

A-10 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											
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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。 ・ 広域相談窓口 2 箇所(県及び住宅・建築総合センター)、一次相談窓口 33 箇所(市町)、専門相談窓口 18 箇所(各業界団体事務所)を設置し、全県の相談に対応。 											
相談体制件数の目標	<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>平成 25 年度の実績</td> <td>59 件</td> <td>0 件</td> <td>59 件</td> </tr> <tr> <td>本事業期間内の成果 (H27 年 2 月 27 日時点)</td> <td>888 件</td> <td>451 件</td> <td>1,339 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	平成 25 年度の実績	59 件	0 件	59 件	本事業期間内の成果 (H27 年 2 月 27 日時点)	888 件	451 件	1,339 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										
平成 25 年度の実績	59 件	0 件	59 件									
本事業期間内の成果 (H27 年 2 月 27 日時点)	888 件	451 件	1,339 件									
平成 25 年度の実績	59 件	0 件	59 件									
本事業期間内の成果 (H27 年 2 月 27 日時点)	888 件	451 件	1,339 件									

1. 事業の背景と目的

本県は、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家率が全国でも高く（17.04%：全国第 8 位）、とりわけ利活用の見込みが少ないとされる「その他の住宅」の割合が全国で最も高い（11.05%）状況にあり、空き家の適正管理を推進するための相談窓口の整備が喫緊の課題となっています。

このような中、平成 25 年度に「空き家管理等基盤強化推進事業」により、県下 25 市町村を空き家相談に関する一次相談窓口、17 の関係団体を同専門相談窓口として位置付け、空き家相談に関するネットワーク体制を構築しました。

平成 26 年度の「空き家管理等基盤強化推進事業」においては、このネットワークを活用した相談事業を開始するとともに、相談体制の拡充を図るための関係機関等の掘り起こしや相談事例の収集に取り組むこととしました。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要なとなる基礎情報調査

① 空き家に関する求められる支援や相談事例等の情報収集

空き家の適正管理の必要性を周知するため、効果促進事業として実施した「空き家セミナー」の来場者（空き家の所有者等）や「一次相談窓口」及び「専門相談窓口」へのアンケート・ヒアリング調査により、求められる支援や相談事例等の情報を収集しました。

② 空き家管理の担い手となり得る団体（事業者）へ取り組みの働きかけ

平成 25 年度に「一次相談窓口」と「専門相談窓口」が連携したネットワーク体制を整備し、空き家相談にあたってきましたが、空き家管理（定期点検、見回り等）の担い手が不足している状況にありました。

このため、関係団体等へ空き家管理サービス提供事業の創設について協議・働きかけを行い、NPO 法人において空き家管理サービスの提供が開始されました。

2) 相談員の研修・育成

① 一次相談窓口（市町村相談窓口）担当者向け研修会の開催

「一次相談窓口」の担当者の知識向上等を目的に、平成 25 年度の本事業により作成した「空き家相談ガイドブック」を用い、「専門相談窓口」に関する情報や相談事例、相談窓口の一本化及び市町村内での取次ぎ(案内)ルールなどの構築(明確化)について周知を図りました。



写真 1：一次相談窓口担当者向け研修会

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 空き家相談事例集の作成

平成 25 年度事業で作成した「空き家相談ガイドブック」を相談窓口へ配布するとともに、相談事例を（公財）鹿児島県住宅・建築総合センターのホームページに掲載しました。

また、今年度の「空き家セミナー」と相談窓口で得られた相談事例を「空き家相談ガイドブック（改訂版）」として取りまとめました。



図 1：空き家相談ガイドブック（改訂版）

4) 相談事業の実施

① 空き家相談ネットワークによる相談対応

「広域相談窓口」を県及び（公財）鹿児島県住宅・建築総合センターに設け、「一次相談窓口」の未設置市町村における相談や複合的な相談に対応しました。

「一次相談窓口」担当者研修会を受け、「一次相談窓口」と「専門相談窓口」が連携した相談対応を開始しました。

② 相談会の実施

「空き家セミナー」において、維持管理・法律・相続・税・土地家屋等の専門家による相談会を開催しました。（相談件数：延べ 53 件（3 日間））

③ 窓口の周知

平成 25 年度の本事業により作成した「県民向け周知用リーフレット」を市町村窓口や住生活月間イベント等を通じて配布するとともに、新聞等への掲載により周知を図りました。

また、相談窓口が増えたことなどから、「県民向け周知用リーフレット」の改訂版の作成も行いました。



図 2：周知用リーフレット（改訂版）

5) 空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

① 空き家セミナーの開催

空き家の適正管理の必要性を周知するため、維持管理・法律・相続・税・土地家屋等の専門家が相談にあたる相談会や適正管理に関する情報発信(専門相談窓口設置団体の活動内容紹介や専門家等による講演会など)で構成される「空き家セミナー」を鹿児島市(県都)及び霧島市(地方都市)で開催しました。



写真2：空き家セミナー

(2) 事業の手順

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

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 相談業務に必要な基礎情報調査	空き家に関する求められる支援や相談事例等の情報収集						空き家セミナー事例収集	アンケート作成・窓口アンケート事例収集・整理		
	空き家管理の担い手となり得る団体(事業者)へ取り組みの働きかけ	空き家管理の担い手となり得る団体(事業者)の情報収集・働きかけ								
② 相談員の研修・育成	市町村空き家相談窓口(一次相談窓口)担当者向け研修会の開催	準備	開催周知	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	空き家相談事例集の作成									事例集作成
④ 相談事務の実施	空き家相談ネットワークによる相談対応【広域相談窓口(総合相談窓口)】									
	空き家相談ネットワークによる相談対応【市町村一次相談窓口】									
⑤ 空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発	空き家セミナーの開催						●	●		

図3：事業の手順

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

① 空き家に関する求められる支援や相談事例等の情報収集

空き家の適正管理の必要性を周知するため、効果促進事業として実施した「空き家セミナー」の来場者(空き家の所有者等)や「一次相談窓口」及び「専門相談窓口」へのアンケート・ヒアリング調査により、求められる支援や相談事例等の情報を収集しました。

ア 「空き家セミナー」来場者アンケート

□ 調査概要

「空き家セミナー」の来場者(空き家の所有者等)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. ご来場の目的は何ですか。(該当するものいくつでも○)

1. 空き家相談会(維持管理・法律・相続・税・登記など)
 2. 講演会(使えば家賃、放棄で金銭・アイデアが得ても売却もできる空き家の新しい使い方を講師が中心に)
 3. 情報展示(空き家の活用等に関連する団体の活動状況展示)
 4. その他()

問2. 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歳以下 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. 空き家を所有している方 2. 空き家を探している方 3. 一般消費者
 4. 不動産事業者 5. 建築事業者 6. 行政関係者
 7. その他()

問2で「1. 空き家を所有している方」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はいかなかったため
 5. 近くに墓があるため、売却など処分するわけにはいかなかったため
 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 → 1. 自分で管理している
 2. いない → 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3. セミナーの内容に満足されましたか。(項目ごとに、該当するもの1つに○)

項目	満足	やや満足	やや不満	不満	わからない
1. 情報展示					
2. 相談会					
3. 講演会					

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(危険廃屋となつ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。(該当するものいくつでも○)

1. 空き家の管理(除却)などに関する公的窓口の設置
 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. 空き家の解体や利活用に係る費用に対する支援(助成)
 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. 広報きりしま
 2. 新聞記事(南日本新聞(おんみのカレンダー))
 3. 新聞記事(リビング新聞)
 4. ポスター・掲示板・案内チラシ
 5. メディア(テレビ・ラジオ)のイベント告知やホームページ
 6. 住宅センターのホームページ
 7. 霧島市のホームページ
 8. 関係団体(不動産団体・NPO等)からの案内
 9. 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、回収箱へ入れてください。
 ご協力ありがとうございました。

裏面につづく

図4: 「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10月25日(土)～26日(日)、平成26年11月30日(日)

□ 調査対象

「空き家セミナー」来場者(アンケート協力者: 77名(うち、空き家所有者(33名))

□ 調査方法

係員による配布・回収

□ 集計結果

I 空き家の管理状況と今後の意向

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21.2%と最も多く、次いで「将来、親族(子どもなど)が居住する予定があるため」(15.2%)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=33)

