

事業名称	高齢者施設とのネットワークを構築した能動的オンライン留守宅対策事業
事業主体名	一般社団法人 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、他)、地域自治組織(まちづくり協議会、他) 専門知識者(弁護士、司法書士、税理士、他) 事業者(不動産協会、NPO 法人、他)、市民グループ(管理・活用の実働プロジェクト、他)
対象地域	北九州市
事業の概要	高齢者施設(入居者および家族、施設職員、ケアマネージャー)に対し、空き家抑制を目指して新型コロナ対策に強い「オンラインセミナー・相談会」を実施。
事業の特徴	1. 北九州市や施設関連 NPO の協力を得ながら350の介護施設の調査をして、施設関係者の意識・意向・需要を確認する。 2. 入居者、家族、施設側に訴求力のあるドラマ仕立てビデオを作成し、10か所のモデル施設にオンラインセミナーでプレゼンする。 3. 新しい空き家対策の取組として双方向(入居者、家族、および当協議会の専門家)のオンラインによる相談会や面談をリモートでどこからでも参加可能とする。
成果	1. 新たな分野のネットワークの構築が進展している。 ① 行政(市の建築都市局や保健福祉局)との連携が更に深まった ② 様々な高齢者施設(種別・エリア・規模など)と幅広くコンタクト出来た 2. 高齢者施設へのアプローチで各種ツールが作成できた。 ① 3種類のDVDの作成 ② プレゼン資料・ヒアリングシート・アンケート用紙など 3. コロナ禍の中でオンラインセミナー・相談会が10モデル施設で実施できた。 ① 今回の企画に施設の経営者の賛同を得られた ② 参加者に3点(関心を持つ・当協議会に相談・一歩を踏み出すキッカケ)をアピール出来た
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

北九州市の高齢化率は30.7%（政令都市ワースト1）、空き家率は15.8%（政令都市ワースト2）である。市内に点在する空き家の内、高齢者施設に入居している方の留守宅がかなりの割合で存在している。この留守宅は「沈黙の空き家」と言われ、そこからは何も情報の発信が無い。例えば、「売りたい・貸したい・管理をして欲しい・」等の情報が一切出てこないものである。そうして時間が経つと、その「留守宅」が「放置空き家」になってしまうケースが多い。

このような空き家（留守宅）の事情を町内会長も把握したいという要望もある。

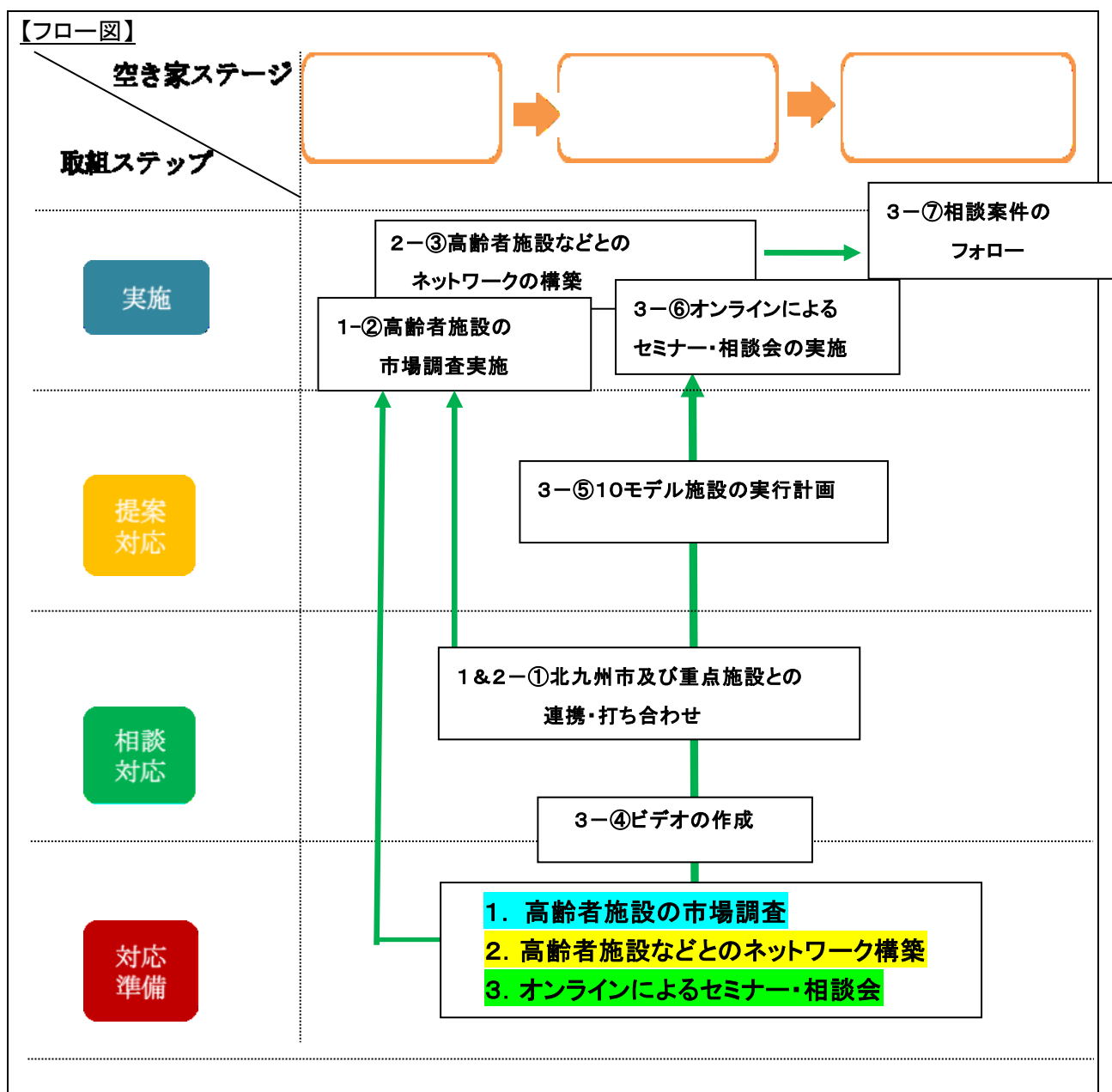
施設（入居者、家族、施設職員、ケアマネージャー）に対し、空き家の発生抑制を目的に、新型コロナ対策にも強いITを活用した「オンラインセミナー・相談会」を実施することにより、遠方に住んでいる家族をも巻き込んで空き家対策に関する啓発を促し、放置空き家の発生抑制に繋げることを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

