

事業名称	社会貢献型空家バンクによる「SDGs 11.住み続けられるまちづくりを」の実践事業
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）、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"> ・流通していない「その他空家」の情報収集及び活用 ・空家の福祉活用による、住宅領域と福祉領域の両課題の同時解決 ・住まいや暮らし方を中心に、高齢期全般の不安に対応する総合相談窓口
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度2件の空家で新規に福祉転用が開始（累計5件） ・空家活用促進のチラシ作成 ・複数のメディア公開による事業周知の促進 ・活用事例を含む、空家活用に関する検討内容のまとめ・公開
成果の公表先	<ul style="list-style-type: none"> ・ https://akiyadefukushi.com/ （事例の公開、チラシのPDF版はダウンロード可） ・空家活用促進チラシ

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。

本事業の目的は、空家を活用し、生活の基盤たる住まいの確保ができない高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対し安価で良質な住まいを提供すること、及び地域福祉活動の拠点とすることで、地域住民の生活の質を向上することである。

空家の増加を放置することは、医療・福祉・介護を始めとする諸般のサービスの需要密度の低下を招き、ひいては身近なサービス拠点の存続を危うくする。増加し続ける空家の活用により、広い地域に少ない住民が散在するという居住空間の希薄化の進行に歯止めをかけ、福岡市が掲げる人口減少時代における都市政策である「コンパクトシティ」にも通ずるケアリングコミュニティの実現を、居住支援法人との連携の在り方を視野に入れ目指す。

そのために解決すべき課題として、所有者である要支援者、主に高齢者の将来の経済面や健康面での不安、相続等の法務・税務の問題、建物の耐久性の不透明性、建物継承者の不在などの要因からくる建物の活用決断の先送りなどが挙げられ、空家発生の原因として大きな比重を占めている。

これに対し本事業では、福岡市社会福祉協議会の持つ様々な地域ネットワークを活用することで、空家になる前の段階から、古家の居住者に対する継続的な住まい方支援や、建物の活用の方向性検討と建物の調査を行うことで、上記の課題に対処することが可能であり、空家発生の未然予防に大

きな効果をあげることが期待される。

また「社会貢献型空家バンク」のWEBサイトを活用することで、入口と出口需要のマッチングの効率化により、空家の活用方法の検討に要する時間の確保を可能にし、空家の老朽化の防止や優遇税制の適用といった利活用の幅を広げる。

加えて古家には、高齢者のみが居住し空部屋を持て余している状況が多く存する。古家の所有者が居住したまま、空室を福祉活用に繋げるといった新たなスキームを実現することで、活用者にとっては活用時の改築費用を低減化するとともに、古家の所有者にとっては家賃収益を確保し見守りなど生活支援にも寄与することができる。

事業内で実際にマッチングを行い、空家の社会貢献型活用を新たに実現することで、空家の発生防止・活用の促進と、日常生活圏域における共生型志向の「多機能型地域拠点」づくりによる地域共生社会の実現、という二つの社会課題の同時解決を目的とする。

これらの取り組みにより、空家所有者と活用希望者、及び近隣住民にとって、SDGsの「11.住み続けられるまちづくりを」と「3.すべての人に健康と福祉を」の目標実現を目指す。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業項目	細項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
相談体制の構築及び相談業務の実施	各相談窓口や専門家との情報共有体制の調整		●	●	●				
	住まいと暮らしの相談受付								
	地域での出張相談会の実施								
空家活用に向けた調査・調整	入口需要と出口需要双方からのマッチング検討								
	地域団体等との連携								
	被後見人やリバースモーゲージの債務者などを対象とした調査・検討								
	専門家会議による空家の事例検討		●			●			
事業円滑化のための環境整備	事業の協力者を募る取り組み								
	スキーム精査や財源確保策の検討								

(2) 事業の取組詳細

①相談体制の構築及び相談業務の実施

i) 各相談窓口や専門家との情報共有体制の調整

福岡市社協の有する終活や住替え、生活のよろず相談などの各相談窓口のほか、福岡市内に相

談窓口を設置する他団体・専門家等に対し、空家活用を行う本事業の周知を行い、各相談窓口へ来られる相談者への事業紹介や本事業へのつながりを依頼した。これにより、空家所有者と空家活用希望者双方の情報を収集するとともに、実際にマッチング・空家を利活用する際には協働関係ができるよう体制整備を行った。

例えば、空家所有者からの空家活用相談は、必ずしも「所有する空家を何とかしたい」と明確化された状態で相談窓口を持ち込まれるとは限らない。むしろ「老後に備えて何から手をつけるべきか知りたい」といった、様々な要素が絡み合った状態であることが多く、それら一つひとつを紐解いていく必要がある。そのため、市民が自由に相談できる相談窓口に立つ相談員にとっても、不動産を有効活用する本事業の知識を有することは、相談対応の幅を広げ、相談者の抱える課題を分析・リファーする一助となる。

また、地域の空家情報に触れる機会の多い民生委員に事業周知を行うことで、民生委員を通じて古家空家の所有者を本事業へのつながりを期待することができる。特に物件の管理が行き届いていない可能性の高い「その他の空家」は、売買・賃貸などで流通させ難い事情を有することも多く、地域支援・個別支援を一体的に行う福岡市社協が物件の関係者と接点をもつことで、相続問題や介護など古家空家以外の課題解決への糸口とすることができる。

- ・福岡市が各区に設置する市民相談室の相談員研修での周知

日時：令和元年9月3日（火） 15：40～16：50

方法：相談員約20名を対象とし、本事業や関連サービスについて講習、連携依頼

- ・福岡市・福岡市社協が共催する「まちづくり推進大会」での周知

日時：令和元年11月15日（金） 13：00～16：00

方法：参加者約1,500名へ空家活用促進のチラシを配布

※主な参加者は民生委員など地域活動の担い手

写真1 まちづくり推進大会の様子



ii) 住まいと暮らしの相談受付

身体機能や認知機能の衰え、それに伴う買い物などの日常生活行動の困難さが増すにつれ、住み慣れた場所であっても生活を継続することが厳しくなってくる。そのため古家空家の主な所有者である高齢者たちは、バリアフリー化されていないままの住宅、エレベーターのついていない中・高階層の住宅での暮らしを如何に成立させるか、あるいは別の住居を探すのか、という選択を迫られる。

そこで前者の「現住居に住み続ける」場合は、介護や医療、買い物や日常の困りごとを解決するための生活支援サービス、人によっては保証人や緊急連絡先の確保、死後事務を委任できる専門機関等が必要になってくる。これら複合課題は単体ごとに対応するのは非効率であり、総合的に対処することが望ましいため、ワンストップ窓口の存在が重要となる。これを実現するのが、福岡市社協が設置する高齢者の総合相談窓口「終活サポートセンター」である。

