自治体首長　殿

「空き家管理提案書」

平成28年9月

北東北地域支援協議会

理事長　大久保寿人	太平ビルサービス株式会社
理　事　柳田　創	㈱創和不動産
理　事　布川　二三夫	㈱布川建築設計事務所
理　事　榊　美樹	東和電機株式会社
理　事　日野　高一	日野建ホーム株式会社
理　事　柘植　秀通	弘前学院大学
理　事　西澤　肇	NPO 法人　アセット　（事務局）
【主たる事務所】	青森県弘前市野田１丁目 9-9
	電話　0172-88-8676 FAX 0172-88-8678
	（ＮＰＯ法人アセット内）

【本提案書の概要・趣旨】

まず初めに、我国における空き家の現状について年々増加傾向にある事、景観の不経済、近隣住民の苦情、防犯、防災、防火、資産の劣化等種々の問題を抱えている事を述べております。

それに対して、自治体では条例制定等を制定し対策を講じている事、国の支援策及び対策について述べております。

空き家の適正な管理が重要である事は言うまでもありませんが、所有者の空き家管理に対する認識が薄い事、所有者と空き家管理事業者の接点が少ない事もあり、殆どの空き家が適正な管理が行われていないのが現状であります。

当協議会の空き家管理に関する概念図及び空き家管理事業の説明では、自治体と事業者の協働により空き家が効率よく管理され、自治体・所有者・事業者の三方にとってメリットがある事を述べております。

更に、当協議会の考える空き家の有効活用では、従来の一般的な空き家活用はもとより、全く新たな空き家の活用方法と移住促進のツールとして空き家の活用をご提案しております。

以上、ご検討下さいます様よろしくお願い致します。

【　目　次　】

Ⅰ　我国に於ける空き家の現状　・・・3

Ⅱ　空き家問題　・・・4

Ⅲ　空き家に関する条例の制定　・・・5～6

Ⅳ　国の支援制度　・・・7～8

Ⅴ　当協議会の「空き家対策概念図」・・・9

Ⅵ　「空き家管理事業」とは？　・・・10

Ⅶ　当協議会の考える空き家の有効活用・・11～12

ⅷ　ご協力のお願い　・・13

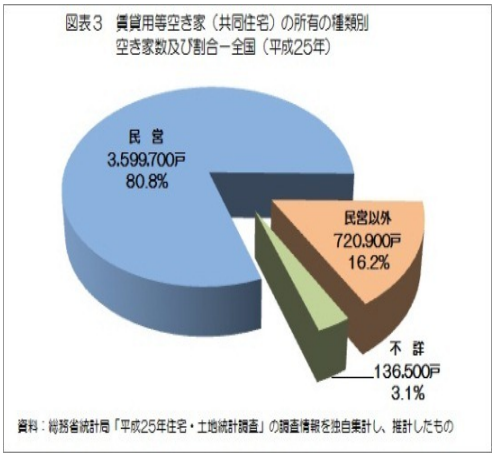
Ⅰ　我国に於ける空き家の現状

戦後我が国は、国民の持ち家取得や経済発展、景気対策を目的として住宅の建設を促進してきました。その一方で、老朽化建物の除却は進んでおらず、更には人口減少が進展する中で、1968年以降住宅総数が総世帯数を上回る状況が続いております。総務省が5年毎に行う住宅・土地統計調査によると、全国では2013年10月１日時点で820万戸の空き家が存在し、住宅総数の13.5%を占めております。本県の空き家は8万1200戸で空き家率は13.8%、○○市の空き家率は16.4%であり、全国の平均値13.5%を上回り、今後も住宅総数の増加や総世帯数の減少が見込まれ、その結果、空き家率の増加が予想されています。

現状の住宅の新設と除却ペースが維持される場合、2018年には16.9%,2023年には21.0%、2028 年の空き家率は23.7%となり、平成20 年（13.1%）よりも10.6ポイント上昇するという試算もあります。

図1 は、5 年ごとに行われている「住宅・土地統計調査」をもとに昭和53年以降の空き家数及び空き家率（総住宅数に占める空き家数の割合）の推移を示したものであります。これによると、平成20 年の調査時点で、空き家は全国におよそ757 万戸存在し、昭和53年の調査時点に比べて30 年でおよそ2.8 倍に増加している。また、空き家率も同様に上昇しており、平成20 年は13.1%に上っております。

