

博士論文

住民福祉活動拠点確保における空き家活用に関する研究

Study on the utilization of vacant houses in securing the base of social support activities
of local residents

Miyako NAKAMURA

中村美安子

横浜国立大学大学院 都市イノベーション学府 博士課程後期

2019年3月

目 次

■ 論文要旨	4
■ 英文要約	10

序 論

1. 研究の背景	19
1-1. 地域包括ケアと生活支援活動に取り組む住民福祉活動への重要性	
1-2. 住民同士がお互いの生活上の手助けをするような活動（住民福祉活動）とは	
1-3. 住民福祉活動の特徴	
1-4. 常設・専有拠点の必要性とすすまない取組	
1-5. 地域資源の活用による住民福祉活動環境整備の必要性	
1-6. 空き家活用の意義とハードル	
1-7. 地域資源情報—空き家情報—の必要性と成年後見人の可能性	
2. 本研究の目的と方法	31
2-1. 研究の目的	
2-2. 既往研究と本研究の位置づけ	
2-3. 研究の方法	
2-4. 研究の構成	
参考文献	35

第1章 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件の把握

1. 調査の目的	39
2. 調査対象と方法	41
3. 調査結果	42
3-1. 基礎組織と活動拠点の設置状況	
3-2. 活動拠点の状況	
3-3. 生活支援活動の取り組み状況	
3-4. 空き家活用の現状と関心、課題	
3-5. 空き家活用型活動拠点を持つ地区のある市町村社協の状況	
4. 考察	65
謝辞	67

参考文献 67

第2章 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化

1. 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性としての成年後見人 71

2. 司法書士が管理する空き家に関する調査 72

 2-1. 調査の目的

 2-2. 調査対象と方法

 2-3. 調査結果

 2-4. 考察

3. 成年後見人が管理する空き家に関する調査 84

 3-1. 調査の目的

 3-2. 調査対象と方法

 3-3. 調査結果

 3-4. 考察

謝辞 99

参考文献 100

第3章 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

1. 調査の目的 103

2. 調査対象と方法 104

3. 調査結果 110

 3-1. 空き家探しに際しての条件と情報入手方法

 3-2. 空き家を活用した活動拠点の概要

 3-3. 管理方法と経費

 3-4. 生活支援に取り組む住民福祉活動において必要なスペースと空き家空間の実態

 3-5. 活動者が高齢者中心であることへの配慮

 3-6. 活動者が感じる空き家活用の利点と課題

4. まとめと考察 119

 4-1. 生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点に適した空き家の条件

 4-2. 空き家活用の不安軽減には空き家情報入手環境の整備が必要

 4-3. 活動しやすさに求められる運営上の工夫—高齢者配慮とわが城意識

4-4. 活動と空き家空間の整合性

謝辞 123
参考文献 123

第4章 本研究の結果と結論

1. 各章の考察のまとめ 125
 1-1. 「第1章 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件の把握」
 1-2. 「第2章 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化」
 1-3. 「第3章 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態」
2. 本研究の結論 129
3. 今後の課題 134
おわりに 136

参考文献（総括） 138

資料編

茅ヶ崎市：空き家活用活動拠点（現地写真と見取り図） 144
調査票 158

■謝辞 184

■論分要旨

住民福祉活動拠点確保における空き家活用に関する研究

15WA003 中村美安子

指導教員 大原一興教授 藤岡泰寛准教授

I. 研究の背景

1. 地域包括ケアと生活支援に取り組む住民福祉活動の重要性

我が国の平均世帯人員は、2015年の2.33人から減少を続け、2040年には2.08人と小規模化が更に進行する。単独世帯は2035年には39.3%を占めるに至り、三世帯世帯は現在すでに11.1%に過ぎない。セイフティネットの最小単位ともいえる家族の急速な変化は、地域の関係の希薄化とも相まって将来への危機感となり、社会制度に様々な変更を迫っている。これに対し、現在、地域包括ケアシステム構築の取り組みが市町村や都道府県によって進められているが、その実現は、行政や専門機関のみではかなわず、自治会、ボランティアなど地域による生活支援等の取り組みがここに組み合わさることが重要とされている。家族が小規模化し地域の関係の希薄化が指摘される中、住民同士が見守りや買物等お互いの生活上の手助け（以下「生活支援」）をするような活動（以下「住民福祉活動」）に社会的期待が高まっている。

しかし、住民福祉活動への期待が社会的に高まっているとしても、活動拠点などの環境整備なくしてその進展は難しい。特に、活動が予め日程を決めて実施する交流会のようなイベントと異なり、生活支援の場合は、個人の相談を受けたり、そのための調整を行うというような場合にも差しさわりのない環境が必要であるので、他団体との兼用でない常設・専有の活動拠点は不可欠である。地域を概観する範囲では、常設・専有の拠点確保は必ずしも進んでいるようにはみえない。「生活支援活動に取り組まない」→「常設・専有の活動拠点を必要としない」→「生活支援に活動に取り組めない」→「常設・専有の活動拠点を必要としない」という循環が生じているのではないかと考えられる。

2. 地域資源の活用による住民福祉活動環境整備の必要性

財政基盤の弱い住民福祉活動にとって、常設・専有の活動拠点を確保することは容易ではない。住民福祉活動が活動拠点として活用しうる地域資源は、福祉施設や学校、空き家等多様に想定しうるが、活動拠点を確保する方法として広く普及しようとするときには、公的施設や福祉施設、学校などは制限が多く実現性の点で現実的ではないと考える地域も多いのではないかと推察される。その点では、空き家活用は、住民福祉活動に普及しうる方法として現実性が高いのではないだろうか。

実際、地域では空き家や空き店舗（以下「空き家」とする）の増加が問題化しており、中でも別荘などの二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅のいずれでもない、いわゆる空き家問題の対象となる「その他の住宅」の割合は、平成15年32.1%、20年35.4%、25年38.8%と急速に数を増やしている。これら賃貸用として市場に上がらず休眠資源となっている空き家の一部でも活動拠点として無料あるいは低額で提供されるならば、拠点確保のハードルは格段に低くなるであろう。財政基盤の弱い住民福祉活動であっても常設・専有の活動拠点を確保できるようにするための方策を検討する上で、賃貸用として市場にあがっていない空き家の活用には可能性があるといえる。

3. 地域資源情報—空き家情報—の必要性和成年後見人の可能性

生活支援に取り組む住民福祉活動に適する条件の空き家を見つけるためには、所有者が明確で無料又は低額で借りることができるような空き家情報の所在を把握することが必要である。現在、不動産店情報、活動者メンバーのネットワークでの把握、空き家バンク等

Study on the utilization of vacant houses in securing the base of social support activities of residents

Miyako NAKAMURA(Supervisor:Kazuoki OHARA& Yasuhiro FUJIOKA)

KeyWords: community activity bases, utilization of vacant houses, adult guardians, residents' social support activities, community based volunteers

の活用が行われているが、本研究では、これまで認識されてこなかった場として、現在空き家管理に苦慮する事例が増加している成年後見人（以下「後見人」）の可能性に着目する。



注1 神奈川県内の専門職の成年後見人は約2200名
 注2 神奈川県内の賃貸又は売却用以外の空き家は15万8千戸（平成25年住宅・土地統計調査確報集計結果（神奈川県版））

図1 成年後見人が保有する空き家情報のイメージ

II. 研究の目的

近年、生活支援に取り組む住民福祉活動の重要性が地域、政策両面で高まっていることに鑑み、空き家等の地域資源を活用して、住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察する。明らかにすべき課題として以下に取り組む。

1. 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握
2. 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化
3. 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

III. 既往研究と本研究の位置づけ

本研究は、生活支援に地域住民自身に取り組むための活動拠点到適した空き家の条件を明らかにし、その確保環境にとって重要な新しい空き家所在情報の把握方法を見つけ出そうとするものであり、無料又は低額で住民福祉活動がそれを借りることができるような空き家所在情報に関心を向けるものである。そのような観点での研究はこれまで行われておらず本研究に意義があるものと考えている

表1 活動拠点は常設・専有か

	件数	%
全て又は多くの地区が常設・専有である	89	18.7%
一部の地区が常設・専有である	51	10.7%
概ね半数が常設・専有である	21	4.4%
全て又は多くの地区が常設・専有ではない*	100	21.0%
常設・専有の地区はない*	198	41.5%
無回答	18	3.8%
合計	477	100.0%

*選択肢に重複があるが回答は1つ選択のため重複解答はない

IV. 研究の方法

明らかにすべき課題とした3項目について以下により調査しその結果を考察する。

1. 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握については、全国的な取り組みの実態を把握するため、住民福祉活動の支援組織である全国の市町村社協を対象に「住民福祉活動拠点に関する市町村社会福祉協議会全国調査」を調査票配布による悉皆調査により実施する。
2. 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化については、地域資源情報の一つである可能性があると考えた後見人に対する調査を実施する。まずは不動産の専門家である司法書士（含後見人）を対象とした調査を実施し、その結果を踏まえて後見人（社会福祉士、行政書士、弁護士）に対し「管理する空き家に関する調査」を調査票配布による悉皆調査により実施する。いずれも神奈川県内を対象とする。
3. 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態については、活動拠点を確保して生活支援に取り組む先進例である茅ヶ崎市の地区社協地区ボランティアセンターを対象に、現地調査とヒアリング調査を実施する。

V. 研究の結果

1. 生活支援に取り組むための活動拠点整備の条件把握

『全社協調査』で、「活動拠点がある」と回答した938市町村社協のうち477から回答を得た（回収率51.7%）。本調査の結果、現在活動拠点があるとしている地区の多くが常設・専有ではなく（「全てまたは多くの地区が常設・専有ではない」が6割を占め、「全て

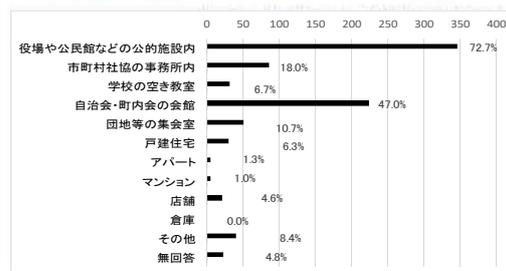


図2 活動拠点の場所

表2 空き家活用している地区はあるか

	件数	%
ほとんどの地区	9	1.9%
半分くらいの地区	2	0.4%
一部の地区	47	9.9%
どこの地区もない	354	74.2%
無回答	65	13.6%
合計	477	100.0%

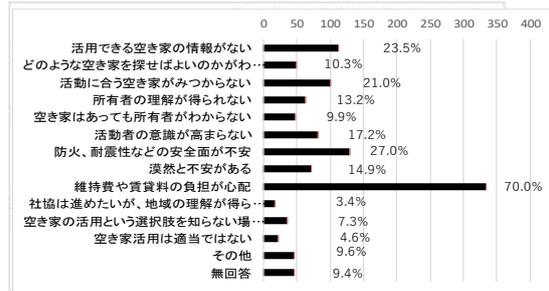


図3. 空き家活用の課題

または多くの地区が常設・専有である」は2割弱(表1))、活動拠点とは常設・専有の場所であるとの住民福祉活動関係者の認識が弱い可能性があること、空き家活用事例は約1割と少ないものの(表2)、6割近くの市町村社協が空き家活用に関心を持っていること、空き家活用の課題は、「維持費や賃貸料の負担」「防火・耐震性などの安全面」「空き家の所在情報の不足」であることが把握された(図3)。また、空き家活用型の地区がある市町村社協では生活支援に取り組んでいる地区がある割合がそうでない市町村社協よりも22.4ポイント、地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置も32.3ポイント高いなど住民福祉活動が活発な傾向にあった。生活支援に取り組もうとすれば常設・専有の活動拠点が必要となり、自分たちで探し確保できる空き家活用に関心が向き、自分たちで探し確保できる方法である空き家活用によって生活支援活動が促進されている可能性が示唆された。

2. 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化

後見人への調査の回収数、回収率は表3のとおりである。調査に回答した後見人の12.4%から38.7%(弁護士は62.5%)。回収率が6.8%と低いためここでは除く)が現在空き家管理をし(表4)最も多い形態は2階建住宅であった(表5)。83.3%~94.6%と多くが管理の負担感を感じていた(表6)。管理することになった理由は66.7~89.3%が居住者の施設入所であった。地域

表3 発送数・実質標本数・回収数・回収率

表2-15. 発送数、実質標本数、回収数、発送方法

	司法書士*	社会福祉士	行政書士	弁護士	成年後見人合計
発送数	455	561	471	1588	-
実質標本数(A)	455	561	471	710	2197
回収数(B)	155	255	227	48	685
回収率(B/A)	34.1%	45.5%	48.2%	6.8%	31.2%
発送方法	司法書士個人宛郵送	成年後見人個人宛郵送	全弁護士宛の機関紙郵送時	同時	

*1 司法書士のうち成年後見人である者

活用に関心のある物件所有者が「かなりいる」1.9%、「ある程度いる」20.6%、「一部にいる」33.5%と司法書士が把握する範囲で一定数おり(表7)、「説明すれば受け入れられる所有者はいると思う」が24.1~36.7%(表8)、「後見人が判断すれば貸せる所有者はいると思う」は23.1~33.3%あった(表9)。判断能力を喪失した被後見人の場合に後見人が代わって空き家活用に協力することの判断の可能性も「利用者にメリットがあれば判断したい」が54.1~70.8%を占め、「不利益にならなければ判断したい」12.5%~15.7%を合わせると7~8割が判断したいと回答している(表11)。また、近隣の相場の賃貸料が不可欠とする者は17.2~25.6%で、不可欠ではないが6~7割であり(表10)、無料又は低額で活動拠点を確保できる可能性は低いことが把握された。ただし、その可能性を高めるためには、所有者である被後見人のメリットを確保する必要があり、最低限、住民福祉活動者側が用意すべき条件として、①放置荷物の片づけや基本的な補修、草取りや風通しなどによる建物の保全が、被後見人の自

表4 現在管理している空き家はあるか

	司法書士 n=155	社会福祉士 n=233	行政書士 n=182	弁護士 n=48	管理空家数 合計
ある	75人(48.4%)	29人(12.4%)	39人(21.4%)	30人(62.5%)	
ない	25人(16.1%)	203人(87.1%)	131人(72.0%)	18人(37.5%)	
無回答	0人(0.0%)	1人(0.4%)	12人(6.6%)	0人(0.0%)	
管理空家数	147	38	82	52	319
任意後見管理空家数	-	-	27	1	28
管理空家総数					347

表5 現在管理している空き家の形態

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
平屋建住宅	24.0%	34.5%	25.6%	33.3%
2階建住宅	77.3%	44.8%	66.7%	73.3%
平屋、2階建以外の戸建住宅	1.3%	0.0%	0.0%	10.0%
マンション(一戸)	34.7%	27.6%	25.6%	16.7%
店舗	2.7%	0.0%	2.6%	0.0%
マンション一棟	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
アパート一棟	1.3%	3.4%	2.6%	3.3%
無回答	2.7%	3.4%	2.6%	0.0%

己負担なく行われること、②売却等明け渡しの必要が生じた場合は、速やかに退去することを契約に明示するなど退去のトラブル不安への対処、③借り手の身元への不安に対処するため、例えば契約者は市町村社協とするなど安心感の担保が必要なことが把握された。

表 6 空き家管理の負担感

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
かなりある	21.3%	31.7%	28.2%	20.0%
少しある	73.3%	34.5%	54.1%	63.3%
ない	4.0%	13.8%	7.7%	16.7%
無回答	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%

表 7 関心を示す所有者

	司法書士 n=155	表 8 説明すれば受け入れられる所有		
		社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
かなりいる	1.9%			
ある程度いる	20.6%			
一部にはいる	33.5%	いると思う	24.1%	23.1%
ほとんどいない	20.6%	いないと思う	58.6%	43.6%
わからない	23.2%	わからない	17.2%	30.8%
無回答	0.0%	無回答	0.0%	2.6%

表 9 成年後見人が判断すれば貸せる所有者

	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
いると思う	27.6%	23.1%	33.3%
いないと思う	48.3%	43.6%	45.7%
わからない	24.1%	30.8%	20.0%
無回答	0.0%	2.6%	0.0%

表 10 所有者にとって賃料は不可欠か

	司法書士 n=155
近隣の相場賃料は不可欠だと思う	17.4%
近隣の相場賃料が望ましいがそれより低くても構わない所有者はいると思う	72.3%
わからない	8.4%
無回答	1.9%

表 11 被後見人に代わって判断するかどうか

	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
被後見人にメリットがあれば判断したい	54.1%	55.1%	70.8%
被後見人のメリットはあまりなくてもメリットにならない場合は判断したい	15.7%	17.2%	12.5%
被後見人にメリットがあったとしても判断はできない	20.0%	18.0%	8.3%
わからない	8.2%	5.7%	6.2%
無回答	2.0%	3.0%	2.2%

3. 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

茅ヶ崎市での現地調査とヒアリング調査によって把握した生活支援に取り組む住民福祉活動拠点の状況によれば(図 4)、スペースには「多目的集会スペース」「(活動者の)ラウンジスペース」「オフィススペース」があり、近隣の公共施設等外部の空間活用で不足を補

いつつ、全ての地区が共通して、一階部分に日常使用するスペース(オフィススペースとラウンジスペース)を確保し、オフィススペースはできるだけ独立して確保しようとしていた(6カ所中5カ所)。総会など多人数が集まる場や自由に使える場所として、イス座で20~30人程度が入れる多目的集会スペースがあった(6カ所中5カ所)。室構成で言えば、広さを確保でき、可変性も担保できる続き間等の連続する空間がある物件が選択されていた(6カ所中5カ所)。また、続き間があり賃料減額の交渉余地があるという点で、結果的に物件は築古であったが、住居と違い多少の不具合は問題にならず、綺麗にするといった改修も必要としていなかった。立地は地区中央が望ましいとしつつ6カ所中4カ所が中央には確保できなかったが、地区内の範囲であり大きな支障ではなかった。むしろわかりやすい場所にあることの方が重要という声があった。

また、空き家活用に限る点ではないが運営上の工夫として、イス座やトイレの洋式化など活動者が高齢者中心であることへの配慮が行われコーディネーター役

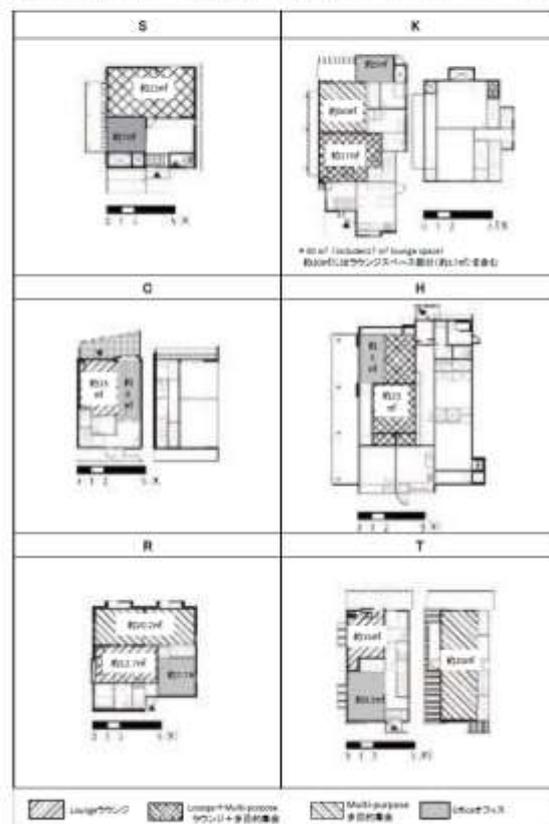


図 4 活動拠点の使用状況

の活動者全員（各地区 10 名程度）が各自管理し、受け渡しの負担を回避するとともに自由に使用できるようにしていた。この鍵の管理方法は、活動者に我が城意識を醸成することにも繋がっていた。

VI. 結果のまとめ

1. 後見人は「空き家情報が集積する場」であり、その連絡組織は「空き家情報集積点」の一つとなっている可能性がある。
2. 後見人が管理する空き家の住民福祉活動による活用の可能性はあり、無料又は低額での可能性も低い。
3. 活動者等に求められる条件は、①保全の負担を住民福祉活動が担うこと、②退去トラブルの不安を除くこと、③借り手への所有者の安心感を担保することである。
4. 生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点に適した空き家の必須条件は、「一階部分に日常使用するスペース（オフィススペースと活動者のラウンジスペース）があること」、望ましい条件は、「オフィススペースをできるだけ独立して確保できること」、「イス座で 20～30 人程度が入れる多目的集会スペースが確保できること」である。
5. 物件は築古で構わず基本的に改修要求は低い。立地も地域性によるが小地域の範囲であれば、地区の中央に限らず許容できる。
6. 移転が活動拠点充実の機会ともなっているものの不安材料として大きくなっているのは空き家情報の入手環境のなさが要因として大きい。
7. 活動者が高齢中心であることへの配慮と活動拠点を自由に使えるような鍵管理の工夫は活動しやすさの重要な要素である。

VII. 本研究の結論

1. 空き家の必須条件の明示と住民福祉活動者側が整備すべき条件についての周知が必要

本研究で明らかとなった住民福祉活動拠点に活用しうる空き家の必須条件の内容、物件は築古で構わず改修は必ずしも要さないこと、立地も小地域の範囲であれば中央にこだわる必要はないという結果は、空き家活用にハードルを感じている活動者等にとって、思う

ほど条件は高くなく、取り組める範囲のハードルだと受け入れられるものではないかと考える。ただし、無料又は低額での確保を考える場合は、活動者等に求められる条件(①保全の負担を住民福祉活動が担うこと、②退去トラブルの不安を除くこと、③借り手への所有者の安心感を担保すること)を整備することが求められるので、空き家活用による活動拠点確保の取り組みを推進するためには、これらを明示して取り組みのイメージをつくり、活動者等に周知することが必要である。

2. 成年後見人は、空き家情報が集積する場、連絡組織は集積点となっている可能性があり、このような場を他にも見つけていくことが必要

本研究で、これまで認識されてこなかった新しい地域資源情報の一つとして、後見人とその連絡組織の可能性が明らかとなった。住民福祉活動にとっての空き家情報入手環境を整備するためには、このような、本務を行うことに伴っていつの間にか空き家情報が集積するような場を、他にも見つけていくことが必要である。

3. 空き家情報の新しい入手環境を検討することが必要（ニーズ呼応システム等）

これまで、空き家情報の収集と提供については、所有者が空き家バンクなどに登録する方法が開発されてきたが、現状ではその登録自体が進まないことが課題として指摘されてきた。一部自治体では空き家情報のデータベース化も取り組まれているところであるが、住民福祉活動との連結は、今のところ未知である。住民福祉活動にとっての空き家情報入手環境を整備するためには、新しい入手環境の可能性を検討することが必要である。例えば、空き家活用のニーズを発信し、それが届いた時点でそこに呼応できる所有者を探す、仮に「ニーズ呼応システム」とでも呼ぶような新しい発想での仕組みづくりの可能性を検討する必要があるのではないかと。

本研究でその存在を把握した後見人のような空き家情報が集積する場やその集積点は、普段その流動的な情報を登録することはしない。借りたいというニーズが届いた時点でそこに呼応できる存在としてあるだけである。このような場としては、例えば、PTA や社会貢献意識のある企業、自治体などもなり得るのではな

いだろうか。相続したものの誰も済む予定のない実家をもつ人などが属している可能性は高い。「地域のボランティア活動に無料又は低額で貸してくれる人はいないか」とメッセージを発すれば、そこに呼応する人はそのなかに存在するのではないか。これについては、成年後見で構想した場合のイメージを「空き家情報ステーション（仮称）」として示した（図5）。

Ⅶ. 今後の課題

本研究を全うする上で重要なことは、本研究の結論を踏まえ、住民福祉活動が活動拠点確保に積極的に動き出せるようにするための方策を検討することである。そこで、今後の課題として、以下を挙げる。

1. 活動者等への具体策の伝達

本研究で明らかにした活動拠点に求められる条件や先行事例が示す運営方法、管理方法に関する具体策を活動者等に伝達することが必要である。拠点を持つことは負担を大きくするのではないかと不安を持っているかもしれない活動者等に、活動拠点を持つことのハードルは思うほど高くないということをわかりやすく伝える手引きの作成や研修会の開催を検討したい。

2. 空き家情報の新しい入手環境としての「ニーズ呼応システム」構想案の具体化

結論で示した、「ニーズ呼応システム」の構想案の具体化については、各後見人連絡組織の組織化度合いや体制上の違いもあり、マッチングシステムとしてどこが主体を担うのかなど課題は多くあるが、神奈川県社会福祉協議会権利擁護推進部など関係者との検討作業に取り組んでいきたい。

3. 耐震補強等空き家活用上の安全確保における市町村等の取り組みを誘引する研究の実施

空き家活用を検討する場合、住民が集まる場であることでの防火や耐震など安全面の課題がある。防火については、茅ヶ崎市に於いてはできるだけ火器を使用しない、安全確認を徹底するといった対応がなされているが、耐震については構造に関わることであり、費用の面で住民福祉活動にとっては難題である。物件としては耐震促進法上の義務はないものが多く、活動者のオフィスとしてするため避難能力の高い人々の利用が中心ではあるとはいえるものの、安全確保に関する何らかの支援は確保したいところである。「空家等に関す

る基本的な指針」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号）では、空き家を市町村等が修繕して地域貢献に活用することの検討が促されている。耐震対策については、住民福祉活動推進方策の一つとして行政の支援策を要請したい事項といえる。

そのためには、市町村等に対し住民福祉活動拠点の有効性を示すことが重要な要素となろう。各地での活動者等による働きかけが求められるが、それを後押しする研究は、筆者が今後取り組むべき課題と考えている。

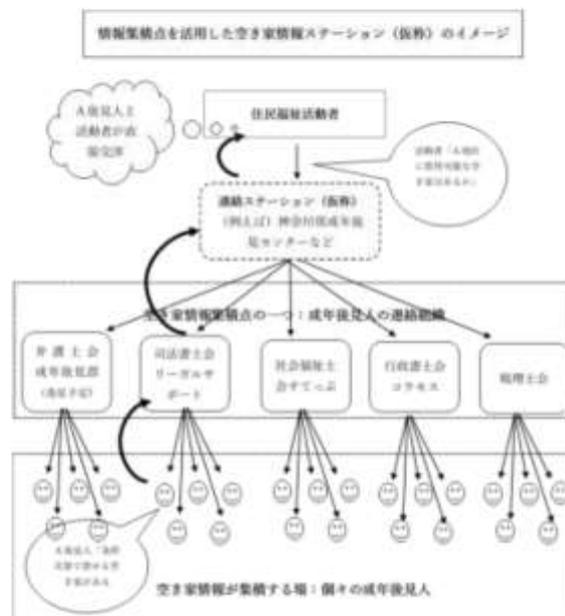


図5 ニーズ呼応システムを成年後見で構想した場合のイメージ

[参考文献]

1. 小松尚他：地域住民の居場所となる交流の場の空間・運営・支援体制の状況—地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その1—、日本建築学会計画系論文集 第611号、67-74、2007.1
2. 中村久美：地域コミュニティとしての「ふれあい・いきいきサロン」の評価、日本家政学会誌 Vol.60 No.1、25-37、2009.1.
3. 米山隆晃他：地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—運用実態の分析を中心として—、都市住宅学 80号 2013 WINTER、86-92、2013

■英文要約

Summary

I. Composition of the paper

The paper consists of an introduction and four chapters.

In the introduction, the background, objectives and methods of the study are presented. In the chapter 1 “Requirements in developing bases of livelihood support activities”, the results of “Nationwide survey for municipality social welfare councils on residents’ social support activity bases” are presented and discussed. In the chapter 2 “Clear and real possibility of community resource information for activity base”, the results of surveys to adult guardians, who have the potential of being one of community resource information, including the “Survey on vacant houses managed by judicial scriveners (including adult guardians)” and the “Survey on vacant houses managed by adult guardians (certified social workers, administrative scriveners and lawyers)”, are shown and discussed. The results of the field survey and hearing survey to volunteer centers of sub-district social welfare councils in Chigasaki City, which was conducted to know the real situation by looking at a leading case, are described and discussed in the chapter 3 “Suitability of the space in vacant houses for activities, based on concrete examples”. The chapter 4 concludes the paper, based on the results and discussions in preceding chapters.

II. Background

1. Community-based integrated care and a growing expectation for residents’ social support activities

The household size in Japan has been shrinking, and this will continue. In 2015, the average size of households in Japan was 2.33, and is expected to decrease to 2.08 in 2040. The one-person households will account for as much as 39.3% in all households in 2035 while the share of three generation household will be only 11.1% in the same year. With weakening relations among community members, such a rapid change in the household, which is the minimum unit of safety unit, causes a serious concern to the future and requires various changes in social systems. Municipalities and prefectures are now trying to establish a community-based integrated care system, in which social support activities by residents’ associations and volunteers have to be combined with activities by the government sector and specialized institutions. Under such social circumstances, there is a wide and growing expectation for residents’ mutual help activities (hereinafter called to as “residents’ social support activities”) such as watching over and shopping (hereinafter called to as “livelihood support”).

Despite of such an expectation, residents’ social support activities would be difficult without appropriate

environment such as activity bases. It is especially indispensable to have a permanent base with appropriate setting which is used exclusively by residents' group because social support activities, unlike planned events such as social gathering, involve consultations on private matters and coordination for client's private matters. Apparently such activity bases have not been widely developed yet in the community. There is conceivably a vicious cycle in which "residents' inactivity in social support" leads to "the lack of needs for a permanent and exclusive activity base", "the lack of permanent and exclusive activity base" prevents social support activities, and then, "the lack of social support activities" means "the lack of needs for permanent and exclusive base".

2 . Need for enhancing the environment for residents' social support activities by utilizing community resources.

It is not easy for residents' social support activities without solid fiscal base to have a permanent and exclusive activity base. Various community resources including welfare facilities, schools and vacant houses are potentially available for an activity base of residents' social support activities. However in many areas, it is assumedly unrealistic to utilize public facilities, welfare facilities and schools due to many restrictions in using these facilities. On the contrary, utilizing vacant houses supposedly has a good potential as activity bases in many areas.

In fact, a growing number of vacant houses and stores (hereinafter called to as "vacant houses") has been recognized as social problem in the community. The statistics show "other houses" (which are vacant houses recognized as social problem and don't include second houses, houses for rent or sell) have been increasing rapidly, accounting for 32.1% in 2003, 35.4% in 2008 and 38.8% in 2013. These are unutilized resources not in the rental housing market. If only a part of vacant houses are offered to social support activities for free of charge or with small fee, securing the activity base would be much easier. Vacant houses not in the rental housing market are potentially secured as permanent and exclusive activity bases for residents' social support activity without a solid fiscal foundation.

3 . Need for community resource information- vacant house information- and the potential of adult guardians

In order to find vacant houses which is suitable for residents' social support activities, it is necessary to locate vacant houses which has clear ownership and can be rented out for free of charge or with small fee. There are increasing number of cases where adult guardians have difficulty in managing vacant houses. Adult guardians have the potential as the field for inflow of such vacant house information.

III. Objectives

This study is for examining the way to promote activity bases in the community for residents' social support activities by utilizing community resources including vacant houses, under the growing social

and policy expectation for residents' social support activities in providing livelihood supports. The following issues are addressed in the study.

- 1 . Requirements in developing a base of livelihood support activities
- 2 . Clear and real possibility of community resource information for activity bases
- 3 . Suitability of the space in vacant houses for activities, based on concrete examples

IV. Methods

In this study, we examined the three issues articulated above, based on the findings from following activities.

- 1 . With regard to requirements in developing a base of livelihood support activities, we conducted a complete survey "Nationwide survey for municipality social welfare councils on residents' social support activity bases", by distributing the survey questionnaire to municipality social welfare councils nationwide, which are supporting organizations for residents' social support activities.
- 2 . With regard to clear and real possibility of community resource information for activity bases, we conducted a survey of adult guardians, who have conceivably the potential as points for concentration of community resource information. Firstly, we conducted a survey of judicial scrivener (including adult guardians), who are real estate experts. Based on the result of this survey, a complete survey of adult guardians (certified social workers, administrative scriveners and lawyers) was conducted by distributing the questionnaire "Survey on vacant houses under management". Both surveys are targeted Kanagawa Prefecture area.
- 3 . With regard to the suitability of the space in vacant houses for activities based on concrete examples, we conducted a field survey and hearing survey of sub-district social welfare councils' volunteer centers in Chigasaki City. Their initiative is among the leading cases of securing activity bases for livelihood support.

V. Findings

1 . Requirements in developing a base of livelihood support activities

In many of the sub-districts which already have activity bases, these activity bases are not permanent and exclusive. 60% of respondents answered "The activity bases in all or many sub-districts are not permanent and exclusive". Only less than 20% answered "The activity bases in all or many sub-districts are permanent and exclusive". This result may suggest that people involved in residents' social support activities do not necessarily recognize the permanent and exclusive use as a condition for activity base. The result highlights "maintenance cost and rent", "safety issue including fire and earthquake resistance"

and “insufficient information on locations of vacant houses” as the challenges in utilizing vacant houses. The comparison between municipality social welfare councils which have districts with activity bases utilizing vacant houses and the ones which do not have such districts shows that the residents in the areas of the former tend to be more active in social support activities than the ones in the areas of the latter. The percentage of the presence of sub-districts with residents’ social support activities in the areas of the former is higher than that in the areas of the latter by 22.4 points. The percentage of the presence of consultation point where community residents and volunteers are working as counselor in the areas of the former is higher than that in areas of the latter by 32.3 points. Although it cannot be concluded only by this survey, it seems natural that residents involved in social support activities seek vacant houses as activity bases because such activities need an activity base with permanent and exclusive use. Arguably there is the possibility that the availability of vacant houses promotes social support activities.

2. Clear and real possibility of community resource information for activity base

10-40% of the responding adult guardians currently manage vacant houses, and many of them feel burdened. 60% of the responding lawyers answered so, but it is not included in this observation due to their low response rate (6.8%). The result shows that there are a certain number of house owners who are interested in offering their vacant houses for community use, which suggests the possibility of cooperation by adult guardians in utilizing vacant houses in case of the incompetence of adult ward. It also shows that the rent is not indispensable factor for 70% of respondents in offering vacant houses under their management for social support activities. It suggests that there is a good possibility of securing activity bases for free of charge or with small fee. The result also highlights the following points. In order to increase this possibility, benefits of house owners who are adult ward have to be ensured. Therefore, people involved in social support activity have, at least, : 1. to clean up and make an essential repair to the house, keep the house and its garden in good condition without house owner’s expense, 2. to respond to house owner’s concern for vacation of house by agreeing to vacate the house promptly in case the necessity arises such as selling by the house owner, and 3. to respond to house owner’s concern for the status of tenant by, for example, making a rent contract between the owner and municipal social welfare council.

3. Suitability of the space in vacant houses for activities, based on concrete examples

Findings from the field survey and hearing survey in Chigasaki City about the situation of social support activity base are as follows. In all sub-districts, the activity base has rooms of everyday use such as office and lounge areas on the first floor. When a larger space is needed, public or other facilities nearby are used. In 5 sub-districts out of 6, the office is separated from other areas. In 5 sub-districts out of 6, the activity base has a multipurpose gathering room for 20-30 persons (20-30 chair seats). As for the layout, in 5 sub-districts out of 6, houses with sliding panels as flexible room dividers were selected so that a larger space can be made as necessary. In all sub-districts, old houses are selected because they are more

flexible in dividing the space inside as well as in setting the rent fee. Unlike the case of residential use, small problems do not matter in utilizing as an activity base, and no repair work was not necessary. As for the location of the activity base, in 4 sub-districts out of 6, it is not located in the central part although the central part of sub-district area is preferred in general. However, all are located in its sub-district area, and there is no problem in access. There are comments that it is more important to locate in easy-noticeable part than to locate in the central part. For the consideration for senior citizens' use, the traditional Japanese squatter toilet was replaced by western style toilet, chairs and stools were made available in the room. As for the operation, all managers and coordinators have the key so that any of those can use the activity base freely without bothering about handing-over the key. It also leads to stronger ownership feeling among activity members.

VI. Summary of the findings

1. It is possible that the guardians are “the fields for inflow of vacant house information”, and their liaison association is one of “the points for concentration of vacant house information”.
2. Vacant houses under guardian's management can be utilized for residents' social support activities, and the possibility of renting out free of charge or with a small fee is not so low.
3. Conditions for residents working on the activities are: i. Bearing the maintenance cost. ii. Responding to owner's concern on troubles in vacating the house. iii. Giving reassurance to the house owner.
4. The essential condition for vacant houses utilized as the activity base for residents' social support activity is that “These is the space for everyday use (office and lounge for activity members) on the first floor”. The desirable condition is that “a separate room for office use can be secured” and “a multipurpose gathering room or 20-30 persons (20-30 chair seats) can be secured”.
5. Old houses can be utilized. The necessity of repair work is generally small. As for the location, the condition may differ from area to area, but it does not need to be located in the central part of district as long as the district area is not so large.
6. The lack of availability of vacant house information is a big factor behind the concern for difficulty in moving although moving to another place is an opportunity to enhancing the activity base.
7. Important factors in encouraging activities include the consideration to senior activity members' use and the management of the key to enable the free use of the activity base.

VII. Conclusion

1. It is necessary to show clearly the essential condition for vacant houses and disseminate the conditions to be met by residents' social support activity.

The level of requirements for vacant houses for the activity base of residents' social support activity are conceivably not so high for members, who may think the utilization of vacant houses difficult. Vacant houses do not have to be newly-built, do not require repair work and do not have to be located in the central part of the district as long as the district area is not so large. However, in renting out free of charge or with a small fee, activity members need to meet certain requirements (i. Bearing the maintenance cost. ii. Responding to owner's concern on troubles in vacating the house. iii. Giving reassurance to the house owner.). Therefore, in order to promote the utilization of vacant houses as activity base, these conditions need to be presented clearly and disseminated to activity members.

2. It is probable that adult guardians are fields for inflow of vacant house information and their liaison organization is a point for concentration of vacant house information. It is necessary to identify such fields more.

The study revealed the potential of guardians and their liaison organization as one of new community resources, which have not recognized as such before. In order to make vacant house information available for residents' social support activities, it is necessary to identify more fields where vacant house information flows in incidentally while original task is implemented.

3. It is necessary to study the environment where the vacant house information becomes available. ("System for Responding to Needs", etc.)

So far, as for the collection and provision of vacant house information, the "vacant house bank", in which house owners register the information on their vacant houses, has been developed. However, it is pointed out that not many registrations have been made. Some local governments currently take initiatives to build a vacant house database as pilot projects. However, the connection between the information in these mechanisms and residents' social support activities is not known. In order to make the vacant house information available for residents' social support activities, it is necessary to study the possibility of new mechanism. One idea is a mechanism where a need for utilization of vacant houses is made available before a search for appropriate vacant house owners. It can be called "System for Responding to Needs (tentative name)".

Fields for inflow or points of concentration of vacant house information such as adult guardians and their organizations as shown in this study do not usually register the information on vacant houses under their management which may change at any time. They respond to renting needs only after the needs are reached to them. Not only adult guardians but also PTA, private enterprises interested in CSR and officials of local governments may be such fields of inflow. It is highly probable that those who have inherited

vacant houses belongs these organizations. Some of them may respond to the message such as “We are seeking a vacant house to be rented free of charge or with a small fee for volunteer activities in the community”. As for this, we illustrated a design of “Vacant House Information Station (tentative name)” in the case of utilizing the adult guardian system. (Figure 5)

VIII. Future Challenges

For completing this study, it is important to explore measures enabling residents’ social support activities to seek actively their activity bases, based on this study’s conclusion. The following points were presented as agendas to be addressed.

1. Disseminating concrete measures to members of the activity

It is necessary to disseminate the conditions for activity base which were identified in this study as well as concrete measures of management and operation which are shown by preceding initiatives, to members of the activity. They may have concerns on the burden of having an activity base, but in fact, it is not as burdensome as generally perceived. We would like to consider making brochures and organizing seminars to disseminate those facts to them in an understandable way.

2. Materializing the idea of “System for Responding to Needs” as the new environment where the vacant house information becomes available

In materializing the idea of “System for Responding to Needs” which we presented in the conclusion part, although there are many challenges including identifying appropriate implementing body under different levels of institutionalization and different organization structures of each guardian liaison organizations, we would like to examine the idea with stakeholders including the Advocacy Department of Kanagawa Prefecture Social Welfare Council.

3. Conducting a study to induce municipalities’ initiative for safety issues in utilizing vacant houses such as aseismic reinforcement

In utilizing vacant houses as gathering places for activity members, there are safety concerns such as fire and earthquake protection. In Chigasaki City, the fire protection is ensured by refraining from using stoves as much as possible and by confirming safe conditions. However, the earthquake protection is a difficult issue for residents’ social support activities for the high cost of aseismic reinforcement. Aseismic reinforcement under the Law on Promotion of Renovation for Earthquake-Resistant Structures is not legal obligation for many vacant houses, and main users are activity members with a relatively high capacity to respond to emergency cases. However, it is desirable to provide supports for their safety. In “The Basic Guidelines on Vacant Houses” (Notice No. 1 issued on 26 February 2015 by the Ministry of Internal Affairs and Communications and the Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism), there are statements to promote municipalities and others to repair vacant houses for community purposes. The

earthquake-resistance measures are one of the issues which require supports from the government sector as a measure to promote residents' social support activities.

In promoting this direction, it is important to show the effectiveness of having an active residents' social support activities to the government sector in municipalities. People involved in these activities are required to approach them in many places. Study for supporting such initiatives is our future agenda.

