

事業名称	地域の空き家問題の担い手「エリアコンダクター(※)」育成事業
事業主体名	特定非営利活動法人 兵庫空き家相談センター
連携先	川西市
対象地域	川西市域のニュータウン
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンに居住する住民を「エリアコンダクター(※)」として養成し、空き家問題に悩む市民とともにその解決策を考える担い手として活動できる人材を育成する ・講座は座学（講義）と実習（空き家見学）、特別講座（公開講演会・相談会見学）を組み合わせ実施 ・川西市との連携協定を基に、自治会との協力体制を構築
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・研修プログラム（独自教材） ・相談連携マニュアル（案）
成果の公表先	当法人ホームページ http://h-akiya.jp

※相談員の名称は応募・採択時には「エリアコンダクター」という名称にしておりましたが、空き家対策の相談業務についてイメージしやすいように、「空き家対策ナビゲーター」と変更しました。これにより、空き家の諸問題を仕分けし、解決に導いていく役割を担うことがより分かりやすくなったと考えております。以下、相談員の名称は「空き家対策ナビゲーター」と表記します。

1. 事業の背景と目的

当法人は平成 27 年 6 月の設立以降、阪神間各市町と連携し（尼崎市・西宮市・伊丹市・宝塚市・川西市・三田市・猪名川町）にて「空き家対策セミナー及び個別相談会」を適時実施し、空き家を放置することで生じる問題や未然対策の重要性を訴えてきました。

川西市とは平成 30 年 5 月に協定を締結し、より実効性のある空き家対策を実施すべく活動をしております。

川西市は、全国に先駆けて民間企業主導によって開発された郊外型ニュータウン（多田グリーンハイツ、大和団地及び清和台などの大規模住宅団地）を数多く抱えています。ニュータウンは、土地の区画が一定規模に統一化され、道路・上下水道等の都市基盤施設が計画的に整備されているだけでなく、周辺の自然環境と調和した良好な景観が保たれており、潜在的価値が高い住環境が整っています。

しかし、昭和 40 年代の入居開始から半世紀が経過し、住民の急速な高齢化（地域によっては 65 歳以上の人口が 40%に達している）から世代交代が進まず、空き家となる事例が増え、今後さらに増加傾向が続くと予想されています。

そこで、空き家等が増える前からあらかじめ「所有者」と「地域」の関係性を深めておくことが、早い段階に自己所有資産の相続時期や売却などを思案する契機となり、オールドニュータウンの再生の効果的な打開策になるものと考えました。

本事業では、川西市のニュータウンに在住する住民等を対象に、空き家問題を解決に結び付ける様々なノウハウについて学ぶため、座学や実地等の研修を実施し、修了後は川西市及び当法人と連携して、その地域における相談窓口や問題解決のための推進役として活躍する「空き家対策ナビゲーター」の育成を目指しました。

この取り組みは市内のニュータウンはもとより、全国のニュータウン再生に波及させることができます。また、住民の参画と協働で、空き家対策に取り組む事例は兵庫県内で初めてとなります。こ

の先進的な取組みは、今後、ニュータウン再生のモデルとして全国で活用・応用が期待されます。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

ステップ	取組内容	具体的な内容	2018年						2019年			
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
相談員募集	①相談員の募集	自治会、折込による相談員の募集 相談員候補生への事前説明会			■	○						
対応準備	②相談員育成	相談員育成内容の作成			■	■	■	■	■	■	■	■
		開講式			○							
		講座、座談会			■	■	■	■				
		空き家フォーラム フィールドワーク				○	○	○				
③自治会-行政-専門家の連携体制構築	相談員向けマニュアル作成 授与式	行政と協議			■	■	■	■	■	■	■	■
		自治会と協議			■	■	■	■	■	■	■	■
		自治会-行政-専門家の相談連携マニュアルの作成						■	■	■	■	■
④エリア内相談受付	HP、SNSにて相談受付整備					■	■	■	■	■	■	
提案対策	⑤自治会-行政-専門家主催のセミナー開催	セミナー開催							○	○		
	⑥個別相談実施	個別相談会							○	○		
実施	⑦自治会-行政-専門家で連携解決	行政と連携			■	■	■	■	■	■	■	■
		自治会と連携							■	■	■	■

当法人メンバー及び川西市との協議を重ね、全体のスケジュール及び取り組み内容について確認しました。

なお、表中の破線部は本事業実施期間終了後も取り組むもの及び本事業実施期間中に取り組み成果を上げることができなかったものです。

(2) 事業の取組詳細

①相談員の募集

相談員の募集については以下の通り行いました。

- (1)募集期間 9月10日(月)～9月25日(火)
- (2)告知方法 新聞折込(読売・日経・神戸)・ミニコミ誌折込・公共施設置きチラシ
※公共施設には自治会集会所も含まれます。
- (3)受付方法 電話及びFAX
- (4)募集人数 40名

新聞折込当日の朝6時33分のFAXでの申込を第一号に募集人数を超える応募があり、検討の結果、定員を48名に増員しました。

応募者の最年長は81歳・最年少は23歳。平均年齢は60.2歳。男女は同数となりました。

②相談員育成

(1)相談員育成内容の作成

相談員育成内容の作成については「空き家対策の様々な知見を備え、対策の助言、プロへの橋渡しなどの『空き家対策を求める人を支援』するために必要な知識及び経験」を習得できるように検討しました。また、講座の実施については参加者の負担にならない日程、時間帯及び一講義当たりの長さを検討しました。

