

| | |
|---------|--|
| 事業名称 | 持続可能な空き家転活用 コンセプト型共同住宅「お家よりおうち」 |
| 事業主体名 | 高野山真言宗大師教会和歌山教区三密教会 |
| 連携先 | 高野山真言宗総本山金剛峯寺・橋本市人権・男女共同推進室 |
| 対象地域 | 地域:和歌山県橋本市・全国 |
| 事業概要 | 少子高齢化のニュータウン街区空き家を理念共有型共同住宅として運用。 小規模事業例<コンセプト型共同住宅の運営>の実施検証。(第1事業) ※新型コロナウイルス感染症により、<独居住宅空き部屋活用>を先行実証。 宗教法人を<空き家予測システム>として活用する方策を策定。(第2事業) |
| 事業の特徴 | ・小規模個人事業のモデルを構築 (第1事業) 空き家を女性の理念型共同住宅に活用。 ・画期的空き家予測体制の構築 (第2事業) 全国各地の宗教法人を空き家対策の担い手に組織化。 |
| 成果 | ・『ほったらかさない～誰一人取り残さない～』(共同住宅運用手順書) ・『誰でも どこでも いつでも、3つのできる ～負動産から富動産へ～』(チラシ) ・『お家より、おうち』(移住促進リーフレット) ・『駆ける ～支えられる から 支える存在へ～』(空き家予測のマニュアル) |
| 成果の公表方法 | 啓発活動のための資料としてパンフレット等の各種資料、印刷物・WEB データを提供する。 ・ホームページ(https://tailuckann.jimdosite.com/)・高野山時報投稿 |

1. 事業の背景と目的

空き家対策における課題は、

- ①空き家発生の要因は多岐に亘り、地域特性に依るところが大、画一的な対策では効果が得られていない。
- ②個人が行う小規模空き家活用に関して、その地域に適した、持続的に実施可能な参考運用事例は少ない。
- ③空き家発生の個々の事例については、当該空き家関係者以外には、予測することが難しい。
そこで、全国に点在する宗教法人が空き家対策の担い手となれば課題解決に近付くと考えた。
- ①各地寺院は地域性に応じた空き家活用を発信・普及する啓発拠点となる。
- ②各寺院が保有する地域情報を基に、空き家の発生予測を可能にする。
- ③空き家活用の取組事例提案をするため、小規模共同住宅運営事業を実施運営しモデル事業例としてノウハウを提供する。

宗教法人って？

宗教法人は教義を弘め、儀式行事を行い、信者の教化育成を主たる目的とする
都道府県知事・文部科学大臣の認証団体。

令和2年12月31日現在

仏教系団体84,329/総数215,090

仏教系寺院75,504/施設総数76,970

教師数(僧侶)352,818人

信者数84,835,110人



高野山真言宗

お寺の数 3,596寺院

お坊さんの数 6,084人

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【事業フォロー図】

第1事業-1 【フォロー図】 実証実施物件※[※]

| | |
|------|--|
| 実施 | 『誰でも どこでも いつでも、3つのできる ～負動産から富動産へ～』 (空き家・空き部屋活用推進チラシ) 小冊子配布・送付 2/27⑦ |
| 対策 | 入居・引っ越し 2/7⑬b 共同住宅入居希望者 1/28⑨b・⑩b・⑪b・⑫b |
| 提案 | 空き家購入登記手続 12/24③b <u>空き家調整 ①b 選定 11/14②b</u> |
| 相談対応 | <u>※シェアルーム開設 8/4④</u> |
| 準備対応 | <u>※空き部屋使用契約 8/4③a</u> |
| 対応 | <u>※空き家(部屋)選定 8/1②a</u> <u>※空き家(部屋)調査 7/31①a</u> |
| 目的 | 個人が空き家活用を小規模事業化できる仕法を構築する。 |

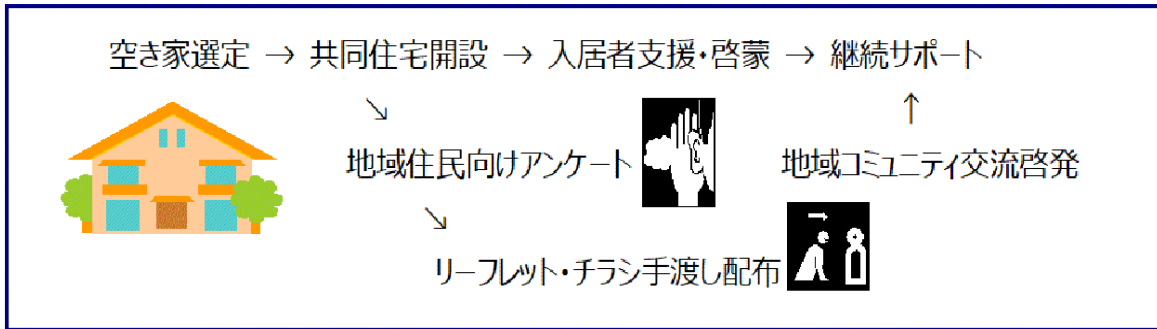
第1事業の2 【フォロー図】 入居者・地域コミュニティ(住民対応)

| | |
|------|--|
| 実施 | 『お家より、おうち』(移住入居希望者・共同住宅運営者リーフレット) 『ほったらかさない ～誰一人取り残さない～』(地域活性化・SDGs 啓発リーフレット) |
| 対策 | コミュニケーション・ヒアリング・サポート: <u>継続支援⑬</u> ・ <u>小冊子⑦</u> 2/27 ヒアリング : <u>入居者・住民交流会 12/24⑳</u> <u>住民意見交換会 1/28㉑</u> |
| 提案 | コミュニケーション地域支援 12/9⑮b・24⑯ 内覧 12/9⑲ 入居者・入居家族・地域住民交流(町内個別大掃除) 12/9 ⑮a・⑲ |
| 相談対応 | <u>コミュニケーション入居者支援 ⑭9/12・13・14・15・24、10/2・9・26、11/13・21、12/8</u> <u>SDGs 説明会・地域住民意見交換 10/26㉒a 11/13㉒b</u> <u>地域住民アンケート調査 9/12㉓</u> <u>地域住民向け施設案内(内覧会) 9/25㉔</u> 入居・引っ越し 10/9⑬ <u>※2/7⑬b</u> 入居契約 10/2⑫・1/30⑫b お泊まり見学会 8/19⑩a <u>※Skype</u> 地域住民向け希望者内覧会 8/19㉕ |
| 準備対応 | <u>見学説明会※zoom 8/9⑨a・⑩a 1/28⑨b・⑩b</u> <u>開設説明会・内覧会 8/4⑲</u> |
| 対応 | 入居募集 8/4⑧ <u>住宅に関するアンケート(空き家所有者) 7/31⑱</u> |
| 目的 | 個人が空き家活用を小規模事業化できる仕法を構築する。 |

第2事業 【フォロー図】 宗教法人

| | |
|------|--|
| 実施 | 『～駆ける～支えられる、から、支える存在へ』(宗教法人向け空き家予測啓発マニュアル) |
| 対策 | 小冊子送付 2/27⑦ <u>檀信徒説明会 12/24⑥-7</u> |
| 提案 | <u>成果小冊子作成 12/9⑥-6</u> <u>集計結果フィードバック 9/25⑥-5</u> |
| 相談対応 | <u>アンケート依頼・実施説明 8/9⑥-2</u> <u>分析 9/12⑥-4</u> <u>アンケート締切り 8/19⑥-3</u> |
| 準備対応 | <u>アーリーアダプタ決定 8/1⑥-1</u> |
| 目的 | 全国に点在する宗教法人の＜空き家予測システム＞を策定する。 |

【第1事業概要】



個人による空き家

活用を事業化するための取組事例と、小規模事業のノウハウを提供するために、少子高齢化進行のニュータウン街区を設定する。

その地域における戸建て住宅の空き家を＜女性の理念共有型共同住宅＞として活用・運用する。運用を通じて得られる知見を基に、個人が空き家活用を小規模事業化できる仕方を構築する。

