

**令和3年度民間空き家対策東京モデル支援事業（空き家の発生抑制対策）  
事業報告書**

<b>事業者名</b>	一般社団法人 空き家活用推進協会
<b>事業の名称</b>	空き家相談員の養成と専門家と連携した相談体制の拡充

## 1 事業の背景と目的

当法人は一般社団法人まちなか整備・管理機構のサポーターリングプラットフォームとしての役割を担う組織である。6年にわたり足立区役所等で空き家相談会を行い、放置空き家・老朽危険家屋問題の解決、高齢者が安心して住める住宅供給のシステム構築等に努めている専門家集団と連携し、空き家化を未然に防ぐための啓発活動と、相談会で蓄積した解決事例やノウハウをシェアする活動を行っている。

高齢の住宅所有者が施設に移動し自宅が空き家となる。家族が相続によって自宅以外の建物を取得し管理ができず空き家となる。こういった問題が増加している。住宅の処分や活用に当たり直面している問題は多岐に渡っているため、それらの問題を汲み取り適切な専門家につなぐための空き家相談員の養成講座を実施する。また、管理不全により地域に危険を及ぼしている老朽空き家の実例、老朽空き家をリフォームし、その活用例を紹介するセミナーや、専門家と連携した空き家や終活に関するワンストップの相談会を開催することにより、住まいに関する意識啓発や放置空き家、老朽空き家化の防止に取り組む。老朽空き家問題解決に携わる人材を増やすこと、老朽空き家抑制のための啓発活動の両面からのアプローチが必要であると感じ今回の事業提案に至った。

## 2 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

- 空き家抑制に対する意識の啓発
  - ① 空き家セミナー開催
- 空き家解決のためのアプローチ
  - ② 相談会の開催
- 空き家の担い手をふやす
  - ③ 空き家相談員養成講座の開催
- メディアによる啓発活動と知識の普及
  - ④ ドローンによる空き家・老朽危険家屋の実態と解決事例の映像制作
  - ⑤ 空き家相談員を対象とした空き家相談員ハンドブック作成
  - ⑥ 一般層を対象とした空き家のデザインブック作成

4分野6事業に分け、空き家問題解決に携わる人材を増やすこと、空き家抑制のための啓発

活動の両面からアプローチする。

## (2) 取組み内容

### ●空き家抑制に対する意識の啓発

#### ① 空き家セミナーの開催

##### 第1回無料空き家・終活セミナー

題名：「つかのま&かりそめの空き家活用が人や地域をつなぐ

～空き家の仮住まいと仮利用～

開催日時：2021年8月28日（土曜日）19時～21時

実施方法：WEB会議

参加者：14名

本セミナーの概要：

空き家対策を実施している専門家の事例報告により、空き家の問題解決の方法を都民に広く周知し、共有していくことを目的とする。空き家を所有、もしくは将来的に空き家所有者となる方、空き家問題に興味を持つ方など、様々な属性の方が、空き家抑制のための情報を受け取り、専門家と意見交換することにより、空き家抑制の方法の啓発をおこなうセミナーを開催した。

- ・空き家放置の問題点
- ・空き家抑制対策事例報告
- ・空き家抑制の効果

について事例を交えた講演を行った。

今回の事例報告にあった空き家のマッチング事業により、空き家の抑制方法である「活用、再利用、持ち主の循環、再構築（リノベーションや新築）」を行うことで、住みやすい環境が生まれ、地域の新旧住民の交流が生まれる。遠くの親戚より近くの他人となり、隣人といざという時にすぐ頼りになる関係をつくることになる。居住地域こそが「ふるさと」になるのである。今回の講演で空き家抑制は、都市の歴史を伝えながら、日常では防犯、災害時には防災のための都市の基礎体力を維持向上させる活動の一翼を担う事業であることを再認識できた。

#### WEBセミナー

8月28日（土）19:00-20:40

参加費 無料

2017年に設立したあまみ空き家ラボは、電美群島の空き家・空き地問題の解決に向け、電美群島の方、空き家・空き地の所有者の方と協働で、段階的で多様な活動に取り組んでいます。

### つかのま&かりそめの空き家活用が 人や地域をつなぐ ～空き家の仮住まいと仮利用～

住民主体の景観づくりや設計を本業としつつ空き家の掘り起し、活用のパイオニアであり、都会の空き家活用と離島での空き家活用の両方を行っている数少ない専門家が最新の実情をお話してくれます。

▶講師 田邊寛子 氏  
有限会社田辺コンサルタントグループ 取締役 まちひとこと総合  
計画室 ・一級建築士、景観・コミュニケーションデザイナー、NPC  
法人あまみ空き家ラボ理事  
旅するうなぎのねどこ主宰  
自主活動として、東京品川宿の商店街を中心に、多世代の趣味と好  
奇心の交流の場、旅するうなぎのねどこを主宰。また、電美群島の  
空家の流動化を活性化させるため、島の事情にあった空家の活用、移  
住者したい人向けのセミナーなどを行っている。  
▶お申し込み<http://gita.at/uw1pgr>  
TEL:0995-62-6262

