

南木曽町 移住定住促進空き家活用住宅事業

町が空き家を一定期間
無償で借り上げ、
改修して入居希望者に
貸し出す制度です。

お持ちの空き家、
キレイに直して
貸し出しませんか？

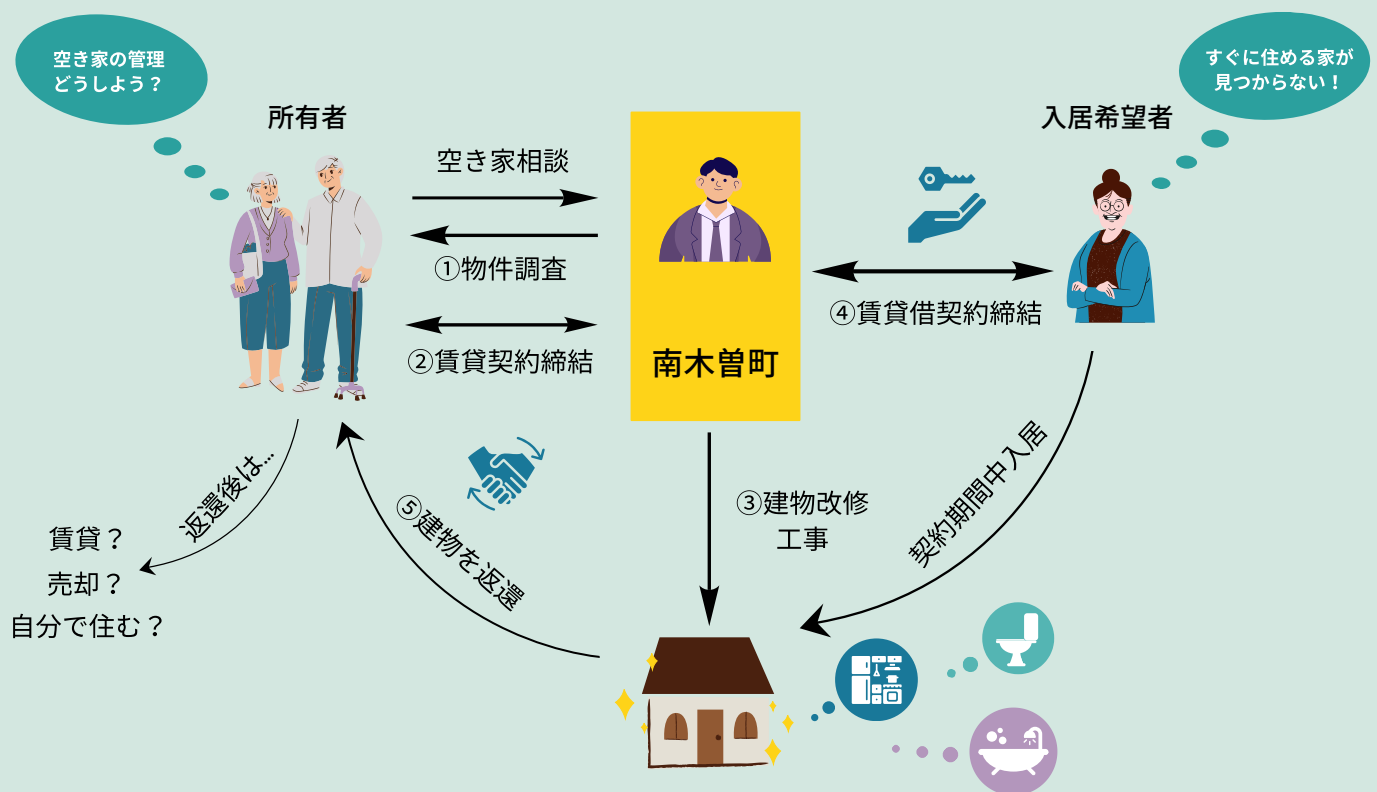
所有者への
メリットは？



- ・ 契約期間終了後改修された家が返ってくるので、自己負担なしで水回りなどをキレイに直せます！

- ・ 貸出の契約期間中は固定資産税や火災保険の負担がなくなります！（町が負担します）

・制度の流れ



- ①まずは希望される所有者様の物件の状態や貸出に適切な状態かを確認させていただきます。
 - ②町の基準をクリアしたら、所有者と町とで賃貸借契約を締結し無償で借ります。
 - (賃貸契約10-12年)
 - ③賃貸契約完了後、構造に関わる部分、キッチン・トイレ・浴室などの水回りを中心に建物の改修工事を行います。
 - ④入居希望者と町が賃貸契約を締結します。賃料は改修工事の工事費に充当します。
 - ⑤所有者との定期賃貸借契約満了時に建物を返還します。
- 所有者のライフスタイルに合わせて賃貸・売却・ご自分で住むなど活用方法をお選びいただけます。

