

<b>事業名称</b>	高知県空き家再生・活用促進専門家グループ育成事業
<b>事業主体名</b>	高知県居住支援協議会 空き家対策部会
<b>連携先</b>	高知県土木部住宅課、高知県内市町村
<b>対象地域</b>	高知県全域
<b>事業の特徴</b>	空き家専門家グループの育成
<b>成果</b>	空き家専門家グループの一定レベルのスキルの確保と普及促進
<b>成果の公表先</b>	空き家対策部会ホームページ

## 1. 事業の背景と目的

高知県は、南海トラフ巨大地震をはじめ、台風や豪雨などの自然災害が昔から多く起こっている。また、少子高齢化・過疎化のスピードが全国に先駆けて約10年早く進んでいると言われている。この①防災での課題・・・危険な空き家は、除却に導く②高齢化・過疎化での課題・・・利活用可能な空き家の活用促進（移住・高齢者住宅・子育て住宅等での利活用）と言った、大きく二つの課題とその解決への期待が大である。

高知県34市町村では、空き家対策計画の策定を実施し、県と市町村行政が一体となった空き家等課題解決へ、いち早くスタートがきられた。しかし、具体的に解決に向けた統一的な取組みが見えないままとなっていたところ、本事業をきっかけとした、課題解決への具体策となる仕組みが確立された。各地域で地域事業者連携（各専門事業者）による空き家対策専門家グループ（以降、専門家Gと記す）の登録制度と専門家G育成の実施である。今年度は、専門家Gの基礎的なスキルの標準化と、課題解決への手順の確認等の内容であるが、今後は、更なる連携強化のもと、最終的に各市町村から空き家等課題解決の依頼を受け、それぞれの専門家Gが対応する仕組みとなる。市町村からの要望を元に各種育成メニューを設定し、実施している。

