

資料5-1 戸建住宅住まいのアンケート調査結果

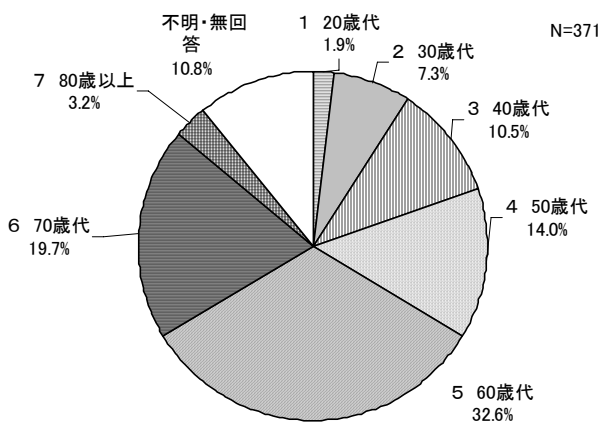
【調査の対象住宅及び回収状況】

- ・調査対象は、山科区の昭和40年代頃に開発分譲された戸建住宅地にある住宅858戸から、空き家66戸と建替え中や作業場等として利用されている14戸を除いた778戸を調査対象（回収戸数：371戸、回収率：47.7%）とした。

調査対象内住宅数	空き家	建替え中・別の用途として利用	調査対象戸数
858戸	66戸	14戸	778戸

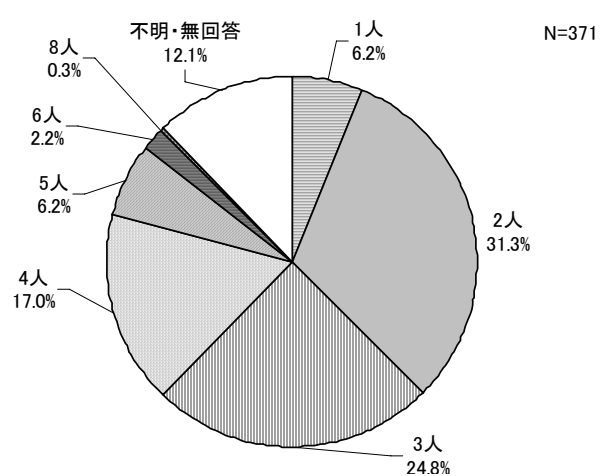
■ 世帯主の年齢

- ・世帯主が60歳以上の世帯が半数を超える



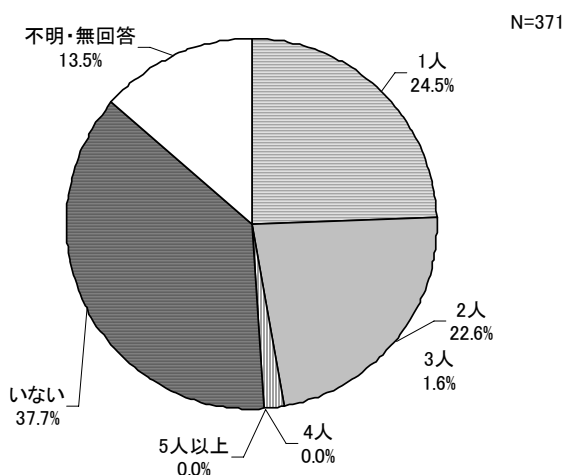
■ 居住者の世帯人数

- ・世帯人員2、3人の世帯で全体の6割を占める。



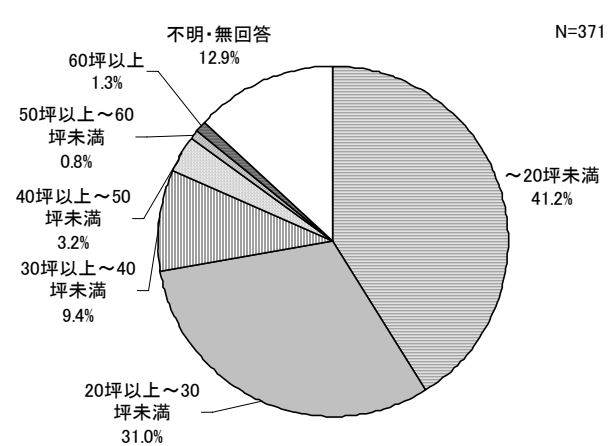
■ 65歳以上世帯人員

- ・65歳以上の家族を含む世帯がほぼ半数となっている。



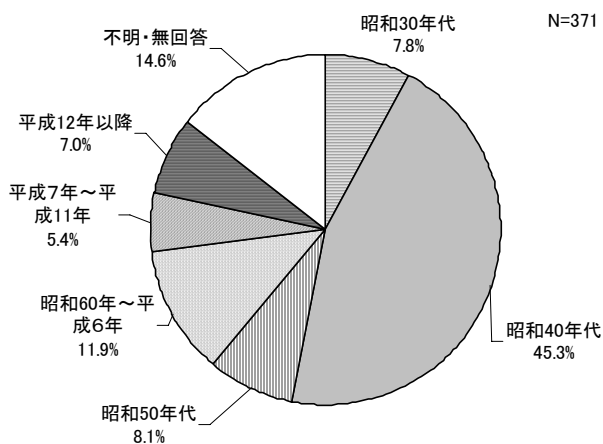
■ 住宅の敷地規模

- ・30坪未満の敷地規模の住宅が7割を占める



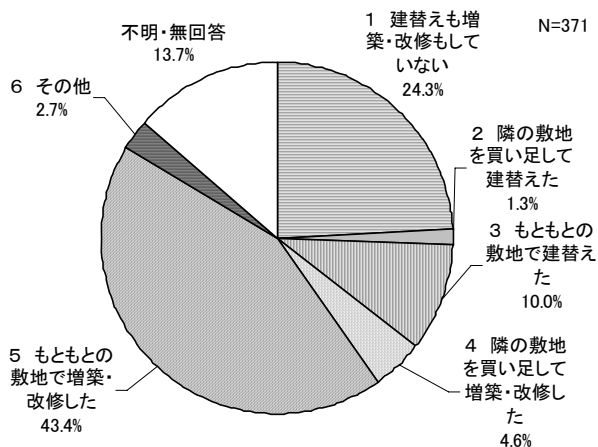
■ 建築時期

- ・築30年以上を超えるものが全体の半数以上を占める。



