

空き家対策についての 提言書

令和２年１月２７日

戸田市議会 文教・建設常任委員会

<u>はじめに</u>	2 ページ
<u>1. 広報と相談体制について</u>	
(1) 空き家の適正管理に向けた広報について	3 ページ
(2) 空き家バンクと相談窓口について	5 ページ
<u>2. 補助金の拡充について</u>	7 ページ
<u>3. 再建築不可物件について</u>	9 ページ
<u>4. 連携体制について</u>	
(1) 町会・自治会との連携について	1 1 ページ
(2) 民間やNPO等との協力体制について	1 3 ページ
<u>おわりに</u>	1 4 ページ

はじめに

空き家は、建物の老朽化が進行しやすく、地震、台風、大雪などの自然災害により倒壊するリスクが高く、不審者が不法侵入したり、放火の対象にされたりするなど、犯罪につながる可能性も高い。また、そうした手入れの行き届かない建物は、ゴミの不法投棄場所になりやすく、ネズミや害虫が発生したり、野良猫が住みついたりするなど、周囲の景観を損ねるだけでなく、周囲の住環境の悪化につながる。

2018年の全国の空き家数846万戸は、住宅の7軒に1軒が空き家となっている計算であり、今後も空き家数の増加が見込まれている。本市における平成30年度末時点の空き家数は223件、そのうち管理不全となっている空き家は31件となっている。

そうした中、2018年5月に「戸田市空家等対策計画」を策定、2019年4月には、空き家バンク制度の運用を開始するなど、今後増加が見込まれる空き家への対策が進められているところである。そうした取り組みを、方向をたがうことなく、実効性ある取り組みとして進めていっていただくための知見となることを願い、いくつかの方策を提案する。

1. 広報と相談体制について

(1) 空き家の適正管理に向けた広報について

● 現状

2019年4月1日「戸田市空き家バンク」がスタートし、ホームページや相談体制が構築され、パンフレット「戸田市空き家ガイド」が作成された。しかし、9ヶ月経過した今も、ホームページには、空き家の情報が1件も登録されていない。戸田市では、パンフレットの配付等により、空き家の周知啓発を図っているが、相談から空き家の適正管理につながった件数が少なく、先進自治体と比較して、空き家対策などの情報発信、広報啓発による相談窓口の利用促進が不足している。

● 先進事例

栃木県栃木市の広報では、デザインや空き家の情報がひと目でわかりやすくまとまっているだけでなく、少し危機感をあおる表現で空き家予防の重要性を伝え、空き家の適正管理につなげている。栃木市の広報の中で特に参考となりそうな箇所を以下に記載する。

▶ 納税通知書へ同封する案内文

空き家を所有している皆さまへ

市では、平成27年4月から「栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行し、空き家に関する相談業務や、各種支援を行っています。空き家をお持ちの方は、住宅課までお問い合わせください。

なお、これまでは、老朽化した空き家でも住宅用地の特例が適用され、固定資産税の課税標準額が評価額の6分の1又は3分の1となっていました。地方税法の改正により、**空家特例法の施行を受けた空き家が建っている土地については、この特例措置が削除されることになりましたので、ご注意ください。**

空き家バンク・空き地バンク

大好評！多くの方にご利用いただいております。空き家や空き地を売りたい・買いたい人、借りたい人を仲介する制度です。自分にとって必要な空き家でも、必要としている人がいるかもしれません。

空き家改善資金利子補給制度

空き家を活用するために借り入れた300万円までの資金の利子を、市が負担します。空き家バンクの物件にも利用できます。

空き家解体費補助制度

こちらもご利用いただいております。倒壊のおそれがあるなど再利用が困難な空き家は、解体して敷地を活用してもらうため、解体工事費の2分の1（最高50万円）を補助します。

空き家管理代行業務

自分で空き家を管理できない人は、市と協定している「空き家管理代行業務」をご利用ください。詳しくは、栃木市シルバー人材センター TEL：0282-23-4165 NPO法人スマイル TEL：0282-23-3722 まで

問合せ：0282-21-2451（住宅課）

栃木市は、移住・定住する人を応援します！

まちなか定住促進住宅新築等補助

まちなかの人口増加・活性化を図るため、市街化区域（西方地域は用途地域）に住宅を新築・購入して定住する人に「JUA（移住）補助金」（転入者向け）又は「市内住み替え補助金」（市内転居者向け）を交付します。年齢や子どもの人数などで金額が変わりますので、詳しくは住宅課まで。

