

事業名称	専門家で構成するNPO法人による空き家総合相談事業
事業主体名	特定非営利活動法人 Goodstock
連携先	たつの市、兵庫県立大学、西播磨地域における空き家を活用したまちづくりに関する検討委員会
対象地域	西播磨地域
事業の特徴	① 地域の専門家によって構成するNPO法人の設立 取組①-1：NPO法人の設立と運営体制整備 ② NPO法人による空き家の総合的相談 取組②-1：総合相談窓口の開設、出張相談 取組②-2：相談窓口の広報 ③ 相談実績の分析、相談等対応の改善 取組③-1：相談内容の分析による今後必要な相談体制等の検討 取組③-2：アドバイザーによる相談の仕組み・所有者による管理ノウハウの構築 ④ 西播磨地域の空き家政策、相談状況についての研究調査 取組④-1：各市町の空き家政策、相談センター設置意向等調査 取組④-2：先行事例調査による知見集積
成果	・ 専門家によるNPO法人設立と法人運営 ・ 西播磨を対象とした空き家相談窓口の設置 ・ たつの市を事例とした空き家相談の分析開始、データベースの構築 ・ 西播磨各市町の空き家政策の調査
成果の公表先	事業で作成したホームページにて公開（ダウンロード可能 pdf を設置） URL：https://www.good-stock.net/

1. 事業の背景と目的

本事業で対象とする西播磨地域では他の地域と同様に空き家・空き地が増加しており、現在の良好な生活環境を維持・保全するために、空き家所有者へはその対応を、空き家予備軍の所有者に対しては、空き家の適切な管理に係る支援が必要である。

本事業は専門家で構成するNPOを立ち上げ、複数の市町と連携しながら地域を限定した専門家による総合相談事業を立ち上げることで、自治体を越えた圏域での空家相談に対応することを目的としている。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

専門家で構成するNPO法人を立ち上げ、兵庫県西播磨地域での市町村を越えた圏域で空き家相談窓口を設置する。そのために、各市町の意向調査や、すでに設置されているたつの市空き家相談センターの相談内容について分析をおこなう。事業で取り組んだ項目や取り組みのフローを示すため「取り組みフロー図」「役割分担表」「取り組みの進捗状況」を示す。

フロー図をまとめるにあたって、空き家の捉え方と本事業の取り組みの関連を2つの図でまとめた。まず空き家の捉え方について、「利活用中」「空き家（初期と後期）」「再活用または除却」というフェーズに分類した。更に、縦軸では物件の利用状態を「新用途」「従来用途」「危険空き家」と分類した。私達が考える空き家対策は大きく2つに分類できる。

- ① 活用可能空き家の積極的な利用（住宅利用または用途変更）
- ② 危険空き家化を抑制する対応

いずれも初期空き家段階で対応することが効果的な解決策を提示しやすいと考えており、できるだけ早い段階での空き家相談対応が必要である。法人としては、専門家が連携したNPOであるため、「後期空き家」の場合には、法人内の専門家が介入する。不足する場合は中間支援として、各種専門職へのコーディネートを進める。本事業取り組みの図では、実施内容の関連をまとめた。

