

A-9 空き家の適正管理等相談体制整備事業			
事業主体	神奈川県居住支援協議会		
対象地域	神奈川県全域		
事業概要	神奈川県全体を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び協議会参加市町、地域の宅地建物取引業協会、建設業協会、司法書士会等と連携して整備。		
成果計測指標	現況値 (事業着手時点)	完了時点 (H26年3月14日時点)	今後の目標値 (H27年度末)
問い合わせ件数 (件)	24	6	100
相談対応件数 (件)	24	6(6)	100

※ () 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

神奈川県における空き家の総数は約43万戸と全国で3番目に多く、高齢者の増加率も全国第2位となり、県内全域に及び人口減少の到来を踏まえても、空き家の急激な増加が見込まれる。また、神奈川県の特徴として、空き家の分布状況は、総じて地方部の人口減少地域（既成市街地又は集落）、高度成長期に開発された郊外部の住宅団地、老朽マンションなどにみられ、空き家の分布が多様化している状況である。

また、空き家問題は、管理不全による老朽危険化、不適正管理による周辺への悪影響、不動産市場の低迷化等の弊害が発生するほか、所有者の意向や地域状況が絡み複雑化している。

こうした多様化、複雑化する空き家問題の急増に対して、県内の拠点に相談窓口を設置して相談体制を構築するとともに、相談員の人材育成のための研修や空き家問題に対する県民への啓発活動を行うことにより、地域特性を踏まえたきめ細かい相談に対応し、空き家問題への対策と早期予防措置の促進を図る。

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の実態調査

県内3箇所のモデル地区（川崎市、小田原市、大磯町）の空き家発生が顕著なエリア（各市町とも概ね1,000戸程度の住宅地エリア）において、現地踏査等により、空き家の分布状況を調査・把握し、住宅地図等と照合・プロットし、空き家分布データとして取りまとめ、次年度以降の個別空き家の老朽度調査や利活用可能性検証のための基礎データを作成した。

②空き家業務に必要となる基礎情報調査

相談業務に必要となる基礎情報として、神奈川県居住支援協議会に設置した「空き家問題対策分科会」において、構成員等の各団体からそれぞれの専門分野に係る空き家対策手法（管理代行、動産整理、権利関係調整、処分手続等）のヒアリング等を行い、専門分野毎の対応手法や相談ノウハウ等を取りまとめ、研修会テキストの作成に活用した。

③相談員の育成・研修

上記②でヒアリングした内容を取りまとめテキストを作成した。また、当該テキストを使用して、相談業務の流れや対応方法、相談の取り次ぎノウハウのほか、空き家問題に関する基本的事項や等をテーマに空き家問題一般に関する基礎研修会を開催し、併せて神奈川県司法書士会の役員等を講師に招き権利調整に係る基本対応等について講義するなど、今後の広域相談窓口や地域相談窓口で相談員及び協力団体となり得る「空き家問題対策分科会」メンバー（相談員協力構成団体）等を対象に研修会を開催した。

④空き家所有者等への情報提供

上記②で収集した基本情報から、所有者向けの空き家の管理・利活用・権利関係の整理等に係る基礎情報を抽出し、空き家問題に対応するために通常必要とされる適正管理・利活用の方法等の事項を整理した基本資料を作成し、所有者向けに早期対応を啓発するため、HPで情報提供を開始した。

⑤相談事業の実施

上記③の研修会の開催を踏まえて、平成26年3月7日に本協議会事務局である（公社）かながわ住まいまちづくり協会に常設の「広域相談窓口」を設置し、当面県内全域を対象とした相談業務を開始した。また、次年度の開設に向けて、①の実態調査を実施した県内3地区に「地域相談窓口」の設置を行うべく、開設に向けた準備会を開催した。

⑥相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備

建築関係団体に協力要請を行うとともに、神奈川県建築士会にヒアリングを実施して体制整備に向けての課題の抽出等を行い、実施体制整備に向けての準備を行った。

2) 検討体制

事業を実施するにあたり、本協議会において空き家問題に関係する構成員で「空き家問題対策分科会」を立ち上げ、各種検討を行った。

①分科会構成員

分科会構成員は、県及び7市の関係課、住宅供給公社等の住宅供給3団体、不動産関係の3団体、居住支援関係の4団体等からなる（詳しくは次ページ表2参照）。

②分科会開催

分科会は計2回開催し、広域相談窓口や構成員の連携体制等の検討を行った。

表1 分科会の開催概要

第1回	開催日時	平成26年1月22日（水）13:30～15:30
	会場	神奈川県建設会館 講堂
	参加者数	28名
	協議事項	空き家相談窓口のイメージ共有、相談対象者の特定、構成員における空き家対応方法の現状等
第2回	開催日時	平成26年3月3日（月）15:00～15:30
	会場	横浜市開港記念会館 9号室
	参加者数	22名
	協議事項	横浜市開港記念会館 9号室

表2 空き家問題対策分科会構成員一覧

分類	団体名	部署名
行政	神奈川県	住宅計画課
		建築指導課
		地域福祉課
		高齢社会課
	横浜市	建築局 企画課
	川崎市	住宅整備課
		企画課
	相模原市	生活安全課
	横須賀市	都市計画課
	平塚市	まちづくり政策課
		高齢福祉課
茅ヶ崎市	都市政策課	
小田原市	都市政策課	
住宅供給団体	神奈川県住宅供給公社	団地再生課
	横浜市住宅供給公社	経営企画課
	都市再生機構 神奈川地域支社	管理企画チーム
不動産関係団体	神奈川県宅地建物取引業協会	
	全日本不動産協会神奈川県本部	
	日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部	
居住支援団体	高齢者住宅財団	居住支援部
	神奈川県社会福祉協議会	地域福祉推進部
	かながわ外国人すまいサポートセンター	
	かながわ住まいまちづくり協会	
オブザーバー (居住支援協議会非会員)	大磯町	都市計画課
	神奈川県司法書士会	空家問題対策委員会

3) 事業の手順

	12月	1月	2月	3月
① 地域における空き家の実態調査			○現地調査実施 →○プロット図、 空き家台帳の作成	○報告書作成
② ・相談に必要な基礎情報の収集 ・専門団体へのヒアリング		○行政、専門団体ヒア (1/22 第1回分科会)	○権利調整に関するヒア (2/12 県司法書士会) ○賃貸、売買、管理に関するヒア (2/19 不動産団体) ○管理、活用に関するヒア (2/21 支援団体)	○行政、専門団体ヒア (3/3 第2回分科会)
③ 相談員の育成・研修			○テキスト作成	○相談員研修会 (3/3)
④ 所有者へ情報提供			○所有者向け情報の 抜粋	○HP開設
⑤ 相談窓口の開設		○地域窓口の実態把握 広域相談との連携可能性についてヒアリング (1/22 川崎、小田原、大磯)	○広域相談窓口開設 準備 (電話新設手続き、チラシ・HP 等広報企画) ○市内調整、 連携先との調整	○広域相談窓口開設 (3/7～) ○3地域に個別ヒアリング 連携機関への協力依頼 相談体制づくり 課題の整理等
⑥ 診断・調査体制整備			○建築士会・建設業協会 へ事業説明 ○関係団体へのヒアリング実施	

(2) 事業の内容

1) 地域における空き家等の実態の把握

①調査の概要

県内3箇所のモデル地区（都市部郊外団地：川崎市、地方部市街地：小田原市、山漁村集落：大磯町）の空き家発生が顕著なエリア（下記 900～1,500 戸程度の特定の住宅地エリア）において、現地踏査（目視による外観調査）、聞き取り調査等により、空き家の分布状況を調査・把握し、住宅地図等と照合・プロットし、空き家分布データとして取りまとめ、次年度以降の個別空き家の老朽度調査や利活用可能性検証のための基礎データを作成した。

表3 モデル地区の概要

モデル地区	川崎地区	小田原地区	大磯地区
所在地	川崎市麻生区 王禅寺西2丁目・ 東百合丘4丁目	小田原市 本町3丁目・ 本町4丁目・ 浜町3丁目	中郡大磯町 北本町・北下町・ 南本町・南下町・ 茶屋町 (町名は自治会名)
タイプ	高度経済成長期の開発住宅地 (開発時期 昭和42年頃)	人口減少・少子高齢化 の著しい住宅地	古くからの住宅地
住宅数(概数)	1,500戸程度	1,300戸	900戸程度
主な住宅種別	戸建て住宅主体	戸建て住宅主体	戸建て住宅主体
状況等	小田急線新百合ヶ丘駅から徒歩15～25分程度、第一種低層住居地域、1区画200㎡程度の閑静な住宅地であるが、管理不全の空き家が見受けられ、地域住民にも課題のある地区と認識されている。 モデル地区内にまちづくりに関する自主協定のある地区とない地区があり、空き家の状況、まちの雰囲気にも違いがある。	人口減少及び少子高齢化が進み、空き家も見受けられる。これから集約型都市構造の促進を図るにあたり、中心市街地活性化基本計画にも含まれるこの地域の空き家の実態を把握し、対策を検討する必要がある。	大磯駅周辺の国道1号沿いに位置し、歴史的建造物や旧東海道筋の商業地のまちなみと古くからの住宅が混在した地区であるが、近年、空き家が見受けられる。

