**2020年度国内助成プログラム**

**［Ｂ．そだてる助成］　企画書**

**１．実現したいコミュニティの姿**

|  |
| --- |
| 伊豆半島は、美しい海が美しく、山は変化に富み、世界的観光地であるハワイやバリ島と戦える素養があります。ところが、人口減による人材難や観光産業の衰退で、地域の存続すら危ぶまれる現状です。そんな伊豆を、世界的なリゾート地に押し上げるには、何が必要なのでしょう？観光業は、一つの産業というよりは、ゲストハウスやカフェ、土産屋など関連するスモールビジネスの集積体です。そんなスモールビジネスを育てることが、観光業の育成にほかなりません。 幸い、伊豆地域は、スモールビジネスを起業するのに、小さな資金から始められ、生活環境、子育て環境はストレスフリーです。しかも空き家が年々増えて、困っている状態です。そこで空き家バンク事業を通じて、格安の建物をマーケットに出すことで、物を動かし、人を動かし、経済を動かします。 そして観光関連のスモールビジネスを拡大し、世代交代を進め、**伊豆を世界のリゾート地に導く**のが目標です。  |

**２．地域社会の現状とこれまでの取り組み**

|  |
| --- |
| 当NPO法人が拠点とする下田市（人口21,500人）を始め、伊豆全域は、90年代以降、東南アジアのリゾート地に日本人客を奪われて観光客は減少し、往時の隆盛は望むべくもありません。　かといって、世界観光の潮流の中に入り込むこともできず、相変わらず温泉や夏の海水浴、花祭り等に主眼を置いた国内向けの観光政策が主流です。そんな中で、伊豆地域の宿泊を下支えてきた民宿が、廃業の時代に入っています。**後継者がいない**のです。しかも下田地域で150軒程度ある宿のうち、英語でインターネット予約ができるのは30軒程度と、東南アジアの宿泊施設に比べて、あまりに立ち遅れているのです。これは、宿泊業を担う若い世代が少ないことが大きな要因です。しかもゲストハウスや民泊など、宿泊業を運営できる建物が、現にあるにも関わらず、**不動産マーケットに出てこないので、世代交代が全く進まない**のです。ここには日本特有の不動産業が抱える欠陥が横たわっています。現在下田市内では、500軒以上の空き家が確認されています。しかし多くが、荷物がそのままになっている、あるいは修繕が必要な家屋です。しかも所有者に残置物を片付ける、修繕を行う経済的体力がない。また安価な空き家は、不動産会社では手数料が低すぎて、企業収益から見ると、ビジネス化できない。こうした事情から、空き家が空き家のまま放置され、資産がいつしか**マイナス資産**になってしまって、身動きが取れなくなっているのです。そこで下田市では、当NPOと協働して、2019年9月より下田市空き家バンクをスタートさせました。　7か月間で登録された空き家は30軒余りで、そのうち14軒が成約、17名が在外からの移住者です。　契約ベースの経済効果は3000万円程度です。家には様々な地元業者が関係してくるため、経済効果のすそ野はさらに広がっていると考えられます。いまのところ、空き家バンクを活用した事業(スモールビジネス)では、テレワークオフィス、骨董店、シェアハウス、会員制ゲストハウス、居酒屋、建築事務所のモデルルーム、民泊（3）の開業が見込まれています。これら空き家のビジネス活用は、契約全体の半数にも及び、空き家が単に居住空間を提供するだけでなく、ビジネスチャンスの拡大にも寄与しており、**移住者を中心に、観光関連のスモールビジネスを立ち上げる意欲の強さが現れています。** |