【第1事業手順】

1、地域選定

和歌山県橋本市柿の木坂街区ⁱⁱⁱ内空き家調査①a(7/31)

- ⇒ 実証実施物件選定ⁱⁱⁱ②a(8/1)
- ⇒ 空き部屋使用契約③(8/4)
- ⇒ コンセプト型ルーム開設④(8/4)
- ⇒ 入居者募集⑧（※新型コロナウイルス感染症のため、縁故紹介募集）
- ⇒ 実証実施空き家調査①b(11/13)
- ⇒ 空き家選定②b(11/14)
- ⇒ 空き家購入登記手続^{iv}③b(12/24)
- ⇒ 成果物

[※入居希望⑨b⑩b⑪b⑫b(1/28)、入居・引っ越し⑬b(2/7)]

2、入居者対応

入居者募集⑧（8/4※新型コロナウイルス感染症のため引き続き縁故募集）

- ⇒ 入居希望者見学会・相談会⑨a(8/9zoom)、⑨b(1/28 対面)
- ⇒ SDGs 理念説明⑩a(8/19zoom)、⑩b(1/28 対面)
- ⇒ お泊まり見学会⑪a(8/19Skype ルーム見学会)、⑪b(1/28～30 宿泊体験)
- ⇒ 契約⑫a(8/19)、⑫b(1/30)
- ⇒ 入居・引っ越し⑬a(9/12)、⑬b(※2/7)
- ⇒ コミュニケーション⑭

(意見・感想収集:9/12・13・14・15・24、10/2・9・26、11/13・21、12/8)

- ⇒ 入居者・入居家族・地域交流会⑮a(町内個別大掃除 12/9)

- ⇒ コミュニケーション⑮b、⑯(12/9、24)
- ⇒ コミュニケーション⑰(1/28)
- ⇒ 戸建て入居相談⑨b(1/28 対面実施)、SDGs 理念説明⑩b(1/28 対面実施)、
お泊まり見学会⑪b(1/28～30 宿泊体験)、契約⑫b(1/30)、戸建入居者引っ越し⑬b(※日 2/7)
- ⇒ 地域交流会⑱(※開催 2/27)
- ⇒ 支援を継続
- ⇒ 成果物

3、地域コミュニティ対応

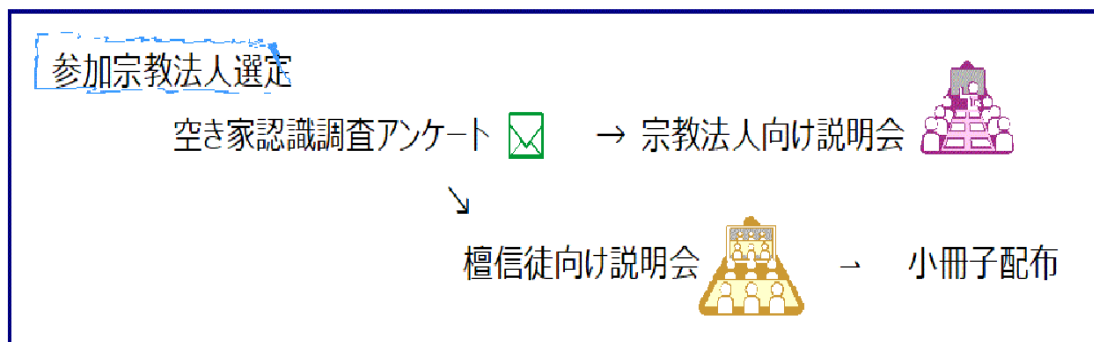
街区内空き家調査①(7/31)

- ⇒ 住宅に関するアンケート⑲(7/31)
- ⇒ コンセプト型共同住宅開設説明会⑳(8/4※新型コロナウイルス感染症のため書面に変更)
- ⇒ 個別応答㉑(8/4～メール対応)
- ⇒ 開設案内㉒(8/19 希望者内覧会)
- ⇒ 成果物:『ほったらかさない～誰一人取り残さない～』
(SDGs 共同住宅運用リーフレット)
- ⇒ アンケート実施㉓(9/12)
- ⇒ 施設案内㉔(9/25 希望者内覧会)
- ⇒ SDGs 説明会㉕a㉕b(意見・感想収集 10/25、11/13)
- ⇒ 入居者・入居家族・地域交流会⑮a
(町内個別大掃除㉖12/9)
- ⇒ 地域コミュニケーション(内覧)㉗(12/9)
- ⇒ ヒアリング(交流会)㉘(12/24)
- ⇒ コミュニケーション・ヒアリング
(地域交流会⑱・小冊子配布⑦※開催 2/27)
- ⇒ 説明会(継続)㉙㉚

写真1 希望者内覧会 コミュニケーション



【第2事業概要】



地域における空き家の発生を予測し活用するためのシステムを確立する。

宗教法人への啓発活動を行う。宗教法人を空き家活用のノウハウを発信・普及する媒体とする。

全国宗教法人寺院の〈空き家予測システム〉を策定する。

【第2事業手順】

アーリーアダプタ決定⑥-1(8/1)

- ⇒ 実施説明^{*v}・アンケート依頼(第2事業)⑥-2(8/9)
- ⇒ アンケート締切り・集計⑥-3(8/19)
- ⇒ アンケート分析⑥-4(9/12)
- ⇒ 集計結果フィードバック⑥-5(9/25)
- ⇒ 成果小冊子作成⑥-6(12/9)
- ⇒ 檀信徒説明会^{*vi}⑥-7(12/24)
- ⇒ 小冊子送付⑦(※2/27)

写真2 檀信徒説明会



(2) 事業の取組詳細

1、第1事業 『お家より、おうち』(転利活用の実例)

空き家の利活用を全国各地の汎用モデルにするために<高齢化加速地域>の空き家を購入し、空き家をコンセプト型共同住宅へ転利活用の実施検証を行った。

1-1、柿の木坂住宅街選定理由

和歌山県は昨年の総務省統計で人口減少率が前年度比1.05%と、近畿2府4県の中で最も大きな減少幅になっている。和歌山県橋本市柿の木坂住宅区は、高齢化が進み年金受給者が多くを占め、1988年開発の一般的な分譲住宅街である。しかし、他のニュータウン型市街地と相違点がある。日本三大ダイオキシン類土壤汚染被害者地域となり^{*vii}、日本初の無害化処理法を住民が決定した経緯を持つ地区である。このため自治会組織の結束が強く保守的地域である。開発住宅地でありながら、集落地域と類似の構造を持つ地域であるため、少子高齢化が進むニュータウン型住宅街の柿の木坂戸建て空き家を購入し、女性のコンセプト型共同住宅として全国各地に汎転用可能なモデルになると考え利活用の実施検証を行った。

地域活性は移住推進が鍵となるが、異世代・異文化・異郷の移住者に対する不安が地域コミュニティ住民にはある。一方の移住希望者も地域に馴染むことができるかなどの漠然とした不安を抱いている。双方の不安一掃のために、共同住宅を<SDGs 理念^{*viii}>を掲げ運営する。

戸建て住宅を利用した共同住宅運営は利益率が低く、この小事業は業者参入が困難である。そのため空き家所有者(納税・管理者)と地域コミュニティは競合相手がなく、各自が身近な「あの家(空き部屋)」を無理なく使用できる。空き家所有者(納税・管理者)と地域コミュニティへの空き家活用の仕法と重要性啓発を行い、空き家放置期間を短くして利活用を促す。

※新型コロナウイルス感染症により、規模を縮小し空き部屋の利活用を先行実施した。

1-2、女性共同住宅のニーズ

女性の一人暮らしには不安がある^{*ix}。病気や失業による経済的不安と独居による安全性の不安であった。低価格の賃料の物件は、公共交通などのアクセスが不便な場合が多く、周辺の環境など立地に問題がある。戸建ての女性限定コンセプト型共同住宅は一般賃貸住宅の独居生活とは異なり、共用生活で経済的な負担軽減され、入居者同士の距離が近く不安のない安全と安心が担保される。

