

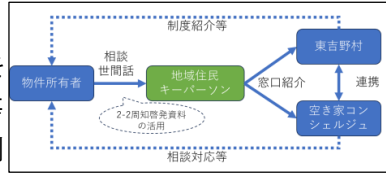
特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

事業概要 空き家未然防止の仕組み作りにおいて課題である早期相談事例蓄積の為、自治体や地域団体等との連携体制検討、地域相談員の育成、子どもたちの学びから早期相談へつなげる仕組みの検討を行い、早期相談体制構築を目指す。

事業者情報	
団体名	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
所在地	奈良県橿原市小房町9-32
設立時期	平成25年5月14日
団体HP	http://www.akiyaconciierge.com/

取組内容及び成果

①「わが家の未来ナビ」相談体制構築の検討(全3回)
 早期相談体制構築に向け、地域団体等との連携スキーム検討を実施。地域相談員の位置づけ等を明確にし、地域相談員育成セミナー意見交換会等の内容を検討した。また、空き家バンク事前登録制度(仮)について検討、課題を明確にし、ガイド作成に向けたイメージを整理した。



② 危険空家等の解体費用概算調査
 東吉野村における危険空家等の解体概算費用を調査。周知資料の作成を行った。

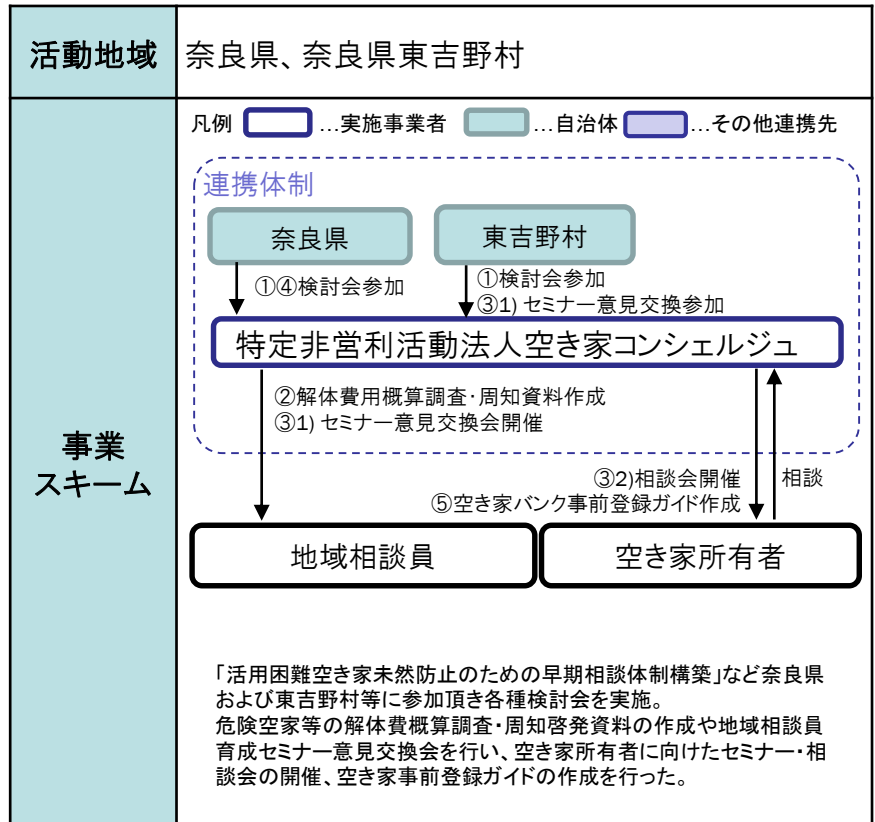
③ 地域相談員の育成・研修および「わが家の未来ナビ」相談会開催
 地域相談員育成セミナー意見交換会を実施し、地域の方の懸念事項や、行政の抱える課題、連携イメージを共有した。また、「わが家の未来ナビ」相談会を開催し、実際の相談事例を収集した。



④ 子どもたちと家の未来を考える仕組みの検討(全2回)
 早期相談推進の新たな取組みとして子どもたちの学びの一環として家の未来について考える仕組みの検討実施。教育現場への導入等問題課題の整理を行った。



⑤ 空き家バンク事前登録ガイドの作成
 検討会の内容を踏まえ、自身の思いを記載したり、書類有無のチェックが出来るチラシと共に、窓口へ相談した場合はどこに相談したかを記入出来るカードを作成した。



特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

■ 取組内容詳細

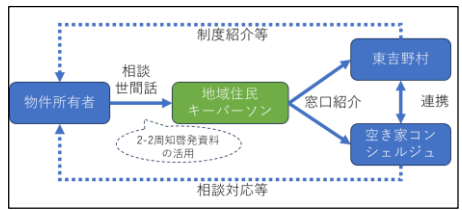
①「わが家の未来ナビ」相談体制構築の検討(全3回)

