

事業名称	空き家と人のご縁結び事業
事業主体名	NPO法人出雲市空き家相談センター
連携先	出雲市、NPO法人シャーネ・エレーテ今市
対象地域	出雲市内
事業の特徴	2種類（2部門）の相談員（コーディネーター）を育成すること ・相談者と解決機関をマッチングさせる相談員の育成 ・地域活動拠点との連携や活動・立ち上げ支援及び拠点の多極化を行う相談員の育成 空き家等の利活用に対する情報提供・連絡調整等のサポートを行う ・条件不備により「いずも空き家バンク」に掲載されない案件の条件を整理することによる「いずも空き家バンク」への掲載 ・空き家の予備軍となる独居老人宅・高齢者世帯を将来的に「いずも空き家バンク」に登録することを確認する「空き家予備バンク」を創設 NPOにおける空き家管理事業についての調査研究 ・協力業者拡大と事業の収益性・採算性の決定 ・先進地視察により空き家の維持管理事業の進め方、行政との連携方法等の調査研究
成果	1. 空き家相談受付マニュアル（更新版） 2. 空き家物件情報管理マニュアル（市を含む他団体との手順） 3. 「NPO法人出雲市空き家相談センター」のウェブサイトによる情報発信
成果の公表先	・出雲市 都市建設部 空き家対策室 への成果物および事業報告書の提出 ・空き家相談センターのウェブサイト URL https://akiya.izumo-city.jp/

1. 事業の背景と目的

昨年度、本事業のスタートアップ支援を受け、「NPO法人出雲市空き家相談センター」を設立し、事例検討会等専門家を交えた相談体制の構築やウェブサイトの整備、啓発パンフレットの配布、空き家シンポジウムの開催等の開催を行い、コーディネート力が少しずつアップした。

また、モデルケースとして地域活動拠点施設を1箇所整備し、ニーズの掘り起こしと啓発活動、問題解決の地縁を活かす取り組みを実施し、この活動が少しずつではあるが認知され始めてきているとはいえ、十分に浸透しているとは言いがたく、更なるPRや啓発活動が必要となっている。

これらのことを踏まえ、今年度は空き家問題解決に結びつけるコーディネーターの育成と、空き家問題、高齢化問題に取り組む個人・団体を結びつけるための、地域に密着した「地域活動拠点」の整備・活動支援を行う。

更に市民に空き家問題への認識を高めてもらうための啓発活動と情報発信、相談対応を行う。

併せて、出雲市が実施する「いずも空き家バンク」から、条件不備によって不掲載となる案件を、専門家が集う「NPO法人出雲市空き家相談センター」で整理・対応することにより「いずも空き家バンク」掲載できる案件にする事例を積み上げる。

また、空き家の予備軍となっている、独居老人宅や高齢者世帯から将来的に「空き家バンク」に登録することを確認する「空き家予備軍バンク」事業にも着手する。

これらの活動により、オール出雲で問題解決を図れる体制の更なる強化を図ることを目的とする。

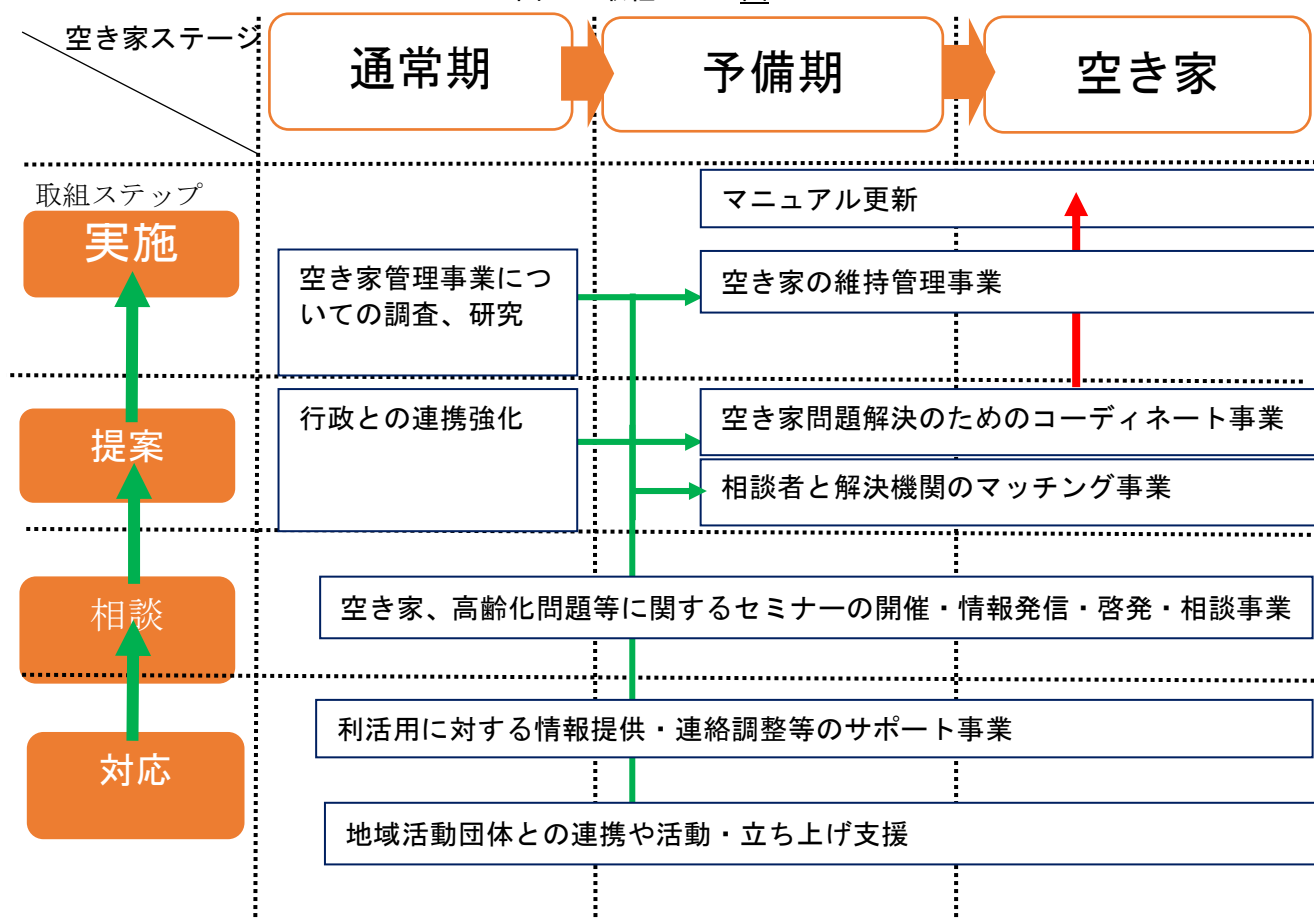
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- ◎ 相談者と解決機関のマッチング事業
 - ① 空き家問題解決のためのコーディネート事業
 - ② 相談員育成のための事例検討会・専門家研修会
- ◎ 地域活動団体との連携や活動・立ち上げ支援
 - ③ 事業に関する啓発活動、地域活動拠点支援
- ◎ 空き家、高齢化問題等に関するセミナーの開催・情報発信・啓発・相談事業
 - ④ 空き家に関する講演会
 - ⑤ 空き家ワンストップ相談会の実施
 - ⑥ 空き家予防啓発セミナー等の実施
 - ⑦ ウェブサイトによる情報公開
- ◎ 空き家等の利活用に対する情報提供・連絡調整等のサポート事業
 - ⑧ 「いずも空き家バンク」との連携
 - ⑨ 「空き家予備軍バンク」事業創設への取り組み
 - ⑩ 行政機関等との連携強化
- ◎ 空き家の維持管理事業
 - ⑪ NPOによる空き家管理事業についての調査研究

