

未来につながる夢のあるプロジェクト

# 空き家活用による地域再生

---

空き家活用による地域再生プロジェクトチーム

# プロジェクトメンバー（平成27年度）

構成	所属	職名	氏名
総括者	都市計画部	部長	南方 節也
副総括者	建築指導課	課長	谷 豊博
副総括者	政策調整課	課長	犬塚 康司
チーム員	政策調整課	企画員	梅本 定幸
チーム員	地域安全課	班長	稲荷 喜久
チーム員	資産税課	副課長	南 浩司
チーム員	商工振興課	事務主任	國生 研人
チーム員	都市再生課	副課長	出口 良
チーム員	建築指導課	副課長	堀田 剛弘
チーム員	公園緑地課	班長	山崎 俊承
チーム員	住宅政策課	事務主任	松本 喜裕

# 目次

## 1 現状

- 1 空き家とは
- 2 都道府県別空き家率
- 3 本市の空き家数・空き家率
- 4 本市の種類別空き家数
- 5 空き家の相談件数
- 6 空家等対策の推進に関する特別措置法

## 2 課題

- 1 空き家が引き起こす問題
- 2 空き家が増える原因

## 3 対策

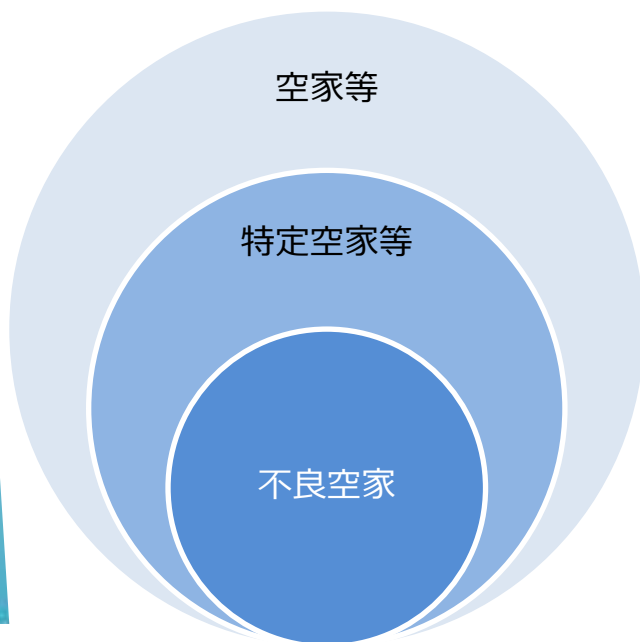
- 1 基本的な考え方
- 2 取組の方向性
- 3 実施体制の整備
- 4 相談体制の整備
- 5 空き家の発生抑制
- 6 空き家の流動化
- 7 空き家の再生
- 8 除却の促進
- 9 対策  
空き家を活用した3世代同居・近居に対する支援

# 1-1 現状：空き家とは

## 空き家の分類

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年間）である建築物とその敷地	空家等対策の推進に関する特別措置法
特定空家等	空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの ①倒壊等著しく <b>保安上危険</b> となるおそれのある状態 ②著しく <b>衛生上有害</b> となるおそれのある状態 ③著しく <b>景観を損なっている</b> 状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために <b>放置することが不適切</b> である状態	同上
不良空家	次のすべての条件を満たすもの ①居住の用に供されなくなり、3年以上経っている空き家 ②2分の1以上を居住の用に供する建築物 ③市で定める判定基準で、評点が100点以上	和歌山市不良空家の除却に係る補助金の交付に関する要綱

