

A-6 空き家管理等に関する相談体制整備事業			
事業主体	島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議		
対象地域	島根県全域		
事業概要	島根県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を島根県、県下2市2町、県内の不動産関係団体、建築住宅センター等と連携して整備		
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)	123	174	600
相談対応件数 (件)	123	174 (4)	600
空き家バンク登録件数	101	140	400

※ () 内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

(1) 島根県内の空き家の現状

平成15年、平成20年に実施された住宅・土地統計調査で島根県内では、住宅ストックについては283,000戸から295,800戸へと微増であるが、空き家については大きく増加し平成20年の調査では、島根県内では295,800戸の住宅ストックがあり、内45,900戸が空き家となっており、空き家率は14.94%に達している。

また、県内空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」33%、「売却用の住宅」が1.3%は全国平均の「賃貸用の住宅」54.5%、「売却用の住宅」4.6%と比べても県内での空き家の所有者は空き家を活用する意識が低いと考えられる。空き家の中の「その他の住宅」は賃貸や売買もされていない住宅であり、空き家の管理等が行き届いておらず、廃屋化する可能性が高い空き家が含まれており、島根県内の空き家の多くは空き家の管理が行き届いていないと考えられる。

県内の人口は減少傾向が続いており平成22年以降も減少が続くと予測され、それに対して世帯数は大きく減少はしないと考えられている。そのため、高齢者の単身世帯が増加すると予測され、その後は空き家が増加すると考えられる。

空き家は増加する一方で、空き家の相談する窓口は未整備で、特に空き家の所有者への情報提供も不十分である。また、増加する空き家を廃屋化させないための空き家の適正管理の必要性を啓発する環境も整っていない状況であり相談窓口の設置及び相談窓口で提供する情報の充実が課題である。

(2) 事業の目的

上記のような現状と課題を踏まえて、島根県内の主要箇所に相談窓口を設置し、相談体制を整えて相談窓口での情報提供を行うことにより空き家の利用促進と危険家屋の発生の抑制を行う。また、空き家に関する相談に対応するため必要な空き家に関する基礎情報を収集して相談内容の充実を図る。

島根県ではこれまで島根県建築住宅センターが窓口となり、図1のとおりしまねUIターン住宅相談員制度を実施していたが、空き家を活用する場合の相談がほとんどであり、空き家の管理や除却の相談に関しては相談できない状況であった。

しまねUIターン住宅相談員制度の活用を希望する相談者へは引き続きその制度を利用できるように周知を図る。

空き家の管理や除却の相談に対応するため管理業者の情報や除却業者の情報収集をこの事業で行う。また、それぞれの相談があった際に相談対応のフローなどが決まっていなかったため相談対応のプロ

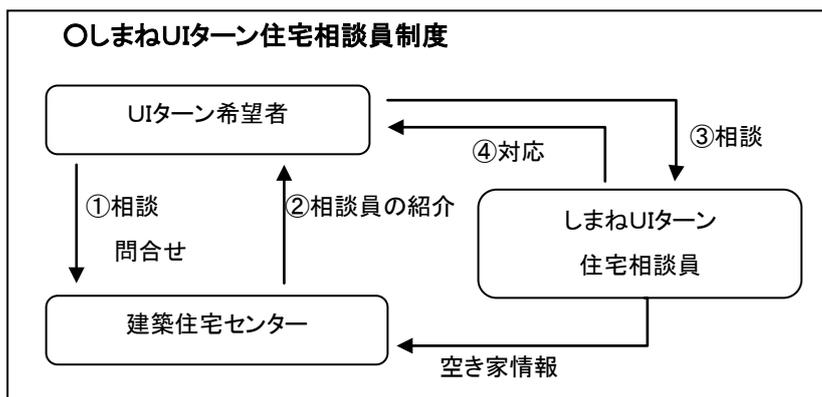
一も検討する。

本県では平成26年3月には「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」を設立して、島根県、県内全市町村、建築関係団体、不動産関係団体等と連携を図ることとしている。全市町村が協議会に参画することにより、各市町村における空き家問題の把握ができ、それぞれの市町村が行う事業などを参考に取り組みの活性化を図ることとしており、平成25年度は島根県空き家管理等基盤強化推進協議会で行う事業のための調査、検討を行うこととした。平成25年度は事業主体である準備会議がその事業を行った。

平成25年度の事業主体である「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議」は行政では、島根県からは住宅施策を所管する建築住宅課と定住施策を所管するしまね暮らし推進課、県内の市町村からは空き家管理条例を施行している松江市、浜田市、邑南町と離島の隠岐郡より隠岐の島町が参加している。また、定住関係団体よりふるさと島根定住財団、建築関係団体より島根県住まいづくり協会、島根県建築住宅センター、不動産関係団体より島根県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会島根県本部が参画している。これに加えて、島根県住宅供給公社は昭和40年代から県内で分譲団地を供給し、その分譲団地で空き家が目立ち始めており、今後さらに空き家が増加することが考えられるため参画している。

