

Pick Up!

地域おこし協力隊



地域おこし協力隊 Instagram



松本隊員(左)と内川隊員(右)

人口減少や少子高齢化などのさまざまな課題を抱える自治体において、都市部から人材を受け入れ、その地域の活性化と将来的な移住を図る地域おこし協力隊。総務省によると令和5年度の地域おこし協力隊の隊員数は、7,200人とのことです。着任から2年が経過し、それぞれのミッションの実現に向けて、精力的に活動している地域おこし協力隊のお2人に、これまでの活動内容と将来像についてお話を伺いました。

空き地所有者の皆様へ

課題と対応の第一歩をサポートします



松本 哲明 Matsumoto Tetsuaki

1975年、神奈川県鎌倉市生まれ。令和5年4月から寄居町地域おこし協力隊に就任。ミッションは移住促進、創業促進、空き家・空き店舗活用促進。地元・北鎌倉との2拠点で活動をしている。☎ 090-3140-4944 ✉ matsumoto.yorii.lvc@gmail.com

僕の地域おこし協力隊としての主なミッションは、次の3つが柱になっています。

- ▼ 移住促進
 - ▼ 創業促進
 - ▼ 空き家・空き店舗活用促進
- その中でも空き家・空き店舗活用促進の取り組みについてご紹介します。

■ 空き家を所有することで直面する課題

空き家問題。これが社会的な課題として取り上げられています。ある統計によると、およそ10年以内には3軒に1軒が空き家になるだろつといわれています。残念ながら、寄居町は空き家率が埼玉県でも非常に高い水準にあり、利活用を積極的に考える必要に迫られている地域になっています。

空き家を活用せずに、ご自身で管理したり、あるいは放置したりすることによる主な課題をまとめてみました。



1. 維持管理の負担

空き家を適切に維持するには、定期的な清掃や点検、修繕が必要です。放置すれば劣化が進み、修繕費用がさらに膨らむ可能性があります。維持管理を業者に依頼した場合、年間数10万円の費用がかかります。

2. 固定資産税や維持費用

住んでいない家でも固定資産税が発生します。また、庭木の剪定や除草などの維持費用もかかるため、長期的に大きな金銭的負担になることがあります。

3. 近隣トラブルの発生

空き家は、ゴミの不法投棄や不審者の侵入を招く可能性があります。結果として、近隣住民とのトラブルに発展することもあります。寄居町でも、空き家となっているお宅に空き巣が入ったという話を何度か耳にしています。

4. 活用の難しさ

売却を考慮する場合や、賃貸や活用を検討する際にも、修繕やリフォームが必要となるケースが多く、初期費用の捻出が課題となります。これは、無管理の状態が長引くほど、課題が大きくなっていきます。

こうした課題を解決するには、まず家族や共同所有者との話し合いが第一歩です。将来の方向性について意見を共有することで、次のステップが見えてきます。ご自身の年齢やライフステージ、家族の人数などを整理し、「いつ／誰が／どうするのか／そのためにやることは？」といったように、まとめておくことが必要になります。

■ 得意とする領域について

もし、あなたが空き家を所有されているとしたら、その管理や活用について悩んでおられるかもしれません。僕の活動は、主に、その課題を、第三者として状況を整理したり、必要に応じてアドバイスしたり、専門家におつなぎしたりしています。右下の図は、空き家の発生から、売却または賃貸にするという意思決定に至るまでを、時系列で図式化したものです。ピンク色で示した範囲が僕の得意な領域になります。

不動産屋さんや大家さんの意思決定までのプロセスに丁寧に寄り添うことは難しいのだそうです。不動産屋

さんの事業構造による部分が大きいようです。

意思決定するというのは、意外と心理的な負担が大きいものです。空き家問題となると、事も大きいのでなおさらです。時間もかかります。しかも、方針が決まるまでの期間にも固定資産税などの支出は発生し、草刈りなどの管理も行わなければならない。この心理的な負担の大きい期間に、困ったらいつでも相談できる人がいる、と感じていただければ幸いです。

