

<b>事業名称</b>	<b>大牟田市における地域・行政と連携した空き家相談窓口運営及び空き家コーディネーター育成事業</b>
<b>事業主体名</b>	ありあけ不動産ネット協同組合
<b>連携先</b>	大牟田市 大牟田市居住支援協議会 終活ケアプラザありあけ
<b>対象地域</b>	福岡県大牟田市
<b>事業の特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●行政と協定締結し官民連携した空き家相談窓口</li> <li>●平日毎日、相談窓口を開設 少なくとも月1回は土・日曜日も営業</li> <li>●宅建士を中心に司法書士・土地家屋調査士・建築士等で相談を受付</li> <li>●主に士業の方と行政職員で空き家対策を協議する委員会を設置</li> <li>●ショッピングセンター等での相談会の開催・</li> <li>●市民向けの相続対策等のセミナーを開催による啓蒙活動</li> <li>●地域で活動している各種団体への協力・相談員の派遣</li> <li>●学生の調査研究への協力</li> <li>●地域の住民との連携体制の模索</li> </ul>
<b>成果</b>	相談マニュアルの作成 アンケート集計 フリーペーパー広告 公用車ラッピング広告 パンフレット作成
<b>成果の公表先</b>	当組合ホームページ

## 1. 事業の背景と目的

空き家・空き地相談窓口を継続して運営し、誰に相談していいのか悩んである空き家所有者に対し、行政と協定を結び多様な専門家で組織された相談窓口を提供することで、相談者の安心につながり、空き家問題をワンストップで解決へと導くことができる。

更に、空き家発生予防の観点からも、相談者だけでなく、これから空き家問題を抱える恐れのある「空き家予備軍」の所有者へセミナー等を通じ早期の空き家対策の啓蒙活動等を行うことで、空き家問題の深刻化を防ぐことが出来る。そのためにも、現況では空き家問題を抱えていない市民に対しても空き家相談窓口の存在を周知し、気軽に利用して頂ける環境を整備する。

また流通困難物件に対しても、公民館長等、地域の方々と連携を取りながら複数の不動産を関連させたランドバンク事業等が出来ないか検討し解決策を模索する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

