事業名称	登米市空き家アップサイクル化連携プロジェクト
事業主体名	特定非営利活動法人とめタウンネット
連携先	登米市
対 象 地 域	宮城県登米市迫町
事業の特徴	①空き家対策のエキスパート(相談員)の育成 ②登米市空き家対策連携協議会の設立 ③常設の空き家相談窓口の新設 ④空き家対策セミナーの開催 ⑤空き家先進活用事例視察
成果	登米市初の空き家対策サポートセンターの相談員を育成し、相談窓口として開設できた。また、登米市の空き家対策を連携し協議する場として登米市空き家対策連携協議会の設立も出来た。対策セミナーの開催により空き家対策の手法を地域の皆さんへPR出来た。先進地活用事例視察研修で学んだことを参考に、空き家サポートの冊子を作成した。
成果の公表先	登米市空き家サポート小冊子の発行

1. 事業の背景と目的

【背景】

弊法人の活動エリアである宮城県登米市は人口79,000人宮城県第4位の人口を誇る地方都市である。温暖な気候の下、1次産業が盛んな地域であり農産物出荷額が宮城県第1位の農業生産拠点である。9つの町による平成の大合併で誕生した登米市だが、全ての町域で高齢化による人口減少が最も深刻な問題となっている。人口減少に伴う各種課題(地域コミュニティの維持・空き家・耕作放棄地・買い物難民等)は山積しており、解決に向けた取り組みが待たれている。とりわけ空き家に対する課題は、市街地、中山間部、平野部ごとに抱える課題が違っており、最も緊急性を要する空き家は、中心市街地における空き家増加問題である。多くの市民が生活する市街地に空き家が発生すると様々な問題(景観・防犯・資産価値減少・防災・ゴミ放置等)が新たに生まれる事が予想される。

弊法人が活動拠点としている登米市迫町大網地区も同様で、隣接する6つの町内会には約1800世帯いるが、200戸以上の空き家(アパート・店舗含む)が現在確認されている。同地区の高齢化率も増加傾向にあり、今後加速度的に空き家の増加が懸念されている。そこで弊法人が主体となり平成29年から町内会長と民生委員を招集し「地域コミュニティ連携会議」を年間2回開催してきた。そこで多種多様な地域課題について意見が交わされ、新たな取り組みとして一人暮らしの高齢者への見守りや、防災意識の向上策、地域の暮らしアンケート調査の実施などが推進されたが、戸建ての空き家に対する解決策は見出せない状況にあった。現在登米市では平成28年に「登米市空家等対策計画」を作成し5年計画で取り組んでおり、社会状況の変化等による見直しも検討している。計画を策定時に行った実態調査では809件の空き家が確認されたが、今後も人口減少等に伴い増加が予想される。利活用や適正管理対策会議を随時開催したり、空き家台帳を整備したりしているが、情報の更新や問題意識共有が充分図られていない状況である。この様に登米市に於ける空き家対策は行政を含めて始まったばかりであり、今後課題を早急に解決するスキームを検討する為に、行政、町内会、専門家、弊法人などで組織された空き家対策の連携協議会の設立が必要と考える。

【事業目的】

多くの市民が安心して生活を送る為には、登米市に於いて空き家が生じる各種課題を洗い出し、 多様な空き家対策に対応できる、専門家や民間事業者、行政等で構成する協議会を設立し、連携体 制の構築と問題意識の共有を図る必要がある。また、空き家に対する市民の不安を解消する為、専 門知識を持ち合わせた相談員の育成を図り、常設の相談窓口を設置し、プラットフォームとしての 役割を担っていく。

