

NO！MORE！空き家！

～空き家数(その他の住宅)全国最少の県、
空き家率(その他の住宅)5%以内の県を
目指して～

チーム小塚橋前

ちーむこづかばしまえ

最少の空き家数

空き家率5%以下

Team kozukabashimae

総務部

健康福祉部

土木部

福井市

情報公開・法制課

福井健康福祉センター

都市計画課

ガス・水道整備課

前原 哲朗

塚原 道夫

橋本 晶子

小柳 優子

概要

1. はじめに～空き家の実態について
2. 現状分析～なぜ空き家が問題であるか
3. 政策提言
 - ①新リサイクル料金制度
 - ②空き家相談員制度
 - ③空き家賃貸、売買推進モデル地区事業
4. 総括

要約

現状

福井県の空き家数: 43, 000件 (13. 9%)

・全国的に増加傾向 ・放置すると様々な悪影響

課題分析

空き家増加の主原因は「その他の住宅」

22,500件 (7. 27%) ←過去15年間で**9, 900件増**

施策と事業

解体すべき空き家の解体



新リサイクル料金制度

空き家を中古市場に出す



空き家相談体制の拡充

空き家の利用促進



賃貸・売買推進モデル地区

目標

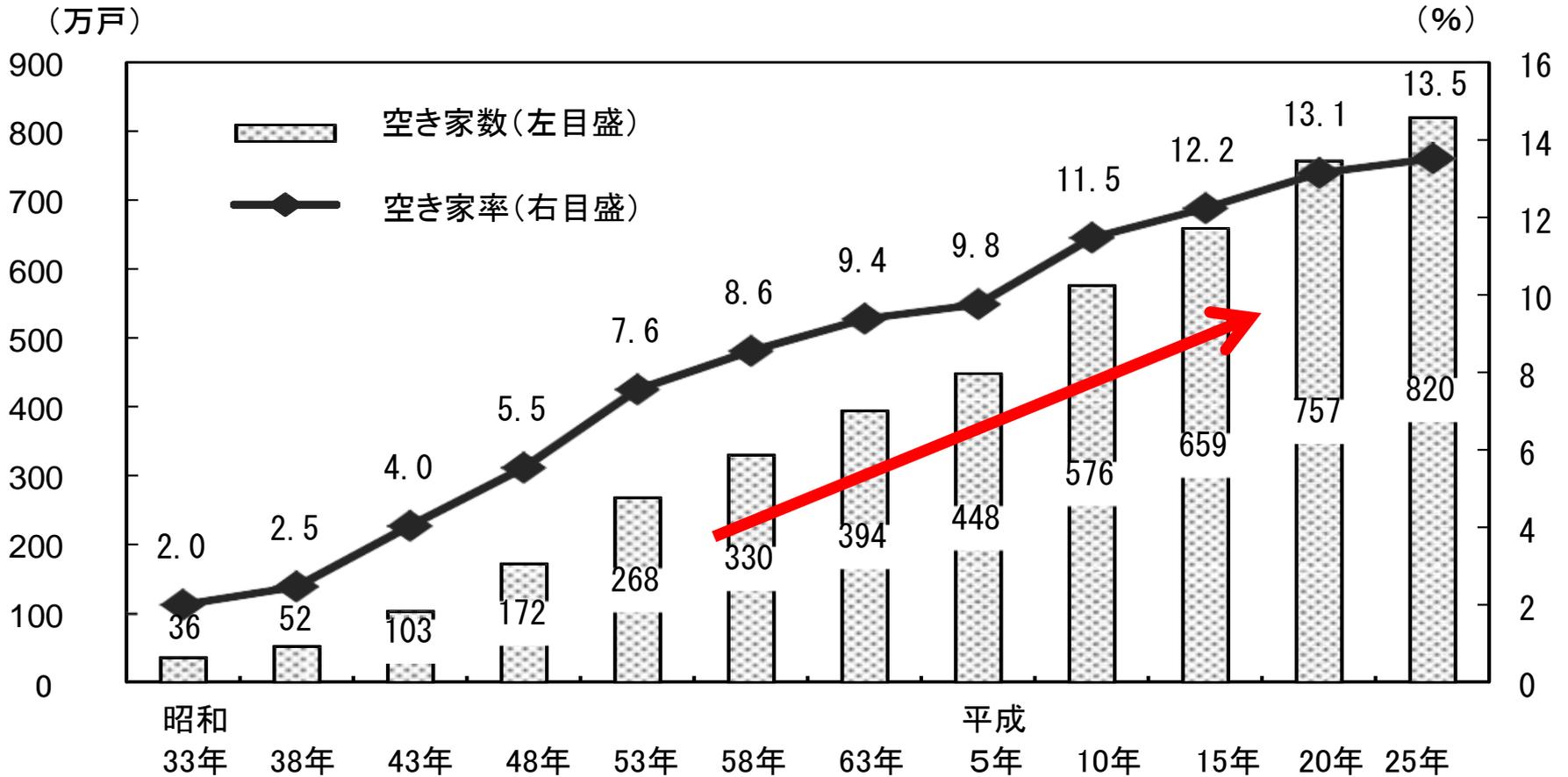
その他の住宅 →2, 000件減(数で全国最小) [5年以内]

