

A-2 福島県における空き家管理・活用等の相談体制整備事業			
事業主体	一般社団法人IORI倶楽部		
対象地域	福島県全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・福島県全域を対象とした相談体制を、県及び市町村、地域のまちづくり支援団体等と連携して整備。 ・広域相談窓口1箇所を福島県耐震化・リフォーム等推進協議会、地域相談窓口2箇所を三島町の倶楽部事務所と会津若松市のまちづくり支援団体に設置し、全県での相談に対応 		
成果計測指標 (相談対応件数)	空き家所有者本人及び その家族等からの相談件数	空き家利用希望者 からの相談件数	合計
平成26年度の実績	28件	6件	34件
事業期間内の目標	100件	50件	150件
本事業期間内の成果 (H28年2月26日時点)	36件	71件	107件

1. 事業の背景と目的

昨年度は会津地域において、官民が連携して携わる空き家対策のプラットフォーム作りを主な目的として事業を展開したが、空き家の所有者、空き家の利活用希望者、空き家の管理等サービス提供事業者が、中通り地域に所在するケースも僅あり、プラットフォーム拡大の必要性が感じられたため、今年度は事業のエリアを全県に拡大することとした。

広大な面積を有する福島県においては、東日本大震災および原発事故の影響や中山間地域の過疎高齢化の影響等により、各地域の基礎自治体に於いては、空き家対策への取り組みの状況に違いがあるため、相談体制の構築には、基礎自治体各々の事情の把握と共に、課題を共有できる連携主体を見出すことも肝要との認識に至った。

県内の空き家事情を分析すると、やはり会津地域における状況は、超過疎高齢化・広大なエリアに少ない居住人口・冬季の豪雪等々、各市町村および地域住民が危機感を募らせる状況にあり、このエリアでの取り組みを範とすれば、他の地域での空き家対策の道標となり得るものと思われた。

そこで、今年度の取り組みは、会津においては昨年度の取り組みをより深めることに主眼を置き、合わせて県内の他地域においては、会津での手法を取り入れながら、空き家対策の官民連携のプラットフォームの拡大に努め、今後、空き家対策を県民運動的な取り組みへと昇華させて行くための、基盤整備を行う事を目的とした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

①地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査

今年度は全県での相談対応を図るため、昨年度、会津地域に限定した調査対象を全県に拡げ、Web調査を主体に、業界団体等へのヒアリング調査で補完する形で基礎情報調査を進めた。

管理代行、解体業、維持・修繕やリフォーム業、家財道具・仏壇・不要品・廃棄等の処分業者について、主に中通り、浜通り地域での業者を把握し、事業者リストとして取りまとめた。

② 市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査

県内各市町村の空き家対策関連の相談窓口や各種支援制度の基本情報は、福島県が一覧表として取りまとめ、Web上で情報を提供しているため、それらを活用することとした。

③ 空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握

近隣からの苦情等を含む相談事例、トラブル事例、事故・事件、判例等について、インターネットおよび各地域の主要市町への訪問時にヒアリングにて調査を行った。

④ 県内における地域活動団体の把握に係る調査

行政と空き家所有者、利活用希望者等とを繋ぐ中間支援組織のネットワーク形成のため、インターネットにより県内で地域づくり等の活動を行っている団体をリストアップし、目星をつけた上でヒアリング調査を行なった。結果は相談マニュアルの「相談員のための想定Q&A集」に反映した。

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの作成

昨年度作成したマニュアルについて、相談員等の研修結果などを踏まえて、重複項目等の削除を含めたスリム化を図るとともに、相談フローに沿った組み換えなどの修正作業を行なった。

② 相談員向け研修会の実施

相談窓口を開設予定の団体および興味を持つ個人を対象に、相談対応の基礎研修を行なった。

さらに相談員および市町村の空き家対策担当者、地域づくり団体等の希望者を対象に、空き家の管理、活用、解体に関する先進的な取組みに係る研修および情報交換会を開催し、関係者間での意識の共有化を図った。

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

① 空き家の管理活用パンフレット作成

昨年度、会津地域向けに作成したパンフレットの内容を見直し、相談ケース毎の相談対応と解決への全体的な流れやよくあるQ&A等の追加改定を行い、相談者や研修会への参加者に配布した。

② 専用ホームページの充実化と積極的な運用

各市町村や団体が個々に運用していた「空き家情報」サイトの一元化による内容の充実化を目的として、県内の空き家相談体制の情報プラットフォームとなる、ホームページの作成を試みた。

4) 相談事業の実施

① 常設相談窓口の設置

今年度は、新たに「福島県空き家・古民家相談センター」と連携を図り、同センターを相談センターの未開設地域における「広域相談窓口」と位置づけ、全県での対応を図った。

昨年度に引き続き、三島町と会津若松市の2箇所を地域相談窓口として相談対応を図るとともに、新たに中通り地域・浜通り地域の各地域に対応する相談センターの開設に向けて、各地の中間支援団体等への連携の働きかけと開設準備を行なった。

② 窓口の周知

昨年度と同様、リーフレットとホームページにより窓口の周知を図った。

(2) 事業の手順

交付決定(27年6月12日)から事業終了までの間の事業の内容と手順を以下のように進めた。

図1 事業のスケジュール

提出日	平成27年6月11日	登録NO	A-2		事業主体		一般社団法人IORI倶楽部				
			6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1) 相談業務に必要な基礎情報調査	①地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査	ネットからの情報収集	リスト作成								
	②市町村の担当窓口・支援制度等に係る調査	ヒアリング	リスト作成								
	③空き家等の所有者が管理等に取組む際の留意点等の把握	ネットからの情報収集	分析・ピックアップ								
	④福島県内における地域活動団体の把握に係る調査	県から情報入手	ヒアリング調査	リスト化			継続的な情報収集				
2) 相談員の研修・育成	①相談マニュアルの作成	昨年度の見直し	基礎研修で活用	継続的なブラッシュアップとホームページへの掲載							
	②相談員向け研修会の実施 ア)相談対応の基礎研修会(随時必要に応じて実施)		基礎研修(会津)		基礎研修(中通り)		必要に応じ、随時スキルアップ研修				
	イ)空き家の管理、活用、解体の先進的な取組み事例に係る研修 全4回実施		空家活用に関する先進地研修		解体・管理に関する先進事例		活用に関する先進事例		地域活動団体による先進事例		
	ウ)情報交換会 全2回(県連絡調整会議による)			全県対象						全県対象	
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	①空き家の管理活用パンフレット作成(全県バージョンの作成)			昨年度の見直し		再編集・デザイン				印刷配布	
	②専用ホームページの充実化と積極的な運用		昨年度の見直し	既存HPとのリンク・統合を検討		運用方法の検討				試作ページの完成	
4) 相談事務の実施	①常設相談窓口の設置		地域相談センター新規開設に向けた話し合い			開設の承認				開設に向けた準備	
	②相談窓口の周知				周知に係る連携先の開拓		適宜、相談会やセミナーでの周知				

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要な基礎情報調査

昨年度の会津地域を対象とした管理や解体等の事業者の基礎調査の対象を、今年度は中通りおよび浜通り地域に広げて調査するとともに、管理等の留意点や地域活動団体の把握調査も行なった。

① 地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査

i) 管理代行サービス

中通り・浜通り地域でサービスを提供している管理代行業者、解体業者、維持・修繕やリフォーム業者について、Web調査と電話帳により調査し、事業者リストとして取りまとめた。

会津に比較して、他の地域でのサービス提供事業者が少ないという特徴が見られた。除雪・雪片付けや草刈り等のサービスに対するニーズが、会津程には無いことが主な理由と推測される。

また、郡山市に拠点を置き、サービスを全県対応で行う事業者が多く、地理的な優位性が郡山にあることが伺われる。県北や県南地域は大きな都市があるにもかかわらず、空き家管理サービスを表明している事業者は見られなかった。

サービスの詳細や費用、実績等の情報については、Web上からは拾えなかったため、ヒアリング等を行なう必要があったが、本年度は実施に至らなかった。

表1 福島県の空き家管理サービス提供者

	所在	提供地域	サービス内容	料金
A社	郡山市	福島県全体	空家管理、高齢者宅見守、売却サポート、修繕、解体、等	利用内容による
B社	郡山市	郡山市	空家・留守宅管理、修繕、遺品整理・遺品処理、等	
C社	郡山市	福島県全体	土地・建物・住宅の相談、清掃、草刈、遺品整理・ごみ回収、等	
D社	会津若松市	会津若松	空地・空家の管理	
E社	石川町	中通り	空家管理・土地管理、賃貸物件紹介 等	
F社	いわき市	いわき市内	空き家管理(外部からの確認、建物内の点検清掃)	
G社	会津若松市	会津若松市周辺	点検、修理、入居者の募集・契約等	利用内容による
H社	会津版下町	会津版下町周辺	庭木確認、外部確認、近隣訪問、有事後の巡回、ポスト整理、報告書提出	管理コース 5,800円～
I社	郡山市	会津若松市	換気、排水溝確認、空き巣・防犯対策など	利用内容による
J社	会津若松市	会津若松市、猪苗代町	雪片付け、排雪、屋根の雪下ろし	2,000円(1時間・1人)から
K社	会津若松市	会津若松市から30km圏内	除雪、排雪	1人当たり1時間 1,980円から
L社	会津版下町	会津若松市、会津版下町、会津美里町、喜多方市、西会津町、南会津町	除雪、除草、草むしり、ハウスクリーニング、不要品処分、分別など	除雪費用1人当たり1時間 1,500円から

ii) 解体・維持・修繕やリフォーム業者

解体工事に関する業界団体が県内に存在しないため、Web調査で解体業者を把握した。

空き家特措法が施行された影響か、昨年度よりもインターネットで営業活動を行っている事業者が増えた印象である。特にワンストップで、複数の登録業者からの見積もりが得られる事業者が目立つようになってきたが、見積もりの信憑性について、専門事業者からは疑義の声も聴かれ、相談対応上の情報提供には、今後の評価等に注目したうえで、慎重に行う必要性が感じられた。

