

空き家対策と定住促進との連携により 空き家減少と移住者増加を狙う！



おの かず ひさ
大野 和久*

去る10月1日に5年ぶりの住宅・土地統計調査が実施されたが、前回の調査結果が発表された際には、「空き家率13.5%」「7.4戸に1戸が空き家」という衝撃的なフレーズが日本中を駆け巡った。

高度経済成長期に建てられたかつての夢のマイホームの中には、空き家となって劣化の一途をたどる家が少なくないが、それらを再び住宅として復活させるための取組みを紹介する。

1. はじめに

栃木市は、栃木県最南端にあつて茨城、群馬、埼玉の3県と接しており、東京から電車でも車でも約1時間の距離にある人口16万人の地方都市である。

「とちぎ」と聞いて皆さんが連想するのは、餃子、イチゴ、日光くらいだと思われるが、残念ながら栃木県の認知度は低く、毎年発表される都道府県魅力度ランキングでも栃木県は下位に低迷している。

そのような栃木県の中でも目立たない栃木市が、空き家対策と定住促進策の分野で注目を集め、今や北海道から沖縄までの多くの自治体から視察に訪れてもらえるようになったのである。



写真-1 蔵が立ち並ぶ栃木市の中心部

2. 栃木市の空き家対策

栃木市では、平成25年度の終盤に**空き家バンク**^{*1}を開始し、平成27年度には空き家条例を施行する

とともに、空き家対策と定住促進をメイン業務とする住宅課を新設し、矢継ぎ早に様々な施策を実施してきた。本格的に空き家対策を始めたのが平成27年度なので、決して早い取組みではない。

私は、空き家条例の検討を行った平成26年度に初めて空き家問題に関わり、平成27年度から現職にある。空き家対策に取り組む立場となって重視した点は、空き家に対する市民の関心を高める具体的な施策を展開することと、使える空き家は使ってもらおうということで、空き家を移住者の住宅として利用してもらうことにより、空き家の減少と人口増加を同時に実現させることを最大の目標とした。

そのために過去3年間で行った主な取組みは、次のとおりである。

1) 「**空き家解体補助制度**」^{*2}と「**空き家等改善資金利子補給制度**」^{*3}

最近空き家の解体に補助を行う自治体が増えてきたが、平成27年当時は、所有者が負担すべき解体費用に公金を支出するのはいかがなものかという考えが強く、解体補助を行う自治体は少なかったため、解体補助を開始すると、予想どおり住宅課の窓口には希望者が殺到した。解体ばかりが増えると、目標である空き家の活用に反する方向へ進んでしまう訳だが、解体を希望する空き家の中には程度の良いものが多数含まれていたため、それらを空き家バンクへ誘導することで、多くの空き家を活用の

* 栃木市 都市整備部 住宅課 課長

0282-21-2450

レールに乗せることができた。

2) 空き家バンクのサイトの見直し

当初は、市のホームページで空き家バンクの物件を紹介していたが、見栄えが悪く、掲載する情報も少なく閲覧者が少なかったため、内容を一新して専用サイトを立ち上げたところ、アクセス数が大幅に伸びた。

3) 空き家を活用した移住体験施設の整備

空き家活用の見本として、また、人口減少に歯止めを掛けるため、空き家を活用して2つの移住体験施設を整備した。

(1) 蔵の街やどかりの家

空き家バンクに登録予定であった空き家を市が借り受け、わずか2ヵ月でリフォームを行い、平成28年度からオープンさせたところ、予想を超える大人気となった。中には海外暮らしを終えて帰国後、空港から直行し、1ヵ月の入居期間中に仕事も家も決めて栃木市へ移住した夫婦も現れた。戦後まもなく建てられた木造平屋で、10年ほど空き家となっていた家だが、風情があり、現在も大人気である。



写真-2 蔵の街やどかりの家の内部

(2) 蔵人館

安政3年(1856)に建てられ、空き家となっていた見世蔵が市に寄贈されたことから、これを平成29年度に「IJU(いじゅう)テラス」として整備を行い、その一部を移住体験施設「蔵人館」として今年度オープンさせた。こちらも海外から利用者が訪れるなど、既に大人気となっている。



写真-3 蔵人館の外観

4) 空き家対策と定住促進策との連携

平成28年度から、空き家を含む中古住宅を取得した場合、移住者には「IJU(いじゅう)補助金」^{※4}、市民には「市内住み替え補助金」^{※5}を交付することとし、さらにそれが空き家バンクの登録物件であれば最大50万円のリフォーム補助も併せて受けることができるようにした。その結果、空き家バンクに対する移住希望者の注目度が急上昇し、平成28年度の空き家バンク利用者登録数221件のうち、市民が88件であるのに対し、市外在住者は133件に急増した。

