

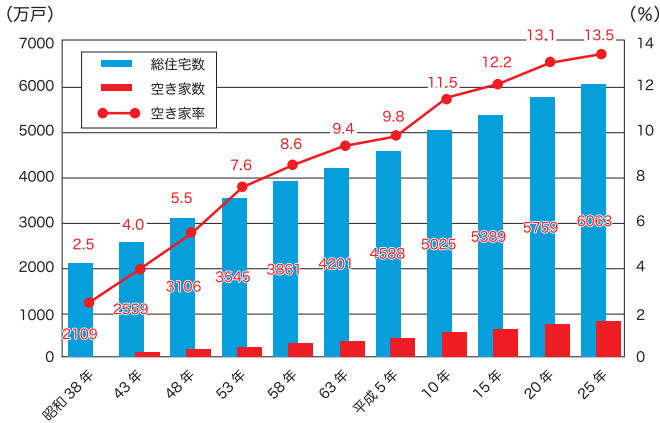


## 社会貢献型空家バンク事業について



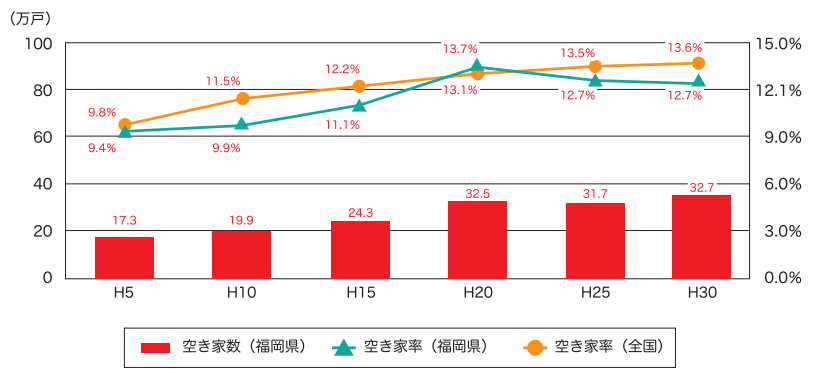
# 空家を取り巻く社会的背景

## ■総住宅数、空家数及び空家率の推移



平成30年度の総務省の調査によると全国の空き家戸数846万戸、空家率13.6%

## ■空家数と空家率の推移



福岡県の空家は32.7万戸、空家率12.7%

出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

## 1 空家発生の社会的背景と空家問題

市町村の規模や人口密度等によって必ずしも一様な傾向があるわけではありませんが、少子・高齢化、世帯の単身化、ライフスタイルの多様化等多くの要因により空家が急増しています。売却や賃貸、利活用が困難ないわゆる「負資産」とも言われる空家の発生は、放火や不法侵入などの防火面や防犯面、景観の悪化といった環境面などで地域に負の影響を及ぼしています。また、所有者不明の空家の存在が地域活性化対策の妨げになるケースも発生しており、現在、国や地方自治体などが解決すべき社会課題として空家対策が行われています。

しかし、空家は質的課題として、建物の耐久面への不安、登記関係や相続、税金の問題など複合的な問題を含んでいるため、所有者や推定相続人が「どうしてよいかわからない」といった心理的・技術的側面からも、放置されているケースも多くみられます。不動産が長期間放置されることにより、登記簿上の所有者と実際の管理者の相違の発生、不動産の価格の低下などを引き起こし、利活用や除去が困難な物件が発生しています。このように空家の抱える課題は多岐にわたるにも関わらず、空家の利活用や除去、発生抑制に関する専門相談を総合的に行うことのできる窓口がほとんどないのが現状です。

