



有明圏域定住自立圏における空き家・空き地相談窓口運営及び、  
行政・企業・地域住民が連携した空き家予防啓発活動

空 き 家  
空 き 地

ありあけ不動産ネット協同組合

相談窓口

ありあけ不動産ネット協同組合

# ①活動の背景・目的

福岡県大牟田市は、世界遺産である三池炭鉱宮原坑を有し、かつては炭鉱の町として栄え、人口20万人以上が暮らす街であった。しかし、エネルギーの主流が石炭から石油や原子力、再生可能エネルギーへと変わっていくに従い、炭鉱も閉山。人口は急速に減少し、現在では10万人を切る勢いで少子高齢化と過疎化が進む町となっている。明治以降の日本の産業発展の礎を担っていたはずの都市が、今では**古い空き家が多く点在し、空き家問題が深刻化**している。

その一方で、行政は慢性的な財政難、人員不足に加え、不動産の流通や相続問題、境界問題、建物の解体相談など、空き家問題に関する多種多様な専門的知識不足の状態で、こうした複雑な空き家問題を解決できる多種多様な専門家との連携の必要性に迫られていた。

そこで、地元の活性化を目的に、**複雑な空き家問題をワンストップで解決**できる行政と連携した相談窓口を設立し、街の魅力の向上や産業振興と移住定住促進に寄与すべく活動を開始した。



世界遺産 三池炭鉱 宮原坑



老朽危険家屋の空き家の現状



賑やかだったころの大牟田の商店街



シャッター街と化す大牟田の商店街

# ①活動の背景・目的



## ②活動内容

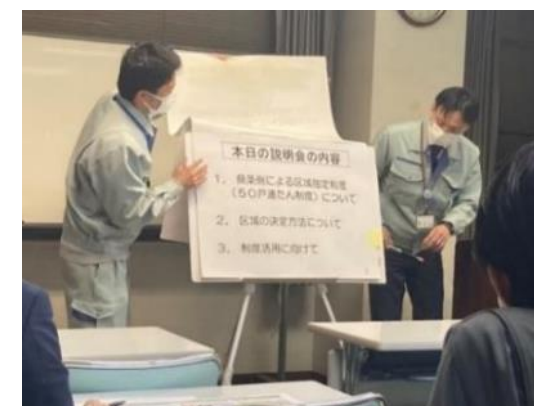
### (1)行政との連携

- ・我々の組合は、今年で創立20周年。社会問題解決と各組合員の発展の両立を目的に組織
- ・平成30年9月「**空き家空き地相談窓口**」を**新設**。これまでに1200件以上の相談に対応
- ・大牟田市と**協定書を締結**し、行政との連携をスタート
- ・宅建士・建築士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士など**空き家に関する専門家に無料で相談可能**。加えて建設業・解体業・引っ越し業者・家財処分業者、清掃業者、シロアリ業者等各種専門業者や宗教法人(神主)や工業専門学校講師の方も賛助会員として加入



### (2)有明圏域定住自立圏へ連携体制を拡大

- ・令和3年、**定住自立圏構想を基に、福岡県、熊本県の4市2町と連携体制を拡大**
- ・大牟田市だけでなく、同じ少子高齢化と空き家問題に悩む近隣市町を横断的に連携することで各行政の財政的及び人的負担を軽減しつつ、圏域を俯瞰した空き家対策を行う事が可能



空き家対策検討委員会  
(行政との研修・意見交換)

### (3)各種団体との連携

空き家(ハード面)からの視点だけでなく、そこに住み暮らす人(ソフト面)の視点で空き家や空き家になる前の段階での対策を模索。その為に必要な**福祉関係**や、**地域コミュニティー**に関連する団体、**信用金庫**等と連携  
**高齢者と接点の多い方達との連携**により**高齢者と接点の少ない不動産関係者との懸け橋**として機能

#### 【連携している主な団体・企業】

- ・居住支援協議会
- ・社会福祉協議会
- ・地域包括支援センター
- ・福岡県空き家活用サポートセンター
- ・民生委員
- ・地元の信用金庫
- ・賛助会員(地元の各種企業)



