

事業名称	持続的活用を可能とする空き家の福祉的活用の方法
事業主体名	一般社団法人かながわ福祉居住推進機構
連携先	神奈川県、横浜市、（公社）かながわ福祉サービス振興会
対象地域	全国
事業概要	空き家を福祉的に活用することにより、空き家の解消と地域包括ケアの推進に効果があることを検証するとともに、効果的な事例の紹介と空き家と活用者のマッチングシステムを構築する。
事業の特徴	・空き家を居住施設や事業所、通いの場などに持続的活用が図られている事例に着目してその状況を調査する。 ・特徴的な事例について、成功した要因などを調査して紹介する。併せて成功に至らなかった取り組みの要因を調査する。 ・空き家の福祉的活用に関与する情報を新たに構築するWebサイトに掲載し、関係者のマッチングを図るシステムを開発する。
成果	・政令指定都市など120の自治体と21の県居住支援協議会にアンケート調査を行い、空き家の福祉的活用の取組状況を把握した。 ・併せて、独自にWebサイトの検索等を行い、自治体等のアンケート調査と合わせて187件の事例を把握した。 ・その事例のうち、特徴的な取り組みについて詳細調査を実施し、インタビュー形式等により具体的な状況をWebサイトに掲載した。 ・空き家の福祉的活用に関与するWebサイト（「空き家福活ネット」）を新規に構築し、先進事例を紹介するとともに、所有者・事業者のマッチングの仕組み、自治体の助成施策のデータベースを構築した。
成果の公表先	（一社）かながわ福祉居住推進機構のサイトに掲載 URL https://kanaju.org 新たに構築したシステム（空き家福活ネット）のURLは下記 https://www.kanaju.org/akiyanet/

1. 事業の背景と目的

我が国では高齢化のさらなる進展と、それに伴う医療費・介護費の増大や、介護サービスを担う人材の不足が予想されている。この課題に対応するために、要介護状態になっても、住み慣れた地域で安心して生活できる仕組みである「地域包括ケアシステム」の構築が進められている。

このシステムでは、高齢者等を医療機関や介護事業所等の少数の専門職だけでなく、地域の住民の協力により、生活支援や介護予防を進める地域共生社会の形成が期待されている。

このため当推進機構では、高齢者施設や高齢者住宅の整備を促進する一環として、空き家の活用について所有者と事業者との調整を行うとともに、地域の資源としての役割を果たすことを働きかけてきた。

一昨年度本事業で取り組んだ「空き家の福祉的活用による地域包括ケアの仕組みづくり」においては、空き家（戸建住宅に限らず、空き店舗や共同住宅の全部又は一部を含む）を地域住民が集うサロンや、グループホーム、要配慮者の住まいに等に活用している事例（福祉的活用）を全国調査し、そのノウハウについて手引きとしてまとめたり、セミナーを開催して紹介した。

この事業では、空き家を地域の「通い場」に活用する事例が多く、住まいを含む他の用途に活用した例は少なかった。また活用する主体に多大な手間や苦労がかかっている事例が多数見受けられた。

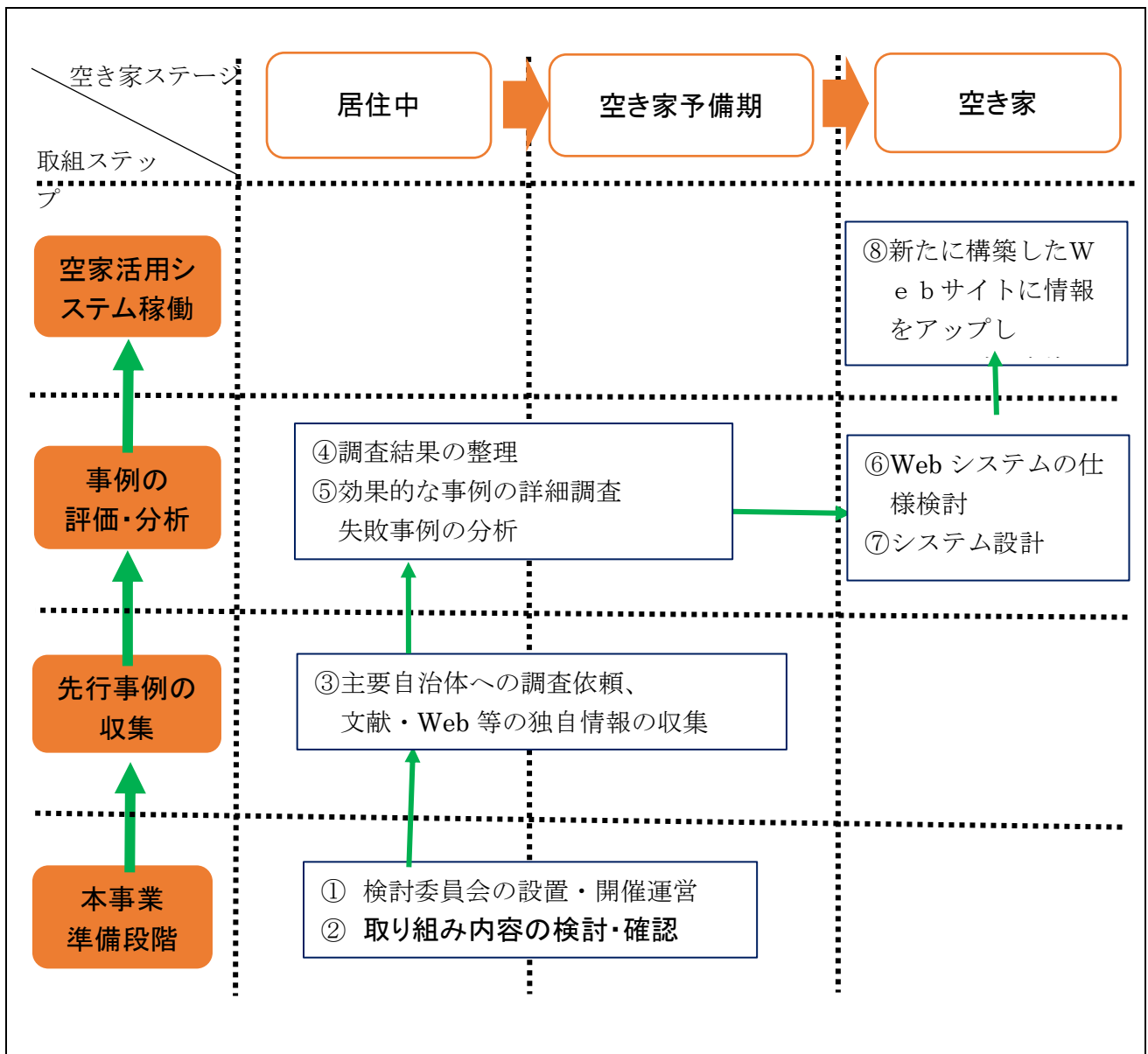
また、自治体からの空き家活用に関する財政的な支援は、活用開始時の建物の改修工事費や備品整備の補助といった時限的なものもあり、活用の継続について悩んでいる団体が少なくなかった。