序 論

序 論

1. 研究の背景

1-1. 地域の生活課題と生活支援活動に取り組む住民福祉活動の重要性

家族の小規模化が進行し、単独世帯の増加が著しい。国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）－2018（平成30）年推計－」¹によれば、我が国の平均世帯人員は、2015年の2.33人から減少を続け、2040年には2.08人となる。2035年には単独世帯は39.3%を占めるに至り、65歳以上では2015～40年の間に男性の独居率は14.0%→20.8%、女性は21.8%→24.5%と上昇するとの見通しである。高齢化率も2035年には33.4%²に達する。1989年に40.7%であった三世代世帯は現在11.1%と1割まで減少した（図1-1）³。

これらセイフティネットの最小単位ともいえる家族のあり方の変化や急速な高齢化を背景に、孤独死や詐欺被害の増加など地域生活を脅かす深刻な事案が問題化している。孤独死については正確な統計資料は存在しないが東京都監察医務院の統計⁴によれば毎年度約7500人に上っているというし、詐欺被害のうちオレオレ詐欺においてはその被害の98.6%を高齢者が占めるという⁵。買い物や電球交換のようなちょっとしたことを頼める相手がいなくて困っている高齢者や障害者の生活課題、孤独な子育て環境等新たな地域の生活課題も社会的にクローズアップされる状況である。現在、介護の分野では、団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、中学校区を目安とした小地域（日常生活圏域）を単位に、住まい・医療・

¹ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）－2018（平成30）年推計－」2018年1月12日公表。 http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/hprj2018_PR.pdf

² 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」2017年4月公表。 http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp29_PressRelease.pdf

³ 厚生労働省「平成29年国民生活基礎調査」 <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa17/index.html>

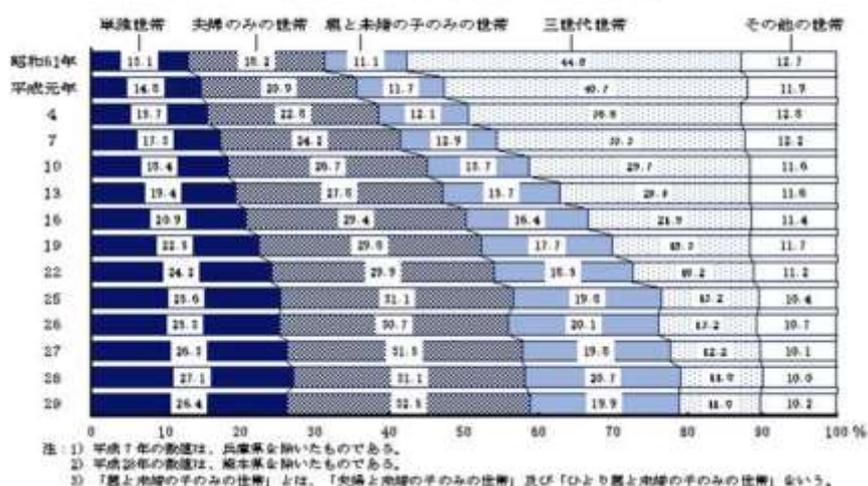
⁴ 東京都監察医務院 <http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kansatsu/kodokushitoukei/index.html>

⁵ 内閣府「平成29年度版高齢社会白書」 https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2017/html/zenbun/s1_2_6.html

介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを構築することが、介護保険制度の保険者である市町村と都道府県に求められている⁶。

国は地域包括ケアシステム構築にあたり「行政サービスのみならず、NPO、ボランティア、民間企業等の多様な事業主体による重層的な支援体制を構築することが求められる」として、元気な高齢者が生活支援の担い手として活躍し、それが高齢者の生きがいや介護予防につながるような取組を推奨している（図1-2）。住民の主体的な取り組みは、こういった政策の意図とは別の次元で展開されるべきものであり、公的サービスの充実はもとより重要であるが、家族が小規模化し地域の関係の希薄化が指摘される今日、生活上必要となる支援の全てを公的サービスで対応することはできないこと、制度の対象とならない軽度の人々への支援の必要性を考えると、住民同士がお互いの生活上の手助けをする活動（以下「住民福祉活動」）の潜在能力を検討しないわけにはいかないだろう。本人が気づかない認知症の兆候に気がついて専門機関につなげたり、家電製品の使い方を気軽に聞ける身近な相談相手がいたり、風邪をひいて寝込み外出できないときに総菜を買って届けてくれる知人がいるというようなことなくして、地域生活の安心を守ることが難しい。住民にとっても、制度に縛られない日常的生活支援（配食・見守り等）を行えるような住民福祉活動の存在はその重要性を増している。

図2 65歳以上の者のいる世帯の世帯構造の年次推移

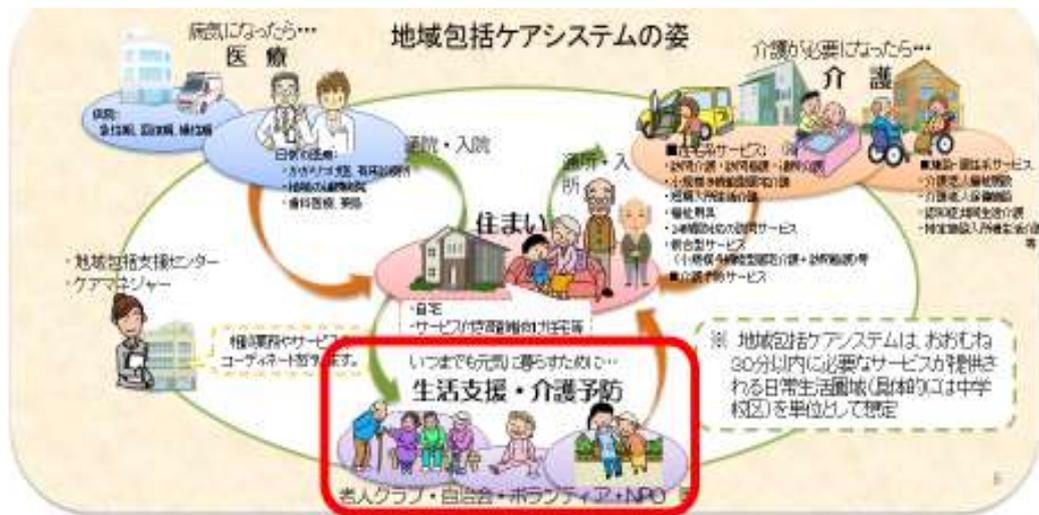


出典：平成 29 年国民生活基礎調査 厚生労働省

図1-1. 65歳以上の者のいる世帯の世帯構造の年次推移

⁶ 厚生労働省ホームページ

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/



出典：厚生労働省

図1-2. 地域包括ケアシステムのイメージ図

1-2. 住民同士がお互いの生活上の手助けをするような活動(住民福祉活動)とは

住民同士がお互いの生活上の手助けをするような活動については、地域の支え合い活動、地域福祉活動、住民福祉活動など多様な表記がある。本研究では、住民の活動であることを明確にし、個人間の支え合いというより地区社協や住民協議会福祉部等の組織化された福祉活動を表す表記として住民福祉活動を用いることとする。住民福祉活動と称する活動は、要はボランティア活動であるが、同じ地域に暮らす住民同士の支え合いであることから、一般的に、活動者や活動支援者の間では、ボランティア活動という受け手と担い手が区分されるような印象のある呼び方を好まない傾向がある。組織としては、多様であるが、町内会・自治会や民生児童委員、青少年団体などの代表を役員とする地縁型の体制を持ち、地区社会福祉協議会、自治会・町内会福祉部のような組織をつくって活動している。活動内容は、「給食ボランティア」「手話通訳ボランティア」のような形でテーマに基づいて活動するボランティアとは異なり、小学校区など小地域のエリアを対象として活動を展開している(図1-3)。具体的には、地域に居場所を創出するいきいきサロンづくりや地域の支えあいの方法を学ぶ研修会の開催、住民交流イベントの実施などが多く取り組まれ、予め日程を決めて実施する行事型の活動を中心としているが、近年はこれにとどまらず、住民が専門家と協力して生活上の困りごとの相談を受け付ける「地域何でも相談」の窓口を設置したり、見守りや声かけ、身の回りの手助けといった日常的な生活支援(以下「生活支援」)の活動に取り組む地域も散見されるようになっている。

住民福祉活動が生活支援に取り組むことは、昨今問題化している地域の生活課題への対応の点で、地域でもその必要性が認識されはじめ、行政においても、厚生労働省社会保障審議会介護保険部会⁷で、「支援を必要とする高齢者が地域で生活を継続するためには多様な支援ニーズがあり、公的介護サービス以外の生活支援サービスが必要」「高齢者のいる世帯では、都市部・地方にかかわらず、買い物に不便を感じている世帯が約 5 割」「一人暮らし高齢者世帯が生活行動の中で困っていることは、『家の中の修理、電球交換、部屋の模様替え』『掃除』『買い物』『散歩・外出』『食事の準備・調理・後始末』『通院』『ごみだし』などが上位にあがっており、公的介護サービスでカバーできないものが多い」「NPO等による生活支援サービスの利用者の多くは、要介護認定を受けていない者が要支援者である」といった現状認識を示すなど関心が高い。平成 27 年度介護保険法改正において、主に軽度者への生活援助（実質、家事援助である）を、市町村の判断で企画実施する地域支援事業の介護予防・日常生活支援総合事業に位置付けられる生活支援・介護予防サービス事業においても実施できるようにし、更にその担い手を NPO や民間企業、ボランティアなど地域の多様な主体に拡大した。これに伴って、ボランティア等の生活支援の担い手の養成、発掘などの地域資源の開発や、そのネットワーク化などを行う生活支援コーディネーター（地域支え合い推進員）の配置を、地域支援事業の包括的支援事業に位置づけ、2017（平成 29）年度末までに全市町村で実施することとなった。

更なる高齢化の進展や単身世帯の増加が予測される中、住民福祉活動による生活支援への取り組みは、基本的な援助は公的サービスが対応する前提を確認しつつ、その重要性と期待が高まっている活動である⁸。

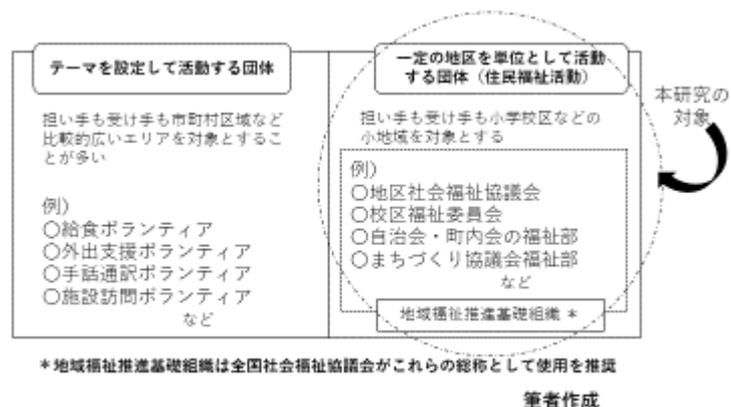


図 1-3. 福祉関係ボランティアの類型

⁷ 厚生労働省社会保障審議会介護保険部会（第 47 回）資料 1（平成 25 年 9 月 4 日）

⁸ 例えば、住民福祉活動支援の全国組織である全国社会福祉協議会も、市町村社会福祉協議会に、住民福祉活動の事務所や身近な相談窓口など様々な機能を持つ常設のサービス・活動拠点（これを「地域福祉・生活支援拠点」と称している）となることを提案している。

1-3. 住民福祉活動の特徴

住民福祉活動が生活支援に取り組む事の重要性と期待が高まっていることについては、公的制度の不足を肩代わりさせるのではないかという居心地の悪さを感じる向きもあるかもしれない。ここで、住民福祉活動をどうとらえるか、その特徴を、公的な福祉サービスとの関係で見ていきたい。

住民福祉活動すなわちボランティアの基本は、誰からも強制されることのない住民の自発性である。このことは、「国民の社会福祉に関する活動への参加の促進を図るための措置に関する基本的な指針」（平成5年4月14日厚生省告示第117号）にも、基本的考え方の第一に「自主性、自発性を最大限尊重」が挙げられ、確認されている原則である。住民福祉活動は、活動者と利用者が合意すれば自由に支援関係を展開するものである。それゆえ今すぐ必要というような場合にも対応しうる即応性に長け、できることならなんでもと幅広く支援を行うことができる。公的サービスと重なるような支援を実施することもあれば、地域で孤立した人のゴミ屋敷の片づけをしながら近隣のつながりを作って孤立関係を解消していくような公的な福祉サービスではできない支援を行うこともできる活動といえる。図1-4は、オーソライズされた資料である『これからの地域福祉のあり方に関する研究会報告』（以下『あり方研究会報告』）（厚生労働省2008）で示された住民福祉活動⁹と公的な福祉サービスとの関係図をもとに、筆者が作成したものである。住民福祉活動は、予め方法と対象を限定するが、安定と継続性、財源が確保されている外枠の明確な公的福祉サービスとは、その特徴を異にしている。絵にするならば、ふわふわとして輪郭は明確でないが懐の深い、雲のようなイメージである。

反面、財政基盤は弱いし、コアメンバーの入れ替わりによって活動が衰退したり、続けられなくなることがあるなど、安定性や継続性には欠ける場合が多い。何より、自発性に依拠する活動であるから、納得できなかつたり、つまらないと思えば、自然と停滞し続くわけがないのである。

住民福祉活動がその長所を生かしてのびのびと活発に続けていけるようにするためには、その自主性・自発性が十分に発揮できるような活動環境整備が不可欠といえる。

⁹ 『これからの地域福祉のあり方に関する研究会報告』（厚生労働省2008）では「地域の『新たな支え合い』」と表記されている。



厚生労働省社会・援護局長私的研究会「これからの地域福祉のあり方に関する研究会報告書」(2008.3)をもとに筆者作成

図 1-4. 住民福祉活動と公的サービスの関係

1-4. 常設・専有拠点の必要性とすすまない取組

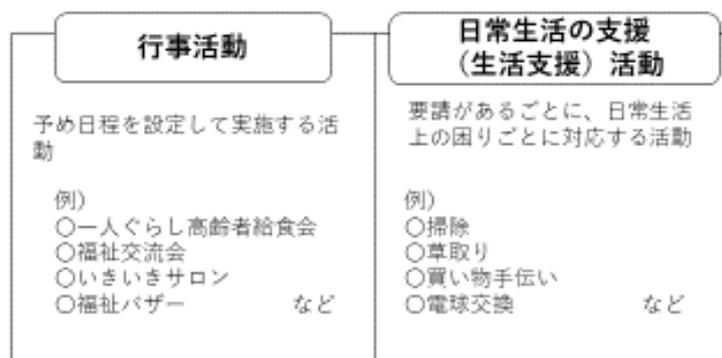
さて、住民福祉活動の重要性と期待が社会的に高まっているとしても、環境整備なくしてその進展は難しい。厚生労働省が、平成 20 年 3 月に公表した『あり方研究会報告』は、その点を指摘したうえで、住民福祉活動が活発な地域の事例をもとに住民福祉活動活性化の条件を整理した。それによれば、地域福祉を推進するための環境条件には、住民間及び住民と専門職との「情報の共有」、活動を支援する「地域福祉のコーディネーター」の配置、活動するための自由な「活動資金」と「活動の拠点」の確保がある。そして、活動拠点には、「住民間の情報共有や協議の進展」「サロンなどの具体的な活動の着手促進」「連絡先の明示可能性による相談対応や関係者の連携推進」の効果が、「いつでも立ち寄れて連絡がとれること」「電話や机などの物品が整備された常設の場所であること」「いつでも誰かがいること」が条件として重要であるとして、常設であるとともに他との兼用ではない専有の必要性を指摘している。これらは、関係者間で語られ事例的に報告されてきた要素を、厚労省の立場で報告書に表し全国での共通認識を確保しようとしたものといえよう。また、「地域における住民主体の課題解決力強化・相談支援体制の在り方に関する検討会(地域力強化検討会)」(厚生労働省社会・援護局地域福祉課)の『中間とりまとめ』(平成 28 年 12 月)においても、「住民が集い話し合いそれを通じて新たな活動が生まれることが期待できる地域の拠点をつくることが重要であり、そのサポートを自治体が検討する必要がある」とし、平成 30 年度施行の改正社会福祉法の第 106 条 3 項に、「地域住民等が相互に交流を図ることができる拠点の整備」が市町村の役割として努力義務化

されるに至った。

しかし、地域を概観する範囲では、サロンなどの会場を公的施設や自治会館に年間予約できるというような優先利用をもって拠点確保を自称している例も少なからず見られ、常設・専有の拠点確保は必ずしも進んでいるようにはみえない状況がある。活動が、予め日程を決めて実施するイベントのような活動が中心であれば、それでも足りるであろうが、生活支援の活動のように、年間を通じて実施するメニューやそのための人材を要する活動においては(図1-5)、常設・専有の活動拠点は不可欠である。常設・専有の活動拠点を確保する取り組みが進まないのは、「生活支援活動に取り組まない」→「常設・専有の活動拠点を必要としない」→「生活支援に活動に取り組めない」→「常設・専有の活動拠点を必要としない」という循環が生じているのではないかと考えられる。

住民福祉活動における活動拠点の確保について、活動者や社協等の住民活動を支援する立場の人々からよく聞かれるのは、「自分たちが自由に使える活動拠点があったらよいが、賃貸料は負担できないし、維持管理も大変だろうから、公民館や役所の一室を提供してもらえたら有難いとずっと交渉しているが、地域の団体とはいえ特定の団体に専有場所を提供することは難しいと取り合ってもらえない」という嘆きのような声である。賃貸料の負担や、維持管理の不安が、行政の対応いかんに規定されずに自分たちの活動拠点を確保しようとする確保行動に、ブレーキをかけているとも見える。

NHK でドラマ化もされ全国に名を広めた大阪の豊中市の原田校区福祉委員会やその活動のユニークさで注目される川崎市のすずの会、本研究で取り上げる茅ヶ崎市は空き家を活用した活動拠点で活発な活動をしているが、これら活動拠点を自前で確保した住民福祉活動の活動者に話を聞くと、賃貸料は原田校区は無料であったり、すずの会は地元の社会福祉法人に地域貢献として賛助会費の形で年間に一定額を拠出してもらおうようにしていたり、茅ヶ崎市は市の補助金の中でやり繰りしたりと賃貸料の負担状況は異なるが、活動拠点を持つことによる維持管理の負担が活動の負担になっている事実はなく、むしろ飛躍的に「活動しやすくなった」「いつでも気楽に立ち寄れる場所があってありがたい」「せっかくのスペースだからここを使って何ができるか考えようと活動が活発になった」とよい効果が報告されている。経験していない地域が漠然と持つ不安と実際に経験している地域の活動拠点をめぐる実感には差があるといえよう。



筆者作成

図 1-5. 福祉関係ボランティア活動内容の類型

1-5. 地域資源の活用による住民福祉活動環境整備の必要性

財政基盤の弱い住民福祉活動にとって、常設・専有の活動拠点を確保することはもちろん容易ではない。活用しうる地域資源として公的施設内に確保する交渉も実を結ぶ場合もあり得るし、福祉施設や学校などが地域貢献として提供する道もあるかもしれない。先例に見るような、地域で増加する空き家から確保する方法もあるだろう。多様な地域資源に可能性があるといえる。

しかし、活動拠点を確保する方法として広く普及しようとするときには、公的施設や福祉施設、学校などは制限が多く実現性の点で現実的ではないと考える地域も多いのではないかと推察される。その点では、空き家活用は、住民福祉活動に普及しうる方法として現実性が高いと思われる。

実際、地域では空き家や空き店舗（以下「空き家」とする）の増加が問題化しており、その活用への関心が高まっている。平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省 2013)によれば、全国の空き家数は 820 万戸、空き家率 13.5%であり、5 年前に比べて 63 万戸の増、率では 0.4 ポイントの上昇である(図 1-6)。中でも別荘などの二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅のいずれでもない、いわゆる空き家問題の対象となる「その他の住宅」の割合は、平成 15 年 32.1%、20 年 35.4%、25 年 38.8%と急速に数を増やしている。これらは、多くの場合、自宅を保有する者が親の死亡により実家を相続したものの、賃すことも住むこともないままとなっている個人所有の物件であり((社)全国宅地建物取引業協会連合会 2016)、生まれ育った実家への愛着

から、あるいは解体費用の負担の問題などにより取り壊されないまま放置されている物件であると言われている。それゆえ、賃貸料収入を期待するよりは、むしろ面倒なことを回避し、処分せざるを得ない時期が来るまでは保存しておきたいと考える所有者が少なくないと推察される。このような現状に対し、平成 27 年 2 月には、空き家対策の推進に関する特別措置法が施行され、市町村による空き家等への調査やデータベースの整備が努力義務化されるなど、空き家活用に向けた法整備も進められており、今後の動向が注目されるところである。

財政基盤の弱い住民福祉活動にとって、これら休眠資源となっている空き家の一部でも活動拠点として無料あるいは低額で提供されるならば、拠点確保のハードルは格段に低くなる。また、住民福祉活動に空き家を活用することは、空き家問題解消の一助ともなり得る、元から地域にあった建物であり雰囲気や空間が住民福祉活動の嗜好性とも合致し地域に溶け込み違和感がないこと、無料あるいは低額での確保が可能で、財政基盤の弱い住民福祉活動でも現実的な検討がしやすいことなど、地域にとっても活動者にとっても十分にメリットが見出せる手法といえる。

財政基盤の弱い住民福祉活動であっても常設・専有の活動拠点を確保できるようにするためにはどうすればよいかを検討する上で、賃貸用として市場にあがっていない空き家の活用にはやはり可能性があるといえる。



出典：総務省統計局 平成 25 年住宅・土地統計調査資料

図 1-6. 空き家数及び空き家率の推移

1-6. 空き家活用の意義とハードル

空き家活用の最大のメリットは、第一に、無料又は低額での確保の可能性があるという点である。さらに、もともと地域に在った建物であることから地域に溶け込んで違和感がなく、民家の場合は雰囲気や空間が活動者や利用者の自宅や友人宅にいるような安心感やくつろぎ感を与えうる点で、住民福祉活動の拠点として望ましい要件を備えているといえる。また、現実的な問題として、住民福祉活動が拠点を求めるときにそれ以外の有効な方法があるだろうか。公民館などの公的建物内に専有の場を確保できる場合もあるだろうが、特定団体に専有スペース提供することには行政としての限界があろう。福祉施設や自治会・町内会の会館にしてもそれぞれの使用目的があつての建物であるからそれなりのスペースを専有することはやはり難しいといえよう。空き家活用は、市町村の支援体制のありようなどに規定されず、住民福祉活動が自主的・自発的に確保に取り組める限られた選択肢であり、また有効な方法であるともいえるのではないだろうか。

ところで、空き家活用を検討する際に、ハードルとなるのは、住宅や店舗として建築され長年使用されてきた建物であつて、一定の空間分けがされている既存の建物を使いこなさなければならぬ点である。スペースが活動に合致していない物件は、活動を進める環境となりえないばかりか、その管理がストレスとなりむしろマイナスに働かないとも限らない。また、物件を探そうとしても、空き家がどこにあるか所有者は誰かといった空き家情報の入手しにくさも課題として大きいのではないだろうか。空き家情報に関しては、賃貸用として市場にあがっていない物件の場合、その情報は所有者のもとに留まるため、目視で空き家と判断しても所有者が分からない事例は多いといわれている。このような空き家探しの大変さは、活動者に確保行動をためらわせる。

生活支援にとりくむ住民福祉活動の拠点を空き家活用によって確保する上での重要な課題の一つは、活動拠点到求められる条件を明らかにし、条件にできるだけ合った空き家などの地域資源をみつけるための情報入手環境を整えることであろう。

1-7. 地域資源情報—空き家情報—の必要性と成年後見人の可能性

住民福祉活動が条件にできるだけ合った空き家を見つけられるよう地域資源情報把握環境を整えるためには、所有者が誰かが明確であつて、住民福祉活動が、それを無料又は低額で借りることができるような空き家情報の所在を把握することが必要である。その現状をみると、住民福祉活動の活動者が不動産店情報に当たる、住民のネットワークで探すといった方法が活

用されているがいずれも物件の条件と賃貸料負担の問題で確保までの道のりは容易ではないことが多い。自治体の動きとしては、空き家バンクに所有者がその情報を登録するという方法が一部で進められているが、なかなか登録されないという課題に悩まされている。今後は、総務省・国土交通省の「空き家に関する指針」を踏まえて自治体の空き家データベースの整備¹⁰が全国で進んでいき、その情報が住民福祉活動にも提供される状況になるならば、空き家情報把握環境は飛躍的に整備されるのではないかと期待されるが、これらは今のところ義務事業ではなく、今後の動向は未知である。住民福祉活動が条件にできるだけ合った空き家を見つけられるような地域資源情報把握環境を整えるためには、これまで開発されてきた方法に加えて、これらとは異なる新しい方法を見つけ出すことが必要である。

本研究では、このような問題意識から、これまで認識されてこなかった空き家情報の所在の一つとして、現在、成年後見制度のもとで空き家管理に苦慮しているという成年後見人（以下「後見人」）の存在に着目した。独立型社会福祉士事務所の関係者¹¹によれば、「全国的な状況に関する資料は存在しないが、後見人が空き家物件を抱え苦慮する事例が増加している」という。後見人には親族のほか業として受任する弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職後見人があるが、その中でも不動産案件に関わる事例において選任されることが多い司法書士の全国組織である日本司法書士会の役員によれば、「現在、空き地空き家管理が課題化しており、会としての検討課題となっている」とのことであった。後見人は、判断能力が不十分あるいは喪失している人々に代わって本人（被後見人という）の利益を考えながら契約などの法律行為等を行う家庭裁判所に選任された者であり、住人が入所などで長期不在となり戻る見込みのない物件や、入所施設で長年生活してきた人が親の死亡などにより自動的に実家を相続したものの今後そこに住むことはないだろうというような物件については、適切な管理者がいない場合、その管理を担わざるを得ない。しかし、後見制度では、被後見人の財産の投資目的の運用は認められないので、改修費用を投じて賃貸物件化することはできない。つまり売却しなければ生活費用が確保できない等の必要性があれば売却し、それ以外では被後見人存命中はそのまま維持するしかないのである。それを考えると、後見人の一部には、それと意識しないまま空き家情報を保有するに至っている者が存在しており、その管理物件の中には、条件によっては、無料又は低額で借りることができるものが含まれている可能性があるのではないだろうか。

後見人が管理する物件は、ケースによっては紛争を抱えている等の事情の個別性は高いし、家庭裁判所の判断などクリアすべき条件はあるが、後見人が被後見人の利益になると判断すれ

¹⁰ 平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」

¹¹ 静岡市の「ふるい後見事務所」代表の古井慶治氏（社会福祉士）から、長年施設入所されている方が相続した物件など、成年後見人として空き家管理に苦慮していること、住民福祉活動の活動拠点としての使用が被後見人の負担する管理費用を軽減する等のメリットが確保できれば活用の可能性はあるのではないかとの示唆を得たものである。

ば、その活用の可能性はあるし、所有者と物件状態が明確であるという特徴がある。もちろん空き家所有者全体に対する後見人数や総空き家戸数に対する後見人が管理する空き家数の割合は、神奈川県をベースにみても賃貸又は売却用以外の空き家 15 万 8 千戸に対し、専門職の後見人は推定約 2200 名¹²であり（図 1-7）、このうち空き家管理をしている者についてはこの一部（少なくとも全てではない）であることを考えれば、その割合は小さいと言わざるを得ないが、所有者と物件状態が明確で、無料又は低額での活用を検討しようという点で、空き家情報が集積する場の一つとして、後見人の可能性を検討する意義はあるのではないかと考える。

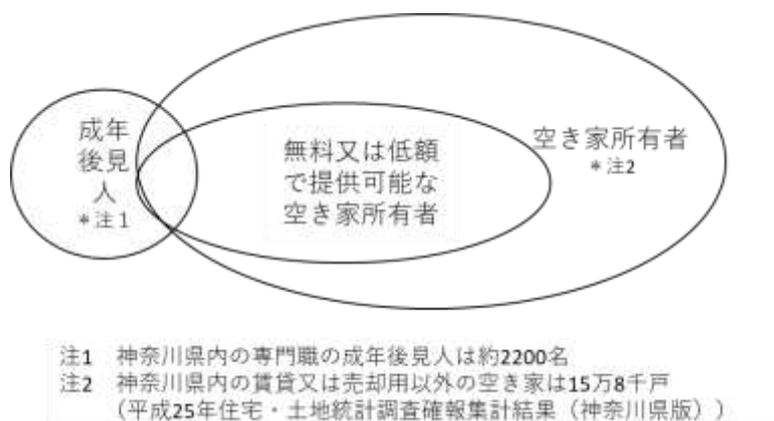


図 1-7. 空き家所有者における成年後見人の位置イメージ

<参 考>

成年後見制度とは（法務省 HP (<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html#a1>) より引用)

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、身のまわりの世話のために介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだり、遺産分割の協議をしたりする必要があっても、自分でこれらを行うのが難しい場合があります。また、自分に不利益な契約であってもよく判断ができずに契約を結んでしまい、悪徳商法の被害にあうおそれもあります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援するのが成年後見制度です。

成年後見制度は、大きく分けると、法定後見制度と任意後見制度の 2 つがあります。また、法定後見制度は、「後見」「保佐」「補助」の 3 つに分かれており、判断能力の程度など本人の事情に応じて制度を選べるようになっています。法定後見制度においては、家庭裁判所によって選ばれた成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）が、本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為をしたり、本人が自分で法律行為をするときに同意を与えたり、本人が同意を得ないでした不利益な法律行為を後から取り消したりすることによって、本人を保護・支援します。

¹² 司法書士 455 名、社会福祉士 561 名、行政書士 471 名、弁護士 710 名（等平成 29 年時点）の総計 2197 名のほか、税理士等の専門職も含む推計である。

2. 本研究の目的と方法

2-1. 研究の目的

空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組む住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察する。

そのために明らかにすべき課題として以下に取り組む。

- ① 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握
- ② 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化
- ③ 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

2-2. 既往研究と本研究の位置づけ

(1) 空き家とその利活用に関する研究

本研究が対象とする空き家やその活用に関する研究は多数ある。日本建築学会論文集には2018年11月時点で空き家に関する研究は18篇あり、そのうち7篇が地方中小都市における空き家を活用した町の活性化を検討するもので、人口減少地域を対象とする研究が活発である。例えば、山本、中園らによる中山間地域の定住促進に空き家を活用する観点での研究(4篇)¹³、空き家の実態や実態調査に関するもの(3篇)のほか、伝統的木造住宅の維持管理に関する藤平の研究(2篇)¹⁴、空き家発生リスクの試算に関する研究や統計調査の空き家率検証、斜面地での空き家発生要因に関する研究などが5篇ある。日本建築学会技術報告集については11

¹³山本幸子、中園真人、利光由江、渡邊弘崇「中山間集落における空き家を活用した都市農村交流施設の整備プロセス―集落住民を主体とする回収・同地区工事の事例研究―」日本建築学会論文集 676号 1423
2012.6、山本幸子、中園真人「地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態」
日本建築学会論文集 687号 1111 2013.5 ほかに2本がある。

¹⁴藤平真紀子「伝統的木造住宅における部材周囲の温湿度環境と維持管理に関する研究 歴史的市街地における空き家をケーススタディとして」日本建築学会論文集 712号 1715、2016.8、藤平真紀子「伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する考察― 地域住民による空き家管理の可能性の検討」738041-2051、2017.8がある。

篇あり、うち4篇が農山村地域空き家改修やゲストハウスへの転用に関するもので、その他は、空き家活用によるまちづくり計画への市民参加手法の開発や解体除去施策の現状と課題などを扱う研究が報告されている。大会梗概集には244件あり、論文集、技術報告集と同様に地方中小都市における増加する空き家の実態や活用による定住促進、空き家の賃貸化を意図する研究が数多く報告されている。

(2) 空き家の福祉転用に関する研究

地域の福祉活動に寄与するために既存の空き家などを転用し整備する事例とその方法に関しては、近年の森らの一連の研究の成果により、転用の事例からそのプロセスや制度による制限、その効果や意義などが整理されている(森他2018)。また、その際の手法や手続きについての研究も散見され、例えば中園らは手法としての定期借家方式の有用性などについて触れている(中園他2008)。横浜市の「ヨコハマまち普請事業」(天野2016)や世田谷区の「世田谷らしい空き家活用等地域貢献活用モデル事業」(笈田他2018)といった先進的自治体の公募型モデル事業の事例を報告するものも見られる。サロンなどの住民交流拠点に関する研究では、戸建て住宅と空き店舗などの既存建物の転用が多数を占めていること、まずは身近な空き家で開始するが、既存建物であるゆえの限界や立地の問題で半数近くが移転を検討していることを報告するもの(小松他2007)があるほか、空間構成について、続き間和室の建具を外して使用している例があること(中村2009)や、連続する空間を仕切ったり繋げたり用途に応じた使い方を行っていることを報告するもの(盛永他2006)は複数みられ、室構成において一定の広さの確保が可能で可変性があることの必要性が指摘されている。コミュニティ拠点としての集会所では、畳室での床座への不満が大きく、高齢者が過ごす空間では、イス座の設定は不可欠と指摘されている(中村2009)。

(3) 住民福祉活動拠点に関する研究

住民の活動拠点については、町内会・自治会館の空間構成や施設現状からコミュニティ施設の在り方を研究した藤(2000)や鴨川(2005)らの研究、公民館のロビー空間の交流の場としての意義を検証しようとする勝俣(2010)、若松(2010)らの研究などがあるが、住民福祉活動拠点に関する研究という観点では、コミュニティカフェやいきいきサロンなど住民の交流の場に関する活動の事例や実態を報告するもの¹⁵がみられるものの、住民がお互いの生活を支え

¹⁵ 例えば、近年では、能勢摩耶、豊澤杏美、八藤後猛、中田弾「コミュニティカフェの全国運営実態 地域福祉活動拠点の施設機能及び利用実態に関する研究その1」日本建築学会学術講演梗概集(近畿)441-442、2014.9、東野定律、藤本健太郎「地域社会における居場所の実態とそのあり方に関する研究」静岡県立大学経営情報学部紀要28(1)、13-30、2015.12ほか

合う日常的な活動を視野に入れた活動拠点の研究は見られない。先述の研究も改修転用後の機能としては、福祉施設あるいは住民交流の会場としての拠点であり、住民福祉活動拠点に関する研究とは視点が異なり、『あり方研究会報告書』で、先進事例を根拠に拠点の効果（「住民間の情報共有や協議の進展」「サロンなどの具体的な活動の着手促進」「連絡先の明示可能性による相談対応や関係者の連携推進」と条件（「いつでも立ち寄れて連絡がとれること」「電話や机などの物品が整備された常設の場所であること」「いつでも誰かがいること」）が示されたのが唯一といえ、その後、これら条件を得るための活動拠点確保に関する研究も見られない。

（４）空き家等地域資源の情報提供に関する研究

また、空き家を確保する上で重要な環境となる、空き家情報の入手あるいは提供環境に関する研究は、空き家バンクや情報提供制度の現状分析や類型化の研究（黒木 2012）、所有者に空き家情報を登録してもらうための方策として所有者への関心を高める取り組みを提案するもの（山本 2014）、地方中小都市におけるまちなか居住推進の観点から空き家情報提供の運用主体が宅建業者と協力する効果を示す研究（米山他 2013）がある。空き家情報の登録促進には所有者が登録しようと思えるよう背中を押す地域住民の存在が有効であることを指摘するもの（中野他 2015）がある。これらこれまでの空き家情報に関する研究は、所有者に空き家バンクや情報提供制度に物件を登録してもらうための促進策を明らかにしようとするものであり、現在地域に多数存在する賃貸市場にのらないような空き家を把握するための新たな手法や無料又は低額での地域活用を意図する研究はみられない。

本研究は、既往研究の成果を踏まえつつ、生活支援活動に地域住民自身が取り組むための拠点に適した空き家の条件を明らかにし、その確保環境にとって重要な新しい空き家所在情報の把握方法を見つけ出すことであり、その際には、無料又は低額で住民福祉活動がそれを借りることができるような空き家所在情報に関心を向けるものである。そのような観点での研究はこれまで行われておらず本研究に意義があるものと考えている。

2-3. 研究の方法

空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組む住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察するため、明らかにすべき課題とした3項目について以下により調査しその結果を考察する。

(1) 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握のため

活動拠点整備と生活支援活動への全国的な取り組み実態を把握する「住民福祉活動拠点に関する市町村社会福祉協議会全国調査」を調査票配布による悉皆調査により実施する。

(2) 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化のため

地域資源情報の一つとしての可能性があると考えられる成年後見人に対し調査を実施する。まずは不動産の専門家である司法書士（含成年後見人）を対象に「司法書士（含 成年後見人）が管理する空き家に関する調査」を実施し、その結果を踏まえて「成年後見人（社会福祉士、行政書士、弁護士）が管理する空き家に関する調査」を調査票配布による悉皆調査により実施する。いずれも神奈川県内を対象とする。

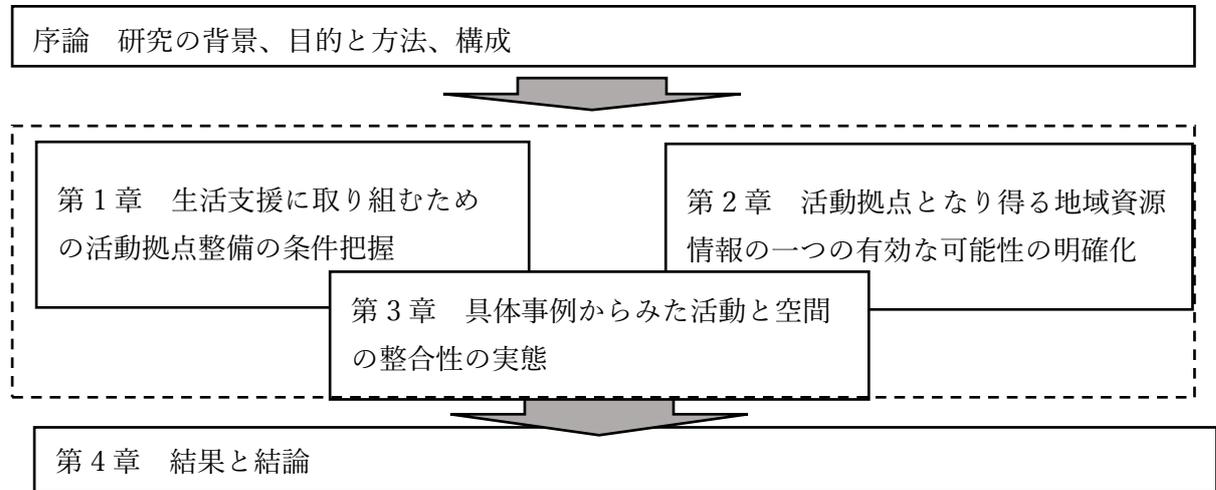
(3) 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態について

活動拠点を確保して生活支援に取り組む先進例である神奈川県茅ヶ崎市の地区社協地区ボランティアセンターを対象に、現地調査とヒアリング調査を実施する。

2-4. 研究の構成

第1章で、「2-3. 研究の方法」において示した、1) 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握のため実施した「住民福祉活動拠点に関する市町村社会福祉協議会全国調査」の結果とそれに対する考察を報告し、第2章で、2) 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化のため実施した「司法書士（含 成年後見人）が管理する空き家に関する調査」と成年後見人（社会福祉士、行政書士、弁護士）が管理する空き家に関する調査の結果とそれに対する考察を報告し、第3章で、3) 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態として、実施した神奈川県茅ヶ崎市の地区社協地区ボランティアセンターに対する現地調査とヒアリング調査の結果とそれに対する考察を報告する。これら調査結果と考察を踏まえ、第4章において、本研究のまとめと結論を論ずる。

<構成>



参考文献

- 1) 天野克也 (2016) .横浜市内の戸建て住宅空き家を転用した地域施設の実態.日本建築学会大会学術梗概集 (九州) 1339-1340.2016.8
- 2) 桧垣牧子・福田由美子 (2005) .「ふれあいいいききサロン」事業における施設の使われ方の考察—高齢者の生活拠点施設に関する研究—.日本建築学会中国史部研究報告書第 28 巻. 645-648. 2005.3
- 3) 藤繁和・浅野平八 (2000) .都市部における町会と町会館の関係—地域的拠点施設整備に関する研究 3—第 18 回地域施設計画研究シンポジウム.日本建築学会建築計画委員会地域施設計画小委員会.145-150.2000.7
- 4) 藤繁和・浅野平八 (2000) .「町会館」のコミュニティ形成に係わる施設機能—最小単位圏域における地域的拠点施設に関する研究 (その 8) —. 日本建築学会学術講演梗概集 (東北) .217-218. 2000.9
- 5) 鴨川木綿子・野口孝博 (2005) .札幌市内町内会館の施設現状—住宅地における小規模コミュニティ施設の在り方に関する研究—.日本建築学会学術講演梗概集 (近畿) .493-494. 2005.9
- 6) 神奈川県 (2015) .平成 25 年住宅・土地統計調査確報集計結果 (神奈川県版) .6. 2015.3
<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/x6z/tc30/jinko/documents/01kaku-kanagawa.pdf>
- 7) 勝俣啓太・浅野平八 (2010) .コミュニティ施設におけるロビー空間利用の主目的化. 本建

- 築学会学術講演梗概集（北陸）.361-362. 2010.9
- 8) 厚生労働省社会・援護局（2008）. これからの地域福祉のあり方に関する研究会.地域における「新たな支え合い」を求めて-住民と行政の協働による新しい福祉-. 2008.3
 - 9) 公益財団法人全国宅地建物取引業協会連合会（2016）. 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書,2016.3
 - 10) 国土交通省（2010）. 空き家実態調査報告書. 2010.3
 - 11) 国土交通省住宅局（2014）. 平成 26 年空家実態調査集計結果.2014
 - 12) 小松尚・辻真菜美・洪有美（2007）.地域住民の居場所となる交流の場の空間・運営・支援体制の状況-地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その 1-. 日本建築学会計画系論文集 第 611 号. 67-74. 2007.1
 - 13) 黒木文香（2012）. 空き家情報提供事業方式の類型化と事例分析-地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その 2-.日本建築学会中国出張支部研究報告書.857-860. 2012.3
 - 14) 森一彦・三浦研・松浦正悟他（2012）. 空き家・空きビルの福祉転用: 地域資源のコンバージョン. 学芸出版社.2012.9
 - 15) 森一彦・加藤 悠介・松田 雄二・他編著（2018）.福祉転用による建築・地域のリノベーション: 成功事例で読みとく企画・設計・運営. 学芸出版社.2018.3
 - 16) 盛永由衣・片方信也・小伊藤亜希子・廣瀬雄一（2006）. 地域住民が集えるまちなかの居場所づくり活動に関する研究-運営者に対する調査から-.平成 18 年度日本建築学会近畿支部研究報告書. 77-80. 2006.5
 - 17) 中村久美（2009）. 地域コミュニティとしての「ふれあい・いきいきサロン」の評価 日本家政学会誌 Vol.60 No.1. 25-37. 2009.1
 - 18) 中野恵理・小松尚（2015）. 中山間地域における空き家提供に必要となる地域の協力体制の考察-空き家バンク制度に登録した所有者を対象にしたヒアリングから-. 日本建築学会学術講演集（関東）. 105-106. 2015
 - 19)中崎麗子・延藤安弘・盛永良丙（2000）.交流の場をもたらす小店舗に関する研究-谷中周辺の商店街に関する考察-. 日本建築学会学術講演梗概集（東北）.607-508. 2000.9
 - 20) 中園 真人・繁永 真司・加登田 恵子・稲井 栄一・山本 幸子・吉浦 温雅（2008）.定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス：定期借家方式による民家再生システムに関する研究. 日本建築学会計画系論文集 第 631 号. 1953-1960. 2008.9
 - 21) 西野達也・長澤泰（2004）.小規模高齢者通所施設の利用実態と空間の使われ方の特性について.日本建築学会径角形論文集第 581 号. 41-28. 2004.7
 - 22) 笈田幹弘・後藤智香子・小泉秀樹・角屋ゆず・山田翔太（2018）.まちづくり活動とのマッチングによる空き家活用推進事例の研究-世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業の実態と課題-.日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 53No..3.1184-1190. 2018.10

- 23) 総務省統計局 (2013) . 平成 25 年住宅・土地統計調査. 2013.
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/gaiyou.html>.
- 24) 地域における生活支援サービスのコーディネーター機能の構築に関する調査研究事業委員会 (2014) .平成 26 年度生活支援コーディネーター (地域支え合い推進員) に係る中央研修テキスト. 日本能率協会総合研究所.2014.3
- 25) 若竹雅宏・浅野平八 (2010) .市民交流ロビー発症施設の調査研究.日本大学生産工学部第 43 回学術講演会.167-170.2010.12
- 26) 山本幸子 (2014) .所有者の空き家提供意思決定プロセスの考察—山梨市の空き家バンク登録者を対象として—.日本建築学会学術講演集 (近畿). 2014
- 27) 米山隆晃・川島和彦 (2013). 地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—運用実態の分析を中心として—. 都市住宅学 80 号 2013 WINTER, 86-92. 2013

第 1 章

第1章 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件の把握

1. 調査の目的

本調査は、空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組む住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察する上での課題のひとつ目、「生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握」のため、住民福祉活動拠点の現状と課題、空き家活用の状況及び住民福祉活動を支援する専門職員の関心に関する全国的状況を把握することを目的とする。

