

事業名称	民間団体と地域情報誌新聞社による空き家調査と所有者・相続人への啓発事業
事業主体名	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
連携先	岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課空家対策推進室、倉敷市建設局建築部建築指導課、山陽リビングメディア株式会社
対象地域	岡山県岡山市・倉敷市
事業概要	・地域情報新聞社の配布員が空き家調査を実施 ・調査結果から所有者・相続人へ向けて啓発資料をポスティング・送付 ・調査結果を Web データベースに入力して、市と情報を共有 ・日本住宅ストック流通協議会のホームページ立ち上げ
事業の特徴	・効率良く空き家らしき物件を調査するため、情報誌配布員の知見を活用 ・地域の空き家を調査し、直接啓発をすることにより、利活用を促進 ・空き家調査結果を市と共有し、空き家対策に活用
成果	・短期間での岡山市・倉敷市の約 400 件の空き家らしき物件の調査 ・調査結果を市と Web データベースで共有し、情報を活用 ・啓発資料を所有者・相続人へポスティング・送付し、直接啓発を実施 ・日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成による、全国連携による空き家の相談と処理体制構築の推進 ・空き家調査・所有者への啓発の手順書 ・紙上セミナー「どうする空き家?! 空き家問題を考えるセミナー2021」
成果の公表方法	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センターのホームページで公表 (PDF 版はダウンロード可) URL: http://www.okayamasoudan.com/about_model_e01.html

1. 事業の背景と目的

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センターは、平成 27 年 1 月に前身の協議会が国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択されたことをきっかけとして、岡山市中区で町内会と連携し、空き家の調査とその所有者や相続人に対して空き家問題を啓発する活動を開始した。また、住民からの相談を受けて、様々な専門家や専門業者を紹介しワンストップで空き家の諸問題を解決する相談窓口も設置して現在まで活動を継続している。その後、活動範囲も連携先市町村の増加に伴い岡山県南地方に広がっている。

平成 28 年度には「先駆的空き家対策モデル事業」に採択され、町内会での空き家調査を継続することと調査をした空き家情報を町内会・岡山市と当センターがリアルタイムに共有できる WEB システム「VH-MAP」の開発・試行を実施した。

当団体では、日々空き家所有者や相続人の相談対応をしているが、空き家になってからかなりの時間を経過して相談されるケースも多い。これは、空き家所有者や相続人が空き家の問題に気が付くきっかけが無くその間に建物の劣化が進むことに起因する。そのため、早い段階から直接啓発をすることで空き家の利活用を促進したり、エリアを町内会から広げることや広範囲で日々増加する空き家を効率よく把握できる仕組みを構築することとした。

この問題は、日常的に空き家を目にする業務を行っている企業などと連携することで解決できる可能性がある。候補の企業を検討する中で、以前よりセミナーの告知などでお世話になっていた地域情報誌「さりお」を発行する山陽リビングメディア株式会社で多くの配布員の方が毎週末に岡山市・倉

敷市のエリアで情報誌を配布していることに着目し、当団体と連携をして本事業を実施することを提案したところ、ご了解をいただき本事業の提案応募となった。

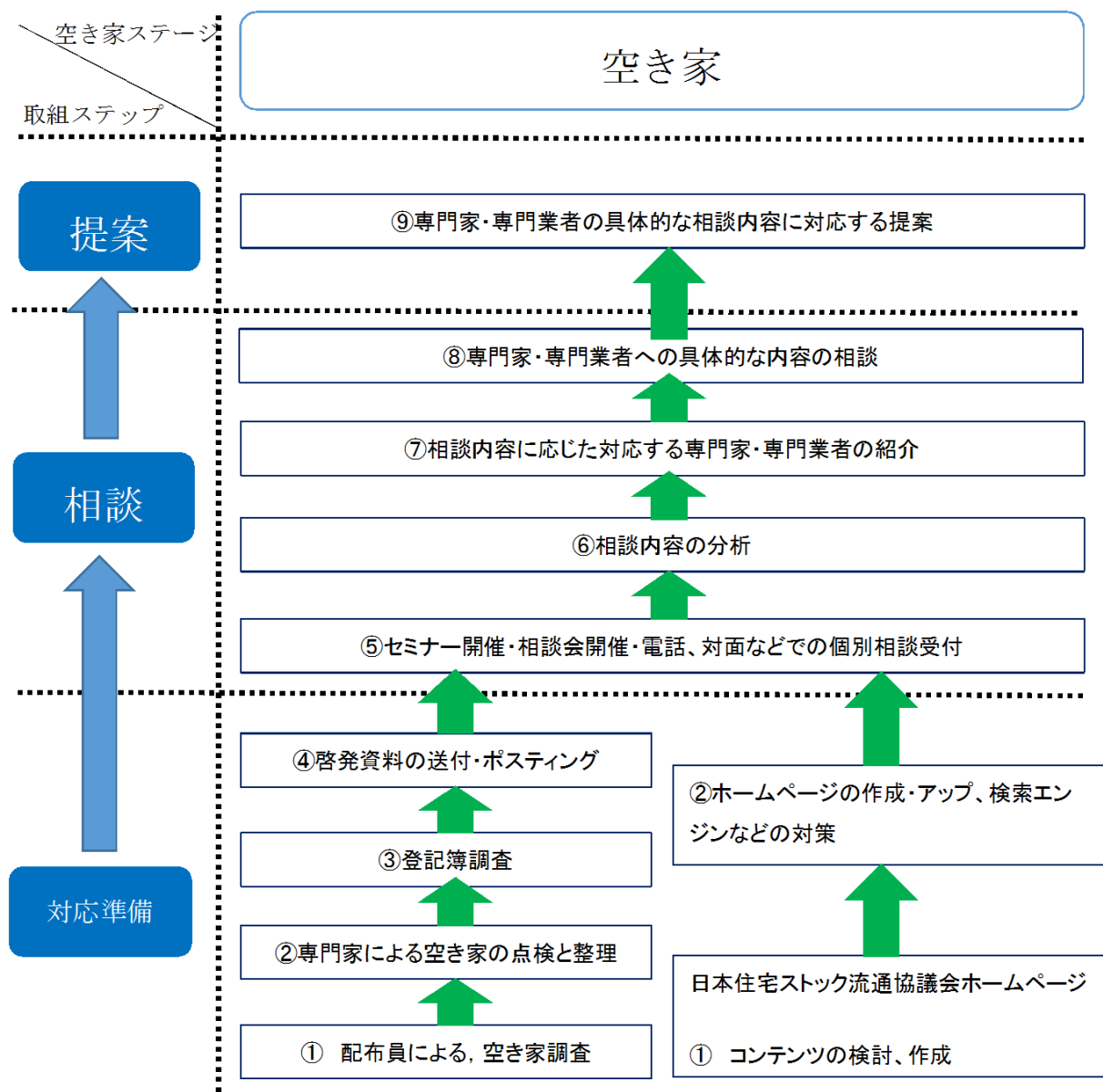
また、「先駆的空き家対策モデル事業」でも連携先の岡山市と町内会での空き家調査結果の共有の試行を実施したが、本事業ではさらに広いエリアでの空き家調査を実施することとなった。この空き家情報を日頃の業務に有効活用をしていただくことや市で実施をした実態調査の補完機能にもなるため、今回も「先駆的空き家対策モデル事業」で開発を行ったデータベース機能を持った WEB システム「VH-MAP」で情報共有を図ることとした。今回は岡山市に加え倉敷市とも連携し調査結果の共有をすることとした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業終了までの事業内容と手順は以下の「取組フロー図」、「役割分担表」、「進捗状況表」の通りである。

1) 取組フロー図



2) 役割分担表

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
1.空き家調査 (1)山陽リビングメディア株式会社の地域情報誌「さりお」配布員による、空き家調査	1)空き家調査の計画・立案 2)調査方法の検討	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター・山陽リビングメディア株式会社
	3)空き家調査	山陽リビングメディア株式会社「さりお」担当地区 配布員
	4)集計	山陽リビングメディア株式会社
1.空き家調査 (2)専門家による空き家の点検と整理	1)空き家の点検・2次集計	株式会社岡山不動産鑑定事務所
	2)登記簿調査	株式会社岡山不動産鑑定事務所
	3)空き家点検結果と登記簿調査結果の整理	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター・株式会社岡山不動産鑑定事務所
	4)空き家の再点検	株式会社岡山不動産鑑定事務所
	5)送付対象空き家の抽出	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター・株式会社岡山不動産鑑定事務所
2.所有者への啓発	(1)啓発文の送付準備	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター・株式会社岡山不動産鑑定事務所
	(2)啓発文の送付	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
3.相談対応と啓発セミナー・相談会の開催 (1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 (2)相談対応	(1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 1)紙上啓発セミナー 主催者・企画	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
	(1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 1)紙上啓発セミナー 企画・紙面作成	山陽リビングメディア株式会社
	(1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 2)相談会(電話など) 主催者・企画	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
	(1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 2)相談会(電話など) 専門家・専門業者相談員の手配	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
	(1)紙上啓発セミナー・相談会の開催 2)相談会 企画・紙面作成	山陽リビングメディア株式会社
	(2)相談対応 1)相談受付と相談対応 電話・対面などでの相談受付と相談対応	受付:一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター 不動産鑑定士:石田正美 不動産コンサルティングマスター:石田信治 弁護士:小林裕彦 弁護士:小寺立名 司法書士:國方大輔 税理士:山野謙二 一級建築士:宮崎勝秀 その他、当相談センターの連携先専門家・専門業者
4.日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成	(1)コンテンツの検討,(2)コンテンツの作成	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター,日本住宅ストック流通協議会各メンバー
	(3),ホームページ立ち上げ準備,データ作成,アップロード作業	Webデザイナー:中根一記