- ・座学(10講座)特別講義(2講座)実習(2講座)を実施する
- ・講義については原則木曜日に行い、座学については奇数週クラス(A組)偶数週クラス(B

組)の2クラス編成とする(特別講義及び実習は合同で実施)

- ・座学は毎回13:30~14:30・14:45~15:45の2コマ実施し、その後16:00~16:30を座談会とし、講義の振り返りや疑問点の解消・グループ討議などの時間とする
- ・特別講義は「公開講演会(空き家フォーラム)」と「相談実習」とする
- ・実習は「フィールドワーク(空き家活用見学会)」とし、実際の空き家を見学し、問題点や解決策について検討する

(2)開講式

開講式は10月3日(水)に行いました。

来賓として川西市の菅原康雄副市長、当法人顧問でもある関西学院大学総合政策学部の清水陽子准教授よりご挨拶いただきました。

その後、講座のオリエンテーション(講座スケジュールや受講上の注意点の説明)と合わせ、受講生同士の親睦を深めることを目的に自己紹介ややりたいことなどを語り合うワークをNPO法人市民事務局の三井ハルコ理事長をファシリテーターに招き実施しました。

写真1 開講式の様子



(3)講座・座談会

各講座に共通することとして固い雰囲気にならないように下記内容をルール化しました。

- ・机はスクール形式ではなく、アイランド形式に配置する
- ・講師がどんな有資格者であっても「先生」と呼ばない
- ・質問は講義時間内に行わず、付せん書き込んでホワイトボードに貼り、講義後の座談会でグループ討議や講師の解説で解決する
- ・休憩時間や座談会中に飲食できるよう茶菓を持ち寄る

各講座の詳細は下記の通りです。

<座学>

第1講 10月4日・10月11日実施

1. ニュータウンの歴史と空き家の発生

- A) 「ニュータウン」とは
- B) 川西市のニュータウンの歴史
- C) 川西市のニュータウンの現状
- D) ニュータウンの抱える問題
- E) 空き家の発生メカニズム
- F) 空き家問題—周囲への影響—
- G) ニュータウンにおける空き家対策ナビゲーターの必要性

2. 空家特別措置法と所有者の義務

- A) 空家特別措置法ってどんな法律？
- B) 行政による略式代執行はどのように行われる？
- C) 空き家を放置した場合のペナルティ～固定資産税が6倍に？
- D) 空き家所有者の義務とは
- E) 空き家を適正に管理するための課題

●この日の質問事項

- ① 空き家と別荘の違いは何ですか。また空き家を賃貸する場合どのような注意が必要ですか。
- ② 講義の中で「空き家等の定義は建物のない空地で立木、塀等は対象にならない」とありましたが、特措法2条1項のカッコ書との関連はどう理解すればよいですか。
(※第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう)
- ③ 誰が特定空家と認定するのですか。
- ④ 特定空家につき相続人全員が相続放棄をした場合でも2か月間の公告は法律上必要ですか。
- ⑤ 子ども親もなく、兄弟も亡くなっていません。その場合誰が相続人になりますか。
- ⑥ 固定資産税は所有者が認知症になっている場合自分で払えないと思うのですが誰が支払いますか、また義務者は誰ですか。
- ⑦ 大規模団地を開発してきた背景は分かりました。その時のデベロッパーは現在どのような対応をしていますか。現在撤退傾向にあり、直近の実態が知りたいので説明してください。
- ⑧ ニュータウンの歴史と空き家の発生の資料8ページで猪名川町の空き家率が群を抜いて低いのが気になりました。何が原因でしょうか。
- ⑨ 地価を調べるにはどうしたらいいですか。
- ⑩ 売る意思があるのに立地条件等で売れない物件はどの程度あるのでしょうか。
- ⑪ 特定空家に対する助言・指導、勧告、命令、代執行が川西市や宝塚市で実際に行われた例は何件くらいありますか。
- ⑫ 特定空家に対する助言・指導から勧告までの期間はどれくらいですか。
- ⑬ 今後不動産会社による宅地開発や新築の販売は減っていきますか。
- ⑭ 相続人がなく空家になった場合川西市では家や土地はすぐに売れますか。
- ⑮ (賃借人の)建物が火災で燃えてそのまま4～5年経過しています。その間地主が何度も片づけてほしいと言いつけても放置したままです。焼け残った建物は傾いて瓦が風

で飛んで地面に散乱し危険なうえ竹が折れて道をふさいでいます。このような場合どのような解決方法がありますか。

- ⑩川西市の大規模団地ですが一覧表にある、藤が丘が住居表示では湯山台になっています。表示が違うのには何か理由がありますか。
- ⑪親が認知症になった場合の困らない、打つべき手順を教えてください。
- ⑫認知症の判断基準は誰がどのように決めるのですか。軽度認知症と診断されたらもう打つ手はないのでしょうか。
- ⑬一人住まいの人に魅力がある受け皿をどの様に作るか関心があります。空き家対策ナビゲーターとしてどのようなプランが立案できますか。

第2講 10月18日・10月25日実施

1. 空き家の適正管理

- A) 換気
- B) 通水
- C) 庭木の手入れ、雑草の除去
- D) 雨漏り点検
- E) 外壁の剥離欠落の点検
- F) 窓、扉の点検
- G) まとめ

2. 危険家屋管理の注意点

- A) 街並み、景観を維持するために
- B) 家屋（空き家）を見るポイント
- C) 土地・建物は誰が管理すべきか？
- D) 放置されている空き家への対処を考えてみましょう！
- E) 街づくりも挨拶から
- F) まとめ・その他注意しておきたいコト

