

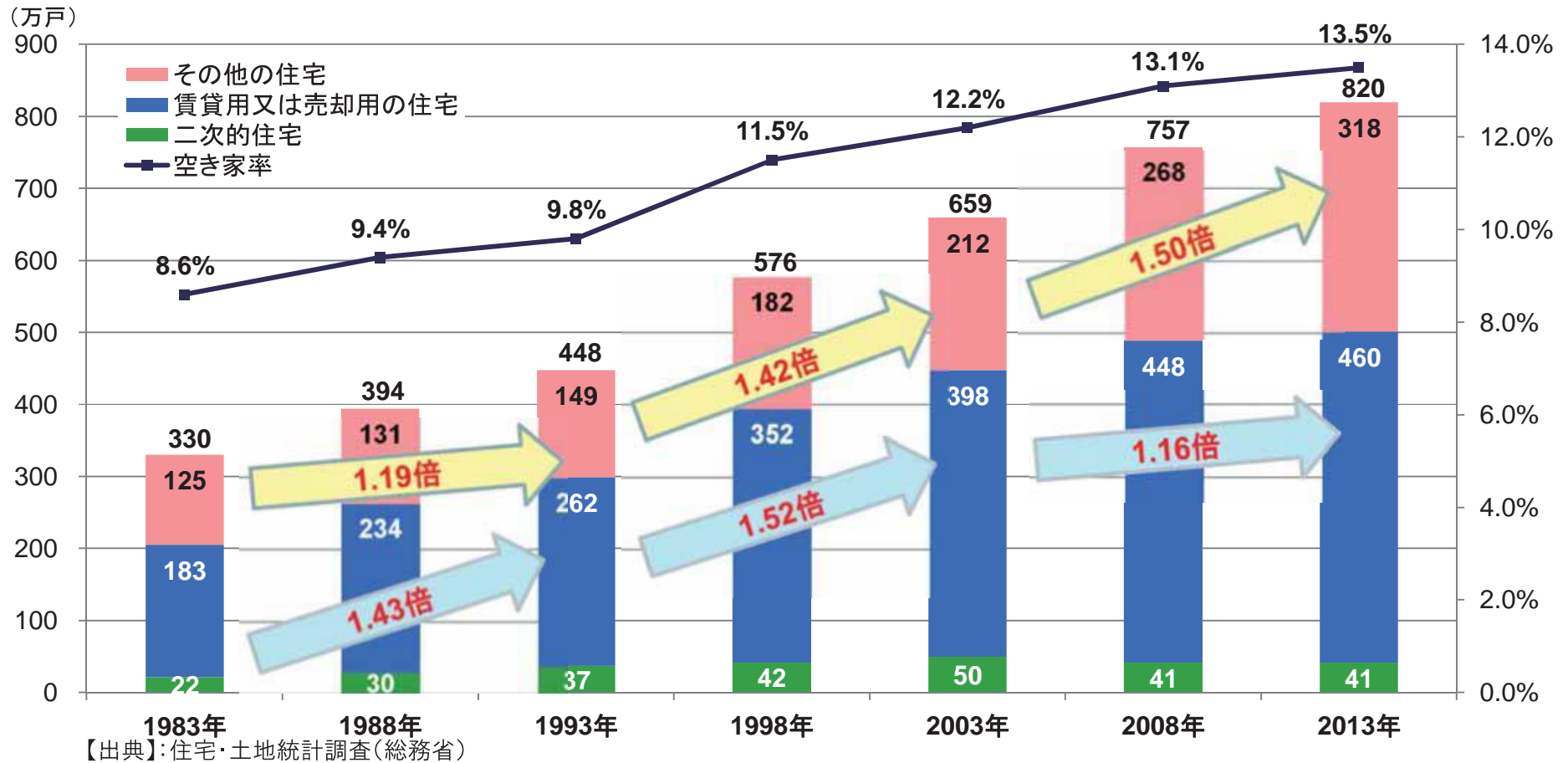
地方創生に向けた空き家対策について

徳島県

平成27年11月25日

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。



[空き家の種類]

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

都道府県別の空き家率について

- 都道府県別の空き家率についてみると、別荘などのある山梨県、長野県などで高い。
- 長期不在・取り壊し予定などの空き家である「その他の住宅」の占める割合は鹿児島県、高知県などで高い。

