

市区町村名	栃木市	担当部署	都市建設部 建築住宅課
		電話番号	0282-21-2452

1 取組事例名

- ・移住定住施策と連携した空き家バンク制度

2 取組期間

- ・平成25年度～（継続中）

3 取組概要

・空き家・空き地に関する物件情報を市のホームページで提供（公開）し、物件を「売りたい・貸したい」という方と、「買いたい・借りたい」という方との仲介を行う制度です。物件をお持ちの方にとっては「負の資産」を「富の資産」に、物件をお探しの方にとっては「お宝発見」となるチャンスをテーマに取り組んでいます。リフォーム工事や家財処分費の補助をし、不動産売買にプラスアルファの価値を追加する制度でもあります。

4 背景・目的

・栃木市においては、空き家率が比較的低く、空き家が問題となることがあまりありませんでしたが、少子高齢化の進展を見据えて、平成27年4月から「栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行し、本格的な空き家対策を開始しました。

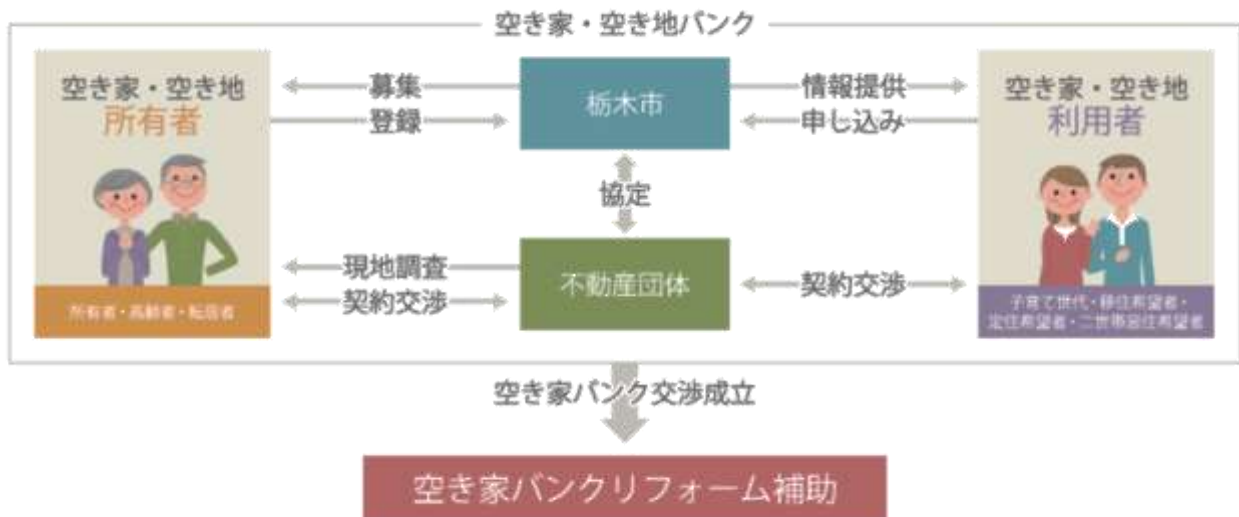
本市の空き家対策は、「発生の抑制」、「適正管理」、「活用」、「除却」の4つを基本方針とし、その中でも、「活用」を重要視し取り組んでいます。空き家の早期発見を目的とし施策を進めております。

5 取組の具体的内容

・空き家・空き地を市の特設サイトで紹介し、「売りたい人・貸したい人」と「買いたい人・借りたい人」をマッチングします。

営利を目的としたものではないため比較的低額な価格設定となっており、宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会の協力を得て取引の安全性にも配慮しています。

移住定住の促進や新規就農による遊休農地の解消にもつながるように令和3年4月より農地付き空き家の取り扱いも開始しました。



6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

・空き家バンクを通しての不動産取引にプラスアルファの価値を追加するために、補助金の充実を図りました。

その中でも、移住定住事業と連携し、補助制度を対象者別に数種類準備しました。

市街化区域に住居を構えた方を対象とした、「IJU（移住）補助金」と「市内住み替え補助金」。市街化調整区域に住居を構えた方を対象とした、「市街化調整区域等空き家購入補助金」の3種類の補助制度を準備することにより、補助金対象となる範囲を広げ、空き家バンクの成約数の増加にも大きな効果がありました。