## 第2回無料空き家・終活セミナー

題名：「空き家を防ぐ！家族信託の活用法」

開催日時：2021年10月2日（土曜日）19時～20時40分

実施方法：WEB会議

参加者：18名

本セミナーの概要：

空き家対策を実施している様々な分野の専門家の事例報告により、空き家の問題解決方法を都民に広く周知し、共有していくことを目的とする。空き家を所有、もしくは将来的に空き家所有者となる方、空き家問題に興味を持つ方など、様々な属性の方が、空き家抑制のための情報を受け取り、専門家と意見交換することにより空き家抑制方法の啓発を行うセミナーである。

講座内容は、「家族信託制度」を活用した財産管理によって空き家の発生と放置を防ぐ方法を学ぶセミナーである。少子高齢化の進む中、住民の移動や世代交代が激しい都市部の空き家を発生させる財産管理の問題解決の参考となる以下の内容となっている。

### ・認知症対策と相続対策について

認知症になったら困ること、認知症対策・相続のタイミングなどわかりやすく説明があった。

### ・空き家対策としての「家族信託」

どのような効果があるか

### ・家族信託の手続き手順

都市部においても、住宅は、家族の記憶を、街並みは住民の歴史を伝える装置である。家族の記憶の集積地である住宅を滞りなく供給し循環させるために、空き家の存在と現状（状態と所有者）とを確認し、対策をたて、放置を抑制する必要がある。

今回の事例報告にあった「家族信託」による空き家抑制対策により、空き家の抑制方法である「活用、再利用、持ち主の循環、再構築（リノベーションや新築）」がスムーズに実施でき、地域全体として防犯防災対策となり、住みやすい環境を継続させることとなる。

以上のように、空き家抑制は、都市の歴史を伝えながら、日常では防犯、災害時には防災のための都市の基礎体力を維持向上させる活動の一翼を担う事業なのである。

令和3年度 第2回無料空き家・終活セミナー

# 空き家を防ぐ！ 家族信託の活用法

① 認知症対策と相続対策  
② 空き家対策としての家族信託  
③ 家族信託による不動産売却事例

講師プロフィール  
時田 美奈(とくだ みな)  
不動産管理士、空家対策士、  
高齢者を中心に相続で苦労した経験から  
「空家を減らす」ための講座  
約20年の会社員生活を経て  
2016年に独立行政書士事務所開設。  
以後現在まで「家族信託・相続対策」を主要業務に活動中。

10月2日(土)  
19:00-20:40  
WEB開催  
会費：無料

空き家を防ぐ！  
～家族信託の活用法～

19:00-19:10 ご挨拶 講師ご紹介  
19:10-19:50 講演 時田美奈先生  
19:50-20:40 質疑応答と意見交換

①認知症対策と相続対策  
認知症になったら困ること

②空き家対策としての家族信託  
実家が空き家になってしまう原因と対策としての家族信託  
家族信託の手続き手順

③家族信託による不動産対応事例

事例1 親が独居入居して空き家になった実家の売却  
(実家独居の母が転倒骨折して入院し物忘れが加速し始めた)

事例2 借地転用からの信託財産通知と文書売却  
(広大な敷地に建つ築古家屋に母と長男2人で同居)

事例3 信託と遺言の同時で遺産の行く先を指定  
(持病を持つ父の資産管理と円滑な遺産相続対策)

※進行状況により多少早めに終了することがございますのでご了承くださいませ

10/02  
2021

ブレインストーミング  
意見交換・質疑応答・感想 など

### 第3回無料空き家・終活セミナー

題名：「希望と幸せを創造する 高齢者の住まいとサービス」

開催日時：2021年11月27日（土）19時～20時40分

実施方法：WEB会議

参加者：21名

本セミナーの概要：

空き家対策を実施している様々な分野の専門家の事例報告により、空き家の問題解決方法を広く都民に周知し、共有していくことを目的とする。空き家を所有、もしくは将来的に空き家所有者となる方、空き家問題に興味を持つ方など、様々な属性の方が、空き家抑制のための情報を受け取り、専門家と意見交換することにより、空き家抑制方法の啓発をおこなうセミナーである。高齢者の住まいと暮らしの在り方や、高齢者の方の持ち家等に関しての活用、「施設等に入る際にご自宅をそのままにしておかない（空き家にしない）等の情報を共有する。

