

事業名称	空き家対策ナビゲーター１期生実践編及び２期生養成オンライン講座
事業主体名	特定非営利活動法人 兵庫空き家相談センター
連携先	川西市
対象地域	兵庫県川西市
事業概要	・相談員や専門家の研修・育成 ・地域の専門家等との連携体制の構築 ・相談事務の実施
事業の特徴	・空き家問題に対する教養を身に付け、地域に根差した自治会で活動する空き家対策の担い手（空き家対策ナビゲーター）を養成 ・平成３０年度養成講座修了者（１期生）は実践活動として自治会と連携し、地域でのセミナーや相談会を実施 ・今期受講者（２期生）はYouTube 配信形式により養成講座を実施
成果	・空き家対策ナビゲーター１期生と自治会との連携構築 ・空き家対策ナビゲーター２期生の養成 ・自治会でのセミナー及び相談会の実施
成果の公表方法	当法人ホームページ http://hyogo-akiya-soudan.com/site/

１．事業の背景と目的

本法人は弁護士、司法書士、税理士、建築士等が所属する専門家集団として平成２７年６月に設立されました。川西市とは平成３０年５月に協定を締結し、定期的な相談会の実施等を通じて空き家問題をワンストップで解決できる体制を構築してきました。

川西市の郊外住宅地では、開発から５０年が経過し、高齢化率が４０％を超え、空き家予備軍率も３０％に達しており、効果的な打開策が必要な状況となっています。

そこで、地域住民に空き家問題の教養をつけてもらい、自治会単位で空き家問題の前裁きや空き家の予防活動を行うことを目的に「空き家対策ナビゲーター」を養成することとなりました。

なお、今回の事業においては大きく分けて２つの事業を並行して実施しております。

一つは、「平成３０年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」にて養成した「空き家対策ナビゲーター養成講座修了生（１期生）」に、より実践的な活動機会を提供することです。「空き家対策セミナー」や「気軽な相談会（茶話会）」等を企画・実施することを通じ、自治会との連携体制を構築することを目標としました。

もう一つは新たな「空き家対策ナビゲーター養成講座（２期生）」の企画・実施です。１期生の養成講座では対面形式での講座を実施しましたが、今回の事業においてはオンライン形式で実施することとしました。これは新型コロナウイルス感染症対策という面もありますが、オンライン講座という特性を生かし、サラリーマンや子育て中の女性等の対面形式の講座では参加が難しい方々にも積極的に参加していただき、より幅広い世代が「空き家対策の担い手」となれる機会を提供することを目標としました。

２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）	令和2年度									
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
相談員や専門家の 研修・育成	①講座プログラムの検討実施	検討会議の開催・運営										
		講座プログラムの取りまとめ										
	②講座の開催	講座テキストの作成										
		講座の運営、広報等を実施										
		講座の講師選任										
地域の専門家との 連携体制の構築	③地域での「空き家対策セミナー」 の開催	対象地域自治会との調整										
		セミナー内容の検討										
		セミナーの実施										
	④「気軽な相談会」（茶話会）の開 催	対象地域自治会との調整										
		気軽な相談会の実施										
相談事務の実施	⑤相談の対応	相談内容の前捌き										
		相談内容への対応										
実施した取組のま とめ・公表	③～⑤の結果・分析データを公表	HP、SNSにて相談受付整備										

上記表中の破線部は新型コロナウイルス感染症の影響により実施が困難となった部分です

（２）事業の取組詳細

① 講座プログラムの検討実施（２期生）

7月より打ち合わせを行い、2期生の講座について内容で行うことを決定しました。

（ア） 講座は事前収録し、YouTubeにて配信（限定公開：アドレスを知人だけが視聴可能）する

（イ） 「平成30年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の「空き家対策ナビゲーター養成講座」の内容を基本とし、1講座60分を10コマ実施する。