【取組フロー図】

図1 取組フロー図



【取組の進捗状況】

交付決定（シニア） 8月6日から事業終了の間、以下のように事業を進めた

表 1 取り組みの進捗情報

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和元年度						
			8	9	10	11	12	1	2
対応	地域活動団体との連携や活動・立ち上げ支援	③地域活動団体の支援と拠点の拡大							
	利活用に対する情報提供・連絡調整等のサポート事業	⑧「いずも空き家バンク」との連携							
		⑨「空き家予備軍バンク」事業創設の準備							
		⑩行政機関等との連携強化							
相談	空き家、高齢化問題等に関するセミナーの開催・情報発信・啓発・相談事業	④空き家に関する講演会（外部専門家による講演会実施）							
		⑤空き家ワンストップ相談会の実施							
		⑥空き家予防啓発セミナー等の実施							
		⑦ウェブサイトによる情報発信							
提案	相談者と解決機関のマッチング事業	①空き家問題解決のためのコーディネート事業							
		②相談員育成のための事例検討会・専門家研修会							
実施	空き家の維持管理事業	⑪空き家管理事業についての調査研究							
		先進地視察							
	NPOによる空き家管理事業についての調査、研究	先進地視察							
	マニュアル更新、作成								

(2) 事業の取組詳細

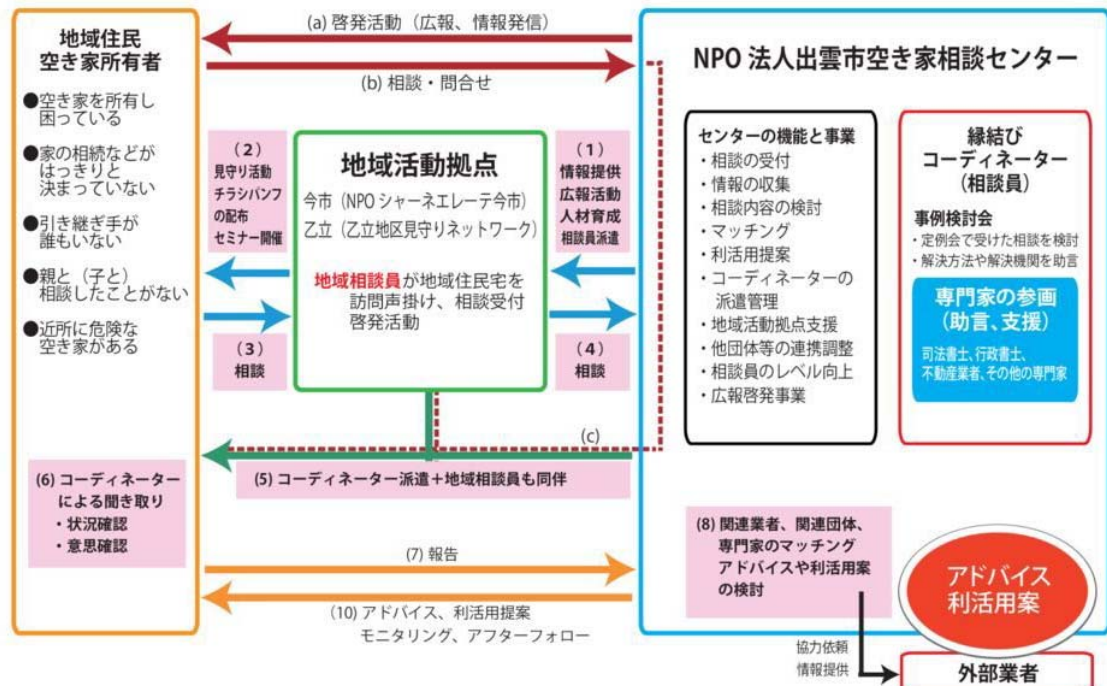
① 空き家問題解決のためのコーディネーター事業

○ 電話、メール等による相談受付とコーディネーター・専門家の紹介

- ・ 電話、メール等によりセンターや地域活動拠点、様々な連携先に寄せられた相談に対し空き家縁結びコーディネーターを紹介し、コーディネーターを通じて解決方法を相談、解決機関のマッチングを行った。

