

高岡市空き家活用推進協議会
産学官連携による地域活性化のための空き家対策の推進



高岡市 建設部 建築住宅課

■事業内容

1. 相談事業の実施

相談事業の経緯

平成 7 年



タカオカ住宅相談所の設置

主体：高岡市、建築組合

中古住宅の増改築や修繕を中心とした相談対応が目的。

平成 20 年



高岡市住まいの総合相談所の設置

主体：高岡市

(社) 富山県宅地建物取引業協会高岡支部

権利関係や管理・売買といった多様化する住まい手のニーズに対応することを目的として実施する。

平成 24 年



高岡市住まいの総合相談所の体制変更

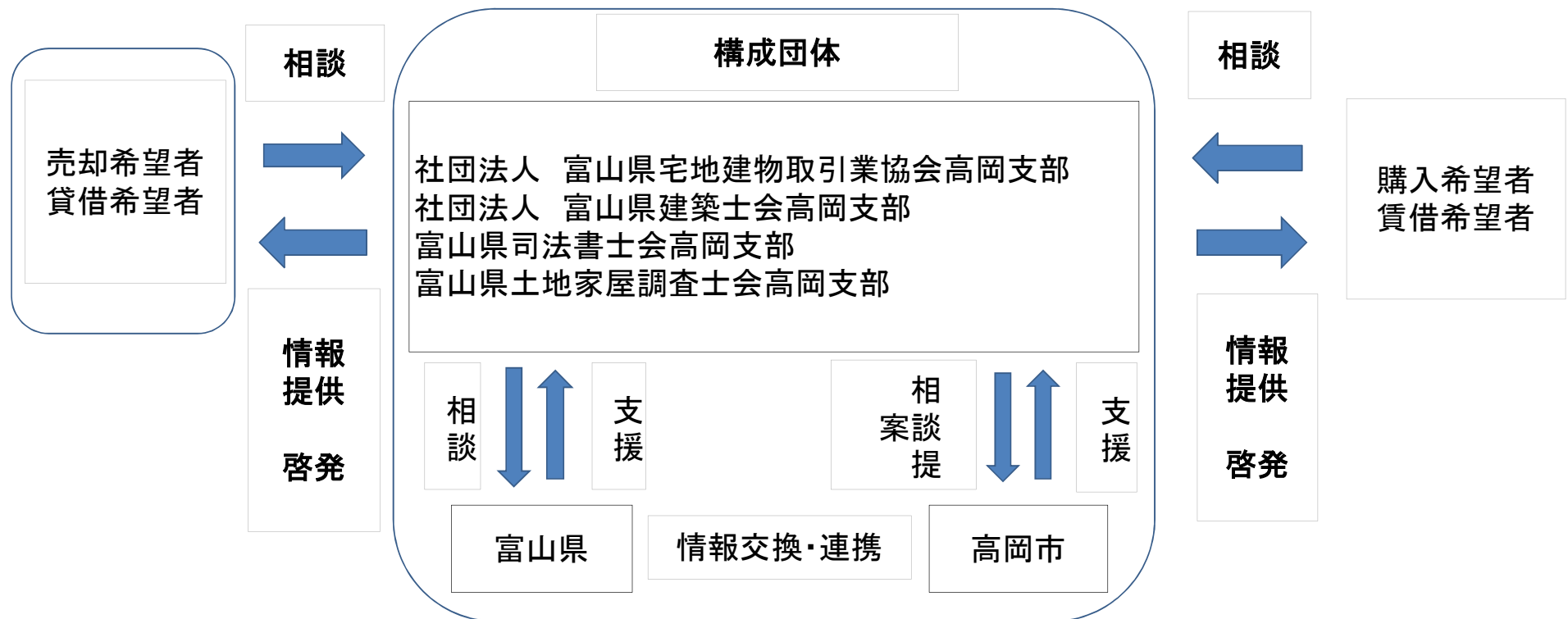
主体：高岡市空き家活用推進協議会構成団体

高岡市空き家活用推進協議会の設立に伴い、構成団体の専門的知識を活用した相談体制の構築・実施。



相談体制図

団体名 高岡市空き家活用推進協議会
事業内容 ・住まいの総合相談所の実施及び周知広報
・ホームページの作成、管理による空き家情報の提供
・意見交換会や研修の実施による相談体制の充実
・セミナー開催による空き家問題への啓発活動
・空き家の維持管理サービスの提供
・空き家活用会議や町内会懇談会を通じた行政への政策提案





