

事業名称	空き家情報共有システム構築によるリノベーション促進事業
事業主体名	大台町
連携先	大台町商工会・(株)エンジョイワークス
対象地域	三重県大台町内
事業の特徴	<p>平成 24 年度空き家バンク制度の運用開始後、登録件数並びに移住者数も比較的順調に推移している。</p> <p>移住者の中には、町づくりに参画・貢献・牽引する方々もみえ、起業する方も現れている。個々で活躍する方々を当事業をきっかけに繋げ、移住と地域振興を更に促進させたい。その当事業で検証する空き家情報と民間事業者のノウハウを付加し、当町移住政策の充実につなげたい。</p>
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者の意向 ・ 町内空き家のデータベース ・ データベースを基本とした民間事業者への情報提供方法
成果の公表先	<p>大台町のホームページで公表</p> <p>URL : http://www.odaitown.jp/topics/akiya.html</p>

1. 事業の背景と目的

平成 29 年 4 月より、空き家対策担当部局（大台町建設課）が「空き家等対策計画」の策定を目的として本格的な空き家調査（情報収集）を開始した。町内各自地区長に対するヒアリングや現地（外観）調査を進め、466 件の空き家が確認された。

平成 24 年度に空き家を有効活用し、町への定住促進と交流人口の増加を図るため「大台町空き家バンク」を企画課で開設したところ、これまでに登録物件数：103 件 うち成約件数：66、移住者数 140 名（※H31.1 時点）の実績を得られた。しかしながらバンク登録についての各種広報は行っているものの、実際の空き家の数に対し、物件の登録が少ない状況であり、登録のない空き家が放置され、将来的に景観の悪化や危険物件となることが懸念される。

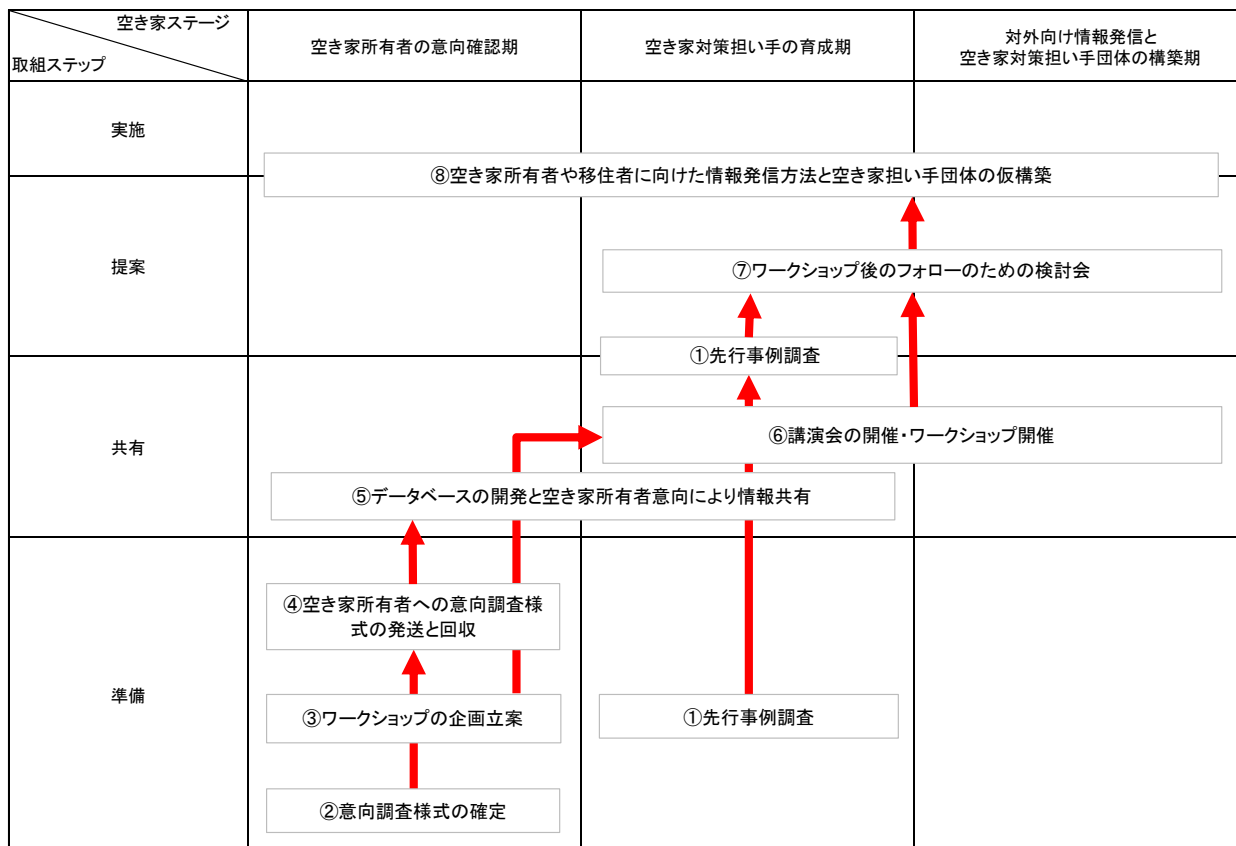
また、現在は得られた所有者情報について空き家バンク担当者（企画課）が紙ベースで管理するにとどまっており、他部局（建設課）や民間事業者等との連携体制を整備するまでには至っていない状況である。登録された空き家についても、手を加えなければ住むことができないものも多く、移住促進においてハードルになっている。