図　1



Ⅱ　空き家問題

管理水準の低下した空き家のもたらす問題として、治安の低下や犯罪の発生、安全性の低下、雑草繁茂や不法投棄の誘発による公衆衛生の低下、景観の悪化や地域イメージの低下が挙げられております。また、実際に各種メディアによって、空き家が放火される事件や、老朽家屋の外壁が道路に落下する事故、豪雪地帯で屋根に積もった雪の重みで空き家が倒壊し隣家の窓ガラスが割れる被害が出た事例等が報じられております。（図-2）

著しく老朽化が進み、周囲に悪影響をもたらす危険が非常に高い空き家については、最終的には撤去する必要がありますが、跡地の使い方が定まらない限り、所有者にとっては撤去費用を負担してまで空き家を解体するメリットがないのも現実問題であります。

図　2

景観の悪化

不審者の侵入

放火による火事

また、それ以外にも、所有者が空き家の撤去を躊躇する原因として、主に以下の2点が指摘されております。

1点目は、空き家を撤去した場合、土地に係る固定資産税が増えることであります。

2点目は、「建築基準法」（昭和25 年法律第201 号）における既存不適格建築物や無接道敷地に関する問題であります。（既存不適格建築物とは、法令の改正より以前から合法的に建設されていた建築物で、改正後の法規定への適用が免除されている建築物である（第3 条第2 項）。無接道敷地とは、建築物の敷地は、原則として、幅員4 メートル以上の道路に2 メートル以上接する必要があるという規定（第43 条第1項）を満たさない敷地のことである。）

Ⅲ　空き家に関する条例の制定

国土交通省による都道府県への聞き取り調査によると、平成26年4月の段階で355の地方自治体が空き家に関する条例を制定しております。

埼玉県所沢市が制定した「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」（平成22 年条例第23 号。以下、「所沢市空き家条例」という。）は、空き家問題に特化した全国初の条例であります。同条例は多くの地方自治体の注目を集め、平成23 年以降、同じように空き家問題に特化した条例が相次いで制定されております。（本件は10自治体が制定　平成26年4月）

所沢市空き家条例は、空き家の所有者に対して、その適切な管理を義務づけることにより、地域の防犯と生活環境の保全を目指すものであります。また、それが履行されずに空き家が「管理不全な状態」にある場合、市長が所有者に対して指導や命令を行うことを規定しており、さらに所有者が命令に従わない場合には、その氏名等を公表するなど、一定の制裁的措置も盛り込んでおります。

所有者による自発的な措置を期待しているだけでは、なかなか対策が進まない場合があり、問題を重く見る地方自治体では、様々な施策によって、所有者に代わって撤去を進めたり、所有者による撤去を促進したりしております。代表的な事例として、釈迦の耳に念仏ではありますが、以下の4点をご紹介いたします。

（１） 大仙市・横手市―行政代執行による撤去―

所有者が命令に従わない場合に、市が命令内容を代執行することが明記されている点であります。大仙市は、平成24 年3 月に、全国で初めて代執行による空き家の撤去を行いました。全国で定められている138 の条例のうち、50 の条例が代執行の規定を条例に盛り込んでおります。（平成25年1月時点）

（２） 東京都足立区―助成制度による撤去―

東京都足立区は、「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」（平成23 年条例第44 号）を制定しております。同条例は、適正に管理されていない老朽家屋の所有者等に対して指導・勧告を行うことを規定しているが、併せて指導・勧告に従って老朽家屋を撤去する所有者に対して助成措置をとることも規定しております。

こうした助成制度の多くは、解体後の跡地利用に関して制約条件をほとんど設けていないことが特徴として挙げられます。

一方で、こうした制度に対しては、私有財産である空き家は所有者が適切に管理するべきものであり、撤去に際して助成措置をとることは所有者のモラルハザードを招くおそれがあるとする意見もあります。

（３） 長崎市、福井県越前町―土地寄贈等による撤去―

これに対して、長崎県長崎市、福井県越前町の撤去施策は、撤去費用の助成割合を高くする一方で、撤去後の土地利用に制限を設けている点で独特の制度となっています。長崎市は、跡地の寄贈を条件に、市が施行主体となり全額公費を用いて空き家の撤去を行っています。

