

国土交通省〔資料〕

- 空き家【活用】の事例・・・・・・・・・・P1~2
- 空き家【除却】の事例・・・・・・・・・・P3~4
- 空き家対策の先進的な取組・・・・・・・・P5~8
- 全国版空き家・空き地バンクの構築・・・・P9
- 全国空き家対策推進協議会の設置案・・・・P10

(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会〔資料〕

複数の町内会が共同で、地域住民の交流やコミュニティ活動の活性化を目指して、空き家となっていた戸建て住宅を改修し、地域住民の交流施設として活用。



改修前

改修後

北陸新幹線の開業による利便性の向上や国内交流が期待されることから、交流人口の拡大を目指して、町が空き家(古民家)を買い取って改修し、人や産業、自然、文化等の地域資源を活用しながら、地域に根差した文化・風習が体感できる交流体験拠点施設として整備し、地元自治振興会が管理している。



改修前

改修後

地域コミュニティの維持及び再生を目的として、空き家住宅又は空き建築物について法人及び団体が改修工事を行う場合、市がその費用の一部補助を行っている。

改修後は、地元の障害者のショートステイ施設や、地元住民向けに生涯学習の場としての機能をもたせ、地域住民に開放し、交流を深め合う施設として利用する。



改修前

改修後

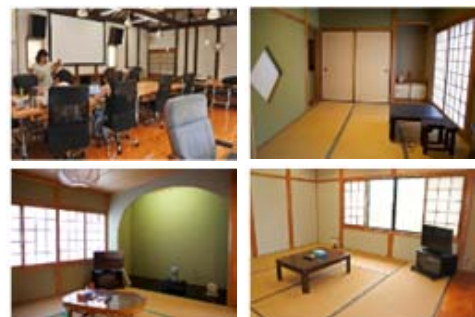
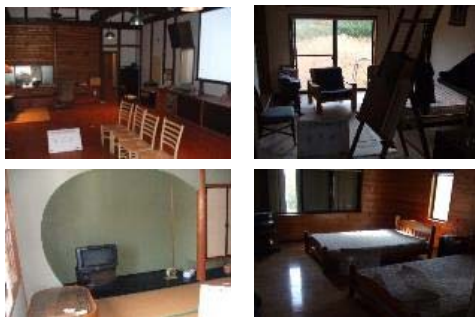
市街地を中心に増加傾向にある空き建築物(町の所有)を、仕事や住宅(空き家情報、分譲地等)情報及び生活・福祉情報など、移住・定住に関する相談総合窓口を町が「もてぎ暮らしサポートセンター」として活用。



改修前

改修後

城山にある個人所有の空き家を町で購入し、設備等の改修を行い、町で取り組んでいるサテライトオフィス誘致における新しい働き方の提案や大学連携での学びの場など地域活性化への取り組みを支援するための施設として活用している。
 施設は、様々なインフラや宿泊機能を兼ね備えた施設で町により管理運営を行っている。また、高台であることから災害時には付近住民の避難所としても活用が可能である。



改修前

改修後

伝統的な建造物が多く残る地区内で、特徴的な漁村集落の景観保存と地域の活性化を目的に、町が寄附により譲り受けた空き家を活用し、島民、交流者、移住者が島の文化資源、環境資源を活用した、まちづくりを行うためのコミュニティ施設(島のフロント、食事提供)として活用する。運営については、地区内の住民団体と連携した官民連携した運営を行う。



改修前

改修後

使われていない旧幼稚園舎を活用し、移住・定住を希望する方が地域住民及び地域との交流体験活動を行う拠点となる施設を整備することにより、本町への移住・定住の促進につなげることを目的として改修事業を行った。本事業は、町が管理主体となっている。



改修前



改修後

市民が安心して子どもを育てることができる“地域のこども・子育ての拠点”となるよう、小中学校再編で閉校となった小学校の校舎(南棟)を市で改修し、隣接する校舎(北棟)を解体して整備した児童遊園と併せて、児童館、子育て支援センターなどを含めた総合的な子育て支援施設として活用している。



改修前



改修後

市民と地域の安全・安心の確保と生活環境の向上を図るため、土地建物の寄付を受け市が空き家を解体。夏期は駐車場、冬期は雪寄せ場等の公共用地として利用。



除却前



除却後

中心市街地の対象区域内に存在する不良住宅を市が寄付を受け、解体整地を行い、居住を希望する若者世帯や移住希望世帯に住宅用地として供給することにより、中心市街地の人口減少を抑制している。