腐朽・破損



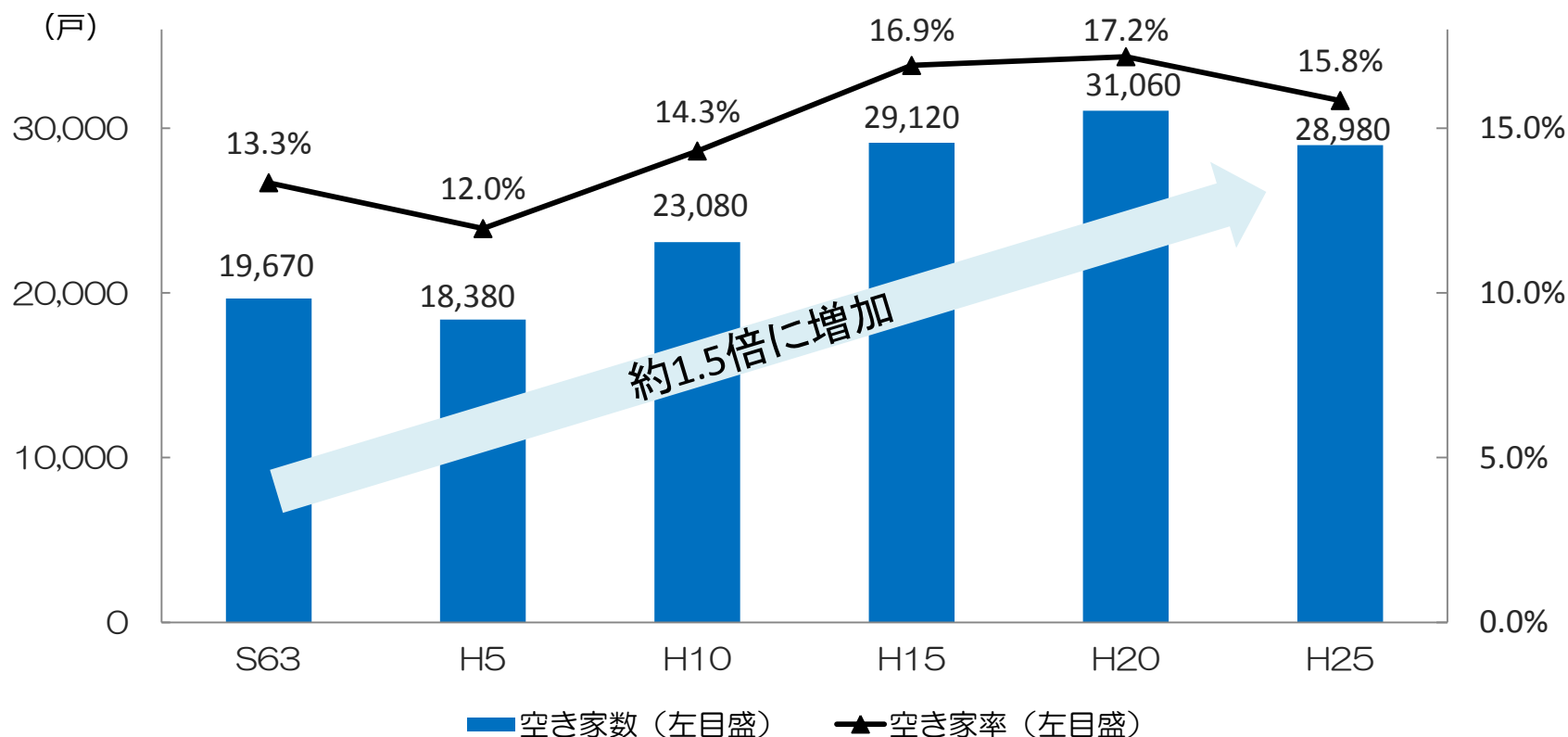
出典：空家等対策の推進に関する特別措置法



# 1 - 5 現状：本市の空き家数・空き家率

25年で空き家数が約1.5倍に増加

## 本市の空き家数・空き家率

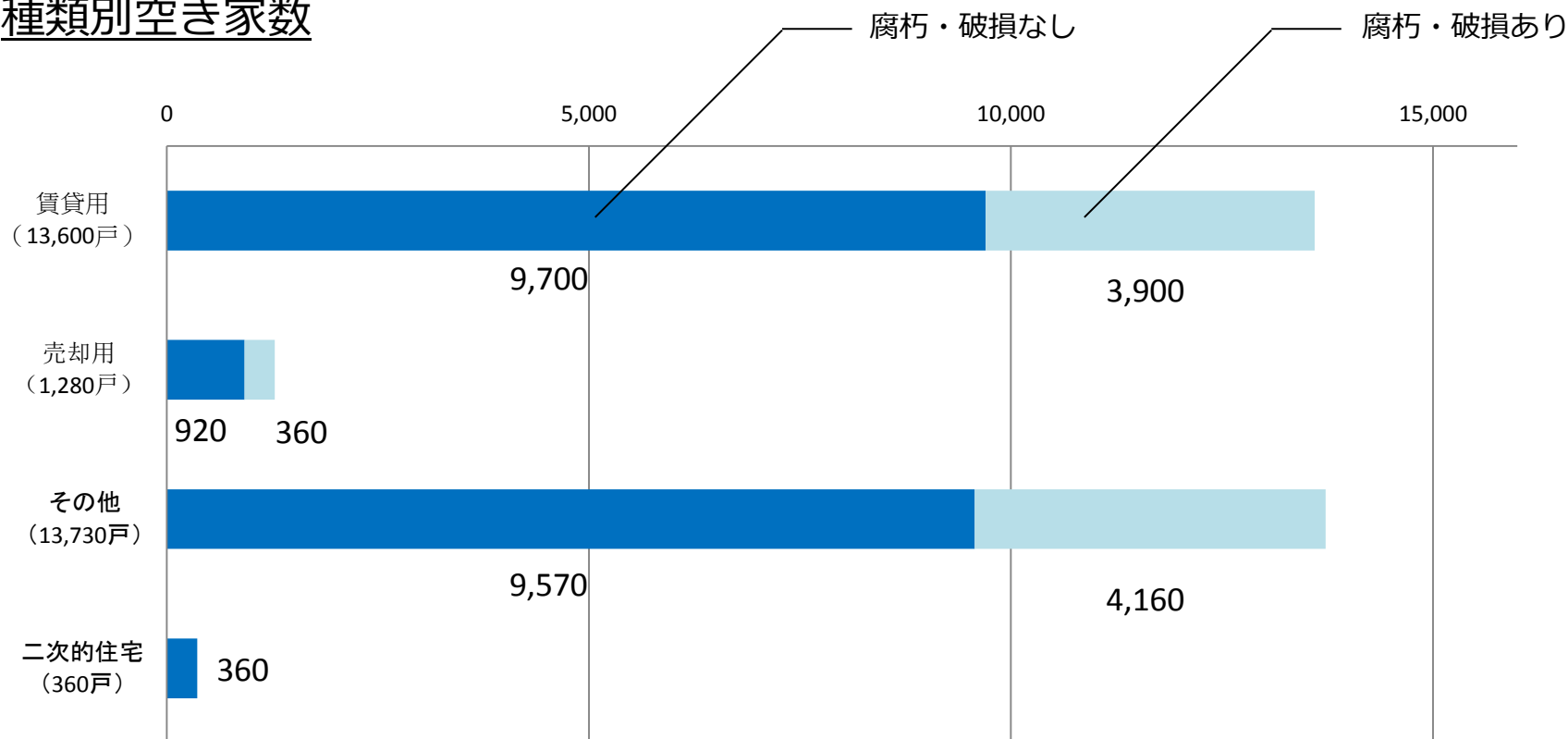


出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

# 1-6 現状：本市の種類別空き家数

本市の空き家は、賃貸用が約47%、その他の住宅が全体の約47%

## 種類別空き家数



※二次的住宅

別荘や、普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

# 1-7 現状：空き家の相談件数

空き家の相談件数が急増しており、市の除却補助事業の活用も増えている

平成24年度 空き家相談窓口を建築指導課に統一

平成25年度 和歌山市空家等の適正管理に関する条例施行

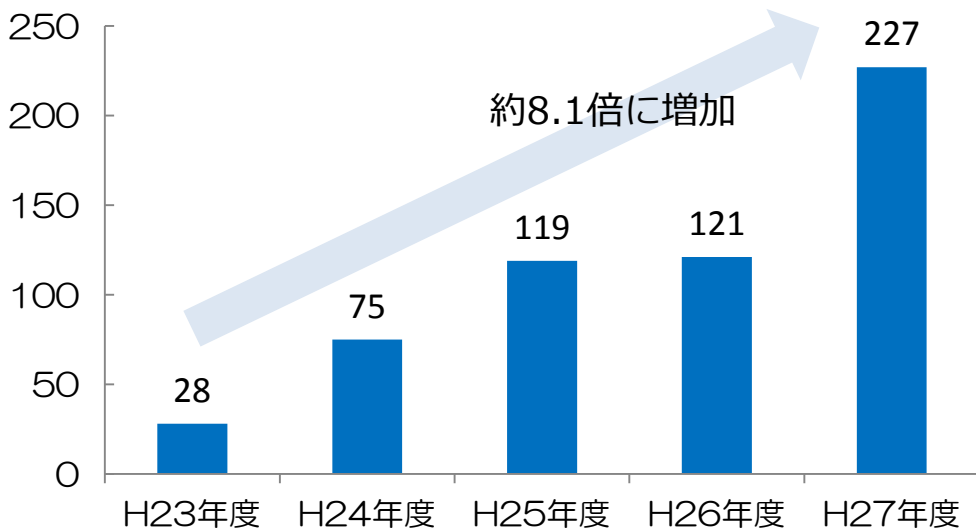
平成26年度 老朽危険空き家除却補助事業開始

平成27年度 空家等対策の推進に関する特別措置法全部施行

平成28年度 空家対策課を設置

- ・市は調査、指導、勧告、措置命令を行うことが可能に