写真2 終活サポートセンターの窓口



表 1 終活サポートセンターでの相談受付状況（平成 31 年 4 月～令和 2 年 1 月末）

総相談件数	相談方法			性別			年齢							うち住まいに関する相談
	電話	来所	その他	男性	女性	不明	50歳未満	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上	不明	
736	498	205	33	260	445	31	8	17	79	227	188	9	208	21

ただこれらの生活支援サービス等をコーディネートすることで、おのずと本人のサービス利用料の負担も増加し、サービス利用を控えることや、収支バランスが崩れることにもつながりかねない。これを補う手法として提案したいのが、「高齢者宅の住み開き」である。

高齢者宅は、それまで同居していた親族が独立や死去するなどして部屋が余っているケースも多い。その空き室に、親族以外の第三者が入居や地域福祉活動の場として利用することで、その高齢者の家賃収入につながるほか、日常の見守りによる安心感の向上にも寄与する。あるいは第三者と接することで、生活に張り合いができて ADL（日常生活動作）の改善につながる可能性も十分にある。

その例として、本事業の活用 3 例目となる「岩田商店」がある。この商店つきの戸建て住宅は、かつてご家族が生活していたが、現在は 80 歳代の高齢者 A さんが独居生活をしている。多くの部屋が使われないままとなっていたため、4 部屋を認定 NPO 法人に貸し出し、小中学生向けのフリースクールの子供の場として平成 31 年 4 月からスタートした。

フリースクールは平日の日中に開校しているため、A さんはほぼ毎日通ってくる児童と顔を合わせることになる。これが見守りとなり、A さんやその親族の大きな安心材料となっている。また住宅の痛みもあったことから、生活の利便性を高め認定 NPO 法人にも使いやすくするよう、住宅全体で改修を行った。住宅改修は認定 NPO 法人からの家賃収入があるため実現したもので、家賃収入はその他の生活費として A さんの在宅生活を支えていくことにつながる。今後は、A さんがフリースクールに通う児童とともに、趣味である将棋を指す姿が見られるようになるのではないか。

写真 3 岩田商店の外観



写真 4 岩田商店の改修風景



写真 5 フリースクールの様子



他方、住み慣れた自宅を離れて「より快適に過ごせる新居を探す」場合、高齢者にとって全く新しい土地での生活は大きな負担となる。買い物先や公共交通機関の変化などに対応する負担はもとより、友人や話し相手が身近にいないことで、外出の機会の減少や精神的な落ち込みとなり、認知症や高齢期うつ病の発症を招く一因となることもわかっている。

転居先でも安定して在宅生活を継続させるためには、生活の質を落とさぬよう、福祉的な視点

でのフォローアップが不可欠である。本事業での相談対応ではこの点に留意しつつ、例えば転居先での地域住民との顔つなぎの場として地域サロンなどを紹介したり、必要に応じて生活支援ボランティア、外出ボランティア、傾聴ボランティアなどを福岡市社協よりコーディネートしている。

iii) 地域での出張相談会、啓発活動の実施

空家物件を所有している方からの相談件数を増やすため、福岡市内全域を対象とし、出張相談会を実施した。また地域住民への啓発活動としては、福岡市社協の終活サポートセンターが実施する終活出前講座の内容に、住まいや不動産相続のテーマを盛り込むとともに、本事業の周知を行った。

また出張相談会では福岡市社協の職員のほか司法書士も窓口立ち、空家活用に関する総合的な相談から法律に特化した相談まで、その場で対応できる体制をとった。

<出張相談会の概要>

- ・早良区健康まつりでの出張相談会

内容：個別相談窓口の設置及び空家活用促進チラシと終活サポートセンターのチラシを配布

日時：令和元年10月10日（木） 9：30～14：00

場所：福岡市早良区内の早良区保健福祉センター

参加者数：約390名（そのうち個別相談は7名）

- ・いるべ福祉フェスタでの出張相談会

内容：個別相談窓口の設置及び空家活用促進チラシと終活サポートセンターのチラシを配布

日時：令和元年11月17日（日） 10：00～12：00

場所：福岡市早良区入部校区内の入部公民館

参加者数：約80名（そのうち個別相談は1名）

写真6 健康まつりの相談窓口及びテイクフリー



写真7 福祉フェスタでの相談風景



写真8 出前講座の風景



表2 出前講座の状況（平成31年4月～令和2年1月末）

	出前講座の実施件数	延べ参加者数
令和元年度	47件	1,435名

②空家活用に向けた調査・調整

i) 入口需要と出口需要双方からのマッチング検討

共同事業体の設置するワンストップ窓口やWEB ページなどへ寄せられる空家所有者や活用希望者の相談に対し、それぞれ受付票を作成して情報の整理を行った。また地域や間取りなどの希望条件が近い案件があれば、空家所有者・活用希望者双方に情報提供しながらマッチングの可能性を検討した。

空家物件の情報整理については、相談初期の段階でコーディネーターが現地視察を行い、大まかな建物の状態や所有権等の権利関係、空家所有者の意向などを確認した。さらに活用案を具体的に検討する段階では、建築士等によってなされるインスペクションや改修工事案などを基に、費用や実施期間などを空家所有者と活用希望者双方で折り合いのつくところを、コンプライアンスに留意しつつ提案していった。

そのほか、相続関係の課題は弁護士、登記や契約書類の作成は司法書士、相続税など税金に関する課題は税理士、登記簿調査や不動産評価は宅建士、境界確認や地目変更などは土地家屋調査士、営業許可申請などの手続きは行政書士など、コーディネーターが専門家ネットワークを駆使することにより、空家の福祉活用に関わる各課題の整理を行った。

具体的には、現在活用検討中の早良区A氏宅について、活用希望者が地元自治会であることから、地縁団体が簡易な手続きにより不動産の所有者となれる仕組みである「認可地縁団体」の適用を、司法書士と協力して検討している。地縁団体が不動産を所有するにあたっては、リスクやコストについて住民が十分理解する必要があるため、宅建士や建築士、税理士などによりシミュレーションの作成や相談対応を行っている。

また南区B氏宅については、行政書士の助言のもと、所有者が空家で営業行為をし、その収益で改修費を調達できないか検討している。ここでは地域団体への貸しスペースや住民の憩いの場として運営方法を模索しており、今後は所有者と区社協職員で近隣の空家活用事例を視察に行く予定となっている。