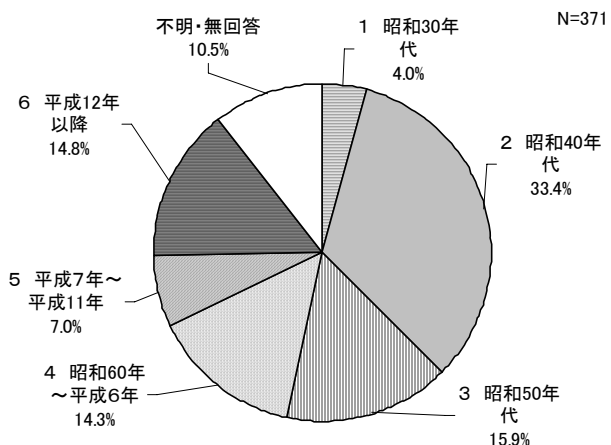
■ 建替えや増築・改築の履歴

- ・今あるの敷地で増築・改修したが4割を超える。また僅かながら、隣地を買い足した例が見られる



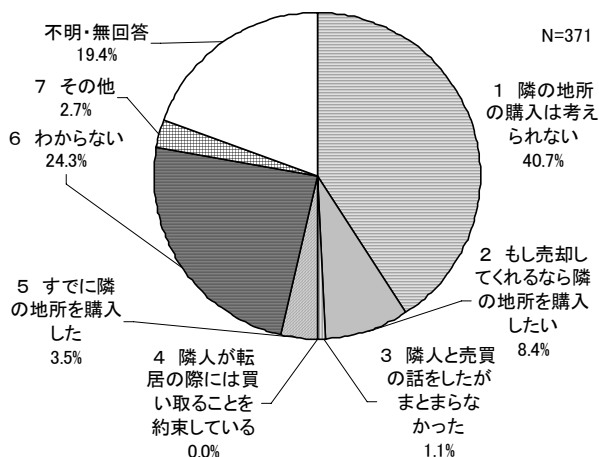
■ 入居時期

- ・昭和40年代の入居が3割を超えるほか、平成12年以降の入居も1割以上ある



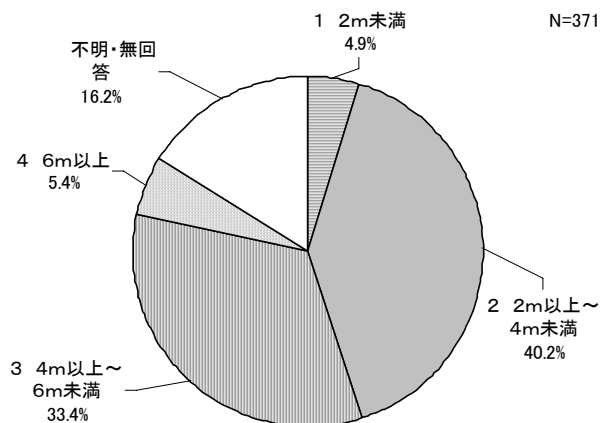
■ 隣の地所の購入について

- ・隣の地所を既に購入した、または購入したいという方が1割程いる。



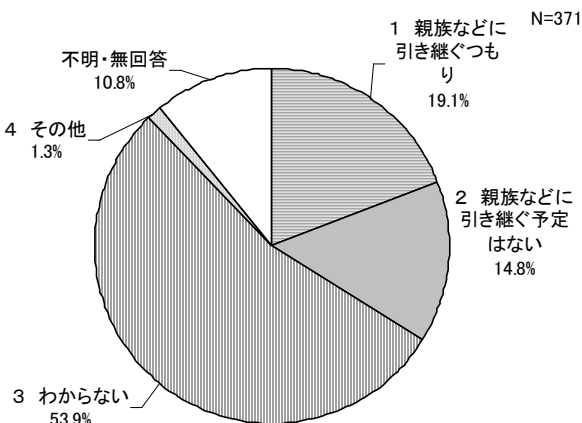
■ 前面道路の幅員

- ・前面道路の幅員4m未満が半数近くを占める



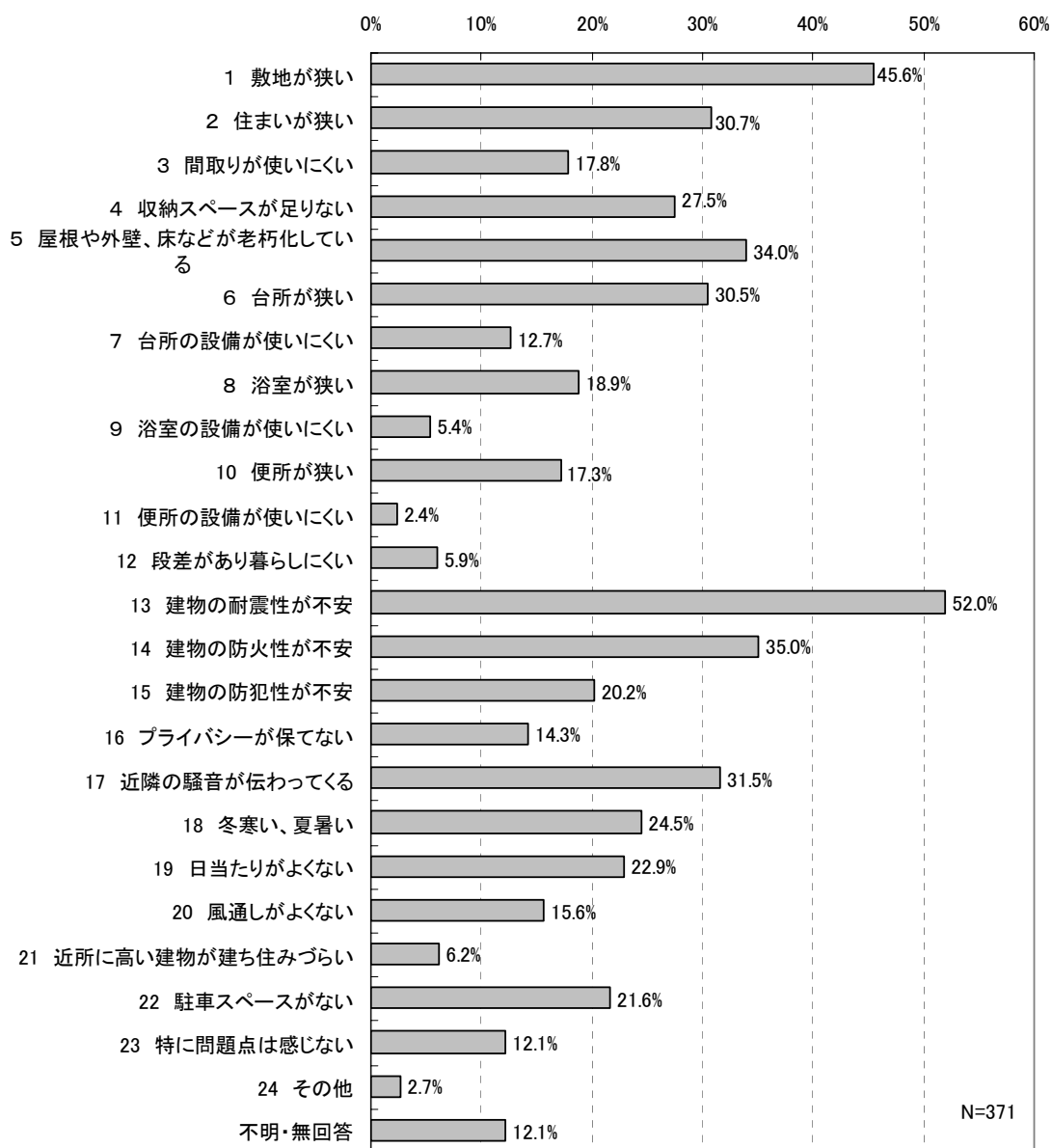
■ 現在の住宅の親族への引継ぎ

- ・親族への引継ぎが定まらない世帯が半数以上を占める



■ 現在の建物の問題点

・「建物の耐震性が不安」が52.0%と最も多く、次いで、「敷地が狭い」の45.6%、「建物の防火性が不安」の35.0%となっている。



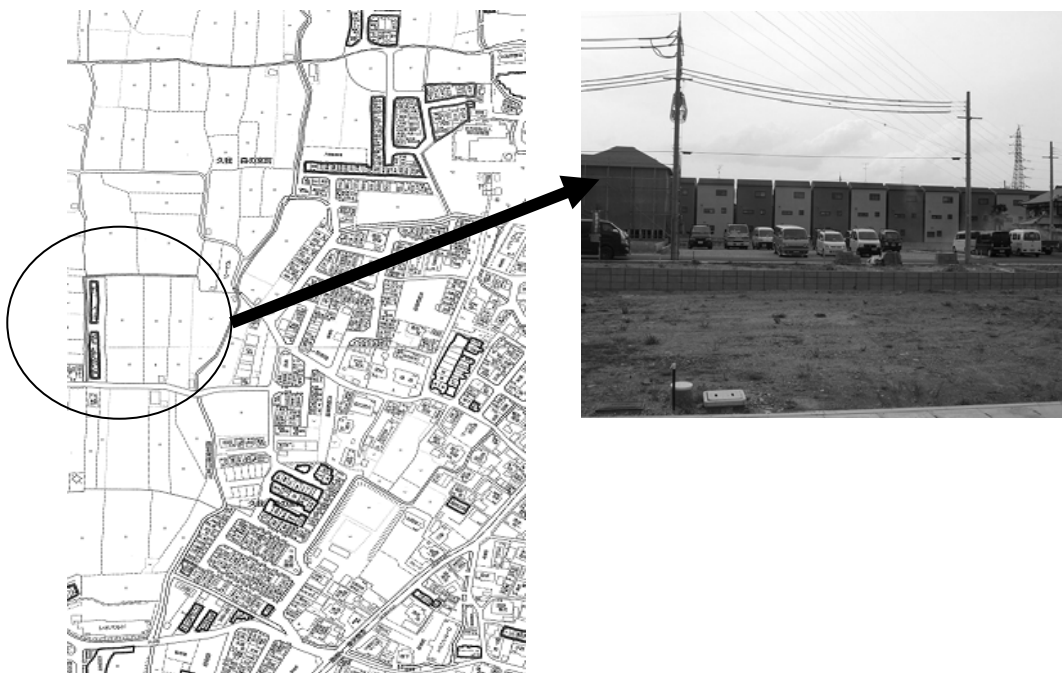
資料5-2 郊外宅地の様子

- ・ 狭小敷地で、道路等の基盤が脆弱なミニ開発が進み、防災上問題を抱える住宅が存在している。