空き家率の高い都道府県		空き家(その他の住宅)率の高い都道府県	
全国平均	13.5%	全国平均	5.3%
山梨県	22.0%	鹿児島県	11.0%
長野県	19.8%	高知県	10.6%
和歌山県	18.1%	和歌山県	10.1%
高知県	17.8%	徳島県	9.9%
徳島県	17.5%	香川県	9.7%
愛媛県	17.5%	島根県	9.5%
香川県	17.2%	愛媛県	9.5%
鹿児島県	17.0%	山口県	8.9%
群馬県	16.6%	三重県	8.3%
静岡県	16.3%	鳥取県	8.3%

[空き家の種類について]

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)

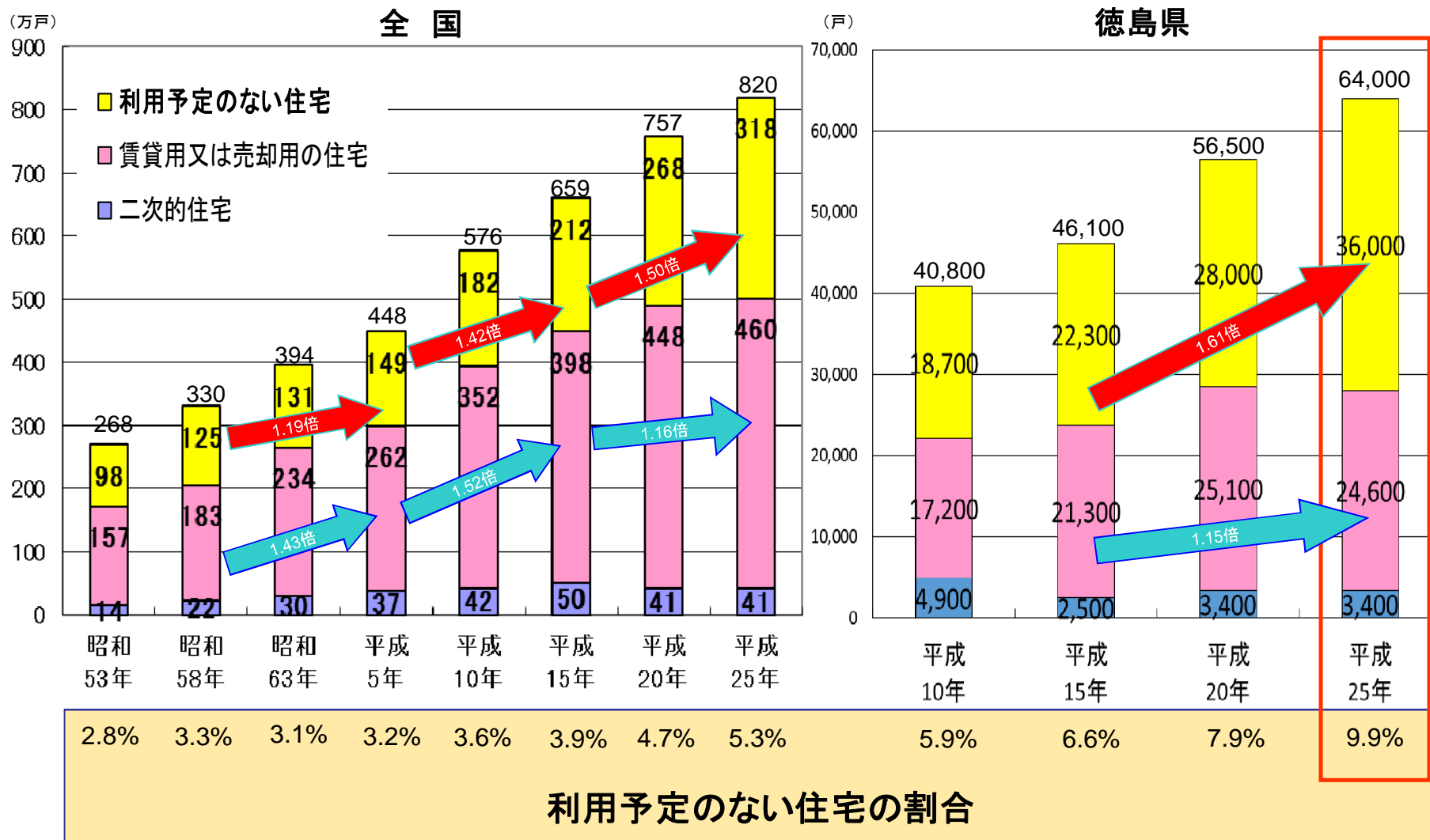
賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