- ・現在までの、条例に基づく指導は3件、勧告は1件

## 相談件数の推移



出典：和歌山市

### ◆老朽危険空き家除却補助事業

(対象)

居住の用に供されなくなり、3年以上経過している空き家で、市の不良空家の認定を受けたもの

(補助金額)

空き家の除却費用の3分の2(上限60万円)

※市：3分の1、国：3分の1

H26年度

10件の予定に対し、8件の実績

H27年度

15件の予定に対し、15件の実績

H28年度

35件を予定



# 1 - 8 現状：空家等対策の推進に関する特別措置法

国においても、空き家等の対策のための法律を整備

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

空き家等は個人の財産であり、空き家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提

空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等

### 第4条（市町村の責務）

市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、空き家等に関する対策を実施することが重要

## 2-1 課題：空き家が引き起こす問題

空き家はその物件だけでなく周辺にも悪影響をもたらす

主な空き家問題	内容
防災上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家が老朽化し、倒壊事故が発生</li><li>・ 強風等による空き家の屋根や外壁材等の落下、飛散事故が発生</li><li>・ 放火などによる空き家での火災や延焼事故が発生</li></ul>
防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家への不審者の侵入や不法滞在等が発生</li><li>・ 「空き家があると不安」など空き家に関連する住民からの相談が増加</li></ul>
環境衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生</li><li>・ 空き家敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加</li></ul>
風景・景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 著しく破損、腐食等が生じている空き家が周辺の良い景観を阻害</li></ul>
地域活性化の問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 使われず放置された空き家が多く、地域の活性化に支障を来している。</li></ul>



