

# 地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態 THE MANAGEMENT FORM OF SETTLEMENT SUPPORT SYSTEM WITH VACANT HOUSE INFORMATION AND GRANT FOR REPAIR BY LOCAL GOVERNMENTS

山本幸子\*, 中園眞人\*\*  
*Sachiko YAMAMOTO and Mahito NAKAZONO*

This paper aims at clearing the characteristics and practical use form of the settlement support system including the subsidy system. After 2006 years, local governments that introduced a subsidy system increased, and the governments that appropriate an area residence grant in a part of the source of revenue occupies majority. It is shown that the introduction of the subsidy system was promoted after securing a source of revenue along with the grant system foundation of the country. A form of grappling with the synthetic support that enriched economical and permanent support has appeared and the connection with the related group is planned, and the support system that it made use of the characteristics of each organization has being constructed.

**Keywords :** *Settlement Policy, Vacant House, Information Service, Reform Cost, Grant*

定住施策, 空き家, 情報提供, 改修費, 助成金

## 1. 序論

人口減少や少子・高齢化を背景に、農村や街なかの伝統民家の空き家化が進行しており、空き家ストックの有効活用を目的に多くの地方自治体で空き家活用事業が実施されている。その事業方式は空き家情報の収集・提供が一般的であるが、近年改修費に対する助成制度を導入する自治体が増加傾向にある点は注目される<sup>注1)</sup>。これは提供される空き家の老朽化が要因となり空き家活用が進まない問題の解決を目指すもので、空き家情報提供に改修費に対する経済的支援を加えた発展型の事業方式として位置付けられる。

一方で空き家活用事業実施自治体に共通して、事業管轄課の多くは企画課や総合政策課で、移住・定住に関する相談窓口を設け、空き家活用事業だけでなく定住支援事業全般を担当している。近年の定住支援事業の動向として、転入先検討時期に田舎暮らしを体験できる「体験支援」や、就職情報や農業研修を提供する「就職・就農支援」に取り組む自治体が増加しており<sup>注2)</sup>、転入希望者は相談・体験から仕事・住まいの提供まで自治体を窓口として支援を受けることができる。空き家活用促進の観点からは、助成制度導入と総合的定住支援への取り組みは、相乗効果をもたらす有効な方法と考えられるが、自治体により専任職員の有無や職員数が異なるため、事業管轄課内に留まらず、行政内他部局や企業、NPO法人、自治組織等と連携した組織体制の構築が重要検討課題である。その中で助成制度導入自治体では、建築専門家を含む多様な機関と連携し、空き家情報提供と併せて定住支援に積極的に取り組む傾向が認められ、空き家を活

用した定住支援事業の先進システムとして位置付けられる。

関連既往研究には、地域計画の観点から空き家の実態とその活用・管理状況を把握した報告<sup>1)</sup>や、空き家の解体除却施策の運用状況の報告<sup>2)</sup>等があり、さらに空き家の再生活用をめぐる報告が多くなされ<sup>3-6)</sup>、研究蓄積が進められている。一方自治体主導の取り組みに関しては、空き家活用事業に関する自治体アンケート及びヒアリングをもとにした実態調査報告<sup>7-9)</sup>や、空き家活用事業の運用状況に関する研究報告<sup>10-12)</sup>等の成果、助成制度を導入した空き家活用事業の事例報告<sup>13,14)</sup>等の研究蓄積はあるが、助成制度の比較分析を行った研究は少数で、助成制度増加の要因と近年の制度の傾向は明らかにされていない。また空き家活用事業と連動した定住支援事業の効果の検証や自治体の組織体制の検討はなされていない。

そこで本論では、改修助成制度創設期と展開期における助成制度の相違点・展開内容を整理した上で、事業内容を指標に自治体の定住支援システムを類型化し、事業内容と組織体制の特徴を明らかにすることを目的とし、得られた知見をもとに自治体の立地条件や規模に対応したシステムの展開方向と課題に関し考察を加える。

尚、改修助成制度を導入した自治体の定住支援事業に関しては、図1に示すシステム構成の通り、「体験支援」、「就職・就農支援」、「住宅支援」のサブシステムに区分され、本論ではこれらの事業を実施する組織体制を含めた全体を「定住支援システム」と定義し、空き家活用事業は「住宅支援」サブシステムの一部として位置付ける。

\* 筑波大学システム情報系 助教・博士(工学)

Assistant Prof., Faculty of Engineering, Information and Systems, University of Tsukuba, Dr. Eng.

\*\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.



テムとして海士町の事例を図3に示す。町は広報で空き家募集を行い、所有者に貸出し意向があれば町と建築業者で空き家を調査し、改修可能な場合町と所有者間で使用貸借契約が結ばれる。その後町委託の建築業者により改修設計・工事が行われる。改修費は町が負担し、改修後財団から改修費の半額(上限250万円,離島300万円)が町に支給される。改修後入居者の募集が行われ、入居者決定後に町と入居者間で賃貸借契約が結ばれ、入居者から町に家賃が支払われる注5)。町負担の改修費は10年間の契約期間中の家賃収入で回収する方式である。1997~2003年の6年間に県内で40件の実績を有す。