（注）空き家バンク登録物件など中古住宅も対象となります。

多世代家族住宅新築等補助

世代間で支え合いながら生活する多世代家族の形成促進、地域コミュニティの維持、独居高齢者の減少などを目的として、市街化調整区域（西方地域は用途地域以外）に、3世代以上が同居又は同居するための住宅を新築・購入・増改築した人に、20万円を補助します。

（注）空き家バンク登録物件など中古住宅も対象となります。

空き家バンク登録物件に対する補助

空き家バンクの登録物件について売買又は賃貸契約が成立すると、リフォーム工事費の2分の1（最高50万円）、家財処分費の2分の1（最高10万円）を補助します。

移住体験施設「U/Uテラス蔵人館」蔵の街やどかりの家

「栃木市の生活に異変があるけど、いきなり移住となると不安…」「栃木市の農土や習俗を実感してみたい」と考えている人に、1泊（2千円）から1か月（3万円）まで利用可能な「移住体験施設」を2棟用意しました。栃木市の生活を肌で感じていただければ、移住の足がかりになること間違いなしです！

詳しくはコチラ「<http://www.tochigi-akiya.jp/trial/>」

問合せ：0282-21-2451（住宅課）

納税通知書に同封する案内文に市の制度や補助金などをわかりやすくまとめて周知している。

▼栃木県栃木市の空き家パンフレット
「あなたの空き家大丈夫ですか？」



- ① 相談窓口の電話番号を統一して掲載し、相談を促している。
- ② 空き家解体のメリット・デメリットや利活用の選択肢や流れを記載することで、所有者に具体的なイメージを持たせている。
- ③ 解体やリフォーム等の民間業者との連携を強化し、広告を掲載している。
- ④ 空き家を放置した場合の危険性、想定される具体的な事故、試算による損害額を掲載することで、所有者に危機感を持たせ利活用を促している。

➔ 提言

空き家の所有者、利用希望者、地域住民に、空き家を適正管理する必要性・重要性についての理解を深めてもらえるよう、わかりやすい広報やPRをさらに進めるよう提言する。

(2) 空き家バンクと相談窓口について

● 現状

戸田市の空き家バンクでは、市と宅建協会が協定を結び、市が空き家の募集と情報提供、登録申込みの受理を担い、宅建協会が空き家の現地調査や契約交渉等を担うこととしている。

● 先進事例

栃木県栃木市の空き家バンク「あったか住まいるバンク」も戸田市と同様に宅建協会と協定を結び、空き家バンクを行っているが、宅建協会への橋渡しまでの流れが一部異なっている。

▼栃木県栃木市の空き家バンクホームページ

【No.487】閑静な住宅街にある日当たり良好な一軒家

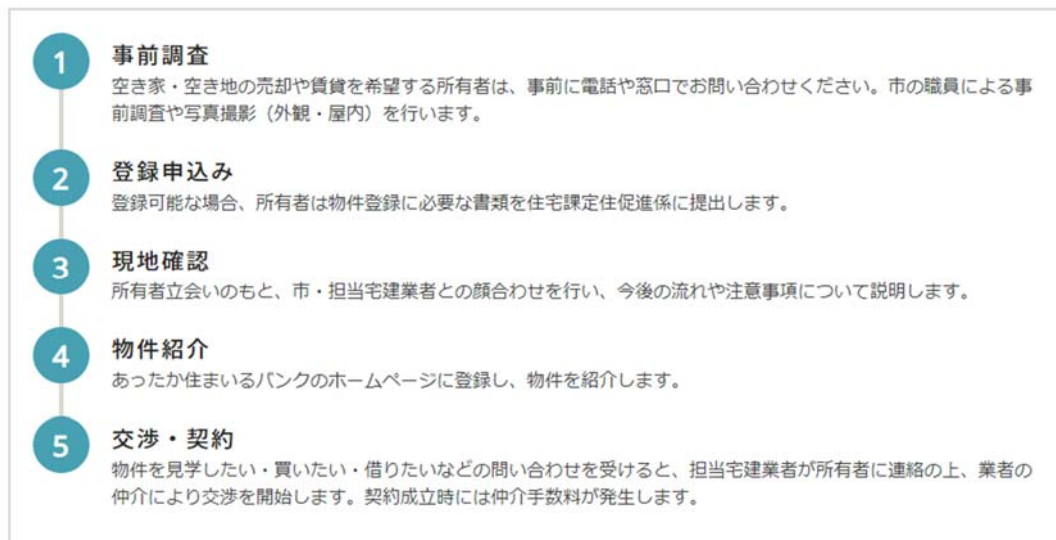
閑静な住宅街にあるわりと広めな敷地の一軒家です。南道路なので日当たり良好で、収納が多く便利な間取りとなっています。

