

移住促進のための空き家活用事業



個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 第2回
2013年10月29日(火)



説明：島根県 ^{ごうつし} 江津市 総務部 政策企画課
課長補佐 中川 哉



ごうつし

江津市の概要

面積 268.51km²

人口 25,697人

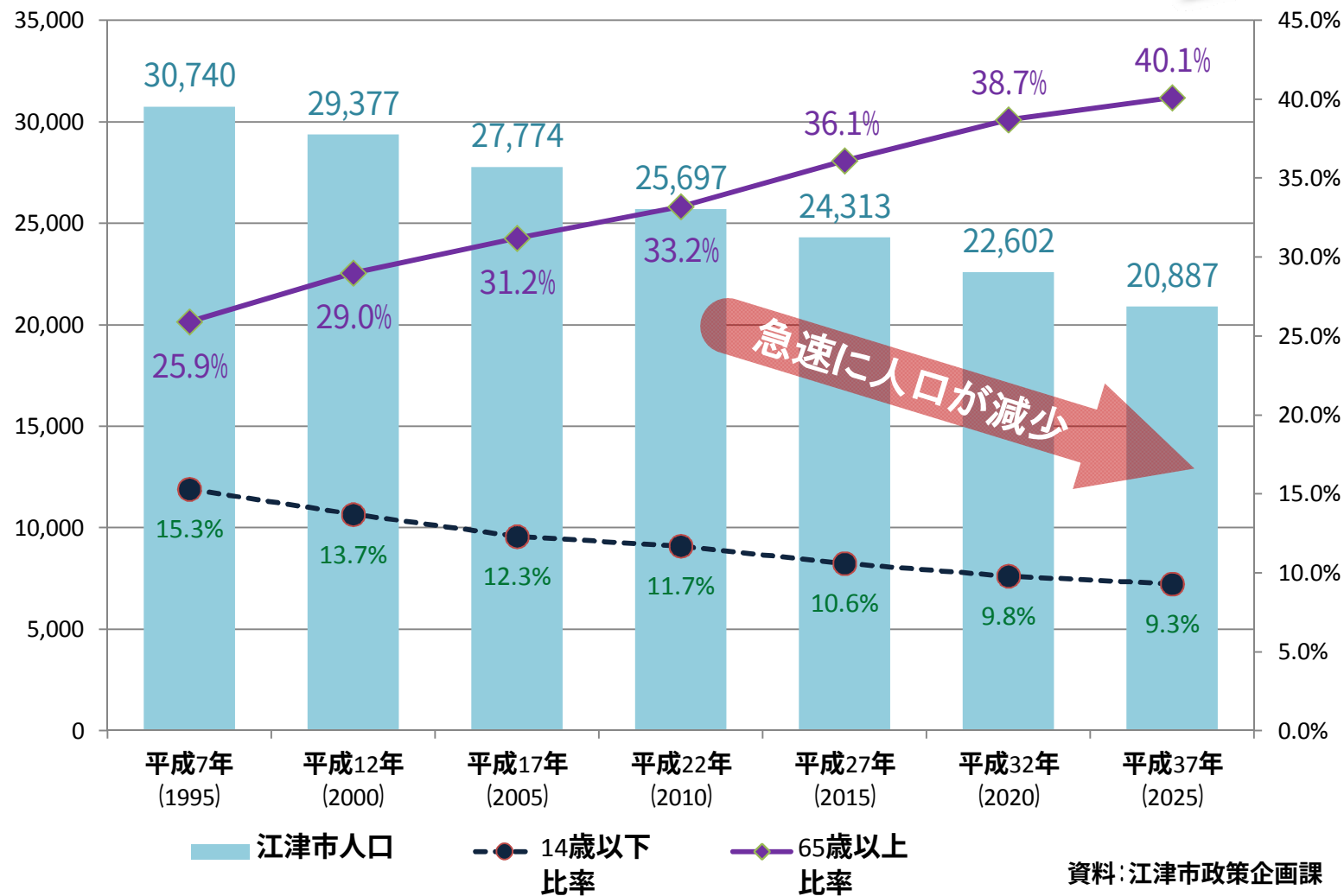
(H22年国勢調査)

平成16年 10月1日
1市1町の市町村合併



人口等の推移と推計

定住対策が
最重要課題





5km



- ・面積の約8割を占める農山漁村は、豊かな自然が残されている。
- ・主要産業は農林漁業、建設業

4

田舎暮らし体験・交流事業

14年度～

「空き家を紹介してほしい！」というニーズが…



田んぼのオーナー



田舎暮らし体験ツアー
～空き家紹介～



桑の実摘みツアー



川エビとり体験&バーベキュー

平成18年度 国土施策創発調査（国土交通省 都市・地域整備局）
「都市と農山漁村の新たな共生・対流システム構築事業」

～ 7省庁の副大臣プロジェクトチームによる社会実験事業 ～

[江津市の事業名]

「空き家活用による農山村滞在と定住を促進するためのシステム構築事業」

[事業の概要]

★ 農山村部に増え続ける空き家を地域資源と位置づけ、都市部の田舎暮らし志向者の農村滞在や移住等にスムーズに活用される仕組みをつくることで、江津市への移住や交流を促進する。

