移住者の視点から見た日南町の住宅問題

～空き家活用が鍵～

全国各地で問題となっている人口減少。持続可能な町づくりを行う上で欠かせないのがUIターンなど外からの力です。今月の特集では移住者から見た本町の住宅問題について考えてみます。

前の居住者の家財道具がそのままになっている空き家。これをすべて片付けてからでないと入居できないとなると、移住希望者は二の足を踏んでしまう。

1 転入者「毎年100人前後」は、住宅の供給サイドに原因？

（1）住む所がなければ移住にはつながらない！

本町には毎年、およそ100人が転入してきています。

	転入
H26年度	110
H27年度	119
H28年度	106
H29年度	64
H30年度	120
R元年度	97

当然ながら、これら転入者は町内のどこかの住宅に住んでいます。それは、実家の場合もあれば、民間賃貸住宅、公営住宅、空き家、社宅の場合もあります。

ここで、近年町内にある空き物件は転入（移住）希望者を受け入れられるキャパシティ（量）とクオリティ（質）を確保できていたのだろうか、ということを考えてみたいと思います。なぜこの点を考えるのかというと、例えば総務省が平成27年度に実施した「過疎地域への移住者に対するアンケート調査」などをみると分かるように、「地域の魅力や農山漁村地域への関心が移住に影響した農山漁村への移住者が移住にあたって重視したポイント」の上位に軒並み「住宅・家」に関する項目が並ぶからです。

また、日々の移住相談も町の移住定住HPへのアクセスもやはり「住宅・家」に関することがほとんどです。よって移住者（転入者）の視点から見た本町の住宅供給の量と質の問題を考えることは、今後の町のUIターン政策を考える上で最も重要なことの1つであるといえるからです。

（2）本町の住宅供給は十分とはいえない

本町では、転入転出が多くなる春に民間賃貸アパートや公営住宅の空き室がほとんど無くなります。また、日南町空き家情報活用制度（通称：空き家バンク）に登録されており、かつ、すぐ入居できる物件（※修繕の必要性がない物件）は5件しかなく（11月15日時点。※修繕の必要性がなく、かつ、家主の荷物をすべて片付けてある物件に限れば2件）、本町への移住をあきらめるケースが多数発生しています。

■全体及び性別　※上位3項目に網掛け		全体	男性	女性
回答数（N）※問9で「1影響した」と回答し、SQ9-3で1～19のいずれかに回答した者		197	100	96
1	生活が維持できる仕事（収入）があること	21.3	21.0	21.9
2	買い物や娯楽などの日常生活に必要なサービスや生活関連施設があること	6.6	4.0	9.4
3	病院や診療所、介護施設など医療・福祉の環境が整っていること	5.1	3.0	7.3
4	居住に必要な家屋や土地を安く入手できること	4.6	8.0	1.0
5	居住に必要な空き家や賃貸住宅の斡旋・仲介が受けられること	3.0	5.0	1.0
6	大がかりな改修等をしなくてもすぐに住める家があること	5.1	6.0	4.2
7	子育てに必要な保育・教育施設や環境が整っていること	7.1	4.0	10.4
8	バスや鉄道など生活していく上で必要な公共交通が確保されていること	1.5	1.0	2.1
9	都市部とのアクセスが確保されていること	1.5	3.0	0.0
10	文化イベントや趣味の場などが充実していること	1.5	1.0	2.1

また、町内の事業所への聞き取り調査によると、町内に希望する条件の物件が見つからなかったために、町外に転入して町内に勤務している例が相当数あることがわかっています。

この事実から考えられることを以下列挙します。

（1）空き室率の全国平均が20～25％であることを考えると、本町へ転入しようとする人にとって、賃貸物件の選択の幅はほとんどありません。そのため、転入者（移住者）の住宅に対する満足度は相対的に低い傾向にあると考えられます。

（2）町内に住みたいが希望する条件の物件がないため「住めない」「住まない」状況が起こっている（住宅の供給不足が潜在的なUIターンを阻害している可能性）。

（3）町内に住むことはできたが、希望する条件の物件ではなかった。（例：①戸建賃貸物件（空き家）に住みたかったが、なかったのでアパートに住んでいる。②職場に近いA地区に住みたかったが、物件がなかったのでB地区に住んでいる。）

