事　業　名　称	実践型空き家活用 PR 事業（空き家活用徳島モデル事業）
事業主体名	一般社団法人アンド・モア
連　　携　　先	徳島県県土整備部住宅課
対　象　地　域	徳島県
事業の特徴	徳島県内の空き家対策に関する情報を整理し、活用事例の紹介を通して、空き家活用の可能性を見える化。移住や空き家の行政担当者や建築士会など士業とも連携し、ノウハウや情報共有を行うことで、空き家の利活用促進を図る。
成果	①相談員や専門家の研修・育成のための勉強会＆セミナー実施 ②ショッピングモールでの空き家相談の実施 ③県内の空き家活用実例を取りまとめた冊子作成 ④活動周知のため、ウェブメディアでの PR と動画作成
成果の公表先	とくしま空き家活用 BOOK 配布（PDF データ別添）、 ネイティブメディアの地域チャンネルに掲載 https://nativ.media/user/tokushima-iju/ YouTube での動画配信 https://www.youtube.com/channel/UCTzBIa36GyiauTd-1C2bQog

1. 事業の背景と目的

徳島県内の空き家対策は郡部を中心に、移住希望者の住居としての活用を主に移住対策とセットで進められるケースが多く、徳島県では移住者によるカフェやゲストハウス、サテライトオフィスの開業が軌道に乗り始め、交流人口や関係人口の増加により、地域への理解も深まると、所有者から「空き家を提供したい」という声も増え始めている。今、空き家提供の増加に伴い、借家住まいの子育てファミリーが一軒家へ引っ越しするなど、地元での需要も高まり、転出抑制にも繋がっている。状態のいい物件を必要とする人へつなぎ、町並みを維持しつつ、サステイナブルなまちづくりを行うためには、より多くの人に空き家活用が広まっている事実を正しい情報と共に早急に伝えなくてはならない。空き家活用をスムーズに行うためにも、徳島県ならではの実情にそって問題点を一から整理し、実際の活用事例と合わせて「空き家活用徳島モデル」としてまとめたマニュアル本を作成し、ノウハウを共有し、空き家活用を希望する人に無料配布することで、スムーズな空き家活用を目指す。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順　表 1　月別事業手順

ステップ	取り組み内容	具体的な取組内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
対応準備	①相談員の育成	研修プログラムの検討（県西・県央・県南）	―	―	―	―	―	―	―	
		マニュアル作成準備・取材	―	―	―	―	―	―	―	
		ウェブPR用記事作成・情報公開	―	―	―	―	―	―	―	
	②専門家連携体制構築	専門家との協議	―	―	―	―	―	―	―	
		相談体制検討、連対先拡大	―	―	―	―	―	―	―	
相談受付	③相談事務の実施	空き家活用セミナー（一般向け勉強会　県西・県央・県南）				●	●			
		空き家活用セミナー（行政担当者向け　勉強会　県西・県央・県南）				●	●			
		相談事務の実施	―	―	―	―	―	―	―	
		ショッピングモールでの空き家相談会						●		

写真１　勉強会の様子

徳島県内の空き家事情を把握するため、各自治体が発行している空き家の利活用啓発のためのパンフレットを集めたり、各自治体によって異なる助成金などの活用方法などをヒアリングし、細かくデータを集めた。その作業と並行して、移住や空き家などの行政担当者と定期的な勉強会も実施（写真上）。空き家バンクに掲載されている物件情報や最近の動向について情報交換を行うことで、空き家を利用したい移住者とのマッチングが進んだ。こうした現場の情報を、建築士会や行政書士会の方達にお知らせし、セミナーでお話いただくテーマについても相談を重ねた。セミナー形式での相談会は３回行ったが、事業期間中、個別に空き家相談にも応じる中で、利活用が進んだケースもあり、今後も定期的な開催の必要性を感じた。

（２）事業の取組詳細

①相談員や専門家の研修・育成

自治体の担当者を対象とした研修会を県西、県央、県南の三カ所にて実施。「空き家を貸してくれない」「きちんと登記されていない」「貸してもいいが、年に一回帰省するので仏壇は残して置いて欲しい」など、自身の経験に基づく豊富な実例を紹介しながら、現場で起きているひとつひとつの問題を拾い上げて整理し、業務全体を把握できるよう促した。徳島県では人口減少対策として移住促進に力を入れており、空き家の多くは移住者の住

