

御 浜町の未来を創る

～移住・交流促進と空き家対策の取り組み～



一般社団法人ここテラス 代表理事 前田 裕輔

はじめに

御浜町は、三重県南部に位置し、豊かな自然環境と温暖な気候が魅力の人口約7,800人の町です。柑橘栽培が盛んで「年中みかんのとれるまち」として知られています。



しかし、全国的な少子高齢化の波は御浜町にも及び、若年層の都市部への流出も続く中、毎年約100人の人口減少が続いています。これに伴い、空き家の増加も進み、空き家率は17.3%と高い水準にあります。町出身の家族が都市部に移り住み、故郷の家が放置されるケースが多く、所有者が遠方に住んでいるため適切な管理ができず、老朽化や倒壊の危険性が高まっています。また、空き家の放置は不法侵入や犯罪の温床となるリスクも高めています。

さらに、所有者不明土地の増加も問題です。登記情報が古く、所有者の特定が困難な土地が多く存在し、これらの土地は管理が行き届かず、雑草の繁茂や不法投棄の原因となっています。こうした問題は地域の魅力を低下させ、新たな移住者の受け入れにも悪影響を及ぼします。

このような状況の中、一般社団法人ここテラスは、御浜町と連携し、「移住・交流促進活動」と国土交通省の「令和5年度 空き家対策モデル事業」「令和5年度 所有者不明土地対策モデル調査」を展開しました。本稿では、これらの取り組みをに

ついて紹介します。

設立経緯と活動

一般社団法人ここテラスは、御浜町山間部の集落機能の維持を目的に、移住・交流促進を実施する法人として2017年に設立されました。御浜町と連携し、空き家を活用した移住促進活動や旧保育園を活用した交流活動など、多岐にわたる取り組みを行っています。

移住相談の充実

2018年から御浜町より「御浜町移住・交流促進業務」を受託し、移住希望者への総合的なサポートを行っています。これまでに500件以上の空き家および移住相談に対応し、2024年9月現在で87名（50世帯）の移住を実現しました。移住希望者のニーズに合わせ、仕事や住まい、子育て環境など、細やかな情報提供とサポートを行っています。これにより、移住希望者が安心して新生活を始められる環境を整え、御浜町への新たな住民の流入を促進しています。

地域交流イベントの開催

移住希望者と地域住民との交流を深め、地域の魅力を体感していただくため、移住者交流会やまち歩きツアー、木工ワークショップなども実施してきました。これらの取り組みにより、移住希望者が地域に溶け込みやすくなり、定住につながっています。また、「みかん農園体験」や「お米の学校（稲刈り&土鍋で米炊き）」も新たに実施する予

定です。これらの取り組みを通じて、御浜町の魅力をより多角的に発信し、持続可能な地域づくりを目指しています。



空き家対策活動

空き家問題の解決に向けて、私たちは町内全域の空き家を対象に包括的な調査と対策を実施してきました。

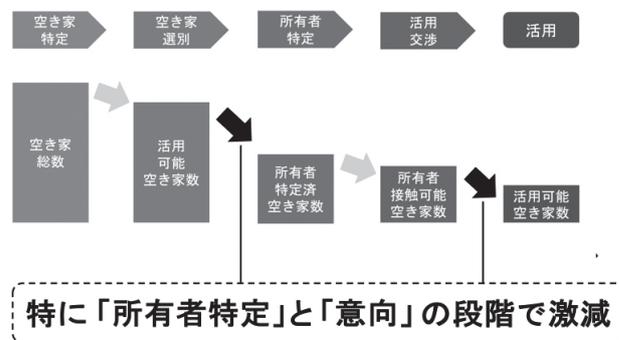
まず、現地調査を行い、空き家の実態を把握しました。その後、法務局から登記事項証明書を取得し、所有者の特定を試みました。所有者が判明した場合には、アンケートを送付し、空き家の現状や利活用の意向を確認しました。しかし、未登記の空き家や登記情報が古い物件に関しては、所有者の特定が困難でした。そのため、近隣住民や地区の区長から情報収集を行い、所有者の連絡先を探しました。それでも情報が得られない場合は、空き家に直接利活用の提案チラシを投函しました。

所有者から反響があった際には、電話や訪問を通じて具体的な利活用の提案を行い、賃貸や売却の意向を確認しました。活用可能な空き家については、移住希望者に紹介し、空き家問題の解消と移住促進につなげてきました。



