

なかしべつ「空き家セミナー」



報 告 書

令和2年10月
中 標 津 町

なかしべつ「空き家セミナー」

□日 時：令和2年10月31日（土）13:30～16:00

□場 所：寿宴

□参加者：現地24名 WEB参加者5名

プログラム

1. 開会挨拶 みんなの景観なかしべつプロジェクト 副代表 谷川 好則
2. 情報提供① 「空き家の「いま」と「これから」」
北海道建設部住宅局建築指導課 課長補佐 菅原 誠氏（WEB講演）
3. 情報提供② 「中標津町空き家実態調査」
中標津町役場建設水道部都市住宅課街づくり推進係長 佐瀬 光史
4. 講演① 「空き家を壊さず問題解決！」
株式会社リサイエ 代表取締役 山川 優貴氏
5. 講演② 「活動から見えた現状」
北海道空家対策ネットワーク 佐藤 隆氏（WEB講演）
6. 意見交換会
ファシリテーター：東田 秀美（みんなの景観なかしべつプロジェクト）
7. 閉 会

■開会挨拶 みんなの景観なかしべつプロジェクト副代表 谷川 好則



1. 開会挨拶 みんなの景観なかしべつプロジェクト副代表 谷川 好則

皆様こんにちは。北海道で新型コロナウイルスの感染防止対策がカテゴリー1からカテゴリー2に引き上げられ、感染拡大の不安が増していくなか、当セミナーにご参加いただきありがとうございます。わたしたち「みんなの景観なかしべつプロジェクト」は生業から生まれた風景を景観にとらえ、その方策を見出しながら住みやすいまちづくり運動に参画することを目的として活動していく団体です。過疎化、人口減少が問題になっている現在において、顕著な人口増加を見せていた中標津町であります。近年人口減少や高齢化が進展しています。住居形態の多様化や社会構造の変化から、冬季間の排雪除雪に加え、防災対策の妨げなど、今後増加する空き家が地域に及ぼす影響において町民、事業者、NPO、行政の共存により社会全体で対策するにはどうすべきなのか、ということに関し知識を深めるセミナーを企画し本日開催する運びとなりました。本セミナーで講演いただく講師の皆さん、協賛多大なるご支援を頂いた中標津町役場都市住宅課及び後援を頂いた北海道根室振興局の皆さんに深く感謝申し上げます。なお、会場設営にあたり新型コロナ感染症対策のためWEBを利用した講演とさせていただきます。通信機器、電波障害により進行が中断するなどの障害が発生し皆様にご迷惑をおかけすることがありましたら、ご了承願いますとともに、感染拡大防止にあたって万全を期しておりますが不備な点がございましたらお申しつけくださいますようお願い申し上げます。本日はよろしくお願いいたします。

■情報提供①「空き家の「いま」と「これから」」

北海道建設部住宅局建築指導課 課長補佐 菅原 誠 氏 （左下）



2. 情報提供① 「空き家の「いま」と「これから」」

北海道建設部住宅局建築指導課 課長補佐 菅原 誠氏（WEB 講演）

ただいまご紹介いただきました北海道建設部住宅局建築指導課菅原と申します。この度はお時間いただきましてありがとうございます。北海道の空き家の現状と課題、今後の空き家対策の方向性についてお話をさせて頂きたいと思います。本日は3点ございまして、1点目は北海道における空き家の状況や課題について。2点目は平成27年度に施工されました空家等対策の推進に関する特別措置法の概要と北海道の取り組みについて。それから3点目としまして現在取り組まれている空き家対策と今後に向けました取り組み方針の見直しにつきまして説明したいと思います。

まず、北海道における空き家の現状といたしまして、国が5年ごとに実施しています住宅・土地統計調査で、道内の空き家の推移が示されております。前回は平成30年度で空き家の総数と空き家率は減少に転じているが、住宅市場に流通していないその他の住宅は引き続き増加している状況です。住宅市場に流通していない空き家というのは他の空き家と比べて痛んでしまっている傾向が多いです。これらを適切に管理するというよりも活用を促進していくことが必要です。

