

美作国創生公募提案事業 事業成果報告書

1 事業名：地域の空き家を守り利活用につなげる事業

2 実施団体：グランパ美甘・NPO市民活動センターまにわ

3 協働担当課：美作県民局・地域政策部・地域づくり推進課

4 事業概要

地域内に空き家が急増していて、その実態は行政も把握できていないのが現状である。また、そのほとんどが管理されていない状態で、荒廃が進んでいる。空き家を管理することで荒廃を防ぐことができ、移住者（Iターン・Uターンも含め）が安価な経費負担で入居が可能となり、積極的な移住定住のアピールもできる。空き家の中には貴重な材料を使った家屋もあり、地域の財産として実態調査を行い、管理可能物件は管理し、家屋の荒廃をできるだけ防ぎ、移住定住や利活用につなげる。

5 実施内容

- ◆美甘地域の全ての空き家を実態調査
- ◆調査項目等の検討をして調査票作成
- ◆作成した調査票をランク別に分類し、地区別にファイル
- ◆所有者（相続等）の割り出しを行い、意向調査
- ◆管理メニュー、（管理料、内容等）の作成
- ◆PRのための（管理、解体、移住定住のフォロー等）チラシ作製
- ◆管理物件の看板作成
- ◆多少の改修等は自力でやるための勉強会（ワークショップ）開催
- ◆地域報告会開催
- ◆他地域からの視察受け入れ
- ◆移住定住を促進するため、ホームページの作成
- ◆不動産取引等が関係してくる可能性があるため不動産業者との提携

担当地域に分かれて空き家を調査及び写真撮影を実施



美甘地域空き家件数

地域名	件数	A	B	C	D
黒田学区	15	2	1	5	7
鉄山学区	13	2	0	2	9
田口学区	20	5	2	4	9
野尾学区	26	5	7	6	8
本校学区	43	13	12	12	6
合計	117	27	22	29	39

A・現状のまま利活用できる

B・多少の改修が必要

C・かなりの改修が必要

D・大規模な改修が必要で活用不可

空き家管理標準プラン

グランパ美甘

	サービス内容	月1回訪問
通気・換気	天候を考慮しながら、全窓解放して空気の入替えを行います。3時間程度	●（2回）
簡易清掃	内部の簡単な清掃を行います	●
雨漏り確認	内部などに雨漏りがないか点検します	●
室内外の異常確認	室内や建物外部に異常がないか目視確認します	●
建物の周囲、庭等の確認	庭木や、建物周囲の除草の手入れが必要か確認を行います	●
緊急時巡回点検	緊急時（台風、地震、積雪、豪雨）などの時に点検を行い、状況をお知らせします	発生時
巡回点検報告書の作成	報告書（写真付き）を作成し（月1回状況報告を郵送します）	●
（基本月額・7,000円の1年契約とする）		

有料オプション内容		
通気・換気サービス	標準プランに追加して通気・換気をする場合	3,000円／回
草刈り作業	建物周辺の草刈り等（草刈り・1時間1,500円）除草薬散布等	要見積
除雪・屋根の雪降ろし	大雪の場合の対応	要見積
修繕	建物の修繕、水道、窓戸、土砂の撤去作業他	要見積
田、畑の管理	田、畑、の草刈り	要見積
お墓の管理	お墓の清掃作業	要見積
不用品片づけ	家財その他不要な物の片づけ	要見積

美甘

地域の暮らしぶりを知ることは、移住の第一歩です。あなたの理想の生活や想いを叶えるためには、少しでも多く地域と関わりを持ち、地域を理解しておくことが大切です。あなたの移住生活をスムーズに始めるために、美甘での暮らしのメリット・デメリットを私たちがご案内します。

