

A-10 市町村空き家相談体制整備支援事業			
事業主体	愛知県住宅供給公社		
対象地域	愛知県全域		
事業概要	愛知県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び県下の市町村、地域の宅地建物取引業協会、建築士会、建設団体協議会や弁護士等の専門家と連携して整備。		
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)	約 350 /年 ^{※1}	350	500
相談対応件数 (件)	約 150 /年 ^{※1}	150(O)	300
市町村の空き家相談窓口の数	6 箇所 (H25.8 末現在)	10 箇所 ^{※2}	54 箇所
空き家バンクの設置数	7 団体 (H25.8 末現在)	7 団体	14 団体

※1：県内全54市町村で把握している件数（H24年度の実績）

※2：2市（犬山市、日進市）では市関係課及び取り次ぎ団体と調整し空き家相談の受け入れ体制は整えたが、市民に対する周知が十分に行えなかった。

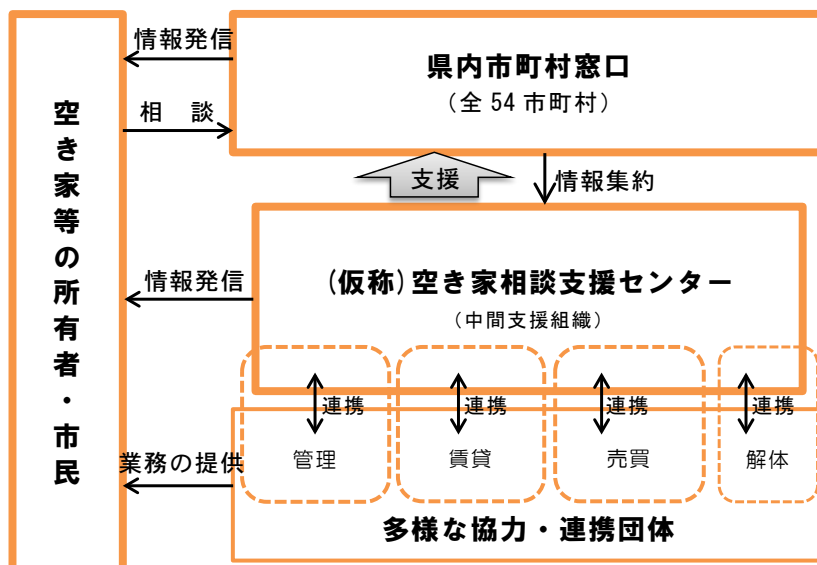
（ ）内は、事業期間内の空き家所有者からの相談対応件数

1. 事業の背景と目的

愛知県の空き家率は11.1%（平成20年）であり、全国平均（13.1%）に比べると低いですが、中心市街地、郊外住宅団地を中心に、今後大量の空き家発生が見込まれている。今後県内で大量発生が見込まれる空き家（特に昭和40年代に開発された郊外住宅団地、中心市街地などの都市部）の適正管理及び利活用の相談に確実に対応できるよう、以下の取り組みを行い、管理、売買、賃貸、解体の4項目の相談に応じる体制・システムを構築することを目的とする。

- 所有者等にとって最も身近な市町村（県内全54市町村）に相談窓口を設置する。
- 民間事業者、専門家団体、行政等の多様な協力・連携体制に裏付けられた市町村単位の相談体制を構築・整備する。
- その体制の整備を支援する仕組みを構築する。

図1 相談体制イメージ図



2. 事業の内容

(1) 事業概要と手順

1) モデル団地における空き家の実態把握

① 調査対象の設定とモデル団地の実態把握

郊外住宅団地における今後の空き家問題の課題を把握するため、モデル都市の郊外住宅団地の空き家所有者に対するアンケート調査を実施するとともに、モデル団地(表1)において空き家に対する意識、将来動向を把握するため、居住者に対してアンケート調査を実施する。

まず、モデル団地の空き家実態の把握及びヒアリングを実施した。

表1 モデル団地

	団地名	区域面積	区画数	備考
犬山市	城東団地	30,300 m ²	105 区画	駅近郊(調整区域)、S44.11~S45.12
	前原台団地	353,734 m ²	810 戸	駅遠方(調整区域)、S49.6~S51.1(第1~5工区)
	犬山ニュータウン	68,657 m ²	262 区画	駅遠方(調整区域)、S44.6~S45.1
日進市	日東東山団地	216,378 m ²	630 戸	駅近郊(市街化区域)、S46.9~S47.9(第1~4工区)
	五色園	458,204 m ²	1,509 戸	駅遠方(調整区域)、S45.10~S60.9(第1~5工区)

② 団地居住者アンケート調査(居住環境調査)

モデル団地の自治会の協力を得て、自治会を通じて調査票を配付し、郵送方式により回収した。

③ 空き家所有者アンケート調査(居住実態調査)

犬山市、日進市の住宅団地を対象に住宅地図より空き家と思われる住宅を抽出し、登記情報より所有者の住所を把握し、調査票を郵送し、郵送方式により回収した。

なお、当初は旧住造法による住宅団地だけを対象としていたが、空き家戸数が想定よりも少なかったことから一般団地も含めて空き家の抽出を行った。

2) 相談業務に係る基礎情報調査

① インターネットによる情報収集

犬山市と日進市で空き家関連サービス(管理、売買、賃貸、解体)を実施している民間事業者等に関してインターネットによって情報を収集した。

管理に関しては、犬山市、日進市を対象エリアとして空き家管理サービスを実施している事業者のリストを作成するとともに、空き家管理サービスの費用についてはそのリストに整理した。

解体に関しては事業者が多いことから紹介サイトを整理した。解体費用に関しては規模や立地条件によって異なることからホームページで紹介されている解体費用の事例を整理した。

売買、賃貸に関しては、全国規模の不動産・住宅情報サイトから犬山市、日進市の中古戸建分譲住宅、戸建賃貸住宅をリストアップし、立地、規模、価格等とともに取扱業者を整理した。

② 事業者等ヒアリング

インターネットによる情報収集の中から手広く行っている事業者、業界の事情に通じていると思われる事業者に対してヒアリング調査を実施した。

③ 空き家に関する問い合わせ・相談事例の分析

市町村への空き家に関する問い合わせ(苦情・相談)の内容を整理・分析し、その結果を踏まえて、これらの相談に対応するためにはどのような情報が必要とされるのか検討した。

3) 空き家所有者等への情報提供コンテンツに係る検討

① 有識者ヒアリング

情報発信の方策について検討するため、基礎的情報として空き家問題に詳しい有識者に対するヒアリングを行った。

② 情報提供コンテンツの検討(空き家相談ホームページコンテンツ検討委員会による)

空き家等の適正管理等の普及・啓発を図るためのホームページの立ち上げを来年度に予定しているが、どのようなホームページにすべきかを空き家相談ホームページコンテンツ検討委員会において検討するため、空き家を巡る動向など基礎的情報を整理するとともに、委員会での意見を踏まえ、情報提供にあたっての基本的考え方と提供すべき内容について整理した。委員会の開催状況は下記のとおりである。

表2 空き家相談ホームページコンテンツ検討委員会の開催状況

	日時	出席者	内容
第1回	H26. 2. 5	委員 3名、事務局 6名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家相談体制整備について ・ 空き家をめぐる動向について ・ 空き家相談に関する情報提供のあり方
第2回	H26. 2. 20	委員 3名、ゲストスピーカー1名 事務局 6名、オブザーバー1名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外団地の取り組み事例について ・ 意見交換
第3回	H26. 3. 4	委員 3名、事務局 5名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家相談に関する情報提供のあり方 ・ 次年度の取り組みについて