写真２　空き家活用セミナーチラシ　写真３　セミナーでのドローンシミュレーターを使った講習の様子

まいとして活用されている現状から、移住者受け入れとマッチングについて、空き家確保のための呼びかけなど、自治体独自で行っている対策についても情報共有し、意見交換を行った。また会場では、ドローンによる空き家調査の方法も紹介。中山間地域を中心に鳥獣害対策や林業などでも活用が広まっているため、デモ機やシミュレーターを使った体験もでき、訪れた人達から好評を得た。さらに不動産業界で活用が進む 360 度カメラを使用した物件紹介の方法についても言及。写真よりリアルに家の状態を把握できるので、空き家紹介の際にも活用できるのではといった提案が行われた。

②地域の専門家等との連携体制の構築

建築士会や行政書士会、住宅対策総合支援センターや徳島県と協力し、空き家改修や法律相談について、担当者が知っておくべき専門的な事柄について研修会を同様に県西、県央、県南の三カ所にて実施した。こうした関わりの中で徳島県は、空き家率が全国 4 位にもかかわらず、利活用が進んでいない実状が分かる。空き家の除却または、改修に関する自治体の助成金を利用する場合、徳島県では「空き家判定士」による診断をうけることが条件になっているが、空き家判定士の診断を申し込んだ人のほとんどが、除却を希望しており、活用に目が向いていない状況がわかる。こうしたことから、まず「空き家は活用できる！」というストーリーを示し、「家族以外が住みつなぐ家もある」という現代の価値観へのアップデートを県民全体へ促す必要性を感じる。そのため、どういった活用ができるかといった事例や、日頃の相談窓口、無料の専門家相談なども冊子制作に盛り込み作成した。

■空き家判定の実績

	2018年度	2019年度（11月末現在）
利活用タイプの2次調査	29件	14件
除却タイプの2次調査	118件	165件
合計	147件	179件

表 2 空き家判定実績

空き家の活用事例

区分	用途	概要
住居	定住用住宅	移住者向けの定住用住宅として利用
	セカンドハウス	県内外の住民が週末や休暇時の別荘として利用
交流施設	図書館	地域の家庭から古本を持ちより、地域の図書館として利用する。子供たちの放課後の居場所にもなる。
	集会施設	公民館やイベント会場、コミュニティハウス等、地域の交流場所として活用
	カフェ・レストラン	地域の食材を活かしたカフェやレストランとして利用する
	介護施設	地域規模でのデイケアサービス等、介護施設として利用。古民家の雰囲気は高齢者にとって慣れ親しんだものであり、精神的に安らげる空間となる
	宿泊施設	空き家を民宿等にリフォームして利用する。
	物販施設	産直や地域の特産品等を販売する店舗として利用する
	託児所	短時間の預かり保育ができる場所として活用。時間のある年配者と若年層の共働き夫婦が、地域内でマッチして運営することもできる
	展示施設	地域の歴史資料館や博物館等、小規模な展示施設として活用。
	体験施設	農業や地域の伝統工芸等の体験施設としても利用できる
職場	工房	地域で活動する陶器・磁器・木工・漆器・和紙等の作家の工房として活用
	アトリエ	芸術家が宿泊しながら創作活動をする場所として活用。
	アートスペース	造った作品を展示する場としても利用できる
	オフィス	内部をオフィススペースに改装し、サテライトオフィス等として活用

表 3 空き家活用事例

←建築士会の方の講演では、空き家活用＝住居だけでなく、住居以外に幅広く活用できるという事例をあげて説明。また、実際に進行している徳島市の竜王団地の事例をあげて、リニューアル後の設計図などを示し、具体的にイメージできるよう工夫をこらしている点について説明を行った。

表 4　空き家リフォーム設計図　↓一般住宅を介護施設にリフォームする場合の設計図。

③ 相談事務の実施

一般向けに空き家の利活用への啓発や、空き家保有者に向け、空き家の掘り起こしを目的に県内の大型ショッピングモールで空き家相談会を実施した。徳島県住宅課や「とくしま回帰」住宅総合支援センターと共同で行ったイベントで、来場者のほとんどはファミリー層ということもあり、耐震やリフォームについて身近に感じてもらおうと、耐震模型など、子供も触って楽しめるようなセットを展示したり、マスキングテープを使った工作教室も同時開催。開催前から相談予約もあり、好評だった。