（ウ） 講座の内容および配信スケジュールは以下のとおりとする

10月22日 「空き家の法律問題（１）」 「空き家の法律問題（２）」

11月 5日 「空き家の適正管理（１）」 「空き家の適正管理（２）」

11月19日 「空き家の実例考察（１）」 「空き家の実例考察（２）」

12月 3日 「空き家の税金問題」 「生前整理・遺品整理」

12月17日 「川西市におけるニュータウンの歴史」 「相談対応時のコンプライアンス」

（エ） 上記講座に加え、実習として実際の空き家見学（フィールドワーク）を実施する

（オ） 資料は画面で示し、希望者にはPDF形式で配布する

（カ） 各講座配信時には課題を設定し、解答を提出することにより視聴確認を行う

（キ） 全講座の視聴及び課題提出を講座修了要件とする

② 講座の開催（２期生）

（講師の選定）

講座開催にあたり、講師の選定を行いました。講師は以下の理由から全て当法人の所属メンバーを選任しました。

- ・平成30年度事業の講師経験者を中心に選定することで講義クオリティが確保できる
- ・初めての試みである「オンライン講座」を行うにあたり、忌憚なく意見交換を行いたい講師には講義の実施とテキスト化を担当してもらいました。

（講座の運営・広報等の実施）

受講生は9月1日配布の川西市広報誌「広報かわにし みらいふ 令和2年（2020年）9月号」／川西市ホームページ／兵庫空き家相談センターホームページ／兵庫空き家相談センターフェイスブックページにて募集しました。応募要件は「川西市に地縁がある人（在住・在学・在勤・実家がある）」としました。応募は33名（20歳代2名・30歳代4名・40歳代6名・50歳代10名・60歳代8名・年齢未回答3名）でした。

講座の実施に先立ち、開講式を10月8日にアステ川西プラザにて行い、講座の流れ・受講に必要な環境等を説明しました。

前述のスケジュールに従い、10月22日から1回2講座を2週間おきに配信しました。

各講座の視聴回数は以下の通りです。

「空き家の法律問題（１）」	168回	「空き家の法律問題（２）」	93回
「空き家の適正管理（１）」	107回	「空き家の適正管理（２）」	93回
「空き家の実例考察（１）」	98回	「空き家の実例考察（２）」	68回
「空き家の税金問題」	72回	「生前整理・遺品整理」	61回
「川西市におけるニュータウンの歴史」	72回		
「相談対応時のコンプライアンス」	110回		

全ての講座を視聴・課題を提出した修了者は21名でした。

オンライン講座は時間と場所を選ばないことが利点です。上記の通り受講数を大幅に上回る視聴回数があった一方で、べ切がなければできない・一度脱落すると復帰が難しいという欠点もあります。

なお、実際の空き家見学（フィールドワーク）は1月に実施を予定していましたが、兵庫県全域が感染症新型インフルエンザ等対策特別措置法第32条第1項に基づく緊急事態措置区域に指定されたため中止となりました。

以下、修了生を対象に実施したアンケートの結果です（回答数16）。

(1) 講座全体の満足度・・・ 極めて満足： 1 やや満足： 6 満足： 9

(2) 面白かった／役に立った講座・・・川西市のニュータウンの歴史： 5

空き家の実例考察： 5 空き家の税金問題： 2

空き家の法律問題： 1 空き家の適正管理： 1

コンプライアンス： 1 全ての講座： 1

(3) 自由記述

- ・オンラインでの講義は都合がつける分、まとめて見てしまいました。ただ、その場で受ける講義と違い、編集できることのできる収録形式のオンライン講座にもかかわらず、明らかに間違いとみられる表現があるなど、疑問もありました。
- ・オンラインでの学習は慣れないのでやりにくかった。要望として、最初に全体のスケジュール、課題提出について書面での説明が欲しい。個人的には、全体スケジュールを立て易く、課題の提出期限がある方が、計画的に進め易い。
- ・COVID-19 感染症対策下での講習となると今回の様な形式で行われるのが最良だったと思います。
- ・もう少し、双方向のやり取りができる仕組みがあれば、良かったと思います。レスポンスが少し遅く、タイミングが合わなかった。
- ・この状況なので仕方ありませんが、他の受講者との交流もあれば良いと思います。例えば、同じ地域からの参加者がいるかどうか等、今後の活動に参考になったり