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	5	15.2%
定期的(盆・正月など)に帰るため	3	9.1%
家財道具があり、その保管場所が他にないため	4	12.1%
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	7	21.2%
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	1	3.0%
売却を考えたが、買い手が付かなかったため	1	3.0%
賃貸を考えたが、借り手が付かなかったため	1	3.0%
その他	11	33.3%

空き家所有者のうち 90.6%に管理者がおり、管理者の 70.0%は「自分で管理」しています。

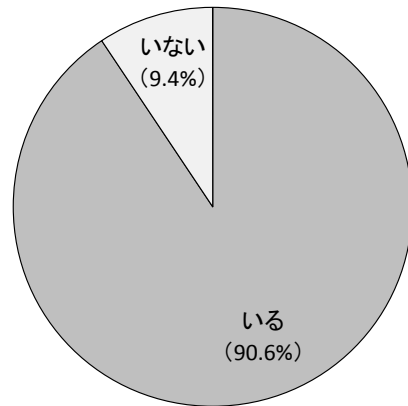


図 5：管理者の有無

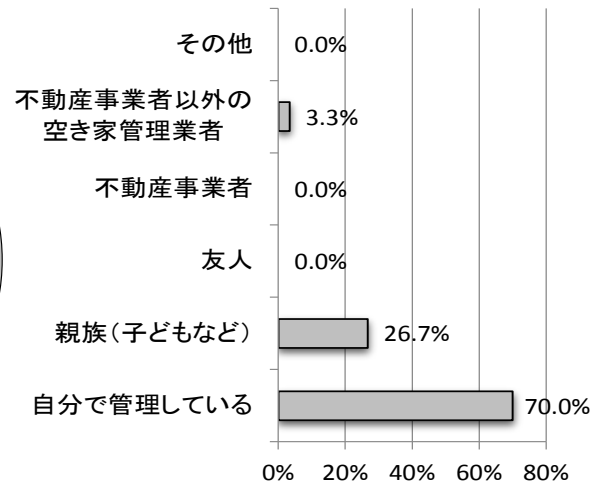


図 6：管理者の属性

II 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、「解体費用に対する補助」が 26.3%と最も多く、次いで「公的な相談窓口の設置」(25.6%)、「売却または賃貸を仲介する公的機関」(24.1%)が望まれています。

表 2：空き家の適正管理に求める支援

【複数回答】 (N=133)

項目	回答数	割合
公的な相談窓口の設置	34	25.6%
維持管理に関する情報発信	28	21.1%
売却または賃貸を仲介する公的機関	32	24.1%
解体費用に対する補助	35	26.3%
その他	4	3.0%

イ 「一次相談窓口」及び「専門相談窓口」からの意見徴収（ヒアリング）

□ 調査概要

今後、空き家相談への対応を行っていく中で、必要な支援等について把握するための意見徴収（ヒアリング）を行いました。

表 3：空き家対策に係る意見等

意見等
・ 国の補助事業を上手く活用するための情報がほしい。(一次相談窓口)
・ 「空き家相談ガイドブック」を相談対応に積極的に活用している。(一次相談窓口)
・ 関係部局と連携した既存の対策会議等はないが、必要に応じて関係課と協議会を開催している。(一次相談窓口)
・ 相談窓口の一本化の必要性は感じているが、職員数の削減等により、体制整備が進んでいない状況である。(一次相談窓口)
・ NPO との協働により、相談会や講演会を実施した。(専門相談窓口)
・ 情報共有方法の事例提供が必要と考えている。(専門相談窓口)

② 県内市町村における空き家関連施策の調査

県内市町村へアンケートを行い、空き家対策に関する施策の情報を収集し、空き家セミナー時に展示するパネルを作成しました。

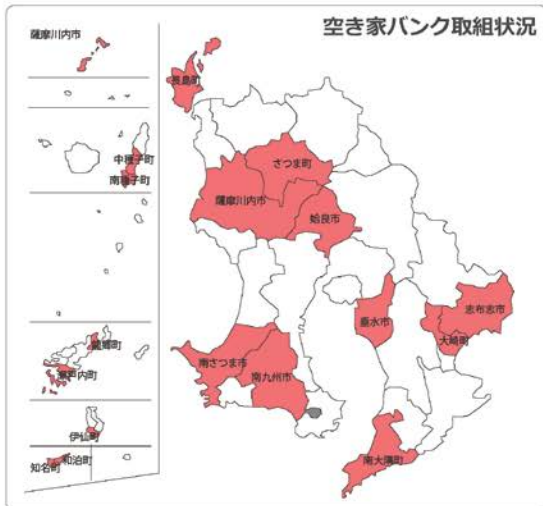


県内の市町村では空き家問題に関する次のような取り組みが行われています。

■ 空き家バンク

(平成 26 年 9 月 1 日現在)

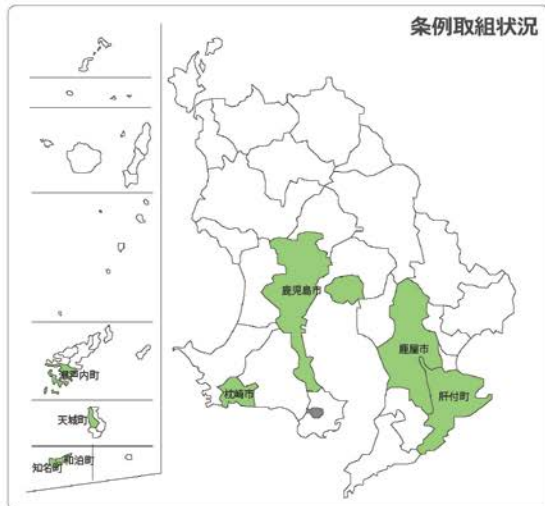
空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、ホームページ等を通じて空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。



■ 空き家の適正管理に関する条例

(平成 26 年 10 月 1 日現在)

空き家の所有者に適正な維持管理を義務付けるとともに、市町村が所有者に必要な措置を勧告できることなどが規定されている条例です。

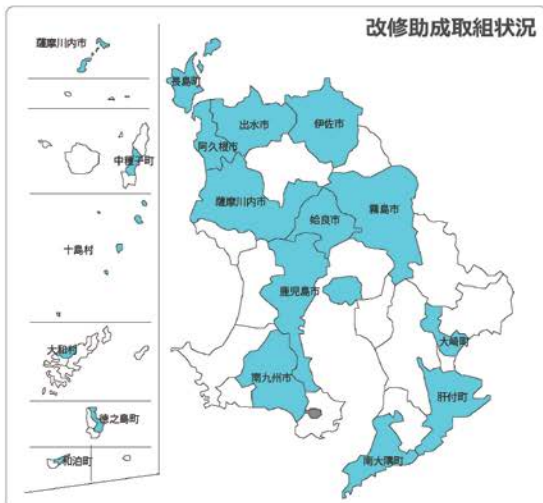


■ 空き家等の改修に対する助成制度

(平成 26 年 9 月 1 日現在)

一定期間、空き家となっている住宅等をリフォームして居住しようとする際に工事費用等の一部が補助される制度です。

※市町村によって補助の条件など制度の内容が異なります。
※予算の制限等により、申込受付が締め切られることがあります。

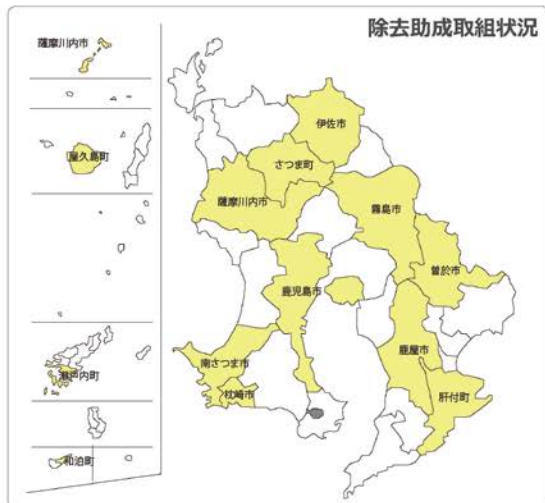


■ 空き家等の除去に対する助成制度

(平成 26 年 9 月 1 日現在)