相談窓口の当日の様子

建築士

相談窓口の当日の様子





住まいの総合相談所をご利用下さい。



住まいの総合相談所は「空き家」を地域資源と捉え、「空き家」の利活用や維持管理を目的とした相談窓口です。

相談窓口では、売買や賃貸により利用できる「空き家」をお持ちの方や、居住やそれ以外の目的で「空き家」を活用したいとお考えの方々のご相談に応じながら、所有者と利用者を結び付けるサポートをしています。

また、「空き家」をそのまま維持される方には、適正な維持管理についてリフォームや管理サービスの相談や遺言や相続など様々な相談にも応じています。

高岡市空き家活用推進協議会はこのような相談業務全般を担っています。

協議会は宅地建物取引主任者、建築士、司法書士、土地家屋調査士など専門家によって構成されています。(他に富山県、高岡市)

私たちは「家」や「街」と向き合い、「空き家」を地域資源として有効活用することで、現在そして未来に向けて地域住民がゆるやかなつながりを持ちながら共に暮らしていける「地域コミュニティの創造」をめざしています。

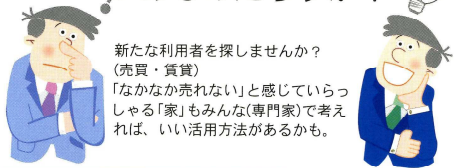
※文中の「空き家」には以下のすべてが含まれます。

空家………賃貸用、売却用、長期不在などの理由により人が住んでいない一軒家の住宅。

空き店舗………賃貸用、売却用、その他の理由で利用されていない店舗や事務所など。

老朽家屋………老朽のため解体して土地としての利活用が考えられる建物。

利用できない「家」なんてあるのだろうか？



空き家利活用会議からの提案

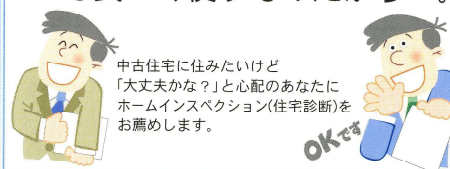
ひとりでは大きすぎる誰かがいたら丁度いい…。



小さくてもいいから家賃は安いほうがいい。シェアハウス・シェアオフィスなど、新たな活用方法があります。貸し方提案、借り方提案をいたします。

助言～サポート

古いものが好きでも長～く使うものだから…。



説明～業者紹介

そのままがいいけどみんなに迷惑かな？



業務説明～業者紹介

壊せばいい？使えばもっといい！



現地調査～解体・リフォームの助言

誰も住まないからそのままですか？家がかわいそうです。



簡易査定～空き家バンク登録

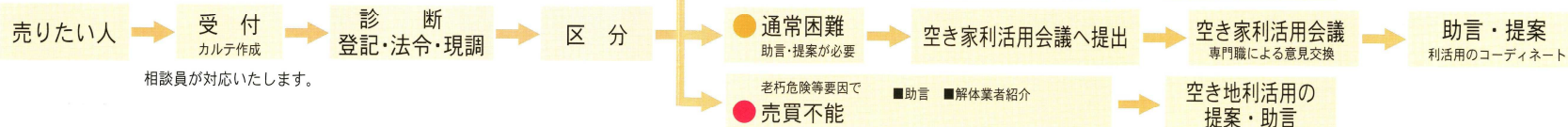
いろんな出合いがあるのに出会う場所がない。



空き家バンク登録

住まいの総合相談所のしくみ

売買相談の場合



住まいの総合相談所はその他

・貸したい人・借りたい人のための賃貸借相談
・相談や境界についての相談は維持管理相談があります。

定例相談会

平成25年度 月1回
⇒平成26年度 月2回
(第1・3金曜日)