3) 進捗状況表

ステップ	取組内容(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	
空き家調査	1.空き家調査 (1)配布員による、空き家調査 1)空き家調査の計画・立案 2)調査方法の検討										
	3)空き家調査										
	4)集計										
	(2)専門家による空き家の点検と整理 1)空き家の点検・2次集計										
	2)登記簿調査										
	3)空き家点検結果と登記簿調査結果の整理・データベース入力										
	4)空き家の再点検										
	5)送付対象空き家の抽出										
啓発・相談対応	2.所有者への啓発 (1)啓発資料の送付準備 (2)啓発資料の送付										
	3.相談対応と紙上啓発セミナー・相談会の開催 (1)相談対応 2)相談対応 電話・対面などでの随時の相談受付・対応										
	(2)紙上啓発セミナー・相談会の開催 1)紙上啓発セミナー 2)相談会 企画, 事務局業務										
	1)紙上啓発セミナー 2)相談会 紙上セミナー・相談会開催										
コンテンツ検討・作成	4. 日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成 (1)コンテンツの検討										
	(2)コンテンツの作成										
啓発	(3)ホームページ立ち上げ準備, データー作成, アップロード										

(2) 事業の取組詳細

1) 空き家調査

①山陽リビングメディア株式会社の地域情報誌「さりお」配布員による、空き家調査

i) 空き家調査の計画・立案

本年度は本事業の初年度のため、岡山市・倉敷市の「さりお」配布エリアから特に昭和40年以後に開発された典型的な住宅地域を中心にサンプル的に抽出して調査することとした。

調査エリアとして、岡山市中区の南部、北部地区(担当配布員は44名)倉敷市は中庄駅周辺地区の住宅地と、丘陵の住宅団地である生坂地区・倉敷ハイツ地区(担当配布員は11名)を本年度の調査エリアとした。

具体的には岡山市・倉敷市の担当者にもご意見をお伺いして調査エリアを決定したが岡山市に関しては中区の宇野小学校学区全域を調査範囲に入れることについて要望があったため、

図1 空き家調査範囲の地図の通り岡山市は中区北部の宇野小学校学区を中心に幡多・旭竜学区の一部、南部は富山学区の一部を本年度の調査エリアとした。

また、倉敷市についても担当者にもご意見をお伺いした結果、市内には丘陵地にある団地が多く存在するが坂があるなどの立地から今後の所有者の意向に関心があることから、中庄駅周辺エリアに加え、生坂地区と倉敷ハイツ地区を本年度の調査エリアとした。

なお、利活用の観点や岡山市でも「岡山市立地適正化計画」が令和3年3月15日から運用開始されるため市街化調整区域については配布エリアの関係で調査される一部の物件を除いて対象外とした。調査のスケジュールとしては、ほぼ計画通り **3) 進捗状況表** の通りとなった。

図1 空き家調査範囲の地図（岡山市都市計画図に調査エリアを図示した。）

岡山市（岡山県南広域都市計画（岡山市）総括図を加工して図示）

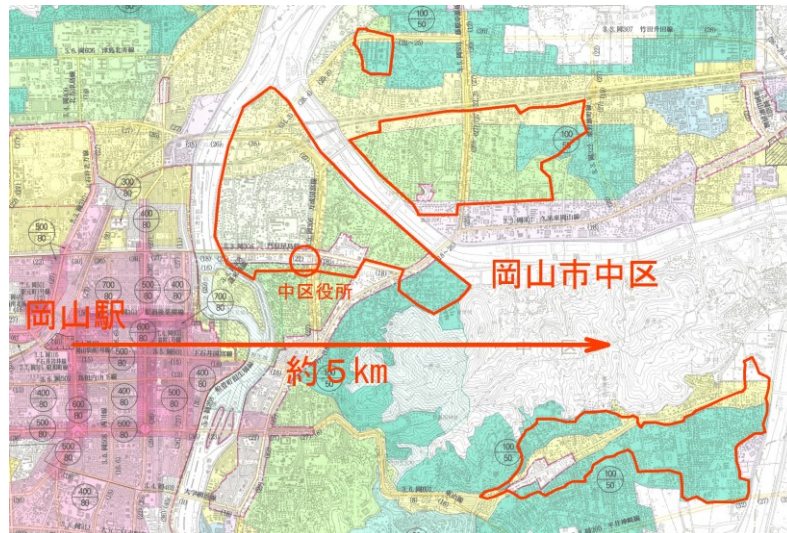
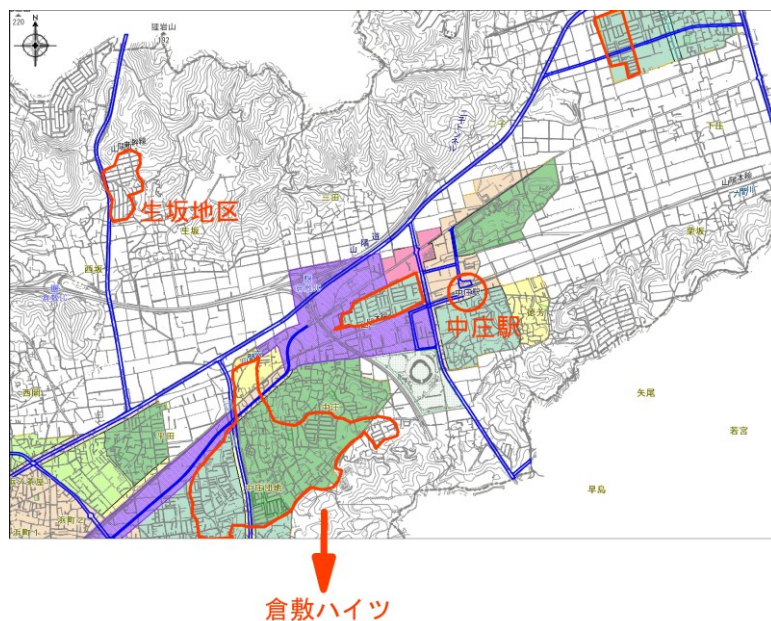


図2 空き家調査範囲の地図（倉敷市都市計画図に調査エリアを図示した。）

倉敷市（倉敷市統合型GIS-都市計画参考図を加工して図示）



ii) 調査方法の検討

調査方法の検討については当団体では以前に団体での単独の空き家調査、町内会と連携した空き家調査の経験がある。その際の調査方法を参考にして、今回は特に一般の不動産などの知

識の無い図3 地域情報誌「さりお」を日々配布されている地域情報新聞社の配布員の方にも空き家らしき物件の調査ができるよう留意しながら調査方法を検討し、配布員の方へ依頼を行うこととした。

iii) 空き家調査

○依頼先・・・・・・・・山陽リビングメディア株式会社「さりお」担当地区 配布員

○調査方法・・・・・・・・外観からの調査

月に4回の情報誌の配布中や空いている時間で普段配布を実施しているエリアを回り、空き家と思われる物件を調査して地図にマーキングした調査資料を回収する。

○調査期間・・・・・・・・9月の配布中1か月間

○調査対象の住宅・・・・戸建住宅（アパートの賃貸住宅は除く）ただし、不動産業者の「売却物件」や「入居者募集中」の看板があるものは除く（利活用に向けて準備しているため）

○空き家の判断材料・・・・表札が出ていない、ポストの投函口が封鎖されている、ポストに郵便物が溜まっている、転居・空き家などの張り紙がある、玄関・エントランスや庭の草木が伸びて荒れている、カーテンがない、いつも雨戸が閉まっている、門が封鎖されている、管理されていないなどの外観を判断材料とする。