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
対応件数	16件	活用完了件数	2件

ii) 地域団体等との連携

空家情報の収集や活用希望者の募集などにおいて、これらの情報が集まる自治協議会や校区社会福祉協議会、民生委員のような地域団体等との連携は不可欠なものとなる。連携関係の構築のため、福岡市社協より自治協議会や校区社協へ本事業の概要説明を行ったり、民生委員を対象に事業や空家活用事例の広報物を配布した。

iii) 被後見人やリバースモーゲージの債務者などを対象とした調査・検討

資料1 民生委員対象の広報物

社協ワーカーだより
No.79 平成31年4月
地域のみなさんや関係機関の方々に掲げて社協ワーカー（職員）の動きや
社協の事業について情報発信するお便りです！！

発行：福岡市社会福祉協議会福岡地区協議会（TEL.791-6339）
区社会福祉協議会

地域の空家が、福祉拠点に生まれ変わります！

地域福祉推進事業検討会では、平成28年度から空家を福祉事業所や共生型の憩いの場・住まいなど、地域福祉の拠点として活用する取り組みをスタートしました。
*実際に空家の活用事例を作った、より良い事例の集まりとするため、今年4月から「社会福祉型空家バンク」のWEBサイトを開設し、活用可能な空家物件情報や、これまでの事例の詳細などについても見られるようになりました。⇒ <http://skw.fukuoka-npo.com/>

地域で空家になっている、しばらく使われる予定のない物件や、活用したいけど拠点が見つからない団体など、なにが情報をお持ちでしたらお気軽にお問合せください！！

活用事例の紹介

～福岡の隠れ家住宅が、子どものフリースクールに！～
民生委員から相談があった物件。実は現在でもおじいちゃんが入居しています。
壁から雑音を響んでおり、近所の方が迷惑と集まる場所でした。
空き部屋を持っていたため、
「地域の皆さんが暮らす場所にした」という希望から、
主に小・中学生を対象としたフリースクールを
NPO法人が4月に開設しました。
『おじいちゃんフリースクール』という、
地域の誇りや新しい形の歩みのスタートです。

【お問合せ】
・福岡市社会福祉協議会 地域福祉課 事業関係係 電話：720-5356
・区社会福祉協議会 電話：●●●-●●●●

被後見人の中には、自宅を所有しながら施設入所や長期入院をするなどして、自宅が空家状態になっているケースも多い。被後見人の財産である自宅を使うことは家庭裁判所の許可が必要となるが、固定資産税等の費用負担や空家の管理費用などの経済的な課題を空家活用によって解決することができるならば、被後見人の自宅を活用することも十分に可能であると考える。このことを具体的に考えるために、まず福岡市社会福祉協議会で実施する法人後見事業と、福岡県司法書士会が実施するリーガルサポートでの被後見人について、自宅の有無と活用可能性について調査を行った。

写真9 東区B氏宅の様子



法人後見事業の調査を行った10月末時点で、後見事業の利用者は32名おり、そのうち自宅を所有しつつ施設入所などで自宅を空けている利用者は4名あり、2軒で活用検討を行った。

	南区A氏宅	東区B氏宅
種別	木造平屋戸建て	鉄筋平屋戸建て
物件の特徴	痛みがあり、一定の改修が必要	状態が良いが、駐車場はなし
活用案	NPO法人等の事務所、倉庫	地域住民の居場所（地域カフェなどの場）
進行状況	活用希望者があったものの希望条件と合致せず、希望者を募集中。	令和2年1月に不用品を処分した。これからは活用希望者を募ったのち、家庭裁判所へ活用の可否を問合せ。

またリーガルサポートについては、共同事業体のサポートメンバーである司法書士より、被後見人の自宅所有状況などを調査中であり、令和2年3月の専門家会議で一定の報告及び今後の展開について協議する予定である。

ついで、リバースモーゲージについても、抵当権のついた自宅の債務者が施設入所などして長期に自宅を空けるケースがあり、そこを活用できないか福岡県社協と情報交換をした。

iv) 専門家会議による空家の事例検討

マッチング過程で生じる様々な課題に対応するため、弁護士や司法書士、税理士、建築士、工務店、宅建士、行政書士、土地家屋調査士などが集まることで、一つの問題を多角的に議論し最適な解法を導き出す専門家会議を行った。ここでは各専門家の立場も尊重しつつ、「空家を福祉で活用する」という目的意識を共有することで、専門領域の垣根を越えた協働ネットワークが構築されている。

- ・令和元年度 第1回専門家会議
日時：令和元年9月9日（月） 13：00～15：00
場所：市民福祉プラザ ミーティングルーム
- ・令和元年度 第2回専門家会議
日時：令和元年12月25日（水） 15：00～17：00
場所：市民福祉プラザ 201会議室

③事業円滑化のための環境整備

i) 事業の協力者を募る取り組み

福岡市近郊の NPO 法人や社会福祉法人等へ本事業に関する資料を送付し、周知及び協力依頼を行った。また空家の活用希望を受けつける中で、「当該施設の利用者へも空家情報があれば共同事業体へ連絡する」といった、ゆるやかな連携を構築できるよう努めた。

また従来の専門家ネットワークに土地家屋調査士と行政書士を加えることで、境界確認や地目変更、各種手続き支援をより円滑に行うことができる体制を構築した。

ii) スキーム精査や財源確保策の検討

これまで実現した活用事例や検討内容を検証し、事業スキームの見直しやブラッシュアップ、さらには空家の福祉活用を促進するために必要な財源措置のあり方について検討した。

ii-①) 既存の活用事例のフォローアップと事業効果の確認

実現した 5 件の活用事例について、引き続き空家の所有者や活用者と連絡を取り、活用状況や空家物件の状態の確認、その他のニーズをヒアリングし、必要な支援を行った。ヒアリングした主な内容は以下の通りであるが、ここから見えてきたことは、活用者は「活動の安定化のため地域住民等へのつなぎや連携強化を望んでいること」である。

	事例の活用内容
	空家の所有者・活用者の声
利生院	精神障がい者の生活訓練事業所 築 100 年以上の古民家、敷地内には 300 年前の古地図にも載っている由緒あるお堂が存在し、地域住民に見守られる落ち着いた環境は、支援対象の障がい者にも非常に良い影響を与えている。今後は、施設の共同利用などで <u>地域への貢献度を上げていきたい</u> (活用者)。
なかしまホーム	障がい者のシェアハウス 地域の協力・見守りにより、障がい者の自立生活は安心して豊かなしたものとなっている。今後とも、 <u>地域空家での自立生活拠点作りに参加したい</u> (活用者)。
岩田商店	高齢者宅の住み開きによるフリースクール ・誰かがうちにいてくれる、ということは安心材料になる(所有者) ・ <u>事業周知のため、地域住民とのつなぎをお願いしたい</u> (活用者) ・事業規模を大きくすることが難しいため、新たな事業所が必要(活用者)
ホットスペース たちばな	「地域－学校－企業－行政」の連携による地域活動の拠点 ・ <u>地域と学校の連携をもっと強くし、活動を広げたい</u> (地域の活用者) ・複合的な人々に関わることで、拠点での活動の幅が広がった(活用者)
野芥 フリーハウス	子ども食堂と NPO 法人のシェアオフィス及び地域住民の集いの場 ・子ども食堂の財源確保のため、 <u>周知活動に協力してほしい</u> (活用者) ・ <u>連携を広げるため、広域との交流を進めたい</u> (活用者)。

ii-②) 事業スキームの精査や他都市事例の調査

上述した既存の活用事例のフォローアップや相談窓口の運用状況の分析を通じ、本事業の効果やスキームの精査に取り組むとともに、他都市での空家活用の取り組み調査などを行い、事業円滑化のための財源確保策を検討した。

