

令和元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	孺恋村今井地区活性化協議会				
対象地域	孺恋村				
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 (令和元年度)	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	86件	40件	2件	件	128件
(その他※)		38件			38件

(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

当村においては、昭和35年から平成17年までの人口減少率が28%を上回り、若年者比率が14%以下となったことから、平成22年に過疎地域自立促進特別措置法により過疎指定となりました。指定後、定住促進事業として、村営の宅地分譲地の積極的な販売や定住促進事業など様々な施策を展開してきましたが、平成27年度の国勢調査(速報値)によると、平成22年と比較して世帯数は8世帯増加したものの人口は約3.8%マイナスの9,787人と1万人を割り込みました。世帯数の増加については、別荘定住者が増加したことによるものであります。この世帯数の増加を鑑みると都市部からの定住促進について村内及び別荘地内の空き家とのマッチングを積極的かつ適正に行う事により、移住定住者の増加につながると考えます。

平成27年度孺恋村において、村内の空き家調査を実施したところ村内のみ(別荘地を除く)で約300件の空き家があり、空き家率約8.2%であることを把握しました。しかしながら所有者の望む利活用方法や改修や補修の有無、移住者のニーズ調査などが進まず件数把握にとどまっている現状でした。そのよう状況を受け、平成28年度、平成29年度の2か年にわたり本事業を活用し、空き家住宅の詳細調査及び窓口2か所の設置、ツアーや講習会の開催などについて、孺恋村役場や地元商工会と連携して開催いたしました。その結果、空き家所有者や移住希望者など平成28年度は105件、平成29年度は120件の相談を受けましたが、実際にマッチングして契約等に至ったものは2か年を通じ2件のみでした。平成30年度も継続して事業を実施してきましたが、空き家所有者や移住希望者からの相談やツアーやDIY講習会への参加はあるものの契約等に至った件数は0件となりました。継続的にツアーやDIY講習会、広報を行うことにより、相談者の件数は増加しており移住に対するニーズは高まっていると考えますが、移住者のニーズと生活環境の現状とのミスマッチが多く感じられます。そこで、今回再度当事業を活用し、家族連れ、高齢者、単身者、希望の就業形態などそれぞれのニーズを細かく調査、把握し、相談前の事前情報量を多く提供できる方策を検討、実施していきたいと考えました。生活環境面において、当村は農村地域、商業地域(商業・観光)、別荘地域に大きく分けることができますので、相談窓口についてももう1か所増設し、改善センター窓口は別荘地域に特化、旧藤田食堂窓口は商業地域に特化、もう一か所農村地域に特化した窓口を設置し、ターゲットを絞ったワンストップサービスの充実

を目指していきます。

商業地域では就業や教育、医療が充実しており、また店舗の空き家もあるため企業希望者などの相談も細かく受けられる体制を整備します。農村地域では農業就業を希望する方や多少不便でも自然環境の良いところを希望する方などで、農業就労支援を実施します。別荘地域では自然環境が良く、田舎特有の近所付き合いが苦手な方などの相談を受けます。

また、将来的に5G通信環境等による就業や医療などの充実により生活環境が劇的に変化する可能性を鑑みて、現時点から村内の通信環境についても調査が必要であり、それらの情報も移住希望者に提供していく必要があります。

平成28年度29年度で実施してきた空き家調査、空き家ツアー、DIY講習、窓口のワンストップサービスについては孺恋村役場、孺恋村商工会、村内金融機関などとの連携をさらに強化して継続実施していきます。

## 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。）

相談業務については、従来通り孺恋村役場0Bの方々を活用し研修やon-jobトレーニングを繰り返すことにより育成を図っていきます。今年度3エリアに分けて、農業地区の相談窓口（田代地区）を1か所増設し3か所としたので、それぞれのエリア出身者を配置することとしました。それにより、よりその地域に特化した対応が可能となりました。

