

事業名称	専門家による空き家相談窓口整備事業
事業主体名	加西空き家対策専門家協議会
連携先	加西市、すまいの未来研究機構、尾道空き家対策専門家協議会
対象地域	兵庫県加西市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家による横断的な連携体制の構築 ・「空き家予備軍」も含めた相談の受付 ・常設相談窓口の設置
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会の設立 ・空き家相談マニュアルの作成 ・協議会 WEB サイトの開設
成果の公表先	加西市ホームページで公表 (http://www.city.kasai.hyogo.jp/)

1. 事業の背景と目的

平成 25 年度総務省住宅・土地統計調査における加西市の空き家件数は 1,340 件であったが、人口減少や高齢化の進行等によりさらに増加傾向にある。このように増加傾向にある空き家の対策として、従来実施している空き家になった後に策を講じる「解消対策」だけでなく、空き家になる前に策を講じる「予防対策」、すなわち空き家予備軍への対策が今後非常に重要となる。

しかしながら、相続、売却、賃貸、管理等、空き家に対する相談が一層多岐に亘るものになると、行政による「予防対策」には限界があり、それぞれの相談内容によって関係する専門家の連携によるワンストップ対応が必要不可欠となってくる。

このような状況を踏まえ、民間事業者が中心となって、相談に対応できる人材の育成や地域の専門家等による連携体制を構築し、加西市の空き家問題の解消に取り組むことを目的として、「加西空き家対策専門家協議会（通称：え〜がい加西）」を設立した。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1 フロー図