空き家対策モデル事業

上記の空き家対策活動を進める中で、以下の2つの大きな課題が浮き彫りになりました。1. 所有者の特定が困難。登記情報の未変更や未登記により、法的手続きを行っても所有者が特定できないケースが多くありました。また、近隣住民や区長に問い合わせても、所有者の連絡先までは分からない場合が多く、チラシの投函も効果が限定的でした。2. 所有者の活用意向の欠如。「特に不都合がないから放置している」や「将来使うかもしれないからそのままにしている」といった理由で、空き家の利活用に消極的な所有者が多く、話が進展しませんでした。



これらの課題を解決するため、国土交通省の「空き家対策モデル事業」として以下の取り組みを実施しました。

1. 所有者の特定が困難への対策

- ・ 地元ケーブルテレビでのCM放送。所有者は近隣に居住している場合も多いため、地元ケーブルテレビ（ZTV）で空き家利活用に関するCMを放送しました。これにより、情報を広く提供し、所有者からの直接的な反響を狙いました。
- ・ 利活用促進看板の設置。空き家の周辺や目立つ場所に看板を設置し、所有者や地域住民への利活用の意識喚起を図りました。これも所有者からの直接的な反響を期待したものです。

2. 所有者の活用意向の欠如への対策

- ・ 空き家管理サポートの提供。利活用の意向がない所有者に対し、空き家管理サービスを提案しました。これは、空き家管理を入口として実施し、定期的に所有者と接点を持つことで信頼関

係を築き、最終的には利活用に繋げることを目指した施策です。

- ・相続DMの送付。相続に絞った登記変更情報を基に、相続したばかりの所有者に空き家活用提案に関する手紙を郵送しました。所有者の温度感が高く、空き家の状態が良好なうちに有効活用に繋げるのが狙いです。

地元ケーブルテレビでのCM放送結果

地元ケーブルテレビ（ZTV）にて2か月間、空き家活用に関するCMを放送しました。視聴者が直接行動を起こせるよう、分かりやすいナレーションと明確な問い合わせ先・相談窓口の情報を盛り込みました。月に50回以上の放送を行った結果、3名の所有者から直接の反響をいただくことができました。



利活用促進看板の設置結果

空き家の利活用を促進するため、町内に看板を設置し、所有者からの直接的な反響を狙いました。看板のデザインには、大きな文字と明るい色を使用して視認性を高め、情報へのアクセスを容易にする工夫としてQRコードや検索窓も設けました。



その結果、看板を見た所有者から1件の連絡があり、空き家の利活用につながりました。

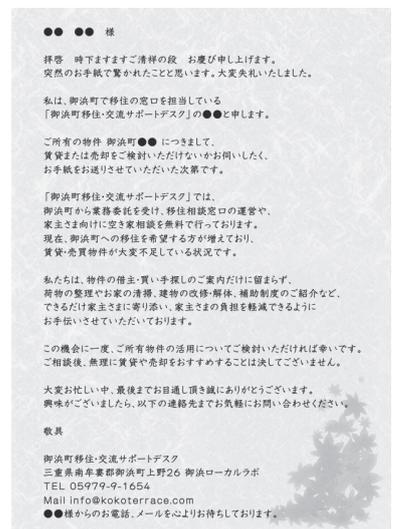
空き家管理サポートの実施結果

地域住民と協力し、「地域協力型空き家管理サポート」を実施しました。これは、空き家の定期的な点検・管理から賃貸や売買などの有効活用までを包括した支援体制になります。特に、まだ空き家の利活用を検討されていない所有者に焦点を当て、月に一度の点検を実施し、その結果を所有者へ報告しています。

この取り組みの結果、4件の空き家管理依頼を受けることができました。これにより、信頼関係を構築し、将来的な空き家の有効活用を促進することを目指しています。

相続DMの送付結果

相続DMの送付を通じて、空き家の利活用を促進しました。この取り組みは、空き家の状態が良好で、所有者の関心が高い段階で空き家の利活用や管理サポートの利用を推進することを目的としています。具体的なプロセスとして、まず、法務局に申請し、相続に関する登記変更情報を取得しました。次に、取得した登記情報から相続に絞った情報を



選定し、地番を用いて対象物件を特定します。その後、相続物件と所有者住所を照合し、所有者へDMを送付しました。この一連のプロセスを通じて、3件の空き家活用に繋げることができました。

