

栃木市の二地域居住へのアプローチ



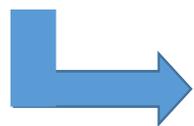
栃木市地域政策課



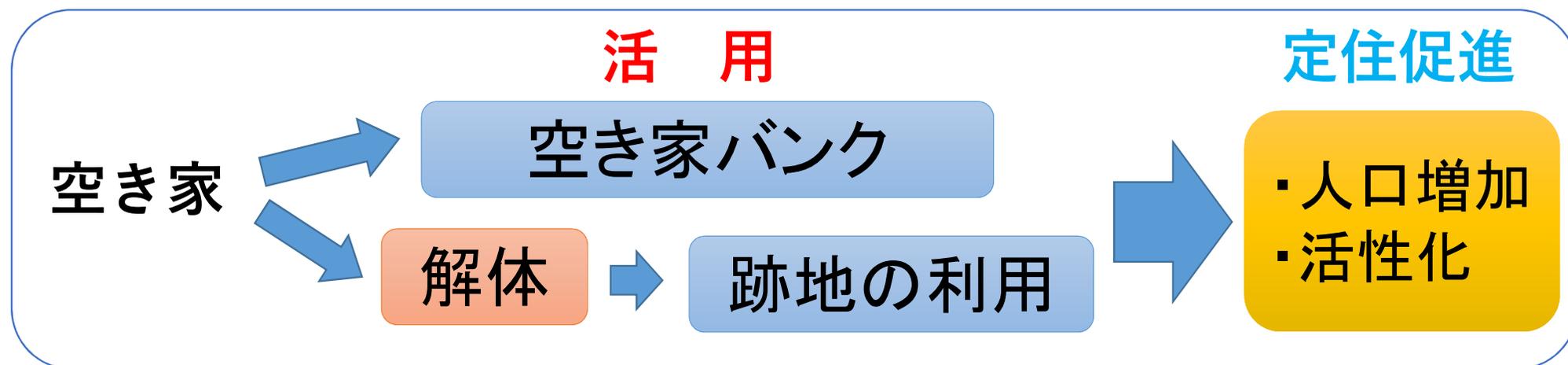
栃木市の空き家活用と定住促進の取り組み

- ・「蔵の街」である栃木市には古い家が多い。
- ・高齢化も併せて、今後空き家問題が深刻化する可能性が高い。

空き家 = ~~解体~~



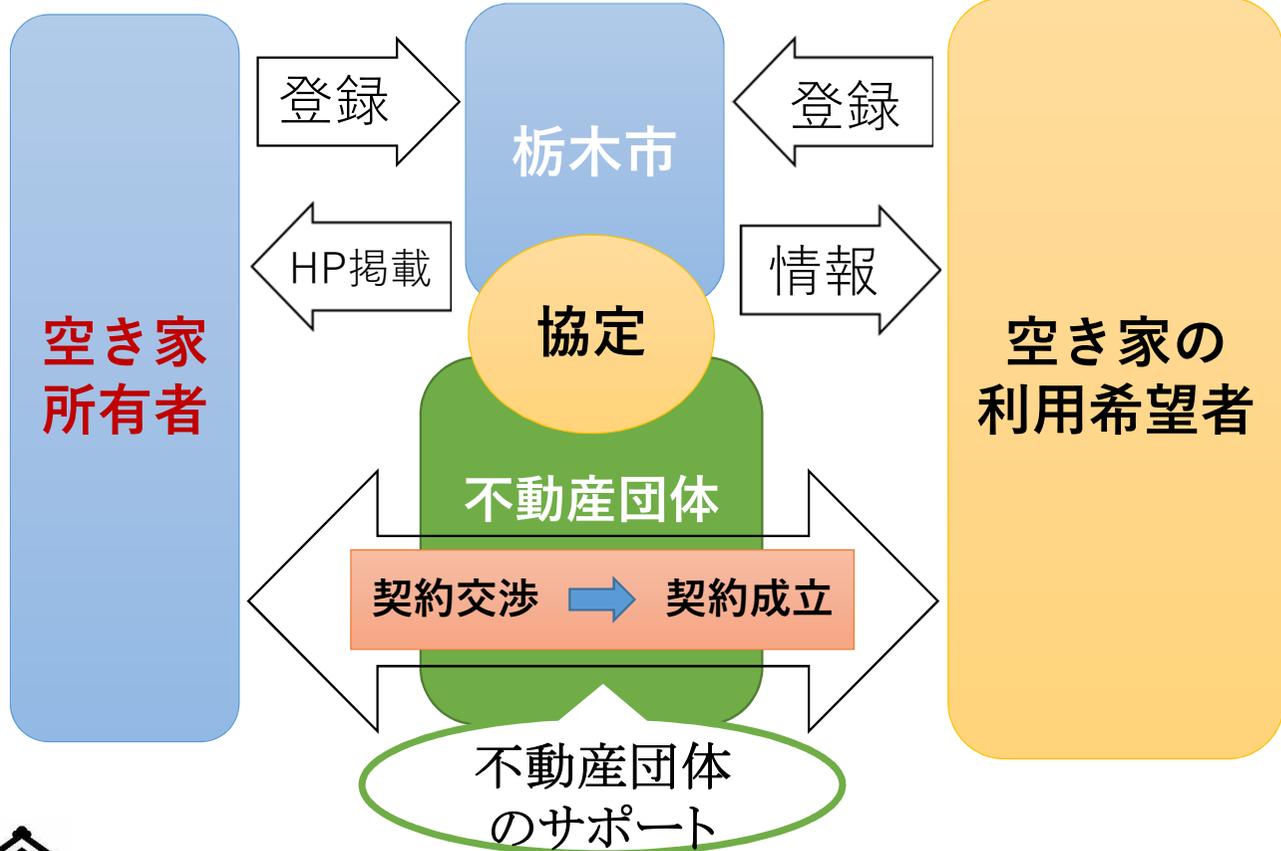
活用することで「負動産」から「富動産」へ



取組① 使える空き家は活用してもらおう。

空き家バンク

市の特設サイトで空き家を紹介し、
空き家を売りたい・貸したい人と
空き家を買いたい・借りたい人を仲介



成約

栃木市の支援策

- ・ リフォーム補助 **50万円**
- ・ 家財処分補助 **10万円**
- ・ まちなか定住補助
- ・ 空き家購入補助など



栃木市空き家バンクの実績

年度	登録物件数	利用登録者数 (市民/市外)	成約件数 (市民/市外)
H 2 5	3	1 (0 / 1)	0
H 2 6	1 4	1 7 (13 / 4)	9 (7 / 2)
H 2 7	2 5	1 1 0 (43 / 67)	1 4 (7 / 7)
H 2 8	8 6	2 2 1 (88 / 133)	4 5 (25 / 20)
H 2 9	1 0 0	2 2 4 (119 / 105)	6 7 (36 / 31)