●この日の質問事項

- ①住宅内で営業目的でお店をしたい場合、どのような許可が必要になりますか。
- ②また賃貸住宅にしたい場合に規制などがありますか。
- ③（空中や地下の権利について聞きましたが）ドローンで他人の土地や家屋を撮影する行為は問題がありますか。
- ④（要望）危険家屋管理の講座で使用したパワーポイントの資料をください。
- ⑤（要望）スライドで見た空家活用のお花屋さんが素敵でした。とても興味があり実際に見学したいので場所を教えてください。
- ⑥空家に対して所有者の責任が問われるという話がありましたが所有者が認知症を患っていたり施設に入所していた場合、だれが責任を取るのですか。本人が責任を取れない場合親族が責任を取らなければならないのでしょうか。
- ⑦害獣や鳥害についての苦情に対して市町村はどのように対応してくれますか。
- ⑧スズメバチや野良猫対策の費用は市町村が負担してくれますか。

第3講 11月1日・11月8日実施

1. 生前整理と遺品整理

- A) 遺品整理とは？一形見分けと不用品処分—
- B) 「遺品整理士」ができた理由—日本社会の構造変化—
- C) 遺品整理士が必要になる案件

D) 悪徳業者の存在

2 空き家の建築知識

A) 都市計画 まちづくりとは...

B) 建築法令や条例

C) ワークショップ (10分) & グループ発表 (各3分) 再建築可能か考えよう!

D) 民泊って?

E) 建物が安全に使えるか?

F) 利活用や耐震改修の助成金

G) 「空き家対策ナビゲーター」の役割

●この日の質問事項

① 遺品整理を依頼したのですが処分を依頼したものを不法投棄された後で法外な追加料金を請求されるという話を聞きました。もしこのような悪徳業者にあってしまったらどう対処したらよいのでしょうか。

② 遺品整理を依頼するときの注意点と目安になる料金を教えてください。

③ 桐の箆笥など高価なものはなるべく売却したいのですが売却してもらえますか。

④ 仏壇の処分について。解体すれば木材として捨てられますか。

⑤ 野焼きしてよい場所や量などはどれくらいですか。

⑥ 遺品整理を依頼した場合、すべての物を処分してもらえますか。処分が出来ないものとして断られる物はなんですか。また中には再利用できる物や廃棄するには惜しい価値のある物もあると思うのですがこの場合どうすればよいですか。

⑦ 遺品整理士に対して報酬は発生しますか。遺品整理を依頼する場合の注意点、要領を教えてください。

⑧ 家電リサイクル法の対象である家電の処分費は誰がどのように支払うのですか。また大きさ、種類により処分費に差はありますか。

⑨ 空室マンションで起こりうる問題とその予防対策はどうしたらよいでしょう。

⑩ 住宅の過剰供給について考えさせられました。どのようにうまく利活用できますか。

⑪ 耐震診断の費用の概算について知りたい。また助成金があると聞きましたが詳しく教えてください。

⑫ 鉄骨造の家屋はどのように耐震補強をするのですか。

⑬ ホームステイと民泊の違いは何ですか。

⑭ 民泊には180日以内の営業という制限がありますがそれは実際に宿泊した日数ですか。宿泊客がない場合カウントされないのですか。

⑮ インспекションの義務化について。住宅に適用されますが店舗についてはどうでしょう。

⑯ インспекションは無料ですか。有償だとすれば誰がその費用を負担しますか。

⑰ 用途地域の中で建築物の制限があるのが分かりましたが第一種低層住居専用地域でセレモニーホールは建築できますか。

⑱ 2メートルの接道義務を充たさないと建築できないとありますが、自分の土地を削って2メートルにすれば問題なく建築できますか。

⑲ 民泊について、民泊を営業することができない用途地域があると分かりましたがそれはどのような地域ですか。また民泊ができない地域だとして友人を宿泊させて宿泊費を受け取るというのは民泊にあたりますか。

⑳ 最近隣地が競売にかけられた様で境界について確認の要請がありましたが所有者の

母は認知症です。母が印鑑を押せばよいのでしょうか。また境界は市役所に行けば分かりますか。

②新名神の川西インター付近の地区計画は進んでいますか。川西に限らず地区計画についてどこで調べれば分かりますか。

第4講 11月15日・11月22日実施

1. 空き家の税金問題

- A) 空き家にかかる税金とは？（所有時）
- B) 空き家にかかる税金とは？（売却時）
- C) 空き家にかかる税金とは？（賃貸時）
- D) 相続税
- E) 相続する財産の資産価値はいくら？

2. 相談対応時のコンプライアンス

- A) よき聞き手・理解者になる
- B) 指導的ではなく援助者になる
- C) プライバシーを守る
- D) ナビゲーターの役目、各専門領域に注意する
- E) まとめ