（４） 見附市―固定資産税の軽減措置の解除による撤去―

一方、新潟県見附市は、空き家の撤去費用の助成は行わず、固定資産税の軽減措置を解除することにより、空き家の所有者による自発的な取組を促す施策を行っている。

見附市の制度は、老朽危険空き家と認定された空き家（以下、「認定空き家」という。）に対しては、この軽減措置の適用を解除するものである。ただし、認定空き家の所有者は、自然災害等の緊急時に市が行う安全措置に対する同意書を提出することにより、軽減措置の適用解除が2 年間猶予される。このため、この期間内に空き家の撤去を進めることが期待されます。

このような空き家対策を行う地方自治体は、全国的にはそれほど多いわけではありません。平成24 年に国土交通省が行ったアンケート調査によれば、空き家の予防・活用に関連して「現在、問題がある」「将来の問題発生を懸念」と回答した地方自治体の割合は計78%に上るが、「空き家等の適正管理に関する独自条例に基づく指導等」「老朽危険空き家等の除却」を実施中の地方自治体はそれぞれ2.8%、1.7%にとどまっております。ただし、これらを検討中又は検討予定と答えた地方自治体がいずれも2 割程度存在しており、今後同様の施策を行う地方自治体は増加することが予想されております。

※平成26年4月時点で、本県では青森市・八戸市・五所川原市・むつ市・つがる市深浦町・藤崎町・中泊町・大間町・田子町の10市町村が「空き家」に関する条例を制定している。

Ⅳ　国の支援制度

①「空き家再生等推進事業」

空き家再生等推進事業また、空き家の撤去や、後述する空き家の再生を進めるための事業として、「空き家再生等推進事業」があります。同事業には、「活用事業タイプ」と、「除却事業タイプ」の2 つがあります。

「活用事業タイプ」は、地方自治体等が行う空き家の改修・活用事業に対して、事業費の1/2（民間事業者が行う場合は、事業費の1/3 を上限として、地方自治体による補助額の1/2）を補助するものであります。改修後の活用方法は、宿泊施設や交流施設等、居住環境の整備改善や地域の活性化に資する施設とされております。

「除却事業タイプ」は、地方自治体等が行う空き家等の撤去に対して、事業費の2/5（民間事業者が行う場合は、事業費の2/5 を上限として、地方自治体による補助額の1/2）を補助するものであります。撤去対象の要件は、当該家屋が「不良住宅」又は「空き家住宅」であることであります。「不良住宅」の撤去後の跡地の活用方法は、事業の趣旨に留意し、良好な住環境の形成に資する利用がなされることが期待されているが、特段の定めはないとされております。

一方、「空き家住宅」の撤去後の跡地の活用方法は、良好な住宅の建設用地、公共・公益施設用地に活用し、良好な住環境の形成及び地域の活性化に資するようにすることとされております。

②　空き家の適正管理のための窓口の設置

一方で、空き家が危険な状態になるのを未然に防ぐために、国土交通省は平成25 年度より、空き家になることが予想される家の相続人を対象とする相談窓口の各都道府県への設置を進めることとしました。

窓口では、空き家の所有者が売却や賃貸、管理委託、解体といった選択肢を適切に選択することができるよう、関連情報の提供を行う事としています。

特に、近年は警備会社や不動産会社による空き家管理の代行ビジネスが広がりつつあり、国土交通省は、相談窓口における事例を蓄積することにより、こうした業者の増加を期待しております。

一口に空き家といっても、老朽化の進み具合等、その態様は様々であり、空き家問題の深刻さも地域によって違います。地方自治体は、それぞれの状況に合わせて条例の必要性や内容を判断しているといえます。ただし、見附市で行われている固定資産税の軽減措置の適用解除については、一部地方自治体からは、

取組にばらつきが出るよりも国による全国的な対応が望ましいとする意見が出ており、今後議論が必要な点でもあります。

また、既存の空き家への対策を進める一方で、新たな空き家の発生を未然に防ぐ取組も必要とされております。平成23 年度から10 年間の国の住宅政策の基本となる「住生活基本計画（全国計画）」（平成23 年3 月15 日閣議決定）は、「これまでの『住宅を作っては壊す』社会から、『いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う』社会へと移行する」ことを目指しております。こうした新たな住宅政策のもとで、新築住宅の過剰な供給の抑制や中古住宅としての空き家の活用などが進むことが期待されるが、こうした取組についても、今後注視していく必要があります。

