

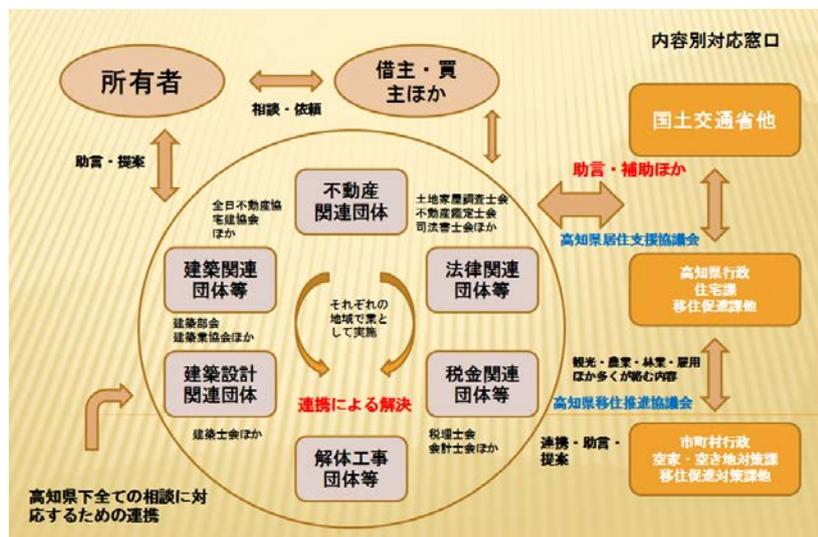
A-23 こうち空き家対策等推進事業			
事業主体	一般社団法人 高知県中小建築業協会		
対象地域	高知県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・高知県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県、市町村、全日本不動産協会、土地家屋調査士会、建築士会等と連携して整備。 ・今年度は基礎情報調査と相談マニュアル作成に注力。広域相談窓口（協会事務所）と地域相談窓口（6ヶ所）を設置し、相談対応。 		
相談体制件数の目標	空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数	空き家利用希望者からの相談件数	合計
平成25年度の実績	13件	6件	19件
本事業期間内の成果 (H27年3月13日時点)	29件	1件	30件

1. 事業の背景と目的

高知県は全国平均よりも少子高齢化が進んでおり、特に中山間地域では過疎化が問題となっている。県内の住宅事情として空き家化も進み、平成25年の住宅・土地統計調査によると、空き家数が69,800戸、空き率が17.8%（全国13.5%）と、平成20年時点に比べて空き家数が7,200戸、空き家率が1.2ポイント増えている。これら増加する空き家への適正な管理方法や活用方法等のワンストップ相談可能な仕組みと取組みが必要である。

高知県中小建築業協会は、県・市町村・関連団体等と連携しながら、空き家の適正管理や賃貸・売買等の資産活用面の対応に留まらず、必ず来ると言われている南海トラフ巨大地震をはじめとする防災面での早急な対応が空き家問題に取り組む中での重要なキーワードとなることを念頭に置き、防災・防犯・環境・衛生など、負の資産としての空き家問題の解決対応も含めた相談体制を構築することを目的としている。（図1参照）

図1 高知県における空き家対策に関する関連団体との連携モード



2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

①市町村の空き家担当窓口と支援制度の把握

県住宅課からの情報を加えて、個別に市町村担当窓口への電話確認や直接訪問による聞き取り調査を実施し、市町村別の担当窓口と支援制度一覧表に整理した。

②管理代行サービス、解体等の地域の事業者・サービス内容等の把握

管理代行サービス事業者や解体事業者については、協会会員や取引実績のある宅建業及び解体業者数社へのヒアリングに留まり、全県的な事業者リストの作成やサービス内容等の一覧表、解体費の目安等の把握には至らなかった。

③相談事例の把握

これまでに協会及び会員に寄せられた空き家関連の相談事例を収集・整理するとともに、Web調査等により先進府県の相談事例を収集した。さらに、県内の不動産事業所・解体事業所・建築士事務所・土地家屋調査士事務所・不動産鑑定士事務所・司法書士事務所の17事業所へのヒアリングにより、相談事例（管理・売買・賃貸・改修・解体・権利等）と回答にあたっての連携相談の有無などを収集し、相談窓口対応マニュアルやホームページでの情報提供資料に反映した。

2) 相談員の研修・育成

①相談受付マニュアルの作成

1) の基礎情報調査結果や相談事例等をもとに、事業検討委員会の検討を経ながら、総合相談窓口（協会本部）と地域相談窓口の相談員向けに、相談受付からの流れ、受付シートの記入と処理、専門分野への回答のための相談の流れ、回答の手順、Q&A事例集からなる相談受付マニュアルを作成した。

②相談員の研修

今年度は、相談窓口の相談員と専門相談の取次ぎ先となる連携団体（全日不動協・土地家屋調査士会・建築士会高知支部）、さらには市町村の空き家担当部署の職員を対象とした「相談対応の基礎研修会」と、上記に加えて今後連携予定の関連団体（宅建協会・司法書士会他）をも対象とした「相談員育成セミナー（移住の受け皿活用を含めた空き家の活用方法に関する勉強会）」を開催した。

また上記とは別に、事業検討委員会において相談員勉強会を5回開催し、相談への対応やQ&A内容・相談への回答について検討した。

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協会ホームページへの空き家専用画面の開設

基礎情報調査結果や作成した相談受付マニュアルに基づき、協会ホームページに「こうち空き家総合相談窓口」の専用画面を開設し、相談の必要性、管理や荷物整理等の必要性、Q&Aなどの情報提供を行った。

4) 相談事業の実施

① 総合相談窓口と地域相談窓口（6ヶ所）の設置

高知市地域の協会本部に総合相談窓口を設置し、高知市地域を除く他の6ブロック（安芸・物部川・高知市・嶺北・仁淀川・高幡・幡多）に地域相談窓口を設置し、相談対応を行った。

また、専門相談の取次ぎ先として関連団体に働きかけ、今年度は全日本不動産協会、土地家屋調査士会、建築士会高知支部と連携を図った。他の関連団体には連携の働きかけを継続中。