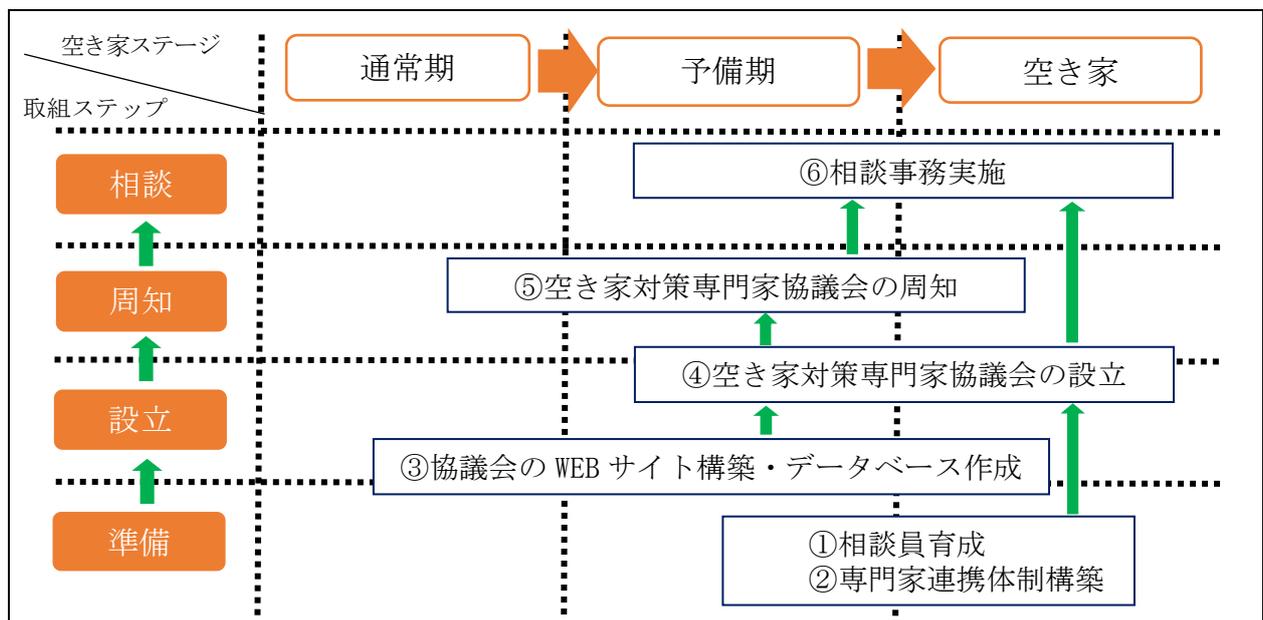


表 1 役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①相談員育成	相談マニュアル作成	すまいの未来研究機構	相談業務に必要なマニュアルを作成した。
	講演会開催	尾道空き家対策専門家協議会	空き家の実態等に関する講演会を実施した。
②専門家連携体制構築	先進事例調査	加西空き家対策専門家協議会	加西市における連携の参考とするため、先進団体の取組状況を把握した。
	先進団体との連携	加西空き家対策専門家協議会	広域での情報共有・発信等を実現するため先進団体との連携体制を構築した。
③協議会のWEBサイト構築・データベース作成	WEBサイト構築	(株)フロス	相談者への情報発信等を目的とするWEBサイトを構築した。
	相談履歴データベース作成	(株)フロス	相談内容の一元管理及び専門事業者間での情報共有を目的とするデータベースを作成した。
④空き家対策専門家協議会の設立	空き家対策専門家協議会の設立	加西空き家対策専門家協議会	空き家に関連する事業者だけでなくその他事業者も広く参画する協議会を設立した。
⑤空き家対策専門家協議会の周知	空き家対策専門家協議会の周知	加西市、神戸新聞、加西タイムス	市の広報や新聞広告・折り込み等により協議会を広く周知した。
⑥相談事務実施	常設相談窓口の設置	加西空き家対策専門家協議会	専用電話、看板等を設置した常設ワンストップ相談窓口を設置した。

表 2 事業実施スケジュール表

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	平成30年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
準備	①相談員育成	相談マニュアル作成								
		講演会開催							○	
	②専門家連携体制構築	先進事例調査								
		先進団体との連携								
設立	③協議会のWEBサイト構築・データベース作成	WEBサイト構築								
		相談履歴データベース作成								
	④空き家対策専門家協議会の設立	空き家対策専門家協議会の設立							○	
周知	⑤空き家対策専門家協議会の周知	空き家対策専門家協議会の周知								
相談	⑥相談事務実施	常設相談窓口の設置								

(2) 事業の取組詳細

①相談員育成

- ・相談マニュアル作成

一般社団法人すまいの未来研究機構に「加西空き家対策専門家協議会相談窓口立ち上げコンサルティング業務」の委託を行い、すまいの未来研究機構のノウハウを反映させたマニュアル(案)を提示してもらった。このマニュアル(案)をベースとして加西空き家対策専門家協議会会員で検討を行った後、再度、すまいの未来研究機構に監修をしてもらい、マニュアルを作成した。

- ・講演会開催

先進的に空き家問題に取り組んでいる「尾道空き家対策専門家協議会」代表の山本学氏を講師として招聘して、「空き家問題の本質と、ぎゅっとONOMICHIの挑戦」と題し、加西空き家対策専門家協議会会員向けの講演会を開催した。

講演会には加西空き家対策専門家協議会の正会員11名、賛助会員6名、行政3名の合計20名が参加した。

②専門家連携体制構築

- ・先進事例調査

<平成30年10月15日>

尾道市において先進的に空き家問題に取り組んでいる「尾道空き家対策専門家協議会」を視察し、協議会設立の経緯、取組状況及び課題等についての説明を受けた。

<平成30年10月16日>

高松市の「仏生山まちぐるみ旅館」及び「高松丸亀町商店街」の取組を視察し、空き家・空き店舗の利活用による地域活性化の取組についての説明を受けた。

<平成30年12月19日>

兵庫県篠山市を主な拠点として、空き家相談だけでなく空き家・空き店舗の利活用により地域活性化に向けて先進的に取り組んでいる「一般社団法人すまいの未来研究機構」が実施している、収益性のある空き家・空き店舗の改修事例を視察した。

