

空家相談員による空家利活用促進事業

目的

- 大正区内でエリアを限定した空家調査を実施し、空家等の利活用の意向がある所有者や所有する空家でお困りの方などの掘り起こしを行い、平成 30 年度に創設した専門家で構成する「空家相談員」制度を活用し、「空家相談員」への相談に繋げることで空家等の利活用の促進を図るとともに、空家等の除却など建物の新陳代謝を図る。

業務内容

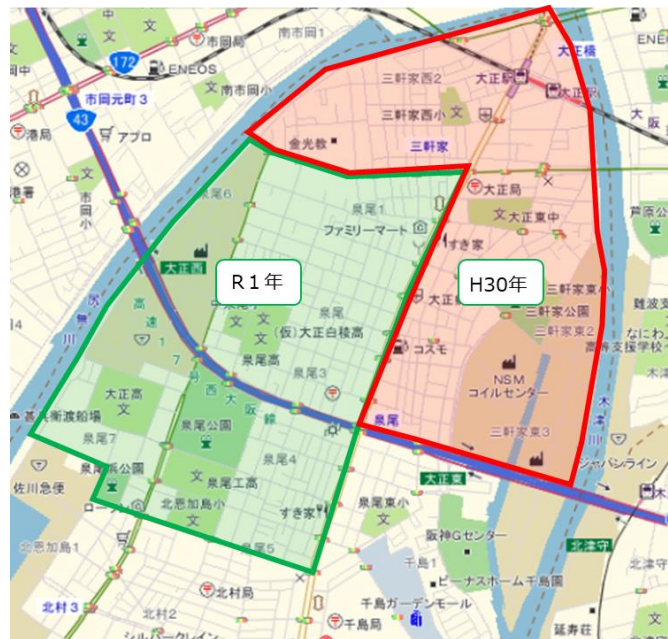
◇空家等実態調査

- 調査対象エリアの住宅について、目視調査により空家か否かを判定し、空家と判定した物件については、利活用可能か否かの仕分けを行い、利活用可能な物件の所有者を税情報などで把握し、その所有者に対し空家の利活用に関するアンケートを実施する。
- アンケートで「困っていることがある」、「利活用の意向がある」と回答された空家所有者を「空家相談員」に繋げる。

調査対象エリア

- 平成 30 年度 三軒家西・三軒家東エリア(平成 30 年 10 月～11 月実施)
 - 調査対象 2,217 戸中 利活用可能物件 92 戸 特定空家 17 戸
 - 利活用可能物件所有者に対しアンケート調査 37 件中 6 件回答あり
- 令和元年度 泉尾エリア(泉尾 1 丁目～6 丁目 令和元年 8 月～9 月実施)
 - 調査対象 2,605 戸中 利活用可能物件 121 戸 特定空家 15 戸
 - 利活用可能物件所有者に対しアンケート調査 55 件中 21 件回答あり

令和 2 年度については、空家実態調査は行わず、平成 30 年度、令和元年度に実施した調査により掘り起こした物件の空家所有者とコンタクトを取ることを重点的に、「空家相談員」に繋げることで空家等の利活用の促進を図るとともに除却等建物の新陳代謝を図る。

