

完了実績報告書

事業名称	空き家の発生予防対策と連携した、 持続可能な官民連携ワンストップサービスの検討
事業主体名	特定非営利活動法人循環型社会推進センター
連携先	福島県福島市
対象地域	福島県福島市
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生予防に係る住民ニーズの把握と啓発体制の検討・整備 ・空き家の発生予防対策と連携した、持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組み(プラットフォーム)を構築 ・持続可能なプラットフォームの設置に向けた課題と解決方法の整理及び、事業化スケジュールの検討・策定
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の空き家化予防策推進のための情報収集 ・住民の空き家対策に係る意識・ニーズ、建物の良質化促進と循環を促す際の留意点の把握 ・官民がそれぞれの専門領域に注力し、対処策と予防策の両輪で空き家対策に取り組むことで、より根本的な対策とすること
成果	<ul style="list-style-type: none"> ◇空き家の発生予防対策に係る住民ニーズの明確化 <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査報告書 ◇官民連携ワンストップサービスの窓口運用機能の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家及び空き家発生予防策に係るワンストップサービス体制の事業イメージ ・本運用に対する取組みとして、自立運営のための空き家管理事業の検討
成果の公表方法	特定非営利活動法人循環型社会推進センターのホームページ (https://npo-junkan.jp/index.php)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯(空き家予備軍)への空き家予防対策の啓発体制の具現化 ・持続可能な官民連携ワンストップサービスの本運用化

1. 事業の背景と目的

地方圏において、長期の空き家となる主な要因は、以下の2つが考えられる。

ひとつめは、高齢化による所有者の長期入院や施設入所、相続人が遠方に居住しているなどの理由で、建物の売却や管理が適切なタイミングで行われなかったまま放置されるケースが多いということである。若年世帯の人口流出による住民の高齢化や家屋の老朽化が進行していることから、問題は今後より深刻化することが想定される。

したがって空き家になる前に所有者にアプローチを行い、事前に権利関係などを整理し、適切なタイミングで売買・賃貸・適正管理・解体・利活用等を促すことで、空き家の長期化や老朽化を未然に防ぐ仕組み構築が必要である。

ふたつめとして、地方圏においては、空き家の流通が困難ということである。地方圏では物件の所在地が分散していることから都市部に比較して販売に係る調査等のコスト(人、金)がかかる一方で、流動性が低いため、そもそも売買が成立しないケースが多い。コスト倒れになる可能性が高いため宅

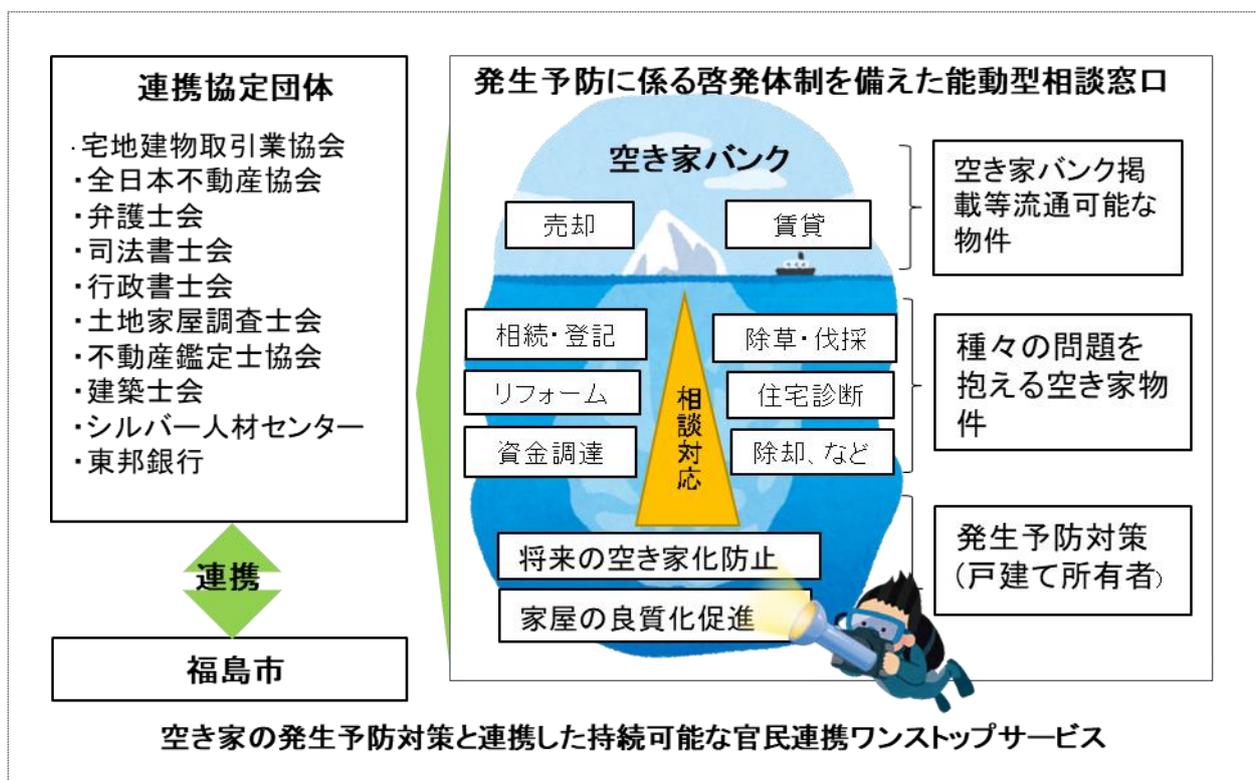
建業者が空き家を扱いきにくいことがあげられる。

このため多くの自治体が空き家バンクを設けているが不動産の専門家ではない自治体職員が物件情報を収集しているため情報の量・質に問題があり購入希望者が判断できない物件が多い。また、自治体が運営する空き家バンクで紹介していることから、自治体は物件に瑕疵があった場合に訴訟リスクを負うこととなる。さらに、多くの自治体は、空き家バンクに掲載する以前の物件への対応に苦慮している。市場流通前の物件について、宅建業者団体や弁護士団体、司法書士団体等と協定を締結して空き家対策を実施している自治体も多いが、協力している専門家はボランティアで参加しているケースがほとんどである。専門家は個人事業主が多く、空き家対策への協力は自らの事業機会の損失でもある。このため協力を躊躇する専門家も少なくない。また、現状では自治体が相談窓口となっているケースもあるが、専任の担当者を置くことができる自治体は少ない。相談先が判らない相談者も多く、これも空き家対策が進まない要因の一つになっている。窓口を設ける場合についても、担当者がボランティアとなってしまえば持続性に問題が生じる。

官民が連携した空き家対策を推進するためには、自治体と専門家がスムーズに連携でき、専門家が積極的に参画できるボランティアにならない仕組み構築が必要である。

以上から、NPO 法人循環型社会推進センター(以下、当センターという)が行う本事業では、空き家の発生予防対策と連携した、持続可能な官民連携ワンストップサービスの検討を行うことにした。

図1 事業のイメージ



2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

表1 各取組の業務役割

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
① 空き家発生予防に係る住民ニーズの把握と啓発体制の検討・整備	①モデル地域の選定、地域に密着した啓発体制の検討	NPO 法人循環型社会推進センター 福島市住宅政策課 NPO 法人まちづくりぜえね	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル地域の選定 ・空き家の長期化や老朽化を未然に防ぐ啓発体制の検討 ・事務局：NPO 法人循環型社会推進センター ・自治体の立場から知見の提供：福島市住宅政策課 ・地域に係る知見の提供：NPO 法人まちづくりぜえね
	②啓発チラシ・アンケート調査の配布	NPO 法人循環型社会推進センター NPO 法人まちづくりぜえね	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル地域で高齢者世帯を主とした空き家予備軍に対するアンケート調査 ・事務局：NPO 法人循環型社会推進センター ・調査票の配布：NPO 法人まちづくりぜえね
	③アンケート調査の回収・分析	NPO 法人循環型社会推進センター NPO 法人まちづくりぜえね	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査票の回収：NPO 法人循環型社会推進センター、NPO 法人まちづくりぜえね ・モデル地域における空き家発生予防に係る住民ニーズの把握と分析 ・事務局：NPO 法人循環型社会推進センター
	④官民連携ワンストップサービスの試行のための案件創出	NPO 法人循環型社会推進センター NPO 法人まちづくりぜえね	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発チラシ、広告を活用した情報収集による相談案件の創出 ・事務局：NPO 法人循環型社会推進センター ・地域に密着した広報、情報収集への協力：NPO 法人まちづくりぜえね

