

事業名称	空き家の利活用のための相談体制及び人材育成の推進事業
事業主体名	公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部
連携先	鹿児島県鹿屋市、肝付町、東串良町、錦江町、南大隅町
対象地域	鹿児島県鹿屋市、肝付町、東串良町、錦江町、南大隅町
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・1市4町担当職員の空き家対策に関する知識習得 ・建築士団体の専門家として空き家の利活用手法の検討 ・空き家予防としての相談体制の充実
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策ポスター及びチラシの作成 ・空き家相談窓口対応マニュアルの作成 ・空き家勉強会及び講演会の開催
成果の公表先	公益社団法人鹿児島県建築士会のホームページで公表 (www.sakurajima.or.jp) 公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部のfacebookで公表 (https://www.facebook.com/kenchikushikai.kanoya/)

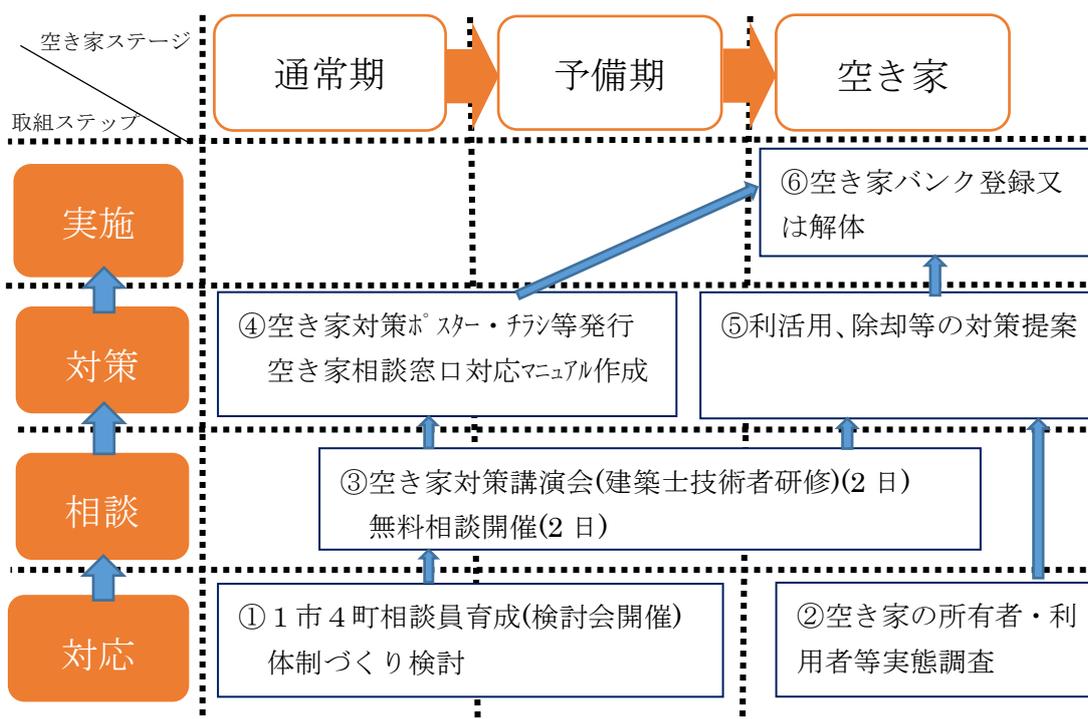
1. 事業の背景と目的

(公社)鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部の管轄である1市4町(鹿屋市、肝付町、東串良町、錦江町、南大隅町)の各自治体の中には、県内でも高齢化率が高いところが多く、空き家対策は喫緊の課題である。〔高齢化率：南大隅町45.6%、錦江町42.9%、肝付町39.1%〕

