

事業名称	太宰府市内自治会組織との連携による空家予防対策モデル事業
事業主体名	太宰府市空家予防推進協議会
連携先	太宰府市役所
対象地域	福岡県太宰府市
事業の特徴	昨年度の本事業の成果をもとに、今年度は、太宰府市内の自治会の方々を中心に、住まいを空家にしないための意識啓発を図る勉強会やセミナーを継続的に実施し、住まいの問題や課題に対し、自ら行動できる人材を育て、自治会単位で行動できる人が増えるよう（＝地域が担い手となれるよう）に取り組む。
成果	● 自治会の方々に対して住まいの担い手として、今後の住まい方について考えられるような知識を伝え、福祉会や長寿クラブ連合会等とつながりができ、福祉と連動した見守りの体制も見込める状況ができてきた。 ● 協議会の体制として、シルバー人材センターや商工会内のくらしのサービスセンター等と見守りや連携体制強化を図った。 ● 暮らしの相談窓口において、特定空家候補対象物件を3件、解決に導いた。 ● 空家予防の観点から、「独居老人の空家部屋」等を活用するなどこれからの住まいの使い方のモデルの実践を図った。
成果の公表先	くらしの相談窓口をはじめ、各公共施設等にて成果物を配布予定。

1. 事業の背景と目的

（これまでの取り組み、背景）

太宰府市において、平成28年度に実施した空家実態調査の結果から、712件の空家が市内に点在していることがわかった。一方で、高齢者のみの世帯が4,664世帯おり、独居世帯は4,601世帯となっていることから、市内には、空家となる可能性の高い住まい＝空家予備群が多く存在している状況にあり、今後も空家が増える可能性が高い。

そのような状況の中で、特に高齢者とその家族と接点のある、ケアマネジャーや民生委員と連携して空家対策に取り組むことで、空家になる前の段階から対策を行うことができ、空家の未然予防につながると考えられる。また、太宰府市内の空家等に対して相談できる窓口が存在していない中で、「住まいに関することをどこに相談して良いのかわからない」といった住民の声や、民生委員やケアマネジャー等から、「今後の暮らし方・住まいの扱い方に関する相談に対してどのように対応していいかわからない」といった声が上がっている。

平成29年度に実施した自宅所有者を対象にした太宰府市での今後の住まいのアンケート結果から、「空家対策・予防として、必要だと思う取組」として「空家に関する相談窓口を設ける（56.3%）」が最も多く、窓口等に対するニーズが高まっている状況にある。

このような背景を踏まえ、昨年度より、太宰府市空家予防推進協議会では、太宰府市と連携しながら、太宰府市民に向けて、空家の状況や住まいが空家になることによるリスクなど、住まいを空家にしないための意識啓発を積極的に行ってきた。

福祉関係者（ケアマネジャーや民生委員）に対して、アンケートやヒアリングを行い意向把握した結果、接する方々から住まいの相談を受けた際に、「相談に乗りたいところではあるが、対応が難しい」といった意見もあり、住まいに対する相談対応までは担うことが難しいことがわかった。また、44ある自治会に対しても働きかけを行った。各自治会はコミュニティのつながりも異なることから、校区自治協議会等において、空家予防推進協議会の活動趣旨や理念等を伝え、各自治会に対して自治協議会より伝達してもらったことで、一定の理念共有を図った上で個人に対し行動ができ、地域におけるニーズ等を効果的にくみ取ることにつながった。

さらに、公民館単位での空家に対する勉強会等を毎月3回行った結果、地域側からも「勉強会を開催してほしい」といった声もあり、太宰府小校区福祉部会において、212人を集客する講演会（『人の終活・家の終活』）の実施にもつながった。一方で、住まいを空家にしないためのセミナーや講習会も3回実施したが、何れも好評を得たため、上記の勉強会やセミナー等は継続的に実施している。

市役所内にくらしの相談窓口（住まいの悩み事を相談できる窓口）を設置した結果、昨年度は合計15件相談があった。今後も相談件数は増加すると考えられるため、相談窓口で対応可能な事項を市民に明確に伝え、窓口の周知（情報発信やPR）を行っていく。

本協議会の体制づくりとして、宅建協会や銀行等の団体にアプローチし、取り組みの理念共有等を行ったことにより、連携可能な組織もあり、賛同会員を募るなどの体制強化を図る考えである。また、本協議会の体制面では、相談内容によって得意、不得意の分野があるため、役割分担等を行い、より効率的に相談者の悩みに対応できる体制づくりを進める。

（事業の目的（取組を通して解決する課題））

今年度は、昨年度事業の成果をもとにしながら、太宰府市内の自治会の方々を中心に、住まいを空家にしないための意識啓発を図る勉強会やセミナーを昨年同様継続的に実施し、情報発信を行う。これらの意識啓発を図りながら、住まいの問題や課題に対し、自ら行動できる人材を育て、自治会単位のレベルで行動できる人が増えるように教育面に力を入れて取り組みを実施する。

また、住まいを空家にしないために地域での見守り方について考える空家サミットを開催し、地域全体の機運の醸成につなげる。（各自治会で住まいを空家にしないための取り組みを実践されている方に話をしてもらうなども含め検討する）

昨年度、相談窓口相談のあった地区で、空家の活用が可能なエリアをモデル地区として、自治会とのネットワーク構築や空家の利活用等に取り組む。

モデル地区において、取り組みを実施する際は、本協議会の活動に賛同してくれている太宰府市内の大学と協働しながら、地域と連携できる体制づくりを行う。特に、参加する学生には次世代の空家の担い手となってもらえるように、上記の勉強会やセミナーにも参加してもらい、継続的な展開を進めていく。

一方で、福祉関係者に対しては、昨年度の意向調査結果等を踏まえ、空家の担い手といった役割ではなく、「情報の繋ぎ手」として行動してもらえるような体制づくりを検討し、関係性を継続できるよう取り組む。

本協議会の体制に関しては、相談者からの悩みや課題に対して出口をしっかりと示せるように、体制の強化を図り、ネットワーク構築を進めていく。また、昨年度同様、太宰府市の住民が豊かに暮らすことを目的に、空家を含め住まいの状況を勘案し、人生に寄り添い、ライフステージに応じた支援を行うとともに、今後も継続できる相談窓口の運営や体制づくりの強化を図る。