②空き家の発生 予防対策と連携 した、持続可能 な官民連携ワ ンストップサー ビスの仕組み（プ ラットフォー ム）を構築	⑤会議の開催・運営・ とりまとめ	NPO 法人循環型社会推進センター	・会議の事務局
	⑥「官民連携ワンス トップサービス、専門 家がボランティアにな らない仕組み」の検討 と試行	NPO 法人循環型社会推進センター 福島市住宅政策課 「空き家等対策に関する連携 協定」団体	・相談対応や試行案件を通 して、仕組みの構築と役割 分担の検討 ・事務局、相談受付：NPO 法人循環型社会推進センター ・自治体の立場からの検 討：福島市住宅政策課 ・民間専門家の立場からの 検討：「空き家等対策に関 する連携協定」団体
	⑦空き家の発生予防 対策等と連携した持 続可能な官民連携ワ ンストップサー ビスの仕組みを構築	NPO 法人循環型社会推進センター	・空き家の発生予防対策等 と連携した持続可能な官 民連携ワンストップサー ビスの仕組み構築の検討
③本運用に向け た取組み	⑧持続可能なプラッ トフォームの設置に 向けた課題と解決方 法の整理	NPO 法人循環型社会推進センター 福島市住宅政策課	・事務局、自立運営に向け た課題の検討と整理、解決 方法の整理：NPO 法人循環 型社会推進センター ・自治体の立場からの課題 の整理：福島市住宅政策課
	⑨事業化スケジュー ルの検討・策定	NPO 法人循環型社会推進センター	・事務局、調整、取りまと め：NPO 法人循環型社会推 進センター
④事業の取り組 み内容の公表	⑩①～③の取組みの マニュアル化	NPO 法人循環型社会推進センター	・マニュアル作成
	⑪ホームページでの マニュアル公開		・ホームページの作成、掲 載

図2 「福島市における空き家対策に関する連携協定」 団体

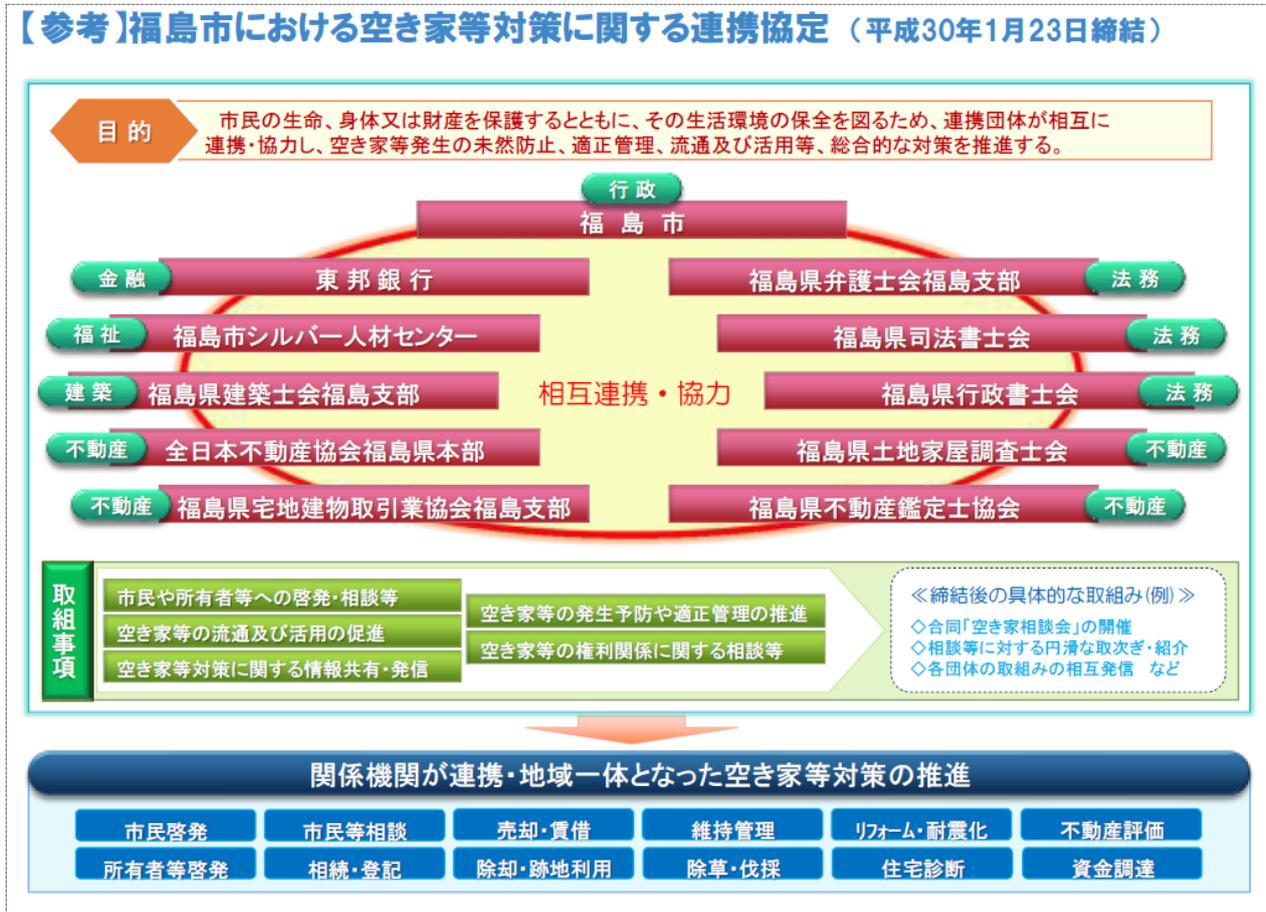


図3 取組みフロー

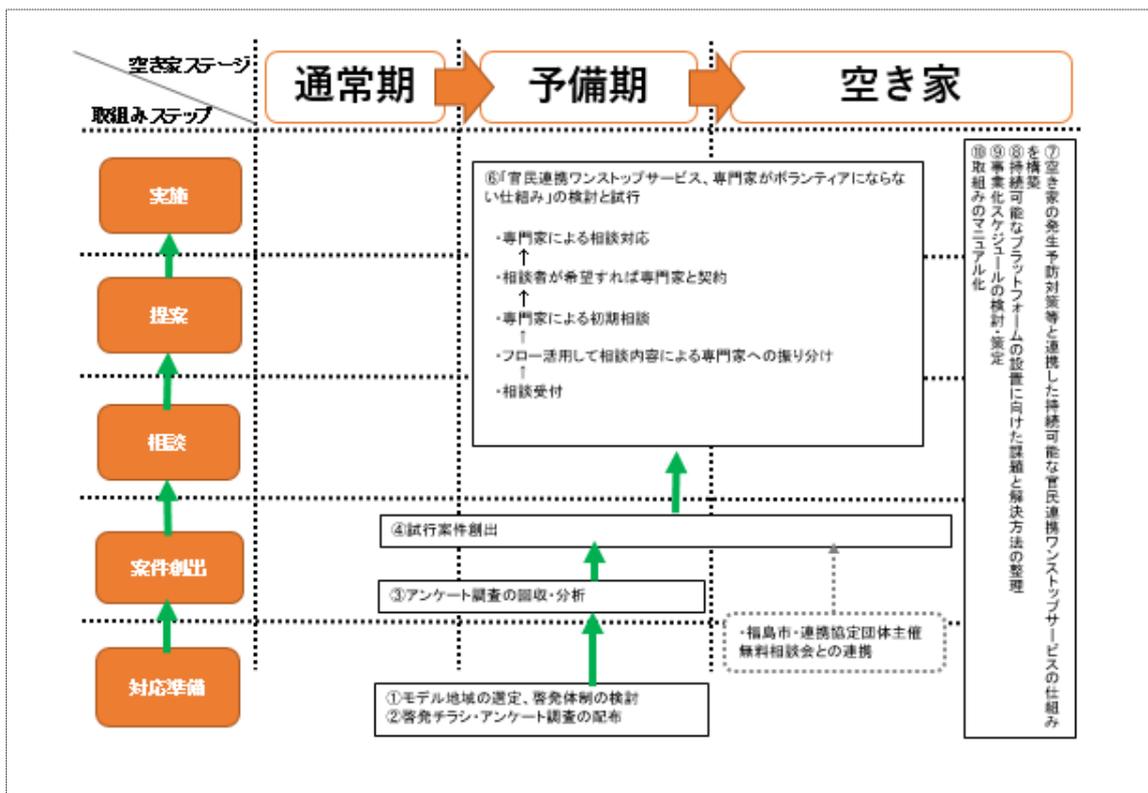


表 2 取組状況表

事業項目	具体的な取組内容	月								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①空き家発生予防に係る住民ニーズの把握と啓発体制の検討・整備	①モデル地域の選定	■								
	①地域に密着した啓発体制の検討				■	■	■			
	①啓発チラシ・アンケート調査活動の詳細内容検討	■								
	②啓発チラシ・アンケート調査の配布		■	■						
	③アンケート調査の回収・分析			■	■	■				
②空き家の発生予防対策と連携した、持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組み(プラットフォーム)を構築	④官民連携ワンストップサービスの試行のための案件創出					■	■	■		
	⑤会議の開催・運営・取りまとめ		○		○				○	
	⑥「官民連携ワンストップサービス、専門家がボランティアにならない仕組み」の検討と試行									
③本運用に向けた取組み	⑦空き家の発生予防対策等と連携した持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組みを構築					■	■	■		
	⑧持続可能なプラットフォームの設置に向けた課題と解決方法の整理									
④事業の取り組み内容の公表	D									
	⑩①～⑧の取組みのマニュアル化							■	■	
	⑪ホームページでマニュアル等の公開									---