### 3.3 改修費と改修内容

鹿児島県旧東郷町・旧頰娃町内及び島根県内で助成金を適用し改修された住宅20例の改修調査を実施した。調査項目は各室の部位注6)の改修の有無及び屋根・外壁・給排水の改修の有無で、これらの実施率を項目別に求めたものを「部位別改修率」、住宅全体の実施率を「全体改修率」と定義する。改修費と全体改修率の関係を図4に示すが、改修費100万円未満の事例では全体改修率は5~20%、100~200万円では15~30%、200~400万円では20~35%、500~650万円では45~60%の範囲に分布し、改修費と全体改修率の回帰式の決定係数は0.72と比較的高い。改修費区分別の部位別改修率を図5に示すが、改修費が500~650万円では水廻り・居室・屋根・外壁共に改修率が高く、200~400万円では屋根・外壁と水廻り(特にトイレ)の改修が優先的に行われている。これに対し100~200万円では居室の畳替えと障子・襖の張替え、屋根・外壁補修と老朽部材の交換に改修内容が限られ、100万円以下では居室の畳替え、障子・襖の張替え等の部分的且つ軽微な改修に留まる。鹿児島県の事例では改修費が200万円以下で島根県の事例と比較すると低額だが、所有者による改修費負担と助成額上限(50万円)の制約が要因と推察される。

