判断されるよう助言した。				
相談者 3	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	50代	男性	所有者本人	複合	定例相談
	相談内容	相談者は昨年に親から住宅を相続した。現在は空き家となっており、将来も住む予定は無い。敷地面積は小さく、敷地境界は一部不明箇所がある。売却できるか、又は解体し更地にして売却した方が良いか、助言を求められる。なお、隣接地の建物も売却物件として出ている。			
対応内容	敷地面積が小さいとのことで買い手がつかない可能性も考えられるので、隣接建物の売買仲介業者に依頼して、一括して売却することを考えてはどうかと助言する。また、敷地境界を確定させる準備に入るよう助言した。				
相談者 4	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	70代	男性	所有者本人	管理等以外	定例相談
	相談内容	相談者は築約40年超の住宅に夫妻二人で居住している。子供は関東で生活している。私たちが亡くなった後空き家になるのは確実であり、子供の負担とならないよう将来の相続について情報提供を求められる。			
対応内容	相続手続き及び相続税について、説明した。				
相談者 5	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	不明	女性	所有者本人以外	複合	特別相談
	相談内容	相談者の高齢の両親が築約30～40年の町家に居住している。別に5台分の駐車場も所有している。将来、両親が亡くなった後、住む予定は無いので空き家になる見込みであり、将来どのように処分すればよいか相談される。耐震性があるか分からず、賃貸・売買できるか不安である。			
対応内容	賃貸として活用する場合は築年数からすると相当額のリフォーム費用が必要になり、リフォーム費用を回収できない可能性も考えられる。近所の不動産業者に相談し、売却処分を考えてはどうか、また現に生活している両親の安全のこともあるので、耐震診断を受診するよう助言した。駐車場は将来も需要が見込まれるので、売買・賃貸共に検討することは可能である。				
相談者 6	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	40代	男性	空き家利用希望者	売買	特別相談
	相談内容	A市内又はC市内へ移住を希望しており、4人家族で駐車スペース2台予算1,000万円以内での空き家となっている物件の情報提供を求められる。			
対応内容	行政の空き家情報バンク及び宅地建物取引業協会の所有する物件情報を提供し、インターネットでの検索について説明した。				
相談者 7	年齢	性別	相談者	相談項目	相談方法
	不明	女性	所有者本人	管理等以外	特別相談
	相談内容	A市内に築50年ほどの空き家を所有しており、いずれ売却または空き家を解体し更地にして売却したいと考えている。しかし、土地の形状が公図と一致していないので、どのようにすればよいか助言を求められる。			
対応内容	土地の形状と公図が不一致であると売却は困難なので、測量し境界を確定させること、場合によっては分筆・交換が必要になることを助言した。あわせて、土地家屋調査士を紹介した。				

