

平成28年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	孀恋村今井地区活性化協議会				
対象地域	孀恋村東部地域				
事業概要	空き家のマッチングのための相談窓口の設置及び村内空き家データの整備 相談体制の充実に向けた人材育成 空き家対策に係る体験ツアー及びDIYワークショップ等の開催				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	68件	34件	3件	件	105件
(その他※)					

(その他※) 上記「相談対応件数」以外に、問い合わせ件数、相談会やセミナー等を行った場合はその件数及び概要について記入すること。(欄が足りないときは、適宜を広げて構いません。)

1. 事業の背景及び目的

本事業を活用し昨年度把握した村内約300棟の空き家を定住促進、地域振興を絡めて有効活用することを目的とします。また、別荘地内には約9,000棟の別荘が存在しますが、その現状等についても調査検討を行うこととします。先述の目的を達成するために専門家による各空き家の状態把握、補修等に係る経費の積算等をデータでまとめて、移住定住希望者とのマッチングを行うこととします。また空き家利用に関する各種のデータ(家賃、購入費、上下水道料、燃料代、税金、補修費、農業他就業に関すること、義務教育に関すること、地域との付き合いに関することなど定住し生活するのに必要な事項等)を相談窓口へ一本化し、ワンストップで需要と供給のマッチングを行う事とします。相談窓口では、建築、法律、税金、地域問題などに関する専門家との連携により、移住定住希望者が将来的に定住したことがイメージできるようなより深い説明にもこたえられるようデータの整備と連携の強化を図っていきます。

本事業により、孀恋村の空き家2棟を活用し、移住定住体験ツアーを実施し実際に孀恋村で暮らしていただくことにより定住促進及びより良いマッチングを進めていきます。実際に住むことにより夏季と冬季の生活環境の差や地域の風俗習慣などが把握でき、移住定住後のリスクが軽減されることと考えます。

2. 相談体制整備等に係る事業(総合相談窓口の設置及び相談業務の実施)

(1) 事業の内容

1) 事業の概要

(取組みの概要について簡潔に記入すること。)

平成28年12月5日に孀恋村役場の施設(農村環境改善センター)の1室を借り、孀恋村役場と連携して、空き家対策、移住定住の相談窓口を設置した。

当面、平日のみ相談窓口の開設を行い、電話や来訪による問い合わせに対応している。

相談窓口では、ワンストップでの対応ができるよう、税務関係や登記関係等について事務員の研修を行っている。

実際に空き家を活用して、移住体験ツアー及びDIYによる改修ができるようワークショップ

を行った。

## 2) 事業の手順

(相談体制の概要や地域の課題把握から相談業務の実施までの手順について、文章による説明やフロー図を用いる等により分かりやすく記入すること。)

(提供者側)

地域内の空き家については、各地区区長が売買及び賃貸により提供できる空き家を調査したデータに基づいて、相談員(役場職員OB)が1件1件回りながら詳細調査を行い、空き家ごとの個票を作成する。別荘地内の空き家については、役場の地域おこし協力隊が提供できる空き家の情報をデータ化し、相談員(役場職員OB)が再度調査し、個票を作成する。調査し、個票を作成した物件については、売買、賃貸別に地図上に落とし込んでいく。

(購入・賃貸希望者側)

電話や来訪により相談があった場合に、購入か賃貸か、別荘地か既存集落内か、予算、就業場所の相談の有無などを聞き取り、個票により該当物件を紹介する。来訪の場合は、実際に物件を見に行き周辺環境についても見ていただく。電話相談の場合は概略をお話しし、メール等で詳細をご覧いただき、現地に出向いて実際に見ていただく。