1市4町においては、それぞれ独自に空き家対策に取り組んでいるが、空き家所有者や管理者のうち多くの人々が近隣自治体に住んでおり、また、法務・不動産・建築等の専門家と連携した空き家対策(利活用)を実施しているところもないことから、広域での情報の共有を図り、空き家の未然防止(相続)や解体、利活用の取組を支援する必要があることから、今回、取り組んだものである。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順



交付決定（8月5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。

事業項目	細項目	令和元年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1市4町相談員育成(検討会開催)	1市4町の相談員と専門家の検討会開催		◎	◎	◎				◎	
	体制づくり検討		—————							
実態調査	空き家所有者・利用者等へのアンケート実施			—————						
空き家対策講演会	1市4町住民、職員を対象とした講習会開催（2日）（建築士技術者研修会）					◎				
	無料相談開催(2日)					◎				
空き家情報チラシ等発行	空き家情報チラシ・ポスター制作及び1市4町配布			—————						
	空き家情報誌作成提案・協力			—————					
利活用、除却等の対策提案	相談やアンケートに基づく対策提案						—————			
空き家相談体制の充実	空き家相談窓口対応マニュアルの作成						—————			

（2）事業の取組詳細

①相談員や建築士等の研修・育成

少子高齢化による人口減少や高齢世帯の増加により、空き家問題が多くの自治体で懸案事項となっている。特に大隅地域においては増加率が顕著に上昇しており、早急な取組が必要である。

このため、区域の各自治体では空き家バンク制度や危険空き家解体補助等の空き家対策に取り組んでいるところであるが、増え続ける空き家に対策が追い付いていない状況である。

これは、各自治体の空き家担当者（危険空き家、空き家バンク等）の大半が事業をいくつも抱えていること、事務職で2～3年で異動することなども一因として考えられる。

また、空き家ひとつとっても、土地の境界、建物登記、相続、残置物、維持管理、不動産売買、賃貸、解体など専門的な基礎知識が必要で、所有者や管理者個人では対応が困難である。その結果、利活用も管理もせずに放っておくと景観の悪化や防犯上の問題が発生して、近隣に多大な迷惑をかけることになる。

これらのことから、建物建設の設計・施工に主体的に携わる建築士の組織である公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部として、会員の空き家に関する知識の取得に努めるとともに、地域貢献を目指して取り組んだところである。

併せて、本事業を通じて1市4町の空き家担当職員に対し、専門家による勉強会や講演会を開催して、空き家対策の情報周知や人材育成も行うものである。

●第1回勉強会 9月27日(金曜日) リナシティかのや 情報研修室

参加者：1市4町空き家担当職員5名、建築士会鹿屋肝属支部会員11名

1. 空き家対策に取り組む際に最初に課題となる法的問題

講師：弁護士

内容：・相続手続きの放置による無関心権利者の拡散、相続人での権利変動に関し、時効制度がない、解決策としての立法的対策

2. 相続不動産(空き家含む)の登記について

講師：司法書士

内容：・相続登記の手続の流れ、業務依頼する際に必要となる書類、登記内容と物件が一致しない場合の処理

●第2回勉強会 10月31日(木曜日) リナシティかのや 研修室1

参加者：1市4町空き家担当職員5名、建築士会鹿屋肝属支部会員9名

1. 空き家物件に関する土地家屋調査士の業務について

講師：土地家屋調査士

内容：・土地の境界(筆界と所有権界)、筆界の問題解決方法、未登記物件の登記

2. 民間空き家の現状について

講師：宅地建物取引士

内容：・民間空き家の現状、未登記物件の仲介、不動産仲介料の改正

●第3回勉強会 1月24日(金曜日) リナシティかのや 研修室3

参加者：1市4町空き家担当職員6名、建築士会鹿屋肝属支部会員7名

1. 空き家相談の担い手育成講座の報告

講師：建築士

内容：・空き家に対する総論、空き家相談窓口の設置、空き家相談の受付からトリアージまで、空き家のマッチング、空き家に関する専門知識、特定空き家関連、事務の受託や空き家関連補助、窓口の継続的な運営