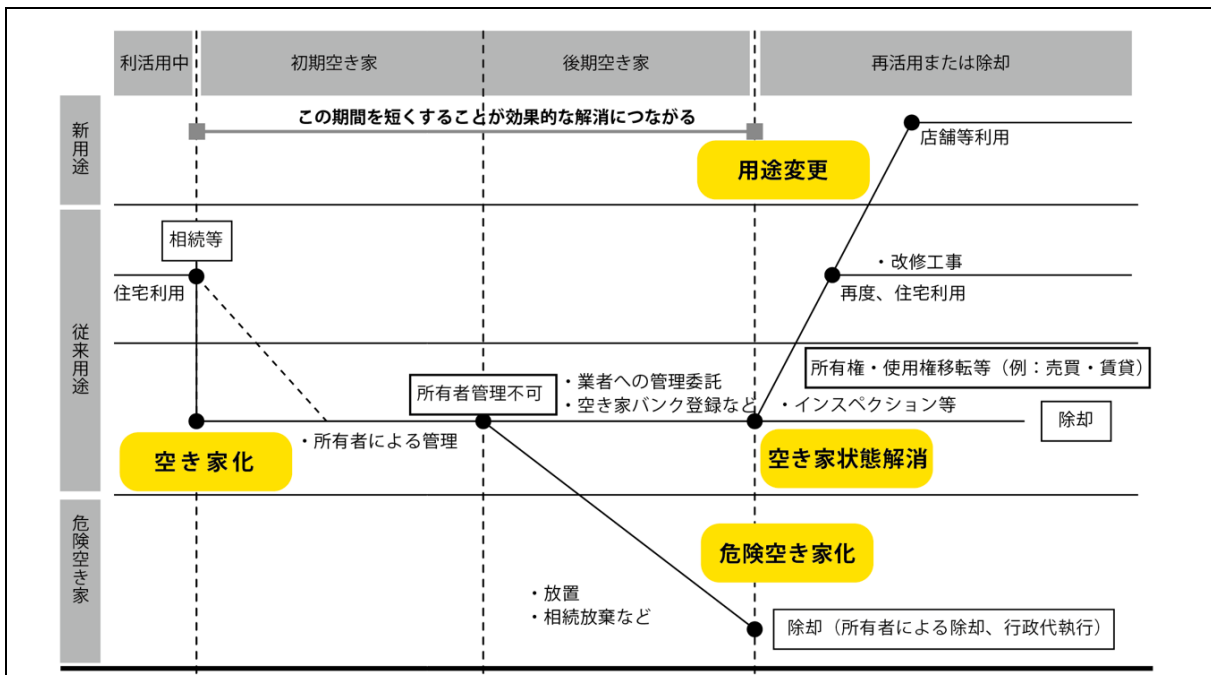


図 1. 空き家の捉え方について

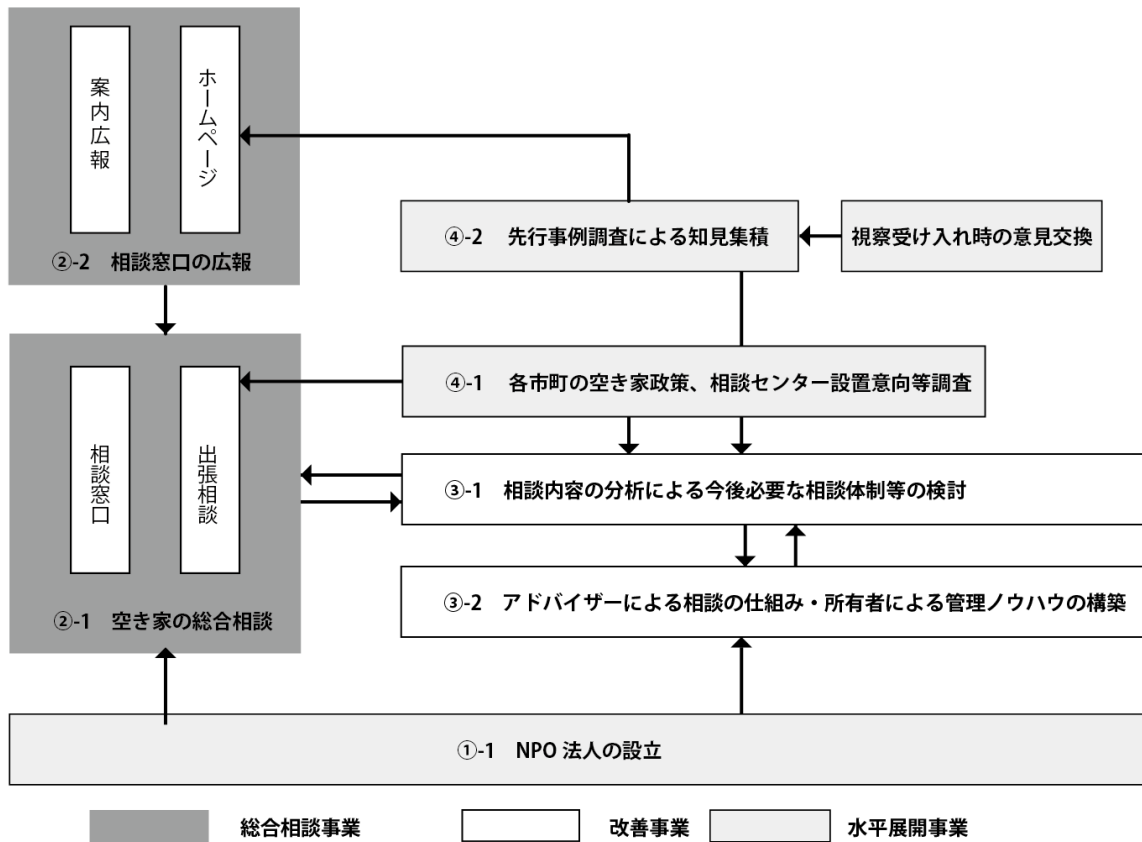


図 2. 事業取り組みの連携について

【各取組の業務役割分担】

【役割分担表】

以下に本事業の取り組み内容と担当者、ねらいを整理する。

取組内容	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容(ねらい)
取組①-1：NPO 法人の 設立と運営体制整備	法人立ち上げと運営	GS	NPO 法人としての基盤整備。関連機関との連携強化。
取組②-1：総合相談窓 口の開設、出張相談	各市町との調整	GS, 市町担当者	出張相談について各市町と調整
	相談窓口の開設・準備	GS	電話・メールでの相談窓口を開設する。
	相談体制の検討	GS	相談受け入れの体制を検討する。エリアが広域になるため、相談対応者をどのように設定するか、場所をどうするかを検討する。
取組②-2：相談窓口の 広報	窓口の広報	GS	相談窓口の開設について SNS や案内冊子等を活用して広報する。
	出張相談の広報	市町担当者	出張相談会の開催を周知する。各市町の広報誌の掲載と自治会回覧を予定している。
	ホームページの立ち上げ	n. de. sign	事業ホームページの立ち上げと公開業務。事業終了後も継続しやすい形で作成中。
取組③-1：相談内容の 分析による今後必要な 相談体制等の検討	相談内容の分析	GS	相談内容について特徴を分析し、相談体制の改善などに活かす。まずはたつの市空き家相談センターをサンプルとして扱う。
	相談体制の構築と改善	GS	アドバイザー会議での議論を実装するための具体的な手法を法人内で決定する。
取組③-2：アドバイザ ーによる相談の仕組 み・所有者による管理 ノウハウの構築	アドバイザー会議	各種アドバイザ ー	広域での相談の仕組みについての検討と、相談または所有者への管理ノウハウについてアドバイスをもらう
取組④-1：各市町の空 き家政策、相談センタ ー設置意向等調査	各市町の空き家対策の状況調査	NPO 法人ひと・まち・あーと	各市町の空き家政策の実施状況や今後のセンター設置可能性についてヒアリング調査。