売買の場合は、購入金額や修繕費用、不動産取得税、登録免許税、登記手数料などについても一通りお話しして、相対でどのくらい費用がかかるかを概算ではあるがお教えする。

賃貸の場合は、賃料のほかに水道、下水道、電気、ガスなどのライフラインのランニングコスト等について、概算でお教えする。

## 3) 事業内容

(相談体制整備や地域の関係主体との具体的な連携内容、必要に応じて行った地域の現状や課題等の実態及び相談対象者のニーズの把握、対応手引、マニュアルまたはチェックリスト等の作成、総合相談窓口の対外的な周知方法、相談業務の実施体制や相談会及び定例会議の開催状況等について記入すること。)

体制については、孺恋村役場と連携して整備している。DIYや修繕等が必要な物件については、孺恋村商工会の職工組合と連携し、DIYで可能かどうか、不可能で工務店等への依頼が必要な場合はどのくらいの費用がかかるかを試算してもらう。現在検討中であるが、購入の場合の資金調達にあたって、地元の金融団(群馬銀行、ぐんまみらい信用組合、北群馬信用金庫、JA孺恋)において、通常より低い金利で対応していただけるように検討をお願いしている。

相談者の対応については、現在の対応による相談者ニーズを基にして、相談漏れがないようにチェックリストを作成していく。

相談窓口の周知については、窓口及び建物に看板を設置した。また、役場や商工会、観光協会にチラシを設置。役場のホームページに、移住定住相談窓口のページを設置。群馬県等で開催する移住定住相談会に積極的に参加する。

## 4) 相談業務の実績

(対応した相談案件の代表的な事例を挙げて、その内容を具体的に記入すること。)

孺恋村今井地区の住宅で、築27年の木造2階建て(1階台所、風呂、トイレ、6畳2間、8畳1間、2階6畳2間、駐車場2台分)、上下水道完備、プロパンガス、東京電力、敷地面積100坪の物件について、土地建物を300万から400万で売りたいという相談があった。

相談員が調査したところ、多少古い状態ではあるが、最近まで住んでいた物件であるため、修繕の必要はなく、比較的優良な物件であると言う事である。

一点問題があるとする、敷地に隣接して堆肥盤があるので、夏になると臭い等がどうか今後の調査を要するとした。

## (2) 事後評価

(上記(1)で記入した事業の概要について、補助事業の終了時点における効果及び目的の達成状況について評価し、その内容を記入すること。)

今年度の事業については、相談窓口の設置及び体制の整備については役場と密に連携ができたので達成できた。相談件数や調査データについては、概ね達成できたと考えているが、各地区区長が調査した村内空き家データ約 300 件(対象地域で約 180 件)すべては個別調査ができなかったため、今後も継続して調査していく。

司法書士や不動産業者、商工会の職工組合の方々による研修により、窓口対応の人材も育成出来てきていると考えている。今後も継続的に実施していく必要がある。

## (3) 今後の課題

(上記(2)で記入した評価を踏まえて、次年度以後の課題について記入すること。)

村内の各区長が調査した空き家約 300 件について、個別調査を実施していく。

専門家等による研修は、一過性のものではなく今後も定期的に継続していくことが必要であると考えている。

今回窓口を役場の近く(JR大前駅付近)に設定したが、出来ればもう一か所孺恋村のメインであり、多くの村外者が通過する地点であるJR万座鹿沢口駅付近に孺恋村観光協会の事務所があるので、その事務所のある建物の一部に窓口を設置したい。

定住相談者のニーズに働く場所のニーズもあることから、村内はもとより近隣の上田市(上田地域定住自立圏)等とも就業についての連携が取れるよう検討していきたい。

## (4) 今後の展開

(補助事業が終了した後においても当該事業が自律的に継続するための取組み方策、他の同様の地域への発展につながる取組み方策、相談内容や対象地域を拡充するための取組み方策について記入すること)