契約形態	一戸建て（売買）	登録地区	西方地域
売買価格	1,680万円	売買価格	-

物件の概要			
所在地	栃木県栃木市西方町金井	構造	木造2階建て
築年月	2003年	礼金	-
敷金	-	延床面積	112.75m ²
延床面積	112.75m ²	敷地面積	262.77m ²
間取り	4LDK	補修	-

空き家バンクの登録物件は、物件情報や間取りのほか、外観・屋内の写真なども併せて掲載している。

▼栃木県栃木市の空き家バンク登録の流れ



空き家バンク登録の問い合わせを受けたときは、職員による事前調査や外観・屋内の写真撮影を行っている。物件を登録するときは、所有者立会いのもと、市と宅建業者との顔合わせ・説明を行うなど、市と宅建協会が連携して取り組みを進め、信頼性の高い市が窓口を担い、専門性の高い宅建協会に橋渡ししている。

また、さいたま市では、空き家のワンストップ相談窓口を設置している。各関係団体が実施事業者となり相談窓口を開設し、相談実績の報告や情報収集、セミナーの共催を行うほか、より専門的な相談は弁護士や不動産業者などへ橋渡しするなど、空き家の適正管理・利活用について、一貫して相談できる体制を構築している。

→ 提言

空き家の所有者等が相談しやすいよう、ワンストップ相談窓口を設置するとともに、市と宅建協会が密に打ち合わせを行いながら連携して取り組むことができるよう、空き家の相談から適正管理・利活用まで一貫して案内できる相談体制づくりを提言する。

2. 補助金の拡充について

● 現状

戸田市では、売買契約が成立したときに空き家所有者が宅建業者に支払う仲介手数料や、空き家購入者が行う改修工事費、除却工事費の補助を制度化している。

▼戸田市の空き家についての補助金

空き家バンク 登録促進	物件の売買契約に係る仲 介手数料：5万円	※空き家バンク登録物件のみ対象
改修・解体	改修：40万円（1/2） 解体：30万円（1/2） 【上記に加算】 子育て世帯：10万円 3世代同居：5万円 市内業者施行：5万円	※解体は戸建て住宅に建て替え、自 ら居住するために行う工事が対象

※本補助金と併せて、返済する全期間が固定金利の住宅ローン【フラット35】を利用する場合、当初5年間の金利が0.25%優遇される制度を導入している。

● 先進事例

栃木県栃木市では、空き家に対する補助金のほかに、移住などの補助金がある。栃木市の制度は、まちなかにおける定住人口の増加と、まちなかの活性化を目的としている点、市外の子育て世帯が空き家の改修と移住促進の補助金を利用した場合、補助金総額は100万円規模にまで膨らむ点を特徴としている。

また、戸田市の解体補助金が、住み替えを前提としているのに対して、栃木市の解体補助金は、危険空き家対策の一環としており、老朽化した空き家の解体のみで利用可能となっている。

▼栃木県栃木市の空き家についての補助金

改修・解体	50万円（1/2）	※改修は国の補助金を活用。解体は老朽化した危険空き家対策の一環としており、解体のみでも利用可能。
-------	-----------	--

▼栃木県栃木市の市街化区域への補助金

移住促進	新築：30万円、中古：20万円 【上記に加算】40歳未満：10万円、50歳未満：5万円、 こども1人：10万円、市内勤務：10万円、市外勤務：5万円
市内住替え	新築：15万円、中古：7万5千円 【上記に加算】50歳未満：5万円、子ども1人：2万円
3世帯同居近居新築	新築・購入・増改築：20万円

※移住補助金と併せて【フラット35】を利用する場合、当初5年間の金利が0.25%優遇されるが、耐震性や省エネルギー性などに優れた質の高い住宅取得時に利用可能な住宅ローン【フラット35】Sとの併用時には、金利がさらに0.5%優遇される制度を導入している。