空き家の所有者にバンクの登録や管理、流通を促し、景観の悪化や危険物件となることを防ぐとともに、空き家を活用して定住・移住や店舗利用等を進めていくため、本事業に取り組みたい。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【取組フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
①先行事例調査	先行事例調査とその検証	三重県大台町役場	大台町の今後と関係者の意向を整理し、調査先の決定
②意向調査様式の確定	意向調査に向けた空き家所有者の特定作業	三重県大台町役場	空き家調査結果も踏まえ、関係部局と連携し特定
	これまでの町の空き家バンクや移住者のニーズと先行事例を踏まえ作成	(株) インプロ	・意向調査様式(案)の作成 ・レポートの作成
③ワークショップの企画立案	関係者や先進事例を踏まえたワークショップの企画立案	(株) インプロ 三重県大台町役場	大台町役場から空き家所有者や移住者の傾向等情報提供を受け、(株)エンジョイワークスの助言も受けて企画立案
④空き家所有者への意向調査様式の発送と回収	意向調査様式の発送と回収	三重県大台町役場	意向調査様式の発送と回収と検証
	意向調査様式の検証		
⑤データベースの開発と空き家所有者以降による情報共有	関係者との共有を念頭に置いたデータベースの開発	(株) インプロ	・データベースシステムの開発後、役場内部で共有を図る環境整備 ・操作マニュアル作成
⑥講演会・ワークショップの開催	・主に自治会長と建設事業者を対象に講演会を開催 ・先進事例、空き家所有者の意向、移住者のニーズを踏まえて専門家を交えてのワークショップ開催	三重県大台町役場	WS の記録
		(株) エンジョイワークス	WS の進行
		(株) インプロ	WS での意見抽出
⑦利活用推進に向けた意見聴取と知識の習得	・ワークショップ参加者と専門家との検証 ・民間事業者に対する空き家情報の提供方法についての意見聴取 ・空き家所有者の同意の取り方について学ぶ	三重県大台町役場	検討会の記録
		(株) エンジョイワークス	検討会の進行
		(株) インプロ	検討会での意見抽出
⑧空き家所有者や移住者に向けた情報発信方法と空き家担い手団体の仮構築	・事業全体の結果を踏まえ、対象者に対応しやすい体制案と組織案の構築 ・不動産におけるクラウドファンディングの活用策について学ぶ	三重県大台町役場	団体設置に向けた協議の積み重ね。
		(株) エンジョイワークス	
		(株) インプロ	

【進捗状況表】

ステップ	取組内容	具体的な内容	平成 30 年度							
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
準備	①先行事例調査	先行事例調査とその検証		○	○		○			
	②意向調査様式の作成	これまでの町の空き家バンクや移住者のニーズと先行事例を踏まえ作成	→							
		意向調査に向けた空き家所有者の特定作業	→							
	③ワークショップの企画立案	関係者や先進事例を踏まえたワークショップの企画立案	→							
	④空き家所有者への意向調査様式の発送と回収	意向調査様式の発送と回収								
		意向調査様式の検証				→				
共有	⑤データベースの開発	関係者との共有を念頭に置いたデータベースの開発	→							
	⑥講演会・ワークショップの開催	・主に自治会長と建設事業者を対象に講演会を開催 ・先進事例、空き家所有者の意向、移住者のニーズを踏まえて専門家を交えてのワークショップ開催		○		○				
空き家活用の幅拡大に向けた提案	⑦ワークショップ後の検証	ワークショップ参加者と専門家との検証						○		
	⑧空き家所有者や移住者に向けた情報発信と空き家担い手団体の設立に向けた取組	⑦の検証を踏まえ、対象者に対応しやすい体制案と組織案の構築							○	

(2) 事業の取組詳細

① 先行事例調査

I 平成30年度土地月間に合わせた講演会

日時：平成30年10月4日（木）

場所：プラザ洞津2階高砂の間（津市新町1丁目6-28）

内容：『尾道空き家再生プロジェクト』

写真1 講演会の様子



当初、先行事例調査地の候補に挙げていたが、たまたま県内での講演があり、拝聴した。

民間事業者が空き家利活用を進めた場合について学ぶことができた。収益部門と公益部門のバランスが真似しがたい点ではあるが、地域の共感を得つつ、移住定住のみに留まらず、地域活性化にまで結びつける手法は、素晴らしい。

空き家を含む、遊休施設をゲストハウスや飲食店にリフォームし、収益を確保しつつ、次の遊休施設解消に繋げている。

II 鳥羽市内の通称なかまちエリアの取組を学ぶ

日時：平成 30 年 11 月 15 日（木）

場所：三重県鳥羽市中心市街地南部

内容：「鳥羽なかまち会」の取組

写真 2 なかまち会のプロジェクトの一環で整備されたコワーキングスペース



尾道と同じく民間団体の取組である。人口減少に伴い、空き家、空き店舗の増加に危機感を抱いた有志が取り組んでいる。空いた施設をコワーキングスペース・シェアオフィスにしたり、飲食業の開業、資料館にしたりと地域コミュニティの中で描かれた未来図の中で未利用施設の有効活用につなげている。決して“個”の取組でないところが魅力的である。