4) 相談員の研修・育成

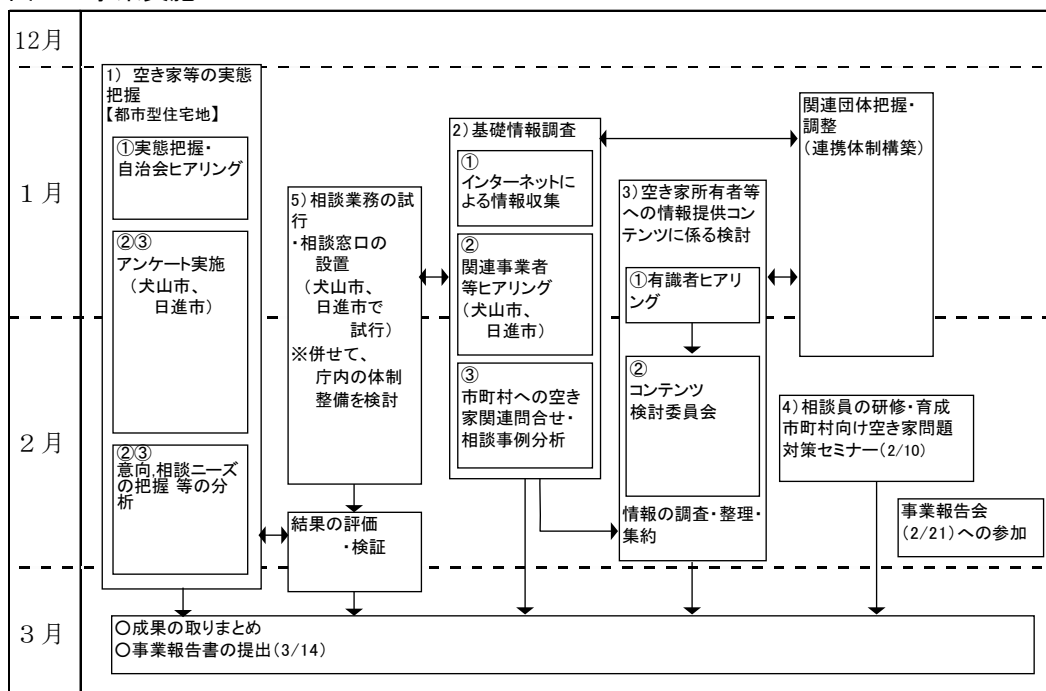
空き家問題対策セミナーの開催

市町村担当者、建築士や不動産関係の各種関連団体や都市・住宅系学会会員を対象に、「空き家問題対策セミナー」を開催した。講師は、立命館大学政策科学部教授吉田友彦氏（都市、住環境政策）、上智大学法科大学院教授北村喜宣氏（行政法学・環境法学）。

5) 相談業務の試行

犬山市、日進市において、従来より実施している相談事業に「空き家相談」を追加する形で空き家相談業務を試行した。

図2 事業実施フロー



(2) 事業の内容

1) モデル団地における空き家の実態把握

① 調査対象の設定とモデル団地の実態把握

郊外住宅団地の今後の空き家問題を把握するため、犬山市と日進市の2市内の郊外住宅団地5団地を調査対象として設定した

表3 自治会ヒアリングの結果

団地名	団地の概要	課題等	空き家の状況
城東団地 (犬山市)	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 30,300 m² 区画数 105 区画 (1 町内会、76 世帯) S44.11~S45.12 	<ul style="list-style-type: none"> 名鉄駅から徒歩 10 分程度。小学校に隣接。若い世代の住む環境としてよい立地。 住宅が売りに出されるとすぐに買い手がつくようだ。若い世帯が住み、賑やかになっている通りもある。 当初は平屋であったが、多くが建て替わっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 5 戸 (ヒアリングによる) 比較的管理されており、月 2 回~年 1 回訪問がある。外観からだけでは空き家と判断しづらい。
前原台 団地 (犬山市)	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 353,734 m² 区画数 810 戸 (6 町内会、698 世帯) S49.6~S51.1 (第 1~5 工区) 開発許可 S55、26 区画 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通はコミュニティバスのみ。 空き家が問題となっているような状況はない。売りに出されると新たな入居者が入ってくる状況。 団地で問題となっているのは駐車場。路上駐車へのいたずらが問題となっているが、対応が難しい。 今年度、空き巣が 3 件発生。 老朽化した浄化槽の対応が課題。 	<ul style="list-style-type: none"> 約 12 戸 (自治会長と一緒に現地確認) 空き家と思われるが防犯のためか電気がつけたままになっている住宅がある。 管理状態があまりよくないものもある。 更地は当初より更地のままのものも多い。売地の看板がいくつみられる。
犬山ニュー タウン (犬山市)	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 68,657 m² 区画数 262 区画 (4 町内会、265 世帯) S44.6~S45.1 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通はコミュニティバスのみ。 車がないと買回り品の調達、病院への通院などに支障があり、生活の維持が困難。 一部に相続放棄された空き家もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 15 戸 (市調査) →2 戸取り壊されており 13 戸 (H26.2 月現在)
日東東山 団地 (日進市)	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 216,378 m² 区画数 630 戸 (650 世帯、高齢化率 32%) S46.9~S47.9 (第 1~4 工区) <p>※市街化区域は当団地のみ。他は市街化調整区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 名鉄駅から徒歩 10 分程度。 隣近所から自治会に苦情が入り、除草対策がきっかけで対策に取り組む。 高齢化率が高い。高齢単身者のケアも課題の一つ。 	<ul style="list-style-type: none"> 43 戸 (市調査)、50 数件 (自治会把握) 当初はシルバーに依頼をしていたが、引き受けてもらえなくなり、自分たちで除草作業をはじめようになり、2009 年 8 月には NPO 法人を設立。所有者情報を把握。除草など地域で適正管理をしていくことについて多くの所有者に了解を得ている。 NPO で空き家を借用し、地域の交流の場として活用している。
五色園 (日進市)	<ul style="list-style-type: none"> 区域面積 458,204 m² 区画数 1,509 戸 (自治会加入 1,337 戸 未加入 約 50 世帯) S45.10~S60.9 (第 1~5 工区) 	<ul style="list-style-type: none"> 通勤についてはマイカーの人が多く、本郷駅を利用。名鉄バスの利用は少ない。 団地内で独自の規約をつくって 50 坪以下の宅地・住宅を造らせないように努めてきた。 1 丁目の集会所の横の空き家 (元事務所) を利用して「ぷらっとホーム」を週 3 回実施。 防災対策、要援護者対策、防犯対策を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家は少ない。 空き家に対する苦情の多くは雑草で、自治会に話が入る。家の老朽化は 2,3 軒あるかどうかという程度で、建替えが進んでいる。 シルバーの方が所有者に手紙を送り草刈りを実施。

図3 モデル団地位置図(犬山市)



城東団地：よく管理された空き家



前原台団地：売物件



犬山ニュータウン：相続放棄された空き家

図4 モデル団地位置図(日進市)



日東東山団地：よく管理された空き家



日東東山団地：空き家活用によるサロン

② 団地居住者アンケート調査（居住環境調査）

②-1 配付回収状況

		配布票数	回収票数	回収率
犬山市	城東団地	76	40	52.6%
	犬山ニュータウン	265	120	45.3%
	前原台団地	698	434	62.2%
日進市	日東東山	650	362	55.7%
	五色園	1,421	654	43.6%
合計		3,110	1,610	51.8%

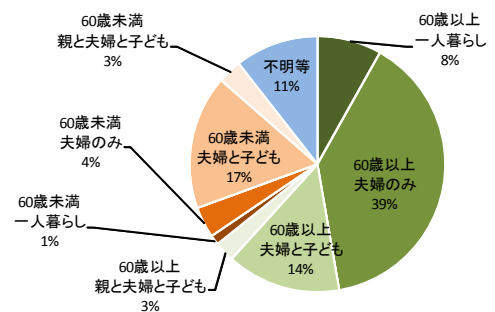
②-2 調査結果

a) 居住者属性

世帯主 60 歳以上の世帯が 71%に達しており、70 歳以上が 42%を占める。特に城東団地では 70 歳以上が 68%に達しており、高齢化が著しい。家族型では夫婦のみが最も多く 43%を占める。

世帯主 60 歳以上の単身・夫婦世帯が全体の 5 割を占めている。単身世帯は 8%と現状では比率が低いものの、夫婦世帯から単身世帯に移行することが予想され、今後急増する可能性がある。

