

6 兵庫県住宅審議会空き家対策にかかる検討小委員会での検討（※事業名や数値などは検討当時のもの）

(1) 空き家対策にかかる検討小委員会における検討経緯

ア 検討経緯

開催日		内容
24年度	第1回	H24. 8. 20（月） ・ 空き家対策の現状と課題
	第2回	H24. 12. 25（火） ・ 中古住宅流通の現状と取組事例 ・ 空き家活用の現状と取組事例 ・ 空き家の適正管理・除却に向けた検討状況
25年度	第1回	H25. 5. 24（金） ・ 中古住宅流通活性化に向けた取組事例 ・ 空き家活用にかかる取組事例 ・ 兵庫県地域住宅政策協議会における取組状況（報告） ・ 空き家対策にかかる提言報告に向けた今後の取組の方向性
	—	H25. 10. 4（金） ・ 空き家の現状に関する市町事例報告会
	第2回	H25. 12. 20（金） ・ 空き家対策にかかる提言報告書（案）の検討 ・ 地域住宅政策協議会における取組状況（報告）

イ 中古住宅流通の現状と取組事例

(ア) 中古住宅流通の現状

- 兵庫県の中古住宅流通 : 平成 20 年度は 11.5 千戸、全流通量の 21.8%（全国平均 13.5%）
- 今後の住まいに関する意向 : 新築住宅にこだわらない世帯の割合が 34.2%
- 中古住宅の購入を検討するに際し困ったこと : 「構造上の不具合など重大な瑕疵が無いかが心配だった」が 3 割、「検討している物件の価格の妥当性について判断しにくかった」が 2 割強
- 中古住宅の購入時に必要な情報・制度 : 「できるだけたくさんの中古住宅流通物件の情報」「一定の性能を持つ良質な中古住宅流通物件の情報」「信頼できる不動産業者に関する情報」「信頼できるリフォーム業者に関する情報」
- 中古住宅を購入した世帯 : 主年齢は 30 歳から 40 歳代が 7 割、所得は年収 400～600 万円未満の世帯が約 3 割、400 万円未満の世帯が 2 割強

(イ) 中古住宅流通上の課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ■ 中古住宅の性能・品質に対して消費者が不安・不満 ■ 中古住宅の物件情報の不足 ■ 無理のない負担での住宅取得・資産形成ニーズ ■ 立地等から市場流通にのらない住宅の存在 ■ 所有者の意向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中古住宅の品質・性能に対する不安解消 ■ 中古住宅流通の担い手の提案力等向上 ■ 中古住宅の品質(外観・性能も含む)に応じた適正な価格付け ■ 購入した住宅の保証・住宅の質の資産評価への反映 ■ 中古住宅の物件情報の充実 ■ 地域特性によっては「活用」制度を整備 ■ 適切な維持管理の必要性・中古住宅流通の普及啓発

(ウ) 中古住宅流通活性化に向けた取組事例

取組	内容	特徴
事業者間連携推進事業 (国土交通省)	兵庫県中古住宅流通化推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産業者、建築士、不動産鑑定士の各団体で構成する公的中立な協議会が、インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴情報、住宅ローン、リフォームや維持管理等に関する情報をワンストップサービスで提供。 ・ 耐震診断・耐震改修と瑕疵保険加入の促進
	大阪府不動産流通活性化協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協議会が中古住宅取引の総合窓口になることで、中古住宅流通の促進を妨げていた建物に対する不安の解消や、宅建業者や顧客の手間を省くことを目的としたワンストップサービスを提供。 ・ 瑕疵保険の活用や住宅履歴情報の保存による住宅価値の向上。 ・ 所有者に対して中古住宅流通における維持管理の必要を啓発。 ・ 関連事業者向け研修制度

	取組	内容	特徴
欧米諸国の中古住宅の特徴	アメリカ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主、買主それぞれに不動産業者が介入。 ・ 第三者機関であるエスクロー会社が取引事務の代理人の役割を担い、権限保険会社が売り主の権利関係等を調査。 ・ 住宅検査士（インスペクター）が建物を検査。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買い手が情報を収集する情報開示型（アメリカ、イギリス等）と、法の専門家が入って契約をする契約確定型（フランス等）の2タイプにより中古住宅取引時のトラブルを回避
	イギリス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主、買主の間に介入する不動産業者は1社。 ・ ソリシター（事務弁護士）が代理人となって交渉。 ・ サーベイヤー（中古住宅取引における認定資格者）が建物を検査。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者による売主の権利調査と買主への情報提供、契約履行事務の代理 ・ 第三者による建物調査と適切な価格査定の実施 ・ 買主が、有資格者により価格査定、評価を実施し、情報を収集
	フランス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主がディアグノスティック（不動産売買に必要な法定測量及び鑑定）を行う。 ・ 公証人（法律の専門家）が契約に関与。 ・ 不動産業者（物件案内でも有資格者）が介入。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主が、不動産売買に必要な法定測量、鑑定を実施し、情報を開示 ・ 法律の専門家による契約への関与
移住・住みかえ支援機構（JTI）におけるマイホーム借上げ制度		<ul style="list-style-type: none"> ・ 退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画している50歳以上の者方から、マイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸（3年の定期借家契約）して家賃収入を利用者に支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的制度により借り上げた良質な中古住宅を子育て世代等へ提供。相場より安い賃料、敷金・礼金不要、3年ごとの優先した再契約を保障 ・ 公的制度により、退職等を機に新しい場所での暮らしを計画する50歳以上の所有者から、マイホームを終身で借上げ。一生涯の家賃収入と3年ごとの解約の自由、物件・土地の子供への相続を保障

(イ) 中古住宅流通活性化に向けた取組事例からみた成功要因

課題	成功要因
■ 中古住宅の品質・性能に対する不安解消	■ 売主による必要な法定測量や鑑定の実施と情報開示 ■ 第三者による建物調査の実施
■ 中古住宅流通の担い手の提案力等向上	■ 中古住宅流通に携わる関係団体の連携と提案の集約化 ■ 中古住宅流通に携わる関係業者の総合コンサルティング機能と意識の向上
■ 中古住宅の品質(外観・性能も含む)に応じた適正な価格付け	■ 買主による価格査定、評価の実施による情報収集 ■ 第三者による適切な価格査定
■ 購入した住宅の保証・住宅の質の資産評価への反映	■ 消費者に安全・安心で良質な中古住宅の供給
■ 中古住宅の物件情報の充実 ■ 地域特性によっては「活用」制度を整備	■ ライフステージに応じたマイホーム循環の円滑化
■ 適切な維持管理の必要性・中古住宅流通の普及啓発	■ 事業者間連携によるワンストップサービスの提供により、所有者に対して取引時から維持管理の必要性をアピール ■ 公的制度によりマイホームを借り上げ、家賃収入や解約、相続を保障

