

平成30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	長島未来企画合同会社				
対象地域	鹿児島県出水郡長島町				
事業概要	相談窓口の運営及びモデル的取組み				
成果計測指標 (平成30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	53件	70件	5件	30件	158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

平成28年度に長島町が実施した空き家調査の結果、町内で約900戸の空き家があることが判明した。空き家の中には、十分に利活用ができる物件もあり、利用促進に向けた安定した仕組みが求められるところとなった。このため、町役場、川商ハウス、長島未来企画合同会社(以下「弊社」という。)が連携して、空き家の利活用を促進するための事業構築に向けた検討が開始された。弊社は、長島町地域おこし協力隊(平成31年1月現在8名)の有志(7名)によって、平成29年7月に設立された会社であり、町役場とは緊密な連携を取りながら、地方創生に関わる各種の事業に取り組んできた。空き家プロジェクトには、主に2名の協力隊員(かつ弊社社員)が直接かかわっており、関係者の連携のもと、相談窓口の整備と町の支援制度の円滑な運用に努めてきた。さらにモデル的事业として、かつて旅館として使用されていた建物を弊社が取得して、DIY方式による空き家リノベーションに取り組むことになった。本事業の主な目的は、以下のとおりである。

- (1) 相談窓口の整備・充実、空き家利活用に向けた各種サービスを充実させること。
- (2) 古い住宅の改修にDIY方式で取り組み、空き家利活用のスキルの蓄積と地方創生人材の育成に役立てること。

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。)

長島町内においては、空き家資産と一定の空き家ニーズがあるにもかかわらず、町内に不動産事業者が存在しなかったため、不動産取引に関する十分な情報やサービスを得ることが難しく、地縁・血縁に頼る以外に空き家活用の道がないのが現状であった。この現状を変えるために、不動産事業者、金融機関、及び行政と緊密に連携しながら、総合相談窓口の充実と支援制度の効果的な運用に取り組む。併せて、地元住民、大学、専門家、金融機関等の協力と参画を得ながら、古民家のリノベーションとコンバージョンに取り組む、空き家利活用の先導モデルとなる事業を展開することにより、支援スキームの構築と人材育成に資するプロトタイプモデルの確立を目指し、空き家利活用の普及促進に役立てるため、具体的には、以下の事業に取り組む。

- ①Nプロジェクトチームの立ち上げと運営（長島町、川商ハウス、鹿児島相互信用金、弊社で構成、弊社が事務局を担当）
- ②役場の支援制度の充実・改正：空き家バンク要綱、改修費補助金要綱の改正
- ③情報発信：不動産相談会の実施、町からの固定資産税納税通知書に案内チラシを同封、全世帯へのお知らせ葉書の発送
- ④Webページの作成・運営
- ⑤日常的な相談対応：役場地方創生課及び川商ハウス長島支店を窓口として対応
- ⑥空き家改修工事費を対象とする有利な融資制度の創設（鹿児島相互信用金庫）
- ⑦制度説明用のチラシの作成
- ⑧モデル的取り組み：旧あさひや旅館のリノベーション及び活用の計画策定・実施

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。）

（1）相談体制整備等に関する事業

＜総合相談窓口の設置・情報提供、不動産取引に伴うサービスの実施＞

- 長島町役場、川商ハウスとの連携強化
- 長島町の空き家バンク登録制度及び空き家改修補助制度の活用
- 地域おこし協力隊による支援
- 地元金融機関との連携

＜個人住宅等の賃貸活用等を支援する取り組み＞

町の空き家バンク登録制度、空き家改修工事費補助金制度を空き家活用に向けたインセンティブとして機能させるため、長島町では、以下の制度改正を行った（平成30年1月1日施行）、総合相談窓口を通して、これらの助成制度の一層の活用を図る。

- ①補助対象の拡大 家主だけでなく、借り主、購入者も改修工事費助成の対象とする。また、法人も助成の対象に加える。
 - ②補助対象工事費の上限額及び補助率の引上げ 上限額 300万円から500万円に、補助率 1/2 から 2/3 に改正
 - ③補助対象の用途拡大 これまでの住居に加え、事業所・店舗も助成の対象とする。
- このほか、工事費の資金需要に応えるため、地元金融機関による融資制度を平成30年10月より開始。

（別添フロー図参照）

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。）

（1）町による町内空き家調査と川商ハウスとの連携協定の締結

長島町では、平成28年度には、町内の空き家の現況を把握することを目的として、町の全世帯約4000戸を対象とする空き家調査を実施し、町内に約900戸の空き家が存在することを把握した。この調査では、各集落の自治公民館長から空き家情報を得た後、当該空き家の調査を進める方式を採用し、権利者、占有者等からの直接の聞き取りは行わず、建物の外観目視による調査を基本としていた。このため、空き家の権利関係や利用実態等の詳細は明らかにはできなかったが、個々の空き家の所在の把握と建物の保存状態の判定の部分については、一定の成果をあげることができた。また、調査の結果、特別措置法にいう特定空き家以外に利活用が可能な相当数の空き家があることが分かった。