■世帯主年齢別家族構成

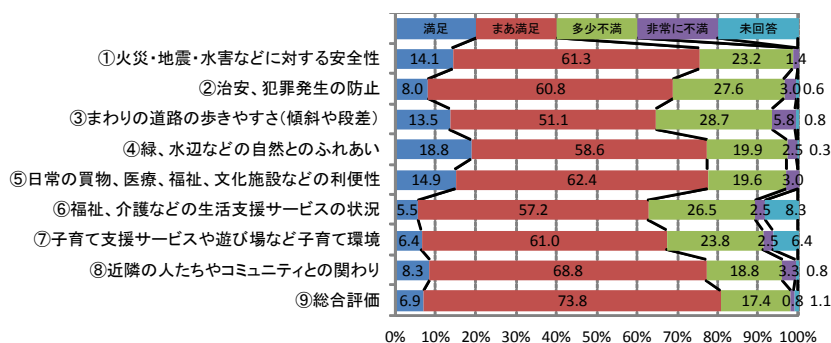


b) 居住環境に対する評価

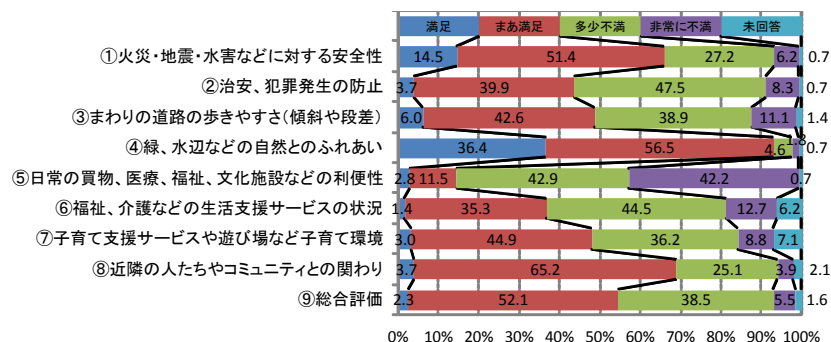
総合評価が最も高いのは、日東東山団地であり、次いで犬山ニュータウン、五色園、城東団地と続き、最も低いのが前原台団地である。

個別評価の「日常の買い物、医療、福祉、文化施設などの利便性」において、団地によって大きな差が生じており、それが総合評価に大きく影響していると考えられる。前原台団地に関しては、「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」「治安、犯罪発生」の防止についても評価が低い。

■日東東山団地 (n=362)



■前原台団地 (n=434)



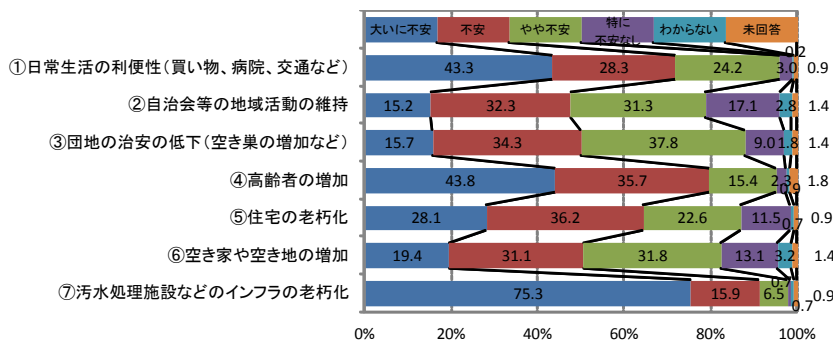
c) 将来の不安

「高齢者の増加」についてはいずれの団地においても不安と回答したものが9割を超えており、大きな不安として認識されている。

前原台団地についてはすべての項目に対して不安を感じているものが多く、特に「污水处理施設などのインフラの老朽化」は98%、「日常生活の利便性（買い物、病院、交通など）」は96%にも達する。

「空き家や空き地の増加」について不安を感じているものが一番多いのも前原台団地であり、8割を超えている。その他の団地も70~75%が不安に感じており、高齢化問題とともに、空き地空き家問題も今後の大きな課題であるといえる。

■前原台団地 (n=362)

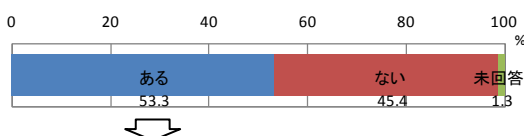


d) 近隣の空き家

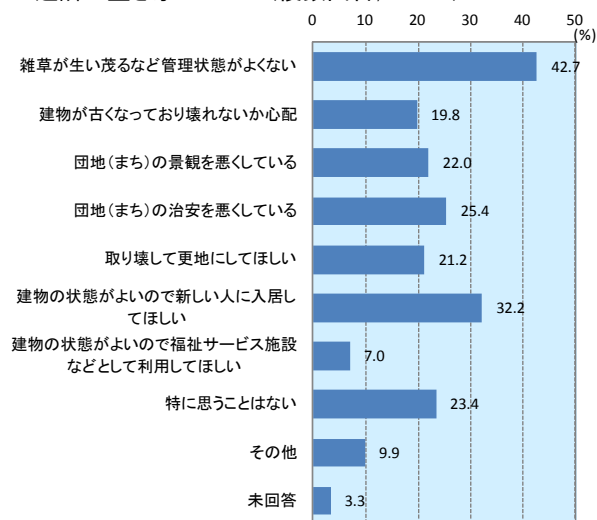
住まいのまわりに空き家があるというものは全体で53%あり、その43%が「雑草が生い茂るなど管理状態がよくない」と問題点を指摘している。一方で、「建物の状態がよいので新しい人に入居してほしい」32.2%、「建物の状態がよいので福祉サービス施設などとして利用してほしい」7%と活用に期待する声もある。

犬山ニュータウンでは「管理状態がよくない」が63%と極めて高く、「壊れないか心配」「景観を悪くしている」「治安を悪くしている」「取り壊してほしい」がすべて3割を超えている。このまま空き家が放置されると大きな問題となる可能性を有している。

■近隣の空き家の有無 (n=1,650)



■近隣の空き家について(複数回答, n=858)



e) 空き家バンク

「既存のものを有効活用する方法として評価できる」が56%あるが、「よくわからない」というものも23%ある。

f) 空き家条例

「適切な条例であり、条例に従って適切に管理を行う必要がある(条例を制定してほしい)」が48%あるが、「よくわからない」というものも20%ある。

g) 居住状況

いずれの団地も昭和40年代に開発が開始され、開発当初から居住していると思われる居住期間30年以上が全体で5割を超えている。

ほとんどが持ち地持ち家であるが、借地や借家もわずかではあるがある。

建物の建築年は昭和55年以前のものが40%。建て替えが進んでいるが、新耐震以前の建物もまだ多く残っており、耐震性の課題を有しているといえる。

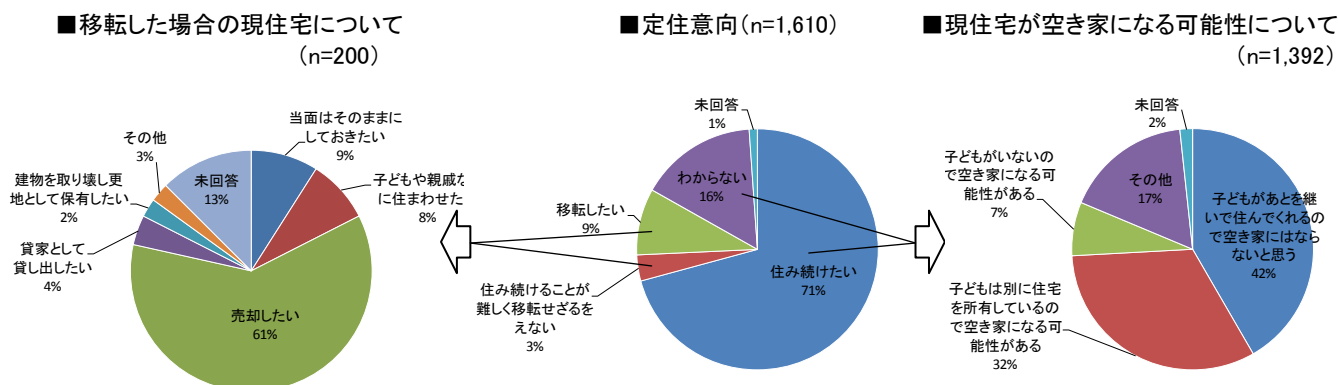
h) 定住意向

「住み続けたい」が71%、「住み続けることが難しく移転せざるを得ない」「移転したい」が12%である。定住意向は、城東団地が最も高く、前原台団地が最も低い。

移転の主な理由は「もっと利便性の高い地域に住みたいため」が74%と高く、特に前原台団地、五色園でその割合が高い。現在地に住み続けるための条件としては「日常の買い物、医療等の利便性」や「生活インフラの拡充」等があげられている。

