

A-7 山口県空き家相談体制整備事業																	
事業主体	山口県ゆとりある住生活推進協議会																
対象地域	山口県全域																
事業概要	山口県全域を対象とした空き家管理等の相談及び診断体制を建築住宅センター、県及び県下19市町、地域の宅地建物取引業協会、建築士会等と連携して整備。																
成果計測指標	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現況値 (事業着手時点)</th> <th>完了時点 (H26年2月28日時点)</th> <th>今後の目標値 (H27年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>問い合わせ件数 (件)</td> <td>530</td> <td>530</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>相談対応件数 (件)</td> <td>575</td> <td>575</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>相談マニュアルの作成</td> <td>なし</td> <td>完成</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		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)	530	530	2000	相談対応件数 (件)	575	575	2000	相談マニュアルの作成	なし	完成	
	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)	530	530	2000														
相談対応件数 (件)	575	575	2000														
相談マニュアルの作成	なし	完成															

※ ( ) 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

本県では、全国平均（13.1%）に比べ空き家の割合（15.1%）が高いものの、賃貸や売買されない空き家の割合（52%）が多く、空き家が流通していない状況にある。また、腐朽・破損している空き家の割合（30%）も全国平均（23%）に比べ高く、空き家が適正に管理されていないことが伺える。今後、少子高齢化の進行（今後20年間で10万世帯が減少）により、空き家が、大幅に増加することが予想される。

管理が行き届かない空き家は、防災、防犯、環境の悪化や景観の阻害といった面で悪影響を与えている。

空き家対策としては大きく分けて、①空き家の利活用（売買・賃貸）促進、②適正管理（維持管理・除却）、③危険空き家の対策の3つに分類される。

このうち、危険空き家の対策は、県下市町で空き家条例の制定が進んでいるものの、法律を含めた所管部署は多岐にわたり、住民から持ち込まれる相談が所謂たらい回しになる可能性を抱えている。

また、空き家管理等に資する業界は、協会などの団体がないなど未成熟であり、空き家所有者が適切な業者を選択できずに、適切な管理が行われない要因になっている可能性がある。さらに、利活用、適正管理へ進むには多くの専門家の知識やネットワークが必要なケースが多く、問題解決の弊害となっている。

利活用の促進や解体等を含めた適正管理の啓発等や適切なアドバイスにより、行政や専門家へのつなぎ役等を行う相談体制や診断・調査体制を整備し、問題解決の一翼を担うことが必要である。

相談体制や診断・調査体制を整備するには、幅広い分野の協力が必要であると考えられることから、山口県と県内の住宅に関連する21団体（建築士会、宅建協会等）から構成する「山口県ゆとりある住生活推進協議会」が事業主体となり、空き家又は今後空き家となる建物の所有者等へ、適切なアドバイスができる相談窓口を設置することを目的とする「山口県空き家相談体制整備事業」を実施することとした。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業概要と手順

#### 1) 事業の概要

平成26年度より山口県全域を対象とした空き家相談窓口を設置するため、相談業務に必要となる基礎情報調査や空き家所有者等への実態調査等を行い、その結果を反映した相談マニュアルの作成を行う。

また、空き家の利活用や適正管理に関し、有効な助言を行うための、建物の調査マニュアルの作成に向けた検討を行う。

#### 1) モデル地区での空き家等の実態把握調査

- |                |  |
|----------------|--|
| ① 空き家分布調査      | 空き家の分布状況を把握し、他調査のベースマップを作成   |
| ② 空き家外観調査      | 劣化、接道等の敷地条件を調査し、空き家の特徴を把握<br>診断調査の外観に関する部分の現地検証                                  |
| ③ 空き家所有者の意向等把握 | 空き家所有者へアンケートを実施し、空き家の維持管理の状況<br>や相談窓口のニーズを把握                                     |
| ④ 居住者住み替え意向等把握 | 将来空き家が増加すると想定される郊外団地において、現在の<br>居住者にアンケートを実施し、将来の住替えに対する意識等を<br>調査し、中古流通等のニーズを把握 |

#### 2) 相談業務に必要な基礎情報調査

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 建物の売買価格や賃料    | 空き家の流通価格の実態を把握                                  |
| ② 管理代行サービス事業者把握 | 費用やサービスの実態を把握し、事業者リストを作成                        |
| ③ 解体事業者の把握      | 費用等の実態を把握し、事業者リストを作成                            |
| ④ 所管窓口・支援制度等の把握 | 市町等から情報収集を実施                                    |
| ⑤ 既存の相談事例等の把握   | 市町から空き家の相談事例等を把握<br>宅建協会にヒアリングを実施し、空き家流通の課題等を把握 |

#### 3) 相談員の研修・育成

- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| ① 相談マニュアルの作成 | 実態調査、基礎情報調査から得た結果を反映し作成 |
| ② 相談員研修      | 相談マニュアルを用いて研修を実施        |

#### 4) 診断・調査体制に係る検討

住宅の劣化状況や活用可能性等を診断可能な診断調査マニュアル（案）を作成

#### 5) 相談対応体制の検討

相談窓口と連携する専門機関と協議を行い体制の検討を行った。

## 2) 事業の実施体制について

事業の実施に際して、「山口県空き家相談窓口検討委員会」を設置した。

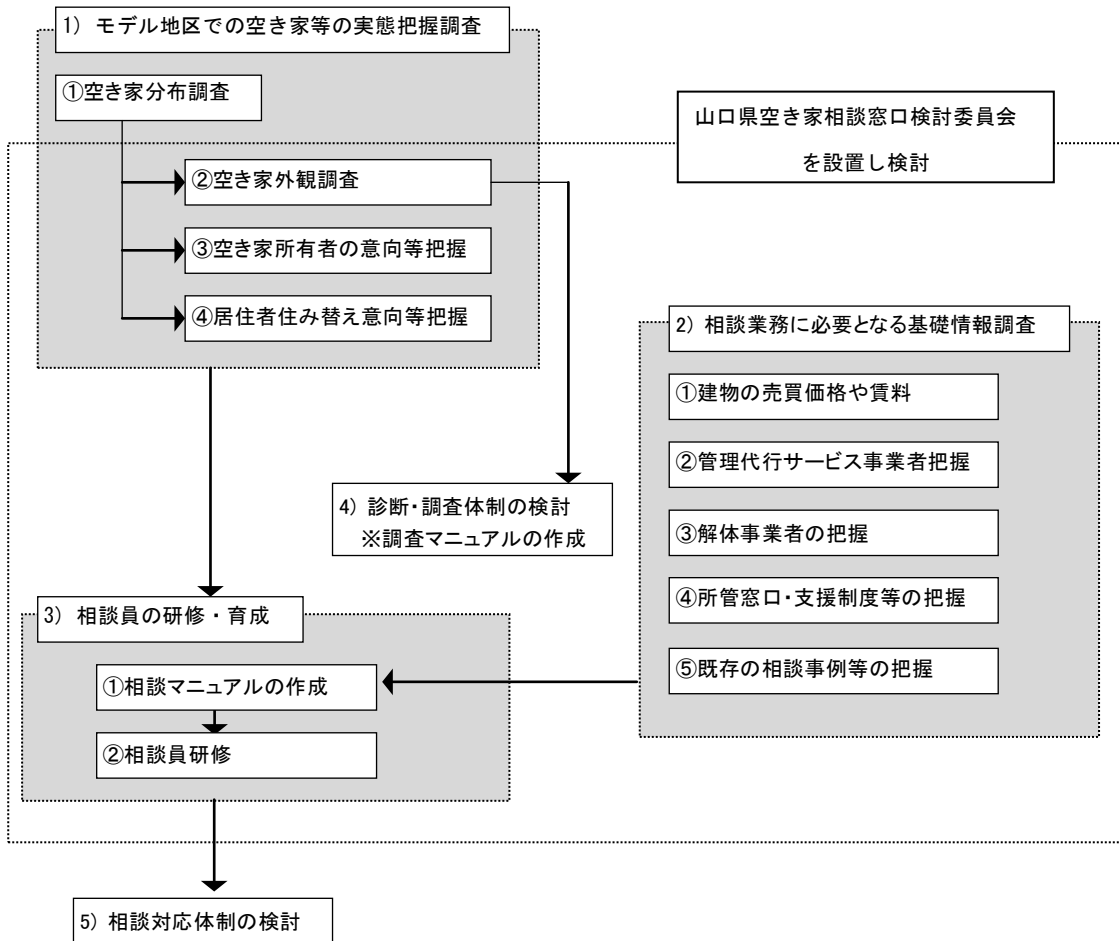
委員会は、一般社団法人山口県建築士会を事務局、山口福祉文化大学ライフデザイン学部 東 孝次准教授を座長、建築士（7名）及び県職員（3名）を委員とした。

