

事業名称	農村地域における空き家活用スキームと空き家活用事前登録制度の構築
事業主体名	津屋崎空き家活用応援団
連携先	福津市、津屋崎・勝浦・宮司地域郷づくり推進協議会、藍の家保存会
対象地域	福津市旧津屋崎町エリア
事業の特徴	空き家予備軍を対象とした「空き家活用の事前登録制度」の導入
成果	パンフレットおよびチラシ等の作成、事前登録制度の導入、空き家調査の実施、データ化、セミナーの開催
成果の公表先	空き家活用応援団のHPで公表 http://www/tsuyazaki-akiya.com

1. 事業の背景と目的

これまで当団体では、不動産や工務店等、専門家集団による空き家相談窓口を開設し、活用プランの提案を行ってきた。しかしながら、相続登記が済んでいなかったり、状態の良い古民家が突如解体されてまちなみが失われたりするケースが後を絶たず、その対策は後手に回っていた。

こうした状況を打開するため、今回は「空き家活用事前登録制度」を新たに導入するに至った。これは空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯を対象とした制度である。自分の家を事前登録することで、活用プランの提案を受けることができ、空き家になった場合の方針・措置を家族と予め相談・検討することができる。これにより、空き家になった際も、利活用のフェーズへとスムーズに移行できる。

自治会と協力体制を構築していることも本事業の大きな特徴となっている。自治会の構成員を通して地域住民に当団体の空き家活用の活動・事例等を周知していくことで、田舎独特の閉鎖的なコミュニティにも事前登録制度を普及していけるものと考えている。当団体が持つ空き家および空き家予備軍のデータについては、自治会と共有することで、自治活動に生かしていただく。自治会と連携を深めながら空き家の利活用を進めていくことで、地域コミュニティの維持・活性化に寄与したい。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- ① 空き家の相談所HP・相談窓口の運営
- ② 空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化
- ③ 事前登録制度の構築
- ④ 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施
- ⑤ 空き家活用に関する資料の配布
- ⑥ 空き家予備軍への訪問相談
- ⑦ 相談業務・事前登録業務の実施
- ⑧ 地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニングと提案