随時相談会

出張相談会

特別相談会
(イベント等にあわせて実施)

高岡市 住まいの総合相談2014年度CALENDER

4. 2014年4月
APRIL

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

5. 5月
MAY

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
			1	2	3	
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

6. 6月
JUNE

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

7. 7月
JULY

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

8. 8月
AUGUST

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24/31	25	26	27	28	29	30

9. 9月
SEPTEMBER

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

10. 10月
OCTOBER

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

11. 11月
NOVEMBER

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
					1	
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23/30	24	25	26	27	28	29

12. 12月
DECEMBER

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

1. 2015年1月
JANUARY

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

2. 2015年2月
FEBRUARY

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

3. 2015年3月
MARCH

日曜日	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

- は住まいの総合相談の開催日です。【会場/高岡商工ビル9階911号室】
- は住まいの総合相談及び不動産無料相談の開催日です。【会場/高岡ふれあい福祉センター1階】
- ※開催時間はいずれも午後1時～午後4時です。
- ※各々会場が異なりますのでご注意下さい。
- 7月18日と9月23日は特別催事のため会場が異なります。(お電話にてお問い合わせ下さい。)
- ・開催日以外のご相談も随時受付けております。まずはお電話にてご相談下さい。

■お問合せ先
高岡市空き家活用推進協議会事務局 TEL0766-25-0021(祝日除く毎週・月曜日～金曜日/午前9時～午後5時)
〒933-0912 高岡市丸の内1番40号 高岡商工ビル9階911号室[(公)富山県宅地建物取引業協会高岡支部内]

■構成団体
(公)富山県宅地建物取引業協会高岡支部 (公)富山県建築士会高岡支部 富山県司法書士会高岡支部 富山県土地家屋調査士会高岡支部
富山県高岡市



空き家を活かし 未来につながる街づくり

高岡市空き家活用推進協議会

空き家管理サービスガイド

1. 空き家管理サービスとは…

遠隔地への転勤や海外赴任などで、空き家となっている留守宅や、何らかの事情で空き家となっている自宅や実家などを、依頼主に替わって管理をいたします。空き家を放置しておくくと急速に痛みます。また、防犯や防災の点からも月に一度の確認をお勧めいたします。

ご利用を希望の方には、当協議会が管理業者をご紹介します。



2. 管理料金は…

月に一度、巡回と写真を添えた巡回報告書をお送りいたします。また、巡回時に異常を感じた場合は改善提案もいたします。巡回時の点検内容により、「お手軽パック」「標準パック」「安心パック」の3つのパックがあります。さらに、ウラ面掲載の各種サービスをオプションとしてご用意しました。

パック名	利用料金(1ヶ月・消費税込)
お手軽パック	3,150円
標準パック	5,250円
安心パック	8,400円

※各パックのサービス内容はウラ面をご覧ください。
ご契約は1年単位です。詳しくは下記・当協議会までお問い合わせ下さい。

3. ご報告は…

報告書は毎月巡回後写真を添えて、郵便またはメールで送信いたします。また、巡回時に異常があった場合には改善提案もいたします。

4. ご利用についての注意

- 各パック料金は建物が40坪、敷地が100坪以内の一般住宅の料金です。それよりも大きいものは別途お見積りをいたします。
- 物件の状態によっては受託できない場合もございます。
- 「お手軽パック」「標準パック」にほかのパックサービスの一部を加えることもできます。ご相談下さい。
- サービスを受託した際には、玄関の鍵を一つお預かりいたします。
- 「標準パック」と「安心パック」をご契約の場合、電気と水道をお客様のご負担でお通しいただきます。