講座内容は、シェアハウス事業を中心とした高齢者が安心して暮らせる住居の安定供給と、そこから派生した食事の宅配や入浴サービス事業など、地域社会と連携した高齢者生活支援事業の事例報告から、ライフステージに合わせた適切な住み替えにより安心して終活を行うことが出来る取り組みによって、空き家の発生と放置を防ぐ方法を学ぶセミナーである。核家族化が進み、おひとり様の増加などのライフスタイルの変化に住居の面で対応出来る事例から、少子高齢化の進む中、住民の移動や世代交代が激しい都市部と人口減の郊外を併せ持つ東京都の空き家を発生させる問題解決の方法を学ぶ以下の内容となっている。

#### ・本事業の社会背景

2025年問題、地方の過疎化、家族のカタチの変化

#### ・本事業の展開

～空き家対策になる高齢者向けシェアハウス事業の展開と、在宅支援のための事業～

空き家は構造物というハードの問題だが、根っこにあるのは人間関係というソフトの問題であることがわかる。空き家や高齢化は、社会や制度、地域で受け止める側の問題でもある。事業構築の際には、イレギュラーに対して寛容であることを心掛けて柔軟に対応していく必要がある。本事業のシェアハウスの住民も地域社会の一員であり、ヘルパーや大工仕事、花作り、料理などの仕事を高齢者も担うことで、自分の役割や人間関係の構築、居場所づくりとすることにより、生きがい生まれ、介護される側から人の面倒をみて感謝される側になり、希望と幸せを得られている。このように、発想の転換から新しい答えが出てくる場合がある。

以上の事業により、地域からも空き家や高齢者の情報がよせられ、信頼関係が得られている。同時に、配食事業や、温泉の空き時間の活用など、あらたな雇用を生んでいる。住民の交流や信頼関係の構築により、遠くの親戚より近くの他人、近くの地域という活動を需要する地域社会の変化が円滑に行われており、町と空き家のあらたなライフサイクルが生まれているのである。このような地域全体で終活を行える取り組みは、ライフステージに合わせた生活環境の変化に対応する住居について考えるきっかけとなり、空き家を生まず、誰も取り残さない安心して死ねる地域社会の仕組み作りを学び実践する内容となっている。

#### ・地域を作る住宅～空き家対策の目的

今回の事例報告にあったライフステージにあった住居選びと、そこでの安全な生活支援事業は、高齢者の孤独化を防ぐとともに、所有する自宅や住まいの共同住宅などが空き家になることを防ぎ、特定空き家の抑制になる活動である。

#### ・参加者の感想

高齢者の住まいと暮らしの在り方や、高齢者の持ち家を早めに有効に活用することなど、良いサイクルを作り出すことを実践している講師の話は大変参考になりましたなどの感想が寄せられた。



#### 第4回無料空き家・終活セミナー

題名：「空き家の専門家がお話するなかなか聞けない空き家の事情」

～安全安心の新たなまちづくりのために～

開催日時：2022年1月22日（土）

実施方法：WEB会議

参加者：22名

本セミナーの概要：

空き家対策を実施している専門家による事例報告により、放置空き家の危険性と空き抑制の必要性を都民に周知し共有していくことを目的とする。

少子高齢化、核家族化が進む中、住民の移動や世代交代が激しい都市部の空き家増加と、密集地域では地震による建物倒壊や火災の被害も甚大になる可能性が高い都市の空き家問題について考察し、空き家抑制は住民の安心安全と密接な関係にあることを本セミナーで周知、共有する。

今回のセミナーは、空き家問題の周知に努めながら精力的に多数の空き家の問題解決に取り組む講師が、空き家の発生と放置の原因ごとの対策をレクチャーする内容となっている。講師の経験により、空き家発生のメカニズムとして、新たな居住者がいない要因を、相続など法的な問題に絡めながら多角的な視点で考え、それぞれの対処策を実例から対処方法を紹介しており、事例ごとに柔軟に対応しながらすみやかに対処し、利活用できるものは利活用に努め、空き家の急速な増加傾向に歯止めをかける対策を重点的に学ぶ内容だった。

少子高齢化が進む中、住民の移動や世代交代が激しい都市部と人口減の郊外を併せ持つ東京都の、空き家を発生させる複合的な問題解決の方法を学ぶ以下の内容となっている。

- i. 主な活動
- ii. 全国の空き家問題の現状
- iii. 都市型空き家問題とは
- iv. 空き家放置の問題点
- v. 空き家抑制対策事例報告「安心安全な新たなまちづくりのために」
- vi. 空き家問題の現状のまとめ
- vii. 空き家対策の目的

・事業展開

今回のセミナーをはじめ、住民参画の空き家抑制策を様々なアプローチから都民に啓発活動を行い、老朽危険空き家に関する個人の悩みを解決することが可能な情報を提供し、対応可能な専門家を紹介する空き家抑制のための柔軟な対応の出来る総合的な相談窓口（プラットフォーム）となる事業を行っていく。

・参加者の感想

講演後に質疑応答と意見交換の時間が設けられたが、時間一杯まで活発な意見交換が行われた。今回は行政書士、司法書士、自治会長、建築設計、不動産業、空き家対策に携わる法人など日頃から空き家の事情に関与する参加者も見受けられた。

