

空き家の「いま」と 「これから」

北海道の空き家の現状と課題、今後の方向性

CONTENTS

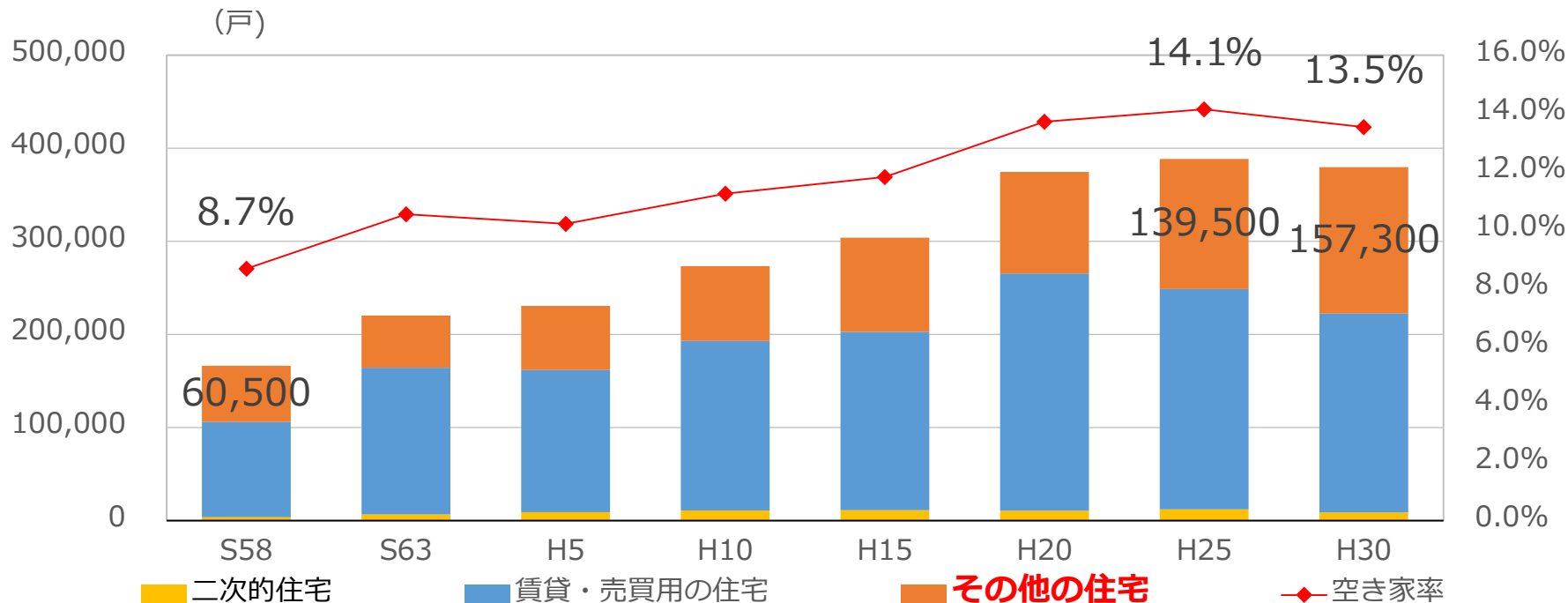
1 現在の空き家の状況、課題

2 法制度や取組

3 新たな取組、今後に向けて

1 現在の空き家の状況、課題

北海道の空き家総数



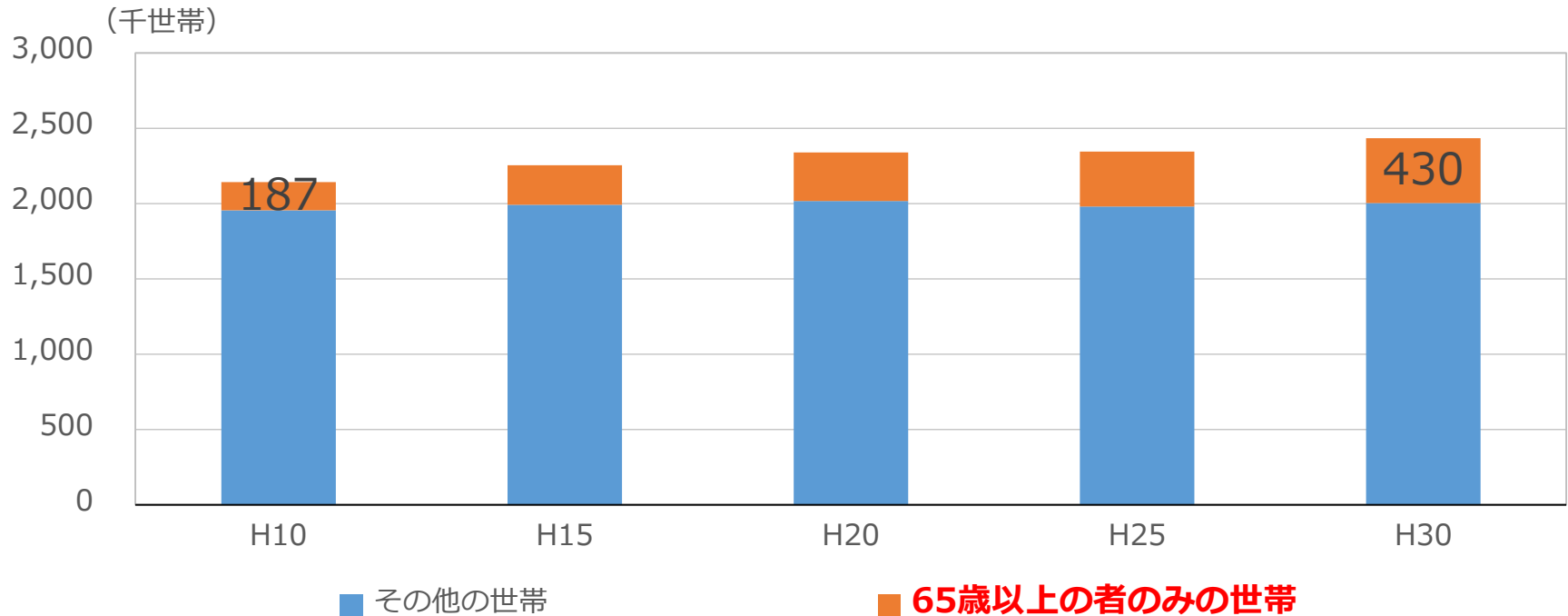
住宅・土地統計調査（総務省）

- ・ 空き家の総数は減少に転じたが、住宅市場に流通していない「**その他の住宅**」は、**引き続き増加**
- ・ 空き家の**さらなる活用の促進**が必要



1 現在の空き家の状況、課題

いわゆる「空き家予備軍」への対応



住宅・土地統計調査（総務省）

- ・戸建て持ち家に居住する65歳以上の高齢者のみの世帯が増加するなど、今後、空き家になる可能性がある住宅の増加が懸念
- ・住宅の所有者等に対し、管理責任など意識啓発や相談への対応が必要



1 現在の空き家の状況、課題

大規模空き建築物への対応

- ・ 大規模商業施設の閉店など、大規模空き建築物が地方都市において発生
- ・ 権利関係が輻輳しているケースや所有者・権利者が不明であるケースでは、対応が困難
- ・ アスベストやPCBなど有害な建材が使用され、除却費が増嵩するケースでは、地価の低迷により、除却後の土地を売却しても除却費の回収が困難であるなど、市町村では対応に苦慮



CONTENTS

- 1 現在の空き家の状況、課題
- 2 法制度や取組
- 3 新たな取組、今後に向けて

2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

公布 平成26年11月27日

施行 平成27年5月26日（特定空家等に対する措置の規定）

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災や景観などの**地域住民の生活環境に深刻な影響**を及ぼしている。