## 2 地域福祉における課題

一方で、福岡市社会福祉協議会が支援している小学校区や自治会・町内会などさまざまな圏域で取り組まれている小地域福祉活動の関係者からは、身近な活動拠点が不足している、既存の公民館なども容量を超えており活用しづらいといった声が上がってきています。具体的には、「ふれあいサロンや地域カフェを始めたい」「子どもの居場所のための拠点がほしい」「シングルマザーのシェアハウスを作りたい」「障がい者のグループホームが必要」「いつでも、誰でも、何にでも使える『共生型常設型の居場所』がほしい」など寄せられる相談は多岐にわたっています。地域の福祉団体や福祉事業所からの比較的low価格で確保できる拠点へのニーズが高まっています。

## 3 他職種共働での社会課題の解決

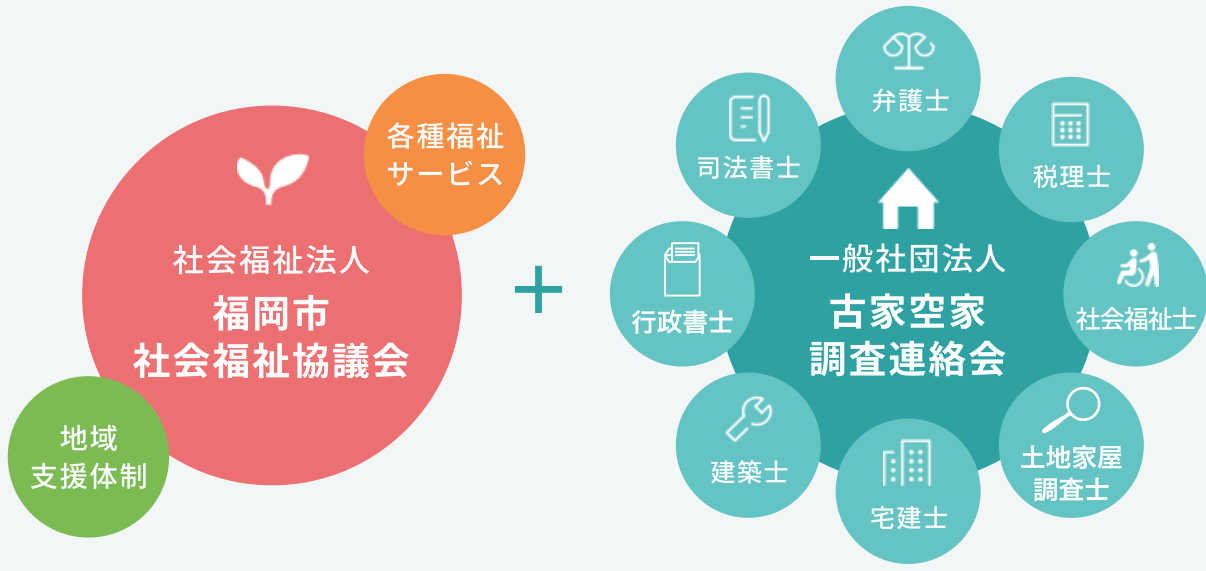
空家問題と地域福祉の推進という二つの大きな社会課題を解決するため、社会福祉法人福岡市社会福祉協議会と一般社団法人古家空家調査連絡会が共働し、住宅建築ストックとしての空家の有効活用を効果的に進める「社会貢献型空家バンク事業」を立ち上げました。「平成27年度 福岡県空き家活用モデル普及促進事業」や、「国土交通省 平成28年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」「中央共同募金会 平成28年度赤い羽根福祉基金事業」などの支援により、福祉をはじめとして、法務、税務、建築、不動産などの専門家による課題解決のためのワンストップ窓口を立ち上げています。また、Web上で専用のホームページを開設し、市民の皆さまの住まいと暮らしのサポート、古家空家の問題解決、地域での空家の福祉転用を総合的に進めています。

# 社会貢献型空家バンク事業とは

「社会貢献型空家バンク事業」は、福岡市社会福祉協議会と古家空家調査連絡会が一体となって行っています。

古家空家のオーナー様の住まいと暮らしの生活相談をはじめとして、対象不動産に関わる法務、税務、建築面での課題をワンストップで全面的にバックアップ。空家の状態を可視化し、最適な活用の方法を検討する事業です。今後の中古住宅のストック増加を見据え、個々の空家を持つ特徴を活かして住居使用以外にも社会貢献型の活用法を提案しています。実現した社会貢献型の活用法の中には、オーナー様は住み続けながら空いている部屋をフリースクールとして活用するといった形態も含まれています。