多様な形態で展開されている住民福祉活動のうち、全国的にみられる活動組織としては、小学校区や中学校区などの小地域を単位に福祉のまちづくりに取り組む地区社会福祉協議会（以下「地区社協」）と称される組織がある。地区社協は、住民福祉活動を支援する市町村社会福祉協議会（以下「市町村社協」）が設置を進めてきた住民組織で、自治会町内会や民生委員、青少年団体など地縁型組織を構成メンバーとする住民福祉活動の任意組織である。校区福祉委員会、住民懇談会などの名称を使用する地域もある。近年、住民福祉活動の組織が、まちづくり協議会など市町村社協が立ち上げ支援に関わっていない組織にも広がりを見せている現状があることを踏まえて、全国社会福祉協議会（以下「全社協」）が、これらを地域福祉推進基礎組織と総称することを提唱している¹⁶（全国社会福祉協議会 2007）。この地域福祉推進基礎組織（以下「基礎組織」）は、全国的に十分浸透したとは言えない用語ではあるが、本稿で報告する調査のもととなるデータを、全社協の『平成 27 年度市区町村社会福祉協議会活動実態調査』（以下『全社協調査』）（(福) 全国社会福祉協議会 2016）に依っているため、本稿においては、このまま使用することとする。

また、全社協は、市町村社協に、住民福祉活動の事務所や身近な相談窓口など様々な機能を持つ常設のサービス・活動拠点（これを「地域福祉・生活支援拠点」と称している）となることを提案し、活動拠点確保とともに、地域での生活支援への取り組みを働きかけている。（全国社会福祉協議会地域福祉推進委員会（2007））

『全社協調査』で把握された基礎組織の現状によれば、市町村社協の 50.9%がエリア内に 1 か所以上基礎組織があると回答している¹⁷。なお、そのうち活動拠点が「全地区にある」社協

¹⁶ 地域福祉推進基礎組織を a.地区社協 I 型（自治会選出の役員をベースとするが自治会かをベースとしないボランティアなどが参加する）、b.地区社協 II 型（自治会に依拠せずボランティアに関心のある人を募って組織する）、c.コミュニティ協議会型（自治体が進めるコミュニティ協議会などの福祉部）、d.自治会福祉部型（自治会の中に福祉部を設置する）の 4 つに類型化している。

¹⁷ 平成 28 年 1 月現在の数字である。

は37.5%、「一部の地区にある」市町村社協が26.8%と全体の6割以上の市町村社協が活動拠点を確保する地域を有していると回答しているが、この数字は、全社協の担当部署によれば、実感とは乖離しているが、各市町村社協が、活動拠点をどのようなものと認識して活動拠点があると回答しているのか把握できていないということであった。

これら住民福祉活動拠点の現状や課題について全国規模での客観的なデータは存在していない。まずは、現在住民福祉活動拠点とされている場所の現状把握が必要であり、生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件としてどのような課題があるのかをここで把握しておきたい。

2. 調査対象と方法

住民福祉活動の担い手は多様であり、研究対象としてそれを網羅することは困難である。ここでは、市町村社協が設置を進めている基礎組織が、全国的に設置が進められている住民福祉活動の母体であって、自治体や住民、関係機関による認知も一定あるという点で住民福祉活動組織の代表例と考えられることから、これを本研究の対象とすることとした。

具体的には、『全社協調査』で、「基礎組織の活動拠点がある」と回答した 938 市町村社協（回答市町村社協の 64.4%、市町村社協全体の 50.9%にあたる）を対象に、平成 28 年 10 月 18 日～11 月 21 日を期間に、住民福祉活動拠点に関する市町村社会福祉協議会全国調査として「地域福祉推進基礎組織の活動拠点調査」を調査票郵送の悉皆調査により実施した。

調査項目は、活動拠点の設置状況、地区における空き家の活用や検討の状況、賃貸料負担の有無、活動拠点の課題、生活支援活動への取り組み状況、空き家活用に関する市町村社協の意識について 1 つないし複数を選択する形式でフェイスシートを含めて 18 問の構成とした。

3. 調査結果

(回収率)

市町村社協 922 に対し、477 の回収、51.7%であった。調査票郵送後に、基礎組織がなかったり活動拠点がなくともかかわらず、『全社協調査』に「ある」と誤回答したとの連絡があった市町村社協が 16 あったため 938 に発送したが、母数は 922 とした。

なお、更に本調査実施後に、全社協から『全社協調査』において、279 市町村社協に質問の読み間違いと推測できる誤回答があったことが判明したとの報告があった。それを除くと対象は 659 市町村社協となり、回収率は 72.4%となるが、本調査に回答した市町村社協の中にこれら誤回答のあった市町村社協が含まれている可能性もあるため、回収率は 51.7%のままとする。なお、誤回答の要因は、これまで基礎組織と呼称してきた住民福祉活動を『全社協調査』の際にまだ浸透していない基礎組織と表記したことが影響したと考えられるとのことであった。しかし、基礎組織がない地域の多くは、本調査に回答しなかった可能性が高いので、回収率には反映させないが、本調査の回答率は実質的には 7 割を超えており相当の精度を確保できたのではないかと考えている。

回答した市町村社協の自治体規模は、多い順に、①一般市 35%、②町村 27.5%、③人口 5 万人未満の市 17.8%、④政令市の区 9.4% ⑤中核市 6.5%、⑥特例市 1.7%、⑦政令市 0.6%、⑧東京都特別区 0.4%、 無回答 1.0% であった。

以下、基礎組織と活動拠点の設置状況、活動拠点の状況、支援の現状、活動の現状、空き家活用の現状、空き家活用についての関心と課題について、集計結果を報告する。

	件数	%
町村	131	27.5%
人口5万人未満の市	85	17.8%
一般市	167	35.0%
特例市	8	1.7%
中核市	31	6.5%
政令市	3	0.6%
政令市の区	45	9.4%
東京都23区	2	0.4%
無回答	5	1.0%
合計	477	100.0%

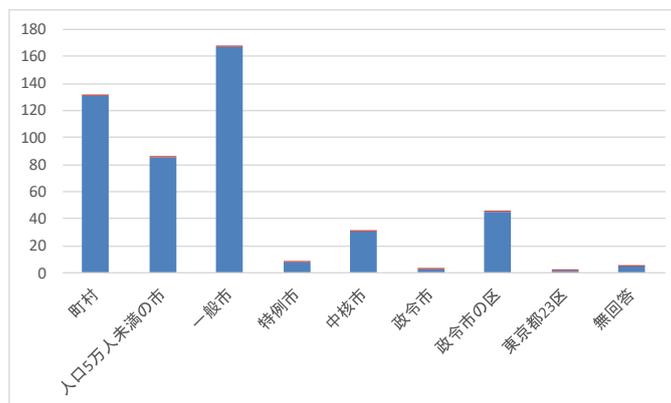


図1-1. 自治体の規模

3-1. 基礎組織と活動拠点の設置状況

基礎組織が「全地区にある」(63.1%)、「概ね全地区にある」(13.4%)は、あわせて76.5%と8割に至っている。基礎組織の総数は、8,337か所であった。また、活動拠点が「全地区にある」(45.9%)「概ね全地区にある」(21.9%)は、あわせて67.5%と、約7割に至っている。

	件数	%
全地区にある	301	63.1%
概ね全地区にある	64	13.4%
概ね半数の地区にある	20	4.2%
半数近くの地区にある	8	1.7%
一部の地区にある	68	14.3%
無回答	16	3.4%
合計	477	100.0%

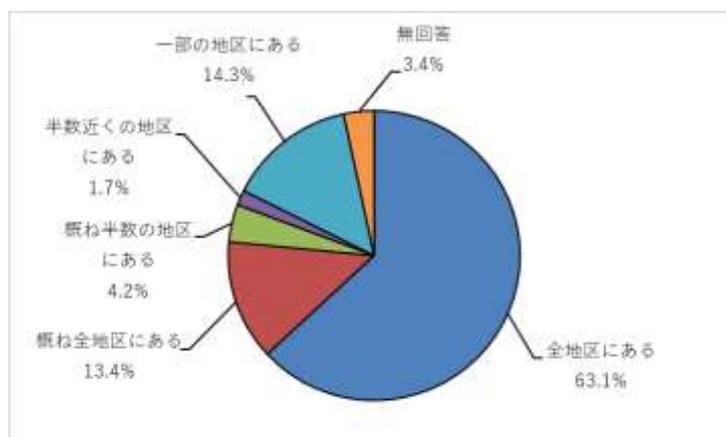


図1-2. 地域福祉推進基礎組織の設置

	件数	%
全地区にある	219	45.9%
概ね全地区にある	103	21.6%
概ね半数の地区にある	28	5.9%
半数近くの地区にある	12	2.5%
一部の地区にある	90	18.9%
無回答	25	5.2%
合計	477	100.0%

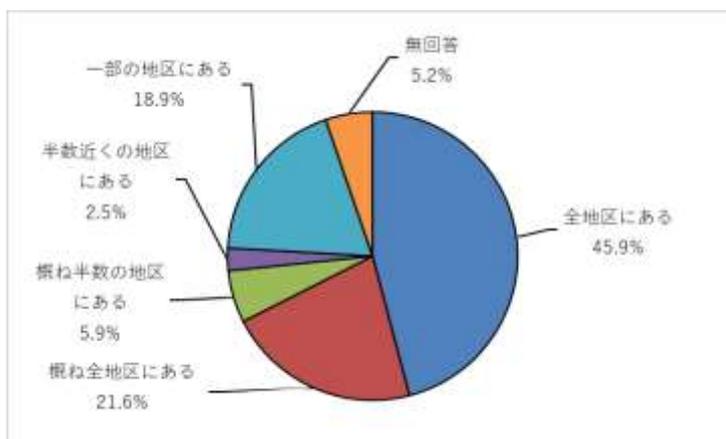


図1-3. 地域福祉推進基礎組織の活動拠点の設置状況

3-2. 活動拠点の状況

1) 活動拠点が常設・専有であるか

常設・専有の活動拠点が、「全て又は多くの地区にある」(18.7%)、「概ね半数の地区にある」(4.4%)、「一部の地区にある」(10.7%)で、常設・専有の活動拠点がある市町村社協は、あわせて33.8%、一方、「全て又は多くの地区が常設・専有でない」(21.0%)、「常設・専有の地区はない」(41.5%)と大半の活動拠点が常設・専有ではない地域が約6割である。

	件数	%
全て又は多くの地区が常設・専有である	89	18.7%
一部の地区が常設・専有である	51	10.7%
概ね半数が常設・専有である	21	4.4%
全て又は多くの地区が常設・専有ではない*	100	21.0%
常設・専有の地区はない*	198	41.5%
無回答	18	3.8%
合計	477	100.0%

* 選択肢に重複あるが回答は1つ選択のため重複解答はない

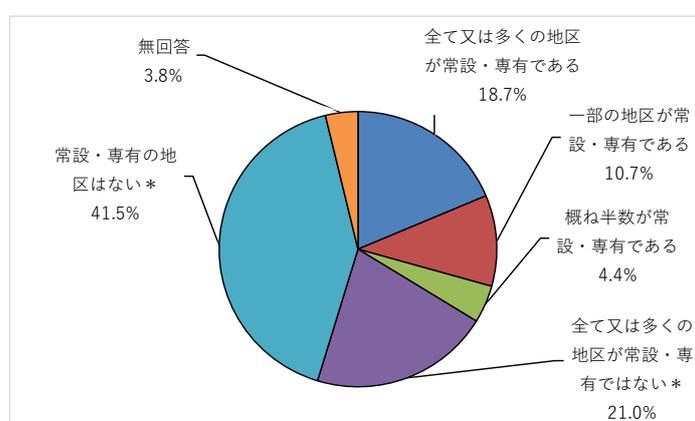


図1-4. 活動拠点は、常設・専有であるか

2) 活動拠点の場所 (複数回答)

「役場や公民館などの公的施設内」が最も多く 72.7%、次いで「自治会・町内会の会館」47.0%である。空き家活用については、「戸建住宅」活用の地区がある 6.3%、「店舗」活用の地区がある 4.6%、「アパート」活用の地区がある 1.3%、「マンション」活用の地区がある 1.0%であった。なお、「その他」に挙げられたのは、寺院・神社の集会所、社会福祉法人の施設内、プレハブ、学校の図書室、PTA室、コミュニティ施設、小規模多機能ホーム、農協の余剰部屋、漁協内、会長・役員の自宅、旧公立保育所（行政財産）活用、スーパー駐車場、旧消防団詰所であった。

	件数	%
役場や公民館などの公的施設内	347	72.7%
市町村社協の事務所内	86	18.0%
学校の空き教室	32	6.7%
自治会・町内会の会館	224	47.0%
団地等の集会室	51	10.7%
戸建住宅	30	6.3%
アパート	6	1.3%
マンション	5	1.0%
店舗	22	4.6%
倉庫	0	0.0%
その他	40	8.4%
無回答	23	4.8%
合計	477	100.0%

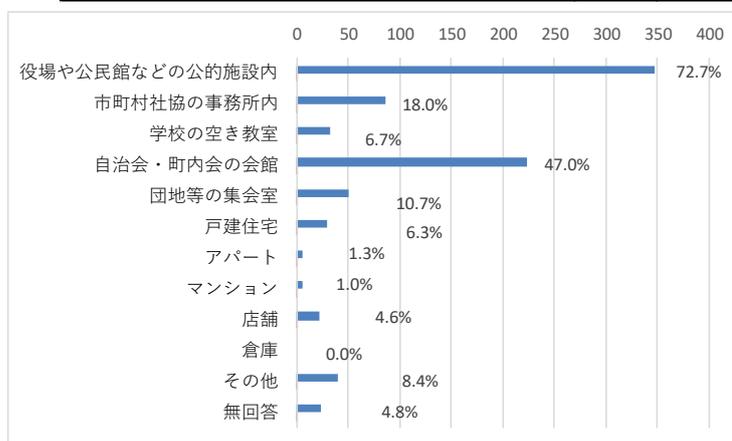


図1-5. 活動拠点の場所

3) 活動拠点の開所日と日数

原則的な開所日を決めているところは 9.4%で、55.3%は決めていない。このうち原則的な開所日を決めている場合の日数は、多くの地区が「週 5 日以上」であるところが 53.3%、「週 2~4 日」が 20%であった。

	件数	%
原則的な開所日を決めている	45	9.4%
原則的な開所日は決めていない(必要に応じて開所する)	264	55.3%
無回答	168	35.2%
合計	477	100.0%

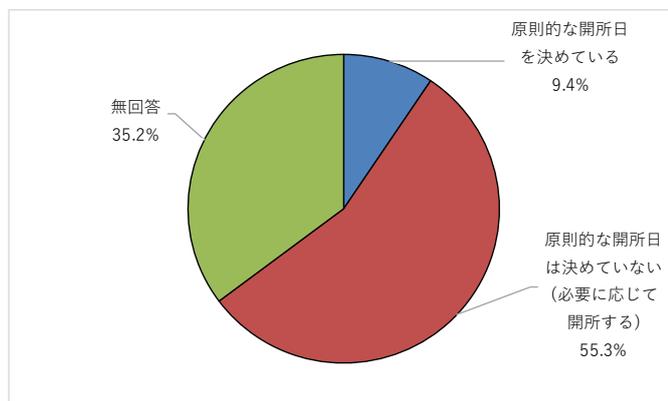


図1-6. 活動拠点の開所日と日数

4) 活動拠点の賃貸料

「支払っているところはない」が69.0%で、7割を占めている。

	件数	%
多くが支払っている	22	4.6%
概ね半数が支払っている	9	1.9%
一部が支払っている	84	17.6%
支払っているところはない	329	69.0%
無回答	33	6.9%
合計	477	100.0%

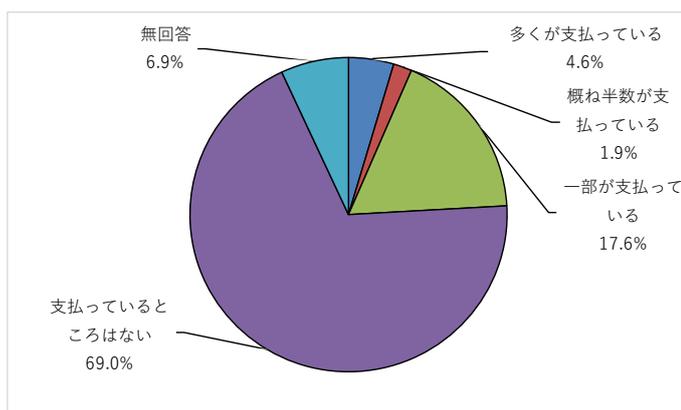


図1-7. 活動拠点の賃貸料

5) 現在の活動拠点の課題（複数回答）

最も多いのは、「高齢者障害者などが使いにくい」27.9%、次いで「確保し続けられるか不安」24.1%、「狭い」17.2%、「維持費が負担」15.7%、「立地が不便」15.3%、「使いづらい」14.0%である。

	件数	%
管理が負担である	58	12.2%
維持費が負担である	75	15.7%
確保し続けられるか不安がある	115	24.1%
使いづらい	67	14.0%
狭い	82	17.2%
近隣との関係に苦慮する	10	2.1%
立地が不便	73	15.3%
高齢者、障害者などが使いにくい	133	27.9%
防火、防災面で不安がある	32	6.7%
その他	86	18.0%
無回答	111	23.3%
合計	477	100.0%

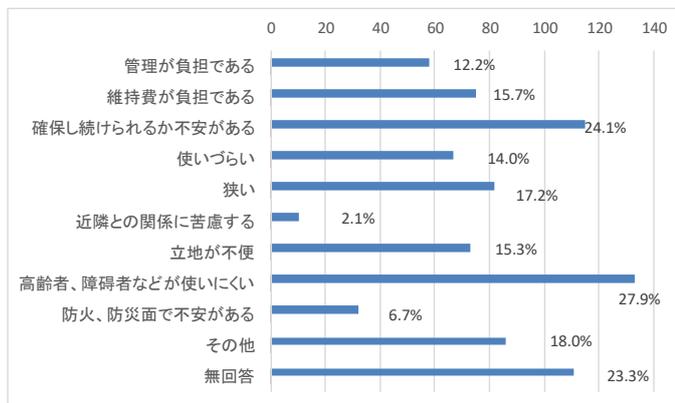


図1-8. 現在の活動拠点の課題

3-3. 生活支援活動の取り組み状況

1) 活動拠点のある地区の生活支援活動への取り組み状況

「全ての地区 (2.3%)、多くの地区 (4.8%)、一部の地区 (28.7%) で取り組んでいる」は、あわせて 35.8%。「多くの地区 (1.5%)、一部の地区 (17.2%) で取り組む予定あるいは検討中」は、あわせて 18.7%。取り組む予定の地区はないは、39.2%であった。市町村社協の 5 割強 (54.5%) に、すでに取り組んでいるか取り組む予定の地区があり、4 割には取り組む予定の地区はない。

	件数	%
全ての地区で取り組んでいる	11	2.3%
多くの地区で取り組んでいる	23	4.8%
多くの地区で取り組む予定あるいは検討中である	7	1.5%
一部の地区で取り組んでいる	137	28.7%
一部の地区で取り組む予定あるいは検討中である	82	17.2%
取り組む予定の地区はない	187	39.2%
無回答	30	6.3%
合計	477	100.0%

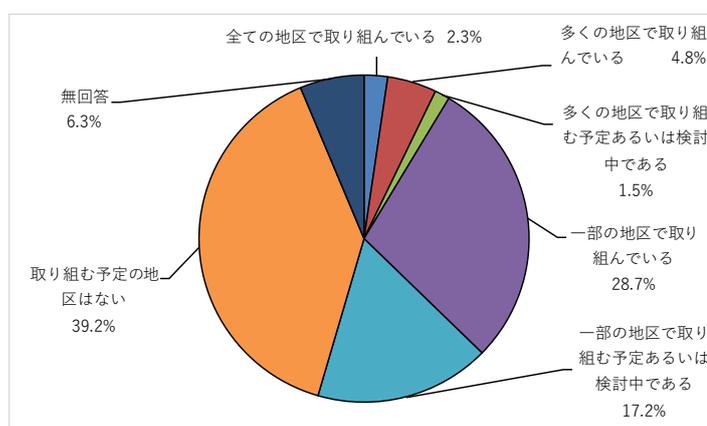


図1-9. 活動拠点のある地区の生活支援活動の取り組み状況

2) 活動拠点のある地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置状況

「多くの地区(6.3%)、概ね半数の地区(1.5%)、一部の地区(14%)が置いている」(計21.8%)、「多くの地区(0.6%)、概ね半数(0.2%)一部の地区(9.4%)が置く予定あるいは検討中である」(計10.2%)、これらをあわせて32.0%。置く予定なしは62.1%であった。現在設置している地区がある地域と今後設置が進む可能性のある地区がある地域を合わせると3割の地域に住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置が進む可能性がある。

表1-10. 活動拠点のある地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口設置状況

	件数	%
多くの地区が置いている	30	6.3%
多くの地区が置く予定あるいは検討中である	3	0.6%
概ね半数が置いている	7	1.5%
概ね半数が置く予定あるいは検討中である	1	0.2%
一部の地区が置いている	67	14.0%
一部の地区が置く予定あるいは検討中である	45	9.4%
置く予定の地区はない	296	62.1%
無回答	28	5.9%
合計	477	100.0%

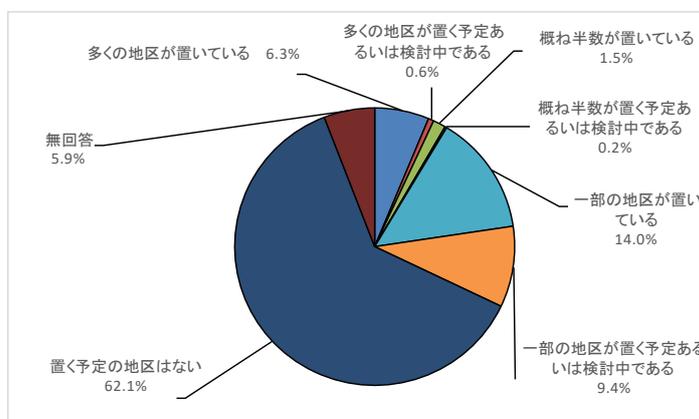


図1-10. 活動拠点のある地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置状況

3-4. 空き家活用の現状と関心、課題

1) 活動拠点に戸建住宅、アパート、マンション、店舗などを活用している地区はあるか

「どこの地区にもない」が74.2%。「ほとんどの地区にある」(1.9%)、「半分くらいの地区にある」(0.4%)「一部の地区にある」(9.9%)はあわせて12.2%(58市町村社協)である。地区数は、総合計219か所であった。

	件数	%
ほとんどの地区	9	1.9%
半分くらいの地区	2	0.4%
一部の地区	47	9.9%
どこの地区もない	354	74.2%
無回答	65	13.6%
合計	477	100.0%

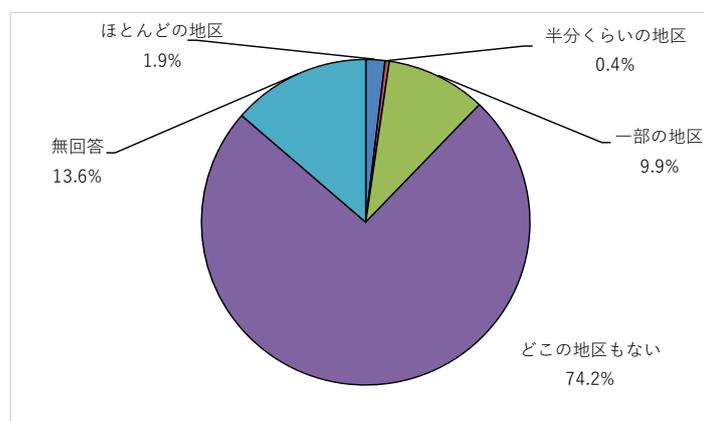


図 1-11. 活動拠点のうち戸建住宅、アパート、マンション、店舗などを活用している地区はあるか

2) 活動拠点確保にあたっての、地区での戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討状況

「検討していない」が最も多く68.3%である。「多くの地区で検討」(1.7%)、「一部の地区で検討」(11.1%)はあわせて12.8%で、地区で検討があったのは1割強。

表1-12. 活動拠点確保に当たり地区で戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討

	件数	%
多くの地区で検討していた	8	1.7%
一部の地区で検討していた	53	11.1%
話題には上ったが検討には至らなかった	43	9.0%
検討しなかった	326	68.3%
無回答	47	9.9%
合計	477	100.0%

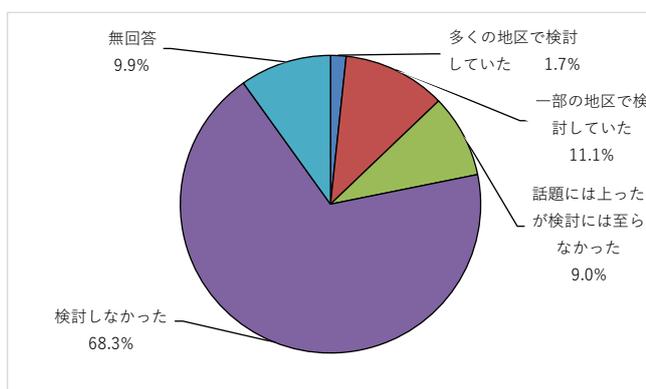


図1-12. 活動拠点確保に当たり地区で戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討

3) 活動拠点を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについての関心と取り組み状況

「関心はない」は23.3%、「関心がありすでに取り組んでいる」は6.1%、「関心があり取り組みたいと考えている」6.1%であった。「関心はあるが取り組めていない」は42.1%。「これまで考えたことがなかったが考えたいと思う」は16.8%ある。

表1-13. 活動拠点を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについての関心と取り組み状況

	件数	%
関心がありすでに取り組んでいる	29	6.1%
関心があり取り組みたいと考えている	29	6.1%
関心はあるが、取り組めていない	201	42.1%
これまで考えたことがなかったが考えたいと思う	80	16.8%
関心はない	111	23.3%
無回答	27	5.7%
合計	477	100.0%

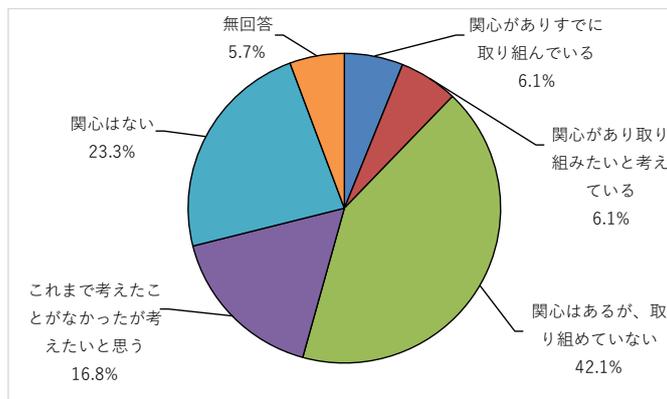


図1-13. 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用によって確保することについての関心と取り組み状況

4) 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題と思うもの（複数回答）

「維持費や賃貸料の負担が心配」が最も多く 70.0%。次いで「防火・耐震性などの安全面」27.0%。「活用できる空き家情報がない」23.5%、「活動に合う空き家が見つからない」21.0%、「どのような空き家を探せばよいかわからない」10.3%など、空き家情報に関する課題も大きい。

表1-14. 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題と思うもの（複数回答）

	件数	%
活用できる空き家の情報がない	112	23.5%
どのような空き家を探せばよいかわからない	49	10.3%
活動に合う空き家が見つからない	100	21.0%
所有者の理解が得られない	63	13.2%
空き家はあっても所有者がわからない	47	9.9%
活動者の意識が高まらない	82	17.2%
防火、耐震性などの安全面が不安	129	27.0%
漠然と不安がある	71	14.9%
維持費や賃貸料の負担が心配	334	70.0%
社協は進めたいが、地域の理解が得られない	16	3.4%
空き家の活用という選択肢を知らない場合が多い	35	7.3%
空き家活用は適当ではない	22	4.6%
その他	46	9.6%
無回答	45	9.4%
合計	477	100.0%

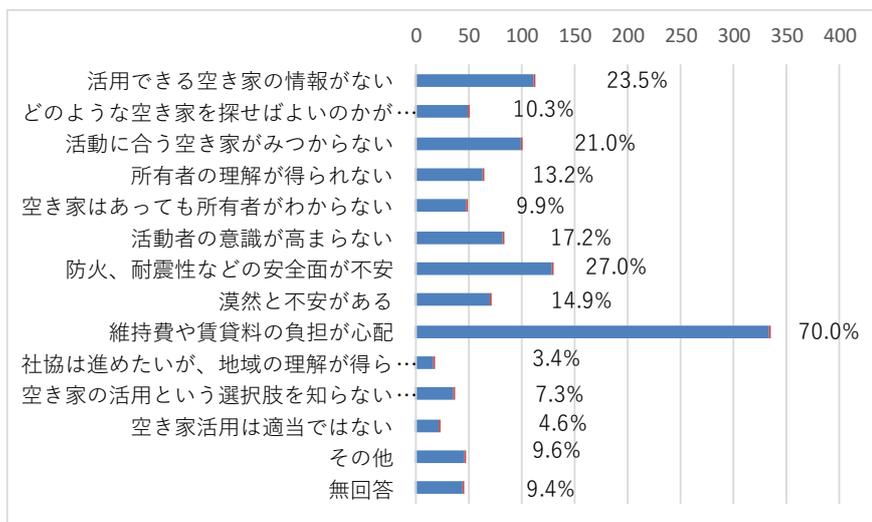


図 1-14. 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用によって確保する場合の課題と思うもの

5) 活動拠点の確保について、確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用のどちらが良いと思うか

活動拠点確保は「空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う」が 54.5%、次いで「公共施設がよい」が 30.6%。「公共施設より空き家活用のほうが良い」が 2.3%ある。ちなみに、「空き家活用のほうが良い」と回答した市町村社協は、11 市町村社協で、町村 8、一般市 2、特例市 1 であった。

表1-15. 活動拠点の確保について、確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用のどちらが良いと思うか

	件数	%
公共施設より空き家活用のほうが良いと思う	11	2.3%
空き家より公共施設に確保する方が良いと思う	146	30.6%
空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う	260	54.5%
わからない	37	7.8%
無回答	23	4.8%
合計	477	100.0%

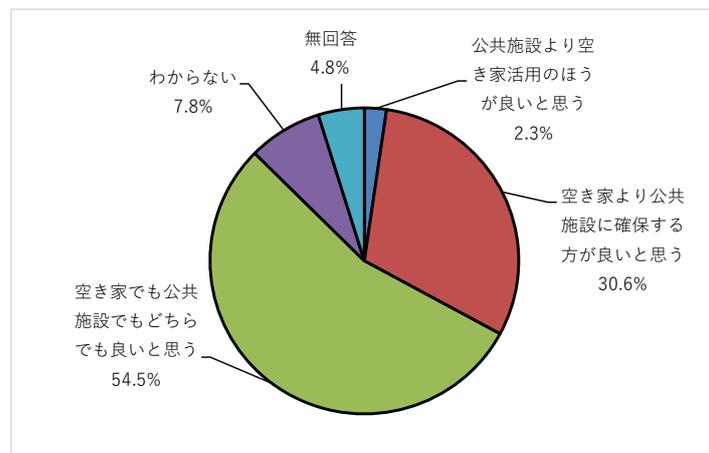


図 1-15. 活動拠点の確保について確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用によって確保することについての関心と取り組み状況

3-5. 空き家活用型活動拠点を持つ地区のある市町村社協の状況

表 1-5.活動拠点の場所で、戸建住宅、アパート、マンション、店舗を活用している地区があると回答した市町村社協は 46 あった。これら空き家活用型活動拠点を持つ地区を有する市町村社協の状況は以下の通りであった。

1) 活動拠点が常設・専有であるか

常設・専有の活動拠点が、「全て又は多くの地区にある」は 30.4%で、全体の 18.7%より 11.7 ポイント高く、「概ね半数の地区にある」は 4.3%で、全体の 4.4%と同率だが、「一部の地区にある」は 21.7%で全体の 10.7%より 11 ポイント高い。合わせると空き家活用型活動拠点をもつ地区を有する市町村社協の 56.5%が、常設・専有の活動拠点を持つ地区があると回答している。全体の 33.8%と比べると 22.7 ポイント高い。空き家活用している地区であるが「常設・専有の地区はない」の回答が 21.7%ある（全体では 41.5%）。

表1-16. 活動拠点は、常設・専有であるか（空き家活用地区がある市町村社協）

	件数	%
全て又は多くの地区が常設・専有である	14	30.4%
概ね半数が常設・専有である	2	4.3%
一部の地区が常設・専有である	10	21.7%
全て又は多くの地区が常設・専有ではない	10	21.7%
常設・専有の地区はない	10	21.7%
無回答	0	0.0%
合計	46	100.0%

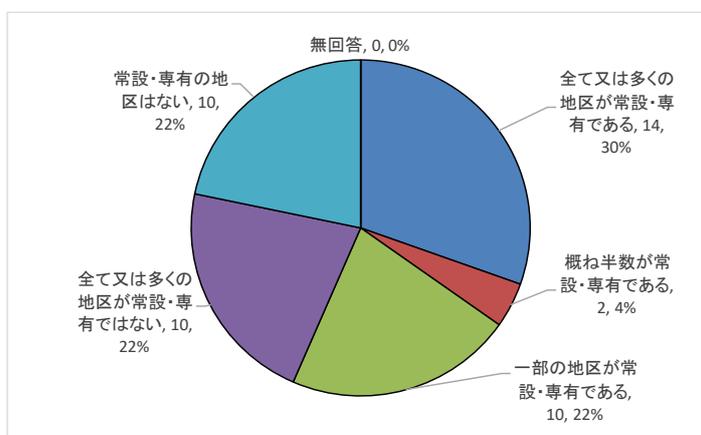


図1-16. 活動拠点は、常設・専有であるか（空き家活用地区がある市町村社協）

2) 活動拠点の賃貸料

「多くが支払っている」「概ね半数が支払っている」「一部が支払っている」を合わせ71.7%が賃貸料を払っている地区があると回答し、「支払っているところはない」は26.1%で、全体の69.0%と比べて42.9ポイント低い。

表1-17. 活動拠点の賃貸料（空き家活用地区がある市町村社協）

	件数	%
多くが支払っている	9	19.6%
概ね半数が支払っている	1	2.2%
一部が支払っている	23	50.0%
支払っているところはない	12	26.1%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

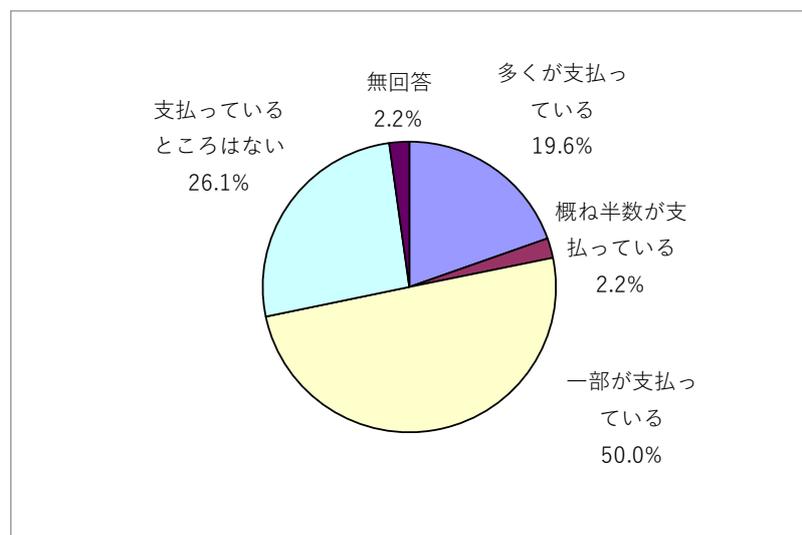


図1-17. 活動拠点の賃貸料 (空き家活用地区がある市町村社協)

3) 現在の活動拠点の課題 (複数回答)

最も多いのは、「確保し続けられるか不安」が50.0%、次いで、「高齢者障害者などが使いにくい」39.1%、「維持費が負担」37.0%、「立地が不便」37.0%であった。全体で最も多かったのは、「高齢者障害者などが使いにくい」27.9%、次いで「確保し続けられるか不安」24.1%であり、「維持費が負担」は15.7%、「立地が不便」は15.3%であったことからすると、「確保し続けられるか不安」という課題が顕著に高い、「維持費が負担」も21.3ポイント高い。

表1-18. 現在の活動拠点の課題 (空き家活用地区がある市町村社協)

	件数	%
管理が負担である	9	19.6%
維持費が負担である	17	37.0%
確保し続けられるか不安がある	23	50.0%
使いづらい	8	17.4%
狭い	11	23.9%
近隣との関係に苦慮する	2	4.3%
立地が不便	17	37.0%
高齢者、障害者などが使いにくい	18	39.1%
防火、防災面で不安がある	5	10.9%
その他	8	17.4%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

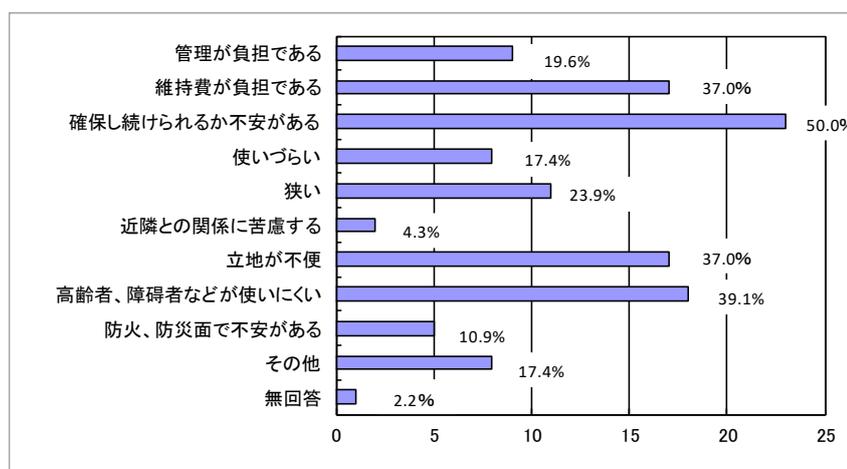


図1-18. 現在の活動拠点の課題（空き家活用地区がある市町村社協）

4) 生活支援活動への取り組み状況

生活支援の取り組み状況については、「全ての地区でとりくんでいる」は6.5%で全体の2.3%より1.2ポイント、「多くの地区でとりくんでいる」は6.5%で全体の4.8%より1.7ポイント、「一部の地区で取り組んでいる」は、39.1%と全体の28.7%より10.4ポイントそれぞれ高い。あわせると52.1%で全体の35.8%と比べると17.2ポイント高い。また、取り組む予定あるいは検討中は23.9%で、全体の18.7%に比べて5.2ポイント高い。取り組んでいると検討中を合わせると76.0%に及び全体の54.5%に比べて21.5ポイント高い。

	件数	%
全ての地区で取り組んでいる	3	6.5%
多くの地区で取り組んでいる	3	6.5%
多くの地区で取り組む予定あるいは検討中である	0	0.0%
一部の地区で取り組んでいる	18	39.1%
一部の地区で取り組む予定あるいは検討中である	11	23.9%
取り組む予定の地区はない	10	21.7%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

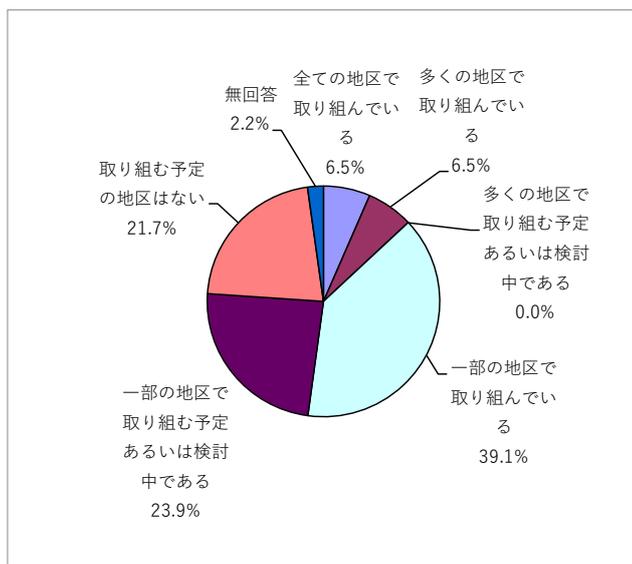


図1-19. 活動拠点のある地区の生活支援活動の取り組み状況(空き家活用地区がある市町村社協)

5) 活動拠点のある地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置状況

「多くの地区が置いている」は6.5%で全体の6.3%と同率、「多くの地区が置く予定あるいは検討中である」は2.2%で全体の1.5%より0.7ポイント高い、「一部の地区が置いている」は32.6%と全体の14%より18.6ポイント高い。あわせると41.3%で全体の21.8%と比べると19.52ポイント高い。また、置く予定や検討中は、「概ね半数が置く予定あるいは検討中である」ところはないが「一部の地区が置く予定あるいは検討中」が15.2%で、全体の「多くの地区(0.6%)、概ね半数(0.2%)一部の地区(9.4%)が置く予定あるいは検討中である」(計10.2%)に比べて5.2ポイント高い。置いていると予定・検討中を合わせると56.5%であり、全体の

	件数	%
多くの地区が置いている	3	6.5%
多くの地区が置く予定あるいは検討中	1	2.2%
概ね半数が置いている	0	0.0%
概ね半数が置く予定あるいは検討中	0	0.0%
一部の地区が置いている	15	32.6%
一部の地区が置く予定あるいは検討中	7	15.2%
置く予定の地区はない	20	43.5%
無回答	0	0.0%
合計	46	100.0%

24.2%より 32.3 ポイント高い。

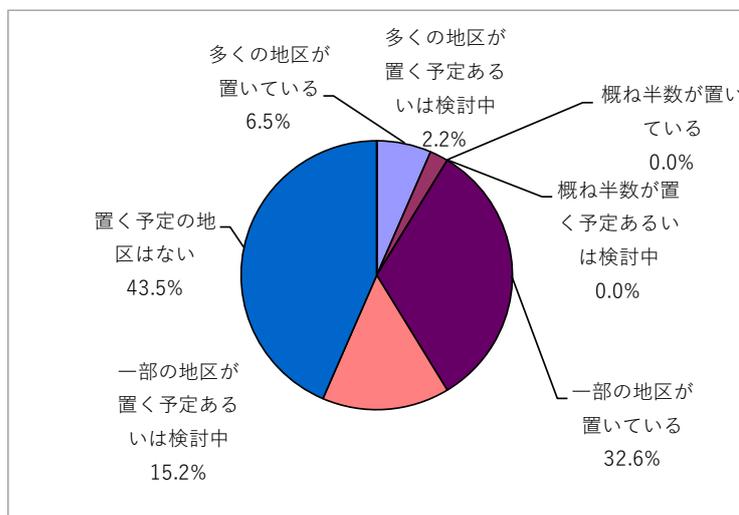


図 1-20. 活動拠点のある地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口設置状況 (空き家活用地区がある市町村社協)

6) 活動拠点確保にあたっての、地区での戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討状況

「一部の地区で検討していた」が最も多く 54.3%で、「多くの地区で検討していた」を合わせると 67.3%に及び、「検討しなかった」は、19.6%であった。全体で最も多かったのは「検討しなかった」68.3%で「検討していた」の合計が 12.8%であったので、空き家活用型活動拠点がある地域での「検討していた」率は 54.5 ポイント高い。

表 1-21. 活動拠点の確保に当たり、地区で戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討 (空き家活用地区がある市町村社協)

	件数	%
多くの地区で検討していた	6	13.0%
一部の地区で検討していた	25	54.3%
話題には上ったが検討には至らなかった	5	10.9%
検討しなかった	9	19.6%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