2. 事業の内容

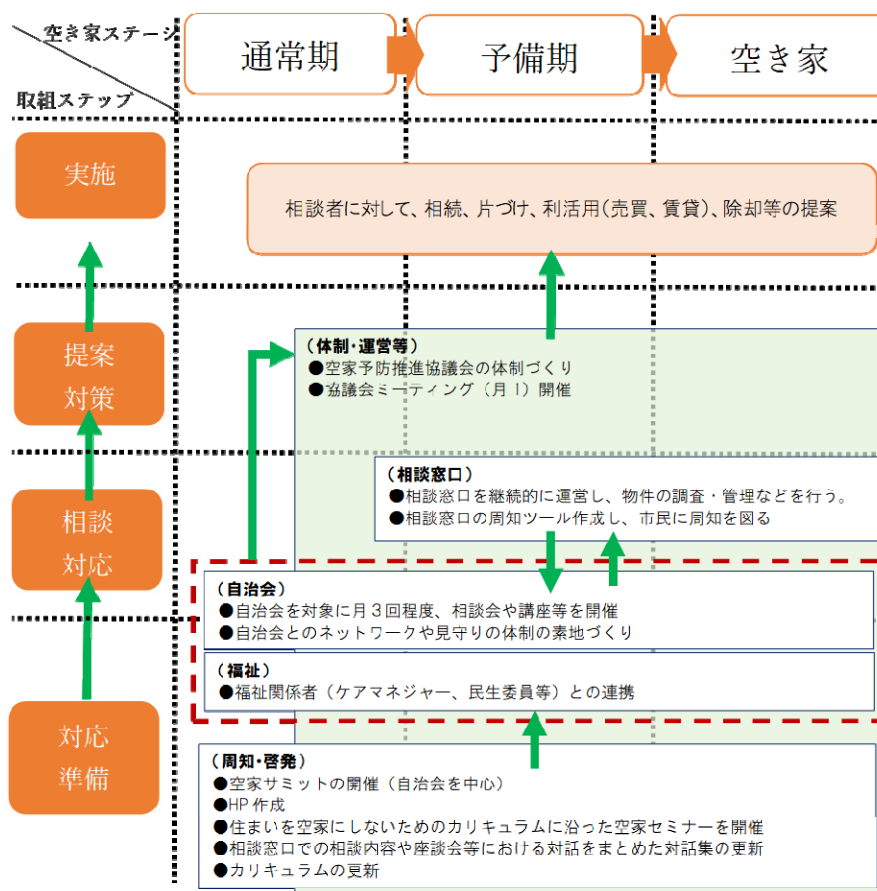
(1) 事業の概要と手順

各事業のフロー及びスケジュール等を以下に示す。

表1 事業実施工程表

事業項目	具体的な取組内容	令和元年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①	自治会を対象に月3回程度、相談会や講座等を開催(昨年度より継続)									
①	住まいを空家にしないためのカリキュラムに沿った空家セミナーを開催(昨年度より継続)		●	●					●	
①	太宰府市内を対象とした空家サミットの開催					★				
②	自治会とのネットワークや見守りの体制の素地づくり									
②	福祉関係者(ケアマネジャー、民生委員等)との連携									
②	空家予防推進協議会の体制づくり									
③	相談窓口を継続的に運営し、物件の調査・管理などを行う。									
③	相談窓口で対応できる事項等をまとめ、周知ツール作成し、市民に周知を図る									
④	相談窓口での相談内容や座談会等における対話をまとめた対話集の更新									
④	取りまとめに向けて、進捗確認を行う協議会ミーティングを月1開催。	●	●	●	●	●	●	●	●	○
④	カリキュラムの更新									
④	HP作成									

図1 フロー図



(2) 事業の取組詳細

①地域（自治会）の担い手づくり（相談員や専門家の育成）

（自治会を対象に、相談会や講座等の開催（昨年度より継続））

- ・空家予防の観点から住まいを空家にしないために事前に取り組むべきこと（例：片付け、相続など）を啓発するとともに、住まいに関する悩みや困りごとなどについて情報を共有（交換）する場として、全 44 自治会を対象に、共同利用施設単位で、月 3 回程度実施をした。
- ・昨年度に実施した公民館から、講演依頼を受け、自治会組織（民生委員、福祉委員含む）を中心に取り組みを行った結果、自治会以外からも依頼が増え、自治会のみならず社会福祉協議会や民生委員の部会、長寿クラブ連合会に向けても意識啓発を図るとともに、今後の住まいについての考え方、それに向けた行動等を伝えることができた。

表2 実施概要

日付	場所	人数	実施内容
8 月 20 日	松川公民館	25	人の終活・家の終活に関する講座
8 月 23 日	青葉台公民館	29	片づけに関する講座
8 月 30 日	東ヶ丘公民館	8	エンディングノートに関する講座
9 月 13 日	大野城まどかぴあ	6	実家は太宰府で太宰府市外に住む方への講座
9 月 20 日	水城台公民館	11	家の終活に関する講座
9 月 24 日	国分共同利用施設	12	家の終活に関する講座
10 月 8 日	都府楼共同利用施設	15	エンディングノートに関する講座
10 月 15 日	小学校区 6 校区		空き家サミットに向けて各小学校区 6 校区の自治会長のトップに話をし、理念共有と協力を依頼
10 月 25 日	向佐野共同利用施設	18	エンディングノートに関する講座
10 月 29 日	国分共同利用施設	14	片付け実践の講座
11 月 12 日	通古賀共同利用施設	7	空き家の無料相談会
11 月 14 日	東観世公民館	22	人の終活・家の終活に関する講座 （昨年度のシンポジウムを見ての依頼）
11 月 24 日	観世音寺公民館	32	人の終活・家の終活に関する講座 （老人会からの依頼（松川の講座に参加された方））
12 月 2 日	三条台公民館	12	空き家の無料相談会
12 月 12 日	連歌屋公民館	15	片付け実践の講座
12 月 17 日	緑台公民館	14	高齢化問題について講座
1 月 5 日	北谷公民館	30	空き家予防担い手育成の概要について
1 月 19 日	太宰府市 いきいき情報センター	11	市議会議員や民間人のまちづくり勉強会にて 空き家の現状に関する講座（空き家サミット参加者からの依頼）
1 月 31 日	三条公民館	15	人の終活、片付け、空家についての講座
2 月 14 日	湯の谷公民館	16	人の終活、片付け、空家についての講座

※すべてカリキュラムに基づいて企画・実施



写真1 会場の様子（青葉台公民館）



写真2 会場の様子（観世音寺公民館）

●青葉台公民館 理解度	●向佐野共同利用施設 理解度	●三条公民館 理解度
●まだ早いかと思っていたことが少しずつやる事が良いのかと思いました。【60代】	●エンディングノートというものが身近なものになりました。【70代】	●話を聞いてだいたひ身近な問題と認識しました【70代】

(住まいを空家にしないためのカリキュラムに沿った空家セミナーの開催（昨年度より継続）)

