

事業名称	いますぐ実現！地域密着型の機動力あるマッチングによる試験的空き家活用
事業主体名	遠賀町空き家活用ネットワーク
連携先	遠賀町、遠賀信用金庫
対象地域	福岡県遠賀町
事業概要	空き家の借上げなどにより試験的活用事例を創出し、移住者や起業者に活用してもらうことで、空き家所有者への活用メリット理解や利用希望者へのプロモーションに繋ぎ、地域の生活環境保全と地域経済の活性化に貢献することを目的とする。
事業の特徴	上記を踏まえ令和3年度は相談体制の構築を図るため以下の取組を行った。 ①空き家実態調査、モデル地区居住者アンケート・空き家所有者アンケート ②先行事例に学ぶことを目的とした研修会の実施（2回） ③空き家相談窓口の設置、終活セミナー、個別相談会の実施（計2回） ④パネル展示、ポスター掲示、ネットワーク事業紹介冊子を使った周知活動
成果	①実働のネットワーク設立と課題の共有 ②事業の必要性の確認 ③空き家セミナーや個別相談会など具体的な取組の実施 ・ネットワークの周知、空き家所有者等へのダイレクトメール（計30件） ・ホームページ、ポスター、事業紹介冊子（300冊）、パネル（8枚）の作成 ・相談窓口の設置、空き家相談窓口対応マニュアルの作成 ・個別相談会での相談対応（7件）、電話相談対応（2件）
成果の公表方法	・ホームページ、フェイスブック・ページで公表 ・ネットワーク事業冊子の配布
今後の課題	・安定した相談体制の継続と行政連携、広報と地道な活動の継続 ・どのようにマッチングを行うか、どのような試験的空き家活用を行うか

1. 事業の背景と目的

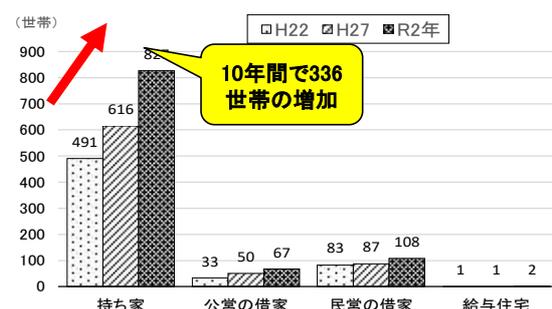
モデル事業応募の背景・目的

(1) 背景

遠賀町は人口約1万9千人、世帯数8,500世帯で、遠賀川流域の自然豊かなまちです。農業を基幹産業としていますが、北九州都市圏に属し、昭和50年代以降に北九州市のベッドタウンとしても発展してきました。住宅・土地統計調査によると、町内には約400戸の空き家があるとされていますが、農村集落地区や新興住宅地の双方で空き家が目立つようになっており、耕作放棄地や新興住宅地での高齢者の増加は、将来の空き家・空き地予備軍の増加や、空き家の増加による地域環境の悪化と活力低下を招くおそれがあると考えられます。

令和2年国勢調査によると、65歳以上高齢単身の持ち家世帯が827世帯ありますが、過去10年間で336世帯増えており、近い将来これらが空き家となるおそれがあります。また、高齢者のみでは住まいの維持管理は経済的・身体的に難しいことから、将来管理不全な住宅が増え、地域の住環境の悪化や地域活力が低下するおそれもあります。

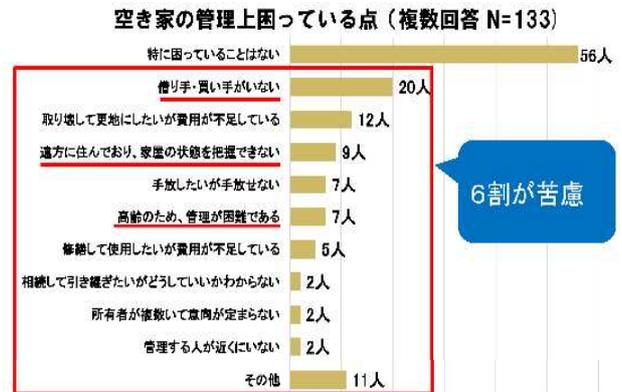
図1 65歳以上高齢単身の持ち家世帯数の推移



全国的に、耕作を放棄した農地付き空き家や、所有者不明・連絡先不明の空き家、相続・登記が未更新の空き家の増加など、流通や利活用の上で問題が多様化し複雑化していることに加え、昨今のコロナ禍のなかでの遠方の所有者・相続人との協議・調整、所有者不明の空き家の増加など対応が難しくなっている事案が増えています。

遠賀町が令和2年3月に策定した「第2期遠賀町空き家等対策計画」において実施された空き家所有者に対するアンケート調査によると、管理上困っている点として「借り手・買い手がいない」、「遠方に住んでおり家屋の状態を把握できない」、「高齢のため管理が困難である」、「相続して引き継ぎたいがどうしてよいかわからない」などがあがっています。同計画ではさまざまな施策が計画されていますが、民間と行政が連携して行う内容も含まれており、具体的な推進体制の構築が必要となっています。

図2 空き家の管理上困っている点



資料：「第2期遠賀町空き家等対策計画 令和2年3月」

(2) 目的

遠賀町では「空き家バンク制度」を導入していますが、平成29年創設時からの累計登録件数は5件（すべて売却希望）で、成約件数が4件となっています。（令和3年6月現在）

空き家バンクに登録された住宅のうち「農地付き空き家」の売却・賃貸については、農地の権利取得における下限面積を0.01aとしています。町民等はそのような手続きがあることを知らない、農業委員会の承認に時間を要する、相続未登記の農地があり所有者が不明又は相続人が多数存在する等の問題があり、市場に流通しづらいことが不動産業者から指摘されています。

一方、遠賀町を含む遠賀郡4町では、地域の産業活性化を目指し、官民による「おんが創業支援協議会」を設立し創業・起業支援を実施しています。起業を希望される方の中には、空き家を活用したビジネスを検討されている方も少なくありませんし、低家賃で借りたいというニーズも高い様子が見られます。空き家バンク掲載物件はほとんどが売却希望であり、その一方で空き家の利用希望者は賃貸を希望する例が多いなど、需要と供給にミスマッチが見られることから、両者をうまくマッチングする仕組みが必要となっています。

このようなことを考慮すると、農業を基幹産業とする一方、北九州市のベッドタウンとして発展してきた本町の特性を踏まえつつ、空き家対策の取組を住宅施策・産業施策の枠組みの中で再整理するとともに、地域の生活環境保全と遠賀町の活性化をめざすべく、民間事業者と行政が連携した空き家対策や空き家の活用に関するワンストップ型の相談体制の構築を目指す必要があると考えています。

表1 遠賀町の空き家に係る地区別の課題

地区区分	現状	課題	令和3年度の取組
農業集落地	農地付き空き家や耕作放棄地が見られ、後継者問題（相続）、景観や環境保全の問題が顕在化しつつあります。	農業農村集落景観や環境を維持するため後継者や相続等の問題に対応できる環境を整えることが必要	昭和30年代以前からの集落にエリアを絞った居住者や空き家所有者の意向の把握
新興住宅地	昭和50年代から開発された住宅団地で、一人暮らし高齢者数や空き家が目立ち、将来深刻な事態に陥るおそれが高くなっています。	問題が深刻化する前の段階から、空き家の発生予防や住宅や住宅団地の適正管理を促すための啓発が必要	昭和50年代開発の新興住宅地区の実態や居住者や空き家所有者の意向の把握
既成市街地	JR遠賀川駅周辺では空き店舗や空き地が目立っており商店街の空洞化が問題となっています。	商工振興策と併せて空き家問題の解決を図るための空き家活用の仕組みづくり（ネットワーク）が必要	店舗併用住宅を含めた空き家所有者の意向把握

以上を踏まえ、このたび民間事業者商工団体などからなる「遠賀町空き家活用ネットワーク」を組成し、行政とも連携しながら試行的な取組を行うなかで当ネットワークにおいてできること・できないことを明確にするとともに、本町の特性を踏まえた空き家対策の迅速かつ継続的な取組に向けたワンストップ型の空き家相談窓口・相談体制の構築を目指します。

2. 事業の内容

(1) 相談体制の概要

- ① 空き家（モノ）を適切に管理し利活用するためのハードと、それを使いたいヒトにつなぐソフトを組み合わせた取組により、**地域の生活環境保全と経済活性化を実現**することを目的とします。
- ② 空き家の所有者のみならず空き家を利用したい人、空き家を活用した起業を考えている人などに、空き家を地域資源として捉え**マッチング**していく**仕組み（相談窓口の設置）**を検討します。そのために、遠賀町空き家活用ネットワークを組成し、具体的な課題や取組方針について協議し実行します。なお、行政（遠賀町）と地元金融機関が「オブザーバー」として参加しています。
- ③ 一方で、空き家所有者や空き家を相続する者が、空き家対策の方針を決定するまでの間、**放置されることのないよう、適切な管理**できるよう支援する仕組みを構築します。

