

地域おこし協力隊 3年間の活動報告

空き家を「課題」から「地域資源」へ

空き家対策という地域課題に、現場でどのように向き合ってきたのか。
地域おこし協力隊としての3年間の取り組みをご報告いたします。

岩井 敦史



3年間の活動の全体像

地域おこし協力隊としての3年間の活動は、以下の3つの段階を経て進められました。



① 信頼構築

地域に入り、空き家所有者や住民との関係構築

- アンケート調査
- 空き家調査
- 所有者訪問
- 聞き取り



② 相談支援

信頼関係を土台に空き家所有者の相談対応

- 個別相談
- 空き家バンク掲載支援
- 活用方法の検討
- 先進事例の研修



③ 拠点づくり

活動の成果を目に見える形として拠点整備

- 空き店舗改修
- DIYイベント
- 交流拠点「ムレノバ」整備
- 相談拠点の形成

信頼構築 → 相談支援 → 拠点づくり

3年間の活動は、この段階を積み重ねる形で進みました。



ムレノバはこの場所から始まりました

空き店舗だったこの場所が、DIYを中心とした地域の人々の手によって生まれ変わりました。ムレノバは、空き家活用のモデルケースであり、この3年間の活動の集大成でもあり、本年度の活動の成果そのものです。

動画はこちら

↓ [0304murenoba.](https://www.youtube.com/watch?v=0304murenoba)

[MP4](#)