今年度、モデル的に相談窓口の整備を進めることにより各市町村やその他関係団体でも相談対応ができるようにするためである。

図1 しまねUIターン住宅相談員制度



・しまねUIターン住宅相談員制度について

しまねUIターン住宅相談員制度とはUIターン希望者の住まいを確保するために空き家の情報収集と住宅情報の提供、住宅の相談を行うものである。

島根県建築住宅センターを総合窓口としてUIターン者から島根県内への移住相談があった際にしまねUIターン住宅相談員を紹介して無料で相談対応を行うものである。また、一方でしまねUIターン住宅相談員は空き家がある場合は現地確認を行い建築住宅センターへ情報を報告して、ポータルサイトの「ゆーあいしまね」等で空き家の情報提供する仕組みとしている。

このしまねUIターン住宅相談員は主に宅地建物取引業者や工務店などが中心となっており、空き家へ入居する際は宅地建物取引業者が仲介し、改修する際は工務店が相談できるようにしている。

2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

1) 地域における空き家等の実態の把握

島根県浜田市を対象として空き家の実態調査を実施した。地図業者から住宅地図ベースの空き家情報を収集し、一部の地域で国土交通省の空き家実態調査の手引きを参考にして現地調査と不良度判定を行った。

2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

空き家関連サービス事業者リストの作成のために宅建業者等へアンケート、ヒアリング調査を行い相談窓口やHP等で情報提供を行っている。

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

空き家相談の専用ホームページを開設し、相談窓口の紹介や空き家の適正管理等の啓発を行っている。今後、情報の充実を図ることとしている。

4) 相談事業の実施

島根県内の松江市、浜田市、隠岐の島町の3カ所に常設相談窓口を設置した。

5) 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議の開催

島根県空き家管理等基盤強化推進協議会で行う事業のための調査、検討を行い、協議会の準備、検討のために意見交換をおこなった。

図2 フロー図

	事業内容	11月	12月	1月	2月	3月	
活動 フロー	1) 空き家実態把握調査	●————→					
	2) 基礎情報調査		●————→				
	3) 情報提供資料の作成				●————→		
	4) 相談業務	●————→					
	5) 協議会設立準備会議	●————→			●————→ 協議会設立		

(2) 事業の内容

1) 地域における空き家等の実態の把握

県内の空き家実態調査をモデル的に浜田市全域における現況調査を行った。地図業者が持っている空き家と思われる住宅の分布状況等を地図上にプロットした。また、詳細な調査を浜田市内の過疎高齢化の著しい山間部、過疎高齢化が著しく・家屋が密集している沿岸部、旧市内で密集している市街地で管理不十分問題が多く発生している3地区で計82戸の空き家と思われる住宅を対象に「不良度判定表」を用いて現地調査を行い、写真撮影をして、一元管理が可能なデータとした。

山間部、沿岸部、市街地の3地区の選定理由としては、地域によって空き家の不良度などの状況に違いがあるかを確認するために行った。また、不良度判定表は「空き家再生等推進事業等における外

観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考にして浜田市で作成した「浜田市危険空き家除却促進事業」のチェックリストとして活用しているものを利用した。

この調査をモデルとして、他市町村に調査方法や調査結果などを情報提供し、他の市町村において空き家の実態調査を促すこととする。

① 現地調査方法について

調査員は委託契約した地図業者の職員としている。ただし、調査を行う前に浜田市役所の建築士の資格を持つ職員が現地へ同行して不良度判定の判断基準等を確認して基準を統一するように調整した。

・調査対象地区

山間部：三隅の一部（約4ha）、沿岸部：元浜町の一部（約3ha）、市街地：栄町周辺（約3ha）

・調査方法

調査対象地区の空き家において外観目視調査を実施する。調査時には「不良度判定表」を用い、外観目視により8項目の一時的な危険度判定及び写真撮影を実施する。

【浜田市危険空き家除却促進事業のチェックリスト】

ア. 外観目視により、老朽度、危険度のランクを判定する。判定基準は以下のとおりとする。

□不良度判定基準

評定区分		評定項目	評定内容	評点
1	構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
			(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
			(3) 不明（目視不可能）	10
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
			(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
			(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
		④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
		⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
			(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25
			(3) 屋根が著しく変形したもの	50
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁
(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10

※外観目視の調査であるため、周辺状況により目視確認ができない場合は不明として判定する。

□老朽度の判定内容（5ランクでの判定）

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100～149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

イ. 外観目視による周囲に対する危険度のランク

I ランク（倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない）

II ランク（倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある）

ウ. 写真撮影について

対象となる空き家の「近景」と「遠景」2枚の写真撮影を実施した。

②調査結果について

調査結果は表1のとおりとなった。

A, Bランクについては修繕すれば居住が可能と考えられる住宅であり、D, Eランク危険住宅で解体を検討する必要がある住宅である。このようにランク別にすることにより危険住宅や活用できる住宅戸数の把握等ができた。