委員会の所掌

- ・ 空き家相談窓口の相談マニュアルの作成に関すること
- ・ 空き家調査マニュアルの作成に関すること
- ・ その他空き家相談について必要な事項に関すること

## 3) 事業の手順

今年度取組んだモデル地区での空き家等の実態把握調査、相談業務に必要となる基礎情報調査、相談体制の整備は、以下の内容、手順で進めた。



※窓口開設は平成 26 年度を予定

## (2) 事業の内容

### 1) モデル地区での空き家等の実態把握調査

#### 実態調査を実施する調査対象地区の選定について

平成25年度、県では「コンパクトなまちづくりモデル事業」\*1において、3地区を選定している。この3地区の市街地では空洞化が進み、空き家率が増加していると考えられる地域であり、この周辺を対象地区として選定した。

\*1 コンパクトなまちづくりモデル事業：少子高齢化の進行に対応し、子育て世代や高齢者が共に安全に安心して暮らせる先進的なモデルコミュニティを目指して、将来の県民の暮らしのモデルとなる市街地の形成に、県と市町が共に取り組みを行う事業

居住者住み替え意向等把握のためのアンケートの対象地区は、モデル事業3地区の周辺地の昭和40～50年代に開発された住宅団地のうち、平成22年国調データや対象となる市へのヒアリングから、高齢化率が高く、今後住替え等のニーズが把握できることが期待される団地を調査対象地区として選定した。

図1 実態調査範囲（柳井地区：≒270ha）

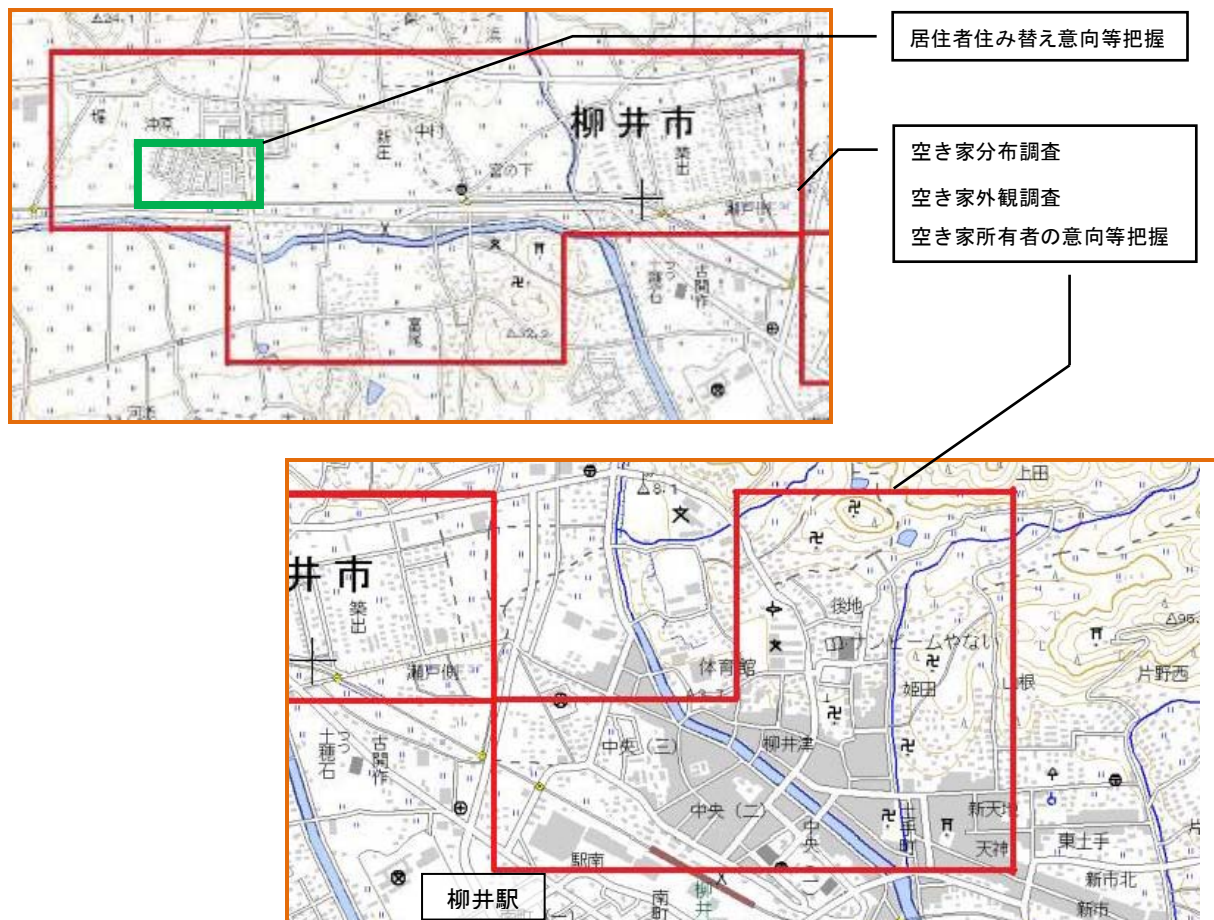
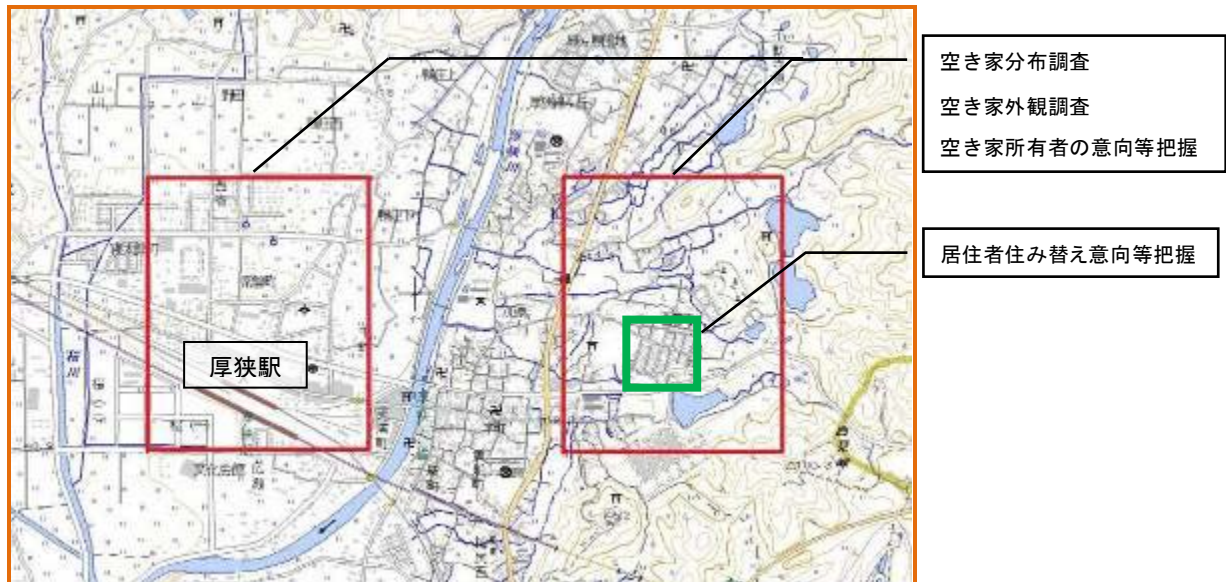