ムレノバ Instagram



空き家協力隊
Instagram



本報告の位置づけ

3つの柱に沿ってお話いたします。活動の全体像を理解いただくため、成果・課題・方向性をお伝えします。

3年間の活動

現場で実際に取り組んだ内容と、その成果をご報告します



現場から見えた課題

活動を通じて浮かび上がった構造的な問題を共有します

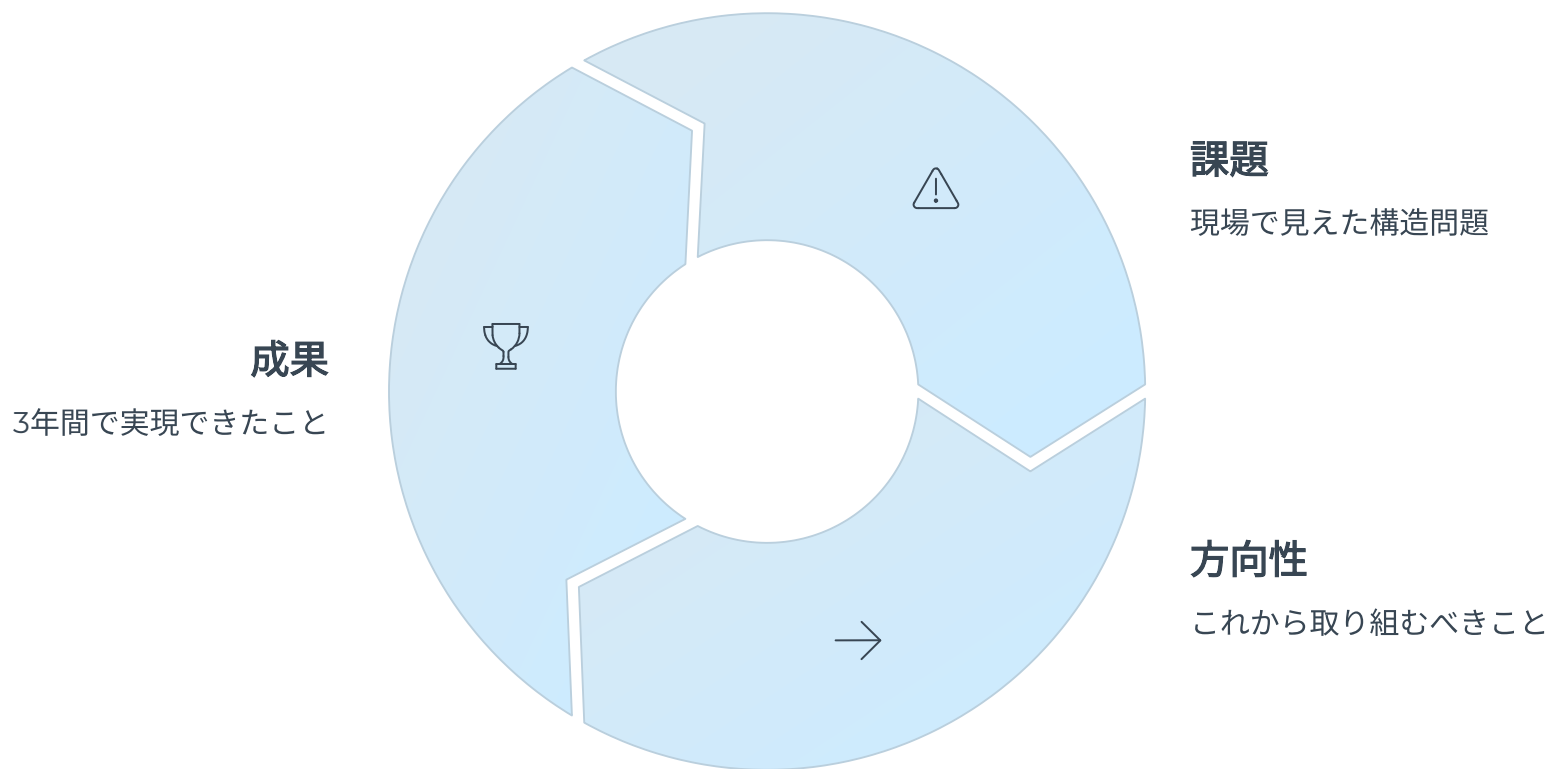


今後の方向性

これからの空き家対策に必要な取り組みの提案

成果・課題・方向性の三位一体

「成果」「課題」「方向性」の3つが互いにつながっています。成果から課題が見え、課題から方向性が導き出される。この循環構造を意識すると全体像がより明確になります。