●この日の質問事項

- ①実家の不動産の権利書を見ると父母の共有名義になっています。どちらか一方が亡くなったときに名義変更をする場合、売却時の注意点やその際の税金関係を教えてください。
- ②相続した空家を売却しますがその際の税金について説明してください。また取得費はどのように計算しますか。
- ③生命保険の控除額を教えてください。
- ④相続税の計算、申告書の作成は税理士さんに頼まなくても自分でもできますか。
- ⑤タワーマンションを購入して節税しようとして失敗した例が紹介されましたが成功例を教えてください。金額が低かった場合は失敗しなかったのでしょうか。
- ⑥家屋の取得費を計算する場合、取得費が不明の場合はどのように計算するのですか。
- ⑦空き家に係る税金の計算するときに賃貸に出すために修繕した場合の費用はどのように処理すればよいのでしょうか。
- ⑧住宅用地の特例の小規模住宅用地の課税標準が1/6になる特例は家を全て取り壊すのではなく、一部を残した場合でも利用できますか。
- ⑨空き家になって4-5年経っていますが子供たちも帰ってきません。更地にすべきか迷っています、どうしたらよいですか。
- ⑩自筆遺言を書く時に押す印鑑は実印ですか。
- ⑪認知症の疑いがある時の遺言は有効か無効か。どちらとも判断が難しい場合はどうなりますか。
- ⑫公正証書遺言を作成するときに財産目録はどのように記載しますか。
- ⑬配偶者と兄弟で相続が発生した場合の相続分はどうなりますか。その相続分を変えるために遺言をする場合どのようなことに注意をすればよいですか。
- ⑭公正証書遺言を作成したいのですが費用はいくらかかりますか。
- ⑮公正証書遺言では保証人が2名必要だと聞きましたがどのような人が保証人になりますか。

- ⑩遺言は財産目録を作成しなくても作成できますか。
- ⑪妻がいて夫が亡くなった場合で、子供がいない場合は誰が相続人になりますか。
- ⑫遺留分の意味と遺留分減殺請求について説明してください。
- ⑬登記について相談したい場合、弁護士さんと司法書士さんのどちらに相談すれば良いですか、その場合支払う報酬に差はありますか。
- ⑭弁護士法72条では周旋が禁止されていますが逆に弁護士に紹介料等の名目で報酬を渡すことは違法ですか。
- (※第72条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。)
- ⑮新しい法律の配偶者の居住権について。居住権の評価はどのようになされますか、また二次相続が発生した場合に居住権は相続財産にならないのですか。
- ⑯法改正により自筆証書遺言を法務局に保管することができると聞きましたが、保管された遺言は書き換えることはできますか。
- ⑰民法改正について分かりやすく説明してください。
- 配偶者居住権が新設
 - 被相続人の口座の凍結の緩和
 - 自筆証書遺言の法務局での保管
 - 自筆証書遺言の検認不要
 - 自筆証書遺言の財産目録の作成時の緩和
 - 親族による寄与分

第5講 12月6日・12月13日実施

1. 空き家の法律問題(1)

- A) 空き家があると大変ー空き家所有者に管理責任ー
- B) 空き家の発生原因ー相続・施設入所等・管理者不在ー
- C) 相続についてー法定相続と遺言の種類ー

2. 空き家の法律問題(2) (12/6②・12/13②)

- A) 施設入所等に備えるー成年後見と民事信託ー
- B) 管理者不在ー相続放棄と不在者財産管理人ー
- C) まとめ

●この日の質問事項

- ①相続人全員が相続財産である山林や田畑などの不動産を放棄した場合、その相続財産はどうなりますか。
- ②財産目録に書いてない財産が見つかりましたがこの財産は遺言の対象にはならないのですか。
- ③相続人が居ないとき相続財産は国に帰属すると聞きましたが、それはどのような時にそうなりますか。
- ④一番ベストな相続方法とはどのように考えたらいいですか。
- ⑤相続の順位について、直系の場合は孫、ひ孫と代襲相続ができるのに対して兄弟姉妹の場合は子供だけでその下に代襲相続が続いて行かないのはどうしてでしょう。
- ⑥遺言執行者になれる人とはどのような人ですか、また反対に遺言執行者になれない人

はいますか。

- ⑦遺言書が見つかりましたが封筒の封がしていませんでした。この場合この遺言書は有効ですか。
- ⑧遺言執行者は当事者はなれないのでしょうか。
- ⑨相続財産管理人は最終的にどのような人になりますか。
- ⑩不在者財産管理人が決定されるまで予納金が必要だと聞きましたが誰が支払うのですか、複数の相続人がいる場合全員で支払わなければならないのですか。
- ⑪公正証書遺言を作成すると安全だと聞きましたが、具体的にはどのようなメリットがありますか。
- ⑫遺言で「遺言執行者は不動産を売却してその売却代金を分配する」というような条項を書きたいのですが有効ですか。
- ⑬遺言に、例えば「妻が存命の場合は・・・」とか「妻が死亡した場合は・・・」など条件をつけることは可能ですか。
- ⑭公正証書遺言で「妻に1/2、子供2人にそれぞれ1/4ずつ相続させる」と遺言をした後に妻が亡くなってしまいました。先の遺言を修正する前に私も亡くなってしまった場合はこの遺言はどのような扱いになりますか。
- ⑮自筆証書遺言を作成しましたが発見してもらえるか不安です。保管してくれる所はありますか。
- ⑯相続人間で遺産分割が整いました。この合意の内容はどのように残せばいいですか。
- ⑰不動産をそのままの持分で共有にしてみました。将来売却が困難と聞き、もう一度元に戻して共有状態をやめたい場合、どうすれば良いのでしょうか。又その場合の費用はどれくらいかかりますか。
- ⑱遺産分割を弁護士さんをお願いした場合の費用はどれくらいになりますか。
- ⑲家族信託について、費用や手続きについて教えてください。
- ⑳民事信託を利用しようと思いますが物件ごとに受託者を分けることも可能ですか。
- ㉑受託者が名義変更の登記をした場合、委託者から贈与されたとみなされ贈与税はかかりませんか。
- ㉒遺言と家族信託契約書を併用する場合、効力があるのはどちらですか。
- ㉓民事信託で利用できる銀行(金融機関)を教えてください。
- ㉔民事信託を利用した場合は子が父の自宅を売却できたのに、民事信託を利用しない場合自宅の売却ができないのはなぜですか。
- ㉕後見制度を利用する場合、任意後見人と後見監督人は同一人物が兼任することは可能ですでしょうか。
- ㉖民事信託の利用を検討していますが相続する子供全員を受託者にできますか。
- ㉗倒壊の危険性がある物件ですがそれを承知の上で貸してほしいと頼まれましたが貸しても大丈夫でしょうか。
- ㉘財産管理人を選任するときに予納金が必要になりますが、支払い義務は誰にありますか。相続人ですか、また相続人が複数いる場合、この費用の負担の割合はどうなりますか。
- ㉙不動産を夫婦で共有しています。処分したい場合はどうすればよいですか。
- ㉚バブル期に建てられた別荘が現在数多く空家になっていますがどのような理由が考えられますか。
- ㉛2020年の民法改正について(a)個人の限度額のない根保証契約は無効に(b)公証