《空き家となる事例》

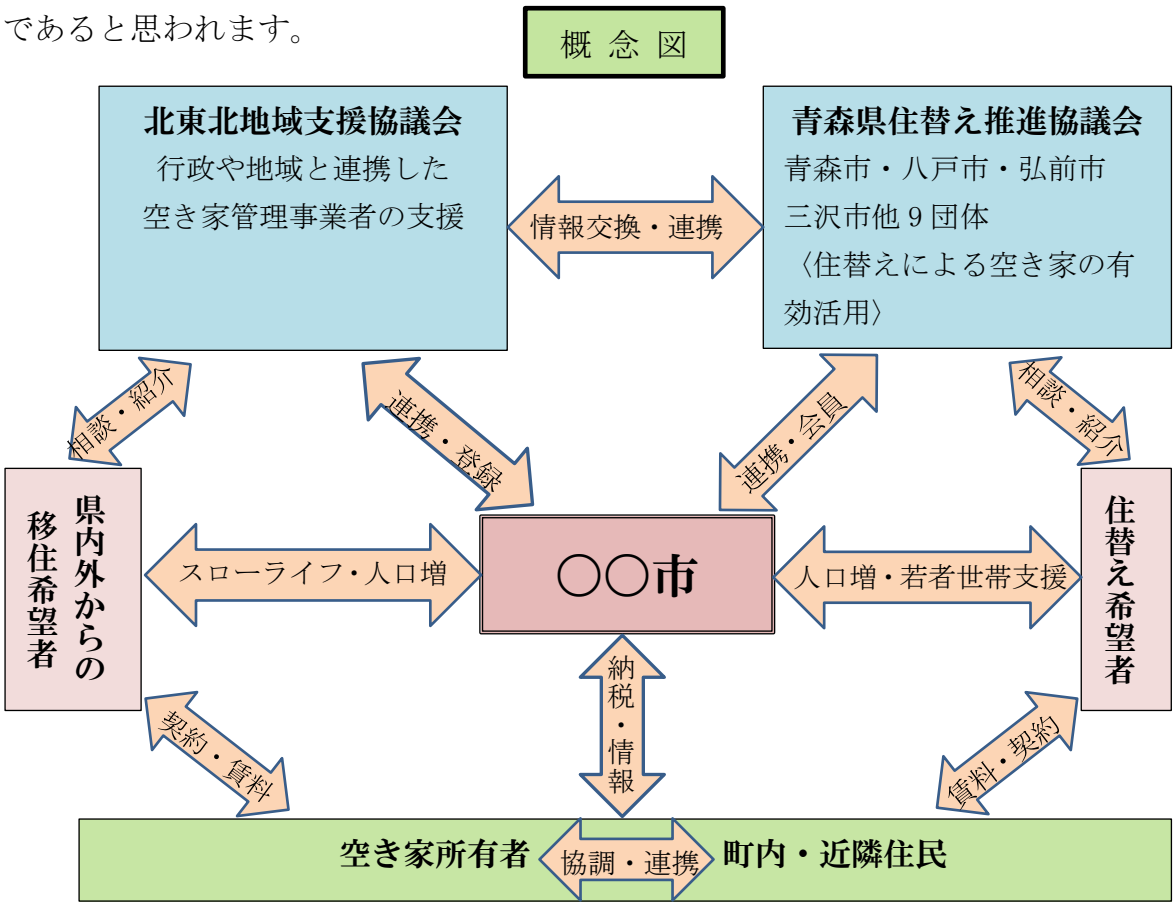
長期入院などで家を空ける方	転勤・出向で長い時間家を離れる方	相続した空家が現住所から遠い	アパートマンションなどの空室管理

《空き家・空き地活用例》（一般的な事例）

駐　車　場	店舗として賃貸	リフォームして賃貸	自　販　機	中古住宅として売買

Ⅴ　当協議会の空き家対策概念図

今後益々「空き家」が増加傾向にある中、個人資産劣化防止、防災・防火・防犯、更には景観の不経済、近隣住民被害の防止の観点から「空き家対策」は地味ではあるものの、ジワリジワリ浸透している深刻且つ重要、急がれる対策であると思われます。



