

事業名称	「オール北九州」で推進する空き家・留守宅対策事業
事業主体名	北九州空き家管理活用協議会
連携先	北九州市(空き家対策推進室ほか)、地域自治組織(まちづくり協議会ほか)、専門知識者(司法書士ほか)、事業者(不動産協会ほか)、市民グループ(管理・活用の実働プロジェクトほか)
対象地域	福岡県北九州市
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・放置された空き家に焦点をあて管理活用に繋げるスキーム作りと実現への取組 ・様々な啓発活動を実施する事によって空き家の発生を防止する取組 ・空き家の管理活用の担い手として実働チームの育成と拡大を図る取組
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家バンクの機能拡充」・「総合相談窓口の設置」の新スキームを関係団体に提案した ・啓発活動により相談数37件、案件数13件、成約数6件(管理5件・活用1件)に結実した ・空き家対策の担い手が、当初の2チームから5チーム(管理チーム4・活用チーム1)に拡大した
成果の公表先	当協議会のホームページで公表。URL : http://www.at-ml.jp/73982

1. 事業の背景と目的

(1) 背景

北九州市は「課題先進都市」と揶揄され、「高齢者問題」と「空き家問題」が最大の社会問題になっている。とりわけ、放置空き家の急増が地域市民の安心・安全な居住環境を損ない地域コミュニティの崩壊に陥る状況を招いている。そこで平成27年8月、「空き家問題」を解決するため、「元気な高齢者」を中心に自分たちのまちは自分達で守り育んで行こうとの熱い想いで「北九州空き家管理活用プロジェクト」を設立した。

このプロジェクトは、「生涯現役夢追塾」*1の卒塾生を中心に組織され、地域社会への貢献を基本理念とし、元気な高齢者と空き家対策を融合させた新しいコミュニティ活動として誕生した。まずは元気な高齢者を中心に実働2チームからスタートし、空き家の情報把握や有償管理サービスなど活動してきた。しかし空き家問題の解決を加速させるためには、単一のプロジェクトチームでは限界がある事に気づき、空き家に対して問題意識をもっているあらゆる分野の団体や個人が一丸となり「オール北九州」で取り組むべきだとの認識に至った。

そこで、平成28年11月「オール北九州」＝「産学官民金」が連携した「北九州空き家管理活用協議会」を設立した。これまでに12回の協議会を開催し、課題の抽出、解決策の模索など協議を重ね「シンクタンクとしての協議会」の役割を果たしてきたが、案件発掘や担い手不足などの新たな課題に直面する事になった。

北九州市は、住宅総数496,600戸に対して14%の71,200戸の空き家が存在し、更に増加している。空き家は第一の空き家(老朽化が進んでいる物件)、第二の空き家(市場に流通できる物件)、第三の空き家(いろいろな事情で放置されている物件)に分類できる。行政が対策を講じているのは第一の空き家及び第二の空き家で、北九州市空き家バンクが取り扱っているのは第二の空き家であり、第三の空き家の対策が手付かずの状態である。第三の空き家が北九州では18,300戸存在し、この分野に焦点を当てダイナミックに解決していくためには、空き家化予防のために管理放置空き家の情報収集方法や適正管理のための担い手の拡充、適正管理や活用のための市民の啓発が課題になっている。との認識で事業の目的を以下の内容とした。

※1「生涯現役夢追塾」は地域の課題解決の担い手育成としてシニア世代を対象に、平成18年に北九州市が創設、外郭団体に事業の運営を委託している。現在卒業生が400名超におよび様々な分野でコミュニティ活動やソーシャル活動の中心的な人材として活躍している。

(2)目的

- 1) 空き家バンクの機能拡充・官民連携スキームの検討
- 2) 空き家管理及び活用可能な空き家の発掘の担い手の育成
- 3) 空き家の適正管理・空き家化予防の啓発
- 4) 総合相談窓口設置の検討

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 工程表

【表1】

事業項目	細項目								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1) 空き家バンクの機能拡充等スキームの検討									
2) 空き家管理及び活用可能な空き家の発掘の担い手の育成	① 空き家管理の担い手の確保と育成								
	② 活用可能な空き家の発掘の担い手の確保と発掘								
3) 空き家の適正管理・空き家化予防の啓発	① 自治会及び一般市民向け空き家の適正管理等の説明会の開催								
	② 空き家適正管理等の研修会やセミナーの開催								
4) 総合相談窓口設置の検討									
専門委員会の開催		●	●	●	●	●	●		

2) 検討体制と開催

① 専門委員会のメンバー構成

- ・ 学識経験者 1名
- ・ 専門家団体：宅建業協会、全日本不動産協会の2団体
- ・ 専門家：司法書士、行政書士、土地家屋調査士の各1名
- ・ 管理および活用プロジェクトの各1名
- ・ 生涯現役夢追塾同窓会1名
- ・ 地域自治組織1名
- ・ NPO 団体1名
- ・ 事務局1名