県内には古民家が多く存在することから、古民家や古材の取扱いを行う事業者もリスト化した。

表2 福島県の空き家解体・古材買取・不用品回収等サービス業者

	所在	提供地域	サービス内容	料金
M社	郡山市	郡山市	空家の解体・空家/空地に関する相談、賃貸管理・賃貸・売買・買取・リフォーム	100円管理サービス
N社	全国	福島県全般	解体工事見積	
O社	全国	福島県全般	解体工事の相見積から解体工事マッチング	
P社	全国	福島県全般	解体業者紹介・解体工事見積・専門家サポート	
Q社	全国	福島県全般	解体の相談、予算に合った解体業者の案内	
R社	全国	福島県全般	解体見積無料サービス	
S社	長野県・新潟県	長野、新潟、福島、群馬、富山、山梨県	古民家解体・古民家再生	
T社	西会津町	会津全域	古民家リニューアル塗装	利用内容による
U社	下郷町	会津地域全域	古民家家再生 など	利用内容による
V社	喜多方市	会津地域全域	建物解体工事、古材買取、不用品回収、リサイクル など	利用内容による
W社	郡山市	福島県全域	建物解体、不用品回収	木造解体費用相場坪 23,000円～

iii) 家財道具、仏壇、不要品、廃棄等の処分の諸手続等に係る調査

中通り・浜通り地域におけるサービス提供事業者について、主にWeb調査を行ないリスト化を行なった。

遺品整理や残置物の処理等に関して、地域毎に一般的な対応方法があることを予想していたが、市町村ごとに取扱いが別になっており、相談対応としては、個別に市町村に問い合わせるスタイルとなることが判明したため、特に対応のためのリスト化は行わなかった。

今回リストには入れなかったが、全国規模の活動をおこなっている社会福祉活動団体が、ライフサポートや終活関連の新規事業の中で、遺品整理を取り上げていることから、今後は社会福祉的観点からのサービスとして、遺品整理や残置物の処理を行なう事業も増えて行くものと思われる。

表3 福島県の遺品整理・処理業務等サービス業者

	所在	提供地域	サービス内容	料金
AA社	郡山市	福島県全域	不用品回収・お方付け、遺品整理・遺品処理、引越し手伝い・原状回復、セキュリティサービス、解体工事・各種工事、	
BB社	郡山市	郡山市	遺品整理、整然整理、遺品の供養、特殊清掃	供養 40,000円～、 特殊清掃 150,000円～
CC社	福島市	福島市、伊達市、伊達郡	遺品の分類・買取・現金化・廃棄処分、形見分け、供養、リフォーム、解体、害虫駆除、清掃、不動産売買、召集・消毒	
DD社	仙台市	福島市、大玉村、川俣町、国見町、桑折町、郡山市、須賀川市、伊達市、田村町、二本松市、三春町、本宮市	遺品整理業務、仏壇・位牌・写真・供養・悪炊き上げ、生前家財整理、遺品整理予約、形見分け配送、ハウスクリーニング、リフォーム、廃車手続き、お墓参り	
EE社	郡山市	福島県全域	不用品回収・処分、遺品回収・処分 など	2tトラック1台 20,000円～
FF社	北海道千歳市	福島県全般	遺品整理士の養成講座	
GG社	会津坂下町	会津地域全域	遺品整理など	利用内容による

② 市町村等の担当窓口・支援制度等に係る調査

福島県主催による「福島県空き家等対策連絡調整会議」が8月に発足したことにより、県内各市町村における空き家対策関連の相談窓口や各種支援制度の基本情報について、最新のものが一覧表として取りまとめられ、Web上で閲覧出来るようになったため、それを活用することとした。

③ 空き家等の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握

近隣からの苦情等を含む相談事例、トラブル事例、事故・事件、判例等について、インターネットおよび市町村訪問時にヒアリングにて調査を行い、結果は、昨年度の相談事例を含めて相談員が対応の場面で活用するための手引きとして、マニュアルに反映させた（A4版16ページ）。

表4 福島県の空き家問題における関係者の役割と課題 (地域比較)

役割りと課題 関係者	県	市町村	地域づくり団体 中間支援団体 福祉活動団体	専門事業者	所有者	活用希望者
役割り	基礎自治体及び 専門団体の調整 広域相談対応	1次情報の収集 住民の相談窓口 広報・施策実施	幅広いネットワ ーク・地域貢 献・枠組からの 飛躍	専門的知見提 供・サービスの 提供・専門的権 限行使	管理義務の履 行・空き家の提 供・地域環境の 保全	空き家及び 周辺環境の 保全 地域活性化 の担い手
会津における 特徴と課題	過疎・高齢対策 中山間地域対策 風評対策	1次情報収集後 の戦略・物件 化・マッチング に難	地域の保守性 自然環境への 対応 団体間の連携	現場までの距離 密度が疎 リスクが高い	遠方での管理の 大変さ・雪・雑 草・地域への 気遣い	活用目的と 地域のマッ チングに難 しさ有・物件 規模大
中通りにける 特徴と課題	避難者支援 復興支援 地震被害対策	空き家対策の準 備中・先進的活 動団体との連携	豊かな中山間地 域の復活・都市 部の生活弱者・ 風評	空き家対策的観 点の事業はこれ から	住み替えへの 興味 老後の不安	選択肢が多 い 風評の影響 大
浜通りにける 特徴と課題	被災者・避難者 支援・復興支援	空き家対策の前 に避難者対策	被災者・避難者 支援 復興支援を優先 若年層流出	実業で手が一杯 先行きの不安	使用に耐え得る かどうか・利用 者への不安	選択肢が少 ない 受け入れ拒 否

2) 相談員の研修・育成

① 相談マニュアルの作成

【昨年度の到達点と課題】

開設する空き家相談センターの担当者および市町村の空き家対策担当職員を対象とする相談マニュアルを作成したが、完成が事業の終盤となったため、相談員の研修に活用し、効果を確かめるところまでは至らなかった。

【今年度の内容】

昨年度作成したマニュアルについて、相談員等の研修で使用しながら評価を行った後、重複した関連項目については削除して、ページ数を減らすように心がけた。また、相談のフローに沿った形でのページ構成になるよう、順番の入れ替えを行った。

昨年度と同様に、今後、内容を修正したり、情報が新たに加わったりした場合に差し替えが聞くように、ページ番号と作成日時を各ページに付記することとした。

末尾の資料に、相談員が相談の内容に応じ、ピックアップして使用する「空家相談の手引き」を付した。

図3 今年度のマニュアルの目次

- 目次 -	
A マニュアルの目的	2
B 相談体制のデザイン	3
C 相談の流れ	6
D 相談を受けるときの進め方	7
① 初回の電話で聞くべきこと	
② 現地での打ち合わせにて確認すること	
③ 初期現地調査時に確認すべきこと	
E 報告書について	10
① 報告書のひな型 (参考例)	
② 相談票	
③ 報告書記載例	
F 対策案ごとの進め方について	16
① 維持管理の場合	
② 売却の場合	
③ 賃貸の場合	
④ 解体 (除却) の場合	
⑤ 減築 (一部解体) の場合	
G 対策案のメリット、デメリットについて	18
① 維持・管理の場合	
② 売却の場合	
③ 賃貸の場合	
④ 解体 (除却) の場合	
⑤ 減築 (一部解体) の場合	
H 資料	21
① 福島県空家対策等対策連絡調整会議構成員一覧 (市町村 空家担当窓口)	
② 福島県空家関連支援制度一覧表	
③ 空家バンク・空家情報一覧表	
④ 空家関連条例一覧表	
⑤ 福島県空家・ふるさと復興支援事業	
⑥ 福島県の空家管理サービス業者一覧	22
⑦ 福島県の解体・古材買取・不用品回収サービス業者一覧	23
⑧ 福島県の遺品整理・遺品処理業務サービス業者一覧	23
⑨ 空家相談員のための想定 Q&A 集「空家相談の手引き」	24

相談のフローにそった
構成に再編集

全県を対象とした基
礎情報調査結果の反
映と新たにQ&A集を
追加

表5 空き家相談員のための想定Q&A集よりQ (設問) 部分の抜粋

相談分類	Q (設問)
空家とは	①そもそも空家とはどんな家のことですか。 ②空家を放っておいたらどうなるの。 ③古くなってきたけどまだ大丈夫か。 ④別荘は空家になるのか。 ⑤空家が増えてきており心配。地域としてどう取組めば良いのか。 ⑥空家に関する相談はどこにすればいいのか。
空家相談センターとは	①空家についての相談は無料か ②相談センターではどこまで対応してくれるのですか。 ③相談センターはどこにありますか。
活 用	①空き家を活用したいが、どこに相談したらよいか。 ②空き家を売りたい・貸したい場合はどうすればいいのか。 ③築年数50年以上の家屋でも賃貸や売買に出せるのか。