次に、いわゆる空き家予備軍への対応ということで、高齢者のみの世帯が増加するなど、今後空き家になる可能性がある住宅の増加が懸念されています。また老朽化するなどして危険な状態になっている空き家というのは相続や登記の問題が多く使用者が不明となることも多いために、各自治体も大変苦勞しているといった状況です。このため住宅の所有者等に対し、管理責任など意識啓発や相談への対応が必要と思っています。

次に、大規模な空き建築物への対応ということで、地域経済においては商業施設が閉店していつている。大規模な建築物については抵当権などの権利関係が複雑しているケースや所有者・権利者が不明であるケースが多く対応が困難な状況です。また、アスベストなど有害な建材が使用されている場合については、解体

した後に除却後の土地を売却するにしても地価の低迷により、除却費の回収が困難であるなど市町村では対応に苦慮している状況です。

次に、空き家の取り組みに対する法律の概要と北海道の取り組みについてご紹介したいと思います。空家等対策の推進に関する特別措置法という法律がございます。この法律は平成27年に施工されました。全国にある老朽化して危険な状態の空き家等に対して各自治体でも条例を作って対応をするという状況がございます。空き家の定義ですが、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。②著しく衛生上有害となるおそれのある状態。③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。これらのものを特定空家等と指定をしています。法律に基づく措置といたしましては、いくつか国と市町村がございますけれども市町村におきましては、先ほど申しました空き家の所有者が分からないという状況がありますので、それを調べるために立ち入り調査をするとか、固定資産税の情報を利用するといったことが可能となっております。放置すれば危険な状態となるといったことがありますので、必要な措置がとれるように助言ですとか、命令といったことが可能となっていて、さらに命令に従っていただけない場合や持ち主がいらっしゃらないといった場合におきましては行政代執行の方法により強制執行が可能となっております。また、法の施工から5年経過後に法の運用につきまして見直しを行うとなっておりますので、今後検討を行っていきます。

次に、北海道の取り組みについてご紹介したいと思います。北海道は平成27年度に空家等対策の取組方針を定めました。取組方針としては、「空き家情報バンク」の開設。相談体制の整備。法の運用や国の事業などの情報提供。ホームページやリーフレットの作成など、周知・啓発があります。

次に、これまでの主な取り組みとしまして、ひとつ「北海道空き家情報バンク」について紹介したいと思います。これは、売買や賃貸を希望される空き家の情報を登録して、インターネット上で閲覧が出来るシステムです。平成28年度に開設をしまして、令和元年度までに累計で1,234件の物件を取り扱い、このうち558件の物件で契約が成立しています。アクセス数は増加の傾向にあり、特に道外からのアクセスが過半数を占めている。これは北海道ということもありまして移住を考えている方からのアクセスが多いのではないかと考えています。最近コロナウイルスの関係もありまして、地方への移住の関心が高まっているので、移住も結び付けた空き家の活動を北海道も取り組んでいきたいと思っています。

次に、札幌市では札幌市に居住をしながら地方の町に空き家を所有している方向けに空き家相談会を開催しております。離れているので、地元の市町村の担当者と直接相談することができないので、市町村の担当の方や宅地建物取引士や司法書士等の専門家の方と相談する機会を設けていて、平成29年度からおこなっております。

次に、所有者の方の住宅の管理について空き家になる前に、活用について考えてもらうことが必要だと考えています。今後の空き家対策において参考になる例として、徳島県神山町で「お家長生きプロジェクト」というものが取り組まれております。これは空き家になる前に持ち主の方に活用について考えていただいて、活用の登録あるいは、今後自分の家をこのように活動しますよという宣言をしていただく。宣言していただいた方については、宣言の札を目に見えるところに掲出していただくということをしています。こうしてあらかじめ宣言していただくことはナッジと呼ばれる行動経済学の理論をもとにしています。ナッジとは、「そっとヒジで押す」の意味でして、人間というのは必ずしも合理的な行動をするわけではないです。同じ行動でも、利得を得ることより損失を回避するという行動のほうがおこしやすいです。例として、生ごみの収集場所に感謝状とデータを掲出することで、生ごみの回収量と分別が向上したという例があります。空き家につきましても、ナッジを利用して自発的に住宅の管理や活用について考えていただけるように検討していきたいと思っています。

次は、空き家の活用のニーズやマッチングの事例についてです。先ほどもありましたが、徳島県神山町の事例ですけれどもNPO法人が空き家を活用したアーティストの住み込み創作活動の受け入れをしてきたりノウハウの蓄積をしまして、サテライトオフィスの誘致をしたりしています。このようにさらに移住が進んでいくような良い循環が出来てきています。

