

若者を町に呼び寄せる (ときがわ町空き家バンク)

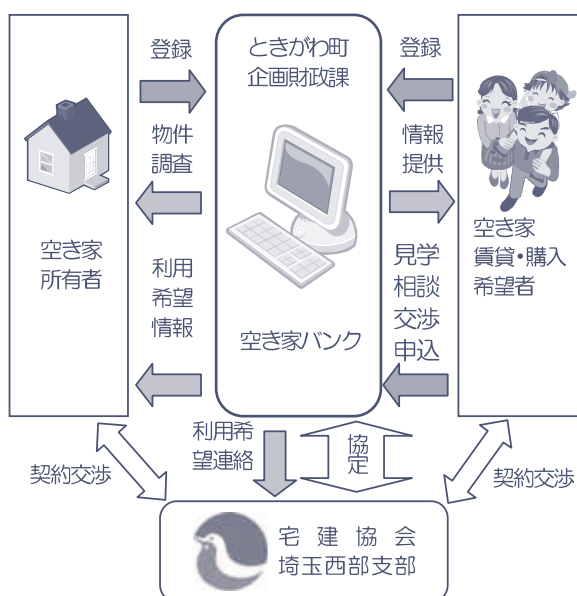


ときがわ町企画財政課 大野 健司

空き家は多くの自治体で頭の痛い問題です。町の約70%が山林で、年々人口が減り続けているときがわ町でも同様で、町内には300軒を超える空き家があるといわれており、「空き家をなんとかしなければ・・・」漠然とした思いはあるものの、具体的に何をどうしたら良いのかわからずにいました。そこで、空き家を厄介なものから、ときがわ町へ若者を呼び寄せる重要な資産と視点を変え、対象を若い子育て世代に絞った結果、空き家バンク設立から僅か1年半で、5世帯21名（内子供11人）が空き家バンク利用して、ときがわ町へ転入するという、まずまずの成功をおさめることができました。

たった5世帯？子供が11人だけ？と思われるかもしれませんが、平成24年度のときがわ町の出生数は45人。出生数の24%に値すると考えると、けして馬鹿にできない数字ではないでしょうか？

1 ときがわ町空き家バンクの概要



【ときがわ町】

空き家物件、空き家利用希望者の募集を行い、町公式ホームページで情報提供を行います。

【空き家所有者】

個人が居住を目的として建築し、現に居住していない建物及びその敷地（近く居住しなくなる予定のものを含む。）又は、建物の跡地若しくは造成地の登録を行います。既に不動産業者へ仲介を依頼している物件であっても、個人の所有であれば登録可としています。

【賃貸・購入希望者】

希望にあう物件があれば、所定の用紙を提出し担当仲介業者の仲介により、空き家所有者、賃貸・購入希望者間で契約交渉を進めていきます。

【埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部】

ときがわ町と公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部（以下、「宅建協会埼玉西部支部」という。）では、「ときがわ町空き家バンク媒介に関する協定書」を締結し、空き家の媒介に関する協力や、長年の不動産取引に関する知識と経験をもとにアドバイスをいただいています。制度設計をするにあたり、行政と不動産業者それぞれにメリットがある仕組みにするよう配慮しました。不動産の仲介を業いとする不動産業者、役場への協力が自分たちの取引量拡大になれば、この空き家バンク制度が行政と不動産業者の相互協力により長続きできるのではないかと考えたためです。

宅建協会埼玉西部支部へ最初に相談を持ちかけた時には、宅建協会埼玉西部支部としては初めての取組であったため、会員の方への説明に時間を要しましたが、「行政の取組に不動産業者として貢献したい」と理解をいただきました。

登録希望のあった空き家物件ひとつひとつに、宅建協会埼玉西部支部会員の不動産業者が担当仲介業者としてつきます。賃貸・購入希望者から交渉申出があった後は、担当仲介業者の仲介のもと、一般的な不動産取引のルールに則って契約手続が進められていきます。担当仲介業者は空き家所有者が宅建協会埼玉西部支部会員の中から指名することができますが、特に希望がない場合には、宅建協会埼玉西部支部から推薦を受けた不動産業者が仲介に当たります。

空き家物件のホームページ公開から1ヶ月間は、中学生以下の子供がいる世帯、男女共に45歳以下の夫婦又はカップル、ときがわ町内で農林業に従事しようとする45歳以下の者のみ、物件内覧、交渉可能として、若い世帯を優先していますが、1カ月経過後は誰でも交渉可能になっています。

ときがわ町空き家バンクは単に空き家物件を紹介するだけでなく、若い子育て世代への経済的支援策も含んだ事業として、空き家改修費の一部負担制度と共に、転入世帯への子育て奨励金制度も創設しました。