活 用	<p>④空き家になっているが賃貸や売買に出す気はない。このような場合どうすれば良いのか。</p> <p>⑤何年も空き家で放置していた為、使えるかどうかわからない。このような状態でも活用できるのか。</p> <p>⑥改修しないと貸し出したり売買したり出来ませんか。</p> <p>⑦建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることは可能でしょうか。</p> <p>⑧住宅の改修費用は借り主、貸し主のどちらが負担するのでしょうか。</p> <p>⑨どのくらいの賃料で貸せるのでしょうか。どこに相談すれば良いのでしょうか。</p> <p>⑩空き家を改修して、賃貸したいと考えているが、改修費に対する補助金等はあるのか。</p> <p>⑪空き家に住み替えるまでにどんなことを検討すればよいのでしょうか。</p> <p>⑫空き家を自分たちで改造しても良いのでしょうか。</p> <p>⑬固定資産税は借り主が納付してくれるのですか。</p> <p>⑭空き家になっているが賃貸や売買に出す気はない。このような場合どうすれば良いのか。</p>
解 体	<p>①廃屋を壊したいのですが、どこに相談すればいいのでしょうか。</p> <p>②空き家の解体費用は、いくらぐらい必要でしょうか。</p> <p>③危険な老朽空家を行政で取り壊してもらえないか。</p> <p>④優良な解体業者を見つける方法がありますか。</p> <p>⑤斡旋サービスを利用する場合の注意事項はありますか。</p> <p>⑥解体業者選定の基準はありますか。</p>
情 報	<p>①空家の情報はどこで見られますか。</p> <p>②空家に住みたいが、物件をどのように探せばよいのでしょうか。</p> <p>③空物件を紹介して欲しい。</p> <p>④空家バンクとはどのようなものですか。</p> <p>⑤空家バンクに登録できるのですか。</p> <p>⑥空家バンクを運営している自治体はどこに聞けばわかりますか。</p>
税 金	<p>①空家の相続を放棄したい。どうすればいいか。</p> <p>②空家を相続放棄したら、管理義務はなくなるの。</p> <p>③固定資産税は借り主が納付してくれるのですか。</p>
管 理	<p>①何のために空家を管理をするのですか、また空家の管理って、具体的にどういうことをするのですか。</p> <p>②空家の屋根の雪下ろし、除草などを業者に依頼したがどうすればいいのか。</p> <p>③管理することはどういうメリットあるいはデメリットがあるの。</p> <p>④空家管理をお願いしたいのだが、どうしたら良いのでしょうか。また家具などはそのままでもいいのですか。</p>
その他	<p>①隣の空家の木が越境しており何とかしたいが、空家の所有者が不明。どうすればいいのでしょうか。</p> <p>②自治体からの支援制度等はどんなものがありますか。</p>

図4 空き家相談員のための想定Q&A集 (抜粋)

20100220

■ ⑨ 空き家相談員のための想定Q&A集

空き家相談員のための想定Q&A集

空き家相談の手引き

～空き家のあれこれお答えします～

-1-

□ 1. 空家とは

①そもそも空家とは、どんな家のことですか

恒久的にあるいは一時的に長期間居住者のいない家屋で、定期的な管理が行なわれていない家屋をいうのことをいいます。

使用時チェック

②空家を放っておいたら、どうなるの

建物の劣化が進む(雨漏れ・破損/湿気による腐敗/湿気や虫害による土台の腐食、etc)、防災面・防犯面のリスクの増加、地域の景観の悪化などが考えられます。

使用時チェック

③古くなってきたけどまだ大丈夫か

外観、内観を含め、専門家に調査を依頼する必要があります。

使用時チェック

④別荘は空家になるのか

長期間利用していないか、定期的な管理が行なわれていない場合は、空家と考えられます。

使用時チェック

⑤空家が増えてきており心配。地域としてどう取り組めば良いのか

長期間利用していないか、定期的な管理が行なわれていない場合は、空家と考えられます。

使用時チェック

⑥空家に関する相談はどこにすればいいのか

記載の空き家相談センターにまずは一報ください。

使用時チェック

-4-

□ 3. 空家の活用

①空家を売りたい・貸したい場合はどうすればいいのか

どのように活用するかによって、相談先が変わってきます。まずは「空き家相談センター」に連絡ください。

使用時チェック

②築年数50年以上の家屋でも賃貸や売買に出せるのか

賃貸・売買は可能です。しかしあまりにも老朽化が進んでいる場合は賃貸や売買の前に専門家に相談し、修繕箇所などを確認する必要があります。

使用時チェック

③何年も空家で放置していた為、使えるかどうか分からない。このような状態でも活用できるのか

活用(売買/賃貸)することは可能です。しかしあまりにも老朽化が進んでいる場合は建物の状況を確認する必要があります。事前に専門家に相談する必要があります。

使用時チェック

④建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことは可能でしょうか

所有者等の家財などの私有財産は建物に残さないことが通常です。家財に対しても契約行為が発生することになります。残す場合は一箇所に集め鍵をかけるなど、紛失によるトラブル防止を図ることが必要です。

使用時チェック

⑤改修しないと貸し出したり売りたい出来ませんか

改修が必要な場合が多く、費用の負担は、当事者間で決めることとなります。自治体によっては改修費用の補助制度を用意している場合がありますので確認が必要です。

使用時チェック

-6-

□ 4. 空家の解体

①廃屋を壊したいのですが、どこに相談すればいいのでしょうか

「空き家相談センター」か「各市町村窓口」にまずは相談ください。専門業者に解体依頼をすることになりますが、自治体によっては補助制度を用意している場合がありますので確認が必要です。

使用時チェック

②空家の解体費用は、いくらぐらい必要でしょうか

建物の状況によって費用は大きく異なります。事前に相談してください。現地確認をした上で専門業者での費用算出になります。

使用時チェック

③危険な老朽空家を行政で取り壊してもらえないか

基本的には解体及び費用負担は所有者になりますが、自治体によっては解体に対する補助制度を用意している場合があります。

使用時チェック

④優良な解体業者を見つける方法はありますか

①インターネットで検索する(紹介サイトを利用)
②タウンページから電話する
③知合いに頼むが考えられます。

使用時チェック

⑤斡旋サービスを利用する場合の注意事項はありますか

①サービスの実態をよく知った上で、相談するサービスを絞る。
②紹介料を確認する。
③運営元の情報・運営しているサービスを確認する。
④業者選定基準を確認することです。

使用時チェック

-9-

② 相談員向け研修会の実施

【昨年度の到達点と課題】

空き家相談センターの担当者・各市町村の空き家対策担当者・地域づくり団体の希望者を対象に、相談対応の基礎、および空き家の管理・活用・解体の先進的な取組み事例に係る研修会を開催した。

合わせて定期的な情報交換の場を設け、常に変化する空き家を取り巻く状況について、関係者間で情報の共有を図った。研修会については、参加者からも一定の評価を得られたが、参加者の相談対応スキルに合わせて、内容を考慮する必要がある、今後の開催については講師の選定や研修内容、対象人数等は、レベルに応じた対応が望まれた。

【今年度の内容】

昨年度開設した2か所の相談センター担当者間のミーティングについては、毎週定期的に行った他、相談窓口を開設予定の団体および興味を持つ個人を対象に、相談対応の基礎研修を行なった。

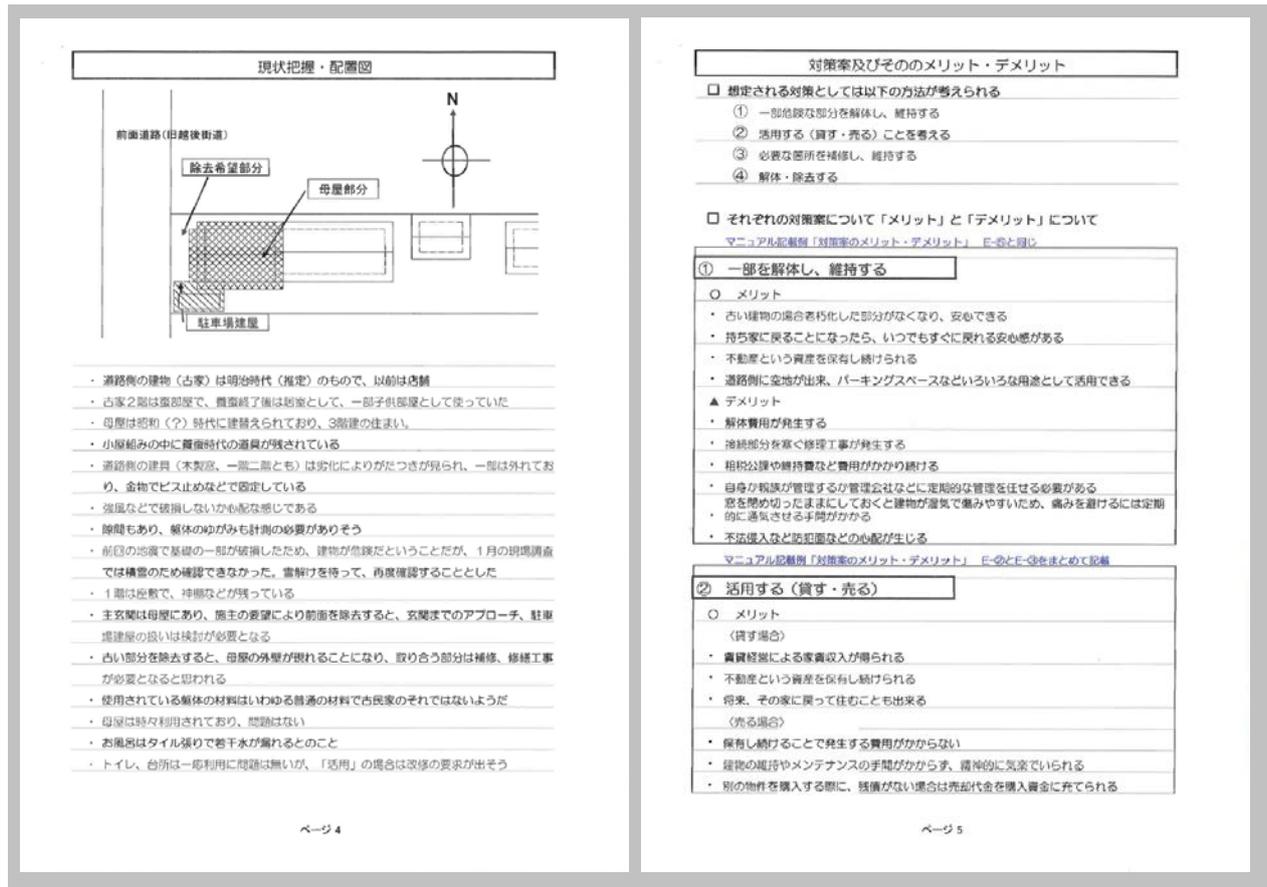
空き家の管理活用、解体に関する先進的な取組み、空き家活用の先進的な取組みに係る研修、および情報交換会を開催し、関係者間での意識の共有化を図った。

