

事業名称	「社会貢献型空家バンク」の稼働基盤を整備するための事業
事業主体名	一般社団法人古家空家調査連絡会・社会福祉法人福岡市社会福祉協議会共同事業体
連携先	福岡市（住宅計画課・地域福祉課）、NPO 法人ドネルモ、ラボラトリオ株式会社
対象地域	福岡市内全域
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状構成している空家相談体制の補強と充実。ウェブとリアルの連動。</li> <li>・福祉領域と建築領域、法務や不動産取引などをカバーしたワンストップ窓口の構成</li> <li>・空家活用ネットワークにおける居住支援制度との連携。</li> <li>・市民への空家活用啓発。</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各専門家職能団体とのネットワークの構築。</li> <li>・新規参加専門家との空家解決ワンストップ窓口の整備。</li> <li>・ウェブ「社会貢献型空家バンク」の情報充実</li> <li>・シンポジウム開催による市民への啓発。</li> <li>・空家活用スキームと事例を掲載したパンフレットの作成。</li> <li>・専門職向けの空家活用基本マニュアル作成。</li> </ul>
成果の公表先	<a href="https://akiyadefukushi.com/">https://akiyadefukushi.com/</a> （事例の公開、パンフレット・マニュアルの PDF 版はダウンロード可） ・事業パンフレット

## 1. 事業の背景と目的

国内では、核家族化・少子高齢化の進行により空家が増加している。総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」では、全国の空家は約 846 万戸で約 13.55%に上り、2023 年には空家率が 19.4%に達するという調査もある（野村総研）。空家の存在は、火災等の様々なリスクを誘発する可能性が高く、地域の衰退化の要因にもなっている。

一方で、経済と人口の拡大を前提とした従来型社会保障は様々な限界を抱えており、人口減少に適応する際の中心課題は、「地域組織」「人材」「住まい」といった社会資源の活用とされる。

地域のつながりが希薄化する中、住民活動の拠点創出や共生型サービス等の資源開発による、新たな社会課題に対応できる地域組織や人材を醸成する基盤づくりは喫緊の課題である。また住宅確保要配慮者の居住支援等、住まいを起点とした福祉の再構築が進んでおり、人口減少社会における空家と福祉の問題を同時解決する実証的研究が求められている。

そのような情勢の中、弁護士や税理士、建築士などのサポートメンバーと連携し、空家転用のためのワンストップ機能を有する古家空家調査連絡会と、住民主体の活動を支援する中間支援組織であり、住民からの空家情報の収集や、福祉活動者からの空家活用希望の情報を収集するネットワークを有する福岡市社会福祉協議会が共同事業体を結成し、福祉と建築の両部門に跨がる社会課題の解決に取り組んできた。現在、結成 5 年目迎えるが、平成 27 年度福岡県空き家活用モデル普及促進事業、平成 28 年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業、平成 28 年度赤い羽根福祉基金助成の 3 事業として採択されることで、空家の社会貢献型活用という目標のもと事業を展開している。

具体的には、活動開始以来、空家の福祉活用事例として 3 件達成しているほか、現在でも新たな事例創出に向け数件が進行しているところである。3 件の達成事例については、活用内容が障がい者の生活訓練及び地域住民の交流の場、障がい者のシェアハウス、不登校児を対象としたフリースクールなど、多様な対象・用途で実現している。対象や用途ごとにクリアすべき法務・建築等の課題が異なるため、共同事業体として空家活用のための多様なノウハウを蓄積しつつある。

それと並行し、空家を福祉活用するためのマッチング機能を加速させるツールとして「社会貢献型空家バンク」のWEBサイトを2019年5月から活用開始、ウェブとリアルを連動させることで空家活用の相談、活用の実施体制を充実させている。また、事例検討以外にも、法務・税務・建築・居住支援など様々な観点から空家の福祉活用で想定される課題を検証し、様式や相談体制の整備、各分野の専門家のネットワークの基盤強化を図っている。

このように、基本となる相談体制は構築できており、実際に空家の福祉活用を実現した事例も生まれている。しかし、集約された空家の不動産価値と活用用途を検討し、福祉活用も含めた多様な用途に供するには、それぞれの空家物件が有する個別性に対応する必要がある。そのため空家物件の案件数が増えるに従い、対応する相談員や法務・税務・建築・不動産などの各専門家の業務負担が増加する。

このような状況を解決するため、空家活用に関する各担当業務相互の情報共有とルール化、業務内容をブラッシュアップすることにより効率性を高めるほか、専門家ネットワークの裾野を拡大し、相談体制をより強固なものとする必要がある。

加えて、より空家の情報収集の間口を広げることで、専門家の相談体制の強化やノウハウの蓄積につなげ、空家の活用事例の増加を図る。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和元年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	専門家の職能団体への働きかけ・相談対応専門家募集	説明資料作成	○							
		事業紹介パンフレット作成		—————			○		○	
		各専門家への協力要請		○		○			○	
		各職能団体への事業説明・パンフレット配布			○		○	○	○	
		相談対応専門家新規募集					○		○	
		新規専門家の研修							○	
	建築士会との勉強会開催	各専門家への協力要請		○		○				
		各職能団体への事業説明・パンフレット配布			○		○		○	
		建築士との勉強会開催						○		
	新規部門の相談対応専門家の募集	各職能団体への事業説明・パンフレット配布		○		○			○	
		宅地建物取引士・土地家屋調査士・行政書士の募集					○		○	
相談事務実施	相談受付	相談窓口業務	—————							
		出張相談会の実施			—————					
相談事務実施	相談内容に応じた専門家の	物件の現地調査	—————							
		専門家のコーディネート・課	—————							