図2 実態調査範囲（光市岩田地区：≒80ha）



図3 実態調査範囲（山陽小野田市厚狭地区：≒80ha×2か所 計160ha）



## ① 空き家分布調査

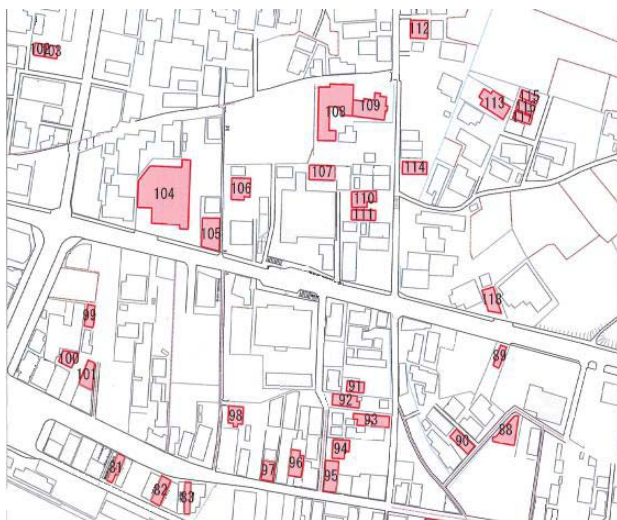
実態調査実施に先立ち、対象地区の空き家分布のベースマップを住宅地図会社に委託し作成した。下図は空き家分布のベースマップの一部を抜粋したものである。

分布図はA3版を計24枚作成し、他の実態調査の調査原稿とした。

空き家の判定基準については以下のとおり。

- ・ 売り物件、貸し物件の看板
- ・ 電気メーター類の確認
- ・ 庭、敷地内の雑草の繁茂状態
- ・ 窓ガラスの破損、カーテン・家具の有無
- ・ 郵便受けの状況
- ・ その他情報

図4 空き家ベースマップ



本事業について全体の工程を調整した結果、住宅地図会社が所有する既存データを活用することにより、分布図の作成を行った。

空き家分布図による空き家件数は以下のとおり。

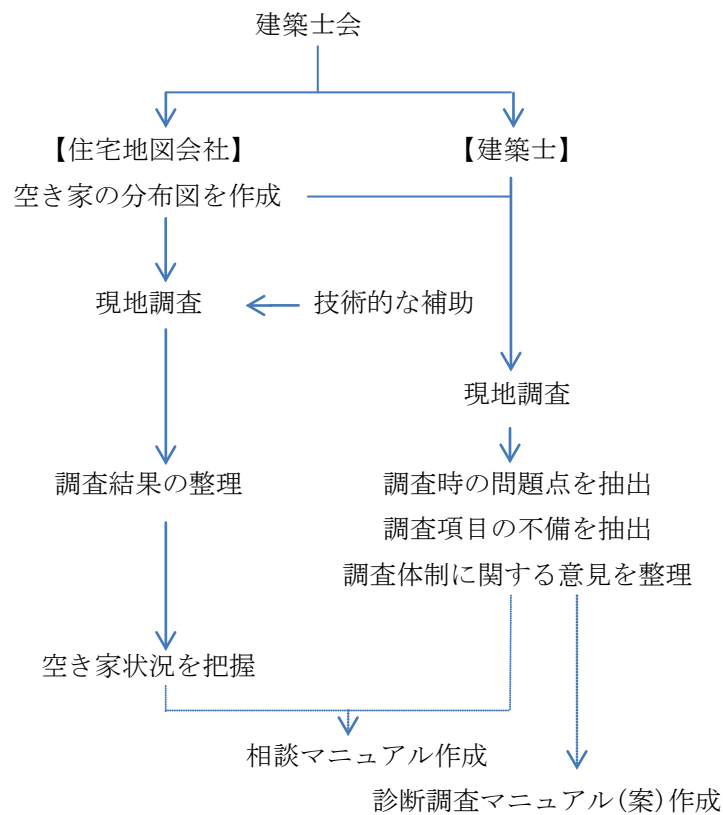
柳井地区	300件
光市岩田地区	100件
山陽小野田市厚狭地区	100件

## ② 空き家外観調査

### (i) 調査方法

空き家相談を行うための基礎資料として、建物の劣化度、接道等の敷地条件等の空き家状況の総体的な把握を行い、あわせて空き家の相談において建物の劣化状況等が把握できる建物診断調査体制を整備するために、建築士による外観調査を行い、劣化状況等の把握に必要な調査項目を洗い出すことを目的とした。

事業の手順は、以下のフローのとおりであり、住宅地図会社の調査員及び建築士による現地調査を実施した。なお、建築士の調査は調査マニュアル作成の検討を行うための調査としたため、全数調査とはせず、現地踏査の上、抜き取り調査とした。



## (ii) 調査項目

総体的把握を目的とした調査票は、国土交通省住宅局による「平成 21 年度空家調査」で作成された調査票をベースに、劣化判定シートを加えたものとした。劣化判定については詳細な判定を目的とせず、建築技術者以外が調査することを考慮したため、項目については簡略化を行っている。

また、建築士が行った調査については調査マニュアル作成の検討を行うためのものとしたため、「住宅地区改良法に基づく住宅の不良度の測定のための不良度の測定基準」によることとした。そのため劣化判定の項目については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）(H23.12 国土交通省住宅局住環境整備室)」を参考に調査票を作成している。

## (iii) 調査結果

外観調査の結果の一部を図 5 に示す。

外観調査時の現地の状況を勘案し、不良度 15 点以下を“比較的良好な状態”と判断し、不良度 75 点以上となる空き家については、“劣化が進み不良な状態”とし、管理が行き届いていない問題を抱えた空き家であると判断した。これら以外は“劣化が確認できる状態”として大きく 3 つに分類した。

また、3 地区における不良度の割合は概ね同様であったため、図 6 に 3 地区全体での割合を示す。何らかの劣化が確認できる空き家は半数を超え、非常に多いことが伺える。

