

事業名称	高齢者世帯の空き家予備軍への発生予防策の構築と自立運営可能策の検討
事業主体名	特定非営利活動法人循環型社会推進センター
連携先	特定非営利活動法人まちづくりぜえね
対象地域	福島県福島市
事業概要	空き家予備軍に対する発生予防策の啓発・意識調査及び、高齢者に対する空き家対策の在り方等について、福祉関係者との意見交換・情報共有を行い、更なる空き家発生抑制策の構築、並びに、空き家対策に係わる民間事業者としての自立運営策の検討を行う。
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当センターによる昨年度の調査において、自宅の将来について関心を示さなかった地域の空き家予備軍に対し、発生予防策に係わる啓発・意識調査を行い、発生抑制策の普及に向けた有効性等の検証を行う取組。</li> <li>・福祉分野(地域包括ケアシステム等)との連携を見据えた啓発手法、相談窓口等の在り方について、地域の福祉関係者との意見交換・情報共有を行い、空き家発生抑制策の普及を促進させるための取組。</li> <li>・空き家対策プラットフォームの事業化の推進および、民間事業者による自立運営に向けた検討を行う取組。</li> </ul>
成果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家予備軍に対する啓発冊子</li> <li>・アンケート調査票、アンケート結果報告書</li> <li>・福祉関係者等の視点から捉えた空き家対策の普及に向けた取りまとめ報告</li> <li>・空き家の発生抑制に係わる空き家対策プラットフォームの事業化、自立運営に向けた取組報告</li> </ul>
成果の公表方法	特定非営利活動法人循環型社会推進センターのホームページで公表 <a href="https://npo-junkan.jp/akiya/">https://npo-junkan.jp/akiya/</a> (PDF版はダウンロード可)
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発生抑制策の普及に向けた持続的な福祉分野との連携における役割分担</li> <li>・他地域における更なる普及を目指すための、行政施策等との連携活用</li> </ul>

## 1. 事業の背景と目的

### [1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証

空き家の発生原因は様々であるが、半数以上が相続により発生していると言われている。

残された家が長期間空き家化してしまう要因としては、誰が相続し、相続後は誰が住むのか？という問題から、遺産分割、相続登記、家財の片付けや遺品の整理など、問題が山積してしまい、「売る」「貸す」「使う」「解体する」などの活用に踏み切れないまま放置に至ってしまうことが挙げられる。

そうしたことから、親(所有者)が元気なうちに、前もって家族(関係者)間で話し合いの場を持ち、互いの思いや情報を共有して置くことが、空き家の長期化を防ぎ、家族(関係者)が親(所有者)の希望や意図を尊重した最善の決定を下すための大切な要素となる。そして、これらの意識の醸成に努めることが空き家発生抑制策の普及促進に向けて極めて重要となる。

しかし一方で、戸建て所有の高齢者世帯(以下、空き家予備軍という)に対する啓発活動を図っていくうえで、現状においては、自宅の将来(行く末)に対する関心が極めて低いことが大きな課題となっている。

これは、次世代への住宅の継承や利活用に関する“適切な情報を持っていない”等の理由が考えられる。

したがって、本取組では、空き家予備軍に対する啓発活動の試行を行うことにより、情報提供の手法(啓発冊子の有効性)や自宅の利活用等の自宅の将来に対する意識・行動の変化などについてアンケート調査を実施し、地域における空き家発生抑制策の取り組み普及に向けた検討を行う必要があると考えている。

### [2]高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討

高齢期に差し掛かった多くの個人が直面する長期入院や介護施設への入所は、相続によるもの以外で空き家が増加する主要な原因の一つとなっている。自宅へ戻ることが不確かとなる将来的な不確実性が放置に繋がり、長期の空き家となってしまうことが大きな要因と考えられる。

このため、日常的に高齢者や地域コミュニティと接点を持つ福祉関係者と連携を模索していくことが、更なる空き家発生抑制策の普及と促進を図る有効な手段と考えられる。

「福祉分野から見た空き家問題・空き家対策の状況」、「高齢者世帯の住環境に係る課題」、「空き家対策に係わる民間事業者との連携」等について福祉関係者から情報収集を行い、福祉関係者等の視点から空き家発生抑制に関する、「売る、貸す、使う、解体する、等の住宅の利活用」について現状の把握を行うことで、今後の啓発手法、相談窓口等のあり方等について検証していくことが重要と考えている。

また、福祉分野と連携面においては、全国的に地域包括ケアシステム(住まい・医療・介護・予防・生活支援)の整備が進む中で、地域における空き家対策の位置付けやシステム内での適用の可能性、有効性について検証していくことが必要と考えている。

### [3]当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組

空き家対策に係わる民間事業者として、上記[1]、[2]を通した空き家発生抑制に係わる取組の具現化に向けて、当センターの空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組について検討する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

