

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(空き家活用推進室ほか)、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	北九州市
事業の特徴	・放置された「空き家および留守宅」に焦点をあて、予防から管理・活用につなげる。 ・啓発活動から案件を発掘し、案件毎の「解決PJチーム」を編成し解決につなげる。 ・空き家対策を担う人材(相談員、実働部隊)の育成・強化を推進する。
成果	1. 相談機能の強化・連携が進んだ(行政や地域自治組織との連携など)。 2. 人材育成がステップアップした(運用マニュアル、内部研修、相談会参加ほか) 3. 「解決PJチーム」の展開が出来た(相談案件:107件、内PJチーム案件数:29)
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、「高齢者問題」と「空き家問題」が喫緊の課題で大きな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てて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の卒業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。しかし、単一のプロジェクトチームでは限界があり、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。

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、この2年間で参加者は45名に拡大、幹事会を16回・協議会を23回開催してきた。ここで北九州市の空き家問題の現状と課題について整理してみると、全体の住宅総数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、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抜本的に解決していくためには、空き家化予防のための啓発活動(セミナー他)や案件発掘の相談会を継続実施する必要性を感じ、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

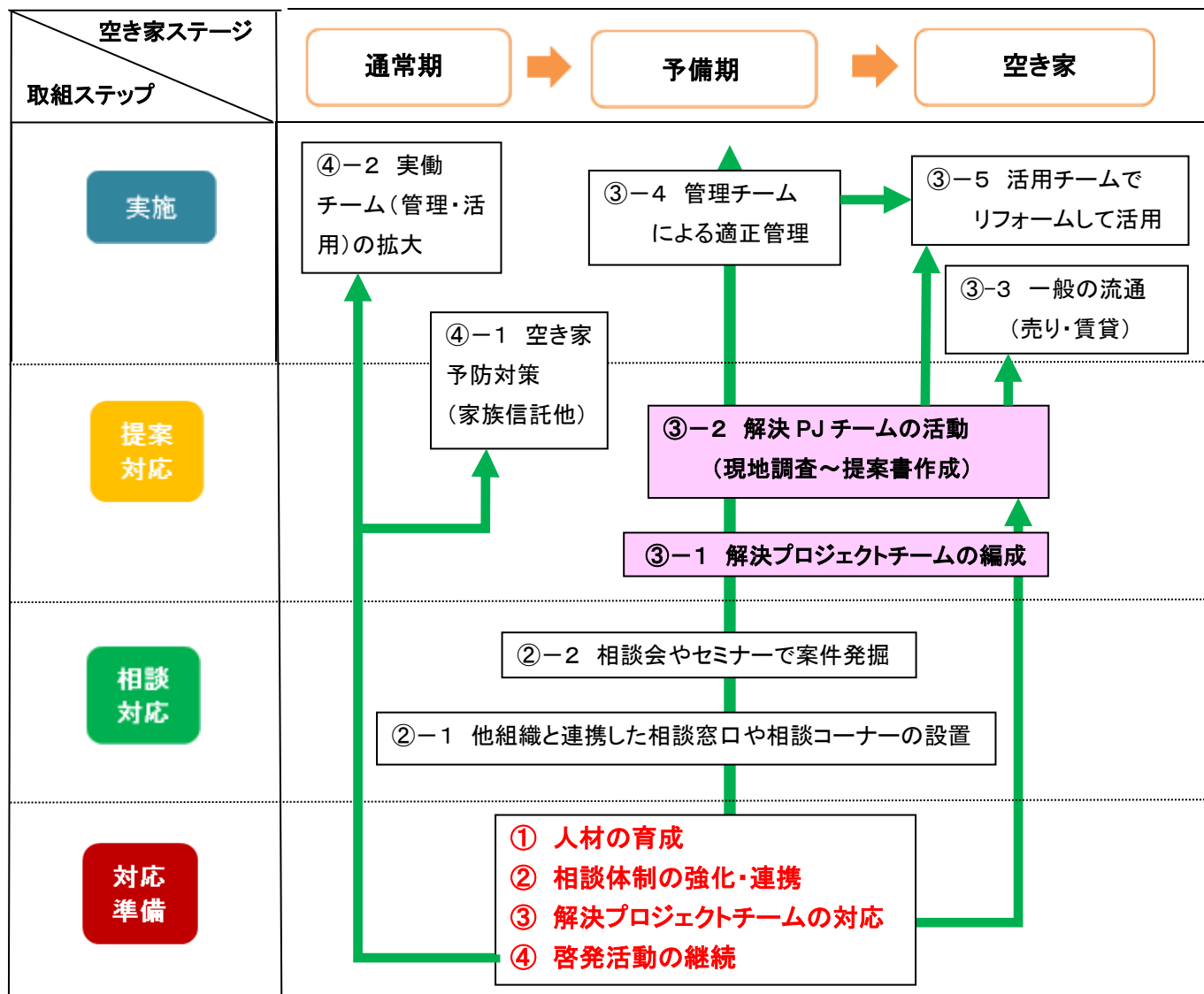
- 1) 相談体制の整備と人材の育成
- 2) セミナー&相談会を通して案件発掘
- 3) 相談案件毎の「解決プロジェクトチーム」を編成し解決に繋げる
- 4) 管理・活用の担い手(実働チーム)の育成・拡大