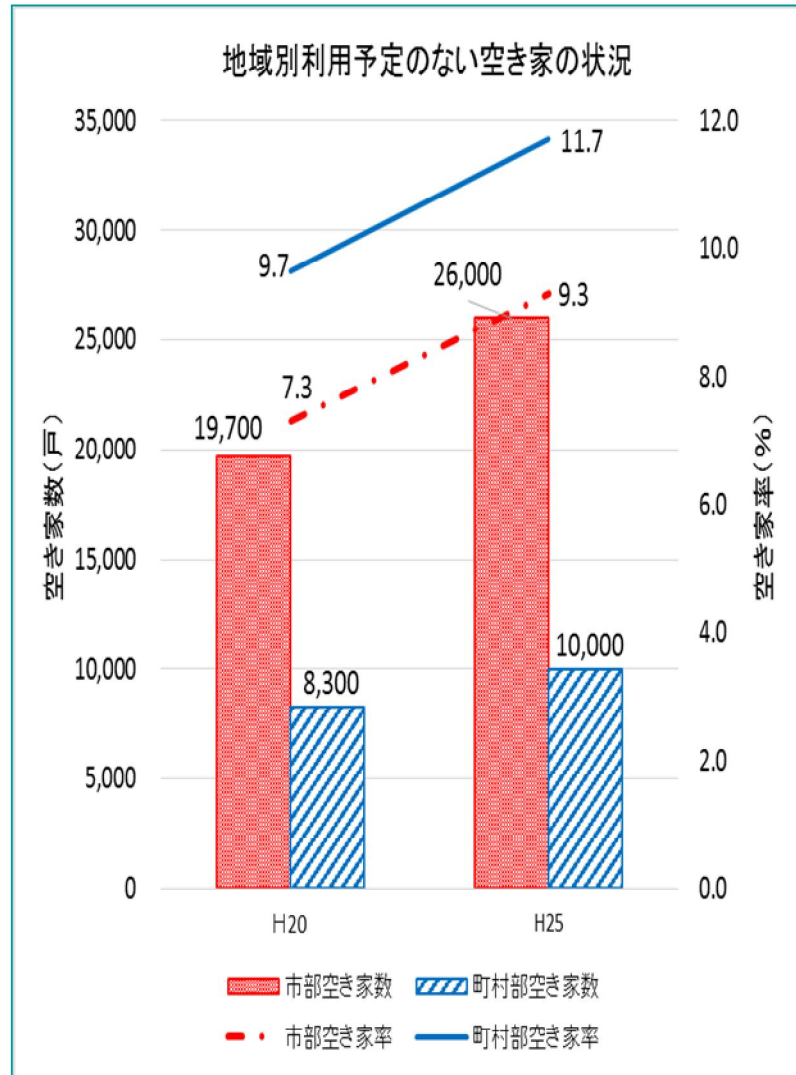
出典: 平成25年度住宅・土地統計調査 (総務省)

本県における「空き家」の状況

空き家の推移



本県における「空き家」の状況



空き家の内訳

住宅総数
約364,900戸

「空き家」
約64,000戸
17.5%

利用予定のない「空き家」
約36,000戸
9.9%
(全国平均:5.3%)

「空き家」は年々増加

全国に比べ高い比率(全国4位)

特に、利用予定のない「空き家」の増加が加速

利用予定のない「空き家」が
市部で 「11戸に1戸」
町村部で 「9戸に1戸」

空き家の発生による問題

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、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