→5%以内(率で全国水準) [10年以内]

1. はじめに～空き家の実態について

①全国 空き家数および空き家率の推移

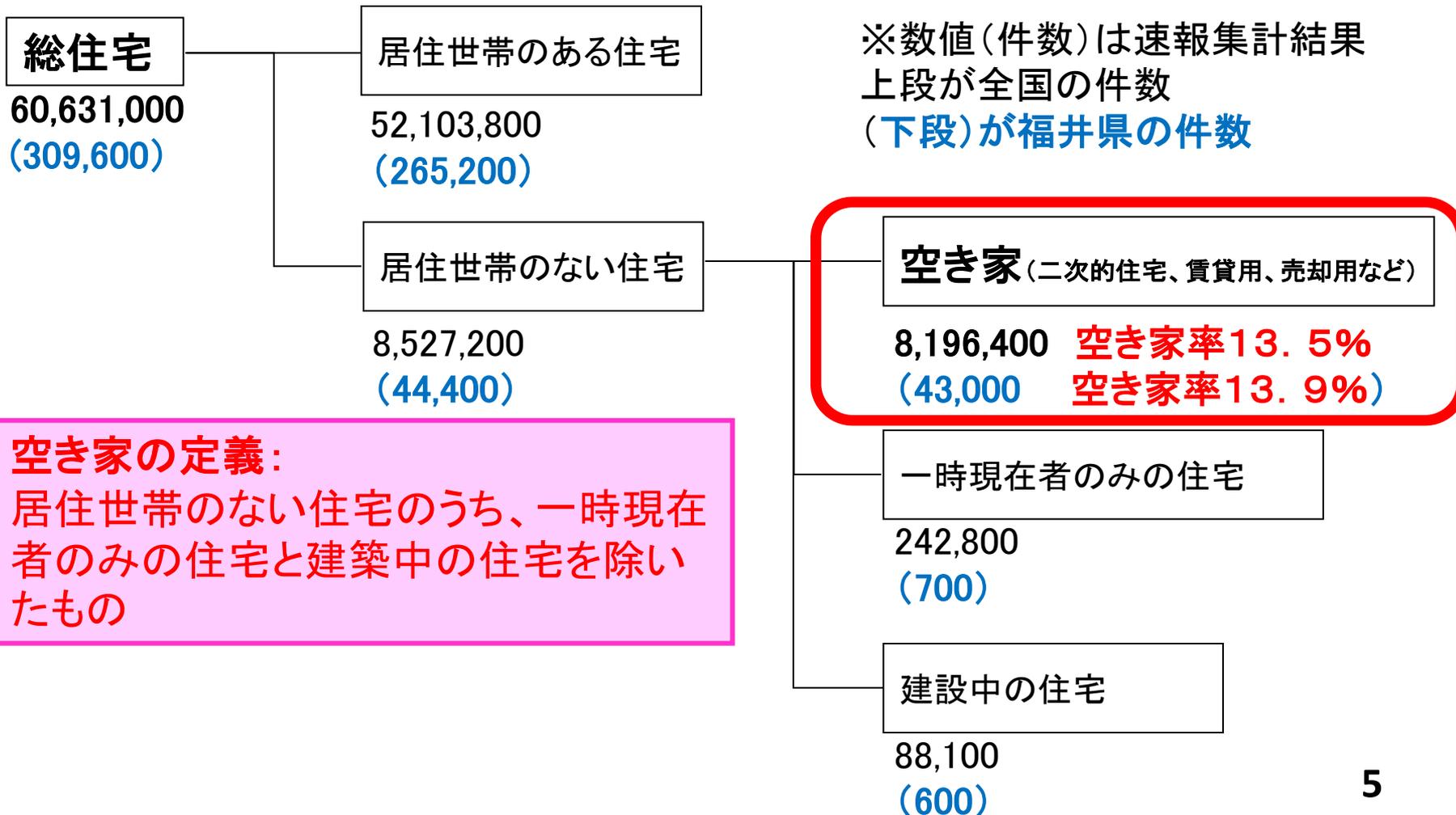
全国(昭和33年～平成25年)～総務省「住宅・土地統計調査」より



1. はじめに～空き家の実態について

② 空き家の定義について

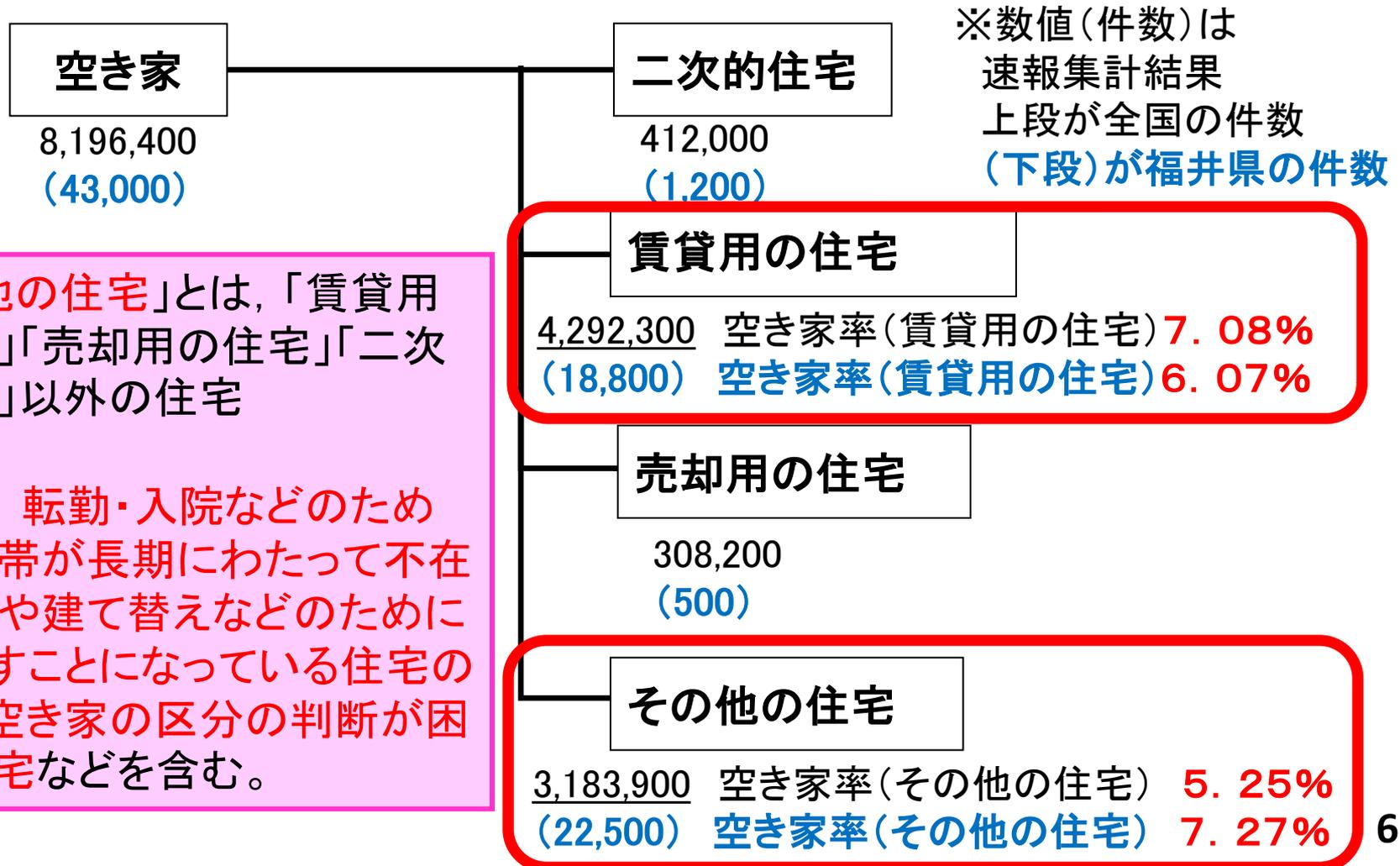
総務省「平成25年住宅・土地統計調査」における住宅の定義より