孺恋村役場と孺恋村商工会との連携の強化を図りました。農業分野では群馬県高冷地試験場との連携に加え、独立行政法人種苗管理センター孺恋農場と連携しました。

定住者等の資金支援の一環として孺恋村役場、孺恋村商工会との連携により村内金融機関と低利の制度政策について検討しています。商工会青年部リフォームグループ「アイサイト」との連携により改築、改修、講習会等を積極的に行いました。

#### 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）

地域の各区長や商工会より上げられた各地区の空き家に関する情報を集約し、一棟毎に所有者とのヒアリング及び建物の状況を調査し、農業地域、商業地域、別荘地域ごとにデータ化してファイリングし、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。

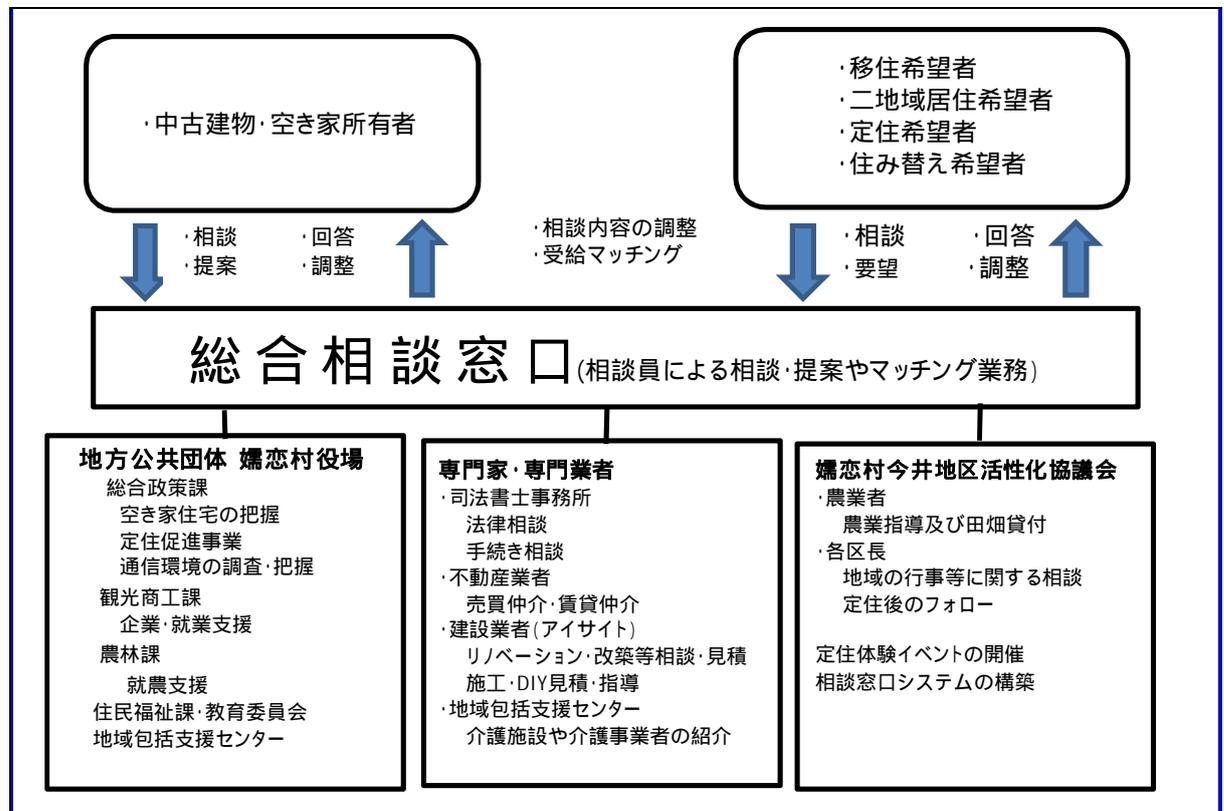
本年度農業地域の窓口として田代地区の空き家を在り上げましたが、台風19号の影響により稼働が遅れ、本格的な相談には至りませんでした。今後の農業希望者の移住については、この田代地区の窓口が中心に担う形となります。