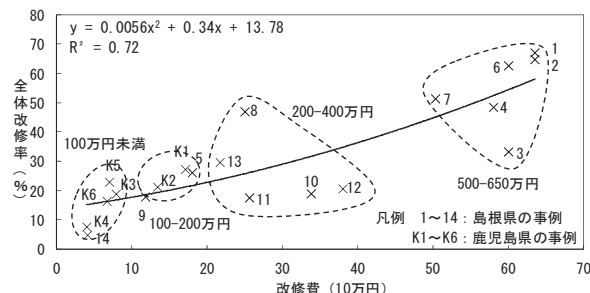


図4 改修費と全体改修率の関係

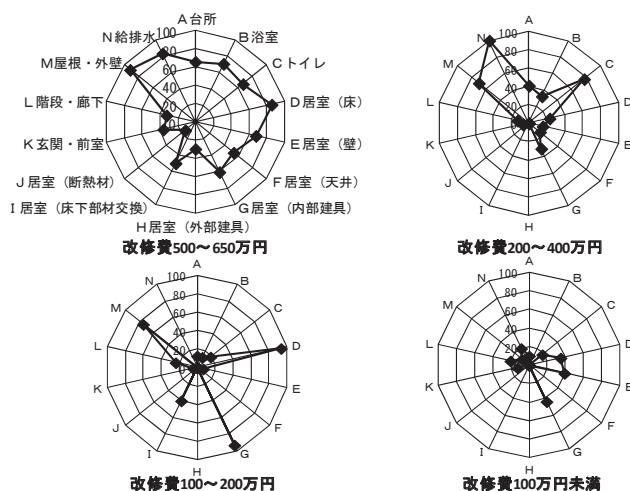


図5 部位別改修率

以上、1990年代に助成制度が導入された空き家活用システムの特徴として、(1)賃貸人が助成金を活用して改修後に貸し出す方式であ

表3 改修助成制度導入経緯と財源・助成額設定根拠

番号	自治体	事業名称	合併年度	開始年度		改修助成制度導入の経緯	財源	助成額の設定根拠	助成割合/上限額
				活用事業	助成金				
1	茨城県 常陸大宮市	空き家改修補助金	2004	2005	2004	合併以前に旧村で実施されており、合併時に制度継続の有無について検討がなされた結果、実施が決定した	一般財源	市の予算の範囲内且つ転入者呼び込みことができるようにバランスを考慮して設定	2分の1/50万円
2	栃木県 那須烏山市	定住促進奨励金	2005	2007	2008~2012	2007年に担当課内で定住奨励金制度導入が提案され、市内定住者も対象とすることで議会の承認が得られ、翌年より開始	一般財源/地域振興基金/*地域住宅交付金	市の予算の範囲内では精一杯の金額で、改修補助というよりは奨励金のような位置付け	2分の1/15万円
3	長野県 豊丘村	空き家改修費補助金	-	2006	2008	市町村合併が未実施に終わり、村の自立を考え、役場有志で構成される「村内プロジェクト」にて提案された	一般財源	水廻りの改修を想定して設定	2分の1/50万円
4	岐阜県 飛騨市	飛騨市田舎暮らし絆策支援事業補助金	2004	2005	2005~2008	豪雪地域で定住促進を行うためには他の自治体にはない個性が必要で、定住対策の目玉として導入された	地域住宅交付金/一般財源	水廻りの改修を想定して設定	2分の1/200万円
5	岐阜県 高山市	飛騨高山ふるさと暮らし移住促進事業補助金	2004	2008	2008	空き家の活用において、水廻りの老朽化がネックになると考え、改修費助成制度が導入された	一般財源	水廻りの改修を想定して設定、他の自治体を参考にした	2分の1/100万円
6	岐阜県 美濃市	美濃市らしい住まいづくり改修工事費補助金	-	2007	2007	空き家が目立つようになりNPOとの話し合いの結果、人口対策のため子育て世代の誘致を目的に開始	*地域住宅交付金/一般財源	若い世帯のライフスタイルに適した水廻りの改修を想定して設定	2分の1/200万円
7	鳥取県 鳥取市	UJiターン住宅支援事業	2004	2006	2007	空き家活用事業を実施する中で、大半が改修が必要であったため、助成事業の必要性が認識された	地域住宅交付金/鳥取県交付金/一般財源	一般的に空き家改修に必要な金額を設定	10分の1/100万円
8	広島県 北広島町	住宅建築費等の補助制度	2005	2006	2006	空き家活用事業の入居者を呼び込む目的で、空き家活用事業と同時に導入された。地域経済活性化のため、助成金は地域通貨で支払われる	地域住宅交付金/一般財源	地域通貨の利用により地域経済効果が期待できる金額に設定、町外業者施工の場合は町内業者施工の助成額の半額	20分の1/25.50万円
9	広島県 庄原市	空家活用改修費助成事業	2005	2007	2007	老朽化した空き家が多く、改修費が高額になるため、空き家購入者に対してのみ導入することで決定	一般財源	水廻り及び最低限の構造部(屋根・床下部材等)の改修に必要な金額を想定して設定	2分の1/200万円
10	福岡県 旧立花町	立花町空き家情報バンク住宅改修資金助成事業	2010	2004	2006~2008	入居者への財政的支援を目的に、空き家活用事業開始と同時に助成事業を導入する予定で、地域住宅交付金の交付年度に併せて実施された	地域住宅交付金/一般財源	全国の他の自治体を参考に、同程度の金額を設定	2分の1/50万円
11	佐賀県 伊万里市	空き家活用事業助成金	-	2005	2006~2010	提供された空き家の多くが改修の必要性があり、改修費補助は経済効果も見込めると考えられた	地域住宅交付金/一般財源	市営住宅1戸当たりの内部改修費(約50万円)を参考に、その半額に設定	2分の1/25万円
12	佐賀県 鹿島市	空き家活用事業助成金	-	2007	2007	大半の空き家がすぐに住むことができる状態ではなく、住める状態にするための改修費に助成を行うことが決定した。定住促進の具体的な施策として導入された	*地域住宅交付金/一般財源	当初市の予算の範囲で25万円に設定されたが、他の市町村と比較すると低額だったため、2009年より50万円に変更	2分の1/50万円
13	鹿児島県 霧島市	住宅増改築補助金	2005	未実施	2008~2012	合併により市中心部以外の人口流出が著しく、定住促進事業の一環として移住者の増加を狙い、助成制度が導入された	一般財源	住宅取得補助金の半額に設定、住宅取得補助金は固定資産税や交付税等の税収入などの経済効果を考慮して算出	2分の1/50万円
14	鹿児島県 薩摩川内市	住宅建築費等の補助制度	2004	未実施	2008	移住者の増加を狙ったもので、定住促進を目的に「よかまち・きやんせ定住プラン」(2008.4)が策定され、その一環として助成制度が導入された	一般財源	住宅取得補助の約半額に設定、住宅取得補助金は全国的に最も高い額に設定(200万円)	2分の1/70,100万円

注1) 合併年度は平成の大合併以降のもの 注2) 助成額は2008年度時点 注3) 財源について、\*マークは交付金を利用された年と利用されていない年があることを示す



表4 助成対象と助成額・居住規定年数

番号	自治体	助成対象の指定条件				助成額		居住規定年数		
		所有形態	対象者	登録物件	対象地域	改修箇所	補助率		上限(万円)	
3	豊丘村			○			50%	50	3年	
10	旧立花町			○			50%	50	—	
11	伊万里市		転入者			台所・便所・風呂・給排水設備・白蟻駆除	50%	25	3年	
12	鹿島市		所有者				50%	50	3年	
1	常陸大宮市	持家賃貸		○			50%	50	5年	
2	那須烏山市						50%	15	—	
4	飛騨市		転入者				風呂・便所・台所・洗面所	50%	200	10年
7	鳥取市				○			10%(50万円以上)	100	5年
14	薩摩川内市				○		10%(30万円以上)	50	5年	
5	高山市	持家				水廻り・内装・基礎	50%	100	5年	
8	北広島町		転入者		○		風呂・便所・台所・屋根・樺・天井	5%(300万円以上)	50	5年
9	庄原市							50%	200	5年
13	霧島市				○			50%	70.100	5年
6	美濃市		所有者		○			50%	200	10年

る、(2)賃貸人は家賃収入で改修費負担分を回収する仕組みである、(3)賃借人は改修後の住宅に入居することができる点があげられる。助成額は50～100万円だが、借上げ方式が導入されている自治体では上限が250万円(島根県)・450万円(旧蒲生町)と高額である。また改修内容は改修費500万円以上では内装・設備・屋根・外壁の改修が行われているのに対し、改修費が100万円前後の場合は畳替え、障子・襖の張替え等の改修に留まる例が多い点が指摘される。

#### 4. 空き家改修助成制度の展開

##### 4.1 助成制度導入の経緯と財源

2008年度時点で改修助成制度の実施が確認された14自治体の制度導入の経緯と財源・金額設定根拠を表3に示す。助成制度開始時期は2006年から2008年が12/14自治体と大半を占め、空き家活用事業開始と同年(6自治体)又は翌年・翌々年(5自治体)に開始される場合が多く、空き家活用事業と併用して導入されている。一方常陸大宮市は助成制度が先行して導入され、助成制度利用促進を目的に翌年空き家活用事業が開始されている。霧島市・薩摩川内市では空き家活用事業は実施されておらず、助成制度のみ導入されている。