また質問や活発な意見交換も行われ有意義な情報交換ができた。「どのように解決していくのか、事例を聞く機会がなかったのでとても勉強になった」「空き家の危険性についてあまり実感がなかったが、なぜ空き家を放置することが問題なのかよく理解できた」「話の中で出てきた住宅地の空き家の火災の例が他人事とは思えず防災について考える良い機会になった」「ドローンの映像で屋根がない空き家の状態、空き家が壊せないことで道路計画が進まなかった例などを見て驚いた。映像を見てとても分かりやすいセミナーだった」「居場所と雇用を生み出す空き家の活用の例が参考になった」などの意見が出た。

参加者の多くは首都圏在住だが、京都府綾部市、熊本県熊本市、島根県雲南市、鹿児島県奄美大島からもセミナーにご参加いただいた。地域の調査のために離島に来ていて当セミナーに参加した大学生グループもあり空き家問題への関心の高さがうかがえた。また講演後の意見交換会では活発な意見交換がなされた。空き家バンクへの質問も多く、葛生講師が、活発に稼働している空き家バンクの例を挙げて説明した。



## ●空き家解決のためのアプローチ

### ② 相談会の開催

空き家・終活相談会

事業年度内（2022年3月15日まで）に都内で4回の相談会を実施した。

第1回実施日時 2021年8月28日（土）

第2回実施日時 2021年10月2日（土）

第3回実施日時 2021年11月27日（土）

第4回実施日時 2022年1月22日（土）

実施場所 第1回 第2回 コミュニティスペース東の間  
第3回 第4回 品川区総合区民会館（きゅりあん）会議室  
事前予約を受け付けるが、当日も空きがあれば相談可能な体制で行った

#### 【相談会の内容】

個々の空き家・老朽家屋問題の相談案件について、相談者の意向に沿い、相談内容、相談者の個人情報、現地調査、などにより得られた情報を整理し、それぞれの専門家と協議し、専門家の意見をもとに物件の金額査定、解体費算出、相続登記の手順説明、その他問題解決のための具体的方法について解決提案書を作成する。

#### 【空き家相談会の趣旨】

空き家の問題は多岐にわたり、どこに相談したらよいか、何を相談したらよいか、わからないことも多い。相談者の話を整理し、問題の解決に導くことができるよう解決の提案をし、空き家と空き家予備軍を減らす

#### 第1回 空き家相談会

日時：2021年8月28日（土） 15時～17時

出席者：6名

参加者：0名

事前に相談会チラシのポスティングを実施した。また当日近隣に相談会のチラシを配布し実施場所前に机を出し通行人にも声掛けをした。空き家問題に関心のある方、そのうち考えなくてはという方々が立ち寄ってくれたが、子供の学校や仕事のことなど、コロナの影響による目先の問題が山積で今はそこまで考えられないという意見もあった。具体的な空き家の相談者はなかった。コロナ禍でこの時期は対面の相談会は避けたい傾向も考えられる。



## 第2回 空き家相談会

日 時：2021年10月2日(土) 15時～17時

出席者：7名

参加者：3名

3名来場、将来の課題の相談に応じたが具体的な空き家相談には至らなかった。



## 第3回 空き家相談会

日 時：2021年11月27日(土) 14時～16時

出席者：相談員 2名

参加者：2名（品川区在住）

設営作業、消毒作業、コロナ対策名簿、体温計準備、会場店頭での募集等の準備を行いミーティングで相談会の手順について確認した。相談者2名がおみえになり相談員2名で相談対応した。





#### 第4回 空き家相談会

日時：2022年1月22日（土）

出席者：5名

参加者：1名

1月22日(土)品川区総合区民会館（きゅりあん）で行われた。品川区の後援をいただけたため、前回同様700部の相談会のチラシを品川区役所に置いていただけることになり品川区区役所にチラシを配送した。品川区役所にチラシ設置後、電話での問い合わせや予約があったが、新型コロナウイルスの影響もあり、当日会場に足を運ぶ人が少なかったがその後電話による問い合わせが多くなった。



#### 「空き家相談会」を開催します

相続についてのアドバイスや活用方法、相続登記の手順説明など、問題解決のための具体的な方法を提案します。

日 1月22日(土) 午後2時～4時

場 きゅりあん(大井町駅前)

人 空き家所有者(予定者含む)など8人程度(先着)

申 午前10時～午後7時に電話で、空き家活用推進協会 ☎6802-5033へ

※年末年始を除く。

固 住宅課(☎5742-6777 Fax5742-6963)