除却前



除却後

危険空き家の倒壊等による近隣及び道路への危険防止のため、空き家を土地と共に市へ寄付してもらい、市が解体撤去を行っている。また、跡地については、自治会がポケットパークとして維持管理を行う。



除却前

除却後

市街地の住環境を改善するため、跡地活用が見込まれる空き建築物を町が除却することにより、防災・防犯上の危険性を排除し、除却後の跡地を駐車場等コミュニティスペースとして有効活用を図る。



除却前

除却後

老朽化により危険な状態にある家屋について、所有者による自主的な対応を促すことにより、区民の安全で安心な暮らしを確保することを目的として、当該家屋の除却に係る費用の一部を助成している。



除却前

除却後

地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家について、空き家所有者が除却し、ポケットパーク及び指定緊急避難場所等として整備する場合に、町がその除却費の補助を行っている。また、除却後の跡地については自治会が管理している。



除却前

除却後

市民が安心して子どもを産み育てることができる“地域のこども・子育ての拠点”となるよう、小中学校再編で閉校となった小学校の校舎(北棟)を市で解体し、隣接する校舎(南棟)を改修して整備した子育て支援施設と連動した児童遊園として活用している。



除却前



除却後

安全安心な住環境づくりを促進するため、老朽化し危険な空き家や不良住宅を所有者等が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。



除却前



除却後

- ・自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援
- ・自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告

■市による自治会（空き家等見守り隊）支援の概要

根拠	・酒田市ひとづくり・まちづくり総合交付金要綱（平成28年3月31日施行）
登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123／全458
支援対象 活動内容	①自治会（近隣）と空き家所有者と気軽に連絡を取合える関係の構築 ②空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ④年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
支援額	・全自治会への運営交付金（@3.2万円+@200円×自治会会員世帯数）に1万円を加算
実績	・平成25年度：2自治会（モデル事業期間） ・平成26年度：3自治会（モデル事業期間） ※平成28年度：123自治会が登録し、活動中

■自治会による空き家等の見守り活動の例



※月1回の見守り

※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒

※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成



- ・市は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1aに緩和
- ・平成28年10月1日現在、空き家バンクに登録する農地付き空き家は6件。これまでの成約数1件

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き

① 空き家バンクに登録 (空き家バンク担当課)

② 農業委員会への申請前に地元農会長及び自治会長と協議・調整

農業委員会事務局は申請受付前に現地を調査・確認

③ 空き家に付随する遊休農地を農業委員会に別段面積・区域の指定申請

農業委員会総会で議決

農地を下限面積1a区域に指定・告示 (地番指定)

④ 1a区域の農地を登録

■農地付き空き家の購入等希望者の手続き

① 購入の問合せ・申し込み (空き家バンク担当課※)

② 所有者又は宅建業者等との商談

③ 空き家と農地の購入決定

④ 農地の権利移動の許可手続き (3条申請)

農業委員会総会で議決

農地取得の決定 (3条許可)

⑤ 所有権移転手続き (法務局)

所有権移転農地ならびに残売の農地 (地番) を1aから除外 (農業委員会総会で議決)

※相談対応・現地案内・宅建協会に紹介

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱 (H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱 (H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例 (H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱 (H27.3.17実施)
目的	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険空き家の解体・除却の促進 更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽住宅の解体・除却の促進 空き家の適正管理の促進 地域の生活環境への悪影響の低減 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋等の除却の促進 市民の安全・安心の確保 住環境の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋等の撤去の促進 老朽家屋等の管理不全状態の防止 町民の生活環境保全の維持
対象 空き家の要件	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険空き家登録リストに登載 構造上住居と認められない 	<ul style="list-style-type: none"> 人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 法令その他の理由で人の居住の用に供することができない 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの ※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減免 対象要件	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 緊急時における安全措置のための同意書の提出 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 老朽住宅の認定日から1年以内に滅失されていること 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 町の補助金を利用し解体撤去し、翌年1月1日までに滅失届があったもの 減免申請書の提出
減免 期間	・2年間(老朽危険空き家に認定された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額 の算定 方法	・住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分	<ul style="list-style-type: none"> 特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額 6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる 	・住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免 実績	・H25～28年度の4年間:8件 (減免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (減免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間:20件 (減免額:非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

- ・ 相続人の存在・不存在が明らかでない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申立て
- ・ 選任された管理人による清算手続きをもって問題解決を図っている