補助事業終了後も孺恋村役場や孺恋村商工会との連携により窓口は継続していく。現在村内の空き家が約 300 棟ほどあるが、平成 28 年度事業での対象地域(孺恋村には 10 区地域があり、今回の事業では 3 区のみを対象とした)の空き家は約 180 棟であり、村内の約半分が調査できない状況であるので、今後は今年度対象外であった残りの 7 区について孺恋村役場及び各地域の区長との連携を強化することによって対象地域を広げ、継続して調査を行っていくこととする。また、孺恋村役場との連携により既存集落の空き家だけでなく、別荘地の空き家についても調査するために、将来的には別荘地を含む村全体を対象地域としていきたいと考えている。

今後事業を自立展開していくために、窓口に係る経費については孺恋村役場と孺恋村商工会の協力を得ながら存続していき、調査等に係る人件費等については、現在地域おこし協力隊に宅建の資格を持っている職員が居るので、その方が地域おこし協力隊の任期 3 年(平成 28 年度~平成 30 年度)を経過した後、移住定住に関する不動産仲介を業とすることを検討していくこととする。

## 3. モデル的取組みにかかる事業

### (1) 事業の内容

## 1) 事業の概要

(取組みの概要について簡潔に記入すること。)

孺恋村役場や商工会との連携による事業展開。

孺恋村は標高が高いため夏は清涼な環境で非常に住みやすい場所であるが、積雪、気温ともに厳しい環境である冬の生活環境や各地域の風俗習慣等を知ってもらい、孺恋村のすべてを知ったうえでの移住・定住につなげていくため、2月25日、26日の一年で最も寒い時期に1泊2日の移住定住体験ツアーを実施した。

3月4日土曜日に空き家提供者と購入希望者などに参加していただき、ちょっとした修繕や大工仕事についてDIYワークショップを開催した。

## 2) 事業のスキーム

(上記1)で記入した事業の概要について、検討・実施した取組みの内容を文章による説明やフロー図等を用いて分かりやすく記入すること。)

役場との連携については、孺恋村役場も村全体の人口減少から移住定住の促進について積極的に行うこととなったため、相談窓口の設置について村と連携し、村の施設を無償で借り上げることとなった。また、村では地域おこし協力隊を活用して、空き別荘を中心に調査を進め、当協議会が既存集落の空き家調査を行っていくこととした。商工会については、職工組合を中心に、空き家の修繕や補修等についてアドバイスをいただいたりした。最終的には大規模修繕については、職工組合を通して実施してもらうよう紹介することとしている。

体験ツアーについては、孺恋村の夏を知っている人は多いが、冬の状態を知らないで定住はできないと考え、あえて冬の厳しい状態を知っていただくため冬期間のツアーを実施することとした。空き家に泊まってもらう事と、冬の時期の行事や遊びを体験してもらう事により、移住や定住の心構えを持ってもらう事が重要なことと考えている。

DIYワークショップについては、小規模な修繕を中心に、経費を押さえて自分たちで直すことを学ぶために開催した。最近ではテレビ等でもDIYが流行っているようで、かなり盛り上がり、時間が足りない様子であった。

## 3) モデル的取組みの実績

(検討・実施した取組みの具体例を挙げて、その検討過程及び補助事業の終了時点での進捗状況も含めて記入すること。)

孺恋村役場との連携については、施設の無料借り上げ等による連携を実施。

体験ツアーについては、2月25日、26日の1泊2日で実施。参加者は8組14名の参加。

2組については後日再来訪し詳細について打ち合わせすることとなった。

DIYワークショップについては、3月4日午後13:30~15:30に開催。11名の参加。皆さん真剣に取り組んでおり、2時間では時間が少ないとの意見をいただいた。

## (2) 事後評価

(上記(1)で記入した事業の内容について、補助事業の終了時点における効果及び目的の達成状況について評価し、その内容を記入すること。)

孺恋村役場及び商工会との連携については、目標を達成した。

体験ツアーについては、10組を目指したが8組の参加にとどまった。募集期間が短かったことが影響したと思われるので、次回は少なくとも2か月前には募集できるよう準備していきたい。参加者からは冬の状態が良く分かってよかったとの声があった。