写真1 勉強会の様子



写真2 勉強会の様子



②地域の専門家等との連携体制の構築

空き家に関しては、各自治体がそれぞれ危険空き家や空き家バンクの事業を実施している。

危険空き家については国による解体費補助があることから、協議会等の設立や手続きに自治体間で大きな違いはないところであるが、空き家バンクについては、対象者や補助内容さらに専門家との連携（宅建協会との協定）について、各自治体でまちまちである。

空き家の解消を図る上で、空き家バンクの利活用を拡大させることには、U・I・Jターンの受け皿として地域定住による人口増加にも繋がることから、大きな可能性がある。

しかし、空き家の中には未登記や未相続さらには残置物の処理など、いくつもの問題があり、利活用を妨げる要因となっている。これらの問題の解決には、専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士等）との連携が必要不可欠であることから、今回、空き家対策検討会を設けて、1市4町の担当職員と専門家による情報の共有化と体制づくりに取り組んだ。なお、検討会前には建築士会による準備会を開催し内容や資料の確認、修正を行った。

表1 空き家対策検討会の開催実績

検討会	実施日時・場所	参加者	内容
第1回空き家対策検討会	8月29日(木) 午後2時30分～ リナシティかのや	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士 1市4町職員7名 建築士会員11名	<ul style="list-style-type: none"> ・国の事業説明 ・1市4町の各自自治体の現状確認 ・空き家対策検討会年間計画について協議 ・講演会及び相談会の講師及び日時、場所決定 ・空き家アンケートの内容や調査範囲協議
第2回空き家対策検討会	9月27日(金) 午後2時30分～ リナシティかのや	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士 1市4町職員5名 建築士会員11名	<ul style="list-style-type: none"> ・勉強会(専門家講師：弁護士、司法書士) ・講演会内容決定 ・空き家対策ポスター、募集チラシ内容決定 ・チラシ配付先決定(議員、町内会長、民生委員、各種団体等) ・広報紙掲載依頼(10月又は11月号)
第3回空き家対策検討会	10月31日(木) 午後2時30分～ リナシティかのや	弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士 1市4町職員5名 建築士会員9名	<ul style="list-style-type: none"> ・勉強会(専門家講師：土地家屋調査士、宅地建物取引士) ・空き家対策情報冊子の内容協議、決定 ・1市4町の危険空き家及び空き家バンク制度 ・1市4町の公共住宅における空き家状況
第4回空き家対策検討会	1月24日(金) 午後2時30分～ リナシティかのや	司法書士 宅地建物取引士 1市4町職員6名 建築士会員7名	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家相談の担い手育成講座の受講報告 ・今年度事業活動報告 ・空き家アンケート結果報告 ・空き家相談窓口対応マニュアル協議 ・次年度について

写真3 検討会の様子



写真4 検討会の様子



③利活用説明会及び相談事務の実施

鹿児島県内においては、古民家の空き家を地域の憩いの場として活用している事例はあるが、空き家対策（利活用、解体）を独自に取り組んで空き家解消に大きな効果を上げて自治体や民間事業者がいないことから、今回、奈良県内等の広域で先駆的に空き家対策に取り組んでいる「特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ」の代表理事 有江正太 氏に講師を依頼し、活動内容や利活用事例等について余すところなく講演していただいたところである。

一つ課題として挙げるとすれば、募集チラシの配布数（約 3,000 部）に比較して、講演会参加者が少なかったことであり、特に 1 市 4 町の町内会長、民生委員、議員等の参加者が少なかった。今後は、案内方法や開催時期、場所等を含めて、再考して多くの方が参加出来るようにしたい。なお、両日共に来場者にアンケートを実施し、空き家に対する意識調査を行った。