図2 相談受付・検討・解決先紹介のフロー

相談受付・検討・解決先紹介の流れ



電話、メール等による相談受付件数の増加 (※相談会受付以外)

平成30年度：6件

家の終活…1件、売却・他人トラブル…1件、売却・整理…1件
相続・利活用…1件、売却・利活用…1件、近隣トラブル…1件

令和元年度：19件

売却・利活用…3件、購入…1件、除却…1件、家の終活…1件
複合相談

(売却・整理、売却・相続、売却・親族トラブル、相続・近隣トラブル、除去・管理…各1件)

その他問い合わせ…8件

相談者支援と会員のスキルアップに繋がった

後述のワンストップ相談会では、相談員は1名の市役所職員を除いて全て、当センターの会員（専門家）が行った。また、受付では相談分野の振り分けが必要であったため、専門家以外の会員が受付にあたり、どの分野にあたるかの判断と振り分けを行うことができた。

② 相談員育成のための事例検討会・専門家研修会

○ 定例会、役員会でのケース会議

- ・ 解決困難事案については、センターで専門家を集めての事例検討を行い、解決策を検討し、コーディネーターに助言した。

写 1 定例会：相談事例検討



【参加している専門家】

弁護士/司法書士/行政書士/宅建士/
税理士/建築士/土地家屋調査士/
ファイナンシャルプランナー/
遺品整理士/防災電気事業者/石材業/
廃棄物処理業

【NPOに入会し活動しているメンバー】

※専門家除く

出雲商工会議所役員/
出雲宅建センター役員/出雲市議会議員/
出雲市教育委員/出雲市民生委員/（一社）出雲青年会議所役員/
NPO 法人今市の未来を語る会役員/マスコミ関連

空き家問題に対応できる専門家の加入による組織拡大

【令和元年度新規加入の専門家】

建築士

ファイナンシャルプランナー（金融機関（地元信用金庫））

遺品整理士（生前整理対応）

③ 事業に関する啓発活動、地域活動拠点支援

○ 地域活動団体の支援と拠点の拡大（今市地区、平田地区、大社地区等）

- ・ モデル地区で培ったノウハウを活かして、セットアップマネージャーによる立ち上げ相談と支援活動を行い、自発的な地域活動拠点形成を推進させ、将来的に市内各所に地域活動拠点を設置する目的に、既存の空き家活動団体の活動拠点化を支援した。
- ・ 市で開催される、出雲地区自治協会長・コミュニティセンター長合同会議に出席し、当センターを紹介し自治会活動に空き家対策を取り入れていただくよう要請を行った。同時に、当センターと協働できる地域活動拠点の整備への取り組みについての協力要請を行った。

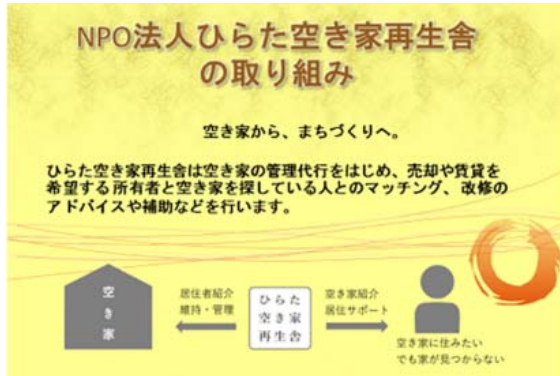
写 2 出雲地域自治協会長コミュニティセンター長合同会議での説明



○ 各地域の状況や地域団体等の把握と意見交換

- ・ 地域活動拠点に対し、地道な地域の見守り活動や訪問活動を通じて、表面化していない空き家・高齢化問題に関する悩みやニーズを吸い上げ、早期の対策を行える体制づくりの提案を行った。

写 3 平田地区の既存団体との連携



写 4 大社地区自治協会役員会での説明



地域活動団体の支援と拠点の拡大へ向けた取り組み

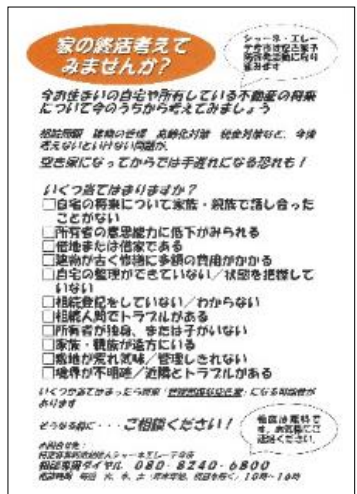
表 2 活動履歴

日 時	場 所	タイトル	出席者	活 動 内 容
7 月 26 日	出雲ロイヤルホテル	NPOの活動紹介	4 5 名	出雲南ロータリークラブの定例会においてNPOの活動紹介と市内の空き家の実情について講演を行った。
11 月 26 日	今市コミュニティセンター	空き家の予防啓発について	1 8 名	今市中央西区ふれあいサロンの中で、NPOの活動紹介と空き家の予防と対策についてセミナーを行った。
12 月 10 日	大社地区自治協会連合会役員会	NPOの活動紹介と協力依頼・意見交換	2 5 名	NPOの活動内容の説明に合わせ、地域活動拠点としての協力依頼と今後の体制について意見交換を行った。
12 月 13 日	出雲地区自治協会会長・センター長会議	NPOの活動紹介と協力依頼・意見交換	2 5 名	NPOの活動内容の説明に合わせ、地域活動拠点としての協力依頼と今後の体制について意見交換を行った。
2 月 8 日	ホテル武志山荘	空き家の予防啓発について	6 0 名	出雲市建築士会の総会にてNPOの活動紹介と住まいの終活・空き家利活用についてセミナーを行った。

