

事業名称	鳥取県における民・官・地域が連携した空き家の掘り起こし ～利活用促進の体制強化～
事業主体名	とっとり空き家利活用推進協議会
連携先	鳥取県、県内市町村、県内教育機関
対象地域	鳥取県全域
事業の特徴	1. 空き家の掘り起こし強化 ・相談窓口と専門団体のサポート体制構築 ・相談体制の周知、無料相談会の実施など 2. 空き家利活用の促進強化 ・地域団体等との連携、人材育成強化など ・行政や教育機関等との連携活動の推進
成果	・「ワンストップ相談窓口の整備」と「専門家団体との連携体制構築」 ・ホームページからの相談を可能とする「相談入力フォームの新設」 ・「空き家・空き土地・こまりと無料相談会」の実施 ・空き家所有者等向け「空き家ガイドブック」の作成 ・行政との協力による「空き家利活用シンポジウム」の開催 ・「空き家利活用先進地視察会」の開催 ・教育機関との連携による「学生デザインコンペ（空き家利活用）」の開催 ・行政や地域団体等との連携による「空き家予備軍へのアプローチ」の取組
成果の公表先	・＜PDF＞協議会ホームページでの紹介 ・＜冊子等＞協議会構成団体、行政（県、県内市町村）への提供、無料相談会、関連イベント等での配布

1. 事業の背景と目的

市場に流通しない空き家や老朽化し危険な状態に至る空き家が増加し大きな社会問題となってきたことに鑑み、不動産事業に関連する団体に加え、行政もオブザーバーとして参加し、平成 28 年に「とっとり空き家利活用推進協議会」が設立された。

これまで専門家団体としての知見を活かし空き家利活用の推進活動に取り組む中で様々な課題が浮かんできているが、特に以下の課題についての対応が重要と感じている。

- ・空き家所有者が抱える様々な悩みを気軽に相談してもらえる環境がなく、空き家の掘り起こしやマッチングにつながりにくい。
- ・空き家問題や利活用に関する有益な情報がバラバラに提供されていて分かりづらい。
- ・空き家の掘り起こしには、空き家所有者や地域住民の意識啓発が重要。
- ・空き家の掘り起こしや利活用には、地域で活動する中間団体（地域のまちづくり団体等）が橋渡しをすることが有効であるが、人材や知識が不足している。
- ・空き家の利活用を進めていくためには、地域の実情に応じた活用策の創出や、地域の空き家の担い手等を育成していく必要がある。

今モデル事業では、官・民・地域が連携し、空き家利活用の強化に向けた相談窓口の体制整備を軸に、無料相談会の開催やシンポジウムによる意識啓発活動等を織り交ぜることにより、鳥取県における空き家利活用推進活動の基盤づくり・体制強化・機運醸成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

●準備・体制づくり STEP

①相談体制の構築 ②相談対応ノウハウの蓄積

- ・不動産事業の専門団体等で構成する協議会として一元化された相談窓口の設置を計画。
- ・ワンストップでの相談対応を目指す窓口となる「とっとり暮らし住宅相談員」との連携や知見の共有、各専門家団体への連絡ルートやサポート体制を模索。

●周知・普及 STEP

③相談窓口の周知・利用促進 ④空き家相談への誘引・意識啓蒙

- ・パンフレットやホームページのリニューアル等による相談窓口の周知。
- ・空き家ガイドブックの作成や、空き家利活用シンポジウムの開催により、主に空き家所有者に対する意識啓発や空き家相談への誘引活動を実施。

●相談対応・掘り起こし STEP

⑤相談対応の実施 ⑥連携フィードバック

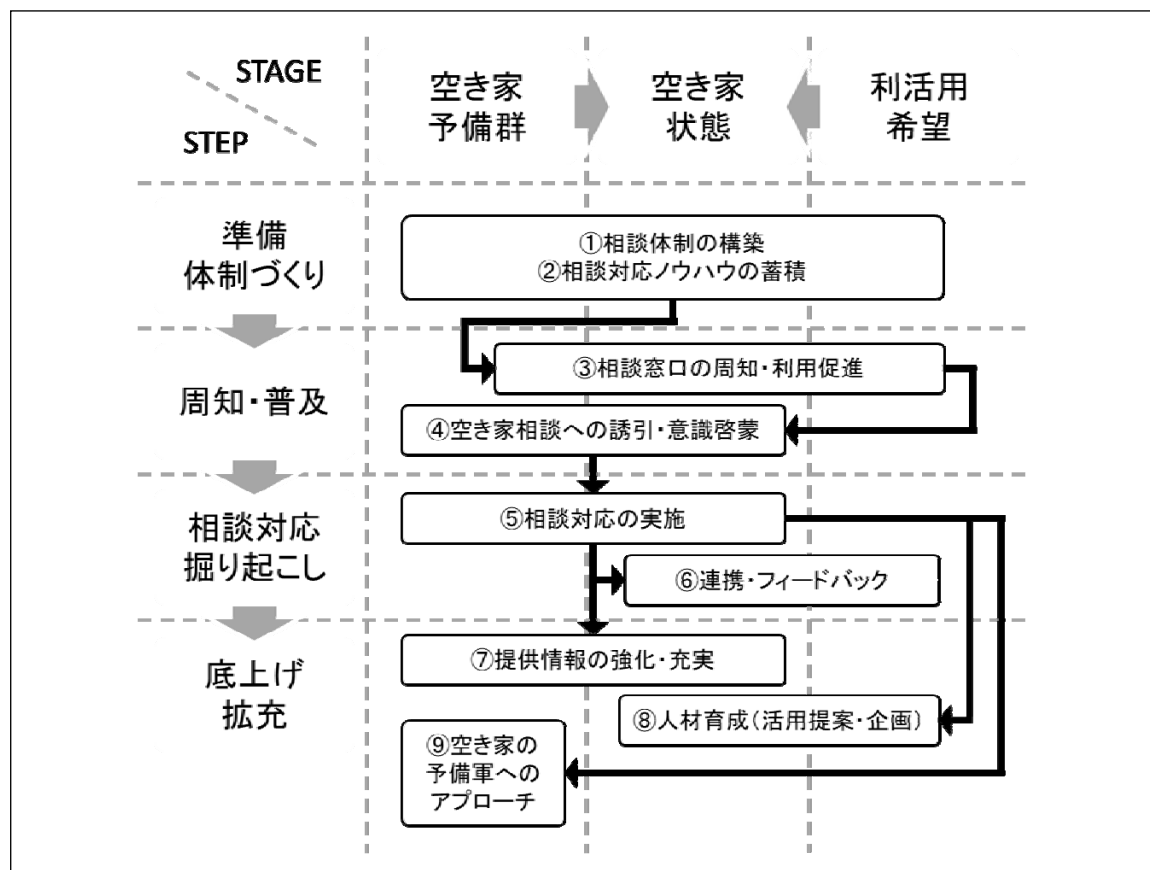
- ・ワンストップ相談窓口の運営および無料相談会の開催等による空き家相談の実施。
- ・相談内容に応じ、行政が運営する空き家バンク等へ連携。

●底上げ・拡充 STEP

⑦提供情報の強化・充実 ⑧人材育成 ⑨空き家の予備軍へのアプローチ

- ・相談対応等の負荷軽減を目指し、ホームページでの有効事例掲載の仕組みづくり。
- ・空き家利活用の先進地の視察や、県内で建築を学ぶ学生を対象に空き家利活用に関するデザインコンペを開催する等、地域や次世代の担い手づくりを進める取組を実施。
- ・将来空き家となる可能性のある高齢世帯等へのアプローチ（空き家化防止の取組）