実施は年間1、2棟を
予定しています。

例：600万円分の改修工事の場合(水回り＋耐震改修等)

$600\text{万円} \div 10\text{年} \div 12\text{ヶ月} = 5\text{万円相当分の工事費}(1\text{ヶ月あたり}) + \text{固定資産税減免}$
→約10年後、キレイになったお家をお得に所有できます！

※注意点※

- ・この賃貸借契約は原則として途中解約はできない契約となります。
解約する場合は契約期間に応じて、改修工事費をご負担いただきます。
- ・入居希望者は町が面談、調査の上決定します。
所有者の希望に沿えない場合もありますのでご了承ください。

お問い合わせ
詳細はこちらへ

南木曽町役場 もっと元気に戦略室 元気なまちづくり係
担当：橋立・吉田

TEL: 0264-57-2001 Mail: genki-senryaku@town.nagiso.nagano.jp

空家対策総合支援事業 移住定住促進空家活用住宅事業

1. 事業概要

都市部から、子育て世帯を誘致できるよう、子供部屋を確保した空き家を選定し、水回り・和室から洋室等に改修し、移住環境を整備することで、子育て世帯の移住定住を図る。令和5年度は、活用可能な空き家物件をリストアップし、所有者に対して、町と10年間の無償賃貸の同意を得ることができるよう交渉を行った。2棟の所有者同意を得ることができたため、耐震調査及び改修設計を実施している。令和6年度は、改修設計した2棟の改修工事を実施し、都市部へ入居者募集プロモーションを行う予定。

2. 今後の運用体制について

○管理体制

町営住宅関係条例を準用した管理体制を予定。

○家賃設定の考え方

国庫補助対象改修費6,000,000円-国庫補助金3,000,000円＝残高3,000,000円
残高3,000,000円÷10年間÷12ヶ月＝ 1月あたり家賃 25,000円

※移住者誘致施策である為、委託料及び、町単独事業費等は算定に含まず、一律一月25,000円を予定。

○入居者募集の方法

R6年度当初より、テレワーク勤務が主体の企業に本事業のアプローチをかけ、住宅改修の進捗を見計らい、町HPや移住関連メディアにて公募をかける。

(選定基準(案):家族構成、職種、移住希望動機、地域理解度)

※具体的な選考基準は検討中ですが、UI住宅と同様に選考基準をもうけ、「中学生以下の子供がいる世帯」「首都圏在住者」を優先して誘致ができるよう検討します。

↓ R6年度2棟 令和8年度2棟 令和9年度2棟 で6棟

3. 事業内容 令和5年～令和9年度間で移住者向け町営住宅6棟の造成

R5年度 歳出

設計業務(2棟)	1,200,000円
耐震調査(1棟)	100,000円
合 計	1,300,000円

歳入

補助金	600,000円
-----	----------

R6年度	歳出	
	改修工事(2棟)	15,000,000円
	町単改修(2棟)	1,000,000円
	監理委託料	400,000円
	下水道事業分担金(1棟)	400,000円
	合 計	16,800,000円
	歳入	
	補助金	7,500,000円
	過疎債	7,500,000円
	町単費	1,800,000円
	合 計	16,800,000円

■移住定住促進住宅(2棟)



(田立:下切 こども園下)



(北部:戸場 北部分館前)

※空き家の利活用と、移住定住施策が同時に叶い、改修費の多くが補助金及び家賃収入で補う事ができる。

田立住宅 600万円(10年間)

北部住宅 900万円(15年間)

