

社会福祉協議会とつくる住宅確保要配慮者向けシステム構築事業（大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部）

課題	2018年4月より岸和田市社会福祉協議会が主催で開催している『住まい探し相談会』に宅建協会泉州支部プロジェクトチーム（以下PT）に所属するメンバーが相談員として参加しているが、過去4年間の相談実績の中で約250件中100件が未解決であり、要配慮者の障がい者・高齢者世帯に対応している住宅が圧倒的に少ない事が要因である。要配慮者（精神障害・母子家庭・高齢者）の入居に際しては、空き家所有者にとっては好まれない傾向にあり、例えば認知症徘徊者・単身高齢者の面では孤独死問題、死後の室内の残置物処分・風評問題等、所有者自ら管理していくには様々なハードルがあり、賃貸物件として貸出しにくいのが要因である。又、緊急性の高い要配慮者の方の一時利用の住まいとして利用するシェルター物件の数も、現在岸和田市内にしかなく不足している。不足の要因には短期的な入退去が多く所有者のリフォーム等に要する費用面・管理が困難な事も原因と考えられる。
目的	各自治体と連携し、空き家・居住支援セミナー＆相談会を開催し、セミナーでは空き家の問題、住宅セーフティネット制度・現在まで行っている岸和田市社会福祉協議会との居住支援活動について広く周知し、相談会では蓄積した空き家情報を要配慮者へ情報提供を行う。空き家所有者の貸出しの課題である賃貸管理の課題解決を行うべく、賃貸管理の側面から要配慮者のサポートを行う。その為、社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社等がリアルタイムで入居者の状況・情報を共有できる管理ソフト『安心管理くん』を構築し、入居トラブルを未然に防ぎ所有者の負担を下げ利活用の提案を行う。短期的な入退去の管理についても『安心管理くん』を使い、空き家所有者のシェルター転用にもつなげる。又、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の物件情報も宅建クラウドへ蓄積し、行政型空き家バンクを更に進化させた『ランドバンくん』を構築し、物件情報を一般市場に幅広く公開し流動化につなげる。
取組内容	①空き家・住まい探し相談セミナー＆空き家相談会の実施。 ②社会福祉協議会・自治体・介護事業者・管理会社がリアルタイムでの情報共有が可能な管理システム『安心管理くん』の構築。 ③行政型空き家バンクを進化させた『ランドバンくん』の構築。
成果物	①空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会開催リーフレット作成、自治体7市4町への配布 ②空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会の参加者数実績・効率性。 ③空き家相談会・住まい探し相談会・住まい探し相談＆オーナー様空き家相談会実務事例集作成し、相談員が共有。 ④セーフティネット住宅登録物件看板・ノボリ作成。 ⑤入居者管理システム『安心管理くん』の導入。 ⑥物件情報管理『ランドバンくん』の導入。

取組内容



・泉州地域の8市町村・岸和田市社会福祉協議会と連携をしメイン会場を基にサブ会場をオンラインで繋ぎ、空き家セミナー＆居住支援セミナーを行った。従来の行政型空き家バンクを更に進化させた『ランドバンくん』を構築し蓄積された物件情報を幅広く公開出来るよう体制を整えた。

又、賃貸への利活用の促進の足枷になっている、入居者管理については、宅建業者が管理を実施する事・空き家所有者・自治体・福祉事業者が入居者の情報をリアルタイムで共有できる管理ソフト『安心管理くん』を構築させた。

泉州地域8自治体/岸和田市社会福祉協議会との連携について：空き家&居住支援・相談会・セミナーの実施

日時	実施場所・団体	種別・内容	セミナー受講者数	相談対応数	相談状況（成約・継続中）
2021年10月15日（金）	熊取町	居住支援相談会	13	1	継続中1件
	田尻町		1	0	
2022年1月27日（木）	泉南市	居住支援相談会	21	0	
	阪南市		0	1	継続中1件
	岬町		2	0	
2022年2月7日（月）	岸和田市	居住支援相談会	12	1	継続中1件
	和泉市		0	0	
	貝塚市		0	0	
合計			49	3	継続中3件



※自治体とのセミナーの様子（岸和田市、泉南市、岬町など）

まとめ・総括	
連携自治体数	5市、3町
福祉との連携	岸和田市社会福祉協議会
相談会/セミナー開催総数	8回
メインセミナー会場	3会場
オンラインセミナー会場	5会場
相談件数総数	3件
相談対応の継続	3/3件（100%）
セミナー受講数	49件（6.1人/回）
成約件数	0件（2の見込）
相談会当たりの相談	0.375件/回