4LDK(5DK)住宅は入居者定員が 4～5 名の少人数で募集の負担が少ない。共同生活のニーズは男性よりも女性が高く、また入居者の年齢分布は、20～30 代が最も多く、40 歳以下では全体の 89%を占める^{*}。若年の女性需要が見込める。入居希望者・入居者へのヒアリング^{*xi}で共同住宅イメージは、

- ①独居ではない安心感が約束された住宅。
- ②管理者が支援する体制が整っている。
- ③経済面と防犯面の安心が約束されている。
- ④共同生活は社会的自立につながる。
- ⑤生活習慣を身につける場となる。
- ⑥将来社会を見つめる SDGs の生活経験が独立開業自立のきっかけになる。

地域コミュニティヒアリングからも、

- ①独自支援が魅力。
- ②管理者が入居者を支援する体制は、入居者とのトラブルを未然防止になる。
- ③入居者の定住は継続的事業となる。

と同様の回答を得た。

空き家を地域に馴染みやすい女性専用の共同住宅を事業モデル化すれば、女性支援と少子高齢化地域流動策になる可能性が高い。

ヒアリングから女性若年層の一時移住の動機作りとなり、利活用の推進に繋がる事業になる確信を得た。

1-3、問題点

アンケートとヒアリング等で問題点を分析した結果、

1、対人関係のトラブル(入居者同士・地域コミュニティとのトラブル)

それぞれが異なる環境で育つ中、共同生活では必ずトラブルは発生する。

事前にトラブルを最小限 にするために、共同住宅の入居条件に、SDGs の理念を共通認識とした。

SDGs をハウスルールの前提にすることで、民主的なガバナンスと平和・環境保全意識の高い女性を集めることができた。

2、交流の壁をどう取り除くか

SDGs が目指す共生社会の考え方は、地域参加が条件に加わり、住民との交流がはかれた。

トラブルの回避は元より、地域活動への積極参加が、地域コミュニティの活性にも繋がった。

3、女性入居希望者家族の不安

入居者・入居家族の事前宿泊下見を実施した。入居者と管理者双方が人物確認ができた。

双方の意思確認や、地域確認が入居前に行えるため、ミスマッチを防ぐことができた。

4、空き家所有者の負担

三密教会の支援を受ける。宗教法人の下部組織が安定的に継続支援を提供する。

※入居者の信教の自由は、日本国憲法 20 条(第 1 項・第 2 項・第 3 項)の規定下で保証。

5、蓄積されたノウハウの共有

リバ邸の支援を受けた。リバ邸は首都圏を中心に全国に展開される。

不動産業者が運営している一般的なシェアハウスとは異なり、入居者同士が管理者(事業者)の下、合議運営する思索思考型の共同住宅を運営する。

一人一人の心地よい居場所を、入居者が自分で工夫し、生活スタイルを創造する場になっている。

6、広域入居者募集

リバ邸とフランチャイズ契約を結ぶ。

和歌山県下・関西だけではなく、首都圏への広告・宣伝が可能になる。

(※新型コロナウイルス感染症の流行により、収束まで延期)

1-4、今後の明るい展望

新型コロナウイルス感染症により、新しい生活スタイルを模索し新しい価値観が定着してきている。シェアエコノミも支持を広げ、新しいスタイル観を生んでいる。しかし、現在の制度では、未婚の若年層が住宅取得するサポート施策はない。また、各地の起業支援助成でも、住宅取得は経費には計上できない。共同住宅を事業化すれば、入居者の住宅取得が容易になる。そして、家族家庭の住宅購入^{*xiii}は、中古物件離れが確実に進んでいる。

新築(建て替えを含む):中古(リフォーム・相続を含む)=90.5%:9.5%。

1981年～1990年は、新築(建て替えを含む):中古(リフォーム・相続を含む)=69:31

空き家共同住宅活用は、若年層独身者の住宅(空き家)取得に道が開ける。若年層が中古住宅(空き家)でコンセプト型共同住宅を立ち上げ維持管理は確実な空き家対策になる。実際に小規模事業を行い結果を分析し検証したが、ニュータウン型開発街区の一般住宅は4LDKである。4人～5人家族の住宅として建てられた物件である。定員数は満室でも5人、空き部屋のリスクを予測したならば、家賃収入は大きな収益にはならない。しかし、少人数ゆえに人数確保が容易でもある。住環境を整備すれば、リモート在宅ワーカーには魅力的な物件になり得る。

2、第1事業 『誰でも どこでも いつでも ～負動産から富動産へ～』

『未来年表』^{*xiii}は2024年「3戸に1戸が空き家になる」という予測している。住宅街での空き家は、防犯上の懸念も含め、地域の大きな問題であるが、空き家になるには「空き家になる条件」があるということである。空き家の問題点を解決できなければ、空き家が新たな購入者に巡り会う確率は、相当低いといわざるを得ない。現状では空き家所有者にとって相続等で所有をした空き家は負動産である。空き家所有者の負担は、遠隔からの空き家の管理である。経済的な負担以上に精神的な負担が大きく、具体的には「わざわざ帰省して空き家を管理することは、休みが潰れるだけではなく、近所への挨拶回りなど気持ちの負担」と回答している^{*xiv}。

小規模共同住宅は、大きな利益がでる事業ではない。10年収支計画で、月々の収入は5万円弱である。しかもこれは、入居者がコンスタントに入居し満室が条件である。ただ、この試算は、所有空き家の転用ではなく、中古物件を購入し改修工事後に、住宅を利用するものである。もし、持ち家物件で同規模共同住宅運営であれば、当然収入は増加する。女性専用のコンセプト型共同住宅へ転用することで、収益性は低いが、

- ①住宅が空き家状態で傷むことが回避できる。
- ②遠距離でも入居者が在住し共同運営していることで、管理が容易である。
- ③女性支援は社会貢献につながる。空き家負動産は富動産となる。

大規模な共同住宅(シェアハウス)運営は、今後も進む少子化により継続的成長は見込めない。しかし小規模ならばフットワークが軽く様々な変化に所有者個人が臨機応変に対応できる利点がある。空き家はその立地地域によって抱える問題点が異なる。それぞれの背景を加味し、地域の特色を踏まえ運営管理ができる。

実施検証のモデル地域の柿の木坂は丘陵を開発した宅地である。水道タンクが高台に設置され、設備の改修工事期を迎える。住民の人口減少に歯止めをかけなければ、インフラ維持がままならない状況になる。現状の空き家は、まだ退去からの年数が短く、水回りの大型工事の必要がない物件が多い。独居高齢者の住宅も、トイレの2箇所配されている住宅が多く、「部屋貸し」という使用方法がある。個人及び地域コミュニティが、血縁ではない地縁の繋がりを重視する生活も、少子高齢化地域では一つの選択肢になりうる。

2-1、空き家利活用の不安

1、入居者間のトラブルは元より、空き家所有者の最大懸念^{*xv}は、入居者と地域コミュニティとのトラブルである。トラブルを軽減し避けるためにも、理念を掲げて運営する必要がある。このことが入居者の選定につながり、所有者の意思が尊重される。国連提唱のSDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)は、海外途上地域支援策ではなく、少子高齢化の地域にも有用である。所有者・入居者・地域コミュニティにとって、それぞれ異なる文化習慣の背景がある人々を、矛盾なく結びつける理念となる。

2、安定的な収益が見込まれるのか不安であるとの声もあった。周辺調査の結果、

①周辺賃貸

築年数は変わらないが、2DK・3DKと部屋数が少なく、共同住宅には向かない。今事業の共同住宅は、食費と光熱費などを含む30,000円ぐらいの設定は、他の周辺賃貸物件は競合とはなり得ない。

②他大手シェアハウス^{*xvi}

女性専用の物件が少ない。大手シェアハウスは駅へのアクセスの良さを売りにする規模の大きな集合住宅タイプである。立地条件や家賃、運営・管理の形態等、入居者層に違いがあり、競合と成らない。

