

A-21 福島県会津地域における空き家管理・活用等の相談体制整備事業			
事業主体	一般社団法人IORI倶楽部		
対象地域	福島県内 会津地域全域		
事業概要	福島県会津地域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県、会津地域の市町村、地域のまちづくり支援団体等と連携して整備。 今年度は基礎情報調査に注力。三島町の法人事務所と会津若松市のまちづくり支援団体の事務所の2箇所で開催。		
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	10件	10件	20件
本事業期間内の成果 (H27年3月13日時点)	28件	6件	34件

1. 事業の背景と目的

H20年に実施された住宅・土地統計調査によると、福島県は空き家率13.0%であり、ほぼ全国平均となっているが、その後の東日本大震災および原発事故による避難によって、民間賃貸住宅の空き家率は、震災前の6割程度まで減少している状況がある。

面積において県西部の約4割を占める会津地域に限ると、空き家率は増加傾向にある。

この地域の特徴は、千葉県とほぼ同じ面積であるところに、地域内居住人口が約28万人しか居らず、しかも4割近くの町村が高齢化率40%を超える、少子高齢化・過疎化による深刻な問題を抱えている地域となっている事である。

単身の高齢者居住世帯が増加していることから、今後急速に空き家の増加が進行することが予測されており、殆どの市町村では、担当部所を設置し、空き家の状況把握や条例の制定に取り組むなど、危機感を持って対処を行っている。

しかしながら地域内の約8割が山間部であり、社会問題化する空き家は圧倒的に中山間地域に存在しており、所有者が遠隔地(県外や他市町村)に居住しているケースが殆どである。相続が未処理の物件も多く、活用等に至るまでの手続きに労を要する。

市街地からの距離があり、偏在しているため、不動産業者等の専門業者が適正な利潤を確保できる取扱い案件となりにくい状況となっている。

各市町村の危機意識は高く、空き家の状況把握や条例の制定等が進められているものの、一般市場には乗せ難い当地域の空き家を、管理・活用して行くためには、一行政庁単独での取り組みには限界がある。加えて、定住促進・高齢者対策等、施策のカテゴリーを超えた、柔軟な取り組みも求められている。

本事業では、空き家情報の把握や空き家所有者とのコミュニケーションにおいて、既に信頼関係を築き上げている市町村と、施策横断的な管理・活用を柔軟に模索・実践可能な地域づくり・まちづくり団体等が連携し、会津地域における空き家対策事業の中核となる地域横断的なプラットフォーム(中間支援組織)を構築することを主な目的としている。

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地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査

管理代行サービス業者（除雪、雪片し、草刈り等を含む）、解体業者、維持・修繕やリフォーム業者について、インターネットと電話調査により、サービス内容、料金、サービス対象地域等の情報を収集し、リスト化した。

②家財道具、仏壇、不要品、廃棄等の処分の諸手続等に係る調査

①と同様、インターネットで一般的な対応の調査を行うとともに、市町村の担当課よりヒアリングを行なった。

③市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査

県を通じて、会津の各市町村の空き家関連担当部署に周知を行った上で、情報交換会を行い、相談窓口や各種支援制度の基本情報を入手した。空き家対策に重点を置いている市町村に関しては、訪問ヒアリングを行い、バンクや条例の整備状況、各種施策等についてリストを作成した。

2) 相談員の研修・育成

①相談マニュアルの作成

開設する空き家相談センターの担当者および市町村の空き家対策担当職員を対象とする相談マニュアルを作成した。作成にあたっては、空き家相談センターと市町村の情報交換会や、研修会への参加者からの要望を反映させながら、蓄積型のファイルとしての整備を図った。

②相談員向け研修会の実施

空き家相談センターの担当者・各市町村の空き家対策担当者・地域づくり団体の希望者を対象に、相談対応の基礎、および空き家の管理・活用・解体の先進的な取組み事例に係る研修会を開催した。

合わせて定期的な情報交換の場を設け、常に変化する空き家を取り巻く状況について、関係者間でできるだけ情報の共有を図ることとした。

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空き家の管理活用パンフレット作成

基礎調査で情報収集し作成した情報を参考に、管理、活用（売買、賃貸）、解体等の相談フロー、空き家相談Q&A（よくある質問と回答集）、会津地域内の事業者やサービスのリスト、空き家関連リスク事例集、適正管理のための点検ポイントチェックシート等が掲載された、空き家の管理活用パンフレットを作成し、空き家相談センターや市町村の空き家担当窓口での配布を開始した。

②専用ホームページの開設

空き家専用ホームページを開設し、上記のパンフレット等をインターネット上で閲覧可能にするとともに、事業の周知やパンフレットの提供を開始した。

4) 相談事業の実施

①常設相談窓口の設置

奥会津の三島町（本事業実施主体団体事務所）と、会津若松市の中心部（連携団体の事務所）の2か所に相談窓口を設置し、電話やメールおよび対面での相談対応を行った。

②相談窓口の周知

県や会津の各市町村の空き家対策担当部署と連携し、対応業務の中で相談者への紹介を仰いだ。また、県内で先行して活動を行なっている福島県耐震化・リフォーム等推進協議会が運営している「福島県空き家・古民家相談センター」との連携により周知を図った。

5) その他相談体制の整備効果を高めるために必要と思われる事業

①地域における空き家等の実態把握

定期的に情報交換会を開催し、参加した県および市町村の担当部署ごとの空き家対策関連の状況報告を求め、参加者間で情報の共有を図った。

(2) 事業の手順

交付決定（12月8日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

図1 事業のスケジュール

対象事業	細項目	11月	12月	1月	2月	3月
① 相談業務に必要な基礎情報調査	1)地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査		――			
	2)家財道具、仏壇、不要品、廃棄等の処分の諸手続等に係る調査		――			
	3)市町村の担当窓口・支援制度等に係る調査		――			
	4)空き家等の所有者が「管理等」に取組む際の留意点等の把握		――			
	5)会津における地域活動団体の把握に係る調査		――			
② 相談員の研修・育成	1)相談マニュアルの作成			――	――	――
	2)相談員向け研修会の実施 ア)相談対応の基礎研修会			●		
	イ)空き家の「管理、活用、解体」の先進的な取組み事例に係る研修および空き家相談の実地研修				● 2/20	● 管理活用等先進事例研修会
	ウ)情報交換会		● 12/25	● 1/30	● 2/25	
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)空き家の管理活用パンフレット作成			――	――	――
	2)専用ホームページの開設			――	――	――
④ 相談事務の実施	1)常設相談窓口の設置		――	――	――	――
	2)相談窓口の周知		――	――	――	――
⑤ 地域における空き家等の実態把握	1)各市町村の空き家の把握状況調査			――	――	――
	※共有可能な空き家情報のデータベース作成					――

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

管理代行サービス業者、解体業者について、インターネットと電話調査により、サービス内容、料金、サービス対象地域等の情報を収集しリスト化した。

また、会津地域内で中心的な役割を担っている解体業者には、ヒアリング調査を行い、取り組みについての情報収集を行った。

①地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査

会津においては、空き家の管理代行サービスはまだ一般的ではなく、不動産屋、大工工務店、建築関連専門業者等が、それぞれ持ち主や管理者から依頼を受け、都度対応している状況が一般的である。

