

地方創生に向けた空き家対策について

徳島県

平成28年2月22日

地方創生に向けた空き家対策の課題

(第1回協議会配布資料)

H25～

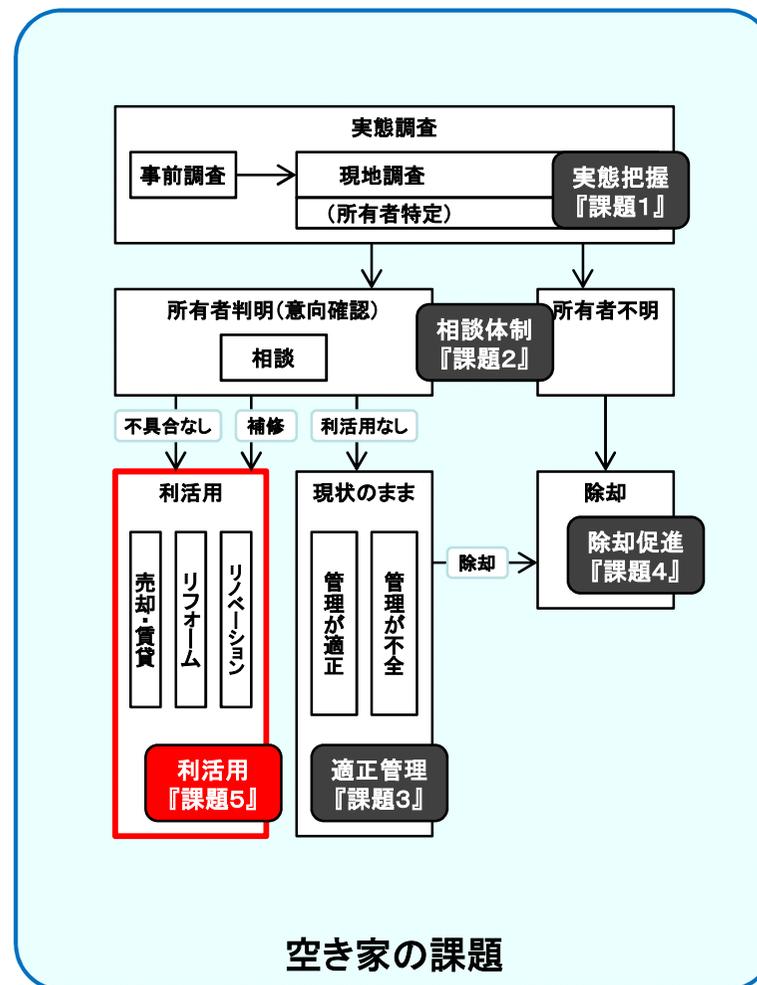
- 空き家の除却促進【課題4】対策
→徳島県老朽危険空き家・空き建築物除却支援事業

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

○「産学官金労官」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

「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

概要

空き家利活用の推進による「地方創生」に向けた徳島への移住の促進と空き家問題解決に向けた取組みとして、**空き家の利活用の相談からコーディネートも含めたワンストップ型の相談窓口を1月29日に開設。**

- ①空き家の売買や賃貸、リフォーム、有効活用など、**空き家に関する様々な相談を総合的に受付することが可能**
- ②専門団体との連携や「**空き家判定士**」の育成により、**空き家の利活用に向けたコーディネートを実施**
- ③**空き家を利活用**することで、徳島への移住を希望する方の手助けを行い、**移住の促進を図る。**

業務内容

○ 開設場所

771-0134 徳島市川内町平石住吉209-5
徳島健康科学総合センター3階

○ 相談日時

- ・一般相談 平日 9:00～17:00
- ・専門相談(予約制)月4回13:00～17:00

○ 受付方法

来所、電話、ファクシミリ、メール

○ 業務委託

県 → 県住宅供給公社

○ 相談内容

空き家に関すること

- ・空き家に関する所有者や住民からの相談(例) 売買、賃貸、管理、リフォーム、解体支援制度、相続、紛争、税金、融資苦情(防災、防犯、衛生、景観、跡地)
- ・空き家に関する移住希望者等からの相談(例) 売買、賃貸、リフォーム、支援制度 高齢者、子育て、仕事