早期相談推進の仕組みとして地域団体と連携した早期相談の受け入れ体制や、空き家になった際の早期対応が可能となる様、「わが家の未来ナビ」相談体制のモデル構築を目指し、所有者等の今後に向けた意志を伝えることが出来る空き家バンクの事前登録制度、相談窓口とのつなぎ役となる地域相談員の育成等の検討を実施した。

1)「わが家の未来ナビ」相談体制構築に向けた地域団体等との連携スキーム検討 (8/10)

【参加委員】奈良県/東吉野村

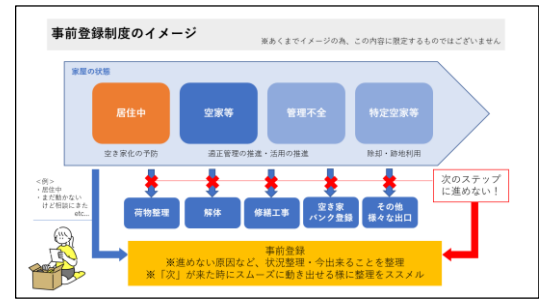
- ・育成セミナーだけでなく、**モデル地域を選定し、意見を聞くことから始める。**
- ・早期相談につなげるに当たり、**早期対応によるメリットの分かり易い周知が必要。**
- ・地域相談員はつなぎ役程度とし、無理のない範囲で協力頂く形が良いと思う。
- ・地元の方だけでなく移住者で村内の仕事をしている様な方も候補にはどうか。



2)空き家バンク事前登録制度の検討 (9/12)

【参加委員】奈良県/東吉野村/他市町村空き家バンク担当者

- ・遺品整理中に出てきたメモから相談につながった事例もある。
- ・故人の意志が分からず代々引き継がれているプレッシャーから手離せない事例もある。
- ・メモの発見や所有権移転完了までのラグなど、空き家の状態が長引く要因となる。
- ▶**目に見えるところにおけるものとして冷蔵庫に貼るステッカーなどがあればいいのではないか。**
- ・物件を誰に任せるかなど、一覧情報としてリスト化されているのが理想だが、個人情報問題もある。
- ・登録という行為が一定のハードルになる為、登録に代わる簡易なものがあればいいと思う。
- ▶**ステッカー等での意思表示だけでなく、相談窓口への早期相談へもつながる様な仕組みの検討が必要。**



3)地域相談員の育成および相談対応手順に関する検討 (9/8)

【参加委員】東吉野村

- ・最低限の知識をもち、村と地域をつなげる役割を担って頂くのが趣旨だが、今回はあくまで制度案に対する意見交換とする。
- ・必要性を感じてもらえなければなかなか動いて頂けない為その説明は必要。
- ・空き家バンクのマッチングの際も、行政等に任せきりではなく地域と連携しながらの方が地域の方にもメリットが出てくる。
- 実際の相談案件や他市町村の類似制度等も含めた事例を用いて説明する。
- 危険空き家等の解体費用概算調査を元に村で寄付を受けて解体している現状について第三者的に問題提起を行う。
- ・相談会は、体制検討の参考として、どの様な相談が多いのか等、事例の蓄積を目的として実施する。



特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

■ 取組内容詳細

②危険空家等の解体費用概算調査

東吉野村に現在ある危険空家等の解体費用概算の調査を行い、今後代執行に至ってしまった場合どの程度の金額が必要になるのか、地域住民への影響など、地域相談員の必要性周知啓発資料としてとりまとめた。

1)対象物件の解体費用概算調査

【地域】奈良県東吉野村

【対象】平成30年度に実施した東吉野村空き家実態調査より 計10件を抽出*

*不良度判定C・Dの216件のうち解体費用の見積に必要となる対象条件を満たすD判定8件・C判定2件

【対象条件】①地番の確認が可能なもの

②全部事項証明書が存在するもの

③外観写真で建物が確認出来るもの

(既にほぼ倒壊しているものや草木の繁茂により建物が確認しにくいものを除く)

【調査方法】解体事業者より対象として抽出した10件の解体費の概算見積を取得した。

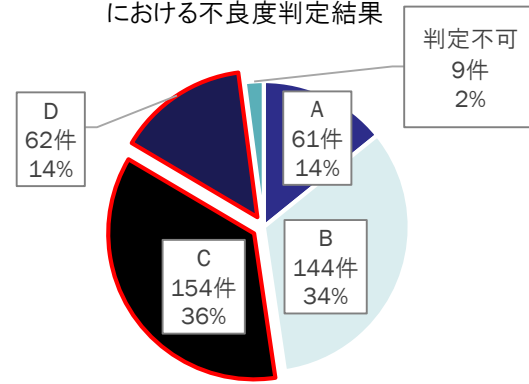
(不良度判定について補足) A:外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物