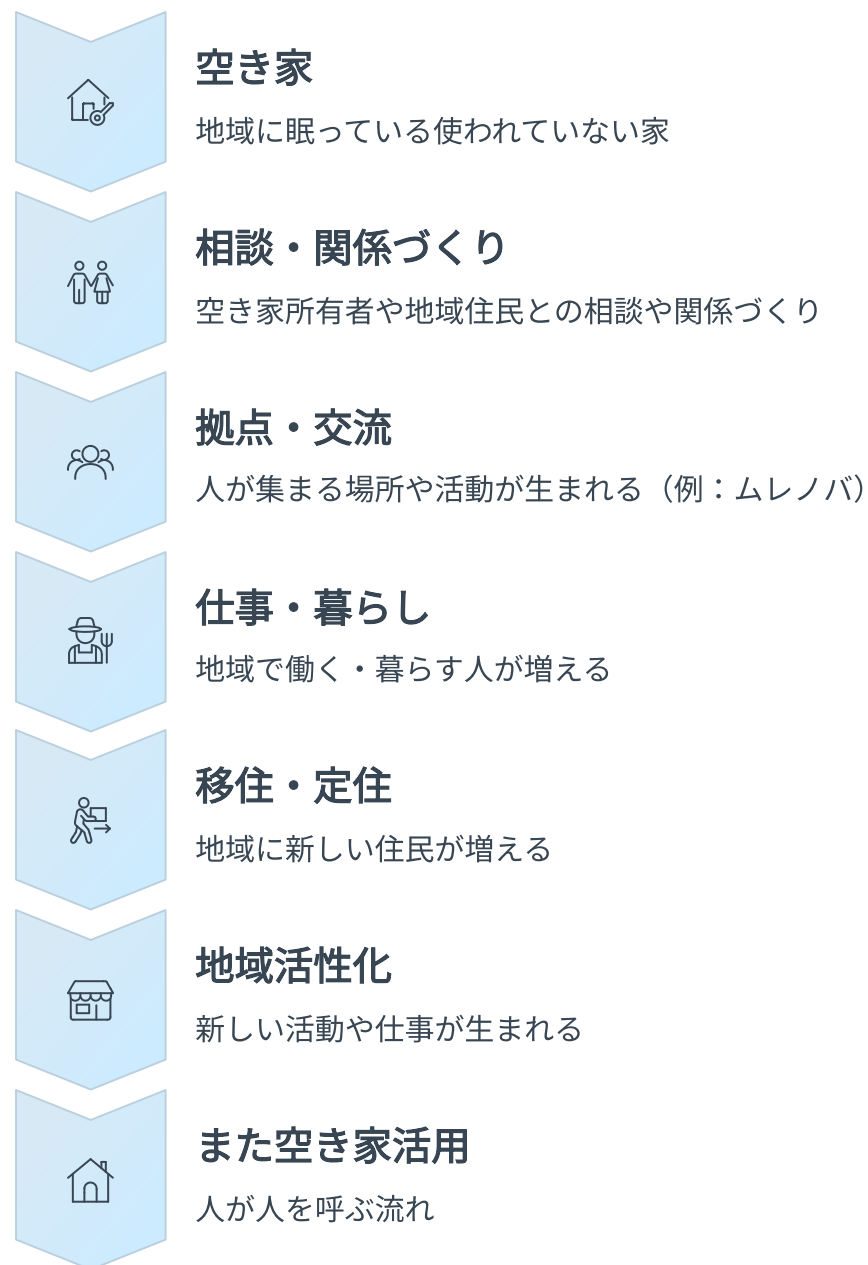


空き家はあるが 動いていない

この町にも空き家は確かに存在しています。しかし、その多くが長年にわたって放置されたままです。なぜ動かないのかその構造的な原因を、まずは整理してみます。

空き家が動きだす仕組み

地域に眠る空き家が、どのように地域の新しい活動や人の流れを生むのか、その流れを示した図です。



空き家は物件ではなく、地域の人や暮らしにつながる入口

空き家が「停滞」する構造

空き家所有者と移住希望者。本来つながるはずの両者の間に、大きな空白が存在しています。所有者は「誰に相談していいかわからない」、移住希望者は「物件が見つからない」。この情報と信頼のギャップが、空き家を停滞させている最大の原因です。所有者と活用希望者がつながっていない