図1：取り組みフロー図

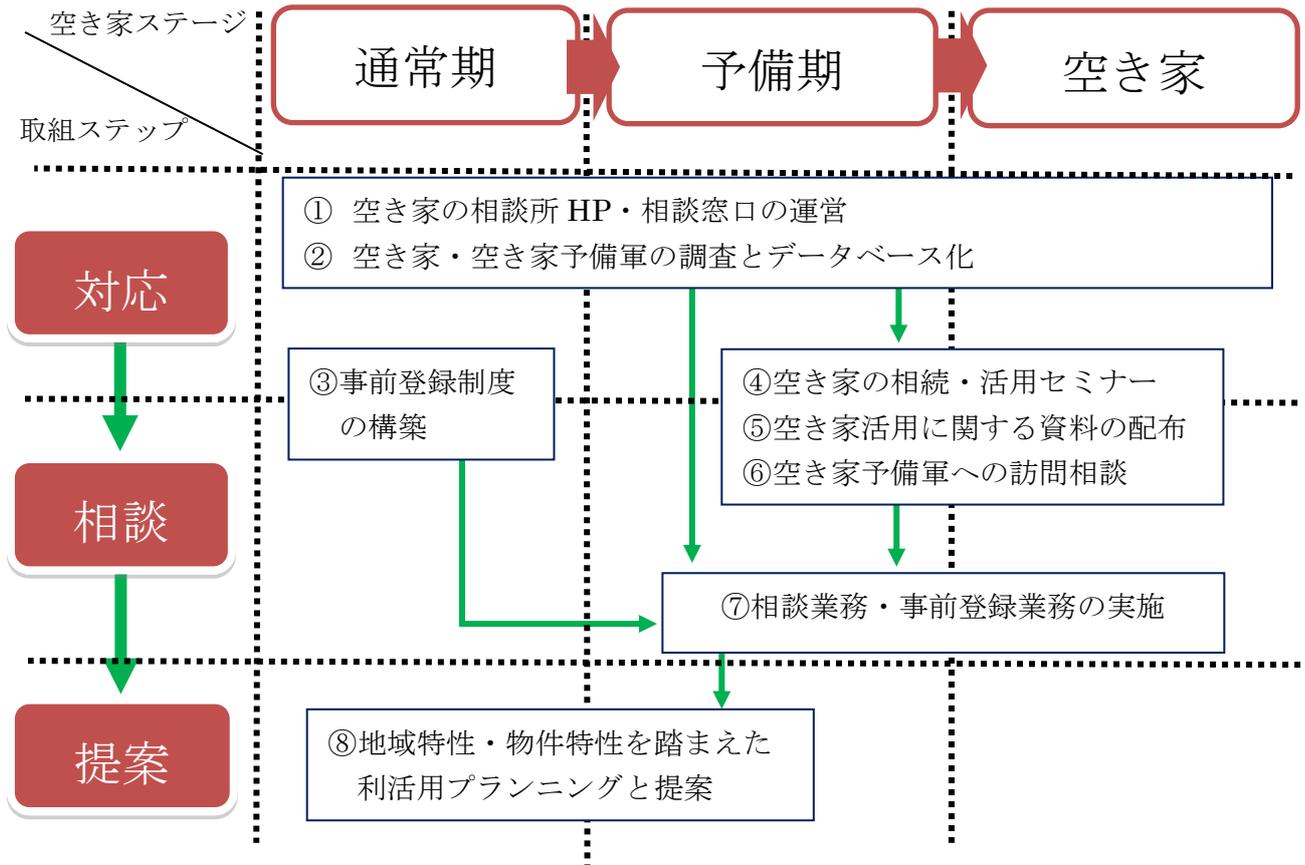


図2：役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
相談業務の実施	空き家の相談窓口・HPの運営	古橋範朗(津屋崎空き家活用応援団)	空き家オーナーからの空き家活用相談、および入居希望者からの相談受付。
事前登録業務の実施	空き家予備軍への訪問相談	周藤和美(津屋崎空き家活用応援団)	主に独居の高齢者を対象とした、空き家予備軍への利活用の啓蒙・事前登録会員制度の案内
活用プラン提案	地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニング	金氣順也(津屋崎空き家活用応援団)	空き家の現地調査および利活用プランを提案
空き家調査業務	空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化	周藤和美(津屋崎空き家活用応援団)	・地域巡回と聞き込みによる空き家と空き家予備軍の調査とデータベース構築
資料送付	空き家活用に関する資料の配布	周藤和美(津屋崎空き家活用応援団)	空き家および空き家予備軍オーナーに弊団体のパンフレットや事前登録会員制度に関する案内を配布。
セミナー実施	相続や空き家活用に関する相談・啓発セミナー開催	古橋範朗(津屋崎空き家活用応援団)	司法書士等の専門家をお呼びして、空き家に関するセミナーを開催する

図3：事業実施スケジュール

ステップ	取組項目	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	
対応準備	①データベース化および制度構築	空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化		■	■	■	■	■	■	■	
		事前登録制度の構築		■	■	■	■	■	■	■	
	②告知業務の実施	空き家活用に関する資料の配布								■	■
相談受付	③相談業務の実施	空き家の相談所HP・相談窓口の運営	■	■	■	■	■	■	■	■	
		相談業務・事前登録業務の実施	■	■	■	■	■	■	■	■	
		空き家予備軍への訪問相談								■	■
		空き家の相続・活用等の相談・啓発セミナー								○	
		地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニング	■	■	■	■	■	■	■	■	■

(2) 事業の取組詳細

① 空き家の相談所HP・相談窓口の運営

不動産業者（暮らしの間屋）、建築士（金氣順也建築工房）、地元工務店（西野木材）、津屋崎ブランチ（まちづくり団体）を構成員として、空き家に関する専門家集団「津屋崎空き家活用応援団」を組織し、空き家の所有者および空き家への入居希望者を対象とした、無料相談窓口を開設している。相談窓口にて相談員を務めるのは、構成員である不動産業者のメンバーである。

空き家所有者から寄せられる、売却や賃貸等を具体的に検討するフェーズに達していない空き家についての様々な相談をワンストップで受け付けている。具体的な活用を検討される場合においては、構成員である建築士あるいは工務店とともに現地の詳細な建物調査を実施すると同時に、空き家所有者の改修意向や活用方法について細かくヒアリングを実施し、⑧の利活用プランニングへとつなげている。