また、劣化が進み不良な状態の空き家では、以下の特徴が見られた。

- ・ 前面道路の幅員が狭いものが多く、2.7m 未満のものは約 6 割、4m 未満でみると約 9 割。
- ・ 駐車場がない空き家は約 7 割。

図5 外観調査結果の抜粋

ID	63	最寄の鉄道駅までの距離	1. 500m 未満
管理番号	h-009	最寄のバス停までの距離	3. 300m~500m 未満
住所	△△市大字□□ ○-○	敷地内駐車場の有無	1. あり(1台)
地図図番	66 図 J3	建具の種類	1. 木製
空家類型	3. その他	ベランダの有無	2. なし
住戸の種類	1. 専用住宅	差し掛けの有無	2. なし
建て方	1. 一戸建て	便所の種類	3. 下水
構造	1. 木造	1km 以内の日用品販売店の有無	コンビニあり・スーパーあり
地上階数	1. 一階	最寄の小学校までの距離	1. 1km 未満
敷地と道路との関係	2. 2面道路	土砂災害警戒区域等の指定	3. 指定なし
前面道路の幅員	2. 1.8m~2.7m 未満	災害危険区域	2. 指定なし




不良度 100

図6 空き家の不良度の割合

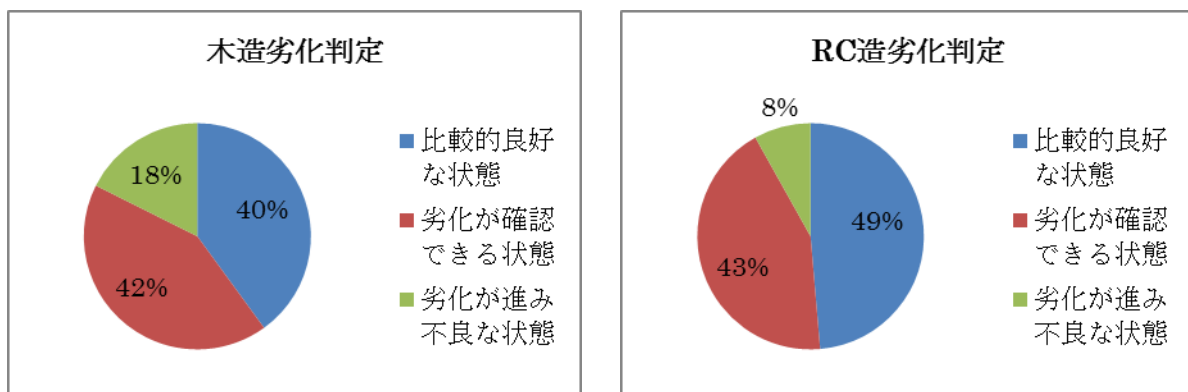
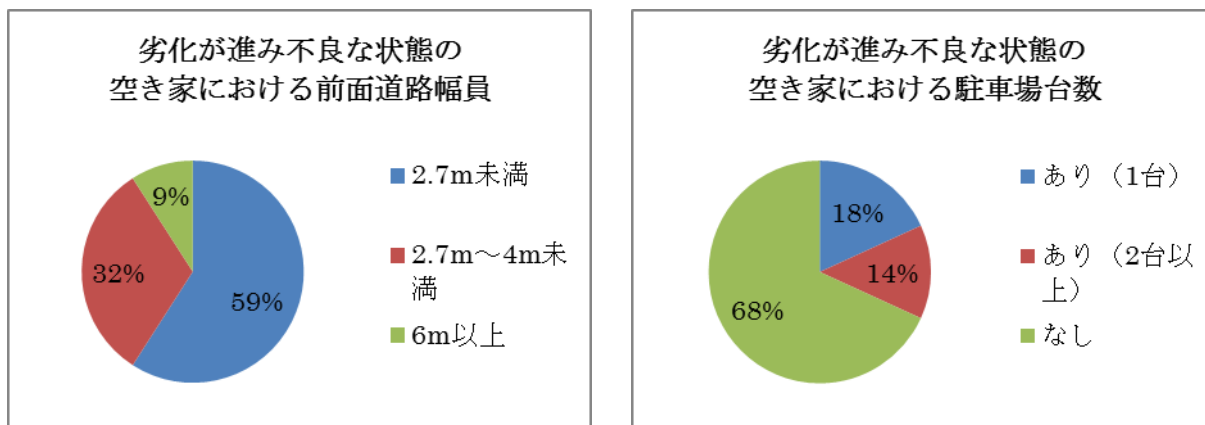




図7 不良度の高い空き家の特徴



このことから、敷地への接道条件により住宅の建て替えが困難なものや、駐車場を別に借りる必要のあるものでは、利活用がされず、長期間にわたって放置される可能性が高いことが考えられる。

外観調査を行った結果、使用した調査票には次の点について改善が必要と考えられる。  
まず全般的な改善点は、次の5つである。

**【全般的な改善点】**

- ・空き家所有者が判断する際の参考資料に使うためには、総合評価の欄を追加し、「改修不適」、「大部分の改修が必要」、「部分的な改修が必要」、「改修の必要なし」といった選択制とする。
- ・全般的な評価を記載する「所見」欄を設け、調査者の総合的な評価のほか、看板や広告塔の崩壊の可能性など個別の大きな問題や気になる事項について記載する。
- ・調査しやすくするために、評価内容記述の前にチェック欄を設ける。
- ・「評価内容」欄の記述が極端となることから、中間的な評価を設ける。
- ・評定項目が不良度判定に傾き過ぎており、不良でない住宅か不良な住宅かに大別される傾向があり、評定項目を見直しが必要。

次に、各項目については、次の5点である。

**【調査項目別の改善点】**

- ・「防火上又は避難上の構造の程度」の項目は、二次調査用の項目とし、一次調査用の項目としては、削除する。
- ・「開口部」は、外観調査では判断できないので、削除する。
- ・「屋根」の評価内容として雨漏りが記載されているが、外観調査で雨漏りの有無を判定することは困難であり、評価内容の記述から削除する。
- ・「汚水」は、調査することに意味がないので、削除する。
- ・庭の手入れの状況や玄関までのアプローチの状態を評価するため、新たに「庭の手入れ」といった項目を追加する。

### ③ 空き家所有者の意向等把握

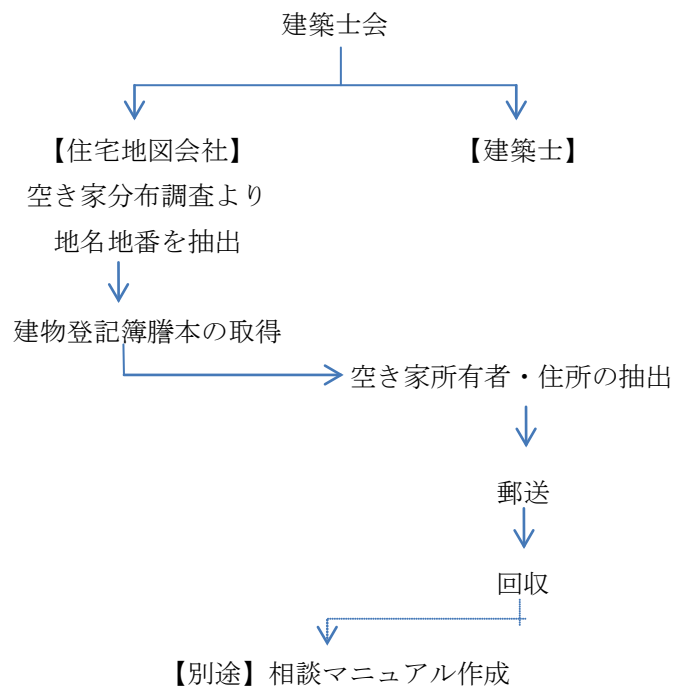
#### (i) 調査方法

空き家相談を行うための基礎資料として、空き家の維持管理の状況、空き家となった要因などの実態の把握、空き家所有者の利活用の意向や相談ニーズを把握し、相談マニュアルの質疑応答の充実を図ることを目的とした。