人による保証の意思確認の新設(c)法定金利の改正(d)消滅時効の改正について説明してください。

写真2 講義（座学）の様子



<特別講義>

公開講演会（空き家フォーラム） 11月9日(金)実施

当法人顧問の牧野知弘氏（「空き家問題」—1000 万戸の衝撃 著者）を講師に招き、開催しました。来賓として越田謙治郎川西市長からご挨拶いただきました。この講演会は受講生以外にも参加を募り（新聞折込にて告知）、当日は200名を超える参加者がありました。

テーマ：「思い出いっぱいの家が問題いっぱい家になりませんように」

内容：高度成長期に大量に人口流入した「大規模ニュータウン」で進行している急激な高齢化。今後どのような問題が発生する恐れがあり、私たちはどのような対策を取るべきなのか。様々な角度から一緒に考えましょう。

相談実習（セミナー見学） 1月17日・18日(金)実施

内容の詳細は⑥にて記述します。

<実習>

フィールドワーク1 11月29日実施

マイクロバス2台（それぞれ2班に編成）に分乗し、市内の物件を3か所（連棟空き家・戸建て空き家・空き地）見学しました。なお、受講生には車中にて今回の見学テーマと注意事項について説明しました。

<見学テーマ>

- ・建物を長持ちさせるポイントは何？（水と空気がヒント）
- ・空き地-空き家の所有者だったとして自分ならどうするか？（売却 or 貸す）

<注意事項>

- ・現地では騒がない
 - ・物件に対するネガティブな発言をしない …どちらも近隣住民への配慮
- 見学終了後、物件の解説とテーマについてのグループ討議を行いました。

●この日の感想

- ①まだ建物がしっかりしていたが、利用方法が限られていて大変もったいないと感じた。
- ②利用のイメージ（売却？利用者？等）がまだまだ。
- ③屋根を見ることの大切さ、空き家を放置しておくことがだめだと実感しました。
- ④普通。
- ⑤現地に行くまでに物件の概略説明（耐震基準前後？付近の立地条件等）。
- ⑥特になし。
- ⑦想像していたよりも古い物件でびっくりしました。参加できてよかったです。
- ⑧家は人が居ないとダメだなあと思った。
- ⑨人が居ない家とはどのような物か実際に見れてよかった。
- ⑩だいぶ傷んでいてかび臭かったですが、まだ修復できる範囲と聞いておどろきました。
- ⑪実感体感できて良かったです。
- ⑫一見ボロボロの家が修復可能と聞いて驚きました。
- ⑬空き家の中に入ることができて良かった。
- ⑭見た空き家がキレイな方だと聞いておどろいた。
- ⑮まだまだ使えるのにつぶすと聞いてビックリしました。普段の管理がいかに大切かを思い知りました。
- ⑯間取りとかはやはり一昔前のものでリフォームするには大変な金額になるだろうと思いました。
- ⑰管理の仕方によって家の状態の違いが良く分かりました。
- ⑱空き家状態の管理の難しさを感じた。
- ⑲立地条件がよくないと空き家になると感じました。
- ⑳自然の老朽化に加えて修復を怠ると多額の費用が発生する。所有者・相続人に精神的な重荷。
- ㉑空き家状態が長く続くと建て替えしかないと考えてしまっていたが、別の選択肢があると知った。しかし一般の人にはそれが伝わっていない。伝える努力（方法）が必要。
- ㉒手入れの状態によって家の傷み方が違うので手入れ、生活環境（交通・買い物）が大切だなと思いました。
- ㉓現物を見るのは非常に良い勉強になった。用途を考えたときに自分の勉強不足を感じた。
- ㉔人が住まない状態が続くと家は傷むのだとの様子がよく分かりました。
- ㉕建物だけではなく、周辺の環境や立地条件により様々な活用方法があることを実感できました。
- ㉖現実に建物を見て具体的な課題が明確になった。
- ㉗早く着手しなくてはいけない。
- ㉘換気の必要性を改めて感じました。