維持・修繕やリフォームに関しても同様であり、対応可能事業者が特定し難い状況であった。

但し、一部大手警備会社が行っている空き家管理サービスについて、会津地域の市部では昨年よりサービス提供可能地域になってきているという情報が入ったが、ヒアリング等での確認が取れていないため、今回のリストには載せていない。

空き家対策に特化して、業者をリストアップしていくのは現状では困難であるが、今後、何らかの基準を設けたうえで、サービス提供事業者のリストの整備を図っていく必要があると思われる。

表1 会津地域の空き家管理・活用サービス提供者

	所在	サービス提供地域	サービス概要	料金
A社	会津若松市	会津若松市周辺	点検、修繕、入居者の募集・契約等	利用内容による
B社	会津坂下町	会津坂下町周辺	庭木確認、外部確認、近隣訪問、有事後の巡回、ポスト整理、報告書提出等	管理コース 5,800円～
C社	郡山市	会津若松市	換気、排水溝確認、空き巣・防犯対策等	利用内容による
D社	会津若松市	会津若松市、猪苗代町	雪片付け、排雪、屋根の雪下ろし	1人当たり1時間2,000円から(最低2人1組)
E社	会津若松市	会津若松市から約30km圏内	除雪、排雪	1人当たり1時間1,980円から(最低2人1組)
F社	会津坂下町	会津若松市、会津坂下町、会津美里町、喜多方市、西会津町、南会津町	除雪、除草、草むしり、ハウスクリーニング、雪不要品処分、分別等	除雪費用 1人当たり1時間1,500円から(最低2人1組)
G社	西会津町	会津全域	古民家リニューアル塗装等	利用内容による
H社	下郷町	会津地域全域	古民家再生等	利用内容による

②家財道具、仏壇、不要品、廃棄等の処分の諸手続等に係る調査

残置物等の処分については、会津の中山間地域における空古民家での需要が顕在化しているが、専門的に取り扱いをする業者はなく、一般的には解体業者に一括して委ねている状況であった。

そのため、残置物の中に有用なものがある場合でも廃棄物として処理され、結果として費用が嵩むことになり依頼者の負担感が増していた。

解体業者へのヒアリングによると、現在、福島県内における木造建築物の解体費用の相場は、坪当たり 25,000 円程度であった。ただし、現地調査や工事を執り行う季節によって、費用は変動することであった。

市町村へのヒアリングによると、残置物の処理に関する相談と共に、仏壇や仏具等、遺品の処置に関しても、近年問い合わせが多くなってきているとのことであった。専門的に扱ってくれる業者へのニーズが高いことも判ったが、この地域ではまだ、遺品管理に関する専門業者はいないため、所有者が独自に探している状況である。

L社では昨年、社員2名に遺品整理士の認定資格を取らせたが、今後、遺品整理に関するサービスの周知に努めて行く予定とのことであった。

相談センターとしても空き家の所有者や管理者、および市町村から相談があった場合、認定資格者のいるサービス事業者を優先的に紹介していく方針とした。

表2 空き家解体・古材買取・不用品回収等サービス業者

	所在	サービス提供地域	サービス内容	料金
J社	喜多方市	会津地域全域	建物解体工事、古材買取 り、不用品回収、リサイ クル 等	利用内容による
K社	郡山市	福島県全域	建物解体 不用品回収	木造解体費用相場 坪/23,000円～ ※要現地調査
L社	会津坂下町	会津地域全域	遺品整理等	利用内容による
M社	郡山市	福島県全域	不用品回収・処分、遺品 回収・処分 等	2 tトラック1台20,000 円～
<p>○L社はJ社のグループ会社 ○福島県内における木造建築物の解体費用の相場は、坪当たり 25,000 円程度。 ただし、現地調査によって費用は変動する。</p>				

③市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査

県を通じて、会津の各市町村の空き家関連担当部署に周知を行った上で、情報交換会を行い、相談窓口や各種支援制度の基本情報を入手した。空き家対策に重点を置いている市町村に関しては、訪問ヒアリングを行い、バンクや条例の整備状況、各種施策等についてリストを作成した。

情報収集の結果の印象としては、市街地においては、空き家は左程問題となっておらず、むしろ空き店舗の問題の方が大きな問題となっており、商店街の活性化対策の担当部署が空き家の情報を求めているケースもあった。

会津における空き家は殆どが中山間地域に存在しており、市町村の担当部署としては、定住促進や就業支援等の過疎対策、都市農山村交流や就農支援・新規創業支援等の地域活性化対策の部署が、空き家対策を行っている場合が多かった。

表3 市町村の空き家対策担当窓口（情報交換会への参加担当部署）

		担当部署	条例	バンク	改修	解体	その他
会津若松市		企画政策部地域づくり課		○			○
		市民部危機管理課	○				
喜多方市		建設部建設課			○	○	○
耶麻郡	西会津町	商工観光課	○	○			○
	猪苗代町	商工観光課		○			
	磐梯町	—					
	北塩原村	総務企画課企画室			○		○
大沼郡	会津美里町	建設課	○				○
		商工観光課 企業・定住促進係		○			○
	三島町	地域政策課地域政策係		○	○	○	○
	金山町	復興政策課復興政策係		○	○	○	○
	昭和村	総務課企画係		○			○
河沼郡	会津坂下町	政策財政課政策企画班		○			○
		総務課危機管理班	○			○	
		建設課都市土木班			○		
	柳津町	総務課企画財政班		○			
	湯川村	地域振興課地域振興係		○			○
南会津郡	南会津町	総合政策課	○	○		○	○
		商工観光課		○			
	下郷町	—					
	只見町	—					
	檜枝岐村	—					

奥会津は県内で尤も進行した過疎高齢化地域であり、各行政は危機感があるため、多様な対応施策を行っており、空き家の改修や老朽家屋の解体に補助を出している行政も複数存在している。

市部および周辺市町村では、危機管理の面での空き家対策に乗り出しており、全戸調査による危険家屋の把握が比較的進んでいる。その先に活用につなげるためのバンク化を模索している、若しくは開始している行政もあるが、物件数を増やす事に関するハードルが多々ある点が表面化してきている。

表4 市町村の空き家対策担当窓口関連支援制度一覧表

	条例 制定	空き家 バンク	空き家所有者等			移住・定住希望者		
			耐震診断	改修*	解体	購入	改修	就農等
会津若松市		○	○					○
喜多方市	検討中	△	○	○				○
耶麻郡	西会津町	○	○			○	○	
	猪苗代町			○	○			
	磐梯町							
	北塩原村				○			
大沼郡	会津美里町	○	○		○		○	
	三島町		△	○	○	○		○
	金山町		△		○	○		○
	昭和村		△		○			○
河沼郡	会津坂下町	検討中						
	柳津町	検討中						
	湯川村	○	△			○		○
南会津郡	南会津町	○	△	○	○	○		
	下郷町			○				
	只見町	○		○				
	檜枝岐村							

△：バンク化はしていないが、直接または自他のメディア(県のホームページ等)を利用して空き家を紹介

※：活用のための改修以外に耐震改修も含む

空き家条例に関しては、5町村が策定済みであり、他検討中の市町村もあったが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されたことから、今後、告示等の詳細が決まるのを待って、条例の検討を見直すとの声も聞かれた。

バンクに関しては、制度として確立しているのは3市町にとどまっているが、行政として把握している物件について、必要に応じて紹介を行なっている市町を加えると9市町となった。