この2年ほどで10数件のご相談をいただき、早いケースでは数カ月で活用方法が決まったというケースもあります。

最後に空き家活用第三の道についてご紹介します。ここが一番の得意分野です。不動産屋さんを経由して、賃貸に出したり売却したりする、という方法とは違った方法です。

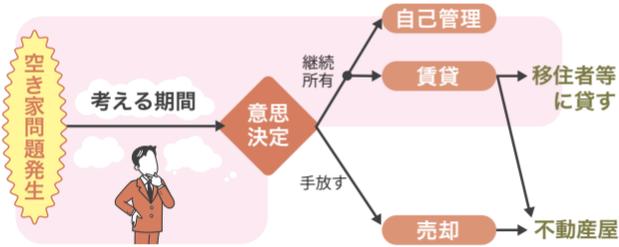
■ 空き家活用第三の道

それは、移住者や地域で新たな活動をしたい方に使ってもらおうことです。この場合一般的な賃貸などは考え方が違ってきます。下記の表は、一般的な賃貸と比較をしながら、簡潔にまとめたものになります。基本的な管理は借主に一任します。その分家賃などは一般的な金額より低く設定します。不動産屋さんを介さずに直接、貸すことも可能です。

経済的利益は小さくなりますが、固定資産税を払って、さらに管理もしなければならぬ、といった状況が止められるメリットがあります。実際に寄居町でも、借主が空き家をリフォームして一棟貸しの宿にしたケー

さの事業構造による部分が大きいようです。

項目	一般的な対応	利活用希望者への貸し方の例
①家賃	近隣の相場などを基準に決める	固定資産税等が賄える金額に抑える
②給湯器等、重要設備の故障等	大家が対応	借主が対応
③雨漏り、床抜け、白アリ等	大家が対応	借主が対応
④残置物	大家が処分しておく	残置物の処分等は借主が対応することも可能
⑤仏壇・神棚	大家が移設などの対応	借主に日常的な管理を依頼することも可能
⑥借主によるリフォーム	原則NG	借主が比較的自由にリフォームできる



ス、シェアキッチンやカフェとして活用したりする例などもあります。大家さんの負担が減るだけでなく、地域の活性化にも一役買うこともできてしまいます。

また、僕自身が移住者でもあるので、空き家を求めている移住者などのニーズもお伝えすることができます。これをお伝えすると、空き家を所有されている方から、「気持ちがか楽になった」といったお言葉を多くいただいています。

■ 最後に

地域おこし協力隊としての活動の内、今回は空き家・空き店舗の利活用促進の活動についてご紹介しました。本文中でも触れましたが、空き家・空き店舗Re活用!!プロジェクトと銘打ち、空き家・空き店舗でお困りの皆さんの悩み解決のサポートをしています。

この1月、寄居町の空き家率のことが日本経済新聞で取り上げられました。寄居町の空き家率が、埼玉県内で最も高い水準にありましたが、令和5年までの5年間の調査で、空き家率の低下幅が8都県で最も大きくなったというものでした。この流れに乗って、今後は、「空き家・空き店舗 Re活用!!プロジェクト」をさらに発展させたいと考えています。様々な立場の方々とチームを作り、寄居町の空き家・空き店舗の利活用の促進を進めていく方針です。

寄居町で紡がれた歴史を見守ってきた建物の再生や価値の再発見を通じて、新旧が調和した街並みを生み出していったら嬉しいですね。

僕自身が寄居町の町内に住んでいます。何かあれば、すぐにお伺いできるという距離感も強みです。空き家や空き店舗でお困りの方から「不安が軽くなった」といったお言葉をいただくのが励みになっています。

ご相談は無料ですので、気軽にご連絡ください。

最後までお読みくださりありがとうございました。