ともに思い描いてください。未来の美甘を。

移住のハードルは低い方がいい。私たちが美甘での生活をご案内します。

移住相談窓口 グランパ美甘

グランパ美甘(ぐらんぱみかも)は美甘地域の振興・活性化及び地域住民が安心して暮らせる環境づくりを図るために、活動を行います。

【活動内容】
観光交流事業、空き家対策及び移住定住事業、農業支援事業、高齢者支援事業、歴史文化振興事業、福祉事業、イベント企画・運営事業など

この事業は美作国創生公尊提案事業(美作県民局)を活用しています。

みかも

私たちがご案内します！

- 美甘ってどんなところ？
- 仕事はどんな職種がありますか？
- 医療や買物など生活に不便な部分は？
- 子育てはしやすいですか？
- 自治会や行事への参加は？

家庭環境や将来のことを考え、移住を検討してはいるものの、パンフレットやネット情報だけでは、不安が残るところです。実際に現地へ赴き、先輩移住者や土地の方々の話を聞くことは、きっとあなたの移住プランをより明確なものにすることでしょう。私たちが、今美甘で暮らす様々な人の暮らしをご案内し、あなたが移住生活をよりスムーズにスタートできるよう、お手伝いいたします。

美甘地区での移住についてお考えなら、まずはグランパ美甘にご相談ください。

【移住相談の流れ(例)】

- 1) お電話等でご相談・日程調整
- 2) グランパ美甘スタッフが同行し、美甘地区内を案内(ご要望に合わせて先輩移住者や同世代居住者との交流もコーディネートいたします。)

グランパ美甘 移住相談窓口
TEL.090-1687-1489 (担当: 稲田)
住所: 岡山県真庭市美甘3900-1 (中山工務店内)

美甘

損傷の著しい古い家、活用の予定のない空き家は、災害の影響を受けやすく、突然の倒壊は地域の危険区域が増え、周辺で暮らす人々の不安や負担が増えることとなります。安心安全な地域づくりには、ふるさとを離れている皆さんの理解と協力が必要です。

思い描いてください。未来の美甘を。

目指すのは安心して暮らせる地域。あなたの課題解決を私たちがサポートします。

空き家解体相談窓口 グランパ美甘

グランパ美甘(ぐらんぱみかも)は美甘地域の振興・活性化及び地域住民が安心して暮らせる環境づくりを図るために、活動を行います。

【活動内容】
観光交流事業、空き家対策及び移住定住事業、農業支援事業、高齢者支援事業、歴史文化振興事業、福祉事業、イベント企画・運営事業など

この事業は美作国創生公尊提案事業(美作県民局)を活用しています。

みかも

一緒に解決しましょう！

- 費用はいくらぐらい？
- 工事期間はどれくらい？
- 解体業者はどこにお願いしたら良いか？
- 進捗状況の確認は？
- 補助金や助成金は使える？

家屋の解体は長い人生でも、なかなか体験するものではありません。なれない手続きや打ち合わせに向き合うことは心構えはもちろんのこと、ふるさとを離れていれば時間のやりくりも、ただならぬことかと思えます。私たちグランパ美甘は、そんなあなたの課題を地域の課題として捉え、解決に向け一緒に行動いたします。

美甘地区での空き家解体についてお考えなら、まずはグランパ美甘にご相談ください。

【空き家解体の流れ(例)】

- 1) お電話等でご相談・聞き取り調査
- 2) 現場をグランパ美甘で確認(同行をお願ひすることもあります)
- 3) お見積もり・工期提案
- 4) 打ち合わせを重ね作業内容調整
- 5) 解体実施

グランパ美甘 空き家解体相談窓口
TEL.090-1687-1489 (担当: 稲田)
住所: 岡山県真庭市美甘3900-1 (中山工務店内)

美甘

持続してこそその地域。
私たちがあなたの思い出を守ります。

空き家管理相談窓口 グランパ美甘

現在所有している土地・家屋の管理についてお悩みはありませんか？資産の風化を防いで、将来のＵターン、賃貸・民泊への活用に備えることは地域の未来につながります。持続していく地域づくりには、ふるさとを離れている皆さんの理解と協力が必要です。