図1 取組フロー

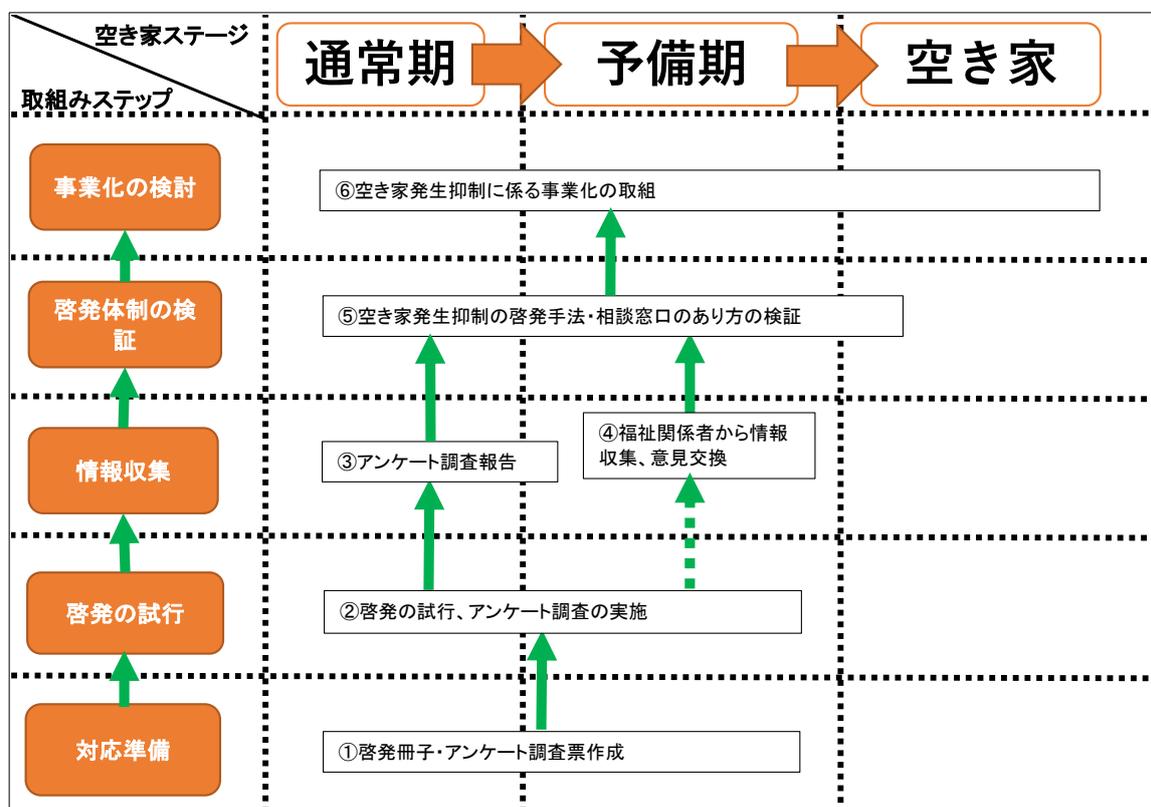


表1 各取組の役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
[1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証	① 啓発冊子・アンケート調査票の作成	NPO 法人循環型社会推進センター	・高齢者世帯(空き家予備軍)に対する空き家の発生抑制に係る啓発冊子・アンケート調査票の作成
		NPO 法人 まちづくりぜえね	・空き家発生抑制に係わる啓発活動、アンケート調査に対する支援
	② 啓発活動の試行、アンケート調査の実施	NPO 法人循環型社会推進センター	・アンケート調査の事務局
		NPO 法人 まちづくりぜえね	・空き家発生抑制に係わる啓発活動、アンケート調査実施、調査票の回収
	③ アンケート調査報告	NPO 法人循環型社会推進センター	・アンケート調査票の取りまとめ、調査報告書の作成
		NPO 法人 まちづくりぜえね	・アンケート回答者へ調査報告書の配布
[2] 高齢者の生活課題として対応した空き家発生抑制策の検討	④ 福祉関係者から情報収集	NPO 法人循環型社会推進センター	・福祉部門から見た「空き家・空き家対策の状況」「高齢者世帯の住環境に係る課題」「空き家対策事業者との連携」等について意見交換及び情報の収集
	⑤ 空き家発生抑制の啓発手法・相談窓口のあり方の検証	NPO 法人循環型社会推進センター	・空き家発生抑制に係わる住宅の利活用について、福祉関係者の視点を交えた啓発手法、相談窓口等の在り方について検証
[3] 当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組	⑥ 空き家発生抑制に係る事業化の取組	NPO 法人循環型社会推進センター	・(1)(2)を通じた空き家発生抑制に係わる住宅の利活用に適した、当センターの空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組について検討

表 2 取組状況表

事業項目	具体的な取組内容(小項目)	令和5年度								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
(1)空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証	①啓発冊子・アンケート調査票作成	■								
	②啓発の試行・アンケート調査の実施		■							
	③アンケート調査報告				■					
(2)高齢者の生活課題として対応した空き家発生抑制策の検討	④福祉関係者から情報収集			■	■					
	⑤空き家発生抑制の啓発手法・相談窓口のあり方の検証			■	■	■				
(3)当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組	⑥空き家発生抑制に係る事業化の取組				■	■	■			

(2) 事業の取組詳細

[1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証

■ 本取組の実施地域

1960～1970年代に郊外住宅団地として開発された福島市蓬莱地区地域は、住民の高齢化や若年層の人口流出等により世代交代が進まず、多くの高齢者の住まいがゆくゆくは空き家となり、老朽化したまま放置されてしまうことが懸念され、将来的に地域の環境悪化など様々な悪影響につながることを憂慮されている。

令和4年度に NPO 法人循環型社会推進センター(以下、当センターという)が蓬莱地区の空き家予備軍に対して行った 200 件のサンプリング調査では、自宅の将来(行く末)についての関心が極めて低く、空き家の発生抑制に対する意識の醸成が急務と言える。

■ 地域コミュニティとの連携

空き家の発生抑制に係る実践的取り組みを進めるうえで、空き家対策に係わる一民間事業者が高齢者に対するアプローチを行っていきにあたって、プライバシー意識の高まりに対する信用力の欠如といった問題点に留意が必要となる。特に、未知の調査機関や個人に対しては、個人情報取り扱いに対する不安を感じている高齢者も少なくなく、信頼関係の構築には時間がかかることが予想される。このため、地域に密着したコミュニティとの連携が非常に重要となる。

本取組では、“地域の持続可能な生活環境づくり”や“コミュニティーバスの運行”等において、蓬莱地区で地域に密着した取組を行う「NPO 法人まちづくりぜえね(以下、NPO ぜえねという)」に地域住民との橋渡し役として、アンケート調査及び、空き家発生抑制啓発活動への支援等の協力を依頼している。

写真 1 コミュニティバス



写真 2 地域の課題に対する住民向けセミナー



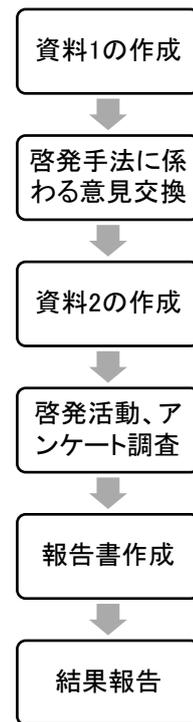
企画:まちづくりぜえね  
福島民報掲載 R5.12

## ①啓発冊子・アンケート調査票の作成

表3 [1]の取組の経過

月	取組内容
8月	・8月3日モデル事業交付決定日
	・モデル事業の事業計画作成 ・NPO 法人まちづくりぜえねと委託契約締結 ・アンケート調査票及び啓発冊子内容検討
9月	・アンケート調査票及び啓発冊子内容検討・打合せ ・アンケート調査票及び啓発冊子の作成
	・アンケート調査票及び啓発冊子印刷 ・アンケート調査配布・回収スタッフとの打合せ ・アンケート調査票配布
10月	・アンケート調査実施(10月1日～11月15日) ・アンケート調査票回収 ・集計作業
11月	・アンケート調査実施(10月1日～11月15日) ・アンケート調査票回収
	・集計作業 ・報告書取りまとめ ・報告書(単純集計)作成 ・報告書(単純集計)アンケート調査協力者へ配布
12月	・報告書取りまとめ、報告書作成

図2 工程イメージ



### ■(啓発用冊子)資料1:「空き家にしないために 自宅の将来について」の作成

空き家問題についての背景、対応策、一般的に必要な知識が、政府の重要な施策として網羅されていることから、政府広報オンライン「暮らしに役立つ情報」、「年々増え続ける空き家！空き家にしないためのポイントは？」

(<https://www.govonline.go.jp/useful/article/202206/1.html>)の掲載記事を基に、配布可能な資料として当センターで作成した。

また、資料1を基に、NPO 法人まちづくりぜえねスタッフ及び地域在住の協力スタッフとの間で啓発手法に対する意見交換を行った後、“次世代への継承”などの自宅の将来について関心の低い高齢者に対し、興味を示してもらうための方策について、昨年度の課題や NPO ぜえね、地域在住の協力スタッフの意見を踏まえ作成資料2の作成に繋がった。

図3 政府広報オンライン「暮らしに役立つ情報」



### ■NPO ぜえね、地域在住の協力スタッフからの主な意見

- ・このままではゴースタウン化してしまうという危機感は、日々感じている。
- ・所有者が後期高齢者にあっても、自宅が空き家化を他人事のように捉えていると感じられ、家族も含めた未来の状況がハッキリしない現状で、考えても仕方がないと捉えている方が多い。
- ・法的責任や、罰金や罰則等の自己に責任が及ぶ可能性を強調しないと説明時に反応が薄い。
- ・空き家予防策の必要性について、自らの損失機会に繋がるよりも、家族やご近所に迷惑をかけてしまう可能性に対する反応が大きいと感じる。
- ・前回調査の経験から、高齢者は、冊子の情報を読む・聞くだけでは、集中力が持続しない場合が多い。時間を掛けた丁寧な説明も必要であるが、実際に行動に移せるものがあって初めて危機感を認識できるのではないかなど