平成29年8月12日に、Nプロジェクトの最初の本格的な取り組みとして、「不動産何で

も相談会」が長島町総合開発センターにおいて開催された。約 10 名の家主等の参加があり、不動産に関する具体的な情報を得ることができたほか、潜在的に幅広くニーズが存在しているという感触を得ることができた。

町の内外にある潜在的なニーズとシーズをつなぐためには、専門的なサポートが不可欠であるとの結論に達していたので、空き家活用プロジェクトについては、専門性の高い不動産業者と協働して進める方向性が打ち出された。この方針に沿って、公民連携を進めるにあたり、平成 29 年 9 月 26 日に、長島町と川商ハウスは「空き家・空き地の利活用に関する連携協定」を締結した。平成 29 年 12 月 7 日には、川商ハウスの長島支店が開設され、川商ハウスの現地拠点が始動するところとなり、役場の空き家活用チームとの協働がこれまで以上に活発化することになった。

平成 30 年 8 月 12 日には、前年度に引き続き、再度、町内開発総合センターにおいて、不動産説明会が開催された。本年は、税理士による不動産活用セミナーと相談会がセットで実施された。昨年より参加者は少なかったが、この相談会を契機として、具体的な相談が川商ハウスに 4 件あり、そのうち 1 件については、本年 11 月に売買契約が成立した。相談会を通して、不動産取引のニーズが町内に潜在的にあることがより一層はっきりしたほか、また、町内における売却適格物件の存在も明らかとなった。

(2) 町の支援制度の改正

確認された方針に従って、支援制度の改正に向けて、平成 29 年 9 月頃から本格的な検討を開始した。平成 29 年 10 月 26 日には、石川県珠洲市に赴き、先進的な珠洲市の事例について聞き取り調査を行った。特に珠洲市の改修補助制度においては、建物の借主も補助対象となっているほか、購入の場合も補助金支給の対象としているなど、参考となる先進的な取り組みが組み込まれていた。

珠洲市、尾道市、竹田市等の制度を参考に、制度要綱の論点整理を行い、長島町において、現在求められている支援の内容について検討を加えた。これらの検討を踏まえて、改正要綱の条文化作業に着手し、条文ごとに、その趣旨を詳しく記した逐条解説書も作成した。これらの作業を終えた後、目的、条文構成、支援策、申請手続、様式等について、最終的な調整を加えて要綱素案を策定した。町長、副町長、関係課長への説明を経た後、制度要綱の具体的な改正手続きに入った。

以上の検討と調整を経た後、12 月 8 日開催の政策審議会において、以下の内容（表 1）で制度要綱の改正が承認された。所要の手続を経た後、平成 30 年 1 月 1 日から施行されており、新たな制度の運用が開始された

表 1 空き家活用支援制度改正の概要

項目	種別等	支援制度の趣旨
申請者 (法人を含む)	①家主 ②借家人 ③購入者 ※補助対象者の範囲の拡大 ※家主と借家人の親族関係は問わないものとする。したがって、三親等内の親族であっても助成の対象とする。	現行制度の対象である家主のほか、借家人、購入者も助成の対象とする。 また、現行制度では、家主が法人であっても、助成の対象とすることができるとは、法人が借家人となる場合は助成の対象から除かれている。このため、法人が借家人となる場合も助成の対象とすることとした。
対象物件	①住居	住居以外の店舗や事務

	②店舗 ③事務所 ※支援制度の目的を移住定住の促進に限定せず、産業振興、観光開発、交流促進等に拡大することによって、空き家活用の適用範囲が広げられ、企業誘致、企業支援等の面からも地域活性化に貢献することができるようになる。	所としての利用ニーズが多数あり、店舗・住居も改修補助の対象とすることとした。
補助額及び率	対象事業費上限 300 万円→500 万円 補助率 1/2→2/3 (補助額上限 150 万円→333 万円) ※補助率を上乗せし、工事実施者の負担額の軽減が図れる。	補助申請者の実質的負担額を下げることにより、空き家改修のインセンティブとして機能させる。

(3) 川商ハウスへの業務委託

改正された空き家バンク登録制度要綱（以下「改正要綱」という。）では、物件を空き家バンクに登録する前に、当該物件調査を行い、登録の可否を決定することになっている。これは、対象物件に商品性があるかどうか、利活用が本当に可能かどうかを確認のうえ、適切な物件のみを登録することを意図しているからである。

不動産取引においては、物件の所有関係、公図確認、建物の管理状況、課税状況、生活利便施設情報など、収集・確認すべき情報が多岐にわたっているだけでなく、高度の専門性が必要となるため、専門の不動産事業者の支援を受ける必要性が高くなる。これまでの空き家バンクが見るべき成果をあげることができなかつた最大の理由は、家主と借家人・購入者の適切なマッチングに向けて、きめ細かなサポートができなかつたところにあり、制度を運用する役場の側に経験やスキルが欠けていたことに起因している。