②調査方法

本調査の対象となる建物は、一戸建て・長屋建ての建物とし、集合住宅の個別住戸は除いた。

ア. 現地調査の実施手順（図1参照）

A：モデル地区の概況把握

現地調査前に地区内の空き家の概況を把握するため、ゼンリン住宅地図を用い、名称の記載のない建物（調査候補物件）を抽出し、現地調査マップを作成した。

B：調査票の作成

「モデル地区の概況把握」により空き家の疑い有りと判断した建物、また、現地調査時に空き家と疑われる建物調査に対応するための個票として、「対象建物の概要把握」「空き家の判断」「利活用判断（空き家の状況把握）」等を記載項目とする『空家調査票』（後掲表3参照）を作成した。

C：現地踏査

調査員がモデル地区の建物を1件ずつ目視調査し、「①モデル地区の概況把握」により空き家の疑い有りと判断した建物、また、現地調査時に発見した空き家と疑われる建物に対して、『空家調査票』を用いて、対象建物が空き家であるかどうかの判断、空き

家もしくは空き家の可能性ありと判断した建物に対しては、空き家の状況（建物の老朽状態、門扉・駐車場・ゴミの放置の有無等）を把握し、写真の撮影（周辺居住者等が映る可能性がある場合等は撮影をしていない）を行った。

本調査では、各モデル地区の自治体より自治会等に対し、調査実施についての事前連絡を行い、調査員は調査員証・腕章・お知らせ文を携帯し、調査にあたった。

また、現地踏査時には、周辺居住者等への聞き取りは実施しないこととしたが、現地での調査実施中に周辺居住者が調査員に話しかけ、空き家等の情報提供を頂いた場合については、その内容を調査結果に反映させている。

イ．プロット図・空き家台帳の作成

現地調査において、「空き家」「空き家の可能性」「調査不可」と判定した建物について、モデル地区ごとにプロット図、および、『空家調査票』の内容および写真（撮影した場合のみ）をまとめた空き家台帳の作成を行った。

ウ．調査結果のまとめ

現地調査により「空き家」「空き家の可能性」と分類した建物の状況の整理をモデル地区ごとに行った。

③調査結果のまとめ

ア．空き家の件数・割合

各モデル地区の「空き家」「空き家の可能性」の建物とその割合、また、「調査不可」の建物件数は以下の通りである。（表2参照）

調査した物件のうち、確認できた空き家の割合が最も低かったのは川崎地区で2.3%であった。小田原地区、大磯地区の空き家割合はあまり差が見られずそれぞれ6.4%、6.5%であった。

「平成20年住宅・土地統計調査」における神奈川県内の空き家率は10.5%であり、本調査と空き家率（空き家割合）に差があるが、その理由としては、本調査では、集合住宅を除いた一戸建て・長屋建ての建物が対象であったこと、また、調査方法の違いが考えられる。

図1 調査手順

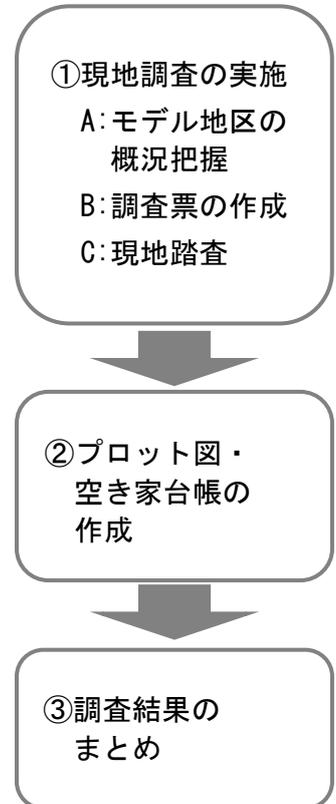


表4 調査件数等概要

モデル地区	川崎地区	小田原地区	大磯地区
調査棟数 (A)	903 件	1,024 件	876 件
空家・空家の可能性 (合計: B)	14 件・7 件 (合計 21 件)	57 件・9 件 (合計 66 件)	38 件・19 件 (合計 57 件)
確認できた空き家の割合 (B/A)	2.3%	6.4%	6.5%
調査不可の建物	0 件	17 件	4 件

※調査棟数は調査員が現地にて目視調査した一戸建て・長屋建ての棟数である。

表5 空家調査票

空家調査票		調査日: 平成26年 2月 日	担当:	調査: 可能・不可能 ※不可能に○の場合、 備考欄に理由を記入
所在地	小田原市 町 丁目 街区	調査番号	番	A 空家 B 空家の可能性 C 空家ではない D 調査不可能
地図情報	敷地面積	A. 極小 (~15坪) B. 小 (~29坪) C. 中 (~59坪) D. 大 (~99坪) E. 極大 (100坪~) F. 不明 (敷地境界が不明等)		
	建物面積	A. 極小 (~14坪) B. 小 (~29坪) C. 中 (~59坪) D. 大 (~99坪) E. 極大 (100坪~) F. 不明 (敷地境界が不明等)		
	接道状況	A. 4m未満 B. 4~6m未満 C. 6m以上 D. 未設道・不明 ※現地で確認した状況と違いがある場合、		
地図情報との相違	A. 同じ B. 違う (更地、建設中等。調査終了の場合、備考欄に理由を記入) C. 空家の疑い物件を発見 →新規調査番号を設定し、空家判定を実施			
対象物区分	建て方	A. 一戸建 B. 長屋建 C. 共同住宅 →調査終了 ※一棟丸ごと募集中の場合のみ調査続行		
	種類	A. 専用住宅 B. 店舗等の併用住宅 C. 住宅利用なし () →調査終了		
	構造	A. 木造 B. 非木造 C. 不明		
	階数	A. 1階建 B. 2階建 C. 3階建以上 (階)		
空家判断	募集状況	A. 有 (売却・賃貸・不明) → (空家・利活用判断へ) B. 無		
	生活感1	A. 洗濯物がない B. 洗濯物がある → (空家でない・調査終了) C. 天候不良		
	電気メーター	A. 動いていない → (空家・利活用判断へ) B. 動いている → (空家でない・調査終了) C. 確認できず		
	郵便受け1	A. 塞がれている → (空家・利活用判断へ) B. その他		
空家の詳細判断	郵便受け2	A. 郵便物等が溜まっている 【1点】 B. 郵便物等は確認できず 【0点】 C. 郵便物受けは確認できず 【0点】		
	外観	A. 廃屋風 (人の気配がない) 【1点】 B. 判断できない 【0点】		
	表札	A. 無し 【1点】 B. 有り () 【0.5点】		
	雨戸	A. 全部締切り 【1点】 B. 一部締切り 【0点】 C. 締切り無し 【0点】 D. 雨戸なし 【0点】		
	出入口 (門扉)	A. 施錠がされている 【1点】 B. 施錠がされていない 【0.5点】		
	生活感2	A. 鉢植え・植栽がない 【1点】 B. 鉢植え・植栽がある 【0点】 C. 判断できない (置場なし等) 【0点】		
	点数	合計 点 / 6点 A. 2点以上 → (空家の可能性・利活用判断へ) B. 2点未満 → (空家でない・調査終了)		
空家の利活用判断	門扉	A. 有 B. 無		
	塀・柵	A. 有 B. 無		
	駐車場	A. 有 B. 無		
	ゴミ等の放置	A. 有 B. 無		
	窓ガラス	A. 破損 B. 破損なし		
	雑草	A. 有 B. 無 C. 確認できず		
写真撮影 (明らかに空家の場合)	外観	A. 外観の一部に破損、崩れがみられる B. 塀が道路側に傾いている C. 建物が明らかに傾いている D. その他 (外壁の汚れ、樹木の越境等) ()		
	写真撮影	A. 有 (建物全て、二方向) B. 無 ※調査票の所在地情報を撮影後、対象を撮影		
備考	地図			

イ. 川崎地区の概要（麻生区王禅寺西2丁目・東百合丘4丁目）

同地区内は東西方向にも南北方向にも傾斜があり、西側（王禅寺西2丁目・東百合丘4丁目の西側）は1区画180～200㎡の一戸建てが並ぶ閑静な住宅街である。東側（東百合丘4丁目の東側）は西側とは異なり、道路・区画等は規則的な計画がなされていないと見られる住宅地が多かった。また、地区中央北側、東百合丘4丁目北側部分は1棟あたり20～40戸程度の集合住宅が複数見られた。

川崎地区の空き家（21件）は、一戸建て・木造・専用住宅・2階建てがほとんどである。敷地面積、建築面積ともに中規模（30～60坪未満）のものが多く、外観の劣化等はない物件が多かった。

写真1 大半が劣化等のない空き家



写真2 小規模住宅の空き家



図2 空き家プロット図（川崎市地区）



ウ. 小田原地区の概要（本町3丁目・本町4丁目・浜町3丁目）

同地区内は起伏がなく平坦で、道路に対して間口が狭く奥行きが長い敷地が多く、その中に建物が数軒建っている場合もあり、アクセス出来ず調査不可となった建物も多かった。地区内に旧東海道が通っており、通りに面して古く趣のある建物が残されているが、新しく建て変わった住宅も多く見受けられた。また、かまぼこ等の加工食品関連の工場・販売店も多く存在する。海側には舗装のされていない細い露地に面して住宅が建ち並ぶ場所もあった。

