

参考：空き家活用方策の検討

空き家実態調査を踏まえ、空き家活用の方向性を以下に整理する。

1. 空き家の適切な管理

(1) 所有者への啓発

空き家の適正管理を促すため、広報紙やホームページ、パンフレット等による啓発を行う。

《掲載内容》（例）

- ・ 空き家の実情
（空き家の危険性、周囲へ及ぼす影響、空き家の所有者の責任 等）
 - ・ 市や都が行う空き家対策の考え方・対策の内容
 - ・ 住民に求める協力、住民に課す義務の内容
 - ・ 市の担当部署、相談窓口
- など

(2) 相談窓口の充実及び合同相談会の開催

市に寄せられる、空き家の苦情・相談窓口を一本化するとともに、様々な住宅に関する相談に対応できるよう体制を整える。そのために必要な研修を実施し、関連する団体や専門家のリストを作成して助言を得られる体制を整えることが必要である。

また、住民自らが問題解決を図れるような知識が得られるよう、司法書士会や宅建協会などの団体との協力により合同相談会を開催するなど、専門家との協力による適正管理の取組みについて検討する。

(3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等

アンケートでは、税制上の理由から空き家の取り壊しをしないという意見が挙げられていることから、税務担当部局と協力し、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に、空き家の適正管理を啓発する文書を同封して啓発を図るなど、関係課との協力により適正管理を促していく。

《事例》

山形県酒田市では、空き家の適正管理に関する条例の施行（平成24年7月1日施行）を控え、税務担当課との協力により、固定資産税納税通知書に条例の内容を記載した文書を同封し、空き家の適正管理を啓発している。

(4) 空き家の適正管理に関する条例化及び建替えの促進

空き家の増加が全国的に問題となっており、空き家での事故や火災、隣家への倒壊などを防ぐため所有者に適正な管理や撤去などを求めることができる条例制定の動きがある。

福生市内では、老朽化が進み大規模な改修や建替えの必要があると思われる戸建て空き家が全体の1割程度を占めており、賃貸住宅についても老朽化から全戸空き家である物件も数件見られる。

今後は、空き家等の放置による管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するためにも、空き地・空き家等の適正管理に向けた条例制定を検討するとともに、建替えを促進する取り組みを検討する必要がある。

2. 空き家の種類別活用方法の検討

建替えやリフォームが困難であったり、相続により取得したが入居予定がなかったり、様々な理由による空き家があることから、このような状況に対応した対策が求められており、課題の優先度に応じた施策の検討を行う必要がある。

そこで、空き家を活用するには、「現状のまま利活用できる空き家」と「補修が必要な空き家」と「取り壊しが必要な空き家」に区分し、それぞれのタイプに応じた活用方策を検討する必要がある。

「現状のまま利活用できる空き家」については、所有者の活用意向を把握した上で、空き家バンク等の参加を促す施策を展開する。

「補修が必要な空き家」は、既存の補修支援や耐震診断等の制度を活用するなど、補修を促進するとともに、補修後に空き家バンク等の参加を促す施策を展開する。

老朽化が進み、改修困難な空き家、「取り壊しが必要な空き家」については、新たな住宅への建て替え又は他用途への転用を促進する施策を検討する。

また、賃貸住宅については、市では詳しい空き家の情報を得ることは難しく、直接的な支援策を講じることは財政的に難しい状況にある。

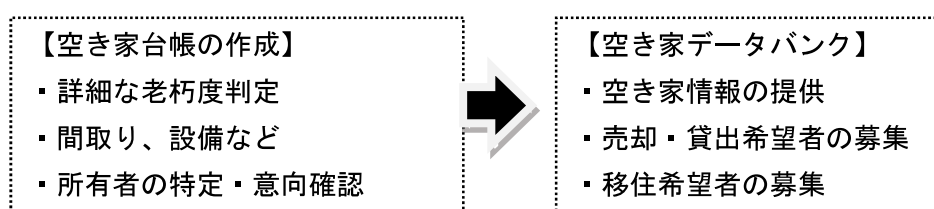
賃貸空き家に対しては、地元の不動産管理事業者等が仲介して賃貸物件の情報提供や管理運営に取り組んでいることから、事業者等との連携体制を強化し、情報や問題点の共有を図ることで、行政の立場でできる支援策を検討する必要がある。