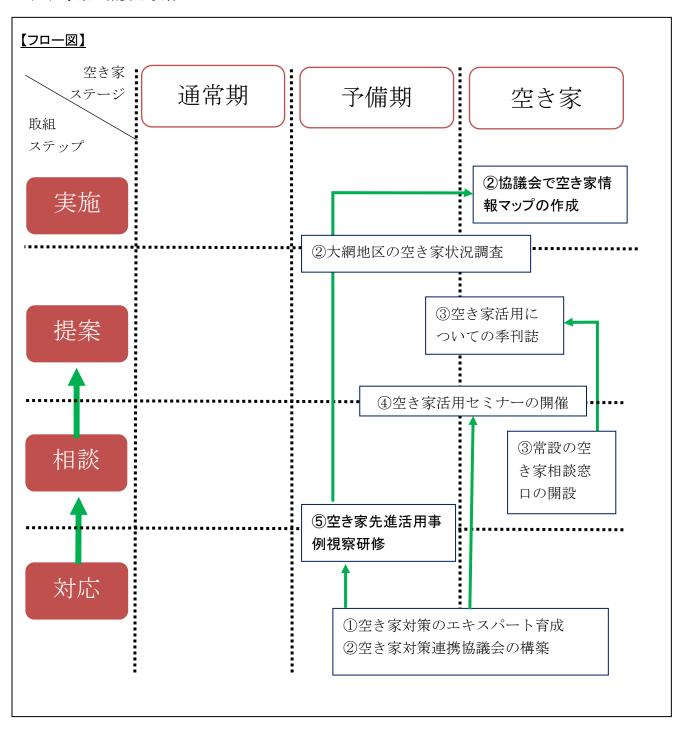
【解決する課題】

- ・空き家による街の景観の悪化について
- ・空き家が存在する為に感じる不安の解消について
- ・空き家が存在する事による近隣不動産の資産価値の低下について
- ・空き家について、いつでも相談できる体制の必要性について
- ・空き家の専門家による最適なアドバイスや助言の伝達について
- ・行政、町内会、専門家、中間支援団体の情報共有と共通認識について

以上のように、本事業を通じて解決していかなければならない課題は多岐にわたっており、空き家の発生抑制、除去、利活用など、ケース毎に最適な解決手段を見つけ出していく必要がある。今回の事業に於いて弊法人が主に取り組むべきは、市街地で増加傾向にある空き家であり、主だった解決策は発生抑制と利活用の検討になる。対象地域の迫町での空き家発生理由の多くは、一人暮らしの高齢者が家族との同居により引っ越した為で、事前に相談を受けていれば発生の抑止を図る事が出来る。また、現存する空き家に対しても地域課題と捉えるばかりではなく地域資源と捉え、地域コミュニティの居場所や起業創業者のトライアル、シェアオフィスやゲストハウスとして活用などアップサイクルな方法を模索していけば地域活性化に繋がる。空き家という地域課題を住民との協働で解決する事が出来れば、共助意識向上にもつながり、豊かな地域への第1歩を踏み出すきっかけとなる。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順



【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空き家対策のエキス	相談員実務研修会	とめタウンネット	・空き家発生の事案に関し
パート(相談員)育成事	(2回実施)	(Ca) x 7 2 4 7 1	て対応できるエキスパート
業			(相談員)の育成
	 協議会準備会議	とめタウンネット	・協議会の設立に当たって、
②登米市空き家対策連		このダウンホット	
携協議会の設立	(3 回実施)		協力を得られる各種団体等
			を集め、組織設立に向けて 意見交換し、協議する。
	力詳 会記去		
	協議会設立		・行政・市民・企業が一体と
			なった空き家対策の意見を
	ウのくの印度		出し合うと協議会の設立
	定例会の開催		・定期的な会議の実施
	空き家状況調査		・すでに空き家となっている
			家屋の状況調査を大網地
	1411 +4		区中心に行う。
③常設の空き家相談窓	相談施設の新設	とめタウンネット	・当初の予定では空き家を
			DIY しての窓口新設を検討
			していたが、スタッフの常駐
			しやすいコンテナおおあみ
			に窓口を開設。
	相談窓口運営		・常設で空き家相談の窓口
			を開設し、活用法について
			助言を行う。
	空き家サポート冊子の発		・空き家活用の取り組みに
	行		ついて、年に2回程度季刊
			誌を発行し、啓発を促す。
④空き家活用セミナーの	セミナー開催準備	とめタウンネット	・空き家活用で地域活性化
開催	講師予定:合同会社 巻		に取り組んでいる団体等と
	組 共同代表 渡邉亨子		セミナー実施に関する準備
	氏		を行う。
	セミナー実施		・空き家活性の方法や資金
	令和2年2月予定		の確保等のノウハウを学ぶ
	場所:コンテナおおあみ		機会を提案する。
⑤空き家先進活用事例	視察研修準備	とめタウンネット	・視察研修地の調整と視察
視察(京都)	(京都)	空き家対策協議会	準備。
	先進事例の視察研修	設立準備会	・協議会設立準備会のメン
			バーで空き家活用の先進事
			例を学ぶ施設研修を行う。