フィールドワーク 2 12月20日実施

4班に編成し、徒歩にて市内の物件を2か所（改修前物件・利活用成功物件）見学しました。なお、受講生には集合時に今回の見学テーマと注意事項について説明しました。

<見学テーマ>

- ・改修前物件を利活用するときの注意点
- ・売却及び賃貸の際の値決め

<注意事項：前回同様>

- ・現地では騒がない
- ・物件に対するネガティブな発言をしない …どちらも近隣住民への配慮

見学終了後、物件の解説とテーマについてのグループ討議を行いました。

●この日の感想

- ①道路を全く考えず住民が住んでいるのにびっくりした。何とでもなるのかなあと感じました。
- ②空き家も活用できると分かったが、活用できる物件にはある程度の条件があると思う。それも学びたい。
- ③物件を安く仕入れ、リフォームという付加価値を付け賃貸として活用する。ビフォーアフターに驚きました。
- ④ビフォーの状態を見て再生できないと思っていましたが、アフターを見て再び住み着いてもらえ、価値も上がったので意義あることだと思った。
- ⑤予想はしていましたが、実際を見るとかなり具体的に感じる事ができました。
- ⑥初めてあの状態の家を見ました。それを買ってリフォームをして売り出したり、賃貸にしたりといろいろの業者の方のびっくりと感心しました。
- ⑦ふだんの手入を考えさせられました。
- ⑧あまりのひどさにビックリ。これが空き家の実態か！
- ⑨受講していなければできない体験でした。
- ⑩理解が深まりました。
- ⑪家も人とのかわりがあるってこそと実感いたしました。
- ⑫空き家を放置することは所有者・近隣住民に多大な精神的負担がかかる。
- ⑬メンテナンスをしっかりと知ること、空き家についても再利用可能であるとわかりました。
- ⑭あの状態で良くリフォームできると思います。
- ⑮再生不可能に見えた家などでも、リフォームにより再生可能になるのがすごいと思いました。
- ⑯再建築できない所があるところの次の活用におどろきました。やはり水・空気ですね！（笑）
- ⑰建替えできない家のオーナーになると大変だと思いました。売れる物件しか買わないことだと思いました。素人がリフォームして貸すのも不安があるので不動産屋さんが買い取って下さるのは有難いです。
- ⑱空き家にするのにきれいな形で空き家にしたいですね。良い状態を見ると気持ちが良いが、これまでひどい状況を見るとショックなものがあり、考えさせられました。大工さん達のスゴサも教えられました。
- ⑲「この家を再生できるのか…」と驚きました。再生後の物件にもビックリです
- ⑳余りにもひどいのでびっくりしました。でも後のスライドで新しく生まれ変わ

- り、やはり駄目になったとすぐ解体したりするのではなく、再生することを考え、できることは最善を尽くしてする。それがベストと感じました。
- ②実際に空き家を見て大変な状態であることが分かりました。空き家をいかになくしていきけるか、本当に現状を見るとむずかしく感じられます。
 - ③近隣家屋の壁状態を知りたかった。
 - ④駅に近いので何かあれば借りたいと思いました。
 - ⑤参考になった。
 - ⑥旧住宅の空き家について初めて知ることができた。有用であった。
 - ⑦こんなところに空き家があるのかと感じた。
 - ⑧実際に空き家を見る機会はなかなかないのでこのような時間があって良かったです。手入れをしていないとどうなるのか、水と空気の大切さが良く分かりました。
 - ⑨狭小の道路や建物の活用方法が勉強になった。
 - ⑩空き家はアイデア次第で活用できることを知った。
 - ⑪このような状態になるまで放っておいたのは残念だ。このような状態でも利活用できるのだと認識した。
 - ⑫前回は参加させていただいたので少し心構えができていました。なので、レベル1の物件もしっかり見ることができました。アフターの事例が見れてとてもいい経験ができました。
 - ⑬リフォームされて賃貸にもっていくスキルは素晴らしいと思いました。
 - ⑭空き家アフターで素晴らしくきれいにリフォームできていました。駅近が魅力です。

写真3 フィールドワークの様子



(4)相談員向けマニュアル作成

マニュアルの基礎として「相談対応時のコンプライアンス」講座を実施しました。相談対応時に必要となる下記の項目について解説しました。

- A) 「傾聴力」の重要性
- B) 「守秘義務」について
- C) 土業その他専門家の職務領域

また、当法人が対応した事例を基にマニュアル（案）としてまとめました。

ただ、実際の利用に関しては相談員と内容の精査を行い、より実践的なものを次年度に作成したいと考えております。

(5)授与式（修了式）

授与式（修了式）は1月24日（水）に行いました。

修了の基準として全講座の受講（実習と特別講義を除く）を条件としました。

開講時、受講生は48名でしたが、途中辞退者2名を除く46名が上記基準を満たし、修了生となりました。

当日は、来賓として川西市都市政策部の松浦純部長よりご挨拶いただき、その後壇上にて修了証を授与しました。

引き続き、講座修了の振り返りと今後の抱負を一人ずつ発表しました。

また、事前に今後の活動を希望するか否かのアンケートを取りましたが、46名中26名が積極的に活動したい旨の回答をしています。次年度はこのメンバーを中心に活動することを合わせて確認しました。

③自治会－行政－専門家の連携体制構築

(1)行政との協議

川西市とは随時打合せを行いました。具体的な協議内容は以下の通りです。

- ・ 講座の内容（テーマ・難易度・実施スケジュール等）
- ・ 自治会への働きかけについて
- ・ 自治会、相談員、当法人の連携体制

講座の内容については既に述べた通りです。

自治会への働きかけについては、対象自治会の選定（ニュータウンのうち初期に開発された大規模ニュータウン：大和団地・多田グリーンハイツ・清和台地区）を行い、講座の始まる前と開講中に行政から「説明」という形で行われました。