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

1) 工程表

【表-1】



2) 役割分担表

【表-2】

	具体的な内容 (小項目)	担当者 (組織名)	業務内容
相談員の研修・育成	内部研修会の実施	事務局役員	・ 毎月の開催スケジュール企画 ・ 内部講師との打合せ ・ 実施内容の整理
	外部講師の研修会実施	事務局役員	・ 講師選定とアポ取り ・ 講師との打合せ ・ 実施内容の整理
育成マニュアルの整備	空き家・運営マニュアル	協議会会員に委託	・ 相談対応のプロセス ・ 「相談カルテ」の記述

	協議会パンフレット	同上	<ul style="list-style-type: none"> ・管理／活用の基礎知識 ・空き家を活用するまでの管理 ・空き家の利活用方法
相談体制整備	「総合相談窓口」の設置 に向け行政との連携強化	事務局役員	<ul style="list-style-type: none"> ・本館に設置する方向性提案 ・段階的各区役所に設置の提案
	他組織（地域自治組織、NPO、金融機関など）と連携し「市民レベル」の相談体制を強化する実施	事務局役員全員 幹事会役員全員 協議会会員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会を協議会会員の人脈で活用して共催にて実施の企画
相談会開催	他組織と連携して相談会を実施	事務局役員全員 広報委員	<ul style="list-style-type: none"> ・フライヤーの作成 ・会場手配 ・セミナー用プレゼン資料作成
	相談会に参加し、相談案件を「相談カルテ」に落とし込む	事務局役員全員 幹事会役員全員 協議会会員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・会場セット（のぼり旗、チラシ） ・案件発掘に努める
解決プロジェクトチーム編成	解決PJチームの機能と役割の明確化	事務局役員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・解決PJチームが空き家対策の肝である事を会員に周知・徹底
	相談案件毎に解決PJチームを編成して解決に当たる	事務局役員全員 幹事会役員全員 協議会会員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・案件に係る事で、空き家の担い手が実践方式で育成できる ・統括責任者がリーダーを決める
提案書の作成	解決PJチーム毎活動する（現地調査から解決策検討など）	事務局役員 各解決PJ	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査他、実践方式にて解決策を探る ・協議会で揉む
	相談者に対して、作業報告と解決策を提案する	事務局役員 各解決PJリーダー	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書（一定の書式）として纏める ・報告すると同時に提案書を提出
管理の実施	基本の管理業務（毎月2回の見回り、通気など） オプション（庭木の除草・剪定など）	事務局役員	<ul style="list-style-type: none"> ・管理契約の締結 ・管理チームへの作業依頼 ・定期的報告
	担い手（管理チーム）の確保・育成	事務局役員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発活動で活動チームを募る ・2020年までに20チームに拡大
活用の実施	流通（売却・賃貸）による活用 リフォームして新たな活用に繋げる	事務局役員全員 幹事会役員全員 解決PJチーム全員	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者と事業者をマッチング ・新たな活用方法を企画展開する
	担い手（活用チーム）の確保・育成	事務局役員全員 幹事会役員全員	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発活動で活動チームを募る ・地域創生部の学生とコラボする

<付記>

※事務局役員：齋藤貞之、末松春彦、園田恵、田代旦治、山室明美

※幹事会役員：清永賢治、豊饒聖司、榎本敏巳、小山洋明、伊藤明、長野幸子

※解決プロジェクトチーム・リーダーは案件毎に決定する

3) 事業実施スケジュール表

【表-3】

ステップ	取組内容	具体的な内容（小項目）									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
相談員の 研修・育成	① 座学と技 学の両輪	外部講師や内部講師による研 修会の実施及びOJTによる スキルアップ									
	② 育成マニ ュアル作 成	相談員育成マニュアル（運営 マニュアル、パンフレット他） の整備									
相談対応	① 相談体制 整備	「総合相談窓口」の設置に向 け地域自治組織・行政・不動 産協会および地域金融機関と の連携を深める									
	② 相談会 開催	関連組織（まちづくり協議 会・NPO・金融機関ほか） と連携して セミナー&相談会を企画実施 する									
提案対応	① 解決PJ チーム編 成	発掘した相談案件毎の「解決 プロジェクトチーム」を編成 し解決に繋げる									
	② 提案書 作成	現地調査をしたうえで具体策 を協議し、提案書を作成 して所有者に提示する									
実施	① 管理の 実施	転居により留守宅になった物 件の管理（見回り・通風・な ど） 庭の除草や剪定									
	② 活用の 実施	空き店舗を一部改装して、若 者との交流の場として利活用									