（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、どのような地域（商業地域、農業地域、別荘地域）が希望か、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、嬬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、嬬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。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ている。

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嬬恋)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嬬恋村を含めて検討をお願いしており、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している。

#### 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。)

本年9月ころ農業就業の希望者家族が相談に訪れ、田代地区の空き家(築40年、木造平屋建て、8畳、6畳、4畳半和室、キッチン、風呂、トイレ、敷地面積約70坪)について紹介し、農業希望ということで、就農にあたっての条件(畑の賃貸、農業委員会への届け出)等について説明し、群馬県農業総合試験場及び種苗管理センターを見学、説明を受け、空き家の建物や立地については気に入っていただけたようで、検討するとのことであったが、10月12日の台風19号の影響により、現在保留となっており、春先に改めて来訪するとのことである。

#### (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。)

今年度の事業について、相談窓口の設置(農業地域窓口の追加)及び体制(農業地域、商業地域、別荘地域の3エリア体制)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。

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ており、DIYやリフォームを含めて移住定住や空き家対策の重要な担い手となっている。

#### (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350件について、今後も個別調査を実施していく。

少子高齢化等、若者の流出を要因として毎年空き家の件数は増加の傾向にあるので、調査がなかなか追いつかない状況にある。今後も地道に継続していく。

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。

本年度農業地域ということで田代地区に窓口を設置したが10月の台風の影響で思うように稼働できなかったが、来年度以降就農希望者のニーズに合った対応が可能であり、3エリアに分けての対応による相談件数の増加も見込まれるが、調査員や相談員の増員を検討しなければならないと考えている。

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3エリアの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、本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4地区を対象とした。別荘地域については村の移住定住窓口が中心に対応している。)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地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、孀恋村役場との連携により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孀恋村役場と孀恋村商工会の協力を得ながら存続していき、平成28年度から31年度までに孀恋村で管轄する別荘地域について25世帯、当協議会が管轄する村内については4世帯が移住定住している現状から、調査等に係る人件費、その他経費等については、移住定住に関する不動産仲介を業とすることを視野に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。)

孀恋村役場や商工会との連携による事業展開。

本年度は就農希望者、商業企業希望者、通常移住希望者のニーズに沿った相談に対応するため、現状2か所であった相談窓口を農業地域に1か所増設し、よりマッチングしやすい環境、体制を整えた。