ウ 空き家活用の現状と取組事例

(ア) 県内市町における空き家活用にかかる取組状況

取組	内容
空き家バンク (県内 10 市 5 町)	空き家・空き地所有者等と利用希望者のマッチングを図るため、空き家・空き地情報を集積し、情報を提供
空き家の再生 (県内 3 市 1 町)	主に地域活性化の観点から、空き家を市町外からの転入者用住宅や宿泊・交流施設等として再生する事業を実施
古民家再生促進支援事業 (兵庫県)	優良な既存ストックの活用、伝統的木造建築技術の維持・継承の実現を図り、自然環境や地域景観と調和した持続可能なまちづくり・地域づくりを支援
さとの空き家活用支援事業 (兵庫県) ※平成 25 年度新規事業	特に空き家率が高い農山村部等(市街化区域を除く区域)の一戸建て木造を対象に、空き家への居住又は活用に向けた水回り等の改修工事費の一部を助成し、ストックの有効活用と適正な維持管理による空き家の解消を促進。あわせて地域の活性化につなげる。
空き家再生等推進事業 (国土交通省)	空き建築物を地域コミュニティ施設等に整備

(イ) 空き家活用の課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ■ 「売りたい・貸したい条件」と「売れる・貸せる条件」の差 ■ 物件の不足 ■ 空き家情報提供以外のサポートが不足 ■ 専門家バンクなど空き家活用制度の認知度が低い ■ 空き家活用に取り組む市町村の増加 ■ まちづくりの視点から見た空き家対策 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空き家所有者と希望者のマッチング ■ 物件増に向けた取組が不足 ■ 地元自治会等との協力体制整備 ■ 不動産業団体との役割分担との連携体制整備 ■ 空き家バンク等に関わる行政のマンパワー確保 ■ 日常生活に必要な情報の提供 ■ 制度PR ■ 同様の制度がある市町の中から選択してもらえる魅力付 ■ 地域の活性化に向けた空き家の活用 ■ まちづくりとしての取組

(ウ) 空き家活用にかかる取組事例

取組	内容	特徴
県内の空き家バンクの取組	<p>神河町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市住民の田舎暮らし志向の高まりを受け、高齢化・過疎化により増加しつつある空き家の有効活用することにより、定住人口の増加と町の活性化を図るため、平成 18 年度に空き家バンク「空き家・空き土地バンク」を設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 首長や地元区長名による空き家調査の実施と、空き家所有者への空き家バンク登録への呼び掛け ・ 行政と地域住民、地元建設業者・不動産業者の連携 ・ 移住後の相談等への対応
	<p>篠山市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の有効活用を通じて、市民と都市住民の交流拡大と定住促進による地域の活性化を図るため、平成 21 年度に空き家情報登録制度「空き家バンク」を設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税納付通知書の発送時に、空き家バンク制度を案内するチラシの同封やスタンプの押印 ・ 移住相談窓口の設置

取組		内容	特徴
県外の空き家バンクの取組	山梨県 山梨市	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化に伴う基幹産業である農業の担い手の減少と空き家率の増加に対し、都市住民と市民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、空き家を有効活用することとし、平成18年12月に空き家バンクを設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク取組主体（行政等）と不動産業団体による空き家の媒介業務に関する協定の締結 ・職業相談所設置などの就労支援 ・周辺市町の空き家バンクをホームページ間で相互リンク。物件情報等を同一フォーマットにより提供
	島根県 雲南市	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少とともに、空き家の発生が治安上の問題や地域の環境悪化につながっているため、移住・交流促進施策の一つとして平成17年4月に空き家バンクを設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・広報、ホームページ、自治会長会議等を通じて市民に情報提供を呼びかけ ・病院・学校等の周辺施設や公共交通など、利用者に必要な生活情報をホームページ等で発信
	茨城県 （県北地域）・財団法人グリーンふるさと振興機構	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や高齢化が進む県北地域において、県、関係市町村、民間企業、各種団体等が出資する「財団法人グリーンふるさと振興機構」が移住・交流の取組の一つとして、平成18年度からホームページ上で空き家バンク「田舎暮らし空き家情報バンク」を設立。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政（県と市町）と空き家バンク取組主体（地域団体等）との適切な役割分担 ・移住経験者や地元住民の中からアドバイザーを委嘱し、情報提供や希望者への相談対応など実施 ・空き家改修等に要する費用の助成
空き家活用の事例	定住・交流促進施設への転用	<ul style="list-style-type: none"> ・「竹村邸（朝来市）」 朝来市の賑わいづくりを図るため、地域住民と都市住民の交流拠点・農家民宿として、築80年の空き家を再生し、体験農業等の事業に活用。 ・「天空農園（篠山市）」 現存する農園を里山再生の学習空間として運営するために、その農園中央に位置する茅葺き民家を活動・交流拠点施設「天空農園」として再生。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を地域の交流・活動拠点や宿泊施設、店舗などへ改修・活用し、まちなみ景観の保全や地域の活性化を図る ・住みやすさや景観形成など地域の価値の向上
	福祉施設への転用	<ul style="list-style-type: none"> ・「NPO法人ワーカーズわくわく（横浜市）」 NPO法人が郊外住宅地内で放置空き家を発見し、近隣の知人を通して住宅を借り受け、助け合い事業、介護保険事業、障害者自立支援事業等を実施。 ・「さわやか港南（横浜市）」 任意団体「さわやか港南」が売却予定の空き家を交渉により借り受け、それを活動拠点に、地域における様々な助け合い事業を実施。 	

取組	内容	特徴
ドイツにおける減築政策	<ul style="list-style-type: none"> ・「ライプツィヒ旧市街」 旧市街地の個別所有者が保有する老朽化住宅の減築を進めるため、除却費用の支給や除却後の固定資産税の減免、公共用途に利用することにより開発権・建築権を保全する協定制制度等を導入。住民と協議しながら計画案を作成。 ・「アイゼンヒュッテンシュタット」 プラッテンバウと呼ばれる社会主義時代に大量に作られた集合住宅を建設的に取り壊す事業と人口が減少することによってコスト増となった行政サービスを削減する事業を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却費用の支給 ・ 除却した場合の固定資産税の減免 ・ 減築後の私有地を公園や駐車場などの公共用途に利用する協定を住民と行政が締結。住宅市場が上向けば、所有者は住宅を建てられる一方、税金は減免 ・ 集合住宅を計画的に取り壊すことにより都市構造をコンパクト化し公共施設や行政サービスを集約化 ・ 跡地利用等の計画策定段階から、所有者等の住民参画による魅力あるまちづくり
(参考) 日本における減築等による団地再生の事例	<ul style="list-style-type: none"> ・「UR 向ヶ丘第一団地ストック再生実験」 UR 都市機構西日本支社と戸田建設グループの共同研究による、昭和35年に管理が開始された大阪府堺市の向ヶ丘第一団地の3棟（26・27・28号棟）を活用した、高経年住宅団地の再生の可能性を探るストック再生実験。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階段室の室内化によるメゾネット化 ・ 一部減築によるルーフテラス化、高天井化 ・ 水平2戸1化住宅への改修 ・ 住戸の減築によるピロティ化 ・ 住戸のコンバージョンやメゾネット化 ・ 耐震性能の向上のための上部2層の減築