地域包括支援センター・信用金庫・行政との空き家対策会議



民生委員の定例会議内にて空き家問題に関する啓蒙の為のセミナー



# (4)空き家の発生抑止への対策

## 空き家発生抑止のパンフレット作製

宅建士をはじめ社会福祉士や司法書士などの意見を入れた**空き家発生抑止パンフレット**を作成。地域包括支援センターのスタッフや民生委員さんを通じて、地域の高齢者へ配布することで空き家の発生を未然に防ぐ効果がある。

## セミナーの開催

- 市民向けに、司法書士を講師に迎え、遺言や**生前からの相続対策の重要性のセミナー**を開催
- 市民向けに、福岡県や熊本県の法務局に依頼し、講師を派遣。**相続登記の義務化の法改正**など、新しい登記制度を周知すべく**セミナー**を開催  
(定住自立圏内の福岡県大牟田市・みやま市、熊本県荒尾市の計3か所にて開催)
- 地元信用金庫の渉外担当者へ向けて**空き家問題の理解と周知を図るべくセミナー**を開催
- 福祉関係者へ向けて、**空き家相談窓口との連携に関する事、互いに協力し合いたいこと**などを講演



空き家・空き地 相談窓口  
**空き家発生抑止パンフレット**



市民向け相続対策セミナー



相続登記義務化のセミナー  
(地元新聞記事)



信用金庫渉外担当者向け  
空き家問題セミナー



福祉関係者向け空き家セミナー  
(ZOOMにて開催)

## ②活動内容

## (5)その他

### ・独自のマッピングシステム

マッピングシステムを用い、空き家の相談情報を蓄積。

地図上で空き家情報を可視化する事でランドバンク事業等へ展開可能

### ・ホームページでの情報発信

窓口の紹介 空き家に関する情報発信

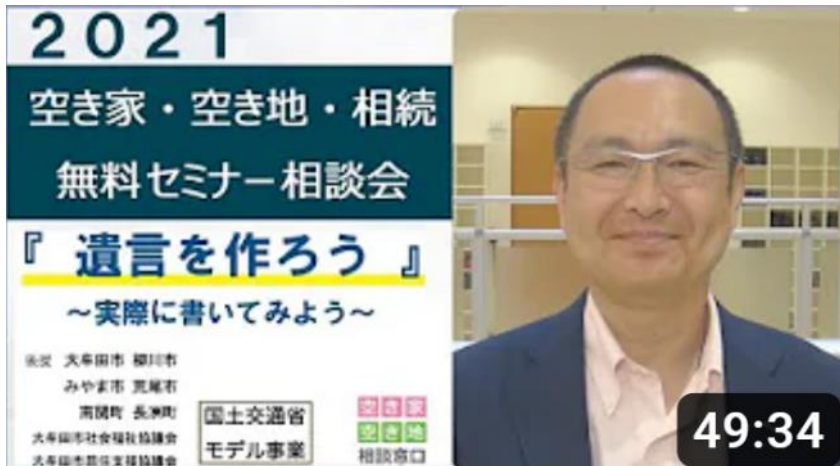
### ・YouTubeチャンネルの開設

過去のセミナー動画などを配信

### ・学生の空き家問題研究への協力(有明工業専門学校 建築学科)



マッピングシステム



YouTubeチャンネル



学生の研究風景

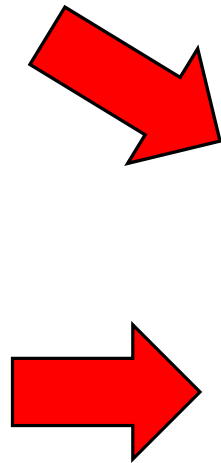


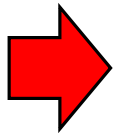
### ③活動の成果



#### (1)空き家空き地相談窓口の解決事例

- ・市内中学校の通学路(校門の真横)の**老朽危険家屋**  
⇒子供たちに危険が生じていた
- ・相談者から、**何から手を付けてよいのかわからない**といったご相談で
- ・相続の手続きから、解体業者の紹介、売却まで**ワンストップ**で対応
- ・購入者が貸し駐車場として**利活用**