但し、ヒアリングの結果、各市町とも空き家の存在数に比して、バンク等での紹介可能な物件数が少なく、今後も増加の見込みに不安を抱えていることが浮き彫りになった。

会津の2市15町村中、2町村だけは現在のところ空き家が問題化していないため、担当部署が存在せず、今のところ空き家対策を事業化する予定はないとのことであった。

また、磐梯山周辺の観光地を抱えている自治体では、別荘やペンションオーナーの高齢化による施設の空き家化が進行しており、統計上の空き家率は県内でも高い方の数値を示し始めている。

これらの町村では観光による交流人口が元々多いため、他の市町村の様に、空き家を定住対策や地域活性化といった観点で捉えることは行ってこなかったが、今後、空き家対策を定住促進や地域活性化の視点を持った取り組みとしていくことに非常に関心が高いことが伺われた。

2) 相談員の研修・育成

①相談マニュアルの作成

開設する空き家相談センターの担当者および県や市町村の空き家対策担当職員を対象とする相談マニュアルを作成した。

作成にあたっては、空き家相談センターと県および市町村の空き家対策担当者間での情報交換会や、研修会への参加者からの要望を反映させながら、蓄積型のファイルとしての整備を図った。

第一回の情報交換会への参加者から、本事業は民間の地域づくり活動を行っている団体が主導する形で行われているが、その意義についての質問が多く寄せられたため、図2のようなマトリクスを作成し、空き家対策事業への民間組織が関わることの意義について確認した。

図2 空き家対策のマトリクスから見た「地域活動団体のミッション」

空き家の状態変化を切り口にした、空き家対策のマトリクス ～空き家問題とは？ 空き家対策とは？～

空き家の状態変化	住まいの状態		持ち主の状態 (責任の所在)	住まい手の状態	地域住民の心情	地域活動団体	行政の施策	関係する 専門領域
居住	居住	積極的に手入れがされている	居住 (明確)	居住 (安定)	安心	地域に活力をもたらす住まいや暮らしの提案・支援	住まい手の生活向上に寄与する支援	医療・福祉 ファイナンシャル 建築
管理	維持	定期的に入手がされている	無居住 (明確)	一時利用	不安(小)	持ち主や地域住民の不安や負担の解消希望の実現を支援	管理への支援	建築
管理	保全	最低限の手入れがされている	無居住 (ある程度明確)	未利用	不安(中)		管理へのインセンティブ	建築・税務
放置	調査・検討	放置され荒れている	無居住 (不明な場合有)	無人	不安(大)	地域の不安解消の方策を模索	状態把握 責任所在の明確化 条例や法律の制定	建築・税務・司法
準備	整備	活用の可能性を図る診断や条件整備中	無居住 (明確化中)	求人中	不安(中)	地域に活力をもたらすマッチングを支援	活用への支援 (空き家バンク・定住促進・起業)	建築・不動産・税務・司法・経営
活用	賃貸	受動的に入手がされている	無居住 (明確)	居住・活用 (不安定)	安心 不安(中)	新しい住民と地域住民双方の不安を解消希望の実現を支援	改修費補助 家賃補助	建築・不動産・税務・司法
活用	売買 (新しく居住)	積極的に手入れがされている	多様 (明確)	居住・活用 (安定)	安心 不安(小)		改修費補助 購入支援	建築・不動産・ファイナンシャル・税務・司法
除却	解体	更地として最小限の手入れ	無居住 (明確)	一時利用	不安(小)		除却助成 解体費補助	建築・不動産・税務・司法
居住	新築	積極的に手入れがされている	居住 (明確)	居住 (安定)	安心		新築費補助 税制優遇	建築・ファイナンシャル

作成：一般社団法人 IORI 倶楽部

空き家問題には、数多くのステークホルダーが存在し、さらに空き家の状態の変化によって主要となる関係者が変わってくるため、一律にはとらえきれない複雑さを有している。

そのため行政においては、担当部署が多岐にわたり、対応を一元的にとらえたワンストップでの市民サービスを行う事に難しさを感じている。

図2では、空き家を取り巻く地域住民の心情や地域づくり活動団体を指標の一つに入れ、行政や専門業者の縦割りを、地域づくり活動団体のミッションによって繋ぐことが可能である、ということを示そうとしている。

縦軸は、空き家に関連するステークホルダーの指標であり、横軸には空き家の状態変化による関係性を表している。

いわゆる「空き家問題」とは、所有者の管理が徐々に行き渡らなくなり、ついには放置された状態になって、近隣や地域への不安感や具体的なダメージが及ぶことであり、「空き家対策」とは、そのような状態にならない様にする予防的取り組みと、放置状態から脱却させるためのアドバイスやインセンティブを所有者や管理者に提供することである。

会津の様な中山間地における空き家は、所有者の世代が変わり、地域への帰属意識が薄らぐとともに管理が行き届かなくなる傾向にあり、近隣との距離があって物理的に危害が及ばない場合には、尚更管理への責任感も薄くなるものと思われる。しかしながら中山間地での空き家は、活用に向かえば地域の活性化に繋がるため、地域の総力を挙げてでも取り組む価値のある課題となっている。

このような観点において、日頃から地域内の課題に取り組んでいる地域づくり活動団体等が、空き家対策事業に取り組む意義は大いにある物と思われる。三回に渡る情報交換会の中でも、会津における空き家対策のステークホルダーの一員として、地域づくり活動団体が果たす役割についての期待には大きなものがあつた。

行政側から期待される、地域づくり活動団体の役割りとして、空き家所有者への管理活用に向けた積極的な働きかけや、活用希望者とのマッチングが挙げられていた。普段から地域の人々と顔の見える関係を構築している点での親近感や信頼性によるものである。

また、広大なエリアに空き家が点在しているような、会津のロケーションでは、専門業者が事業としては関わりにくいいため、尚更ソーシャルな活動を行っている団体の役割に期待するところは大きい。

最近では「集落支援員」や「地域おこし協力隊」といった地域支援の制度もあり、意欲的な人材が地域に入ってくる可能性もあることから、これらの個人も空き家対策に関われるようにすることが、効果的だとの意見もあつた。

情報交換会を経て改善した点

情報交換会での改善点は以下の3点で、その内容をマニュアル冒頭に「相談体制のデザイン」として追加するとともに、地域づくり活動団体や地域支援に関わる、建築や不動産の専門外である個人でも参加できるような、相談に対応する人々をサポートするツールを盛り込むことも、本マニュアルの目的であり、資料等は常にリニューアルされる様、差し替えが可能なデザインとした。

- 行政の担当窓口との役割分担（又は補完関係）
- 行政・空き家相談センター・地域活動団体や有志の個人等との連携協力体制構築の必要性
- 建築や不動産等の専門職への相談案件の繋ぎ方（初期の相談対応を経た後に専門職へ）