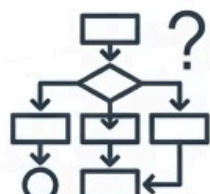
空き家所有者



移住希望者

大きな空白・断絶

- 相談できない



- 手続きが分からない



- 物件がない



- 情報が無い





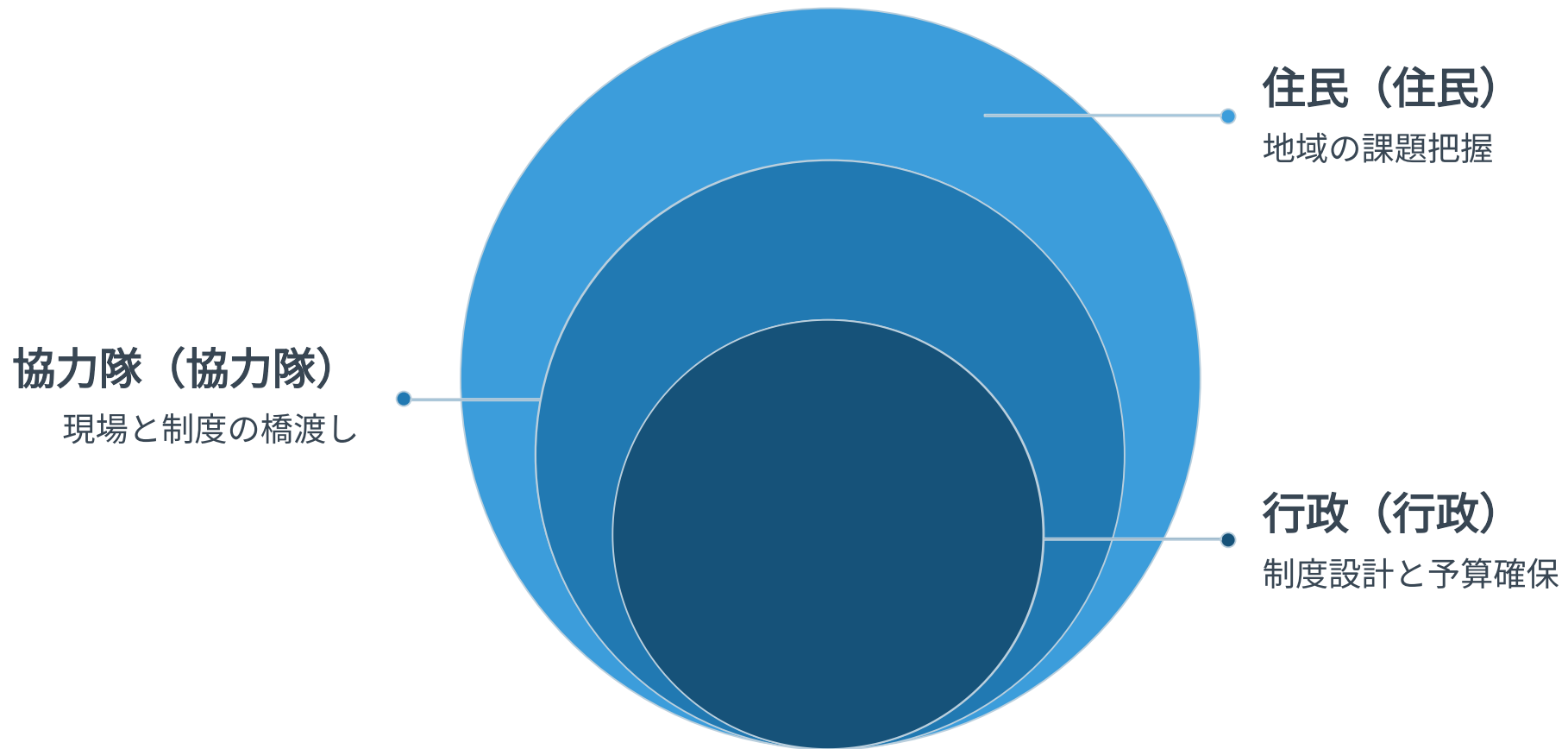
町内に残る典型的な空き家

建物自体はまだ使える状態でも、所有者が遠方に住んでいたり、相続の問題を抱えていたりして、手がつけられないまま年月が過ぎていきます。放置が長引けば建物は傷み、活用の選択肢はどんどん狭まっていきます。

行政と住民の「間」に立つ

行政は制度設計や予算確保を担い、住民は日々の暮らしの中で空き家と向き合っています。しかし、この2つは**直接つながりにくい**のが現実です。制度や情報があっても、人と人をつなぐ「現場の力」がなければ、空き家は動き出しません。この「**つなぎ手**」の不在こそが、最も大きな課題でした。

協力隊としてその間に立ち、現場の声を制度に届け、制度の力を現場に届ける「**橋渡し役**」として活動してきました。



行政は制度を整える。しかし、現場で動かす役割も必要です。その間をつなぐのが**協力隊の役割**でした。

現場で見えた「声なき声」

行政は制度を整える。しかし、**現場で動く役割**も必要です。制度だけでは届かない「声なき声」を拾い上げ、一人ひとりの事情に寄り添いながら解決策を探る。その間をつなぐのが、**協力隊の役割**と考え、机の上ではなく、玄関先で、空き家の前で、対話を重ねてきた3年間です。



3つの段階で積み上げた活動構造

3年間の活動は**3段階**で構成されています。まず地域に溶け込み**信頼を構築**し、次に空き家所有者への**相談支援**を行い、最終的に**拠点づくり**という目に見える形にする。信頼なくして相談はなく、相談なくして拠点は生まれません。





段階を踏むことの意味

①信頼構築 → ②相談支援 → ③拠点づくり。

01

信頼構築

地域に溶け込み、まず「この人なら話せる」と思ってもらう

02

相談支援

信頼を土台に、空き家所有者の悩みに寄り添う

03

拠点づくり

活動の成果を「目に見える形」に変える

調査・アンケート・訪問の日々（1～2年目）



空家等対策の推進に関する特別措置法

適正な管理がなされていない空き家等が防犯・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等活用のため、この法律が制定されました。

〈特定空家等〉とは

1. 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
2. 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
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と認められる状態

管理不全により**特定空家等に指定**されると…

“から空き家の所有者に対して、管理不十分とされる空き家の修繕や撤去、適正管理を”



個別訪問

空き家所有者の意向を丁寧にヒアリングし、現状を把握しました

一軒一軒を訪ね、所有者の声を直接聞く地道な活動を続けました



空き家現地調査

建物の状態を確認し、活用可能性を一つずつ見極めていきました

アンケートから空き家バンク掲載へ

相談支援のプロセスは、**段階的に信頼を深めていく流れ**で行って行きました。いきなり「空き家バンクに登録しませんか」と言っても、所有者は動きません。アンケートから始まり、電話や訪問を重ね、対面相談などを経て、ようやく掲載に至る。この丁寧なステップが不可欠でした。



アンケート

意向の把握



訪問

信頼の構築



相談

課題の整理



バンク掲載

活用への一歩



聞くことから始まった信頼

最初にやったのは、調査、アンケート、訪問など、まず「話を聞くこと」でした。空き家の所有者には、それぞれの事情があります。「売りたいけど踏み出せない」「子どもに相談できない」「どこに頼めばいいかわからない」こうした声は、現場に行かなければ聞こえてきません。信頼は、書類ではなく対話から生まれるものでした。