## 2. 事業の内容

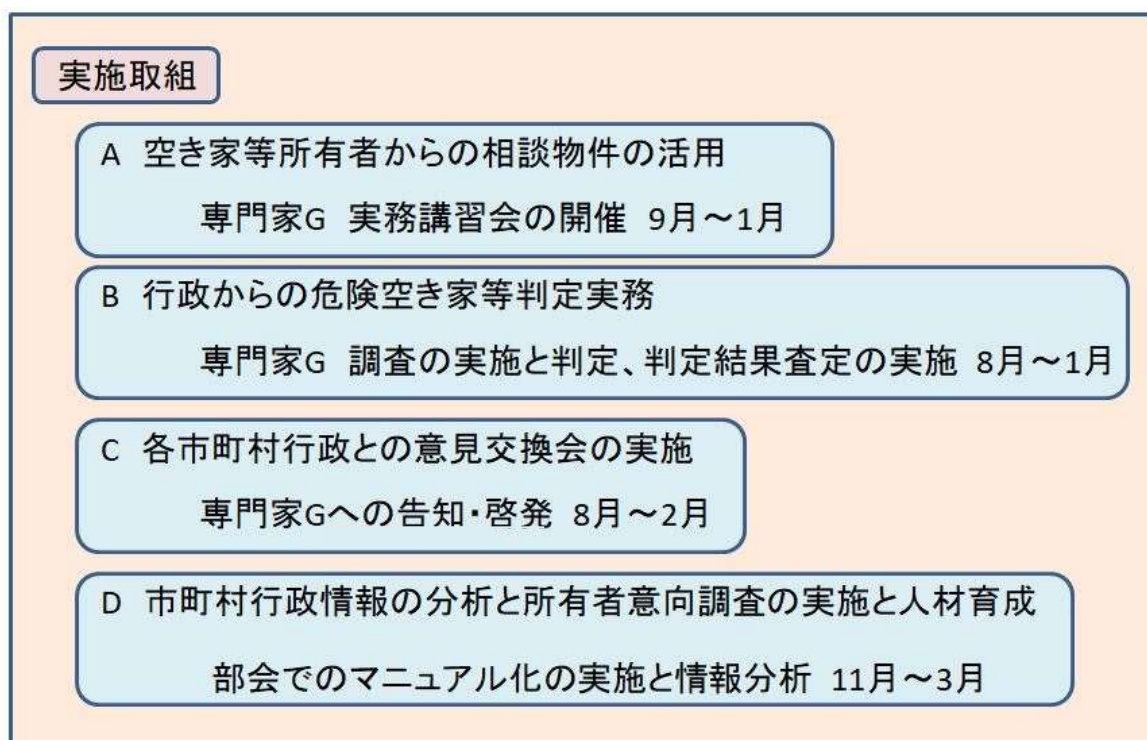
### (1) 事業の概要と手順

具体課題別に、プラットフォームである、「高知県空き家対策部会」が専門家Gの一定のスキルの確保・解決に向けた手順・作成資料など専門家G育成強化を実施

図1 体制図



図 2 取組内容



(2) 事業の取組詳細

- A・・・相談のあった空き家を調査実務のため、研修会として調査しても良いとの承諾を得た物件にて、3～5グループずつで、初期情報収集方法・除却・売却・賃貸・改修プランの提案・概算費用・住宅以外での活用案など幅広く、相談者が色々な可能性を検討出来るような調査と報告・説明スキルの修得研修を実施
- B・・・市町村行政に届いた情報や、空き家調査時の判定による情報などから、危険な空き家等の老朽度判定を、内部調査も含め、所有者への承諾の元に実施。結果から危険度点数を設定後、点数の高い空き家等から、除却補助の対象物件として除却の推奨を実施。危険空き家等の順位を公正に判定するスキルを現地調査から参加することにより、共通の認識での公正な点数付けの研修と併せて実施した。
- C・・・現在まで10市町村行政と県住宅課・専門家Gを集めた空き家等問題解決に向けた、意見交換会と、他市町村情報の共有化を図る説明会を実施。現在も実施継続中。地域性や、環境による課題の違いや、優先解決順位・事業予算化など多くの意見や課題提起があり、中身の濃い会議となっている。
- D・・・登記事項・水道閉栓情報・固定資産税台帳などの情報を分析し、所有者として確定される物件も、所有者らしき情報レベルの物件もある中で、第一回目として約800戸の空き家等所有者らしき方への第一次意向調査を実施中。約2割の回答が返送されており、詳細分析から、第二次意向調査による、掘り下げた調査の実施組と、第一次調査のさらなる拡大を準備している。行政情報を民間と共有し、具体空き家等課題解決に向けた取組は、高知県でも四万十市が初めてであり、次年度も継続を検討している。結果の詳細分析は、各地域での取組ガイドライン的な位置付けの根拠となる。そのため細かな対応が求められている。

・事業の取り組み写真

写真1 空き家専門家G 意見交換



写真2 空き家専門家G 研修



写真3 空き家所有者への意向調査



写真4 アンケート回答例  
(所有者からのコメント)

問 17 への回答まとめ「記述式コメント例」  
( )は物件番号

(2044) 丁目 15 番地は **空き家であるが、現在は空き家ではない**

(2042) 本件 4 丁目 21 の裏側に〇〇〇〇(配管者)所有の空き家が存在する。その△△の所有する空き家で、**管理費用の支出が困難で解体できている。管理は自治体解体中**

(1275) 災害での被災された方々が **空き家を借りて住んでいる。空き家の活用を切り口を変えながら考えてほしい**。希望があれば借家としての利用も可となると思う。被災者が学校や体育館(体校・廃校含む)での生活は困者にとって大変だと思う。(空き家の活用を切り口を変えながら考えてほしい)。南西トラフ地帯はカウンタウンになっています。経済的な負担が大きいのと思いますが相うのは行政しかありません。

(1011) 県外に就職してリタイアした人達(団塊世代)は **家族は兄弟が家をつとめているので知る家がなく感じている人達もいます**。その様な人達に提供できるよう、各自治体でホームページ等で空き家情報などを知らせ、生まれ育った地域への移住が前提になる事をうたえる様な取り組みをしてみてもどうかと思います。

(1010) 父、〇〇〇〇は 日29.L19 に死亡しました。現在は長女である〇〇△△が相続し所有者は変更されています。現在は〇〇××が居住しており空き家ではありません。

(1882) **調査依頼の〇〇〇〇は 日10.L17 死亡。現在債が相続済み**

(2110) 古い家でも空家であっても住む場所の特色をするのはなかなか難しいものです。高朝な思いやりのある対応を望みます。NPOの方に任せているとか、事業者選んでいるというのも知っていますが、四方十市として行うことであれば **質問された場合にしっかりと答えられる(対応できる)形を希望します**。移住の方に貸家提供 186669)