この反省を踏まえて、Nプロジェクトにおいては、物件調査について、豊富な知識経験を有する川商ハウスにその業務を委託することにし、平成 30 年 1 月 1 日付で、長島町と川商ハウスとの間で物件調査に関する業務委託契約が締結された。役場の空き家活用チームと川商ハウスは、現在、協働して不動産情報の収集、現場確認、利害関係者との交渉を行い、売却や賃貸借契約の段階にまで進む案件については、川商ハスが媒介・代理を行う体制が整えられている。個別の案件ごとのデータ保管や管理についてもシステムの整備が進んできている。

平成 30 年 4 月 1 日には、地方創生課が発足し、弊社及び関係機関等とさらに円滑に連携が取れるように役場の体制強化が図られ、空き家バンク登録制度とマッチング・サービスの本格運用が始まり、大きな成果を生み出す事業環境が整えられた。

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。)

(1) 不動産事業者が空き家の転貸を目的として賃借し、改修を進めた事例

長島町では、空き家バンク登録制度と空き家改修工事費補助金制度の改正を実施し、法人も改修工事費補助金の受給対象者とする事とした。この改正により、法人が空き家を賃借し、これを転貸するサブリース方式で空き家改修を進めることが容易になった。

これの適用第 1 号の事例として、空き家の家主から川商ハウスが当該空き家を賃借し、改

修工事を実施したうえで、第三者に転貸するという方式で、空き家改修が進められた。この事例が前に進んだ最大の理由は、法人も空き家改修費補助を受けることができるようになったところにある。空き家改修には、多額の費用が必要となるため、家主がリスクを冒しながら、積極的に改修に乗り出すことは稀である。このため、改修すれば、十分に利活用できる空き家があったとしても、そのまま放置され、建物の劣化が進んでいくことが多かった。

ところが、法人の関与を認めることによって、空き家再生の道筋をつけることが容易になったと言うことができる。例えば、このケースでは、不動産取引に豊富な経験を有する不動産事業者が関わることによって、改修工事を円滑に進めることができたほか、転借についても適切な家賃設定や安定した住宅管理が可能となり、家主の手元にも確実に利益が残ることになった。

そして、不動産事業者も改修補助金を受けることができるので、投資額を節減して、事業の採算性を高めることが可能になるメリットが発生した。さらにこのケースにおいては、地元唯一の金融機関である鹿児島相互信用金庫¹から融資を受けており、産官学金連携の新たなスキーム作りの面でも、意欲的な試みがなされた。

今回の制度改正により、これまでの町の支援策では、手が出せなかった部分に支援の手を伸ばすことができるようになり、空き家活用の好循環を作り出すことができるようになった。今後、このタイプの空き家活用には大いに期待ができる。

さらにこのケースでは、地元住民相互のつながりの重要性に改めて気づかされることになった。本件の家主の一家とは、空き家現地調査の過程で初めて接触を持ったが、家主の信頼を得て、工事を前に進めるうえで、地元出身の町役場職員の口添えが決定的に大きな役割を果たした。当該職員は、長年町役場で勤務をした経験を持つ再任用職員であり、町内に多くの親族・知己・友人等との豊かなつながりを有していた。本ケースにおいても、当該職員と家主は古くからの知人であり、当該職員が関わることによって、一気に事業が前に進むこととなった。

(2) 事業目的（店舗）で空き家改修を進めた事例

これまでの町の空き家活用支援策では、移住定住の促進が目的とされていたため、空き家改修補助の対象は住宅に限定されていた。今回の改正で、事業所、店舗も助成の対象に拡大したため、店舗目的の空き家活用が実現することになった。このケースでは、作業所として使用されていた建物を店舗（ヘルスケア）に改修しており、空き家の利活用の新たな可能性を開くものと評することができる。さらに事業主は地元農協の職員として、長年勤務した経験があるほか、地域とのつながりも強く、地縁や血縁を核とした地域とのつながりを活用して、新たな事業展開が見込まれ、この店舗が健康増進をとおして、地域住民の交流の場としての機能も果たしていくものと思われる。

(3) 鹿児島市内に居住する家主の空き家を町内の若夫婦が賃借することになった事例

鹿児島市内に居住している家主から町内の自己所有の空き家の活用について相談があり、川商ハウスが媒介して、町内の若夫婦との間で賃貸借契約を成立させた事例である。これまでの空き家登録制度では、家主と借主をつなぐマッチング機能が十分に機能していなかったため、空き家情報が登録されても、賃貸借契約の成立に至ることは稀であった。Nプロジェクトとして、川商ハウスが連携することによって、家主と賃借希望者をつなぎ、結果的に賃貸借契約締結にまで至った事例である。川商ハウスが連携することによって、マッチング機能が高まることが実証された事例として評価することができる。この事例以外にも、契約締結に向けて手続が進められている事例が複数存在しており、公民連携の実効性を示す一つのモデルということができる。