(I) 空き家活用にかかる取組事例からみた成功要因

課題	成功要因
■ 空き家所有者と希望者のマッチング	■ 空き家バンク担当者による柔軟な対応
■ 物件増に向けた取組が不足	■ 行政や地元自治会等による空き家所有者への呼びかけ ■ 空き家改修等に要する費用の助成制度
■ 地元自治会等との協力体制整備	■ 行政と地域住民、地元自治会、地元業者、地域団体、NPO等の連携体制の確立 ■ 希望者、移住者に対する地元自治会や住民等の受け入れ支援
■ 不動産業団体との役割分担との連携体制整備	■ 空き家バンク取組主体である行政や地域団体等と不動産業団体との不動産媒介業務に関する連携
■ 空き家バンク等に関わる行政のマンパワー確保	■ 行政と地域団体、NPO等との適切な役割分担 ■ 移住経験者や地域住民によるアドバイザー制度
■ 日常生活に必要な情報の提供	■ ホームページや相談窓口における求人情報や生活情報の提供と、移住者へのフォロー
■ 制度PR	■ 広報やホームページによる空き家所有者への情報提供の呼びかけと全国誌等による空き家活用希望者へのPR
■ 同様の制度がある市町の中から選択してもらえる魅力付	■ 周辺市町の空き家バンクを掲載するホームページ間の相互リンクと、同一フォーマットによる物件情報の提供
■ 地域の活性化に向けた空き家の活用	■ 空き家をまちづくりの資源として活用
■ まちづくりとしての取組	■ 空き家の減築によるまちの再生

エ 空き家の現状に関する市町事例報告会

地域	市町名	報告内容
都市部	加古川市	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の適正管理・除却の事例について報告。 ・平成 23 年に「加古川市放置空家等の適正管理に関する要綱」を制定。市民からの苦情・相談があった空き家の現地調査や登記調査を行い、所有者等に指導・助言を行っている。 ・この要綱に基づき、平成 23～24 年度の指導実績は 44 件あり、うち 24 件が是正されている。勧告の実績はない。 ・周辺に与える問題として、「建物の倒壊、屋根・壁の落下又は飛散」、「景観の阻害」、「良好な環境の阻害」、「不審者の侵入、放火」が挙げられていた。
ニュータウン	川西市	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 23 年に「ふるさと団地再生事業」として実施した基礎調査の中で、空き家に関する調査結果について報告。 ・市としてはまだ空き家対策に特化した取組は行っていない。 ・昭和 40 年代前半に開発が行われた 100 ヘクタールを超える大規模郊外型住宅団地をモデル団地として 3 団地抽出し、現地調査や将来推計、住民アンケート調査を実施した。 ・住民アンケートでは、生活を続けていく上での不安として、「治安の悪化」や「災害時の対応」、「空き地・空き家の増加」などが挙げられ、その他、現在の住まいの定住意向に関するアンケートも実施した。 ・空き地・空き家対策につながる制度として「川西市親元近居助成制度」を創設した。
地方部	神河町	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の利活用の取組について紹介。 ・都市住民の田舎暮らし志向の高まりを受け、高齢化・過疎化により増加しつつある空き家を有効活用することにより、定住人口の増加と町の活性化を図るため、平成 18 年度に「空き家・空き土地バンク」を設立。平成 18 年度から現時点までに 79 件の成約数があり、町への転入数も 16 世帯、52 人に上っている。 ・町内の空き家・空き店舗などを農家レストラン、農家民宿、農村カフェなどに改修・再生して交流事業や宿泊事業などを実施しようとする個人・法人に対して、町が改修費を支援する「空き家利活用再生事業」の実施事例について紹介。 ・「空き家は除却するよりも利活用することにより地域活性化につながられている」とし、背景としては、「古くからの林業の町としてしっかりとした造りの家が多く残されている」ことや、「スペース的な余裕が豊富にあるため、空き家になっても、防災上、防犯上、さほど大きな問題になっていない」ことなどが挙げられていた。

オ 空き家対策における地域性の検討について

地域分類		空き家の現状	空き家対策にかかる地域性	空き家対策の方向性
大都市部	一般的な既成市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進行や住宅の老朽化等による空き家化 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の基盤整備が行われ、住宅密集度はそれほど高くない ・住宅は老朽化、それほど狭小構成ではない ・所有者は利活用や環境改善の意識が高くない ・生活利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の流通促進 ・空き家所有者に対する中古流通や適正管理に向けた意識啓発
	密集市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進行や住宅の老朽化等による空き家化 ・建物の倒壊、屋根・壁の落下又は飛散、景観や生活環境の阻害、不審者の侵入や放火などの問題が発生 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備で、住宅密集度が高い ・住宅は老朽化、狭小構成 ・所有者は利活用や環境改善の意識が高くない ・生活利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家の適正管理と除却 ・空き家所有者に対する適正管理や中古流通に向けた意識啓発
地方都市の中心市街地		<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の進行や住宅の老朽化等による空き家化 ・建物の倒壊、屋根・壁の落下又は飛散、景観や生活環境の阻害、不審者の侵入や放火などの問題が発生 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備で、住宅密集度がやや高い ・住宅は老朽化、それほど狭小構成ではない ・地域の住様式や工法を継承した質の高い住宅 ・所有者は利活用や環境改善の意識が高くない ・生活利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家の適正管理と除却 ・地域の住様式を継承しているなど、質の高い住宅は活用 ・空き家所有者に対する適正管理や中古流通に向けた意識啓発
多自然地域の集落群		<ul style="list-style-type: none"> ・過疎化（人口減少、世帯減少）による持ち家の空き家化 ・住宅の老朽化等による空き家化 ・スペース的な余裕により、空き家になっても防災上や防犯上の問題になっていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤未整備だが、住宅密集度は高くない ・地域の住様式や工法を継承した質の高い住宅、ゆとりのある構成 ・過疎化によるコミュニティの衰退 ・生活利便性や雇用環境は高くない ・自然に触れ合える環境 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の住様式を継承しているなど、質の高い住宅は用途転用や二地域居住用住宅として活用 ・空き家バンク等の取組の推進 ・地域の活性化とまちの再生と再編
郊外住宅地		<ul style="list-style-type: none"> ・一時期に同世代が大量に流入 ・一世は高齢化により住み続けが困難、二世は域外流出により空き家化 ・適正管理されない空き家の問題にはまだ直面していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備され、住環境は良好 ・極度に老朽化しておらず、質の高い住宅 ・高齢化によるコミュニティの衰退 ・二世帯、三世帯の近居・隣居の需要あり ・生活利便性はそれほど高くない 	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な中古住宅のライフステージに応じた円滑な循環 ・交流施設など空き家を他用途に転用して活用 ・地域の活性化とまちの再生と再編 ・近居・隣居や住み替えの誘導 ・空き家所有者に対する中古流通や適正管理に向けた意識啓発

(2) 空き家対策にかかる提言

空き家対策にかかる提言

平成26年2月
兵庫県住宅審議会

I はじめに

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、兵庫県内の人口・世帯数は減少傾向に転じる見込みであるにも関わらず、住宅の総数については未だに増加傾向にある。空き家数及び空き家率も増加傾向にあり、平成 20 年で空き家数は約 33.6 万戸、空き家率は 13.3%となっており、平成 15 年に比べると空き家数で約 2.3 万戸増加している。