【空き家予防啓発セミナーの共同開催】…NPO法人シャーネ・エレーテ今市への支援
家の終活セミナー「家の就活 考えてみませんか」

図3 NPO 法人の啓発チラシ

写5 家の終活セミナー



④ 空き家に関する講演会「空き家対策シンポジウム」の開催

○ 外部専門家による講演会実施

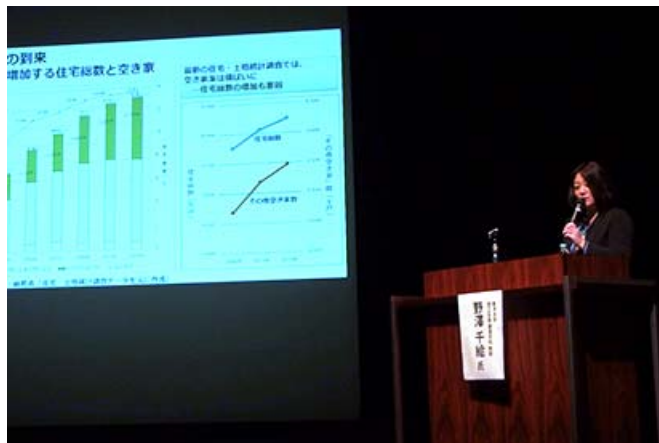
- ・ 空き家についての問題意識醸成を、インパクトのあるかたちで行うため、大学の研究者や、空き家についての著書があるなど、空き家問題の専門家を外部講師として招聘し、更なる啓発活動を行った。

【空き家対策シンポジウムの共同開催】

令和元年10月30日 ビックハート出雲

写6 講演会講師東洋大学理工学部

建築学科教授 野澤 千絵 氏



写7 事例発表を交えパネルディスカッション



図4 シンポジウム開催案内チラシ

NPO 法人出雲市空き家相談センター 主催

空き家対策シンポジウム

住まいの終活 考えてみませんか

人口は減っても 持続可能な街にするには

~これ以上、空き家を増やさないために私たちができること~

令和元年 10月31日 木 参加無料 13:00 ~ 15:00

場所 ビックハート出雲 白のホール

東洋大学理工学部建築学科教授 講師 野澤 千絵 氏

講師プロフィール
野澤 千絵氏は、都市計画・まちづくり、大阪大学大学院修了後、民間企業の勤務を経て、東京大学大学院にて博士（工学）取得。2007年4月より東洋大学理工学部建築学科准教授。2015年4月より現職。自治体の都市計画、空き家対策等に関する各種委員、国土交通省社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会、住宅地分科会の臨時委員に就任。近著『若い家 買えぬ街-住まいを再考する』（講談社現代新書）が2018年度不動産協会賞受賞。その他の著書として、『若い家 崩れる街-住宅地再生の未来』（講談社現代新書）などがある。

プログラム
挨拶 木村 竜生 氏 NPO 法人出雲市空き家相談センター 副理事長
講演 野澤 千絵 氏 東洋大学理工学部建築学科教授
演題 「人口は減っても持続可能な街にするには」 ~これ以上、空き家を減やさないために私たちができること~
座談会 「近未来への処方箋」 空き家活用事例と課題
参加者 野澤 千絵 氏 東洋大学理工学部建築学科教授
藤田 貴子 氏 NPO 法人でござんつと石見 理事長
木村 竜生 氏 NPO 法人出雲市空き家相談センター 副理事長
進行 小豆澤 貴洋 氏 NPO 法人出雲市空き家相談センター 理事

問い合わせ NPO 法人出雲市空き家相談センター 電話 080-2936-7559
主催 NPO 法人出雲市空き家相談センター
共催 NPO 法人シャーネ・エレーテ今市
後援 東洋大学南水会島根県支部、東洋大学校友会島根県支部、出雲市、出雲商工会議所

写8 会場外で空き家相談コーナーも設置



東洋大学の野澤教授を招き、空き家問題についての基調講演と、地元NPO団体を交えて事例発表と意見交換を行った。

日 時：令和元年10月31日（木） 13:00～15:00

場 所：ビックハート出雲 白のホール

参加者：150名

講 演：「人口は減っても持続可能な街にするには」

～これ以上、空き家を増やさないために私たちができること～

講師：東洋大学理工学部建築学科教授 野澤千絵

座談会：「近未来への処方箋」～空き家活用の事例と課題～

参加者 野澤千絵（東洋大学理工学部建築学科教授）

藤田貴子（NPO法人てごねっと石見理事長）

木村竜生（NPO法人出雲市空き家相談センター副理事長）

進 行 小豆澤貴洋（NPO法人出雲市空き家相談センター理事）

要 点

- 相続放棄空き家問題の放置が将来世代へ負担を押しつけ公的コストを増大させる点
- 「空き家予備軍」が大量に控えている点



- 空き家予防策としての住まいの「終活」の推進
- 都市計画の必要性
無秩序な拡散の防止
立地適正化計画／特定用途
制限地域等の策定

⑤ 空き家ワンストップ相談会の実施

○ 行政機関と連携した総合相談、ワンストップ相談会

- ・出雲市（「いずも空き家バンク」運営管理者）と共に、弁護士、司法書士、行政書士、税理士、土地家屋調査士、建築士、宅建士、家財整理事業者などの専門家が集い、空き家に関する相談がワンストップで行える相談会を実施した。

出雲市と当センターとの共同開催 令和2年2月5日 出雲市役所くにびきホール

【対応した専門家と相談分野】

図5 相談会を報じる新聞記事

- 不動産業・宅建士（不動産取引・賃貸・管理）
- 不動産業（不動産活用相談・管理）
- 司法書士（相続登記 相続対策）
- 行政書士（相続・遺言・墓地 相続対策）
- 税理士（相続対策 不動産売却等の税相談）
- 遺品整理士（生前整理 空き家整理）
- 建築士（修繕・リフォーム相談）
- ファイナンシャルプランナー・金融機関（相続対策 資金貸付相談）
- 行政・空き家対策室（空き家バンク 行政相談）

相談件数：73件（相談者数：52名）

空き家利活用処分相談（利活用・売却・整理・管理等）…27件

空き家除去相談…7件、空き家相続・法律相談…18件

空き家予防・終活相談（親亡き後問題・墓じまい等）…11件

空き家税務相談…3件、近隣空き家相談…4件、行政相談…3件



午前中のみ開催にもかかわらず来場者５３名、延べ相談件数７３件であった。相談内容も利活用・除却だけでなく家の終活といった空き家予防の相談など多種多様であり、定期開催を求める声や、利活用に特化した相談会（リフォーム相談会）の開催要望もあった。