行政や専門家団体が主催する、空き家対策や定住促進に関する連絡会議や、研修の場に於いて、情報を提供することにより、関係者間の連携による相談体制整備についての気運の醸成を図った。

I) 相談窓口開設予定団体向けの相談員研修

趣 旨	地域相談センターの開設に関心を持っている団体の役員や、相談員候補となる人を対象に、空き家相談に対応するための基本的事項について学んで頂くとともに、前年度作成したマニュアルやホームページを、初期段階の相談において誰もが活用できるようなツールとすべく、ブラッシュアップすることを目的として、2～5人程度の少人数制の基礎研修会を行なった。
内 容	参加者(団体を含む)の空き家対策や移住定住促進関連に関する経験等を考慮し、下記の項目の中から適したものをピックアップした上で研修会の構成を検討した。 1. 空き家管理等基盤強化推進事業とは 2. 現在行っている事業について 3. 空き家問題とは？ 4. 相談員の役割とは？ 5. ヒアリングから報告書作成まで 6. 報告書の記載例について 7. 相談マニュアルの解説 8. マニュアルの使用方法についての意見交換 9. 専用ホームページについての意見交換 10. 今後の事業展開について
開催場所	会津若松のシェアオフィス、および各団体の事務所
参加者の感想	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の相談は幅が広いので、一人では難しい。 ・相談センターは、やって見ないと判らないところがある。 ・無料でどこまで対応しなければならないのか不安がある。 ・専門家に繋ぐところまでなら相談に乗れる気がする。 ・報告書を参考例のレベルまで作るのは、専門家で、しかも有償でなければ無理ではないか。 ・初期の相談なら報告書をもっと簡易なものにした方が良いのではないか。 ・報告書は必要な時にとどめ、むしろ相談記録的なもの(カルテ)の方が有効。 ・活用事例集の様なものがあると説明し易い。 ・専門事業者との連携の取り方を知りたい。

図5 基礎研修会で使用した資料（報告書の記載例）



II) 行政職員・専門家等の研修

i) 「公益的解体・整理」に関する勉強会

開催趣旨	空き家相談において、除却解体・一部撤去・残置物の整理等への関心は高いものがあるが、現状では、多様な要望に答え得るサービスを提供する事業者についての情報は少なく、相談対応の難しさがあるため、福島県内での解体事情に詳しく、自らも公益的な観点に立脚したサービスや仕組みの構築を模索している先進事業者を講師に、「公益的解体・整理」に関する研修を行った。
日時	H27年12月9日(水) 15:30~17:00
場所	福島県会津若松合同庁舎 新館2階大会議室
参加対象	県および会津の各市町村の空き家関連担当者／専門事業者 空き家対策に興味のある地域づくり活動団体
参加人数	17名
内容	解体や片付け・整理等の場面に於いて、公益的な観点に立脚したサービスや仕組みが構築される事による、空き家対策を通じた地域活性化の可能性について学んだ。 講師：荒川産業株式会社 代表取締役 荒川健吉氏
質疑	Q：行政はどう関わるのか A：コンソーシアムが出来たら行政の窓口を紹介するなど情報の共有が重要 Q：公益性の担保とは除却の場合は税金に影響するが A：コンソーシアムにより駆伝方式を選択していくことになる

写真1・2 「公益的解体・整理」に関する勉強会



ii) 空き家を活用した地域活動団体によるソーシャルビジネス勉強会

開催趣旨	空き家を地域づくりの観点から活用したいと考えている団体や個人は、福島県内に於いても確実に増えており、活用相談に関する件数も増しているが、実際には費用面での大きなハードルがあり、活用を妨げる要因の一つとなっているため、先進事例とNPO等地域活動団体への融資の実際について学ぶ機会を設定した。
日時	H28年2月5日(金) 19:00~21:00
場所	福島コトひらく (郡山市富久山町)
参加対象	県および会津の各市町村の空き家関連担当者/専門事業者 空き家対策および利活用に興味のある地域づくり活動団体/個人
参加人数	61名
内容	○第1部講師：ハバタク株式会社 代表取締役 丑田俊輔氏 秋田県の五城目町で、地元住民と移住者が行政とうまく連携を図りながら、茅葺民家を「シェアビレッジ」という新しい発想によって、交流拠点として活用している先進事例を学んだ。講師からは、特に資金や人集めについての工夫や苦労した点、事業のマネージメントについての話を豊富な資料を基にレクチャー ○第2部講師：日本政策金融公庫国民生活事業 東北広域営業推進室 鎌田彰氏 金融の専門家から、地域づくり活動等の場面における、団体や個人への融資の実際についてを学ぶとともに、金融サービスを利用して行われている、全国の空き家活用事例についての情報提供も行われた

写真3 勉強会の様子



図6 開催案内のチラシ

空き家を活用した地域活動団体によるソーシャルビジネス

講師 鎌田 彰氏 (日本政策金融公庫国民生活事業 東北広域営業推進室)
講師 丑田 俊輔氏 (ハバタク株式会社代表取締役)

2月5日(金) 19:00~21:00

会場 ●福島コトひらく (郡山市富久山町)

定員 ●30人 (申込先着順)

無料

iii) 会津地域における 空き家・歴史的建築物活用のための新しい仕組みづくり勉強会

開催趣旨	会津においては、昨年度より空き家の管理・活用に関する横断的なプラットフォームづくりが開始されているが、空き家や歴史的建築物等の資源を積極的な活用を図ることで地域づくりに繋げている先進地の事例に学ぶとともに、現状の課題を把握し、今後の新しい活用のための仕組みづくりを模索するために研修会を開催した。 共催：歴史的建築物活用ネットワーク (HARNET)
日時	H 2 8 年 2 月 1 2 日 (金) 1 3 : 3 0 ~ 1 7 : 0 0
場所	末廣酒造嘉永蔵 (会津若松市)
参加対象	県および会津の各市町村の空き家関連担当者／専門事業者 空き家対策および利活用に興味のある地域づくり活動団体／個人
参加人数	6 4 名
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・報告「会津地域における空き家・歴史的建築物の現状」 金親丈史 一般社団法人 I O R I 倶楽部 理事(事務局長) ・報告「川越市における歴史的建築物活用の新たな仕組み」 加藤忠正 公益社団法人小江戸川越観光協会 専務理事(事務局長) ・ディスカッション「会津地域における空き家・歴史的建築物活用の可能性」 司 会 安藤邦廣 パネラー 公益社団法人小江戸川越観光協会 加藤忠正 会津若松観光ビューロー 理事長 渋川恵男 株式会社まちづくり会津 稲村久美 会津北方小田付郷町衆会 星宏一 喜多方発 21 世紀シアター実行委員会事務局 篠田直子

写真 4・5 勉強会の様子



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

① 空き家の管理活用パンフレット作成

昨年度作成したパンフレットの内容について、行政サイドから地域活動団体・行政・専門事業者、それぞれの空き家対策上の役割についての表現がないため、窓口では配布しづらいとの指摘を受けたため、地域活動団体・行政・専門事業者、各々の役割を示すとともに、相談者が空き家の解決に向けて、今自身がどの段階であるか、また、どの様な関係者が相談に対応してくれるのかが理解できるように空き家問題の解決に至るフローを図示し、相談者や研修会への参加者に配布した。

広域相談対応窓口としての「福島県空家・古民家相談センター」および各地の相談センターの情報も掲載した。

図7 啓発用のパンフレット (表面)