【図表 1】取組フロー図



【図表 2】役割分担表

取組内容	具体的な内容	担当者	業務内容
①相談体制の構築	相談窓口体制・手法の確立	・宅地建物取引業協会 ・とっとり暮らし住宅相談員	空き家所有者等に向けた相談窓口の運用検討を行い、実施体制を確立する。
	専門家との連携体制の検討～構築	・各構成団体	専門家団体への相談引継ぎ方法の検討、試行等を行い、連携体制を構築。
	ホームページからの相談入力フォームの整備	・事務局 ・とっとり暮らし住宅相談員	ホームページの拡充強化の検討を行い、入力フォームの整備～相談員の対応オペレーションの検討等を行う。
②相談対応ノウハウの蓄積	相談対応ノウハウの蓄積、窓口と専門家団体との情報共有等	・宅地建物取引業協会 ・事務局、県	相談窓口の運用を通じ、対応ノウハウの蓄積を行うとともに、相談窓口の担当者及び連携先の専門家団体等との情報共有による基礎知識の向上等を図る。
③相談窓口の周知・利用促進	パンフレット等による相談窓口の周知	・事務局 ・各構成団体	協議会及びワンストップ相談窓口を案内するパンフレットにより、関係先や空き家所有者等への周知を図る。
	ホームページでの周知検討・作成	・事務局、県	協議会活動及びワンストップ相談窓口を案内するホームページを制作し、相談窓口の利用促進を図る。
④空き家相談への誘引・意識啓蒙	空き家ガイドブックの作成	・企画委員会、県	空き家に関する情報や支援制度、相談先等を総合的に網羅した鳥取県版の空き家ガイドブックを作成する。
	空き家ガイドブックの普及による周知活動	・企画委員会、県	空き家ガイドブックの普及を通じ、空き家所有者等に対する対策の重要性の訴求や意識啓蒙を進める。
	空き家利活用シンポジウムの開催	・企画委員会、県	空き家利活用に向けた活動への理解や機運醸成を図るためのシンポジウムを市町村と協力し開催する。
⑤相談対応の実施	ワンストップ相談窓口の運営	・宅地建物取引業協会 ・とっとり暮らし住宅相談員	空き家に関する幅広い相談を一元的に受け付けるワンストップ相談窓口を運営し、相談対応業務を担う。
	空き家無料相談会の開催	・各構成団体	不動産関連の専門家による無料相談会を開催。（県内3会場で年2回開催）
⑥連携・フィードバック	空き家バンク等への連携・フィードバック等	・事務局 ・とっとり暮らし住宅相談員	相談内容に応じ、空き家バンクへの登録案内や、市町村担当者へのフィードバック等を行う。
⑦提供情報の強化・充実	ホームページの充実（相談事例の掲載等）	・事務局、県	ホームページでの情報充実による電話対応負荷等の削減を目指し、有効事例等を掲載する仕組みづくりを進める。
⑧人材育成（活用提案・企画）	空き家利活用先進地視察会の開催	・企画委員会、県	地域のまちづくり団体等とともに、空き家利活用に関する知識を深め、活動レベル向上を図るための研修会を開催。
	学生デザインコンペの開催（地域特性を活かした空き家の利活用）	・建築士会、県	県内市町の空き家バンク物件等を題材とし、県内の大学や高等専で建築を学ぶ学生を対象とした空き家利活用のデザインコンペを開催する。
⑨空き家の予備軍へのアプローチ	福祉団体との連携による独居世帯へのアプローチ	・事務局、県	県居住支援協議会等と連携し、将来空き家となる可能性のある独居世帯へ将来の居宅活用のアンケート等を実施。

【図表 3】事業実施スケジュール表

STEP	取組内容	具体的な取組内容	令和元年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
準備 体制づくり	①相談体制の構築	相談窓口体制・手法の確立			○					
		専門家との連携体制の検討～構築			○					
		ホームページからの相談入力フォームの整備								○
	②相談対応ノウハウの蓄積	対応ノウハウの蓄積、窓口と専門家との情報共有等						○		
周知・普及	③相談窓口の周知・利用促進	パンフレット等による相談窓口の周知	○							
		ホームページの整備による周知検討								○
	④空き家相談への誘引・意識啓蒙	空き家ガイドブックの作成								○
		空き家ガイドブックの普及による周知活動								
		空き家利活用シンポジウムの開催	○		○					
相談対応 掘り起こし	⑤相談対応の実施	ワンストップ相談窓口の運営								
		空き家無料相談会の開催				○				
	⑥連携・フィードバック	空き家バンク等への連携・フィードバック等								
底上げ 拡充	⑦提供情報の強化・充実	ホームページの充実（相談事例の掲載等）								
	⑧人材育成（活用提案・企画）	空き家利活用先進地視察会の開催				○				
		学生デザインコンペの開催					○			
	⑨空き家の予備軍へのアプローチ	福祉団体との連携による独居世帯へのアプローチ								

（２）事業の取組詳細

①相談体制の構築 ②相談対応ノウハウの蓄積

不動産事業に関連する専門家団体が別々に相談対応を実施しており、また団体間の横連携も不十分な状態であったため、協議会として一元化された相談窓口の設置が望まれたが、常設窓口の運営に必要な費用等の課題もあり、既存の類似事業との連携による実現を模索した。

従来から主に移住希望者向けの住宅相談対応等を行っている「とっとり暮らし住宅相談員」（県が宅地建物取引業協会に委託している既存機能）が空き家のワンストップ相談窓口を兼ね、内容に応じ専門家団体と連携することで的確な対応を行うことのできる体制の検討を進めた。

連携体制の構築以前は、各専門家団体内に明確な相談対応フローがなかったため、今回の取組に合わせ各団体内で新たに相談の流れの明確化と対応体制の整備を行った。

あわせて、相談員の対応時間外でも相談受付等を可能とするため、協議会のホームページ内に「相談入力フォーム」機能の新設を行った。

また、ワンストップ相談窓口の運営を通じ、各相談員を中心に知見の蓄積を図るとともに、相談員と専門家団体との情報共有を行うことで、専門知識等の向上を図った。

窓口機能を受け持つ相談員については、空き家相談の窓口を兼ねることで業務量が増加する

懸念があったが、むしろ新たに専門家からのサポートを受けられることで従来業務についても効率化が期待されるとのことで、歓迎姿勢でのスタートとなった。

③相談窓口の周知・利用促進

ワンストップ相談窓口の開設に合わせ協議会のパンフレットを刷新し、相談窓口の連絡先を分かりやすく明記。関係先や行政窓口等への配布を通じ、相談窓口開設の周知を図った。

また、協議会のホームページの機能拡充に合わせ「ワンストップ相談窓口」や「専門家団体によるサポート対応」の紹介、「相談入力フォーム」等の案内を掲載することで、空き家相談窓口の活用促進を進めている。

④空き家相談への誘引・意識啓蒙

主に空き家所有者への訴求～意識啓発、相談への誘引を目的として「空き家ガイドブック」を作成。従来は関係組織からバラバラで提供されていた空き家関連の情報を、協議会を構成する専門家団体と行政機関が協力して冊子形式に集約した。作成後、関係先や行政機関に配布・提供するとともに、協議会ホームページからもデータ配布を予定している。

また、空き家利活用に向けた取組への理解促進や地域の機運醸成を図るため、「空き家利活用シンポジウム」を開催。地域毎の課題やニーズにあわせ、開催市町とともにテーマの設定や講師（テーマに応じた先駆者）・パネリスト（地域の実践者）の選定を行う等、官民が協力して地域を巻き込みながら取組を進めた。

⑤相談対応の実施 ⑥連携・フィードバック

新たに構築したワンストップ相談窓口＋専門団体のサポート体制により、空き家に関する相談対応を安定的に実施。また、ワンストップ相談窓口での電話中心の相談対応に加え、不動産の専門家（宅地建物取引士、建築士、司法書士、土地家屋調査士、弁護士）による対面形式での無料相談会を、東部・中部・西部の3地区で年2回（延べ6回）開催。