同地区の空き家（66件）は、一戸建て・木造がほとんどで、種類は専用住宅が多いが、一部店舗棟つき住宅もある。また、1階建て住宅が約30%見られた（2階建ては約70%）。敷地面積、建築面積ともに不明を除くと極小（15坪以下）～小規模（15～30坪以下）のものがほとんどだった。敷地面積については、敷地境界が分からない建物が多く、不明が多かった。外観の劣化等がある空き家は全体の約40%であった。また、空き家の多くが本町3丁目の東側に集中していた。

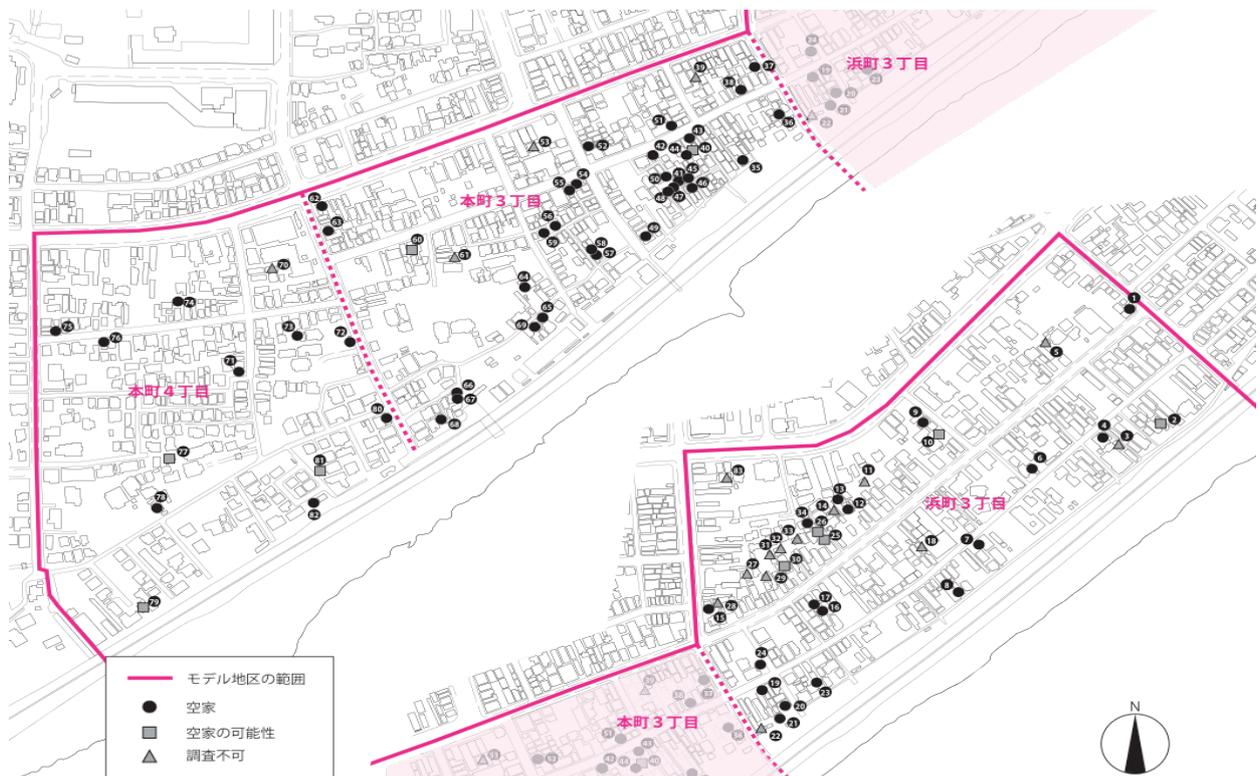
写真3 間口狭小奥行長大の空き家



写真4 廃屋状態の空き家



図3 空き家プロット図（小田原市地区）



エ. 大磯地区の概要（北本町・北下町・南本町・南下町・茶屋町）

地区内は海に向かって傾斜があり、大磯駅から東海道までは急な坂道が多い。また、茶屋町の北側は見晴らしの良い高台となっていた。駅から国道1号線沿いの街区までは道路に沿って建物が並んでおり、比較的大きめな敷地・建物も見られた。国道1号線から海側は4～6m程度の道路沿いに小規模の住宅が並ぶ落ち着いた住宅地で、その中には4m未満の狭い路地も多く、小規模な住宅が密集している場所もあった。国道1号線沿いは店舗・事務所・公共施設等の住宅以外の建物も多く見られた。

同地区の空き家（57件）は、一戸建て・木造・専用住宅がほとんどであった。また、1階建て住宅が約20%見られた（2階建てでは約80%）。敷地面積は敷地境界が分からない不明を除くと小規模（15～30坪以下）が多く、次いで中規模（30～60坪以下）が多かった。建築面積は極小（15坪以下）～小規模のものがほとんどだった。外観の劣化等がある空き家は全体の約50%であった。また、空き家の多くは1号線から海側の北下町・南下町に位置していた。

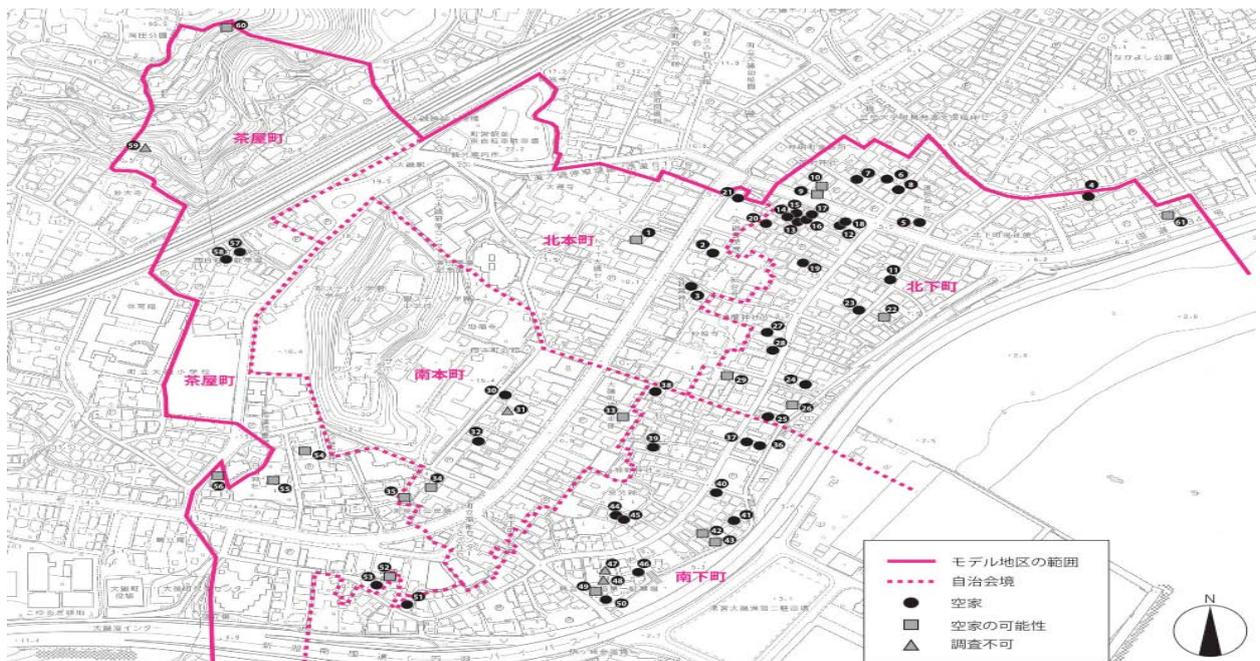
写真5 中規模の空き家



写真6 小規模の空き家



図4 空き家プロット図（大磯町地区）



2) 空き家業務に必要となる基礎情報調査

①概要

神奈川県居住支援協議会内に設置した「空き家問題対策分科会」を通して、構成員等から空き家の相談業務に必要となる基礎情報を収集、検討するとともに、専門分野に係る空き家対策手法（管理代行、動産整理、権利関係調整、処分手続等）のヒアリング等を行い、専門分野毎の対応手法や相談ノウハウ等の基礎情報を取りまとめ、研修会テキスト作成等に活用した。

②分科会構成員からの情報収集

2回の分科会を通して、主に、相談手法や構成員が日常業務で受けている空き家に関する相談について、検討・情報共有を行った。詳細は2. 2) のとおり。

③専門機関へのヒアリング

空き家問題について、「管理・権利調整」、「賃貸・売買・管理」、「活用」の3つのカテゴリーに絞り、それぞれ関連する専門団体へ個別にヒアリングを行った。

ア. 管理・権利調整について

ヒアリング先	神奈川県司法書士会（空家問題対策委員会）
日 時	平成26年2月12日（水）13：30～
場 所	神奈川県司法書士会 会議室
主なヒアリング内容	回答
空き家所有者を特定するための方法	登記簿で確認。または、近所の方や地域の民生委員等への聞き取り等で所有者を特定する。
空き家所有者が死亡、行方不明の場合の対応	相続人を探すことは地道な作業で、相続人が複数いる場合は大変な作業になる。これらは、司法書士会が業務として代行できる。また、所有している物件を“所有者不明”な物件にしないためには、日ごろからの家族付き合い、近所付き合いが重要である。遺言やエンディングノートの作成も重要。
所有者が重度の要介護者であり一人で判断出来ない状態の場合の対応	成年後見制度の活用
活用したい空き家に隣地境界等のトラブルがある場合	司法書士会の調停センターや法テラスの活用
借地権者が廃屋を放置して近隣に迷惑をかける恐れがある場合、解体に応じないときはどうすれば良いか？ （土地所有者からの相談を想定）	借地契約に基づき、地代の支払があるのであれば、地主と土地賃借人とで話し合いにより解決。借地権者が死亡していて、地代の支払いがない場合は、相続財産管理人の専任を裁判所に申し立て、民事訴訟の手続きに従って対応する。