(写真左) 品川区 区報に掲載いただいた

(写真右) アルコール消毒などのほか卓上にも空気清浄器を設置しコロナ対策を実施した

## ●空き家の担い手をふやす

### ③ 空き家相談員養成講座の開催

#### 第1回空き家相談員養成講座

実施年月日：2021年12月11日（土） 10時～12時

会場：H-base 東京都足立区綾瀬

内容：空き家の相談員養成講座について

空き家相談員とは・空き家の基礎知識・解体事例

空き家のデザインの考え方と利活用の事例

#### i. 参加者

当日の来場者は2名、ウェブからの参加者 25名 合計27名の参加があった。

さまざまな職種の方々だったが、セミナーに希望するテーマは主に防災、相続、活用であった。また受講後には具体的な内容の質問が多く寄せられた

#### ii. 本講座の目的

一般社団法人空き家活用推進協会は、急速に増加する空き家の発生を未然に防ぐための啓発活動と、相談会で蓄積した空き家解決のノウハウをシェアする活動を実践している。当法人は、空き家対策の豊富な経験により、空き家発生のメカニズムを分析し、様々な分野の専門家と共に問題解決にあたっている。空き家の発生の抑制や、既存の空き家に対処するためには、幅広い分野の専門家の協力が必要であるため、実際に解決業務にあたる以外に、空き家問題を抱える当事者と解決に必要な分野の専門家につなぐプラットフォームとしても機能している。この活動により、増え続ける空き家問題を解決するためには、空き家を生み出すメカニズムや、空き家を引き起こす問題を理解し、当事者が抱える問題を聞き取り、解決できる専門家とつながることが出来る人材の育成と、その人材が活動できる仕組み作りが必須であることがわかった。空き家を取り巻く問題は多岐にわたっているため、空き家所有者の意向を汲み取り、相談者と問題解決のために適切な専門家をつなぐ「空き家相談員」を育成し、空き家抑制のための相談会を広く実施していく人材の育成講座を実施することを本講座の目的とする。

#### iii. 講座の内容

空き家相談員養成講座開講について

空き家相談員とは・空き家の基礎知識・解体事例 （宅建士 葛生貴昭講師）

- ・空き家相談員の活動目的
- ・空き家問題の理解についての講義
- ・空き家問題のまとめ
- ・必要な専門家へのアプローチの方法についての講義

空き家のデザインの考え方と利活用の事例

（建築デザイナー 大久保 敏之講師）

iv. 空き家相談員養成講座アンケートによる講座参加者が関心のあるテーマ

- ・ 空き家の活用方法
- ・ 防災と減災について
- ・ 老朽家屋解体について
- ・ 空き家と終活の推奨される方法の提案
- ・ 空き家を売る時の情報
- ・ 相続について
- ・ 空き家全般について

上記にまとめたように、空き家に関して興味を持ったきっかけや、対策活動をすすめる上での各自の指針が現れたアンケート結果になっている。同時に、この結果からは、空き家の相談員養成講座に参加する方々は空き家の利活用や防災等に対して関心があることが伺えた。参加者の意見からは、まだまだ一般的には、空き家に対しての知識が不足しており、今後も空き家抑制に対する意識の共有、空き家化を未然に防ぐ普及啓発活動の必要性が高いことが分かった。

v. 住みやすい安全安心な地域を作る空き家対策

今後の空き家問題解決のために目指すことの提案

vi. 事業展開

今回の空き家相談員養成講座をはじめ、継続的に実施している空き家対策セミナーなど、住民参画の空き家抑制策を様々なアプローチから都民に啓発活動を行い、空き家に関する個人の悩みを解決することが可能な情報を提供していく。

- ・ 空き家問題に関わる人たちの情報共有を通じて、放置空き家問題をより明確に課題とする。  
(できれば地域住民、行政と情報共有し、共に対策に取り組んでいく。)
- ・ 空き家問題の実例を踏まえ成功事例を作っていく。
- ・ 社会問題の解決のトップランナーとしてモデル化していく。



## 第2回空き家相談員養成講座

実施年月日：2022年2月5日（土） 10時～12時

会場：赤坂インターシティコンフェレンス 403会議室 東京都港区赤坂1-8-1

内容：空き家相談員養成講座開講について

空き家相談員とは・空き家の基礎知識・解体事例

空き家のデザインの考え方と利活用の事例

### i. 参加者

ウェブ受講申し込み 43名 受講者 40名

参加者は、不動産業や法律関係、介護士など、さまざまな職種の方々だったが、セミナーに希望するテーマは空き家の管理を行う防災、相続、活用であった。また受講後には具体的な内容の質問が多く寄せられた。なお、会場においては、感染症対策のため、マスク着用、体温測定、コロナ対策名簿記入、消毒作業を徹底した。

