

空き家問題の現状と取組みについて

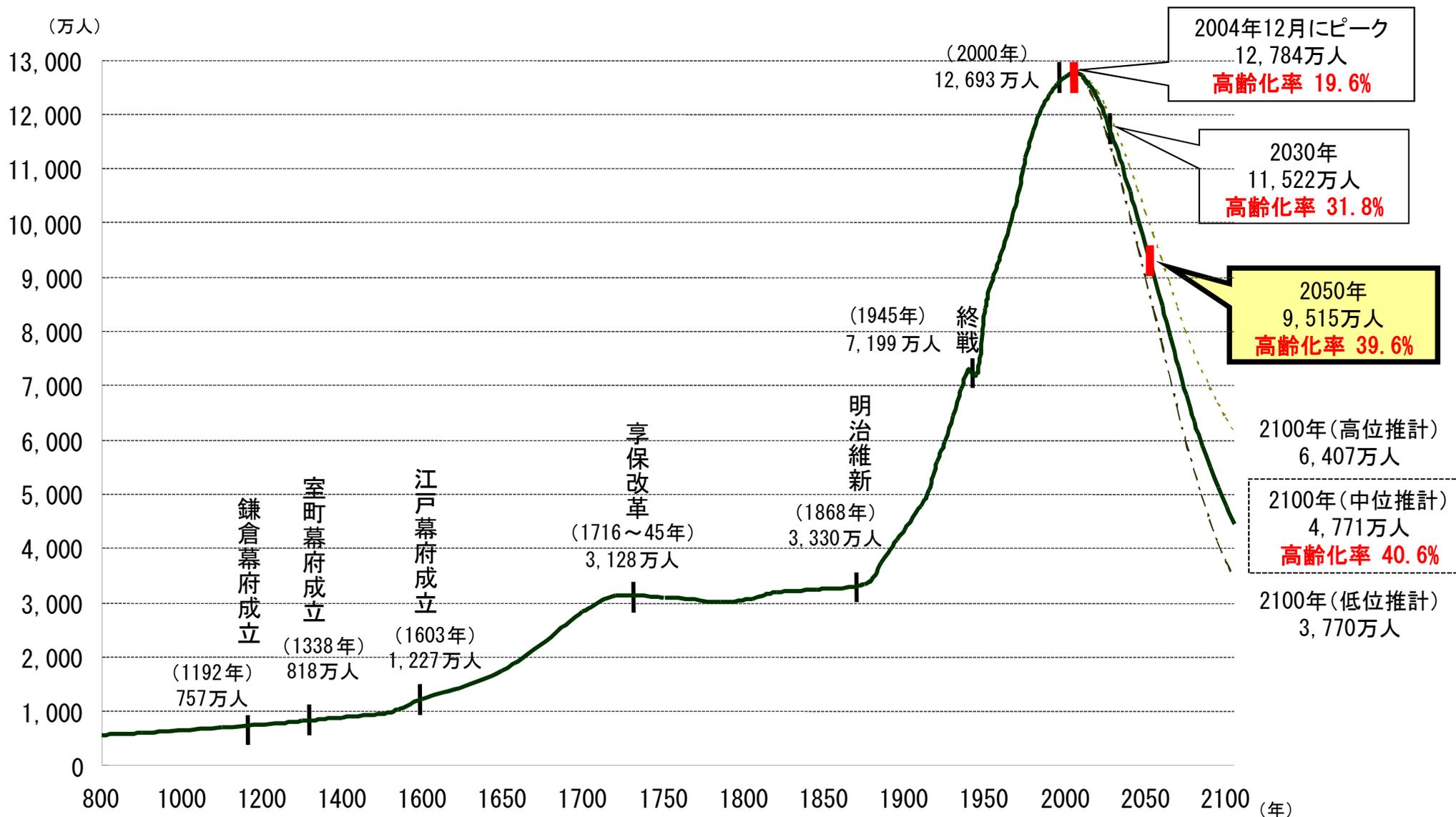
平成25年11月

国土交通省

住宅局住宅総合整備課

長期的な人口等の推移と高齢化の進行

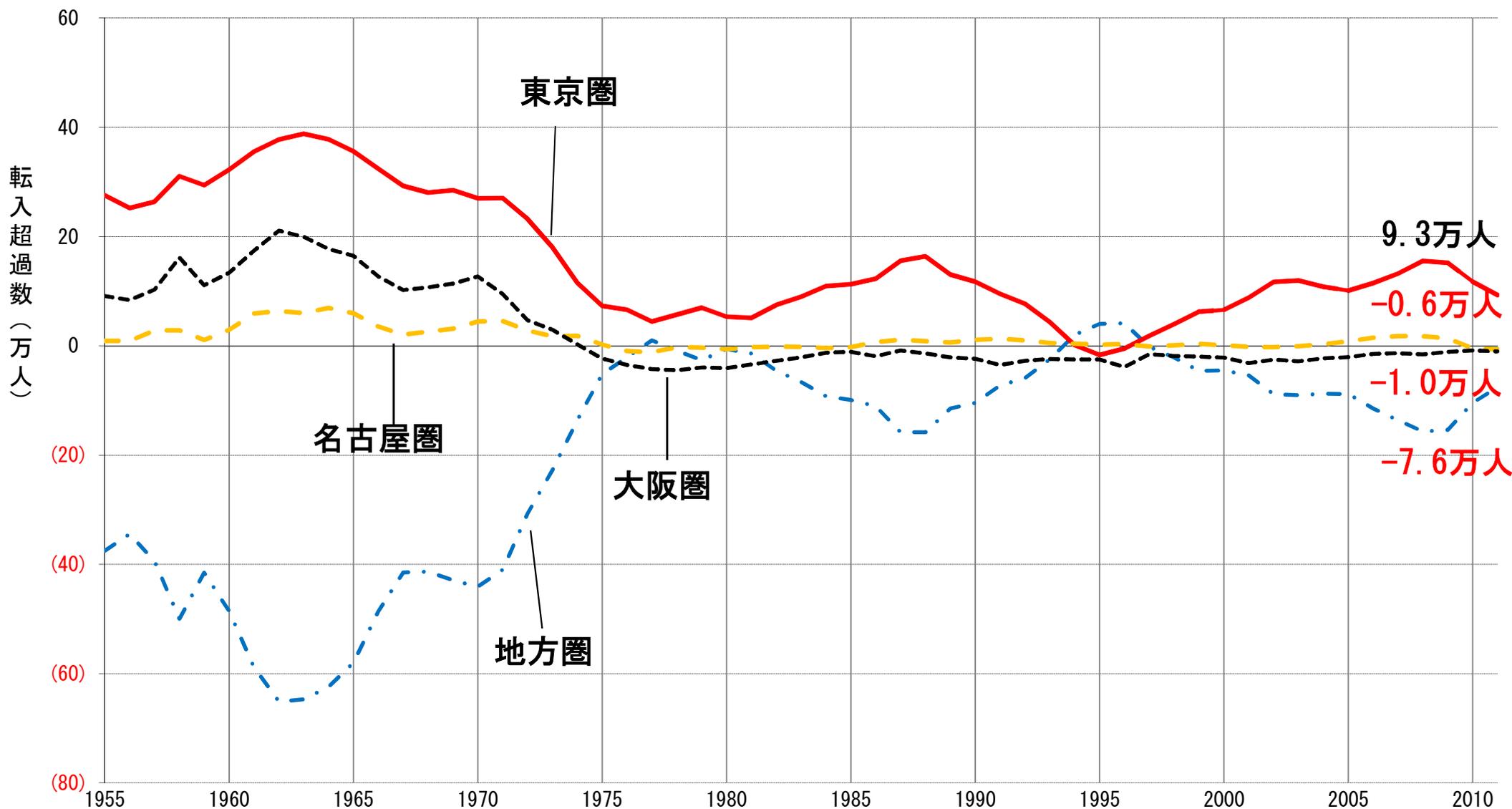
- 日本の総人口は、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく。
- この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



（出典）総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成18年12月推計）」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」（1974年）をもとに、国土交通省国土計画局作成

三大都市圏及び地方圏における人口移動

○高度経済成長期に地方圏から三大都市圏へ人口が流入。



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに国土交通省国土政策局作成。

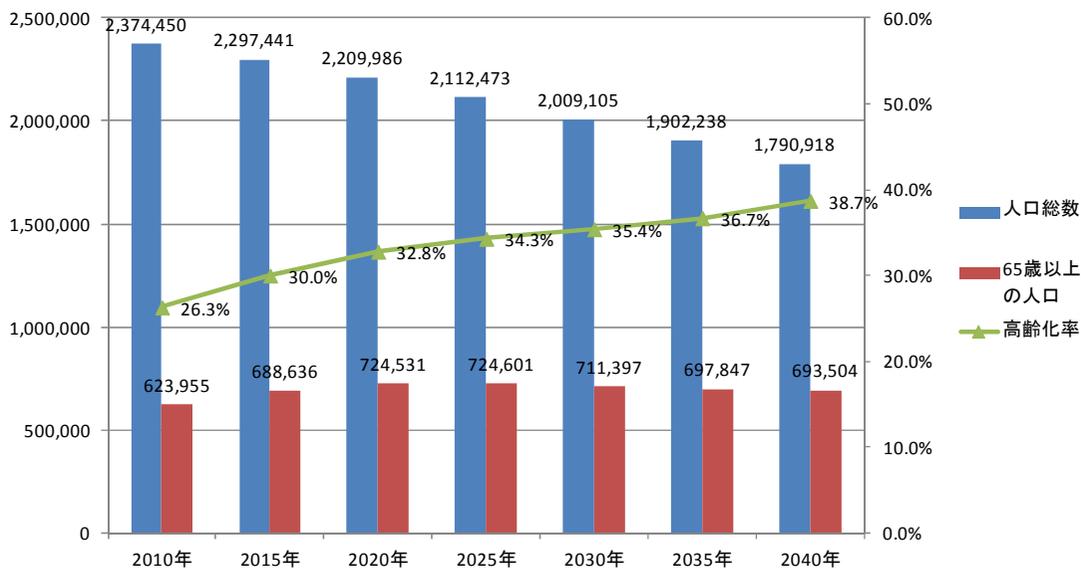
(注) 上記の地域区分は以下のとおり。

東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 三大都市圏：東京圏、名古屋圏、大阪圏 地方圏：三大都市圏以外の地域