また横浜市や大阪市、京都市、新潟市などの他都市では、空家改修費助成制度や空家福祉目的活用助成制度のほか、広島市では固定資産税の減免制度といった空家所有者・活用者への費用面の支援が行われている。他都市の詳細調査はまだ及んでいないが、それぞれの助成制度の効果を見定めつつ、福岡市においても空家活用促進のため最適な制度立案ができないか今後検討を進める。

ii-③) 改修サブリースの仕組み検討

空家を活用するにあたり、物件の状態や今後の用途にもよるが、耐震性の確保や内装・外装の手入れ、設備の更新などの改修作業が必要になることが多い。これまで活用に至ったケースでは、家主や借り手が初期投資分の金額を負担することができたために成立しているが、改修費を負担することができないために活用に至らなかったケースもある。

そこで、改修費を捻出するための仕組みとして、「空家活用サブリースモデル」構築の検討をはじめた。これは、本共同事業体が家主から空家を一定の家賃で借り上げて、住宅確保要配慮者などへ居住用途で提供するサブリースの形態である。本共同事業体は空家改修の初期費用を負担しつつ、居住者（空家活用者）から家賃を収入し、一定の年月で改修費を回収する仕組みである。

改修費の捻出方法は検討段階であるが、銀行との連携による私募債の発行やクラウドファンディングなどの選択肢から最適なものを選ぶほか、住宅セーフティネット住宅の「専用住宅」に登録することで改修費の補助を受けることも検討材料である。専用住宅への登録により、住宅確保要配慮者への安定的な住宅提供が可能となり、空家ストックを社会福祉活動に活用するという本事業の目的達成に新たな方向性を与えるものであるため、ぜひこの仕組みを実現させるために検討を重ねていきたい。

(3) 成果

①空家の福祉活用の実践

今年度は新たに2件の新規活用事例を創出したほか、これまでに実現した3件についても家主や活用者へのフォローアップを行い、活用の安定化や継続性の確保の支援を行った。

i) 新規に実現した活用事例

i-①) ホットスペースたちばな（福岡市東区美和台校区）

事例の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域－学校－企業－行政」が連携し、空家を地域活動の拠点として活用 ・高校生や卒業生が地域で活動する場所を得ることで、卒業後の就労や対人関係の向上に貢献
基本情報の物件	<ul style="list-style-type: none"> ・平屋で広い作業スペースのある造り ・福岡市東区にある立花高校の敷地内にあり ・築浅でしっかりした造りのため改修の必要なし

<p>物件所有者</p>	<p>NPO 法人パイルアップ（立花高校）</p> <p>※パイルアップは、立花高校が母体となって立ち上げた法人。立花高校には不登校や発達障がい、知的障がいのある生徒も多く、在校中から手芸やレストラン（調理）、農業、地域での軽作業などの就労訓練の授業時間を設けている。また卒業後の進路として一般就労ができない卒業生もいるため、その受け皿として NPO 法人パイルアップが設立され、立花高校の学食で雇用するなどの活動を行っている。</p>
<p>物件活用者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民 ・ 立花高校の在校生・卒業生・教員（+パイルアップ） ・ 動物譲渡会の参加団体 ・ 障がい者支援団体 ・ 地域雇用開発団体
<p>活用の経緯</p>	<p>パイルアップがこの物件を活用して就労事業所を設立していたが、運営がうまくいかず撤退、5 年間程度空家状態となっていた。</p> <p>立花高校はそれまでも「お互いさまコミュニティ会議」を通じて地域住民や事業者などつながっていたため、この物件を活用して「地域－学校－企業－行政」が連携した取組ができないかと検討を始めた。</p> <p>H28 年度から美和台校区には空家活用で共同事業体と協力関係にあり、今回の活用にあたって活用方法など一緒に協議を重ねてきた。</p>
<p>活用状況</p>	<p>令和元年 11 月 9 日より、「地域－学校－企業－行政」が協力してイベントなどの場として活用中。</p> <p>例）BBQ 大会、おでん会、ぜんざい会、動物譲渡会、生徒らの制作した物品の販売会、など</p>
<p>もたらした効果 事例が地域に</p>	<p>これまであった「地域－学校－企業－行政」のつながりが、具体的な取組の場として可視化され、より強化された。このことにより、卒業生がこの地域での就労の場や社会生活訓練（SST）をする機会を得ることができ、また地域は日常の困りごとを解決する手段や若者との交流の機会を得ることができるようになった。</p> <p>学校を社会資源として積極的に地域につなげていく取組みは、今後他地域でも大いに参考になるものである。</p>

