

空き家利活用シンポジウム in SAKAIMINATO

空き家問題の処方箋

2021.3.13

明治大学 野澤千絵

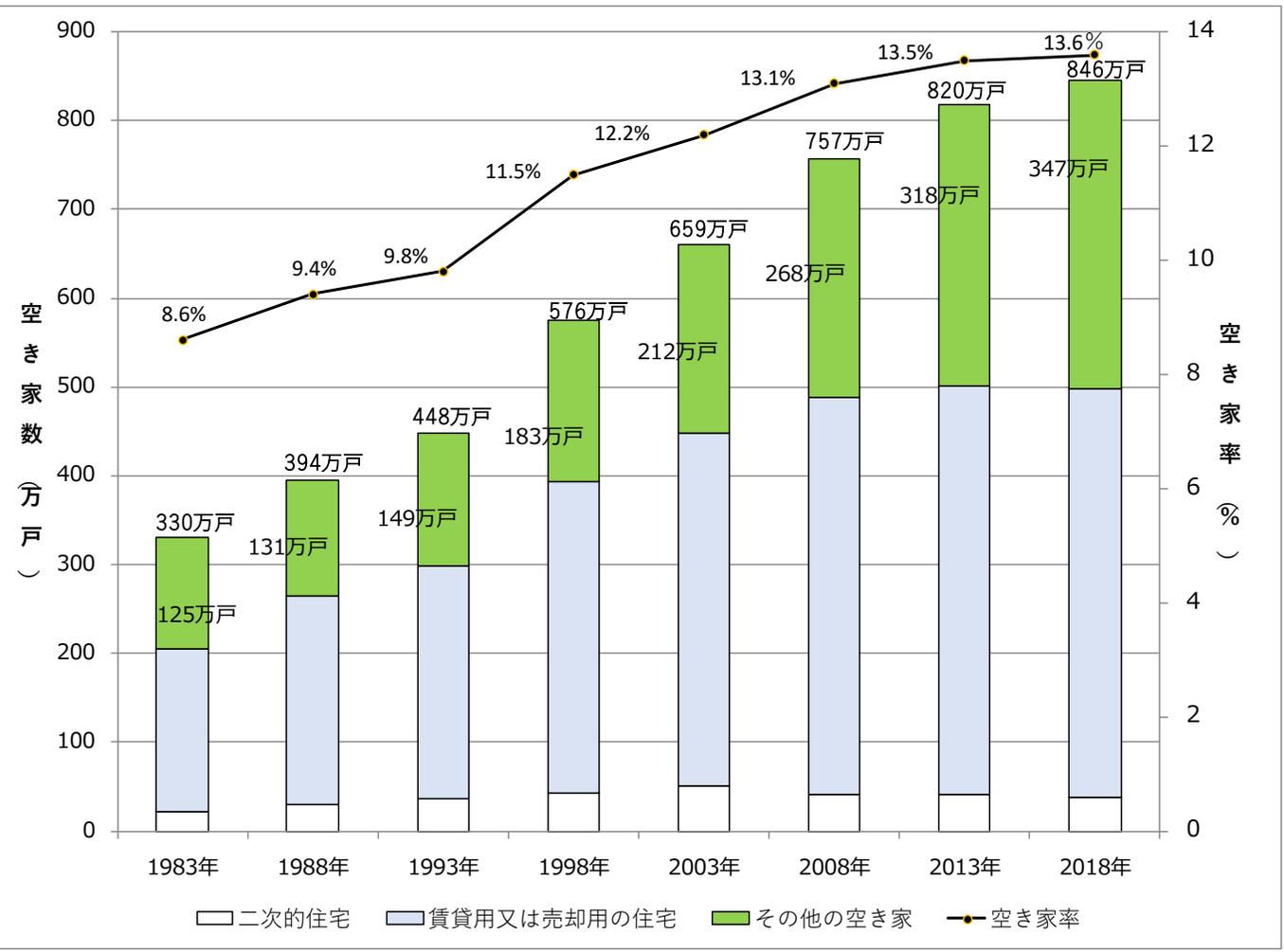
お願い

配布資料やオンライン講義で画面に表示する画面・写真等のスクリーンショット、動画撮影、及びそれらをインターネット上への無断公開は厳禁です。

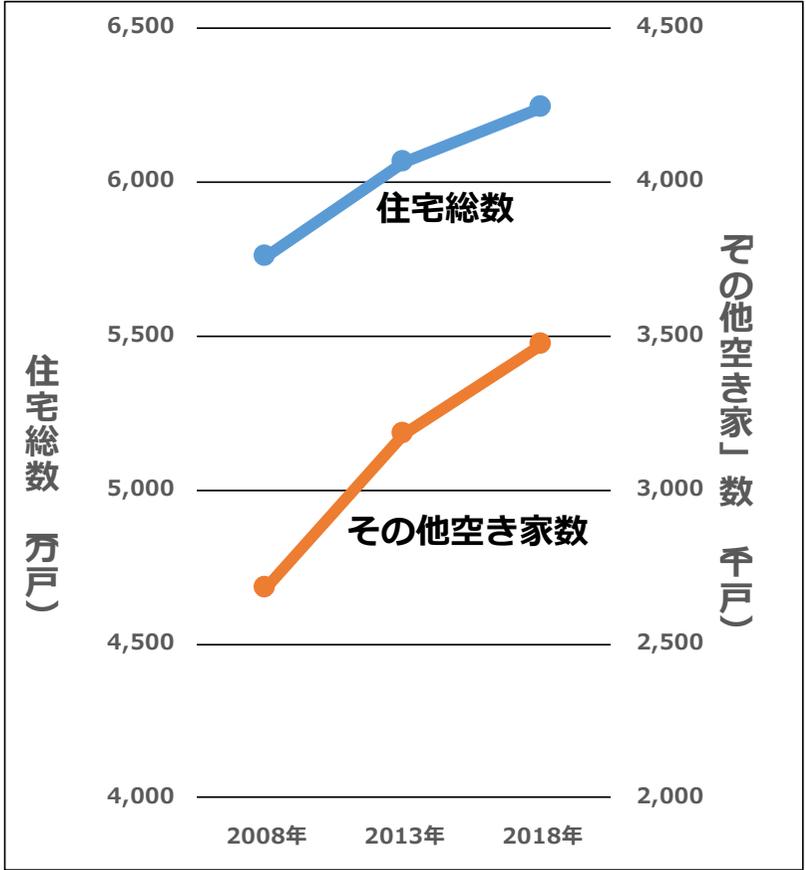
何卒、ご理解・ご協力の程、よろしくお願いいたします！

住宅過剰社会の到来

右肩上がりに増加する住宅総数と空き家



最新の住宅・土地統計調査では、
空き家率は横ばいに
…住宅総数の増加も要因



図表 空き家数の推移 (出典：総務省「住宅・土地統計調査データを元に作成)

日本の空き家政策史

日本の空き家政策：周
辺に危険が及ぶ空き家
(特定空き家等)が中心

	空き家総数 (空き家率)	主な法制度・税制等の改正
2000年頃～	576万戸 (11.5%)	主に、地方の移住促進施策として空き家バンクの取り組みが本格化
2003年	659万戸 (12.2%)	建築基準法に基づく代執行：1994年～2003年で4件
2008年	757万戸 (13.1%)	国による空き家補助制度「空き家再生等推進事業」スタート
2010年		全国初の空き家等の適正管理に関する条例施行（所沢市）
2013年	820万戸 (13.5%)	建築基準法に基づく代執行：2004年～2013年で6件* ²
2015年		「空き家等対策の推進に関する特別措置法」施行 →市町村による空き家対策の本格化 ・市町村の固定資産税課税情報の内部利用が可能に。特定空き家等に対する固定資産税の軽減措置の解除可能に 全国初の空家特措法に基づく行政代執行（横須賀市）
2016年		住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」改定【成果指標】2013年→2025年で、既存住宅流通の市場規模4兆円→8兆円、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」：318万戸→400万戸程度におさえる 空き家の譲渡所得の3000万特別控除、買取再販事業の不動産取得税の軽減措置などの税制改正（2023年12月末まで延長決定） 買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合の不動産取得税減額の特例措置（2021年3月末まで延長決定） 個人所有の住宅の賃貸化に向け、借主の意向を反映して回収を行うことができるDIY型賃貸借の契約書式例・ガイドブック等の公表