とくしま地方創生空き家判定士①

空き家判定士の概要

○ 空き家判定士の登録制度

地域の実情に応じた空き家対策と**空き家の利活用による地方創生の推進**を目的に、徳島県内の空き家について**空き家判定業務等を行う空き家判定士を、知事が認証する制度**

○ 空き家判定士の活用メリット

- ・建築関係法令に精通し、空き家の調査や利活用等の**専門的な知識を有する建築士**が業務を行うことにより**客観的・中立的な判断**が可能
- ・住宅対策総合支援センターから、業務内容に応じて選定・派遣されるので、**安心して依頼**することが可能

○ 空き家判定マニュアル

空き家判定業務を**効率的、客観的、中立的**に行うことを目的とし「**地方創生空き家判定マニュアル**」を作成。空き家判定士の養成講習会のテキストとしても使用

○ 空き家判定士の資格

次の1～3要件すべてに該当し、徳島県に登録した者

- 1 **建築士**[建築士事務所登録が必要]
- 2 **インスペクター**[一定の要件あり]
- 3 **養成講習受講**[現地実習・考査を含む]

○ 空き家判定士の育成計画

- H27: 20名
- H28: 20名(累計 40名)
- H29: 30名(累計 70名)
- H30: 30名(累計100名)

○ 空き家判定士の講習

今年度は、2/27(講義1)、3/5(講義2)、3/6(実習・考査)を実施し、空き家判定士の登録を行う。

3/19に開催予定の「とくしま空き家フォーラム2016」で認証式を実施予定

とくしま地方創生空き家判定士②

空き家判定士の業務

○ 空き家判定士の業務

市町村からの依頼により、空き家判定業務等を実施

① 空き家判定業務(1次調査) = 空き家の実態調査と判定

- ・空き家の外観調査
- ・「利活用可能な空き家」と「老朽危険空き家」等に判定
- ・調査票を作成

② 空き家判定業務(2次調査) = 利活用や除却に向けた詳細調査

【利活用タイプ】

- ・周辺環境の確認
- ・空き家の実測
- ・空き家の現況調査
- ・立地や周辺環境などの周辺情報や空き家のPRにつながる情報収集
- ・空き家カルテの作成
- ・補修費用の概算見積
- ・空き家バンク登録支援(オプション)
- ・耐震診断(オプション)

(リフォームプランニング(オプション・建築士事務所を紹介))

- ・リフォームプラン及び概算見積りを提示
- ・リフォームやリノベーションの相談対応

【除却タイプ】

- ・空き家の不良度判定

③ データベース作成支援

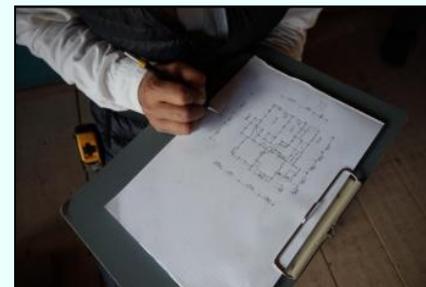
- ・判定業務の結果を活用し、データベースを作成

④ 空き家バンク登録支援

- ・空き家カルテを活用し、空き家バンクの情報を充実

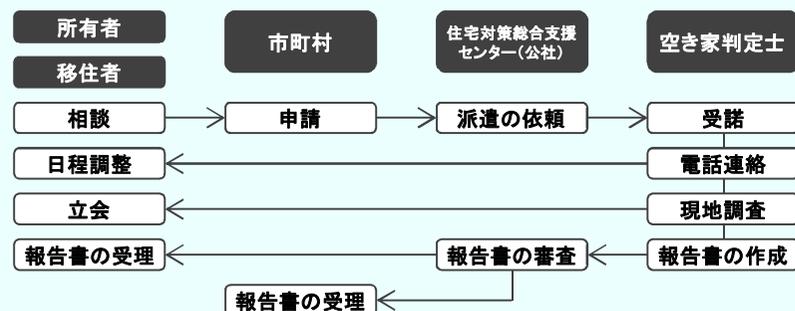
⑤ 協議会等アドバイス業務

- ・市町村の協議会への技術的な助言や協力



▲ 空き家の状態調査(イメージ)