→ 提言

- ①危険な空き家を除去したり、有効利用したりするためには多額な費用が必要であり、空き家の所有者や利用者を対象とした、解体費の補助、改修工事や除去工事に関する費用補助の金額及び要件の拡大を提言する。子育て世代の多い本市において、今後、高齢者世帯の急激な増加が懸念されるところであり、子育て世帯を中心とした移住定住人口の増加に向けた空き家の利活用につながると考える。
- ②地域コミュニティ化につながる住宅取得補助金を拡大するよう提言する。

3. 再建築不可物件について

● 現状

戸田市には、接道条件等の再建築条件を満たせない再建築不可物件に対する施策はないが、再建築不可物件は、老朽化が進み、利用者がいなくなっても解体等の対応を取るモチベーションが低いため、そのまま放置されるケースが多く見られる。そこで、本市のような人口稠密都市^{じんこうちゅうみつとし}においては特に対策が求められる。

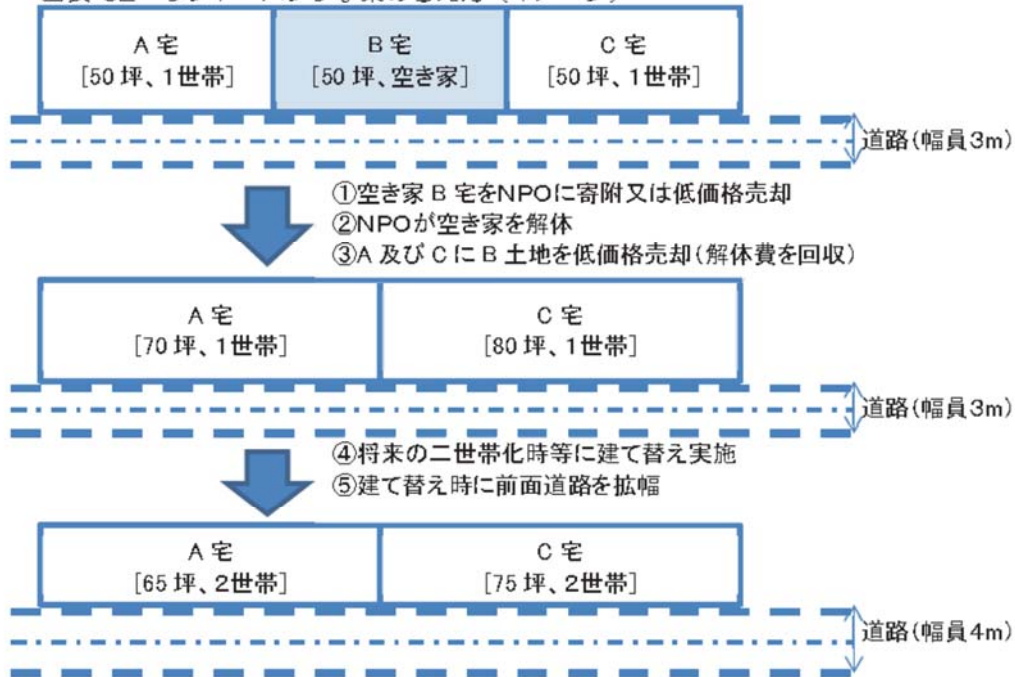
平成28年8月から平成29年3月に実施された実態調査では、市内で空き家とみられる263件のうち、3件が再建築不可物件に該当すると考えられるとのことであった。

● 先進事例

山形県鶴岡市の「ランド・バンク事業」とは、小規模宅地において、空き家や空き地の所有者から当該不動産を「まちづくり」に提供してもらうことで、空き家、空き地、狭隘道路^{きょうあいどうろ}を一体的に整備する手法である。

この事業は住環境整備の財源を空き家所有者の民意（善意）に拠っているところが特徴であり、「空き家を処分してくれるなら、土地ごと行政に寄付（ないし低廉譲渡）しても良い」という所有者の善意を活用している。「空き家所有者の善意」と「隣地所有者のニーズ」をうまく結びつけ、空き家対策に留まらず、地域における密集市街地再編の新たなツールとして注目されている。