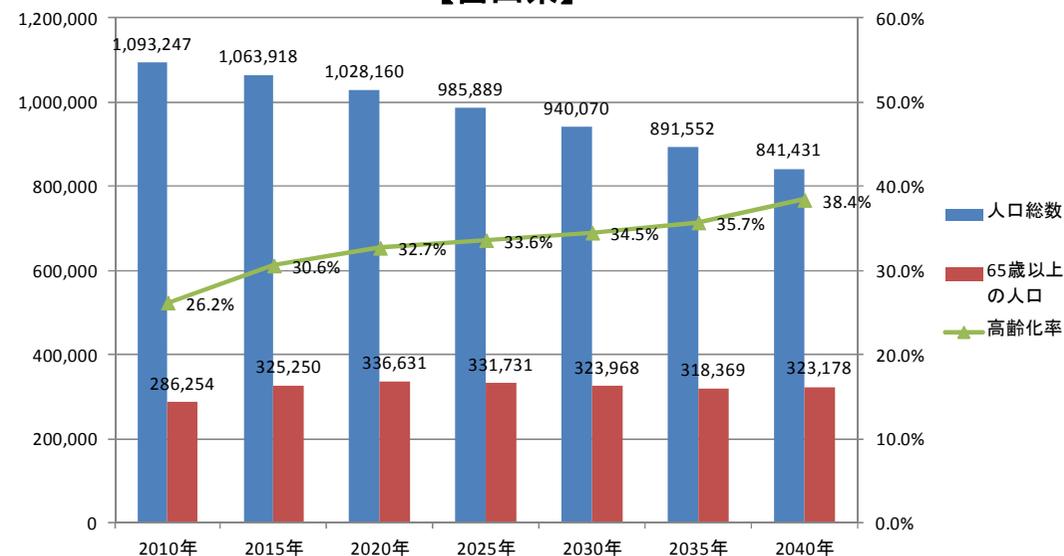
高齢化の進行(新潟県・富山県・石川県の状況)

○新潟県、富山県、石川県においては、今後、急速な人口減少が予測される。
 ○総人口に対する65歳以上の人口が急速に上昇することも予測される。

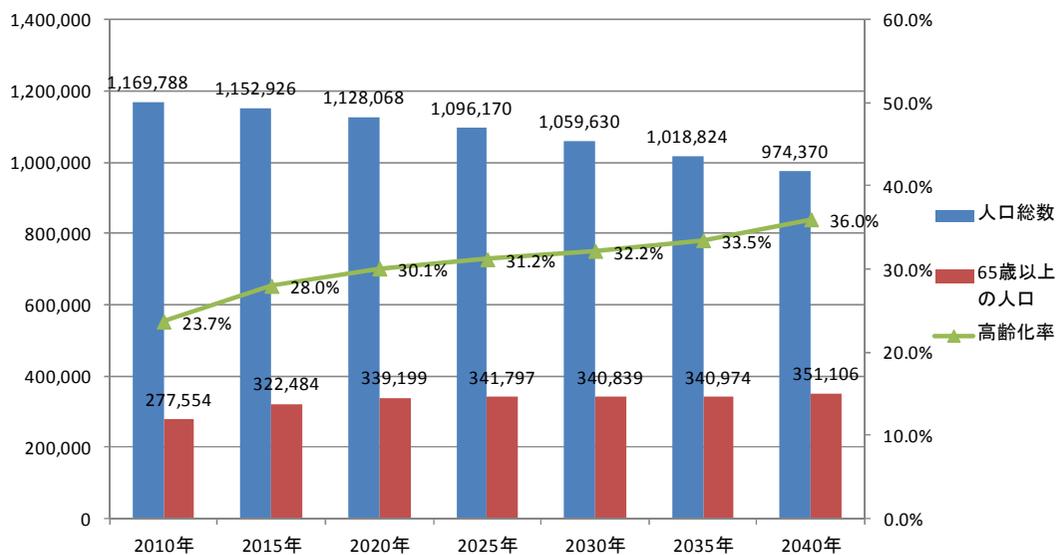
【新潟県】



【富山県】



【石川県】



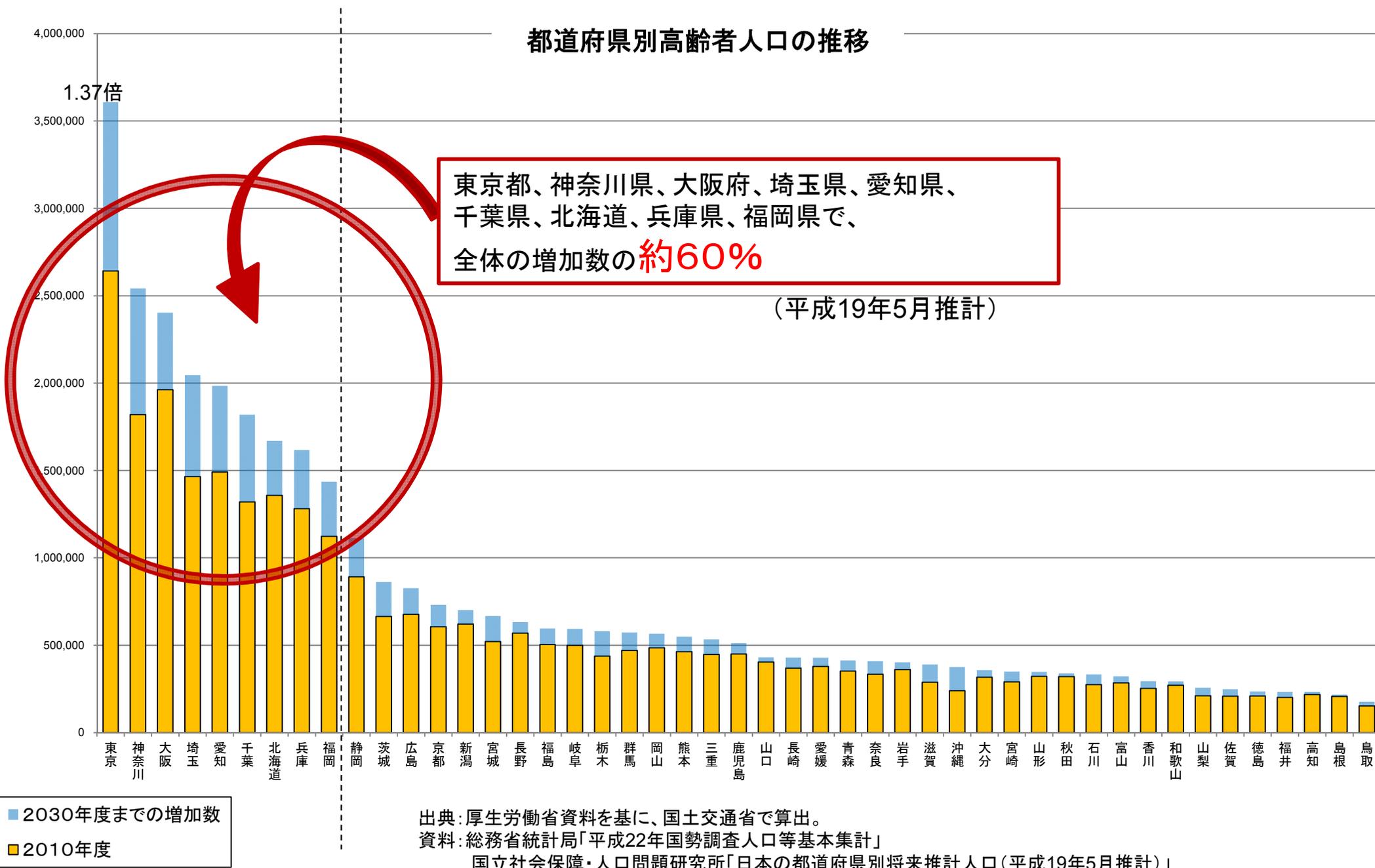
- ・3県ともに総人口については減少の傾向
- ・高齢者(65歳以上)の人口数については一定数を維持
- ・3県ともに高齢化率については上昇傾向
- ・2020年には3県とも高齢化率が30%を超える。

*(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成25年度)

高齢化の進行 都市圏における高齢者人口の増加

○ 今後、特に大都市部で高齢者が急速に増加していくことが見込まれる。 2010年度→2030年度

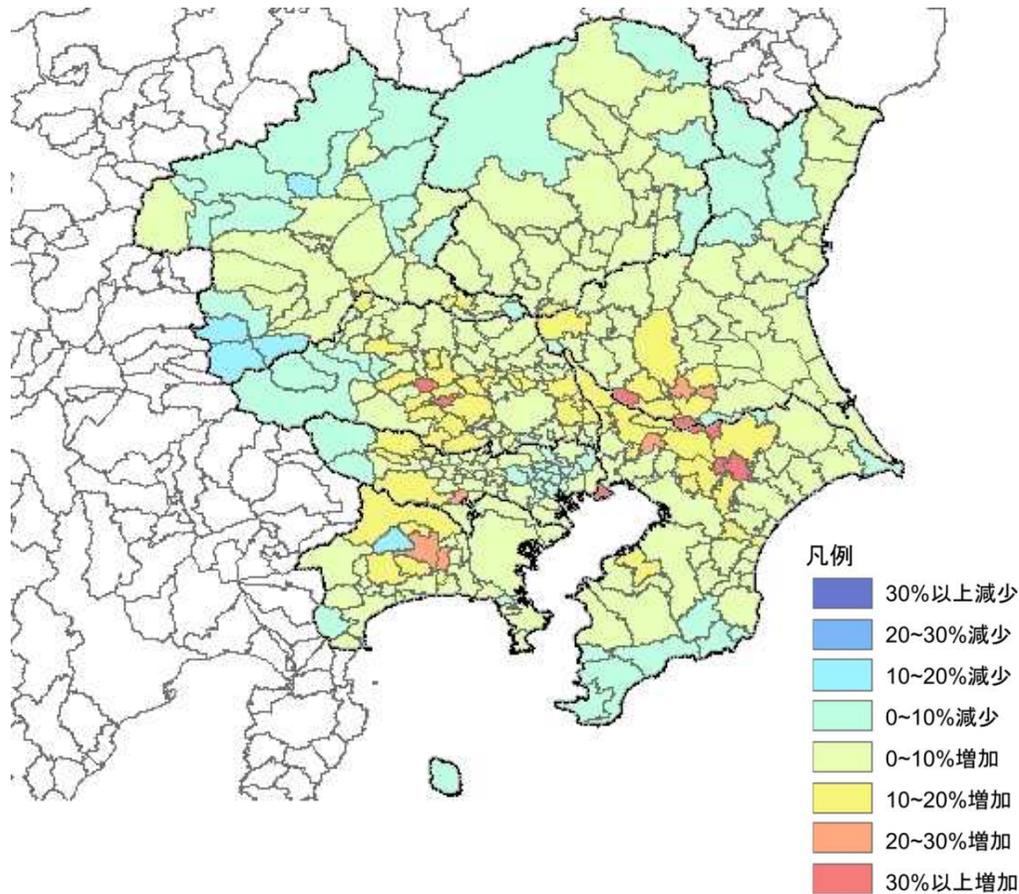
都道府県別高齢者人口の推移



出典：厚生労働省資料を基に、国土交通省で算出。
 資料：総務省統計局「平成22年国勢調査人口等基本集計」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

