

課題	管理不全な空き家の増加などによる地域の住環境悪化や活力低下のおそれ、民間と行政による空き家対策の具体的な推進体制の構築
目的	本町の特性を踏まえた空き家対策の迅速かつ継続的な取組に向けたワンストップ型の空き家相談窓口・相談体制の構築
取組内容	ネットワーク会議(4回)、空き家実態調査・アンケート調査(モデル地区居住者、空き家所有者)、先行事例研修会(2回)、空き家セミナー(1回)・個別相談会(3回)の実施、空き家相談窓口の設置、ネットワーク周知など
成果	【成果】 ①実働のネットワーク設立と課題の共有 ②事業の必要性の確認 ③空き家セミナーや個別相談会など具体的な取組の実施 【成果物】: 相談窓口対応マニュアル、ネットワーク紹介ポスター(20部)、事業周知冊子(300部)、事業紹介パネル(8枚)、HP、フェイスブック・ページ

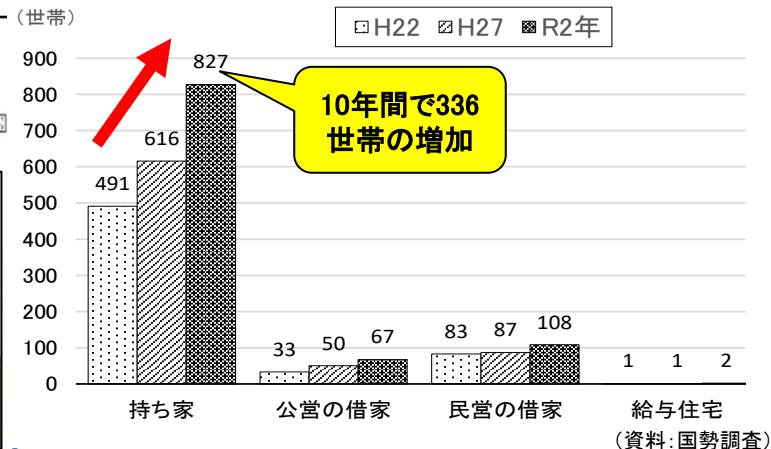
福岡県遠賀町

- ・人口 : 約19,000人
- ・世帯数: 約8,500世帯
- ・遠賀川流域の自然豊かなまちで基幹産業は農業。北九州市のベッドタウンでもある。
- ・空き家戸数: 400戸
(H30住宅・土地統計調査値)
- ・持家の65歳以上高齢単身世帯は827世帯。
10年間で336世帯の増加。

遠賀町の位置



持家の65歳以上高齢単身世帯数の推移



いまずぐ実現！地域密着型の機動力あるマッチングによる試験的空き家活用 (遠賀町空き家活用ネットワーク)

発表資料

遠賀町を含む遠賀郡4町では、地域の産業活性化を目指し官民による「おんが創業支援協議会」を設立し、創業・起業支援を実施している。しかし、空き家バンク掲載物件ではほとんどが売却希望である一方、空き家の利用希望者は賃貸を希望しているなど、需要と供給にミスマッチが見られることから、両者をうまくマッチングする仕組みが必要。

取組の概要(応募時点)

- ①農業地帯である遠賀町で、所有者不明の**農地付き空き家**や一人暮らし高齢者の**空き家予備軍**が地域課題化している
- ②行政・商工会・地域金融機関が一体となった**起業支援事業**が5年目を迎えるが、**物件とのマッチング**に課題が大きい
- ③地域住民の生活環境と地域経済のためには、さらなる**移住・定住や就農・創業・起業支援の促進**が求められている

空き家を借り上げなどにより**試験的活用事例を創出**し、移住者や起業者に活用してもらうことで、空き家所有者への活用メリット理解や利用希望者へのプロモーションに繋ぎ、**地域の生活環境保全と地域経済の活性化に貢献**することを目的とする。