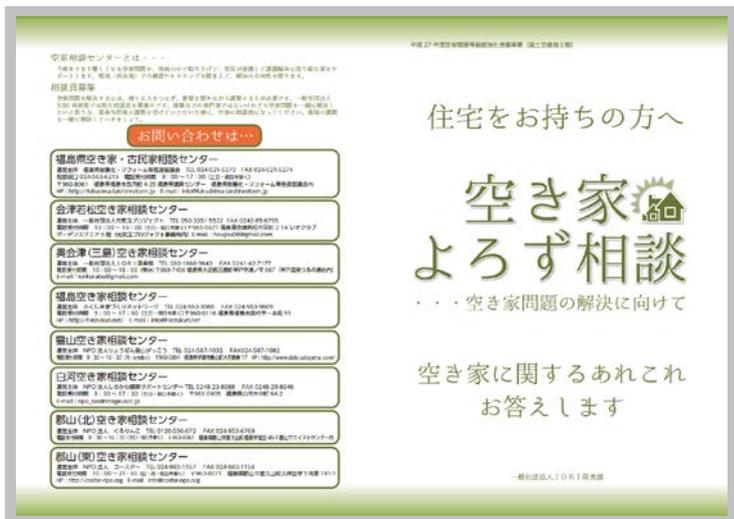
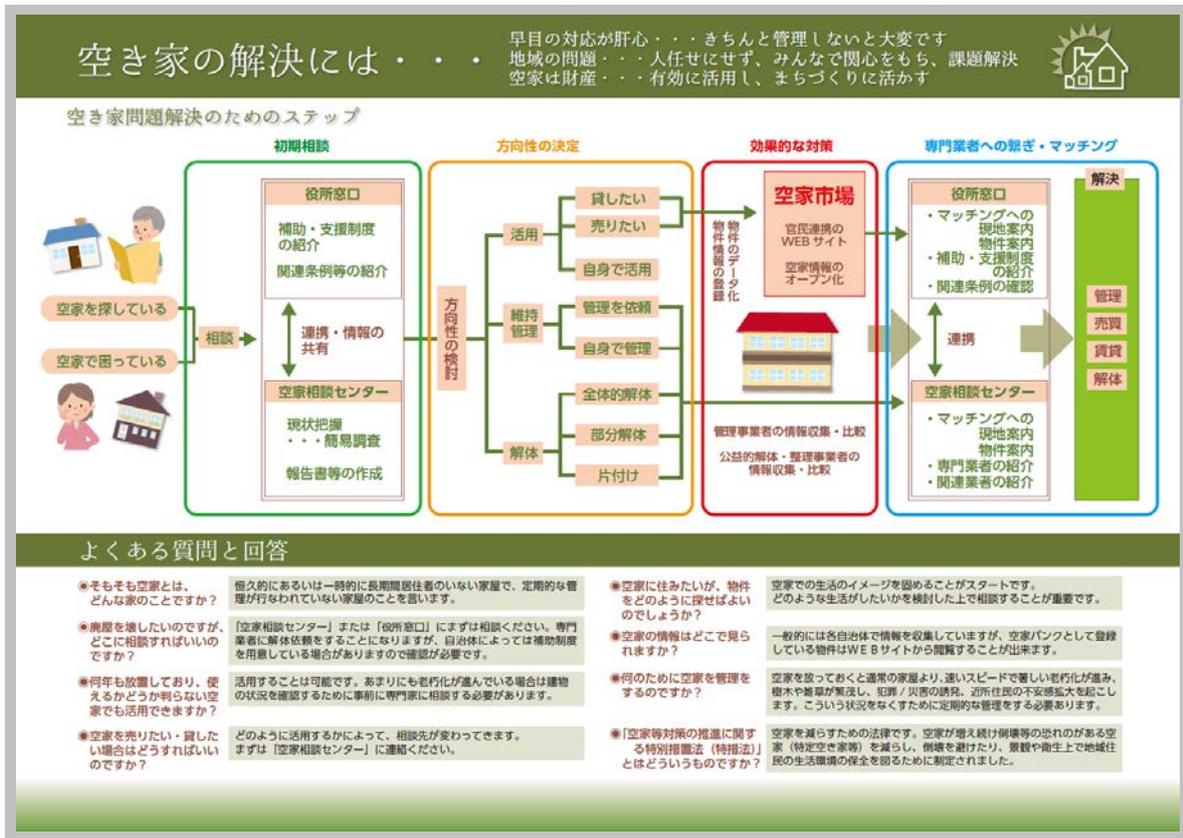


図8 啓発用のパンフレット (内面)



② 専用ホームページの充実化と積極的な運用

昨年度は、空き家相談の専用ホームページを開設し、作成したパンフレットや相談マニュアルを閲覧可能にするとともに、事業の周知や各種資料の提供を開始した。

空き家に関する情報の提供については、主に移住・定住促進の観点から、行政や団体が個々にホームページを作成し運用していたが、掲載内容が不十分であるため、利用者の獲得に課題を抱えていたため、今年度は、空き家情報サイトの一元化による内容の充実を目的として、県内の空き家相談体制の情報プラットフォームとなる、ホームページの作成を試みた。

当初は、県や関係団体が運用している、既存のホームページの統合を視野に検討を進めていたが、それぞれのセクターに於いて、ホームページ作成の目的が異なることもあり、統合のためのコンセンサスをつくる事は難しかった。

そのため、空き家問題の解決に向けてのフロー上で、各段階ごとの課題を抽出し、統合されたWebプラットフォームの必要性について、研修会や連絡調整会議の場で提案を行い、コンセンサス作りを行なった。

作成した解決に向けたフロー上で、第三のハードルとして、物件化した空き家情報のオープンにあたり、数量的充実や魅力的な伝え方の難しさを取り上げ、それらの解決のための官民連携のWebプラットフォームを創出し、閲覧者の増大に繋げる仕組み「空家市場」の提案を行なった。

「空家市場」は、物件情報の掲載に共有テンプレートを用い、行政や各団体が運用するホームページとの情報共有によって、空き家情報に関する県内最大規模のWebサイトとなる物であるが、実際の運用に当たっては、まだ、詰め切れていない部分もあるため、今年度事業に於いては、見本サイトの構築に留まった。