イ. 賃貸、売買、管理について

ヒアリング先	神奈川県宅地建物取引業協会（不動産関連団体代表）	
日 時	平成26年2月19日（水）14：00～	
場 所	神奈川県不動産会館 会議室	
主なヒアリング内容	回答	
流通に乗せるための空き家の要件	商品としての安全性（耐震等、事故物件か否か）が必要。物件に応じて、買主、借主の対象を特化したり、売買価格や家賃を下げることで流通は可能。 不動産は所有しているだけで固定資産税などのコストがかかる。そのまましておくのは不経済。所有者は、活用することで収入源になることをもっと理解してほしい。	
活用可能な空き家を売却、賃貸したい場合、どのようにすればよいか？	費用対効果をきちんと把握すること。 リフォーム費用は所有者が負担して、きれいにした状態で売却、賃貸すべき。	
NPO等に貸した場合、不特定多数の人が出入りして近隣から苦情が来るのではないか、という心配に対して。	借主の問題。そこを拠点に活動するのであれば、地域に理解を求めるのは借主の責任。そこまで貸主が心配することはない。逆に、地域に認知された団体であれば、貸すことに問題はないと思われる。	
隣接地に廃屋が存在する場合やごみ屋敷状態となっている場合、周辺物件の資産価値に影響を与えるものか？	与える。これは重要。所有者はその地域に与える影響を認識し、責任を持たせることが必要。	
空き家を購入する際、注意すべき点は何か？	中古物件の流通には、検査（インスペクション）が重要。	

ウ. 活用について

ヒアリング先	かながわ外国人すまいサポートセンター	
日 時	平成26年2月21日（水）18：30～	
場 所	サポートセンター事務所	
主なヒアリング内容	回答	
活用可能な空き家について、NPO活動の観点からどのような活用方法が考えられるか？	コミュニティカフェや就労支援・就労準備のための作業所、グループホームといった活用方法にニーズがあるのではないかと感じている。 また、近年はDV被害者等が一時的に緊急避難が可能な物件も必要だと感じている。	
空き家をNPO活動の拠点として活用したい場合、どのような工夫、仕組みが必要か？	営利団体ではないので、古くても良いので低廉な家賃の物件にニーズがあると思う。また、敷金以外の初期費用はなるべく抑えたいという団体が多いと思う。内部造作修繕の補助があると嬉しい。	
物件検索、貸主とのコンタクト手段	日ごろの活動を通して、活動に理解をしてくれている貸主や不動産店を見つけること。逆を言うと、地域に理解、信頼されるような活動を続けていくことが大事である。	

3) 相談員の育成・研修

①概要

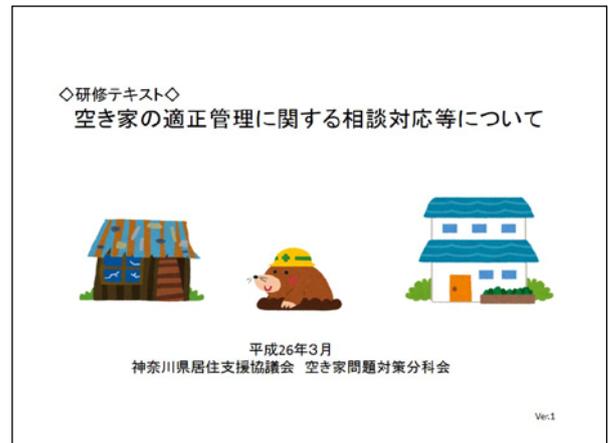
前述「②空き家問題対策分科会」での構成員との意見交換や「③専門機関へのヒアリング」で得た情報等を基礎として、相談員育成のための研修会テキストとしてとりまとめると共に、相談窓口の相談員としても十分対応し得る空き家問題に関する行政・民間の垣根を越えた各専門分野の団体から構成される分科会構成員及び構成員以外の協力団体（司法書士会等）を対象として空き家問題一般に関する基礎的な研修会を開催し、空き家問題の視点に立った相談員の育成、情報共有を図った。

②相談員テキストの内容（カラーA4横使い 63ページ）

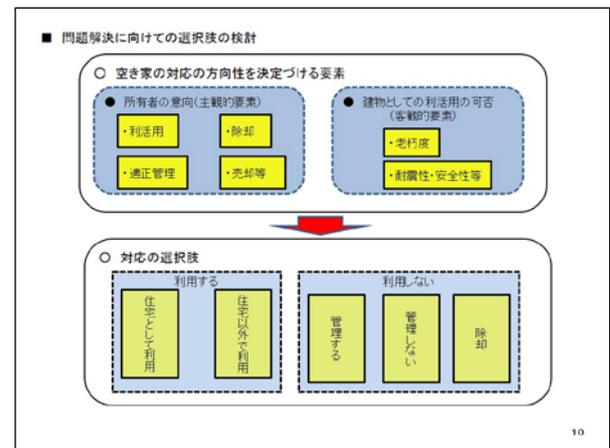
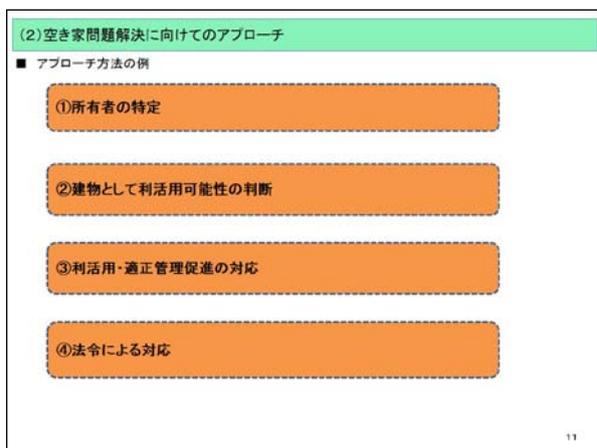
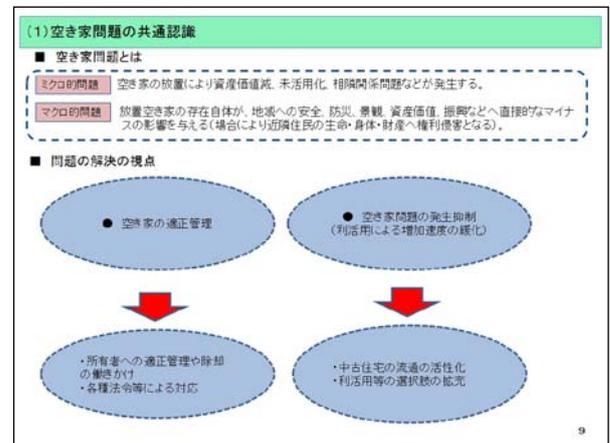
《目次》

図5 テキスト表紙

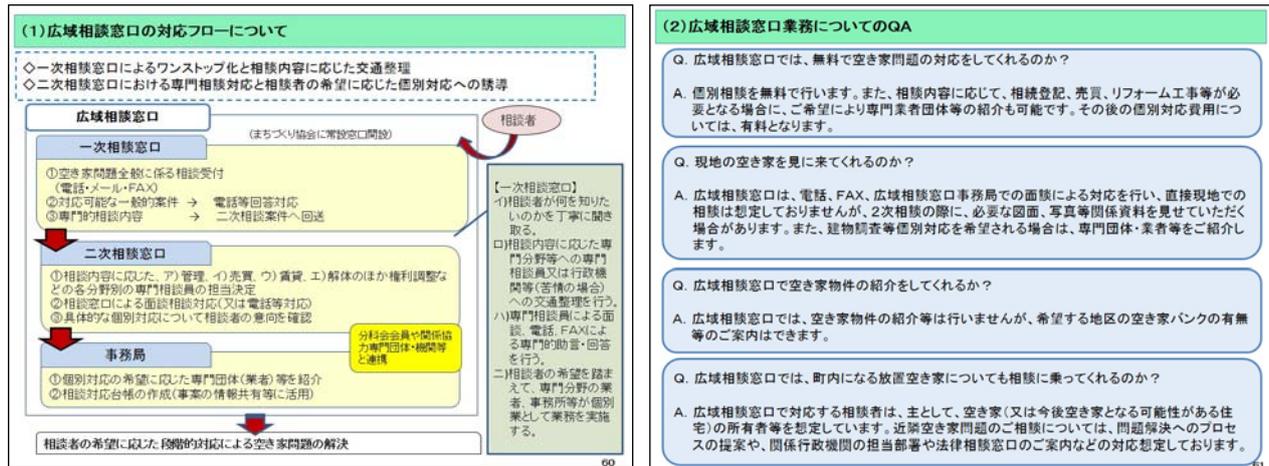
1. 空き家の現状と課題
 - ・神奈川県における空き家の状況
 - ・神奈川県における高齢者人口の推計
 - ・神奈川県内市町村の空き家の現状と課題
 - ・空き家の発生による諸問題
 - ・空き家問題に対する住民意識
2. 空き家問題への対応①（概要・行政対応）
 - ・空き家問題の共通認識
 - ・空き家問題解決に向けてのアプローチ
 - ・空き家の多様な活用ニーズ
3. 空き家問題への対応②（多角的アプローチ）
 - ・売買・賃貸等による不動産市場への流通
 - ・空き家の多様な活用ニーズ
4. 広域相談窓口・地域相談窓口事業の概要
5. 相談対応の手順
 - ・広域相談窓口の対応フローについて
 - ・広域相談窓口業務についてのQ&A
6. 今後の展望等