2017年	846万戸 (13.6%)	「全国版空き家・空き地バンク」試行、2018年4月より開始
		安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）告示公布
		物件価格が400万円以下の低廉な宅地建物の売買等を促進するための仲介等にかかる報酬額の告示改正
2018年		都市のスポンジ化対策として、都市再生特別措置法等改正 戸建て住宅等の用途転用の円滑化に向けた建築基準法改正（用途変更の際の建築確認手続き不要規模：100㎡→200㎡以下に） 「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」制定 特定空き家等に対する措置の実績（2015年～2018年10月まで） 命令：計88件 代執行：計29件 略式代執行：89件

空き家には、 様々なフェーズがある

フェーズ0
空き家予備軍レベル

相続
住み替え
施設入居等

問題先送り

フェーズ1
空き家化初期レベル

フェーズ2
利活用可能レベル

- 既存住宅の売却
- 既存住宅の賃貸
- 解体後、土地売却
- 解体後、土地保有

フェーズ2までに
住まいの終活を完了する
ことが重要！

フェーズ3
特定空家等
未済レベル

フェーズ4
特定空家等レベル

フェーズ5
対応困難レベル

- 所有者の高齢化・認知症・海外居住
- 相続問題が解決の見込みなし
- 当事者意識が少ない相続人への代替わり
- 所有者が多数・所在不明による所有者不明化
- 相続放棄等に伴う相続人不存在化
- そもそも相続人不存在

市町村から所有者等に適正管理の
お願いの連絡スタート

市町村等による主な取り組み

- 空き家実態調査
- 空家等対策計画の策定
- 空家等対策協議会の設置・運営
- 特定空家等への助言・指導・勧告
- 空き家等の解体・活用支援のための
助成制度の創設
(解体費、空き家改修、家財道具整
理費等への助成)
- 空き家バンクの設置・運営
- 行政代執行