取組④-2：先行事例調 査による知見集積	先行事例視察	GS	国内の先行事例や講習会に参加し、事業実施についての知見を蓄積する。情報はできる限り公開をする。

※GS は NPO 法人 Goodstock

【進捗状況表】

以下に示すのは、本事業の取り組みの実施スケジュールをまとめた。

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
総合相談	取組①-1	法人立ち上げと運営							
		各市町との調整							
	取組②-1	相談窓口の開設・準備							
		相談体制の検討							
	取組②-2	窓口の広報							
		出張相談の広報							
ホームページの立ち上げ						公開			
改善	取組③-1	相談内容の分析							
		相談体制の構築と改善							
	取組③-2	アドバイザー会議							
水平展開	取組④-1	各市町の空き家対策の状況調査							
	取組④-2	先行事例視察							

(2) 事業の取組詳細

ここからは、上記役割分担表で設定した各取り組みについて、詳細に報告する。いずれも申請時に計画時に想定していた内容である。

取組①-1：NPO法人の設立と運営体制整備

平成30年8月1日付けで法人登記。宅建協会の協力のもと、司法書士、税理士等、専門家が名を連ねた非営利法人である。空き家に関する総合的なワンストップ相談窓口として設立。

定款上は、「この法人は、空き家を中心とした遊休資産の管理又は利活用に係る事業を通じて、良好な社会環境の創造及び持続的かつ自立した地域の活性化に寄与することを目的とする」として、空き家に限らず遊休資産の循環と再配置を目的とした。



図3. 法人ロゴマーク

取組②-1：総合相談窓口の開設、出張相談

総合相談事業としては、2018年12月より、メールと電話での相談窓口を設定した。2019年1月にはチラシでの広報を開始し、西播磨地域の空き家所有者に広く知っていただけるように進めた。

また同時並行で市町村単位での出張相談会を行政と連携して企画・実施した。表は今年度開催の出張相談会の一覧である。相談体制の整備に時間がかかったため、事業期間外に実施するものもあるが、事業期間内には2件実施できた。