B:外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物

C:外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物

D:外観上利活用できないと判断できる建築物

図1 平成30年度東吉野村空き家実態調査における不良度判定結果

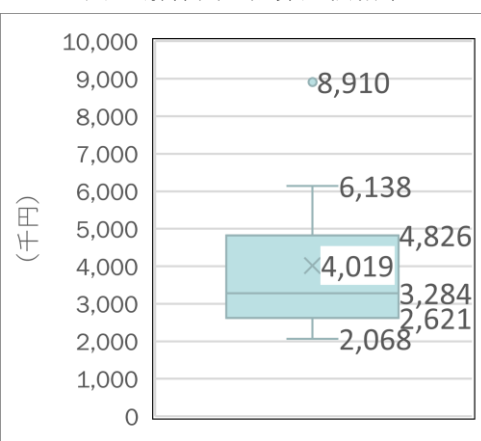


2)調査結果とりまとめおよび周知啓発資料の作成

表1 解体費の概算見積結果

不良度判定	構造	階数	面積 (㎡)	道幅	解体費 (千円)
D	木造	1	86.77	4m以上	2,068
D	木造	1	580.1	4m以上	8,910
D	木造	1	113	4m以上	2,640
D	木造	1	116	2m以上4m未満	2,563
D	木造	1	138.2	2m未満	6,138
D	木造	1	173.9	4m以上	3,190
D	木造	2	225	2m以上4m未満	4,389
D	木造	1	210.7	2m以上4m未満	3,729
C	木造	2	153.7	2m以上4m未満	3,278
C	木造	2	222.4	2m以上4m未満	3,289

図2 解体費の概算見積結果



そのままでは活用困難なC・D判定物件が放置され、代執行が必要になった場合
平均値(4,019千円)×C・D判定物件数(216件)
= 約8億6819万円 必要
 以下の懸念事項も踏まえ、今後、対策を講じなければ、より多額の費用が掛かる事も充分に考えられる。

【行政代執行等解体にかかる懸念事項の例】

- ①空き家の増加
- ②解体費の高騰(資格や作業工程の増加等)
- ③行政での解体は一般より高額傾向にある
- ④代執行後の費用回収が困難かつ請求に係る人件費が必要となる

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

■ 取組内容詳細

③地域相談員の育成・研修および「わが家の未来ナビ」相談会開催

当初、地域相談員の育成としてセミナーのみを予定していたが、検討を進める中で、空き家の現状や課題等を知って頂くだけでなく、解決の為にどのような制度や体制が必要か、その課題等を共有し、共に考えることで、自発的に協力頂き易い体制を検討していく必要があると明らかになった。

これを踏まえ、セミナーに加え、意見交換を実施。また、実際に相談会を開催、相談事例を収集し、相談対応手順の確認および「わが家の未来ナビ」相談体制の問題点や課題の抽出を行った。

1)地域相談員育成セミナー意見交換会の実施 (10/24)

【参加委員】東吉野村/地区役員

- ・相続土地国庫帰属制度は更地にする必要があるなどハードルもあり利用しづらい。
- ・解体費がここまで高くなると思っていなかった。次の使い道も無く解体もなかなか出来ない。
- ・街灯費や防犯対策等に使用する区費の減少も課題。相続等、代が変わると空き家所有者へ協力頂くのは難しい。
- ・今後の事など困っている様であれば相談に行ってみたら等の声掛けをすることは出来ると思う。
- ・行政は相談が増えることになると覚悟が必要。早いうちであれば空き家バンクも含めて出口を探っていく。
- ・行政では空き家の所有者と関わる機会が少ない為、所有者と接する機会を増やす必要がある。
- ・所有者はいくらかお金になればという思いがある。村が寄付等を受けている事例もあり、最終的に村が解体してくれるという思いもあってズルズルしてしまう。



- ▶解体等所有者の認識や行政の寄付の受け入れ等に対する体制の見直しが必要。
- ▶居住中の相談や声掛けには抵抗感がある様に感じられたことから、地域相談員の育成は時間をかけて行っていく必要があると考える。

2)「わが家の未来ナビ」相談会の開催 (10/28)

No.	状況	相談内容	希望
1	空き家	・昨年まで知人へ賃貸しており、10年程DIY(素人)をしながら住まわれていた。 ・進入路2m未満	* 村への寄付が第一希望。他、売却検討中。
2	空き家	・物件までの道は狭く、駐車場もなし。・事故物件でこれまで対応してくれる業者なし。 ・流通が難しく周囲も空き家が増えている為、放置していて問題ないかと考えていた。	* お金をかけずに何とかしたい。将来的には売却希望。
3	空き家	・接道あり、登記済み。家財道具は少し残っている(ベッド、本棚等) ・相談者の物件と隣地所有の建物(平屋)が連棟状態にある。	* 無償譲渡でも良いので処分したい。
4	空き家	・前面道路は里道のみで、車のアクセス不可。家財道具在り。農地・山林付帯 ・物件は雨漏りして、白蟻被害も見られ、床の緩みも目立っている様子。	* 全て売却か、解体・荷物整理して土地を売却するか、とにかく処分したい。

