

事業名称	官民連携型「空き家の予防相談員」育成プログラム
事業主体名	一般社団法人ハウスサポート
連携先	岐阜県各務原市
対象地域	岐阜県各務原市
事業の特徴	一般社団法人ハウスサポートは、平成27年度から現在まで国土交通省の補助事業や地方自治体のニーズに合わせて岐阜県及び愛知県を中心に空き家対策活動を行ってきた。昨年度は岐阜県各務原市「空き家リノベーション推進協議会」にも参加し官民一体となった空き家対策に取り組んできた。今回は、空き家対策について『予防』の観点から実施できる「人」と組織「連携体制」の整備を行う。
成果	地域で活用できる「空き家予防の手引書」の作成（初年度）
成果の公表先	岐阜県各務原市「まちづくり推進課」、「建築指導課」、「高齢福祉課」及び包括支援センターから各務原市民

<1>. 事業の背景と目的

空き家の処理は、空き家発生後は担当者に多大な業務負担と処理対策に膨大な費用が必要となる。今回の事業は「空き家の予防」をテーマに、低コストで効率の良い管理をすることで、将来の空き家発生を防ぐ体制の整備を構築する事を計画した。又、自治体担当者の異動・組織変更にも柔軟に対応できる官民連携型の「空き家予防相談員」制度の確立も試みる。

<第一段階>セミナー資料として、「空き家」対策の手引書を作成する。

権利（所有権等）、安全性（利活用等）、お金（修繕・除却費等）を中心にまとめる。

<第二段階>「空き家」対策の手引書を利用し、関係事業者主に包括支援センター7か所、空き家リノベーション推進協議会の会員、そして自治体の担当者に向けてセミナーと理解度テストを行う。又、市内の消費者向け空き家対策のセミナーと個別相談会を行う。

<第三段階>事業者向けセミナーと消費者向けセミナー及び個別相談会の内容から空き家の発生要因を明確にし、予防の観点から「空き家予防の手引書」を作成する。

<第四段階>次年度以降「空き家予防の手引書」を活用し、関係事業者と自治会等へ出向き「空き家予防セミナー」と勉強会を行い、市内全域で対応できる体制を構築する。

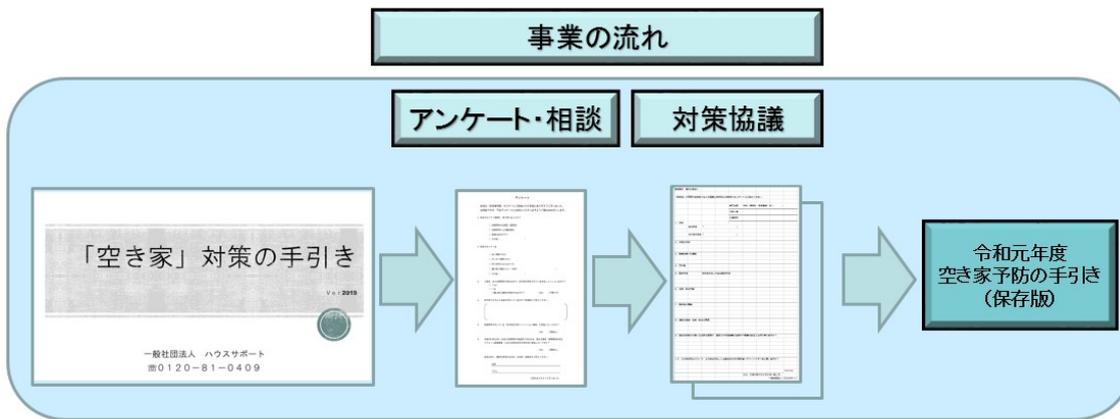
<事業の取組詳細>

<第一段階>研修プログラム 「空き家」対策の手引書作成 令和元年8月～

1) 研修資料の準備: 「空き家」対策の手引を作成

担当: 専門事業者による意見交換後、主に松塚が原稿を作成

内容: 質問形式で行うセミナーを考え、各事業者へ返答を考えながら知識を増やしてもらう
目的で計画した。



用途: 関係事業者向けセミナーの説明資料

(設問の具体例)

- ① 空き家を所有しています、空き家の維持費はどの程度か掛かりますか?
- ② 空き家を所有しています、将来、売却したいのですが何をすれば良いのでしょうか?
- ③ 空き家を所有しています、将来売却したいのですが当面は賃貸などを考えています。
何をすれば良いのでしょうか?
- ④ 空き家を所有しています、将来、売却したいのですが売却時にどのような税金が掛かりますか?
- ⑤ 空き家を所有しています、将来、売却したいのですが親族(相続人)でもめています。
どうしたらいいのでしょうか?

