

## 2. 空き家等を福祉に活用する時の留意点

この「手引き」では、対象別に一連の流れについて、それぞれの段階での留意点やヒントについて、解説します。

		単体の建築・拠点の整備		面的な整備	その他
		A) 空き家の所有者、 不動産業者	B) 福祉等施設の 開設・運営者	C) 地域・まちづくりの主体	
		戸建て住宅の所有者、 集合住宅の所有者組合、 不動産管理会社等	社会福祉法人、NPO、ほか 公益法人、民間介護事業者、 ボランティア団体	町内会・自治会、ボランティ ア団体、まちづくりNPO、 HOA	
福祉的 活用 の 段階	1. 調査構想の段階	A-1 福祉活用の意義・利 点を知る A-2 所有の空き家の利用 価値の判断と情報提 供 A-3 利活用の方法	B-1 空き家の所在を知る B-2 空き家の改修、転用 による利点を知る B-3 利活用の方法	C-1 空き家の存在・状 況を知る C-2 改修、転用の利点 C-3 地域の特性を理解 する	
	2. 企画計画の段階	A-4 運営事業者の選定と 協議 A-5 利用できる制度、補 助金	B-4 地域・所有者との調 整 B-5 利用できる制度	C-4 地域にとって必要 な拠点機能を把握 する C-5 地域包括ケアシ ステムを目指した計 画的な整備	
	3. 運営実践の段階	A-6 工事の実施	B-6 工事の実施	C-6 地域の住民ととも に運営	
	4. 地域展開の段階	A-7 維持管理と地域との 関係づくり	B-7 地域との関係づくり	C-7 地域の中にプラッ トフォームを形成 すること	

### A 空き家所有者・不動産業者向けの手引き

空き家を活用して福祉利用を考えている人に

対象は、戸建て住宅の所有者、集合住宅の所有者組合、不動産管理会社等 社会福祉法人、NPO、ほか

#### A-1 福祉活用の意義・利点を知る

- ・地域包括ケアの拠点の確保
- ・社会問題となっている空き家の解消
- ・福祉活用が社会にとってひとつの有効な貢献となる
- ・福祉施設の場合、制度による、入居者保障など賃貸収入の安定性が確保される
- ・福祉施設とは その概要と必要性を知ることが基本 制度としくみ
- ・グループホームなど入所系、福祉住居に転用する場合のメリット、デメリット

##### 《メリット》

- ①管理手間が少ない（一括契約なので）
- ②長期契約で空室リスクがない
- ③入退去の入れ替えがすくない（部屋の内装修繕などの頻度が少ない）
- ④社会貢献、地域貢献となる

##### 《デメリット》

- ①ある一定期間の定期借家契約が必要 更新サイクルが短い、社会的に必要とされている施設であれば、所有建物を自由に処分や利活用ができない  
補助金を使う場合には、例えば10年間（または5年間）などの間は用途は限定される
- ②高家賃が期待される利便地域でも、公的な利用となり、家賃を極端に高額とすることはできない。

## A-2 所有の空き家の利用価値の判断と情報提供

所有している空き家の資源化の可能性と条件を知る

- ・空き家になる前から対応策を講じておく
- ・既存建物の状況把握と当該地域の法制度の確認
- ・老朽化の度合い、耐震性能、バリアフリー、インスペクション、敷地の福祉利用の可能性、敷地の状況、可能な建物用途や協定、規制など
  - そのための調査の方法
  - 空き家バンク登録、マッチング依頼

## A-3 利活用の方法

- ・一般的な基礎知識として  
福祉サービス事業所、福祉施設を開設する方法にはいくつかの方法があり、このうち、所有者としては、①は土地ごと売却するケース、②、③は何らかの所有継続をしつつ対応するケースとなります。
  - ① 新築・購入  
土地購入＋建物新築／土地借地＋建物新築 自由な計画が可能だが、自己資金が必要：資金に余裕のある社会福祉法人などが自己資金・借入れによって整備する方法
  - ② 賃借  
土地賃借＋建物新築 自由な計画が可能だが、建設費に関して自己資金が必要。一方、所有者にとっては地代収入は少なく、20～30年返還なし
  - ③ オーナー創設型  
土地賃借＋建物賃借（オーナーが新築）／土地賃借＋建物賃借（既存住宅を借りて改築）／土地賃借＋スケルトン賃貸（事業者が内装を改修）改築改修の場合でも、通常耐震改修は家主負担となる。補助金は十分ではない。住居にしても利回りが低い。／自宅併用・合築＋部屋賃貸
- ・成年後見人の管理する物件の場合  
社会貢献的な利用は可能となるが、家庭裁判所の判断が必要となる