表 2 空き家講演会の開催実績

講演会	実施日時・場所	参加者	内容
第 1 回講演会	11 月 20 日(水) 午後 2 時 00 分～ 錦江町文化センター	1 市 4 町住民 55 名	演題：「空き家の現状と NPO 法人空き家コンシェルジュの活動」 講師：特定非営利法人 空き家コンシェルジュ 代表理事 有江 正太 様
第 2 回講演会	11 月 21 日(木) 午前 9 時 30 分～ リナシティかのや	1 市 4 町住民 75 名	

※講演会前の 11 月 11 日には、建築士会による事前準備会を行い、当日スケジュールや準備資料等の確認を行った。

※〔主な質問〕

- ・危険空き家の解体で税金はどうなるのか。
- ・商店街の空き家活用の事例はないか。
- ・NPO 法人と自治体の関係はどうなるのか。
- ・相続放棄した場合はどうなるのか。

写真 5 講演会の様子(11 月 20 日)



写真 6 講演会の様子(11 月 21 日)



④実施した取組の取りまとめ・公表

今回、実施した事業の公表については、公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部のfacebookで公表する。

また、公益社団法人鹿児島県建築士会（会員約2,000名）のホームページでも公表し、県内全域の建築士に向けて、発信することとしている。

その他、広域で情報の共有化を図ったことから、1市4町共同での空き家情報冊子の発行について提案し協力した結果、現在5月の発行（2,400部）に向けて進んでいるところである。

（3）成果

空き家対策検討会での情報共有や専門家による勉強会により、1市4町の空き家担当職員や建築士会員の人材育成の推進ができたことが、一番の成果である。これにより、空き家の利活用を妨げている未登記や相続さらには残置物の処理などの問題の解決法について、より実践的に学ぶことができた。また、「空き家相談窓口対応マニュアル」も作成したが、これは窓口や電話対応の迅速化や業務での基本的な対応の参考になるものである。

さらに、空き家活用等に関する講習会に、1市4町の住民130名が参加したことも大きな成果の一つであり、多くの住民に空き家対策の重要性を啓蒙することができた。これにより今後は、すそ野を広げた活動に繋げていくことが重要である。

印刷物として空き家対策のポスター（100部）やチラシ（500部）も作成し、1市4町を通じた配布や掲示を行い、空き家バンクのPRにも努めたところである。

その他、広域での取組みの一環として、建築士会から1市4町に提案し作成協力した「空き家情報冊子」（2,400部）も今回の大きな成果の一つであり、今後、各市町を通じて関係先に配布される予定である。

以下は、その詳細となる。

① 広域における空き家対策の人材育成

- ・ 専門家5人による勉強会の開催（対象：1市4町担当職員、建築士会員）

空き家に関する専門的知識の習得と住民相談への対応がスムーズに図れることを目的に行ったところであり、累計61名の参加を得た。

- ・ 「空き家相談窓口対応マニュアル」の作成

空き家バンク制度については、現在、ほとんどの自治体で実施されているところであるが、利用対象者や補助内容さらには専門家との連携（宅建協会との協定）等については、各自治体の考え方や対応に温度差がある。

空き家の解消を図る取組みとしては、U・I・Jターンの受け皿となり地域定住による人口増加にも繋がる空き家バンク制度の拡充は、大きな可能性を秘めていることから、今回、空き家相談で多い未登記や相続さらには残置物の処理、維持管理等への参考として「空き家相談窓口対応マニュアル」を作成したものである。

資料1 空き家相談窓口対応マニュアル(A4)

【目次】

1. はじめに
2. 専門用語の説明
3. 空き家対策
(空き家予防、相続財産、不動産登記、所有者責任、火災保険、荷物の整理、空き家の管理)
4. 空き家バンク窓口対応マニュアル
(相談カルテ・相談チェックシート、登録チェックリスト、修理箇所項目、空き家関連業務の標準額)
5. 資料