一方で、空き家への入居希望者（主には移住相談者）に対しても、無料相談を受け付けている。主には福岡県内や関東圏からの移住相談が多い。移住希望者は不動産情報だけでなく、各地域のコミュニティの特性、移住後の生活についてなど、生きた情報を求めていることが多く、不動産業者では対応しづらい町歩きや先輩移住者の紹介、地元のキーパーソンの紹介等を細やかに実施している。

空き家の所有者と入居希望者、双方向への相談窓口を運営することにより、それぞれの情報を同時に集めることができる。情報が集約されることで、空き家と入居希望者のマッチングが容易になり、実際の利活用へとスムーズに移行することができる。

② 空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化

福津市旧津屋崎町エリア（宮司地域、津屋崎地域、勝浦地域）約7000世帯を対象に空き家の巡回調査を実施した。調査方法としては、外観の目視および地域住民への聞き込みによる。空き家調査にあたっては、当団体の臨時スタッフに加えて、宮司地域については、自治会のメンバー複数名にも協力を仰いで実施した。

空き家の確認ができた物件については、法務局にて登記簿データ（建物および土地の全部事項証明書、必要があれば字図）を取得し、空き家の所有者事項を調査し、データベース化した。

③ 事前登録制度の構築

空き家活用事前登録制度として、「おうち思い会員制度」を導入した。対象となるのは、空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯とその家族である。近い将来に空き家となる可能性が高い場合に、「おうち思い会員」として登録することで、将来空き家になった場合の活用プランの提案（賃貸・売買・居住・管理）が受けられる。同プランをもとに所有者は予め家族と活用方針・措置を相談、検討することができる。これにより、将来空き家になった場合も、相続者が利活用のフェーズへとスムーズに移行でき、空き家の発生予防につながることを期待している。

周知方法としては、「おうち思い会員募集」のチラシを回覧板で回覧。同時に、自治会に所属している区長・組長および民生委員さんに同制度への理解を深めていただくため、自治会向けの説明会を月16, 17, 18日に、それぞれ宮司地域、津屋崎地域、勝浦地域にて実施した。

さらに、おうち思い会員は定期的を開催する「おうちのこと茶話会」に出席することができる。この茶話会は、空き家所有者および単身の高齢者（空き家予備軍）を対象としている。空き家だけでなく家の困りごとなどについて、当事者同士で気軽にお茶を飲みながら、意見や情報の交換ができる場を目指している。空き家相談窓口の相談員も参加するため、空き家活用の相談を個別に行うこともできる。また、空き家を実際に活用した所有者に来てもらったり、空き家に入居した移住者に来てもらったりするなど、空き家の活用を促進できるようなコミュニティの創出を目指す。

④ 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

2月17日、23日、24日に、空き家に関する無料相談セミナーを各地域の公民館（勝浦公民館、津屋崎千軒郷づくりセンターなごみ、宮司コミュニティセンターにて1回ずつ開催した。福岡県司法書士会より司法書士の先生を講師として派遣してもらい、相続や遺言についての基礎講座を実施すると同時に、当団体の活動内容や活用実績についてプレゼンテーションを行った。セミナー終了後には個別相談の時間を設けて、司法書士および当団体のメンバーが参加者からの個人的な相談を受け付けた。

写真1：セミナーチラシ



⑤ 空き家活用に関する資料の送付・回覧

空き家調査のデータベースを元に、空き家所有者230人に向けて、空き家活用を促すための資料を送付している。具体的な資料の内容としては、当団体のパンフレット、空き家の料相談窓口のチラシ、おうち思い会員募集のチラシ、これまでの空き家活用事例集、主な活用プランの案内書である。

相続登記や住所変更登記が済んでいない空き家（所有者住所が空き家の住所になっているもの、資料を送付しても宛先不明で返送されるもの）については、福津市の協力より固定資産税納税者に向けて、資料を送付してもらっている（ただし、活用の意向が返ってくるまでは個人情報のため、所有者情報については一切開示されない）。

また、毎月2回ある自治会の回覧板を利用して無料相談窓口のチラシを地域で回覧したり、自治会の総会、民生委員会の部会等でパンフレットやチラシを配ったりすることで、当団体の認知度向上を図った。