空き家の分布図をもとに建物登記簿謄本を取得し、謄本上の建物所有者に調査票を送付し、郵送による回収とした。

なお、調査期間については管理のため所有者が空き家に立ち寄る可能性があることから、調査時期を年末年始(平成 25 年 12 月 25 日郵送)とした。

空き家所有者の特定については以下のとおり実施した。



以下については調査対象より除外

- ・所有者・住所が重複しているもの
- ・登記情報が相当古く更新されていないもの
- ・公営又は企業の社宅と思われるもの

今回の調査では事業期間と調査員確保のため既存データに基づき実施せざるを得なかった。しかし、次のような課題が浮き彫りになった。

- ・既存データを基に、実際現地確認を行った結果、6割を超える件数が現在居住している住宅であることが判明。事業期間と調査員確保の問題から調査票送付に先立ち現地確認を行うことを断念したが、現地調査を先行させるべきであった。
- ・空き家を所有しているものの、その存在を把握していないケースがあると思われる。調査依頼文に調査地区範囲を示したが、対象となった空き家の住所を調査票毎に記載する等の工夫が必要であった。
- ・依頼文に空き家でない場合のお断りを明記し、調査票について極力空き家という表現を削除したが、現在居住しているにもかかわらず、空き家と判定されたということについて、心証が悪く、留意が不十分であった。

また、調査票の送付住所が間違っているとの指摘が寄せられことにもなった。その原因は次のとおりであると考えられる。

- ・住居表示がある地区では、登記簿に記載されている地名地番は一般的ではない。
- ・登記簿情報では市町村合併等が反映されていない。特に他県に送付する場合、住民票等で確認作業を行うことで精度を高めることができる。

## (ii) 調査項目

空き家の維持管理の状況、空き家となった要因、空き家所有者の利活用の意向や相談ニーズを把握するため、調査項目は次のとおりとした。

- ① 空き家の状況、その年数
- ② 利用なしの理由
- ③ 利用する場合の方法
- ④ 利用なしの住宅の維持管理（内容、方法、頻度）
- ⑤ 空き家相談窓口の利用の有無
- ⑥ 利用の場合の相談内容
- ⑦ 利用の場合の相談方法
- ⑧ 空き家に関する自由意見

## (iii) 調査結果

調査票の配付・回収状況は下表のとおりである。

表1 アンケート回収状況

配付件数	回答件数	回収率
426	99	23.2%

空き家を利用しない理由としては、「将来使う予定があるから」といった積極的な理由は少なく、「解体費用が用意できないから」、「特に困っていないから」、「他人に貸したくないから」、「税金対策のため」といった消極的な理由が大半であった。

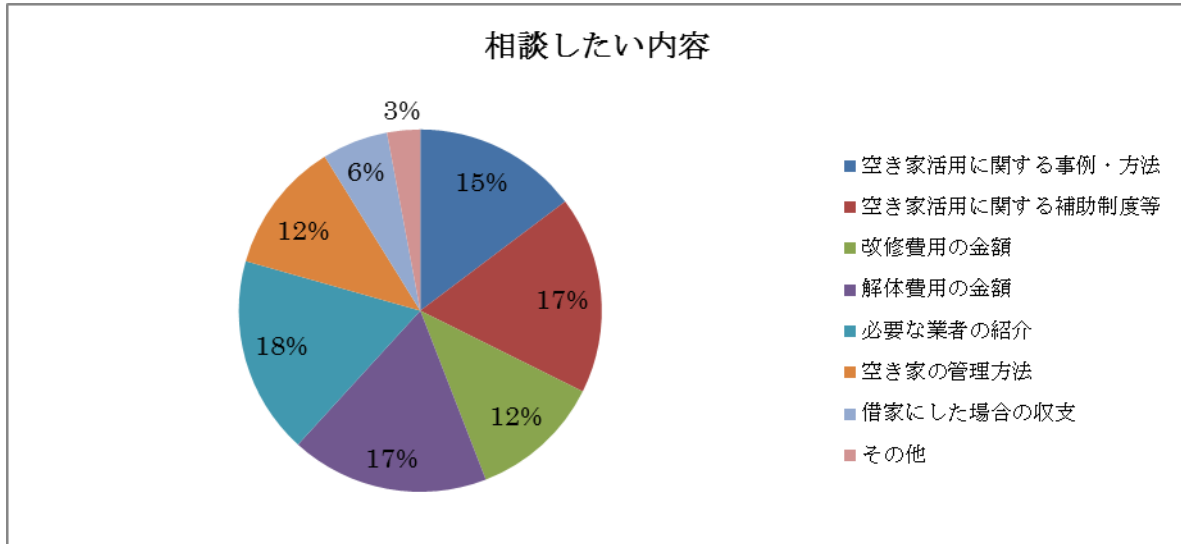
利用する場合、「自分や親族が住む」、「リフォームする」、「取り壊して空き地にする」といったものが回答者のうち半数あったが、「売りたい」とするものが4割あり、「貸したい」との回答は1件のみであった。

空き家の維持管理の状況については、住宅の維持管理を、「自ら・親族などが点検」がほとんどであり、「管理人等に委託」するケースはほとんど見られない。また、他の維持管理に比べ、「窓を開け閉めし、換気する」については「何もしていない」との回答が多く見られる。空き家の管理を管理業者に有償で委託することはほとんど行われていない現状がうかがえる。

また、管理する頻度については、「建物の外から窓ガラスが割れていないかなどの見回り」では「月に1回程度」が比較的多く、「窓を開け閉めし、換気する」では「月に1回程度」から「半年に1回程度」といった回答が多く、「庭の草取りや木の剪定草取り」では「半年に1回程度」が比較的多く、「郵便物の整理」では「週に1回程度」から「月に1回程度」といった回答が多く寄せられた。

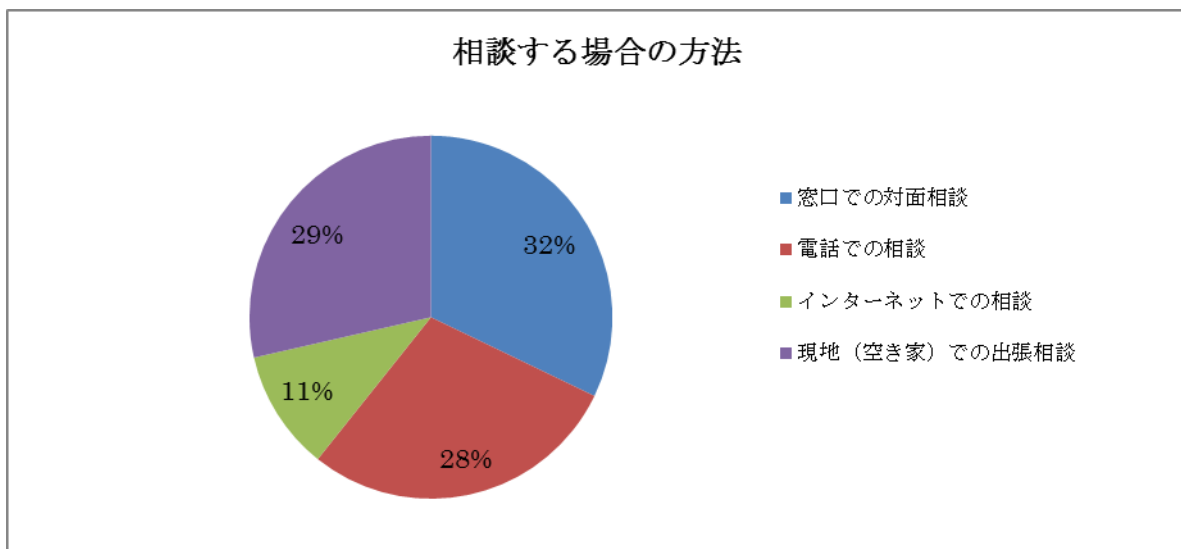
空き家相談窓口を利用するかどうかの質問で、利用の場合の相談内容を複数回答可で尋ねたところ、「空き家活用（リフォームや耐震、解体）に関する補助制度等」、「解体費用の金額」、「必要な業者の紹介」、「空き家活用に関する事例・方法」、「改修費用の金額」、「空き家の管理方法」といった内容が比較的多かった。