図6 相談会案内チラシ



写9 ワンストップ相談会

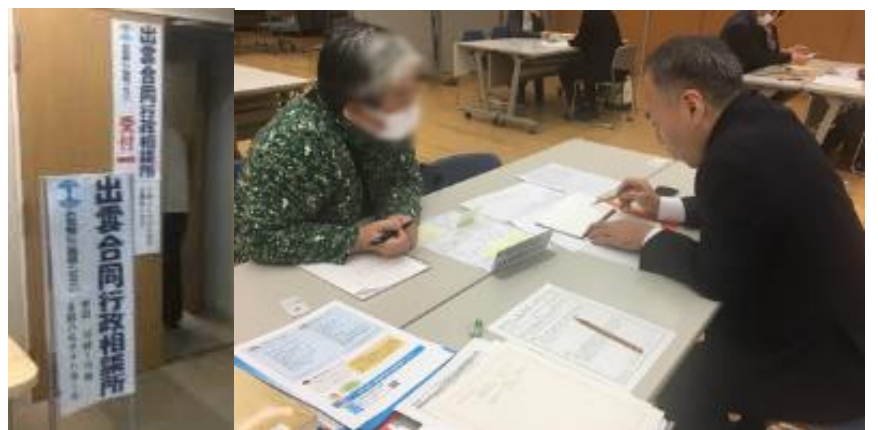


【合同行政相談会に参加】：総務省主催 令和元年10月24日 パルメイト出雲

図7 開催案内チラシ



写10 出雲合同行政相談会



⑥ 空き家予防啓発セミナー等の実施

○ センター・各地域活動拠点等によるセミナー等の実施

- ・空き家相談に限らず、空き家予備軍居住者に多い高齢者とその家族に対し、終活・相続問題などの相談を行い、空き家を生じさせる要因を未然に防止する対策をとれるよう助言する。

【ふれあいサロンにおけるセミナー】令和元年11月26日 中央西区ふれあいサロン 写11 セミナーの様子

高齢者あんしん支援センター関係者と共にお年寄りが集う地域のふれあいサロンにて説明会を実施
空き家がもたらす地域コミュニティへの影響や、生前整理や親子の対話の重要性、知っているようで知らない相続の豆知識などをわかりやすく説明した



⑦ ウェブサイトによる情報公開

○ 「NPO法人出雲空き家相談センター」のウェブサイトによる情報発信

- ・昨年整備したウェブサイトを引き続き更新し、新鮮な情報を追加提供する。
- ・条件を満たせないため、出雲市が運営する「空き家バンク」に掲載されない案件を、「NPO法人出雲空き家相談センター」のウェブサイトで物件掲載できるよう調整する。

【空き家相談センターのウェブサイト】

図8 ウェブサイト



■ 空き家相談サイトの紹介

■ 相談事例（典型）の掲載

■ セミナー、相談会、講演会等の情報

■ 公開情報掲載

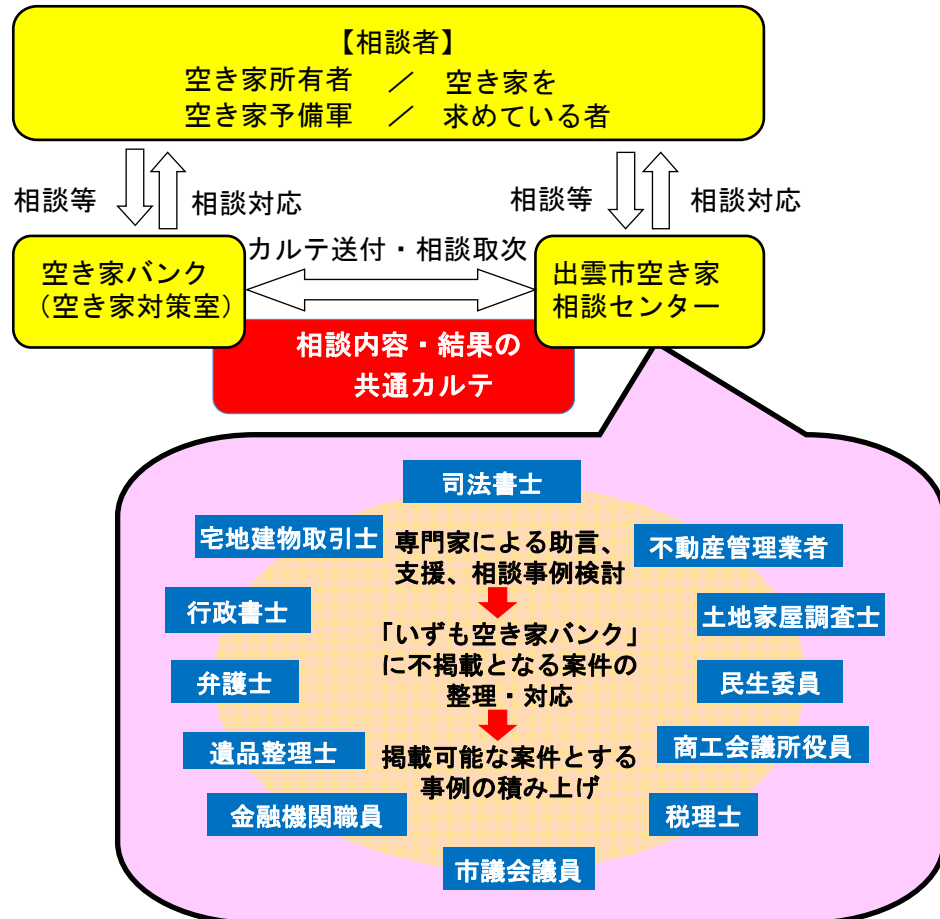
■ URL <https://akiya.izumo-city.jp>

⑧ 「いずも空き家バンク」との連携

- 出雲市が運営する「いずも空き家バンク」と連携し、不整備な案件を支援した
 - ・条件不備によって「いずも空き家バンク」に不掲載となる案件を、専門家が集う「NPO法人出雲市空き家相談センター」で整理・対応することにより「いずも空き家バンク」に掲載可能な案件とする事例を積み上げるよう連携した。