②意向調査様式の作成

多角的に空き家の傾向を掴みたかったため、回答者の年齢をはじめ、所有関係、町空き家バンク制度などの周知度を設問に盛り込んだ。

また、今後の新たな対策につなげるヒントを見出せないか検討した結果、空き家についての将来展望を持たない方の傾向やそうであるための課題などを知るための設問を設けた。

最後に、空き家を広くサポートする体制について、行政側として必要だと想定しているが、実際に所有者は、どう考えているのかを知るための設問も設けた。

以下、一部抜粋して、大台町における空き家所有者の傾向を示す。

問 5-1 売却や賃貸としての活用について(複数回答あり)

売却や賃貸としての活用についてみると、「積極的に活用したいと思う」が 27.0%でもっとも多く、つづく「条件があれば活用したいと思う」が 19.7%と「所有者又は家族や相続人等が同意すれば活用したいと思う」の 5.1%をあわせると半数以上の方が活用意向があると回答している。

問 5-2 活用の方法について(複数回答あり)

活用の方法についてみると、「売りたい」が 37.7%、次いで「貸したい」が 14.6%となっている。

問 6-1 大台町空き家バンクについて(複数回答あり)

大台町空き家バンクを利用してみたいと思うかについては、「思う」が 38.0%、次いで「やや思う」が 19.4%となっています。

問 6-5 空き家の総合窓口の必要性について

空き家の総合窓口の必要性については、必要があると「思う」が 55.0%、つづく「やや思う」の 24.8%とあわせるとおよそ 80%の方が必要性があると回答しています。

【アンケートによる考察】

- ・アンケートによる役場へのクレームを覚悟していたが、1件もなく、空き家所有者の多くが課題認識していることを知ることができた。
- ・空き家を貸したい、売りたいなど活用したいという声は、半数を超えた。活用に向けた回答を頂いた方への次なる提案が必要である。

③ワークショップの企画立案

- I 目的：“大台町で主体的に事業を行うプレーヤー（プロジェクトリーダー・担い手）を見つけること”
- II 概要：大台町の町の魅力とポテンシャルを参加者に伝え、大台町で事業を行うことをリアルに検討いただけるような場づくりを目指した。
- III 抽出したポテンシャル例
 - ・大台茶の体験プログラムを構築中
 - ・熊野古道・伊勢時ルート（宿場町であった）
 - ・農泊・民泊ネットワークが出来上がりつつある
 - ・電動レンタサイクルの取組
 - ・JR三瀬谷駅前にマリオット系列のホテルが出来、集客・認知度が上がる可能性有
 - ・隣接する多気町に大型リゾート施設「アクアイグニス」誕生
 - ・DMO ヴェルデとの連携の可能性
 - ・事業継承をテーマとする地域おこし協力隊の募集
 - ・各種助成金

IV 募集告知

告知にあたっては、民間事業者名義のアカウントでフェイスブック上に展開し、フェイスブック広告（有料）を中心に行うこととした。その他、町や県等公的機関が管理するホームページ等（掲載無料）においても参加者募集告知を行うこととした。

④空き家所有者への意向調査様式の発送と回収

- 1：平成29年度に調査した結果を地図上（ゼンリン）に示した。
- 2：1の地番を調べ、町内47地区の一覧表を作成。同時に航空写真上でも位置を示した。
- 3：2の一覧表と町税務課が所管する固定資産税課税のための情報を突合した。
- 4：3で精査した所有者のみに発送した。発送するタイミングも親族が集まる可能性の高い年末年始とした。

⑤データベースの開発

空き家情報の一元化と関係者および利活用に関向きの事業者等との共有促進を図り、もって物件情報の拡散による利用希望者の発掘につなげることを目的として空き家データベースおよび外部連携システムを開発した。