居住することが不可能で、周囲に危険をおよぼすおそれがある空き家の除去・解体費用の一部が補助される制度です。

※市町村によって補助の条件など制度の内容が異なります。
※予算の制限等により、申込受付が締め切られることがあります。



空き家に関する相談窓口

鹿兒島県土木建築課住宅政策室住宅企画係
(公財) 鹿兒島県住宅・建築総合センター企画部企画課

鹿兒島市鶴池新町 10 番 1 号
鹿兒島市新屋敷町 16 番 228 号

電話：099-286-3738
電話：099-224-4543

FAX：099-286-5637
FAX：099-226-3963

図 7：県内市町村の空き家対策の取り組み状況

③ 空き家管理の担い手となり得る団体（事業者）へ取組みの働きかけ

空き家管理（定期点検、見回り等）の担い手が不足している状況にあったため、関係団体等へ空き家管理サービス提供事業の創設について協議・働きかけを行い、空き家の管理・活用に関する専門相談窓口にもなっているNPO法人において空き家管理サービスの提供が開始されました。

また、一部地域ではシルバー人材センターによる地域密着型の空き家管理サービス開始に向けた準備が進められています（平成27年度中に開始予定）。

さらに、昨今の空き家問題のクローズアップを受けてか、自発的に民間事業者（不動産事業者）においても空き家管理サービスの提供が開始されています。

表4：NPO法人による空き家管理サービスの概要

意見等	
管理対象	(管理業務A) 敷地及び建物外部の目視管理 (管理業務B) 建物内部の管理（通風・換気）
管理費用	1回あたり6,000円※（鹿児島市から20km以遠は旅費別途） ※管理業務A・Bセットの場合は、11,000円
管理回数	・年1回 ・年2回 ・年3回 ・年4回 からの選択制
委託契約書	有り
チェックシート	有り
管理報告書	あり

2) 相談員の研修・育成

① 一次相談窓口（市町村相談窓口）担当者向け研修会の開催

「一次相談窓口」の担当者等（「一次相談窓口」未設置の市町村を含む県下全市町村が対象：32市町村が参加）の知識向上を目的に、平成25年度の本事業により作成した「空き家相談ガイドブック」を用い、「専門相談窓口」に関する情報や相談事例、相談窓口の一本化及び市町村内での取次ぎ（案内）ルールなどの構築（明確化）について周知を図りました。

また、当日は空き家問題に詳しい弁護士を講師に招き、空き家対策に係る法手続き・考え方の整理や相談事例に基づく対応や提案の方法について研鑽を図りました。

なお、質疑応答では、事前に質問シートを配布・回収することで、的確な回答を行うなどの対応をしました。

空き家相談窓口担当者研修会	
平成26年8月22日(金) 鹿児島県市町村自治会館 4階 401会議室	
会 次 第	
1. 開会	
2. あいさつ【県土木部建築課住宅政策室】	(14:00~14:05)
3. 空き家対策を取り巻く現状及び国・県・市町村の取組み等について【県土木部建築課住宅政策室】	(14:05~14:20)
4. 空き家対策に係る法手続き・考え方の整理について【弁護士法人和田久法律事務所 村山 弁護士】	(14:20~15:05)
休 憩	
	(15:05~15:20)
5. 「空き家相談ガイドブック」の内容及び空き家相談の体制整備について【(公財)鹿児島県住宅・建築総合センター】	(15:20~15:40)
6. 質疑応答	(15:40~16:00)
7. 閉会	

図8：空き家相談窓口担当者向け研修会 会次第

表 5：一次相談窓口担当者向け研修会で出された質問と回答

No.	質問内容	回答内容
1	建物が倒壊し、物が落下するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者等は損害賠償など管理責任を問われることもありますとよく言われるが、一般的な例でどれくらいの損害賠償責任が問われるのか、判例等があればご教示いただきたい。	事例等は見あたらなかったが、交通事故に倣って考えると、死亡で2～3,000万円くらい。ガラス破損だと、実費の2～3万円くらいか。 相手が商店等で、営業損害を請求されると、額が大きくなる。
2	今年度、空き家情報を収集し今後使用可能かどうかを調査する予定。併せて、空き家を活用するに当たり所有者等との協議も計画している。 他市町村の事例など、所有者等との協議における注意事項または確認必要事項等のまとめた資料があったらご教示いただきたい。	今年度、市町村の空き家関連施策の事例集の作成を予定している。
3	民間団体では空き家の現地調査に限界がある。(敷地への立入等) これを可能にするための方策(例えば、市町村から立入調査許可の交付など)があれば、ご教示いただきたい。	現制度では困難。 警察権力ですら、立入は大きく制約されている。(それほど財産権は強い。)
4	空き家の適正管理を推進するためには、成年後見人制度を活用することも選択肢の一つだと考えられる。 空き家相談の窓口団体(またはその関係者)が成年後見人となることができるのか、また、そのための手続き等についてご教示いただきたい。	制度上、法人でも成年後見人になれる。(一般的には親族・弁護士・社会福祉法人等) ただ、そもそもの成年後見人制度の趣旨は認知症患者等の利益の確保にあり、対象者の一生に責任を負えるかがポイント(空き家のために... というのは趣旨が違う)
5	「立地条件が悪く、土地や家屋を処分(売却等)したくても買い手も見つからず、手に余っている。管理や固定資産税も大変なので、市に寄贈したい。」というような相談が数件あった。 本市では管理費の関係等から寄贈は受けておらず、結果として放置されてしまうことになっているようだが、このようなケースの良い対処法や例をご教示いただきたい。	自治会を地縁団体として活用する方法や近隣の住民へ購入の働きかけなどの方法はある。
6	危険空き家の所有者等が不明な場合に、行政が強制撤去(行政代執行の相手が不在)することについて、条例で規定すれば可能となるかご教示いただきたい。	制度上は可能であるが、実際には代執行に係る費用回収が困難であるというリスクは認識しておく必要がある。
7	危険空き家について、固定資産税の軽減措置を対象外にする動きがあるが、市町村の条例の中に、その旨を盛り込むことは可能かご教示いただきたい。	固定資産税課税標準特例の前提となる「居住の用」の解釈を見直した事例、解体後一定期間の課税標準特例を設けている事例、跡地活用を条件に課税標準特例を設けている事例がある。

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 空き家相談事例集の作成

平成 25 年度事業で作成した「空き家相談ガイドブック」を相談窓口へ配布するとともに、相談事例を（公財）鹿児島県住宅・建築総合センターのホームページに掲載しました。

また、今年度の「空き家セミナー」と相談窓口で得られた相談事例（一次相談窓口へ行ったアンケートによる）に空き家の相続・贈与に関するものが多かったことから、これを新たに追記した「空き家相談ガイドブック（改訂版）」を取りまとめました。

2. 空き家相談対応の流れ

■ 様々な相談

空き家の相談に至る背景は様々です。相談者は空き家所有者のみならず、売り主・貸主、買い手・借り手、空き家の周辺の住民など多様になると考えられます。

また、その空き家をどうしたいのか、例えば、そのまま管理したいのか、売りたいのか買したいのか、取り壊したいのかなどの意向も様々です。

このような意向と、空き家の状態、例えば「すぐに住める」「修理が必要」などの状況によって、相談の対応も異なってきます。

このように、空き家の相談内容は多岐に渡るため、問題点の見極めとしないように相談者の全体像を把握しながら、その人に合った相談対応を心がける必要があります。

所有者

売り主・貸主

買い手・借り手

その他

そのまま使用

譲渡（売買）・賃貸

解体

空き家の相談内容		対応策
空き家の活用・状態		
維持管理	そのまま使用	民間企業等へ管理委託など
活用	譲渡（売買）	住宅評価して譲渡（売買）など
	賃貸	現状のまま賃貸、リフォームして定期借家など
除却	廃屋状態などのため解体	解体撤去（更地化）

相談窓口では、前記の様々な相談に適切に対応するため、以下の点に注意する必要があります。

- ・相談対応者が抱える種々の問題を見極め、適切な情報の提供の組み合わせを考える
- ・相談者本人以外の経歴や相談する必要が生じた経歴にも目を向ける
- ・相談者が必要な情報にたどりつけるよう、できる限り支援する