相談者のニーズに応じ、行政が運営する空き家バンク等を紹介し、行政の担当者にもフィードバックする等、官民の垣根を超えた連携により、円滑な空き家相談対応を進めている。

⑦提供情報の強化・充実

ワンストップ相談窓口での相談対応を進める中で蓄積される事例のうち、有効事例をホームページで公開し、充実を図ることで、閲覧による自己解決～相談対応の負荷抑制が可能となることを目指し検討を進めた。持続性を考慮し、事例公開のための作業負担が最小限になるよう、ホームページの相談入力フォームと連携した仕組みとすることで省力化を実現している。

⑧人材育成（活用提案・企画）

空き家の掘り起しや利活用には、不動産の専門家や行政の取組だけではなく、地域で活動する中間団体（地域のまちづくり団体等）の声掛けや橋渡し等も有効であり、地域ニーズに合わせた活用策の創出や活動の担い手育成に協力して取組む必要がある。

協議会では、地域のまちづくり団体との接点づくりと専門家としての知識向上を目的に、空き家利活用の先進地視察会を実施し、活動の底上げを図った。

また、県内の教育機関（大学・短大・高専）の建築学科等で学ぶ学生を対象に「地域特性を活かした空き家の利活用」をテーマとした設計デザインコンペティションを実施。題材とする空き家を県内市町が運営する空き家バンク等から提供してもらうことで、教育機関と行政との

接点づくりに寄与するとともに、建築を学ぶ若き担い手に対し、空き家利活用に対する意識の醸成や新たなアイデア創出等を促す場とした。

⑨空き家予備軍へのアプローチ

空き家利活用を進める際、活用可能と思われる空き家でも老朽化が進行しており、改修費用が高額となるというケースが多いため、行政や福祉事業者、地域団体等と協力し、将来空き家となる可能性が高い高齢者世帯に対し、居住者が存命のうちに将来の居宅の活用イメージ等を共有することで、空き家化し放置される期間を短くするための取組（仕組み）について検討を進めた。

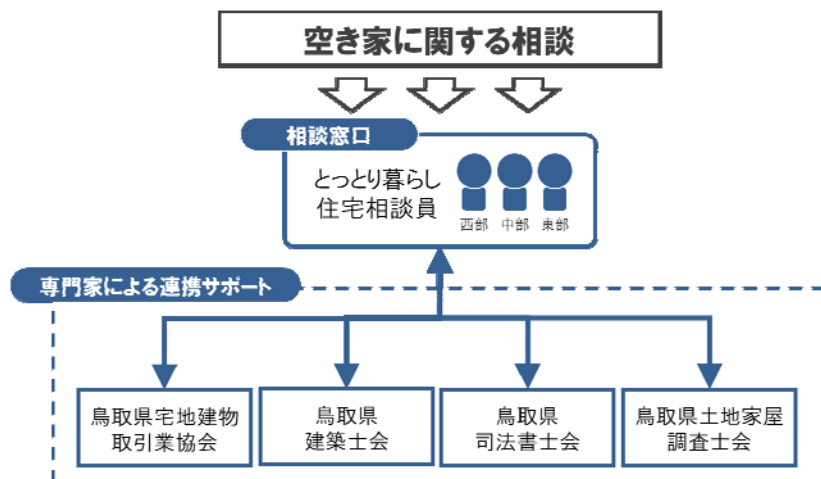
(3) 成果

①「ワンストップ相談窓口の整備」と「専門家団体との連携体制構築」

従来の「とっとり暮らし住宅相談員」機能に空き家相談のワンストップ相談窓口の役割を加え、かつ相談内容に応じて協議会を構成する各専門家団体がサポートする連携体制を構築。

また、協議会のパンフレットも刷新し、相談窓口の周知を進めている。

【図表 4】相談窓口と専門家による連携サポート体制



【図表 5】とっとり空き家利活用推進協議会パンフレット



②ホームページからの相談を可能とする「相談入力フォームの新設」

相談体制の構築と併行して、協議会のホームページを強化・刷新（機能拡充）し、新たに「相談入力フォーム」等の機能を追加した。

従来は電話での相談受付で相談員が対応できる時間が限られていたが、「相談入力フォーム」の新設により、空き家所有者等が夜間等でも時間を気にすることなく相談内容を入力し、相談を依頼することが可能。より相談してもらいやすい環境が整った。

【図表 6】とっとり空き家利活用推進協議会ホームページ（※画像はテスト版）

The image shows two parts of the website. On the left is the homepage, which features a banner about empty houses, a list of consultation topics, and a section for consultation examples. On the right is a 'Consultation Input Form' (相談受付メールフォーム) with fields for contact information, consultation details, and a confirmation section.

相談受付メールフォーム

■ 相談者の情報

氏名

フリガナ

性別

メールアドレス

電話番号

ファックス番号

■ 相談情報

地区

郵便番号

相談内容

相談日時

相談場所

相談内容の詳細

■ 同意の確認

1. 情報を提供すること 2. 相談を受けること 3. 相談を受けること

同意する

③「空き家・空き土地・こまりごと無料相談会」の実施

ワンストップ相談窓口での相談対応に加え、不動産の専門家等により面談形式での無料相談会を開催。

【開催結果】※年2回（延べ6会場）での累計

- ・来場組数：119組（相談件数：延べ162件）
- ・相談種別：空き家34% 空き土地30% その他36%
- ・相談内容：売却37% 相続17% 賃借6% 解体5% 管理5%

【図表 7】空き家・空き土地・こまりごとと無料相談会ちらし・開催風景（鳥取会場）



④空き家所有者等向け「空き家ガイドブック」の作成

不動産に関係する団体や行政機関等からそれぞれ別々に提供されていた空き家関連の情報を集約した冊子を作成。（A4サイズ・20頁）

協議会関係団体の他、行政の空き家担当課等にも冊子を提供し、広く活用いただくとともに、協議会のホームページからもデータの閲覧・ダウンロードを可能とし、空き家所有者等への意識啓発等にも活用を進めていく。