さらに、この事例では借主が空き家改修費の助成を申請した第1号であり、借主の意向に沿った空き家改修ニーズに応えることの必要性を改めて示すことになった。

¹ 町内2か所に支店を構える唯一の金融機関である。

(4) 入居者が部屋の改装を進め、スピード入居が実現した事例

町外からの移住希望者が案内された空き家を自ら改装し、家主とも共同して改修に努め、空き家の居住性能を高め、非常に早く入居が実現した事例である。この入居者は、比較的高齢の豊富な人生経験を持つ方で、自らの知恵を最大限に発揮して、住み心地の良い居住空間を作り上げた。低コストで空き家の居住性能を上げるDIYリノベの可能性を示した好事例である。

(5) 2地点居住の拠点として空き家を利用するようになった事例

長島町の空き家利活用支援制度では、町内に住民票を移さない2地点居住のケースについても、空き家改修工事費補助の対象としている。町外の住所を維持したまま、長島町で一月の半分以上を過ごしたいという意向を持つ人は、シニア層を中心に案外多いことがプロジェクトに関わる中で判明した。

平成30年度に入って、久留米市に住民票を置きながら、長島で過ごしたいという意向を持つ夫婦が長島町内の空き家に二地点居住の拠点を置き、町内での生活を開始している。月のうち半分は、長島町で過ごすとのことで、家主も住宅の維持保守に大いに役立つので、ありがたいと言っており、空き家の有効活用の今ひとつの形態として、移住とは異なる二地点居住の新たな可能性を感じさせる事例であると言える。

このような2地点居住を目的とした空き家利用のケースが既に2件、成約に至っているほか、さらに複数の案件について交渉が進んでいる。住民票上の住所だけが住所ではないことを考えれば、2地点居住を支援することも、地域の活性化という町の政策目標に十分に叶う方向性であると考えられる。

(6) 町内のアパート経営者に移住希望者を紹介し、空き家への入居を実現した事例

Nプロジェクトの活動を通して、町内のアパートの空き家情報を把握し、町内に就職のため、移住を希望していた男性1名を家主に紹介し、賃貸借契約の締結に結びつけることができた。これまでの町の空き家バンク登録の仕組みでは、空きニーズを的確にとらえて、家主と借主をつなぐマッチングが十分に機能していなかった。この事例は、Nプロジェクトが動きだしたことによって、迅速な対応が可能となった事情を示すものと言える。空き家情報を総合する仕組みと機動的できめ細かなサポートの重要性を示す事例である。

(7) 大阪府在住の相続人から依頼をうけ、土地建物の売買契約が成立した事例

平成30年8月に実施した不動産活用相談会に出席した相談者から、相続物件の売却依頼を受けた。当該空き家は被相続人死亡後、使用されなくなっていたが、相談者は大阪府下に在住のため、その管理と処分に苦慮しているとのことであった。町と提携している川商ハウスを通して、調査を進めたところ、相続手続きが未済であり、被相続人の所有名義のままであることが判明した。このため、町内の司法書士を紹介し、遺産分割協議書等を用意してもらって、登記名義の変更手付きを行った。その後、川商ハウスから購入希望者が見つかったので、交渉中であるとの連絡があり、引き続いて、売買契約が成立し、購入者の登記手続きも完了した旨の連絡があった。長島町では、被相続人が死亡した後も、相続の事実を登記に反映させていない事例が多数あり、中には祖父の所有名義がそのまま放置されているようなケースも少なくない。

このような場合、そのままでは、売買や賃貸借を成立させることはできず、しかも、世代交代が進むに伴って、誰が相続人なのかすら、確定できないような状況に陥ってしまうことも多い。Nプロジェクトがスタートしてから、空き家の利活用に向けて、各種の調整や支援業務を進める中で、相続人の確定と登記名義の変更を済ませた事例は決して少なくない。その意味では、被相続人が死亡してから日を置かずに、適正に登記名義を変更することには、不動産取引の活性化だけでなく、所有者不明の特定空き家を増やさないという面からも大きな意味があると思われる。

(8) 保存状態の良い空き家を改修工事なしで、利用できるようになった事例

空き家は劣化が進んでいることが多く、改修をしないと使用できない場合が一般的である。

しかし、中には保存状態が良く、改修を加えなくとも、すぐに利用が可能となる物件も僅かではあるが、存在する。本件は、家主の事情により、なかなか難しいケースであったが、川商ハウスの支店長の頑張りもあり、賃貸借契約の締結に持ち込むことができた。借主が人事異動で町に着任してきた学校の先生であったので、町の教育委員会、校長などの支援もあり、何とか成約・入居にまで辿り着くことができた。

(9) 大阪から家族で移住し、仕事も確保できた事例

長島町以外の鹿児島県内出身で、大阪在住の女性から問い合わせがあり、相談に対応する中で、空き家の改修を進め、世帯全員の移住が実現した事例である。これは、Iターンに該当するケースであり、看護師としての資格と経験を活かして、病院への就職も決め、小学生のお子さん二人を伴って、新たな生活を開始されている。このケースでは、借主が家主の承諾を得て、改修工事費を負担して工事を実施した。本件は町からの改修工事費補助の対象でもある。

家主側の全面的な協力もあり、非常に住み心地のよい住宅に変身を遂げている。さらに家主の計らいにより、地域活動や地域の人との交流などについても、順調に進んでいる様子であり、移住後の生活支援の取り組みとしても参考となる事例である。