そこで、本事業では、空き家の持続的活用が図られている事例に着目して調査し、これらの特徴を類型化するとともに、空き家の所有者及び活用希望者が利用でき、今後の活用の促進に寄与できるシステムを構築する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

取組フロー図



取組の業務役割分担

【役割分担表】

具体的な取組内容	担当組織(担当者別)の業務内容	担当組織(担当者)
①検討委員会の設置・開催	委員の委嘱 委員会の開催 議事録作成 等	推進機構事務局
② 取組内容の検討・確認	(1) 調査内容の検討 自治体、居住支援協議会への調査 その他の手段による事例調査 (2) 調査結果の活用方法 等	検討委員会
③ 持続的活用調査の実施	(1) 自治体担当部門への調査 (2) 県レベル居住支援協議会への調査 (3) 文献・Web 調査等	推進機構事務局
④ 調査結果の整理	返送された内容及び事例を集約・整理	推進機構事務局
⑤ 効果的な事例の詳細調査	活用が進んでいる事例について訪問等により詳細を調査 活用が図られなかった取組を分析	推進機構事務局 (調査の一部は委託)
⑥ システムの仕様検討	調査の結果の分析・評価と併せて、Webシステムの機能を検討	検討委員会、 (株)アイポケット、
⑦ システム設計	効果的事例の情報提供を整理するとともに、システムに掲載するコンテンツを固める	推進機構事務局、 (株)アイポケット、
⑧ システムの構築	システム(空き家福活ネット)の構築、 記事、コンテンツの作成	推進機構事務局、 (株)アイポケット、
⑨ 持続的活用のノウハウの普及	システムの運用 システムの紹介	推進機構事務局 (公社)かながわ福祉サービス振興会
⑩ 完了実績報告書の作成・提出	同 左	推進機構事務局

取組の進捗状況について

令和2年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 スケジュール表									
2021/2/9									
		令和2年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	検討委員会の設置・開催								
	委員会及び作業部会の設置(①、②)	○ 設置(8/13)	★ 第1回		★ 第2回			★ 第3回	★ 第4回
	作業部会の開催		★		★		★	★	★
2	福祉的活用事例の調査								
	調査票の設計		←→						
	調査票の発送(③)		←→						
	Web及び文献での事例調査(③)	←→	←→	←→	←→				
	調査結果の整理(④)			←→	←→				
	持続的事例の詳細調査(⑤)				←→	←→	←→		
3	空き家の福祉的活用システムの構築								
	提案の募集	←→							
	提案の審査・決定		○						
	システムの構築(⑥、⑦)		←→	←→	←→	←→	←→	←→	
	コンテンツの作成			←→	←→	←→	←→	←→	
	システムの完成(⑧、⑨)							◎	
4	事業完了報告書								
	報告書案の作成						←→	←→	
	報告書の提出(⑩)							◎	

(2) 事業の取組詳細

① 事業を進める委員会の設置

まず、本事業の進め方について、テーマに関する専門家による委員会を設置した。

委員には、都市計画、福祉政策、建築の専門家の他、介護事業者、弁護士、神奈川県住宅政策、横浜市の高齢福祉政策を担当する職員に就任を依頼した。

また、委員会の下に2つの部会（事例検討部会、システム開発部会）を設置した。

【表1 委員会委員等名簿】

② 取組内容の検討・確認

9月14日に第1回委員会を開催し、委員会の役割、本事業の進め方、今後のスケジュールと併せて自治体アンケート調査の内容について検討し、部会で詳細を設計した。

③-1 全国の主要自治体及び近隣自治体へのアンケート調査の実施

アンケートの対象は、自治体等の規模と、本事業の成果の事業終了後の活用を考慮し、全国の指定都市・中核市、東京都特別区、神奈川県内の全市町村の住宅政策所管課、福祉政策所管課（計240件）と、自治体に事務局を置かない県レベルの居住支援協議会（21件）とした。