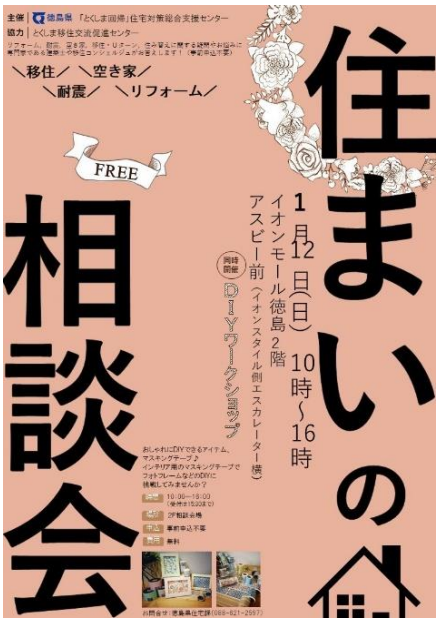
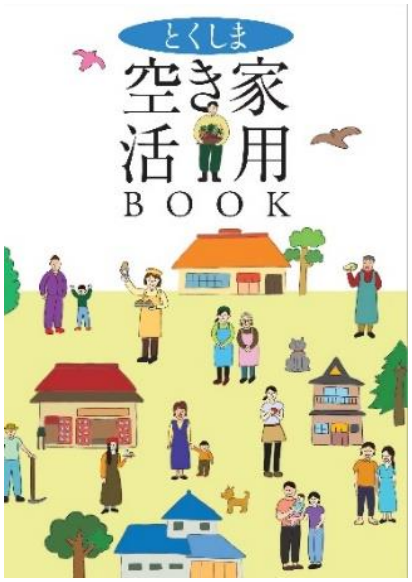


写真　4、5、6、7　2020 年 1 月 12 日にイオンモール徳島で開催した「住まいの相談会」の様子。

④ 実施した取り組みの取りまとめ・公表



徳島県内の空き家活用事例などをまとめた「とくしま空き家活用BOOK」を作成。制作は委託し、プロのライターやカメラマンを起用したが、ディレクションはアンド・モアが行ったことで、実状に沿った汎用性の高い冊子に仕上がった。空き家は活用できる！というストーリーを示し、「家族以外が住みつなぐ家もある」という現代の価値観へのアップデートを促すため、わかりやすく、手に取りたくなるような親密感のある仕上がりを心がけ、利活用の現状を知ってもらうために、空き家活用実例として取り上げるのは、個人宅ではなく、実際に行って見ることができる店舗を中心にセレクト。空き家活用を行いたい人が行動に移しやすい原動力になる冊子を制作した。また、県外の人にも徳島県がこうした取り組みを行っていることを知ってもらえるよう、地方創生に特化したウェブメディア『ネイティブ』のサイトに記事を掲載し広くPRした。

↑写真 8 空き家活用 BOOK 表紙 ↓写真 9 とくしま空き家活用 BOOK ページ例

↓写真　10　とくしま空き家活用 BOOK ページ例

Interview | 美波町にみる空き家活用 影治信良町長インタビュー

サテライトオフィス、移住創業、観光振興 新たな"にぎわい"が生まれる美波町

サテライトオフィス誘致や学童の多拠点就学を可能とするデュアルスクール制度を日本で初めて実現するなど、先駆的な取り組みを行っている徳島県南部の町・美波町。移住者の増加により、古民家を活用した飲食店なども次々と開業し、町には新たな"にぎわい"が生まれています。地域振興モデルとして注目を集める美波町の影治信良町長に、空き家対策とまちづくりについてお話を伺いました。

波

▲美波町のにぎわいづくりのきっかけになったサテライトオフィス。現在は町内最多の19社があり、その火付け役となった『サイファー・テック株式会社』および『株式会社あわえ』の代表取締役吉田基晴氏をモデルにした映画『波乗りオフィスへようこそ』は、2019年春に全国で公開された。

移住コーディネーターは町のスカウトマン

人口減少対策として、県内でもいち早くサテライトオフィスの誘致と移住促進に取り組んできた美波町。町への移住を呼びかける中で、以前からボランティアで移住者のお世話をしていた小林陽子さんを、町長直々に移住コーディネーターに任命したのが、2014年。住居や仕事など移住に関するあらゆる相談に応じ、移住後のアフターフォローも行う民間の専任者を設けたことが、いい結果に繋がっているといいます。

