

## 地域の空家を福祉拠点として活用する 社会貢献型空家バンク事業

全国的に空家の増加が問題となっています。福岡では、「地域の空家を福祉目的に転用する」全国初の試みが生まれました。

### 地域福祉部門

● 助成年度  
2016～2018年度

● 助成額  
1年目 800万円  
2年目 900万円  
3年目 800万円

● 活動目的

「小規模多機能」「地域包括ケア」が求められている中、空家を地域密着型の福祉活動拠点へと転用するしくみをつくりだす。webページを通じワンストップで活用できるしくみをつくり、地域に点在する空家を活動の拠点として有効活用する。



「空家を何とかしたい」と考える  
建築関係者の熱意から出発

全国には約840万戸の空家があり(2018年10月時点、総務省調査)、各自治体ではその解消に頭を痛めています。全国に先駆けて、空家を福祉活動に活用する取り組みを始めたのが、福岡市社会福祉協議会(以下、福岡市社協)と一般社団法人古家空家調査連絡会の共同事業体(以下、共同事業体)でした。

空家の活用といえば「売るか貸すか」と安易に考えがちですが、マンションに比べて一軒家は簡単に買い手が見つかりません。更地にして売るには費用がかかり、貸すにしても手入れや管理の手間に加え、固定資産税等がかかります。「自治体や社協に寄贈して社会の役に立ててほしい」という所有者もいますが、不動産を受け取ってくれる自治体や社協は、ほとんどないのが実情です。

一般社団法人古家空家調査連絡会(以下、連絡会)は、かねてからこの問題をどうにかできないかと考えていました。

「国を挙げた新築偏重の時代のなかで、もっと古い家を大事にしようよ、リノベーションして使おうよ」と建築関係者が集まったのが、私たちの団体です。特に九州は戸建ての空家が多いので、なんとか活用する方法はないかと探していました(代表理事の長谷川美枝子さん、理事の中川次郎さん)

そんなとき、ある自治体で「空家の活用を社



「なかしまホーム」改築における漆喰塗りのワークショップ

協が模索している」という情報を耳にしました。その後、連絡会が出会ったのが、福岡市社協でした。福岡市社協は、2014年度から住まいと福祉を結びつける「住まいサポートふくおか」という事業を行っていました。

## 人口情報と出口需要の ミスマッチを解消

福岡市社協は、日常生活自立支援事業や法人後見事業だけでなく、死後事務を行う「ずーっとあんしん安らか事業」や、高齢者の賃貸住宅への住み替えを支援する「住まいサポートふくおか」にも取り組んでいました。連絡会が持ってきたテーマ「空家の利活用」に抵抗がなかったのは、すでに賃貸問題を手掛けていたからだと思います。

しかも、社協には福祉団体とのつながりがあるので、入り口情報（空家を活用してほしいという地域の持ち主）と出口需要（活動拠点がほしいという福祉団体）の双方に通じています。福岡市社協と連絡会は、空家の用途を福祉利用に定めて、共同事業体を組むことにしました。福岡市社協の栗田将行さんは、共同事業体の意義をこう語ります。

「空家をその状態のまま福祉に活用することができれば理想的ですが、建築基準法上の規制や用途変更が必要になります。それに、築年数

が古いと耐震基準も問題になります。建築の専門的な領域がクリアできないと、実際に空家を活用するには至りません。社協だけでは手に負えないところを、連絡会さんと共同事業体を組むことで、最後の実践にまでつなぐことができました」