③リバ邸

小規模シェアハウス事業をしている。インターネットやSNSを主軸にコンセプトの広報を行い、首都圏の若い世代に強い。しかし和歌山県には加盟のシェアハウスがなく、全国的に見ても京阪神・四国・中国地方には数が少ない。競合とはなり得ない。提携先として首都圏女性に広告を届けることが可能となる。

3、少子高齢化で、高齢が一人で住まう住宅居住は独居の不安がある。日本人の平均寿命は男性がおおよそ81歳、女性が約87歳であるが、自立して元気な日常生活が送れる健康寿命は、男性でおおよそ72歳、女性は約75歳平均である^{*xvii}。男性の7割が70代半ばから、女性の9割が70代初めから緩やかに自立度を失う。この高齢者のフレイルの進行を食い止め、健康な状態を長く続けるために「地域社会との繋がりを持つ」重要性が大規模調査の結果で出ている^{*xviii}。自宅空き部屋を他者に貸すことでの共同生活は、独居高齢者の見守りのみならず、フレイルの進行を遅らせることが期待できる。

4、地域コミュニティの風評が気になるという不安の声があった^{*xix}。収益が上がる賃貸物件を所有することで、

①周辺地域の負資産価値を低下させた。

②高収益を上げている。

③妬まれる。

この様な意見があった。

内覧会を開催したことで、地域コミュニティの見学者は、SDGsの理念を実践している様子から、自らの居住地域も、持続的な「小さな」成長が、高齢化世帯の生活上の安心感となるとの声を得た。

5、必要性を感じないの意見もあった^{*xx}。通勤型住宅地の戸建て空き家は、賃貸に出されることが少なく、売れるまで放置される。放置年数が長くなれば、水回りの改修工事の必要性が出て、現状のままでは住みにくい物件である。入手後に更なる資金の上乗せは、購入者側にとって不利益である。より売れ難い物件になる。空き家の再利用は早期に使用することが必至である。建物の老朽化は食い止めることができないが、誰かが住むことで傷みは少なくなる。

ニュータウン型街区の空き家は状態にもよるが、丁寧な使用とメンテナンスによって今後20年の使用は可能で

ある。

2-2、モデルケース

1、柿の木坂の空き家の大半が4LDK、リビングが12畳と広いのが特徴。
リビングに間仕切り壁を設置。5DK定員を5人、安定的な運営に繋げる。

2、トイレを温水洗浄便座に換える。女性に寄り添ったトイレ環境にする。

写真3 モデル事業空き家

東家地区

3、開設から入居までの流れ

i、地域調査 7/31①a

→選定 8/1②a

→使用契約 8/4③a

→シェアルーム開設 8/4④

→入居募集 8/4⑧a

ii 地域調査 7/31①a

→選定 11/14②)

→購入手続 12/24③b

→入居募集 12/27⑧b

→入居希望者説明会 12/28⑩

→調整・改修工事 1/26①b

→入居見学会 1/30①b

→入居契約 1/30②b



実際の空き家を購入しコンセプト型共同住宅に転活用＝東家地区 3LDK

3LDKなら？

東家地区3LDK(定員3人) 中古物件取得(合計5,108,216円)

建物480万円・仲介手数料224,400円・登記等80,300円・税金精算3,516円

床・窓・トイレ・階段改修工事(1,223,970円)

共用電化製品・火災報知器・防犯対策(3万円)

ex.資金調達 ≒637万円(月返済≒54,000円×10年)

入居者滞在費3万円/月×3人＝9万円 預り金5万円/初回のみ

→ 管理者利益 月36,000円の利

4LDKなら？

4LDK → 5DK(定員5人)

柿の木坂中古物件(880万円)

間仕切り5DKへ改修工事(30万円)

エアコン工事・温水トイレ工事・共用電化製品・防犯対策(66万円)

その他経費(10万円)

ex.資金調達：986万円(月返済10万円×10年)

入居者滞在費3万円/月×5人＝15万円

預り金5万円/初回のみ(積み立て修繕費用)

管理者利益：5万円/月 少額ですか？

3、第2事業 『駆ける ～支えられるから支える存在へ～』

これまで空き家対策とは無縁であった寺院を、空き家予測と利活用の拠点に組織化する。宗教法人(神社・仏閣)は、行事(初詣・盆等)や儀礼(宮参り・厄除け・葬送等)で地域及び個人と深く関わっている。宗教儀礼時に地域情報や個人の年齢・親族関係が容易に把握できる。特に葬送儀礼に関わる仏教教団は、独居や無住住宅に成る可能性(空き家予備軍)の予測が可能である。

3-1、宗教法人の特徴

宗教法人は、

①日本全国に点在している

宗教法人総数:180828^{*xxi}

文部科学大臣所轄宗教法人数:1135

都道府県知事所轄宗教法人数:179693

②組織構成が既に整っている

包括宗教法人(本山)・被包括宗教法人(末寺)

単立法人・教会など

情報伝達と情報共有に強みを持つ組織体

系。

③公共性の高い建物を有している

礼拝施設の他に、会館・別殿・集会所・茶処等の場所提供が容易。

④宗門系教育機関が整っている

学校法人(こども園から大学院)、徒弟・子弟・継承者育成所(専修学院)。

⑤儀式・祭典(イベント)を主催

年間行事(祭事・法要・法事)が多く、人・物・ココロを動かすことが得意である。

宗教法人寺院は冠婚葬祭時に、個々の家庭や地域コミュニティと密接な繋がりを持つ。

その繋がり、個人を超え先祖以来長年の関係である所に特徴を持つ。

特に葬送時には、個人の不動産相続者・管理者等の該当者を容易に確認確定ができる。

空き家所有者へのアンケート^{*xxii}と協力寺院へのアンケート^{*xxiii}では、

問1 (2)空き家状態 (1 居住、2 貸家、3 売却・譲渡済み、4 解体済み、6・7 利用、8 空き家)

問2 (2)空き家経年

(3)空き家理由 (1 死亡、2 施設入所・入院、3・4 転居・転勤、8 相続人未決定)

問3 空き家管理状況

(1)管理者

(2)維持・管理頻度

(3)維持・管理状況

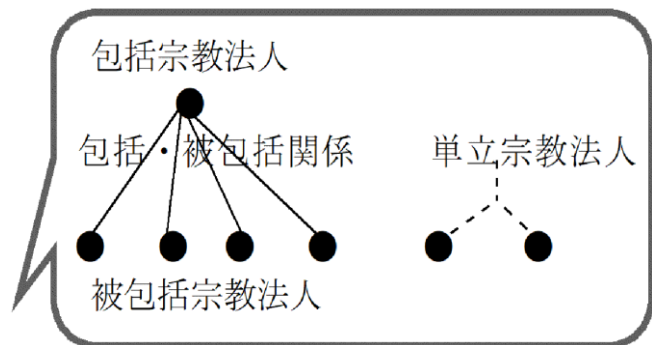
アンケートの多く問いは、空き家所有者と寺院の回答に一致が見られる。

これは、寺院が潜在的に各戸を把握している証拠である。

寺院の宗教者(僧侶=教師)は説法や説教で指導的立場にあり、地域コミュニティへの影響力を持つ職能も特徴である。住宅所有者個別にコンタクトが取れると共に、地域の取りまとめ(総代会)まで対応している。

365日24時間対応業務(通夜式・葬儀)である。

宗教法人組織や宗教者は、空き家予測が法人業務に負担なく容易に行える。



3-2、問題

共同住宅(下宿)の理念を SDGs に求めた。何故ならば、宗教法人は「教義を弘め、儀式行事を行い、信者の教化育成を主たる目的とする」団体である。仏教系宗教法人(寺院)でも宗派によって「教義」に違いがあり、相入れない歴史的背景を有するセンシティブな問題がある。

3-3、解決策

個人を守り、持続可能な事業にするためにも、理念を宗教法人の目的に抵触しないことが重要である。地域個人に密接な関わりを持つ宗教法人が、積極的に空き家の活用に関わる体制は重要であるが、個々人の信教の自由を担保することはより重要である。

SDGs「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の 17ゴールと 169ターゲットを共通の理念に据えることが、各宗教法人の連携・協力体制を容易にする。「誰一人取り残さないことを誓っている SDGs 理念は普遍的な目標であるため、SDGs理念であれば、各宗教法人に受け入れられるはずである。