図8 相談したい内容



利用する場合の相談方法を複数回答可で尋ねたところ、インターネットによる間接的な相談より、対面あるいは電話での直接的な相談が求められている結果となった。また「現地（空き家）での出張相談」についても望まれている。

図9 相談する場合の方法



この結果から、相談員と対面可能な相談窓口を開設し、必要に応じて現地調査ができる体制の整備が望まれていることが分かった。

#### ④ 居住者住み替え意向等把握

空き家相談を行うための基礎資料として、今後空き家が増加すると予測される住宅団地の住民に対して、転居予定、転居する場合の理由や希望地域など、住み替えに対する意向調査を実施した。

##### (i) 調査方法

調査票をポスティングにより配布し郵送により回収。

##### (ii) 調査項目

住み替えの意向を調査するため、調査項目は次のとおりとした。

- ① 性別・年齢
- ② 同居家族の構成・世帯人数
- ③ 居住する住宅の種類
- ④ 居住時期
- ⑤ 転居予定の有無
- ⑥ 転居理由
- ⑦ 転居希望地域
- ⑧ 転居希望住宅
- ⑨ 転居希望なしの理由
- ⑩ 住替えに関する自由意見

##### (iii) 調査結果

調査票の配付・回収状況は下表のとおりである。

表2 アンケート回収状況

配付件数	回答件数	回収率
405	98	24.2%

郊外という立地条件で、今後さらに高齢化が進むことが予見されるが、借家としての利用もなく、住み替えに対する意識は高くない。転居希望なしの最大の理由を尋ねたところ「現在の住宅に満足しているため」が89件中38件(42.7%)と最も多く、次いで「住みなれているので離れたくないため」が89件中23件(25.8%)で今の居住地に満足していることが伺える。

## 2) 相談業務に必要となる基礎情報調査

### ① 建物の売買価格や賃料

インターネットを活用し、信頼性が高い国土交通省、国税庁、山口県宅建協会、全日本不動産協会のサイトを利用することで、相談資料とすることとした。

### ② 管理代行サービス事業者把握

県内で15社の業者を把握しリスト化を行い、相談マニュアル資料編に整理した。図10に掲載イメージを示す。

把握できた業者の概要は以下のとおり。

#### ・業種

不動産業が8社、建築系業者が2社、その他が5社であった。

#### ・サービス内容

14社でサービス内容を把握したが、1社はサービス内容を把握できなかった。把握したサービス内容は以下のとおり。

- ・建物外観点検
- ・雨漏りの確認
- ・全室空気の入れ換え
- ・建物内の清掃
- ・庭木の手入れ
- ・郵便物の回収転送
- ・通水作業

#### ・料金体系

12社の料金表を把握した。

月額体系で、5,000～10,000円程度を基本料金としている業者が多い。

図10 管理代行サービス業の相談マニュアル掲載のイメージ

業者名		A社	B社	C社
連絡先	URL	<a href="http://www.△△△△.jp/">http://www.△△△△.jp/</a>	<a href="http://www.△△△△.jp/">http://www.△△△△.jp/</a>	<a href="http://www.△△△△.jp/">http://www.△△△△.jp/</a>
	住所	××町大字××111	△△市△△町1-1 9:00～17:00 日祝休	〇〇市〇〇町1-1 10:00～19:00 水曜休
	tel	×××-×××-××××		×××-×××-××××
	fax			×××-×××-××××
	メールアドレス		HPに問い合わせフォーム	△△△@△△△△.jp
業務範囲(地域)			〇〇市(旧郡部を除く)	〇〇市・〇〇市・〇〇町
業務内容	建物外観点検		○	○
	雨漏りの確認	○		○
	全室空気の入れ換え	○	OP	○
	建物内の清掃	○		○
	庭木の手入れ	OP		OP
	郵便物の回収転送		○	○
	通水作業	○	OP	○
その他具体的内容		便利屋	基本コース年4回	
約等について	料金表の有無	無	月額¥5,000～	基本1回¥5,000～
	見積の方法	電話	HPに問い合わせフォーム	電話 HPに問い合わせフォーム
	契約について特記事項		電話番号不掲載のため、HPからの問い合わせ	口座から自動引き落とし
情報元		タウンページ	インターネット	インターネット

### ③ 解体事業者の把握

i タウンページを活用し、210の連絡先を市町別に整理しリスト化を行った。  
また、業者へのヒアリングにより、おおよその解体費（坪単価）を把握した。

表3 構造別の解体費

(万円/坪)

構造	平均値	最高値	最安値
木造	2.6	3.7	1.5
鉄骨造	3.2	4.4	2.0
RC造	4.0	5.0	3.0

上記の費用は「機械こわし」を条件としており、スケールメリットや工事車両の進入、その他条件により大きく価格が異なる可能性があり、物件毎の見積りが大前提になる。

業者選定に際しては、解体工事の規模や額にかかわらず、解体工事業を営もうとする者は建設業法の許可または建設リサイクル法による県知事の登録が必要である。許可・登録の有無については都度確認が必要。

また、発注者が行う届出や見積りのチェック方法について注意点をまとめ、相談資料とした。

### ④ 所管窓口・支援制度等の把握

市町にアンケート調査を実施し、空き家条例や空き家バンクの設置状況を確認した。  
また、関係法令や市町の補助制度の状況、空き家に関する窓口の状況を整理した。

### ⑤ 既存の相談事例等の把握

#### (i) 市町へのアンケート結果

近隣住民から危険空き家の苦情が多いことが明らかとなった。このことについては、条例等に基づき対応しているが、所有者の特定が大きな障害になっていることが伺えた。

一方、空き家所有者から解体にかかる補助制度の問い合わせや、管理の方法、業者の紹介についても問い合わせがあることを把握した。

アンケート結果を勘考し分類すると、相談内容は大きく“手段が決まっている相談”、“漠とした相談”、“近隣からの苦情”の大きく3つに区分される。“近隣からの苦情”の対応については、原則として、市町が条例に基づいて対応することとし、“手段が決まっている相談”、“漠とした相談”、“近隣からの苦情”について相談対応を整理し相談マニュアルに反映した。

図 1 1 収集した市町の相談事例の相談マニュアルへの反映（抜粋）





## (ii) 宅建協会へのヒアリング結果

### 賃貸市場等の状況・ニーズについて

- ・近年の不況から、賃貸市場は冷え込みか停滞傾向。
- ・土地活用のために建てられる一括借り上げ式の賃貸アパート(1K・1R)が供給過多で空家の増加を促進している。
- ・道路が狭い、駐車場がない、古い、利便性の悪い物件が空家となる。
- ・家賃の低下(下落)が進んでいる。
- ・立地、設備、家賃への関心が高い。ネット環境、防犯面にも関心が高まりつつある。