提案	コーディネート	題解決手法の提案									
		ノウハウの蓄積・課題解決手法の創出	_____								
	市民への啓発及び情報収集体制の構築	民生委員・自治協・町内会への事業周知と連携	_____								
事業成果をまとめたシンポジウムの開催								○			
実施	空家の福祉活用	各専門分野による、活用に向けた検討・調整・改築作業	_____								
		地域団体・住民等との調整	_____								
その他	他の相談窓口や団体との連携	他の既存の相談窓口との情報共有体制の構築	_____								
		居住支援団体との情報共有体制の構築					○				

(2) 事業の取組詳細

①相談員や専門家の研修・育成

i) 新しいネットワーク作り 宅地建物取引士・土地家屋調査士・行政書士を加えたサポート体制の整備

宅地建物取引士には、対象不動産の査定や賃貸価格の見込み設定、賃貸借や売買契約時のルールなどに関する助言・アドバイス、土地家屋調査士には、対象不動産の測量、未登記部分の確定、地目の変更、行政書士には、空家を活用する場合の各種許認可の確認と申請、契約書や協定書の作成などが担当業務となる。

i-①)宅地建物取引士との連携

日付	業務内容
2019 08.20	以前より、事業スキーム内での業務を担当していた、小川宅地建物取引士に事業の目的を説明。協力を依頼。
08.21	登記簿謄本・公図・図面などの取得方法と読み取りのレクチャー
09.03	宅地建物取引業の果たす役割や、事業内での全体的な連携について協議。
10.03	福岡県宅地建物取引業協会のセミナーで事業での取組みを説明。
10.15	不動産売買の基準となる価格についてのレクチャー。
10.28	宅地建物取引士の研修や新規の参加募集に関して協議。
11.28	登記簿謄本の読み取りレクチャー。活用検討対象空家の登記簿謄本による権利関係などの実態調査。
12.11	登記簿謄本の読み取りレクチャー。活用検討対象空家の登記簿謄本による権利関係などの実態調査。
12.26	福岡県宅地建物取引業協会へのアプローチやパンフレットの配布について検討会。
2020 01.09	福岡県宅地建物取引業協会と面談。会員への事業周知とのパンフレットの配布の依頼。今後の協力関係について協議。
01.13	福岡県宅地建物取引業協会の担当者や宅地建物取引業者に対する、「空家を福祉で活かそうシンポジウム」参加呼びかけ。

写真 宅建士によるレクチャー



写真 福岡県宅建協会にて



i-②) 土地家屋調査士との連携

日付	業務内容
2019 09. 24	以前より、事業スキーム内での業務を依頼していた、守田土地家屋調査士に事業の目的を説明。協力を依頼。
11. 01	これまでの事業体の取組みや具体的活用実現事例を説明。土地家屋調査士の果たす役割や、事業内での全体的な連携について協議。
2020 01. 14	福岡県土地家屋調査士会へのアプローチやパンフレットの配布について検討会。 空家の社会貢献型活用事例「なかしまホーム」見学。
01. 21	福岡県土地家屋調査士会と面談。会員への事業周知とのパンフレットの配布の依頼。 今後の空家活用における協力関係について協議。

写真 打ち合わせ

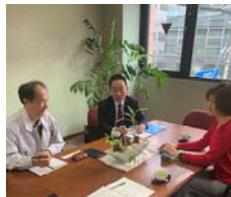


写真 福岡県宅建協会にて



i-③) 行政書士との連携

日付	業務内容
2019 09. 28	福岡県行政書士会福岡中央支部に所属する東行政書士に、事業の目的を説明、協力と連携を依頼。
11. 06	行政書士の果たす役割や、事業内での全体的な連携について協議。行政書士会の仕組みについて聞き取り。
11. 26	これまでの事業体の取組みや具体的活用実現事例を説明。他の専門家との棲み分けや、事業内での全体的な役割について協議。
12. 23	福岡県行政書士会へのアプローチやパンフレットの配布について検討会。行政書士の地域密着の特徴から、広域での周知の前に福岡県行政書士会福岡中央支部にアプローチをすることで合意。
2020 01. 20	福岡県行政書士会福岡中央支部や他の行政書士に対する、「空家を福祉で活かそうシンポジウム」参加呼びかけ。
02. 07	事業に関する知見を広げてもらうために、「空家を福祉で活かそうシンポジウム」参加。事業スタッフと面談。

写真 打ち合わせ



写真 福岡県行政書士会福岡中央支部にて



ii) 既存のネットワークの補強と充実 弁護士・司法書士・税理士・建築士との連携体制作り。  
 司法書士には、不動産の権利関係の検証、遺言作成、相続手続き、契約書や規約の作成など、税理士には、税法規定の解説、適用される税目の確定、課税金額の概算など、弁護士には、相談ネットワークの中心となってもらい、各種の法的根拠や相続などの代理人、トラブル対応などの業務を引き続き受任してもらおう。それと並行して、各専門家職能団体への事業の周知と相談件数、活用検討件数の増加に備えた新しい参加者の募集や研修を依頼した。

ii-①) 弁護士との連携

日付	業務内容
2019 08. 26	以前より、事業スキーム内で空家活用における法務課題解決業務を担当していた、桑野弁護士に事業の目的を説明。協力を依頼。福岡県弁護士会の成り立ちや仕組み、連携に対する考え方について聞き取り。桑野弁護士は、一昨年まで福岡県弁護士会の事務局担当。
09. 04	福岡県弁護士会へのアプローチと事業告知について検討。これまで事業内容から、弁護士の新規参加募集や研修に方法について協議
12. 16	福岡市弁護士会との面談、事業紹介・パンフレットの配布について検討。事業紹介パンフレットやシンポジウム参加勧誘チラシは、一旦、桑野弁護士サイドで持ち込んで事前の承認を取ることで決定。
2020 01. 17	桑野弁護士を通して、福岡県弁護士会にアプローチ。事業説明と協力要請を実施。シンポジウム参加呼びかけ。
事業への協力呼びかけや新規の人材育成に関しては、福岡県弁護士会への提案以外でも、桑野弁護士個人として実施した。	