**３．実施内容**※実施項目ごとに、「目的」「目標」「具体の実施内容」が分かるように、2ページ以内でご記入ください。

|  |
| --- |
| **①空き家バンク事業****「目的」**人が移住するときに、具体的に必要なのが家です。しかも地方移住を希望するほぼ全員が、戸建て住宅を希望しています。これは地方の持つ豊かな空間性への高い評価の証しと考えられます。しかも庭や畑だけでなく、山や海に囲まれ、満員電車や交通渋滞はほぼありません。伊豆半島に別荘を含めて建築ラッシュが起こったのが、1970年代でした。以来、半世紀がたち、いまや世代交代の時を迎えています。ところが後継者がいません。そこで、**親戚関係に限定しない後継者を探す必要があり、その母体となるのが、空き家バンク事業です。**下田市空き家バンク事業では、伊豆地域の他の空き家バンクと違って、不動産会社が手掛けていません。宅建業法には縛られず、仲介業務は行わないので、手数料が発生しません。　また片付けや修繕を所有者にお願いし、物件の付加価値を高めたうえで市場に出すような従来型の販売手法は取りません。あくまで所有者の費用負担を少なくした空き家の再活用が目的なので、いまある相場的価値から、マイナス資産である残置物の片づけや修理費等を差し引いた低価格で市場に出すのです。　利用者は、必ずしも、新築の一軒家を欲しているわけでありません。自分の経済状況で無理のない価格であればいいと考えている方も多くいます。そして家を自分で直す（DIY）、使えるものは使いつつ、不要物は自分で処分して、費用を削減する。そうしたことを希望する方も多いのです。　**所有者は、費用をあまりかけることなく市場に出せ、利用者は安価に自分の家を持つことができる**。　　これが、空き家バンクというマッチング事業の最大の利点です。これまでに登録した物件のうち、売買の最低表示価格は30万円でした。　 もはや中古車程度の価格です。当然購入されています。家を解体するにしても、数百万円は掛かります。すると、地価よりも解体費用が高くついてしまい、マイナスの評価額となる場合も少なくないのです。そうした家の所有者の皆さんは、空き家バンク制度によって、負の遺産から解放されて救われます。　購入者は、都会と比べてかなり安価に家を購入でき、しかも自分好みの家に少しずつリフォームしていく楽しみまで得られるのです。結果、町の空き家問題にも解決の糸口がつかめます。さらに**旧住民の持ち家を新住民に世代交代することで、町の持続可能性が高まります**。　すなわち空き家バンク事業で、空き家を発掘、再利用のスキームが生まれれば、日本の**地方創生の起爆剤**になるのです。加えて、空き家バンクは、関連する片付け、建築、通信、エネルギーなど各分野の需要も喚起し、大きな経済的波及効果が見込めるのです。**移住者が手掛けて、新たに居酒屋に転身した空き家物件****「目標」**下田市のみで、**年間50軒の空き家を発掘、成約は30軒、60名**のニューカマー受け入れが目標です。　また近隣町での空き家バンクシステムの導入を推進し、実働していきます。　**「具体の実施内容」**下田市の空き家バンクを周知させる活動を継続するとともに、下田と近接しエリア的には同一の**隣接する町と「空き家バンクシステムの導入について」**打ち合わせを進めていきます。ゆくゆくは伊豆南部だけでなく、伊豆全体に空き家バンク事業による町の再生に寄与していきたいと考えています。さらに、下田で培った空き家バンク事業のノウハウを全国に伝承することで、地方再生の手助けがでればと考えています。**②移住交流促進事業**　　 　**「目的」**　空き家バンク事業を展開するにしても、**移住の促進が必要**です。伊豆の住みやすさや、都心との関わりを持ちながら居住する可能性など、外部に向かった発信が何より必要です。 |
| **「目標」** １）オンライン相談システムの強化　　　　２）移住希望者に向けてのイベント事業　　　３）下田公園のコミュニティーハウス**「具体の実施内容」**　1. オンラインの活用について