セミナー毎に、出席者の理解度を図る為「習熟度テスト」及びアンケートを収集しセミナー内容やアンケート内容の改定も行った。

習熟度テスト

1-3の質問(各自1問)に対して、AからDのうち、正しい答えに○をつけてください。

1. 家がでなくなった必要な手続について、基本的な事をお知らせします。

① 廃止届
家がなくなったことを知ってから____以内におこなった方が本籍地、又は、籍出人の住所地の市区町村の役所、届けます。

A 3日
B 7日
C 18日
D 1か月

② 転居届の戸籍と納税期限
A. 家がなくなったことを知ってから3か月以内
B. 家がなくなったことを知ってから6か月以内
C. 家がなくなったことを知ってから1か月以内
D. 家がなくなったことを知ってから1年以内

2. 空き家を所有しています。将来売却したいのですが、最初に相談をする場合、どの専門家が最も適切な相談相手でしょうか?

A 弁護士
B 司法書士
C 税理士
D 不動産業者

3. 空き家を所有しています。将来、売却したいのですが、自治体職員などをあてて、相談し相談をする場合、どの専門家が最も適切な相談相手でしょうか?

A 建築士
B 司法書士
C 不動産業者
D 不況対策協議会

アンケート

本日は「空き家対策」セミナーにご参加いただき誠にありがとうございました。お手数ですが、下記アンケートにお答えくださいますようお願いいたします。

ご記入いただきました個人情報については、一般社団法人ハウスサポート内で厳心の注意を払い保管し、ご本人様の同意なく第三者に提供することはありません。

お名前 _____

職種・お勤め先
 地域包括支援センター
 ケアマネジャー
 自治体
 その他()

1. ① 質問で「ほかに聞きたい」相談を受けたことはありますか?
また、相談は受けたいが問題を抱えていると思われることはありませんか?

ある ない **ページ**

1. ② 「ある」とお答えの方、どのような問題を抱えていましたか? 具体的に回答ください

()

※ ご回答例 空き家・住居リフォーム・住宅ローン・住宅ローン・借入金などの問題で、できるだけ具体的に回答ください。

1. ③ 「ある」とお答えの方、その他にどのようなアドバイスもございましたか?