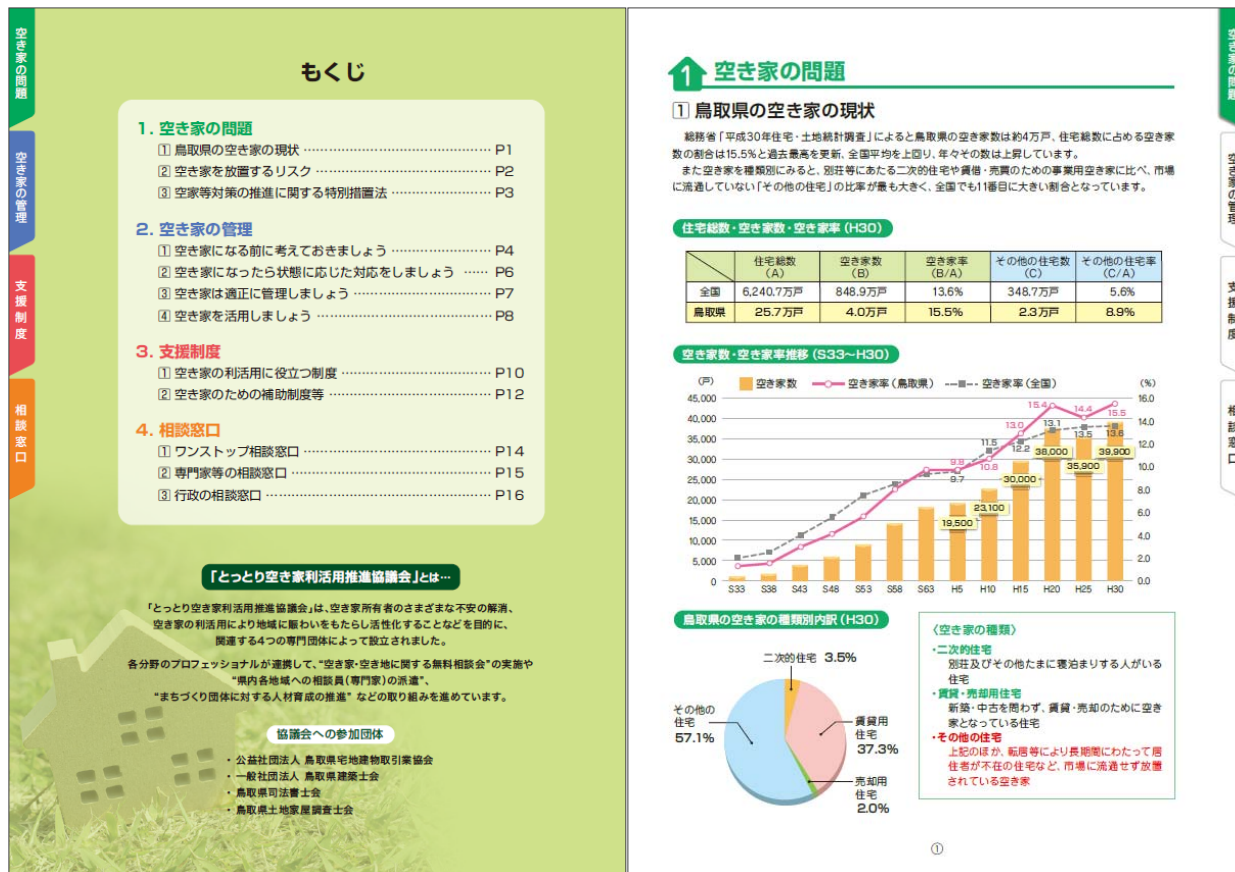
【目 次】

1. 空き家の問題
 - (1) 鳥取県の空き家の現状
 - (2) 空き家を放置するリスク
 - (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空き家の管理
 - (1) 空き家になる前に考えておきましょう
 - (2) 空き家になったら状態に応じた対応をしましょう
 - (3) 空き家は適正に管理しましょう
 - (4) 空き家を活用しましょう
- 3 支援制度
 - (1) 空き家の利活用に役立つ制度
 - (2) 空き家のための補助制度等
4. 相談窓口
 - (1) ワンストップ相談窓口
 - (2) 専門家等の相談窓口
 - (3) 行政の相談窓口

【図表 8】空き家ガイドブック（表紙、裏表紙）



【図表 9】空き家ガイドブック（もくじ、P1. 鳥取県の空き家の現状）



【図表 10】空き家ガイドブック

(P2. 空き家を放置するリスク、P3. 空家等対策の推進に関する特別措置法)

② 空き家を放置するリスク

空き家を放っておくと…

近隣・通行人への危害

- 建物や樹が倒れて倒れる恐れ
- 強風等で屋根や外壁等が脱落する恐れ

生活・衛生・景観環境の悪化

- 立ち木や雑草が生い茂り敷地を越境
- 動物や虫の発生(死骸・糞尿・汚物)
- 景観への悪影響

防犯性の低下

- 不審者の侵入
- 放火等による火災の発生
- ゴミの投棄



空き家を放置すると、さらにリスクが発生します!

■ 損害賠償への発展

空き家の管理不全が原因となって隣家や近隣住民等に危害が及んだ場合、空き家所有者は損害賠償責任を負う可能性があります。

(危害の可能性)・外壁崩壊等による近隣や通行人への危害
・倒壊による隣家や通行人への危害
・シロアリ等による隣家被害

■ 法に基づく指導・勧告

建物が危険な状態や管理不全な状態が続くと、市町村による指導や勧告の対象となり、固定資産税等の特例除外(負担増)や改善命令を受ける可能性があります。

③ 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下:空家等対策特別措置法)が平成26年11月に制定されました。

〈空家等とは〉(第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。

〈特定空家等とは〉(第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

- 倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態
 - ・建物の破損、傾、看板等の倒壊、散散等のおそれによる危険性のある状態。
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ・ゴミの放置や臭気等により害獣や害虫等が繁殖し、衛生上有害となるおそれのある状態。
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ・立ち木の著しい繁茂、建物への落書きなどにより、周辺環境に悪影響を及ぼしている状態。
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 - ・立木の倒壊や散乱、動物の鳴き声や臭気、不審者の侵入など、近隣住民の生活に悪影響を及ぼしている状態。

〈空家等の所有者等の責務〉(第3条)

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)、は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

■「特定空家等」に指定されると…

保安上、衛生上または景観上の問題を抱え、そのまま放置することが不適切な状態であると市町村が判断し「特定空家等」に指定された場合、空家等対策特別措置法に基づき立入調査や所有者等に対する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行(命令等に従わない場合)の対象となります。

特措法の主な措置の流れ

```

            graph LR
            A[近隣からの相談等] --> B[所有者調査]
            B --> C[空家等の立入調査]
            C --> D[特定空家等に指定]
            D --> E[助言・指導]
            E --> F[勧告]
            F --> G[命令]
            G --> H[代執行]
            
```

※勧告の措置が命じられると、住宅用地に対する固定資産税を減額する特例が適用されなくなります。
※立入調査の拒否等をした者は20万円以下の過料、命令に違反した者は50万円以下の過料に処される場合があります。

【図表 11】空き家ガイドブック (P4-P5. 空き家になる前に考えておきましょう)

② 空き家の管理

① 空き家になる前に考えておきましょう。

空き家になる前には誰かがその土地建物を使用しています。その家の実情をよく知っている人がいるうちに、次のような事を考えてみましょう。

また、現状の把握と今後の対応について検討するためには、弁護士、司法書士、税理士等の専門家に相談することも大切です。

CHECK **登記上の名義人が前所有者名義のままになっていませんか?**

空き家を引き継ぐ、処分、活用を考えた時に、登記簿上の名義人が前所有者名義のままになっていると、その時限、機会を逃すことがあります。

相続権を有する方が数十人に及んだり、認知症になってしまっている方がいたり、連絡が取れない状態になっているかもしれません。早めの名義確認と現状に合わせた登記の変更を行いましょ。

(登記の手続きは、法務局へ)

参考

相続登記にかかる費用 ⇒ 登録免許税 + 司法書士に依頼した場合の費用

- 登録免許税: 固定資産税評価額×0.4%
- (例) 固定資産税評価額が1000万円の場合
1,000万円×0.4%=4万円
- 司法書士に依頼した場合の費用(報酬)
- (例) 所有権移転登記: 相続
土地1筆、建物1棟(固定資産税評価額合計1,000万円)
戸籍簿本等5通交付請求、登記原因証明情報の作成
法定相続人3人、うち1人が単独相続した場合
65,670円(中国地方の報酬額の平均)

相続と登記の流れ(例)

```

            graph TD
            A[建物の所有者(被相続人)の死亡] --> B[相続財産の確定]
            A --> C[相続人の確定]
            B --> D[遺産分割協議により相続人全員の合意(遺産相続分割協議書の作成)]
            C --> D
            D --> E[所有権移転の登記]
            
```

※登記が必要となる「戸籍簿本」は、本籍地の市町村で交付請求ができます。なお、婚姻や転籍などで本籍地が変わっている場合は、従前の本籍地と現在の本籍地のそれぞれの市町村から交付請求を受ける必要があります。

※戸籍が全て集められている場合には「戸籍簿本」、電子化されている場合には「全部事項証明」と呼びます。

お知らせ

※平成29年5月に相続手続に係る相続人負担を軽減し、相続登記を促進するための法定相続情報証明制度が新設されました。

遺言金・不動産等の相続手続の際に、戸籍簿本等の束を何度でも出し直す必要がなくなります。

法定相続情報証明制度に関すること

○鳥取県法務局(本局) 電話: 0857-22-2293
鳥吉支局 電話: 0858-22-4108
米子支局 電話: 0859-22-6162

[URL] <http://houmukyoku.moj.go.jp/> (法務局ホームページ)