【進捗状況表】

ステッ	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和元年度							
プ	1X/101 1 1-15		8月	9月	10 月	11 月	12 月	1月	2 月	3 月
対応	①空き家対策のエキス	相談員実務研修会								
準備	パート (相談員) 育成事									
	業									
	②登米市空き家対策連	協議会準備会議								
	携協議会の設立	協議会設立					0			
		定例会の開催								
		空き家状況調査								
相談	③常設の空き家相談窓	相談施設の新設		0						
受付	П	相談窓口運営								
		空き家サポート冊子の							0	
		発行								
提案	④空き家活用セミナー	セミナー開催準備								
実施	の開催	講師予定:株式会社スリ								
		ーデイズ 伊藤理恵								
		セミナー開催							\circ	
		令和2年2月22日)	
研修	⑤空き家先進活用事例 視察(京都)	視察研修準備								
		先進事例の視察研修				0				
		視察研修の報告書作成					0			

(2) 事業の取組詳細

① 空き家対策のエキスパート(相談員)育成事業

空き家に対する課題を抱えている住民の多くは高齢であり、空き家対策への情報や相談出来る場所の存在も理解していない。よって時間のみ経過していき空き家放置へと繋がっていく事が懸念される。そこで高齢者が親しみやすく相談しやすい環境を整備する為に、相談者への思いやりを持った対応力向上の為、ホスピタリティ研修を実施した。また、個人情報の取り扱いや、相談者がプライベートな相談を話しやすい環境を作る為に傾聴実務を学ぶ相談実務研修も行った。本研修の参加者は行政書士事務所職員、不動産会社職員及び地元地域の行政区長の推薦を受けた住民に参加頂いた。相談しやすい環境を作る事を考慮して概ね女性の方々に受講いただいた。

写真19月20日 ホスピタリティ研修 8名 写真2 10月18日 相談実務研修 10名





② 登米市空き家対策連携協議会

登米市との連携を進めながら空き家対策について検討する協議会設立に向けて、空き家対策連携協議会準備会議を、登米市担当者と地元不動産会社、行政書士事務所、大網西行政区長、大網南民生委員、とめ市民活動プラザ、地域おこし協力隊員等に参集いただき9月10日、10月11日、10月18日に合計3回開催した。初めに本事業の事業計画説明と協議会設立に向けた進め方について検討いただき大変多くのご意見を頂戴した。また、栗原市栗駒町六日町にて空き店舗対策を進める地域おこし協力隊千田隊員にお越しいただき六日町での空き店舗の活用方法や、空き店舗にて開業した移住者の紹介及び今後の街づくりに於ける課題等をお話頂き登米市での取り組みの参考とさせていただいた。準備会議では以下の通りの意見が交わされた。