次に、多地域居住拠点というものが空き家を活用して実施していこうとしています。サブスクリプションを組み合わせてADDRESSという会社と全国各地にある空き家を活用して、多地域居住拠点というのを運営している。これによって、アドレスホッパーと言われるような新たな暮らし方を提供できるサービスです。移住先でどんな体験ができるか暮らし方が出来るかを地域や町コミュニティが揃わないと移住が進んでいけないということがありますので、空き家の活用は地域の協力を高めるということが出来るように思います。

次に、空き家のトリアージという事例をご紹介したいと思います。空き家のトリアージというのは空き家の安全性を評価して、活用を図るべきか取り壊しを考えるべきか判断することが多いのですが、三友システ

ムアプレイザルの取り組みとして空き家の安全性に加えて市場価値を巻き込む形で活用できるかを判断するものです。これも評価を行うなかで調査員を育成していった、空き家の調査や相談をうけることを担うようにしていくものです。地方だと相談の窓口が無いなどといったことがあると思いますので、そうした地域が空き家の活用を進めていくために利用できるのではないかと思います。

最後に北海道における取り組みですが、道内の空き家の課題や現状を踏まえながら、紹介しましたような空き家の住宅以外での幅広い活用の推進だったり、人材の育成、大規模な建築物の対応、所有者への意識啓発といった取り組みをしていく必要があると考えておりまして、今年度に道の基本方針の見直しをやりたいと考えております。以上で説明を終わりたいと思います。ありがとうございました。

■情報提供②「中標津町空き家実態調査」

中標津町役場建設水道部都市住宅課街づくり推進係長 佐瀬 光史



3. 情報提供② 「中標津町空き家実態調査」

中標津町役場建設水道部都市住宅課街づくり推進係長 佐瀬 光史

ただいまご紹介いただきました中標津町役場で街づくり推進係長をやっています佐瀬と申します。よろしくお願いいたします。昨年行いました中標津町の空き家実態調査の結果をご紹介したいと思います。この表紙は実際の中標津町にある空き家になっておりまして、実は目立たないところに空き家がけっこうあるということが分かります。調査の実施方法ですけれども、国土交通省の手引きを用いまして中標津町全域の実態調査を行っています。業務機関は昨年の5月から年明けて3月15日までということで、実際に現地調査をしたのが昨年の9月上旬から10月中旬までとなっています。同時に意向調査も行っておりまして、昨年の12月上旬から下旬となっています。調査受託者は株式会社ゼンリンということで、実はゼンリンさんは3年に1度中標津町で住宅地図を作っているということで、中標津町のことをある程度把握しているというメリットがありました。

ではまず空き家とは何かということで、国交省が作りました手引きがありまして住宅の種類と定義が二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅とで分かれています。それから調査では調査基準がありまして、①表札・名札・看板がない②郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている③電気メーターが停止して