■ 相談対応のフロー

①相談対応の流れ

空き家相談は、概ね以下のような流れになります。

空き家相談

↓

相談対応

↓

関係機関等の紹介（連絡）

↓

記録、必要な支援

※ **空き家相談の際に、空き家状況を把握します。**

- ・「相談者シート」を予め作成しておくが便利です。（巻末に相談シートの参考例を掲載しています）

※ **通報による相談の場合**

- ・通報者の氏名、連絡先、空き家の住所などを聞いておき、関係部署と連携し、必要に応じて現地確認を行うなどの対応が必要となります。

※ **関係機関等の紹介先の選定**

- ・相談の内容に対して最適な専門機関を紹介します。（P10～P12の専門相談の窓口を参照して下さい）

②対応の際の留意点の例

窓口での対応で、気をつけておきたい事項を下表に例示します。

No	項目	内容
1	売り主・貸主の確認	・必ず売り主・貸主が誰であるかの確認をすることが大切です。 ・遺産相続等で他の者が権利を有する場合、トラブルとなる場合があるので注意が必要です。
2	家賃を修理して貸し出す場合の費用負担について	・家主が修理して貸し出す場合は、家賃により修理費用を回収出来るのか（契約期間・家賃の額）のアドバイスが必要です。 ・借り手が修理を実施した場合、その財産増加分の扱いを取り決めておくことを勧めます。 ・家賃の中に家財道具等が置いてある場合、この整理方法も検討が必要であることを伝えます。
3	売買・賃貸借契約について	・住宅の売買・賃貸借は宅地建物取引業者にご相談することを勧めます。売買・賃貸借契約が成立した際には、媒介報酬が必要となる場合がありますことを伝えます。 ・懸念事項説明は、売買・賃貸借の契約を締結するかどうかの意志決定をするに際して大変重要なものです。説明を受けた内容は、現地で確認しておくことが重要であることを伝えます。 ・契約書は、その内容をよく確認した上で記名・押印すること、また、後日のトラブル防止のため、細部についても記入して、その内容を相互によく確認することを勧めます。
4	活用方法の提案	・活用方法がわからない相談者には、例えば、少し手を加えることで使用可能となる物件であれば、自治体の施策に応じて公的住宅として利用する方法もあることも伝えるとよいでしょう。この場合、家賃の中に家財道具等が置いてある事が多いので、確認しておくことが必要です。

図 9：空き家相談ガイドブック（改訂版）[空き家相談対応の流れ]

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 そもそも空き家って、どんな家のことでしょうか？

- ・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、確認するとよいでしょう。
- ・総務省が5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} だれもが居住していない住宅。
^{*2} 総務省が使用している、他人が人が交代で暮らしているなど、そこからだれも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、戸建建物ができずままではなっていないもの

Q2 空き家に関する総合的な相談窓口はどこですか？

- ・県内では総務部（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。他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、鹿児島県土木建築課住宅政策室住宅企画課または、（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なのでしょうか？

- ・空き家を持ち手の方と、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関わりますか？

- ・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/ac01/pr/koryu/sumai/sbyousonakiya.html>
- ・なお、平成26年9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、姶良市、さつま町、長島町、大崎町、南大崎町、中種子町、南種子町、瀬戸内町、鶴岡町、伊仙町、和泊町、知念町となっています。

Q5 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？

- ・固定資産税を考慮した場合は、その建物が『居宅』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でしょうか？

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

4

■ 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でしょうか？

- ・空き家の活用方法には、住宅としての売却・賃貸化以外に、地域の交流サロンに活用するなど様々です。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ますが、そのまま貸し出すことは可能でしょうか？

- ・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も契約行為が発生することとなるので、所有者の家財等私所有財産は建物に残さないのが適当です。
- ・どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、1カ所に集積をかけるなど、損失によるトラブル防止を図る必要があります。

Q3 改修しないと貸し出したり売ったりできませんか？

- ・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、改修費用の補助制度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、貸し出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、そのまま売買するケースも考えられます。

Q4 住宅の改修費用は貸し主、借り主のどちらが負担するのでしょうか？

- ・貸し主、借り主のどちらが改修費用を負担するかは、貸し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り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ものでしょうか。どこに相談すればよいのでしょうか？

- ・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県本部である程度の相場を教えてください。
- ・最終的には貸し主の判断で、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付きませんが、どこに相談すればよいのでしょうか？

- ・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県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利益設定をすることになります。
- ・個人財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。

5

図 10：空き家相談ガイドブック（改訂版）[空き家に関する相談事例（Q & A）①]

Q7 空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように課税されますか？

- ・居住の用に供しなくなった日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すれば、譲渡所得から最高3,000万円特別控除の特例の適用対象になります。なお、居住の用に供しなくなってから売却までの間の用途については空き家のままで、賃貸に出していてもどちらでも構いません。このため、譲渡を考えると、早めの対応が望ましいといえます。
- ・また、家を取り壊し更地にしてから売却を行った場合でも、その更地の売却にかかる契約が家を譲渡してから1年以内に締結され、かつ、その家を居住の用に供しなくなった日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すれば、家がなくとも特別控除の適用が可能です。なお、更地となった後については駐車場等、賃貸その他の用途に供してはけません。

Q8 空き家を売却したいがなかなか買手がつきません。どうすれば買手が見つかるのでしょうか？

- ・1つの不動産業者に頼らず、複数の不動産業者に売却を依頼することも可能です。複数業者へ依頼できる「一般媒介依頼」という方法もあります。
- ・また、媒介契約書を取り交わして、依頼期間を定め、業者の意見、広告の公開方法、売れない原因の探求等を協議して進める方法もあります。

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。さしあたって、どのようなことを考えればよいのでしょうか？

- ・利便性の良い場所にあるなら、行政に情報を伝えて空き家バンクなどに登録してもらうことが考えられます。空き家バンクを実施している自治体は、鹿児島県企画部地域政策課のHPアドレス（<https://www.pref.kagoshima.jp/ac01/pr/koryu/sumai/sbyousonakiya.html>）を参照してください。
- ・上記以外では、近隣の不動産業者に現地を確認してもらい、それなりの貸し方や条件を整理した上で、期間を定めて媒介契約を結ぶのがよいでしょう。

■ 空き家を借りたい人、買いたい人

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でしょうか？

- ・「住み替え後の生活のイメージを固めることからスタートする」ことを勧めます。また、住み替え相談窓口につながる際、どのような生活をしたいのか検討した上で住み替え先に求める条件をリストアップ（できれば優先順位をつける）すると相談がスムーズに進むと思われます。

Q2 物件をどのように選べばよいのでしょうか？

- ・借りたい、買いたい時期または引っ越し時期や住宅の種類（戸建・共同）を確認します。次に、購入や賃貸の条件（立地条件や住居費など）、その優先順位を明らかにしておく必要があります。

6

Q3 空き家の情報はどこで見られますか？

- ・自治体「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しているケースがあります。空き家バンクを実施している自治体は、鹿児島県企画部地域政策課のHPアドレス（<http://www.pref.kagoshima.jp/ac01/pr/koryu/sumai/sbyousonakiya.html>）を参照してください。
- ・（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会のホームページなどで物件を探ることができます。

Q4 空き物件を紹介してほしいのですが？

- ・自治体の中には「移住相談会」を開催し、専門家が空き家の相談に対応している例があります。また、自治体の中には、希望者に物件情報に関するダイレクトメールを送付している場合があります。詳しくは各自治体の窓口にご連絡ください。

Q5 固定資産税は借り主が納付してくれるのでしょうか？

- ・固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋所有者に対して課税されるため、納税義務者は所有者である貸し主となります。

Q6 不動産業者への仲介手数料は発生するのでしょうか？

- ・仲介の不動産業者が存在し、成約した場合は原則として仲介手数料が発生します。
- ・また、トラブルを未然に防止し、取引を円滑に行うためにも、専門家である不動産業者に仲介を依頼することが望ましいといえます。不動産業者の情報は、（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で教えてください。

Q7 空き家を随時案内してもらうことは可能でしょうか？

- ・空き家バンクの中には、予め連絡を取れば空き家を案内してもらえ場合がありますので、詳しくは各自治体の相談窓口にご連絡ください。

Q8 空き家を自分たちで改築してもよいのでしょうか？

- ・貸し主の承諾を得た場合は建物の増築、改装、改築等可能です。

■ 空き家を相続や贈与される人

Q1 死亡した父母の空き家の相続はできるのか？

- ・相続人が一人の場合は、遺産分割協議書^{*1}を作成する必要はありませんが、相続人が複数いる場合は、相続人全員の話し合いにより、遺産分割協議書を作成することで、特定の相続人が空き家の相続者することができます。
- ・もし、空き家が父親名義で、父親、母親が順次亡くなったということであれば、相続人の範囲や遺産分割協議書の内容が複雑になることがありますので、相続人の中で遺産分割について争