⑥ 空き家予備軍への訪問相談

訪問相談員が自治会と連携して、単身高齢者世帯を訪問し、おうち思い会員制度（空き家活用事前登録制度）についての案内を実施した。自治会には自治区に属する世帯についての情報（家族構成等）が集約されており、協力体制を築くことで、空き家予備軍へのアプローチが容易になった。訪問相談では、当団体のパンフレットや無料相談窓口のチラシ配布することで、空き家の発生予防に向けての意識を高めてもらったり、空き家活用のためのアドバイスを行ったりした。

⑦ 相談業務・事前登録業務の実施

空き家の相談および入居希望に関する相談窓口は午前10:00～17:00（水曜日・日曜日が定休）にオープンしており、電話での相談や窓口での相談、メールでの相談を受け付けている。事前登録業務は、「おうち思い会員制度」についての問い合わせ対応と入会希望者の登録手続きである。入会希望者が所有している空き家予備軍となる建物を、建築士とともに調査し、利活用プランを作成する。利活用に前向きな回答が得られた場合は、「おうち思い会員ステッカー」を贈呈して、なるべく玄関先に掲示してもらうように促す。

⑧ 地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニングと提案

空き家相談や空き家予備軍の相談があった場合で、所有者に活用の意思がある場合は、利活用プランの作成を行っている。まずは現地の建物調査を実施し、建物の改修プランや賃貸プラン（定期借家、DIY賃貸、サブリース賃貸、借主による改修費負担の仕組みなど）の検討を所有者と行う。また、物件が属する地域の行事や自治制度の内容なども自治会毎に確認を行い、地域性に馴染むことのできる具体的な借主像の想定まで行っている。

所有者の予算規模に合わせた改修内容、活用プランを提案し、借主想定まで行っておくことで、所有者は活用された場合のイメージを膨らませることができ、活用に積極的になってくれるケースが多い。

（3）成果

（ア）パンフレットおよびチラシの作成

今回、空き家の発生予防のための事前登録制度「おうち思い会員制度」の導入にあたり、約3年前に作成した当団体のパンフレットのリニューアルとおうち思い会員募集チラシ、玄関先に掲示するためのステッカーを作成した。

パンフレットにおいて工夫した点は、「空き家はまちを豊かにするための資源である」と定義づけ、空き家の活用によって「まちを豊かにする」「まちを元気にする」というコンセプトを掲げたことである。近年、問題視される空き家だが、所有者本人は実際には困っていないことが多いために放置されているというのが我々の実感するところである。

そこで、空き家の所有者に「まちを豊かにできる資源を持っている」という前向きな意識を持ってもらい、「ふるさと納税」のように、我がまちを元気にするという動機付けを行うことが大きな狙いであった。同チラシおよびパンフレットは、福津市役所をはじめ、津屋崎、勝浦、宮司それぞれの公民館やコミュニティセンター、自治会事務所等に設置している。

津屋崎口 空き家活用 応援団

大切な家、だからこそ

空き家の活用をトータルサポート。お気軽にご連絡ください！ **相談無料**

賃貸や売却等の活用相談	相続・遺贈の相談	空き家の活用相談	管理管理	相続のおける入居者の紹介	敷金について
-------------	----------	----------	------	--------------	--------

福津市津屋崎・柳津・宮布地域にて活動しています！

TEL 0940-52-9610 (おしりの閉鎖内)
(受付時間) 9:00~17:00 休曜・日曜休み

E-mail: yoyaku@tsuyazaki-akiya.com
 ホームページ: tsuyazaki-akiya.com
 住所: 〒811-3304 福岡県福津市津屋崎4丁目15-17

家のため、人のため、そして、このまちの未来のために

津屋崎口 空き家活用 応援団

設計・施工・修繕までまづ60分野の専業が揃い、空き家の活用相談、売却管理、有効活用(賃貸・賃貸・売却)など、空き家に関する様々な相談をお受けしています。活用にあたっては、空き家の価値を高める工夫をしながら、建物や環境や建物の改善、修繕のお手伝いも提供させていただきます。空き家は個人の大切な財産でありながら、まちが元気で暮らせるための貴重な資源でもあります。私たちは考えています。このまちの未来のために、どうかお力添えしていただきたく思っています。