公費解体（代執行）
相続財産管理人制度を利用した
国庫への帰属など

市町村もお手上げ
一定数は、塩漬け状態
のまま、地域で残り続
ける
→将来に対応押し付け

※市町村：緊急性・公共
性が高いのみ対応（市町村
の財源・人員不足、モラルハ
ザード等の問題）

「住まいの終活」
が社会システム
として根付く
ことが必須

空き家問題の根本要因② = 住宅を「たたむ」支援策の不足

住宅を「つくる」支援策

住宅を「使う」支援策

住宅を「たたむ」支援策が不足

	新築	中古住宅	解体の際の税制の現状
所得税・住民税	住宅ローンの残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除	【投資型・現金購入者向け】長期優良住宅や低炭素住宅に対応した住宅の場合、標準的な費用額の10%を所得税額から控除（限度額あり） 【ローン型・ローン利用者向け】ローン残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除	<ul style="list-style-type: none"> ■固定資産税の住宅用地の軽減措置：解体した方が不利 ■空き家の譲渡所得の3000万特別控除：売れた場合にしか、譲渡費用として解体費を差し引けない ■売れていない段階での解体費：「家事費扱い」で減税措置なし ■相続人（所有者）は解体費に負担感
固定資産税の軽減	新築の場合、税額を3年間（中高層耐火建築物の場合は5年間）1/2に減額	リフォームをした翌年分の税額について、長期優良住宅化、耐震改修、省エネ・バリアフリー改修の場合に、一定割合を減額	
住宅取得資金にかかる贈与税非課税	直系尊属から贈与を受けて新築した場合、一定額までの贈与税を非課税	直系尊属から贈与を受けて中古住宅を取得した場合、一定額までの贈与税を非課税	



■特定空き家等レベルに至る空き家の数を減らし、地域への悪影響と共に、空き家問題に対する将来の市町村の税負担の軽減

■解体後の跡地において時代のニーズに合った新築をつくる余地を生み出し、街の世代交代や地域経済の活性化に寄与

■問題先送り空き家を減らし、空き家となった実家等を抱える相続人（相続予定人）が救われる

※解体費：地価に関係なくコストが必要

【先進的な市町村の動き】

■神戸市：空き家の固定資産税優遇を廃止(2020/10/30 20:25日本経済新聞)

老朽化が目立つ空き家について、固定資産税の税優遇を2021年度から本格的に廃止する
→長年放置され地域の景観を損なう建物については住宅と見なさず、所有者などに解体・修繕の意思がなければ「更地」と同様に固定資産税の支払いを求める。

■川口市：特定空き家等に認定していなくても、管理がなされていない空き家がある住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の解除について検討着手

→居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家を対象に、空き家対策部門から候補となる対象リストを税務部門へ提供し、今後、税務部門が精査していく予定

■高崎市空き家解体助成金制度（2014年6月から、高崎市空き家緊急総合対策の一つとして実施）

住居として建築した建築物で、おおむね10年以上居住その他の使用がなされていないことが確認でき、周囲への危険や悪影響がある、またはその恐れがある空き家等（戸建て、店舗が廃業した併用住宅の空き家）に対する解体費用の一部（上限100万円）を助成
2014年6月から5年間で解体助成実績：679件、6.2億 →約半数が何らかの土地利用あり（高崎市調査）

■毛呂山町建築物不燃化推進事業補助金（2019年11月1日から、老朽建築物の除却及び隣地を取得しての建替えを促進するために実施）

空き家が多い住宅団地（不燃化推進地域・居住誘導区域）を対象に、旧耐震、または耐用年数（木造22年）をすぎた住宅を解体する際に解体費用の一部（上限50万円）を助成する制度をスタート

国の動き～新たな住生活基本計画（案）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度 ※現在、検討中

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 所有者等による適切な管理の促進とともに、**周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却**等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して、古民家等の空き家の改修等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 中心市街地等において、空き家の除却と合わせた敷地整序や空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備などを、地方創生やコンパクトシティ等と一体的に推進
- 空き家の情報収集や発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子供を産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

成果指標（案）

■市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数〔新規〕

9万物件

（2015年5月～2020年3月の約5年間）

⇒ 20万物件

（2021～2030年の約10年間）

■居住目的のない空き家数〔継続〕

349万戸(2018年)

⇒ 400万戸程度におさえる(2030年)

民法・不動産登記法改正（所有者不明土地関係）に向けた検討ポイント

所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

※以下は、現時点では検討中の内容

- 相続が発生しても相続登記の申請は義務ではない
- 土地の価値が低い場合、相続登記をしようと思わない
- 外国に居住する所有者の連絡先の把握が困難



【相続登記の申請の義務化等】

- 不動産を取得した相続人に、**相続登記・住所変更登記の申請を義務付ける**方向で検討（相続登記の**申請義務違反に対する過料**に処する旨の規律も検討）
- 相続人からの簡易な申出による氏名・住所のみの報告的な**相続人申告登記制度（仮称）**の新設を検討
 - 相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく、報告的な登記として位置付け
 - 当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない
 - 登記申請義務の履行に利益を付与する方策：引き続き検討
- 登記漏れ防止のため、登記官が被相続人名義の不動産の目録を証明する制度（**所有不動産目録証明制度（仮称）**）の新設を検討
- 登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得して不動産登記情報の更新を図る方策を検討

【その他の見直し】

- 外国に居住する所有者に関して、国内の連絡先の登記制度の新設や、外国住所の確認書類の見直しについて検討

出典：法務省民事局資料「法務省の取組について」

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（令和元年12月3日）、法務省法制審議会－民法・不動産登記法部会