(2) 事業の取組詳細

1) 相談員の研修・育成

様々な相談を速やかに上手に捌くためには相談員のスキルが重要であるとの認識で
相談員の人材の育成には工夫と時間を費やしてきた。

具体的には、座学（off the Job training）と技学（OJT）の両面からアプローチした。

①□座学 (off the job training) と技学 (OJT) の実施

i) 毎月開催の協議会にて、1時間弱の時間を取って内部研修を以下の内容にて実施した。

【表-4】

実施月	テーマ	講師	職種	氏名
8月	空き家に関する税金と対策	内部講師	税理士	富山 満
9月	家族信託による空き家予防	〃	司法書士	田代 洋平
10月	北九州市の空き家対策	外部講師	行政 (空き家活用推進室)	彌栄 高広
11月	民事信託と商事信託	内部講師	福岡ひびき信金	古賀 合恵
12月	相続放棄と空き家	〃	弁護士	小森 博
1月	リノベーションによる街づくり	〃	街づくり活動家	小山 洋明
2月	地方創生に定石はあるか	外部講師	九州共立大教授	西山 巨章
2月	ソーシャルビジネスについて	〃	北九州市立大教授	松永 裕己

ii) 技学 (OJT) による育成

相談会に参加し、相談員として様々な相談を受ける事で個々のスキルアップに繋がった。その際、対面にて「相談カルテ」に記述するためコミュニケーションの能力も向上してきた。

② 育成マニュアルの作成

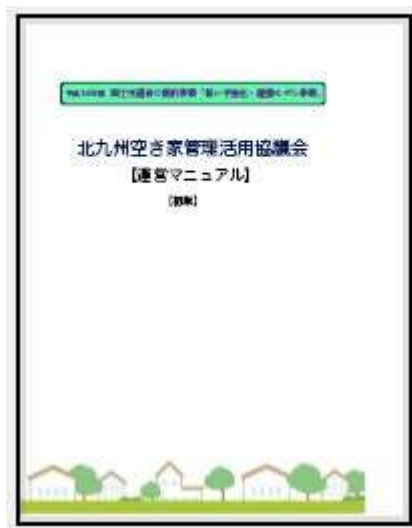
i) 運営マニュアルの作成

相談員として必要な基本知識を「運営マニュアル」として冊子にし、会員全員に配布。相談会には常に持参して相談対応のバイブルとしている。(下図-1)

ii) パンフレット&フライヤー

協議会の基本理念・構成メンバー・取組内容・成功事例などを簡潔に纏めて冊子にした。フライヤーと共に相談会開催の周知など、PRキットとして活用している。(下図-2)

【図-1】



【図-2】



2) 相談対応

所有者の悩みは一定のタイプに分類できるが、お一人お一人微妙に異なる。問題なのはその悩みを聴き取る総合的な相談窓口がなかった。当協議会がその役割を担うためには相談体制を整備・強化し、あらゆる形態で相談会を頻繁に実施する事が極めて重要とし相談対応してきた。

①□相談体制の整備

地域自治組織 (まちづくり協議会・自治会など)・不動産協会・地域金融機関・老人会・

様々なNPOや市民団体との連携を深めセミナー&相談会の企画・実施を進めてきた。
とりわけ行政（北九州市・空き家活用推進室）との連携が進展、共催のセミナー&相談会を3区役所にて実施するに至った。
「北九州市政だより」のTOP特集記事の中に当協議会が大きく紹介され、イベント案内も同時に掲載された。