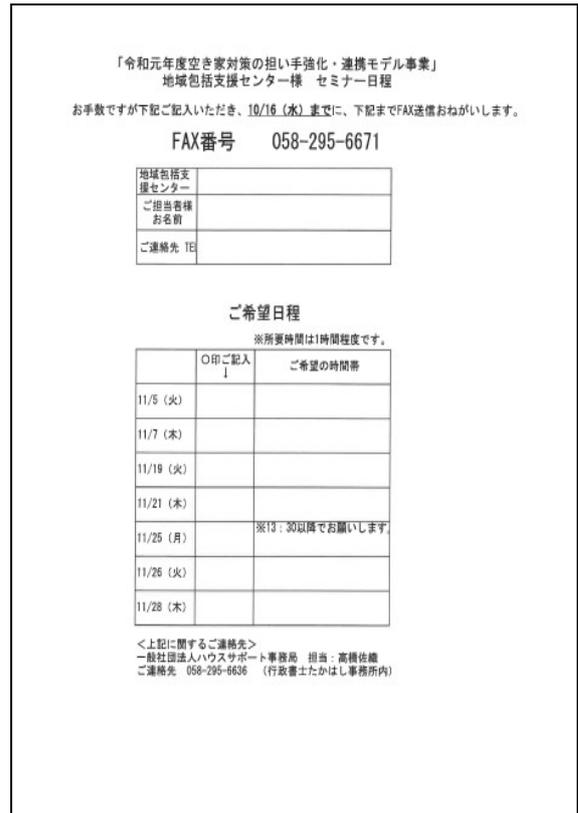
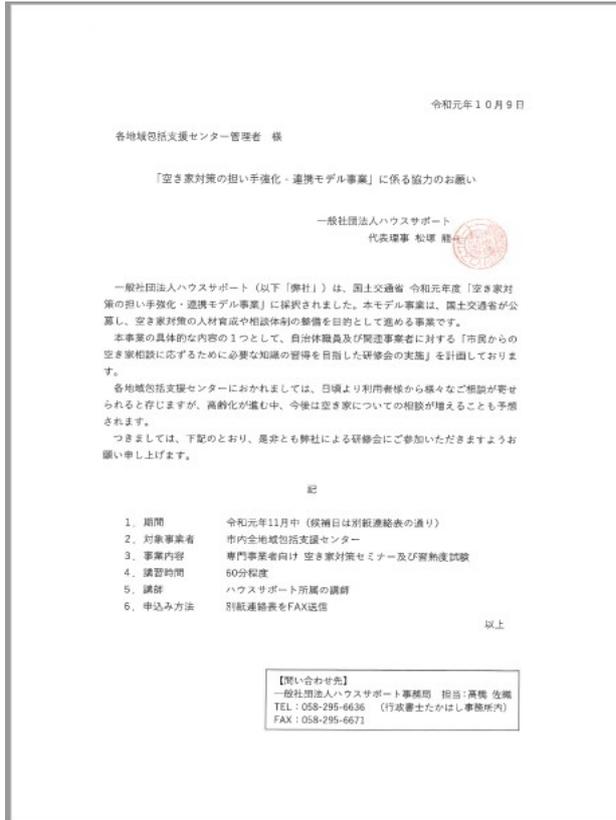
具体的に「専門家」を紹介した。
 「専門家」に相談する事を勧めた。
 特にアドバイスしなかった
 知っている範囲で回答した
 その他

<第二段階>関係事業者向けセミナー

1) 関係事業者へのセミナーの案内<ポイント：自治体との連携が大切>

まちづくり推進課と高齢福祉課の支援で、各務原市地域包括支援センター連絡会議に参加し事業説明を行い、訪問日程の調整を行った。

会場 各務原市役所 街づくり推進課総合福祉会館・産業文化センター
 出席者 まちづくり推進課・若山敬嗣、まちづくり推進課・吉田淳毅、
 健康福祉部高齢福祉課・水野浩司、(株)ユーク・コーポレーション・松塚龍一
 野々垣司法書士事務所・野々垣隆、行政書士たかはし事務所・高橋佐織



2) セミナーの日程調整
 出張セミナーの日程と参加予定者の調整

事業者向けセミナー開催一覧

日時	事業所	窓口ご担当者様	参加人数	セミナー講師	習熟度テスト	オブザーバー
11月5日 (火)	9:30~	つづじ苑	8	野々垣	高橋	-
	14:00~		7	酒向	高橋	-
11月7日 (木)	10:00~	飛鳥美谷苑	11	野々垣	高橋	-
	16:00~		10	酒向	高橋	河尻
11月21日 (木)	14:00~	社会福祉協議会	11	酒向	高橋	河尻・荒山
11月26日 (火)	14:00~	フェニックス・かがみ野	15	野々垣	高橋	酒向・松塚
11月28日 (木)	13:30~	リバーサイド川島園	6	松塚	高橋	荒山
11月5日 (火)	13:30~	各務原市役所	12	松塚	松塚	-

セミナー受講人数 80 (内、習熟度テスト参加78名)

3) 関係事業者向けセミナーの反応と理解度

7か所 総勢68名の包括支援センターの出席者と、各務原市空き家リノベーション推進事業に参加されている12名の建築士や住宅事業者へセミナーと習熟度試験及びアンケートを行った。

セミナー受講後の習熟度試験の正解率は約76%で、相続に関する設問で正解率が低い傾向が確認された。(詳細は以下の表にて記載)

