

【資料4】空家等への対策(例)

本紙では、本編の「対策の柱」の内容を踏まえた、空家等への対策事例・補足説明をお示しします。

対策の柱1 空家等に対する関心を高めます

1-1. 広報・パンフレット等の作成・周知

◆ 「地域との連携」に関する事例

半田市の空家等対策計画では、『古い住宅が多い傾向にある旧市街地や空家等が多く存在する地区で、自治区の会議等で空家に関する情報をPRし、意識啓蒙を図る』とされています。

◆ 「所有者への意識啓発」に関する事例

所有者の死後、適切な相続・登記が行われないことにより、所有者が不明確となり、長期にわたり空家等として放置されることを防ぐための取り組みとして、『土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について、市民への啓発を図ります』と記載している事例があります。



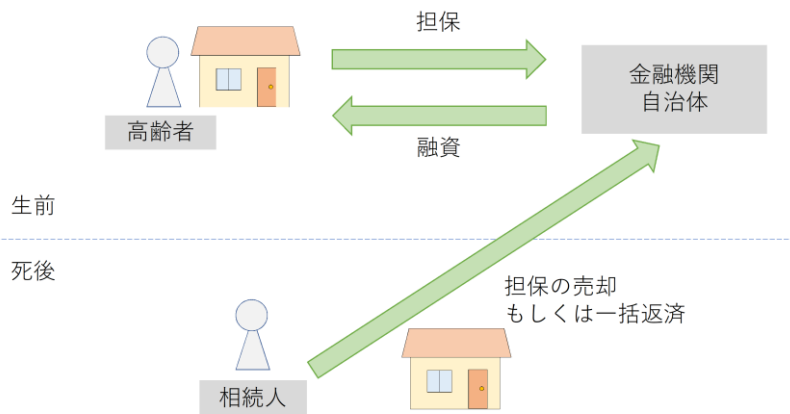
埼玉県「空き家予防のために 相続・認知症対策の道しるべ」

出典： <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/documents/souzoku-chirashi.pdf>

1-3. 空家等の発生抑制に役立つ制度の紹介

◆ 「リバースモーゲージ」の補足説明

- ✓ 高齢者が自宅に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して一括返済する制度です。
- ✓ 相続によって、固定資産税を払ったり家を管理したりする必要がなくなります。
- ✓ 民間金融機関によるもので、以下の事例があります。
 - ・ 知多信用金庫「ゆうゆう人生」
 - ・ 各県社会福祉協議会によるもの(例：愛知県社会福祉協議会「不動産担保型生活資金」)



リバースモーゲージのイメージ図

◆ 「優遇税制度」の補足説明

- ✓ 税優遇制度として、「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」があります。これは、自宅に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して一括返済する制度です。
- ✓ 2023年12月31日が特例の適用期間となっています。

空き家の発生を抑制するための特例措置
(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後に**その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

制度のイメージ

(※)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります

国土交通省ホームページ「空き家の発生を抑制するための特例措置」より

出典：<https://www.mlit.go.jp/common/001296447.pdf>

対策の柱2 空家等の把握に努めます

2-3. 空家等データベースの運用

◆ 「データベース」の事例

- ✓ 「空家等実態調査で把握した情報、市民などから相談や問い合わせがあった情報について「居住その他の使用がされていない期間が1年未満」であり、空家等の定義から外れている建物に対しても、「空家等予備軍」の情報把握として取り扱いを検討する」事例があります。

対策の柱3 適切な維持管理を支援します

3-1. 適切な維持管理に役立つ情報提供

◆ 「事業者との連携」の事例

- ✓ 業者のリストを作ったり、管理代行業の団体と連携して活用を促進したりする取り組みがあります。
- ✓ 富山県高岡市では空き家管理サービスを実施する団体を紹介しています。
- ✓ 愛知県内において、空家・空地の管理代行サービスを実施している組織（NPO 法人 あいち空地・空家管理センター）もあります。

空き家
そのままにいませんか？

倒壊・落書き・不法投棄
空き家にごおくと、ご近所や地域に様々な迷惑となることがあります。

無人的ご自宅の管理を私たちに任せ下さい!!