空き家判定業務(2次)のフロー図



空き家利活用等啓発推進事業

事業概要

○ 目的

地方創生における住宅対策の重要性や空き家利活用の可能性について、**先駆者による基調講演やパネルディスカッション**により、広く県民に、**空き家対策への理解や利活用への機運醸成**を図る。

○ 開催日時

- ・開催名称:「とくしま空き家フォーラム2016」
- ・開催日時:平成28年3月19日(土)
- ・開催場所:徳島グランヴィリオホテル

○ 内容

①基調講演

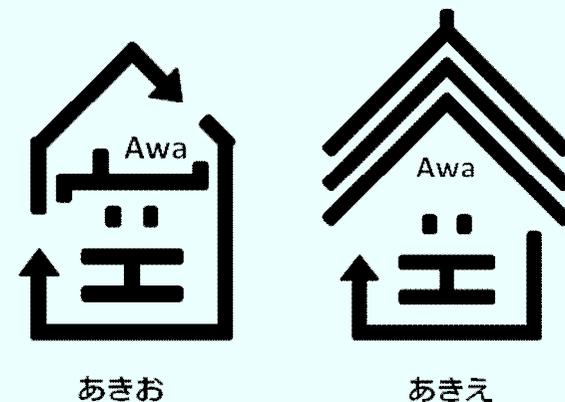
「才能は地方で輝く！移住して楽しく生きるコツ」
大桃美代子氏(タレント)

②**空き家判定士認証式**

③パネルディスカッション

空き家利活用と移住(とくしま回帰)に関し、積極的な取り組みを実施しておられるパネリストに御意見をいただき、広く県民に、**空き家利活用の重要性を周知**するとともに、県が取り組む**空き家・移住施策に関心**を持っていただく。

県の空き家キャラクター



第1回協議会で各委員から頂いた御意見の概要

御意見の概要

①空き家の改修費が高い

- ・水回り関係の改修が重要
- ・水回り改修と家財道具の処分費に補助金
- ・移住者自身が賃貸で住居用に改修する場合は、金利の高いフリーローンになる
- ・補助金の手続きで収入等担保できれば、金利緩和の検討も

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

- ・マッチングは所有者、移住者の間に地域が入り、公が関与できると安心
- ・空き家のマッチングに宅建業者必要(田舎では不足)
- ・マッチング時のトラブルなど、法的に守る公的機関も必要

③利用希望者が知りたい空き家情報が不足

- ・空き家が地域資源、価値があることに徳島の人気が付き、イベントなども通じた情報発信も大切
- ・空き家を老朽化させない管理の仕組みづくりも大事
- ・周辺状況、改修費や物件数など空き家バンク情報の充実
- ・市町村毎の空き家バンクの広域調整が課題
- ・空き家所有者に情報を出させる税制対策も必要

第1回協議会で各委員から頂いた御意見と予算反映状況

空き家の改修費が高い

委員から頂いた御意見

- ・水回り関係の改修が重要
- ・水回り改修と家財道具の処分費に補助金
- ・雨漏りなどの最低限の修繕費は必要
- ・移住者は、資金に余裕がある人が少ない

- ・移住者自身が賃貸で住居用に改修する場合は、金利の高いフリーローンになる
- ・補助金の手続きで収入等担保できれば、金利緩和の検討も

予算への反映状況

H28予算で対応

今後、銀行と連携し、検討

(2月4日に、県と阿波銀行、県と徳島銀行の間で、「VS東京『とくしま』総合戦略」の推進に係る連携協定を締結)