ご利用特典
ご契約の方には
管理サービス開始前に
白アリ点検サービスを
無料で実施
いたします。



高岡市空き家活用推進協議会

空き家管理サービス

点検・サービス 項目	点検・サービス 内 容	サービスパック			備 考
		お手 軽 パ ッ ク	標 準 パ ッ ク	安 心 パ ッ ク	
建物外観チェック	目視による異常確認	○	○	○	
外部侵入確認	無断駐車やゴミの不法投棄の確認	○	○	○	
周辺環境確認	大規模な建設工事等による環境変化の確認	○	○	○	
郵便物回収転送	指定の郵便物を依頼主に転送(送料別途)	○	○	○	
庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認(除草や剪定は別途)	○	○	○	
非常時巡回	台風地震大雪豪雨火災などの後巡回点検		○	○	
内部軽清掃	床掃き拭き掃除(標準=2ヶ月で1回/安心=1ヶ月で1回)		○	○	
建物内観チェック	目視による異常確認		○	○	
通気・換気	約30分程度の換気		○	○	
雨漏り確認	室内の天井・床等雨漏り跡目視		○	○	
漏水チェック	水道メーターにて漏水チェック		○	○	
通水サービス	一定の通水により錆を排出(劣化防止)		○	○	
定期白アリ点検	毎年一度の白アリ点検			○	
定期屋根点検	毎年一度春先に屋根に上がり屋根の点検			○	
設備点検	ボイラー・エアコン等稼働による異状確認			○	
自治会連絡業務	毎月指定宅(自治会長・班長)訪問連絡業務			○	
庭木剪定害虫駆除	剪定や害虫の駆除等				お見積り提示後受注
雑草草刈り除草	草刈り・草取り、除草剤散布等				お見積り提示後受注
除雪・雪下ろし	屋根の雪下ろし				お見積り提示後受注
側溝清掃	側溝の清掃				お見積り提示後受注
ハウスクリーニング	帰宅時や使用時にハウスクリーニング				お見積り提示後受注
修繕営繕業務	異常箇所の修繕や営繕業務				お見積り提示後受注
その他	ご要望のサービスを承ります				お見積り提示後受注

※各パック料金は建物が40坪、敷地が100坪以内の住宅の料金です。それよりも大きいものについては別途お見積りをいたします。

※物件の状態によっては受託できない場合もございます。

※「お手軽パック」「標準パック」に他のパックサービスの一部を選んで加えることもできます。ご相談下さい。
(例=お手軽パックに「非常時巡回サービス」を追加したい)

※「標準パック」「安心パック」の場合は、通水と通電が必要です。各料金は依頼者様のご負担となります。

※サービスを受託した場合、玄関鍵を一つお預かりいたします。

高岡市空き家活用推進協議会

〒933-0912 高岡市丸の内1番40号 高岡商ビル9階911号室

(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部内

TEL 0766-25-0021

■構成団体/(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部 (公社)富山県建築士会高岡支部 富山県司法書士会高岡支部
富山県土地家屋調査士会高岡支部 富山県 高岡市

2. 相談員の研修・育成



定期的なワークショップの開催

ワークショップの開催状況(平成25年度)

- 第1回「今後の方針について」 平成25年 5月26日
- 第2回「地域が抱える問題・現状について」 平成25年 6月20日
- 第3回「仮想ストーリーに合わせた改善策提案」平成25年 7月22日
- 第4回「具体的なプロジェクト提案」 平成25年 8月19日
- 第5回「グループにわかれた企画提案」 平成25年10月18日
- 第6回「助成金制度・空き家バンクに関して」 平成25年11月14日
- 第7回「大型物件の利活用に関して」 平成25年12月12日
- 第8回「ホームインスペクションの普及」 平成26年 1月22日

会場 高岡商工ビル 8F

高岡市空き家活用推進協議会主催

空き家活用セミナー

2014 年 2 月 18 日 火

18:00～20:00(17:30 受付)