3. 空き家を「活用」するための手法

(1) 空き家バンク制度の検討

空き家の有効活用を通して、定住化を促進し、地域の活性化を図ることを目的とした空き家バンク制度を検討する。

今回の調査で戸建て空き家については、現地調査を実施しており、場所の把握や目視での老朽状況等の調査を行っている。空き家バンク登録を希望する物件については、家屋や住宅設備の状況、所有者の意向等をまとめて空き家台帳を作成し、市のHP等で空き家情報を提供して情報発信を行うことを検討する。



【空き家バンクの事例】

市町村名	事業の概要
山梨県山梨市	山梨県宅地建物取引業会と協力し、空き家の有効活用の促進を図っている。さらに、移住・交流希望者の利便性の向上のために、周辺の市とともに同一フォーマットによる情報提供を行う試みがなされている。またインターネット上での空き家バンク連携の試みも活発に行われている。
島根県雲南市	雲南市は定住推進員を通して、移住・交流希望者からの空き家物件に関する問い合わせへの対応を行っている。ホームページ上で公開している空き家物件情報の内容を最小限のものとし、詳しい内容については定住推進員に問い合わせるといった仕組みが特徴的であり、定住推進員は物件紹介のほか、調査も行い、きめ細やかな対応ができる点が物件成約件数の高さにつながっている。

(2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討

国土交通省等で行われている「住宅セーフティネット整備推進事業」等の活用、ファミリー一層向け住宅へのリフォーム支援や耐震改修事業等の拡充などを検討する。

事業の名称	事業の概要	補助の内容
住宅セーフティネット整備推進事業 (国道交通省)	「住宅セーフティネット整備推進事業」は、既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助するものです	【改修工事あたり補助額】 改修工事費用の1/3(空き家戸数×100万円を限度) ※空き家部分については、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事の費用のみが補助対象

(3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討

空き家を地域の交流やコミュニティスペース、NPOの活動拠点などとして活用する例が全国で見られる。空き家活用の一手法として、福生市においても地域の活動拠点としての活用ができないか検討する。

【住民活動の拠点としての活用例】

市町村名	事業の概要
横浜市 港南区 「さわやか港南」	閑静な住宅街にある一軒家を、高齢者・障害者・子育て等の相談に応じ、家事援助など地域会員による助け合い事業を行なう場として活用している。友達の家を訪れるような、誰でも気軽に訪問できる雰囲気です。「家」という器とそこでの活動が調和している。
市町村名	事業の概要
NPO 尾道 空き家再生プロジェクト	<p>NPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」(以下、NPO と記載)が市から受託している(2009 年度(平成 21 年度)10 月から)。</p> <p>空き家活用のためのプロジェクトを、地域住民と共有しながら様々な活動を行っている。</p> <p>■空き家再生チャリティイベント 空き家再生の修復費用を捻出するため、それぞれの再生物件で様々なイベントを開催。</p> <p>■現地で空き家再生蚤の市 放置された家財道具の運び出しは困難なため、再生物件で蚤の市を開催し、古い家財の運び出しの負担軽減と集客を同時に実現。</p> <p>■地域住民が集う場としての活用 NPO ではさらに、「旧北村洋品店」を買い取って改装し、「子づれママの井戸端サロン」事業を展開。母親が小さい子どもを連れていつでも遊びに来ることができるスペースとなっている。</p>

(その他)

- ・インキュベーション施設：芸術家、音楽家、漫画家を目指す若者のアトリエやスタジオなど、テーマ性を持った事業の拠点施設。
- ・シェアオフィス：複数の団体が空き家を継続的に活用することができるシェアオフィスとして整備する。
- ・イベント会場の場：単体のイベントを開催する場として、空き家を利用することが考えられる。活動の発表や自己表現の発表の場として、利用したい人は多いと考えられる。
- ・居場所づくり：子供の遊び場や高齢者の居場所など、居場所が必要な方の施設として利用する。
- ・国際協力の拠点：海外からの居住者や観光客と交流するためのスペースとして利用する。日本の伝統的な家屋での国際交流イベント等のニーズが考えられる。