H 3 0	1 1 4	3 3 2 (170 / 162)	8 0 (47 / 33)
R 1	1 0 0	3 5 4 (167 / 187)	9 5 (48 / 47)
R 2	1 0 4	3 3 1 (146 / 185)	9 0 (58 / 32)
合 計	5 4 6	1, 5 9 0 (746 / 844)	4 0 0 (228 / 172)

成約件数
日本一！

成約件数
日本一！



啓発として有効なのが・・・

市外在住の所有者も多いため
広報紙では限界がある

建物の全所有者に情報を確実に届けるため固定資産税の納税通知書にチラシを同封

問合せ殺到
※補助制度の紹介が効果的

空き家を所有している皆さまへ

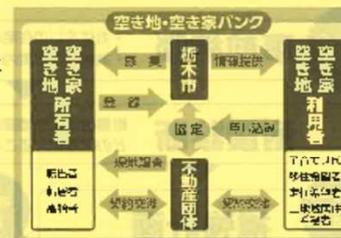


栃木市では、平成27年4月から「栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に關する条例」を施行し、空き家に関する相談業務や、各種支援を行っています。空き家をお持ちの方は、建築住宅課までお問い合わせください。

なお、これまでは、老朽化した空き家でも住宅用地の特例が適用され、固定資産税の課税標準額が評価額の6分の1又は3分の1となっていました。地方税法の改正により、空家特措法の施行を受けた空き家が建っている土地については、この特例措置が解除されることになりましたので、ご注意ください。