### ii. 本講座の目的

一般社団法人空き家活用推進協議会は、急速に増加する空き家の発生を未然に防ぐための啓発活動と、相談会で蓄積した空き家解決のノウハウをシェアする活動を実践している。当法人は、空き家対策の豊富な経験により、空き家発生のメカニズムを分析し、様々な分野の専門家と共に問題解決にあたっている。空き家の発生の抑制や、既存の空き家に対処するためには、幅広い分野の専門家の協力が必要であるため、実際に解決業務にあたる以外に、空き家問題を抱える当事者と解決に必要な分野の専門家につなぐプラットフォームとしても機能している。この活動により、増え続ける空き家問題を解決するためには、空き家を生み出すメカニズムや、空き家が引き起こす問題を理解し、当事者が抱える問題を聞き取り、解決できる専門家とつなげることが出来る人材の育成と、その人材が活動できる仕組み作りが必須であることがわかった。空き家を取り巻く問題は多岐にわたっているため、空き家所有者の意向を汲み取り、相談者と問題解決のために適切な専門家をつなぐ「空き家相談員」を育成し、空き家抑制のための相談会を広く実施していく人材の育成講座を実施することを本講座の目的とする。

### iii. 講座の内容

空き家相談員養成講座開講について

空き家相談員とは・空き家の基礎知識・解体事例

（宅建士 葛生貴昭講師）

空き家のデザインの考え方と利活用の事例

（建築デザイナー 大久保 敏之講師）

- ・空き家相談員の活動目的
- ・空き家問題の理解についての講義
- ・空き家問題のまとめ

全国の空き家問題の現状、空き家の種類、長期空き家・不良建物の増加の影響と原因、現状の一般的な行政の対応と限界

- ・必要な専門家へのアプローチの方法についての講義

iv. 空き家相談員養成講座アンケートによる講座参加者が関心のあるテーマ

- ・空き家の活用方法
- ・防災と減災について
- ・老朽家屋解体について
- ・空き家と終活の推奨される方法の提案
- ・空き家を売る時の情報
- ・相続について
- ・空き家全般について

上記にまとめたように、空き家に関して興味を持ったきっかけや、対策活動をすすめる上での各自の指針が現れたアンケート結果になっている。同時に、この結果からは、空き家の相談員養成講座に参加する方々は空き家の利活用や防災等に対して関心があることが伺えた。参加者の意見からは、まだまだ一般的には、空き家に対しての知識が不足しており、今後も空き家抑制に対する意識の共有、空き家化を未然に防ぐ普及啓発活動の必要性が高いことが分かった

v. 住みやすい安全安心な地域を作る空き家対策

今後の空き家問題解決のために目指すことの提案

vi. 事業展開

今回の空き家相談員養成講座をはじめ、継続的に実施している空き家対策セミナーなど、住民参画の空き家抑制策を様々なアプローチから都民に啓発活動を行い、空き家に関する個人の悩みを解決することが可能な情報を提供していく。

- ・空き家問題に関わる人たちの情報共有を通じて、放置空き家問題をより明確に課題とする。  
(できれば地域住民、行政と情報共有し、共に対策に取り組んでいく。)
- ・空き家問題の実例を踏まえ成功事例を作っていく。
- ・社会問題の解決のトップランナーとしてモデル化していく。



## 令和3年度第2回 空き家相談員養成講座 #1



## ●メディアによる啓発活動と知識の普及

### ④ ドローンによる空き家・老朽危険家屋の実態と解決事例の映像制作

#### 空き家抑制のための啓発映像の制作

題名：映像制作「ドローン空撮による危険老朽家屋の現場と解決事例ビフォアフター」

製作：一般社団法人 空き家活用推進協会

#### 本事業の目的

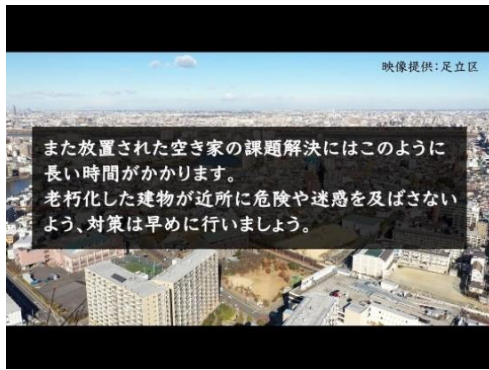
高所からドローンによる実際の空き家老朽危険家屋の映像を制作することにより、見えない屋根の部分や崩壊した壁面などの危険性を都民に広く周知し、共有していくことを目的とする。

空き家を所有、または将来的に空き家の所有者となる方、空き家問題に関心のある方などさまざまな属性を持つ方々がこうした情報を受け取り、危険性を実感してもらうことにより空き家抑制の方法の啓発をおこなう事業である。

#### ・空き家放置の問題点

空き家を放置すると崩落の危険だけでなく、治安の悪化や防災の面からも多くの問題を抱えることとなる。また今回の事例は計画道路予定地に放置されている空き家で、そうした開発の妨げともなっている。空き家の抑制はこのように住民の安心安全と財産の保護、快適な日常生活の維持と直結しているものである。