【システム構成】

①「大台町 空き物件データベース」（対象ユーザー：役場職員）

- ・空き物件情報の登録、更新、参照や、空き家バンク問い合わせ情報の登録、更新、参照がおこなえるイントラネットサイト

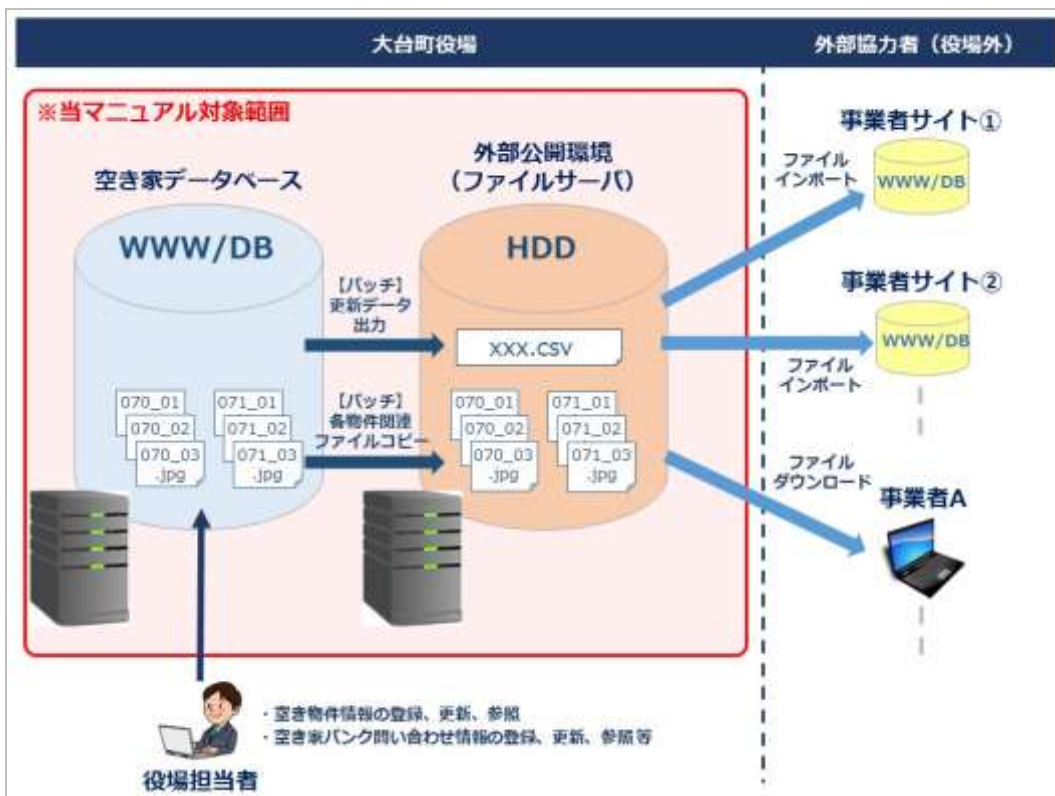
②「外部公開環境向け連携システム」（対象ユーザー：なし）

- ・「大台町 空き物件データベース」が管理する空き家データを外部の協力者（宅建事業者等）に効率的かつタイムリーに共有するためのバッチプログラム

③「外部公開環境」（対象ユーザー：外部協力者）

- ・外部公開用データを保存するファイルサーバ

図1 システムイメージ



データベースに登録された情報（csv ファイル）を外部公開環境（ファイルサーバ）に出力しインターネットを介して外部事業者に提供する。公開する情報は所有者の意向をもとに管理者（役場担当者）が許可したものに限定される。ファイルを取得した事業者はそれぞれの環境で最新の物件情報を取得、利用することができる。

図2 物件情報一覧画面（抜粋）

大台町 空き物件データベース

空き物件情報一覧

大台町内の空き物件の総数は504件です。

物件名:

所在地区: 日蓮地区 川添地区 三瀬谷地区 坂原地区 橋内地区 大杉地区 その他

物件種別: 空き家 空き地 空き店舗 空き施設

管理状態: 活用可能 軽微な修繕が必要 大規模な修繕が必要 活用困難 要取り壊し 未確認

所有者意向: 賃貸・売買ともに可 賃貸のみ可 売買のみ可 賃貸・売買ともに不可 未確認

該当する空き物件数は504件です。

物件名	所在地区	写真	管理状態	賃貸・売買の意思	詳細
下轄2	川添地区		要取り壊し	未確認	<input type="button" value="詳細"/>
下轄578-1	川添地区		軽微な修繕が必要	未確認	<input type="button" value="詳細"/>
下轄530	川添地区	NO IMAGE 写真は準備中です。	活用困難	未確認	<input type="button" value="詳細"/>
下轄454-2	川添地区		活用可能	未確認	<input type="button" value="詳細"/>
下轄5	川添地区		活用可能	未確認	<input type="button" value="詳細"/>

内部（役場内）においては町内に存在するすべての空き家物件を一元的に管理し、関係部門間で共有する。所有者の意向をもとに外部事業者への情報提供を進める。

図3 物件詳細画面（抜粋）

大台町 空き物件データベース


詳細1

登録日時: 2017-09-06 11:24:38 | 物件更新日: 2018-08-28 10:03:37

↑前の画像 ↓次の画像↑












物件コード	10050009	物件名	詳細1
■基本情報			
地区名	川原地区	字名	津原
所有者氏名		所有者住所	
所有者連絡先			
管理業氏名		管理業住所	
管理業連絡先			
建築年	不明	用途	住居
構造	木造	築年	(築年)
建て方	戸建	駐車場	有り
築造状況 (前築出稼権)	0%	抽出標準	タビ家賃査定済

図4 物件情報編集/更新画面（抜粋）

■物件種別、公開範囲フラグ

物件種別	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (非公開リンクあり) (公開中) <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (非公開のみ公開)	公開範囲フラグ	<input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (非公開リンクあり) (公開中) <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (非公開のみ公開)
物件タイトル		セールスポイント	

■物件写真

物件写真(外観1)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>	物件写真(外観2)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>
物件写真(内観1)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>	物件写真(内観2)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>
物件写真(内観3)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>	物件写真(内観4)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>
物件写真(内観5)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>	物件写真(内観6)	 <p>現在登録済みの画像</p> <p>ファイルを選択 選択されていません</p>