写真1 空き家であると思われる外観の特徴の一部



図3 地域情報誌「さりお」



写真2 「さりお」配布の様子



iv) 集計

調査結果の集計については、山陽リビングメディア株式会社にて配布員の方から回収した空き家と思われる物件を調査して地図にマーキングした資料を配布員ごとの調査エリアにとりまとめて提供していただいた。（1次集計）

②専門家による空き家の点検と整理（WEB データベースへの入力）

i) 空き家の点検・2次集計

空き家の点検・2次集計については不動産の専門家が配布員から上がってきた空き家らしき物件を不動産の専門家の観点から調査をしてなるべく空き家を特定していく作業である。具体的には当団体の連携先である専門家の株式会社岡山不動産鑑定事務所に委託をして実施をした。当事務所では普段の業務で固定資産税の標準宅地の評価や岡山市内全域の工場の立地が可能な用地の調査の経験がある。そこで短期間に多くの物件を調査するノウハウを今回の事業に生かし、協力することとなった。

空き家の点検では配布員から寄せられた空き家らしき物件の点検を行い、空き家を特定していく作業を実施した。外観からの調査のため調査の限界もあったがなるべく空き家を特定できるよう季節・時間・曜日などを変えて現地調査を実施した。再点検も含めて合計3回の現地調査を実施した。

空き家を特定していく作業であるが、外観からの調査のため、なかなか判定が難しい面もあった。空き家ではなかった事例としては、配布員からの情報で空き家らしき物件の情報は上がっているが現地調査結果では、

- ・非常に外観がきれいなため、空き家かどうか判定できない。
- ・天気の良い日に現地に行くと洗濯物が干してあった。
- ・使用されている可能性のある自動車や自転車が車庫にあった。
- ・人の出入りがあった。

- ・建物内に人がいた。
- ・外観は荒れているが、エアコンの室外機が稼働していた。（人が住んでいる。）
- ・居住中の隣地の家と敷地や建物が一体となっている。（利用中とみなした。）
- ・（配布員の調査後に）解体されていた。
- ・（配布員の調査後に）「売物件」の看板が設置されていた。
- ・（配布員の調査後に）空き家になったと思われる。

といったような事例があった。

また、配布員の調査ではアパートなど集合住宅の賃貸物件や店舗・倉庫などを除くとしていたが、戸建の賃貸物件の空き家についても調査結果に上がってきていたため現地調査で今回は対象外とした。

ただ、調査エリアの特に岡山市については昭和 40 年頃から建設された戸建の賃貸住宅が老朽化しているものが多数見られた。これについては、土地所有者が賃貸物件として不動産投資のために建設したと思われるが、老朽化して追加投資（改修）ができず、入居者も入らないため放置されていると思われる。これについては次年度以降の課題として対応を検討したい。

この点検結果を集計して（2 次集計）、まずは配布員からの調査結果の岡山市 420 件、倉敷市 90 件から上記のような物件を除いたこと、配布エリアの関係で今回の調査対象エリアでない物件を除外したこと、（配布員の調査後に）空き家になったと思われる物件を追加したことから調査エリアの空き家らしき物件は岡山市 256 件、倉敷市 73 件となった。

なお、調査中に建物のグレードの判定とチラシのポスティングも実施した。建物のグレード判定については**図 4 老朽化・危険度グレード判定基準**の通り、岡山市の空き家実態調査基準を基に作成した判定表で判定を実施した。特に調査中に発見した建物が破損している危険な空き家や樹木の越境、アンテナが屋根から落ちそうなど問題のある物件については岡山市・倉敷市と情報共有をした。

また、ポストにチラシが封入可能の場合は、当団体の啓発チラシのポスティングを実施した。全体のうち岡山市 72.3%、倉敷市 58.9%の物件にチラシのポスティングができた。

図 4 老朽化・危険度グレード判定基準

老朽化・危険度グレード判定基準 (岡山市の空き家実態調査基準を元に作成)		
グレード		老朽化・危険度区分
低	5	管理が行き届いており、目立った損傷もない
	4	管理が行き届いていないが、危険な損傷はない
中	3	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷がある
高	2	建物全体に危険な損傷が及び、放置すれば近く倒壊の危険性が高まる。
	1	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性がある
特		その他建物以外に老朽・危険があるなど

図5 岡山住まいと暮らしの相談センター チラシ

令和二年度 国土交通省 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

私たち「岡山住まいと暮らしの相談センター」にご相談ください

こんな悩みを抱えていませんか？

空き家のこと

空き家を所有しており、今後の活用についてお悩みの方のご相談をお受けいたします。

空き家の売却
空き家の片付け
解体について
雑草・樹木や畜舎の処理
など

相続・終活のこと

相続問題、老後の生活や終活についてのお悩みのご相談をお受けいたします。

不動産の名義
相続・遺言
老後の住み替えや介護
成年後見・遺言作成
など

不動産のこと

不動産売買やリフォームについてなど、不動産に関するご相談をお受けいたします。

売却・購入
賃貸
不動産の価格査定
不動産の有効活用
など

他にも

その他 不動産に関すること

●不動産に関する法律や税金についてのこと
●相続や遺言についてのこと
●商業についてのこと（会社名義の土地・建物など）
●住宅ローンの返済が難しい（任意売却）
●賃貸住宅や施設に悩みを抱えて、家を処分したい
●地域で空き家対策をしたいので支援してほしい
など

安心して相談できる相談員の一覧です。お気軽にご相談ください。

不動産の専門家
石田 正典
不動産の専門家
石田 貴治
不動産の専門家
小林 裕彦
不動産の専門家
小寺 立名
不動産の専門家
藤方 大輔
不動産の専門家
宮崎 勝秀
不動産の専門家
山崎 隆二

まずはお電話で内容をお聞かせください
TEL.086-206-5581 受付時間：月～金 9:30～16:30
※対面での相談は予約制となっております。

一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター
岡山県岡山市東区2丁目1-1 岡山県庁南側 岡山県庁南側ビル（旧岡山県庁）
http://www.okayamasoudan.com support@okayamasoudan.com

岡山住まいと暮らしの相談センターとは
私たちは、不動産・法律・税金などの専門家をはじめ、建築・解体・片付け・財産の評価・介護・終活などのプロが連携した一般社団法人です。国土交通省のモデル事業の取組を受け、不動産の活用促進と高齢化や空き家問題に対応するため、市民の皆様の問題解決に取り組んでいます。

相談の流れ
まずはお電話
相談内容から
無料相談
正式な依頼などで
お悩みの解決へ

※対面での相談も希望される場合は必ずお電話でご予約をお願いいたします。

ii) 登記簿調査

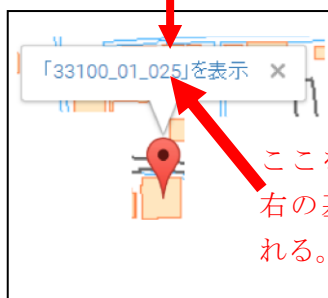
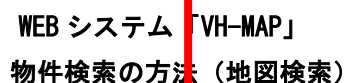
登記簿調査については2次集計結果から登記簿調査（土地・建物）を登記情報システムにより実施した。土地と建物の登記情報を取得して、特に所有者情報を調査した。建物が未登記のケースもあったが、これにより所有者と啓発資料の送付先や各種分析（①所有者が県外かどうか、②相続登記など登記の変更の有無、③土地面積の規模、④建物が新耐震基準かどうか⑤建物のグレードなど）の分析を行う資料とした。

iii) 空き家点検結果と登記簿調査結果の整理（WEB データベースへの入力）

空き家点検結果と登記簿調査結果の整理については空き家調査結果管理データベースを組み込んだWEBシステム「VH-MAP」（先駆的空き家対策モデル事業成果物）に空き家調査結果と登記簿調査結果を集約した。この目的としては空き家の情報を集約して管理・活用することと、岡山市・倉敷市とも情報を共有するために実施した。

ここで空き家調査結果管理データベースを組み込んだWEBシステム「VH-MAP」について解説したい。これは平成28年度「先駆的空き家対策モデル事業」にて町内会との空き家調査結果を整理・活用するために当団体が開発したもので、WEB上で動くデータベースのため情報共有も容易に可能となるシステムである。今回の空き家調査結果としては、（位置情報、登記情報、建物グレード、写真など）を集約した。