資料：国土交通省住宅局「空き家の有効活用等の促進に関するアンケート調査結果」平成24年3月

## 2-2 課題：空き家が増える原因

空き家が増える原因は様々であり、様々な対策が必要となる

### 空き家等が増える原因

### 対応の方向性

ストックがニーズを上回っている

市の住宅総数は世帯数の約1.18倍



空き家を減らすと同時に定住人口の増加策が必要

活用したくても相談先がわからない

空き家所有者の相談体制が不十分



関係専門機関(宅建協会等)と連携体制を構築

市内の空き家の実態が把握できていない

所有者の特定やその意向、老朽化の程度が不明



平成27年度～平成28年度に空き家等の実態を調査

所有者の意識の低下

相続物件等で実際に利用していないため、問題意識が低い



所有者の管理責任等を啓発

空き家があるので売買が困難

空き家を流通させる仕組みが不十分



空き家バンクの整備、民間不動産会社等との連携

所有者が改修・除却費用を負担できない

改修・除却を促す仕組みが不十分



除却費の補助だけでなく、改修費の補助も検討

## 3-1 対策：基本的な考え方

除却対策だけでなく、発生の予防や跡地の活用対策を促進

<テーマ>

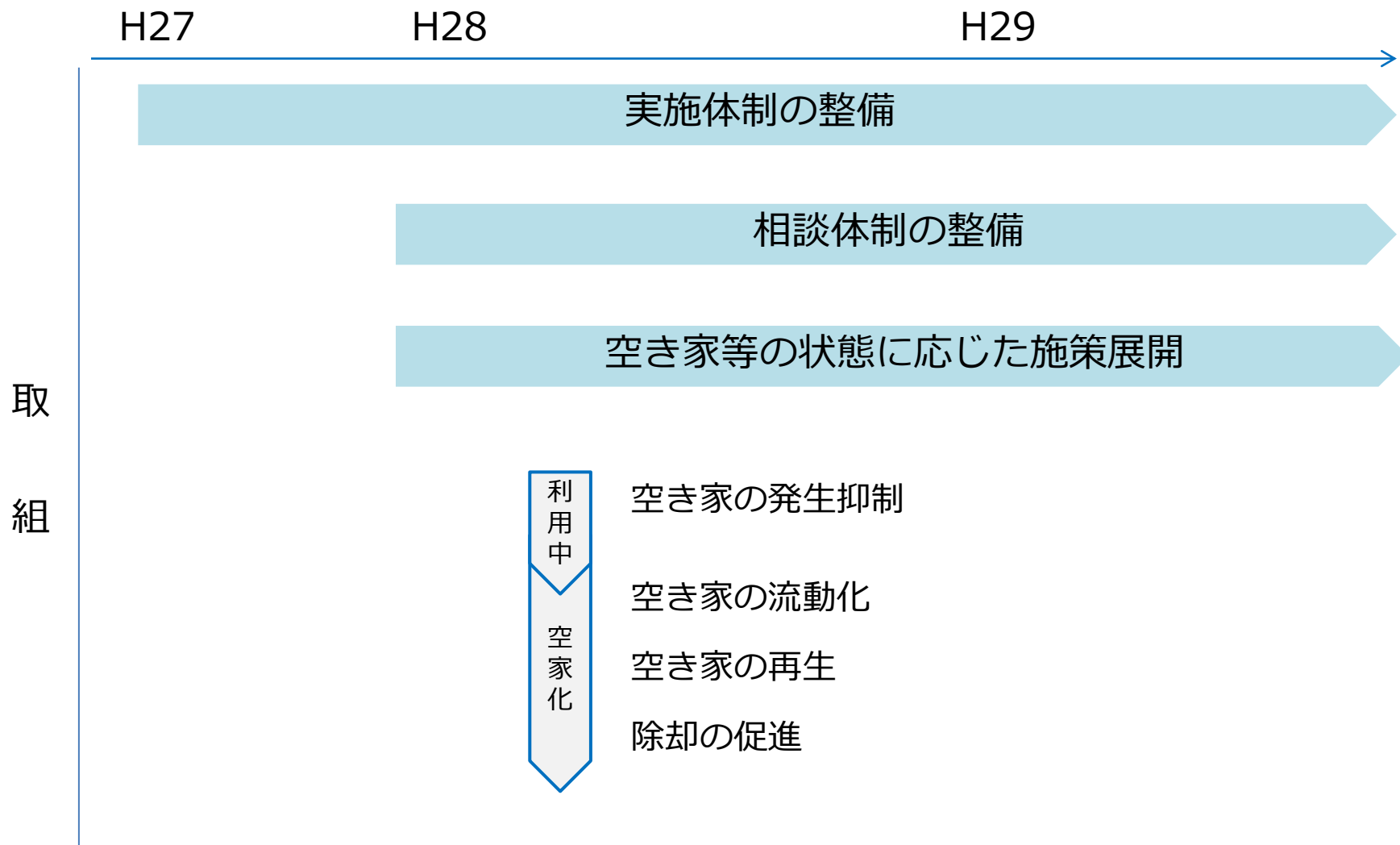
# 「空き家活用による地域再生」

<目的>

本市の空き家等対策については、空き家等発生の予防から、空き家の状態に応じた利活用や適正管理、除却等、段階的な各種施策を展開するとともに、まちなかや密集市街地、郊外など地域の特性に応じた対策を推進することで、地域の活力を維持・再生させることを目的とする。

