

A-4 産学官連携による地域活性化のための空き家対策の推進

事業主体	高岡市空き家活用推進協議会		
対象地域	富山県内の高岡市、氷見市、射水市の3市		
事業概要	高岡・氷見・射水の3市を対象とした空き家管理等の相談体制を、地域の宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会、県、市と連携して整備。		
成果計測指標	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年2月28日時点)	今後の目標値 (H27年度末)
問い合わせ件数 (件)	13	29	390
相談対応件数 (件)	10	19(7)	250
空き家物件掲載件数	8	15	30
物件成約件数	19	22	30

※ () 内は、事業期間内の空き家所有者等からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

高岡市空き家活用推進協議会が、「空き家の適正管理等に関する相談体制」の整備に至った背景としては、本協議会の事業対象区域である富山県高岡市・氷見市・射水市の3市において地域における空き家等の実態把握調査を実施し、高岡市では空き家数2,138戸で空き家率3.9%、氷見市の抽出調査では335戸で空き家率9.9%、射水市では空き家数1,352戸で4.1%という結果が確認されており、今後も少子高齢化と中心市街地の空洞化の進行とともに空き家が増加することが予測され、防災・防犯・衛生等の問題を誘発し地域の活性化に対し様々な悪影響を及ぼしていることがあげられる。

このような状況の中で、これまで行政と不動産取引の専門知識を有する宅地建物取引業協会で構成された住宅に関する相談会を実施してきたが、様々な要因からなる空き家問題に対して従来の体制では十分な対応ができなくなってきたことから、平成24年12月、宅地建物取引業協会高岡支部、建築士会、司法書士会、富山県、高岡市により「高岡市空き家活用推進協議会」が設立され、平成25年度からは土地家屋調査士会を構成団体に加え、単独の組織では解決不可能な空き家問題に対して、総合的に対応できる特徴的な体制が構築された。

本協議会においては、研修・育成体制の向上による相談員の資質の底上げや新聞、広報誌、協議会のホームページを通じた周知広報の継続による「空き家に関する総合相談所」の充実を主たる目的としている。

さらに、高岡・氷見・射水の各市にまたがる広域的な地域連携による空き家対策の推進、全国で空き家問題解決に向け豊富な実践的知識を有する大学研究室との連携による施策の検討、空き家問題を抱える県内の他地域との連携や情報収集を実施することで空き家発生の未然防止や利活用の検討に取り組むことを今年度からの独自の目的としている。

また、本協議会の取組みを参考として、空き家問題を抱える地域において、官民が連携してそれぞれの専門的知識を活用した空き家の利活用や相談体制の構築に取り組む地域活性化に資する手法が、県内の他の地域においても活用が可能であり、先導的な取組みとなりうると考えられる。

2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

1) 事業の概要

①地域における空き家等の実態把握

相談員向けの基礎情報収集の一環として、相談業務の対象3市から実施済みの実態調査結果の情報提供を受け、3市の空き家件数や内訳等の実態を整理した。

②相談員の研修・育成

相談窓口で直接、相談者と面談相談に対応する相談員を対象に、空き家の管理・活用・解体等の相談にワンストップで対応できる能力を持つことを目標として、定期的に相談事例を検討して問題解決に向けた情報収集や意見交換、さらに、外部講師による研修会や大学研究室との連携による様々な課題検討によるワークショップを月1回開催し、相談員の資質向上を図った。

また、高岡市内に残る昭和初期の空き家となっている町屋を対象に耐震性の確保、改修コスト、改修後の利活用策を含めた改修方法を検討することを通して、空き家の改修技術向上のための研修や育成を図った。

③相談業務に必要となる基礎情報調査

専門的知識を有する構成団体による相談業務を円滑に進めていくため、本事業期間中に高岡市、氷見市、射水市において相談業務に必要とされる空き家管理代行サービス業者や解体業者等の基礎情報の収集、整理を図った。

④空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家の流通・促進・利活用等の問題解決に向けた情報を対象に、総合相談所の開設や空き家の維持管理サービスなど協議会の実施事業の情報提供に関するパンフレットの資料を作成し、市民や協議会の構成団体の会員に向け広報誌、協議会ホームページ、構成団体の窓口等での配布による情報提供を行った。

⑤相談事業の実施

協議会事務局での月1回の定例相談会や定例相談会に来られない相談者向けの随時相談会の開催、そのほか電話相談、協議会ホームページでのインターネット相談など空き家問題を抱える相談者の状況に対応した相談事業を実施した。

⑥空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

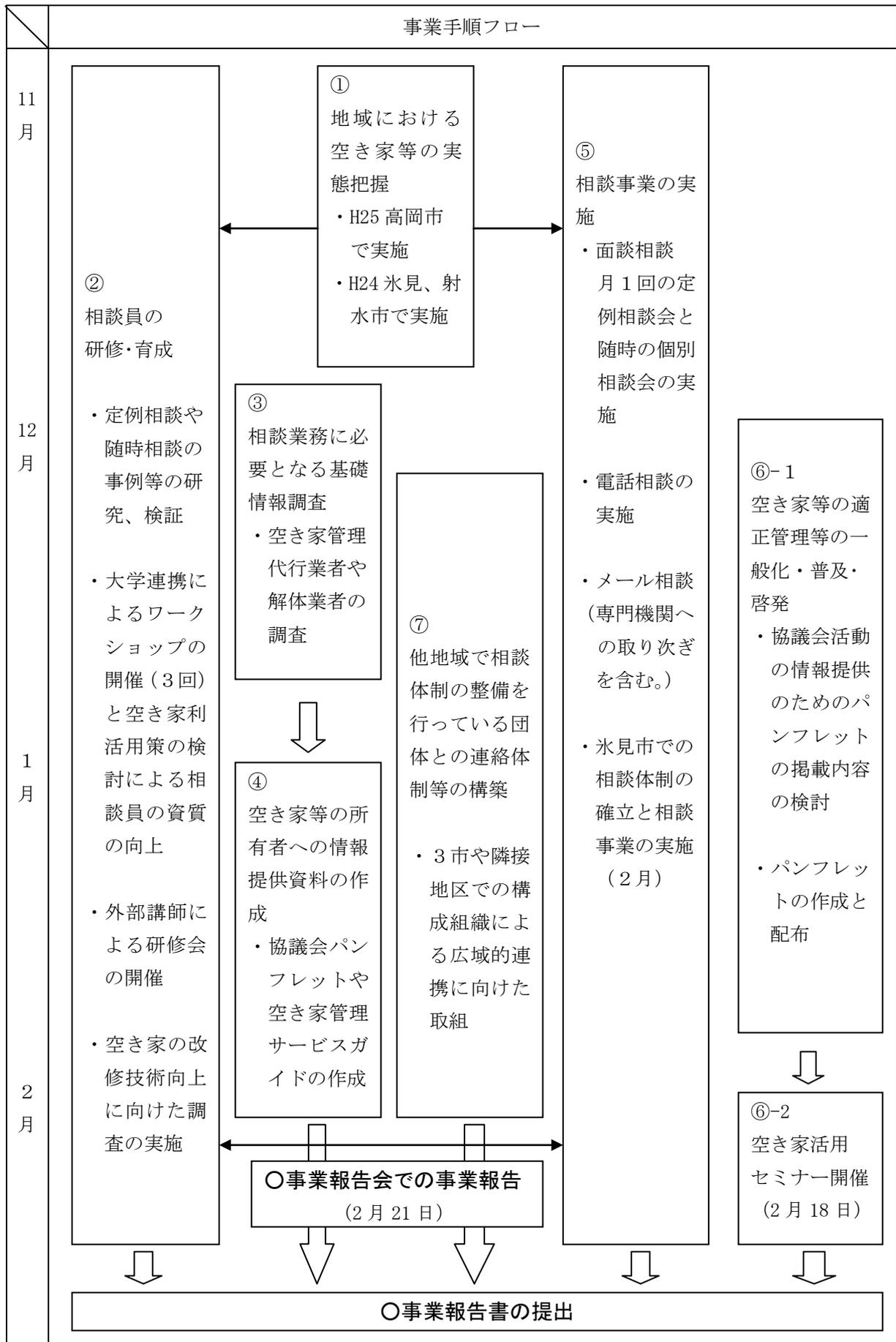
協議会パンフレット・空き家サービスガイドの作成や主に構成団体などの専門家を対象としてセミナーを開催し、空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発に努めた。