7

図 11：空き家相談ガイドブック（改訂版）[空き家に関する相談事例（Q & A）②]

いがない場合でも、弁護士や司法書士に相談された方がいいでしょう。
なお、空き家を相続する人が決まった場合は、早めに、相続登記を行うようにしましょう。
※1 相続人が推定し、相続財産も明らかになった後、どの相続人がどの財産をどれだけ手に入るのかを決める協議のことを遺産分割協議といい、それを書面に落とし込む。

Q2 相続や贈与によって取得した土地や建物の取得時期はいつからか？

- 相続人が相続によって土地や建物を取得した場合、その相続人がその土地や建物を取得するのは相続開始時点（被相続人が死亡したとき）からとなります。通常、遺産分割協議が成立するのは、相続開始後しばらく時間が経ってからですが、遺産分割協議で土地や建物を取得することとなった人は、相続開始時点で、その土地や建物を取得したものとされます。ただし、遺産分割協議が成立するまでは、通常、相続人全員がその土地や建物の管理責任を負うこととなります。
- 贈与については、通常、受贈者は、贈与契約が成立したときに、その土地や建物を取得することとなります。
- なお、贈与ではなく、遺贈の場合には、通常、受贈者は、遺贈者が死亡したときに、その土地や建物を取得することとなります。

Q3 相続放棄の手続きが完了するまでの期間の空き家適正管理はだれの責任になるのか？

- 相続放棄は、原則として相続の開始を知った時から3か月以内に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に対して、相続放棄申述書を出して行います。相続放棄申述書が家庭裁判所に受理されれば、相続開始時点で、そもそも相続人でなかったこととなりますので、以後、相続放棄の申述をした人が空き家の適正管理責任を負うことは通常ないと思われます。
- 他方で、相続放棄申述書を出すまでの間は、相続放棄を予定されている方も含めて、相続人全員が空き家の適正管理について責任を負うこととなります。ただし、民法に定められた保存行為を越えるような行為を行うと、相続放棄ができなくなる場合もありますので、注意が必要です。相続放棄を予定されている方が空き家の適正管理の問題に直面された場合は、よかれと思ってした空き家の管理行為が原因で相続放棄ができなくなってしまうおそれがありますので、空き家の管理に着手する前に、事前に弁護士さんに相談することをお勧めします。

■ 空き家を適正に管理したい人、壊したい人

Q1 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思います。近年、空き家管理ビジネスがあると思いますが、どのような内容で行っているのですか？

- 空き家の急速な老朽化の防止や、隣家への迷惑回避、治安低下の抑止、防災などの観点から、年又は月に何回か訪問し、換気（窓・扉・換など）、漏水（台所・浴室・お手洗いなど）、郵便ボ

ストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、屋根、外壁の損傷、境界線など目視で可能な範囲での点検行われるケースが多いようです。
• 詳細は、空き家の活用に関する専門相談窓口（P10参照）にお問い合わせください。

Q2 今の空き家が古くなっており経済的に大丈夫が不安です。耐震大丈夫か見てもらいたいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

- 建築基準法が改正された昭和56年より前に建築された住宅は耐震性に問題がある可能性があります。P10の（一社）鹿児島県建築協会や（一社）鹿児島県建築士事務所協会に相談して、耐震性に問題がないか確認してもらいましょう。また、耐震診断には費用がかかります（一般的な戸建住宅で10万円程度）が、自治体の中には耐震診断・改修費用の一部助成を行っているところもありますので、詳しくは各自自治体にお問い合わせください。
- 物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、きちんと買主または借主に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。瑕疵がある場合は、仲介の不実業者をきちんとと断別して、重要事項説明書に記載してもらうことが必要です。

Q3 廃屋を壊したいのですが資金がありません。どこに相談すればよいのでしょうか？

- 自治体の中には、廃屋状態になっている空き家の解体費用を助成しているところがあります。詳しくは各自自治体にお問い合わせください。

Q4 建物の管理をする人がいない場合はどうなるのですか？

- 所有者が死亡し、相続人がいない若しくは相続人が全員放棄してしまったり、建物を管理する人はいなくなります。このよう建物も民法の規定により相続財産法人となり、管理するために管理人を選任する必要があります。
- 通常は利害関係者が裁判所に選任の申し立てを行いますが、誰も申し立てを行わない場合は行政が申し立てを行います。管理人が選任されれば管理人がその後の管理を行います。

Q5 空き家を寄付したいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

- 自治体の中には、土地・建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各自自治体にお問い合わせください。

Q6 空き家の所有者が認知症なのですが、空き家の処分を身内ですることはできますか？

- まずは、成年後見制度の利用を推奨します。成年後見の申し立ては、本人、配偶者4親等内の親族なら可能です。実際としては、親族が多く、それ以外に第3者である弁護士、司法書士、社会福祉士などがなっている例があります。
- なお、任意後見制度もあり、本人の判断能力が十分あるうちに、あらかじめ自分で選んだ任意後見人と公正証書による契約を結び、将来認知症や精神障害などで判断能力が不十分になったときに、支援を受ける制度です。判断能力の低下に備えて、任意後見人と同時に、空き家を含めた財産管理等委任契約を締結することなどが考えられます。
- 本人の自宅（その敷地も含む）については、売却、賃貸、質貸借の解除又は持当の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならないことが法律で定めら

図 12：空き家相談ガイドブック（改訂版）[空き家に関する相談事例（Q&A）③]

れています。
• 相談窓口としては、家庭裁判所、司法書士、弁護士などが考えられます。

Q7 空き家の解体費用は、いくらくらい必要でしょうか？

- 解体工事費は、一般的に2万6千円/坪程度です。ただし、大型車庫や重機のアクセス状況や家財道具の有無などによって変わりますので、詳しくは、（一社）鹿児島県建物解体業連合会（P11参照）へお問い合わせください。

■ 空き家のことで迷惑を被っている人など

Q1 空き家の苦情や相談はどこにすればよいのでしょうか？

- 老朽化した危険な空き家等についての相談、苦情等は、総合的な相談窓口が無い場合は、その内容に応じて各自自治体の担当課に連絡することが考えられます。（自治体によって名称等が異なりますが）一般的に、防火・防犯等に安全性に関与すること（防災安全課）、建物の倒壊等の建物指導に関すること（建築住宅課）、ごみの不法投棄、雑草の繁茂等の指導など環境衛生に関すること（環境課）などがあげられます。

Q2 隣の空き家の木が倒壊しており何とかしたいが、空き家の所有者（相続人）が不明です。どうすればよいのでしょうか？

- 隣の空き家の所有者が不明の場合は、法務局に行き登記事項を閲覧すれば所有者がわかるので、そこに連絡し、越境してきている部分は、切ってくれるようお願いする事ができます。（自分で切ってはいけません。）
- その際に、法規制等関係の公図、地積測量図を基礎資料として、現場において復元測量*をすることにより、状況を把握しておくことを勧めます。
* 境界杭が失っている状況では、境界点について関係地権者の確認を得て復元測量を行います。復元した境界点が隣接する権利者全員の同意が得られたときは本杭（プラスチック杭を含む）を設置します。

Q3 隣の家が壊れかかっているため、自宅に被害が及ぶ恐れがあります。今後どのように対応すればよいのでしょうか？

- 法務局で図面を確認して、隣地の所有者を登記等で確認した上で検討します。
- 相手方の対応によって、内容証明、話し合い、裁判など、どの方法によるかを検討します。

図 13：空き家相談ガイドブック（改訂版）[空き家に関する相談事例（Q&A）④・専門相談窓口一覧表①]

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
鹿児島県土木建築業 課住宅政策室住宅宅金 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	〒890-8577 鹿児島市鶴田町10番1号 TEL: 099-296-3738 FAX: 099-296-5637 ウェブ: http://www.pref.kagoshima.jp/
公益財団法人 鹿児島県住宅・建築地 舎センター 企画部全 面課	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 鹿児島市新里町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 法人結の未来 人・絆プロジェクト	空き家の管理や活用 、再生に係る相談	平日	〒892-0806 鹿児島市内2丁目12-302 TEL: 090-9874-8901 FAX: 099-822-8208 ウェブ: https://twitter.com/aiinomurasonbo
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	〒899-2513 鹿児島県日置市伊敷町伊生田768番地163 TEL: 099-273-1569 FAX: 099-273-1569 ウェブ: http://www.kominke-kagoshima.or.jp/