DIYワークショップについては、大変有意義なワークショップとなり、時間が短かったとの意見を受けて次回は午前中から開始し1日の日程で実施したい。

(3) 今後の課題

(上記(2)で記入した評価を踏まえて、次年度以降の課題について記入すること。)

体験ツアーについては、夏と冬の年2回開催を予定し、遅くとも2か月前には募集できるよう準備を進めることとする。

D I Yワークショップについては、日程を1日とし、年4回程度の開催を予定していきたい。

(4) 今後の展開

(本補助事業により行ったモデル的取組みに関して次年度以後に行う取組み、補助事業が終了した後においても本補助事業が自律的に継続するための取組み、他の同様の地域への発展につながる取組みの方策等について記入すること)

次年度以降は、対象地域を拡大していくこととし、体験ツアーについては、1週間程度の滞在ができるような体験プログラムを検討していきたい。そのために、体験用の空き家を2軒程度設置していきたいと考えるので、孺恋村役場との連携の中で設置を検討していきたい。

体験ツアーやD I Yワークショップについては、補助事業が終了しても参加者負担の中で出来ると考えているので、今後も継続的に実施していきたい。

体験ツアーもD I Yワークショップもしっかりした体制の中でプログラム化できれば、どの地域でも実施できる状態になると考えるので、次年度以降はしっかりしたプログラム化を図るよう検討していきたい。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	孺恋村今井地区活性化協議会	
団体設立年月日	平成18年4月1日	
連絡先担当者名	橋詰 元良	
連絡先	住所	群馬県吾妻郡孺恋村三原418-2
	電話	0279-97-3363
電子メールアドレス	fhashi18@gmail.com	

表1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成28年12月5日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
る 対象 地域 内に 所在 す 個人 住宅 等の 所有者	管理						
	売買					32	32
	賃貸					36	36
	解体						
	上記以外						

	※1						
	複合※2						
	小計					68	68
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買	17				14	31
	賃貸			3			3
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計	17		3		14	34
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理						
	売買			2			2
	賃貸	1					1
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計	1		2			3
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計						
合計	管理						
	売買	17		2		46	65
	賃貸	1		3		36	40
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計	18		5		82	105

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1(2)4)に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中のその他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法					計
		訪問	体験ツアー参加者	DIYワークショップ参加者			
対象地域内に所在する個人住宅等の所有者	管理						
	売買	27		5			32
	賃貸	36					36
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	63		5			68
対象地域内への入居、住替え及び移住等検討者	管理						
	売買		8	6			14
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計		8	6			14
地域内で事業を実施しようとする利活用検討者	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計						
合計	管理						
	売買	27	8	11			46
	賃貸	36					36
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	63	8	11			82

表 3 相談者が相談窓口等を知った方法

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成 28 年 12 月 5 日

	相談者の内訳	具体的な方法								
		補助事業者等のホームページ	窓口周知チラシ及び冊子	都道府県及び市町村の広報誌	都道府県及び市町村からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー及び勉強会等	新聞、雑誌及びテレビ等のメディア情報	その他※1	合計
総合相談窓口	対象地域内在住者								63	63
	対象地域外在住者				23					23
	計				23				63	86
出張相談会等	対象地域内在住者								5	5
	対象地域外在住者								14	14
	計								19	19

注 1) 相談者が総合相談窓口を知った主たる手段を相談者毎に記入してください。

※ 1 「その他」が多い場合は、下表に具体的な相談方法別の内訳を記入してください。

表 4 その他の内訳

(表 3 中のその他の件数が少ない場合は、表 4 は添付する必要はありません。)

	相談者の内訳	具体的な方法							
		調査による訪問	移住体験ツアーの開催	DIYワークショップ開催					合計
総合相談窓口	対象地域内在住者	63							63
	対象地域外在住者								
	計	63							63
出張相談会等	対象地域内在住者			5					5
	対象地域外在住者		8	6					14
	計		8	11					19