調査項目は、

- ・空き家対策の取組項目と、そのうち効果の上がっている項目
- ・空き家の福祉的活用の現状（支援を含む）と、福祉的活用施策についての意見
- ・空き家の福祉的活用に関する市民からの相談の有無

等を設定した。

あわせて、空き家の活用が持続している事例、空き家の活用が実現できなかった事例（失敗例？）について情報提供を依頼した。

【図1 アンケート調査表（住宅政策所管課用）】

【図2 アンケート調査表（福祉政策所管課用）】

【図3 アンケート調査表（居住支援協議会用）】

③-2 既存の資料・情報からの独自の事例収集

これまで当法人が開催したり、参加したセミナー等で把握した事例や、関係した団体・個人に照会して事例を収集した。

④ 調査結果の整理、分析、追加調査

自治体アンケートの結果、120の自治体のうち住宅政策所管課からの回答は、95件（79.2%）、福祉政策所管課からの回答は73件（60.8%）、居住支援協議会からの回答は14件（66.7%）であり、その中で活用事例31事例、活用がうまくいかなかった事例6事例の情報提供があった。

また、当法人の独自調査により、118事例を抽出した。

⑤ 11月24日に第2回検討委員会を開催し、上記の調査結果についての部会の分析結果を評価した。そして委員会での検討を踏まえ、詳細調査の対象事例を抽出した。

詳細調査については、新型コロナウイルス感染の広がる状況の中で、県外へ出向いての調査や、活用している現場に立ち入ることは避けざるを得なかった。

なお、詳細調査の一部は建築法規や設計の知識を有する法人（一般社団法人福祉リフォームサポート機構）及び慶応義塾大学SFC研究所の研究者の協力を得て実施した。

⑥-1 調査の結果について

ア 自治体の取り組みについて

今回実施したアンケート調査の回答からは、次のような傾向が認められた。

・住宅政策所管課

空き家を活用するにあたり、空き家の耐震診断や改修に資金の補助をしている自治体が多い。

空き家対策のために関係団体との連携や空き家バンクの設置及び利用している自治体が多い。

空き家バンクへの登録件数が少ないことを課題と考えている自治体が多い。

・福祉政策所管課

空き家を活用するためには、関係課や関係業者・団体との連携を深める必要があると考えている自治体が多い。

空き家が福祉的に活用する建築物としての適正を評価・判断する仕組みが必要であると考えている自治体が少なからずあった。

・福祉的活用について

いずれの所管課においても、空き家を福祉的に活用することについて、有効だと考えている自治体は少数であり、これは一昨年実施した調査と同様の傾向であった。

【表2 住宅政策所管課からの回答】

【表3 福祉政策所管課からの回答】

イ 福祉的活用の事例について

自治体からの有効事例の提供は31件であり、一昨年の調査に比較して少数であった。これは、今回の調査では「持続的な活用」という観点で事例の情報提供を依頼したことが原因ではないかと考えられた。

ウ 空き家の活用形態について

今回把握した空き家の活用状況は概ね以下のとおりであった

空き家等の形状	活用内容
戸建住宅（平屋、2階建） 店舗 店舗兼用・併用住宅 小規模共同住宅 大規模共同住宅の一部	・居住機能なし 地域交流（通い場、介護予防拠点等） 保育所、子ども食堂、学童保育等 福祉事業所（デイサービスセンター等） カフェ、レストラン ショップ、貸スペース ・居住機能有り グループホーム（高齢者、障がい者） （看護）小規模多機能型居宅介護 サービス付き高齢者向け住宅 シェアハウス

また、調査時点で活動が継続されていることが把握できた事例について、利用目的で分類すると以下の表のとおりとなった。（主たる利用目的で分類。重複有り。）

	戸建住宅	店舗	小規模共同住宅	共同住宅の一部	計
1 地域交流・活性(2を除く)	23	9		1	33
2 地域包括ケア関係事業	25	12		1	38
3 高齢福祉事業（泊りなし）	10	9	1		20
4 高齢福祉事業（泊りあり）	5	3	1	6	15
5 障害福祉事業（泊りなし）	9	5		1	15
6 障害福祉事業（泊りあり）	10		1	1	12
7 保育事業	8	2	1	4	15
8 子育て支援事業(2を除く)	10	3	1	1	15
9 その他の居住施設	7		1	4	12
10 その他の用途	10	6	1	1	18
計	117	49	7	20	193

※通い場の設置などの介護保険施策の総合事業及びそれに類似する事業は1に分類した。
※サービス付き高齢者向け住宅は4に、それ以外のシェアハウス等は9に分類した。

今回の調査により把握できた事例という制約はあるが、概ね次のような特徴が認められる。その代表的な事例を紹介する。

- 開設後の活動を、自治体等からの補助に依拠せずに継続するために、レストランやサブリースの家賃収入を確保している事例

事例：神奈川県清川村の「よってけさん」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）

事例：鎌倉市の「いずみサロン」（事例の概要をWebサイトに掲載）

- 戸建住宅や空き店舗を、地域交流や地域包括ケアの拠点として活用する事例。
介護保険法の改正により、地域包括ケアシステムの構築や地域支援事業が施策として掲げられ、NPOや地域の自主的な取組を自治体が積極的に支援することとなったため、活動がしやすくなった。

事例：神奈川県秦野市の「みんなの手」「はっちゃんサロン」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）