② 相談窓口の周知

窓口の周知は、協会ホームページ・新聞・TV・チラシ等により広く周知した。

5) 効果促進事業

① 空き家の劣化・不具合等の診断・調査体制の構築とモデル診断事業の実施

高知県建築士会高知支部との連携により、同会及び当協議会会員のインスペクション資格者（既存住宅現況検査技術者）が現地調査を行う体制を整備し、相談者からの依頼により、立地条件調査、外観の目視調査、内部の床下から天井裏等の劣化調査などを行うモデル診断事業を実施した（9件調査を実施）。

(2) 事業の手順

交付決定（平成26年12月9日）から事業終了までの間の事業と内容と手順を、以下のように進めた。

表1 事業進捗管理表

対象事業	細項目	12月	1月	2月	3月
1) 相談業務に必要な基礎情報調査	① 市町村の空き家担当窓口と支援制度の把握	_____	_____		
	② 管理代行サービス、解体等の地域の事業者、サービス内容等の把握	_____	_____		
	③ 相談事例の把握		_____	_____	_____
2) 相談員の研修・育成	① 相談受付マニュアルの作成		_____	_____	_____
	② 相談員の研修				
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 協会ホームページへの空き家専用画面の開設	_____	_____	_____	_____
4) 相談事業の実施	① 総合相談窓口と地域相談窓口（6ヶ所）の設置	_____	_____	_____	_____
	② 相談窓口の周知	_____	_____	_____	_____
5) 効果促進事業	① 空き家の劣化・不具合等の診断・調査体制の構築とモデル診断事業の実施		_____	_____	_____

(3) 検討体制

相談窓口の相談員と管理・売買、改修、解体、権利・法律等、登記の専門相談に対応する会員及び取引関係や過去の相談で問い合わせ実績のある司法書士事務所等の5社に加え、オブザーバーとして専門相談の取次ぎ先となる全日本不動産協会高知本部、土地家屋調査士会、高知県土木部住宅課からなる「事業検討委員会」を設置し、研修会のプログラムや相談対応マニュアル、啓発方法等を検討した。

(4) 事業内容

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

① 市町村の空き家担当窓口と支援制度の把握

県住宅課からの情報を加えて、個別に市町村担当窓口への電話確認や直接訪問による聞き取り調査を実施し、市町村別の担当窓口と支援制度一覧表に整理した。

i) 空き家対策窓口の設置状況

公に窓口を開設している市町村は県内全 34 市町村のうち、26 市町村となっており、企画関連課が多い(表 2 参照)。

表 2 市町村空き家対策担当窓口

地域	市町村名	空き家対策担当窓口		条例	空き家バンク	支援等の制度			支援制度の担当窓口
		有無	担当部署			耐震診断改修	リフォーム	解体除却	
安芸	室戸市	○	企画財政課		○	○		○	防災対策・財産管理課
	安芸市	○	企画調整課		○	○		○	危機管理課
	東洋町		産業建設課 予定		○	○		○	総務・住民課
	奈半利町	○	地域振興課		○	○		○	総務課
	田野町	○	まちづくり推進課		○	○		○	総務・まちづくり推進課
	安田町					○		○	総務課
	北川村					○			総務課
	馬路村		総務課 予定			○			総務課
	芸西村				○	○		○	経済建設課
物部川	南国市	○	都市整備課	○		○			都市整備課
	香南市	○	防災対策課	○		○		○	防災対策課
	香美市	○	まちづくり推進課		○	○		○	防災対策課
高知市	○	土佐山地域振興課		○		○	○	建築指導課	
嶺北	本山町	○	まちづくり推進課		○	○			建設課
	大豊町	○	プロジェクト推進室		○	○		○	産業建設課
	土佐町	○	産業振興課			○		○	総務企画課
	大川村	○	総務課			○			総務課
仁淀川	土佐市	○	産業経済課		○	○		○	防災対策課
	いの町		総務課 予定			○		○	総務課
	仁淀川町	○	企画課		○	○			総務課
	佐川町		チーム佐川推進室 予定			○		○	産業建設課
	越知町	○	企画課		○	○			危機管理課
	日高村	○	産業環境課		○	○		○	総務・建設課
高幡	須崎市	○	元気創造課		○	○			地震・防災課
	中土佐町	○	企画課	○	○	○		○	総務課
	禰原町	○	企画財政課		○	○			環境整備課
	津野町	○	企画課			○			総務課
	四万十町	○	企画課		○	○			危機管理課
幡多	宿毛市	○	企画課		○	○		○	危機管理・都市建設課
	土佐清水市	○	企画財政課		○	○		○	危機管理課
	四万十市	○	企画広報課		○	○		○	地震防災課
	大月町		産業振興課 予定			○		○	危機管理課
	三原村	○	産業建設課			○		○	産業建設課
	黒潮町	○	総務課		○	○		○	まちづくり課
計	26			3	22	34	1	23	

ii) 空き家関連の支援制度

表2のとおり、耐震診断・改修支援が34市町村、解体除却費支援が23市町村、空き家バンク設置が22市町村と比較的多いが、リフォーム支援は1市、家財処分費等の支援は0となっている。

なお、空き家条例の制定は3市町に留まっている。

②管理代行サービス、解体等の地域の事業者・サービス内容等の把握

i) 管理代行サービス

管理代行サービス事業者とサービス内容、費用については、協会会員や取引実績のある中央開発株式会社、よさこいフェイス他3社にヒアリングしたが、空き家の管理に費用を出すという所有者が居ないのが現状で、賃貸の延長上での管理業務との回答を得られた。これは、管理業務を受けていた場合に近隣からの植採に関するクレーム等の依頼に対応しかねるとの理由もあった。