使用する映像については、実際に空き家対策にかかわった家屋跡のドローンによる撮影を実施し、2カ所の現場について映像を作成した。またロケの映像に加えて以前に空き家の解体工事前に一般社団法人まちなか整備・管理機構が委託先に依頼して撮影したドローン映像と写真データを一部使用させてもらうとともに、委託先のドローン撮影を担う会社が足立区の依頼を受けて撮影した河川敷の映像（フリー素材）も使用させてもらうこととした。現地の撮影終了後、映像編集について協議を重ね計画道路に建っていた老朽危険空き家が解体されるに至る数年間の記録を編集し、ビフォアフター映像を製作した。完成後、空き家の相談員養成講座と空き家セミナーに於いて老朽危険家屋の実態とその解決の具体例として使用した。



注意喚起を促すテロップを添えている

## ⑤ 空き家相談員を対象とした空き家相談員ハンドブック作成

題 名：空き家相談員ハンドブック

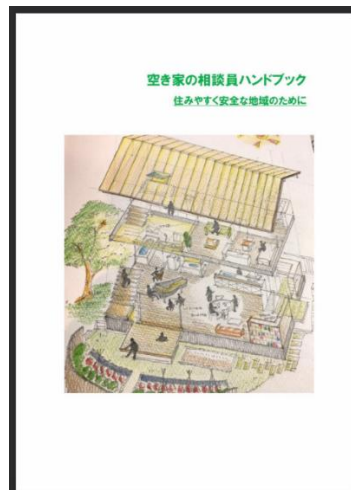
～住みやすく安全な地域のために～

配布対象：空き家相談員養成講座受講者

ハンドブック希望の問い合わせがあった場合は認知拡大のために配布したいずれも無料で配布

空き家の相談員が各地域で活動するときに手元において見るための心得、基礎知識、相談事例、相談会の対応、空き家活用の知識、空き家の活用事例についてまとめ作成した。

2021年12月11日、2022年2月5日に開催した第1回、第2回空き家の相談員養成講座に空き家相談員養成講座修了証書とともに郵送した。今後も各地域で活動する空き家相談員のサポート、空き家相談会の開催による課題解決へのアプローチを等行っていく。



## ⑥ 一般層を対象とした空き家のデザインブック作成

・事業の実施状況

委託先のデザイナーと8月から打合せを開始し、内容（空き家のデザインの方法、高齢者が理想とする住環境の提案）について協議を重ね、空き家のデザインブック印刷完了後、12月11日に実施した第1回空き家相談員養成講座と2月5日に実施した第2回空き家相談員養成講座参加者に配布した。あたらしいコンセプトの提案は大変好評であったため希望者にも別途無料

で配布した。

空き家のデザインブックの内容

#### ■ニューノーマルな街づくり

—高齢者も住みやすい街に—

#### ■コンセプト

高齢者の生きる希望、生きる意志、高い生活の質を維持することを考える。高齢者が地域の人の生活に重要な役割を果たすことにより、孤独、無力感などを軽減し、高齢者も生活に前向きな変化をもたらす。思いやりのある包括的で活気のある年齢に関係ないコミュニティの形成により高齢者の人生に多様性、自発性を、幸福感を得ることを可能にする。

- ・伝えたいメッセージ：様々な人が関り空き家が活用されることで、街が良くなり人々も幸せになる。
- ・対象：専門家向けでなく一般向け。幅広い対象
- ・何を：知識よりも感覚を伝える体験。
- ・どのように：手に取って見たくなる
- ・デザイン手法：仕掛け絵本のように街の変化をインタラクティブに見せ、手に取って触れてみたくなる装丁にする

以上のことを考慮の上、2つの核になるコンセプトと12のメソッドをわかりやすくまとめた。



空き家のデザイン 活用の手引き

### 3 事業の評価と課題

採択後からの事業期間は実質6か月程度であったため各取り組みの事業の集客についてはかなり厳しいスケジュールであった。とくに新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言発出のためセミナーや相談会、空き家相談員養成講座などの各種イベントの開催方法などは大きな影響が出た。セミナーはオンラインで開催し、75名が参加した。実地で開催する場合と比較してワークショップができない等活発な意見交換による意識の共有が難しい面があった。高齢者を対象とした相談会の集客も対面で行うために、新型コロナウイルス感染症が終息しない状況による影響を受けた可能性があるが、品川区役所で空き家相談会のチラシを各所に設置協力していただけたことで、電話による問い合わせが寄せられた。



### 【空き家抑制に対する意識の啓発】

4回の空き家セミナーでは、今後空き家にしないための知識、活用の知識、空き家の現状や危険性などを実感してもらい、早めの対策に取り組むことの重要性などを理解する意識啓発や空き家化を未然に防止する空き家抑制の普及啓発活動につなげることができた。4回ともテーマと講師に毎回変化を持たせ、それぞれの方面から空き家抑制のための実例や知識を得ることができた。