図3 マニュアルの目次

- INDEX -

- A** マニュアルの目的
- B** 相談体制のデザイン
- C** 相談を受けるときの進め方
 - ① 初回の電話で聞くべきこと
 - ② 現地での打ち合わせにて確認すること
 - ③ 初期現地調査時に確認すべきこと
 - ④ 相談票の記載例
- D** 「どのようなことで困っているか」よくある質問事例
 - ① 共通事項
 - ② 維持管理の場合
 - ③ 売買・賃貸の場合
 - ④ 解体する場合
- E** 対策案のメリット、デメリットについて
 - ① 維持・管理の場合
 - ② 売却の場合
 - ③ 賃貸の場合
 - ④ 解体、除去の場合
 - ⑤ 減築（一部除却）し、維持の場合
- F** 対策案ごとの進め方について
 - ① 維持管理
 - ② 売却・賃貸
 - ③ 解体
 - ④ 一部解体し修繕
- G** 報告書の作り方
 - ① 報告書のひな型
 - ② 報告書記載例
- H** 資料
 - ① 相談票
 - ② 県並び各市町村の空き家関連支援制度一覧
 - ③ 県並び各市町村空き家バンク・空き家情報の扱い一覧
 - ④ 県並び各市町村の空き家関連条例一覧
 - ⑤ 会津地域の空き家管理・活用サービス提供者
 - ⑥ 空き家解体・古材買取・不用品回収等サービス業者
 - ⑦ 相談の流れ

図4 マニュアル（抜粋）

空き家管理等推進協議会
「福島県各地域における空き家管理・活用等の相談体制整備事業」

会津の空き家よろず相談 相談員のための 相談マニュアル

平成 25 年(2013)年 3 月 12 日
一般社団法人 IORI 倶楽部

目 相談体制のデザイン

2015.03.12

地域活動団体は、何のために空き家問題に向き合うの

- 地域に活力をもたらす住まいや暮らしの提案・支援を行うことがミッション
- 持主や地域住民の不安や負担の解消、および希望の実現を支援するため
- 地域に活力をもたらすマッチングを支援するため
- 新しい住民と地域住民双方の不安を解消し、希望の実現を支援するため

空き家相談の初期対応の担い手は誰？

空き家の問題は、持主の意向を超えて、地域の課題になる場合もあります。特に会津の様に歴史や伝統・文化が色濃く息づいている地域においては、空き家はただの建造物としての価値を超えて、地域の人々の意識に受け込んでいく可能性があります。

今後ますます増えていく空き家ですが、全てを残すことは不可能ですし、むやみやたらに除却解体を進めるわけにもいきません。どの様な空き家を残していくかは、地域の将来に影響を及ぼす可能性を持っています。

持主の不安に寄り添い、地域の人々の心情を理解し、なおかつ地域の将来ビジョンについても思いを馳せることが出来る、その様な人に空き家相談の窓口を担っていただきたいものです。

■ 想定される人物は？

- 普段から地域の課題等に向き合った活動を行っている団体
- 有意の行政区長
- 集落支援員
- 地域おこし協力隊員
- 緑のふるさと協力隊員

■ 想定される相談センターの場所は？

相談者の利用のしやすさを考えると、人の集まりやすい場所で、夕方や休日もオープンしているようなところが良いかもしれません。必ずしも「センター」の形を取らずとも、飲食店やコミュニティーセンターの一部にコーナーを持って、対応することも可能です。フルタイムで有人の営業をしなくても、電話予約を基本に、必要な時だけ対応する形もあります。

■ 相談に対応出来る人が大勢いればいるほど、新鮮な情報が集まります。

空き家情報や関係する施策の情報は、常に変化していますが、鮮度を保つのがなかなか大変です。空き家相談に対応する人が多ければ多いほど、新しい情報に触れる機会も生まれます。そのためには、定期的な情報交換や研修の場を設け、相談員のバックアップを行なう仕組みが必要です。

空き家の出口戦略について

空き家には、殆ど使用されていないが、最低限の維持保全のための管理がなされている状態と、全く使用されず管理もされずに放置されている状態があります。この「放置」されている状態が、いわゆる空き家問題なのです。持主にとっては、当然悩みの種ですが、近隣の住民にとっても不安の種を撒き散らす、厄介者です。

■ 放置状態の空き家は、調査や検討を重ね、次の4つの出口へと向かいます。

- **管理**：維持・保全を目的として、都度適切な手入れを行うことにより、建物の延命を図り、将来の活用に備えます。最近は管理サービスが多様になってきています。
- **活用（賃貸）**：居住の用途に貸すだけでなく、地域の活動や必要とされることのためのスペースとして貸し出されることもあります。現状のままで貸すことによって、持主の負担が軽くなる場合もありますが、不確定要素が多いため、持主・借主・周辺住民のそれぞれに不安が付きまといまいます。
- **活用（売却）**：賃貸に比較して責任の所在がはっきりしているという点において、最も望ましい出口の形です。仕事への対価を介在させやすいため、専門業者も関わりやすくなります。
- **除却（解体）**：空き家の最終的な出口となります。更地になった土地の活用が目処が立たない場合、経費の支出が悩みの種になります。そこにあって見られていた建物が無くなることで、地域の活力が失われる場合もあります。

目-2 相談の流れ

平成 25 年 2 月 15 日現在

②相談員向け研修会の実施

会津において、空き家対策に関する事業を現在行っている、若しくはこれから行う予定の県、市町村および地域づくり団体を参加対象として、情報交換の場を設け、常に変化する空き家を取り巻く状況について、関係者間でできるだけ情報の共有を図ることを目的として、合計3回の情報交換会を行った。内2回は研修を兼ねて空き家対策で、先進的な取り組みを行っている団体の役員の方に講師を務めていただき、研修会も行った。また、実際の空き家を会場とした研修も行った。

i) 第一回情報交換会

日 時：H26年12月25日（木）13:30～15:00

場 所：三島町町民センター 大ホール

参加対象：県および会津の各市町村の空き家関連担当者
空き家対策に興味のある地域づくり活動団体等

参加人数：28名

内 容：事業の概要説明

事業主催団体「一般社団法人IORI倶楽部」について

「福島県会津地域における空き家管理・活用等の相談体制整備事業」の説明

空き家相談センターについて

情報交換および参加者の自己紹介

「現在行っている空き家対策関連事業」もしくは「本事業への要望」等について

質疑応答：本事業や他の団体の取り組みについての質問等

(※地元の新聞で記事や論説として取り上げられ、一般の人々への周知にもつながった。)

ii) 相談対応の基礎的な心構えに関する研修会（第二回情報交換会と合わせて実施）

日 時：H27年1月30日（金）13:30～16:00

場 所：三島町町民センター 大ホール

参加対象：県および会津の各市町村の空き家関連担当者
空き家対策に興味のある地域づくり活動団体等

参加人数：30名

内 容：事業の経過報告

空き家対策における地域活動団体が果たす役割について

相談体制のデザイン（相談対応マニュアルの骨子について）

相談の事例について → レジュメに沿って報告が行われた

講演内容：「空き家対策事業における民間の役割と行政の連携等について」

講 師：NPO法人ゆうきの里東和ふるさとづくり協議会理事長 武藤一夫氏

（同協議会は、福島県二本松市に於いて地域づくりで先進的な取り組みをしており、

H26年度地域再生大賞の準大賞に選定された）

iii) 空き家の管理・活用の先進的な取り組み事例に関する研修会（第三回情報交換会と合わせて実施）

日 時：H27年2月25日（水）13:30～16:00

場 所：会津若松合同庁舎 新館2階 大会議室

参加対象：県および会津の各市町村の空き家関連担当者
空き家対策に興味のある地域づくり活動団体等

参加人数：18名

※：前回までの参加者から奥会津が会場だと遠くて参加しにくい、インターネットを使用して、情報交換会を発信してみても？等の意見を頂いたため、他の地域を会場とする試みと、ネット発信の試みを行う事とし、当日はインターネットストリーミング放送を実験的に行った。今回の映像データは今後の相談員に対する研修の資料とするつもりである。