思い描いてください。
未来の美甘を。

グランパ美甘(ぐらんぱみかも)は美甘地域の振興・活性化及び地域住民が安心して暮らせる環境づくりを図るために、活動を行います。

【活動内容】
観光交流事業、空き家対策及び移住定住事業、農業支援事業、高齢者支援事業、歴史文化振興事業、福祉事業、イベント企画・運営事業など

この事業は美作国創生公営提案事業(美作界民局)を活用しています。

美甘

私たちが代行します！

- 家屋の空気の入替え
- 災害・非常事態後の土地家屋の確認
- 土地家屋の有効活用
- 移住希望者への一時的な賃貸
- 所有地の草刈り

今は離れているふるさとでも思い出の詰まった土地家屋は大切に管理し、いつか第二の人生の拠点としたり、次世代へ引継ぎ地域に役立てて欲しい…。

そんな想いはあっても、足しげく通って管理を続けるのはなかなか難しいものです。私たちがグランパ美甘は、そんなあなたの課題を地域の課題として捉え、解決に向け一緒に行動いたします。

美甘地区での空き家管理についてお悩みなら、まずはグランパ美甘にご相談ください。

【空き家管理標準プラン内容】基本月額7,000円(1年契約)	
月	通気・換気 天候を考慮しながら、全窓開放して空気の入れ替えを行います。(3時間程度)
1	掃除・清掃 内部の簡単な清掃を行います。
1	時 刈り 草刈 内部などに雑草が生えないか点検します。
回	訪問 室内や建物外部に異常がないか目視確認します。
訪	建物の風通し等の確認 庭木や、建物周囲の草むしりが必要か確認を行います。
問	緊急時巡回点検 緊急時(台風、地震、積雪、豪雨)などの時に点検を行います。(発生時のみ) 巡回点検報告書の作成 報告書(写真付き)を作成し、月1回状況報告を郵送します。

【有料オプション】以下の内容に付きますもご相談いただければ現地確認・お見積りの上、対応いたします。
追加で通気・換気サービス(3000円/1回) / 草刈り作業・除草薬散布等(1500円/1時間) / 除雪・屋根の雪落とし/修繕/田、畑の管理/お墓の管理/不用品片づけ

グランパ美甘 空き家管理相談窓口
TEL.090-1687-1489 (担当: 稲田)
住所: 岡山県真庭市美甘3900-1 (中山工務店内)

1ターン・リターン・孫ターン・美甘への移住を応援します!

美甘の暮らしは四季がある。

旬の食材・地域行事・景色など、美甘では春夏秋冬、季節のうつろいを暮らしの中で感じることが出来ます。都市部の生活のような便利はありませんが、自然とともに巡る暮らし、人の繋がりが美甘にはあります。

7月土曜日 美甘夏まつり
PM7:00 オープニング「子供みこし」
PM7:45 ふれんどりパレード「美甘音頭」
PM8:30 花火大会

移住相談時の相談・情報提供、現地案内、空き家の紹介、美甘でくらすための入居費などさまざまな方面からあなたの美甘移住をサポートします。お気軽にご連絡ください。

【活動内容】
観光交流事業、空き家対策及び移住定住事業、農業支援事業、高齢者支援事業、歴史文化振興事業、福祉事業、イベント企画・運営事業など

今、美甘で暮らす様々な人の暮らしを、私たちがご案内します!

移住相談窓口 グランパ美甘
TEL.090-1687-1489 (担当: 稲田)
住所: 岡山県真庭市美甘3900-1 (中山工務店内)
この事業は美作国創生公営提案事業(美作界民局)を活用しています。

美甘から始まる物語

前田さん一家(2011年移住)

大阪から美甘へ来ていつのまにか七年目。小学校のクラス人数が少なく、大阪の大人数クラスに馴染めなかった長女も中学三年生になりました。家族も増えて家族10人にヤギ三頭と犬二匹、猫三匹の大家族で生活しています。子どもたちは外で木登りしたり走り回ったりが大好きな野生児に成長しています。ここへ来た当初は「こんなところへ・・・」とよく言われましたが、我が家族にとって、今まで身近にあったもの、(効率や利便性を重視したもの、コンビニなど)がない生き方が逆にとても人間的で心地よいものでした。春には山菜を採り、夏は空気が澄み渡るほど間近で花火を見て、秋には、ムカゴや栗を拾い、冬には雪で大はしゃぎしています(主に子どもが)なんの縁もゆかりもなくやって来たのに、地域の方々が本当に親切で、今の家の生い立ちを教えてくれたり、一緒に豆腐や味噌を作ったりと、飽きることもなく楽しい毎日を送っています。

美甘で暮らす私たちがあなたの移住を応援します!