【空き家問題の共通認識】※主な内容の抜粋



【相談対応の手順、広域相談窓口におけるQ&A】



③相談員研修会

- 開催日時 : 平成26年3月3日(月) 15:40~17:00
- 会場 : 横浜市開港記念会館 9号室
- 参加者数 : 22名
- 対象 : 空き家問題対策分科会構成員及び協力団体
広域相談窓口における業務内容の情報共有及び二次相談での対応を図るため、今年度は分科会構成員及び構成員以外の協力団体を対象に実施した。
- 講師 : テキストの解説・・・神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課
空き家問題の現状・・・神奈川県司法書士会空き家問題対策委員会

写真7 研修会の模様①



写真8 研修会の模様②



4) 空き家所有者等への情報提供

今般作成した研修テキストから、所有者にとっても有益な空き家の管理・利活用・権利関係の整理等に係る基礎情報を抽出し、所有者向けに早期対応を啓発するため、神奈川県居住支援協議会内ホームページに公開し情報提供することとした。

(http://www.machikyo.or.jp/kyo_jyushien/)

また、新規に開設する広域相談窓口への来場者へ配布できるよう印刷した。

図6 居住支援協議会HP



相談者の目的に合わせ、

- ・ 賃貸、売買、活用編
 - ・ 権利調整編
 - ・ 有効活用編
- に分類

① 賃貸、売買、活用編（抜粋）

(1) 売買・賃貸等による不動産市場への流通

視点
空き家の放置 ⇒ ・資産価値の低下【利活用の機会の喪失】
・空き家(床屋)の存在による周辺不動産の資産価値への影響【嫌悪物件による減価要因】

キーワード
空き家は、放置すれば負債！活用すれば資産！
売買・賃貸等不動産市場への流通化による活用

対応策

- ① 空き家の状況把握 → インспекション(建物検査)の実施が重要となる。
- ② 費用対効果の検討 → 空き家の現状から資産活用内容に応じたコストとベネフィットを把握。
例)コスト: 固定資産税など公租公課、リフォーム工事費用、調査費用等
ベネフィット: 家賃収入、売却代金等
- ③ 活用方法の決定 → 売買、賃貸借、解体・土地活用など資産活用方法を確定。
- ④ 活用準備 → リフォーム工事、家賃・価格設定(不動産鑑定等)等で商品化
- ⑤ 市場へ流通 → 不動産物件情報の市場掲載・取引仲介

一コマメモ
活用のニーズは多様
例)ファミリー向け住宅の建替え時に仮住居として半年~1年の短期賃貸物件として駐車場として...

キーワード
空き家は、放置すれば負債！活用すれば資産！
売買・賃貸等不動産市場への流通化による活用

相談例
(相談内容)
所有している空き家を有効活用したいが、どうすればよいか？

① 空家の状況把握
◆所有者に対して、所有する空き家(空き予定物件)の状況を把握してもらおう。
『まずは、所有している空き家の現状を知ることです！』
⇒ 把握する手段は？ …… まずは、建物検査(インスペクション)
⇒ どこに依頼すれば？ …… 建築専門家(4⑤参照)へ相談
⇒ 検査の結果の方向性 …… 不動産専門家のアイデアを活用

② 費用対効果の検討
◆売却？ 賃貸？ 除却して他の用途で活用？ アイデアは無数。
地域のニーズは地域の不動産店が熟知している。
『地域の不動産店と次の入居者(利用者)のイメージを共有』
⇒ 売主、貸主となる所有者が、きれいにした状態で市場に送り込むこと。
退去したままの状態では、買主、借主は新生活のイメージができない。
修繕、リフォーム費用は、所有者負担が望ましい
⇒ なるべく費用を抑えたい。… 各種リフォーム補助のご案内

固定資産税… 売却益…
リフォーム費用… 家賃…
管理費用… 収益…

③活用方法の決定

活用方法に有用な情報の入手と相談

- ◆リフォームして売却・活用したい
入手したい情報
⇒ リフォーム事業者(工務店等)の情報
⇒ 各種リフォーム費補助制度の情報
- ◆建物を売却して売却したい、別の用途で活用したい
⇒ 解体工事を行っている事業者の情報
⇒ 住宅以外の活用需要の情報(NPO活動拠点など)
- ◆住み替えをしたい
⇒ 円滑な住み替えのための支援情報
- ◆空き家の活用に補助金を受けたい
⇒ 補助金の情報

29

④活用準備

⑤市場へ流通

◆身近なプロを探す ～県内の不動産団体の紹介～

【不動産業団体】

- ☆公益社団法人 神奈川県不動産取引業協会
県内18支部 会員数約7,000社
<http://www.kanagawa-takken.or.jp/>
- ☆公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部
県内7支部 会員数約1,800社
<http://kanagawa.zennichi.or.jp/>
- ☆公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部
会員数約50会員
<http://www.jpmm.jp/branch/list.php?cid=14#list>

30

②権利調整編 (抜粋)

(2) 空き家の権利調整等

視点

- ・権利者の存在と調整 ⇒ 老朽空き家であっても、法律上保護されている誰かの所有権等が必ず存在
空き家の処分・活用に伴い空き家に付着する権利調整が必須
- ・所有者としての意識 ⇒ 後目・紛争がならないように事前対策・放棄空き家にならないための所有者の意識づけの必要性

キーワード

空き家問題の調整は、「空き家」そのものではなく、『人』の対応
空き家といえども誰かの所有権・利害が必ず存在する

対応策

- ①空き家の権利者の把握 → まずは登記簿を確認
- ②法的権利による権利者の調整 → 所有者死亡、行方不明、重度の要介護状態
- ③老朽空き家等による被害対応 → 県司法書士会調停センター、法テラス等専門機関の活用
- ④地域に対する所有者の責務等 → 地域への認知、遺言、エンディングノートの重要性

一コマモ

空き家の予防策として、現所有者における地域に対する所有者責任の意識づけが大事！
空き家内の荷物も、動産として所有権が存在し、原則として他人が勝手に処分できない！

40

キーワード

空き家問題の調整は、「空き家」そのものではなく、『人』の対応
空き家といえども誰かの所有権・利害が必ず存在する

①空き家の権利者の把握

(相談内容)

相談例 地域の空き家を利活用したいが、所有者を知りたい。どうやって調べればよいか？

◆所有者の特定方法

- ①土地・建物登記簿等の行政情報で調べる。
⇒ 登記簿は、空き家所在地管轄の法務局でだれでも閲覧可能
⇒ 固定資産税課税台帳は、個人情報として通常は活用困難(立法措置の動きあり)
- ②ご近所の方や町内会長、地元精通者、最寄の不動産店等に聞く。
⇒ 地域により情報把握の程度は千差万別
⇒ 個人情報取り扱いのため慎重な対応が求められる
- ③専門家・専門機関に依頼する
⇒ 司法書士等法律専門家への依頼による本格的な調査
⇒ 相続人、担当業者対応等多数当事者の権利調整の前提としての関係人の調査
⇒ 専門機関：神奈川県司法書士会 空き家問題対策委員会 代表番号045-641-1372
登記・一般相談(電話相談) 045-641-1348
(月曜～金曜午後1時～午後4時)

41

②法的権利による権利者の調整

(相談内容)

相談例 所有者が死亡・不明の場合や、重度の要介護状態等の場合の対応はどのようにすればよいか？

◆所有者が死亡し、相続人が複数発生している場合
⇒ 所有権が存在する以上、まずは地籍に所有者や相続人全員を探し、任意交渉する。
⇒ 相続人が不明の場合は、裁判所に「相続財産管理人」の選任を申し立てることができる。
選任された相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の財産管理を行うほか、売却等による財産の換価化や債権者等に対する清算を行う。

◆所有者が重度の要介護状態で一人では判断できない状態
⇒ 成年後見制度を活用できる。契約行為等判断能力が十分ではない方について、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等が、身の回りに配慮しながら財産の管理や福祉サービスの契約を行い、ご本人の権利を守り生活を支援する。(管轄裁判所・相談機関等後掲参照)

・法定後見制度…すでに判断能力が不十分な状態になった方が、財産管理や生活に関わる契約を行うために、家庭裁判所が選んだ成年後見人・保佐人・補助人が必要な支援を行う制度。