## A-4 運営事業者の選定と協議

事業者とのマッチング

協議

- リスクをどこで誰が担保するかを早めに決めておくことが必要
- 契約を早めに決めておき、事業計画とくに収支計画を早い時期に立て、常に見直しつつ進める
- 賃貸住宅、賃貸物件として運用するときのリスクの負担。空き室保障のために、高水準の市場的価値の高い内装・設備にするなどのニーズ
- 用途変更 → 耐震改修の必要性による工事費の増大

## A-5 利用できる制度、補助金

コンサル派遣？、設計への補助、耐震化、バリアフリー化、運営費補助

地域の信用金庫が特別融資枠をつくっているところもある（西京信用金庫：杉並区居住支援協議会と連携して改修時の低利融資制度を創設）

## A-6 工事の実施

近隣との関係調整、

予告・よびかけと趣旨の説明

利用者募集への協力

## A-7 維持管理と地域との関係づくり

メンテナンス、住みながら運営、さらなる転用改修

## B 開設・運営事業者向けの手引き

地域包括ケアサービス等の一環として空き家を拠点として利活用したい人に

地域包括ケアを進めようとする者が、活動の拠点を確保しようとする場合の手引きとなります。対象は、社会福祉法人、NPO等事業者、公益法人、民間介護事業者、ボランティア団体など自治体、地域が自ら運営する場合もこの部分を参照のこと

### B-1 空き家の所在を知る

- ・地域の空き家データベースを活用する
- ・マッチングサービスを行なっている組織に相談、マッチングサイトの活用

### B-2 空き家の改修、転用による利点を知る

- ・地域にとけこむなじみのある建物
- ・新築と比べて工事費の節約となる
- ・比較的短期間で、さらなる転用のしやすさがある

### B-3 利活用の方法

- ・一般的には、福祉サービス事業所、福祉施設を開設する方法にはいくつかの方法がある
  - ① 新築・購入  
土地購入＋建物新築／土地借地＋建物新築 自由な計画が可能だが、自己資金が必要：資金に余裕のある社会福祉法人などが自己資金・借入れによって整備する方法
  - ② 賃借  
土地賃借＋建物新築 自由な計画が可能だが、建設費に関して自己資金が必要。一方、所有者にとっては地代収入は少なく、20～30年返還なし
  - ③ オーナー創設型  
土地賃借＋建物賃借（オーナーが新築）／土地賃借＋建物賃借（既存住宅を借りて改築）／土地賃借＋スケルトン賃貸（事業者が内装を改修）改築改修の場合でも、通常耐震改修は家主負担となる。補助金は十分ではない。住居にしても利回りが低い。／自宅併用・合築＋部屋賃貸

### B-4 地域・所有者との調整（A-4と共通）

事業者とのマッチング

協議

- リスクをどこで誰が担保するかを早めに決めておくことが必要
- 契約を早めに決めておき、事業計画とくに収支計画を早い時期に立て、常に見直しつつ進める
- 賃貸住宅、賃貸物件として運用するときのリスクの負担。空き室保障のために、高水準の市場的価値の高い内装・設備にするなどのニーズ
- 用途変更 → 耐震改修の必要性による工事費の増大

### B-5 利用できる制度（A-5と共通）

コンサル派遣？、設計への補助、耐震化、バリアフリー化、運営費補助

地域の信用金庫が特別融資枠をつくっているところもある（西京信用金庫：杉並区居住支援協議会と連携して改修時の低利融資制度を創設）

### B-6 工事の実施（A-6と共通）

近隣との関係調整、  
予告・よびかけと趣旨の説明  
利用者募集への協力

### B-7 地域との関係づくり（A-7と共通）

メンテナンス、住みながら運営、さらなる転用改修

## C 空き家を抱える地域・まちづくり主体向けの手引き

住みよいまちづくりとしての地域における空き家の福祉転用を考えている人に

町内会・自治会、ボランティア団体、まちづくりNPO、HOA、行政の場合

### C-1 空き家の存在・状況を知る

- ・空き家バンクの活用、地域でのデータ管理
- ・住民の共有するデータとしての空き家情報、半公開データ（町内会程度の範囲までで共有するが、公民どちらにも非公開の情報として保有）
- ・利活用を想定したデータを収集すること

