

事業名称	移住促進のための空き家を発掘するチャンネルの開拓と活用事例の整理
事業主体名	瀬戸内市移住交流促進協議会
連携先	瀬戸内市
対象地域	岡山県瀬戸内市
事業の特徴	空き家を活用しようとする側からの取組である点
成果	空き家対策パンフレット（2種）、空き家活用事例集、空き家活用マニュアル
成果の公表先	http://www.setiju.com/mlit2018/

1. 事業の背景と目的

瀬戸内市移住交流促進協議会（以下、協議会）は、従来、市で取り組んできた移住促進や、空き家活用にかかる施策を一元的に企画、運営することを目的として発足し、移住フェアへの出展等を通じて空き家の解消に一定の役割を果たしている。移住希望者の誘致を積極的に行う中で、紹介できる空き家が不足し始めている一方、活用されていない空き家は依然として増えているのが現状である。一方で、空き家が活用できない理由には所有者だけでなく、その親族が深く関わっているケースが多い。

当事業では、空き家の所有者だけでなく、その親族や、介護施設、移住促進団体等、空き家の発掘チャンネルを拡大することを主な目的とし、そのためにパンフレットの制作や配布、空き家の活用に至るまでの過程をまとめた事例集の制作や配布を行い、空き家の活用を啓蒙する。また、活用の拡大において関わる人間が増えることが予想されることから、トラブルを生じたりすることがないように、専門的な知識を持つ方による研修を行い、空き家活用を推進する者の知識向上に努める。

当該事業では、空き家の活用を行う側からのアプローチである点と、そのために活用方法、活用先が移住希望者にほぼ固定されており、活用の目途が立っていることが特徴であり、空き家の発掘に焦点を当てられる点で実際に効果を出しやすい事業となると考えて取り組むものである。

2. 事業の内容

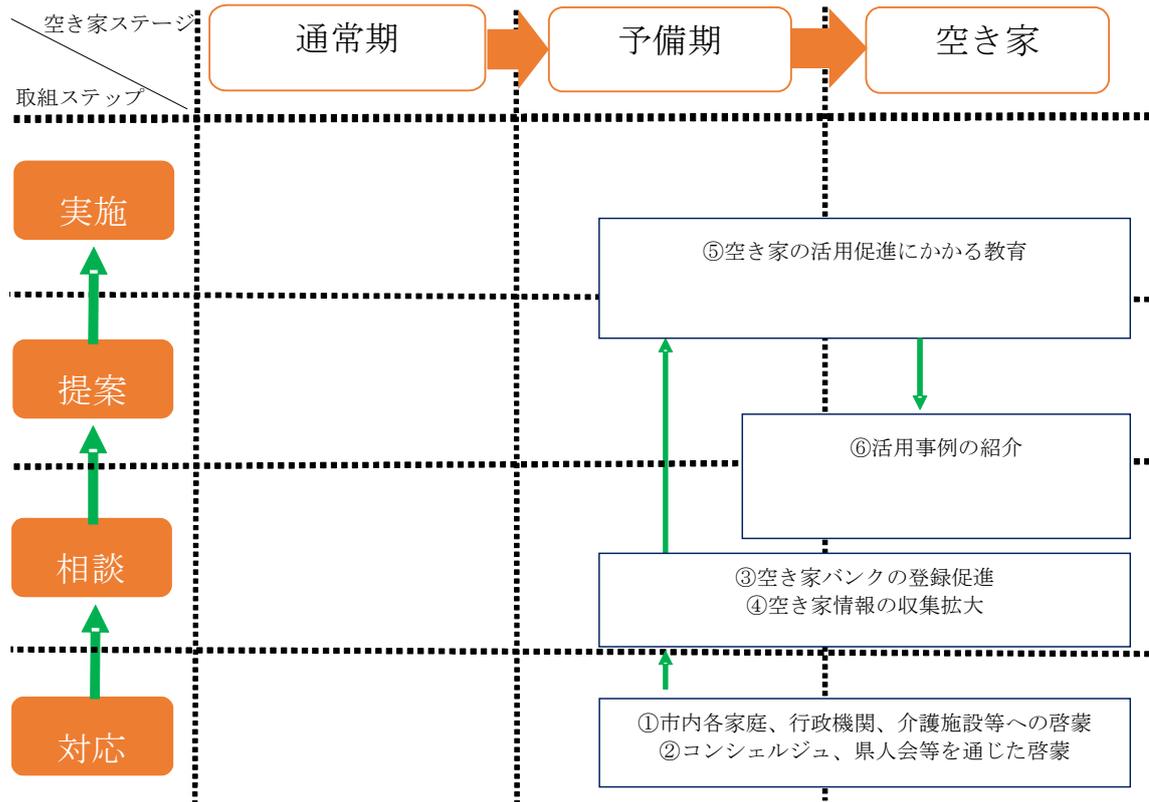
（1）事業の概要と手順

事業は主に、パンフレット等の配布、設置による啓蒙と、空き家の利活用、活用事例の取りまとめという3つの段階によって取組を行う。パンフレット類は市広報誌への折込や、行政施設への設置によって配布し、活用事例はインタビューと編集、再構成を経て事例集として取りまとめる。