### 低未利用不動産を投資家へ売却

- ・古い建物を投資家へ売却 リフォームして賃貸へ
- ・何十年年も放置されていた住宅を相談窓口が出来たことをきっかけに相談
- ・安く売価で手放すことで投資家の利回り条件に合致
- ・売主は肩の荷が下りて安心



### 複雑な権利関係を行政と共に整理し老朽危険家屋を除却

地権者: 4名の共有

建物所有者: 既に解散した事業組合と個人・法人の共有の長屋

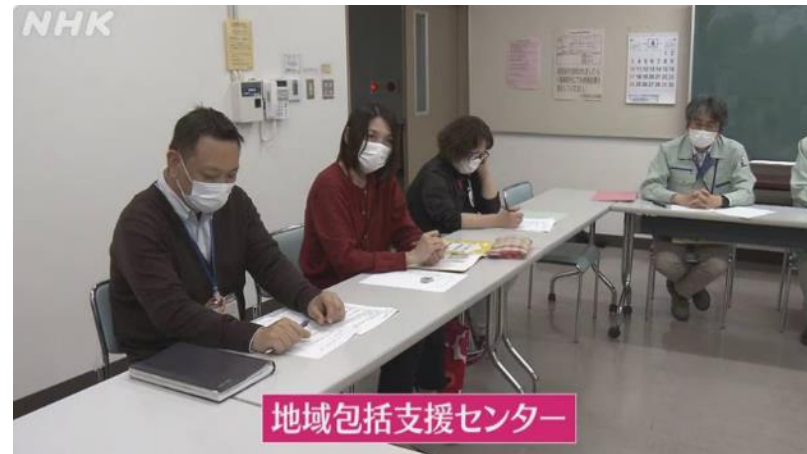


## (2)NHKの報道番組に取り上げられました

夕方の報道番組内で特集され  
大変大きな反響を呼びました

行政と専門家が連携するワンストップ相談窓口

地域包括支援センターや民生委員との連携



## ③活動の成果

# ④評価に値すると考えられるポイント

## 定住自立圏構想の基、複数自治体と連携・協定を締結し運営している点

有明圏域定住自立圏の福岡県大牟田市・柳川市・みやま市、及び、熊本県荒尾市・南関町・長洲町と連携や協定を締結。

～対象地域～  
 大牟田市  
 ↓ **拡大**  
 有明圏域定住自立圏  
**人口：約2.6倍**  
**世帯数：約2.4倍**  
**面積：約5倍**  
 をカバーできる

		人口(人)	世帯数(戸)	面積(km <sup>2</sup> )
福岡県	大牟田市	111,245	56,219	81.45
	柳川市	64,590	26,147	76.88
	みやま市	36,930	14,481	105.1
熊本県	荒尾市	51,271	24,178	57.15
	南関町	9,335	4,126	68.92
	長洲町	15,823	7,319	19.43
合計		289,194	132,470	408.93

表1 有明圏域定住自立圏の空き家や関係する自治体の主な補助金について

この表は、有明圏域定住自立圏内の各自治体（大牟田市、柳川市、みやま市、荒尾市、南関町、長洲町）における空き家対策に関する施策と補助金の概要をまとめた一覧表である。表には自治体名、施策名、対象となる空き家の種類、補助金の額や条件などが記載されている。

圏域内の各行政の空き家関係の補助金等の一覧表

### 複数の自治体で、一つの相談窓口を共有することで得られる効果

- 各行政の人的負担や財政的負担を軽減し効率化
- 複数行政を巻き込み、県境を越えた活動が可能。圏域全体の空き家対策計画が可能
- 多くの行政との連携により、相談窓口の信頼度の向上
- 縦割り構造の行政組織を、相談窓口では主体的・横断的に活動可能（住宅と福祉分野の連携など）