空き家のステージ（通常期～予備期～空き家～老朽危険家屋等）に応じた取り組みのステップ  
～対応～

- ①相談員同士の情報共有・研修会の実施
- ②専門家との連携構築
- ③各種団体との連携

～相談～

④相談窓口の運営

～提案～

⑤相談者への最適なお提案

⑥空き家対策検討委員会の運営

～実施～

⑦提案案件の実施

⑧相談会の開催

⑨相談員の派遣

⑩周知啓蒙活動の実施

図1フロー図

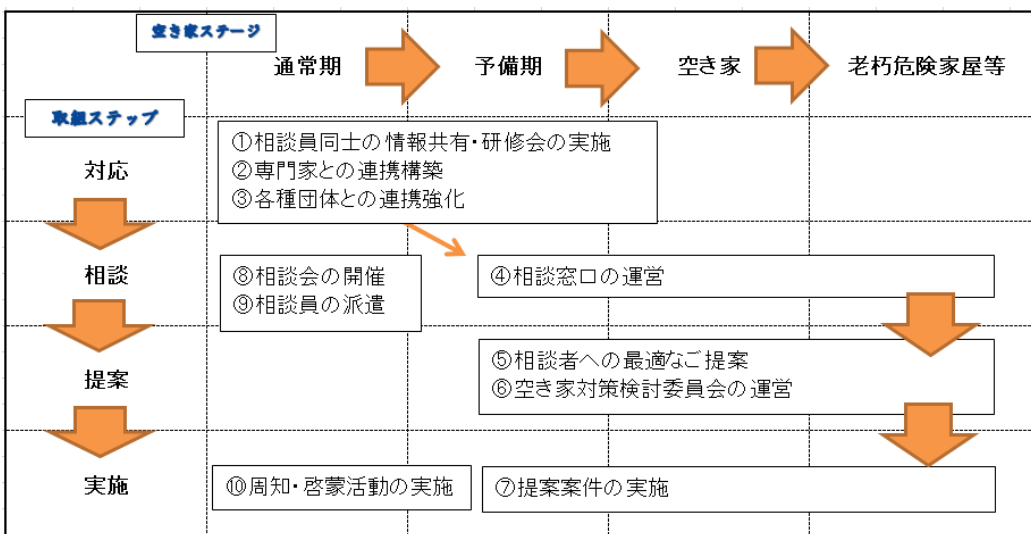


図2 取り組みの詳細

ステップ	取組内容	具体的な内容	令和元年度											
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
対応	①相談員同士の情報共有・研修会の実施	意見交換・情報共有会議			10/10					1/27	2/13			
		相談マニュアルの作成												
	②専門家との連携構築	専門家との連携												
相談	④相談窓口の運営	相談案件の聞き取り												
		専門家との紹介・取次ぎ												
		相談所運営会議の開催	8/9	9/13	10/11	11/14	12/10	1/10	2/10, 14, 15, 16					
提案	⑤相談者へ最適なお提案	提案案件の実施												
	⑥空き家対策検討委員会の運営	専門家と流通困難物件への対応策の協議		9/12		11/7			1/16					
実施	⑦提案案件の実施	相続手続き等の実施												
		建物除却工事等の実施												
		各種補助金・優遇ローン等の説明・取次ぎ												
	⑧相談会の開催	ショッピングセンターでの相談会	8/17				12/7							
		他団体のイベントへの相談員派遣	8/11 8/31			11/9		1/19 1/25						
	⑩周知・啓蒙活動の実施	企業出前講座への相談員派遣					12/13							
ホームページの作成・更新・運営														
パンフレット作成・配布														
フリーペーパーへの広告						12月号		2月号						
	市役所公用車への広告掲載													
	セミナーの実施			10/26				1/18						

## (2) 事業の取組詳細

### ①行政と協定締結し多様な専門家や空き家関連業者と連携した相談窓口の運営

#### ◇相談窓口の運営

平成30年9月、大牟田市と協定を締結。  
行政と連携した、空き地・空き家の相談窓口業務を開設。  
平日、毎日相談窓口を運営し、多様な専門家への相談が無料で受けることが出来る。月1度は土、日曜も営業し現役世代からの相談にも対応。

専門家や空き家に関する業者が連携することで、ワンストップで問題解決に導く窓口を提供している。相談員は原則2名体制で相談を受け付けており、その内少なくとも1名は宅地建物取引士が対応。相談内容に応じて各専門家への取り次ぎ、現地確認、業者の紹介、解体補助金等の紹介や、行政との調整などを行っている。

さらに、担当制を敷き、各相談者に一名の宅地建物取引士の担当者を付けている。そうする事で、相談日当日以後も、相続問題や建物の解体及び建物の滅失登記申請、その後の売却や利活用に至るまで、解決までに時間を要するような案件にも対応している。

2019年1年間で延べ644件の相談。

#### 写真1 協定締結式



#### ◇専門家との連携

空き家相談窓口には現在宅地建物取引士を中心に、司法書士・土地家屋調査士・建築士の相談員が日々の相談業務にあたっている。また賛助会員として空き家問題に関わる様々な職種の方々に加入いただいている。

##### ～在籍相談員～

宅地建物取引士・・・不動産の売買・賃貸・利活用等など総合的なアドバイス  
司法書士・・・相続登記・遺言作成等  
土地家屋調査士・・・建物滅失登記・土地分筆・測量・境界確定等・地目変更等  
建築士・・・リフォーム・建物解体・再建築・耐震診断等

##### ～在籍賛助会員～

建物解体業者・・・建物やブロック塀の解体・家財処分等  
清掃業者・・・建物内外の清掃・雑草処理等  
運送業者・・・引っ越し・家具の移設（仏壇など）・家財処分  
造園業者・・・庭木の剪定・樹木の伐採  
神社・・・お祓いなど

担当者である宅地建物取引士が、相談者の相談内容を聞き取り、相談内容と現在の状況を確認（相談者自身が、登記名義が誰になっているか知らないケースも多い）し、相談者の意向に沿うように、アドバイスを行う。また必要に応じて各専門家へ繋いでいき、その進捗に応じて次の専門家を紹介していくといった流れ。

例)「建物が壊れかけていて危ない」との近隣の居住者からのクレームに基づき行政が所有者（固定資産税納税者）に連絡。行政に問い合わせたところ、相談窓口を紹介され来所。相談者は相続により当該建物を取得した方で、両親とも亡くなっており、兄弟間で相続が発生している。建物を壊したいが金銭的な余裕がない。将来的には売却したい、といった相談

⇒相談者の意向に従い、まずは司法書士へ相続登記の見積もり取得・建物解体業者へ建物解体の見積もり取得・土地家屋調査士へ建物滅失登記の見積もり取得、それに合わせて行政への建物解体補助金の申請のアドバイスをし、実際に売却するために必要な概算金額を把握する。売却代金より建物解体費を捻出することで話がまとまり、不動産業者を紹介。不動産業者が「建物解体後引き渡し」を条件に買主を紹介し土地売買契約が成立。契約後、建物の解体・滅失登記が終わり、土地の引き渡し及び残金決済という流れ。

## ②相談員の研鑽

### ◇ランドバンク事業研修会

山形県鶴岡市のつるおかランドバンクの廣瀬理事長をお招きし、研修会を実施した。空き家と狭隘道路の関係を、複数の所有者を絡め、面的な視点でまちを再生する「ランドバンク事業」を学んだ。鶴岡市は大牟田市と人口等が同規模の都市であり、過疎化や狭隘道路問題など同じ悩みを抱える者同士情報交換もでき、大変有意義な研修となった。