⑦他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制等の整備

構成団体を中心となり相談対象地域を高岡市1市から氷見市・射水市を加えた3市での相談体制の整備に向けた取り組みを実施し、隣接する砺波地域の団体とも空き家問題に広域的に対応していくため情報収集や連絡体制の整備に取りかかった。

2) 平成 25 年度事業手順のフロー図

図 1 事業項目別フロー



(2) 事業の内容

1) 地域における空き家等の実態把握

相談員向けの基礎情報収集の一環として、相談業務の対象3市から実施済の実態調査結果の提供を受け、3市の空き家件数や内訳等の実態を整理した。

高岡市では、平成25年8月から市内全域を対象として空き家の実態把握に関する調査を実施し12月に完了した。また、氷見市と射水市では平成24年度に空き家実態調査を完了している。

①高岡市

A) 調査内容

- ・調査方法 各地区の自治会に依頼し、地区毎の空き家の実態について調査票に基づき調査
- ・調査対象区域 高岡市全域
- ・調査対象空き家等
一戸建て住宅（アパート等賃貸、分譲を目的とする建物を除く。）店舗、倉庫、工場等で居住、創業、活用されていない建物を調査対象とする。ただし、定期的に掃除や除草等、管理が行われているものは除く。
- ・調査内容 空き家の所在地、空き家の所有者又は管理者、建物の用途、空き家の状況
- ・回収率 90.4%（調査対象自治会 591、回答自治会 534）

B) 調査結果

- ・空き家数 2,138 件（空き家率：3.94%）

表1 建物の用途（複数回答有）

用途	住宅	店舗	工場	倉庫	その他
件数	1978	128	14	80	54
割合	87.8%	5.7%	0.6%	3.5%	2.4%

表2 空き家等の状況（複数回答有）

状況	すぐに居住できる状態	居住するためには若干の修理が必要	草木ゴミが散乱し景観・環境上問題	倒壊等の恐れはないが居住できない	倒壊等の危険がある	屋根や外壁が飛散して防災上危険	施錠しておらず防犯上危険	その他
件数	807	785	315	299	92	140	62	253
割合	29.3%	28.5%	11.4%	10.9%	3.3%	5.1%	2.3%	9.2%

②氷見市

A) 調査内容

- ・調査方法：地区の自治会長へのヒアリング結果を基に、「空き家実態調査票」の整理し、土地・建物所有者の登記情報を基に確認、建物所有者を対象にアンケート調査及び建物外観写真の撮影、現地補足調査の実施。
- ・調査対象区域：用途区域と用途区域外で氷見市全域から無作為抽出
- ・調査対象空き家等：住宅・土地統計調査（総務省）における「空き家」の定義で、一戸建住宅（店舗、工場等も含む）
- ・調査内容：事前調査、外観写真撮影調査、空き家活用意向アンケート調査、現地補足調査

B) 調査結果

- ・空き家数：市内 1/6 無作為抽出で 335 件（空き家率 9.9%）

表 3 建物の用途

用途	住宅 (店舗兼含む)	店舗 (事務所含む)	工場	倉庫	その他
件数	313	3	2	8	9
割合	93.4%	0.9%	0.6%	2.4%	2.7%

③射水市

A) 調査内容

- ・調査方法：「空き家実態調査票」を基に、土地・建物所有者の登記情報を基に確認、建物所有者を対象にアンケート調査及び建物外観写真の撮影、現地補足調査の実施。
- ・調査対象区域：射水市全域
- ・調査対象空き家等：住宅・土地統計調査（総務省）における「空き家」の定義で、一戸建て住宅（店舗、工場等も含む）
- ・調査内容：事前調査、外観写真撮影調査、空き家活用意向アンケート調査、現地補足調査

B) 調査結果

- ・空き家数 1,352 件（空き家率 4.1%）

表 4 建物の用途

用途	住宅 (店舗兼含む)	店舗 (事務所含む)	工場	倉庫	その他
件数	1,267	22	2	20	41
割合	93.7%	1.6%	0.2%	1.5%	3.0%

2) 相談員の研修・育成

空き家発生の未然防止を目的として、空き家所有者に向けた適正管理の促進策、管理不全の予防策、空き家の有効な利活用策等の必要とされる施策形成に向けた研修を、構成団体や市民団体等も含めたワークショップを通じて実施した。今年度は、東京工業大学真野研究室と連携を行い、各専門家の視点から現状に即した空き家の利活用に向けての議論を活発に行った。

また、ワークショップの中で挙げられたホームインスペクションや耐震補強といった専門分野に関して外部講師を招き研究会を実施することで専門性の向上につなげ、年 1 回程度の研修会を実施し、研修会を受けた人を相談員として登録した。

*登録相談員内訳：宅建協会 8 名、建築士会 2 名、司法書士会 2 名、土地家屋調査会 1 名

①研修会の開催（参加人数 17 人）

- ・題名 「中古住宅の特性とホームインスペクションの重要性」
- ・日時 平成 26 年 1 月 22 日（水）
- ・場所 高岡商工会議所
- ・講師 中谷 元秋 氏（高岡市在住日本インスペクターズ協会会員）

＊日本インスペクターズ協会について

住宅購入者が、安心して住宅を購入できるよう欠陥の有無等を診断できる専門家を育成し、住宅流通の透明化・活性化を促進することを目的として2008年に設立。公認ホームインスペクターの資格試験・研修・普及活動等を実施している。

表5 研修内容について

<p>■ホームインスペクターとは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ J S H I 公認ホームインスペクター資格試験に合格する。 (建築基準法、建築士法、住宅の品質確保の促進に関する法律、実務ガイドライン等)
<p>■ホームインスペクションの項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外回りの状態 (基礎、外壁仕上げ、屋根、軒裏、雨樋、外部金物、バルコニー) ・ 室内の状態 (壁、柱、梁、床、天井、階段、サッシ) ・ 床下の状態 (土台及び床組、基礎及び床下面、束) ・ 小屋根、天井裏の状態 (梁、桁、小屋根、野地板、天井裏、下屋小屋裏) ・ 設備の状態 (給水、給湯、排水、換気、火災報知器、照明器具等)
<p>■なぜ、ホームインスペクションが必要なのか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性とは異なる評価軸による住宅の信頼性の確保 ・ 欠陥住宅、設備関係の老朽化の不安解消による物件売買時の判断材料としての必要 ・ 中古住宅の既存ストックとしての活用の時代から新築にこだわらない需要への対応
<p>■ホームインスペクションの流れ</p> <p>相談 ⇒ 面談説明 ⇒ 日時決定 ⇒ 調査費用提示 ⇒ 調査実施 ⇒ 報告書提示</p> <p>＊通常診断費用 約5万円 (130㎡)</p> <p>＊さらに詳細な内容は精密機器等を使用し診断 (別途料金)</p>
<p>■高岡におけるホームインスペクションの現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高岡ではインスペクションの事例はないが、近隣の金沢市などで新築住宅を購入する際のトラブル回避の手段として利用される例が増えている。
<p>■講演後の意見・感想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ インスペクションされているという保証があるのは買主、仲介業者どちらにもメリット ・ 物件売買のトラブルを軽減するためにもインスペクション制度の周知活動が必要 ・ 住宅の知識のない購入者を悪意の業者から守ることが可能 ・ インスペクションとその後のリフォーム費用の負担が心配 ・ 老朽化したから壊すのではなく、改修し残すという考え方を支援できる制度 ・ 行政にインスペクションを促進する支援制度が必要