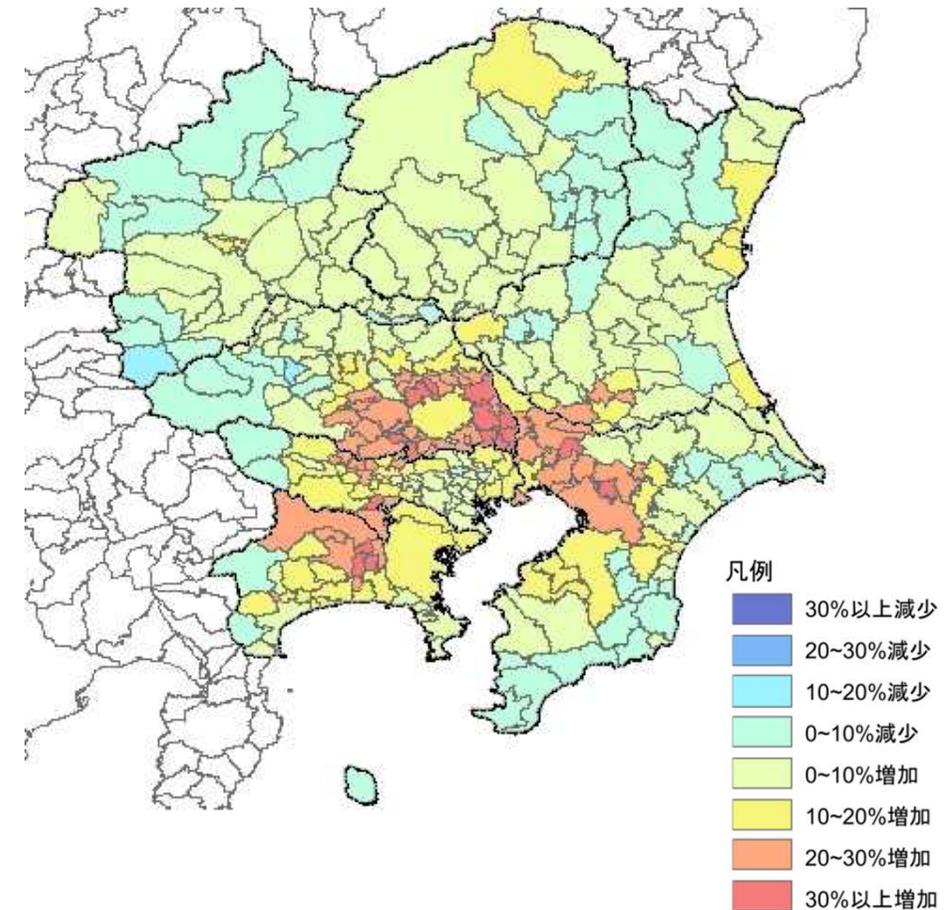
■ 1980年→1985年人口増加率

- 高度経済成長期からバブル崩壊前まで、郊外部が受け皿となり**人口が急増**



■ 2000年→2005年高齢者人口変化率

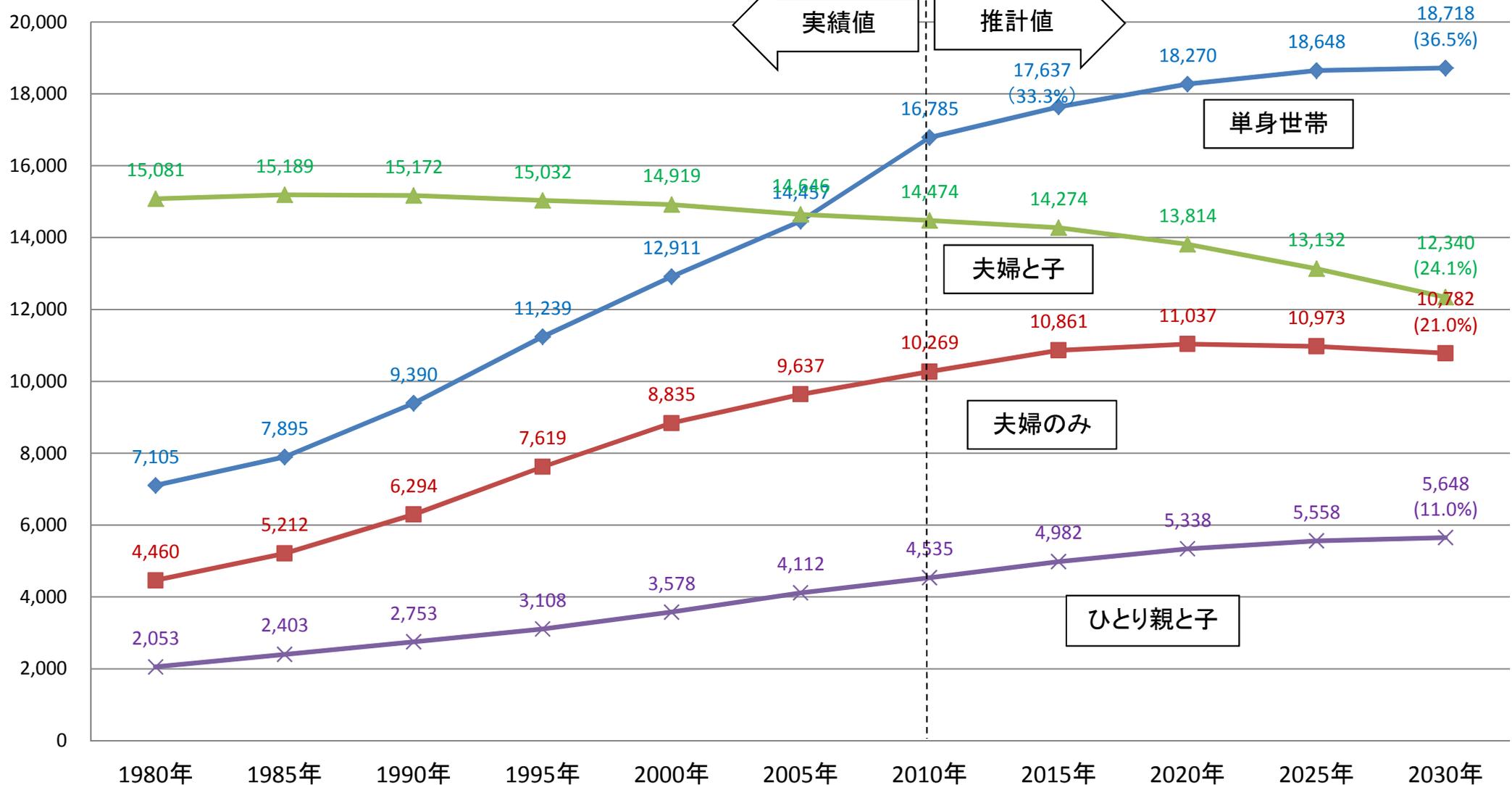
- かつて、**人口が急増した郊外部では急速に高齢者が増加**しており、徐々に空き家が増大している懸念。



世帯構成の変化 単身世帯の急増

- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方、**単身世帯の増加が見込まれる。**
- 単身世帯は2015年には総世帯の1/3に達し、その後も増加する見通し。

家族類型別一般世帯数

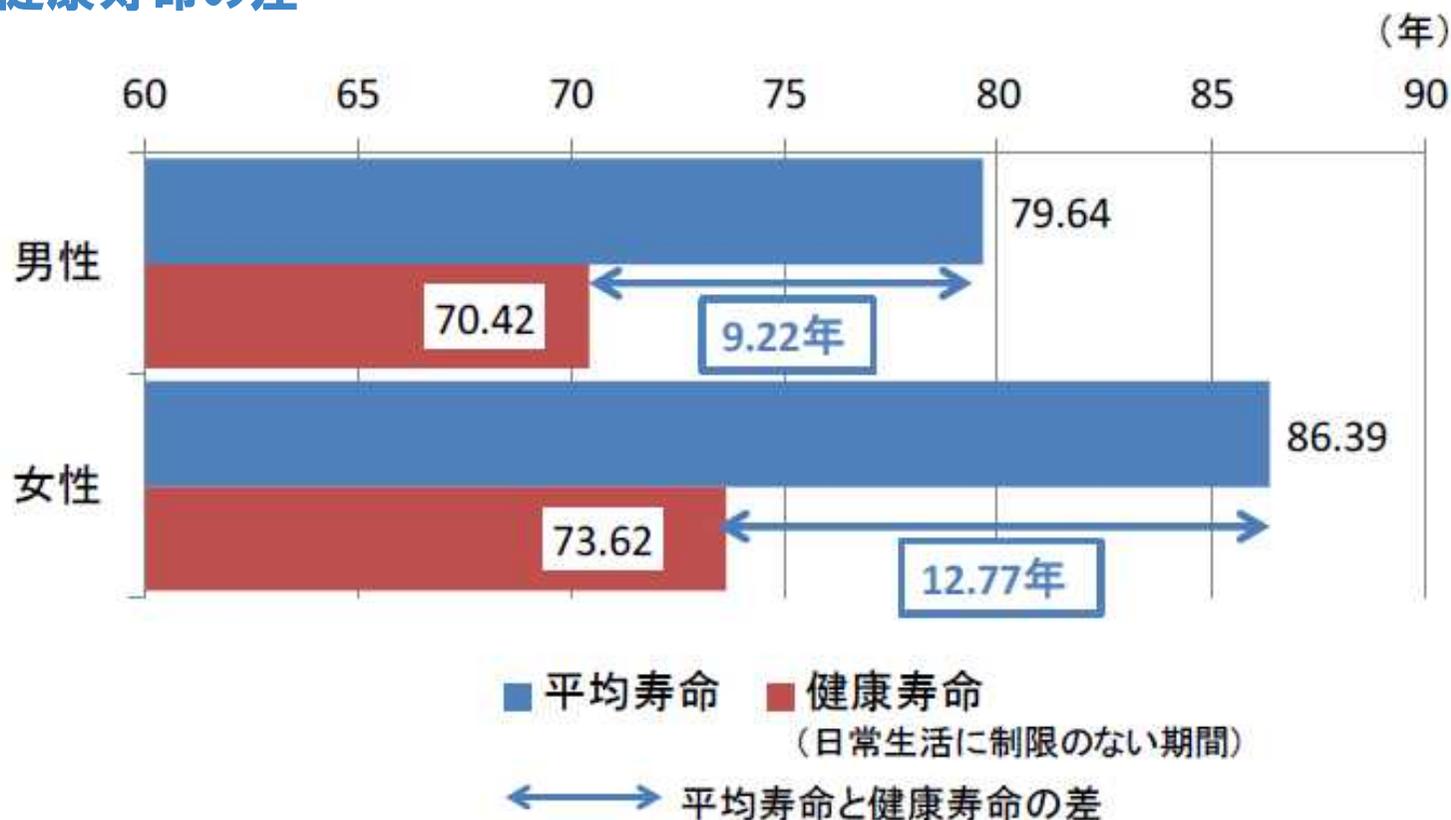


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所
『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(平成25年1月推計)