明かりが灯った 空き家のご紹介

空き家活用を目的とした空き家活用に関するお問い合わせは、随時受け付けています。空き家活用に関するお問い合わせは、随時受け付けています。空き家活用に関するお問い合わせは、随時受け付けています。

まずは、ご相談ください 相談無料

①電話で予約 相談日の予約は、お電話・メールにてご連絡ください。お問合せもお気軽にどうぞ。	②ご相談ください お持ちの空き家や、空き家に関するご相談についてのお問い合わせや不安、ご遠慮についての疑問やご要望などを、お気軽にご相談ください。	③現地調査 建物の外観内部、敷地の状況などを確認させていただきます。	④活用について 現地調査をもとに、賃貸や売却、物件利権など、お客様の意向に合わせて活用プランをご提案させていただきます。
---	---	--	--

大切な家、だからこそ

お電話 0940-52-9610 (おしりの閉鎖内)
 受付時間 9:00~17:00 休曜・日曜休み

E-mail: yoyaku@tsuyazaki-akiya.com
 ホームページ: tsuyazaki-akiya.com
 住所: 〒811-3304 福岡県福津市津屋崎4丁目15-17

(イ) 事前登録制度の導入と会員募集チラシの作成

空き家活用事前登録制度として、「おうち思い会員制度」を2月1日に導入した。対象は、空き家予備軍と言われる単身の高齢者世帯とその家族である。近い将来に空き家となる可能性が高い場合に、「おうち思い会員」として登録することで、将来空き家になった場合の活用プランの提案（賃貸・売買・居住・管理）が受けられる制度である。

空き家の活用においては、相続人同士で話がまとまらなかったり、相続登記が済んでいなかったりと、活用提案の働きかけがそもそもできないといった状況が珍しくない。空き家の発生予防策として本制度が機能すれば、空き家問題に対して、川下だけでなく川上からもアプローチすることができる。空き家予備軍の所有者本人と相続予定人である親族が活用プランを予め準備、検討していただくことで、スムーズな空き家活用への移行につながることを期待している。活用プランが決定すると、会員専用ステッカーが贈呈される。玄関先にそれを掲示することで、民生委員や自治会の方々に活用の意思を表示することができる。今のところ、会員数は0名ではあるが、今後自治会と連携しながら増やしていきたい。

写真4：おうち思い会員募集チラシ

津屋崎の
空き家活用
株式会社

家と家主様のつながりを大切にします!

自宅や実家が
将来空き家になる

空き家になった場合に
家を活用して欲しい

おうち思い会員

募集中!

会員無料

※お問い合わせ先：〒811-3204 福岡県福岡市津屋崎4丁目15-17

会員無料 おうち思い会員とは?

将来空き家になる可能性がある 空き家になった場合、活用したい 事前に活用プランを決められ、
専断で選んでご家族と一緒にプランを精算することができるので、いざという時の準備もスムーズに行えます。

[登録までの流れ]

- 1 電話やメールでお問合せください。詳しい説明や疑問・質問にお応えします。
- 2 会員登録は書類に記入するだけ
- 3 会員登録完了後、おうち思い会員の専用メールが届きます。
- 4 ご家族で相談し、プランをお選びください。
- 5 会員限定! 活用プランを受けられます。建築士とともに、現地調査を行います。将来のプランをご提案。
- 6 活用プランの作成と精算を行います。
- 7 会員ステッカーは、5割先へ郵付でお届けします。

[よくある質問]

- 1 物件が置いてあるけど、大丈夫ですか? 大丈夫です。現地調査や写真、家賃の相場、売却の相場など、詳しく説明させていただきます。
- 2 登録に費用はかかりますか? ありません。本会費等は一切かかりません。安心してご参加ください。
- 3 空想工事も分かりますか? はい。ご希望のプランに沿って、空想工事も提案させていただきます。
- 4 空家や店舗、空き地等も対象になりますか? はい。空家や店舗、空き地等も対象となります。お問い合わせください。

おうち思い会員のメリット

- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。
- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。
- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。

おうち思い会員のデメリット

- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。
- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。
- ・おうち思い会員の専用メールが届きます。