参加費無料

第1部 「リフォームのポイント
～リフォームの進め方と減税制度、保険制度の紹介～」



講師 林 芳宏 (空創建築計画事務所)

高岡市出身。福井大学工学部建築学科卒業後、コモン建築設計事務所、前建築科学研究所を経て、2003年空創建築計画事務所を開設。
(公社)富山県建築士会会員
富山住まい情報ネットワーク相談員

第2部 「空き家リノベーションと耐震改修」

講師 野田 明宏 (LLC住まい・まちづくりデザインワークス)

名古屋市出身。東京都墨田区東向島在住。早稲田大学大学院修了後、象地域設計を経て、LLC住まい・まちづくりデザインワークスへ共同代表として参加。
地域防災や団地・商店街再生等のまちづくり業務から、様々な人の協同による共同建替えやコーポラティブハウス等の企画・コーディネート業務、建物に新たな価値を付加するリノベーションやコンバージョンを含めた住宅・福祉施設の設計監理業務に従事。
一級建築士[東京建築士会まちづくり委員会所属]、防災士。

富山県宅地建物取引業協会高岡支部
高岡市空き家活用推進協議会
www.t-akiya.com/
富山県司法書士会高岡支部
富山県土地家屋調査士会高岡支部
富山県 / 高岡市

セミナーや勉強会の実施



セミナーの当日の様子

3. 空き家等の適正管理等 の一般化・普及・啓発

空き家談議の開催による
生の空き家情報の集約



第1回たかおか空き家談議が開催

～空き家利活用で地域の課題解決を目指して～

空き家活用推進協議会では、7月18日（水）に第1回たかおか空き家談議を開催しました。第1回目は、博労校下の中でも国道156号線とJR北陸本線、千保川に挟まれた12自治会（通町、博労町、博労町一区、幸町、住吉町、風呂屋町、利屋町、中島町、二番町、鴨島町、鴨島町一区、旅籠町）を対象に行われました。当日の談議には、各町の自治会長方、富山県職員、高岡市職員、当協議会役員等、約30人が参加しました。講師には東京工業大学から真野准教授をお呼びし、自治会ごとの課題や空き家に対する意見交換を行いました。

空き家談議当日の様子

日時：7月18日（水）19:00～20:30

場所：通町御車山交流館

目的：空き家に対する困り事やその対策に関する話し合い

内容：①空き家の定義

②各地域の町内会が抱える問題

③自治会でやっている活動

④空き家についての現状や問題

空き家談議は、白熱した意見が飛び交い、あっという間の1時間半でした。自治会長さん達からは、各町の抱える課題や取り組みに関して多くの声が聞かれました。

まず、論点として挙げた空き家の定義としては、個々人で考えが異なるものの、電気メーターが止まっている事や、町内会費を払っていない事等の意見が多く出ました。

町内会が抱える問題としては、高齢者世帯が多く、子供が少ないので行事の運営が困難な事、また若い世代の県外、市外への流出により、今後家を引き継いでいく人がいない事、町内会費を集める事の難しさが挙がりました。

また、空き家の現状問題としては、土地の権利関係が複雑で地域に住んでいる人でも把握できない、所有者が分からない空き家が増加している、持ち主への連絡が取れずに建物管理がなされない事、それにより老朽化が進み、火災や地震等の災害、不審者の不安・心配があるという声が挙がりました。

それらの課題への対策として、空き家を改修し公民館として利用している地域や、空き家の調査、一人暮らしの高齢者のホーム・病院入居者の所在調査を行う等、自治会で積極的に活動を進めているということがわかりました。ですが、自治会で空き家の管理を行っていくことにも限度があり、今後専門家や高岡市等も一緒になって考えていく必要性が今回の談議で再認識されました。