写真3 準備会の様子

【準備会での意見・提案】※3回の準備会議議事録より抜粋

- ・今年度は登米市全域での空き家対策に対する協議会ではなく、佐沼大網地域約 1800 世帯を対象とした協議会を設立しその後登米市全域に本運動を広げていくべきでは?
- ・本事業に於いて相談窓口の開設は大変有効であり継続性を保つための課題を検証する必要がある。
- ・空き家の活用方法を理解する為空き家活用の先進地を視察した方が良い。
- ・空き家の相談業務は現在出席している事業所の職員や地域住民を交えて実施するべきでありとりわけ女性が対応する方が相談者は安心する。
- ・大網地域は市街地地域であるが大変空き家が目立ち始めている。地域全体の空き家情報マップを作成する必要がある。
- ・登米市の協議会での立場を明確にして頂きたい。登米市では空き家対策計画を作成しているが現在 進捗しておらず民間からのこのような動きは歓迎する。情報提供や事業の広報支援を行う予定である。
- ・まずは大網地域7行政区長を今回設立する協議会の会員に選出し積極的に参加して頂く必要がある。 また7行政区地域での空き家の現状調査を行い実態把握する必要がある。また調査を実施する際は来 年実施される国勢調査時に空き家調査をお願いすればスムーズに運ぶと思われる。
- ・空き家を活用してお店や事業所として活用して頂き、若い世代をこの地域に向かい入れる必要がある。その為にも本事業は大変重要であり、この機会を友好的に活用する必要がある。

写真 4 12月20日登米市空き家対策連携協議会設立総会



空き家対策について調査研究していく機関として連携協議会の設立となった。

③ 常設の空き家相談窓口の開設

空き家対策のプラットホームとして登米市迫町佐沼大網のコンテナおおあみに常設の空き家相談窓口を9月2日に開設した。開設に当たってはチラシ5000部を作成し地元紙河北新報に織り込む事とした。折り込みエリアは市街地地域である迫町佐沼・南方町を中心とした。現在までの相談件数は以下の通り。9月8件、10月5件、11月6件、12月5件、1月4件と順調に相談者が訪れている。電話



での予約をお願いしているが当日アポなしで訪れる高齢者もいる為、常にスタッフを配置する事とした。また、年明けには更に5000部のチラシを折り込みし相談窓口の定着化を図る事とする。登米市が毎月発刊している広報とめへの相談窓口の掲載依頼も来ている事から登米市内全域にも啓蒙を図り更なる相談件数の向上を図っていく。

←写真5 コンテナおおあみ内の空き家相談スペース リラックスできる応接セットを利用している。

図1 空き家相談サポートセンターチラシ





④ 空き家活用セミナーの開設

令和2年2月22日午後2時よりアルテラスおおあみの多目的スペースで講師に株式会社スリーディズの伊藤氏を招いて、空き家活用セミナーを開催した。内容は空き家を利活用し店舗にした具体的な例などをあげて、空き家をアップサイクル化していく手法を学んだ。参加者は一般の方を初め、登米市内各行政区長や22公民館の館長及び地域おこし協力隊の方々、空き家相談者の方等94名の参加があった。

図3 空き家活用セミナーチラシ



登米市空き家活用セミナー 日時

令和 2 年 2 月 22 日(土)午後 2 時~ 場所

登米市迫町佐沼字大網 390-15 アルテラスおおあみ 多目的ホール 参加費 無料

講師

株式会社 スリーデイズ 伊藤理恵氏

演題

「空き家を地域資源に変えて楽しい街をつくる」

⑤ 空き家先進活用事例視察研修

空き家の先進活用事例を協議会会員が視察する為11月後半打ち合わせを兼ねてNPO法人京都泉山とNPO法人空き家活用プロジェクトを訪問する事とした。どちらの法人も空き家の活用事例を多数持ち合わせている事から登米市に於ける空き家活用の参考に大いになると期待している。また、両法人とも持続的に活動を続けている事なども踏まえ我々が持続的に活動する為の活動資金面やスタッフの雇用等についても伺ってくる。

京都泉山では空き家があることによる危機意識を高める啓蒙普及活動を初め、それに伴う相談や支援制度、セミナー等の実施など、今後当事業で進めて行くモデルケースとしてしっかりとした基盤を作っていた。東京の空き家活用プロジェクトでは首都圏の空き家を借り受けし、一定期間転貸するサービスを行っていた。

