

# “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で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・知人等との情報収集・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	
相続、遺産分割や紛争の解決等について	不動産 建築士 工務店
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	
建物(空き家)や土地の利活用について	



### 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。

# 効果的に行動変容を促進するために(1)

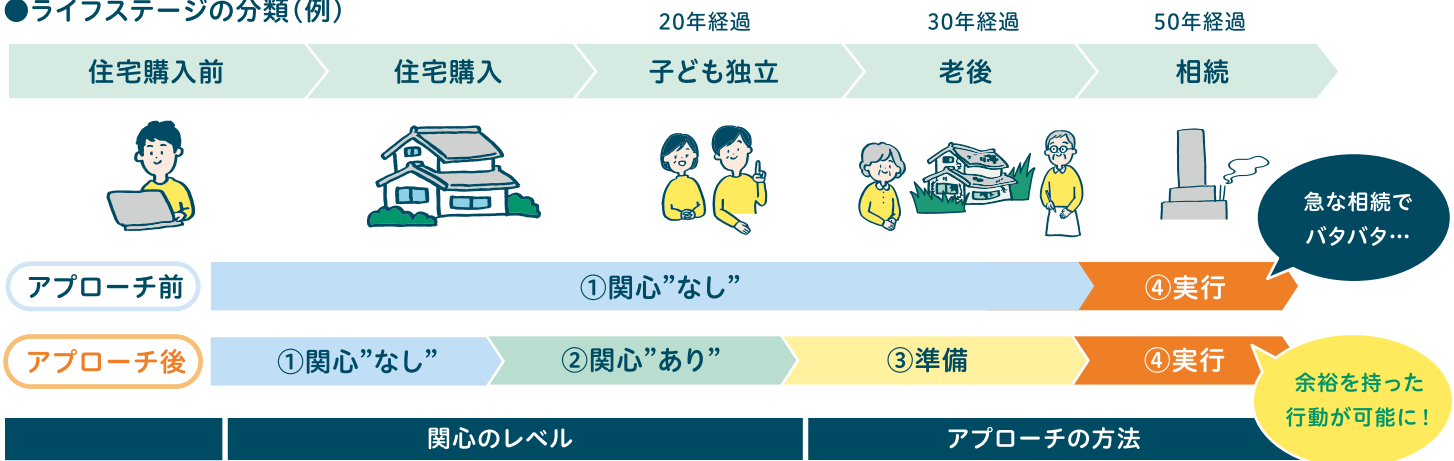
## POINT

住宅の将来に対する所有者の関心や状態・意識は人によって様々で、ライフステージによって変化することもあります。まずは所有者の関心のレベルを引き上げ、さらに特定の状況・意識下にある所有者にピンポイントでアプローチすることにより、効果的に行動変容を促進することが可能となります。

## ①住宅の将来への関心を高めるアプローチ

住宅の将来に関心のない建物所有者に対し、まずは関心のレベルを引き上げることが重要です。関心レベルは4段階に分けられ、各段階に応じたアプローチの方法があります。

### ●ライフステージの分類(例)



	関心のレベル	アプローチの方法
①関心”なし”	住宅の将来について全く関心がない状態	メリット・デメリットを周知し家族や地域への影響を考えてもらう
②関心”あり”	将来について関心はあるが、行動する意思はない状態	行動しない状態をネガティブに、行動した状態をポジティブにイメージできるように働きかける
③準備	将来に向け行動したいと思っており、その準備を進めている状態	ライフステージに応じた働きかけにより行動を起こそうという気持ちをそっと後押しし、自信を持たせる
④実行	将来に向け行動している(それが持続している)状態	実行できていることに賞賛を与え、行動しやすい環境づくりを充実させる