4件の成果が証明するもの

個別訪問をきっかけにしたものの中、**10件中4件が空き家バンク掲載**へとつながりました。数字だけ見れば小さく感じるかもしれませんが、1件1件の裏には所有者との何度もの対話があり、家族の合意形成があり、複雑な感情の整理がありました。

対面支援が重要——これは3年間の活動を通じて、最も強く感じたことです。



空き家は 片付けから動く（1年目）

空き家活用の第一歩は、実は意外なところにありました。「片付け」という最もシンプルな行動が、大きな変化のきっかけになったのです。

無料譲渡会の実施

昭和レトロ品
無料譲渡会

地域店舗の活用に伴い店舗内の在庫品や小物、什器など昭和レトロな品々をお譲りいたします。当日は、役場職員も含めた空き家担当による空き家に関する相談や、移住に関する各種補助金等の相談なども受け付けております。

開催日
10月8日(日)、9日(祝)
10:00~15:00

場所：
リビングセンターヤマモト
(山本多右衛門商店)
長野県上水内郡飯綱町牟礼2730付近
※駐車場は飯綱町役場をご利用下さい

イベント詳細：
店舗在庫の無料譲渡、空き店舗活用、空き家の疑問やお悩み相談や移住相談も受け付けております。

注意点：
持ち帰りは各自で、お引き取り後の返品はできません。また業者様による転売目的の引き取り等のご遠慮いただいております。

詳しくはこちら

主催：飯綱町地域おこし協力隊 空き家担当(岩井)

無料譲渡会の開催

空き店舗に残された物品を地域の方々に無料でお譲りするイベントを実施しました



物品の再活用

廃棄予定だった家財道具が、新たな持ち主のもとへ渡っていきました



パカーンコーヒーへの変身

片付けが完了した空き店舗は、地域の交流カフェとして生まれ変わりました



廃棄から活用へ、空き店舗からカフェへ

空き店舗の片付けをきっかけに、**無料譲渡会**を開催しました。廃棄される予定だった物が地域の方々に渡り、建物は空っぽに。その結果、空き店舗はパカーンコーヒーとして活用されることになりました。

- ❑ 「片付け」という小さな一歩が、空き家活用の大きな流れを作りました。物を通じて人がつながり、場所に新しい命が吹き込まれたのです。

空き家活用の模索（2年目）

次のステップとして、空き家所有者が抱える不安や悩みに寄り添う相談支援と、わかりやすい相談の入口の整備が必要だと感じました。そして空き家活用を進めるため、先進事例を学び、地域に必要な仕組みを考えました。

県主催の空き家利活用人材育成長期研修参加 (ストックスクール)