また、中山間地域での空き家管理には、往復の交通時間が2～3時間を越える場合が少なくない。費用も月1回の巡回でポストの確認や水道の開栓などを3,000円～8,000円/月・回もいれば、1万円以上との事業者もあり、次年度は詳細調査が必要である。

ii) 解体

解体業者と費用、費用構成要因等については、協会会員や取引実績のある株式会社リョウ、株式会社田原工業にヒアリングしたが、木造在来住宅延べ床面積30坪～40坪程度で4t車両が敷地内までは入れるとの条件下であれば坪単価23,000円～29,000円との回答は共通していたが、その他の条件により大幅な金額の差があり、現実には個別見積の必要があるとの結果であった。特に解体事業所自体が産業廃棄物中間処理事業者であるか否かにより、運搬のための費用面での地域格差が大きくなることが判明した。また、解体事業者同士で元請・下請としての受注工事があり、発注する事業所により元請価格の場合と下請価格の場合とがあることもわかり大きな金額差が見られた。

③相談事例の把握

これまでに協会及び会員に寄せられた空き家関連の相談事例を収集・整理するとともに、Web調査等により先進府県の相談事例を収集した。さらに、県内の不動産事業所・解体事業所・建築士事務所・土地家屋調査士事務所・不動産鑑定士事務所・司法書士事務所の17事業所へのヒアリングにより、相談事例（管理・売買・賃貸・改修・解体・権利等）と回答にあたっての連携相談の有無などを収集・整理した。

2) 相談員の研修・育成

① 相談受付マニュアルの作成

1) の基礎情報調査結果や相談事例をもとに、総合相談窓口（協会本部）と総合相談窓口のある高知地域を除く他の6ブロックの地域相談窓口の相談員向けに、以下の内容の相談受付マニュアルを作成した。以下、主要ページを抜粋する。



【 相談窓口対応マニュアルの構成 】

1. 相談受付からの流れ
 - ※フロー図に沿った受付手順を明記し、特に匿名希望での相談受付時の手順を記載（図 2 参照）
2. 相談受付シートの記入手順と処理の流れ
 - ※相談シートへの記入方法とファイルの共有に関する流れを記載（図 3 参照）
3. 専門分野への相談の流れ
 - ※相談事例により、専門相談事業所への相談が必要な場合の連絡先一覧と相談カテゴリーを記載
4. 回答の手順
 - ※相談受付から回答するまでの流れと方法について記載
5. Q&A 事例集
 - ※平成 27 年 3 月版として 10 項目に渡る相談事例での Q&A を記載（表 3 参照）

図 2 相談受付の流れ

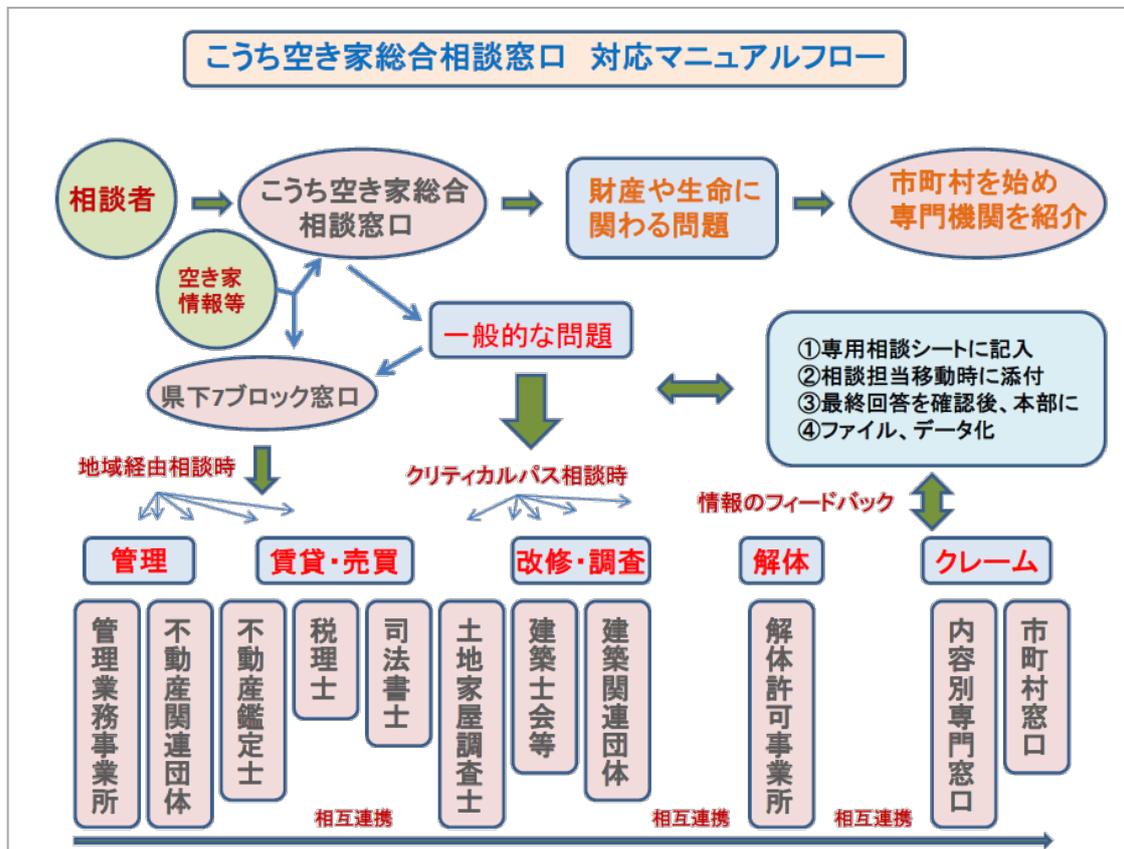


図3 相談受付シート

こうち空き家総合相談 受付シート		※個人情報扱いに注意	
受付番号	15-01-	連絡を受けた方の名前	
受付日	2015年 月 日	所有者名	
相談時間	: ~ :	相談手段	
相談回数	回目	物件住所	県 郡
構造種別	木・鉄・RC・混・その他	所有者住所	県 郡
建築年	年頃	連絡先1	自宅・会社・携帯
増改築等有無	有 ・ 無	連絡先2	自宅・会社・携帯
有れば箇所等		希望相談種別	売買・賃貸・解体・改修・その他
ここを何で知ったか	新聞・TV・口伝・その他	他の相談先	
		年齢等の情報	
相談時の状況			
			担当者
相談内容・希望			
			担当者
相談時の回答			
			担当者
その他連携の有無	連携 要 ・ 不要		
上記要の時の先			
			担当者