### 中古住宅の流通について

- ・築20～25年で建物の価値はゼロ査定。土地代が売却価格となる。
- ・自社で建物を点検の上、必要な修繕を行ってから売却する業者では、設備等に400万円以下のリフォーム後、売却している。

### 空き家の活用方策について

- ・空き家バンクの取引実績や問い合わせが少ない。
- ・接道状況の悪い空き家、多額の設備投資が必要な古い空き家は活用しにくい。
- ・賃貸の空き家対策は家賃の低額化である程度は対応可能。
- ・リフォーム資金の調達やリフォームに関する情報提供が必要。

## 3) 相談員の研修・育成

### ① 相談マニュアルの作成

実態調査、基礎情報調査で得た情報を整理し、相談マニュアルを作成した。

内容については以下のとおり。

#### 山口県空き家相談体制整備事業 相談マニュアル

1. 山口県の空き家相談体制整備事業の概要
2. 空き家相談窓口の体制
  - (1) 県、市町、関連団体の役割分担
  - (2) 相談窓口の連携について
  - (3) 相談窓口の充実にむけて(今後の予定)
3. 本事業で新設する相談窓口の相談マニュアル
  - (1) 本事業で新設する相談窓口の役割
  - (2) 市町の相談窓口との連携について
  - (3) 関連団体との協力について
  - (4) Q&A
4. 市町の相談窓口
  - (1) 市町の相談窓口の役割
  - (2) 所有者からの相談対応(新設相談窓口に準ずる)
  - (3) 所有者以外からの相談対応、Q&A

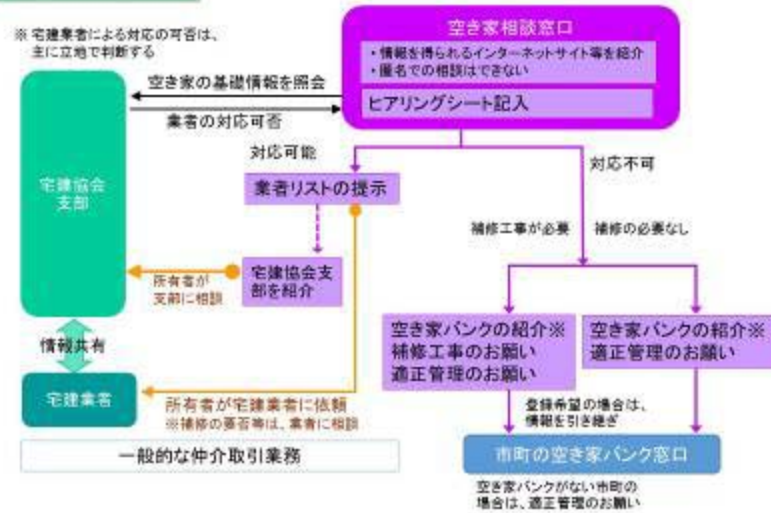
資料編

1. 市町の相談窓口一覧表
2. 市町等の助成制度一覧表
3. 工事費の目安
4. 関連団体との協力体制
  - ① 宅建協会（支部との協力体制・連絡先、協力業者リスト）
5. 関連サービス業者の情報
  - ① 解体業者（登録業者リスト）
  - ② 管理代行サービス（業者リスト、サービスメニュー・料金等の資料）

資料編については、定期的に更新しながら充実を図っていくこととする。

図 1 2 相談マニュアル抜粋

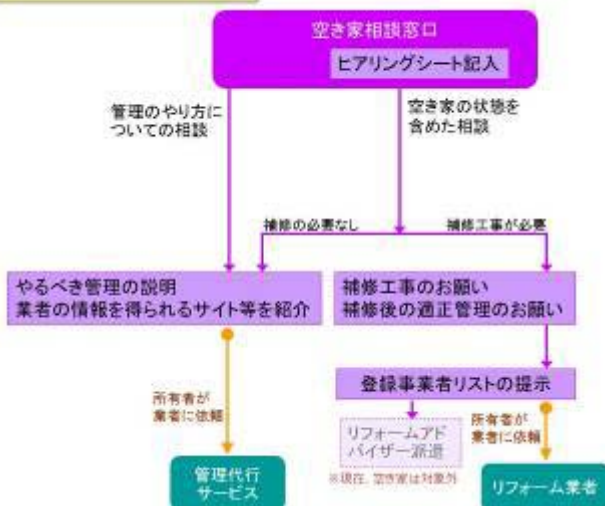
利活用の相談フロー



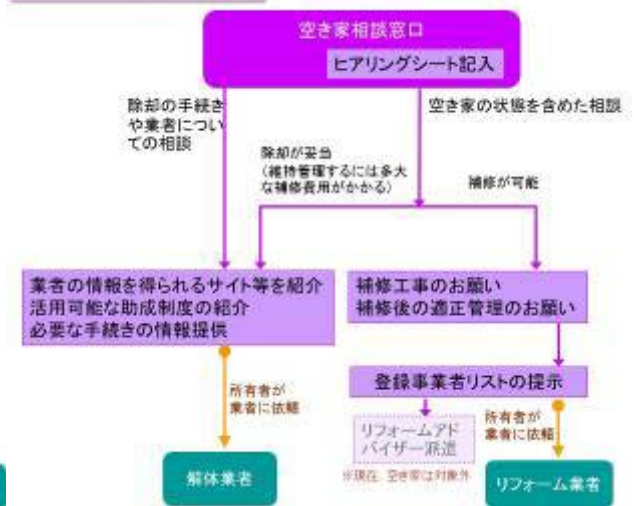
- Q1 相談した住宅を処分したいが、どこに頼めばよいか。  
 Q2 長年の住宅を相談したが、遠方に住んでいる。帰来戻るかもしれないので、良言したい。  
 Q3 長年に住宅を相談したが、使うあてがない。良言と売却はどちらが有利だろうか。  
 Q4 以前住んでいた住宅を再貸したいが、かなり傷んでいる。再貸できるだろうか。

⋮

適正管理の相談フロー



解体除却の相談フロー



## ② 相談員研修

既設の住宅相談窓口の相談員及び「山口県空き家相談窓口検討委員会」の委員を対象に本事業で作成した相談マニュアルを用いて研修を実施した。

## 4) 診断・調査体制の検討

外観調査や検討委員会において、空き家外観調査等により得た知見を精査し、住宅の劣化状況や活用可能性等を診断可能な診断調査マニュアル（案）を作成した。

内容については以下のとおり。

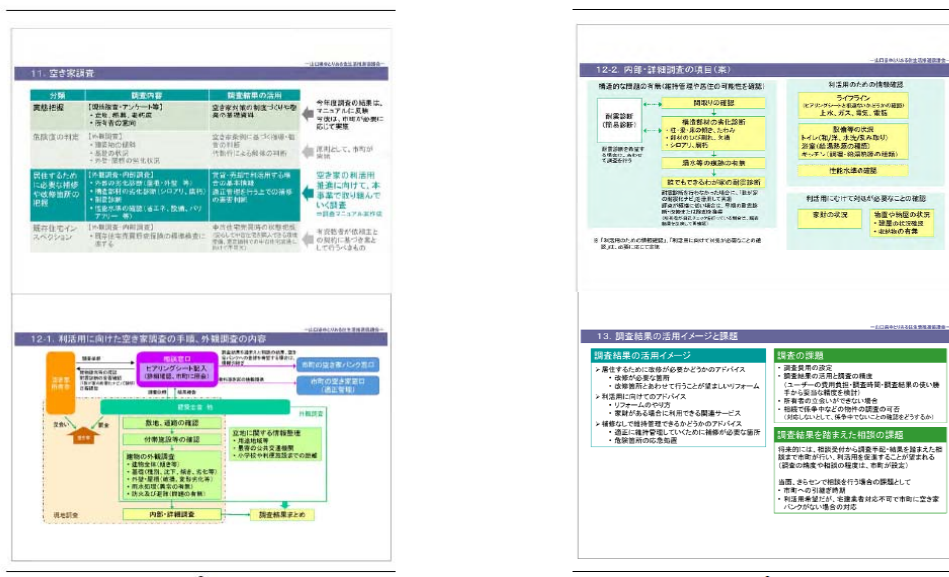
### 山口県空き家相談体制整備事業 調査マニュアル（案）

1. 山口県の空き家相談体制整備事業の概要
2. 空き家調査の目的と調査結果の使い方
3. 調査の内容と手順
4. 外観調査
  - (1) 調査すべき項目
  - (2) 調査方法
  - (3) 調査シートの記入の仕方
  - (4) 調査シート