- ・ 急激な人口増加に対して、小学校などの公共施設が充足していない等の問題も起こっている。

①山科区山階南学区付近



②伏見区久我の杜学区付近

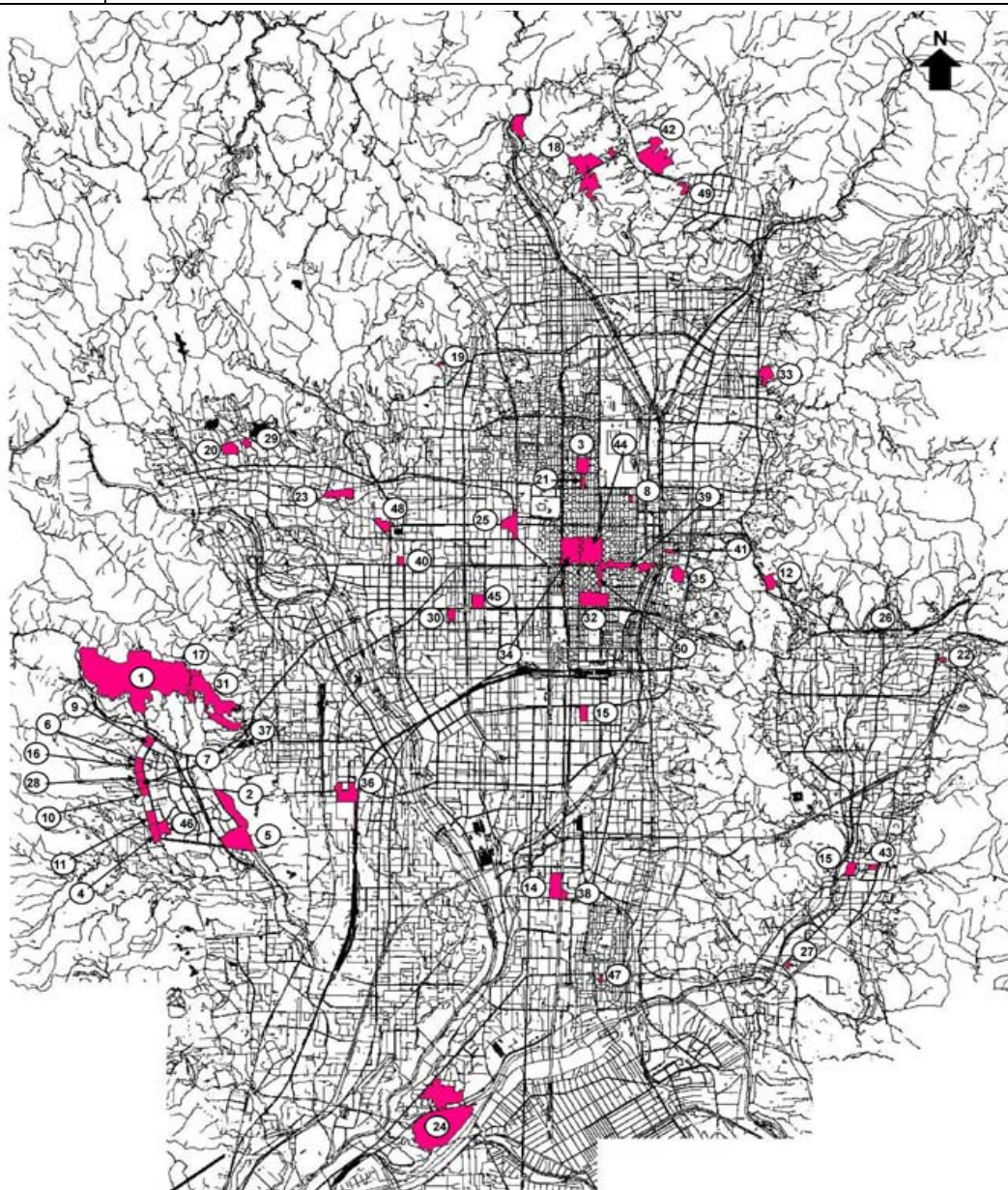


資料5-3 地区計画

- ・地区計画では、マンション等の用途や形態規制が中心で、地域の人口定着や活性化に向けては、ソフトな取り組みもあわせた計画づくりが求められる。

【地区計画】

根拠法	都市計画法及び建築基準法		
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区レベルを単位とした計画制度。</li> <li>・地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地を形成・維持するため、住民意向を反映しながら道路、公園等の地区施設や建築物の整備、土地利用に関して地区のまちづくりに必要な事項を選択し、その詳細な計画（ルール）を都市計画法に定めるもの。</li> <li>・この計画に基づいて建築や開発行為に関して必要な規制誘導を行う。</li> <li>・建築条例に当該地区の規制内容を定めた場合、建築確認の基準となる。</li> </ul>		
地区数	50地区（下記参照）	地区面積	600.2ha
住宅景観のポイント	建築物の意匠として、建築物の色、屋根の形状、緑化等を定めることができ、統一感に配慮したまちなみの形成が可能		