- ・昨年度作成したカリキュラムを基にセミナーのプログラムを組み、実施した。
- ・特に深掘りして話を聞きたいといった相談者のニーズを基に「エンディングノートの書き方」に特化して、全4回のセミナーを実施した。
- ・各回の理解度（参考になった度合い）は高いものの、高齢の参加者（70代以上）が多く、1か月に1回の実施であることやご本人がまだ緊急性を要していない状況にあると判断されており、講義の中でエンディングノートを書いてきてくださいと伝えても、一部分の記載に留まっている状況にあった。

表3 実施概要

日付	場所	人数	実施内容・講師																																													
8月19日	大佐野共同利用施設 (講師) 太宰府市空家予防推進協議会 淀川洋子、石田ひろみ	24	エンディングノートについて (一般教養)																																													
9月18日		19	エンディングノートの書き方																																													
10月16日		23	エンディングノートを書いてみよう①																																													
11月21日		23	エンディングノートを書いてみよう②																																													
第1回 理解度		第2回 理解度	第3回 理解度																																													
<table><tr><th>理解度</th><th>人数</th><th>割合</th></tr><tr><td>参考になった</td><td>11</td><td>50%</td></tr><tr><td>大変参考になった</td><td>11</td><td>50%</td></tr><tr><td>ふつう</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>参考にならなかった</td><td>0</td><td>0%</td></tr></table>		理解度	人数	割合	参考になった	11	50%	大変参考になった	11	50%	ふつう	0	0%	参考にならなかった	0	0%	<table><tr><th>理解度</th><th>人数</th><th>割合</th></tr><tr><td>参考になった</td><td>6</td><td>43%</td></tr><tr><td>大変参考になった</td><td>3</td><td>22%</td></tr><tr><td>ふつう</td><td>3</td><td>21%</td></tr><tr><td>参考にならなかった</td><td>2</td><td>14%</td></tr></table>	理解度	人数	割合	参考になった	6	43%	大変参考になった	3	22%	ふつう	3	21%	参考にならなかった	2	14%	<table><tr><th>理解度</th><th>人数</th><th>割合</th></tr><tr><td>参考になった</td><td>13</td><td>69%</td></tr><tr><td>大変参考になった</td><td>5</td><td>26%</td></tr><tr><td>ふつう</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>参考にならなかった</td><td>1</td><td>5%</td></tr></table>	理解度	人数	割合	参考になった	13	69%	大変参考になった	5	26%	ふつう	0	0%	参考にならなかった	1	5%
理解度	人数	割合																																														
参考になった	11	50%																																														
大変参考になった	11	50%																																														
ふつう	0	0%																																														
参考にならなかった	0	0%																																														
理解度	人数	割合																																														
参考になった	6	43%																																														
大変参考になった	3	22%																																														
ふつう	3	21%																																														
参考にならなかった	2	14%																																														
理解度	人数	割合																																														
参考になった	13	69%																																														
大変参考になった	5	26%																																														
ふつう	0	0%																																														
参考にならなかった	1	5%																																														
		第4回 理解度																																														
		<table><tr><th>理解度</th><th>人数</th><th>割合</th></tr><tr><td>参考になった</td><td>10</td><td>48%</td></tr><tr><td>大変参考になった</td><td>6</td><td>29%</td></tr><tr><td>ふつう</td><td>3</td><td>14%</td></tr><tr><td>参考にならなかった</td><td>2</td><td>9%</td></tr></table>	理解度	人数	割合	参考になった	10	48%	大変参考になった	6	29%	ふつう	3	14%	参考にならなかった	2	9%																															
理解度	人数	割合																																														
参考になった	10	48%																																														
大変参考になった	6	29%																																														
ふつう	3	14%																																														
参考にならなかった	2	9%																																														



写真3 会場の様子



写真4 テキスト

(空家サミットの開催)

- 自治会を主体とした、住まいを空家にしないための手法や空家予防の啓発の実施などを含めた「空家サミット」を11月8日に太宰府館で開催した。(参加者は170名)
- これまでの協議会の取り組みや役割などを伝えるとともに、自治協議会の方にも登壇してもらい、地域一丸となつて、住まいを空家にしないために取り組んでいくことの意識啓発を行う場とした。
- 44区すべての自治会にアプローチを行った結果、44区中33区に参加頂き、満足度も非常に高い結果となった。
- 参加者からは、自分の住む地域で講座やセミナーを実施してほしいといった声を頂き、依頼も受けた。

【サミットに対する主な感想・意見】

- 自治会の皆さん、地域の方の率先した参加、ご意見を聞き地元や全国どの地域にも同じことで、住民の意識の向上へ働きかけたいと思いました。【40代以下】
- 自治会ごとに問題を出し合い考えあう機会が必要と感じました。そんな場を作っていきたいですね【50代】
- 一人ひとりが、何が出来るかを考え、地域で取り組んでいくことが必要と認識させてもらいました。【50代】
- 太宰府市は民生委員、自治会等の協力があることをPRすべきだと思う。早めの対策が必要だと思う【60代】
- 自治会としてどこまでできるか悩んでいる。コミュニティが希薄化しているので、普段からの共助の必要性を感じた。【60代】



写真5 空き家サミットの様子1



写真6 空き家サミットの様子2

講演内容の満足度

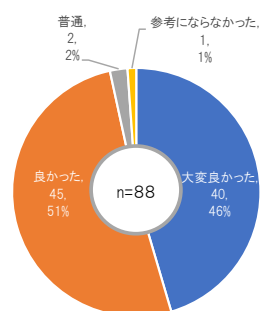


表4 『空家サミット』概要

日付	プログラム	パネリスト
11月8日 10:00 ～12:00	1. 基調講演 「国の空家対策の現状」	●国土交通省 住宅総合整備課 住環境整備室 企画専門官 石井秀明
場所	2. 空家サミット 自治会と考える未来の太宰府	●株式会社ホームブレイン 井勢敦史
太宰府館	3. 質疑応答	●太宰府市 都市整備部 部長 井浦 真須己 ●太宰府市自治協議会 総務 佐藤 栄一 太宰府市東小学校区自治協議会 ●太宰府市空家予防推進協議会 代表 淀川洋子

(他団体、他自治体による視察・講演)

- 昨年度からの継続した取り組みにより、県内のみに留まらず、県外からも視察や終活などの勉強会、講座などの依頼も増えている状況にある。

【視察リスト】

- 加西市 え～がい加西 (加西空き家対策専門家協議会)、加西市役所担当者 (11/5) <視察受け入れ>
- 吉富町役場 (11/7) <講演>
- 新富町役場 (11/9) <講演>
- うきは山春地区自治協議会 (1/31) <講演>
- 近畿地方整備局 (2/6) <発表>