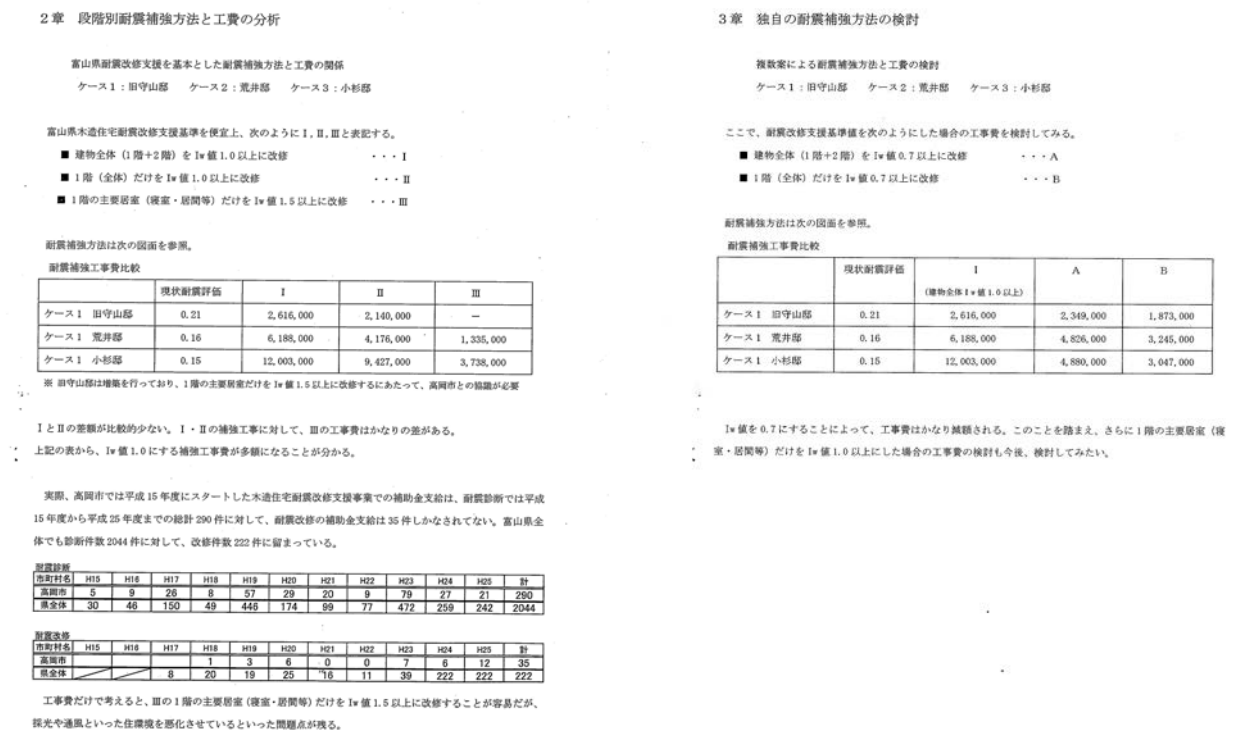
#### ④空き家等の診断、調査体制の整備

##### 1) 空き家等の耐震改修手法・費用の検討

伝統的な町家の空き家が少なくなく、診断や改修には独自の技術的判断が必要となることから、専門相談において適切な技術的助言を行えるよう、空き家等の耐震改修手法・費用の検討を行った。

検討にあたり、ワーキンググループ（技術・支援メニュー開発グループ）において、耐震改修の講習会や3件の空き家をモデルケースとして耐震調査の実施・耐震補強方法や費用の検討を行い、その結果を段階別耐震補強方法と独自の耐震補強方法として、まとめた。

図7 耐震改修手法・費用の検討結果（抜粋）



#### i) 段階別耐震補強方法

高岡市の空き家は、竹木舞と土壁という粘り強い工法の建物が多く、今回ケース2としたA邸もその工法である。

そのような構造特性を活かし、倒壊しない建物ではなく、建物倒壊までの時間を稼げる補強方法とする。構造合板や筋違いとといった剛性を高める補強で、第一段階としてIw値1.0（一応倒壊しない建物）ではなく、0.7（倒壊する可能性のある建物）の補強を行う。

次に能登沖地震において被害の多かった、基礎からの建物の脱落を防ぐため、上部構造の評点には反映されないが、柱の足元を横材でつなぐ足固めや土台火打の設置等による脚の拘束や水平剛性を高める補強を行う。

#### ii) 独自の耐震補強方法

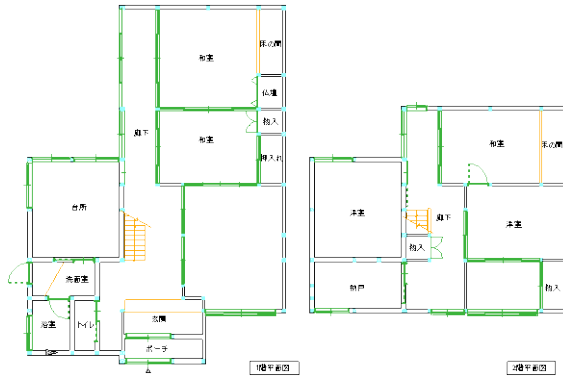
和室と和室がつながる部屋等の補強では、柱を新たに建て、面材合板補強や筋違ひ補強を行うと、部屋の使い勝手や、空間の連続性に支障をきたす。