●2020年5月31日より「**全国オンライン移住相談会**」に参加し、地方移住を希望する人たちとのやりとりをより積極的に、進めていきます。●**noteを活用**した、週刊エッセイ「地方の未来は面白い」を、作家であり、当NPOの理事でもある岡崎大五が連載しています。また現在、地方移住をテーマにした小説も執筆中で、岡崎の手によるコンテンツから、多くの人に興味を持ってもらえるような仕掛けも提供していきます。　**●下田市へ寄贈された空き家の活用**下田市では下田公園内にある空き家を寄贈され、その運営をNPOに委託する方向で、話が進んでいます。　立地、面積、間取りを考慮して、新しいコミュニティーハウスとして、移住の相談、空き家バンクの事務所として、ワークスペースとして地域で活用できる仕様に再生します。**③起業支援事業****「目的」**　現在、移住・交流促進事業は、どの地域でも観光対策と大差なく、「ステキな町だから来てください！」と宣伝することに周知しているきらいがあります。移住するのに、もちろんそれは大きな動機付けのひとつになりますが、人が移住するとは、新しい地で暮らしを営むことにほかなりません。　そのために、まず必要なのは、住む家で、次に仕事です。　地方の現状では、幼稚園や保育所の先生、介護施設、下田では宿泊施設、市の臨時職員など、人手不足の中で、コロナ禍以前は、下田でも、職種は少ないものの、2倍以上の有効求人倍率がありました。さらに特定民間会社に就職すれば、静岡県の場合、100万円の支援金が受けられる制度もあります。　しかしそれだけでなく、**小さな資本で新しいビジネスを展開するのも、地方でなら難しくなく、しかも観光地としての歴史と伝統がある伊豆地域では、観光関連産業に特化したビジネスなら、需要は大きく、中でも、宿泊施設の不足はひっ迫しています。特に、インバウンド政策によって、入国緩和政策がとられるようになってから、外国人向けの施設は圧倒的に不足しています。　そこで、地元でゲストハウスやペンション、民泊などを経営するみなさんを講師にお招きし、ゲストハウスの立ち上げ方や、接客方法、英語によるネット予約の構築など、実践的な講座を開き**、ゲストハウス経営に興味のある人たちに特化して、移住とスモールビジネの起業をセットで促進しようというものです。　また、空き家バンクで安価に家を購入した場合、必要になってくるのは、DIYです。ここでも、リフォームを手掛ける建築士を講師として招き、定期的に講座を開くことで、**自分好みの家や店を作る手法を会得**して、伊豆への移住、空き家利用やスモールビジネス化を促進しようというものです。　また、南伊豆町や松崎町では、農業体験、林業体験、漁業体験、狩猟体験などの機会もあり、それらを企画する地元NPO法人などと連携し、伊豆のプラットフォームとして、発信力、集客力を高めます。**「目標」**1）ゲストハウス経営講座の開催し、空き家バンク利用者からゲストハウスオーナーを誕生させる。2）DIY講座など各種講座の開催し、ビフォーアフター自慢を雑誌にとりあげてもらう。**「具体的実施内容」**ゲストハウス経営講座2）DIY講座など各種講座の開催 |