■空き家リフォーム工事助成金

対象となる世帯の世帯員全員が町外から転入する空き家バンク物件のリフォームにかかる対象経費の1/2に相当する額（上限30万円）

※空き家リフォーム助成金対象世帯

- 世帯員に次のいずれかの者が含まれる世帯
- ア 中学生以下の子ども
- イ 共に45歳未満の夫婦、又は共に45歳未満で婚約などの理由により夫婦に準じる者
- ウ 町内において専ら農林業に従事する目的を持って移住する45未満の者

■子育て奨励金

空き家バンクを利用して、中学生以下の子供がいる世帯全員が町外から転入した場合に、引越し費用に相当する20万円/世帯の「子育て奨励金」が支給されます。

2 事業実施に至った背景

ときがわ町は平成18年2月1日に旧都幾川村と旧玉川村が合併してできた人口約12,300人（平成25年10月現在）の小さな町で、合併当初から深刻な少子化問題に直面しています。今まで少子化対策として、3棟の子育て支援住宅の建設、不妊治療や妊婦健康診査、中学生へのインフルエンザ予防接種費用の助成、乳幼児及び児童医療費やチャイルドシート購入補助など、経済的に手厚い支援を行ってききましたが、直接の人口増加には結びつきませんでした。

一方、かつてはときがわ町への移住希望者はリタイヤ世代が中心でしたが、近年「ときがわ町の自然環境の中で子育てがしたい」と考える若い世代の移住希望者が多くなっています。

ところが、移住希望者は多くいるのですが、口々に「ときがわ町に住みたくても、住む家、特に貸家がない」と訴えます。調査をしたところ、近隣に比べてときがわ町には不動産市場に流通している賃貸・販売物件が極めて少ないことが分かりました。農地の貸借の習慣はあるものの、家の貸借の習慣がなく、空き家所有者が家を他人に貸すことに対する不安感から、貸家として活用することなく、そのままの状態になっていることが理由のひとつとしてあげられます。

そこで、ときがわ町と宅建協会埼玉西部支部が協定を結び、連携することによって、空き家の所有者や移住希望者が安心して行政に相談できる仕組みとして、「空き家バンク」の制度をスタートさせることとなりました。

3 空き家バンクによる効果

■空き家が蘇る

106坪ある広めの宅地に可愛らしい平屋建ての一軒家。



宅地の他に家庭菜園もできる畑と、タケノコ掘りも可能な山林のついた賃貸物件で、空き家バンクで公開するとすぐに数件の問い合わせがあり、最終的には3世帯からの交渉申込みの中から物件所有者に選んでいただくことになった超人気物件ですが、空き家バンクに物件登録希望のあった当初からこのような良好な状態にあったわけではありません。

物件登録希望の連絡を受け現地の下見に行くと、そこには背丈より高く育った篠竹が宅地、畑、山林一面にはびこった暗く鬱蒼とした場所で、「本当にここに家が有るのか？」という状況でした。篠竹をかき分けやっとたどり着いた建物も、中に入ってみると一面にハクビシンと思われる鳥獣の糞が散らばり、床は腐り、天井にもやはり鳥獣の糞尿によるものと思われるシミが広がり、とても人が住むことができるような状態になるとは思いませんでしたが、リフォーム助成金を活用した建物のリフォームや、敷地内の抜根整備が行われた結果、明るい陽射しの溢れる人気物件に蘇りました。

こちらの物件は空き家になってから40年以上経過しており、農業用具の倉庫として使用されていました。トイレ、お風呂などの生活に必要な設備がな



く、2階の部屋から天井を見ると屋根の穴から外の光が射し込んでいるのがわかる状態でしたが、大工を職業とする若い方が購入し、自分が住む自宅として再生が行われる予定です。

■町に新しい風が吹き始めました

空き家バンクを利用して平成24年に奥様とお子さんの3人で移住したKさん。

お子さんが生まれたことをきっかけに“緑あふれる環境で生活がしたい”と、ときがわ町が若手の林業後継者を育成する

「緑の雇用創出事業」の第3期研修生に応募。ときがわ町の山林の中で森林整備の作業に従事しながら森林作業に必要な機械について学んだり、作業の基礎訓練に毎日汗を流しています。



空き家バンクを利用して平成25年7月に移住したSさんご一家。



ネパールカレーの移動販売業を営み、ときがわ町を始め近隣市町村で行われるイベント等に出店しています。Sさんの作るカレーは主にときがわ町・小川町で採れた有機野菜を使用し、化学調味料・小麦粉を使わない優しさと、こだわりが人気の秘密です。