写真 10 「ホットスペースたちばな」の外観



写真 11 ぜんざい会での様子



i-②) シンデレラ公園前野芥フリーハウス（福岡市早良区野芥校区）

事例の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども食堂とNPO法人のシェアオフィス ・地域住民の集いの場 ・大家が民生委員で、地域団体や住民への情報発信がスムーズ
基本情報 物件の	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地にある2階建て木造住宅 ・平成31年3月までは賃貸住宅として住人がいた ・大型自然公園に面し、子どもをはじめ地域住民がよく往来する場所
所有者 物件	民生委員（物件活用者であるNPO法人の理事も兼ねる）
物件活用者	<ul style="list-style-type: none"> ・わんらいふ（子ども食堂を実施する任意団体） ・NPO法人バングラデシュと手をつなぐ会（国際支援） ・NPO法人が支援する外国人留学生 ・地域住民
活用の経緯	<p>平成31年4月より空家となったところ、物件所有者は翌5月に福岡市社協が発行した民生委員向け広報誌にて本事業を知り問合わせた。当該物件に自身が所属するNPO法人の事務所を移転させる構想はすでにあつたが、部屋に余裕があるため他団体で共有できるところがないか探すこととなった。</p> <p>同じころ、わんらいふより子ども食堂を移転する場所を探しているという相談が福岡市早良区社協のコミュニティソーシャルワーカーに入り、本事業でマッチングされた。</p> <p>建物は外構を含め改修が必要であつたため、大家が自己負担で改修費を支出し、入居する2団体からの家賃収入で回収することとした。また複数団体が共同利用することから、占有・共有部分の割り振りやルール決めも必要となった。そのため、家賃設定や定期借家契約書類の作成、備品管理や地域住民への周知など細かい調整までコーディネーターが行い、活用までの筋道を整理した。</p> <p>地域住民への事業説明や周知活動などは、大家である民生委員が積極的に会議や市井の場を活用して行ったほか、コーディネーターが新聞やテレビなど多くの報道機関へ働きかけ、オープン記念イベントの事前告知を行った。</p>
活用状況	<p>令和元年12月1日に「オープン祭」を開催。当日は記念式典のほか、子ども食堂によるカレーライスの提供や、NPO法人によるバザーやSDGsゲーム会などが行われ、盛況のもと閉会した。</p> <p>子ども食堂は現在1回/月開催しており、令和2年度からは1回/週に頻度を増やすためクラウドファンディングで財源確保を企画し、成功している。さらに、NPO法人より東南アジア料理のレシピのレクチャーを受けたり、食堂に来る子どもたちがバングラデシュからの留学生や文化に触れることで、子ども食堂の質が大幅に向上している。</p> <p>一方、NPO法人は以前の事務所では1回/週の活動であつたが、子ども食堂や地域住民との協働による活性化や利便性の良さから、3回/週程度と活動頻度が増している。</p> <p>さらに、地域住民が集うことのできる場としても提供が始まっている。この物件がある地域は丘陵地であるため、従来からある集会所まで足を運ぶことが困難な高齢者にとって、貴重な憩いの場となった。</p>

もたらした効果 事例が地域に	<p>昭和 40 年代から 50 年代にかけて開発が進んだ地域で、住民の流出や高齢化、若い世代の減少などにより、人・資源など新たな要素が入り難い状況であった。少しずつ空家も生まれている中、その空家を地域福祉活動の拠点とすることで、他地域から多くの人が集まりだした。空家を活用することによって人や資源の交流を生み、地域の活性化に一役買っている。</p> <p>子ども食堂や NPO 法人の取組み自体も、地域や国際社会にとって有益性が高く、これらの活動に地域住民が参加することは地域の福祉力の向上に寄与することになっている。</p>
-------------------	--

写真 1 1 「野芥フリーハウス」の外観



写真 1 2 オープン祭での様子



ii) これまで実現した活用事例への支援内容

事例の名称	主な支援内容
利生院	<ul style="list-style-type: none"> ・サブリース制度の活用。 ・塀や雨どいなど古くからある設備に発生した不具合への対応（物件の管理業務/大家との交渉） ・地域へのお祭りの参加支援 ・現在使用していない建物の管理
なかしまホーム	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の管理や家賃徴収、大家への支払いなど管理業務を実施
岩田商店	<ul style="list-style-type: none"> ・活用者側であるフリースクールのイベント開催に伴い、地域住民等への周知依頼があり、イベントチラシを東区社協の事務所等にて掲示して対応 ・フリースクールの運営に関し、助成金獲得などの相談があり、助言等を実施（その後助成金を獲得）

②その他の空家相談と活用検討事例

i) 早良区南庄 S 邸

関西在住の親族から古家空家調査連絡会に空家の活用と管理の相談。

建物や居住者の状況	木造平屋。独居の高齢者が入院。10 年ほど前から空家。立地・建物の状態は良い。駐車場付き
事業で検討した内容	フードバンクの倉庫、子ども食堂、ひとり親家族の住居やシェルターに活用検討。
経緯	9/30 現地での活用検討。不要品の処理、清掃。

	10/16 庭木に対する近隣からのクレーム対応 12/26 図面を基に現地状況確認。雨戸・キッチン・浴室の応急修繕。 2/13 オーナーへの現状報告、相続発生時の対応について協議。
--	--

ii) うきは市うきは町 T 邸

中央区のオーナーから、古家空家調査連絡会に実家の空家活用相談。

建物や居住者の状況	木造 2 階建て。建坪 400 m ² 、築 100 年以上。30 年ほど前から空家。うきは駅前に立地。
事業で検討した内容	大規模な改修となるため、費用の捻出が論点。周辺での需要などを調査し、地域全体での活用を検討。企業と自治体の協力を取り付け、地域交流拠点と飲食宿泊の複合施設として、活用検討中。
経緯	8/8 建物現地調査。オーナーからの聞き取り。 8/29 現地での活用検討会。 9/13 地域との活用協議。改築資金について検討。 10/21 地域との活用協議。相続発生時の契約形態などを協議。 10/28 地域との活用協議。オーナーの方向性確認。 11/3 周辺の空家も含めた活用を調査。 11/22 周辺の空家も含めた活用を調査。行政支援や補助金について協議。 12/18 これまでの経緯についてオーナーとの検討会。銀行との協議。 1/19 企業との活用マッチング 1/20 企業からの提案を基に、周辺の空家も含めた活用調査。 1/31 企業からの活用オファーについて検討。 2/8 企業からの活用オファーについて検討。 2/10 地域イベント参加準備 2/11 空家を活用しての地域イベント参加。

iii) 東区箱崎 Y 邸

南区のオーナーから、古家空家調査連絡会に空き部屋活用相談。

建物や居住者の状況	RC3 階建てワンルームアパート。築年数が経ち、1 階部分 5 部屋が空部屋。リノベーション等の費用が高いため、新規の賃借人募集はしていない。立地は良好。
事業で検討した内容	障がい者や住宅配慮要支援者、ひとり親家族の住居やシェルターに活用検討。RC 構造のため用途変更等が容易。
経緯	8/29 建物現地調査。オーナーからの聞き取り。 9/7 建物の現地調査。建物価値評価。 11/17 オーナーと RC 構造の改築について検討。 1/23 障がい者のシェアハウスに活用検討。 2/26 子ども支援団体への賃貸検討。

iii) 早良区荒江 M 邸

独居の全聾高齢者から、古家空家調査連絡会に住まいと暮らしの生活相談。

建物や居住者の状況	中古マンションの部屋の耐久性と住み替え等の将来生活設計の相談。権利
-----------	-----------------------------------