日常生活に制限のある「不健康な期間」

- 健康寿命とは、健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間と定義される。
- **平均寿命と健康寿命との差**は、日常生活に制限のある「**不健康な期間**」を意味し、平成22年で、男性9.22年、女性12.77年。高齢者のみの世帯の場合、**その期間に入ると、住宅の管理が不十分になるおそれ**。

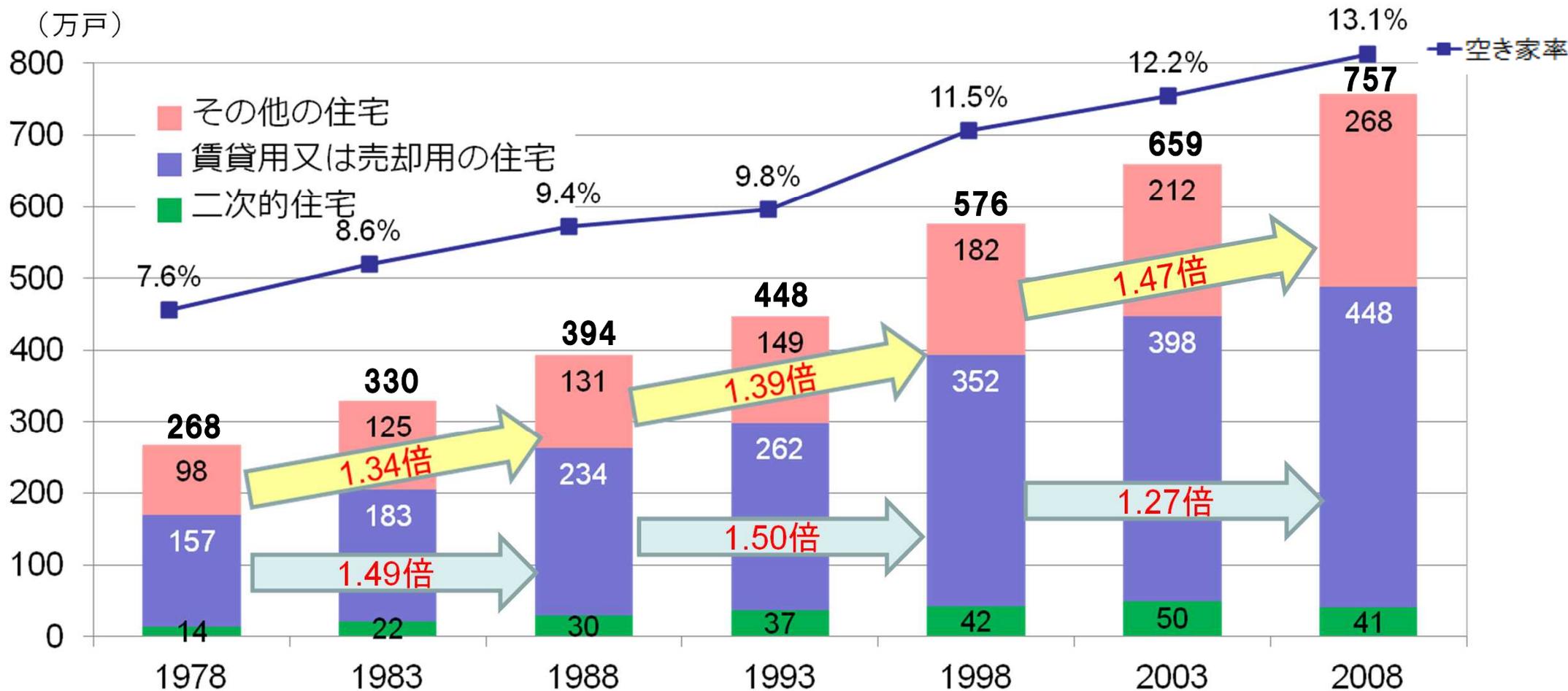
■平均寿命と健康寿命の差



資料：次期国民健康づくり運動プラン策定専門委員会報告(H24.6第34回厚生科学審議会地域保健健康増進栄養部会)
 平均寿命(平成22年)は厚生労働省「平成22年簡易生命表」
 健康寿命(平成22年)は厚生労働科学研究費補助金「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究」

空き家の種類別推移

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。



二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

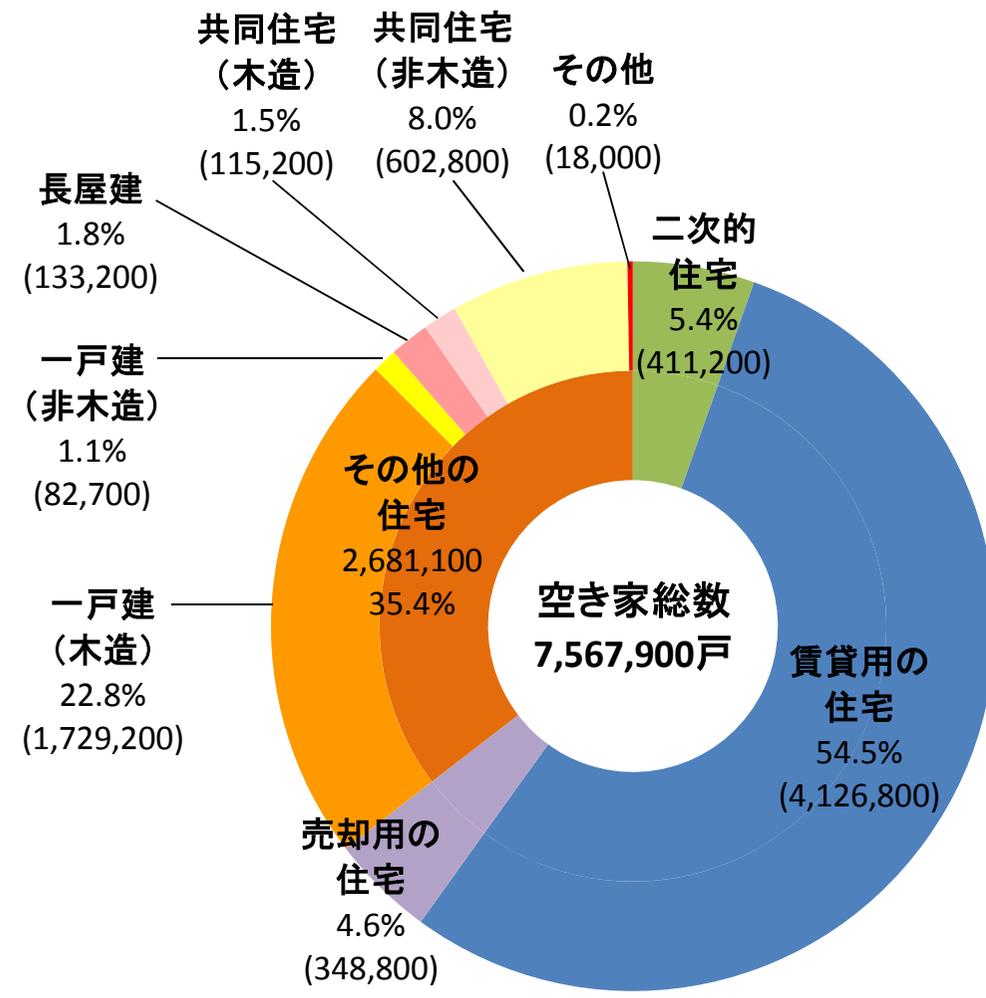
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

その他の住宅の状況

■ 空き家のうち、長期不在・取り壊し予定の「その他の住宅」とは

賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などが含まれる。他の区分と比べ**管理が不十分になりがち**と考えられる。

- 全国に268万戸あり、空き家の1 / 3以上 (35%) を占める
- 20年前 (S63) と比べ倍増 (2.0倍)
- 増大傾向 (51万戸増 (S63→H10) →86万戸増 (H10→H20))
- 268万戸のうち、**木造戸建て住宅が173万戸 (65%)** (全住宅に占める木造戸建て住宅の割合は51%)
 - さらにこのうち**腐朽・破損のある住宅は61万戸 (23%)** (全住宅に占める腐朽・破損のある木造戸建て住宅の割合は9%)
- 敷地が**幅員4m未満の道路に接する住宅は43.2%** (全体 (34.5%) の1.25倍)
- 最寄りの**交通機関までの距離が1km以上の住宅は62.8%** (全体 (55.8%) の1.13倍)