更新する 物件情報一覧に戻る

管理者は、公開範囲フラグを更新することで外部事業者への情報提供可否を選択できる。

表1 外部出力ファイル項目一覧

項目名	表示例			
No.	1	間取り	住居 1階…和室6帖2部屋、和室8帖、和室10帖、キッチン、洋室、浴室、トイレ、土間 2階…和室8帖3部屋、寝室 店舗等 1階…客間(ステージ)、客間(上げ間)、展示場3箇所、足湯場、カウンター、作業場2箇所、洋室 2階…事務所、洋室、和室2部屋、トイレ、物置4箇所 など	
調査年月日	2017/9/12		補修の要否	相談のうえ決定
地区名	大杉地区		シロアリ被害	わからない
字名	久豆		ニオイ	わからない
物件住所	久豆100		騒音	わからない
所有者氏名	田中ハナコ		雨漏り	わからない
所有者住所	愛知県名古屋市中村1		電気	不明
所有者連絡先	00-0000-0000		ガス	不明
管理者氏名	山本太郎		風呂	不明
管理者住所	大台町佐原1-1		水道	不明
管理者連絡先	00-0000-0000		トイレ	不明
建築年	50		庭	わからない
用途	住居		物置	わからない
構造	木造		主要施設等までの距離	バス停まで3.7キロメートル 役場出張所まで3.0キロメートル 病院まで15.1キロメートル スーパーまで4.0キロメートル 保育園まで3.3キロメートル 小学校まで2.7キロメートル 中学校まで15.5キロメートル JR新原駅まで4.5キロメートル
階層	1階建	受付日		2017/9/1
建て方	戸建	現地確認日		2017/9/12
駐車場	無し	権利関係		わからない
接道状況(前面道路幅員)	3m	家屋登記の有無		わからない
建物	傾斜なし	登録日		2017/9/12
屋根・軒	一部不陸又は破損あり	契約交渉		間接交渉
外壁	問題なし	画像1		http://61.122.217.212/images/0001.jpg
建築資材(屋根・外壁材)	問題なし	画像2		http://61.122.217.212/images/0002.jpg
門又は塀	問題なし(ない場合含む)	画像3		http://61.122.217.212/images/0003.jpg
不燃物の放置	一部放置あり(敷地内)	画像4	http://61.122.217.212/images/0004.jpg	
可燃ごみ・資材の散乱	一部散乱している(敷地内)	画像5	http://61.122.217.212/images/0005.jpg	
汚物等の臭気	問題なし	画像6	http://61.122.217.212/images/0006.jpg	
立木・雑草の繁茂	手入れなし	画像7	http://61.122.217.212/images/0007.jpg	
動物等の住みつき	問題なし(発生していない)	画像8	http://61.122.217.212/images/0008.jpg	
外壁・開口部	問題なし			
総合判定	軽微な修繕が必要			
賃貸・売買の意思	賃貸のみ可			
希望家賃(月額)	30,000			
希望売却価格	500			
帰省の有無	わからない			
備考	広い店舗、物置、駐車場等が住居に併設されているため、敷地を活かしたビジネスを考えている方歓迎。			
緯度	34.30141			
経度	136.224404			
物件種別	空き家			
面積(土地)	66			
面積(建物)	49.5			

データベースで管理する全情報のなかから外部事業者が必要とし、かつ管理者が許可した情報のみを抽出し提供する。

⑥講演会・ワークショップ（人めぐりツアー）の開催

■講演会

- I 目的：各地区のリーダーである方々と空き家の課題と可能性について共有を図るため
- II 講師：(株)エンジョイワークス 濱口智明氏
- III 題名・内容：「空き家からまちづくりを考える」

写真3 自治会長を対象とした講演会の様子



各地区のリーダーである自治会長と空き家の課題と利活用から町づくりへ拡大していく取り組みを共有する。

事後のアンケートを一部紹介する。

- ・持ち主と行政、それに地域の人とがどのような形で取り組んでいくかが大切です。地域の中で大きな構想を立てて行うべきだろう。
- ※こうした意見は、後述するが、先行事例調査や有識者からの意見として空き家所有者が行動を起こすきっかけとして非常に大事な視点である。
- ・大変難しい問題です。簡単に移住すると思って、来られても困るし、都会と同じように考えられても大変困ります。田舎で住むということは、地域の一員となるということを考えているか？そして地域も、村根性を捨てて付き合いしていけるか？ということですよ。都会でアパートを借りるというのは、少し違います。
 - ・来た人がどんな人かが不安、又、地域に協力的になれるか？
 - ・地域の方々と一緒に協力し合えるか？（近所付き合い、区費等の支払い など）
 - ・近所付き合い、地域の活動に積極的でうまく溶け込んで頂ける方が入居されるのが良いが、近所付き合いもせず、トラブルメーカー、クレマーであることも十分考えられることなので、利活用を進めるとき、その見極めが大変そう。
- ※上記のような問題視する傾向も確認できた。

■ワークショップの開催

ワークショップタイトル： 三重大台町 本気で事業を始めたい人のための人めぐりツアー

告知：告知にあたっては、民間事業者名義のアカウントを使い、対象エリアを近隣（三重県内、愛知、大阪）に絞込をおこなったうえでフェイスブック広告（有料）を中心におこなった。その他、町や県等公的機関が管理するホームページ等（掲載無料）においても参加者募集告知をおこなった。

図5 フェイスブック広告原稿(抜粋)

12月16日 <満席> 三重大台町まちの仕掛け人が集結！本気で事業を始めたい人のための人めぐりツアー
公開 - 主催者: ハロー！RENOVATIONさん、エンジョイワークスさん