事例：新潟市の「実家の茶の間 紫竹」

- 戸建住宅や空き店舗を、介護事業者が高齢者の介護事業に活用している事例。
介護保険事業を運営する法人が、利用者に介護保険サービスを提供する対価として報酬を受け取るにより、比較的安定した財源を確保することができる。
事例：川崎市の小規模多機能型居宅介護「ひつじ雲」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
- 戸建住宅を障がい者のグループホームや就労支援の事業に活用している事例。
事例：福岡市の生活訓練事業所「利生院」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
事例：東京都大田区の障がい者グループホーム「メゾンしろ」
建物全体をバリアフリーに改修したり、消火設備の設置を求められるなど、寄宿舍としての活用はかなりハードルが高い。
- 戸建住宅や共同住宅の一部を保育事業や子育て支援事業を、保護者が中心になって実施する事例。
事例：栃木県宇都宮市の「キッズハウスいろどり」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
事例：埼玉県越谷市の「ぼらむの家」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
地域交流の一環として他の活動と一緒に実施する場合も多かった。
- 大規模な共同住宅団地を改修するとともに、附属する空き店舗にレストランなど交流の機能を持たせている事例。
事例：神奈川県二宮町の「二宮団地」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
事例：横浜市旭区の「若葉台団地」
- 数少ない例ではあるが、共同住宅の複数の住戸を使用して福祉事業を展開する事例も出てきている。
事例：藤沢市の小規模多機能型居宅介護「ぐるんとび一駒寄」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
事例：名古屋市のサービス付き高齢者向け住宅「ユイマール大曽根」
- 自治体が地域交流の拠点設置や運営を積極的に支援している事例
事例：平塚市の「町内福祉村」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）
事例：武蔵野市の「テンミリオンハウス」（事例の概要をWebサイトに掲載して紹介）

エ 活用が実現できなかった取り組みについて

自治体のアンケート調査では6件の情報提供があった。

計画した機能は、カフェ、グループホーム、フリースクールなどであり、実現できなかった理由は、

- ・条件に合う物件が見つからなかった、法令の規定に適合していなかったなどのハード面の問題
- ・改修資金や運営に必要な収入が得られないといった資金の問題
- ・運営してくれる人（組織）が見つからなかったという人の問題

であり、当法人が日頃所有者等から活用の相談を受ける際に直面する問題と同様であった。

なお、空き家を賃借して開設したが、その後所有者の都合で売却することとなった事例や、事業を運営している法人が世話人を確保できなくなったために事業を廃止することとなった事例があった。

オ 空き家の福祉的活用を進めるためには

今回の調査により、空き家の福祉的活用を行う際の留意点として、以下のことを指摘したい。

空き家の活用に限らず、何らかの事業や活動を始めの場合には、3つの要素（人・モノ・金）を確保する必要があると言われている。モノ（活動場所）、金（改修費用・運営資金）、人（運営者、運営組織）の順に説明する。

(ア) 活動する場所について

現存する空き家を何かに活用するのか、活動するための空き家を探すのかにより、検討のフローは異なるが、まず以下のことを計画時に確認する必要がある。

○ 立地

空き家のある場所で、対象とする利用者が集まるか。(環境、アクセス)

○ 法令上の規制

都市計画法、建築基準法、消防法、自治体のまちづくり条例などの定めとの関係で、その活動が禁じられることはないか。

○ 所有者と事業者の意向

空き家を賃借したり購入する際の条件について双方の合意が得られるか。

(イ) 資金の確保について

○ 耐震診断・耐震改修補助金の活用

多くの自治体が既存の建築物の耐震診断や耐震補強のアドバイスや費用の一部を補助する制度を設けている。活動しようとする場所の市町村に制度の有無を確認する。

○ 介護保険事業の地域支援事業補助金の活用

介護保険法が改正され、従来市町村や福祉事業所の専門職を中心に展開されていた高齢者に対する介護予防施策が、平成27年度から「介護予防・日常生活支援総合事業」として、身近な地域において自治会等の地縁的組織、NPO、ボランティアなど多様な事業主体により重層的に実施されることとなった。

この施策を推進するため、地域の「通い場」など、地域包括ケアの拠点の開設や運営に係る費用の一部を市町村が補助することが制度化された。

このような補助金の有無や活用の可否を確認する。

○ 収入の確保できる活動

活動の全部または一部に収入の得られる内容を組み入れることを検討する。

レストラン・カフェ、貸しスペース、サブリースの他、デイサービス等を福祉事業者と協力して実施できないか。

(ウ) 運営者（組織）、サポート体制

空き家を活用する場合には上記（ア）、（イ）に掲げた事項を始め、多くの制度や条件を確認・調整しながら計画を進める必要がある。

賃借期間の終了や建物の老朽化が進み、いずれ使えなくなることを想定し、その場合利用者・参加者をどうするかも考慮しておく必要もある。

これらの多岐にわたる課題を検討するためには、広く関係者と協力することが重要である。

○ 市町村の所管課

住宅政策の所管課を始め、福祉やまちづくり、場合によっては防災や商業・観光の所管課で、その地域のニーズ、活用できる制度や情報を得られる可能性がある。関連する所管課を紹介してもらえる可能性もある。

○ 関係団体

福祉的活動を実施する場合には、地域との協力が欠かせない。福祉の仕組みや地域の状況を熟知している社会福祉協議会や居住支援協議会等を通じて運営法人や地元の組織やNPOとの連携を構築することができる。

