

移住促進のための空き家提供施策に関する事例の整理と考察

長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 非会員 成田 光裕
 長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 高橋 貴生
 長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 佐野 可寸志
 長岡技術科学大学大学院 環境社会基盤工学専攻 正会員 鳩山 紀一郎

1. はじめに

(1) 研究の背景

近年,全国各地において空き家が増加している.平成25年の推計の時点で空き家数が約820万戸存在しており,日本の総住宅数の13.5%が空き家という現状である.将来的にさらに空き家や空き地が増加していくと予想される.空き家の増加によりまちの空洞化や防犯面,景観等,問題視されている地域も多く,今後人口減少より大きな問題となる.

空き家バンク事業が空き家の増加抑制を図るために実施されているが,大塚ら¹⁾の既存研究では人口や空き家の数が改善された例は少なく,5か月に1件の割合で物件が契約される状況であると述べている.原因の1つとして,空き家が数多く存在していても空き家所有者が空き家提供を行っていないことが多く,移住希望者が容易に移住できない状況に陥っていることが挙げられる.

(2) 研究の目的

研究の背景で述べた空き家所有者が空き家提供を行わないといった課題に対して,各地の市区町村は空き家提供促進施策を行っている.本研究では空き家所有者の空き家提供意向の向上と移住希望者の移住促進のために市区町村が行っている空き家提供施策に関する事例を調査し,調査した事例の整理と考察を目的とする.

(3) 研究の流れ

空き家提供施策に関する事例を大きく「補助金による支援」,「地域をはじめとした第三者との連携・協力」の2つに分けた.1項目目の「補助金による支援」は,補助金や補助の内容・条件をさらに細分化し,補助金を交付する内容・条件と金額について表でまとめた.2項目目は具体的な施策の流れを関係図で表し,事例を一つ一つ整理した.そして各項目のま

とめと考察を最後の章で行う.

2. 移住促進のための空き家提供施策の調査

空き家提供施策に関する事例の調査方法としては,全ての事例を同等の条件下で調査することを念頭においた結果,本研究ではweb上での検索のみに限定した.

全国各地で行っている空き家提供施策を調査するため,調査区分は日本列島を地方圏ごとに分割し,各地方圏で6個の事例を調査した.

調査した市区町村は下表1に示す.また,各市区町村の実施している内容ごとに整理を行った.「補助金による支援」の項目に該当する市区町村には1,「地域をはじめとした第三者との連携・協力」の項目に該当する市区町村には2と記載した.

しかし,事例の整理をしていくにあたり,web上での情報のみでは僅かでも情報不足と考えられる市区町村の事例は数に含めないこととした.最終的に事例の整理として用いた事例の数は「補助金による支援」では21個,「地域をはじめとした第三者との連携・協力」では4個となった.

表1.地方圏ごとの空き家提供施策実施個所一覧

地方	自治体	該当	地方	自治体	該当
北海道地方	北海道弟子屈町	1	関西地方	兵庫県丹波市	1
	北海道北斗市	1		京都府京都市	2
	北海道美幌市	1		奈良県生駒市	2
	北海道札幌市	1		大阪府高石市	1
	北海道岩見沢市	1		大阪府阪南市	1
	北海道豊富町	1		大阪府池田市	1
東北地方	青森県青森市	2	中国地方	広島県廿日市市	1
	青森県南郷町	1		広島県高梁市	1
	青森県弘前市	1		広島県三島市	1
	福島県二本松市	1		岡山県久米南町	1
	秋田県大館市	1		岡山県笠岡市	1
	山形県西川町	1		島根県益田市	1
関東地方	栃木県小山市	1	四国地方	香川県坂出市	1
	栃木県栃木市	1		香川県丸亀市	1
	埼玉県越生町	1		香川県三豊市	1
	神奈川県二宮町	1		高知県香美市	1
	群馬県藤岡市	1		愛媛県東温市	1
	群馬県桐生市	1		徳島県鳴門市	1
中部地方	富山県砺波市	1	九州地方・ 沖縄地方	長崎県東彼杵市	1
	富山県米見市	1		長崎県五島市	1
	長野県塩尻市	1		長崎県雲仙市	1
	長野県伊那市	1		熊本県山鹿市	1
	長野県飯島町	1		宮崎県えびの市	1
	愛知県豊田市	2		佐賀県有田町	1