CHECK **遺言書は作成していますか?**

遺言書を残し、誰に不動産等を引き継いでもらいたいが明確にしておきましょう。遺言書には、遺言者自身が作成する「自筆証書遺言」、公証人が作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするには、民法のルールを守ることや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。

相続、登記、遺言に関すること 無料電話相談

○鳥取県司法書士会 電話: 0857-27-4165
毎週月曜日～金曜日(祝祭日を除く)
13時～16時まで当番司法書士が相談にお答えします。
[URL] <http://www.tottori-shihoshoshi.jp/> (鳥取県司法書士会ホームページ)

CHECK **土地の境界が不明確になっていませんか? 建物が登記されていない状態ではありませんか?**

土地境界が不明確であったり、建物の登記がされていないと、その土地建物を売買、賃貸等する場合に差しえが出てくる場合があります。

境界のこと、登記のない建物に関すること

○鳥取県土地家屋調査士会 電話: 0857-22-7038
[URL] <http://totori-chosashikai.com/> (鳥取県土地家屋調査士会ホームページ)

CHECK **子ども世代等と相談できていますか?**

家主の死亡、高齢者施設に入所することにより、空き家になってしまうことが多々あります。誰が持ち家を相続するのか、誰が管理するのか、費用負担をどうするのか、引継ぎ方を話し合っておくことも大切です。

CHECK **家財等について**

家主の意向がわかるうちに、家財の処分についても話をしてみよう。現在、あなたが家主でしたら、断捨離を考えることも必要かもしれません。

不要な家財等は、建物のある市町村のゴミの収集ルールにしたがって処分しましょう。一般廃棄物の収集・運搬は市町村の許可を受けた業者等が行いません。許可業者の連絡は、建物のある市町村に問い合わせてください。

CHECK **仏壇、神棚について**

先々、仏壇、神棚をどのようにしたいか、家主に聞いておくことも大切かもしれませんが、具体的に検討する際には、菩提寺、神社等に相談してみると良いでしょう。

【図表 12】空き家ガイドブック

(P6. 空き家になったら状態に応じた対応をしましょう、P7. 空き家は適正に管理しましょう)

② 空き家になったら状態に応じた対応をしましょう

利用されず手入れされなくなった建物は急速に劣化(老朽化)が進みます。利用が難しく長年に渡り空き家状態になる場合は、建物の状態に応じた対応を検討しましょう。

1 建物の老朽化を防止する (適切な維持・管理)

- ・空き家を定期的に管理することで建物の老朽化を防止し、資産価値を維持していくことで、将来的に家族や親族等が気持ちよく居住することはもちろん、売却や賃貸等で建物を活用することも可能となります。
- ・ご自身や継ぎの管理が難しい場合は、空き家管理の代行サービス等への依頼を検討するなど、建物が老朽化しないよう適切な維持管理を心がけましょう。

2 使える空き家は活用する (事業活用・賃貸・売却)

- ・近年は、新築住宅でもの足らず、古民家や昭和レトロな雰囲気などの暮らしを楽しみたい人も増えています。
- ・また、規制緩和等により住宅としての用途のまま観光客等に宿泊してもらうことができる(民泊事業)への活用等も可能となっています。
- ・ご自身や親族、知人等による活用が見込めない場合は、自治体が発行する空き家バンクや不動産事業者等を通じた賃貸や売却も検討してみましょう。

3 利用が難しい空き家は解体・除却する (跡地の活用)

- ・老朽化の進行等により活用が見込めない場合は、建物を解体することも検討しましょう。空き家を管理する必要がなくなり、維持管理に係る費用や心理的な負担の軽減につながります。
- ・老朽化して危険な状態になった空き家を放置していると、行政による指導や勧告の対象となり、建物が建った状態であっても、固定資産税等を減額する特例の適用が解除されたり、必要な措置を命令されたりすることもあります。
- ・建物を解体し更地にする一方で、跡地を有効に活用することも考えましょう。

③ 空き家は適正に管理しましょう

建物は使わないまま放置すると、急速に劣化が進みます。建物の劣化や衛生面の悪化等は近隣のトラブルに発展してしまう場合もありますので、定期的に清掃を行ったり、通風や換気といったメンテナンスや害虫・鼠害の駆除などを行い、出来るだけ建物を良い状態で「維持」していくことを心がけましょう。

空き家管理の主なポイント

定期的なメンテナンス・早期の不具合(雨漏りなど)の発見で老朽化の進行を遅らせる!

通風・換気

- 窓、雨どりや引き戸、戸入やクローゼットを開放
- 雨漏りによる劣化を予防

建物内部の点検・清掃

- 床、壁、天井などの状況確認
- 室内の簡単な清掃

建物外部の点検・清掃

- 窓ガラスの割れ、網戸の外れなどの確認
- 外壁の劣化、瓦のズレ、雨漏りの有無などの確認
- 雨どいや排水パイプの外れなどの確認
- 枯葉による排水の除去
- 外周の簡単な清掃

設備の点検・通水

- 給水、排水の状況確認
- (すべての蛇口の通水)
- 全ての排水口に水を流す
- (排水設備による防臭・防虫)

敷地内の手入れ・確認

- 門前などの確認(傾き、抜け等)
- 敷地内の落ち葉やゴミの清掃
- 草取り、庭木の剪定

設備等の点検

- ガスボンベなどの確認
- 電気、水道メーターの確認

ポストの確認

- 郵便物、配達物の確認

● 自分で行える管理の方法

作業項目	作業内容
建物	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。
内	通風・換気(60分程度) 全ての窓・収納扉(戸入れ・クローゼット)の開放、換気扇の運転
	通水(3分程度) 各蛇口の通水、各排水口に水を流す
	清掃 室内の簡単な清掃
外	近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう。
敷地内	郵便物の確認 ポスト・玄関への郵便物・配布物の整理
	敷地内清掃 敷地内の落ち葉やゴミの清掃
	草取り 庭木の剪定 草取り、枯死している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒
点	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょ。
検	雨漏りの有無 全ての部屋で雨漏りがないかチェック
	建物の傾み 建物に傷んでいるところがないかチェック
	設備の傾み 水漏れがないかチェック

【図表 13】空き家ガイドブック (P8-P9. 空き家を活用しましょう)

④ 空き家を活用しましょう

空き家を放置するのではなく、有効活用も考えてみましょう。主な活用方法としては賃貸と売却があります。建物を住むことでコンディションを保つことができますので、放置するのではなく資産価値を維持した状態で運用することをお勧めします。

賃貸に出すメリット

1. 毎月賃料収入が確保できる。
2. 資産を保有し続けることができ、将来的に住むこともできる。
3. 換気や通水などの管理の手間がかからない。

賃貸に出すデメリット・リスク

1. 入居が決まらず収入を得ることができない。
2. 家賃滞納などの入居者トラブルが起こる可能性がある。
3. 設備の修繕費が発生する可能性がある。

賃貸するには(普通賃貸借契約の場合)

まずは不動産業者等に相談しましょう。需要があるエリアなのか、そのままで貸し出せるのか、またはリフォームが必要なのか等、建物を貸し出すにあたっての疑問を相談できます。

賃料査定(賃料相場を確認しよう)

賃料相場は立地と物件の状態が決まります。そのエリアの賃料相場を参考にし、どれぐらいの賃料であれば入居が決まると判断しましょう。相場は不動産情報サイトや不動産業者ホームページで調べることができます。

賃料募集依頼

ご自身で入居者を募集し契約することもできますが、広く募集するには不動産業者に依頼することも有効です。

賃貸契約締結

- ・借主との契約締結
- ・不動産業者が仲介に入る場合、仲介手数料がかかります。(仲介手数料は上限が定められており、借主・借主双方から合わせて賃料の1ヶ月分以内となります。負担割合は規定はありません)