1. はじめに～空き家の実態について

③ 空き家の区分、区分ごとの数について

総務省「平成25年住宅・土地統計調査」の住宅定義の空き家区分から



2. 現状分析～空き家が何故問題なのか？

- ① 安全性の低下（防災面）
- ② 治安の低下（犯罪の発生）
- ③ 公衆衛生の低下（雑草繁茂、不法投棄）
- ④ 地域イメージの低下（景観の悪化）

●これまでの自治体の対応

住宅は個人の資産であり、対応は個人が主体
⇒自治体は能動的に関与しない



●今後、自治体に求められる対応

⇒各自治体で本格的な「住宅余剰時代」を迎えた。
自治体が能動的に関与しないと解決しない。

2. 現状分析～空き家が何故問題なのか？

① 空き家に対するこれまでの施策

(福井県、市町の施策)

1. ふくい空き家情報バンク(県・市町)
2. 空き家対策条例(市町)
3. 空き家流通アドバイザー派遣事業(福井市)
4. ポケットパーク整備事業(越前町)
5. リフォーム補助事業(市町)

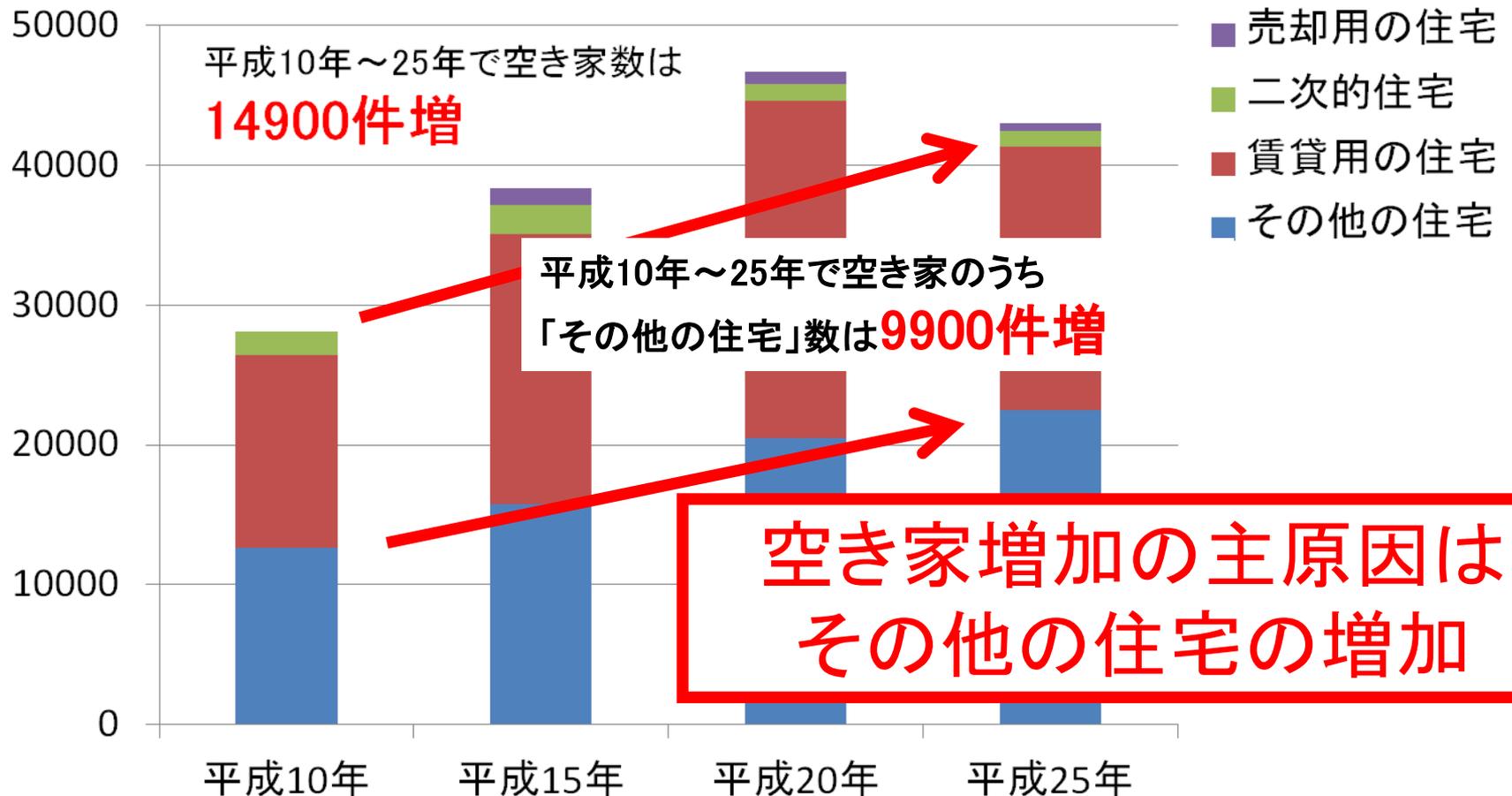
(国の施策[見込])