- ・先進団体との連携

マニュアル作成委託や講演会の講師依頼だけでなく、各団体が有する情報の共有や、各団体が実施する講演会や研修会等への参加等、積極的に先進団体との連携を行った。

③協議会のWEBサイト構築・データベース作成

- ・WEBサイト構築

株式会社フロスに「加西空き家対策専門家協議会WEBサイト構築業務」の委託を行い、WEBサイトを開設した。

写真1 協議会WEBサイト



・相談履歴データベース作成

株式会社フロスに「加西空き家対策専門家協議会空き家情報データベース化業務」の委託を行い、空き家毎の不動産情報や相談内容等を一元管理し、専門事業者間での情報共有に活用できる環境を整備した。

④空き家対策専門家協議会の設立

・空き家対策専門家協議会の設立

平成31年2月2日に会員出席により「加西空き家対策専門家協議会設立総会」を開催し、規約・役員承認及び平成30年度事業計画並びに収支予算の承認を得た。

⑤空き家対策専門家協議会の周知

・空き家対策専門家協議会の周知

平成31年2月15日発行の加西タイムス（地域の折込誌）及び平成31年2月23日の神戸新聞に協議会の広告記事を掲載するとともに、PRチラシを作成し、市内に広く配布した。

写真2 加西タイムス掲載広告

**空き家に関するお悩みを
私たち「え〜がい加西」
がお受けします！**

「空き家のことで困ったとき、気軽に相談できる場所があれば…」そんなとき、市民の皆さまの身近な窓口としてお役に立てることを願い、「加西空き家対策専門家協議会「え〜がい加西」」が誕生しました。空き家の悩みは多岐にわたります。私たちは地元加西市で起業する各分野の専門家によって構成されています。加西市の空き家問題は安心できる地域の専門家で解決できることが理想のカタチ。「え〜がい加西」が皆さまの窓口となり、適切な専門家へとつなげます。

加西空き家対策専門家協議会（通称 え〜がい加西）会員

役員

<代表>後藤 直樹（一級建築士）株式会社ことろ建築設計事務所
 <副代表>甘中 伸晃（建設業・一級建築士）株式会社ニール建築工房
 <副代表>木村 知裕（宅地建物取引士）タカセ不動産株式会社 加西店
 <監事>佐藤 孝一（税理士）佐藤会計事務所
 <代表会員>藤原 友美（司法書士）ふじわら事務所
 <代表会員>高見 忠良（土地家屋調査士）高見土地家屋調査士事務所

正会員

荒木 努（土地家屋調査士）荒木努土地家屋調査士事務所
 井上 健二（税理士）井上健二税理士事務所
 上原 尚広（建設業）有限会社上原建設
 北村 直貴（宅地建物取引士）株式会社きたむら不動産
 野田 泰弘（司法書士）野田司法書士事務所

賛助会員

株式会社アキタ 株式会社RT工業
 有限会社内橋電気 柏原建設株式会社
 立花登記測量事務所 但馬信用金庫加西支店
 西岡建設株式会社 兵庫県信用組合加西支店
 株式会社フジワラ 株式会社 森川住宅

空き家相談は平成31年4月から開始予定です。

写真3 神戸新聞掲載広告

**空き家に関するお悩みを
私たち「え〜がい加西」がお受けします！**

加西空き家対策協議会

「空き家のことで困ったとき、気軽に相談できる場所があれば…」そんなとき、市民の皆さまの身近な窓口としてお役に立てることを願い、「加西空き家対策専門家協議会「え〜がい加西」」が誕生しました。

空き家の悩みは多岐にわたります。私たちは地元加西市で起業する各分野の専門家によって構成されています。加西市の空き家問題は安心できる地域の専門家で解決できることが理想のカタチ。「え〜がい加西」が皆さまの窓口となり、適切な専門家へとつなげます。