写真1



写真2



②ワークショップの開催

本協議会では、東京工業大学真野研究室との連携による登録相談員のコアメンバーを対象として毎回様々な課題のワークショップを毎月1回のペースで開催することで、空き家の適正管理の促進や空き家発生の未然予防策の検討を通じ、課題検討による相談員の研修・育成へのフィードバックを図るとともに相談員の資質の向上に寄与することで、空き家問題への認識や理解を深める。

表6 ワークショップの概要

	内 容
11月ワークショップ 開催日時：11月14日 参加人数：17名	第1部：対話型ワークショップ 標題「現在の空き家関連助成金制度について」 (1) 高岡市建築住宅課からの空き家関連助成金制度についての説明 (2) 意見交換
	①まちなか居住支援事業に関して ■現状の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地では旧耐震の建築物が多いが、補助事業は新耐震の建築物のみを補助対象としている ■改善案 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地でも利用しやすい制度を作るべき ・ 建物単体への補助ではなくエリアとして安全性を確保する ・ 解体に対する補助制度を設けるべきである ・ 耐震以外の基準（空き家活用、環境等の総合評価方式）での整理 ②開業・開設支援（クリエイター向け）に関して <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗開業への支援対象が限定されており、本当に必要とされている対象への支援となっていない ③その他意見 <ul style="list-style-type: none"> ・ 支援メニューが知られていないので周知広報が必要 ・ 利用実績の検証による支援体制のニーズを把握が必要
	第2部：体験型ワークショップ シナリオA：「空き家データベース化と流通の仕組みづくり」 ①空き家バンクについて ■現状の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ セキュリティの問題（セキュリティが厳しく自由度が低い） ・ データベース作成に紙媒体を利用するため煩雑で利用しづらい ■バンクの形態 <ul style="list-style-type: none"> ・ ホームインスペクションとの連携 ・ 相談の補助資料として使用が可能なもの ・ R不動産のような提案型バンクの設立 ・ 改修事例や予算提案もセットで利活用が図れるもの ■物件について <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的雰囲気のある古民家等の不動産業者が扱わない物件 ・ 独自の価値を創出できるもの ■提案 協議会主体の空き家バンクの設立

	<p>シナリオB：「ホームインスペクション制度の研究」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームインスペクションの範囲や精度（改修費や事業費の情報） ・ホームインスペクションを実施することのメリットの打ち出し ・補助支援制度の検討による利用の拡大
<p>12月ワークショップ 開催日時：12月12日 参加人数：13名</p>	<p>第1部：対話型ワークショップ 課題：「住まいの総合相談所」への依頼内容からみる空き家問題</p> <p>①住まいの総合相談所への依頼内容から見る空き家問題</p> <ul style="list-style-type: none"> ■依頼内容 <ul style="list-style-type: none"> ・建物や土地の売却が大半（77件中28件） ■対応 <ul style="list-style-type: none"> ・業者紹介、助言、物件紹介、 ■未成約物件の特性 <ul style="list-style-type: none"> ・築年数、前面道路、駐車場なし、建物の敷地面積の条件 <p>②課題の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ■空き家取引の活性化 <ul style="list-style-type: none"> ・市場流通の困難な物件の成約が市場活性化やにぎわいを創出 ・購入者側の助成金だけではなく、業者側への助成制度も必要 ・旧耐震でも住めるインスペクションやリフォームへの支援も必要 ■空き家情報バンクの目指すところを設定 <ul style="list-style-type: none"> ・社会的意義のため地域で利用できる使い方を想定 ・空き家相談で付加価値を創出できる低価格物件の流通市場を構築 ■相談者側への働きかけ <ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題を抱えているが相談所へ来られない人への情報提供 ■相談員の資質の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・流通にいたらなかった物件の協議会内でのフィードバック <p>第2部：体験型ワークショップ 課題：「大型物件」、「間口狭小奥行長大の敷地」の解決案の検討</p> <p>①本町の木造建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ■利活用が進まない原因 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地が大きい、一間あたりが大きい ・庭木の手入れ、維持費が高額 ・活用方針が不透明、建築物の価値が不明確 ・用途変更の経費が大きい ■現状分析 <ul style="list-style-type: none"> ・個人や単体事業での利活用には限界がある ・コーディネーターが必要 ・利用方針の検討（アトリエ、博物館、飲食店、学童保育施設等） ■解決策 <ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンス費のコストプランの作成 ・駐車場造成、庭木の処分 ・様々な助成金の活用（情報収集） ・テナント募集による利活用策の検討

	<p>②南幸町の空き家</p> <p>■利活用が進まない原因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の高齢化による利活用への体力不足 ・形状が不整形、間口が狭い ・除雪の利便性が悪い ・他の不動産業者の専任物件であり対応が困難 <p>■解決策（現状で取組み可能な利活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接する駐車場との一体利用 ・所有者と共に老朽化し危険である共通認識を持ち解体へ誘導
<p>1月ワークショップ 開催日時：1月22日 参加人数：17名</p>	<p>第1部：対話型ワークショップ 標題：「ホームインスペクションの有効性とその課題」 内容については相談員の研修・育成と同時実施のため5ページ、6ページを参照</p> <p>第2部：ホームインスペクションの有効性とその課題</p> <p>■高岡型ホームインスペクションの提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームインスペクション、白あり、ハウスクリーニング、リフォーム等とのパッケージによる利用促進 ・インスペクションの事例の増加による周知広報の拡大 ・ライフサイクルコストの算定