写真7 加西市



写真8 うきは山春地区



写真9 近畿地方整備局

②地域の専門家等との連携体制の構築

(自治会とのネットワークや見守りの体制の素地づくり)

- ・空家の予防は、個々の組織や団体での対応では限界があるため、自治会単位（地域ぐるみ）で対応できるように、協議会とのネットワークづくりや見守り体制の構築を意識して、地域との素地づくりを進めた。
- ・各小学校区6校区の自治会長のトップに協議会の取り組みの趣旨、今後の方向性などをお話し、地域住民の会合（定例会、新年総会など）や地域のイベント（地域内清掃やどんど焼きなど）などに参加し、地域との交流や会話を通じて、地域での課題を把握しながら、関係性を高め、地域が一体となって暮らしの課題に対応できる連携体制の構築を目指した。



写真 10 どんど焼き



写真 11 新年総会



写真 12 地域の運動会

(空き家や空家部屋の活用)

- ・①の取り組みや各自治会へアプローチしていく中で、空家予防の観点から、所有者のニーズを基に「独居老人の空家部屋」や「二世帯住宅のご両親の空家（同じ敷地内に立地）」をモデルに、料理教室とかずら教室といった周辺住民が自由に集えて、学べる機会をつくり、今後につながる取り組みを開催した。これからの住まいの使い方のモデルの実践を図った。



写真 13 独居老人の空家部屋活用(料理教室)



写真 14 二世帯住宅のご両親の空家活用(かずら教室)

(大学との連携)

- ・取組に賛同してくれている太宰府市内の大学において、学生に対して空家に関する講義の実施や同大学の学生を含め、大学周辺の自治会の方も招いた公開講座（「空き家にしないための方策～異世代ホームシェアを考える～」）を行い、空家に対する問題定義や意識啓発を図った。公開講座には、100名程度参加があり、周辺の自治体（筑紫野市）の参加者もあった。



写真 15 講義の様子



写真 16 公開講座の様子

(福祉関係者との連携)

- ・地域（自治会）に対して、担い手に向けた取り組みを実施していく中で、福祉に関係する団体（福祉会、長寿クラブ連合会等）ともつながりができ、太宰府西小校区福祉部や長寿クラブ連合会において、終活などを含めた空き家に関する講演を行うなどの関係づくりもでき、より密に福祉関係者と連携した体制づくりも期待できる状況となった。
- ・「太宰府西小校区福祉部 学習会」は、民生委員や福祉委員といった福祉関係者の方が参加されている状況であったが、「片付け」をテーマにした講義に興味を持たれていた。地域から受けた相談に関しては、「終活」や「生活環境」などが挙がった。
- ・「高齢者相互支援活動員（友愛活動）研修会」は、福祉関係者の参加が過半数であった。アンケート結果から、ご自宅に住めなくなった場合について考えたことがある方、ない方、それぞれ約半数を占める。それらに対して、相談する相手は「家族」が最も多い状況となっている。

表 5 『空き家サミット』概要

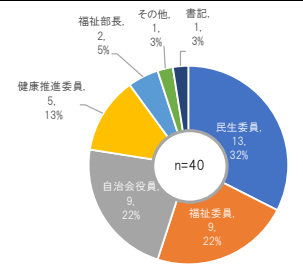
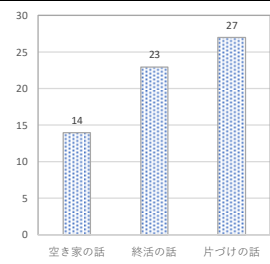
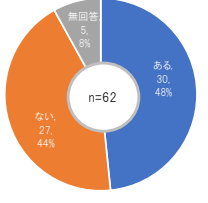
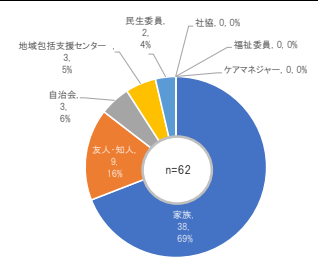
日付	場所	人数	実施内容
2月4日	向佐野共同利用施設	50	●太宰府西小校区(9自治会)福祉部勉強会から依頼を受け実施 「太宰府西小校区福祉部 学習会」 講演テーマ:終活について
2月19日	太宰府市社会福祉協議会	85	●太宰府市長寿クラブ連合会から依頼を受け実施 「高齢者相互支援活動員(友愛活動)研修会」 講演テーマ:空き家の現状、片づけ、終活
太宰府西小校区福祉部 学習会		高齢者相互支援活動員(友愛活動)研修会	
所属		印象に残った講演内容	
			
ご自宅に住めなくなった場合を考えたことがあるか		誰に相談しますか。	
			
Q. 地域から受けた相談とそれに対する相談相手		Q. 空き家対策として欲しい取り組み	
自治会役員	・家族葬が増えて隣近所に知らせない状況あり。 ・認知になった時の不安感 ⇒隣組長、民生委員 ⇒社協や包括支援センター	・全国的な問題であり官民で取り組む必要あり。 ・借家として安く、一人老人やシングルマザーにあってほしい。 ・放置空き家の管理方法が分からない。 ・苦情解決方法がわからない。 ・空き家の隣に住んでいるので日頃から不安でならない。空き家の家主の社会的責任を明確に示してほしい。 ・空き家の近隣迷惑でどこに相談し誰が責任をとるのか教えてほしい。	
民生委員	・終活について ・独居・高齢の方から生活環境の改善について(手すり等) ⇒市に相談(身近にいれば身内) ⇒包括・市役所への連絡・相談		
福祉委員	・弁当の補助、安心キットのこと ⇒民生委員		



写真 17 会場の様子(福祉部勉強会)