図4 京都NPO泉山の冊子



図5 空き家活用プロジェクトの冊子



(3) 成果

幣法人の活動拠点である登米市佐沼大網地区は元々田んぼだった地域に住宅が増え、商店が増えていた地域である。当時町の活性化の一役を担っていた地域ではあるが、新しく建てられた住宅の合間に古い住宅も多く、それが空き家化している現状があった。

まず、登米市にとって初の空き家相談サポートセンターの開設のため、相談員を育成していく段取りを経て、10月に相談サポートセンターの開設となり、地域住民に広くPRしていけた。

登米市空き家対策連携協議会発足に関しては登米市担当者と地元不動産会社、行政書士事務所、大網 西行政区長、大網南民生委員、とめ市民活動プラザ、地域おこし協力隊員等にご参集いただき、準備 会を経て、協議会を設立した。どのような調査をしていくかは、今後、定期的に協議会で話し合って いく事になる。 空き家活用セミナーの参加者からは、「空き家から店舗にするという発想の転換で、街づくりとしても可能性が広がる内容だった」「起業創業に繋がるので参考になった」などの感想をいただけた。セミナー内容等は今後のサポートセンターへの相談にも生かして行く予定である。

今回の空き家対策の活動を普及啓発させるための冊子を作成した。実際に空き家対策の相談後、空き家となっている家を不動産会社に提供してもらいそれを店舗にした例を掲載した。

【空き家サポート冊子の一部 (抜粋)】

図6 冊子表紙



図7 冊子2P

登米市空き家アップサイクル化 連携フロジェクト始動

空き家があることによって、建物の劣化による景観の悪化、それに伴う近隣住民の不安など様々な問題が生じるものです。登米市でも住む人がいなくなった空き家や閉業してしまった空き店舗が放置されたままになっている地域が見られます。

こうした空き家に悩む住民の方が相談できる窓口を開設する ために、空き家対策の相談員の育成を行い、民間事業者、行政と 共に空き家アップサイクル化に取り組んでいきます。



空き家を抱える皆さんは様々な事情で空き家となり、手つかずに放置してしまう場合が多いのが現状です。空き家サポートセンターでは、空き家に悩む方々の相談とサポートを無料で行います。サポートセンターの相談員は相談される方の個人情報やプライバシーを大切にし、親切丁寧な対応を心がけています。どうぞ、お気軽にお越しください。

2

図8 冊子6P



図10 冊子4P

空き家 活用事例

空き家を利用して店舗にする例として、市内で起業創業された「シェア サロンカフェみらいじゅ」さんの取り 組みをご紹介いたします。

「シェアサロンカフェみらいじゅ」の石川さんはかねてから女性のための温活サロンをやっていました。身体を温めることで、心と体を解きほぐしていくサロンを開業するに当たって試行錯誤し、シェアサロンというスタイルで空き家を改築することにしました。



元は庭木が管理されてない雑草だら けの民家でした



雑草が取り払われ、駐車場とウッド デッキのおしゃれなお庭に生まれ 変わりました。



図9 冊子7P

相談場所はコンテナおおあみの 2階にあります。相談される方は コンテナおおあみの事務所まで お越しください。

コンテナおおあみ 登米市迫町佐沼字大網 218-1



空き家が抱える問題は様々あります。



住む人がいなくなった、お店を廃業したなど、様々な理由で空き家や空き店舗は増えていきます。住む人や管理する人がいなくなった建物はどんどん劣化していきます。

強風や台風、大雨、大雪などの影響で建物は

どんどん劣化していきます!