図3 ネットワーク構築の目標

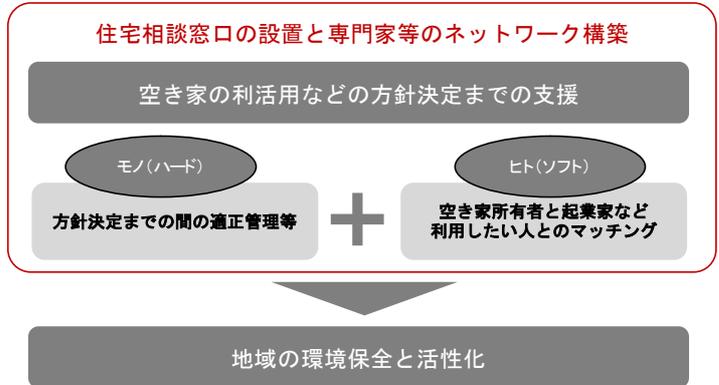


図4 ネットワーク体制の考え方と相談対応の対象者

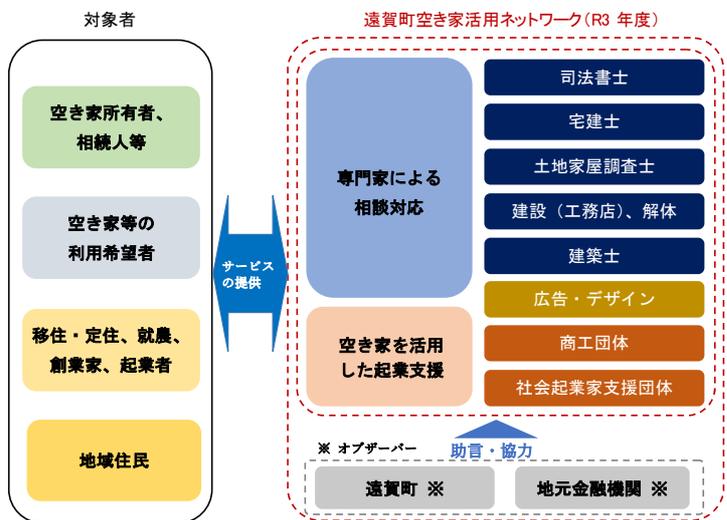


図5 空き家相談窓口の役割(方針決定するまでの支援)

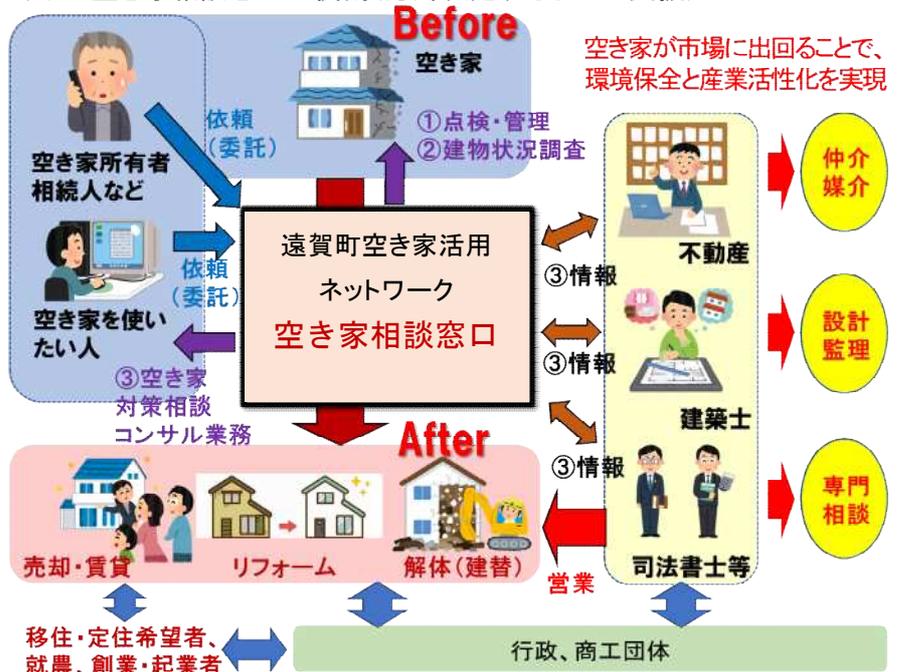


図6 遠賀町空き家対策ネットワークの構成員

【ネットワーク会員：事業実施】	
●不動産業者	(株) オリジン都市開発、(株) 遠賀地建
●建設会社	(株) 福田工務店
●土地家屋調査士事務所	頼永土地家屋調査士事務所
●司法書士事務所	おかがき法務事務所
●建築士事務所	(株) いまサポおんが一級建築士事務所※
●商工会団体	遠賀町商工会
●社会起業家支援団体	(一社) SINKa(社会的起業家創出ネットワーク九州・アジア)※
【オブザーバー（助言等）】	
●行政	遠賀町都市計画課・産業振興課

※ 事務局を担当

(2) 本事業の特徴

本事業の特徴は、管理不全な空き家の発生抑止と空き家の流通促進に当たり、

- ①空き家を利用したい人や、空き家を活用して起業等ビジネスを行いたい人とのマッチングを図る
- ②その実現のための空き家所有者や相続人等に対する方針決定に関わる支援（提案等）を行う
- ③方針決定までの空き家の適正管理を支援する

ことにあります。そのために起業化支援に関連する団体等も加わった「遠賀町空き家活用ネットワーク」を組成したこと。また、行政とも連携しながら試行的な取組を行うなかで、当ネットワークにおいてできること・できないことを明確にするとともに、本町の特性を踏まえた今後の空き家対策と起業化支援に向けた継続的な取組を目指していることにあります。

図7 令和3年度の取組と今後の展開

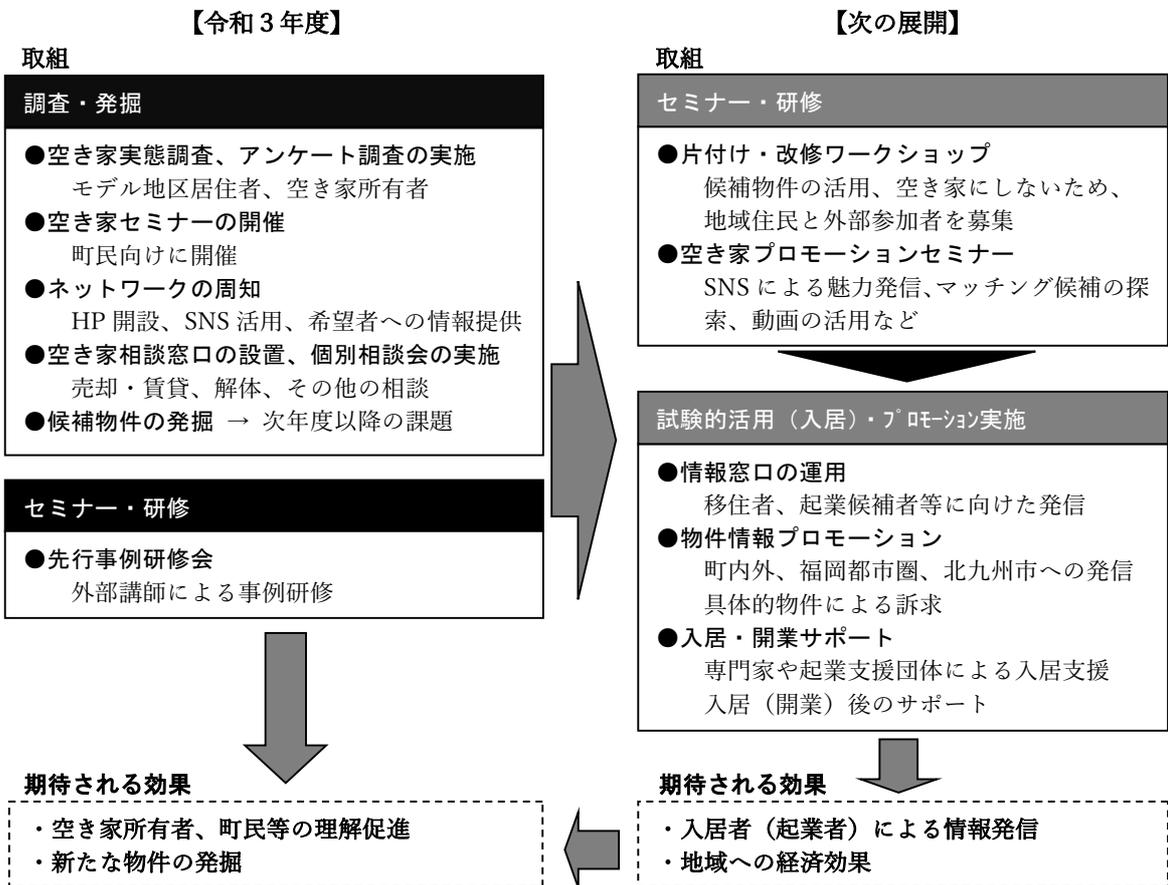


表2 事業内容とスケジュール

事業部門	令和3年度									
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①空き家所有者と空き家への入居希望者のマッチング等の相談窓口設置		● 8/10	● 9/21			● 12/3		● 2/3		
②空き家・居住者調査と試験入居候補物件の発掘				● 10/4						
③空き家の活用セミナー、ワークショップ等の実施			● 9/21	● 10/15						
④広報、マニュアル等の整備										次年度の作業準備
⑤報告書の作成ほか										次年度の作業準備