	関係についての法務相談。
事業で検討した内容	部屋の状況調査、管理組合との交渉。将来に対する住居確保のアドバイス。権利関係の課題解決。
経緯	8/29 住まいの耐久性相談対応。現地調査。 9/11 住まいの耐久性相談対応。管理会社との交渉。 11/6 将来生活設計への相談対応。法務相談対応。管理会社との交渉。 12/20 将来生活設計への相談対応。権利関係の課題解決。 1/13 解決結果報告。相談対応。

iv) 西区生の松原 0 邸

高齢の夫婦とその親族から古家空家調査連絡会に住み替え相談。不動産の権利関係と課題解決について法務相談。

建物や居住者の状況	木造の 2 階建て 1 軒屋。高齢の夫婦が居住。平成 25 年に子どもが建物を新築。土地所有者は親族であり建物所有者と別のため、今後の生活基盤の安定と、住み替え後の賃貸時の条件改善に土地権利の取得を希望。
事業で検討した内容	不動産の査定。相続を前提とした生前贈与による売買資金の軽減。各種税額調査。
経緯	8/13 相談対応。現地調査。登記簿謄本等の権利関係確認。 10/8 地上権の解消の手法を専門家と検討。賃貸条件の検討。 1/16 権利関係の整理について、方向性決定。解決業務着手。

v) 西区今宿 H 邸

高齢者所有の空家について、親族より福岡市社会福祉協議会に活用相談。

建物や居住者の状況	木造の 2 階建て 1 軒屋。10 年ほど前から空家。大切にしている実家を社会貢献に供したいとの希望。立地は良いが、建物の老朽化は顕著。
事業で検討した内容	子ども食堂、地域カフェへの活用を検討。
経緯	8/15 地域団体への現地内覧。子ども食堂、地域カフェへの活用検討。 8/23 子ども食堂を運営する団体への内覧。

vi) 博多区吉塚 N 邸

主屋に付属した離れを社会貢献型活用に提供したいと、福岡市社会福祉協議会へ相談。

建物や居住者の状況	木造一部屋。立地は良好で改築済み。建坪が狭小。
事業で検討した内容	障がい者支援施設、疾病の子ども支援団体への活用検討。
経緯	1/8 障がい者支援団体が内覧希望。マッチング検討。 1/19 障がい者支援団体とのマッチング。オーナーの意向聞き取り。 2/26 疾病の子ども支援団体とマッチング。

vii) 早良区早良 K 邸

近隣居住のオーナーと自治協議会から、福岡市社会福祉協議会に空家の活用相談。

建物や居住者の状況	築 45 年の木造 2 階建て。5 年ほど前から空家。建物の耐久性に不安。
事業で検討した内容	地域カフェ、地区の集会所に活用検討。
経緯	12/3 区社協、自治会、町内会、オーナーとの活用検討会。

	12/12 町内会への寄附を検討。手法について専門家との協議。 12/13 区社協、自治会、町内会、オーナーとの活用検討会。現地調査。 1/10 認定地縁団体への申請を検討。 1/22 インспекションを実施。 2/3 インспекションの結果について検討。
--	--

viii) 嘉麻市稲築町 T 邸

東区在住の親族から古家空家調査連絡会に嘉麻市の空家活用の相談。

建物や居住者の状況	木造平屋。独居の高齢者が入院。3年ほど前から空家。長屋構造であり、独自では外装改築はできない状態。
事業で検討した内容	住宅配慮要支援者やひとり親家族の住居やシェルターに活用検討。
経緯	9/26 活用相談。現地調査。 10/24 嘉麻市社会福祉協議会と社会貢献型活用の可能を検討。 11/14 オーナーとの活用の方向性と条件協議。

ix) その他の事例

ix-①) 東区千早と中央区春吉の物件

親族からの空家活用相談。千早は、アパート一棟の空き部屋活用相談。春吉は木造2階建ての空家活用相談。現在、マッチングを検討中。

ix-②) 宮若市 Y 邸

早良区のオーナーから実家の建物耐久調査依頼。木造の古民家、3反の田んぼと畑が附属。活用か解体かを検討中。

その他、相談対応した案件は多数存在するが、ここでは事業内で活用検討に至ったもの、課題解決に取り組んだものを挙げる。

③空家活用促進チラシの作成・配布

空家所有者である地域住民や、活用者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チラシを作製した。

このチラシは以下のイベント等の機会に配布したほか、福岡市社協・区社協、市役所等の窓口に設置し、随時市民が手に取れるように手配した。

<チラシの配布先>

・令和元年度業者講習会

(主催: 福岡県・福岡県宅地建物取引業協会・全国宅地建物取引業保証協会福岡本部)

日にち: 令和元年10月3日(木)

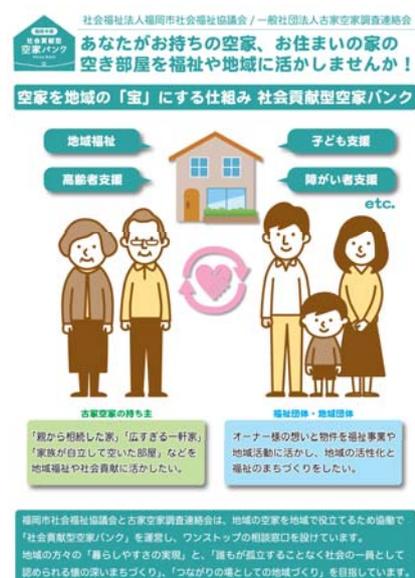
対象者: 福岡県内の宅建協会・全日不動産協会の
会員 約1,280名

・まちづくり推進大会

(主催: 福岡市・福岡市社協)

日にち: 令和元年11月15日(金)

資料2 空家活用促進チラシ(表面)



対象者：民生委員等地域活動の担い手 約 1,500 名

④メディアでの事業周知

活用事例の創出などの機会をとらえ、新聞社やテレビ各社へ情報提供を行い、各メディアを通じて市民等へ事業周知を行った。

<新聞>

- ・『毎日新聞』令和元年 11 月 22 日号 (野芥フリーハウス)
- ・『西日本新聞』令和元年 11 月 30 日号 (野芥フリーハウス)
- ・『読売新聞』令和元年 12 月 2 日号 (野芥フリーハウス)
- ・『朝日新聞』令和 2 年 1 月 30 日号 (野芥フリーハウス)