### C-2 改修、転用の利点（B-2と同じ）

- ・地域にとけこむなじみのある建物
- ・新築と比べて工事費の節約となる
- ・比較的短期間で、さらなる転用のしやすさがある

### C-3 地域の特性を理解する

- ・郊外住宅地、戸建て住宅地、ニュータウン、集合住宅団地、既成市街地、混合地域など、地域の特性に応じて、資源として提供されやすい空き家の条件が異なり、居住者の構成によって必要となるサービスの内容も異なってくる。

### C-4 地域にとって必要な拠点機能を把握する

- ・基礎調査、現状の地域包括ケアの実態と補強すべき部分、不足部分を把握
- ・住民の要望、将来構想、ワークショップ、アンケート、グループインタビュー
- ・地域に必要なとされる機能の提供に活用されるべき。コンバージョンの議論・実践を店舗改修など市場性の高いものだけに終わらないように、しかし、地域の新しいビジネスにもなる可能性をもっている

### C-5 地域包括ケアシステムを目指した計画的な整備

- ・実際には空き家の発生とその位置は計画できないが、あらかじめ空き家予備軍などの存在を把握しておき、地域の偏在をもたらさないような計画的対応が必要となる。
- ・地域の空き家情報の継続的収集とデータとして蓄積しておく場所、組織、調査を繰り返し継続する体制が必要
- ・地域に運営者がすでに存在していない場合、地域発意でゼロから始める場合は大変：組織創立支援の公的な仕組みが必要
- ・地域住民が主体となって事業者を募集する仕組みが理想。事業者選定プロポーザルシステムの構築
- ・一戸単位の対応では施設展開ができない
- ・複合連携、地域総有、共同運営に向けての地域展開 そのための運営主体も必要
- ・面的な連携関係を考えていくことが大事。面的な範囲の中で一戸の改修が行われるという、まちづくりの視点を持たなければならぬ
- ・一戸ずつを少しずつ替えていくことで分散型サ高住のような仕組みができないか検討

### C-6 地域の住民とともに運営

- ・住民の参加、周知
- ・住宅確保要配慮者の住宅として活用することなど、居住支援協議会との連携は密接に必要となる。地域の実情を深く理解している居住支援法人があると、情報が流れやすい。
- ・産官民学のネットワークを進めていくことが重要。とくに地域の位置する自治体の関与は必須。行政内部での部署をまたがる連携（福祉部局と住宅部局）が必要

### C-7 地域の中にプラットフォームを形成すること

地域で共有する空間：プラットフォームをつくることが必要で、それには単なる場所だけではなく、情報や共有知など様々な側面のプラットフォームが考えられる。

- ・計画立案のための議論のための場・拠点  
地域で、意見交換の場、協働作業を進めるにあたっての「協議」を進める場としての役割で、公共施設のように形式ばった利用手続きの場ではないような、自由で気軽な利用を許容する運営がなされる拠点が必要となる。
- ・具体例となり参照できるモデル事例の構築  
地域の中で、実際に自ら関わって自力で作上げた事例をとりあえずもつことが、次の事例を展開する上で関係する組織にとって情報の蓄積でもあり共通の自信となる。
- ・組織としてのプラットフォーム  
外部業者ではなく地域内団体としてまちを自主的に考える住民主体の活動組織で、今後とも住宅地版TMO（Town Management Organization）や活動型HOA（Homeowners Association）として自らの地域の価値を高める活動を行い、見いだした地域資源の管理と活用運営を行っていくことが必要とされる。
- ・方向性を共通理解するため共通ビジョン  
無形のプラットフォームとして、情報を共有すること、とくに共通の目標を据えることが重要であり、たとえば「最期まで住み続けられる地域での継続居住」という目標概念があると、様々な個々の空き家転用や改修をそのための手段として構想できる。協議調整の場としてのプラットフォームとしては、このような共通目標が欠かせない。住民協定も本来そのひとつと言える。
- ・地域価値を高めるための地域資源の総有観  
とりわけ戸建て住宅地のような、すべてが私有財産として区分されている地域においてこそ、地域資源を共有財産として認め、地域のために活用するという意識が共有されるべきであろう。空き家をみんなのための地域資源であると考え、その共通認識としての総有観が重要と考える。