3. 補助金による支援

補助金による支援の項目は前章で述べたように21個であった。補助金交付に必要な補助対象条件と補助金交付の許可が下りる補助内容を市区町村ごとに調査を行った。補助対象条件を下表2、補助内容を下表3にそれぞれ表で整理したものを示す。

(1) 補助対象条件

補助対象条件が多かった項目、または他の事例でも多く当てはまりそうな項目条件としては、空き家バンクの登録、市民税などの滞納がない、補助金の交付が今回初めて、HPで空き家情報の掲載の4つである。基本的なものが多く特に市民税などの滞納がないといった項目は逆に少ないと感じた。webに記載していないだけで他の市区町村も該当しているのではないかと考える。

他に特色のある項目としては、賃貸限定と市街化区域外にある物件の2項目である。今回調査した賃貸限定の物件は6件であり、そのうち全て最短貸出期間が5年間であった。

(4) 補助内容

補助内容で一番多く該当した項目は改修・改築であった。90%が該当しており、補助率は全体の1/2が半数以上を占めており、限度額は10万円～100万円と市区町村で大きく異なっていることがわかる。しかし平均すると50万円前後で落ち着くので目安としてはこの程度の補助限度額となる。2番目は家財整理・処分の項目で61%が該当した。こちらも補助率は1/2が半数以上を占めていたが、限度額は改修・改築と比較すると安価で平均して20～30万円程度となった。

その他の特色のある項目としては、改修・改築(町外施工業者)【長崎県東彼杵町】、家賃【富山県砺波市】、自己改修材料費【広島県廿日市市】の3項目である。改修・改築(町外施工業者)は町内施工業者と町外施工業者の2つで補助率、限度額を変更し町内施工業者に依頼をしたくなるように記載したものである。町内施工業者は補助率1/2、限度額100万円だが町外施工業者は補助率1/3、限度額60万円となっている。

表2.補助対象条件

自治体名	補助対象条件												
	空き家所有者	空き家バンク登録	入居が確定	賃貸限定	期間	市内全域対象	自治体等で利用	補助金の交付が初めて	市税等の滞納がない	HPで空き家情報の掲載	期間	市街化区域外にある物件	
広島県	廿日市市	1	1	2		2	2					2	
長崎県	東彼杵町	1	1		1	5年							
富山県	砺波市(賃貸)	1	1		1	5年		1	1				
富山県	砺波市(提供)	1	1					1	1				
青森県	南部町	1	1										
香川県	坂出市	1	1										
広島県	高梁市(賃貸)	1	1		1								
広島県	高梁市(提供)	1	1										
長崎県	五島市	1	1		1	5年							
岡山県	久米南町	1	1					1		1	2年		
長野県	塩尻市	1	1										
宮崎県	えびの市	1	1		1								
長野県	飯島市	1	1		1	5年		1	1	1	5年		
栃木県	小山市	1	1							1			
熊本県	山鹿市	1	1										
高知県	香美市	1	1										
岡山県	笠岡市	1	1						1				
長崎県	雲仙市	1	1										
長野県	伊那市	1	1										
島根県	益田市	1	1						1	1	2年		
福島県	二本松市	1	1					1	1				
富山県	氷見市	1	1					1		1			
広島県	三島市	1	1										
該当する自治体数		21	21	1	6	-	1	1	5	8	4	-	1
全体に占める割合		100	100	4	28	-	4	4	23	38	19	-	4

