

# 移住推進空き家活用事業

和歌山県企画部地域振興局過疎対策課

# 田舎暮らし応援県わかやま推進会議

## □平成18年

団塊世代の大量退職や都市住民の田舎暮らし志向という社会的背景



県、モデル市町村、受入地域協議会が連携して移住受入体制づくりのため「わかやま移住推進委員会」を設置

## □平成20年

全県的な組織として民間及び行政が連携し、移住・二地域居住等の推進に取り組むことにより、地域の活性化に寄与することを目的に

**「田舎暮らし応援県わかやま推進会議」** を設立

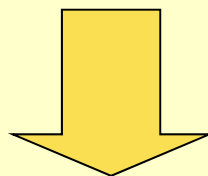
- ・ 会長：和歌山大学名誉教授 橋本卓爾
- ・ 構成員：86民間団体、県及び29市町村

## 推進会議の活動理念

- 1 「田舎暮らし応援県わかやま」のブランドイメージ向上
- 2 移住、二地域居住等の推進を通じた地域貢献
- 3 誠実で良質な情報・サービスの提供

## 主な活動内容

- 都市部住民への情報発信
- 移住受入体制の整備と充実
- 空き家活用



移住による地域の活性化  
(目標：本県への移住1,000世帯)

## 移住推進市町村（地域）

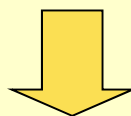
1. 紀美野町（全域）
2. かつらぎ町（天野地域）
3. 九度山町（全域）
4. 高野町（全域）
5. 湯浅町（全域）
6. 広川町（津木地域）
7. 有田川町（安諦・清水地域）
8. 由良町（全域）
9. 日高川町（全域）
10. 田辺市（旧田辺市街地除く）
11. 白浜町（日置川地域）
12. すさみ町（全域）
13. 新宮市（熊野川町地域）
14. 那智勝浦町（色川地域）
15. 古座川町（全域）
16. 北山村（全域）
17. 串本町（全域）



## 移住推進空き家活用事業取組のきっかけ

### □課題

1. 農山村を中心に空き家が増加
  - ・ 空き家率17.9%（全国3位）
  - ・ 空き家の3割が一戸建てで腐朽破損なし
2. 所有者の賃貸への不安
3. 田舎暮らし希望者が賃貸空き家を待っている

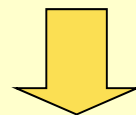


移住推進において住まいの確保が大きな課題

## 移住推進空き家活用事業

所有者、地元住民が安心できる  
空き家活用のしくみづくり

空き家流動化のための改修支援



□平成22年2月

田舎暮らし応援県わかやま推進会議に、当事業を  
推進するための「住宅部会」を設置

## 田舎暮らし応援県わかやま推進会議住宅部会

### □住宅部会長

(公社) 和歌山県宅地建物取引業協会

流通・情報提供委員会 城本 啓二 委員長

### □委員

- ・ 移住推進空き家活用事業の実施市町村又は受入協議会
- ・ (公社)和歌山県宅地建物取引業協会(流通・情報提供委員会)
- ・ 和歌山県



# 空き家活用のしくみ



## 事業 1 空き家所有者に対する啓発・広報

- 県民の友や市町村の広報誌での呼びかけ
- 固定資産税納税通知書へのチラシ同封
- 自治会などを通してチラシ回覧
- 自治会の集まり等あらゆる機会を活用した呼びかけ

## 事業2 田舎暮らし住宅の登録

○ 所有者からの申入、承諾に基づき、各移住推進市町村(担当者、受入地域協議会)で空き家データを登録

(売買・賃貸、場所、所有者、有姿、写真等)

公表はしていません

## 事業3 田舎暮らし住宅協力員制度

- 住宅部会において、不動産の専門家を「田舎暮らし住宅協力員」として委嘱

### 契約仲介要請

- 担当する地域で市町村等と連携して、空き家住宅の賃貸借・売買に係る宅地建物取引の契約支援を行う
- 住宅協力員証の発行、住宅協力員研修会の開催

## 事業4 契約支援

- 「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」を作成  
(和歌山県宅地建物取引業協会の全面バックアップ)
- 貸主・借主双方のニーズを満たすため、定期借家制度を活用し、田舎暮らしに対応する契約項目を付加
  - 【田舎暮らし諸費用の負担】
  - 【現状貸しの容認】
  - 【契約の解除理由】
  - 【建物倒壊時の損害賠償責任】

## 契約実態

○「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」を基本にし、各市町村や住宅協力員の考え方、貸主、借主の事情により適宜直し、内容は様々

○家賃

## 賃貸契約 特約条項例

### 1. 物件の特定

- ・「本物件は未登記のため、建物の記載内容は、別添の固定資産公課証明による。」

### 2. 修繕・原状回復

- ・「本物件は老朽化しているため、建物本体及び付属設備には自然損耗、経年による劣化が認められることを借主は承諾する。」
- ・「本物件の入居後に不都合（修繕）が生じた場合は、貸主に負担を求めず借主の負担で行うものとする。」