注) 令和4年2月17日の個別相談会は新型コロナ(オミクロン株)まん延のため中止となった。

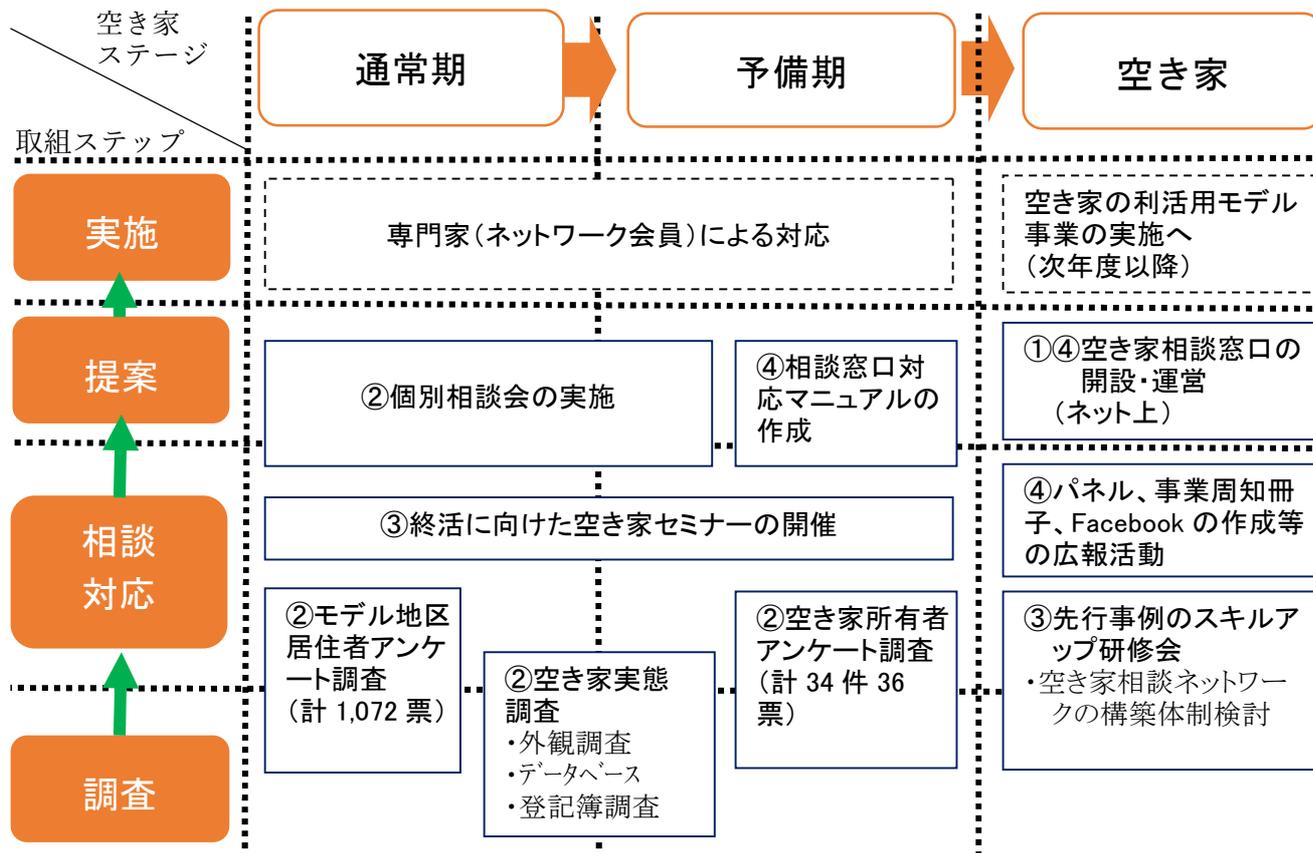
表3 ネットワーク会議の開催日と主な協議事項

開催日	主な協議事項
R3.8.10	ネットワーク会則(案)、モデル事業の概要、令和3年度事業計画書(案) アンケート調査、研修会・セミナー・相談会等の企画(案) HP、SNSのイメージ、空き家の活用にかかる問題点・課題について
R3.9.21	空き家相談体制の概要(案)、個人情報保護指針(案) アンケート調査、ホームページ、セミナー・相談会、パネル(案)
R3.12.3	第2回 個別相談会について 相談マニュアルについて
R4.2.3	成果のとりまとめについて(実績報告書案) 今後の進め方について



図8 第1回会議(オンライン)

図9 作業フロー



■各取組の業務役割分担

取組の内容と業務の役割分担（担当者及び業務内容）は下表のとおりです。

ネットワーク会員が中心となり事業を進めました。オブザーバーの遠賀町、遠賀信用金庫からも後述のとおり、効果的な事業実施のためにご協力をいただくことができ、事業を円滑に進めることができました。

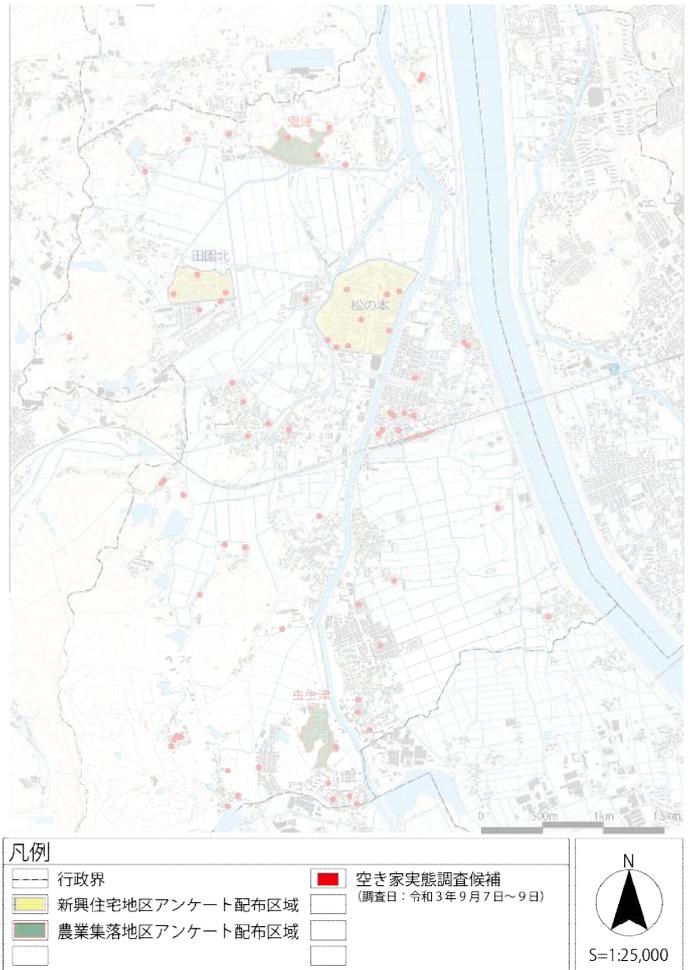
表4 役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①空き家所有者と空き家への入居希望者のマッチング等の相談窓口設置	ネットワーク会議の開催・運営	事務局、ネットワーク会員	合計4回の会議の開催を予定しており、事業の実施方針等について協議を行う
	相談窓口の設置・運営	事務局	11月9日にHP上にて相談窓口の設置・運用開始
②空き家・居住者調査と試験入居候補物件の発掘	モデル地区居住者アンケート調査	事務局 ※モデル地区居住者アンケート調査の実施にかかる準備などでは遠賀町と連携	自治区長会にて、当ネットワークをPRするとともに、アンケートの実施概要を説明。モデル地区を選定し、当該地区の自治区長に説明、回覧後に実施（ポスト投函）
	空き家所有者アンケート調査		登記簿情報から所有者住所が特定できたものについて、アンケート調査票を郵送
	空き家実態調査データベース作成 登記簿調査	事務局	町内の空き家の実数や実態（老朽度等）を把握し、来年度以降のアクションにつなげていく
	空き家所有者向け相談会の実施	事務局、ネットワーク会員	ネットワーク会員のうち士業の専門家のメンバーが分担して空き家所有者や相続人の悩みや課題解決の支援を行う
③空き家の活用セミナー、ワークショップ等の実施	終活・空き家活用セミナーの実施	事務局、ネットワーク会員	空き家に関する啓蒙・啓発により町民等の空き家に関する関心を高める
	外部講師によるスキルアップ研修会	事務局、ネットワーク会員	空き家対策の先行事例の課題を把握するとともに、当ネットワーク活動の方向性検討の参考とする
④広報、マニュアルの整備	サイト、SNSの基本設計	事務局、デザインパクト	ネットワークの周知のためのHP作成・公表（更新）、フェイスブック・ページによる広報の実施
	対応マニュアルの作成	事務局、ネットワーク会員 ※とりまとめは事務局にて行う	相談の手順、個人情報の取扱、Q&A、遠賀町で使える補助等をまとめたマニュアルの作成
	リモート相談の実施検討	事務局	新型コロナの収束が見通せないなか、リモート相談への対応を準備
⑤報告書の作成ほか	実績報告書、事業周知冊子作成の成果品の作成等	事務局、ネットワーク会員	今年度の成果を実績報告書としてとりまとめるほか、ネットワークの取組を紹介するパンフの作成

注) 事務局；(株)いまサポおんが一級建築士事務所、一般社団法人SINK a

ネットワーク会員（士業等の専門家）：(株)オリジン都市開発、(株)遠賀地建、(株)福田工務店、頼永土地家屋調査士事務所、おかがき法務事務所、(株)いまサポおんが一級建築士事務所

図9 空き家実態調査の対象(空き家候補)位置図



(2) 事業の取組詳細

以下では、事業の流れにそって整理します。

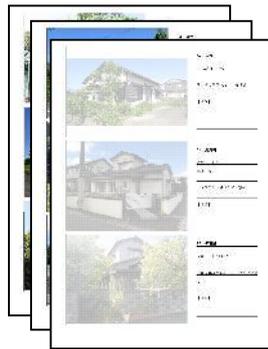
1) 空き家実態調査

① 空き家実態調査

以下の調査を実施しました。

- ・一戸建住宅を対象としました。
- ・主に外観目視等（その他、住民等からの情報）で空き家候補を抽出しました。
- ・外観目視調査・写真撮影（台帳整理）
- ・劣化度等調査