空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

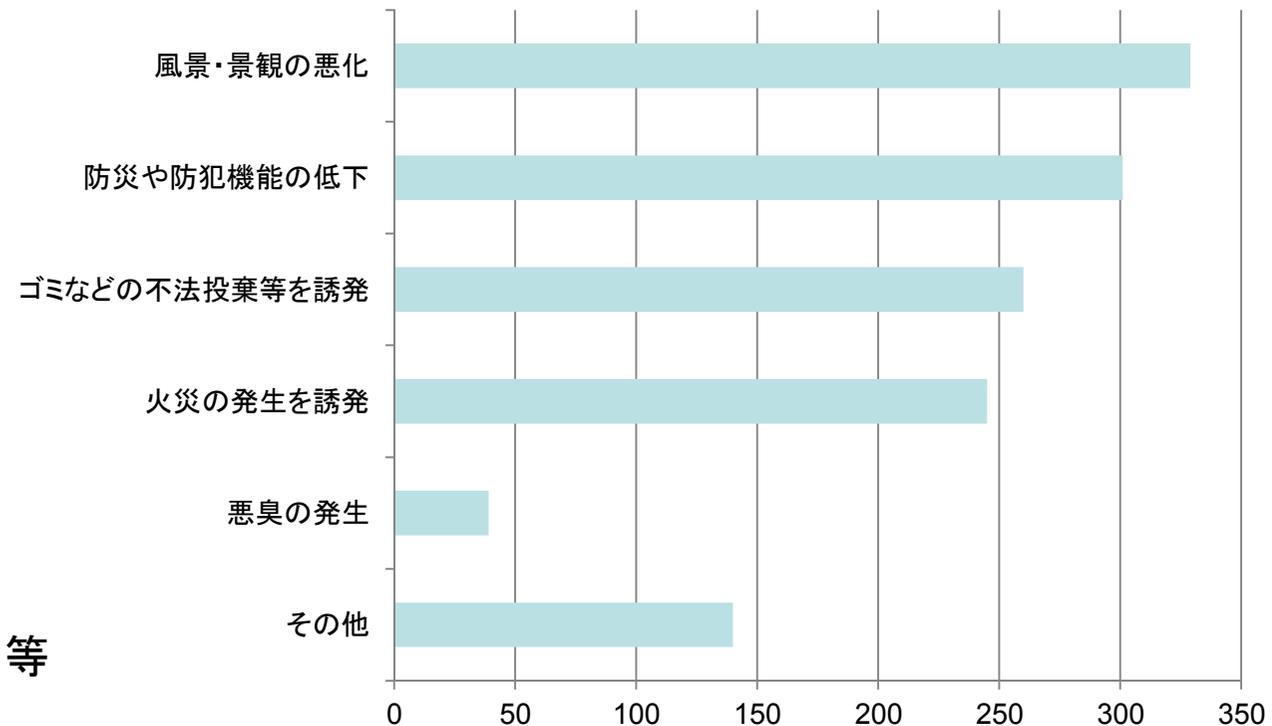
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



(件)

※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

「空いていること」ではなく、「管理が不十分なこと」が問題

○ 空き家ではないのに倒壊・損壊するケースもある。空き家となっていることが問題なのではなく、**管理が不十分になることが問題。**

**民家の屋根崩落
少年が意識不明**

東 区

6日午前5時ごろ、福
岡市東区森多2丁目の
さん(66)
方(木造一部2階建て)
の屋根が崩落し、1階で
寝ていた孫の
さん(18)が下敷きにな
った。さんは全身を

強く打って意識不明の重
体。

福岡東署によると、家
には当時、さんと



屋根が崩れ落ちた民家―6日午後

築60年の住宅倒壊

荒川区再三の安全確認文書
男性重傷

6日午前9時半ご
ろ、東京都荒川区南千
住5の木造2階建て民
家が全壊し、この家に
住むタクシードライバ
の男性(62)が家屋のがれ
きの中に閉じ込められ
た。男性は約30分後に
救出されたが、全身打
撲の重傷。警視庁南千
住署によると、民家は
延べ約100平方メートル
の広さで築約60年。同署
は老朽化による自然倒
壊とみている。

同署によると、隣接
する駐車場の車2台も
巻き込まれ一部破損し
たが、ほかにけが人は
なかった。

この民家をめぐって
は周辺住民が「倒壊す
る危険がある」と指摘
し、荒川区は04年以降、
数十回にわたって安全
確認を求める文書を男
性に郵送するなどして
きた。近所の男性(53)
は「ゴォーという大き
な音がして外に出た
ら、家が崩れていた。
以前からきしむような
音が聞こえていた。い
つかは倒壊すると思っ
ていたので驚きはな
い」と話した。

【和田浩幸、松本博】



家屋が倒壊した現場―東京都荒川区で6日午前10時33分、梅村直承撮影

平成25年2月7日毎日新聞

平成24年5月8日西日本新聞

平成24年豪雪による建築物被害状況(新潟県・平成24年2月末現在)

住宅			非住宅			合計
全壊	半壊	一部損壊	全壊	半壊	一部損壊	
33(25)	10(5)	36(8)	82(5)	14(0)	36(4)	211(47)

※()内はそのうちの空き家数

いったん空き家になると、打ち手が限られる

- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると**市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要。**

■10年間放置した空き家の劣化状況の例



畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没している。



床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐っている。



柱の傾斜

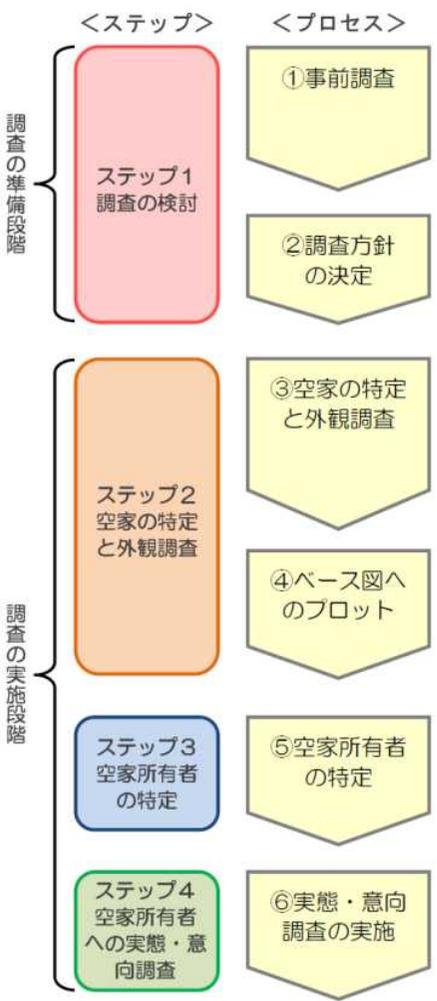
建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。

空き家の実態把握について

○ 対策が必要な空き家の実態やボリュームがわからなければ、手の出しようがない。

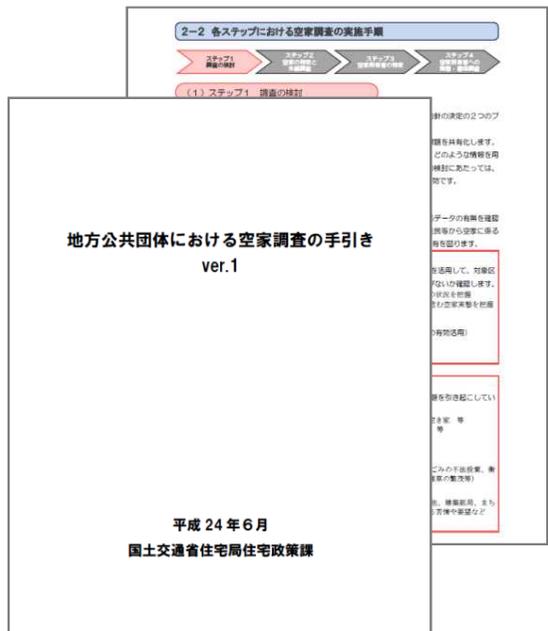
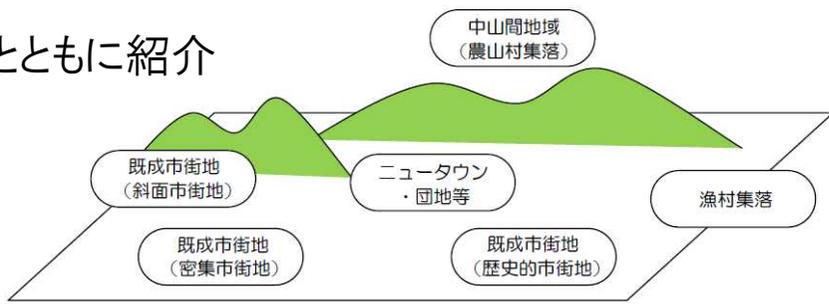
■ 地方公共団体向け空家調査の手引きver.1(平成24年6月国土交通省住宅局住宅政策課)

地方公共団体が、取り組みの前段で、また、取り組みの過程で必要となる空家実態調査を、円滑かつ効率的に実施できるよう、事例をもとに、調査の手順や方法をとりとまとめたもの。



【手引きの特徴等】

- ・手引きにおける空家調査のパターン分けと地方公共団体種別との関係整理
- ・標準的な空き家調査実施ステップ、各ステップにおける具体的な手順を整理
- ・具体の事例とともに紹介



手引きの構成

- はじめに
- 1 手引書の目的と位置づけ
 - 2 本手引書における空家の定義
- #### 第1章 空家調査のパターン
- 1-1 空家調査の目的に応じたパターン
 - 1-2 空家調査の方法

- #### 第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント
- 2-1 空家調査の進め方
 - 2-2 各ステップにおける空家調査の実施手順
- #### 第3章 空家調査実施事例
- 1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実施例
 - 2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実施例
 - 3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実施例

標準的な実施手順(例)

空き家の実態把握について

■ 密集市街地・中心市街地の空き家の状況

① 放生津地区 (富山県射水市)

< 空き家の状況 >

建物戸数 338戸 うち空家159戸
空家率47% (平成21年3月調査)

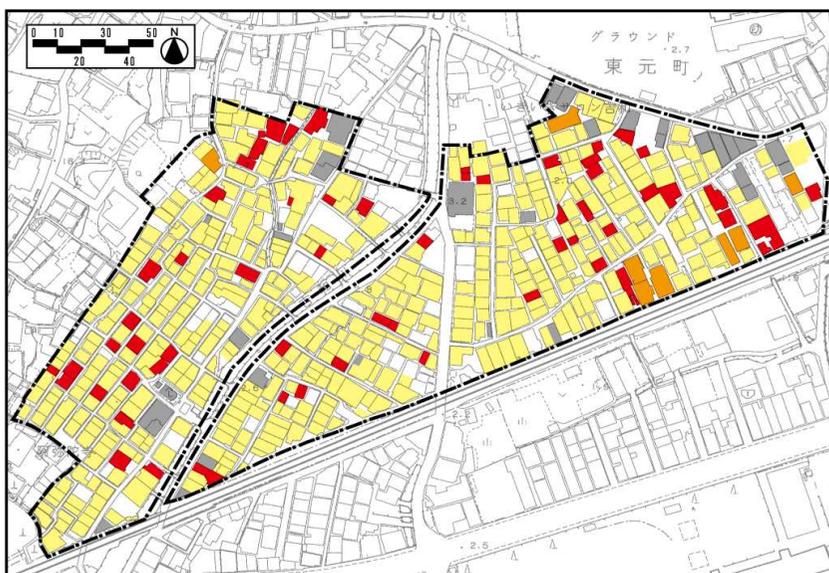
下の地図は、住宅地図をもとに、空家と想定される住宅を表示したものの。



< 放置されたままの老朽住宅 >



② 吉和地区 (広島県尾道市)