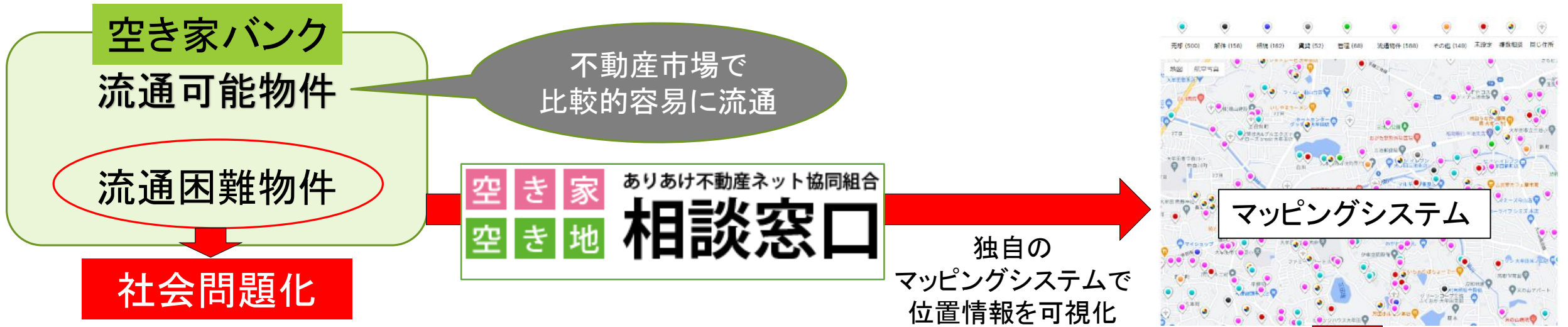


# 相談業務を通じ、流通困難物件に対して解決策を模索している点

空き家バンクでは解決が難しい流通困難物件に対応

⇒相談窓口で相続・流通・リフォームなどの各種専門家との連携

⇒独自のマッピングシステムを活用した、複数不動産を連携させた取り組み



## 【流通困難化する主な理由】

• 相続問題⇒相談窓口にて専門家と連携し解決

- 前面道路幅員が狭い、道路に面していない
- 旗竿地の為、需要が少ない
- 狭小地の為、建築や利活用の用途に乏しい
- 古い建物があるため解体費の捻出が出来ない(売却損が出る)

複数不動産を絡めたランドバンク事業の検討  
隣接する老朽危険家屋の複数同時解体  
による解体費のコストダウン等

地域の価値の向上  
市の税収UP  
持続可能(SDGs)

## ④評価に値すると考えられるポイント

## 専門家が連携した無料の相談窓口として日常的に営業している点

- ・平日毎日営業しており、無料で相談できるため、困ったときに気軽に相談可能
- ・担当制を敷き、相談者ごとに担当相談員が対応するため、解決まで責任もって対応可能
- ・各種専門家が相互に連携しているため、複雑な案件にも対応可能
- ・行政の制度的な問題点など共有し、意見交換をすることで行政にも反映



## 福祉関係・地域コミュニティー関係と連携していること

- ・日常的に接点の多い福祉関係者やコミュニティー関係者だからこそ可能なことがある  
⇒潜在的な空き家問題の早期発見が可能(空き家予備軍への働きかけや事前対策)
- ・それぞれの相談者の状況に合わせてじっくりと対応していく事が重要(伴走型)
- ・空き家が発生しづらいような仕組みづくりと流通困難化しないための予防対策  
⇒セミナーを通じた地道な市民の空き家問題への関心や問題意識の涵養  
⇒行政との連携による信頼度の向上に得られる効果  
安心していつでも無料で相談できる、任せられる、窓口があることの意義は大きい





# 超ローテクからハイテクまで

- ・福祉関係者と連携しながら、所有者と顔を合わせ、相手の状況や気持ちに寄り添い対応すること
- ・先端技術を取り入れながら、スピードとコストを最小限に留め新しい挑戦を行っている点



<http://3d.3ku.jp/potree-1.6/examples/23001/23001.html>

ドローンによる点群測量により、圧倒的スピードで比較的安価に、小さい誤差での測量が可能。ランドバンク事業の検討などに効果的  
3Dでどの角度からも見る事が出来、全ての点との距離や高さ、面積などが画面上でいつでも確認可能

リンク先を共有するだけで、チームでデータを共有できる

④評価に値すると考えられるポイント

# 空き家対策に特效薬はない

近道はない 地道な努力  
所有者に寄り添う気持ち  
先進的な技術の導入  
予防対策が何より一番大切



ありあけ不動産ネット協同組合

## 相談窓口