



特集

3-1

# 空き家問題に関する 長野県小谷村おたりの取り組み

小谷村観光地域振興課集落支援係

当村は、長野県の最北西部に位置し、村の中央を北流する姫川を底辺に、標高1,600～2,800メートルの高山に囲まれた急峻な峡谷型の地勢となっています。村の面積の88%を森林が占め、また日本でも有数の豪雪地帯であり、「緑と雪と温泉のふるさと」をキャッチフレーズに、豊かな自然を生かしたアクティビティやスキー場等の観光業を主に発展してきました。

しかしながら、人口は1955年の8,460人をピークに、2021年6月末時点で2,723人、高齢化率は約38%と、急激な人口減少・高齢化により、全国と同様に当村においても空き家に関する問題が表面化しています。

空き家の存在自体は近年始まったものではありません。先祖の供養や墓掃除のために盆暮れ等での一時的な帰省・滞在や利用、農地管理のための定期的な滞在など、適正な管理や利用がされてきた空き家も、所有者の世代が変わるにつれその所有意識が希薄化し、適正に管理が行われないまま放置されている状態の空き家が増加しつつあります。適正に管理が行われていない空き家は、地域の安全・環境・景観保全などの面で住民生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が求められています。

## 条例制定の経緯

2012年9月、「小谷村空き家等の適正管理に関する条例」を村議会に提出し、可決、同年10月から施行しました。

当村の魅力の1つである雪ですが、時として厄介者となります。屋根の上に2メートルも積もった雪下ろしは大変な作業であり、所有者の

高齢化が進むなか、適正な管理を妨げる要因にもなっています。

条例制定前の冬、豪雪に見舞われた当村では、少なくとも空き家4件が雪で倒壊しました。2011年度からの調査で、約120件の空き家を確認し、このうち約30件は傷みがひどく、所有者が死亡した後10年以上も管理されていない物件、相続人がいない物件も存在します。これら物件の中には公道に面しているものもあるため、物件前を歩行者や車が通過中に落雪が発生し、間一髪、直撃を避けるといった場面も過去にあったと聞いています。また、強風時に屋根などの建築材が飛散する、獣がすみ着いてしまう、防犯上不安であるといった住民の声も届いています。

このようなことから、住民や観光客の安全を守るため条例制定に踏み切りました。条例では、空き家所有者等の責務、住民からの情報提供、村による実態調査、助言または指導、勧告、命令、代執行を規定するほか、所有者が不明な場合も代執行可能なものとしています。

同条例と2011年12月に設けた「小谷村危険廃屋解体撤去事業補助金」(措置率1/2、上限50万円)とを併せ、所有者自らが空き家を解体する動きが出てきたことから、空き家を放置することへの抑止力になっていると考えています。

## 空き家利活用について

前段の条例等による空き家の適正管理だけでなく、全国的に取り組みが進められている空き家バンクを2012年8月から開始し、また、空き家や土地に資産価値があると認めた場合、所有者の寄付を受けて村が解体や再利用するなど



写真 村が借り、リフォームして貸す新たな事業モデル



改修前



改修後

空き家を活用する取り組みも行っています。

空き家の再利用では、2021年7月時点で改修した古民家を4棟保有しており、うち、3棟を農山村体験交流施設として指定管理者運営のもと、都市部の住民との交流や村内住民の憩いの場としています。また1棟を農山村体験交流“滞在型”施設として最長1年利用可能なものとし、当村への移住検討や農山村ならではの体験を行う際の滞在拠点として活用しています。

空き家バンクについては、成約となっている物件も少なくありませんが、移住検討者の賃貸・小規模といったニーズに対し、取り扱い物件の多くは売却希望であったり、大規模・水回りを中心とした修繕が必要なものが多く、ミスマッチが生じている状況です。また、空き家全体の数に対して登録物件が年5～7件と少なく、移住検討者にとっての有効な選択肢となっていない状況でもあります。

そこで、2021年度より新たな取り組みとして、村が空き家所有者から空き家を使用貸借し、改修後、賃貸を行う事業を実施しています。2021年度は事業モデルとして1棟(写真)で実施し、効果を検証のうえ、有効と判断した場合は次年度以降、事業件数を増やす予定です。

今回の物件では、壁紙やブロックキッチンの交換、キッチンと居間を1部屋にまとめる工事費用等の合計約450万円を当村が負担し、空き家所有者が浄化槽の設置を行いました。

当村が負担した費用は、入居者からの家賃を

充てることで最終的に村の持ち出しが無くなるようにし、貸借期間満了または村の費用負担分を回収次第、所有者へ空き家を返却するスキームとしています。物件の返却を受けた所有者は、継続して賃貸や売買のほか、自身での使用を想定しています。

この取り組みでは、まず空き家所有者の悩みである空き家を「貸したい」「売りたい」について、①現状のままで借り手や買い手が見つかるのか ②改修するにも費用が捻出できない ③移住検討者の賃貸へのニーズの1つである「すぐに入居できる」といった条件に合わない、などを解決するとともに、村の空き家有効活用によって適正管理されていない物件増加を抑制するなど、さまざまなメリットにつながることに期待しています。

## 今後の課題

前述のとおり条例制定や空き家の利活用等により、適正に管理がされていない空き家増加の抑制に取り組んでいますが、空き家所有者の高齢化や代替わりなどによる空き家管理や、そもそもの小谷村との関係の希薄化が課題ととらえています。

適正に管理されている空き家でも、常時利用している家と比較すると劣化スピードが早い傾向がみられ、また代替わりする度に相続人把握が困難になるなど、空き家対策を実行していくには、スピード感が重要と考えます。