**４．実施スケジュール**

※「３．実施内容」の取り組みについて、実施項目ごとに、具体の実施時期と内容が分かるようにご記入ください。

**【1年目】2020年10月～2021年9月**

|  |  |
| --- | --- |
|  **実施項目** | **実施時期および実施内容** |
| 2020年10月　　　　12月2021年　1月　　　　　3月　　　　　4月　　　　　6月　　　　　　　　　9月 | ⚫「インド展」インドの先住民族のアート展・販売を行います。地方にあっても、価値の高い希少な文化的体験を提供することで、地方の価値を高めます。⚫「第3回下田インド化計画」１００人で、インドカレーを手で食べながら交流します。⚫空き家バンク相談会（毎月）⚫オンライン移住相談会（随時）○ホームページのリニューアル化（～年内には完成）。伊豆各地の自治体、NPO　などの農業体験、漁業体験などの告知ページを掲載。○近隣の町でも空き家バンク事業を開始。（松崎町）○松崎サテライトオフィスオープン。○各講座の骨子、講師決定打診。○下田公園サテライトハウス試案構想確定⚫「下田・蓮台寺温泉物語」講演会、ワークショップ。衰退が著しい、下田市内蓮台　寺地区の温泉街復活をテーマに、内外から人を集めて、ワークショップを行う。⚫「移住者交流会inポーレポーレ」下田の加増野地区で、伊豆の移住者が集まって　講演を聞き、そば打ち、焚き火など、交流を深める。○NPO法人ホームページリニューアル完成。伊豆での体験講座などニュース発信開　始。○6月から始めるゲストハウス経営講座、DIY講座の講師、カリキュラム、日程決定。　3月から告知開始。○岡崎大五の地方移住小説「僕たちの楽園」（仮題）発表。○下田空き家バンク75軒登録（2019年9月より累計）目標。　移住者90名目標。○松崎町空き家バンク20軒登録目標。移住者10名目標。○下田公園コミュニティーハウス工事着手⚫2021年度開催イベントの決定○南伊豆町空き家バンク開始。サテライトオフィスは、現地NPOに協力依頼。○ゲストハウス経営講座、DIY講座の開始（4月～6月）⚫下田市主催「あじさい祭」参加。大横町商店街活性化。○下田市空き家バンク100軒登録（2019年9月より累計）目標。　移住者120名目標。○松崎町空き家バンク30軒登録目標。移住者20名目標。○南伊豆町空き家バンク15軒登録目標。移住者10名目標。 |

**【2年目】2021年10月～2022年9月**

|  |  |
| --- | --- |
|  **実施項目** | **実施時期および実施内容** |
| 2021年10月　　　　1月　　　　3月　　　　4月2022年　9月 | ○コミュニティハウス、リフォーム終了。オープン。運用開始。⚫新コミュニティハウスで展覧会：内容未定⚫「ワールド・ミュージックとメイハネ」音楽と食のイベント（案）⚫引き続き、空き家バンク相談会（下田だけでなく、松崎町、南伊豆）⚫引き続き、オンライン移住相談会⚫ゲストハウス経営講座、DIY講座（10月～12月）⚫「移住交流会inポーレポーレ」○松崎町、南伊豆町だけでなく、河津町、東伊豆町とも連携目指す。　2022年度開催イベントの決定⚫ゲストハウス経営講座、DIY講座（4月～6月）○下田空き家バンク150軒登録（2019年9月より累計）目標。　　移住者120名目標。○松崎町空き家バンク45軒登録目標。移住者30名目標（2020年9月より）○南伊豆町空き家バンク30軒登録目標。移住者20名目標（2021年4月より） |

**５．期待される成果**※助成開始前との数値や状況の比較などを含めながらご記入ください。

|  |
| --- |
| ＊助成終了後1年以内空き家はこれまで利用されておらず、価値は限りなく「0」でした。「0」からの積み上げが、本事業の大きな特徴です。眠っている資産を活用し、未来に投資するのです。2021年9付きまで（【参考】人口：下田市21,500人　松崎町6,500人　南伊豆町8,000人）①下田市空き家バンク100軒登録（2019年9月より累計）目標。　　　　移住者120名目標②松崎町空き家バンク30軒登録目標。移住者20名目標③南伊豆町空き家バンク15軒登録目標。移住者10名目標（いずれも助成開始前の「下田市空き家バンク」の実績から試算した数字です。）④空き家バンク経済効果6000万円（契約ベースのみ。周辺波及効果を除く）⑤移住経済効果　(一家3名計算で、120名÷3×300万円：年収ベース）＝1億2000万円（下田市のみ） |
| ＊助成終了後から3～5年後2026年9月まで①250軒の空き家再生（下田市）移住者300名②150軒の空き家再生（松崎町）移住者100名③135軒の空き家再生（南伊豆町）移住者90名④3億円（下田市のみ）⑤6億円（下田市のみ） |