資料5-4 ニュータウンの人口世帯数等

- ・ 洛西ニュータウンでは平成2年以降、人口が減少しており、少子高齢化の傾向が続いている。
- ・ 世帯数、平均世帯人員も減少することが予想されており、良質な住宅と居住者の世帯構成にミスマッチが生じたり、空き家が生じたりすることが懸念される。

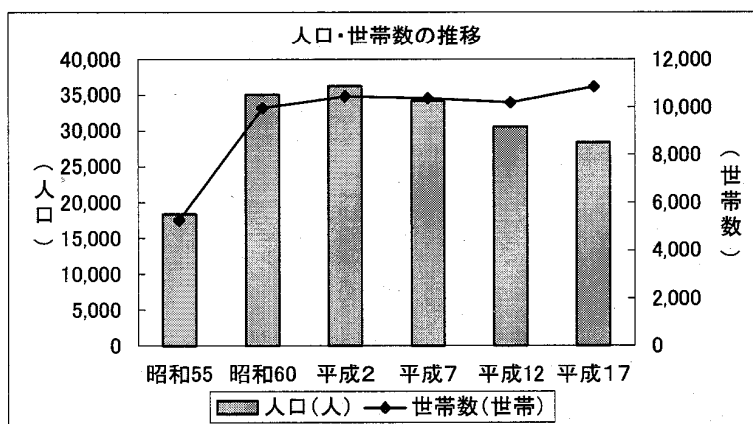
■洛西ニュータウン

洛西ニュータウン開発の経緯

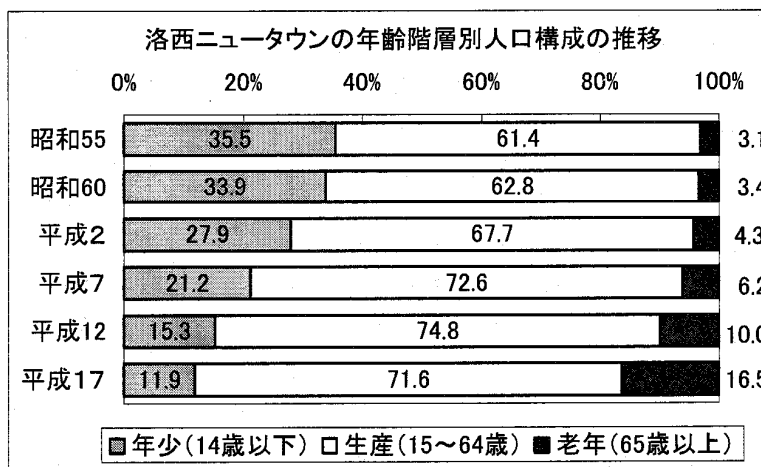
1969（昭和44年）	洛西新住宅市街地開発事業の都市計画決定
1972（昭和47年）	起工式
1976（昭和51年）	入居開始
1977（昭和52年）	新林小学校開校
1979（昭和54年）	全道路開放
1980（昭和55年）	境谷小学校開校
1981（昭和56年）	福西小学校開校
1982（昭和57年）	ラクセーヌオープン、竹の里小学校開校
1987（昭和62年）	洛西総合庁舎開設

洛西ニュータウンの人口・世帯数等

人口は、平成2年の3.6万人をピークに減少が続いています。少子高齢化の傾向が続いており、平成17年での年少人口比率は11.9%、高齢者比率は16.5%となっています。



昭和55～17年：国勢調査，平成17年：住民基本台帳



昭和55～12年：国勢調査，平成17年：住民基本台帳

■ 洛西ニュータウンビジョンの概要

- ・ 洛西にニュータウンでは、急速に進展する少子・高齢化やこれに伴うコミュニティの希薄化等の課題に対して、『緑とゆとりを守り、各世代が支えあい心豊かに共生できるまち』というビジョンを掲げ、その実現を目指し、4つの戦略とその推進体制を掲げている。

**【4つの戦略】**

【戦略1】美しくゆとりあるまちなみを育て、次世代へ継承するための取組  
～自然環境の保全と美しいまちなみづくり～

【戦略2】洛西のまち全体で子育てを支える取組  
～子どもを育てる地域環境づくり～

【戦略3】熟年世代が洛西のまちで力を発揮する活動を広げる取組  
～熟年世代の活躍できる地域づくり～

【戦略4】洛西のまちで誰もが快適に暮らせる環境づくりの取組  
～身近な地域拠点と交通環境づくり～



**【ビジョンの推進体制】**

まちづくりビジョンの着実な推進に向けて、

- (1) 地域で活動する住民やグループの交流の場を設けることなどにより、相互協力のネットワークづくりに取り組む。
- (2) 地域や事業者、行政などが連携しながら進めるべき取組について、進め方をリードしていくまちづくり推進組織として「洛西ニュータウンまちづくり協議会（仮称）」を立ち上げ、4つの戦略の観点を踏まえた優先順位、取組の担い手や手法、スケジュールなどを協議する。
- (3) ビジョンに関する取組などについて、「まちづくりニュース（仮称）」の発行や「報告会」によって広く地域住民に知らせ、地域とともにあるまちづくりを進める。

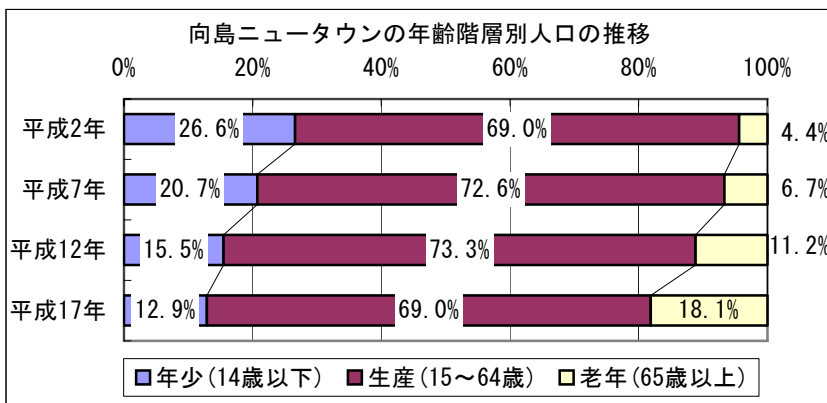
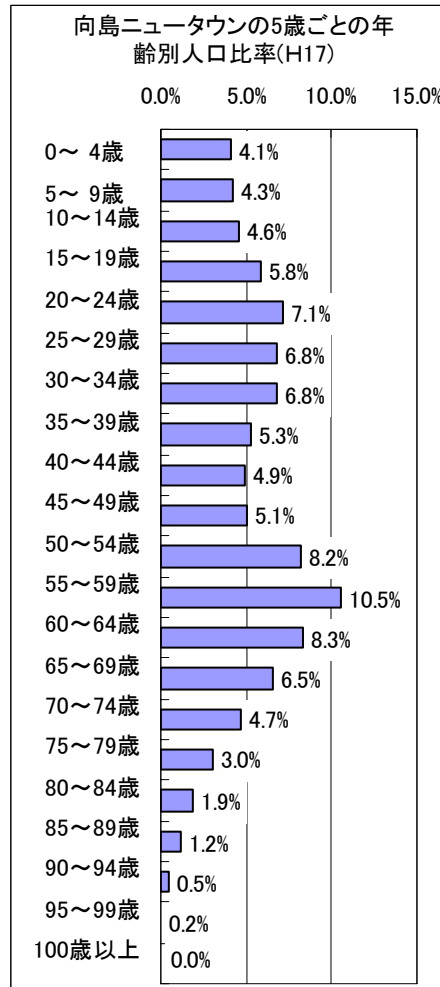
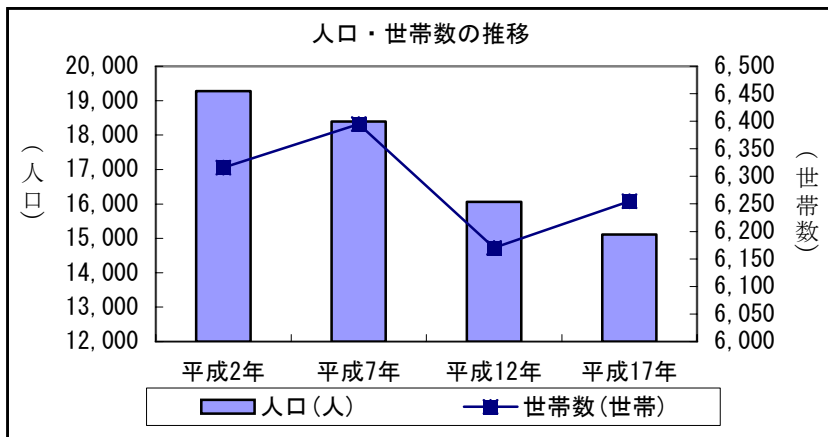
※洛西ニュータウンまちづくりビジョンより