② 専門委員会の開催

事業期間内に、6回実施した。

(2) 事業の取組詳細

1) 空き家バンクの機能拡充・官民連携スキームの検討

現在対策が不十分な放置空き家が多いことから、管理放置空き家の空き家バンクへの掲載、活用可能にもかかわらず所有者側の意向等により市場に流通されない空き家の情報把握と活用するまでの間の適正管理の仕組みなどを構築するために専門委員会で以下の内容について検討した。

① 検討内容

i) 空き家の現状（数、内容別種類、種類別増加の傾向）を把握して、今後の対応はどの分野をターゲットにする必要なのかを検討の結果、第三の空き家（活用又は流通可能な状態の空き家で、何らかの事情でそのまま放置している）と、今まさに空き家になろうとしている物件とすべきである。しかしながらこれらの情報は全く表面に出てこない事が課題で、この情報を如何にして汲み上げ・収集するかを検討した。

第三の空き家は、先ず管理が必要で、その先に活用に繋げる必要がある。所有者のニーズ（管理してほしい・活用してほしい）を吸い上げるにはそのような情報の受け皿が必要である。そこで解決の近道として既存のシステム「北九州市空き家バンク」の機能拡充について検討した。

ii) 空き家になろうとしている物件（空き家予備群）の情報をどのように収集するかを検討した。ケアマネージャーや民生委員が一番早くその情報に接するが、それを汲み上げる仕組みをどうするか？ ケアマネージャー約20名に直接会って話を聞いてみたが、その回答は皆同じで「家の事は自分たちの仕事の範囲ではないので、その情報を外部に伝えることに携わってはいけないと上司に言われた。」と言う返事であった。

行政内部では、「北九州市空き家バンク」は建築都市局の管轄であり、ケアマネージャーや民生委員は保健福祉局の管轄である。また空き家問題と高齢者問題は切り離すことが出来ない問題であり、行政組織の横断的な連携を進める方策を検討した。

iii) 「北九州市空き家バンク」が（第三の空き家）や（空き家予備群）の管理依頼の情報を扱えるかを検討、一方「北九州市空き家バンク」と業務提携している不動産協会の会員が、この管理依頼を受けることが出来るかを検討した。不動産協会としてはやるべきであり又、必ず出来るとの見解であった。

iv) 不動産協会の会員以外の者で、空き家の管理業務を希望する者がこの仕組みに参加できるのかを検討した。これについては、先ず、現仕組みの空き家バンクの機能拡充がなされてから考えるのが良いとの見解であった。

等々、課題の整理をして解決の方向性・あるべきスキームが醸成され「オール北九州」で解決すべき新スキームとして纏め関連部署に提案した。新スキーム概要と提出先関連部署は成果の箇所にて記述する。

2) 空き家管理及び活用可能な空き家の発掘の担い手の育成

空き家対策をダイナミックに進めるためには、放置された空き家の発掘と対象物件を適正管理したり有効に活用できる実働のチーム、つまり担い手が育っていかなければ根本的な解決にならない。現在2チーム（管理チーム2チーム、活用チーム0チーム）だが目標としては当面7チームの育成を目指した。

① 空き家管理の担い手の確保と育成

i) 募集メンバー対象者

- ・生涯現役夢追塾の卒塾生
- ・老人会に所属している元気な高齢者
- ・活動的な同好会（グランドゴルフやソフトボール同好会など）
- ・社会貢献活動をしているグループ
- ・ソーシャルビジネスに興味のある人（若者をふくむ）