日程	主催市町	派遣相談員
2月10日	太子町	1名
2月23日	上郡町	2名
3月19日(予定)	市川町	—
3月27日(予定)	相生市	—

表1. 行政と共催する出張相談会



図4. 西播磨空き家相談センターチラシ

取組②-2：相談窓口の広報

本事業の対象エリアを右図に示す。拠点はたつの市に置きながら、各市町と連携した広報体制の構築をすすめた。

相談窓口の広報は、対象エリアを中心に上記チラシの配布と西播磨機や相談センターとしてホームページを立ち上げ、SNS等での拡散をおこなった。出張相談の広報は各市町の広報誌に掲載することで、周知を進めた。しかしながらいずれも十分とは言えず、今後の課題として広報力の強化は外せない。



図5. 対象とするエリア

取組③-1：相談内容の分析による今後必要な相談体制等の検討

相談窓口の開設がおくれたことから、分析に必要な相談件数が確保できなかった。そのため連携事業として実施している、たつの市空き家相談センターの相談案件約126件(2018年8月～2019年1月)を分析することとした。分析は連携先である兵庫県立大学協力の下でおこなった。たつの市空き家相談センターでは空き家バンクの登録を出口支援としており、相談対応でも空き家バンクの登録を進めることとしている。図はそれを踏まえた上での分析の結果である。分析によると、専門家に対応を繋ぐ案件(相続登記、家屋の劣化に関する調査など)もある一方で、空き家バンク登録に向けた支援(必要書類の代行取得、現地調査、間取りの作成など)に関しては、非専門家の相談員によって完結している案件も大変多い。

対応処理(相談件数126)

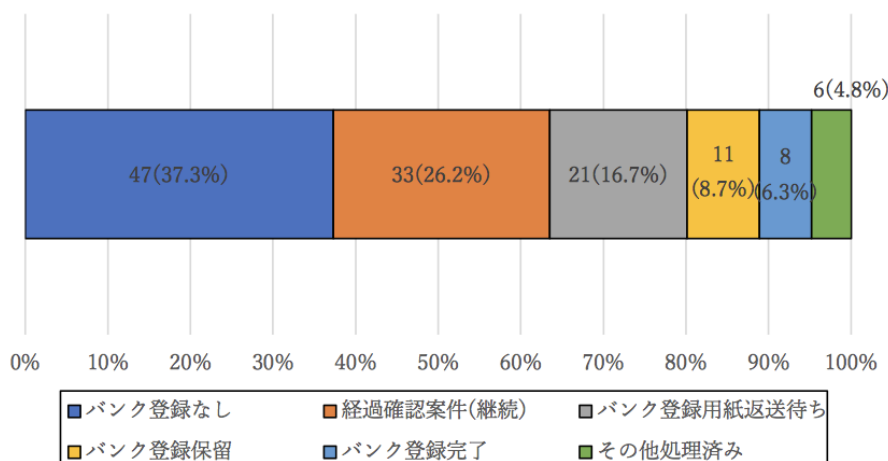


図6. たつの市空き家相談センター相談案件の分析

取組③-2：アドバイザーによる相談の仕組み・所有者による管理ノウハウの構築

相談センター機能の強化や、相談案件の事後フォローをどのように進めるかについて、様々な専門的立場からのアドバイスを求めた。アドバイザーが一斉に揃っての会議ではなく、事業実施中に必要に応じて専門家を招聘した。以下に、専門家のリストと内容を記す。

日時	アドバイザー	内容
12月16日	内平隆之	事業全体の実施について大学連携の可能性を協議
11月7日, 11月27日, 1月14日	伊藤智寿	倒壊危険空き家の管理について、調査方法等を協議
11月7日	小睦雅史	同上
1月15日, 2月17日	安枝英俊	相談案件の分析方法についての協議・実施
1月7日	西本精五	空き家内に放置された家財、建材の取扱について協議

それぞれの専門分野からアドバイスを頂いたことで、スタートアップとしては盤石な体制が整えられた。特に、倒壊空き家に関連では実際の物件の簡易調査をしながら、今後の対策方法を検討した。また相談案件の調査分析に関連するアドバイスから、今後の相談ヒアリングシートを修正するなど、種々の改善を進めた。

取組④-1：各市町の空き家政策、相談センター設置意向等調査

本事業を推進するにあたって、すでに西播磨地域にネットワークのある中間支援組織NPOに調査を依頼した。内容としては、各市町の空き家対策や空き家バンク制度の取り組み等を把握することと、半官半民での空き家相談センターの設置可能性についてヒアリング調査をおこなった。対象は各市町の空き家担当課または担当職員。本調査