→ 地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要（1条）

2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

定義

「空家等」（2条1項）

居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの。国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。

「**特定空家等**」（2条2項）

- ① **倒壊等著しく保安上危険**となるおそれのある状態
- ② **著しく衛生上有害**となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより **著しく景観を損なっている**状態
- ④ その他**周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切**である状態

空家等

特定空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険
- ② 著しく衛生上有害
- ③ 著しく景観を損なっている
- ④ その他放置することが不適切

2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

基本方針・計画の策定等

- ・ **国**は、空家等に関する施策の**基本方針を策定**（5条）
- ・ **市町村**は、国の基本方針に即した、**空家等対策計画を策定**（6条）、**協議会を設置**（7条）
- ・ **都道府県**は、市町村に対して**技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助**（8条）

空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、**空家等への立入調査が可能**（9条）
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために**固定資産税情報の内部利用が可能**（10条）
- ・ 市町村は、**空家等に関するデータベースの整備等**を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する**情報の提供その他これらの活用のための対策の実施**（13条）

2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

国

都道府県

市町村

基本方針・計画

基本方針

技術的助言
連絡調整等

対策計画、協議会

情報収集

立入調査
固定資産税情報の利用
データベースの整備

活用

情報の提供
その他活用のための対策

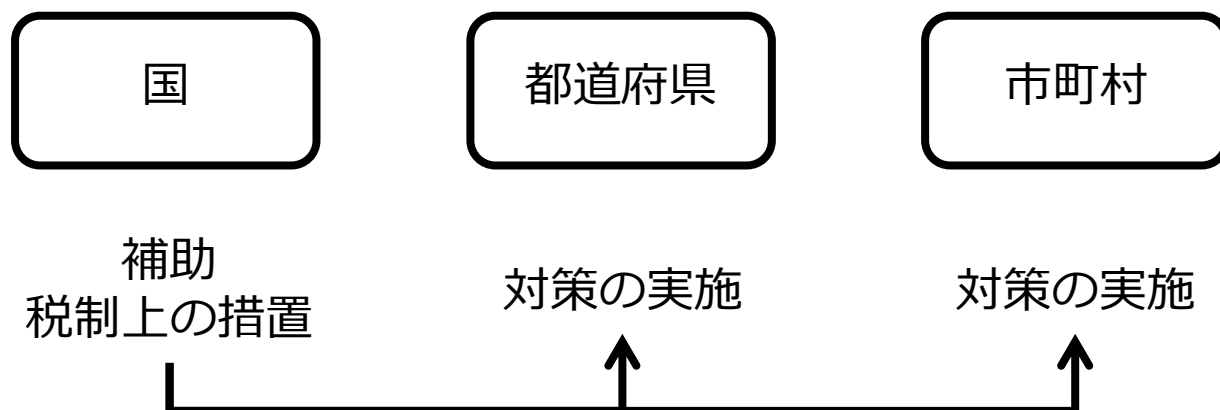
2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による**空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助**、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）
- ・ このほか、今後必要な**税制上の措置等**を行う（15条2項）



