

助成金制度を活用した空き家リフォームの 住まい方

—鹿児島県東郷町における取り組み—

中園真人 (感性デザイン工学科) 山本幸子 (感性デザイン工学専攻) 山本幸子 (感性デザイン工学科)

Case study on Reused Vacant House by The Grant System

- The Case of Kagoshima Prefecture Togo-cho -

Mahito NAKAZONO(Prof.,Dept.of Perceptual Design and Eng.)

Sachiko YAMAMOTO(The graduate course of Perceptual Design and Eng.)

Sachiko YAMAMOTO(The Collage student of Perceptual Design and Eng.)

The vacant house use project which cities grapple with is made the research object, and the four cases of the repaired residence used "the subsidy system of the improvement cost"are reported .Though the average of the improvement cost is about 1000000 yen, a minimum is 400000 yen, and the difference in amount of money of the maximum is big with 1710000 yen. The exchange of the flooring,tatami, wall,shoji, fusuma were being done in common. As for the equipment of the rest room, bathroom and kitchen, the case that it wasn't repaired exists. And, the antiseismic reinforcement and the repair of heat insulation weren't being done with all cases.

Key Words:Reused vacant house,Grant system, Cost of repair, Substance of repair, UI turn

1. 序論

現在の空き家活用システムには、市町村が個人の空き家を借り上げ、建物を改修し、賃貸住宅として活用する「借り上げ+助成金制度型」、改修費に助成金を支給する「助成金制度型」、市は情報提供と紹介のみ行う「情報提供型」の大きく3つに分類できる。

本編では、「助成金制度型」の鹿児島県東郷町の事例を取り上げ、空き家活用住宅の居住者を対象にした住まい方調査を行った結果を報告する。

(Fig.1, Table-1)

2. 「助成金制度型」の事例

鹿児島県東郷町の取り組み

平成5年度から、「ふるさとづくり促進事業」を開始し、定住促進を図ってきた。平成11年度から空き家提供助成金制度を設け、現在14件の実績がある。空き家情報は、町内に広報または回覧で呼びかけ、収集している。空き家リストを作成し、希望者には連絡先を教え、家主との直接交渉してもらう。空き家所有者が持家を5年以上賃貸する目的で、改修等を行い、定住する意思のある人に対して貸した場合、改修費の1/2以内、上限50万円の助成金が支給される。改修はせずに貸した場合でも、奨励金として、10万円が支給

される。

東郷町は、隣の川内市に近いという立地の良さから、東郷町に住み、川内市に通勤したいと希望する若者が多く、公営・町営住宅は常に満室である。宅地分譲や新築も予定しているが、追いつかないため、空き家活用を始めた。しかし今後、川内市と合併後は、新築定住を主にするため、空き家活用は行われぬ可能性が高い。

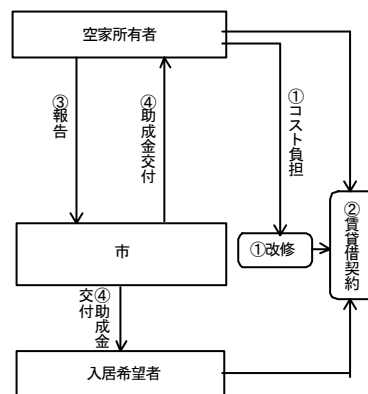


Fig.1 System of reused vacant house by the grant

物件名	改修費用 (万円)	家賃 (万円)	居住期間	構造	延べ床面積 (㎡)	築年数	家族人数 (人)
N邸	171	3	1年2ヶ月	木造瓦葺平屋建て	89	40	3
F邸	134	1	3年7ヶ月	木造瓦葺平屋建て	82	100	5
K邸	79	5	1年	木造瓦葺平屋建て	97	18	2
K'邸	40	0.6	5年	木造瓦葺平屋建て	106	38	6