写真 3.4 NPO ぜえね、地域在住の協力スタッフ協議風景



図 4 啓発手法のスタッフ協議・意見交換まとめ

■(啓発用冊子)資料 2:「空き家発生の予防策 自宅の将来のための第一歩」の作成

空き家予備軍の“自宅の将来に関心が低い”という現状を踏まえ、資料1を活用した協力スタッフとの意見交換を基に、自宅の空き家化への関心を促進する観点から、資料2を作成し、自宅の将来に向き合うキッカケとするための情報冊子として作成し、空き家発生抑制策に対する意識の醸成を図った。

① 自宅に置き換えてイメージし易くするための、主に長期の空き家となってしまう原因の明確化



② 実際の行動(備え)に移し、自宅に係わる情報を家族(関係者)と共有するキッカケとするための、情報ツール化

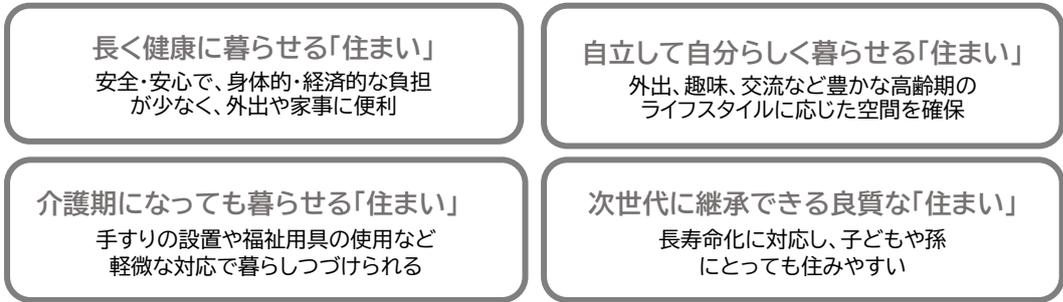
～冊子をヒントに家族(関係者)で話し合ってもらおう～

- 1 家族(関係者)に託す情報の整理(登記の確認)
- 2 家族(関係者)へ円滑に引き継ぐ準備(相続・継承)

③ 現在の住環境の整備から、高齢期の快適な生活と自らの資産として次世代に継承できる良質な住まいとするための情報提供(管理・リフォーム・利活用)

国土交通省「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を初めて策定 [https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000202.html)が示す、高齢期に向けた住まいの改修イメージを基に作成。

[下記の8つの改修提案により4つの安心の実現]



少し先の未来と感じていても長期的視野に立って、昨今では現実のものとなって来ている「人生100年時代」において変化するライフステージやニーズに合わせて、住宅環境の良質化について考えるための情報を提供し、結果として、住宅の適切な維持管理や有効活用を促し、長期にわたって空き家の発生を抑制することを促す。

## ■アンケート調査票の作成

アンケート調査票の作成にあたっては、空き家予備軍の現状の生活スタイルの把握のほか、自宅の将来に対する問題意識、当センターが行う空き家発生抑制に係る啓発活動の評価等の項目に関する質問事項とし、今後の空き家発生抑制策の普及に向けた検討材料とすることを目的としている。

図5 アンケート調査票



表4 アンケート調査項目

<b>1. 調査対象者の基本属性</b>		Q13	福祉関連サービスを受けているか(択一回答)
Q1	性別(択一回答)	Q14-1	自宅内で移動の際に寒いと感じる場所は(択一回答)
Q2	満年齢(記載回答)	Q14-2	入浴時に寒いと感じたことがあるか(択一回答)
Q3	だれと同居しているか(複数回答)	Q14-3	友人やご親戚を自宅に招くことがあるか(択一回答)
Q4	お住まいの地区(択一回答)	Q14-4	使わなくなった部屋・スペース・家具等は(択一回答)
<b>2. 現在のあなたの生活スタイルについて</b>		Q14-5	住宅内で躓いたことがあるか(択一回答)
Q5	困っていることやサポートが欲しいこと(複数回答)	Q14-6	窓や雨戸の開閉がづらいと感じるか(択一回答)
Q6	困りごと誰に相談するか(複数回答)	Q14-7	生活上で危ないと感じたことがあるか(択一回答)
Q7	福祉関連サービスを受けているか(択一回答)	Q15	住まいの相談ができる専門家はいるか(複数回答)
Q8	どのようなサービスか(複数回答)	<b>4. 発生予防に係る情報提供を行う本取組みについて</b>	
Q9	福祉サービス担当者との信頼関係は(複数回答)	Q16	自宅の将来に対する備えの理解は(択一回答)
Q10	離れて暮らす家族との連絡頻度は(択一回答)	Q17	自宅の将来について家族と話し合い(択一回答)
<b>3. 発生予防策等、自宅の将来に係る問題意識について</b>		Q18	空き家の発生抑制についての説明は(択一回答)
Q11	昨年から空き家対策情報の取得の有無(複数回答)	Q19	今回配布した情報冊子について(記載回答)
Q12	長寿命時代に対応した生活環境への考慮は(択一回答)	Q20	住まいの将来について話合うタイミング(択一回答)

## ②啓発活動の試行、アンケート調査の実施

蓬萊地区において、昨年度の調査にご協力いただき、自宅の将来について関心の低かった空き家予備軍200世帯に対し、地域に密着したNPOと協力スタッフによる、①で作成した啓発用資料1・2の配布、概要説明等の啓発活動の試行を行ったのち、空き家発生抑制のための「啓発冊子の有効性」、「啓発の手法」、「利活用等の自宅の将来に対する意識・行動の変化」等の検討に向けたアンケート調査を実施した。

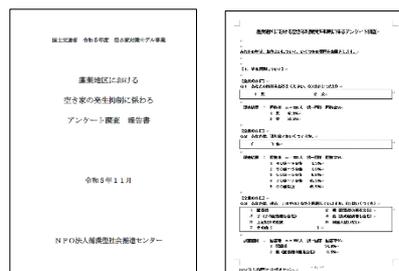
表5 啓発活動及びアンケート調査概要

調査地域	福島市蓬萊地区
調査期間	令和5年10月1日～令和5年11月15日
調査対象者	福島市蓬萊地区に一戸建てに住まいの方または、昨年アンケートに協力していただいた方
標本数	男女あわせて200人(世帯)
調査方法	調査員による訪問面接聴取及び調査票配布・回収
調査事項	(ア)基本属性について (イ)現在のあなたの生活スタイルについて (ウ)空き家の発生予防等、自宅の将来に係る問題意識について (エ)空き家の発生予防に係る情報提供を行う本取組について

### ③アンケート調査報告

各設問に対する回答結果から、空き家の発生抑制に係る情報の提供による啓発活動の有効性や、空き家予備軍の意識・行動の変化等について検証し、今後の啓発手法及び啓発体制等について報告書としてまとめた。また、回答者へは、結果報告として調査報告書の概要版の配布を行った。