図 3 空き家調査チェックシート I

空き家除却事業周囲への影響チェック表

申請者名	
建物所在地	
調査日	
調査実施者所属・氏名	

	項目	内容	点数	評点
空き家の 周辺状況 (影響度)	立地状況 【①に該当で対象外、②～④は当てはまるものすべてに評点を付ける】	①敷地内で家屋倒壊が収まる	対象外	
		②避難路に隣接している(近隣の住人が1人でも避難に利用する)	10	10
		③隣に家屋がある(1件以上)	5	5
		④住宅街に立地している	5	
	隣接道路の状況 【⑤～⑦のいずれかに評点を付ける。なお、複数の隣接道路がある場合、一番点数の高い道路について評点を付ける。】	⑤道路幅員2.7m未満である	10	
		⑥道路幅員2.7m以上4.0m未満である	5	5
		⑦道路幅員4.0m以上又は国道か県道である	0	
合計点数			最高点 30点	20

図 4 空き家調査チェックシートⅡ

申請者名	
建物所在地	
調査日	
判定実施者所属・氏名	

木造又は鉄骨造の住宅等の不良度の測定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
構造一般の程度	①基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの(注)	25	
構造の腐朽又は破壊の程度	③基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	④外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの(注)	15	
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの(注)	25	
	⑤屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの		25		
屋根が著しく変形したもの		50		
防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	
排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

合計 110 点

(備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

図 5 空き家調査写真例①

空き家老朽度判定業務 O邸		
		
外壁劣化状況 1	外壁劣化状況 2	外壁劣化状況 予備
		
屋根劣化状況 1	屋根劣化状況 2	★屋根劣化大 追加写真

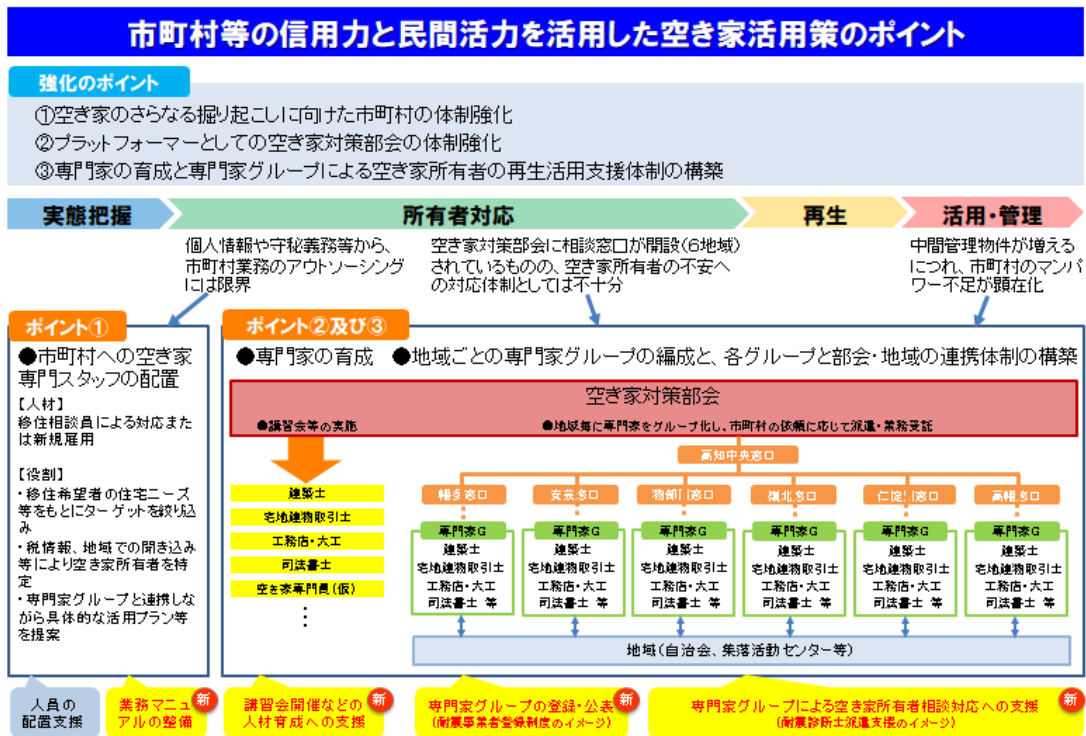
図 6 空き家調査写真例②

空き家老朽度判定業務 S邸		
		
土台・柱 腐食や傾き 予備	破損・腐食部 1	破損・腐食部 2
		
破損・腐食部 3	★不同沈下 追加写真	破損・腐食部 予備

(3) 成果

①空き家等専門家グループ登録制度（高知県土木部住宅課）

図7 空き家等専門家グループ登録制度



上記専門家グループを県行政への登録制度化として実施中。空き家等対策可能エリアも併せて登録する仕組み。この専門家Gの全体スキルの確保・課題解決方法のマニュアル化を実施。個人育成ではなく、専門家Gの育成が大きな特徴として進んでいる。