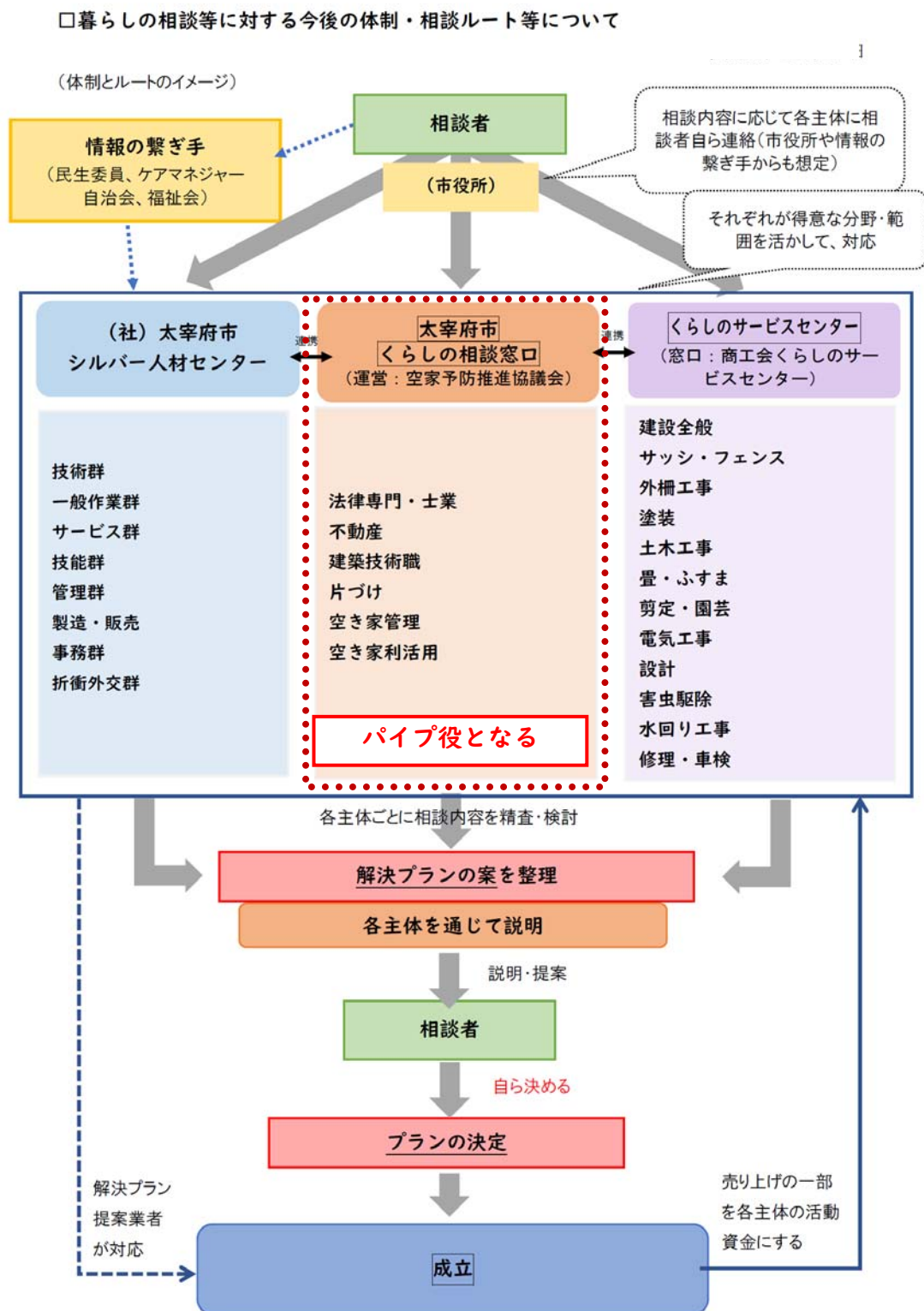


写真 18 会場の様子(長寿クラブ連合会)

（空家予防推進協議会の体制づくり）

- ・現時点で関係のある各分野の専門家（例：行政書士、司法書士等）をリスト化するとともに、さらに市内で取り組みを実施している団体として、今年度は、シルバー人材センターや商工会内のくらしのサービスセンター等に対して、協議会の理念共有を図った上で、連携体制強化を図った。

図2 体制図



③相談事務の実施

(運営概要)

- ・暮らしの相談窓口は、昨年度に太宰府市役所内に設置し、継続的に実施を進めている。
- ・週4回常駐（9時～17時）を基本として、それ以外の日は、代表電話に転送する体制で対応を実施した。
- ・地域とのつながりができていく中で、今年度（4月から1月）は45件の相談（主に住まいの持主から）があり、17件は解決（解決のジャンルは売却、賃貸、管理、片付けなど）に至った。
- ・また、暮らしに関する悩みを相談したくなったら、すぐで連絡ができるように、高齢者の方向けのツール（マグネット）を作成した。

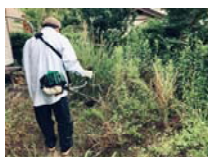


写真 19 マグネット

(管理の状況)

- ・管理している物件に関する管理の手法、流れは、以下の通りである。

表 6 管理メニュー

主な管理のメニュー			
	【風通し】 ・近隣への挨拶 ・月1回、2時間程度実施 ※通水なども行う		【剪定・草刈り】 ・近隣への挨拶 ・年2回(夏、秋頃)実施
	【片付け】 ・月1回程度実施 ・別途依頼があれば、対応		【現地調査】 ・適宜見回りなど、苦情対応含め実施

・写真を撮って
報告書などに
まとめて、所
有者へ郵送

(相談内容)

- ・45件の相談のうち、17件の解決に至った案件の中から、3つの事例（すべて特定空家候補）について、以下に示す。

表 7 相談内容概要

相談者		相談内容、対応など	解決	ケース
所有者 耳の 不自由な 方	住居	・住まいを長年放置、家はほぼ朽ちていて、庭の草木が繁茂しており、近隣からの苦情あり。 ・空家の売却を自分の世代の間にしたい、子供たちの代まで残したくないというご相談。 ・すべて筆記で対応。専門家とともに話し合いを実施。	売買 契約	売却 したい
所有者 福岡県外 に在住	住居	・数年前から空き家の状態。福岡の不動産業者に売買希望で依頼していたが、進展しない。 ・建て替えを考えた場合に解体するための重機が入らないところに立地し、地震で家が傾いており、すぐに住める状態にない。 ・資材倉庫として、利用したい業者と売買契約が成立。	倉庫 として 活用	住 ま い を 手 放 したい
所有者 太宰府 市外に 在住	住居	・草木の繁茂により近隣の方からの苦情あり。 ・各専門家と話し合ったところ、家の裏の山が急斜面で、がけ条例などを勘案すると、建て直しは困難であり、現状での売買を検討。 ・倉庫として使用したい業者と売買契約が成立。	衣類 販売用 倉庫 として 活用	売却 したい

④実施した取組の取りまとめ・公表

昨年度より継続して、協議会の関係者が毎月集まり、進捗確認等を行うミーティングを実施した。（計7回）主に各取組の進捗状況、スケジュール確認等が議題のテーマとなった。実施概要は以下の通りである。