Table-1 Case of reused vacant house

3. 改修内容と住まい方の事例分析

3-1. N邸

以前は隣の市（川内市）のアパートに暮らしていたが、妻の実家（東郷町）の近くで、一軒家に暮らしたいと考えており、妻の両親が、町に頼んで探した。子供が保育園に通っているため、転校しなくてよい場所ということも考慮した。改修前の状態を見に来、契約を取り交わした。家賃は、東郷町の相場から家主が決めている。

団地やアパートと比較すると、空き家活用住宅は住み心地が良いと感じている。周囲を気にしなくてよく、車も外に2台止めることができる点も気に入っている。現在は全て和室であるため、1部屋はフローリングがあると良かったと思っている。

次に、改修内容について見てみる。改修箇所は、家主と大工が相談して決めている。契約後、工事が行われている。借主は改修には関わっていない。助成金との兼ね合いも考えたが、家主は予算にはあまりこだわらず、必要な箇所については改修を行った。主に屋根瓦の交換、東側外壁の張替えに費用の大半がかけられている。設備面では、便器の交換のみであった。(Fig.2)

住まい方について見てみると、台所へと続く居間は、食事・客間も兼ねており、主な生活場所であるが、広さは4.5畳で、やや狭いと感じている、その他の部屋も続き間になっているため、建具を全部開ければ、風通しがよく、広さについては満足している。しかし夏場は、裏の堤防が風を遮っている。さらに西側は西日が強いため、とても暑いと感じている。全体的に押し入れが少ないため、床の間のある和室を収納スペースとして使っている。最も居心地がよいと感じてる部屋を、子供部屋にして(Fig.3)



■ 物件データ

設計者・現場管理者 : 家主親戚の町内の大工
 賃貸借契約期間 : 5年
 空家状態期間 : 不明
 改修費用 : 約171万円
 月々の家賃 : 3万円
 家族構成 : M₃₂ F₂₇ C_{m5}
 前住地 : 鹿児島県川内市
 出身地 : 鹿児島県川内市
 従前住宅の種類 : アパート
 Vol.55 No.1 (2004)