ii) 募集方法及び働きかけ

- ・上記の対象グループに説明会を行った。

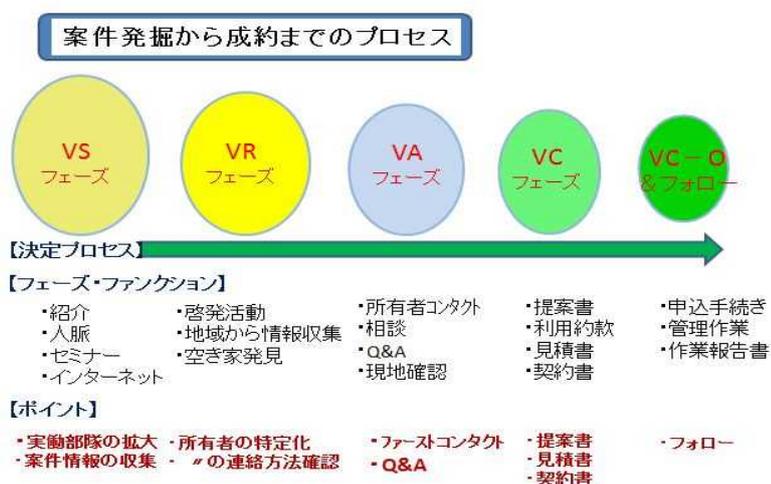
- ・当協議会のパンフレットを各市民センターに配布し、幅広く広報し募った。
 - ・自治会などのセミナーや講習会の折に募集呼び掛けの時間を必ず設けた。
 - ・新聞社に取材をして頂き、新聞紙上での呼び掛けをした。
 - ・他の社会貢献活動の集会で説明会をした。
 - ・福岡県青年司法書士協議会の「空き家予防」の講習会に参加して説明会をした。
- iii) 実働チーム及びスタッフの育成
- ・啓発活動時に実働チームの重要性を訴え、一緒に活動をする仲間を募っている。
 - ・啓発活動で成約に至った案件を対象として、実働チーム結成の弾みにしている。
 - ・実働チーム立ち上げ時において協議会より支援を行っている。
 - ・スタッフへの実際の管理作業については、現地にて適正管理の項目・手順を指導。
 - ・スタッフのスキルアップは月例会・研修会を開催しレベルアップを図っている。
- iv) 業務内容
- ・管理業務依頼を受けたら、先ず現場の確認と状況調査を行い、管理業務の範囲の確定と管理料金の設定をして、依頼主と業務提携書を取り交わす。
 - ・管理業務の内容により、業務を、必ず2人1組で行い、毎月の管理報告を事務局経由で依頼主に提出する。月に2回の管理訪問を基本とする。その他に台風通過後や地震の後などに点検訪問を行い、その報告をする。
- 尚、管理の折には、ご近所に声掛けをして、状況などの情報を得る。

② 活用可能な空き家の発掘の担い手の確保と育成

第三の空き家について、新たな利活用を考え展開することを担うのが活用の実働チームである。実際、相談内容の中で『何らかの活用に使ってほしい!』との声が既に上がっている。活用を希望する物件の情報が上がってきたら、協議会において情報を共有し、その活用方法を検討し、活用物件情報に応じて新たに活用チームを立ち上げ拡大して行く予定である。既存のNPO団体やグループに繋げるとともに、協議会で支援できることを考える。

- i) 募集メンバー対象者 は①に同じ
- ii) 募集方法及び働きかけ は①に同じ
- iii) 活用チーム及びスタッフの育成は専門部会の立ち上げを含めて現在検討中である。

③ 空き家発掘から成約までのプロセス 【図1】



3) 空き家の適正管理・空き家化予防の啓発

「無関心の壁」を突破し、空き家所有者の悩みやニーズを聞き取り解決して行く事が啓発活動で重要である。具体的には放置空き家の所有者の多くは、自己責任とされている「適正管理」が出来ないという悩み、また空き家予備軍の所有者は留守宅をどうすれば良いのかの悩みを持っている。そんな所有者の悩みやニーズの相談を受け解決する事を目的としている。具体的には啓発活動実施後にアンケートや相談コーナーを設けて個別の相談に対応した。

① 実施内容一覧

【表2】

	対象者	目的	内容	講師	場所	周知方法	回数
i) 施設入居者向け講演会	・ 介護等の入居者	・ 空き家所有者への呼び掛け	・ お困り事ありませんか ・ 相談受付 ・ 家族信託	・ 協議会役員 ・ 司法書士	・ ケアハウス	・ 介護の事務局通達	2
ii) 空き家相談会・セミナー&講演会	・ 空き家所有者 ・ 元気な高齢者 ・ 夢追塾同窓会	・ 空き家所有者への呼び掛け ・ チーム作り	・ お困り事受付 ・ 一緒に活動を	・ 協議会役員	・ いきが活動ステーション ・ ひびき信用金庫 ・ 夢追塾同窓会	・ 開催方法 ・ 新聞記事	4
iii) 高齢者向け講習会	・ 空き家所有者 ・ 元気な高齢者	・ 空き家所有者への呼び掛け ・ チーム作り	・ お困り事受付 ・ 一緒に活動を	・ 協議会役員 ・ ゲートウエイ代表	・ 市民センター ・ 公民館	・ 市民センター ・ 老人会	4
iv) 地域市民向け説明会	・ 空き家所有者 ・ 地域住民	・ 空き家の現状 ・ 協議会の状況	・ 行政の取組み ・ 協議会の取組み	・ 市役所担当職員 ・ 協議会役員	・ 市民センター	・ 市民センター ・ 口コミ	4
v) ケアマネージャー向け研修会	・ ケアマネージャー	・ ケアマネージャーへの啓発	・ 空き家予備軍の情報集め方法 ・ 家族信託	・ 協議会役員 ・ 司法書士	・ 市役所 ・ 介護	・ 市担当職員の通達 ・ 介護事務局通達	2
						合計	16