また、都内近郊への通勤、通学をする方を対象とした、「通勤者特急券購入費補助金～楽賃（らくちん）～」、「通学者定期券購入費補助金」を準備し、移住定住先として栃木市が選ばれるよう事業を進めています。

・空き家バンクへの登録数の増加を図るために、国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業にも選ばれた「自治会と連携した空き家の早期発見・活用事業」もあります。

空き家等実態調査だけでは把握できない物件を、日ごろから生活をしている住民の方の協力を得て、空き家の早期発見につなげ、空き家バンクへの登録を働きかけ活用をしてもらう事業になります。

状態の良い空き家の発見が多く、スムーズな空き家の不動産取引に繋がっています。

7 取組の効果・費用

・空き家バンク制度が始まった、平成25年度から令和3年度末までに、683件の登録があり、内476件の物件がご成約になっております。成約率は約70%と高い数値でご成約になっていると思います。

特に、移住定住補助制度が充実した平成28年度以降、空き家バンク成約数も大幅に増加しました。

平成29年度、30年度は、宝島社の「田舎暮らしの本に」において、空き家バンク成約数全国1位の評価をいただきました。

・栃木市の空き家数の減少にも効果がありました。平成27年度に行った空き家等実態調査では、2,007件の空き家が発見されましたが、令和2年度の空き家等実態調査では、1,740件と5年間で267件減少しています。

簡単な試算になりますが、栃木市では1年間で約130件の空き家が発生し、空き家施策（空き家バンク及び空き家解体補助金）により、年間約180件が減少しています。

約半数は空き家バンクでのご成約件数のため、栃木市の空き家数の増加に歯止めが効いています。

8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

・空き家バンク制度を知ってもらうことに苦労しました。また、他自治体さんからの問い合わせの中でも、周知に苦労していることが伺えます。

栃木市では、固定資産税の納税通知書に、空き家対策の施策をまとめた簡単なチラシを同封したこと、メディアへの露出を積極的に行ったことにより、多くの方の目に触れる機会をつくり、空き家バンクへの登録物件数の増加や成約数数の増加に繋がったと思います。

9 今後の予定・構想

・令和3年4月より開始した農地付き空き家の登録数を増やすことが、今後の課題です。

農地付き空き家は、空き家問題と遊休農地の解決のために開始しました。ありがたいことに、農地付き空き家は登録するとすぐに成約になりますが、令和3年度の登録数が4件（内4件とも成約）と想定よりも少なかったです。

該当となる候補のピックアップや所有者への働きかけ、制度の周知など積極的に行っていく必要があると感じています。

また、栃木市には、2つの移住体験施設がありますが、移住定住事業や農業部局と更に連携を深め、農業体験ができる移住体験施設の開設も視野に入れ取り組んでいきたいです。

10 他団体へのアドバイス

・空き家バンク制度を周知するために、メディアへの露出は積極的に行った方が良いと思います。栃木市では、空き家バンク制度を開始してから、新聞や雑誌、テレビ等、各種メディアの取材は基本的には断らず、受けてきました。

その中でも、絶大なPR効果があったのが、宝島社田舎暮らしの本による「住みたい田舎」ベストランキングで、2017年から3年連続で各部門1位をもらえたことです。栃木市には教育機関が多いこと、総合病院のほか個人病院が多いことと、定住支援策が充実していることなどが評価され、これをきっかけに、キー局のテレビの取材なども受けました。

その直後は、ホームページの閲覧件数が増え、問い合わせが殺到する状況でありました。

登録物件数、成約数のどちらの数を増やすためにも、まずは制度を知ってもらう必要があります。

11 取組について記載したホームページ

・ <https://www.tochigi-akiya.jp/>