【取組内容の概要】

R3年度(応募部門:1)

R4年度～(応募部門:2)

遠賀町空き家活用ネットワークの体制構築(R3年度)

※空き家対策の方針決定の支援や方針決定までの間の点検・維持管理代行等も行う

構成員:不動産業者/建設業者/建築士/司法書士/土地家屋調査士/商工会/地域住民/行政(オブザーバー)

調査・発掘

- 空き家実態調査(農業集落・住宅団地)**
説明会、アンケート
- 空き家相談窓口の設置**
HPの開設、SNSの活用検討
- 終活セミナー・所有者向け相談会**
売却・賃貸、リフォーム等の相談
- 候補物件の発掘**
居住用物件(農地付き空き家含む)
事業用物件

セミナー・研修

- 空き家活用セミナー**
外部講師による空き家活用研修
- 片付け・改修ワークショップ**
候補物件を活用するために、
地域住民と外部参加者募集
- 空き家プロモーションセミナー**
SNSによる魅力発信
動画の活用、他

試験的活用(入居)・プロモーション実施

- 情報窓口の運用**
移住者、起業候補者等に向けた発信
- 物件情報プロモーション**
町内外、福岡都市圏、北九州市への発信
具体的物件による訴求
- 入居・開業サポート**
専門家や起業支援団体による入居支援
入居(開業)後のサポート

所有者の理解促進
新たな物件の発掘

入居者(起業者)による情報発信
地域への経済効果

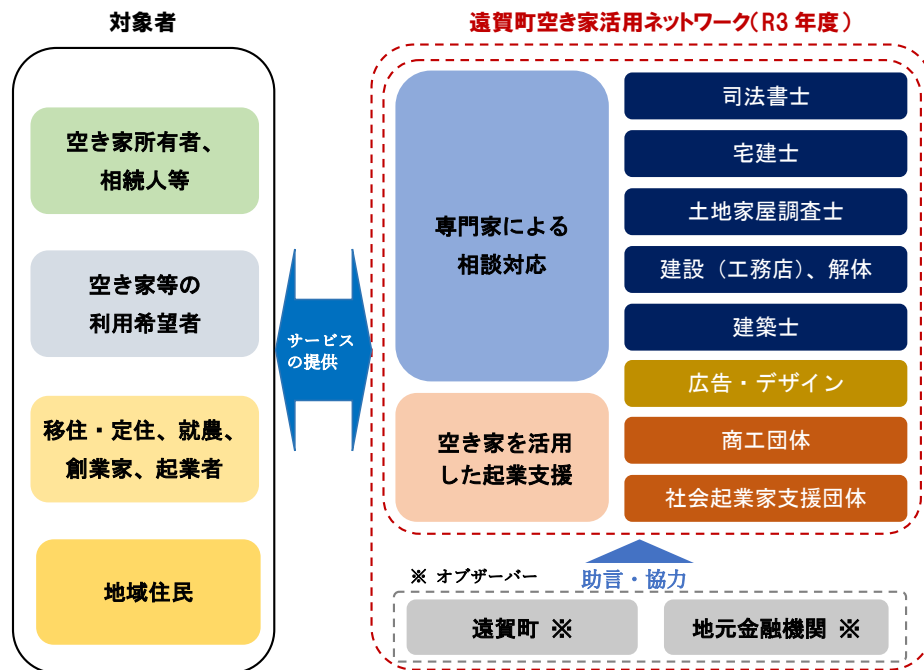
令和3年度 of 取組概要(ネットワーク体制の構築)

※令和3年8月に任意組織として立ち上げ

町内の空き家の実態を把握し、事業の必要性を確認した上で、

- ①既存の組織や仕組みと連携しながら
- ②空き家所有者、空き家を利用したい人、空き家を活用した起業を考えている人などに対し
- ③空き家を地域資源として捉えマッチングするため、ネットワークの構築と相談窓口を設置