アグレッシブな

喧噪の都会から

→

大自然と共に

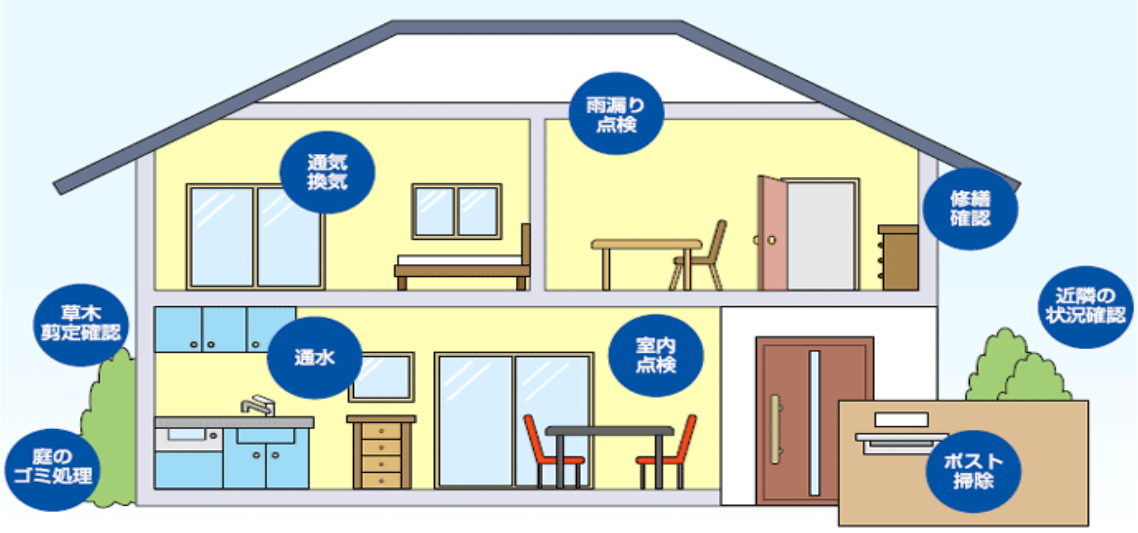
スローライフな田舎へ

Ⅵ　空き家管理事業とは？

空き家事業とは、空き家所有者との契約のもとに、下図の点検項目を実施致します。

従って、所有者の資産劣化防止は当然の事ながら、犯罪・不法侵入・防災・防火の未然防止に効力があるだけでなく、近隣への悪臭・虫や動物の住み付き・庭木のはみ出し等によるトラブル・苦情の軽減、更には景観の不経済防止にも役立ちます。

国交省が、空き家管理事業者の増加を期待している所以がここにあります。



上図は空き家管理事業の一般的な事業内容でありますが、当協義会はただ単に空き家を管理するだけでなく、空き家の有効活用も所有者にご提案申し上げます。

以下の様な有効活用を図る事により、所有者の経済的メリットはもとより、移住促進により都市部への人口集中軽減・地域の人口増加、地域の経済活性化等、様々な効果が期待されます。

Ⅶ　当協議会の考える空き家の有効活用

①　学生等へのハウスシェアリング

　〇〇市は自他認める学都でありますが、学生の経済的負担となっているのが家賃であります。

　〇〇市での一般的なワンルームの家賃は、3万５千円～が相場のようでありますが、空き家をシェアーする事により家賃は1万円前後にする事も可能であります。

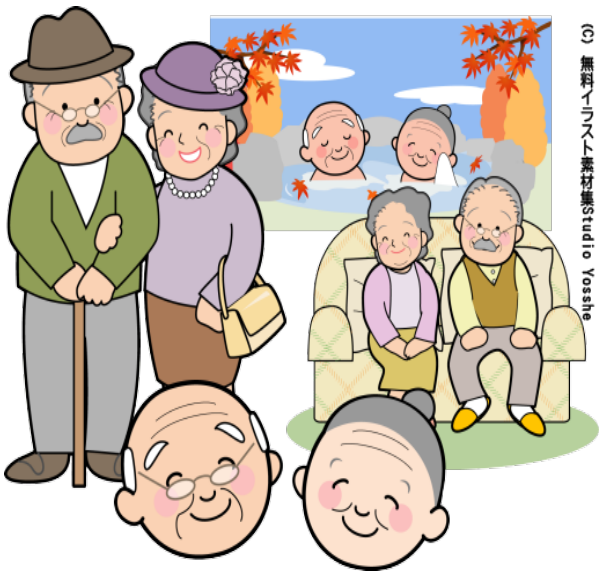
　学生寮や下宿の様な堅苦しさはなく、2～4名のルームメイトを友人の中から選択できる空き家のシェアーは学生にとっても大きなメリットがあります。