写真3



写真5



写真4

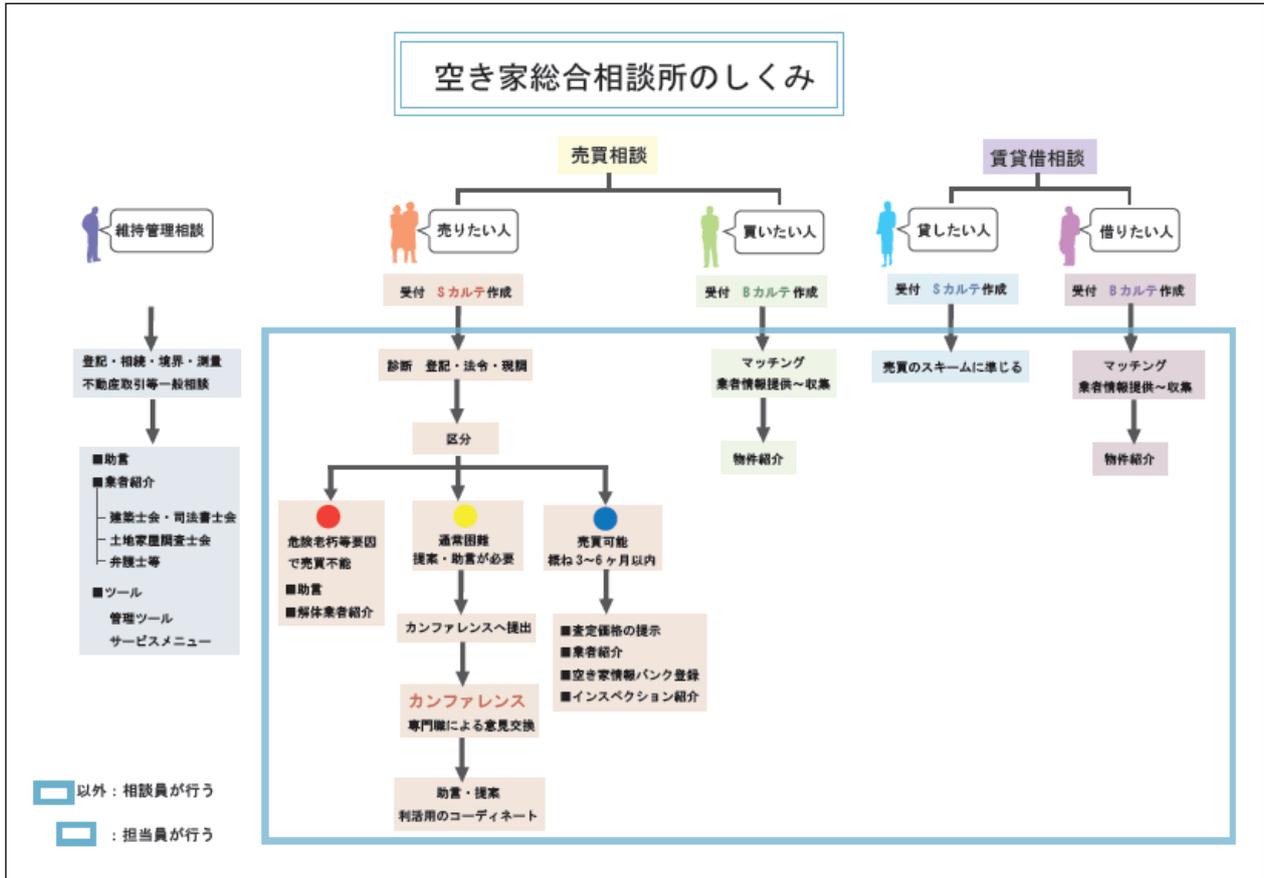


写真6



③相談対応・体制の機能向上に向けた検討

図2 相談体制



A) 検討の目的と方法

相談所の役割を明確にし、相談事業をルーティン化することにより相談者と相談員との意思疎通を図り、利活用への「相談（質問）」と「答え（回答）」を繋ぐコミュニティの場となる仕組みづくりによる相談所の運営が必要であるとの現状認識に立って、登録相談員の多い宅建業協会が中心となり新たな相談事業の体制整備に向けた検討を行った。

【手順1】 相談者カルテの作成（利活用してほしい側・利活用したい側）

従来の相談報告書は、相談内容と対応した内容が記されているだけであり、その後の活動や変化が記録されていないため、相談者と相談員が情報共有できるカルテを作成し、ストックすると同時に、カルテの記入方法を含めた相談員マニュアルを作成する。

【手順2】 識別相談 - 「空き家」の分類

対象「空き家」の流通度（老朽度）により分別を行う。流通しうるものと除去すべきものを分別する一方、形状や大きさにより利活用のために新たな提案が必要なもの（流通困難）にはカンファレンス（利活用会議）による検討を行い、老朽度や形状・規模を考慮し利活用に向けた提案を通して、相談者へのフィードバックを図り、実現のためサポートも実施する。

具体的には対象「空き家」を登記や目視による診断の後、青（流通可能）、黄（流通困難）、赤（流通不能）と3つに大別しカルテにカラータグを記す。カラータグは相談対応を明確にするとともに相談員の意思疎通や情報共有の情報源となる。

【手順3】 「相談者（質問）」と「相談員（回答）」をつなぐ

青（流通可能）な場合は、業者を紹介し空き家情報バンクへの登録を勧める。紹介された業者は、担当員としてカルテを記入し情報を共有する。赤（流通不能）と分別された場合は、解体業者や助成制度の紹介をし、空き地活用の提案を望む場合はカンファレンス（利活用会議）に提出する。

【手順4】 相談のしくみの可視化

一般的には可視化されづらい相談業務のしくみをルーティン化することによりその仕組みを可視化（パネルやリーフレット）し、相談者と相談員の意思の疎通を図る一方、問題の解決策を講じるために、問題点の把握を目的としたカンファレンスを行う。

B) 空き家の総合相談所の今後のあり方

「空き家」を利活用してほしい人、また利活用するためには障害があり解決しなければならない相談者の疑問や悩みを解決に導く。一方で「空き家」を利活用したいと希望する人たちも様々な疑問や悩みを抱えているため、このような人たちの相談も一元的に管理することがマッチングを進め、利活用の促進となる。

そのため、相談所のしくみをルーティン化することで、「相談者（質問）」と「相談員（回答）」の時間的・心理的距離の近い、或いは相談者の満足度や信頼度が高い回答ができる相談所を目指す。

④改修相談スキルの向上

高岡市旧市街地において、町家は代表的な建物形態の一つであり、今後空き家として増加する建物である。そのため、空き家対策を考える上で、町家の活用方法の多様化や改修技術の向上は重要であると考えられる。そこで、協議会では、旧市街地の本町に建つ一軒の町家を対象に、今後の耐震を含めた改修方法を研究する題材として記録を行った。

原型の空間を残しつつ耐震補強を行う事で、安心した暮らしができる空間を目指し、竹木舞や土壁といった粘り強い構造特性を活かした補強工法を前提とし、基礎から建物の脱落を防ぐために、足固めや土台火打の設置等による柱脚の拘束や水平剛性を高める補強を研究した。

写真7 改修現場



写真8 改修の様子



3) 相談業務に必要となる基礎情報調査

本協議会の事業実施エリアである高岡市、氷見市、射水市を調査対象地域として空き家管理代行サービス業者や解体業者の基礎情報について、過去の事業実績や事業規模等の観点から収集・整理を行い、相談員が紹介可能なように管理代行サービス業者5社（高岡市内3社、射水市、氷見市内各1社）、解体業者3社（高岡市内2社、射水市1社）の業者名、住所、連絡先を一覧表に整理した。

4) 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協議会パンフレットの作成

本協議会では平成24年12月に「住まいの総合相談所」を開設し、利用できる空き家に関する相談体制を整備してきたが、本年度は売買・賃貸といった居住にかかわる相談にとどまらず、それ以外の目的で「空き家」を活用したい相談者に対応しながら、所有者と利用者を結びつけるサポートの充実に努めていきたいと考えている。

今年度は、このサポート体制の確立に向け相談体制の充実を図るため「相談フロー」を作成し、空き家所有者や将来空き家となる可能性のある住宅の所有者に対し、協議会の空き家発生の未然防止に向けた取組みの周知をパンフレットの作成や広報誌等関係機関への配布により実施した。

- ・作成部数70,000部
- ・高岡市広報3月号へのパンフレット折込みによる全世帯配布（約65,000世帯）
- ・氷見市、射水市の協議会構成団体会員や行政等関係機関へのパンフレット配布

表7 パンフレットの掲載内容

掲載項目	内 容
空き家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を売りたい（買いたい）・貸したい（借りたい）方の相談（宅地建物取引業協会） ・不動産取引や借地・相続・登記等の法律に関する相談（司法書士会） ・中古住宅の耐震やリフォーム（改修）リノベーション（改築）に関する相談（建築士会） ・成年後見制度や相続時精算課税制度などに関する相談（司法書士会） ・土地の境界・筆界等に関する相談（土地家屋調査士会） ・住宅に関する補助金等の支援制度についての情報提供（行政）
空き家の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家バンク」への空き家の情報提供 ・不動産の取引、リフォーム、登記の専門業者の紹介 ・ホームインスペクション（住宅診断）の提案 ・Uターン、Iターン、Jターンの促進の提案と情報提供 ・中古住宅の流通促進に関する研究
空き家の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険家屋の除去の推進と補助金等の助成情報の提供 ・当分の間使用しない「空き家」の管理サービスの提案
空き家に関する総合相談 2014年度カレンダー	<ul style="list-style-type: none"> ・高岡市住まいの総合相談の開催日（定例相談） 高岡商工ビル9階911号室（毎週第1金曜日午後1～4時） *定例相談のほか、相談者の日程に合わせた随時相談あり。 ・高岡市不動産無料相談の開催日 高岡ふれあい福祉センター（午後1～4時）