そこで現存する柱間及び横架材下端に集成材の門型フレームで補強を行う。

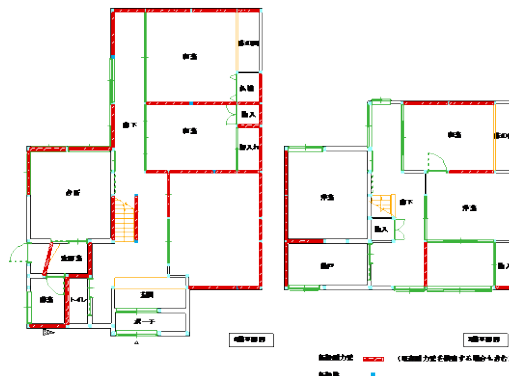
図8 耐震補強検討事例（ケース2 A邸補強計画）



現況図面



全体 Iw 値 1.0



新設耐力壁数量と耐震化工事に係る概算工事金額  
(1820>スパン>910は1820へ含める)

スパン	区分	数量	単価	金額
910	外壁面	7	129,000	903,000
	内壁	5	89,000	445,000
1820	外壁面	22	166,000	3,652,000
	内壁	12	99,000	1,188,000
計				6,188,000

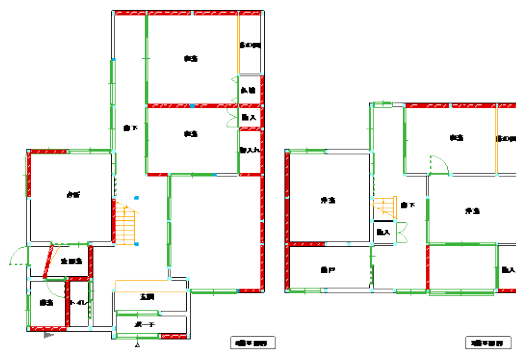
部分 Iw 値 1.5



新設耐力壁数量と耐震化工事に係る概算工事金額  
(1820>スパン>910は1820へ含める)

スパン	区分	数量	単価	金額
910	外壁面	1	129,000	129,000
	内壁	2	89,000	178,000
1820	外壁面	5	166,000	830,000
	内壁	2	99,000	198,000
計				1,335,000

全体 Iw 値 0.7



新設耐力壁数量と耐震化工事に係る概算工事金額  
(1820>スパン>910は1820へ含める)

スパン	区分	数量	単価	金額
910	外壁面	8	129,000	1,032,000
	内壁	5	89,000	445,000
1820	外壁面	16	166,000	2,656,000
	内壁	7	99,000	693,000
計				4,826,000

## 2) 空き家活用等の初期診断ガイドの作成

空き家の円滑な流通を図っていくためには、空き家の購入者等が安心して取引できるよう、

空き家の劣化などの状態を把握して購入検討者に正しく伝えるための調査・診断が重要でありそのための空き家等の初期診断ガイドを作成した。

図9 空き家等の初期診断ガイド（抜粋）



⑤空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

1) 町内会を対象とした空き家談義の実施

空き家の適正管理の必要性の啓発や利活用可能な空き家の掘り起し、地域住民が抱える空き家問題の把握や情報交換、協議会事業の情報提供を目的として、高岡市平米校下の1町内及び博労校下の8町内において、防災まちづくりの視点も入れた空き家談義を継続的に実施した。

このことにより、相談窓口に相談に来ていない空き家情報の収集を行うことができたほか、町内会や近隣居住者が抱える空き家についての課題や活用ニーズなどの集約を行った。

各町内とも、概ね1回目はアイスブレイクとして町内の空き家について様々な情報や意見を出していただき、2回目には実際に町内のまち歩きを行って、空き家の場所や状態等の確認を行った。3回目及び（4回目）には、1回目と2回目の結果を踏まえ、空き家の適正管理・利活用や老朽危険空き家の除却を進めていくために、町内会としてどのように取り組んでいくか検討し、意見交換を行った。最終回は、これまでの談義の内容を踏まえ、来年度以降実施に移していくためのまとめを行った。

毎回、終了後に談義の結果報告書（瓦版）を作成して参加者に配布し、結果のフィードバックを行った。

表11 空き家談義の実施状況

町内会	開催回数	延べ参加者数
-----	------	--------

幸町	5回	43人
博労町一区	5回	61人
博労町	5回	123人
鴨島町	4回	29人
鴨島町一区	5回	80人
南町二区・三区	5回 (2町内共同で実施)	65人
南町四区	5回	67人
源平町	3回	41人