をきっかけに、出張相談会の企画実施に至るなど、新たなネットワークづくりができた。

取組④-2：先行事例調査による知見集積

全国的な動向を把握するために、勉強会の参加、先行事例地を視察した。以下に視察先のリストを示す。

日時	出張先	出張者	内容
10月17日	東京	黒川・佐伯	NPO シーズが開催する空き家勉強会への参加
1月17, 18, 19日	津屋崎、博多	佐伯・畑本・黒川・宰井	津屋崎ランチ、暮らしの問屋、福岡 R 不動産（冷泉荘）の取り組みについてヒアリング

事例調査では、視察受け入れ先と、今後の西播磨地域での空き家相談にどのように対応するかを具体的に議論できた。特に、エリアを限定した形での空き家情報の集め方、活かし方が大変参考となった。また東京での勉強会では、NPO 法人が空き家に対してどのように活動できるか、NPO 業界での議論を知ることができ、今後わたしどもが進むべき方向性を明らかにできた。

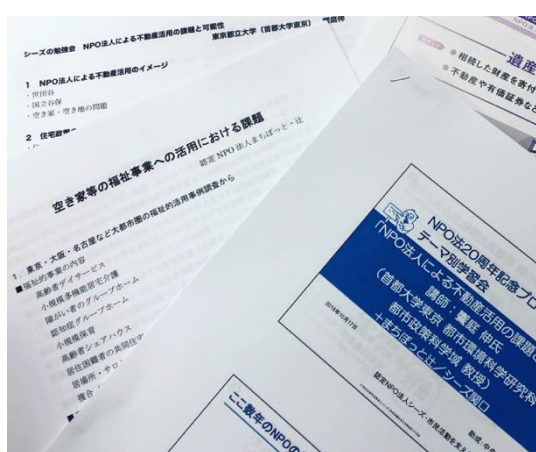


図7. 勉強会資料と九州の空き家活用事例

(3) 成果

取組①-1：NPO 法人の設立と運営体制整備

地域密着型の専門家が集結しており、地域の状況や関係性を理解した上で対応できる体制づくりが進んだ。また、非営利に集まっていることから営利とは異なる形での実践の兆しが見えている。

取組②-1：総合相談窓口の開設、出張相談

市町を超えた西播磨地域として常設の相談窓口を開設できた。また必要に応じて市が主催する出張相談会を開催したことで、各市町担当者と相談員のネットワークづくりができた。出張相談会での相談件数は少なかったものの、副次的な効果として、相談員と担当職員の空き家相談に関する情報交換の機会となった。この点を鑑みて、次年度以降は空き家相談の事例紹介を始めとする職員研修や、合同勉強会等の実施も検討したい。



図8. 上郡町での出張空き家相談会の様子

取組②-2：相談窓口の広報

広報チラシと報告冊子が完成した。報告書には今年度の事業実践やアドバイザーとの協議の中から検討した来年度事業に向けた考え方も掲載できた。これらを外部デザイナーに委託したことで、空き家相談センターのトータルブランディングにつながった。地域、行政への見せ方を整え、わかりやすい広報に努めた。また広報物が整ったため、今後の広報に拍車がかかる。今年度は十分な広報ができなかったことが課題ではあるが、来年度に向けた広報材料を整えられたことが成果である。

取組③-1：相談内容の分析による今後必要な相談体制等の検討

兵庫県立大学の協力により、たつの市相談センターの相談分析が進んだ。その結果、空き家相談において、どの程度専門家が 필요한かが把握できた。たつの市の場合は、必ずしも専門家が必要ではなく、情報の前さばきをするだけでも十分解決できるものもあることが明らかとなった。また相談センターがあることで空き家バンクの登録数が伸びていることから、センター機能には一定の効果があると考えられる。



図9. たつの市空き家相談センター

取組③-2：アドバイザーによる相談の仕組み・所有者による管理ノウハウの構築

本事業で効果的であった取り組みである。専門的なアドバイザーによる視点の提供、事業へのアドバイスにより事業計画をより着実なものにできた。例えば、空き家に残された残置物の整理は、法人内にノウハウがなかったものの、流通経路を持つアドバイザーによってその効果的な処理方法が示された。その結果、来年度事業として残置物を含めた空き家相談に効果的に対応できることとなった。