### 3. 近隣住民とのトラブル防止

- ・「借主は、当地に移住する場合は、地域住民との融和を図りトラブルを起こさないように留意すること。」

## 付随的事項・目的追加に関する約定

○契約書の条文では定めていないが、別途申合  
わせ書または覚書により、建物所有者の家財や  
仏壇をどこに置くか、家の改修や庭木にどこまで  
手をいれていいか、農家民泊や店の開業にあ  
たっての取り決めをした事例



## トラブル事例

- 飼うことのできるペットの範囲で、貸主と借主の間で見解の相違があり、双方より苦情がでた。家の中は、OKなのか、飼う匹数は何匹までか、契約事項に定めなかった。貸主に口頭で確認しただけだったので、後に水掛け論となった。
- 庭木の樹木の手入れを借主をお願いしていたところ、所有者が置いておきたい太い木の幹まで切ってしまった。
- 入居後灯油ボイラーが壊れてしまい、直すのに30万円以上の費用がかかることになった。

## 事業5 空き家改修補助金

### 空き家再生等推進事業を利用

- 事業主体：空き家住宅の活用を行う者  
(貸主または借主)
- 対象住宅：県外からの移住者用の空き家
- 補助内容：空き家の改修工事  
(軽微な修繕工事は除く)

補助基本額：60万円

負担割合：国1/3、県1/3、貸主または借主1/3

→補助上限額 40万円

## 空き家改修補助金交付実績

年度	22	23	24	25
件数	1	18	12	31

## 事業6 定住フォローアップ

### ○市町村や受入協議会等によるフォローアップ

行政が紹介、支援したことによる責任



担当者に法律的責任はなくても…

### ○県ふるさと定住センターの

「田舎暮らしサポート研修」

## 更なる取組の必要性① 空き家の掘り起こし

- まだまだ有効活用できていない空き家が眠っている地域がある
- 全域空き家把握市町村は17のうち5程度

### 空き家調査の実施

- ・今年度3市町村で空き家調査を実施
- ・実態把握→所有者意向→空き家登録→空き家の紹介

## 更なる取組の必要性②

### 短期滞在施設の整備

○空き家改修などによる移住希望者向け短期滞在施設を整備

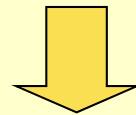
○17市町村中7市町村で整備済み

○短期滞在施設のある市町村は、移住者実績も多い

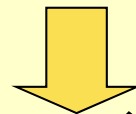


## 更なる取組の必要性③ 市町村借り上げ方式

○所有者が安心して貸せるように、一旦市町村が借り受ける



○市町村が借り受けた空き家を改修



○町有住宅として位置づけ、希望者に賃貸

## 更なる取組の必要性④ 店舗、オフィスへの活用

○田舎のパン屋、カフェ、レストラン等  
開業による地域への貢献度  
週末に都市部からたくさんのお客  
さんが田舎の店にやってくる現象も



田舎で起業という選択肢

○オフィス誘致



## 更なる取組の必要性④ 店舗、オフィスへの活用

○過疎地域でない地域でも・・・

【例】湯浅町

伝統的建造物群

保存地区を活かした

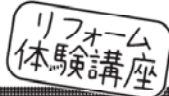
まちづくり



【社会資本整備総合交付金】  
空き家再生等推進事業が必要

# 更なる取組の必要性⑤ 移住者みずから空き家を直す

- 自分で家を直したい  
というニーズがある  
(紀美野町では  
8割近くの方)
- 住宅改修ワークショップ  
の実施



★こんな方におすすめ★  
・田舎暮らしを考えている方  
・家のリフォームを自分でやりたい方

和歌山県 さまの暮らし講座  
**住宅改修ワークショップ**

2013年  
7月13日(土)  
14日(日)  
9:00 集合  
16:00 解散  
※一日のみの参加も歓迎!

このWSで学べること…

作業上の安全対策  
各種道具の取り扱い  
廊下の床板張り替え  
縁側の床板張り替え

家の修繕技術を学んで、田舎暮らしにお役立てください♪

募集人数	10名程度	
参加費	500円(保険料他)	
持ち物	お弁当 飲み物 軍手 タオル	
集合場所	紀美野町役場 美里支所 和歌山県 海草郡 紀美野町 神野市場 226-1	
申込締切	2013年7月10日(水)	

※汚れてもかまわない服装でご参加ください。

↑FAX 073-495-2339 お申込みは TEL、FAX、E-mail で受け付けています。

<input type="checkbox"/> 13日	<input type="checkbox"/> 14日	名前	姓	名	性別	年	月	日	歳
		住所	TEL		E-mail		FAX		送信日

お問い合わせ・お申込み(主催)

 NPO法人 さまの定住を支援する会

T 640-1243

和歌山県 海草郡 紀美野町 神野市場 226-1

TEL / FAX 073-495-2339

地域を変えていく新しい力  
**地域おこし協力隊**

協力 地域おこし協力隊 後援 紀美野町