連絡先	〒933-0912 高岡市丸の内1番40号高岡商工ビル9階911号室 TEL 0766-25-0021
構成団体	<ul style="list-style-type: none"> ・(公社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部 ・(公社) 富山県建築士会高岡支部 ・富山県司法書士会高岡支部 ・富山県土地家屋調査士会高岡支部 ・富山県、高岡市

図3 協議会パンフレット

住まいの総合相談所をご利用下さい。

住まいの総合相談所は「空き家」を地域資源と捉え、「空き家」の利活用や維持管理を目的とした相談窓口です。相談窓口では、売買や賃貸により利用できる「空き家」をお持ちの方や、居住やそれ以外の目的で「空き家」を活用したいとお考えの方のご相談に応じながら、所有者と利用者を結び付けるサポートをしています。

また、「空き家」をそのまま維持される方には、適正な維持管理についてリフォームや管理サービスの相談や遺言や相続など様々な相談にも応じています。

高岡市空き家活用推進協議会はこのような相談業務全般を担っています。

協議会は宅地建物取引主任者、建築士、司法書士、土地家屋調査士など専門家によって構成されています。(他に富山県、高岡市)

私たちは「家」や「街」と向き合い、「空き家」を地域資源として有効活用することで、現在そして未来に向けて地域住民がゆるやかなつながりを持ちながら暮らしを営んでいく「地域コミュニティの創出」をめざしています。

●文中の「空き家」には以下のすべてが含まれます。
 空き家……賃貸用、売却用、長期不在などの理由により人が住んでいない一軒家の住宅。
 空き店舗……賃貸用、売却用、その他の理由で利用されていない店舗や事務所など。
 老朽家屋……老朽のため解体して土地としての利活用が考えられる建物。

利用できない「家」なんてあるのだろうか？
 新たな利用者を探しませんか？
 (融資・賃貸)
 「なかなか売れない」と感じている「家」もみんな(専門家)で考えれば、いい活用方法があるかも。

空き家利活用会議からの提案

壊せばいい？使えばもっといい！
 もう壊さなければならぬお家ですか？
 専門家に見てもらった(調査→提案紹介)

現地調査→解体・リフォームの助言

ひとりでは大きすぎる誰かがいたら丁度いい…

助言→サポート

古いものが好きでも長く使うものだから…
 中古住宅に住みたいけど「大丈夫かな？」と心配のあなたに
 (ホームインスペクション(住宅診断))をお勧めします。

説明→業者紹介

誰も住まないからそのままですか？家がかわいそうです。
 誰かが住んでくれたら喜ぶのでは？あなたの「家」が、

優良査定→空き家バンク登録

いろいろな出会いがあるのに出会える場所がない。
 買いたい方/貸したい方も
 空き家情報バンクに登録を。

空き家バンク登録

そのままがいいけどみんなに迷惑かな？
 通気・換気
 腐木のチェック
 雨漏り
 清掃
 ゴミの不法投棄

業務説明→業者紹介

「空き家」は管理しないと建物の傷みを進めるだけでなく、ご近所の不法投棄等の弊害にもなります。留守宅(高齢者・海外赴任等)は空き家管理サービスを。

住まいの総合相談所のしくみ

売りたい人 → 受付(カルテ作成) → 診断(登記・法令・現調) → 区分 → ●売買可能(価格交渉) ●通常困難(助言・提案が必要) ●売買不能(老朽危険等理由で) → 空き家バンク登録 / 空き家利活用会議へ提出 / 空き地利活用の提案・助言 → 助言・提案(別居のコーディネーター)

買いたい人 → 受付(カルテ作成) → マッチング(業者情報提供→提案) → 物件紹介

住まいの総合相談所は、この他、
 ・買いたい人/貸したい人のための賃貸借相談
 ・相続や遺言について
 ・空き家管理についての相談は維持管理相談があります。

* 「空き家の維持・管理」老朽危険家屋の除去の推進と助成情報の提供

- ・高岡市老朽空き家等の適正な管理に関する条例の施行 (平成 25 年 6 月 1 日施行)
- ・老朽危険空き家除却支援制度 (除却費の 1 / 2 以内で補助金限度額 5 0 万円)
 内容 老朽度判定基準及び危険度判定基準を満たす 1 戸建ての住宅の除却費を支援
- ・隣接土地上の老朽建築物等除却支援制度 (除却費の 1 / 2 以内で補助金限度額 5 0 万円)
 内容 老朽危険空き家除却支援事業の対象とならない空き家の除却支援による老朽危険空き家の除却の促進による老朽危険空き家発生の未然予防
- ・新耐震基準の中古住宅購入支援制度 (補助金限度額 5 0 万円)

②空き家管理サービスガイドの作成

- ・目的と趣旨

空き家の維持・管理が長期間なされず放置状態が続くことによる老朽化の進行を防ぐことによって、老朽危険空き家の発生を未然に防止し、さらに空き家の流通価値の維持と地域コミュニティへの防犯・防災・衛生面での悪影響の発生を抑止することを目的として、協議会

が管理サービスを紹介する取組みを行っており、その紹介のためのチラシを作成し、宅建協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士会や高岡市、氷見市、射水市の各行政機関の窓口に設置するとともに来訪相談者に配布した。

表8 料金体系

パック名	利用料金（1か月）消費税込み
お手軽パック	3,240円
標準パック	5,400円
安心パック	8,640円

*報告については、毎月巡回後写真を添えて報告し異常が発見された場合は、提案を行う。

表9 サービスガイドの点検・サービスの項目と内容

点検・サービスの項目	点検・サービスの内容	お手軽パック	標準パック	安心パック
建物外観チェック	目視による異常確認	●	●	●
外部侵入確認	無断駐車やゴミの不法投棄の確認	●	●	●
周辺環境確認	大規模な建設工事等による環境変化の確認	●	●	●
郵便物回収転送	指定の郵便物を依頼主に転送（送料別）	●	●	●
庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認（除草や剪定は別途）	●	●	●
非常時巡回	台風・地震・大雪・豪雨・火災後の巡回点検		●	●
内部軽清掃	床清掃（標準:2ヶ月に1回、安心:1ヶ月に1回）		●	●
建物内観チェック	目視による異常確認		●	●
通気・換気	約30分程度の換気		●	●
雨漏り確認	室内の天井・床等の雨漏り跡の目視		●	●
漏水チェック	水道メーターにて漏水チェック		●	●
通水サービス	一定の通水により錆等の排出（劣化防止）		●	●
定期白あり点検	毎年1度の白あり点検			●
定期屋根点検	毎年1度春先に屋根に上がり屋根の点検			●
設備点検	ボイラー・エアコン等の稼働による異常確認			●
自治会連絡業務	毎月指定宅（自治会長・班長等）連絡業務			●
庭木剪定害虫駆除	剪定や害虫の駆除等	別途見積り *その他、サービス内容外の要望もオプションとして別途見積り		
除草・除草剤散布	草刈り・草取り、除草剤散布等			
除雪・屋根雪おろし	屋根の雪下ろし			
側溝清掃	側溝の泥、葉っぱ等の除去作業			
ハウスクリーニング	帰宅時や使用時のハウスクリーニング			
ハウスリフォーム	異常個所の修繕・営繕作業			