① **空き家実態調査（島根大学 作野広和研究室 との共同研究・調査）**

② **空き家定住にかかる都市部ニーズ調査**

③ **空き家活用による農山村滞在施設の設置（NPO法人が実施）**

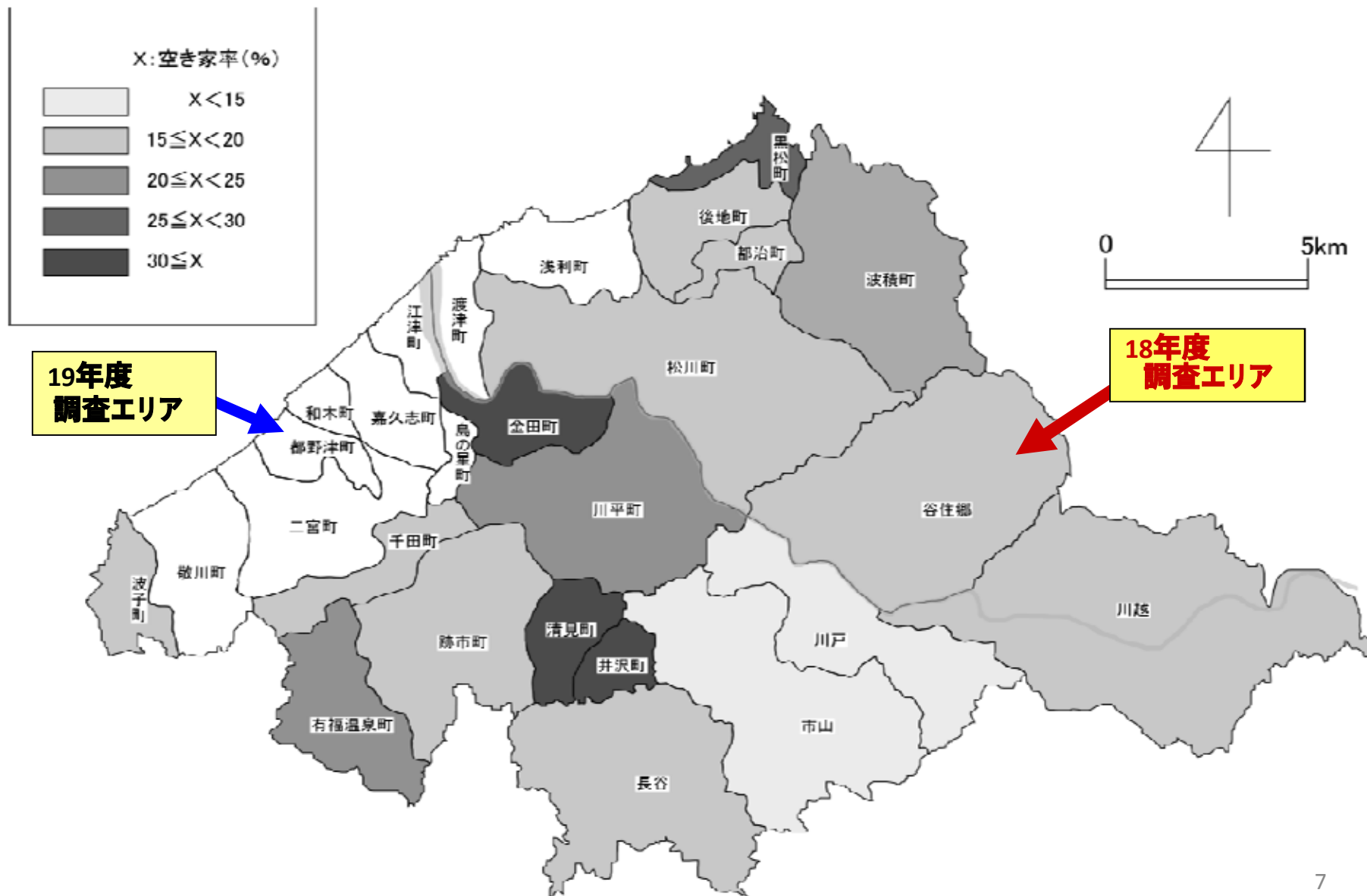
④ **空き家活用にかかる推進体制の整備**

＊ 宅建・建設業者、NPO、江津市などの連携体制づくり

[委託元・連携省庁] ★総務省 自治行政局 過疎対策室

[事業費] ★国庫：8,027千円 ★県費：937千円 ★市費：312千円

① 空き家実態調査 (18年度:社会実験事業)



平成18年度（中山間地域）空き家実態調査の結果

町	空き家数	居住宅数	合計	空き家率
井沢町	10	15	25	40.0
金田町	26	39	65	40.0
清見町	8	16	24	33.3
黒松町	81	236	317	25.6
川平町	38	128	166	22.9
有福温泉町	48	162	210	22.9
波積町	49	214	263	18.6
跡市町	42	175	217	19.4
桜江町谷住郷	52	222	274	19.0
松川町	75	320	395	19.0
桜江町長谷	19	106	125	15.2
後地町	72	330	402	17.9
波子町	75	358	433	17.3
千田町	20	109	129	15.5
都治町	30	159	189	15.9
桜江町川越	55	309	364	15.1
桜江町市山	51	308	359	14.2
桜江町川戸	30	242	272	11.0
合計	781	3,448	4,229	18.5