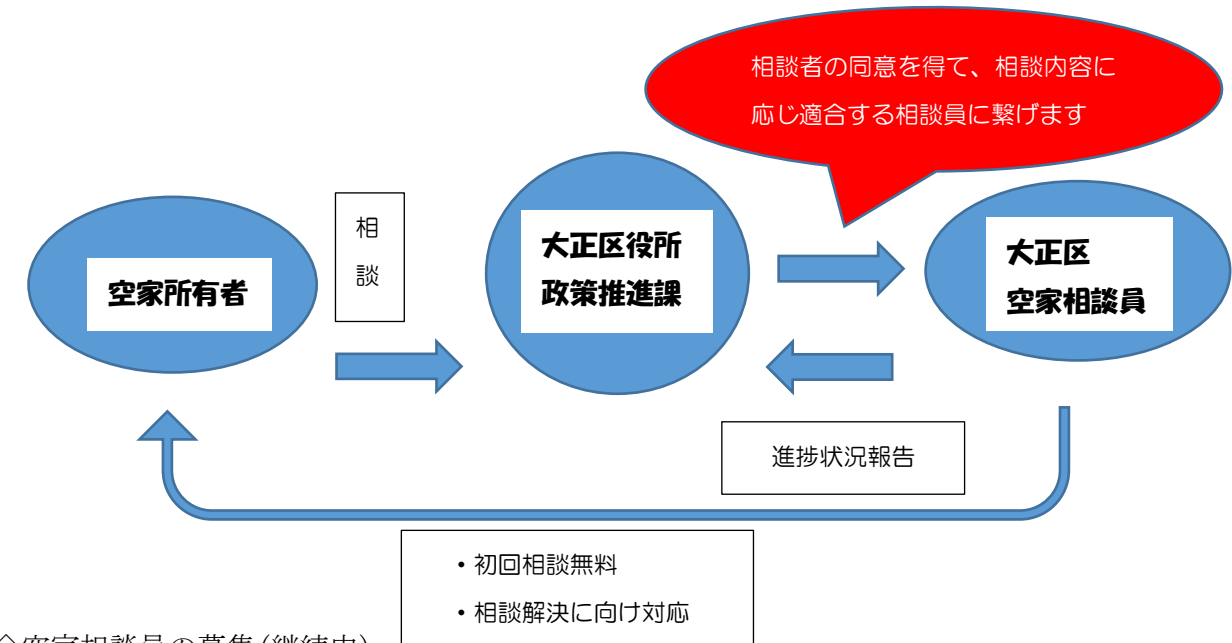


◇空家活用相談会等の実施

- 空家を利活用したい方などは、空家実態調査だけでは抜け落ちる可能性があるため、別途、空家相談会や空家セミナーなどを実施する。

◇空家相談員制度創設

- 空家等の利活用の意向のある所有者や所有する空家等でお困りの方々の相談に不動産関連の専門家がワンストップで対応する。
(不動産関連の専門家とは宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、不動産鑑定士等)



◇空家相談員の募集(継続中)

- 空家相談員の登録状況 司法書士 4 名、宅地建物取引士 17 名、弁護士 1 名、建築士 1 名 合計 23 名
- 空家利活用に関するセミナー実施(平成 31 年 3 月参加者 80 名、令和元年 2 月参加者 5 名)
- 空家に関する個別相談会実施(平成 31 年 3 月相談件数 7 件、令和元年 1 月、2 月相談件数 15 件)
- 平成 30 年度及び令和元年度各区空家対策担当者に対する市長重点事業取組報告会にて報告

今後の予定

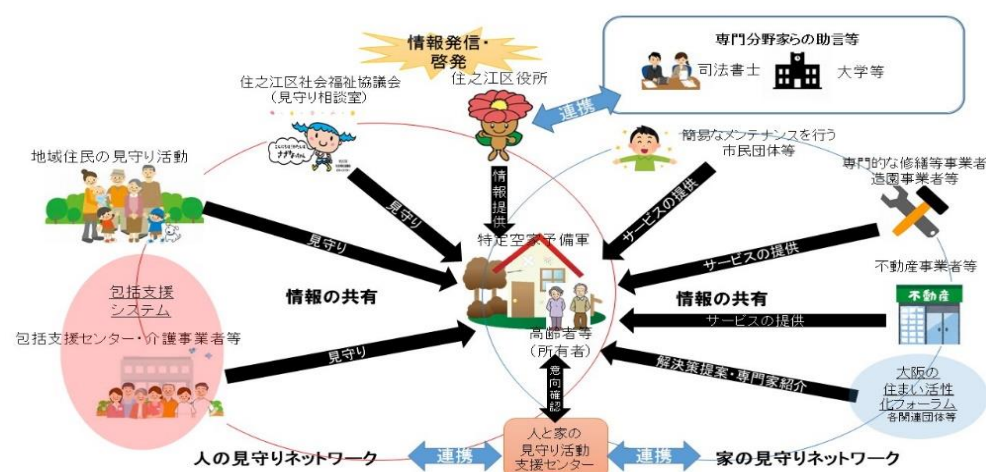
- 空家相談員と協力し、空家利活用に関するアンケート内容の再検討を行い、アンケートの回収率の向上を目指す。
- 平成 30 年度及び令和元年度の実態調査により利活用可能と判断された空家所有者及び特定空家と判断された空家所有者に対し、引き続きの意向調査を行い、出来るだけ多くの所有者を空家相談員に繋げることで空家の利活用促進を図る。
- 空家相談員と協力し、出来るだけ多くの方々に空家対策に関する知識を植え付けられるイベントや街歩きなどの開催も視野に入れ業務を遂行する。
- 空家に関する相談内容や利活用事例、是正事例を可能な限り他区にも情報発信していく。
- 令和 3 年度以降も空家相談員制度は継続し、空家相談員に繋げることで空家等の早期解決を図っていく。