空き家に対する特別措置法(案)
(行政代執行、固定資産税の見直し)

2. 現状分析～空き家が何故問題なのか？

②福井県における区分別空き家数の推移

総務省「平成10～25年住宅・土地統計調査」より



2. 現状分析～空き家が何故問題なのか？

③全国から見た福井県の空き家数、 空き家率(その他の住宅)について

| 全国 順位 | 都道 府県名 | 空き家数 (その他の住宅) |
|----------|------------|------------------|
| 1 | 鳥取県 | 20,700 |
| 2 | 山形県 | 22,200 |
| 3 | 福井県 | 22,500 |
| 4 | 沖縄県 | 23,900 |
| 5 | 佐賀県 | 24,000 |

| 全国 順位 | 都道 府県名 | 空き家率 (その他の住宅) |
|-----------|------------|------------------|
| 1 | 東京都 | 2.07% |
| 2 | 神奈川県 | 3.06% |
| 3 | 埼玉県 | 3.44% |
| | ... | |
| | 全国 | 5.25% |
| | ... | |
| 27 | 福井県 | 7.27% |

その他の住宅を2000件以上
減らすことで全国最少となる

⇒ 5年以内の達成を目的とする

その他の住宅を5%以下にする

⇒ 10年以内の達成を目的とする

空き家数全国最少、空き家率5%以内を目指す

3. 政策提言

理念

空き家を減らして、
県民の生活を守る

施策

解体すべき空き
家の解体促進

空き家を中古住宅
市場に出すことの
促進

中古住宅となった
空き家の利用促進

事業

①新リサイクル
料金制度の
導入

②空き家に係る
相談体制の拡充

③空き家賃貸、売買
推進モデル地区事
業の実施

3. 政策提言①

解体すべき空き家の解体促進

新リサイクル料金制度の導入

① 制度の目的

要因1

平成22年から平成32年→福井県の人口は4.6万人、世帯数は2千世帯減
(国立社会保障・人口問題研究所の推計)

