

事業名称	玉名圏域定住自立圏における官民連携型の持続的な空き家相談体制等構築事業
事業主体名	熊本県玉名市
連携先	・玉名圏域定住自立圏構成市町(玉名市、玉東町、南関町及び和水町) ・特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
対象地域	玉名圏域定住自立圏構成市町(玉名市、玉東町、南関町及び和水町)
事業概要	①空き家対策の執行体制・庁内連携体制構築検討 ②地域の専門家団体等との連携体制の構築 ③空き家コーディネーター(仮称)の育成及び利活用検討
事業の特徴	ヒト・モノ・カネ・情報のリソースが限られている中、各自治体が個別に動くのではなく、玉名圏域定住自立圏として広域連携し、また民間事業者も巻き込んだ官民連携による、効率的・効果的な持続的な空き家相談体制等の構築を目指した事業
成果	・玉名圏域定住自立圏構成市町間において現状と課題を共有できた点 ・庁内関係課と連携体制が構築できた点 ・これまでアプローチできていなかった民間の専門家等とのネットワーク構築ができた点 ・空き家コーディネーター候補(5名)を発掘できた点 ・中間支援組織開設を目指す人材が現れた点
成果の公表方法	玉名市役所のホームページで公表 <a href="https://www.city.tamana.lg.jp/">https://www.city.tamana.lg.jp/</a>
今後の課題	・中間支援組織が立ち上がった後の関係者との実際の体制構築 ・持続的な体制づくりのための関係者の役割分担と費用負担 ・空き家所有者及び空き家候補所有者への継続的な情報提供

## 1. 事業の背景と目的

空き家の増加に伴い建物倒壊による危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたり社会問題化するなか、玉名圏域定住自立圏の構成市町(玉名市・玉東町・南関町・和水町)においても増加する空き家に対する対策が急務となっており、地域の活力低下が危惧されている。例えば、玉名市においては、令和3年度に実施した「空家等現地実態調査結果」によると前回実施時点(平成28年度)より、569棟(34.7%)も増加している状況である。(下表参照)

本事業では、空き家所有者・将来的に空き家となる可能性のある物件を所有する者等を対象に気軽に空き家相談ができるような体制を構築するとともに、圏域内の民間事業者とも密に連携することにより、相談のあった内容に対して、売買・管理・処分等に向けた具体的なアクションにつながるようなエコシステム構築を目指す。

表 調査対象空家の建物用途別件数

建物用途	件数	構成比	平成 28 年度 空家調査件数	平成 28 年度～令和 3 年度		
				増減件数	増減率	
既存建物 (存置)	戸建て専用住宅	1,946 棟	79.0%	1,395 棟	551 棟	39.5%
	併用住宅 (店舗)	116 棟	4.7%	107 棟	9 棟	8.4%
	併用住宅 (事務所・倉庫)	17 棟	0.7%	13 棟	4 棟	30.8%
	店舗	23 棟	0.9%	25 棟	-2 棟	-8.0%
	事務所	8 棟	0.3%	9 棟	-1 棟	-11.1%
	共同住宅	34 棟	1.4%	30 棟	4 棟	13.3%
	附属屋	25 棟	1.0%	22 棟	3 棟	13.6%
	工場	6 棟	0.2%	9 棟	-3 棟	-33.3%
	倉庫	4 棟	0.2%	9 棟	-5 棟	-55.6%
	その他 (住居系)	6 棟	0.2%	5 棟	1 棟	20.0%
	その他 (住居系以外)	26 棟	1.1%	18 棟	8 棟	44.4%
小計	2,211 棟	89.7%	1,642 棟	569 棟	34.7%	
解屋 (解屋後新築を含む)	253 棟	10.3%	-	-	-	
計	2,464 棟	100.0%				

出所：玉名市空家等対策計画 (R4. 3)

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### 【事業の概要】

#### ①空き家対策の執行体制・庁内連携体制構築検討

- ・持続的な空き家対策を進めていくため、玉名圏域定住自立圏の官民連携型の全体的な執行体制について、中間支援組織の立ち上げも含め、専門家を招聘し検討
- ・庁内連携をはかるため、空き家対策に関係する部署同士で情報交換を行うとともに、各施策間のシナジー効果を高めていくような仕組みを検討

