

自治体・事業者の皆さまへ

空き家を生まないための ガイドライン

住宅の将来について考えてもらうために



岡山・空き家を生まないプロジェクト



発行 岡山・空き家を生まないプロジェクト
第1版 2021年3月



本ガイドラインの使い方

本ガイドラインは、住宅が空き家になる前に、建物所有者やその関係者の方々に、住宅の将来についてきちんと考えてもらい、**空き家を生まないための自発的で具体的な行動変容を促すための手法**を紹介するものです。

[目次]

ガイドラインの目的 -----	1	本プロジェクトが始動した背景や空き家の発生抑制の仕組みについて説明します。
空き家が発生しないプロセス -----	2	
“情報提供”の方法 -----	3	空き家を生まないための行動を促す具体的な手法や取組体制などについて紹介します。
“機会提供(きっかけづくり)”の方法 -----	4	
“専門家による支援”の方法 -----	5	
望ましい取組体制とそれぞれの役割 -----	6	
取組事例 -----	7	2020年度に実施した調査の概要を紹介します。
お問い合わせ -----	8	



ガイドラインの目的

POINT

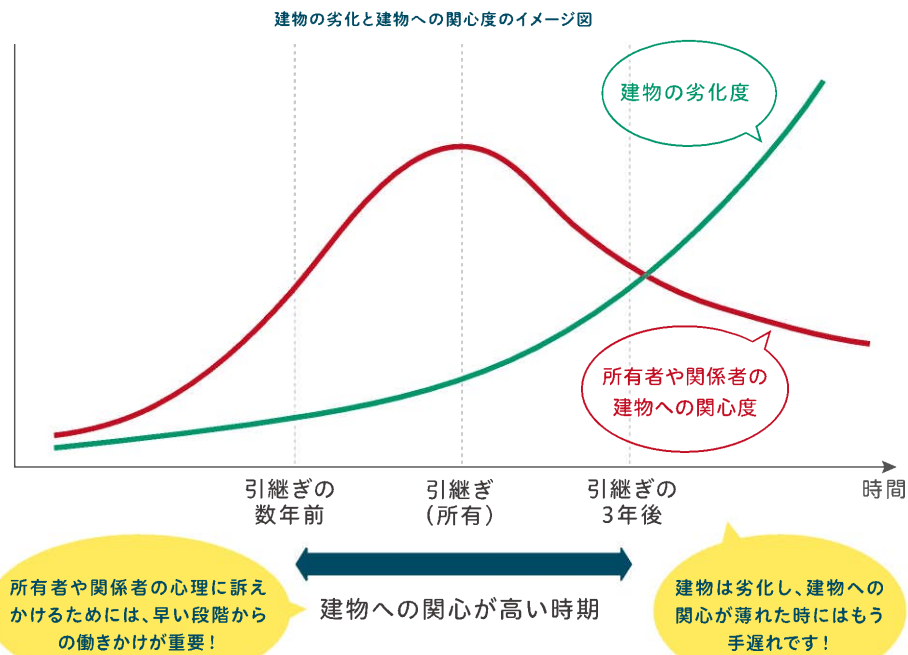
空き家を生まないためには、建物所有者やその関係者の方々に、住宅の将来について早い段階からきちんと考えてもらい、行動してもらうことが重要です。

背景・目的

- わが国の空き家は増加傾向にあります。
- 住宅の将来について関係者間で十分な話し合いをしないままに、空き家になってしまうケースが多くあります。(話しにくい話題でもあるので、第三者の適切なサポートが必要です。)
- 空き家発生後の対策(空き家の活用策)に比べて、空き家発生前の対策は少なく、対応が後手に回っています。
- 空き家の発生抑制は、タイミングが非常に重要です。



建物の所有者やその関係者の方々の行動変容を通じて、
地域全体の空き家の発生を抑制します。



空き家が発生しないプロセス

POINT

住宅が“空き家”になる前に、住宅の将来について考え話し合う機会や情報の提供を行うことで、住宅の将来の方向性を定めるサポートにつながります。
その方法について、P.3~5にて紹介します。



STEP1

住宅の将来が決まる

情報提供 →P.3へ

空き家が引き起こすデメリット、将来の方向性の例などの情報を提供する

機会提供 →P.4へ

所有者の希望や相続人の要望、考えを表面化し、調整する機会を提供する



行動変容

～将来を決めるために考え、行動する～



住宅の方向性が決まる

STEP2

住宅の将来に向けて行動する

専門家による支援 →P.5へ

それぞれの方針に対応する専門家のサポートにより将来に向けて動いてもらう

例えば...