図 6 アンケート調査報告書



## [2]高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討

### ④福祉関係者から情報収集

蓬萊地区に所在する福祉施設の関係者から、福祉分野(地域包括ケアシステム等)との連携を見据えた「福祉部門から見た空き家・空き家対策の状況」、「高齢者世帯の住環境に係る課題」「空き家対策事業者との連携」等について情報の収集、意見交換を行い、地域に密着した空き家発生抑制策の普及に向けた「⑤空き家発生抑制の啓発手法・相談窓口のあり方の検証」の取組の貴重なヒントとなった。

しかし、蓬萊地区の地域包括支援センターの窓口も兼ねている福祉施設との懇談については、施設内での新型コロナ感染者や、組織改編等の諸事情により、施設側の当面部外者の立ち入りを控えたいという意向を汲み、本年度中の懇談は行わないこととした。

表 6 懇談資料

資料1	「令和5年度国土交通省「空き家モデル事業」の応募から採択報道発表資料と事業概要及び今後の取り組みたい事項」
資料2	「国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ～今後の空き家対策の在り方～2023年2月」
資料3	「福島市ホームページから>くらし・手続き>住宅>空き家対策>空き家にしないための資料」 (1)「空き家」にしないための5つのポイント (2)エンディングノート～あなたに届け、私の想い～
資料4	「福島市ホームページから>健康・福祉>福祉・介護>地域包括ケアシステム>福島市地域包括支援センターの資料」
資料5	「福島市ホームページから>健康・福祉>健康・医療>健康づくり>わたしの人生ノート～これまでの、そしてこれからのわたし～の資料」 (1)わたしの人生ノート
資料6	「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向 国土交通省 2022.2.22」
資料7	「平成30年住宅・土地統計調査より」 (1)住宅フロー 住宅総数。空き家数・高齢者世帯数

### ⑤空き家発生抑制の啓発手法・相談窓口のあり方の検証

「④福祉関係者から情報収集」の意見交換内容を整理し、高齢者(空き家予備軍)の空き家発生抑制に関する住宅の利活用(売る、貸す、使う、解体する等)について福祉関係者の視点からまとめ、今後の啓発手法、相談窓口等の在り方についての検証結果を考察としてまとめた。

## [3]当センターによる、空き家発生抑制に係わる空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組

### ⑥空き家発生抑制に係る事業化の取組

[1][2]を通した空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化及び、自立運営に向けた空き家管理事業に係わるマニュアル化の検討を行った。

(3) 成果

[1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証

- ① 啓発冊子・アンケート調査票の作成
- ② 啓発活動の試行、アンケート調査の実施

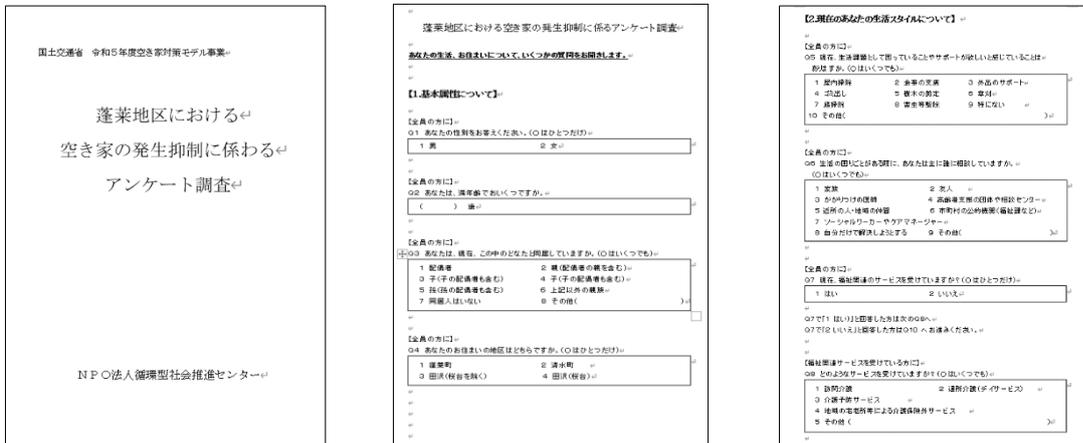
図7 啓発用資料1「空き家にしないために 自宅の将来について」



図8 啓発用資料2「空き家発生の予防策 自宅の将来のための第一歩」



図9 調査票「蓬萊地区における空き家の発生抑制に係るアンケート調査」



[2]高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討

③アンケート調査報告

図10 蓬萊地区における空き家発生抑制に係る調査報告書

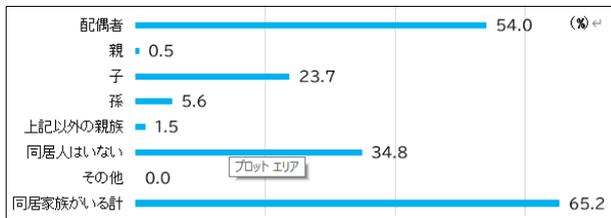


表7 アンケート調査概要

標本数	200人
有効回収数	198
有効回収率	99.0%

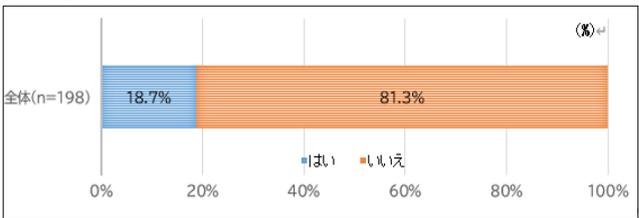
表8 アンケート結果

□図表 2-1-3-1 どなたと同居していますか (Q3) (複数回答)



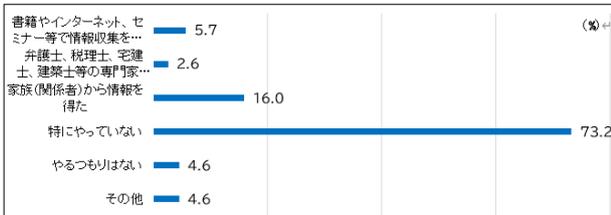
	配偶者	親	子	孫	以外	同居なし	その他
全体	54	0.5	23.7	5.6	1.5	34.8	-
男	81.9	1.1	23.4	2.1	2.1	13.8	-
女	28.8	-	24	8.7	1	53.8	-

□図表 2-2-3-1 福祉関連サービスは受けていますか (Q7) (択一回答)



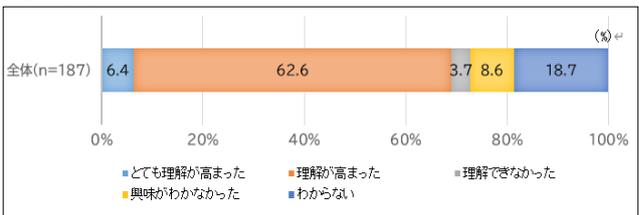
- ・性別: 大きな差はみられない。
- ・性・年齢: 大きな差はみられない。
- ・性・同居: 「はい」のポイントが、単身世帯が高く、二世帯世帯以上は低い

□図表 2-3-1-1 昨年から、空き家対策情報の入手は (Q11) (複数回答)



- ・性別: 大きな差はみられない。
- ・性・年齢: 大きな差はみられない。
- ・性・同居: 二世帯世帯以上の情報入手の割合が、単身世帯、夫婦のみ世帯と比べると少ない。