「町をよく知る陽子さんが、ゆるやかにフィルターになって、いい人達が来てくれているように思います。長野県から姉妹で移住した韓国料理の『オモニ』さんや『みなみ食堂』さんは、陽子さんが移住のマッチングイベントなどでスカウトした方々。

他にも移住創業される方が増えていて、地域おこし協力隊で美波町に来た岡本さんが桜町通りに出店した『まめぼん』という古民家イタリアンや、『藍庵』など空き家を利用したお店が次々にオープンして、週末ともなるとそれぞれのお店を目当てに遠くから来られる人もいるようです。おかげで美波町はにぎわっていますねという声を聞くことが多くなりました」。

仕事と住まいの問題を一挙解決！ 美波町の移住創業支援

このような移住成功例も追い風となって、空き家を提供したいという人が多いのも、美波町の特徴です。空き家バンクとしてインターネット上での公開は行っていませんが、美波町役場では空き家調査を行い、状態をA～Dに格付けして件数を把握しています。

「Aは希望があればすぐに使える家。Bは少し改修が必要、Cは活用が難しい家、Dは除却レベルの"特定空き家"に近いものです。Dランクの物件については、平成31年度から空き家対策協議会（特定空き家部会）というのをつくり、それぞれの事情を加味しながら、慎重に話し合いを行っています」。Dランクに該当する空き家は少数で、ほとんどが活用可能な空き家。そのため地元の人の利用も広まり、転出抑制に繋がっているといいます。

改修が必要な場合も町独自の支援制度があり、定住促進補助金として増改築費用の2/3以下、上限200万円を補助。起業する人にはプラス小規模起業支援補助金として100万円の助成もあるため、移住創業する人にとっても、資金面でかなり手厚いサポートを受けることができます。

景観にも配慮した町づくりを目指して

今後30年の間に80%の確率で起こるといわれている南海トラフ巨大地震。海辺の町・美波町では地震に備え、町民の防災意識は高く、自主防災組織も活発に活動しています。定期的に防災訓練も行われ、そうした際に避難路に面した空き家は、倒壊の可能性が高い場合、持ち主に取り壊しを依頼することもあるといいます。

「他にもブロック塀が倒れて、避難路を塞ぐ危険性のある場合はブロック塀の除去の支援制度、除去後、ブロック塀の代わりに生垣にする場合はその助成制度もつくって、景観にも配慮した支援を行いたいと思っています。防災のためにただ壊すのではなく、古い町並みの雰囲気は残しながら、命を守る避難路の整備と共に、町づくり全般にいかしていきたいと考えています」。

▲長野県から移住し、JR日和佐駅の近くで韓国家庭料理『オモニ』を営む姉妹。写真右が移住コーディネーターの小林陽子さん。小林陽子さんは、空き家の交渉や生活用品の調達など長野県から頻繁に町へ通えない姉妹に代わり、移住創業をサポート。

インバウンド向けの環境整備も着々と

美波町が『ワールドマスターズゲームズ2021関西』のトライアスロンの開催地に選ばれたことで、住民の意識が「さらに変わるきっかけになるのでは」という影治町長。

「町内の宿泊所や飲食店、お土産屋さんなどは、まだ外国人慣れしていないところもありますが、2021年の5月の開催に向けて、キャッシュレス決済の導入や、ちょっとした英会話ができるよう、それぞれのお店でおもてなしの準備が進んでいるようです。

▲ランチタイムには石焼ビビンバ定食(1300円)など、お得なメニューもあり人気。

韓国家庭料理『オモニ』
徳島県海部郡美波町奥河内字寺前490-4
TEL 0884-70-1464
営 11:30～15:00、17:00～22:00 休 火曜

Interview | 美波町にみる空き家活用 影治信良町長インタビュー

美
minami-cho

▲うみがめの産卵地として知られる大浜海岸や厄除けの寺・薬王寺、うみがめトライアスロンなど観光地としての魅力も満載。日和佐八幡神社秋祭り(秋季例大祭)では8台のちょうさ(太鼓屋台)も必見。