お問い合わせ先

〒811-3204 福岡県福岡市津屋崎4丁目15-17

TEL 0940-52-9610 (暮らしの問屋 内)

E-mail yoyaku@tsuyazaki-akiya.com

(ウ) 空き家調査の実施とデータベース化

平成30年度の空き家および空き家予備軍の実態把握調査を実施し、214件の空き家について、所有者名、住所、管理状態等を入力した詳細なデータベースを構築することができた（別途資料添付）。これらのデータベースを利用して、空き家の所有者230人に向けて利活用を提案する資料（当団体のパンフレット、相談窓口のチラシ、主な活用プラン事例）を送付することができた。このうち約50件が、相続登記または住所変更登記が済んでおらず、宛名不明で戻ってきた。一方で空き家の所有者5人から活用についての電話相談があり、現地調査等を実施することができた。

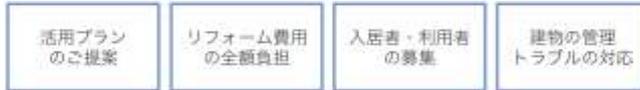
写真5：空き家相談窓口のチラシ



空き家活用プランとこれまでの活用事例

津屋崎空き家活用応援団が提案している標準的な活用プランと活用事例です。
「まちを豊かにする」をコンセプトに、様々な活用支援を実施しています。

① 空き家活用に必要なことは全て私たちにお任せください。



② 空き家の条件や大家さんのご希望に沿って、 主に2つの活用プランを提案しています。

●全部おまかせプラン

「空き家活用に関わることは全て任せたい」という方に向けたプランです。
リフォーム費用やメンテナンス費用を、空き家活用応援団が全額負担し、
さらに賃料の一部（10～20%以上）を大家さんに還元いたします。



Before: 築50年 7年間空き家



After: 和モダンに改装

●大家さんこだわりプラン

「空き家の活用方法を自分でも考えたい」という方に向けたプランです。
リフォーム、メンテナンス費用は大家さんにご負担いただく場合があります。
賃料の一部（10～30%以上）を大家さんに還元いたします。



Before: 築80年 3年間空き家



After: 和カフェに活用

(エ) 空き家に関するお悩み相談セミナーの開催

2月17日、23日、24日に、空き家に関する無料相談セミナーを各地域の公民館（勝浦公民館、津屋崎千軒郷づくりセンターなごみ、宮司コミュニティセンターにて1回ずつ開催した。
福岡県司法書士会より司法書士の先生を講師に迎え、相続や遺言についての基礎講座を実施すると同時に、当団体の活動内容や活用実績についてプレゼンテーションを行った。セミナー終了後には個別相談の時間を設けて、司法書士および当団体のメンバーが参加者からの個人的な相談を受け付けた。

	セミナーの参加者数	個別相談の参加者数
2/17 勝浦会場	7名	1名
2/23 津屋崎会場	1名	1名
2/24 宮司会場	4名	2名
合計	12名	4名

今回の開催にあたっては、当団体の活動に協力をしてきている自治会ごとの開催にこだわった。大きい会

場で一度に実施する方が効率的ではあるが、各地域において当団体の知名度や信頼度を向上させるプロモーション的な効果も狙った。自治会の方々からも継続して実施してほしいという声をいただいている。引き続き、相続やエンディングノート、家族信託等、空き家に関わりの深いテーマを題材にしたセミナーの開催や訪問相談を実施することで、1件でも多く活用相談やおうち思い会員制度への入会を増やしていきたい。

(オ) 自治会との連携体制

旧津屋崎町エリアでは一番閉鎖的な勝浦地域の自治会とも連携体制を築くことができ、セミナー告知への協力やパンフレットの各戸配布などに協力いただいている。自治会内の民生委員や区長および組長に対しても定例会等の会合において、当団体のパンフレットやチラシを配布して空き家活用についての説明を実施した。

田舎においては、空き家所有者が自治会長等に相談するケースも多く、自治会との連携は空き家情報収集の観点からも非常に大切である。ただし、組長は1年に1回、区長も2年に1回という頻度で交代となるため、継続的な説明を実施していくことが大切となる。