所感として、各専門事業者、特に包括支援センターに従事されているスタッフの方々は、興味を持って参加された傾向が確認できたが、自分たちが率先してアドバイスをする・出来る立場で無い事も意見された。この点は、今後この事業を推進するうえで大きな課題となる為、今年度、作成した「空き家予防の手引書」等を活用し、スタッフの方々が現場でアドバイスしやすい体制・仕組みを準備する必要があると考え継続検討している。

問題	正解率
1-①死亡届期限	86%
1-②相続税申告期限	67%
2、空き家売却相談相手	74%
3、空き家賃貸相談相手	62%
4、税金相談相手	79%
5、相続手続き相談相手	63%
6、もめた場合の相談相手	95%
7、相続放棄	59%
8、名義変更	96%
9、遠方空き家の相談相手	74%
点数	76%

4) 消費者向け空き家対策のセミナーと個別相談会の開催準備

各務原市の後援申請を行い、自治体の広報紙及び新聞広告の準備を行う。



5) 消費者向け空き家対策のセミナーと個別相談会の開催

① 12月15日 各務原市 産業文化センターにて開催

参加人数 56名 個別相談16組

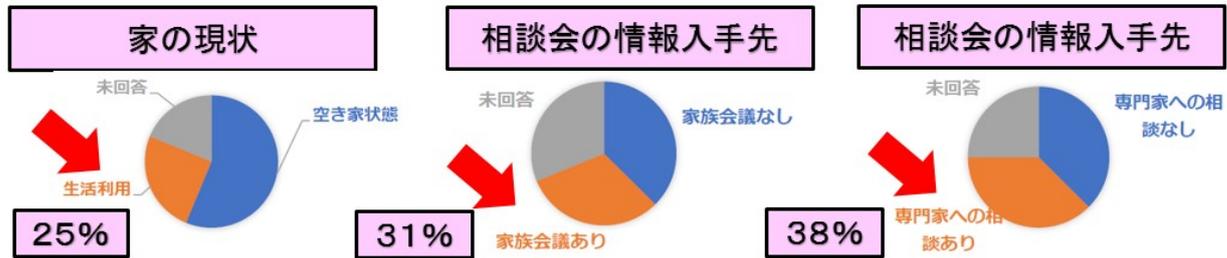


消費者向けセミナーのアンケート結果(抜粋) 56名参加 36名回答



官民連携で告知活動を行う事で、集客が大幅にUP!!

個別相談会16名の相談内容(抜粋)



消費者が独自に「空き家」対策を始めている!!

生活中的自宅が空き家になる事を心配している消費者が複数36%確認された。市民の中で空き家の発生を問題視する意識が始めている事を考えると。「空き家予防の手引書」の活用に期待が持てると思う。

②東京 出張相談会の開催（北海道 共同開催 一社T O K Y O住まい暮らしによる支援）

各務原市に空き家を所有し、関東で生活をされている方に向けて無料相談会を開催した。
この相談会は継続的に開催したいと考えており、今回は、試行的に北海道のC I S計画研究所と共同開催した。

又、空き家相談は一度の打合せで解決できることは少ないため、関東で継続的に相談できるパートナーとして一般社団法人T O K Y O住まいと暮らしの専門家の皆様に業務支援して頂いた。