また、当日は、大牟田市の住宅行政職員や、福岡県職員からの参加を頂き、民間事業者・市・県の垣根を越え空き家問題を考える機会となった。

講師：つるおかランドバンク 理事長 廣瀬大治

内容：つるおかランドバンクの取り組みやその手法

主催：ありあけ不動産ネット協同組合 共催：福岡県建築住宅センター

### 写真 2

#### 勉強会の新聞記事



### ◇情報共有・意見交換会

相談員の質の向上と対応の均一化を目的に情報共有・研修会を実施した。相談窓口運営に関して、相談員としての共通認識の確認や、運営上の注意事項、マニュアル作成への意見交換などを実施。

各相談員が持つこれまでの実際の経験をもとに意見を集約。それをマニュアル委員会が取りまとめることで、マニュアル化につなげ、相談員の対応が均一化した。

情報共有・意見交換会の具体的な内容としては、

○相談窓口へ寄せられた苦情等の集約やその対応を協議

→電話がいつも話し中であるとの苦情あり。協議の結果、電話での相談はおおむね30分程度を目安に終わらせるようし、住まいが近い方はなるべく来所を勧める事。

→相談者への回答の統一化について、所有者以外からの相談（近所の空き家等に関する相談）は市との協定書に従い市へ引継ぎすることで統一を図る

○相談員としてのスタンスや相談業務における細則について

→行政と協定を結んで相談を受け付けているので、利益を追求するのではなく、公的で

### 写真 3

#### 意見交換情報共有会議



中立な立場で相談を受け付けるといった相談員としての心得の再確認。

→服装や相談受付票の記入方法、取得する必要書類など事務的な作業の再確認。

○遠方の方の相談に関して、登記情報を取得する際の費用に関して未回収案件がある

→相談者から実費相当額を入金後に資料取得に着手する事。

○相談会やセミナーなど各種イベントの際の反省点・注意点の確認

○再来所の方に対して、担当相談員に引継ぎする際の注意点。

○増え続ける相談者情報の管理方法について。

→システムを用いてデータとして管理していく方法の検討。相談者情報を管理するシステムを導入する際に、どういったシステムが望ましいか、どういう入力項目が必要と becoming ってくるのか。個人情報保護の観点は大丈夫かなどの意見収集。

令和元年 10 月 10 日      令和 2 年 1 月 27 日      令和 2 年 2 月 13 日      (全 3 回開催)

#### ◇民法改正に関する勉強会

令和 2 年 4 月より民法が改正されることに伴い、売買・賃貸はもとより、配偶者居住権や契約不適合責任等、不動産を取り扱う際に注意すべきことを、講師をお招きして勉強会を実施。組合員だけでなく、大牟田市の行政職員や賃貸オーナーなども参加。