- ●外壁が汚れ、破損、窓ガラスの割れ
- ●あまどいの破損や屋根のペンキが剥がれる
- ●屋根瓦の劣化、ズレ
- ●雨漏りなどによる天井や床の腐朽、内壁等の崩壊
- ●害虫の発生や不衛生な状態による環境劣化

空き家を管理しないまま放置すると、建物が劣化するだけでなく、崩壊し事故につながる可能性もあります。空き家を相続し、また空き家が発生する事由がある際はぜひご相談下さい。



7

図11 冊子5P

お店のコンセプトは女性が心と身体を癒せる女性の為の居場所、女性が 自分と向き合う場所としてリラクゼーションとカフェ、そして温活サロ ンが一カ所に集まった新しいスタイルのお店です。それぞれのオーナー は別なのですが、一軒家の空き家を改築し、3つのスペースに分けてい ます。



またお店の中にはハンドメイド作品 を展示できるポックスやワークショ ップ等が出来るフリースベースなど もあり、出品やレンタルもできるそう です。



share salon cafe

シェアサロンカフェ みらいじゅ

代表 石川 幸 〒987-0511 宮城県登米市迫町佐沼字大網 221-3 TEL:090-7794-1679 MAIL:rebirthpure@outlook.jp

5

3. 評価と課題

①空き家対策のエキスパート(相談員)の育成

空き家サポートのプラットホームとしての空き家相談窓口を開設するに当たり、空き家の問題は家庭の問題に直結するデリケートな案件であることから、相談員は相手のプライバシーを保護し、親切丁寧な対応ができるようにと、相談員の候補にはホスピタリティ研修を初め、相談実務研修を行い、相談員の育成に力をいれた。10月1日に相談窓口を開設し、空き家対策に悩む人たちからの相談を受け付けるようになった。今後は相談された内容を蓄積していくと共に、登米市を初め不動産業や行政書士の皆さんとも連携して空き家対策へ具体的に取り組んでいく必要がある。

②登米市空き家対策連携協議会の設立

準備会を経て協議会の設立となったが、協議会のメンバーは登米市を初め地域コミュニティ推進協議会、行政区長、金融機関、地元不動産会社、行政書士、民生委員、とめ市民活動プラザスタッフ、地域おこし協力隊員など、多岐に渡る職種のため、一堂に会して会議を行う日程調整などが難しかった。今後は登米市内の空き家を調査するなど実施する予定だが、各方面をどのような調整をしていくかが課題となる。

③常設の空き家相談窓口の新設

常設に空き家相談窓口を開設したが、開設当初はチラシを配布するなどPRしたため、相談者も見えられたが、現状は少なくなっているのが実態である。今後も定期的に相談会と称し、空き家サポートセンターの活動をPRし開催していく必要がある。

④空き家対策セミナーの開催

セミナーを実施し、多くに方に空き家問題を考える機会となったことは、非常に良い結果となった。 今回は空き屋を利活用しての取り組みを指導していただいたが、様々なパターンが考えられる空き家 の利活用法について、今後研究が必要に思われる。

⑤空き家先進活用事例視察

京都の泉山と東京の空き家活用プロジェクトへ視察研修に行き、それぞれの空き家対策に関する取り組みを指導していただけた。視察結果は登米市空き家対策連携協議会のメンバーに報告し、今後の参考にすることとした。

4. 今後の展開

登米市における空き家対策はまだまだ始まったばかりである。商店街の閉店や一人暮らしの老人が介護のため家族と同居することになったり、老人ホームに行くなどして、空き家が徐々に増えていく事実は市内でも多数見られるが、それに対して行政及び地域でも対処法に困っているのが現状である。登米市初となる空き家相談の窓口となる空き家サポートセンターが今後、官民一体となって問題に取り組む最初の第一歩を今回達成することができた。

これからの取り組みとしては登米市空き家対策連携協議会と連携し、空き家対策のアップサイクル 化を図るための図式を策定していき、空き家サポートセンターへの相談者に対して具体的に空き家対 策の手法を提案、助言できるような体制を確立していく事が必要である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期]	2014年1月17日	
代表者名	i	及川 幾雄	
連絡先担当者名 事業関連 大友		事業関連 大友 久仁恵 経理関連 小野寺 梨絵	
連絡先	住所	〒987-0511 宮城県登米市迫町佐沼字大網 218-1	
	電話	0220-44-4210	
ホームページ http://www.tometown.net/index.html		http:// http://www.tometown.net/index.html	