内 容：事業の経過報告

2月16日に行われた事業成果報告会での各地の取り組みから見えてきたこと

2月20日の「空き家への向き合い方を学ぶ実地研修会」報告

講演内容：「定住対策の先進地、島根県における空き家対策の取り組みについて」

講 師：公益財団法人ふるさと島根定住財団 石見事務所所長 樋口和弘氏

写真1 情報交換会



写真2 研修会



表5 情報交換会および研修会参加者の所属先

カテゴリー	所 属
福島県	福島県土木部建築指導課
福島県	福島県企画調整部地域振興課
福島県	福島県空き家・古民家相談センター
福島県	福島県会津若松建設事務所建築住宅部
福島県	福島県会津地方振興局企画商工部 地域づくり・商工労政課
福島県	福島県南会津建設事務所建築住宅課
福島県	福島県南会津地方振興局企画商工部 地域づくり・商工労政課
市町村	会津若松市企画政策部地域づくり課
市町村	会津若松市地域づくり課振興・合併グループ
市町村	会津若松市市民部危機管理課危機対策グループ
市町村	喜多方市建設部建設課
市町村	西会津町商工観光課
市町村	北塩原村総務企画課企画室
市町村	猪苗代町商工観光課
市町村	会津美里町建設課
市町村	会津美里町商工観光課企業・定住促進係
市町村	三島町地域政策課地域政策係
市町村	金山町復興政策課復興政策係
市町村	昭和村総務課企画係
市町村	会津坂下町総務課危機管理班
市町村	会津坂下町政策財政課政策企画班
市町村	会津坂下町建設課都市土木班
市町村	湯川村地域振興課地域振興係
市町村	柳津町総務課企画財政班
市町村	南会津町役場総合政策課
中間支援	奥会津振興センター
中間支援	西会津町振興公社
中間支援	NPO 法人まちづくり喜多方
中間支援	NPO 法人まちづくりみしま
専門	光進都市コンサルタント
事務局	一般社団法人IORI倶楽部 (奥会津空き家相談センター)
事務局	一般社団法人元気玉プロジェクト (会津若松空き家相談センター)

iv) 空き家への向き合い方を学ぶ実地研修会

日 時：H27年2月20日（金）10:00～16:00

研修会場：会津若松市街地の空き家と三島町の空き家の2か所

参加対象：県および会津の各市町村の空き家関連担当者

空き家対策に興味のある地域づくり活動団体等

参加人数：20名

内 容： 空き家対策事業において、実際の建築物を前にした際に、管理・活用あるいは除却といった、次のステップに向かうための判断を、どの様にして行ない、相談者へのアドバイスに繋げていくのかは、中々に難しい問題であるため、実際の空き家を見学しながら、参加者と一緒に考える研修会を開催した。

講 師：筑波大学名誉教授 安藤邦廣氏

研修内容について

参加者が、空き家の持ち主から相談を受けた「空き家相談員」であると仮定し、マニュアルで作成した相談票について、使い勝手等を確認するためのシミュレーションを行うとともに、相談員として、現場と向き合う際の要点を拾い出すことを目的として実施した。

また、講師からは活用の具体例について、最新事例の紹介を受け、参加者各自の今後の空き家活用に向けたアドバイスの参考とした。

●研修の結果判った、現況の相談票への記載内容にプラスして確認が必要な項目

- ・周辺環境や立地条件 ・インフラの整備状況
- ・建物のゆがみの確認と確認方法
- ・床下・屋根裏の確認（可能であれば確認すること→建物の傷み具合がわかる）

●研修から学んだこと（参加者のワークシートから）

- ・一軒の建物が変わるだけで、風景が変わってしまうので、建物単体ではなく「まちなみ」として意識しながら、建物の解体や維持管理を行う必要がある。
- ・小さな地区の場合、今後どのようにしたいのかを近隣の住民と一緒に考えることができると良い。近隣に空き家についての関心がある人がいれば、状況が変わる可能性がある。
- ・行政の関わり方として、困っている人への相談窓口の設置や地域住民を巻き込む仕組みづくりが必要だと思った。
- ・空き家の持ち主の想いや、家の歴史をどのように継承するのか、考える必要がある。
- ・「何に使う」よりも「だれが使う」という視点で活用を考える。
- ・多様な人が関わるネットワークを構築していくことも必要。

●古民家の活用に向けて

- ・伝統的な日本の建築は世界最高層にある。
- ・築50年が経過した建物は、歴史的建築物としての指定が可能である。
- ・古民家を解体する場合、屋根に使われている萱や土壁の廃棄には多額の費用がかかる。ただし、直して使うことを考えれば、廃棄物はない。
- ・会津の古民家で使用されている材料は、良いものが多く、価値が高い。

- ・これからは、「直して使う」文化が主流になるはず。
- ・古民家単体でなく「歴史的建造物」として、地域で古民家を残していくような工夫があれば、耐震化の判断は幅を持って行うことができるようになる。
⇒杓子定規の一律の規定ではなく、地域ごとのルールで進めることが可能になる。
- ・「古民家ウォッチング」や「古民家見つけ隊」などのイベントを行う。
⇒空き家を貸したい人と借りたい人のマッチングにつなげる。
⇒空き家についての目利きの仕方を学ぶことが可能になる。

写真3 会津若松の空き家



写真4 講師による座学



写真5 三島町の空き家



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

空き家所有者への意識啓発を目的としてパンフレットを作成した。

あまり内容を盛り沢山にせず、しっかりと理解されるものを目指した。空き家問題への関心を喚起することと、何か相談したいことがあった場合、相談センターに気軽に連絡してもらうこと、相談員となる人を募集しており、空き家問題を地域の人々の連携によって解決すべき課題と位置付けていることを読み取ってもらうことが狙いである。チラシとセットで配布することを考えデザインしている。

図5 空き家所有者への意識啓発のためのパンフレット

会津の空き家よろず相談

空き家問題とは…

会津で大事な事

「空き家」が地域に増えています。さまざまな高齢高齢化、就労場所の不足等様々な要因があります。たしかに、空き家は移住を進める地域の資源にもなりますが、一気に解決できる問題でもありません。急に移住者が増える事もあります。自分たちで知恵を出し合いながら、行政や、持ち主（所有者）と一緒に課題解決を考えてゆく事が求められています。

空き家にしておくと大変

不動産等に空き家の管理が委託されているケースは問題ありませんが、誰も管理していない空き家は、雪で崩壊する、ガラスが割られ等の破損、火事の危険性もあります。

人任せにしないプロジェクト

空き家問題は当然行政が解決してくれるはず？行政からすれば空き家問題は持ち主が責任を持たなければ？地域からは、壊れるかもしれない、誰か移住してくるかわからないという不安や重い「閉鎖」と思われたりしています。当然、さまざまな人が関心を持ちながら、課題解決に動かなければこの問題は解決しません。誰もが当事者として、空き家の課題に向きあう事で、地域の横のつながりは生まれ、地域全体の課題として解決まで導く事ができます。その結果地域には大きなコミュニティのつながりさえ生まれます。

空き家は財産 個人のもの 地域のもの

空き家は新しい移住者や、交流人口を生み出す手段です。自分たちで有効活用する事の計画し、ゲストハウスや職業家レストランとしての活用、別荘、週末農園などに活用する事ができます。

相談センターの紹介

空き家相談センターでは、これまで課題解決の手段で困っていた空き家問題を解決していくために、空き家の問題を「個人の課題」から「公」の課題として取り上げ一層考えてゆくのが相談センターです。現地（所在地）での課題やヒアリングを踏まえて、解決の方向性を探ります。対象地域は、会津若松地内を中心に、対応可能な場所であれば応じます。（地域の課題は要確認）

相談の中身

- *空き家を活用したいが、誰に相談していいのかわからない？
- *親戚の空き家の管理を頼まれたが、忙しくて個人では管理できない
- *古い物件なので解体したいが、あまり予算がない
- *空き家に住みたいが、どのような物件を探していいのかわからない
- *地域の中で、空き家が増えて困っている。誰に相談していいのかわからない？

相談員募集中!