(2) 事業の取組詳細

①空き家発生予防に係る住民ニーズの把握と啓発体制の検討・整備

- ①モデル地域の選定、地域に密着した啓発体制の検討
- ②啓発チラシ・アンケート調査の配布
- ③アンケート調査の回収・分析
- ④官民連携ワンストップサービスの試行のための案件創出

[モデル地域の選定]

モデル地域の選定は、1960～1970年代に開発された郊外住宅団地として、住民の高齢化率が進行している地域で、住宅・施設等も老朽化のピークを迎えつつある地域であり、空き家に係る問題においては大きく顕在化していないが、現段階から対策を打っておかなければ、将来的に住宅継承が困難な空き家の発生が頻発することが予想される地域として福島市蓬莱地区を選定することとした。

表 3 福島市蓬莱地区の人口データ

令和2年10月1日

地区名	実数 (人)			割合 (%)			
	総数	老年人口		年少人口	生産年齢人口	老年人口	
		65歳以上	75歳以上			65歳以上	75歳以上
蓬莱	10,671	4,092	1,939	9.2	52	39	19
うち男	5,116	1,837	864	9.7	54	37	17
うち女	5,555	2,255	1,075	8.7	50	41	20

※[福島市の推計人口] 年少人口:0～14歳, 生産年齢人口:15～64歳, 老年人口:65歳以上

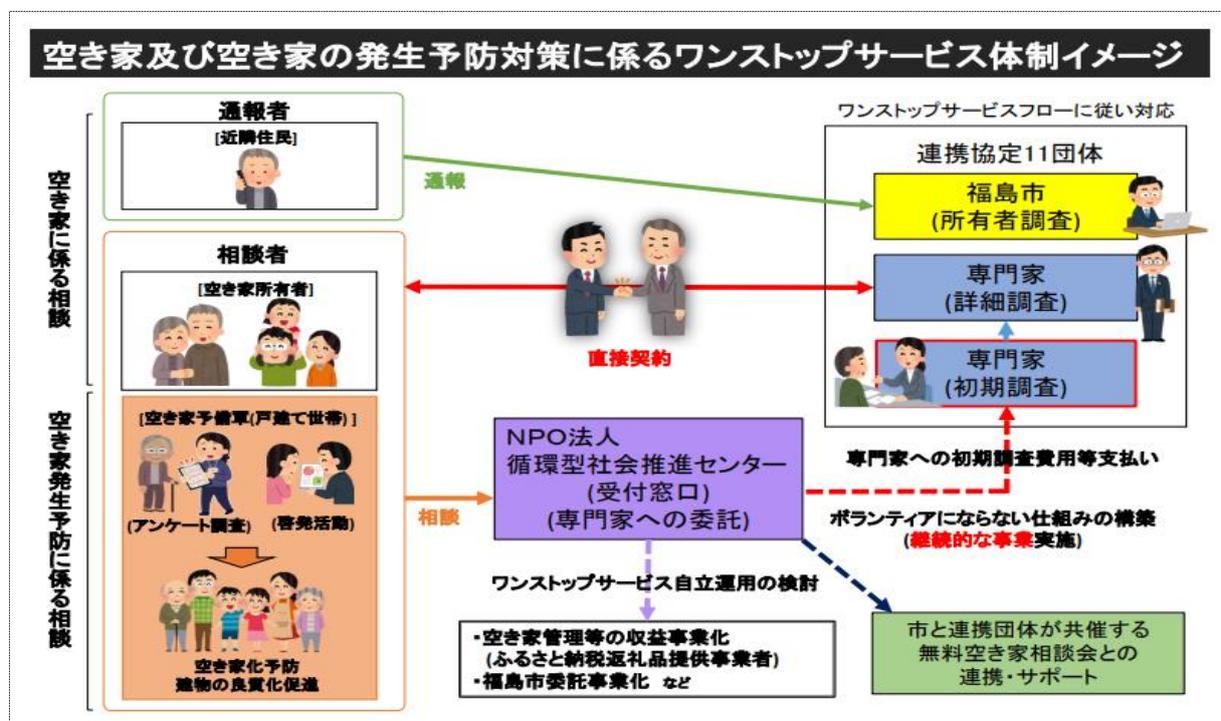
[啓発体制の検討]

本事業では、モデル地域を設定し、地域に密着した空き家発生予防の仕組み構築の検討を行うため、戸建て所有者世帯に対する空き家所有のリスク・発生予防対策に係る啓発チラシの配布等の情報提供とアンケート調査を実施し、高齢者世帯を主体とした住民ニーズの把握を行う。

地域に密着した啓発体制の検討として、蓬萊地区で巡回バスを運営している、「NPO法人まちづくりぜえね」と協力関係を築くことにより、地域に根付いているコミュニティと連携を図ることとした。

また、将来の空き家化予防や家屋の良質化促進の仕組みづくりの行うために、相談案件を創出して、ワンストップサービスフローでの試行につなげ、ワンストップサービスとの連携を行う能動的相談窓口の整備を行う。

図4 事業イメージ



[空き家予備軍に対するアンケート調査及び、啓発チラシの配布]

蓬萊地区においても、住民の高齢化や若年世帯の人口流出により住民の世代交代が進まず、建物の売却や管理が適切なタイミングで行われないことで、空き家となって放置されるなどの問題がより深刻な課題となることが予想される。

将来の空き家化予防策推進のための情報収集として、住民の空き家対策に係る意識・ニーズの把握、建物の良質化促進と循環を促す際の留意点等を把握することを目的にアンケート調査を行った。

調査にあたっては、蓬萊地区在住で戸建て所有の高齢者世帯(いわゆる空き家予備軍)を主体とし、回答者の承諾がなければ原則匿名による調査並びに、悪質なセールス等に対する警戒感を考慮し、地域に根付き深く浸透しているNPO法人まちづくりぜえねに協力を依頼することで、200件のサンプリング調査を行い、調査票の全件の回収が可能となった。

表4 アンケート調査概要

調査地域	福島市蓬萊地区
調査期間	令和4年9月1日 ~ 令和4年9月30日
調査対象者	福島市蓬萊地区に一戸建てに住まいの方
標本数	男女あわせて200人(世帯)
調査方法	調査員による訪問面接聴取及び調査票配布・回収
調査事項	(ア)現在お住まいの「持家(一戸建て)」の土地・建物について (イ)現在お住まいの「持家(一戸建て)」の土地・建物の将来について (ウ)地域の住環境及び空き家等について
有効回収率	標本数：200人 有効回収数：200人 有効回収率 100%

表5 アンケート調査スケジュール

月	内 容
8月	<ul style="list-style-type: none"> ・8月5日 モデル事業交付決定日 ・アンケート調査票原案作成 ・ワンストップサービス啓発チラシ原案作成 ・アンケート調査票原案及び啓発チラシ原案内容検討 ・アンケート調査票・啓発チラシ作成 ・アンケート調査票・啓発チラシ配布
9月	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査実施(9月1日~9月30日)
10月	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査票回収 ・ワンストップサービス希望者(Q27に氏名・住所・電話番号記載者20人)に内容確認問合せを行う。 ・ワンストップサービス案件希望者は20人の内2人のみ(原因：氏名等の欄があり、そのまま記載した。)(1人目：10月後半以降相談実施。2人目：相談案件確定後、現在多忙のため相談は希望者より連絡。) ・アンケート調査単純集計 ・アンケート調査報告書(単純集計)作成 ・アンケート調査報告書及び啓発チラシをアンケート実施者へ配布。再度ワンストップサービス案件の再度啓発を行う。(ワンストップサービス案件希望者は直接NPOへ電話にて問合せとする。) ・アンケート調査(基本属性Q1~Q5と質問Q6~Q26とのクロス集計)集計作業

図5 アンケート調査票及び空き家相談窓口のご案内

令和4年度空き家発生予防に係る意識調査
[蓬萊地区居住者限定 アンケート調査票]