< 空き家の状況 >

建物戸数 623戸 うち空家67戸 空家率11%

空き家実態調査の事例

射水市空き家実態調査(富山県)の事例

記入例

○調査範囲

- ・市全域(別途調査済の区域を除く)

○調査内容

- ・空き家の位置調査(H23;市全域)
- ・空き家の概要調査(H24;市全域)
- ・空き家持主の意向調査(H24;全所有者)
- ・空き家の老朽度調査(H24;一部地域)

○調査期間

- ・平成23年度～平成24年度

○実施手法

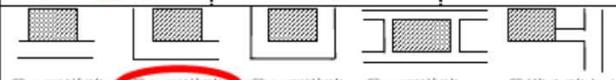
- ・**空き家の位置調査:自治会(27団体)へ調査を委託**
- ・空き家の概要調査:市及びコンサル
- ・空き家持ち主の意向調査:コンサル及び大学生
- ・空き家の老朽度調査:コンサル及び大学生

○総事業費

- ・約8.6百万円(うち国費 約4.3百万円)(見込み)

※社会資本整備総合交付金(効果促進事業)を活用

射水市空き家実態調査票 (住宅地図とあわせて提出してください)

1 建物所在地	射水市 戸破1511番地 <small>(別紙の住宅地図の該当する建物を朱書きで囲んでください)</small>			
2 建物の主目的	①住宅 ②店舗兼住宅 ③店舗 ④事務所 ⑤工場 ⑥倉庫 ⑦その他 <small>(③～⑦は床面積50㎡以上の建物が対象です)</small>			
3 建物の主構造	①木造 ②鉄筋コンクリート ③鉄骨 ④その他 ()			
4 建物階数	①1階建 ②2階建 ③3階建 ④4階建以上			
5 建物の損耗状況	①そのまま使用可 ②若干修繕要 ③かなり修繕要 ④腐朽して危険			
6 敷地内駐車場	①車庫あり (2台) ②駐車スペースあり ()台 ③駐車スペースなし			
7 敷地と道路との関係	 ①1面道路 ②2面道路 ③3面道路 ④4面道路 ⑤導入路あり			
8 主建物以外に敷地内にあるもの	①なし ②作業小屋 ③倉庫 ④畑 ⑤その他 ()			
9 現在の管理人	①直前の居住者 ②親戚縁者 ③近所の友人・知人 ④地主 ⑤その他 (不動産業者)			
10 空き家となった時期	①1年以内 ②2～3年前 ③4～5年前 ④6～9年前 ⑤10年以上 ⑥不明			
11 空き家となった経緯 <small>(分かる範囲で記入をお願いします。)</small>	①転職による移転 } ①～⑥と答えた方の現在の住所 ②転勤による移転 } ③他所の住宅を新築・購入 } ① 市内 (二〇) 町 ④他所の借家へ転居 } 1081番地 ⑤他所の親族宅へ同居 } 2) 市外 () 県 ⑥病院、老人ホーム等へ転居 } () 市 ⑦死去 } ⑧不明 } 3) 不明 ⑨その他 () }			

※建物の詳細な所在地が分からない場合は、「1 建物所在地」の記入欄に④や⑥等の記号を記入し、それと同じ記号を住宅地図上にも記入してください。

*市役所記入欄

自治会名	分類番号

■空き家実態調査への社会資本整備総合交付金の活用

空き家実態調査については、住宅地区改良事業等計画基礎調査事業又は住宅・建築物安全ストック形成事業の要件に該当するものは、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となり、これらの要件に該当しないものは、社会資本整備総合交付金の効果促進事業・提案事業の対象となる。

1. 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

①整備プログラム策定

- ・住宅市街地の整備・誘導計画の策定及びその策定の基礎として必要となる現況の調査を行う。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(1,794千円/ha以下)。
- ・例えば、建築行政の適切な実施により所有者等が不良住宅等を除却することで住環境の整備を図ることが合理的であると判断される場合は、必ずしも事業の実施を要しない。
- ・市区町村全域であっても対象とすることが可能。

②計画基礎調査

- ・住宅地区改良事業等の実施を検討している地区について、必要となる現況の調査を行う。
- ・市区町村が実施。補助率1/2(2,050千円/ha以下)。

2. 住宅・建築物安全ストック形成事業

- ・震災時に建築物の倒壊による道路閉塞が生じる恐れの有無等を判断する際に必要となる現況の調査。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。

3. 効果促進事業・提案事業

- ・社会資本整備総合交付金の基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業。
- ・都道府県・市町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。全体事業費の20/100以内。

空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却を行う。

対象地域

- 不良住宅又は空き家住宅の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※¹又は都市再生整備計画※²に定められた区域

※¹ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※² 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

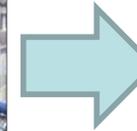
対象施設

➤ 不良住宅

- 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)

➤ その他の空き家住宅

- 跡地が地域活性化のために供されるもの



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

補助対象経費

➤ 不良住宅・空き家住宅の除却等に要する費用

(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※³×8/10

※³ 標準除却費のうちの除却工事費の1㎡当たりの額(木造21,000円/㎡、非木造30,000円/㎡)に11,100円/㎡を加え、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

➤ 不良住宅・空き家住宅の所有者の特定に要する経費

不良住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体	民間(例)※ ⁴
負担割合 (除却工事費の場合 □が 補助対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※⁴ 国費は、地方公共団体補助の1/2

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に、空き家所有者が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。



除却前



除却後

周辺への外部不経済の発生防止を図るため、市街地の危険老朽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、自治会が作成する「跡地利用計画」に基づき当該自治会が維持管理を実施している。



除却前



除却後

空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

➤ 産炭等地域又は過疎地域(平成25年度までの措置:全国の区域)

対象施設

本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



補助対象経費

➤ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用

空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等

➤ 空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

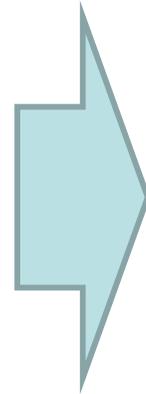
事業主体	地方公共団体	民間(例) ^{※1※2}							
負担割合 (□ が補助対象限度額)	<table border="1"> <tr> <td>国費</td> <td rowspan="2">1/2</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> </tr> </table>	国費	1/2	地方公共団体	<table border="1"> <tr> <td>国費</td> <td rowspan="3">1/3</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> </tr> <tr> <td>民間</td> </tr> </table>	国費	1/3	地方公共団体	民間
国費	1/2								
地方公共団体									
国費	1/3								
地方公共団体									
民間									

※1 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金のうちのいずれか少ない額

※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家再生等推進事業の事例(徳島県三好市)

空き家となっている古民家を田舎暮らしが体験できる交流滞在体験施設として整備。施設の運営については、地元のNPO法人と地元住民が一体となり運営をしている。



改修前

改修後

空き家となっている築150年以上の古民家を市が取得し、農業や田舎暮らしの体験交流施設として整備。農業生産組合が管理・運営を行っている。



改修前



改修後

その他の空き家に対する対応

空き家数 757万戸

賃貸・売却用の住宅
448万戸(60%)

うち賃貸用の住宅
413万戸(55%)

うち売却用の住宅
35万戸(5%)

その他の住宅
268万戸(35%)

今後増加傾向

二次的住宅(別荘等)
41万戸(5%)

買い手・借り手支援

賃借

- 住宅セーフティネットとしての活用
→民間賃貸住宅の空家リフォームを支援
(民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業)

購入

- 中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備
→中古住宅・リフォームトータルプラン
(インスペクション、リフォームの推進、瑕疵担保保険等)

売り手・貸し手支援

活用(売却・賃貸・住み替え支援等)

- カウンセリング(相談・助言)
 - ・選択肢(活用・適正管理・除却)の提供
 - ・資産価値の顕在化

適正管理

空き家の適正管理等
に関連するビジネス
の育成

除却、改修

- ・建築基準法等、条例、耐震改修
- ・公共事業(空き家再生等推進事業など)

空き家管理等基盤強化推進事業

概要

空き家等の活用・適正管理・除却について、①所有者に対する相談体制の整備及び②関連するビジネスの育成・普及を支援。3年間かけて、全国展開・ネットワーク化。

①空き家の適正管理等の相談体制の整備

～事務局による個別審査～

【事業主体】

空き家の適正管理等に係る 民間事業者、専門家等により構成される 団体等（都道府県の関与が必要）

【補助対象】

- ・ 相談業務の前提となる調査、窓口用パンフレット等の作成
- ・ 相談の実施に要する人件費、交通費及び会場費
所有者向けシンポジウム／事業者向け研修会等の開催等