■ 経緯

平成13年11月	・ 所有者死亡（土地、建物同一者が所有）
同年12月	・ 全ての相続人が相続放棄を申述
平成19年頃	・ 近隣から空き家の老朽化への苦情
平成23年12月	・ 市が山形家庭裁判所酒田支部へ相続財産管理人の選任を申立て ※事前に家庭裁判所、検察庁、弁護士に相談
平成24年1月	・ 市が裁判所へ予納金支払い
平成24年2月	・ 相続財産管理人（弁護士）の決定 財産処分の手続き開始
同年6月	・ 相続財産である不動産を任意の売買によって処分 （売買契約日に移転登記手続き）
平成25年7月	・ 裁判所から予納金還付

- ・ 平成25年2月末まで相続人捜査の公告
- ・ 同年5月末まで特別縁故者の財産分与申立てを公告

■ 危険老朽空き家の解体・除却前の写真



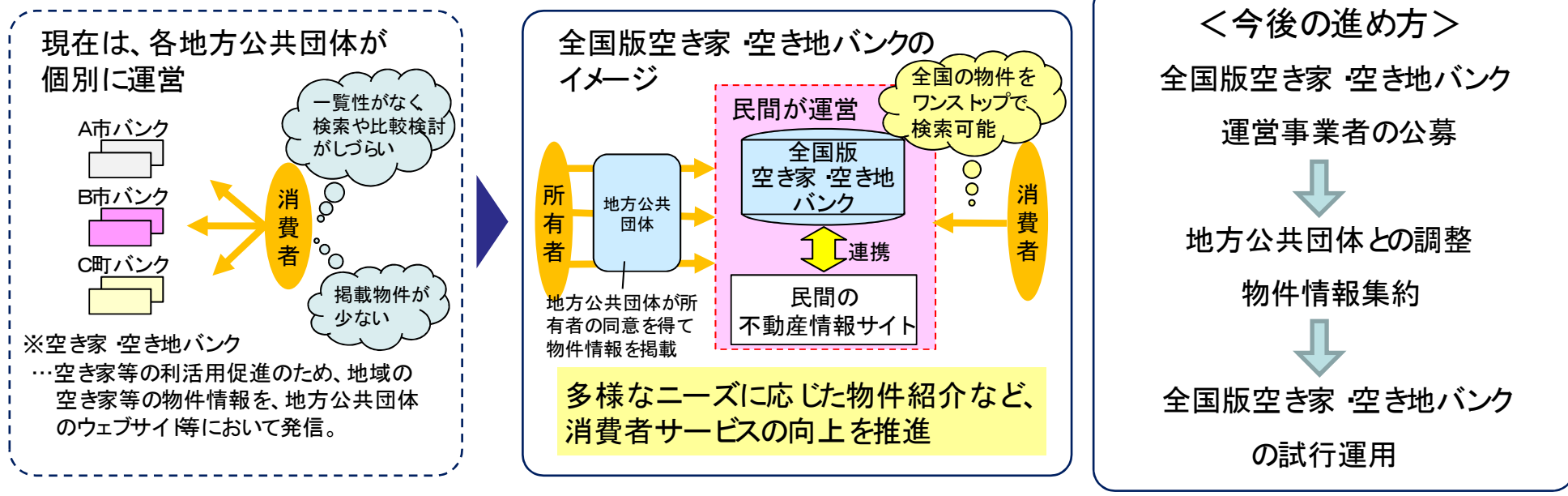
※老朽化により建物の一部が隣家へ崩落

目的

全国版空き家・空き地バンクの構築により **市場のマッチング機能を強化**

→ **利活用できる空き家や空き地等の流通促進を図る**

構築イメージ



効果

◎ **空き家・空き店舗の再生**



移住者に売却・賃貸

◎ **新たな消費・投資の喚起**



起業等の場として提供

など

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(8月31日の設立を予定)

全国空き家対策推進協議会（仮称）

会長 副会長

- ・参加を希望する地方公共団体等が参加
- ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
- ・会費は無料

適宜部会に参加

< 協議会の構成員 >

- 地方公共団体
市区町村
都道府県

- 連携専門家団体等
不動産関係団体
法務関係団体
金融機関
すままちセンター連合会 等
- 顧問(アドバイザー)
学識経験者、国総研 等

企画・普及部会

- ・協議会全体の取組方針等について協議・検討
- ・先進的な取組を見極めて情報提供
- ・政策提言案の検討

正副会長、部会長の市区町村等により構成

所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- ・所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長：〇〇市
委員：□□□市
〇□市
△〇町

空き家バンク部会

空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長：〇〇市
委員：□□□市
〇□市
△△△市
△〇町

< 運営事務局 > (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会(予定)

※記載の部会は仮案