② 啓発活動展開フロー



啓発活動（講座、説明会、相談会、研修会・セミナー）において強く意識している事は、

- ・ 所有者の目線で問いかけ、お悩み相談を引き出す。
- ・ 当協議会の興味付けと、一緒に活動しませんか！との声掛けで仲間を募る。

そして実施後、相談コーナーやアンケートにより具体的な案件に繋げる事を心掛けている。

結果に繋げるために重視している事は各フローでのプロセスである。

中でも重要な周知と実施について以下説明する。

4) 総合相談窓口設置の検討

協議会では、官民連携スキームの検討の中で相談機能について議論を進め、市及び市民レベル両方の総合相談窓口の設置が重要であるとの結論に至った。市レベルの総合相談窓口の設置に関しては後述の【図3 新スキーム構成図】の実現に向けアプローチする事とし、本事業では市民レベルの総合相談窓口の具体化に向け専門委員会を立ち上げ検討を重ねた。

- ① 専門委員会の構成と開催時期（2. 事業の内容 で記述済み）
- ② 検討内容

【表3】

	場所	相談受付	相談対応
随時 (常設型)	地域自治組織	啓発活動を実施した地域をモデルとして市民センターに相談コーナーを設置して受付	当協議会の専門家（不動産業者、建築士、司法書士等）を中心に対応
	地域密着の信用金庫 (福岡ひびき信用金庫)	北九州市内の各店舗（33店舗）に相談コーナーを順次設置して受付	各店舗の職員が対応 【図12】の業務フローのとおり
定時 (出前型)	啓発活動実施時	啓発活動実施後に相談コーナーを設けて受付	当協議会のメンバーが対応
	不動産協会の無料相談会	空き家相談コーナーを併設して受付	不動産業者と当協議会のメンバーが対応
	いきがい活動ステーション	空き家相談サロン会を定期的に企画して受付	当協議会のメンバーが適時対応