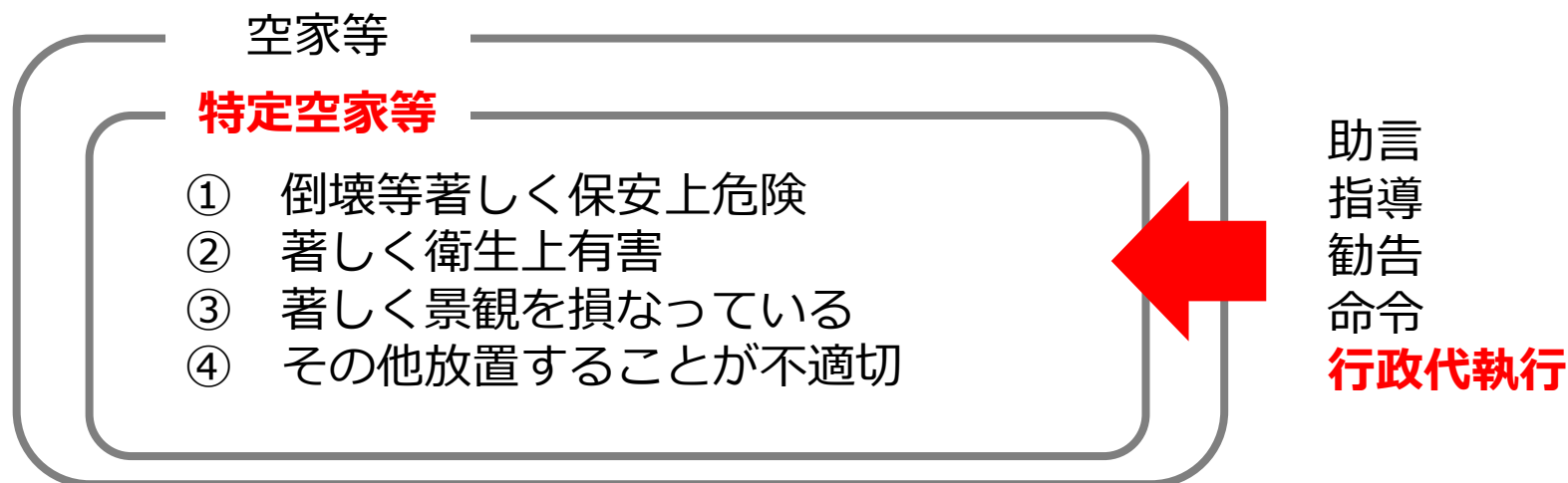
2 法制度や取組

空家等対策の推進に関する特別措置法

施策の概要

特定空家等に対する措置

- ・ 特定空家等に対しては、**除却**、修繕、立木竹の伐採等の措置の**助言又は指導、勧告、命令**が可能。
- ・ さらに要件が明確化された**行政代執行**の方法により強制執行が可能（14条）



見直しについて

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う（附則）

2 法制度や取組

北海道 空き家等対策の取組方針

概要

- ・ **空き家等の有効活用**などに取り組むとともに、**市町村の空き家等対策を積極的に支援**することを目的として、**平成27年12月に策定**
- ・ 老朽化した空き家の適切な管理、地方の宅地建物取引業者などの事業者の不足、市町村技術職員の不足を課題として設定
- ・ 広域自治体としての施策、市町村の支援、市町村や関係団体、道民との協働による取組を基本的な考え方とし、空き家等の活用の推進、市町村への支援、道民への周知・啓発に取り組む。

取組方針	取組事項
空き家等の活用の推進	・ 「空き家情報バンク」の開設 ・ 関係団体などと連携した相談体制の整備
市町村への支援	・ 技術的な助言、法の運用や国の事業などの情報提供 ・ 道及び関係団体などとの連携による支援 ・ 情報の収集・提供及び調査研究による支援
道民への周知・啓発	・ ホームページやリーフレットの作成など、周知・啓発 ・ 市町村や関係団体などと連携した周知・啓発