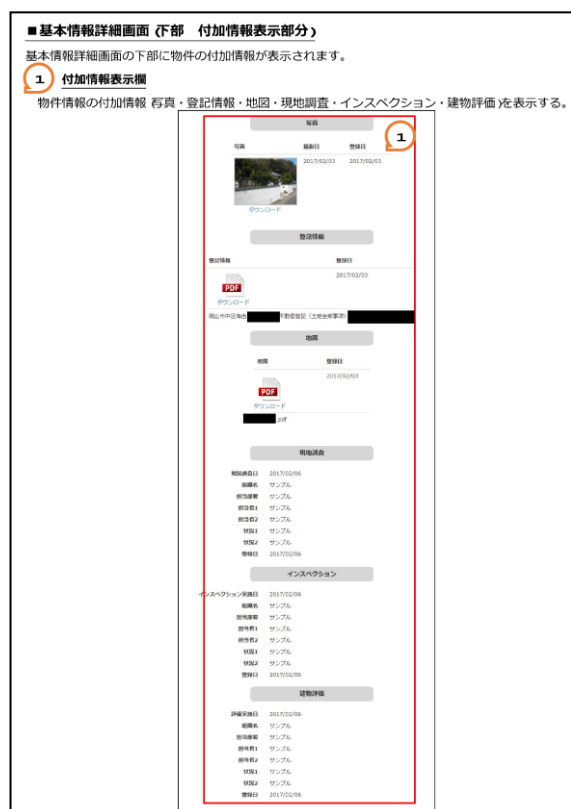
WEB システム「VH-MAP」 空き家の位置情報表示機能



WEB システム「VH-MAP」
個別の管理画面（上部の基本情報表示画面）



WEB システム「VH-MAP」
個別の管理画面（下部の付加情報表示画面）



○基本情報

- ・ 位置情報（地理情報システムで管理）
- ・ 物件整理番号
- ・ 所在地番
- ・ 住居表示
- ・ 土地登記情報
- ・ 建物登記情報
- ・ 啓発資料送付先住所
- ・ 座標値
- ・ 建物グレード
- ・ 現地写真
- ・ その他情報（メモ、コメントなど）

iv) 空き家の再点検

空き家の再点検については2回実施をした。空き家らしき物件を時間や曜日を変えて点検することにより、空き家でない物件を除外することを目的とした。現地を2回調査したことにより**1) 空き家の点検・2次集計での事例**のような物件があり、再点検することにより空き家らしき物件から除外をしていった。

v) 送付対象空き家の抽出

送付対象空き家の抽出については、現地調査結果や登記情報などを参考に空き家らしき物件から啓発資料を送付する対象を抽出した。今回はあくまでも外観からの調査であり空き家かどうかの判定は難しかった。啓発チラシのポスティングが岡山市・倉敷市平均で65.6%できたこともあり、今回は啓発資料を送付する基準として、1. ポストが封鎖されている。2. ポストに郵便物が溜まっている。3. 外観からの調査で、明らかに空き家と思われる物件、4. その他登記情報などから空き家と思われる物件について、啓発資料を送付した。

啓発資料の送付先は、1. 相続登記や変更登記がなされている場合はその住所、2. 空き家らしき物件と所有者の住所が同じ場合や相続登記がなされていない、登記上の住所が物件購入時の前住所らしきものなどはその空き家らしき物件の住所へ宛てて啓発資料を送付した。（郵便物の転送がされている可能性があるので、所有者に届く可能性がある。）

2) 所有者への啓発

①啓発文の送付準備

啓発文の送付準備については送付対象空き家の抽出結果から送付先の郵便番号・住所・所有者氏名をリスト化した。

また、封入する啓発資料については、検討した結果、下記の通りとなった。また連携先の岡山市・倉敷市にも依頼して協力文を作成していただき添付することとした。

- ・不動産の利活用のご案内について（一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター）
- ・岡山市・倉敷市 「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」へのご協力について
- ・一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター チラシ（図5 参照）
- ・「さりお」令和3年1月29日号「どうする空き家!? 空き家問題を考える紙上セミナー2021」（図12 参照）
- ・岡山市 啓発資料「不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内」
- ・倉敷市 啓発資料「家の管理はされていますか？」
- ・「国土交通省 令和2年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」採択結果

図 7 不動産の利活用のご案内について

令和 3 年 2 月 1 日

岡山市内に土地・建物
をご所有の皆様

不動産の利活用のご案内について
(国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」での取組み)

一般社団法人
岡山住まいと暮らしの相談センター

拝啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

突然にお手紙を差し上げる無礼をお許し下さい。私共は岡山住まいと暮らしの相談センターと申します。空き家問題の啓発活動とその相対対応を行うために各種の専門家や専門業者が連携し、活動をしております民間の団体です。平成 27 年より国土交通省のモデル事業採択が契機となり、空き家活用の啓発と相対対応を行っております。

国土交通省が募集をいたしました令和 2 年度「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」(公募：住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室) に採択され、全国の空き家対策のモデルとなる仕組みを構築すべく事業を実施しております。

空き家問題の解消を図り、住みよいまちづくりを目的とするこの事業につきましては、国土交通省のモデル事業となっており、岡山市建築指導課空家対策推進室と連携して事業を進めております。

空き家の活用促進の取り組みとして岡山市内の現在利用されていないと思われる土地・建物の調査とその利活用の促進のための啓発活動を行っており、その一環として、この度法務局で公示されている登記情報から、このお知らせをお送りさせていただきました。現在、この土地・建物を利用されている場合やすでに各種業者などに利活用を依頼されている場合は大変失礼いたしました。

平成 27 年 5 月に、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されましたが、皆様におかれましては、同事業に対しましてご理解をいただき、この機会に今一度、ご所有の土地・建物についてお考え頂き、ご相談がございましたらお気軽に岡山住まいと暮らしの相談センターまでご連絡頂ければと思います。

また、利活用に関する資料を添付いたしましたので、今後のご参考となさせていただきます。

突然にこのようなご案内をお送りさせていただきます申し訳ございませんが、ご理解とご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

図 9 倉敷市からの協力依頼文

令和 3 年 2 月 19 日

各位

倉敷市建築指導課

「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」へのご協力について (お願い)

時下ますますご清栄のことと、お慶び申し上げます。また、平素より本市建築行政の推進にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、本市では平成 30 年に「倉敷市空家等対策計画」を策定し空き家対策について取り組んでいるところです。空き家については個人等の所有物であり、所有者の方に適切な管理をお願いしているところですが、市としても適切な管理に対する支援等の空き家に対する施策を進めております。その一環として、(一社)岡山住まいと暮らしの相談センターが実施している各種の空き家利活用事業への連携・協力を行っているところです。

同センターと本市では今年度に、標記の事業(空き家の調査と利活用の啓発等)を連携して実施しています。事業においては、既存住宅の流通促進を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生といった効果が期待されます。事業の詳細につきましては、同センターからのご案内をご覧ください。内容をご確認いただき、ご検討いただければ幸いに存じます。

よろしくお願い申し上げます。

図 8 岡山市からの協力依頼文

各位

「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」へのご協力について

時下ますますご清栄のことと、お慶び申し上げます。

平素は市政にご理解ご協力いただき、誠にありがとうございます。

さて、少子高齢化に伴い、「空き家」が全国的な社会問題となっており、本市におきましても、約 8,700 棟の空き家を確認しています。(平成 27 年調査)

現在、市では「管理不全な空き家の対策」や「空き家の利活用」などの取り組みを行っており、その一環として、(一社)岡山住まいと暮らしの相談センターと「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」を連携して実施しているところです。

この事業は、効率的な空家調査手法を構築するため、地元情報誌の配布員を活用した空家調査を行い、空き家所有者に対してセミナー・相談会のチラシ等を配布し、啓発活動を進めるもので、空き家対策のモデルとなる仕組みを構築、全国へ展開し、全国に共通する空き家の課題解決を図ることが期待されております。

事業の詳細につきましては、同封のご案内をご覧ください、この機会に今一度、ご自宅の将来について考えていただくきっかけになれば幸いと存じます。

よろしくお願い申し上げます。

令和 3 年 2 月 19 日

岡山市都市整備局住宅・建築部 建築指導課

課 長 徳 重 一 成

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター

代表理事 石 田 正 美

図 1 0 岡山市 啓発資料「不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内」

🏠 不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内 🏠

このご案内は、不動産の適正管理をお願いするため、不動産の課税対象の方すべてに送付させていただきます。ご案内の内容に該当しない場合は、あしからずご了承ください。

お持ちの不動産、適切に管理されていますか？

岡山市内においても適切に維持管理がなされずに老朽化が進む空き家が増加しています。特に長年利用されていない空き家は放置されることで防災や防犯、隣接する建物や道路など周辺に悪影響を及ぼす事例が多く見られます。

(例えば、瓦や壁の落下、樹木や雑草の繁茂、害虫の発生、ゴミの不法投棄など)

近隣住民や地域に迷惑をかける恐れがありますので、お持ちの建物・土地については適切な維持管理をお願いいたします。

平成28年1月1日から「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」が施行されました。空家等の所有者等は、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を行わなければならないことが規定されています。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では特定空家等に認定され、市から勧告を受けた場合は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