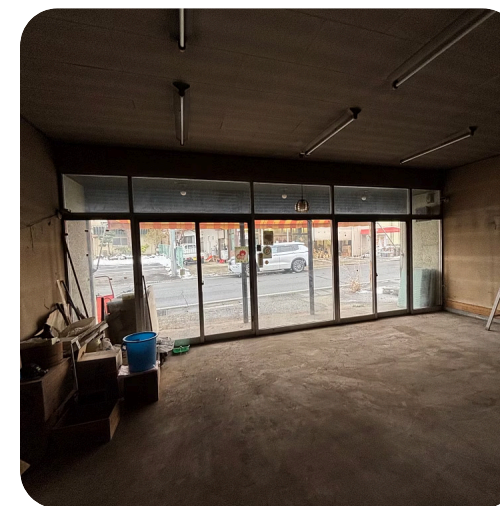
Stock Schoolへ参加

3ヶ月間空き家活用を行う企業での研修



プレイヤーとして

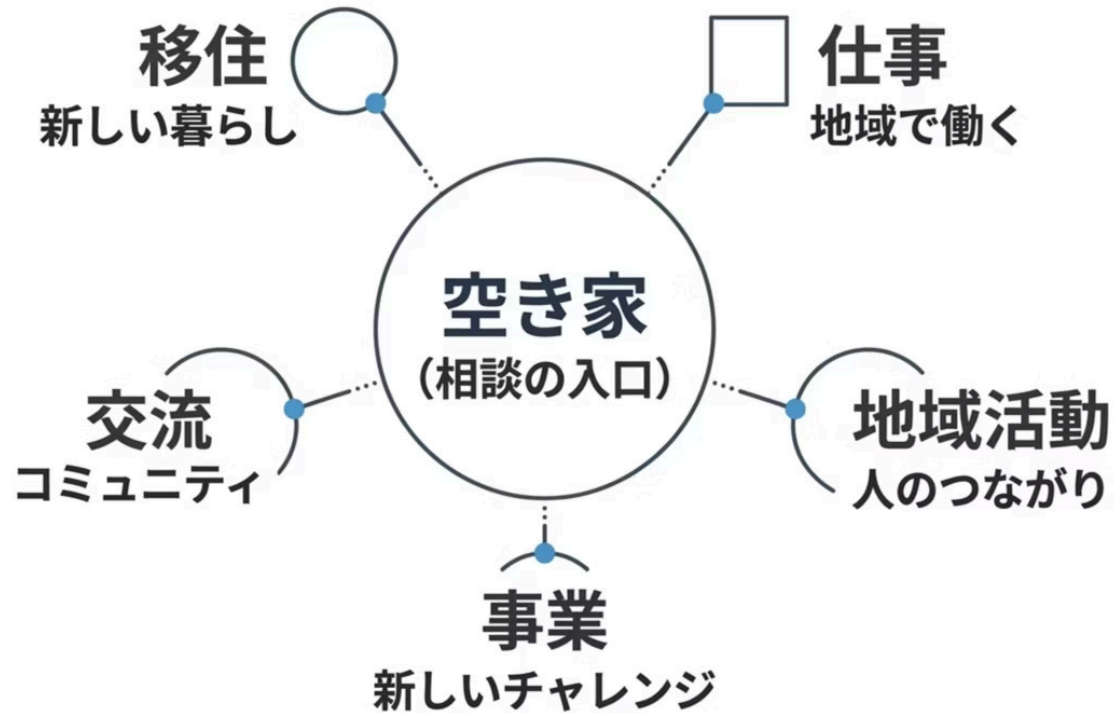
先進事例や視察を通じて、学び実践することの大事さを学んだ



学びを実践するために拠点整備

学びを実践するために空き家や移住の相談ができる場を作る活動をスタート

空き家を「入口」にする



空き家は単なる不動産ではなく、相談や関係づくりの入口となり、移住・仕事・地域活動など地域の新しい動きにつながる。

空き店舗活用の実証（3年目）

活動の第3段階は、目に見える成果を形にすることでした。信頼構築と相談支援を経て、いよいよ拠点づくりに着手しました。

ムレノバができるまで



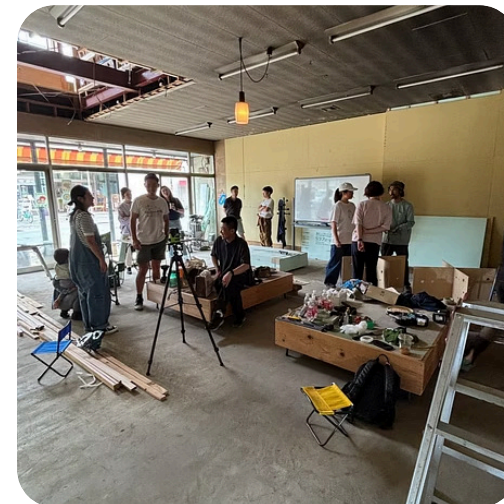
DIYリノベーション

地域の皆さんと一緒に、自分たちの手で空き店舗を改修しました



壁塗りワークショップ

壁塗り作業をイベント化し、楽しみながら参加できる仕組みにしました



参加者の笑顔

延べ**50名以上**の方々がDIYイベントに参加してくれました



床塗りワークショップ

既存部分も補修すれば長く使えることを、参加者に体験していただきました。



床作りワークショップ

畳を板張りに変える方法を参加者と実践しました



ムレノバ完成

空き店舗が、地域の新しい交流拠点として生まれ変わりました

50名以上が参加した共創の場

空き店舗を改修し、ムレノバを作りました。DIYイベントでは**50名以上**が参加し、壁塗りや内装作業を一緒に行いました。これは単なる改修工事ではありません。「**自分たちの手で地域をつくる**」という体験そのものが、ムレノバの価値です。完成した拠点は、相談窓口として、交流の場として、今も活用され続けています。

50+

参加者数

DIYイベントに参加した地域の皆さま

1

拠点完成

空き店舗が交流拠点へ生まれ変わりました



3年間で 何が変わったか

ここからは、着任前・活動中・現在の**3つの時間軸**で、この町の空き家がどう変化したかを整理します。

着任前から現在への変化

3年間の活動を時系列で振り返ると、空き家をめぐる状況が確実に**前進**していることがわかります。停滞していた空き家が、相談支援を経て、具体的な成果として動き始めました。