図9 コンセンサスづくりに使用した、空き家問題解決に向けてのフローと課題の説明

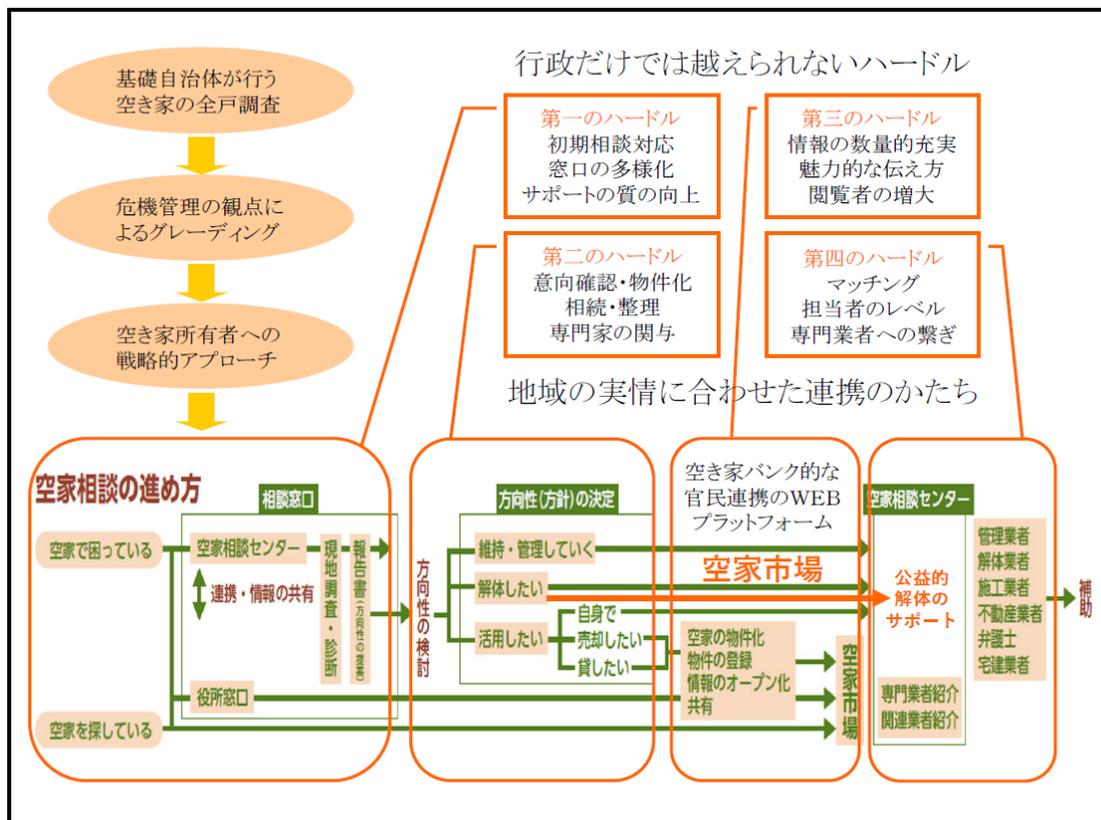


図 10 提案したホームページのトップページ

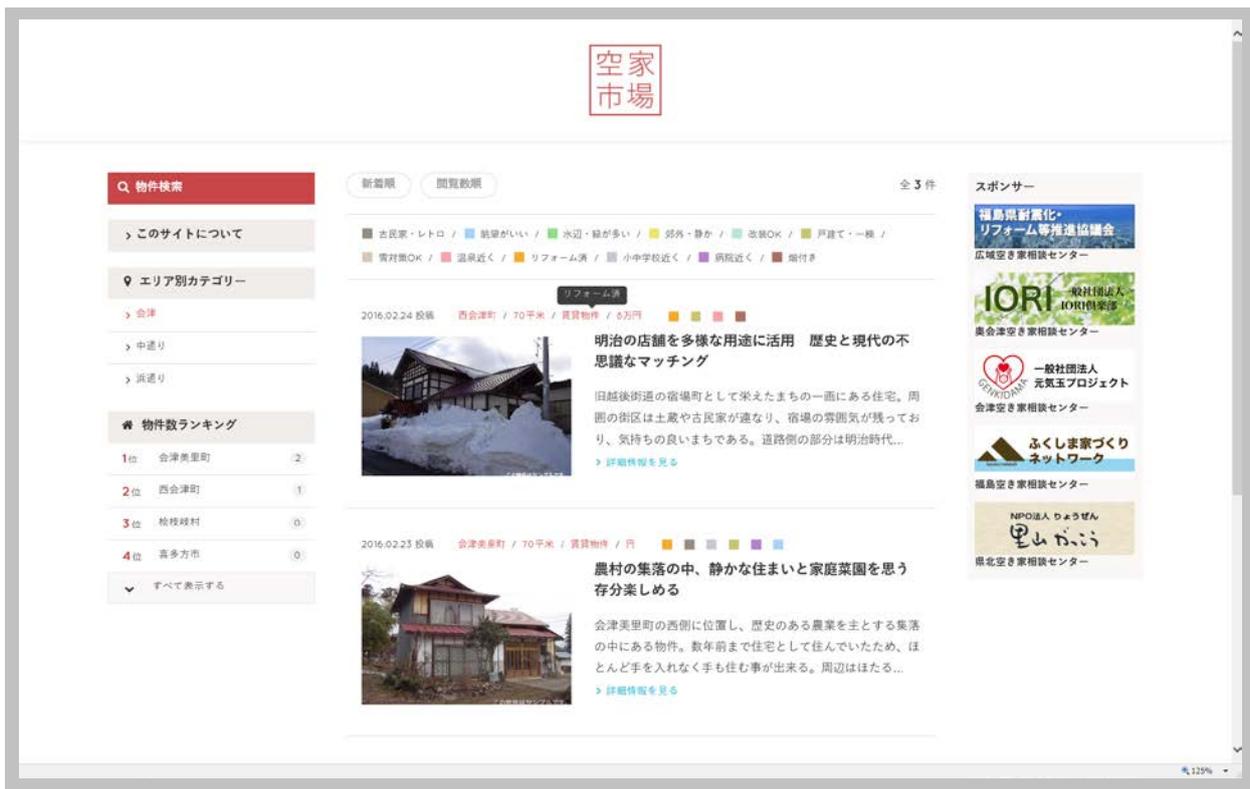
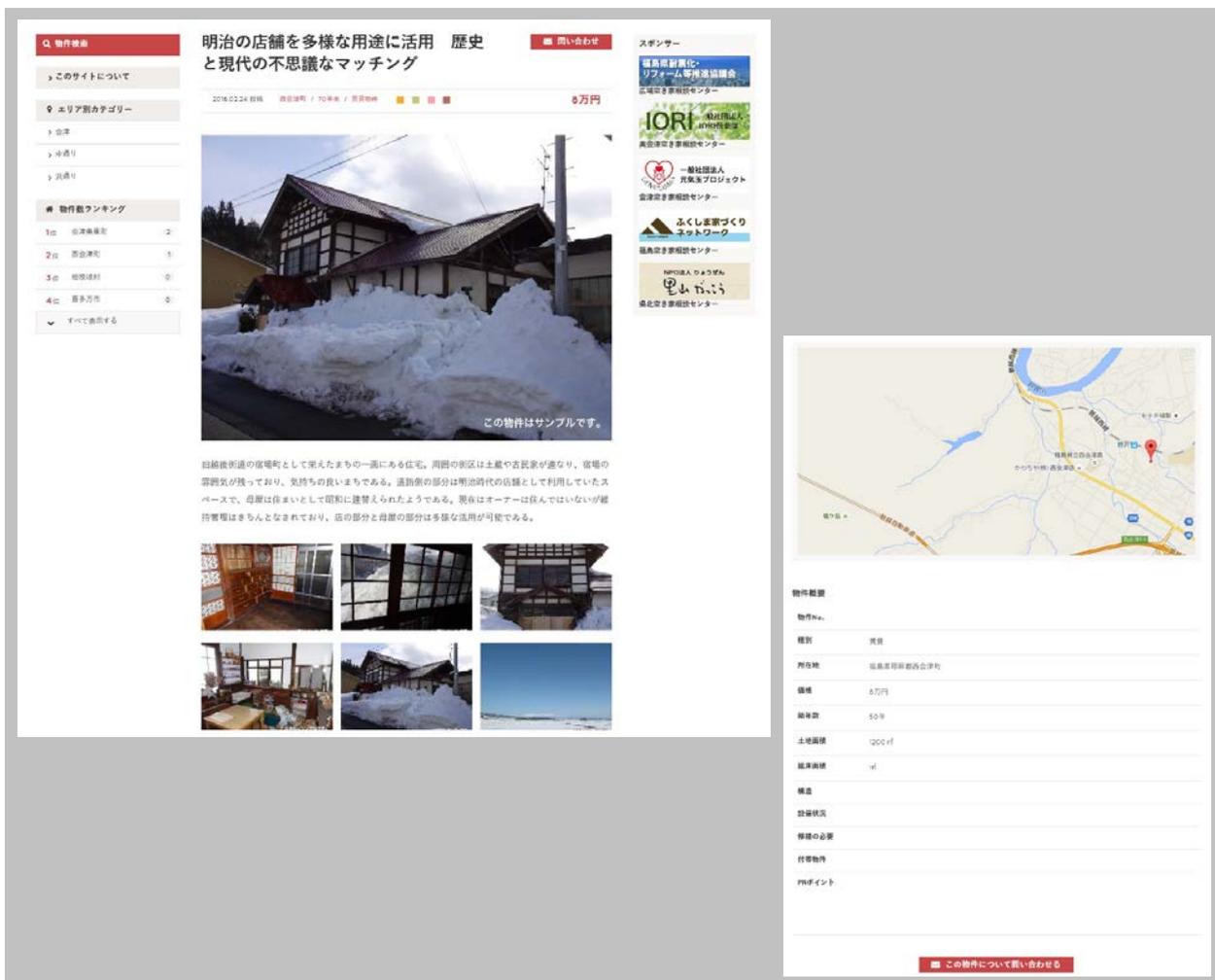


図 11 提案したホームページの物件詳細ページ



4) 相談事業の実施

① 常設相談窓口の設置

i) 広域相談窓口

福島県耐震化・リフォーム等推進協議会が運営している「福島県空き家・古民家相談センター」と連携を図り、同センターを相談センターの未開設地域における相談対応を図る広域相談窓口と位置づけ、全県での相談対応を図った。

■ 福島県空き家・古民家相談センター（広域相談対応窓口）

〒960-8061

福島市五月町 4-25 福島県建築センター 5 階

TEL 024-521-5273 FAX 024-529-5274

相談窓口 TEL 024-563-6213

電話受付時間 9:00 ~ 17:00

(土日・祝日を除く)

HP: <http://fukushima-taishinreform.jp>

E-mail: info@fukushima-taishinreform.jp

運営主体: 福島県耐震化・リフォーム等推進協議会

図 1 2 福島県空き家・古民家相談センターの HP



ii) 地域相談窓口（相談センター）

会津地域においては、昨年度開設した三島町と会津若松市の 2 か所の相談センターを地域相談窓口として継続運営した。

さらに、今年度は地域相談窓口を県内各地に広げるために、中通り地域、浜通り地域の中間支援団体等と連携の働きかけと開設に向けて準備を行なった。

結果的には事業期間内での開設に至らなかったが、以下のような働きかけと準備を行った。

地域相談窓口の担い手団体については、先に行なった「県内における地域活動団体の把握に係る調査」によって、25 団体が候補として挙げられていたが、福島県耐震化・リフォーム等推進協議会等と行なった検討により、ターゲットを絞った他、他の可能性がありそうな団体についてもピックアップした上で、空き家相談センターとしての活動展開の可能性についてのヒアリングを行った。

結果として、3 団体から空き家相談センターとしての活動が可能である旨の回答を得た。

3 団体の内 2 団体は、建築関連の専門事業者が連携し、社会貢献的活動を日頃に行っている団体であったが、空き家相談に関しては実績がなく、相談希望者に対する広報・啓発等での課題があった。他の 1 団体は、地域に根差した活動を長年継続しており、移住・定住支援を日常的に行っているため、コンスタントに空き家の活用に関する活動も行っていたが、相談センターとしては、対応地域が現状よりも広がるため、やはりどの様にして相談希望者への広報を行なっていくかが課題であった。

写真 6 相談対応の様子



他に、今年度の事業内で行った研修に参加した、郡山市のNPO法人2団体が、地域相談窓口を開設することになったが、空き家相談の経験が無かったため、課題としては同じ様なものであった。

相談希望者への周知に関しては、当該地域の自治体窓口や連携団体等でのパンフレットやチラシの配布と、広報誌等への情報掲載によって行なう予定であった。

表6 開設済み及び開設準備の地域相談窓口

	相談センター	運営主体	主な活動内容	所在地
開設済み	奥会津 (三島)	一般社団法人 I O R I 倶楽部	地域づくり 移住・定住促進	大沼郡三島町早戸字湯ノ平 687 (早戸温泉つるの湯地内)
	会津若松	一般社団法人 元気玉プロジェクト	地域づくり 若者支援・教育支援	会津若松市栄町 2-14 レオクラブ ガーデンスクエア 5 階
開設準備	福島	ふくしま家づくりネット ワーク	地域型住まいづくり 歴史的建築物活用	福島市宮代字一本松 91
	霊山	NPO法人 りょうぜん 里山がっこう	地域づくり 移住・定住促進	伊達市霊山町大石細倉 17
	白河	NPO法人 しらかわ 建築サポートセンター	まちづくり 歴史的建築物活用	白河市中町 64-2
	郡山(北)	NPO法人 くるりんこ	資源活用 生活弱者支援	郡山市富久山町福原字宝田 46-1 郡山ウエイストセンター内
	郡山(東)	NPO法人 コースター	地域づくり 復興支援・人材育成	郡山市富久山町久保田字下河原 191-1