民法(第717条)では、建物の老朽化等により瓦や外壁が落下し近隣家屋が壊れたり通行人が怪我をしたりした場合などは、所有者(相続人等)が賠償責任を負うことになります。

空家等の適正管理等に対して支援を行っています

- 岡山市空家等総合相談窓口
空家等の管理方法・除却・利活用について、又は空家家による被害のご相談などに関して、ワンストップで対応する総合相談窓口を設けています。
- 空家家に対する助成
空家家に対して、診断・リフォーム・除却の費用を一部助成しています。
- 空家家情報バンク
空家家(空家家となる予定のものを含む。)に関する情報を岡山市に登録いただくことで、空家家の利用を希望する方に情報提供を行っています。
- 耐震診断等について
昭和56年5月31日以前に着工された空家家について、リフォームの要件となる耐震診断等の一部助成を行っています。(空家家以外の建築物についても一部助成を行っています。詳しくは建築指導課までお問合せください。)

※全ての空家家が助成や情報バンクの対象となるわけではありませんので、詳細な内容につきましては、お問合せください。

【上記についてのお問合せ先】

- 岡山市空家等総合相談窓口
岡山市役所本庁舎6階(建築指導課内) ☎086-803-1410
E-Mail: akiya@city.okayama.lg.jp
- 耐震診断等については建築指導課 ☎086-803-1445
E-Mail: kenchushidouka@city.okayama.lg.jp

住宅確保要配慮者(低所得者・高齢者・子育て世帯等)向け賃貸住宅の登録制度

お持ちの空家家や賃貸物件を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録することができます。要件等がありますので、詳しくは住宅課 ☎086-803-1466 /E-Mail: juutaku@city.okayama.lg.jp までお問合せください。

図 1 1 倉敷市 啓発資料「家の管理はされていますか？」

家の管理はされていますか？

建物をお持ちの方へ

築年数が経過した建物で周辺やご近所に迷惑をかけないためには、定期的なお手入れが必要です。

建物の現状を維持するため、日頃から**定期的な状態を点検**しましょう。

定期点検チェックシート

- ☐ 屋根材のずれはないか
- ☐ アンテナ・ソーラーなどの異常はないか
- ☐ 瓦などの落下はないか
- ☐ 雨どい や 軒裏の軒材などに落下はないか
- ☐ 窓やドアのガラスは割れていないか
- ☐ 窓やドアの鍵は閉まっているか
- ☐ 外壁材の異常(穴・割れ・はがれ)はないか
- ☐ 壁に傾きやひび割れはないか
- ☐ 雨漏りはないか
- ☐ 家の傾き、扉開閉の不具合はないか
- ☐ 根幹や樹木が繁茂していないか
- ☐ 害虫(白蟻・蟻・鼠 等)は発生していないか
- ☐ 不法投棄等 ゴミなどが放置されていないか
- ☐ 敷地内への進入が容易ではないか

チェックが付かない箇所は修理など対応が必要です。

- ・放置すると防災面で問題あり
- ・古い建物を放置すると地域力が低下
- ・事故が生じると損害賠償の支払いに発展する可能性あり

建物を空家にする際は？ 近隣や地域の方に連絡先を伝えておく、異常があった場合などの連絡や対応もとりやすくなります。

自身の点検が難しい場合は？ 遠方に住んでいたり、高齢であるなどでご自身の点検や確認が難しい場合は、**民間の管理代行サービス**を利用するの一つの方法です。

空家家管理サービス

空家家の所有者等から依頼を受けて一定の頻度で、換気や通水などをを行い、建物に異常がないかを確認する業務です。

郵便物の管理

通水・換気

不動産情報サイト「住まいる岡山」に、空家家管理業者リストを掲載しています。

住まいる岡山

「空家家管理サービス」情報(住まいる岡山)に関するお問い合わせ先

(一社)岡山県宅地建物取引業協会 電話:086-222-2131

(一社)岡山県不動産協会 電話:086-231-3208

※費用や相談可能時間など詳細については、各お問い合わせ先にご確認ください。

●空家家に関するご全般的な代表窓口: 倉敷市役所 建築指導課 電話086-426-3501

②啓発文の送付

リストから上記の啓発資料を郵送した。また、現地のポストに郵便物が封入可能の場合、ポストに当団体の**啓発チラシ**(図 5 参照)を現地調査時に封入した。

ii) 相談会（電話など）

相談会については、セミナーが紙上での開催となったため、電話にて無料相談を受付することとした。一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センターが相談会の企画と専門家・専門業者相談員の手配、企画・紙面作成を山陽リビングメディア株式会社が担当した。

②相談対応

i) 相談受付と相談対応

相談受付と相談対応については電話・対面などでの相談受付を当団体、相談対応を当団体の連携先専門家・専門業者が担当した。電話・対面など7件の相談実績があった。

相談内容としては、

- ・親の死後、実家が空き家になったがどうすべきか？
 - ・隣地の迷惑な空き家についての対処方法について
 - ・空き家に関する市の補助について
- など

の相談があり、不動産の専門家（宅建士・不動産コンサルティングマスター）が対応した。

4) 日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成

①コンテンツの検討

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センターの活動に関連して、当団体では全国の国交省補助事業採択者の有志で構成されている日本住宅ストック流通協議会の広報担当をしている。本事業に関連して日本住宅ストック流通協議会は既存住宅流通・空き家対策の技術研究と情報交換を目的として活動しているため、全国に広く本事業の成果を公表することと、今後、全国連携での空き家の相談体制と処理を構築する取組の第一歩として、ホームページを立ち上げた。

コンテンツの検討は一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター、日本住宅ストック流通協議会各メンバーで実施した。また、ホームページ作成にあたり今後の活動方針と各メンバーから提案のあったコンテンツ内容を令和2年10月5日、6日に岡山市にて日本住宅ストック流通協議会事務局長 松塚龍一氏（所属：一般社団法人ハウスサポート）と広報担当 石田信治氏（所属：一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター）で検討をする打ち合わせを実施した。

その結果、コンテンツ内容は団体の概要、メンバー紹介（各メンバーホームページへのリンク）、空き家所有者向けのコンテンツ、空き家についての相談事例のコーナー、空き家・移住などおすすめ物件の情報とした。