#### ②地域の専門家団体等との連携体制の構築

- ・上記①と合わせ、圏域内の不動産、法務、建築等の専門家団体等への個別ヒアリング・意見交換の場を設け、地域の実情に合った連携体制のあり方を検討
- ・実際に運用していくにあたって民間事業者として参画しやすい条件などについても検討

#### ③空き家コーディネーター（仮称）の育成及び利活用検討

- ・持続的な相談体制構築のため、空き家に関する相談対応が可能な「空き家コーディネーター（仮称）」を育成するための養成講座を開催
- ・また、コーディネーターの効果的な活用方法・運用方法などについても合わせて検討し、コーディネーターの認定制度についても検討

【取組フロー図】

空き家 ステージ 取組 ステップ	①通常期	②予備期	③空き家
④実施			
③提案対策			⑥利活用・除却等の 対策提案
②相談対応		④空き家セミナー ⑤個別相談会	
①対応準備		①庁内連携体制構築 ②専門家団体等との体制構築 ③空き家コーディネーター育成	
		本事業 実施分	

【役割分担表】

本事業関係者	役割
玉名圏域定住自立圏構成市町 (玉名市、玉東町、南関町及び和水町)	関係部署・圏域内事業者等との調整
特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	広域連携・官民連携による体制構築に関するアドバイス・サポート

【事業実施スケジュール表】

ステップ	取組内容	具体的内容	令和4年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①庁内連携体制構築	庁内関係課との意見交換	→							
	②専門家団体等との体制構築	専門家との意見交換	→							
	③空き家コーディネーター育成	プログラム検討	→							
		研修会	●							
		コーディネーター制度検討				→				

(2) 事業の取組詳細

①空き家対策執行体制・庁内連携体制構築検討

持続的な空き家対策を進めていくため、玉名圏域定住自立圏の官民連携型の執行体制について、中間支援組織の立ち上げも含め、専門家にサポートをいただきながら、検討を行った。

【取組詳細】

・各市町の現状及び課題のヒアリング

[玉名市(10/17)、玉東町(10/29)、南関町(10/19)、和水町(10/18)]