図表 62 ランド・バンク事業の考え方（イメージ）



出典：早坂進「空き家所有者の民意を資源とした空き家、空き地の集約化によるまちなか居住の再編」
都市計画 303 号、28 頁から作成

→ 提言

山形県鶴岡市のランド・バンク事業を参考に、再建築不可物件を活性化するため、空き家・空き地対策と密集市街地再編のコーディネートを行うよう提言する。

4. 連携体制について

(1) 町会・自治会との連携について

● 現状

戸田市では、町会などに依頼して、空き家に関する連絡や情報を随時受け付けている。また、民生委員などを通じてパンフレットを配布するなどして、空き家バンク等の空き家対策を紹介している。

● 先進事例

滋賀県米原市では、平成26年度から、「まいばら空き家対策研究会」の育成を支援しており、自治会の協力により、空き家所有者、米原市への移住を考えている方への働きかけを行っている。

- ① 地区内の空き家の現状を把握している。
- ② 空き家の利活用を検討している。
- ③ 新規入居者の受け入れ、交流。地域に魅力を感じて移住していただくために自治会と新規入居者との面談を斡旋している。
- ④ 空き家所有者が空き家バンク登録に踏み切りにくい状況もあり、地域内で出前講座を開催して空き家について考える場を設けている。

奈良県香芝市では、空き家を地域の資源としてとらえ、空き家を使った「まちづくり」に自治会と連携しながら取り組んでいる。

老朽化し倒壊寸前の空き家について、地元自治会が所有者と賃貸契約を結び、補助金を利用して解体し、跡地を地域コミュニティ活動の場及び災害時の避難広場として整備し、利活用している。

栃木県栃木市では、平成29年度に先駆的空き家対策モデル事業として、自治会に協力を仰ぎ、協力が得られた自治会に住宅地図を配布し、空き家の位置、現況や、新たに発生した空き家などの情報を報告してもらい、自治会や地域住民と連携した空き家等の情報を効果的に収集する取り組みを実施している。

その後、参加自治会が増加し、取り組み状況などについての意見交換会の開催や、空き家の適正管理、空き家発生予防、活用事例、補助制度の案内や相談窓口を掲載した市民向けの小冊子を作成している。

自治会の熱心な取り組みにより、自治会ならではの情報が収集でき、十分な成果が得られている。

→ 提言

- ①町会・自治会の協力による空き家調査の実施を提言する。
- ②町会・自治会との意見交換の実施などによる、空き家の有効活用、空き家になる前の対策に取り組むことを提言する。
- ③民間やNPOなどの団体と密に協力する体制の構築を提言する。

(2) 民間やNPO等との協力体制について

● 現状

戸田市では、宅建協会や司法書士会、建設業界、シルバー人材センター、住宅金融支援機構等と協定を結び、空き家の改修や除去、売買、管理、住宅ローンなどの事業を進めている。

● 先進事例

栃木県栃木市を始めとした、先進自治体では、さまざまな民間や団体と協定を結び、協力体制を構築し、多種多様な取り組みを行っている。

- ① 金融機関によるリフォームローン
- ② シルバー人材センターやNPOの家事援助等による空き家の適正管理
- ③ 大工や専門家によるDIYリフォームや民泊セミナーの開催
- ④ 補助金を利用した解体工事やリフォームの実施

➔ 提言

シルバー人材センター、民間、NPOなどの団体との協力体制を強化し、さまざまな団体と連携した取り組みを推進するよう提言する。

おわりに

今年度は、空き家問題の先進事例の視察を通じて、本市の空き家の問題点の洗い出しを行った。提言書を取りまとめる中で、全般として感じたのは、空き家対策に対する本市の取り組みに積極性が足りないのではないかということであった。

本市は全国でも平均年齢の低い街である。しかしながら今後、戸田市も高齢化が徐々に進んでいく傾向にあり、それに伴い空き家は年々増加してくる可能性が高い。今後のさらなる高齢化に備え、本市も空き家対策をより充実させていく必要がある。

空き家問題は、空き家を持っている人だけの問題ではなく、管理されていない空き家の近隣に住んでいる人にとっても大きな問題である。空き家が増加している現在、近隣住民、町会・自治会など地域ぐるみで連携して取り組むことが必要である。今年度の本委員会の活動を通じた提言を、戸田市の空き家問題対策のさらなる改善につなげていただきたい。

文教・建設常任委員会

委員長 三輪なお子

副委員長 十川拓也

委員 矢澤青河

委員 遠藤英樹

委員 土屋英美子

委員 伊東秀浩