地域による人と家の見守り活動支援事業

事業趣旨及び概要

- ・ 高齢者をはじめとした家屋の所有者の方が抱える課題や不安に対応することで、家が特定空家等になることを未然に防ぐことをめざす。
- ・ 中間支援組織「人と家の見守り活動支援センター」を中心に、高齢者をはじめとした家屋の所有者が抱える課題を整理し、家屋の修繕や売買等を行う協力事業者への橋渡しをすることで、家屋の管理や活用に関する支援を行う。
- ・ また、福祉関連団体や地域団体等が日常的に高齢者等の支援をするなかで、高齢者等が居住する家屋が空家になる情報を事前に捉える機会があることから、本事業では、こうした団体等との連携を進めている。

事業イメージ



取組状況

- ・ 平成30年7月 中間支援組織「人と家の見守り活動支援センター」設置
(住之江区社会福祉協議会に委託)
開設時間：月曜日～金曜日 9時から19時 土曜日 9時から17時30分
- ・ 普及啓発の取組み
区広報紙、区社会福祉協議会だより、HP、SNS等での周知、地域の掲示板へのポスター掲出など
- ・ 「家の見守りネットワーク」の構築
事業の趣旨を理解し、区内での地域福祉活動への参加実績・参加意思のある事業者に協力を依頼。
36社・者と協定を締結(宅地建物取引業、建築業、解体工事業、造園工事業、司法書士、土地家屋調査士など)。
事業者の紹介の前段階でも相談・アドバイスなど協力をいただいている。

取組状況

- ・ 「人の見守りネットワーク」との連携
福祉関係者向けセミナー(事例検討会等)の開催(平成31年2月、令和元年8月、令和2年10月)
見守り相談室等「人」のネットワークからの情報提供
地域包括支援センターの「出前相談会」「高齢者向けセミナー」等を通じた一般向け周知啓発

実績

- ・ 総相談件数(開設～令和2年11月末まで) 93件
うち、特定空家等通報を除く相談 83件
このうち地域・福祉関係者からの案内による相談 22件
福祉関係者からの案内による相談の対象物件は、居住中または空家になって1年程度のものが19件と多数を占めている。
- ・ 「人」の課題解決にあたっての「家」のネットワークとの連携
当初想定していた高齢者の家に関する困りごとの情報の把握や相談機会の提供にとどまらず、ごみ屋敷や高齢者の居住・生活といった福祉的課題を、家屋の専門家の知識・知恵を加えることでスムーズな解決につながる事例が出てきた。
- ・ 特定空家等の解消に向けた対応
区役所が事業説明を行い審査のうえで協力事業者と協定を締結し、支援センターを通じて協力事業者を紹介することで、特定空家所有者等からの、「空家に関する事業者を紹介してほしい」というニーズに対応できるようになった。

課題と今後の方向性

- 福祉関係者の意識啓発・空家等対策への理解促進に向けて
 - ・ 福祉関係者に対して、家の専門家を含めたケース会議の開催や成功事例を共有。
 - ・ ごみ屋敷をはじめとした福祉的課題に対して、家や住まい方からのアプローチが有効であることを認識いただき、関心を持っていただけるようにする。
- 区民への意識啓発にあたっての福祉関係者との連携
 - ・ 「空家」をどうするかではなく、元気なうちから「住み方」「住まい」について考えるよう意識啓発を継続。
 - ・ 各地域包括支援センターの実施する終活講座などで、「片付け」「相続」などを考える機会を設けるなど連携していく。
- 他区展開について
 - ・ 本事業を通じた「人」と「家」のネットワークの連携や支援センターでの相談・事業者の紹介により空家等の課題解決につながった事例を紹介・共有し、本事業のメリットを示していく。
 - ・ 令和2年度中に、この間の取組みを踏まえ、本事業のマニュアル等を整理し、各区説明会等で共有する。