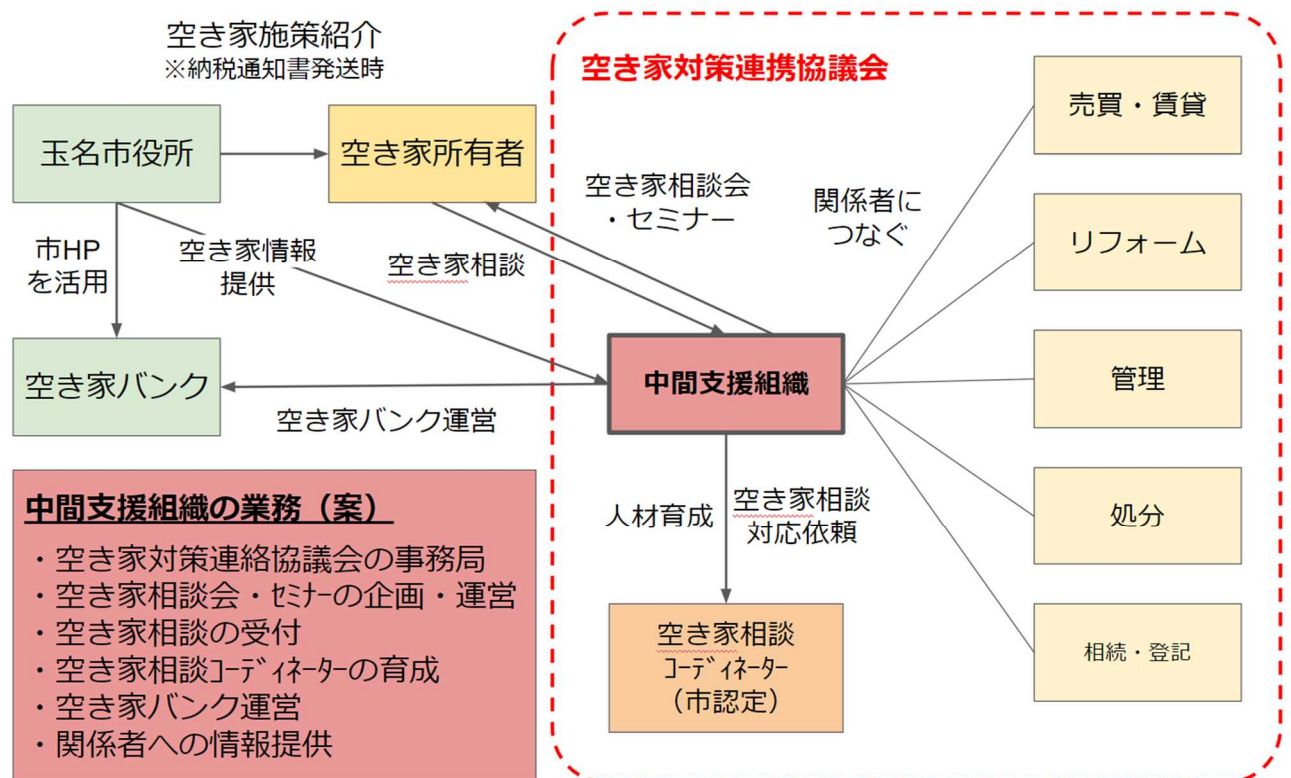
<ヒアリング概要>

市町名	現状及び課題
玉名市	<p>相談体制：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所職員が対応</li> </ul> <p>現状と課題：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者からの相談件数は少ないが、周辺住民からの苦情件数は増えている状況</li> <li>・空き家バンク登録件数も少ない(2/28時点で7件)</li> <li>・「住宅の利活用に関する意向調査(R3年度実施)」の回答結果にもあるとおり、実際のアクションまで動いているのは、空き家全体の10%程度</li> <li>・65歳以上の独居高齢世帯が3,400件もあり、今後、空き家となる可能性があることから、予防的なアプローチが必要</li> </ul>
玉東町	<p>相談体制：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町役場職員が対応</li> </ul> <p>現状と課題：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・職員異動により、専門的知識・経験の蓄積が困難</li> <li>・移住希望者に対して空き家物件が足りていない状況</li> <li>・空き家物件に関する情報が少ない状況で掘り起こしが課題</li> </ul>
南関町	<p>相談体制：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町役場職員が対応</li> </ul> <p>現状と課題：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・職員異動により、専門的知識・経験の蓄積が困難</li> <li>・移住希望者に対して空き家物件が足りていない状況</li> <li>・空き家物件に関する情報が少ない状況で掘り起こしが課題</li> </ul>
和水町	<p>相談体制：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住支援センターを設置し、地域おこし協力隊が対応</li> </ul> <p>現状と課題：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域おこし協力隊が町外に出ていくため、専門的知識・経験の蓄積が困難(残った協力隊に対して、任期満了後に業務委託等も検討していく予定)</li> <li>・移住希望者に対して空き家物件が足りていない状況</li> <li>・空き家物件に関する情報が少ない状況で掘り起こしが課題</li> </ul>

- ・ 執行体制・市内連携体制構築の検討 [9/22, 10/29]
- ・ 中間支援組織立ち上げ検討 [9/22, 10/17, 11/1]

<将来的に目指していく中間支援組織を核としたプラットフォームイメージ>

- ・ 関係者との意見交換を行う中で、中間支援組織を核とした以下のようなプラットフォームを理想的な姿として目指す。
- ・ 中間支援組織が、定期的に空き家相談を行う場をつくり、相談に合わせて関係者につなげる体制を整備する。
- ・ 市役所も空き家所有者に対して、納税通知書発送時に案内を送るなど、空き家所有者に対して定期的にアプローチを行い、空き家に対する意識醸成も行い、空き家バンク登録数の増加も目指す。



## ②地域の専門家団体等との連携体制構築検討

上記①の「空き家対策執行体制・市内連携体制構築サポート」と合わせ、地域内の不動産・法務・建築等の専門家団体等への個別ヒアリング・意見交換を行い、地域の実情に合った連携体制のあり方についてアドバイスを実施いただいた。

### 【取組詳細】

- ・ 地域の専門家団体等へのヒアリング

[10/18：市内不動産事業者、司法書士、土地家屋調査士へのヒアリング、10/30：(公財)熊本県宅地建物取引業協会玉名支部長]