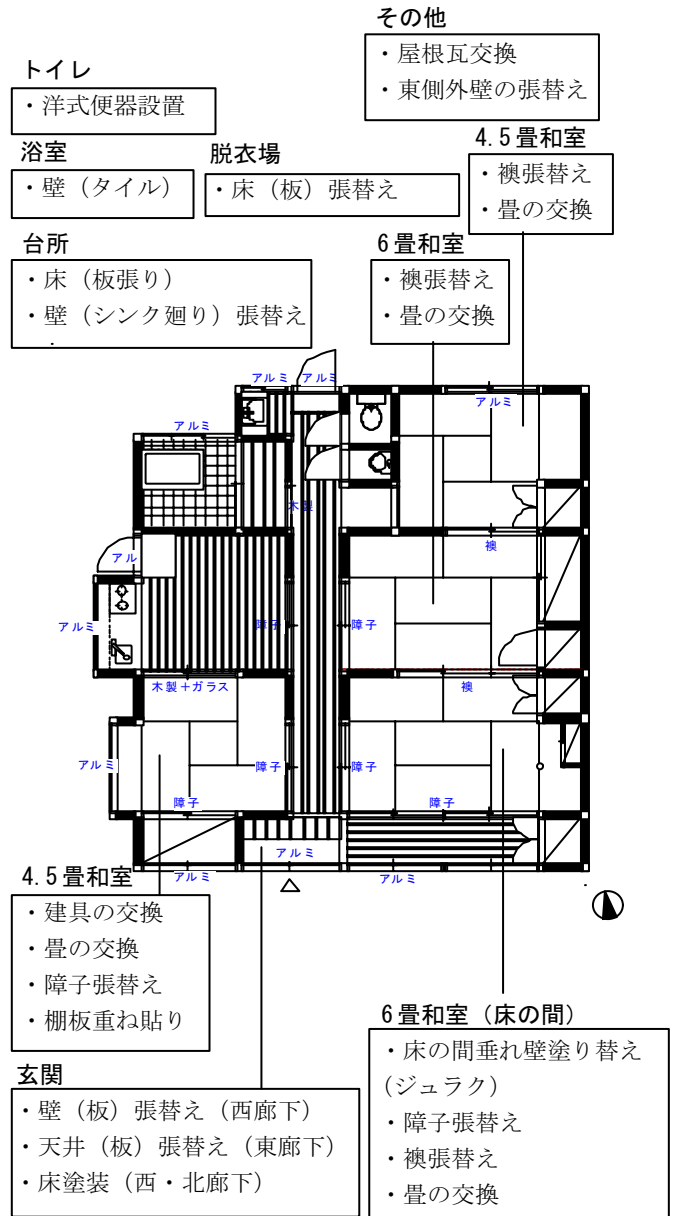


Fig.2 Floor plan after improvement
 S:1/300

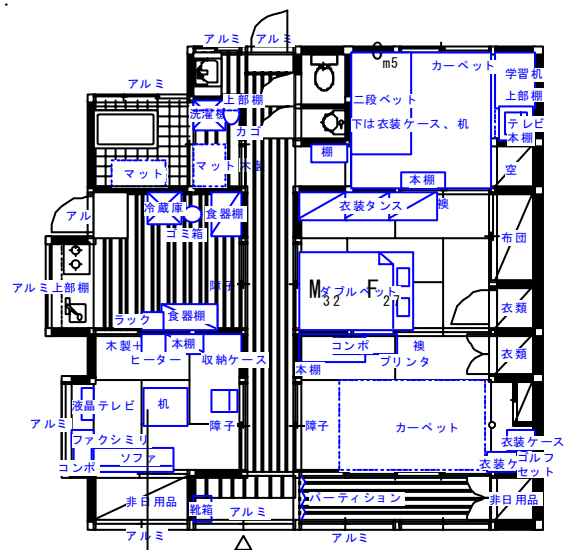


Fig.3 Furniture layout after improvement
 S:1/300

3-2. F邸

田舎暮らしを希望し、東郷町内の祖母の家に引っ越してきた。その後、雑誌で、東郷町「ふるさとづくり促進事業」を知り、役場に問い合わせたところ、本物件を紹介してもらった。桜の木で造られた、趣が感じられる民家である。家主が転勤のため空き家になり、家主の「自分の育った家を残したく、誰かに住んでもらいたい」という思いがあった。当初2万だった家賃は、子供が多いため、無理を言って半額にしている。

田舎は行事が想像以上に多かった点、車無しでは生活できない点、ムカデなどの虫には悩まされるが、野うさぎが土間にもぐってきたり、都会では経験できなかった、自然の豊かさに満足している。

次に、改修内容について見てみる。改修箇所は、借主の叔父と家主と委託した大工とで相談して決めている。契約後、工事が行われた。事前に改修希望箇所を尋ねられたが、住んでいないこともあって中々思い浮かばず、水廻りを中心をお願いした。その他、天井を貼って欲しい、ウォシュレット便器にして欲しいなどの要望もあったが、予算の関係上、改修できなかった。(Fig.4)

住まい方について見てみると、家の中で唯一小屋裏を見ることが出来る居間は、食事と客間も兼ねており、主な生活場所になっている。天井が貼られていないため、広々としており、夏も風通しが良く、涼しいと感じている。一方で、光があまり入らないため、全体的に暗く、冬季は寒いと感じている。また、床が高く、床下の通気は良いが、山と畑に囲まれた立地で、湿気が多く、家具や衣類が傷みやすい。収納スペースが少ないため、借主自身で上部に棚を作っている。(Fig.5)



■ 物件データ

設計者・現場管理者 : 家主が委託した町内の大工
賃貸借契約期間 : 5年
空家状態期間 : 不明
改修費用 : 約134万円
月々の家賃 : 1万円
家族構成 : F₄₁ C_{f17} C_{f13} C_{f11} C_{m4}
前住地 : 愛知県名古屋
出身地 : 愛知県名古屋
従前住宅の種類 : マンション