相続

リフォーム

賃貸

売却

管理

除却

住宅の将来に向けた具体的な行動

空き家になることを防ぐ

“情報提供”の方法

POINT

建物所有者やその関係者の方々の“住宅の将来に対する意識”を効果的に高めるためには、適切なタイミングにインパクトのある有益な情報を提供することが必要です。

提供する情報の内容(例)

- 住宅の将来について考えてもらうようなインパクトのある呼びかけ(印象に残るデザインや情緒的な言葉など)
- 空き家になることで生じるデメリット(無駄な費用や手間がかかる、地域に迷惑がかかるなど)
- 住宅の方向性の例示や方向性が決まったらやること(登記の確認、エンディングノートの準備、資産価値のチェックなど)



情報提供のタイミング

- 引継ぎを具体的にイメージできるタイミングが最も効果的ですが、特定しにくい場合には早いタイミングからのアプローチが望ましいです。関心がなくなったり、建物の老朽化が激しくなってからでは手遅れになります。

情報提供のポイント

- 行動経済学に基づく「深層心理に訴えかけるデザイン、内容」を取り入れることで、より効果的に行動変容を促すことができます。

行動経済学とは

心の動きから人間の意思決定のプロセスや行動などを分析しようとする、“心理学と経済学が融合”した新しい学問のことです。人々が強制ではなく自発的に望ましい行動を選択するよう促す仕掛けや手法のことを「ナッジ」といい、さまざまな分野に活用されています。

例えば...

- プロスペクト理論(損失回避):人は利得より損失を避ける傾向がある。
例:将来的に空き家になることで生じる「デメリット(損失)」を強調する。
- ハーディング現象:周りの人と同じ行動をとって安心感を得ようとする心理現象
例:「前回の取組では約7割の方が家族関係者と話し合いました」といった周辺の方々の情報を提供する。

情報提供の種類

リーフレット・チラシ

- 固定資産税の通知書やアンケートなどの調査資料に同封することができます。
- 相談会などのイベント時に配布資料として提供することができます。

マスメディア

- 一度に大勢の人に情報を提供することができます。



勉強会・講習会・ワークショップ

- 建物所有者やその関係者が必要としている専門的な知識をピンポイントで伝えることができます。

インターネット・SNS等

- 幅広い世代に手軽に提供することができます。



“機会提供(きっかけづくり)”の方法

POINT

住宅の将来について考えたり、話し合う機会は、当事者内では作りにくいものです。そのため第三者による後押し(きっかけづくり)が必要です。アンケート形式で、所有者の希望や相続人の要望、考えなどを顕在化したり、関係者間で調整する機会を提供しましょう。

先ほどの情報提供とあわせて、アンケートなどのコミュニケーションを通じて、住宅の将来についてご自身で考えてもらったり、家族や親族の方々と話し合う機会を促します。アンケートには、住宅の将来について関係者間で確認するための設問や、行動変容の内容を確認するための設問などを用意します。なお、アンケートはコミュニケーションの一例であり、必ずしもアンケートに限定するものではありません。

住宅の将来について確認する設問(自由記述)

- 住宅の将来について、できる限り関係する方々と話し合った上で考え記入してもらう項目を設けます。
- ライフステージごとの記入例を同封し、参考にしてもらいます。(右図参照)
- 電話やLINEなどのチャットアプリを用いた会話でもよいこととします。

子育て夫婦の方の記入例

回答欄

まだ子育て中なので、息子が就職するまでは、少なくとも今の家に住み続けるつもりでいる。子育てが一段落した後は、妻や私の健康状態を見つつ、必要なら住み替えも検討している。今後も引き続き夫婦で話し合うことに決めた。



高齢夫婦の方の記入例

回答欄

妻と今は住み替えるつもりはないことを確認し合った。以前から、娘に土地と住宅を相続して住み続けてもらいたい、と考えていた。今回の話し合いで初めて娘にもその意思を伝えた。



行動変容の内容を確認する設問

- 今回の取組をきっかけに、情報収集や具体的な行動をしたかを確認する項目を設けます。

行動の例

- | | | |
|----------------------|------------------|------------|
| 1.本やインターネットでの情報収集 | 4.不動産屋に相談 | 7.登記の確認 |
| 2.家族・親戚等の身内での情報収集・交換 | 5.行政や団体の相談窓口での相談 | 8.遺言書の作成 |
| 3.友人・知等との情報収集・交換 | 6.エンディングノートの作成 | 9.生前贈与の手続き |