(10) 地域おこし協力隊員が設立した合同会社が物件を購入し改修を実施した事例

長島町地域おこし協力隊員有志7名で、長島未来企画合同会社を設立しているが、その初の本格的不動産関連事業として、取り組んでいる事例である。町の西部に位置する指江地区に立地している民家を購入して、ゲストハウスや交流拠点として利活用ができる施設を目指して、整備を進めている。当該建物は、昭和9年建築の古い建物（木造2階建て）で、もともとは旅館として使用されていた物件であり、延べ床面積も280平米と大きい。

鹿児島市内に在住する家主から相談を受け、紆余曲折はあったものの、合同会社で購入することとなり、平成30年7月に取得した。現在、改修工事を進めながら、民泊新法に基づく民泊施設としての届出を行う方向で、関係機関との調整を進めているところである。空き家利用の一つのパターンとして、このような使い方もあるということを示すことができる事例であり、各種の法令との調整、工事の発注及び施工管理、採算性の確保など、マネジメント面のハードルは高いが一つずつ障害を乗り越えてきている。

平成31年2月現在において、DIYリノベが進んできており、平成31年3月末の完成を目指して、作業が進行中である。ところで、DIYでしばしば苦勞するのは、働き手の動員である。身の回りの人々だけでは、十分な人手を集めることは難しい。今回の取り組みでは、SNSを活用して、人を集める工夫をした。具体的にはフェイスブック、ラインなどを通して、DIYリノベのワークショップを長島町で実施する旨の情報を流して、参加者を募った。結果的には、鹿児島県内外から7名の協力者が参加し、実際のリノベ作業に携わった。参加者は、これまで長島町とは接点がなく、来たこともないという方々であった。また、これまで長島町で進めてきた教育プログラムに関わったことのある鹿児島純心高校からも2名の生徒が参加してくれた。みんなで和気あいあいの雰囲気の中で楽しく建物玄関の解体を完了させることができた。SNSを通じたバーチャルなネットワークと現実のネットワークをつなぎ合わせる一つの実験的な取り組みとしても興味深い。

ここで取り上げた事例は、あくまでも代表的例に過ぎず、これ以外にも具体的な移住・定住、町内移動、さらには店舗活用につながる複数の案件が現在進行中である。

(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。)

(1) 補助事業終了時における効果及び目的の達成状況についての評価

Nプロジェクトの取り組みによって、成約件数は40件を超える成果をあげている。その重要成功要因としては、おおむね以下のものが考えられる。

①空き家プロジェクトチームの編成

空き家活用には、高度の専門性が求められるため、片手間仕事では十分な対応ができない。役場地方創生課に「地域おこし協力隊員」を中心にチームを編成したことを重要成功要因の第1にあげることができる。熱意を持つチームの存在なしに空き家活用プロジェクトを進めることは難しく、機敏な動きが可能となるプロジェクトチームを立ち上げたことが大きな成果につながったと評価できる。

②川商ハウスとの連携協働

不動産取引においては、高度の専門知識及び経験が必要となるので、空き家活用に向けて、売却や賃貸のニーズに役場の中だけで対応することはできない。このため、川商ハウスと連携して、Nプロジェクトを進めることとなったが、川商ハウスとの連携は、空き家活用を進めるうえで大きな力となることが明らかとなった。経験豊かな民間企業との連携も重要成功要因の一つとして、あげることができ、十分な評価に値する。

③町の支援制度の拡充・強化

空き家改修には多額の費用を要するため、改修費助成など町からのインセンティブ政策の持つ意義は大きい。今回の制度要綱の改正において、これまで述べてきたとおり、目的、範囲、補助金額、補助率の改正が行われたが、今回の制度改正が無ければ、先に紹介したような事例につながることはなかったと考えられる。町からの支援制度の改正も重要成功要因の一つであると評価することができる。

④プロジェクトチーム方式の採用

最も重要なことは、以上にあげた重要成功要因を総合的に結び合わせて、Nプロジェクトの総合力を発揮することであり、情報共有、様式化等の面でも整備が進んだことにも大きな意味があったと評価することができる。さらにチームの総合力が最大限に発揮できるようにきめ細かな連携体制が構築されたことにも着目する必要がある。

⑤専任スタッフの配置

地域おこし協力隊員2名を専任スタッフとして配置し、きめ細かいマッチング・サービスを提供できる体制を作り出したことは高く評価できる。1件当たりの家主、利用希望者、工事関係者等、関係者への専任スタッフからの連絡回数は、優に40回を超えている。家主や利用希望者からの相談の受付から始まり、空き家バンク登録、物件案内、マッチング、改修工事に関する相談対応、工事業者紹介、登記の更正手続き支援、売買又は賃貸借契約の締結支援、町の改修工事費補助制度に係る一連の手續の進行管理、入居後の生活支援、仕事探し支援など、空き家で実際に生活が始まるまでの過程においては、膨大な量の連絡と調整が必要となってくる。このため、直接交渉、SNSやメール、電話等によるコンタクトも含めると、40回~50回くらいの手数がかかることになる。逆に言うと、それくらいの手間をかけないと、空き家の利活用には、つながらないのが現実である。空き家バンクに登録して、インターネットで物件情報を流して、それで終わりにはならないということをしっかりと認識しておく必要がある。