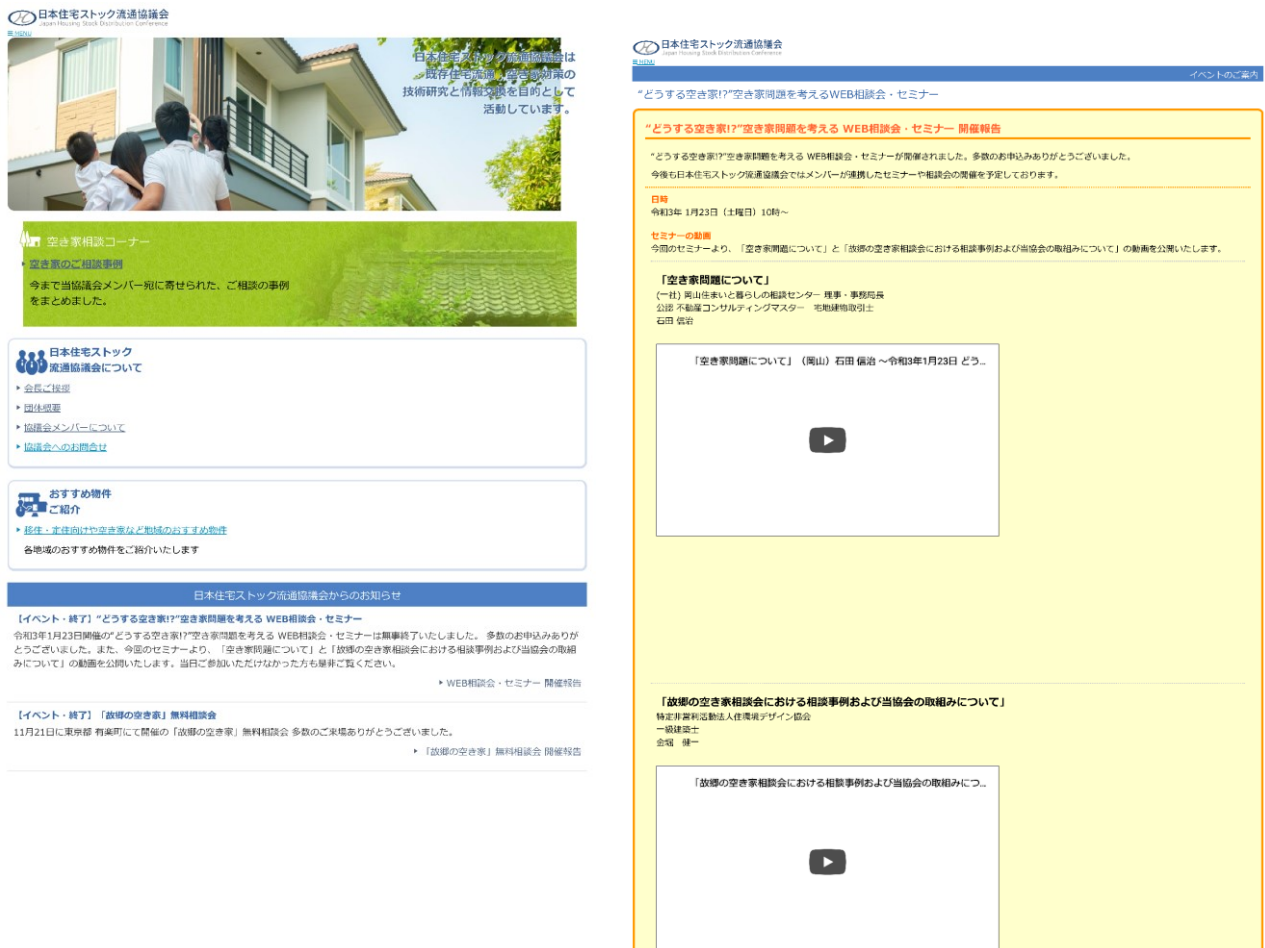
②コンテンツの作成

コンテンツの作成については一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター事務局を中心に作成をした。また、日本住宅ストック流通協議会メンバー有志より無償でコンテンツ提供を受けた。

③ホームページ立ち上げ準備、データ作成、アップロードなどの作業

一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター事務局と Web デザイナーでホームページ立ち上げ準備を実施した。データ作成、アップロード、更新作業などは Web デザイナーに委託して実施した。

図 1 3 日本住宅ストック流通協議会ホームページ (URL : <https://housingstock.net>)



(3) 成果

1) 空き家調査

空き家調査についての成果であるが、当団体では初めて地域情報誌の配布員と連携して空き家調査を実施したがほぼ想定通りの結果となり、今後もこの事業を継続しながら空き家所有者や相続人に対して直接啓発を実施したい。

①山陽リビングメディア株式会社の地域情報誌「さりお」配布員による、空き家調査の具体的な成果については、配布員が外観の特徴から空き家と思われる物件を調査したが、

- ・配布員の空き家調査で岡山市 **420 件**、倉敷市 **90 件**の空き家らしき物件が9月の1か月間という短期間で調査ができた。

空き家調査については初めて外部に空き家調査を依頼し実施したため、その依頼にあたり実際に調査に携わる方々もこのような空き家調査は初めてであった。そのため、どのような依頼をすればスムーズに空き家の調査が可能となるかを考え、依頼事項をまとめた。

また、空き家調査を普段の業務で空き家を目にすることがある企業などに依頼をして実施することは宅配や配布など色々な企業との連携が想定されるが、配達時間の制約等があり、また自動車で宅配をする関係の企業などに依頼をすることは難しく、今回、配布員が歩いて配布を行い、地域を熟知している多数の配布員との連携がある、地域情報誌を発行する企業と連携したことにより、事業がスムーズに進んだと考えられる。

②専門家による空き家の点検と整理（WEB データベースへの入力）の具体的な成果については、

- ・ 配布員の空き家調査結果から、専門家の現地調査による点検によりさらに空き家らしき物件を特定していき、岡山市 256 件、倉敷市 73 件（エリア対象外、今回の調査物件の対象外などを除く）の空き家らしき物件が特定された。
- ・ 登記簿調査結果や空き家点検結果を整理して、空き家調査結果管理データベースを組み込んだ WEB システム「VH-MAP」に空き家調査結果（位置情報、登記情報、建物グレード、写真など）を集約したことにより、岡山市・倉敷市と今回の空き家調査結果を情報共有できた。
情報を共有したことにより岡山市では、来年度実施予定の優良な状態の空き家について利活用を啓発する事業の資料として本事業の結果を活用していただくこととなった。倉敷市とは平成 26 年度に実施した空き家実態調査や相談があった案件について今回の結果との照合を行っていただいた。また、調査した空き家で問題のある空き家の情報も共有できた。
- ・ WEB データベースへ入力したことにより、今後の空き家情報の共有・管理・活用が容易となった。
- ・ 今回の空き家調査の結果から様々な空き家の状況の分析（所有者が県外かどうか、相続登記など登記の変更の有無、土地面積の規模、建物が新耐震基準かどうか、建物グレードなど）をすることができた。

ここで上記の分析結果について、見ていきたい。今回の空き家調査の結果から様々な空き家の状況の分析を実施した。各種分析（①所有者が県外在住者かどうか、②相続登記など登記の変更の有無、③土地面積の規模、④建物が新耐震基準かどうか、⑤建物グレード）の結果は以下の通りである。

①所有者が県外在住者かどうか・・・岡山市 9.4%、倉敷市 12.3%

②相続登記など登記の変更の有無・・・岡山市 17.6%、倉敷市 31.5%

③土地面積の規模

図 1 4 岡山市 土地面積の規模

土地面積	100㎡前後	150㎡前後	200㎡前後	250㎡前後	300㎡まで	300㎡超	合 計
件数	29件 11.0%	71件 26.89%	41件 15.53%	33件 12.50%	24件 9.09%	66件 25.00%	264件 100%

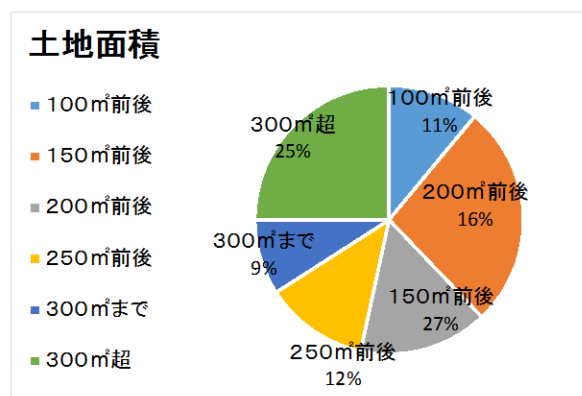
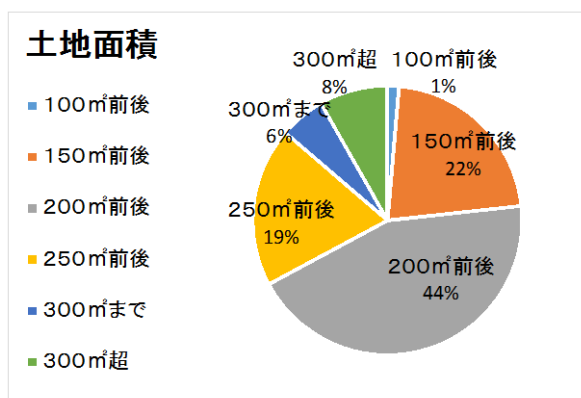


図 1 5 倉敷市 土地面積の規模

土地面積	100㎡前後	150㎡前後	200㎡前後	250㎡前後	300㎡まで	300㎡超	合 計
件数	1件 1.4%	16件 21.92%	32件 43.84%	14件 19.18%	4件 5.48%	6件 8.22%	73件 100%



④建物が新耐震基準かどうか・・・岡山市 13.6%、倉敷市 8.2%（未登記建物除く）

⑤建物のグレード

図 1 6 岡山市 建物のグレード

建物グレード	グレード5	グレード4	グレード3	グレード2	グレード1	合 計
件数	16件 6.1%	216件 81.82%	30件 11.36%	1件 0.38%	1件 0.38%	264件 100%

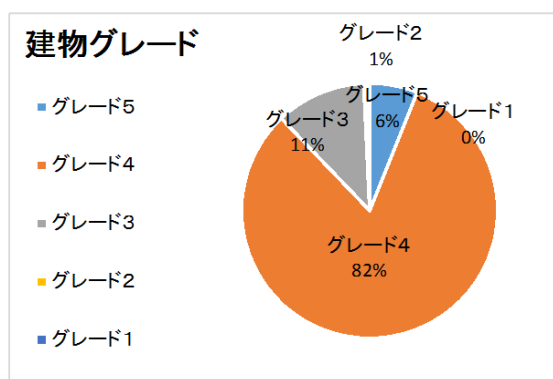
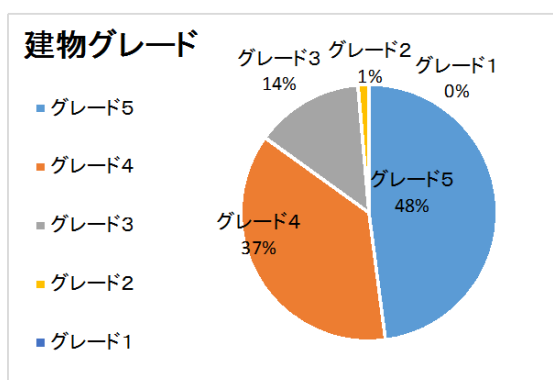