すると思います。 フィールドワークも中止になったので、時期をみて補講として開催してもらえると嬉しいです。

- ・コロナ禍、受講の皆さまと交流の場を持つことができなかったのは残念でしたが、今後フィールドワークに参加しその機会を得たいと思います。
- ・コロナ禍のため、オンラインのみは残念でしたが仕方ないかなと。
- ・レジュメがあったほうが資料を動画視聴後にもう一度じっくり見れるので、まだいただいていないものも、可能でしたら、PDF を送っていただけるとありがたいです。
- ・出来れば各講義での他の方のご感想やご意見などが聞ければ良いと思いました。私が見落としている点を気づかせてくれるかもしれないと思いました。
- ・この状況では仕方がないのですが、対面で自由に質問したかったです。
- ・空き家問題は、複雑な要素が絡み、多職種連携が必要ですね。相談者の意向を汲み取り、希望を満足させることと不良な住宅ストックを解消させるコーディネートの養成を目指した良い講座だったと感じました。
- ・講義は多岐に渡り、非常によくプログラムされていると感じた。 ナビゲーターの役割や今の川西市の課題などは、初回の方に提起されていると、各回の講座の内容もより身近に感じる事ができたかもしれない。
- ・他自治体の先進的な取り組みや成功事例の紹介も聞きたかったです。
- ・各講義いずれも、よくまとまっていて、講師の先生方の説明もわかりやすかったです。
- ・講座内容はわかりやすい内容で参考になりました。
- ・法律問題に始まり川西ニュータウンの歴史まで、初めて知ることも多くあり、たいへん楽しく受講しました。

(講座テキストの作成)

各講座の講師には講座終了後にテキストの作成を担当いただきました。テキスト化にあたっては「講義の書き起こし」という体裁で行いました(詳細は成果物にてご確認ください)。

③ 地域での「空き家対策セミナー」の開催(1期生)

(対象地域自治会との調整)

平成30年度空き家対策ナビゲーター養成講座修了生(46名)のうち、約30名は講座終了後も継続的に活動していきたい、という意向でした。そのメンバーを3つのチームに分け、川西市の3大ニュータウン(グリーンハイツ地区・大和地区・清和台地区)での空き家対策セミナーを自治会と協力して行うことにしました。

(セミナー内容の検討)

セミナーの内容については自治会の役員と話し合い、対象のニュータウンが抱えている問題や課題を洗い出すこと、セミナー参加者の意見・興味のある内容をアンケートで集約し、今後のテーマ設定に生かしていくこととしました。

(セミナーの実施)

空き家対策セミナーは4自治会で計6回開催しました。

8月 2日 東多田自治会 15名参加(男性9・女性6)

11月14日 西多田自治会 11名参加(男性5・女性6)

11月21日 清和台自治会（午前・午後開催）58名参加（男性13・女性45）

11月29日 グリーンハイツ自治会（午前・午後開催）

52名参加（男性25・女性27）

総合計：136名（男性52名・女性84名）

※上記以外にグリーンハイツ、東多田、清和台、湯山台（対象ニュータウンではありませんが、ナビゲーター・自治会関係者の尽力により開催の方向で調整していました）等でもセミナー開催調整中でしたが、緊急事態宣言発令により中止となりました。

※大和地区はコロナ禍を考慮し今回は中止となりました。

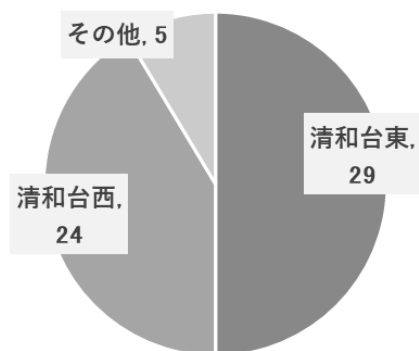
以下、セミナー参加者を対象に実施したアンケートの結果（抜粋）です。

清和台自治会セミナー11月21日（土）11:00-12:00、13:30-14:30 第2自治会館

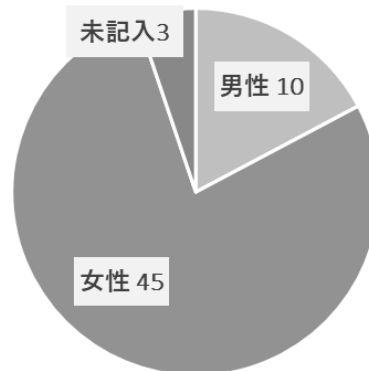
1. 参加者のプロフィール〔Q6・Q7・Q8〕

- ・アンケートの回収は、午前の部34、午後24、合計58。
- ・スタッフ参加者は、川西市1・NP05・ナビゲーター4の合計10名。
- ・地区別では、清和台東が50%、清和台西が41%。
- ・性別では、女性が78%、男性が17%。
- ・年代別では、70代が60%で、次に50代14%、60代10%。