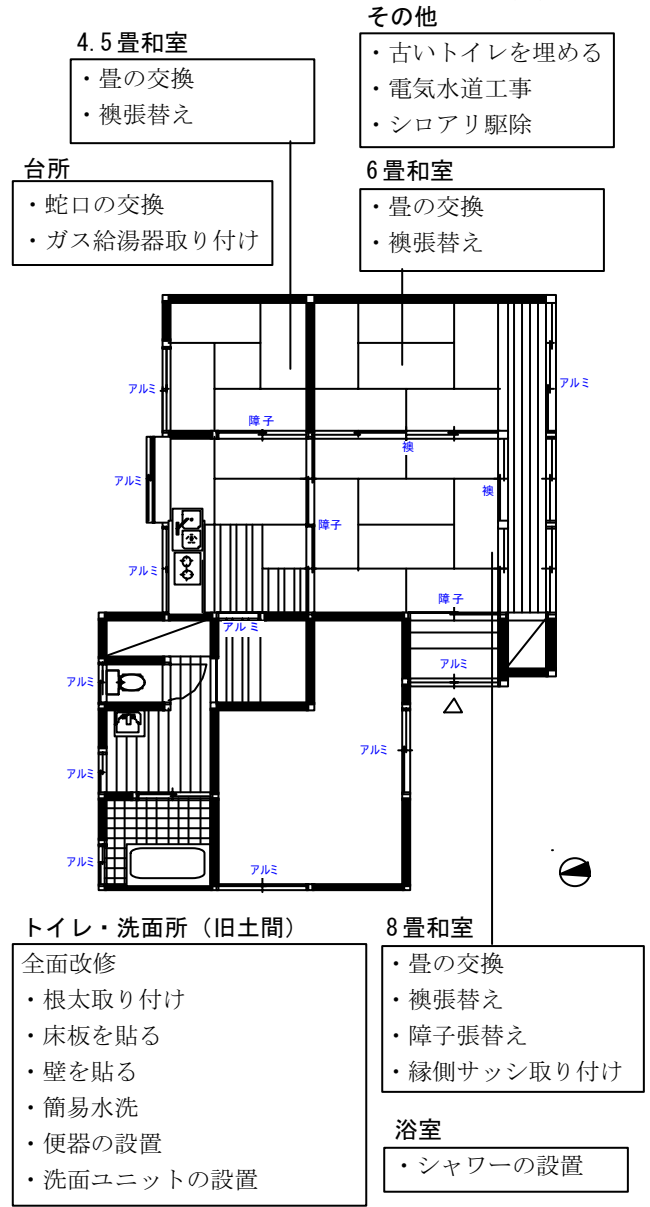


Fig.4 Floor plan after improvement
S:1/300

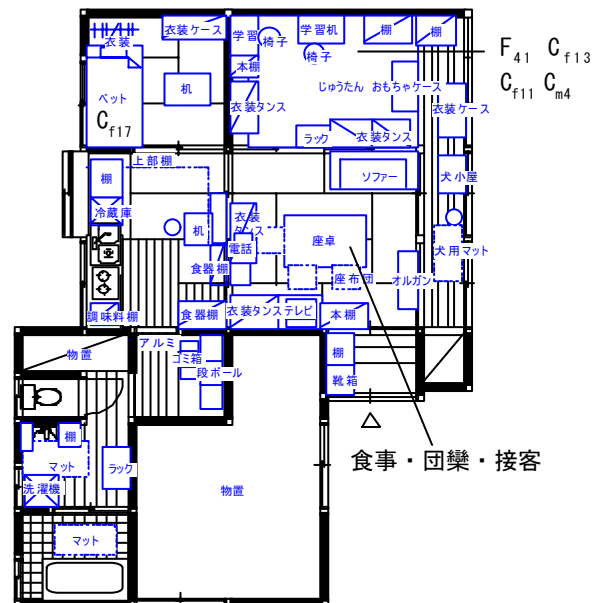


Fig.5 Furniture layout after improvement
S:1/300

3-3. K邸

結婚後、住まいを探しており、夫は出水市、妻が川内市に通勤していることから、その中間点の東郷町に住まいを持ちたいと考えていた。夫が大学在学中から世話になっていた不動産を尋ね、本物件を紹介してもらった。地図・間取り・鍵を受け取り、二人で物件を見に訪れた。比較的新しい物件で、二人で住むには十分な広さであることから、すぐに入居を決めた。以前川内市で暮らしていた時は、もっと家賃が高かったため、安く広く、また、山に囲まれた立地で、家屋もなく周囲を気にせずに暮らせる点がとても気に入っている。しかし、妻としては、周りにほとんど人がいないため、少し不安も感じているようだ。空き家改修住宅とはいえ、築18年で新しく、良質な物件である。