制度導入の経緯は、UIターナーへの奨励金としての位置付けで導入されている自治体(8自治体)と、空き家の老朽化の進行から改修の必要性が認識され導入されている自治体(6自治体)に大別され、前者の方が多。助成金の財源は自治体の単費(一般財源)6自治体と地域住宅交付金と一般財源の併用8自治体に二分される。地域住宅交付金は2005年に創設され<sup>注7)</sup>、交付率は交付金算定対象事業の概ね45%であるため、約1/2は一般財源から支出される。事業開始年は2005年以降が13/14自治体で、地域住宅交付金制度の創設を契機に助成制度を導入する自治体が増加しており、用途が自治体の裁量に任される交付金制度の導入効果が認められる。

助成額の設定根拠は、水廻りの改修を想定した例が4自治体、予算の範囲内で設定した例が3自治体、改修工事に伴う地元への経済波及効果や税収増加を意図し設定した例が2自治体、住宅取得補助金の半額に設定した例が2自治体で、他の3自治体では、他の自治体を参考とし同程度に設定された例(旧立花町)や市営住宅の内部改修費を参考にした例(伊万里市)があり、助成額は自治体独自の算定方法により決定されている状況がうかがえる。

##### 4.2 助成対象と助成額

助成対象と助成額・居住規定年数を表4に示す。9自治体が持家・

表5 空き家活用事業の内容

番号	自治体	空き家活用事業の内容							
		空き家調査		情報提供		登録制度		契約支援	
		自治体	自治会協力	HP	直接問合せ	所有者	利用者	専門機関仲介	立会い・助言
1	常陸大宮市	○	○	機構 <sup>注1)</sup>	○	○	○		
2	那須烏山市	○	○			○	○		
3	豊丘村	○	○	○		○	○		○
4	飛騨市				○	○	○		行政書士
5	高山市	○	○	○		○	○	○	
6	美濃市	○				NPO	NPO	NPO	NPO
7	鳥取市	○	○			○	○	○	○
8	北広島町	○	○	○		○	○	○	○
9	庄原市			○		○	○	○	○
10	旧立花町	○	○			○	○	○	○
11	伊万里市	○	○			○	○	○	委託契約
12	鹿島市	○	○	○		○	○	○	委託契約
13	霧島市	○	○						
14	薩摩川内市								

注1)財団法人グリーンふるさと振興機構は、茨城県北部で地域活性化事業を展開している  
注2)空き家活用事業の取り組み内容は、2009年8月末時点

賃貸の両方を対象とし、対象者は9自治体が転入者に限定し、所有者による改修に限定しているのは1自治体(美濃市)のみである。また助成対象が詳細に規定されている自治体が大半で、空き家登録されている物件を利用する場合に限定しているのが5自治体、対象地域を旧町村等過疎地域に指定しているのが4自治体、改修業者を市町村内業者に指定しているのが4自治体、改修箇所を水廻り等に限定しているのが5自治体で、助成対象の指定条件については自治体により異なるものの、助成制度の効果を高めるために夫々の自治体が工夫した結果と考えられる。

助成は補助率50%が11自治体と大半であるが、補助率が5～10%と低い3自治体は、制度が適用される改修費の下限額が規定されている。助成額上限は15～200万円まで幅広いが、50万円以下(8例)と100万円(3例)、200万円(3例)に分かれる。居住期間の規定は助成額が高額な自治体ほど長期間になる傾向が見られ、上限200万円の飛騨・美濃市では10年間の居住期間が定められている。指定居住期間内に退去する場合の助成金返還規約は大半の自治体で定められているが、入居者の費用負担による改修残存価値の取扱いに関しては、買取り請求権行使によるトラブルが懸念されるものの、入居者の住要求を満たす住宅性能享受と改修残存価値を等価とみなす合意が得られれば、買取り請求権放棄の契約も可能と考えられる<sup>15)</sup>。

以上より、2000年代に導入された改修助成制度は、地域住宅交付金が創設された2005年以降交付金を財源の一部として創設された自治体が過半数を占め、空き家改修に利用可能な支援制度が創設されたことが、2005年以降制度導入自治体が増加した背景と考えられる。助成対象は所有者から入居者を主対象とした制度に変化しており、転入者誘致のための奨励金としての位置付けが大きい点に加え、所有者が遠方に居住する空き家を活用するには、所有者の了解を得た上で入居希望者が改修を行う方法がより現実的と判断されたものと考えられるが、指定居住期間内の中途退去時の買取り請求権行使に関しては契約方式の詳細な検討が課題である。また、金額設定根拠は自治体により異なり、助成額は50～100万円が多いが、借上げ方式は導入されていないもの上限を200万円に設定する自治体も見られる点が助成制度創設期からの展開として指摘される。