空き家問題を解決するには、さまざまな人をつなぎ要望を聞きながら調整する人が必要です。一般社団法人 IORI 倶楽部では現在相談員を募集しています。建築などの専門家ではないけれども空き家問題を一緒に解決したいと思う方。ぜひ当団体の研修を受けていただいた方に、空き家の相談員になってください。あなたの思いが有効活用され、地域の課題を一緒に解決してゆきます。

お問い合わせは…

会津若松空き家相談センター
TEL 080-1668-9643 FAX 0241-42-7177
電話受付時間 10:00～18:00（休祭）
E-mail iorikurabu@gmail.com
〒969-7406
福島県大沼郡三島町大字東ノ平 667
（専ら農産物の産地内）
運営主体 一般社団法人 IORI 倶楽部

会津若松空き家相談センター
TEL 050-3351-5522 FAX 0242-85-6795
電話受付時間 10:00～18:00（土・日・祝日を除く）
E-mail houjou08@gmail.com
〒965-0871 福島県会津若松市南町2-14
レオクラフター・デ・アール 5 階
（元光生プロジェクト事務所内）
運営主体 一般社団法人元光生プロジェクト

会津の空き家よろず相談

4) 相談事業の実施

①相談窓口の設置

広範囲に及ぶ会津での空き家相談の中核を担うセンターとして機能させるため、中山間地と市街地の中心部との2か所に初期の相談センターを設置することとした。

中山間地として、一般社団法人IORI倶楽部事務局のある三島町に「奥会津空き家相談センター」を、市街地の相談センターとして、一般社団法人元気玉プロジェクトのある会津若松市に「会津若松空き家相談センター」を設置し、空き家所有者や利活用希望者への相談対応を連携して行った。

基本的に、電話にて初期の受付を行い、その後必要に応じて、現地訪問を行うか、センターに来訪してもらうかの判断を行った。

■ 奥会津空き家相談センター

〒969-7406

福島県大沼郡三島町早戸字湯ノ平 687

(早戸温泉つるの湯地内)

TEL 080-1668-9643 FAX 0241-42-7177

電話受付時間 10:00~18:00 (無休)

E-mail iorikurabu@gmail.com

運営主体 一般社団法人IORI倶楽部

■ 会津若松空き家相談センター

〒965-0871

福島県会津若松市栄町 2-14

レオクラブガーデンスクエア 5階

(元気玉プロジェクト事務所内)

TEL 050-3351-5522 FAX 0242-85-6795

電話受付時間 10:00~18:00 (土日祝日を除く)

E-mail houjou08@gmail.com

運営主体 一般社団法人元気玉プロジェクト

図6 空き家相談のフロー

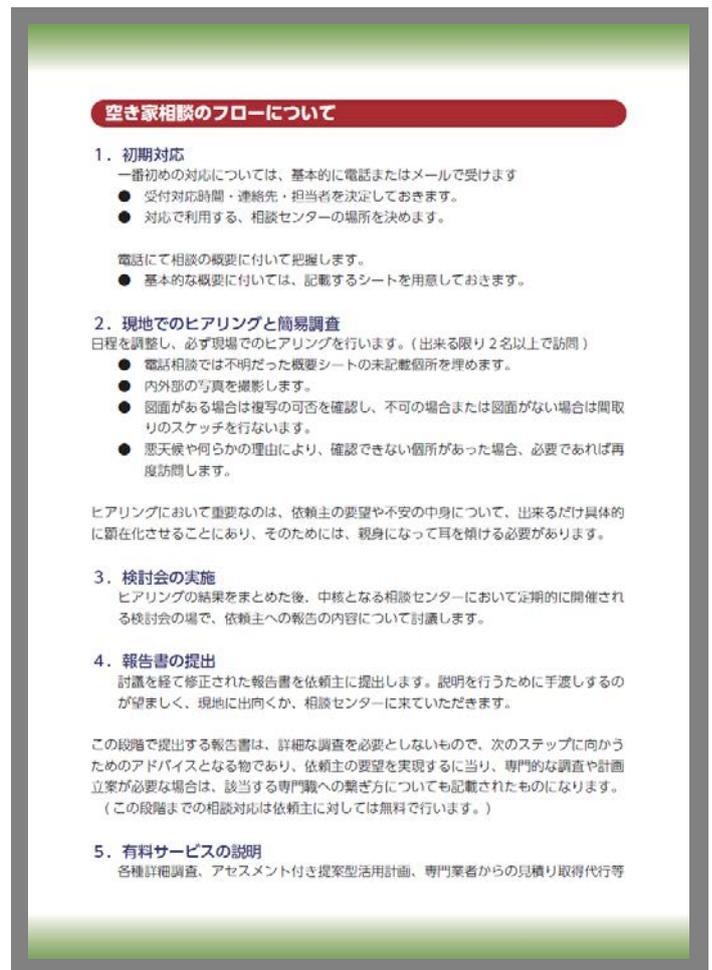


写真6 奥会津空き家相談センター



写真7 センターでの相談の様子



②窓口の周知

空き家相談センターの周知のためにチラシを作成した。

チラシの目的は、空き家に関する漠然とした不安や相談内容に対して、まずは電話を掛けてもらうことで、解決に向けての切っ掛けにしてもらおうというものであり、気軽さを打ち出すデザインとした。また、高齢の方が読みやすい様に文字の大きさにも留意した。

図7 空き家相談センターのチラシ

図8 月刊誌「田舎暮らしの本」への掲載記事

福島県との連携により、宝島社発行の「田舎暮らしの本」に、空き家相談センターの記事が掲載され、定住希望者からの問い合わせに繋がった。

他の周知方法として、毎回情報交換会の度に新聞社へのプレスリリースを行ない、取材の誘致に努めた。結果、数本の記事が掲載され、問い合わせに繋がった。

③相談実績

今年度の事業において、相談センター開設の準備期間が少ないこともあり、周知に関してはプレスリリースによるマスコミへの記事掲載誘致、および事業関係者による口コミでの周知を中心に、相談案件の集積に努めた。エリアを絞り込んだ上で、日頃連携している地域づくり活動団体の協力のもと、地域内の空き家を直接訪ね歩き、管理者に連絡を取る形での相談の掘りおこしを行ったところ、17件の相談が寄せられた。主に会津若松相談センターにおける実績となっている。情報交換会参加市町村や、東京のふるさと回帰支援センターからも相談者の情報提供があり、新聞や雑誌への記事掲載による問い合わせも含めると10件になった。