【取組内容】

- ①市内各家庭への啓蒙
- ②行政機関、介護施設、IJU コンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙
- ③空き家バンクの登録促進
- ④空き家情報の収集拡大
- ⑤空き家の活用促進にかかる教育
- ⑥活用事例の紹介

【取組フロー】



【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市内各家庭 への啓蒙	啓蒙パンフレット 作成	協議会	空き家についての啓蒙パンフレットを 作成する
	啓蒙パンフレット 配布	瀬戸内市役所 秘書広報課	啓蒙パンフレットを各家庭に配布する
②行政機関、 介護施設、IJU コンシェルジュ や県人会等の 団体を通じた 啓蒙	PRパンフレット 作成	協議会	空き家活用のPRパンフレットを作成 する
	PRパンフレット 配布	瀬戸内市役所 企画振興課	IJUコンシェルジュ等へのPRパンフレ ット配布
	PRパンフレット 設置	瀬戸内市トータル サポートセンター	啓蒙パンフレットを介護施設等に設 置する
	PRパンフレット 送付	瀬戸内市役所 秘書広報課	県人会へのPRパンフレット送付
③空き家バン クの登録促進	空き家情報からの 空き家バンク登録 促進	瀬戸内市役所 企画振興課	企画振興課および他部署からの情報 による空き家の登録促進
④空き家情報 の収集拡大	特定空き家にかか る調査での空き家 情報収集	瀬戸内市役所 危機管理課	協議会への情報提供
	近隣トラブルから	瀬戸内市	協議会への情報提供

	の空き家情報収集	消費生活センター	
⑤空き家の活用促進にかかわる教育	研修会開催	協議会	移住希望者に空き家情報を提供する場など注意点を講師より学ぶ
	空き家対策マニュアル作成	協議会	空き家情報を扱う上での注意点などについてマニュアル化する
⑥活用事例の紹介	活用事例集の作成	協議会	空き家の活用事例集を作成

【事業実施スケジュール】

ステップ	取組内容	具体的な内容(小項目)	平成30年度									
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
対応準備	①市内各家庭への啓蒙	啓蒙パンフレット作成				■	■					
		啓蒙パンフレット配布					■	■				
		啓蒙パンフレット設置					■	■				
	②行政機関、介護施設、IJUコンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙	PRパンフレット作成				■	■					
		PRパンフレット配布					■	■				
		PRパンフレット送付					■	■				
相談対応	③空き家バンクの登録促進	空き家情報からの空き家バンク登録促進							■	■	■	■
	④空き家情報の収集拡大	特定空き家にかかる調査での空き家情報収集							■	■	■	■
		近隣トラブルからの空き家情報収集								■	■	■
提案・対策	⑤空き家の活用促進にかかわる教育	活用事例集の作成					■	■	■	■	■	
実施	⑥活用事例の紹介	空き家対策マニュアル作成									■	■
		研修会開催									■	■

(2) 事業の取組詳細

①市内各家庭への啓蒙

市広報誌への折込用に啓蒙パンフレットを作成し、配布する。基本的には②の8ページのものと同様の内容であるが、市の広報誌への折込がA3二折りまでに限られることと、より多くの方が手に取って読むようにという狙いにより、4ページのダイジェスト版を作成した。また、14000世帯余りの市内全戸に配布を行うということで、折込時期は年末発行の新年号とした。市外、県外に出て生活する親族が帰省するなどして家族が比較的一同に会す可能性の高いこの時期を選択することで、空き家の所有者のみならず、親族への啓蒙も図るものとした。

内容としては、より広い層へ訴えかけるよう、特定空き家の指定についてといったネガティブな情報を排し、IJUコンシェルジュのコメントや、市の取組といった前向きな情報を中心に組み立て、主に市の空き家バンクへの問い合わせ、登録の促進を狙った。