- 1) 高齢者施設（入居者及び家族、施設職員、ケアマネージャー）をターゲットに空き家の発生抑制セミナーと相談会を行う。（図-1） 3-⑥
- 2) IT を活用して効率的にセミナー・相談会を実施（図-1） 3-⑥
- 3) 新型コロナウイルス感染症対策にも強い、IT を活用した新しい空き家対策セミナーの仕組みを構築（図-1） 2-③
- 4) 施設職員の方々にも空き家の発生抑制の基礎知識を学習していただき、「留守宅」が「空き家」になる前に対応、情報提供をいただくネットワークの構築をする。
（図-1） 3-⑦

【図-1】 【取組フロー図】



[表-1] [各取組の業務役割分担表]

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
行政・高齢者施設などとの連携 対応準備	空き家活用推進室・保健福祉局との連携。	齋藤理事長 田代副理事長 園田事務局長	高齢者施設にオンラインセミナー・相談会の開催の働き掛けの段取りなどの打ち合わせ
	高齢者施設の市場調査(意識・意向・需要)	園田事務局長 空き家活用推進室・保健福祉局	市場調査提案 アンケート作成・発送 発送
オンラインセミナー・相談会 対応準備	実施施設の見込み絞り込み	事務局役員 4名	アンケートの回収・分析・モデル施設の抽出
	高齢者施設 10 カ所のセミナー・相談会の確約取付け	理事役員全員	施設に出向いて折衝
	モデル施設の実行計画立案	事務局役員 4名	日時・人員配置・システム等を施設側と打ち合わせ
	3 種類のビデオ制作	AiNet へ外注	オンラインセミナー実施要領ビデオの製作
		AiNe へ外注	オンラインセミナー用ビデオの製作(ドラマ仕立て)
		AiNet へ外注	相談会でよくある質問動画へアップグレード(施設職員様向け)
実施	オンラインセミナー・相談会の実施	事務局役員 4名 各専門家(弁護士・司法書士・行政書士・宅地建物取引士・税理士)・AiNet	施設側・入居者・家族・相談員専門家との打ち合わせ オペレータ派遣・機材持ち込み・オンライン接続・主催者運営 個別オンライン相談(入居者・家族・各専門家)
		事務局役員	「相談カルテ」の作成・記入
		各専門家	現地調査
提案対応	相談案件のフォロー	各専門家	解決策提案
	結果分析と報告書の作成	会員・事務局	集計
		会員・事務局	分析
		会員・事務局	オンラインセミナーの手順書作成
		事務局役員	報告書の作成
	拡大展開		計画書の作成と展開