移転した場合の現住宅については、「売却したい」が61%で最も高いが、「当面はそのままにしておきたい」というものも9%あり、空き家になる可能性がある。

「住み続けたい」「わからない」とした人に関しても「子どもは別に住宅を所有しているので空き家になる可能性がある」33%、「子どもがいないので空き家になる可能性がある」7%と回答しており、大量の空き家が発生する可能性がある。



i) 期待する相談や情報提供

現在の住まいの将来的な活用等の相談や情報提供に関しては5~7割程度の期待がある。

「土地や建物に関する税金や法律」「有効活用の方法」については行政、「建物の修繕や解体」「定期的な維持や管理」「賃貸や売却」については民間事業者に期待する意見が多い。自治会等地域組織に期待する意見は少ない。

j) 期待する支援策

将来移転した場合や空き家になった場合を見据えた支援策のニーズとしては「建物解体費の助成をしてほしい」が49%、「建物の耐震性や老朽化による危険性の診断を支援してほしい」が40%、「建物の活用や維持・管理等について相談できる窓口を市役所につくってほしい」が39%、「賃貸として貸し出す際の修繕費の助成をしてほしい」が30%である。建物の維持や解体にかかる費用面に関する支援とともに、相談窓口に対する期待も高いといえる。

③ 空き家所有者アンケート調査（居住実態調査）

③-1 配付回収状況

住宅地図で居住者名が空欄になっている住宅を抽出し、法務局に該当する地番の土地及びその地番にある建物の登記情報を照会し、所有者の住所が当該地でないものを空き家と想定し調査対象とした。

住宅地図では 896 戸の空き家が抽出できたが、所有者住所が当該地と同じものが多く、調査対象として抽出できたのは 142 戸となった。

配布票数	142 票（うち宛先不明による返送分 25 件）
有効票数	117 票
回収票数	53 票（有効回収率 45.3%）

③-2 調査結果

a) 現在の利用状況

53 人のうち、「子どもなどが日常的に居住している」が 16 人、「他の人に貸している」が 13 人あり、空き家となっている住宅は 21 人であった。その利用状況は「特に利用していない」が 12 人、「週末や特定の季節・目的などで利用する別荘などの二次的住宅」が 4 人、「自己用の物置、トランクルームとして利用」が 4 人、「賃貸用または売却用の住宅として募集中」が 1 人であった。未回答が 3 人あったがそのうちの 1 人は除却済みであった。

b) 居住用として使われなくなった理由

空き家となっている 21 人に居住用として使われなくなった理由を聞いたところ、「相続により取得したが入居していない」が 4 人、「賃貸としていたが、賃貸人が退去した」が 3 人、「別荘などの二次的住宅や倉庫として利用するために取得したため」が 3 人、「転勤等の理由により市外に転出したため」が 2 人、「よりよい地域や住宅に住みたくて別の住宅へ転居したため」が 2 人、「子どもや親と同居するために転居したため」が 1 人であった。その他、「親と同居していたため」「近親者の死亡により目的なし」「いずれ戻るために購入し引っ越しができていない」「退職後子どもの家の近くで住むために購入」「将来の子どもの住居用で現在県外に居住」があげられている。空き家になるには様々な理由がある。

c) 空き家の維持管理

電気、ガス、水道に関しては、いずれも止めている場合が多いが、3 割前後は使える状態にある。

維持・管理は「自ら又は家族が見廻り点検し行っている」が 13 人と最も多く、「地域の方（自治会、シルバー、NPO 団体等）に依頼し行っている」が 1 人、「専門管理業者に委託している」が 1 人である。「ほとんどしていない」というのも 2 人いる。

維持・管理の頻度は「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 8 人と最も多く、「週に 1 回以上」3 人、「2～3 週間に 1 回程度」2 人と頻度の高い人もいる。

住宅の状態は、「管理をしっかりと行っており、いつでも住める状態である」が 7 人、「多少の修繕を行えば住める状態である」が 6 人と、住宅の状態はよいものが多いが、「劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理が必要である」というものも 4 人いる。

d) 今後の活用

今後の活用については、「現在と同じ利用方法を継続したい」が 6 人、「自分または子どもなどが居住する住宅として使いたい」が 5 人である。「賃貸または売却したい」が 2 人いたが、「更地化して資産として保有していきたい」や「ボランティアや地域活動などに有効に活用してほしい」というものはなかった。

e) 期待する相談や情報

「特に支援は必要ない」というものが15人。期待する支援としては「賃貸として貸し出す際の修繕費を助成してほしい」が7人、「建物解体費の助成をしてほしい」5人と資金助成に対する期待が多いが、「建物の活用や維持・管理等について相談できる窓口をつくってほしい」というものも5人いる。「ボランティアや地域活動などへの活用を仲介したり、資金を助成してほしい」というものも1人いた。

f) 期待する支援策

住宅の活用等の相談や情報提供に関しては、いずれの項目についても「期待しない」というものが多い。「賃貸や売却」「建物の修繕や解体」「定期的な維持や管理」に関しては民間事業者、「土地や建物に関する税金や法律」に関しては行政への期待が大きい。

g) 空き家バンク

「よくわからない」が11人と最も多く、「既存の物を有効活用する方法として評価できる」は6人「地域の活性化につながることを期待できる」は3人であった。

空き家バンクへの登録の意向に関しては、制度の理解度が低いことから「現状では判断できない」が9人と最も多く、「登録したくない」の5人に対し、「登録したい」は1人とどまった。

h) 利用状況別による傾向

○週末や特定の季節・目的などで利用する別荘などの二次的住宅に利用しているもの（4人）は、自ら又は家族によって見守り点検がされておりいつでも住める状態で、維持・管理については特に困っていることはないという傾向である。ほとんどが電気、ガス、水道は使える状態にある。

○自己用の物置、トランクルームとして利用しているもの（4人）は、いずれも自ら又は家族によって見守り点検がされており、維持・管理については特に困っていない。週1回以上維持・管理していると回答された方は書庫として利用されており住宅も近所にある。

○賃貸用または売却用の住宅として募集中のもの（1人）については、よりよい地域や住宅へ転居したため空き家となっており、維持・管理は専門管理業者へ委託している。住宅の状況は、劣化が進んでおり、住むためには大規模の修理が必要である。今後の活用については、賃貸・売却募集の継続を希望しており、民間事業者へ賃貸・売却の相談や情報提供を期待している。空き家バンク制度は登録したくない意向で、いずれ売地にして売却することを希望している。

○特に利用していないもの（12人）については、居住用として使われなくなった理由は、相続により取得したが入居していないが最も多く、次いで賃貸としていたが賃貸人が退去したためが多い。相続により取得したが入居していない場合において、身体的年齢的また居住地からの距離的な問題での維持管理、建物の老朽化について困っている状況が見うけられる。また、売却予定だが売れないといった意見もあった。活用にあたっての支援を期待する意見が多く、活用や維持・管理について相談できる窓口、住宅性能の診断、賃貸として貸し出す際の修繕費の助成があげられている。

○他の人に貸しているもの（13人）についても活用にあたっての支援を期待する意見が多く、特に賃貸として貸し出す際の修繕費の助成への期待が多い。

2) 相談業務に係る基礎情報調査

① 事業者ヒアリング

a) 空き家管理サービス

空き家管理サービスは不動産業者、解体業者、警備会社などが本業の延長線上で取り組んでおり、近年手がけるところが急速に増えている。月1回の見廻りを基本とし、5,000円/月程度の料金体系である。外回りのみか、建物の内部に入り、通風・換気まで行うかによって料金が異なる。ビジネスとしては金額が安く、空き家管理だけではビジネスとなっていない。空き家管理が主目的ではなく、その後の売買やリフォーム、解体などにつなげていくことを目的としている。

全国的には警備会社大手の ALSOK(総合警備保障)がホームセキュリティとセットでサービスを実施しているが件数は多くない。モデルとしてとりあげた犬山市、日進市を対象として地元で空き家管理サービスを提供している事業者としては下表の4者があげられる。

表4 空き家管理サービス提供事業者(犬山市、日進市)