空き家になって40年以上経過している古民家を購入したNさん。空き家の購入とほぼ同時期に3人目のお子さんが誕生しました。Nさんの職業は大工さん。購入した古民家を、自らの目で選別したときがわ町産の木材を使い、自らの手で再生させたいと考えていらっしゃいます。



Nさんの経験、技術、センスによって、解体を待つしかなかった古民家が、どのような素晴らしい家に生まれ変わるか楽しみです。

空き家バンクによって、このままではいずれ倒壊してしまう危険性を持った建物や、荒れ果てて鳥獣の住みかになってしまっていた場所が、明るく子供達の声が響く場所に生まれ変わり、防犯、環境面が改善されたことはもちろんですが、担い手が減り衰退し始めている、ときがわ町の主要産業「林業」を継承する若者、ときがわ町産の野菜を使い、いままで町には無かった事業で起業する若い家族、確かな技術を持って移住してくる若者など、様々なタイプの若い人達がときがわ町で活躍を始めている。そんな若い人財を呼び寄せることができる。それがときがわ町空き家バンク最大の効果だと考えています。

4 空き家バンク事業の課題

■空き家が足りない

空き家利用希望登録者（空き家を利用してときがわ町へ移住希望）44世帯（内5世帯が成約、2世帯が登録解除）に対して、空き家登録物件は18件（内

5件成約、6件取下げ）と空き家物件の数が不足しています。

空き家が増加し困っているのに空き家物件が足りない。矛盾しているようですが、ときがわ町の現状です。空き家が有るにもかかわらず、物件登録数が増加しない理由として、次の4点が考えられます。

- ①空き家所有者に空き家バンク制度に関する情報が伝わっていない。
- ②空き家に見えるが、実は空き家ではない
- ③返してもらえなくなるのではないかと不安感
- ④空き家となっている期間が長いと、リフォームにある程度の初期投資が必要

物件登録申込数	25
物件登録数	18 (6)
物件登録調整中	7
物件成約数	5

※平成25年12月1日現在
() 登録取下げ件数

ときがわ町空き家バンクに関する情報は、主に町ホームページ及び町広報紙への掲載と、税務課が発送する納税通知へチラシを同封しています。空き家を利用したいと考える人は、ホームページを見て問い合わせをしますが、空き家をお持ちの方からはホームページを見てという問い合わせはなく、税務課が発送する通知に同封したチラシ、または税務課窓口での納税相談の際に税務課職員から紹介された方がほとんどです。

空き家の所有者に積極的に連絡を取り、空き家の提供をお願いしたいところではありますが、そもそもが空き家ですので、訪問をしても所有者や管理者と会えるわけではなく、ポスティングも効果がありません。登記簿上の住所や名義人が変更されていない物件も多く、納税義務者の情報についても個人情報保護の観点から利用できないため、所有者、管理者の方との連絡が取りづらい状況にあります。

また、普段は誰も住んでいないため周囲からは空

空き家と思われる状態であっても、実態としては定期的に利用されている物件も多くあります。物件の所有者は町外に住んでいますが、ときがわ町内に先祖代々のお墓があり、仏壇も空き家内に残っていて、お盆やお彼岸などには親戚が集まるため貸してしまうわけにはいかない、という声も多く聞かれます。空き家の所有者の多くが川越市、東松山市周辺や都内といった、車で1時間前後の圏内に居住されていて、比較的空き家の管理がしやすいため、セカンドハウスのように利用されていることも一つの要因と考えられます。

■貸す人、借りる人、ニーズの違い

空き家を借りたい、買いたいと希望して来られる方の多くは、平屋建ての一軒家で、敷地は広く（100坪程度）、周辺に家が無くゴミゴミしていない場所で、家庭菜園のできる物件を“安価”で借りたい・買いたいと希望します。対して物件の所有者は、当然のことながら、リフォーム等の初期費用をかけることなく、なるべく高額で貸したい・売りたいと考えていますので、せっかく空き家物件登録をさせていただいたにもかかわらず、まったく問い合わせの無い物件が複数あります。

	空き家利用者	空き家物件所有者
賃貸	3万円～5万円	5万円～8万円
購入	500万円以下	500万円～1400万円

物件の価格が高めに設定される要因として、リフォーム等の初期費用があります。空き家バンクに登録される物件は十数年間使用された上、数年間(中には10年以上)放置されていた物件が多く、貸家として利用するためには、床や襖、水回り、浄化槽など、補修をせずに利用できる物件はほとんどありませんので、空き家所有者は空き家を利用する方が生活をするために最低限のリフォームを行わなければならない、リフォーム費用を回収するための金額を