3-4、支援者〈お世話焼き隊〉

終日支援ができる寺院を事業の中心に据えることで、強固な支援体制が組める。

異世代・異文化・異郷の入居者と地域コミュニティ間のトラブル(夜間の騒音・早朝のゴミ出しなど)は時刻を選ばない。地域コミュニティも宗教法人も、各人が積極的に関わりを持つ支援ができる体制〈お世話焼き隊〉づくりが可能である。

(3)成果

当事業主体は地方創生 SDGs 官民連携プラットフォームの会員であり、シェアエコノミー協会の会員である。SDGs について広範なパートナーシップ連携ができています。新型コロナウイルス感染症の下でも、日本 PMI などの分科会団体から、数多くの助言をいただき、シェアエコノミー協会から、ルームシェア時の問題点など数多くの事例に触れることができた。

これらを踏まえ、地域コミュニティの住民・空き家所有者・入居者・関係寺院の回答を得た。新型コロナウイルス感染症下であったが、直接対面では得られないであろう貴重な意見を、zoom や Skype、メール・Facebook Messenger により得ることができた。コミュニケーションや相談会の声を活かし、以下の成果物を作成した。

また、当事業主体は高野山真言宗の下部組織の人材育成機関である。

全国の高野山真言宗(3,600 寺)のネットワークを活用し、早期に空き家予測情報を収集し、そのノウハウを構築するため、寺院へのヒヤリング調査等で情報を収集し、専門家の分析・検証を交え試行した。

より多くの仏教教団に転用可能な空き家早期発見をシステム化するために、調査検証を専門家の助言を元に、立正大学(日蓮宗)・龍谷大学(浄土真宗西本願寺派)・加美仏教会(兵庫県)・妻沼仏教会(埼玉県)の協力を仰ぎ、修正を加えながら、宗教法人への啓蒙マニュアルとなった。

1、『ほったらかさない〜誰一人取り残さない〜』 SDGs 啓発パンフレット

2、『誰でも どこでも いつでも、3 つのできる 〜負動産から富動産へ〜』 空き家・空き部屋活用普及促進

3、『お家より、おうち』 (移住促進リーフレット) SDGs コンセプト型共同住宅

4、『駆ける ～支えられる から 支える存在へ～』 全国宗教法人による空き家予測

『ほったらかさない～誰一人取り残さない～』 SDGs 啓発パンフレット

それぞれ固有の歴史・文化・慣習があります。それぞれの価値観があります。
 信教の自由・多様な価値観、何かが○で、何かが×ではありません。
 過去の解答の答え合わせをするのではなく、持続的に成長する生き様を大事にしましょう。
 国連の提唱するSDGs(Sustainable Development Goals)は、「誰一人取り残さない
 (leave no one behind)」が柱です。自治体・行政関与がなければ達成できない大きな
 目標もありますが、日々住まう中で、ほんの少し意識すればできることもあります。
 誰かが折れるのでも、誰かが譲るのでもない。理念の共有は、足し算引き算ではありません。
 それぞれ相互が理解しあえる<くちよど良いとこ>探しです。



『誰でも どこでも いつでも、3 つのできる ～負動産から富動産へ～』 空き家・空き部屋活用普及促進

空き家利活用(空き部屋利活用)を個人や地域が継続的に運用するためには、①空き家・
 空き部屋の所有者(管理者)や隣地住民が雑事の肉体的負担を少なくするために、規模は
 少人数小規模であること。②空き家・空き部屋の所有者(管理者)や隣地住民の精神的な
 負担を軽減させるために、当事者以外の支援者<お世話焼き>が双方の中間にいる必要
 がある。③相互のSDGs理念共有と再確認が重要である。④入居者と空き家・空き部屋の
 所有者(納税・管理者)や隣地住民双方への度重なる支援が必要である。



お家より おうち
空き部屋の利活用
空き家の転用

気持ちの負担になっていませんか？
 不動産は負動産？
 大事な不動産を
 富動産に
 笑顔あふれる<おうち>
 小さな解決策を考えてみました

不動産管理
 不動産相続
 不安解決に
 みんなの声を持ち寄りましょ

独居の不安

何でも話そう
 何でも聞こう

お気軽に
 お問い合わせ下さい

始まりは
 Boarding House

1泊のお泊まり会で交流
 長期滞在？下宿？
 一緒に決めて無理しない 自由自在
 Boarding House and Homestay

説明会は随時行います。いつでも！
 新型コロナウイルス感染症の対策をしていますが、ご不安がありましたら
 Mail: ☎・Skype・Messenger・何でも大丈夫！
 一番お好きな方法で☎
 詳しくは HP : <https://tailuckann.jimdosite.com/>

〒 648 - 0097
 和歌山県橋本市の木坂401
 高野山真言宗三密教会 < 大塚庵 たいらあん >
 ☎ 090-776-3324 ☎ 050-1165-2868
 sanmitsukyukai@gmail.com

<お家より おうち> 国土交通省空き家活用プロジェクト

空き家の転用 空き部屋の利活用

SDGs で不安解決
空き家の管理
空き家の相続
何でも話そう
何でも聞こう

不動産は負動産？
気持ちの負担になっていませんか
大事な不動産を富動産に
空き家の転活用
空き部屋の利活用
笑顔あふれる <おうち>
小さな解決策をご提案します

管理の負担
独居の不安

説明会を随時行っていますが、新型コロナウイルス感染症の
対策をしています。まずメールでお問い合わせください。

お問い合わせは
お気軽に

横浜市神奈川区木坂4-1-1 たいらくあん
✉ tandemdalmatian@gmail.com
HP : <https://tailuckann.jimdosite.com>

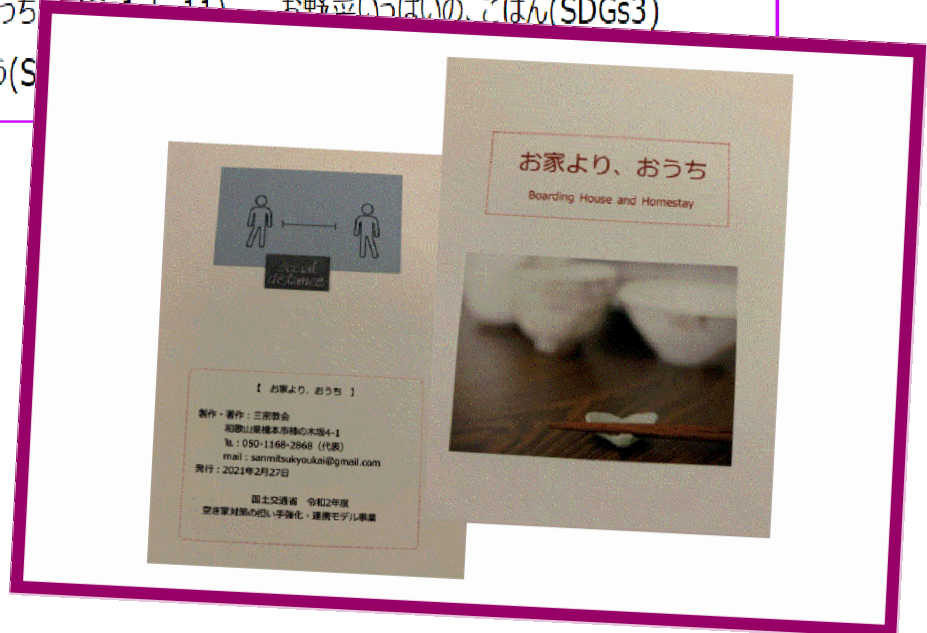
『お家より、おうち』 (移住促進リーフレット) SDGs コンセプト型共同住宅

Tai Luck Annは国連の提唱するSDGs(Sustainable Development Goals)を理念に採用したコンセプト型共同住宅です。女性だけの、おうち。

1人も良いけれど、笑う時と泣く時と、ごはんは一緒が良いです。

安心できて安全な、おうち(SDGs 1, 5, 11) お野菜いっぱい、ごはん(SDGs 3)