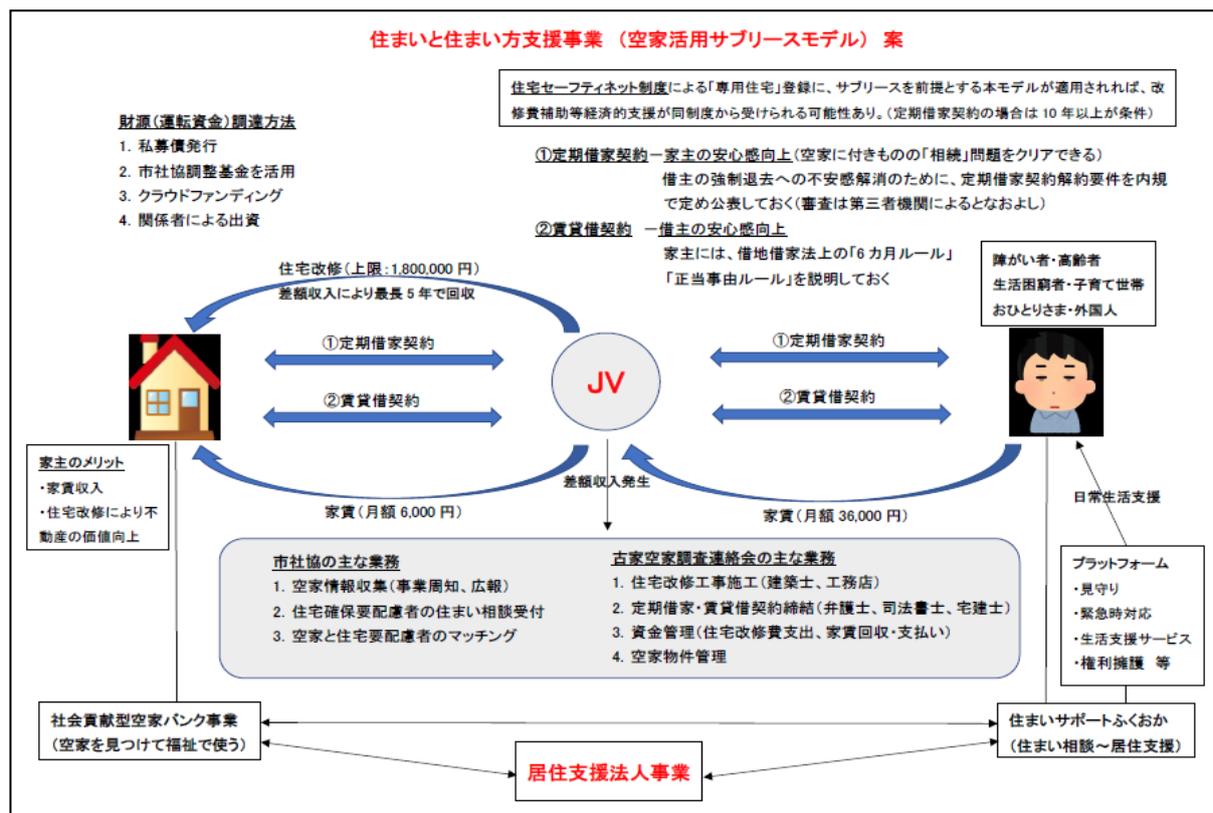
<雑誌>

- ・『週刊経済-ふくおか経済』令和元年 11 月 19 日号 (野芥フリーハウス)
- ・『ふくおか経済』令和元年 1 月号 (野芥フリーハウス)

<テレビ>

- ・KBC『サンデーステーション』令和元年 12 月 1 日 (野芥フリーハウス)

⑤改修サブリース手法の提案内容



「(2) 事業の取り組み詳細 ii-③) 改修サブリースの仕組み検討」にて記載したスキーム案を下図の通りまとめた。これをもって福岡市の住宅部局・福祉部局へ事業提案を行い、今後の事業化の検討や実施にあたっては連携していくことを確認した。

また本スキーム案を令和 2 年 3 月に開催調整している専門家会議で諮り、各専門領域からの助言を受けつつ、実施に向けた本格的な検討段階へ移る。

⑥シェアオフィスに対応した契約書・特約のひな型作成

「シンデレラ公園前野芥フリーハウス」の実現にあたり、家主と活用2団体が取り交わす契約書と、複数団体が共有する場合に追加する特約条項のひな型を作成・使用した。円滑な空家活用のために必要な書類や手続きが発生した際には、家主・借り手の個別の事情を踏まえつつ、専門家とともに柔軟に対応できる体制が求められる。

定期建物賃貸借契約書	
賃貸人河村寛典子（以下「甲」という。）と賃借人わらわら（以下「乙」という。）とは、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり定期建物賃貸借契約を締結する。	
第1条（契約の目的） 甲及び乙は、甲の所有する下記建物（以下「本物件」という。）について、以下の条件により、定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。	
記	
建物名称： 河村寛典子邸 （登記簿表示） 所在地： 福岡市早良区野芥6丁目 350番地31 管理区分： 350番31 種類： 居住 構造： 木造2層2階建 床面積1階： 99.62㎡、2階： 26.49㎡ （住居表示） 住所： 福岡市早良区野芥6丁目46番7号	
第2条（賃貸借期間） 1 賃貸借の期間は、令和元年10月15日から令和4年10月14日までの3年間とする。 2 本契約は、満期に定める期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間満了日の翌日を満期とする新たな賃貸借契約をすることができる。 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃貸することができる。但し、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。	
第3条（使用目的） 乙は、前条の物件を次の目的のために使用し、これ以外の目的に使用してはならない。 使用目的： 児童支援事業及び地域支援事業、またこれに付随する業務の推進	

15

特約	
賃貸人:甲 賃借人:乙 は、令和元年10月 日付けで交わした定期建物賃貸借契約書(以下本契約という。)に関して以下の通り合意し、ここに特約を定めた。	
第1条（本物件の利用制限） 1 乙による本物件の利用は、特定非営利活動法人バンダラゲショと手をつなぐ会と共有とする。 2 甲乙での共有部分の利用規則、利用時間については甲乙で協議するものとする。	
第2条（利用場所） 本物件におけるこの利用場所を以下のように定める。 （専有部分） 2階部分 和室1部屋 14㎡ （共有部分） 1階部分 共有部分以外、玄関・勝手口、トイレ・洗面所及び台所・居間、廊及び車庫など	
第3条（入居時の改修） 1 甲は乙が使用目的に応じて行う入居時の改修を承認する。但し、その改修部分に関して、乙は甲に対し事前に説明を行う義務を負う。 2 改修部分が決定し、改修工事が終了した後に、乙は甲に対し、改修後の図面もしくはその内容がわかる書類を提出する。	
第4条（保険加入及び補償） 甲乙ともに、管理部分及び利用者への補償に関する火災保険、損害保険に加入する義務を負う。なお、甲乙双方とも、本物件で発生した事象について、相手方に損害を与えた場合には、被った損害を賠償しなければならない。	
第5条（共益費改定についての協議） 本契約第4条に定める共益費に関して、本契約の開始より6ヶ月を経過した時点で、甲乙において協議の上、乙の本物件利用時の上下水道代、電気料金等の光熱費を勘案した相当額に変更することができる。	

16

3. 評価と課題

①相談体制の構築及び相談業務の実施

i) 各相談窓口や専門家との情報共有体制の構築

福岡市内の行政が設置する相談窓口をはじめ、高齢者の総合相談窓口である地域包括支援センターや、障がい者の総合相談窓口である障がい者基幹相談支援センターのほか、民生委員など地域活動者へも適宜周知活動を行った。これにより空家所有者や活用希望者の情報が集まってくる基盤が整備されつつあると思われる。