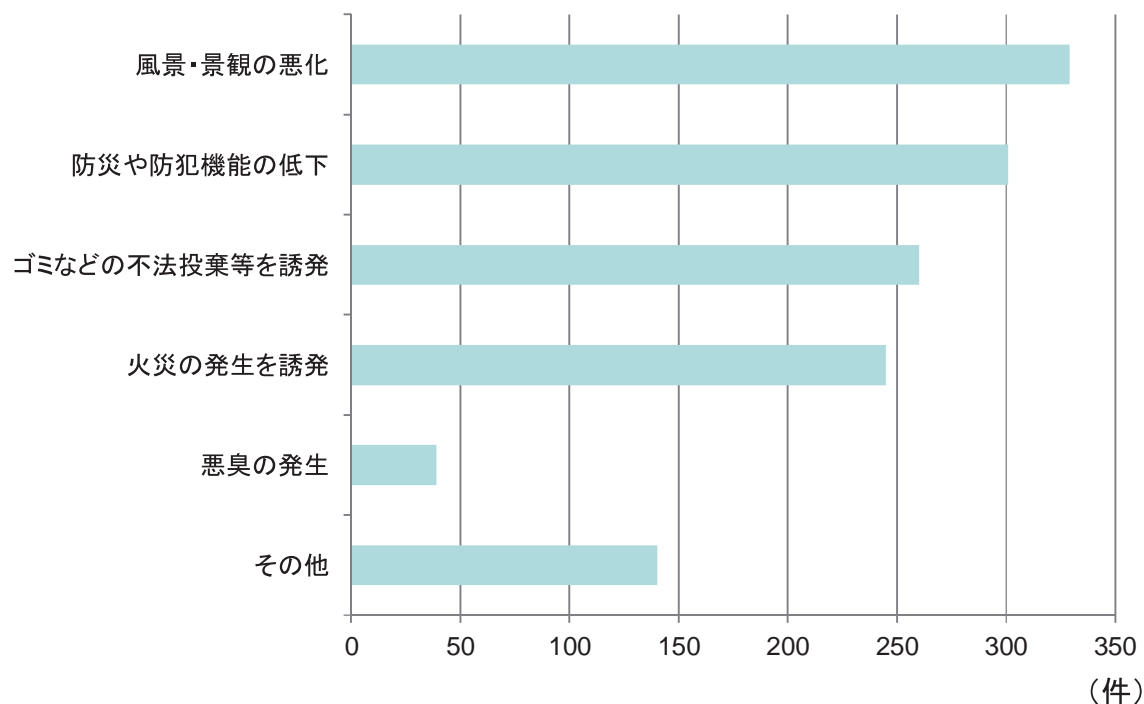
○風景、景観の悪化

○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



※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

(件)

空き家再生等推進事業（国の交付金事業 H20創設）

活用事業タイプ

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滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等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。

助成対象費用

- 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・空き建築物の所有者の特定に要する費用
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)
負担割合 (□ が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	民間	民間
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		1/3

除却事業タイプ

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

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)
- 空き家住宅、空き建築物:跡地が地域活性化のために供されるもの

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)
負担割合 (□ が 交付対象 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

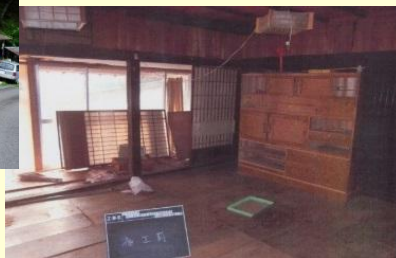
本県における「空き家」の状況

対 策

居住可能な「空き家・空き建築物の利活用」

空き家再生等推進事業(活用)

事例1 空き家を宿泊体験施設に再生(東祖谷・落合)



事例2 銭湯を地域の交流施設に再生(美波町・日和佐)



本県における「空き家」の状況

対 策

老朽化して危険な「空き家・空き建築物の除却」

空き家再生等推進事業(除却)

+

徳島県老朽危険空き家・空き建築物除却支援事業(H25創設)

○県費支援要件

- ・前面道路を1/2以上閉塞等し、避難等に支障をきたす物件
- ・不良度判定基準で200点中100点以上の物件

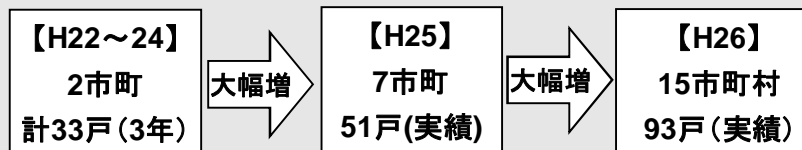
○負担割合

所有者等	市町村	県費支援	国
1/5	1/5	1/5	2/5

○事業創設効果

実施市町村・除却戸数の増大

H27は19市町村で実施中



空き家等の改修費に係る補助事業(地方都市の例)