【表-2】 【進捗状況表】

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和2年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2-①	北九州市 及び NPO ケアマネ ット21との 連携	・北九州市・空き家活用推進室 ・〃 保健福祉局/介護保険課 との打ち合わせ	○	○	○	○	○	○	○	
	同上	・ケアマネット21打合わせ ・アンケートで希望回答(15施設)にアプローチ								
1-②	高齢者施設 の市場 調査	・アンケート実施(360 施設)								
	同上	・結果分析			○	○	○	○	○	○
2-③	高齢者施設との新たなネットワークの構築	・実施希望施設(15 か所)へのアプローチ								
	同上	・協議会/会員のパイプを利用したアプローチ								
3-④	ビデオの製作	・協議会紹介ビデオ・実施要領 ・ドラマ仕立ての啓発ビデオ								
	同上	相談会でよくある質問動画へアップグレード(施設職員様向け)								
3-⑤	オンライン セミナー実施計画	・実施モデル 10ヶ所の決定 ・実施スケジュール計画								
	同上	・全体の実施スケジュールの立								
3-⑥	オンラインセミナーの実施	・実・ネット環境調査 & リハーサル								

	同上	・ファシリテーターによる3元中継 ・相談員(専門家)のリモート参加									
3-⑦	相談案件 のフォロー	・各施設にて相談案件を発掘									
	同上	・解決プロジェクトにて解決提案									
その他	事業の結果 分析と報告書作成								○	○	
	<u>拡大展開</u>										

<付記> 具体的取り組みの実施日と実施回数

1. 高齢者施設の市場調査・・・・・・・・・・以下の【表-3】にて表示
2. 高齢者施設などとのネットワークの構築・・・・・・・・・・以下の【表-3】にて表示
3. オンラインによるセミナー・相談会の実施・・・【表-5】オンラインセミナー実施結果にて表示

【表-3】会議開催日一覧表

会議名	開催日							開催回数
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
1. 市場調査分析にかかる会議 ①高齢者施設の意向調査 ②アンケートに基づき10モデル施設抽出 ③高齢者施設のネット環境調査・分析	1, 12, 20, 21, 28, 29	3, 4, 5, 15, 16, 17, 23, 28, 30	7, 15, 18, 22, 26	4, 10, 19, 25	9, 17, 18, 22, 23	10, 12, 21, 28, 29	3, 16, 18, 22, 25	39
2. 高齢者施設等とのネットワーク構築にかかる会議 ①行政(空き家活用推進室+介護保険課)との打ち合わせ ②セミナー・相談会実施希望施設との折衝と10モデル施設の確定 ③理事および会員のパスのある施設へのアプローチ	26	18	6, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28	3, 5, 6, 9, 12, 17	1, 3, 9, 11, 16, 17, 18, 19, 25	13, 18, 20, 22, 26	2, 4, 9, 13, 15, 17, 24	40

(2) 事業の取組詳細

- 1) 「空き家」予備軍情報が多い高齢者施設（入居者及び家族、施設職員、ケアマネジャー）を対象に、IT を利用したオンライン上での空き家の発生抑制のセミナー・相談会の実施。
- ①北九州市や施設関連 NPO の協力を得ながら、350 施設との新たなネットワークを構築し、市場調査から取組みを開始、施設関係者の意識・意向・需要などのアンケート調査。
(図-2、図-3)

1-②高齢者施設の市場調査実施

[図-2] 高齢者施設へのアンケート調査のお願い

令和2年9月 日	
高齢者施設運営事業者 様	
一般社団法人 北九州空き家管理活用協議会 会長 齋藤 貞之 (北九州市立大学名誉教授) 北九州市建築都市局空き家活用推進室長 彌榮 高広	
留守宅対策のセミナー・相談会に関するアンケート のお願い	
現在、北九州市は人口減少や高齢化、核家族化の進行に伴い、増え続けている空き家が深刻な問題となっております。国の調査では空き家となるきっかけについて「老人ホーム等の施設に入居した方の留守宅」があげられています。 こうした状況を踏まえ、北九州市では空き家の発生を予防するため、老人ホーム等に入所している持ち家の所有者及びその家族に対する意識啓発が特に重要と認識しており、高齢者施設運営事業者のご理解とご協力が必要と考えています。 そのような中、当協議会は、空き家問題の解決を目的として、平成28年に設立され、弁護士、司法書士、税理士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、NPO 団体、空き家管理チーム、など空き家に関わる専門家等、約55名の会員が集まり、市と連携しながら空き家問題に取り組んでいます。(別紙のパンフを参照) これまでの3年間で国の空き家対策モデル事業や、市主催の「空き家のセミナー・相談会」の運営など積極的に取り組んでまいり、多くの解決を導きました。 今年度は、国土交通省の「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択されており、まずは最初に北九州市に於いて「<u>高齢者施設と連携した空き家の発生抑制</u>」に取り組むこととしています。 内容としては、高齢者施設に於いてオンラインで、入所者とそのご家族とケアマネ及び施設の経営者、従事者等を対象に、解りやすいビデオによる留守宅対策のセミナーを視聴して頂き、質疑応答を致します。その後、希望者に個別相談会をオンライン(リモート)で、入居者本人とその御家族の方と、当協議会の専門家を繋いで、WEB会議方式で実施し、留守宅の今後の方針や、問題点を検討する仕組みです。 そのため、まずはモデル的に市内の高齢者施設約10施設を選定し、この取り組みを無料で行う計画です。将来的には全市的に拡大する予定です。 尚、何よりも大切な新型コロナウイルスの感染予防対策には万全を期して行います。 つきましては、アンケート用紙にご記入の上、別紙、連絡先までメールまたは FAX でご回答ください。ご多忙のところ誠に恐縮ですが、ご協力頂きますよう、何卒よろしくお願いいたします。	