**６．助成終了後の計画**

|  |
| --- |
| 半年間の下田空き家バンクの成果では、空き家登録件数が３０軒程度にもかかわらず、利用登録者は47人で、その62％は在外の人というデータが出ています。　そして成約した物件のうち、半数以上が空き家のビジネス化を進めています。　これらの傾向から見えるのは、単に田舎暮らしというのではなく、下田に移住して、いかにスモールビジネスをしたい人が多いのかということではないでしょうか。　観光地伊豆らしい可能性を、在外の人は感じ、自然環境のよさ、ストレスフリーも相まって、自らビジネスを立ち上げて、手作りの人生を築いていこうとする人が多いように見受けます。　空き家という忘れられた資源を安価で手に入れ、リノベーションし、再利用することで、人生が広がるとしたら、なかなか面白い試みと言えるのではないでしょうか。　空き家を発掘し、マーケットに出すことは、具体的に新しい生き方や働き方を、多くの人に提供することになるのです。そうしてプロの手も借りながらDIYで家をリフォームし、ゲストハウスビジネスをはじめとする観光関連ビジネスを起業する。たる屋イラスト小さな店が多くあることが、人気観光地の一つの条件になっています。やがては、空き家バンクで家を買った人が、店を持ち、子供を育て、その間を世界から来た観光客たちがそぞろ歩く。伊豆が世界のリゾート地に生まれ変わるとは、まずそうした光景が見られることにほかなりません。そうなれば、世界のリゾートホテルの伊豆進出も見えてきて、アジアの多くのリゾートのように、より大きな経済も動くようになるでしょう。 |

**７．実施体制**

**（１）実施メンバー／組織**

※本助成金における「人件費」および「謝金」の対象者／団体には◎（二重丸印）を付けてください。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 氏名 | 年齢 | 所属・役職 | プロジェクトにおける役割 |
| ◎鈴木まもる | 68 | 加増野在住絵本作家 | 移住交流会講師 |
| ◎山崎まゆみ | 50 | 温泉評論家、ノンフィクション作家、跡見女子大講師 | 観光温泉学講師 |
| ◎蔵前仁一 | 64 | 旅行人編集長、旅行作家、インド旅行世界の日本を代表する第一人者 | 移住交流イベント講師 |
| ◎長田祐樹 | 40 | おさだ司法書士事務所 | 空き家バンク相談講師 |
| ◎武田健司 | 42 | かつ草造園 | 空き家管理業務委託 |
| ◎岡崎大五 | 57 | NPO法人伊豆in賀茂6理事、作家 | 移住講師・企画・司会進行・空き家バンク総合窓口 |
| ◎武田真理 | 35 | NPO法人伊豆in賀茂6アルバイト | スタッフ |
| ◎輿水恵子 | 54 | NPO法人伊豆in賀茂6アルバイト | スタッフ |
| ◎井田幸久 | 35 | NPO法人伊豆in賀茂6アルバイト | スタッフ |
| ◎土屋尊司他４名 |  | 下田市サポーターズクラブ | オンライン移住相談員 |
| 団体名 | プロジェクトにおける役割 |
| ◎伊豆白浜バーベキューガーデン | 移住者交流会会場提供 |
| ◎ポーレポーレ | 移住者交流会会場 |
| ◎下田市教育委員会生涯学習課（吉田松陰寓寄所） | 講演会会場・空き家相談会開催会場 |