H 2 8 予算への反映状況（空き家の改修費が高い①）

予算への反映状況

○ 委員から頂いた御意見(H28予算で対応)

水回りの改修、家財道具の処分に補助金が必要

(改修費の目安)

- ・トイレ 30万円
- ・洗面 20万円
- ・浴室 70万円
- ・キッチン 120万円
- ・合併浄化層 60万円
- 計 300万円



▲水回り改修箇所(イメージ)

(家財道具処分の目安)

- ・1LDK 11万円～
- ・2LDK 18万円～
- ・3LDK 25万円～



▲家財道具(イメージ)

(事業メニュー)

① 空き家リフォーム支援事業

(トイレ、浴室、キッチン等の改修費補助)

② 移住者向けリフォーム支援事業

(トイレ、浴室、キッチン等の改修や高齢者対応工事、省エネ工事、家財道具処理への補助)

H 2 8 予算への反映状況（空き家の改修費が高い②）

① 空き家リフォーム支援事業

空き家バンクに登録するものについて、水廻りなど生活に必要な範囲で、
県内住み替え者も対象とした空き家の改修を補助する。

- ・補助対象：空き家住宅（所有者向け）
- ・対象経費：トイレ、浴室、キッチン等の改修工事
- ・補助額：20万円（市町村補助の1/2まで）
- ・戸数：50戸
- ・要件：空き家バンクに登録

空き家判定士による2次調査

国+県 20万	市町村 20万	所有者 (負担分)	所有者 (継足分)
対象経費		対象外	



▲空き家リフォーム(イメージ) After▲

② 移住者向けリフォーム支援事業

県外からの移住を強力に後押しするため、移住者が決まった空き家の改修を補助する。

- ・補助対象：空き家住宅（移住者向け）
- ・対象経費：トイレ、浴室、キッチン等の改修工事、高齢者対応工事、省エネ工事、
家財道具の処理費など
- ・補助額：40万円（市町村補助の1/2まで）
- ・戸数：10戸
- ・要件：移住者用住宅として10年間使用

(検討中)

国+県 40万	市町村 40万	移住者 (負担分)	移住者 (継足分)
対象経費		対象外	



▲空き家リフォーム(イメージ) After▲

H 2 8 予算への反映状況（空き家の改修費が高い③）

③生活体験施設等リノベーション支援事業

本県への**移住・定住を促進**するため、空き家・空き建築物から**生活体験施設や交流施設等への改修を補助**する。

- ・補助対象：空き家住宅及び空き建築物（所有者等）
- ・対象経費：生活体験施設、交流施設等（地域のコミュニティ維持・再生の用途）
- ・補助額：80万円（市町村負担と同額まで）
- ・戸数：4棟
- ・要件：**移住支援サイトへの登録**
同一目的で10年間使用
（検討中）

県 80万	市町村 80万	所有者 (負担分)	所有者 (継足分)
対象経費		対象外	



Before▲



After▲

▲空き家リフォーム(イメージ)

④サ高住リノベーション支援事業

徳島型CCRCの実現に向け、高齢者の受け皿として、空き家・空き建築物から**サービス付き高齢者向け住宅への改修を補助**する。（三好市と調整中）

- ・補助対象：空き家住宅及び空き建築物（所有者等）
- ・対象経費：サービス付き高齢者向け住宅
- ・補助額：50万円（市町村負担と同額まで）
- ・戸数：5戸
- ・要件：**同一目的で10年間使用**
（検討中）

国 100万	県 50万	市町村 50万	所有者 (負担分)	所有者 (継足分)
対象経費			対象外	

第1回協議会で各委員から頂いた御意見と予算反映状況

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

委員から頂いた御意見

- ・マッチングは所有者、移住者の間に地域が入り、公が関与できると安心
- ・空き家のマッチングに宅建業者必要(田舎では不足)
- ・空き家所有者の情報収集が大事
- ・移住者と地域の人との繋がりが大事

- ・マッチング時のトラブルなど、法的に守る公的機関も必要

予算への反映状況

H28予算で対応

今後の検討事項
(ADRの活用等)