□図表 2-4-1-1 自宅の将来に対する備えの重要性の理解は (Q16) (択一回答)



- ・性別: 大きな差はみられない。
- ・性・年齢: 大きな差はみられない。
- ・性・同居: 大きな差はみられない。

表9 情報冊子についてのご意見(抜粋)

◦ 空き家を出さない為に家主、家族にこういう団体がある事、相談員がいる事をもっと住民にアピールが必要
◦ 高齢者は、体験してみて初めて理解。故に町会(理想は班単位での少人数での説明会&懇談意見交換会等)が必要
◦ 視力、集中力など低下していく中で冊子は読み手側の立場に立って作成されますことをお願いします。
◦ いろんな状況において変化するので、今は元気で長生きすることを優先している。
◦ 冊子何ページもいらないから要点だけ書いた物にして欲しい
◦ (空き施設を利用して)一生住める老人施設など作る事業者はいらっしゃらないのでしょうか。
◦ 国・当該地方公共団体等の助成制度について具体的に知りたい。その他、相談窓口についても知りたい。
◦ リフォーム等支援制度もう少し具体的にこまかくわかりやすく説明がほしい。
◦ 地震でリフォームする資金がない。
◦ どの様な業者にするか、ほとんどの人が迷う。決断に困る時の相談先(行政窓口等)を教えていただければ。
◦ 空き家解体後、売れない物件に対しての対応方法を追記願いたい。

## ■[1]の考察として

本調査により、蓬莱地区の空き家予備軍に対する情報の提供による啓発の有効性や、空き家対策に係わる意識・行動の変化等について見る事ができた。

結果として、自宅の将来に対する備えと住環境の良質化に向けた啓発活動により、大きく理解が深まったと言え、啓発手法の有効性が示された。

また、地域のNPO法人との懇談では、調査後の空き家予備軍の反応として、住まいの終活に対する危機感や、将来に向けての懸念を表明する高齢者も少なくなく、既に家財の整理等、少しずつ行動に移しているなど声も聞こえるといった報告もあり、啓発活動後に行動の変化が見え始めていることを示しており、“自宅の将来に関する備え”に対する意識の醸成に繋がっていることが伺えた。

よって、「事前に空き家発生に係る啓発情報の提供」を行うことは、有意義で空き家発生抑制に必要不可欠な必須条件であると改めて認識することができたと考えている。

さらに、今後の空き家発生抑制策の普及に向けて、以下の点を踏まえた手法は、空き家予備軍に対する啓発活動に有益であると言える。

### [地域密着型の生活課題へのサポート体制の強化]

- ・生活課題へのサポートが必要な高齢者に、家事や日常生活の地域に根ざして支援体制を提供することで、無用な警戒感を与えずに持続的な信頼関係の構築に繋げられる。また、これらのサポート事業を空き家予防策の初期アプローチとして捉え、段階的に自宅の将来についての意識醸成へ繋げることが重要であると言える。

### [啓発活動と情報提供手法の改善]

- ・自宅の行く末について、家族との情報共有を推進する取組みが、空き家予防策として有効な手段の1つと言える。
- ・高齢者に“自宅で安心して暮らせるような環境改善”に係わる情報の提供やサポート策を提供することは、自宅の将来に対する意識の醸成を図るための有効な手段となり得る。
- ・高齢者に対する啓発資料は簡潔明瞭さ求められ、適宜改訂を進めて行く必要がある。
- ・情報冊子の役割として、住まいの終活へ進むキッカケ作りのツールと捉え、更に具体的な支援が必要な場合に備えて、相談窓口等のサポート体制を整備し、情報資料と相談窓口が相互に補完し合う体制を確立が重要となる。

### [持続可能な啓発実施体制の構築に向けた地域内連携]

- ・地域内での情報ネットワークの整備として、安心して生活できる住まいの情報環境の整備に向けて、福祉分野との連携を進めることは、啓発体制の整備を進める上で有効と言える。
- ・相談窓口の設置や専門家との連携強化などのサポート体制の整備が空き家問題の予防に寄与する。これらの取組みを包括的に推進するためには、地域に根差し信頼を得ている組織や団体による継続的な普及・啓発活動が不可欠である。

一方、これらの取組を他の地域に波及させて行くためには時間と相応の負担が伴うため、誰が主体となって進めていくことが出来るかが大きなカギと言える。地域で活動している各種団体の方々からの情報の発信と丁寧な相談、または話し相手になってくれて、何事も相談を受けてくれるような信頼関係がある機関、団体等であれば、空き家発生抑制の取組がスムーズに可能になるものと考えられる。

結論として、各地域へ裾野を広げ、“空き家にしない”との更なる意識・行動の変化等を醸成するためには、常日頃から地域に根差し地域より信頼のある組織、団体等による地道な普及・啓発と何事も相談でき受け止めていただける身近な相談窓口等の機能を有する「ところ」と、相談者が求める情報の提供が、空き家対策には必要であると考えます。

④福祉関係者から情報収集

図 11 福祉関係者懇談・意見交換 内容

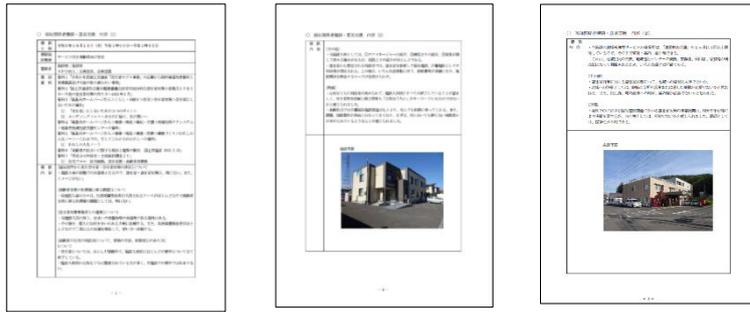


図 12 高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討



⑤空き家発生抑制の啓発手法・相談窓口のあり方の検証

■情報収集・意見交換→考察(図 12 より抜粋)

(1)「福祉部門から見た空き家問題・空き家対策の状況」について

・福祉関係者からの視点として、介護サービス事業の新たな拠点として、古民家等の空き家の利活用には関心を持っており、空き家の物件情報やリフォーム・修繕に係わる情報を欲する場面があることは確認されたが、空き家問題や地域の空き家対策に対する認識については、これまでに行政・民間等からの情報等にも接したことがなく、現状においては、特に問題意識を持つ状況には至っていないことがわかった。

・「関心はあるが業務に追われ余力がない」という言葉からも、日常的に業務に忙殺されている状況も認識することとなった。

・本懇談では、福祉関係者にとって普段余り接する機会なかった空き家対策に係わる情報を提供できたことにより、空き家の発生抑制策の普及に向けた取組が地域にとって解決していくべき課題となっていること、並びに空き家予備軍が施設等に入居するタイミングで、持ち家の行く末について、所有者やその親族等へ情報提供を行うことは、空き家発生抑制の観点から有効な対策の一つであることについて、概ね共有いただくことが出来た。