○ 実施主体の体制

空き家所有者としては、活用方法に関する情報や支援を受けるために、自治体や関係団体に相談し、活用することの効果を確認することが重要である。

活用者は、運営を継続できるための働き手の養成、一緒になって課題を解決できる地域とのつながりを形成することが重要である。

⑥-2 Webシステムの検討

自治体へのアンケート調査、事例の収集・調査等と並行してWebサイト構築に向けての検討を進めた。

システムの構築については専門業者に委託して開発することとし、地元の3社を対象としてプロポーザル方式で業者選定を行って決定した。

システム構築に当たっては、本事業の終了後も空き家の福祉的活用を促進することに資する内容にすることが重要であり、そのため以下の事項を重視した。

- ・多様な活用形態を例示する。
- ・所有者、活用者等の生の声が伝わるようにする。

【表4 Webサイトで活用の状況を掲載した取組事例】

- ・空き家を福祉的に活用したい所有者や、新たな活動場所を探す事業者が、役立つ情報を得たり、関係者とつながりを作れるなど、利用しやすいコンテンツを組み込む。
- ・活用の際に利用できる自治体等の支援や補助の制度を具体的に紹介する

⑦ システムの設計

システムのサイト構成については、11月24日の第2回検討員会で提案し、その後の部会での検討を経て、次のとおりとした。

【名称：空き家福活ネット（仮称）】

TOP

- 1 空き家の問題について
 - 空き家の増加と高齢化の進展
 - 空き家の福祉的活用の意義
 - 空き家の福祉的活用事例の特徴
 - 将来的な空き家の問題（高齢者のいなくなったあとの空き家問題）
- 2 空き家をお探しの福祉事業者様
 - 活用できる空き家を見つけるには、
 - 相談・サポート・コンサルについて、
 - 探している空き家物件の情報募集
- 3 空き家をお持ちの方へ
 - 福祉事業者を見つけるには、
 - 相談・サポート・コンサルについて
- 4 空き家活用の活用事例
 - 活用事例の詳細
 - 空き家の活用がうまくいかなかったケースと改善ポイント
- 5 空き家マップ&空き家カルテ
- 6 こんな空き家はありませんか？
 - 福祉事業者が探している空き家物件の条件とその福祉事業者の紹介
- 7 補助金・助成金制度一覧制度詳細
- 8 トピックス
 - 新着情報、セミナー詳細へのリンク、法改正のお知らせなど
- 9 福祉事業者向けお問い合わせ
- 10 空き家所有者・権利者向けお問い合わせ
- 11 プライバシーポリシー
- 12 関連団体リンク

⑧ システムの稼働

令和3年2月 日に第3回委員会を開催し、完了実績報告書の概要を検討するとともに、Webサイトの内容を確認し、2月 日に稼働することとした。

- ⑨ 当推進機構のホームページで、新に空き家の福祉的活用のWebサイトを構築したことを報告した。3月上旬には公益社団法人かながわ福祉サービス振興会が運用管理するメール配信システムを通じて、神奈川県内のほぼ全ての高齢福祉サービス事業所にも情報提供する予定である。
- ⑩ 報告書の提出
令和3年2月 日、第4回委員会を開催し、Webシステムの稼働を確認するとともに、完了実績報告書の内容を検討した。
令和3年2月28日、株式会社価値総合研究所に完了実績報告書を提出し、本事業としての取り組みを終了した。

3. 評価と課題

(1) 評価

- ・ 今回の事業の一環として実施した調査により把握した事例の特徴は、概ねこれまでの当推進機構の事業で遭遇したものとほぼ同様であった。
ただし、訪問調査等により、新たな事例の特徴を把握することができた。
- ・ Webサイトの構築に詳しい会社と協働して、活用の状況を画像やインタビュー方式で具体的に紹介するなど、空き家の所有者等関係者に対して活用のインセンティブを増加させる情報を掲載することができた。
- ・ 空き家の福祉的活用に特化し、今後も継続的に活用できるWebサイトを構築することができた。

(2) 課題

国立社会保障・人口問題研究所が行った人口の将来推計（2015年の国勢調査に基づく）によると、我が国の人口を下記のとおり推計している

2015年	1億2,705万人
2040年	1億1,092万人
2053年	9,924万人
2065年	8,808万人

これに対し一般世帯総数は、

2015年	5,333万世帯
2023年	5,419万世帯でピークを迎える
2040年	5,076万世帯

以後の世帯数は公表されていないが、人口の減少に連動して減少するものと考えられる。

人口問題や都市計画の研究者である慶応義塾大学の大江守之名誉教授は、将来的な空き家の問題として次のことを指摘している。

「1930・40年代生まれの第1世代は、2030年前後をピークに退出すると推計され、空き家の発生 of のさらなる増加につながると考えられます。ただし、これが空き家ストックになるか否かは、相続・売買による継承者の有無によります。

1960・70年代生まれの第2世代は、人口規模は第1世代と同様ですが、大都市圏への集中、非婚化等の家族形成行動の変化、女性の就業率の上昇等を背景に住宅立地選好が第1世代とは異なり、また持家を指向する層の取得はほぼ終わっています。つまり、継承されにくい空き家が増える方向にあると言えます。