え〜がい KASAI

加西空き家対策専門家協議会（通称 え〜がい加西）会員

〈代 表〉後藤 直樹（一級建築士） 株式会社ことろ建築設計事務所 〈副 代 表〉甘中 伸晃（建設業・一級建築士） 株式会社ニール建築工房
 〈副 代 表〉木村 知裕（宅地建物取引士） タカセ不動産株式会社 加西店 〈監 事〉佐藤 孝一（税理士） 佐藤会計事務所
 〈代表会員〉藤原 友美（司法書士） ふじわら事務所 〈代表会員〉高見 忠良（土地家屋調査士） 高見土地家屋調査士事務所

〇荒木 努（土地家屋調査士） 荒木努土地家屋調査士事務所 〇井上 健二（税理士） 井上健二税理士事務所
 〇上原 尚広（建設業） 有限会社上原建設 〇北村 直貴（宅地建物取引士） 株式会社きたむら不動産
 〇野田 泰弘（司法書士） 野田司法書士事務所

株式会社アキタ 株式会社RT工業 有限会社内橋電気 柏原建設株式会社
 立花登記測量事務所 但馬信用金庫加西支店 西岡建設株式会社 兵庫県信用組合加西支店
 株式会社フジワラ 株式会社 森川住宅

**空き家相談は
平成31年4月から
開始予定です**



相続・売却などの 空き家の悩みごとありませんか？

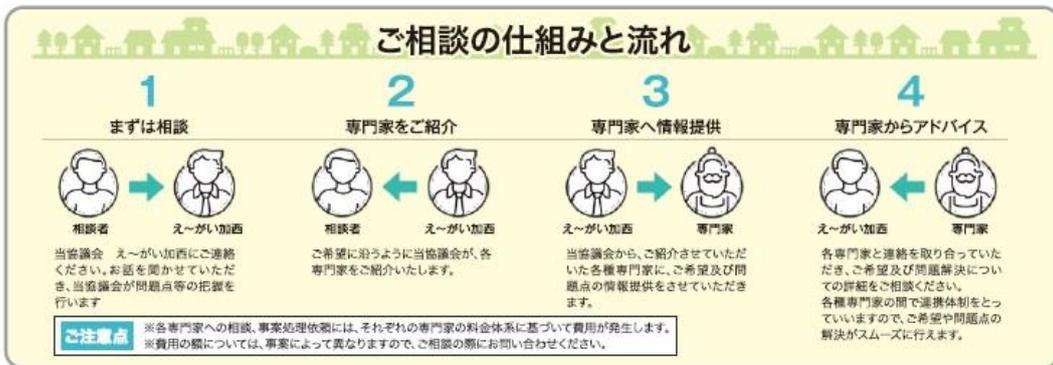
- 空き家の相続・売却でお悩みの方
 - これから空き家になってしまうんじゃないかとお困りの方
 - 近隣の空き家でお困りの方
 - 相談したいけど誰に相談すればいいのかわからずお悩みの方
- ※空き家に関するお悩みを専門家集団「え〜がい加西」にご相談ください！

加西空き家対策専門家協議会「え〜がい加西」とは ～異なる技能を持った者たちが集まり、問題に立ち向かう～

「空き家問題」には、相続、売却、賃貸、管理等、様々な事情や原因が存在し、解決する為には、多くの知識と専門家のテクニック、さらには相談内容によって関係する専門家の連携が必要です。

このような色々な問題が重なりあった「空き家問題」を解決するために、加西市の一級建築士、税理士、司法書士、不動産事業者などが一丸となって立ち上げた団体が、加西空き家対策専門家協議会「え〜がい加西」です。

加西市が活性化し、みなさまの思いが「え〜がい」になる為に力を合わせてこの問題に取り組みたいと思います。



加西空き家対策専門家協議会



〒679-0109 兵庫県加西市玉丘町36番地3
(タカセ不動産(株)加西店内)