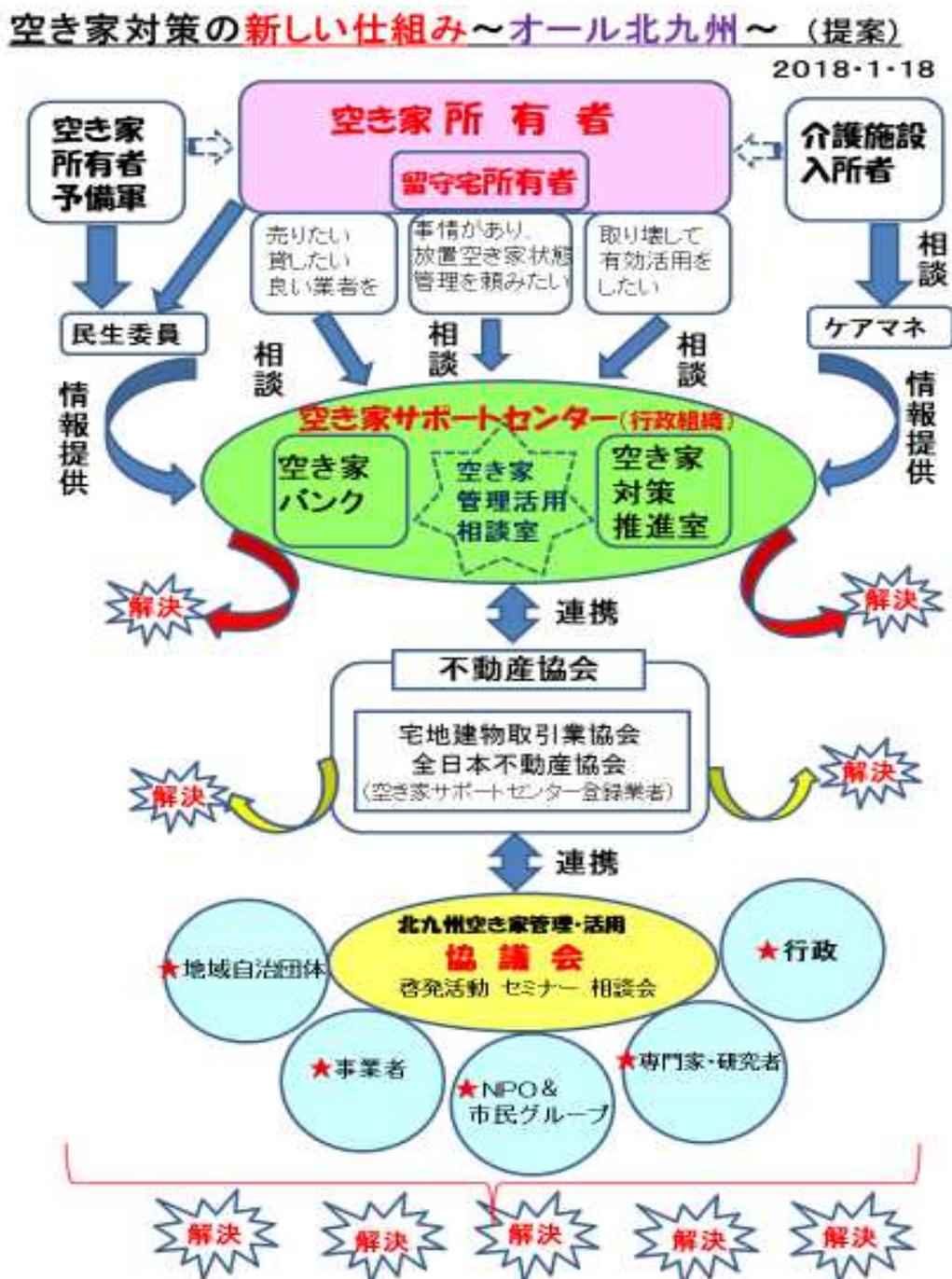
(3) 成果

1) 空き家バンクの機能拡充・官民連携スキームの検討

専門委員会を4か月で6回開催し、以下の点を重点的に新たなスキームを検討した。
 第一に空き家バンクの機能拡充で、既存の空き家バンクの仕組みを利用して管理活用の案件情報を取り込む仕組みとする。第二に、民生委員やケアマネージャーの協力体制の基、空き家予備軍の相談情報を入手できる仕組みとする。第三に、お困り情報の受け皿、つまり総合的な相談窓口（仮称「空き家サポートセンター」）を行政組織に設置する仕組みとする。
 結果として行政・不動産協会・当協議会がそれぞれの立ち位置で解決を図り、真の「オール北九州」で空き家対策を推進できる構想である。

① 新スキーム構成図

【図6 新スキーム構成図】



② 提案書の提出

上記内容を纏め、北九州の空き家対策について協議会の考えとして
 ～地域から活気づく空き家活用街づくりについての「意見集約」～
 を下記の関係各部署及び団体提出した。

【提出先】

- ・北九州市 建築都市局 指導部 空き家対策推進室
- ・北九州市 建築都市局 住宅計画部 空き家バンク
- ・北九州市 保健福祉局 地域福祉部
- ・北九州市 産業経済局 成長戦略推進部
- ・(公社) 福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部
- ・(公社) 全日本不動産協会 福岡県本部

2) 空き家管理及び活用可能な空き家の発掘の担い手

① 実働チームの拡大

i) 管理チーム／4チーム

- ・小倉南区・・・つわぶきの会
 (グランドゴルフ仲間の元気な高齢者で構成、既に管理で実働中)
- ・八幡西区・・・アクティブシニア空の会
 (夢追塾卒塾生中心で構成、実働は可能だが現在は案件発掘中)
- ・八幡東区・・・さわやか緑化
 (夢追塾卒塾生と一般市民で構成、管理で実働中)
- ・若松区・・・いこいの会
 (一般市民中心で構成、管理で実働中)

ii) 活用チーム／1チーム

- ・若松区・・・ワカマツグラシ
 (リノベーションスクール出身者と学生で構成、活用で実働中)
 特に、空き家を学生達のシェアハウスに改造して活用している。

② 実働チームの拡充の状況

【表4】

実働チームの名称	拡充前			拡充後		
	チーム数	人数	構成	チーム数	人数	構成
つわぶきの会	1	6	夢追塾0 一般6	1	6	夢追塾0 一般6
アクティブシニアの会	1	6	夢追塾4 一般2	1	6	夢追塾4 一般2
さわやか緑化	0	0		1	5	夢追塾1 一般4
いこいの会	0	0		1	4	夢追塾1 一般3
ワカマツグラシ	0	0		1	8	夢追塾0 一般3 学生5
合計	2	12		5	29	

3) 空き家の適正管理・空き家化予防の啓発

① 啓発活動の結果

【表5】

		啓 発 活 動					合 計
		施設入居者 向け講演会	空き家相談 会・セミナー	高齢者向 け講習会	地域市民向 け説明会	ケアマネ向 け研修会	
実施回数		2	4	4	4	2	16
参加者数		123	189	187	82	70	651
相談者数		7	9	8	6	7	37
管理案件	案件数	2	3	2	1	1	9
	成約数	1	2	1	0	1	5
活用案件	案件数	0	1	1	1	1	4
	成約数	0	1	0	0	0	1