〔図-3〕 高齢者施設へのアンケート

留守宅対策のセミナー・相談会に関するアンケート

下記、窓口へメールもしくはFAXで9月 日までにご返信ください。
 よろしく願いいたします。

Q1 施設について教えてください。

(1) 管理、運営されている施設の種類のどれですか
☐ グループホーム ☐ 有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護）
☐ 有料老人ホーム（住宅型） ☐ サービス付き高齢者向け住宅

(2) 入所されている人数はどれですか
☐ 20名以下 ☐ 20名～50名 ☐ 50名以上

Q2 入所者様について教えてください。

(1) 入所者の居住地はどちらが多いですか（複数回答可）
☐ 同じ区内 ☐ 市内の別の区 ☐ 北九州市外（おおよそで結構です）

(2) 入所者のうち、一人暮らし（現在自宅は留守宅）の方はどの程度いらっしゃいますか
 [名] or [全体の 割程度]（把握されていればおおよそで結構です）

(3) 一人暮らしの場合、入居者の家族はどちらにお住まいですか（複数回答可）
☐ 同じ区内 ☐ 市内の別の区 ☐ 北九州市外

Q3 空き家問題に関することについて教えてください。

(1) ご案内文に示したとおり、本市の空き家が問題になっていることはご存じですか
☐ よく知っている ☐ ある程度は知っていた ☐ 知らなかった

(2) これまで入居者から留守宅について相談されたことはありますか。
☐ よくある ☐ まれにある ☐ ほとんどない

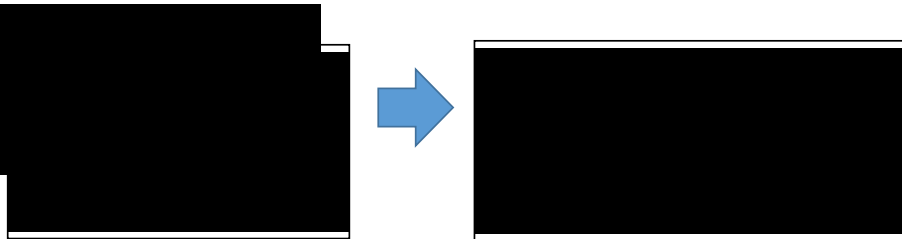
Q4 高齢者施設での空き家に関するセミナー・相談会について教えてください。

(1) 貴施設に於いて、オンラインによる留守宅に関するセミナー・相談会を希望しますか
☐ 有料でも実施したい ☐ 無料であれば実施してもよい ☐ 実施を希望しない

(2) (1) で実施希望の方について実施方法はどちらがいいですか
☐ 対面方式（※コロナ対策対応） ☐ オンライン方式 ☐ どちらでもよい

(3) 対象はどちらがいいですか
☐ ご入居者様・ご家族 ☐ 職員・介護士・ケアマネージャー ☐ 両方

(4) この件に関して、詳しく説明をお聞きしたいですか
☐ 詳しく聞きたいので、施設まで来て欲しい
☐ セミナーのビデオを見たい ☐ 一度、電話で話を聞きたい



② 結果分析

送付総数350枚、回収86枚、取り組み実施希望15施設との結果を得られた。

③ 調査を分析した上で、10ヶ所のモデル施設を抽出しITを活用したセミナー・相談会を実施。

3-⑤ 10モデル施設の実行計画

【表-4】 10モデル施設のオンラインセミナー実行表

[illegible]