○売買の際に瑕疵担保責任が契約不適合責任へ転換するに際して実務に与える影響等

○賃貸借契約における保証人との補償契約や保証会社との保証委託契約における極度額の設定に関して、実務に与える影響や想定される事例への対応策等。

○賃貸借契約における物件の一部滅失による賃料の一部減額についての考え方の説明。

○賃貸借契約期間中の借主の修繕についての考え方の説明 等

講師：株式会社ワース 丸尾 好幸 氏

令和 2 年 2 月 20 日実施

#### ③相談窓口のマニュアル作成

相談員の質の向上と、相談対応の均一化を図るため、マニュアルを作成した。

多様な専門家と連携している相談窓口であることを十分に活用できるよう、各専門家や連携関連業者の連絡先や相談員の対応方法等を記載した。

またフローチャート形式を採用することで分かりやすさにも配慮し、相談員の対応を均一化出来るよう工夫し、運営上の相談員同士の決め事等も記載した。

○マニュアル作成にあたり、マニュアル作成の背景と目的

○掲載内容の協議

○情報共有・意見交換会からの意見の集約

○掲載事例の検討

○大牟田市で取り組んでいる各種補助金事業等の調査、資料の取得

○相談窓口対応のフローチャート化するにあたっての協議 等

#### ④各種団体との連携

##### ◇空家対策検討委員会

当組合員（主に士業の方）と行政職員を交えての検討会。

空き家の予防や建物除却、狭隘道路の問題などを協議。さらに、相談者からの相談を踏まえて新たに行政に取り組んでほしいことなどの要請も行っている。

ここでの検討の結果、固定資産税の納付書に相談窓口のパンフレットを同封する仕組みを作るなどの実績を作った。

写真4

空家対策検討委員会の様子



##### ◇居住支援協議会との連携

住宅確保要配慮者と空き家とのマッチングが出来ないか等の連携を協議。また居住支援協議会主催の空き家相談会の際に相談員を派遣し協力した。

令和元年度では、住宅確保用配慮者と空き家とのマッチングの協議が7件あり、そのうち住環境面・福祉面からの配慮等を協議し、実際に1件の空き家に入居して頂いた。

写真5

居住支援協議会の様子



##### ◇その他の連携

- 終活ケアプラザありあけへの相談員の派遣やイベント参加  
終活をテーマに活動している民間団体が終活フェアを開催  
日 時：令和2年1月25日（土） 15：00～  
場 所：イオンホールにて  
講 師：（社）日本エンディングサポート協会 理事長  
エンディングコンサルタント 佐々木悦子様  
テーマ：「終活の始め方」

写真6

イベントの風景



- 羽山台プロジェクトとの会議に参加

地域住民と行政が一緒になって空き家問題に取り組んでいる団体で、互いに空き家対策で協力できるよう連携。要請に応じて会議に参加

- まちゼミへの参加

大牟田市全市商店連合会主催のイベント（まちゼミ）への参加  
空きテナントも多い大牟田市で、地域の店舗を気軽に利用してもらおうと今年初めて開催された。まちの盛り上がりを作るために参加。相談窓口の周知活動の一環として市広報誌に織り込まれるイベントチラシに掲載され、窓口開設をPRした。

写真7 まちゼミ



## ●学生の研究への協力

有明工業高等専門学校建築学科の学生が、空き家問題を卒業論文のテーマに、実際の相談者の相談案件の調査研究・相談員へのヒアリングなどを実施され、それに対する協力と場の提供を行った。

写真8 学生の調査風景



## ⑤相談会の開催

ゆめタウン大牟田にて相談会を開催。

8月17日（土） 25組の相談

12月7日（土） 16組の相談

市民セミナー後の相談会

10月26日（土） 10組の相談

1月18日（土） 14組の相談

写真9 相談会



ショッピングセンターで未だ空き家問題を抱えていない様な方にも声をかけることで、空き家予備軍の方に、早期対策の重要性を発信。始めは、こちらからの声掛けに相談事などないと反応していた方も、立ち話をしているうちに、いろいろと悩みを話し始め、結果相談ブースで相談するというケースも多々あった。空き家や相続問題は、気軽には相談しにくいですが、悩みを抱えている方は多いのだと実感した。

空き家問題を複雑化しないためにも、常設の窓口が開設されたことを知ってもらい、いつでも気軽に無料で相談ができる環境があることをさらに周知していく必要がある。

## ⑥企業出前講座

大牟田市生涯学習課の事業である企業出前講座（企業が持っているノウハウを市民にお伝えする出前講座）で講座を設けた。

市内の介護施設からの要望により介護施設の利用者に空き家予防の早期対策や遺言書の書き方などの相続対策をレクチャーし、空き家となる前の事前対策や、予防の観点から啓蒙を行った。

こういった少人数での講座は講師との距離も近く、直接相手の声も聞ける為、空き家予防の啓蒙活動として非常に効果的と考える。

写真10 企業出前講座



## ⑦市民向けセミナーの開催

司法書士による市民向けの空き家対策や相続対策のセミナー。空き家空き地の所有者やその相続人の参加を頂き早期対策の重要性や遺言の書き方などを講演した。（全2回開催）

不動産関係業者が開催するセミナーは、一般的に営業色の強いものと思われ、敬遠されがちだが、連携団体である市や社会福祉協議会に対して後援申請を行い、さらに、セミナーの際には、市職員からの挨拶を頂くなど工夫することで、市民の方へ、一般的な営業セミナーとは一線

写真11 市民セミナー



を画した公的な立場から開催しているセミナーだという認識を持ってもらえた。

また、セミナー後に相談会を開催することで、空き家問題への意識が高まった方からの切実な悩みや相談を頂いた。

令和元年10月26日（土） 令和2年1月18日（土） えるる

テーマ：『最近の相続トラブル事例と対策』

～相続が変わる！？相続と遺言～

主催：ありあけ不動産ネット協同組合

後援：大牟田市 大牟田市社会福祉協議会 大牟田市居住支援協議会

### ⑧窓口の広報活動

行政と協定を結び、多様な専門家と連携した空き家に特化した相談窓口は、未だ全国的にも少ない。そういった相談窓口が設置されたことを広く市民に知らせるべく、パンフレットの作成、市内全戸配布のフリーペーパーへの広告記事掲載、大牟田市公用車へのラッピング広告を行った。

更に、相談窓口のホームページ・Facebookで、セミナー等のイベント告知も行っている。

また、大牟田市へも、公式ホームページや市広報誌（月2回発刊）、市のメールマガジン等で、窓口開設のお知らせや、土日の営業日の記載、セミナー等のイベント告知等をお願いしている。