● 中山間地域の空き家率

18.5%

＊5軒に1軒が空き家

● 空き家率が最も高い集落

40.0%

＊2軒に1軒が空き家に・・

～ 過疎化・高齢化により

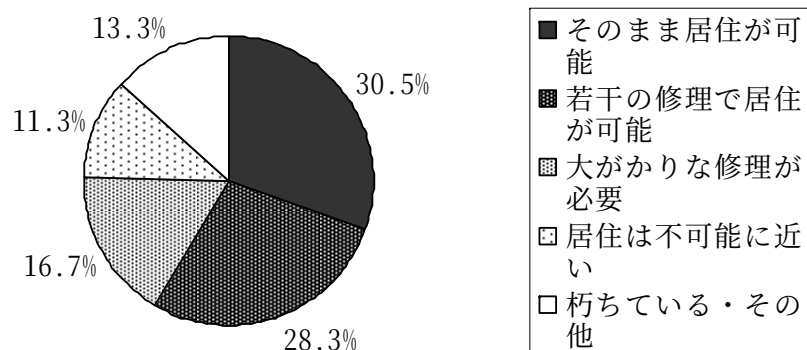
「空き家」が増え続ける～

資料：江津市・島根大学 作野研究室
共同研究・調査

空き家の現状（18年度:社会実験事業）

～ 島根大学 作野研究室 調査資料から ～

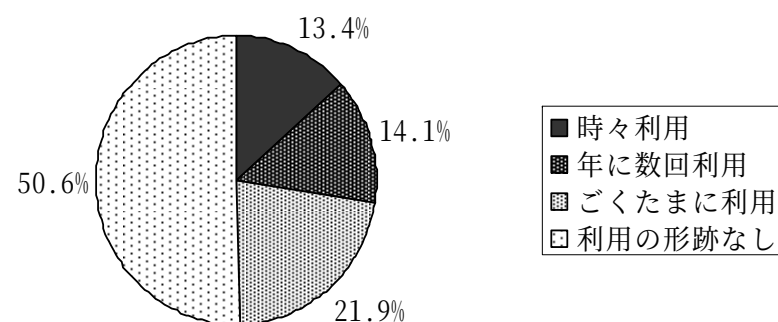
対象地域における空き家の
居住可能性



■ 居住可能な空き家 … 58.8%

■ 大がかりな修理 ～ 朽ちている
… 41.2%

対象地域における空き家の
利用状況



■ 時々利用・年に数回利用 … 27.5%

■ ごくたまに利用 … 21.9%

■ 利用の形跡なし … 50.6%

第Ⅱ－7表 空き家居住可能性の観点

状態	観点
① そのまま居住が可能	・ 損傷している箇所が全くない ・ 壁面や屋根などがきれいにされている ・ 新しさを感じる
② 若干の修理で居住が可能	・ 1～2箇所軽微な損傷がある ・ 壁面や屋根に汚れなどがある ・ ①と比較してやや古さを感じる
③ 大がかりな修理が必要	・ 3箇所以上の損傷もしくは大規模な損傷がある ・ 壁面や屋根の汚れなどが目立っている ・ ①②と比較して古さを感じる
④ 居住は不可能に近い	・ 居住するために不都合な点があり、簡単には直せない ・ 壁面や屋根、柱などの一部が崩れている ・ 窓ガラスが割れている
⑤ 朽ちている・その他	・ 家屋の大部分が朽ちており、倒壊寸前である

第Ⅱ－8表 敷地管理の観点

状態	観点
① 草刈り等の管理が徹底	・ 庭や敷地に草が全く生えていない、もしくは全ての場所で草刈りが行われている ・ 草刈りを頻繁に行っている形跡がある
② 草刈り等の実施	・ 近いうちに草刈りを実施した形跡があるが、一部草が生えている
③ 草などが生えている	・ 今年に入ってから1回程度草刈りを行ったものと思われる ・ 草丈20cm程度の草が生えている
④ かなり草が生え管理不徹底	・ 数年以上草刈りをした形跡がない ・ 草丈の高い草が生えている
⑤ 周囲に草木が生い茂る	・ かなり長い間草刈りをした形跡がない ・ 家屋の周囲に樹木や草丈の高い草などが生い茂っている

海岸(市街)地域の空き家実態調査 (19年度)

< 結果 >

町	空き家数	居住宅数	空き家率
浅利町	55	365	13.1
敬川町	38	487	7.2
嘉久志町	73	995	6.8
江津町	116	825	12.3
都野津町	116	1,012	10.3
二宮町神主	31	808	3.7
二宮町神村	16	89	15.2
二宮町羽代	3	7	30.0
星の島町	2	17	10.5
和木町	81	553	12.8
渡津町	89	666	11.8
計	620	5,824	9.6