図4 パンフレット



図5 依頼者向け報告書

5) 相談事業の実施

① 空き家相談の実施について

本協議会での空き家相談は、平成7年度から「タカオカ住宅相談所」として開設し、平成20～22年度までは「高岡市住まいの総合相談所」として市から民間団体へ業務委託され、その後、富山県宅地建物取引業協会高岡支部による空き家等の住宅相談を実施してきた。

平成24年12月の本協議会設立に伴い、これまで不動産業界だけで対応してきた住宅に関する相談体制に行政や専門的知識を有する建築士会、司法書士会が協議会の構成団体に加わることによって、ワンストップによる「空き家に関する総合相談所」において市民の幅広い相談内容に対応できる体制が確立された。

さらに、これまでの相談内容の検証や検討を重ねた結果、土地の境界や筆界に関して寄せられる相談に対して十分な対応ができなかったことをふまえ、平成25年度からは相談者の幅広い相談内容に対応するため、富山県土地家屋調査士会高岡支部の構成団体への加入による相談体制の充実に努めた。

写真9



写真10



②相談所の概要

表 10 相談所の概要

項 目	内 容	
窓口の名称	空き家に関する総合相談所	
窓口担当部署	(社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部	
相談場所	高岡市：高岡商工ビル9階911号室 宅地建物取引業協会高岡支部事務所内 氷見市：主に氷見市役所内の会議室 射水市：今後、射水市内において会場を借り相談対応の予定	
電話番号	0766-25-0021	
メールアドレス	info@t-akiya.com	
窓口相談日	定例相談：毎月第1金曜日 (社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部 随時相談：定例相談に参加できない方のための事前連絡による相談 他の相談：電話、メールによる相談	
相談内容	利活用	物件の売買・賃貸、行政の補助制度の紹介、リフォーム事業者紹介、融資債務保証の紹介など
	家財管理	引っ越し業者の紹介、片づけ家財等の処分事業者の紹介、荷物預かりサービス事業者の紹介など
	空き家管理	空き家管理サービスの提供
	除却	解体業者の紹介、解体・除却に対する補助制度の紹介
	土地の筆界や境界	土地の筆界・境界に関する紛争等の相談と解決手段の提供
	その他	司法書士、1級建築士による住宅に関する問題の相談
相談対象	高岡市・氷見市・射水市の居住者と物件を対象とするが、3市への定住・半定住も目的としているため物件への紹介は全国を対象とする。	
定例相談	対応者	協議会の事務局（毎月第1金曜日）
	対応方法	相談内容を担当する宅地建物取引主任者、司法書士、1級建築士、土地家屋調査士によるワンストップの相談を行い、対応が困難な事例については、詳細な内容の聞き取り等の必要な体制をとり、専門家との直接の相談機会を設け、相談内容の解決を図る。
随時相談	対応者	協議会の事務局
	対応方法	定例相談と基本的に同様な対応を取るが、定例相談に来られない相談者の日程に合わせ相談日時を設定する。
電話・メール	対応者	協議会の事務局
	対応方法	相談内容を担当する宅地建物取引主任者、司法書士、建築士へ引き継ぎ電話やメールにより回答を行い、相談内容によって専門家との直接の相談機会を設け相談内容の解決を図る。

③相談対応結果

表 11 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

		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		2
	賃 貸						
	解 体			1			1
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}			1			1
	小 計			3	1		4
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買						
	賃 貸						
	解 体						
	上記以外 ^{※2}			1	1		2
	複 合 ^{※3}			1			1
	小 計			2	1		3
空き家利用希望者	管 理						
	売 買						
	賃 貸			1			1
	解 体						
	上記以外 ^{※2}						
	複 合 ^{※3}						
	小 計			1			1
合 計	管 理						
	売 買			1	1		2
	賃 貸			1			1
	解 体			1			1
	上記以外 ^{※2}			1	1		2
	複 合 ^{※3}			2			2
	計			6	2		8

相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数については、来訪者が相談会の件数を上回っていることから定期的な相談会ではなく日程にしばられない来訪しやすい相談対応のあり方が望まれていることが推測され、今後の相談のあり方を検討するきっかけとなった。

また、空き家所有者本人以外の相談も相当数ありプライバシー管理も含めた家族間の問題への慎重な対応や配慮が求められ、相談内容についても複合的な問題や一般的な不動産問題以外の問題も相当数あるため、住宅問題に関する幅広い対応能力が求められているといえる。

相談後の結果として、空き家管理サービスの利用に至ったケースがなかったことから管理サービスの提供内容や周知広報のあり方の検討の必要があると考えられる。

表 12 【空き家所有者に対する相談対応の実績報告】 合計 8 件

相談者 1	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	59	男性	所有者本人	売買	相談会	H25・11・1
相談内容	所有者は、高岡市内に230坪の借地上に築75年の180坪の建物を所有しているが、遠隔地（東京）に居住しているため管理ができず、3年前から地元の不動産業者に売買を依頼しているが買い手がみつからず売買手法の情報提供を求めている。					
対応内容	土地が借地であるため、土地所有者に売買価格の相談をした上で不動産仲介を依頼し、建物の利活用の幅が増やすため、売買情報の仲介業者を増やすことを提案した。建物の老朽化が進行しないように「空き家管理サービス」代行業者の情報提供を行う。					
相談者 2	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	42	男性	所有者本人	売買	来訪	H26・2・10
相談内容	所有者は、転勤のため愛知県に住んでいるが高岡市へ帰る見込みがないため、高岡市内に所有する空き家の処分に向けた情報提供を求めている。					
対応内容	不動産業者に物件売買の仲介依頼をしてもらうことが必要になるが、物件の売買価値を維持するため「空き家管理サービス」代行業者の情報提供を行う。					
相談者 3	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	42	女性	所有者本人	解体	来訪	H26・2・6
相談内容	所有者は、高岡市内に築年数がわからない古い空き家を所有しているが、隣接する砺波市に居住しているため、今後利用の見込みがない空き家の解体を希望しており、対応方法や注意点について情報提供を求めている。					
対応内容	今年度、協議会で整理した空き家解体業者の情報提供を行い、解体業者との連絡を取る。解体後は、固定資産税の軽減措置がなくなり固定資産税が上昇するため、解体後の物件の利活用方針も考慮することをアドバイスする。					
相談者 4	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	53	女性	所有者本人	複合相談	来訪	H25・12・24
相談内容	所有者は遠隔地（千葉県）に居住しているが、相続した家に住む母が介護施設に入所することとなり、所有する家が空き家となる。愛着のある家なので貸家にしたいが、築年数も古く借り手がいるのかを心配しており、売却の場合どのくらいの評価になるのか、また近所に迷惑が掛からないような管理方法の情報提供を求めている。					
対応内容	老朽化しており貸家の場合は多額のリフォーム費用が必要となるため、今後、使用する予定がなければ、解体も含めた売却を提案する。その際、「解体業者リスト」と「空き家管理サービス」代行業者の情報提供を行う。					
相談者 5	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	54	男性	所有者本人以外	管理等以外	相談会	H26・2・7
相談内容	親族が所有する昔のスーパー（木造部分：築50年以上、鉄骨部分：築40年以上）が老朽化し危険な状態で、アスベストが含有されている可能性がある。この処分方法について周辺への飛散防止策も含め、行政等の支援策も含め情報提供を求めている。					
対応内容	スーパーについては、規模や老朽度から判断しても適当な利活用策が見当たらないため、高岡市の「老朽危険空き家除却支援事業」による解体費助成制度の情報提供とアスベスト処理への対応も含めた「解体業者リスト」の情報提供を行う。					