### ⑨アンケートや相談案件の集計

有明工業高等専門学校での学生の協力の元、相談者へのアンケートを調査・集計していただいた。それをもとに、将来的な展望等の検証を行った。

表1 相談内容別に見た築年数

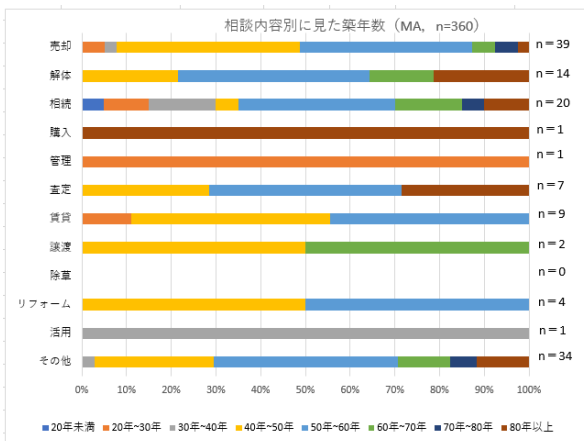
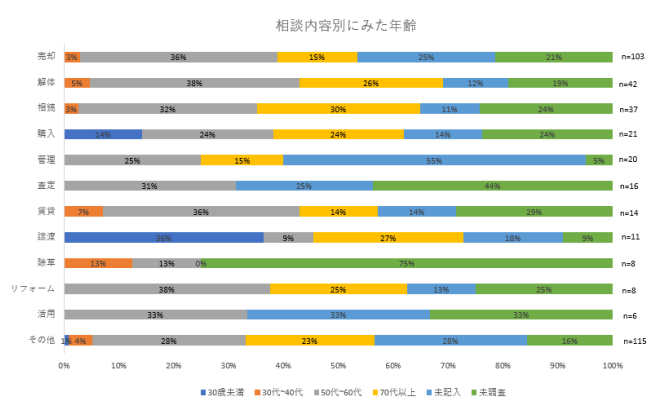