写真 打ち合わせ



写真 打ち合わせ



ii-①-1) 福岡県弁護士会の相談窓口「あいゆう」で研修及び資料を配布

「あいゆう」は高齢者や障がい者を対象に弁護士会が設置し、法律問題に関して専門相談のできる窓口である。相談員（弁護士等）を対象に、いわゆる社会的弱者の置かれている状況やフォーマル・インフォーマルサービスによる支援手法などについて講義を行った。

その中で、生活の根幹となる「住まいと住まい方」で本事業について触れ、空家所有者や空家の活用希望者からの相談があれば、積極的に本事業を紹介いただくよう協力を要請し、併せて事業紹介の資料を配布した。

写真 あいゆうでの研修風景



日時：令和元年 11 月 20 日（水） 13：00～17：00

場所：福岡県弁護士会館

参加者：弁護士等の相談員約 150 名

## ii-②) 司法書士との連携

日付	業務内容
2019 09. 03	以前より、事業スキーム内で空家活用における法務課題解決業務を担当していた、猪之鼻司法書士に事業の目的を説明。協力を依頼。猪之鼻司法書士は、福岡県司法書士会の理事。
09. 17	猪之鼻司法書士による相続・贈与のレクチャー。勉強会。
10. 04	司法書士の果たす役割や、事業内での全体的な連携について協議。福岡県司法書士会の成り立ちや仕組み、連携に対する考え方について聞き取り。
10. 29	福岡県司法書士会との連携、新規相談員募集と研修の方法について協議。
11. 15	福祉のまちづくり推進大会に福岡市社会福祉協議会と共に参加。
12. 01	空家の社会貢献型活用実現例「野芥フリーハウス」オープニングイベントに参加。主催者から今後の事業方針について聞き取り。
12. 11	福岡市司法書士会との面談、事業紹介・パンフレットの配布について検討。事業紹介パンフレットやシンポジウム参加勧誘チラシは、一旦、猪之鼻司法書士サイドで持ち込んで事前の承認を取ることで決定。翌日 12 日に、承認を受け配布。
2020 02. 07	空家を福祉で活かそうシンポジウム参加
事業への協力呼びかけや新規の人材育成に関しては、福岡県司法書士会への提案以外でも、猪之鼻司法書士個人として実施した。	

写真 司法書士によるレクチャー



写真 野芥フリーハウスにて



## ii-③) 税理士との連携

日付	業務内容
2019 08. 16	以前より、事業スキーム内で空家活用における税務課題解決業務を担当していた、立野税理士に事業の目的を説明。協力を依頼。九州北部税理士会との協力連携に関して協議。
09. 13	税理士の果たす役割や、事業内での全体的な連携や研修方法について協議。九州北部税理士会の成り立ちや仕組み、連携に対する考え方について聞き取り。
12. 04	九州北部税理士会との面談、事業紹介・パンフレットの配布について検討。事業紹介パンフレットやシンポジウム参加勧誘チラシは、一旦、立野税理士サイドで持ち込んで事前の承認

	を取ることで決定。12月6日に、承認を受け配布。
事業への協力呼びかけや新規の人材育成に関しては、九州北部税理士会への提案以外でも、立野税理士個人として実施した。	

写真 打ち合わせ



写真 打ち合わせ



ii-④) 建築士との連携・空家の活用手法に関する勉強会の実施

日付	業務内容
2019 08.13	福岡市社会福祉協議会に空家活用を依頼している空家オーナーから空家の現状とオーナーの希望について聞き取り。現状把握。
08.15	建築士と空家の社会貢献型活用実現例「利生院」の状況視察。活用状況の聞き取り。
08.29	建築基準法や建築士の社会的役割について、川上建築士よりレクチャー。
08.30	工務店と建築士の棲み分けについて解説。建築士が事業内で果たす役割や建築士と連携についてのその前提を協議。
09.06	専門家会議の事前資料作成。建築士が事業内で果たす役割や建築士と連携についての協議。
09.27	9月29日の早良区S邸現場調査資料の作成。
10.31	福岡県建築士会の成り立ちや仕組みを聞き取り。事業告知や連携手法について協議。事業紹介パンフレットやシンポジウム参加勧誘チラシは、一旦、川上建築士サイドで持ち込んで事前の承認を取ることで決定。
11.07	建築の基本構造と設計手順についてレクチャー。
11.27	空家活用相談対応。高齢者施設新規立ち上げ拠点探し。糸島土油比、東区香椎。
11.29	東区箱崎Y邸に関する活用相談対応。不動産の共有者に対するこれまでの経緯説明と活用の方向性の希望聞き取り。RC構造建物の改築に関する助言。
2020 01.07	なかしまホームを手本に中古住宅を活用するための建築基準法に則った改築手法についてレクチャー1回目。
01.10	なかしまホームを手本に中古住宅を活用するための建築基準法に則った改築手法についてレクチャー2回目
02.07	空家を福祉で活かそうシンポジウム参加
事業への協力呼びかけや新規の人材育成に関しては、福岡県建築士会への提案以外でも、川上建築士個人として実施した。	

写真 建築士によるレクチャー



写真 建築士によるレクチャー



## ②地域の専門家との連携体制の構築

前記したように、当事業体が持つ空家活用のネットワークの機能充実のための新たなネットワークの構築においては、宅地建物取引士、土地家屋調査士、行政書士の各専門家の参加が得られ、各職能団体に対しても事業の告知と今後の協力・連携体制の依頼を実施した。また、既存のネットワークである弁護士、司法書士、税理士、建築士の各専門家職能団体に対しても事業周知と新規参加相談員の募集依頼を行っている。その一方で、実際に空家活用スキームに参加し課題解決に従事している各専門家から、業務で関連する個人への事業説明と勧誘を行ったことで、事業の全体像と方向性、専門家の役割などがより浸透したと考える。