写真11 空き家談義の様子（幸町 12月21日）



写真12 まち歩きの様子（南町四区 9月7日）



図10 空き家談義の報告書（瓦版）

高岡市空き家活用推進協議会  
空き家談義（幸町）

第1回

## 第1回空き家談義を開催しました！

7月は、「住まいについて」「まちについて」気になることを話し合いました。  
今回はみなさんで一緒にまちの地図を囲みながら

- ・まちの問題、課題の整理
- ・住みよいまちをつくるために「すぐできること」「2～3年あればできること」を考える
- ・空き地や空き家に関する情報の共有をすることをしました。

災害時のために平時から活動できること、まちの魅力を増やしていただくために何をしたらよいか…など、いろいろな視点からの意見が挙がりました。

9月7日 19:00～  
集合：南部公民館  
・地図を囲んで意見出し  
・意見の共有

まちの課題・問題

維持・管理

- ・空き家の増加による防犯面の心配
- ・空き地の雑草、蚊の発生による衛生面の心配
- ・空き家、空き地が適切に管理されていない

災害の対策

- ・避難経路の候補の中に急な坂道がある
- ・下水道整備の仕組みがわからない

コミュニティの醸成

- ・顔の見えない関係が増えてきている

【お問い合わせ先】高岡市空き家活用推進協議会 業務担当 加納  
090(4924)8258

こんな意見が出ました！

これからすぐできそうなこと

- ネットワークづくり
  - ・独り住まいの高齢者の連絡先の把握
  - ・町内の連絡網の情報更新
  - ・災害時の連絡網をつくる
- 情報の共有
  - ・災害時に向けた対策や問題に対する解決・その結果についての情報が地域に行き渡るようにする
  - ・現在の取り組みに関する理解を深めてもらう
- 関係づくり
  - ・地域の独り住まいの方を交えて、顔見知りになる機会を設ける
- 地域の魅力発信
  - ・住みやすいことを町内からアピール
    - ※ほとんどの区画に融雪がある歩いてどこでもいける など

2～3年でできそうなこと

避難の仕方

- ・模擬訓練の開催
- ・博労遊園地の有効活用
  - 災害時（主に水害）の指定エリアにできないか
  - 遊園地に近い町内で設備などの共同運営をしていく
- 自律した地域づくり
  - ・自治会でのルールづくり（空き家・空き地の管理 / 新しく入居してくる方向けなど）

第2回空き家談義  
10月26日（日）  
18時30分から  
集合場所：南部公民館

次回開催のお知らせ！

テーマごとに対策・改善のアイデアを膨らませよう

今回挙がった意見を基に、今後具体的な改善の余地がありそうな場所を見つけて計画的なアイデアやストーリーを考えてみませんか？ 模型を使用して手を動かしながらの作業です。ぜひお気軽にご参加ください！

【お問い合わせ先】高岡市空き家活用推進協議会 業務担当 加納  
090(4924)8258

## 2) 市民向け空き家の適正管理・利活用の

## 啓発セミナーの実施

空き家の維持・管理に問題を抱える空き家所有者や一般市民を対象に、空き家問題への先進的な取り組み情報の提供や、共有、空き家問題に対する啓発を目的として、空き家問題啓発セミナーを実施した。

今年度は、相続が上手にされないために、空き家問題の解決を困難にしている例が見受けられるため、空き家の相続をテーマに講演会を実施した。

あわせて、協議会発足以降の活動概要や空き家談義の状況などを紹介するパネル展示を行ったほか、会場内にブースを設けて空き家の特別相談会も開催した。

表 12 市民向けセミナーの概要

開催日時	平成 26 年 9 月 23 日（火・秋分の日）午後 2 時から 3 時 30 分
場所	イオンモール高岡 2 階イオンホール
講師	公認不動産コンサルティングマスター・相続コーディネーター 曾根 恵子 氏（株式会社 夢相続 代表取締役）
演題	家族にやさしい「お・も・い・や・り」相続 ～空き家だって上手に相続～
参加者	約 80 名
その他	会場に協議会活動の PR パネルを掲示 税理士より、相続税・住まいの税について説明会を開催 特別相談会を開催（午前 11 時から午後 5 時）