H 2 8 予算への反映状況 (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)

予算への反映状況

- 委員から頂いた御意見(H28予算で対応)
 - ・所有者、移住者、地域との橋渡しができる人材が必要
 - ・不動産関係業界の活躍が必要

(事業メニュー)

空き家コーディネーター育成

(移住者と地域と空き家所有者を繋ぐ地域の空き家相談員として、空き家コーディネーターを育成)

空き家コーディネーター育成

所有者、移住者、地域との橋渡しには、地域に根ざし、宅建業法を熟知した方のコーディネートが有効であるため、地域のネットワーク、マンパワー、能力を兼ね備えた**不動産関係業界の活躍**が必要となる。

このため、以下の対象者向けに**実際に地域で活躍するコーディネーターを講師**に招き講習会を開催し、**コーディネーターのノウハウや手法を学ぶ**。

- ・対象者: 宅地建物取引業協会会員、全日不動産協会会員、NPO法人、地域おこし協力隊等
- ・開催回数: 3回(東部、西部、南部)
- ・受講予定人数: 計50名程度(各市町村内で2名程度)
- ・講習内容: **コーディネート取組紹介、空き家紹介のテクニック**、意見交換等

第1回協議会で各委員から頂いた御意見と予算反映状況

利用希望者が知りたい空き家情報が不足

委員から頂いた御意見

・空き家が地域資源、価値があることに徳島の人
が気づき、イベントなども通じた情報発信も大切

・空き家を老朽化させない**管理の仕組みづくり**も大事
・売買時に空き家**インスペクションの情報**を提供
・地域の希望や移住者のニーズに応じた情報が少ない
・周辺状況、改修費や物件数など空き家バンク情報の充実
・住まいの情報と住まい方、改修費、誰に依頼したらいいか
・市町村毎の空き家バンクの**広域調整**が課題

・空き家所有者に情報を出させる**税制対策**も必要

予算への反映状況

H27、H28
予算で対応

H28予算で対応

今後の検討事項

H 2 8 予算への反映状況 (利用希望者が知りたい空き家情報が不足 (空き家バンク等) ①)

予算への反映状況

○ 委員からの御意見(H28予算で対応)

- ・空き家管理の仕組み
- ・空き家バンクの情報充実(周辺状況、改修費等)
- ・空き家の情報発信

(事業メニュー)

①空き家判定費補助

(空き家カルテ(基本情報、周辺状況、改修費等)作成に対する補助)

②空き家バンク技術支援

(空き家カルテを活用した、空き家バンクの仕組み作りへの支援)

③情報発信事業

(利活用可能な空き家の積極的な情報発信)

H 2 8 予算への反映状況 (利用希望者が知りたい空き家情報が不足 (空き家バンク等) ②)

① 空き家判定費補助

空き家利活用に向けた詳細調査として、空き家判定士が行う**空き家判定業務(2次調査)**に対する補助することで、**空き家カルテの作成が推進され、空き家バンクの情報が充実**する。

- ・判定業務(2次調査): 周辺環境の確認、空き家の実測(平面図・配置図の作成)、
空き家の現況調査(インスペクション)

**立地や周辺環境などの周辺情報や空き家のPRにつながる情報収集
空き家カルテの作成、補修費用の概算見積**

- ・補助額: 3.2万円(所要額9.2万円)
- ・戸数: 100戸

○ 空き家カルテ

- ・周辺環境の確認: 立地条件、主要施設までの距離
- ・実測調査: 敷地条件、インフラ整備状況
- ・空き家の現況調査(インスペクション): **構造耐力上の安全性、**

雨漏り・水漏れ、設備配管

○ 補修費用の概算見積(空き家補修費概算見積チェックリストを使用)

2次調査の結果、**補修が必要と認められた部分の工事費の概算見積**を行う。

▲ 調査票(イメージ)



▲ 空き家カルテ[詳細版](イメージ)