図10 写真台帳



空き家候補のうち、店舗併用住宅を除く戸建の空き家候補66件について調査し、「空き家概況データベース」に整理しました。

(次ページ参照)

② 空き家データベースの作成

- ・上記①の情報をデータベースとして整理し、登記簿調査及び空き家所有者アンケートの実施の際に活用しました。

③ 実態調査日（令和3年9月、11月）

- ・令和3年9月7日～9日に実施し、令和3年11月に空き家所有者アンケート実施前にも再調査を行い、空き家候補住宅の変化を観察しました。
- ・この結果、解体・売却等により住宅市場に流通する空き家があることが把握できた一方、状況にまったく変化が見られず放置状態となっている空き家も少なくないことが確認できました*。

* 「第2期遠賀町空家等対策計画(令和2年3月)」に掲載の「空き家プロット図」及びこれを参考に令和2年10月に独自で実施したプレ調査の結果も参考にしました。

表5 空き家候補の変化(令和3年9月～11月)

	概ね3ヶ月後	備考
解体	2件	解体中1件含む
売却	2件	買取再販1件含む
計	4件	

図11 外構等の管理状況(N=66)

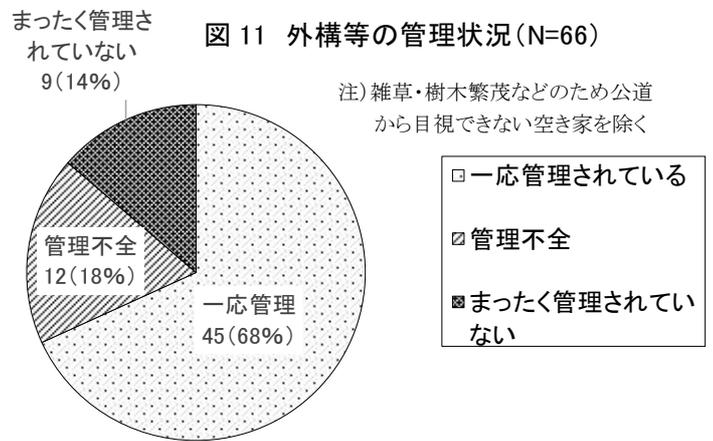


図12 屋根・外壁の改修の必要性(N=56)

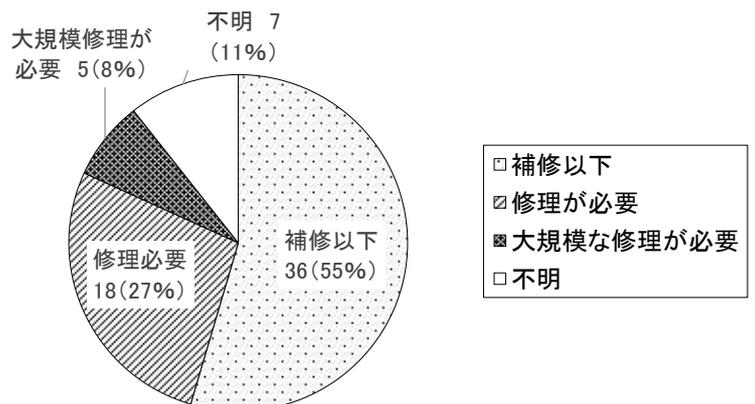


表6 空き家概況データベース

整理番号 1
調査日 2021.9.7

自治区名	住所	氏名
------	----	----

1. 空き家候補の判定(前面道路等から目視で確認できる程度)

空き家候補の判定	1. 居住している雰囲気(気配)なし	1
	2. 玄関が入れないように針金、ロープ等でしぼられている	4
	3. 相当数の郵便物・チラシ等がたまっている	
	4. 雑草等が繁茂し、玄関まで行き来できる状況ではない	
	5. 屋根や外壁の一部が崩落するなど住める状態ではない	

2. 空き家の建て方・階数等

①用途	1. 専用住宅	2. 店舗兼住居	3. その他	4. 不明	1	
②構造	1. 木造	2. 非木造(RC造、鉄骨造など)		3. 不明	1	
③建て方	1. 平屋建	2. 2階建	3. 3階以上	4. 不明	2	
④屋根葺き材	1. 瓦葺(釉薬瓦、セメント瓦等)	2. スレート葺	3. カラー鉄板瓦棒葺		1	
	4. トタン板張り	5. その他	6. 不明			
⑤管理状況	建物	1. 軽微な劣化以下	2. 建物の一部に劣化	3. 屋根崩落等傷みが著しい		4
		4. 不明				
	外構	1. 一応管理されている	2. 管理不全	3. まったく管理されていない		2

3. 活用判定

①屋根・外壁改修の要否	1. 補修以下	2. 修理が必要	3. 大規模な修理が必要	4. 不明	4
②構造的な耐力	1. ありそう	2. 補強が必要な可能性	3. 不明(判断不能)		1
③造りの状況	1. 在来・注文	2. 建売・分譲	3. 不明(判断不能)		2
④歴史性を感じさせる建物か	1. そう見える	2. そうは見えない	3. 不明(判断不能)		2
⑤建物へのアクセス	1. 良好	2. 普通	3. 不便		2
⑥前面道路の幅員	1. 4m以上	2. 2~4m	3. 2m未満又は未接道		1
⑦幹線道路からの視認性	1. よい	2. 一部視認性が悪い	3. 幹線道路に面していない		3

4. 立地特性

①地域特性	1. 駅周辺	2. 新興住宅地	3. 農業集落地		2	
	4. ミニ開発地	5. その他				
②従前の土地利用※1	1. 昭和30年代以前から宅地	2. 田	3. 畑	4. 山林・原野		2
	5. 炭鉱住宅地域	6. その他				
③都市計画	地域地区	1. 第1種低層住居専用	2. 第2種低層住居専用	3. 第1種住居		1
		4. 第2種住居	5. 近隣商業	6. 商業		
	容積率	1. 60%	2. 80%	3. 200%	4. 300%	1
③災害危険 ※2	土石流	1. 指定区域外	2. 警戒区域	3. 特別警戒区域		1
	急傾斜地	1. 指定区域外	2. イエローゾーン(警戒区域)	3. レッドゾーン(特別警戒区域)		1
	洪水浸水	1. 無し	2. 0.5m(1階床下浸水)未満	3. 0.5~3m(1階床上浸水)		3
	4. 3m以上(2階浸水)					

※1 今昔マップ on the Webより(昭和30年の地形図より)及び遠賀町誌添付の地図より <https://ktgis.net/kimapw/>
 ※2 遠賀町防災ハザードマップ(令和3年12月発行)より
 注) 構造的な耐力は新耐震基準(昭和56年)以降であれば「ありそう」を選択。それ以外は「補助が必要な可能性」を選択
 注) 「歴史性を感じさせる建物」は、在来軸組工法で土壁・しっくい壁、茅葺(トタン)屋根などの農家住宅又は古民家に見える住宅とした。
 注) 建物へのアクセスは、前面道路幅員6m以上かつ宅地との高低差が概ね1m未満の場合を「良好」、前面道路幅員が4m未満で宅地との高低差が1m以上ある場合や前面道路幅員が4m未満で行き止まりを「不便」、以上に該当しないものを「普通」とした。
 注) ここでいう幹線道路とは、国道、県道をさす。

上表の補足:「空き家候補の判定」で、例えば電気のメーターボックス等が外されている場合は選択肢の「1」に含めました。

④登記簿調査～空き家所有者アンケート調査の実施準備

空き家所有者アンケート調査の実施のために、空き家所有者と連絡先（住所）を特定する必要があったことから登記簿（登記事項証明書）を取得しました。今回は事務局にて調査業務を担当することとし、作業の迅速化やコスト縮減等を考慮しオンラインにて登記簿を取得することとしました。

この作業の過程で、地番をもとに取得した建物登記簿について、登記情報提供サービスでは「該当なし」が全体の25%を占めたほか、建物登記簿を取得できたものの表題登記の内容から見て明らかに建物登記簿が更新されていないもの、所有者が病院や施設等に入所している可能性が高いものなどがありました。結局、空き家所有者アンケート票を送付したものは、相続等の発生事由により空き家となっているものが多くなりました。空き家所有者情報を効率的に取得する上で、固定資産税納税者情報へのアプローチの必要性を強く感じさせられる結果となりました。