① 空き家管理サービスとは
② 管理料金
③ ご報告

高岡市空き家活用推進協議会
TEL 0766-25-0021

氷見市空き家活用推進協議会
TEL 0766-74-8075

空き家管理サービスの点検項目と内容（現行）

点検・サービスの項目	点検・サービスの内容	お手軽パック	標準パック	安心パック
建物外観チェック	目視による異常確認	●	●	●
外部侵入確認	無断駐車やゴミの不法投棄の確認	●	●	●
周辺環境確認	大規模な建設工事等による環境変化の確認	●	●	●
郵便物回収転送	指定の郵便物を依頼主に転送（送料別）	●	●	●
庭木・雑草確認	雑草や庭木の確認（除草や剪定は別途）	●	●	●
非常時巡回	台風・地震・大雪・豪雨・火災後の巡回点検		●	●
内部経路清掃	床清掃（標準：2ヶ月に1回、安心：1ヶ月に1回）		●	●
建物内観チェック	目視による異常確認		●	●
通気・換気	約30分程度の換気		●	●
雨漏り確認	室内の天井・床等の雨漏り跡の目視		●	●
漏水チェック	水道メーターにて漏水チェック		●	●
通水サービス	一定の通水により錆等の排出（劣化防止）		●	●
定期シロアリ点検	毎年1度のシロアリ点検			●
定期屋根点検	毎年1度春先に屋根に上がり屋根の点検			●
設備点検	ボイラー・エアコン等の稼働による異常確認			●
自治会連絡業務	毎月指定宅（自治会長・班長等）連絡業務			●
庭木剪定害虫駆除 除草・除草剤散布 除雪・屋根雪おろし 側溝清掃 ハウスクリーニング ハウスマフォーム	剪定や害虫の駆除等 草刈り・草取り・除草剤散布等 屋根の雪下ろし 側溝の泥、葉っぱ等の除去作業 湯室時や使用時のハウスクリーニング 異常箇所の修繕・塗繕作業			別途見積り ※その他、サービス内容外の変更もオプションとして別途見積り

左) 高岡市空き家活用推進協議会チラシ

出典：<http://www.t-akiya.com/management>

右) 高岡市空家等対策計画より「空き家管理サービスの点検項目と内容」

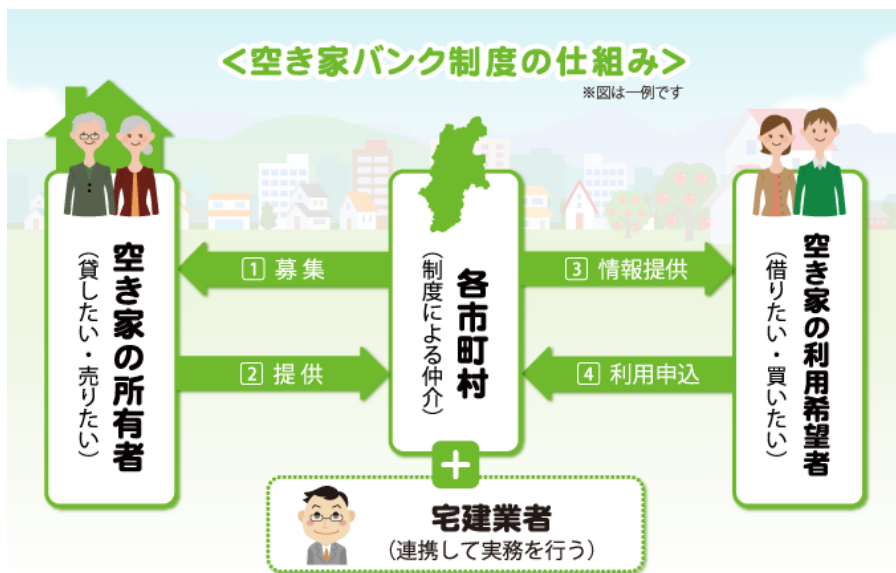
出典：<https://www.city.takaoka.toyama.jp/kentiku/kurashi/jutaku/akiya/documents/300403akiyanadotaisaku.pdf>