【図-3】



当協議会の紹介記事

② 相談会の開催

【表-5】

	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	・老人ホーム等の入居者	・空き家所有者への声掛け	・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	・有料老人ホーム ・ケアハウス	・老人ホーム ・ケアハウスの事務局達 ・関連チラシ	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掛け ・活動チーム作り	・お困事受付 ・相談案件発掘 ・一緒に活動を	・協議会役員 ・司法書士 ・弁護士 ・建物診断士 ・土地家屋調査士他	・いきが活動ステーション ・ひびき信用金庫 ・夢追塾同窓会 ・NPO団体他	・開催チラシ ・ロコミ ・新聞記事 ・関連団体のネットワーク	17
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掛け ・活動チーム作り	・お困り事受付 ・一緒に活動を	・協議会役員 ・ゲートキーパー代表 ・司法書士	・市民センター ・公民館	・市民センターだより ・老人会理事会 PR ・チラシ類	5

iv) 地域市民向けセミナー&相談会	・空き家所有者 ・地域住民	・空き家の現状 ・協議会の状況	・協議会の取り組み ・相談案件の発掘	・協議会役員 ・司法書士 ・活用活動家	・市民センター	・市民センターだより ・ロコミ ・チラシ類	9
v) 行政との共催セミナー&相談会	・空き家所有者 ・元気な高齢者	・空き家所有者への予防 ・相談受付 ・活動チーム作り	・空き家予備軍の情報集方法 ・相談案件の発掘	・協議会役員 ・司法書士 ・弁護士	・市役所 ・生涯学習センター他	・市政だより ・市民センター ・開催チラシ ・KTAQ ラジオ	3
						合計	36