移住相談窓口 グランパ美甘
TEL.090-1687-1489 (担当: 稲田)
住所: 岡山県真庭市美甘3900-1 (中山工務店内)

ワークショップ開催

参加者10名



基礎・土台



床張り



管理看板作成



グランパ美甘の活動・地域報告会



高梁市宇治市民センター 移住受け入れ組織意見交換会



久米南町山手地区・コンシーデレ山手代表者 4名視察研修に対応



津山市上加茂地区自治協議会の方が空き家対策等で視察研修に美甘へ

(美甘振興局)



グランパ美甘ホームページ作成

グランパ美甘

<https://grandpa-mikamo.jp/>

提携先

宅地建物取引業

つなぐ株式会社

岡山県知事 (1) 第 5 7 5 1 号

岡山市福成 2-11-2

6 事業実施による成果、効果、今後の課題

(1) 成果、効果

<地域全体で空き家対策>

- ◆ 空き家調査を実施して、美甘地域全体の空き家の実態が把握でき、地域報告会等の開催、また、市の方向転換で空き家調査を業者委託から地域主体に変更された事によって、地域の空き家に関する関心が深まり、地域コミュニティ協議会と、グランパ美甘の調査情報を共有し連携する事となり、今後、地域全体で空き家対策を進める体制が整った。

<他地域との交流>

- ◆ 空き家対策事業を始めて一年だが、市内外から多少注目される事例もあり、視察研修の依頼など、他地域との情報交換、交流等が出来る体制が出来た。

<情報発信・移住定住>

- ◆ 今回の事業を活用して、ホームページを作成し、3月末に情報を載せると、直ちに3件のアクセスがあり、空き家の案内などを行い、現在Uターンと移住の話が進行中であり最初の事例と成りそうである。

(2) 今後の課題

<継続できる組織作り>

- ◆ 今回の事業を行った中で、一応調査を終えた段階で新たな空き家が発生し調査を行ったが、今後も空き家が次々と発生してくることが予想され、調査は一度行ったら終わりではなく情報を更新していかなければいけない。また現在進めている、将来空き家になる可能性のある所への事前のアプローチなども含めて、将来にわたって、持続できる組織体制づくりをどう進めていくか。

<管理を持続していくための仕組みづくり>

- ◆ 空き家管理において、今後発生してくるものを荒廃させないために管理を勧めて行くことが必要だが、今回の事業の中で空き家の所有者にヒヤリングを行ってみて、将来住む意向がない場合は、管理を勧めても費用をかけての管理は、なかなか難しく、売却、賃貸の要望は多くあるが、売却等の予想も難しく、良い物件を選別して将来売買、活用等を見越して、無償で管理するにしても数多くはできない。管理費が捻出できるような仕組みが必要だがなかなか難しい。

7 県民局と協働した効果及び課題

- ◆ 今回の美作国創生公募提案事業の採択を受け、地域の空き家を守り利活用につなげる事業を実施してみて、地域課題の一つである、空き家の問題の解決は大変難しい事で、地域でやらなければならないと感じた。この事業で1年間の短い期間に調査、チラシ、管理看板、ホームページなどが整い、空き家対策の基礎、家に例えると土台を完成することが出来た。ここからが本当のスタートであって、管理、移住定住にどう繋げていけるかこれからが正念場だが、今回の事業によって早々に成果も出始め、空き家対策のスタートラインに立てたことは、地域にとって大きな成果であった。

<継続的な支援>

- ◆ 事業としては1年間で終わるが、今後、移住定住等につなげていくためのアドバイス、情報提供などの支援の継続をお願いしたい。