事業者名・エリア	サービス内容	価格(例)
トーエコ(株) (サポート100) 名古屋市を中心に尾張西部、尾張東部など	■巡回管理 状態チェック、換気風通し、室内の清掃、通水・注水、植物の水遣り、ポスト管理、巡回報告書、地震・台風後の巡回 ■見廻りプラン 庭木や除草の隣地への干渉有無、家(外観)及び敷地の状況、ポスト管理、メール報告	■120プランー実労働時間100~120分 戸建 定期契約8,500円/月、 スポット料金10,000円/回 ■60プランー実労働時間60分 戸建 定期契約6,500円/月 スポット料金8,000円/回 ■見廻りプランー所要時間15~30分 土地・建物 定期契約3,000円/月 スポット料金5,000円/回
(株)ホームふうどうさん 犬山市・丹羽郡扶桑町・大口町・小牧市・各務原市	■ベーシックコースー室内には入らない 庭木の確認、外回り確認、権利関係の確認、近隣訪問、郵便物の転送、災害後の巡回、報告) ■パーフェクトコースー鍵を預かる ベーシックコース+通風・換気、通水、清掃、雨漏りの確認	■ベーシックコース 5,250円(月/1回) ■パーフェクトコース 7,350円(月/1回)
土地の果実 可児市・岐阜市・各務原市・美濃加茂市・関市・犬山市など	■空き家管理・サポート 通気・換気、雨漏りの点検、室内清掃、庭・外回りの手入れ、郵便で報告	■戸建 月1回5,000円、スポット対応7,000円 ■マンション 月1回3,000円、スポット対応5,000円
エーチーム(株) 愛知県全域・岐阜県南・三重県北部・静岡県西部	■空き家(留守宅)管理サービス 通気・換気、清掃、通水、雨漏り・カビ確認、庭木の確認、メンテナンス確認、郵便物の整理、近隣情報の確認	■1年以上契約 戸建 7,000円(1回/月) マンション 6,000円(1回/月)

なお、空き家管理サービス業界の実態を把握するため、ALSOK、サポート100、ホームふうどうさんの3者に対し、ヒアリング調査を実施した。主な内容は以下のとおりである。

- ・近年急激に空き家管理を手掛けるところが増えた。始めた当初は大手の不動産屋ぐらい。リーマンショックで仕事がなくなり、まちの不動産屋や解体屋なども手掛けるようになった。
- ・管理が目的ではなく、その後の解体、売買、リフォームのビジネスにつなげることを目的としている。解体を目的とする場合にしっかりした管理は行っていない。
- ・本業の不動産仲介のすきま産業として参入。空き家管理から中古住宅・土地販売にもっていくのがねらいとしてある。もっと需要があるかと思ったが需要がない。田舎の人では空き家にお金をかけるようなことはしない。都市にでて行った人でないとお金をかけない。

b) 建物解体サービス

建物解体を行っているところは多い。i タウンページで愛知県内の建物解体工事を検索すると 579 件あり、そのうち 205 件が名古屋市である。モデルとしてとりあげた犬山市は 2 件、日進市は 6 件（ただし、2 件は重複しており実質は 4 件）ある。

数多くの事業者が解体工事を手掛けているためか、ネットで建物解体工事業者の紹介をするサイトが多数ある。主なものとして下記があげられる。

表 5 建物解体工事業者の紹介サイト

	内容	運営会社
解体サポート	<ul style="list-style-type: none"> ・相談に対し、過去の紹介・工事実績などを踏まえて最適な解体業者を選定。業者から連絡が入り現地調査の上で見積もり提出（無料）。納得したら直接契約。 ・対面による相談も実施（無料、要予約） 	有限会社グエル・パラッジオ H13 年 7 月設立 東京都杉並区
解体無料見積もりガイド	<ul style="list-style-type: none"> ・無料一括見積もりを依頼。その地域を得意とする解体業者による現地見積もり。見積書を比較・検討し、希望の解体業者と詳細を確認・打合せ、納得したら契約。 	全国解体業者振興センター（ゼオンジャパン株式会社） H22 年スタート 東京都港区
解体工事の匠	<ul style="list-style-type: none"> ・見積依頼フォームから申込。解体業者（3 者）を選定。解体業者から連絡が入り現地調査の上で見積もり提出（無料）。内容を確認し契約。 	株式会社クラッソーネ H23 年 4 月設立 名古屋市熱田区

このうち、名古屋市に事務所をおく事業者に対してヒアリング調査を実施した。主な内容は以下のとおりである。

■解体工事の匠について

- ・ 2011. 4 法人設立。ハウスメーカーに 7 年勤めておりその頃から準備。ハウスメーカーが解体を請負う際に 3 割のマージンをとっていることに疑問を感じていた。顧客からよい業者を知らないかという相談も受けておりビジネス化した。
- ・ 始めた当時は解体業者を紹介するサイトは数社しかなかった。今は乱立している状態だが、インターネットでの集客を専門に行う会社がほとんどで専門知識がないままやっている。
- ・ ネットには誤った情報が多い。不法投棄があると施主がつかまるかということそんなことはないのにそのような記載をして自分のところに誘うサイトがある。
- ・ 解体関係の情報を記載したサイトを作成している。Q&A と用語集。毎日 4 記事ずつ増やしている。

■サービスの提供状況

- ・ 全国を対象。200 件/月。
- ・ 建替え、相続、老朽空き家（近所や役所からの要請を受け）から解体へ。
- ・ 提携している解体業者は 1000 社。問合せのあった近辺の業者の中から紹介。
- ・ 優良業者だけを選定する基準を設けている。
 - ①自社で解体工事を行っている（解体業者のうち 3 割は自社で解体を行っていない。保有重機や許可証を確認）
 - ②廃棄物を適正に処理している（マニフェスト伝票を運用・保管していることを確認）
 - ③万が一にも備えている（工事保険への加入）
 - ④過去に違反を重ねていない（入札参加停止情報などを照会）
 - ⑤質の高いサービス提供に努力している（解体事業者紹介後のフォロー）

■その他

- ・ 解体事業者の所在地と中間処分場の位置が影響。中間処分場は種別（木、鉄、コンクリートなど）ごとに必要。年間契約しているところが多い。
- ・ リフォームの有無も影響。アスベストを使っていると費用がかかる。
- ・ 愛知県解体工事業者連合会という組織があるが、その会の会員だからといって必ずしもよい企業とはいえない。

② 中古戸建住宅・戸建賃貸住宅の相場（事例）

a) 中古戸建住宅

犬山市で19件、日進市で65件の事例が抽出された。

犬山市では最安値は980万円、最高値は3980万円である。郊外住宅団地では土地200㎡程度、建物100㎡程度の物件が1500万円弱で売買されている。緑ヶ丘住宅の高級物件（土地900㎡、建物200㎡）はかつては1億円を越えていたが、現在は4000万円。しかし売れ残っている。

日進市では最安値は1170万円、最高値は11000万円である。土地150～200㎡、建物120㎡程度の物件が2000～3000万円台で売買されている。土地の面積が広い（400～600㎡）物件が4000万円～1億円で販売されている。

表6 典型的な事例（価格順）

	所在地	交通	建築面積	土地面積	築年月	価格	備考
犬山市	大字羽黒字上前川原	羽黒駅徒歩6分	78.25㎡	110.3㎡	1983.1	980万円	
	善師野台1	善師野駅徒歩25分	100.61㎡	210.2㎡	1994.11	1300万円	善師野台団地
	大字前原字天道新田	犬山駅バス10分徒歩3分	100.19㎡	208.68㎡	1978.3	1480万円	前原台団地
	もえぎヶ丘1	善師野駅徒歩20分	120.54㎡	210.92㎡	2006.11	2490万円	もえぎヶ丘団地
	大字犬山字西三条	犬山口駅徒歩5分	106.53㎡	155.37㎡	2002.2	2580万円	リフォーム
	大字羽黒字堂ヶ洞	羽黒駅徒歩33分	204.85㎡	897.86㎡	1999.5	3980万円	緑ヶ丘住宅
日進市	藤塚5	日進駅徒歩19分	78.03㎡	94.09㎡	1977.9	1170万円	
	東山5	日進駅徒歩14分	116.41㎡	160.6㎡	1976.4	2380万円	
	五色園4	長久手古戦場駅徒歩31分	120.89㎡	204.38㎡	1996.11	2880万円	
	赤池町箕ノ手	赤池駅徒歩13分	112.2㎡	248.44㎡	2006.12	3180万円	
	藤塚2	日進駅徒歩13分	145.74㎡	418.95㎡	2006.12	5980万円	
	岩崎台2	星ヶ丘駅バス21分	240.96㎡	582.77㎡	1989.1	11000万円	