#### 5. 空き家活用事業と定住支援事業の関係

##### 5.1 空き家活用事業の内容

空き家活用事業の内容を表5に示す。空き家調査は11/14自治体

表 6 体験支援及び就職・就農支援の内容

番号	自治体	体験支援		就職・就農支援		その他
		体験イベント	体験住宅	就職	就農	
1	常陸大宮市	農業体験	◎機構	ハローワーク	新規就農支援事業(助成制度)	
2	那須烏山市	都市交流事業(友好都市・宿泊)	△◎市内財団	ハローワーク	新規就農促進事業(就農支援・融資制度)	企業誘致
3	豊丘村	農業体験	◎農家民宿	ハローワーク	新規就農者支援事業(支援金制度)	
4	飛騨市	田舎暮らし下見ツアー(宿泊)	体験モデル住宅	無料職業紹介所開設	◎JA(技術指導等)	田舎暮らし輪旋支援公社設立
5	高山市		農園付滞在施設	無料職業紹介所開設		研修先紹介
6	美濃市					
7	鳥取市	◎農家体験(宿泊)	お試し住宅2戸	無料職業紹介所開設	◎就農研修施設整備(農業公社)・研修手当	専任相談員連絡会発足
8	北広島町	ウーランドファーム◎田舎体験		無料職業紹介所開設	新規就農者支援事業(研修農場設置、資金・農地確保の支援)	北広島暮らしアドバイザー
9	庄原市			ハローワーク	就業支援事業	定住推進員
10	旧立花町					
11	伊万里市			ハローワーク	農業未来塾(知識・技術講座)	定住アドバイザー(宅建協会)
12	鹿島市			ハローワーク	農林水産課(農業改良普及センターを紹介)	定住アドバイザー(宅建協会)
13	霧島市	霧島市移住体験研修(宿泊)	△◎市内NPO法人	ハローワーク	担い手育成総合支援協議会設置(相談等)	専任職員協議会発足
14	薩摩川内市	交流体験事業(宿泊)	ハンガロー等宿泊施設	ハローワーク	◎新規就農支援事業(農業公社・研修受入・研修手当)	定住促進協議会発足

注1) 定住支援事業の取り組み内容は、各自治体の調査時点  
凡例 ◎: 他団体が実施・整備 △: 整備予定

で実施され、10自治体は自治会の協力を得ている。情報提供方法はHPを開設し情報発信を行うのが7自治体と半数で、6自治体が行政窓口で直接問合せる方式である。常陸大宮市は市のHPでの情報提供はなされていないが、県の外郭団体HPに情報が掲載されている。霧島市・薩摩川内市では空き家の情報提供は実施されていない。情報提供を実施する全自治体で所有者と入居者両者の登録を行う登録制度が導入されている。契約支援は不動産業者や宅建業者と連携し仲介が行われているのが7自治体で、伊万里市・鹿島市では委託契約が結ばれ、物件情報交換や運営支援も行われている。飛騨市では行政書士による契約支援が行われ、唯一行政が直接仲介業務を行っている。契約支援は行政・NPO法人の立会い・助言も含めると10自治体で実施されているが、その方法は自治体により異なる。

### 5.2 定住支援事業の内容

住宅支援以外の定住支援事業を実施しているのは、12自治体で、美濃市と旧立花町では空き家活用事業以外の定住支援は実施されていない。体験支援及び就職・就農支援の内容を表6に示す。体験支援は9自治体で実施され、体験イベントは農業体験(3例)と田舎宿泊体験(5例)に分かれ、宿泊体験を実施する大半の自治体で体験住宅が整備されている。体験住宅は半数が他団体による整備で、自治体整備によるのは飛騨・鳥取市のみで、高山・薩摩川内市は市の宿泊施設が活用されている。就職・就農支援は12自治体で実施されているものの、就職支援の内容は8自治体がハローワークで、行政内に無料職業紹介所が開設されているのは4自治体に留まる。一方で就農支援事業や協議会、研修施設が設置されている自治体が8例と大半を占め、研修手当や就農支援金、融資制度等、経済的支援を導入する自治体も6例と多く、就農支援は充実している。その他の取り組みとして、行政内や関連機関と定住促進を目的とした組織を設立している自治体が4例、定住支援専任職員を配置している自治体が4例、定住アドバイザーとして宅建協会と委託契約を結んでいる自治体が2例あり、行政内や関連機関との連携体制が充実している。

### 5.3 定住支援システムの分類と特徴

空き家活用事業の内容、住宅支援以外の定住支援事業の内容を類

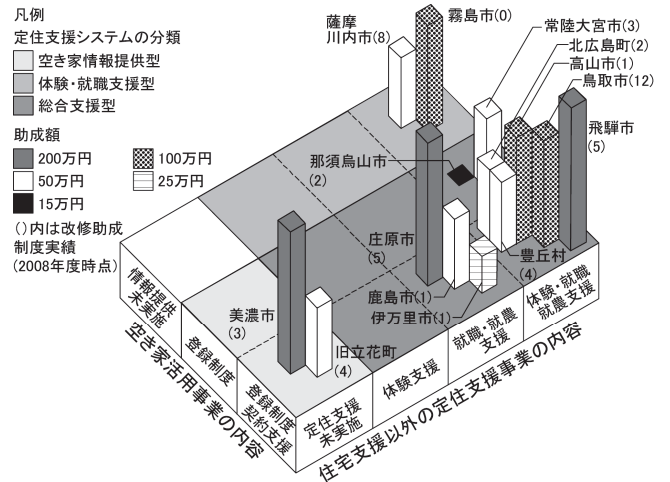


図 6 定住支援システムの分類

型指標に設定し、定住支援システムを図6に示す3タイプに分類した。助成制度実績は制度開始から間もないため5件以下が大半だが、評価指標として平均値3.64を基準値に設定する。「空き家情報提供型」は住宅支援以外の定住支援は実施せず、空き家活用事業のみ実施する方式で、旧立花町と美濃市が該当する。旧立花町の空き家活用事業は登録制度と専門機関による契約支援及び改修助成金(50万円)が導入されている。事業管轄課は企画財政課で、業務範囲内で住宅支援のみが実施されている。実績が4件を超えるのは、町内定住者も対象としているためと考えられる。美濃市はNPO法人主体で運用され、自治体業務は助成金交付のみで、助成金額が200万円と最も高い。事業管轄課は都市整備課で、伝建地区を含む市街地の定住促進が主目的であるため、住宅支援以外の定住促進事業は実施されていない。空き家所有者による改修の場合に助成金が適用されるため、実績が3件と基準値を下回るものと考えられる。