↑会場である通町御車山交流館も、町家だった建物を改修して町の交流場所として活用されています。



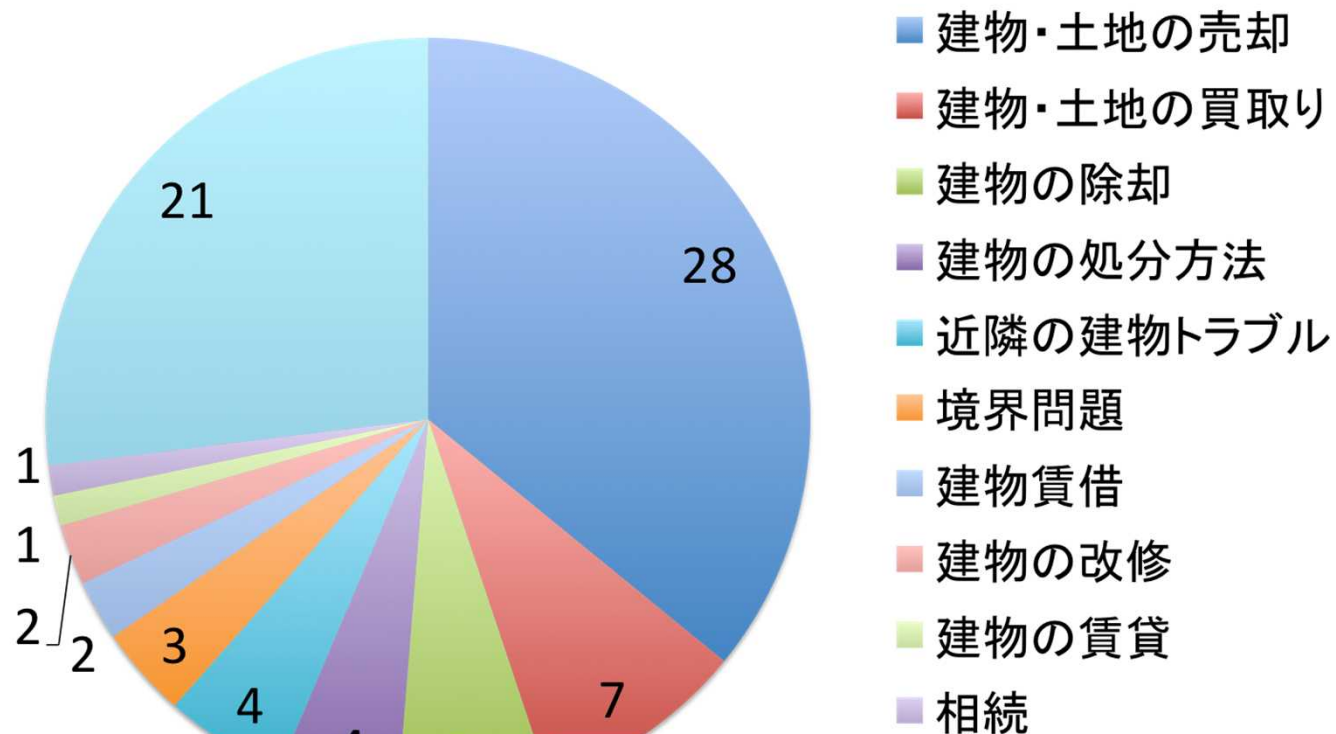
↑空き家談議当日の様子。地図を見ながら、地域の空き家の確認を行っていただきました。

空き家談議の開催による
生の空き家情報の集約

■成果と事後評価

1. 相談数の増加と課題となりうる空き家の把握

相談件数: 191件 (電話相談 113件 来所 78件)



	建物・土地の 売却	建物の除却	建物の賃貸	建物・土地の 買取り
業者紹介	14	2	1	1
成約	4	2	1	0
未成約	3	0	0	0
取引中	7	0	0	1

2. 空き家プラットフォームの形成

「空き家情報バンク」から「プラットフォーム」へ

◆ワークショップを通して出た、26年度に向けた展開案

- ・専門家チームによる助言・提案のための会議体（カンファレンス）設置
町家型住宅／新耐震以前の建物等に対する多様なモデルプラン作成
- ・地域と連携した鮮度の高い／独自色の強い、空き家情報データベース
旧市街・既成市街地や不動産未流通物件に特化した情報バンク
- ・高岡型ホームインスペクション（住宅診断）など
費用の補助や空き家バンク登録との連動