その次の1990・00年代生まれの第3世代は、規模が3分の2に縮小し、空き家

ストックを解消する力は大きくありません。

10年後を見通すと、空き家ストックはさらに積み上がっていく可能性が高いと考えられます。郊外の計画開発戸建住宅地などでは、こうした現象が集中的に起きる可能性もあります。これは空き家の福祉的活用にとって機会の拡大につながりますが、空き家対策としてはそれだけではなく、新しい居住世帯が空き家を取得する（除却・建替を含む）ための方策を考えることも必要です。

高齢者を対象とした福祉的活用のニーズは顕在化しており、制度的支援もあり、取り組みを開始しやすい環境ができています。しかし、住宅地としての持続性を考えると、同時に子育て支援のニーズにも目を配った空き家の福祉的活用の可能性も掘り起こすことが必要です。空き家活用を点から面へ広げ、若い世代にも暮らしやすい住宅地であることを発信するなどを通して、居住の促進につなげる努力を居住者、事業者、行政が協働して進め、コミュニティの魅力の向上を図っていくことが求められます。」

4. 今後の展開

(1) 本事業の成果を当法人のサイトに掲載し周知する。

特に、詳細調査を実施した事例については、自治体の所管課や活用主体の思いや苦勞、活用の効果が具体的に感じられるよう、できるだけインタビュー形式を採用した。

空き家の所有者や事業者が活用することを促進する材料として活用していきたい。

(2) 本事業で構築したWebサイトを活用して、空き家の福祉的活用を進める。

従来、空き家の所有者の考えと活用者の条件などが合わずに活用に至らなかった例が数多くあり、関係者が苦勞しているところである。

本事業で構築したWebサイトには、今後の活用を考慮し当法人のある神奈川県の情報も多く掲載した。

事業終了後も当法人の事業運営の中で活用し、空き家の福祉的活用を進めていきたい。

5 添付資料

表1 委員会委員等名簿

表2 住宅政策所管課からの回答

表3 福祉政策所管課からの回答

表4 Webサイトで活用の状況を紹介した取組事例

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成24年3月	
代表者名		理事長 瀬戸 恒彦	
連絡先担当者名		後藤文隆、和多修一、小谷與志郎	
連絡先	住所	〒231-0023	横浜市中区山下町23番地 日土地山下町ビル9階
	電話	045(264)4784	
ホームページ		https://kanaju.org/	

表 1 委員会委員等名簿

2020/11/1

令和2年度空き家の福祉的活用に関する検討委員会
委 員 名 簿

【委員】

氏 名	所 属	役 職
◎大江 守之	慶応義塾大学	名誉教授
○大原 一興	横浜国立大学都市イノベーション研究院	教 授
塩川 圭一	神奈川県県土整備局	建築住宅部長
鈴木 富男	一般社団法人 かながわ福祉リフォームサポート機構	理事長
○瀬戸 恒彦	公益社団法人かながわ福祉サービス振興会	理事長
松本 均	横浜市健康福祉局	高齢健康福祉部長
宮下 京介	宮下・大川法律事務所	弁護士
山根 大志	株式会社ツクイ 介護付き有料ホームサンシャイン担当	東日本第二有料本部長

(五十音順 敬称略 ◎印：委員長、○印：副委員長)

【事務局】 一般社団法人かながわ福祉居住推進機構
株式会社アイポケット

表 2 住宅政策所管課からの回答

(1) 空き家対策の状況【調査票 1 (1)】

選択肢	政令 市	中核 市	2 3 区	県内	計
1. 地域住民の活動拠点の開設に改修費など整備費用の補助金を出している。	9	11	6	1	27
2. 地域住民の活動拠点の運営に補助金を出している。	0	0	0	0	0
3. 福祉サービス事業者に改修費など整備費の補助金を出している。	1	0	2	0	3
4. 福祉的活用のための改修費などに金融機関による低利融資の斡旋などを行っている。	0	0	0	0	0
5. 空き家・空き部屋の情報を必要とする福祉サービス事業者に提供している。	1	0	2	0	3
6. 空き家・空き部屋を住宅確保要配慮者に斡旋している。	3	2	0	0	5
7. 空き家・空き部屋の所有者から活動拠点(サロンなど)づくりの相談にのっている。	5	3	2	2	12
8. 関係団体(不動産業、まちづくり組織など)と連携の体制を構築している。	9	22	7	16	54
9. 都府県の居住支援協議会の活動に積極的に参加している。	3	11	0	10	24
10. 市町村単独の居住支援協議会を設置している。	6	3	8	1	18
11. 空き家バンク等、利用可能な空き家の情報を収集、発信している。	7	23	2	15	47
12. その他	4	6	3	5	18

(2) 効果の上がっている取り組み【調査票 1 (2) ア】

○相談、マッチング

- ・空き家バンク (10 自治体)
- ・相談窓口の設置 (6 自治体)
- ・相談会 (4 自治体)
- ・所有者と希望者のマッチング (4 自治体)

○補助、助成

- ・リフォーム補助金 (3 自治体)
- ・空き家の解体費補助 (3 自治体)
- ・空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除
- ・市の出資会社による助成事業
- ・若者世代空き家活用補助制度

- ・老朽危険空き家対策補助金制度
- ・固定資産税、都市計画税相当額の補助
- ・子育てファミリー世帯対象の改修費補助

○その他

- ・管理不全空き家の指導（3自治体）
- ・民間団体との連携（2自治体）
- ・周知啓発（固定資産税納税通知書送付時にチラシを同封）（2自治体）
- ・市独自の空き家緊急総合対策事業
- ・宅建協会との協定による活用流通