表2 相談内容別に見た年齢





### (3) 成果

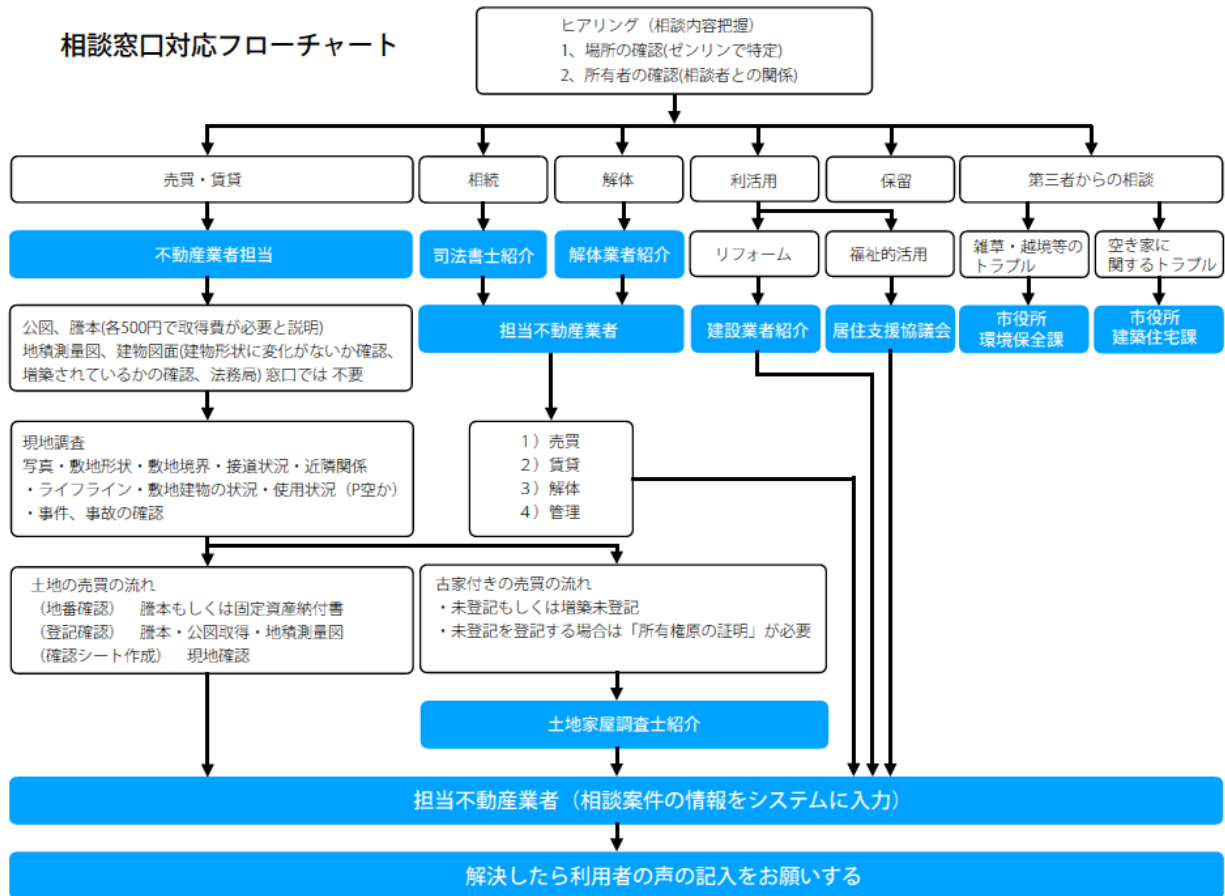
#### ①相談マニュアルの作成

相談員での情報共有・意見交換会で得られた意見や課題をもとに、相談窓口のマニュアルを作成し、相談員の質の向上と対応の均一化を図った。相談内容を分類しフローチャート化することで、必要な専門家に振っていく事が可能となる。

相談内容は相続や境界問題や金銭面など多岐に渡るため、まずは、相談内容と相談者の意向を正確に聞き取り精査することが重要となってくる。その上で、問題を細分化し分類することで、必要な専門家へ繋いでいく必要がある。マニュアルを作成することで、そういった分類や取次ぎ先が明確化し相談員の対応の均一化が可能となった。更に、遠方からの電話相談の際の対応についても均一化を図れるよう配慮した。

また、大牟田市の補助金制度の概要など、相談員として知っておくべき情報等も網羅した。

図3 相談員マニュアル



## ②アンケートの集計

地元の有明工業高等専門学校の学生が卒業論文のテーマにと、相談者の相談内容の調査や分析やヒアリング調査等を行ってもらった。年齢や相談内容ごとの分析などが分かり、今後の相談業務を行う上で重要な参考資料となった。卒業論文はHPなどで公開予定。

さらに、若い世代が空き家問題に関心を持ってもらう事、それ自体が空き家窓口を開設した大きな意義だと感じる。これから全国的に空き家問題が著化してくる際に、こういった調査・研究が役に立つときが来ることを期待している。

表3 相談者の年齢

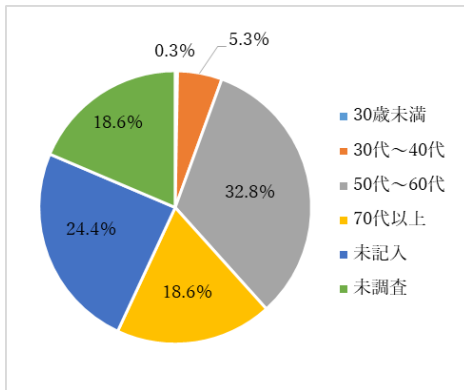


表4 相談内容

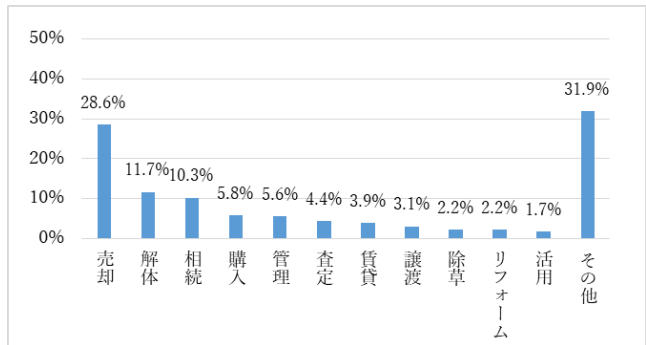


表5 相談内容別の内訳①

売却

カテゴリ	件数	割合
1 土地・建物を売却したい	52	50.5%
2 将来的に売却したい	5	4.9%
3 売却したいが難しい状況	10	9.7%
4 売却かそれ以外	9	8.7%
5 相続後、売却したい	6	5.8%
6 空き家を解体後、売却したい	4	3.9%
7 近隣に迷惑がかかっているため相談した	3	2.9%
8 市役所から連絡がきた	4	3.9%
9 どうしたらいいか知りたい	3	2.9%
10 その他	7	6.8%
合計	103	100.0%

表6 相談内容別の内訳②

解体

カテゴリ	件数	割合
1 建物を解体したい	6	14.3%
2 解体に関する情報が欲しい	13	31.0%
3 解体したいが難しい状況	3	7.1%
4 解体かそれ以外	2	4.8%
5 解体後、土地を売却したい	6	14.3%
6 解体と木の伐採をして欲しい	2	4.8%
7 市役所から連絡がきた	3	7.1%
8 解体したいがどうしたらいいか分からない	2	4.8%
9 その他	5	11.9%
合計	42	100.0%