一方、地域との繋がりが深い、福岡市社会福祉協議会の下部団体である校区社協や、関連が深い自治協議会、民生委員などには、各区の社会福祉協議会を通じて、パンフレットなどを配布、事業スキームの周知を図り、空家の入口需要と出口需要の把握と地域情報の収集を求めた。また、空家を福祉で活かそうシンポジウムに関しても、福岡市の地域団体の他、福岡県の各自治体の社会福祉協議会などに、チラシ配布などにより参加呼びかけを行い、事業の周知を図った。

## ③相談事務の実施

2019年10月10日「早良区健康祭り」において、司法書士、税理士、建築士、宅建士、2019年11月17日「入部福祉フェスタ」において、司法書士による出張相談事務を実施した。

その他に、古家空家調査連絡会と福岡市社会福祉協議会の空家活用コーディネーターの仲介で、住まいと暮らしの生活相談や空家活用相談などに個別に対応している。

空家の相談件数と活用検討数

入口需要(生活相談含む) 27件 出口需要 36件

出張相談 2回 各案件に対する個別相談対応 86回(コーディネータのみの対応も含む)

## ④実施した取組みの取りまとめ・公表「空家を福祉で活かそうシンポジウム」

本事業の取組みをまとめ、多くのステークホルダーへ公表することで、本事業への協力者や相談者をさらに増やす目的で、「空家を福祉で活かそうシンポジウム」を開催した。ここには県内外より住宅や福祉部局の行政職員、区市町社協職員、弁護士等の専門家、社会福祉法人やNPO法人等福祉活動者、地域団体の役員や市民など多くの属性の方々が参加し、空家と居住支援についての知識や事例について学ぶ機会となった。

また本事業についても取組み紹介を行ったことで、シンポジウム後に空家所有者、活用希望者双方が複数相談に来られ、新たなマッチング機会を生んでいる。

日時：令和2年2月7日(金) 13:30~15:30

場所：福岡国際会議場 多目的ホール(201・202)

参加者：131名(一般参加者111名、関係者20名)

写真 シンポジウムの開催



写真 シンポジウムパネラー



## ⑤その他の取組み

### i) 「居住支援団体との情報共有体制の構築」 居住支援サービス提供団体との連携

空家を居住用途で福祉活用する場合、入居者は高齢者や障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が想定されるため、入居前から入居後まで切れ間ない支援体制を構築することが必要になる。そこで「見守り」や「緊急対応」、「死後事務」、「転居・家財処分」などの居住支援サービスを提供する団体によるプラットフォーム連絡会議を開催し、協力関係を確認したほか、入居者の各属性ごとに想定される対応事例についての意見交換などを行った。

写真 連絡会議の様子



日時：令和元年 11 月 18 日（月） 13：30～15：00

場所：福岡市市民福祉プラザ内会議室

参加者：福岡市内で活動している 11 団体

### ii) 様々な団体との交流、事業についての意見聴取

地域団体のみではなく、広域の福祉団体や、福祉ネットワーク団体、終活などをサポートする団体などと交流を図り、事業に対する意見聴取、参加の可能性などについて協議を行った。

#### 【交流を図った団体】

社会福祉法人 創生会 事業開発部 阿部哲也氏(全国的な福祉団体/高齢者施設などを運営)

N.E.バンクミケルセン記念財団 錢本隆行氏(デンマークを拠点とする障がい者福祉財団)

福岡福祉向上委員会 委員長 大庭欣二氏(福岡市で展開する福祉ネットワーク団体)

一般社団法人ゆずりは 代表理事 吉武ゆかり氏(終活サポート団体)

### iii) 「テーマ型組織の人材確保」 多様な活用者を募る取組み

これまで本事業で空家の活用を希望される方は、地縁団体や福祉事業者、個人であることがほとんどであった。それに加え、趣味やライフワークなど様々な「テーマ」でのつながりが重要になっている昨今、テーマ型の組織や人のつながりによる空家活用ができないか検討をした。

早良区野芥物件をマッチングする際、テーマ型ワークショップを主催する NPO 法人と連携して活用者を探したが、場所や物件規模などの面でマッチングには至らなかった。しかしテーマ型のつながりは、SNS 等を活用した情報発信や集客など、地縁団体等とは違う手法を用いることも多く、空家活用の多様性を生むためにもテーマ型組織との協働の可能性を探っていく。

## (3) 成果

### ①相談員や専門家の研修・育成

#### i) 各職能団体へのアプローチ結果

福岡県弁護士会	空家活用事業スキームパンフレットを福岡県弁護士会館に設置。希望者にはデータで配信。参加希望が発生した場合、事業体への直接連絡を指示。
福岡県司法書士会	空家活用事業スキームパンフレットを福岡県司法書士会館に設置。希望者にはデータで配信。参加希望が発生した場合、事業体への直接連絡を指示。空家活用スキームに関しては、司法書士会の空家活用検討グループへの事業案内を行い、居住支援協議会などで福岡市社会福祉協議会にフィードバックする。
九州北部税理士会	空家活用事業スキームパンフレットを九州北部税理士会に設置。参加希望が発生した場合、事業体への直接連絡を指示。

福岡県建築士会	空家活用事業スキームパンフレットのデータを会員向けの定期連絡でメール配信。空家活用スキームに関しては、連携協議を継続し、建築士の派遣も検討。改修改築のノウハウについても共有する方向。
福岡県宅地建物取引業協会	空家活用事業スキームパンフレットを福岡県宅地建物取引業協会に設置。データも定期連絡でメール配信。空家活用スキームに関しては、連携協議を継続し、会として宅建業者の参加を正式に案内することも検討。
福岡県土地家屋調査士会	空家活用事業スキームパンフレットを福岡県宅地建物取引業協会に設置。定期大会への参加者にデータ配布。空家活用においては、専門他業種との連携も含めて検討する。
福岡県行政書士会 福岡中央支部	希望者にはパンフレットの配布、データ配信を実施。中央支部以外の他支部とも情報共有。