この調査より、山間部については老朽度・危険度ランクは平均的に分布しており、沿岸部については倒壊の危険性はないが管理が行き届かない、損傷が激しいCランクの分布が多くなっている。また、市街地については、管理は行き届いていないが、当面の危険性はないBランクと倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高いDランクの2つに分かれる結果となった。

表1 老朽度・危険度分布状況

	老朽度・危険度					計
	A	B	C	D	E	
山間部	5	6	8	5	2	26
沿岸部	4	4	10	5	4	27
市街地	5	11	2	10	1	29

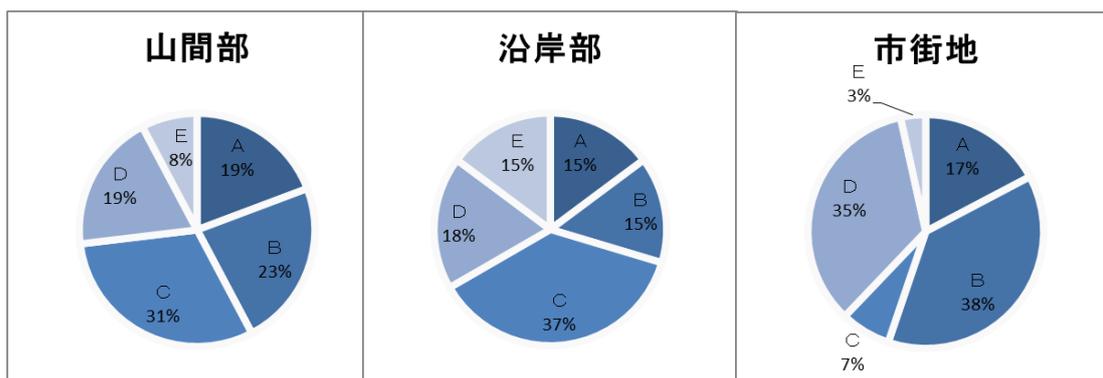


図3 サンプル画面



今回、図3のように一部地域で地図上に空き家の位置を確認できるようにした。また、空き家の位置と空き家の状況写真及び不良度判定表をリンクできるようにし、どの位置に危険住宅や活用可能な住宅があるのか確認できるようにした。これまで、市町村で空き家調査を実施した場合、担当した課でしか空き家の情報が使用できなかった。例えば、定住関係課が調査した場合には活用可能な空き家のみを調査し、危険住宅の把握はできないなどである。

今回の調査で、老朽度・危険度ランク（A～E）と外観目視による危険度のランク（Iランク・IIランク）の二つ項目の組み合わせることにより使用目的ごとに異なる使い方ができるようにしている。浜田市の担当課では把握しなければならない空き家の状況が異なるが、今回の調査で得た情報は建築関係課、定住関係課、税務関係課、道路関係課、防災関係課などで共有できると考えている。今回の調査をモデルとして他市町村に調査方法や調査結果などを情報提供し、他の市町村でも空き家の実態調査を促すことができると考えている。

実際に浜田市では平成26年度に市内全域の空き家の調査を予定している。また、その他の市町村でも本調査の実施を検討する動きがあり、本事業での空き家の実態調査が市町村の空き家の実態調査の促進に寄与したと考える。

また、今回使用した不良度判定表は空き家が活用できる住宅なのか、危険住宅なのかを判断する際のチェックリストとして活用できるか今後検討する。

2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

①空き家の管理業者調査及びヒアリング

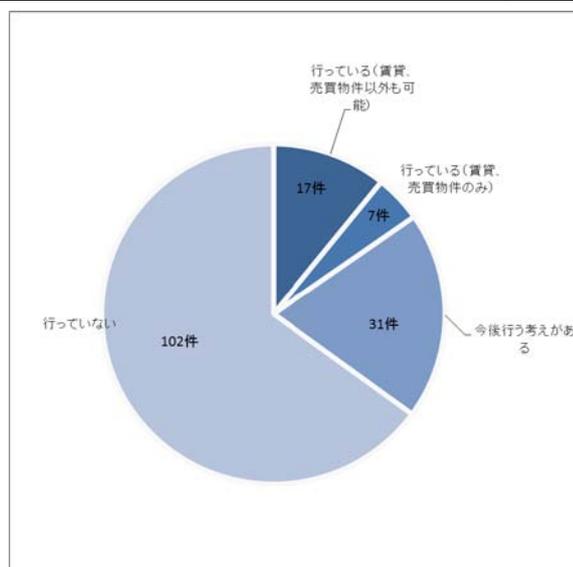
これまで、県内で空き家の管理業者を把握していなかったため空き家の管理業を行っている業者リストを作成し相談マニュアルに掲載するために（公社）島根県宅地建物取引業協会と（公社）全日本不動産協会島根県本部の会員394者へアンケート調査を実施した。また、空き家の管理業を行っている業者へは、サービスメニュー、実績、費用、サービスエリア、サービスを提供するための条件等のヒアリングも行った。