b) 戸建賃貸住宅

犬山市で15件、日進市で8件の事例が抽出された。

犬山市では最安値が3.7万円、最高値は11万円である。70㎡を下回る小さな物件が5～9万円が出されている。100㎡程度のものが10万円が出されている。

日進市では最安値が9.2万円、最高値は15万円である。専有面積100㎡を越える物件が12.3万円賃貸に出されている。

表7 典型的な事例（価格順）

	所在地	交通	築年月	専有面積	間取り	賃料	備考
犬山市	上野新町	木津用水駅徒歩10分	1980.1	34.02㎡	2K	3.7万円	
	上坂町1丁目	犬山口駅徒歩11分	2010.1	68.19㎡	2LDK	8.9万円	
	字藪畔	学田駅徒歩7分	1980.1	119.89㎡	7SDK	10万円	
	犬山字西古券	犬山駅徒歩11分	1935.2	101.39㎡	6LDK	11万円	城下町地区
日進市	岩崎町岩根	杖ヶ池公園駅3.4km	1990.2	80.16㎡	4LDK	9.2万円	
	五色園1丁目	星ヶ丘駅バス34分	1972.3	94.56㎡	5DK	9.8万円	
	五色園4丁目	芸大通駅徒歩31分	1996.12	120㎡	4LDK	13万円	
	竹の山4丁目	本郷駅バス10分徒歩3分	2002.9	125.69㎡	2SLDK	15万円	

③ 解体費用（事例）

a) 解体費用の内訳

建物の解体には以下のような費用がかかる。解体工事費用は建物の構造、規模によって単価が異なる。前面の道路が狭く重機が入らないと機械壊しができず、手壊しとなるとコストがかかる。また、解体現場が解体工事業者の事務所及び中間処分場から離れているとコストがかかる。


表 8 解体費用の内訳

項目	内容	備考
仮設工事	解体物養生（防災シート、防音シート） 交通整理員費用 重機運搬費	本体工事を安全に合理的に進めるために、必要と思われる事前の工事費用。
解体工事	建物解体、積み込み 同運搬・リサイクル費用（4T車使用）	規模が小さいと割高になる。特にRC造は大きく異なる。
建物付属物撤去処分	テラス屋根撤去処分 下屋根撤去処分 ベランダ撤去処分 アスベスト除去（屋根）	
附帯構造物解体処分	土間コンクリート・アスファルト撤去処分 ブロック塀・フェンス・門柱等撤去処分 樹木伐採・抜根処分、庭石撤去処分 浄化槽・便槽撤去処分 室内・室外ゴミ処理処分 物置・門扉・カーゲート・カーポート撤去処分	備え付けのタンスや畳など備え付けの物は全て、本体の解体工事の費用に含まれる。
行政・官庁への届け出	リサイクル法の届出費用 （解体建物が80㎡以上の場合） 道路使用許可の届出費用	


b) 価格表

インターネットに記載されている解体工事の価格表によると、木造住宅の場合、20坪程度で2.8～3万円/坪、30坪程度で2.5～2.9万円/坪、40坪程度で2.3～2.8万円/坪となっている。

c) 解体事例

所在地	愛知県江南市	
建物	木造2階 延床面積36坪	
解体費用	解体109.2万円 付帯工事37.8万円	
解体期間	解体7日	

出典：「解体サポート」

所在地	愛知県津島市	
建物	木造2階建 1F 14坪 延床28坪	
金額	89万円	
工期日数	8日間	

出典：「解体無料見積ガイド」

④ 空き家に関する問い合わせ・相談事例の分析

a) 市町村への問合せの整理

愛知県で行っている空き家 WG を通じて、市町村への空き家に関する相談事例を整理した。県内の相談件数は、苦情が 206 件/年、利活用が 144 件/年（うち、110 件は豊田市及び南知多町での空き家バンク関連）の合計 350 件/年と想定されたが、その内容まで把握できた 72 件について整理した。

ア. 相談内容

- ・ 近隣住民からの老朽空き家に対する苦情が大半
- ・ 環境（雑草、ゴミ、生き物）、防災（倒壊、放火）、防犯（不審者侵入）、景観等を問題視。中には、隣の家が傾いて通路を塞ぎ、生活がなりたたないという切実な相談もある。

イ. 市町村の対応

- ・ 現地確認の上、所有者に連絡をとり適正管理を要請する。
- ・ 所有者確認、所有者との連絡方法の対応が様々。
- ・ 登記簿の所有者が記載地に住んでいない場合、課税台帳を用いて把握しているケース、登記簿と住民票、戸籍調査のみで把握困難としているケースがある。
- ・ 所有者との連絡で文書通知のみで終わっているケースがある。

ウ. 課題

- ① 「宛先不明で返送」「登記から戸籍、住民票を公用請求するも情報存在せず」「所有者が行方不明で娘に連絡するも対応拒否」「所有者が遠方で連絡するも返答なし」というように所有者が不明という課題がある。
- ② 相続放棄された空き家が 3 事例あった。いずれも相続財産管理人の選任がおこなわれておらず、放置された状態にある。現状では相続放棄した人に管理責任があることになるが、その意識はない。空き家対策条例で取り組まれているような対策（市町村による申し立て）が必要となる。
- ③ 対応拒否
- ④ 「困窮のため除却する金がない」「費用面で対応できない」「土地処分による対応を提案するも土地が売れない」というように解体費用が課題となっている。
- ⑤ 「老朽化しており大家も取り壊したいが借家人への立ち退き料を支払う意思なし」「大家が死亡し、相続人がいない建物に継続居住」というような借家人に関連する課題もある。

3) 空き家所有者等への情報提供コンテンツに係る検討

① 有識者ヒアリング

空き家問題に詳しい海道清信氏（名城大学都市情報学部教授）に対するヒアリング調査を実施し、空き家問題を巡る動向等を把握した。ヒアリングの主な内容は以下のとおり。

- ・「空き家問題とは何か」を理解しどう対応すべきかを整理しておく必要がある。
- ・空き家の中でも「その他の住宅」が一番問題。戸建と集合住宅があり、わけて考える必要がある。空き家条例で対象としているのは戸建空き家。
- ・空き家率の理想の数値は地域によって異なるが、0%ということはありません。
- ・居住地としての質が悪いところ、立地条件が悪いところで空き家が多い。荷物がそのままというケースが多く、また所有者が高齢者施設に入所して空き家になっているというケースも多い。
- ・空き家を除却しても固定資産税をあげないといった措置が必要。
- ・空き家の除却に対し助成を出している自治体もあるが、老朽化すると行政がお金をだしてくれると考え空き家が放置される恐れもある。
- ・空き家所有者の把握は難しいといわれているがやる気があればかならずわかる。（足立区課長）
- ・空き家条例制定した市町村にアンケート調査を実施し、指導実績の多い7自治体へのヒアリング調査を実施中。議員発意で制定した場合、行政の取り組みは熱心ではない傾向がある。
- ・リバブルでは税金のしくみから空き家がわかりGISで把握。空き家率8%を3%に下げること为目标に取り組んでいる。
- ・可児市で空き家を調査した際は自治会に依頼して把握。質のよい住宅地である桜ヶ丘の空き家率は3%で7年前の調査とあまり変わらないが、その他の住宅では空き家率が増えていた。
- ・個々の空き家問題から地区レベルの空き家問題まで捉え、住宅政策から住宅地政策へ転換していく必要がある。
- ・相談するメリットがなければ相談窓口に来ないのでは。地域のNPOを育てて支援していく方が現実的ではないか。
- ・不動産業界を巻き込み、自治会やNPO団体も一緒に取り組めるとよいのでは。

② 情報提供コンテンツの検討

a) 検討の方法及び成果

空き家等の適正管理等の普及・啓発を図るためのホームページの立ち上げを来年度に予定しているが、どのようなホームページにすべきかを空き家相談ホームページコンテンツ検討委員会において検討するため、空き家を巡る動向など基礎的情報を整理するとともに、委員会での意見を踏まえ、情報提供にあたっての基本的考え方と提供すべき内容について整理した。