日時：令和2年2月15日（土曜）

場所：東京田町 T K P田町カンファレンスセンター

出張相談会の写真



相談会の結果：二組の来場（継続支援中）

ケース1：東京に在住、実家である空き家が倒壊レベルに近い状態で近隣にご迷惑を掛けている。解体や家財の残材等の整理を依頼したい。

対応：宅建士

課題：相続人の一人が売却を希望していないが、将来売却希望。

本事業に対する評価：東京で岐阜の実家を無料相談してくれることは、多忙な立場には、とても助かる。（費用と時間）

ケース2：東京に在住、実家が各務原市内の住宅団地にある。

売却に出しているが、売れない。未だ利活用は可能と考えるが、どうすべきか？相談に来た。

対応：司法書士・宅建士・建築士

課題：土砂災害警戒区域のイエローゾーン、場合によってはD I Y型賃貸借を検討

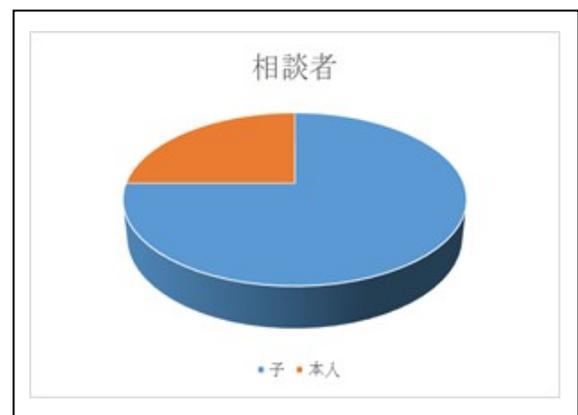
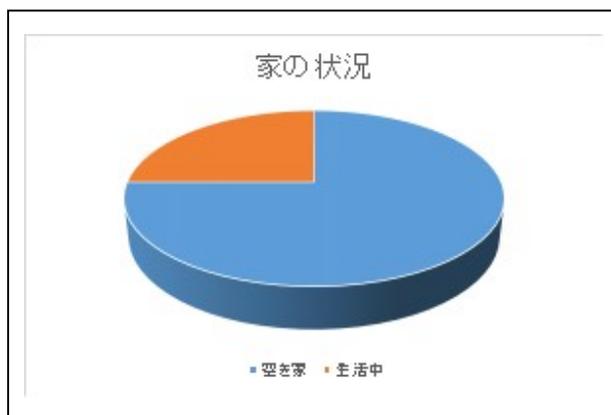
本事業に対する評価：相続人の兄弟で同時に専門家の話を聞けることは非常に助かる。又、解決する為の道筋も見えてきた。

6) 空き家相談の要因分析

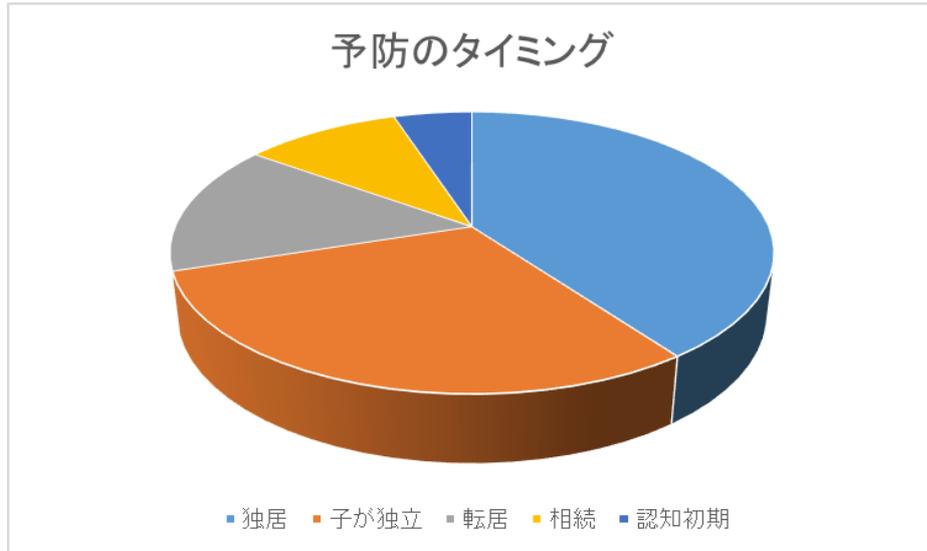
「空き家の予防手引書」を作成するにあたって、本年度確認された具体的な相談内容からどの程度未然防止が図れるか、又は図る為に策を構築するか、空き家の発生（発生前からの想定も含む）を予防する為の検証を行った。