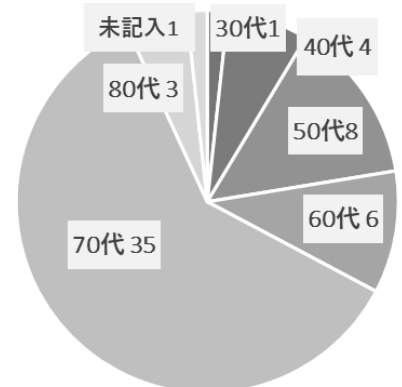
〔Q6 地区別〕



〔Q7 性別〕



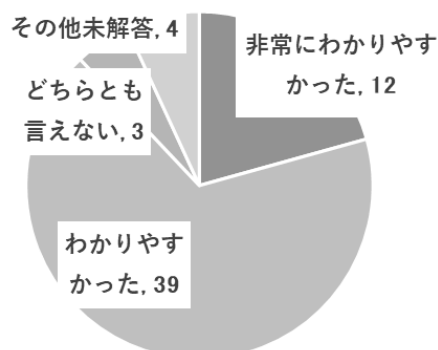
〔Q8 年代別〕



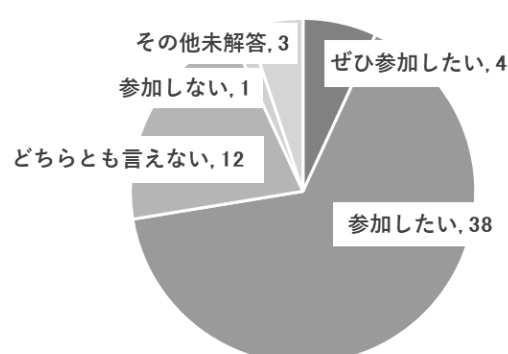
2. セミナーの内容に関する意見〔Q1・Q2〕

- ・「わかりやすかった」が67%、「非常にわかりやすかった」が21%。
- ・今後については、「参加したい」が66%、「ぜひ参加したい」が7%。

〔Q1 わかりやすさ〕

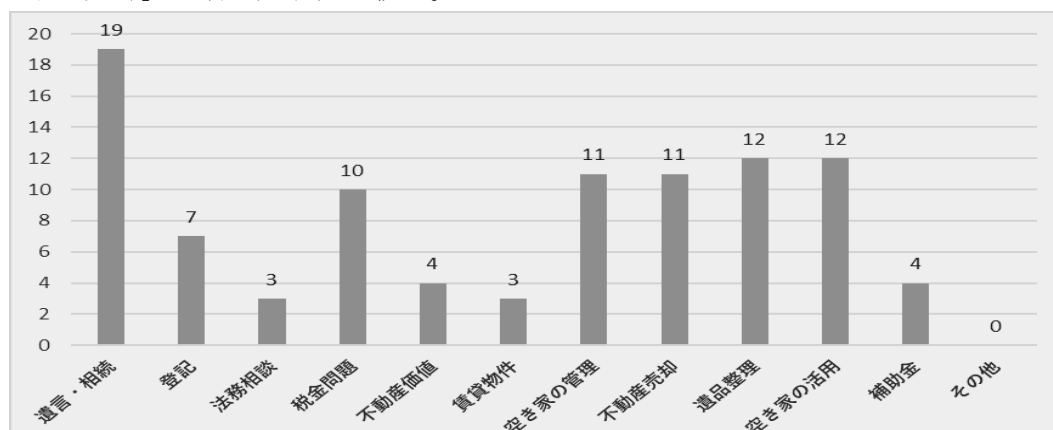


〔Q2 今後の参加意向〕



3. 今後のセミナーで聞きたいこと〔Q3：複数回答〕

・「遺言相続」が最も多く 19 件（33%）次に「遺品整理」、「空き家の活用」12 件（21%）、「空き家の管理」、「不動産売却」11 件（19%）と続く。

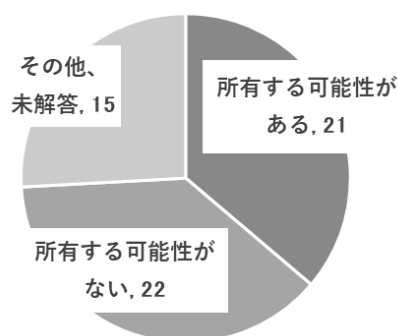


4. 空き家の所有及び空き家対策はどうあるべきか〔Q4・Q5〕

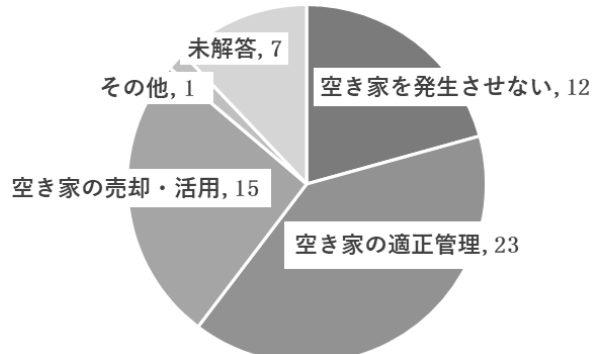
・「空き家を所有する可能性がある人」は 36%、「可能性がない人」は 38%。

・「空き家対策はどうあるべきか」に関しては、「適正管理」が 40%、「売却・活用」が 26%、「発生させない」が 21%。

〔Q4 空き家の所有可能性〕



〔Q5 空き家対策はどうあるべきか〕



5. 自由意見・感想〔Q9 等〕

- 「塩漬け」という言葉が印象的でした。短時間だったので、またあらためて学びたいと思いました。(50 代・女性)
- エンディングノートの大切さを感じました。近々書店で購入したいと思います。(70 代・女性)
- エンディングノートというものの内容について余り理解できてなかった。中味を見たことがなかった。(80 代以上・女性)
- エンディングノートを書いておきたい。(70 代・女性)