対象者とネットワーク体制の考え方



既存の組織や仕組みとの連携

●遠賀町ビジネスプランコンテスト

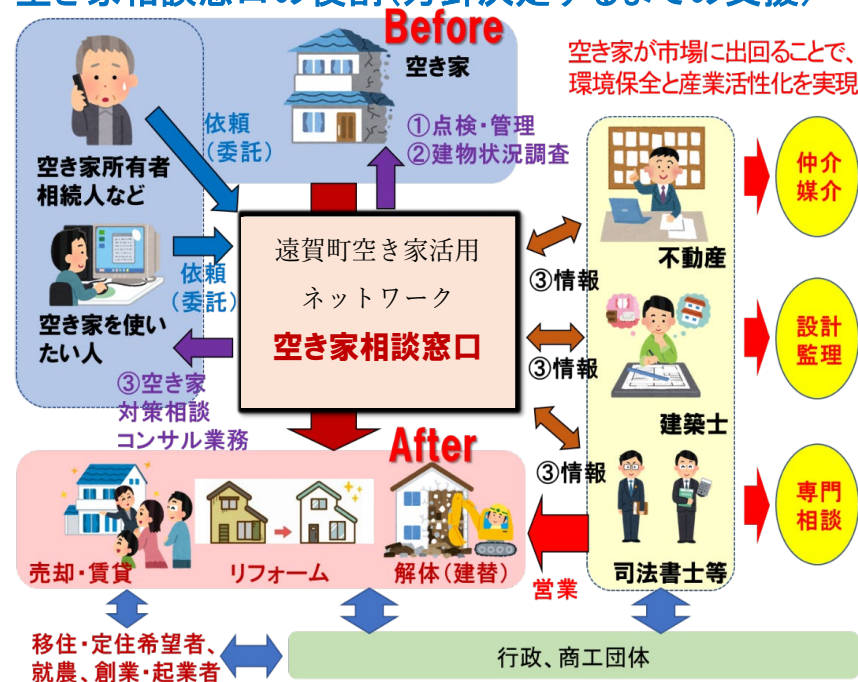
遠賀町、地域金融機関、商工団体が審査

【令和3年度の例】

- ・遠賀川駅前横丁プロジェクト(空き店舗活用を想定)
- ・高齢者デイサービスを基盤に食・宿泊・子供自習室で医介スタッフを支援するプロジェクト(空き家を賃借)
- ・空き家を活用した集住型プログラミング寺子屋の立ち上げ

※空き家を活用したビジネスプランの応募があり、利用者側のニーズは見込める

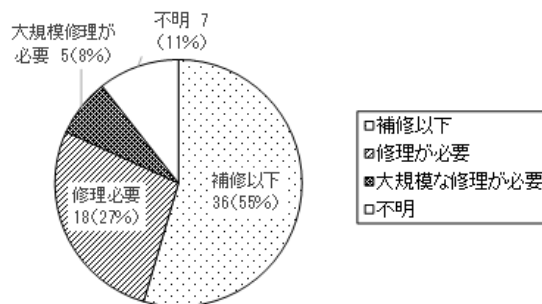
空き家相談窓口の役割(方針決定するまでの支援)



空き家実態調査の実施

- ・空き家候補75件をピックアップ
- ・公道より外観目視調査が可能な66件について劣化状況などを調査し、データベース化

屋根・外壁の改修の必要性(N=66)



空き家データベース 判別可能なもののみ調査



登記簿調査の実施

- ・空き家候補の建物・土地登記簿を取得(データベースに反映)
- ・建物登記が更新されていない可能性があるものは25%

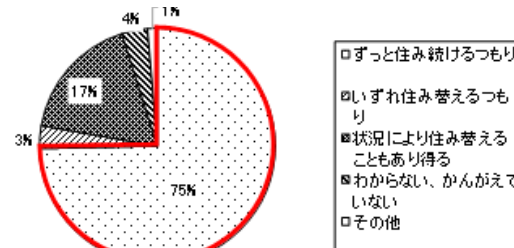
アンケート調査の実施

(モデル地区居住者・空き家所有者)