人口減少が進む中、
空き家をすべて活用することは、大変困難

要因2

空き家所有者(9名)の45%が、
「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」
と回答

平成26年8月上旬に自治研修所のご協力で、県・市町
職員の研修受講者へアンケートを行いました。

目的

解体費用を事前に管理することで、
速やかな空き家解体を促す

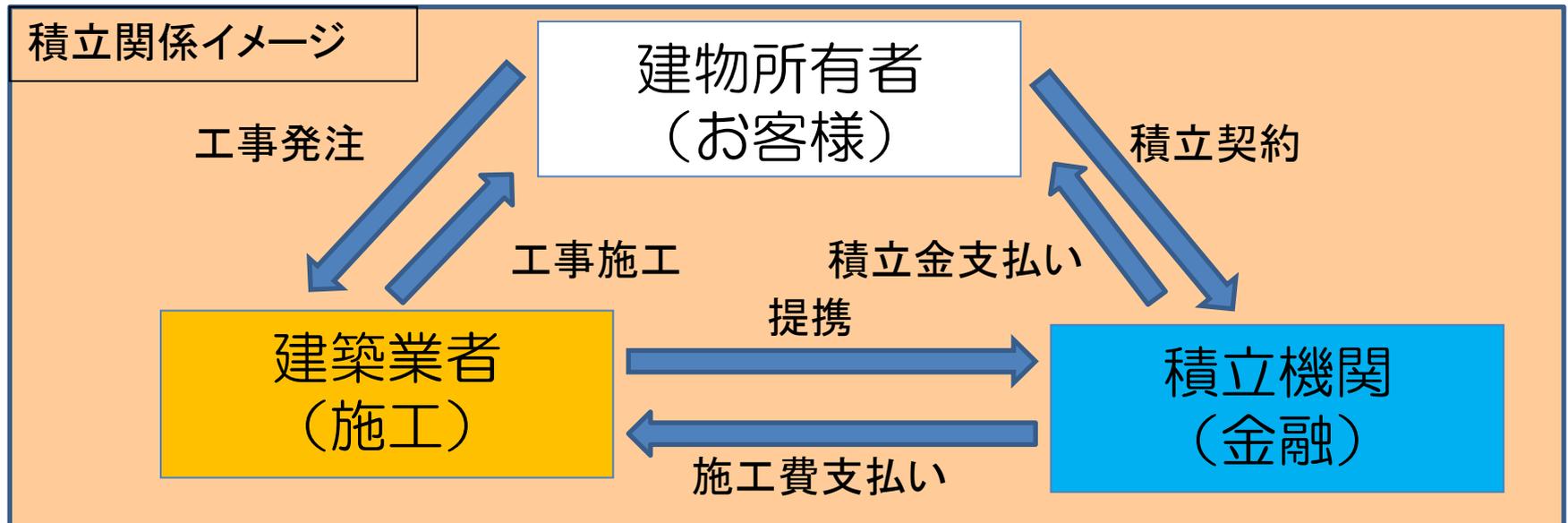
3. 政策提言①

解体すべき空き家の解体促進

新リサイクル料金制度の導入

② 制度の概要

- ①解体が必要になる時まで、前もって費用を積み立てる仕組みを作る。
- ②空き家の適正管理に関する条例を定め、空き家所有者の意識を醸成する。



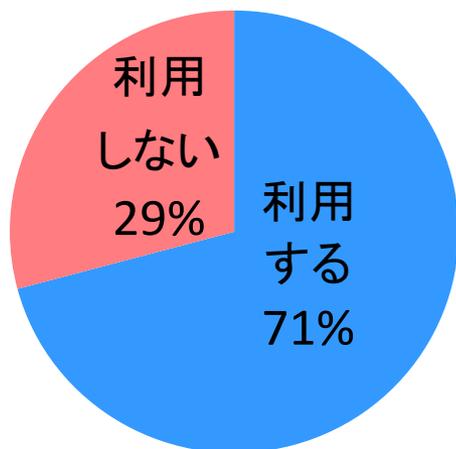
3. 政策提言①

新リサイクル料金制度の導入

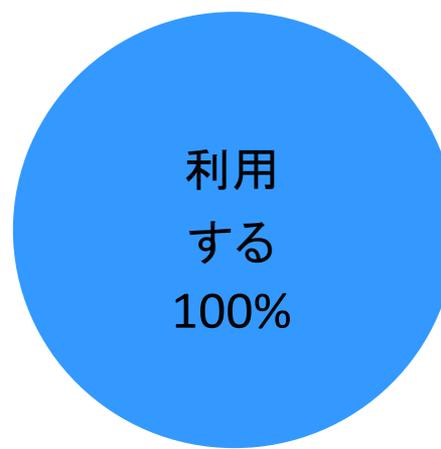
③-1 アンケート結果

平成26年8月中旬に、(一社)福井県建築士事務所協会会員様、(公社)全日本不動産協会福井県支部会員様のご協力で、住宅購入建築者へアンケートを行いました。

問:住宅解体、メンテナンスのための積立制度を利用しますか？



空き家所有者(24名)へのアンケート



住宅購入建築者(6名)へのアンケート

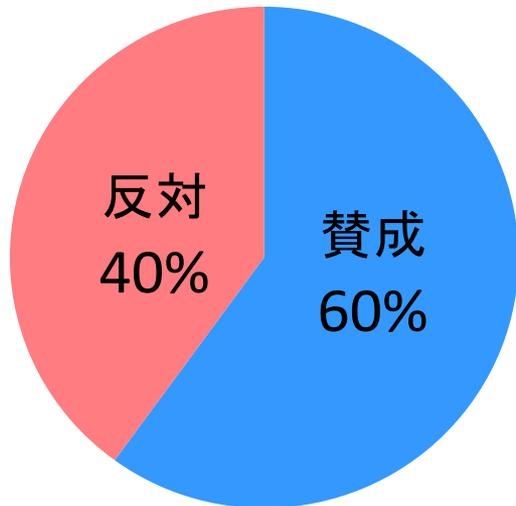
3. 政策提言①

新リサイクル料金制度の導入

③-2 アンケート結果

平成26年8月中旬に、(一社)福井県建築士事務所協会様、(公社)全日本不動産協会福井県支部様のご協力、各会員様へアンケートを行いました。

**問：住宅解体、メンテナンスのための積立制度は賛成ですか？
反対ですか？**



建築・不動産業者(10社)アンケート

意見

- ・金利の上乗せがあると良い
⇒保険契約と同様の仕組が可能と考えられる。
- ・建物所有者全て(法人・個人)が対象かどうか？
⇒基本的には個人を対象とする。