② 窓口の周知

既設の2か所の相談センターにてパンフレットおよびチラシを常備し、自由配布を行ったほか、運営主体が開催したイベント等で参加者への配布を行なった。また、日頃の活動で連携している、喜多方市と猪苗代町の地域づくり団体(NPO法人)の事務所においても自由配布用のパンフレットとチラシを配置した。

県が主催する定住・二地域居住に関する研修会や意見交換会等で、参加している市町村職員・地域おこし協力隊員・集落支援員・地域活動団体会員等にパンフレットおよびチラシを配布し、事業の周知を図った。

県内最大規模の住宅フェアに出展し、空き家相談を行なうとともに、来場者にパンフレットとチラシを配布した。

昨年開設した「会津の空き家よろず相談」のホームページの運用を引き続き行なった。

「JA会津みどり」の協力を得て、支店窓口でのチラシの配布を行ない、空き家相談センターの周知を行なった。

新規開設を図った相談センターに関しては、運営団体の情報を記載したパンフレットとチラシを新たに作成したが、準備に時間を要したため、衆知のための配布には至らなかった。

③ 相談実績

i) 相談件数および内容

相談件数は、管理(3件)・売買(17件)・賃貸(77件)・複合(9件)・他(1件)、合計(107件)の相談があった。その内(43件)が既設の相談センターへの相談案件、(64件)が広域相談窓口への案件であった。複合相談については、いずれも管理・活用(賃貸・売買)の可能性を含む総合的な相談であった。また解体に関しては、複合的な相談案件のみであった。

特徴としては、賃貸に関する相談が、複合相談も入れると全体の約75%を占める事であり、その殆どが、空き家の利用希望者からの相談案件であった。

これは、他地域での相談体制整備事業と比較して、非常に多い数値となっているが、既設(2ヶ所)の相談センターの運営主体が、日頃行なっている地域づくり活動によるもの、特に民家のリノベーションに関する事業でのネットワークや周知活動が影響を及ぼしているものと思われる。

また、広域相談窓口の運営主体である「福島県耐震化・リフォーム等推進協議会」事務局では、震災による避難者の支援、および居住に関する要支援者へのサポートを継続して行っていることから、長期避難生活者や居住要支援者向けの住まいとして、空き家の活用(特に賃貸物件)に関する相談が多いものと推測される。

ii) 相談者について

空き家所有者本人およびその家族等からの相談件数は(36件)、空き家の活用希望者からの相談は(71件)であった。

空き家所有者本人からの相談については、複合相談も入れて(23件)が売買に関する相談であり、活用希望者からの相談については、複合相談も入れた(71件)全てが賃貸に関する相談であった。

活用希望者の相談では、複合相談の(3件)だけが、売買も対象とする物件に関するものであり、売買に関する相談は、殆どが所有者本人及びその家族等からであった。

県外在住者からの相談は(22件)で全体の20%、その内の(5件)が売買に関する相談案件であり、且つ所有者からの相談は(3件)であった。

iii) 相談方法

地域相談窓口および広域相談窓口のいずれに於いても、待ち受け型の窓口対応を行っておらず、チラシへの記載でも、電話もしくはメールでの初期間い合わせを推奨していることから、電話での相談が(75件)で全体の70%、メールでの相談が(13件)12%であり、4/5が対面以外の方法での相談対応となった。メールでの相談は、全てが広域相談窓口に寄せられたものであった。

因みに今回の集計では、1相談者に付き1件でカウントしているため、電話やメールでの相談の後に、空き家の所在地において、対面での対応を行なっている案件も存在する。

直接面談での対応は(19件)であり、その内、相談会での案件は(4件)であった。

来訪は(15件)となっているが、相談会以外での通常の運営主体としての活動や、研修会等の際に直接相談を受けた案件についても、来訪のカテゴリーに入れて集計している。実際には、相談センターへの直接来訪による相談(開始)は、7~8件程度である。

表7 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成27年6月12日

		相談方法					
		電話	メール	来訪	相談会	その他	計
空き家所有者本人	管理			1			1
	売買	11					11
	賃貸	3	2	1			6
	解体						
	上記以外						
	複合	3		3			6
	小計	17	2	5			24
所有者本人以外	管理			2			2
	売買	2	2	1	1		6
	賃貸			3			3
	解体						
	上記以外	1					1
	複合						
	小計	3	2	6	1		12
空き家利用希望者	管理						
	売買						
	賃貸	54	8	3	3		68
	解体						
	上記以外						
	複合	1	1	1			3
	小計	55	9	4	3		71
合計	管理			3			3
	売買	13	2	1	1		17
	賃貸	57	10	7	3		77
	解体						
	上記以外	1					1
	複合	4	1	4			9
	計	75	13	15	4		107

表8 相談者の所在地別の相談方法

相談者の所在地	電話	メール	来訪	相談会	その他	計
府県内在住者	57	10	15	3		85
府県外在住者	18	3		1		22

iv) 相談者の所在地別の相談方法

県内在住者の相談は(85件)約80%であった。さらにその内の約80%が、電話またはメールでの相談であったが、直接面談による相談対応(の開始)は、ほぼ全てが県内在住の相談者であった。

県外在住者に関しては(22件中21件)95%が、電話またはメールによる相談(開始)であり、唯一相談会での対応が直接面談によるものであった。

v) 相談者が相談窓口等を知った方法

一番多かったのが都道府県・市町村窓口からの紹介によるものであった。県外在住者からの相談の内、半数近くを占めているが、避難者を含む県外からの移住・定住希望者が、空き家情報等を求めて市町村に問合せをした際に、当該市町村の担当職員が相談センターを紹介したものである。県内在住者については、空き家の所在地域外に居住する所有者からの相談や、活用可能な物件を探している相談者からの案件について、基礎自治体から紹介されるケースが多かった。

二番目に多かったのが、窓口周知チラシ・パンフレットであったが、広域相談窓口である「福島県空き家・古民家相談センター」を運営する事務局が、福島県の全避難世帯(県外への避難者も含む)に送付しているチラシによる効果大きい。

次に、ホームページやセミナー・勉強会等での周知によるものが多かったが、既設の地域相談センターへの問合せの切っ掛けとなったものが、約半数を占めた。

連携団体からの紹介とメディア情報からは、ほとんどが地域相談センターに対する案件であった。

表9 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成27年6月12日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他 ^{※5}	
相談窓口	都道府県内在住者	13	28		25	7	9	3		95
	都道府県外在住者	1	4		10		3			18
	計	14	32		35	7	12	3		103
出前相談会等	都道府県内在住者									
	都道府県外在住者	1				2		1		4
	計	1				2		1		4

表 10 主な相談事例

	相談者の住所	空き家の所在地	相談内容	相談対応
1	首都圏	会津地域内	福島県出身者。会津地域にて起業するための仕事場兼住まいの検討。雰囲気のある空き物件を希望。連携団体からの紹介者。	電話での対応により、現地での探索を薦め、来訪を促す。相談者から事業の概要をヒアリングした上で、起業に適していると思われる物件を数か所案内。2度の来訪後でも条件に合う物件は無し。物件探索継続中。
2	県内A町	県内B市	1年前に県外から夫婦で移住。借家住まい中だが、より希望に合う住まいを求めての相談。	移住後1年を経過し、地域の事情や環境へも慣れてきたため、より具体的な希望のロケーションや建物の条件を聞き、幾つかの物件を見学後、条件に合う物件が見つかったため、宅建士を紹介し、空き家所有者との賃貸借契約の締結に至った。相談開始から約6ヶ月。
3	長野県	県内C町	実家が相続によって解体される予定になっているが、歴史的に価値がある建物だと思われるので、何とか残したい。	所有者の親族からの電話による相談。事情により直接親族に働きかけることはできないため、地域の関係者を介して所有者の意向に関する情報を収集し、相談者に報告。敷地内に数棟ある建造物の一部が解体された。
4	県内D町	県内D町	2年前に知人に頼まれ、空き民家を購入も、活用の目処が立たず、活用希望者を探していた。	築50年程どの木造民家。所在する町が数年前に行っていた空き家調査のデータが資料として残っていたが、建築士と大工による現況の見立てを行ない、活用希望者に所見として情報を提供。数か月に渡り他の物件との比較検討の後、宅建士を介して、長期賃貸借契約を締結した。活用希望者は前年度からの継続相談者。締結まで相談開始から約10ヶ月。
5	県内B市	県内E町	親戚が住んでいた家が3年ほど空き家状態になっており、1年前からは管理も行き届かなくなったため、活用希望者を探す。	チラシによって相談センターを知った、空き家の所有者の親族からの相談。相談員が所有者立会いのもと現地を確認し、築80年程の古民家のコンディションに付いての所見を伝えた。活用希望者へのアピールのため、敷地内の草刈り、建物内の片づけ清掃を提案。作業のコストを低減するためのアドバイスを行なった。
6	県内F町	県内F町	地元の団体を通した所有者本人からの電話相談。数年後、高齢のため、管理が不行き届きになった際に、賃貸もしくは売買するための相談。	物件所有者が居住する地域の公共団体(第3セクター)から、空き家事業に関する問い合わせがあり、所有者に繋ぐとの連絡を受ける。その後、所有者から電話での相談があり、冬期間を中心に二地域居住によつての物件管理にも限りがある旨の相談を受ける。春先の現地訪問を約束。