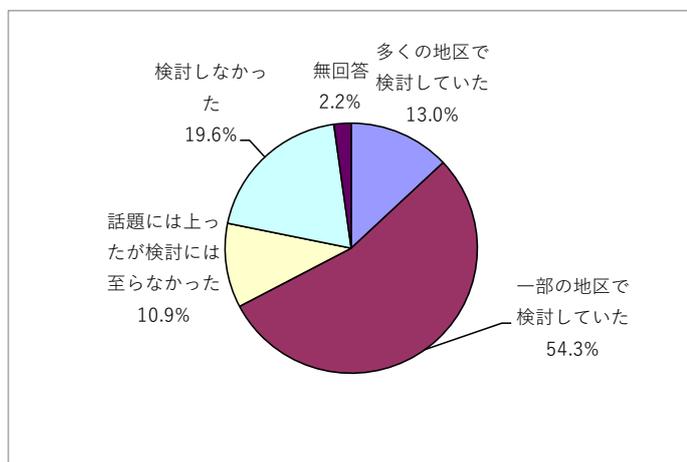


図1-21. 活動拠点の確保に当たり、地区で戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用についての検討（空き家活用地区がある市町村社協）

7) 活動拠点を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについての関心と取り組み状況

「関心はない」が、全体の23.3%より19ポイント低い4.3%ある。「関心はあるが取り組めていない」も全体の42.1%より5.1ポイント低い37.0%であり、「これまで考えたことがなかったが考えたいと思う」も全体の16.8%より10.3ポイント低い6.5%ある。「関心があ

表1-22. 活動拠点を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについての関心と取り組み状況（空き家活用地区がある市町村社協）

	件数	%
関心がありすでに取り組んでいる	17	37.0%
関心があり取り組みたいと考えている	6	13.0%
関心はあるが、取り組めていない	17	37.0%
これまで考えたことがなかったが考えたいと思う	3	6.5%
関心はない	2	4.3%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

「すでに取り組んでいる」は37.0%で全体の6.1%より30.9ポイント高く、「関心があり取り組みたいと考えている」は13.0%で全体の6.1%より6.9ポイント高い。

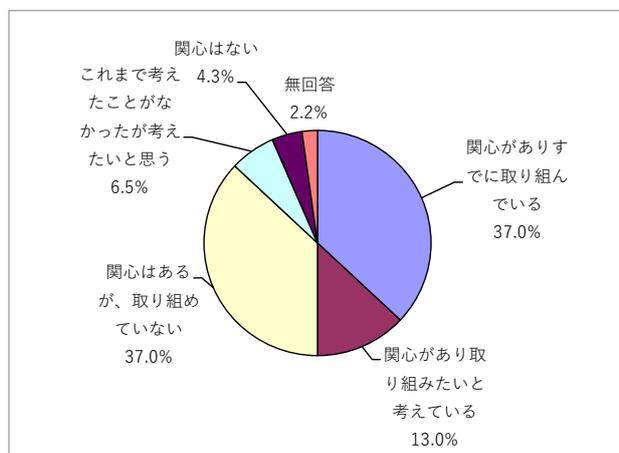


図1-22. 活動拠点を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについての関心と取り組み状況（空き家活用地区がある市町村社協）

8) 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題と思うもの（複数回答）

最も多いのは、「維持費や賃貸料の負担が心配」で87.0%（全体は70.0%）。次いで全体では

表1-23. 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題と思うもの（空き家活用地区がある市町村社協）（複数回答）

	件数	%
活用できる空き家の情報がない	16	34.8%
どのような空き家を探せばよいのかわからない	8	17.4%
活動に合う空き家が見つからない	22	47.8%
所有者の理解が得られない	10	21.7%
空き家はあっても所有者がわからない	7	15.2%
活動者の意識が高まらない	11	23.9%
防火、耐震性などの安全面が不安	10	21.7%
漠然と不安がある	7	15.2%
維持費や賃貸料の負担が心配	40	87.0%
社協を進めたいが地域の理解が得られない	5	10.9%
空き家の活用という選択肢を知らない場合が多い	3	6.5%
空き家活用は適当ではない	0	0.0%
その他	3	6.5%
無回答	0	0.0%
合計	46	100.0%

「防火・耐震性などの安全面」27.0%であったが、空き家活用型活動拠点のある地域では、「活動に合う空き家が見つからない」47.8%（全体は 21.0%）、「活用できる空き家情報がない」34.8%（全体は 23.5%）であった。「防火・耐震性などの安全面」は 21.7%であった。

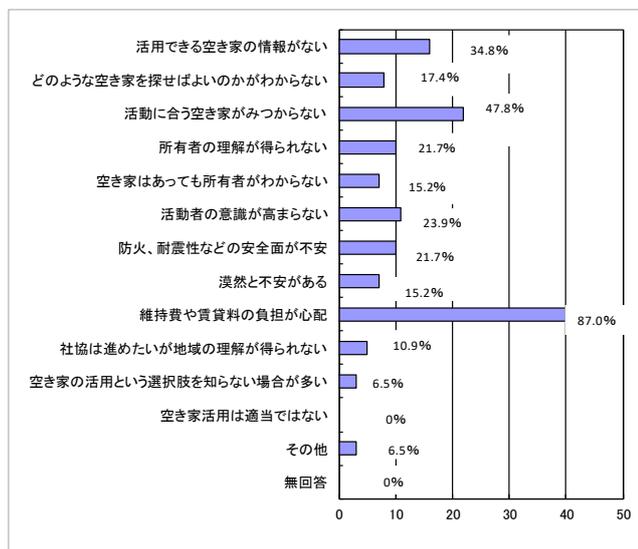


図 1-23. 活動拠点を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題と思うもの（空き家活用地区がある市町村社協）（複数回答）

9) 活動拠点の確保について、確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用のどちらが良いと思うか

活動拠点確保は「空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う」が 71.7%と全体の 54.5%

	件数	%
公共施設より空き家活用のほうが良いと思う	2	4.3%
空き家より公共施設に確保する方が良いと思う	10	21.7%
空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う	33	71.7%
わからない	1	2.2%
無回答	0	0.0%
合計	46	100.0%

に比べ 17.2 ポイント高い。次いで「公共施設がよい」が 21.7%と全体の 30.6%より 8.9 ポイント低い。「公共施設より空き家活用のほうが良い」と思う（全体は 2.3%）。

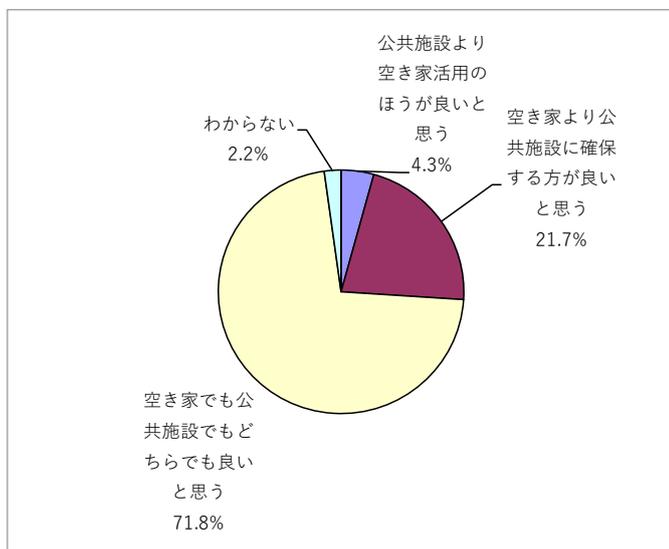


図 1-24. 活動拠点の確保について、確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用のどちらが良いと思うか（空き家活用地区がある市町村社協）

4. 考察

(1) 活動拠点とは常設・専有の場所であるとの住民福祉活動関係者の認識形成の必要性

本調査の対象は、市町村のエリア内に1か所以上基礎組織が設置されており、活動拠点が1か所以上ある市町村社協である。これら市町村社協の約8割が、ほぼ全地区に基礎組織を設置しており、活動拠点もほぼ全地区にある。しかし、活動拠点の場所は、役場や公民館などの公的施設内が約7割、自治会・町内会の会館が約5割であり、多くは常設・専有ではない（「全てまたは多くの地区が常設・専有ではない」が6割を占め、「全てまたは多くの地区が常設・専有である」は2割弱）。これについては、市町村社協において活動拠点が必要との認識は広がっているものの、具体的な検討が未成熟な段階であるために、常設・専有でない場所を活動拠点とは認識していない市町村社協もあれば、公的施設や自治会館、社協事務所の一角に書庫と机が一つあるだけでも活動拠点が確保できていると認識している市町村社協もあると思われる。常設・専有のイメージにはバラつきがあるのではないかと推察する。そもそも常設・専有でない場所を活動拠点と認識していない市町村社協は、『全社協調査』に回答する時点で活動拠点なしと回答し、本調査の対象からあらかじめ外れている可能性は高い。現段階での地域が持つ活動拠点のイメージは、やはり曖昧だったといえるだろう。

本研究では、活動拠点のイメージを『地域福祉のあり方研究会報告』で示されたような条件、「いつでも立ち寄れて連絡がとれること」「電話や机などの物品が整備された常設の場所であること」「いつでも誰かがいること」を備えたものと考えている。生活支援活動に住民が取り組めるようにするためにはそのような条件を備えた活動拠点であることが不可欠と考えるからである。しかし、本調査の範囲で生活支援活動への取り組みの現状をみると、「取り組む地区がある」市町村社協は3.5割で、「予定している地区がある」市町村社協は約2割であった。また、住民・ボランティアを相談員とする相談窓口を「置いている地区がある」市町村社協は約2割で、「検討中の地区がある」市町村社協は約3割であり、生活支援活動の取り組みが一部地区に留まる現状により、その必要性を実感する環境にないことが推察される。

行事や会議、サロン活動であれば、あらかじめ日程を決めて会場を確保する方法でも可能であるが、生活支援活動の場合は、相談対応や活動者間の申し送り・連絡、個人情報の管理しやすさなどが重要になり、必要な時に自由に使える常設・専有の場所を求めるようになるのではないと思われる。地域がもつ活動拠点のイメージは、取り組む活動内容に左右される。生活支援活動への取り組みが活発化すれば、常設・専有の活動拠点を確保することが課題化する可能性は高い。逆もある。常設・専有の活動拠点を確保して生活支援活動がしやすい環境が整うことでそれに取り組む動機が高まるということもあるだろう。

活動拠点確保は、住民福祉活動の活性化や生活支援活動への取り組みが進むための入口になるであろう。住民福祉活動者自身、それを支援する市町村社協他住民福祉活動関係者に、地域にとって活動拠点とは、常設・専有の場所であるという認識を形成することが必要である。

(2) 空き家活用の課題は、「維持費や賃貸料の負担」「防火・耐震性などの安全面」「空き家の所在情報の不足」

空き家活用での活動拠点確保については、「どこの地区にもない」と「検討していない」がそれぞれ約7割で、空き家活用の地区がある市町村社協は約1割、「検討をした」地区がある市町村社協と「話題には上ったが検討には至らなかった」地区がある市町村社協は、それぞれ約1割と少なかった。しかし、活動拠点が確保できるなら、公共施設と空き家活用のどちらが良いと思うかについては、「公共施設がよい」は3割で、「空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う」が5.5割、「公共施設より空き家活用のほうが良い」という回答は2.3%あった。空き家活用の実例は今のところは1割にとどまっているが、6割近くの市町村社協は、空き家活用を活動拠点確保の方策として除外しておらず、関心のある市町村社協は少なからずあるとみてよいのではないと思われる。空き家活用の提案を受け入れる基盤はそれなりにあると推察される。

その際のハードルとなる空き家活用する場合の課題については、「維持費や賃貸料の負担」が最も多く、それに加えて「防火・耐震性などの安全面」への不安、「空き家所在情報の不足」という結果であった。

これを、空き家活用型活動拠点のある地区を持つ市町村社協でみると、現在の活動拠点の課題として「維持し続けられるか不安がある」が最も多く(50.0%)、「高齢者・障害者などが使いにくい」39.1%、「立地が不便」と「維持費が負担」が同率で37.0%であった。また、空き家活用の課題としては、「維持費や賃貸料の負担」が87.0%と顕著に多く、次いで、「活動に合う空き家が見つからない」47.8%、「活用できる空き家情報がない」34.8%であった。全体で27.0%だった「防火・耐震性などの安全面」への不安は21.7%であった。「維持し続けられるか不安がある」の具体的内容は本調査からは不明であるが、所有者交代や建て替えによる退去要請など、いつかは移転を迫られる時が来かもしれないという不安もあり得るし、賃貸料の補助や工面がいつまで続くか不安ということもあるかもしれない。退去要請などによる移転の不安は次が見つかるかの不安であり、空き家情報の入手の困難さに関連していると思われる。賃貸料の負担については、無料又は低額での空き家確保の方策の必要性を示唆するとも考えられる。

(3) 自分たちで探し確保できる空き家活用によって生活支援活動が促進される可能性

空き家活用型の地区がある市町村社協では、生活支援に取り組んでいる地区がある割合が53.0%と全体に比べて17.2ポイント高く、取り組む予定の地区がある地域も合わせると76.9%で全体より22.4ポイント高いという結果であり、地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置についても、取り組んでいると検討中を合わせると56.5%と、全体より32.3ポイント高い。相対的にこれら取り組みが活発といえ、空き家活用型活動拠点を持つ地区がある地域では、生活支援や地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置の取り組みが全体に比べて積極的な傾向がある。本調査だけで断定的には言えないが、生活支援への取り組み志向が空き家活用型拠点を確保する地域を生み、空き家で活動拠点を確保できたことによって生活支援活動への取り組みが促進されるということは当然あるだろう。

関心の点では、空き家活用型の地区がある市町村社協では、「関心がありすでに取り組んでいる」は37.0%で全体の6.1%より30.9ポイント高く、「関心があり取り組みたいと考えている」は13.0%で全体の6.1%より6.9ポイント高いという結果であり関心が高い地域が多いといえる。

本調査をもって断定できるものではないが、当然のこととして、生活支援に取り組もうとすれば常設・専有の活動拠点が必要であり、自ずと自分たちで探し確保できる空き家活用に関心が向くのではないかと考えられる。また、自分たちで探し確保できる空き家活用によって生活支援活動が促進されている可能性はあると考えられる。

本調査は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究C）（一般）の助成により実施した。

謝辞

本調査に当たり、ご協力いただいた全国社会福祉協議会並びに全国の市町村社会福祉協議会の皆様に深く感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 社会福祉法人全国社会福祉協議会（2016）. 平成27年度市区町村社会福祉協議会活動実態調査.2015.12

- 2) 社会福祉法人全国社会福祉協議会地域福祉推進委員会 (2007). 小地域福祉活動の推進に関する検討委員会報告書. 全国社会福祉協議会. 2007.10
- 3) 牧里毎治監修 (2000). 遊友 - 民家を借りてデイサービスをつくってしまった地域パワー. シイーム出版. 2000.5

第 2 章

第2章 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化

1. 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性としての成年後見人

第1章でみたように、空き家等地域資源活用の課題には、「維持費や賃貸料の負担」「防火・耐震性などの安全面」「空き家の所在情報の不足」「空き家像の曖昧さ」があったが、中でも「維持費や賃貸料の負担」は、現在、空き家活用型活動拠点のある地域においても最大の課題であり、「空き家の所在情報の不足」もこれに次ぐ課題となっていた。

住民福祉活動が条件にできるだけ合った空き家を見つけられるようにするためには、所有者が明確であって、住民福祉活動が、それを無料又は低額で借りることができるような空き家情報の所在を把握することが必要である。現状としては、活動者が不動産店情報に当たる、住民のネットワークで探すといった方法が活用されているがいずれも物件の条件と賃貸料負担の問題で確保までの道のりは容易ではないことが多く、自治体を実施する空き家バンクに所有者がその情報を登録するという方法も物件登録が進まないことが課題となりなかなか進んでいない。地域資源情報把握環境を整えるためには、これまで開発されてきた方法に加えて、これらとは異なる新しい方法を見つけ出すことが必要である。

本研究では、このような問題意識から、これまで認識されてこなかった空き家情報の所在として、それと意識していないが、いつの間にか空き家情報を保有するに至っている存在として、現在、成年後見制度の下で空き家管理に苦慮している、成年後見人に着目し、住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察する上での課題の二つ目である、活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化に取り組むため、成年後見人が「空き家情報が集積する場」の一つであるとともに、管理する空き家に無料又は低額での確保の可能性があるのではないかとの仮説のもと、専門職後見人（親族でない司法書士や弁護士、社会福祉士等の専門家が後見人になることを言う）の中でも、登記手続の代理や不在者財産管理人の受任など、特に不動産を専門とすることが多い司法書士をまず初めに調査し、その結果を踏まえて順次他の専門職後見人（社会福祉士、行政書士、弁護士）を調査し、仮説を検証する。

2. 司法書士が管理する空き家に関する調査

2-1. 調査の目的

司法書士の空き家管理の実態とその情報を地域で活用することに対する意識を把握し、併せて後見人がどの程度含まれるかを把握し、司法書士の後見人が「空き家情報が集積するような場」であること及び管理されている空き家の住民福祉活動による無料又は低額での活用の可能性を明らかにする。

2-2. 調査対象と方法

日本司法書士会並びに神奈川県司法書士会の協力を得て、神奈川県に事務所を有する 1130 名（平成 29 年 1 月 13 日現在）の司法書士に対し、平成 29 年 2 月 1 日～2 月 20 日を期間に、調査票郵送による悉皆調査を実施した。後見人が空き家物件を抱える事例が増加し、その管理に苦慮しているとの情報を得て実施したが、司法書士全体の空き家管理の実態を把握したいという司法書士会の要望により、後見人に限定せず全体に対し実施した。

2-3. 調査結果

（回収率）

1130 名に対し回収は 307 名で、回収率は 27.2%であった。回答者のうち約半数（50.5%）が後見人であった。

1) 空き家管理の状況

現在管理している空き家がある者は 26.4%おり、そのうち後見人としての管理が 90.1%を占めた

表2-1. 現在、司法書士として管理している空き家はあるか

	件数	%
ある	81	26.4%
ない	226	73.6%
合計	307	100.0%

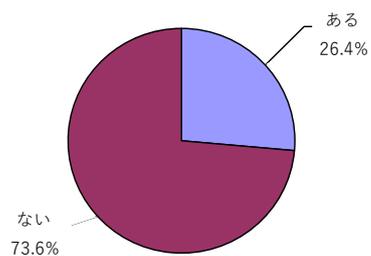


図 2-1. 現在、司法書士として管理している空き家はあるか

表2-2. 空き家管理の立場（複数回答）

	件数	%
成年後見人として	73	90.1%
相続財産管理人として	4	4.9%
不在者財産管理人として	1	1.2%
いずれでもない事実上の管理	9	11.1%
無回答	1	1.2%
(n=81)		

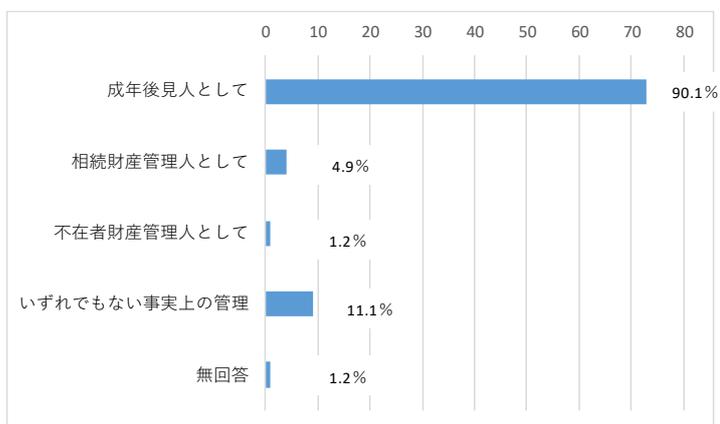


図 2-2. 空き家管理の立場

2) 管理している空き家の形態

形態は、「二階建住宅」(79.0%)で、次いで多いのはマンション(24.6%)、平屋建て(22.2%)で、「二階建住宅」が最も多く、後見人個々においても最も多い形態は「二階建住宅」(61.7%)であった。

表2-3. 現在、管理が行われている空き家の形態（複数回答）

	件数	%
平屋建住宅	18	22.2%
2階建住宅	64	79.0%
それ以外の戸建住宅	1	1.2%
マンション(一戸)	28	34.6%
店舗	2	2.5%
マンション一棟	0	0.0%
アパート一棟	1	1.2%
無回答	2	2.5%
(n=81)		

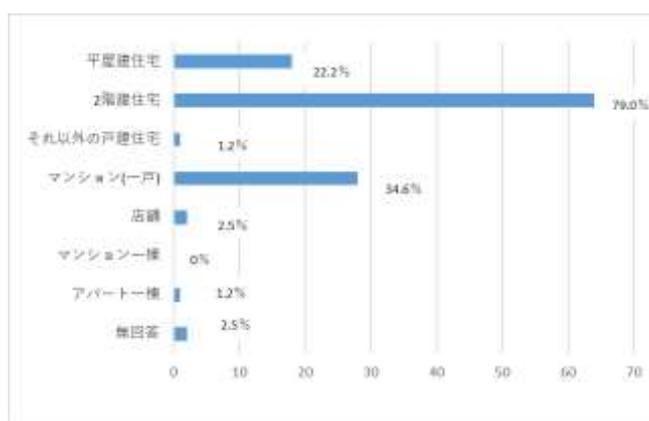


図2-3. 現在、管理が行われている空き家の形態（複数回答）

表2-4. 一番多い形態

	件数	%
平屋建住宅	13	16.0%
2階建住宅	50	61.7%
それ以外の戸建住宅	0	0.0%
マンション(一戸)	14	17.3%
店舗	1	1.2%
マンション一棟	0	0.0%
アパート一棟	2	2.5%
無回答	7	8.6%
(n=81) *単数回答項目であるが、複数回答が6名あり100%にならない。		

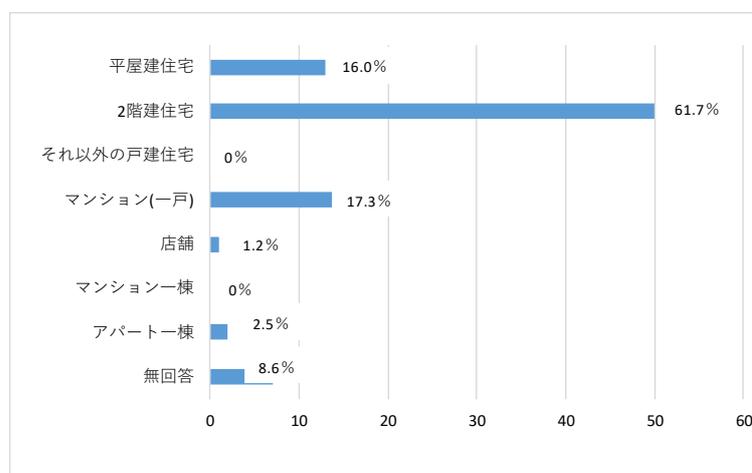


図 2-4. 一番多い形態

3) 管理することになった理由

「居住者の施設入所」(85.2%)、「居住者の死亡」(18.5%)、「居住者の入院」と「すでに空き家になっていた」がそれぞれ(17.3%)であり、「居住者の施設入所」が最も多かった。

表2-5. 空き家を管理することになった理由(複数回答)

	件数	%
居住者の入院	14	17.3%
居住者の施設入所	69	85.2%
居住者の死亡	15	18.5%
すでに空き家になっていた	14	17.3%
その他	3	3.7%
無回答	1	1.2%
(n=81)		

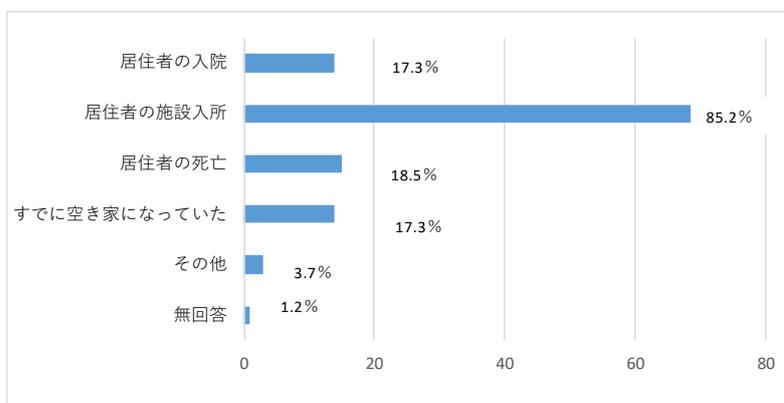


図 2-5. 空き家を管理することになった理由になった理由

4) 管理の負担感

負担感が「かなりある」(22.3%)、「少しある」(71.8%)で、「ない」は4.9%と、何らかの負担感を感じている者がほとんど(93.8%)であった。負担感の理由は、「草取り、風通しなどの保全の手間」(66.7%)、「放火被害の心配」(60.5%)、「不法侵入の心配」(49.4%)、「近隣の苦情への対応」(45.7%)で、最も多いのは保全の手間で「放火被害の心配」も次いで多い。

	件数	%
かなりある	18	22.2%
少しある	58	71.6%
ない	4	4.9%
無回答	1	1.2%
合計	81	100.0%

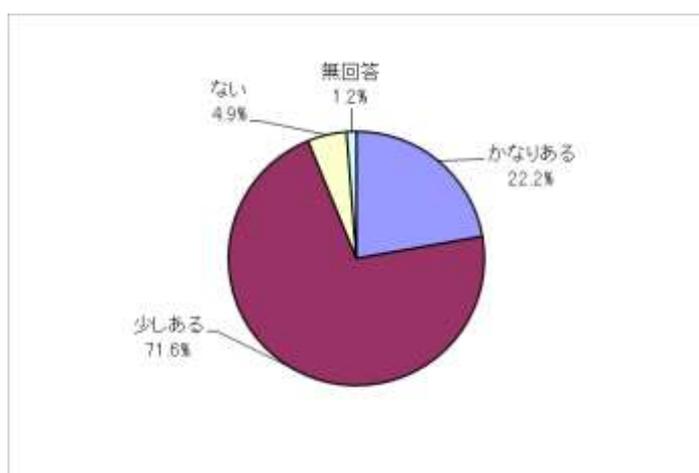


図 2-6. 空き家の負担感

	件数	%
草取り、風通しなど保全の手間	54	66.7%
修繕の対応	22	27.2%
近隣の苦情への対応	37	45.7%
不法侵入の心配	40	49.4%
放火被害の心配	49	60.5%
所有者の意見がまとまらず方針が決まらない	5	6.2%
相続人からの干渉がある	4	4.9%
その他	1	1.2%
無回答	5	6.2%
(n=81)		

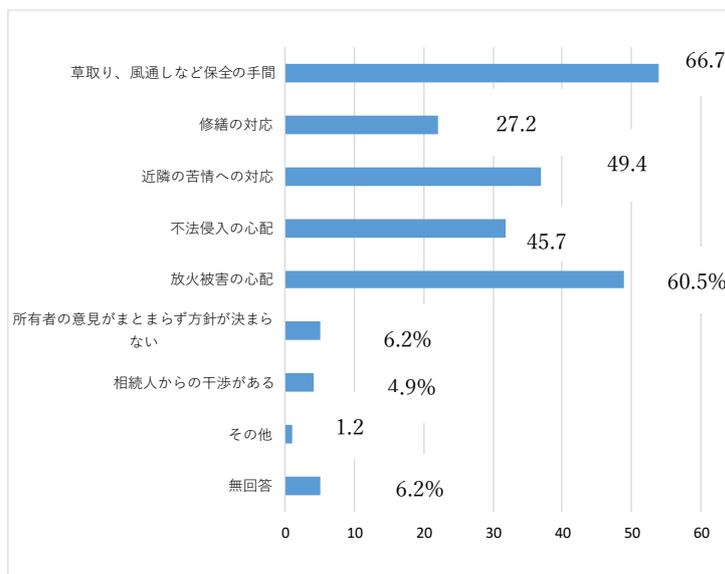


図 2-7. 負担感の理由

5) 地域に貢献するような空き家活用に関心を示す物件所有者はいると思うか

「かなりいると思う」(2.6%)「ある程度いると思う」(19.5%)「一部にいると思う」(34.9%)を合わせて 57.0%、「ほとんどいないと思う」は 16.6%であった。

表2-8.地域に貢献するような空き家活用という考え方に、関心を示す所有者はいると思うか

	件数	%
関心を示す人はかなりいると思う	8	2.6%
関心を示す人はある程度いると思う	60	19.5%
関心を示す人は一部にはいると思う	107	34.9%
関心を示す人はほとんどいないと思う	51	16.6%
わからない	80	26.1%
無回答	1	0.3%
合計	307	100.0%

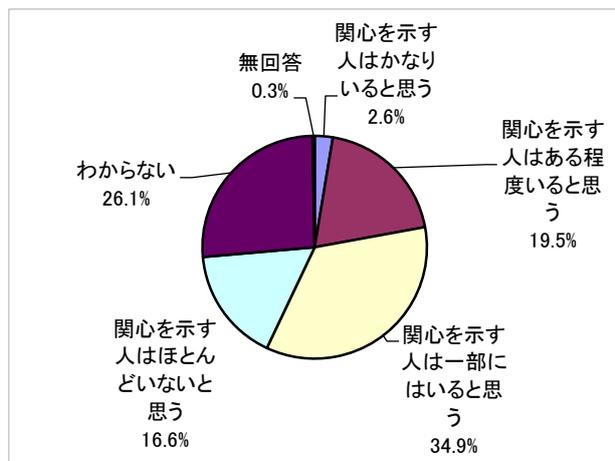


図 2-8. 地域に貢献するような空き家活用という考え方に、関心を示す所有者はいると思うか

6) 地域に貢献するような空き家活用の場合の賃料についての所有者の意識

所有者にとって「賃料が不可欠だと思う」は、14.0%。「相場より低くても構わない所有者はいると思う」は 73.9%であった。

表2-9.地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

	件数	%
1.近隣の相場の賃料は不可欠だと思う	43	14.0%
2.近隣の相場の賃料が望ましいがそれより低くても構わない所有者はいると思う	227	73.9%
3.わからない	25	8.1%
無回答	12	3.9%
合計	307	100.0%

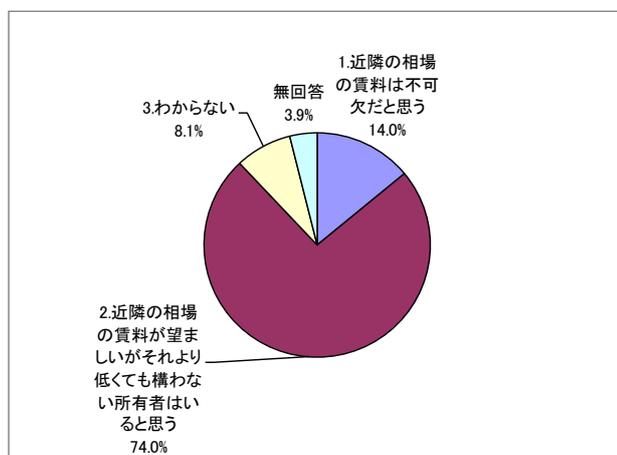


図 2-9. 地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

7) 所有者に勧めることができる用途

最も多いのは、「ボランティアや町内会等の活動場所」52.4%、次いで「地域の居場所」49.5%、「災害時に民間借り上げ住宅とすること」47.6%であった。

	件数	%
地域の居場所(いきいきサロンなど)とすること	152	49.5%
ボランティアや町内会等の活動場所とすること	161	52.4%
災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること	146	47.6%
グループホームなどの小規模入所施設とすること	105	34.2%
その他	16	5.2%
無回答	43	14.0%
(n=307)		

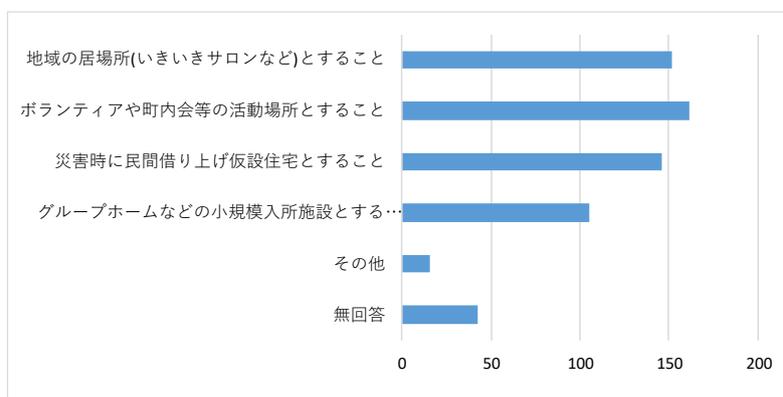


図 2-10. 所有者に勧めることができるとすればどれか (複数回答)

8) [司法] として、物件の地域活用についてできること

「所有者から相談があれば情報提供する」が 53.4%、「所有者に活用方法があることを情報提供する」が 37.8%ある。

	件数	%
所有者に活用方法があることを情報提供する	116	37.8%
所有者に活用を勧める	38	12.4%
所有者から相談があれば情報提供する	164	53.4%
所有者から相談があれば活用を勧める	103	33.6%
日ごろから自治体や福祉団体などと空き家活用について情報交換する	82	26.7%
わからない	32	10.4%
無回答	14	4.6%
(n=307)		

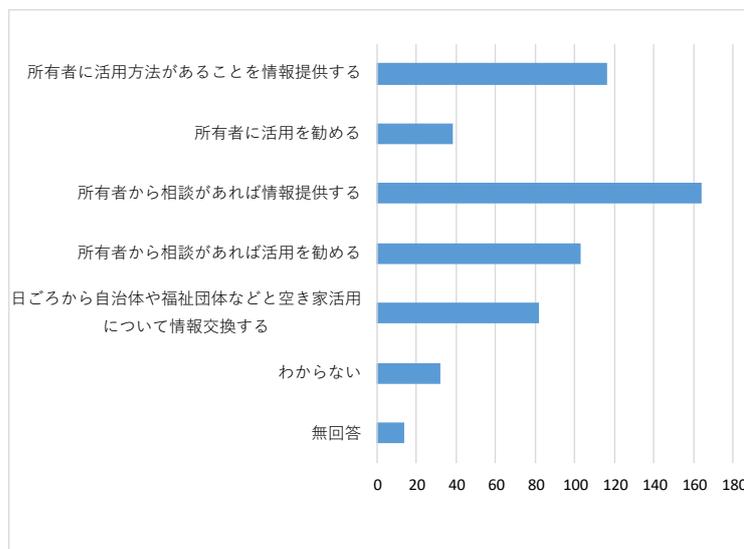


図 2-11. 空き家を地域で活用することについて、司法書士として関わるとすれば、どのような方法があると思うか

9) 空き家を地域で活用することについての検討

今後「積極的に検討したい」は 14.3%と少ないが、「検討してみたい」は 50.5%で検討するとした者が 6 割（64, 8%）ある。なお、これまでに地域活用事例に関わったことがある者は 12 名（3.9%）あった。

	件数	%
積極的に検討したい	44	14.3%
検討してみたい	155	50.5%
検討するつもりはない	33	10.7%
わからない	60	19.5%
無回答	15	4.9%
合計	307	100.0%

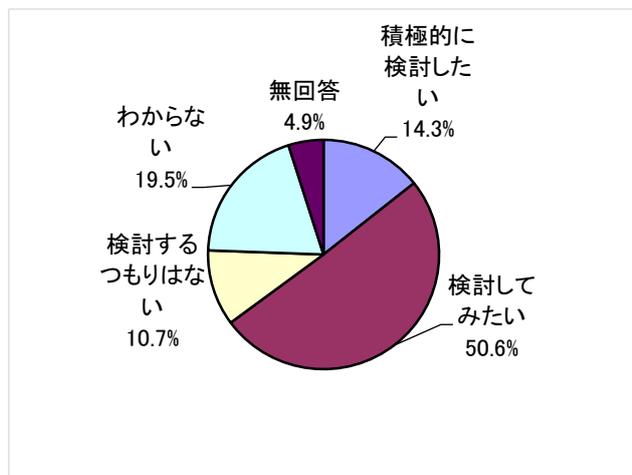


図 2-12. 空き家を地域で活用するという考え方について、今後検討したいと思うか

表2-13. 今までに地域に貢献するような空き家活用の事例に関わったことがあるか。

	件数	%
ある	12	3.9%
ない	293	95.4%
無回答	2	0.7%
合計	307	100.0%

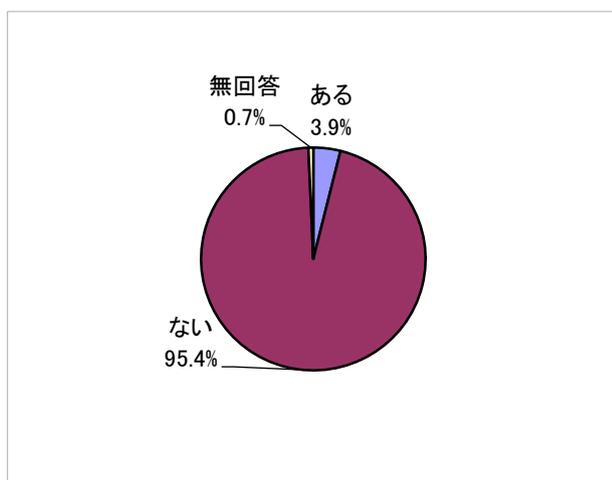


図 2-13. 今までに地域に貢献するような空き家活用の事例に関わったことがあるか

**表2-14.関わった空き家活用事例のイメージに近いもの
(複数回答)**

	件数	%
地域の居場所とすること	7	50.0%
ボランティアや町内会等の活動場所とすること	4	28.6%
災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること	0	0.0%
グループホームなどの小規模入所施設とすること	0	0.0%
その他	3	21.4%
無回答	2	14.3%
(n=14)		

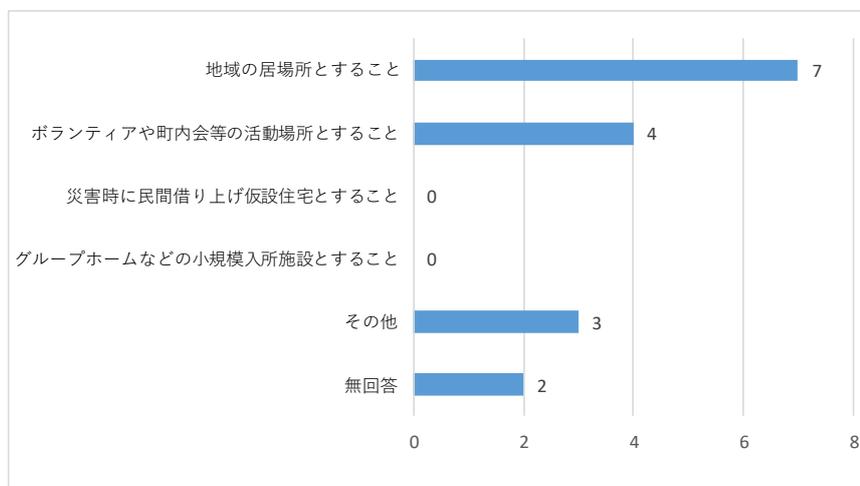


図 2-14. 関わった空き家活用事例のイメージに近いもの (複数回答)

2-4. 考察

1) 司法書士の後見人が「空き家情報が集積する場」である可能性がある

本調査に際し、日本司法書士会を訪問し、役員の方々の話を伺った折、ちょうど同じフロアで空き家対策の会議が開かれているところであった。役員の方の話では、空き家、空き地、山林の管理依頼が増え、そこに共同所有者不明問題などが重なり、司法書士の負担が大きくなっていることから、会としても何らかの検討が必要と考え始めたところだということであった。当方の依頼は、後見人を対象としての調査であったが、そのような背景から、司法書士全体への調査を希望された経緯があり、本調査は司法書士全体を対象とした調査とした。

結果的に回答者の約半数（50.5%）が後見人であった。そのうち2割（21.5%）が空き家管理をしており、その管理は9割（90.1%）が後見人としての管理であったことからすれば、後見人が「空き家情報が集積する場」の一つとなっている可能性があるといえる。

2) 司法書士が管理する物件の地域活用の可能性は低い

空き家物件管理をしている司法書士及び司法書士の後見人の6割（57.0%）は、地域活用に関心のある物件所有者がいるとしており、7割（73.9%）は相場より低い賃料でも構わない所有者はいると回答している。住民福祉活動が司法書士及び司法書士の後見人が管理する空き家を活用することができた場合には、無料又は低額で活動拠点を確保できる可能性は低いことが把握されたといえる。

3. 成年後見人が管理する空き家に関する調査

3-1. 調査の目的

司法書士（以下〔司法〕）への調査結果を踏まえ、その他の専門職後見人の空き家管理の実態とその情報を地域で活用することに対する意識を把握し、後見人が住民福祉活動が活用しうる「空き家情報が集積する場」であること及び管理されている空き家の住民福祉活動による活用の可能性を明らかにする。

3-2. 調査対象と方法

〔司法〕への調査結果を踏まえ、神奈川県内の専門職後見人である社会福祉士（以下〔福祉〕）、行政書士（以下〔行政〕）、弁護士（以下〔弁護〕）に対し、〔福祉〕は平成29年10月27日～11月27日、行政書士は平成29年11月20日～12月20日、〔弁護〕は平成29年12月15日～平成30年1月15日を期間に、調査票の郵送による悉皆調査とした。〔福祉〕は「すてっぷ」、〔行政〕は「コスモス」という後見人組織に所属する会員宛に調査票を送付し、〔弁護〕は、現在後見人が登録する組織がないため、全弁護士に送付される会報に後見人宛の調査票を同封し回答を依頼した。〔司法〕は、調査結果から後見人の回答結果を抽出した。設問は4者共通としたが、後見人のみを対象とする〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕調査では成年後見制度に合わせた表現に、例えば、物件所有者を被後見人と表記する等、一部修正、設問の追加を行った。

3-3. 調査結果

（回収率）

〔司法〕の後見人455名に対し155名（34.1%）、〔福祉〕は561名に対し255名（45.5%）、〔行政〕は471名に対し227名（48.2%）、〔弁護〕は710名に対し48名（6.8%）の回収であった。回収率は全体で29.8%、回収率の得にくい形式であり6.8%と低率であった〔弁護〕を除くと36.1%であった。

	司法書士 *1	社会福祉士	行政書士	弁護士	成年後見人合計
発送数	455	561	471	1588	—
実質標本数 (A)	455	561	471	710	2197
回収数 (B)	155	255	227	48	685
回収率 (B/A)	34.1%	45.5%	48.2%	6.8%	31.2%
郵送方法	司法書士個人宛郵送	成年後見人個人宛郵送		全弁護士宛の機関紙郵送時に同封	
* 1 司法書士のうち成年後見人である者					

(1) 後見人が管理する空き家管理の状況

現在管理している空き家がある者は〔司法〕38.7% (75人)、〔福祉〕12.4% (29人)、〔行政〕21.4% (39人)、〔弁護〕62.5% (30人)で、後見人合計では25.3% (173人)、回収率が低く空き家管理をしている者が回答している可能性が高い弁護士を除くと22.4% (637人)であった。現在管理されている物件数は任意後見(〔行政〕と〔弁護〕のみに設定)を合わせると347戸で、一人当たりの平均は2名であった。最も多い形態は「二階建住宅」で、管理することになった理由は、「居住者の施設入所」が最も多かった。管理の負担感を何等か感じている者がほとんどで、負担感の理由で最も多いのは、「草取り、風通しなどの保全の手間」であった。