② 空き家に関する幅広い見識を得るための講演会開催

演題：「空き家の現状と NPO 法人空き家コンシェルジュの活動」

講師：特定非営利法人 空き家コンシェルジュ

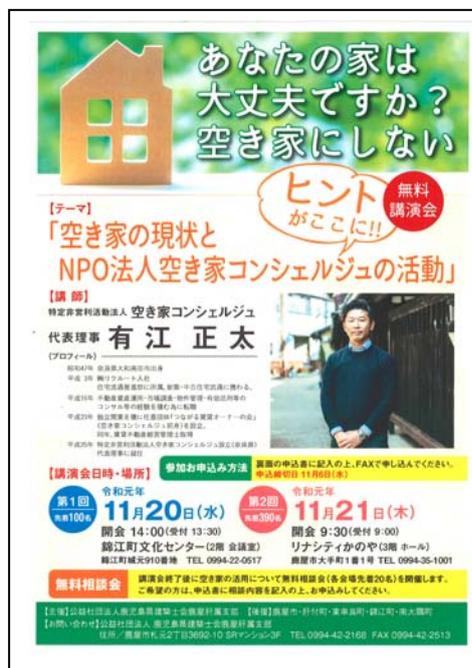
代表理事 有江 正太 様

- ・ 空き家対策にいち早く取り組んで年々実績を拡大している団体の代表者を招いて、先進地の事例を学ぶとともに、今後の活動をさらに推進する目標となった。また、空き家に関心のある1市4町の住民に対して、空き家問題を自分たちのこととして提起することができた。
- ・ 今回の講演会については、建築士会が建築士の資格を取得している人に対して継続的な教育プログラムや講習会を提供するCPD制度に鹿児島県建築士会として正式に認めた講演会となった。

資料2 講演会案内チラシ(A4)

【第1回】
日時：令和元年 11月20日(水)
午後2時～
場所：錦江町文化センター(2階会議室)
参加者：55名

【第2回】
日時：令和元年 11月21日(木)
午前9時30分～
場所：リナシティかのや(2階情報研修室)
参加者：75名



③ 空き家対策ポスター・チラシ作成及び1市4町配布

- ・1市4町の広域で継続的に掲示及び配布できるように作成した。

資料3 空き家対策ポスター(A2)

資料4 空き家対策チラシ(表・裏)(A4)



作成部数：100部

作成枚数：500枚

掲示場所：1市4町及び県の公共施設

配布場所：講演会参加者、1市4町の担当課窓口

④ 「空き家対策事業におけるアンケート調査等業務委託」の結果

【目的・特徴】

- ・ 空き家の利活用を考える上で、関係者の意識や実態を現状把握する必要性があることから、空き家所有者は基より、今後の空き家予備軍の高齢単身者、空き家バンク利用の購入・賃貸借人、移住者、地域おこし協力隊、地元不動産業者、講演会参加者など多方面からの意見を収集することを目的に実施した。

特に今回の特徴として、実際に空き家バンクを利用した人や移住者及び地域おこし協力隊にもアンケートを実施しており、これにより利用者の生の声や外部から見た貴重な意見を得られたことから、今後の空き家対策の在り方や提言に繋げることができた。

【アンケート結果からの抜粋】

〔空き家所有者〕

- ・ 空き家の構造は、大半が木造である。
- ・ 築年数は木造の耐用年数(24年)を超える築30年以上がほとんどで、築40年以上も多い。
- ・ 昭和56年以前の旧耐震基準の空き家は売却及びリフォームの際のデメリットとなる。
- ・ 空き家期間も5年を超えるものが半数以上で、10年以上空いているものも多い。
- ・ 空き家の要因は、所有者の他界で相続された方が活用出来ずにいることが半数を占めた。

- ・所有者自ら活用を考えているケースは少なく、売却又は無償譲渡さらに現状維持も多い。
- ・現状維持については、相続した家を売却することに対する心情的なものや、親戚・地域からの世間体を気にする地方ならではものと考えられる。
- ・管理については、困っているケースが多く、中には地域の発展につながるのであれば協力したいというような意見もあった。