次に改修内容について見てみる。改修箇所は、借主と委託した大工とで相談して決めている。主にトイレの改修が中心である。その他、和室のジュラク壁の塗り替え、洋室・廊下のクロス張替え、建具の張り替え、畳の交換が行われた。今後は、洗濯干し場の波板トタンが、光を遮っており、奥まで光が差し込まない点、テレビの映りが悪い点の改修を望んでいる。(Fig6)

住まい方について見てみると、部屋数が多く、各部屋も広いので、今後子供ができて家族が増えた場合にも十分対応できる広さである。押し入れが少ないため、衣装部屋や収納部屋を設けている。中廊下を挟んで、西側・東側共に襖を開ければ風が抜けて快適である。一方で、裏が山であるため、南側は特に湿気が多く、光もあまり入ってこない点にやや不満を感じている。(Fig7)

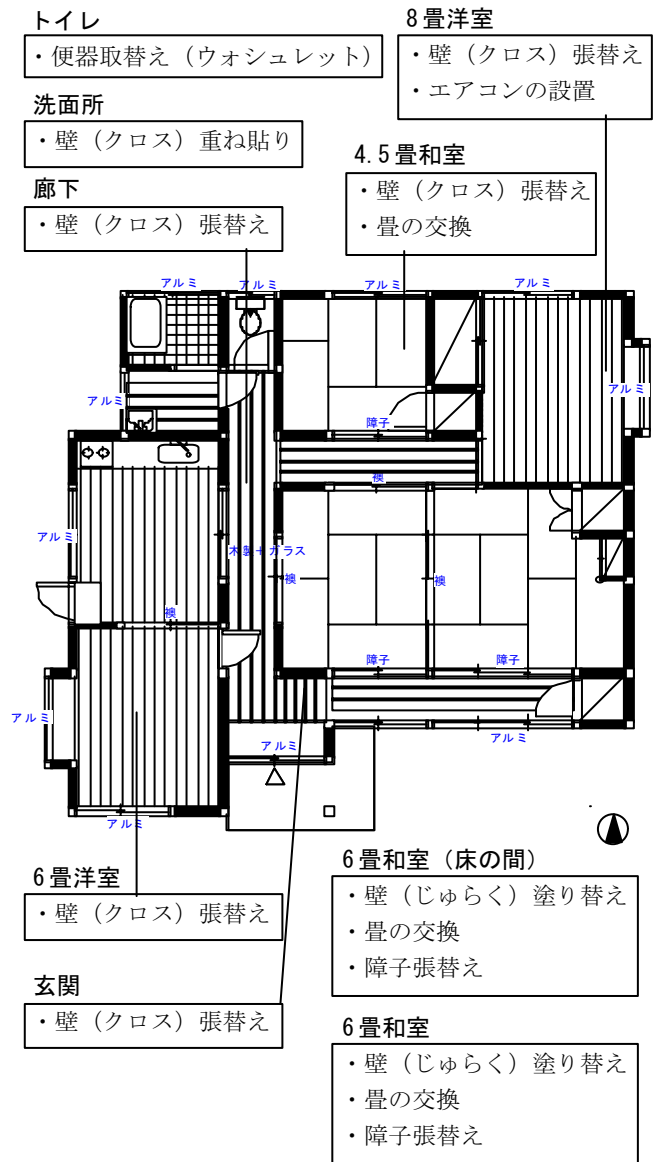


Fig.6 Floor plan after improvement
S:1/300



■物件データ

設計者・現場管理者 : 家主が委託した町内の大工
 賃貸借契約期間 : 特になし
 空家状態期間 : なし
 改修費用 : 約79万円
 月々の家賃 : 5万円
 家族構成 : M₃₀ F₂₉
 前住地 : 鹿児島県川内市
 出身地 : 宮崎県小林市
 従前住宅の種類 : 借家