取組④-1：各市町の空き家政策、相談センター設置意向等調査

本調査をきっかけに出張相談会の開催が企画された。また各市町の空き家担当課を集めた会議を連携する兵庫県姫路土木事務所の声掛けによって開催できたことで、情報共有が進んだ。また次年度以降は、行政、協力団体、関連施設と連携し西播磨内にネットワーク拠点を設けることを検討している（下図）。これによって、各市町内で滞留する Goodstock（遊休資源→空き家、土地、家財、材料など）を西播磨地域間で流通させると共に、西播磨以外の地域のニーズともマッチングを図る。調査をきっかけに法人と各市町の連携関係ができたことが成果である。

図10. Goodstock ネットワークのイメージ図



取組④-2：先行事例調査による知見集積

先行事例調査では、各地域の取り組みを吸収するとともに、西播磨センター事業への反映を狙った。またスタッフ同士が西播磨センターとして必要な事業がなにかについて視察とともに価値すり合わせをできたことも来年度に向けて効果的にはたらいだ。

3. 評価と課題

当初予定していた事業は概ね達成でき、来年度に向けてさまざまな準備が整った。その点において、スタートアップとしては十分に成果が出せた。特に専門家による非営利型法人は、今後この地域において重要な存在になると考えられる。事業初年度としては、立ち上げに集中したためわかりやすい成果が無いのが残念な点である。課題として、複数の市町との連携を進めようとしたため、調整に時間がかかったこと、相談窓口を設置したものの未だに広報が十分ではなく、相談件数が伸びていないことが挙げられる。また各市町の出張相談会では行政との共催ができたことは成果であるが、件数が伸びなかったことに課題がある。以下に、各事業の課題を記す。成果については前述しているため、主に課題点のみを記すこととする。

取組①-1：NPO 法人の設立と運営体制整備

安定的に運営できており、課題はい。強いて言うならば、今後相談センター機能を強化するためには、さらなる専門家が必要となる可能性があり、どのような専門家が必要か、NPO 法人に対してどのような関わりが可能かについて検討の必要がある。

取組②-1：総合相談窓口の開設、出張相談

相談件数が少ないことが課題である。立ち上げが遅くなったことが強く影響している。今後の広報強化によって改善可能である。

取組②-2：相談窓口の広報

②-1と関連した課題である。しかし、広報ツールが整ったことと、各市町との連携が始まったことで、事業終了後も広報を継続する。

取組③-1：相談内容の分析による今後必要な相談体制等の検討

分析サンプルがたつの市の案件のみであったこと。一方で西播磨全域の相談件数が確保できた時点で、全体の分析を進める予定としている。それによって本来目指している圏域全体での空き家の傾向を把握する。

取組③-2：アドバイザーによる相談の仕組み・所有者による管理ノウハウの構築

アドバイザー会議の内容は十分であったものの、当初予定していた回数に満たなかった。また所有者による管理ノウハウについては、ある程度の方向性は見えたものの、十分なノウハウ構築には至らなかった。これについては今後も継続して検討する。

取組④-1：各市町の空き家政策、相談センター設置意向等調査

十分性が出せた。なによりも、立ち上がって間もないNPO法人でこれだけ行政と連携を始められたことは成果である。課題としては、出張相談などまだ手続きに不慣れであり、企画立案に時間がかかってしまったことが挙げられる。来年度も継続して出張相談会を行政と連携して開催する予定である。

取組④-2：先行事例調査による知見集積

当初予定していた視察が、受け入れ先との調整不足によって十分に達成できなかった。しかしながら、九州での取り組みなど非常に参考になるものが多く、十分な成果が出せた。

4. 今後の展開

西播磨空き家相談センターは補助事業終了後も自主事業として継続を予定している。また市町からの依頼に応じて出張相談会を開催するなど、今後も市町を超えた圏域での空き家相談対応を進める予定である。特に今年度事業の中から出てきた今後は、西播磨全域での Goodstock ネットワークについては、すでに複数の拠点が計画できており、これらが着実に展開できるように事業を実施する。

一方で、アドバイザーとの協議の結果、空き家予備軍所有者に向けた、維持管理ノウハウ（管理DIY）の構築が必要と考えており、それらについても継続的な検討を進める予定としている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年8月		
代表者名	福本 真一		
連絡先担当者名	佐伯 亮太		
連絡先	住所	〒679-4177	兵庫県たつの市龍野町下川原 80
	電話	0791-78-9224	
ホームページ	https://www.good-stock.net/		