住宅ストック数は平成 20 年で 252.1 万戸となっており、世帯数 218.4 万世帯（平成 22 年）より約 15%多く、量的には充足している上に、世帯数の減少等により、今後さらに余剰が拡大する見込みである。また、高齢化や過疎化が進む地域では、地域社会自体が衰退していくことにより、空き家の増大が懸念されている。

平成 22 年度に県が実施した空き家所有者の意向に関するアンケート結果を見ると、空き家所有者の約 1 / 4 は適切な維持管理をしていないとしている。空き家化の理由としては、約半数が別の住居へ転居・退去したため、また約 2 割が相続により取得後入居していないためと回答しており、住宅として利用しきれていない中、今後 5 年間の空き家の活用意向についても、約半数が現在と同じ利用方法を継続したいと回答している。

空き家の増加は、中古住宅ストックとしての有効活用が図られないばかりか、適正管理されない空き家の放置により、屋根や外壁材等の落下・飛散事故や、老朽化による倒壊事故、ゴミ投棄や火災の発生、周辺景観の阻害など、住環境への悪化等の問題が懸念されている。また、放置された空き家の増加は、地域の活性化にも支障を与えている。

人が居住しておらず、住宅ストックとしても有効活用されておらず、さらには適切な維持管理が困難と考えられる空き家については、既に住環境へ悪影響を及ぼしているものは当然ながら、今後放置しておくことにより住環境へ悪影響を及ぼす恐れのあるものも含めて対策が必要である。また、これらの対策は、現に空き家を所有している県民や、これから空き家になる可能性がある住宅を所有している県民に対し、広く周知されなければいけない。

空き家対策については、中古住宅の流通や空き家の活用、適正管理を含めた総合的な対策が必要である。県は、広域的な見地から空き家対策の方向性の提示や市町への情報提供・支援に取り組み、市町は、空き家の実態把握や条例等に基づく適切な維持管理に向けた指導等の施策を行い、空き家所有者である県民は、空き家が管理不全な状態とならないように適正に維持管理に努める必要がある。さらに、空き家問題は多岐にわたるため、県と市町が連携し、行政と県民が一体となって取り組まなければならない。

II 空き家対策の現状と課題

中古住宅の流通においては、中古住宅の性能や品質、価格に対する消費者の不安や不満、世代や所得に応じた中古住宅の物件情報の不足、使わないが手放したくない等の所有者の意向などが大きく影響している。

中古住宅の性能・品質に対する消費者の不安を解消し、適正な建物評価を行うとと

もに、中古住宅物件情報を充実させる必要がある。また、空き家の所有者に対しては、適切な維持管理の必要性と中古住宅の価値の確認や中古住宅流通についての普及啓発が必要である。

空き家の活用については、空き家バンク等の空き家の情報発信の取組が行われているが、登録物件の不足や、空き家情報提供以外のサポートの不足、制度の認知度の低さなどから成果が伸びていない取組もある。

このため、登録物件の増加に向けた取組や、地元自治会や不動産業団体等との連携及び協力体制の構築、日常生活に必要な情報の提供や制度PRなどが必要である。地域においては人口減少と空き家の増加により、放置された廃屋による地域景観の阻害や、地域の空洞化による行政サービスの負担の増大など、空き家の問題がまちや地域社会全体の問題となっている。

これらの地域では、地域の活性化に向けた空き家の活用や、まちづくりとしての取組が必要である。

適正管理されずに問題となる空き家については、実態把握の難しさや既存法令による指導の限界、所有者の問題意識の薄さや空き家の除却費用の問題などにより、適正管理や除却が困難となっている状況がある。

行政による空き家の把握や監視、指導根拠や判断基準の明確化、行政内部の指導体制の確保とともに、所有者への普及啓発や費用負担の軽減など、空き家の適正管理や除却に向けた取組が必要である。

以上のように、空き家問題は多岐にわたり、管理不全な空き家の問題から地域社会全体にかかる問題まで、地域によってその現状や課題は異なる。空き家対策についても、いろいろな視点からの検討が必要である。よって、空き家所有者を始め、地域住民や関係事業者、行政など、全ての県民が空き家問題を共有し、理解し、空き家対策に取り組んでいかなければならない。

については、空き家の活用や適正管理が促進され、県民にとって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全につながることを願いつつ、空き家の活用に主眼をおいて以下のとおり提言する。

Ⅲ 5つの視点

- ① 中古住宅の品質・性能に対する消費者の不安解消と物件情報の充実
- ② 空き家活用に向けた行政、地域住民、関係団体等の連携と必要な情報の提供、効果的なPR
- ③ 空き家を活用したまちづくりと空き家化を防ぐ地域の価値や社会意識の向上
- ④ 空き家所有者による適正管理と行政による空き家の適正管理・除却に向けた指導体制
- ⑤ 多様な地域を持つ兵庫県の特性を踏まえ、地域性を考慮した空き家対策の推進

IV 8つの提言

1 安心して中古住宅を流通させるための、売主による情報開示や買主による情報収集、専門家等による取引業務への関与等の仕組みの検討

中古住宅に必要な建物の改修履歴や瑕疵などの情報について、売主側による開示や買主側が入手できる仕組み、中古住宅の適切な建物評価手法の構築、不動産業者以外の専門家等も取引業務へ関与する仕組みや中古住宅を現代的な間取りに改修するためのアドバイザーによる支援など、国の動向を見ながら、中古住宅流通のあり方や仕組みについて検討すること。

また、中古住宅流通に関連して、既存住宅の耐震性やバリアフリー、省エネルギー性などの住宅性能を向上させることの重要性と、既存住宅の改修を支援する制度活用の普及啓発に努めること。

2 流通時における第三者による建物検査（インスペクション）と耐震診断・耐震改修及びリフォーム促進に向けた関係事業者による連携体制の整備

中古住宅流通時において第三者の専門家による建物検査（インスペクション）を実施し、耐震診断・耐震改修や瑕疵保険加入を促進することにより、消費者に安全・安心で良質な中古住宅を供給できるよう、中古住宅流通に携わる事業者間の連携によるワンストップサービスの提供、所有者への維持管理の必要性のアピールなど、関係事業者による連携体制を整備し、消費者に対して普及啓発を行うこと。

併せて、住宅にかかる性能やリフォーム等の履歴情報の適切な管理や、中古住宅流通に携わる関係事業者の総合コンサルティング機能と意識の向上などの啓発に努めること。

3 良質な中古住宅のライフステージに応じた円滑な循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり

入居者が、退職や子育て期などの世代や所得といったライフステージに応じてマイホームを住み替えることにより、良質な中古住宅を円滑に循環させるため、貸し主からは良質なマイホームを借り上げ、借り主には良質な借家を提供するなどにより、両者を適切にマッチングさせる制度の仕組みづくりを検討すること。

4 空き家活用に向けた行政、地域住民、関係団体等による連携と適切な役割分担の仕組みづくり

地域の空き家が有効に活用されるよう、行政や地元自治会等による所有者への呼び掛けや、不動産業団体との不動産媒介業務に関する連携、地域住民や地元自治会による空き家への移住者の受け入れ支援など、行政と地域住民、地元自治会、不動産業団体や地元業者、利活用を図る事業者、まちづくりに関する専門家、地域振興