- ・むしろ空き家を有効活用する場合の優遇策を立案すべきでは？
⇒有効活用策は同時に提言する。
- ・所有者がまずこの制度に同意するかどうか。
⇒「利用する」の意見が多数派。

3. 政策提言②

空き家に係る相談体制の拡充

① ー1 相談体制の現状と課題

(i) 福井県の相談員制度(新ふくい人住まいの相談員)

① 空き家を探す県外在住者のみ利用可

⇒ 空き家所有者や、売買・賃貸目的以外で空き家について相談したい人は相談できない



課題

対象者の拡大

② 相談業務はアドバイスまでで終了＝その後には関与せず

③ 相談は民間業者が対応＝行政は積極的に関与していない

※京都市は市主催の相談会を開催(平成26年6月)



課題

相談者が安心して相談できる体制づくり

3. 政策提言②

空き家に係る相談体制の拡充

①-2 相談体制の現状と課題

(ii) ふくい空き家情報バンク

①登録件数が少ない

(福井県合計74件)

②回答者(104名)の87%が、「ふくい空き家情報バンクを知らない」と回答

●一般県民街頭アンケート調査

日時:平成26年7月26日(土)

13時~16時

場所:福井市内大型量販店 正面玄関

課題

ふくい空き家情報バンクの活用促進

(iii) 地方部の空き家取引

①地方の地域コミュニティや慣習になじめるかどうか不安

②目安となる相場が分からず、取引が行いにくい

(①、②ともに、国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」最終報告)

課題

地方部の空き家取引に対応した施策の実施

3. 政策提言②

空き家に係る相談体制の拡充

② 課題に対する対応策

(i) 福井県の相談員制度(新ふくい人住まいの相談員)の見直し

① 誰でも相談できる

(県内にお住まい、県内に空き家をお持ち、または県内の空き家をお探しの方であればどなたでも)

② 相談員は多業種が登録

(宅地建物取引業者、設計、建設、解体業者、法律家等)

③ 相談員の窓口のほか、自治体の窓口も設置

④ 相談員と自治体で取引までの情報を共有する

(個人情報 は 共有しない)