（３）課題となっている事項【調査票１（２）イ】

○空き家バンク、マッチング

- ・空き家バンクの登録件数が少ない（19自治体）
- ・空き家を利活用したいという所有者が少ない（5自治体）
- ・利活用可能な空き家は一般の不動産市場で流通しており、公的な利活用を希望する所有者がほとんど見つからない（3自治体）
- ・空き家所有者と利活用希望者とのマッチング（3自治体）
- ・空き家所有者と活動団体のニーズや意識とのミスマッチ
- ・空き家バンクの認知度が低い

○空き家の質

- ・悪条件の空き家（接道などの立地条件、再建困難地の腐朽空き家など）（5自治体）
- ・利用可能な空き家の登録がない（2自治体）
- ・耐震性や現行法令に適合しない建物の高額な改修費用（2自治体）
- ・修繕費等を賄えるほどの収益が見込めない
- ・各種法令への適合性
- ・転活用時に用途地域に応じた規制が支障

○実態把握

- ・正確な空き家情報の把握の手間、費用（3自治体）
- ・助言、指導に対する所有者の反応がない（3自治体）
- ・所有者との接点（不在、不明のときがある）（2自治体）
- ・判断能力が低下した所有者等への対処（2自治体）

○相続

- ・相続人が複数に及ぶ場合の対処（3自治体）
- ・相続放棄による相続人のいない空き家の増加（2自治体）
- ・相続問題未整理（2自治体）
- ・権利関係の複雑化

○周知啓発、体制

- ・空き家バンク以外の取り組みを実施していない（2自治体）
- ・現状、効果が上がっている取り組みを実施できていない
- ・市全体の体制が整っていない
- ・補助事業や連携事業について、啓発や実績の積み上げが必要
- ・旧耐震基準空き家の取得補助金は活用されていない（建替えてしまうことが多い）

- ・市が行う支援制度の活用が少ない
- ・相談会参加者増加のための広報をいかに行うか
- ・空き家所有者の適正管理の意識の醸成
- ・自己居住用には新築が好まれる傾向にあり、空き家の利活用促進に寄与する仕組みや施策の創設が課題

○その他

- ・区の地域特性で空き家がない、空き家問題が表面化していない
(東京 23 区の 3 自治体)
- ・地域活性化に資する用途に活用する場合のリフォーム補助事業の進捗が悪い
- ・情報提供に対するフォローができていない
- ・住宅担当と福祉担当の連携
- ・空き家を福祉的に活用したいという部局がない
- ・所有者側の貸すことへの抵抗感
- ・入居後のトラブル
- ・空き家の所有者だけでなく、自治会等の運営の意向が必要

(4) 福祉的活用に関する施策の状況【調査票 2 (1) ア】

選択肢	政令市	中核市	23区	県内	計
1. 福祉に活用することに着目した施策を掲げている。	4	3	3	1	11
2. 施策はないが、福祉関連部署と連携をとっている。(紹介、相談、斡旋など)	5	7	7	4	23
3. 特に福祉への活用に着目はしていない。	5	18	5	15	43

1 の回答の内容

- ・地域主体の空家活用 (モデル事業) (川崎市)
- ・民間空き家対策東京モデル支援事業 (東京都)
- ・空き家で使える 18 の支援制度 (神戸市)
- ・"まるごと元気"地域コミュニティ活性化補助金 (広島市)
- ・ふれあい活動拠点整備事業、市の出資会社による助成事業 (逗子市)
- ・地域活性化施設として利用する場合の改修費用補助 (文京区)
- ・世田谷区空き家地域貢献活用事業 (世田谷区)
- ・空家等利活用モデル事業 (杉並区)
- ・川越市空家等対策計画 (川越市)
- ・公共的な活用を促進する仕組みづくり (越谷市)
- ・西宮市空き家等利用情報提供事業 (西宮市)

(5) 福祉的活用を進めるために必要と考える対策【調査票2(3)】

選択肢	政令 市	中核 市	23 区	県内	計
1. 担当部署間の連携（住宅担当と福祉担当）がさらに必要。	10	19	8	14	51
2. 地域の不動産業者等の情報提供や協力がさらに必要。	4	10	5	9	28
3. 空き家が福祉施設の建築物として適切な条件かどうかの判断、評価の仕組み。	8	13	5	10	36
4. 改修し転用するにあたっての専門家、コンサルタント等の派遣。	6	7	5	8	26
5. 福祉事業者の空き家活用（民家やアパートの改修など）への改修費用の補助制度。	3	7	1	6	17
6. 地域住民のサロンなど事業収入がない場合、長期的継続的に家賃を払う補助制度。	3	3	4	3	13
7. その他	5	0	3	2	10

表3 福祉政策所管課からの回答

(1) 空き家対策の状況【調査票3(2)】

選択肢	政令 市	中核 市	23 区	県内	計
1. 地域住民の活動拠点の開設に改修費など整備費用の補助金を出している。	4	4	0	3	11
2. 地域住民の活動拠点の運営に補助金を出している。	1	2	1	2	6
3. 福祉サービス事業者に改修費など整備費の補助金を出している。	4	1	1	0	6
4. 福祉的活用のための改修費などに金融機関による低利融資の斡旋などを行っている。	1	0	0	0	1
5. 空き家・空き部屋の情報を必要とする福祉サービス事業者に提供している。	4	0	0	0	4
6. 空き家・空き部屋を住宅確保要配慮者に斡旋している。	1	0	1	0	2
7. 空き家・空き部屋の所有者から活動拠点(サロンなど)づくりの相談にのっている。	3	1	1	2	7
8. 関係団体(不動産業、まちづくり組織など)と連携の体制を構築している。	3	1	0	4	8
9. 都府県の居住支援協議会の活動に積極的に参加している。	1	0	2	2	5
10. 市町村単独の居住支援協議会を設置している。	2	0	3	2	7
11. 空き家バンク等、利用可能な空き家の情報を収集、発信している。	3	4	0	5	12
12. その他	1	3	4	5	13