3-⑥オンラインによるセミナー・相談会の実施

〔表-5〕 オンラインセミナー実施結果

No	名称・施設名	種別	規模	実施 時期	実施形式			主催（セミナー実施地）			参加者			オンライン主催側 参加者
					対面	オンライン	両方	セミナー	勉強会	相談会	職員	入居者	家族	
1	ゆうゆう会館	高齢老人 ホーム（注）	50名 以上	11月 10日	○	Q&A		○			5名			定員/4名 定員/3名 定員/1名 計10/4名
2	海の星 グループホーム 第	グループ ホーム	20～ 50	11月 20日		○		○	Q&A		5名			定員/3名 定員/3名 定員/1名 計10/3名
3	クオアレーン北	サービス付 高齢者住宅	20～ 50	12月 2日	○	Q&A		○			7名			定員/4名 定員/3名 定員/2名 計10/4名
4	サンカルナ小倉 大牟田	高齢老人 ホーム（注）	50名 以上	12月 21日		○		○	Q&A		4名			定員/3名 定員/3名 定員/1名 計10/3名
5	南庄	サービス付 高齢者住宅	20名 以下	1月 12日		○		○	○		1名		1名	定員/3名 定員/3名 定員/3名 計10/3名
6	田舎荘 大血部南郷	特別養護 老人ホーム	20～ 50	1月 20日		○		○	○		15名	2名		定員/7名 定員/3名 定員/3名 計10/4名
7	コホール2南郷	高齢老人 ホーム（注）	50名 以上	2月 2日		○		○	○		5名	10名		定員/5名 定員/3名 定員/5名 計10/3名
8	海の星	サービス付	20名 以下	2月 15日		○		○	○		5名		2名	定員/5名 定員/3名 定員/5名 計10/3名
9	（株）フジヤ	介護施設 施設	50名 以上	2月 17日		○		○	○		5名	2名		定員/4名 定員/3名 定員/3名 計10/4名
10	ゆき組北郷	サービス付	20～ 50	2月 24日		○		○	○		5名	20名		定員/3名 定員/3名 定員/4名 計10/4名

- ④ 将来的には、拡大展開し北九州市が推進している「面的対策事業」の布石とする。
〔表-4〕に見られるように拡大展開への情報提供が得られている。

2) ITを活用し、効率的かつ安全なセミナー・相談会をモデル施設で実施した。

- ①オフライン方式からオンライン方式へ、プッシュ型（一般参加方式）からプル型（出前方式）に変えることにより、情報の積極的収集を行う。

3-⑥オンラインによるセミナー・相談会の実施現場



(ア) 現場（入居者及び家族・施設側）にビデオ３種類（オンラインセミナーの概要・導入動画[写真１]、発生抑制啓発動画[写真２]、相談会に於ける問題解決専門家事例動画[写真３]）を作成し、密を回避し、繁忙な現場での訴求を助けるプレゼンに変えた。