②行政機関、介護施設、IJUコンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙

行政施設、介護施設、医療機関等への設置用に8ページの空き家PRパンフレットを作成。ダイジェスト版的な位置付けである4ページの啓蒙パンフレットと比較すると、市の空家の現状について数値情報を掲載するなど、空き家増加に対する危機感を表現した点、活用したくてもできないという所有者のヒントとなるような、問い合わせ窓口、相談窓口を掲載した

点が異なっている。

設置については、市の包括医療連携を担当する瀬戸内市トータルサポートセンターの助言と協力を得て、医療・介護施設への設置を依頼し、数件の了承を得た。これは、所有者の親族のみならず、親族と立ち入った話をする機会の多い医療・介護関係者にも意識付けを行うため、当事業の空き家発掘のチャンネル開拓という意味では重要な点となっている。

③空き家バンクの登録促進

これについては、特別な取組があったわけではなく、不動産の件や相続の件などで窓口に来られた市民に積極的に働きかけるといった、通常業務における取組である。①の啓蒙パンフレットを配布した年末を踏まえ、年明けの1月にはより積極的に空き家バンクへの登録を働きかけた。

④空き家情報の収集拡大

市の空き家バンクの担当課である企画振興課に加え、特定空き家を担当する危機管理課、近隣トラブル等を担当する市民生活課といった市役所内の各部署や、相続、登記などの手続きに関わる司法書士、弁護士などと連携し、空き家にまつわる様々な相談、依頼から、空き家バンクへの登録や、市 IJU コンシェルジュへの物件紹介に結び付けるよう周知徹底する取組を行った。これには、当事業で作成した②の PR パンフレットに加え、協議会の紹介パンフレット、協議会が掲載された移住関連の情報誌なども併用し、各団体、各個人を訪ねる形で行った。

主な連携先：

(市役所内)

企画振興課、危機管理課、農林水産課、秘書広報課、瀬戸内市消費生活センター、瀬戸内市トータルサポートセンター

(外郭団体その他)

瀬戸内市社会福祉協議会、司法書士(2名)、弁護士(1名)

⑤空き家の活用促進にかかる教育

空き家の情報収集、活用にかかる窓口を増やすにあたり、法的な面や社会通念上の問題等につながることはないよう、専門家の研修を行った。研修は2時間の講義と、質疑応答等を基本とし、進行については講師の判断に委ねた。二日間で全3人の講師を招き、三回の研修を行った。両日とも、移住受入に関わる市職員、地域団体等など10名強が参加した。研修内容は別途、空き家活用マニュアルの中に要素を取り入れ、研修に参加していない者にも共有できるものとした。

第1回 2月19日(火)10:00~12:00/講師:成本 崇(不動産業)

講師を依頼した理由：一般的な不動産仲介業でなく、地域活性化の一環としての空き家管理、サブリースによる賃貸などを行う多角的かつ地域密着型の事業者であり、多様な事例を把握している

主な講義内容：自身が行っている実務に即し、空き家を老朽化させないための維持管理や、サブリースのメリット、デメリット、移住者が地域になじむために心掛けていることなど

受講者からの主な感想：どんな活用方法にせよ、空き家の所有者から信頼を得ることが必要だと実感、講師がそうした信頼を得てきた過程を知りたい、など

写真1 研修風景



写真2 研修風景



第2回 2月19日(火)13:00～15:00／講師:畑 憲一(司法書士)

講師を依頼した理由：市内で2代に渡って司法書士事務所を構えられており、登記や相続といった専門分野だけでなく、地域の実情、地域特有の住民感情等にも精通していると考えられ、当事業の主旨に沿って空き家にまつわる問題について講義していただけると

主な講義内容：一部のIJU コンシェルジュが移住者と家や土地の貸し借りを手助けする際に提供している使用貸借の契約書につき、追加した方が良いと考えられる点、法解釈が分かれている点などの指摘をもらい、より適切な契約書の文面を教示。また、相続登記が適切になされていない物件を活用しようとする際の問題点と、その迂回方法についてなど

写真3 研修風景



写真4 研修風景



第3回 2月21日(木)10:00～12:00／講師:海宝 賢一郎(岡山商科大学準教授)

講師を依頼した理由：ファイナンシャルプランナーとしての実務実績もありながら、学術面でも大学に属して研究をしておられ、また、瀬戸内市の空家対策協議会のメンバーでもあることから、空き家の所有者側の立場からの話等、他の講師の方と違う内容を期待できるため

主な講義内容：移住希望者と空き家の所有者、間に立って仲介や紹介、手伝いなどをする者など、様々な立場から見た空き家の考え方、個人資産として活用する際の空き家について