【出雲市（空き家バンク）と空き家相談センターとの連携強化】

図9 フォローアップに係る空き家相談カルテの活用フロー図



相談内容を記載したカルテを共通化することで、空き家の物件情報について、空き家バンク掲載可能であれ不可能であれ一元的に整理することを目指した。

当センターが作成した共通カルテを市でも利用いただく事が、相談者の利益につながると考えて取り組んだ。

⑨ 「空き家予備軍バンク」事業創設への取り組み

市が運営する出雲市空き家バンクに登録するには、所有権が明確である事はもちろんのこと、相続登記なども済ませた、ほぼ不動産業者が取り扱える内容の物件である。当センターが相談事業を進めていく中で、条件不備で空き家バンクに登録できないと断られたケースにも少なからず遭遇した。

不動産業者と縁のない方が市を頼ったという実態が見えてきており、空き家バンクへの登録以前の整理が重要であるとの認識に至った。

そこで、空き家の予備軍となっている、独居老人宅や高齢者世帯から将来的に「空き家バンク」に登録することを確認する「空き家予備バンク」事業創設に向け準備を行うこととした。

写 12 实地调查



図 10 紙版「空き家相談内容・結果カルテ」

図 11 ウェブサイト版「相談受付チェックシート」

履歴書 提出済	20__年__月__日()	履歴受付 済 ☐	西 センター 所属地区 ()
知照者 住所氏名		知照者同意 あり ☐	受付対応者 氏名
運動生 (No./Yes)	Yes No	年齢	才 職業
知照者 姓 名	☐ 「土地・建物」の所有者 ☐ 親類、親類人 (No.と住所) () ☐ 代理人 (親類者、成年親見人等、店番代理人、その他) () ☐ その他 ()		
保証関係の確保 (必要視の場合)			
物件情報	所在地	築年	延床 面積 用途
種類	☐ 土地 ☐ 戸建 ☐ 併用住宅 ☐ 店舗 ☐ その他 ()		
構造			
前様	商 店	土地	建 物
経路	☐ 無 ☐ 有 (公道・私道)		☐ 両有無 ☐ 両無 ☐ その他有 ☐ その他無
状態	☐ 居住可能 ☐ 現状で可能 ☐ 居住必要 ☐ 居住不能 全家財や備品等の有無、敷地の状況、家財等の状況などを記載		
登記	新統(未・済) ☐ 新統未済 ☐ その他 ()		
登記	新統の見込み ☐ 可能 ☐ 見込み ☐ 不明 ☐ 既済		
不動産 評価額	土地	建物	
その他	申請料の有無 仮登記 公開 権利関係 環境問題 問題点 確認 資料 契約書 課税関係等 その他 ()		
資料の 提供			

[illegible]

- ◎相談受付窓口の多極化
- ・コミュニティセンター
 - ・市関連施設
 - ・社会福祉協議会関連施設

- ◎ネットを介し入力
- ・相談者自身
 - ・コミュニティセンター
 - ・福祉関係者 ほか

◎相談データベース（物件情報）と 空き家予備軍情報の一元化

◎情報収集方法を進化させ、独自の情報提供媒体への道をつける

今後の「空き家予備バンク」の創設に向け、情報管理の一元化を図る目的で作成した共通カルテとほぼ同等の内容が入力できるチェックシートを当センターのウェブサイト上に設置した。紙版のカルテの共通化は、主に出雲市と当センター相互の情報提供を円滑にする事が目的だったが、地域活動拠点をはじめ連携する他団体との情報一元化の一助なった。更に、ウェブサイトから情報入力ができるよう改編したことで、どこからでも共通カルテに準じた情報提供が行えるよう整備した。

⑩行政機関等の連携強化

- 空き家問題等の協力、連携に関する、協定書または覚書などの締結を目指す
- ・ 出雲市内における空き家及び空き家予備軍に関する諸問題を解決に導くための協力連携体制構築のため、協定や覚書を締結する方向で調整する。

【出雲市議会 空き家活用特別委員会での活動紹介・意見交換】令和元年12月24日

写 13 出雲市議会：空き家活用特別委員会

- ・ 市との連携・支援を強化すべきとの声
- ・ 市内でも地域によって事情が異なる点を再確認
- ・ 利活用に向けた取り組みが課題との声



【出雲市との連携強化のフロー】

図 12 連携強化のフロー



当センターが取り組む行事に対して、市からの協力が徐々に得られるようになった。空き家対策シンポジウム開催時には「後援」であったが、働きかけを強化することによりワンストップ相談会実施時には「共同開催」することができた。今後は、市との覚書締結または連携協定の締結に向けて調整を行っている段階。他地域では既に行政と民間団体とが連携協定を締結して空き家対策に取り組んでいるのが通常である。次年度出雲市は当センターと協力して空き家相談会を複数回開催する計画とのこと。

協力関係を強化するうえでも、連携協定または覚書の締結を急ぎたい。

⑪ NPOによる空き家管理事業についての調査研究

- 協力業者の拡大と事業の収益性・採算性を検討
 - ・ 今後増えることが予想される空き家の放置について、当センターを中心とした管理事業を行うことの可能性について、他地域の事例を参考にするなど調査・研究を行う。

【先進地視察】…大阪府枚方市 令和元年10月15、16日

■ 枚方信用金庫の取り組み

- 「巡リズム」への取り組み ○ 「育みイズム」への取り組み

■ 枚方信用金庫の取り組み…「巡リズム」ほか

■ 枚方市の取り組み…市と他団体との協力体制について(空き家対策)