2 法制度や取組

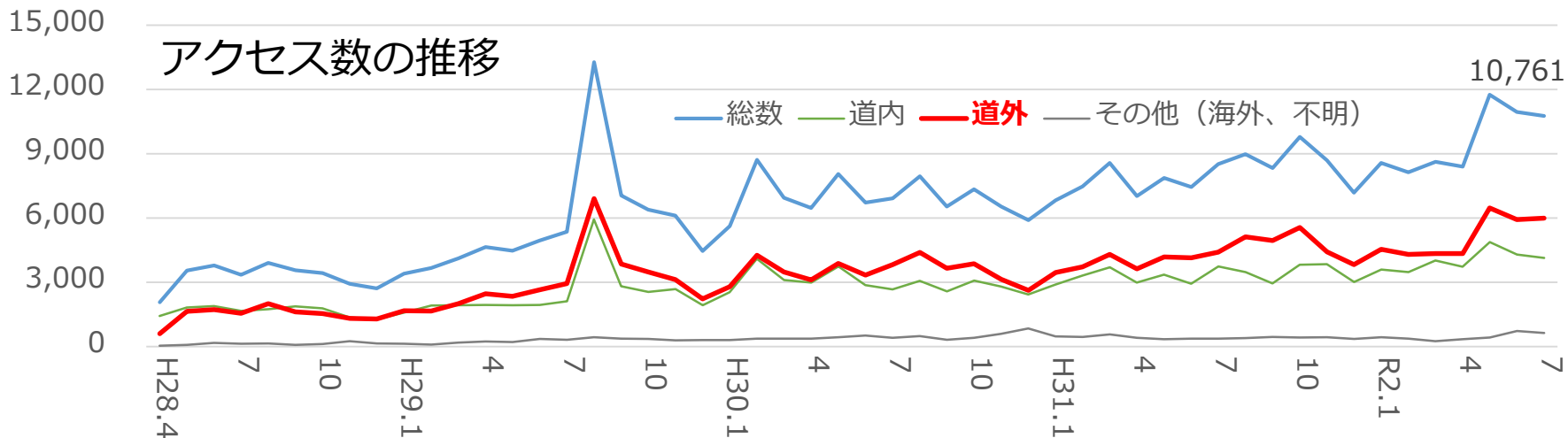
北海道 空き家等対策の取組方針

これまでの主な取組

- ・ **空き家等の情報を掲載**し、売買や賃貸などの活用につなげる「**北海道空き家情報バンク**」をインターネット上で開設し、運営
- ・ 令和元年度までに累計で、**1,234件の物件を取り扱い**、このうち**558件の物件で契約が成立**



北海道空き家情報バンクHP



- ・バンクのアクセス数は増加、特に道外からのアクセスが過半

2 法制度や取組

北海道 空き家等対策の取組方針

これまでの主な取組

- ・ **地方の空き家の所有者等の多くが札幌市など都市部に居住**している状況を踏まえ、札幌市のほか、函館市、旭川市、帯広市において、**空き家相談会を開催**
- ・ 会場では、**参加市町村の担当者**のほか、**司法書士、宅地建物取引士、金融機関担当者**などが同席し、空き家の処分や相続など、**空き家の所有者等の相談に対応**
- ・ 平成29年度**46組**、平成30年度**49組**、令和元年度**28組**の相談者が参加
- ・ このほか、「**空き家等対策連絡会議**」（平成27年度～）など市町村を参集した会議での情報提供、市町村向けの**対策の手引き**や空き家所有者向けの**ガイドブック**の作成など



令和元年度 札幌会場の様子

CONTENTS

- 1 現在の空き家の状況、課題
- 2 法制度や取組
- 3 **新たな取組、今後に向けて**

3 新たな取組、今後に向けて

所有者の意識啓発

お家長生きプロジェクト 徳島県神山町

あなたの「家」をずっと活かせるように

意外に思うかもしれませんが
今、神山町への移住を希望する人が増えています。
しかし町内は住宅が足りなくて
順番待ちになっているほどです。

今回、神山町では
「お家長生きプロジェクト」がスタートしました。

あなたは、まず登録しておくだけ。
いつか空き家になったときに
住む人がスムーズにみつかる仕組みです。

家を使ってもらうことで
きれいに保ち続けることができますし
神山町のまちづくりにも貢献できます。

あなたも「お家長生きプロジェクト」に登録しませんか？

お家の
活用方法は
さまざま

貸す 売る

- ・家賃収入が入る
- ・資産を残して
活かすことができる
- ・税負担の軽減
- ・住むところに
しづられない

息子は離れたところの家で住みよるけん
この家はいつか誰かに使ってもらいたいんよ。
ほなけん「お家長生きプロジェクト」に登録したんよ。
座敷はいっぱいあるけん、家族で住めるでよ。
お父さんが石垣を建てて作った畑も
一緒に使うでよ。