民法・不動産登記法改正（所有者不明土地関係）に向けた検討ポイント

所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

※以下は、現時点では検討中の内容

【土地所有権の放棄】

土地の管理コストの他者への転嫁や、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがあるため、**限定された要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認め、放棄された土地を国に帰属させる方向で検討**

→土地の所有権を放棄することができるとする要件案（下記全てを満たす場合）

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること。
- ② 土地に第三者の使用収益権や担保権の設定がなく、所有者以外の土地占有者がいないこと。
- ③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること。
例えば、㊲建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物（工作物・車両・樹木等）が存在しないこと、
①崖地等の管理困難な土地ではないこと、②土地に埋設物や土壌汚染がないこと、③土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと
- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること。
- ⑤ 土地所有者が相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等ができないこと。

→手続き案

土地所有権の放棄の要件の有無を**国の行政機関（放棄された土地の管理機関とは別機関を想定）が事前に審査し、この機関が放棄を認可することにより国庫帰属の効果が発生すると前提**

【遺産分割の期間制限】

遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度の創設に向けて検討

- 土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでない
- 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合に権利関係が複雑化



出典：法務省民事局資料「法務省の取組について」

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（令和元年12月3日）、法務省法制審議会－民法・不動産登記法部会

民法・不動産登記法改正（所有者不明土地関係）に向けた検討ポイント

所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

※以下は、現時点では検討中の内容

- 共有者の一部が不明の場合、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる
- 財産管理人は、不在者等の特定の土地だけでなく、その余の財産も管理することとされているため、制度が活用しにくい
- ライフラインの導管設置等のために隣地を使用する際の規律について民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難
- 所有者不明土地が管理されないことで荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ

【共有関係にある所有者不明土地の利用（民法の共有制度見直し）】

- 不明共有者等に公告等をした上で、残りの共有者の同意で、土地の利用を可能にする制度の創設を検討
- 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなど、共有関係を解消する制度の創設を検討

【所有者不明土地の管理の合理化（民法の財産管理制度見直し）】

- 所有者不明土地の管理に特化した土地管理制度の創設や、不在者財産管理制度・相続財産管理制度の合理化を検討

【隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理（民法の相隣関係規定見直し）】

- ライフラインの導管設置等のために他人の土地を使用できる制度の創設を検討
- 近傍の土地所有者等による管理不全土地所有者に対する管理措置請求制度を検討

出典：法務省民事局資料「法務省の取組について」

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（令和元年12月3日）、
法務省法制審議会－民法・不動産登記法部会

自治体が取り組む空き家政策の例

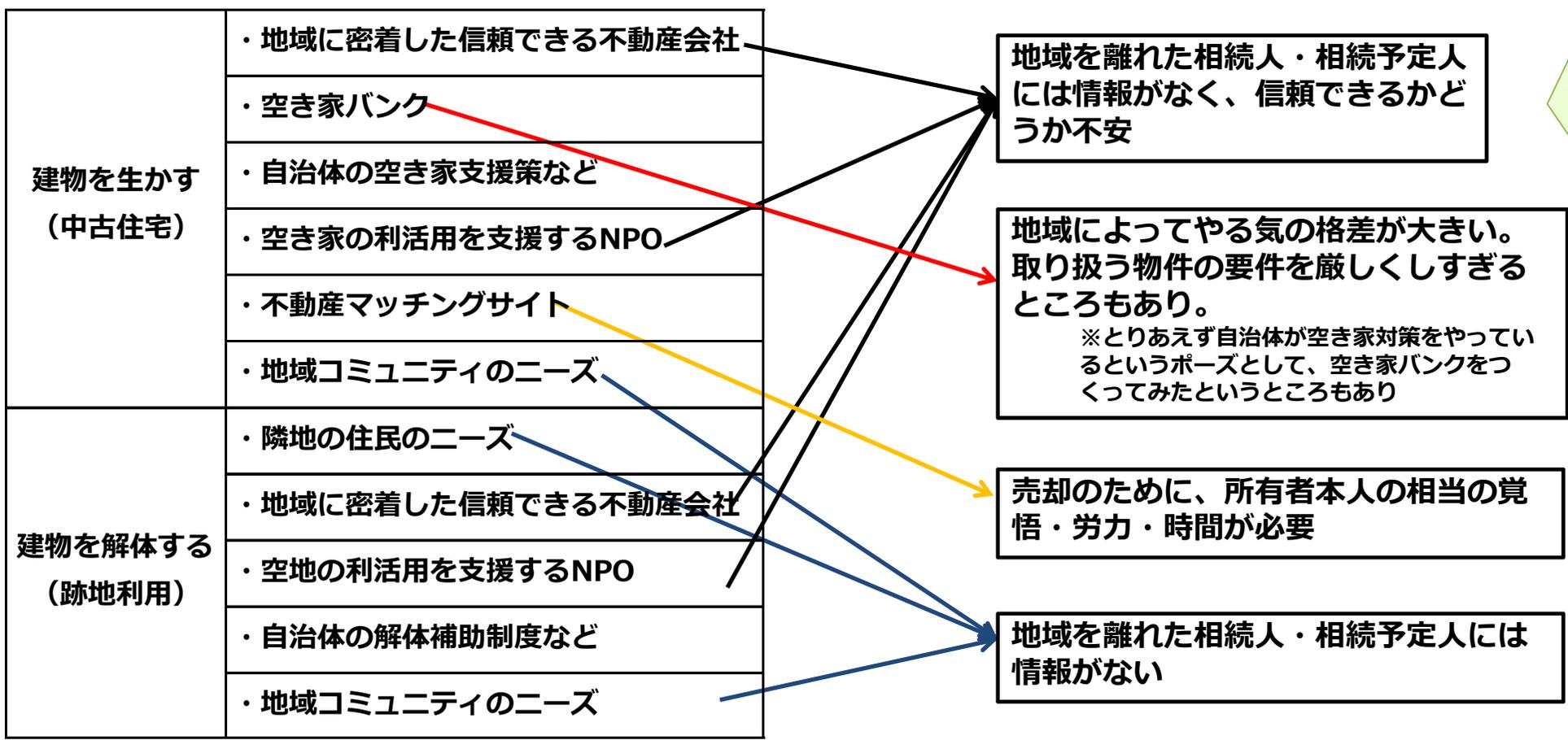
- ・ 空き家に関する相談会・セミナー開催等
- ・ 空き家に関する専門家派遣
- ・ 空き家相談窓口の開設
- ・ 空き家の利活用に関する専門家・不動産事業者等との連携協定の締結
- ・ 空き家の利活用に向けた所有者情報について連携協定締結の不動産事業者等への提供 (所有者等の同意要)
- ・ 空き家の利活用に対する不動産事業者等への報奨金制度
- ・ 空き家の解体費補助
- ・ 空き家の遺品整理費補助
- ・ 既存住宅・空き家の利活用支援 (購入・リフォーム補助等)
- ・ 既存住宅・空き家の流通に向けた金融機関との連携 (金利優遇)
- ・ 空き家の地域利用 (まちの居場所化など) への補助
- ・ 空き家バンクの運営、NPO等に対する運営支援
- ・ 空き家の面的対策 (北九州市が、住宅事業者等の提案に基づき、空き家が面的に発生している地区の空き家所有者の売却意向・同意取得後、住宅事業者をつなぎ、建替え・リノベーションを推進するためのモデル事業として事業者を募集)