4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための活用手法

適切な維持管理がなされない空き家は、老朽化が進行し、防災・防犯面からも周辺環境に悪影響を及ぼすなど、様々な弊害が生まれており全国的にも問題になっている。今回の調査においても、老朽化が進み廃屋となった戸建て住宅の存在が認められた。しかし、資金的な問題等の理由で対応困難な所有者も存在すると考えられるため、対策が望まれる。

特にファミリー向け住宅への建て替えを誘導するために、ファミリー向け住宅への建て替えを目的とする老朽空き家の解体費用についての一部助成等を検討する。

【老朽化が進む空き家対策の例】

事業の名称	事業の概要
老朽度危険空き家対策事業 (長崎県長崎市)	<p>○平成 15 年に庁内の関係部署 10 課において老朽危険家屋対策のプロジェクトチームを上げた。結果、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地を長崎市に寄付されたものを行政が除却、跡地整備をし、その後の管理を地元自治会に任せる「老朽危険空き家対策事業」を平成 18 年度から実施している。</p> <p>○建物の所有者等は、建物を長崎市に寄付するため、所有権移転登記にかかる費用以外は負担しないで済む。所有者等は原則、年度前半(4 月中旬から 1 カ月程度)に相談を申込み、現地調査及び権利関係等調査の後、関係課長会議で当該年度の実施箇所等を選定する。</p> <p>○その後所有者との最終調整及び管理者となる自治会との跡地利用についての協議等を経て、工事に入る。工事完了後には、地積測量等を行い、自治会と土地使用貸借契約を締結し終了となる。</p>
老朽空き家除却費の一部補助 (福岡県大牟田市)	<p>○平成 23 年度から「大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業」を開始。</p> <p>○所有者から相談があった建築物を調査し、独自の評価基準により対象になるか否かを判断する。評価基準は、建築物の構造の腐朽又は破損の程度や通行人又は近接地に対する影響であり、点数が基準点を超えた場合に助成の対象となる。</p> <p>○対象になった「老朽危険家屋」には対象経費(除却費及び処分費)に 1/2 を乗じた額(45 万円上限)を助成する。</p> <p>○事業の課題として、行政から助成はするものの最終的には所有者又は権利者が除却等の何らかの対応に踏み切らなければならず、結果、権利者の意向に委ねられ飛躍的な改善に至らない点が挙げられる。</p>

5. 「空き家にしない」ための取り組み

わが国の中古住宅の流通量は他の先進諸国に比べて著しく少なく、住宅の平均寿命も短い。この背景として、住宅の基本性能が十分に確保されていない点が指摘されており、合わせて新築後も適切なメンテナンスが行われていないことや、これに関する履歴情報が蓄積されていないなどの問題点が言われている。今後は「使い捨て型」から「循環型」に変えていくことが望まれる。

取り組み事例について以下に整理する。

(1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり

～ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」～

シニア (50 歳以上) のマイホーム (戸建て、分譲マンションなど) を借り上げ、主として子育て世代に賃貸する仕組みを運営している。

家賃は相場より 1～2 割程度安く設定されており、貸し手には家賃から運営費 (15%) を差し引いた額が支払われ、空き家となった場合も一定の賃料が保障されている。3 年単位の定期借家契約であるため、貸し手が居住するために戻ってくることもできる。

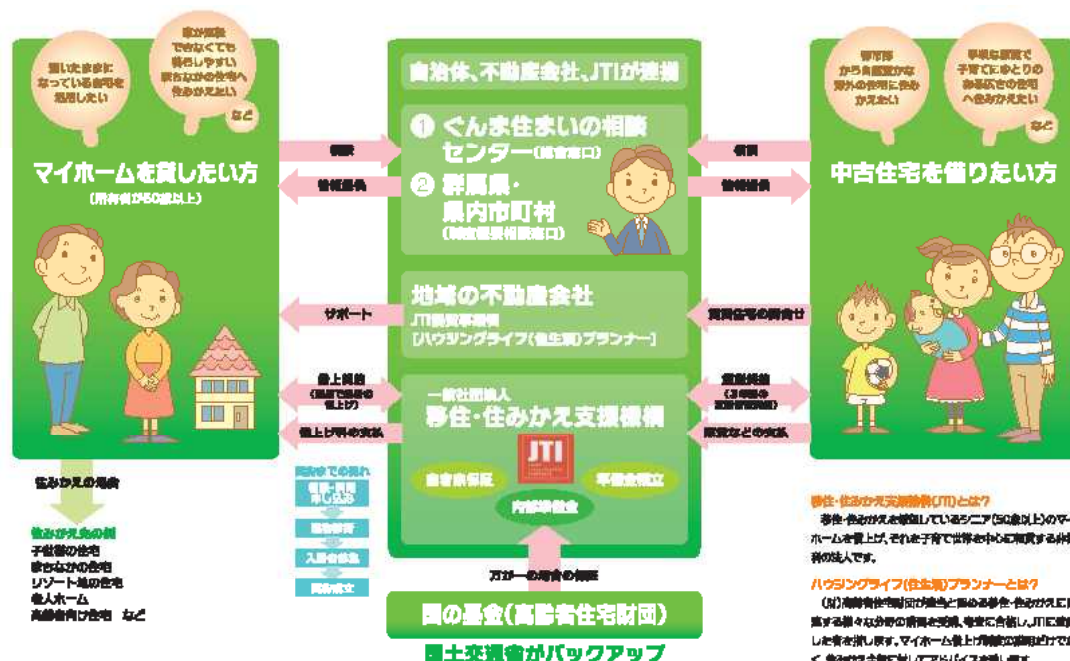
これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。