### い) 新しく組織されたサポート体制。相談員の研修と育成。

弁護士	桑野貴充氏 新規参加者として 井澤わかな氏 弁護士会終活対応グループ及びFP研究会での研修を実施する予定。
司法書士	猪之鼻久美子氏 新規参加者として 江島義昭氏 司法書士会空家活用検討グループへの情報提供。
税理士	立野謙介氏 新規参加者として 東泰三氏 研修のスケジュールに関しては未定
建築士	川上隆之氏 新規参加者として 板野純氏・西野雄大氏 本事業で勉強会を実施 今後も継続していく予定
宅地建物取引士	小川哲司氏
土地家屋調査士	守田靖昭氏
行政書士	東崇志氏

## ②地域の専門家との連携体制の構築

### い) 事業スキームを紹介したパンフレットの作成

空家所有者である地域住民や、活ユーザー候補である地域福祉活動団体にとって分かりやすい内容で、事業スキームや事例を紹介するパンフレットを作成した。

このパンフレットは、前記の専門家や職能団体や市内各所の自治協議会、民生委員に配布したほか、シンポジウムの開催の案内とともに県内外の自治体関係 154 箇所、社会福祉協議会などの福祉関係に 83 箇所に配布した。また、福岡市社協・区社協、市役所等の窓口を設置し、随時市民が手に取れるように手配した。

〈パンフレットの配布先〉 ※別添根拠資料 191214 案内パンフ・シンポジウム広報先リスト参照

### 資料 空家活用事業パンフレット



## ii) 社会貢献型空家バンクのブラッシュアップ

専門家の情報欄である「空家活用のすすめ 専門家のアドバイス」ページの情報更新について、空家活用第1回専門家会議、第2回専門家会議でも議題にあげて、記事修正、記事追加の依頼を行った。結果としてページが更新され、法規等の新しい情報が掲載されている。また、同時に、物件ページにも、奈多の物件が追加され、ウェブ上での仮マッチングを行うための土壌が整備されつつある。

## ③相談事務の実施

前記した、出張相談や個別相談の対応結果については、当事業体が取組む部門2での事業に引き継いでいる。詳細は部門2の報告書に譲る。

### 【実際の相談例】

- ・福岡市早良区や西区から社会貢献型活用への空家提供。
- ・東区からRC構造のアパートの空き部屋活用相談。
- ・早良区や博多区から空いている部屋の間貸し活用相談。
- ・住み替えや法務面からの住まいと暮らしの相談 など

## ④実施した取組みの取りまとめ・公表「空家を福祉で活かそうシンポジウム」

### i) 概要・プログラム

■ 日 時 : 2020年2月7日(金) 13時30分～15時30分(120分) - 開場13時予定

■ 場 所 : 福岡国際会議場 多目的ホール 201+202 (控室: 福岡国際会議場 2C+2D)

■ 主 催 : (一社) 古家空家調査連絡会・(社福) 福岡市社会福祉協議会共同事業体

■ 参加者 : 総参加者数 132名

一般参加者 111名 (事前申込者 100名、当日 11名) 関係者 20名

※備考: 事前申込数 136名

項目	時間	内容
会場設営	11:45	・ 11時45分 ロビーでの準備 看板設置開始 ・ 壇上レイアウト作成、物品配置、PCの準備(動作確認) ・ 受付準備 (配布資料の準備など)
関係者ランチ ミーティング	12:00	事前ランチミーティング(主催者事務室2C) 高橋先生、牧嶋様、山田様、栗田様、吉田様、中川様
受付	13:00	・ 氏名確認⇒リストチェック。当日受付の場合は別途対応。
<b>「空家を福祉で活かそうシンポジウム」</b>		
①開催挨拶	13:30	・ 吉村展子氏(福岡市社会福祉協議会 常務理事)
②基調講演	13:35	「空き家急増時代の居住支援」 ・ 高橋紘士氏(東京通信大学 教授)
③パネル ディスカッション	14:25	「空家を福祉の文脈で活かすには」 <u>1. ショートプレゼン</u> ・ 地域共生のいえ (山田翔太氏 世田谷トラストまちづくり) ・ 大牟田市居住支援協議会(牧嶋誠吾氏 大牟田市立病院) ・ 社会貢献型空家バンク (吉田時成氏 福岡市社会福祉協議会) <u>2. ディスカッション</u>
④閉会の挨拶	15:25	・ 中川次郎氏(古家空家調査連絡会 理事)