図13 登記簿調査～空き家所有者アンケート調査の実施準備の流れ

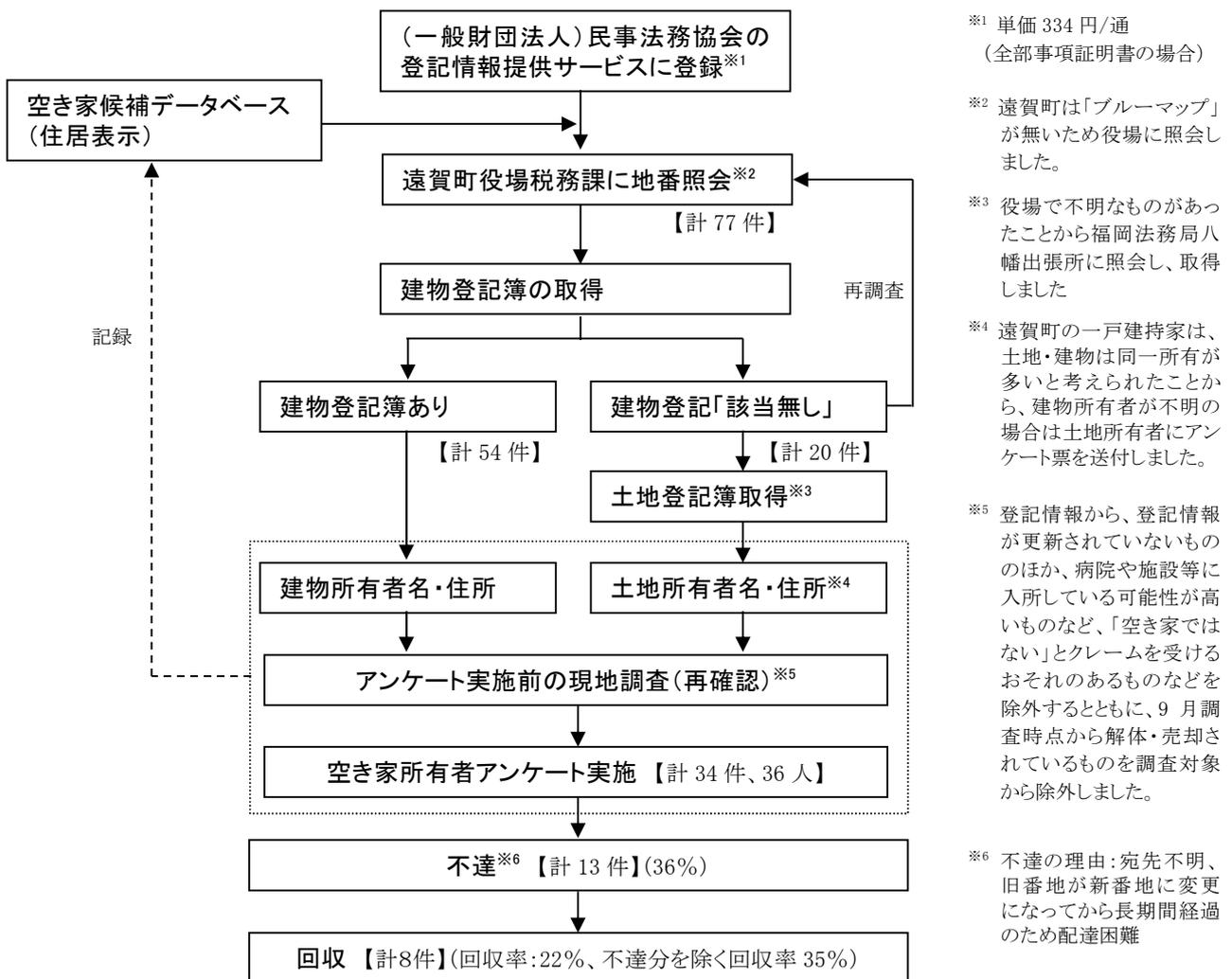


表7 空き家候補登記情報データベース

番号	自治区	住居表示	住宅地図等の氏名	地番	建物		土地		備考
					氏名	所有者住所	氏名	所有者住所	

2) アンケートの種類と回収率

実施したアンケート調査の種類と実施状況は下表のとおりです。モデル地区居住者アンケートについては地域の負担を課すことの無いよう調査票の配布は「ポスト投函」としました。また、当ネットワークの情報提供を希望される方には案内冊子を送ることとして記入欄を設けました。

表8 アンケート調査の概要

配布数	実施方法	配布数	回答数(回収率)	
			総数	内訳
モデル地区 居住者調査	配布はポスト投函。回収は郵送(料金後納)	1,072 票	225 票 (21.0%)	新興住宅地区 A:128 票(21.8%)
				農業集落地区 B:71 票(18.5%)
空き家 所有者調査	登記簿で住所を確認。配布・回収とも郵送	34 件、36 人 (共有者含む)	8 票 (34.8%※)	C:10 票(16.7%)
				D:16 票(38.1%)
				町内:2 票 町外:6 票

※：宛先不明、旧番地が新番地に変更になってから長期間経過のため配達困難の理由から不達分を除いた回収率

3) モデル地区居住者アンケート調査

①調査結果

●回答者の年代

・「70歳以上」(54%)が過半数を占め、次いで「60歳」が27%となっています。

●今後の住み続け意向

・全体では「ずっと住み続けるつもり」が75%と3/4を占め、住み続けたい意向が高くなっています。

・「ずっと住み続けるつもり」と回答した方の子どもの相続などについて聞くと、子どもが「相続して住む(期待を含む)」が42%、次いで「相続しても住まない」が32%となっていますが、「相続しても住まない」、「相続しない」、「相続する人はいない」を合算すると53%となり、過半数は相続する人がいないという結果となりました。

・地区別でみると、「ずっと住み続けるつもり」が高齢者の回答が多かった新興住宅地区で高い傾向が見られましたが、子どもの相続については「相続しても住まない」の割合が高い傾向が見られました。農業集落地区では、自由回答の結果などから後継者問題なども空き家対策と関連があると推察されました。

図14 回答者の年代(N=225)

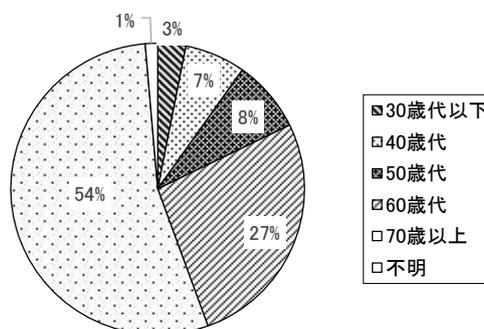


図15 今後の住み続け意向(N=225)

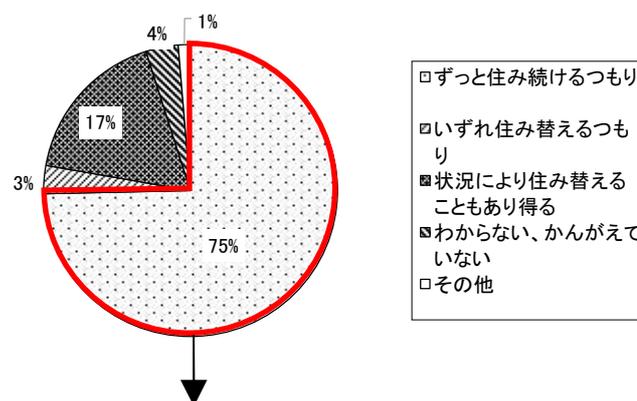
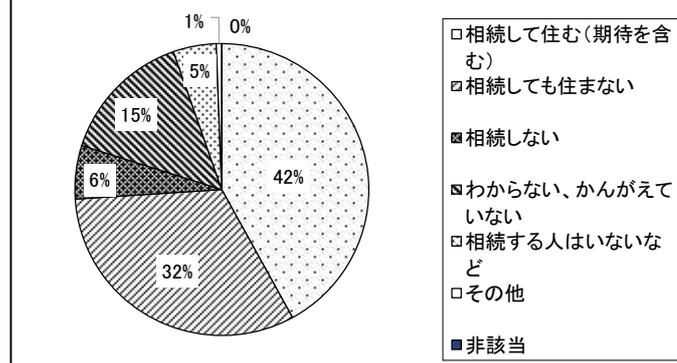


図16 子ども相続などについて(N=173)



②今後の住まいなどの不安や悩みの有無

- ・全体では「ない」が56%で最も高く、次いで「ある」が36%となっています。
- ・地区別でみると「ある」は、新興住宅地区よりも農業集落地区で高い傾向が見られました。

図 17 今後の住まいなどの不安や悩みの有無(N=225)

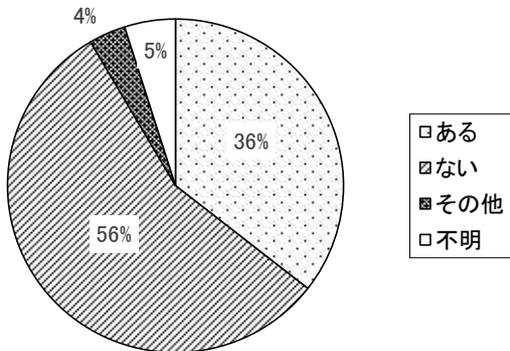
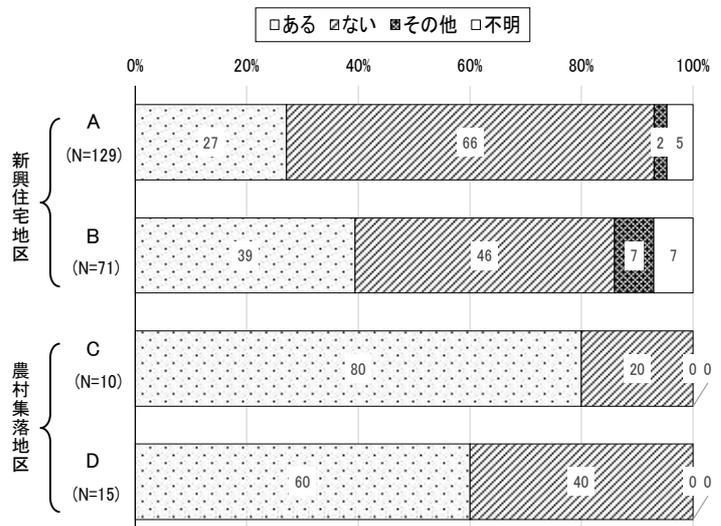


図 18 今後の住まいなどの不安や悩みの有無(地区別)



注) N は回答無効を除く

③自分の家や周りの環境の心配事の内容

- ・全体では「除草や生け垣などの管理」が44%と最も高く、次いで「住宅の傷み具合・地震の不安」18%となっています。第3位には「管理不全な空き家がある」(16%)となっており住環境に不安をもっているようすがうかがわれます。
- ・地区別でみると農業集落地区では敷地が広い住宅が多いことから「除草や生け垣などの管理」の割合が高くなっています。