〔空き家バンク利用者・移住者・および地域おこし協力隊〕

- ・地域の情報（日常生活の買物情報、病院、交通情報等）の掲載があると移住しやすい。
- ・実際に住んでみると、思っていた以上に魅力のある住みやすい地域だった。
- ・大家さんや行政担当者の存在が見えた方が空き家バンクを利用しやすい。
- ・空き家バンクの空き家情報の質も量も悪い。わかりにくい。写真や情報をもっと欲しい。
- ・空き家バンクの物件＝ボロボロで住むためには工事費がかかるというイメージがある。
- ・空き家を活用するにあたって、DIYの支援や業者紹介などのバックアップ体制があると嬉しい。
- ・空き家をDIYでリフォームする場合の仮住まい制度や移住後の職業安定も重要。
- ・実際に空き家バンクを使ったが、最初に聞いていた話と違うことが多かった。
- ・2週間以内ぐらいのお試し移住制度があると、ハードルが下がるのではないかな。

〔不動産業者〕

- ・家賃が安い物件は仲介手数料も少ないので、不動産会社として空き家バンクに協力するメリットがあまり見えない。手数料の補助があると良い。
- ・物件紹介は協力したいと思っているが、スムーズに紹介や登録するための仕組みがない。
- ・空き家バンクの仕組みやメリットがわかっていない業者も多い。
- ・空き家バンクの物件＝そのままでは貸せない質の悪い物件というイメージがある。

【アンケート調査の全体的な考察】

・ 今回の調査で、空き家バンクの存在は知っているが、実際には制度内容等の情報不足や理解不足が活用の妨げになっていることが判明した。そのため、空き家期間が10年以上経過しているものについては、全体的に老朽化が進み、利活用自体が難しくなっている物件も多い。住み手のいない空き家は老朽化のスピードが早くなるため、空き家については、なるべく早くに利活用を図ることが一番重要だと思われる。

さらに、移住者等の外から見た立場からは、地域の情報や移住のためのサポートと空き家バンクが複合的に機能することが求められている。細かくは物件の最新情報を掲示するための仕組みづくり、所有者と活用希望者とのマッチング、地域情報やサポート体制の整備などを行う必要がある。

以上のことから、広く周知されている空き家バンクをより効果的に機能させることが、空き家対策に一番有効であり、今後はワンストップ窓口の設置や専門家による相談体制の構築と細やかな情報発信、さらに地域活性化と空き家活用の一体化など、公共と民間が一体となった取り組みが必要である。

【今後の在り方提案】

- ・空き家バンクの情報の最新化と物件数の充実、見やすく詳細がわかる揭示。
- ・空き家バンクの広報・情報周知。1市4町の補助制度の整理。
- ・県内や県外における先進的な取り組み情報の収集。
- ・空き家活用希望者への迅速な対応と適切な活用のためのワンストップ相談窓口の一本化。
- ・行政と民間が連携した、相続や改修等の専門化を集めたワンストップ窓口組織の結成。
- ・移住者からの大隅半島の住み心地の評価は高いが、事前情報が無かったことが不安材料であったため、地域の魅力の情報発信による空き家活用推進。
- ・空き家バンクの情報整理と地域の情報発信における大隅半島各地の地域おこし協力隊との協力体制の確立。

以上のことから、今後は大隅半島の「空き家情報」と「地域の魅力や情報」を同時に発信するためのポータルタイトの立上げと、そのためのワンストップ相談窓口、協力体制の確立が必要と思われる。

⑤ 空き家情報冊子作成提案・協力

空き家の未然防止に重要な相続問題等をクローズアップさせた内容の空き家情報冊子作成の取組を提案し支援するとともに、空き家対策の周知と発生抑制に向けた活動を続けております。