### ③広報活動

多くの方に相談していただくため、広告物を作成し配布した。

また空き家対策検討委員会で検討の結果、市外在住の空き家所有者に向けて、固定資産税の納付書にパンフレットを同封し、その結果、遠方からの電話相談が増えた。

パンフレット・・・市役所や公民館等各所に設置をお願いしている。またセミナーや各種イベントの際に配布している。更に、大牟田市の協力の元、市外在住の不動産所有者に対し、固定資産税納付書に同封して市外の方にも窓口設置を広くアピール。これにより、相談先に困っていた市外在住の方から、多くの相談を頂くようになった。

フリーペーパー・・・大牟田市全戸配布のフリーペーパーへの紙面広告を行った。(全2回) 市内全戸配布することで、未だ空き家問題を抱えていない層にもアプローチできた。相続等により問題が複雑化する前から無料で相談できる窓口があることは、将来の空き家予備軍に対しては有効であると考えます。

市公用車広告・・・大牟田市の公用車へのラッピング広告をすることで市と協定した団体であることをアピール。計5台が大牟田市内を走っている。広告効果としては即効性が高いとは言えないが、継続して窓口設置をアピールできる点がメリットだといえる。長く掲載していく事で徐々に効果が表れるものと考えます。

写真 1 2  
パンフレット



写真 1 3  
フリーペーパー掲載広告



写真 1 4  
公用車ラッピング広告



### 3. 評価と課題

#### ①相談窓口の運営

2019年1月より12月までの1年間で相談件数は相談会を含め、延べ644件に達した。これは空き家問題を抱えている方の多さを物語っている。

更に、2019年5月より電話での問い合わせが急増している。これは大牟田市協力の元、市外在住の空き家所有者の方に対して、固定資産税納税通知書に相談窓口パンフレットを同封した結果と思われる。遠方に住んでいて実家が空き家のままと言うような方は、何処に相談してよいか分からず空き家を放置する一因になっている。そういう方に対して行政と協定を結んだ相談窓口の開設は相談者の安心につながり、「利用者の声」(窓口を利用して頂いた方から任意で書いていただいている)にも感謝の言葉を多く頂いている。

また、相談会のように一度だけの相談ではなく常設で営業していることは、初回の相談日以後も継続して相談する事が出来、逆に相談員のほうからもアフターフォローしていく事で、結果として解決につながるものとする。

加えて、相談窓口を開設して一年ほどで、地元の有明工業高等専門学校建築学科の学生が、卒業論文のテーマとして『空き家問題』を選んでくれた。これから全国的にますます顕著化していく事が予想される空き家問題に、若い世代にも社会問題として関心を持ってもらった事が、空き家相談窓口を設置した一つの大きな意義だと感じる。

課題としては、多くの相談を頂いてはいるが、専門家と行政が連携し解決策を提案しても、現実問題として金銭的に出来ない、もしくは家族の人間関係で解決できない案件も多い。

具体的には

例1 借地上の空き家を解体して土地を地主に返したいが、解体費用を捻出できない。

例2 前面道路が狭隘道路で市場価値が低く、土地の売却益より建物解体費用の方が高い。

例3 空き家を相続したが、登記が亡父親の名義のままで、兄弟が疎遠で相続の話が付かない。

こういったケースに関しては、相談者の意向により近い提案をしても、金銭的や私的な問題の為、なかなか解決に結びつかず、そのまま放置されることも多い。結果として、将来的にも解決の糸口が見えないままである。

他にも、相談窓口の相談対応と並んで、窓口運営上の方針の均一化は重要である。遠方からの電話相談に対し、電話先の相談者が本当に所有者であるのか等の本人確認や物件調査に必要な書類の取得やその代金の受け取り方、行政で物件調査するために必要となってくる委任状等の取得方法等、直接会ってやり取りできない際の対応をマニュアルなどでさらに均一化していく必要がある。

そして、相談員として他の地域の先進事例等を学びながら、オーダーメイドな解決の糸口を模索していく必要があると同時に、行政にも相談業務をフォローできる制度があるとよいと考える。

#### ②相談者アンケート集計結果

有明工業高等専門学校の学生が、卒業論文のテーマに空き家所有者アンケートの相談内容の集計を行ってもらった。相談員とは違った切り口の集計があることや、データとしてどういう相談内容が多いのか理解でき、今後の相談窓口運営の展望を考えるうえで非常に役立った。

課題としては、どういう問題で空き家所有者が悩んでいるかといったことを、市民にデータで示すことで、未だ空き家に関して問題意識を抱えていない方へ、将来、どういう問題になる可能性が高いのかといったことを周知でき、早期の空き家対策や予防につながると考える。