	金沢市			松江市戸建賃貸住宅改修支援事業 (H23年4月1日施行)
	町家再生活用事業 (H22年4月1日施行)	まちなか空家活用促進補助金 (H22年6月30日施行)	まちなか中古分譲マンション改修費補助 (H23年6月1日施行)	
対象区域	伝統環境保全区域、同調和区域等の区域内の一部	まちなか区域	まちなか区域	市内
対象空き家等	S25年以前に建築されたもので、伝統的な外観が良好な状態に維持され、又は回復が可能なもの	<ul style="list-style-type: none"> S26年以降に建築された空き家(専用及び併用住宅) まちなか住宅再生バンク登録物件 	<ul style="list-style-type: none"> S26年以降に建築された中古分譲マンションの空室 住戸専有面積50㎡以上 まちなか住宅再生バンク登録物件 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね5年以上空き家となっている一戸建住宅(賃貸物件) 床面積80㎡以上
対象者	町家所有者	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の購入者(自ら居住する者) 	<ul style="list-style-type: none"> 空室の購入者(自ら居住する社) 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の所有者 管理又は仲介委託不動産業者、NPO法人等
対象工事	<ul style="list-style-type: none"> ①外部修復 ②防災構造整備 ③内部水周り ④内装^{注)} ⑤設備機器^{注)} 	<ul style="list-style-type: none"> 内部改修工事 <ul style="list-style-type: none"> * 耐震診断、耐震設計、耐震工事は別途補助 	<ul style="list-style-type: none"> 内部改修工事 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅にするための改修工事 空き家内の家具等の片付け、又は清掃に要する費用
その他の要件		S56年5月31日以前の建物は耐震改修工事等を実施	同左	<ul style="list-style-type: none"> 月額6万円以下の家賃で賃貸 市のHP等で紹介
補助率・補助額	<ul style="list-style-type: none"> * 店舗等の場合の補助率等 改修工事費の1/2(上限250万円。ただし、③～⑤は合計して150万円) 	<ul style="list-style-type: none"> 内部改修工事費の1/2(上限50万円) * UJIターン者は20万円加算 	<ul style="list-style-type: none"> 改修工事費の1/2(上限25万円) * UJIターン者は20万円加算 	<ul style="list-style-type: none"> 改修工事費の10%(上限40万円) ※中心市街地内は15%(上限60万円)
実績	・19件(うち住宅は12件)	・5件	—	—

注):④、⑤は店舗、貸家、宿泊施設、工房、事務所等の事業の用に供する場合のみ
実績は事業開始から平成23年3月末までの累計件数

資料:各市町村のホームページより

空き家等の改修費に係る補助事業(過疎地域等の例)

	豊田市中心間地域空き家再生事業〔愛知県〕 (H22年4月1日施行)	朝日村空き家活用事業 〔長野県〕(H22年4月1日施行)	邑南町空き家改修事業 〔島根県〕 (H22年7月20日施行)	佐渡市空き家水周り改修事業〔新潟県〕 (H21年5月30日施行)
対象空き家	・空き家情報バンク制度を活用し、賃貸借契約が成立した空き家	・空き家バンク登録空き家(賃貸物件)	・邑南町U・Iターン住宅相談センター登録空き家(賃貸物件)	・空き家情報システム登録された空き家(売却物件)
対象工事	・賃貸住宅にするための改修工事	・台所、風呂、トイレ等の改修費、下水道への接続工事費 ・空き家内の家財整理の業者委託費用	・修繕、模様替え及び設備改善	・台所、風呂、トイレ等の宅内改修工事
対象者	・空き家の所有者 ・空き家の賃借人	・空き家の所有者 ・65歳以下のU・Iターン者	・空き家の所有者 ・U・Iターン者 ・空き家を借り受ける地域自主組織、自治会、NPO法人	・空き家の購入者
その他の要件	・10年間以上空き家情報バンクに登録 ・賃貸住宅、お試し体験住宅として利用	・10年以内に取り壊した際は補助金返還	・5年間の賃貸義務 ・施工業者は町内業者に限る	
補助率・補助額	・改修工事費の8/10(上限100万円)	・上限100万円 ※賃貸する空き家の家財整理費用は上限20万円	・改修工事費の1/2(上限100万円)	・改修工事費の1/2(上限30万円) ※別途、入居時にハウスクリーニングサービス支援
補助実績	・14件	・改修費補助:3件 ・家財整理費用補助:2件 ・下水道加入分担金補助:-	・2件	・4件