空き家発生の要因分析 20件（個別相談・東京出張相談含む）

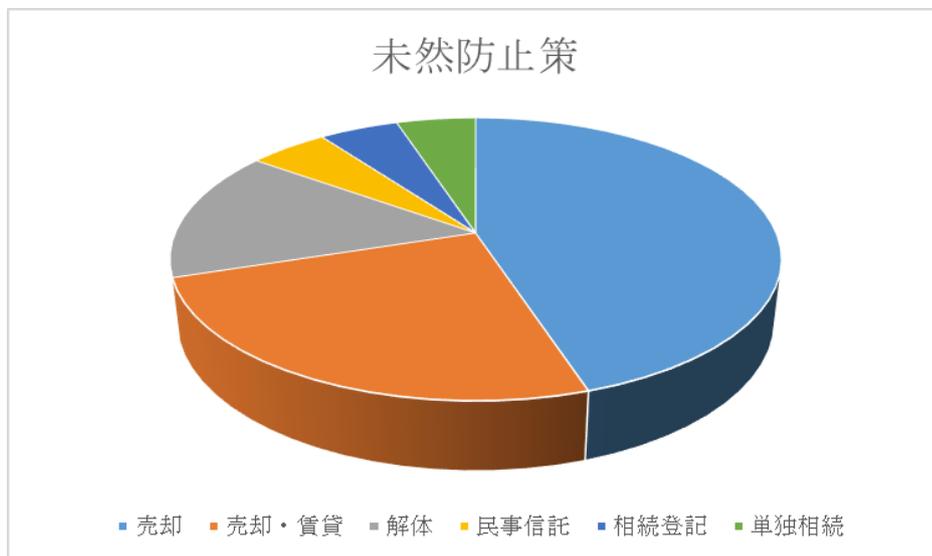
空き家相談の要因分析							HS 2020
No	名前	世代	現況	相談	防止のタイミング	未然防止策	補足
1	S	70	住居	本人	独居老人	売却	
2	F	30	空き家	子	子が独立	売却・賃貸	
3	K	70	空き家	子	子が独立	売却・賃貸	仏壇
4	K J	50	空き家	子	子が独立	売却	お墓整理し売却希望
5	N	50	空き家	子	子が独立	売却・賃貸	
6	M	60	空き家	子	子が独立	売却	売りにくい接道が悪い
7	Y	50	空き家	子	独居老人	解体	借地権
8	K	50	空き家	子	独居老人	単独相続	共有相続に弊害
9	T	70	居住	本人	独居老人	売却	
10	M	60	空き家	子	認知症	信託	調整区域の建物
11	I	90	居住	本人	独居老人	売却	
12	K	70	空き家	本人	転居	売却	売れ残り
13	K	80	居住	本人	独居老人	売却	障害者あり
14	K	60	空き家	子	子が独立	解体	建築基準に適應できない
15	H	50	居住	子	相続	相続登記	
16	H	70	空き家	子	独居老人	解体	
17	I	50	空き家	子	相続	売却・賃貸	賃貸物件の空き家
18	K	70	空き家	子	転居	売却・賃貸	
19	H	60	空き家	子	独居老人	売却	
20	O	50	空き家	子	転居	売却	