写真 13 セミナーの様子（講演会）



図 11 展示パネル（抜粋）

### 空き家活用推進協議会の 2013 年度活動

#### ■ 2013 年度の協議会体制

高岡市における空き家問題は、急激な増加を遂げており、特に中心市街地では、人口減少や少子高齢化社会の進展により空き家の増加が顕著です。高岡市空き家活用推進協議会は、空き家の有効活用に関する活動を通して、定住促進・移住、住宅ストックの循環利用の促進を図ることにより、地域の活性化に寄与することを目的として設立されました。

高岡市空き家活用推進協議会（以下、協議会）は、（公社）富山県地域振興財団、富山県高岡支那地区振興会、（公社）富山県建設士会高岡支部、富山県知事会士会高岡支部、富山県土地家屋調査士会高岡支部といった住宅関連団体と富山県、高岡市によって構成されています。

協議会では、「空き家の利活用」「空き家の流通促進」「空き家の維持・管理」の 3 つの軸を柱とし、活動を行っております。



#### ■ ワークショップ活動

2013 年度の協議会では、高岡市における「空き家」の現状から「空き家」となる要因、「空き家」の有効活用について、意見交換の場としてワークショップを実施しました。

富山工業大学農林研究室がファシリテーターを行い、2013 年 5 月から 2014 年 2 月まで月 1 度、計 9 回行いました。各ワークショップでは、協議会メンバー以外にも市長団体会や農工会議所等も参加し、はじめは空き家の課題や地域の将来ビジョンの共有から行い、毎回テーマを決めて幅広い視点から、空き家活用に向けて必要な仕組みや制度、行政の支援等について議論を交わしました。実際のまちなかの地図や実在する空き家の図取りを用いたながら解決策を考えた上で、新たな案も提案されました。

また、ホームインスペクションや耐震基準といった専門的な知識に関しては、講師をお呼びし勉強会を実施することで専門家としてスキルアップ向上を目指しました。

#### ■ 住まいの総合相談所の開設

空き家に関してより幅広い対応を行うために協議会では総合相談所を開設し、相談事業を実施しました。毎月第一金曜日に高ビル多室にて開催すると共に、電話やメールでも随時受付を行いました。

その結果、2013 年 5 月から 12 月までの 10 ヶ月間で 77 件の相談があり、その内空き家に関する相談は 59 件ありました。

こうした相談に対して、協議会委員が、物件紹介をすることで対応を行いました。特に、空き家の売却に関しては業者紹介を行ったものが多く 28 件中 14 件に対して業者紹介を行いました。

#### 【相談内容】



#### ■ 空き家談義

協議会では地域の現状に沿った対策を講じていくため、地域住民と連携した空き家の管理体制を形成し対策を行う必要があると考え、博労校下にて自治会長をお呼びして「空き家談話」を開催し、地域の空き家の現状や課題について、空き家・少子高齢化への対策について話し合いました。

通称の御幸山交流館で行われ、博労校下の空き家調査結果を公表したのちに、各町内会から意見交換会を行いました。主な論点は「各地域の町内会が抱える課題」、「自治会でやっている活動」、「空き家の現状や課題」の 3 点であり、特に空き家の定義についてなど、多くの意見が飛び交いました。

#### ■ 高岡まちづくりフォーラム

昨年 9 月には、行政と専門家と地域住民が一体となって継続的な空き家対策・まちづくりに取り組んでいたためスタートアップとして、「高岡まちづくりフォーラム」を開催しました。フォーラムでは、市長と地域の関係をよく知る住民、新しい動きを捉えようとしている人々のハルモニスカッションを行い、高岡市を活性化していくための方法について話し合いを行いました。