● 平成18～19年度調査の結果

地域	空き家数	居住宅数	合計	空き家率
中山間地域	781	3,448	4,229	18.5
海岸地域	620	5,824	6,444	9.6
江津市	1,401	9,272	10,673	13.1

●● 空き家全市調査の結果 ●●

- 1 江津市の空き家率 13.1%
- 2 市域の8割を占める中山間地域においては、5軒に1軒の割合で空き家が発生
- 3 市街地域においても、10軒に1軒の割合で空き家が発生

U・Iターンを促進する空き家活用事業

～ 平成18年度から ～



Iターン者自らが
空き家を修繕



4人家族が購入して移住した「空き家」



田舎暮らしツアーで、
Iターン者のお宅拝見

農山村の景観を悪化させている空き家

～ 老朽化が進んだ放置空き家 ～



江津市の空き家活用事業の考え方

1、なぜ、空き家活用事業を始めたのか

- ① 過疎化・高齢化の進展により、空き家が増え続けている。これを逆手にとり、定住促進や地域の活性化へつなげる。
⇒ 空き家は「地域資源」

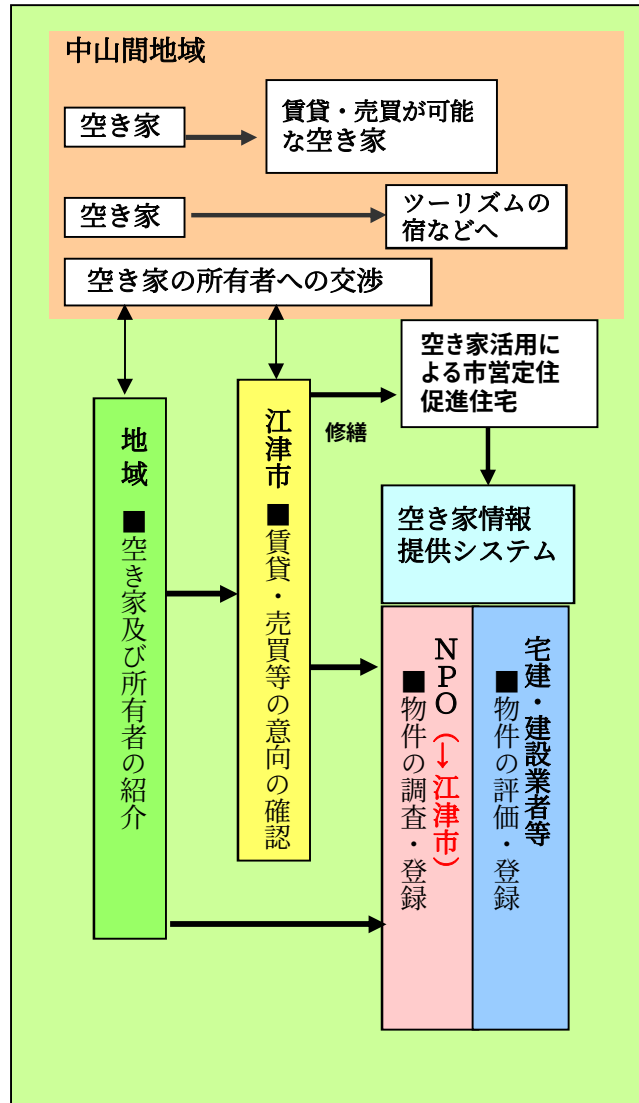
- ② 農山漁村への移住希望者には、空き家（庭・農地つき一戸建て住宅）を利用したいというニーズが多い。

2、なぜ、空き家活用に様々な組織が連携する必要があるのか

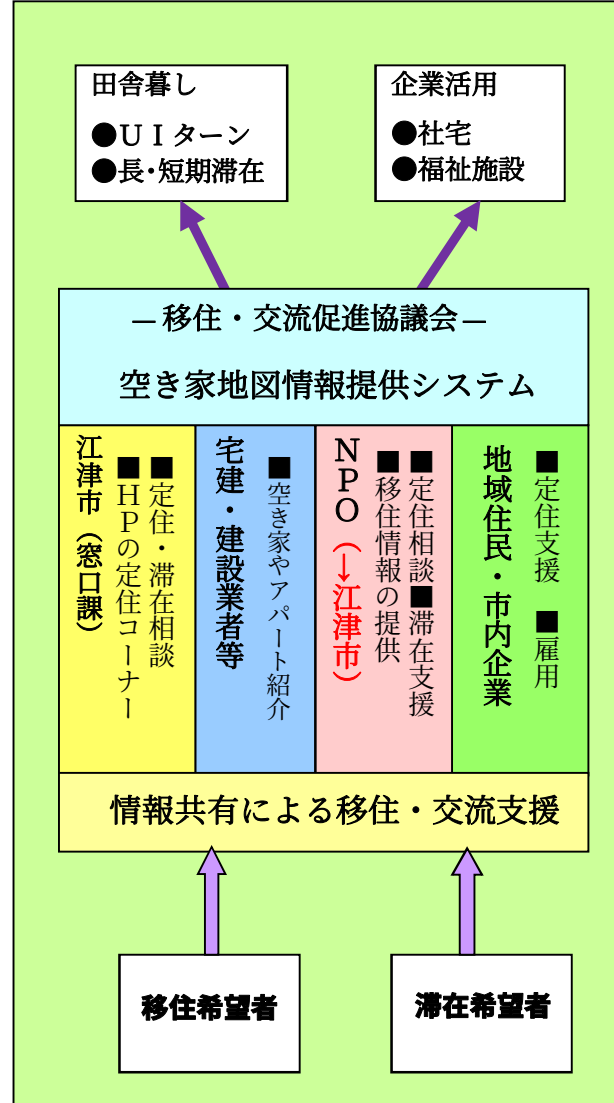
- ① 農山漁村部の空き家など不動産の取引（賃貸・売買）は、不動産「業」としては成立しにくい。不動産業者のほか、行政や地域コミュニティが参画しなければ農山村の空き家は流動化しない。
- ② 宅建業者（不動産取引の専門家）、地域コミュニティ・NPO（地域密着性）、行政（社会的信頼）が、それぞれの機能を活かし役割分担することで、空き家の活用が円滑に行える。