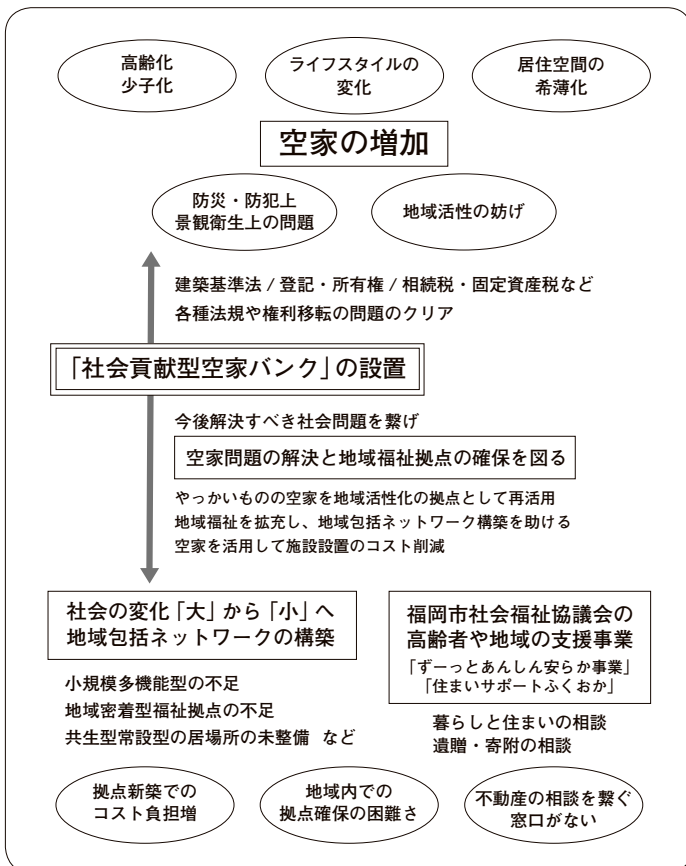
福祉活動者には、戸建ての物件を安く借りたいと思っている団体が少なくありません。一方、空家の持ち主もリノベーションすると費用がかかるので、「必要な改修費を借り手が負担してくれないだろうか」と思っています。双方の合意があれば「改修は最小限にして原状回復義務なし」という条件で、安く長く借りる関係が成立します。

共同事業体は、貸し手（空家の持ち主）と借り手（福祉団体）を調整するだけでなく、両者のマッチング（利害の調整や契約）も行います。建築関係（建築士、土地建物調査士、宅地建物取引士）にとどまらず、弁護士、司法書士、税理士など、さまざまな土業の人々がサポートしているからです。

## 福岡市東区社協に遺贈された 空家をシェアハウスに

2016年度には、法務、税務、建築、不動産の専門家などが集まり、全10回の会議を開きました。実現するかどうかわからない案件に専門家を集められたのは、この年から共同事業体が、赤い羽根福祉基金の助成を受けて取り組みからです。「地域の空家を福祉拠点として活用するための仕組みづくり」に対して、活用に向けた様々な問題を解決するため、専門家に対

## ■ 空家活用のしくみ



する費用を払えたことが大きかったといえます。2017年には、福岡市東区で空家と福祉団体のマッチングとして、障がい者のシェアハウス「なかしまホーム」を構築する取り組みが開始され、改築プランの作成や賃貸条件の協議などが行われました。これは築45年の一般住宅（木造2階建て延べ約100平方メートルの民家）で、福岡市東区社協へ「福祉に役立ててほしい」と遺贈された物件を、就労継続支援B型事業所「みかんの樹」（一般社団法人あきの会）等で働く障がい者たちの自立訓練を兼ねた住まいにするプランです。

ただ、住宅ではなく宿舍になると、特殊建築物に指定されます。市役所や消防署に確認しながら防火・避難規定をクリアしなければなりません。そのうえ、物件を調べると耐震力が不足していたり、断熱材が入っていないかったりと、かなりの改修が必要でした。

そこで、2018年7月、なかしまホームの改修作業の一つとして、漆喰塗りのワークショップを開催しました。目的は、空家の福祉転用について地域住民の理解を進めることなどです。社協スタッフ、連絡会メンバー、あきの会の方々、実際にここへ入居する方など、十数名が参加して2日間にわたる漆喰塗りが行われました。

こうして、改修作業を終えたなかしまホームはあきの会に貸し出され、通所する利用者等の

自立支援を行うための住居として生まれ変わったのです。

### 専門家集団だからできた ワンストップサービス

それに先立つ2016年11月、共同事業体は早良区にあるお堂「利生院」の築100年以上の住居部分を改築し、精神障がいがある人の生活訓練事業所へ再生しています。これが「空家の福祉転用」の第1号でした。

共同事業体は、こうした仕組みを恒常的なものにするために、ウェブサイトを立ち上げました。このサイトの目的は空家を貸したい人と借りたい人との出会いの場にあることなので、建築士や士業の専門家もサイトのスタッフに入りました。