## 3-2 対策：取組の方向性

実施体制や相談体制を整備し、空き家の状態に応じて施策を展開



# 3-3 対策：実施体制の整備

実施体制を整備し、「和歌山市空家等対策計画(仮称)」を策定

## 空家対策課の設置

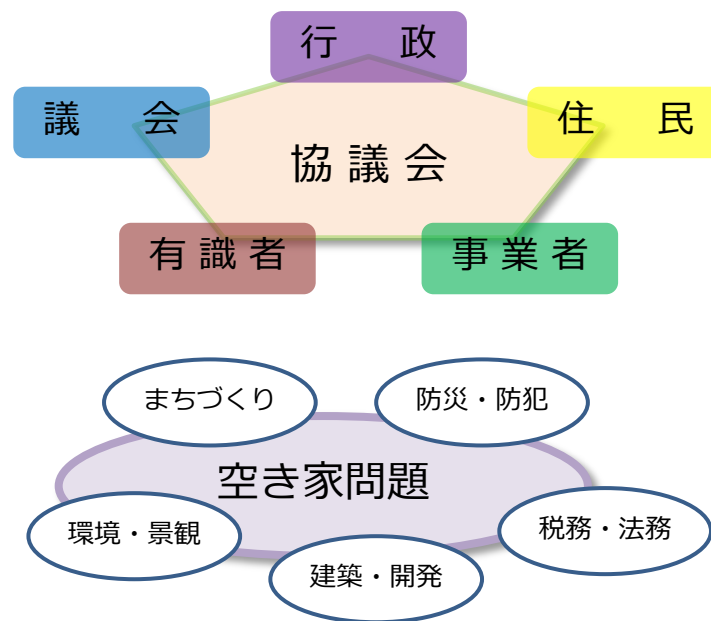
- 空き家の調査や除却、空き家の活用に取り組むため、平成28年度から「空家対策課」を設置

## 協議会の設置

- 和歌山市空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議を行うための協議会を設置
- 市長、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により構成

## 関係部局による連携体制

- 防災、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部局が連携して空き家等の対策に対応できる体制を構築



## 3-4 対策：相談体制の整備

所有者や住民からの相談にこたえるため、専門家との連携を図る

### 空き家等の 所有者や 住民からの 相談体制の 整備

所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行う。

空き家等をめぐる一般的な相談はまず空家対策課において対応した上で、専門的な相談については、宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応することも検討（協定の締結など）