～蓬萊地区空き家発生予防に係るアンケート調査について～

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、空き家が全国的に年々増加しています。
蓬萊地区においても、住民の高齢化や若年世帯の人口減少により、住民の世代交代が進み、建物の部材や設備が経年劣化が進んでいることにより、空き家となって放置されるなどの問題が、より深刻な課題となることが予想されています。※①②

このため当センターでは、将来の空き家発生防止策推進のための情報収集、住民の空き家対策に係る意識・ニーズの把握、建物の良質化促進と修繕を促す際の留意点を把握することを目的にアンケート調査を行い、今後の蓬萊地区、ひいては福島市全域に対する空き家対策に資して行きたいと考えております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の趣意をご理解のうえ、アンケート調査にご協力いただけますようお願い申し上げます。

(参考)
① 令和4年度福島市空き家発生対策計画 本市全体の状況(②)地区別(支所別)の高齢化率(④)高齢者を含む世帯の状況 福島市33-12 19頁
② よくしま共済のまちづくり計画 蓬萊地区 地域課題 福島市33-37

◇ご回答にあたってのお願い

① 原則、世帯主の方にご記入をお願いします。もし、世帯主以外の方がご記入される場合は、世帯主の方の立場でご記入ください。
② ご回答は、おではまる等身元印刷を付けてご回答ください。
③ 志願期において、その他へご記入する場合は、()内に具体的にご回答をお願いします。
④ 訪問期において、当該団体が推進するワンストップサービス(無料相談)をご希望される方は、ご連絡先のご記入をお願いします。休日、担当室からご連絡いたします。
⑤ ご回答いただいたアンケート調査票は、配布時の担当者へご連絡してください。

NPO法人福徳型社会推進センター

蓬萊地区における空き家対策に係る調査
お住まいについて、いくつかの質問をお願いします。

【全員の方に】
Q1 あなたの性別をお答えください。(○は1つだけ)
1 男 2 女

【全員の方に】
Q2 あなたは、誰年断でおりますか。
() 歳

【全員の方に】
Q3 あなたは、現在、この中どのなと同居していますか。(○はいくつでも)
1 配偶者 5 1~4以外の親族
2 親(配偶者の親を含む) 6 同居人はいない
3 子(子の配偶者も含む) 7 その他 ()
4 孫(孫の配偶者も含む)

【全員の方に】
Q4 あなたのお住まいの地区はどちらですか。(○は1つだけ)
1 蓬萊町 3 田尻(報告を除く)
2 東水町 4 田尻(報告)

【全員の方に】
Q5 あなたのお住まいは、表の中でどれに当たりますか。(○は1つだけ)
1 持家(一戸建て)
2 持家(分譲マンション等の集合住宅)
3 賃貸住宅(一戸建て)
4 賃貸住宅(アパート、マンション、公営・公団等の集合住宅)
5 その他 ()

Q5で「1持家(一戸建て)」と回答した方は次のQ6へ
Q5で「2~5」と回答した方はQ18へお進みください。

NPO法人福徳型社会推進センター - 1 -

【全員の方に】
Q27 空き家等における相談窓口を聞いておりますので相談をご希望される方は、お名前、住所、連絡先等をお知らせください。

当NPO法人福徳型社会推進センターでは、本年度、国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」における空き家に係る相談窓口の実証試験を行っています。空き家に係る相談窓口は、当NPO法人が窓口となったワンストップサービスの対応を行っており、今回のアンケート調査もこの一環でおこなっております。

空き家に係る相談窓口として、福島市と10団体の方が協議しております。連携団体自体が参加しております窓口としてワンストップサービスを展開しており、各専門のノウハウからアドバイスまたは相談に臨むの受け付けております。

今後、これからのお住まいの住宅について困りごと等、ございましたら専門家のノウハウが活用されるワンストップサービスを無料で受けられます。ワンストップサービスの相談を受けてもよろしい方はご連絡先をご記入及びお知らせください。
後日、改めてご連絡いたします。

お名前(ふりがな)	電話	FAX
※所有者との関係		
1. 本人	ご住所(送付先)	〒
2. その他 ()		

※ Q27 でご記入及びお知らせ頂いた個人情報、厳密に管理いたします。目的外に使用することはありません。

～ 長い時間ご協力ありがとうございました。～

- 8 -

図 6 空き家対策ワンストップサービス相談窓口の啓発チラシ

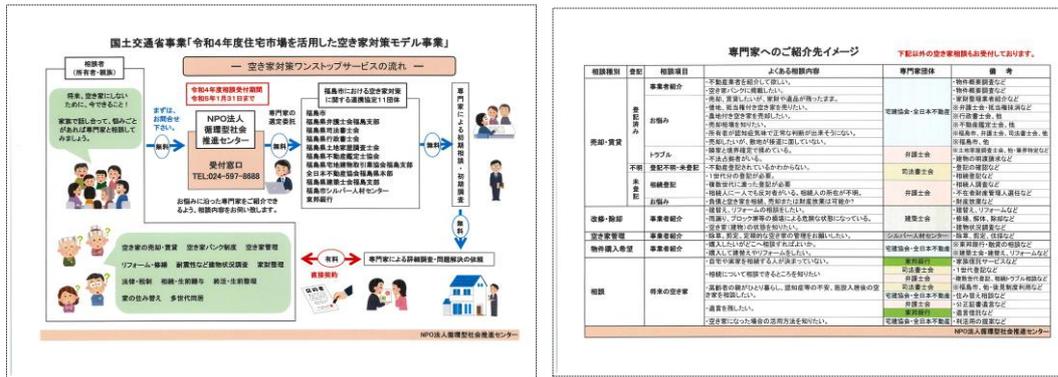


表 6 アンケート調査設問項目

1. 調査対象者の基本属性	Q13	今後改修等の計画の予定している理由は(複数回答)	
Q1	性別について(択一回答)	Q14	お住まいの今後の利活用について(択一回答)
Q2	満年齢はおいくつですか(記載回答)	Q15	お住まいの関心のある話題は(複数回答)
Q3	どなたと同居していますか(複数回答)	Q16	お住まいについて住宅継承の話し合いは(択一回答)
Q4	お住まいの地区は(択一回答)	Q17	お住まいの住宅継承について将来の不安は(複数回答)
Q5	お住まいの住居形態は(択一回答)	4. 地域の住環境及び空き家等について	
2. 現在お住まいの「持家(一戸建て)」の土地・建物状況について	Q18	どの程度生きがいを感じていますか(択一回答)	
Q6	お住まいはいつごろ建てられたもの(択一回答)	Q19	近所の人とおつきあいは(択一回答)
Q7	お住まいの住宅の取得の方法は(択一回答)	Q20	お住まいの地域に住み続ける予定は(択一回答)
Q8	土地や建物の取得時の不動産登記は(択一回答)	Q21	お住まいの地域に引き続き住み続けるために
Q9	お住まいの修繕等は行ったことがある(択一回答)	Q22	親しくしている友人・仲間は(択一回答)
Q10	お住まいで困っていることは(複数回答)	Q23	お住まいの周辺の空き家の動向は(択一回答)
Q11	お住まいについて知りたい情報は(複数回答)	Q24	空き家でどのような不安や不快な思いは(複数回答)
Q11	お住まいについて知りたい情報は(複数回答)	Q25	空き家が増えてどのような問題が起こるか(複数回答)
3. 現在お住まいの「持家(一戸建て)」の土地・建物の将来について	Q26	空き家対策や空き家予防対策は(複数回答)	
Q12	お住まいの今後の改修計画について(複数回答)	Q27	空き家相談窓口について

【アンケート調査における総括】

(ア) 現在のお住まいの「持家(一戸建て)」の土地・建物状況

<p>(調査項目)</p> <p>築年・取得・登記・修繕・困りごと・知りたい情報</p> <p>(目的)</p> <p>居住実態などを把握</p> <p>(考察の視点)</p> <p>修繕の取組み状況と所有者の関心事項</p> <p>(分析)</p> <p>住まいの居住年数は、31年以上住んでいる方が全世帯の8割を超え、住宅の取得の方法は購入がほとんどで取得時に不動産登記をされている。</p> <p>今までにお住まいの8割を超える住宅で何らかの修繕等を行っている。また、お住まいで困っていることがあるかの質問には、「困っていない」の世帯が多く、「困っている」内容としては、建物が古く・どこか傷んでいる等との回答である。</p> <p>今の状況を踏まえ何か、お住まいについて知りたい情報等があるかどうかの質問には、「特に知りたい情報はない」が世帯の多数であり、「知りたい情報」としては、「現在の住宅の価値に関する情報」「現在の住宅の性能(耐震性等)に関する情報」修繕等のリフォームに関する情報」の順での回答であった。</p>