アンケートのポイント

- 正月やお盆など、家族・親族が集まる時期を見計らって実施すること。
- 情報提供資料を同封し、その内容を確認してもらった上で、話し合いをしてもらうように促すこと。(依頼状などにその旨を記載する)
- アンケートには、住宅の将来を記載する設問を一問目に用意すること。
- アンケート配布前の事前告知チラシの配布や地域での説明会などを実施することが望ましい。
- 早い段階から考えて行動してもらうことが目的であるため、対象者を高齢者だけに限定しなくてもよい。

「アンケート調査となると、労力もかかり少し大変そう」という方には...

ワークシート形式にて、家族や親族と話し合ったり、住宅や家族のことについて調べるきっかけを与えることもできます。ワークシートには、上記の「自由記述」のほか、「登記簿情報」や「家系図」を作成する項目を設けます。 詳細は本プロジェクトのHPより「きっかけシート」をご覧ください→



“専門家による支援”の方法

POINT

将来の方向性は人によって様々です。その方向に導くためには幅広い知識・経験が必要となります。行動変容を促し、その後の行動を円滑に進めるためには、各分野の専門家のサポートが重要です。

専門家による支援を行うことによるそれぞれの目的

地域住民(個人)

住宅の将来に関する不安・悩みについて各分野の専門家が個別に解決方法を提示することで、空き家を生まないための具体的な行動変容を促します。

専門家

地域住民が抱える課題を事前に認識し、様々な可能性を提示することで、業務化、地域貢献へとつなげます。また、他業種と連携することで、単独ではできない取組を行うことができます。

行政・自治会(町内会)

地域全体のコミュニティの維持や景観・治安の悪化防止につながるだけでなく、住民とのコミュニケーションにより協働しやすい環境が醸成されます。

支援の方法

相談会

●専門家と1対1で、住宅の将来に関する不安・悩みを解決する場を設け、建物所有者やその関係者がすべき行動を明らかにします。



想定される相談内容

相談内容	対応する専門家
相続登記について	司法書士 弁護士
土地建物の名義変更(生前贈与等)について	
遺言作成について	不動産
相続、遺産分割や紛争の解決などについて	
売買や賃貸について	
建物のリフォームや耐震、除却等の工事について	建築士
建物(空き家)や土地の利活用について	工務店



ワークショップ

●住宅が空き家になると、景観や治安の悪化など地域全体の問題にもつながります。ワークショップによって地域住民に空き家を地域の問題として認識していただくことで、住民間で意識を高めあい、解決方法をまちづくりの視点から探ることができます。

相談会+ワークショップ

●相談会とワークショップを同時に行うことで、個人の問題・地域の問題両方の視点から問題解決に向けた方策について考えることができ、より効果的に行動変容を促すことができます。

進め方の例

① 個別ワーク

参加者に、住宅の状況をどれだけ把握しているか、チェックシートを準備し記入してもらいます。

② 専門家からの解説

チェックシートに基づき、住宅が空き家になることによる問題と対応策について専門家より詳しく解説します。

③ グループワーク

グループ内で各自が抱える不安や疑問点について、専門家を交えディスカッションし、空き家の発生抑制を地域の課題として共有します。

④ 相談会

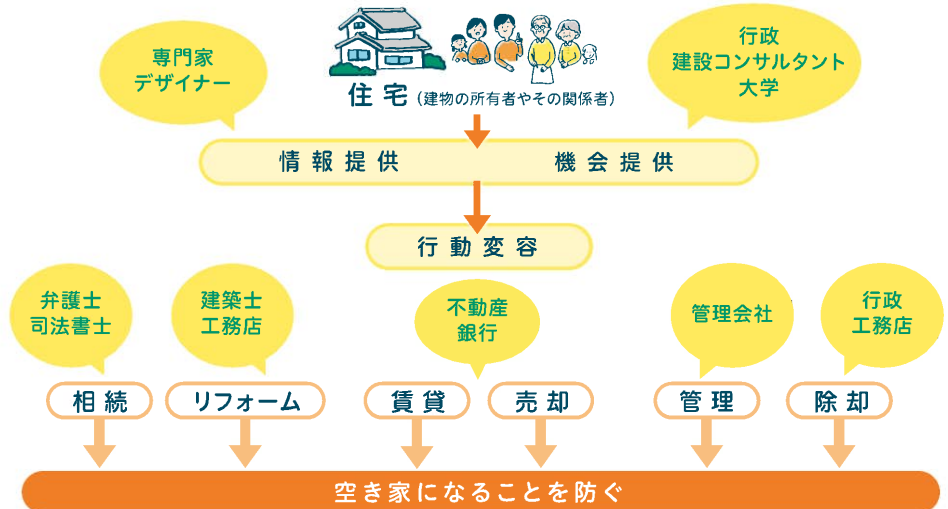
①～③によって個人の悩み・不安が解消されなかった方を対象に、相談会形式で個別に相談を行います。