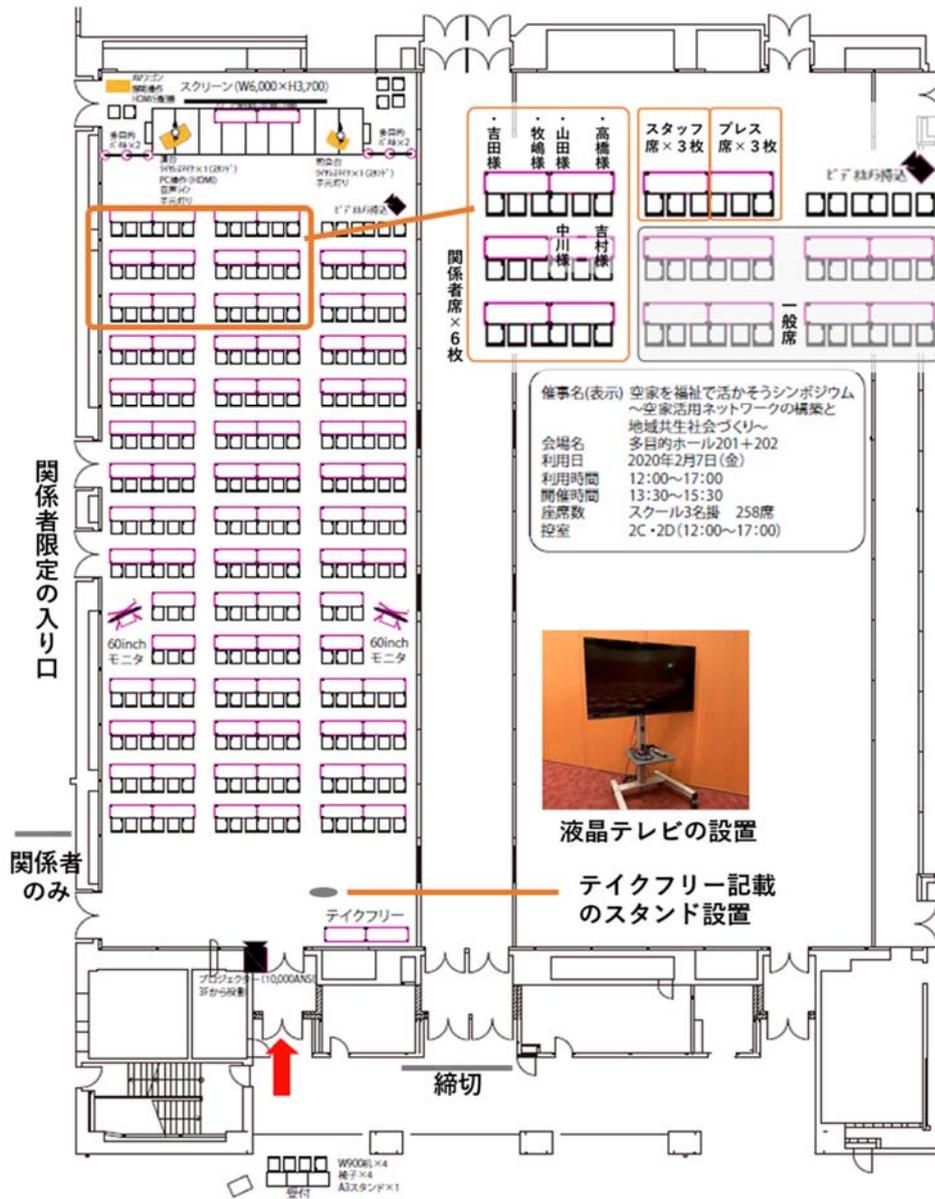
## ii) 会場・レイアウト

### ① 会場

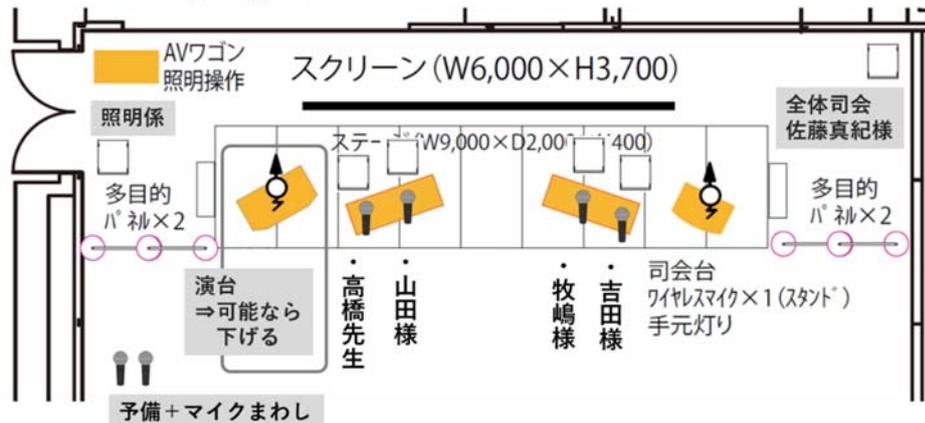
1. 多目的ホール201+202 : シンポジウム会場
2. 主催者事務室2C : ご登壇者控室、ランチミーティング
3. 主催者事務室2D : スタッフ控室、荷物置き

### ② シンポジウム会場レイアウト

会場  
レイアウト図



壇上  
レイアウト図



### 3. 登壇者

#### ■高橋 紘士氏 基調講演、およびパネルディスカッションのファシリテーター

東京通信大学 人間福祉学部 教授 / (公社) 全国有料老人ホーム協会理事、(一社) 全国ホームホスピス協会理事、(一社) 居住支援全国ネットワーク顧問等。

【経歴】立教大学大学院教授などを経て(一財)高齢者住宅財団理事長など歴任。現在も上記の他、国、自治体等で委員等を務める。地域包括ケア・医療福祉政策・居住支援など、「住まいとケア」について発言を続ける。

#### ■山田 翔太氏 パネルディスカッションのパネリスト

(一財)世田谷トラストまちづくり 地域共生まちづくり課 まちづくり事業担当

【経歴】武蔵野美術大学大学院造形研究科視覚伝達デザインコース、次いで、東大まちづくり大学院を修了。2013年より現法人に所属。地域共生のいえを担当し、2019年には地域共生のいえ制度にて都市住宅学会業績賞を受賞。

#### ■牧嶋 誠吾氏

(地独)大牟田市立病院 地域医療連携室次長 兼 総務課参事

【経歴】民間企業から1992年に大牟田市役所入庁。建築住宅課、長寿社会推進課、地域包括支援センターを経て建築住宅課長となり、住宅と福祉をベースとした多職種連携による大牟田市居住支援協議会の設立・取組に携わる。2017年より現職。