(イ)現在お住まいの「持家（一戸建て）」の土地・建物の将来について

〈調査項目〉

改修計画・理由・今後の利活用・関心のある話題・住宅継承・将来の不安

〈目的〉

今後の利活用意向、将来に向けた継承

〈考察の視点〉

修繕の動機、内容、困りごと、利活用の可能性、課題、定住、継承の見通し

〈分析〉

住まいについて今後改修計画の予定はあるか、また、その理由の質問には、8割の方は、「改修計画がない」との回答でした。改修計画がある方の理由としては、老朽化しており、建物に損傷部があるため、また、自然災害に備えるため等との回答でした。

住まいの今後の利活用についての質問には、「利活用を考えている」「利活用を考えていない」は概ね半々の回答でした。

住まいの将来を考える上で関心ある話題があるかの質問には、「関心のある話題はない」が4割の方がおり、6割の「関心のある話題」の方の内容は、「相続・生前贈与」「終活・生前整理」「家の修繕」「法律・税制」「家のリフォーム」「空き家管理」「空き家バンク制度」「空き家利活用」「家の住み替え」「多世代同居」の順になりました。

住まいの住宅継承についての質問で、家族間で話し合ったかの問いには、約4割が「話し合ったことがある」、約5割が「話し合ったことがない」、そして、約1割が「話し合う必要を感じていない」との回答でした。

また、住宅継承（相続等）について、将来の不安があるかどうかの問いに、「将来の不安がある」「将来の不安特にない」概ね半々の回答で、不安がある内容は、「建物が老朽化している」「継承者が遠方にいる」「継承者がいない」「売却等が見込めない」「相続税に不安がある」の順になりました。

(ウ)地域の住環境及び空き家等について

〈調査項目〉

生きがい・近所つきあい・住み続ける・必要なこと・友人・仲間・空き家動向・思い・増えて問題・空き家予防対策

〈目的〉

地域の住環境、空き家の状況

〈考察の視点〉

将来の居住見通し、空き家に対する意識・関心

〈分析〉

どの程度いきがい（喜びや楽しみ）を感じているかの質問には、全体で8割弱の方が「感じている」との回答で、ふだんの近所のおつきあいについての質問には、全体でほとんどの方97.5%、「つきあいある」との回答でした。

また、住まいの地域に住み続ける予定についての質問には、96.6%、「ある」との回答で、住み続けるために必要と思われることは、「近所の人との支え合い」が72.8%との回答でした。

親しくしている友人・仲間は、の質問には、「いる」95.2%との回答でした。

空き家等の質問には、「増えて気になっている」71.7%、「不安や不快を感じる」91.2%、空き家が増えて「問題が起きると思う」96.2%、「発生予防策必要」が、91.4%、の回答でした。

[アンケート調査結果のまとめ]

これまでの内容を踏まえ、今後の対策の方向性についてまとめる。

アンケート調査の実施に伴い、地域の方々からのお話を伺うことが出来たり、調査結果について取りまとめをおこなうなかで感じたことは、住宅の築年が31年以上で8割を超えていて、定住意向が強い地域でもある一方、日常生活のなかでは所有物件の空き家化の心配や可能性に対する意識があまりないのではないかと考えられる。(お住まいで困っていること、「特にない」53.3%、住宅について知りたい情報は「特にない」52.8%、住まいの関心のある話題は「特にない」40.2%、住まいの住宅継承の話し合いは「ない」58.8%、住まいの住宅継承について将来の不安は、「特に不安はない」47.2%、などの項目では高い数値の割合でととなっている。) (Q27で【空き家に係る相談窓口について】空き家に関するさまざまな相談について啓発チラシを配布しながらすすめてきましたが相談案件は、まだ0件です。) (アンケート調査実施者へはアンケート結果報告書と啓発チラシを再度配布し【空き家に係る相談窓口について】受付 相談案件、0件)

【空き家発生予防に係る住民ニーズの把握】

- ・蓬萊地区における高齢者世帯(いわゆる空き家予備軍)が日常生活を営む中で、所有物件に対する空き家化の心配や可能性に対する現実感がないため、将来的に自らに降りかかる可能性がある問題との認識は、極めて低いという調査結果となった
- ・所有者は高齢者も多く、建物の管理や活用の情報を取るのも苦労がある。
- ・個人情報の提供に慎重で、特殊詐欺等による民間事業者に対する警戒感は大い。

結論的には、蓬萊地区で築31年以上の住宅にお住まいの方が多く、住宅所有者は「空き家」になるとの「意識があまりない」ということを前提に空き家予防に必要な空き家対策を考えることが必要であると考えます。

図7 調査報告書の作成(速報値をアンケート実施者へ報告)

The figure displays three panels of a survey report. The left panel is the title page, the middle panel shows data charts, and the right panel is a disclaimer page.

Panel 1: Title Page

令和4年度
蓬萊地区における空き家対策に係る調査
報告書
令和4年度 国土交通省
「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」
特定非営利活動法人循環型社会推進センター

Panel 2: Data Charts

1. 調査対象者の基本属性

性別について (Q1)

Q1. あなたの性別が男性か女性か、どちらか一方の割合はどのくらいですか。(n=400)

性別	割合
男性	52.0%
女性	48.0%

年齢について (Q2)

Q2. あなたの年齢がどのくらいですか。(n=400)

年齢	割合
10代	0.0%
20代	0.0%
30代	0.0%
40代	0.0%
50代	0.0%
60代	0.0%
70代	0.0%
80代	0.0%
90代	0.0%
100代以上	0.0%

居住形態について (Q3)

Q3. あなたの住居形態はどのようなものですか。(n=400)

住居形態	割合
単身	10.0%
夫婦	40.0%
世帯	50.0%

居住期間について (Q4)

Q4. あなたの住居にどのくらい住んでいますか。(n=400)

居住期間	割合
1年未満	0.0%
1年以上1年未満	0.0%
1年以上2年未満	0.0%
2年以上3年未満	0.0%
3年以上4年未満	0.0%
4年以上5年未満	0.0%
5年以上6年未満	0.0%
6年以上7年未満	0.0%
7年以上8年未満	0.0%
8年以上9年未満	0.0%
9年以上10年未満	0.0%
10年以上	0.0%

Panel 3: Disclaimer Page

【ご案内】
お住まいの住宅やお持ちの住宅で、お困りごと等ございましたら、当NPO法人までご連絡ください。

NPO法人循環型社会推進センター 企画室
電話番号 024-597-8688

【空き家に係る相談窓口について】
・当NPO法人では、相談内容や相談者様の希望に応じて、アドバイザーや専門事業者を二部します。なお、令和4年度の相談受付期間は、令和5年1月31日までの予定です。それ以降のご相談は、お問い合わせください。
・今年度空き家になる可能性のある住宅についても、相談を受け付けております。
・当NPO法人や専門事業者への相談料は無料です。

※ 別紙、チラシ「国土交通省事業「令和4年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」」をご参照ください。

〔ワンストップ窓口の広報〕

空き家対策に係る活動地域における当センターの”認知度拡大”と”ワンストップサービス利用者の創出”を目的として、蓬萊団地周辺の広告設置を行った。待合所は、蓬萊ショッピングセンターに位置しており利用者の目に留まり易く、バスの利用頻度が比較的高い高齢者へのアプローチに効果的で、インターネットなどを使った広告よりも有効的な手段であると考えられる。さらに、待合所に啓発チラシを設置することで、世間話のトピックとなる可能性や“NPO法人まちづくりぜえね”スタッフのフォロー及びバス広告との相乗効果も期待でき、経費や人的資源に限られる中、費用対効果の面で今後も期待できると考えた。

今回の広報により、ワンストップサービスの相談窓口へ1件の相談案件が寄せられ、空き家予防対策へ繋げることができた。

くるくるバスは、蓬萊地区を3コースに分けて1日5便循環する巡回バスで、高齢者や車に乗れない人が、買い物や通院などに不自由しないように運賃無料で運行され、地域の足として定着している。

写真1 循環バス「くるくる」



写真2 ワンストップサービスのバス広告



写真3 NPO ぜえね事務室 ワンストップサービス啓発チラシ



②空き家の発生予防対策と連携した、持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組み（プラットフォーム）を構築