望ましい取組体制とそれぞれの役割

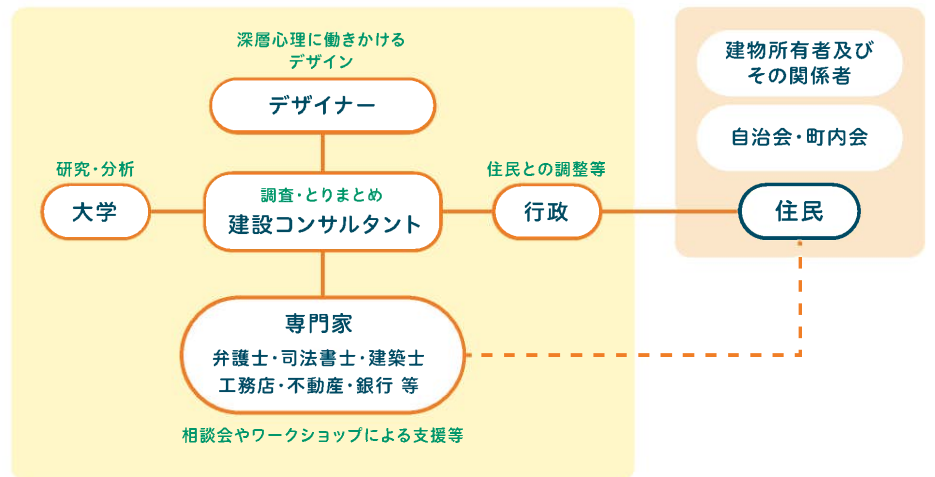
POINT

機会・情報提供や専門家による支援を効果的に進めるためには、産官学多様な分野・業種が連携し、役割分担しながら丸となって取り組む必要があります。

多様な分野・業種の関わり方



取組を行う上での体制・役割(例:本プロジェクトの場合)



取組事例

2020年度の取組概要

岡山市南区の住宅団地にて、住宅の将来について考える機会提供を目的としたアンケート調査を実施しました。より多くの方の行動変容を促すため、P.3で紹介したような情報提供を目的としたリーフレットを同封したり、実施地域住民への事前説明(町内会への説明、事前告知チラシの配布)を行いました。

工程

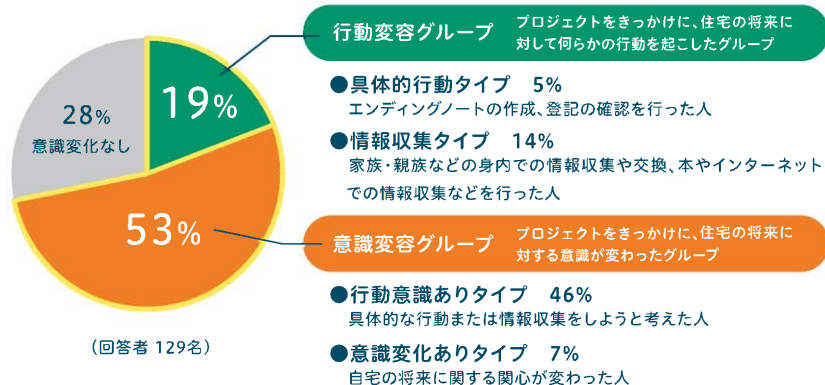
	2019年	9月	10月	11月	12月	1月	2月
アンケート調査項目の検討							
リーフレットの作成							
実施地域住民への事前説明							
アンケート調査票の配布・回収		町内会説明			告知チラシ配布		
分析							