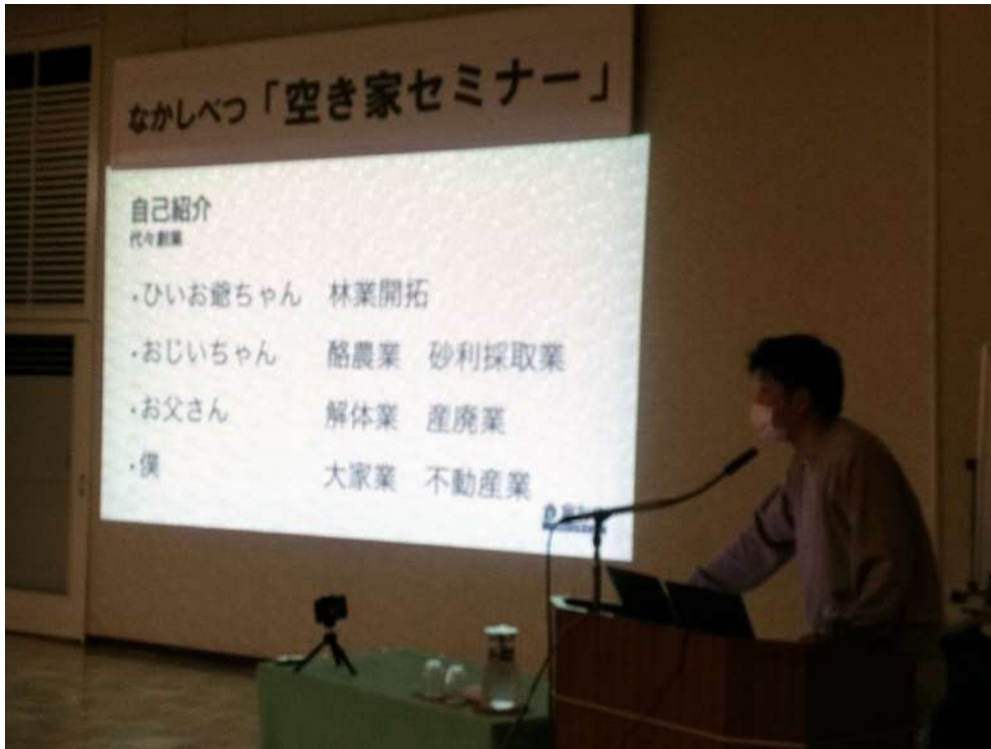
いる④プロパンガスボンベが撤去されている⑤カーテン類がない⑥雑草、立木が繁茂している⑦ごみの投棄、堆積がある。この7つの基準をもとに詳細な調査票を作りまして土地に入らず、公道からの目視による調査を実施しました。調査結果でございますが中標津町全域におけるあくまでも外から見た状況なので、推定空き家になりますがこちらが325件ということで、中標津町の全体の建物からすると2.3%という状況になります。全国の平均は13.6%でしたので、かなり少ない数ということにはなります。空き家の内訳になりますが、戸建ての住宅がダントツに多くて240件。次に店舗・事務所、工場・倉庫、共同住宅という順番になっていきます。また、推定空き家の築年数を調べましたところやはり高度経済成長期に作られたものが1番多くて築40年以上50年未満のものがダントツで131件。その前後が50件程度となっております。それから、用途別の築年数も同じような結果になっていまして、築40年50年のものが多いとなっております。また、推定空き家の不良度判定というものがあまして、ランクがA～Dの4段階でAが良くてDが悪いとなっております。また、町内会別の不良度ランクがあるのですが、やはり昔から町があるところに空き家が多くなっている傾向にあります。

それから空き家所有者アンケートを実施しました。推定空き家325件中、法律に基づいて使用できる固定資産課税台帳から所有者を特定できたものが267件でございました。所有者不明が58件となっております。そして、空き家所有者アンケートを所有者が特定できた267件に郵送いたしました。内容は所有者情報やどのように使用しているかなど19項目あります。調査結果として267件中90件から回答がきていまして、回答率は33.7%になっています。中標津町のいろいろなアンケートでもだいたい3割となっておりますので、このくらいかなといったところです。所有者の年齢ですけれども50代が多いなどやはり高齢の方がお持ちのところはかなりありますので、今後5年10年で空き家が増加していくということがうかがえると思います。それから建物の使用状況ですが、使用しているのが6割、使用していないのが4割となっております。建物使用方法としては、自宅等として使用しているということがありますが他にも賃貸として貸し出していたり、別の場所に住んでいるけど自宅以外として使用しているといったものもありました。空き家等になったきっかけといたしましては、一番多いのが別の住居へ転居したため。他にも高齢者施設への入所ですとか医療機関への入院、入居者が退去したり相続により取得した等のきっかけがあります。空き家の状態ですけれども多いのが、大規模な改修工事が必要、住める状態ではない等なかなか難しい状態が続いております。空き家等で困っていることとしては、修繕や取り壊しを行いたい費用が不足しているのがダントツで多いです。維持管理については、行っているという方が8割行っていないという方が2割となっております。実際に維持管理を行っている人は誰かという自分や家族という方が多いですけども、管理会社に頼んでいるという人もいます。維持管理を行っていない理由を聞いたところ、遠方に住んでいて維持管理ができないという人が多いです。空き家等の今後の予定では、改修や取り壊しを行う予定は当面ないという人が多いです。また、空き家等の利活用については半分くらいは利活用を考えたいということでした。利活用の方法では売却したいという方が大半を占めています。利活用の条件としては、希望者がいて改修費用や維持管理費を負担してくれるなら利活用したいという人が多いです。一方で活用しない理由ですけど、改修費用や取り壊し費用がないためという方が多くいらっしゃる状況です。それから空き家バンクについて、大半の方が知らないということと、あれば利用を考えるかということについては検討する、検討しない、分からないの3つが同じくらいの割合でした。