【掲載内容】

空き家放置の危険性

空き家の相続

- ・不動産登記の重要性
- ・遺産分割協議

相続登記

- ・相続登記の手続の流れ

空き家の利活用

- ・空き家バンク利用の流れ

【発行部数】

1市4町で2,400部

(鹿屋市1,200部、肝付町300部、東串良町300部、錦江町300部、南大隅町300部)

【発行時期】

令和2年5月以降に各自治体窓口や各種会合（町内会、民生委員等）で配布予定

【発行費用】協賛広告により無料

資料5 空き家情報冊子案内



3. 評価と課題

①相談員や建築士等の研修・育成

評価： 1市4町の空き家相談窓口の担当者や公益社団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部会員の建築士に対し、専門家による勉強会を開催し、空き家に関する専門的知識の習得に繋がった。

また、各自治体担当者の相談体制や取組みに大きな差があったため、「空き家相談窓口対応マニュアル」を作成して相談対応の充実に繋がった。

課題： 各自治体の担当者については、一人体制（事務職）のところが多く、専門的な知識を習得しても数年毎に異動で変わるため、継続的に空き家対策の研修等を行う必要がある。

②地域の専門家等との連携体制の構築

評価： 空き家の利活用を図るために、専門家を交えた空き家対策検討会を開催し、空き家に対する助言をいただいたことは、空き家対策や相談対応に大きく貢献できた。

課題： 各自治体と協定を結ぶような協議会を立ち上げるまで発展させることができなかった。

また、ワンストップ窓口の設置の可能性を図ることについても実施する場合の事業者の問題などがあり、なかなか進展しなかった。

③利活用説明会及び相談事務の実施

評価： 一般住民を対象とした空き家対策講演会を2会場で開催し、空き家に関する問題点や知識、利活用に係る情報の周知に努めることができた。その他、講師による質疑相談も実施していただき、問題解決に繋がった。

その他、今回の講演会については、建築士会が正式に認めたCPD制度による講演会として建築士の資質向上にも繋がった。

課題： 1市4町の議員や自治会長さらに民生委員の全員に案内したが、時期的に良くなかったのか参加者が少なかった。今後は、時期や募集広報などの見直しを行い、多くの方が参加できるように工夫しながら進めたい。

④実施した取組の取りまとめ・公表

評価： 空き家バンクを今以上に発展させて、空き家対策を図るために、所有者や空き家予備軍の高齢単身者、空き家バンク利用の購入・賃貸借人、移住者、地域おこし協力隊、地元不動産業者、講演会参加者など多方面からの意見を収集するアンケートを実施し、貴重な意見を得られた。

課題： 得られた意見を今後どのように空き家対策に繋げて、空き家バンクの取組みに活かしていくのかが、時間的な制約もあり協議できなかった。

また、公益財団法人鹿児島県建築士会鹿屋肝属支部のホームページ自体がないため、活動内容や状況について広く周知することができなかった。

4. 今後の展開

- ・ 今回の事業が一過性のもので終わることがないように、来年度以降についても引き続き1市4町での空き家対策に取り組みを続けていきたい。特にアンケート結果で判明した所有者や利用者、地域おこし協力隊等の意見や要望等についても今後の活動に活かしていきたい。

また、広域での空き家対策を継続的に行うためには、1市4町と専門家による情報の共有化や相談体制づくりに取り組みながら、ワンストップ窓口を設置できる新たな組織づくりの創設も目指してまいりたい。

さらに、空き家相談会等も増やして、空き家バンクや危険空き家制度、利活用周知、空き家対策の重要性について知らしめてまいりたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和32年		
代表者名	支部長 落司 ひとみ		
連絡先担当者名	副支部長 鑑 周作		
連絡先	住所	〒893-0013	鹿児島県鹿屋市札元2丁目3692-10 SRマンション3F
	電話	0994-42-2168	
ホームページ	http://www.facebook.com/kenchikushikai.kanoya/		