空き家の相談は75%が空き家の所有者で、25%は現在居住している独居世帯である。今後、将来の空き家を生まない為に未然防止を考え始めている。



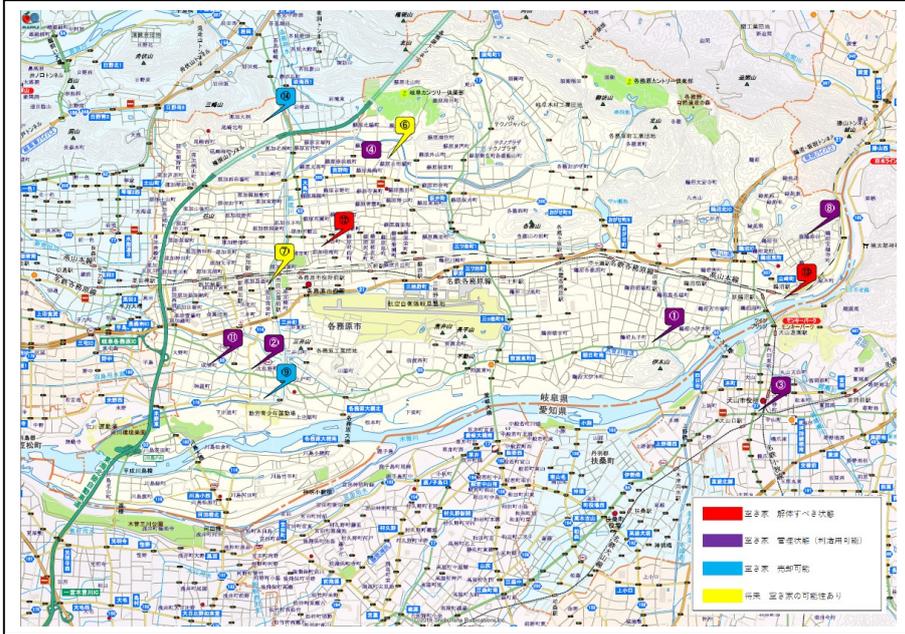
実際の相談内容から、過去を振り返って空き家を防ぐことが出来たタイミングについて分析を行うと、親が独居になったタイミングが40%、子供の独立が30%、転居が15%、相続、認知症の始まり等が行動（家族会議 等）を起こすべきタイミングと考える。



未然防止策として考えられることは、売却が45%、売却もしくは賃貸が25%、解体が15%、民事信託、相続登記、単独登記（共有登記の弊害）等の対策を上記のタイミングで実施していると、空き家の発生を防ぐことが可能であったと考える。

②空き家危険度マップ作成

自治体が継続して空き家の状態を管理する必要がある為、継続して状況を把握できるMAPの作成を試行的に行った。個人情報等の管理等の課題もある為、自治体にて管理する資料と考える。



③空き家の相談により現地視察が発生した際や、継続して空き家の危険度の状況把握を行うときに、活用する目的で「建物利活用判定シート」を作成した。次年度以降に実証を重ねながら精度を上げる計画とした。

建物利活用判定シート (一社) ハウスサポート Ver. R2

1. 基本情報	
調査日	現地調査 / () 関連調査
調査員氏名	関連調査先
建物所在地	
建物用途	・住宅 ・店舗併用住宅 ・店舗、事務所、工場等 ・その他
構造	・木造 ・軽量鉄骨造 ・2×4 ・その他
階数	・平屋建 ・2階建て ・3階建て
床面積	1階 m ² 2階 m ² 3階 m ² 延べ m ²
敷地面積	m ²
道路	・南 ・北 ・東 ・西 巾員 m
付属建物	・離れ ・物置 ・車庫 ・その他
建物周囲	樹木 ・有り ・無し 門、塙等 ・有り ・無し
建築年次	・昭和 / ・平成 年建築
地域地区	都市計画区域 ・市街化区域 ・市街化調整区域 ・無指定 用途地域 ・1低住 ・2低住 ・1中高住 ・2中高住 ・1種住居 ・2種住居 ・準住居 近隣商業 ・商業 ・準工業 ・工業 ・工業専用 容積率 % 建ぺい率 % 壁面後退 ・有 ・無 道路斜線 ・1.25 ・1.5 防火指定 ・防火 ・準防火 ・22条 ・無指定 その他

2. 建物の適法性	
建築確認	・有り ・無し 検査済み証 ・有り ・無し 建築後の増築 ・有り ・無し
各基準	建築基準法 ・容積率 % ・建築率 % ・道路斜線 ・日影規制 ・壁面後退
	都市計画法 ・調整区域の場合の申請資料 (・既存宅地 ・農家住宅 ・34-1) ・資料がない場合当時の要件があるか (・線引前宅地 ・建築年次)
	敷地高低差 ・全面道路より m ・隣地より m
がけ条件	擁壁 ・有り ・無し
	擁壁仕様 ・RC ・二次製品 ・CB ・欄干 ・間知 ・その他
	擁壁の安全資料 ・有り ・無し
土砂災害防止法	擁壁状態 ・異常なし ・ひび割れあり ・傾斜あり ・破損あり
	擁壁と擁壁の距離 ・支障有り ・支障無し
土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	
土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	・法面保護あり ・防護壁あり ・建物構造RC