図 19 自分の家や周りの環境の心配事の内容(N=225)

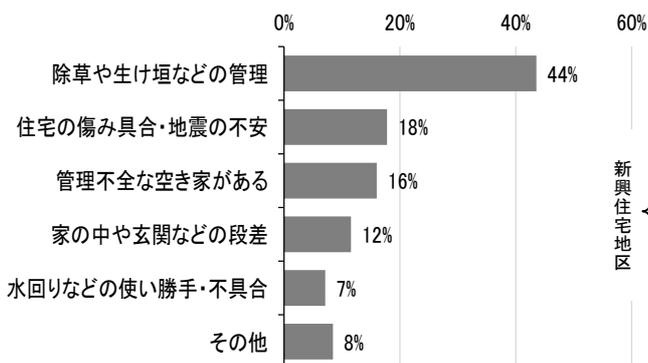
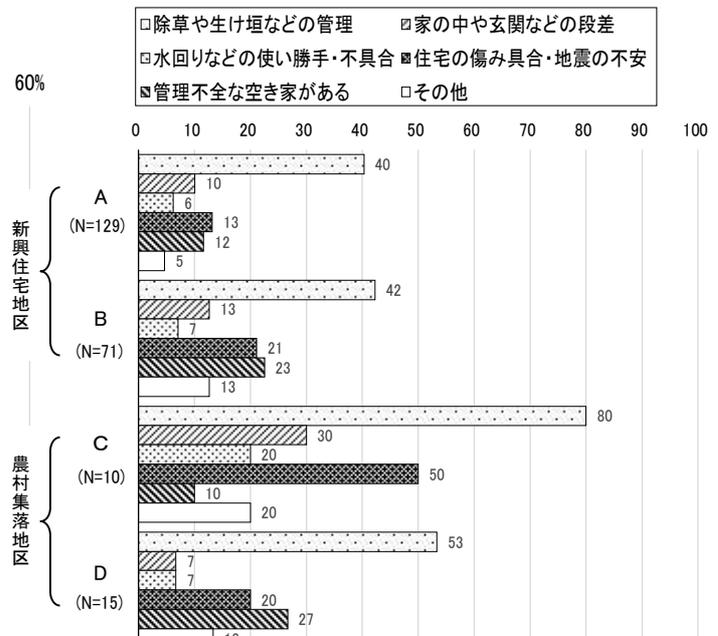


図 20 自分の家や周りの環境の心配事の内容(地区別)



注) N は回答無効を除く

4) 空き家所有者アンケート調査

- ・回答のあった8件中6件が町外に居住されており、東は首都圏から南は鹿児島市まで広範にわたっていました。
- ・ほとんどの方が空き家に今後住む予定がなく空き家の維持管理が大変なことから、解体か売却を希望されていました。

4) 外部講師による研修

空き家活用ネットワークの活動展開に向けた取組の一環として、福岡県内で住宅市場を活用した空き家対策を先行して実施している団体（本モデル事業の採択団体）の方を講師に招き、ネットワーク会員・オブザーバー等を対象に、本モデル事業の先行事例の取組の概要や取組に係る課題、空き家相談や空き家活用に係るノウハウを習得するため、セミナーを開催しました。

①第1回研修会：ありあけ不動産ネット協同組合

- ・新型コロナウイルス緊急事態宣言が発令されたためオンラインにて実施

②第2回研修会：太宰府市空家予防推進協議会

- ・同協議会より3名にお越しいたごき対面にて実施

いずれの研修会でも、市役所が発行する固定資産税納税通知書などで活動をPRしてもらえると相談会への来場者が増えるなど効果的であること、そのためには行政との対話を重ねるなど信頼構築と連携体制の構築（協定締結等）が重要であることなどのアドバイスをいただきました。

表9 研修会の概要

開催日時	概要		参加者
第1回 研修会 9月21日 (火)	講師	ありあけ不動産ネット協同組合理事長(川添健一)	
	目的	<ul style="list-style-type: none"> ・大牟田市における空き家相談、空き家活用に係る取組方法や相談ノウハウなど、実務にも役立つ多様な事例をご紹介いただく。 ・遠賀町空き家活用ネットワークの今後の取組の方向性や事業継続のための体制のあり方(協同組合)などのヒントを得る。 ・意見交換・質疑応答の場を設けて、活動に係る疑問や不安を解消する。 	
	演題概要など	「ありあけ不動産ネット協同組合での取組と空き家相談事例の紹介」 <ul style="list-style-type: none"> ・2名1組の当番制としており最後まで責任をもって対応していること、個人情報保護体制は誓約書を交わしていること、協同組合は会費と紹介料及び補助金で運営しているが今後は紹介料を如何に増やしていくかが課題といった内容が参考となりました。 	
第2回 研修会 10月15日 (金)	講師	太宰府市空家予防推進協議会(片山順一、大江田祐司、淀川洋子)	
	目的	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の現在の取組の概要や今後の空き家対策の取組方向をご紹介いただき、特に行政と連携した本ネットワークの中長期的な取組の方向性を探るための知見を得る。また、事業継続のための体制のあり方(任意団体⇒一般社団法人化)などのヒントを得る ・意見交換・質疑応答の場を設けて、活動に係る疑問や不安を解消する。 	
	演題概要など	「太宰府市空家予防推進協議会における空き家対策の取組」 <ul style="list-style-type: none"> ・メンバーの中に市役所OBがいること、空き家問題と終活や家の片付けをテーマにしたセミナーを切り口に地域(自治会)や行政との信頼関係を地道に築いてきたこと、空き家対策は「入口」がとても重要であること、法人化と行政との信頼獲得のプロセスなどが参考となりました。 	

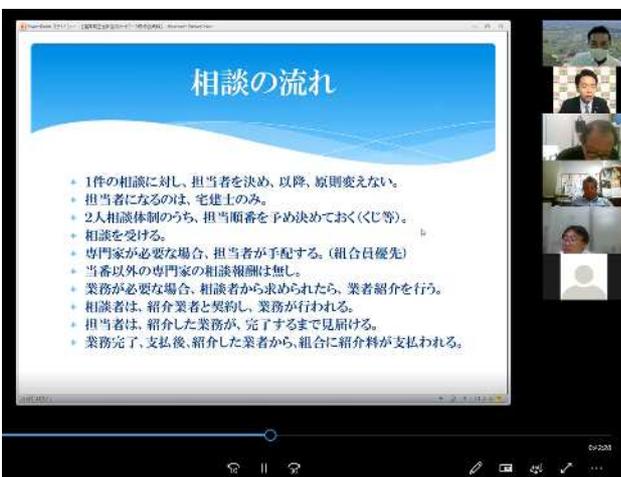


図21 第1回研修会(オンライン)



図22 第2回研修会

5) セミナーの実施 (11/19)

空き家活用ネットワークの活動展開に向けた取組の第一段として、町民を主な対象としたセミナーを遠賀町の後援を得て実施しました。将来のご自身の住まいや親の実家に問題を考えるきっかけとしていただくとともに、管理不全な空き家の発生抑止と空き家の活用を促すことを目的に実施しました。

来場者のアンケート結果では「参考になった」との意見が大半を占め好評でした。また、新聞の折り込みやチラシの配布など、様々な手段を用いて広報しましたが、口コミでの参加が意外と多い結果となりました。



図 23 セミナー会場でのパネル展示



図 24 セミナーの様子

図 25 セミナーのチラシ

表 10 空き家セミナーの概要(令和3年 11 月 19 日開催)

	概要	参加者
演題	コロナ禍の終活・空き家セミナー 「今後の老後・生活設計について考える」	18名
目的	<ul style="list-style-type: none"> ひとの終活、住まいの終活を考える際のポイントを具体的な事例をご紹介いただきながらお示しする 人と住まいの終活に向けては、親・親族・兄弟のことなど問題が複雑で気持ちの整理や家財等の片付け等に時間がかかることが少なくないことから、生前整理の心得として心の準備、必要な知識を獲得しておくことが必要で、そのため必要な準備をしておくことをご説明する 上記テーマに合わせたパネル展示、ネットワークPR、相談会の告知 	
セミナー参加者の感想(抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の売却、維持管理が大変であるということ。 終活を考える時期が来たと思い知らされた。 終活について具体的な話が聞けてよかったです。 現在の空き家状態がよくわかりました。親からの空き家問題からだけでなく、自分から子供達への申し送りの大切さを感じました。 「相続についても考えておかないと」と考える機会になりました。 持ち家です。子供2人がいますが2人とも家をもっている。遠方に住んでいる子供達や社会に迷惑をかけないように今から主人と話し合って終活に向けて準備したいと思う。子供達を含めて話し合う、生前整理の大変さ、重要さをしっかりとお教えいただきました。 多くの事例を聞くことができた。「家財道具チェックリスト」は活用できそうです。生かしていきます。 	

図 26 セミナー開催の情報源(複数回答)