3. 事後評価

1) 相談業務に必要となる基礎情報調査

本年度は県が「福島県空き家等対策連絡調整会議」を設置し、県内全市町村の空き家対策関連情報を収集し、ホームページを介して情報の開示も行ったことにより、空き家相談対応時に、当該市町村の担当窓口や施策の情報提供を行ない易くなった。

関連サービス提供事業者の実態把握において、会津では地域密着型の事業スタイルが多かったのに対し、中通りおよび浜通りに於いては、立地の便を活かし、広域に事業展開を図る事業者が多いという特徴が把握できた。空き家管理に於いて、雪への対処が一番必要とされていることが、事業者の把握調査から浮かび上がってきた。

また、仏壇や遺品整理・建物内部の片づけサービス等については、空き家特措法の施行以降、多様なサービスが開始されてきており、まだ評価が定まっていないサービスもあることから、今後も定期的に調査を行い、推移を見守る必要がある。

空き家対策に関心を抱いている地域づくり活動団体等に付いての把握については、目星を付けた候補団体に対して、対面でヒアリングを行う事により確実な意向が図れるため、今後も少しずつ進めて行く必要がある。有力な団体に関しては、口コミで情報が伝わってくる場合もある。

基礎情報の調査に関しては、Webから得られる情報によって、事業者の問合せ先リスト的な資料を作成することは比較的行い易いが、サービスの詳細や評価等については、事業者間でWeb掲載情報の偏りが大きく、公平な比較資料とするためには、ヒアリング調査やサービスの現場を直接確認する等のリアルな調査が必要である。

2) 相談員の研修・育成

相談員のスキルアップのための基礎研修会に関しては、地域相談センターに名乗りを上げた団体のプロフィールが多様であり、空き家対策へ関わる目的に差があるため、団体ごとに適切な研修メニューを検討する必要がある、簡単ではなかった。また、団体の中の会員個々もバックグラウンドが多様であり、空き家対策への関心度が様々であった。

先ず団体の理事等役員に対して事業の趣旨や概要を説明し、共感を得たところで、会員へのコンセンサスの醸成を図ってもらった。その後、マニュアルの説明や報告書の記載についての説明を、団体によっては、数回に分けて行ったが、研修会というよりも打ち合わせを兼ねた説明会の風情であった。

現実的には、相談センターとしてのチラシの原稿作成のために、具体的に問合せ先や受け入れ時間等を検討する中で、相談の実務についてのリアルな疑問が湧いてくるようであった。残念ながら、団体のプロフィールに合わせた研修内容の構築には未だ至っていない。

昨年度からの事業継続の成果とも云えるが、本年度は事業期間中に、国・県・県内基礎自治体・県外基礎自治体より、それぞれ1団体ずつの申し込みがあり、視察および研修の受け入れを行なった。昨年度の事業報告書をネットで閲覧し、関心を抱いての申し入れであった。

研修に関しては、「公益的解体・整理に関する勉強会」「空き家を活用した地域活動団体によるソーシャルビジネス勉強会」「会津地域における 空き家・歴史的建築物活用のための新しい仕組みづくり勉強会」と3回のそれぞれ特色を持った研修会を行なったが、各回とも予想よりも多くの参加希望があり、空き家問題への関心の高さが窺われた。

特徴的であったのは、建築や不動産関連の専門家以外の一般の人々が、利活用に非常に高い関心

を寄せていることであった。研修会を通じて判ったことであるが、例えば会津地域の中だけでも、現在5つの物件で空き家のリノベーション事業が行なわれており、一般の方々が主導する形で地域の交流拠点づくりが始まっているなど、単なる関心の域を超えた動きが加速している。

本事業においては、空き家問題の解決のために、初期相談の段階を経て、専門事業者が仕事として介入出来る様な仕組みを、如何にすれば構築出来るのかが主要なテーマの一つであったため、専門家団体との連携は、仕組みのアウトラインが見えて来てからと考えていたが、今年度当初より宅建業協会からの打診があり、会員対象の法廷研修会場で本事業についての報告を行う場を設ける等、積極的な連携が模索されている。また、建築士会および建築士事務所協会からは、研修会の際に協力を得ることが出来た。

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

所有者への情報提供に関しては、啓発目的のパンフレットの中で、空き家相談の解決へと至るフローを示し、各ステップ毎に関係者が果たす役割りに付いての図式化を試みた。このようなパンフレットを用意することによって、様々な場面で活用されることが可能になり、福島県における空き家相談体制(プラットフォーム)の周知に繋がるとの期待があるが、実際の評価はこれからである。

問題解決のフローを図式化し、各場面ごとの課題を分析した結果、大きく4つの段階があり、各段階ごとにステークホルダーの果たすべき役割があることが見えてきた。中でも空き家の情報開示で一般的に行われている「空き家バンク」が基礎自治体単独で運用するにはハードルが高く、成果もあまり見込めない例が多々あることを受け、物件情報の掲載時に共通のテンプレートを用いることで、共有可能なウェブサイトの構築を試みた。このサイトに関しては、本事業期間の中では、サンプルページを制作するに留まったが、県の連絡調整会議や研修会等の場面で、多くの自治体担当者に提案する場を得ることが出来、現在の所、市町村を含む6団体から打診を受けており、今後は実施に向けての具体的な動きを展開していく必要がある。

4) 相談事業の実施

福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携により、広域相談窓口での対応に関しては、評価に値する実績が得られたが、会津で昨年度から開設した地域相談窓口に関しては、昨年度の実績よりは相談件数が増えてはいるものの、実施期間を鑑みると、もう少し件数の増加に繋がるような工夫をする必要があったと思われる。

新規開設予定であった地域相談窓口については、準備段階で留まったため、相談件数も目標であった150件には届かなかった。

開設まで至らなかった要因の一つとして、周知のためのパンフレットやチラシの作成に苦慮したことが挙げられる。パンフレットに関しては、昨年度の反省から、空き家対策上の多様なステークホルダーが、共通のプラットフォームにおいて課題の解決に取り組むにあたり、地域活動団体・行政・専門事業者の空き家対策フロー上の役割について、判りやすく表現されたものを作成する必要があり、フローの分析や役割のコンセンサスを作り上げるのに時間を要したため、相談センターの開設に影響を及ぼした。

相談センターに関しては、各団体とも開設の意志が固まっているため、今後は順次開設を進めて行くと共に、各団体に適した形での相談員向けの研修を随時行っていく必要があり、研修メニューに関しては、団体の意向を確認しながら構成を検討することになる。

地域相談センターの中には、既に空き家相談の実績を積み上げている団体もあることから、今後は相談センター間の情報共有や研修を行いながら、有用なノウハウ等は、共有できるように進めて行く事が肝要である。

浜通り地域においては現在の所、県内の地域的比較の上では、空き家対策に関する取り組みが遅れている感があり、地域相談窓口の候補団体の見当が付かない状況であるが、今後、避難先として使用されていた物件が空いてくることが予想されることから、空き家対策の体制整備の必要性が高まって来るものと思われる。

4. 今後の課題

1) 相談員の研修・育成について

多岐に及ぶ空き家相談への対応を、行政の担当者や相談センターの相談員が、各々一人で担えることには限度があるため、問題解決に至るまでのフローをより具体的なものにし、専門事業者も含めた、各場面ごとの役割分担について明確にする事が、各担当者の負担を減らすことに繋がるものと思われる。具体的な事例の蓄積が重要なポイントとなり、情報の共有が望まれる。

相談員のスキルアップのために、研修や情報交換の場を如何に継続して確保していくのかが今後の課題となる。ホームページを活用して、情報の蓄積やマニュアル等の資料の共有を図ることも、研修および育成に関する負担の軽減のためには重要なポイントとなる。

2) 相談事業の実施について

空き家の相談対応業務を継続するにつれ、相談者が徐々に増えてきている現状を鑑みると、相談そのものによる収入が見込めない仕組みのままでは、早晚、相談センター運営の継続が難しくなるものと思われる。但し、一定の件数以内であれば、地域活動団体等の通常業務との兼ね合いの中でカバーできる範囲でもあると思われ、空き家相談を行なっていることで得られる、地域とのつながりや、社会的な評価の観点ではメリットとなり得る。

相談業務を社会貢献的に継続して行くためには、各団体の負担が減るよう、多様な主体が連携して取り組む仕組みに育て上げるか、もしくは、収益に繋がるような仕組みを組み込んで行く術を、今後の展開の中で模索する必要がある。

5. 今後の展開

開設準備を行なった各地域相談センターについては、順次開設を進め、当団体としては現状の活動の中で、継続してサポートを行なっていく予定である。また、本年度事業で提案した官民連携のWebプラットフォームに関しては、順次進めて行く予定であり、こちらに関しては、県の連絡調整会議の中でも取り扱われていくものと思われる。

本事業期間中も、市町村からの空き家対策に関する相談が多数寄せられたが、今後も相談が寄せられるものと思われる。特に市町村が設置する、空き家対策に関する協議会構成員としての打診は、増えて来ることが予想される。既に連携団体が地元自治体の協議会構成員として招聘されている。

空き家の利活用に関心を持つ人が増えていることから、リノベーションの現場を空き家問題の啓発の場として、地域に開くような事業の企画も今後は検討していきたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	H25 年7月		
代表者名	佐久間源一郎		
連絡先担当者名	金親丈史		
連絡先	住所	〒969-7406	福島県大沼郡三島町早戸字湯の平 687
	電話	080-1668-9643	
ホームページ	http://akiya.center		