②　震災避難者へ安定した住宅の提供

　震災から４年が経過しているにも拘らず復興庁の調べで(27.1/30現在)、避難者は未だに23万人に及ぶと言います。

　一方、青森県への非難者の方々の移住は468人(2014.2/13)、578人(2015.1/15)と増加傾向にあります。気候・風土・言葉にも大きな違和感のない本県は、避難者にとっても安住の地になると思われます。

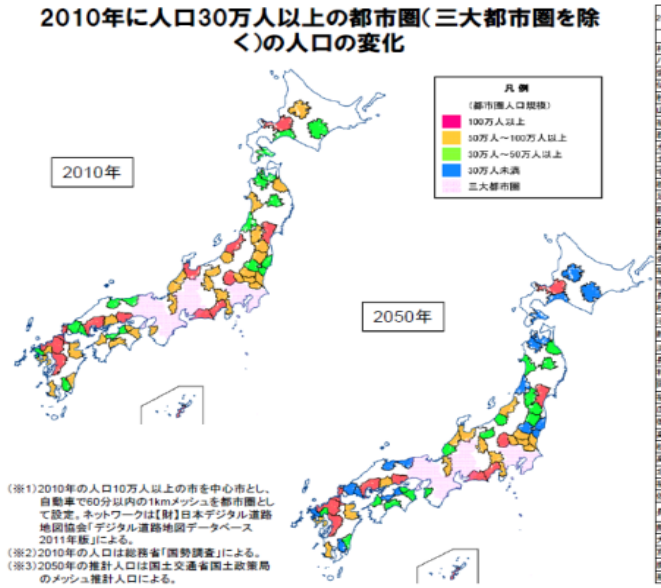
　私共は、空き家の有効活用として、仮設住宅住まいの避難者の方々へ安定した住宅と、第二の故郷を提供するよう考えております。



③　田舎暮らし体験ハウス～地方の人口増加に向けて～

人口の都市部集中は年々進んでおり、青森県においても例外ではなく、寧ろ少子化・人口流出による「消滅可能性都市」（2010年から2040年にかけて20歳から40歳にかけての女性の比率が5割いかになる都市）比率は、本県は秋田県についで全国２番目と予想されております。（日本創生会議　東京大学　増田教授）

〇〇市においても、2043年には現在の約〇〇万人の人口から〇〇万人まで減少するだろうと言われております。



2050年に人口30万人を維持できる都市圏（中心市）
【43都市圏】
札幌・小樽・江別
八戸
盛岡
仙台・大崎
秋田
山形
福島
郡山
水戸・ひたちなか
土浦・つくば
宇都宮・鹿沼
栃木・小山・筑西
足利・佐野・桐生・太田
前橋・高崎・伊勢崎
新潟・三条・新発田
長岡
富山・高岡
金沢・小松・白山
福井
甲府
長野
松本
沼津・三島
静岡・富士・富士宮・焼津・藤枝・島田
浜松・掛川・磐田・豊橋・豊川
名古屋・岐阜・東近江
和歌山
岡山・倉敷
福山・尾道・三原
広島・呉・廿日市・東広島・岩国
徳島
高松
松山
高知
北九州・下関
福岡・飯塚・筑紫野・春日・久留米・唐津
佐賀
長崎・諫早
熊本・大牟田・八代
大分・別府
宮崎
鹿児島
那覇・浦添・沖縄・うるま

2050年に人口30万人を維持できない都市圏（中心市）
【18都市圏】
函館
旭川
帯広
苫小牧
青森
弘前
横手・湯田
いわき
日立
那須塩原
鳥取
米子
萩市
山口・防府
丸亀
新居浜・西条
佐世保
都城

（全国知事会 HP より）

このような状況下で、政府としても色々な対策を打ち出しています。

石破元地方創生担当相は、「退職した高齢者らが大都市から地方へ移住するのを促すため、居住環境の整備に乗り出す。」と発表しております。（当時）

更に政府は、空き家対策に関する基本方針を公表すると同時に、空き家の地域活性化に向けた活用方法として、移住者の受け入れ住宅や農村宿泊体験施設を挙げております。

私共は、「空き家バンク」並びに「青森県住み換え支援協議会」と連携しながら、管理物件である空き家所有者へご提案・情報提供し、農村宿泊体験施設としての有効活用も考えております。