表3 Q & A 事例集

<p>Q1. 相続した住宅があるが使い道がなく空き家となって固定資産税だけ払っている。なんとかならないか？</p> <p>A1. 建物の程度と立地条件にもよりますが、例えば移住希望者などへの賃貸や地域で希望される方への賃貸をはじめ宿泊施設としての活用など考えられます。また老朽化が激しい場合は解体して駐車場などへの活用も可能ですので詳しい情報を提供下されば、各専門相談員と回答を検討します。</p> <p>Q2. 高齢になり現在の住まいを出て子供たちの所に行くことにした。この住まいはどうすれば良いのか？</p> <p>A2. 上記回答も参考となりますが、諸条件により売却して新たな生活資金として活用する方法も考えられます。賃貸として存続し将来相続として子供たちに継承するのか、現段階での処分を検討するのか子供たちとも良くご相談下さい。</p> <p>Q3. 貸家を所有しているが、先月出て行って空き家となった。改修するにはお金がかかるしどうすれば良いか？</p> <p>A3. 築年数や程度と立地条件を考慮して、例えば耐震改修補助等を活用し改修コストを抑えた方法で新たに賃貸も考えられますし、市町村により解体補助事業を実施している場合は更地として売買も検討できます。</p>
--

- Q4. 思い出が深い住宅が田舎にあるが、壊したくない。どうすれば良いか？時々は帰りたい。**
- A4. 特に経年劣化による老朽化を防ぐため、1～3ヶ月に一回の管理を定期的を実施してもらうようにお薦めします。業者でも近隣のお知り合いの方でも管理は可能と思われるので検討下さい。
- Q5. 貸家を所有していて空き家となった。このまま賃貸を募集するのか売るのがどちらが得か？**
- A5. 各条件により変わりますが、空き家の期間が長くなれば管理等の経費もかさみます。近隣の市場について調査し、不動産関係事業所と検討することをお薦めします。管理も合わせて検討出来ますので最善と判断される方法で検討ください。
- Q6. 隣の空き家で猫が子供を産んでうるさいし、汚い。どうにかならないか？**
- A6. 個人の財産のため強制的な手法での対応は難しいですが、住むことが無い建物ならば解体することを強く申し入れるようにお薦めします。防災上、避難経路を塞ぐ可能性があり地域として大問題となる可能性があります。また条件により解体補助等も考えられますのでお住まいの市町村ともご相談ください。
- Q7. 隣の空き家から庭木が伸びてこちらにかかっていて迷惑だ。切ってもいいか？**
- A7. 所有者に連絡がつく場合は、所有者が切ることを基本とされています。連絡がつかない場合や、やむをえない場合は越境範囲での処置は仕方がないと考えます。市町村空き家窓口にも相談ください。
- Q8. 空き家の管理を頼むといくらくらいかかるのか？**
- A8. 条件により異なりますが、高知県内での価格として月に1回の管理を実施（実施項目も各種有ります）した場合、概ね3,000円～5,000円で庭木・郵便物・施錠・目視による変状等をチェックして報告します。また費用面での検討として、1ヶ月毎を3ヶ月毎に変えたりも対応可能です。
- Q9. 空き家を所有しているが老朽化が激しいので解体したいが、どこに頼めば良いのか？**
- A9. 条件により市町村で解体補助金の活用が可能な場合もあります。市町村窓口にお問い合わせ下さい。解体業者に関しては許可事業所名簿から選択が可能です。価格だけで決めるのではなく、地元のお知り合いの建築関連事業者さんへの相談も有効です。
- Q10. 両親の家を相続したが隣との境界も広さも判らない状態だ。登記されていない部分もあるみたいだがどうすれば良いか？**
- A10. 土地家屋調査士や司法書士などの専門機関への相談をお薦めします。当相談窓口でも連携機関がございますのでご紹介も可能です。

②相談員の研修

研修会の開催にあたっては、予め事業検討委員会において、空き家に関する取組みの現状と課題、今後の相談業務における連携のあり方や、関わり方等の確認と検討を行うなどして、研修プログラムの準備を整えた。

今年度は、相談窓口の相談員と専門相談の取次ぎ先となる連携団体（全日不動協・土地家屋調査士会・建築士会高知支部）、さらには市町村の空き家担当部署の職員をも対象とした「相談対応の基礎研修」と、上記に加えて今後連携予定の関連団体（宅建協会・司法書士会等）をも対象とした「相談員育成セミナー（移住の受け皿活用を含めた空き家の活用方法に関する勉強会）」を開催した。相談員の基礎研修と育成セミナーの概要は、表4、5のとおり。

写真1 基礎研修



写真2 空き家の活用方法に関する勉強会（相談員育成セミナー）



図4 相談員育成セミナー 参加者募集チラシ

国土交通省補助事業
こうち空き家総合相談窓口

要申込み
入場無料

2015.2.23(月) 高知城ホール 4階多目的ホール
午後2時～5時

相談員育成セミナー 参加者募集

空き家所有者からの多岐に渡るあらゆる相談に対応する「相談員」育成・スキル向上のためのセミナー。
税金・権利・補助金・改修・建替え・賃貸・売買・解体・駐車場・・・ほか等の、広範囲の内容の相談に対し分野ごとの連携を醸成、対応に備えます。

講師に梶浦秀樹氏・黒位慈機氏を迎え、空き家活用のための働きかたのあるお話をさせて頂きます。



梶浦 代表取締役 梶浦秀樹氏
東京大学法学部卒業、日本国有鉄道や小売チェーンの代表取締役・監事等を経て、2003年株式会社を設立、代表取締役社長。国土交通省、経済産業省、文化庁の専門委員などをつとめ、現在は京都の町家を改修し滞在施設として活用する「京町家スタイル」を開発。