ホームページ <https://e-gaikasai.jp/>

お問い合わせ ☎0790-43-8810
(受付時間 平日9:00～17:00)



役員
〔代表〕 後藤 直樹 (一級建築士) 株式会社ことう建築設計事務所
〔副代表〕 甘中 伸晃 (建設業・一級建築士) 株式会社ニール建築工房
〔副代表〕 木村 知裕 (宅地建物取引士) タカセ不動産株式会社 加西店
〔監事〕 佐藤 孝一 (税理士) 佐藤会計事務所
〔代表役員〕 藤原 友美 (司法書士) ふじわら事務所
〔代表役員〕 高見 忠良 (土地家屋調査士) 高見土地家屋調査士事務所

正会員
荒木 勇 (土地家屋調査士) 荒木勇土地家屋調査士事務所
井上 健二 (税理士) 井上健二税理士事務所
上原 尚広 (建設業) 有限会社上原建設
北村 直貴 (宅地建物取引士) 株式会社きたむら不動産
野田 泰弘 (司法書士) 野田司法書士事務所

賛助会員
株式会社アキタ 株式会社R.T工業
有限会社内機電気 柏原建設株式会社
立花登記測量事務所 但馬信用金庫加西支店
西岡建設株式会社 兵庫県信用組合加西支店
株式会社フジワラ 株式会社 森川住宅

⑥相談事務実施

・常設相談窓口の設置

訪問、電話、メールでの相談に対応できるように、協議会の会員であるタカセ不動産株式会社加西店内に常設の相談窓口を設置した。

⑦その他

表3 検討経緯

開催日	会議名	内容	参加者
H30. 9. 20	加西市空き家対策専門家協議会役員会	事務分担、先進地視察内容、基礎調査等について協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村 【加西市】 小菊、小林
H30. 9. 27	加西市空き家対策専門家協議会役員会	事務分担、先進地視察内容、基礎調査等について協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村 【加西市】 小菊、小林
H30. 10. 2	加西市空き家対策専門家協議会全体会議	事務分担、先進地事例調査、各分野における空き家問題の現状等について協議した。	【協議会】 後藤、甘中、佐藤、高見、藤原 【加西市】 小林
H30. 10. 10	相談窓口立ち上げコンサルティングに係る事前相談	篠山市の一般社団法人すまいの未来研究機構（代表：才本氏）事務所において、相談窓口立ち上げコンサルティングに係る事前相談を行った。	【協議会】 後藤、甘中、木村 【加西市】 丸山、小菊、小林
H30. 10. 24	加西市空き家対策専門家協議会全体会議	尾道視察を受けての課題整理、協議会の組織構成、住まい研事業参加、協議会名称等について協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐藤、藤原 【加西市】 丸山、小菊、小林
H30. 11. 7	加西市空き家対策専門家協議会全体会議	役員、正会員、賛助会員候補の検討、協議会名称、住まい研との連携等について協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村 【加西市】 小菊、小林
H30. 11. 12	加西市空き家対策専門家協議会（え〜がい加西）全体会議	役員、正会員、賛助会員候補、賛助会員案内文、住まい研との連携、窓口業務先及び規約について検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐藤、藤原 【加西市】 小菊、小林
H30. 11. 29	加西市空き家対策専門家協議会（え〜がい加西）全体会議	賛助会員候補者選定、協議会HP作成、物件データベースの設計及びチャットワーク利用について検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐藤、藤原 【加西市】 小菊、小林