②「高知県空き家対策部会課題解決マニュアル」を使用して、空き家専門家Gのスキル向上を図ることができた。

図8 「課題解決マニュアル」表紙

高知県空き家対策部会課題解決マニュアル



図9「課題解決マニュアル」の目次ページ

<b>目次</b>	
1. 空き家等の整理とデータ化	
(1)	空き家等の定義（種別・分類等について高知県での参照定義）
(2)	空き家等の抽出方法（特措法を準用した方法等）
(3)	具体調査業務の流れ（行政情報と現実との比較も含めた流れ）
(4)	成果整理とデータ化（具体活用に向けたデータ化）
2. 空き家等の利活用への具体取組み	
(1)	空き家等調査・分析結果を元に利活用案の提起
(2)	空き家等所有者との合意形成に関する事項
(3)	空き家等対策専門家グループ育成研修の実施
(4)	利活用に向けたデータ整理と解決事例
3. 老朽空き家等の除却促進	
(1)	老朽度判定の定義（国の定義と高知県内での実務的定義）
(2)	老朽度調査（主観判定の重み）
(3)	行政との連携による老朽建物等除却誘導について
(4)	除却に向けたデータ整理と解決事例
(5)	老朽空き家の除却費用「建物除却概算見積ソフト」
4. 空き家等課題解決への具体取組みの今後	
(1)	空き家等の所有者らしき人への意向調査の実施
(2)	意向調査関連資料など
参考文献・あとがき	

高知県での空き家等の定義から、大きく利活用・除却促進につなげるための手法・作成書類・事例などを掲載。現在進行中の所有者らしき方達への空き家等課題の意向調査に関する内容も含む。各行政担当課・専門家Gまた、専門事業者毎の研修などに活用し、一定のスキルで元で一定の解決に向けた回答が公正に実施されることを目指す。

図10 実際の空き家を活用した育成時資料

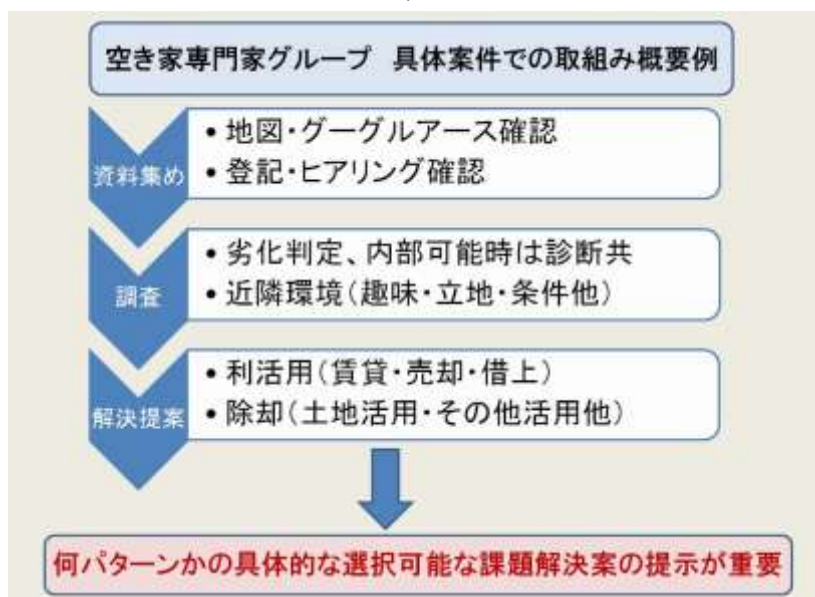




図 11 除却推奨物件での解体費用概算シートを作成

高知県空き家解体概算費用シート												
(記載日)	平成		年		月		日					
(所有者情報) ※推定可	〒				所在地							
		連絡先				正式所有者との関係性						
<b>建物情報</b>												
(建物住所)	〒				所在地							
(構造種別)	<input type="radio"/>	木造			<input type="radio"/>	鉄骨造		<input type="radio"/>	鉄筋コンクリート造			
	※複構造は種別毎に積算後、合算すること											
(延床面積)		㎡										
※延床面積が不明な場合	<input checked="" type="radio"/>	60㎡以下		<input type="radio"/>	61㎡～120㎡		<input type="radio"/>	121㎡～180㎡		<input type="radio"/>	181㎡以上	
(前面道路幅) <α>	<input type="radio"/>	2m以下			<input type="radio"/>	2m～3m		<input type="radio"/>	3m以上			
(進入路の確保) <β>	<input type="radio"/>	車両進入可能(人力)				<input type="radio"/>	軽トラ車両進入可能					
	<input type="radio"/>	2t車両進入可能				<input type="radio"/>	4t車両進入可能					
(隣接建物) <γ>	<input type="radio"/>	隣接建物有			<input type="radio"/>	隣接建物無						
(計算式)	(計算式)											
(1㎡あたり単価)	0	×	<α><β>	0.0	×	<γ>	0.0					
	<平均単価>			¥0	円/㎡							
(合計金額)	¥0	×	0	㎡	=	¥0	円	(概算)				
						¥0	円	(概算)				
※<α><β>についてはいずれか大きい数値を選定 ※家賃ごみ等の処分については2t車両1台4万程度												