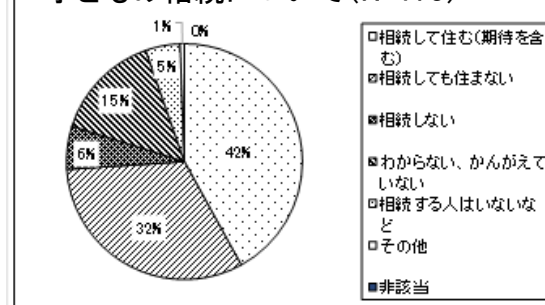
配布数	実施方法	配布数	回答数(回収率)	
			総数	内訳
モデル地区 居住者調査	配布はポスト投函。回収は郵送(料金後納)	1,072票	225票 (21.0%)	新興住宅地区 128票(21.8%) A地区 71票(18.5%) B地区 10票(16.7%) C地区 16票(38.1%) D地区
空き家 所有者調査	登記簿で住所を確認。配布・回収とも郵送	34件、36人 (共有者含む)	8票 (34.8%)	町内:2票 町外:6票

アンケート結果(抜粋)

今後の住み続け意向(N=225)



子どもの相続について(N=173)



- ・空き家の実態と問題点や潜在的な空き家の需要などが把握できた

空き家セミナーの開催

- ・参加者:計18名
- ・「参考になった」との意見が大半を占め好評であった。
- ・口コミでの参加が多かった。



パネル展示

空き家セミナー

ネットワークの周知

- ・自治区長会などでのPR
- ・中央公民館、図書館、PIPIT(起業支援施設)、地域金融機関でパネル・ポスター掲示
- ・事業周知冊子の配布(希望者にも配布)



ポスター



事業紹介冊子

相談窓口設置、個別相談会実施の事前準備

- ・相対対応のフロー検討、「相談窓口対応マニュアル」
- ・個人情報に関する誓約書 など

空き家相談窓口の設置、個別相談会の実施

区分	方法
相談窓口	電話、FAX、メール、リモート相談について事務局で対応
個別相談会	専門家が複数で対応



個別相談会

①相談業務の流れ(個別相談会含む)

	相談業務の流れ	役割分担
1	電話等での申込・問合せ	相談窓口
2	聞き取り調査、調査シート記入 簡単な物件調査(外観写真、周辺状況)	
3	調査シート・簡単な調査	
4	相談内容に応じた専門家を設定(マニュアル参照) ※今年度は起業家とのマッチングはできてない	
5	相談対応の実施、記録	専門家
6	相談結果のとりまとめ、フォローアップ	相談窓口

②相談業務実績(個別相談会は3回実施。件数は第2回までの集計)