④ 空き家活用推進体制 ～ 多様な主体の連携 ～

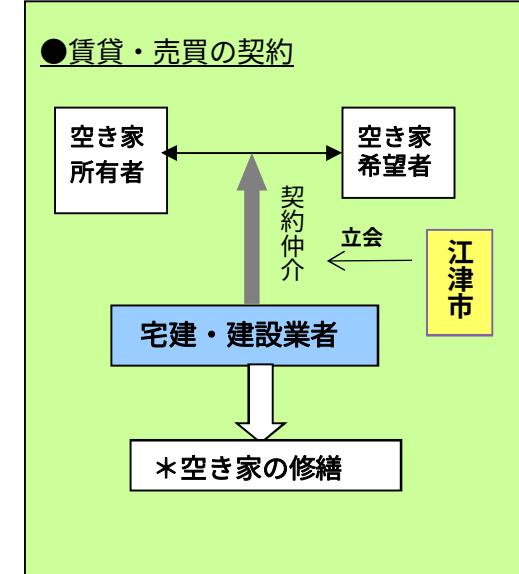
空き家の調査・登録



移住・滞在相談と情報提供



空き家の契約



【各組織の主な役割】

江津市：所有者との交渉

NPO・江津市：移住希望者等への
空き家 情報の提供

*地域活性化のための空き家情報
提供等推奨事業（特区⇒全国）

宅建・建設業者等：空き家の売買・
賃貸契約の締結（*空き家の修繕）

空き家活用を全国の自治体へ普及するためのマニュアル



農林水産省 広域連携共生・対流等対策交付金事業

ステップ1 空き家の調査・登録

空き家の調査・登録のステップでは、空き家所有者の賃貸・売却などの意向確認や条件整理が重要な作業になります。

★このステップでは、市（行政）が中心的な役割を担います。

(事由)

- ① 私財を託すことに対し、行政の社会的信頼性が有効
- ② 空き家の情報化（物件化）が容易
 - ＊固定資産台帳など公用申請で入手
- ③ 地域コミュニティの協力が得られる。