3. 評価と課題

① 空き家の相談所HP・相談窓口の運営

平成27年度に開設した空き家相談窓口については、今年度も滞りなく運営することができた。ただし、HPについては、パンフレットのリニューアルに伴い、デザインの整合性がなくなっているため、全体的なリニューアルの必要がある。また、内容についても、新しく導入した「おうち思い会員制度」「うちのこと茶話会」のメニューの反映や、空き家の活用実績の更新、空き家活用プランの事例集等を追加して、内容を充実していくことが課題である。

② 空き家・空き家予備軍の調査とデータベース化

調査対象としていた福津市の旧津屋崎町エリア全域をカバーできたことは評価できる。しかしながら、空き家の調査にあたって、評価項目が整理されていなかったため、空き家か否かの判断に留まり、状態の評価はできていないことが課題として残った。また、目視での判断であるため、「実際に住んでいる」という苦情が1件あった。今後は、空き家かどうかの確認を自治会か近隣の方に確認するというのが課題になった。

空き家予備軍の個別訪問相談は全エリアをカバーすることはできず、またデータ化までは達成することができなかった。達成できなかった理由としては、人員と時間不足であり、来年度以降の課題として残った。

③ 事前登録制度の構築

おうち思い会員制度は2月1日に導入することができたが、空き家調査やパンフレットのリニューアル、チラシ作成、人員確保、また自治会への協力申請に時間がかかり、当初よりも導入時期が遅くなった。その影響もあり、2月末現在で会員は0名と達成度は低い。

④ 空き家の相続・活用の相談・啓発セミナー実施

福岡県司法書士会の協力の元、空き家のお悩み無料相談セミナーを予定通りに実施することができた。ただ、告知が回覧板のみだったためか、参加者数は3会場ともに1桁と物足りないものだった。そもそも空き家の所有者は市外に住んでいるケースが多く、回覧板では告知が届かない可能性もあった。むしろ空き家予備軍を対象としたテーマにセミナーを実施するべきだったと感じている。

⑤ 空き家活用に関する資料の配布

空き家所有者約230人に向けて、空き家活用のための資料を送付している。パンフレットやチラシをリニューアルしたこと、空き家の活用プランが分かりやすかったためか、前回実施（平成27年度）の際は2件だった反応が、今回は5件となった。数は依然として少ないが倍以上の反応となった点は評価できる。

ただし、前回実施時と同様に、住所変更登記が済んでいない、あるいは相続登記が済んでいな

い場合は、宛先不明で返送され、所有者に届かない点は今回も課題となった。

⑥ 空き家予備軍への訪問相談

訪問相談は津屋崎エリア全域をカバーすることはできず、宮司エリアの一部のみの実施になった。理由としては、導入時期が遅くなったことと訪問相談員に適した人員の不足が挙げられる。訪問相談員は元民生委員や自治会の元役員など、対象地域とその住民に精通した方が適任となる。津屋崎エリアは、今回依頼するはずだった候補者は自治会長に選任されたために辞退してしまったことで後任を探すことができなかった。

⑦ 相談業務・事前登録業務の実施

空き家活用に関する相談窓口業務と事前登録に関する窓口業務は、計画通りに遂行できた。ただし、今後相談件数が増えた場合には、提携する建築士や専門相談員がそれぞれもう一人必要になるものと思われる。

⑧ 地域特性・物件特性を踏まえた利活用プランニングと提案

利活用プランニングと提案に関する窓口業務は、計画通りに遂行できた。ただし、今後相談件数が増えた場合には、提携する建築士や専門相談員がそれぞれもう一人必要になるものと思われる。

● 総評

事前登録制度「おうち思い会員制度」と「おうちのこと茶話会」の導入ができたことは本事業の大きな成果である。また、勝浦地域の自治会とも連携できたことで、当団体が主な事業対象としている旧津屋崎町エリアの全ての自治会と連携できたため、空き家活用に係る事業がより円滑に実施できる体制が整った。一方で、旧津屋崎町エリアの中で農山漁村の色が濃い勝浦地域では、地域性として閉鎖的な側面が強い。外部講師を呼んだセミナーを実施しても、宮司地域などの団地エリアに比べて、参加者数は少ない傾向にある。また、事前登録制どのような新しい制度についても、なかなか浸透しづらいという印象を抱いた。