にかかわる地域団体やNPO等の連携と、適切な役割分担の仕組みづくりを検討すること。

また、行政においては、住宅、福祉、医療、環境、景観などの部局や施策間の連携に努めること。

5 空き家活用に関し希望者が必要とする情報提供と、空き家活用にかかる制度の効果的な普及啓発

空き家バンクの活用を推進し、空き家の活用に関し、希望者が物件情報以外に必要なとする地域の求人情報や生活情報などを、ホームページや窓口において提供したり、移住者の日常生活にかかる相談に対応するなど、利用者のニーズに沿った空き家活用にかかる制度を検討すること。

また、空き家所有者に対しては、広報誌やホームページへの掲載やセミナーの開催等により、物件情報の提供を呼び掛けるとともに、空き家活用にかかる制度を広く周知したり、周辺市町の制度とホームページ間の相互リンクや同一フォーマットにより物件情報を提供するなど、制度の効果的なPRに努めること。

6 まちづくりの資源としての空き家活用や空き家化を防ぐための地域の価値・社会意識の向上、住民参画と世代交流による地域やコミュニティの活性化と再生・再編のまちづくりの推進

まちづくりの活動・施策と連携しながら、空き家を地域の活動拠点や交流拠点、福祉施設や防災拠点など、まちづくりの資源として活用するよう努めること。

また、住みやすさの向上や良好な景観の保全・創造などにより、空き家化を防ぐための地域の価値や社会意識を向上させる取組を行うこと。

併せて、人口減少が進む地域では、空き家の減築や団地の再生を視野に入れた再生・再編のまちづくりを検討するとともに、空き家所有者を含めた住民参画と空き家を活用した世代交流による地域やコミュニティの活性化と魅力あるまちづくりに努めること。

7 空き家の適正管理・除却に向けた行政の指導體制の整備と、空き家の適正管理に関する所有者の意識向上

空き家が適切に維持管理されるよう、所有者等への適正管理に関する意識啓発に努めること。

また、行政が空き家の適正管理や除却にかかる取組方法を共有するためのガイドラインを作成するとともに、行政内部の関係部局が連携して取り組むなど、行政の指導體制の整備に努めること。

さらに、県と市町が連携を図りながら、空き家の適正管理や活用などに関する県民からの相談に対応できるよう、各市町における相談窓口の設置や既存相談窓口の

機能拡充を検討すること。

加えて、所有者等が自ら住環境へ悪影響を及ぼしている空き家を除却することができるよう県と市町が協力して助成制度を創設するとともに、所有者等による空き家の除却を促すための税制度の見直しを国へ要望すること。

8 住宅の密集度や立地条件、まちの形成過程などの地域性に応じた空き家対策の推進

兵庫県は、瀬戸内臨海部に連たんする都市の既成市街地や密集市街地、地方都市の中心市街地、多自然地域の集落群、高度成長期以降に開発された郊外住宅地といった多様な地域から成り立っている。そのため、住宅の密集度や立地条件、まちの形成過程、住宅の構造や工法、人口動向や世代構成、雇用環境、コミュニティの状況、震災や風水害等の災害時の安全性など、地域によって異なる課題を考慮しつつ、1から7の提言をもとに行政や地域住民、事業者などの県民が協働して、施策の重点化・効率化を図りながら、適切な空き家対策に取り組むこと。

V おわりに

空き家問題は戸建て住宅に限らず、都市部の分譲マンションなどにおいても空き住戸の増加により維持管理や建て替え費用が確保できず、中古流通や適正管理・除却がままならないといった共同住宅独自の問題も全国的には生じており、本県においても今後の重要な課題である。

この提言を踏まえ、今後も空き家の動向に着目しながら、背景にあるまちやコミュニティの衰退をどのように再生につなげていくのか、まちづくりとしてどう取り組むべきか、住宅政策という枠にとらわれない議論のもとに、具体的な検討が進められるとともに、その内容が広く周知され、所有者や住民にも問題意識が共有されることを期待する。

兵庫県住宅審議会

会長	小森 星児	
副会長	安田 丑作	
委員	檜谷 美恵子	
委員	キラン・シン・セティ	
委員	山端 和幸	(H24.7～)
(委員	堤 純次	(～H24.7))
委員	三輪 康一	
委員	野崎 隆一	
委員	松原 一郎	
委員	中野 則子	(H25.7～)
(委員	大森 綏子	(～H25.7))
委員	市川 禮子	
委員	濱田 洋	
委員	柴田 眞里	
委員	三上 喜美男	
委員	門田 ゆきえ	
委員	福永 明	(H25.11～)
(委員	辻 芳治	(～H25.11))
委員	新保 雅子	
委員	前川 容洋	
委員	中野 敬偉子	
委員	岡村 英樹	
委員	柴田 愛	
委員	原 吉三	(H25.7～)
(委員	立石 幸雄	(～H25.7))
委員	大塚 たかひろ	(H25.7～)
(委員	前田 ともき	(～H25.7))
委員	下地 光次	
委員	いそみ 恵子	
委員	樽本 庄一	
委員	北川 嘉明	(H25.2～)
(委員	庵途 典章	(～H25.2))
委員	吉村 正弘	(H25.5～)
(委員	麻生 隆	(～H25.5))
委員	大西 誠	(H24.9～)
(委員	糟谷 明人	(～H24.9))