## 空家活用をサポートするワンストップの専門家相談ネットワーク



貸したい

借りたい



社会貢献型  
空家バンク

Akiya Bank



### 子ども支援

- 子ども食堂
- 学習支援
- フードバンク
- 居場所・遊び場

### 各種福祉施設

- ひとり親家庭支援
- 障がい者支援施設
- 児童福祉施設
- 高齢者福祉施設

### 地域福祉

- ふれあいサロン
- 地域カフェ
- 共生型の居場所づくり
- 買い物支援の拠点

### 住まいの確保

- 障がい者向けシェアハウス
- 多世代共同福祉施設
- 高齢者向けの家賃低廉賃貸物件
- シェルター



福岡市早良区にある、元文3年(1739年)建立の天台宗のお堂。建物が地域で果たしてきた役目と堂守さんの「地域の福祉に役立てたい」という遺志を尊重し、築100年~150年の趣のある古民家主屋を改築し、障がい福祉サービス事業所の運営を中心とした、福祉と地域活動の拠点として再出発が決定。

## before 改築前



以前は、地域の方々の集いの場となっていた利生院。お堂には、地域を力強く見守る不動明王が祀られていて、いまでも参拝の人が絶えません。ずっと大切に使われてきた建物は、改築の必要がないぐらいきれいに維持されていました。

## after 改築後



建物と木の風合いを残し、和を基調とした明るく落ち着いた内装に仕上げました。キッチンやトイレはできるだけ外光を取り入れた、スマートな仕上がりになっています。窓から楽しめる庭木の季節の移ろいも相まって、地域や利用者の方々からは高い評価を得ています。

## 活用の状況



利用者の皆さんで花壇に花を植えます。



お祭りのために作った豚汁は大好評。完売しました。



みんなリラックスしてプログラムを楽しんでいます。

利生院は、2016年11月1日に開設された障がい者のための生活訓練事業所です。生活訓練事業所とは、精神障がいや発達障がい、知的障がいを抱えた方が、さまざまなプログラムや個人のニーズに合わせた個別対応を通して、社会で自立した生活を送れるようになるための場所です。利用者の中には、病院から退院して間もない方やひきこもりで社会から離れた生活を長く送ってきた人もいます。しかし、専門性豊かな職員が支援し、さまざまなプログラムに参加していく中で、自立できるようになり、再び社会に戻っていく姿も多くみられています。利用者の定員は最大20人で、通所のほか、職員が自宅を訪問して支援することもあります。そもそも、生活上の問題を抱えた障がい者を支援する場として、この利生院はまさにぴったりの場所です。築100年以上の古民家を使い、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あります。古来から地域に根付いた宗教的な場所でもあり、人々が癒しを求める雰囲気は申し分ありません。この場を借りられる可能性があるという聞き、早速訪れて古民家とお堂をみたときに、大きな鐘の音が心に鳴り響いた気分で、即座に賃貸交渉に入ったほどでした。開設以降、利用者から落ち着いた環境のすばらしさを指摘されることはしばしばで、そのたびに最初に受けた鐘の音の感覚は間違っていなかったと確信しています。



平成 17 年、福岡市東区社会福祉協議会に「福祉に役立てて欲しい」との遺言により寄附された建物。昭和 48 年建築の一般的な一軒家を建築用途変更を含む改築作業を実施し、障がい者のシェアハウスとして再出発が決定。

before 改築前 / 改築中



after 改築後



近隣の方々や利用者、スタッフなど、たくさんの人に参加してもらった漆喰塗りのワークショップなど、皆さんの協力で、どこにでもある普通の一軒家がきれいに生まれ変わりました。空家を使うことで、なんと新築の 1/3 の費用でシェアハウスが完成。利用者や施設の負担もかなり軽減されています。