波

町としてはフリーWi-Fiの設置場所を増やしたり、美波町は観光の町なので、由岐地区も日和佐地区も公衆トイレがわりと多いので、トイレの洋式化も行っています。3年かかって由岐地区は完了したので、次は日和佐地区。ワールドマスターズまでに、どうにか間に合わせたいですね」。

"にぎわい"の種は地域への愛情

美波町の人口は約6600人。高齢化率46%を超す過疎の町ながら、こうした数字とは裏腹に、町には活気が感じられます。

「"地域活性化"とまではいかなくても、たしかに"にぎわい"のようなものはありますね。一人ひとりがいきいきしているというか。地域に対する愛着や、町が良くなって欲しいという気持ちの強い人が多いように思います。

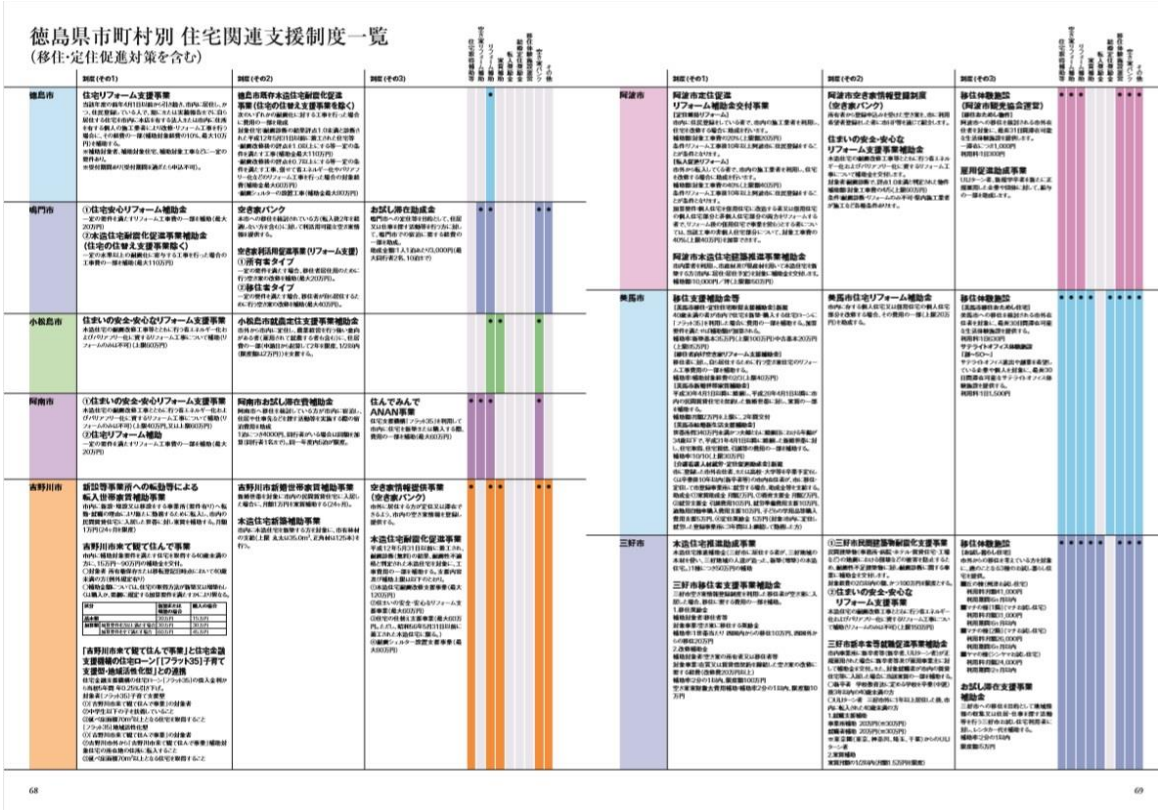
ただ、いろんな考え方の方がいらっしゃるから、すべてがうまくいっているかというと、そうではない。意見がまとまらない場合もありますが、大局をみると、そうした議論を重ねながらも前進していると言えるのかもしれません」。

個人の資産である空き家も、町を構成する要素と考え、まちづくりという大きな視点でのリノベーションが進む美波町。町を歩いて、その雰囲気をぜひ、感じてみてください。

写真　11　　特徴ある取り組みを行っている市町村は町単位で空き家活用の取り組みを紹介。

写真　12　活用実例紹介

写真　13　徳島県内の支援金情報まとめ



■ウェブでの活動 PR

　空き家の所有者は県外で暮らす人もいるため、県内だけの情報発信では不十分と思い、当初からインターネットへの記事掲載を考えていた。しかし、徳島県のサイトも含め、市町村単位のホームページの