空き家対策にかかる検討小委員会

委員長	安田 丑作	
委員	山端 和幸	(H24.7～)
(委員	堤 純次	(～H24.7))
委員	三輪 康一	
委員	濱田 洋	
委員	中野 敬偉子	

7 その他

(1) 既存法令に基づく対応フロー

ア 消防法

消防法に基づく規制措置の対応フロー

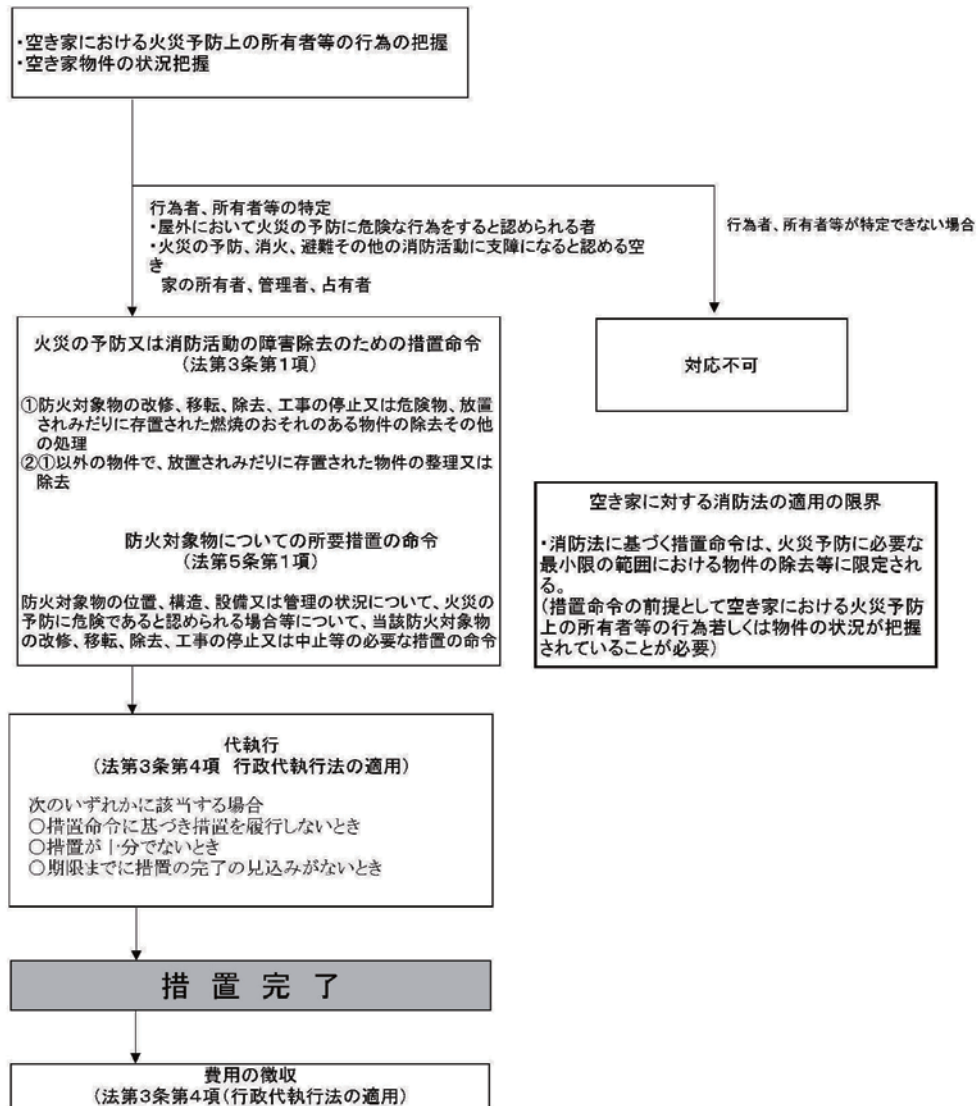


図 消防法に基づく規制措置の対応フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」（山形県）

イ 道路法

道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

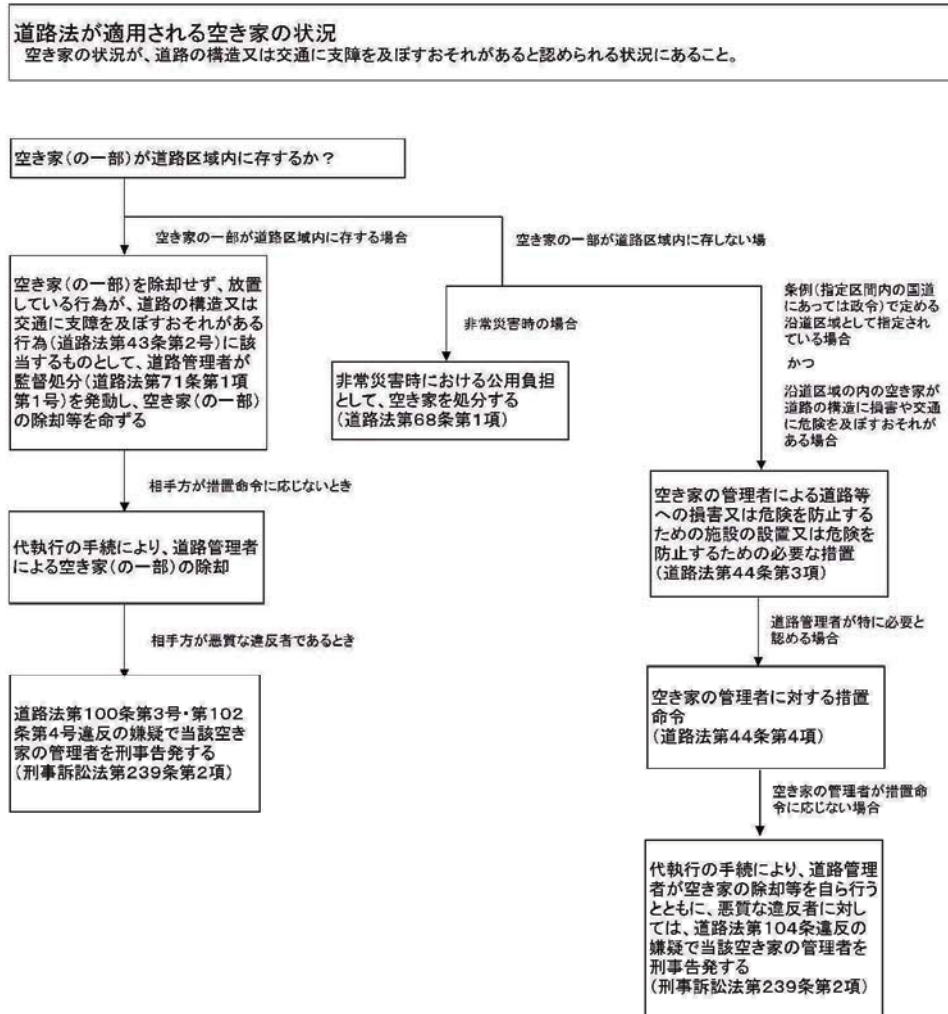


図 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」(山形県)