「体験・就職支援型」は定住支援事業として体験支援と就職・就農支援を実施する方式で、薩摩川内市と霧島市が該当する。共に関連機関との連絡協議会設立による連携体制を構築し、ワンストップの相談窓口と定住支援専任職員(霧島市)が配置され、定住支援に重点的に取り組まれている。行政による住宅支援は実施されていないが、協議会に加盟する不動産業者等の専門機関が紹介される。両市は同じ定住支援システムで助成額は50~100万円だが、霧島市の実績が0、薩摩川内市が8と差が生じているのは、助成対象が前者は空き家購入のみに限定、後者は賃貸・購入両方を対象としている点が影響しているものと推察される。

「総合支援型」は空き家活用事業とその他の定住支援に取り組む方式で、10自治体が該当し最も多い。助成額100万円以上の4市のうち鳥取・庄原市で定住支援専任職員が配置されており、さらに鳥取・飛騨市では行政内及び関連機関と連携した定住支援専門の組織体制が構築され、実績は基準値を上回る。一方高山市は地域振興室管轄で、滞在施設はあるが体験イベントは未実施で、空き家購入のみを対象としていることが、実績が少ない要因と考えられる。助成額が50万円以下の6市町で専任職員が配置されているのは北広島町のみで、5市町村は総合政策課(那須烏山市)や市民協働課(常陸大宮市)等が管轄しており、定住支援専任職員は配置されていない。豊丘村(4件)を除き5市町の実績は基準値を下回る。





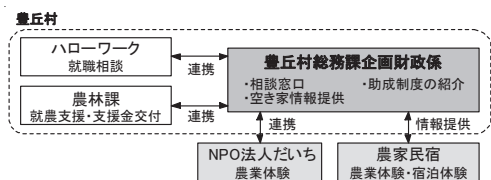


図 11 豊丘村の定住支援の組織体制

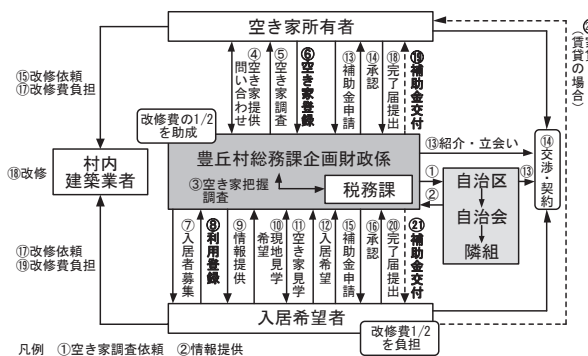


図 12 豊丘村の空き家活用システム

として位置付けられ、総合政策課が事務局として定住支援の窓口を担う。総合政策課では空き家情報提供や助成制度の紹介を行う他、2005年4月から空き家見学と転入者の体験談を聞く体験ツアーが年1回企画された。また豪雪地帯の冬季の暮らし体験施設として、2006年4月に築117年の伝統家を市が借り受け、「飛騨市田舎暮らし体験モデル住宅」が改修整備された(写真2)。就職支援は商工観光課が担当し、就農支援は農林課が農業協同組合と連携し、希望者に農業指導や支援を行う体制が整備されている。

2005年9月に改修助成制度が設置され、翌月から空き家活用事業が開始された(図10)。空き家登録は広報募集のみで、防犯を考慮しHPでの物件公開は行われていない。入居希望者は必要書類を提出し登録完了後、市が空き家物件リストを渡し、見学希望者は市職員が案内する。契約前に空き家所有者と入居希望者は市職員と共に面談し、契約時には行政書士に依頼し契約を行う。改修助成制度を利用する場合は補助金申請書を提出し、承認後入居者負担で改修が行われ、改修後助成金が交付される。助成対象は水廻りに限定され、改修費の1/2、上限200万円が支給される。

以上、飛騨市では行政各部署が連携し、体験支援・就職支援・空き家情報提供まで実施されている点が特徴で、2008年度末時点で9世帯・25人が転入し、改修助成は5世帯が利用している。運用上の課題として、空き家提供が進まないこと、市仲介による瑕疵担保責任の発生リスク、空き家改修費用提示ができないこと、体験住宅利用は年間100人を超えるが冬季利用が少ない点が指摘された<sup>注10)</sup>。

### 6.3 長野県豊丘村

長野県南部に位置し比較的冬場の降雪が少ない地域である。面積76.9k㎡<sup>注8)</sup>、人口7,068人、高齢化率28.9%(2005年)で、人口増減率は-2.1%(2000-2005年)の小規模自治体である。定住支援の組織体制を図11に示すが、総務課企画財政係が窓口となり、空き家情報提供と助成制度の紹介が行われる。就職支援はハローワークを紹介するのみで、就農希望者には農林課を通して新規就農者支援事業支援金による経済支援がなされている。名産のりんごや梨のオー