#### ■吉田 時成氏

(社福)福岡市社会福祉協議会 地域福祉課事業開発係 主任

【経歴】発達障がい者の生活介護事業所の生活支援員を経て、2016年福岡市社会福祉協議会入職。「ずっとあんしん安らか事業」等の死後事務事業と、「住まいサポートふくおか」や、「社会貢献型空家バンク事業」等の住替え支援を担当。



高橋紘士先生  
東京通信大学



牧嶋誠吾氏  
大牟田市立病院



山田翔太氏  
世田谷トラストまちづくり



吉田時成氏  
福岡市社会福祉協議会

### iii) シンポジウム報告

1) 開催挨拶 吉村展子氏(福岡市社会福祉協議会 常務理事)

空家の増加、居場所ニーズの高まりが見込まれる中で開始した社会貢献型空家バンク事業を推進されており、本シンポジウムでは有識者と実践者にご登壇いただき、空家の福祉活用について議論を深めたいという趣旨をお話いただいた。



## 2) 基調講演 高橋紘士氏（東京通信大学 教授）

「空き家急増時代の居住支援」：別添冊子 3 ページ以降参照

### 基調講演の概要：

空き家の急増について、背景にあるライフサイクルの変容に焦点を当てた上で、マクロな視点からお話いただいた。このような日本を取り巻く現状を捉えた上で、空き家の利活用という観点から、「ポジティブに考え直そう」というメッセージを発信していただいた。その中で、福祉的側面を含んだ Ageing in Place を目指したあり方に言及された。



## 3) パネルディスカッション「空家を福祉の文脈で活かすには」

### 1. ショートプレゼン：別添冊子 20 ページ以降参照

空家等の福祉活用に先駆的に取り組む3つの事例について、それぞれご紹介いただいた。

- ・地域共生のいえ（東京都世田谷区：山田翔太氏 世田谷トラストまちづくり）
- ・大牟田市居住支援協議会（福岡県大牟田市：牧嶋誠吾氏 大牟田市立病院）
- ・社会貢献型空家バンク（福岡県福岡市：吉田時成氏 福岡市社会福祉協議会）

### 2. ディスカッション

制度に馴染まないニーズが地域に増える中で、人生の質を高めるために地域で、空家を活用して何ができるか。高橋氏の問いかけから、ディスカッションが始まりました。地域共生のいえのオーナーに見られる地域貢献意識、問題意識の高さ（山田氏）。不動産流通に乗らずに地域に眠る空家活用の難しさ（吉田氏）。居住支援などに見られる空家オーナーと地域ニーズに沿った対応法（山田氏）。取り組みが近隣地域に与える影響（山田氏）。こうした点を意識した支え合える仕組みづくり（牧嶋氏）、まちづくりとしての取り組みの重要性（山田氏・牧嶋氏）が語られました。



一方で、横断した行政政策の在り方（牧嶋氏、吉田氏）、建築基準法・消防法などの法規制の在り方（山田氏、牧嶋氏）、税制度の在り方（牧嶋氏）等、公の視点から現実的な課題の指摘も見られました。こうした社会的な側面に関する議論を受けて、高橋氏より、社会的費用も含めた多面的なコストの捉え方が重要になるとの整理をいただいた。

総じて、3つの取り組みのような先駆的な取り組みに見られるような行動力、突破力、そして事実の積み重ねの重要性が提示され、終了となりました。

## 4) 閉会挨拶 中川次郎氏（古家空家調査連絡会 理事）

空家と福祉の親和性を信じて、空家を活用した社会貢献型事業を5年間ほど続けていく中で感じている生活者ニーズの多様性、地域の関係性の中で醸成される空家活用の可能性の広がりについて言及するとともに、消費型ではない家のあり方、地域生活のあり方、地域福祉のあり方に今後とも取り組んでいく旨をお話いただいた。



## ⑤その他の取組み

### い) 様々な団体との交流・連携、事業についての意見聴取の結果

社会福祉法人創生会 阿部哲也氏	当団体は、全国で福祉施設を運営しているが、現在は、運営の都合上、1棟1棟ある程度大規模な施設となっているが、将来的に、働き手の減少、高齢者の減少などが見込まれており、社会福祉政策も転換期に来ているため、今後、小規模な地域密着型の施設の必要性は増してくると考えている。また、この事業は、大変興味深いものであるが、福祉施設は特殊建築物の対象となる場合が多く、その際の建築用途変更、消防法への適合などに関しての精度を上げていただき、情報をフィードバックしてもらいたい。
N.E. バンクミケルセン記念財団 銭本隆行氏	福祉事業は、資金面の課題を抱える事業者が多い。全国同様のサービスを提供するためには、首都圏や大都市圏でのサービス事業者の負担、利用者の負担は大きく、今後、要介護の高齢者が増えていく局面で、この格差は非常に大きな問題になると考える。障がい者であれ、高齢者であれ、高いレベルのサービスを提供する必要があるため、この事業が進める先行投資がかからない空家の活用により、都会から地方への福祉事業者の移転などが促進されるのではないかと考える。
福岡福祉向上委員会 委員長 大庭欣二氏	福岡市内にも、国や自治体の援助対象外の福祉サービスは多く、今後も増加する傾向にある。そのような、福祉サービスの枠から漏れた人々を支援する団体にとっては、この事業は非常に有益と考える。
一般社団法人ゆずりは 代表理事 吉武ゆかり氏	我々は、主に終活支援を中心業務として、九州各地で支援活動を行っている。終活支援事業では、人生の最期の段階で、住まいの遺贈・寄附が発生するが、その受け皿としての団体が存在しないことが課題。清算型の遺贈ではなく、建物をそのまま活用できる仕組みを確立して欲しい。

その他、居住支援協議会に所属する団体や、テーマ型ワークショップを主催する NPO 法人など、空家の活用に繋がる幅広い団体、個人と情報共有と連携を行い、今後の事業発展に繋げる協議を行った。