etc



- ①流通性が低い物件・エリアの流通・活用を行う担い手育成と支援策の充実
- ②空き家発生予防 (= 住まいの終活の推進)
- ③都市計画と住宅政策の連携 (区域指定を伴う空き家の利活用支援策)

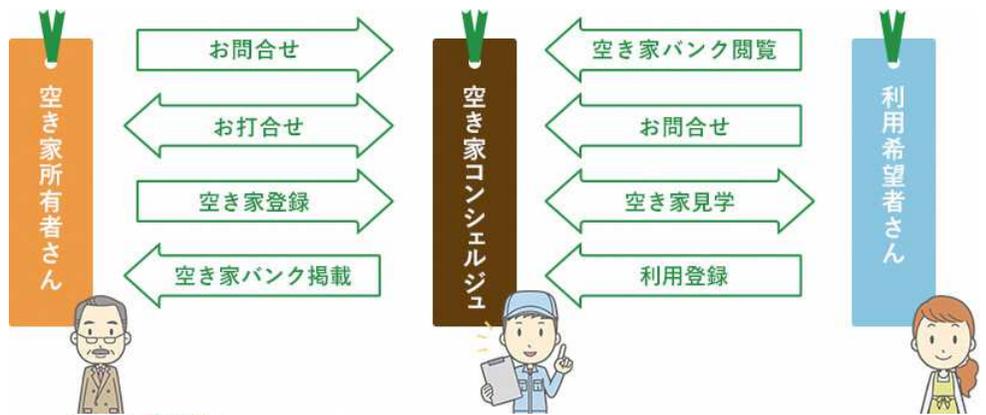
①流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策の充実



相続発生前の段階で、**地域とのつながりが切れていない時期の方が、はるかに有効な情報がゲット可能！**

①流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策の充実 信頼できる地域に根差したまちづくりNPOや空き家バンクとの連携・支援

NPO法人 空き家コンシェルジュ（奈良県）



主な活動内容

行政や地域との連携をはじめ、建築・税務・法務など各専門家スタッフによる、奈良県内の空き家を通じて地域活性につなげていく活動を進めています。

- (1) 空き家・空き地物件の定期的巡回
- (2) 維持管理業務
- (3) 賃貸物件の所有者と行政や地域自治会との橋渡し業務
- (4) 老朽化物件のメンテナンス建築などのサポート業務
- (5) 空き家・空き地有効活用の勉強会の開催支援業務
- (6) 賃貸物件の所有者への情報交換会の開催や会報誌の発刊
- (7) 各分野の専門家によるセミナーや勉強会の開催業務

空き家を活用した、お試し賃貸やサブリースの取り組みも行っている

NPO法人 つるおかランドバンク

- ランドバンクが、**土地の取得・除却**、道路用地の確保、**隣地への売却等のコーディネート**
- 隣地住民のニーズ（子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等）に応えながら、**狭隘道路の拡幅や狭小宅地の解消**

空き地・空き家のお医者さん つるおかランド・バンク



出典：つるおかランドバンク・空き家コンシェルジュの各ウェブサイト

①流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策の充実 意識の高い地域コミュニティとの連携～江津市波子町まちづくり活性化協議会の取り組み