H30.12.3	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	協議会規約、マニュアル作成、賛助 会員候補者選定、協議会 HP 作成、物 件データベース設計及び協議会設立 総会について検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H30.12.13	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	協議会規約、マニュアル作成、賛助 会員候補者選定、協議会 HP 作成、物 件データベース設計、協議会設立総 会及び篠山視察研修について検討・ 協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.1.8	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、協議会 HP 作成、物 件データベース設計、協議会設立総 会及び成果報告会について検討・協 議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.1.15	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、協議会 HP 作成、物 件データベース設計、協議会設立総 会及び成果報告会について検討・協 議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.1.21	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、協議会設立総会、 講演会及び成果報告会について検 討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、佐藤、藤 原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.1.29	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、協議会設立総会、 講演会、成果報告会及び PR 媒体につ いて検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.2.4	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、成果報告会及び PR 媒体について検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.2.12	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	マニュアル作成、及び PR 媒体につい て検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 丸山、小菊、小林
H31.2.19	加西市空き家対策 専門家協議会（え～ がい加西）全体会議	WEB サイト及びマニュアルの最終確 認、PR 媒体について検討・協議した。	【協議会】 後藤、甘中、木村、佐 藤、藤原、高見 【加西市】 小菊、小林

(3) 成果

【成果（物）】

協議会の設立

民間事業者が中心となって、相談に対応できる人材の育成や地域の専門家等による連携体制を構築し、加西市の空き家問題の解消に取り組むことを目的として、「加西空き家対策専門家協議会（通称：え〜がい加西）」を設立した（設立総会：平成31年2月2日）。

当該協議会の組織構成としては、協議会の運営等を行う「正会員」（11名）と協議会の趣旨に賛同し運営資金として協賛金を寄附する「賛助会員（11名）」とに区分されている。

正会員は、一級建築士、宅地建物取引士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等で構成されているため、空き家の相談については基本的に正会員で対応するが、正会員で対応できない相談については賛助会員まで範囲を広げて対応する。

さらに、加西市が平成30年度に実施した空き家全市調査における所有者への意向調査結果を、本人同意を経て当該協議会に提供してもらうことにより、加西市の空き家の状況や所有者の抱える問題等を把握し、協議会の組織体制の整備や相談業務の効率化を図ることができた。

写真5 協議会設立総会



空き家相談マニュアルの作成

一般社団法人すまいの未来研究機構に「加西空き家対策専門家協議会相談窓口立ち上げコンサルティング業務」の委託を行い、すまいの未来研究機構のノウハウを反映させたマニュアル（案）を提示してもらった。このマニュアル（案）をベースとして加西空き家対策専門家協議会会員で検討を行った後、再度、すまいの未来研究機構に監修をしてもらい、マニュアルを作成した。

空き家相談マニュアル 目次

- I はじめに
- II 加西空き家対策専門家協議会の概要
- III 空き家相談事業の概要
- IV 相談員の心構え
- V 空き家相談対応の流れ
- VI 提供可能な情報
- VII 県・市との連携
- VIII 空き家相談の事例（Q&A）

協議会WEBサイトの開設

株式会社フロスに「加西空き家対策専門家協議会WEBサイト構築業務」の委託を行い、相談者への情報発信及び連携事業者間での情報共有を図るWEBサイトを開設した。

3. 評価と課題

①相談員育成

一般社団法人すまいの未来研究機構のノウハウを反映させたマニュアル（案）をベースとして加西空き家対策専門家協議会会員で検討を行い、加西市での取組に即したマニュアルが出来上がった。

しかしながら、机上での検討に基づくマニュアルであることは否めないため、今後は、このマニュアルに基づき空き家に係る具体的な相談を受けながら、必要に応じてマニュアルの改訂等を行い、より実態に即したマニュアルづくりを行うことが重要な課題であると考えている。

また、先進的に空き家問題に取り組んでいる「尾道空き家対策専門家協議会」との連携強化を図ることにより、同協議会代表を講師として招聘して加西空き家対策専門家協議会会員向けの講演会を開催できた。

しかしながら、空き家所有者の空き家問題に対する意識の醸成等を図ることを目的とした講演会や、相談対応に特化した会員向けの具体的な研修会等を今年度は実施できなかったため、今後は幅広い研修会を実施することが課題であると考えている。