- 市との連携強化
- 金融機関との協力体制構築
- 会員(業者・業種)の拡大

市の空き家バンクとは仕組み・基準
の異なる情報提供の必要性

「空き家予備軍バンク」の創設

写 14 先進地視察



枚方信用金庫においては、現在進行しつつある高齢化による資産の非流動化、すなわち空き家問題は、発送を転換することで、金融機関として将来の魅力的市場を開拓することを可能にしたようだ。

行政、不動産業界、民間企業と密接に連携しつつ、定期積み金という営業手法を通じ、個人情報(資産の将来の引き継ぎ先等)を取得する。あるいは高齢者自身に資産の今後の始末についての計画をアドバイスする。

調査した資産の価値がある基準を下回っている場合、その役目を市役所にバトンタッチするというものである。

こうした、社会貢献という実質を伴いながら、同時に通常得難い資産情報を他社の参入をほぼ受けない形で進める手法は、ひとつの優良企業のビジネスモデルがある事を認識した。

■ 枚方市の取り組み

H28年 空き家調査実施 立地適正化計画の策定

H29年 枚方市空き家等及び空き地等の対策に関する条例施行

枚方市空き家対策計画策定／空き家所有者への意向調査実施

H30年 全日本不動産協会、大阪府宅建協会との連携協定締結

NPO法人空き家・空地管理センターと連携協定締結

空き家屋件数：3,721件 空き家率 3.9%

枚方市および枚方信用金庫への視察を通して、空き家予備軍バンクへの具体策へのイメージが顕在化してきた。

一気に全てを包括する仕組みは作りがたいが、それぞれの持ち分でそれぞれの意識改革を進め、個々の仕組みを集めていく方法が望ましいと感じた。そしてできるだけ共通部分をつくり全体として空き家の抑制に繋がっていく方向を探るべきと考える

研究课题		研究内容										研究结果	
序号	课题名称	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101001	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101002	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101003	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101004	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101005	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101006	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101007	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101008	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101009	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101010	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101011	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101012	研究人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	
M-101013	本人 主持	研究内容	研究目标	研究方法	研究过程	研究结果	研究结论	研究意义	研究价值	研究影响	研究评价	研究总结	

図 1 4 空き家物件管理マニュアル

図 1 4 空き家物件管理マニュアル

目次

空き家物件情報管理の重要性

出雲市空き家相談センターの仕組み

個人情報を含む相談内容を受け付ける方法

相談の対象となるひと／ことから

対応機関

個人情報保護指針

個人情報取り扱いについての考え方

紙版「空き家相談内容・結果カルテ（共通版）」

空き家相談会受付票

紙版「空き家相談内容・結果カルテ（共通版）」の管理について

紙版「空き家相談内容・結果カルテ（共通版）」の配布先

具体的な取り扱い手順（受付と保存）

事例検討会（当センター内部での検討と相談者への回答）

外部への情報開示

情報開示の担当者と開示する情報の範囲

ウェブサイト版「相談受付チェックシート」

ウェブサイト版「相談受付チェックシート」の利用について

行政との連携強化

空き家問題等の協力、連携に関する覚書（案）

空き家等の情報提供にかかる協定書（案）

資料篇

NPO法人出雲市空き家相談センター 役員名簿

連絡先等

その他の協力団体の連絡先

作成の目的

空き家相談の情報を一元的に管理するため、紙版「空き家相談内容・結果カルテ（共通版）」とウェブサイト版「相談受付チェックシート」を作成した。このカルテ及びシートの利用方法他、情報管理の基本的な事項を理解していただくため、本センターのパンフレット共に本マニュアル配布した。

配布対象者

当センター所属の会員/出雲市/社会福祉協議会/
 関連諸機関、諸団体/地域活動拠点/自治会/
 コミュニティセンター/連携する外部協力者（業者）/
 ほかに、希望する団体（個人）

效果

連携先や関連団体等に配布するマニュアルとすることでパンレットだけでは伝わり切らなかった空き家対策の問題点が伝わったという思わぬ効果も得られた。

③「NPO法人出雲市空き家相談センター」のウェブサイトによる情報発信

○物件登録機能の追加

図 15 ウェブサイト管理画面の物件登録機能

The screenshot displays a web-based form for registering a property. The form includes fields for '物件番号' (Property Number), '物件名' (Property Name), '所在地' (Location), and '物件種別' (Property Type). There are also sections for '物件の概要' (Property Overview) and '物件の詳細' (Property Details). The interface is in Japanese and includes a sidebar with navigation links.

図 16 物件情報が載った相談事例

The screenshot shows a consultation case page. It features a header with the center's name and navigation links. The main content area is titled '相談事例201907' and contains text describing the case. A red button at the bottom reads 'この物件について出雲市空き家相談センターに問い合わせる' (Contact Chiyu City Empty House Consultation Center about this property).

図 17 相談事例ページからメール問合せ

この物件について出雲市空き家相談センターに問い合わせる

○相談受付チェックシートとの設置

相談受付窓口の多様化と相談受付シートのネット入力、送信機能追加

図 17 ウェブサイト版「相談受付チェックシート」

The screenshot shows a consultation reception check sheet. It includes fields for '相談受付窓口' (Consultation Reception Window), '相談内容' (Consultation Content), and '相談結果' (Consultation Result). The form is designed for online input and submission.