表9 空き家相談HPのねらいと提供すべき情報

HPのねらい	提供すべき情報
① 空き家所有者に対する啓蒙	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の何が問題か ・ 所有者責任（法律） ・ 問題事例（こうなる前に対策を）
② 空き家所有者による空き家対策の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理（空き家管理サービス事例） ・ 賃貸・売買（空き家バンク事例、リフォーム助成） ・ 除却（建物解体事例（費用）、業者選定のポイント、助成制度） ・ 活用（活用事例） ・ 行政の相談窓口、支援策（空き家バンク、助成等）
③ 空き家対策に取り組んでいる人（対策者）への支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の実態把握（方法、事例） ・ 所有者情報の把握、所有者への働きかけ（方法、事例） ・ 空き家管理や活用（事例）

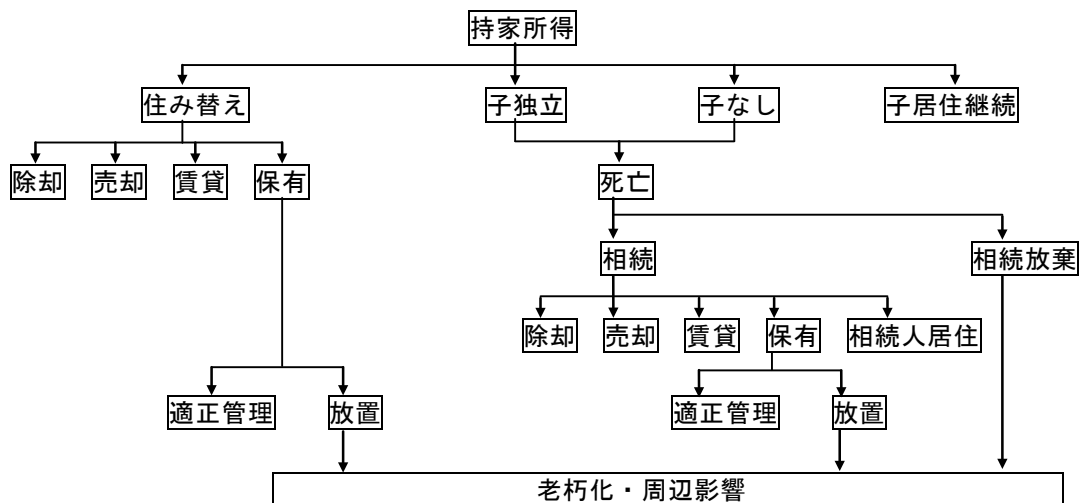
④空き家を活用したいと思っている人（活用者）への支援	・空き家バンク事例 ・活用事例
⑤市町村の空き家相談の支援	・苦情対応の方法（窓口での対応、現地確認、所有者の把握、所有者との連絡） ・基礎的情報（法律、条例、制度、税金、相続放棄） ・課題への対応事例（問題事例にどのように対応したか）

b) ホームページで提供すべき具体的内容

○空き家問題とは何か（基本的視点）

- ・「空いていること」が問題なのではない。問題となるのは以下のケース
 - 1) 空き家が放置され老朽化し周辺に影響（防災上、防犯上、衛生上、景観上）を与える。
 - 2) 貴重なストックが有効に活用されず、地域の活力が低下する。
- ・本来的には大きなパラダイム転換（新築抑制、老朽住宅の強制撤去）が必要だが、それができない現状の中では以下の対応が重要。
 - 1) 空き家が放置されずに民間市場にでたり、有効に活用されるようにすること
 - 2) 一時的な空き家が適正に管理されるようにすること
 - 3) 利用の予定がない空き家は老朽化する前に処分・解体されるようにすること
 - 4) 老朽空き家、放置された空き家を除却すること
- ・方向性として1) 所有者自身による早期の対応と2) まちづくりとしての取り組みが重要

図5 空き家問題発生フロー



*住み替え、相続の段階で「とりあえずそのまま」にしておくのではなく、将来を見据えて適切な対応をすることが重要。

○空き家問題の地域性

空き家問題は中山間地域、中心市街地（密集市街地）、郊外住宅地によってその背景・特徴が異なる。状況に応じた対応方策が求められる。

○空き家相談の内容と対応方策

相談者は空き家の所有者、老朽化した空き家で迷惑をしている隣人・地域、空き家を活用したいと思っている市民、企業、市民団体等の3つのカテゴリにわけられる。相談者の相談の背景・内容に応じた対応方策が求められる。

○空き家を巡る動向

空き家の実態	空き家数の推移／空き家の内訳／空き家所有者アンケート（全国調査）	
空き家に関する情報	空き地・空き家の問題点／空き地・空き家の活用事例／空き地や空き家の税金について	
空き家の適正管理、老朽危険空き家対策	条例による規制等の取り組み／愛知県内市町村の条例制定の動き／NPOによる空き家管理サービスの取り組み／解体工事について	
空き家の有効活用の取り組み	都道府県単位での取り組み／愛知県内での空き家バンクの取り組み／NPO等による空き家活用・再生の取り組み／その他	
空き家と官民協働	住宅の市場性からみた官民の関わりのイメージ	

○空き家の活用事例

実施主体	活動場所	活動内容
ナゴノダナバンク	名古屋市西区	・空き店舗の有効活用を考えているオーナーと那古野地区で新規に開業を考える事業主の橋渡し
松應寺横丁まちづくり協議会	岡崎市松本町	・H22年7月設立 ・H24年9月より、空き家を活用した地域活力拠点「松本なかみせ亭」の整備・運営 ・老朽化した家屋や空き家問題を解消し、まちの活性化および安全・安心のまちづくりを図る空き家マッチング
NPO 法人 サポート日進	日進市 日東東山団地	・H23年4月、日東東山団地内において、市のぷらっとホーム事業の支援を受け、空き家を借りて地域の交流の場として活用

4) 相談員の研修・育成

市町村空き家相談体制の業務を担う相談員等を研修・育成するため、市町村担当者、建築士や不動産関係の各種関連団体や都市・住宅系学会会員を対象に、「空き家問題対策セミナー」を開催した。



写真 空き家問題対策セミナー



表 10 セミナー結果

項 目		内 容
開催日時		平成 26 年 2 月 10 日 (月) 13:30~16:50
会 場		栄ガスビル 501 会議室 (定員 120 名) (住所) 名古屋市中区栄三丁目 15 番地 33
参加人数		115 名 (市町村 60 名、国・県等 41 名、一般 14 名)
講演 1	演 題	空き地・空き家の現状と持続可能なまちづくりへの展望
	講 師	立命館大学政策科学部 教授 吉田 友彦 先生 (都市、住環境政策)
講演 2	演 題	空き家適正管理条例の法政策的論点
	講 師	上智大学法科大学院 教授 北村 喜宣 先生 (行政法学・環境法学)

また、平成 26 年 2 月 3 日に開催した「空き家対策ワーキンググループ^{※1}」を通じて、市町村空き家相談窓口設置の呼びかけを行った。

※1：参加希望市町村 (28 市町村) 及び県が、空き家の適正管理及び利活用について取り組んでいる研究・情報交換の活動。県公社も参加。

5) 相談業務の試行 (犬山市・日進市)

犬山市、日進市の 2 市を対象として、従来より実施している相談事業に「空き家相談」を追加する形で相談業務を試行した。なお、市関係課及び取り次ぎ団体と調整し空き家相談の受け入れ体制は整えたが、市民に対する周知が十分に行えなかったこともあり、期間中の空き家県連相談件数は 0 件であった。

空き家相談については、空き家所有者が主体的に相談するケースは少なく、近隣住民が苦情として相談するケースが多いこと、空き家所有者に空き家相談の窓口として認知されていないことが要因として考えられる。空き家所有者への周知を図ることが重要である。

なお、日進市の不動産相談では土地の相続についての相談がほとんどであったが、相続というタイミングは空き家問題解消の上で重要なポイントとなる。空き家となる建物についての相談はなくても、相続によって空き家が生じている可能性がある。空き家問題についての啓蒙を図っていくことも重要であると考えられる。