・8自治体と協定締結している「空家等相談業務協定」に基づきメイン会場とサブ会場をオンラインでつなぎ、**空家セミナー&居住支援セミナー&相談会計3回8会場にて実施し計49名の受講・3件の相談を行った。**

・居住支援セミナーにおいては、大阪府建築部居住企画課の多数の担当者からの参加・推薦も頂き、岬町より居住支援活動の相談を令和4年1月24日に受けており、先進的事例として居住支援について今後各自治体との様々な連携に期待がもてる。

・デルタ株・オミクロン株等の変異種コロナ禍、外出の自粛もあり、定期的に行っている相談会やセミナーと比べ相談数・受講数は少なくなっている。

・感染対策として取り組みを実施したオンライン相談について、空き家所有者に多い高齢者へはオンライン操作の難しさ等から、来場や相談件数は少ない結果となっているが、二拠点居住・田舎暮らし希望・空き家物件の福祉施設への利用等の相談が増えてきていることから、更なる空き家&居住支援のマッチングも期待ができる。

入居者情報共有管理システム『安心管理くん』の構築

入居者情報を物件管理会社が主体となり、空き家所有者・自治体・社会福祉協議会・福祉事業者が共有できるシステムを構築

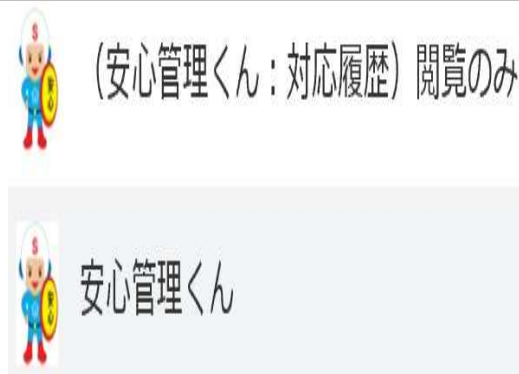


従前の課題

・要配慮者の入居に際し、空き家所有者が自ら管理していくにはハードルが高く、賃貸することに不安感が大きくなっている。
空き家所有者のそういった不安を取り除く為には、要配慮者に関わる社会福祉協議会や、自治体、介護事業者、物件管理会社が、密に連携を取り要配慮者の生活状況を共有し、トラブルが起こる前に事前の対策を行う事が必要であると考えられる。

対策

・トラブルを未然に防ぐべく、入居者の情報・生活状況をリアルタイムで一括管理できるシステム『安心管理くん』を構築した。
社会福祉協議会・自治体・介護事業者・物件管理会社等、要配慮者の関係者がリアルタイムで対応履歴を入力・閲覧でき無駄の無い迅速な対応が可能となった。空き家所有者の不安を下げ、賃貸する事へのハードルを低くして貸しやすい環境を作り出せ、要配慮者の為の住宅確保・空き家のシェルター転用、空き家と要配慮者のマッチングに今後期待が持てる。



安心管理くんログイン画面

入居者名	性別	自治体	対応許可/連絡先	転居クラウド・売りたい・貸したい/入居者	作成者	作成日時	更新者
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-20 11:00	横山
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-20 10:56	横山
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-20 10:55	横山
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-20 10:55	横山
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-09 16:57	横山
	男性	横山	横山WAOWAO-create		横山	2021-12-09 16:55	横山

要配慮者入居者情報

行政/オーナー/福祉関連事業者名	更新者	氏名	対応状況	対応概要	詳細
横山	横山	A B C太郎	対応中	緊急tel	どなっている
横山	横山		対応中	TESTTEST	

社会福祉協議会・介護事業者・行政が
要配慮者の情報・状況をリアルタイムで確認

行政型空き家バンク進化版『ランドバンくん』の構築

既存の行政型空き家バンクを進化させ、空き家だけにとどまらず、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等も幅広く情報を公開。

従前の課題

既存の行政型空き家バンクでは空き家のみに限定され、空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の物件情報は公開されておらず流通できずストック状態になっている。

取組後の成果

- ・『ランドバンくん』の活用により空き家相談からの蓄積された情報を基に、空き家・空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地の情報を抽出し「ランドバンくん」へ掲載を順次行っている。
- ・ランドバンくんは売りたい・貸したいの細分化を行い、一般購入者はもちろん宅建業者・個人投資家へも利用しやすいシステムとしての受入れ体制ができ、今後は空き家のみならず様々なストックへの解決が見込まれる。



【ランドバンくん】

既存の空き家バンクを進化させ、空き家のみならず空き土地・空き店舗・空き雑居ビル・連棟長屋・空き土地等の情報を幅広く蓄積し、所有者の売りたい・貸したい物件情報をポータルサイトとして公開し、一般購入希望者・賃貸希望者とのマッチングを図る。