具体的な連携体制については、次年度以降ともに活動を行う中で討議し、まとめていくこととなりました。

(2)自治会との協議

川西市より働きかけの後、対象自治会との協議を行いました。

3地区の自治会とも「空き家対策」の必要性は十分認識しており空き家調査や自治会退会者から転居先（連絡先）を聞くなどの対策は既に実施しています。

しかし、自治会の活動では限界があるため、「空き家対策ナビゲーター」が担い手となって活動していくこと、自治会－行政－専門家が連携体制の構築することに関しては賛同を得ることができました。

(3)自治会－行政－専門家の相談連携マニュアルの作成

マニュアルの作成については下記の項目について検討しました。

- A) 相談内容の精査

B)その解決は「自助」「互助」「公助」が必要か？

C)土業その他専門家の手助けは必要か？

ただ、自治会—行政—専門家と「空き家対策ナビゲーター」がどのように連携していくのが望ましいか？という点で意見集約することができず、マニュアルという形にまとめることはできませんでした。次年度実施する「空き家対策勉強会」等の取り組みを共に行い、作成したいと考えております。

④エリア内相談受付

・HP、SNSにて相談受付整備

ホームページの作成、ツイッターアカウント取得及び運用、フェイスブックページの作成を行いました。ツイッターアカウントでは各講座の紹介、フェイスブックページでは講義の様子を記録した動画の配信などを行い、空き家問題の周知、啓蒙を行いました。なお、相談受付に関してはホームページの充実とともに次年度に実施します。

⑤自治会—行政—専門家主催のセミナー開催

今年度は実施することができませんでした。次年度「空き家対策勉強会」の形で実施していくことで行政及び自治会と合意しております。

⑥個別相談実施

相談実習という形態で実施すべく、当法人主催の空き家対策セミナー（1月17日：川西市／18日：宝塚市にて開催）を予定しておりましたが、両日ともセミナー参加者・個別相談希望者が少なかったため、セミナーの見学しか行えませんでした。

⑦自治会—行政—専門家で連携解決

(1)行政との協議

③でも述べた通り、具体的な連携体制については、次年度以降事例を積み重ねていく中で、いろいろな形を模索しながら構築していくこととなりました。

(2)自治会との協議

⑤でも述べた通り、次年度「空き家対策勉強会」という形で実施していくことで合意しております。高齢化率が40%になっている現状を踏まえ、「未然対策」を中心に行っていきます。

(3) 成果

①研修プログラム（独自教材）

- (1)ニュータウンの歴史と空き家の発生
- (2)空家特別措置法と所有者の義務
- (3)空き家の適正管理
- (4)危険家屋管理の注意点
- (5)生前整理と遺品整理
- (6)空き家の建築知識
- (7)空き家の法律問題(1)
- (8)空き家の法律問題(2)
- (9)空き家の税金問題

(10)相談対応時のコンプライアンス

(11)フィールドワーク①建物を長持ちさせるための工夫

(12)フィールドワーク②ビフォーアフター&不動産査定

- ・各教材の詳細については「2. 事業の内容→②相談員の育成→(3)講座・座談会」にて記載しております。
- ・教材作成に当たっては「なるべく専門用語を使わない」「資料配布時に文字が概ね 14P 以上になるように」留意することを申し合わせました。

図1 研修プログラム（独自教材）(1)ニュータウンの歴史と空き家の発生

ニュータウンの歴史と空き家の発生

Agenda

<ol style="list-style-type: none">1. ニュータウン<ul style="list-style-type: none">・ニュータウンの概要説明2. 川西市のニュータウンの歴史<ul style="list-style-type: none">・川西市のニュータウン背景の説明3. 川西市の今のニュータウン<ul style="list-style-type: none">・川西市の今のニュータウン状況の説明4. ニュータウンの懸念点<ul style="list-style-type: none">・ニュータウンの抱える問題を説明	<ol style="list-style-type: none">5. 空き家の発生メカニズム<ul style="list-style-type: none">・相続トラブルや認知症問題で空き家が発生している事例を説明6. 空き家問題<ul style="list-style-type: none">・空き家は周辺住民に迷惑をかけ、最後にはそのマチの資産価値を下げる事実を説明7. 打つべきこれからの空き家対策<ul style="list-style-type: none">・ニュータウンにおける空き家対策ナビゲーターの必要性とこのモデルを全国展開すべき内容である事を説明
--	---

図2 研修プログラム（独自教材）(10)相談対応時のコンプライアンス

各士業の「守秘義務」

- 弁護士
「弁護士又は弁護士であった者は、その職務上知り得た秘密を保持する権利を有し、義務を負う。但し、法律に別段の定めがある場合には、この限りではない。（弁護士法第23条）」
- 司法書士
「司法書士又は司法書士であった者は、正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らしてはならない。（司法書士法第24条）」
- 行政書士
「行政書士は、正当な理由がなく、その業務上取り扱った事項について知り得た秘密を漏らしてはならない。行政書士でなくなった後も、また同様とする。（行政書士法第12条）」
- 税理士
「税理士は、正当な理由がなく、税理士業務に関して知り得た秘密を他に洩らし、又は窃用してはならない。税理士でなくなった後においても、また同様とする。（税理士法第38条）」