ちゅう
い
話



南国生活技術研究所 代表 黒位慈機氏
1950年東京生まれ、1974年小学館入社。ビッグコミックオリジナル編集者として「三丁目の夕日」「約かの日経」などヒット作を生み出す。1998年から2003年7月までピープル編集員。2011年定年退職を機に農家に移住。「約かの日経」農住モデル。

表4 相談窓口相談員向けの基礎研修

開催日者	平成27年2月23日
研修対象	関連団体および市町村行政窓口担当者他
研修内容	<ul style="list-style-type: none"> ・設置相談窓口での取組み内容の周知 ・相談処理方法・費用・範囲について研修
参加者	約60名
参加者からの質問・研修会の評価等	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村職員から、具体案件が出た場合に市町村から総合相談窓口へ相談しても良いのかとの質問があり、当然考えられる相談であると回答。 ・具体的に改修にかかる見積なども可能な相談なのかとの質問に対して、詳細までは提示出来ないかも知れないが、可能な限り見積などにも答えると回答。 ・参加者からは、説明を聞くまで知らなかった。より具体的な研修を開催して欲しい。空き家マップ作成と一緒に実施したいなどの評価や要望があった。

表5 空き家の活用方法に関する勉強会（相談員育成セミナー）

開催日者	平成27年2月23日
研修対象	各連携団体・開設済相談窓口・今後連携予定団体からの相談員と予定者を対象
研修内容	①空き家を活用した地域創生の取組みと課題 講師：(株)庵 代表取締役 梶浦秀樹 ②空き家を活用した移住促進の取組みと課題 講師：南国生活技術研究所 代表 黒笹慈幾
参加者	約80名
参加者からの質問・研修会の評価等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク事業での連携も可能となるのかとの質問に対して、もちろん専門事業者からの意見も聞き最善の活用方法に向けて連携するべきと回答。 ・移住促進で共同住宅（マンション）における空き家も対象として考えて良いのかとの質問に、都会からの移住者には、セキュリティーの高さを望む人も当然居るので、空き家活用と言う面では、戸建て住宅に特化する必要はないと回答。 <p>（評価）</p> <p>具体的な活用事例を多く聞いたのでとても勉強になった。一方向のみでの回答しか頭に無かったが、今日の講演を聞き広い範囲での回答を得られた。それぞれの条件と環境により活用方法が変わる事を学んだ。などの評価と感想が得られた。また地元TVメディアによるニュースでこの模様が3つの局で取り上げられていたことで関心の高さを改めて知った。</p>

その他、事業検討委員会にて、相談員勉強会を5回開催し、相談への対応やQ&A内容・相談への回答について検討した。

写真3 事業検討委員会の様子



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協会ホームページへの空き家専用画面の開設

基礎情報調査結果や作成した相談受付マニュアルに基づき、協会ホームページに「こうち空き家総合相談窓口」の専用画面を開設し、相談の必要性、管理や荷物整理等の必要性、Q&Aなどの情報提供を行った。

図5 ホームページのトップ画面



図6 相談の必要性



4) 相談事業の実施

① 総合相談窓口と地域相談窓口（6ヶ所）の設置

平成27年1月6日に高知市の協会本部に総合相談窓口（写真4、5参照）を設置し、建築士・インスペクション資格・宅地建物主任者等の有資格者の専門相談員1名と事務対応人員2名体制で電話、メール、面談相談業務を開始した。

なお、総合相談窓口で受付後、相談地域・内容等によっては、高知市地域以外の6ブロックの会員事業所[※]に設置した地域相談窓口を取次ぎ、相談対応するなど、アフターフォローを含めたきめ細かな相談体制を整えた。

さらに、関連団体に専門相談の取次ぎ・対応を働きかけた結果、管理・売買・賃貸での相談については、全日本不動産協会高知県本部、土地境界や道路境界などに関する相談は高知県土地家屋調査士会等と連携を図るとともに回答と情報の共有を図っている。

業種により連携が確定されていない法律や登記、解体、建物や土地の評価については、これまで協議会及び会員と取引のある司法書士事務所、解体業者、不動産鑑定士事務所が相談対応する体制とした。なお、改修や建築に関する相談や総合的な相談は、総合相談窓口と地域相談窓口で対応することとした。

※地域相談窓口は、安芸地域：山和木材(株)、物部川地域：長野瓦(株)、嶺北地域：泉設計事務所、仁淀川地域：片岡建設(有)、高幡地域：窪川工務店(有)、幡多地域：(株)杉本住宅産業

写真4 総合相談窓口（協議会本部）



写真5 相談コーナー



② 相談窓口の周知

相談窓口の周知は、協会ホームページに掲載するとともに、周知チラシ（図7参照）を作成し、関連団体窓口・市町村窓口に配布した。また高齢者が多く、空き家化が進む地区への配布効果を検証するために高知市神田・福井地区に試行配布した。さらに、高知新聞やTV高知でも取り上げられるなど、県民に広く周知が広まっている。なお、相談者が相談窓口を知った方法は、表7のとおり8割がTV、新聞となっている。

図7 周知チラシ

こうち空き家対策等推進事業

少子高齢化・人口減少等に伴い、空き地・空き家といった適正な管理がされない不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす土地利用が発生・増加しております。

この状況は単に当該物件だけの問題に留まらず、地域全体の衰退・人口流出・地域経済の退化といった様々な問題を引き起こす可能性を秘めた問題となっています。

全国でも空き家率の高い高知県。所有されている方には様々な相談に対応できる場所がありませんでした。そこでこの度、空き家の適正管理や改修・活用（賃貸・売買）若しくは解体に至るまで様々な相談に対応できる、こうち空き家対策等推進事業を行っております。空き家問題をどこに相談したら良いかわからずお悩みだった方も、まずはお気軽にご相談下さい。