アンケートの回答数は157業者であり、アンケートの結果は以下のとおりである。

●空き家管理業の実施について

表2 空き家管理業の実施について

項目	件数
行っている（賃貸、売買物件以外も可能）	17
行っている（賃貸、売買物件のみ）	7
今後行う考えがある	31
行っていない	102



回答した157者の宅地建物取引業者の内、17者が空き家の管理業を行っていることが判明した。また、この17者へは追加でヒアリングを行い料金形態や空き家管理業を行う範囲、管理業を行うための条件等も確認した。

今回のヒアリング調査で、サービス内容によって異なるが、月1回で5,000円程度の費用が最も多く、通風や通水、目視などのサービスが多かった。また、実際に管理実績がある業者とこれから空き家の管理業を始める業者とで大きく分かれていた。

ヒアリングをした結果で、空き家の管理を依頼する所有者は主に県外居住者が多いとの意見が多かった。また、所有者によって空き家の管理方法の要望が異なりサービスの種類は多岐にわたるとのことだった。

空き家管理業者の情報は、しまねUIターン住宅相談員制度の相談員に情報提供し相談業務の際に情報提供できるようにした。今後空き家管理業を行う予定がある業者は31者あり、空き家管理業を開始した際には相談窓口へ追加で周知し相談窓口で情報提供できるようにしている。また、空き家管理業者のリストについては3カ所の窓口で備えると共にHPでも公開している。

表3 空き家管理業者リスト

	サービスメニュー	累計実績	業務体制	費用	サービスエリア	サービス提供条件など
A社	通風、通水、簡単な掃除、庭草刈、目視等	約10件	2名	およそ5,000円/月1回 ※予算等による	安来市～雲南市 県内東部	特になし
B社	通風、通水、郵便転送、目視等	約7件	1名	およそ5,000円/月1回 ※相談による	隠岐の島町内	火災保険の 加入が必要
C社	通風、通水、簡単な掃除、郵便転送、庭草刈、目視等	約11件	1名	10,000円～20,000円/ 月1回 ※相談による	事務所より車で 30分程度の範囲	特になし
D社	通風、通水、簡単な掃除、郵便転送、目視等	約5件	1名	10,000円/月2回	旧松江市内	特になし
E社	通風、通水、簡単な掃除、郵便転送、庭草刈、目視等	0件 *賃貸のみ	1名	相談による	松江市の一部	特になし
F社	通風、通水、目視等	0件 *賃貸のみ	2名	相談による	松江市内	特になし
G社	通風、通水、目視等	約20件	1名	相談による	出雲市内	火災保険の 加入が必要
H社	相談による	0件	1名	相談による	大田市内	特になし
I社	簡単な掃除、目視等	1件	1名	簡単な掃除は外注 目視のみは無料	浜田市内	特になし
J社	通風、通水等	1件	1名	5,000円/月1回	江津、浜田市内	特になし
K社	相談による	0件	1名	相談による	江津市街地	特になし
L社	通風、通水、雨漏り確認等	0件	1名	5,000円	邑南町内	特になし
M社	目視	0件	1名	1,000円	旧松江市	特になし
N社	週1回の巡回、月1回の通風、通水、庭草刈等	約4件	1名	5,000円～6,000円	松江駅周辺30km 以内	火災保険の 加入が必要
O社	相談による	0件	1名	相談による	松江、出雲市内	特になし
Q社	通風、通水、簡単な掃除、庭草刈、目視等	3件	3名	相談による	江津、松江市内	火災保険の 加入が必要
R社	相談による	0件	1名	相談による	松江市内	特になし

今回のアンケートに併せて以下の質問も行った。

●空き家についての相談を受けたことがあるか（複数回答）

売上の依頼を受けた	52件
賃貸の依頼を受けた	22件
売却価格の依頼を受けた	8件
修繕費用の相談を受けた	7件
空き家の管理の依頼を受けた	6件
解体の相談を受けた	5件
設備改修の相談を受けた	4件
草刈りの相談を受けた	4件
仏壇など家財の処分の相談を受けた	5件
税金の相談を受けた	4件
賃貸する場合の瑕疵の相談を受けた	1件
修繕の依頼を受けた	1件
古民家を紹介してほしいとの依頼	3件

宅地建物取引業者へ空き家の売買や賃貸をしたいという相談は多数あり、その他にも空き家の修繕についても宅地建物取引業者へ相談があることが分かった。アンケートの内容については実際の相談業務の参考になるように、相談窓口へも情報提供を行った。