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 上取に関するトラブル	平日 9:00~ 17:00	〒892-0838 鹿児島市新里町16番301号 TEL: 099-222-2005 FAX: 099-226-2019 ウェブ: http://www.sakuraia.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	〒890-0064 鹿児島市鶴田町6-10 TEL: 099-257-9211 FAX: 099-257-9214 ウェブ: http://www.kakken.or.jp/index.html
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 9:00~ 16:00	〒892-0838 鹿児島市山崎2番13号 TEL: 099-224-5220 FAX: 099-227-5479 ウェブ: http://www.kagokenet/
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 上取に関するトラブル	平日 8:30~ 17:00 (直接方式 で事前申込 が必要)	〒890-0035 鹿児島市上町町29-33 鹿児島建築設計事務所 TEL: 099-251-9887 FAX: 099-251-9871 ウェブ: http://www.5amaee.or.jp/ishen/0/

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 鹿児島県建設物解体 業連合会	解体に関する相談	平日	〒890-0054 鹿児島市市川 2-14-5 TEL: 099-251-1033 FAX: 099-251-1670 ウェブ: http://www.kaitain.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-sarc.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
鹿児島県しるあり対 策協会	しるあり対策 (騒音 や予防など) に係る 相談	平日	〒890-0082 鹿児島市東原 4丁目-20-10-303号 TEL: 099-214-3330 FAX: 099-214-3331 ウェブ: http://shirari.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5山町 8-1 鹿児島県産業会館2階 TEL: 099-225-8148 FAX: 099-223-4691 メール: info@kazocel.jp ウェブ: http://www.kazocel.jp/
鹿児島県行政書士会	転用、戸籍、相続手 続きなどに関する相談	平日 9:00～ 17:00	〒890-0082 鹿児島市中央路 2-4-35KSC 雑池ビル 202号室 TEL: 099-253-8500 FAX: 099-213-7033 ウェブ: http://kazocasei.com/
鹿児島県司法書士会	登記手続などに関する 法律相談	平日	〒890-0064 鹿児島市雑池新町 1番3号 雑池センタービル3階 TEL: 099-250-0335 FAX: 099-250-0463 ウェブ: http://www.shou-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 鹿児島市雑池新町 1番3号 雑池センタービル3階 TEL: 099-257-2833 FAX: 099-256-4337 ウェブ: http://www.kagoshima-chosai.or.jp/

(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 鹿児島県地産物取引 業協会	住宅、土地の取引 件	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: 099-252-1452 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 件	平日	〒890-0063 鹿児島市雑池 1-12-35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)	空き家の借上げや賃 借	平日 9:00～ 17:00	〒102-0093 東京都千代田区平野町 1-7-20 平野町社田ビル5 F TEL: 03-5211-0772 FAX: 03-5211-3207 ウェブ: http://www.jti.jp/
一般社団法人 住宅現況検査 協会	住宅現況検査 (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/



12

13

図 14: 空き家相談ガイドブック (改訂版) [空き家に関する専門相談窓口一覧表②]

5. 空き家対策に係る自治体の相談窓口

県内の自治体の空き家関連の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 (空き家に関すること) 環境衛生課 (敷地内車庫等に関すること) 安全安心課 (危険空き家対策)	099-219-1358 099-216-1300 099-31-1124
2	鹿児島市	安全安心課 (危険空き家対策)	099-31-1147
3	枕崎市	地域活力推進課 市民生活課 (防災対策)	0993-72-1111 (内線 214) 0993-72-1111 (内線 325)
4	出水市	安全安心課 観光交流課 (定住促進係)	0996-52-0183 0996-53-0558
5	姶良市	生活環境課 (防災対策)	0994-32-1111 (内線 245)
6	薩摩川内市	防災安全課 (危険空き家対策) 建設住宅課 (危険空き家対策)	0996-26-5111 (内線 4931) 0996-23-5111 (内線 3642)
7	日置市	企画課 (危険空き家対策) 産業振興課 (危険空き家対策)	0996-33-2151 (内線 4922) 099-249-9401 099-273-8871
8	鹿島市	建設指導課 (危険空き家対策) 安全安心課 (危険空き家対策補助) 環境衛生課 (防災対策)	0995-54-0954 0995-54-0991 0995-54-0950
9	いちき串木野市	生活環境課 (危険空き家対策)	0996-33-5814 (内線 3151)
10	南さつま市	企画課 (危険空き家対策) 企画課 (危険空き家対策)	0993-33-2111 (内線 2213) 0993-33-2151 (内線 2214)
11	高志市	企画課 (危険空き家対策) 建設課 (危険空き家対策)	099-474-1111 (内線 252・267) 099-474-1111 (内線 452)
12	伊佐市	建設課 (危険空き家対策) 企画課 (危険空き家対策)	0995-29-4113 0995-23-1311 (内線 1126)
13	姶良市	建設住宅課 (危険空き家対策) 企画課 (危険空き家対策)	0995-33-2111 (内線 191・192) 0995-33-2111 (内線 231・232)
14	十島村	地域振興課 (危険空き家対策)	0995-56-3111 (内線 244・245)
15	三島村	定住促進課 (危険空き家対策)	099-222-2101
16	さつま町	企画課 (危険空き家対策) 企画課 (危険空き家対策)	099-222-3141 (内線 21) 099-53-1111 (内線 2333)
17	長島町	企画課 (危険空き家対策)	0996-53-1111 (内線 2223)
18	大崎町	企画課 (危険空き家対策)	0996-53-1111 (内線 2127)
19	東市来町	企画課 (危険空き家対策)	0996-53-1111 (内線 1289)
20	南大隅町	企画課 (危険空き家対策)	099-475-1111 (内線 222)
21	肝付町	企画課 (危険空き家対策)	0994-83-3122 (内線 220)
22	中種子町	建設課 (危険空き家対策)	0994-24-3129 0994-24-3115 0994-24-3125
23	南種子町	企画課 (危険空き家対策)	0994-25-2511 (内線 1130)
24	常盤町	企画課 (危険空き家対策)	0997-27-1111 (内線 210)
25	大和村	企画課 (危険空き家対策)	0997-25-1111 (内線 261)
26	瀬戸内町	企画課 (危険空き家対策)	0997-25-1111 (内線 238)
27	藤岡町	企画課 (危険空き家対策)	0997-27-2111 (内線 136)
28	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-72-1112 (内線 197)
29	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-72-1111 (内線 115)
30	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-55-3683 (内線 224)
31	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-55-3691 (内線 422)
32	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-55-3691 (内線 221)
33	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-55-3691 (内線 251)
34	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-55-3691 (内線 251)
35	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-35-3111 (内線 95)
36	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-34-3520 (内線 301)
37	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-34-3512 (内線 232)
38	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-34-3162 (内線 115)
39	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-34-3154 (内線 316)
40	東郷町	企画課 (危険空き家対策)	0997-34-3161 (内線 220)

(鹿児島県土木部建築課住宅政策室調べ)

14

15

6. 参考: 相談シート (例)

相談年月日	年 月 日 ()	電話番号	
対応者氏名		相談時間	am・pm
相談者氏名	年 月 日	性別	男性 女性
相談者住所		電話	()
相談方法	<input type="checkbox"/> 来所 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 来書 <input type="checkbox"/> その他 ()	相談機会	<input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 再発
相談経路	<input type="checkbox"/> ホームページ <input type="checkbox"/> 広報誌 <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"/> 共有 <input type="checkbox"/> その他 ()	階数	階
	構造 <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他 ()	築年数	年
分類	<input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 半壊 <input type="checkbox"/> 売却したい <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		
自治体担当者			
紹介先			

図 15: 空き家相談ガイドブック (改訂版) [空き家に対策に係る自治体の相談窓口・相談シート]

4) 相談事業の実施

① 空き家相談ネットワークによる相談対応

市町村を一次相談窓口、関係団体等を専門相談窓口とし、一次相談窓口で一般的な相談に対応するとともに、より高度な（専門性の高い）相談については、専門相談窓口へ取り次ぎました。

なお、年度当初、一次相談窓口が 25、専門相談窓口が 17 でしたが、県からの窓口設置の要請等を受け、一次相談窓口が 33（近日中に設置予定を含む）、専門相談窓口が 18 となりました。