- 非常に判りやすかったです。エンディングノートの説明は長すぎます。空き家にしないための具体的な例を出して色々と話して欲しい。(70 代・男性)
- 空き家は個人の問題だけでなく、地域の大問題であることをもっと広報して啓発してください。(70 代・男性)
- エンディングノートは必要と感じながら言い出しにくいものがあります。「書いてあたりま

え」になるように広められると良いですね。(40代・女性)

- 「空き家になるまえに」ということなので、「自分のいま住んでいる家についてきちんと考えておかないか」と思いました。「義父の家が空き家になったときどうしよう」と直近の問題があるので、これからも続いてのセミナーがあれば嬉しいです。(40代・不明)
- 「税金の事を考えて」となると、大変なことで勉強が必要です。(70代・女性)
- エンディングノートについて書いてみようと思う様になりました。(50代・女性)
- 老人2人の生活で、家屋を売却する時期はいつがベストなのかとても難しいと感じた。(70代・女性)
- エンディングノートの活用、空き家にしないためにしておくこと、今出来る事、話し合う事(内容)が良くわかりました。エンディングノートを書こうと思いました。(50代・女性)
- 説明が長かった。もう少し簡単に。(70代・女性)

6. 会場での参加者の質問

- エンディングノートを書いたが、家族が「見たくない」と言っている。どうすればよいのか。
- 所有者が亡くなり次の所有者が決まらない場合の不動産の固定資産税は、誰が負担するのか。
- 空き家に関する相談事は誰にすれば良いのか。

④ 「気軽な相談会（茶話会）」の開催（1期生）

(対象地域自治会との調整)

セミナーと同様、に各自治会との話し合いを行い、それぞれのニュータウンで抱えている問題や課題をヒアリングし、セミナーではなく参加者全員がざくばらんに空き家問題について話し合おう、という企画でした。各自治会とも企画そのものの意義は理解していただきましたが、コロナ禍という現状から開催を受け入れてもらえない自治会が多く、唯一清和台地区で「コロナ対策を徹底した上で、かつ少人数（10名程度）」という条件の下で実施することとなりました。