## 3. 評価と課題

### ①相談員や専門家の研修・育成

本事業は、高齢者等から住まいと暮らしの相談を受け、その内容を解析し、各専門分野からの助言や解決策の中から最善なものを選択し相談者の悩みを解決、それと同時進行で、古家空家などの不動産の調査を実施し、その活用用途についても相談者の意向をできるだけ尊重した形で検討する、というワンストップ型の解決手法を取っている。その根幹となる、専門家の相談体制は重要であり、空家活用コーディネーターとの連携、ウェブとの連動、経験値の蓄積と各専門家との協調によるスムーズな課題解決など、専門家に求められるスキルは大である。福岡市社会福祉協議会の終活相談の受入数の増加への対応、ウェブの公開による問い合わせの処理、幅広い相談に対応する相談力の拡充と補強など、本事業における主目的としていた事項に関しては、ほぼ達成されたと考えている。

ただ、相談内容は多種多様であり、その条件クリアも容易ではないため、今回作られたスキームが、正しい方向へ稼働するためには、新たな経験値の蓄積と、取りまとめるコーディネーターの力量が大切となる。今後とも、住まいと暮らしの課題解決と空家活用検討の件数を重ねて、スキームを更新しつつ、空家問題の解決と地域福祉の充足という社会課題の解決に寄与していきたい。

### ②地域の専門家との連携体制の構築

今回の事業において、ひとつの主目的であった、地域や住民からの課題解決依頼に対する、福岡市社会

福祉協議会と古家空家調査連絡会のコーディネーターの即応力、専門家を中心とした相談窓口との連携力の向上の面では、大きな成果が出たと考えている。ただ、空家情報の収集や地域での活用ニーズの掘り下げなど、民生委員や町内会長など、地域の協力者との連携深化、円滑化に関しては、事業期間の不足と人手不足もあり実現には至らなかった。入口需要から出口需要をスムーズに繋げるため、また、空家発生の未然予防を促進するためには、地域との協力関係の構築は欠かせないものであり、今後は、重点的に取り組んでいく。

社会貢献型空家バンクの存在により、この複雑なスキームの公開と周知が容易になったことから、ウェブの情報更新に関しては定期的実施し、市民に広く事業の周知を行いたい。

### ③相談事務の実施

終活相談、出張相談とも、直接空家活用に繋がる相談は少なかったものの、非常に好評のもとに終了した。部門2とも重複するが、基本的に、将来に関して悩みがない高齢者は少なく、不要品処理や片付け、相続や遺言、不動産や墓の継承、健康面、経済面など、多岐に渡る相談を受け続ける中で、古家空家の相談に繋がるといのが一般である。特異的なピンポイントの空家相談に対応するのは当然、継続的なお悩み相談を受け付ける体制を整えることにより、地域の高齢者の生活支援体制や空家活用の円滑化に繋がると考える。

### ④実施した取組みの取りまとめ・公表「空家を福祉で活かそうシンポジウム」

各自治体、自治体の社会福祉協議会、福祉団体・NPO、各専門家の職能団体と専門家個人、空家活用で関わった人々など、多くの人に上提供した結果、シンポジウムは、事前の準備期間が短かったにも関わらず盛況となった。終了後の反響も大きく、事業終了までの半月間で空家の提供が2件、活用希望が3件、専門家からの問い合わせが1件、自治体からの対合わせが2件あり、対応に追われた。実際に、空家を活用した具体例は、まだ、全国に数多くは存在しないことから、具体的な手法についての質問が多く出された。今後は、大規模なものだけでなく、告知会や空家活用ワークショップなどの開催も含めて開催数を増やして実施する方向。

### ⑤その他の取組み

この事業に従事していると感じることは、空家の活用においては、制度の壁を越えて多くの人との交流が発生することである。結局、拠点を必要としている個人団体は数多く存在し、地域住民の集まりであったり、趣味の集まりであったり、海外との交流団体であったり、その範囲は制限がない。福祉や地域事業は、どうしても財政力の弱い面があり、家賃や改修費用などの捻出で活用検討が止まるパターンが多い。その際に、ホームシェアやルームシェアなどを協議できる団体の存在価値は大きく、そのような連携体制を構築することで空家の社会貢献型活用もより進んでいくと考える。

#### 4. 今後の展開

空家問題は、喫緊の解決を要する社会問題となってきた。一方で、当事業体が解決を目指す地域福祉の充足は、将来の社会構造の変化による社会福祉行政の転換を見据えて、今から取り組むべき課題である。またそれに加えて、中古住宅の活用基準の緩和による古い木造住宅の活用は、循環型社会の実現のために、今後の我が国の住宅事情を左右する案件だと捉えており、重点的に取り組むことを目標としている。この3つの社会課題に対応するスキームの樹立は容易なことではないが、このスキームがもたらす影響は、関わる全ての人々の生活に対して有益なものであり、現在までの取組みにおいて完成している部分と今後検討と検証を続けていく要因、新たに挑戦する分野など、着実にステップアップを重ねて、より良い社会環境作りに寄与する所存である。

そしてこれらを一体的に進めることができるのは、専門家ネットワークとコーディネーター間の連携がとれる古家空家調査連絡会と、福祉活動の中核機関で地域住民と多くの接点をもつ福岡市社会福祉協議会が共同実施しているからに他ならない。

空家数の増加と超高齢社会の進行という、世界中が注目している日本社会の問題に対し、本スキームが有効な対応策として確立するよう挑戦していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 28 年 9 月 15 日		
代表者名	谷川 浩道		
連絡先担当者名	中川次郎（古家空家調査連絡会）		
連絡先	住所	〒810-0004	福岡県福岡市中央区渡辺通 2-4-20-902
	電話	092-406-6501	
ホームページ	<a href="https://akiyadefukushi.com/">https://akiyadefukushi.com/</a>		