このような支援策等が評価され、「田舎暮らしの本」という移住専門誌が行った「2017年版住みたい田舎ベストランキング」の若者世代と子育て世代の2部門で栃木市は全国第1位となり、これが起爆剤となって、IJU補助金や空き家バンク、移住体験施設への注目度が急上昇した。

平成29年度は、都内で働く人たちが現在の仕事を続けながら栃木市に引っ越した場合に、快適な通勤をしてもらえるように、通勤特急料金補助制度「楽賃」を開始するなど移住支援策の拡充を図ったところ、「2018年版住みたい田舎ベストランキング」において、若者世代で全国1位、子育て世代とシニア世代で全国2位、総合部門で全国3位と、全体的に前年を上回る高評価を得ることができた。

8年前、合併により新生栃木市としてスタートした当時は、社会人口動態、自然人口動態ともにマイナスであったが、表-1のとおり、近年は社会人口動態が増加しており、これは定住促進と空き家対策

を連携させ、移住者に空き家を利用してもらったことの影響も大きいと考えられる。

表-1 平成27年度以降の人口動態

	社会人口動態 (転入・転出)	自然人口動態 (出生・死亡)	合計
平成29年度	561	-1,054	-493
平成28年度	476	-1,021	-545
平成27年度	397	-908	-511
合計	1,434	-2,983	

3. おわりに

これまでのところ概ね順調に進んできた栃木市の空き家対策であるが、高齢化、人口減少が続く中で空き家がさらに増加することを考えると、楽観視はできない。

今後の課題として即座に思い浮かぶのは、相続放棄や所有者の所在不明等の理由により、管理すべき人がいない空き家をどのように処理するかということと、新たに発生するであろう空き家をいかに抑制するかということである。

そもそも、空き家対策には特効薬、秘策と呼べるものがない。この3年半の間、様々な事例を研究し、次々と施策を打ち出してきたが、効果を実感すると同時に、その裏側には効果を上げることができない領域（所有者、物件）があることを常に感じてきた。

その大きな原因は、空き家が個人の所有物であるということである。空き家が個人の所有物である以上、行政が介入できる限界があるし、市内に存在する沢山の空き家の所有者全てに手を差し伸べることも不可能である。空き家をどうするかは、最後は所有者の意思に懸かっているから、所有者がその気になってももらわないとどうにもならないし、活用するにしても解体するにしてもある程度の費用が必要となるため、所有者がその気になっても経済的に余裕がないと先に進めないのである。

地価が右肩上がりでも上昇し、不動産が大きな価値を持つ時代であれば状況は異なるのであろうが、高齢化と人口減少が進む地方都市では不動産の価値も低下し、立地が悪かったり、老朽化が進んだ空き家が建っていると、タダでも引き取り手が現れないことも珍しくない。最終手段として、法律上は行政代執行や不在者財産管理人制度が用意されているが、行政代執行により空き家を解体しても、土地の価値が低ければ土地を売却して費用を回収することもできないし、不在者財産管理人制度も資産価値が低い場合には必要な費用を捻出することができないため、機能しないのである。少子高齢化や人口減少が空き家の増加を招く原因となっていることは事実であるが、視点を変えると、空き家問題の根底にあるのは不動産価値の低下なのかもしれない。

【用語解説】

※1 空き家バンク

……空き家を活用してもらうため、空き家を売りたい・貸したい人と、空き家を買いたい・借りたい人を仲介するシステムで、現在では多くの自治体に普及している。栃木市では、平成26年1月から開始し、当初は登録物件も少なく、あまり成果が現れなかったが、昨年度の成約件数は67件で、今や日本一の成約件数となった。

※2 空き家解体補助制度

……現在の耐震基準を満たしていない、昭和56年5月以前に建てられた空き家を解体する場合に、最大50万円の補助をする制度。

※3 空き家等改善資金利子補給制度

……空き家を再利用するために金融機関から借りた200万円（平成30年度から300万円）までに対する利子を市が負担する制度。

※4 IJU（いじゅう）補助金

……Iターン・Jターン・Uターンにより栃木市に移住し、市街化区域の住宅を取得した人に対する補助金。新築30万円/中古住宅20万円+40歳未満10万円/50歳未満5万円+子ども1人当たり10万円+市内勤労10万円/市外勤労5万円→最大100万円

※5 市内住み替え補助金

……市内転居により市街化区域の住宅を取得した人に対する補助金。新築15万円/中古住宅7.5万円+50歳未満5万円+子ども1人当たり2万円