これらのアンケート結果から見えてくる課題として3点、1点目空き家化の予防をしなくてはならないということで高齢者所有のものの対応、相続をきっかけとした空き家化の予防を促す施策をしなければならない。2点目空き家の利活用として、活用意欲の喚起ですとかマッチング促進の施策をしなければならない。3点目管理不十分な空き家の対策、管理困難者への相談対応を専門家や民間の協力を得て、助言・相談できるような相談窓口の創設。解体費などの助成制度の創設。いろいろな問題ができていますので1つの部署では対応できないということもあるので行政内部での体制づくり。このような課題が見えてきました。以上簡単ではございますが空き家についての説明を終わりたいと思います。ありがとうございました。

■講演①「空き家を壊さず問題解決！」

株式会社リサイエ 代表取締役 山川 優貴 氏



4. 講演① 「空き家を壊さず問題解決！」

株式会社リサイエ 代表取締役 山川 優貴氏

よろしくお願いします。今日は技術的なことよりかは本当に空き家に困って自分に相談にきた方の事例なんかをみなさんに知っていただいて、こういうケースが空き家になりやすいのだなみたいな何か1つでも参考にして頂いたらなと思って準備をしてきました。昨日の日本経済新聞にのっていたのですが、神戸市で固定資産税のルールが変わりますとのことで、今までの土地の固定資産税のルールは建物を建てた人が有利になるような仕組みでしたが、これからは倒壊の危険がなくとも利活用の見込みがない空き家は税金をあげますよというものです。

私の仕事としては、基本的に解体費用で困っている人の家を買うということをしています。そして、大家さん自身が所有者としてのメリットとして、中標津町の場合は特に借地が多くある地域ですけども、その大家さんのメリットとしては①解体費用が節約できる。概ね150万円から大きな建物だと250万円。②アスベスト除去費用の節約ということで一戸建ての木造住宅ですと約30万円程度。2件に1件程度はアスベストが入っているかなといった状況です。また、公的な建物、例えば学校とか病院だったりすると当時の基準でしっかり作られていますので、アスベストが入っているのが正しいです。③地代金の節約。④その家から離れている方がそのお世話になった地主さんへの配慮もできる。⑤周辺のトラブルやクレームの心配からの解放。

次に土地が付いていたときの場合です。①更地にしたら土地が売れるまでの時間短縮。(売れないエリアは特に) ②費用のかかる建物だけを譲って土地だけを残す選択も可能。③地代金収入となります。

また、古い家を置いていかれて困っている地主さんの家を買うということもしています。これも地主さんにとってのメリットがあって①地代金収入の継続。②固定資産税の節約。③周辺のトラブルやクレームの心配からの解放。④置いていかれた建物の解体費用の負担から解放。これが最近特に多くて、建物の所有者と連絡がつかなかったり、なかなか壊してもらえないといったことで、周辺からのクレームに配慮して地主さんが解体費用を負担することが多いという現状があります。

戸建賃貸を探している人へ家を貸すことをしています。入居者さんのメリットとして①初期費用を抑えた戸建てに入居できる。(敷金礼金仲介料ゼロ) ②DIY可能。③ペット可能。④駐車場が広い。⑤両隣や上下階の騒音クレームからの解放。

家を買った事例の紹介になりますが、最初はタイミングよくお話があるわけではないので、自分がやりたいときにこちらからピンポンさせていただいて、たまたま空き家だったところの隣に大家さんがいらっしやったので声をかけさせていただいて、本人は売る気も貸す気もないということだったんですけども、将来的に放っておいてもよくないので有効に使いませんかということで、お声がけさせていただいて初めて購入させていただきました。やっぱり内装もかなり傷んでいたり昔の落書きなどがありましたが、直して今では入居して2年くらい同じ方に住んで頂いています。