2018年12月16日 日曜日 10:00～17:00
6日前

大台町

参加者9人・興味あり154人

【当イベントはお陰様で満席となりました。お申込みいただいた皆様、ありがとうございました！】

～三重大台町まちの仕掛け人が集結！～
本気で事業を始めたい人のための「人めぐりツアー」を開催します！

奥伊勢の深い森、清流宮川、そして遠く熊野へと通じる伊勢路。豊かな自然と文化を有する「三重大台町」。このまちの多様な地域資源を生かし、新たな潜在の取組みや魅力創出を行なっている、まちの仕掛け人たちがいます。大台町ならではの有形・無形の地域資源とそれらをつなぐ人をめぐり、新たな活力を創出しようとするプロジェクトです。

開催概要：先述したものを踏まえて、以下のとおり内容を組み立てた。

(1) 開催場所

午前中は参加者全員で熊野古道伊勢路（大台町内区間）を車でまわった。

午後は町営施設（大台町健康ふれあい会館）でワークショップを実施した。

(2) 参加者

参加者は大台町外居住者を中心に募集をおこない、結果的に町外居住者19名、町内居住者4名の計23名となった。

(3) 定員（参加者数）

当初の募集定員は15名を予定していたが、想定以上の応募があったため、最終的には23名となった。


(4) 開催日時及びタイムテーブル

開催日時：平成30年12月16日（日） 10:00～17:30

表2 タイムテーブル

時間	内容
10:00～	集合&あいさつ
10:10～	熊野古道伊勢路（大台町内区間）を車で視察
	《伊勢路沿道の空き家やリノベ済物件見学》
	①空き家バンク掲載物件の見学（外観）
	②ゲストハウス（リノベ物件）の見学
	③カフェ兼ギャラリー（リノベ物件）の見学
	④空き家バンク未掲載空き家物件の見学（内外観とも）
	⑤カフェ兼ギャラリー（リノベ物件）の見学
13:00～	ワークショップ開始
	①町内キーマンによるトークセッション
	②参加者自己紹介
	③ワークショップ
	④交流会
17:30	終了

表3 当日の様子

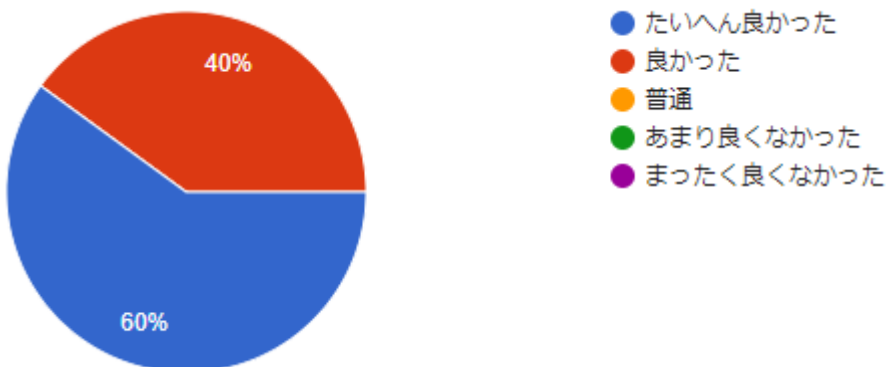
町内空き家物件の見学	・所有者の案内により、伊勢路沿いにある空き家バンク未掲載物件を見学 ※物件概要 賃貸希望(月8千円程度)、 土地 403.3㎡、建物住居 154.53㎡+店舗 160.33㎡、 昭和38年建築	
------------	---	--

<p>ワークショップ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主催者からワークショップの目的について説明 ・他地域における事例や投資型クラウドファンディング事業の紹介等もおこなわれた 	
<p>町内キーマンによるトークセッション</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・町内で空き家を活用した事業を実践しているキーマンたちによるセッション ・自らがおこなっている事業内容や大台町(伊勢路)の可能性や将来性について語られた 	
<p>ワークショップ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・参加者全員が3つのグループに別れてグループワークを実施 ・テーマは、午前中に見学した旧郵便局の利活用策について 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・実践する際の課題については「改修費用」、「事業収支」等金銭面に対する意見が多く聞かれた 	