■向島ニュータウン

- ・ 向島ニュータウンでは、平成2年以降、人口が減少しており、少子高齢化の傾向が続いている。
- ・ 一方、世帯数は、平成12年まで減少し、平成17年から増加に転じている。

○向島ニュータウンの人口・世帯数等

（参考資料：ニュータウンの土地利用に関する調査業務《向島ニュータウン》調査報告書



資料：各年国勢調査

資料：平成17年国勢調査結果

○向島ニュータウン関連の小学校児童数の推移

（参考資料：ニュータウンの土地利用に関する調査業務《向島ニュータウン》調査報告書

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	増減
二ノ丸北	0	563	422	202	120	△443
二ノ丸	1,836	740	479	314	271	△1,565
向島藤ノ木	542	824	763	469	407	△417

※増減については、最大児童数から平成17年の児童数を引いて求めている



資料5-5 公営住宅における住み替え基準と実績（第5回公的住宅小委員会資料2）

■住み替え（住宅変更）の基準（内容）

申込資格	住替え先住戸
(1)エレベーターの設置されていない棟の3階以上の住宅に居住している入居者世帯で階段の昇降等が困難であると認められる者があること	エレベーターの設置されていない棟の1, 2階又はエレベーターの設置されている棟
(2)入居者双方が相互に住宅を変更することに同意している場合でどちらかが(1)に該当すること	同じ団地の住宅間
(3)特殊設計住宅（車いす専用住宅, 多家族向け住宅, 親子ペア住宅及びシルバーハウジングをいう。）に居住している入居者世帯がその住宅の入居資格要件を喪失したこと	同じ団地内
(4)エレベーターを設置した棟のある団地のエレベーター未設置住棟の入居者世帯	当該設置棟

■ 住み替えの実績

- ・ 毎年30戸程度実施

■ 住み替えの実績

	H16	H17	H18	H19	H20
戸数	33	28	27	26	26
平均倍率	1.1	1.4	1.7	2.1	1.6

資料5-6 移住・住みかえ支援機構の概要(移住・住みかえ支援機構HPより)

・高齢者の住宅を借り上げ、住宅の流通を促進する移住・住みかえ支援機構が平成18年4月に設立されたが、市内ではまだ実績はない。

【移住・住みかえ支援機構(JTI)とは】

・住みかえを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借上げ、賃料保証する非営利の法人として、平成18年4月に設立。

【主要業務】

■「マイホーム借上げ制度」の実施

・JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するものです。家賃は市場よりやや低めになりますが、制度利用者は賃借人のいるいないにかかわらず、JTIを通じて賃料収入を得ることができる。

■住みかえに関する情報提供

・JTIは中立機関として、様々な移住・住みかえ支援を実施している地方公共団体や民間企業から情報を収集し、サイト等を通して情報提供を行っている。

■住みかえ型リバースモーゲージの開発・提供

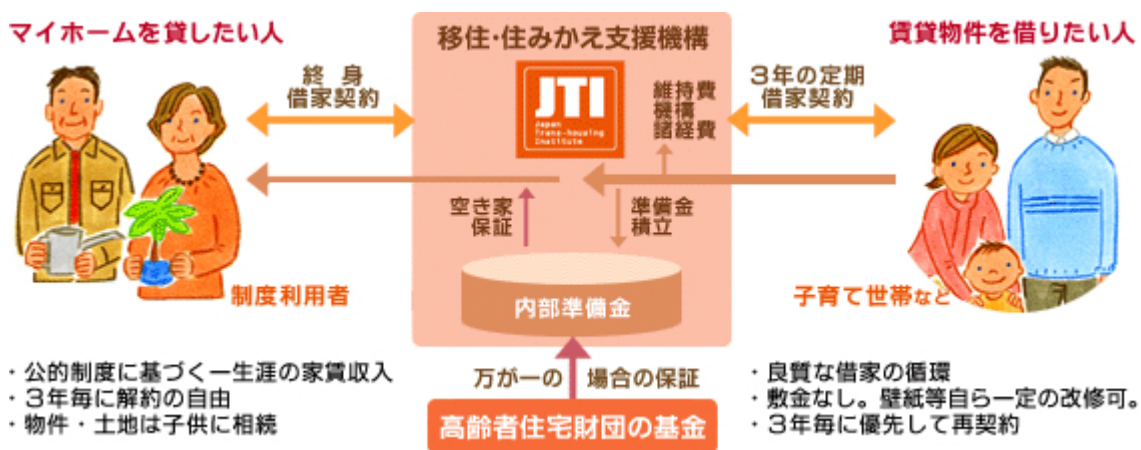
・JTIの支払う賃料は国の基金によってバックアップされた信用力の高い収入であることから、これを返済原資にすれば退職後でも低利で資金を借り入れることが可能になる。  
 ・JTIは、金融機関と提携してこのような住み替え型リバースモーゲージを利用者に提供している。制度利用者は、この借入金を賃貸に際して必要となる耐震補強のための改修費用の他、住み替え先住宅購入等のための一時金に充当することができる。

■転貸を通じた子育て支援と良質な住宅ストックの循環

・借上げたマイホームは耐震性能を確認の上、子育て中の若年層を中心に転貸して運用し、ゆとりある住環境の提供を通じて、子育て世代を支援するとともに、良質な住宅ストックの循環を図っている。

■「移住・住みかえ支援適合住宅制度(若年借上げ制度)」の実施

・JTIが定める耐久性、長期にわたるメンテナンス制度を備えた新築住宅を、「移住・住みかえ支援適合住宅」として認定。認定を受けた住宅は、「マイホーム借上げ制度」の通常の利用条件である50歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも借上げ制度を利用することができる。



資料5-7 住みかえ支援の他都市事例

■ 福岡県あんしん住み替え情報バンク

- ・福岡県を中心とした公的な機関のバックアップにより運営し、住み替えに関する様々な相談を受け、適切な住まいに関する情報提供や、住替えバンクの趣旨に賛同し協力する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、実際の不動産売却などに際して、協力事業者を紹介できる体制を整えている。
- ・サイト内では、物件の検索や実際に住み替えされた方の事例の紹介、どのような手順で住み替えを進めていくとよいのかがまとめられたマニュアルなどを公開している。