取組結果

●本アンケートの回収率は23%で、うち87%の方が住宅の将来について考え、記述してくれました。記述例を以下に示します。

記述内容(一部加工あり)	年齢性別
1人暮らしなので数年前から売却を考えている。現在もそう考えている。	80代 女性
妻と今は住替えるつもりはないことを確認した。将来は子どもに土地と住宅を相続して住み続けてほしいことを伝えた。	70代 男性
子どもが同居するようになり自宅は子どもに相続することにした。子どもも同意している。	80代 男性
体調に不安があるため、万一のことを考えて話し合った。息子たちと相続や売却について相談した。	80代 男性
今後の様子により方向を決める。	60代 男性

●アンケートをきっかけに、アンケート回答者全体の約2割の方の行動変容を促すことができました。



お問い合わせ

岡山・空き家を生まないプロジェクト

プロジェクトメンバー

建設コンサルタント	中電技術コンサルタント株式会社 都市整備部
行政	岡山市都市整備局 建築指導課 空家対策推進室
大学	岡山大学大学院 環境生命科学研究科 氏原研究室
デザイナー	アッパービレッジ株式会社 ムラカミヨシコ
弁護士	岡山弁護士会
司法書士	岡山県司法書士会
工務店	株式会社インダ工務店
建築士	一般社団法人 岡山県建築士会地域づくり部会

協力団体 一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター

連絡先

[事務局]
中電技術コンサルタント株式会社 都市整備部(空家対策担当)

TEL (082)256-3352

MAIL akiya@cecnet.co.jp

HP <https://akiya-okayama.cecnet.co.jp/>



本プロジェクトの詳細は
ホームページへ!

自宅の将来を考える“きっかけ”シート

1. 自宅の将来について話し合おう！

ご自宅の将来について、記入例を参考に、できる限り関係する方々で話し合った上で記入してください。電話やLINEなどのチャットアプリを用いた会話でも結構です。困難な場合は回答者の方1人で考えて、記入してください。これまでに話し合ったことがある方も、その内容をあらためてお書き下さい。

ご自宅のよりよい将来を考え、下記記入例を参考に自由にお書きください。

いつ	例:10年後、今すぐ
誰が	例:自分が、長男が
まとめ どうする	例:相続する、売却する
そのために	例:窓口で相談する、遺言書を作る

子育て夫婦の方の記入例

回答欄

まだ子育て中なので、息子が就職するまでは、少なくとも今の家に住み続けるつもりでいる。子育てが一段落した後は、妻や私の健康状態を見つ、必要なら住み替えも検討している。今後も引き続き夫婦で話し合うことに決めた。



高齢夫婦の方の記入例

回答欄

妻と今は住み替えるつもりはないことを確認し合った。以前から、娘に土地と住宅を相続して住み続けてもらいたい、と考えていた。今回の話し合いで初めて娘にもその意思を伝えた。



三世同居の方の記入例

回答欄

今後、自宅を誰が使うかわからないため、まずは自分たちができることをしてみようと考えた。市販のエンディングノートを購入し、書き始めることに決めた。その後、親族間でスムーズに相続が進むように、遺言書の作成を行う予定。



1人暮らしの方の記入例

回答欄

息子が県外に住んでおり、引き継ぐつもりはないと以前から聞いていた。また、他に自宅を引き継ぎたいという親族もいないため、将来は売却を考えていた。そのための手続きがよくわかっていないため、まずは市の空き家相談窓口と近くの不動産屋に相談した。



2. 自宅(資産)のことで知ろう！

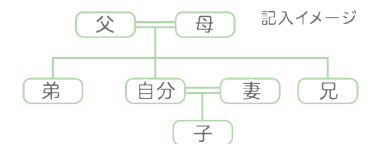
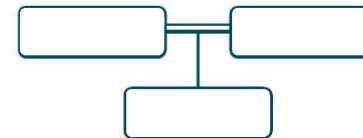
登記簿等を確認し、以下を埋めてみましょう。

種類	土地	建物
所在地		
利用形態	例:自宅、田畑 等	例:自宅、貸家 等
名義人(共有者含む)		
持ち分		
相続登記 ^{※1}	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
抵当権 ^{※2}	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
面積	m ²	(延べ床面積) m ²

※1 不動産を所有している方が亡くなった時、その不動産を相続した人が、元の所有者から自分へ名義変更をする手続き
 ※2 住宅ローンなどでお金を借りた際、方が一返済できない場合に土地が建物を担保とする権利(抵当権設定登記の有無)

3. 家族のことで整理しよう！

家系図を書いてみましょう。 自宅の関係者について再確認するとともに、「1.自分の将来について話し合おう!」の参考としましょう。



MEMO

話し合った日 年 月 日 話し合ったメンバー