(5) 開催後アンケート（抜粋） ※回答数 10

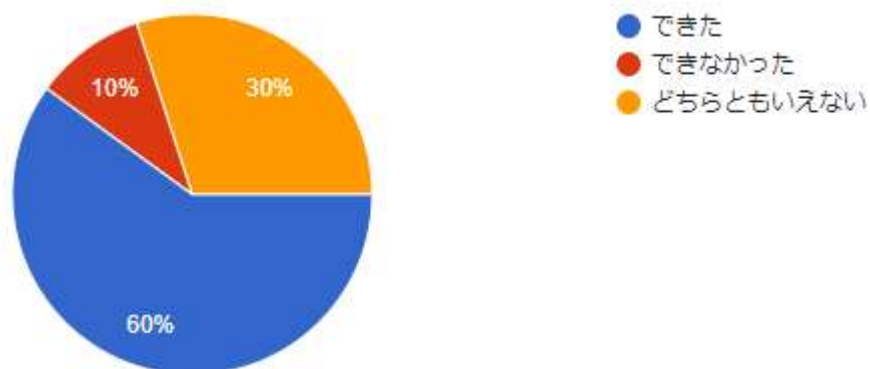
Q1. イベントの感想をお聞かせください。

図 6 アンケート結果



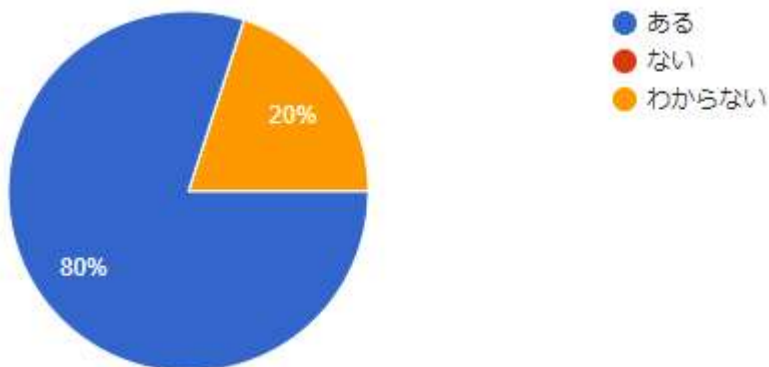
Q2. イベントへの参加によって具体的な事業プランを持つことができましたか？

図 7 アンケート結果



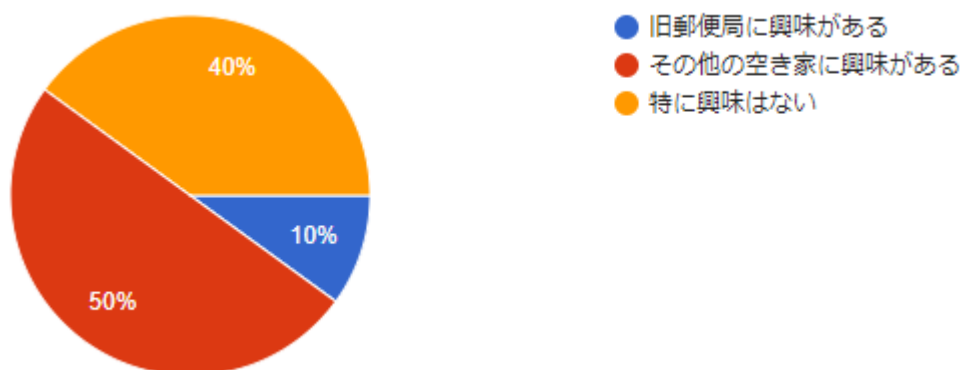
Q3. 事業プランを実現するうえで課題や障害、不足するリソースなどがありますか？

図 8 アンケート結果



Q4. 大台町内の「空き家」を活用してみたいと思いますか？また、そのように思われる理由について具体的に教えてください。

図9 アンケート結果



(5) 考察

参加者の満足度および同様のイベントへの参加希望者割合は総じて高かった。アンケートには表れていないが、当日参加者たちと会話したところによれば、単なる物件紹介ツアーに止まらず、地元（町内）住民も交えて具体的な物件を題材として空き家物件の利活用策を議論できたことが大きかったようである。このことから、利活用検討の初期段階において地元住民との接点を提供することの意義を強く感じた。また、町内物件によらず、空き家を利用して事業をはじめたいと考えているものの、改修費用等資金面の課題から実行に踏み出せずにいるという声が多く聞かれた。利活用を促進していくうえにおいては資金面におけるアドバイスや支援策の提供が不可避であることを認識した。

⑦利活用推進に向けた知識の習得

神奈川県鎌倉市の取組を学ぶ

日時：平成31年1月28日（月）

場所：神奈川県鎌倉市

内容：エンジョイワークスによる空き家・空き店舗再生事例の見学および民間事業者に対する空き家情報の提供方法についての意見聴取

空き家・空き施設の有効活用に向けて、行政だけといった限られた主体で考えて実践していくよりも、一つでも多くの主体を交えての検討が必要であることは以前から承知していたことであるが、より具体的にイメージできた先行事例調査であった。

というのも、空き家・空き施設のターゲットを絞り、活用方法について、ワークショップ形式で参加型のイベントで実施していくことである。その過程の中で、施設が完成する頃には、利用者にまでなっているという流れで大変理想的であった。

その中には、投資家まで参加し、改修はもちろんひいては運転資金まで投資いただくような仕組みとして組み入れているところが参考となった。

空き家所有者の同意の取り方について学ぶ

日時：平成31年1月29日（火）

場所：神奈川県鎌倉市

内容：空き家所有者およびその予備軍との接し方

もっとも共感を得たのは、空き家所有者自身には課題認識はあってもそれをどうしたい、こうしたいという考えは無いと言っても過言ではない。そうしたところへ「空き家バンクへの登録はどうですか」と投げかけても響かない。そこへはより具体的な提案と共に働きかけを行えば、ふるさとを想う協力的な空き家所有者は少なからずみえるはずだ、とのところである。

⑧総括

今後の展開を考える

日時：平成31年2月4日（月）

場所：大台町

内容：これまでの活動で得た知見をもとに、事業者との連携による積極的な空き家利活用者の発掘、クラウドファンディングの活用、空き家担い手団体の設立に向けた取り組み方等について議論をした。結果として、以下のような窓口の設置が今後の空き家に対して有効だということで結論付けられた。