(2)「高齢者世帯の住環境に係る課題」について

・要介護者等の福祉施設入所の経緯は、主に病院からの紹介、家族からの申込み、ケアマネージャーからの紹介の順となっている。

・ケアマネージャーが受ける相談事は、概ね入所者もしくは親族からの相談に限られ、施設への入居・利用に関する相談が主となっており、自宅の利活用等の住環境に係わる相談はごく稀である。

・住環境に係わる相談については、受けた介護支援専門員(ケアマネージャー)個人のルート(行政もしくは民間事業者等)において対応しており、対応者のネットワークやノウハウ次第となってしまうのが現状であり、特定の相談窓口への誘導を促すような対策が取られている訳ではなく、対応マニュアル等が活用されている訳でもないことが明らかとなった。

・多くの高齢者(65 歳以上)が、福祉関係者と関係性を有していると捉えることは当てはまらないことが認識できた。右図に示した全国における要介護等認定の状況は、蓬莱地域におけるアンケート調査結果においても当てはまり、福祉関係者と接点を持つ高齢者は、1～3 割であり、その他の高齢者(空き家予備軍)が7～9 割程度となることを踏まえた発生抑制策とすることが重要となり、情報の提供等の啓発活動の取り組みが、施設入居のタイミングはもとより、常態化された地域に根差した取り組みとする必要があると考えられる。

表 9 要介護認定の状況

要介護等認定の状況			
65～74 歳		75 歳以上	
要支援	要介護	要支援	要介護
241 (1.4)	517 (3.0)	1638 (8.9)	4293 (23.4)

単位:千人、( )内は%

資料:令和5年版高齢社会白書第2節高齢期の暮らしの動向2健康福祉(2)

(注1)経過的要介護の者を除く。  
(注2)( )内は、65～74歳、75歳以上それぞれの被保険者に占める割合

### (3)「空き家対策事業者との連携」について

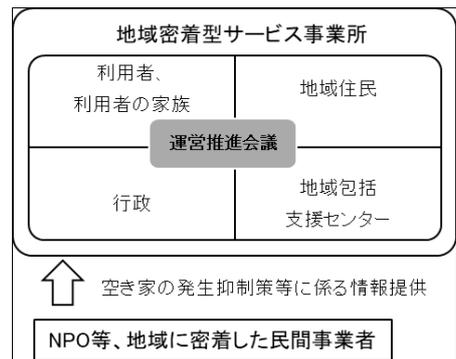
・福祉従事者が一般的に多忙を極め、空き家対策等の追加的な責任を担うことが難しいことなどを踏まえつつ、役割分担を明確にし、空き家対策に係る情報の提供及び周知等を積極的に行っていく必要であると言える。

・地域密着型サービスの事業系施設は、「運営推進会議」を2ヶ月に1回以上開催することが責務となっており、こうした取組みが、サービスの質の確保と共に、地域内での信用力の醸成に繋がっていると認識できた。

・施設側からは、会議において多く時間を割くことは出来ないが、空き家対策の啓発、案内等の紹介したいものがあれば、資料の配布等は可能であるとの話をいただくことが出来た。こうした連携は、事業系の施設であれば、同様の協力は可能であろうとの見解もいただいております、空き家の発生抑制策の普及に向けて積極的に活用していく必要があると考えられる。

・裾野を広げた他地域における展開においては、地域及び施設ごとに情報提供を通じた一からの信頼関係の構築、営業展開が必要となることから、民間事業者による様々な地域への展開には地域における信頼醸成のほか、営業活動に多くの時間を要する、地道な活動が必要となる。

図 13 運営推進会議との連携イメージ



### 考察：福祉関係者の視点等を踏まえた、今後の啓発手法、相談窓口等の在り方について

#### [現状における、福祉事業者の空き家対策との関りについて]

・多くの福祉関係者は業務に忙殺されており、空き家対策に係わる行政・民間からの情報に接する機会も少ないため、空き家予備軍と同様に、空き家問題や地域の空き家対策に対する問題意識を持つ状況には至っていないことが明確となったが、空き家予備軍が施設等に入居するタイミングで、持ち家の行く末について所有者やその親族等へ情報提供を行うことは、空き家発生抑制の観点から有効な対策の一つであることから、福祉の現場で働く人々が多忙を極め追加的な責任を担うことが難しいこと等を踏まえつつ、空き家対策に係る情報の提供及び周知等の連携を図って行く必要があると言える。

・入所希望者等からの住まいなどに関する相談事は、主にケアマネジャーが個人的なルートやノウハウに頼って対応しており、現時点においては、厚生労働省が推進する『地域包括ケアシステムの構築』に対する周知及び運用は、現時点において十分でないことが実情であることが認識できたことから、福祉・医療・行政側等との連携策を模索し、空き家発生抑制策に係る包括的支援体制の構築に努めて行くことが重要となる。

・将来的にも高齢者の増加が見込まれ、空き家対策及び高齢者の住環境の良質化等に係わる相談事は増加していくことが想定されることから、結果として福祉従事者等への負担も大きくなっていくことがと予想される。これらの状況も踏まえ、地域内での役割分担を明確にすることで、負担軽減の一助になれる取組みに向けた連携を深めていく必要があると考えられる。

#### [福祉関係者へのアプローチ及び連携手法について]

・本取組みにおいて、余り接する機会のなかった“空き家対策に係わる情報”を提供できたことで、空き家の発生抑制策の普及に向けた取組が、地域にとって解決していくべき課題となっていることについては、概ね共有いただくことが出来たと見え、また、各福祉関係者は、地域の活性化に向けた取組に対し総じて協力的であることから、本取組による情報提供等のアプローチや、これまでの地域活動もひとつの後押しとなり、一定の信頼関係の構築に繋げることが出来たと考えている。

・地域密着型事業系施設との連携においては、「運営推進会議」等の場を積極的に活用していく必要があると考えられる。一方で、他地域における事業展開においては、地域及び施設ごとに情報提供を通じた信頼関係の構築、営業展開が必要となることから、民間事業者による様々な地域への展開には地域における信頼醸成のほか、営業活動に多くの時間を要する地道な活動が必要であろうと思われる。

図 14 地域包括ケアシステム



出典：H20.3 地域包括ケア研究会報告

[空き家対策における地域内連携について]

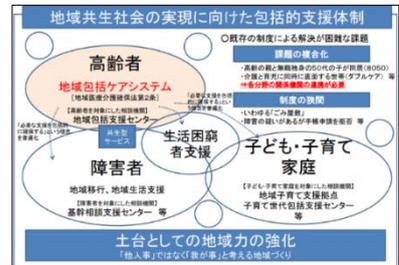
・福祉関係者と接点を持つ高齢者の割合は約 1～3 割と言え、その他の高齢者(空き家予備軍)が約 7～9 割を占めることを考慮すると、情報提供や啓発活動は施設入居のタイミングだけでなく、日常的に地域に根差した形で行うことが重要となる。福祉事業者と接点を持たない空き家予備軍に対する啓発及び相談体制の整備には、地域に密着した相談窓口等の組織・運営体制の構築が必要と考えられる。

・発生抑制策の促進に向けて、地域包括ケアシステム等の枠組みによる包括的支援体制(相談支援体制)の構築に向けた取り組みが必要と考えられるが、現時点において、各施設の意向や、空き家対策に係わる行政施策(地域包括支援センター、空家等管理活用支援法人等の施策)の動向等により、まだまだ未知数で先が見通せない状況にあると考えている。