その一方で、実践事例の積み重ねや実証効果の分析などを行っている段階であるため、空家を福祉で活用する意義やメリットを十分にアピールできていない。ここを整理しつつ、より多くの相談窓口の相談員に本事業を理解してもらうことが、相談件数の増加には必要である。

ii) 住まいと暮らしの相談受付

終活サポートセンターの設置1年目であったが、相談件数の多さからも高齢期の生活や老いじたくに関する不安やニーズが多くあることがわかった。その相談の中には住まいの相談も含まれているが、住まいは生活の基盤をなす要素だけに、潜在的には数字以上に住まいや空家に関する悩みや困りごとが含まれていると考えられる。その意味では、暮らしの相談の中に住まいの相談も含まれていることに気づくことのできる相談員をいかに増やすことができるか、その質をいかに向上させるか、ということが窓口対応を行う相談員に関する課題である。

iii) 地域での出張相談会、啓発活動の実施

相談員が地域にアウトリーチし相談対応を行う出張相談会を今年度は2回開催し、それぞれ多くの方へ本事業のチラシを配布したほか、個別相談の中で空家活用の相談も受け付けた。出前講座に比べて出張相談会は時間や人員体制、場所の確保などのハードルから数が増えなかったため、今後は開催場所のイベント担当者と調整を行い、実施回数の増加を図る必要がある。

また出前講座は今年度(1月末まで)の実施件数が47件、延べ参加者数1,435名となり、一定の周知機能を果たしたと考えている。一方で出前講座の内容は「住まいと暮らし」に関する広範な話題が中心であったが、空家、住まい、相続といった専門領域に特化したメニューを準備することで、より多くの市民のニーズに応えられるのでは、と考えている。そこで来年度からは、相続・医療など各テーマに特化した講座のメニュー化を計画している。税理士や司法書士による「相続講座」や、宅建士や建築士による「住まい講座」などの新企画を実現させられれば、より空家活用相談につながる方が増えるのではないかと考えている。

②空家活用に向けた調査・調整

i) 入口需要と出口需要双方からのマッチング検討

ワンストップ窓口やWEBページを通じて、空家所有者や活用希望者からの相談受付及びマッチング調整を行った。いったんすべての相談をコーディネーターが受け各課題に対応する専門家へつなぐことで、課題解決スピードの向上や情報集約の正確性を保つことができた。また具体的に検討を進める際にはインスペクションを実施することで、建物の耐久性を診断するとともに、どこまで改修が必要か、そのためにいくら費用が必要かを割り出すことで、空家活用をする上で必要な安全性の確保と具体的な費用シミュレーションによるマッチングの効率化に貢献した。

一方で、ノウハウを蓄積させている現段階では、専門家へ相談対応を依頼するケースも多いため、専門家費用をいかに捻出していくのか、という課題もみられる。

ii) 地域団体等との連携

今年度空家活用が実現した2件は、いずれも自治協議会や校区社協、民生委員との連携によるもので、地域団体等との連携の必要性和効果が一定みられる結果だった。今後も引き続き事業の進捗や事業効果を周知していくことで、さらなる連携強化と相談数の増加を図っていく。

iii) 被後見人やリバースモーゲージの債務者などを対象とした調査・検討

まだ全国的にも先例のない取り組みであるため、調査対象を福岡市社協や連携する支援団体の利用者に限って進めてきた。被後見人の所有物件については活用可能性のあるものも出てきているため、今後は活用希望者をマッチングし、活用可能かどうかを家庭裁判所へ個別に相談していく必要がある。

また被後見人やリバースモーゲージの債務者への調査を手探りで進めているため、対象件数が少なくなかなかマッチングから具体的な検討には至っていない。これに対し、被後見人とリバースモーゲージ債務者の対象件数を増やすため、連携する支援団体を増やし、よりマッチングの可能性を広げて調査・検討を進めていく。

iv) 専門家会議による空家の事例検討

課題が税務・法務・建築など複数領域にまたがる空家の福祉活用にあつては、各領域に対応する専門家による協働が不可欠であり、有機的な意見交換を行う専門家会議は非常に有効である。また専門家会議において、個別ケースについてだけでなく事業スキームについても有益な意見が出されており、事業へのスーパーバイズの役割も果たしている。

③事業円滑化のための環境整備

i) 事業の協力者を募る取り組み

「ホットスペースたちばな」の事例では学校や事業者など、幅広いメンバーが本事業に協力し、空家活用を盛り上げる原動力となった。これまでの地域福祉の担い手は主にNPO法人や社会福祉法人、地域住民であったが、今後は企業や専門性をもったプロボノも巻き込んだコレクティブインパクトによる取組みを促進し、事業の円滑化及びさらなる展開に向けて取り組んでいく。

ii) スキーム精査や財源確保策の検討

空家活用においては、物件の築年数が経っている分、通常のテナント利用と同等以上に物件自体の管理支援が必要になる。また活用者にも活動継続のため運営支援が求められるケースは多い。そのため活用に至ったあとのフォローアップはとても重要である一方、空家所有者や活用者からのヒアリングを今後も継続して行い、事業効果を検証していく必要がある。

また他都市の取組み状況のまとめ及び財源確保策の検討は現在進行中であるが、自治体ごとに設けられている改修費補助や固定資産税の減免などの制度が福岡市でも可能か、行政と協議していく。

改修サブリースの仕組みは、「改修費をいかに捻出するか」という課題と、住宅確保要配慮者への住居提供の課題を解決する仕組みとして、非常に有効性の高いスキームであると考えている。今後、いかに原資を調達するか、契約期間や利用料など検討材料は多くあるが、実現に向け着実に取り組んでいく。

4. 今後の展開

今年度は2件の空家活用の実現のほか、活用に向け継続中の案件も複数生まれている。また空家への問題意識の向上と相談件数の増加に向け、多くの出前講座を実施し市民へ啓発活動と相談機会の提供を進めてきた。そして確実に迅速な空家活用につなげるため、専門家ネットワークの充足及び広報周知の実施による連携強化に取り組んできた。さらに、事業設計の見直しや財源確保策などの新たなスキームの検討を通じて、本事業自体の安定継続化に向け努めている。

これらの取組みは空家の福祉活用にあたって相互補完的であり、いずれも欠かすことのできない要素である。今後はこれらの取組みをさらに加速させつつ、空家活用のさらなる事例実現と、安定継続が可能なスキームの構築、他地域でも応用可能な汎用モデル化を進めていく。

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	https://akiyadefukushi.com/		