実績:事業開始から平成23年3月末までの累計件数

資料:各市町村のホームページより(同事業要綱等)



空き家住宅等の活用事業事例

	兵庫県 篠山市	広島県 庄原市	鹿児島県 西之表市	山口県 山口市	高知県高岡郡 四万十町	岡山県 倉敷市
改修前	民家	長屋住宅	個人住宅	民家	小学校	百貨店
改修後	セミナーハウス	店舗(食事の提供・特産物販売)・貸し会場	市営の単独住宅	宿泊機能を備えた交流施設	ホビー館	公益施設(ファミリーサポートセンター他)・商業施設
活用制度	空き家再生等推進事業	空き家再生等推進事業	空き家再生等推進事業	集落活性化推進事業	空き家再生等推進事業	暮らし・にぎわい再生事業
事業概要	約250年前に建築され、1970年頃まで住居として使用していた民家を里山農園の活動・交流拠点として活用。	中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化した空き家となっていた3軒続きの長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。	UIターン者を中心に受け入れ定住人口の増加を促し、地域の活性化に寄与するため、市内の空き家住宅(8戸)を市が借り上げて改修し、市営の単独住宅として活用。	昭和初期に活躍した文学者「嘉村礒多」の生家を、昔ながらの農村生活の体験や昔の遊び体験ができるような宿泊機能を備えた交流施設に改修整備。	四万十川などの地域資源を十分に活用しながらフィギュアでは世界的なブランドである(株)海洋堂の協力を得て廃校となっている小学校の体育館を「海洋堂ホビー館四万十」として改修し、新たな観光拠点として整備。	市街地再開発事業によって市民の賑わいの場を整えたが、空洞化の影響により核テナント(倉敷三越百貨店)が撤退、空き床も増加したことから、当該再開発ビルを改修し、地区の中核をなす商業施設として整備。

空き家住宅の活用事業(広島県庄原市)

事業の概要

※空き家再生等推進事業(国土交通省)を活用

事業主体	市
所在地	広島県庄原市
改修前→改修後	3軒続きの長屋住宅→店舗(食事の提供・特産物販売)・貸し会場
事業費	約18百万円
事業概要	中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。



改修前



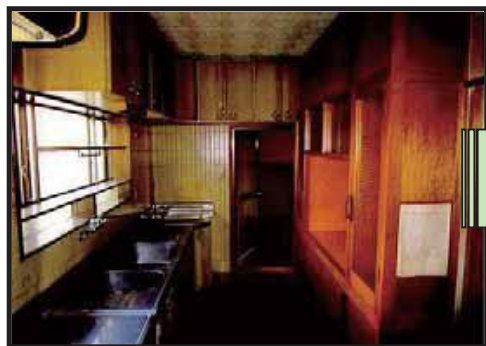
改修後



空き家の改修費に対する補助事例

■空き家活用促進事業(兵庫県朝来市)

事業費	120万円(平成24年度) ※社会資本整備総合交付金を活用
事業概要	<p>市内に所在する空家の活用を促進することにより、良質な住環境の再整備と住宅供給を図り、あわせて市内への定住を促進することを目的として、空家の改修費用等の一部を市の予算の範囲内で補助する。</p> <p>■補助対象者 (1)建築後10年以上の空家を購入した転入者で、空家の改修を行なおうとする方 (2)建築後10年以上の空家を転入者に賃貸する所有者で、空家の改修を行なおうとする方</p> <p>■補助対象経費 トイレ・風呂の改修費用、下水道への接続費用、その他</p>
事業実績	12件(H18～H23の累計)



改修前



改修後



改修前



改修後

空き家問題を解決するための課題

(1) 空き家の実態把握【課題1】

空き家の実態把握は、空き家劣化状況や件数を現地で調査し、空き家等対策計画策定の基礎資料とするとともに、利活用可能な空き家か老朽危険空き家を統一的に分類することが課題として考えられる。