・任意後見制度…自分の判断能力が十分なのに、判断能力が低下したときに備えて、「支援してほしいこと」と「支援をお願いする人」をあらかじめ「契約」で決めておく制度で、法定後見に優先する制度

42

③老朽空き家等による被害対応

(相談内容)

相談例 ・隣接空き家の屋根が飛んできて自転車が壊れたり、樹木が敷地内に入り込んで害虫や落ち葉による被害を受けているが、裁判以外で対応する方法はあるか？

◆所有者の特定と話し合い
⇒ まずは、被害状況の証拠を記録すると共に、所有者を特定し、被害状況と回復方法等を話し合う。

◆専門機関等に依頼する場合
⇒ 話し合いでの対応が困難な場合は、裁判外紛争処理機関(ADR)等の専門機関を活用する。

- ・神奈川県司法書士会調停センター 045-641-1553
- ・「法テラス(日本司法支援センター)」の活用
法テラス神奈川 0503383-5360
法テラス川崎 0503383-5366
法テラス小田原 0503383-5370

43

④地域に対する所有者の責務等

◆放棄空き家にならないための予防策は、所有者の意識にかかっている。

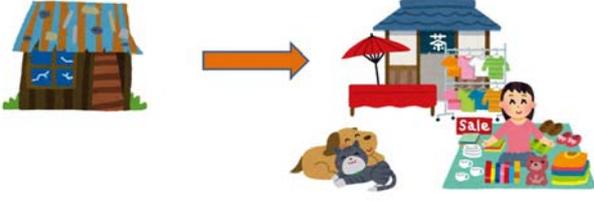
⇒ 不動産所有者と地域との関わりを見直し、地域に対する自己所有物の管理責任を意識する必要がある。
(飼い犬が他人を噛んだら、飼い主が責任を問われるのと同様に空き家の所有者にも所有者責任があることを自覚する。)

⇒ エンディングノート作成のすすめ
特に高齢者の財産運営の観点から、空き家(予備軍)の生前贈与や寄付等の処分方法を予め検討し、記録しておく。

⇒ 遺言の準備
処分方法について遺言する場合は、所定の手続により作成し準備する。

44

③有効活用編（抜粋）

<p>(3) 空き家の多様な活用ニーズ</p> <p>視点 空き家の活用 ⇒ 「居住用」だけでなく、多目的に活用 ・活動の場を求めている団体のニーズは何か？</p> <p>キーワード 多目的に！フレキシブルに！ 「地域の資源」と考えれば、空き家の活用方法は広がる</p> <p>対応策</p> <p>①活用例の把握 → どのような活用方法があるか、先行事例を把握 ②ニーズの把握 → 用途、条件等活用目的に沿ったニーズの把握 ③利用者ニーズとの相合せ ④活用できる社会資源 → ニーズにどこまで対応できるか、公的助成は活用出来るか等を補助等の検討</p> <p>一コマモ 地域に根差した活動している団体であれば、地域の理解も得やすい、理解のある不動産店を確保！</p> <p style="text-align: right;">49</p>	<p>◆その他考えられる活用例</p> <p>⇒ ♥ コミュニティ・カフェ ♥ 就労支援・就労準備のための地域作業所 ♥ 高齢者向けグループホーム ♥ 若者向けグループホーム …など</p>  <p style="text-align: right;">53</p>
<p>対応策 ② ニーズの把握 対応策 ③ ニーズの相合せ</p> <p>◆空き家を活用した拠点づくりと継続的な活動を行う団体のニーズを把握する。 ⇒ 物件の条件例 ・古くてもOK(古い方が味がある?) ・賃料はなるべく安く(営利団体ではないため) ・ある程度広く(複数の方が利用できるように) ⇒ 契約の条件例 ・初期費用を抑えたい ・賃貸物件の内部造作修繕を認めてほしい</p> <p>◆入居支援の活動をしている団体のニーズ ⇒ DV被害者の一次避難場所等緊急対応可能な物件 (一時的に借りられる物件) 等</p> <p style="text-align: center;">活動内容を理解し、貸主・借主・地域の信頼関係を築く</p> <p style="text-align: right;">54</p>	<p>◆空き家を住宅以外に転用する場合の注意点</p> <p>⇒「違法貸しルーム」に対する指導について</p> <p>多数の人が夜泊りし実質的に居住していながら、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている場合や、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物の存在が問題となっている。</p> <p>こうした建築物は、火災の際の安全面などで問題があると考えられ、国土交通省では、国や地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立ち入り検査を実施し、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導をしてきたが、平成26年9月6日付で「違法貸しルーム対策に関する通知」を行い、更なる対策の強化を図っている。</p> <p>⇒空き家を活用する場合には、建築関連法令等に抵触しないように十分注意して、活用目的、法適合性等を十分検討する必要がある。</p> <p>⇒不明な点がある場合は、悩まず、建築、司法、不動産等の専門家や近日開設する「広域相談窓口」にまずは相談してみる。</p>  <p style="text-align: right;">55</p>

5) 相談事業の実施

①広域相談窓口の開設

これまでの分科会での情報共有、相談員研修会を経て、平成26年3月7日(金)から窓口を開設した。相談窓口は、神奈川県居住支援協議会の事務局である(公社)かながわ住まいまちづくり協会に専用の電話回線を開設し、また既存の相談室も活用して電話・FAX・メール・面接による相談対応が可能な状況を整えた。

一次相談は、事務局スタッフが対応し、軽易な相談は一次相談で終え、専門的な相談については、専門相談員による二次相談に回送し、相談者の希望を踏まえて、電話・FAX・メール・面談の何れかの方法により対応する。なお、二次相談対応者は、相談内容に応じ、分科会構成員等の専門団体において担当することとした(図7参照)。

想定される相談から、対応可能な二次相談対応者は以下のとおり。

相談内容	二次相談窓口
売買、賃貸、活用	不動産関連団体
権利調整	司法書士会
活用方法	支援団体 (社会福祉協議会やかながわ外国人すまいサポートセンター等)
近隣住民からの相談	行政窓口等

二次相談の結果については、事務局にフィードバックし情報を集約する。相談に際しては、個別の一次及び二次相談毎の相談対応票（図8参照）を作成し、相談内容と対応状況等が分かるよう工夫している。

更に、相談者の希望により、相談結果を踏まえて、個別の業務を依頼する場合は事務局を経由して、各専門事業団体等を紹介する予定である。

広域相談窓口開設から3月10日現在までの相談件数は、1件である。また、開設前から事務局に相談のあった空き家相談は5件である。（詳細は相談内容別件数内訳表のとおり）