契約や管理の方法を確認しましょう

① 借主(入居者)と直接やり取りする場合

メリット ■ 賃料がすべて所有者に入る。

デメリット ■ 借主と自分で決めて契約する必要がある。

■ 入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を自分でしなければなりません。

② 不動産業者に仲介・管理に入ってもらう場合

メリット ■ 契約条件の設定、契約、入居者の募集や家賃の徴収等の管理業務を一切任せられる。

デメリット ■ 仲介手数料、管理委託料等の費用がかかる。

■ 仲介手数料 賃料の1ヶ月分以内(借主・借主の負担割合は規定なし。仲介手数料を借主が全額負担し、空き家期間を短くするという選択も可能)

■ 管理委託料 (公団) 不動産流通推進センターのアンケートによると、賃料の4~10%程度の場合が多い。

入居中

自分で管理すれば賃料が全て入りますが、修繕手配はご自身で行う必要があります。手数料はかかりませんが管理会社に依頼することもできます。

退去

退去時の物件状況の確認、原状回復義務の有無確認、敷金精算、退還

※退去時に原状回復義務の範囲は契約時に予め決めておきましょう。国土交通省が発行している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、経年劣化・通常損耗は借主の負担となっています。

DIY型賃貸借

一般的には賃貸に出すにあたって、入居者を確保するために貸主が改修を行います。賃料を安く設定する等の賃貸条件で、借主に補修や改修をしてもらう方法があります。

借主は自分の好きな内装にすることができ、家賃も安く抑えることができるので双方にメリットがあります。

ただしトラブルを避けるため改修する箇所をしっかりと確認しておくことが重要です。

普通賃貸借と定期借家契約

賃貸借契約には2種類あり、契約の更新がある普通賃貸借契約と、期間の定めがあり更新されない定期借家契約があります。

賃貸に出してしまうと、もう自分では使えないのでは?と不安がある方は定期借家契約を結ぶ方法があります。

売却するには...

空き家の管理に手間や費用をかけたくない場合は、空き家を売却し、次の所有者に居住してもらうことも活用方法のひとつです。売却するには不動産業者に仲介等を依頼することが一般的です。不動産業者は依頼を受けると、物件の調査、査定、広告等の販売活動を行います。

売却するメリット

1. まとまった収入を得ることができる。
2. 固定資産税等の維持費用や管理の手間がかからない。
3. 条件を満たせば3,000万円の特別控除を受けられることがあり、譲渡所得税が軽減、または、かからないこともある。

売却するデメリット

1. 不動産業者への仲介手数料、境界確定などに費用がかかる。
2. 物件の状況・立地によっては売却額が想定より低くなり、売却に時間がかかる場合がある。

空き家の賃貸・売買に関すること

○ (公社) 鳥取県宅建建物取引業協会 TEL: 0857-23-3569
[URL] <https://www.ietori.jp/> (鳥取県不動産物件情報サイト「イエと鳥取」)

【図表 16】空き家ガイドブック（P14. ワンストップ相談窓口、P15. 専門家等の相談窓口）

4 相談窓口

① ワンストップ相談窓口

とっとり空き家活用推進協議会では、空き家に関するご相談を総合的に受け付けるワンストップ相談窓口を設置しています。空き家に関する困り事については、下記の相談窓口までお問い合わせください。

【電話番号】（東部）090-4659-1908
（中部）080-2929-8172
（西部）080-2929-8173

【受付時間】月～金/9:00～16:30



ワンストップ相談受付・専門家によるサポート体制

空き家に関する相談

相談窓口

とっとり暮らし
住宅相談員

東部 中部 西部

鳥取県宅地建物
取引業協会

鳥取県
建築士会

鳥取県
司法書士会

鳥取県土地家屋
調査士会



■ 電話窓口にくわえ、協議会のHPではメールによる相談受付フォームを設置しているほか、空き家の活用などに役立つ有益な情報を掲載しています。ぜひ、ご利用ください。

【URL】 <https://akiya-rikatsuyou.org>
（とっとり空き家活用推進協議会HP）



② 専門家等の相談窓口

● 空き家の賃貸・売買についての相談

公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会
住所：鳥取市川崎2丁目125番地
TEL：（本部・東部支部）0857-27-4165
（中部支部）0858-23-2004
（西部支部）0859-32-8208

無料相談 各支部で電話・来所受付／毎週月～金 9:00～16:00（祝祭日除く）
（来所による場合は、事前にお電話等でご連絡ください。）

● 相続、登記、遺言についての相談

鳥取県司法書士会
住所：鳥取市西町1丁目314番地1
TEL：（事務局）0857-24-7013
（無料相談窓口）0857-27-4165

無料相談 電話受付／毎週月～金 13:00～16:00（祝祭日除く）

● 空き家の登記・敷地の境界についての相談

鳥取県土地家屋調査士会
住所：鳥取市西町1丁目314番地1
TEL：0857-22-7038

無料相談 随時受付（申込時に日程調整をさせていただきます。）

● 空き家の改修、解体についての相談

一般社団法人 鳥取県建築士会
住所：鳥取市西米町195番地
TEL：0857-21-7280

無料相談 随時受付

● 空き家・空き地の適正価格等についての相談

公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会
住所：鳥取市東町3丁目17番地
TEL：0857-29-3074（10:00～15:00） FAX：0857-29-3071

無料相談 隔日（月・水・金）

● 登記手続きについての相談

鳥取地方法務局
住所：鳥取市東町2丁目302番地
TEL：（登記部門）0857-22-2293

無料相談 要予約

【図表 17】空き家ガイドブック（P16～P17. 行政の相談窓口）

③ 行政の相談窓口

● 市町村の相談窓口

市町村	担当課室	相談内容	電話番号
鳥取市	地域振興課	空き家活用	0857-30-8173
	中心市街地整備課	中心市街地の空き家活用	0857-30-8331
	建築指導課	危険空き家対策、耐震改修	0857-30-8362
米子市	住宅政策課	危険空き家対策、空き家活用	0859-23-5288
	建築相談課	耐震改修	0859-23-5236
倉吉市	地域づくり支援課	空き家活用	0858-22-8159
	建築住宅課	危険空き家対策、耐震改修	0858-22-8175
境港市	都市整備課	空き家活用、危険空き家対策	0859-47-1065
	建築指導課	耐震改修	0859-47-1062
岩美町	企画財政課地域創生室	空き家活用	0857-73-1553
	総務課	危険空き家対策、耐震改修	0857-73-1411
若桜町	ふるさと創生課	空き家活用	0858-82-2231
	町民福祉課	危険空き家対策	0858-82-2233
智頭町	総務課	耐震改修	0858-82-2211
	企画課	空き家活用	0858-75-4112
八幡町	税務住民課	危険空き家対策	0858-75-4114
	地域整備課	耐震改修	0858-75-4113
三朝町	企画課	空き家活用、危険空き家対策	0858-76-0213
	総務課防災室	耐震改修	0858-76-0203
三朝町	観光交流課	空き家活用	0858-43-3514
	総務課危機管理室	危険空き家対策	0858-43-3500
三朝町	建設水道課	耐震改修	0858-43-3502
	企画課	空き家活用	0858-35-5311
三朝町	建設水道課	危険空き家対策、耐震改修	0858-35-5312
	観光交流課	空き家活用	0858-52-1713
三朝町	総務課	危険空き家対策	0858-52-2111
	建設環境課	耐震改修	0858-55-7805
三朝町	観光交流課	空き家活用	0858-37-3158
	総務課	危険空き家対策	0858-37-5862
三朝町	地域整備課	耐震改修	0858-37-3117
	総務課	空き家活用、危険空き家対策	0859-27-0211
三朝町	企画課	空き家活用	0859-54-5202
	総務課	危険空き家対策、耐震改修	0859-54-5201
三朝町	企画政策課	空き家活用	0859-66-3113
	建設課	危険空き家対策	0859-66-3115
三朝町	総務課	耐震改修	0859-66-3112