また、特に多い売買や賃貸の相談については、しまねU I ターン住宅相談員制度を可能な限り利用するように宅地建物取引業者へ周知した。

また、空き家の修繕や解体、家具の処分などの相談も多いため、市町村の補助制度などを調査し、利用できる補助制度も紹介できるようにした。

●空き家を賃貸、売買する際の問題点（複数回答）

賃貸、売買する際の修繕内容・工事費	28件
賃貸、売買する際に所有者も知らない瑕疵	19件
空き家の期間が長い状態が悪い	10件
建物の権利関係が整理されていない	13件
建物内に家財がある	8件
建物内に仏壇がある	2件
空き家のため近隣トラブルが分からない	5件
所有者が遠方にいるため相談できない	3件
所有者の考える売買価格と価格差がある	4件
物件の評価価格基準が分からない	2件
農地との一括売却について	2件
安価の取引のため取引手数料がない	2件
賃貸する場合の原状回復の程度が分からない	2件
賃貸、売買する際の清掃	1件

空き家を実際に賃貸、売買する際の問題点も併せて宅地建物取引業者にアンケートを行った。

空き家の相談内容の中にもあったが、修繕相談については、貸し主が実施するのか借り主が修繕するのかということが問題であることが分かった。次いで、賃貸、売買する際に所有者も知らない瑕疵があるという問題が多く、とくに賃貸する際に修繕する必要が発生した場合に空き家の所有者が修繕しなければならなくなるというトラブルもあることが分かった。

空き家の期間が長ければ長いほど修繕の必要が出てくるため、空き家の活用を所有者が検討される場合はできるだけ空き家の期間が短いうちに賃貸や売買する必要があるということを空き家の所有者へ相談窓口では呼びかけをして行きたい。

その他にも、家財等の処分が問題になる場合も多く処分費がかかるため空き家を賃貸や売買するのをけん制する方が多いことが考えられる。また、所有者の希望価格と宅地建物取引業者が考える価格との相違や評価基準に困るなどの意見もあり今後、売買価格などの検討も必要であることが分かった。

山間部の特徴として、農地付きの空き家の場合に簡単に売買できない場合が多くこれについても検討する必要があることが分かった。

以上のアンケート結果は、今後作成するマニュアルを作成してQ&Aなどの対応方法も検討する参考とすることとしている。

②市町村における空き家に関する補助制度

県内19市町村の空き家の改修や解体など空き家に関する補助制度について調査を行った。調査の結果は表4のとおりであり、島根県内の市町村では定住施策に力をいれており、UIターン者向けに空き家バンクを開設している市町村が多い（全国：地方公共団体の25.6%が空き家バンクの運営をしているとのデータ有り）空き家の所有者で空き家を活用したいという相談については各市町村の空き家バンクを利用する手段も考えられる。

また、空き家を改修する際の補助制度も多くあり、中古住宅を取得・改修時に改修費を補助するものから空き家バンクに登録しUIターン者へ貸し出す際の改修費を補助するものなどがある。

空き家の除却補助制度については松江市と浜田市が補助を行っており、松江市については建替え時の解体費用の補助を行い、浜田市については危険住宅を除却する際の解体費の補助を行っている。特に浜田市の場合は不良住宅の判定を行い不良住宅と判定されたものを補助対象としている。

表4 県内市町村の補助制度一覧

※凡例 ○：補助制度あり －：補助制度なし

	改修関連補助制度の有無	除却関連補助制度の有無	その他の補助制度の有無	空き家バンク設置の有無
松江市	○	○*1	○中古住宅取得等支援事業補助金	※H26年度開設予定
浜田市	○	○*2	○定住支援「住宅建築・リフォーム」助成金	○
出雲市	○	－	－	○
益田市	○	－	－	○
大田市	○	－	○定住奨励事業	○
安来市	○	－	－	－
江津市	○	－	－	○
雲南市	○	－	－	○
奥出雲町	○	－	－	○
飯南町	○	－	○空き家片付け助成*3	○
川本町	○	－	－	○
邑南町	○	－	－	○
津和野町	○	－	○空き家活用事業助成金*4	○
吉賀町	○	－	○空き家家財等処分推進事業*5	○
知夫村	○	－	－	－
合計	15	2	空き家(中古住宅)取得補助：5 家財等処分費補助：3	12

注) 空き家改修の補助制度を利用する際には空き家バンクへの登録が必要などの条件有

*1：中古住宅取得等支援事業補助金

⇒建替時の解体費用の支援：市内：解体費の2/3(上限70万円)、うちUIターン者の場合70%(上限80万円)、うち中心市街地：解体費の80%(上限100万円)、うちUIターン者の場合85%(上限110万円)

*2：浜田市危険空き家除却促進事業

⇒除却工事費に8/10を乗じて得た額の1/2(上限50万円)

*3：空き家片付け助成

*4：津和野町空き家活用事業助成金

*5：吉賀町空き家家財等処分推進事業

} ⇒空き家にUIターン者を居住させるために家具を片付ける場合処分費(上限5万円)