⑤会議の開催・運営・とりまとめ

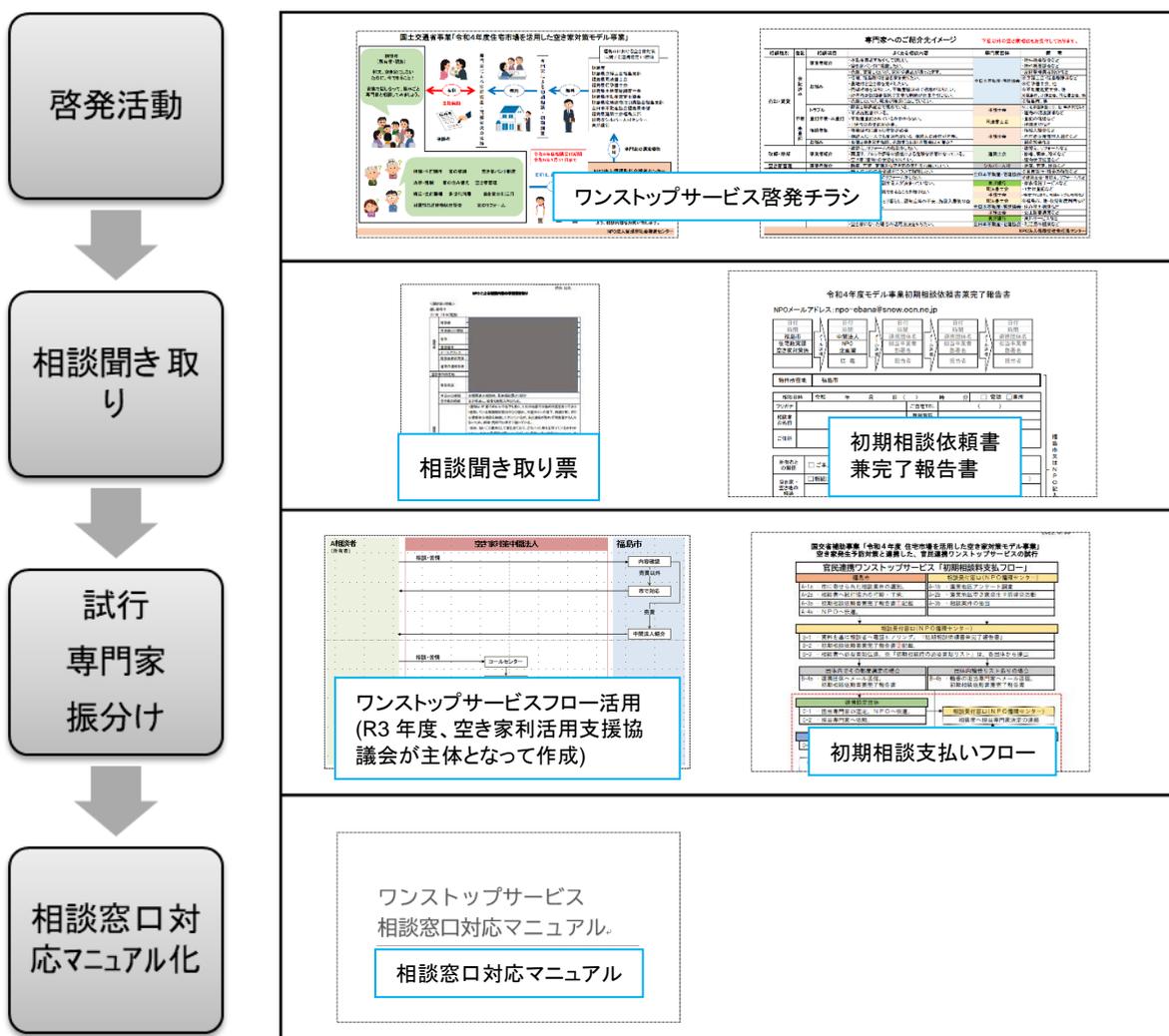
⑥「官民連携ワンストップサービス、専門家がボランティアにならない仕組み」の検討と試行

⑦空き家の発生予防対策等と連携した持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組みを構築

表7 ワンストップサービスの試行相談対応件数

(ア) 蓬莱地区のアンケート調査から創出した相談対応件数	2 件
(イ) 蓬莱地区のコミュニティから情報提供があり対応した件数	5 件
(ウ) 循環バス広告からの相談対応件数	1 件
(エ) 官民連携したワンストップサービスの試行案件数	1 件
(オ) 福島市無料相談会と連携した相談者事前聞き取り対応件数	4 件

図8 ワンストップサービス窓口対応様式作成資料



[ワンストップサービスの情報提供・相談内容事例の一部]

(ア) 蓬莱地区のアンケート調査から創出した相談対応 [2件]

- ・所有する不動産で、将来的には現在賃貸契約中のNPO団体に譲渡を希望しているため、当該団体に意思確認を行いたい。
- ・実家が空き家となったため、家族間で方向性がまとまり次第、相談したい。

(イ) 蓬莱地区のコミュニティから情報提供があり対応 [5件]

- ・親族からの相談。所有者が施設入所のため空き家となっている。今後、所有者が蓬莱に戻る見通しは難しいが、少しでも戻る可能性あることを考慮し、現状維持の希望となった。
- ・両親が施設入所のため空き家。姉妹間で売却を巡って意見の相違があり、両者で話し合いの目途が立たない。
- ・庭木の繁茂状態により、近隣住民から苦情。所有者は、入退院を繰り返し訪問できないでいた。隣地の空き地を管理する不動産業者へ売却して解決。
- ・自分が亡くなる前に、不動産を孫娘(息子の子供)に生前贈与しておきたい。時期を見て相談したい。
- ・相続した物件をいずれ利活用も含め相談したいと思っているが、夫が闘病中なので、時間が取れない。

(ウ) 循環バス広告からの相談対応 [1件]

- ・兄が建物の所有者で、父が土地の借地契約している。父が身体を壊し長くないため、実家の土地を地主に返したい。

(エ) 官民連携したワンストップサービスの試行案件数 [1件]

- ※(ウ)の相談案件をワンストップサービスの試行案件として対応→弁護士へ依頼
- ・建物の撤去については、相談者に権限がない、一方で父及び兄の意思能力に疑義があると思われたので、代筆、意思表示等の代理等は避けるべきと助言。相談者が直ちに、地代払いや明け渡しの法的責任を負うものでないとの説明。

(オ) 福島市無料相談会と連携した相談者事前聞き取り対応 [4件]

- ※福島市と連携協定団体が共催する無料相談会参加希望者への事前相談聴取

[ワンストップサービスの試行と検討のまとめ]

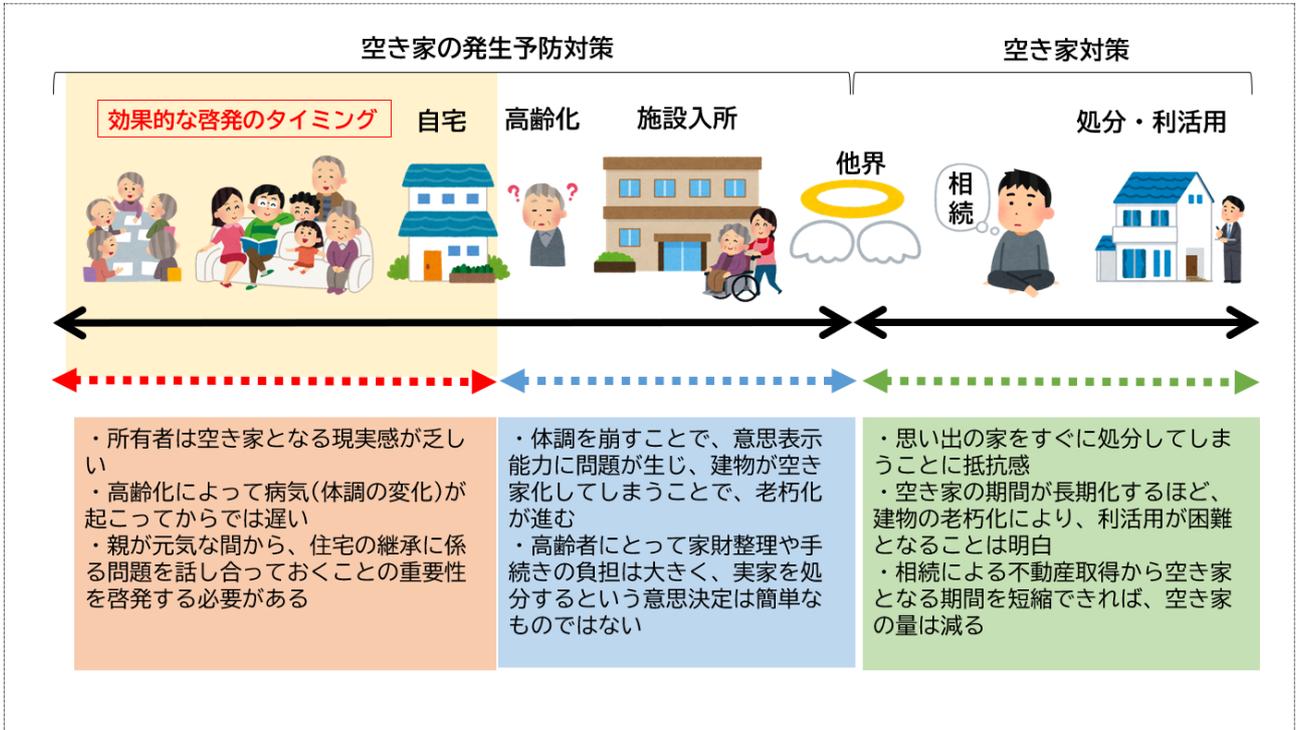
建物を含めた市場での流通を考えた場合、空き家となっている期間を短縮することで、老朽化や空き家に関する様々なリスクによる資産価値及び、利用価値の低下を防ぐことができる。そこから需要が生まれ、流動化することで空き家の量は減る。