3-④ ビデオの作成

【写真１】 概要・導入動画



【写真２】 発生抑制啓発動画

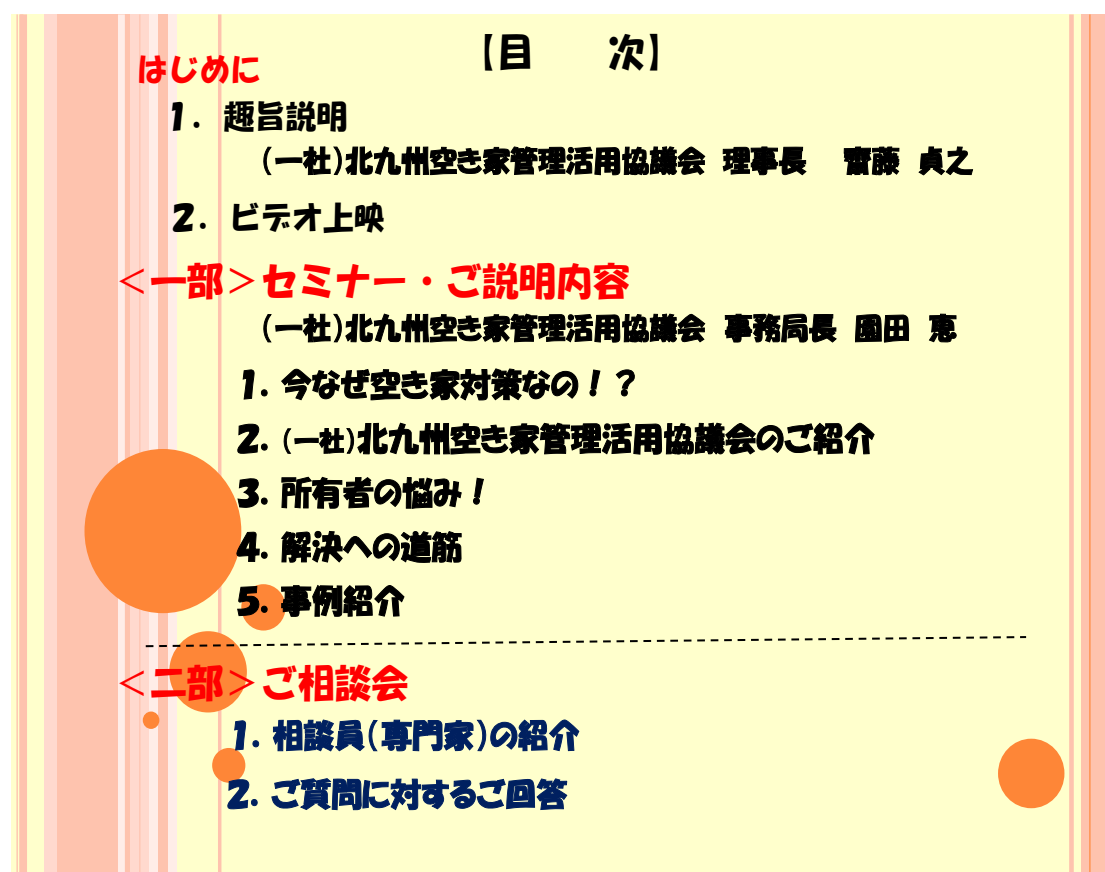
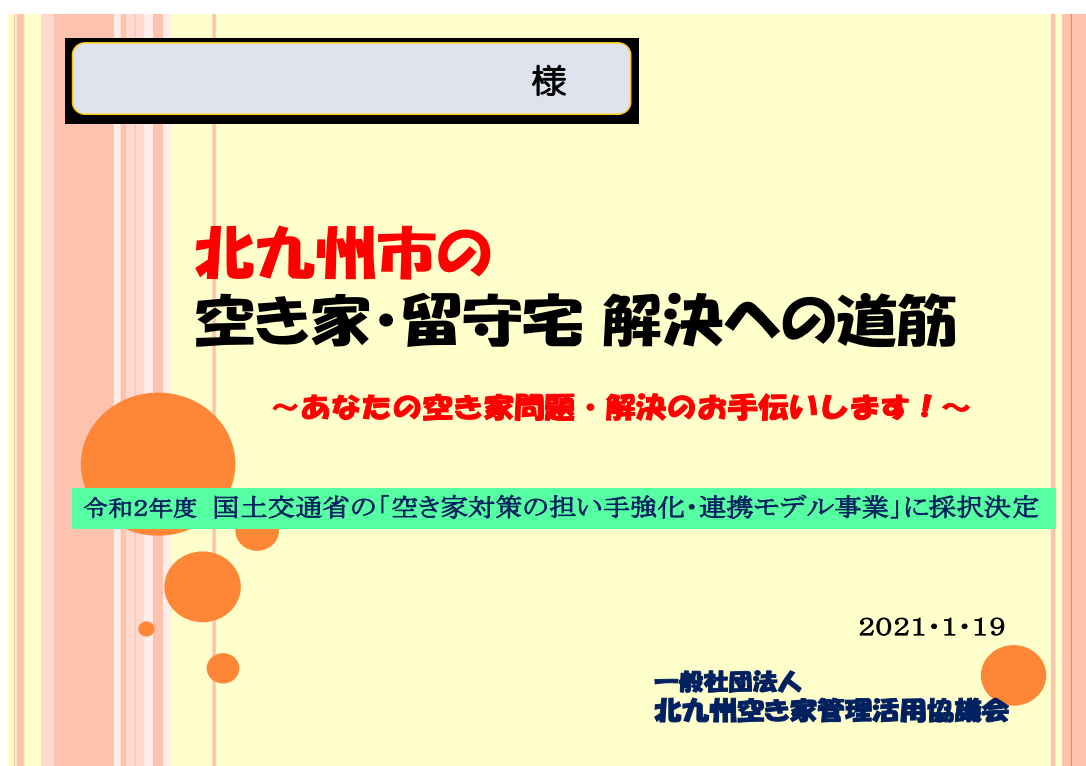


【写真３】 専門家事例動画



(イ) 双方向（入居者及び家族・当協議会の専門家）によるオンライン相談会や面談を実施し、相談案件のフォローも IT 活用に変える。（図-４）（図-５）（図-６）

〔図-4〕 当協議会の紹介および空き家発生抑制のプレゼン資料1





家族信託を利用して

新しい

空き家予防

はじめませんか？



空き家の何が問題！？

空き家自体が招く問題

- 家屋の老朽化の進行が早まる
- 倒壊により第三者へ危害を及ぼした場合、損害賠償責任が生じる
- 草木の繁茂、害虫害獣の発生、ゴミの不法投棄の温床になる
- 放火や不審者が住みつく等の治安悪化の原因となる
- 治安や景観の悪化により周辺一帯の地価が下落する可能性がある



空き家の何が問題！？

制度上の不利益

- 老朽化が進むと、市町村からの指導の対象となり、解体命令や行政代執行（強制的な取り壊し）等を受ける可能性があり、費用は当然所有者の負担となる。
- 現在受けている固定資産税の減税措置が受けられなくなる可能性がある。



空き家になる主な理由

認知症

- ①所有者が**認知症**になってしまい、売りたいくても売れない。**老人ホーム入居や長期入院**により家を離れ、売却の必要が生じたときには認知症になっており手続きができない。