紙版のカルテの共通化と共に、ウェブサイト上相談内容を入力するチェックシート入力・送信機能に設置した。

紙版のカルテの共通化は、主に当センターと出雲市との相互の情報提供を円滑にする事が目的だったが、地域活動拠点をはじめ連携する他団体との情報一元化の一助となった。

更に、ウェブサイトから情報入力ができるよう改編したことで、どこからでも共通カルテに準じた情報提供が行えるよう整備した。

3. 評価と課題

①ワンストップ相談会で相談対応した専門家からの声

- 相談内容と結果について専門家としての感想
 - 既に空き家となっている物件は現状の制度（不在者財産管理人、相続財産管理人、特定空き家指定）などの対応策を講じることは可能だが、費用負担と候補者が問題となっている
 - 今後空き家となりうる物件については、相続放棄を視野に入れた方が多かったが、財産の一部の相続放棄が出来ないことや、放棄後の管理義務などのルールがあることを周知すべき、とはいえ、前者には生前贈与からの放棄の手法を意識した方などにおいては、逆に空き家、空き地の促進につながりかねず、後者は法解釈や運用の問題点もある
 - 空き家相談の中でそれに間接した相談（介護・障害福祉、親なき後問題など）が非常に多く、空き家にならないよう、またなっても困らないようにするための交通整理が必要
- 今後相談会開催にあたっての改善点
 - 法的相談が多く司法書士は複数必要。また社会福祉協議会も必要
- 来年度相談会や予防啓発活動以外で実施を検討すべき活動
 - 空き家問題の出口が見いだせることを実証するため、不在者財産管理人や相続財産管理人の選任から関わって、出口を模索するのはどうか
 - 行政の（経済的）支援があるとよりよい
 - 従来の予防活動に加え、潜在的な空き家問題を抱えている方に空き家問題は自分のこととして考えてもらえるような啓発活動を加える必要がある
 - 問題空き家、将来問題になる家などが今後急増する恐れがあり、いくら利活用を考えても間に合わない。予防啓発プラス空き家をこれ以上増やさないための方策を考え、対策すべき時
 - NPO・行政・社会福祉協議会の三団体の連携強化が必要
 - スムーズな除却の提案（除却モデル）などができるとよい

②空き家対策シンポジウムの統括

昨年度に開催した事業のなかでも最も反響の大きかった空き家シンポジウムを本年度も開催した。昨年度は、設立した当センターの認知度向上と、増え続ける空き家が引き起こす様々な問題について市民の皆様幅広く知っていただくことを目的とした。本年度は「人口は減っても持続可能な街にするには～これ以上空き家を増やさないために私たちができること」と題し、東洋大学理工学部建築学科教授の野沢千絵氏を講師に迎え、人口減少社会での都市計画の在り方を官民が一体となって考えていく重要性について、講演と座談会を開催した。

講演では、全国各地の事例をもとに無計画な郊外への宅地開発が引き起こす公共インフラ整備・維持等での財政圧迫と低地価の土地に建設された住宅が処分時に解体費用も捻出ができず、さらに放置される空き家を生み題していく可能性、または、都市部で供給が続く権利者が数十名にも及ぶ高層マンションなどの修繕・除去等におけるトラブル事例などをご紹介いただいた。

これらの問題の解決策として、下水道等の公共インフラ整備計画との整合性をもった特定用途制限区域の提言をいただくなど、多くの行政、商工業関係者などにも都市計画の重要性が認識できたものと考えている。

講演後は、当法人の小豆澤貴洋理事を進行役に、講演に引き続き野沢先生、NPO 法人てごねっと石見の藤田貴子理事長、当法人の木村竜生副理事長とで「近未来の処方箋～空き家活用の事例と課題～」をテーマとする座談会を開催した。

それぞれの活動事例が発表に対し、野沢先生から助言をもらい、今後の活動推進へのヒントをいただいた。

この後援会、座談会とも空き家を抱える市民の皆様にとっても有意義なものとなり、本シンポジウムにあわせて設置した空き家相談ブースには、座談会終了後にも多数の参加者が相談に訪れた。

我々、NPO 法人出雲市空き家相談センターとしても今後さらなる市民への啓発と行政との協働促進が必要であると実感できた事業となった。

②空き家予備軍バンク創設への取り組み

市が運営する出雲市空き家バンクに登録するには、所有権が明確である事はもちろんのこと、相続登記なども済ませた、ほぼ不動産業者が取り扱える内容の物件である。当センターが相談事業を進めていく中で、条件不備で空き家バンクに登録できないと断られたケースにも少なからず遭遇した。

不動産業者と縁のない方が市を頼ったという実態が見えてきており、空き家バンクへの登録以前の整理が重要であるとの認識に至った。

そこで、空き家の予備軍となっている、独居老人宅や高齢者世帯から将来的に「空き家バンク」に登録することを確認する「空き家予備バンク」事業創設に向け準備を行うこととした。

空き家相談の情報を一元的に管理するため、紙版「空き家相談内容・結果カルテ（共通版）」とウェブサイト版「相談受付チェックシート」を作成した。このカルテ及びシートの利用方法他、情報管理の基本的な事項を理解していただくため、本センターのパンフレット共に本マニュアル配布した。

ウェブサイトでは相談事例情報に物件データを写真と共に掲載できるよう改編し、掲載物件に対する問合せ受付ができる機能を盛り込んだ。

これにより、空き家予備軍バンクを具体的に推し進める準備が一部完成したと言える。

4. 今後の展開

集中的な発生抑止策の展開

行政の持つ情報をフルに活用し、市からのアプローチを積極的に展開するよう提言する
これまで当センターが取り組んできた予防啓発活動を一層充実する方向

最新情報法積極的な収集

民法改正をはじめ国の動向、取り組みを注視しなければならないと考えている

都市計画整備を提言

立地適正化計画や特定用途制限区域の設定など、市の都市計画についての提案を積極的に行う必要があると考えている

市との連携協定（覚書）締結

今後は市が当センターと協力して相談会の実施を計画されているとのことで、連携協定を締結して進んでいく状況を早急に構築する必要がある

空き家予備軍バンク創設への取り組み

空き家予備軍バンクの将来的な仕組みはどうあれ、情報を蓄積し必要なときに適時利用できる情報とすることが望まれる

今後は、一元的に管理している紙情報とウェブサイトを通じて得られる情報とを同じデータベースで管理できるよう整備することも必要と考える

空き家活用のモデル構築

実際に空き家をリノベーションし活用したというモデルを作り公開することにより、イメージしやすい空き家対策に取り組む必要がある

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2018年10月	
代表者名		代表 三吉庸善	
連絡先担当者名		湯浅啓史	
連絡先	住所	〒693-0001	島根県出雲市今市町 2077
	電話	080-2936-7559	
ホームページ		https://akiya.izumo-city.jp/	