H 2 8 予算への反映状況 (利用希望者が知りたい空き家情報が不足 (空き家バンク等) ③)

②空き家バンク技術支援

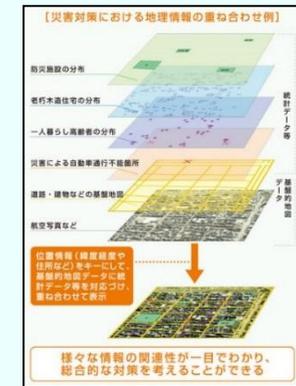
利用希望者に分かりやすい情報発信を行うため、**空き家カルテ**を活用し、市町村の空き家バンクにおける**県内統一のフォーマット**を普及させる。

仕組み作りやPC、スマートフォン及びタブレット(民間の調査結果で、**スマートフォンやタブレットを使用して住宅情報を検索する人の割合が多いことが分かったため**)に対するフォーマットを作成し、**魅力ある空き家の情報発信を市町村と連携したモデル事業**として実施する。

GISを活用した空き家調査結果のデータベース化により、空き家の分布特性など多様な情報の整理、可視化等を行う。



▲タブレット(イメージ)



▲GIS(イメージ)

③情報発信事業

利活用可能な空き家の積極的な情報発信を行うため、住宅対策総合支援センターサイトや移住支援サイトで、**空き家の先進事例**を使って、**空き家が再生していく過程**を紹介する。

また、利活用に向けた**各種助成制度等の周知**を図るため、**普及啓発パンフレット**を作成し、県内及びアンテナショップで配布するとともに、**民間事業者と連携し、効果的な情報発信方法**についても検討を行う。



新 「とくしま回帰」住宅対策総合推進事業

【平成28年度当初予算額 40,900千円】
 (平成27年度 2月補正額 16,350千円)

現状 ●県内の空き家は約6.4万戸 (空き家率17.5%：全国ワースト5位)
 ●利用予定のない空き家は約3.6万戸

課題 ●空き家利活用による地方創生に向けて
 → 需要とのミスマッチを解消
 → 改修費用の負担軽減

住宅対策総合支援センター
 平成28年1月開設！！

利用予定のない空き家 **56%**

拡 『とくしま回帰』住宅対策総合支援センターの機能強化 16,350千円

● **空き家判定の推進**
 ・市町村との連携による空き家判定
 ↓
 活用可能
 ↓
 「空き家カルテ」を作成

● **新 空き家コーディネーター 育成・支援**
 ・宅建協会やNPO法人等、**地域のキーマン**と連携し、ネットワークを構築
 ↓
 地域でのマッチング

● **空き家バンクの充実**
 ・空き家カルテを活用
 ・「子育て」「高齢者」世代に必要な情報も付加
 ↓
 魅力ある空き家情報の提供

センターが市町村を全面的に支援
市町村の負担軽減+住環境向上!

+

県内経済の好循環にも寄与!

新 空き家等の利活用に向けた 空き家・空き建築物再生事業 26,900千円

● **空き家リフォーム支援**
 ・リフォーム補助(所有者向け) 40万円/戸
 ・" (移住者向け) 80万円/戸
 ・空き家判定費補助 8.2万円/戸
 ↓
 良質なストックの確保
 ↓
 空き家バンクへの登録

● **生活体験等リノベーション支援**
 ・生活体験施設等への**改修補助** 320万円/戸
 ↓
 全国屈指の「光ブロードバンド」を活かした環境整備やお試し居住の促進

● **サ高住リノベーション**
 ・サービス付き高齢者向け住宅への**改修補助** 200万円/戸
 ↓
 元気な高齢者移住を後押し(徳島型CCRCの推進)

既存ストックの有効活用

※ 戸当り単価は、補助上限額(国、市町村含む)を示す



● **不良空き家除却支援事業** 14,000千円

地域の防災力向上を図るため、不良空き家の除却を推進

空き家所有者 — マッチング!! 改修費用補助!! — **地域** — 空き家の婚活 成立!! — 移住希望者等

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