	司法書士 n=155	社会福祉士 n=233	行政書士 n=182	弁護士 n=48	管理空家数 合計
ある	75人(48.4%)	29人(12.4%)	39人(21.4%)	30人(62.5%)	
ない	25人(51.6%)	203人(87.1%)	131人(72.0%)	18人(37.5%)	
無回答	0人(0.0%)	1人(0.4%)	12人(6.6%)	0人(0.0%)	
管理空家数	147	38	82	52	319
任意後見管理空家数	—	—	27	1	28
管理空家総数					347

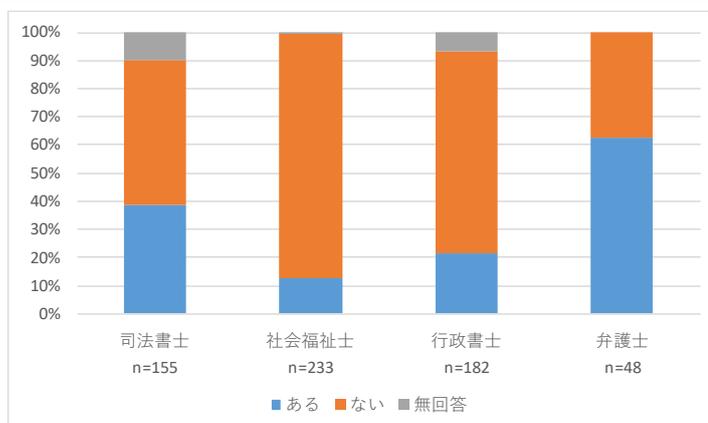


図 2-16. 現在管理している空き家はあるか

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
平屋建住宅	24.0%	34.5%	25.6%	33.3%
2階建住宅	77.3%	44.8%	66.7%	73.3%
平屋，2階建以外の戸建住宅	1.3%	0.0%	0.0%	10.0%
マンション（一戸）	34.7%	27.6%	25.6%	16.7%
店舗	2.7%	0.0%	2.6%	0.0%
マンション一棟	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
アパート一棟	1.3%	3.4%	2.6%	3.3%
無回答	2.7%	3.4%	2.6%	0.0%

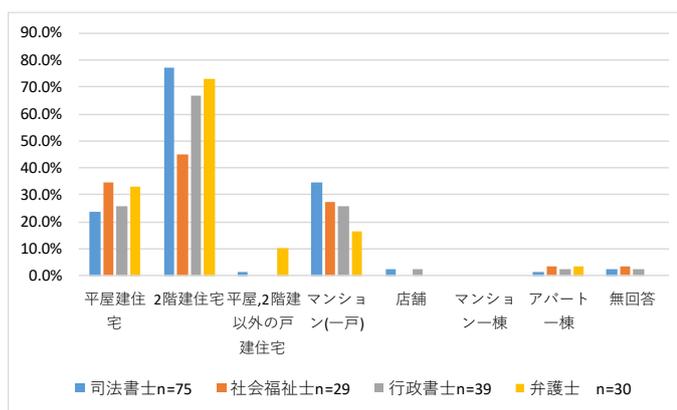


図 2-17. 現在、管理が行われている空き家の形態

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
平屋建住宅	17.3%	31.0%	20.5%	20.0%
2階建住宅	61.3%	44.8%	61.5%	60.0%
平屋，2階建以外の戸建住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
マンション（一戸）	17.3%	27.6%	7.7%	6.7%
店舗	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%
マンション一棟	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
アパート一棟	2.7%	0.0%	0.0%	3.3%
無回答	8.0%	0.0%	10.3%	10.0%

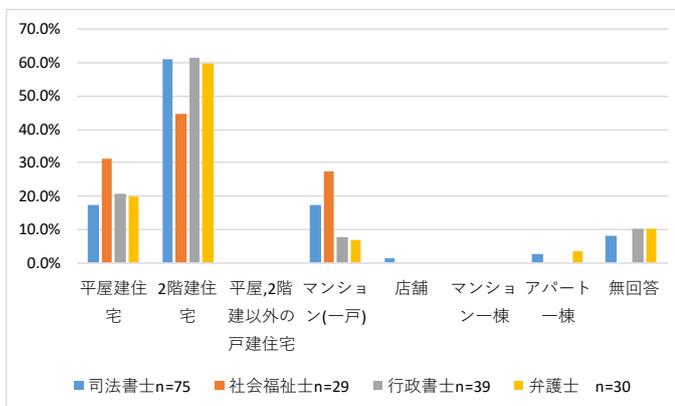


図 2-18. 一番多いのはどの形態か

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
居住者の入院	18.7%	13.8%	35.9%	20.0%
居住者の施設入所	89.3%	75.9%	69.2%	66.7%
居住者の死亡	17.3%	0.0%	2.6%	0.0%
既に空き家だった	16.0%	10.3%	20.5%	30.0%
その他	2.7%	6.9%	2.6%	3.3%
無回答	1.3%	0.0%	2.6%	0.0%

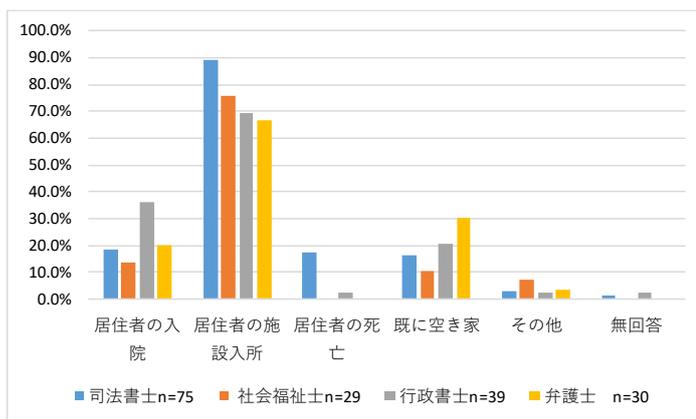


図 2-19. 空き家を管理することになった理由（複数回答）

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
かなりある	21.3%	51.7%	28.2%	20.0%
少しある	73.3%	34.5%	64.1%	63.3%
ない	4.0%	13.8%	7.7%	16.7%
無回答	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%

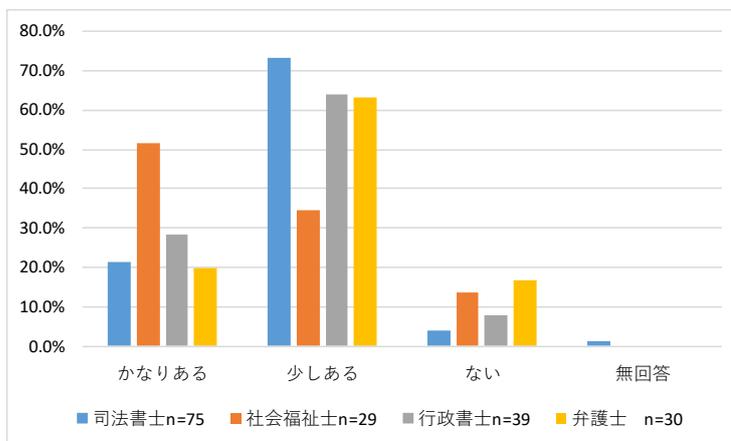


図 2-20. 空き家管理に負担感はあるか

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=25	行政書士 n=36	弁護士 n=25
草取り、風通しなど保全の手間	68.0%	68.0%	80.6%	84.0%
修繕の対応	29.3%	40.0%	44.4%	40.0%
近隣の苦情への対応	48.0%	48.0%	52.8%	40.0%
不法侵入の心配	49.3%	60.0%	55.6%	52.0%
放火被害の心配	61.3%	48.0%	66.7%	64.0%
所有者の意見がまとまらず方針が決まらない	5.3%	4.0%	8.3%	12.0%
相続人からの干渉	4.0%	36.0%	13.9%	8.0%
郵便物の管理	—	60.0%	44.4%	32.0%
その他	1.3%	20.0%	8.3%	4.0%
無回答	5.3%	0.0%	2.8%	0.0%

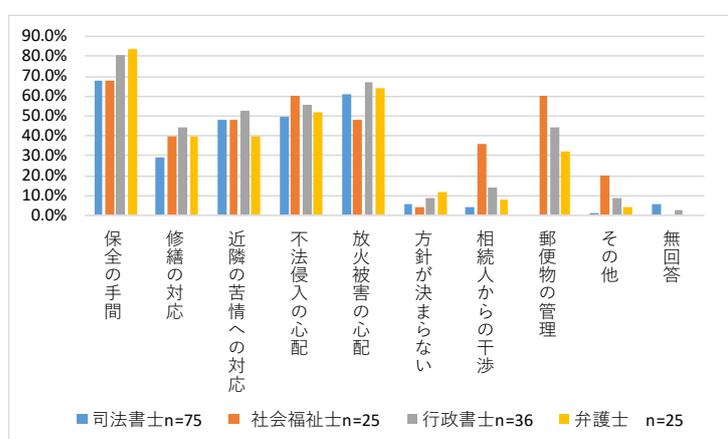


図 2-21. 負担感の理由（複数回答）

（2）成年後見人が管理する物件の地域活用の可能性

1）物件所有者の関心

地域に貢献するような空き家活用に関心を示す物件所有者は、〔司法〕では、「かなり」「ある程度」「一部にいる」を合わせ 6 割（56.0%）、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕では、「説明すれば受け入れられる人はいると思う」2～4 割（23.1～36.7%）「後見人が判断すれば貸せるだろうと思う人はいる」2～3 割（23.1～33.3%）であった。

表2-22. 地域に貢献するような空き家活用という考え方に関心を示す所有者はいると思うか

	司法書士 n=155		
かなりいると思う	1.9%		
ある程度いると思う	20.6%		
一部にはいると思う	33.5%		
ほとんどいないと思う	20.6%		
わからない	23.2%		
無回答	0.0%		

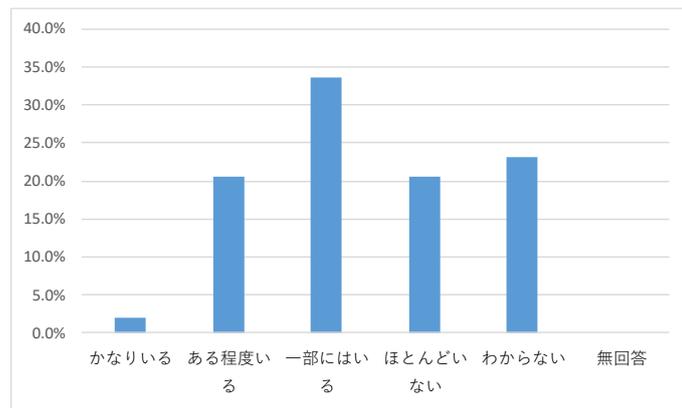


図 2-22. 地域に貢献するような空き家活用という考え方に関心を示す所有者はいると思うか

表2-22-1. 地域に貢献するような活用のために貸すことについて、説明すれば受け入れられるのではないと思う人はいるか*家裁の判断について配慮しない場合

	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
いると思う	24.1%	23.1%	36.7%
いないと思う	58.6%	43.6%	43.3%
わからない	17.2%	30.8%	20.0%
無回答	0.0%	2.6%	0.0%

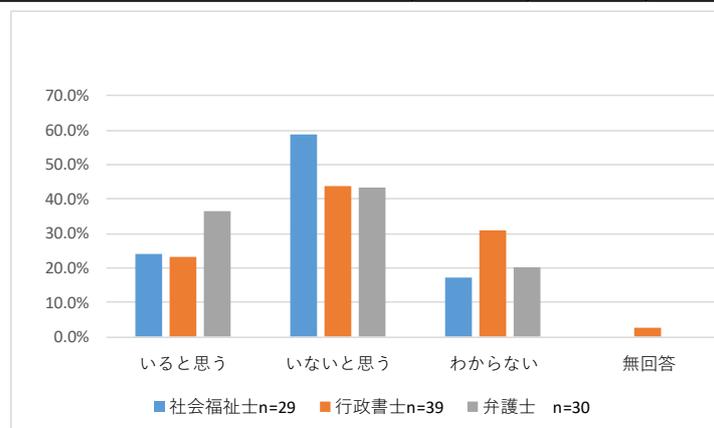


図 2-22-1. 地域に貢献するような活用のために貸すことについて、説明すれば受け入れられるのではないと思う人はいるか*家裁の判断について配慮しない場合

表2-22-2. 成年後見人が判断すれば地域に貢献するような活用のために貸せるだろうと思う人はいるか* 家裁の判断について配慮しない場合

	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
いると思う	27.6%	23.1%	33.3%
いないと思う	48.3%	43.6%	46.7%
わからない	24.1%	30.8%	20.0%
無回答	0.0%	2.6%	0.0%

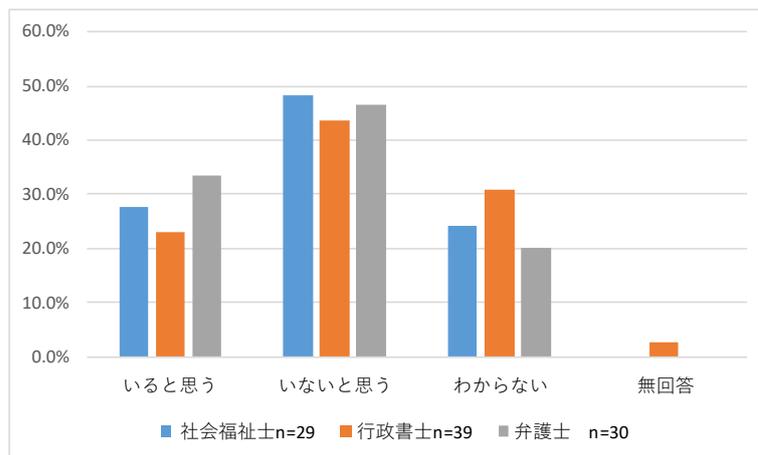


図 2-22-2. 成年後見人が判断すれば地域に貢献するような活用のために貸せるだろうと思う人はいるか* 家裁の判断について配慮しない場合

2) 地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠か

その場合「賃料は不可欠」は、〔司法〕17.4%、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕17.2~25.6%に留まり、賃料については、「近隣の相場が望ましいがそれより低くても構わない所有者はいると思う」は、〔司法〕72.3%、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕では27.6%~43.6%、「維持管理費の支出がなくなるなど被後見人の負担軽減につながるなら不可欠ではないと思う」は、12.8%~36.7%あり、不可欠でないが6~7割であった。

表2-23. 所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

	司法書士 n=155
近隣の相場の賃料は不可欠だと思う	17.4%
近隣の相場の賃料が望ましいがそれより低くても構わない所有者はいると思う	72.3%
わからない	8.4%
無回答	1.9%

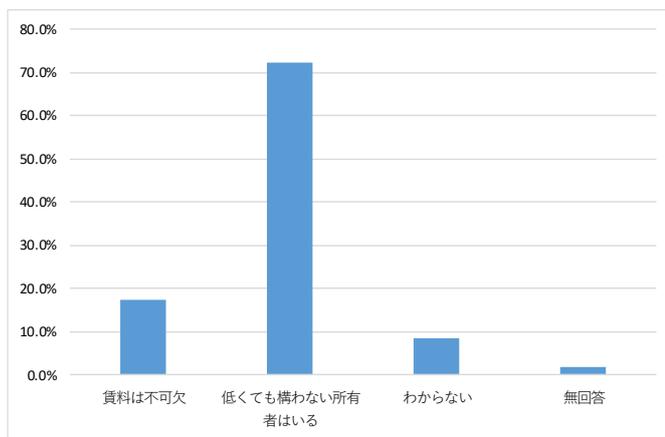


図 2-23. 地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

表2-23-1. 地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料は不可欠だと思う	17.2%	25.6%	20.0%
被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料が望ましいが、それより低くても構わないと思う	27.6%	43.6%	36.7%
被後見人の新たな収入とはならなくても、維持管理費の支出がなくなるなど被後見人の負担軽減につながるなら賃料は不可欠ではないと思う	34.5%	12.8%	36.7%
わからない	17.2%	15.4%	3.3%
無回答	3.4%	2.6%	3.3%

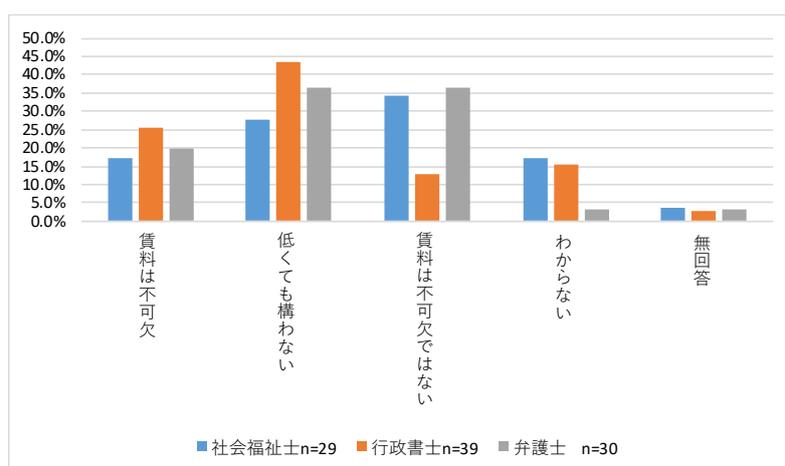


図 2-23-1. 地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思うか

3) 所有者に勧めることができる用途

所有者に勧めることができる用途では、地域の居場所 39.6%～56.9%、ボランティアや町内会等の活動場所 36.8%～56.1%と、住民の福祉活動にかかわる用途に理解を示す者が 4～6 割であった。

表2-24. 地域に貢献するような空き家活用の場合として、選択肢のうち所有者に勧めることができるとすればどれか

	司法書士 n=155	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
地域の居場所(いきいきサロンなど)とすること	49.7%	56.9%	42.9%	39.6%
ボランティアや町内会等の活動場所とすること	56.1%	46.7%	36.8%	41.7%
災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること	49.0%	32.2%	39.6%	41.7%
グループホームなどの小規模入所施設とすること	32.9%	27.8%	27.5%	35.4%
その他	5.8%	16.1%	11.0%	16.7%
無回答	12.3%	7.8%	11.0%	0.0%

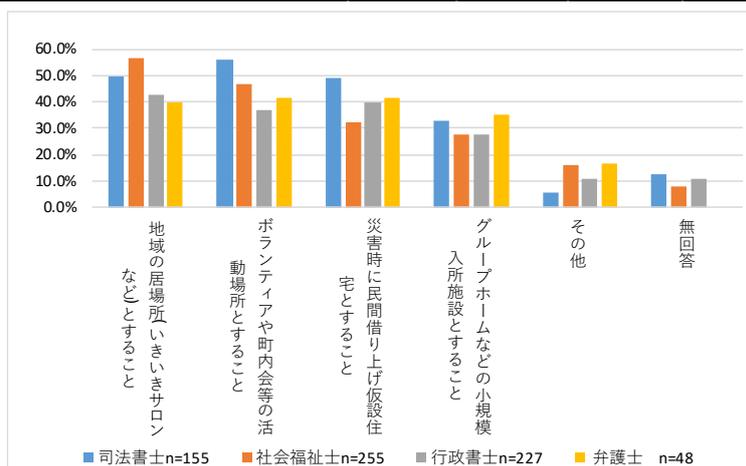


図 2-24. 所有者に勧めることができる用途

4) 被後見人に代わって判断するかどうか

地域に貢献するような空き家活用について、後見人が判断能力を喪失している被後見人に代わって判断することについて、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕に設問を設定したところ、「利用者にメリットがあれば判断したい」が 54.1～70.8%を占め、「不利益にならなければ判断したい」12.5%～15.7%を合わせると 7～8 割が判断したいと回答している。

	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
被後見人にメリットがあれば判断したい	54.1%	55.1%	70.8%
被後見人のメリットはあまりなくても不利益にならない ければ判断したい	15.7%	17.2%	12.5%
被後見人にメリットがあったとしても判断はできない	20.0%	18.5%	8.3%
わからない	8.2%	5.7%	6.2%
無回答	2.0%	3.5%	2.1%

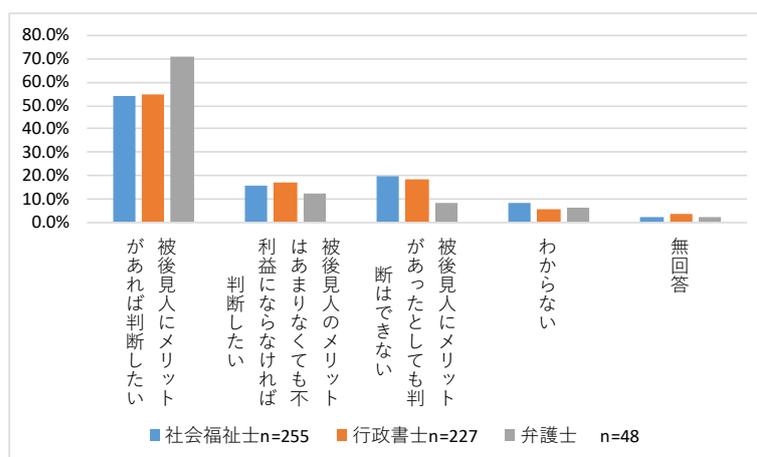


図 2-25. 被後見人にかわって判断することについての考えに一番近いもの

5) 期待するメリット

空き家を地域で活用することについて、空き家を所有する被後見人のメリットとして期待するのは、「草取り、風通しなど保全の手間がいらなくなる」「不法侵入や放火の心配が減る」が最も多く、次いで〔行政〕〔弁護〕では「少しでも収入になる」、〔福祉〕では「地域貢献ができる」が多かった。「期待するメリットはない」は、いずれも1割に満たない(6.2~8.6%)だった。

	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
草取り、風通しなど保全の手間がいらなくなる	69.0%	63.9%	85.4%
不法侵入や放火の心配が減る	63.9%	69.2%	62.5%
少しでも収入になる	46.3%	61.7%	64.6%
地域貢献ができる	58.8%	45.4%	29.2%
その他	4.7%	2.6%	2.1%
期待するメリットはない	8.6%	8.4%	6.2%
無回答	2.0%	4.0%	0.0%

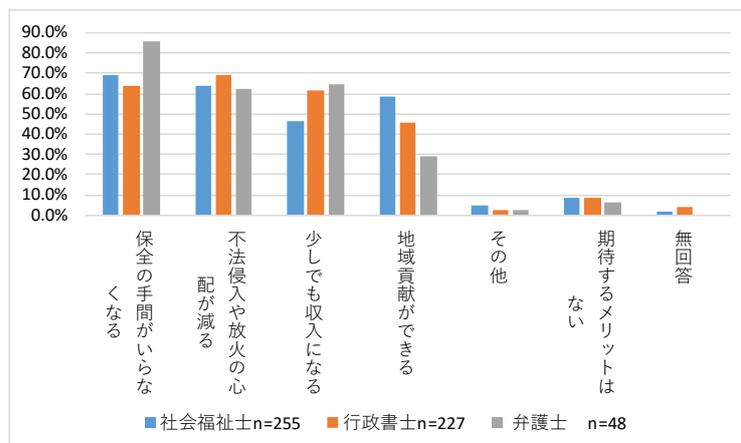


図 2-26. 空き家を地域で活用することについて、被後見人のメリットとして期待するのは何か

6) 空き家を地域で活用することについての検討

今後「積極的に検討したい」は司法書士 20.6%、その他は 2.1~10.6%。「検討してみたい」は 42.4~55.5%ある。なお、地域活用事例に関わったことがある者は 11 名あった。

表 2-27. 空き家を地域で活用するという考え方について、今後検討したいと思うか

	司法書士 n=155	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
積極的に検討したい	20.6%	6.3%	10.6%	2.1%
検討してみたい	47.7%	42.4%	55.5%	50.0%
検討するつもりはない	9.0%	18.8%	10.1%	20.8%
わからない	18.7%	29.0%	19.8%	25.0%
無回答	3.9%	3.5%	4.0%	2.1%

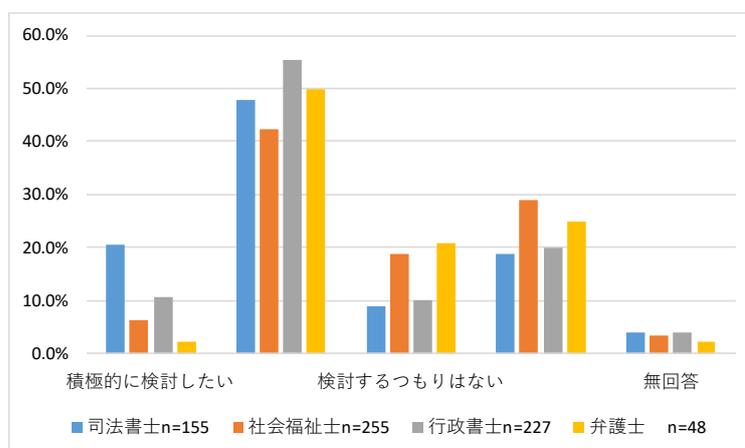


図 2-27. 空き家を地域で活用するという考え方について、今後検討したいと思うか

表2-28. 今までに地域に貢献するような空き家活用の事例に関わったことがあるか

	司法書士 n=75	社会福祉士 n=29	行政書士 n=39	弁護士 n=30
ある	7	2	1	1
	4.5%	6.9%	2.6%	3.3%

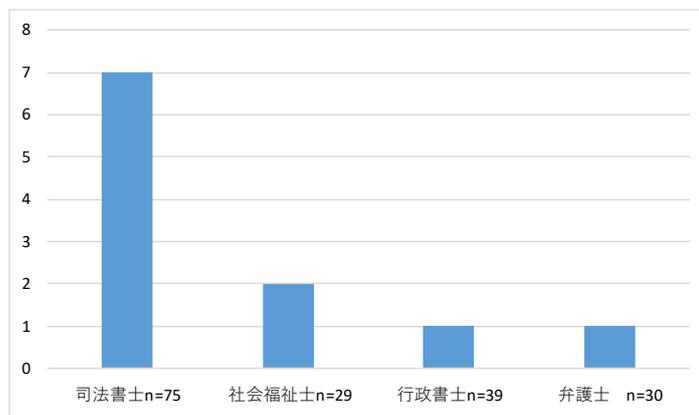


図 2-28. 今までに地域に貢献するような空き家活用の事例に関わったことがあるか

表2-29. 関わった空き家活用の事例のイメージの近いもの（実数）（複数回答）

	司法書士 n=8	社会福祉士 n=2	行政書士 n=1	弁護士 n=1
地域の居場所(いきいきサロンなど)とすること	4	1	1	0
ボランティアや町内会等の活動場所とすること	1	2	0	0
災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること	0	0	0	0
グループホームなどの小規模入所施設とすること	0	0	0	1
その他	2	0	0	0
無回答	1	0	0	0

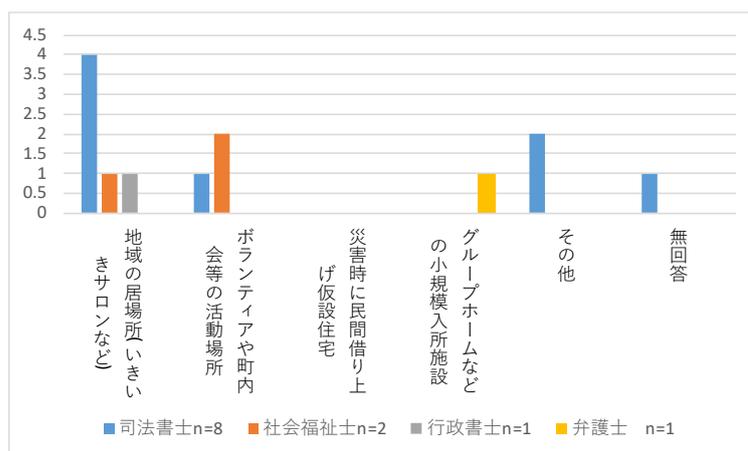


図 2-29. 関わった空き家活用事例のイメージに近いもの（実数）（複数回答）

(3) 地域活用の場合の課題

1) 空き家を地域で活用することについて、今後関わりとすれば必要だと思うこと

成年後見制度では、居住用物件については家庭裁判所（家裁）の判断を要することから、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕への調査では「家裁の判断」を選択肢に追加した。その結果、空き家を地域で活用することについて、今後関わりとすれば必要だと思うことで最も多かったのは、〔司法〕「所有者への情報提供」49.0%、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕は「家裁の理解」で53.7~66.5%であった。〔司法〕調査の際に「家裁の理解」が選択肢にあれば、後見人はこれを選択した者が多かったのではないかと推察される。

表2-30. 空き家を地域で活用することについて、今後関わりとすれば、何が必要だと思うか（複数回答）

	司法書士 n=155	社会福祉士 n=255	行政書士 n=227	弁護士 n=48
当職に地域活用のイメージを持たせる取り組み	35.5%	33.7%	35.2%	35.4%
所有者に地域活用のイメージを持たせる取り組み	40.0%	26.3%	22.5%	18.8%
当職が寄与できることの社会への周知	42.6%	32.9%	41.4%	16.7%
空き家情報を地域に提供できる仕組みを作るよう自治体などに働きかける	45.2%	41.6%	43.2%	35.4%
空き家活用方法があれば所有者に情報提供する	49.0%	31.8%	24.7%	18.8%
家庭裁判所の理解（*司法書士以外に設定）	—	53.7%	66.5%	54.2%
特になし	1.9%	9.4%	3.5%	4.2%
無回答	5.8%	3.9%	4.4%	6.3%

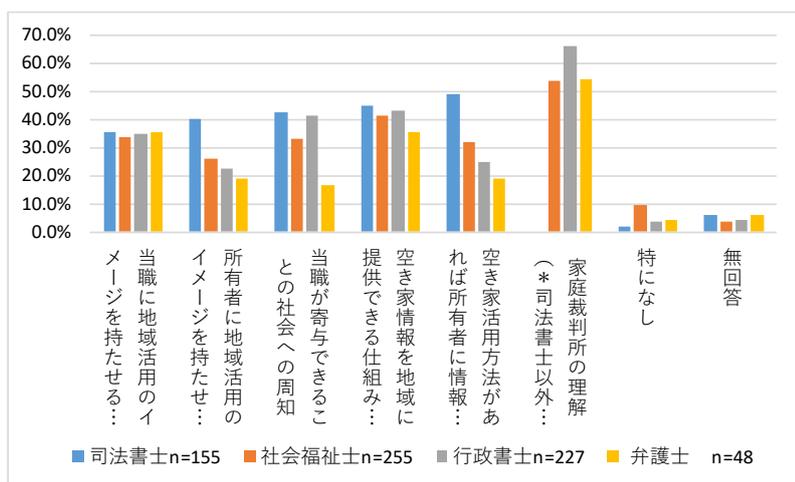


図 2-30. 空き家を地域で活用することについて、今後関わりとすれば、何が必要だと思うか（複数回答）

2) 自由意見欄にみる意見と地域活用の場合の条件

自由意見欄には、被後見人所有の空き家の地域活用について「被後見人は判断力を喪失しており後見人が判断すればよい」「家は使用しないのが一番痛むので賃貸料収入にならなくても使用してもらうことが保全というメリットになる」という積極的意見がある一方で、「家裁が認めるのは被後見人の財産の保全であり積極的な運用は認めないだろうから現実的ではない」「古築で傷んでいたり立地が悪いなど活用に向くとは思えない」「ゴミ屋敷であったり家財が置かれておりその片付けや保管費用の問題がある」「死亡や費用捻出の必要性で売却などが発生した際の速やかな立ち退きがされないと難しい」「共同所有の場合他の所有者の了解が得られるかわからない」「死亡により相続が発生した際に相続人から苦情が発生する可能性がある」「汚損や火災などの責任の問題が心配」といった意見があった。

3-4. 考察

〔司法〕への調査結果とその他の専門職後見人への調査の結果を踏まえ、本調査の目的である、後見人が住民福祉活動が活用しうる「空き家情報が集積する場」であること、並びに〔司法〕及び後見人が管理する空き家の住民福祉活動による活用の可能性について、以下考察する。

(1) 成年後見人は「空き家情報が集積する場」であり、その連絡組織は「空き家情報集積点」の一つである可能性

〔司法〕への調査で、後見人が「空き家情報が集積する場」となっている可能性が把握されている。本調査でも現在管理している空き家がある者は〔司法〕38.7%、〔福祉〕12.4%、〔行政〕21.4%、〔弁護士〕62.5%であり、〔弁護士〕は回収率が著しく低かったことを踏まえるとこの数字は更に低いものと見積もるべきでありこれを除外したとして、回答者の1割から4割が現在、空き家管理をしている。本調査では、現在管理する物件はないが、過去に管理していた経験がある者の把握をしていないため、それらを含めば更に率は上がるものと思われる。

また、個々の後見人が管理する空き家の物件数は数戸であるが、例えば〔司法〕は「リーガル」、〔福祉〕は「すてっぷ」、〔行政〕は「コスモス」という後見人の連絡組織を持っている。これら連絡組織を介すことができれば、住民福祉活動の活動者が、活動拠点に活用できる空き家を探しているという活用ニーズ情報を連絡組織に打診し、機械的にその情報を会員に提供して、応答があればこれを住民福祉活動の活動者に提供するというような、重装備でない情報提供システムをつくることの可能性もあるのではないかと。成年後見人が、「空き家情報が集積す

る場」の一つであるとともに、その連絡組織があれば、そこは、個々の「空き家情報が集積する場」を結果的に集約しうる「空き家情報の集積点」の一つである可能性があると考えられる。

(2) 司法書士及び後見人が管理する空き家の住民福祉活動による活用の可能性

〔司法〕への調査で、地域活用に関心のある物件所有者が一定数おり、無料又は低額での確保の可能性は低くないことが把握されている。本調査でも、地域に貢献するような空き家活用に関心を示す物件所有者は、〔司法〕では、「かなり」「ある程度」「一部にいる」を合わせ6割(56.0%)、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕では、「説明すれば受け入れられる人はいると思う」2~4割(23.1~36.7%)「後見人が判断すれば貸せるだろうと思う人はいる」2~3割(23.1~33.3%)と〔司法〕に比べて低率となるが、後見人への調査では、全ての点で家裁の判断を配慮せざるを得ないため、後見人としての判断を求められることへの困惑が含まれていると考えられ、それが数字をいくらか抑制した可能性が在り得ることからすれば、〔司法〕への調査の結果と同様、一定数いることが明らかとなったといつてよいのではないか。

その場合「賃料は不可欠」は、〔司法〕17.4%、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕17.2~25.6%に留まり、不可欠でないが6~7割であった。住民福祉活動が〔司法〕及び後見人が管理する空き家を活用することができた場合には、無料又は低額で活動拠点を確保できる可能性は低くないことが把握されたといえる。

(3) 住民福祉活動拠点など地域活用する場合の条件

後見人が管理する空き家を地域で活用することについて、被後見人のメリットとして期待するのは、「草取り、風通しなど保全の手間がいらなくなる」「不法侵入や放火の心配が減る」が最も多く「期待するメリットはない」は、1割に満たなかった。また、地域に貢献するような空き家活用について、後見人が判断能力を喪失している被後見人に代わって判断することについては、「利用者にメリットがあれば判断したい」と「不利益にならなければ判断したい」を合わせると7~8割が判断したいと回答している。空き家活用に関心を示す物件所有者は、〔司法〕では、6割、〔福祉〕〔行政〕〔弁護〕では、「説明すれば受け入れられる人はいると思う」2~4割、「後見人が判断すれば貸せるだろうと思う人はいる」2~3割と〔司法〕に比べて低率であったが、これらの結果をみると、所有者である被後見人にとってのメリットが確保されるならば、考え得ると考える後見人が一定数いると考えることができるのではないか。

住民福祉活動者が、後見人が管理する空き家を無料または定額で住民福祉活動の拠点として活用できる可能性を高めるためには、被後見人にとってのメリットを示せるということが重要であるが、これに関しては、調査票の回答と自由意見欄に記載された意見を総合すると、少な

くとも以下3点は、住民福祉活動側が用意すべき条件といえる。

- ① 放置荷物の片づけや基本的な補修、草取りや風通しなどによる建物の保全が、被後見人の自己負担なく行われること
- ② 売却等明け渡しの必要が生じた場合は、速やかに退去することを契約に明示するなど退去のトラブル不安への対処
- ③ 借り手の身元への不安に対処するため。例えば契約者は市町村社協とするなど安心感の担保

このうち②と③は、一般的な住宅の賃貸上貸主が不安を感じる点でもあるが、「①放置荷物の片づけや基本的な補修、草取りや風通しなどによる建物の保全が、被後見人の自己負担なく行われること」については、住民福祉活動が無料又は低額で活動拠点として活用することを希望する場合は特に、賃料に代わる所有者が得るメリットとして、ごく自然な要請であろう。『平成26年空き家実態調査集計結果』（国土交通省2014）によると、空き家管理で障害・課題を感じていない所有者は28.1%で、管理の作業が大変26.3%、住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる23.6%、遠方に住んでいるので管理が困難21.4%、と何らかの負担を感じているという結果が報告されている。所有者の負担軽減となり、更にメリットを付加できるよう、住民福祉活動側が、これら条件を用意することできれば、後見人が管理する空き家を無料または定額で住民福祉活動の拠点として活用できる可能性が広がると考えられる。後見人がハードルと考えている空き家が居住物件である場合の家裁の判断については、個別に判断されること、家裁によって異なる可能性もあることを考えれば、現段階では不透明と言わざるを得ないが、いずれにしてもその基本は、被後見人のメリットがどれだけ明示できるかがカギであり、所有者にとってのメリットをどこまで上げられるかが、今後さらに、検討すべき課題であろう。

本調査は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究C）（一般）の助成により実施した。

謝辞

本研究に当たり、調査の着想を示唆下さり調査票に関しご助言をくださったふり後見事務所代表古井慶治氏、司法書士及び後見人としての視点をご教示くださった成年後見センターリーガルサポート西川浩之専務理事、日本司法書士会今川嘉典理事、調査票に関し実務経験からのご助言をくださった世田谷区社会福祉協議会田邊仁重氏、調査に際し快くご協力くださった

神奈川県司法書士会、神奈川県社会福祉士会すてっぷ、神奈川県行政書士会コスモス、神奈川県弁護士会の担当者の皆様、各成年後見関係団体との連絡調整にお力添えくださった神奈川県社会福祉協議会権利擁護推進部の皆様、その他多くの方々にご協力いただきました。心より感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 国土交通省住宅局 (2014) . 平成 26 年空家実態調査集計結果.2014
- 2) 国土交通省住宅局住宅政策課 (2017) .平成 29 年度空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業募集要領.2017.5
- 3) 黒木文香・山本幸子・中園真人 (2009) .農村地域における空き家情報提供事業の取り組み—西日本地域の事例分析—.日本建築学会学術講演梗概集 (東北) .495-498. 2009.8
- 4) 黒木文香・山本幸子・中園真人 (2012). 空き家情報提供事業方式の類型化と事例分析—地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その 2—.日本建築学会中国出張支部研究報告集第 35 巻.857-860. 2012.3
- 5) 中野恵理・小松尚 (2015). 中山間地域における空き家提供に必要な地域の協力体制の考察—空き家バンク制度に登録した所有者を対象にしたヒアリングから—. 日本建築学会学術講演集 (関東). 105-106. 2015
- 6) 中山恵介・大谷由紀子 (2013) .空き家バンクの利用と運営に関する全国調査からの考察. 日本建築学会学術講演梗概集 (北海道) .1467-1468. 2013.8
- 7) 山本幸子・黒木文香・中園真人 (2012). 中国・四国・九州地方における空き家情報提供事業の実施状況と事業内容地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その 1—.日本建築学会中国出張支部研究報告集第 35 巻.853-856. 2012.3
- 8) 山本幸子 (2014) 所有者の空き家提供意思決定プロセスの考察—山梨市の空き家バンク登録者を対象として—.日本建築学会学術講演集 (近畿). 2014
- 9) 米山隆晃・川島和彦 (2013). 地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—運用実態の分析を中心として—. 都市住宅学 80 号 2013 WINTER. 86-92. 2013

第 3 章

第3章 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

1. 調査の目的

「住民福祉活動拠点に関する市町村社会福祉協議会全国調査（1章）」の結果では、現在、住民福祉活動関係者が持つ活動拠点のイメージは、曖昧で、活動拠点とは常設・専有の場所であるとの認識は確立していない可能性があった。現在、常設・専有の住民福祉活動拠点の確保は生活支援の取り組みの遅れとあいまって十分には進んでおらず、空き家活用の実例についても1割にとどまっているが、活動拠点確保の一つの方法として、空き家活用に関心を持っている市町村社協は6割近あると推察され、「維持費や賃貸料の負担」などの躊躇材料はあるものの、本研究が課題とする、空き家等の地域資源を活用する活動拠点の普及について受け入れる素地はあると思われる。

生活支援に取り組み活動拠点を空き家活用によって確保している先行的な住民福祉活動の具体事例を見ると、活動拠点を得ることによる活動展開の姿を明確に知ることができる。

そこで本調査では、生活支援に取り組む先行的な住民福祉活動の具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態把握を行い、住民福祉活動の活動拠点が備えたい空き家空間を考察することを目的とする。

2. 調査対象と方法

研究対象は、全ての地区で生活支援に取り組むための住民福祉活動拠点を設置している先行事例として神奈川県茅ヶ崎市の地区社協に置かれた地区ボランティアセンターとする。茅ヶ崎市は、拠点確保の取り組みを始めて 10 年経過し、空き家活用事例の効果や課題がある程度見えている地域であり、すべての地区が生活支援活動に取り組んでいる。このような地域は現状では極めて少なく、第 1 章で報告した市町村社協調査の結果でも、茅ヶ崎市 1 市であったことから本研究の対象として適当であると考えられる。

研究方法は、現地調査とし、空き家活用事例の 6 地区の活動拠点を訪問して建物図面を作成するとともに活動者へのヒアリング調査を実施。活動者が確保前に希望した条件と確保物件の現状、実際のスペースの使われ方を把握し、その分析を通し住民福祉活動拠点に適した空き家の条件を考察する。

〔ヒアリング調査の概要〕

期 間：平成 27 年 6 月 29 日～平成 28 年 3 月 8 日

対 象：茅ヶ崎市の地区社協に置かれた地区ボランティアセンターのうち空き家活用している地区（S、K、C、H、R、T）

調査項目：拠点確保の端緒と経過、空き家探しの方法、空き家探しにおいて物件に希望した条件、管理方法、活動拠点の現状と課題

<茅ヶ崎市地区ボランティアセンターの概要>

茅ヶ崎市の人口は約 24 万人、高齢化率は 25.9%（平成 30 年 5 月現在）。神奈川県中南部、相模湾に面した湘南地方の中心に位置する特例市である。地区は 12 置かれ（図 3-1）、山側、海側、JR 駅周辺の繁華街など環境は変化に富み、高齢化状況や住民意識等の地域性は多様性がある。

地区ボランティアセンターの設置は、市社会福祉協議会（以下「市社協」）が市内全区（12 地区）の住民に働きかけて組織した地区社協に、平成 15 年より市が生活支援活動を展開する地区ボランティアセンター設置とその活動拠点整備を支援する助成を開始したことに始まる。約 10 年をかけ設置が進み、現在は全地区社協への地区ボランティアセンター 設置が終了している。12 地区のうち 6 地区が公共施設、6 地区が空き家（店舗含む）活用事例である。

▶ 市と市社協の関わり・支援

立ち上げ支援や活動維持発展のための支援は、市社協が行い、賃貸契約主体は法人として契

約できる市社協が行っている。市の助成は、初期費用が30万円限度、賃貸料（目安として8万円以内¹⁸）、光熱水費、電話料金、活動費を合わせて一地区年額120～130万円である。この助成は、介護保険制度導入後に保険対象とならない高齢者の支援の観点から、市の高齢福祉課主導でボランティア育成事業を各地区で実施したことに始まる。翌年度からこの事業は介護保険制度に位置づく介護予防事業（地域住民グループ支援事業）の一つとして実施されるようになり、併せて市社協委託となった。その後、育成後のボランティアの活動の場が必要となり、整備が進められていた地区社協にボランティアセンターを置き、活動拠点を確保してサロン事業とサポート（生活支援）活動に取り組む¹⁹ことを支援するようになったものである。