表3.補助内容

自治体名	補助内容																						
	改修・改築			町外施工業者			家財整理・処分			手銭きなど			自己改修材料費			家賃			除却工事費			引っ越し費用	
	該当	補助率	限度額	該当	補助率	限度額	該当	補助率	限度額	該当	補助率	限度額	該当	補助率	限度額	期間	該当	補助率	限度額	該当	補助率	限度額	
広島県	廿日市市	1	1/2	30																			
長崎県	東彼杵町	1	1/2	100	1	1/3	##	1	1/2	5	1	1/2	5	1	1/2	5							
富山県	砺波市(賃貸)	1	1/2	20										1	1/2	1	2年						
富山県	砺波市(提供)	1	1/2	20																			
青森県	南部町	1	1/2	100				1	1	10													
香川県	坂出市	1	1/2	100																			
広島県	高梁市(賃貸)	1	1/3	50																			
広島県	高梁市(提供)	1	2/3	20																			
長崎県	五島市	1	1/2	100																			
岡山県	久米南町	1	2/5	10	1		2/5	10															
長野県	塩尻市	1	1/2	50	1		1/2	10									1	1/2	50				
宮崎県	えびの市	1	1/2	40	1		1/2	40															
長野県	飯島市	1	1/2	50	1		1/2	10															
栃木県	小山市	1	1/2	50	1		1/2	10															
熊本県	山鹿市	1	1/2	50	1		1/2	5												1	1/2	5	
高知県	香美市	1	2/3	121.6	1		1/2	50															
岡山県	笠岡市	1	1/2	5	1		1/2	5															
長崎県	雲仙市	1	1/2	36																			
長野県	伊那市	1	1/5	15					1	1/3	3												
島根県	益田市	1	1/2	50																			
福島県	二本松市	1	1/2	100	1		1/2	100															
富山県	氷見市	1	1/2	30	1		1/2	5															
広島県	三島市	1	1/2	30	1		1/2	5															
該当する自治体数		19	-	-	1	-	-	13	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-
全体に占める割合		90	-	-	4	-	-	61	-	-	4	-	-	4	-	-	4	-	-	4	-	-	-

2 項目目の家賃は、賃貸限定の条件で 2 年間の間、家賃の 1/2、限度額 1 万円が元所有者に渡るといものである。最後の自己改修材料費は改修・改築の費用とは別で自身で改修を行う場合にも補助金が発生するというものである。これは補助率 1/2、限度額 5 万円となっている。

4. 地域をはじめとした第三者との連携・協力

地域をはじめとした第三者との連携・協力の項目は 2 章で述べたように 4 個であった。事例数は少ないものの特徴的な施策が多く独自性が強いものばかりであった。関係図を用いて 1 件ずつ紹介していく。

(1) 京都市

まず、京都府京都市の事例である。(下図 1 参照)京都市の特徴としてはコーディネーターに協力を募っている点である。主に専門家と連携し、行動しているのが地域住民で、自治体とコーディネーターがサポートを行っている。実際に地域住民が空き家所有者に空き家の活用提案や活用意向の調査を行っている。

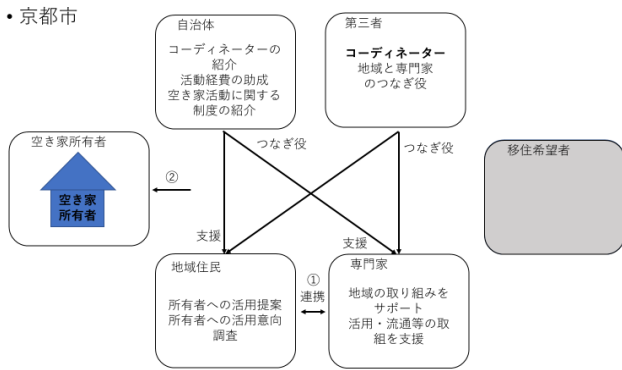


図 1.京都市空き家提供施策関係図

(2) 青森市

青森県青森市では空き家コンシェルジュに協力を募っている。(下図 2 参照) 移住希望者が移住の相談をしてきた際に空き家コンシェルジュを紹介され、空き家コンシェルジュが移住希望者と相談、情報提供を行い、自治体や専門家の協力も経て空き家の提供を行う。京都市と異なる点は一線で行動するのが京都市では地域住民であるのに対して、青森市では空き家コンシェルジュであるという点である。