※相談事例集、相談マニュアル等としてとりまとめ

【補助率】

定額補助

（都道府県当たり 10百万円／年を目安）

②空き家の適正管理等に関するビジネスの育成・普及

～評価委員会による個別審査・評価～

【事業主体】

空き家の適正管理等に係る 民間事業者、専門家等により構成される 団体等

【補助対象】

- ・ 適切な情報の提供など消費者の保護活動
- ・ 業界コンプライアンスの増進
- ・ サービスの基準、標準モデル契約約款等の事業環境整備等

※業務適正化マニュアル等としてとりまとめ

【補助率】

定額補助

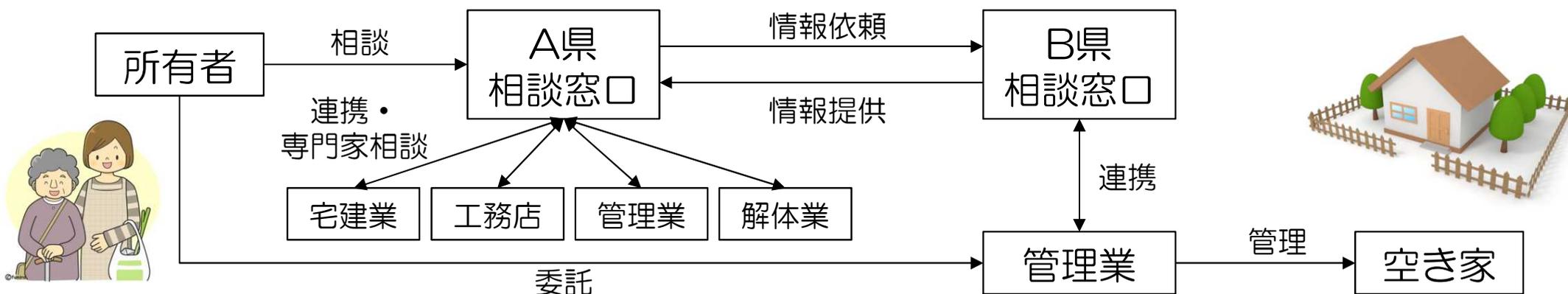
（3～7百万円程度／団体を目安）

※初年度は主として「空き家の適正管理等の相談体制の整備」に取り組むこととし、空き家関連ビジネスの育成・普及については業界関係者との意見交換、業界の動向把握、コアとなると見込まれる事業者に対する空き家問題と自社のサービスとの関連の意識付けから始める予定。

※①の事業主体と②の事業主体が連携して一体的に実施することも可。また、同一の事業主体が①②を併用することも可（その場合、区分経理が必要）。

空き家の所有者等が遠隔地に居住していても空き家を無理なく適切に管理することができるような環境を整備する。具体的には、空き家の所有者等が居住地の近くの相談窓口で一般的な相談を受け、空き家の所在地に近い別の相談窓口を通じて地域の空き家関連サービスを利用できるようにする。

- ① **現状**：空き家の所有者は、どのような選択肢があり、それぞれどの程度のコストがかかり、どのようなメリットがあるか、放置することにどのようなリスクがあるかを誰にも相談できず、空き家の管理・処分について意思決定できない状況にある。また、空き家の所有者は県外にいる（子ども世帯との同居、施設への入所、入院、相続）ことが少なくなく、相談者は所有者本人ではなく子や親族のこともある。
- ② **対応策**：空き家の管理・処分について所有者の意思決定を助けられるよう、空き家の所有者が居住地の近くの相談窓口で一般的な相談を受け、空き家の所在地に近い別の相談窓口を通じて地域の空き家関連サービスを利用し、遠隔地に居住していても空き家を無理なく適切に管理することができる環境を整備する。相談窓口では、多様な主体が連携し、空き家の管理・処分（売却、賃貸、管理、解体）について、メリットやデメリット、コストやリスクについて中立的な立場から相談に応じる。



空き家の適正管理等に関するビジネスに対する空き家所有者の不安を解消し、必要なサービスを円滑に利用できるよう、広域の市場における認知度が高まるまでの間、集中的に関連ビジネスの育成・普及を支援する。

- ① 空き家管理業をはじめ空き家の適正管理等に資するビジネスは、相続等により遠隔地の空き家を所有することとなるケースなど、今後利用ニーズの増大が見込まれるところ。
- ② しかしながら、特に零細事業者が提供しているサービスについては、
 - a. サービスの品質について必ずしも客観的な裏付けがあるわけではなく、サービス利用者から事業者の瑕疵を問われるトラブルが見受けられること
 - b. 宅地建物取引業、建設業、警備業等が副業として行っているものや、いわゆる「便利屋」が大半であると考えられ、必ずしもサービスの品質向上に対する十分なインセンティブが働いていないとみられること
 - c. 事業者へ空き家の鍵を預けることとなるにもかかわらず、サービス利用者と事業者の間のリスク分担が必ずしも明確でないこと

といった課題があり、所有者等が空き家の適正管理等に関心を持っていても、事業者に対する不安を払しょくできていない状況。

- ③ このため、空き家の適正管理等に関するビジネスに対する所有者等の不安を解消し、必要なサービスを円滑に利用することができるよう、広域の市場における認知度が高まるまでの間、集中的に関連ビジネスの育成・普及を支援する。

地方公共団体の条例による規制措置の例

全国270以上の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

※ 国土交通省による都道府県への聞き取り調査結果(平成25年10月)。平成25年10月1日時点で施行済みのもの。

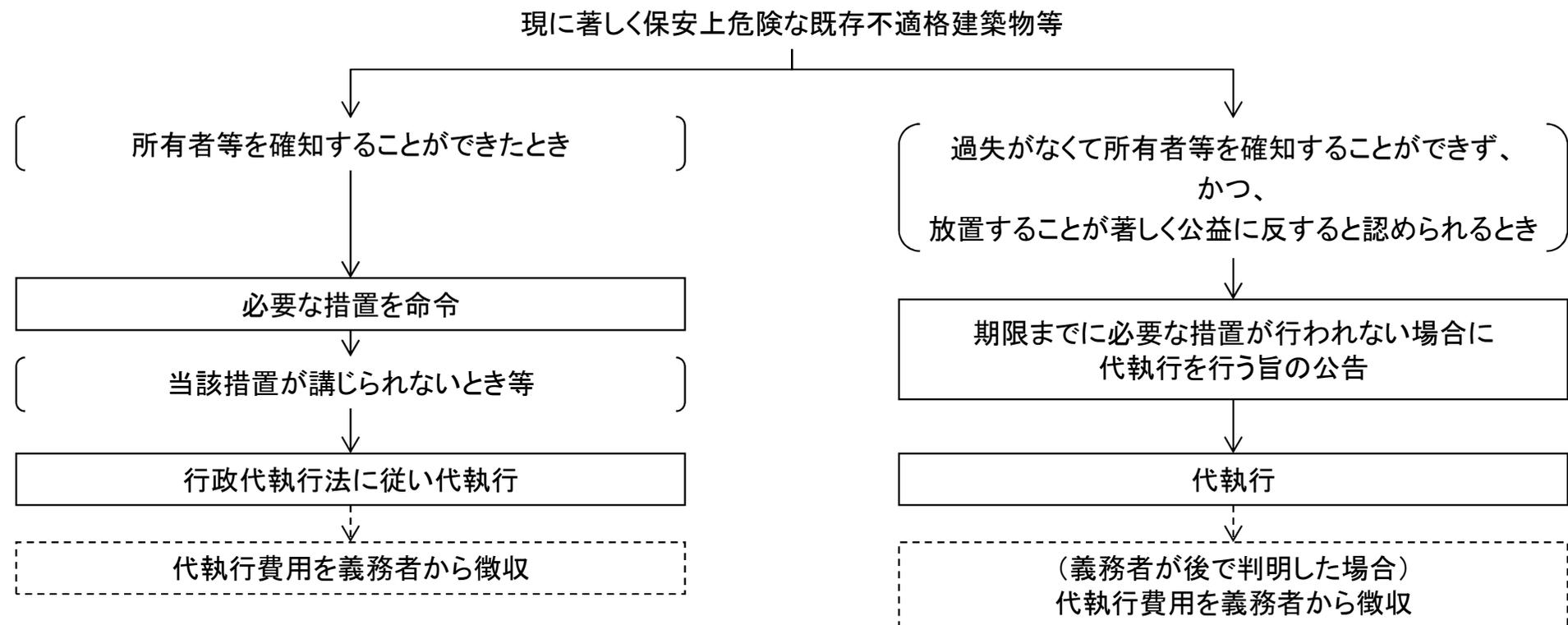
契機		条例の制定事例	処分等の内容(H25.1時点)				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺的生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化条例 (H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	○	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	●				
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)	○	○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	○	○		○	○

法令による規制措置の例

■保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置(建築基準法第10条③④)の概要

- 特定行政庁※は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、当該措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。
(代執行費用は、義務者から徴収することができる。)
- 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

※特定行政庁：都道府県知事及び建築主事を置く市等の長をいう。



空き家見守りサービス事業の例

○島根県松江市（NPO法人しまね住まいづくり研究会との協働事業）

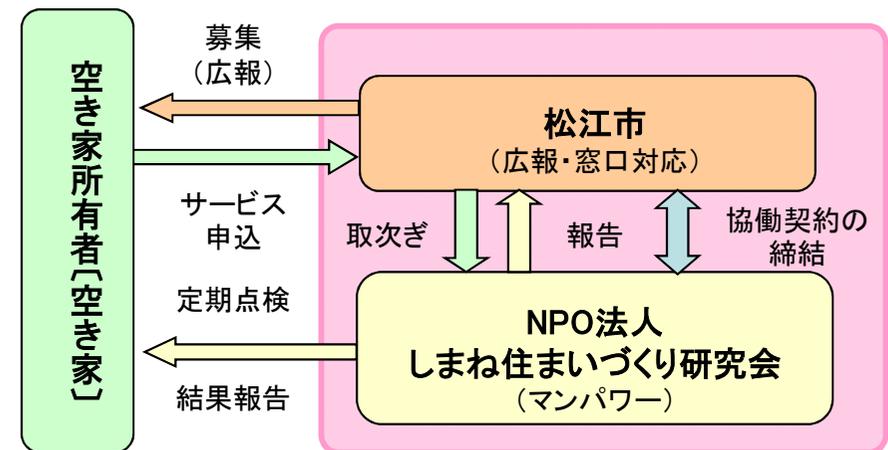
■事業の背景と目的

- ・松江市は、人口と産業の空洞化が進む中心市街地の活性化等を目的として、空き家所有者等への住宅相談や改修費補助などを実施。
- ・空き家所有者は、他人に貸すことへの抵抗感等があり、空き家の活用が進まない。
- ・NPO法人しまね住まいづくり研究会は、平成20年から中心市街地を主な対象とした「空き家活用システム構築」のための**空き家実態調査等を実施**。
- ・また、平成21年度に、活用可能な空き家の発掘等を目的とした「空き家の見守りサービス」に取り組んだが、周知方法と空き家所有者等の信頼の獲得などがネックとなって、成果が上がらなかった。
- ・このため、中心市街地内での空き家の活用促進を共通の目的として、平成22年11月に市とNPOは協働契約を締結し、協働事業として「**空き家の見守りサービス（無償）**」を実施するに至った。

※NPOは、市との協働事業により、空き家所有者から信頼を確保できるとともに、見守りサービスを通じて、空き家所有者からの自主的な情報提供を得られる（空き家活用の好循環構造）などのメリットがある。