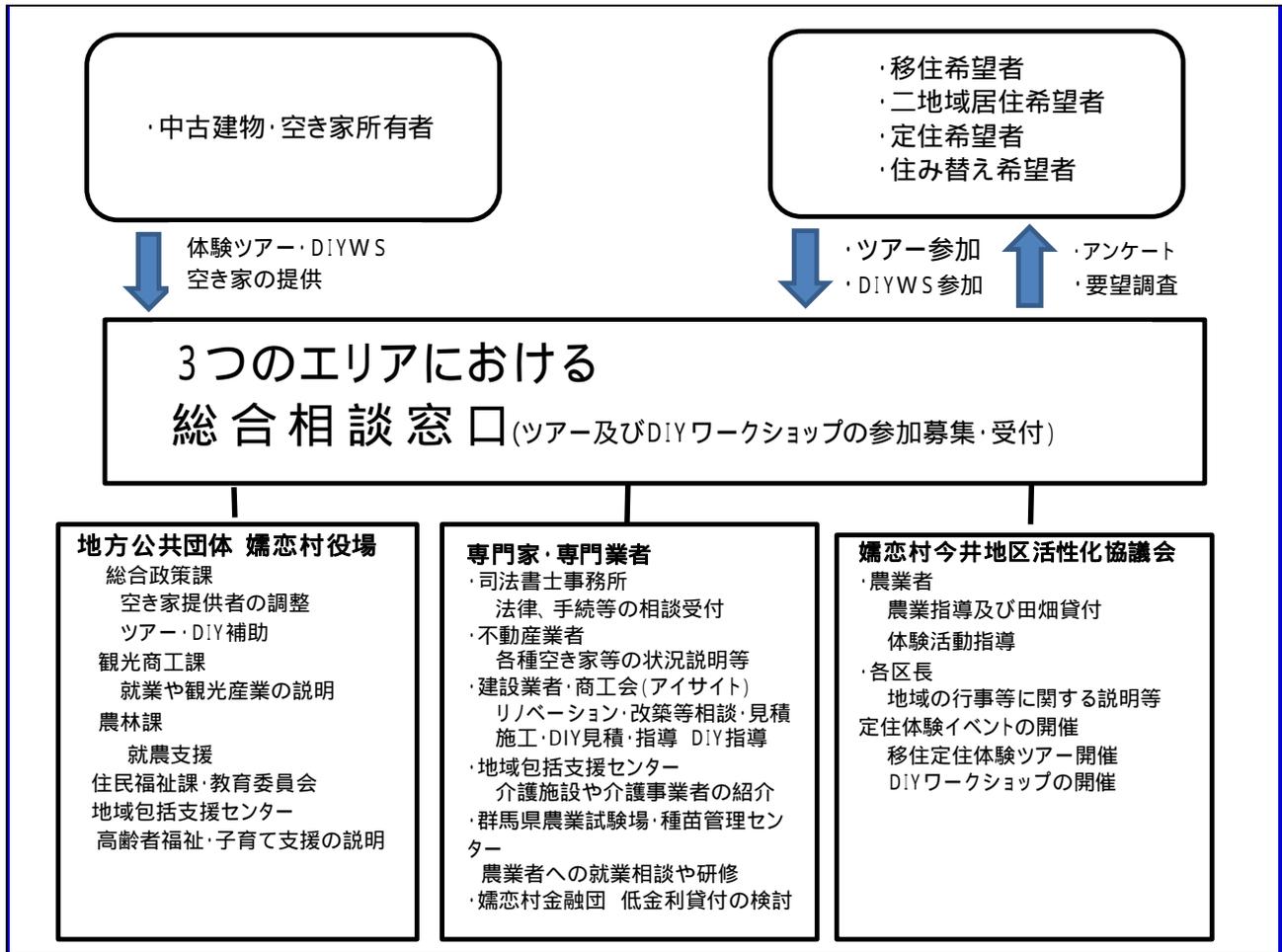
孀恋村は標高が高いため夏は清涼な環境で非常に住みやすい場所であるが、積雪、気温ともに厳しい環境である冬の生活環境や各地域の風俗習慣等を知ってもらい、孀恋村のすべてを知ったうえでの移住・定住につなげていくため、1月18日～19日・2月15日～16日の一年で最も寒い時期に1泊2日の移住定住体験ツアーを実施した。

12月15日(日)、1月19日(日)、2月16日(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。)

村内を商業地域、農業地域、別荘地域の3エリアにゾーン分けし、それぞれの地域に特化した相談窓口を設置したことにより、移住定住希望者のニーズに合わせた相談対応が可能となり、ミスマッチを極力減らすことができた。知らない土地へ来る不安を取り除き、移住定住後は地域の一員となっていけるよう実際の空家を体験施設として体験ツアーを実施しました。この体験施設は今年度2棟設定(1棟は別荘地域、1棟は田代地区農業地域)し、各エリアでのニーズに合わせた体験ツアーとしました。将来に向け継続的に体験ツアーを実施して行きます。また、DIYワークショップについては、体験施設を活用して住み替え希望者を含めて、商工会青年部リフォームグループ「アイサイト」を講師として、年3回開催しました。これにより移住定住希望者並びに住み替え希望者が低コストでリノベーションできるよう提案指導していき、空家や中古住宅への定住や住み替えの促進を図ります。また、住み替え資金支援の一環として金融機関と連携し低利での貸付制度の確立を目指し検討を始めました。