登録者の大石さん

お家長生き7%ジツ 登録の流れ

- 1 まず、
お電話ください。
- 2 ご説明にうかがい
書類をお渡しします。
- 3 家族の皆さんで
ご相談ください。
- 4 書類に記入し
ご提出ください。
- 5 目印の札「お家長生き宣言」を
皆に見える所に掛けてください。
- 6 いつか空き家になった場合
住む人を探すお手伝いをします。

お問い合わせは
移住交流支援センター（神山町産業観光課）
徳島県名西郡神山町神領字中津 132
TEL.088-676-1177
mail.greenvalley@in-kamiyama.jp

この事業はIPCC法人アソシエイトが神山町から委託を受けて実施しています。



宣言の札 目に見えるところに掲出する

所有者にあらかじめ空き家の活用について考えて
もらい、事前に登録、宣言してもらう。

…ナッジの活用

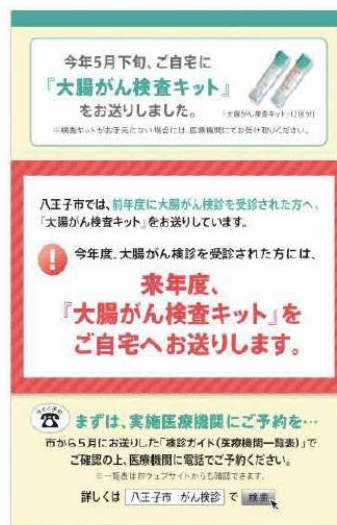
3 新たな取組、今後に向けて

所有者の意識啓発

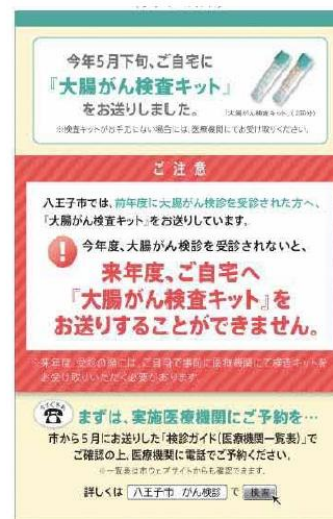
ナッジ＝「そっとヒジで押す」の意…選択の余地を残しながら、よい方向に誘導する。

実施内容

期間	28年度4－5月企画・10月末実施 → 29年3月効果検証
背景	前年度の大腸がん検診受診者 ← 年度初めに便検査キットを送付。しかし実際に「キット使用→受診」は約7割に留まる
取組み	10月時点のキット未使用者へ、はがき送付による受診勧奨（パターンA／B）