写真 14 セミナーの様子（パネル展示）



## 2. 事後評価

### ①相談員の研修・育成

#### 1) 相談員のスキルアップ研修

登録相談員に宅地建物取引主任者が多い状況から、司法書士、土地家屋調査士を講師に相談員のスキルアップ研修を開催したことは、新しい知識を吸収しただけでなく空き家問題を別の角度から考える機会となった。研修を受けた相談員からは、「空き家の状態や立地環境だけでなく、相続登記や土地の権利関係にも注意を払う重要性を改めて認識した」といった感想も聞かれ、相談員の見識を高め問題意識を深めるという面で、相談員のスキルアップに効果があったと考えている。

#### 2) 協議会メンバーのスキルアップ研修の実施

昨年度に開催した定期的なワークショップから生まれた興味や関心について、今年度はワーキンググループを構成し、ワーキンググループごとに実践的な活動を行うとともに、ワークショップにおいて、その活動計画や進捗状況を報告し意見交換を行うことで、各活動の質の向上へつながった。

一方で、開催を予定していたカンファレンス（空き家相談事例の検討）を開催することができず、相談事例を活用した相談員の研修・育成が不十分であったことは、反省材料である。

#### 3) 空き家相談の手引きの作成

単に外部業者に委託して作成するのではなく、協議会メンバーによりワーキンググループを構成し、協議を重ねながら作成したことで、地域における相談内容の傾向も踏まえた内容になったと考えている。また、作成した手引きを（公社）富山県宅地建物取引業協会高岡支部から富山県内の他支部と富山県中古住宅流通促進協議会へ情報提供したことにより、県内他地域での空き家の相談業務の参考としていただくことが期待できる。

### ②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) 空き家管理サービスチラシの改定

昨年度作成したチラシの記載内容を見直して、今年度は空き家に関する高岡市・氷見市の支援策を掲載し、広く市民への周知を図ることができたことは、今後の空き家の適正管理や利活用につながるものとして評価できる。特に氷見市において全戸配布できたことは、昨年度からの課題となっている行政間の連携という面で評価できる。

しかし、相談はあるもの実際の空き家管理サービスの依頼にはつながっていないことから、サービスのあり方について課題が残った。

#### 2) 協議会ホームページの更新

潜在的な相談者を含めた相談者への情報提供を意識して、幅広い情報を掲載・更新するなどの工夫が必要な状態であり、ホームページの更新を行ったものの、まだ掲載内容の充実を図る余地があると言える。

### ③相談事業の実施

#### 1) 相談窓口の設置

今年度の事業期間における相談対応件数は46件であり、昨年度の8件に比べ大きく増加している。また、当初の目標である40件も超えており、相談対応件数の面からは目標を達成したと言える。これは、定例相談会を月1回から月2回に拡大し相談機会の充実を図ったことや、協議会リーフレットの配布を継続し周知を図ることができたことが要因であると思われる。

相談窓口への相談については、平日の午前9時から午後5時まで職員が常駐していることで、協議会事務局から登録相談員への取り次ぎはスムーズに行われており、相談者からの苦情も特段ないことから、相談者への接遇は概ね適切に対応できているものと認識している。しかし、実際の成約件数は2件にとどまっており、結果としては不満の残る内容と言わざるを得ない。

相談内容については、土地・建物の売買のみならず、相続や建物の耐震、解体等相談内容が多岐にわたっており、多様なニーズの受け皿として機能を果たしていると言える。特に、今年度になり「今後の意向が決まっている訳ではないが、老朽化が進む前に将来のことを考えたい」というようなこれまで潜在的であった空き家所有者からも利活用の相談数が増加し、相談事業の社会的認知による空き家の掘り起こしと老朽化の未然防止につながっていると考えられる。

また、行政間の連携については、当協議会の働きかけにより隣接する氷見市において平成26年9月に「氷見市空き家活用推進協議会」が発足し、連携をとって相談事業等の活動を展開していくことができた点は評価できるが、射水市においては行政間の連携体制が十分に進まず、相談体制の確立に課題が残った。

連合自治会と連携した空き家相談の実施については、連合自治会と連絡協議会を設置し、空き家相談を取り次いでもらうこととしていたが、町内ごとの意識の差があることなどから調整が進まず、具体的な連絡協議会の設置にまでは至らなかったことは、反省材料である。