・当センターにおいては、アンケート調査の結果等を踏まえ、空き家予備軍にとって一番身近な組織であり、いくつかのメリットによって相乗効果も生まれ易い“町内会”との連携による啓発及び体制整備が効果的で、福祉分野との連携と同時に、まずは地域に密着した組織・運営体制の構築が必要不可欠である、と考えている。

・空き家の発生抑制策の普及に向けた取組における町内会組織との連携については、現状において空き家問題の深刻さや緊急性を十分に理解されていないことによる関心の低さ、プライバシーに係わる情報の扱いの難しさ等、比較的保守的な枠組みとの連携には多くの困難も予想されることから、地域内での情報提供や説明会、懇談会、意見交換会などを通じて、地域住民の理解と参加を促進することが必要であると言える。

図 15 地域共生社会の実現に向けた包括的支援体制



出典：厚労省 HP「地域共生社会」の実現に向けて

◆地域の実情把握	◆コミュニケーションの促進	◆地域全体の意識向上	◆地域密着型の解決策の策定	◆安全性の確保	◆地域コミュニティの強化
町内会はその地域の実情を知る上で一番近い存在と言える。空き家の数、場所、所有者の情報など、対策を立てる上で必要な詳細な情報が町内会を通じて得られる可能性がある。	空き家の所有者や近隣住民とのコミュニケーションは、問題解決の鍵となる。町内会はこれらの橋渡し役として、円滑な対話を促進できる可能性がある。	空き家問題は、単に所有者だけの問題ではなく、地域全体に影響を及ぼす。町内会を通じて地域住民の広範囲に対策の必要性を啓発し、意識向上に繋げられる可能性がある。	地域に根差した町内会だからこそ、その地域に合った具体的な実効性のある解決策を提案できる可能性がある。	空き家は放置されることで犯罪や火災のリスクが高まる。町内会と連携することで、これらのリスクの監視や対策を効率的に進めることが可能となる可能性がある。	空き家対策を通じて、地域の住民が協力し合う機会が増えることで、地域コミュニティが強化され、より良い住環境が生まれ易くなる可能性がある。

表 10 町内会との連携のメリット

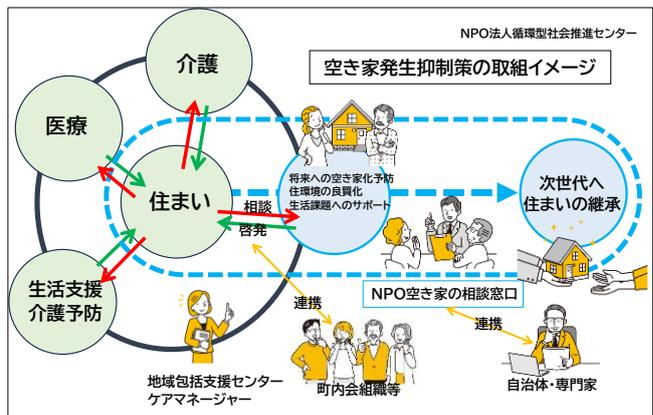
[3]当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組

⑥空き家発生抑制に係る事業化の取組

[1][2]の報告内容を踏まえ、当センターにおける、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた検討を行った。

空き家予備軍に対する空き家の発生抑制策の普及を目指す上で、地域に密着した取組とすることが不可欠であるとの観点から、本取組において信頼関係の構築に繋がった福祉事業者のほか、町内会組織等との連携を模索し、地域包括ケアシステム等の枠組みにおける包括支援体制の構築を目指し、当センターにおいて「高齢者・障がい者にやさしい住環境の調査・研究・相談事業」として、蓬萊地区において平成 17 年から開設している宅老所

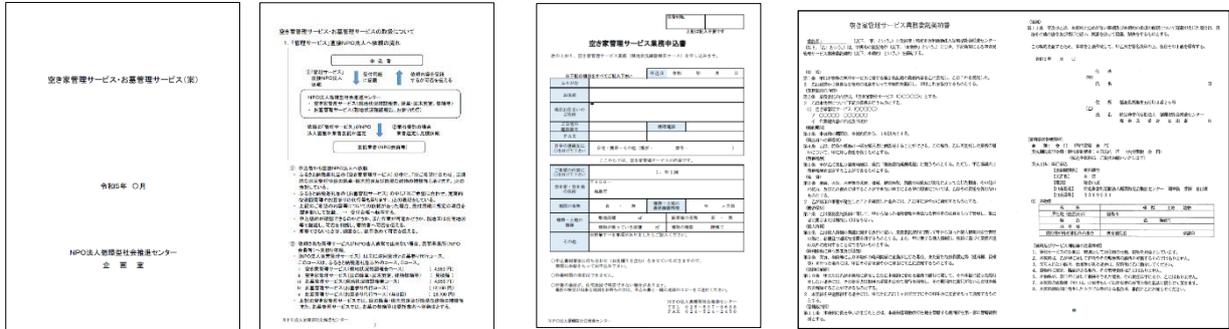
図 16 当センターによる将来的な地域包括ケアシステムとの連携による空き家発生抑制の取組イメージ



「ちいきの茶の間”ふるさと”」を主体とする対応窓口の構築を図っていく事を検討し進めていきたい。

また、自立運営化策として、当センターよる(現在仮称)空き家管理センターにおける住宅の利活用(売る・貸す・使う・解体する等)の推進及び、高齢者の生活課題へのサポート体制の構築に向けて、空き家管理事業に係るマニュアル化の検討を行った。

図 17 管理事業サービスマニュアル(フロー、申込書、空き家管理サービス業務委託契約書、等)



### 3. 評価と課題

#### [1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証

##### 評価

・蓬萊地区の空き家予備軍に対する啓発資料による情報の提供及び、アンケート調査により、啓発の有効性や、空き家対策に係わる意識・行動の変化等について見る事ができた。結果として“住環境の良質化”、“自宅の将来に対する備え”に対する情報提供により関心と理解が深まり、本取組における啓発活動が有意義であることが示された。

##### 課題

・啓発冊子を通じた情報の掲載量や内容の理解し易さには改善の余地があり、聞きたい情報の記載がないとの声や、反対に高齢者にとって情報量が多すぎるという意見も聞かれた。相談者が抱える問題は多種多様であり、想定される問題を網羅することは、わかり易さを求める観点から相反してしまう。今後も継続的に啓発用冊子の改訂を進めて行く必要があると言える。

#### [2] 高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討

##### 評価

・日常的に“高齢者”や“地域のコミュニティ”と接点を持つ福祉関係者から、「福祉分野から見た空き家問題・空き家対策の状況」、「高齢者世帯の住環境に係る課題」、「空き家対策に係わる民間事業者との連携」等について情報収集・意見交換を行い、現段階における問題意識について把握することが出来た。また、今後の連携に向けた信頼関係の構築に繋げることが出来たと考えている。

##### 課題

・福祉事業者と連携し、空き家予備軍が施設等に入居するタイミングで、持ち家の行く末について所有者や家族(関係者)へ情報提供を行うことは、空き家発生抑制の観点から有効な対策の一つであるが、福祉関係者は多忙を極め、役割において追加的な責任を担うことが難しいことが認識できた。その一方で、福祉関係者は一様に地域の活性化に繋がる取組みに意欲的であることから、こうした現状を踏まえつつ連携を深め、空き家対策に係る情報の提供及び周知等を積極的に行っていく必要がある。