3) 提案対応

① 解決プロジェクトの編成

i) 解決プロジェクトの機能と役割

a : 機能

「啓発活動（セミナー、講習会など）や様々な相談会を通して発掘された相談案件に対し解決プロジェクトチームを編成して解決の道筋を付ける」

b : 手順

ア) セミナーや相談会などで相談を受ける（協議会メンバーの相談員）

イ) 相談を受けた人が、相談カルテに詳細を記入

ウ) 解決プロジェクトチームを編成する

基本的には統括責任者及び幹事会が案件毎のリーダーを決める
リーダーがチームメンバーを選し協議会に於いて決める

エ) チームが相談内容（カルテ）を、担当した相談員から引き継ぐ

オ) 物件調査（書類調査・現地調査・関係役所・他）

カ) チームリーダーが相談者本人と面会して、内容の再確認をする

キ) チーム全員で情報を共有して、解決策を検討する

ク) 専門家が必要な場合は、専門家を交えて検討会を行う。行政が必要な場合は関係行政担当を交えて検討会を行う

ケ) 一定の解決案が出たら、その案を提案書にして協議会に図り合意をえる

コ) 所有者に提案書を提出し内容の説明をする

サ) 取り扱った案件をデータベースとして残すために、その内容と提案書を一定の書式にして保存する

シ) 専門家（事業者を含む）が必要であれば、協議会の中から専門家を紹介する

ス) 相談者とその専門家にて解決に向けての仕事に取り掛かる

（これからは、専門家の仕事として、2者間で解決に向けての仕事の契約を締結して、仕事に取り掛かる。（これは一般的な専門家または事業者業務となる）

C : 役割

協議会：ア・イ・ウ・コ・サ・シ・ス

解決PJ：エ・オ・カ・キ・ク・ケ・コ

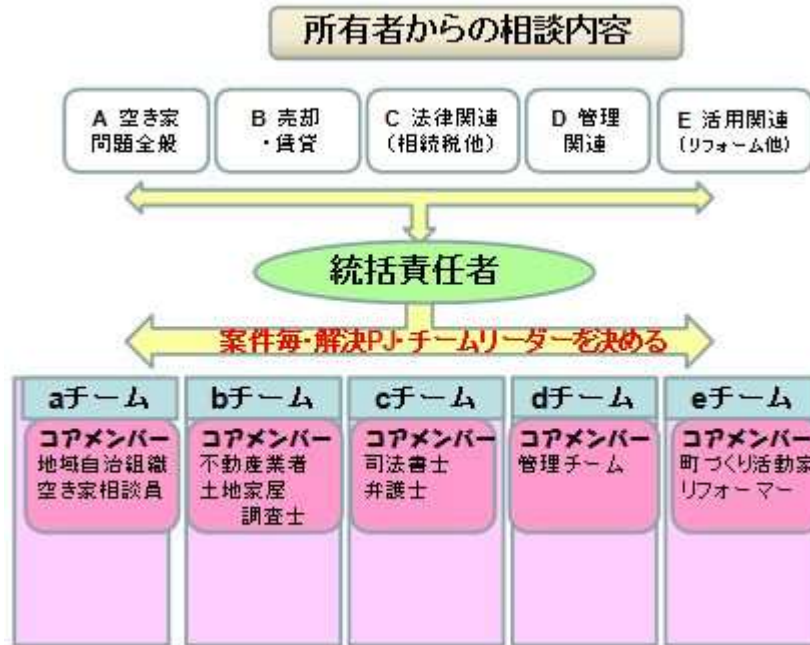
●解決策を作り上げるまでの所要期間の目安は4，～9，までを5回程度の

「解決プロジェクトチーム活動」で終わらせる

●解決策が無い場合は「解決策が無い」が結論提案とする

●解決プロジェクトチームの編成のポイント

【図-4】



③ 提案書作成

i) 次のステップを実行し提案書を作成する。

【図-5】



ii) 案件毎、一定の提案書フォーマットに基づき主にリーダーが記述し、「提案書綴り」にファイリングし保管する。

iii) 提案書に基づき所有者にご説明し理解を得る

4) 実施

① 空き家管理の担い手の確保と育成

空き家対策をダイナミックに進めるためには、対象物件を適正管理でき、有効に活用できる実働チーム、つまり担い手の確保・育成が必要である。

当初5チーム（管理チーム4チーム、活用チーム1チーム）だったが、目標としては当面10チームの確保・育成を目指した。

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・交流会を開催しレベルアップを図っている。

③ 管理の実施

作業の内容は、それぞれ所有者のご要望に応じて取り決めし実務にあたっている。（下図6）
実施した内容は以下の管理報告書に纏め、メールにて所有者に報告している。（下図7）

【図-6】

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)

【図-7】

〇〇邸 管理報告書

平成30年10月31日

1.現住所:小倉南区
2:依頼者:〇〇様
3:住宅管理点検:室内の風通し、郵便受けのチラシ等回収 等 月2回
4:点検者:Aさん、Bさん

点検日:平成30年10月29日(月)16:00~17:00 晴れ

状況

- ・室内全ての窓を開放し、換気を行いました。また室内は特に異常ありませんでした。
- ・外観の点検を行いました。本日特に異常箇所はありませんでした。

② 活用の実施

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。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、「解決プロジェクトチーム」を立ち上げ検討した上で提案して行く。現在活用チームは1チームであるが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。

事例紹介 空き家所有者 & 利用者の 管理 活用 ものがたり

老人ホームに入居し留守宅になったAさん

た またま老人ホームであった福祉講座で協議会の話をお聞きしました。ちょうど留守にしている実家をどうしようかと茨木にいる娘と悩んでいましたので相談にのってもらいました。娘が帰省した折、現地を見てもらって維持管理をしてもらう事にしました。近所に迷惑にならないように庭木の手入れや剪定もお願いしましたし、いずれは何らかの活用も考えてもらえるとの事で全てをお任せし、とても安心してます。また管理の際、家の状況などを詳しく話をさせて頂いてありがとうございます。

思い出の詰まった帰る家があるのはとても嬉しいです！

空き店舗を学生の交流の場及び地元農産物の加工場として活用しているBさん

町 の変遷の中で、大型商業施設の進出や、少子高齢化の煽りを受け、昔ながらの商店がシャッターを下ろして久しいと言うのは、珍しくありません。購買人口も減っている中で、従来通りの物販などの店舗で再生することに限界があります。そこで、将来地域の方々のコミュニティの再生にもつながる機能も考慮して、関連ある学部のある大学生の学びの場として、開放することからはじめました。今後持続可能性のある事業者にもシェアオフィスとしても利用して頂き、細く長く、この地域の新しいビジネスモデルとして活用して頂きたいと思っています。

古民家を保育園として有効活用しているCさん

豊かな自然環境の中で、子どもたちの生きる力を豊かに育む保育を行う保育園の開所を目指し、いろいろと物件を探していましたが、出会ったのがこの志井の古民家でした。

この家を改築して開所した保育園の園児たちは、「トトロの里」を思わせる環境の中で、毎日泥んこになりながら、四季を感じ、遅くのびのびと育っています。また、開園当初26名だった園児が今では40名を超え、こんな環境の保育を求めるニーズが着実に強くある事を実感しています。

空き家に関しては、家屋だけで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？

(3) 成果

対応準備・相談対応・提案対応・実施、それぞれのステップで成果があった。特に啓発活動（セミナーほか）や相談会を頻繁に実施する事で、相談案件発掘が進展し案件毎の解決プロジェクトチームによる解決提案ができた。このプロセスが軌道に乗って来たのは大きな成果である。数値成果は以下の通りである。

- 相談件数 **107件** ・その場で回答 **61件** ・相談にそぐわないもの **17件**
- ・解決プロジェクトチームの編成 **29件** 解決 **13件** 未解決 **16件**