協議会の実態調査の結果
町内の約400件の住宅のうち、
80件程度が空き家状態に



約80件→活用された空き家約30件
ここ数年で移住者：約50人

活用された空き家



波子地域
コミュニティ
交流センター



①流通性が低い物件・エリアの担い手育成と支援策の充実
田辺市（和歌山県）の空き家除却支援の取り組み

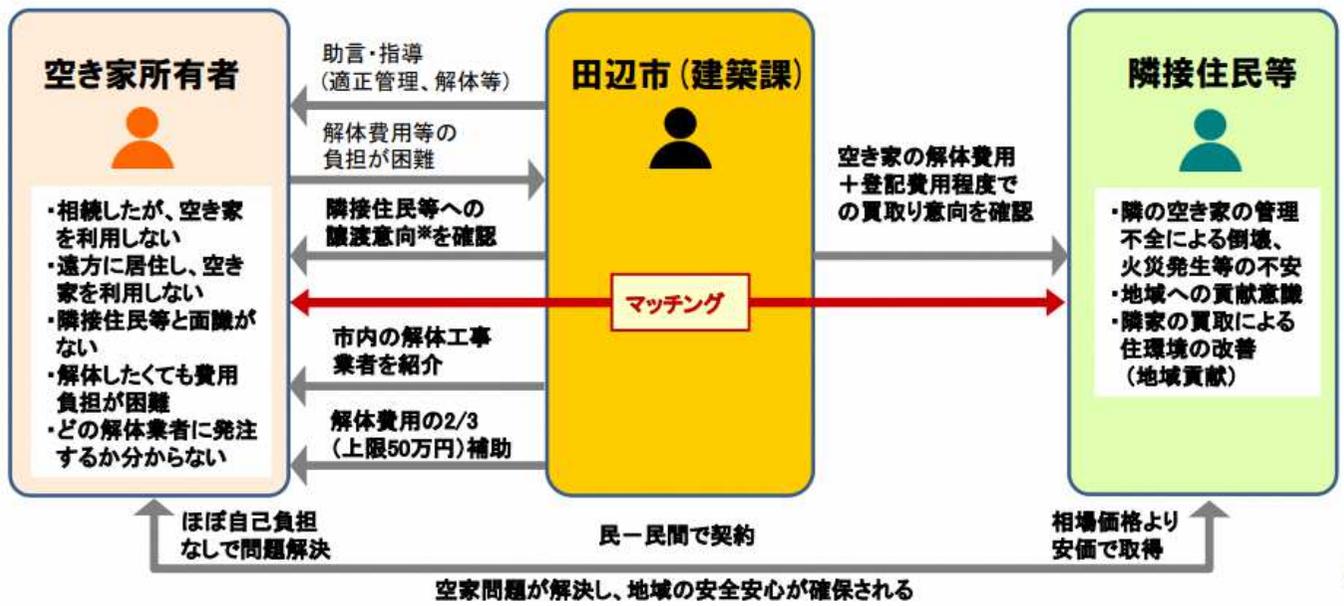
空き家所有者や隣地居住者等の双方への除却費補助制度と
不動産買取り等を市が働きかけ・マッチング

解体費・諸経費 = 売却額 + 解体補助金
 荒廃が著しく、遠方居住の所有者に限り、
 市が隣地等とのつなぎ役に
 （1年で10件の解体と跡地売却を実現）

無接道敷地であった隣地に、
 解体費相当で売却
 （不良空家等除却補助金あり）

荒廃が著しかった空き家が
 解体された敷地
 （所有者は地元にはいない）

※土地の評価額：坪5万未満



図出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」（平成30年3月末時点）

②空き家発生予防

住まいの終活の支援

【住まいを終活するとは】

相続が発生する「前」の段階から、所有者やその相続予定者が住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐための活動