<ヒアリング概要>

区分	ヒアリング・意見交換の内容
<p>不動産事業者、 司法書士、 土地家屋調査士</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奈良県では公共サービスとして、相談窓口の業務を運営できているため、知識・経験が蓄積され、ピンポイントで案件を事業者につなぐことができている、事業者の負担も少ない。</li> <li>・空き家対策に関する相談対応等は、ボランティアになりがちだが、奈良県では通常の業務として、費用を徴収して、対応するような仕組みとなっており、持続的な体制づくりをしていく上で非常に参考になった。</li> <li>・空き家の売買を希望しても、相続・土地の用途が登記上おかしいものがあり、スムーズに話が進まないケースも多々あるため、所有者が動けるうちから準備をしていく必要がある。施設に入ったり、死亡してからでは、動きにくくなるケースが多い。</li> <li>・地域にとっては空き家に入ってくる人がどのような人か不安に感じるため、所有者が売買や賃貸に踏み出せないケースもあるが、奈良県では、地域のルールなどを空き家の利活用希望者に説明を行い、また入居者を地域のキーマンにも紹介するなど、丁寧に対応していく仕組みを作っており、地域にとっても地域に入る人にとっても、お互いにとってマイナスにならないような取組もしている。</li> </ul>
<p>(公財)熊本県宅地 建物取引業協会玉 名支部長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・処分するにしても活用するにしても不動産が持つ価値以上のコストがかかってしまうのが空き家所有者にとっては、ネックとなっている。</li> <li>・空き家に関する相談にもできるだけ対応しているが、ボランティア対応が多く、不動産事業者にとっては負担になっている。他の市町村では、協会と連携協定を締結し、半日なら4,000円、1日なら8,000円をいただくことになっているが、それでも少ないと感じている。</li> <li>・中間支援組織を立ち上げるとしても、固定費をどのように捻出していくかが課題。空き家物件が取引された場合、手数料や協議会会費などとして支払う可能性もあるが、それでも運営は厳しいのではないかと感じている。</li> <li>・良い物件があるのであれば、事業者として取り扱いたいケースもあるため、情報提供いただけるとありがたい。そのような体制ができると空き家対策に協力する事業者も増えるかもしれない。</li> </ul>

・連携体制構築の検討 [10/18, 10/30]