今後も注意喚起を促すことで空き家化を未然に防止する活動に繋げていく。空き家抑制の意識の共有のために多くの方に聞いてもらいたい内容であるが集客が課題となった。6年前から空き家セミナーを開催しているなかで、以前、海外の事情と比較した表題や、それぞれの将来を自分事として考える企画を大事にしたワークショップを開催したところ、多くの参加者があった。空き家問題はすでに携わっている層には馴染みがあるが、一般に取り組み易い内容ではないので、関心あるテーマと重ね合わせて行っていくのも選択肢の一つと考えられる。

### 【空き家解決のためのアプローチ】

空き家相談会に関しては、品川区の後援により、区報掲載等にご協力いただいた。やはり品川区の後援をいただけた効果は大きく、相談会後も品川区在住の方からの問い合わせが多い。今回は現地調査し、解決提案書の作成まで至る相談はなかったが、今後も相談体制を継続し相談会を地道に続ける。また相談体制の拡充、解決事例研究、解決事例をデータベース化していくことが、放置空き家対策に必要である。

### 【空き家の担い手を増やす】

空き家の相談員養成講座は72名の申し込みがあり67名が受講した。今回申し込みしたものの当日受講できなかった方もまた機会があれば受講したいという問い合わせもあり、継続して実施していきたい。放置空き家の解決事例など、多くの実例についての説明が大変参考になったなどの感想が寄せられた。高齢者が施設に入居し居宅が余る現状をどうするかなど質問も多く、空き家の課題に対する関心の高さが伺えた。高齢の住宅所有者やその家族が住宅の処分や活用に当たり直面している問題を汲み取り適切な専門家につなぐための空き家の相談員が活動することにより空き家の発生抑制につながると感じた。

従来から構築している空き家抑制の取り組みのためのネットワークも今回の空き家相談員養成講座修了者とともに、よりいっそう広げていきたい。

### 【メディアによる啓発活動と知識の普及】

空き家抑制のための啓発映像の制作「ドローン空撮による危険老朽家屋の現場と解決事例ドフォーアフター」では、高所からドローンによる実際の空き家老朽危険家屋の映像を制作することにより、見えない屋根の部分や崩壊した壁面などの危険性を都民に広く周知し、意識共有していくことを目的とした。

空き家を所有、または将来的に空き家の所有者となる方、空き家問題に関心のある方などさまざまな属性を持つ方々がこうした情報を受け取り、危険性を実感してもらうことにより空き家抑制の方法の啓蒙をおこなう事業であるが、実際に空き家セミナーや空き家の相談員養成講

座で使用し、大きな反響あった。参加者より視覚的なアプローチを伴った解説はわかりやすいとの感想が寄せられた。

空き家相談員のハンドブックは、空き家相談員に必要な知識をまとめてあり、便利に使用しているとの意見もいただけた。事業終了後も法改正などに合わせて改訂を重ね、より使いやすいものにしていく。

空き家のデザインブックの内容は、一般層を対象とし「ニューノーマルな街づくり—高齢者も住みやすい街に—」という課題のもと Aging in place, 15minutes Neighborhood, EdenAlternative, という3つのコンセプトを念頭に建築デザイナーがデザインした。ニューノーマルな街づくりのコンセプト、活用の手引き、12のデザインをまとめ、多世代が一緒に見て語り合えるよう、仕掛絵本のように街の変化をインタラクティブに見せる装丁にし、空き家相談員と一般希望者に配布した。分かり易くデザイン性をもったデザインハンドブックは様々な世代と関わり広く活用されるようだ。

#### 【アンケートの実施と結果について】

空き家の相談員養成講座申込時に関心あるテーマについて記入した結果を集計すると、空き家の相談員養成講座に参加する方々は空き家の利活用や防災等に対して関心があることが伺えた。そのいっぽうで、空き家対策の必要性を初めて知ったという参加者もあり、空き家抑制に対する意識の共有、老朽空き家化を未然に防ぐ普及啓発活動の必要性を感じたセミナーと有意義な意見交換の場でもあった。

## 4 今後の展開

空き家の相談員は空き家を取り巻く問題を汲み取り、適切な専門家につなぐための重要な役割を担っている。今後も空き家相談員の養成講座を実施し、高齢者の住環境整備、家屋の問題解決、管理不全により地域に危険を及ぼしている老朽危険家屋における問題解決の実例を紹介するセミナーや専門家と連携した空き家や終活に関するワンストップの相談会を開催していきたい。

今回の空き家相談員養成講座をはじめ、継続的に実施している空き家対策セミナーなど、住民参画の空き家抑制策を様々なアプローチから都民に啓発活動を行い、空き家に関する個人の悩みを解決することが可能な情報を提供していく。さらに空き家問題に関わる人たちの情報共有を通じて、放置空き家問題をより明確に課題とし社会問題の解決のトップランナーとして空き家問題の実例を踏まえ成功事例を作りモデル化していきたい。