② 啓発活動の様子



施設での講習会&相談会



夢追塾同窓会での説明会



施設での研修会（ケアマネ
対象）



老人会での講習会



福岡ひびき信金でのセミナー



一般公開セミナー

③ 啓発活動で作成した各種キットやパンフレット

i) ホームページ、リーフレット

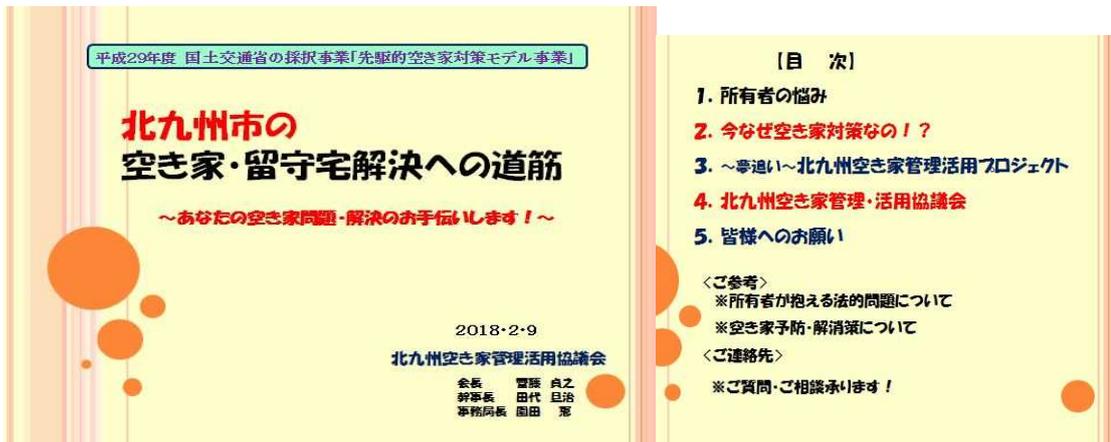


【図7 ホームページ (TOP)&&QR コード】



【図8 リーフレット (表) (裏)】

ii) プレゼンテーション資料 (PPT)



【図9】

iii) パンフレット



【図10 三つ折りパンフレット表】

空き家でお困りではありませんか?

- ★ 相続問題が未解決で空き家のままになっている!
- ★ お年寄りが施設や病院に入り不在になる!
- ★ 転勤や遠方で空き家を見にいけず建物の劣化が心配!
- ★ 話題の「特定空き家」に指定されないか不安!
- ★ ご近所に迷惑をかけていないか心配!
- ★ 空き家なのであまり費用をかけたくない!
- ★ 何かに有効活用出来ないだろうか!

私たちの使命と取り組み

- 元気な高齢者と空き家対策を融合した新しいコミュニティ活動です。
- 『三方よし』の仕組みと、地域社会に貢献する事を基本理念とした事業です。

北九州市の新たなづくり! 北九州市の地域活性化!

市民で守りましょう! 私たちの街 北九州

所有者 安価で安心なサービス享受

高齢者 元気なシニアが活躍

地域市民 安心で安全な居住環境

◎ 今までビジネスとして儲けられなかった分野の「管理・活用」に特化し、北九州市の放置空き家を減少させ、地域貢献の立ちあがり市民(志民)グループです。

管理・活用の内容と料金

【基本管理内容】 3,000円/月額

- ◆ 毎月2度の巡回、建物外部からの状況確認・写真撮影
- ◆ 台風・地震発生後の現地確認
- ◆ 門扉の施錠
- ◆ 室内風通し(ご希望の場合)
- ◆ 管理看板の設置(ご希望の場合)
- ◆ メンテナンスや活用方法のご提案
- ◆ 月1回のご報告(基本はEメール)

【オプション内容】 別途お見積り

- ◇ 室内状況確認サービス
- ◇ 室内定期清掃サービス
- ◇ 敷地内除草サービス
- ◇ 庭木の伐採・剪定サービス
- ◇ お客様の特別な依頼(家財道具や荷物の片付け処分等)

【活用内容】 別途ご相談

- 売却して新たな所有者が住む
- 賃貸する(転勤族・学生や若者)
- シェアハウスに改造し賃貸する
- ボランティア活動の拠点に活用
- 塾や教室に賃貸する
- 高齢者の居場所の提供
- 低所得・高齢者の住まい 等々

いつでもご相談下さい! 解決へのお手伝いをさせていただきます! *当プロジェクトでは司法書士が相談に応じます

空き家は早めの管理が必要です! 早めの対策が資産価値を守ります! *気になる空き家・留守宅がございましたらお気軽に事務局までご連絡下さい!