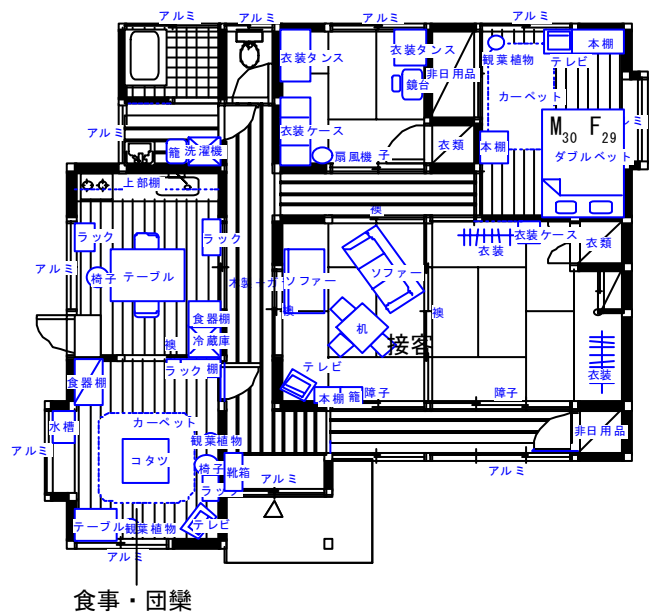


Fig.7 Furniture layout after improvement
S:1/300

3-4. K' 邸

母親の病気のため、実家の近くに住みたいと思い、物件を探していた。当時、両親の知人から本物件を紹介されたが、「法事の際は使わせて欲しい」ということだったため断った。1年後「法事も家で行うこともなく全く使わなくなったので住んで欲しい」と、大家から再度勧められたため、転居を決めた。両親が広報で、空き家改修費用に助成金が支給されることを知り、町に問い合わせた。空き家活用住宅は、家主には「好きに改修して良い」と言われているため、自由に使える点、家賃が安い点が特に気に入っている。

次に改修内容について見てみる。改修箇所は、借主と知り合いの大工とで相談して決めている。契約後、借主によって改修が行われている。助成金との兼ね合いも考えて、最低限の改修を行った。全体的に収納場所が足りなかったため、土間部分を床を上げて物置に改修した。また、浴室へは、台所の勝手口を通らなければならず、履き替えも必要であったため、居室から直接浴室に入れるようにした。今後は特に、トイレの改修を望んでいる。(Fig8)

住まい方について見てみると、台所と続き間になっている居間は、食事・客間も兼ね、主な生活場所になっている。子供達の学習机は、縁側に並べ、6畳和室に、2段ベッドを2台置いて人数の多い子供の寝床としている。各部屋には押入れがないため、日用品・衣類・本などの物品は全て物置に収納されている。田んぼに囲まれており、湿気が多いが、床と天井が高い分、風通しが良く、夏でも比較的涼しいと感じている。木製サッシは虫が入ってくるが、自然換気ができるというメリットもある。

(Fig9)



■物件データ

- 設計者・現場管理者 : 家主親戚の町内の大工
- 賃貸借契約期間 : 特に無し
- 空家状態期間 : 不明
- 改修費用 : 約40万円
- 月々の家賃 : 0.6万円
- 家族構成 : M₃₂ F₃₁ C_{m8} C_{f7} C_{f5} C_{f0}
- 前住地 : 鹿児島県東郷町
- 出身地 : 鹿児島県東郷町
- 従前住宅の種類 : 借家