ウ 災害対策基本法

災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

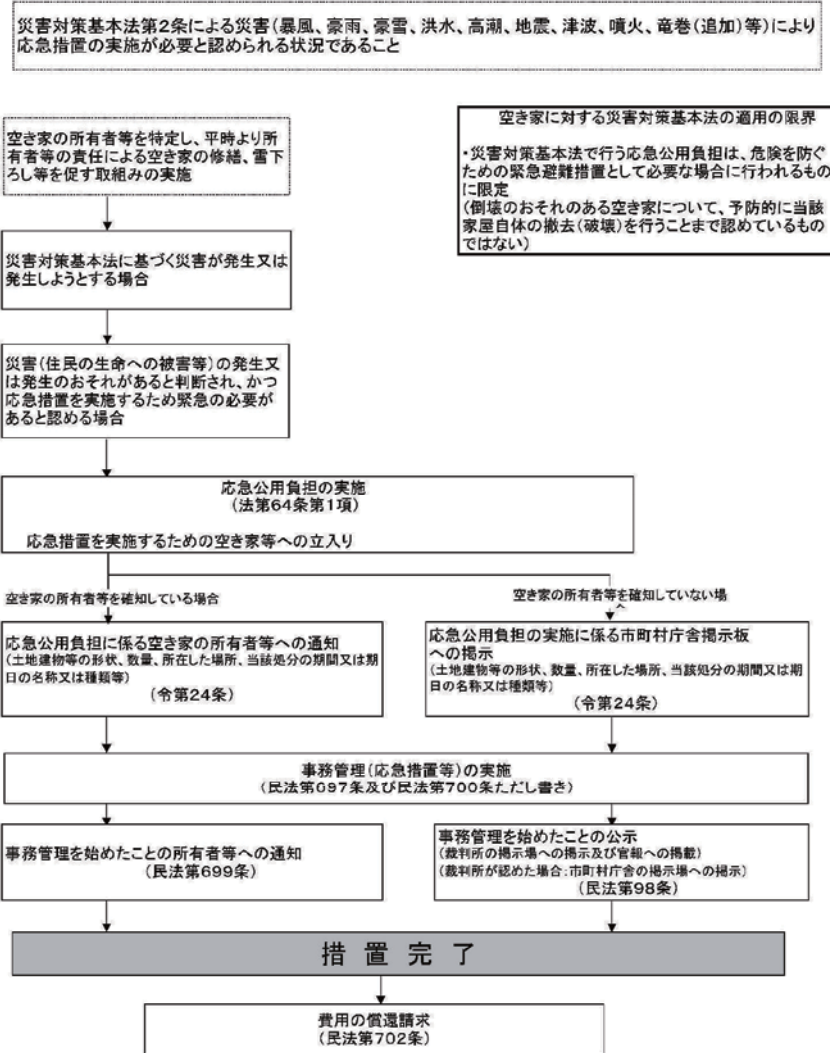


図 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」（山形県）

エ 民法（事務管理）

民法に基づく事務管理の対応フロー

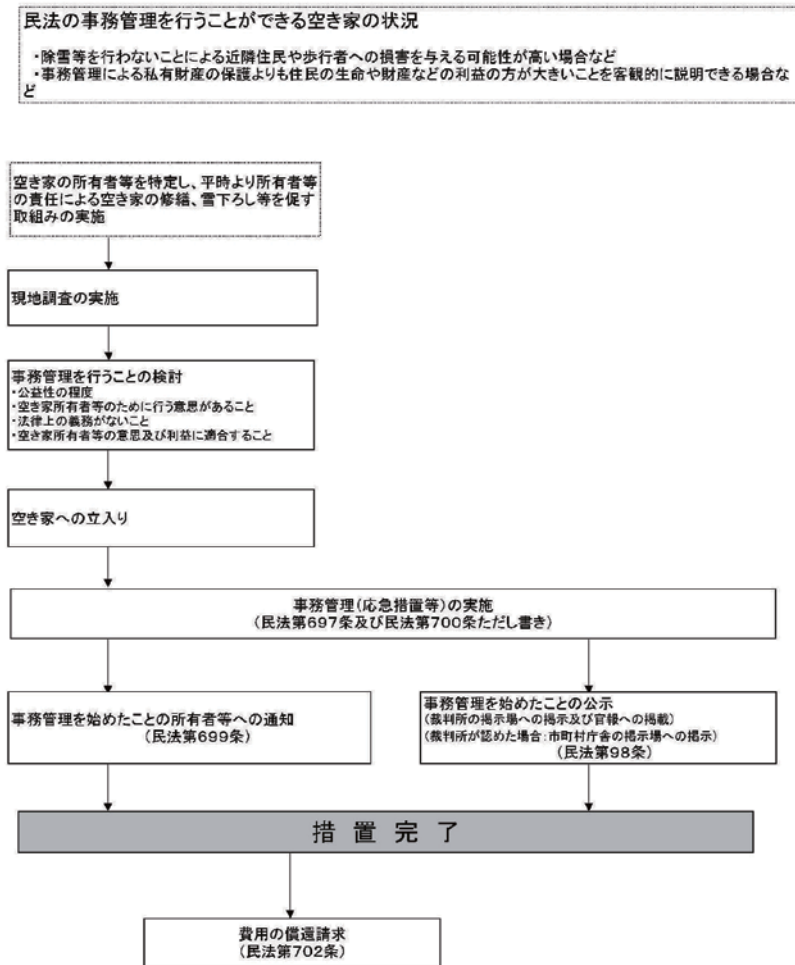


図 民法に基づく事務管理の対応フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」（山形県）

オ 行政代執行法

行政代執行法に基づく代執行手続フロー

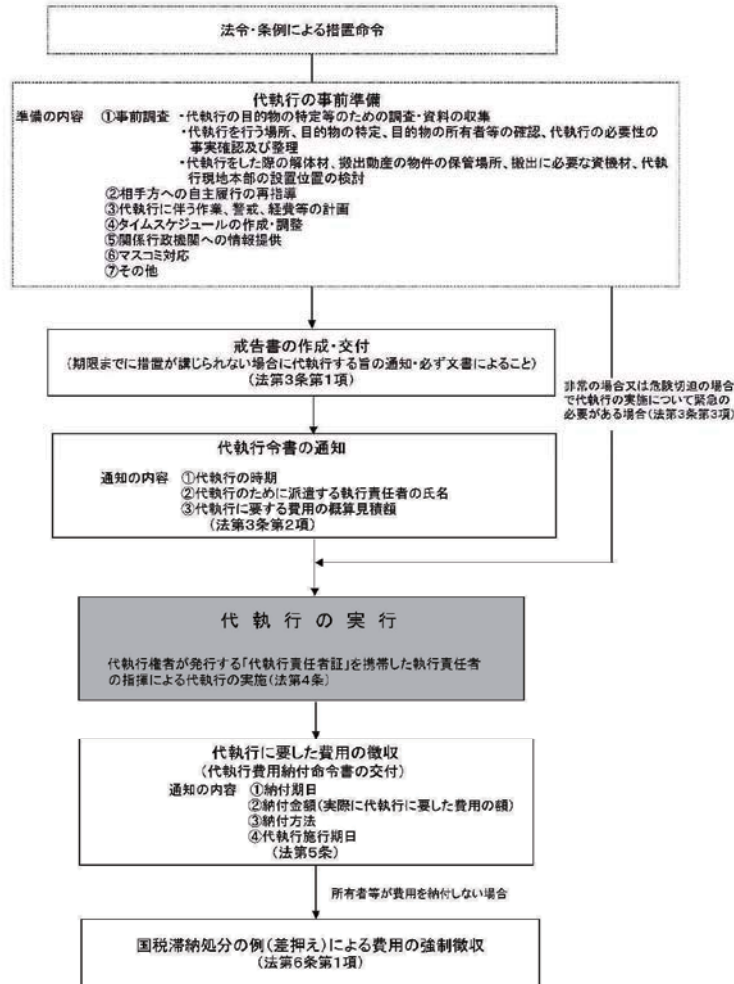


図 行政代執行法に基づく代執行手続フロー

資料：「空き家対策に係る対応指針」（山形県）

カ その他

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、現状に回復することを命ずることができる。また、命令に従わなかった場合は、除却等の代執行を行うことができる。

(2) 固定資産税課税標準特例措置に関する法及び要綱

ア 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）（抄）

（固定資産税に関する用語の意義）

第三百四十一条 固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 固定資産土地、家屋及び償却資産を総称する。
- 二 略
- 三 家屋住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。
- 四～十四 略

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるものを除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

- 一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの当該住宅用地
- 二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける

土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

イ 地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）

（平成22年4月1日総税市第16号総務大臣通知）

第3章 固定資産税

第1節 通則

第1 課税客体

- 1 固定資産税の課税客体である固定資産とは、従前地租、家屋税の課税客体であった土地、家屋のほか、償却資産を併せて総称するものであること。（法341I）
- 2 家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登記されるべき建物をいうものであること。例えば鶏舎、豚舎等の畜舎、堆肥舎等は一般に社会通念上家屋とは認められないと考えるので、特にその構造その他からみて一般家屋との権衡上課税客体とせざるを得ないものを除いては、課税客体とはしないものとする。