（4）転入にあたって、不動産業者による物件情報がなかったため、情報のある町外に転入して町内へ勤務している。

これらはすべて、本町へUIターンを考える上でのマイナス要因となることから、「住宅」問題を解決することがUIターン政策を推進する上で重要な課題であることがわかります。

2 移住者インタビュー

～すんなりとは行かない日南町の住宅事情～

（1）退職後の生活を楽しむために埼玉県からIターンしたAさん

「決め手になったのはやはり『家』です。自分の趣味を追求できる『家』を求めて全国の物件を探す中で、自分の希望する条件の物件がたまたまあったため、日南町に移住を決めました。」

（2）就職のために鳥取市から夫と共にIターンしたBさん

「元々夫婦で日南町に住む予定だったのですが、今までと同じようにアプリで検索したり不動産へ相談したりしてもアパートが見つからなくて。町に相談したら、公営住宅か空き家だという話だったのですが公営住宅は空きがなく、紹介してもらった2軒の空き家も広すぎたり修繕が必要だったりしたため町外から通うことにしました。半年たって運よく希望する物件に出会い、この秋引越しをしました。」

（3）鳥取市から進学のためにIターンしたCさん

「林業の勉強がしたくて日南町の学校を目指しましたが、住む家がなかなか見つからなかったのであきらめかけていたところ、学校近くの町営住宅に入ることができました。就職後、住みたかった戸建て住宅に引越しし、満足していますが、できれば比較対象として様々な物件を見てみたかったです。」

3 逼迫する住宅需要を満たす鍵は「空き家」を整備して不動産市場に出すこと

（1）「空き家」の利活用の活性化が鍵

現在、供給が不足している民間住宅や公営住宅を建設するには長期的な経営の見通しが必要である他、民間賃貸アパートや公営住宅のほとんどが集中する日野上地域以外の地域では建設が見込めません。また、本町では移住前に新築物件を建てることとも考えにくいので、住宅地開発も現実的ではありません。そこで重要になるのが、町内に多数存在し、今後も増え続けると予想される「空き家」の有効活用です。

（2）「空き家」活用支援策の問題点

現在、町が空き家等へ行っている支援策としては、空き家バンク制度、修繕費見積支援、家財道具処分補助、修繕・改修費補助がありますが、以下の問題を抱えています。

①ほとんどの移住希望者は、入居する前に家財道具がすべて処分してあり修繕の必要のない住宅を求めているが、現在の支援策は入居が決定してから、入居者または家主が家財処分および修繕を行い、その費用の一部を支援する制度になっています。

②家財道具処分および修繕・改修費の補助額が実際にかかる費用に比べあまりに小額であり、家主サイドに空き家を整備して不動産市場（空き家バンクを含む）に出す動機が働かないため、空き家バンクに優良な戸建物件が集まってくる仕組みとなっていません。

（3）今後の展望

町では来年度に向け、本特集で見てきた諸課題を解決し、町や地域に必要な人材を呼び込むために必要な住宅等を確保するため、「空き家」の利活用が活性化するための事業や補助金を考えています。具体的な事業や補助金については、来年の本誌で広報いたします。

問 役場企画課 TEL 82-1115

現在の補助金

○いきいき定住促進条例

※交付要件が満たされてから1年以内の申請が必要です。
- 結婚祝い金(3万円)町内在中で婚姻届けを提出した方
- 出産祝い金(第一子3万円　第二子5万円　第三子以降7万円)町内在中で出産届を提出した方
- 同居奨励金(10万円)UIターンで町内の家族と同じ敷地内に同居し、1年間経過した方
- 定住奨励金(10万円＋世帯員一人につき5万円)UIターンしてから5年以内で町内または通勤できる町外の会社に働いてから3年経過した方

○家財道具処分補助金

空き家バンクに登録されている物件を契約後に家財道具処分するとき

○住宅等補助金

空き家バンクに登録されている物件を契約後に修繕するとき・または、左記奨励金に当てはまる前1年、当てはまってから2年以内

○にちなん新生活応援奨励金

※転入後1カ月以内の申請が必要です。
結婚や出産を機に日南町へ県外から転入した若者世帯(20万円)

その他にも交付要件がございますので詳しくは役場企画課までお尋ねください。