ナー制度の他、NPO法人「だいち」により農業体験受入れが行われ、農家民宿が転入希望者の滞在宿泊施設としても利用されている。

2006年7月から空き家情報提供、2008年4月より改修助成制度が開始された(図12)。空き家情報収集は2006年度に自治会組織に依頼し調査が実施され、その後税務課と連携し貸出し意向調査が行われ、広報でも募集されている。平面図は税務課から提供を受け、現地写真撮影を行いHPで公開される。入居希望者は登録申請後村職員と面接を行い登録が完了する。契約時には村職員が自治会役員・所有者・入居希望者を引き合わせ、所有者・入居希望者間で契約が結ばれる。助成額は水廻りの改修を見込み改修費の1/2、助成額上限50万円に設定されている。工事前に申請書を提出し、受理後工事が行われ完了届を提出する。助成対象は所有者又は入居希望者のいずれも可能であるが、改修業者は村内業者に限定されている。

以上、豊丘村の定住支援は県や地域のNPO法人・農家民宿等を活用し、転入希望に対応する体制が整えられている。2008年度末までの改修助成実績は4件である。運用上の課題として、空き家数は50戸以上あるが提供数が少ないこと、入居者登録の際に所得・納税証明書提出を義務付けているため、問い合わせ数に対し登録数が少ない点、家賃や賃貸売買条件が一致しない点が指摘された。

このように総合支援型定住支援システムの中でも専任職員配置の有無と連携先により組織体制は異なり、サブシステムの空き家活用システムにも反映されている。専任職員が配置され且つ市内の関連機関と定住専門の組織体制を構築し、多種の定住支援を提供する鳥取市のシステムは、人口規模が大きい都市の利点が活かされており、空き家活用においても専門機関連携による契約支援が実施されている点が最も多い実績の要因と考えられる。行政部署が連携した定住専門の組織体制と専任職員を配置する飛騨市のシステムは、自治体内の民間企業やNPO法人等が少数で、連携が困難な場合に有効と考えられるが、自治体の業務負担は最も大きい。NPO法人や農家民宿等と連携した体験支援や、自治組織と連携した空き家活用により、自治体の対応可能な範囲で定住支援事業に取組む豊丘村のシステムは、専任職員を配置することが困難な小規模自治体の場合に有効な方式として評価される。

## 7. 結論

本論では改修助成制度を導入した自治体の定住支援事業を対象に、空き家活用システムと体験支援・就職支援による定住支援システムとの相互関連分析を行い、以下の知見を得た。

- 1) 1990年代初期に助成制度が導入された空き家活用システムは、空き家賃貸人に助成金が支給され、賃貸人が助成金を活用し改修後に貸し出す方式で、賃貸人は家賃収入で改修費負担分を回収する仕組みである。その後2006~2008年には助成制度導入自治体が増加し、財源の一部に地域住宅交付金を充当する自治体が過半数を占め、交付金制度創設に伴う財源確保を契機に助成制度導入が促進された。助成額上限は改修部位や財政状況・経済効果等を考慮して決定されており、金額は自治体により相違するが、定住促進奨励金として位置付け導入された自治体が多く、転入者による改修方式へシフトしている。
- 2) 定住支援システムを、空き家活用事業内容と住宅支援以外の定住支援事業内容を類型指標に3分類した。「空き家情報提供型」

は市街地の定住促進等を目的に導入され、専任職員は配置されていない。「体験・就職支援型」は不動産業者の協力が可能な地域で導入され、協議会設立による組織体制が構築されている。「総合支援型」は行政内及び民間と連携した組織体制を構築(鳥取・飛騨市)又は専任職員を配置し(鳥取・庄原市)且つ助成額が100万円以上の市と、専任職員は配置されず助成額が50万円以下の市町村に二分され、組織体制と助成額に関連が認められる。

- 3) 人口規模の大きい自治体では助成額が100万円以上と高く、行政内部の関係部署の連携により就職支援から空き家仲介業務まで総合的な支援を担う場合があり、一方人口規模の小さい自治体では、助成金額は50万円以下と低いものの、地域のNPO法人・農家民宿等を活用し、自治体の支援能力を補完し定住支援組織体制の強化を図る事例が見出された。

以上より、地域住宅交付金制度が創設された2005年以降、改修助成制度を導入する自治体が増加し、中でも助成上限を100～200万円に設定するとともに、職業紹介所や体験住宅等の整備と専門業者や自治体による契約仲介を行い、経済的支援と定住支援を充実させた総合的支援に取り組む方式が出現している点は、定住支援システムの展開として評価される。また、定住支援の組織体制は自治体の立地条件や規模により異なり、都市部や人口規模の大きい自治体では行政内の役割分担に加え関連機関と定住専門の組織体制が構築され、一方農村部や人口規模の小さい自治体では、定住支援の専任職員は配置されず地域団体等と連携した組織体制が構築されており、各自自治体の条件に対応した方式が工夫されている。ただし、定住専門の組織体制が構築されている自治体では相対的に改修助成実績が高いことから、専任職員の配置や関連機関との連携が困難な小規模自治体に対しては、住宅交付金による経済的支援と併せて、国や都道府県による定住支援体制拡充に対する支援事業制度<sup>注11)</sup>の創設や強化が今後のシステム展開の方向性として示唆される。

## 謝辞

本研究を進めるにあたり、各自自治体担当者の方々には多大なるご支援・ご協力を頂戴しました。末筆ながら記して御礼申し上げます。尚、本研究は日本学術振興会科学研究費補助金(課題番号 20860059)の助成を受けたものである。

## 注

注1) 参考文献9によれば、全国120自治体を対象としたアンケート調査結果より、空き家情報発信等の取組みを実施している66自治体(55%)のうち、購入・改修費支援を実施しているのは11自治体(9.2%)と1割に満たない。