空き家バンク・空き地バンク

空き家や空き地を売りたい・貸したい人と、買いたい・借りたい人を仲介する制度です。自分にとって不要な空き家でも、必要としている人がいるかもしれません。



空き家解体費補助制度

倒壊のおそれがあるなど再利用が困難な空き家は、解体して敷地を活用してもらうため、解体工事費の2分の1（最高50万円）を補助します。



空き家管理代行業務

自分で空き家を管理できない人は、市と協定している「空き家管理代行業務」をご利用ください。

詳しくは、栃木市シルバー人材センター TEL：0282-23-4165

NPO法人スマイル

TEL：0282 23 3722まで

◆お問い合わせ◆栃木市都市建設部建築住宅課住宅政策係（栃木市役所本庁舎3階）
電話番号 0282-21-2452



空き家バンクの経済効果



- 空き家が平均・・・ 約720万円で売れる
- 解体すると平均・・・ 約165万円もかかる

経済効果 26億5百万円



取組② 再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう。

空き家問題の啓発 ・ 解体補助制度のPR

所有者と相談

栃木市の支援策
50万円までの**解体補助**

解体

活用

* 空き家（空き地）バンクへ登録して売却可



解体事例

相続人不存在により長年放置されてきた

調査により相続人判明 → 解体



解体補助による解体実績

年度	解体件数
H 2 7	4 3
H 2 8	1 0 1
H 2 9	1 1 5
H 3 0	1 1 9
R 1	1 1 0
R 2	7 4
合 計	5 6 2

空き家バンクへの呼び水効果も

- ・ 解体後の跡地を売却・賃貸したい場合、空き家（空き地）バンクへ誘導。
- ・ 程度が良く解体しなかった空き家も、空き家（空き地）バンクへ誘導。



取組③自治会と連携した空き家の早期発見

先駆的空き家対策モデル事業（平成29年度）

現実

老朽化が進む前に空き家を活用のレールに乗せることが重要であるが、老朽化が進まないと、外観から空き家か否か判別しにくい。

①新たに発生した空き家をいち早く知ることができる**自治会**から、市が情報提供を受ける。（会脱会等で確認が可能）

空き家の早期発見

②市が所有者・相続人を調査し、空き家バンクに登録してもらう

マッチングサービス

③空き家の利用希望者に対し、**宅建協会**が希望に添った空き家を案内するとともに、**金融機関**がリフォームローン、市の補助制度等を紹介

資金面のバックアップ

早期成約

情報収集の取組と成果

自治会との連携

- 54自治会が参加（令和2年度末現在）

※地図に空き家を表示して報告。



- 288件の空き家を発掘



- 51件の回答があり、
15件活用に向け調整



金融機関との連携

- 市内金融機関と協定締結
5行26店舗

空き家セミナーの開催

- 市民など90名参加

空き家対応マニュアルの作成

- 市民向け冊子5,000部作成



二地域居住の背景と必要性

- ・平日は都会で仕事をして、休日はのんびりと田舎暮らしの関心が高まってきた。
- ・テレワークなど新しい生活様式により、地方暮らしの関心が高まってきた。



移住

- ・今の仕事を移住して継続できるか。
 - ・子どもの学校をどうするか。
- など、田舎暮らしをしてみたいけど、引っ越すのはハードルが高い。

二地域居住

- ・仕事を続けながら、田舎暮らしができる。
- ・田舎で子育てをしたいという子育て世代の方も、休日はのんびりと過ごすことができる。

二地域居住なら、生活の基盤を変えずに田舎暮らしを始められ、移住先を選ぶ手段としても活用できる。



二地域居住先としての栃木市の強み

立地

- ・ 自然が豊か
- ・ 都心から車でも電車でも約1時間
- ・ 大きな商業施設も隣市にあり、車で1時間で以内で行ける

日常

- ・ 新鮮な野菜が手軽に購入できる

物件探し

- ・ 首都圏の地価よりかなりの低価格
- ・ 空き家バンクの登録件数が多い



栃木市の二地域居住へのアプローチ①

陸の松島と称される太平山やラムサール条約登録湿地となった渡良瀬遊水地など豊かな自然の中、関東平野の肥沃な土地、豊かな河川、長い日照時間などに恵まれ、米麦など土地利用型農業作物の他、ぶどう、いちご、トマト、ニラ等の施設園芸作物も盛んに生産されています。