「社会貢献型空家バンク」と名づけられたこのサイトでは、空家を福祉に活用する仕組みの紹介だけでなく、

活用事例（なかしまホーム、利生院）や新着空家情報まで掲載されています。それによって、活動拠点として空家を探してい

る福祉団体は、かなり具体的なイメージを持つ問合せることができるのです。

サイト内では、次のような利用団体を募集しマッチングを行っています。例えば、子ども支援（こども食堂、学習支援、フードバンク、居場所・遊び場）、地域福祉活動団体（ふれあいサロン、地域カフェ、共生型居場所づくり）などです。

空家を貸す側には、賃料や用途、改修レベルなど具体的な要望があります。また借りる側も費用や用途などの要望もあります。その両者をマッチングするために、税務・法務などの課題にワンストップで専門家が対応するプラットフォームが整備されているからこそ、双方をつなぐことが可能となるのです。

### 3年間で培ったノウハウが 今後も継続できることに

古家空家調査連動会 092-406-6501

古家、空家でお悩みの方へ  
大切な住まいのこれからを私たちと一緒に考えませんか？

無料で空家調査サービスを受ける  
無料で空家バンクに登録する  
無料で空家バンクを探す

一人暮らしの空家バンク

空家バンクの仕組み

空家バンクのメリット

お問い合わせ

092-406-6501

助成事業で作成したウェブサイト

## 専門家とつながり広がった 空き家利用の可能性

赤い羽根福祉基金の助成を受けてありがたかったのは、用途が制限されていないことでした。これは、ほかの助成金ではあまり見られないことです。そのため、弁護士、税理士、司法書士といった専門家を時間的に確保することができました。建築関係の専門家だけでなく、法律や税務の専門家を巻き込まなかったら実現しなかったでしょう。

社協として、この事業を通じて関わっていただいた法律や税務の専門家の方々と、他の事業の中でも相談することができるので、ウイン・ウインの関係が結べれば良いと思います。

これを機に福祉活動への利活用目的の不動産の遺贈が増え、対応する自治体や社協も全国的に増えてくれることを期待しています。



左) 古家空き家調査連絡会 代表理事 長谷川美枝子さん  
中) 古家空き家調査連絡会 理事 中川次郎さん  
右) 福岡市社会福祉協議会 栗田将行さん

### 助成プログラム 評価会議委員コメント

専門家が一堂に会するワンストップの仕組みと、空き家活用の情報をマッチングさせるウェブサイトを連動させたことで、事業内容の周知から情報収集、課題解決までを一連の流れにできたところが、モデル的な取り組みであると感じます。福祉分野と建築、土業分野との異業種協働という難しい課題に、勇気をもって取り組んだ点が大きな成果であると感じます。

社協と共同事業体を組んだ取り組みは先駆的であり、互いの強みやリソースを活かし、全国的に課題となっている空き家問題に対して異業種からなるネットワークによる解決を図るモデルを、全国で展開できるようにノウハウをテキストにまとめていただき、各地に広がることを期待しています。



空き家活用をワンストップで実現する  
専門家のミーティング

福岡市社協と連絡会には、相互にどのようなメリットがあるのでしょうか。

「空家を福祉に活用してほしいという地域住民の要望があっても、民法、税務、建築がらみの課題が多く、なかなか手が出せません。全国の社協でも空家の福祉活用をシステム化しているのは福岡市だけではないでしょうか。それは、連絡会さんと組めたからできたものです」（福岡市社協、栗田さん）

「私たちではどうしてもつかめない空家の情報と空家を探している福祉団体のニーズが、どちらも福岡市社協さんに寄せられます。そこで土業等の専門家が集まり、ウェブサイト上でワンストップ体制を構築できたことにより、大きな広がりをつくることができました」（連絡会、中川さん）

福祉基金による3年間の助成は終わりました

が、これからも社会貢献型空家バンク事業は続きます。共同事業体の取り組みが国土交通省のモデル事業「空家対策の担い手強化・連携モデル事業」でも採択されました。福祉基金により立ち上げたウェブサイトを活用することでさらに「空家の福祉転用」の事例を増やし、ノウハウを蓄積できます。より汎用性の高い事業スキームにしていくことが目標です。

空家の増加は、サービス利用の困難にも繋がるとの大きな社会課題です。また、空家を活用してほしいとの想いがあっても、どこに相談すればよいかわからない持ち主も地域には多くおられます。それを専門家が入りワンストップで福祉的に活用するというこの取り組みは、今後全国へ波及することが期待されています。