<事例 マイホーム借上げ制度を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業> 群馬県 口制度利用者のメリット

- ・ J T I がマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証。
- ・ 入居者との契約期間が 3 年単位なので、マイホームに戻ることも可能。
- ・ 家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうことが可能。

口子育て世帯など家を借りる人のメリット

- ・ 良質な住宅を、相場より安い家賃で借用可能。
- ・ 敷金や礼金の不要 (契約時の仲介手数料などは必要となります)
- ・ 壁紙などの一定の改修が可能 (貸主の了承がある場合)。
- ・ 3 年ごとに優先して再契約可能



(2) 土地を活用する仕組みづくり ～ 定期借地権付き分譲住宅 ～

定期借地権付き分譲住宅については、福生市内でも実績がある。

本調査での事業者及び所有者ヒアリングにおいても、限られた土地の中で、新たな分譲住宅の形として、定期借地権付き分譲住宅の取組みについての支援の要望がある。

福生市では、大規模な分譲宅地開発ができるような土地も少なく、またファミリー層向けの賃貸住宅は利潤が少なく入居者の確保が難しいことなどから、ファミリー層向けの住宅の供給が少ないと考えられる。

また、ワンルームや2DKといった賃貸住宅も供給過剰と思われ、新築時はともかく年数が経過すると商品価値の下落により空き家が目立ってくる傾向があり、土地所有者としては、不動産経営に投資意欲が沸かない状況であると考えられる。

一方、ファミリー層の入居者にとっては、ファミリー層向けの賃貸住宅は家賃が高いため、同じような家賃でローンを組めば十分住宅を購入することが可能である。特に、福生市の近隣市町の戸建て住宅の値段は、福生市よりも安い傾向であり、転出していく要因の一つとも考えられる。

このような状況を考えると、ファミリー層向けの住宅供給には、定期借地権付き分譲住宅の検討が必要と考える。

土地所有者にとっては、資産を減らすことなくその活用が図れるとともに、購入者にとっても、土地付き分譲住宅よりは低コストで住宅を買う事ができ、また、使用時期を明確にすることで、空き家の発生を抑えることにもつながると考えられる。

<定期借地権とは>

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生。地主から土地を借り、保証金と毎月の地代を支払う。契約期間内は借主が自由に土地を利用できる。期間満了時（契約期間は50年以上）には、土地は更地にして地主に返還し、保証金は無利息で借主に全額返還される、というシステム。この制度で土地所有者は安心して土地を貸すことができ、借主は少ない負担で良質な住宅を持つことができるので、土地の賃借が円滑に行われることが期待でき、住宅、宅地政策上も有効な制度と考えられている。

(3) 地域ニーズに合った賃貸住宅供給の誘導

市内では、ワンルームの空き家が多く最低居住面積水準に満たない住宅も見られる一方で、ファミリータイプの物件は少ないと考えられる。

東京23区を中心に、ワンルームマンションの新規建設を制限する条例や指導要綱を作成する地方公共団体が増えてきている。

福生市においても、指導要綱において同様の規制を行っているが、地域ニーズに合った賃貸住宅の供給の誘導策について検討する必要がある。