■今後の課題

今まで対象としてこなかった空き家への着目 活きた情報網の構築

- ・相談事業体制の改善
カルテ整備、カンファレンスの開催、マッチングの仕組み
- ・多様なメニューと連動した体制づくり
ホームインスペクションや空き家情報バンク、空き家管理代行サービス等
- ・相談員の育成とレベルアップ
フォローアップ、研修の体制づくり
活用モデル案や改修・解体コスト、行政支援メニューとの連携
- ・空き家情報の持続的更新
自治会との連絡協議会設置、売り手・買い手(借り手)ニーズの掘り起こし

平成26年度の事業体制

定例会(ワークショップ)

実施目的

各ワーキンググループの
活動促進

活動内容

定期的な活動報告と
意見交換



実施目的

相談事業における
相談員の対応力向上

活動内容

カンファレンスの実施
勉強会/講習会の開催



住まいの総合相談所

実施目的

空き家の流通/除却/
利活用の促進

活動内容

定期的な相談会の開催



ワーキンググループ

相談事業強化委員会

活動目的

カンファレンスの導入や相談対応の偏りの解
消を通じた相談事業の強化を図る

活動内容

空き家相談マニュアルの作成
相談員育成セミナーの開催 など

空き家ネットワーク構築委員会

活動目的

構成団体のほか自治会や市民組織と連携し
空き家の情報収集や活動支援を行う

活動内容

連合自治会と連携した空き家連絡協議会
町内会を対象とした空き家談義の実施

技術・支援メニュー開発委員会

活動目的

安心した暮らしを保証するための改修技術の
開発や流通促進のための制度の検討

活動内容

空き家等の耐震改修マニュアルの作成
ホームインスペクション活用マニュアルの作成 など

空き家利活用者マッチング委員会

活動目的

市民組織や自治会と連携し空き家の利活用
を考えている人への物件のマッチング

活動内容

利活用希望者の情報収集
マッチング事業の展開 など

2014.9.23(火)14:00~15:30 イオンモール高岡 /2 階イオンホール
高岡市下伏間江 383

市民セミナー開催

家族にやさしい

お・も・い・や・り 相続

空き家だって
上手に相続!

入場無料

講師：公認不動産コンサルティングマスター

相続コーディネーター **曽根恵子** 先生

相続コーディネーターの創始者として1万2000件以上の相続相談に対処。感情面、経済面に配慮した“オーダーメイド相続”を提案し、家族の絆が深まる「夢相続」の実現をサポート。

【経歴】

㈱PI-P研究所勤務後、昭和62年不動産会社設立、
相続コーディネート業務を開始。相続相談に対処する
ため、平成12年NPO法人設立。内閣府認証を取得。
平成13年に相続コーディネートを業務とする法人を設立。
平成15年に東京中央区八重洲に移転し、平成20年に
社名を「夢相続」に変更。

【著書】

「相続税は生前の不動産対策で減らせ!」
「相続はふつうの家庭が一番もめる」
「相続税対策!土地活用で財産を残せ」(PI-P研究所)
など25冊出版。
【メディア出演・マスコミ取材多数】



2014.9.23(火)11:00~17:00

イオンモール高岡 /2 階イオンホール

同日開催!

お気軽に
ご参加ください

空き家活用推進協議会

空き家と住まいの 総合相談会

税理士

相続税

住まいの税

司法書士

相続

遺言

建築士

リフォーム

耐震

土地家屋調査士

境界

測量

宅地建物取引主任者

空き家の
総合相談

不動産取引

【主催】(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部・高岡市空き家活用推進協議会・氷見市空き家活用推進協議会

【後援】国土交通省 高岡商工会議所 北日本新聞社 富山新聞社

【お問合せ】(公社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部 TEL0766-25-0021