図7 広域相談窓口
運営フロー図

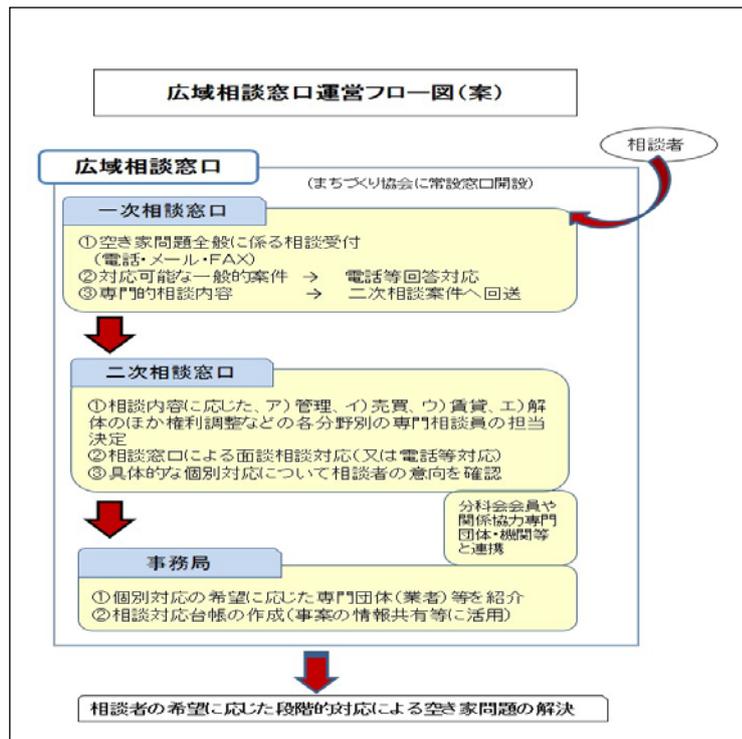


図8 相談対応票

神奈川県居住支援協議会 空き家活用相談 受付シート No. _____ <small>お電話ありがとうございます。神奈川県居住支援協議会空き家相談、事務局の●●です。</small>		(続き) <input type="checkbox"/> 継続 お話をお伺いしていると、専門機関からのアドバイスが必要と思われるので、 ・専門相談員に電話を代わります。少々お待ちください。(専門相談員がいる場合) ・専門相談員からアドバイスをいただくと思いますが、あいにく(本日は専門相談員が不在のため、事務局から得た内容を専門相談員へお伝えします。回答方法は電話、FAX、メールで可能ですが、ご希望はありますか？
受付日 _____ 年 _____ 月 _____ 日 対応時間 _____ ~ _____ 対応者 _____ ◆相談者について 性別 _____ 年齢(声で判断) _____ 属性 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 近隣住民 <input type="checkbox"/> 活用希望者 <input type="checkbox"/> その他 _____ 分類 <input type="checkbox"/> 滞然 <input type="checkbox"/> 活用(売却、賃貸) <input type="checkbox"/> 権利調整 <input type="checkbox"/> 除却 <input type="checkbox"/> 苦情 <input type="checkbox"/> その他 _____ ◆空き家について 所在地 _____ 相談者住所と同一か? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No 建て方 <input type="checkbox"/> 戸建 構造 _____ 階数 _____ 建物面積(間取り) _____ <input type="checkbox"/> 集合住宅1棟 構造 _____ 階数 _____ 面積 _____ 世帯数 _____ <input type="checkbox"/> 集合住宅の居室 構造 _____ 面積(間取り) _____ <input type="checkbox"/> その他 _____ ◆相談内容 _____ _____ _____ ◆一次相談結果 <input type="checkbox"/> 完了 <input type="checkbox"/> 他窓口を誘導 誘導先 _____ <input type="checkbox"/> 資料送付 送付した資料 _____ <input type="checkbox"/> その他 _____ <small>事務局で統計をとっていますので、漏えいなければ、お住まいの場所、お名前をお聞かせください。あくまで内部の報告用なので、公開されることはありません。ご協力いただけますか？</small> 住所(資料送付先) _____ 氏名 _____ 電話番号 _____ 性別 _____ 年齢 _____ 継続の場合は裏面へ		
		◆連絡事項 & アフター _____ _____ _____

②周知方法

関係機関等へチラシを配布して相談会開設の周知を呼びかけるとともに、神奈川県居住支援協議会ホームページにも公開した。

図9 周知チラシ

だれもが安心して神奈川県で暮らせる居住環境づくりと、福祉の向上を目指します。

神奈川県居住支援協議会

空家利活用 総合相談窓口 開設します!

平成26年3月7日(金) 10:00~

空家を所有している皆様の悩みにお答えします。

- 空家を所有していて、どのように活用したらよいかわからない…
- 空家を売却・賃貸したいが、どこへ連絡すれば?
- 隣の住宅を“空き家”にしないために、どのような対策が必要なの?
- 空き家を地域に活用したい!

など

ご相談内容に応じて専門家による相談対応も可能です。

相談は電話、FAX、メールでどうぞ

専用ダイヤル **045-664-6901**
(受付時間 10:00~12:00・13:00~16:00 土日祝日休み)

FAX: 045-664-9359
E-mail (専用): akiyasoudan@machikyo.or.jp

神奈川県居住支援協議会 (事務局)
〒231-6011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4F (公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会内)
☎045(664)6896

図10 ホームページ

神奈川県居住支援協議会

高齢者や障害者、外国人、子育て世帯などの
円滑な賃貸住宅探しや安心居住をサポートします!

住まい探しに悩む方へ
まずはネットで情報収集

暮らしの先住者に不安を感じている方へ
居住支援制度のご紹介

【空家の現状】

- 居住支援制度
- 賃貸再生制度

【年度別実績】

- 2010年度
- 2011年度
- 2012年度

【組織概要】

- 協議会本部
- 委員

【お問い合わせ】

TEL: 045-664-6901
FAX: 045-664-9359
E-mail: akiyasoudan@machikyo.or.jp

◆空き家所有者向け《空き家相談窓口》
平成26年3月7日(金)10:00 開設

- 空き家を所有していて、どのように活用したらよいかわからない…
- 空き家を売却・賃貸したいが、どこへ連絡すれば?
- 隣の住宅を“空き家”にしないために、どのような対策が必要なの?
- 空き家を地域に活用したい!

など

空き家を所有している皆様の悩みをお受けします!
ご相談に応じて専門家による相談対応も可能です。

相談は、電話・FAX・メールで受け付けます。
★電話(専用) 045-664-6901 (受付時間10:00-12:00・13:00-16:00 土日祝日休み)
★FAX 045-664-9359
★E-mail(専用) akiyasoudan@machikyo.or.jp

空き家所有者の皆様へ:問題解決のヒント集(3冊)ができました。
★賃貸・売買・活用編
★売却・賃貸編
★売却・活用編

その他の関連情報ははこちら

- 国交省「平成24年度民間住宅用型住宅セーフティネット整備推進事業」の募集がスタートしました。
一募集を受けた賃貸住宅の情報はこちらをご覧ください。
一募集について知りたい方はこちらをご覧ください。

写真9 事務所前サイン①



写真10 事務所前サイン②



③相談実績

窓口開設前に事務局である（公社）かながわ住まいまちづくり協会が受けた住宅相談のうち、空き家に関する相談は5件で、窓口開設後の相談は1件であり、全て空き家所有者本人からの相談であった。

	時期	内容	対応
1	開設前	相続による持家の処分。 自分は賃貸を探す。	相続に関しては、行政の市民相談を案内。次の住まいについては神奈川県あんしん賃貸住宅を案内。
2		要介護になり、賃貸へ移り住みを検討。現在の住まいの活用方法について。	サービス付き高齢者向け住宅を案内。 現在の住まいについては、焦らずにケアマネや地元不動産店と相談するようアドバイス。
3		高台の持家を処分したい。	相続人である息子とは相談していない状態だったので、相談の上、改めて相談するよう誘導。
4		現在の住まいを売却して賃貸に住みたい。	神奈川県あんしん賃貸協力店を案内し、売却から賃貸入居まで一括して相談したほうが効率的とアドバイス。
5		現在の住まいの処分について	相続人である子供とは相談していない状態だったので、家族で今後のことを話し合うようアドバイス。
6	開設後	<ul style="list-style-type: none"> 現在の住まいを地域に開放したい。 別に空き家を所有している高齢者等に貸したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の住まいについて 市のHPから地域のNPO団体を紹介するとともに、分科会構成員から情報収集。 所有している貸家について 神奈川県あんしん賃貸住宅登録制度を案内。地域の協力店を紹介。

表5 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

注) 空き家所有者本人以外と空き家利用希望者からの相談はなかったため、表は割愛した。

		相談方法					計
		電話	メール	来訪	相談会	その他 ^{※3}	
空き家所有者本人	管理						
	売買				1		1
	賃貸						
	解体						
	上記以外 ^{※1}	1			4		5
	複合 ^{※2}						
	合計				5		6

※1：相続や税相談など、空き家の管理、売買、賃貸、解体以外の相談

※2：空き家の管理のみの相談ではなく、例えば将来の売買相談とそれまでの管理相談など、複数の項目に係る相談

※3：電話、メール、来訪、相談会以外の相談方法

④地域相談窓口開設の準備

県内モデル地区としている川崎市、小田原市、大磯町において、地域相談窓口を平成 26 年度内に開設することを目指して、各市町において、地元行政・宅建団体等が参加して準備会を開催し、今後の準備行為等について議論した。

なお、3 地域とも、今年度は現状の調査と協力機関との意見交換を中心に準備会において議論したが、既に市民相談等の既存の相談で関連団体とは良好な関係が築けており、既存の相談に「空き家相談」の 카테고리を追加することで、早期に窓口開設が期待できる。しかし、相談体制や運営方法等の具体的手法の詳細は、広域相談窓口の実施状況を踏まえて次年度の検討となった。

●準備会開催概要

地区	準備会	検討内容
川崎	第 1 回：1 月 2 2 日	空き家問題と相談対応の現状確認 地域相談窓口の開設に向けた実施体制の検討
	第 2 回：3 月 4 日	関連団体との協力体制を確認
小田原	第 1 回：1 月 2 2 日	空き家問題と相談対応の現状確認 地域相談窓口の開設に向けた実施体制の検討
	第 2 回：3 月 5 日	関連団体との協力体制を確認
大磯	第 1 回：1 月 2 2 日	空き家問題と相談対応の現状確認 地域相談窓口の開設に向けた実施体制の検討
	第 2 回：3 月 3 日	関連団体との協力体制を確認

●各地域の状況

地域	準備状況		
	相談窓口・時間	中心となる協力機関	運営方法
川崎	市内 2 か所で既存の相談窓口をコアに開設する方向で検討中。	・耐震相談を実施している NPO 法人 ・住まいの総合相談を実施している公益法人 等	既存の相談窓口をコアに検討中。 空き家予備軍に焦点をあてる等の意見が出ている。
小田原	庁内で、既存の「不動産相談」の活用も視野に入れて、検討中。	既存の相談で協力関係のある不動産関連団体 等	既存の相談窓口をコアに検討中。
大磯	庁内で、協力団体等の動向も踏まえて、実施体制について検討中。	協力機関との連携について検討中。 次年度、不動産関連団体等と連携予定	広域相談窓口、他の地域相談窓口の手法も参考に検討中

6) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備

建築関係団体に協力要請を行うとともに、神奈川県建築士会にヒアリングを実施して体制整備に向けての課題の抽出等を行い、実施体制整備に向けての準備を行った。

本ヒアリングを通じて判明した主な課題は次のとおりである。

- ①建物調査にかかる費用は、耐震診断の報酬である 10～30 万円程度（木造住宅の場合）が一つの目安となるが、規模・構造によって大きく異なるので、見積もり対応となってしまうのではないかと。