#### 2) 相談窓口の周知

相談者が相談窓口等を知った方法については、表8によると窓口周知のリーフレットが最も多く、リーフレットの配布が周知手段として有効であったと言える。

協議会リーフレットに、遠方居住者を意識して親戚や友人等への周知を呼びかける文言を掲載したことで、今後、口コミによる協議会事業の認知度の上昇や相談件数の増加などが期待できる。

### ④空き家等の診断、調査体制の整備

#### 1) 空き家等の耐震診断手法・費用の検討

実際に3件の空き家をモデルケースとして耐震調査の実施・耐震補強方法や費用の検討を行い、その結果を段階別耐震補強方法と独自の耐震補強方法としてまとめたことで、単に事例を集めただけでなく実態に即したものとなり、今後、専門相談において適切な技術的助言を行うことができるようになると期待している。

#### 2) 空き家活用等の初期診断ガイドの作成

空き家の円滑な流通を図るためには、単に築年数だけで建物の価値を評価するのではなく、建物の状態を適切に把握し評価していくことが重要であり、そのためのツールとして活用できると期待している。

## ⑤空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

### 1) 町内会を対象とした空き家談義の実施

高岡市内の計9町内において継続的に空き家談義を実施したことで、相談窓口に来ていない空き家情報の収集を行うことができたほか、情報収集のみにとどまらず、空き家問題を地域の問題として捉え、地域として対応していくという機運が醸成できたことは評価できる。しかし、当初氷見市・射水市で開催を予定していた空き家談義について、町内会や行政間の連携や準備不足から開催できなかったことは、協議会の事業推進体制の面で課題が残った。

### 2) 市民向け空き家の適正管理・利活用の啓発セミナーの実施

市民向けのセミナーを実施し、併せて協議会の活動パネル展示や空き家の特別相談会を開催したことで、広く空き家問題の意識啓発を図ることができた。参加者からは「未利用の空き家を発生させないためにも『相続』の大切さが分かった」とか、パネル展示を見て「この地域の空き家の多さに驚いた」「空き家を有効活用しようとする取り組みに感心した」といった感想が聞かれ、市民の意識啓発に効果があったものと認識している。

## 3. 今後の課題

### ①相談員の研修・育成

相談員により問題の解決能力に差があり、依然として同じような相談内容であっても解決に至る場合と至らない場合が発生するなどの課題が発生しているため、今後も相談事例を通じた検討体制の充実や複合的な相談への対応、相談者への事後対応など相談員の資質の底上げが必要である。

空き家相談の手引きの作成をはじめ、当協議会の事業の推進にあたり、ワーキンググループを構成し、ワーキンググループごとにテーマを掲げ活動を行ってきたが、スキームの構想や内部での議論が中心となり、物件をベースとした取り組みまでは十分に進展しなかった。今後はこれまでのデータベースを活かし、モデルケースとなる空き家の掘り起こしを行うとともに、一つ一つの建物を丁寧に解決へ導く実践的な取り組みの活発化とそれを支援する体制づくりが必要である。

空き家相談の手引きについて、最低限度のことしか記載できておらず、まだまだ不十分な内容である。相談対応事例や相談結果の記録シートの書き方をはじめ、相続や敷地境界に関する情報、空き家に関する自治体の補助金メニューなどを記載し、内容を充実させマニュアルとして整備していくことが必要である。

### ②空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家管理サービスについて、相談はあるものの実際のサービスの依頼につながっていないことから、サービスのあり方についてどこに問題があるのか分析・検討し、改善を行うことが必要である。

協議会ホームページの整備については、掲載内容の充実を図る余地があり、潜在的な相談者を含めた相談者への情報提供を意識して、幅広い情報を掲載・更新するなどの工夫が必要である。

また、その他の情報提供方法についても検討する必要がある。

### ③相談事業の実施

相談業務の継続性・持続性については、来年度も月2回の定例相談を行うことにしているほか、氷見市において年6回（2ヶ月に1度）の定例相談を行うことにしており、これまでの蓄積を基に引き続き相談業務を継続していく。そのために必要な財源の確保については今後の課題であるが、平成27年度については、協議会の構成団体である高岡市において予算を確保する予定であるとともに、「ま