表6 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12月25日

		相談方法				計
		電話	メール	来訪	その他 ^{※4}	
空き家所有者本人	管理					
	売買			1		1
	賃貸			3		3
	解体	1				1
	上記以外			1		1
	複合	2				2
	小計	3		5		8
所有者本人以外 ^{※1}	管理			6		6(6)
	売買					
	賃貸			4		4(4)
	解体			1		1(1)
	上記以外					
	複合	6		3		9(6)
	小計	6		14		20(17)
空き家利用希望者	管理					
	売買					
	賃貸	2		3		5
	解体					
	上記以外					
	複合			1		1
	小計	2		4		6
合計	管理			6		6(6)
	売買			1		1
	賃貸	2		10		12(4)
	解体	1		1		2(1)
	上記以外			1		1
	複合	8		4		12(6)
	計	11		23		34(17)

()内の数字は「会津若松空き家相談センター」の実績、他は「奥会津空き家相談センター」

表7 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12月25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	福島県内 在住者				2	13		5	10	30
	福島県外 在住者					1			3	4
	計				2	14		5	13	34

(※1:相談センター関係者の口コミにより伝わり、相談案件となったもの)

所有者本人からの問合せは8件であった。新聞や雑誌に記事掲載されたことの効果もあったようであるが、新聞などは掲載直後しか効果が続かないように思われた。現時点では口コミによる効果の方が大きい様に思われる。

所有者からの相談としては、空き家の状態が賃貸に適するものであるかどうかの判断を求めるものが多く、マッチングに対して不安を抱えているようであった。

所有者以外からの相談では、空き家管理者からの相談の割合が多かった。空き家の所有者が高齢になり、介護施設等で暮らすようになってきているためである。管理者が高齢であるケースや離れて暮らしているケースも多く、次のステップに進むまでに時間がかかることが予想される。

複合相談は、賃貸も売却も可能であるケースと、今後活用していきたいが、具体的にどのような活用事例があるのかを知りたい、といった相談内容が主であり、今後具体的な事例が増えて来るに従い、活用に踏み出すケースが増えてくるものと思われる。

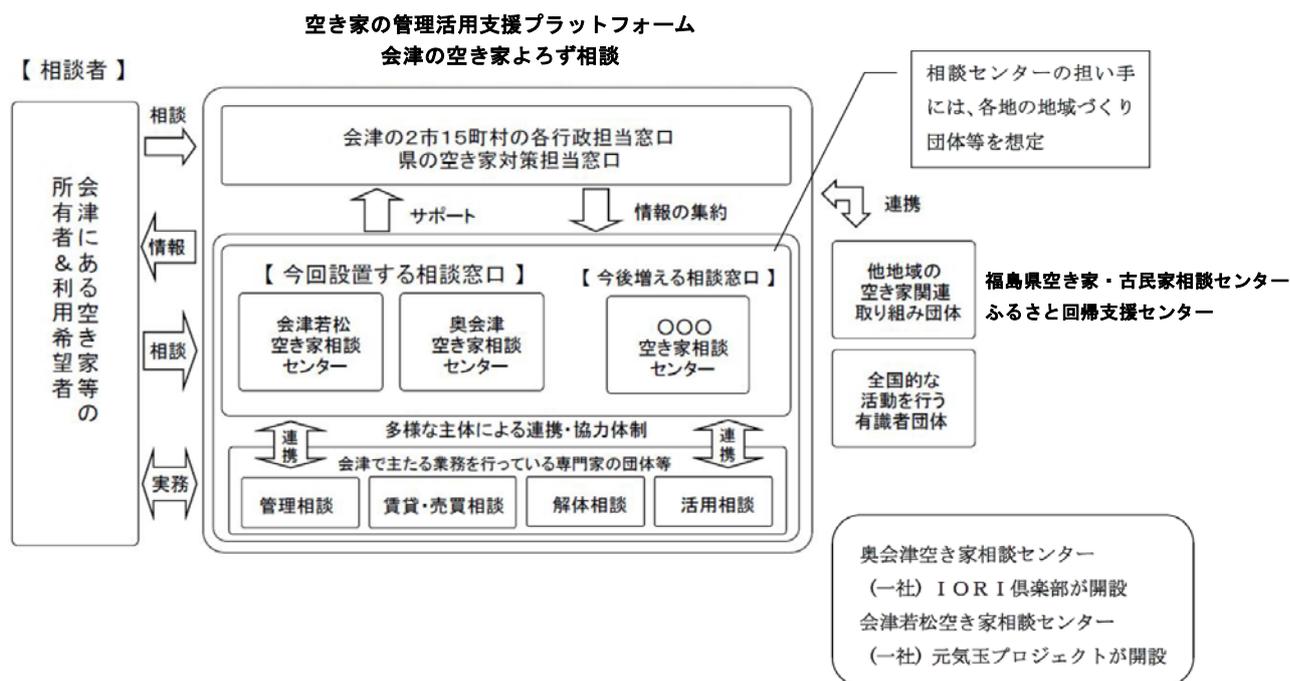
表8 空き家所有者からの相談の具体例

	相談者の住所	空き家の所在地	相談内容	相談対応
1	A市	会津域内C町	現在は居住していない。定年退職したので、今後建物を維持管理していくのに不安がある。	相談員が建物の現地調査を行う。雪解けを待つて再び現地調査を行い、建物を維持する場合または活用していく場合のメリット・デメリット等を記載した報告書の提出を約束。
2	A市	A市	元店舗併用住宅。所有者は介護施設に入所。代理人が元気な間に建物の今後の方向性を決めたい。	相談員が現地調査を行う。周辺環境が良好であり、内部も片付いているため比較的簡易に活用案件にできることを管理者に伝え、早めに所有者の意向確認を行う事を推奨した。
3	会津域内B町	会津域内B町	現在の所有者が建物の活用をめざし、数年前に購入。建物の良さを生かした活用方法を考えたい。	建物自体の痛みは少ない。畳の表替えや壁紙の張り替え程度でゲストハウス等としての活用が可能。建物単体ではなく、地域全体としての活用方法を考えることを提案。

図9 空き家相談の初期対応 相談票記載例

空き家相談票			
相談者 <input checked="" type="checkbox"/> 空き家の家主(物件所有者) <input type="checkbox"/> 消費者(買いたい、借りたい)			相談日:平成 27年 2月 5日
氏名	S氏	生年月日	大・昭・平 年 月 日生
住所	B市D町		
職業	無職	勤務先	
相談センターを知ったきっかけ		行政の空き家対策担当者からの紹介	
E-mail		携帯	
電話		FAX	
代理人の場合(氏名との関係)	Kさん(所有者に依頼されている管理者)		
初期対応者	行政の空き家対策担当者 → 空き家相談センター 担当		
【相談内容】			
相談内容	<input checked="" type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> その他		
空き家管理者(B市在住)より市役所に電話相談。			
所有者は、高齢のため市内の施設に入所している。管理をしている自分も80歳を超え独居世帯となってしまった。			
管理者自身の家を含め、建物の今後の維持管理に不安がある。			
知り合いの不動産業者に相談したこともあるそうだが、今後の活用方法についての結論は出ていない。			
内部は比較的片付いており、水廻りに多少手を加えれば			
すぐにも住居として活用を図ることが出来る。			
立地や周辺環境も良好であることから、活用の道は開き			
易いと思われるため、早い段階で、所有者の方に活用に向けるの、意思の確認を行ってもらうよう、管理者のKさんに			
アドバイスした。			
			