○豊かな自然

渡良瀬遊水地は、広大なヨシ原に数多くの動植物が生息し、大自然を感じられる場所です。また大自然を活かしたスカイダイビングや熱気球などのアクティビティも盛んに行われ、休日には多くの人が集まる場となります。

○新鮮な農作物

出荷する農作物の生産も多いですが、道の駅（2施設）や直売所が数多くあり、新鮮な野菜を購入することができます。





栃木市の二地域居住へのアプローチ②

○生活の利便性が下がる

都市部であればすぐに職場やお店に行けるが、地方暮らしでは多少不便な交通事情となる。



約1時間で都心に行ける交通網

[電車]東武鉄道で最短65分、新幹線を使用すると最短55分

[自動車]東北自動車道川口JCTまで約45分

意外に都心に近い。通勤・通学も可能！

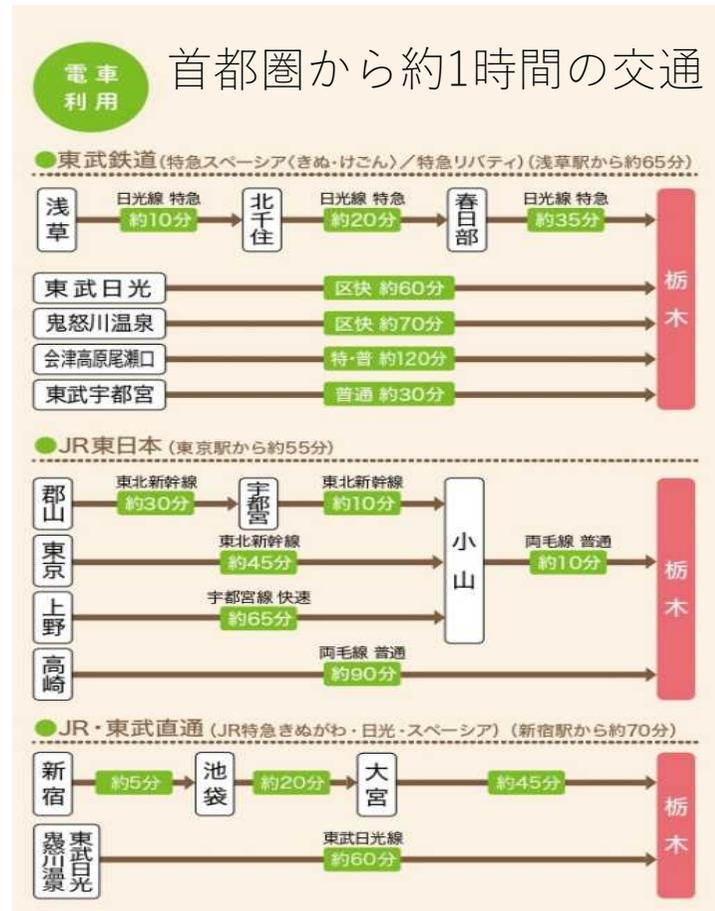
通勤特急券補助あり（条件あり）



首都圏から比較的近い栃木市

栃木市は、栃木県の最南端に位置しており、東武鉄道とJRが乗り入れる栃木駅を含む12の駅に加え、東北自動車道と北関東自動車道の結節点として東西南北に交通網が広がることから、首都圏を含む多方面へのアクセスに優れています。

東京駅へは最短55分、新宿駅までの直通電車もあり、都内への通勤・通学が可能です。



栃木市の二地域居住へのアプローチ③

○家を2つ所有することによるコストの増大

平日は都心部で仕事、休日は田舎暮らしとなるのが理想であるが、2つの住まいを構えるには費用が増大になるという現実がある。



空き家バンクの活用

- ・ 栃木市の空き家バンクは登録物件数が多い。
- ・ 500万円前後の物件も多数登録している。
- ・ 空き家バンクリフォーム補助も活用できる。 ※住民票の異動が必須