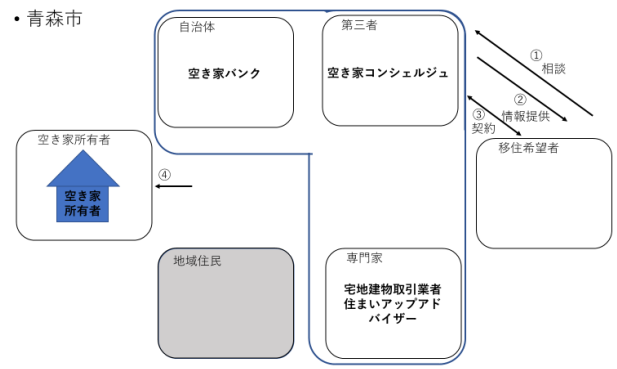


図 2.青森市空き家提供施策関係図

(3) 生駒市

奈良県生駒市では、空き家流通促進プラットフォームなるものがある。(下図 3 参照) 空き家流通促進プラットフォームとは生駒市の専門家が協定を結び、各々の専門分野で空き家所有者に有益な情報等を提供するものである。生駒市の空き家提供施策における流れは、まず自治体が空き家所有者に空き家情報の外部提供に対する同意を取得する。同意が取得できた場合空き家流通促進プラットフォームに提供し、物件ごとに流通に向けた支援策を検討する。業種ごとに選定された事業者が空き家所有者に接触し、流通に向けた具体的な支援を実施する。

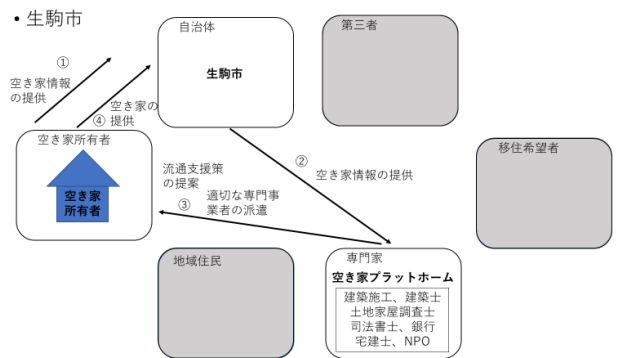


図 3.生駒市空き家提供施策関係図

(4) 豊田市

愛知県豊田市²⁾では空き家所有者と地域住民が連携して、移住希望者が来た際に地域面談を実施している。(下図 4 参照) 地域面談とは、基本的に移住希望者、空き家所有者、地域住民の三者面談であり、地域の行事やお役の説明、移住の動機や今後の生活についての質問等を行うものである。空き家所有者が遠方におり参加できない場合は地域住民に一任するケースもある。