第2節 課税標準、税率及び免税点

第1 課税標準及びその特例

- 20（2）住宅から除外される「別荘」とは、日常生活の用に供しない家屋又はその部分（毎月1日以上居住（年間を通じてこれと同程度の居住を含む。）の用に供するもの以外のもの）のうち専ら保養の用に供するものをいい、例えば週末に居住するための郊外等の家屋、遠距離通勤者が平日に居住するための職場の近くの家屋等については、住宅の範囲に含めるのが適当であること。（法349の3の2①）
- 21 小規模住宅用地について課税標準の特例が認められているのは、住宅用地のうち住民の日常生活の最小限必要と認められるものについて一般の住宅用地より更にその税負担を軽減する趣旨によるものであること。（法349の3の2②）

第9章 目的税

4 都市計画税に関する事項

（4）住宅用地については固定資産税と同様の趣旨から課税標準の特例措置が認められているものであり、既存の住宅に代えて住宅が建築中である土地の取扱いについても、固定資産税と同様のものであること。また、法第349条の3の3に規定する被災住宅用地の取扱いについても、固定資産税と同様のものであること。

ウ 不動産登記規則（平成十七年二月十八日法務省令第十八号）（抄）

（建物）

第百十一条 建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。

エ 不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日法務省民二第 456 号法務省民事局長通達）（抄）

（建物認定の基準）

第 77 条 建物の認定に当たっては、次の例示から類推し、その利用状況等を勘案して判定するものとする。

(1) 建物として取り扱うもの

- ア 駐車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。
- イ 野球場又は競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。
- ウ ガード下を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物
- エ 地下停車場、地下駐車場又は地下街の建造物
- オ 園芸又は農耕用の温床施設。ただし、半永久的な建造物と認められるものに限る。

(2) 建物として取り扱わないもの

- ア ガスタンク、石油タンク又は給水タンク
- イ 機械上に建設した建造物。ただし、地上に基脚を有し、又は支柱を施したものを除く。
- ウ 浮船を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。
- エ アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）
- オ 容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

オ 地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の認定について（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号自治省税務局固定資産税課長通知）

地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の具体的な認定に際して、下記のとおり取り扱うことが適当と考えますので、管下市町村への指導方よろしくお願ひします。なお、昭和 48 年 4 月 26 日付け自治省税務局固定資産税課長内かん及び昭和 49 年 3 月 18 日付け自治省税務局固定資産税課長内かんは廃止します。

記

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で外観等からみて別個の家屋と判断できる場合には、例外として別個の家屋として取り扱って差し支えない。
- (2) 付属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。
- (3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。
- (4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。
- (5) 略

二 住居の数の認定

(1)～(3) 略

(4) その全部が別荘の用に供されている住居は、住居として取り扱わないものであること。

三、四 略

カ 見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、見附市内における老朽化その他の理由により周囲の環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の管理義務者に対して建物の解体撤去又は補強補修工事などの措置（以下、「危険回避措置」という。）の実施を促し、危険な状態を回避することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 老朽危険空き家 見附市空き家等の適正管理に関する条例（平成24年見附市条例第17号。以下「空き家条例」という。）第6条第2項の規定により空き家等登録リストに登載された家屋をいう。

(2) 空き家所在地 当該老朽危険空き家の所在する土地及び画地をいう。

(3) 空き家の管理義務者 所有者、占有者、相続人その他の当該老朽危険空き家を管理すべき者をいう。

(空き家所在地に対する住宅用地の特例の取扱い)

第3条 市長は、空き家所在地に対し地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）が適用されている場合、その適用を解除できるものとする。

2 前項により住宅用地の特例の適用を解除する年度は、老朽危険空き家に認定された期日の翌年の1月1日（老朽危険空き家に認定された期日が1月1日の場合は認定された期日）を賦課期日とする年度とする。

(空き家所在地に対する固定資産税の減免)

第4条 市長は、当該老朽危険空き家の認定後、空き家の管理義務者が見附市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成24年見附市規則第42号。）第5条による緊急時における安全措置のための同意書を提出した場合は前条の規定により住宅用地の特例の適用が解除された空き家所在地について、見附市税条例（昭和36年見附市条例第28号。以下「条例」という。）第59条第1項第4号の規定に基づき空き家所在地に係る固定資産税を減免することができる。

2 空き家所在地の所有者が前項の規定によって固定資産税の減免を受けようと

する場合は、納期限前7日までに減免を受けようとする事由を記載した申請書を市長に提出しなければならない。

3 第1項の規定によって受けた固定資産税の減免の事由が消滅した場合においては、空き家所在地の所有者は直ちにその旨を市長に申告しなければならない。

4 空き家所在地の所有者若しくは空き家の管理義務者又は空き家所在地が次の各号の一に該当する場合については、減免の対象としないものとする。

(1) 空き家の管理義務者が空き家条例第10条による命令を受けた場合

(2) 空き家所在地の所有者が賦課期日現在において市税等を滞納している場合

(3) 空き家所在地が賦課期日現在において営利目的で使用されている場合

(4) その他、市長が減免することが適当でないとした場合

(減免の有効期間)

第5条 前条による固定資産税の減免の有効期間は、第3条第2項により住宅用地の特例が解除される年度とその翌年度とする。

(減免額の算定方法)

第6条 減免額は、住宅用地の特例が解除される年度の賦課期日現在(翌年度についてはその年度の賦課期日現在)の当該家屋の状態において住宅用地の特例の規定に準じ軽減額を算出するものとする。

2 住宅用地の特例が解除される年度の翌年度の賦課期日より以前に当該老朽危険空き家が撤去された場合においては、住宅用地の特例が解除される年度の賦課期日現在における家屋の状態において住宅用地の特例に準じ算出するものとする。

(減免の終了)

第7条 減免の適用期間内に次の各号の一に該当する場合については、該当すると認められた期日の属する年度をもって減免期間を終了するものとする。

(1) 空き家所在地が専ら人の居住の用に供された場合

(2) 売買等の理由により空き家等所在地の所有者が変更となった場合

2 減免の適用期間内に次の各号の一に該当する場合については、特段の事情のない限り第5条の規定にかかわらず該当したと認められる日をもって減免を終了するものとする。

(1) 第1項に該当しない場合において、空き家所在地が営利目的で使用された場合

(2) 当該老朽危険空き家について危険回避措置を行わないまま、空き家所在地に空き家の管理義務者により専ら人の居住の用に供する家屋以外の家屋及び周辺環境への安全対策以外の目的で構築物等が建築された場合

(3) 空き家の管理義務者が空き家条例第10条による命令を受けた場合

(4) その他、市長が減免を終了すべきとした場合

(都市計画税の減免)

第8条 当該空き家所在地が市街化区域に存在する場合は、都市計画税について本規定を準用するものとする。

附則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

空き家対策ガイドライン【参考資料編】

平成 26 年 2 月発行

編集・発行

兵庫県地域住宅政策協議会