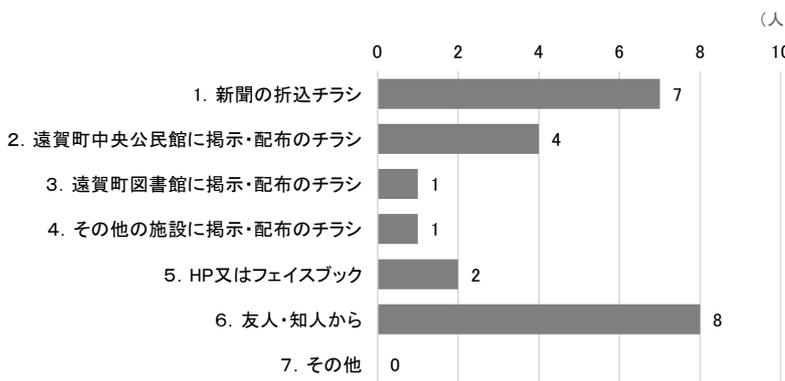
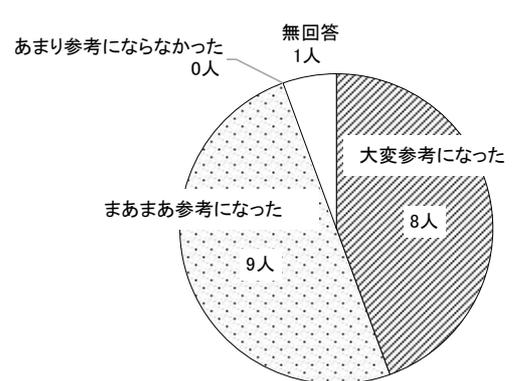


図 27 セミナーの感想



6) 個別相談会の実施

個別相談会は予約制とし、「相談窓口対応マニュアル」に基づき相談窓口担当者が相談内容を聞き取り、物件等の簡易な調査を実施したのちに、適切な専門家を選定して充てる方法としました。なお、事務局と専門家の間で「個人情報に関する誓約書」を交わしました。

個別相談会においては、相談終了後に相談者に対するアンケートを行い、心配事や悩み事が解決されたかなどについて調査するとともに、その後のフォローアップを行いました。

また、相談内容によっては、その後の具体的な相談を専門家が引き継ぐとともに、事務局がその後の状況を把握し記録し、次の展開につなげるように配慮しています。



図 28 第 1 回相談会の様子



図 29 相談会のチラシ

表 11 空き家相談会の概要

	相談内容	対応した専門家	対応
第 1 回 (11/19)	事務所兼住居の事務所部分について、使用していないことから解体したい。町の解体補助を使いたいが、業者からは解体そのものが難しいといわれ、どうしたものかと思案している。	宅建士、宅建士 (解体業)	継続
	現在 60 歳代で賃貸住宅に居住だが、今後、持ち家を取得した方がよいか賃貸住宅に引き続き居住した方がよいか悩んでいる。	司法書士、土地 家屋調査士	解決
第 2 回 (令和 4 年 1/15)	母の実家が町内にあり、母は認知症のため施設に入所中。空き家になって 4～5 年で登記は親のまま。近将来、売却を考えているが、今から準備しておくことはどんなことかアドバイスが欲しい。売却の場合の相場感も知りたい。	司法書士、 宅建士	解決
	母親の家(町内)の戸建住宅に母と弟の 2 人が居住中。名義は母だが、いずれ孫に相続させたい。孫に相続させたい場合、どのような課題や手続きが必要になるのか知りたい。	司法書士、 宅建士	解決
	町内に会社所有の 2 戸 1 の長屋があり、1 戸は居住しているが、もう 1 戸は空き家となっており傷みが激しいため解体したい。入居者は別に賃貸住宅を用意してくれれば退去してもよいと言っている。町営住宅は難しいといわれた。	司法書士、 土地家屋調査士	継続
	登記は祖母の名義のままであり、相続人は孫まで含め 20 人いる。司法書士に入ってもらってきちんとした形で相続登記をしたいが、それにどれぐらいの費用がかかるのかが知りたい。	司法書士、 土地家屋調査士	継続
余命 5 年と宣告されたため、今のうちから名義を配偶者に変更しておきたい。手続きについて教えて欲しい。	司法書士、 土地家屋調査士	継続	
第 3 回 (2/17)	相談会予約申込もあり開催のための準備をしていたが、福岡コロナ警報の発令等を踏まえ、安全確保のため中止(日を改め個別に相談対応を行うことで申込者には了解いただいた)	—	—

注) 対応の結果「継続」、「解決」は相談者アンケート、フォローアップの結果による。

「解決」とは参加者アンケートと聞き取りの回答において、悩み事・相談事が「解決された」と回答があったものをいう。「継続」とは「解決」以外のもので、例えば相談継続中のものなどをいう。

相談会の情報は、新聞折込が 3 組、空き家所有者アンケート回答者のうち情報提供希望者へのダイレクトメール 2 組、遠賀町図書館のチラシ等掲示 1 組、遠賀信用金庫遠賀支店チラシ等掲示が 1 組。

上記以外に、電話相談 2 件(解決)がありました。

7) その他広報活動

①ネットワークチラシの作成と広報

- ・10月2日に自治区長会にてPRしました。また、10月12日に遠賀町民生委員・児童委員協議会にてPRしました。

②ネットワークポスター・紹介冊子の作成

- ・ポスター20枚、紹介冊子300冊を作成・印刷しました。
- ・遠賀町中央公民館、図書館、遠賀信用金庫遠賀支店、ふれあいの里等で掲示・配置しました。
- ・モデル地区アンケート調査、空き家所有者アンケート調査において 情報提供を依頼された方(30名)へ郵送・ポスト投函しました。

③ネットワークパネルの作成と広報

- ・パネルA1サイズ8枚を作成しました。
- ・11月19日のセミナー会場での掲示したほか、遠賀町中央公民館、図書館、遠賀信用金庫遠賀支店、ふれあいの里などで掲示しました。また、遠賀町図書館の展示企画とコラボし、ネットワークの事業周知冊子を配置しました。

④ホームページの作成と広報

- ・11月8日にアップし、ネットワークの照会やネット上の相談窓口、リモート相談手順などを紹介しています。
- ・主なイベントの告知など、随時、新着情報などを更新しています。

⑤フェイスブックによる広報

- ・9月28日から開始し、随時更新しています。
- ・ホームページとリンクさせています。

⑥アンケート回答者への広報

- ・アンケート調査でネットワークに関する情報提供を希望された方(30名)に冊子を郵送しました。
- ・この結果、提供した情報を見て個別相談会に参加された方も複数おられました。



図 32 図書館とコラボ



図 33 ホームページ(抜粋)



図 30 ポスター



図 31 パネル(抜粋)



図 34 パネル展示(図書館)



図 35 同(遠賀信用金庫遠賀支店)



図 36 同(遠賀町中央公民館)

②事業周知パネル・冊子、ポスター

- ・パネルはA1サイズで8枚作成しました。ポスターはA2サイズで20部作成しました。
ポスターは町内の主な公共施設、地域金融機関、ネットワーク会員の事業所に掲示していただきました。
- ・パネルは空き家セミナー会場での展示以外に、遠賀町図書館（11月30日～12月/8日）、遠賀信用金庫（12月15日搬入～1月11日）、遠賀町中央公民館（令和4年1月12日～2月18日）にて展示させていただきました。
- ・事業周知冊子は、パネルの縮小版の位置づけで、300部印刷しました。上記のパネル展示やポスター掲示に併せて配置したほか、モデル地区居住者アンケート調査、空き家所有者アンケート調査において情報提供を希望された方に配布しました。



図 38 ポスター掲示(会員事業所)

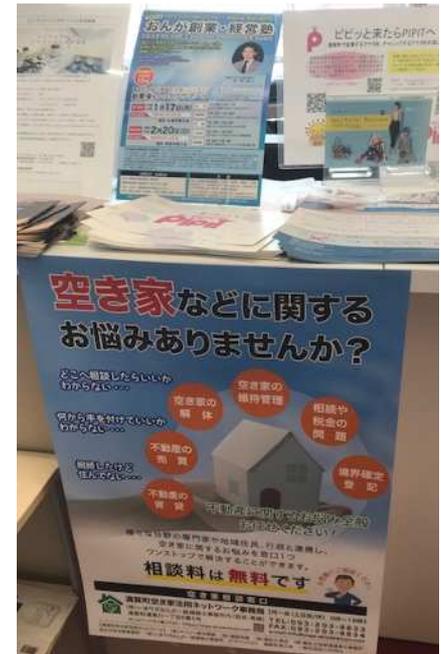


図 39 ポスター掲示(PIPIT※)

※ 遠賀町起業支援施設

表 12 パネルの構成(事業周知冊子もほぼ同様の内容)

表紙	空き家についてかんがえてみませんか？
P 1	遠賀町の空き家の状況
P 2	空き家になるとどんな問題があるの？
P 3	相談事例
P 4	実家や親の家をどうするか…。その活用方法は？
P 5	遠賀町空き家活用ネットワークとは？
P 6	様々なお困り事に対応します！
P 8	ネットワーク会員紹介

③ホームページ

- ・ホームページは下表の構成で作成しました。
- ・随時更新中です。

表 13 ホームページの構成

トップ	無料相談窓口、ネットワークの概要
団体概要	会の名称、場所、事務局の連絡先、個人情報保護方針
会員紹介	会員ひとこと紹介・各会員企業へのリンク
よくある相談Q&A	今後、事例を蓄積していく
リモート相談について	ZOOMを活用したリモート相談の手順を案内
NEWS	新着情報。随時更新中
令和3年度事業報告	国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の取組概要、公表資料
お問い合わせ	お問い合わせ、相談予約フォーム
関連リンク	官庁・公益団体等、会員等