空き家セミナーによる問題の啓発



空き家相談会（泉南会場の風景）

2022/2/22

セミナー・相談会での情報を蓄積



ランドバンくん売買物件検索画面

ランドバンくん賃貸物件検索画面

定期的に行っている宅建協会PTと自治体との空き家セミナー・空き家相談会での情報を「ランドバンくん」に蓄積し、売買・賃貸物件情報を公開し様々な物件の活性化を目指す。

社会福祉協議会とつくる住宅確保要配慮者向けシステム構築事業 成果・今後の展望

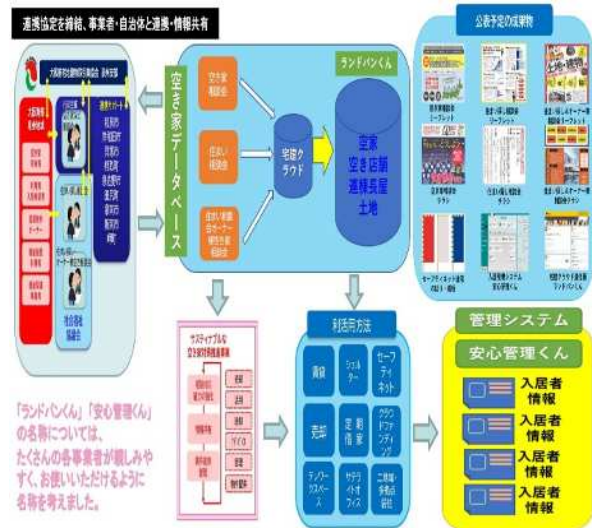
【空き家・居住支援セミナー＆相談会の成果】

- ・大阪府宅地建物取引業協会泉州支部「まちづくりのための自治体対応プロジェクトチーム」(以下まちづくりPT)は、空き家等相談業務協定を基に泉州地域の5市3町の自治体・岸和田市社会福祉協議会と連携し、メイン会場とサブ会場をオンラインで繋げ空き家・居住支援セミナー＆相談会を計3回8会場にて実施した。デルタ株・オミクロン株等の変異種コロナ禍の中、外出自粛もあり、定期的に行っている空き家相談会やセミナーと比べ受講者数49人・相談数3件と当初の想定数より下回る結果となった。
- ・居住支援セミナーにおいては、各会場において、自治体空き家担当者・福祉担当者はもとより、大阪府建築部居住企画課の多数の担当者の参加も頂いた。又、大阪府建築部居住企画課より推薦も頂き、岬町と居住支援活動の相談を令和4年1月24日に実施し、PFI事業等も活用した連携も視野にいれ、先進的事例として本旨でもある居住支援について今後各自治体・社会福祉協議会との様々な連携に期待がもてる。
- ・感染対策として取り組みを実施したオンライン相談について、空き家所有者に多い高齢者へはオンライン操作の難しさ等から、来場や相談件数は少ない結果となっているが、一方で二拠点居住・田舎暮らし希望・空き家物件の福祉施設への転用等の相談が増えてきていることから、今後様々アプローチで更なる空き家＆居住支援のマッチングも期待ができると考える。

【社会福祉協議会との連携・空き家と居住支援のマッチングの今後の展望】

- ・上記の社会福祉協議会との連携・空き家と居住支援のマッチングについては、本事業で構築した入居者情報を物件管理会社が主体となり、所有者・自治体・社会福祉協議会・福祉事業者が共有できるシステム『安心管理くん』を活用し、空き家所有者の不安を下げ、社会福祉協議会、自治体、介護事業者にアピール・説明会等を行い導入数を増やし、要配慮者のための住宅確保・空き家のシェルター転用に継続的に繋げていく必要がある。
- ・空家所有者の多くを占める高齢者への告知方法については、当団体と自治体が連携し自治体広報誌等による全戸配布を継続的に行う必要がある。但し、空き家を引き継ぐ相続人等の相談も増え続けていることから、WEB・SNS・line等による告知も必須である。
- ・まちづくりPTでは毎月行っているPT会議を継続開催し、複雑化する相談内容(空き家の管理不全、相談者の思いや、相続問題・多岐にわたる利活用の提案・費用問題等)個々の事案で様々な対応を解決できるよう、相談員のスキルアップ・事例共有・学び・ワーク・グループディスカッション・ケーススタディ等の研修を継続し相談員のスキルアップは不可欠である。

【取組内容の概要】



【成果物】



セーフティネット住宅
登録物件ノボリ・看板