○空き家対策は地域振興にもつながります

- 地産外商**
 - 外に売りに出るのはなく外から買いに来る仕組みとつなげる
 - 空き地・空き家のフル活用でハード面をカバー
- 観光・移住促進**
 - 県外（外国も含む）から長期滞在の観光客（合宿等含む）
 - U・Iターンへの受け入れ先として
 - 雇用も含めて持ち込み易くする環境として活用
- 安心・安全な暮らし**
 - 空き地・空き家対策が防災・防犯に貢献する仕組み（双方向健全化→一石二鳥）

**ぜひお気軽にご相談下さい！
-空き家総合相談窓口-**



【高知県西条市】
町家を滞在体験施設として活用



【高知県高松市】
民屋住宅交流館・展示施設として活用

【お問い合わせ】
〒780-0052
高知県高知市大川筋1丁目6番21号

国土交通省補助事業 空き家総合相談窓口
一般社団法人 高知県中小建築業協会
TEL:088-822-0303/FAX:088-822-0304
e-mail: jimukyoku@kochi-bcs.jp

③相談実績

30件の相談があり、相談者の内訳は所有者が22件（うち9件は相続による所有者）、所有者の家族等が7件、利用希望者が1件だった（表6参照）。

相談内容は、今後の維持管理に関する相談が10件と最も多く、次いで賃貸物件としての活用を前提とした相談も3件と多かった。

活用相談の際に、県や市町村の改修制度等を情報提供することで、モデル診断の依頼が9件あった。なお、別途、近隣からのクレーム相談が2件あった。

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 27 年 1 月 6 日

		相談方法					
		電 話	メー ル	来 訪	相 談 会	その他 ^{※4}	計
空き家所有者本人	管 理						
	売 買	1					1
	賃 貸	3					3
	解 体	2		1			3
	上記以外 ^{※2}	4					4
	複 合 ^{※3}	10		1			11
	小 計	20		2			22
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買						
	賃 貸	1					1
	解 体						
	上記以外 ^{※2}	1					1
	複 合 ^{※3}	5					5
	小 計	7					7
空き家利用希望者	管 理						
	売 買						
	賃 貸						
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}	1					1
	小 計	1					1
合 計	管 理						
	売 買	1					1
	賃 貸	4					4
	解 体	2		1			3
	上記以外 ^{※2}	5					5
	複 合 ^{※3}	16		1			17
	計	28		2			30

※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

表 7 相談事例

相談者	住所	空き家所在地	相談項目	相談の概要	相談時の回答
所有者本人	A市	A市	活用	・相続した空き家を解体した方がいいのか、改修して貸した方がいいのか	土地と建物の権利関係が複雑なため、土地家屋調査士・司法書士に相談し、検討中
	A市	B市	活用	・空き家バンクへの登録を検討中だが、貸せる程度の建物かどうかから知りたい	現地調査結果を報告し、検討中
	A市	A市	賃貸	・賃貸したいが紹介をして欲しい	連携団体への紹介可能と回答
	E市	E市	売買	・空き家を所有しているがもう売りたい	地域での連携団体事業所の紹介可能と回答
	D市	D市	賃貸	・自宅と同敷地内に空き家を所有。貸したいが変な人には貸したくないがどうすれば良いか	地域連携団体へ紹介可能であり、法人との契約などの手法があると回答
	F町	F町	賃貸	・別件調査時に隣の所有者が空き家を所有しているので賃貸で検討出来ないかの相談	F町では空き家対策改修事業も実施しているので行政での借上げも検討する方法もある旨を報告。
所有者の家族	D市	A市	解体	・貸家が空き家になったが、直前の方の住まい方で相当痛んでいる。所有していたくないので解体を検討したいが現状で改修も可能かも見てもらいたい	現地調査結果を報告し、解体と売買で検討中
	A市	A市	賃貸	・別件での相談調査時に他にも空き家を所有とのことで追加相談として受付、賃貸を検討したい相談	別件と併せて調査を実施し報告。結果、改修を前向きに検討開始
賃貸希望者	県外	C市	賃貸	・まず賃貸で移住を考えている。将来的に購入も検討するので現状の建物の程度が知りたい	現地調査結果を報告し今後を検討中

表 8 相談者が相談窓口等を知った方法

	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							20	9	29
	都道府県外在住者	1								1
	計	1						20	9	30

5) 効果促進事業

① 空き家の劣化・不具合等の診断・調査体制の構築とモデル診断事業の実施

i) 空き家の劣化・不具合等の診断・調査体制の構築

調査を必要と判断した物件や相談者からの調査依頼については、高知県建築士会と連携し、同会の高知支部所属のインスペクション資格者（既存住宅現況検査技術者）が現地調査を行う体制を整備した。また、中山間地域や郡部での調査依頼時は、地域の建築士会・協会会員所属の調査員が調査を実施することとした。

結果を元に次のステップである専門分野相談へ進むのか否か、賃貸・売買・改修・解体における価格調査へと進むのか等の回答への具体的な資料として蓄積を進めている。

ii) モデル診断事業の実施

調査項目は、図 8 の調査票に即して、立地条件、建物の外部周りを目視・計測等により調査するとともに、建物内部を床下から天井裏まで確認し、特に劣化の存在には注意して調査を実施した。

現地調査の時間は、延べ床面積 100 m²程度の建物の場合で約 2 時間程度、その後、図面や調査書類の作成に概ね 5 時間程度、後日所有者宅にて 1 時間程度の調査報告を行い、インスペクション調査に関しては、一通りの作業終了となる。

なお、診断に際しては、依頼者立会を基本とし、調査時に発見される劣化部分や変状の内容を依頼者にも直接目で確認してもらうようにしている。

モデル診断の依頼件数は、活用相談の際に県や市町村の改修制度等を情報提供したこともあり、9 件あった。

調査依頼者の依頼動機としては、建物利用継続を前提として、①耐震性能 ②劣化状況 ③どこ部分を改修するのが良いのかが知りたいとの理由から調査を希望する。結果解体すべきか否かははっきり結果を聞きたいとの動機に特化していた。