ステップ2 定住相談と情報提供

定住相談と情報提供のステップでは、市と宅地建物取引業者（協力企業³社）が連携して、定住相談や空き家紹介に応じることができるよう窓口を開設しています。

＊NPOなど中間支援組織も有効

情報提供・・・空き家バンク（インターネット）

空き家見学・紹介・・・市職員と宅建主任者

無料職業紹介・・・ワーク・ステーション江津

＊市とハローワークの嘱託職員が常駐

ステップ3 空き家の賃貸・売買契約

契約のステップは、**宅地建物取引業者が中心**となって進められます。市職員も移住者の定住支援のため、契約の場に立ち会います。

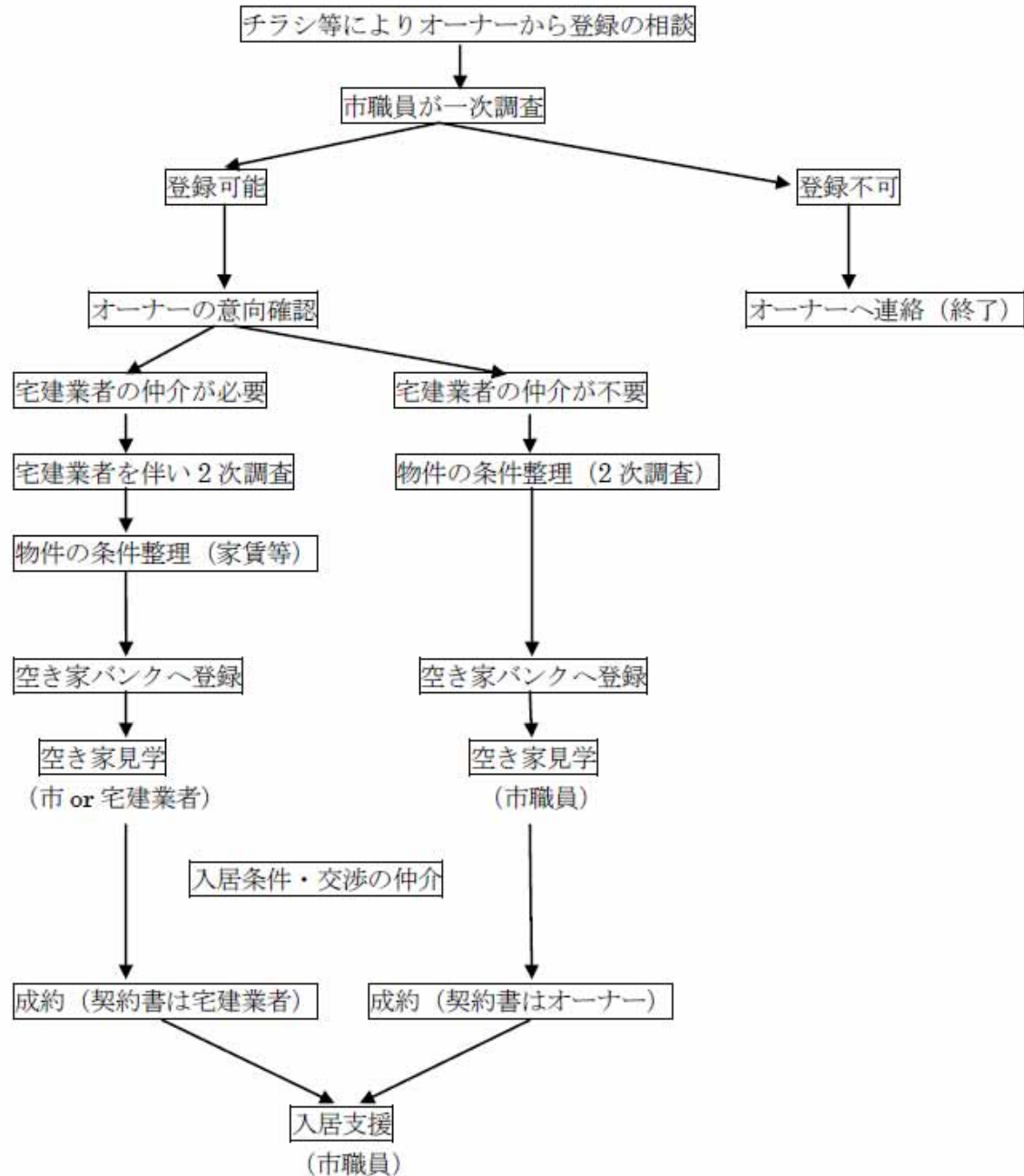
契約が終了し、空き家への入居が決まったら、空き家が所在する自治会の自治会長などへ移住者を紹介します。

＊このステップは、宅地建物取引業者が中心的な役割を担います。

契約は、**宅地建物取引業者が通常の業務**として行います。

1. 売却の場合、宅地建物取引業者は、協力企業の中から公募選定します。
2. 空き家所有者また入居希望者には、事前に業者が仲介すること（仲介手数料が発生することなど）を説明しておきます。
3. 家賃設定の低い空き家の場合、業者によっては仲介業務を敬遠されます。
こうした空き家は修繕が発生しますので、**宅地建物取引業と建設業を兼業**している業者に仲介業務を依頼します。

行政が中心
となって調整
※無償



Point 空き家所有者の不安と負担を軽減するアドバイス

空き家の所有者から、家財がそのまま置いてあり、片付け等が負担（帰省、処分費など）なので、人に貸したくない（売りたいくない）という声が多く聞かれます。

また、空き家を改修しなければ人に貸せないとか、売れないなど、所有者の費用負担が障害となって、登録がすすまないケースも見受けられます。

こうしたケースでは、次のようなアドバイスを行って登録を促しています。

- ① 家財の撤去にかかる費用は、家賃（数ヵ月分）、若しくは売却金で回収していただくと、負担がかかりません。
- ② どうしても処分できない荷物は、倉庫や一室にまとめて保管していただき、その他の部屋を賃貸で利用してもらうことも可能です。
- ③ 入居者が家を自由にリフォームできるという条件を付し、入居者が空き家の改修とその費用を負担することを前提とした賃貸物件にすると、所有者の負担が軽減されます。
＊③のケースは、屋根換えなど家の構造にかかる大規模な修繕が必要な空き家物件を除く。
- ④ 人が住まない家は、どんどん老朽化が進みます。入居者に家を管理してもらうというつもりで、賃貸してください。定期借家契約により、10年間など期限を定めて家を貸せば、所有者の権利が保護されるため、当該空き家は契約期間満了後、確実に所有者へ返還されます。
＊定期借家契約は公正証書の作成など別途手続きや料金が必要になります。

江津市の「空き家バンク」

年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	合計
登録物件	20	24	24	33	29	38	42	220
活用件数	10	9	13	18	13	20	16	99
入居者数	12	19	34	45	45	46	34	235