現況	<input type="checkbox"/> 所有者居住中 <input checked="" type="checkbox"/> 空き家	空き家になった時期	2006年 月頃
家屋の状態	現状のままであと何年住めそうか(年) <input type="checkbox"/> 現状のままで居住可 <input checked="" type="checkbox"/> 補修しなければ住めない <input type="checkbox"/> 補修しても住めない		
駐車場	<input checked="" type="checkbox"/> ある(1台) <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> その他(確認できず)		
建築年	<input checked="" type="checkbox"/> 大・昭・平 24年 月 日	増改築の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 大・昭・平 40年 月頃
構造	木造 2棟の土蔵を昭和中ごろにつなげ、店舗兼住宅としたつくり		
土地面積	m ² 坪	建築面積	

図10 空き家相談体制「会津の空き家よろず相談」のイメージ



3. 事後評価

1) 相談業務に必要なとなる基礎情報調査

市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査に関しては、インターネットでの調査に加え、定期的に行った情報交換会等により、比較の実情に則した情報収集を行うことが出来た。また、空き家相談に関する会津地域の行政が抱えている課題について、広く意見の収集を図ることも出来、マニュアル等に反映させた。

関連サービス提供事業者の実態把握、家財道具・不要品・廃棄等の処分等の諸手続等については、ある程度の情報をリスト化することはできたが、サービスの詳細や費用についての情報収集はまだ不足しているように思われる。

仏壇や遺品整理についてはニーズの把握ができたものの、遺品整理士の認定資格者を有する事業者の存在を知ったのが事業終盤であったため、市町村等への紹介には至らなかった。

「空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握」「会津における地域活動団体の把握」に関しては、情報の整理およびリスト化には至らなかった。

2) 相談員の研修・育成

定期的に行った情報交換会では、県や会津各市町村それぞれにおける空き家対策の実情が紹介され、参考になるという感想がもたらされた。

空き家相談事業の行政と民間および専門事業者との役割分担について考察する機会となり、マニュアルに反映させることが出来たが、完成が事業の終盤となったため、相談員の研修に活用し、効果を確かめるところまでは出来なかった。

情報交換会と合わせて行った研修会については、参加者からも参考になったとの声が挙がり、一定の評価を得られていたが、一月に一回という回数は、継続していくには負担が大きいかもしれない。

2か所の相談センター担当者間のミーティングについては、毎週定期的に行ったが、スタート段階としては適切だったものと思われる。

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

チラシおよびパンフレットの作成に関しては、相談体制の詳細を形作る作業に時間を要し、デザインの完成が終盤となったため、配布後の効果検証は今後の作業となる。

4) 相談事業の実施

情報交換会および研修会について毎回行ったプレスリリースにより、地元新聞社3社および田舎暮らし情報誌への記事掲載が行われ、空き家の問い合わせに繋がった。また、口コミによる周知が意外に効果が高かった様に思われる。

相談対応の件数については、目標の50件には届かなかった。特に空き家活用希望者からの問い合わせ件数が見込みを大きく下回っているが、今後、会津地域外への周知について一考が必要である。

相談対応を行った案件の内、活用の決まった案件が2件、活用に向けての模索を始めているものが3件、利用希望者に関しては、相談センターが紹介した行政の協力を経て2件成約に繋がっている。

5) 地域における空き家等の実態把握

情報交換会に出席していた市町村を中心に把握に努めたが、本年度に全戸調査または、過去のデータの見直しを行っている市町村が多く、一覧出来るリストにするのは時期尚早であった。

4. 今後の課題

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査は、特別措置法の施行もあり、組織や制度の改編が予想されるため、引き続き継続してリニューアルする必要がある。

関連サービス提供事業者や廃棄物等の処理に関する具体的な費用やサービスの詳細について、踏み込んだ調査を行う必要がある。

管理活用に関する留意点等の把握や、地域活動団体の把握に関しては、情報が多岐に渡っているため、情報を取捨選択し、整理した上でリスト化する必要がある。

2) 相談員の研修・育成

情報交換会は、関係者間の連携強化の面で効果が認められるが、継続する上で最適な開催頻度や内容についての検討を行う必要がある。

研修に関しては、参加者の相談対応スキルに合わせて、内容を考慮する必要があり、講師の選定や研修内容、対象人数等の検討を要する。

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

デザインに時間を要したため、配布後の効果が未確定であり、今後効果のほどを確かめながら、必要な場合は改定していくこととなる。

4) 相談事業の実施

本年度は2ヶ所で相談センターを開設したが、本事業では相談員を会津一円に広げることをミッションとしているため、空き家相談事業の周知と相談員育成のためのサポート体制を充実させる必要がある。仕組みを継続させるため、ステークホルダー間での費用分担についても検討を行う必要がある。

地域活動団体や有意の個人に対して、空き家相談事業への参画のメリットを提示出来る資料の作成が急がれる。相談員の増加に影響を及ぼすものと思われる。

5) 地域における空き家等の実態把握

空き家に関する状況は常に変化するため、定期的に情報を収集する仕組みが必要であるが、この点においても情報交換会が有効であると思われるため、開催内容についての再考が必要である。また、情報の取り扱いに関するコンプライアンスやセキュリティ、公開情報の基準等のルールの整備も必要となる。

5. 今後の展開

今年度遂行できなかった調査等について、継続して情報収集と整理およびリスト化を行い、マニュアルの充実化を図る。その上で相談員の研修の際にマニュアルの使い勝手等を精査し、必要な部分については、改編を行う。

相談センターの周知に関しては、チラシ及びパンフレット、ホームページ等の効果を検証するとともに、新たに相談会や空き家見学会等の実施も念頭に置く。

今年度の事業によって、会津における空き家対策には、行政と民間が連携して取り組む意義があり、関係者からの期待も高い事が判ったが、実際に幾つかの市町村からは、空き家所有者と活用希望者との間のマッチングについて、地域づくり活動団体等への業務委託の可能性も提示されており、持続可能な仕組みとするためには、空き家所有者を含めた関係者間での役割分担を明らかにする上でも、試行的にマッチング作業を行ってみる必要がある。

また、初期対応で行う無料相談の先にある有料相談によって、空き家がそれぞれの出口に向かうこととなるが、専門業者との連携によって行う有料相談の詳細については、今後検討を重ねていく必要がある、このことについてもケーススタディーを行ってみる必要がある。

空き家相談員の候補となる地域活動団体や個人に対し、空き家相談事業に参画するメリットを明示することが、相談員を増やす上で肝要であるが、上記の試行的マッチングや有料相談のケーススタディーを行う際に、合わせて検討を行う価値があると思われる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	H25年7月		
代表者名	佐久間源一郎		
連絡先担当者名	金親丈史		
連絡先	住所	〒969-7406	福島県大沼郡三島町早戸字湯の平 687
	電話	080-1668-9643	
ホームページ	http://www.aizukiri.or.jp/iori/iori.htm		