区分	件数	経過
相談窓口	2件	解決2件
個別相談会	7件	解決2件、継続5件

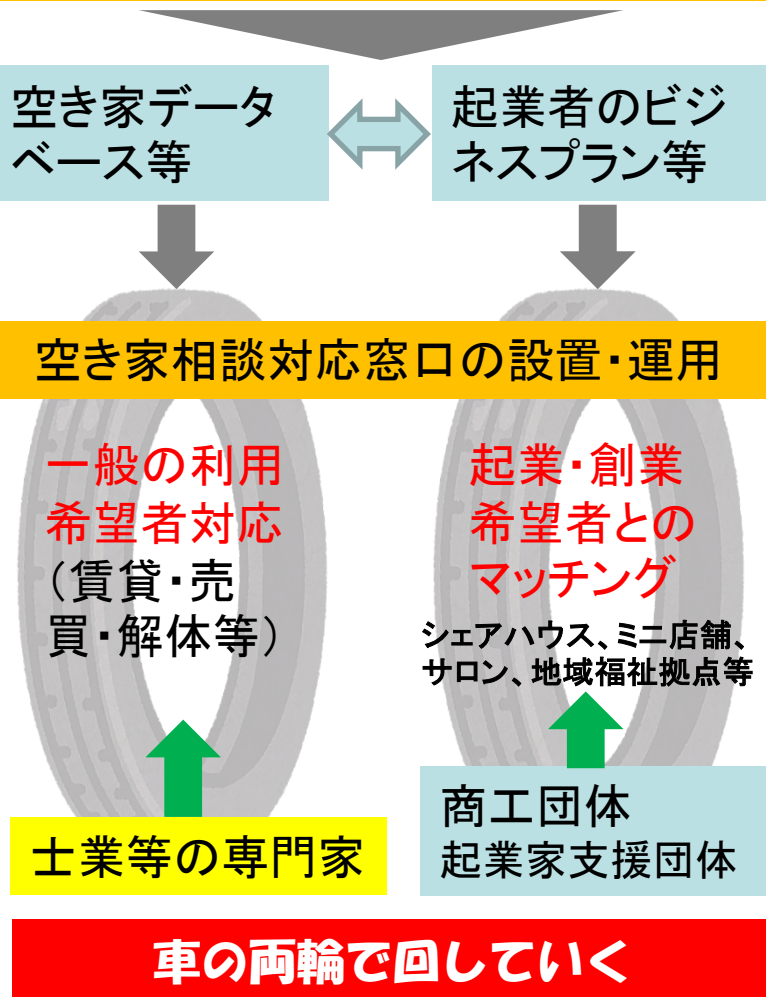
解決：相談者の不明点や悩み事などが解決されたもの
継続：相談中を含む

※ 具体的なマッチングは来年度以降に実現を図る

試験的空き家活用に向けたマッチングの展開イメージ

令和3年度の取組を踏まえ以下の方角で展開

遠賀町空き家活用ネットワーク構築



取組の評価(体制構築、課題共有等)

- **ネットワーク設立による活動の広がり**
専門家等からなる実働のネットワークが設立でき空き家対策の活動に広がりがあった。
- **町民等に対する課題の共有や意識付け**
アンケートの実施、空き家セミナー、個別相談会、広報等で町民等に対する課題の共有や意識付けができた。
- **取組の方向性の確認**
空き家活用対策等の潜在的需要が確認でき、今後の取組や事業の方向性が確認できた。

課題(共感～信頼の獲得)

- **安定した相談体制の継続と行政連携**
事業継続性、安定した相談体制の構築、事業の必要性が重要なポイントであり、行政との連携・役割分担等の掘下げが必要。
- **広報と地道な活動の継続**
必要とする方に情報が確実に伝わるよう、**より効果的な情報提供**の検討が必要。また、より多くの方の**共感と信頼の獲得のため地道な活動の継続**が課題。

どのようにマッチングを行うのか

ネットワーク内の専門家、商工会、起業家支援団体等と連携してマッチングを進める。マッチング成立時は手数料を徴収する。

起業家支援との連携では「遠賀町ビジネスプランコンテスト」**応募者や起業相談者への情報提供を行い、利用者の需要を発掘**する。

居住支援にも一定のニーズがあることが確認された。地域に住み続けるには必要に応じ住み替えも必要となることからニーズの把握に努めるとともに物件確認、維持・改修にネットワークで取り組んでいきたい。

どのような試験的空き家活用を行うのか

空き家を活用した飲食店開店の事例も散見されることから**活用可能な空き家のリストや提案プランを作成**し、マッチングに繋げる。特に、J R遠賀川駅前においては、**飲食または販売スペース、シェアオフィス・コワーキングスペース、打合せ場所など**の需要があることから、士業専門家、商工団体、社会起業家支援団体等と連携して、起業家向けのマッチングに取り組んでいきたい。