ち・ひと・しごと創生長期ビジョン」により空き家相談窓口の設置に対する地方財政措置を十分に活用していくことで対応する。

#### ④空き家等の診断、調査体制の整備

空き家等の耐震改修手法・費用の検討を行ったが、その内容は3件の空き家における耐震調査・耐震補強方法や費用の検討に留まっており、その結果を普遍化しマニュアルとして整備していくためには、まだまだ詳細な分析や検討が必要である。

また、当地域には幅広い建築年代の建物が残っていることから、今後も様々なタイプの空き家をモデルケースとして耐震調査の実施・耐震補強方法や費用の検討を行い、その結果を反映していくことが必要である。

さらに、耐震改修のみならず、建替えやミニ開発による手法も検討していくことが必要である。

#### ⑤空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

今年度開催できなかった氷見市・射水市での空き家談義の実施に向けて、行政間の連携を図っていくとともに、協議会の事業推進体制の整備が必要である。

### 4. 今後の展開

#### ①空き家相談員の一層の質の向上

相談所が有機的に機能するためには、相談を受けるだけでなく、課題を解決する方向へ導く必要があることから、今年度作成した空き家相談の手引きを活かしながら、相談を受ける相談員、活用を提案するカンファレンスメンバー、活用に寄り添う担当員、それぞれが質的向上を目指す事業を行う。

- 1) 相談内容や空き家の類別に応じ適切な助言ができるよう、相談事例を積み重ねていく中から空き家相談の手引きの充実を図り、マニュアルとして整備していく。
- 2) 登録相談員の空き家に関連する広い知識の習得の機会（相談員のスキルアップ研修やワークショップ）を開催し、相談員の資質の向上に努める。
- 3) 実際に相談のあった空き家のうち、現代の生活様式に合わず（間口狭小・面積過大など）流通のなかで長期間滞留していて何らかの活用提案が必要な場合は、カンファレンスを開催し、相談事例を活用した相談員の研修・育成を行う。

#### ②空き家活用をとりまく主体間関係の構築

地域や立地によって事情が異なり、複雑に組み合わされている空き家活用の課題解決には、専門家と行政といった活用支援側だけでは限界がある。今後は地域の市民団体や自治会組織、空き家所有者、空き家への居住希望者など多様な主体とのチャンネルづくりが重要であり、各主体が広域的に情報の交換や横断的な活動を継続できる場を作っていく。

当面は、小学校区単位の連合自治会と協議会の連絡組織をつくり、空き家相談を取り次いでもらうとともに、その地域の実態を共有しながら地域課題に連合自治会と連携して取り組む。

#### ③情報提供の充実

空き家の所有者等へ協議会活動を周知する機会を拡大し、相談件数の更なる増加へつなげていくため、チラシ、リーフレットの配布やホームページによる情報提供の他に、市の広報紙への情報掲載など、様々な方法による情報発信に努める。



#### ④マニュアルの整備

空き家相談の手引きの作成、耐震改修手法・費用の検討、空き家活用等の初期診断ガイドの作成を行ったが、その内容は不十分なものとなっている。そのため、今後もワーキンググループにおいて「3. 今後の課題」で挙げた内容等について検討を進め、その結果をもとにマニュアルとしての整備を行い、内容を充実させていく。

#### ⑤「助言・業者紹介」から「マッチング事業の展開」へ

相談に持ち込まれる空き家のうち、除却すべき老朽危険空き家（第1の空き家）と流通し得る空き家（第2の空き家）の間に位置する「建築年数や間取り、生活設備等の理由により、そのままでは流通しないが何らかの発想や施策により利活用可能な空き家（第3の空き家）」に対し、助言や業者紹介を行うだけでは、流通市場の中で長期間滞留し、利活用につながりにくい。そのため、協議会が能動的に買い手・借り手の掘り起こしを行うとともに、売り手・貸し手と買い手・借り手のマッチング事業を展開していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成24年12月		
代表者名	会長 酒井 誠		
連絡先担当者名	高岡市役所 建設部 建築住宅課 北世 晃一		
連絡先	住所	〒939-0192	富山県高岡市福岡町大滝12番地
	電話	0766-64-1447	
ホームページ	<a href="http://www.t-akiya.com">http://www.t-akiya.com</a>		