表 11 相談事業 (試行) の内容

	相談窓口・取次先	相談状況
犬山市	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築士による住宅相談 (予約制 (土日祝以外)、市広報・HP で周知) ・ 期 間：平成 26 年 1 月 6 日 (月) ~ 3 月 14 日 (金) ・ 窓 口：都市計画建築課担当者が内容を聞き随時対応。 必要に応じて連携建築士に取次ぎ (面談相談) 相談内容によっては現地を訪問 ・ 取次先：犬山市建築設計事務所協会と連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年度の相談件数は計 3 件 (リフォーム関係 2 件、増築工事の見積 1 件)
日進市	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産無料相談 (市広報・HP・パンフレットにより周知) ・ 実施日：平成 26 年 1 月 16 日 (木)、2 月 20 日 (木) 午前 9 時 30 分から 11 時 30 分まで ・ 窓 口：市立図書館会議室に開設・実施 宅建業協会相談員による面談相談 ・ 取次先：宅建業協会支部と連携 ■ 建築相談 (市広報・HP・パンフレットにより周知) ・ 実施日：平成 26 年 1 月 16 日 (木)、2 月 20 日 (木) 午前 9 時 30 分から 11 時 30 分まで ・ 窓 口：市立図書館会議室に開設・実施 建築士による面談相談 ・ 取次先：日進市建築士グループと連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 月 1~2 件 ・ 土地の相続についての相談がほとんど

3. 事後評価

1) 基礎情報の収集

- ・2 年度目の相談窓口拡大実施のための基礎情報として、今後大量に空き家が発生する（既に発生している）郊外住宅団地における所有者等の相談ニーズ、相談業務に必要な基礎情報（事業者リストや地域別の相場）などが収集できた。

2) 相談員の研修

- ・市町村を対象とした空き家問題対策セミナーを通じて、相談員となる市町村担当者の知識が向上した。

3) 相談事業（試行）

- ・犬山市、日進市において相談事業を試行したが、市関係課及び取り次ぎ団体と調整し空き家相談の受け入れ体制は整えたが、市民に対する周知が十分に行えなかったこともあり、事業期間内に空き家に関する相談はなかった。周知の方法などが検討課題である。

4) その他事項

○ 空き家の実態把握が難しい

モデル団地の城東団地では、住宅地図から 4 軒が空き家として想定されたが、いずれも表札がないだけで居住していた。逆に表札があるが空き家という住宅が 5 軒あり、いずれの住宅も一見しただけでは空き家と判断できなかった。

空き家の実態を把握する上では、住宅地図の活用や現地調査だけでは不十分であり、地域住民の協力を得て調査する必要がある。なお、調査によって得られた個別の情報に関しては、空き家所有者の意向を踏まえ、取り扱いに留意する必要がある。

○ 空き家所有者の住所の把握が難しい

建物の所有者情報は本来、登記情報によって把握できるはずであるが、今回の調査では住宅地図から抽出した空き家のうち、住所が当該地と異なるものが少なく、また宛先不明で返送されてきたもの、当該地で居住していたものなどを除くと、所有者の所在地が特定できたと想定されるものは9%にとどまった。

このように登記情報では空き家所有者の住所を把握することがほとんどできないことが分かった。

○ 大量の空き家発生の可能性はある

居住者アンケートでは、将来の移転が想定される世帯が 1 割を超え、住み続けたいとするものでも「子どもは別に住宅を所有しているので空き家になる可能性がある」「子どもがいないので空き家になる可能性がある」という回答が 4 割を占める。

現在の住宅のうちの半数程度は居住者がいなくなることが想定され、その住宅が市場にでて流通されなかったり、解体されないまま放置されたりすると大量の空き家が発生する可能性がある。

○ 空き家の多さと課題の大きさは比例しないー空き家問題の難しさー

5つのモデル団地のうち居住者の評価が最も低く、市内の不動産業者も将来は危ないと考えている前原台団地の空き家率は低く、逆に居住者の評価が最も高い日東東山団地の空き家率の方がかなり高い。

この理由として、前原台団地は現在は価格さえ低くすれば売れる状況にあるが、将来は売れなくなる可能性を感じており、空き家になるとすぐに売却という手段にでるのに対し、日東東山団地は将来も売れるとみており、優良な資産として保有したいという意識が働き、空き家のまま所有しているのではないかと考えられる。

空き家率が低いからといって安心だとはいえない。価格を下げても住宅が売れなくなるようになっ

た時、空き家率が一気に上昇することになることが想定される。

○ 空き家問題を考える上で指標となる空き家率は何%か

空き家問題を考える際に、空き家率として望ましい数値は何%であり、何%以上になれば問題であるという指標を示すことができれば、地域として空き家問題に取り組むきっかけとなり、住民の理解も得やすいと考えられる。

空き家のその他住宅については、理想はゼロであるが、現実にはゼロにはならない。果たして何%を超えると問題となるのか、いろいろな角度からの分析が求められる。また、市場性を判断する指標の1つとしてあげられているビルトアップ率と空き家の関連性についてもみていくことが必要である。

4. 今後の課題

1) 相談体制整備のための方策について

図1の相談体制イメージの実現に向け、以下の項目が課題である。

○市町村単位の相談体制の構築・整備

- ・住宅地の種類（中心市街地、郊外住宅地、中山間地域等）や地域の状況により相談ニーズは大きく異なる。
- ・空き家相談ができるという窓口を明確化することが気軽に相談できる第一歩となる。来年度は相談者のニーズをしっかりと把握する窓口の整備を目指す。
- ・空き家問題は多様な側面があり、行政の中で関係する課が複数にまたがる。これら関係課の協力・連携体制を構築していく必要がある。

⇒地域のニーズに的確に対応するため、市町村単位での体制整備が必要

○民間事業者・関連団体との協力・連携体制の構築

⇒市町村窓口を支援する中間支援組織の構築

○空き家適正管理の啓蒙（市民、事業者へ）

- ・相談事業（試行）以外の市町村においても、空き家所有者からの相談件数は少ない（寄せられる問合せのほとんどが苦情）。

⇒ 一般市民（空き家予備軍）や事業者への情報発信・啓蒙が必要。
など

2) 窓口相談業務において求められる情報

①相談内容に応じた対応方法

- ・市町村によって対応がバラバラであり、中には相談者の相談に対し十分な対応ができていないと思われるものもみられる。マニュアルなどは特になく、対応者の個人的資質にゆだねられている部分も大きいのではないかとと思われる。行政では職場を異動するのが当たり前であり、新しく担当になった職員でも望ましい対応ができるよう、相談内容ごとにどのように対応すべきか、一般的な対応フロー、留意点を示すことが必要である。

②空き家問題に関わる基礎的情報

- ・空き家問題は様々な側面を有しており、相続放棄など法的な問題も関連してくる。相談に対応できるよう基礎的な情報は必要不可欠である。

③課題への対応事例

- ・空き家相談では様々な課題に直面することがある。その際に同じような課題に対してどのよう

な対応をしたかの事例があると対応の際の参考となる。全国各地での先進事例とともに県内での相談事例とその対応をストックし、情報として提供することが必要である。

5. 今後の展開

平成 25 年度は、昭和 40 年代に開発された郊外住宅団地を多く抱える犬山市、日進市に焦点をあてた事業を実施した。平成 26 年度は対象とする地域を拡大し、中心市街地、農山村集落についての取り組みも行う。

市町村ベースで相談窓口を整備するため、空き家対策ワーキンググループと連携した取り組み（相談員の研修事業、基礎情報調査）を継続実施するとともに、地域の関連事業者・専門家団体との協力・連携体制の構築を支援する。

また、これらの取り組みを支援する空き家相談ホームページを年度内に公開するなど、情報発信・啓発を行う。

《空き家相談ホームページコンテンツ検討委員会での今後の検討内容》

- ・提供すべき情報の中身
- ・情報収集・ストックの方法
- ・関係団体等との連携方法
- ・コンテンツの更新方法
- ・その他（サーバーの選定、HP デザイン） 等

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1965 年 11 月 1 日		
代表者名	理事長 今井 秀明		
連絡先担当者名	技術業務課(企画グループ) 課長 金田 高幸, 主査 岡本 直樹		
連絡先	住所	〒460-8566	名古屋市中区丸の内三丁目 19 番 30 号
	電話	052-954-1367	
ホームページ	http://www.aichi-kousha.or.jp/		