相談者 6	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	不明	女性	所有者本人以外	管理等以外	来訪	H25・11・26
相談内容	介護施設に入所している母を持つ砺波市の来所者は、母の所有する空き家が老朽化し、近隣への影響が心配されるため売却を考えているが、母が痴呆状態のため判断能力が低い状態で、相続に向けた手続きについての情報提供を求めている。					
対応内容	痴呆状態の母については、成年後見制度の利用も含めた相続について司法書士会との連絡体制を取り、空き家の老朽化については「空き家管理サービス」代行業者の情報提供と売却に向けた手順の説明を行う。					
相談者 7	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	74	男性	所有者本人以外	複合	来訪	H25・11・15
相談内容	来所者の町内に老朽化した空き家があり、所有者も不明で除草等の管理もされない状態で放置され、今後、空き家が老朽危険化した場合や空き家への不審者の侵入など保安上の心配がある。どのような対応方法があるかの情報提供を求めている。					
対応内容	高岡市では、「老朽空き家等の適正な管理に関する条例」を施行しており、この条例に従い担当部署において所有者への対応を実施し、所有者へも相談窓口や支援体制についても情報提供を行った。					
相談者 8	年齢	性別	来所者	相談項目	相談方法	相談日時
	42	女性	空き家利用希望者	賃貸	来訪	H26・1・28
相談内容	高岡市内での空き家となっている貸家情報の提供依頼					
対応内容	「高岡市空き家情報バンク」や宅地建物取引業協会の所有する物件情報の提供					

6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

空き家の維持・管理に問題を抱える空き家所有者や一般市民や構成団体を対象として、「空き家活用セミナー」を実施し、空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発に取り組んだ。

セミナーについては、空き家問題への先進的な取組み情報の提供や共有、空き家問題に対する啓発を目的として協議会の構成団体のメンバーや一般市民を主な対象とする空き家問題啓発セミナーを実施した。

①セミナーの開催

表 13 セミナーの概要

名 称	空き家活用セミナー
開催日	平成26年2月18日(火曜日) 午後6時 ～ 午後8時
場 所	高岡商工ビル 8階
講 師 ・ 演 題	<ul style="list-style-type: none"> ・第1部 講師：林 芳宏 氏 (空創建築計画事務所 1級建築士) 演題：リフォームのポイント ～リフォームの進め方と減税制度、保険制度の紹介～ ・第2部 講師：野田 明宏 氏 (LLC住まい・まちづくりデザインワークス 1級建築士) 演題：空き家リノベーションと耐震改修
参加者	不動産関連団体、建築士、司法書士、市民団体、行政関係者 約50人

写真 11 会場風景



図 6 セミナーパンフレット



7) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制等の整備

高岡市における本協議会の構成団体の専門的知識の活用や大学研究室との連携による空き家問題へのアプローチを参考として、隣接する氷見・射水地域においても、構成団体の管轄エリアが一致しているメリットを最大限に活用し、空き家相談の主体が行政主体ではなく構成団体の主導による「高岡型広域連携」の相談体制の構築に取り組んだ。

行政主体ではない各地域における相談体制の構築に取り組んだ理由には、空き家問題の取組みが地域による温度差や対象となる空き家が各地域により異なるという地域事情があり、都道府県単位による一律な広域的連携体制の整備ではなく、各地域から出発した主体的な取組みが空き家問題の解決に不可欠であることが考えられる。

表 14 各地域の相談体制の整備現状

	高岡地域	氷見地域	射水地域
構成団体	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業協会 建築士会 司法書士会 土地家屋調査士会 	※4会ともに活動対象を3市としている。	
相談会の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> 定例相談 (月1回で3回実施) 随時相談 (10回実施) 	<ul style="list-style-type: none"> 随時相談 (2月初実施) 	<ul style="list-style-type: none"> 今後実施予定
広域化に向けた取組み内容		宅地建物取引業協会高岡支部が中心となって本協議会の各構成団体が、同じ管轄エリアである氷見・射水地域の各構成団体の会員に対して、空き家相談の体制構築に向けた協力を働きかけた。 氷見地域での相談会では、氷見市の協力のもと宅建の登録相談員が相談者へ対応のため氷見市役所を会場に相談会を実施した。 今後、その他の構成団体においても同様の取組み	

		を実施することによって、氷見・射水地域における総合的な空き家相談体制の構築を推進する。
取組みの工夫点		<p>各地域では様々な空き家問題を共通して抱えている一方、各行政における空き家施策には違いがあるため、相談体制の円滑な構築という共通目的に向けて、宅建協会等の構成団体が主体となる取組み手法を工夫した。</p> <p>また、本補助事業により作成した協議会パンフレットや空き家管理サービスの資料を各地域の関係機関等へ広域的に配布し、協議会の取組みを広域的に実施する有益性を認識してもらうよう工夫した。</p>

2. 事後評価

(1) 地域における空き家等の実態把握

高岡市、氷見市、射水市の利活用可能な空き家や老朽危険空き家等の実態、地域的な特性、所有者の所在地や活用意向のある所有者の割合等の情報は、相談業務における基礎情報として重要となるが、各登録相談員が相談内容への対応を重視している一方で、基礎情報の共有への認識が必ずしも浸透していない側面があったため十分な情報共有が図られず、単に情報を整理したに留まり情報の活用のあり方も課題が残った。

(2) 相談員の研修・育成

毎回、様々な課題検討によるワークショップの開催は、空き家問題を認識する機会として各構成員の立場から多角的に考える機会となることや様々な新しい意見を聞くことができるため、自らの見識を高め問題意識を深めるという面で相談業務への効果があったと考えられる。

ただし、相談担当者により問題の解決能力に差があり、同じ相談内容であっても解決に至る場合と至らない場合が発生するなどの課題も発生しており、今後、相談事例を通じた検討体制の充実や複合的な相談への対応、相談者への事後対応など相談員の資質の底上げが必要である。

また、ワークショップにおいて単に意見を出すだけではなく出た意見を協議会事業や行政の空き家施策への反映を視野に入れたワークショップの仕組みづくりを工夫していく必要がある。

さらに、相談会に寄せられる空き家に関する相談については、大半が老朽化した既存不適格の空き家に関する相談が多いにもかかわらず、相談体制が比較的管理状況の良い物件にしか対応できていない現状であったが、改修現場では、記録を残すだけではなく打合せや耐震改修の場に多くの人に参加できるようにしたことから専門家のみならず職人、設計士、所有者といった様々な立場の人が一つの改修過程を通じて情報や意見交換の場となると共に、耐震改修の手法等の議論や検討が実施できたことは評価できる。

(3) 相談業務に必要となる基礎情報調査

今年度は、空き家に関する相談に対応するため、「空き家管理代行サービス業者」と「空き家解体業者」の一覧を相談者へ提供したが、信頼できるサービス業者である根拠と業者選定基準が明確でないという課題が残った。

また、解体費用の目安、接道条件、重機搬入の可否等の条件についても構造物解体協会と連携をとり業者一覧の提示にとどまらない基礎情報の整理が課題となった。

(4) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

今年度は、空き家管理サービスガイドと協議会の活動パンフレットの作成に重点的に取り組んだことで相談件数の増加が図られた一方、管理サービスの依頼にはつながらなかったことや協議会ホームページの整備の面で、空き家問題を抱える相談者に向けた情報提供の強化や内容の充実を図る面で課題が残った。

(5) 相談事業の実施

今年度は、土地家屋調査士会の構成団体への加入による相談体制の充実を図り、相談会を実施した結果、各相談員の専門分野においては円滑な相談対応ができたが、相談員の専門分野以外の相談対応については十分に対応できたとは言えず、各専門分野の構成団体への確認を行い、後日の相談者への対応となるなど相談者のニーズにこたえきれない面もあった。

また、広域的な相談事業の実施については隣接する氷見市においては相談体制の確立が図られたが、射水市においては相談体制の確立が十分に進まず行政間の連携体制で課題が残った。