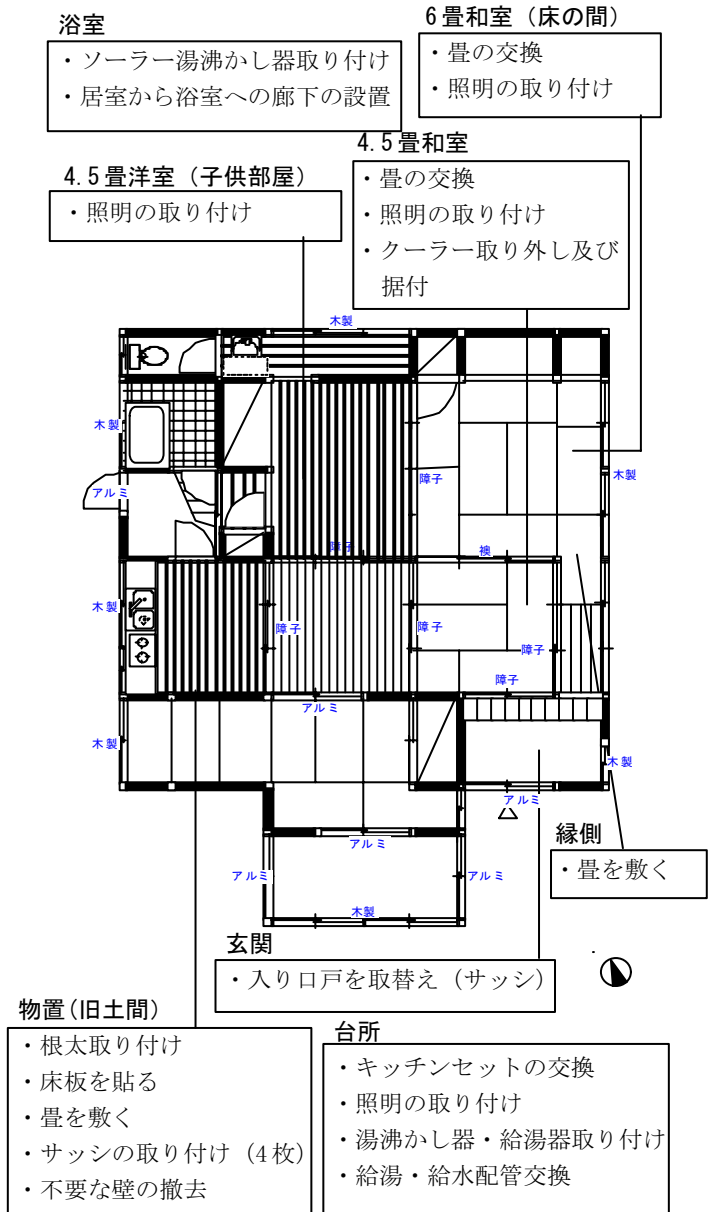


Fig.8 Floor plan after improvement

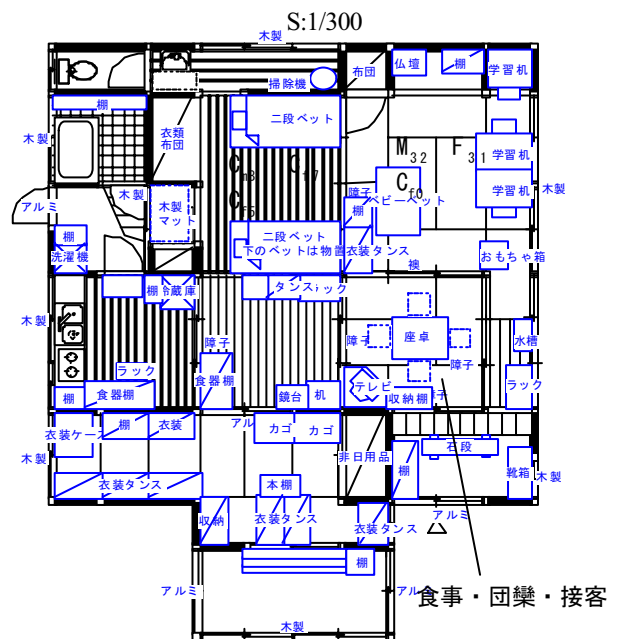


Fig.9 Furniture layout after improvement

S:1/300

4. 助成金制度の特徴

東郷町の事例では、改修費用の平均は約100万円であるが、最高は171万円であり、最低は40万円であり、金額の差が大きい。「借り上げ+助成金制度型」で、改修費には県から補助金が300万円支給される島根県の事例と、改修内容を比較したものを(Table-2)に示す。