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

本事業で収集した情報についてはHPで、県内の空き家の状況や空き家管理業者のリストなどを掲載し情報提供を行っている。次年度以降に情報を拡充して行く予定である。

図4 空き家に関するHP



HPトップページ



相談窓口紹介



空き家の管理業者紹介ページ



空き家の活用相談ページ

4) 相談事業の実施

島根県の地域性を考慮して、東部には島根県建築住宅センター、西部には浜田宅建センター、隠岐郡には隠岐の島町役場の三カ所に相談窓口を設置した。

図5 島根県内の相談窓口



図6 対応フロー



相談対応の手順としては、空き家の活用についての相談については図6に示したようにしまねUターン住宅相談員制度を利用することとしており、空き家の所有者から空き家を賃貸や売買したいとの相談があればしまねUターン住宅相談員が空き家を調査確認し「ゆーあいしまね」等で空き家の入居を呼びかける。また、空き家への入居希望者から相談があれば建築住宅センターや各市町の空き家バンクを紹介して県内の空き家への入居を進める。

空き家の管理については相談業務に必要となる基礎情報調査で収集した業者リストを相談窓口で紹介できるようにしている。また、改修の相談についても本事業主体のメンバーである島根県住まいづくり協会より工務店を紹介できるようにして空き家の改修を進める。併せて各市町村の補助制度のHPを紹介できるようにしている。

空き家の除却の相談については現在、市町村の補助制度の紹介ができる状態であり、今年度中には業者リストの作成をして解体業者の紹介をできるように考えている。

空き家に関する相談の件数については次ページのとおりとなっている。

表5 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

		相談方法					計
		電 話	メール	来 訪	相談会	その他 ^{※4}	
空き家所有者本人	管 理						
	売 買						
	賃 貸	1					1
	解 体						
	上記以外						
	複 合	2					2
	小 計	3					3
所有者本人以外 ^{※1}	管 理						
	売 買						
	賃 貸	1					1
	解 体						
	上記以外						
	複 合						
	小 計	1					1
空き家利用希望者	管 理						
	売 買	4 6	4		7		5 7
	賃 貸	5 7	1	3	2 2		8 3
	解 体						
	上記以外	1			3		4
	複 合	1 0	1		1 5		2 6
	小 計	1 1 4	6	3	4 7		1 7 0
合 計	管 理						
	売 買	4 6	4		7		5 7
	賃 貸	5 9	1	3	2 2		8 5
	解 体						
	上記以外	1			3		4
	複 合	1 2	1		1 5		2 8
	計	1 1 8	6	3	4 7		1 7 4

表5のとおり今年度の相談は空き家利用希望者からの相談が多かった。「ゆーあいしまね」などHPを見て空き家への入居の相談は多く、空き家情報が提供できれば空き家の活用は可能である。そのため、空き家を活用するように呼びかけるなどの周知が必要であると考えられる。

空き家の所有者からの相談はまだ少ない状況あるので空き家の所有者へ窓口を知ってもらうための周知が必要である。

また、空き家の所有者からの相談は次のページとおおりである。

表6 空き家の所有者からの相談概要

No	相談者		相談内容	相談対応
	相談者の住所	空き家の所在地		
1	鹿足郡吉賀町	島根県松江市	木造戸建て住宅で現在は居住していない。 県の空き家バンクのゆーあいしまねに掲載して売却又は賃貸にした。	しまねU I ターン住宅相談員を紹介して相談員が現地を確認した。 痛みがひどく住める状態ではないので除却をすすめた。
2	仁多郡奥出雲町	島根県松江市	木造戸建て住宅で現在は居住していない。 家賃 45,000 円/月で賃貸にした。	しまねU I ターン住宅相談員を紹介して相談員が現地を確認した。 県の空き家バンクのゆーあいしまねに掲載した。
3	広島県広島市	島根県浜田市	木造戸建て住宅で現在は居住していない。 賃貸にしたい。	相談者と面談をして宅地建物取引業者が賃貸管理することになった。
4	島根県松江市 (所有者の親族)	島根県松江市	父名義の木造戸建て住宅で現在は居住していない。 リフォームをして賃貸物件として提供をしたい。	島根県住まいづくり協会の会員でリフォームを行う業者を紹介。 リフォームを行って賃貸物件として提供を行った。

5) 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議の開催

前述のとおり、本事業において平成26年3月には「島根県空き家管理等基盤強化推進協議会」を設立して、島根県、県内全市町村、建築関係団体、不動産関係団体等と連携を図ることとしている。

そのため、平成25年11月19日に第一回島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議を開催した。準備会議メンバーに加えて国土交通省中国地方整備局建政部よりも参加していただき空き家の現状や空き家の問題点などの共有や意見交換を行った

島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議会員は以下のとおり。

表7 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会員

関連団体等の会員	市町の会員
公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会	松江市
公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部	浜田市
一般社団法人 島根県住まいづくり協会	邑南町
公益財団法人 ふるさと島根定住財団	隠岐の島町
島根県住宅供給公社	島根県
一般財団法人 島根県建築住宅センター	

