

既存住宅・



プロデュース協会 News Letter



～国土交通省 平成 30 年度 多世代交流型住宅ストック活用推進事業～ 事業実施 ご報告

当協会 3 年目に初めてチャレンジ致しました国土交通省多世代交流型住宅ストック活用推進事業（以下多世代事業）も多くの方々のご指導、ご支援で好評のうちに終了することが出来ましたこと、厚く御礼申し上げます。

以下は事業報告書からの抜粋です。

実施事業は、①既存住宅・空き家活用啓発事業 ②空き家活用の具体的事業 ③空き家・空地の寄付等の仕組み検討の実施の 3 本柱で実施致しました。

①の事業は、セミナー、まちあるき、カフェ 縁活等を開催し、相談を受けました。まちあるきも含めて啓発事業参加者は 317 名 相談件数は 56 件です。

②の具体的事業は、空き家相談から次の具体的事案へ進み売却、解体、インスペクション、活用、解体等です。

当該事業で成果を出せたのは、「長屋」と戸建住宅の案件でした。これらの案件を解決する段位で当協会としても色々学び、長屋相談のチェックリストの作成と、相談体制の見直し等を行いました。

2018 年度の成果を元に 2019 年度もチャレンジして参ります。

相談 ➡ 調査・診断 ➡ 提案 ➡ 解決・事業化

空き家の所有者・活用者・移住者・事業者

相談

既存住宅・空家プロデュース協会

総合窓口

電話
メール等

面談
相談

面談相談

<事前予約制>
セミナー等
相談会

<予約不要>
カフェ・縁活
相談会

無料相談は、電話等・面談相談で終了

相談内容
解決・事業
化に向けて
相談内容整理
と解決診断

長屋PJ

調査PJ

活用コンサルPJ

インスペPJ

有料相談

提案

解決

事業

連携

連携

PJに参画

大阪府 大阪市

阿倍野区 住吉区 東住吉区

社会福祉協議会等

東住吉区空き家活性化サポーター

金融機関

建築士集団
住吉蔵部

連携

既存住宅・空家トータルプロデューサー
宅建士、建築士、司法書士、行政書士、弁護士
税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士

利活用・管理、権利関係、耐震診断・改修
省エネルギーフォーム、DIYリフォーム、解体





【事例 5】所有者調査(大阪市内) (類似の相談をいくつか合せて記載しています)

相談：相談は、母親の死亡後 約 20 年間放置の 6 件長屋の左から 2 軒目の空き家です。一番右端は解体しているため、現在は 5 軒長屋です。

両隣から苦情が行政に何回も行き 放置できないので、解体して売却したいと思っています。尚 名義は母親のままです。

一部床が落ち、屋根の雨漏りが酷く、昨年の連続台風でついに屋根の真ん中が落ちました。両隣からは随分前から何度も修理するよう苦情を言われています。両隣とは、長年の放置で不信感を持たれ、挨拶すらしていただけません。他の 2 軒は人が入れ替わり全く面識がありません。解体、売却したいので、サポートしてほしい。

結果：「長屋は集合住宅」で、耐震性能はじめ構造は一棟で捉えます。長屋の切り離しは、両隣だけで良いと言う業者も多々いますが、近年は訴訟に発展することも多くなり「全所有者の解体同意書が必要」です。

しかし、長屋の居住者の多くの「集住」意識はマンション程強くなく、注意が必要です。PD 協会は、全所有者の連絡先を情報収集し、所有者から解体同意書を頂けるよう説明します。空き家で所有者が不明の場合は司法書士等に依頼する等で判明することが多いです。

今回の相談案件の場合は、両隣の即同意書は即頂きました。しかし一番右端の家は初めての訪問時は、その昔隣家の解体後「家が揺れ不安な毎日が続いた」ことがトラウマとなっていて、解体に強く反対されました。その後 長屋、空き家に関する「維持管理の責任と維持管理不良によるリスクの手紙を送付し、その後何回か建築士による対象住宅の解体への説明をさせて頂きました。その時両隣の方の自宅への影響等を直接お話し頂きました。ようやく解体へのご理解を得て 3 ヶ月後全員の解体同意書を頂くことが出来、このニュースレターが皆様に届くころには更地になっています。

資料提供：司法書士、既存住宅・空家トータルプロデューサー 鈴森素子

2019 年度 活動計画

- 空家活用研究会、専門講座開催：決定次第下記アドレスでご案内します。

* 専門講座を受講されると「既存住宅・空家トータルプロデューサー」として活動出来ます。

URL : <http://ve-produce.org/>

- 相談プロジェクトを民泊事業プロジェクト開催中：月 1 回(曜日不定期)18 時～20 時

* 益々需要が高い民泊の法律、開業までの手続き、運営までをサポートしています。

- メールアドレスを新しく取得しました。変更をお願いします。

E-mail : info@ve-produce.org



ご相談、空家プロデューサー活動を希望する方は下記までお気軽にお問い合わせ下さい。



一般社団法人
既存住宅・空家プロデューサー協会

〒540-0012 大阪市中央区谷町 1-7-4

TEL : 06-6941-2525

FAX : 06-6941-8337

E-mail : info@ve-produce.org

URL : <http://ve-produce.org/>