官民連携型の連携体制を構築していくためには、段階的な体制構築が必要となるため、改めて、現状と課題を整理し、令和5年度に目指していく現実的な取組案を検討した。

【現状と課題】

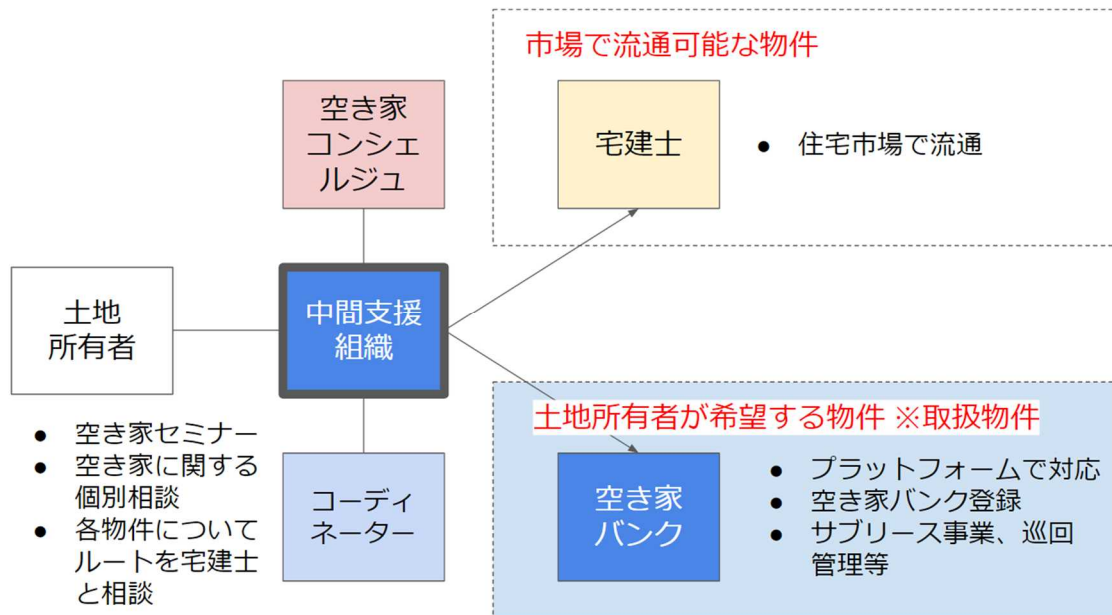
- ・空き家所有者が気軽に相談できる機会・場所がない。

- ・空き家バンクを通じ、宅建士と一定の関係性はあるものの、ワンストップで宅建士以外の関係者につなげていく体制は不十分。
- ・自治体職員は異動が前提であり、また地域おこし協力隊も任期満了後に定住しないケースもあり、空き家対策に関する知識・経験が蓄積されず、継続的に質の高い相談対応ができない。

【令和5年度の実施案】

- ・空き家対策に関わる主要な民間事業者とプラットフォーム組成に向けた意見交換会を定期的に行い、空き家バンク制度の見直しも含め、第一段階として、令和5年度は、下図のような体制構築を目指し取組を進める。

＜プラットフォーム立ち上げに向けた令和5年度の実施案＞



③空き家コーディネーター育成及び利活用検討

持続的な相談体制構築のため、民間事業者と連携し、空き家に関する相談対応が可能な「空き家コーディネーター（仮称）」創設に向けた養成講座及び利活用検討を行った。

【取組詳細】

- ・空き家コーディネーター養成講座

日時：10月30日(日) 9:00～12:00

場所：玉名市文化センター大研修室

参加者：29名

※市町職員（現役・OB）、不動産事業者、地域おこし協力隊等が参加

講師：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ 代表理事 有江 正太 氏



・活用方法・運用方法の検討 [10/19, 11/1]

コーディネーター研修の聴講者の中に、公務員OB・地域おこし協力隊（5名）が参加しており、人物的にも相談対応ができそうなメンバーであったため、来年度は、このメンバーを中心にコーディネーター育成を本格的に行う。

<空き家コーディネーター制度案>

制度：市町による認定制度

任期：毎年度更新

※更新の要件として、相談者からのフィードバックや研修への参加状況も加味

研修：法改正などについて、毎年度、研修を実施

初年度の運用：5名程度を認定しつつ、無料相談会等ではOJTとして専門家によるサポートを実施

(3) 成果

- ・本事業を通して、玉名圏域定住自立圏構成市町（玉名市、玉東町、南関町及び和水町）で情報交換や意見交換を行うことができた結果、限られたリソースの中で広域連携をしていくメリットを感じた。（特に費用面・職員の稼働など）
- ・庁内においても空き家対策に係る部署とのコミュニケーションが密になり、組織一体として、空き家対策の取組を目指す意識醸成ができた。
- ・また、これまでつながりのなかった民間の専門家（不動産事業者、司法書士、土地家屋調査士）とのネットワークもでき、意見交換ができたことから、官民連携型の体制構築に向け、引き続き情報交換等を実施する。
- ・さらに、専門家団体主催の無料相談会などもあるとの情報を得て、空き家の無料相談会も合わせて開催しないかとの打診もあったため、来年度はさらなる連携体制の強化に向け、調整を進めていきたい。
- ・玉名市の地域おこし協力隊が中間支援組織の候補となりうるまちづくり会社の立ち上げを検討しており、また空き家コーディネーター候補になりうる人材も見つかったため、来年度はより具体的に役割分担や費用負担についても検討を行っていきそうな状況。（通常、誰がそれを担うのか、というところで話が止まってしまうため。）