## ②住宅の将来に関する不安や問題に応じたアプローチ

関心レベルが上がっていく過程で、様々な不安や問題と直面することがあり、それぞれに応じた綿密な支援が必要となります。建物所有者の状況と支援の例を示します。

	建物所有者の状況(例)	支援の方向性
漠然とした不安を感じている	住宅の将来は決まったが何から手をつけて良いかわからない 今後困ることになった時の相談先が分からない 専門家に直接連絡・相談することに抵抗がある	住宅所有者と専門家を抵抗なくスムーズにつなぐような環境や相談体制の構築
具体的な問題に直面している	子どもが自立したので便利な街なかに住み替えたい 家族や隣人等と揉めている 高齢かつ頼れる人がいない 病気やケガなどで自分では行動することができない	各問題に対応する専門家による具体的な支援や代行サービスの推奨など

# 効果的に行動変容を促進するために(2)

## POINT

相続や売却等の方向性が決まれば、その方向性ごとに所有者自身が“生前にできること”がいくつかあります。方向性別の行動フローとその中で事前にできることを分かりやすく示しながら、建物所有者へのアプローチや専門家による支援をよりきめ細やかに実施することで、具体的な行動の促進につながります。

## 生前にできることの例

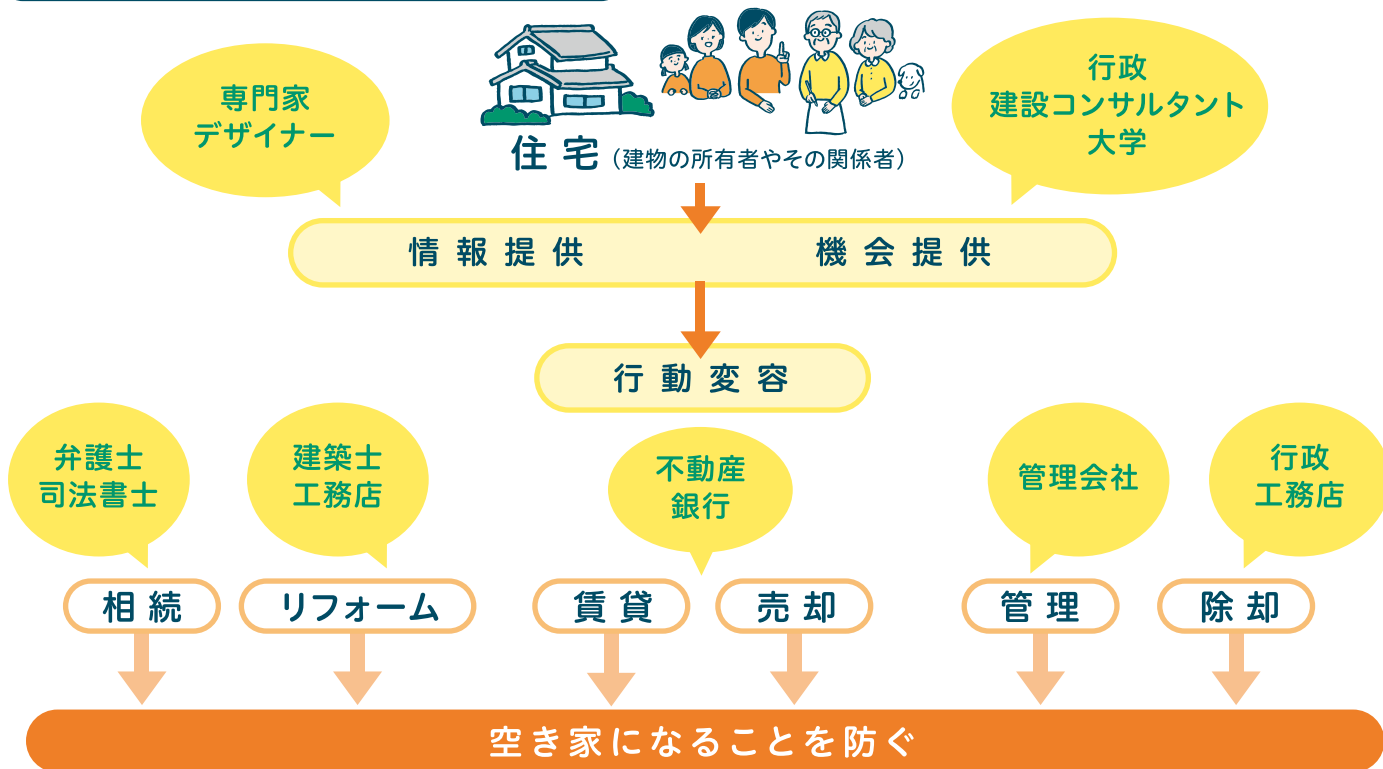


# 望ましい取組体制とそれぞれの役割

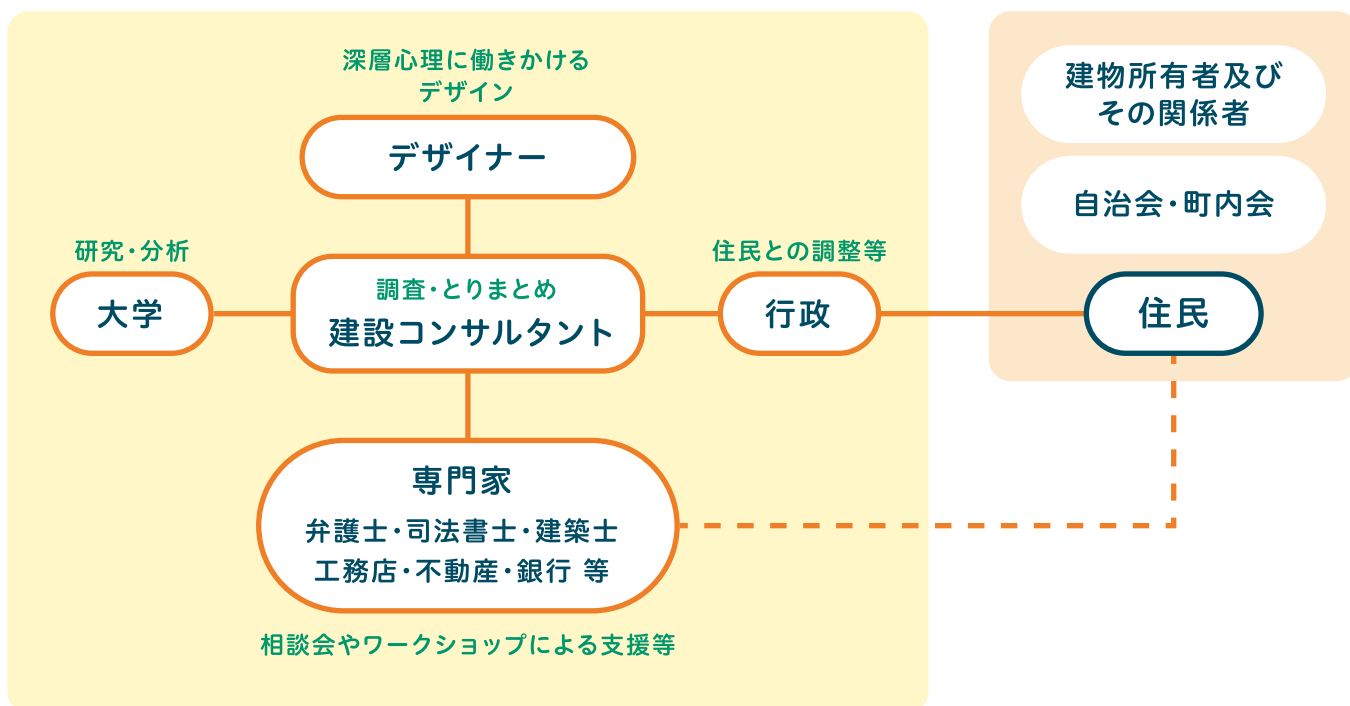
## POINT

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、役割分担しながら一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