**（２）主な実施メンバー／組織（3者以内）の活動実績**

|  |  |
| --- | --- |
| 氏名または団体名 | 2019年7月設立。空き家バック事業を中心に、移住。交流促進事業を行っています。 |
| 活動実績 | 2019年7月設立。空き家バック事業を中心に、移住。交流促進事業を行っています。 |
| 氏名または団体名 | **井田一久** |
| 活動実績 | ＮＰＯ法人伊豆in賀茂6理事長。2006年に「NPO法人伊豆の田舎暮し夢支援センター」を設立（河津町）、伊豆における空き家バンク、移住交流事業の草分け的存在。 |
| 氏名または団体名 | **岡崎大五** |
| 活動実績 | NPO法人伊豆in賀茂6理事。作家。下田市観光大使。世界８０カ国以上を訪問し、日本も47都道府県をすべてまわる。旅のエキスパート。「添乗員騒動記」（角川文庫）がベストセラーに。著作は30冊を超える。 |

**（３）ステークホルダーの関係図** ※役割や関わり方が分かるようなイラストや相関図などを用いてご記入ください。

|  |
| --- |
| **空き家バンク移住,交流,起業支援事業NPO法人伊豆in賀茂6****行政地域****建築関連企業団体****観光関連企業団体****支援団体** |

**８．実施予算**

**（１）実施予算の内訳（2年分）**

※末尾の「＜表＞助成金費目一覧」に従い、2年分の実施予算を**「万円単位」**でご記入ください

（単位：万円）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 費目 | 内訳 | 応募金額 | 他財源での充当額 |
| 1) 人件費 | パート賃金（月額132,300円\*3名）\*2年＝952万円【時給900円\*7時間\*21日＝月額132,300円】 | 190 | 762 |
| 2) 借料・水道光熱費 |  |  |  |
| 3) 謝金 | イベント謝金（年2回30万円）\*2年＝60万円 | 60 | 0 |
| 4) 委託費 | コミュ二ティーハウス　改修費総額700万円✕52.8％＝370万円【間取り変更・基礎補修・屋根修繕・内装一式・設備改修等含む】 | 370 | 330 |
| 5) 旅費 | イベント経費　交通費（年2回5万円）\*2年＝10万円 | 10 | 0 |
| 6) 通信・運搬費 |  |  |  |
| 7) 機械・器具・備品費 |  |  |  |
| 8) 消耗品費 | パソコン増設代（1台約5万円×3台＝15万円 | 15 | 0 |
| 9) 会議費 | 空き家バンク相談会会場使用料（年間2万円）\*2年＝4万円下田公民館 | 4 | 0 |
| 10) 印刷・製本費 | チラシ制作印刷（年2回5万円）\*2年＝10万円 | 10 | 0 |
| 11) その他諸経費 | WEB制作　110万円 | 110 | 0 |
| 合計金額 | 769 | 1092 |

**（２）プロジェクトの実施総額と財源の内訳**

※プロジェクトの実施総額をご記入いただき、本助成金以外で充当する財源がある場合は、資金計画の内訳をご記入ください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| プロジェクト実施総額 | 1861 | 円 |

（本助成金以外で充当する財源〔他の助成金・補助金、融資、寄付金・会費、事業収入など〕の内訳）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 財源の種類 | 使途（対象費目および内容） | 金額（万円） |
| 事業収入下田市役所産業振興課空き家バンク事業 | 1）人件費（パート賃金）762万円内550万円 | 550 |
| 助成金地域活性化センター移住・定住・交流推進支援事業 | 1）人件費（パート賃金）762万円内200万円 | 200 |
| 給付金持続化給付金 | 4）委託料（改修費用）330万円内200万円 | 200 |
| 補助金下田市市役所産業振興課移住促進活動補助金 | 1. 人件費（パート賃金）762万円内12万円

4）委託料（改修費用）330万円内68万円 | 80 |
| 事業収入イベント収益 | 4）委託料（改修費用）330万円内30万円 | 30 |
| 事業収入店舗売上金 | 4）委託料（改修費用）330万円内23万円 | 23 |
| 会費NPO法人伊豆in賀茂6会費 | 4）委託料（改修費用）330万円内9万円 | 9 |
| 合計金額（万円） | **1092** |