みんなで考えて、住もう(S



『 駆け

る ~

支えら

れるか

ら支え

る存在

地域コミュニティの崩壊は、経済基盤をその地域に置く寺院にとっては深刻なことである。少子高齢化を止めるすべはないが、お寺は葬儀や法事の場に於いて親族関係の把握により、早期に空き家が把握ができる位置にある。地方自治体では空き家バンク制度で利活用の推進取組をしている。しかし、実態把握ができ難い状況にある。我々宗教法人は個個人との関係性が密である。法事の場面や葬送時に、不動産の相続該当が容易に判断でき、空き家の管理者の確定ができる。また、独居による空き部屋の把握と、今後の空き家予測が可能である。



3. 評価と課題

1、現状

しかし、現時点で寺院は空き家の早期発見と利活用の啓発拠点と発信者の能力を発揮していない。協力寺院へのアンケート結果^{*xxiv}、

①平成 27 年の特別措置法(空き家特措法)を「よく知っている=2」「聞いたことがある=7」「知らない=16」

②地域の空き家バンクを「知っている・聞いたことがある=5」「知らない=20」。

その一方で、

③空き家が地域コミュニティ崩壊に繋がる危機に「影響がある=25」

と解答している。空き家の利活用について意見を求めた所、「家屋が傷む前に、早期に活用する必要がある」と全ての寺院が早期活用が重要と認識をしている。

2、分析

日本最古の法隆寺は607年成立である。伝統は旧来のシステムに固守する傾向が強く、新規事業に前向きではない。しかし、寺院は業務の葬送儀礼や業務時間の制約がない点など、今までにない空き家対策の担い手になり重要な位置にある。先行や事業、他宗教法人の成功例の外部刺激に触発され行動や動きを見せる。寺院は経済基盤(収益事業)によって3つに分類される。

①檀家寺院: 檀家の護寺金(支納義務化された会費)・法事・葬儀による収入

②観光寺院: 不特定多数の参詣・参籠(旅館・飲食)・法要(イベント)による収入

③祈禱寺院: 不特定多数の相談・参詣・法要(イベント)による収入

少子高齢化と宗教乖離によって、今後は地域経済の縮小と共に各寺院も疲弊を免れない。特に①檀家寺院は地域コミュニティ崩壊が、寺院経済に直結している。この危機感は各寺院共通に感じている。少子高齢化地域の維持は、住民のみならず寺院にとっても地域活性が課題の認識がある。そして、寺院も少子高齢化によ

って法人運営が困難である。

今回のアンケート実施は、寺院が独居住宅(空き家予備軍)住民(檀信徒)に寄り添う精神的支援と、空き家予測の重要性を共有し啓発を担うことが重要課題であることの再認識を促した^{*xxv}。各寺院が、

①独居住宅(空き家予備軍)への精神的支援。

②折々の法事の席で空き家活用を啓発。

③葬送儀礼時に遺族への啓発。

④移住入居希望者の心の支え。

寺院は 365 日 24 時間体制である。寺院の形態・宗教者(僧侶等教師)のありようは、空き家活用のあらゆる場面で担い手として活かせる存在である。

宗教法人の寺院の役割は葬送儀礼(葬儀と法事など追善供養)である。葬儀規模の大小はあるが、最小の家族葬でも、葬儀の場には近親親族が参集し故人を送る。自宅葬は減ったが、会館葬の後に遺骨は自宅に持ち帰られ祀られる。仏式葬送儀礼は葬儀の後7日ごとの弔いを49日間(7回)行う。その後は地方差はあるが最小限で、一周忌・三回忌・七回忌・三十三回忌・五十回忌と行事が行われる。規模が縮小されても、親族の誰が亡くなくても行われる習俗である。地縁の強固な土地にはこの習俗はより組織化され残っている。このような地域は高齢化が深刻な地域であることが多い。次世代が都会へ移住している場合が多く、土地に住む高齢者によって、先祖代々の家・土地・墓が守られている。

民間の団体で唯一〈空き家予測〉が可能な組織である。他所に移住した住民(檀信徒)に対しても毎年行事案内を発送している。

空き家を所有する現世代居住地・職業・家族構成を把握し、過去世代の情報も持っている。

空き家予測を 100% でき、空き家所有者追跡も可能である。

寺院スペースの規模が地域に応じた広さがあり、駐車スペースにも恵まれている。

建物には公共性があり集会や講習会に使用ができる。

地域性を反映して存続した歴史がある。

葬送儀礼に伴う相談業務経験が豊富であり、地域のまとめ役を担ってきた。

共同住居への空き家活用に〈お世話焼き隊〉として介入することも容易である。

地域に〈お世話焼き隊〉を組織し管理運営することも容易である。

4. 今後の展開

宗教法人対象に空き家利活用モデル事業の提示と、空き家予測の啓蒙活動は、空き家対策の担い手強化と連帯に成果を上げることができる。

寺院の収入が葬送儀礼に因るところが多い。地域の崩壊は寺院の崩壊である。地方寺院の危機感は大きく、法要以外のイベント・貸しスペース・民泊などの異業種に事業を拡大して生き残りを掛けている。しかし、新型コロナウイルス感染症の影響で本業の葬儀規模縮小が進み、各家庭内での法事回数が減少している。檀家制度が崩れ、集金方法を布施からクラウドファンディングへ切り替えた寺院もある。寺院会計は単年度予算ではないので、法人維持の為の積み立てがあり倒産を免れているが、1970 年代稀であった寺院合併が、2018 年本山の寺院会計調査が行われ、吸収合併案が示された。

※寺院アンケートフィードバック資料〈お寺からスタート〉

【空き家予測】

お寺は 2 つの大きな利点を持っています。

①葬送通過儀礼時に、地元不動産の相続・管理者の確定ができます。

②空き家の予測が可能です。

空き家は再使用に適した空き期間があります。それは、手入れのみで利用できます。言い換えれば、空き期間がないことが最善です。掃除程度で使用開始できる空き家は、経費負担が少ないです。放置年数が長くなれば、水回りの改修工事の必要性が出て、現状のままでは住みにくい物件になります。入手後に更なる資金の上乗せがあることは、購入者側にとって不利益です。その為、より売れ難い物件になってしまいます。空き家の再利用は、早期に使用することが必至です。建物の老朽化は食い止めることができませんが、誰かが住むことで傷みは少なくなります。住宅は使用による劣化と、住むことで回避できる傷みがあります。地域コミュニティにとっては、新しい住民が加わることで、地域の活性に繋がります。社会貢献の小規模事業です。地域が元気になり、女性が活躍できる活動です。

【空き家予備軍】

葬送儀礼の場で不動産の相続該当者を容易に判断ができ、空き家の予測が可能です。もう一步踏み込んで、空き家予備軍の空き部屋を活用する啓蒙も重要です。独居に下宿人を置くことが、見守りになるとともに、高齢者フレイルの予防にもつながります。

日本人の平均寿命は男性がおおよそ 81 歳、女性が約 87 歳ですが、自立して元気な日常生活が送れる健康寿命は、男性でおおよそ 72 歳、女性は約 75 歳平均です。男性の 7 割が 70 代半ばから、女性の 9 割が 70 代初めから緩やかに自立度を失います。この高齢者のフレイルの進行を食い止め、健康な状態を長く続けるためには、「地域社会との繋がりを持つ」重要性が大規模調査の結果で出ています。空き部屋を他人に貸すこと、自宅の共同生活は、フレイルの進行を遅らせることが期待できます。

戸建て住宅を利用した共同住宅運営は利益率が低く、業者参加が困難です。そのため空き家所有者(納税・管理者)と地域は競合相手がなく、各自が身近な「あの家」を活用できます。空き家活用の重要性の啓発を行って、空き家放置期間が短くなれば、利活用が促進されます。