活用の状況



障がい者のシェアハウスとして、いよいよオープンです。



初めての一人暮らしで不安があったが、就労との一体支援で安心とのこと。



とても住みやすく、快適に過ごせています。ずっと住みたいです。

みかんの樹（※あきの会が運営する就労継続支援 A 型事業所）で障がいのある方への就労支援を始めて 2 年が経過し、継続して仕事が行えるようになった方が増えてきました。安定して収入を得ることができるようになり、次のステップとして本人より「ひとり暮らしをしたいがすべて一人でやるのが不安」との声や、親御様より「親元から離れての生活を経験してもらいたい」との声が聞かれるようになりました。また、就労支援をしていくなかで、継続した就労を行うには、生活面も含めた包括的な支援の重要性を実感していました。そのため、必要に応じて支援を行えるみかんの樹の近くで、空家を改修し共同生活が行える場があればと思い探していました。なかしまホームに住み始めて、仕事場でもコミュニケーションをとることも増え、自主性が高まっているように感じます。また、生活面においても支援ができるようになったことにより、仕事面だけではなく、生活全体の向上点・問題点を把握でき、より自立に向けた包括的な支援ができると感じています。夕食の提供は職員が行っていますが、その他の掃除や洗濯などの家事は本人達で行っています。また、夕食に関しては時間を決めてはいるわけではありませんが、自然にリビングに集まり一緒に話をしながら食事をしています。決まったルールの中で自主的に動いて生活できており、なにか困ったことがあった際などは、利用者同士でもコミュニケーションをとり、支援者にも報告・連絡・相談することにより解決しながら生活が送れています。

# 福岡市社会福祉協議会の支援事業

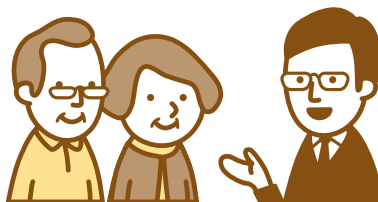
福岡市社会福祉協議会は、「住民参加と自治を基盤とした地域福祉の推進」を基本理念に掲げ、実践を進めています。「市民が支える住み続ける仕組みづくり」、「遺贈と空家の活用による地域福祉の拠点づくり」といった行動指針に基づき事業を展開していますが、『住まいと日常生活支援の一体的提供による安心の実現』を戦略目標として重視しています。

## 終活サポートセンター

高齢者が安心して生活を送ることができるよう、終活に関する相談を受け、さまざまな情報提供を行います。また、終活の必要性を啓発する「出前講座」も行います。併せて、生前契約に基づき死後事務（葬儀、納骨、家財処分、役所の手続き等）を行う「ずーっとあんしん安らか事業」と「やすらかパック事業」も実施しています。相続問題の整理や遺言により、空家の発生抑制にも寄与します。

## 住まいサポートふくおか

民間賃貸住宅への住替えでお困りの高齢者を対象に、物件情報の提供、入居時や入居後に必要なサービスのコーディネートを行います。2019年度から東区をモデルとして、障がい者にも利用対象を拡大しています。



## 権利擁護関係事業

判断能力に不安のある高齢者や障がい者の暮らしを支えるため、福祉サービスの利用援助や日常金銭管理を行う「日常生活自立支援事業」や、成年後見人等として身上保護や財産管理など、ご本人の生活全般を支援する「法人後見事業」を行っています。

## 住民主体の地域福祉活動の支援



ひとり暮らし高齢者などが孤立しないように見守りや声かけを行う「ふれあいネットワーク」や、ひきこもり防止や生きがい・健康づくりを目的として、定期的に公民館などに集う「ふれあいサロン」、ゴミ出しや電球交換など日常のちょっとした困りごとを解決する「生活支援ボランティアグループ」の組織化と支援などに取り組んでいます。