購入価格を抑えた物件探しに最適！

リフォーム補助（条件あり）も活用可！



空き家バンクで物件探し



「空き家」のカテゴリ別の物件を表示しています。(1/12 / 162件)

NEW 新築物件 No.559
価格 983万円

生活しやすい立地にある平屋建ての一軒家。水廻り最新設備で、38.43/1885坪

NEW 新築物件 No.557
価格 1,280万円

築年1.5以内の平屋建ての1軒家。水廻り最新設備で、21.06+1.1/2019坪

NEW 新築物件 No.555
価格 400万円

中央区、駅近くの2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.24/108坪

NEW 新築物件 No.552
価格 983万円

閑静な住宅街にある2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.24/108坪

NEW 新築物件 No.553
価格 902万円

21-44学区の2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.02/108坪

NEW 新築物件 No.552
価格 400万円

中央区、駅近くの2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.24/108坪

NEW 新築物件 No.551
価格 983万円

閑静な住宅街にある2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.24/108坪

NEW 新築物件 No.550
価格 983万円

21-44学区の2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.02/108坪

NEW 新築物件 No.549
価格 435万円

駅大下駅近くの2階建て1軒家。水廻り最新設備で、4.24/108坪

新築物件メール
メール受信登録はこちら

物件登録料
物件一覧に開く

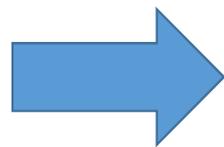
種類で探す
> 中古物件(2)

エリアで探す
> 新木地域(83)
> 大平地域(17)
> 藤岡地域(22)
> 都賀地域(6)
> 西方地域(5)
> 岩舟地域(10)

契約形態で探す
> 賃貸物件(11)
> 売買物件(135)
> 賃貸/売買物件(1)

状態で探す
> 募集中(124)
> 交渉中(19)
> 成約済み(449)

新木市
移住体験施設



【No.699】生活しやすい立地にある平屋建ての一軒家

平屋建ての一軒家です。コンビニや病院が近く、生活しやすい立地にあります。敷地も広く、駐車スペースも複数台確保できます。
※敷地内に1974年建築、38.01㎡の物件もあります。

間取り図

和室①

和室②

キッチン

風呂

トイレ

駐車スペース

契約形態

契約形態	一戸建て(売買)	登録地区	新木地域
売買価格	680万円	賃貸価格	-

物件の概要

所在地	栃木県栃木市片柳町		
築年月	1983年	構造	木造瓦葺き平屋建て
敷金	-	礼金	-
延床面積	81.15㎡	敷地面積	457.56㎡
間取り	3K+S	補修	-

設備状況

ガス	プロパン	台所	あり
水道	公営水道	下水道	浄化槽



栃木市の二地域居住へのアプローチ④

○移住にはハードルが高い、二地域居住では負担が大きい。

- ・いきなり移住では、地域にうまく溶け込めるか心配。
- ・二地域居住には衣食住に係る費用負担が倍増してしまう。



移住体験施設を利用して栃木市の生活を体験

- ・1泊2,000円、最長1カ月30,000円の宿泊費
- ・栃木市を体験しながら物件を探すこともできる
- ・利用時に通勤も可能、Wi-Fi完備でテレワークも可能

まずは体験！移住体験施設を拠点に栃木市を知ってもらう



移住体験施設で移住・二地域居住体験

古民家と蔵を移住体験宿泊施設として整備



「蔵の街やどかりの家」



「IJUテラス蔵人館」

1泊2,000円から移住・二地域居住を体験できます



栃木市における二地域居住の課題

- ・ 移住に関する補助メニューは充実しているが、移住の前段階となる二地域居住に対する補助メニューがない。

⇒ 二地域居住と移住を結び付けるサポート事業や農村地域の活性化を目的とした施策で二地域居住の補助メニューの検討を行う必要がある。

- ・ 農地付きの空き家の購入が難しい。

⇒ 栃木市空き家バンクの登録物件で隣地の農地であれば、農地付き空き家として売買が可能である。ただ、主居住地である事が条件で、二地域居住の場合は購入は難しい。いろいろな制限、課題がありますが、二拠点居住にも活用できる施策を検討していく。