1) 準備対応

①□内部研修

内部研修セミナー及び外部講師セミナー開催による人材育成と、一連のセミナーテキストのドキュメント・ファイルが出来た。

- i) 第1回目「土地・建物に関する課税について」
- ii) 第2回目「家族信託を利用して空き家予防」
- iii) 第3回目「北九州市の空き家対策」
- iv) 第4回目「信託の種類について」
- v) 第5回目「相続放棄と空き家」
- vi) 第6回目「リノベーションによるまちづくり」
- vii) 第7回目「地方創生に定石はあるか？」
- viii) 第8回目「ソーシャルビジネスについて」

【図-9】



② フライヤー&チラシ関連

【図-10】



【図-11】



2) 相談対応

① 相談体制の整備

他組織や団体との連携による連携を強化して、相談会を企画・実施できた。

- i) (一社) 全日本不動産不動産協会北九州との同時相談会 9月(下図-12)
- ii) 福岡ひびき信用金庫との共催による相談会 8月、11月(下図-13)。

【図-12】



【図-13】



- iii) 行政書士グループとの同時相談会 7回 (毎月第3土曜日、サンリブシティ葛原にて)
- iv) 当協議会主催・北九州市が共催「空き家セミナー&相談会」3回
 2月22日 (若松区生涯学習センター) 2月25日 (八幡東区レインボープラザ)
 2月26日 (門司区役所)
- v) 大和ハウス感謝祭にてセミナー&相談会 10月
- vi) 生涯現役同窓会・活動発表会にてセミナー&相談会 11月
- vii) 総合保健福祉センターにてセミナー&相談会 11月
- viii) 門司老人会にて セミナー&相談会 11月
- ix) 小倉南区自治会にて セミナー&相談会 8月
- x) 両谷地区市民センターにてセミナー&相談会 12月
- xi) いきがい活動ステーションにてセミナー&相談会 12月、1月
- xii) 終活セミナー&相談会 1月

② 相談会の開催

多くの団体と連携しセミナー&相談会を数多く重ねることにより、空き家問題の啓発と当協議会の認知の向上になった。尚、相談も数多く受け付け、解決プロジェクトチームを編成し、解決へ繋がられた。

i) 相談カルテに内容を記述

【表-6】

空き家相談カルテ			
相談番号	NO. 0	相談年月日	2017年 04月 22日
居住者氏名	北九州市空家管理野志相談会	相談方法	会場で相談 電話 1-9
別注者	住所、建物	名称	その他 1
相談者	所有者(本人) 空家 相談 近隣(個人) 地域住民 地域改善	住所	北九州市八幡東区大森2丁目
氏名	空家管理野志相談会 代表 田村	性別	その他
住所	北九州市八幡東区大森2丁目	属性	男性 女性 年齢 相談
電話番号			1-9
空家住所	北九州市八幡東区大森2丁目	建物の構造	2階 1F
建築年数	築 60年	建物の種類	戸建 単独 共同 その他 1
建物の構造	用途 敷地面積 延床面積	用途	用途 延床面積 延床面積 延床面積
相談内容	相談内容 1. 真の資産を手放したりに悩んでいる。 2. 築に傷、劣化したので売却したい。 3. 相続を考えたが50万円程度しかありません。更に相続の相談をしたが、50万円程度の相続金は出さず、相続に連絡した際に50万円を相続する事に決まりました。 4. 不動産業者に相談したが、売却は断られた。 相談内容 相談内容		
相談結果	相談内容 相談内容 相談内容		
相談の経過	相談内容 相談内容 相談内容		
その他	相談内容 相談内容		

ii) 啓発活動（セミナー&相談会）の結果

【表－7】

		啓 発 活 動 内 訳					合 計
		介護施設 入居者向 け	空き家相 談会・セミ ナー	高齢者向 け講習	地域市民 向け説明 会	行政との 共催 セ ミナー& 相談会	
実施回数		2	17	5	9	3	36
参加者数		112	451	195	136	75	969
相談者数		8	46	12	25	16	107
管理案件	相談案件	3	7	0	4	1	15
	解決数	2	4	1	1	0	8
活用案件 売却・賃貸	相談案件	1	4	1	5	3	14
	解決数	0	3	1	1	0	5