(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。)

①広報・情報発信

賃貸借及び売買の成約件数は、確実に伸びてきているが、町の支援制度の認知度が未だ不十分であるので、空き家の利活用に向けた町の支援制度(空き家バンク登録、空き家改修費補助金等)、相談窓口などについての情報発信をさらに推進することが求められている。

②空き地の利活用

1年間にわたって、事業を進めてきた中で、空き家に対するニーズだけでなく、空き地に対する相当数のニーズのあることが明らかとなった。空き地の利活用に向けて政策展開が今後求められる。

③空き家利活用に向けた各種支援制度の深化

空き家の利活用に向けた町の支援制度（空き家バンク、空き家改修工事費補助金）の改正、プロジェクトチームの立ち上げ、専従スタッフ（地域おこし協力隊員）の配置等、スタートアップの取り組みは順調に推移しているが、現在の相談窓口体制の持続可能性を高めていく工夫（人員の配置、予算の確保等）が求められる。

④地元との連携の強化

空き家の情報は、地元事情に詳しい近隣住民から寄せられることが多い。また、実際に移住・定住が始まった後は、移住・定住者と地域との交流促進など、地域の溶け込み、平穏な生活を無理なく始めることができるような支援が必要である。今後は就業支援も含めた生活サポートの機能を充実させていくことが求められる。今後、地域の自治公民館長などの協力を得ながら、地域と一体となって空き家の利活用を推進できる体制構築に努めていく必要があると考えている。

（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）

①制度・体制の安定化

- 人材の確保・育成、適材適所の配置
- スキルの蓄積、事例集の作成（現在、制度要綱の逐条解説書、事例集は作成済）
- 関係者間のネットワークの充実・強化（町役場、協力隊、川商ハウス、鹿児島相互信用金庫）

②町予算の確保

- 空き家改修工事費補助金の原資となる財源の安定的確保

③町民への周知・広報

- チラシの作成、広報誌、ラジオ・テレビ等による広報の推進

④相談会・研修会の実施

- 先行事例の紹介とスキル、ノウハウの獲得に役立つ研修会・相談会を開催する。

⑤地元住民との連携・強化、移住・定住者の生活支援

- 自治公民館長との連携、移住定住者との交流促進、生活支援

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。）

<モデル的取組みに係る事業 ア>

- ①町の空き家バンク登録制度、空き家改修工事費補助制度の改正を実施、空き家利活用のインセンティブ効果が発揮できる制度環境を整える。
- ②空き家改修工事費の資金需要に対応するため、鹿児島相互信用金庫が有利な融資制度の創設を検討する。
- ③研修会・ワークショップ（WS）の実施；慶應義塾大学等の協力を得ながら、空き家利活用方策、融資制度の創設などに関する研究会を実施する。また、熊本大学、熊本県立大学等の協力を得て、空き家利活用に関するリノベのコンセプトづくりに取り組み、長島町を訪れる大学生などを対象にワークショップを実施する。さらに具体的なリノベーション事業にも着手する。その概要は以下に記載のとおりである。

<モデル的取組みに係る事業、イ DIYによる空き家リノベーションの実施>

旅館として利用されたこともある古い民家を弊社が購入して、宿泊、学習、交流の機能を兼ね備えた施設としてリフォームする。リフォームにあたっては、DIY リノベーション・ワークショップを実施して、DIY による改修に取り組む。具体的には、熊本大学、熊本県立大学、福山市立大学等の関係研究室の支援と協力を受けながら、多くの学生と住民を巻き込んだ DIY ワークショップとすることを基本に据えて、建物のリノベーションに取り組む。

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。)

<モデル的取組みに係る事業 ア>

- ①町の空き家バンク登録制度、空き家改修工事費補助制度の改正を実施、改正要綱は平成30年1月1日より施行。従来の支援制度が機能しなかった点を踏まえて、政策の有効性が最大限に発揮できるように制度改正に取り組んだ。この結果、空き家利活用のインセンティブ効果が発揮できる制度環境が整えられた。なお、要綱解釈の指針として、要綱逐条解説書を作成した。
- ②空き家改修工事費の資金需要に対応するため、鹿児島相互信用金庫が有利な融資制度を平成30年10月に発足させた。鹿児島相互信用金庫の尽力もあり、補助金のつなぎ融資と低利の空き家改修ローンを組み合わせた新商品の開発ができた。
- ③研修会・ワークショップ(WS)の実施；慶應義塾大学等の協力を得ながら、空き家利活用方策、融資制度の創設などに関する研究会を実施した。慶應義塾大学の玉村雅敏教授の参加も得て、研究会を開催し、相談窓口や関係者のネットワークづくり、融資制度の内容等について検討を加えた。また、熊本大学、熊本県立大学等の協力を得て、交流拠点の在り方やコミュニティの役割などをテーマとして、熊本大学の田中尚人准教授等の意見を得た。さらに長島町を訪れた大学生などを対象にワークショップも実施した。さらに具体的なリノベーション事業にも着手した。その概要は以下に記載のとおりである。