▶ 地区ボランティアセンターの体制と活動（図3-2）

活動拠点の開館日は、多くの地区が週2日程度である。活動者は有志の住民で、コーディネーターと利用者宅を訪問して生活支援を提供するサポーターがいる。コーディネーターは、1日数名ずつ交代で活動拠点に駐在して地区内の一人ぐらし高齢者等から相談や依頼が電話やファックスで入ると対応できるサポーターを探し利用者宅に派遣する形で生活支援の依頼受付や調整を行う。サポーターは自宅から直接利用者宅を訪問する場合もあれば、いったん活動拠点に立ち寄って道具などを受け取ってから訪問する場合もある。終了後もそのまま帰宅する場合と活動拠点に立ち寄る場合とがある。生活支援の内容は、草取り、掃除、買い物、話し相手、小さい家具の移動、ゴミ捨て、電球交換などであり、その他相談に応じて柔軟に対応している。半分の3地区が活動拠点においてサロンを実施している。コーディネーターもサポーターもボランティアであり、無報酬であるが、生活支援では、多くの地区が、サポートする側と受ける側が水平的な関係を保つ工夫として、1回200円など利用料金を設定し、そのうち100円程度を交通費などの実費としてサポーターに渡し、100円を活動費に充当する等している。各地区コーディネーターは10名程度、サポーターは50～100名程度が登録している。活動者の年齢層は、60歳代は少数で50歳代はごく少数、大半が70歳代であり上は90歳までと高齢者中心である。

¹⁸ 地区ボランティアセンターの経費の大半を占める賃貸料は、活動費等その他の経費分を圧迫しないよう当初は6万円を目安としていたが、この額での確保が困難な実情から現在は8万円程度としているものである。ボランティアセンターの役員や関係者によればこの額でも希望する物件の確保となれば容易ではないということであった。

¹⁹ この動きは、H地区が「新規事業立ち上げ準備委員会」を発足させ住民向けに福祉アンケートを実施したところ、手助けを求める住民が一定数いること、手助けの活動をしてもよいという住民が300名いることを把握でき地区ボランティアセンターの必要性和担い手のめどの両面が具体化し、「これならできる」と取り組み始めたことが先鞭となり、その後各地区を順にモデル地区として指定ながら整備してきたものである。

▶ 活動拠点の活用状況

日常的にはコーディネーターが相談を受け付けサポーターとの調整をする場所として使用するほか、活動後のサポーターがお茶を飲みながらコーディネーターとのコミュニケーションをとる場所として利用されている。市社協や地域包括支援センターなどとの打ち合わせや会議、地区社協や地区ボランティアセンターの役員会、地区によってはサロンや食事会などに使用する。地域関係の団体に部屋を貸す地区もある。

▶ 空き家活用の活動拠点がある地区（S、K、CH、R、T地区）の概要

地域特性は茅ヶ崎市社協「連絡協のあゆみー創立 30 周年記念誌一」の記載を引用する。人口、世帯、高齢化率は平成 26 年 10 月 1 日現在のものである。

① S地区

人口 26,528 人、世帯数 10,826、高齢化 28.29%。相模川陽水や駒寄川に潤された純農村地帯であったが、近年宅地造成が進んで、豊かな自然の多い田園都市に変化している。

平成 15 年にアパート 1 階（4.5、6 畳の和室）を確保し活動を開始。6 年間使用したが狭いこと、畳に座るのは足が辛いと来てくれない人もいて移転先を探していたところ不動産店より現物件（木造平屋建、8 畳、6 畳 2 室、4 畳）を案内された。傷みが激しく使用できないと思えない状態であったが、たまたま所有者が活動理解者の親族であったことから浴室撤去、トイレの洋式化、バリアフリーにすること等の希望を取り入れ全面改装してもらえることになり平成 21 年に現物件に移転した。コーディネーター 11 名、サポーター 38 名。主な活動は生活支援、福祉なんでも相談、サロン。

現在の活動拠点については、4 畳に電話や事務机を置きオフィススペースとして使用。8 畳と 6 畳の続き間を会議、サロン会場、活動者の居場所など多目的に使用している。活動者によれば、「欲を言えば続き間（8 帖 6 帖）はもう一回り広いと総会の時に狭くなくてよいなあと思うことがある」ということである。

② K地区

人口 15,885 人、世帯数 6,465、高齢化 20.16%。国道 1 号線を挟み南北に別れ公共施設が少なく核となる施設がない。宅地開発に伴う人口増や交通事情の悪化にさらされている。

平成 20 年に木造平屋建（6、4.5、8 畳の和室、L 6 畳、DK4.5 畳）を確保し活動を開始。広くて使いやすかったが、平成 26 年に所有者よりマンション建設のための立ち退きを突然言い渡されたため急遽不動産店に当たり現物件（木造 2 階建、1 階に DK6.5 帖、10、8、3 畳、2 階に 8 畳、6 畳）を確保した。H32 年に市の複合施設建設に伴いそこへの移転を市より打診されている。コーディネーター 8 名、サポーター約 70 名。主な活動は生活支援、サロン。地域関係の団体の会議室や活動スペースとして部屋を貸すこともある。

現在の活動拠点については、1階の3畳に電話や事務机を置きオフィススペースとして使用。10畳と8畳の続き間を会議やサロン会場など多目的に使用し8畳を日ごろ活動者の居場所として使用している。2階はほとんど使用していない。活動者によれば、「1階の続き間は構造壁が邪魔だがよく使っている。2階に広い続き間があるが上がり降りが億劫で使用していない」ということである。

③ C地区

人口 24,305 人、世帯数 10,928、高齢化 24.05%。JR 茅ヶ崎駅を中心に東海道本線と国道 1 号線を挟んで南と北側に商店街、公共施設も多く利便性に富む。

平成 24 年に現物件（元ラーメン店の店舗、1階に12畳のフロア、2階に8畳、6畳）を確保し活動を開始。入居募集の張り紙があるのを関係者が見かけ、所有者が地域活動に参加している人物であったことから賃貸料の交渉等が円滑に運んだ。コーディネーター15名、サポーター約101名。主な活動は生活支援、サロン。

現在の活動拠点については、1階の12畳のフロアをサロン会場と活動者の居場所として使用し、その一角に電話と机を置いてオフィススペースとしている。会議などは近隣のコミュニティセンターを優先利用する。2階はほとんど使用していない。多目的に使用できる集会のスペースがなく不便と思われるが、活動者によれば、「近くのコミュニティセンターが優先利用できるので不自由は全く感じない」ということである。

④ H地区

人口 15,387 人、世帯数 5,923、高齢化 23.51%。平坦な地形で中央を鉄砲通りが東西に貫き比較的交通量が多い。緑豊かな古くて新しまちである。

平成 15 年アパート 1階（6畳、台所3畳）を借り、市内で初めて活動拠点を確保した。磯子区で空き家を確保してコミュニティ便利屋という活動していると聞いて視察に行き、パーティーで区切った狭いところで活動しているのを見て、これなら自分たちにもできると確信した。民生委員に依頼して75歳以上の調査をしてニーズがあることも把握していた。そこへ丁度、市からボランティア支援事業の補助の話があり具体化となった。次第にコーディネーターやサポーターなどがサロンの集まるようになり手狭になった。月1回の定例会もそこでは無理で広いところがほしいと次の物件を探したが、賃貸料が折り合わず確保は困難であった。現物件（9、8、6畳、5畳2室、DK6.5畳）は、その後活動代表の親族の家が空き家となっているということで平成21年より借り受けることとなったものである。コーディネーター19名、サポーター約46名。主な活動は生活支援、福祉なんでも相談。

現在の活動拠点については、9畳の一角に電話と机を置いてオフィススペースとし、その9畳と8畳を続き間として会議などに使用し、活動者の居場所ともなっている。その他の部屋はバザー物品を置くなど余裕スペースとなっている。5DKと部屋数もあり、続き間も広い。活

動者によれば、「担当の日でなくてもつい寄ってしまう」「持ち寄りでお酒を飲んでの交流が楽しみ」ということである。活動者の居場所としての満足度が高い。

⑤ R地区

人口 22,936 人、世帯数 9,215、高齢化 23.75%。赤羽山の麓に広がる自然豊かな地域。近年アパートマンションが増え住宅密集地へと変わりつつある。

平成 21 年に現物件（アパート 1 階、6 畳 2 室、5 畳、DK8 畳）を活動者の知人の紹介で確保し活動を開始。コーディネーター 13 人、サポーター 64 人。主な活動は生活支援。

現在の活動拠点については、5 畳に電話と机を置いてオフィススペースとし、6 畳二間を続き間として会議など多目的に使用。キッチン設備のある 8 畳が活動者の居場所となっている。集まる人数によってはこの 8 畳と 6 畳二間をつなげて使用することもある。活動者によれば、「不便といえば、玄関が狭いので人数が多いときは靴が置けないこと」ということである。

⑥ T地区

人口 32,979 人、世帯数 12,758、高齢化 24.4%。JR 相模線、小出川、千の川、新湘南バイパスに囲まれ、北西部にあたる小出川周辺はのどかな田園風景が広がる。

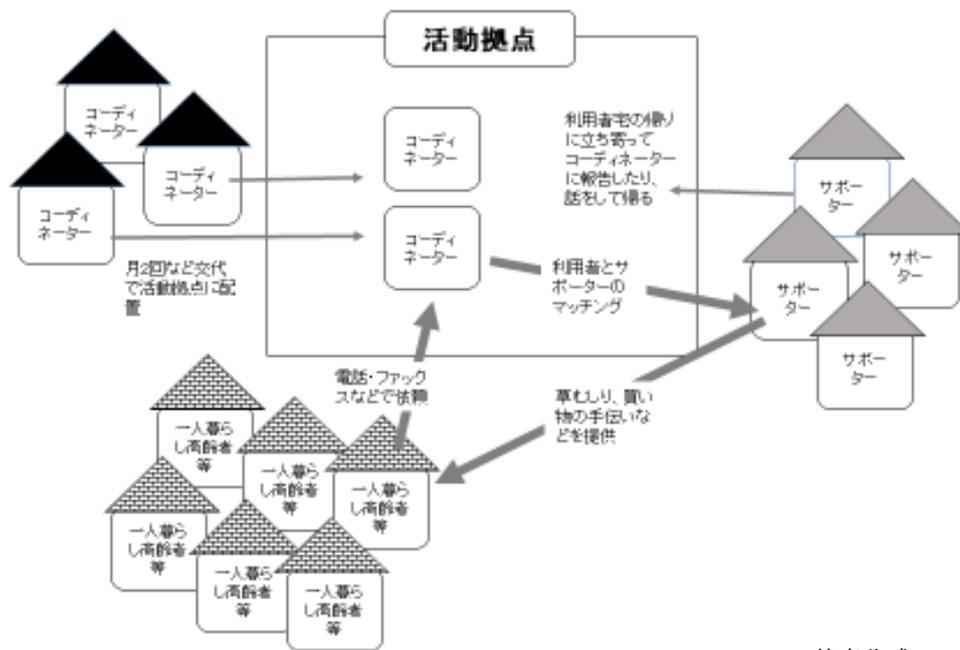
平成 22 年に知り合いの紹介で前物件（1 階に 6 畳の洋室が 2 室、2 階に和室が 1 室（広さ不明）を確保し活動を開始。1 階の 2 室が続き間で相談の電話対応の際に声が聞こえてうるさい、鉄骨で 2 階への手すりがつけられない、室内が暗い等の使いづらさから知り合いの不動産店に現物件（1 階に 6 畳 2 室、2 階に 6 畳 2 室）を探してもらい移転。コーディネーター 16 名、サポーター 82 名。主な活動は生活支援。

現在の活動拠点については、1 階の 6 畳に電話と机を置いてオフィススペースとし、キッチン設備のある方の 6 畳が活動者の居場所となっている。2 階の 6 畳二間を続き間として会議などに使用。続き間が 2 階であるなど使いにくさを感じているのではないかと思われるが、活動者からは、「役員会等は頻繁な上がり降りはないものなので今のところ支障はない」と不満は聞かれない。



出典：茅ヶ崎市社会福祉協議会資料

図 3-1. 地区と地区ボランティアセンターの活動拠点



筆者作成

図 3-2. 地区ボランティアセンターの活動拠点と活動体制

3. 調査結果 (表3-1. 図3-3参照)

3-1. 空き家探しに際しての条件と情報入手方法

(1) 空き家探しに際しての条件

活動拠点となる物件探しにあたっては、6地区のうち4地区に、調査時点までに1回の移転経験があり、最初の物件での経験を踏まえた条件が検討されている。初めて活動拠点確保に取り組んだ2地区については、先行地区から入手した情報を踏まえて検討している。

概ね共通して物件に希望されていたことは、賃貸料が予算内に収まること的前提のもと、

①できる限り地区の中央部にほしい

②生活支援依頼の電話を受けたり、事務仕事をするためのスペース（以下「オフィススペース」）と会議のほか多様に使えるスペース（以下「多目的集会スペース」）は、上がり降りの負担がない一階にほしい

③活動者等が自転車を使用するため、自転車が複数台置けるようなスペースがほしいであった。多目的集会スペースについては、総会や研修会での参加者数からしてイス座で20～30名程度が座れる広さが望ましいと、続き間のある物件がイメージされている。バリアフリーについては、それが望ましいと話題には出たが取り組みとはしなかった地区はあったが（C地区）、そこにこだわるのは確保の現実性からして困難ということで、条件にあげた地区はなかった。

(2) 情報入手方法

これらの物件探しに際しての空き家情報の入手先は、不動産店3（S、K、T地区）、活動者3（C、H、R地区）であった。このうち活動者の情報は、空き店舗の募集張り紙を見た1（C地区）、不動産店にあたったが賃貸料の条件が合わなかったため活動者が空いていた自身の自宅離れの活用を申し出た1（H地区）、アパートを所有する知人に相談したところその知人の所有物件ではどうかと紹介を受けた1（R地区）である。

地区社協の地区ボランティアセンター準備委員会役員など活動者メンバーの顔の広さを活用して知人にあたる、不動産店にあたるの2つの方法を並行して実施しているといえる。

3-2. 空き家を活用した活動拠点の概要

(1) 物件概要

地区	S	K	C	H	R	T
拠点設置年	H15⇒H21移転	H20⇒H26移転	H24	H15⇒H22移転	H21	H22⇒H27移転
移転歴	1回(←アパート 6年間)	1回(←木造平屋 6年間)	なし	1回(←アパート一階 7年間)	なし	1回(←鉄骨二階建 6年間)
タイプ	木造平屋建	木造二階建	木造二階建、店舗	木造平屋	二階建アパート1階	木造二階建
使用階	1階	1階(2階使用は低頻度)	1階(2階は不使用)	1階	1階	1階、(2階使用は低頻度)
築年数	30年以上(恐らく50年以上)	30年以上	30年以上	50年	25年位	33年
総面積	46.63㎡	104.3㎡	57.75㎡	90㎡	50.5㎡	61.5㎡
間取り	3DK	4DK+S	2Kと店舗スペース	5DK	3DK	3DK
賃貸状況	すでに賃貸を放棄	賃貸不調	賃貸不調	非賃貸(個人宅離れ)3年	賃貸不調	賃貸不調
日常使用空間	39㎡	34.5㎡	21.5㎡	29㎡	20.4㎡	20㎡
日常使用空間の座	フローリングにイス座	フローリングにイス座	1階フローリングにイス座	畳にイス座	フローリングにイス座	フローリングに座卓
地区内の位置	ほぼ中央	地区のはずれ	中心からはずれる	地区のはずれ	地区のはずれ	ほぼ中央
賃貸料	8万円	9万9千円	8万円	8万円	7万5千円	7万9千円
改修	全面(家主による)	なし	1階店舗部分の設備撤去、床の張替、トイレの洋式化	なし	なし	なし
拠点場所の把握	不動産店	不動産店	活動者(店舗の張り紙)	活動者(自身の自宅離れ)	活動者の知人情報	不動産店(活動者の知人)
来所手段	徒歩&自転車	徒歩&自転車	徒歩&自転車	徒歩&自転車	徒歩&自転車	徒歩&自転車
活動内容	生活支援活動、福祉なんでも相談、サロン	生活支援活動、サロン	生活支援活動、サロン	生活支援活動、福祉なんでも相談	生活支援活動	生活支援活動
開館日数	月10日	月8日	月9日	月17日	月8日	月8日
生活支援調整の場としての使いよさ	○	○	△ オフィススペースの独立性が弱い	○	○	○
活動者の居場所としての使いよさ	○	○	○	○	○	○
集金の場としての使いよさ	○	○	× 集会ができる空間がない	○	○	△
コメント	活動者は「欲を言えば続き間(8帖6帖)はもう一回り広いと総会の時に狭くなってよいなあとと思うことがある」という	1階の続き間は構造壁が邪魔だがよく使っている。2階に広い続き間があるが上がり降りが億劫で使用していない	活動者は「2階の続き間は階段が億劫で使用しない。近くのコミュニティセンターが優先利用できるので不自由は全く感じない」という	5DKと部屋数もあり、続き間も広く使える。窓外は庭の木々が見え、担当の日でなくてもつい寄ってしまうなど、活動者の居場所としての満足度が高い	活動者は「不便といえ、玄関が狭いので人数が多いときは靴が置けないこと」という	続き間が2階で使いにくいと思われるが、活動者からは、「役員会等は頻繁な上がり降りはないので今のところは支障はない」と不満は聞かれない



図 3-3. 活動拠点の概要

建物は、戸建 4（平屋 2、二階建 2）、二階建空き店舗 1、アパート 1（二階建の一階部分）。延床面積は 46.63 m²から 104.3 m²で、全て続き間等の連続する空間を有している。築年数は、25 年、30 年以上、50 年といずれも築古物件である。現在は続き間は借り手に人気がないため、続き間があって賃貸料が低額な物件を探すと、自ずと築古物件に行き当たることが多くなったということである。

(2) 立地

立地は、地区のほぼ中央 2、それ以外 4 である。事前には、「できる限り地区の中央部にほしい」が希望にあがっていたが、実際に活動拠点を運営してみると、小地域の範囲であり地区の外れであってもそれほどの遠さではないこともあり、そこは譲りうる条件であったという。むしろ、通りから見えるなど、初めての人にも説明しやすく分かりやすい場所にあることの方がずっと重要だったという声が 4 か所（S, K, R, T 地区）で聞かれた。また、近隣の教会が、大型バスの置ける駐車スペースを貸してくれるので助かっている（S 地区）、近所にコミュニティセンターの会議室があるので拠点に会議スペースがなくても用が足りる（C 地区）というように、物件の不足を補うるスペース等との近接性も重要であり、それを考慮に入れて立地を評価することが必要だということであった。

(3) 改修の状況

続き間がある間取りがあって、賃貸料負担の低い物件を探そうとすれば、築古物件にあたることが多くなることを考えると、空き家活用の場合の改修の手間や費用負担の問題も検討しなければならないだろう。茅ヶ崎市は、賃貸放棄の物件を所有者の理解により全面改修されることになったS地区で、それならばぜひバリアフリーにと要望し実現した例があったほか、空き店舗の物件(K地区)で、地区ボランティアセンターが所有者の了解のもと店舗部分の設備撤去と洋式トイレへの変更を自費と助成で行った例がみられたものの、その他は、畳や床の張り替えなど所有者による通常賃貸住宅に行われる範囲の改修が行われている程度で大きな改修負担はしていない。活動者によれば、住宅として使うわけではないので、活動できるスペースがあるかどうか重要なことであり、壁や床の古さや多少の痛みなどは全く気にならないという。また、バリアフリーについても、活動拠点を日常的に使用するのは活動者中心であって、移動能力に大きな支障のない者が多いことから、望ましいが不可欠な条件とまでは思わないということだった。

3-3. 管理方法と経費

(1) 鍵の管理や掃除など活動拠点の管理方法

茅ヶ崎市では、活動拠点の鍵の管理は、全地区とも10名程度いるコーディネーター全員がそれぞれ持つ形をとっている。これにより鍵の受け渡しの負担や煩雑さを回避でき、コーディネーターが必要に応じて開館日以外に活動拠点を使用することもできる。市社協の話では、それが結果的に活動拠点に対する「わが城意識」のような愛着感醸成につながっているという。また、掃除は、地区によってルールの有無は様々だが、「活動日に誰かしらがちょこちょこ掃除しているからね」という形で、気づいた人が行う、トイレ掃除だけは順番を決めるなど、いずれも特に問題を感じている地区はなかった。

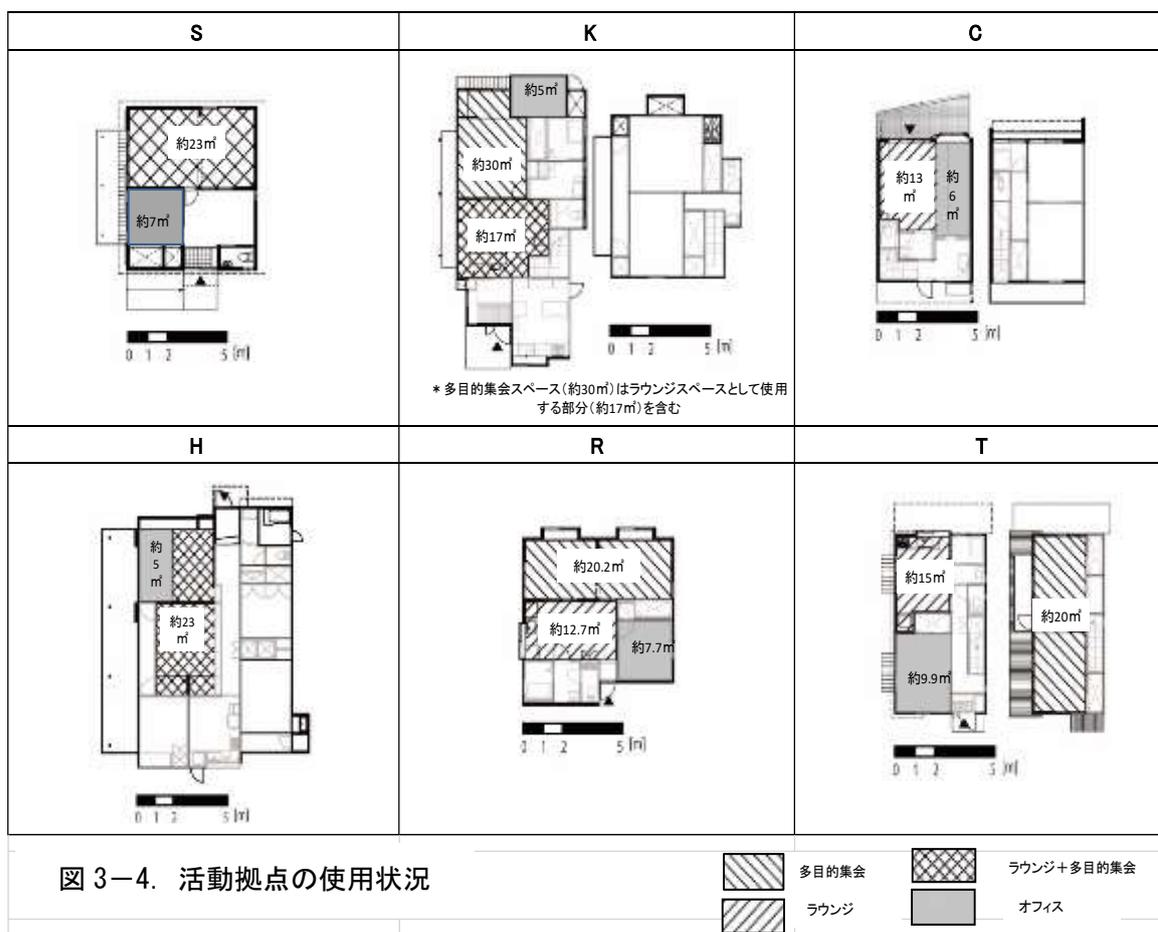
(2) 当初費用と経費の状況

初期費用として必要だったものは、パソコン、プリンター、机やイス、書庫などの事務機器のほか、エアコン設置費用であった。なお生活支援活動は、利用者の住所や電話番号などの個人情報扱うことから、茅ヶ崎市では、カギのかかる書棚などを必ず設置するよう市社協が指導している。近所で廃棄しようとしていた冷蔵庫を譲り受けるなど寄付や持ち寄りで賄われて

いるものもある。通常経費としては光熱水費が主で、それ自体はそれほど重い負担ではないという。ただ、猛暑で冷房費用（電気料金）が膨れ上がった場合などの臨時的な経費への対応には苦慮するということがあった。

3-4. 生活支援に取り組む住民福祉活動において必要なスペースと空き家空間の実態

空き家物件を探す段階での物件に希望する条件に挙げられていた①～③について、実際の確保状況を見てみると、①の立地については、まずは賃貸料の条件を満たす物件の確保が優先することから、4地区が地区の中央という条件を譲っているが、実際に使用してみると、日常的な利用者が活動者であること、大勢を集めたい場合は公共施設の活用等で足りることが多く、中央でないことに大きな支障は感じない、むしろ誰にもわかりやすい場所にあることの方が重要とのことであった。③の自転車が複数台置けるスペースについては、全ての地区で玄関や縁側横など建物回りのスペースに確保されている。②のオフィススペースと多目的集会スペースの一階での確保については、以下に、生活支援に取り組む住民福祉活動において必要となるス



ペースと、その確保状況について詳しく見ていきたい（図3-4）。

（1）できるだけ独立したオフィススペースが確保されている

生活支援活動は、一人暮らし高齢者や障害者の相談、掃除、買い物、草むしりなどの依頼を受け付け、対応するサポーターを探すことによって実施される。地区ボランティアセンターでは、相談や依頼は、開館日以外も常時ファックスや留守番電話で受け付けており、それに対する調整をコーディネーターがオフィススペースで行っている。活動拠点が無い場合では、活動者の自宅電話での対応や携帯電話の持ち回りでの対応となり、活動者の負担が大きくなりやすい。常設・専有の活動拠点にオフィススペースがあれば、留守番電話やファックスの活用によりその負担を大きく減らし、依頼者も時間を気にせず連絡を入れることができる上にプライバシーも守りやすい。（このオフィススペースについては、事務機器を置いて事務所として使用すると同時に、生活支援の電話を受け付ける場所という意味合いもあるため、地区ボランティアセンターでは「相談室」と呼ばれている。）生活支援は、個人宅を訪問する活動が中心で、個人情報扱うことが多いことから、できるだけ独立したスペースが選択され、4地区（S、K、R、T地区）が独立した部屋を充てている。C、H地区は間取りの関係で独立させることが難しいためラウンジスペースの一角をオフィススペースとしている。H地区では、ラウンジスペースは多目的集会スペースともつなげて使用することがあるが、多目的集会スペースを活動者以外が使用する機会が少ないためこの形式でも支障を感じていない。

（2）多用途に使用する多目的集会スペースは、一階での確保を基本に二階や外部も許容

多目的集会スペースは、活動者の総会や研修会場、専門職との会議、地区によってはサロン会場など多用途に使用されており、コーディネーターや活動帰りのサポーターのお茶のみの場や、近隣住民が立ち寄り活動者と交流する場所としてもまさに多用途に使われている。5地区のうち3地区は一階の続き間でこれを確保し、T地区は一階にはなく二階の続き間に、C地区は人数が多い集まりはすぐ近くにあるコミュニティセンターを利用し、少人数であれば一階の15㎡ほどのスペースをこれに充てている。多目的集会スペースを一階に確保できなかったT地区の場合をみると、集会の場としての使いよさには欠けると思われるが活動者によれば、20～30名が集まる総会のような会合は月に1～2回程度であるし、頻繁に二階との行き来を要するものではないため、やむを得ず二階となったが、今のところ問題なく使用している、不自由は全く感じないということであった。C地区についても、一階の広さがオフィススペースを含めて19㎡と狭いため、このスペースで用が済まない会合は、近隣の公共施設を利用し支障はないという。その他の地区も活動拠点の容量を超える人数の会合は、公共施設を借りることで

対応しており、多目的集会スペースに求めたいいくつかの用途は外部スペースの活用によって補っていた。

(3) 自然と生まれた活動者のラウンジスペースがある

なお、活動者が意識的に確保しようとしたスペースはオフィススペースと多目的集会スペースであったが、最も使われていたスペースは、「いつもここに集まってお茶のみしています」と、自然と活動者の居場所となったスペース（ラウンジスペース）であった²⁰。その場所は、多目的集会スペースを使用する場合もあれば、オフィススペースに隣接する一室などが結果的に使用される場合もある。サポーターが自宅から利用者宅に直行直帰するだけでは、活動上のストレスを整理する場がないため、長い間にはやる気を低下させる要因ともなる。住民福祉活動は、活動者が主体的に参加する有志の活動であり、義務感で続くものではない。それだけに、活動帰りに立ち寄って気楽に誰かと話ができるラウンジスペースのような場の存在が重要で、それがいわば活動者にとっての報酬に相当するものといえるかもしれない。ラウンジスペースは、活動する中で自然とそうなった場所である。S、K、H地区は多目的集会スペースあるいはその一部分がその場となり、C、R、T地区は、一階の一室がその場となっている。

20～30人ないしさらに広い多目的集会スペースが確保できれば、公共施設に会議やサロンのための会場予約をする手間が省け、利便性が高まり活動がしやすくなる。円滑な活動のためには重要なスペースといえる。しかし、それに必要な広さが確保できない場合であっても、外部に求めるなど代替する方法があるならば、不便さは残るが、ある程度充足することはできる。しかし、ラウンジスペースに関しては、活動者たちの意欲の維持や新たな担い手の確保、活動の充実発展のために重要であり、生活支援活動に住民福祉活動が取り組む上では、オフィススペースとあわせて不可欠なスペースであった。

(4) 日常使用するスペースは一階に確保されている

住民福祉活動者の担い手層の高齢化が全国で指摘されている。茅ヶ崎市も同様の状況であり、70歳代が大半で上は90歳までと高齢者中心である。そのため階段の上がり降りは負担で、日常活動に必要なスペースは一階に確保されている。実際の使われ方を見ても、二階建の物件については、K、C、Tの3地区があったが、K、C地区では、二階はほとんど使用されておらず、

²⁰ 「当番でない日もちょくちょく来ている」「ゆっくりいられる」「いつもこの部屋でお茶しているよ」「ここで飲み会ができるのがいい」などの声が多く、多くの地区で聞かれた。本稿には報告していない公共施設入居型の拠点で活動する地区は、「スペースがあれば丸テーブルを置くなど、お茶のみができる場所を作りたい」など会議室風の雰囲気の変更を希望する声が聞かれた。

T地区も総会などには使用するものの日常的な使用は少ない。

(5) 立地は地域性によるが小地域の範囲であれば地区の中央に限らず許容できる

立地は地区の中央が希望されていたが、実際には小地域の範囲のため茅ヶ崎市に於いてはそれほど大きな要素ではなく、むしろ初めての人にわかりやすい場所にあるとか、物件の不足を補うスペース等との近接性があるといったことのほうが大事だということであった。立地は地域性によるが小地域の範囲であれば地区の中央に限らず許容できる場合もあるといえよう。

3-5. 活動者が高齢者中心であることへの配慮

日常使用するスペースを一階に確保したい理由と同様に、活動者が高齢者であることを反映して、畳であっても、多目的集会スペース等はイス座5、床座1とほとんどの地区でイス座が選択されている。ひざ痛や腰痛があって床座できない活動者が多いためである。例えばS地区は、以前の拠点はアパートでスペースが狭かったため、卓袱台を置いて床座にしていたが、膝が辛いといって来所できない活動者がいて活動がし難かったことから、イス座ができるようなスペースのある物件を探して移転したということであった。同様にトイレは洋式が選択されている。

3-6. 活動者が感じる空き家活用の利点と課題

(1) 活動者が感じる空き家活用の利点

活動者が感じる活動拠点をもってよかった点としては、①書類や物品の保管ができるようになった、②事務室のノートやホワイトボードを活用するなど活動者間の申し送りが容易となった、③地域包括支援センター等の専門職が日常的に立ち寄ることができ専門職との情報共有がしやすくなった、④せっかく場所があるのだからサロンや食事会を始めよう、など空間に合わせて活動を広げる積極さが生まれた、⑤会議室借用などの煩わしい手間が減って活動しやすくなった、⑥「サンダル履きでも気軽に立ち寄れる気楽さや時には畳やソファに横になったり、いつまでもそこに居られるような雰囲気があって居心地のいい居場所になった、があげられた。空き家の場合の良い点として挙げたのは⑥であった。

(2) 活動者が感じる空き家活用の課題

茅ヶ崎市では、6地区中4地区が1回の移転を経験している。移転の状況は、経験のある4地区を見ると、移転前の物件は、アパート2、平屋1、二階建1で、移転理由は、アパートは狭くて床座ができないなど使い勝手が悪かったから1、アパートの二階だったので一階住民から音がうるさい等の苦情が続いたから1、二階建物件の一階部分が狭く日常使用するオフィススペースとラウンジスペースが二階にしか取れなかったため、活動者の階段の上り下りが大変であった上にオフィススペースとラウンジスペースが同じ部屋とならざるを得ず、電話相談対応などに支障があったから、平屋で広くて使い勝手もよく移転したくはなかったが、所有者からマンション建設のための立ち退きを通告されたから1である。つまり、3か所は、使いづらさからより適当な物件を求めたことによるものであり、所有者の都合でのやむを得ない移転は1か所のみである²¹。しかし、高齢の所有者が多く²²、物件も築古である²³ことを考えると、近い将来の所有者交代や売却などによる退去要請の可能性を考えざるを得ない、その際に次の物件がすぐに見つかるだろうかということが多くの地区で不安材料となっていた。第1章の調査結果である「活動拠点が維持できるか不安」という結果と重なる結果であった。

²¹ 小松尚他（2007）によれば、住宅でサロン等を開催する活動では、別の場所での活動の検討が43件中19件あり、その理由はもっと広い場所がほしい、使い方や設えが自由にならない、子どもの騒音に対する苦情で、これまでも開設場所を変えてきていることも明らかになったとしている。

²² 国土交通省（2010）によれば個人所有者の56.5%が60歳以上、非募集では74.4%であり、所有者に高齢者が多いことがわかる。国土交通省住宅局（2014）でも所有者の55.6%が65歳以上であった。

²³ 全国宅地建物取引業協会連合会（2016）の調査によれば、空き家の築年数は35年以上が43.5%である。

4. まとめと考察

4-1. 生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点に適した空き家の条件

(1) 空き家の条件

茅ヶ崎市の事例において、空き家を探す際の希望条件は、①できる限り地区の中央部にほしい、②オフィススペースと多目的集会スペースは、上がり降りの負担がない一階にほしい、③活動者等が自転車を使用するため、自転車が複数台置けるようなスペースがほしいであり、その実現状況は結果で述べた通りであるが、このうち①と③については、活動エリアの広さや活動者の住まいとの距離、移動手段など地域の実情による違いがあり得るので、普遍性のある条件として検討することは困難と考えるが、②に関わる空き家の条件については、以下のように考える。

空き家活用は、居住用の建物を転用するものであるから、広い会議室や駐車場など活動上必要だと思う条件の全てを備えることは、そもそも困難である。近隣の公共施設で充足しているC地区の例のように、他の地区についても、頻度の少ない会議や研修会については、同様の方法で充足している。限られた財源での拠点確保は、このような近隣の公共施設等外部の空間活用を含めたトータルプランをもって検討することが、現実的である。

それを前提に活動拠点に適した空き家の条件を整理すると、必須といえるのは、「一階部分に日常使用するスペース（オフィススペースと活動者のラウンジスペース）がある」ことで、望ましいのは、「オフィススペースが、できるだけ独立して確保できる」ことと、「イス座で20～30人程度が入れる多目的集会スペースがあること」であった。空き家活用を検討する場合には、このような条件を満たす物件を探すことが、住民福祉活動が生活支援に取り組む際の円滑な活動環境の確保となるであろう。その点では、広さを確保でき、可変性も担保できる続き間等の連続する空間があることは、活動拠点として望ましい室構成といえる²⁴。

(2) 築古物件に可能性があり改修要求は低い

²⁴連続する部屋をつなげられたり、仕切れたり用途に応じた使い分けができるフレキシブルな空間構成が多く見られる（盛永由衣 2006）、個人宅を開放してサロンを開く例では、「人数に応じた広い空間を確保するため、続き間和室をその間の建具を外して使用している」と住民が集まる場で続き間が活用されていること中村久美 2009）が報告されている。（中村久美 2009）

茅ヶ崎市は、相場より低額とはいえ市からの賃貸料補助があり、そのない地域に比べ確保しやすい環境にあると思われるが、それでも多くは、物件探しの苦労を経験している。いずれも築年数 30 年以上で非賃貸か賃貸不調物件からの確保であるが、活動拠点の場合は居住用とは異なり、必要とするスペースがあるかどうかは何より優先されるので、内装外装や設備の状態などはさして重要ではない。それゆえ改修要求は低く、築古物件であっても一向に構わないという。むしろ築古物件の方が、最近では人気のない続き間があることが多いし、借り手がつきにくいゆえに賃貸料減額の交渉余地もある。築古物件で構わないのだということは、物件確保の上では強みといえる。活動拠点として貸すことで、放置しているよりも建物の維持管理に繋がるなどのメリットを生むかもしれないということが、所有者に理解されるなら、今後、住民福祉活動が、低額あるいは無料で活動拠点を確保できる可能性が広がるかもしれない。

4-2. 空き家活用の不安軽減には空き家情報の入手環境の整備が必要

空き家を活用する場合、築古であることや所有者が高齢である場合が多いことを考えれば、活動者が心配するように、建て替えや相続による所有者の交代などによって将来的に退去を求められる可能性が高いことは否定できない。しかし、例えばK地区は、公共施設の建て替えにあたりその一角への移転を打診されている状況にあるが、これまで空き家活用で経験してきたことが試用期間となって、新規建設計画に自分たちの活動を発展させるような具体的施設条件の提案を行うことができたと言うし、最初の活動拠点からの移転経験のある4地区は、以前の拠点で感じた不都合点を踏まえて検討し、現物件を見つけている。このように、必要な条件を活動者自身が明確化し、次によりよい活動拠点を探すことができたのは、移転を好機とした例とはいえないだろうか。公共施設の場合であれば様々な調整が不可避であり、活動の発展にあわせて場所を変えていくというような柔軟性は困難であろう。空き家活用では、活動者の意思によって、より適当な物件に移転できる選択の自由を比較的担保しやすいといえ、その点は長所と捉えることも可能であろう。

移転の可能性があることを活動者が不安と捉えるだけであれば、空き家活用への取り組み意欲を削ぐ要因となろう。しかし、予め移転がありうることを活動に織り込んで、それを活動発展の機会とし、次はどのような物件が望ましいかを検討しながら活動することはできないだろうか。ただ、そのためには、次の物件探しのハードルをいかに低くできるかが課題となろう。本研究で明らかにしたような生活支援に取り組む場合の活動拠点として活用しやすい空き家物件が地域のどこにあるのか、その情報が活動者に入手しやすくなるような環境整備が求められる。

全国的に見れば、茅ヶ崎市のような補助制度のない地域のほうが多い。活動拠点確保を進め

るためには、無料または低額での確保の方策を検討することが求められる。その情報は市場にのらず把握が難しいものだが、もし、維持管理に頭を悩ませていて、誰かがうまく使いながら管理してくれるのなら貸してもいいと考えるような空き家所有者に出会うことができるならば²⁵、低額あるいは無償での提供を得る可能性はあるのではないか。今後、非賃貸含めた空き家物件所有者に働きかける方策を検討する必要があるだろう。現在、住民福祉活動において空き家情報を把握する際に活用されている方法は、主に活動者メンバーのネットワーク、不動産店にあたる、の2つの方法であるが、情報不足や移転不安を理由に空き家活用の検討を避けるような状況を脱するためには、これら以外の方法を見つけ出す必要がある。特に、空き家情報が集まっている集積点を見つけ、それら集積点が有機的につながるような情報把握・提供システムを構築することが求められる。

4-3. 活動しやすさに求められる運営上の工夫— 高齢者配慮とわが城意識

活動者の中心は高齢者層であった。雇用延長や人口減少による労働者不足による求職者有利の状況が広がる中、この傾向は、今後更に進むであろう。バリアフリーまでの環境整備は要しないまでも、イス座²⁶を含めトイレの洋式化など活動者が高齢者中心であることへの配慮は不可欠である。

また、茅ヶ崎市では、空き家活用型の活動拠点だけでなく、公共施設に置かれた活動拠点においても、鍵を役員とコーディネーター全員が持ち、自由に使用できるようにしていた。それにより鍵管理者となった活動者の負担合をなくすことができ、さらには社協の担当職が「我が城意識」ができると話す、活動者の自分たちの活動拠点という意識が育つという。

この2点は、空き家活用に限ることではなく、他の形態の活動拠点においても当てはまる工夫であるが、空き家活用においては、畳の部屋を活用する場合もあることからイス座など的高齢者配慮は気を付けたい点であるし、「我が城意識」に関しては、自宅や友人宅のように過ごせる雰囲気を保ちやすい空き家活用においては、より一層助長できるのではないだろうか。

²⁵大阪府豊中市の基礎組織の一つである原田校区社会福祉協議会では、空き家になっていた実家の建物に不法侵入があり、今後の管理に不安を覚えていた所有者の、基礎組織で行う住民福祉活動の活動拠点として活用されるようになって、地域貢献とともに建物の有効活用となり「今は返されたらどうしようと思っている」との声が掲載されている。(牧里毎治監修 2000)

²⁶ 個人宅を開放してサロンを開催する場合、続き間に敷物を敷いて椅子を持ち込み部屋の一部あるいはすべてをイス座としており、高齢者が快適に過ごす集会空間ではイス座の設定は不可欠との指摘がある。(中村久美 2009)

4-4. 活動と空き家空間の整合性

茅ヶ崎市の地区ボランティアセンターの活動拠点の実態によれば、生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点には、「コーディネーターが利用者の相談や依頼の電話を受け付けて、サポーターと連絡を取り日程や内容を調整する連絡調整ができ、個人情報と保管することができる場所」「地域包括支援センター等の専門機関との会議や地区ボランティアセンター内部の打ち合わせ、総会ができる場所」「コーディネーターやサポーターが活動上のストレスを和らげたり、活動日以外でも気軽に立ち寄って懇談し合えるような場所」が自ずと確保されていた。これらスペースを、本研究では、それぞれ「オフィススペース」「多目的集会スペース」「ラウンジスペース」と名称し、地域資源としての空き家において、それがどのように確保されているかを見たところ、「オフィススペース」と「ラウンジスペース」は日常的に使用される空間であることから、全地区で一階にあり、「多目的集会スペース」は、多用途に使用でき、サロン会場にしたり、ラウンジスペースにもなる便利な空間であるが、やむを得ず一階に確保できない場合には、不便ながらも二階でも対応でき、場合によっては外部の公共施設などが優先利用できる環境があれば、活動拠点内に確保できなくても「何とかなる」という形で確保されていた。