以降は次年度

5. 内観調査
  - (1) 個人情報の取り扱いについて
  - (2) 調査結果の保管について

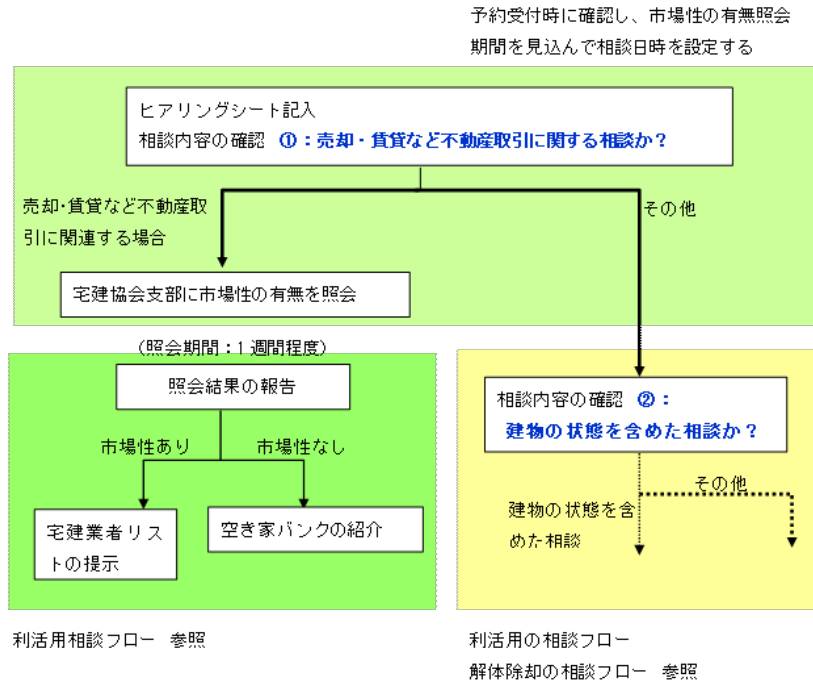
図 1.3 調査マニュアル（案）抜粋



## 5) 相談窓口体制の検討

利活用に関する相談については、相談窓口からの照会により宅建協会の各支部単位で市場性の判断を行い、対応可能なものについては取次を行うこととした。

図 1 4 相談マニュアル抜粋



また、空き家を利用する場合や適正管理する上での基本情報を得るための調査体制を構築に向け、調査員の派遣方法等について建築士会と協議し検討を行い、平成 26 年度に調査体制を構築することとした。

相談窓口の設置場所については、平成 26 年度に既存の住宅相談窓口を選択肢に含め検討を行う。

### 3. 事後評価

「山口県空き家相談窓口検討委員会」を設置し、官・民・学の幅広い意見を集約できる体制を構築し事業を実施したことで、事業期間が非常に短い中、適正に執行された。

#### 1) モデル地区での空き家等の実態把握調査

分布・外観調査に関しては今後、市町等が実態調査を行う際の有効な助言材料として期待される。

アンケートの回収率が高くないので、配布方法等を綿密に検討し、追加調査をできる期間を設けるなどの工程とすることが望ましい。

#### 2) 相談業務に必要な基礎情報調査

基礎情報調査は適正に執行された。

今後の定期的なメンテナンスを行い、相談マニュアルを更新していく必要がある。

#### 3) 相談員の研修・育成

適正に研修が行われた。マニュアルの内容について過不足等の意見はなかったが、今後相談を行う中で、問題点等があれば相談員育成に反映していく。

#### 4) 診断・調査体制に係る検討

本事業では外観のみを対象に検討を行ったが、内部も含め一体的に検討を行うことが効率的である。

#### 5) 相談対応体制の検討

相談対応体制の検討は適正に執行された。

### 4. 今後の課題

#### (1) 空き家の利活用について

空き家所有者や既存住宅団地の居住者に対するアンケート調査結果から、利活用や住み替え等、空き家活用につながる意識が高いとは言えないと推測される。このため、空き家所有者へのフォローだけでなく、戸建て空き家賃貸の魅力の発信、福祉施設などの他用途への転換の提案等を、所有者以外に働きかけることが必要である。

また、本県では賃貸物件の価格相場が安く、空き家所有者がリフォーム等の初期投資を行うと利益確保が難しくなる。このため、空き家所有者の負担を軽減するリフォームや耐震改修について補助制度等を積極的に紹介するだけでなく、空き家所有者のニーズに応じた賃貸の仕組みづくりや、これに関するトラブル回避等の検討が必要である。

#### (2) 空き家の適正管理、解体除却について

アンケート調査等を通じ、管理や解体に関する業者紹介のニーズが一定程度あることを把握できた。業者リストについては作成をしたが、管理代行サービスについては本年度把握できた業者数も少ないため、多岐のサービスの提供に応じた業者を紹介できるよう、引き続き情報収集を続ける一方で、解体工事に関しては、県内に本社を置く業者で少なくとも 700 社程度が解体工事を施工することが可能であり、紹介リストとして維持することは極めて困難であることがわかった。

本県においては管理代行サービスや、解体業の業界団体等がなく、業者実態を完全に把握することが難しい状況にあるだけでなく、現状では相談窓口で信頼できる業者を紹介することは非常に難しい。

そこで、今後は管理代行サービス・解体とも信頼できる業者を紹介できるよう、登録制度等の検討が必要である。

### (3) 相談窓口について

相談窓口は当面県内1か所で検討をしているが、空き家は地域の問題であり、利活用や適正管理を進めていくには、市町の施策との連携や相談情報の共有化または相談者へのフォローアップ等が必要であることから、市町と常時連携が取れる体制の構築が必要である。

## 5. 今後の展開

市町との連携体制を構築し、市町の窓口においても充実した相談対応ができるよう情報提供を行っていく。

調査体制を確立、調査マニュアルを作成する。

今年度の課題をさらに整理し、相談マニュアルの充実をはかる。

専用ホームページを作成し、啓発用リーフレットを作成、マスコミ等に情報を提供しつつ、情報発信を行っていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成3年		
代表者名	山口県ゆとりある住生活推進協議会 会長 松田 悦治		
連絡先担当者名	一般社団法人 山口県建築士会 事務局長 山本 秀孝		
連絡先	住所	〒753-0072	山口市大手町3-8
	電話	083-922-5114	
ホームページ	<a href="http://www.solasi.com/yutori/">http://www.solasi.com/yutori/</a> （山口県ゆとりある住生活推進協議会） <a href="http://www.y-shikai.or.jp/">http://www.y-shikai.or.jp/</a> （一般社団法人 山口県建築士会）		