注2) JOIN(移住・交流推進機構)のポータルサイト(<http://www.iju-join.jp/>)では、自治体の移住・交流支援の内容が相談・体験・実践(仕事情報・住まい情報)に区分して紹介されている。

注3) インターネット調査のため、全国の全自治体を網羅している訳ではないが、1990年代に改修助成制度の導入自治体数が多い県として、鹿児島・島根県が抽出された。そのうち聞き取り調査協力の得られた自治体について事例分析を行った。

注4) 鹿児島県・島根県の改修助成制度を適用して改修・賃貸された物件の内、調査協力の得られた6例・14例の入居者ヒアリングを実施した。調査結果詳細は、参考文献14,17,18を参照されたい。なお、旧東郷町・旧穎娃町の助成制度は各々2004・2007年の市町村合併に伴い終了、ふるさと島根定住財団の空き家活用事業は2009年以降(財)島根県建築住宅センターと連携し情報提供が継続されているが、助成事業は2008年度で終了している。

注5) 島根県の空き家活用事業の詳細は、参考文献16,17,18を参照されたい。  
注6) 各室の部位は床・壁・天井・内部建具・外部建具・床下部材交換・断熱材・設備(シンク・浴槽・シャワー・洗面台・便器)とし、

$$\text{改修率} = \frac{\sum \text{改修した部位数}}{\text{各室に存在する部位数}} \text{により求めている。}$$

注7) 地域住宅交付金の事業目的は、「地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境の整備等、地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かして総合的かつ計画的に推進することを支援」とされ、交付期間は地域住宅計画に定める期間である。2010年度より「社会資本整備総合交付金」として国交省所管の交付金が一元化されている。

注8) 2011年全国都道府県市区町村別面積調

注9) 飛騨市田舎暮らし斡旋支援公社については、参考文献13に詳しい。

注10) 飛騨市田舎暮らし斡旋支援公社は2008年度で廃止されている。

注11) 島根県では2010年度より各自自治体に定住支援の専任職員を置くための事業が開始されており、現在19市町村に配置されている。

## 参考文献

- 1) 遊佐敏彦、後藤春彦、鞍打大輔、村上佳代：中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究—山梨県早川町を事例として—,日本建築学会計画系論文集, No.601, pp.111-118, 2006.3
- 2) 篠部裕、宮地敏士：空き家の解体除去施策の現状と課題—西日本の地方自治体を事例として—,日本建築学会技術報告集, 第39号, pp.709-714, 2012.6
- 3) 加藤浩司：八女福島伝建地区における「管理委託方式」による空き家修理・活用の試み,日本建築学会技術報告集, 第29号, pp.281-284, 2009.2
- 4) 古賀あゆみ、加藤浩司：伝建地区における空き家活用の取り組み,日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.921-922, 2009.8
- 5) 亀山芳香、濱崎一志：空き家の活用と地域再生に関する研究,日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2分冊, pp.439-440, 2010.9
- 6) 植木慎哉、林田大作：市民活動の視点からみる空き家再生に関する研究—広島県尾道市斜面市街地を対象として—,日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.281-282, 2010.9
- 7) 中島照八郎、磯田節子：過疎農山村自治体における空家・空農地の調査・活用状況に関する調査研究2—全国自治体アンケート調査から—,日本建築学会九州支部研究報告, 第40号, pp.69-76, 2001.3
- 8) 財団法人地域活性化センター：「空き家バンク」を活用した移住・交流促進調査研究報告書, 2010.3
- 9) 財団法人日本住宅総合センター：空き家再生等による地域活性化への取り組みと課題, 調査研究レポート, No.08294, 2010
- 10) 前田真子：農村地域における空き家活用の現状—奈良県明日香村「空き家バンク」を事例として—,日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2分冊, pp.565-566, 2004.8
- 11) 米山隆晃、川島和彦、川鍋充範：地方都市におけるまちなか居住推進のための空き家情報提供制度に関する研究—その1,2—,日本建築学会大会学術講演梗概集, F-1分冊, pp.1059-1062, 2011.7
- 12) 山本幸子、黒木彩音、中園真人：地方自治体の空き家情報提供事業におけるウェブサイトの構成と特徴—中国・四国・九州地方における事例分析—,日本建築学会技術報告集, 第17巻, 第35号, pp.329-332, 2011.2
- 13) 佐藤直樹：飛騨市における住み替えに関する住宅分野の取り組み～総合的な住み替え支援事業としての「田舎暮らし斡旋支援事業」について～, 住宅, vol.56, pp.40-45, 2007.11
- 14) 山本幸子：改修助成制度を利用した空き家活用の取り組み,日本建築学会大会農村計画部門研究協議会資料, pp.73-76, 2008.9
- 15) 中園真人、大内裕子、山本幸子：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案,日本建築学会計画系論文集, No.594, pp.147-154, 2005.8
- 16) 中園真人、山本幸子：「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み,日本建築学会計画系論文集, No.603, pp.65-72, 2006.5
- 17) 中園真人、山本幸子：「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度を利用した民家改修事例,日本建築学会計画系論文集, No.620, pp.111-118, 2007.10
- 18) 山本幸子、中園真人：島根県西ノ島町の中高齢世帯移住促進事業による空き家活用事例,日本建築学会計画系論文集, No.629, pp.1485-1492, 2008.7

(2012年7月10日原稿受理, 2013年2月12日採用決定)