※（３）成果内容と重複する事項は、この項目では記載しない。

表 8 ミーティング概要

回数・日付	次第	概略
第1回 8月5日	2019年7月の動向報告（公民館講座の状況、相談窓口の進捗状況、視察の報告） 8月以降の予定（補助事業含めた全体スケジュールの確認）	補助事業で申請した内容の確認し、具体的なスケジュールや担当分担について整理
第2回 9月2日	2019年8月の動向報告（公民館講座の状況、相談窓口の進捗状況、協定・体制検討） 9月以降の予定（空家サミットに向けて）	- 協議会と地域団体等との体制に関する意見交換 - 空家サミットに向けた企画、スケジュール等の調整
第3回 10月7日	2019年9月の動向報告（公民館講座の状況、相談窓口の進捗状況、空家予防利活用の企画検討、協定・体制検討、空家サミットの内容確認） 10月以降の予定	- 各公民館講座、セミナーの集客状況や質問のあった事項を確認、調整 - 協議会と地域団体等との体制に関する整理
第4回 11月7日	2019年10月の動向報告（公民館講座、セミナーの状況、相談窓口の進捗状況、空家サミットの内容確認） 11月以降の予定（他地域での講演会について）	- 空家サミットに向けた最終確認 - 空家予防利活用について検討
第5回 12月2日	2019年11月の動向報告（公民館講座の状況、相談窓口の進捗状況、空家サミットの結果について、各種成果物の内容調整、空家予防利活用について） 12月以降の予定（空家利活用の実施）	- 空き家サミット結果について反省会を実施 - 来年以降の取り組み内容とスケジュール確認
第6回 1月14日	2019年12月の動向報告（公民館講座の状況、相談窓口の進捗状況、各種成果物の内容調整、HPについて） 1月以降の予定（地域活動について）	- 成果報告会に向けての発表内容、生活物などの確認・整理 - 各種
第7回 2月3日	2019年1月の動向報告（他地域での講演会について報告、相談窓口の進捗状況、地域活動について報告など） 2月以降の予定（成果報告会にむけての最終確認） - その他（3月以降の動きについて）	- 次年度に向けての展開の検討を実施 3月以降のスケジュールの調整を実施

(3) 成果

① 相談窓口での相談内容や座談会等における対話をまとめた対話集の更新

昨年度に作成した対話集の内容を基に、相談窓口での相談事項や自治会での話し合い等の結果をまとめ、それらの内容をケース別に整理し、対話集の更新を行った。

本書に記載したケースの内容を所有者等の方々に見てもらい、自分たちの住まいにあてはめながら、これからの住まい方や住まいの方向性を考えていただくための意識啓発を促す資料である。

※今後もこの対話集は適宜見直しを行い、相談内容に応じて更新し、内容を充実させていく。

図3 更新した対話集

2. 相談内容について

ケース1. 遠方に住んでおり、管理ができない

背景

- 物件の近隣に住む方から、草木の繁茂に関する苦情が相談窓口にくる。

お悩み・相談

相談員：近隣からお宅に苦情が来ている。市の方からも通知させていたでいてほしい。

相談者：横断からかけています。ご迷惑をおかけします。主人も入居して・・・最終的には自宅は売却したいのですが・・・主人が健忘なので、相談したいです。通知があったので、シルバー人材センターに相談しましたが、草刈りの依頼をしたのですが、その際、敷地内に雑草が踏み込んでいる形跡があったり、車庫に勝手にものが捨てられていると聞ききました。心配なので、調べていただけませんか？

相談員：調査してみますね。

＜調査を実施＞
車庫の鍵が壊れており、車庫内に荷物もあり、そのことについて連絡。

相談者：片付けて頂けませんか？また、人が出入りできないように対応頂けないでしょうか。

相談員：対応を考えます。

2

最終的な方向性

- 管理については、「門扉に南京錠をつけて、出入りを制限」、「監視カメラがある等の警告（実際についていない）」、「事務所で管理している物件である旨を表示」、「1か月間守り（草刈り、外周チェック）、年契約」といった提案を行い、所有者より依頼された。
- 管理状況については、随時写真を送って安心してもらうよう心掛けている。

カテゴリ

（問題点）

- 所有者が遠方であり、住まいの管理ができていない
- 所有者が他都市にあり、放置した住まいが近隣住民に悪影響を与えている

（主な傾向）

- 住まいの段階：住んでいる / 住まいを離れる（空家になる直前） / **空家になった後**
- 家族の状況：遠方で一人暮らし（旦那さんは病院）
- 住まいの方向性： 予防 / 賃貸 / 売却 / **管理** / 売却
- その他：ご主人のご実家

3

ケース2. 住まいの価値（価格）の相違

背景

- 物件の近隣に住む方から、草木の繁茂に関する苦情が相談窓口にくる。
- ご夫婦で相談窓口に来訪。

お悩み・相談

相談員：近隣からお宅に対して苦情が来ている。市からも通知を遅らせていただいているのですが・・・

相談者：売りたいと考えているのですが、どうしたらいいですか。

相談員：専門家に相談して、住まいの価値（価格）を提案しましょうか。

相談者：お願いします。

＜現地調査などの実施＞
現地調査から、価値（価格）を整理

相談者：希望の金額と全く違う・・・自分の知り合いに相談してみます。

＜数か月後・・・＞

相談員：近隣の方から、また苦情の連絡があったのですが、その後、進展はありましたか？

4

最終的な方向性

- 知り合いに相談はしたんだけど、なかなか売れないですよ・・・
- 大手に相談してみます。

カテゴリ

（問題点）

- 大手不動産の掲載サイトにて、物件を掲載された。
- こちらで提示した金額の倍以上の金額がついていた。
- 数か月後に再度、確認するとこちらが提案した金額で掲載されていたが、まだ売れていない状況だった。

（主な傾向）

- 住まいの段階：住んでいる / 住まいを離れる（空家になる直前） / **空家になった後**
- 家族の状況：
- 住まいの方向性： 予防 / 賃貸 / **売却** / 管理 / 売却
- その他：奥さんのお父さんの家

5

ケース3. 学生利用の利活用

背景

- 大学の指定寮を持っていたが、寮に入る若者が減って、使い方に悩んでいる。
- そこでこの施設の良い利用方法がないか所有者からの相談。

お悩み・相談



相談員

- 利用方法について、何かそちらの方で考えはありますか？
- こうしたいなど・・・あれば、教えてください。



相談員

- 福祉的な利用（高齢者のサロンなど）をお願いできないかと思っています。



相談員

- 福祉的な利用を考えている方に現地を見てもらう様にしましょう。

＜福祉関係の視察（所有者同行のもと）＞

立地条件（階段でしか物件に上がれない）や設備状況などがネックとなり成立せず



相談員

- 引き続き、検討していきましょう。



相談員

- お願いします。

最終的な方向性

- 継続して、所有者のニーズに応じた福祉の利用方法について検討している。



カテゴリ

（問題点）

- 急斜面に階段があり高齢者施設としては難しい。
- 建物が老朽化しており、施設設備に問題がある（共同トイレ・共同風呂）
- 家族間の方向性の不一致。

（主な傾向）

- 住まいの段階：住んでいる / 住まいを離れる（空家になる直前） / 空家になった後

- 家族の状況：夫婦

- 住まいの方向性：予防 / 賃貸 / 売買 / 管理 / 売却

- その他：指定寮

6

7

ケース4. 条件不偏の住宅の利活用

背景

- 所有者自ら連絡があった。
- もともと自宅として住んでいたが、西乃沖地帯で被害にあり、現在熊本に在住している。
- 自宅はいずれ子供が戻ってくるだろうという想いから残していた。