さらに、空き家管理サービスガイドや協議会パンフレットの配布を継続したにも関わらず、空き家相談件数が一桁に留まった原因については、相談者のニーズが空き家問題のみに留まらず空き家以外の複合的な相談内容が増加していると考えられ、随時相談が二桁に増えた要因については、定例相談の設定や随時相談に対応できる柔軟な相談体制の整備が課題となった。

(6) 空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発

昨年度に引き続いて空き家管理サービスガイドや協議会パンフレットの配布による一般化・普及・啓発に向けての周知・広報体制の確立が図られ、空き家問題に対する継続的な意識づけを推進していくための効果があったと考えられる。

一方、事業計画に掲げた情報提供力の向上のため、ホームページの充実を図る検討体制が構築できず空き家等の適正管理等の一般化・普及・啓発の面で課題が残った。

また、地域の町内会における空き家問題の情報収集と協議会活動の情報交換を目的とした「空き家談議」を企画したが、町内会との連携や準備不足から談議の開催ができなかったことも協議会の事業推進体制の面から課題が残った。

(7) 他地域で相談体制の整備を行っている団体との連絡体制等の整備

今年度は、隣接する氷見市と射水市のエリアにおいて、構成団体の管轄エリアが一致していることを活用し相談体制の確立に努め、構成団体が中心となり行政も含めた氷見市との連絡体制の整備が図られたが、射水市においては連絡体制の整備は行政を除いた構成団体中心の状況にあり、連絡体制の整備においては行政の加入が進まず課題が残った。

3. 今後の課題

① 空き家相談会場での空き家実態調査データ活用のための常備設置

相談業務の対象3市から提供を受けた実施済の空き家実態調査の空き家件数や内訳等のデータを相談業務に対応する相談員向けの資料として情報共有を図るため、定期相談や随時相談の会場においてもその場で閲覧できるよう会場に備え付けておくことが必要となる。

②相談事例のカルテ化やカンファレンスによる検討を通じた相談員の研修・育成

相談事例をカルテ化により相談内容を「対応できた事例」と「対応できなかった事例」に区分し、「対応できた事例」については対応内容の検証や他の効果的な対応方法の検討を行い、「対応できなかった事例」についてはカンファレンスによる対応策の検討を通じ、相談事例を活用した相談員の研修・育成に向けた仕組みづくりが必要となる。

さらに、改修に携わる建築士だけではなく職人、所有者、不動産業者等の関係者が、実際の空き家の改修ケースを通じて空き家の診断・調査に不可欠な耐震改修の手法等の議論や検討を実施し、空き家の診断・調査に向けた体制整備が必要となる。

③業者選定基準の明確化とサービス提供時の諸条件の提示

「空き家管理代行サービス業者」と「空き家解体業者」の業者選定基準の明確化とサービス提供時の費用等諸条件の利用者への提示による基礎情報提供の際に必要な相談者からの信頼の確保が必要となる。

④「空き家サービスガイド」や「協議会パンフレット」の掲載情報の充実や作成・配布

「空き家サービスガイド」や「協議会パンフレット」の掲載情報の充実を図り、氷見地域や射水地域においてもこれらの資料の作成や配布を継続し拡大していくことで、空き家等の所有者へ協議会活動を周知する機会を拡大し、相談件数の増加につなげる必要がある。

⑤隣接地域での相談体制の確立と随時相談会の増加に対応した登録相談員の増加

高岡地域の相談体制と同様に、氷見地域や射水地域における定期相談会や随時相談会を実施し、各地域の行政間の連携体制の整備を図り、空き家の相談件数の増加につなげる。

また、随時相談会の相談者が増加していることから「相談員の研修・研修」体制とも連携し登録相談員の増加を図り、相談者のニーズに応じた柔軟な相談事業の実施が必要となる。

⑥協議会ホームページの充実と「空き家談議」開催

平成25年度事業としては未実施となった、協議会ホームページの内容の充実と「空き家談議」の実施にむけて、協議会の連携体制や事業推進体制の整備が必要となる。

⑦高岡市・氷見市・射水市の空き家問題への結束

相談体制の整備が充分に進まなかった射水市と、連絡体制の整備に向けての意見交換や協議を行い、共通する行政課題として高岡市・氷見市・射水市の3市が足並みをそろえて空き家問題に対応していくことが必要となる。

4. 今後の展開

(1) 空き家対策と連動する「空き家総合相談所」の仕組みづくり

相談に持ち込まれる空き家を大きく3つに類別し、空き家の除去、空き家の管理、空き家の流通、空き家の活用などそれぞれに適したアプローチができる相談所の仕組みを造る。

(類別 第1類：老朽危険空き家 第2類：流通空き家 第3類：活用提案が必要な空き家)

①空き家管理条例や除去の支援制度との連動（第1類）

防災・防犯上や衛生上そして街並の景観保全に支障があるような老朽危険空き家に対する除去の促進を図る。

②「空き家情報バンク」との有機的な連動（第2類）

流通（売買・賃貸）し得る物件はホームインスペクションやリフォームの相談にも応じ、流動化を助長する一方、法的（相続・隣地境界）に課題のある物件には適切な助言により改善を促す。

③管理サービスの利用促進による適正管理

第2類に属するが、利活用をしない理由が個人の生活に根ざした事情(海外赴任・施設入所等)である場合は管理サービスの利用を促し適正な管理がなされるよう促す。

④活用モデルの紹介からカンファレンスによる提案

現代の生活様式に合わず（間口狭小・面積課題）流通のなかで長期間滞留していつかの活用提案が必要な場合は活用モデル（シェアハウス・コミュニティハウス）の紹介から専門職を交えたカンファレンスによる提案を行う。

(2) 空き家相談員の質の向上と上級相談員の育成

相談所が有機的に機能するには相談を受けるだけでなく、課題を解決する方向へと導く必要から相談を受ける相談員、活用を提案するカンファレンスメンバー、活用に寄り添う担当員、それぞれが質的向上を目指す事業を行なう。

① 相談内容や空き家の類別に応じ適切な助言ができるよう相談員マニュアルを作成する。

② 相談員の空き家に関連する広い知識の習得の機会（セミナーやワークショップ）を開催し、相談員の資質の向上につとめる一方、カンファレンスにも参加できる高い水準の上級相談員を育成を図る。

(3) 地域との連携による空き家流動化の仕組みづくり

小学校区単位の自治会と協議会の連絡組織をつくり、その地域の実態を共有しながら地域課題に自治会と連携しながら取り組む

空き家談議などを通じ、老朽危険空き家の除去やリフォームに関する知識や助成制度の普及に努め（空き家を増やさない活動）、自立型空き家対策の啓蒙に努める。

(4) 「空き家情報バンク」を支える「空き家カルテ」の作成

ウェブ上の「空き家バンク」から情報を発信する仕組みは一定度の効果はあるが、空き家の課題を解決するには至っていない。「空き家」が新たな活用者との出会いの場となるべく「空き家情報バンク」とするため売家・貸家として登録されてはいないが見込み物件の集積を図る。

- ①売家・貸家相談のなかから何らかの課題を解決すれば売家・貸家となる「売家・貸家見込み物件」も空き家カルテとして集積し活用希望者とのマッチングと合わせて課題解決に取り組む。
- ②活用したいと考える相談者の希望を記録したカルテを作成し、相談所が能動的に売り手・貸し手と買い手・借り手のマッチングをするとともに空き家の流動化を図る。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 24 年 12 月		
代表者名	会長 酒 井 誠		
連絡先担当者名	高岡市役所建設部建築住宅課 新 田 泰 弘		
連絡先	住所	〒939-0192	富山県高岡市福岡町大滝12番地
	電話	0766-64-1447	
ホームページ	http://www.t-akiya.com		