着任前

空き家は停滞状態。所有者と移住希望者がつながらず、仕組みがなかった



活動期間

調査・訪問・相談支援を通じて、所有者との対話を積み重ねた



現在

今年度のバンク掲載には至らずですが、売買2件・賃貸1件・解体1件の実績を達成

具体的な成果の数字

今年度の実績

今年度は対面での活動の中で、空き家バンク掲載には至りませんでした。停滞していた空き家が具体的な形で動き始めました。一つひとつの数字の裏に、対話と信頼構築の積み重ねがあります。

2

売買成立

新たなオーナーのもとへ

1

賃貸成立

移住者の住まいとして活用

1

解体実施

危険な空き家の適正処理

ここからが最も伝えたいことです

3年間の活動を経て、ひとつの**確信**にたどり着きました。空き家問題の本質は、物件の問題ではないということ。これからの内容が、この報告の**最重要メッセージ**です。

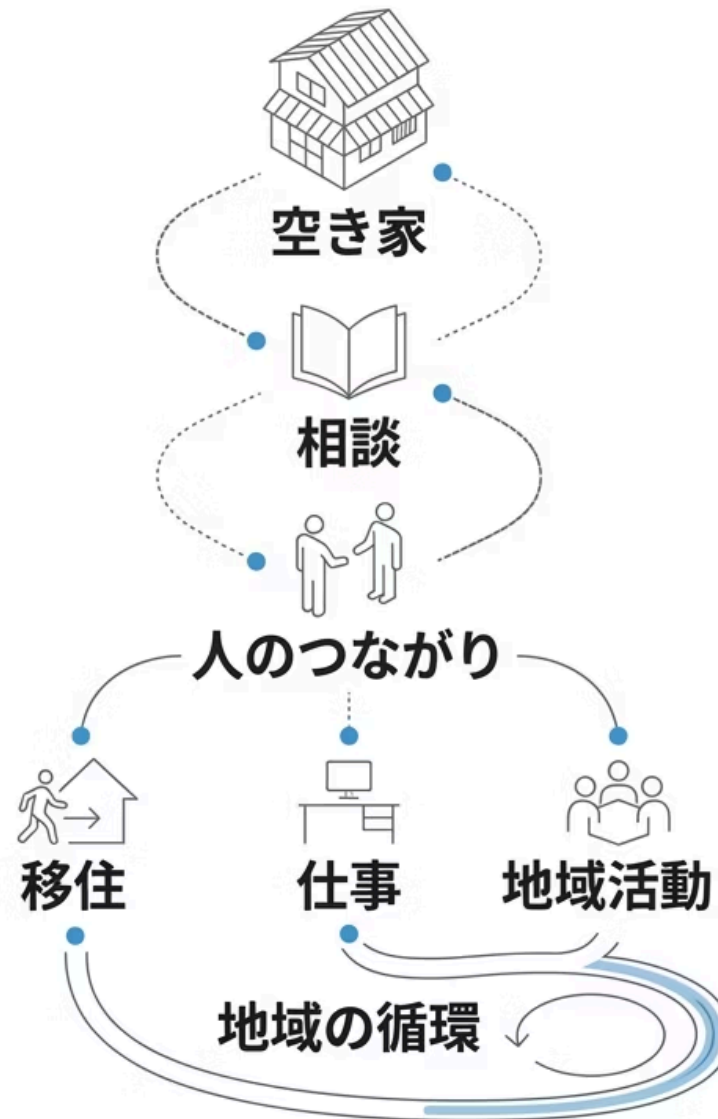


空き家を「物件」ではなく 入口にする

空き家を「売れるか売れないか」という物件の視点だけで見ていては、問題は解決しません。空き家を「人と地域がつながる入口」として捉え直すことで、まったく新しい可能性が開けてきます。

空き家から始まる地域の循環

空き家という入口から、相談が生まれ、人のつながりが育まれ、やがて移住・仕事・地域活動という**多様な成果**へとつながっていきます。これが、3年間の現場経験から見てきた「**地域循環モデル**」です。