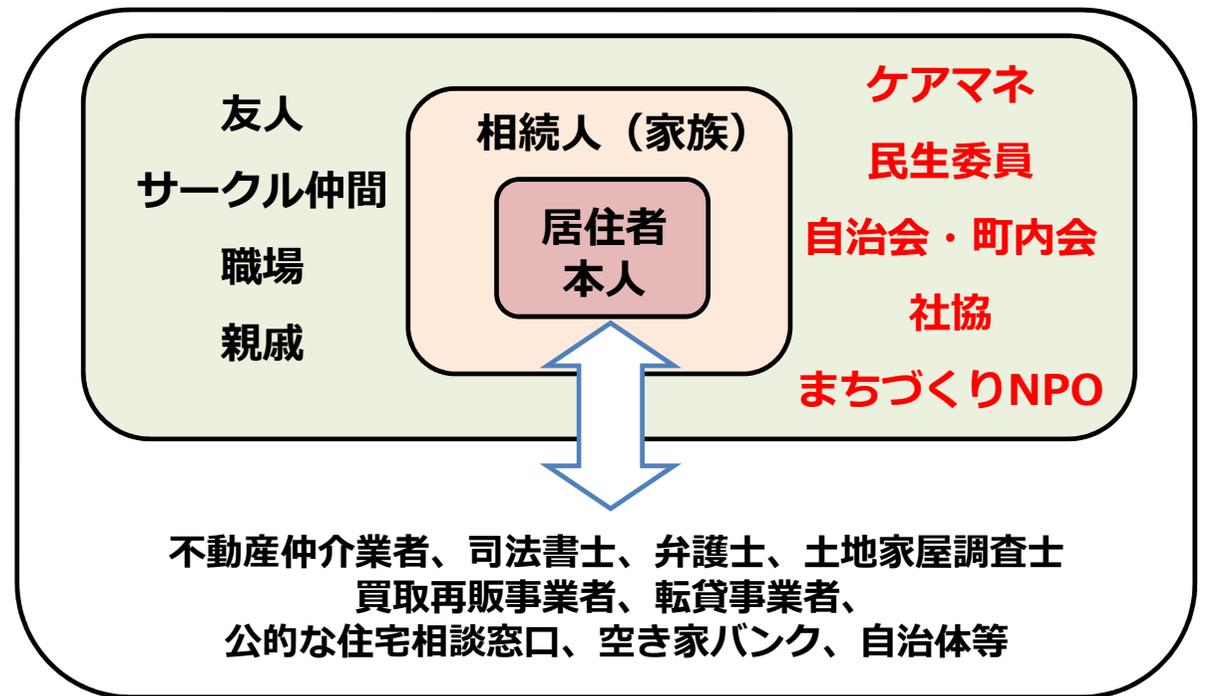


■ 住まいに関わる様々な情報を整理し、所有者等と相続予定人と情報共有する

■ 相続発生後の選択肢を考える
(= 住まいとまちの未来を考える)

■ **そのために必要な前提条件の整理と安心して相談できる人的なつながりをつくっておく**

etc



②空き家発生予防

空き家発生抑制に向けた住宅政策の取り組み

東京都：民間空き家対策東京モデル支援事業（空き家の発生抑制）として採択された事業例

株式会社こたつ生活介護

立川市・昭島市のデイサービス運営やケアプラン作成などの在宅介護サポート・高齢者住まいの無料相談・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の紹介・見学同行を行う会社

高齢者が
安心して暮らせる
住まい探しを
お手伝いします。



■これまでの取り組み

高齢者への居住支援事業を通じて、**在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居の相談段階**で、残される持ち家について本人や家族の意向を確認し、施設探しと同時に自宅の今後について検討を行い、入居のための資金計画と合わせて、自宅の利活用の提案を行ってきた



空き家になるその前に「活き家」登録推進事業

住んでいる方が元気なうちに手をうてるようにするため、将来の自宅のあり方や思いを「活き家宣言書」にし、**「活き家」登録を行おう**という取り組み

『活き家』活用妄想見学ツアー開催

2021年1月には、何かに活用を検討中の建物の所有者の方の想いを聞き、建物見学や周囲の散策、活用の実例も見学し、一緒に建物の活用方法を**妄想**しようというイベントを実施

出典：株式会社こたつ生活介護のウェブより
<https://www.kotatsu.co.jp/>

②空き家発生予防 自治会等による先進的な取り組み

逗子グリーンヒル住宅地の例

■ 空き家の発生予防として、高齢単身世帯等が、自治会や弁護士・宅建士の協力を得て、3日間で「私の空き家予防プラン」を作成

■ 空き家の適正管理を進めるために、「空き家情報届出制度」を自治会規約等の地域ルールで定める
→ 転居等で空き家になる場合、その旨と緊急連絡先を自治会等に届け出るルールを定めるところが増えている



■「私の空き家予防プラン」実践ノート



■「私の空き家予防プラン」の作成風景（逗子市）



■ 空き家情報の把握を兼ねた「自治会退会届」及び「一時(長期)不在届」の一例

出典：一般社団法人チームまちづくり『多様な豊かな住み継がれる住宅地へー空き家対策を含む「住宅地マネジメント」9つの実践計画』（2021年2月）

二宮町一色小学校区地域再生協議会の例

■ 協議会主催の空き家セミナー

「売買相場を知り、地域の価値を上げよう！～二宮北部の土地・建物の市場動向を踏まえて」

講師：地元の不動産屋の店長・不動産鑑定士ほか

空き家等の空き駐車場や空き庭の活用可能性

■ 空き家の敷地内の駐車場を地元NPO等が空き家所有者から借り受け、これを転貸することで、空き家がある土地の有効利用と空き家の適正管理に貢献するコミュニティビジネスが可能に