お悩み・相談



相談員

- 住まいを売りたいと思っています。
- ただ、住まいが災害に影響を受けているのですが・・・



相談員

- 現地を見てもらって、そこから方向性を検討しましょう。

＜現地調査に所有者と同行＞

現地はがけ地斜面に立地しており、重機が入らず、解体したり建て替えが難しい
瑕疵担保責任などの問題も出る可能性もある



相談員

- 現地を見てもらいますが、売買するのは難しい物件です。



相談員

- 何とかできないだろうか。
- 寄付なども検討できないか。

8



相談員

- 専門家に聞くことで替えは負担で、現状の状態で売却ですが、難しいということです。ただ、住宅としては売買の対象にならないので、例えば、物品倉庫としての可能性を提案受けています。



相談員

- 物品倉庫としての活用で話を進めてもらえますか。

最終的な方向性・・・

- 物品倉庫として活用する一方で、業者が買い取り。
- 壊れた建物については、ジャッキアップして、最低限利用できる状況となった。



カテゴリ

（問題点）

- 現地はがけ地斜面に立地しており、重機が入らず、解体したり建て替えが難しい
- 瑕疵担保責任などの問題も出る可能性もある

（主な傾向）

- 住まいの段階：住んでいる / 住まいを離れる（空家になる直前） / 空家になった後

- 住まいの方向性：予防 / 賃貸 / 売買 / 管理 / 売却

- その他：ご自宅

9

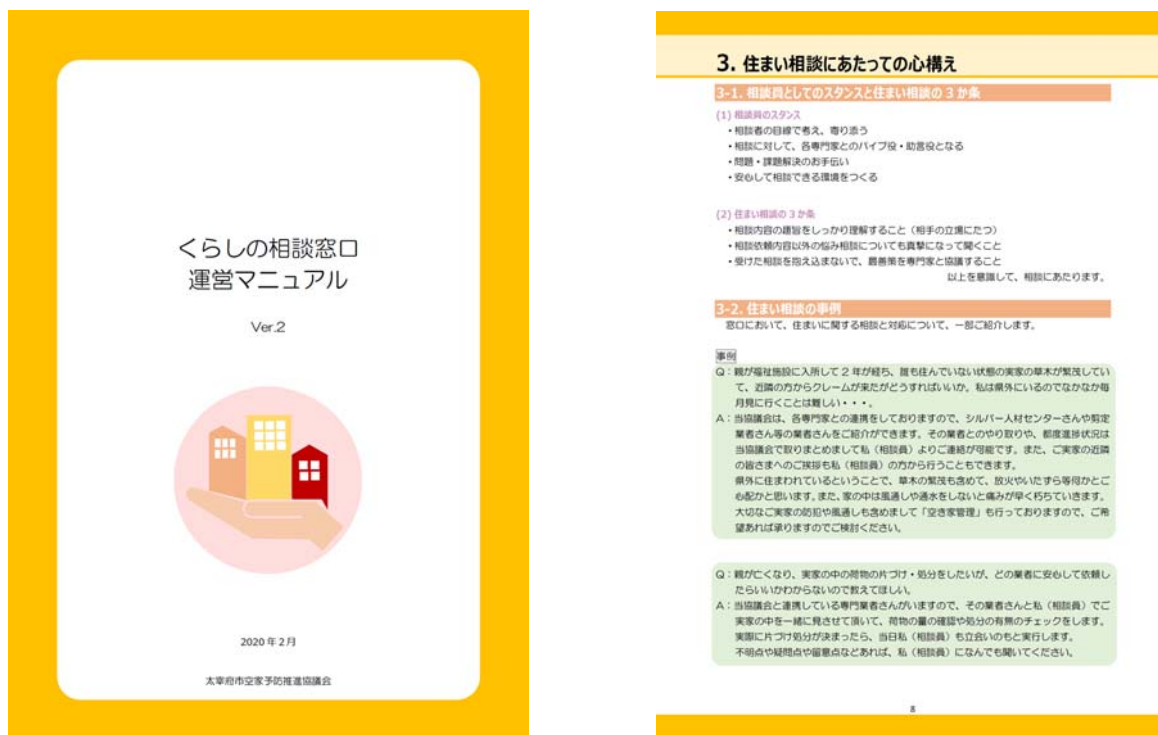
② マニュアルの更新

昨年度作成したマニュアルに「相談に対する心構え」やこれまでに受けた質問とその回答などを追加し、マニュアルを更新した。

本書は、市民の方から住まいに関しての悩みごとを相談された際に、窓口での対応方法やフロ

一を記載したものである。窓口を市民の方へ広く周知し、住まい全般に関する悩みや相談事項がある場合に、気軽に窓口へアプローチしていただきたいと考えて作成した。このマニュアルは適宜見直しを行い、窓口で受けた相談事項や対応内容を反映し、充実させていく。

図4 更新したマニュアルのページ



③ カリキュラムの更新

昨年度に作成した住まいを空家にしないためのカリキュラムの内容に、全国的な「社会潮流」などにも触れるメニューを追加し、カリキュラムを更新した。

本書は、協議会が主催する各種講座やセミナーを受講頂く際に、各メニューの概要を把握してもらうための資料であり、今後も更新を続ける予定である。

図5 更新したカリキュラム



3. 評価と課題

①地域（自治会）の担い手づくり（相談員や専門家の育成）

（自治会を対象とした相談会、空家予防の講座・セミナー）

- ・自治会に対して、講座やセミナー等によりお話をする中で、地域のリーダーとなる方々を中心に相談員になってもらえるようにこれからの住まいについての考え方を伝えた。
- ・アンケート結果等から、住まいを空家しないための意識啓発が図れていると考えられるが、住まいの悩みごとについては家族や身の回りに相談されることが多い傾向となっている。
- ・相談された人がしっかりと話を聞いて、対応できる環境づくりを行わないと話が進まず解決にも至らないため、地域での見守り活動や気軽に相談対応してもらえる人が地域にいる状況をつくりだしていくことが必要だと考えられる。