■事業の概要

- ・平成23年12月まで実施
- ・有償サービス検討のモデル事業として無償で実施



●サービス内容

- ・季節の変わり目(概ね3ヶ月毎)に外部から建物に異常がないかを点検し、状況写真と併せて報告。
- ・希望者には、台風や大雨などの悪天候後の点検を実施して報告(修繕工事の手配や工事完了検査等も支援)
- ・建物管理などに関する相談・質問への対応
(建築士、宅建主任者などの専門資格者が対応)

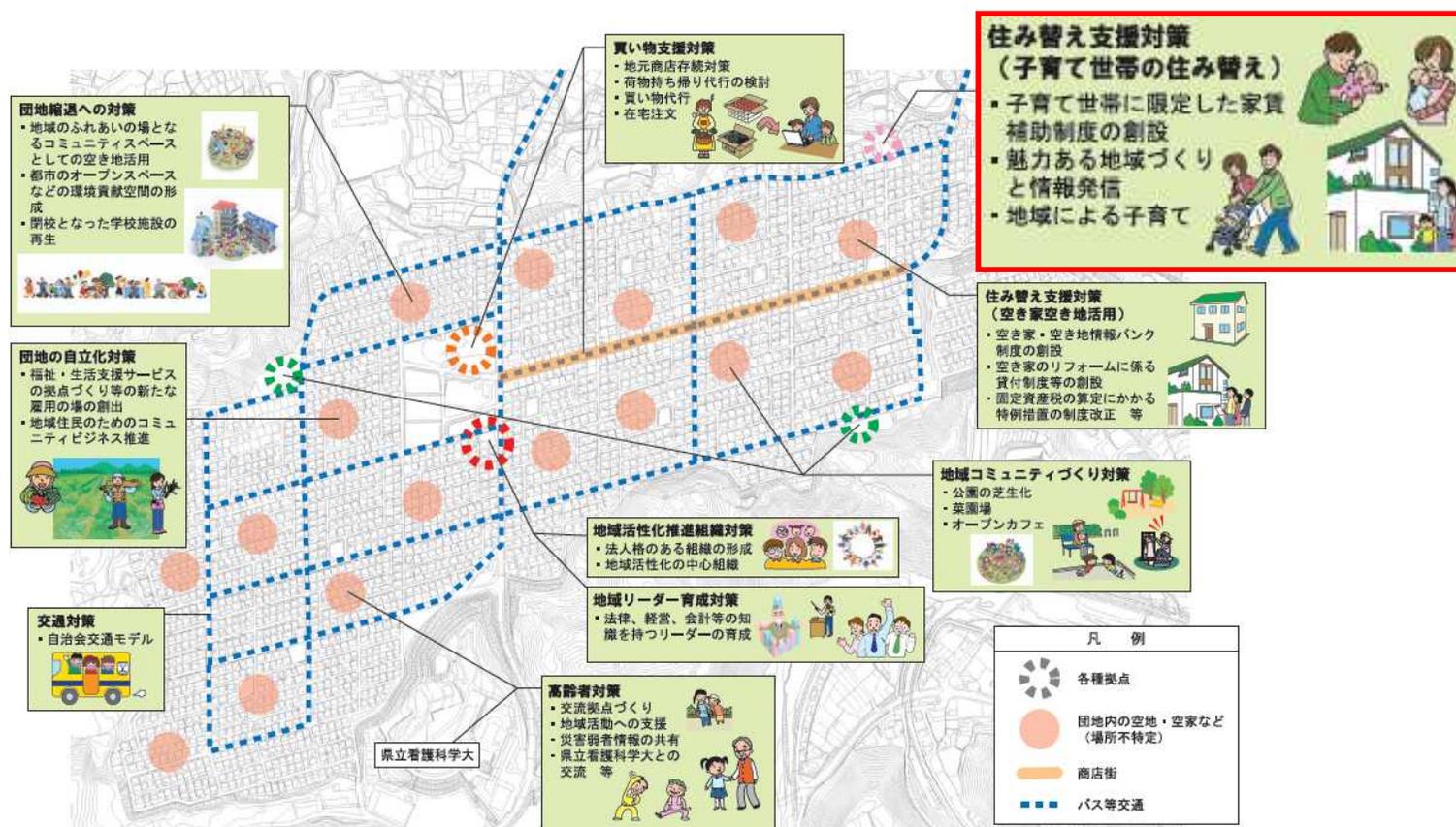
●利用状況

- ・9件(平成23年12月末時点)
 ※利用者の内訳:市内在住者8人、県外居住者1人
 主な応募理由:高齢になり、自ら管理が困難

空き家への入居者に対する家賃補助の事例

■子育て世帯の住み替え支援家賃補助金(大分市) : 郊外住宅地関連対策

事業費	103万円(平成24年度) ※社会資本整備総合交付金を活用
事業概要	平成23年度より若い世代の団地への住み替えを促進するため、子育て世代への家賃補助(家賃の3分の2(上限4万円))を実施。 【補助対象者】 平成23年8月1日以降に大分市富士見が丘団地外から団地内の一戸建て住宅を賃借し、3ヶ月以内に転居した18歳未満の構成員のいる世帯。
事業実績	平成23年度は7世帯が入居(応募は延べ114世帯。物件提供は10件)



相談体制の事例

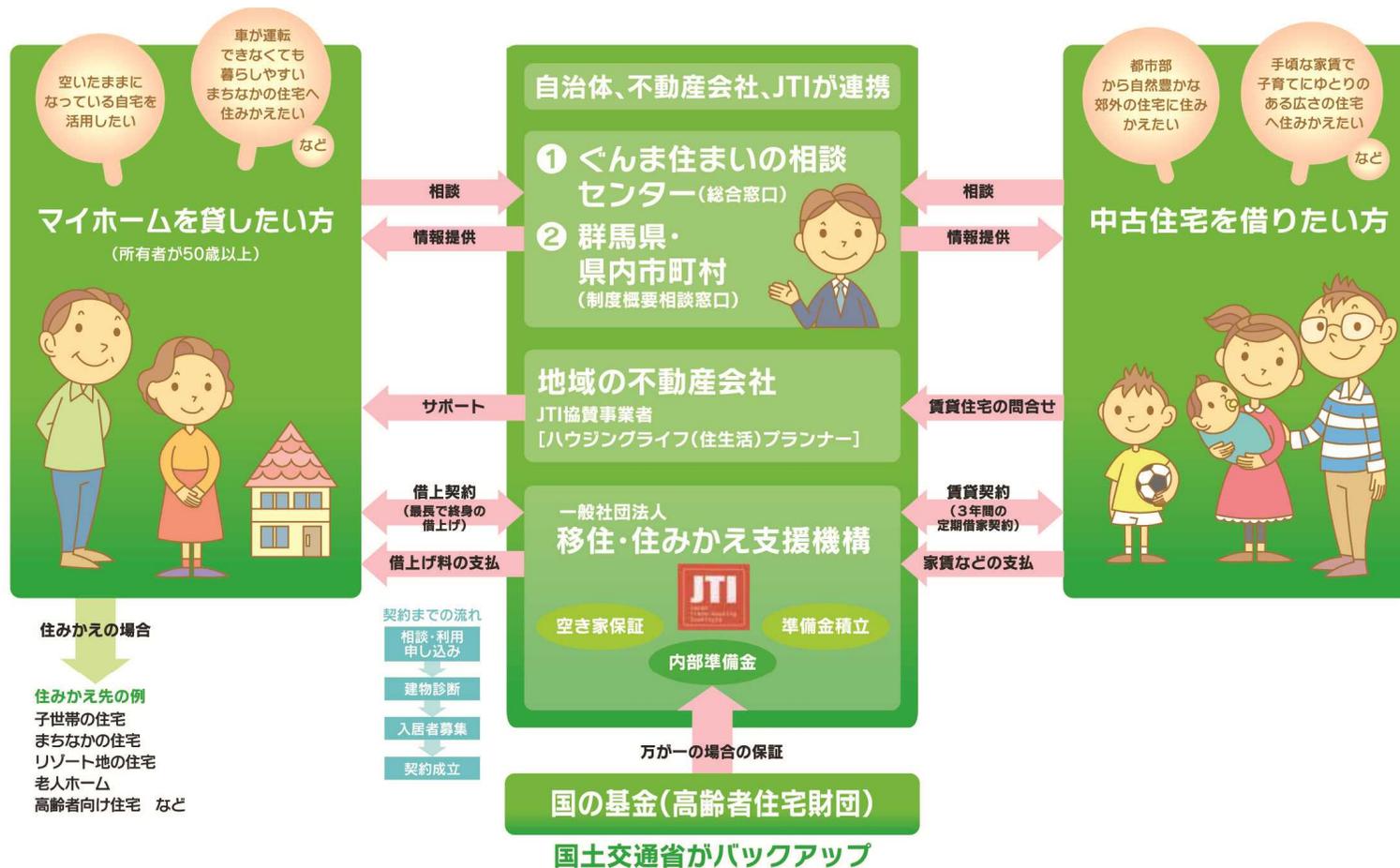
群馬県空き家活用・住みかえ支援事業(群馬県)

県内での空き家の増加や比較的広い持ち家に居住する高齢者世帯とゆとりある住宅を求めている子育て世帯の住宅ニーズのミスマッチを受け、県と県内35市町村、県内11の不動産会社及び（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）で構成する協議会を設立。JTIの「マイホーム借上げ制度」を活用し、空き家の有効活用や住みかえ支援に取り組む。

県住宅供給公社の「ぐんま住まいの相談センター」が相談受付や情報提供などの総合相談を実施するとともに、県や市町村でも相談を実施。「マイホーム借上げ制度」の利用実績は4件（H24.4～11）。



マイホームを貸したい方が相談に訪れる



相談体制の事例

■青森県住みかえ支援協議会（青森県）

中心市街地活性化のための街なか居住の促進と郊外等の空き家対策を図り、住生活の質を向上させるためには、既存住宅を有効に活用できる住宅流通市場を形成し、「住みかえ」をしやすくする環境整備が必要。これらに対応するため、住みかえに関する関連業界団体等によって「青森県住みかえ支援協議会」が設立。



会員：(社)青森県宅地建物取引業協会 (社)全日本不動産協会青森県本部 (社)青森県不動産鑑定士協会 青森県住宅リフォーム推進協議会 有限責任事業組合青森地域再生commons 県内協賛事業者 青森県 青森市 弘前市 八戸市