既に開設されている空き家相談窓口への相談物件を実務育成用に利用させてもらうことで、各専門家 G が真剣に解決策を検討し、グループ同士の意見交換で新たな解決策を習得することが出来た。現段階での数は少ないが、所有者への幅広い選択肢の回答が、「大変参考になった。」などの声を得ている。また、上記の表計算シートによる、危険空き家等の除却概算費を簡単に知ること、行政が解体補助予算の算定や、所有者への資料として活用することで除却についても一定の回答レベルが確保される。

### 3. 評価と課題

- ① 高知県全体での取組としてスタートし、広範囲に渡る中で、県はもちろん各市町村行政からも積極的に空き家専門家 G 育成取組への協力を得ている。最終的な理想形態を、地域の空き家対策専門家 G が、直接市町村から委託等を受け、スピーディーに解決に繋げることにしている。実際に直接委託の開始や、プラットフォームである空き家対策部会経由の委託業務等、市町村による進捗度は異なるが、一定の動きが具体化された。

課題として、利活用や除却の大きな二つの課題の中で、市町村による「除却が優先」「移住が優先」と言った、一方向での取組み像が表面化した。同時進行で同じ市町村内でも地域別の課題対応があり、早い段階での専門家 G へ「解決のための初期情報発信」が必要との課題があった。

- ② 固定資産税台帳と空き家情報との突合の実施や、行政広報による空き家調査等の協力依頼文章の掲示など、空き家特措法が施行されたことによる課題解決に向けた民間との協力体制の強化が明らかに進んだ。現在意向調査を実施中であり、この結果による具体解決も、今後大きく進むのは、明らかである。

課題として、各市町村が実施した空き家等調査結果の精度の違いが見えてきている。調査後経過年数が経った情報はもちろん情報精度は落ちているが、最新の調査結果でも実際には、「空き家ではない」・「年に数回は利用する」「店として営業している」などのクレームも寄せられている。今後は、このようなクレームの原因の精査と、中には固定資産税減免措置との絡みでの言い分などを細かく分析し、今後の空き家等調査や意向調査段階へのステップアップ時の指針となる情報やマニュアル対応が求められる。

#### 4. 今後の展開

全国でも高齢化と空き家等問題において、ワースト上位に位置づけられる高知県。多くの課題が存在するからこそ、具体取組みによる成果も顕著に現れるとも言える。34市町村においてそれぞれの空き家等問題での位置づけが違っているが、利活用・除却共、解決に向けた具体取組みの継続と実行こそが、これ以上課題を大きくさせないために取れる最善策と考える。

空き家等は、移住等に活用可能な住宅の確保また、災害時における仮設的な住居としての役割を確立させることも可能なのである。調査したままで次のステップへと移らず放置すると、手もつけられないくらいに大きな問題となることも明らかである。空き家等課題解決に向けた、更なる専門家グループの育成強化や、行政との連携強化を今後も進め、大きな社会問題である、空き家・空き地等課題克服へとつなげる。

高知県全域での取組みとして進めていることで、積極的な市町村での空き家等対策の進捗や実績を定期的に行政・民間を問わず広く発表することで、消極的だった行政や・民間もが積極的に取組みが開始されるように育成事業を通じて尽力する。これは、本事業での取組みが、高知県内で波及するように、全国他府県でも同様の情報共有化が進められることにつなげると言う大きな展開イメージも十分に考えられる。

特に高知県での取組の特徴として、本事業で育成された空き家対策専門家 G が、特定空き家判定や、移住促進の一翼を担うと言った、行政との距離感が近い関係や、地域密着型で進んでいることを大きな背景として新たなレベルアップされた展開へとつなげる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2016年8月		
代表者名	野々村 毅		
連絡先担当者名	立道 和男		
連絡先	住所	〒780-0052	高知県高知市大川筋1丁目6番21号
	電話	088-855-9836	
ホームページ	<a href="http://www.kochi-akiya.jp/">http://www.kochi-akiya.jp/</a>		