・空き家の発生抑制策における包括的な相談支援体制の構築を目指す上で、地域包括支援センターとの意見交換・情報収集は欠かせない要素であったが、包括窓口を兼ねる福祉施設において、新型コロナの感染者対策並びに組織改編等の諸事情により、時限的に部外者の立入りを制限する処置を行っている意向を汲み、本年度中の懇談は行わないこととした。

### [3]当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットホームの事業化・自立運営に向けた取組

#### 評価

- ・[1][2]の取組の報告内容を踏まえ、空き家の発生抑制策に係る事業化への検討を行い、地域に密着した包括的な支援体制の構築に向けて、福祉事業者・町内会組織等との連携の重要性が示されたことから、地域に密着した相談窓口の創設によるサポート体制の構築に対する方向性を示すことができた。
- ・自立運営に向けた取り組みでは、空き家予備軍に対する現状の住まいと生活課題へのサポートが連携した空き家管理の事業化を図ることで、民間事業者による持続的な自立運営策となる収益事業化の糸口となることを想定し、空き家管理事業に係わるマニュアル化を進めることが出来た。

#### 課題

- ・本取組における地域密着型の空き家の発生抑制策を、他地域を含め地域全体に波及させていくためには、時間と相応の負担が伴うことが想定される。今後、誰が主体となって進めて行くことが出来るかが大きなカギと言え、地域包括ケアシステムの枠組みや、空家等管理活用支援法人等の行政施策等の活用から解決策を見出して行けるかが課題と言える。

## 4. 今後の展開

将来的に、空き家発生抑制策の取組を市内全域に普及を目指す第一歩として、まずは蓬萊地区において住宅の利活用(売る・貸す・使う解体する等)の推進及び、高齢者の生活課題に対するサポート体制構築を行い、民間事業者による自立運営策を具現化して行く。また、現在、福島市において登録を行っている「ふるさと納税返礼品提供事業」等の更なる事業の推進及び拡充を図ると共に、空家等管理活用支援法人等の行政施策の活用等の検討を進め、(仮称)空き家管理センターにおける空き家管理サービス等の収益化事業の整備、試行を進めて行くことになると考えている。

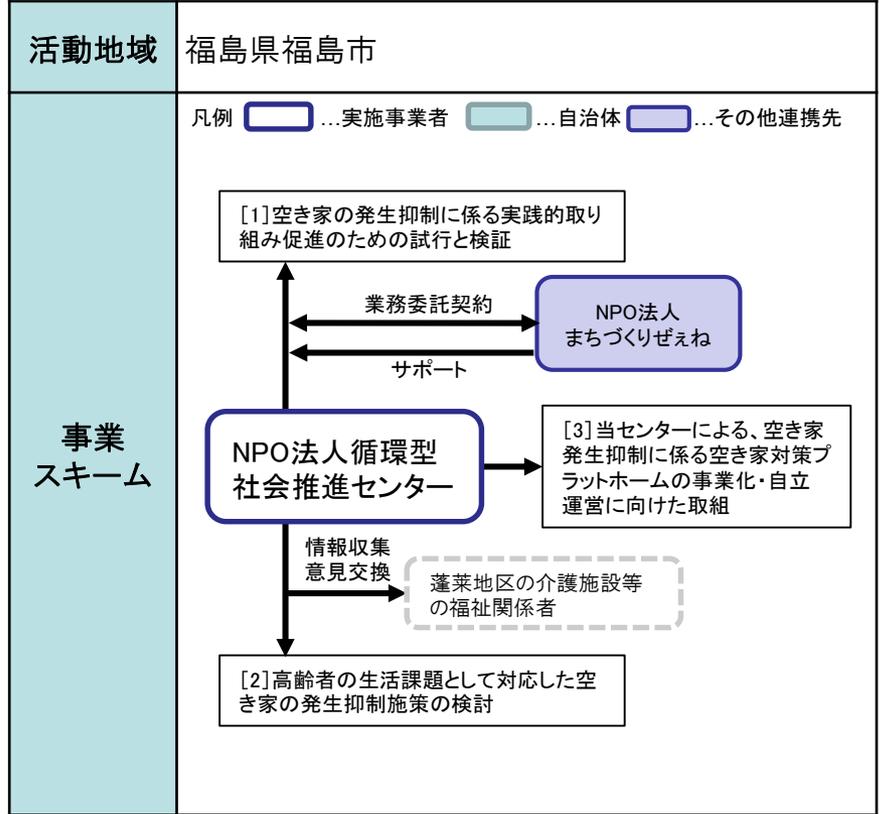
■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成16年3月12日		
代表者名	理事長 菅野 日出喜		
連絡先担当者名	企画室 江花 林一郎, 澤口 進		
連絡先	住所	〒960-8061	福島県福島市五月町福島県建設センター6F
	電話	024-597-8688	
	メール	npo-ebana@snow.ocn.ne.jp	
ホームページ	<a href="https://npo-junkan.jp/akiya/">https://npo-junkan.jp/akiya/</a>		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。

**事業概要** 空き家予備軍に対する発生予防策の啓発・意識調査及び、高齢者に対する空き家対策の在り方等について、福祉関係者との意見交換・情報収集のほか、空き家発生抑制策の構築、並びに、空き家対策に係わる民間事業者としての自立運営策の検討を行う。

事業者情報	
団体名	特定非営利活動法人循環型社会推進センター
所在地	福島県福島市五月町福島県建設センター6F
設立時期	平成16年3月12日
団体HP	https://npo-junkan.jp/akiya/

取組分類	事務局使用欄
------	--------



## 取組内容及び成果

- [1] 空き家の発生抑制に係る実践的取り組み促進のための試行と検証**
- ① 高齢者世帯(空き家予備軍)に対する空き家発生抑制に係わる啓発冊子・アンケート調査票の作成を行った。
  - ② 空き家の発生抑制に係る啓発の試行・アンケート調査の実施を行った。  
(自宅の将来に係わる備えに関心の低い調査者(昨年調査した方々)へ、地域で活動するNPOと連携し、空き家対策の重要性について説明を行いながら、面談の方法等によるアンケート調査(調査員の調査方法・内容については適宜打合せを実施。))を行った。
  - ③ アンケート調査の結果の検証・報告書の作成を行った。  
(空き家の発生抑制のための啓発冊子の有効性、啓発の手法、意識の変化等について検証。)
- 
- 空き家予防啓発冊子: 資料1
- [2] 高齢者の生活課題として対応した空き家の発生抑制施策の検討**
- ④ 福祉関係者から「福祉部門から見た空き家・空き家対策の状況」「高齢者世帯の住環境に係る課題」「空き家対策事業者との連携」等について情報の収集、意見交換を行った。
  - ⑤ 高齢者(空き家予備軍)の空き家発生抑制に関する住宅の利活用(売る、貸す、使う、解体する等)について福祉関係者の視点からまとめた、今後の啓発手法、相談窓口等の在り方について検証を行った。
- [3] 当センターによる、空き家発生抑制に係る空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組**
- ⑥ (1)(2)を通した、空き家発生抑制に関する住宅の利活用に適した当センターの空き家対策プラットフォームの事業化・自立運営に向けた取組について検討を行った。