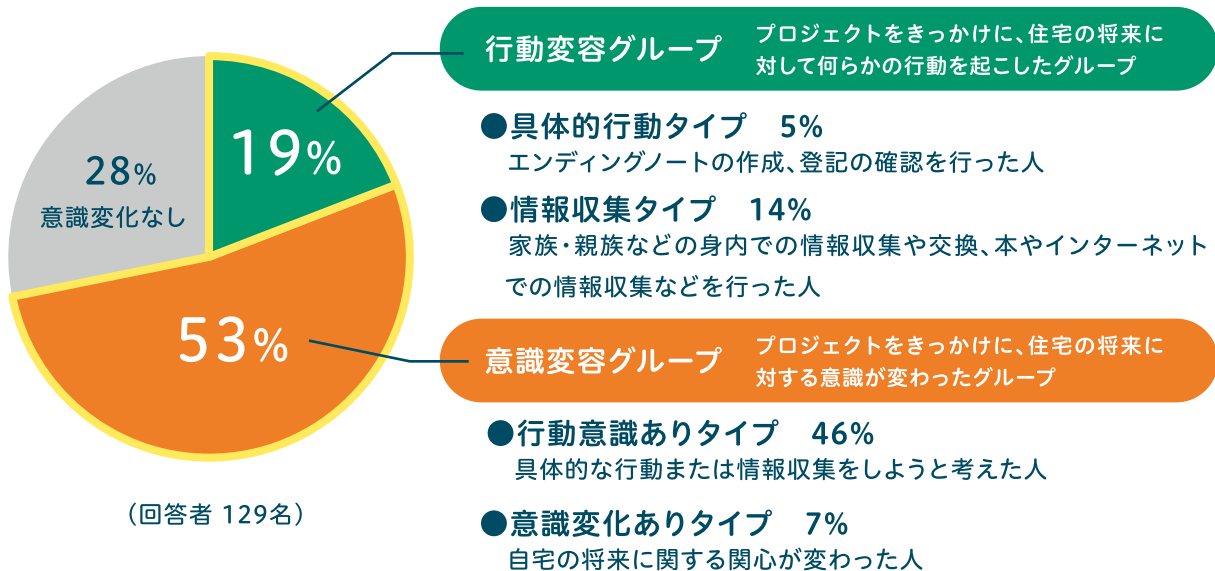
## 情報提供・機会提供の取組事例

以下は、2020年度に岡山市南区の住宅団地で実施した、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の結果です。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。

- 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、記述をしてくれました。記述例を以下に示します。

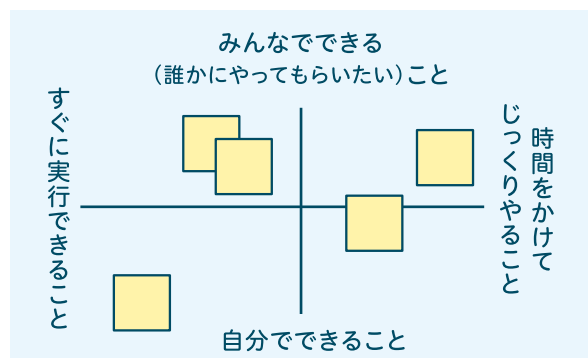
記述内容(一部加工あり)	年齢性別
1人暮らしなので数年前から売却を考えている。現在もそう考えている。	80代 女性
妻と今は住替えるつもりはないことを確認した。将来は子どもに土地と住宅を相続して住み続けてほしいことを伝えた。	70代 男性
子どもが同居するようになり自宅は子どもに相続することにした。子どもも同意している。	80代 男性
体調に不安があるため、万一のことを考えて話し合った。息子たちと相続や売却について相談した。	80代 男性
今後の様子により方向を決める。	60代 男性

- 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。



## 専門家による支援の取組事例

2021年度には、岡山市北区の住宅団地で「自宅を空き家にしない方法が学べるセミナー」を実施しました。専門家の講座を踏まえ、自分ですぐに行えることや地域のためにやるべきことは何か、参加者自身で考え、右のような模造紙にプロットし意見を共有しました。



# 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	アッパービレッジ有限公司 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
不動産コンサルタント	一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター
リフォーム	有限会社リ・メイクファクトリー

### 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](mailto: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!



 Facebook

発行 岡山・空き家を生まないプロジェクト

第2版 2022年3月