写真 1 設立準備会議の様子



隠岐の島町以外の3つの市町からも参加があったが、自治体に対して空き家の相談（苦情）が多く、特に危険住宅については、松江市で平成23年度に23件、24年度に18件、25年度に14件の相談があり、その中で除却に至った物件は12件あったとの報告があった。また浜田市では浜田市危険空き家除却促進事業で平成24年度に2件、平成25年度に15件程度の除却実績があるとの報告があった。

自治体の部署によって空き家の問題のとらえ方が異なり、今後協議会では空き家の活用、危険住宅の除却など別々に議論をする部会の設置などを検討する必要がある。

また、不動産関係団体からは空き家を取引する際に、建築基準法など事前に確認しない既存不適格である場合もあり、接道義務など法に適合しておらず後に問題になる場合があることや農地を含む土地を売買する際の問題点などの説明があった。

ふるさと島根定住財団からは県内の空き家バンクの物件の数が少ないことや、空き家へ入居するUIターン者の要望などの話があった。今回、意見交換した内容については今後検討をしていく。

平成26年2月27日には第二回の設立準備会議を開催し、空き家管理等基盤強化推進事業の事業報告会の報告や今年度行った事業の報告を行った。

特に、今年度実施した空き家の実態調査で浜田市以外の市町から質問が多く、他の市町でも実施したいとの意見もあった。相談窓口も関係団体と市町村にも必要では無いかとの意見もあった。また、各市町村窓口と宅建業者などの連携も必要であるとの意見があった。

3. 事後評価

1) 地域における空き家等の実態の把握

今回行った山間部、沿岸部、市街地で管理不十分問題がある3地区で計82戸の空き家と思われる住宅を対象とした調査に関しては、空き家の位置や空き家の状況などがすぐに確認でき、危険住宅の把握や活用できる住宅の把握など幅広く活用できるデータであることが分かった。そのデータも建築関係課、定住関係課、税務関係課、道路関係課、防災関係課などで共有することがそれぞれの担当部署で活用できることが確認できた。設立準備会議でもその他の市町から調査方法や、危険度判定の判定基準、費用などに質問が出るなど関心があった。

現時点で、町内会を活用した調査を実施している市町もあるが、何もしていない市町村もあり、今後設立準備会議に参加していない市町村へも情報提供を行い、各市町村の空き家の実態調査を促すことに活用できる。

ただし、今回の実態調査は空き家と思われる住宅の外観目視のみの調査であって、空き家の所有者への意向調査や外観目視で空き家を判断しているため、その判断が正しいかを検証する必要がある。

2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

県内には（公社）島根県宅地建物取引業協会と（公社）全日本不動産協会島根県本部で併せて394者が加盟しており、その業者に各協会を通じてアンケートを実施した。

管理業を行っている業者はいないと各協会でも思っていたが、宅地建物取引業者の中で空き家管理サービスを行っている業者が17者あることが判明した。宅地建物取引業者は賃貸、売買物件での管理の経験があり空き家を管理することができるということが分かったが、決められたサービス内容がないことにより、費用も統一性がないことが分かった。また、一つの業者が行うエリアについても、狭いエリアでしか受託しないことも分かった。

管理する地区も県庁所在地では、管理業をおこなう宅建業者も多いが、県西部や中山間地域では、宅地建物取引業者も少ないことから管理を行う者は少ないことが判明した。

また、実際に管理実績がある業者とこれから空き家の管理業を始める業者とで大きく分かれていた。ヒアリングをした結果で、空き家の管理を依頼する所有者は主に県外居住者が多いとの意見が多くあり、所有者によって空き家の管理方法の要望が異なりサービスの種類は多岐にわたるとのことだった。

空き家を取引するための問題点も多くあることが分かり今後問題点への対応を検討する。

市町村の取組みは空き家の修繕に関する支援制度が多くあり、定住施策への取組みはかなり進んでいる。一方で危険住宅の除却制度などはあまりなく、特に市街地の危険住宅の対応を検討する必要がある。

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

県内では295,800戸の住宅ストック内45,900戸が空き家となっており、空き家率は14.94%に達している。過疎では高齢者のみの世帯も大きく増加している。

県内での空き家の所有者は空き家を活用する意識が低いと考えられることから、今後、廃屋化する可能性が高い空き家がおおいことがうかがえる。

空き家の発生を抑えること・空き家の適正管理を促すこと、活用見込みがない空き家の除却のため、空き家相談の専用ホームページを開設し、相談窓口の紹介や空き家の管理業者リストの情報提供を行った。今後は空き家の除却に関する情報提供や空き家の適正管理の必要性などを情報提供した。

4) 相談事業の実施

今年度は、相談窓口を開設するまでの準備時間がなく、東西300Kmと長い地域性を考慮して、東部・西部・離島の三カ所のみ相談窓口を設置した。

相談件数のほとんどは空き家への入居希望者であった。空き家の需要はかなりあると考えられるが、しかし、空き家の所有者からの相談は少なかった。

各市町村には、空き家に関する相談（苦情）が多数寄せられていることが準備会参加の市町から話されているが、今年度は準備不足から窓口が限られことや相談窓口の周知が足りなかったことや、適正管理の必要性の周知ができていなかったと考えられる。