相談内容	相談窓口（例）
空き家の売買や賃貸に関する事	宅地建物取引業協会 全日本不動産協会
空き家の相続、成年後見等権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決に関する事	弁護士会
土地・建物の相続登記、成年後見等に関する事	司法書士会
建物に関する事	建築士会
空き家の活用に関する事	NPOなど

- 一般社団法人ミチル空間プロジェクト
  - ・ 国交省の空き家管理等基盤強化推進事業の実施団体に県内で初めて選ばれた。
  - ・ 平成27年9月に「空き家相談センターわかやま」を開設。

## 3-5 対策：空き家の発生抑制

現に存在する空き家の対策と併せ、新たな空き家の発生を抑制することが必要

### 市民意識の 醸成・啓発

- 市報わかやまやホームページ等による啓発
- 固定資産税納税通知書などを利用した空き家管理の意識啓発
- 所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組み

### 空き家の 適正管理

- 空き家の清掃・見守り支援
- シルバー人材センターや民間事業者等による管理代行業

### リフォーム の促進

- 中古住宅の長期優良住宅認定制度
- リフォームの補助
- 既存住宅の質の向上



## 3-6 対策：空き家の流動化

空き家の流通を図るための認定制度やDIY賃貸、マイホーム借上げ等の普及

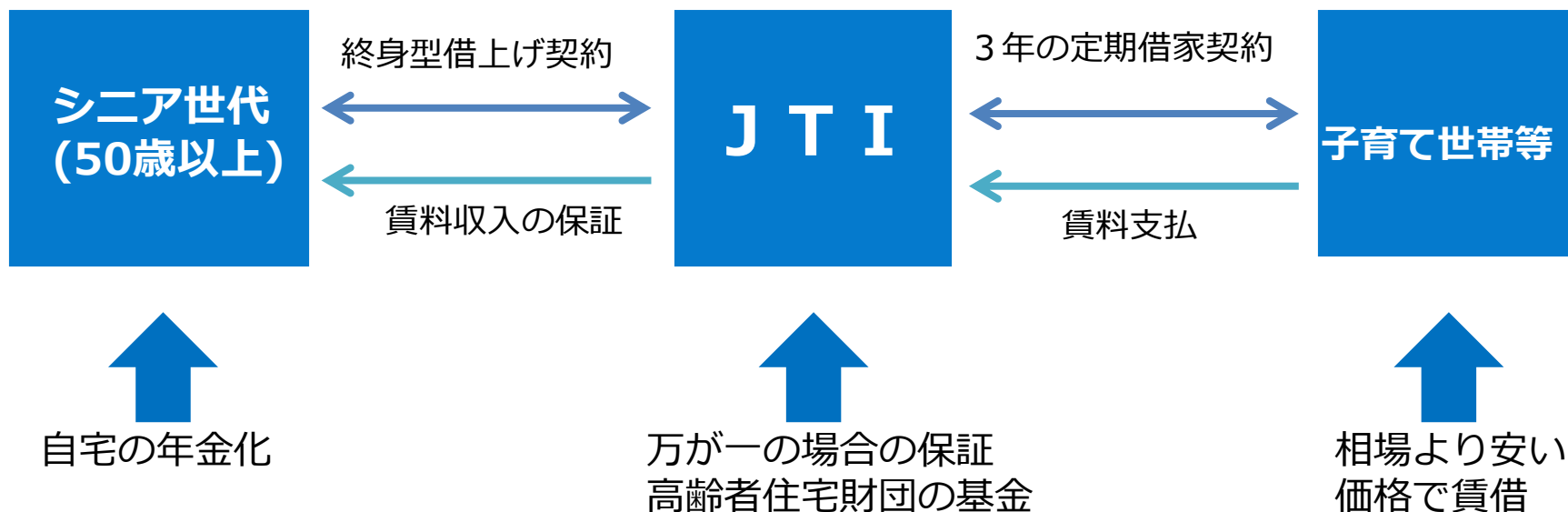
中古住宅の  
流通促進

- 中古住宅の長期優良住宅認定制度の導入
- ホームインスペクションの普及
- 伏虎小中学校の設置に伴う居住誘導や定住促進施策
- DIY賃貸の普及・啓発
- 「マイホーム借上げ制度」の普及・活用を図るための支援