また、「広域相談窓口」を県及び（公財）鹿児島県住宅・建築総合センターに設け、「一次相談窓口」の未設置市町村における相談や複合的な相談に対応しました。

「一次相談窓口」担当者研修会を受け、「一次相談窓口」と「専門相談窓口」が連携した相談対応を開始しました。

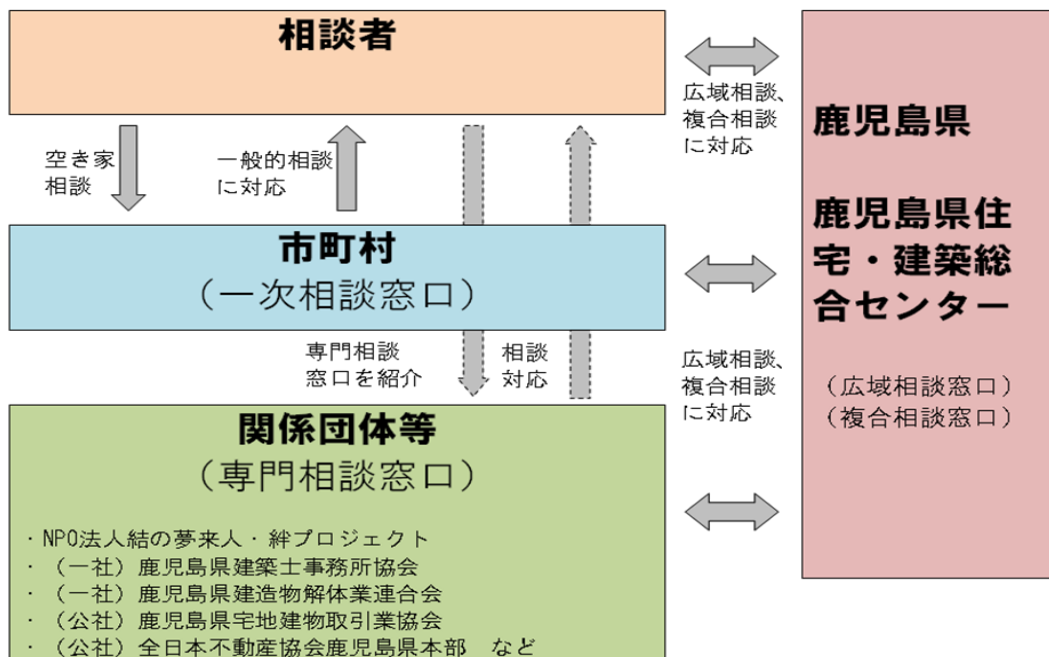


図 16：空き家相談の体制

② 相談会の実施

「空き家セミナー」において、維持管理・法律・相続・税・土地家屋・不動産の分野別にブースを設け、各分野の専門家による相談会を開催しました。（相談件数：延べ 53 件（3 日間））



写真 3：相談会（空き家セミナー）

③ 窓口の周知

平成 25 年度の本事業により作成した「県民向け周知用リーフレット」を市町村窓口や住生活月間イベント等を通じて配布するとともに、新聞等への掲載により周知を図りました。なお、10,000 部作成した「県民向け周知用リーフレット」は在庫が無くなったため、増刷しました。

また、相談窓口が増えたことなどから、「県民向け周知用リーフレット」の改訂版を作成し、市町村窓口を通じて県民へ配布しました。

併せて、県の広報誌やホームページにも相談窓口を掲載し、周知を図りました。

これらの周知が奏功して多くの空き家相談が寄せられることにつながりました。

空き家対策に係る自治体の相談窓口 県内の自治体の空き家関連の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	福祉推進課 (空き家に関する窓口)	099-516-1300
2	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-216-1300
3	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-211-1224
4	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-147-1474
5	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-721-1111 (内線214)
6	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-121-1111 (内線365)
7	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-62-2163
8	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-62-2163
9	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-32-1111 (内線245)
10	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-26-2111 (内線493)
11	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-13-2111 (内線365)
12	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
13	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
14	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
15	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
16	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
17	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
18	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
19	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
20	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
21	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
22	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
23	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
24	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
25	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
26	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
27	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
28	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
29	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
30	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
31	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
32	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)
33	鹿児島市	福祉推進課 (鹿児島市本庁舎実証ふくこと)	099-23-2111 (内線4822)

空き家相談窓口

のご案内

空き家に関する相談に中立な立場で応じます。
まずは、お気軽にご相談ください。

相談先のご案内

鹿児島県土木部建築住宅政策推進住宅企画係

〒890-8577
鹿児島県庁舎15階 (鹿児島県庁舎15階)
電話: 099-286-3738 FAX: 099-286-5637
http://www.sref.kagoshima.jp/

電話相談 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

〒892-0838
鹿児島県庁舎15階208号 (鹿児島県庁舎15階208号)
TEL: (代表) 099-224-4839 FAX: 099-224-5983
http://www.k-c.or.jp/

電話相談 連絡先: 099-224-4543

電話相談受付時間はこちら、平日(月曜日～金曜日)の午前9時30分から午後5時15分まで(ただし、正午から午後1時までを省略)

図 17: 周知用リーフレット (改訂版) ①

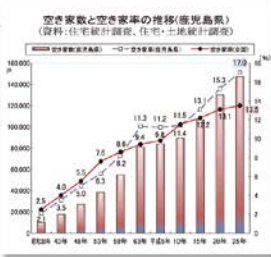
複数の部署を相談窓口としている市町村では電話交換が相談の概要を確認した後、適切な相談窓口 (部署) へ取り次いでいます。

なお、相談窓口等を知った方法としては、「事業主体等のホームページ」、「都道府県、市町村の広報誌」が多いですが、特に相談窓口の有無を確認しないまま、取りあえず市町村に相談しているケースや自治会長 (町内会長) 等からの紹介によるケースも多くなっています。(「表 6 相談者が相談窓口等を知った方法」の「その他」に分類)

現在、人口・世帯の減少による空き家の発生が防災・衛生・景観等の面から課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、鹿児島県とも総住戸数が総世帯数を上回って以来、世帯数の伸びを越えて住戸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 20 年の 129,900 戸から平成 25 年の 147,300 戸へと 17,400 戸増加しています。「空き家率」も平成 20 年の 15.3%から平成 25 年の 17.0%へと 1.7 ポイント増加し、全国の 13.5%より高い額となっています。



■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、道徳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課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、所有者にはふんだん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買したり賃貸したりすることができます。希望する人によってもらえるよう、「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まれます。



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

- 空き物件を探している。空き家情報はどこで見られるのか？
- 売却したいが、誰に相談したらよいのか？
- 人に買した場合、固定資産税は誰が払うの？
- 借りた空き家を、借主が改修してよいのか？

空き家の管理に関する相談

- 遠方にある場合、空き家の管理はどうしたらいいの？
- 空き家を維持管理していくのに、どんな費用が必要になるの？
- 古くなった空き家なので、構造的なことをどこに相談すればよいのか？

空き家の解体や修繕に関する相談

- 空き家の解体費用は、どのくらいかかるのだろうか？
- 空き家を解体すると、固定資産税はどうなるの？
- 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るのか？

周辺の空き家に関する相談

- 隣の空き家の木が傾倒しているが、勝手に処理してよいのか？
- 隣の家が壊れそうだが、どう対応すればよいのか？
- 近所の空き家が管理不十分で迷惑しているが、どこに相談すればよいのか？



図 18：周知用リーフレット（改訂版）②

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 26 年 4 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	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※1	
相談窓口	都道府県内在住者	164	34	193	62	3	2	5	411	874
	都道府県外在住者	145	7	80	25	1	2	10	145	415
	計	309	41	273	87	4	4	15	556	1,289
出前相談会等	都道府県内在住者	0	0	0	0	0	37	0	0	37
	都道府県外在住者	3	0	0	0	1	9	0	0	13
	計	3	0	0	0	1	46	0	0	50

④ 相談実績

相談は 1,339 件寄せられました。相談者の属性としては空き家所有者本人からのものが 616 件と最も多く、次いで空き家利用希望者からのものが 451 件、空き家所有者本人以外からのものが 272 件となっています。（「表 7 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数」参照）

相談内容別では、賃貸に関するものが 475 件と最も多く、次いで解体に関するものが 418 件となっています。（「表 6 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数」参照）