改修の共通項目としては、床・壁・建具の張替え、水廻りの設備の改修である。一方で、部材交換、断熱補強は、東郷町では見られなかった。また、外壁・屋根の改修が行われているのは、N邸のみであった。つまり、100万円前後の改修費では、入居者が空き家住宅に住むにあたり、必要最低限の改修しかできていないと言える。さらに天井の張替え、建具の交換を行うと、改修費は200万円前後必要であることが分かる。改修を希望する箇所はあるが、予算がないため、断念せざるを得ないというのが現状である。

また、助成金制度型では、家主と借主が直接賃貸借契約を結ぶ。家賃は家主が決めている。家主が補助金をもらった場合、5年以上の賃貸義務があるため、補助金を除いた改修費を5年間の賃貸で賄えばよい。以下に計算式を示す。
 N邸：(171-50)万円÷12ヶ月×5年=2.0万円
 F邸：(134-50)万円÷12ヶ月×5年=1.4万円
 K邸：(79-40)万円÷12ヶ月×5年=0.6万円

F邸のように、借主の家庭の事情などを考慮し、相談の上で決めているケースも見られたが、5年間で家主の改修費支払い分は、回収さ

れると言える。

また、K'邸は借主が改修を行ったケースであるが、同様に計算を行うと、
 K'邸：(40-20)万円÷12ヶ月×5年=0.3万円となり、家賃0.6万円と合計すると、月々の住居費支出は0.9万円である。

5. 結論

本編で得られた知見を以下の2つである。

- 1) 300万円の補助金が支給される島根県の事例と比較すると、改修内容が少ない。
- 2) 助成額の上限は50万円であるが、家主に予算があれば、170万円の改修が可能であり、家賃収入を考慮すれば、5年間で家主の負担は賄える。
- 3) また、1例ではあるが、借主に助成金が支給されているK'邸では、5年間という期間では、借主は大金をかけた改修はできない結果となった。

参考文献

- 1) 中園真人、山本幸子、大内裕子、「農村地域における人口定住のための住宅施策に関する研究 その1. 空き家活用システムの事例分析 - ふるさと島根定住財団の取り組み」、日本建築学会学術講演梗概集、2004年8月
- 2) 山本幸子、中園真人、大内裕子、「農村地域における人口定住のための住宅施策に関する研究 その2. 空き家改修・活用事例分析 - ふるさと島根定住財団の事例」、日本建築学会学術梗概集、2004年8月

(平成16年8月31日受理)

事例		家族人数(人)	一人当たり床面積(㎡)	延べ床面積(㎡)	築年数	家賃(万円)	改修費用(万円)	改修箇所											
								床	壁	天井	設備		建具		部材交換	断熱	耐震	外壁	屋根
											洗面浴室	トイレ	張替え	交換					
鹿児島県	N邸	3	30	89	40	3	171	○	○	○		○	○					○	○
	F邸	5	16	82	100	1	134	○	○		○	○	○				○		
	K邸	2	49	97	18	5	79	○	○			○	○						
	K'邸	6	18	106	38	0.6	40	○		○	○						○		
島根県	S邸	4	33	133	52	3	735	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	
	K邸	2	63	126	77	2.5	735	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	H邸	4	49	198	42	2.5	600	○	○	○	○	○		○	○			○	○
	M邸	2	41	83	44	2.5	580	○	○	○	○	○	○		○			○	
	S'邸	4	17	70	33	2.5	396	○	○	○	○	○	○						
	I邸	3	17	52	33	2.5	340	○	○	○	○	○	○				○		
	H'邸	2	82	163	100	1.6	250	○			○	○	○				○		
	T邸	2	51	102	100	0.37	180	○	○	○				○	○				○
	S'邸	1	116	116	50	1	118	○			○	○		○	○				○

Table-2 The comparison of contents of improvement