シニア世代の住み替え・持ち家活用を支援します  
福岡県あんしん住み替え情報バンク

お問い合わせ

あんしん住み替えバンクとは？  
住替えや持ち家の売却をお考えの方  
中古住宅などの住まいをお探しの方  
市町村の住み替え関連情報  
住替え先の情報検索  
知識情報  
住み替えマニュアル  
定期借家権を活用した住み替えガイド  
住替え事例  
相談状況  
よくある質問(Q & A)  
資金計画  
シニアのための住宅施設  
協力事業者リスト  
リンク  
ご相談  
個人情報について

あんしん住み替えバンク 登録物件を検索

売買物件検索  
一戸建 マンション 土地

賃貸物件検索  
アパート マンション 賃貸

市町村の住み替え関連情報  
詳細はこちら 福岡県あんしん住み替えネットワーク

住替え先情報はここから

こんな住まいを探しています。  
▶ 求む情報の閲覧  
【買いたい！借りたい！住まいのリクエストが見れます】  
▶ 求む情報の登録  
【住まいのリクエスト登録はこちらから】

あんしん住み替え情報バンクの協力事業者店舗には、下記のステッカーが店内に表示されています。

住替えバンクブログ

お知らせ  
▶ 求む情報 公開中  
▶ 協力事業者登録についてのお申し込み、お問い合わせは住替えバンクまで  
▶ 住み替えに関する資料の必要な方は電話またはメールにてお知らせください。

例えばこんな悩みを解決

持ち家を活用して住み替えをしたいのだがどこに相談していいかわからない…

ご相談 登録

住替えバンク 高齢者の方の住替えや、高齢期に備えての住み替えのための相談窓口です。  
もっと詳しく見る

物件検索

ニーズにあった住宅を取得したい。

お問い合わせ・ご相談お申込み  
・お電話でのお申込み  
TEL: 092-725-0896  
・FAXでのお申込み  
FAX: 092-715-5230  
▶ メールにてお問い合わせはこちら

もしものときも、家賃はあんしん。  
ラク倶CLUB

資料5-8 市街化調整区域等における人口世帯数等

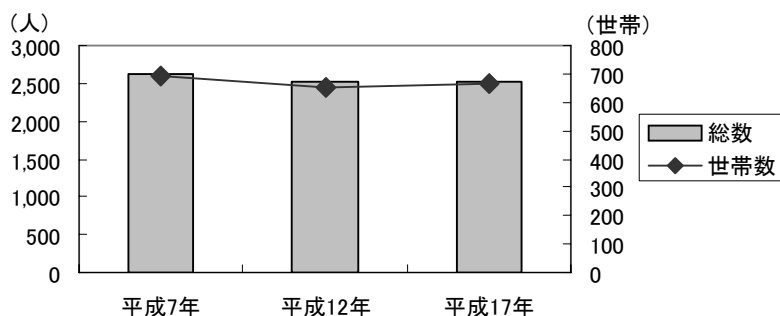
○国勢統計区 大原（市街化調整区域）

- ・市街化調整区域内に位置する大原学区では、人口は平成7年から平成17年にかけて100人減少し、世帯数も18世帯減少している。
- ・年齢階層別人口をみると、55～59歳の層が最も多く、全体的にみても、50歳以上の層が多いことがわかる。
- ・その中で、少子化及び高齢化は年々進んでおり、年齢3階層別人口の推移をみると、平成7年と17年で比べると、15歳未満人口は5.6%、15～64歳人口は10.0%減少、一方、65歳以上人口は15.6%増加している。

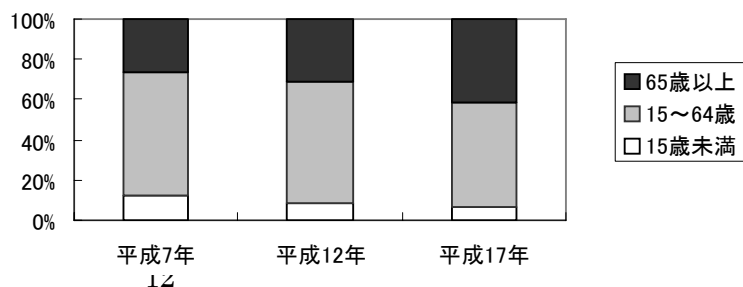
【人口の現況】

①人口・世帯数の推移 (人・世帯)		総数	男	女	世帯数
	平成7年	2,626	1,189	1,437	694
	平成12年	2,514	1,135	1,379	655
	平成17年	2,526	1,069	1,457	666
②年齢階層別人口 (H17) (人)		実数	比率(%)	男	女
	0～4歳	40	1.6	26	14
	5～9歳	58	2.3	30	28
	10～14歳	58	2.3	30	28
	15～19歳	90	3.6	53	37
	20～24歳	124	4.9	69	55
	25～29歳	123	4.9	56	67
	30～34歳	91	3.6	43	48
	35～39歳	84	3.3	40	44
	40～44歳	83	3.3	37	46
	45～49歳	106	4.2	38	68
	50～54歳	179	7.1	80	99
	55～59歳	249	9.9	139	110
	60～64歳	185	7.3	94	91
	65～69歳	164	6.5	85	79
	70～74歳	144	5.7	60	84
	75～79歳	175	6.9	62	113
80～84歳	167	6.6	37	130	
85～89歳	168	6.7	47	121	
90歳以上	237	9.4	43	194	
③年齢3階層別 人口の推移(%)		15歳未満	15～64歳	65歳以上	
	平成7年	11.8	62.0	26.2	
	平成12年	8.9	59.5	31.3	
	平成17年	6.2	52.0	41.8	

【人口世帯数の推移】



【人口3階層別人口の推移】



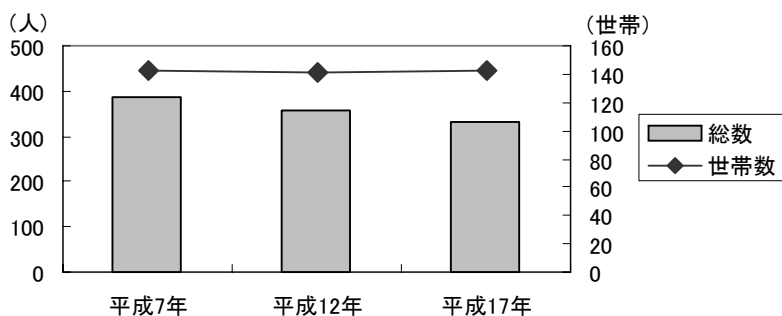
○国勢統計区 花脊（都市計画区域外）

- ・ 都市計画区域外に位置する花脊学区では、人口は平成7年から平成17年にかけて53人減少している。
- ・ 年齢階層別人口をみると、65～69歳の層が最も多く、全体的にみても、55歳以上の層が多いことがわかる。
- ・ その中で、大原学区同様に少子化及び高齢化は年々進んでおり、年齢3階層別人口の推移をみると、平成7年と17年で比べると、15歳未満人口は4.2%、15～64歳人口は4.8%減少、一方、65歳以上人口は9.0%増加している。