<モデル的取組みに係る事業、イ DIYによる空き家リノベーションの実施>

弊社における初の本格的不動産関連事業として、取り組んでいる事例である。町の西部に位置する指江地区に立地している民家を購入して、ゲストハウスや交流拠点として利活用ができる施設を目指して、整備を進めている。当該建物は、昭和9年建築の古い建物(木造2階建て)で、もともとは旅館として使用されていた物件であり、延べ床面積も280平米と大きい。

鹿児島市内に在住する家主から相談を受け、紆余曲折はあったものの、合同会社で購入することとなり、平成30年6月に取得した。現在、改修工事を進めながら、民泊新法に基づく民泊施設としての届出を行う方向で、関係機関との調整を進めているところである。空き家利用の一つのパターンとして、このような使い方もあるということを示すことができる事例であり、各種の法令との調整、工事の発注及び施工管理、採算性の確保など、マネジメント面のハードルは高いが一つずつ障害を乗り越えてきている。

宿泊、学習、交流の機能を兼ね備えた施設としてリフォームに取り組んでいる。リフォームにあたっては、DIY リノベーション・ワークショップを実施して、DIY による改修に取り組んでいる。具体的には、町内外の支援者からの協力を得ながら、多くの学生と住民を巻き込んだ DIY ワークショップを実施してきた。

平成31年2月現在において、DIY リノベが進んできており、平成31年3月末の完成を目指して、目下、作業が進行中である。ところで、DIY でしばしば苦勞するのは、働き手の動員である。身の回りの方々だけでは、十分な人手を集めることは難しい。今回の取組みでは、SNSを活用して、人を集める工夫をした。具体的にはフェイスブック、ラインなどを通して、DIY リノベのワークショップを長島町で実施する旨の情報を流して、参加者を募った。結果的には、鹿児島県内外から多数の協力者が参加し、実際のリノベ作業に携わった。参加者は、これまで長島町とは接点がなく、来たこともないという方々もいた。また、これまで長島町で進めてき

た教育プログラムに関わったことのある鹿児島純心高校からも2名の生徒が参加してくれた。みんなで和気あいあいの雰囲気の中で楽しく建物玄関の解体を完了させることができた。SNSを通じたバーチャルなネットワークと現実のネットワークをつなぎ合わせる一つの実験的な取り組みとしても興味深い事例である。



DIY リノベ対象物件

3) モデル的取り組みの実績

(検討・実施した取り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。)

<DIY リノベーションの取り組み>

上記物件のリノベーションを現在進めており、3月末には完成の予定である。DIY方式で、建物の解体、塗装、補強などの作業を大工の指導を受けながら進めている。全体で280平米を超える大きな建物になるので、リノベ作業には相当数の人数を要するが、協力者を得て、何とか作業を進めている。改修工事費には、トヨタ財団、及び町からの補助金を充当しており、何とか資金の確保ができています。大きな解体作業は既に終了しており、今後は屋内の整備作業に順次、移っていくことになる。DIYワークショップについては、専門の大工である宮園氏の的確な指導もあり、順調に回を重ねている。

今年度は、主に建物のリノベ作業に終始することになるが、来年度は、ゲストハウス、交流拠点などとして活用していくための仕組みづくりと実際の運用が活動の中心になるものと考えている。現在のところ、民泊施設としての届出を行う予定であり、町役場、協力大学などと連携しながら、施設の有効活用を道を開いていきたい。併せて、DIYリノベの実践をとおして、各種のネットワークができたほか、リノベに関する貴重な知見を得ることができた。それらの成果を事例集などにまとめるとともに、関係する学会、研究会、論文集などでも積極的に発表する予定である。

<取得物件の概要>

取得物件 鹿児島県出水郡長島町指江字道添179-1 (土地)
鹿児島県出水郡長島町指江字道添179番地1 (家屋)
木造かわらぶき2階建 (1階177.36㎡、2階108.08㎡)
売主 町外居住の家主
買主 長島未来企画合同会社
取得日 平成30年6月25日

(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。)

<モデル的取り組みに係る事業 ア>

①町の空き家バンク登録制度、空き家改修工事費補助制度の改正を実施(平成30年1月1日より施行)。この結果、空き家利活用のインセンティブ効果が発揮できる制度環境が整えられた。政策としての有効性は相当高く、1年間の取り組みを進める中で、成約件数は40件

を超えた。当初の期待以上の成果をあげ得たと評価できる。

②空き家改修工事費の資金需要に対応するため、鹿児島相互信用金庫が有利な融資制度を平成30年10月に発足させた。鹿児島相互信用金庫の尽力もあり、補助金のつなぎ融資と低利の空き家改修ローンを組み合わせた新商品の開発ができた。全国でも例のない新たな金融商品の開発ができたことは高く評価できる。空き家利活用の成否は、最終的には資金調達の問題に帰することになるので、この商品が開発できた意義は非常に大きい。