(気軽な相談会の実施)

11月28日「エンディングノート書き方体験会」	10名参加（男性6・女性4）
12月8日「エンディングノート書き方体験会」	10名参加（男性7・女性3）
12月17日「相続の実例」	11名参加（男性7・女性4）
12月22日「不動産価格（一物四価）」	10名参加（男性7・女性3）

⑤ 相談の対応（1期生）

コロナ禍という現状から、セミナーや茶話会後の個別相談会実施は控え、当法人が相談対応を行っている無料相談会（川西市役所にて毎月第1木曜日実施）への誘致を行いました。その結果、毎回3～5組の相談がありました。

(相談内容の前捌き)

(相談内容への対応)

上述した理由により積極的に実施することができませんでしたが、気軽な相談会（茶話会）の場では出席者全員が自身の問題をベースに質問や議論を行い、その解決策や対策を考えるとことが行われており、一定の経験は詰めたものと考えます。

(3) 成果

(空き家対策ナビゲーター1期生と自治会との連携構築)

空き家の知識・教養を身につけた地域住民であるナビゲーターは自治会役員との顔合わせ時に自治会役員から警戒されるのでは？との不安もありましたが、同じ地域に住む住民ということがプラスに働き、はじめから信用・信頼関係を構築できました。過去には民間業者や士業が川西市のニュータウンの空き家対策と一緒に解決しようとして活動をもちかけたものの、いつの間にか立ち消えになったことがあり、自治会として無責任な民間業者や士業に対しては強い警戒心があったそうです。今回は空き家対策ナビゲーターが地域住民であるため継続的に取り組むことができるという安心感と、話し合いを重ねる中で空き家対策ナビゲーターがボランティア精神を強く持ち活動的なメンバーであることを感じとっていただけたようです。この自治会とナビゲーターの信頼関係をベースに老人会、福祉部会、学校コミュニティ等の団体を紹介頂くことができました。今後はこれらの団体とも連携しセミナー等の開催ができる可能性を強く感じました。

また、気軽な相談会（茶話会）では予想以上に出席者のみなさまが自分の話、家族の話を中心に質問や議論をすることができました。結果、参加されている方の状況が分かりお互いの不安や問題を共有でき、出席者全員の一体感が生まれる良い場となるということが検証できました。実際の悩みや不安、それに対するアドバイスなど、空き家対策ナビゲーターの実地経験の場としても有効であったと思います。

(空き家対策ナビゲーター2期生の養成)

今回、オンライン講座という形態を採用することで得られた成果で大きいものは「年代・職業ともバラエティに富んだ、メンバーに受講・修了していただいた」ということです。

平成30年度に実施した「空き家対策ナビゲーター養成講座」の受講生は平日の昼間に講座を行っていたこともあり70歳代以上が4分の1を占めていたが、今回は前述した通り20歳代2名・30歳代4名・40歳代6名・50歳代10名・60歳代8名と世代が若返りました（年齢未回答3名）。これは「自分の都合に合わせて受講できる」オンライン講座の強みと言えます。

また、講座内容については動画内容を元にテキスト化しました。

文体・内容はなるべく講義のライブ感を損なわないようにしながら、一部順番を入れ替えまた新たな章を加筆するなど動画を見ていなくても講義内容が理解できるよう工夫しました。

目次

はじめに

開講式市長メッセージ

川西市長 越田 謙治郎

空き家対策ナビゲーターは空き家問題解決のラストワンマイル

NPO 法人兵庫空き家相談センター副理事長 関 敦生

空き家対策ナビゲーター養成講座に寄せて

川西市住宅政策課課長 萩倉 直

I部: 空き家対策ナビゲーターについて

1章: ニュータウンの歴史と空き家対策ナビゲーターの役割

正門 元気

2章: 空き家対策ナビゲーター養成講座の取り組みについて

萩倉 直

3 章: 空き家対策ナビゲーターとしてのコンプライアンス

池山 美伸

II部: 空き家に関する法制度と事例

4 章: 空き家の法律問題

荻野 敬大

5 章: 空き家の税金問題

富岡 秀樹

6 章: 空き家の適正管理(1)