調査終了後の依頼者からの評価として、既に現存していない図面等が作成され、その図面や調査結果を活用した間取りや動線のチェックができ、また管理依頼や売買・賃貸を検討する際にも有効な資料として活用出来ることへの反応が良かった。耐震性や劣化状況もそのままを伝えることにより、次のステップへの決断を促す資料としても効果があったと考えている。

写真 6 調査時の写真例



耐震性は、9戸ともに0.2から0.6程度の結果となった。

劣化に関しても年数に応じた劣化の存在が確認された。

図 8 インспекションで作成する調査票

調 査 票

1. 建物調査を実施した建築物概要

建物名称	○○ ○○邸 空き家調査
所在地	高知市○○丁目1-○○
用途	専用住宅
建築年度	34.2.5
構造形式	在来軸組工法(方格1)・基礎工法(方格2)

2. 耐震診断の結果
上記の建築物の耐震診断結果は、下記のとおりですでご報告します。

総合評価 0.25(倒壊する可能性が高い) 【判定値: 上部構造評点のうち最小の値】
【結果】東方向の配筋バランスの悪さ、壁量が少なく、劣化部分の存在により評点が下がっています。
バランスを考慮した耐力壁の設置等の補強をお奨めします。劣化補修・基礎補強もお奨めします。

3. 現地調査結果(現地調査票)

地域係数	0.9	調査標準(1m木造)	m
地盤	◎良い、普通(軟弱地盤割増1.0)	◎悪い(軟弱地盤割増1.5)	→ 劣層の地盤改良を行っている、抗基礎である、小規模な造成工事に係る環立地および盛土地、特別な対策を行っていない
地 形	◎平坦、普通	◎がけ地・急斜面 → コンクリート擁壁、石積み、特別な対策を行っていない	
基 礎	◎鉄筋コンクリート基礎 → 鉄金、ひび割れが生じている ◎無筋コンクリート基礎 → 鉄金 ◎軽微なひび割れ、ひび割れが生じている ◎玉石基礎 → 【足間あり、足間なし】 ◎その他の基礎(ブロック基礎など)		
屋根仕様	スレート瓦葺(重い屋根)	盛 仕 様 トタン屋根(軽微な内部)	
平面の仕様	出入りの少ない垂直階段	◎短辺幅4m以上(割増1.0)	
立面の仕様	切妻屋根	◎短辺幅4m未満(割増1.20)	
床仕様	I(合板)・II(火打ち+敷板)【火打ちなし】 ※4m以上の吹を掛け(有、無) → 有の場合は床仕様を1階下げる(→)		
主要な柱径	◎140mm未満、140mm以上		
検査部	I【平12壁骨1450等に適合する仕様】 II【羽子板ボルト、山形プレートIVP、かど金物CP-T、CP-L、込み栓】 III【ほぞ差し、釘打ち、かすがい(壁) 構面の阿峰が適し柱の挿合】 IV【ほぞ差し、釘打ち、かすがい(梁)】		
仕様変更	有、無	戻機、状況	
改 修	有、無	戻機、状況	
補 修	有、無	戻機、状況	
用途変更	有、無	戻機、状況	
特記事項			

4. 劣化程度調査票

部位	材料、部材等	存在	劣化事象	劣化
屋根裏を付	金属板	◎、無	変色、さび、さび穴、すれ、ぬくれがある	有、◎
	瓦、スレート	◎、無	割れ、欠け、すれ、欠落がある	有、◎
壁	野、呼び種	◎、無	変色、さび、割れ、すれ、欠落がある	有、◎
	縦樋	◎、無	変色、さび、割れ、すれ、欠落がある	有、◎
外壁仕上付	木製板、合板	◎、無	水浸み、こけ、割れ、抜け、腐りがある	有、◎
	縦溝系サイディング	◎、無	こけ、割れ、すれ、欠落、シール切れがある	有、◎
内 壁	金属貼	◎、無	変色、さび、さび穴、すれ、ぬくれ、目地空さ、シール切れがある	◎、無
	モルタル	◎、無	こけ、0.2mm以上の亀裂、剥離がある	有、◎
バルコニー	露出した躯体	◎、無	水浸み、こけ、腐り、蟻害がある	◎、無
	木製板、合板	◎、無	水浸み、こけ、割れ、抜け、腐りがある	有、◎
床	縦溝系サイディング	◎、無	こけ、割れ、すれ、欠落、シール切れがある	有、◎
	金属サイディング	◎、無	変色、さび、さび穴、すれ、ぬくれ、目地空さ、シール切れがある	有、◎
床	外壁との接合部	◎、無	外壁面との接合部に亀裂、隙間、剥離、シール切れがある	有、◎
	床排水	◎、無	壁面を叩いて流れている。または排水の仕様が無い	有、◎
内 壁	一般瓦	◎、無	水浸み、はがれ、亀裂、カビがある	◎、無
	タイル壁	◎、無	目地の亀裂、タイルの割れがある	有、◎
床	タイル以外	◎、無	水浸み、変色、亀裂、カビ、腐り、蟻害がある	◎、無
	一般瓦	◎、無	傾斜、湿度の検知、床鳴りがある	有、◎
床	床下	◎、無	傾斜、湿度の検知、床鳴りがある	有、◎
	床下	◎、無	基礎の亀裂や床下腐材に腐り、蟻害、蟻害がある	◎、無

3. 事後評価

① 基礎情報調査

- ・ 県下 34 市町村の空き家関連の担当窓口や支援制度、今後の空き家対策の計画等について、電話確認や直接訪問による聞き取り調査を実施し、一覧表に整理できた。
- ・ 管理代行サービスや解体業については、価格調査まで進められなかったため、今後価格を含めた所有者向けの情報提供資料作成のための調査を進める。
- ・ 市町村担当課の現状の取組みについての調査と相談件数と内容について、また現在市町村窓口での課題についてヒアリング調査を実施し市町村からの情報も一定入る体制につながった。