【世話焼き隊】

全ての人が同じ意見であるはずはないです。しかし、可能性を信じることは重要です。檀信徒や地域コミュニティの中から、地域を活性化させる入居者を支援しようという働き掛けがあれば、異郷・異文化の入居者も、地域に馴染みやすくなります。支援者となり得るアーリーアダプタを調整することも、支援の一つとして寺院が関わればスムーズに運びます。僧侶は説法や説教で、地域社会において指導的立場にあり、地域コミュニティへの影響力を持つ職能が特徴です。負担なく、空き家予測が容易に行えるはずです。お寺は①日本全国に点在しています。②公共性の高い建物を有しています。本堂などの他に、会館・別殿・集会所・茶処等の場所提供が容易です。③組織構成が既に整っています。包括宗教法人(本山)と被包括宗教法人(末寺)の関係や、単立法人や教会など系統が整い、情報伝達と情報共有に強みを持つ組織体系です。④宗門系教育機関が整っています。学校法人(こども園から大学院まで)、徒弟・子弟・継承者育成所(専修学院・道場・修養所など)。⑤儀式・祭典(イベント)を主催するノウハウを蓄積しています。通年・年間行事の祭祀・法要・法事が多く、人・物・ココロを動かすことが得意です。

お寺は、冠婚葬祭時に個々の家庭や、地域コミュニティと密接な繋がりを持っています。その繋がりには、個人を超え先祖以来長年の関係で、大変特徴的です。特に葬送時には、個人の不動産相続者・管理者等の該当者を容易に確認確定ができます。

また、長年培った個人情報の管理や守秘義務体制が整っているのも、お寺の特徴です。利他行として「お世話を焼くこと」は、宗教法人の組織や僧侶が、法人業務に関係なく自然に行える行為です。

【実証実験】

モデル住宅の実施検証前に、地域コミュニティの声を集めてみました。空き家を共同住宅にすること

に対して、空き家所有者の一番多かった不安が、風評が気になるという声です。共同住宅が、①周辺地域の負資産価値を低下させるのではないか。②高収益を上げていると思われはしないか。（妬まれる）。など、共同住宅自体のイメージによる不安が主でした。

そこで、モデル住宅の内覧会を開催し、地域コミュニティの見学者にアンケートをしてみました。SDGsの理念をお伝えし、入居者が実践している様子から、①自分たちのコミュニティも入居者によって、持続的な「小さな」成長ができるかも知れない。②どんどん高齢化する地域が、少し元気になるような気がする。③女性だから、安心感がある。などの声を得ました。ただ、「共同住宅の必要性を感じない」というご意見もありました。問題点を分析した結果、

①対人関係のトラブル(入居者同士・地域コミュニティとのトラブル)→それぞれが異なる環境で育つ中、共同生活では必ずトラブルは発生します。事前にトラブルを最小限にするために、共同住宅の入居条件に、SDGsの理念を共通認識としました。SDGsをハウスルールの前提にすることで、民主的なガバナンスと平和・環境保全意識の高い女性を集めることができました。

②交流の壁をどう取り除くのか→SDGsが目指す共生社会の考え方は、地域参加が条件に加わり、住民との交流がはかれました。トラブルの回避は元より、地域活動への積極参加が、地域コミュニティの活性にも繋がりました。

③女性入居希望者家族の不安→入居者・入居家族の事前宿泊下見を実施しました。入居者と管理者双方が人物確認ができます。双方の意思確認や、地域確認が入居前に行えるため、ミスマッチを防ぐことができます。

④空き家所有者の負担→宗教法人が安定的に継続支援を提供します。

5. 今後の見通し

1、空き家利活用の実証実績のあるモデルを寺院が提示することで、

①相続者に空き家の共同住宅化。

②独居住宅の高齢者に対して空き部屋の下宿転用。

2、全国の寺院が問題意識を共有する機関を構築することで、

①寺院は全国津々浦々に点在する。各地の実施経験はモデルケースを蓄積してゆける。

②所属宗団の組織力が既に整っており、協力・支援体制が充実している。

3、空き家対策の担い手を寺院育成

①寺院は永続的・恒久的に、独自の空き家対策が<それぞれの地域>で行うことができる。

②宗教法人が有する教育機関とのコラボレーションでシステムの見直し・検証ができる。

4、守秘義務遵守が容易である。

各法人は宗教法人法により所轄庁が都道府県知事(複数の都道府県に至る場合は文部科学大臣であるため)管理が容易である。第1事業空き家利活用の事業モデルをリングージさせ、地域コミュニティ存続のために空き家を早期に予測し、利活用を普及・推進させる。

【補足資料 専門家会議概要】

第1回 7/31 専門家検討会議⑤-1(第1事業関連①②④)

片岡廉氏(リバ邸代表):FB メッセンジャー対応 浅田慈照

a.シェアハウス運営の現状分析

b.リバ邸フランチャイズ契約相談

8/1 支援・助言

8/4 専門家助言(第1事業関連⑱)地域住民アンケート集計・分析⑤-3

中心議題 見学会・意見交換会開催方法の変更 対面相談懇談・から Skype や Mail に

対象→柿の木坂街区住民・協力関係 25 寺院檀信徒

参集者:中竹瑞香・浅田浩章・浅田慈照

課題確認:継続支援体制の構築(不安・違和の把握)

空き家対策の重要性共有不足解消

第2回 8/4 専門家検討会議(第1事業関連⑳)⑤-4

谷川泰教氏(高野山大学名誉教授・園田学園女子大学生涯学習センター専任講師)より、

中心議題:入居者相談説明会 対象 入居者・入居者家族(実施:Skype 説明会・メールアンケート)

意見交換会・感想

対象 入居者(実施:対面懇談)

- a.本事業の規模を縮小し、空き家利活用から空き部屋の<ルームシェア>移行指導
- b.同居の家主と入居者の支援(対人関係)方法を検討 c.地域交流会開催<案>の検討と修正
- d.交流会案内配布物の内容検討

8/15 支援・助言 地方創生 SDGs 官民連携プラットフォーム事務局 対応:河口祥子・浅田慈照

i、SDGs 理念のピックアップ確認(SDGs1・5・11、3、16)

課題:行政参加をどう促すか(SDGs17)

ii、パンフレット作成指導

8/19 支援・助言 畑武子氏(厚木市地域包括支援センター長)より、

中心議題:空き家利活用アンケートチェック 対象→柿の木坂街区住民、協力関係 25 寺院檀信徒

- a.地元地域との調整指導 全国空き家の利活用のプラン明快提示する。
- b.啓発活動と広報指導 持続化に向けては、頻繁な地域住民の意見収集が必須。
- c.アンケート・配付資料内容の検討 相互理解のために頻繁なアンケート実施。

※苦情受け付け(目安箱)の設置等、初期の丁寧な対応。

8/19 専門家助言(第2事業関連㉑-1) 阪本秀妙師(総本山金剛峯寺・高野山大学)より、

アーリーアダプタ⑤-5 協力寺院・檀信徒向け意見交換会

対象→檀家空き家所有・管理者、檀信徒、寺院地域コミュニティへの啓発支援

実施は対面で行う・検証方法は専門家助言⇄調整をかける

- a.宗教法人向けアンケート内容確認
- b.アーリーアダプタ調整と確認
- c.集計方法の検討と指導

8/19 専門家助言(第2事業関連㉑-2)空き家認識アンケート確認・寺院依頼状作成⑤-6

空き家利活用アンケート内容確認 対象→協力 25 寺院の檀信徒・検証は集計後に専門家助言

SDGs 意識メールアンケート調査を実施案 対象→住民・空き家所有者・入居希望者・協力寺院

参集者:畑武子氏・阪本秀妙師・浅田慈照

持ち越し宿題:守秘義務契約書作成指導

8/19 専門家助言(第2事業関連㉑-3)アンケート集計⑤-7 検証 集計・専門家助言

SDGs 意識啓発メールアンケート調査対象 →橋本市在住者・空き家所有者・入居希望者・協力 25 寺院
共同住宅運営説明会 対象:空き家所有者・住民等地域コミュニティ

実施方法は内覧会(Skype ルームツアーを含む)

又は問合せ時(メール・Skype・zoom)

見学会・試験滞在(2泊~7泊短期滞在)