井関 孝之

7 章: 空き家の適正管理(2)

橋詰 慎

8 章: 空き家の事例考察 川西市の例

加藤 薫

9 章: 空き家の事例考察 利活用の実例

加藤 薫

10 章: 生前整理と遺品整理

金城 富仁

III部: 川西市の現状と取り組み

萩倉 直

11 章: 1. 川西市の空き家の現状

2. 川西市のニュータウンの現状

3. 川西市の空き家の施策

終わりに

空き家対策ナビゲーター養成講座報告書監修にあたって

関西学院大学教授 清水 陽子

参考資料

関係法令

講師紹介

3. 評価と課題

1 期生の実践編については、空き家対策セミナーや気軽な相談会（茶話会）の企画や運営を通じて自治会との連携構築という成果を出すことができました。

一方で、「相談事務の実施」はコロナ禍により活動の制約を受け、「相談内容の前捌き」「相談内容への対応」に関する取り組みを十分に行うことができず、成果を上げることができていません。この部分に関しては今後自治会と活動を共にする中で「重点課題」であることを意識して取り組む必要があります。

2 期生の養成については場所の移動を必要とせず、また時間の制約を受けないオンライン講義という形態を採用することにより、川西市内に実家はあるが現在は市外在住…という方や現役世代の方など多様な受講生を迎えることができました。

一方で、親の介護・仕事の多忙などの理由で受講が滞ったり、継続をあきらめたりした参加者もあり、フォロー体制の整備をいかに整えるか？という課題を解決していく必要があります。

また、修了生を対象としたアンケートによると、満足度に関しては不満足という回答がなく、大変高い満足度となりました。一方で自由記述の部分でオンラインという形態や運営に関しては、意思の疎通が図りにくい等の意見もありました。

オンラインという形式についてはこの状況下では仕方ないと理解を示しつつ、自由に質問したい、ほかの受講者の意見も聞きたかった、フィールドワークがなくなったことは残念という意見が多数を占めました。ZOOMを用いたライブでの講義開催であればこれらの要望は満たすことができたかもしれません。

今回の講座では希望者のみ出席という形ではありましたが、開講式を行いました。

受講生にとって貴重な対面の機会でしたが、相互に交流する時間が確保できたとはいえず、改善の必要性を感じ、急遽修了式も希望者のみ出席という形で行うこととしました。

修了式では自己紹介やグループディスカッションなど、短いながらも交流の場を持てたことは受講生からも好評でした。

4. 今後の展開

コロナ禍という環境で止むを得ず選択した「オンライン講義」という形態でしたが、運営面での課題は多々あるものの空き家対策の担い手となり得る層を広げるという点において有効な手段であるといえます。

講座に対しては、「川西市のニュータウンの歴史」と「空き家の事例考察」がためになり面白かったと回答する受講者が多く、視聴回数とは乖離した結果となったことは他地域でこの取り組みを実施することを考える上で興味深い点です。講師の経験・力量によるところも多少影響があると思いますが、やはり地元の話題・具体例を交えた講義は受講生の興味・関心の高いことを示すものであると思います。地元のことを学び理解を深めることは、空き家対策に限らず、まちづくりにおいて重要な視点でもあります。今後、他の地域へと講座を展開していくときに、どれだけその地域に即した内容を取り入れることができるかが成否を分けるのではないかと考察します。受講者の求める視点を注視しつつ、一度の視聴で理解できる親しみやすい講義動画づくりをしていきます。

また、講座を通じて学んだ知識をもとに実際の相談に臨む機会をどのように創出していくか？という点を今後も考えていかなければなりません。

気軽な相談会（茶話会）での経験を踏まえ、専門家による無料相談への同席等を検討していきます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成27年 6月	
代表者名		理事長 橋詰 慎	
連絡先担当者名		関 敦生・正門 元気	
連絡先	住所	〒665-0845	兵庫県宝塚市栄町2-1-2 ソリオ2 3階
	電話	0797-81-3236	
ホームページ		http://hyogo-akiya-soudan.com/site/	