### ③空き家コーディネーターマニュアルの作成

相談者の質の向上と、対応の均一化を目的にマニュアル委員会を開催し、マニュアルを作成した。相談者の相談内容は様々で、売却や解体だけでなく、相続の問題、道路問題（狭隘道路・私道など）、オーダーメイドな提案が求められる。そのため、相談対応をマニュアル化することは非常に難しく作成に関しても難航し、幾度も委員会を開催することになった。

相談内容は不動産に関する事であるが故に、地域の様々な社会特性（過疎化・狭隘道路問題・敷地の道路との高低差・交通インフラ問題等）が関連しており、作成したマニュアルが全国的に流用可能な物かは疑問だが、空き家コーディネーターとして、相談者の問題を細分化し、それぞれの専門家に引き継ぐこと、それらを繰り返すことで複雑に絡み合った問題が少しずつ解決していくことを確信する。

一方で、相談員の対応の均一化のためにマニュアルの存在は重要だが、同時に、オーダーメイドな提案が出来るよう、相談員も研修会等を通じ常に自己研鑽が必要と感じる。

### ④空き家対策検討委員会事例

空家対策検討委員会を開催し、具体的な問題を検討していく過程で、空き家問題は地域の様々な社会問題と密接に関係していることが見えてきた。民間事業者と行政が街づくりの観点から連携し、街のランドデザインを共有しつつ、空き家問題にあたることが非常に重要であると考えた。

課題としては、互いに、民間事業者だから取り組めること、行政だから取り組めることなどを、委員会を通じ協議していき、新たな取り組みを模索すべきと考える。

例1. 大牟田市は炭鉱の町として栄え、短期間に急速に発展し、行政が行う道路の敷設のスピードよりも速く、住宅が建てられていったという歴史があり、建築基準法に規定した道路ではない狭隘道路に面した住宅も多い。相談者が、空き家を解体し売却したい意向があったとしても、自動車の通行もできず再建築が不可な不動産のため、土地としての価値が非常に低く、また道が狭いため解体のための重機が通れず解体コストも高額となる為、解体費用を捻出できず空き家として放置されるケース

⇒セットバック用地の分筆や測量・建物解体に関する補助制度の検討・拡充

例2. 空き家に残置されている家具や衣服などの家財の処分の問題。炭鉱閉山に伴って、多くの人間が大牟田から流出し、現在は市外に暮らす方が、親の死亡に際し大牟田市にある実家を相続した場合など。実家は、生前の親の家財がそのまま残っており、家財処分業者に依頼すると、産業廃棄物としてコストが高く当たる。近くに住んでいれば自ら家庭ごみとして処分出来るのであろうが、遠方に住んでるのでそれもままならないなど。

⇒相談者の実家に関し、家庭ごみとして対応しごみ処分できないかを大牟田市と検討中

#### 4. 今後の展開

何処から手を付けて良いのかも分からない空き家問題に悩む相談者にとっては、売却や解体・相続等、専門家にワンストップで相談できる窓口は、非常に有意義なものになっていると言える。今後も引き続き相談窓口を運営していき、空き家問題に悩む方それぞれにあった、オーダーメイドな提案が出来るよう、相談員の質の向上に努めるべきである。

更に、安くても譲りたいという方と、それを買いたい・利活用したいといったニーズとのマッチングが今後必要になってくると考える。ただし、所有者の多くは物件を売却したい（早く手放したい）という意向が一番多い。その結果、賃貸として利活用するといったニーズには対応しづらい事が予測される。

そこで、賃借して利活用したい方のニーズにも対応すべく、「安く譲りたい物件の所有者」と、「安く購入して賃貸したい投資家オーナー」と、「賃借して利活用したい利用者」の3者とのコネクションや、物件情報の提供が出来る方が良いと考える。

また、非常に多くの相談を頂いており、空き家の情報はさらに蓄積されていくものと推測される。相談内容をデータとして管理し、それが地図情報と連動するようなシステム開発が出来ないか模索する必要があると考える。そうする事で、将来的には、近隣の複数の空き家所有者を絡め、面的な視点をもって「ランドバンク事業」などへの展開など対策の幅を広げることも可能になってくる。

加えて、「行政と協定を結んで運営している相談窓口」であるという事が、非常に相談者の安心につながっていることを実感しており、これからも行政と連携しながら、互いに『まちづくりの観点』から空き家問題を一つ一つ解決していくつもりである

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 16 年 6 月		
代表者名	理事長 川添健一		
連絡先担当者名	専務理事 平湯聡		
連絡先	住所	〒836-0041	福岡県大牟田市新栄町 1 6 - 1 0 - 1 F
	電話	0 9 4 4 - 5 5 - 3 5 8 5	
ホームページ	<a href="http://ariakefudousannet.com/">http://ariakefudousannet.com/</a>		