3. 建築物の安全性	
耐震	建築年 ・昭和56年以降 ・昭和56年以前 耐震関係書類 ・建築確認 ・耐震診断書 ・耐震改修資料 ・耐震改修証明 建物図面 ・有り ・無し
判定① ※カッコ内の点数を合計してください	
立地	地域の地盤強度 ・良好(0) ・改良工事を要する地域で地盤補強無し(3) ・不明(0) 0 建物位置 ・良好(0) ・ボックスカルバート等不安定な基礎(8) ・がけ等の離隔距離内(8) 0
基礎	ひび割れ ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0 破損 ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0 傾斜 ・明らかになる傾斜有り(3) ・無し(0) 0 ひび割れ ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0
外壁	破損 ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0 傾斜 ・明らかになる傾斜有り(3) ・無し(0) 0 軒裏 破損 ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0 屋根 破損 ・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0

4. 維持管理	
判定② ※カッコ内の点数を合計してください	
外壁	・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0
開口部	・多数有り(2) ・少し有り(1) ・無し(0) 0
軒裏	・多数有り(3) ・少し有り(2) ・無し(0) 0
屋根	・多数有り(3) ・少し有り(2) ・無し(0) 0
付帯設備	設置状況 ・アンテナ ・室外機 ・太陽熱温水器 ・ボイラー ・浄化槽 使用状況 上記設備が使用可能状態に ・ある ・ない 0
建物周囲	樹木 ・管理されている ・管理されていない ・早急な手当てを要する 門、塙等 ・異常なし ・ひび割れあり ・傾斜あり ・破損あり 駐車場、離れ、倉庫 ・異常なし ・傾斜あり ・破損あり 排水拵 ・塩ビ製 ・コンクリート製
建物利活用アドバイス ・都市計画法、がけ条件、土砂災害特別警戒区域に抵触する建物の再利用は出来ません ・建築基準法に抵触する建物は適法対策を行った上で活用を検討してください	
上記判定①、②の合計点数により以下の活用が期待できます。 今回の判定→ 0	
点数合計	0~2点 3~4点 5~7点 8点以上
長期優良住宅	○ △ △ △ ×
安心R住宅	○ ○ △ △ ×
DIYリノベ	○ ○ ○ ○ △
○…推奨 △…場合により対応可 ×…対応不可 …対象外	

③自治体との協議 令和2年2月21日

本年度の活動と課題、更に次年度以降の計画について各務原市の担当者と協議を行った。

出席者 まちづくり推進課・若山敬嗣、まちづくり推進課・吉田淳毅、
建築指導課・林良成 (敬称略)
ハウスサポート 代表理事 松塚龍一、司法書士 野々垣隆 事務局 高橋佐織

<上手く機能した内容>

- 1、消費者へセミナーや相談会の案内が的確に届く体制が確立出来た。
(自治体は管理不全の空き家について戸籍及び現住所が把握できる)
- 2、本事業が官民連携で国土交通省の事業である事から安心感が生まれた。
(不信感無く、初期対応が可能となる)
- 3、自治体の立場から見て、ハウスサポートは空き家の問題についてワンストップで解決できる体制が確立出来てきていると感じている。今後、各務原市も空き家対策計画の見直しのタイミングに入ってきているので、自治体と協定を結ぶことも視野に入れて頑張ってもらいたい。

<上手くいっていない内容(課題)>

- 1、空き家が発生する要因が把握でき、どの立場で何をすべきかが明確になってきたが、現場で対応する事業者及びそのスタッフが、空き家の予防をする意識と責任について明確に体制整備が出来ていない。(誰が何時のタイミングで空き家の予防をアドバイスできるか?)
報酬等も考えながら、継続して体制の整備に努める必要がある。
- 2、専門事業者(相談する立場の人)
次年度以降の最大のテーマであるが、相談者の数と知識を増やす事が未だ十分に出来ていない。継続して個別テーマ毎に知識を増やす研修を計画したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2014年4月26日		
代表者名	松塚龍一		
連絡先担当者名	高橋佐織		
連絡先	住所	〒501-6023	岐阜県各務原市川島小網町 2068-17
	電話	0586-89-4927	
ホームページ	www.house-support.or.jp/		