- ②空き家をコンバージョンする場合、用途規制や用途変更に必要な付加的な改修工事等が発生する場合があります、容易ではない。
- ③空き家をコンバージョン後、流通させる場合、用途規制等を踏まえると、住宅以外の活用は、実際の現場では困難となる場合が多いのではないかと。

3. 事後評価

(1) 地域における空き家の実態調査

短期間ではあったが、効率的に調査を行うことができ、3 地区の空き家の分布状況を把握することができた。本調査結果を、次年度以降の個別空き家の老朽度調査や利活用可能性検証の基礎資料として活用できる資料となった。

また、地域相談窓口準備会においても、本調査結果を参考にしながら、相談対象者や相談の広報手法など、具体的な検討材料としても活用していきたい。

(2) 空き家業務に必要となる基礎情報調査

神奈川県居住支援協議会では、行政をはじめ、不動産関係団体や住宅供給事業者等、空き家問題に意識が高い構成員や、空き家の活用等の情報を持っている居住支援団体の双方が所属していたことから、新たに募集を募るまでも無く多くの構成員がそのまま「空き家問題対策分科会」に参加いただき、活発な意見交換をすることができた。

また、この意見交換を通じて、空き家問題を多角的に捉えることができ、広域相談窓口開設にあたって備えるべき情報を整理し、「相談員研修テキスト」にまとめることができた。

本テキストは相談員研修用としてはもちろん、所有者への管理意識向上、活用方法の手引きとしても活用できる内容になっている。

さらに、空き家問題対策分科会では、構成員以外の専門団体として、神奈川県司法書士会が積極的に本事業に協力いただいたことは、相談窓口構築のイメージを具体化させ、相談体制に厚みを増した結果となった。空き家問題は、「売買」「賃貸」「管理」「除却」等ハードの視点で対応しがちだが、「権利調整」の視点を入れることで、空き家問題には不動産だけでなく、それに付随する不動産及び動産の権利保護が基本となることや所有者や相続人の権利を尊重した適正手続を実施することも不可欠であることを再認識させられた。神奈川県内で実施する相談は、この「権利調整」の視点を備えた相談体制を広げていき、深めていきたい。

(3) 相談員の育成・研修

上記(2)でまとめた内容をテキストとして研修会を実施したことは、空き家問題対策分科会構成員にとって、空き家相談の対応方法や活用、権利調整に関する手法に対する理解を深める良い機会となった。しかし、当初は、総論の研修のみならず、二次相談で対応する際の各専門機関や当該機関の会員事業者等二次相談の担い手となり得る多くの相談員向けに各論の研修を実施する予定であったが、広域相談窓口における専門相談員の選任方法や要件等の検討が不十分であったこと等から、専門機関の相談員の絞り込みが十分でできなかったこと、相談員候補者のニーズを抽出できなかったことから実施できなかった。次年度は、二次相談の相談員の選任手続の明確化や各団体からの相談員をリスト化し、ワークショップ形式等の実践的な研修等を開催し、相談員のスキルアップを行いたい。

(4) 空き家所有者等への情報提供

「空き家問題対策分科会」に、神奈川県司法書士会がオブザーバーとして参加いただいたことにより、多角的な情報提供ができたと考えている。しかし、今年度の情報の提供方法は、関係各所へのチラシ配布とHP掲載を行ったが、分科会構成員や専門団体とのヒアリングを通して、次年度は、空き家とはなっていないが空き家予備軍といわれる持家に住む単身高齢者にも周知すべく、地域包括支援センターや自治会、老人会等に空き家問題に関する分かりやすいチラシを配布することも効果的ではないかと感じている。

(5) 相談事業の実施

本事業スタート前から事務局（まちづくり協会）の独自事業として実施している通常の住宅相談のノウハウを踏まえて、平成26年3月7日から広域相談窓口を本格開設した。周知期間が短かったこともあり、市町村の窓口へチラシの配布とホームページでの広報にとどまってしまったことが反省点である。

しかし、その中で相談窓口開設当日に、空き家の活用方法に関する相談があった。今後は丁寧にフォローしていき、実績を積んでいきたい。

また、その他の相談5件の多数が、現在居住している持家からの退去にあたって、どのように手続きを進めたらよいかという相談であった。こうしたことから、空き家の予防という視点を重視し、地域包括支援センター等、地域の高齢者の相談に対応している場所に、相談窓口の存在を認知してもらうことも必要だと感じた。

また、地域相談窓口の開設準備では、県内3つの地域相談窓口開設予定の地域において、地域の専門機関と既に他の相談窓口で良好な関係が構築されていることから、次年度は広域相談窓口の実施状況も踏まえて、分科会構成員である各専門団体とその地方支部とも連携を取りながら、地域の特徴を生かした相談窓口の開設を目指したい。

(6) 相談を通じて必要とされる空き家等の診断、調査体制の整備

一次相談で多くの相談が想定される、「管理」、「活用」、「権利調整」に関する情報収集の充実は図れたが、「管理」、「活用」する上での「建物調査」や「解体」に関する情報収集は、建築関係団体との新たな関係構築のための事業説明等に時間を要し、各団体における建物調査の手法等のヒアリングは実施できたものの、テキスト等に反映できる情報整理までに至らなかった。

次年度は、今年度ヒアリングした事項を深掘りして、相談窓口で活用できる情報として整理していくとともに、建築関係団体の既存の診断・調査体制（耐震診断・応急危険度判定のノウハウ等）を活用しながら、連携を深めて相談窓口の充実を図っていきたい。

4. 今後の課題

(1) 専門相談（二次相談）体制充実のための建築関係団体との連携強化

本事業を通して「売買」「賃貸」「管理」「権利調整」における専門機関との協力体制は構築されたが、「建物診断」や「除却（解体）」に関する専門機関との更なる連携・協力体制の構築が課題だと感じた。該当する団体には、本事業の趣旨は理解してもらっており、次年度以降はどのような具体的な協力・連携体制を構築していくか、次年度は具体的な体制の構築を行いたい。

(2) 相談員の育成とスキルアップ

今年度は、分科会構成員相互の情報共有の目的もあり、分科会構成員等を中心に相談員研修会を開催したが、今後は、相談員の登録制度など、相談員の選任方法を明確化して、相談者が安心して相談を受けられる体制を整える必要がある。

また、継続的に相談員の育成・研鑽のための研修カリキュラム（ワークショップ等）等を検討する必要がある。

(3) きめ細かい相談窓口のPR

相談件数が目標を達成できなかったことから、相談窓口の周知方法も課題に感じている。前述のとおり、地域で様々な相談に応じている地域の活動拠点や自治会、老人会等にも広く相談窓口を認知してもらう方法等を検討する。

(4) 相談窓口の強化と継続的な運営について

相談窓口のワンストップ化の確立を踏まえ、より機能的に運用するため、相談窓口の体制強化を図る必要がある。

さらに、長期的視点に立って、運用経費の観点から、相談窓口をどのように継続的に運営していくかということも検討課題となる。

5. 今後の展開

広域相談窓口においては、今年度事業で蓄積した情報や連携体制を充実・強化しながら、相談窓口運営を行い、空き家問題対策分科会を通して、上記「4」の課題解決を検討する。

また、地域相談窓口開設においては、既に実施している住まいに関する相談（不動産相談、耐震相談等）を核に、専門機関との連携体制を活かしながら、開設を実現する。

(1) 空き家の診断、調査体制の整備

建築関係団体との連携をより強化し、空き家の診断、調査にかかる手法や人員体制を構築し、相談窓口の充実を図る。

(2) 相談員の育成とスキルアップ

相談員の選任方法を明確化して研修対象者を拡大すると共に、座学だけではなく、実際の相談事例に沿った対応方法等について、例えば、ワークショップ形式等の研修を行い、幅広い知識と対応能力を持った相談員を育成する。

(3) 協力事業者登録制度等の検討

二次相談以降、相談者が具体的な空き家の利活用を実現できるように、「管理」「活用」「除却」「権利調整」等に関わる協力事業者を一定の要件（研修等）をもって登録する制度等を検討する。

将来は、具体的に業務発注を希望する相談者には、登録名簿を提供し業務発注の際のアドバイスまで対応できることを目指す。

また、この登録制度を将来の相談窓口の継続的な運営の手段となり得るか検討も行う。

(4) 広域相談窓口の周知強化

今年度開設した相談窓口をさらに周知すべく、空き家所有者へダイレクトに周知するだけでなく、今後空き家になり得る持家に居住する単身高齢者等も対象として、自治会や老人会、県内の地域包括支援センター等にも相談窓口の開設を周知し、各機関で応じる日常の相談との連携を図る。

(5) 地域相談窓口の拡大

現在準備中の3地域の地域相談窓口の開設と充実を支援するため「広域・地域相談窓口連絡会」を設置し、連携を深める。また、地域相談窓口の拡大に向けて、行政で実施している各種相談窓口等と連携を図っていく。

(6) 独立採算の仕組みを検討

本事業が補助金終了後も継続できるように、収入確保手段等を他県の事例や民間事業者の取り組みを参考にしながら検討していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 22 年 11 月		
代表者名	会長 吉田 貞夫		
連絡先担当者名	入原 修一		
連絡先	住所	〒231-0011	横浜市中区太田町 2-22 かながわ住まいまちづくり協会内
	電話	045-664-6896	
ホームページ	http:// www.machikyo.or.jp/kyojyushien/		