その他

- 固定資産税の支払いが多くなるため放置している
- 老朽化や立地のため、買い手が見つからない
- 解体しなければならないが資金がない



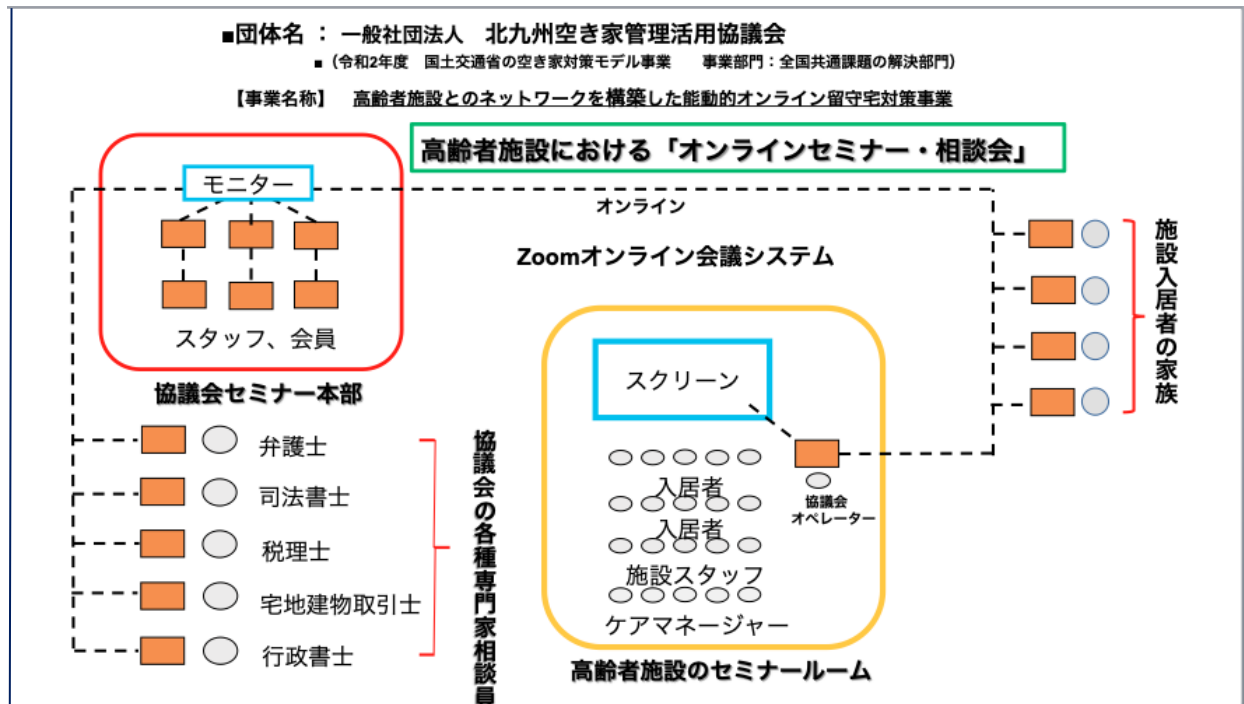
空き家になる主な理由

相続（所有者の死亡）

- ①**相続人がいない（行方不明）**ため、そのまま放置されている。
- ②**意思能力が不十分（認知症、知的障がい等）な相続人**がおり、遺産分割協議ができない。
- ③相続人間で遺産分割協議が**まとまらない**。
- ④法定相続分のとおり、**共有名義で相続して**、その後意見がまとまらず、売却や賃貸できない。
- ⑤相続登記を長年放置したことにより**相続関係が複雑**になってしまい、手が付けられない。



〔図-6〕 双方向オンラインセミナー開催のシステム概要



（ウ） 遠方にお住まいのご家族とのコミュニケーションを助け、空き家の発生抑制への早期解決への手助けとする。（図-7）（図-8）

3-⑥ オンラインによるセミナー・相談会の実施 オンラインによるセミナー・相談会、ご家族との早期面談

〔図-7〕 セミナーイメージ



〔図-8〕 相談会イメージ



3）新型コロナウイルス感染症対策にも強い IT を活用した新しい空き家対策の仕組みを構築する。

① 10ヶ所のモデル施設でのオンライン方式（啓発活動・セミナー・相談会）を事業の基本とした。（図-4）（図-5）（図-6）（図-7）（図-8）

②施設の負荷を最小限にするために、IT 技術者（機器セット・オペレーションなど）を派遣し、相談員（専門家）および家族はリモートで何処からでも参加を可能とした。

[表-6]

【表-6】 IT 技術者の使用した事前調査・キューシート

[illegible]