賃貸価格に上乗せせざるを得ません。

また、借りる側、購入する側の意識として、田舎の空き家は安価であるという誤解が生じています。これは自治体職員や議会議員の中にも同じ誤解があるのですが、テレビの特集などで「古民家に農地が数百平方メートルついて月1万円」などといった特異な例がクローズアップされている事も原因の一つではないでしょうか。ときがわ町は田舎とはいえ首都圏50km圏内、固定資産税は多少安いかもしれませんが、リフォーム費用等家の維持にかかる費用はさほど変わりはありません。

5 空き家バンク助成金・奨励金の効果

ときがわ町空き家バンクでは、空き家リフォーム助成金、子育て奨励金の2つを準備しています。

子育て奨励金は、子どものいる家庭の移住を促進するため、引越し費用相当の20万円を奨励金として中学生以下の子どもがいる世帯に交付するものです。空き家を購入・賃貸したいと希望する登録者の方々の意見を聞くと、単に田舎に住みたいという理由から、ときがわ町を含む複数の町村で空き家物件を探しているのではなく、理由はそれぞれ異なりますが、第1に「ときがわ町に住みたい・ときがわ町で子育てしたい」という希望があり、そのための手段として空き家を探しているという方がほとんどで、“子育て奨励金制度の有無がときがわ町への移住を検討する中で影響することはない”との意見が大多数を占めています。

これに対して空き家リフォーム助成金は、空き家のリフォーム工事にかかる初期費用が障害となり、空き家バンクへの物件登録を悩んでいる物件所有者の背中を押すことを目的に作られた制度です。また助成金の対象となる工事を町内の工務店等が行う工事に限定し、町内の経済活性化に役立てる目的も併せ持っています。他の自治体でもリフォーム工事への助成を行っている例はありますが、ときがわ町の助成金は物件の所有者だけでなく、空き家を賃貸・

購入した人も対象としているという特徴があります。空き家を賃貸・購入した人がある程度自由に空き家のリフォームができるようにすることで、物件所有者の初期投資への負担を軽減し、空き家バンクへ物件登録をしやすい仕組みが設けられています。

ただし、いざリフォーム工事をするととなると、経費が100万円を大幅に超えてしまう工事が大半を占め、助成金の限度額30万円という額はリフォーム工事費用のほんの一部にしかありませんが、町がリフォーム工事に対する補助金を準備しているということが、物件所有者にとって大きな安心材料となるようで、「町からの助成金があるのならば・・・」と、リフォーム工事の実施を決断していただいた所有者もいらっしゃいます。

6 空き家バンク助成金・奨励金の課題

空き家バンク助成金・奨励金は、ときがわ町外から町内へ移住する子育て世帯を対象に制度が作られているため、町内に住む子育て世代の方が空き家バンクを利用して空き家を賃貸・購入した場合には、子育て奨励金、空き家リフォーム助成金どちらも対象にならず、町内に住む若い子育て世代と、町外から移住してくる若い子育て世代との不公平感が生じています。また、ときがわ町の空き家バンクは若者定住化対策の一環として実施されておりますが、子育て奨励金、空き家リフォーム助成金いずれも、ときがわ町外から町内へ移住してきた段階で将来的な定住化を期待して交付されています。要綱では、「町内に5年以上居住をする意志のあるもの」と規定されていますが、強制力や罰則などはなく、まだそのような事例は発生していませんが、一旦は移住をしたものの、地域に馴染めない等といった事情により短期間で転出してしまうことも想像されます。厳しい財政事情の中行われている補助制度ですので、確実に定住化につながるような助成制度の在り方について検討する必要があります。

7 今後の展開

町内には、現実的に多くの空き家が存在しています。家は人が住まなくなると急速に劣化が進行し、床の構造材が腐ったり、ハクビシンなどの鳥獣の住みかになったり、最終的には倒壊の恐れのある危険な建物に変わっていきます。空き家バンクを立ち上げ、空き家の登録依頼のあった物件を調査する中で、このような建物を目の当たりにしました。

課題として、利用希望者に対して空き家の登録が少ない事があげられます。ときがわ町は田舎ですので、田畑を貸し借りする習慣はあっても、家を他人に貸す習慣がなく、「返してもらえなくなるのではないか」という不安があるようです。今後は、空き家の取引件数の実績を上げるとともに、空き家バンクを利用して転入した若い方たちの活動を紹介していくことにより、「空き家を若い方に利用してもらう事は、家の寿命を延ばし、地域の若返りにも役立つ」という意識を町内に浸透させ、空き家所有者の不安を取り除いていくとともに、地域の住民から空き家所有者に空き家バンクへの登録を勧めていただけるような環境づくりを進めていきたいと思っております。