その他の資格にも同様の規定がある。
本文中に「正当な理由（事由）」という言葉が出てくるが、

➤ 「本人の承諾」は正当な理由として認められる。

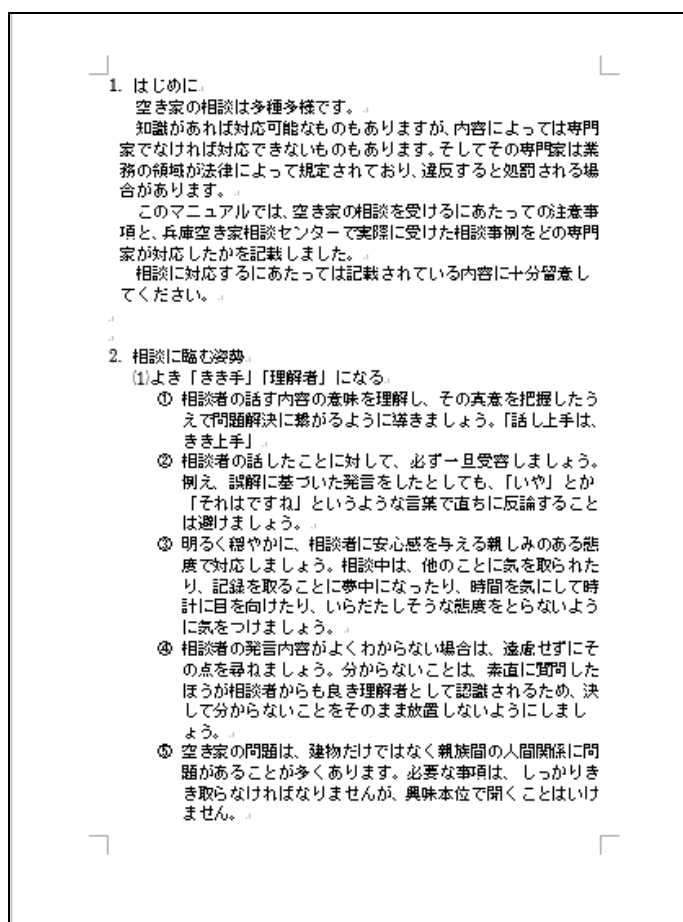
②相談連携マニュアル

相談連携マニュアルについては川西市及び自治会と討議を行いました、意見集約することができず、作成できていません。自治会－行政－専門家と「空き家対策ナビゲーター」がどのように連携していくのが望ましいか？について協議を継続し、次年度行う「空き家対策勉強会」等の活動を通じて検討を行い、作成したいと考えております。

③相談員マニュアル

マニュアルを作成するためのベース資料として上記①－⑩の「相談対応時のコンプライアンス」があります。これを理解した上で活用できるように、当法人が対応した事例を基にマニュアル（案）としてまとめました。

図3 相談員マニュアル



3. 評価と課題

①相談員の募集

短期間（16日間）の募集でしたが、反響は大きく、予想を超える応募への対応として定員を増やしました。また応募者の顔ぶれも宅地建物取引士や建築士などの有資格者から資格はないが実家や隣が空き家になっているので何とかしないと！という意欲をもった方など多彩な顔触れが集まりました。この講座がなければ知り合わなかったであろう住民同士が同じ目的意識をもって集まる機会を提供できたことは評価できます。

②相談員育成

講師は当法人の所属メンバーを中心に編成し、それぞれ自身の専門分野について講義を担当しました。内容については全く知識のない受講生には難しいか？という危惧もありましたが、

受講生の熱心さに講師が圧倒されるという場面も多々あり、充実した講義となりました。

また、座学だけではなく空き家見学の実習を取り入れたことは受講生からも好評でした。

しかし、相談実習については実施できませんでした。理由は受講生の数と個別相談者数のミスマッチでしたが、相談者数の予想は難しいため、2回のセミナーで全員を対象に実施することがそもそも無理だったのかもしれませんが、ただ、実際の相談に対応するための準備としては必要なステップであるため、機会の提供方法については今後の課題となりました。

③自治会－行政－専門家の連携体制構築

これまで自治会と行政・行政と当法人で協調して対策を行うこともありましたが、今後は3者が連携して活動することが合意できたのは評価できます。今年度中に具体的な解決事例等の成果を出すことはできなかったものの、来年度行う「空き家対策勉強会」等を通じて成果を出せるものと考えます。

④エリア内相談受付

ホームページ・ツイッター・フェイスブックといったSNSを活用する準備が整ったことは評価できます。川西市内に空き家物件を所有している遠隔地居住者に向けてコンタクトを取る上でこれらのツールの有効性は益々高まります。課題として、これらSNSを「知ってもらう」ことが必要であると考えます。

⑤自治会－行政－専門家主催のセミナー開催

今年度は実施できませんでした。行政・自治会と来年度実施で合意しました。一度実施して終わり！ではなく、「空き家対策勉強会」を継続的に実施することも確認できており、成果であると考えます。

⑥個別相談実施

上記⑤と同様、今年度実施できませんでした。しかし、⑤の勉強会と同時開催の形で行うことを検討しております。その際には「空き家対策ナビゲーター」に当法人の相談員と同席して対応に当たり、相談スキルの習得・向上をはかりたいと考えます。

4. 今後の展開

川西市、自治会、そして何より受講生から「空き家対策として有用な企画であるのでぜひ継続した取り組みにしてほしい」との声をいただいています。

来年度に関しては今回修了した受講生を中心として行政・自治会・当法人が連携して「空き家対策勉強会」を継続的に実施します。その活動を通じて、今年度作成することができなかった「相談連携マニュアル」をまとめること・「相談員マニュアル（案）」の中身を充実させることに取り組んでいきます。

また、併せて第2期の「空き家対策ナビゲーター」養成講座に取り組むたいと考えております。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成27年 6月		
代表者名	理事長 三坂 友章		
連絡先担当者名	関 敦生		
連絡先	住所	〒665-0845	兵庫県宝塚市栄町2-1-2 ソリオ2 3階
	電話	0797-81-3236	
ホームページ	http://h-akiya.jp		