ⅷ　ご協力のお願い

私共が高い理想を掲げ、「空き家」による地域住民の苦情軽減、街並み景観の不経済防止、犯罪・防災・防火の抑止、そして空き家所有者の利便に応えようとすれども、所有者を特定し交渉できなければはじまりません。

政府でも、空き家の状況把握の難しさが対策遅れの一因として、「対策特別措置法」の指針では「市区町村に固定資産税の納税記録を照会して持ち主を特定する事を認める。」としております。

管理事業者としましても空き家所有者の特定が難しく、事業として伸び悩んでいるのが全国的な現状であります。

ご存知かとは思いますが、この所有者特定の問題をクリアし、官民協働で空き家対策に好結果を残しているのが、京都府綾部市であります。

《 ご参考 》～綾部市空き家登録制度～（類似の取り組みとして和歌山県）

【 制度の目的 】

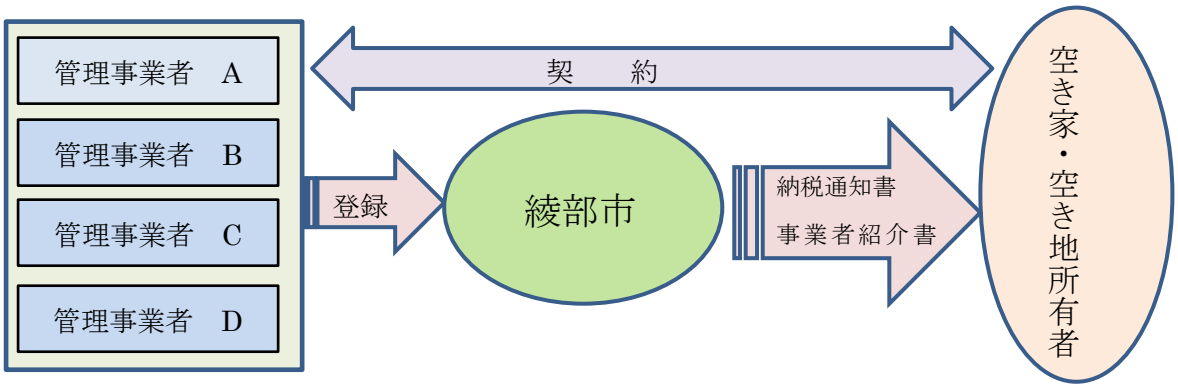
本市では、人口の減少に伴い増加した空き家を有効活用することにより、市内への移住・定住を促進し地域の活性化を図るため、定住サポート総合窓口において空き家を紹介する「綾部市空き家登録制度」を行っている。

空き家管理事業者を募集・登録し、空き家所有者等へ紹介することにより、良好に管理された空き家を確保し、定住促進に活用することを目的に「綾部市空き家管理事業者登録・紹介制度」（以下、「本制度」という。）を実施する。

【 制度の内容】

空き家管理事業者を広く募集・登録を行い、空き家所有者等へ紹介を行うとともに、本制度を広くＰＲして空き家の良好な管理促進に努める

《 綾部市空き家登録制度概略図 》



空き家の適正な管理が行われる為に、弘前市に於いても「登録制度」を採用して下さる様お願い致します。

※ 参考及び引用　「青森県過疎地域自立促進方針」　青森県
※ 参考及び引用　「青森県における空き家の適正管理等に関する相談及び住みかえ支援体制整備事業」　青森県住みかえ支援協議会
※ 参考及び引用　「自治体の空き家対策と海外における対応事例」
2013　2014研究レポート
富士通総研　上席主任研究員　米山　秀隆
※ 参考及び引用　「空き家問題の現状と対策」　国交省　国土交通課　福田　健志
※ 参考及び引用　「（仮称）弘前市空き家・危険家屋の活用・適正管理等に関する条例」　弘前市
※ 参考及び引用　「空き家の適正管理とストックとしての有効活用に関する研究」
樋口　翔
※ 参考及び引用　「空き家等の対策の現状と今後の展望」
国交省　都市・住宅・地域政策グループ　伊藤　伸一