相談対応の結果から、空き家の所有者は、主に相続による不動産取得から今後の対応を迫られることになるが、親の家を相続することになった時には、すでに自分の家を持っていることが多いことのほか、親が亡くなってすぐに処分するには感情的に抵抗があったり、遠方に居住するなどの理由から対応が遅れることで早期の流動化の障害となってしまう。

また、所有者が住まいの継承や利活用に関する適切な情報を持っていないことが、状況を悪化させる原因となっていると考えている。

建物が傷んでから動くのでは遅く、合理的に考えれば早期に流動化に踏み切った方が得策であるとの認識を持たせるための適切な情報を与えてあげることが重要となってくる。

図9 効果的な働きかけタイミングの必要性



[持続可能なプラットフォームとするための本運用に向けた自立の仕組み構築の検討]

ワンストップサービス窓口の自立運用化に向けた収益事業化の取組みとして、当センターにおける空き家管理センター事業の立ち上げに係わる検討を行った。

遠方に居住する所有者に対する空き家の定期巡回管理や、高齢者世帯等の生活課題にも対応したお墓・庭の管理等、様々な選択肢を提供できる仕組みとして検討を行うことができた。

図10-1 空き家管理サービス・お墓管理サービス事務取扱マニュアル(案)

<p>福島市ふるさと納税返礼品以外 (直接NPO法人へ依頼)の事務取扱マニュアル (空き家管理サービス・お墓管理サービス)(案)</p> <p>令和4年 〇月</p> <p>NPO法人循環型社会推進センター 企画室</p>	<p>福島市ふるさと納税返礼品以外 (直接NPO法人へ依頼)の事務取扱マニュアル 目次 (空き家管理サービス・お墓管理サービス)</p>
	<p>1 ふるさと納税返礼品以外 メニュー一覧表 1</p> <p>2 福島市ふるさと納税返礼品以外取扱いについて 2</p> <p>3 管理サービス台帳・受付・発注・入金・支払等用紙・申込書 4</p> <p>4 申込先立人承諾書・見積書・契約書・実施報告書</p> <p>(1) 空き家管理サービス(現地状況確認報告コース) 16</p> <p>(2) 空き家管理サービス 22</p> <p>(3) お墓管理サービス(現地状況確認報告コース) 28</p> <p>(4) お墓管理サービス(お墓参り代行コース) 34</p> <p>(5) お墓管理サービス(お墓参り代行コース)(年3回) 40</p> <p>5 契約書締結後の送付文書 51</p> <p>6 報告書・請求書の送付文書 56</p> <p>7 領収書の送付文書 65</p>

図 10-2 空き家の定期巡回管理ふるさと納税返礼品提供事業者(案)

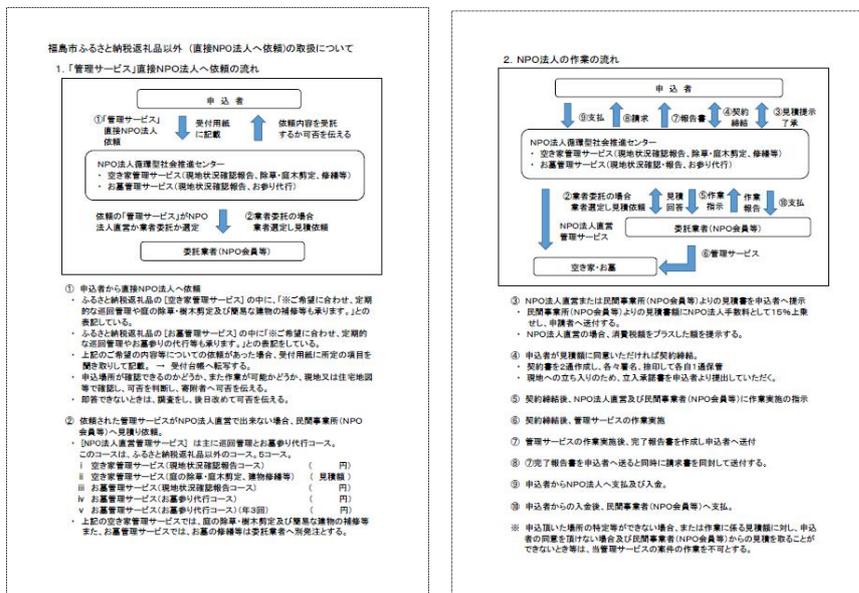


図 11 空き家管理センターのチラシ(案)

空き家管理センター

月々たった500円で巡回管理!

空き家・空き地をそのままにしませんか?

500円管理
月1回外部から建物を目視点検、お電話に精通した巡回管理です。

4,000円しっかり管理
月1回建物の外部・内部から隅々まで点検。報告を考慮して建物の劣化を防ぎ、建物の価値を維持します。

外観目視チェック
点検の日程・配達
クレーム一時対応

月1回: 4,000円 月2回: 7,500円

特定非営利法人 循環型社会推進センター 空き家管理センター〇〇〇〇

所在地 福島県福島市五月町4番25号 福島県建設センター6階
電話: 024-524-2500 FAX: 024-524-2450
ホームページ: https://npo-junkan.jp E-Mail: [不明]

空き家を保有することで発生するリスクをご存知ですか?

火災
倒壊
治安の悪化
景観の悪化
不動産価値の低下

所有者が責任を問われることも!

倒壊防止を講ずる場合があります!
① 倒壊防止対策
② 倒壊防止対策
③ 倒壊防止対策

オプション管理

項目	内容	月額料金
基礎点検	基礎点検	1,000円
屋根点検	屋根点検	1,000円
外壁点検	外壁点検	1,000円
排水点検	排水点検	1,000円
電気点検	電気点検	1,000円
ガス点検	ガス点検	1,000円
その他	その他	1,000円

【福島県空き家等対策連絡調整会議において、民間事業者の空き家対策活動の紹介】

民間事業者の空き家対策に係る活動紹介として、本年度国交省モデル事業の取り組みについて、県内自治体出席者に対し情報提供を行った。

本事業は将来的に周辺自治体への横展開も視野に入れており、連携協定団体の多くは福島県全域をカバーしているため、同じ構成メンバーで福島県内の他の自治体への印象付けとなった。

③本運用に向けた取り組み

⑧持続可能なプラットフォームの設置に向けた課題と解決方法の整理

⑨事業化スケジュールの検討・策定

[課題と解決方法の整理]

<課題>

・アンケート調査やアンケート調査結果等から、地域住民が空き家対策に興味を示していると感じることができたが、相談案件の創出には結びついていない。

<解決方法の整理>

・地域住民は、相談目的が明確化されていなければ相談窓口を利用してはいけない雰囲気を感じている可能性がある。地域密着を進めることにより住民等の意見を拾い上げ、長期視点に立って相談者の問題を丁寧に整理してあげること等、敷居の高くない相談窓口としてのアプローチが必要。

<課題>

・ワンストップサービス窓口の自立運営への取組みとして、空き家の管理の収益事業化について検討を行っているが、今後所有者からの管理依頼が少なく、収益事業として見通しが立たないことも想定される。

<解決方法の整理>

・放置された空き家を減らすためには、管理不全空き家の所有者が具体的に何をすればいいのかルール作りを行う等、所有者が管理の必要性や重要性を理解してもらう活動や意識の醸成が必要。

長期の空き家化としない啓発活動のほか、当センターを含めた民間事業者による管理代行等のサービス紹介や、民間団体が空き家所有者との橋渡しや潤滑油となるような仕組みを構築することで、所有者の選択肢を増やすことも重要となる。

また、行政に寄せられる空き家に関する相談は、一般的に管理不全空き家に係わる通報となっており、行政の専任事項として所有者への助言・指導等の重要な役割を担っていると考えるが、将来的には民間との連携施策がなければマンパワー不足となることも想定されるため、官民連携での取組みが必要ではないかと考える。

〈課題〉

- ・相談案件の創出手法及び当センターによる自立運用化に至るプロセスについての課題

〈解決方法の整理〉

- ・民間独自の施策として、高齢者世帯に対する発生予防対策を含めたワンストップサービス相談窓口の自立運営を目指すには、軌道に乗るまでの運営資金や信用力の面で限界がある。行政による軌道に乗るまでの支援策を必要としている。
- ・民間の活動に行政が関わることで、空き家所有者等は信頼して相談に臨めるが、問合せ等も含め行政の負担が増大する可能性もあり、慎重に検討を進める必要がある。