受講者からの主な感想：移住を視野に入れていない都市部の人へのアピールが必要になってきたと感じた、サブリースのビジネスに可能性を感じた、など

写真5 研修風景



写真6 研修風景



⑥活用事例の紹介

これまでの空き家活用事例を IJU コンシェルジュ、移住定住担当市職員等へのインタビューにより収集し、活用に至るまでに生じた実際の課題や解決について知見をまとめ、事例集の形で配布を行おうとした。

インタビューについては、5名の IJU コンシェルジュ、市職員、不動産事業者などに対して行い、36軒分の空き家活用事例を収集した。質問項目は、空き家所有者、仲介者、入居者それぞれのプロフィールの他、下のような項目について聞き取りを行った。

表1 主な質問項目

空き家発生時期：			
所有者：	年齢	才	家族構成：
直近の居住者：			
空き家となった理由：			
活用できなかった理由：			
活用しようと考えたきっかけ：			
活用できなかった理由の解消方法：			
活用までの経緯：			
活用状況：家賃／売買額		円 用途：	
活用者：	年齢	才	家族構成：
職業、暮らし方：			
リフォーム：有・無		金額	円
周囲、親族の反応：			
活用後の状況：			
活用して良かったかどうか：			

当初は、活用にあたっての課題と、その解決方法について多様な事例を収集する予定であったが、取材の結果、課題は家の片付けであることがほとんどで、解決についても周囲の住民や、村おこしの団体などが清掃、不用品の撤去などを手伝うことによる解決がほとんどであった。

そのため、事例集の作成について継続するかどうかという議論もあったが、執筆を依頼した者からの提案で、事例集としての多様性が確保できるかどうか、見出しと要旨を作成してみようということになり、36軒分の事例リストを作成した。その結果、活用までの過程には多様さが無いが、活用後の移住者と地域との関わりなど、周辺のストーリーにはそれなりの多様性が

あることが分かった。活用前から活用後までの一連の流れについて案件ごとの個性を出すことで、空き家の活用が地域や地域住民にとってプラスになる事例を紹介できれば、空き家の活用を促すという当初の目的は達成できると考えられることから、事例集の作成は継続することとなった。

結果、当初 24 ページモノクロで文字中心でと予定していた仕様を若干変更し、デザイン性のあるカラー16 ページとして空き家の活用のプラスイメージを増長させる方針とした。

(3) 成果

①年末に空き家啓蒙パンフレットを市広報誌に折込

4 ページカラー 15000 部程度を各家庭に配布

空き家の所有者向けに活用を促すもので、年末に帰省する家族などにも啓蒙を行う狙い。

図1 空き家啓蒙パンフレット表



図2 空き家啓蒙パンフレット裏



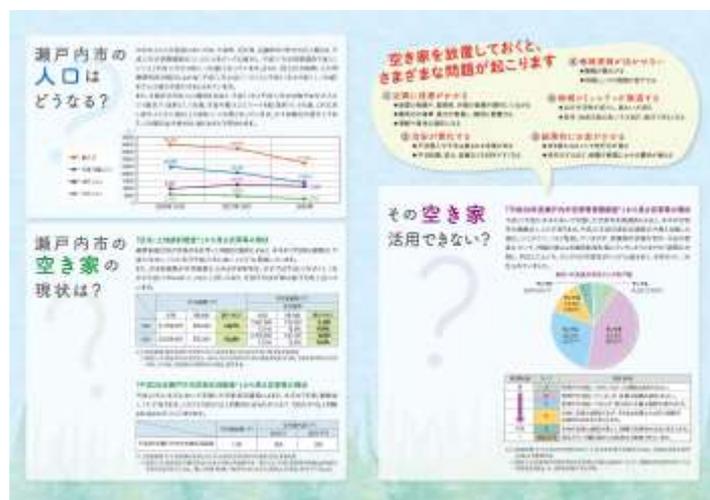
1月の空き家バンクへの登録にかかる問い合わせは10件弱、うち2件が登録に至った。例年、3月の確定申告時期を除く期間は登録が少ないことを鑑みると、効果があったと考えられる。

②行政機関、介護施設、IJU コンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙

図3 空き家 PR パンフレット表紙



図4 空き家 PR パンフレット 1,2P



①同様、空き家の所有者やその家族に、空き家の活用を促すための内容。①よりも市の現況などの情報が多く、広く介護施設や医療施設にも設置を行った。

写真7 空き家 PR パンフレット設置状況



写真8 空き家 PR パンフレット設置状況



③空き家バンクの登録促進

こちらでも登録窓口での積極的な働きかけについては予定通り行った。①で記した通り、登録が少ない期間である1月～2月の問い合わせ数で見ると一定の効果があつたと考えられる。