### 3. 評価と課題

区分	評価と課題
①空き家対策の執行体制・庁内連携体制構築検討	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市町の現状及び課題のヒアリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市町の現状と課題を把握でき、連携に向けた意識醸成もでき、限られたリソースを効率的・効果的に使っていける可能性を感じた。（特に費用面と職員の稼働など）</li> <li>・今後、負担していく予算・体制については、各市町の状況を踏まえての調整が必要であるため、段階的に連携体制を強化していくことが必要。</li> <li>・現状では、各市町の職員同士の関係が良好であるが職員が異動した場合でも良好な関係を継続できるような努力が必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・執行体制・庁内連携体制構築の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁内関係課と密に情報交換・意見交換を行うことができ、組織が一体となって動いていく意識醸成ができ、事業に関する情報などもこまめに提供できるようになった。</li> <li>・空き家対策を全庁的に進めていくためには、部署横断的にとりまとめていく業務が発生するが、現状、積極的な職員に頼っている側面があるため、その職員の異動により、動きが鈍くなる可能性もある。</li> <li>・庁内にも空き家対策プロジェクトのような組織が立ち上がり、継続的に取り組んでいく仕組みがことが望ましい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・中間支援組織立ち上げ検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中間支援組織の立ち上げについては、誰がそれを担うかというところで立ち止まってしまっている中、玉名市の地域おこし協力隊が起業をしてまちづくり会社設立を目指しており、空き家対策の中間支援組織として担える可能性が出てきた。</li> <li>・民間事業者と中間支援組織を核とした仕組みづくりについて相談をしたところ、その運営について（特に人件費等の固定費の確保）指摘があったとおり、円滑に運営されるような仕組みづくりについては、検討が必要。</li> </ul>
②地域の専門家団体等との連携体制構築検討	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の専門家団体等へのヒアリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでつながりのなかった民間の専門家（不動産事業者、司法書士、土地家屋調査士）とのネットワークもでき、空き家対策に関して、そ</li> </ul>

	<p>それぞれの立場から思いを聞くことができ、市の取組についても情報共有ができた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の職員の異動、専門家団体の会長交代等もあるため、定期的・継続的にコミュニケーションをとれるような仕組みをつくり、良好な関係を築いていくことが必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・連携体制構築の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今年度は、情報交換・意見交換レベルで終わってしまったため、来年度は、関係者による検討会を開催するなど、具体的な役割分担・費用負担などについても検討していく必要がある。</li> <li>・各専門家団体が開催している無料相談会等に空き家の無料相談会ブース等も併設させていただくことで、市民に対して空き家に関する相談機会を増やすことが可能。</li> </ul>
③空き家コーディネーター育成及び利活用検討	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家コーディネーター養成講座</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町職員も含め、コーディネーターに対する注目度は高く、参加者も想定以上であり、参加者からは、「勉強になったので、毎年度開催して欲しい」との声をいただいた。</li> <li>・現状、専門家を招いての研修となっているため、将来的には、地域において専門家となる人材を養成していく必要がある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用方法・運用方法の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者にとっては、相談相手の対応力、知識・経験が重要になってくることから、最新の法改正などの情報を常に把握しておき、相談対応の質を担保できるような認定制度が必要。</li> <li>・コーディネーターは、知識・経験だけでなく、人物的にも相談対応に向けた人材を認定できるような制度設計にする必要がある。</li> </ul>

#### 4. 今後の展開

本事業で得られた成果・課題を活かすため、来年度は以下の取組の実施を検討する。

区分	内容
①空き家対策の執行体制・庁内連携体制構築検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官民連携型の体制構築に向けた関係者による検討会を数回開催し、この活動を継続・発展させるために、関係者の役割分担・費用負担等についても具体的に検討を行う。</li> </ul>
②地域の専門家団体等との連携体制構築検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玉名市の地域おこし協力隊が起業して、まちづくり会社を設立する予定であるため、中間支援組織として機能できるようサポートを行う。</li> </ul>

③空き家コーディネーター育成及び利活用検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家コーディネーター認定制度を創設し、初年度は5名程度のコーディネーターを認定し、専門家のフォローも受けながら、無料相談会も定期的に開催。</li> <li>・座学の研修・OJTの研修など、コーディネーターの質を担保していくようなプログラムを専門家にもアドバイスをいただきながら整備していく。</li> </ul>
-----------------------	--

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2005年10月3日（玉名市・岱明町・横島町・天水町の4市町が合併）		
代表者名	市長 藏原隆浩		
連絡先担当者名	地域振興課 小柳・上平		
連絡先	住所	〒865-8501	熊本県玉名市岩崎163
	電話	0968-75-1421	
	メール	<a href="mailto:Chiiki-s@city.tamana.lg.jp">Chiiki-s@city.tamana.lg.jp</a>	
ホームページ	<a href="https://www.city.tamana.lg.jp/">https://www.city.tamana.lg.jp/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。