みの掲載では拡散効果が低いと思い、徳島県の空き家活用に関して多くの人に知ってもらい、役立ててもらうためには、地方の暮らしに興味のある人がよく見るサイトへの投稿が必要と考え、地方創生に特化した情報サイト『ネイティブ・メディア』を選択。都市部に居住する 20～40 代の地方創生や地方移住などに関心の高い「関係人口潜在層」が数多く集まっているサイトで、アクセスは年間のべ 15 万人以上。年々その数を急速に伸ばしている。

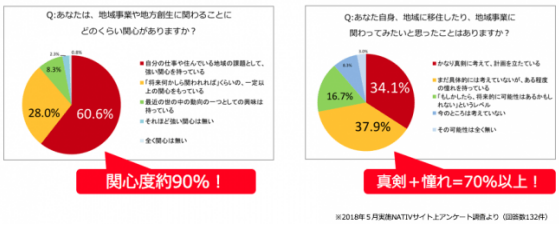


図 1 ネイティブメディアのユーザー解析

ネイティブメディアのコンテンツの中でも、地域ごとの情報をまとめて閲覧できる「地域チャンネル」というサービスを利用。今年度、新しく始まったサービスで、いち早く申し込みをしたことで、本事業終了後も当面は公開状態のままにしておいてもらえるというおまけをつけてもらう。サービス開催時にはこの「地域チャンネル」の取り組みが注目され、PRTIMES などのウェブニュースでも紹介されたことに便乗して、 情報掲載している「住んでみんで徳島で！」チャンネルの閲覧数も UP した。

写真 15 「住んでみんで徳島で！」チャンネル　トップ画像

https://nativ.media/user/tokushima-iju/

⑤ その他の取り組み/空き家活用セミナーの動画作成・配信

空き家問題に関しても見逃し配信や e ラーニングのような感覚で、気軽に視聴できるコンテンツの必要性を感じ、セミナーの様子を収録し、動画を作成。youtube にアップし、今現在、空き家に興味がない場合でも何かのタイミングで空き家の利活用を考えた人がいつでも気軽に閲覧できるようにした。

写真 16　youtube 画像

https://www.youtube.com/channel/UCTzBIa36GyiauTd-1C2bQog

（3）成果

①相談員や専門家の研修・育成

今回の事業で勉強会やセミナーを定期的に複数回行ったことで、行政の移住や空き家担当窓口だけでなく、NPO などで組織する移住支援団体などとの連携が広がると共に、より強いネットワークを構築することができた。これにより、移住者や空き家の利活用を希望する人が第一希望のエリアで条件にあった物件がなかった場合、第二候補、第三候補と県内の各地を繋いで案内できるようになった。

②地域の専門家等との連携体制の構築

仕業の人達はそれぞれ、定期的に無料相談会を行っていて、弁護士など仕業の人同士のネットワークもあることを知る。家族信託など新しい制度の活用法など、利活用の際に生じるトラブルについても詳しく話を聞くことができ、法律面での知識が身についた。建築士会の方々にも防災やまちづくりといった大きな視点で地域に関わっているケースも多く、建築文化やまちなみを維持することの大切さについても目を向けるきっかけになった。

③相談事務の実施

セミナーの告知広告やチラシなどがきっかけで、個別相談の問い合わせもあり、実際に空き家改修へと話が進んだケースもあった。ショッピングモールなどでのイベントと並行して定期的な空き家相談の実施の必要性を感じた。

④実施した取り組みの取りまとめ・公表

これまでなんとなく「移住してきた人が空き家を活用している」という認識はあったが、「どこの誰がどの物件を何に活用しているか」といった具体的な情報を共有できていなかったが、この冊子を見れば利活用の方法や助成金情報などが把握できるようになった。写真やイラストも多用し、読みやすいので、空き家の利活用に関する興味を高めるきっかけになった。

⑤その他の取り組み/空き家活用セミナーの動画作成・配信

Youtubeに空き家の利活用に関する動画があまり上がっていなかったことから、コンテンツとしての需要があるのでは･･･と思い、作成した。「空き家を活用するための家の片付け」など基礎的なことや空き家のマッチング方法など、他地域の人達も今まさに知りたい情報を気軽に閲覧できるようにしたので、ノウハウを共有し、全国の空き家問題の解決に繋がるのではないかと期待している。