● 県の相談窓口

部 局	担当課	相談内容	電話番号	
● 本庁	地域づくり推進部	空き家活用	0857-26-7390	
	中山間・地域交通局	危険空き家対策	0857-26-7397	
	生活環境部	住まいまちづくり課	住宅リフォーム	0857-26-7185
	くらしの安心局	くらしの安心推進課	住宅宿泊事業法（民泊）	0857-26-7594
● 東部	東部建設住宅事務所	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0857-20-3631	
	東部地域振興事務所	中山間地域振興チーム	空き家活用 移住定住推進	0857-20-3663
● 中部	中部総合事務所	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0858-23-3234	
	生活環境局	環境・循環推進課	住宅宿泊事業法（民泊）	0858-23-3279
● 西部	中部総合事務所	中山間地域振興チーム	空き家活用 移住定住推進	0858-23-3298
	西部総合事務所	建築基準法、耐震改修 住宅リフォーム	0859-31-9753	
● 日野郡3市	生活環境局	環境・循環推進課	住宅宿泊事業法（民泊）	0859-31-9350
	西部総合事務所	中山間地域振興チーム	空き家活用 移住定住推進	0859-31-9606
● 日野郡3市	日野振興センター 日野振興局	地域振興課	空き家活用 移住定住推進	0859-72-2080

⑤行政との協力による「空き家利活用シンポジウム」の開催

空き家利活用の取組について、地域の理解と活動の盛り上げを図るため、行政と協力して「空き家利活用シンポジウム（講演＋パネルディスカッション）」を開催した。

【第1回開催概要】

- ・開催日：2019年8月17日（土）
- ・開催地：鳥取県岩美町
- ・講演者：金野 幸雄 氏（一般社団法人ノオト代表理事）
- ・テーマ：「歴史的資源を活用した観光まちづくり」
- ・参加者：90名（空き家所有者、地域のまちづくり団体メンバー、行政担当者等）

【第2回開催概要】

- ・開催日：2019年10月25日（金）
- ・開催地：鳥取県米子市
- ・講演者：塩田 大成 氏（株式会社ビルススタジオ）
- ・テーマ：「空き店舗・未利用空間を活用した地域づくり」
- ・参加者：102名（空き家所有者、地域のまちづくり団体メンバー、行政担当者等）

【図表 18】空き家利活用シンポジウムちらし・開催風景（岩美町開催）



【図表 19】空き家利活用シンポジウムちらし・開催風景（米子市開催）



⑥「空き家利活用先進地視察会」の開催

空き家利活用の知識を深め、活動の底上げを図るため、空き家利活用の先駆的な取組を学ぶ研修会（視察会）を実施。鳥取県内では事例の少ない「古民家を活用した宿泊施設」の事例や「建物の立地環境を活かした魅力（価値）づくり」等を学ぶとともに、普段は交流が少ない専門家とまちづくり団体との接点づくりの場となった。

【開催概要】

- ・開催日：2019年11月12日（火）～13日（水）
- ・視察先：兵庫県丹波篠山市、京都府伊根町
- ・テーマ：
 - ・古民家空き家等、遊休不動産の利活用
 - ・地域に残る歴史的資源を活かした観光まちづくり
- ・参加者：14名（宅地建物取引士、建築士、地域のまちづくり団体メンバー等）

【図表 20】 空き家利活用先進地視察会の様子（京都府伊根町訪問）



⑦教育機関との連携による「学生デザインコンペ（空き家利活用）」の開催

県内の教育機関と連携し「地域特性を活かした空き家の利活用」をテーマとした学生デザインコンペティションを開催。

【開催概要】

- ・趣 旨：建築設計等を学ぶ学生目線で、実在する空き家を題材に、地域特性を活かした利活用方法を検討し、新たな着眼点を提起し、実際の利活用に向けた機運醸成につながる提案を求める。
- ・参加校：鳥取大学、鳥取短期大学、米子工業高等専門学校、
- ・期 間：平成31年4月～令和元年9月末
- ・審 査：1次審査：令和元年10月20日
最終審査：令和元年11月30日（公開プレゼンテーション）
- ・応募数：23組（47名）

【図表 21】 学生デザインコンペティションの審査会の様子



【図表 22】学生デザインコンペティション入賞作品

最 優 秀 作 品

緑満 ～祝いと食の場～
野田 葵希 但井 秀行 山崎 真緒 松本 夢乃
米子工業高等専門学校 5年

講 評(審査委員長 内田 文雄)

かつて、冠婚葬祭は地域団体の行事であった。祝い事やお節やみ事に地域の人々が集わり、そのことが地域のコミュニティを支えることにつながっていた。本提案は、地域に古くから残る古民家を、結婚式や七五三、成人式などの祝い事の場所として再生させる提案である。祝い事で提供する食事は、地域で穫れたお米等の食材を使い、地域のお母さん達がつくり、運営にも地域住民が関わることで、住民相互の交流の場所になり、地域産業の持続的な発展にもつながるという提案である。古民家の建具間の空間構成を活かしながら、祝い事の場として再生させ、古民家の豊かな木造空間の良さを知り、地域の景観で取れた果実を使った果実酒等を提供する等を通して、地域の人やものがこの古民家を中心に集まるという提案は、古民家の活用の可能性を示すものとして高く評価出来るし、しっかりした運営組織が作れば実現の可能性もあると思う。ただ、款を言えば、空間の使い方のイメージが伝わるような表現にもう少し工夫があれば、もっと魅力的な提案になっていたと思う。

優 秀 作 品

Many
荒井 侑平 大下 歩 河本 幸樹 林 聖晃
米子工業高等専門学校 5年

講 評(審査委員長 内田 文雄)

近年増え続けている外国人観光客を呼び込むために古民家を再生した民泊の提案である。伝統的な古民家を利用し外国人に宿泊体験してもらうことで空間的な魅力を伝え、田舎体験ができる施設としての再生計画である。空間は現在の構成を変えないで、大きな和室空間に5-6名が宿泊するという伝統的な空間構成をそのまま継承した計画としている。また、大山町の裏に暮らす、裏を使った観望物や小物をつくる体験ができるプログラムも用意されている施設である。商業を生業とし、裏通りの店舗がある地域住民に作り力を得てもらう、地域住民と観光客との交流を図ることもできる。主屋の裏には新しく庭園を増設し、広い露天風呂もあり、宿泊客以外に地域住民も楽しむことができる提案である。手書きの柔らかいスケッチが空間の雰囲気伝えていて、好感の持てる提案となっている。

優 秀 作 品

まほろば ～高齢者向け集合住宅×蔵 Café～
大石 瑠穂 川村 百葉
鳥取大学工学部社会システム土木系学科 4年

講 評(審査委員長 内田 文雄)

智頭町にある築97年の古民家の改修提案である。ともすれば孤立してしまいがちな高齢単身者が集まって住み、地域住民や観光客と交流ができるアパートと、居住者や観光客に地元の名産を提供するごはん処、地域住民が様々な活動や集まりやイベントに使うスペース、活動の成果を展示したり、ダンスや卓球等に使えスタジオ等からなるコミュニティスペースが一体となった施設の提案である。主屋は、1階、2階とも建具間の中央に共有スペースや吹き抜けを設け、個室に区切っている。蔵は、食事どころ、ギャラリー、スタジオとして活用する計画である。ただ、主屋を個室として区切ってしまうことで元々の建物の空間の魅力を損なってしまわないか気になるところである。また、款を言えば、誰が中心となって、どのようなカタチで運営して行くのかについての提案が欲しかったし、もう少し具体的な空間のイメージが分かるような表現があるとより魅力的になったと思う。