## ボランティアセンター

活動したい人をボランティア活動が必要な人・団体・活動につなぐボランティアコーディネート、各種ボランティア講座の開催とグループの組織化や運営の支援、「知的障がい・発達障がいについて学ぶガイドブック」といったプログラムの開発を含めた福祉教育に取り組んでいます。「企業の社会貢献事例集」、「社会人向けボランティアプログラム集」といった啓発用冊子も作成しています。

# 古家空家調査連絡会の住まいと暮らしの支援体制

古家空家調査連絡会は、税務、法務、建築、福祉の専門家を揃え、古家空家のソフト面、ハード面の問題を解決に導くことで中古住宅の流通促進と廉価での住まい提供を目指します。事業採択された「福岡県空家活用モデル普及促進事業」での空家相談・住まい相談を通して、住まいと暮らしの問題解決を表裏一体で切り離せないものとして取り組んでいます。



## 住まいと暮らしの何でも相談



誰に相談して良いか、どこに聞けば良いかわからない。住まいと暮らしの相談を受付けています。



- ◎ ひとり暮らしの家が広すぎて庭の手入れや片付けが大変です。何とかならない？
- ◎ 不動産の相続や売買・賃貸のシミュレーションをして欲しい。
- ◎ 将来の入院や入所の費用を工面したいけれど、どうしたら良いかわからない。
- ◎ 地方に残している実家や古民家の見守りと活用を考えて欲しい。
- ◎ 空家の売買や活用・転用の税制優遇措置、改修や活用の補助金について知りたい。
- ◎ 今後のために今の住まいの価値や耐久年数を知りたい。
- ◎ 空家や古家改修に関しての自治体や国の施策を知りたい。
- ◎ 家が古くなってきたけれど、必要な部分だけリノベーションするにはどうしたら良い？
- ◎ 家族が亡くなった後の相続税の申告や登記変更をしないまま放置しています。大丈夫？
- ◎ 売買賃貸以外の不動産の活用方法について知りたい。
- ◎ 家にあるものを買い取って欲しい。不要品の処理や片付けを手伝ってほしい。

社会福祉法人  
福岡市社会福祉協議会



〒810-0062

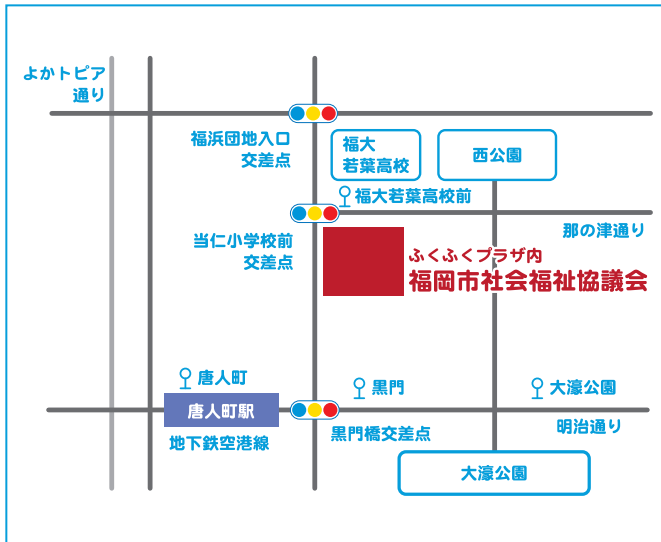
福岡市中央区荒戸 3-3-39 ふくふくプラザ 4 階

■地域福祉課 事業開発係

TEL : 092-720-5356 FAX : 092-751-1509

H P : <http://www.fukuoka-shakyo.or.jp>

【受付時間】月～金（祝日・年末年始を除く）9：00～17：00



社会貢献型空家バンクホームページ <https://www.akiyadefukushi.com>



一般社団法人  
古家空家調査連絡会



〒810-0004

福岡市中央区渡辺通 2-4-20 パール福岡 902

TEL : 092-406-6501 FAX : 092-406-6517

H P : <http://www.akiya.help>

【受付時間】月～金（祝日・年末年始を除く）9：00～18：00