- ◆ その他の事例（ふるさと納税と連携した管理サービスの事例）
 - ✓ 群馬県前橋市等では、管理業者である「日本空き家サポート」と連携したサービスがあります。
 - ✓ 100,000円以上の寄附で、月1回約60分の管理作業を3か月間実施します。管理作業の様子を撮影した動画・写真をPCやスマホで確認することができるようになっています。

対策の柱4 空家等の利活用を進めます

4-1. 空家等の所有者等と利活用希望者とのマッチング

- ◆ 「情報提供とマッチング」に関する事例
 - ✓ 空家バンクについて、「空家バンクに登録された空家等について、ホームページ等に掲載し周知する」事例があります。



「楽園信州空き家バンク」ホームページより

出典：<https://rakuen-akiya.jp/about/>

- ✓ 「空家等の有効活用の事例を情報発信する等、市民や所有者等の意識醸成に努めている」事例があります。
- ✓ 「住み替えの意向がある方に対して、一定期間貸し出す支援方を検討している」事例があります。

4-2. 空家等の利活用に役立つ制度の紹介

◆ 「既存制度」の補足説明

- ✓ DIY型賃貸借等の新しい賃貸借の仕組み（国：家主向け手引き、ガイドブック、契約書式例の作成公表）
- ✓ 中古住宅の流通促進が期待できる住宅診断（ホームインスペクション）制度
- ✓ 住宅としての適性を有する空家等が対象の「新たな住宅セーフティネット制度」
- ✓ 高齢者、障がい者等を対象に、低廉な賃貸住宅供給のための改修費補助制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）
- ✓ 中古住宅の現状と性能を第三者機関が評価する「住宅性能表示制度」
- ✓ 利活用のための耐震診断・耐震改修
- ✓ マイホーム借上げ制度

4-3. 地域に役立つ利活用の促進

◆ 「地域に役立つ利活用」の事例

- ✓ 宮崎県小林市では「移住・定住を促進し、人口の増加による市の活性化を図るため、移住希望者の生活体験及び移住準備の利用に供する小林市短期型お試し移住施設として運営されている」事例があります。



フロンティア荘(宮崎県小林市)

出典：<http://kagayakenojiri.com/frontia-sou/>

対策の柱5 空家等の除却・除却後の跡地活用を進めます

5-1. 空家等の除却に関する情報提供・支援

◆ 「解体費の補助」の事例

- ✓ 豊浦町では、空家等対策計画の中で「老朽化した空家等の除却に際しては、解体費用の補助（倒壊危険建築物）を行い推進します」と記載しています。
- ✓ 南会津町では、「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題も上げられていることから、町では平成26年度より「危険空き家等除却事業補助」制度により、除却を促しています。除却補助制度については、管理不全による危険空き家であることが条件となりますが、当制度の該当とするため、空き家等を適正管理しなくなるなど、モラルハザードを招く恐れもあることから、当制度は本計画の見直し時期である平成32年度までの時限措置とします。」と記載しています。
- ✓ 半田信用金庫では空家解体ローン（はんしん空き家サポートローン）があります。

5-2. 地域等との協働による跡地活用

◆ 「地域の役に立つ空間」の事例

- ✓ 地域の防災性向上に資するスペースとしての活用や、市街地の駐車場としての活用事例があります。
- ✓ 密集市街地において、老朽化した建物の跡地や低未利用地などを固定資産税の非課税化の代わりに市が無償で借り受け、必要に応じて老朽建築物の除去費を補助している事例（神戸市）があります。



神戸市「まちなか防災空き地事業」