(2) 福祉事業者からの相談等の状況【調査票3(3)】

下記の選択肢で(有り)と回答した自治体

選択肢	政令 市	中核 市	23 区	県内	計
1. 事業者が開設を希望→自治体内や関連する機関からの情報によって、空き家など適した物件を紹介した例	2	0	0	0	2
2. 事業者が開設を希望→不動産業者・所有者等に相談し空き家などを改修した例	1	1	0	0	2
3. 自治体担当者が空家物件を把握(オーナー等から相談)→事業者を設置を促した例	1	0	1	1	3

4. 自治体や関連団体で、空家を福祉施設等へ転用改修するモデル事業等を実施	0	0	0	1	1
5 その他関連する事例	0	0	0	0	0

(3) 福祉施設の整備実績【調査票3(4)】

下記の選択肢で件数を回答した自治体

選択肢	政令市	中核市	23区	県内	計
1. 地域密着型介護保険サービス 認知症高齢者グループホーム	0	0	0	0	0
2. 同 デイサービス施設	0	0	1	1	2
3. 同 (看護)小規模多機能居宅介護拠点	0	0	0	0	0
4. サービス付き高齢者向け住宅／有料老人ホーム	0	0	0	0	0
5. 障がい者の通所施設(就労支援、作業所など)	0	1	1	1	3
6. 障がい者グループホーム等入居施設	2	1	1	0	4
7. コミュニティカフェ、交流サロン、こども食堂	4	3	2	5	14
8. 自治会館、町内会館	0	2	0	0	2
9. 保育施設、子育て支援施設等	1	1	1	0	3
10. その他	3	2	0	1	6

(4) 福祉的活用を進めるために必要と考える対策【調査票3(5)】

選択肢	政令市	中核市	23区	県内	計
1. 担当部署間の連携（住宅担当と福祉担当）がさらに必要。	9	17	8	14	48
2. 地域の不動産業者等の情報提供や協力がさらに必要。	4	7	6	8	25
3. 空き家が福祉施設の建築物として適切な条件かどうかの判断、評価の仕組み。	7	9	7	11	34
4. 改修し転用するにあたっての専門家、コンサルタント等の派遣。	3	2	3	3	11
5. 福祉事業者の空き家活用（民家やアパートの改修など）への改修費用の補助制度。	3	7	3	11	24
6. 地域住民のサロンなど事業収入がない場合、長期的継続的に家賃を払う補助制度。	3	6	1	9	19
7. その他	5	0	0	0	5

表4 Webサイトで活用の状況を紹介した取組事例

No.	名 称	所在地	実施概要
1	宇都宮市生活安心課	宇都宮市旭	宇都宮空き家会議を運営
2	キッズハウスいろどり	宇都宮市戸祭	こども食堂、学習支援、居場所の提供
3	とみくらみんなのリビング	宇都宮市東峰町	自治会集会、交流スペース
4	越谷市すまい・まちづくり協議会	越谷市宮本町	蔵を拠点に、産・官・学の連携した街づくり
5	ぼらむの家 他	埼玉県越谷市	1F:こどもカフェ食堂 2F:ITベンチャーの事務所、子供向けPC教室
6	テンミリオンハウス	くるみの木(武蔵野市中町)ほか	武蔵野市の補助を受けて自宅等を地域に開放 現在9箇所運営
7	ひつじ雲	川崎市幸区幸町	高齢者デイサービス 小規模多機能型居宅介護
8	いずみサロン	鎌倉市今泉台	1F:いずみサロン(地域交流スペース) カフェ、ミニギャラリー、貸しスペース 2F:子育て世代が入居
9	ぐるんとびー駒寄	藤沢市大庭	都市型団地の居室で小規模多機能型居宅介護を運営
10	平塚市福祉総務課	平塚市浅間町	町内福祉村の施策
11	サロン やわた	平塚市西八幡	身近な生活援助 ふれあい交流サロン
12	県住宅公社二宮団地	中郡二宮町	入居希望者のセルフリノベーション、 団地商店街にコミュナルダイニング(共同キッチン)設置、共同農園運営
13	みんなので	秦野市鶴巻北	子育てサロン「ちっちゃなて」 高齢者サロン「おっきなて」
14	つどいの場「嬉楽」	秦野市鶴巻北	高齢者向けサロン、小中学生向け学習スペース、 野菜販売等
15	はっちゃんサロン	秦野市横野	高齢者向けのサロン
16	千村さわやか体操クラブ	秦野市千村	体操、茶話会
17	古民家 café よってけさん	清川村煤ヶ谷	「地域のつながりの場」、café,手作りシヨップ、
18	結(ゆい)の樹 よってけし	清川村煤ヶ谷	カフェスペースやお弁当作り&配達等。 耕作放棄地での農作業、健康講座、折り紙教室 等
19	福岡市古屋空家調査連絡会	福岡市中央区	福岡市社会福祉協議会と協働して社会貢献型空家バンクを運営
20	利生院	福岡市早良区	障害福祉サービス事業所(生活訓練所)