これら実態から、4-1. 1) で、生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点において必須は、「一階部分に日常使用するスペース（オフィススペースと活動者のラウンジスペース）」があり、「オフィススペースが、できるだけ独立して確保できる」ことで、望ましいのは、「イス座で20~30人程度が入れる多目的集会スペースがある」ことと整理した。ここで「多目的集会スペース」と称したある程度の広さのある空間は、可変性があり多用途に使える空間であり、住民福祉活動拠点の必須条件としたいところだが、それが活動拠点内に確保できていないC地区からも一階に確保できていないT地区からもそれで困っているという声は確認されなかった。感覚的な解釈になるが、「今までなかった活動拠点が確保でき格段に活動しやすくなった」「もっと広いとよいか欲を言えばきりが無い」という声が随所に聞かれたことからすれば、一から希望を入れて新築するわけではなく、すでにある建物をこちらの予算内の賃貸料に抑えて確保するという狭い選択肢の中で、やっと見つけた地域資源をいかに工夫してうまく活用するかを考えたいという姿勢が、空き家活用型住民福祉活動拠点において活動する活動者の前向きな姿勢として選択されているように思われる。その点を考慮して、あえて考察するならば、「多目的集会スペース」として使用できる空間の確保は場合によって譲り得るものだとしても、できればほしい空間である。例えば、そのないC地区については、使っていない二階の続き間がもしも全くなかった場合には、一時的に物品を置いておくとか、一階をサロンなどで使用しているときにとりあえず二階でというような使い方ができなくなる。時々であってもいざとなれば使える余裕スペースがあることは望ましい条件に加えるべき点であるかもしれない。この点は十分検討できなかったので今後の課題としたい。

なお、本調査は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究C）（一般）の助成により実施した。

謝辞

本研究にあたり、現地調査にご協力いただいた社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会並びに各地区社会福祉協議会・ボランティアセンターの皆様、見取り図作成や資料整理に協力いただいた野村洋介氏（横浜国立大学大学院博士課程前期、現 東日本旅客鉄道株式会社）に、心より感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 国土交通省（2010）.空き家実態調査報告書,2010.3
- 2) 国土交通省住宅局（2014）.平成 26 年 空家実態調査 集計結果.2014
- 3) 小松尚・辻真菜美・洪有美（2007）. 地域住民の居場所となる交流の場の空間・運営・支援体制の状況—地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その 1—、日本建築学会計画系論文集 第 611 号、67-74、2007.1
- 4) 牧里毎治監修（2000）. 遊友 - 民家を借りてデイサービスをつくってしまった地域パワー、シーーム出版、2000.5
- 5) 盛永由衣・片方信也・小伊藤亜希子・廣瀬雄一（2006）. 地域住民が集えるまちなかの居場所づくり活動に関する研究—運営者に対する調査から—、平成 18 年度日本建築学会近畿支部研究報告書. 77-80. 2006
- 6) 中村久美子（2009.）地域コミュニティとしての「ふれあい・いきいきサロン」の評価 日本家政学会誌 Vol.60 No.1. 25-37、2009.1

第4章

第4章 本研究の結果と結論

1. 各章の考察のまとめ

1-1. 「第1章 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件の把握」

(1) 活動拠点とは常設・専有の場所であるとの住民福祉活動関係者の認識形成が必要

現在、生活支援活動への取り組みが本格化していないため、日程を決めて会場を確保する方法で現在も対応できており、公的施設や自治会館の一角にスペースがある程度であってもことが足りている可能性があるが、生活支援活動の場合は、常設・専有のスペースが不可欠となる。生活支援への取り組みを進めるためには、活動拠点とは常設・専有の場所であるとの住民福祉活動関係者の認識形成が必要である。

(2) 空き家活用の課題は、「維持費や賃貸料の負担」「防火・耐震性などの安全面」「空き家の所在情報の不足」で、特に「維持費や賃貸料の負担」「空き家の所在情報の不足」に対策が必要

空き家活用の実例は1割だが、6割近くの市町村社協は、空き家活用に関心があり、空き家活用の提案を受け入れる基盤はそれなりにあると推察される。空き家活用についての課題は、「維持費や賃貸料の負担」が最も多く、次いで「防火・耐震性などの安全面」への不安、「空き家所在情報の不足」という結果であった。空き家活用型活動拠点のある地区を持つ市町村社協では、現在の活動拠点の課題として「維持し続けられるか不安がある」が最も高く、空き家活用の課題としても、「維持費や賃貸料の負担」が9割と顕著に高い。次いで、「活動に合う空き家が見つからない」5割、「活用できる空き家情報がない」3.5割であった。「防火・耐震性などの安全面」への不安は2割で全体より少し低かった。すでに空き家活用型の活動拠点を持つ地区がある市町村社協の回答は、実際に活用してみてもの現実性があると考えられることからすれば、「維持費や賃貸料の負担」「空き家の所在情報の不足」が特に課題とであり、解消のニーズが高いと推察される。本研究が重視する無料又は低額での確保の方必要性を示唆すると考えら

れる。

(3) 自分たちで探し確保できる空き家活用によって生活支援活動が促進される可能性がある

空き家活用型活動拠点を持つ地区がある地域では、生活支援や地区の住民・ボランティアを相談員とする相談窓口の設置の取り組みが全体に比べて積極的な傾向があった。生活支援への取り組み志向が空き家活用型拠点を確保する地域を生み、空き家で活動拠点を確保できたことによって生活支援活動への取り組みが促進されている可能性があると考えられる。

1-2. 「第2章 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化」

(1) 成年後見人は「空き家情報が集積する場」であり、その連絡組織は「空き家情報集積点」の一つとなっている可能性がある

回答した司法書士、社会福祉士、行政書士、弁護士の1割から4割（弁護士は6割だが回収率が低いためここでは除外）が現在、空き家管理をしており、後見人が、「空き家情報が集積する場」となっている可能性がある。過去に管理していた経験がある者を含めば更に率は上がるものと思われる。また、それぞれ後見人の連絡組織を持っており、これら連絡組織が、個々の「空き家情報が集積する場」を結果的に集約しうる「空き家情報の集積点」の一つである可能性があると考えられる。

(2) 後見人が管理する空き家の住民福祉活動による活用の可能性はあり、無料又は低額での可能性も低くない

地域活用に関心のある物件所有者が一定数おり、無料又は低額での確保の可能性は低くないことが把握されている。地域に貢献するような空き家活用に関心を示す物件所有者が「いる」は、司法書士では6割、その他では、「説明すれば」2~4割、「後見人が判断すれば」2~3割と一定数いることが明らかとなった。

その場合「賃料は不可欠でない」が6~7割であり、住民福祉活動が後見人が管理する空き家を活用することができた場合には、無料又は低額で活動拠点を確保できる可能性は低くないことが把握されたといえる。

(3) 住民福祉活動拠点など地域活用する場合の条件は、「保全の負担を住民福祉活動が担うこと」「退去トラブルの不安を除くこと」「借り手への安心感を担保すること」

地域活用には、「草取り、風通しなど保全の手間がいらなくなる」「不法侵入や放火の心配が減る」をメリットとしてあげるものが多く、後見人が判断能力を喪失している被後見人に代わって判断することについても、「利用者にメリットがあれば判断したい」と「不利益にならないければ判断したい」を合わせると7～8割が判断したいと回答している。

住民福祉活動者が、後見人が管理する空き家を無料または定額で住民福祉活動の拠点として活用できる可能性を高めるためには、被後見人にとってのメリットを示せるということが重要であるが、これに関しては、調査票の回答と自由意見欄に記載された意見を総合すると、少なくとも以下3点は、住民福祉活動側が用意すべき条件といえる。

- ① 放置荷物の片づけや基本的な補修、草取りや風通しなどによる建物の保全が、被後見人の自己負担なく行われること
- ② 売却等明け渡しの必要が生じた場合は、速やかに退去することを契約に明示するなど退去のトラブル不安への対処
- ③ 借り手の身元への不安に対処するため。例えば契約者は市町村社協とするなど安心感の担保

1-3. 「第3章 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態」

- (1) 生活支援に取り組む住民福祉活動の活動拠点に適した空き家の必須条件は、「一階部分に日常使用するスペース（オフィススペースと活動者のラウンジスペース）があること」、望ましい条件は、「オフィススペースをできるだけ独立して確保できること」、「イス座で20～30人程度が入れる多目的集会スペースが確保できること」である

限られた財源での拠点確保は、近隣の公共施設等外部の空間活用を含めたトータルプランをもって検討することが、現実的である。それを前提に活動拠点に適した空き家の条件を整理すると、必須といえるのは、「一階部分に日常使用するスペース（オフィススペースと活動者のラウンジスペース）がある」ことで、望ましいのは、「オフィススペースが、できるだけ独立して確保できる」ことと、「イス座で20～30人程度が入れる多目的集会スペースがあること」と考えられる。空き家活用を検討する場合には、このような条件を満たす物件を探すことが、住民福祉活動が生活支援に取り組む際の円滑な活動環境の確保となるであろう。その点では、広さを確保でき、可変性も担保できる続き間等の連続する空間があることは、活動拠点として望ましい室構成といえる。

(2) 築古で非賃貸や賃貸不調の物件で構わず改修要求も低い低額あるいは無料で活動拠点を確保できる可能性が広がるかもしれない。

居住用とは異なり、内装外装や設備の状態などはさして重要ではなく改修要求は低い。それゆえ築古物件であっても一向に構わないし、築古物件の方が、最近では人気のない続き間があることが多く、借り手がつきにくいゆえに賃貸料減額の交渉余地もある。築古で非賃貸や賃貸不調の物件でよいのであれば、低額あるいは無料で活動拠点を確保できる可能性が広がるかもしれない。

(3) 移転の位置づけと不安軽減には、空き家情報が入手しやすくなるような環境整備が求められる

空き家を活用する場合、移転が活動拠点充実の機会ともなっているものの不安材料として大きくなっているのは空き家情報の入手環境のなさが要因として大きい。将来的な退去要請の可能性は不可避な部分があるが、次の物件探しのハードルを低くさえできれば、それを新たな場を得ての活動発展の機会と位置付けることの可能性も広がるし、不安も軽減できる。そのためには、活動者メンバーのネットワーク、不動産店にあたりといった、現在、住民福祉活動において空き家情報を把握する際に活用されている方法のほかに、無料又は低額での確保の可能性のある空き家物件の情報が活動者に入手しやすくなるような環境整備が求められる。

(4) 活動者が高齢中心であることへの配慮と活動拠点を自由に使えるような鍵管理の工夫は活動しやすさにとって重要な要素である。

活動者の中心は高齢者層であった。この傾向は、今後更に進むであろうから、イス座を含めトイレの洋式化など活動者が高齢者中心であることへの配慮はこれまでの指摘されてきたように不可欠である。

また、鍵を役員やコーディネーター全員が持ち、自由に使用できるようにすることは、常設・専有の活動拠点があるというだけでなく、自由に使えることも意味し、活動者たちに自分たちの活動拠点という意識「我が城意識」が育つという。この2点は、空き家活用に限ることではないが、住民福祉活動の推進上重要な要素と考えられる

2. 本研究の結論

本研究は、空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組む住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察する事を目的に、それを明らかにすべき課題として以下に取り組んだ。

- ① 生活支援にとりくむための活動拠点整備の条件把握
- ② 活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化
- ③ 具体事例から見た活動と空き家空間の整合性の実態

ここまでの研究成果を踏まえ、空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組むための住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法として、以下を結論としたい。

(1) 空き家の必須条件の明示と住民福祉活動側が整備すべき条件についての周知が必要

財政基盤の弱い住民福祉活動の活動者が自治体の理解等の環境に一方的に規定されることなく、自ら確保に動き出せる方法として、地域資源の活用のうち無料又は低額での確保の可能性のある空き家活用を中心に検討してきた。

成年後見人への調査結果では、住民福祉活動側に一定の条件（①放置荷物の片づけや基本的な補修、草取りや風通しなどによる建物の保全が、被後見人の自己負担なく行われること、②売却等明け渡しの必要が生じた場合は、速やかに退去することを契約に明示するなど退去のトラブル不安への対処、③借り手の身元への不安に対処するため、例えば契約者は市町村社協とするなど、安心感の担保）の整備ができれば空き家活用によって無料又は低額で確保することの可能性は低くないことが明らかとなった。

また、茅ヶ崎市の地区ボランティアセンターの先行的な具体事例からは、多目的集会スペースがあればよいが、もし物件内に確保できなくても、近隣に優先利用ができるなどそれに類するスペースを確保できるのであれば、最低限一階部分にラウンジスペースとオフィススペースがあればよく、築古で物件構わないし、立地については地域性による違いは大きいと思われるが、小地域の範囲であれば、地区の中央にこだわらなくても大きな支障はないなど、生活支援に取り組む住民福祉活動拠点が求める要求水準は、総合するとそう高くないといえるのではないか。賃貸不調物件や市場に流通しない空き家の情報は、現状では、入手しにくいだが、この条件に合う物件に行き着くことができれば、無料又は低額での確保の可能な物件はあると考えられる。

本研究で明らかとなった住民福祉活動拠点に活用しうる空き家の必須条件の内容、物件は築古で構わず改修は必ずしも要さないこと、立地も小地域の範囲であれば中央にこだわる必要はないという結果は、空き家活用にハードルを感じている活動者等にとって、取り組める範囲のハードルだと受け入れられるものではないかと考える。ただし、無料又は低額での確保を考える場合は、前掲の活動側に求められる条件①～③を整備することが求められるので、空き家活用による活動拠点確保の取り組みを推進するためには、これらを明示して取り組みのイメージをつくり、活動者等に周知することが必要である。

(2) 成年後見人は、空き家情報が集積する場、連絡組織は集積点となっている可能性があり、このような場を他にも見つけていくことが必要

無料又は低額での確保の可能性のある賃貸不調物件や市場に流通しない空き家の情報は、入手しにくい。本研究では、活動拠点となりうる地域資源情報の一つの有効な可能性の明確化として、後見人の可能性を研究し、その結果これまで認識されてこなかった新しい地域資源情報の一つとして、後見人が空き家情報の集積する場、連絡組織が集積点となっている可能性が明らかとなった。活動者メンバーのネットワーク、不動産店にあたる、という、現在主に活用されている方法のほかに、このような、本務を行うことに伴っていわば二次的に「空き家情報が集積する場」や「空き家情報集積点」となっているような場を更に見つけていくことができれば、住民福祉活動に限らず、幅広い非営利団体の活動環境整備に寄与できるのではないかと考える。住民福祉活動にとっての空き家情報入手環境を整備するためには、このような、本務を行うことに伴っていつの間にか空き家情報が集積するような場を、他にも見つけていくことが必要である。

今のところこれら情報は、集積している状態を維持しているにとどまり、その空き家を所有者である被後見人に利益のある形で維持管理する方策を検討するまでには至っていない。空き家管理には負担感はあるものの、貸すことによるトラブルやそこに至る手続きの煩わしさなどがあり、それを住民福祉活動に貸すという判断は、家裁の判断以前に個々の後見人の考え方による部分が大きいし、住民福祉活動拠点にそれら空き家を活用することについては、本研究での調査票を受け取り始めて考えたという後見人が殆どであると思われる。まだ理解は進んでいないし、意識もされてはいない段階であるから、協力が円滑に得られる状況にはない。今後、後見人が管理する空き家を住民福祉活動などの地域活用によって維持管理するという考え方についての議論が進み、住民福祉活動の具体例が増えてその姿が見えてくる必要があるであろう。

(3) 空き家情報の新しい入手環境を検討することが必要（ニーズ呼応システム等）

これまで、空き家情報の収集と提供の仕組みについては、所有者に空き家バンクや情報提供制度に物件を登録してもらう方法が開発されてきた。自治体による空き家情報のデータベース化も一部モデル地域によって取り組まれているが、その情報と住民福祉活動との連結は、今のところ未知である。本研究において、後見人が空き家情報が集積する場でありその連絡組織は集積点である可能性があることが明らかとなり、このような場をさらに見つけ出していく意義があることを(2)において述べた。この点について、本調査で実施した調査の内容を超えて、可能性についてここで述べておきたい。

これまでに開発されてきた、空き家バンクや情報提供制度のような所有者が自身の空き家情報を登録する方法は、既往研究においても登録が少ないことが課題として指摘されており、限界もわかってきている。後見人のような空き家情報が集積する場やその集積点は、自らその流動的な情報を空き家バンク等に登録することはしない。もし、借りたいという人や団体があるのならば、そしてそこが一定の条件を満たし、所有者である被後見人にメリットのある条件を用意できるのなら、そのニーズに呼応して検討することができる存在としてあるだけである。

このような、ニーズに対して呼応しうる存在には、空き家を借りたいニーズを流すルートさえあれば、広くその存在を想定できるのではないだろうか。たとえば、PTA や社会貢献意識のある企業、自治体、商工会議所、生活協同組合、農業協同組合などに空き家を借りたいニーズを何らかの方法で流してみることによって空き家情報把握の可能性はあるのではないだろうか。相続したものの誰も済む予定のない実家などをもつ人は、自ら貸すための行動をとることはないが、「〇〇地区で一階に2室あり、できれば続き間のような広く使える部屋があればなおよい。片付けもするし、要請があれば速やかに退去するので地域のボランティア活動に無料又は低額で貸してくれる人はいないか」というメッセージを目にすれば、心が動く人はいるのではないか。その情報周知をどこが担うのかは課題だが、例えば、空き家活用のニーズを発信し、それが届いた時点でそこに呼応できる所有者を探す、仮に「ニーズ呼応システム」とでも呼ぶような新しい発想での仕組みづくりの可能性を検討する必要があると考える。

<「空き家情報が集積する場」や「空き家情報集積点」を活かした「ニーズ呼応システム」の構想>

これを後見人を例に具体的に構想するならば、例えば、神奈川県においては、県社会福祉協議会が事務局となって、各代表者による情報交換の場が設けられている。この場にも各連絡組織にも会員との指示命令関係はないが、住民福祉活動が空き家情報を必要としたとき、これら情報集積点にその意向を打診し、情報集積点である各連絡組織がその情報を会員に流して、応答を待つ、もし住民福祉活動が求める地区内に一定の条件を満たす空き家物件があって貸すことを検討できるなら、後見人が直接、活動者と条件を協議する。協議の結果貸すことができな

ければそこまでとするというような、「空き家連絡ステーション（仮称）」のような仕組み（図4-1）を作ることができたとすれば、空き家解消に寄与し、住民福祉活動の活動環境整備に一役買うことになるのではないだろうか。今は、また後見人にも連絡組織にもその理解は形成されてはいないが、理解が進めば、それを經由して所有者に、住民福祉活動がそれを必要としているという空き家活用ニーズを到達させることができるかもしれない。特に後見人の中でも司法書士は、不動産を専門としており管理物件数も他に比べて多くその可能性が高いと思われる。とはいえ、個々の後見人が管理する物件の所在の地域偏在は大きいと思われるし、必要なスペースなどの条件を満たし、所有者の判断あるいは後見人の判断、居住用物件の場合は家裁の判断などいくつかの条件をクリアしなければならないことを考えれば、過大な期待ができるわけではない。実際、打率はそう高くはないだろう。しかし、なくてもともとといえはいえるし、この仕組みは今ある存在をネットワーク化するものであるから、コストはそれほどかからないと思われる。

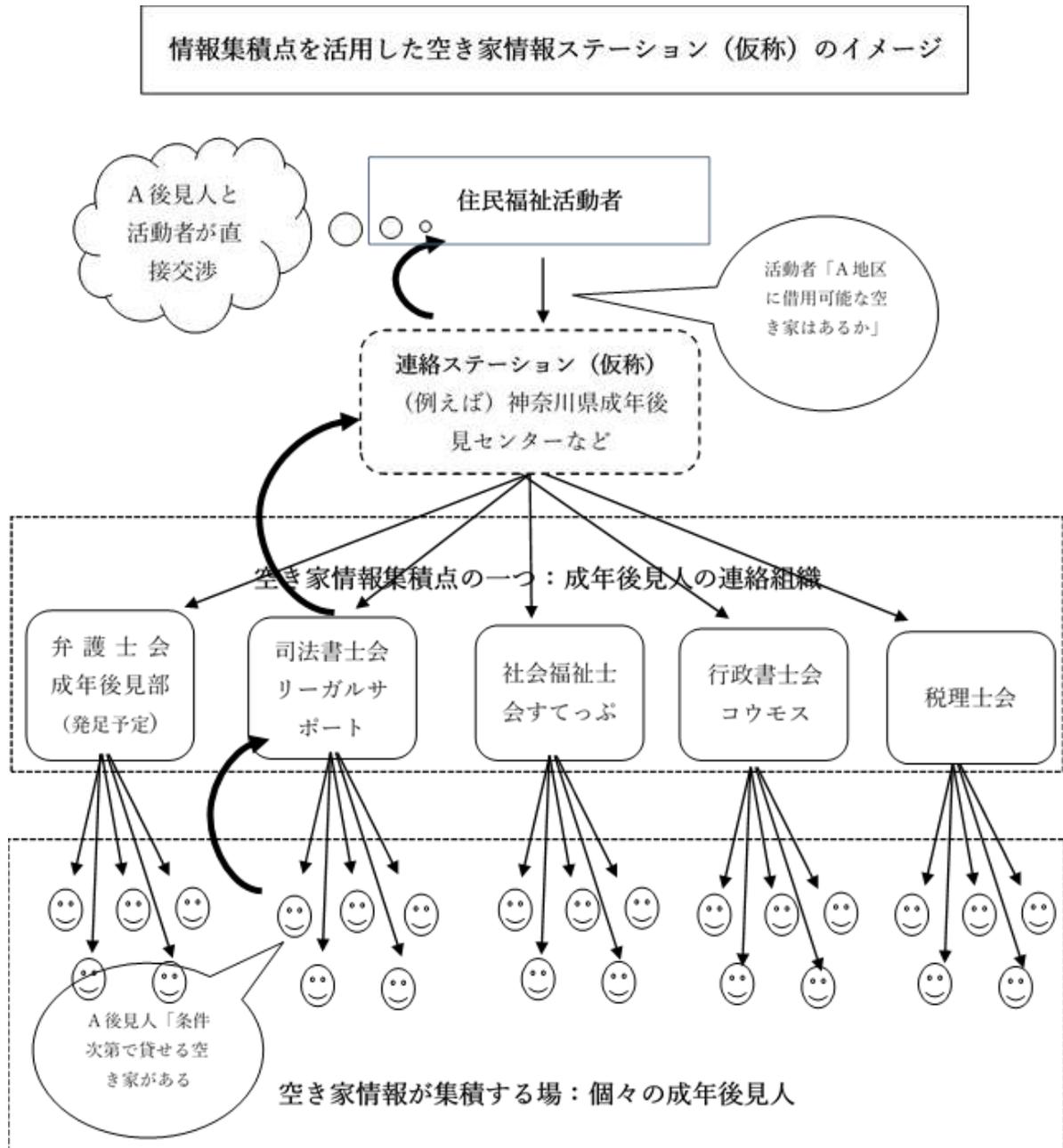


図4-1. 情報集積点を活用した「空き家連絡ステーション」（仮称）のイメージ

3. 今後の課題

本研究では、空き家等の地域資源を活用して、生活支援活動に取り組む住民福祉活動拠点を地域内に普及するための方法を考察し、(1) 生活支援に取り組む住民福祉活動拠点が求める要求水準はそう高くなく、無料又は低額で確保することの可能性は低いこと、(2) 成年後見人は、空き家情報が集積する場でありその連絡組織は集積点である可能性があること、(3) 空き家情報の入手環境としての「ニーズ呼応システム」に可能性があることの結論を得、「空き家情報が集積する場」や「空き家情報集積点」を活かした「ニーズ呼応システム」の構想を案として示したが、本研究を全うする上で重要なことは、これら結論を踏まえ、住民福祉活動が専有拠点確保に積極的に動き出せるようにするための具体的方策を検討することである。そこで、ここでは今後の課題として、以下を挙げておきたい。

(1) 活動者等への具体策の伝達

本研究で明らかにできた活動拠点に求められる条件や先行事例が示す運営方法、管理方法に関する具体的なノウハウの活動者等者への周知が必要である。拠点を持つことは負担を大きくするのではないかと不安を持っているかもしれない活動者等に、活動拠点を持つことのハードルは思うほど高くないということをわかりやすく伝える研修会や手引きの作成、特に行政や社会福祉協議会など市民活動の支援関係者の意識啓発は重要と考えている。この点については、次の研究課題として早速取り組むつもりである。

(2) 空き家情報の新しい入手環境としての「ニーズ呼応システム」構想案の具体化

結論で示した、「空き家情報が集積する場」や「空き家情報集積点」を活かした「ニーズ呼応システム」の構想案の具体化である。これについては、神奈川県社会福祉協議会権利擁護推進部との協議を進めているところであるが、現在の役割が連絡の場の提供までであること、各後見人の連絡組織の組織化度合いや体制上の違いなどもあり、マッチングシステムとしてどこが主体を担うのかについてなど、今後検討を重ねる必要がある状況である。一つ目同様、次の研究課題として取り組んでいきたい。

(3) 耐震補強等空き家活用上の安全確保における市町村等の支援策を誘引する研究の実施

空き家活用を検討する場合、住民が集まる場であることでの防火や耐震など安全面の課題がある。この点は、市町村社協調査でも 27%が躊躇材料の一つとして挙げていたことである。中でも耐震に関しては課題である。茅ヶ崎市社協の地区ボランティアセンターの事例では、防火は常に気を付けることを基本に全地区が火災保険を契約し、火器を使用しない(S地区)、消火器を設置し火災報知機を検討中(K地区)といった取り組みもみられ、防火についての対処

は行われている状況があった。しかし、耐震については、ヘルメットを用意している地区が1か所（C地区）あったが、活動拠点は、基本的に活動者が主にオフィスとして使用する場所であることから避難困難者を強く想定していないこと、耐震工事等の費用負担については所有者に要求することも住民福祉活動で負担することも困難という事情もあり、正面からの取り組みはされていない。また、平成25年11月の改正耐震促進法で、不特定多数が利用する建築物や避難に配慮を必要とする者が利用する建築物のうち大規模なものなどについて耐震診断と報告の義務付けがなされたが、本研究が対象にするような空き家はそこには含まれない例が大半と想定される。しかし、それに関わらず安全性を確かなものにしたいのには確かであり、特に耐震については構造に関わることであるので住民福祉活動にとっては、何らかの支援が必要な事項と言わざるを得ない。

空き家特措法第5条に基づき策定された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日 総務省・国土交通省告示第1号）の一の6には「空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする」と市町村が空き家を整備し地域貢献に活用できるようにすることの検討を促す記述が見られる。耐震対策については、住民福祉活動推進方策の一つとして行政の支援策を要請したい事項といえる。

そのためには、行政に対し住民福祉活動拠点の有効性を示すことが重要な要素となろう。各地での活動者等による行政への働きかけが求められるが、それを後押しする実践展開についての研究は、筆者が今後取り組むべき課題と考えている。

おわりに

筆者自身、社会福祉協議会での職員経験があるが、いつみても住民の活動は面白い。茅ヶ崎市の地区ボランティアセンターの現地調査で、活動者の年齢はと聞くと、「たぶん70代じゃないかな、あれ？あの人はまだ80を超えたかしら、年齢関係ないのよね、できるかできないかだから」といった具合で、そもそも名簿も完全ではなく、「そろそろ作り直さなきゃね」という状態で支障がない。お金持ちがただ安いからと依頼してきた場合はどう対応するのかと聞くと「所得調べできるわけではないから、まあ一回行って、違うなと思ったら次はシルバー人材センター頼んで」とか「家が大きくても買ったときにお金があっただけで、今は孤独で多分お金もそれほど裕福ではないんじゃないかなとかわかるもんです」といった具合。要は、活動者がこの人にはしてあげたいとか、行くと楽しいから行ってあげたい、といった近所付き合いの延長でサポートを提供している。だからコーディネーターやサポーターの「正しい」名簿がなくても、名前だけで活動していない人がいても、それが何だ、というわけである。

住民の活動は、融通無碍がよい。また、そうでなければ続かない。活動環境を整え、あとは任せる。ただし、差別偏見も住民自身が生むものであるから、ほったらかしは良くない。行政や様々な専門家の参加が担保されていないとアブナイ時もあるのである。活動拠点は、住民の活動の拠点であると同時に、専門家との連絡の場にもなり、両方にとってあるとよい場所といえる。

本研究で、地域資源のうち空き家に着目したのは、ひとえに一定の数があって、更に無料又は低額での確保の可能性があるかと踏んだからだ。賃貸料の負担は住民の活動にとって難題である。茅ヶ崎市は市が賃貸料や活動費を補助しておりその点では特徴のある事例であるが、全地区で活動拠点を持って生活支援に取り組んでいるおそらく唯一の地域であり、住民福祉活動が生活支援に取り組む場合にそこに空間がどうかたえ得るのかを把握するには好事例であった。

また、無料又は低額での確保の可能性を検討する上では、その空き家は市場にのらないような物件に求めることになるが、その情報源として成年後見人の可能性に気づいたのは、独立型社会福祉士事務所を運営する知人からの情報であった。その可能性を明らかにすべく、まずは不動産の専門家である司法書士会の役員に面談し協力依頼したが、当初は困惑されていたように思う。筆者もまだ確信はなく、ともに考えていただく形で最初の調査を実施することになった。調査結果は興味深いもので、空き家活用について「積極的に検討したい」と「検討してみたい」が65%に上った。その後順次実施した、社会福祉士、行政書士、弁護士においても50~70%あった。実際に管理している空き家を住民福祉活動に貸し出す判断を後見人が行える例

はそう多くはないであろうが、空き家情報が集積する場と集積点を探すという発想は、これまで着眼されてこなかった新しいもので、所有者が情報を登録する空き家バンクのようなチャンネルに加え、今後可能性を感じる考え方ではないかと思うがどうだろうか。結論で提案した、連絡ステーション（仮称）については具体化を試行してみたいと考えている。

なお、本研究は、住民福祉活動の活動拠点に焦点化したがる、空き家情報を必要とする人々や団体は他にもある。連絡ステーションの可能性について関係者と協議する中でも、学童保育などでも空き家情報は欲しているのではないかなどの意見をいただいている。特に空き家情報の入手環境整備に関しては、住民福祉活動に限らず幅広くニーズにこたえ得るものであると考えている。

参考文献（総括）

- 1) 天野克也 (2016) .横浜市内の戸建て住宅空き家を転用した地域施設の実態.日本建築学会大会学術梗概集 (九州) 1339-1340.2016.8
- 2) 桧垣牧子・福田由美子 (2005) .「ふれあいいいききサロン」事業における施設の使われ方の考察—高齢者の生活拠点施設に関する研究—.日本建築学会中国史部研究報告書第 28 巻. 645-648. 2005.3
- 3) 藤繁和・浅野平八 (2000) .都市部における町会と町会館の関係—地域的拠点施設整備に関する研究 3 —.第 18 回地域施設計画研究シンポジウム.日本建築学会建築計画委員会地域施設計画小委員会.145-150.2000.7
- 4) 藤繁和・浅野平八 (2000) .「町会館」のコミュニティ形成にかかわる施設機能—最小単位圏域における地域的拠点施設に関する研究 (その 8) —.日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北) .217-218. 2000.9
- 5) 居原崇浩・横山俊祐・内田真治 (2002) .共助型地域福祉における活動拠点の特性—地域づくりと連動した高齢者福祉システムの評価に関する研究 (3) —. 日本建築学会学術講演梗概集 (北陸) .379-380. 2002.8
- 6) 鴨川木綿子・野口孝博 (2005) .札幌市内町内会館の施設現状—住宅地における小規模コミュニティ施設のあり方に関する研究—. 日本建築学会大会学術講演梗概集 (近畿) .493-494. 2005.9
- 7) 鴨川木綿子・野口孝博 (2004) .住宅地における小規模コミュニティ施設の利用実態とそのあり方—札幌市内の町内会館を事例として—.日本建築学会北海道支部研究報告集No.77.339-342. 2004.7
- 8) 神奈川県 (2015) .平成 25 年住宅・土地統計調査確報集計結果 (神奈川県版) .6. 2015.3
<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/x6z/tc30/jinko/documents/01kaku-kanagawa.pdf>
- 9) 勝俣啓太・浅野平八 (2009) .公民館ロビーの変容に関する実証的研究.日本大学生産工学部第 42 回学術講演会 (2009. 12.5) .163-170. 2009.12
- 10) 勝俣啓太・浅野平八 (2010) .コミュニティ施設におけるロビー空間利用の主目的化. 本建築学会学術講演梗概集 (北陸) .361-362. 2010.9
- 11) 厚生労働省社会・援護局 (2008) . これからの地域福祉のあり方に関する研究会、地域における「新たな支え合い」を求めて—住民と行政の協働による新しい福祉—. 2008.3
- 12) 公益財団法人全国宅地建物取引業協会連合会 (2016) . 空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書,2016.3
- 13) 国土交通省 (2010) . 空き家実態調査報告書. 2010.3
- 14) 国土交通省住宅局 (2014) . 平成 26 年 空家実態調査 集計結果.2014
- 15) 国土交通省住宅局住宅政策課 (2017) .平成 29 年度空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業募集要領.2017.5
- 16) 小松尚・辻真菜美・洪有美 (2007) .地域住民の居場所となる交流の場の空間・運営・支援

- 体制の状況—地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その1—.日本建築学会計画系論文集 第611号. 67-74. 2007.1
- 17) 小松尚・辻真菜美・洪有美 (2005). アンケート調査による愛知・岐阜・三重3件における交流の場の状況分析～地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究 その1～. 日本建築学会大会学術講演梗概集 (近畿). 1-4. 2005.9
 - 18) 黒木文香・山本幸子・中園真人 (2009). 農村地域における空き家情報提供事業の取り組み—西日本地域の事例分析—. 日本建築学会学術講演梗概集 (東北). 495-498. 2009.8
 - 19) 黒木文香・山本幸子・中園真人 (2012). 空き家情報提供事業方式の類型化と事例分析—地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その2—. 日本建築学会中国出張支部研究報告集第35巻. 857-860. 2012.3
 - 20) 牧里毎治監修 (2000). 遊友・民家を借りてデイサービスをつくってしまった地域パワー. シイーム出版. 2000.5
 - 21) 森一彦・三浦研・松浦正悟他 (2012). 空き家・空きビルの福祉転用: 地域資源のコンバージョン. 学芸出版社. 2012.9
 - 22) 森一彦・加藤悠介・松田雄二 他編著 (2008). 福祉転用による建築・地域のリノベーション: 成功事例で読みとく企画・設計・運営. 学芸出版社. 2018.3
 - 23) 盛永由衣・片方信也・小伊藤亜希子・廣瀬雄一 (2006). 地域住民が集えるまちなかの居場所づくり活動に関する研究—運営者に対する調査から—. 平成18年度日本建築学会近畿支部研究報告書. 77-80. 2006.5
 - 24) 中村久美 (2009). 地域コミュニティとしての「ふれあい・いきいきサロン」の評価 日本家政学会誌 Vol.60 No.1. 25-37. 2009.1
 - 25) 中野恵理・小松尚 (2015). 中山間地域における空き家提供に必要な地域の協力体制の考察—空き家バンク制度に登録した所有者を対象にしたヒアリングから—. 日本建築学会学術講演集 (関東). 105-106. 2015
 - 26) 中山恵介・大谷由紀子 (2013). 空き家バンクの利用と運営に関する全国調査からの考察. 日本建築学会学術講演梗概集 (北海道). 1467-1468. 2013.8
 - 27) 中崎玲子・延藤安弘・盛永良丙 (2000). 交流の場をもたらす小店舗に関する研究—谷中周辺の商店街に萬する考察—. 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北). 507-108. 2000.9
 - 28) 中園真人・繁永真司・加登田恵子・稲井栄一・山本幸子・吉浦温雅 (2008). 定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス: 定期借家方式による民家再生システムに関する研究. 日本建築学会計画系論文集 第631号. 1953-1960. 2008.9
 - 29) 西野達也・長澤泰 (2004). 小規模高齢者通所施設の利用実態と空間の使われ方の特性について. 日本建築学会計画系論文集 第581号. 41-48. 2004.7
 - 30) 笈田幹弘・後藤智香子・小泉秀樹・角屋ゆず・山田翔太 (2018). まちづくり活動とのマッチングによる空き家活用推進事例の研究—世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事

- 業の実態と課題一.日本都市計画学会都市計画論文集 Vol. 53No.3.1184-1190. 2018.10
- 31) 岡田富博・三宅理一 (2000) .木造住宅密集地域における「空家」化に関する研究—墨田区京島地区におけるケーススタディ①—. 日本建築学会大会学術講演梗概集(東北).547-548. 2000.9
- 32)総務省統計局 (2013) . 平成 25 年住宅・土地統計調査. 2013.
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/gaiyou.html>.
- 33) 社会福祉法人全国社会福祉協議会 (2016). 『平成 27 年度市区町村社会福祉協議会活動実態調査』 2015.12
- 34) 社会福祉法人全国社会福祉協議会地域福祉推進委員会 (2007) .小地域福祉活動の推進に関する検討委員会報告書.全国社会福祉協議会.2007.10
- 35) 地域における生活支援サービスのコーディネーター機能の構築に関する調査研究事業委員会 (2014) .平成 26 年度生活支援コーディネーター(地域支え合い推進員)に係る中央研修テキスト. 日本能率協会総合研究所.2014.3
- 36) 辻真菜美・洪有美・小松尚 (2005) .事例に盛る交流の場の立地・備え・もてなしの状況～地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究 その2～. 日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿) .5-8. 2005.9
- 37) 山本幸子・黒木文香・中園真人 (2012). 中国・四国・九州地方における空き家情報提供事業の実施状況と事業内容地方自治体による情報提供型空き家活用システムに関する研究 その1—.日本建築学会中国出張支部研究報告集第 35 巻.853-856. 2012.3
- 38) 山本幸子 (2014) 所有者の空き家提供意思決定プロセスの考察—山梨市の空き家バンク登録者を対象として—.日本建築学会学術講演集(近畿). 2014
- 39) 横浜市市民局 (2014). 会館建設・整備をスムーズに進めるために—自治会・町内会館整備費補助の手引き(改訂版). 2014.4
- 40) 米山隆晃・川島和彦 (2013). 地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—運用実態の分析を中心として—. 都市住宅学 80 号 2013 WINTER. 86-92. 2013
- 41) 若竹雅宏・浅野平八 (2010) .市民交流ロビー発症施設の調査研究.日本大学生産工学部第 43 回学術講演会.167-170.2010.12

資料編

■茅ヶ崎市：空き家活用活動拠点
(現地写真と見取り図)

■調査依頼文・調査票

茅ヶ崎市：空き家活用活動拠点
(現地写真と見取り図)