〔図-9〕 IT 技術者の使用した現場下見図

Webセミナー会場下見図							
開催会場	3に館4階5F大ホール（〒830-0045福岡市中央区天神3-3-3）					電話	093-631-2180
住所	福岡県北九州市八幡西区鉄匠2丁目2-38						
開催日時	2020年1月30日	14:00	～	15:00	NetWork	有線・無線	
下見日時	2020年12月16日	11:00	～	12:30	使用の可否	可・否	
会場見取図							
備考欄							
会場は1Fホール 参加人数：30～35名程度 プロジェクター及びスクリーンは施設のものを使用許可 社内専用ネットワークと外部使用ネットワークが別 有線LAN 及び無線LANが使用可能 IP設定10.0.0.1 下記に無線LANのSSID/Password表記画像 外部用SSID：Eyesopen 下記画像はレストラン窓口に掲載してあります							

③オンラインセミナー時に使用する DVD 等各種ツールは今後の拡大展開に活用する

(3) 成果

- 1) 3-⑥ オンラインによるセミナー・相談会の実施（[表-4]オンラインセミナー実施結果）
- 2) 高齢者施設の特性上、近隣の高齢者の方々やご家族の相談の窓口でもあり、空き家発生抑制の情報の集まり易いチャネルであることがわかった。
- 3) 当協議会のような、各界の専門家の集まる団体でのワンストップな相談機能の重要性を再認識した。（図-6）（写真-3）
- 4) オンラインによる新しいセミナーの方式により、今後の新しい生活様式に対応するセミナーの実施が可能であることが実証できた。（図-6）
- 5) 遠方のご家族とのコミュニケーションを取り持つことが出来、空き家問題の解決のスピードアップに役立てることがわかった。（図-7）（図-8）
今後は十分な前準備が必要である。

3. 評価と課題

(1) 評価

- 1) 北九州市の保健福祉局から市内の高齢者施設の内350施設にアンケートを送付して頂き、86枚も回収が出来、施設側の市場調査（意識・意向・需要）を把握できた。
その中から、この取り組みの実施を希望する15の施設を訪問し、この取り組みの内容を解りやすく説明した実施要領ビデオを視聴して頂いた。その結果10施設にて「オンラインセミナー・相談会」を実施することが出来た。
送付総数350枚、回収86枚、取り組み実施希望15施設
- 2) ほとんどの高齢者施設では、空き家対策に関する情報が入っていない状況下において、今回のセミナー・相談会で『当協議会の存在を初めて知った。ワンストップで相談に乗ってくれる組織があることは非常に心強い。』との声を多く聞いた。
高齢者施設に空き家対策の情報を提供する事は大変重要であると強く感じた。
- 3) オンラインによる家族の参加は初めての事なので、施設からも喜んでもらった。
遠方の家族がオンラインセミナー・相談会にリモートで参加できるメリットは大きいと実感した。
- 4) オンラインによる双方向の顔を見ながらの会話やセミナー・相談会を始めて体験した施設がほとんどで、今後もオンラインを使っていきたいとの声を多く聞いた。
- 5) 春の音（デイサービス）に於けるオンラインセミナーで下記の提案が出た。
提案内容「若年性認知症の人が空き家管理チームに加わって活動したい。」
大変良い提案と思いますので、今後その進め方を検討し、まずは管理の現場を当人達に見て頂くところから始める事とした。
この提案が実現すれば新たな社会貢献の一つの道が開けると思う。

(2) 課題

- 1) コロナ禍の中、感染防止対策に気を使い、この取り組みに消極的な施設が、かなりあった。今後の with コロナの時代に適合出来る様に、完璧な感染予防対策を準備する必要がある。
- 2) オンラインのネット環境により画像や音声の乱れが発生する場面があった。

違和感が無くスムーズに出来るオンラインセミナー・相談会が出来るように今後の研究が必要である。

- 3) 施設入居者の家族とオンラインで繋ぐ計画でしたが、家族のオンライン参加が少なかった。今後は十分な前準備が必要である。

4. 今後の展開

- (1) 今年度はモデル事業として、10施設を対象にこの取り組みを実施したが、今後は市内の高齢者施設に拡大展開して行くことが肝要である。
放置空き家の発生予防には、空き家予備軍である留守宅を保有している入居者及び高齢者施設へのアプローチは継続して取組んで行きたい。
- (2) 今年度の10施設は国土交通省のモデル事業として補助金にて無料で実施出来た。補助金が無いとなれば、今後の拡大展開は「オンラインのセミナー・相談会」を有料で実施する計画を立てる。
- (3) 行政関連部局、地域自治組織、関連団体と「発生予防」の観点からも更に連携を深める

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成31年4月1日	
代表者名		理事長 齋藤 貞之	
連絡先担当者名		事務局長 園田 恵	
連絡先	住所	〒802-0841	北九州市小倉南区北方4-1-11
	電話	093-967-0203	
ホームページ		http://www.at-mail.jp/73982	