図 1 7 倉敷市 建物のグレード

建物グレード	グレード5	グレード4	グレード3	グレード2	グレード1	合 計
件数	35件 47.9%	27件 36.99%	10件 13.70%	1件 1.37%	0件 0.00%	73件 100%



分析結果について

①所有者が県外在住者かどうか

については、岡山市 9.4%、倉敷市 12.3%となっており、遠方に在住のため所有者自身で管理ができないことや所有者自身が今後居住する可能性が低いことから特に利活用を検討していただく必要がある。

②相続登記など登記の変更の有無

については、岡山市 17.6%、倉敷市 31.5%となっており、相続登記や住所変更の登記などがなされているかどうかということであるが、これら登記がされていないと所有者が不明となるため法制審議会で検討されている相続登記の義務付けの法制化に期待したい。

③土地面積の規模

については、主に昭和 40 年～50 年ぐらいに開発された宅地が多いため、150 ㎡～250 ㎡前後が一番多い結果となっている。最近はさらに住宅地の画地の規模が予算の関係で小さくなっているが、一般的に土地面積が大きくなれば流動性も低くなり分割などをしなければ売却ができないなどが考えられる。

④建物が新耐震基準かどうか

については、建築基準法の改正により新耐震基準が 1981 年（昭和 56 年）6 月に施行されているため、主に空き家となっている住宅は昭和 40 年～50 年ぐらいに建築された建物が多いため、岡山市 13.6%、倉敷市 8.2%という結果となった。建物の利活用の際に劣化・耐震診断や耐震補強などを検討する必要がある、その分コストもかかる。このコストについては空き家活用のネックとなるところである。

⑤建物のグレード

については、グレード 5 と 4 で 85%以上となっており、ある程度は維持管理がなされているが、建物の劣化による部分的な朽腐や樹木の越境など管理ができていない物件もあった。

専門家による空き家の点検と整理（WEB データベースへの入力）については、空き家の点検は不動産の調査に手慣れている企業に依頼をしたが、空き家の調査という独特な調査のため過去の当団体の空き家調査の経験等を踏まえて、どのように調査をすれば空き家を特定できるかということを考えた。そこで時期・時間・曜日などを変えて複数回現地調査を行った結果、前記の事例のようなことがあって、ある程度空き家らしき物件から空き家を特定していくことができたと思う。

調査結果の整理（WEB データベースへの入力）については、以前の空き家調査の経験から様々な空き家調査結果（位置情報、登記情報、建物グレード、写真など）を一元的にデジタルで整理することにより、空き家情報の共有・管理・活用が容易となることに気づき、前回のモデル事業で WEB データベースを開発して、これを今回も活用した。このことにより、岡山市・倉敷市とも容易に情報を共有できた。

2) 所有者への啓発

所有者への啓発についての成果であるが、やはり直接、所有者や相続人などへ啓発ができたということが成果である。今後も引き続き、郵送やポスティングなどを実施して直接啓発を実施したい。

2) 所有者への啓発の具体的な成果については、

・特定した空き家らしき物件の中から岡山市 256 件のうち 185 件 (72.3%)、倉敷市 73 件のうち 43 件 (58.9%) に対して当団体の啓発チラシのポスティングができた。

・さらに特定した空き家らしき物件の中から岡山市 256 件のうち 88 件 (34.4%)、倉敷市 73 件のうち 28 件 (38.4%) に対して啓発資料の送付ができた。

・啓発にあたり、岡山市・倉敷市とも連携をすることができた。

所有者への啓発については、過去のモデル事業などの経験から空き家のポストにチラシなどを入れて相談を促すと所有者や相続人のタイミングで相談があったことから今回も実施した。ポストに郵便物が溜まっていない空き家らしき物件は全体のうち約 56%だったため、定期的に所有者や相続人などが現地に立ち寄っている可能性がある。今後、チラシを見ていただいてタイミングで相談があることを期待している。

また、啓発資料の送付も実施したが、こちらについては岡山市・倉敷市とも連携をして事業に対しての協力文を作成していただいた。

送付先については1. ポストが封鎖されている。2. ポストに郵便物が溜まっている。3. 外観からの調査で、明らかに空き家と思われる物件、4. その他登記情報などから空き家と思われる物件について啓発資料を送付したため、全体のうち約 36%となったが直接所有者へ啓発資料を送付した。事業のスケジュールの関係で今回は2月下旬に送付を行ったため、実際に所有者へ届いたかどうかはまだ不明であるが、今後、所有者のタイミングで相談があることを期待したい。

3) 相談対応と啓発セミナー・相談会の開催

相談対応と啓発セミナー・相談会の開催の成果であるが、本来ならば会場でセミナーと相談会を開催予定であったが、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、今回の空き家調査でも連携した山陽リビングメディア発行の「さりお」紙上にてセミナーを実施した。そのため会場でのセミナーでは興味を持って申込をして会場に足を運んだ方にしか啓発ができないが、今回は多くの岡山市・倉敷市などの市民の方々にに対して空き家問題の啓発ができた。特に「さりお」は岡山市・倉敷市・早島町・赤磐市で20万部を発行しているため、広域に啓発ができた。

このようなコロナ禍において、会場でのセミナーが実施できない中、地域情報誌との連携を生かし、多くの市民の方々にに対して空き家問題の啓発ができた。

相談会についても、紙上セミナーにて告知をして電話にて相談対応することができた。1組は対面の相談を希望されて、当団体へ出向いていただき対応をしたが、電話である程度の相談対応をして、必要に応じて対面の相談をする方法はコロナ禍において相談者・主催者ともにメリットがあるため、これを継続したい。

4) 日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成

当団体の活動に関連して本事業にて日本住宅ストック流通協議会ホームページの立ち上げと作成を実施した。日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成の成果であるが、日本住宅ストック流通協議会は既存住宅流通・空き家対策の技術研究と情報交換を目的として活動しているため、全国に広く本事業の成果を公表することと、今後、全国連携での空き家の相談体制と処理を構築する第一歩としたい。

特に本年度、日本住宅ストック流通協議会のメンバーでは3団体が「令和2年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択をされているため各採択団体の本事業の成果をメンバー間で共有したり、全国に広く本事業の成果を発信することに活用したい。

また、日本住宅ストック流通協議会ではホームページが開設されたことにより、本ホームページをイベント開催の告知に活用して、本年度、初めてメンバーが連携するなど、2つのイベントを開催した。1つ目は東京の相談者と地方のメンバーの相談員をZOOMで結んだ相談会を開催した。2つ目はZOOMを使ったWEBセミナーと相談会を開催した。いずれも好評で今後のコロナ禍が続くことを見据えた中での全国で連携した空き家の相談と処理体制の構築の第一歩となった。

5) 成果物について

本事業での成果物については

- ・ 空き家調査・所有者への啓発の手順書

・紙上セミナー「どうする空き家?! 空き家問題を考えるセミナー2021」

を作成した。

空き家調査・所有者への啓発の手順書では今回の空き家調査と所有者への啓発の手順をまとめた。これは例えば、1. 私共と同じような空き家問題の啓発を行う団体などが同様の事業を実施する際の参考、2. 空き家の調査を依頼する組織や調査を受託する組織などがその実施をする際の参考としていただくことを想定している。空き家の調査については今回、私共は外部に依頼して実施したが団体自らが実施することや町内会などの組織が実施することもあると思うが手順については同様のため、その参考としていただきたい。

紙上セミナー「どうする空き家?! 空き家問題を考えるセミナー2021」については、セミナーの代替手段として作成した。これは一般的な空き家問題の啓発資料となっているため、例えば空き家の所有者・相続人に読んでいただいて、その参考にさせていただくことと、私共と同じような空き家問題の啓発を行う団体などが同様の読み物や紙上セミナーを開催するときの参考としていただきたい。

3. 評価と課題

(1) 空き家調査

1) 山陽リビングメディア株式会社の地域情報誌「さりお」配布員による、空き家調査

①評価

地域情報誌の配布員の知見を利用して1ヶ月という短期間で岡山市 **420 件**、倉敷市 **90 件**の広域で多くの空き家らしき物件の調査できた。

②課題

外観からの調査のため限界があり、空き家かどうか特定することは難しく、普段、配布で地域を熟知している地域情報誌の配布員でも特定は難しい。

(2) 専門家による空き家の点検と整理 (WEB データベースへの入力)