所有者不明土地対策モデル調査

空き家だけでなく、未利用地の有効活用も御浜町に新たな人口流入の機会を提供できると考えています。加えて、放置された未利用地は防犯・防災に関わるリスクを高め、社会的な問題を引き起こしています。また、未利用地の所有者からは「遠方に住んでいるため手入れができない」「土地の管理方法がわからない」といった声が増えていきます。これらのニーズに応えるため、「所有者不明土地対策モデル調査」を実施しました。この調査を通じて、未利用地の問題解決を図り、活用可能な土地を移住希望者へ提案することにより、移住促進をより進めていくのが目的です。



業務フローは以下の通りです。

Step1: Google マップの航空写真を用いて御浜町内の土地をリストアップし、ローラー訪問を実施しました。訪問時には、土地活用に関する案内チラシ、名札、名刺、スマートフォンの4点セットを携帯しました。

Step2: 現地で未利用地かどうかを目視で確認（建物や工作物の有無、草木の状態などをチェック）し、分別しました。所有者に遭遇した際は自己紹介を行い、維持管理の不安、不法投棄、草木や畑の手入れ、金銭的な問題などの課題がないかヒアリングし、土地活用へと誘導しました。

Step3: 未利用地の住所から地番を調査。この際、株式会社 JON の「シカクマップ」を地番調査ツールとして使用しました。

Step4: 地番情報をもとに登記情報の開示請求を行いました。所有者の住所が特定できない場合

は、近隣住民や班長、区長に尋ねました。

Step5: 登記情報から取得した所有者の住所に、DM（土地活用意向アンケート）を送付しました。DMは公的アンケートのような行政風デザインとし、営業的な雰囲気避けて反響率の向上を図りました。反響がない場合は、「104 サービス」や「住所でポン」を利用して所有者の電話番号を調べ、電話連絡を試みました（営業のように見えないよう注意して）。また、所有者が近隣に住んでいる場合は、直接訪問してアプローチしました。

Step6: DM から反響があった所有者には、3日以内に電話で土地活用を提案しました（近隣の場合は直接会って提案しました）

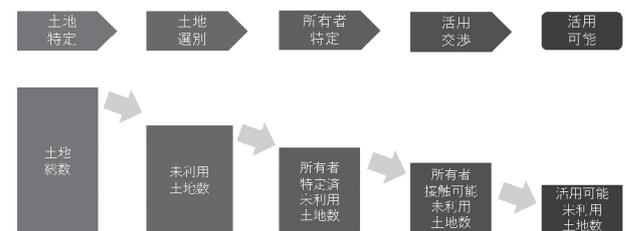
Step7: 活用意向のある土地については、「土地情報シート」にまとめました。

Step8: 「移住・交流促進業務」を通じて、土地及び空き家を探している移住希望者に、活用可能な土地情報を空き家情報と共に提供し、マッチングを図りました。

Step9: 所有者情報は「Notion（データベースツール）を用いた所有者管理表（CRM）」及び「Google マイマップ」にまとめました。

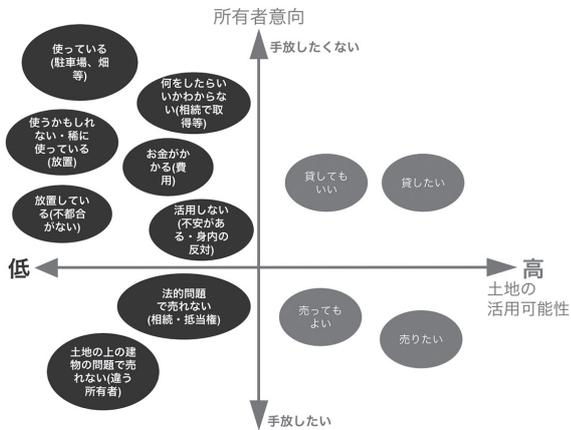
Step10: DM からの反響がなかった場合は、最終アプローチ日から3ヶ月後に、所有者に再度DMを送付しました。

さらに、年末年始の帰省時期に合わせて、所有者に向けた土地及び空き家活用案内チラシを4,500部、広報誌に折り込み配布しました。年末年始は家族が集まりやすい時期であるため、土地活用について家族会議の議題となる可能性が高まると想定しました。