次に津別町の事例なのですが、津別町は空き家バンクが充実していたり、移住促進の制度が補助金関係など充実している。本州からきた移住者が案内しているので説得力が大きい。引っ越しを希望している人の内覧だとかの案内も実際に住んでいる他所からきた方が説明してくれるので説得力があるんですね。

その津別町で移住促進が活発になってきたタイミングで、新しい話なんですアナウンサーの方がテレビ局をやめて弟子屈町の地域おこし協力隊に就任されたというニュースがあります。そのきっかけになったのも津別町でテレビ局を作った立川さんという方がいらっしやって、その方も移住できていて、元々は所さんの笑ってコラえて！ダーツの旅のディレクターみたいなことをされていた方ですね。そういった繋がりです。そうやって広がっています。ただ、空き家バンクも問題がありまして、なかなかその自治体のホームページを見てももらえない。見てももらえないので物件情報も集まらない。土地建物を整理したい人ばかりで賃貸物件が少ない。土地はほとんどが売れない。キレイに直し過ぎても賃料が高くなってしまっただけで入居が決まらない。このような問題があったりします。(他にも事例が多数)

不動産の購入を検討されている方へということで、築古なら戸建の方がリスクは低いです。また、不動産業者を介さないオーナーチェンジは一般の売主さんから直接司法書士さんだけを介して買うということもなかにはあると思いますが、そういうときには売主さんも自分が困っているから売る理由があると思うんで、そういうことが伝わらないリスクがあるので、いろんな町にも業者さんがいるので相談した方がよいかなと思います。

所有者さんからは本当によろこんでもらっているが…ということで目の前の解体費用に困っていた方が喜んでもらえるのはそうなんですけど、やはり続けていかないと会社が續いていかないので、ここが一番ハードルが高かったですけど、まずはしっかり事業として確立させる。今年4年目に入りましたけども来期でなんとか家賃収入のみで損益分岐点を超えるかと。仲介管理は積極的にはやりません。既存の不動産業者さんが町内にいらっしやいますし、スタッフを増やすのも逆に負担が大きくなってしまいますので。

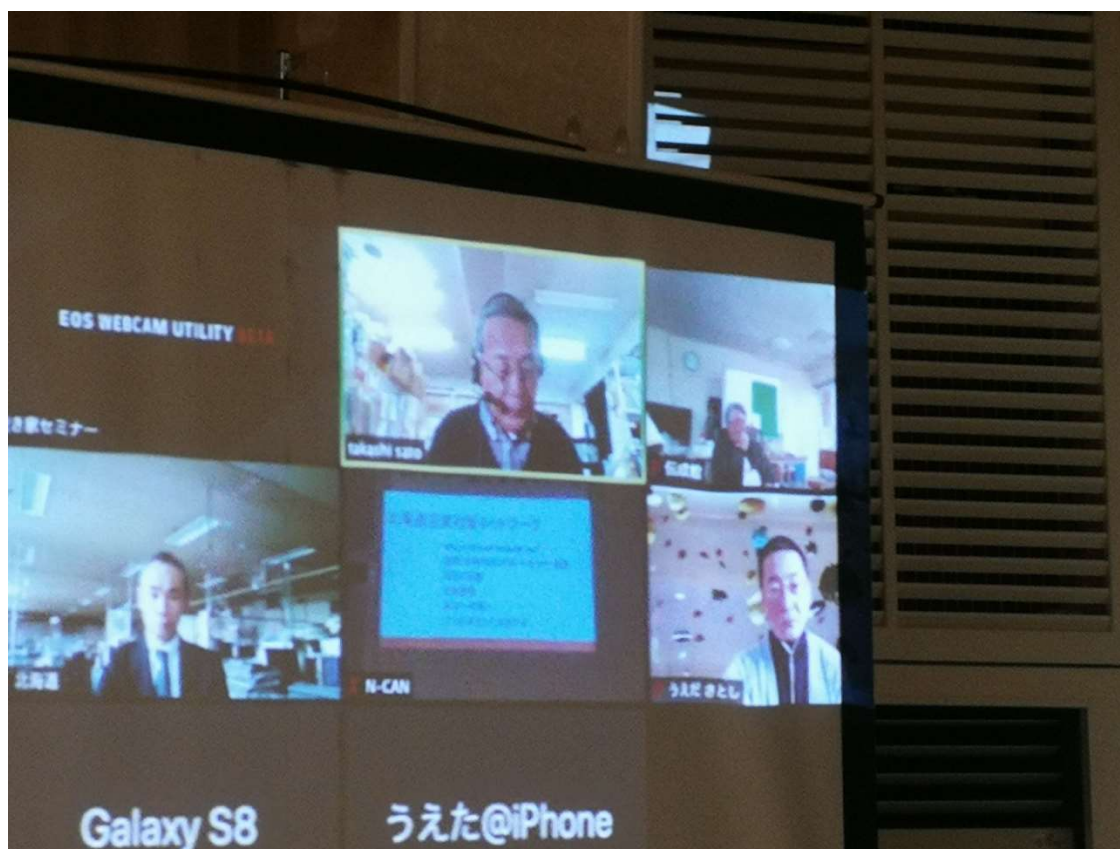
外貨を稼ぐということで、これは管外の物件を購入したり管外の家賃収入を得ることで、中標津町にとってのメリットを考えて積極的に外の物件も購入していくということですね。