③モデル事業報告書の作成

- ・モデル事業の成果を66ページの報告書にまとめました。

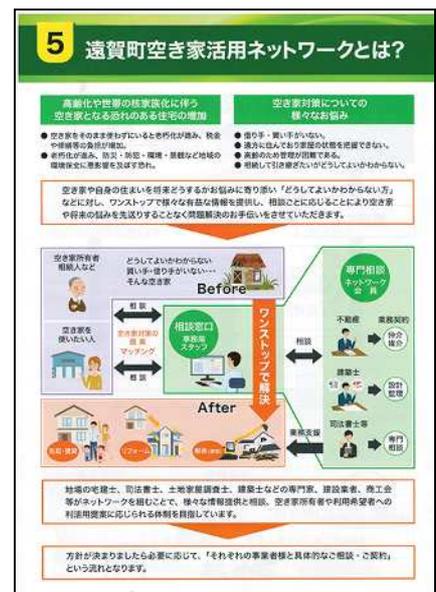


図 40 事業周知冊子(抜粋)

4. 評価と課題

成果としては、以下が挙げられます。

●実働のネットワーク設立と課題の共有

- ・遠賀町及び遠賀町が属する遠賀郡3町には空き家の活用に係る対策を担う専門家及び行政（オブザーバーとして）含めた実働のネットワークが存在しませんでした。年齢構成や、町の立地等を考慮すると、関係者（機関）及び専門家の関与が非常に重要だと考えています。任意組織ではありますがネットワーク体制が構築でき、課題が共有できたことは一定の成果と考えています。

●事業の必要性の確認ができたこと

- ・事業の必要性については、住宅所有者アンケート、セミナーアンケートから、空き家対策の潜在的需要はかなり大きいと考えています。また、個別相談会での生の相談などから、今後の取組や事業の必要性を確認することができました。

●空き家セミナーや個別相談会など具体的な取組の実施

- ・本ネットワークにおいて行った各種の調査やネットワーク会議開催による課題共有や検討、研修会による先進地情報共有、空き家セミナーにより空き家対策の必要性などの啓発が行われたことは非常に大きな成果と考えています。

（1）評価：体制構築、課題共有等

上記を踏まえ、以下のように評価しています。

●ネットワーク設立による活動の広がり

- ・専門家等からなる実働のネットワークが設立でき、空き家対策の活動に広がりができたこと。

●町民等に対する課題の共有や意識付け

- ・アンケートの実施、空き家セミナー、個別相談会、広報等で町民等に対する課題の共有や意識付けができたこと。町民に対して、今後の空き家や相続対策を考えるきっかけを与えられたこと。

●取組の方向性の確認

- ・空き家活用対策等の潜在的需要が確認でき、今後の取組や事業の方向性が確認できたこと。

（2）課題（共感～信頼の獲得）

●活動継続の方向性や行政との連携

- ・活動の継続性においては、研修会での先進地の取り組みから多くの示唆をいただき、特に事業性の確保、地域ニーズの掘り起こしといった取組の重要性が確認できました。このため、モデル事業で先行している事例の事業持続性確保のための取組内容を整理し、地域限定・地域密着を基本とする当ネットワークでの事業継続性のための取組課題を整理していく必要があります。
- ・行政機関等との連携では「事業継続性」、「安定した相談体制の構築」、「事業の必要性」が重要なポイントになります。当ネットワークの取り組みの広報に努めるとともに空き家対策の啓蒙につながる活動を継続していきます。また、取組や事業の推進にあたっては、行政との情報共有を密に図り、役割分担を考慮しながら進めていきます。

●広報と地道な活動の継続

- ・個別相談会の実績には以下の点に影響があったと分析しています。

①ネットワークの存在や情報が必要な人に十分に、また、ダイレクトに届いていない

②民間主体で取り組むことの意義が、町民にまだ理解されていない

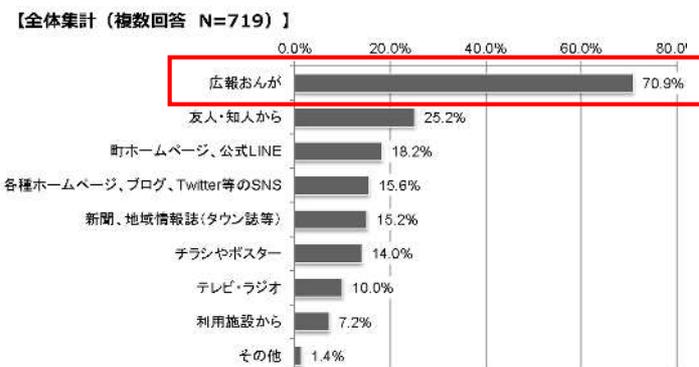
③コロナ禍により外出等が困難となった（特に第3回個別相談会）

個別相談会の実施にあたり、町内のほぼすべての地域に新聞折込での広報を行いました。しかし若い世帯のみならず高齢者についても新聞購読していない方が少なくないこと、公共施設（特に中央公民館、図書館）に配置したチラシは効果があったことなどが確認できました。

一方、別の調査によれば、情報入手先として「町広報」が他の広報手段よりも格段に高いこと、自治会加入率は85%と高いことを考えると町広報への掲載が効果的と考えています。

- 相談実績の積み上げには、広報が極めて重要で、必要とする方に情報を確実に伝えていく方法について、引き続き試験的な取組を継続しながら、より効果的な方法を検討していく必要があると考えています。

図 41 情報の入手手段



(出典:第3次 遠賀町生涯学習まちづくり基本構想(案))

- 空き家所有者調査の実施準備にあたり、町内の空き家実態調査を実施し、空き家候補について75件の地番を取得し建物登記簿を取得したが25%は該当がありませんでした。また、土地についても8件で該当がないことなどから登記の重要性を再確認できたため、相続時の登記を促すことが空き家対策上重要と考えています。この問題解決を徹底しないことには、空き家の根本的な解決にならないことがわかったことから、セミナー開催等による町民への啓蒙の重要性を確認できました。自宅からなかなか出られない高齢者もおられることから、今後はより地域住民に近い環境、例えば地区公民館単位などで啓発目的のセミナー等の取組の検討が必要と考えています。

●試験入居候補物件の発掘について

- 今年度は空き家所有者の売却や解体の相談が多く、また、空き家所有者にダイレクトに繋がることのできた件数が少なかったこと、賃貸希望の空き家所有者もいましたがマッチングが難しい立地特性であったことなどから、試験入居候補物件の発掘まで至りませんでした。今後は、候補となる空き家ストックの蓄積を図るとともに、空き家所有者にダイレクトに繋がる方策を検討する一方、地域に密着した地道な活動により行政や地域コミュニティとの信頼を積み上げていくことが必要と考えています。

5. 今後の展開

●どのようにマッチングを行うか

- ネットワーク内の専門家、商工会、起業家支援団体等と連携してマッチングを進めます。マッチング成立時は手数料を徴収することを検討しています。
- 起業家支援団体との連携では「遠賀町ビジネスプランコンテスト」応募者や起業相談者への情報提供を行い、利用者の需要を発掘します。
- 居住支援にも一定のニーズがあることが確認されました。地域に住み続けるには必要に応じ住み替えも必要となることからニーズの把握に努めるとともに物件確認、維持・改修にネットワークで取り組んでいきたいと考えています。

●どのような試験的空き家活用を行うか

空き家を活用した飲食店開店の事例も散見されることから活用可能な空き家のリストや提案プランを作成し、マッチングに繋げていきます。特に、JR遠賀川駅前においては、飲食または販売スペース、シェアオフィス・コワーキングスペース、打合せ場所などの需要があることから、土業専門家、商工団体、社会起業家支援団体等と連携して、起業家向けのマッチングに取り組んでいきたい。

以上を踏まえて、令和4年度については引き続き「部門1」に応募し、「評価と課題」に整理した課題の解決を図るための安定的な相談窓口の体制など、事業継続に向けた検討を進めます。また、令和4年度中に活用候補空き家の発掘に努め、下記の事業実現に向けた取組を進めます。

①相談窓口の運用と相談体制の強化

引き続き相談窓口の運用を進めるとともに、空き家相談窓口対応マニュアルのブラッシュアップ、会員やオブザーバーなど参加メンバーの拡充など、相談体制の強化を図ります。

②ネットワークの広報などの充実

広報を地区公民館や地域の社会福祉施設等などに拡大するほか、自治区長、児童・民生委員等への個別アプローチを行うなどの広報を充実します。また、遠賀郡内や町外で空き家対策に取り組む民間事業者や団体等を招いたセミナーを行うなどネットワークの拡大を図ります。

③空き家ストックの情報の蓄積

関係者と連携して空き家ストックの情報を蓄積に努め、「おんが創業・経営塾」や「遠賀町ビジネスプランコンテスト」などにおいて空き家を利用し創業を検討している方に対し情報提供できるよう努めます。

④片付・改修ワークショップ

活用候補空き家の中から利用したい方のニーズにマッチした空き家をピックアップし、空き家所有者の同意を得て、家財等の片付ワークショップやインスペクションの実施、オープンハウスとしての利用など、空き家の活用に関するモデル的なプロジェクトの実施を図ります。

⑤空き家のプロモーションと創業・起業化支援

空き家を活用したプロモーションセミナー（物件情報のプロモーションや、入居（開業後）のサポート）の実施を検討します。

⑥遠賀町との連携強化

引き続き遠賀町との情報共有を図り、連携の強化を図ります。

以上により、地域の環境保全と活性化の好循環を生み出すことを目指していきます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	令和3年8月10日		
代表者名	株式会社いまサポおんが一級建築士事務所 高槻和広		
連絡先担当者名	同上		
連絡先	住所	〒811-4307	福岡県遠賀郡遠賀町遠賀川一丁目6番5号
	電話	093-293-8833	
ホームページ	http://onga-akiyakatuyo.com/		