■ 空き庭や空き地をコミュニティガーデンに

➡ 空き家所有者と地元住民・NPO等との関係構築が進み、将来の空き家の活用・処分の際にも有効



③都市計画と住宅政策の連携

前橋市 空き家対策補助金制度の工夫

まちなかの**空き家率が高いエリア**：最重点地区・重点地区の設定

【空き家の家賃補助（まちづくり活動支援）】：最重点地区・重点地区内のみ対象

【老朽空き家対策事業（解体補助）】：最重点地区の場合は補助上限上乗せ

【空き家等を活用した二世帯近居・同居住宅支援事業※】

■申請者の親または子の住宅から概ね1km圏内にある空き家を申請者が建て替えまたは改修し、

そこに居住する場合に補助が受けられます。

ただし、**空き家の所在地が最重点地区または重点地区の場合は、概ね2km圏内**

■補助対象となる者（法人不可）

①**売買、譲渡、相続等により空き家を取得し、解体して跡地に二世帯で近居、または同居するために、住居を建築しようとする個人**

②**売買、譲渡、相続等により空き家を取得し、二世帯で近居または同居するために改修しようとする個人**

■昭和56年5月31日以前に建築された建物については、耐震診断を行い、耐震性がない場合は耐震改修が必要

補助金投入ごとに、
確実に空き家が解消
される賢い仕組み

二世帯近居

実家近くに
夢のマイホーム



※加算あり

- 転入加算
- 子育て世帯支援加算
- 若年夫婦支援加算

その他、空き家のリフォーム補助（活用支援型※・まちづくり活動支援型）等あり

出典：前橋市空き家対策補助金制度のウェブサイト

③都市計画と住宅政策の連携

居住誘導区域内を対象にした支援策導入の自治体の例

舞鶴市まちなかエリア定住促進事業

■まちなかエリア定住促進空き家再生事業

「まちなかエリア空き家情報バンク制度」を利用して空き家を購入または賃借した人に対して、空き家の住宅部分の改修工事費用の一部を補助

■まちなかエリア定住促進空き家流動化促進事業

まちなかエリアの空き家の所有者に対して売買・賃貸借契約の際の家財道具の撤去費用を補助

黒部市居住誘導区域住宅取得支援制度

- 対象：居住誘導区域内で新たに住宅を取得し当該住宅で3年以上定住する意思のある者
- 助成金額：転入者は転入者住宅取得補助金額に加えて、一律60万円を交付
- 市内転居者は住宅取得のため、1年以内に300万円以上の当該用地を取得した方に一律30万円を交付

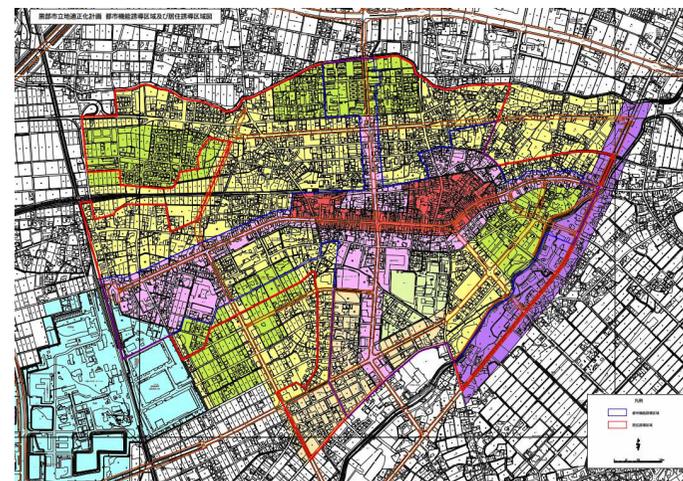
西地区



東地区



(※) 青線で囲まれたエリア



出典：舞鶴市・黒部市の支援制度のウェブサイト

ガンジ村（イタリア シチリア島）～自治体が1ユーロで空き家を売り出し

1ユーロプロジェクト

- 購入日から1年以内に改修工事の準備に着手し、建築許可から3年以内に居住可能なレベルにするための改修工事の完了を義務づけ
- 買手がガンジの町議会に5000€（約60万）を預け、修復工事（5年以内）が完了したら返却。（不履行の場合は没収される）
- 改修には、平均的には約3万€（約400万）程度は必要



売り出し中の1ユーロ物件



コロナ禍を機にした東京圏からの転入超過の状況

東京圏からの転入超過数が増加している地方自治体も多く存在。

	2019年4月～10月	2020年4月～10月	増加人数
北海道	-1,857 人	1,455 人	3,312 人
大阪府	-5,535 人	-2,688 人	2,847 人
茨城県	-2,961 人	-176 人	2,785 人
福岡県	-2,966 人	-627 人	2,339 人
兵庫県	-4,375 人	-2,088 人	2,287 人
静岡県	-2,604 人	-597 人	2,007 人
栃木県	-2,121 人	-155 人	1,966 人
愛知県	-5,713 人	-3,814 人	1,899 人
長野県	-1,126 人	738 人	1,864 人

※数字は「転入者数－転出者数」、マイナスの場合は転出超過を示す

(出典) 住民基本台帳人口移動報告(月報)、移動者(外国人含) (令和元年(2019年)4月結果～令和2年(2020年)10月結果)

(注) 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

コロナ禍で

「2地域居住」

「バックアップハウス」

のニーズが顕在化

※多くの地方の空き家バンクは多忙に

コロナ禍を機にした新しい流れ

リモートワーク移住

=転職を伴わない移住



「都市か？地方か？」から

「都市も地方も」の流れ加速化

(させなければいけない！)

地方都市は今こそ、空き家活用を本格化する契機に！

出典：内閣府まち・ひと・しごと創生本部
「地方創生テレワーク推進に向けた検討会議
(第1回)」資料(令和2年12月10日)

まとめ：空き家対応の7つの原則（私案）

1. 地域ぐるみで、空き家を「責任ある所有者」へ引き継ぐことに尽力し、街の価値の再構築を目指している
2. まちづくり発想を持った不動産業者など、信頼できる担い手が民間側にいる
3. 行政と民間の役割分担を明確にした仕組みづくりを構築している
4. 行政は行政にしかできないことに注力している
(所有者の探索・連絡・情報提供や補助金獲得等)
5. 地域全体が、外部からの受け入れに理解があり、寛容である
6. 空き家購入者等をまちづくりに巻き込み、有力な地域の応援団にしている
7. 人口増加至上主義から脱却し、関係人口の増加や地域経済の維持・活性化を重視している