■10年後はどうするか？

入居後半ぐらいから、空家の購入や家主との交渉を促して、定住できるようサポートを検討しています。

■町内、町内出身者を優遇できないか。

移住を目的とした補助事業であり、町内者は利用できません。

また、子育て世帯の誘致も申請事由にあるため、最優先事項となります。

ヒントとアイデアを集める行政マガジン

ジチタイワークス

- 特集1 | 防災
今こそ“被災地の声”から“備え”を考え直すとき。
- 特集2 | 空き家対策
地域独自のアプローチで空き家の放置を防ぐ！

Vol. **33**
August 2024

JICHITAI
WORKS





まちが借り上げた空き家を改修して格安家賃で貸し出し

“すぐ住める家”が人気を集め 移住促進に大きく貢献。

面積の約9割が森林で、山間部に位置する梼原町では、空き家を改修して

“すぐ住める家”を用意。全戸が埋まり、空き待ちの人もいるという。

まちづくり産業推進課の2人に、移住者から選ばれるポイントを聞いた。

INTERVIEW



梼原町 まちづくり産業推進課 地域振興係

左: 移住定住コーディネーター

長田 加苗(おさだ かなえ)さん

右: 主事

兵頭 眞弥(ひょうどう しんや)さん

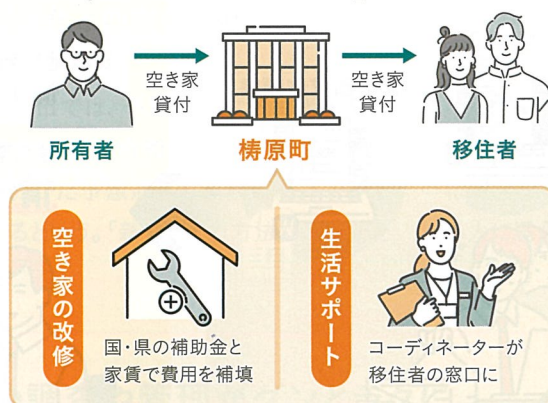
水まわりを中心に改修を行い 自治体負担分は家賃から回収。

高齢者が人口の半数近くにのぼる同町では、年々空き家が増加。「高知市内から車で2時間近くかかる山間部のまちで、不動産業者がいないため、行政主導で動く必要性を感じています」と同課の兵頭さん。建物の老朽化も深刻だと話すのは、同課で移住定住コーディネーターを務める長田さん。「子どもが戻ってくる予定のない高齢者世帯が大半なので、修理せず、ぎりぎりの状態で住んでいる家が多いですね。そのため空き家になってもまずは改修が必要で、すぐに住めません」。

そこで、平成25年から始めたのが「空き家活用促進事業」だ。まちが空き家を10年間あるいは12年間所有者から借り上げ、水まわりを中心に最低限の改修をした上で、移住者に貸し出す仕組み。改修費用は845万円を上限として、国・県の補助金と、まちの予算から支出。まち負担分は家賃から回収する。

制度開始から約10年、令和6年5月現在では53棟が全て入居中であり、空き待ちの人もあるようだ。「ホームページに空き物件がなくても連絡をくれる方もいます」と話す長田さん。人気の理由をこう分析する。「去年までは家賃が1万

「空き家活用促進事業」の仕組み



5,000円※でした。しかも改修済みなので、すぐに住めます。この2つは大きいのではないのでしょうか」。

移住者視点のサポートにより 定住したくなるまちづくりを。

コーディネーターによる生活サポートも魅力の一つだ。水漏れや照明の不具合などの連絡が入るとすぐに駆け付け、対応を決定。故意の破損でない場合、基本的にまちが修繕費用を負担する。自らも移住者の長田さんは、経験を活かした情報発信も心がけているという。「移住して初めて水道管の凍結を経験しました。具体的な予防策をチラシにまとめ、11月頃に配布しています」。

地域になじんでもらうために、人と人



改修前



改修後

をつなぐことにも注力しているそうだ。「移住前に地区代表者との面談の場を設け、子どもがいれば学校との面談も実施します。イベント時には参加を呼びかけ、地域の人たちにも見かけたら声をかけるようお願いしています」。

この積み重ねにより、約10年で411人が移住、令和6年5月現在も236人が暮らしているという。「数軒しかなかった飲食店が移住者による開業で徐々に増え、地域が活性化しているのを感じます」と長田さん。兵頭さんも「これまでに約70人の子どもが移住してくれたおかげで、学校も1クラスに20人ほどいて、地域の維持ができていますと感じます。進学や就職で地元を離れても、親世代になってまた戻ってきたくなる、そんなまちづくりを目指しています」と抱負を語ってくれた。