審査員特別賞 作 品

防災が広がる家
永田 孝一、和田 虎之慎
米子工業高等専門学校専攻科 1年

馬と暮らす家 ～耐力格子による古民家再生 100年空間～
大下 帆空 柏木 龍星
米子工業高等専門学校 5年

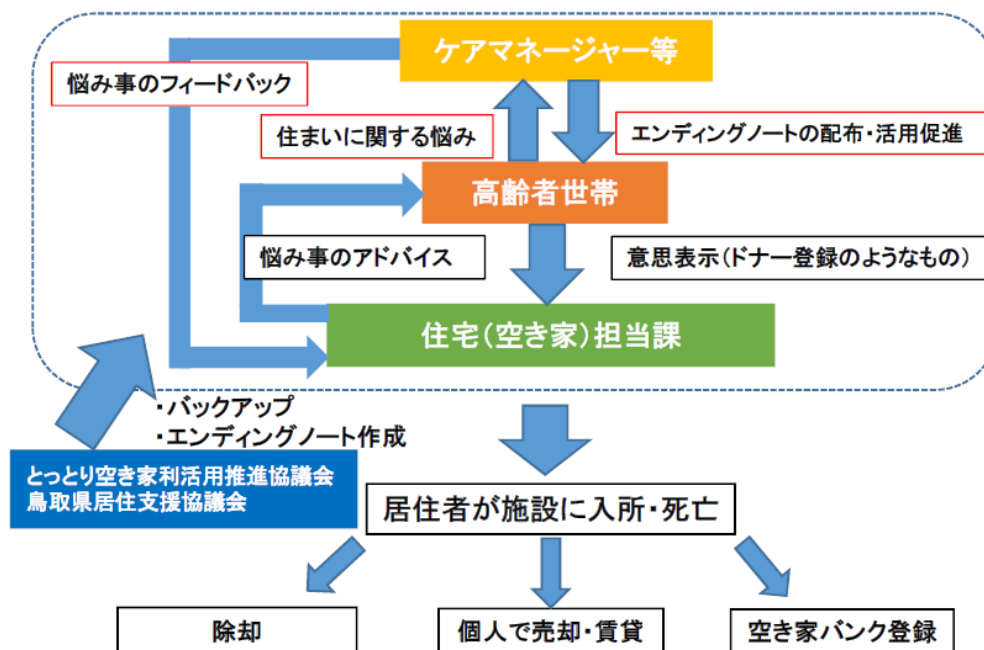
【図表 23】学生デザインコンペティション応募作品一覧

No.	タイトル	所属	代表者（構成員）
1	フリースクール「みらい」～地域とつながる学びの場～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	金子 真大, 花坂 和樹
2	Musica Curativa ～音楽と読書を楽しめる癒しの空間～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	下垣 榮里, 宮田 雅良
3	駄菓子屋 小童商店 ～童謡・むかしのおもちゃ体験ができる場所～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	岩城 宏明, 大槻 圭太郎, 藤間 流人
4	CHIZU&CO. ～杉と共に生きる～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	田中 涼介, 相木 優
5	まほろば ～高齢者向け集合住宅×蔵café～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	大石 瑞穂, 川村 百葉
6	長期宿泊施設「うちげ」～鳥取を体験in岩美～	鳥取大学工学部社会システム土木系学科	奥田 知里, 春本 真那
7	葉々	米子工業高等学校建築学科	秦 周平, 大下 歩, 河本 幸樹, 林 聖晃
8	緑満・祝いと食の場-	米子工業高等学校建築学科	野田 夏希, 但井 秀行, 山崎 真結, 松本 夢乃
9	宙る 空間の隅々 ～ジビエに特化したオーベルジュ～	米子工業高等学校建築学科	吉持 雄登, 門脇 みなみ
10	大山湯	米子工業高等学校建築学科	加藤 有真, 大和田 麗有, 川崎 玲雄, 黒田 拓哉
11	フリーランスのための自遊空間 ～働き方が変化する現代においての空き家の活用～	米子工業高等学校建築学科	小椋 一嘉, 川崎 綾華
12	防災が広がる家	米子工業高等学校建築学科	永田 孝一, 和田 虎之慎
13	持ち寄るカタチ ～まちの秘密基地～	米子工業高等学校建築学科	西村 亮佑, 有松 和太
14	馬と暮らす家 ～耐力格子による古民家再生100年空間～	米子工業高等学校建築学科	大下 帆空, 柏木 龍星
15	地域を食す	米子工業高等学校建築学科	斎藤 真珠
16	Oasis	米子工業高等学校建築学科	朝久 千宙
17	人とかかわり楽しむ場	米子工業高等学校建築学科	持田 佑乃
18	農業体験シェアハウス	米子工業高等学校建築学科	渡部 快翔, 松田 遼
19	森と家	米子工業高等学校建築学科	柳瀬 亮太, 吉田 翔流
20	おかなり まちかど すつつ	米子工業高等学校建築学科	中合 遥香
21	開成昭和荘	米子工業高等学校建築学科	井科 恵莉葉
22	SIGN HALL ～営者が暮らしやすい環境作り～	米子工業高等学校建築学科	糸田 響, 川端 龍也, 赤江 大聖
23	テレワーク向けシェアハウス connect ～はうす	米子工業高等学校建築学科	徳岡 春香

⑧行政や地域団体等との連携による「空き家予備軍へのアプローチ」の取組

行政や福祉事業者、地域団体等と協力し、将来空き家となる可能性が高い高齢者世帯を対象としたアプローチについて検討。高齢者世帯と関わりが強いケアマネージャ等が、住まいに関する情報を得て、行政の空き家バンクへの事前登録につなげるスキームをまとめた。
（サポートする行政・地区協議会等の準備が整い次第モデル地区を選定し実践予定）

【図表 24】ケアマネージャ等との連携スキーム（検討案）



3. 評価と課題

今回のモデル事業により、行政や不動産に関わる団体が連携し、相談窓口の一元化や連携体制の構築といったプラットフォームの整備が進み、ワンストップ対応や的確なアドバイスの提供、知見や経験の共有や蓄積等、空き家相談への対応力が向上したが、空き家所有者等に向けた周知はまだまだ十分とは言えない（今年度のワンストップ相談窓口での対応件数：平均10件／月）。掘り起しの強化・利活用の促進に向け、相談窓口開設のさらなる周知が必要と考えられ、モデル事業で整備したガイドブックやホームページ等を活用し、行政や関係先、地域のまちづくり団体等とも連携をとりながら、積極的な周知を進めていきたい。

また、行政や教育機関等と連携した「空き家シンポジウム」や「学生デザインコンペ」の開催等、専門家団体で構成する協議会として、地域の意識啓発や機運醸成、人材育成等について、一定の取組を進めることができた。地域（特に中山間地域）の空き家の掘り起しや利活用希望者とのマッチングには地域に根付く団体との連携が有効であり、今後も専門家団体として、より地域で空き家利活用に取り組む団体等の活動に対し協力・連携を進めていく必要があると考えている。

モデル事業の取組の中で、空き家発生の予防の観点から「空き家予備軍へのアプローチ」のスキームについて検討を行ったが、具体的な実践はこれからであり、引き続き行政や地域の団体等と協力し取組を進めていきたい。

4. 今後の展開

- ・ワンストップ相談窓口の周知強化による掘り起こしの促進
- ・相談事例の蓄積～ホームページでの有効事例の公開
- ・空き家ガイドブックの普及による意識啓発の促進
- ・行政（市町村）や地域のまちづくり団体との連携強化
- ・空き家予備軍への具体的アプローチの実践

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成28年7月28日	
代表者名		壹岐 昇一	
連絡先担当者名		事務局長 澤田 廉路	
連絡先	住所	〒680-0912	鳥取市商栄町195（大和ホール）
	電話	0857-21-7280	
ホームページ		https://akiya-rikatsuyou.org/	