連絡先: TEL 093-941-3210

【図11 三つ折りパンフレット裏】

④ 啓発活動の結果と成果

i) 案件発掘の結果

【表6】

		啓 発 活 動					合 計
		施設入居者 向け講演会	空き家相談 会・セミナー	高齢者向 け講習会	地域市民向 け説明会	ケアマネ向 け研修会	
実施回数		2	4	4	4	2	16
参加者数		123	189	187	82	70	651
相談者数		7	9	8	6	7	37
管理案件	案件数	2	3	2	1	1	9
	成約数	1	2	1	0	1	5
活用案件	案件数	0	1	1	1	1	4
	成約数	0	1	0	0	0	1

ii) 相談者(37件)の内容

- ・ 空き家対策全般 7件 (例: 空き家所有、今後どうしたらいいか)
- ・ 売却/賃貸/リフォーム 9件 (例: リフォームして活用できないか)
- ・ 法律(相続他)関係 8件 (例: 相続や家族信託の事が分らない)
- ・ 管理関係 9件 (例: 親族で管理しているが負担になってきた)
- ・ 活用関係 4件 (例: 接道がなく売却できない活用できないか)

iii) 空き家所有者および活用の利用者の声(評価)

- ・ Aさんの声(老人ホームに入居し留守宅になった物件の所有者)
たまたま老人ホームであった福祉講座で協議会の話を知りました。ちょうど留守にしている実家をどうしようかと茨城にいる娘と悩んでいましたので相談に乗って

もらいました。娘が帰省の折、現地を一緒に見てもらって管理をお願いする事にしました。今では全てお任せしてとても安心です。思い出が詰まった帰る家があるのはとても嬉しいです。

- ・ Bさん（東京転勤で留守宅になった物件の所有者）
急な転勤で留守宅になるマイホームをどうしようと悩んでいました。そんな時以前に聞いていた「高齢者のグループによる空き家管理活用」の話を思い出して管理を依頼しました。毎週1回、室内の風通しや清掃そして警備などの作業を丁寧に格安でもらっています。4カ月に一度は帰宅していますが管理が行き届いていますので快適です。
- ・ Cさん（古民家を保育園として有効活用している利用者）
豊かな自然環境の中で子供たちの生きる力を豊かに育む保育園の開所を目指している時この物件を紹介頂きました。一部を改装して「トトロの里」を思わせる環境の中で園児たちは、四季を感じ遅しくのびのびと育っています。
空き家に関しては、家屋だけではなく周りの環境とセットで考えると、利用価値が大きく高まるのではないのでしょうか！ 以上、一例です。

4) 総合相談窓口設置の検討

① 市民レベルの相談窓口の設置

i) 随時設置窓口

地域に密着した福岡ひびき信用金庫の市内店舗に相談窓口を常設する方向で、そのスキームを検討した。そして下記【図14】に基づき早急にその実現を目指す。地域の方々からの信頼度の高い信用金庫に相談窓口を設置することで、相談者は安心して相談することができる。相談内容に応じて下記相談対応フローにて対応し、当協議会としても適切に対処できる業者や専門家を紹介したり、適正管理や活用の方策を提案する事が出来る。また、信用金庫内に窓口を設置するため、新たな人員や運営経費は必要ない。

【図12】

【福岡ひびき信用金庫・総合相談窓口相談対応フロー】



- ・更に地域自治組織（各校区ごとのまちづくり協議会等）で相談できる体制を順次設置していくことに決定した。

ii) 定時設置窓口

- ・啓発活動における説明会や講習会実施時に相談コーナーを設け、空き家に関する様々な相談を受け付けている。
- ・高齢者の活動を支援する常設のサロン「いきがい活動ステーション」を利用した相談会を実施している。
- ・宅建協会および全日本不動産協会主催の不動産無料相談会に併設した空き家に関する相談窓口を設置することに決定した。

3. 評価と課題

(1) 空き家バンクの機能拡充・官民連携スキームの検討

1) 評価

既存の「空き家バンク」の仕組みをベースに、機能を拡充するスキームづくりと実現への方向性が示せた事は評価できる。関連部署に提案書として纏め「北九州空き家バンク」と業務提携をしている（公社）福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部及び（公社）全日本不動産協会 福岡県本部が、実効性のある提案との評価をして、当協議会との三者で、北九州市に申し入れをすべく、準備をしているところである。更に発展させ、官民連携の「総合相談窓口の設置」に向けスキーム及びビジョンが描けた事は評価できる。

2) 課題

① 空き家バンクの機能拡充

管理・活用分野の依頼情報を増やすための方策として、空き家バンクの機能拡充が重要であるとの認識で、不動産業界を巻き込んで、その実現に向けての対策を講じる必要がある。