④空き家情報の収集拡大

前述の通り、各団体、施設に周知を図る取組は予定通り行った。効果を定量的に図ることが難しいものの、年度内に起きた水害の影響もあつて岡山県への移住相談は激減しており、例年との比較、昨年度との比較などは難しい中、IJU コンシェルジュによる新規の空き家管理は10軒を超え、実際に移住を受け入れたケース、店舗として開業したケースを合わせると7軒となっており、一定の効果があつたと考える。

⑤空き家の活用促進にかかる教育

全3回の研修を予定通り行った。また、空き家活用マニュアルに内容を反映させた。

研修は移住者などの空き家を利用する者と、所有者の間に立つことが想定される市職員、移住促進団体などを対象に実施。各回10名程度が参加した。また、マニュアルの対象も同様の団体、個人を想定しており、研修を受けていない者へ希望により配布すべく市役所に設置した。

図5 空き家 PR 活用マニュアル表紙



⑥活用事例の紹介

空き家活用事例集の制作を予定通り行った。

仕様については一部変更（ページ数24→16、モノクロ→カラー）した。

②のPRパンフレット同様、空き家の所有者やその親族、介護従事者などが空き家の活用について考えるようにするための内容。主に、活用後の地域の声や所有者の声など、活用して良かった点について記載。

図6 空き家活用事例集表紙



図7 空き家活用事例集本文



3. 評価と課題

①年末に空き家啓蒙パンフレットを市広報誌に折込

予定通りの進行と成果で、特に課題は見られなかった。ただ、毎年、同様な啓蒙を行おうとした場合の経費（印刷費、折込費）を確保しようとした場合、それが課題と考えられる。

②行政機関、介護施設、IJU コンシェルジュや県人会等の団体を通じた啓蒙

①同様、特に取組自体の課題はないが、継続して同様な取組を行う場合には費用捻出が課題である。一方、当協議会はもともと移住受入を促進することが主目的であり、空き家があればそれはそのまま移住希望者に提示できるメニューとなることから、成果を得やすく、また、活用の手順等についても習熟しているため、啓蒙さえ適切に行えれば、その後の取組で大きな課題が生じることはない。

③空き家バンクの登録促進

空き家バンクへの登録についても、空き家活用について啓蒙が行えれば登録自体は増えると考えられ、取組自体に大きな課題はない。

④空き家情報の収集拡大

当事業の主目的でもある空き家情報の収集拡大は、当事業の取組自体に課題は見られなかったものの、より情報の収集を増やすためにはさらにアイデアが必要と思われる。事例集の

作成でも明らかになったように、清掃などを手伝うことができれば活用できる空き家が潜在的にはあるはずで、清掃や軽度の修繕のみでは活用できない物件を除いたとしても、収集チャンネルの拡大によって空き家の情報が得られることが確認できた。

⑤空き家の活用促進にかかる教育

空き家の問題を所有者とその家族、医療・福祉施設等に拡大して対応することは、空き家の発生抑制と早期解決に役立つことは疑いようがないが、同時にトラブルにつながる要素が非常に大きく、また多岐に渡っている。介護施設から空き家の情報を得たりする場合の個人情報の扱い等については、継続的な研修が必要となるのが課題。

⑥活用事例の紹介

活用事例集は制作と設置を完了した。取組自体に課題はないが、①や②と同様、継続的にこうした活用事例を周知していくとなると費用捻出が課題。空き家の処分については、所有者やその家族にとっても、現実の問題となった際と、いずれは自分にもという段階では現実味がかかなり異なるため、現時点で興味を示さないとしても、実際に自身が空き家の問題に直面した際に手に取るのとは受け止め方が違うのではないか。そうした意味では、各施設での事例集の在庫を補充していく必要、必然性はあると考えられる。

4. 今後の展開

協議会の立場としては、引き続き移住・定住促進という面からは空き家の情報収集、活用に至るまでの支援等を行うものであるが、登記や信託、相続といった法的な面での支援は難しいことが、当事業によって、特に専門家による研修によって明らかになった。当面、修繕や残留品整理等の物理的な面だけが問題となって活用できていない空き家を、選択的に発掘することを目指すのが協議会の現実的な対応と考えられる。については、空き家の活用可否について、効率的に判断する手法を模索することも検討したい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 29 年 12 月		
代表者名	会長 菊地 友和		
連絡先担当者名	事務局 松井 隆明		
連絡先	住所	〒701-4292	岡山県瀬戸内市邑久町尾張 3 0 0 - 1
	電話	0 8 6 9 - 2 2 - 1 0 3 1	
ホームページ	http://www.setiju.com/		