対象→入居者・入居者家族も御一緒できる体制整備へ

Skype 相談説明会・メールアンケート等の問合せ時に実施を伝える。

参集者:畑武子氏・河口祥子・中竹瑞香・浅田慈照

8/20 専門家助言(第1事業関連⑲)地域住民アンケート確認⑤-2

参集者:畑武子氏、河口祥子(宗教法人東林寺)、中竹瑞香(宗教法人中心光寺)、浅田慈照

- a.住民アンケート結果の分類と分析方法の確認
- b.公表方法
- c.守秘管理義務契約

9/12 専門家助言(第1事業関連㉒・第2事業関連㉑-4)アンケート分析⑤-8

- a.住民アンケート結果分類と分析方法確認
- b.公表時個人情報と守秘管理義務契約書面確認

参集者:谷川泰教氏・畑武子氏・河口祥子・中竹瑞香

第1回 9/12 意見交換会議(第2事業関連⑥-4)⑤-9

アンケート対象→協力25寺院の檀信徒 a.アンケート集計とフィードバック方法の確認
b.個人情報管理方法の文面確認

参集者:谷川泰教氏・河口祥子・中竹瑞香・浅田慈照

第2回 9/25 意見交換会議(第2事業関連⑥-5)⑤-10

寺院関係空き家・空き部屋書面アンケート・対象 →檀信徒・協力関係25寺院・検証:集計・専門家助言

参集者:南昌宏氏・阪本秀妙師・中竹瑞香・浅田慈照

情報の守秘義務関係各所への発信⇔調整 持ち越し宿題:法人情報管理の確認を行う

第4回 10/2・10/9 専門家検討会議(第1事業関連⑫⑭⑮)⑤-11・⑤-12 南昌宏氏(高野山大学)より

入居者・コミュニティ交流事業の情報共有 対象→柿の木坂住民・空き家所有者・入居者

実施方法の変更 対面実施から Skype(数名同時の場合は zoom)

懇談会・ヒアリング調査の検証と集計の専門家助言⇔調整

a.高野山大学学生下宿の実情報告 小規模モデル(シェアルーム)の問題点洗い出し

c.入居者支援方法の検討 d.最終成果物作成指導

10/23 支援・助言 西岡亮氏(PMI 日本支部)プロジェクトマネジメント指導

zoom 対応者:浅田慈照

10/26 支援・助言 片岡廉氏 FB メッセンジャー対応者:浅田慈照

a.ウェブ募集のノウハウとインフォメーション作成 b.入居者相談マニュアル

11/13 支援・助言 葛原昌子氏(沙羅代表) FB メッセンジャー対応者:浅田慈照

a.集客・広告・分析 b.WEB 広告ノウハウ c.ホームページ・WEB 関連分析

11/14 専門家助言(第1事業関連①b)空き家調整⑤-13

堀川隆行氏(マンション管理士)・田中伸哉氏(宅地建物取引士)より a.不動産選定 b.不動産評価

参集者:谷川泰教氏・浅田浩章・河口祥子

12/9 専門家助言⑤-14 成果物作成案確認

a.成果物作成相談 b.成果物公表方法

参集者:谷川泰教氏・峰内暁世氏・中竹瑞香・浅田慈照

第3回 12/9 意見交換会議(第1事業関連⑮)⑤-15 峰内暁世氏(立正大学情報室)より

a.アンケート集計処理指導 b.説明会開催方法変更指摘(zoom・Skype 等使用について)

c.最終成果物公表に対する指導・ホームページ作成指示

第5回 12/9 専門家検討会議(第2事業関連⑥-7)⑤-16

開設報告 a.共同住宅立ち上げ準備・調整①-2 b.新型コロナウイルス感染症下広告方法検討

参集者:谷川泰教氏・峰内暁世氏・河口祥子・中竹瑞香・浅田慈照

第4回 12/24 意見交換会議(地域コミュニティ交流促進成果報告⑰⑱)⑤-17

最終検証共同住宅運営説明会への準備検討・対象 →住民等地域コミュニティ・空き家所有者

実施方法:内覧又は Skype によるルームツアー 問合せはメール・Skype・zoom 対応

相続・空き家相談会・対象 →檀信徒寺院関係者・対面を基本とし、不可能な場合は開催を延期提案

a.成果確認(SDGsリーフレット) b.講演・講話・相談会等発表成果物確認 c.Google 広告確認

参集者:畑武子氏・阪本秀妙師・峰内暁世氏・浅田慈照

12/24 専門家助言(成果物内容検討⑦)⑤-18

個別相談(対面・メール・zoom) 対象→寺院関係者

a.最終成果物確認(法人用リーフレット) b.講演・講話・相談会等発信の確認

c.「高野山時報」投稿内容検討確認

参集者:阪本秀妙師・浅田慈照

2/15 開催 専門家助言(成果最終確認⑦)⑤-19

※議題:トラブル・アクシデント予測

参集者:谷川泰教氏・河口祥子・中竹瑞香・浅田慈照

最終回 2/15 開催 専門家・意見交換会議⑦

参集者:谷川泰教氏・南昌宏氏・畑武子氏・阪本秀妙師・峰内暁世氏

河口祥子・中竹瑞香・浅田慈照

片岡廉氏・葛原昌子氏(zoom)

a.事業の事業内容整理 b.宗教法人の空き家予測のノウハウ整理 c.組織化の時系列整理・検証

*i令和2年4月7日緊急事態措置をうけ変更。

空き家のコンセプト型共同住宅転活用を独居住宅の空き部屋利活用に変更実施。

*ii柿の木坂街区

*iii※新型コロナウイルス感染症により規模を縮小し、柿の木坂戸建て独居住宅の空き部屋を利用

*iv橋本市東家(市街地高齢化地域)の空き家を購入

*v書面での依頼

*vizoom 開催

*vii1996年春、(株)日本工業所、小型焼却炉設置。 1997年2月、高濃度悪臭物質検知。

1998年秋、住民の独自調査で高濃度ダイオキシン類検出。 12月、県専門家確認。

ダイオキシン類高濃度土壌汚染被害者団体「産業廃棄物を撤去させる会」を結成。

1999年2月、業者・県にたいし公害調停申請(公害調停成立2001年11月)

2000年6月、県の代執行・解体撤去(2002年10月) 2003年12月、無害化处理

*viii女性(SDGs5)、安全な住宅(SDGs1)、健康・食事(SDGs2・3)、

教育(SDGs4)支援、意思決定の共同参加(SDGs16)。

*ix7/19⑨a、1/28⑨b 相談会

*xcf.シェアハウス123事業者・入居者1,000人アンケート報告

*xi7/19 zoom・対面⑨a、9/12・10/2・12/8⑭、1/28⑨b

*xii総務省H30年住宅土地統計調査(%)

*xiii河合雅司著 講談社現代新書2017年

*xiv6/20⑱住宅に関するアンケート

*xv6/20⑱住宅に関するアンケート

*xvi①オークハウス②シェアハウスきくや

*xvii厚生労働省2017年発表

*xviii東京大学高齢社会総合研究機構「大規模高齢者フレイル予防研究2012」

*xix6/20⑱住宅に関するアンケート

*xx9/12⑲、8/9⑥-2

*xxi令和元年12月31日 e-Stat(政府統計の総合窓口)<https://www.e-stat.go.jp/>

*xxii住宅に関するアンケート6/20⑱(空き家所有者・空き家隣家)

*xxiii協力25寺院アンケート8/9⑥-2

*xxiv協力 25 寺院アンケート 8/9⑥-2

*xxv8/9 ⑥-2、⑥-5 寺院アンケートとフィードバック

| ■事業主体概要・担当者名 | | | |
|--------------|---|---------------|-----------------|
| 設立時期 | 2012年8月16日 | | |
| 代表者名 | 浅田慈照 | | |
| 連絡先担当者名 | 浅田慈照 | | |
| 連絡先 | 住所 | 〒648-0097 | 和歌山県橋本市柿の木坂 4-1 |
| | 電話 | 050-1168-2868 | |
| ホームページ | https://tailuckann.jimdosite.com/ | | |