② 管理活用案件について

今後機能拡充で上がってきた、特に活用要望の案件をどのようにさばいていくかが課題。既に活用ニーズが沢山上がってきているので、今後（機能拡充が実現するまで）そのニーズに合う物件の見つけ出しを進める。協議会に於いて物件ごとに解決させるための解決チームを編成する予定である。

(2) 空き家管理及び活用可能な空き家の発掘の担い手の育成

1) 評価

既に5つの管理活用チームが出来ている。啓発活動やセミナーや相談会の折に必ず、チーム作りの呼びかけをしている。その折の反響は極めて良く、チーム作りに興味を示す人が多くいることを実感している。

空き家の発掘については、チームメンバーによる発掘はかなり難しいと思われる。

空き家の調査を実働チームで行ってみた。2カ月で250軒の空き家を発見できた。その空き家の所有者を見つけ出すために、不動産登記簿の閲覧をして、記載されている所有者にダイレクトメールを3度出したが返事のないものがほとんどで、宛先不明で帰ってくるものもあった。つまり発見は出来るが発掘は困難な状況であり当面は管理・活用に繋げるには啓発活動（講座、説明会、セミナー、相談会）が最も有効と思われる。

2) 課題

① 実働チームの育成

育成プログラムを完成させて、目標の30チームの立ち上げに注力することが肝心である。その為には、数多くの啓発活動を通して担い手の募集が必要である。当協議会のメンバーが協力して、夢追塾卒塾生や元気な高齢者など担い手としての仲間づくりの輪を広げていく必要がある。

② 空き家発掘について工夫

実働チームによる空き家の発掘方法について検討する必要がある。
例えば、実働チームが地域に馴染んだ高齢者である特性を生かし、地域住民との連携を深めて空き家所有者とコンタクトし案件発掘に繋げる。
また、管理案件を増やしつつ、一步踏み込んで独居老人の見回りも行い、空き家予備軍の案件発掘に繋げる。

(3) 空き家の適正管理・空き家化予防の啓発

1) 評価

- ① 啓発活動を重ねるごとに内容も充実し、参加者が増えてきている。また協議会の評価（信頼性・公共性）も向上し相談件数、案件数、成約数が伸びてきている。
- ② 数値目標をクリア出来た

【表7】

内容	目標	実績
啓発活動回数	15回	16回
参加者数	500人	651人
相談者数（相談会・相談コーナー・アンケート）	30人	37人
案件数	10件	13件
成約数	5件	6件

2) 課題

- ① 成約件数が伸びているがまだまだ数が少ない。案件および成約件数をもっと増やすやり方を工夫する必要がある。
- ② 空き家予備軍を入口で抑えるため、ケアマネや民生委員等の関連団体との連携を深め啓発活動を定期的にも実施する必要がある。

(4) 総合相談窓口設置の検討

1) 評価

専門委員会を設置して議論を重ねた結果、「オール北九州」で空き家対策を推進していく新しい仕組み「空き家サポートセンターの設置」（図6）のスキーム&ビジョンが描けたことにより、その実現が着実に前進したと評価できる。また、ひびき信用金庫との連携による相談窓口の設置も本市の空き家・留守宅対策事業を一步前進させたものとして評価できる。

2) 課題

行政組織としての総合的相談窓口「空き家サポートセンター」の設置は、あくまでも行政の判断にまかせるもので、設置にはかなりの時間を要する。

4. 今後の展開

(1) 総合的な相談窓口「空き家対策サポートセンター」のスキーム構築

- 1) (図6)の実現こそが、北九州市の空き家対策を「オール北九州」で解決できるスキームとの信念で実現に向け、行政と不動産協会と連携を深めていく。
- 2) 市民レベルでの相談窓口数を拡大していくとともに、行政に対し総合的な相談窓口「総合相談窓口」の設置について継続して働きかけ、市民レベルと行政の両輪で「空き家対策」に取り組む体制の実現に向けて活動していく。

(2) 事業の継続性

- 1) 啓発活動を地道に根気強く続け、当協議会の信頼性・公益性をより高める。
- 2) NPO法人化への検討や自己資金の調達方法の検討をし、当協議会を進展させる。
- 3) 啓発活動や相談会を更に推進する事で、管理案件数を増やし成約件数の増加を図る。
- 4) 実働チームを北九州市7区に各1チームを目指し、将来は30チームまで拡大する。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成28年11月		
代表者名	齋藤 貞之		
連絡先担当者名	園田 恵		
連絡先	住所	〒805-0071	北九州市八幡東区東田2-5-7 東田エコクラブ内
	電話	事務所：093-662-3900 携帯：090-2257-0602	
ホームページ	http://www.at-ml.jp/73982		