③研修会・ワークショップ（WS）の実施；慶應義塾大学の玉村雅敏教授からの助言・指導など、有識者からのアドバイスも得て、新たな融資制度などに関する的確な制度設計が可能となった。また、熊本大学の田中尚人准教授等からは、地域における交流拠点の在り方などについて貴重な意見を聞くことができたほか、まちづくりワークショップも実施してもらい、今後の制度設計の参考となる知見を得ることができた。

<モデル的取り組みに係る事業、イ DIYによる空き家リノベーションの実施>

現在、弊社が取得した指江の物件を宿泊、学習、交流の機能を兼ね備えた施設として利用するため、リフォームに取り組んでいる。リフォームにあたっては、DIYリノベーション・ワークショップを実施して、DIYによる改修に取り組んでいる。関係者とは、これまでに協議の回数を重ねてきたが、改修工事の基本設計及び実施設計はほぼ固まってきており、町内外の支援者からの協力を得ながら、多くの学生や住民を巻き込んだDIYワークショップを実施してきている。

平成31年2月現在において、DIYリノベがおおむね順調に進んできており、平成31年3月末の完成を目指して、目下、作業が進行中である。DIYリノベーションを進めることで、建物の構造や設備、工具の使い方等について、貴重な知見を得ることができたほか、多くの人々の協力を得て作業するマネジメントの面でも、貴重な教育訓練の場として、機能している。今後、今回の経験を取りまとめた事例集を編集・作成する計画である。人材育成、スキル・ノウハウの蓄積等の面で大きな成果をあげていると評価することができる。



DIY リノベワークショップ実施風景 1



DIY リノベワークショップ実施風景 2



DIY リノベーションショップ実施風景 3



DIY リノベーションショップ実施風景 4



DIY リノベーションショップ実施風景 5

(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。)

本年度で、リノベーション工事は完了するが、来年度は、いよいよ施設の運用に重点が移る。建物が古過ぎること、大き過ぎるため、旅館業法による許可の取得は難しいため、現在、民泊法による届出を行う予定であり、当該届出の手続きを進めるとともに、民泊施設管理業者との委託契約の締結、食堂営業許可の取得など、施設利用に向けた各種の手続きを進めていく必要がある。これらの手続を進めながら、施設の有効活用に向けて、町内外の関係者との連携を深め、地域におけるモデル施設と言われるような運用に努めていく考えである。

さらに、施設の運営経費の捻出方法など、財務面でも難問が山積しているので、事業とし

て回していけるような施設するための各種教育プログラムの構成、収益事業の在り方等について、本格的な見当を加えていく必要がある。

(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)

施設整備はゴールではなく、出発点に過ぎない。施設の運営費については、行政からの補助金の対象とはならないため、弊社事業として成立するような財務基盤を確立する必要がある。コスト削減に努めることはもちろんのこと、有効な収益を生み出す収入源を確保する努力が欠かせない。各種講座の開催、教育プログラムの開発、コンサルティング、ゲストハウス等、収益につながる安定した事業展開を進めていく必要性を強く感じている。

○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	長島未来企画合同会社	
団体設立年月日	平成 29 年 7 月 10 日	
連絡先担当者名	益田啓光、明石照久	
連絡先	住所	鹿児島県出水郡長島町諸浦 907 番地 49
	電話	0996-86-1111 (長島町役場代表)
電子メールアドレス	chisei02@town.nagashima.lg.jp (長島役場地方創生課)	

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 30 年 6 月 18 日

		相談方法					計
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	
対象地域内に所在する個人住宅等の所有者	管理						
	売買	5		5	2	5	17
	賃貸	11		10		15	36
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	16		15	2	20	53
対象地域内への入居、住替え及び移住等検討者	管理						
	売買	15		5		2	22
	賃貸	16		25		7	48
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	31		30		9	70
とう	管理						

	売買						
	賃貸			5			5
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計			5			5
その他	管理						
	売買	3		3	4		10
	賃貸	3	1	4	1	4	13
	解体			1			1
	上記以外※1	2		2	1		5
	複合※2	1					1
	小計	9	1	10	6	4	30
合計	管理						
	売買	23		13	6	7	49
	賃貸	30	1	44	1	26	102
	解体			1			1
	上記以外※1	2		2	1		5
	複合※2	1					1
	小計	56	1	60	8	33	158

※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
		ダイレクトメール	挨拶状				
対象地域内に所在する個人住宅等の所有者	管理						
	売買	5					5
	賃貸	15					15
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	20					20
対象地域内への入居、住替え及び移住等検討者	管理						
	売買	2					2
	賃貸	7					7
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	9					9

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			4			4
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計			4			4
合計	管理						
	売買	7					7
	賃貸	22					22
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2						
	小計	29		4			33

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30年6月18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		41					20	22	83
	対象地域外在住者	35						40		75
	計									
出張相談会等	対象地域内在住者									
	対象地域外在住者									
	計	35	41					60	22	158

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