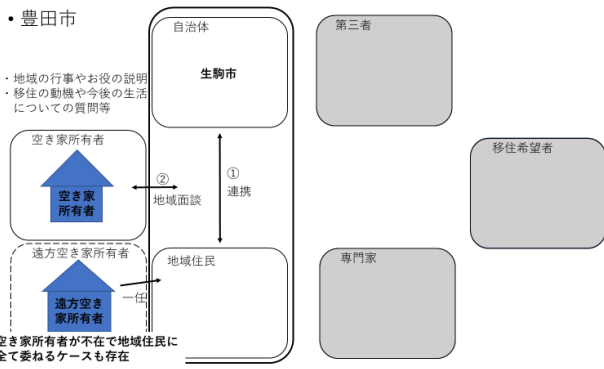


図 4. 豊田市空き家提供施策関係図

図 5. メリットデメリットの整理

	メリット
補助金による支援	<ul style="list-style-type: none"> ・金銭の補助のみなので利用方法が明確 ・空き家所有者が空き家を提供する際に金銭が必要となってくる項目に補助が発生するので空き家所有者としても提供するまでのネックが減少する。 ・補助率も平均的にみると1/2もの割合で補助金が発生しているので必要経費が本来の半分に抑えられる。
	デメリット <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者が能動的に動かないと補助自体が発生しない。 ・対象となる空き家所有者が限られてしまう。 ・補助率が1/2であるとしても現状に満足している人は金銭を払って提供するとまでは至らない。
地域をはじめとした第三者との連携・協力	メリット <ul style="list-style-type: none"> ・人と関わった上で提供に至るので、空き家提供までに生じる不安面などを解消して提供が行える。 ・「補助金による支援」と比較すると、こちらのケースの方が受動的な空き家所有者でも提供する可能性が高くなる。 ・地域の人と関わることで提供が済んだ後の生活にもプラスな要素が出てくる可能性も浮上する。
	デメリット <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が率先して行動している事例が見られたが、どの地域にもやる気や行動力のある地域住民がいるとは限らないので、どの市区町村にも適用できるとは限らない。 ・コンシェルジュやコーディネーターに協力を募ることでその費用も必要経費に含まれてくる。

5. まとめと考察

(1) まとめ

今回調査した2項目についてメリットとデメリットを挙げて整理していく。整理した図を表4に示す。

「補助金による支援」におけるメリットは、金銭の補助のみなので利用方法が明確である。空き家所有者が空き家を提供する際に金銭が必要となってくる項目に補助が発生するので空き家所有者としても提供するまでのネックが減少する。補助率も平均的にみると1/2もの割合で補助金が発生しているので必要経費が本来の半分に抑えられる、ことが挙げられる。デメリットとしては、空き家所有者が能動的に動かないと補助自体が発生しない。対象となる空き家所有者が限られてしまう。補助率が1/2であるとしても現状に満足している人は金銭を払って提供するとまでは至らない、ということが挙げられる。

「地域をはじめとした第三者との連携・協力」におけるメリットは、人と関わった上で提供に至るので、空き家提供までに生じる不安面などを解消して提供が行える。「補助金による支援」と比較すると、こちらのケースの方が受動的な空き家所有者でも提供する可能性が高くなる。地域の人と関わることで提供が済んだ後の生活にもプラスな要素が出てくる可能性も浮上する、ことが挙げられる。デメリットとしては、地域住民が率先して行動している事例が見られたが、どの地域にもやる気や行動力のある地域住民がいるとは限らないので、どの市区町村にも適用できるとは限らない。コンシェルジュやコーディネーターに協力を募ることでその費用も必要経費に含まれてくる、ことが挙げられる。

(2) 考察

今回挙げた2項目を比較すると「地域をはじめとした第三者との連携・協力」の方が有益であると考えられる。なぜなら、研究背景でも述べたように空き家所有者が空き家を提供しないという問題が浮上している現状で、空き家所有者が行動したら支援される「補助金による支援」は問題解決には至らないのではないかと考える。空き家所有者が提供しない理由はそれぞれ違うだろうが、可能であるならば、行政から、地域住民から、専門家から、第三者から行動するべきであると考えられる。「地域をはじめとした第三者との連携・協力」のデメリットでどの市区町村にも適用できるとは限らない。と記載したが、今後は意識改革として空き家問題を全ての人が念頭に置いて生活していくことで改善されるのではないかと考える。

参考文献

- 1) 大塚祐志：空き家バンクの現状と利用制度に関する考察
- 2) 中野恵理：中山間地域における空き家提供に必要なとなる地域の協力体制の考察