

第 2 回 空き家対策小委員会における 空き家対策に係る取り組み紹介及び頂いたご意見等の概要

1. 前橋市

- 条例で、事業者や市民の施策への協力責務を規定するとともに、特定空家等になるおそれのある管理不全空き家への助言・指導や緊急応急措置を可能とし、一定の効果。
- 地域特性を踏まえたきめ細やかな対応を図るため、空き家率が高い中心市街地地区を最重点・重点地区として設定し、定期的な実態調査や手厚い補助制度を実施。
- 住民等の相談窓口を設置。法務、不動産などの専門家との連携・協力を推進。

2. 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

- 会員業者向けの空き家管理マニュアル策定やビジネスモデル事例の提供、一般消費者向け実家じまい PR 動画や自治体と連携した相談会、空家相談員などの取組を実施。
- 自治体においては、必ずしも「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に即した運用がなされていない現状があるため、同ガイドラインの考え方を基本としつつ、一定のルールの下で宅建業者に情報を開示できる仕組みの構築が必要。

3. 公益社団法人 全日本不動産協会

- 自治体と空家対策に関する協定を締結し、連携して相談会を開催。自治体により市民の意識の差がある。富岡市では市外の空き家所有者に相談会の案内を送付。
- 空き家所有者はどこに相談したらいいかで悩んでいる方が多く、また、知らない不動産業者に相談するのは不安を持っており、自治体が主催の相談会は安心して参加する。
- 所有者が処分を諦めがちな山間部等の空き家も二地域居住など一定の需要がある。

4. 株式会社 NOTE

- 自治体と連携し、地域の歴史的資源や魅力を生かした空き家を核とするエリアマネジメント・空き家対策などの取組を「NIPPONIA」として展開。
- 昔からの中心市街地では、再建築ができない結果として空き家が増えている印象。
- 事業を進めるにあたっては、地域の方々と空き家の活用に係るランドデザインを描き、補助金に頼らない事業ベースで成立するよう進めることが重要。また、地域の住民と外から来る人との間をとりもつ中間的な団体が必要。

5. ひたちなか市

- 把握した空き家については調査を経て、通常空き家、条例に基づく管理不全空き家、空家法に基づく特定空家等に分類して対応。空家法 12 条に基づく助言のほか、特定空家等までの著しい危険は無くとも周囲へ悪影響を及ぼす空き家については、条例で管理不全空き家として規定し指導を実施。これまで約 44%が是正・解体等の解決に至っており、特定空家等の発生の未然防止として機能。
- 特定空家等や管理不全空き家を対象に、危険性が逼迫した場合に、市が最低限の応急

措置ができるよう条例で規定しており、これまで3件の実績あり。

- 発生抑制に係る取組として、固定資産税納税通知書に空き家バンクのリーフレットを、R3から後期高齢者医療保険料通知書に住まいの終活を促すリーフレットを同封し、相談窓口への終活や空家バンク登録の相談件数が増加。おくやみ窓口での啓発も開始。
- 相続人不存在の空き家が増加しており、相続放棄の要件として相続財産管理人の申立てを求められないか。相続財産管理制度について、市の申立て時に利害関係の証明を不要とするなど手続きの円滑化・簡素化、予納金の免除などの支援をお願いしたい。

6. 立山町

- 発生抑制方策として、管理が比較的困難と思われる町外在住の所有者向けの「直接」「個別」の相談会を開催し、数件の解決に寄与。空家に思いを寄せる機会を創出。
- 空き家バンク登録物件成約者に対する家財処分等の補助により成約件数が伸張。
- 固定資産税納税通知書へ除却補助金チラシを同封。不良住宅の空き家所有者に管理の指導と補助金を紹介。補助金は特定空家等の発生抑制、所有者による除却の効果大。
- 空き家対策総合支援事業の支援を受けた除却(略式代執行)のほか、他の公共事業の枠組みを活用した除却を実施(中心市街地)。除却費の高騰もあり、財政的な負担が課題。

7. ふるさと福井サポートセンター

- 空き家はたくさんあるが、活用できる空き家が少ない実態を改善するため、川上での対策、早い段階から流通に出す所有者の早期の決断を促す取組を実施。
- マッチングツアーを開催しているが、空き家の掘り起こしから移住まで全てのプロセスで集落や関係者間の情報共有を重要視。集落の自主的な活動につなげることが目標。必要に応じて、不動産事業者、司法書士などの専門家に橋渡しを行うことで、マッチングの成立をサポートしつつ、専門家の業務獲得につなげている。
- こうした活動の普及には、NPOの活動のための資金、人材育成などの支援が必要。