② 相談員の研修・育成

- ・ 先進事例に基いた空き家相談対応の基本勉強会により、今後相談員となる人員の相談対応範囲拡大と各関連団体への個別訪問による相談員拡大取組みについて連携依頼を実施し、各団体で今後参加可能性のある事業所への声掛けを元に研修・相談員育成会議を実施。
- ・ 地域相談窓口相談員を中心に相談受付から対応・回答に関する勉強会を 5 回実施した結果、地域相談における統一レベルの相談受付体制が構築された。
- ・ 移住促進・空き家活用事例について 80 名程度の参加による相談員対象者と市町村空き家窓口担当者向けの勉強会を開催し、空き家の活用方法における選択肢拡大につながった。
- ・ 県行政担当者による空き家特別措置法ほかの内容についての勉強会を実施し情報の共有を確認した結果、相談対応可能な人員として増加に向かっている。
- ・ 勉強会での評価も各行政を始め参加者からは、より関心が深くなった。また体制作り具体的に協力して欲しいとの声があり、何市町村かでは空き家対策での連携取組みが開始されつつある。

③ 情報提供に資する資料の作成

- ・ 相談窓口対応マニュアルを作成した結果、相談員への基本対応資料として活用されている。
- ・ 相談受付事例を Q & A として整理することにより、回答への参考資料として活用されている。
- ・ 相談受付から専門相談員への連携の方法などに関して、理解し易いフロー図での資料を作成した結果、相談依頼先の確認などに利用されている。
- ・ 窓口周知のためのチラシを作成しホームページと併せて広く広報した。結果、認知度向上につながり先の媒体を経由した相談も増えている。

④ 相談業務の実施

- ・ 窓口の周知徹底は一定効果を挙げており、相談件数も目標を現段階で超えている。所有者からの相談目標 20 件に対して 29 件の実績。内容に関しても具体的な相談が多く、実際に調査を実施した物件も 9 件あった。
- ・ 相談者からは、匿名での相談もあったが今後再相談の可能性が高く、専門的な連携者と情報を共有しておき、次のステップへの準備を急ぎ構築を進めている。
- ・ 県下 7 ブロック地域での相談へと繋がる案件は無かったが、広く相談が増えているため、今後対応が必要となると考えている。専門相談事業所の意見を聞く案件もあり回答への連携も確認出来た。

⑤ 空き家の劣化・不具合等のモデル診断事業

- ・ 相談内容から判断するとインスペクション調査を実施すべき物件がほとんどと思われたが、今期

相談内での第一段階では、所有者の希望により匿名相談が多く、再相談時に具体調査へと進むと判断している。

- ・ 実際に調査を実施した所有者からは、高い評価を受け、追加物件の相談へと広がっている。今後この事例を啓発することにより広い連携と充実した仕組みづくりに展開されると考えている。
- ・ 効果促進事業に留まらず、各種の資料作成や調査結果分析等では、検討委員会を開催し、多くの意見からの回答を検討した。

4. 今後の課題

(1) 事業活動の連携強化

宅建協会・解体事業所組合等との連携を早急に理事会等で承認して頂き、具体的な連携の元高知県で必要とされる情報の共有化・資料化へと進めることが重要課題である。県をはじめ、市町村行政とは勉強会・意見交換会を通じて一定、相互理解が確認されているので、4月からは具体的に地域別の空き家対応策を相談開始予定である。また市町村行政からの相談にも連携対応をする事が重要と考えている。

(2) 相談窓口の拡大、地域での相談体制の構築

本部相談窓口から県下7ブロック地域窓口への相談移行へと相談業務拡大に向けた連携の強化と、広報による空き家相談に関する窓口活用について、より広く普及・啓発することが課題である。

(3) 相談員の研修・育成

各関連団体との連携確認を急ぎ、各関連団体や各地域から一定の相談員を推薦してもらい基本情報の研修から各専門相談での対応などに関する育成講習会を定期的で開催し、広く相談業務に参加出来る人材を育てる事が課題である。そのためにも、県行政をはじめとする協力の元、各関連団体との連携の強化が重要であるため、情報の共有と共通認識に向けた定期的な会議を実施する。

5. 今後の展開

(1) 事業の周知拡大

前項に記載した課題を解決し、広く提示可能な資料集の作成と配布、相談員の拡充と窓口の増設を実施する。並行して行政との連携から更なる空き家活用への取り組みも加速化し、相談事例の更なる増加への啓発促進を展開する。空き家等相談へのモデル回答として、事例マニュアルを作成し共有の上、より広い活用へとつなげる。

(2) 相談体制の強化

各関連団体との連携強化後、出前相談や定期的な公開による空き家相談窓口を設置した活動を開始し、さらなる普及促進を実施する。また、従来の回答範囲に留まらない根拠をもったより具体的な回答を提示するべく専門相談員による検討委員会をより充実させ、行政との連携も強化していく。この結果、安心して相談出来る窓口としてまた、各地域で同レベルの対応が可能な窓口運営へとつなげていく。

(3) 行政との連携

既に報告書に記載しているが、空き家等対策は広範囲に及び、特に高知県的な少子高齢化の進んだ地域では、細かな地域までのフォローが出来ない状況である。

特に規模の小さな市町村では、全市町村を挙げた取組みが重要となる。そのための具体的な事例や回答例をより多く本事業から提示・提案することが問題解決につながると考えている。また、高知市のように中核市における空き家問題への対応は、中山間地域へのそれとは違ったものとなっているので、それぞれに合わせた連携と情報の共有、相談と助言をもって積極的に取組むことを目指す。

相談員の育成時には、広く行政にも参加を案内して高知県における情報と対応の一律化を進める。これにより、県民は、負の資産としての空き家を正の資産として活用するきっかけを得る機会を増やしてもらえると考えている。今事業が最大限活用されるべく次年度に向けて展開する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 21 年 9 月 法人化		
代表者名	立道 和男		
連絡先担当者名	大田 隼輔		
連絡先	住所	〒780-0052	高知市大川筋 1 丁目 6 番 21 号
	電話	(088) 822-0303	
ホームページ	http://kochi-bcs.jp/		