(2) 空き家の相談体制【課題2】

空き家に関する相談内容は、売買・賃貸・管理・補修・解体や、相続・税金に関すること、周辺住民からの苦情等がある。相談体制の整備が課題として考えられる。

(3) 空き家の適正管理【課題3】

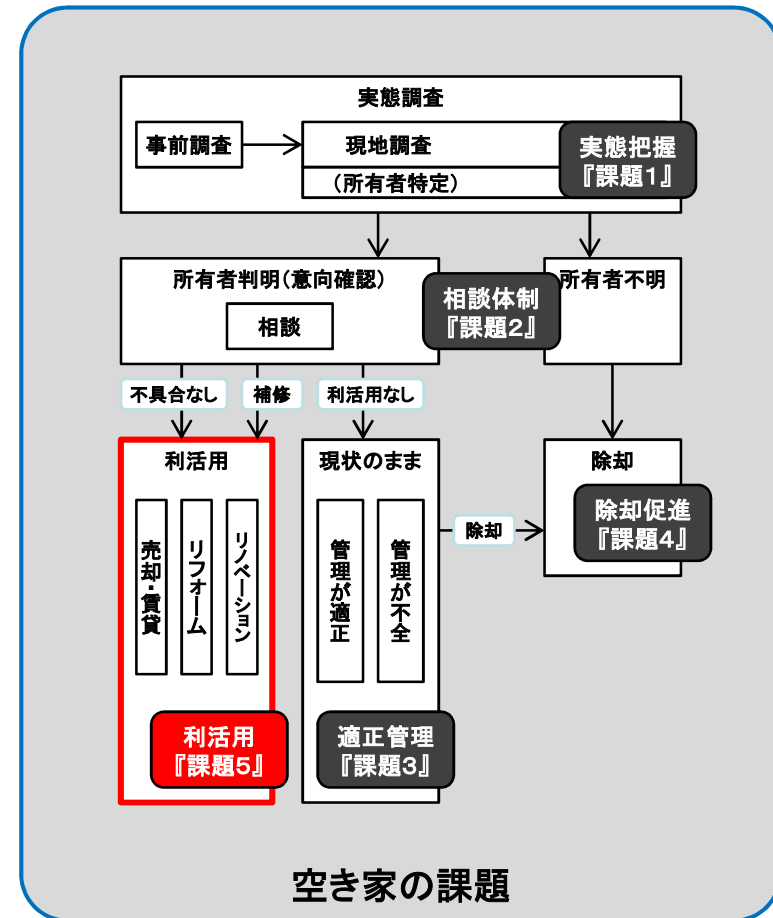
管理が不十分な空き家は、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼす。空き家問題を共通認識にすることや、空き家を適正に管理する意識啓発が課題として考えられる。

(4) 空き家の除却促進【課題4】

老朽化した危険な空き家は除却を促進しなければならない。特定空家等に対しては、必要な措置を講ずる必要がある。空き家の状態の判断基準の設定、除却促進のための支援が課題として考えられる。

(5) 空き家の利活用【課題5】

所有者の意向確認により、賃貸・売却の希望があった場合、利用希望者に対する情報提供、需要とのマッチング、補修費用の負担が課題として考えられる。



増加傾向にある空き家を貴重な地域資源として有効に利活用し、
地方創生を推進していく必要がある。

地方創生に向けた空き家対策について

H25～

○空き家の除却促進【課題4】対策
→徳島県老朽危険空き家・空き建築物除却支援事業

H27.9補正

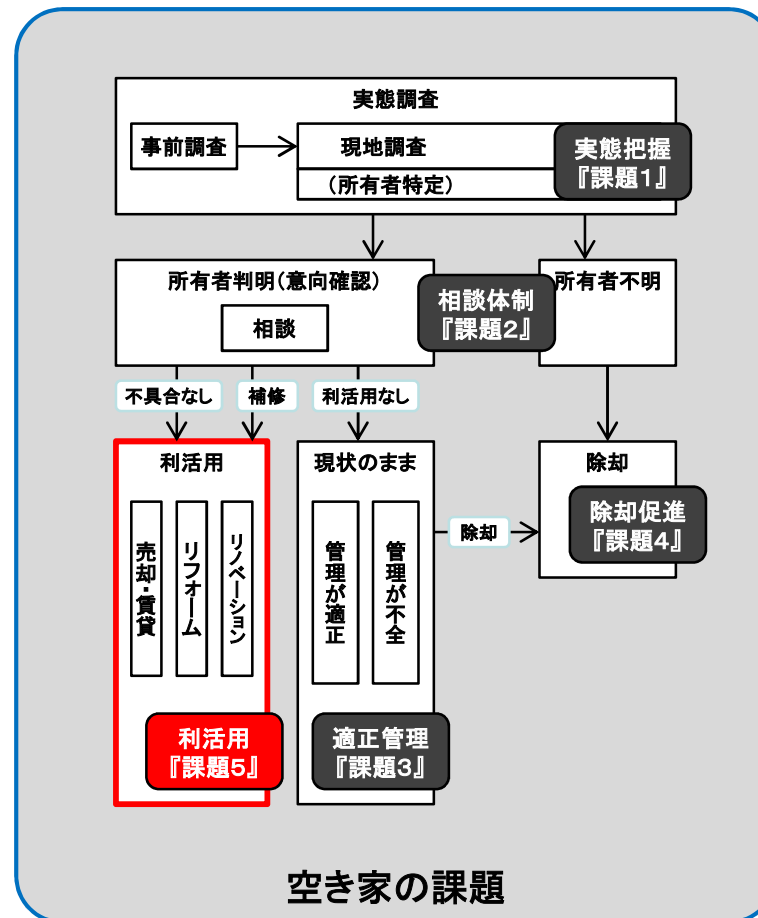
○空き家の相談体制【課題2】対策
→『とくしま回帰』住宅対策総合支援センターの設置