出口戦略を考えるということで、最後には投資企業さんにご購入して頂けるような財務内容に仕上げるということを令和8年度に予定しています。直したリサイエの場所なんかはセミナーの会場ですとか、フリースペースみたいな形で使っています。あと、ゲストハウスウシヤドというのも隣の標津町の漁師会の方が会場を使って頂いて地元の魚の良さをPRするとか、長野のシェアハウスからの紹介でウシヤドに移住してきて生活をする人なんかもいます。これも宿がなかったら起きなかった移住の繋がりなのかなと思います。

駆け足になってしまいましたが、今日の時間のなかで1つでも皆さんの暮らしに使える内容があれば嬉しいです。ありがとうございました。

■講演②「活動から見た現状」

北海道空家対策ネットワーク 佐藤 隆 氏 （真ん中上）



5. 講演② 「活動から見た現状」

北海道空家対策ネットワーク 佐藤 隆氏 (WEB 講演)

よろしくお願いします。私は北海道ふるさと回帰支援センターというNPOを10年くらいやっていることもあってですね、空家対策ネットワークというものをみんなで作ろうということになりました。今、私たちが取り組んでいることは空き家の整理をしています。草刈りとか冬囲いとかをしなければいけないということで、こういう仕事を私たちがするときのスタイルとして、都市部ということもありますけども生活困窮者と言われる人たちの仕事になれば良いということで、こういう人たちと一緒に作業しています。空き家っていうのはなかなか複雑で難しい面もいっぱいあります。なので、不動産業者さんとか産廃業者さんや司法書士さん弁護士さんなんかとの連携が大事です。

私が携わった事例で道央のある市の事例ですが、駅から徒歩10分くらいの造成から40年くらいたった団地の中の自分の家の実家ってことで、その人は埼玉に住んでいて、非居住になってから1年くらいの築40年くらいの物件でした。これを何とかしたいってことで私のところに相談がありました。調べてみますと団地内に同じような築年数の物件がいっぱいありまして、ほとんど動いてないという状態です。所有者の方の希望は売れるものなら売りたいといったことで、全国ネットや地元業者との交渉も空家対策ネットワークとしてもご紹介したのですが、結局買取はそのときはできなかったんです。それは値段の問題ではなくて、ほとんど値段がつかなくても引き取ってほしいということだったのですが、残念ながらなかったんですね。それで結果、更地になってしまいました。

北海道では空家バンクというのが1番大きなマッチングサイトで、多くの自治体等がやっています。それに、もうひとつ不動産サイトにはゼロ円物件というのが最近注目されていますけども、もうほとんど売れない所有者にとっては不動産が財産ではなく負債だと考えている人が相当いるようになったので、いろいろ税金もかかるし管理も大変だし迷惑もかけるのでとにかく手放したいということで、ゼロ円物件に注目があるようです。

それと、自分の土地がどんなふう動いているのかで、私たちが見ているのは国交省の持っている土地総合情報システムというのがあって物件も特定出来ないんですけども、その地域における不動産の動きっていうのはある程度は見るができるようになっていきます。