[事業化スケジュールの検討・策定]

ワンストップサービス窓口の自立運用化に向けた取組みとして、当センターにおける空き家管理センター事業の立ち上げに向け検討を行った。今後、所有者の管理意識の醸成等に取り組む必要性等から、時期尚早と判断し、スケジュールの検討・策定は行わなかった。

(3) 成果

- 空き家の発生予防対策に係る住民ニーズの明確化
 - ・アンケート調査の実施及び報告書の作成
- 官民連携ワンストップサービスの窓口運用機能の構築
 - ・空き家及び空き家発生予防策に係るワンストップサービス体制の事業イメージ
 - ・本運用に対する取組みとして、自立運営のための空き家管理事業の検討

3. 評価と課題

[モデル地域での空き家発生予防に係る、啓発体制の検討の結果]

蓬莱地区における高齢者世帯(いわゆる空き家予備軍)が日常生活を営む中で、所有物件に対する空き家化の心配や可能性について、自らに降りかかる可能性がある問題との認識は、極めて低いという調査結果となった。

このため、空き家の適切な管理や利活用等を促す対処療法的施策のみでは、将来的な対策として後手に回る可能性があり、今後の対応策としては、空き家予備軍に対する住宅市場への流通を視野に入れた準備の重要性の周知、必要な各種対策の情報提供等による所有者や地域住民の意識の醸成が必要と考えられる。

アンケート調査の手法については、高齢者世帯を主なターゲットとしたため、地域に根づくNPO法人まちづくりぜえねと協力することで回収率が上がり、概ね蓬莱地区の空き家対策に係る住民のニーズを図ることが出来たと考える。だが、比較的単純な設問に対してあらかじめ用意された答

えに回答する以外の記述が少なかった。もう少し踏み込んだ設問とすることで、個々人の想いを反映させることができたのではないかと考える。いずれにしても、こういった調査を単発で終わらせず、地域住民の助力となり信頼を得る取組みとして行きたい。

[持続可能な官民連携ワンストップサービスの仕組み構築の検討結果]

相談者の空き家の利活用に係わる問題や住宅の継承を検討する際に発生する各種問題は、多様化・複雑化しており、複数の専門家のアドバイスや、問題の整理においては長期に渡ってのフォローが必要となっており、ある意味、生活課題にも対応した取組が求められている。

また、当センターの持続可能な官民連携ワンストップサービスの自立運用化に向けた空き家管理事業の検討においても、所有者に管理の重要性についての醸成が必要であり、結果として本運用に向けたスケジュール案の策定を行うことが出来なかった。今後は、所有者が空き家予備軍の段階から、将来の住宅継承について考えたり、空き家化することに関するデメリットについて理解深めるための情報を提供することが、管理意識の向上を図り需要を生み出していくことにつながると考えられる。

[本取組みのまとめ]

～発生予防の係わる取組みについて～

◇蓬萊地区における高齢者世帯(いわゆる空き家予備軍)が日常生活を営む中で、所有物件に対す空き家化の心配や可能性について、自らに降りかかる可能性がある問題との認識は、極めて低いという調査結果となった。

高齢化社会においては、空き家予備軍に対する適切なタイミングでの情報提供を怠れば、水面下で老朽化が進行する空き家が今後ますます増加することが予想され、将来的に大きな問題となる可能性は極めて高く、喫緊の課題として取組む必要があると考えている。

また、国や行政の後押しによって、官民一丸となって所有者の意識を変えて行かなければ、各自治体はもとより、空き家対策に尽力する民間事業者の負担は増大すると考えている。

～発生予防対策と連携した持続可能な官民連携ワンストップサービスの位置付けについて～

◇NPOや専門家等の民間事業者が、自治体とも連携したワンストップサービスの仕組みは、空き家の所有者の意思決定を円滑にするための取組みとして有効である。一方、本事業において明らかとなったのは、所有者はひとえに目的が明確化されているわけではなく、また、意思決定を即断できる所有者も稀ということである。このため、官民連携ワンストップサービス窓口としての大きな役割の1つは、所有者の問題を丁寧に整理することだと感じている。これに付随して、本年度の取り組みにおいては、相談案件の創出が課題となったが、長期的視点に立った継続的なアプローチが重要となる。

～当センターの自立運用のための検討について～

◇当センターの持続可能な官民連携ワンストップサービスの自立運用化に向けた空き家管理事業の検討においては、所有者に管理の重要性についての理解を深める醸成が必要であろう。

このため、長期の空き家化としない啓発活動のほか、NPO等の民間事業者による管理代行等のサービスを紹介や、行政との情報共有により民間団体が空き家所有者との橋渡しや潤滑油とな

るような仕組みを構築することで、所有者の選択肢を増やすことが必要である。

行政に寄せられる空き家に関する相談は、主に管理不全空き家に係わる通報となっており、行政による専任事項として所有者への助言・指導等の重要な役割を担っているが、将来的には民間との連携施策がなければマンパワー不足となることも想定される。管理不全空き家の所有者が具体的に何をすればいいのか等のルールを行政や専門家等が示すことで所有者が理解を深め、取組みの活性化に繋げることが重要である。

このため、発生予防の段階から空き家予備軍に対する啓発・情報収集等の早期にアプローチできる能動的仕組みを構築することが重要となってくると考える。

4. 今後の展開

「発生予防対策と連携した、持続可能な官民連携ワンストップサービス」を含めた空き家に係わる総合的な施策は、喫緊の課題として取り組む必要がある。当センターによる地域に密着した取り組み及び、ワンストップサービスと連携した空き家管理センターの立ち上げのほか、福祉分野との連携案、終活ノート等、発生予防対策を含めた総合的な施策として、各自治体のニーズに沿った官民連携体制の具現化に取り組んで行く。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 16 年 3 月 12 日		
代表者名	理事長 小野 利廣		
連絡先担当者名	企画室 江花 林一郎		
連絡先	住所	〒960-8061	福島県福島市五月町 4-25 福島県建設センター 6F
	電話	024-597-8688	
	メール	npo-ebana@snow.ocn.ne.jp	
ホームページ	https://npo-junkan.jp/index.php		

※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。

■ 事業概要

事業部門	部門1 専門家と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	福島県福島市
背景・課題	地方圏の空き家対策を阻害し、長期の空き家となる主な要因 ①所有者による建物の売却や管理が適切なタイミングで行われなかったことによる放置 ②流通が困難なため、自治体や協力する専門家が空き家問題に取り組むほどリスクや損失が増大するジレンマ
目的	・将来の空き家化予防策推進のための情報収集 ・住民の空き家対策に係る意識・ニーズ、建物の良質化促進と循環を促す際の留意点の把握 ・官民がそれぞれの専門領域に注力し、対処策と予防策の両輪での空き家対策を検討
連携する団体・役割	・福島市住宅政策課：自治体の立場から知見の提供等 ・「福島市における空き家等対策に関する連携協定」団体：ワンストップサービスの試行協力等

■ 取組内容と成果

■ アンケート調査の実施

標本数：200人
 有効回収数：200人
 有効回収率：100%



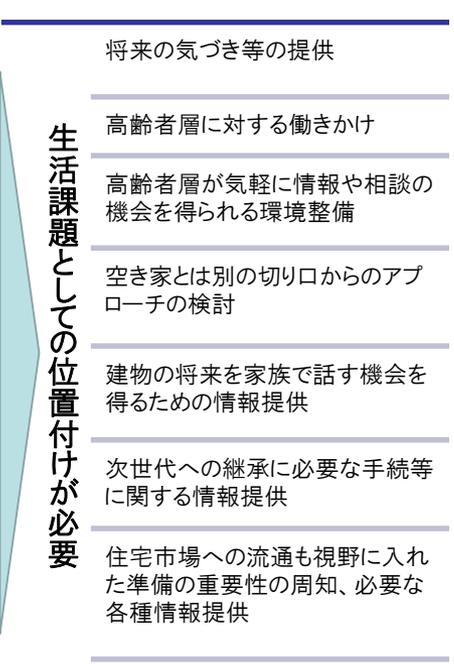
[高齢者世帯の意識、ニーズ]

所有物件に対する空き家化の心配や可能性について、自らに降りかかる可能性がある問題との認識は、極めて低い

■ ワンストップ相談窓口の実施

蓬萊地区のアンケート調査から創出した相談対応件数	2件
蓬萊地区のコミュニティからの情報提供件数	5件
循環バス広告からの相談対応件数	1件
官民連携したワンストップサービスの試行案件数	1件
無料相談会と連携した相談者事前聞き取り件数	4件

■ 発生予防対策の方向性



【ワンストップサービスの本運用化の検討】