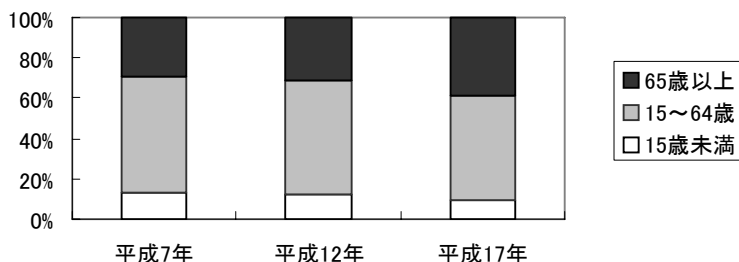
【人口の現況】

①人口・世帯数の推移 (人・世帯)		総数	男	女	世帯数
	平成7年	385	186	199	142
	平成12年	359	174	185	141
	平成17年	332	160	172	142
②年齢階層別人口 (H17) (人)		実数	比率(%)	男	女
	0～4歳	8	2.4	2	6
	5～9歳	11	3.3	4	7
	10～14歳	12	3.6	8	4
	15～19歳	12	3.6	3	9
	20～24歳	8	2.4	5	3
	25～29歳	13	3.9	6	7
	30～34歳	16	4.8	9	7
	35～39歳	11	3.3	7	4
	40～44歳	13	3.9	6	7
	45～49歳	22	6.6	11	11
	50～54歳	14	4.2	10	4
	55～59歳	32	9.6	16	16
	60～64歳	32	9.6	16	16
	65～69歳	37	11.1	20	17
	70～74歳	26	7.8	11	15
	75～79歳	25	7.5	13	12
80～84歳	21	6.3	8	13	
85～89歳	14	4.2	3	11	
90歳以上	5	1.5	2	3	
③年齢3階層別 人口の推移(%)		15歳未満	15～64歳	65歳以上	
	平成7年	13.5	56.9	29.6	
	平成12年	12.5	56.0	31.5	
	平成17年	9.3	52.1	38.6	

【人口世帯数の推移】



【人口3階層別人口の推移】



資料5-9 市街化調整区域における地区計画制度の概要

- ・既存集落における良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化などに向けた地域住民によるまちづくりの取組を支援するために、地区計画制度を市街化調整区域内で適正に活用するために必要な基準を定めた「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定。
- ・平成20年7月1日から適用している。

○地区計画の種類

- ・この制度で活用できる地区計画は、目的に応じて3種類あり、これらの類型ごとに、地区施設や建築物等に関するルールがある。

類型	概要
既存集落整備型	市街化区域と市街化調整区域の区域区分（昭和46年12月28日）が行われる前から存在している既存集落
地域資源活用型	自然と歴史資源が調和している地域にあって、風致地区に指定されている、一定水準以上の道路沿道
計画整備型	京都市基本計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき個別具体的な土地利用の方針が定められている地域

※以下の地域については、区域に含めることができない。

- ・農業の振興を図るべき地域（農振農用地、農地転用許可が見込まれない農用地等）
- ・自然環境の保全を図るべき地域（保安林、指定文化財の所在地等）
- ・災害発生の恐れがある地域（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）

○活用のイメージ（既存集落整備型）

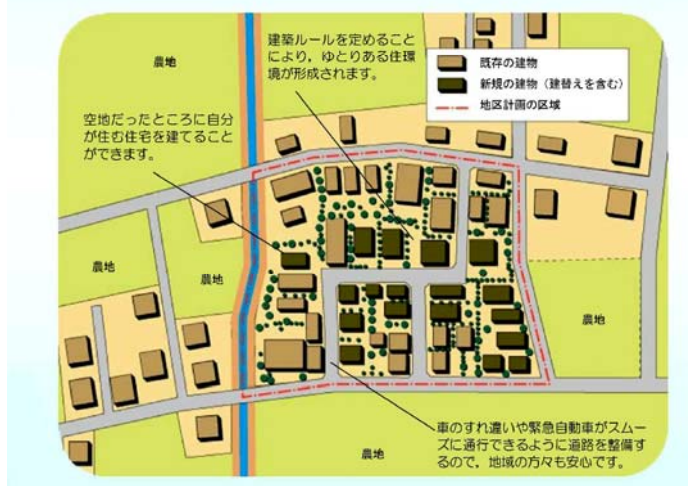
地区計画策定前の集落（例）

- ・周囲を農地に囲まれた約30戸の集落です。
- ・もともとは農家の人が多かったのですが、最近では、会社に勤める人が増えてきています。
- ・農業の跡継ぎがない、子供が成人したが土地はあっても家を建てられないので出て行ってしまう、といった理由で居住者の高齢化が進み、集落の活力が失われつつあります。



地区計画によってこんなまちづくりが進められます

- ・農家やその分家以外にも、自分が住む住宅を建てることができるので、若い世代が住み、地域の活性化につなげることができます。
- ・車のすれ違いや緊急車両がスムーズに通行できるように道路を整備するとともに、建築ルールに沿った建物の建替え等を進めるので、ゆとりある住環境を形成することができます。



市街化調整区域の指定状況



資料5-10 山間地域等のコミュニティの維持・活性化に向けた取組事例

■ココイマ・プロジェクトの概要

- ・ 地域の小中学校の統合をきっかけとして、京都市左京区の北部に位置する花背地域を中心に、別所・広河原・久多・百井の5地域が協働で、子育て世帯を呼び込むため、地区内の空き家の情報を提供し、地区外の方に購入や賃貸により居住してもらうことで、住民を増やそうというプロジェクト。（「ココイマ・プロジェクト」とは、「ココで暮らす イマを暮らす」から）
- ・ 現在までに11件の問い合わせがあるが、購入ではなく賃貸を希望する方が多く、提供できる空き家は今のところ売り家のみであり成約には至っていない。
- ・ また、空き家の提供は地域の自治会を通じて受けることとしていることもあり、提供できる空き家が限られている。

京都市左京区北部【住所：別所・広河原・久多・百井】  
●生活スタイル  
http://kokoima.jp/

ココイマプロジェクト

ココで暮らす  
イマを暮らす

お役立ちマップ  
ココイマふろぐ  
「もっと」を知る。  
「育」を知る。  
「地域」を知る。  
「住む」を知る。

TOP 「住む」 「地域」 「育」 「もっと」 「ふろぐ」 「まっぷ」

NEW  
ココイマからのお知らせ  
KOKO/IMA INFORMATION

「水源の森づくりフォーラム」にお申し込みいただいた方へ - 2009年3月6日 @ 10:18 AM  
マイカー車検から戻る - 2009年2月27日 @ 2:44 AM  
京都市北部 水源の森フォーラムのお知らせ - 2009年2月24日 @ 7:57 AM  
夜間通行止めを伴う工事のお知らせ - 2009年2月22日 @ 3:33 PM  
えっ？閉店！？ - 2009年2月21日 @ 6:52 PM  
スキー大会は中止だけれど・・・ - @ 7:57 AM  
かまくら便り-VOL.6- - 2009年2月20日 @ 10:36 AM  
残念ですが・・・ - 2009年2月19日 @ 11:01 PM  
花背小中学校 第2回スキー大会のお知らせ - 2009年2月18日 @ 8:52 AM  
17日午前8時の花背峠 圧雪路面です。 - 2009年2月17日 @ 9:41 AM

