

平成29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	74件	42件	4件	件	120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350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。)

昨年度、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、今年度平成29年10月1日より、万座鹿沢口駅近くの空き店舗(旧食堂)より賃貸の相談があり、当協議会で借上げ、空き家対策、移住定住の相談窓口を設置し、併せて協議会の事務所として使用することとした。

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

研修を行った。

実際に空き家を活用して、移住体験ツアー1泊2日、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。昨年度好評であったDIYワークショップについて、今年度は商工会青年部（アイサイト）の協力を得て2回開催した。

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。昨年度は商工会の職工組合で対応していただいたが、今年度は商工会青年部で組織したリフォーム集団アイサイトに依頼し、建築、電気、水回り等全て一括で調査、見積もりが可能となった。

昨年度より検討中であった、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けるように検討をお願いしている件については、引き続き検討していただいている。

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。)

孺恋村三原地区（万座鹿沢口駅徒歩5分）の店舗で、築45年の木造2階建て（1階食堂、厨房、2階和室宴会場（8畳1間、10畳1間）8畳2間）敷地面積60坪の物件について、食堂の営業を辞めたため貸したいという相談があり、相談員が調査したところ、立地的に本事業の相談窓口として適していることから、本協議会が当分の間月額5万円で借上げ、移住定住対策の相談窓口兼協議会事務所として利用することとした。また、西窪地区の住宅で、築22年の木造2階建て（1階台所、風呂、トイレ、6畳1間、10畳1間、2階6畳2間、駐車場1台、10坪ほどの庭）、上下水道完備、プロパンガス、東京電力、敷地面積120坪の物件について、土地建物を500万前後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、状態は良好ではあり、最近まで住んでいた物件であるため、修繕の必要はなく、優良な物件であると言う事である。

隣接にスーパー、病院があり立地も良好な物件である。

昨年度相談のあった、今井地区の住宅については、夏場の堆肥盤の調査を経て、何ら問題がないことを確認できたため、希望者とのマッチングを進めたが販売にはつながらず、持ち主と相談したところ当面の間は賃貸でも良しということで、平成30年3月1日に希望者との賃貸契約が成立した。

（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も、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。また、万座鹿沢口駅近くにもう一カ所の相談窓口が設置でき、相談件数の増加の一助となった。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350件（対象地域で約200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。

昨年度実施した研修会がきっかけとなり、商工会青年部の建築関係の若いの方々によってリフォーム集団アイサイトが組織され、移住定住や空き家対策の重要な担い手となった。

（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350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。

昨年度窓口を役場の近く（JR大前駅付近）に設置し、今年度もう一カ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空き店舗を活用し窓口を設置したが、調査員や相談員の増員を検討しなければならいと考えている。

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350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200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11日、12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。

2月25日(日)、3月3日(土)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商工会青年部で構成しているアイサイトにより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、昨年度は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り、今年度は万座鹿沢口近くの空き店舗を活用し、2カ所目の相談窓口を設置した。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、商工会青年部(アイサイト)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、商工会青年部(アイサイト)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、盛り上がりを見せた。今年は商工会青年部のアイサイトの方々が中心に実施してもらったが、実施者も参加者も楽しみながら実施できた様子であった。

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11日、12日の1泊2日で実施。参加者は10組23名の参加。3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、2月25日午前10:00~15:00、3月3日午前10:00~15:00に開催。延べ34名の参加。

皆さん真剣に取り組んでおり、昨年時間が少ないとの意見をいただいたので、今年度は昼食をはさみ、実施時間を倍程度にした。昼食時の講師と参加者との交流が参加者にとっても講師にとっても、有意義な時間となったようである。

(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。昨年度の事業をきっかけに商工会青年部がリフォーム集団アイサイトを立ち上げた。

体験ツアーについては、10組を目指し、東京の都市防災研究所との連携により、10組の参加となり、目標を達成し、今後も継続していくこととした。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。今後は村内の空き家と都市との防災協定との在り方について、検討を重ねていくこととした。

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、昨年時間が短かったとの意見をを受けて今年度は午前中から開始し1日の日程で、2回開催した。大変好評であり、今後とも継続することとした。

(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。東京都の都市防災研究所との連携を強化し、防災協定における村内の空き家の利活用について検討を重ねていくこととした。

DIYワークショップについては、商工会青年部アイサイトとの連携を強化し、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DIY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DIY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		孀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	群馬県吾妻郡孀恋村三原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29年4月1日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買					29	29
	賃貸					45	45
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計					74	74
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買	13				12	25
	賃貸	8		4		5	17
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計	21		4		17	42
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	2					2
	解体						
	上記以外 ※1						
	複合※2						
	小計	2		2			4

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	13		2		41 56
	賃貸	10		4		50 64
	解体					
	上記以外 ※1					
	複合※2					
	小計	23		6		91 120

※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	23		6		29	
	賃貸	42		3		45	
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	65		9		74	
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者対	管理						
	売買		6	6		12	
	賃貸		3	2		5	
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計		9	8		17	

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	23	6	12			41
	賃貸	42	3	5			50
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	65	9	17			91

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29年4月1日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		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	
総合相談窓口	対象地域内在住者								74	74
	対象地域外在住者				29				17	46
	計				29				91	120
出張相談会等	対象地域内在住者									
	対象地域外在住者									
	計									

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。