※近年の相談は100件以上・24年度の現地調査は60件以上

空き家を活用した移住促進の効果

Ｉターン者が 農林水産業を支え 集落を支える



家族で京都からＩターンした 吉田さんファミリー (空き家活用・千代延林業へ就職)

(有) 千代延林業

＊社員の9割がＩターン者
～地元の若者は林業を敬遠～



空き家を活用して
世帯数41戸、高齢化率
49.5%の集落へ移り
住んだ吉田さん家族

現地面接調査①(島根県江津市 Sさん宅) 賃貸住宅を自費でリフォーム (水回りは業者に依頼、内装は自分でリフォーム)



田舎暮らし暦

東京都杉並区から移住して6年目。ご主人は和紙工芸家。東京育ちの奥さんは、「初めての農作業に、こんなに汗が出るのかと驚き、井戸水の美味しさに感激。虫の音、蛙の鳴き声、鳥のさえずり、風景や季節の変化、体で実感する自然は都会にはない“大きな宝物”で、今やここから離れることなど考えられないほどになりました」と語る。

住宅概要

敷地面積約200坪、平屋の母屋(和室4室、台所、風呂、トイレ)と納屋(2階建て)。所有者は都会に住んでいて、長らく空き家だった。床は一部が抜け、ふすまは破れ、砂壁で暗く、とても住める状況ではなかった。水回りは専門業者に依頼し、内装は自分で再生。賃貸(月額5千円)で借りている。



周辺環境

江津市街からは車で約30分ほど入った山間地。裏が山林、前が畑で農家が点在する静かな環境。

自己再生の内容

田の字型の畳部屋は、畳を上げて床板を替えてフローリングにする。柱は柿渋とペンガラを塗り、壁は白漆喰で仕上げる。ふすまは、室内を明るくするために障子を建具屋さんに作ってもらった。板張りや壁塗りは初めての経験だったが、見違えるほど快適な居住空間となった。材料代が20万円、障子7枚で13万円、合計33万円かかった。

業者再生の内容

トイレは汲取り式だったので、浄化槽を設置して水洗トイレにした。工事費は浄化槽設置代も含めて100万円。風呂と台所も新しくして100万円。合計200万円を業者に支払う。



仏壇のあった場所には、書を貼ったふすまを入れて落ち着いた和室にする。



ふすまの間仕切りを新しく障子を入れて明るくし、床はフローリングにする。



台所はキッチンを入れ替えて清潔で使いやすくなった。



汲取り便所は水洗化する。



浴室はユニットバスにする。



「自分で改装すると、住まいへの愛着も生まれますね」

住まいと環境の満足度

満足

自然環境の豊かさに満足している。古い住宅でも内装や水回りをよくすることで、住みやすく見違えるようになる。

不満

家の改修に関して、もっと断熱材を入れておけばよかったなど、本来プロから提案を受けるべきことが、ここではなかったことが残念です。

課題と解決策

農家の空き家は少なくとも水回りを直すことが必要。最低でも200万円はかかる。賃貸の場合、多くは借主負担となるが、所有者から契約更新を拒否されたらどうなるかという不安がある。修繕費が借主負担の場合には、10年とか15年の長期の定期借家契約(その替わり契約期間が終了すれば無条件で返還する)などの、双方にとって安定した契約関係をつくる必要がある。

現地面接調査②(島根県浜田市 Tさん宅) リフォーム不要の賃貸住宅 (家賃月5万5千円の一般的な賃貸契約)



田舎暮らし暦

広島市から移住して2年目。40歳前後の夫妻と子供3人の5人家族。夫が釣り好きで田舎暮らしを希望し、転職の職探しをしながら、初めは四国でも移住先を探していた。範囲を広げて探していくうち、たまたま来た三隅町が気に入る。

三隅町の定住促進サポートをしている方にお世話になり、この住宅を紹介してもらった。移住後に仕事も見つかり、現在夫は会社員で、牧場の搾乳機械のメンテナンスの仕事をしている。

住宅概要

- ・敷地面積：約200坪
- ・2階建の延床面積：約60坪 昭和62年築
- ・和室6室、洋室2室、LDK、風呂、トイレ
- ・家賃は月5万5千円。敷金礼金あり。賃貸契約は不動産業者が仲介。更新の期限はない。
- ・しばらく空き家だったため、大家さん負担で天井やクロスをリフォームし、そのまま住める状態にしてからの引渡し。ただし、入居時は、全体的にかなり汚れていたで、自分達で掃除は念入りにし、きれいな状態にした。



2階窓からの風景。川のような放水路。



駐車場手前は道路。左側は写真左の風景。右側は集落。

周辺環境

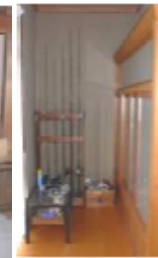
県道171号線沿いに点在する民家の中の1軒。顔見知りの近所は6軒ほど。家の前面の県道に沿って大きな川が流れ、家の横にも川のような放水路が流れる。三保三隅駅まで車で2分。スーパー、役場、銀行、小・中学校はどれも車で2〜3分の距離。病院は車で5分。海水浴場まで徒歩5分で行ける。