What's KOKO/IMA PROJECT  
ココイマ・プロジェクトとは

京都市左京区の北部に位置する、豊かな自然と長い歴史に育まれた花背・別所・広河原・久多・百井の5地域。この5地域は、街の暮らしよりほんのちよっと自然に寄り添った暮らしの中で、ほかとは異なるちよっと違う風味豊かな地域が広がるように暮らそうと考えています。でもこの地域、住む人が減ったり、高齢化になったりする現状をさびしく思っていました。そこで、「ココ」の暮らしや地域の「イマ」を発信して、地域の仲間を増やそうというのが、このココイマプロジェクトです。このプロジェクトのキーワードは「子どもの元気」。子どもの元気は、その子どもを取りまく全ての人々の元気にしていくことの基盤を築いてきてくれる。今、心からそう思います。よかったです、私たちの仲間になりませんか？その前に、まずはこのホームページで花背・別所・広河原・久多・百井の「ココイマ」を存分にご紹介します！

住みはじめ  
お問い合わせ

北部まちづくり委員会 京都市左京区花背大布施町196番地(左京区役所花背出張所内) TEL:075-746-0215 FAX:075-746-0167  
info@kokoima.jp Copyright kokoimaproject All rights reserved  
designed by nippro

■ 交流居住のススメ（総務省ポータルサイト）

- ・ 交流居住をキーワードに、積極的に受け入れている自治体と都会の人とを結びつけることを目的に開設
- ・ 交流居住を大きく5つのタイプ（「ちょこっと」、「のんびり」、「どっぶり」、「行ったり来たり」、「学んでお手伝い」）に分類し、それぞれに各自治体が取り組んでいるプログラムを紹介
- ・ サイト訪問者は、自らの目的に応じたプログラムを探すことが可能
- ・ サイト内から、メールマガジンの登録や交流居住に取り組んでいる先進的な自治体の事例や交流居住実践者の声を紹介した冊子「田舎暮らしのすすめ」などを閲覧、ダウンロードできる

※交流居住：都会に住む人たちが、都会と田舎の両方に滞在・居住する場所をもち、それぞれの場所を仕事や余暇・趣味などのために使い分け、田舎では地元の人たちとの交流を楽しむといったように、「交流を主たる目的として都会と田舎を行き来する」ライフスタイルをいう。

このサイトは、交流居住（田舎暮らし）を積極的に受け入れている全国各地の自治体と都会の人とをつなぐ総務省のポータルサイトです。

このサイトのナビゲーションメニューと検索機能のスクリーンショットです。

メニュー項目:

- トップページ
- はじめての方へ
- 交流居住相談コーナー
- 資料配布
- メルマガ
- リンク

検索機能:

- 地域から探す (地図)
- キーワードから探す (検索ボックス)
- 注目キーワード: 空き家, クラインガルデン, 体験ツアー, 農家民宿, 手作り, キャンプ
- 田舎暮らし支援情報: 不動産情報, 滞在施設情報, 就業支援情報, 医療・福祉情報, 暮らし支援情報, その他の支援情報
- 交流居住のタイプから探す: ちょこっと, のんびり, どっぶり, 行ったり来たり, 学んでお手伝い
- アクセスランキング
- 都道府県別の一覧表
- サポートセンターからのお知らせ
- カレンダー情報



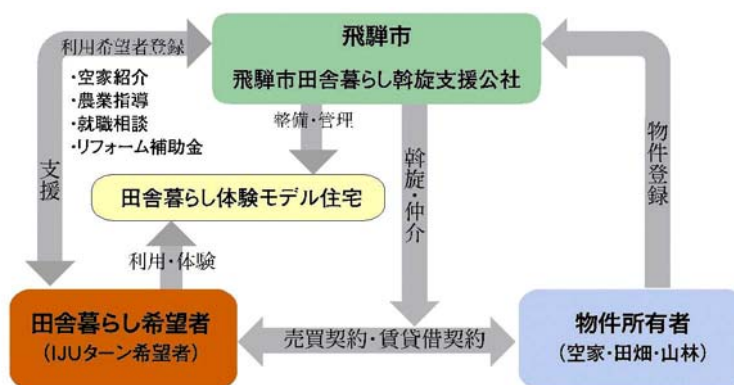
■ 飛騨市 田舎暮らし斡旋支援公社

- ・飛騨市では、田舎暮らしを支援するための特別プロジェクト組織として、庁内各課やJA 飛騨、商工会等からなる「飛騨市田舎暮らし住まい斡旋公社」を平成17年10月に設立。
- ・空家の情報収集・登録、希望者への斡旋・仲介、農業指導や就職相談、古民家を改修した田舎暮らし体験モデル住宅の実施など総合的な支援を行い、農村と都市の交流を図り、定住を促進させることで地域活性化に取り組んでいる。

○主な事業

- ・空家の情報収集及び登録
- ・田舎暮らし希望者への空家の情報提供
- ・田舎暮らし希望者の登録及び調査
- ・物件紹介者と田舎暮らし希望者への空家の売買又は賃貸借に関する斡旋、仲介
- ・田舎暮らし希望者の農業指導、就職相談

【田舎暮らしの実践の仕組み】



【田舎暮らし体験モデル住宅】

- ・築100年を経過した飛騨地方の典型的な農家住宅を所有者から市が借り受け、約1500万円をかけて改修。
- ・利用希望登録をした人であれば、日額2,000円で、1回2週間（年間の利用回数に制限はない）を上限として提供している。
- ・モデル住宅を利用してもらい、納得がいくまで飛騨市での生活を体験してもらった上で、斡旋支援公社から物件の紹介が受けられる。



○取り組みの実績（平成17年10月～19年3月）

問い合わせ件数	363件	・東海地方からの問い合わせが多い	
利用者登録	81件	・空家物件に比べて、利用登録者数が多く、希望にかなう物件を待っている状況。	
空家登録総数	8件		
移住者数	6件	・団塊世代よりも若いファミリー世代等が目立つ	
移住者の住宅リフォーム補助	1件	・飛騨市内の空家を購入または賃借し住民登録をした人で、風呂、便所、台所、洗面所のリフォームを行った場合には、費用の1/2の範囲内で200万円を上限とした補助を実施。	
田舎暮らし体験モデル住宅	利用日数	117日	・平成18年4月のモデル住宅オープン以降での実績。 ・特に春から秋にかけての利用が多い。雪深い気候の影響もあり冬季の利用者は少ない
	利用組数	41組	
	利用者延べ数	114人	

○取り組みのポイントと課題

① 市が行う住み替え支援の安心感

⇒ 住み替え支援の取り組みを市が主体となった公社が窓口となり、きめ細かく対応していることは、住み替えを実現した利用者からも好評を得ている。また中古住宅のリフォームに関しても補助事業を実施しており、住み替え後の生活も担当職員がサポート。

② 民間事業者との役割分担と協力がカギ

⇒ 宅建業者免許の適用除外規定を利用して市が空き家の仲介を無料で行っている。民間の不動産業者が扱いにくい空き家物件を中心に市が取り組むことで、民間事業者との役割分担に配慮。

③ 空家物件がなかなか集まらない

⇒ 空き家物件があっても、先祖代々受け継いだ土地や建物を自分の代で手放すことができない意識を強く持つ所有者が多い。また通常は使用していない建物であっても、お盆やお祭りの時などには帰省して利用している場合がある。そのため空家物件はなかなか集まらない。

④ 農地法等の規制によって取得が困難な人が多い

⇒ 農地付きの空き家物件の場合、農地法等の規制により農地を取得できる人が限られているために、取得を希望している人の要望に答えられないことがある。