パターン A
利得フレームメッセージ



パターン B
損失フレームメッセージ

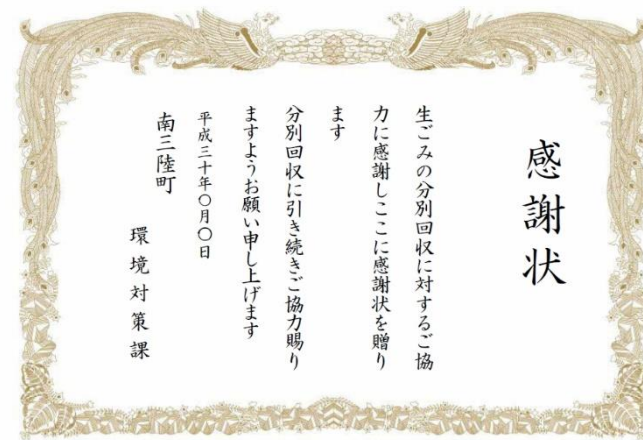
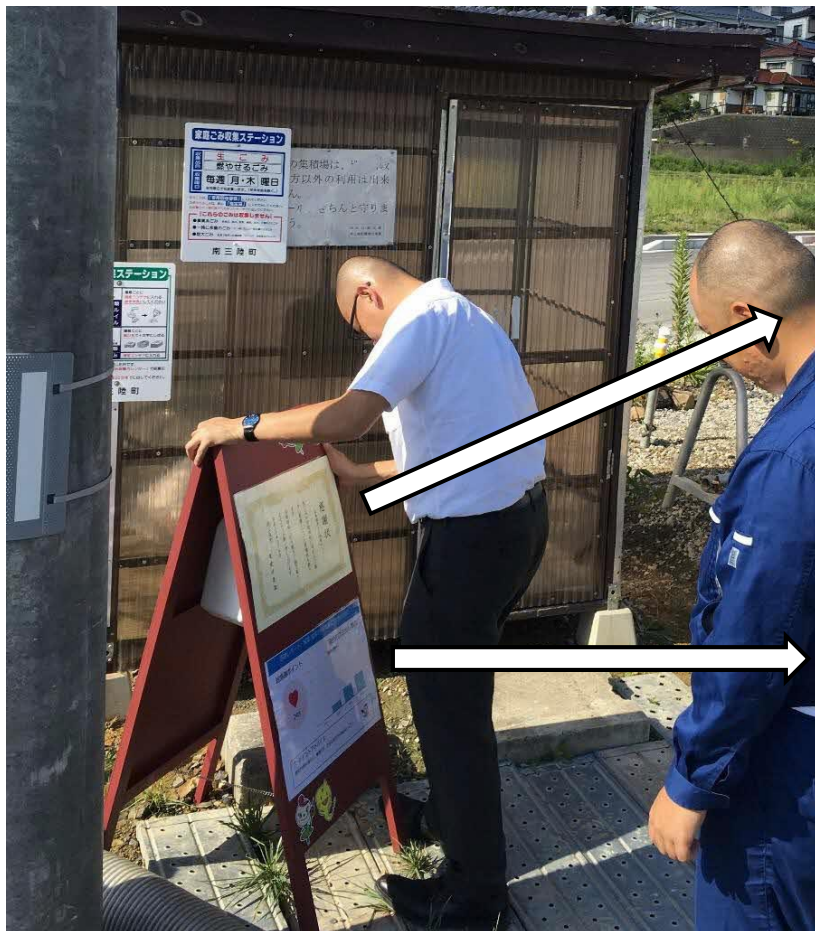
八王子市の取組（環境省HPより）