3．評価と課題

①相談員や専門家の研修・育成

【評価】勉強会を行うことで、今、問題となっている事例を担当者全員で共有でき、それぞれのノウハウを活かしながら課題解決に向けて動くことができた。

【課題】相談員となる行政担当者は異動があり、人が変われればノウハウがゼロに戻ってしまうという問題があるが、今回作成した動画や冊子があれば、短期間に情報をインプットできるので、この課題もクリアされるのではないかと期待している。

②地域の専門家等との連携体制の構築　③相談事務の実施

【評価】セミナーのための打ち合わせなどを重ね、専門家団体へのヒアリングを強化したことで、専門家から見た問題点を把握でき、それを相談員へとフィードバックするという連携体制が構築できた。これに

【課題】定期的な空き家相談会やセミナーの開催の必要性あり。継続していくことで、広く一般に空き家の利活用に関する情報提供を行うことが成果に繋がる。また徳島県は「県内に空き家となった実家はあるが、自身は関西で住んでいる」という人の割合が多いため、関西エリアでの相談会の需要もあるという意見もあり、今後は関西圏での相談会も検討する。

④実施した取り組みの取りまとめ・公表

【評価】完成した冊子は高評価をいただき、県内外から強い関心を集め、「欲しい」という人が多数。新聞、ラジオなどマスコミからの取材の問い合わせもあり、順次対応中。基本窓口で配布を行っているが、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、対面での接触を嫌がる人のため、WEB ページの案内や一部郵送も行い、取り組みの公表に注力している。

【課題】事業の完成時は一時的に注目されるが、中長期的に関心を促し、空き家の利活用に繋がる情報提供を行えるかが課題。来年度以降開催の住宅関連イベントなどでも周知してもらえるよう、関係機関に協力を依頼する。

⑤その他の取り組み/空き家活用セミナーの動画作成・配信

【評価】徳島県内で動画といえば、観光 PR 動画など 4K、8K などの高画質で撮影された観賞を目的としたものがスタンダードなので、e ラーニングを意識したセミナー動画は珍しく、YouTube で公開されている事例も県内ではゼロ。YouTube の再生回数はまだ少ないが、ファーストペンギンとなることが重要と考え、相談会の開催など並行して WEB での配信にも目を向けていきたい。

【課題】コンテンツをいかに量産するかが課題。空き家を利用したいという若い世代に訴求するためにも、動画コンテンツやネイティブメディアなどWebコンテンツ利用は有効だが、それをどう続けていくか、視聴時間、年齢、エリアなど視聴データを解析し、具体策を早急に取りまとめ、来年度以降、対策を行う。

4. 今後の展開

移住創業による空き家・空き店舗の活用の推進にも注力する

行政担当者や地域のサポート団体と定期的に勉強会を行う中で、『徳島県事業承継ネットワーク』とのつながりが生まれ、黒字経営にもかかわらず、跡継ぎがいないため、閉業する経営者が多いということがわかる。県内には飲食店を中心とした空き店舗やテナント、自宅兼事務所といった空き家も多く、店舗などは一般住宅よりも、空き家のマイナスイメージが強いため、寂れた印象を地域全体に与えている。

飲食店の場合、設備はもちろん、食器などの備品に加え、「店の味」を継いでもらえるなら、ノウハウごと譲るといった店主もいて、移住創業による空き家・空き店舗の活用や、県内在住者でも起業を考えている人とのマッチングも視野に入れた活動を空き家対策は、新たな柱になるのではないかと考える。こうすることで空き家の発生抑制にもつながり、すでに居ぬき物件となっているところも、地域のためなら格安で貸し出してもいいという人もいるため、今後は『徳島県事業承継ネットワーク』とも協力しながら、具体的なマッチングへとつなげていく。

起業の際に活用できるふるさと納税のシステムを使った事業支援など、徳島県独自の取り組みもあるので、リサーチを継続し、空き家の利活用促進に努めたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2015 年 2 月	
代表者名		小林陽子	
連絡先担当者名		小林陽子	
連絡先	住所	〒779-2305	徳島県海部郡美波町奥河内字本村 85-1
	電話	0884-77-0575	
ホームページ			