1) 評価

i) 空き家の点検・2次集計、iv) 空き家の再点検については、不動産の専門家の点検により、岡山市 **256 件**、倉敷市 **73 件**の空き家らしき物件の特定ができた。

iii) 空き家点検結果と登記簿調査結果の整理 (WEB データベースへの入力) については、WEB システム「VH-MAP」に今回の空き家調査結果を (位置情報、登記情報、建物グレード、写真など) を集約したため、岡山市・倉敷市と情報共有ができた。

また、WEB システムに情報を集約したため、これにより管理・活用が容易となった。調査した空き家の分析もすることができた。

v) 送付対象空き家の抽出については、様々な情報から啓発資料の送付先を検討することができた。

2) 課題

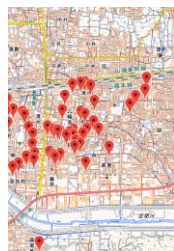
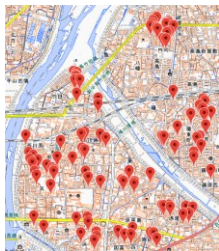
i) 空き家の点検・2次集計、iv) 空き家の再点検については、前記の配布員と同様に外観

からの調査のため限界があり、空き家かどうか特定することは難しく、不動産の専門家においても特定はむずかしい。

- iii) 空き家点検結果と登記簿調査結果の整理（WEB データベースへの入力）については、今後、入力した情報をどのように活用するか可能性を検討する必要がある。また、今回入力した情報を一覧表にしてチェックや分析などを実施したが、想定以上の空き家らしき物件が発見されたこともあり、一覧表にする作業が非常に煩雑であった。
- v) 送付対象空き家の抽出については、様々な情報から啓発資料の送付先を検討したが、実際に所有者に届くかどうか不明である。

図 1 8 調査した岡山市中区の空き家の分布

北部



南部



図 1 9 調査した倉敷市の空き家の分布

中庄地区



倉敷ハイツ地区



(3) 所有者への啓発

1) 評価

- ①啓発文の送付準備については協力文の作成などで岡山市・倉敷市と連携ができた。
- ②啓発文の送付については特定した空き家らしき物件の約 36%に啓発資料が送付できた。また、約 66%の空き家らしき物件にチラシのポスティングができた。

2) 課題

- ①啓発文の送付については、実際に所有者に届くかどうか不明である。また、啓発資料の送付やポスティングを実施したが、その後の相談依頼は所有者や相続人のタイミングでのご相談となるため、効果が出るまでしばらく時間がかかる。

(4) 相談対応と啓発セミナー・相談会の開催

1) 評価

- ①紙上啓発セミナー・相談会の開催については、コロナ禍においても代替の方法として地域情報誌で紙上セミナーを開催し、多くの方々に空き家問題の啓発ができた。

②相談対応については、コロナ禍においても代替の方法として地域情報誌で無料相談の告知をして、電話などで相談に応じることができた。

なお、相談対応についての詳細な評価は、会場でのセミナー開催を紙上セミナーとしたことと空き家所有者への啓発文の送付スケジュールが2月末になったため、1月～2月までの相談件数の想定が50件のところが実績は7件となった。空き家所有者からの相談は所有者のタイミングで期待されるため、長期的には本事業での相談実績は増加すると思われる。

2) 課題

②相談対応については、今回は紙上セミナーからの無料相談の告知を実施したが、その後の相談依頼は所有者や相続人のタイミングでの相談となるため、効果が出るまでしばらく時間がかかる。

(5) 日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成

1) 評価

ホームページの開設により全国連携での空き家の相談体制と処理を構築する第一歩となった。また、当協議会とメンバーが連携したイベントの告知や全国に広く本事業の成果を公表することに活用ができた。

2) 課題

今後、ホームページ内容の更新を頻繁に行うことができるかどうかが課題であるが、当協議会のメンバーにコンテンツの提供などの協力を要請して、ホームページ内容の充実をしたい。

なお、日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成についての詳細な評価は、下記の通りである。

・ 目標：令和3年2月の1ヶ月のアクセス数目標200件

→実績：令和3年1月のアクセス数実績200件

これは、令和3年1月23日に日本住宅ストック流通協議会のメンバーが連携して開催したイベント「“どうする空き家!?” 空き家問題を考える WEB 相談会・セミナー」の告知や申込をこのホームページにて行ったことによることが考えられ、目標は達成した。

その他、本事業関連のホームページとしては、岡山住まいと暮らしの相談センターのホームページ内に本事業の成果の公開をする専用のページを設けた。

・ 目標：令和3年2月の1ヶ月のアクセス数目標200件

→実績：令和3年2月のアクセス数実績150件

目標のアクセス数には少し到達ができなかった。その原因としては空き家所有者への啓発文の送付スケジュールが2月末になったため啓発資料を受け取った方のアクセスが無かったことが挙げられる。これについては、今後、本事業の成果が国交省ホームページで公開され事業の詳細に興味を持った方などの閲覧が予想されるため、少し時間はかかるが目標を達成できる見込みがある。

4. 今後の展開

(1) 空き家調査

○山陽リビングメディア株式会社の地域情報誌「さりお」配布員による、空き家調査については、地域情報誌の配布員の知見を利用して短期間で広域の空き家情報を調査できたため、継続をしたい。

○空き家かどうかの特定については、今回の専門家による空き家の点検の際にわかったことなどを次回の配布員の調査時に研修を実施して、配布員の方でもなるべく空き家を特定できるようにしたい。

(2) 専門家による空き家の点検と整理（WEB データベースへの入力）

○専門家による空き家の点検については、上記の通り、空き家の点検の際にわかったことなどを次回の配布員の調査時に研修を実施して、配布員の方でもなるべく空き家を特定できるようにしたい。

○空き家かどうかの特定については、外観からの調査のため限界があるためその他情報を併用して空き家を特定できる方法を検討したい。

○WEB システム「VH-MAP」による岡山市・倉敷市との情報共有についてはこの空き家情報をどのように活用していただくかは今後も検討をしたい。また、新たな情報共有について例えば、当団体の空き家の相談対応記録を相談者から承諾がある場合は、岡山市・倉敷市と当システムで共有するなどが考えられる。

○空き家情報の整理では当システムと整理した情報を今後の空き家所有者への啓発に活用したい。例えば、啓発を行った空き家所有者から相談の依頼があった際には、当システムから即時に当該空き家の情報を呼び出すことが可能なためスピーディーな対応が可能となる。

○WEB システム「VH-MAP」のシステムの改良を実施して入力の一元化を図り、一覧表などもシステムからエクセル表を出力できるようにしたい。これにより、分析や送付先のチェックなどの省力化を図りたい。

○啓発資料が所有者に届くかどうか不明という点でもその他情報を併用して、空き家所有者に啓発資料が届く確率を上げることを検討したい。

(3) 所有者への啓発

○今回の調査で空き家らしき物件の特定ができたため、今後も定期的に啓発資料のポスティングや郵送を検討したい。特に今後はその空き家の状況に応じたカスタマイズした啓発と提案なども検討したい。

(4) 相談対応と啓発セミナー・相談会の開催

○当団体では日常的に空き家の相談対応をしているが、継続してこれを実施することとさらに今回の空き家調査で啓発を実施した所有者からの相談対応を実施したい。

(5) 日本住宅ストック流通協議会ホームページ作成

○今後もコンテンツの充実やイベントの開催などの情報を更新することによりアクセス数を増加させたい。

○日本住宅ストック流通協議会で全国連携による空き家の相談と処理体制の構築をさらに推進するため、この取組みに協力していただける各地のメンバーを増やしたい。その告知と情報発信に本ホームページを活用したい。

(6) その他

○事業継続のためには空き家調査を実施する予算が必要になるが、これは今後、啓発により空き家所有者からの相談と処理依頼の実績が積み重なることによる、当団体の連携先の専門家や専門業者からの会費や協賛金で賄う。さらに、予算が必要になるためエリアごとの空き家調査を実施する機会での空き家調査からの情報を得ることなどにメリットのある企業からの協賛金を募集して事業継続することを検討している。

○最終的にはこのような仕組みを構築することにより、引き続き、地域情報新聞社と連携し5～6年程度で岡山市・倉敷市の配布エリアの全域の調査を実施したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成28年5月	
代表者名		代表理事 石田 正美	
連絡先担当者名		事務局長 石田 信治	
連絡先	住所	〒700-0807	岡山県岡山市北区南方2丁目13-1 きらめきプラザ2階 ゆうあいセンター貸事務所10
	電話	086-206-5581	
ホームページ		URL: http://www.okayamasoudan.com	