図10 総合窓口イメージ図



(3) 成果

空き家所有者の意向把握

おおよそ20日間の回答期間を設け、172件が回収できた。47.6%の回収率であった。

空き家は、自治会長をはじめ地域在住者にご協力いただき、実際に現地を歩きながらの調査で得た空き家である。また、その情報に対し住宅地図等で得た地番を付し、当町税務課の固定資産課税情報を突合させ、発送した。

特定空き家事務を担う当町建設課と移住政策を担う企画課及び税務課で当情報は共有し、それぞれの業務に準じて活用していく。

町内空き家のデータベース構築

上記と重複するが、空き家所有者の意向把握で得た情報も反映させ、同様の部署で共有し、常時情報を最新の状態で維持していく。

データベースを核とした民間事業者への情報提供体制の構築

空き家所有者の意向把握により、民間事業者への情報提供を了承した所有者の情報を提供する形を設けた。

先行事例調査や有識者の見解を伺うと、空き家所有者は、空き家を課題と認識しつつも、どのように活用すればよいかまでの考えはないとのことであった。行政だけでなく、民間事業者も関係頂くことでより多くの視点で空き家について考える主体を増やすきっかけとなる。

空き家に付加価値をつけ、流通促進に繋がる体制となったともいえる。

3. 評価と課題

①先行事例調査

今後、空き家対策に関与しうるメンバーと共有し、方向性を見出せたことがまずもって大きな効果と言える。

進めていく方法としてもワークショップやDIYなどを取り入れることの重要性を認識した。

②意向調査様式の作成

他の事例も参考に、今後進めていく空き家対策に向けて効果的な設問を作成した。

課題として、どうしても個人的な設問が必要となり、回答率の低下が懸念される

③ワークショップの企画立案

起業を考えている方、さらに大台町で起業を考えている方というターゲット設定は挑戦的だが事実を知るため、踏み込んだ企画内容とした。

④空き家所有者への意向調査様式の発送と回収

当町税務課の有する固定資産税課税情報と企画課が持つ空き家情報を突合せたリストを作成し、所有者を絞り込んだ。

課題としては、所有者が明確化しない物件があった。案の定、411件を発送したが52件が配達先が特定できないということで郵便局から返送があった。この52件の特定が急がれるが、世代交代もあるようで困難となっている。

⑤データベースの開発

各課で有する空き家情報を統一化し、同じものを最新の状態で確認、活用できるようになったことがもっとも大きな効果である。

⑥講演会・ワークショップの開催

空き家の課題・活用方法について地域リーダーの自治会長と共有できたことは、有意義であったが、移住者に対しての不安の声は、課題である。

ワークショップについては、15名募集のところ23名の応募があり、意外な反応が正直なところであるが、起業・創業分野についての注目度の高まりを感じた。

全体を通して、スムーズには運営できたが、現地見学に時間配分や案内方法などは、今後の検

討課題である。

⑦ワークショップ後の検証

肝心の大台町での起業については考えがないようで、町として起業創業の雰囲気作りは今後の大きな課題である。

雰囲気づくりの中で参加者が課題としていた資金面での支援も検討課題と言える。

⑧空き家所有者や移住者に向けた情報発信と空き家担い手団体の設立に向けた取り組み

空き家所有者の意向調査で民間事業者への情報提供を了承いただいた物件情報を提供する体制が出来た。課題としては、空き家を資源として受け止めて頂けるような提案を当事業に関わるメンバーで検討し、民間事業者への働きかけをしていかなければ情報として活かない。

このような過程で、空き家担い手団体の姿かたちがより明らかになってくるものと感がテイルが、いずれにしろ意向調査瀬半数以上がこうした窓口の必要性を訴えている以上、次年度以降の重要な一あとして位置付け、進めていきたい。

4. 今後の展開

今後の展開としては、空き家情報の提供を通じて当町における創業や定住を模索する人々を包括的に支援する「空き家サポートデスク（仮称）」の開設を検討したい。

今回の事業を通して空き家所有者の意向を確認したところ、回答者の約 51.8%が利活用について前向きな考えを持っており、79.8%の回答者が「空き家の総合窓口（仮称）」の必要性を感じていることがわかった。

また、ワークショップの開催を通じて、空き家を利用して事業をはじめたいと考えている人々が多く存在する一方で、資金面や人的ネットワークの不足などが実行に向けた障害となっていることも確認された。

資金面の課題解消に向けてはクラウドファンディングが一つのソリューションになることを認識したが、それを利用するためには事業性を高める必要があることもわかった。

これらのことから、空き物件の利活用を進めるためには、物件情報の提供はもちろんのこと、所有者と利活用希望者双方の事情や条件を整理し課題解決に向けたサポートやマッチング機会の提供が極めて重要であるとの結論に至った。とりわけ地元関係者とのコネクションづくりと彼らのリソースや支援体制を引き出す手助けをすることで事業性の向上に努め、クラウドファンディングや公的資金等の獲得につなげていけるような支援体制の構築を検討していきたいと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 18 年 1 月 10 日		
代表者名	大台町長 大森正信		
連絡先担当者名	大台町企画課 西出 覚		
連絡先	住所	〒519-2404	三重県多気郡大台町佐原 750 番地
	電話	0598-82-3782	
ホームページ	http:// www. odaitown. jp/		