○空き家の実態把握【議題1】、空き家の適正管理【課題3】
空き家の除却促進【課題4】、空き家の利活用【課題5】対策
→とくしま地方創生空き家判定士の認証・登録

○空き家の適正管理【課題3】対策
→空き家利活用等啓発推進事業の実施

検討が必要な課題(空き家の利活用【課題5】)

- ① 空き家の改修費が高い(リフォーム、リノベーション)
- ② 空き家所有者と移住希望者を地域でマッチングできる人材が不足
- ③ 利用希望者が知りたい空き家情報が不足(市町村が行う空き家バンク等)



新 地方創生「住みたい徳島」推進事業

【平成27年度9月補正予算要求額 13,500千円】

現状

<とくしま人口ビジョン>
 ・2060年の本県人口“60～65万人超”を確保！
■本県の空き家数6.4万戸、率17.5%でワースト5位
 ※うち、利用予定のない空き家は3.6万戸（56%）

課題

今後も
空き家数
は増加

利用予定のない
空き家
56%

除却対象と利活用可能な
ものの判定が必要

市町村には建築士が不足



施策の方向性

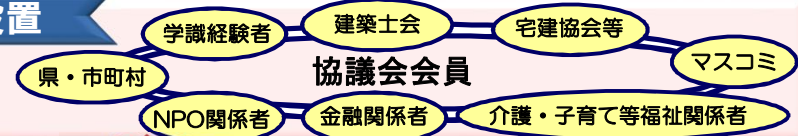
事業メニュー

空き家の利活用を推進し「地方創生」に繋げる、ピンチをチャンスに！

既存ストック
の有効活用

① 「『とくしま回帰』空き家等利活用推進協議会（仮称）」の設置

○「産学官金労書」の挙県一致で、地方創生に係る空き家対策を総合的に推進するための体制を整備



② 「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター（仮称）」の創設

全国初

○利活用のコーディネートを含めたワンストップの総合窓口 ←連携→ 「とくしま移住交流促進センター」

徳島県住宅供給公社

既存ストックの有効活用へ
公社の方向転換

③ 「とくしま地方創生空き家判定士」の認証・登録

全国初

○空き家について、除却対象・利活用可能等を判定するため、建築士会等と連携し、「とくしま地方創生空き家判定士」を育成し、認証・登録 ※20名程度登録予定

市町村と連携し、
空き家の現況調査に着手



④ 「地方創生空き家判定マニュアル」の整備

○除却や利活用の統一的な判定に繋げるため、「地方創生空き家判定マニュアル」を整備

建築士会等と連携

⑤ 「空き家利活用等啓発推進事業」

○空き家の利活用等に関する、基調講演やシンポジウムを開催 ○利活用推進ホームページの開設

◎コーディネーター：学識経験者
○パネリスト：知事、建築士会ほか

空き家の利活用による「住みたい『とくしま回帰』」の加速！

担当：住宅課

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、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対応が必要 (1 条)

参考：現在、空家は全国約 820 万戸 (平成 25 年)、401 の自治体が空家条例を制定 (平成 26 年 10 月)

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされておらず、常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。) をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2 条 1 項)

- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定 (5 条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、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、空家等への調査 (9 条)
 - ・ 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 (10 条) 等が可能
- 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)

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)

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必要な費用に対する補助、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)。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日 (※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)