結局空き家というのは使用してこそ価値のあるものですから、所有者の方には決断してもらうということが大事になります。我々も今まで何件か相談をうけてきましたけども、相談をしている人たちは決断をもうほとんどの場合できています。つまり、家族内の合意はあるので相談があるんです。けれども、そうでないケースもかなり多くて相談にも訪れられないという人が多いと思います。売れるのか貸すことができるのか、修繕したらどうなるんだ、税金はどうだって、ものすごく複雑な問題があって本当に難しいと思います。それで、景観とか防災とかあらゆる不安があって最後には解体せざるをえなくなって、自治体も今よりさらに厳しい段階に入っていくのだらうと思うので、一刻も早く手放したいという人もいるはずですね。

この空き家の問題を考えるときに行政との連携も必要となってくると思う。しかし、行政に連絡をしたときは大半の場合は解体業者とか不動産業者等の一覧を渡すだけとなるんですね。特定の業者の紹介もできないので。なので、地場のまちづくりをベースにしたことを考えていく住民の主体的な支援組織というのが非常に重要だと思います。その組織が主体となって行政との連携をはかっていく。当然その周りには不動産業者さん、解体業者さん、司法書士さんという専門業者にサポートを頂きながらのことですけれど、住民主体で行政との連携をする。それがまちづくりにつながるというようなことで、いわばNPOのような形で取り組んでいければ、行政よりも個人的なところにも関わっていけるので、そのような組織が重要になるのではないかと思います。

空き家の未然対策ということで、グループホームとかに入ってきた高齢者の人の戸建て住宅をNPOがもらいました。元気なうちに家財道具等の整理や処分が出来ずに手が付けられない状態になる可能性があったと思うんですね。だから、未然に色々な意味で対策をしていくなかに福祉関係者との連携を含めるべきだと思います。我々もやっていますけども、家財道具等の整理なんかも引き受けられる体制が必要かなと思います。

ふるさと回帰支援センターの移住支援の現状をお話しますと、移住希望者は2019年度の相談数としては48,000件でうなぎ登りにあがっております。年代別のデータもあるのですが、ここ10年ほどで大きく様変わりしています。若い人が増えているんですね。昔は移住というと60代70代といったリタイアした人がするというのが多かったんですけど、それはもう古い話です。今は30代40代の働き盛りの人が主力の移住希望者となっています。コロナウイルスの関係でふるさと回帰支援センターの事務所も閉めたのですが、それでもメールやオンラインの相談がたくさんきています。コロナ感染の影響で移住希望者の増加にさらに拍車がかかっているように感じられます。移住において何が必要かという点、家と仕事の2つが重大要素となっています。

空き家の利活用は最近非常に活発になっているように思われます。1つは高齢者サロンが町のセンターを使っているところがもちろん多いですけど、所有者が使ってくださいと空き家を使わせてもらうことも増えていきます。また、地域おこし協力隊の人がゲストハウスを作りたいってことで空き家を活用し始めているのも色々できていまして、私のところにもゲストハウスどうやって作ったら良いんですかみたいな相談もあつたりします。移住体験ハウスが成功しているところは空き家視察ツアーで結構な成約率をあげているところがあります。これは日常的に空き家を発掘してもボロボロでは難しいので、なるべく住まなくなったと同時にある程度の手を入れることをして、賃貸や売買を移住向けの空き家情報として整理する。そして、例えば半年に1回くらい関東関西圏の人向けに空き家視察ツアーを募集するようなことで移住希望者に対して情報を発信することが有効ではないかと思います。このときに総合的に言いますと子供の支援とか仕事の問題とかが移住者にとって重要ですけど、1つの要素としては空き家があって格安で使えるというようなことは、関東関西圏の人たちにとって非常に魅力があると思います。そういう意味では、これらを全て行政がやるのは無理があつてなかなか難しいのではないかな。なので、そういう組織が主体となった受け皿というものが色々な意味で生活の支援にわたるようなマンツーマンの支援をするところがあるほうが移住者は移住しやすいですね。全国的に移住者を迎え入れているところは、そういう組織が充実しているところがけっこうありますね。制度だけではなくて、受け入れの体制として生活の色々な場面で相談にのれるような組織があるっていうことが大切だと思います。そのさいに空き家っていうのはかなり決定的な要素を占めるので、ぜひまちづくりの観点から色々なところが連携して頑張ってもらいたいと思います。

とりとめのない内容になってしまいましたが、これで終わりたいと思います。ありがとうございました。

■意見交換会