パターンBの方が受診率が約7%高かった…損失を回避
Make it **A**tttractive

3 新たな取組、今後に向けて

所有者の意識啓発

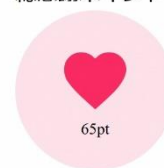
ナッジ



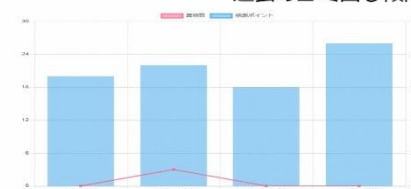
感謝レポート 吉野沢 吉野沢団地①（吉野沢バス停付近）地区

2018年8月10日

総感謝ポイント



過去のゴミ出し傾向



ワンポイントアドバイス

野菜やくだものの皮など、無理せず、できるものから始めましょう！ 野菜の種は、大丈夫になりました！



NEC・南三陸町の取組（環境省HPより）

生ごみの収集場所に感謝状とデータを掲出することで、生ごみの回収量と分別が向上

Make it **Social**

3 新たな取組、今後に向けて

新たなニーズ、マッチング

ワーク・イン・レジデンス NPOグリーンバレー（徳島県神山町）

県の「国際文化村構想」から、国内外のアーティストを招き、住み込みで創作活動を行う「神山アート・イン・レジデンス」を開始

アーティストの生活支援や空き家斡旋などのノウハウの蓄積

光ファイバ環境の整備、ICT関連事業者のサテライトオフィスのニーズがあることを踏まえ、「ワーク・イン・レジデンス」を開始



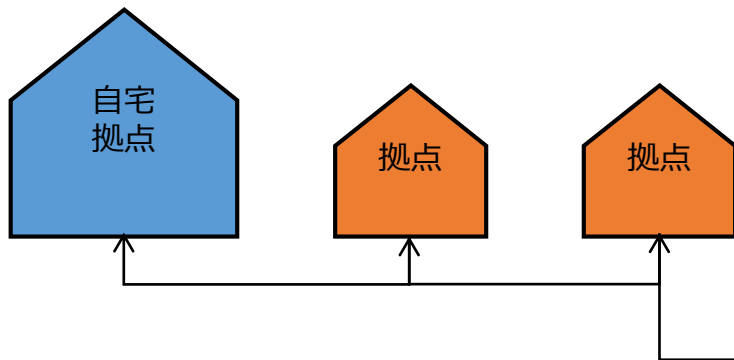
築90年の古民家を改修したサテライトオフィス

ICT関連事業者などのサテライトオフィスや若年世帯の移住が進んでいる。

3 新たな取組、今後に向けて

多地域居住拠点、サブスクリプション

全国定額住み放題 ADDRESS



ADDRESS拠点の例 小樽A邸



空き家を活用
定額で全国の居住拠点に住み放題 = サブスクリプション
テレワーク、ワーケーション、ノマドワーカー、アドレスホッパー…新たな暮らし方、住まい方

ADDRESS



予約画面

画像：ADDRESSホームページより

3 新たな取組、今後に向けて

空き家のトリアージ

空き家対策の担い手、空き家調査員の育成 三友システムアプレイザル

三友システムアプレイザルが提唱する空き家トリアージ

空き家トリアージについて

空き家の実態把握を効率よく実施するための分類作業

空き家調査を実施し、

- ・再利用可能⇒「**緑**」
 - ・改修やリフォームを前提として再利用可能⇒「**黄**」
 - ・再利用不可能だが、安全・衛生上問題がないもの⇒「**赤**」
 - ・安全・衛生上問題があり、ただちに取壊しが必要⇒「**黒**」
- に分類し、色付けに基づいて、対策の優先順位付けをおこなう。

【概念図】



◎経済合理性の考え方を加味



三友システムアプレイザルの「空き家トリアージ」

空き家調査を実施し、

- ・市場性が高く、流通可能⇒「**緑**」
 - ・改修・リフォーム等を施すことで流通可能⇒「**黄**」
 - ・安全・衛生上問題はないが市場性が低く流通不可⇒「**赤**」
 - ・安全・衛生上問題があり、且つ市場性が低く、取壊しが必要⇒「**黒**」
- に分類し、分類に応じた提案をおこなう。

【概念図】



3 新たな取組、今後に向けて

北海道 空き家等対策に関する取組方針の見直し

- ・ **道の役割** = ① **市町村の支援**、② **広域自治体**としての役割、③ **国や関係事業者等との連携、調整**を踏まえて、今後の取組を検討し、**「取組方針」を見直し**
- 空き家等の活用の推進
 - ・ **空き家バンク**の継続運営と**情報の拡充**、空き家相談会の継続開催のほか、**住宅リフォームの推進**や住宅以外での**幅広い活用の推進**
- 市町村への支援
 - ・ 相談員や調査員などの**人材育成**、金融機関や司法書士など専門家と連携した相談対応、**市町村を参集した会議での情報共有**の継続開催、**大規模空き建築物対策の支援**
- 道民への周知・啓発
 - ・ 「空き家予備軍」などに対する**意識啓発のための資材開発**、ガイドブック等の作成

→ **令和2年度末を目途に見直し**