また、相談窓口別では、一次相談窓口が 1,274 件、広域相談窓口が 23 件、専門相談窓口が 42 件となっており、一次相談窓口において対応したものがほとんどを占めています。

なお、相談の内容は相談事例として、「空き家相談ガイドブック」に掲載しました（図 10～図 13 参照）。

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 26 年 4 月 1 日

		相談方法					計
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 ^{※4}	
空き家所有者本人	管 理	32	1	6	0	0	39
	売 買	57	4	25	1	0	87
	賃 貸	51	7	41	2	0	101
	解 体	106	2	172	0	0	280
	上記以外 ^{※2}	41	0	26	9	0	76
	複 合 ^{※3}	7	2	5	19	0	33
	小 計	294	16	275	31	0	616
所有者本人以外 ^{※1}	管 理	53	1	21	1	2	78
	売 買	2	0	2	0	0	4
	賃 貸	16	0	7	0	0	23
	解 体	57	0	80	0	0	137
	上記以外 ^{※2}	0	0	20	2	0	22
	複 合 ^{※3}	4	1	1	2	0	8
	小 計	132	2	131	5	2	272
空き家利用希望者	管 理	0	0	1	0	0	1
	売 買	29	12	35	0	0	76
	賃 貸	183	31	125	7	5	351
	解 体	1	0	0	0	0	1
	上記以外 ^{※2}	1	0	3	0	0	4
	複 合 ^{※3}	5	3	5	4	1	18
	小 計	219	46	169	11	6	451
合 計	管 理	85	2	28	1	2	118
	売 買	88	16	62	1	0	167
	賃 貸	250	38	173	9	5	475
	解 体	164	2	252	0	0	418
	上記以外 ^{※2}	42	0	49	11	0	102
	複 合 ^{※3}	16	6	11	25	1	59
	計	645	64	575	47	8	1,339

※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。

※4：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法

5) 空き家等の所有者以外も対象とした空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

① 空き家セミナーの開催

空き家の適正管理の必要性を周知するため、維持管理・法律・相続・税・土地家屋・不動産の専門家が相談にあたる相談会と空き家対策の先駆者による講演会、専門相談窓口設置団体等の活動内容紹介（情報展示）で構成される「空き家セミナー」を鹿児島市（県都）及び霧島市（地方都市）で開催しました。

なお、「社会資産としての空き家の有効活用」の視点から鹿児島会場では活用を、「所有者の責務としての空き家の適正管理」の視点から霧島会場では維持管理を講演のテーマに選定しました。

また、情報展示では市町村の空き家対策に関する施策（空き家バンク設置・空き家条例制定・空き家改修補助・空き家除却補助）パネル（図 7 参照）や適正管理普及啓発パネル（図 21 参照）を展示しました。

・開催概要

会場名	鹿児島会場	霧島会場
開催日	平成 26 年 10 月 24 日～26 日 ※相談会は 10/25・26、講演会は 10/26 のみ	平成 26 年 11 月 30 日
講演会来場者	76 名	72 名
開催周知法	<ul style="list-style-type: none"> 関係団体を通じたチラシ配布 コミュニティ新聞広告 後援メディアによる開催告知 	<ul style="list-style-type: none"> 関係団体を通じたチラシ配布 コミュニティ新聞広告 後援メディアによる開催告知 霧島市広報誌掲載



図 19：空き家セミナー（案内チラシ：鹿児島会場）



写真 4：空き家セミナー（鹿児島会場）[相談会]



写真 5：空き家セミナー（鹿児島会場）[講演会]



写真 6：空き家セミナー（鹿児島会場）[情報展示]

平成26年度 国土交通省補助事業
空き家セミナーのご案内
 平成26年11月30日(日) 10:00~16:00

無料

趣旨: 人口・世帯の減少による空き家の発生が、防災・衛生・景観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。そこで、空き家の発生や適正管理等に関する「空き家バンク」の活用や、空き家の活用方法について、関係者へ普及啓発します。

講演会 13:30~15:00
 空き家対策、活用と適正管理
 国土交通省 国土政策課長 佐藤 隆夫氏
 国土交通省 国土政策課 企画官 佐藤 隆夫氏
 国土交通省 国土政策課 企画官 佐藤 隆夫氏

相談会 10:00~16:00
 各分野の専門家による空き家の管理等に関する相談会
 国土交通省 国土政策課 企画官 佐藤 隆夫氏
 国土交通省 国土政策課 企画官 佐藤 隆夫氏

展示 10:00~16:00
 空き家活用事例の活動パネル展示

日時:平成26年11月30日(日) 10:00~16:00

会場: 国土交通省 国土政策課 国土政策センター
 〒800-8508 広島県広島市東区中野町1-1-1

お問い合わせ
 国土交通省 国土政策課 国土政策センター 企画官 佐藤 隆夫氏
 〒800-8508 広島県広島市東区中野町1-1-1 TEL:085-224-4542

図 20：空き家セミナー（霧島会場）概要
 （案内チラシ）



写真 7：空き家セミナー（霧島会場）[相談会]

「空き地」を適正に管理しましょう

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、鹿児島県とも総住宅数が総世帯数を上回って以来、世帯数の伸びを越えて住宅数が増えることから、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20年の129,900戸から平成25年の147,300戸へと17,400戸増加しています。「空き家率」も平成20年の15.3%から平成25年の17.0%へと1.7ポイント増加し、全国の13.5%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必要があります。

老朽化した危険な空き家

空き家は管理が不十分のまま放置されると一気に廃屋化します。そのため、所有者にはふだん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買し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。

図 21：「空き家セミナー」展示パネル

2. 事後評価

住民に身近な市町村と連携した相談ネットワークの構築により、約 1,300 の相談に対応できたことは大きな成果でした。相談対応にあたっての活用を期待した「空き家相談ガイドブック」は、一次相談窓口から「有効だった」と評価を受けています。

また、当初、県下 43 市町村のうち、25 の「一次相談窓口」と 17 の「専門相談窓口」のネットワークでスタートしましたが、空き家対策に係る社会的要請などを受け、新たに 8 市町村に「一次相談窓口」が設置されました（近日中に設置含む）。少しずつとはいえ、着実に空き家相談サービスの展開が拡大していることから、一定の成果があったと考えられます。空き家対策を喫緊の課題としてとらえ、取組みの必要性を感じている市町村は多く、弁護士を講師に招いた一次相談窓口担当者研修会でも関連な意見交換がなされました。今後も定期的な同様の研修会の開催が必要と考えます。

さらに、懸案であった空き家管理の担い手についても公的団体のみならず、民間事業者においても自発的にサービスの提供が開始されたことから、ビジネスモデルとしての行方を注視するとともに、その水平展開についても検討が必要だと考えます。

3. 今後の課題

空き家相談体制の整備は、空き家対策の第一歩ですが、これだけでは空き家問題の解決にはなりません。このため、鹿児島県では鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会を主体として、現在、市町村向けの「空き家関連施策事例集」を作成するとともに、空き家協議会や地域会議の設置を計画されています。空き家相談対応の中で得られた情報をもとに、行政と民間を交えた今後の施策展開へ確実につなげていくことが空き家問題解決の糸口になると考えられます。

また、空き家相談のほとんどは一次相談窓口に寄せられていることから、継続して相談体制の整備と一次相談窓口担当者研修会などのスキルアップを図っていくことが必要と考えています。このようなことを踏まえ、国からの支援は本年度で終了しますが、広域相談窓口として、可能な範囲での一次相談窓口支援が求められます。

さらに、「空き家相談ガイドブック」は「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布・一部施行を受けた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の内容が反映されていません。このため、掲載内容の充実を図るとともに、一部について Q & A を見直す必要があります。

4. 今後の展開

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布・一部施行を受け、国土交通大臣及び総務大臣により定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」によると、相談体制の整備にあたっては「一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については専門家の団体と連携して対応するものとする」と示されています。

今回の取組みの拡充が求められているとも考えられることから、全ての市町村（県下 43 市町村）において「一次相談窓口」が開設されるよう働きかけを行っていくとともに、「専門相談窓口」の充実も図っていきます。

また、今後、市町村において取組みが進められていくと思料される「空家等対策計画」の作成や「協議会」の組織化について、空き家相談を通じて得られた情報の提供などの支援を行っていくことも考えられます。

■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/		