- ▶相談の多かった進入路の狭い物件について、法改正等の内容も踏まえ対策や支援等の検討が必要。
- ▶今回得られなかった居住中等の早期相談を促す為の仕組みについて検討が必要。

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

■ 取組内容詳細

④ 子どもたちと家の未来を考える仕組みの検討(全2回)

早期相談の促進において重要となる周知を広めるための新たな仕組みとして、SDGsと関連付けた学びの場として、未来を担う子どもたちへの教育の一環として家の未来について考える事で、子どもたちに空き家問題を認識してもらう機会を作ることや、子どもたちだけにとどまらず、その家族も含めたより早く広い範囲での周知につながる仕組み作りの検討を実施した。

1) 教育現場における空き家問題の訴求についての有用性の検討 (10/5)

【参加委員】児童相談員/学童指導員/学校適正化協議委員/課外授業講師/教員/コミュニティスクール実行委員

- ・人口減少による影響は空き家の増加だけでなく学校の統廃合につながるなど、**空き家と教育(学校)のことは別問題ではない**だろう。
- ・空き家問題について教育現場で学び、自分事とつなげることができれば**放置空き家は減る**のではないかと。
- ・子どもたちへの教育は有用であると思うが、**長期的な目線で考える必要がある**。
- ・空き家、教育のいずれの問題にも**特効薬は無く、漢方薬的な緩やかなもの**。
- ・子どもたちへの教育も大事だが、現在の所有者に対する意識啓発など、**今問題に直面している世代にまで訴求できると尚よい**。
- ・学校の授業の一環に組み込むことは非常にハードルが高いため、**課外授業や外部講師などのアプローチから検討した方がよい**のではないかと。



- ▶**空き家問題と教育や学校に関する問題は、全くの別問題ではなく相互関係にあり、空き家問題を教育現場で扱うことは有用。**
- ▶**学校の授業の一環に組み込むことは困難であるため、課外授業や外部講師などのアプローチから検討し、教育現場との更なる意見交換が必要。**

2) 子どもたちの学びにつなげる仕組み構築に関する検討 (11/7)

【参加委員】児童相談員/学童指導員/学校適正化協議委員/課外授業講師/教員/コミュニティスクール実行委員

- ・教育現場に存在する課題が多く、**新しいものが入りこむ余地がないため、授業に取り入れることは困難**。
- ・**教育ができる人の育成も必要**。
- ・**学校教育の場で相続や家系図作成などの個別性の強い門地出生に係る内容を扱うことは不可能**。
- ・**税理士の先生が税金に関する出張授業を務めている事例はあるが、マニュアル化されている**。
- ・子どもたちの学びとして、**授業と宿題を課すだけでは効果は期待できない**。
- ・**体験学習を行った上で座学等を実施する方が効果的**だと思う。
- ・**学びの場は学校内だけである必要は無い**ため、**地域を巻き込み、地域の空き家を利用した体験型プログラムとするのはどうか**。
- ・**生まれ育った地域や家々を舞台にすることで、その思い出から愛着や思い入れにつながり、結果として放置空き家等の解消につながるのではないかと**。
- ・**子どもと親と一緒に同じ課題を学ぶ形にすると、子どもはもちろん、大人をアンラーニングさせる効果も期待できるため有効**なのではないかと。
- ・**プログラムを実施するための運営や資金をどうするのか、より具体的な仕組みづくりが必要**。



- ▶**学校だけに留まらず地域に学びの場を広げる視点を持つことが仕組み構築のポイント**
- ▶**子どもたちに対して効果的な「体験学習」を軸に、子どもと親と一緒に学べる場となるようなプログラムの検討が必要**

特定非営利活動法人空き家コンサルジュ

取組内容詳細

⑤ 空き家バンク事前登録ガイドの作成

空き家の早期対応および活用困難空き家の未然防止につなげる為、空き家になる前に物件の今後についての意向を遺すことや情報を登録することが広く一般的な仕組みになる様、検討会の内容を踏まえ、自身の思いを記載したり、書類有無のチェックが出来るチラシと共に、相談した場合はどこに相談したかを記載出来るカードを作成した。当法人ホームページでも公開し、広く周知を図る。

チラシ

カード

わが家のタイムカプセル照会用情報

年 月 日

物件住所 _____

相談者 _____

もしもの時は、家の事はここに聞いてみて!

相談窓口 (相談番号: _____)

窓口名 _____

連絡先 _____ 担当者