具体的な成果として、14件の未利用地が活用可能となりました。これらの土地は、新たな住民の受け入れや経済的な価値の創出に貢献すると期待しています。また、所有者のニーズを「手放したいかどうか」と「活用可能性の高低」で4つの

タイプに分類し、それぞれに適したアプローチを策定しました。これにより、所有者とのコミュニケーションが円滑になり、提案の精度も向上しました。



いくつかの具体的な事例を紹介します。

事例A様の未利用地の無断建築問題解決

ご相談内容

A様は相続により所有する土地を売却しようとしたのですが、隣接する土地の所有者がA様の土地に無断で建物を建ててしまったため、売買手続きが進まなくなりました。隣接土地の所有者との話し合いを進めていた矢先、その所有者が病気で入院し、連絡が取れなくなり、どのように対処すればよいかという相談を受けました。

物件の状況

隣接土地の所有者は、A様の土地に建物を建てており、その建物も登記されていることが確認されました。また、隣接する土地は相続され、土地のみが売却され、建物は空き家のまま残っていました。このような状況では、売買が困難であり、建物の解体や土地の権利関係の整理が必要でした。

提案とやり取り

隣接する土地と建物の所有者に連絡し、以下の提案を行いました。1. 建物を解体して更地にするか、解体費用を負担してもらう。2. A様の土地も一緒に購入してもらうことを提案。

これにより、所有者双方にとって納得のいく解決策を提示しました。また、情報を整理して関係者と共有し、問題の全体像を明確にしました。

問題解決の過程

隣接地の所有者との交渉が進まない中、解決策

を模索することに苦勞しましたが、最終的にA様ご自身で問題解決に向けた対応を進めていただく形としました。これにより、依存関係を避け、将来的なトラブルの可能性を低くすることで、双方にとっての良い結果を目指しました。

事例B様の未利用地と空き家サポート

ご相談内容

B様は、老朽化が進む所有する建物の処分を考えており、適切な相談先が見つからないため、解決策を模索していました。

物件の現状

登記情報を確認したところ、1つの区画に3つの地番があり、その内1つは他者の所有であり、抵当権が設定されていることが判明しました。このため、土地の分筆と再登記が必要でした。

提案と手続きのサポート

B様に土地家屋調査士を紹介し、分筆と再登記の手続きに関する説明を行いました。その後、役場の税務課と連携し、必要な手続きをサポートしました。また、B様に空き家バンクの登録を提案し、所有物件の再活用を進める方向で話が進みました。

問題解決の特徴

分筆の手続きは複雑でしたが、役場との密な連携により、スムーズに進めることができました。また、B様の意向に沿った対応を心がけ、空き家バンクの登録や土地の活用についても多角的に提案しました。

事例C様の残置物処理と補助金申請

ご相談内容

C様は、相続した土地・建物を売却するため、残置物の処分に関する補助金申請を希望されました。しかし、残置物が多く、物件全体の状況把握が困難な状況でした。

提案とやり取りの履歴

残置物の処理に関する補助金申請をサポートし、必要な書類や写真撮影の代行など、C様が遠方に住んでいるため現地での手続きを代理しました。役場と連携し、申請手続きを円滑に進めることができました。

問題解決の特徴

C様が遠方に住んでいるため、現地での対応を

こちらで代行し、柔軟なサポートを提供しました。また、所有者に必要な情報をタイムリーに提供することで、安心して手続きを進めることができました。

事例D様の事故物件のサポート

ご相談内容

D様は、事故物件となった土地と建物を処分したいとの相談を受けましたが、補修費用やリノベーションにかかる費用が課題となっていました。

提案とやり取りの履歴

DIYでリノベーションを楽しむ移住希望者を対象に、物件を案内しました。物件の状態や必要な補修について詳細な情報を提供し、透明性を確保しました。結果として、1組の移住希望者が購入を決定しました。

問題解決の特徴

事故物件に対する不安を軽減するため、物件の状態を正確に伝えるとともに、DIYを楽しむ層にターゲットを絞ったことで、購入希望者を見つけることができました。

おわりに

人口減少や空き家・所有者不明土地の問題は、全国的な課題となっています。私たちは、地域の実情に合わせた対応を行うことで、地域の魅力を保ち、活性化に繋げることができると考えています。今後も引き続き、御浜町と協力し、持続可能な地域の実現に向けて努めてまいります。

最後に、御浜町をはじめ、関係者の皆さまのご理解とご協力に深く感謝申し上げます。
(まえだ ゆうすけ)