### 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。 )

嬬恋村役場との連携については、相談員となりうる役場 OB の紹介を受けたことと、嬬恋村金融団との貸付金利の検討について商工会も含めて間に入り検討を実施してもらいました。

農業地域（田代地区）の相談窓口として、空き家を活用し当面の間無償での借り上げにより1か所増設しました。本年は10月の台風19号の影響により思うような稼働はできませんでしたが、ツアー実施により参加者の声を聞いたところでは将来的に期待できると思います。

体験ツアーについては、1月18日～19日（農業地域）、2月15日～16日（別荘地域）の1泊2日で2回実施。参加者は13組21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、12月15日午後1:00～15:00、1月19日午後1:00～15:00、2月16日午後2:00～16:00に開催。延べ29名の参加。

皆さん真剣に取り組んでおり、もう少し大掛かりなリノベーションもしてみたいとの声がありましたので、来年度の検討課題としました。休憩時の講師や地元の方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す。

### (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。 )

嬬恋村役場及び商工会との連携、各団体との連携については、目標を達成した。

村内を3エリアにゾーン分けし、それぞれに特化した相談窓口の設置については、農業

地域（田代地区）に空き家を活用した相談窓口を設置できた。

相談件数については、窓口相談が 128 件、相談会参加による相談が 38 件合計で 166 件と目標を上回った形となった。今後も県や郡の開催する都市部での相談会に積極的に参加していく。

体験ツアーについては、3 回の開催を目指したが、大夫の影響により 2 回の開催となったが、東京の都市防災研究所との連携により、13 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、商工会青年部で組織するリフォーム集団「アイサイト」の活動が定着してきており、大変有意義なワークショップとなり、半日の日程で、3 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。もう少し大掛かりなりノベーションもしてみたいとの声がありましたので、来年度の検討課題としました。

### （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。）

村内にゾーンに分け、それぞれのニーズに特化した相談窓口を設置し、ミスマッチを極力減らしていくこととしたが、その内容の PR が不十分であったので、次年度以降は分かりやすい広報を実施していくこととしている。

体験ツアーについては、好評なので年 3 回開催を予定し、できれば 3 泊や 1 週間滞在などの長期滞在ツアーも実施していきたい。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。次年度は DIY や大掛かりなりノベーション工事も視野に入れて、1 泊 2 日のツアーの開催も検討していく。

### （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。農業については、群馬県農業総合試験場において、1 週間程度の農業就業体験ができるよう調整していく。

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。

将来的には、移住定住に関する不動産仲介を業とし独立していくことを視野に検討していき、移住定住者を含めて雇用につなげる努力もしていく。

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 399-4
	電話	0279-97-2102
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：令和 元年 6月 24日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他 <sup>3</sup>	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買					32	32
	賃貸					54	54
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計					86	86
対象地域内への入居、 住替え及び移住等検討者	管理						
	売買	14		5	27	18	64
	賃貸				11	3	14
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計	14		5	38	21	78
地域内で事業を実施しよ うとする活用検討者	管理						
	売買			2			2
	賃貸						
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計			2			2
その他	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計						
合計	管理						
	売買	14		7	27	50	98
	賃貸				11	57	68
	解体						
	上記以外 <sup>1</sup>						
	複合 <sup>2</sup>						
	小計	14		7	38	107	166

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・DIY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	28	4				32
	賃貸	49	5				54
	解体						
	上記以外 1						
	複合 2						
	小計						
対象地域内への入居、住替え及び移住等検討者	管理						
	売買		18				18
	賃貸		3				3
	解体						
	上記以外 1						
	複合 2						
	小計						
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	28	22				50
	賃貸	49	8				57
	解体						
	上記以外 1						
	複合 2						
	小計	77	30				107