4. 今後の課題

1) 空き家所有者の特定と意向等の把握

浜田市内の山間部、沿岸部、市街地に分けて行った現地調査では、外観から空き家の判断をしている。外観から見てそのデータが建築関係課、定住関係課、税務関係課、道路関係課、防災関係課などで共有しそれぞれの担当部署で活用できることは判明している。しかし内部の状態や所有者がその家をどのように判断しているかなどは不明である。

空き家の実態調査では、空き家と思われるものをデータ化し、近隣の方や市町村が所有している情報などを活用して空き家の所有者を特定する必要がある。

所有権が特定できた空き家について所有者が住む意向あるのか、賃貸・売買する意向があるのか、除却する意向があるのか等の意向調査が必要である。空き家を廃屋化させないためには、適切に維持管理する必要があることを情報提供する必要がある。

また、所有者が賃貸・売買する意向がある場合には、早期に専門業者に建物の状態に調査させ、賃貸・売買のための修繕内容や修繕費用の負担、建物の状態が悪く修繕などが行えない場合は、除却も検討する必要がある。

2) 空き家の内部調査・診断方法の構築

外部の目視で危険家屋と判断された場合でも、建物の内部調査等を行う方法を構築する必要がある。

3) 市町村への相談窓口設置の働きかけと専門相談機関等との連携体制の構築

相談窓口では東西に長く、離島もあることなど、島根県特有の地域性を考慮して、今年度は3箇所設置したが、地域密着型の相談窓口の必要性が準備会参加の市町や関係団体から意見があった。

各市町村に窓口を設けることや、各市町村で対応できない専門的な相談を受ける体制を整備する必要がある。

自治体においては、空き家問題の認識が違い、定住施策として空き家の活用を促進するのか、建築施策や防災施策として危険住宅の除却や修繕を促進するのかなどそれぞれであった。また、空き家の問題を対応する部署の連携が取れておらず、また空き家の相談窓口も統一されていない状況であった。今後、協議会の中で部会を設立し空き家の活用や除却を別々に検討する。

4) 相談窓口の周知と相談員のスキルアップ

今年度の空き家の相談では空き家への入居の相談がほとんどで空き家の所有者からの相談は少なかったことから相談窓口の周知や空き家の所有者へ適正管理の必要性を呼びかけていきたい。また、いずれの空き家相談窓口でも同じような対応できるように相談対応マニュアルを作成し、取次先や制度紹介等に対応可能にしなければならない。

5. 今後の展開

1) 相談マニュアルの作成

平成25年度に行った相談内容や宅地建物取引業者のアンケートをもとに、市町村の窓口、建築住宅センター、県内5カ所の宅建センターに設置する、相談マニュアルを作成する。

平成25年度は管理業者による空き家の管理をする場合の管理業者リストを作成し相談に対応できるようになっているが、空き家の賃貸・売却に関する内容や、空き家の適正管理を行う方法、来年度は相談に対するQ&Aや相談の取次先をまとめてマニュアルとして相談窓口配布し、各相談窓口で対応できるようにする。また、空き家の改修事例や改修費を収集して、空き家を賃貸売買する際に採算の合う改修費用を検討する。

2) 市町村等の相談窓口の増設と相互の連携

平成25年度は、県内3カ所に相談窓口を設置したが、よりきめ細やかな対応のため、各市町村で窓口を設置する。また、市町村窓口ではマニュアルを使い相談に応じるようにするが、賃貸・売買の方法や修繕の方法、解体の方法等の専門的な相談を受けることができるよう、建築関係団体の協力を得て専門的な窓口の整備を行う。

また、空き家をUIターン者が活用するためには、職業も重要な要素となることから、職の相談窓口との連携も図ることとする。

3) 空き家の適正管理等の普及・啓発

今年度、空き家の実態調査に使用した不良度判定表を利用して、空き家の所有者が空き家の不良度判定を把握し、活用や除却が判定できるようなパンフレットを作成し各市町村の窓口で配布する。それに併せて、市町村の窓口などを利用して空き家管理の必要性などを呼びかける。

4) 島根県空き家管理等基盤強化推進協議会

協議会の設立準備会議に他の市町村を加えて、県内の市町村の空き家への取り組みの促進を図る。また、空き家の活用、危険住宅の除却など別々に議論をする部会の設置などを検討する。

協議会の中で市町村のこれまでの空き家相談を収集・分析して、相談窓口で使用する対応マニュアルなどに生かす。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2014年10月		
代表者名	島根県空き家管理等基盤強化推進協議会設立準備会議 代表 吉田恭之		
連絡先担当者名	島根県土木部建築住宅課 住宅企画グループ 大下直之		
連絡先	住所	〒690-8501	島根県松江市殿町1番地
	電話	0852-22-6587	
ホームページ	http://shimane-akiya.com/		