人がつながる場所として



ムレノバー 拠点

空き店舗が地域の交流拠点に。人が集まる場所があることで対話が生まれます



相談 - 対話

一人ひとりの事情に寄り添う対面相談が、空き家を動かす原動力です



イベント - つながり

DIYや譲渡会を通じて、世代を超えた新しいつながりが生まれました



人 - 地域の力

空き家を入口に集まった人々が、地域の新たな担い手になっていきます

物件ではなく「入口」として見る

空き家は、物件として見ると動きません。しかし、「入口」として見ると人が集まり、関係が生まれ、結果として移住・仕事・地域活動が生まれます。

空き家対策は「不動産の問題」ではなく、「人と地域をつなぐ仕組みづくり」です。この視点の転換が、3年間で得た最大の学びでした。



空き家問題は 構造問題

成果をお伝えしてきましたが、同時に**根深い課題**も見えてきました。空き家問題は、短期で解決できるものではありません。

3つの構造的な壁

空き家が動かない背景には、**3つの構造的な問題**が横たわっています。これらは個人の努力だけでは解決できず、地域全体で取り組む必要がある課題です。

1

相続の複雑さ

相続人が複数いたり、相続登記が未了だったり
と、所有権の問題が活用を阻んでいます

2

遠方所有者

所有者が町外・県外に住んでおり、現地の状況を把握できないケースが多数あります

3

意思決定の難しさ

「思い出の家を手放せない」という感情面の問題が、合理的な判断を難しくしています



短期では解決しない理由

空き家問題は、短期で解決しません。なぜなら、それは構造問題だからです。相続の複雑さ、遠方所有者の増加、感情的な意思決定の難しさ。これらは一つのプロジェクトや一人の担当者で解決できるものではありません。だからこそ、継続的な仕組みづくりが不可欠なのです。

今後の方向性

課題を踏まえた上で、これからの空き家対策に必要な**3つの取り組み**をご提案します。制度と現場をつないでいくための、具体的な方向性です。

3つの重点施策

今後の空き家対策を前進させるために、以下の**3つの方向性**を提案いたします。いずれも、3年間の現場経験から導き出した「本当に必要なこと」です。



①早期相談の仕組みづくり

空き家になる前の段階から相談できる窓口と体制を整備し、予防的アプローチの推進



②複数課との連携強化

福祉・税務・建設水道・住民係など、部署を横断したネットワークを構築し、複雑なケースへの情報対応



③拠点の継続活用

ムレノバを核とした交流拠点を維持・発展させ、相談と活動の場として活かし続けます

制度と現場をつないでいく

制度と現場をつないでいきます。3年間の活動で築いた信頼関係、整備した相談の仕組み、そして完成した拠点。これらを一過性のもので終わらせず、**持続可能な体制**として地域に根づかせていくことが、今後の最大の課題であり目標です。

- 協力隊の任期は終わっても、空き家問題は続きます。だからこそ、「人に依存しない仕組み」を残すことが重要だと考えます。





この町の風景を、未来へつなぐ

空き家は、確かに負担にもなります。しかし、活かせば**地域資源**になります。人が集まる場所になり、対話が生まれる空間になり、新しい暮らしが始まるきっかけになります。

町の風景の中にある空き家一つひとつが、**地域の未来に繋がる可能性**を秘めています。

課題を資源に変える町へ

空き家は負担にもなる。しかし、活かせば**地域資源**になります。

3年間、現場に立ち続けて確信しました。この町には、空き家を「課題」から「資源」に変える力があります。必要なのは、つなぐ仕組みと、向き合い続ける覚悟です。この報告が、皆さまと一緒にこの町の未来を考えるきっかけになれば幸いです。

空き家を「課題」から「地域資源」へ——この挑戦は、まだ始まったばかりです。



ムレノバが証明したこと

「実物の拠点がある」ことは圧倒的な説得力を持ちます。ムレノバは単なる建物ではありません。空き家対策の**思想・プロセス・成果**がすべて詰まった象徴です。

思想の実証

「空き家は地域資源になる」というビジョンを、目に見える形で証明しました

プロセスの体現

信頼構築→相談支援→拠点づくりの3段階が、ムレノバに凝縮されています

共創の記憶

50名以上の町民が手を動かした「自分たちの場所」という当事者意識が根づいています



3年間で見えたこと



空き家は「物件」ではなく
「入口」



人がつながることで
空き家は動き出す力



拠点があることで
地域の循環が生まれる

3年間の現場経験から見えてきた共通点です。空き家は「物件」ではなく、地域の人や暮らしにつながる入口である。

本報告が、空き家問題について地域全体で考えるきっかけとなれば幸いです。