## 3-6 対策：空き家の流動化(マイホーム借上げ制度)

### マイホーム借上げ制度とは

移住・住みかえ支援機構(J T I)が実施している制度で、主にシニア世代に対しマイホームの借上げを行い、子育て世代などに3年の定期借家契約を行う。



## 3-6 対策：空き家の流動化(マイホーム借上げ制度)

---

この制度のより広い普及・活用を図るために



### 協賛事業者登録の促進

※和歌山市では、この制度を取り扱う協賛事業者（宅地建物取引事業者）確保のために登録を促進し（現在は1件）、空き家の流動化を図る。



協賛登録する宅地建物取引事業者などへ登録料の補助を行うなど。

## 3-6 対策：空き家の流動化(マイホーム借上げ制度)

マイホーム借上げ制度を利用する際の支援として下記を検討する。

### 住宅を貸すシニア世帯に対し

- ・ マイホーム借上げ制度の周知
- ・ 事務手数料の一部を補助
- ・ 建物診断費用や住宅改修費用の一部補助

### 住宅を借りる子育て世帯に対し

- ・ 仲介手数料等の事務手数料の一部を補助
- ・ 機関保証会社による保証料の一部を補助
- ・ J T I と連携し、借上げ住宅の情報提供を共有



- 高齢者の独居世帯における施設・老人ホーム等入所に伴う、空き家の発生を抑制
- 子育て世帯等への賃貸住宅の確保

## 3-7 対策：空き家の再生

リフォーム補助やリノベーションの推進により、再生や他用途への転用の促進

活用促進

- 空き家の他用途の施設への転用  
(地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等)
- リフォームの補助
- リノベーションスクールの開催

## 3-7 対策：空き家の再生(リノベーションスクールの開催)

リノベーションスクールを開催し、遊休不動産の再生・人材育成を推進

### 事業目的

空き家・空き店舗といった遊休不動産を民間の力によりリノベーションしビジネスを立ち上げることで、まちなかに雇用と産業の創出を図る。

### 事業概要

和歌山市では、平成25年度からリノベーションスクールをスタート。

リノベーションスクールは、市内外から集まった受講生が国内の先駆的なリノベーション実践者のレクチャーを受けながら、実在する遊休不動産を再生させる事業計画の作成・提案や、自らリノベーションすることにより遊休不動産の再生とまちづくりの人材育成を図る短期集中型のスクール。

### スクールにより再生した物件

これまでに3件の遊休不動産が再生され、再生が進んでいる。



## 3-8 対策：除却の促進

法に基づく措置や除却補助により除却を促進

法に基づく  
措置

- 空家等対策特別措置法等に基づく助言・指導、勧告、命令等
- 所有者等が不在のまま放置された空き家対策の検討

財政支援策

- 不良空家への各種財政支援策  
「和歌山市不良空家の除却に係る補助金」を継続
- 特定空家等への各種財政支援策  
「特定空家の適正管理に係る補助金」の新設を検討

## 3-9 対策：空き家を活用した3世代同居・近居に対する支援

### 3世代同居・近居促進事業（子育て支援課）

3世代同居・近居（2km以内）のための住宅取得等にかかる費用を助成

転入型 新築、増改築等に要した費用の10分の1以内（上限30万円）

転居型 新築、増改築等に要した費用の10分の1以内（上限10万円）



**空き家を活用する場合は、助成額をさらに加算！**

### 空家等対策推進事業（空家対策課）

3世代同居・近居のために空き家を活用した場合

これから空き家を除却して新築する場合や  
空き家のリフォーム工事をする場合に、新  
築、増改築等に要した費用の2分の1以内  
（上限10万円）