②専門家連携体制構築

尾道市において先進的に空き家問題に取り組んでいる「尾道空き家対策専門家協議会」及び兵庫県篠山市を主な拠点として、空き家相談だけでなく空き家・空き店舗の利活用により地域活性化に向けて先進的に取り組んでいる「一般社団法人すまいの未来研究機構」との連携体制を構築したことにより、協議会設立に係る助言等を受けることができた。

今後は、兵庫県下で先進的に空き家問題に取り組んでいる団体や、当協議会同様、今後空き家問題に取り組む団体等と連携を図り、情報共有だけでなく専門家同士の連携も一層密にしていく必要があると考えている。

③協議会のWEBサイト構築・データベース作成

WEBサイトについては、協議会の周知を図るだけでなく空き家相談の一つのツールとして運営上必要不可欠なものであり、これらを実現できるようなWEBサイトが構築できた。

データベースについては、相談を受けた空き家の不動産情報や相談内容等を一元管理し、会員間で情報を共有できるようなシステムが構築できた。

今後は、無償譲渡希望物件の取り扱いに合わせてWEBサイトの改修等が必要になると考える。

④空き家対策専門家協議会の設立

協議会の設立等を通じて、空き家問題解消に向けて市内の専門家の連携体制が構築されたことは、当該事業を実施したことによる最も評価すべき成果である。

協議会を継続的に機能させていくためには、行政との連携は不可欠であるが、一民間団体の取組と行政との連携をどのように図っていくかが大きな課題である。

また、空き家相談において、協議会に参画している専門家で対応不可能な相談についてどのように対応するか、無償譲渡希望空き家をどのように扱うか等、実際に相談業務を行わなければ分からない課題も多くある。

さらに、協議会の運営は正会員及び賛助会員の会費を財源としているが、協議会の安定的な運営のためには協議会の趣旨に賛同してくれる賛助会員の確保が必要である。

⑤空き家対策専門家協議会の周知

今年度は当該補助事業の実施により協議会の広告記事を新聞や地方誌に掲載するだけでなく、WEBサイトやPRチラシを作成し、広く周知することができた。

今後は限られた財源の中で、既存の媒体の有効活用や効果的なPR方法等について一層検討する必要がある。

⑥相談事務実施

訪問、電話、メールでの相談に対応できるように、協議会の会員であるタカセ不動産株式会社加西店内に常設の相談窓口を設置した。

具体的な相談業務は補助事業終了後となるが、協議会の周知を図るだけでなく加西市が平成30年度に実施した空き家全市調査における所有者への意向調査結果等も活用しながら、積極的に空き家所有者の掘り起こしを進め、相談窓口の定着を図ることが重要であると考えている。

4. 今後の展開

円滑な相談業務を実施するため、定期的な会議を行い情報や課題等を共有するとともに、相談窓口を周知させるため案内チラシの全戸配布、加西市のホームページ・広報への掲載及び新聞等の活用を行政と連携しながら行う。

相談員や専門家の研修・育成として、平成30年度に加西市が実施した空き家全市調査の結果分析を踏まえた課題の整理、基礎研修及び新たな相談員を含めた実践研修を実施する。

研修会・講演会の開催として、先進団体から講師を招聘し、人材育成を目的とした研修会、空き家の実態等に関する市民向けの講演会を開催する。

実施した取組みを取りまとめ、協議会のWEBサイトや加西市のホームページ等において公表し、取組みの周知を図るとともに、空き家に対する地域の問題意識の醸成を図る。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成31年2月2日		
代表者名	後藤 直樹		
連絡先担当者名	木村 知裕		
連絡先	住所	〒679-0109	兵庫県加西市玉丘町36番地の3
	電話	0790(43)8810	
ホームページ	https://e-gaikasai.jp/		