S 地区



外観



外観



オフィススペース



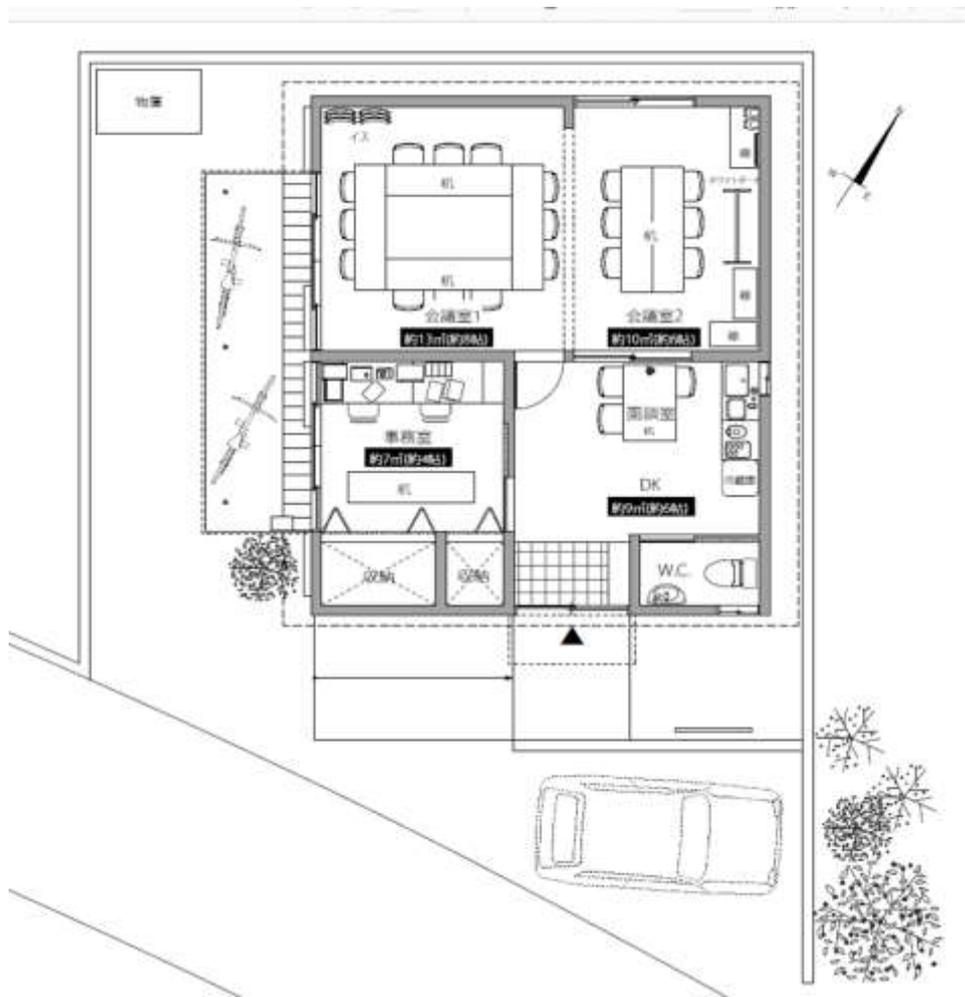
ラウンジスペース



予定表



多目的集会スペース



K地区



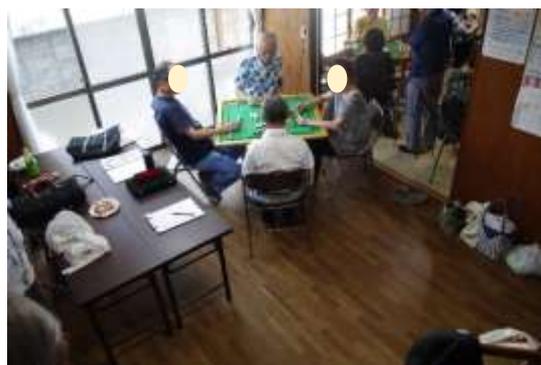
外観



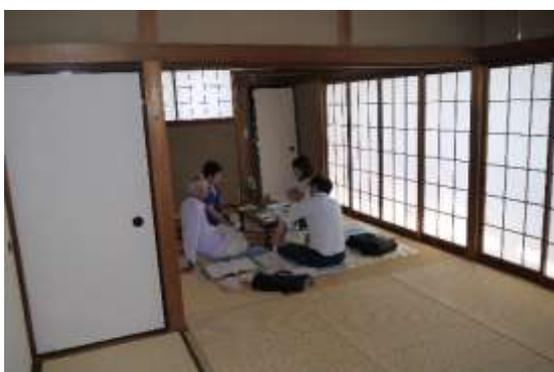
外観



オフィススペース



ラウンジと多目的集会スペース



使われていない二階の続き間



部屋を貸す際に鍵を受け渡すためのキーボックス



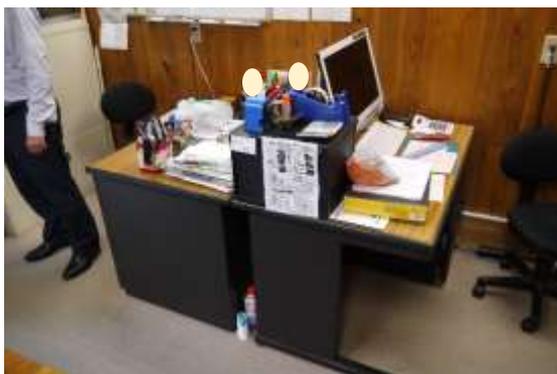
C地区



外観



外観



オフィススペース



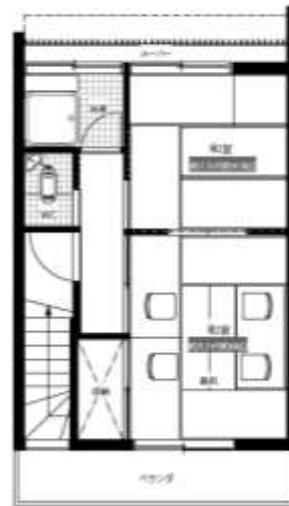
ラウンジスペース（サロンにも使う）



使われていない二階の続き間



二階への階段



H地区



外観



外観



オフィススペースとラウンジスペース



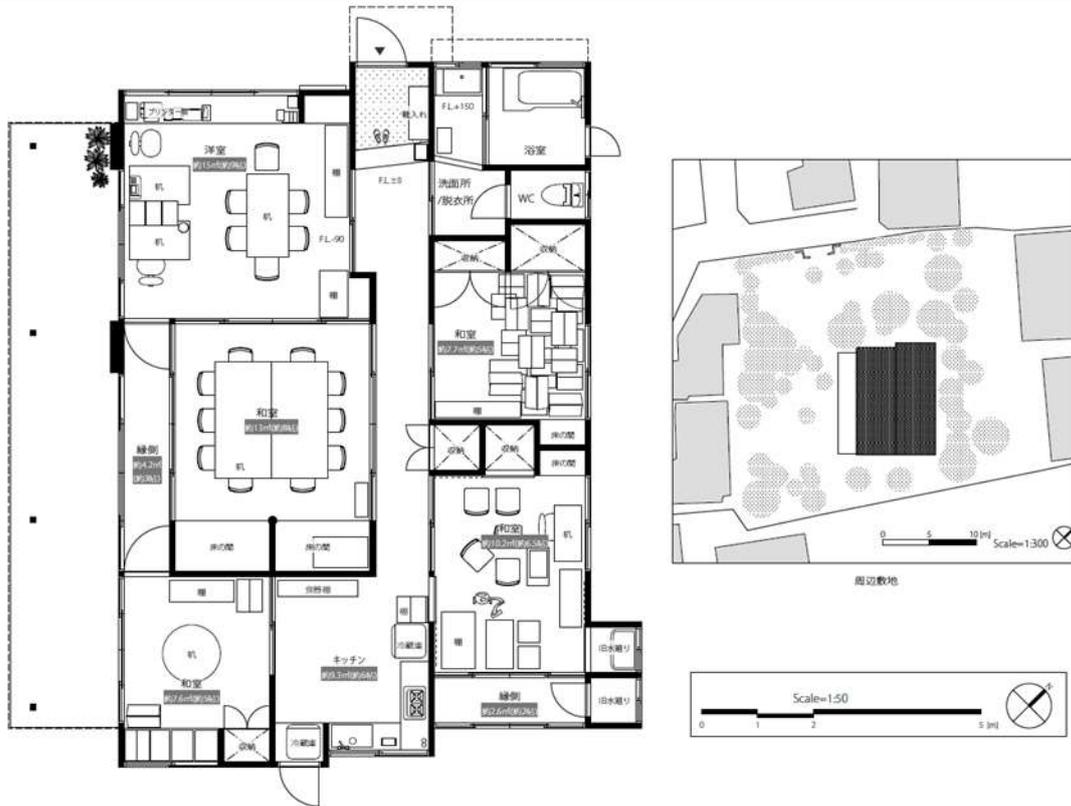
ラウンジスペースと多目的集会スペース



多目的集会スペース



多目的集会スペース



R地区



外観



外観



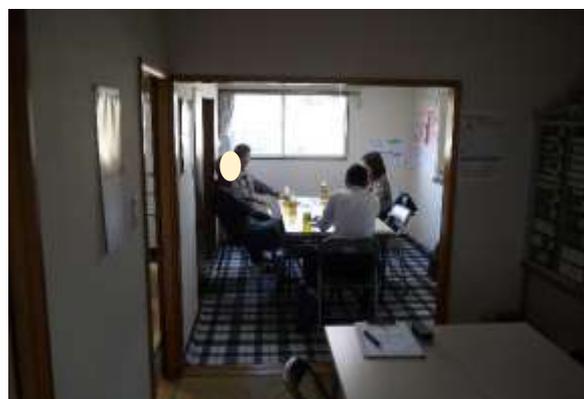
オフィススペース



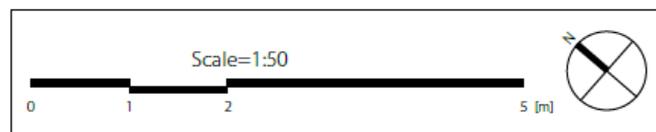
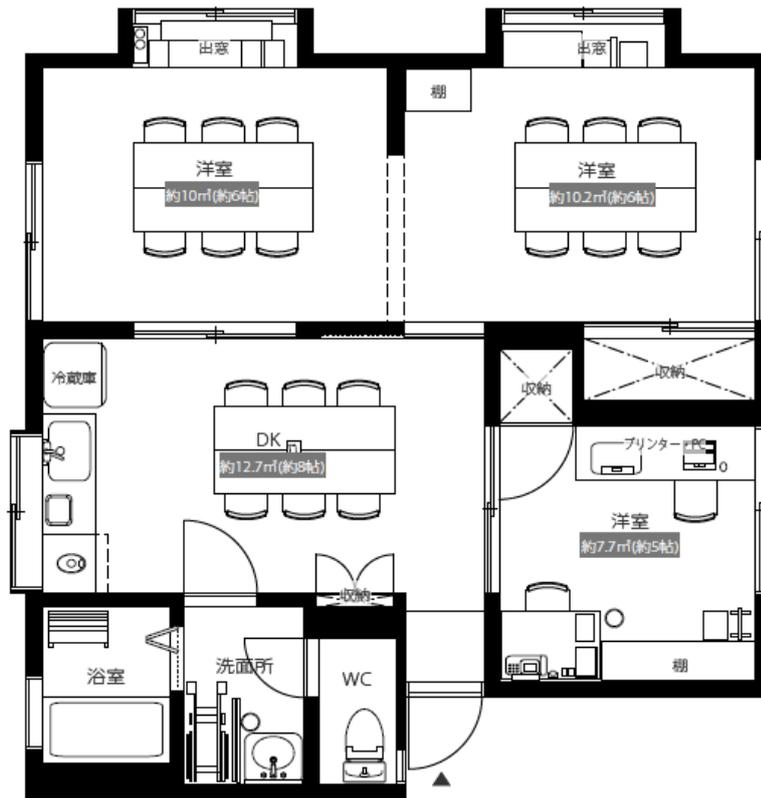
ラウンジスペース



ラウンジスペースとオフィススペース



多目的集会スペース



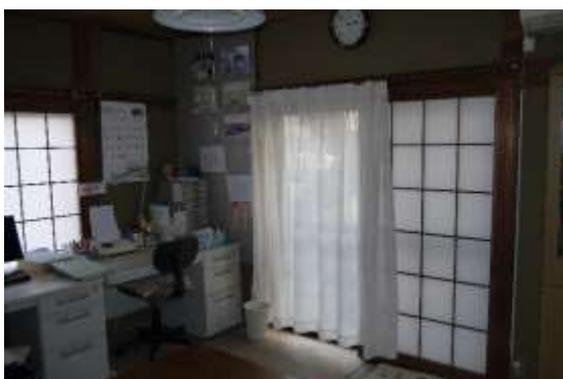
T地区



外観



外観



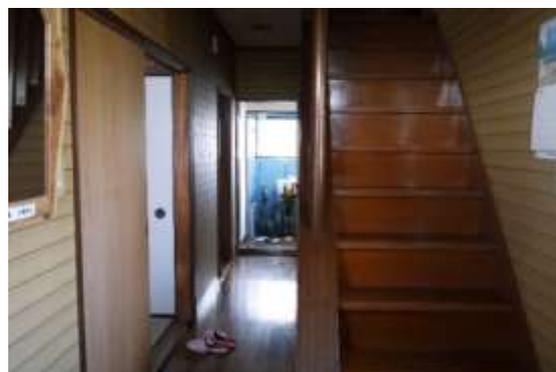
事務スペース



ラウンジスペース



二階の続き間



二階への階段

調査票

「地域福祉推進基礎組織の活動拠点調査」協力をお願い

時下 ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

近年、介護保険の新総合事業に生活支援の担い手として住民ボランティア活動が位置づくなど、住民の福祉活動への期待が高まっていますが、それに対する活動環境整備の面は進んでいるとは言えない状況にあります。住民福祉活動の環境については、活動拠点の重要性が指摘されていますが、その点についてもこれからの段階と思われま

す。そこで、住民福祉活動拠点を確保しその活動環境を整備するために必要な要素を検討するため、まずは、地区社協等の地域福祉推進基礎組織の拠点持つ地域の状況とそこから見える課題、また、近年課題化する地域の空き家活用についての社協関係者の関心等について把握しようと調査を企画しました。本調査は、全国社会福祉協議会地域福祉推進委員会の協力を得て実施するもので、同委員会が実施した『平成 27 年度市区町村社会福祉協議会活動実態調査』で、「地域福祉推進基礎組織の活動拠点」が「ある」と回答された市区町村社協全てに対し、さらに詳しく状況をうかがうものです。

つきましては、ご多忙の中恐縮ですが、趣旨ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

提出期限：平成 28 年 11 月 21 日（月）

* 同封の返信用封筒をご使用ください。

平成 28 年 10 月 18 日

市区町村社会福祉協議会地域福祉担当者各位

中村美安子（神奈川県立保健福祉大学）

大原一興 藤岡泰弘（横浜国立大学大学院）

<問い合わせ先> * メールまたはファックスでお願いいたします。

神奈川県立保健福祉大学 社会福祉学科 中村美安子（なかむらみやこ）

メール：nakamura-myk@kuhs.ac.jp * nakamura と myk の間はハイフン

ファックス：046-828-2673

この調査は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）の助成により実施するものです。

6	<p>「活動拠点」の場所について、あてはまるもの全てに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 役場や公民館などの公的施設内 ② 市町村社協の事務所内 ③ 学校の空き教室 ④ 自治会・町内会の会館 ⑤ 団地等の集会室 ⑥ 戸建住宅 ⑦ アパート ⑧ マンション ⑨ 店舗 ⑩ 倉庫 ⑪ その他 ()
7	<p>「活動拠点」のうち、戸建住宅、アパート、マンション、店舗などを活用している地区は、合わせてどのくらいありますか。 最も近いもの1つに○をつけ、具体的な個所数の合計も記入してください。</p>	<p style="text-align: right;">7-a</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ほとんどの地区 ⇒ ② 半分くらいの地区 ⇒ ③ 一部の地区 ⇒ ④ どこの地区にもない <p style="text-align: right;">合計 () 地区</p>
8	<p>「活動拠点」の確保に当たり、地区で戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの活用について検討しましたか。 最も近いもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 多くの地区で検討していた ② 一部の地区で検討していた ③ 話題には上ったが検討には至らなかった ④ 検討しなかった
9	<p>「活動拠点」の開所日と日数について あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p style="text-align: right;">9-a</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 原則的な開所日を決めている ⇒ <ul style="list-style-type: none"> ① 多くの地区が週5日以上である ② 多くの地区が週2～4日である ③ 多くの地区が週1日である ④ 多くの地区が週1日未満である ② 原則的な開所日は決めていない（必要に応じて開所する）
10	<p>「活動拠点」の開所日の開所時間について、あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p style="text-align: right;">10-a</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「9時～15時」のように原則的な開所時間を決めている ⇒ <ul style="list-style-type: none"> ① 多くの地区が8時間以上である ② 多くの地区が5時間～7時間である ③ 多くの地区が4時間以下である ② 原則的な開所時間は決めていない

16	<p>「活動拠点」を、戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保することについて、社協としての取り組みについて、最も近いもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 関心がありすでに取り組んでいる ② 関心があり取り組みたいと考えている ③ 関心はあるが、取り組めていない ④ これまで考えたことがなかったが考えたいと思う ⑤ 関心はない
17	<p>「活動拠点」を戸建住宅、アパート、マンション、店舗など空き家の活用によって確保する場合の課題だと思ふものについて、あてはまるもの全てに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 活用できる空き家の情報がない ② どのような空き家を探せばよいかかわからない ③ 活動に合う空き家が見つからない ④ 所有者の理解が得られない ⑤ 空き家はあっても所有者がわからない ⑥ 活動者の意識が高まらない ⑦ 防火、耐震性などの安全面が不安 ⑧ 漠然と不安がある ⑨ 維持費や賃貸料の負担が心配 ⑩ 社協は進めたいが、地域の理解が得られない ⑪ 空き家の活用という選択肢を知らない場合が多い ⑫ 空き家活用は適当ではない ⑬ その他 ()
18	<p>「活動拠点」の確保について、確保できるなら、公共施設と戸建住宅、アパート、マンション、店舗などの空き家活用のどちらが良いと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 公共施設より空き家活用のほうが良いと思う ② 空き家より公共施設に確保するほうが良いと思う ③ 空き家でも公共施設でもどちらでも良いと思う ④ わからない
<p>(自由欄) 「活動拠点」の確保について、ご意見があればお聞かせください。</p>		
<p>ご協力ありがとうございました。</p>		

「司法書士が管理する空き家に関する調査（神奈川県内）」協力をお願い

時下 ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

私たちは、空き家を活用した住民の活動拠点の研究チームです。近年、見守りや家事等の生活支援について住民の支え合い活動への期待が高まっており、それを進める環境の整備が求められています。特に、これら活動が活発に行われるためには活動拠点の整備が重要な条件とされていますが、実際には多くはそれを持たないため活動に行き詰まりが生じている現状があります。そこで、私たちは、これらの課題に対する対応策を検討するため、平成 28 年度に日本学術振興会の科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）を受け、空き家を活用した住民の活動拠点の調査を開始しました。その研究を進める中で、住民にとって情報が散在していて把握しにくい空き家情報が、どこに集積しているかを把握する重要性を認識し、その点において司法書士の存在に可能性があるのではないかとの示唆を得ました。

そこで、今般、司法書士による空き家物件管理の実態と空き家の地域貢献活用に関する司法書士の意識などについて把握するため、神奈川県内の司法書士各位に対するアンケート調査を企画しました。本調査は、神奈川県司法書士会のご了解のもとで実施するものです。

つきましてはご多忙の中大変恐縮ですが、趣旨ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

提出期限：平成 29 年 2 月 20 日（月）

同封の返信用封筒(宛先：〒225-8501 横浜市青葉区荏田町 1474-4 (株) ジャンボ)をご使用ください。

平成 29 年 2 月 1 日

神奈川県内司法書士各位

中村美安子（神奈川県立保健福祉大学）

大原一興 藤岡泰弘（横浜国立大学大学院）

<問い合わせ先> *メールまたはファックスでお願いいたします。

神奈川県立保健福祉大学 社会福祉学科 中村美安子（なかむらみやこ）

メール：nakamura-myk@kuhs.ac.jp *nakamura と myk の間はハイフン

ファックス：046-828-2913（社会福祉共同研究室）

この調査は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）の助成により実施するものです。

神奈川県内司法書士が管理する空き家に関する調査

あなたが司法書士として管理している空き家についてうかがいます。なお、ここでの空き家は、**戸建住宅、マンション、空き店舗、アパート棟(一棟)**をさします。

質 問		回 答
1	事務所が所在する地区について、 あてはまるもの1つに○ をつけてください。	① 横浜地区 ② 川崎地区 ③ 横須賀三浦地区 ④ 県央地区 ⑤ 湘南地区 ⑥ 県西地区
2	事務所が所在する市区町村について、 あてはまるもの1つに○ をつけてください。	① 市 ② 政令市の区 ③ 町 村
3	あなたは、成年後見人ですか。 あてはまるもの1つに○ をつけてください。	① 成年後見人であり、現在受任している ② 成年後見人であるが、現在受任していない ③ 成年後見人ではない
4	現在、司法書士として管理している空き家がありますか。ある場合は、 戸数総数を記入 してください。	① ある () 戸 ② ない ⇒ 12 へ
5	現在、行われている空き家管理は、どの立場で行われているものですか。 あてはまるもの全てに○ をつけてください。	① 成年後見人として ② 相続財産管理人として ③ 不在者財産管理人として ④ ①～③のいずれでもない事実上の管理
6	前問の回答①～④のうち、一番多いのはどの立場ですか。 あてはまるもの1つに○ をつけてください。	① 成年後見人が一番多い ② 相続財産管理人が一番多い ③ 不在者財産管理人が一番多い ④ ①～③のいずれでもない事実上の管理が一番多い
7	現在、管理が行われている空き家の形態について あてはまるもの全てに○ をつけてください。	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション(一戸) ⑤ 店 舗 ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
8	前問の回答①～⑦のうち、一番多いのはどの形態ですか。 あてはまるもの1つに○ をつけてください。	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション(一戸) ⑤ 店 舗 ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟

9	<p>空き家を管理することになった理由について、あてはまるもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<p>① 居住者の入院 ② 居住者の施設入所 ③ 居住者の死亡 ④ すでに空き家になっていた ⑤ その他 ()</p>
10	<p>空き家管理に負担感がありますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p>① かなりある ② 少しある ③ ない ⇒ 12へ</p>
11	<p>負担感の理由について、あてはまるもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<p>① 草取り、風通しなど保全の手間 ② 修繕の対応 ③ 近隣の苦情への対応 ④ 不法侵入の心配 ⑤ 放火被害の心配 ④ 所有者の意見がまとまらず方針が決まらない ⑤ 相続人からの干渉がある ⑥ その他 ()</p>
12	<p>今までに地域に貢献するような空き家活用の事例（イメージは次の問13の選択肢参照）に関わったことがありますか。</p>	<p>① ある ② ない ⇒ 14へ</p>
13	<p>それはどのような活用でしたか。イメージの近いもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<p>① 地域の居場所（いきいきサロンなど）とすること ② ボランティアや町内会等住民の活動場所とすること ③ 災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること ④ グループホームなどの小規模入所施設とすること ⑤ その他 ()</p>
14	<p>あなたが知っている空き家物件の所有者は、地域に貢献するような空き家活用という考え方に、関心を示すと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p>① 関心を示す人はかなりいると思う ② 関心を示す人はある程度いると思う ③ 関心を示す人は一部にはいると思う ④ 関心を示す人はほとんどいないと思う ⑤ わからない</p>

15	<p>地域に貢献するような空き家活用の場合に、所有者にとって賃料は不可欠だと思いますか。あなたの考えに最も近いもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 近隣の相場の賃料は不可欠だと思う ② 近隣の相場の賃料が望ましいがそれより低くても構わない所有者はいると思う ③ わからない
16	<p>地域に貢献するような空き家活用の場合として、右の選択肢のうち所有者に勧めることができると思うものはありますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。その他があれば具体的に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域の居場所（いきいきサロンなど）とすること ② ボランティアや町内会等住民の活動場所とすること ③ 災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること ④ グループホームなどの小規模入所施設とすること ⑤ その他（ ）
17	<p>空き家を地域で活用することについて、あなたが司法書士として関わるとすれば、どのような方法があると思いますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 所有者に活用方法があることを情報提供する ② 所有者に活用を勧める ③ 所有者から相談があれば情報提供する ④ 所有者から相談があれば活用を勧める ⑤ 日ごろから自治体や福祉団体などと空き家活用について情報交換する ⑥ わからない
18	<p>空き家を地域で活用することについて、問13の選択肢①～⑤以外に考えられる方法があれば自由に記入してください。なければ空欄で結構です。</p>	<p>(上記①～⑤以外に考えられる方法)</p>
19	<p>空き家を地域で活用することについて、今後、司法書士が関わることについての課題は何だと思いますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 司法書士にその意識が低い ② 所有者にその意識が低い ③ 地域活用のイメージがない ④ 空き家情報を地域に提供するための仕組みがない ⑤ 相続等で未登記のままになっている物件は対応できない ⑥ その他（ ）
20	<p>空き家を地域で活用することについて、今後、司法書士として何らかの形で取り組むことには、意義があると思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① あると思う ② ある程度あると思う ③ あまりないと思う ④ ほとんどないと思う

21	<p>空き家を地域で活用することについて、今後、司法書士が関わるとすれば、どのようなことが必要だと思いますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。その他があれば次の問22で記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 司法書士に地域活用のイメージを持たせる取り組み ② 所有者に地域活用のイメージを持たせる取り組み ③ 司法書士が寄与できることの社会への周知 ④ 空き家情報を地域に提供できる仕組みを作るよう自治体などに働きかける ⑤ 空き家活用方法があれば所有者に情報提供する ⑥ 特になし
22	<p>司法書士の関わりについて、問21の選択肢①～⑥以外に考えられる方法があれば自由に記入してください。なければ空欄で結構です。</p>	<p>(上記①～⑥以外に考えられる方法)</p>
23	<p>空き家を地域で活用するという考え方について、今後、司法書士として何等かの関わりを検討したいと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 積極的に検討したい ② 検討してみたい ③ 検討するつもりはない ④ わからない

(自由欄) 地域の空き家活用に関するご意見をお聞かせください。

ご協力ありがとうございました。

「神奈川県内成年後見人（社会福祉士）が管理する空き家に関する調査」 協力のお願ひ

時下 ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

私たちは、空き家を活用した住民の活動拠点の研究チームです。近年、見守りや家事等の生活支援について住民の支え合い活動への期待が高まっており、それを進める環境の整備が求められています。特に、これら活動が活発に行われるためには活動拠点の整備が重要な条件とされていますが、実際には多くはそれを持たないため活動に行き詰まりが生じている現状があります。そこで、私たちは、これらの課題に対する対応策を検討するため、平成 28 年度に日本学術振興会の科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）を受け、空き家を活用した住民の活動拠点の調査を開始しました。その研究を進める中で、住民にとって情報が散在していて把握しにくい空き家情報が、どこに集積しているかを把握する重要性を認識し、その点において成年後見人の存在に可能性があるのではないかとの示唆を得ました。

そこで、今般、成年後見人による空き家物件管理の現状と空き家の活用に関する意識などについて把握するため、神奈川県内の成年後見人（社会福祉士）に対するアンケート調査を企画しました。本調査は、神奈川県社会福祉士会（ばあとなあ神奈川）のご了解のもとで実施するものです。

つきましてはご多忙の中大変恐縮ですが、趣旨ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

提出期限：平成 29 年 11 月 27 日（月）

* 同封の返信用封筒(宛先：〒240-8790 横浜市保土ヶ谷区常盤台 79-5 横浜
国立大学理工学部 建築計画研究室)をご使用ください。

平成 29 年 10 月

神奈川県内成年後見人（社会福祉士）各位

中村美安子（神奈川県立保健福祉大学）

大原一興 藤岡泰弘（横浜国立大学大学院）

<問い合わせ先> *メールまたはファックスでお願いいたします。

神奈川県立保健福祉大学 社会福祉学科 中村美安子（なかむらみやこ）

メール：nakamura-myk@kuhs.ac.jp *nakamura と myk の間はハイフン

ファックス：046-828-2913（社会福祉共同研究室）

神奈川県内成年後見人（社会福祉士）が管理する空き家に関する調査

あなたが成年後見人として管理している空き家についてうかがいます。なお、ここでの空き家は、被後見人が所有する戸建住宅、マンション、空き店舗、アパート棟（一棟）をさします。

質 問		回 答
1	成年後見人としてのあなたが所在する地区について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u> *個人の場合は自宅、事務所を持つ場合は事務所の所在地	① 横浜地区 ② 川崎地区 ③ 横須賀三浦地区（横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、三浦郡） ④ 県央地区（相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛甲郡） ⑤ 湘南地区（藤沢市、平塚市、茅ヶ崎、秦野市、伊勢原市、高座郡、中郡） ⑥ 県西地区（小田原市、南足柄市、足柄下郡、足柄上郡）
2	成年後見人としてのあなたが所在する市区町村について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u> *個人の場合は自宅、事務所を持つ場合は事務所の所在地	① 市 ② 政令市の区 ③ 町 村
3	成年後見人としての活動形態について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 主な勤務先があり個人として受任している ② 主な勤務先はなく個人として受任している ③ 独立型社会福祉士として受任している ④ 法人後見のスタッフとして活動（受任）している ⑤ その他（ ）
4	<u>受任状況について、あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 現在受任している ② 現在受任していないが受任していたことがある ③ 受任したことはない⇒16へ（5から15は回答しなくて結構です）
5	現在、成年後見人として管理している空き家がありますか。あてはまるもの1つに○をつけ、ある場合は、 <u>戸数総数を記入</u> してください。	① ある（ ） 戸 ② ない ⇒ 16 へ（6から15は回答しなくて結構です）
6	現在、管理が行われている空き家の形態について <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗 ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
7	前問の回答①～⑥のうち、一番多いのはどの形態ですか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗（住宅兼店舗も含む） ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
8	空き家を管理することになった理由について、 <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u> ない場合は、その他に記入してください。	① 被後見人の入院 ② 被後見人の施設入所 ③ 被後見人の死亡 ④ すでに空き家になっていた ⑤ その他（ ）

9	<p>空き家管理に負担感はありますか。 <u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>① かなりある ② 少しある ③ ない ⇒ 11 へ(10は回答しなくて結構です)</p>
10	<p>負担感の理由について、<u>あてはまるもの全てに○</u>をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<p>① 草取り、風通しなど保全の手間 ② 修繕の対応 ③ 近隣の苦情への対応 ④ 不法侵入の心配 ⑤ 放火被害の心配 ⑥ 共有名義人の意見がまとまらず方針が決まらない ⑦ 相続問題への対応 ⑧ 郵便物の管理 ⑨ その他 ()</p>
11	<p>今までに地域に貢献するような空き家活用の事例（イメージは次の問12の選択肢参照）に関わったことがありますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>① ある ② ない ⇒ 13 へ(12は回答しなくて結構です)</p>
12	<p>それはどのような活用でしたか。<u>イメージの近いもの全てに○</u>をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<p>① 地域の居場所（いきいきサロンなど）とすること ② ボランティアや町内会等住民の活動場所とすること ③ 災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること ④ グループホームなどの小規模入所施設とすること ⑤ その他 ()</p>
13	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、地域に貢献するような活用のために貸すことについて、説明すれば受け入れられるのではないかと思う人はいますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <p>① いると思う ② いないと思う ③ わからない</p>
14	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、成年後見人が判断すれば地域に貢献するような活用のために貸せるだろうと思う人はいますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <p>① いると思う ② いないと思う ③ わからない</p>
15	<p>地域に貢献するような空き家活用の場合に、空き家を所有する被後見人にとって賃料は不可欠だと思いますか。<u>あなたの考えに最も近いもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>① 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料は不可欠だと思う ② 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料が望ましいが、それより低くても構わないと思う ③ 被後見人の新たな収入とはならなくても、維持管理費の支出がなくなるなど被後見人の負担軽減につながるなら賃料は不可欠ではないと思う ④ わからない</p>

「神奈川県内成年後見人（行政書士）が管理する空き家に関する調査」 協力のお願ひ

時下 ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

私たちは、空き家を活用した住民の活動拠点の研究チームです。近年、見守りや家事等の生活支援について住民の支え合い活動への期待が高まっており、それを進める環境の整備が求められています。特に、これら活動が活発に行われるためには活動拠点の整備が重要な条件とされていますが、実際には多くはそれを持たないため活動に行き詰まりが生じている現状があります。そこで、私たちは、これらの課題に対する対応策を検討するため、平成 28 年度に日本学術振興会の科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）を受け、空き家を活用した住民の活動拠点の調査を開始しました。その研究を進める中で、住民にとって情報が散在していて把握しにくい空き家情報が、どこに集積しているかを把握する重要性を認識し、その点において成年後見人の存在に可能性があるのではないかとの示唆を得ました。

そこで、今般、成年後見人による空き家物件管理の現状と空き家の活用に関する意識などについて把握するため、神奈川県内の成年後見人（行政書士）に対するアンケート調査を企画しました。本調査は、コスモス成年後見サポートセンター神奈川県支部のご了解のもとで実施するものです。

つきましてはご多忙の中大変恐縮ですが、趣旨ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

提出期限：平成 29 年 12 月 20 日（水）

- * 同封の返信用封筒(宛先：〒225-8711 日本郵便株式会社 青葉郵便局 私書箱 3 号 神奈川県立保健福祉大学社会福祉学科中村美安子)をご使用ください。

平成 29 年 11 月

神奈川県内成年後見人（行政書士）各位

中村美安子（神奈川県立保健福祉大学）
大原一興 藤岡泰弘（横浜国立大学大学院）

<問い合わせ先> *メールまたはファックスでお願いいたします。

神奈川県立保健福祉大学 社会福祉学科 中村美安子（なかむらみやこ）
メール：nakamura-myk@kuhs.ac.jp *nakamura と myk の間はハイフン
ファックス：046-828-2913（社会福祉共同研究室）

神奈川県内成年後見人（行政書士）が管理する空き家に関する調査

あなたが成年後見人として管理している空き家についてうかがいます。なお、ここでの空き家は、被後見人が所有する戸建住宅、マンション、空き店舗、アパート棟(一棟)をさします。任意後見に関しては最後の問24で回答願います。

質 問		回 答
1	成年後見人としてのあなたが所在する地区について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください</u>	① 横浜地区 ② 川崎地区 ③ 横須賀三浦地区（横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、三浦郡） ④ 県央地区（相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛甲郡） ⑤ 湘南地区（藤沢市、平塚市、茅ヶ崎、秦野市、伊勢原市、高座郡、中郡） ⑥ 県西地区（小田原市、南足柄市、足柄下郡、足柄上郡）
2	成年後見人としてのあなたが所在する市区町村について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください</u>	① 市 ② 政令市の区 ③ 町 村
3	<u>受任状況について、あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 現在受任している ② 現在受任していないが受任していたことがある ③ 受任したことはない⇒16へ（5から15は回答しなくて結構です）
4	現在、成年後見人として管理している空き家がありますか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけ、ある場合は、戸数総数を記入してください。</u>	① ある（ ） 戸 ② ない ⇒ 15 へ(5から14は回答しなくて結構です)
5	現在、管理が行われている空き家の形態について <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗 ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
6	前問の回答①～⑥のうち、一番多いのはどの形態ですか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗（住宅兼店舗も含む） ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
7	空き家を管理することになった理由について、 <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u> ない場合は、その他に記入してください。	① 被後見人の入院 ② 被後見人の施設入所 ③ 被後見人の死亡 ④ すでに空き家になっていた ⑤ その他（ ）
8	空き家管理に負担感がありますか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① かなりある ② 少しある ③ ない ⇒ 10 へ(9は回答しなくて結構です)

9	<p>負担感の理由について、あてはまるもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 草取り、風通しなど保全の手間 ② 修繕の対応 ③ 近隣の苦情への対応 ④ 不法侵入の心配 ⑤ 放火被害の心配 ⑥ 共有名義人の意見がまとまらず方針が決まらない ⑦ 相続問題への対応 ⑧ 郵便物の管理 ⑨ その他 ()
10	<p>今までに地域に貢献するような空き家活用の事例（イメージは次の問11の選択肢参照）に関わったことがありますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① ある ② ない ⇒ 12 へ(11は回答しなくて結構です)
11	<p>それはどのような活用でしたか。イメージの近いもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域の居場所（いきいきサロンなど）とすること ② ボランティアや町内会等住民の活動場所とすること ③ 災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること ④ グループホームなどの小規模入所施設とすること ⑤ その他 ()
12	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、地域に貢献するような活用のために貸すことについて、説明すれば受け入れられるのではないかと思う人はいますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① いると思う ② いないと思う ③ わからない
13	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、成年後見人が判断すれば地域に貢献するような活用のために貸せるだろうと思う人はいますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① いると思う ② いないと思う ③ わからない
14	<p>地域に貢献するような空き家活用の場合に、空き家を所有する被後見人にとって賃料は不可欠だと思いますか。あなたの考えに最も近いもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料は不可欠だと思う ② 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料が望ましいが、それより低くても構わないと思う ③ 被後見人の新たな収入とはならなくても、維持管理費の支出がなくなるなど被後見人の負担軽減につながるなら賃料は不可欠ではないと思う ④ わからない

成年後見人（弁護士）の皆様へ

「成年後見人（弁護士）が管理する空き家に関する調査（神奈川県内）」 ご協力をお願い

時下 ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

私たちは、空き家を活用した住民の活動拠点の研究チームです。近年、見守りや家事等の生活支援について住民の支え合い活動への期待が高まっており、それを進める環境の整備が求められています。特に、これら活動が活発に行われるためには活動拠点の整備が重要な条件とされていますが、実際には多くはそれを持たないため活動に行き詰まりが生じている現状があります。私たちは、これらの課題に対する対応策を検討するため、平成 28 年度に日本学術振興会の科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）（基盤研究 C）（一般）を受け、空き家を活用した住民の活動拠点の調査を開始しました。その研究を進める中で、住民にとって情報が散在していて把握しにくい空き家情報が、どこに集積しているかを把握する重要性を認識し、その点において専門職後見人の存在に可能性があるのではないかとの示唆を得ました。

そこで、今般、成年後見人による空き家物件管理の現状と空き家の活用に関する意識などについて把握するため、神奈川県内の成年後見人（弁護士）に対するアンケート調査を企画しました。（他の専門職後見人については実施済みないし実施中です。）

つきましてはご多忙の中大変恐縮ですが、趣旨ご理解の上、ご協力をお願いいたします。

提出期限：平成 30 年 1 月 15 日（月）

- * 同封の返信用封筒(宛先：〒225-8711 日本郵便株式会社 青葉郵便局
私書箱 3 号（株）ジャンボ内 アンケート受付事務局 行)をご使用ください。
平成 29 年 12 月

中村美安子（神奈川県立保健福祉大学）
大原一興 藤岡泰弘（横浜国立大学大学院）

<問い合わせ先> *メールまたはファックスでお願いいたします。

神奈川県立保健福祉大学 社会福祉学科 中村美安子（なかむらみやこ）
メール：nakamura-myk@kuhs.ac.jp *nakamura と myk の間はハイフン
ファックス：046-828-2913（社会福祉共同研究室）

成年後見人（弁護士）が管理する空き家に関する調査（神奈川県内）

あなたが成年後見人として管理している空き家についてうかがいます。なお、ここでの空き家は、被後見人が所有する戸建住宅、マンション、空き店舗、アパート棟(一棟)をさします。任意後見に関しては最後の問24で回答願います。

質 問		回 答
1	成年後見人としてのあなたが所在する地区について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください</u>	① 横浜地区 ② 川崎地区 ③ 横須賀三浦地区（横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、三浦郡） ④ 県央地区（相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛甲郡） ⑤ 湘南地区（藤沢市、平塚市、茅ヶ崎、秦野市、伊勢原市、高座郡、中郡） ⑥ 県西地区（小田原市、南足柄市、足柄下郡、足柄上郡）
2	成年後見人としてのあなたが所在する市区町村について、 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください</u>	① 市 ② 政令市の区 ③ 町 村
3	<u>受任状況について、あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 現在受任している ② 現在受任していないが受任していたことがある ③ 受任したことはない⇒16へ（5から15は回答しなくて結構です）
4	現在、成年後見人として管理している空き家がありますか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけ、ある場合は、戸数総数を記入</u> してください。	① ある（ ） 戸 ② ない ⇒ 15 へ(5から14は回答しなくて結構です)
5	現在、管理が行われている空き家の形態について <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗 ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
6	前問の回答①～⑥のうち、一番多いのはどの形態ですか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① 平屋建住宅 ② 2階建住宅 ③ ①②以外の戸建住宅 ④ マンション（一戸） ⑤ 店 舗（住宅兼店舗も含む） ⑥ マンション一棟 ⑦ アパート一棟
7	空き家を管理することになった理由について、 <u>あてはまるもの全てに○をつけてください。</u> ない場合は、その他に記入してください。	① 被後見人の入院 ② 被後見人の施設入所 ③ 被後見人の死亡 ④ すでに空き家になっていた ⑤ その他（ ）
8	空き家管理に負担感がありますか。 <u>あてはまるもの1つに○をつけてください。</u>	① かなりある ② 少しある ③ ない ⇒ 10 へ(9は回答しなくて結構です)

9	<p>負担感の理由について、<u>あてはまるもの全てに○</u>をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 草取り、風通しなど保全の手間 ② 修繕の対応 ③ 近隣の苦情への対応 ④ 不法侵入の心配 ⑤ 放火被害の心配 ⑥ 共有名義人の意見がまとまらず方針が決まらない ⑦ 相続問題への対応 ⑧ 郵便物の管理 ⑨ その他 ()
10	<p>今までに地域に貢献するような空き家活用の事例（イメージは次の問11の選択肢参照）に関わったことがありますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① ある ② ない ⇒ 12 へ(11は回答しなくて結構です)
11	<p>それはどのような活用でしたか。<u>イメージの近いもの全てに○</u>をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域の居場所（いきいきサロンなど）とすること ② ボランティアや町内会等住民の活動場所とすること ③ 災害時に民間借り上げ仮設住宅とすること ④ グループホームなどの小規模入所施設とすること ⑤ その他 ()
12	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、地域に貢献するような活用のために貸すことについて、説明すれば受け入れられるのではないかと思う人はいますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① いると思う ② いないと思う ③ わからない
13	<p>あなたが関わっている空き家を所有する被後見人の中には、成年後見人が判断すれば地域に貢献するような活用のために貸せるだろうと思う人はいますか。<u>あてはまるもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<p>*現実的には家裁の判断が大きな要素ですが、ここではあえてこれについて配慮しない形での回答をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① いると思う ② いないと思う ③ わからない
14	<p>地域に貢献するような空き家活用の場合に、空き家を所有する被後見人にとって賃料は不可欠だと思いますか。<u>あなたの考えに最も近いもの1つに○</u>をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料は不可欠だと思う ② 被後見人の新たな収入となるよう近隣の相場の賃料が望ましいが、それより低くても構わないと思う ③ 被後見人の新たな収入とはならなくても、維持管理費の支出がなくなるなど被後見人の負担軽減につながるなら賃料は不可欠ではないと思う ④ わからない

20	<p>空き家を地域で活用することについて、今後、成年後見人が関わるとすると課題は何だと思えますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。ない場合は、その他に記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 成年後見人にその意識が低い ② 被後見人への説明が難しい ③ 地域活用のイメージがない ④ 空き家情報を地域に提供するための仕組みがない ⑤ 相続等で未登記のままになっている物件は対応できない ⑥ 家庭裁判所の了解が得られるかがわからない ⑦ その他 ()
21	<p>空き家を地域で活用することについて、今後、成年後見人が関わるとすれば、どのようなことが必要だと思えますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。その他があれば次の問22で記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 成年後見人に地域活用のイメージを持たせる取り組み ② 被後見人に地域活用のイメージを持たせる取り組み ③ 成年後見人が寄与できることの社会への周知 ④ 空き家情報を地域に提供できる仕組みを作るよう自治体などに働きかける ⑤ 空き家活用方法があれば被後見人に情報提供する ⑥ 家庭裁判所の理解 ⑦ 特になし
22	<p>成年後見人の関わりについて、問21の選択肢①～⑥以外に考えられる方法があれば自由に記入してください。なければ空欄で結構です。</p>	
23	<p>空き家を地域で活用するという考え方について、今後、成年後見人として何等かの関わりを検討したいと思いますか。あてはまるもの1つに○をつけてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 積極的に検討したい ② 検討してみたい ③ 検討するつもりはない ④ わからない
24	<p>最後に任意後見についてうかがいます。現在、任意後見人（移行型の任意後見契約含む）として管理している空き家はありますか。あてはまるもの1つに○をつけ、ある場合は、戸数総数を記入してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① ある () 戸 ② ない
<p>(自由欄) 地域の空き家活用に関するご意見をお聞かせください。</p>		

ご協力ありがとうございました。

■ 謝 辞

私は社会福祉の中でも新興の分野である地域福祉を専門にしています。地域福祉というのは、戦後急速に変化する地域コミュニティの再生と、日本の社会福祉が戦後発達させてきた生活保護、高齢者福祉、障害者福祉といった縦割り制度では対応できない狭間の問題を受け止めることから広がってきた分野です。そのため、担い手の多くは住民で地域の有志の方々です。住民福祉活動のヒット作といわれるのは「ふれあいいきいきサロン」活動で、対象者を決めず、不定期で低頻度でもよし、プログラムなくてもよし、送迎なくてもよし、補助なくてもよしと決まりがなく、地域の人が集まる機会さえ設定できれば良いという内容の自由度の高さから取り組み易く、あっという間に全国に広がりました。同時に、増える一人暮らしに対し身の回りの手助けをし合おうという活動も別々に始まっていますが、こちらはサロンに比べるとなかなか進みません。活動者の方々の中には、携帯電話を交代で持ち、相談を受けサポーター調整をしている人もいます。気が休まらず大変負担だといいます。活動拠点があればよいが、賃貸料は払えないし管理も大変そう、公民館の一室でも専有させてくれたらいいのという話をこの間全国で耳にしました。空き家活用による住民福祉活動拠点確保、それを、できれば無料、低額負担でできればよいのに、という考えは、次第に問題意識となり研究テーマとしたいと思うようになりました。

本研究は、大原一興先生のご指導で取り組みました。住民福祉活動に関係する方々に空き家活用に取り組む際の具体的な手掛かりを提供したいと考えたとき、それは社会福祉の研究方法では難しいだろうと考え建築の先生のご指導をいただきたいと考えたからです。大原先生とは社会福祉協議会の職員として住宅改修相談を立ち上げたころに出会い、最近では行政の会議でお一緒させていただくこともありましたが、建築そのものには何の見識もなく門外漢である私にご指導がいただけるのかはとても不安でした。困惑されながらであったのは間違いありませんが、快くお引き受けくださり、基礎知識さえない私に粘り強くご助言くださいました。逆の立場であったら、と考えるとその気の重さはかなりのものと心中察してはおります。ご迷惑とご負担をおかけしました。お詫びするとともに、改めて感謝申し上げます。

また、細かいことまで何かと不案内な私に、建築の世界の常識を含めて、その都度具体的な助言をくださった藤岡泰寛先生、中間報告、予備審査とつたない報告と資料にお付き合いくださり、多角的な助言、ご示唆を下くださった佐土原聡先生、高見沢実先生、大野敏先生、ご迷惑とご心配をおかけしたと思います。心から感謝申し上げます。

最後になりましたが、本研究は、全国社会福祉協議会及び市町村社会福祉協議会の皆様、茅ヶ崎市社会福祉協議会の皆様、茅ヶ崎市各地区社会福祉協議会地区ボランティアセンターの役員・コーディネーターの皆様、成年後見事務所古井慶治氏、成年後見センターリーガルサポー

ト西川浩之専務理事、日本司法書士会今川嘉典理事、世田谷区社会福祉協議会田邊仁重氏、神奈川県司法書士会、神奈川県社会福祉士会及びすてっぷ、神奈川県行政書士会コスモス、神奈川県弁護士会の皆様、神奈川県社会福祉協議会権利擁護推進部の皆様のご協力がなければ進めることができないものでした。そして、茅ヶ崎市の調査では、修士在学中であった野村洋介氏（現 東日本旅客鉄道株式会社）に現地調査の図面作成をお手伝いいただきました。こまごました多くのことで、建築計画研究室の瀬尾明香氏に大変お世話になりました。中村信太郎氏、林匡子氏、そのほか多くの方々にご指導ご協力をいただきました。皆様、本当にありがとうございました。

本研究は、スタート地点に立ったばかりです。住民福祉活動の活動環境を整備していくため、活動者への取り組みのための情報提供、空き家情報の入手環境整備、行政への働きかけなどこれからの宿題がたくさんあります。本研究を第一ステップとして、今後さらなる研究と実践に取り組んでいきたいと思えます。