3) 提案対応

①□解決プロジェクトチームの編成

編成の仕方を改善出来、スムーズに機能してきた。

相談案件を全て統括責任者が一旦受け付けて、全体をコーディネートする。

どのようなチーム編成にするかをコアメンバーと相談し決定する。

② 解決プロジェクトチームによる解決事例

i) 小倉南区朽網

相談内容：一人暮らしの母を大阪の娘が引き取ることにした。空き家になるその家をどうしたら良いか相談したい。母は、直ぐには売却したくない。

解決策：当協議会の管理チームで管理を請け負うので、売却する気になるまでは、管理を任せてもらう。平成30年9月より「管理チームママの手本舗」が管理を受託している。

ii) 若松区鴨生田

相談内容：母が介護施設に入所していて、その家が空き家状態で、息子が東京都に住んでいるが、管理が行き届かないので、ご近所に迷惑を掛けているのでは。

解決策：当協議会の管理チームが管理を請け負います。

iii) 八幡西区的場町の空き家

相談内容：奥さんの父が亡くなって空き家になっている。売却したいが、接道が2m幅しかないので、再建築不可と思う。売れないのでは。

解決策：市役所でこの道路について調査した結果は、2項道路であるので、セットバックの条件付きで再建築可能と判明。売却することにして、現在販売中。

iv) 八幡西区春日台のアパート

相談内容：築36年の古いアパート。8戸中6戸が入居しているが、補修工事が必要だがお金がない。家主は高齢で借金はもう出来ない。

解決策：そのままの状態、売却（オーナーチェンジ）することが良い。不動産業者に相談の結果、その業者が買い取るようになった。

v) 小倉南区志井

相談内容：実家（亡くなった父の名義）に母が一人で住んでいる。母は高齢で、亡くな

った時のことが心配だ。子供は男3人で、三男は既に亡くなっていて、三男には前妻の子供と後妻の子供が居るが、何十年も音信不通、どうすれば良いか？
 解決策：まず、父の名義の家を母に相続登記する必要があるが、司法書士に手続きを依頼する。相続登記が終われば、家族信託をしておく。

協議会のメンバーの司法書士を紹介して、手続きを進行中。

VI) 他府県事例（大分県別府市の空き家）

相談内容：親の家が別府市にあるが、両親ともに亡くなって空き家である。売却したいがどのように進めたら良いか？

解決策：大分県宅建協会大分支部に登録されている不動産業者に物件の調査と価格査定依頼をし、案件の媒介をした。

④ 解決プロジェクトチームの提案書

【図-14】



4) 実施

① 管理・活用チームの状況

i) 管理物件

小倉北区2軒、小倉南区3軒、八幡東区2軒、若松区1軒、若松区1件（活用）

ii) 活動チームの拡充状況

【表-8】

活動チーム 名称	拡 充 前			拡 充 後		
	チーム	人数	構 成	チーム	人数	構 成
つわぶきの会	1	6	地域の高齢者	1	6	地域の高齢者 6
アクティブシニア ア空の会	1	6	夢追塾 4 一般 2	1	6	夢追塾 4 一般 2
さわやか緑化	1	5	一般高齢者 5	1	6	一般高齢者 6
いこいの会	1	5	一般 5	1		
ワカマツグラシ	1	8	一般 3 学生 5	1	10	一般 5 学生 5
ママの手本舗	0			1	5	一般主婦 5
やすらぎ会	0			1	3	一般 3
合馬移住PJ	0			1	7	一般 7

- iii) 管理・活用 チームは現在6チームが活動中、準備中2チーム
 小倉南区2 (つわぶきの会、ママの手本舗) 八幡東区1 (さわやか緑化)
 八幡西区1 (アクティブシニア空の会) 若松区2 (いこいの会、ワカマツグラス)
- iv) 準備中/門司区1 (やすらぎ会) 小倉南区1 (合馬移住PJ)
- v) 活用物件事例
 - ・戸畑区の空店舗多目的利用
 空店舗のオーナーの好意により、格安にて使用させて頂けるようになり、2階建ての空き店舗を、1階は学生たちのサロンに改造、2階はニンニクの水溶栽培の場所に、学生たちと一緒に改造を進めている。
 - ・八幡東区管理物件のシェア賃貸
 東京・北九州・中国を行き来しながら活動している方の、北九州に於ける活動拠点にこの家を借りるよう交渉中です。
 - ・小倉南区志井の市街化調整区域の物件、土地(800坪)、建物(戸建て住宅2棟)を保育園にする計画を進めている。

3. 評価と課題

(1) 評価

- 1) 協議会の会員が45名までに拡大したこと、とりわけ、あらゆる分野の人材が空き家問題に大きな関心を持って協議会に参加してきていることは、今後の展開に大きなパワーとなることが期待出来る。
- 2) セミナー&相談会を数多く開催してきたことにより、多くの相談を受け相談案件の解決プロジェクトチームを立ち上げ軌道に乗って来たことは評価できる。
 協議会メンバーのスキルアップがなされ、同時に問題解決に繋がれた案件が増えてきた。
- 3) 更に「オール北九州」で挑む協議会の取組みが評価され、認知度が格段に上がった。
 他県からの視察があり、全国的にも知られてきた。