こうした状況を打開していくためには、継続的なアプローチはもちろん、地域と顔の見える関係性のある程度持っているスタッフ（元民生委員、元市役所員、元自治会役員等）の獲得とそのスタッフによる空き家所有者または空き家予備軍へのお直接的なアプローチが必須となる。今回は、そうしたスタッフ候補探しに時間がかかり、事業スケジュールが大幅に遅れを取った。現在のところ、当団体の雇用は補助金に頼らざるを得ない状況にある。上記のような特徴を持つスタッフを、継続的に雇用していくことには大きな課題を感じている。

4. 今後の展開

これまで当団体では、既存の空き家を対象とした相談窓口を運営してきたが、今回「おうち思い会員制度」「おうちのこと茶話会」がスタートしたことから、新たに空き家予備軍への空き家予防策を展開する事業にも大きく視野が広がった。本事業の具体的な成果と課題を受けて、今後の具体的な取り組みについて次の通りに記述する。

(ア) 相談窓口業務の継続と訪問相談員の確保

引き続き、空き家相談窓口と空き家活用事前登録制度を運営していく。並行して空き家予備軍にアプローチするために、訪問相談員の募集を実施して人員を確保したい。募集方法については、人づてだけでなく、市報や回覧板を利用して広く呼びかけるなどの工夫をしたい。訪問相談員は空き家予備軍への積極的なアプローチ方法として非常に有効であると考えている。新規導入した「おうち思い会員制度」の認知度向上と入会者数増によって、空き家の発生予防により力を入れていきたい。

(イ) 空き家データベースの応用的な活用

今回、宛名不明で返送となった住所変更登記や相続登記が済んでいない空き家については、来年度、福津市都市管理課および税務課と連携し、固定資産税納税者にアプローチをかける。手順としては、税務課が固定資産税の納付書を送付する際に、都市管理課が空き家活用についての資料も同封する。活用意向がある場合には市に連絡を入れてもらい、実際の活用相談については当団体が引き受ける。これにより、今回作成したデータベースの全ての空き家所有者（関係者）にアプローチをかけられる画期的な体制が整う。

(ウ) 空き家の評価指標とプロフィールシートの作成

空き家所有者にアプローチする際の優先順位は、建物の状態によって判断することになる。しかしながら、今回の調査では空き家か否かの判断しかしていないため、状態の良し悪しはデータに反映されていない。

そこで来年度は、空き家の評価指標を作り、空き家一軒ごとのプロフィールシートを作成する。これにより属人的な評価を避け、客観的なデータ構築が可能になる。調査員を増やすことで、より効率的に短期間でデータベースを作成でき、状態の良い空き家所有者から順々にアプローチをかけていくことも可能になる。

(エ) 空き家予備軍も対象のセミナーのシリーズ化

空き家所有者だけでなく、空き家予備軍である単身高齢者世帯およびその親族を対象にした空き家関連のセミナーを隔月でシリーズ化して開催する。

テーマとしては、本年度実施した「相続」以外にも、「エンディングノート」「荷物の整理収納」「葬儀関係」「DIY修理」「賃貸経営」など、様々なものが考えられる。多様なテーマを設定することで、参加者の層を広げるとともに、空き家を活用する潮流を作る。

(オ) HPのリニューアル

パンフレットやチラシに掲載できる内容は限られているため、活用事例や活用実績など、HPを通しての発信も増やしていく。パンフレットのデザインテイストを踏襲したリニューアルを実施しつつ、内容の充実化を図る。

(カ) 自主事業による展開の模索

補助事業による単年度予算では、雇用が臨時的にならざるを得ないため、自主財源での事業運営にシフトしていけるような体制を構築していきたい。具体的には、団体構成員の出資による資金調達と空き家活用事業による利益創出の仕組みを作りたい。これについては、サブリースによる不動産投資事業が視野に入っている。また、必要に応じて、構成員を増やす、あるいは社団法人にしていく等の方法も併せて検討していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 27 年 8 月		
代表者名	山口 覚		
連絡先担当者名	0940-52-9610 古橋 範朗		
連絡先	住所	〒811-3304	福津市津屋崎 4-15-17
	電話	0940-52-9610	
ホームページ	http://www/tsuyazaki-akiya.com		