（空家サミット）

- ・当初は、自治会ごとに空家に対して地域で取り組まれていることを発表頂く場として企画を進めていたが、自発的に取り組みを展開するところまで発展しなかったこともあり、意識啓発に重きをおいた会とした。44区すべての自治会にアプローチを行った結果、44区中33区に参加頂き、興味や満足度も非常に高い結果となった。
- ・今後は、当初描いた形の会とするため、各自治会による空家に対する取組の発表や意見・情報交換を行える場として位置づけ、継続的に展開できる工夫が必要だと考えられる。

②地域の専門家等との連携体制の構築

（自治会（地域）との関係づくり、体制づくり）

- ・小学校区を含めた自治会全体に対してアプローチした結果、各地区と顔の見える関係づくりを進めており、地域全体で住まいについて考えてもらえる環境づくりや体制づくりの検討につながった。
- ・空家の予防、見守りを自治会単位（地域ぐるみ）で実施できることが最も効果的であると考えられるため、今後も継続的にアプローチや関係づくりを行う必要がある。

（空家や空部屋の活用）

- ・空家予防の観点から、「独居老人の空部屋」、「二世帯住宅のご両親の空家」において、料理教室とかずら教室といった生涯学習に特化した取り組みを開催し、これからの住まいの使い方のモデルづくりを実践した。
- ・空家をまるごと活用する場合、所有者にとってハードルが高い場合もあることから、まずは空部屋の活用などを通じて、今後の住まい方について、意識啓発を図ることが重要だという考え方のもと、今後も継続したモデルの検討を行う必要がある。

（大学との連携）

- ・太宰府市内の大学において、学生に対して空家に関する講義や大学周辺の自治会の方も招いた公開講座（空き家にしないための方策～異世代ホームシェアを考える～）を行い、空家に対する問題定義や意識啓発を図った。また、周辺市町（行政）の参加者もあった。
- ・今後は、大学生を含めた若い世代の担い手（＝これからの住まい方を考えられる人）を育成していくことも重要なため、協議会の取り組みに参加してもらい意識啓発等を行う必要があると

考えられる。また、周辺自治体とも横連携を図りながら、空家予防や担い手育成に取り組むことで、効果的な空家予防につながると考えられる。

（福祉関係者との体制づくり）

- ・地域（自治会）にアプローチしたことで、福祉会、長寿クラブ連合会等といった地域福祉の関係者ともつながりができ、小学区福祉部においても空家に関する講演を行った。
- ・当初想定していた福祉関係者と連携した空家の見守り体制づくりが構築されつつあることから、引き続き、役割分担等を明確化し、連携体制を検討する。

（協議会の運営体制）

- ・シルバー人材センターや商工会内のくらしのサービスセンター等と理念を共有し、見守りや連携体制の強化を図った。
- ・地域で取り組みを行う既存の組織と連携し、それぞれの得意分野を活かした体制を整えていくことが重要だと考えている。現在は、各組織のパイプ役がいがないため、協議会が様々な組織のハブとなり、相談者等に対して寄り添い、解決方法を導けるよう取り組みを行う必要がある。

③相談事務の実施

- ・暮らしの相談窓口は、昨年度より継続的に実施を進めており、地域とのつながりができていく中で、今年度（4月から1月）は45件の相談（主に住まいの持主から）があり、17件は解決（解決のジャンルは売却、賃貸、管理、片付けなど）に至った。また、特定空家候補物件3件についても解決に導くことができた。
- ・一方で、太宰府市で平成28年度に実施した空家実態調査において実施した空家所有者に対するアンケートの回答者448件について、市独自に追跡調査を行った結果、空家件数が減少していることがわかった。また、累計712件のうち198件は空家問題を解消していることもわかった。これらは、窓口を立ち上げたことや様々な意識啓発を図ったことによる結果（影響）によるものと推察できる。
- ・今後、窓口等の運営を行っていく中で、今まで以上に運営側の人材も必要となると想定できるため、地域に相談者がいるような体制づくりやそれら指導できる担い手を増やすため、スキルアップや更なる運営強化を図る必要がある。

表9 住まなくなった時期毎の空家とその後

住まなくなった時期	件数	現在の空家件数	居住	店舗	売却	解体
A 平成24年～平成28年	159	107	15	3	0	34
B 平成10年～平成23年	102	83	6	2	2	9
C 平成元年～平成9年	20	18	0	0	0	2
D 昭和62年以前	10	9	1	0	0	0
E 不明	157	108	17	4	0	28
合計	448	325	39	9	2	73

表10 住宅相談件数
（住んでいる住宅または空家）

年度	市への相談	暮らしの相談窓口			
		相談件数	解決件数	うち売却	うち賃貸
平成28年度	1				
平成29年度	5				
平成30年度	8	12	5	1	2
令和元年度	4	45	17	15	1
合計	18	57	22	16	3

4. 今後の展開

今後の展開として、以下に示す取り組みを実施・検討する。

- 44区ある自治会が空家等に対する取組について発表（情報発信）したり、意見交換を行う場をつくる。
- 「空き部屋」等の活用を行い、これからの住まい方のモデルケースを増やし、空家の予防や今後の住まい方に対しての意識啓発を図る。
- 地域（自治会）へアプローチしたことにより育まれた関係性を活かし、地域に属する福祉関係者（民生委員等）と連携を図り、担い手の体制強化を図る。
- 運営側も発展していくために、スキルアップを図り、相談窓口や研修・育成プログラムの強化を図る。
- 自治会ごと（各地区）に住まいの見守り人（＝担い手）がいる環境をつくる。

また、今年度の取り組みを通じて、地域（＝自治会）に対してアプローチをした結果、当初、想定した福祉関係者と連携した空家の予防や対策に向けた関係構築が密になりつつある。

次年度は、地域との関係性を継続しながら、福祉関係者との連携に重点おいた展開を進めていく。

さらに今後のビジョンとして、勉強会やセミナー等に参加した方が、住まいに関する事項に対して、自ら行動できるような状況を作り出したいと考えている。

最終的には、各自治会に空家（暮らし相談）の担い手があり、地区内で活用可能な空家があれば、そこを拠点としながら、住まいの悩みを抱えた方に寄り添い、相談に応じられるような状況や情報共有ができるといった環境構築、自立できるしくみの構築を図り、太宰府市の見守りモデルづくりを目指す。

協議会はそれらをサポートする存在として機能できるように取り組みを進める。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 30 年 6 月 22 日	
代表者名		淀川 洋子	
連絡先担当者名		片山 順一	
連絡先	住所	〒818-0104	福岡県太宰府市通古賀5丁目2-3
	電話	事務局：092-929-2525 暮らしの相談窓口：092-925-6782	
ホームページ		https://dazaifu-akiya.com/	