入居時はキッチンセットの扉が油でかなり汚れていたが、1枚1枚取り外して磨き上げ、新品の様にきれいした。

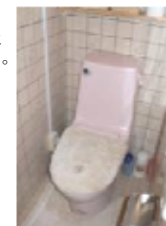


家が広すぎて、あまり使われていない1階の続き和室。大家さんの家具付きは趣味が合わず、そのままの状態に。



趣味の釣り道具スペース。

トイレは下水道完備の水洗。



きれいな浴室だが、洗い場が広くて冬は寒いのが難点。



広々とした玄関。



唯一、自分達で手直した部分。元は和室のふすまだったが、ガラス入りの洋風な壁にして廊下を明るくした。

住まいと環境の満足度

満足

釣りが趣味の夫は特に、海が近い環境や釣り仲間との交流もできて、とても満足している。妻と子供たちも周辺の自然環境や地域との交流などに満足している。賃貸なので、家の仕様や間取りはあまり気に入っていないが、インテリアを自分達の趣味に変えて、センスよく暮らしている。

不満

二方向に川と放水路があり、海からの風も遮らないため、毎年11月から春先まで非常に強い風が吹き、窓がガタガタとうるさいほどで気になる。家は、家族5人でも大きすぎるのが不満。冬は寒く掃除も大変。大家さんが置いていったままの家具なども趣味に合わず、使っていない。

課題と解決策

賃貸の場合は、都会と比べて物件が少なく選択肢がないことから、空き家があれば決めざるをえないこともある。この住宅の場合は、大家がリフォームして貸すという一般的な賃貸契約をしており、田舎としては高めの家賃といえる。貸すために整備されていない空き家も多いため、こうした一般的な賃貸契約の物件を増やせるかが課題となる。

現地面接調査③(島根県江津市 Jさん宅) 古民家を購入、すべて自分でリフォーム (Do it your self が田舎暮らしの最大の楽しみ)



田舎暮らし暦

ご主人はイギリス人。奥さんは京都市生まれ。京都の町中で生活していたが、6年前に江津市に移住。ここに決めた理由は、自然環境のよさ、物件の価格が手頃だったこと、コンビニも信号もない所で借りられる畑があったから。英会話教室を開き、インターネットで海外からも注文を受け地元の産物を販売している。

周辺環境

江津市街からは車で約20分ほど入った山間地。近隣の住宅が建て込んでいるが、静かな山あいの集落にある。



住宅概要

築100年近く経った約40坪の古民家。空き家になっていて老朽化が進み、玄関を入ると床が落ちているような建物だった。敷地面積100坪弱で、建物代は無し、土地代のみの130万円。

自己リフォームの内容

床が抜け、壁が落ちたり、建具は上と下で5cmほどのすき間があったりして、とても住める状況にはなかった。材木屋から安く木材を手に入れて、工具類も30万円ほどかけて整えて、洗面、トイレ、台所と時間をかけながらすべて自分でリフォームした。ストーブ代も含めてかかった費用は合計100万円。

「イギリスやヨーロッパでは、自分で家を直すのは当たり前。建物は古ければ古いほどいい。田舎暮らしでは、Do it your self が最大の楽しみ、醍醐味なのです」と、ご主人は語る。ヨーロッパでは「DIYの店(ホームセンター)」には、便器や塗料、木材、工具などが安く豊富にあり、自分でできるシステムが整っている。日本は種類も少なく材料が高すぎる。すぐに取り壊して新しいものを求めるが、もっと古いものを大事にすべきだ。



外観からは想像できない上品な室内。床は張り直おされ、白い漆喰壁、梁には絵皿が並ぶ。



アンティークな飾り棚が置かれた居間。



インターネットで仕事中的ご主人。



←自分で設置した薪ストーブ。

←土間だった台所も、自分で床を張りキッチンセットを入れた。

住まいと環境の満足度 満足

イギリスでは、若い人が田舎に住みたがっているが、田舎の物件が高い。ロンドンでは2千万円で家が買えるが、田舎では5千万円以上でないと買えない。日本の田舎は、自然が豊かで古い民家も安く手に入る。古い建物は、暗くて寒かったりするが、自分の好きなように直したり改築したりすることができる。それに、日本の田舎はお年寄りが親切で暮らしやすい。(夫)

コンビニも信号もない町で、夜は暗く、朝は鳥のさえずりが聞こえる正しい田舎で満足している。生まれ住んでいた京都や東京などの都会よりもずっと住むには適している。都会で心身ともすり切れている人々は、なぜ田舎に行くこうとしないのか不思議である。(妻)

不満

住宅については、「間取りが不便」、「すき間風が入る」など、さまざまな不満点があるが、これらは手直しすることによって解決できる不満です。自然環境や人間関係はたいへんいいが、図書館に本が少ないことや、医療機関が遠く選ぶことができないなど、医療・教育・文化面に力を入れて欲しい。

課題と解決策

古い民家を購入して、「すべて自分でリフォーム」という方法は、経済的なことより、DIYという「生き方」の問題である。住まいの修繕も自分で行うという例はこれから増えていくと思われるが、自分で行うリフォームのマニュアル書があることが望ましい。