視察受入れ

- ① 11月16日 広島広域空き家対策等研究会
- ② 11月21日 大阪府河内長野市都市づくり部

(2) 課題

相談案件解決プロジェクトチームの活動する人材のスキルアップと、その経費の捻出をいかにするかが今後の課題である。

当協議会が持続して、空き家問題の解決に携わって行くためには、相当の経費を捻出しなければならない。つまり、ソーシャルビジネスとして成り立たせることが肝要である。

そのビジネスモデルを模索して如何に確立するかが、一番の課題である。

4. 今後の展開

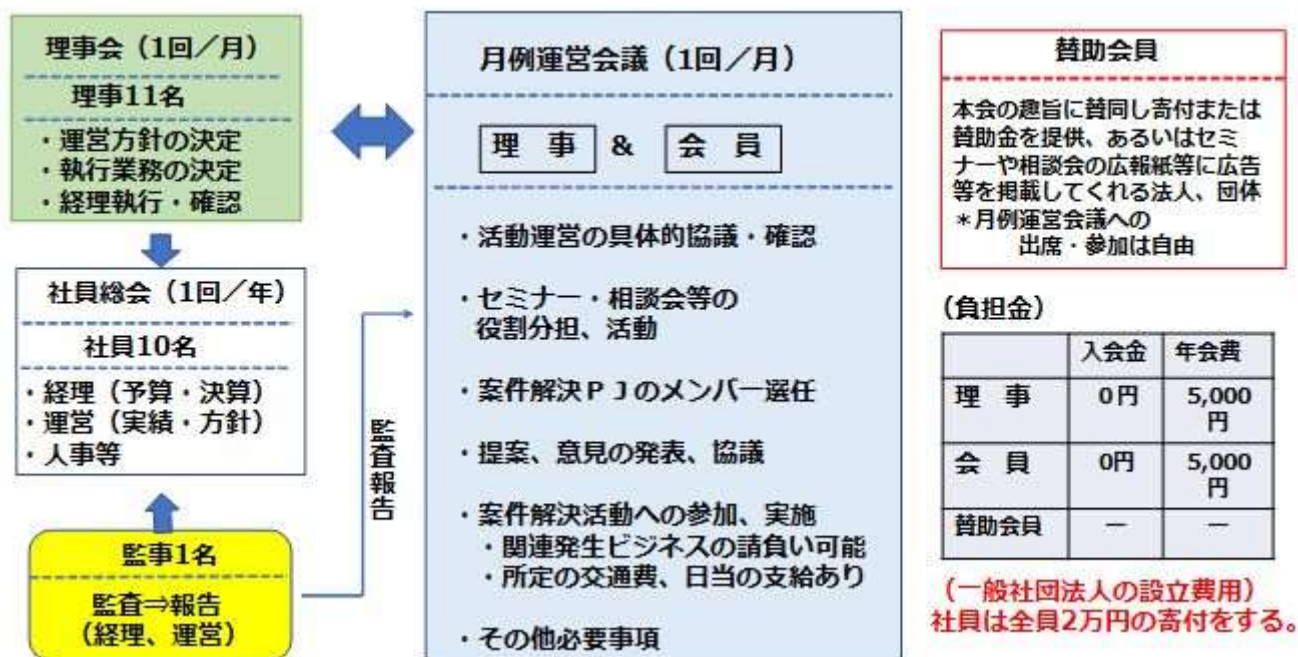
(1) 法人化

3月末までに当協議会を一般社団法人に成るよう準備を進めている。

持続可能な組織にしてゆくためには、法人化が望ましいという全員の総意です。

【図-15】

一般社団法人 北九州空き家管理活用協議会の組織(案)



(2) 行政及び他の関係団体との連携

「セミナー&相談会等」を、更に数多く開催する。

各区役所、市民センター、介護施設、まちづくり協議会、自治連合会、不動産協会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、老人会、社会福祉協議会、各NPOや市民団体、いきがい活動ステーション、市民活動ステーションなど

(3) 全国的なネットワークの構築

全国各地で、空き家対策について活動している団体・組織とのネットワークを構築する。

沢山の相談を受ける中に、市外に空き家を所有している人たちが大勢いることが判明した。

北九州市に住んでいて、遠くの市町村に空き家を所有しているケースが約30~40%あります。その逆のケースで、他府県に住んでいて北九州市内に空き家を所有しているケースも沢山ある事が予想されます。

この事を考えると、全国と同じような活動をしている団体組織と連携して問題解決に対応するシステムが必要である。今年度の国土交通省のモデル事業に採択された団体がいち早くネットワークを構築することが望まれます。

「全国空き家対策サミット」を開催しましょう。

■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		