⑤ 自治体主催の相談会の実施

(ii) ふくい空き家情報バンクの活用促進

① 相談員にバンクの広報を依頼

② 地域の魅力などアピールポイントも掲載し、内容の充実を図る

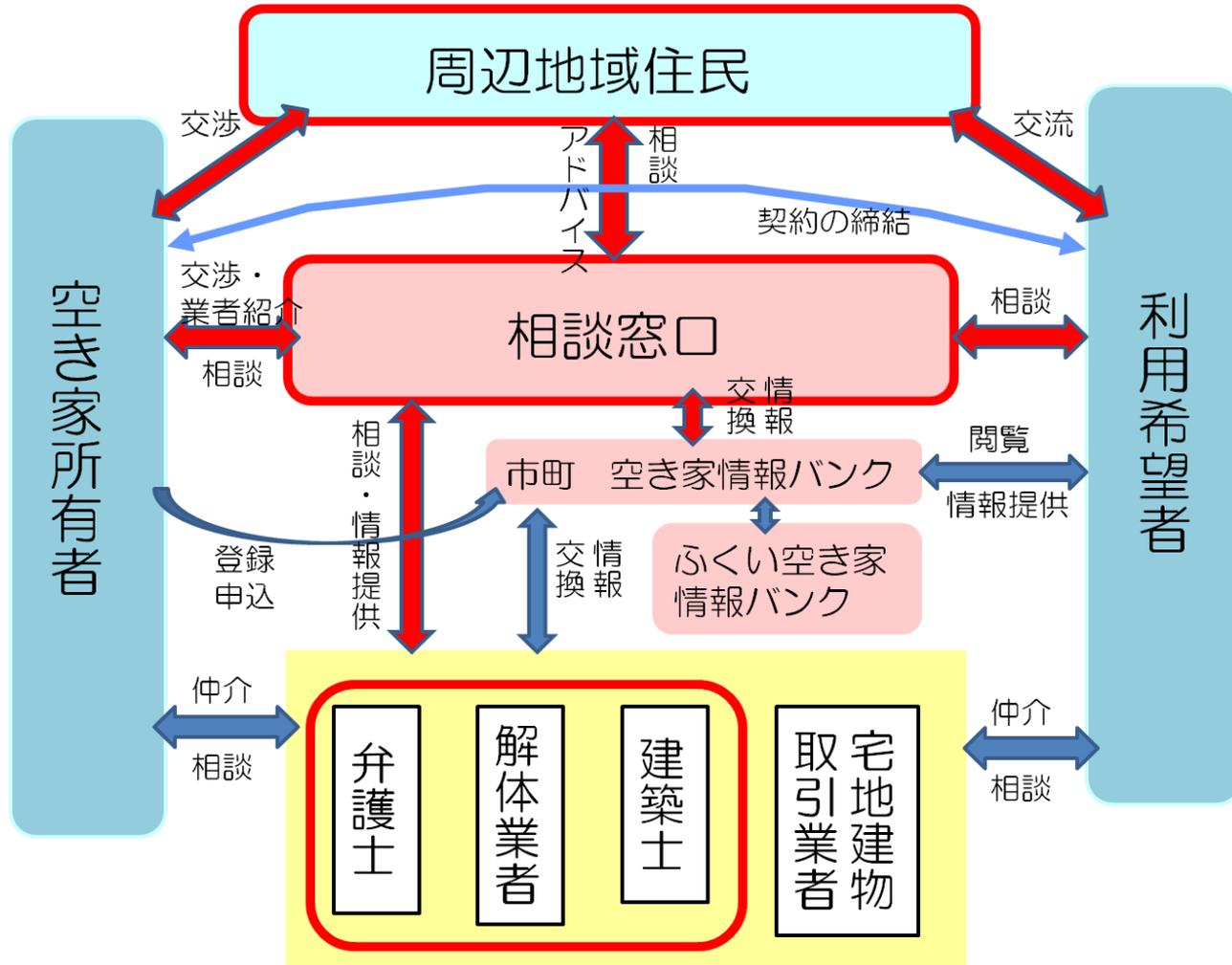
(iii) 地域づくりと空き家活用

① 詳しくは提言③で。

3. 政策提言②

空き家に係る相談体制の拡充

③ 空き家相談員制度イメージ



中古住宅となった空き家の利用促進

3. 政策提言③

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

① 事業の目的

全国において、自治会、地域のNPO法人が空き家対策を行い成果を上げている事例がある。

(福井県越前町、徳島県神山町)

⇒成果を上げている事例は何が違うのか？
福井県ではできないのか？

目的

地域住民活動をサポートすることで、
空き家の賃貸、売買を推進する。

3. 政策提言③

中古住宅となった空き家の利用促進

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

②ー1 事例1:越前町 空き家を公園に

安心で潤いのあるまちづくり事業
ポケットパーク整備事業

| 年度 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | 合計 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 実績 | 3件 | 2件 | 2件 | 3件 | 4件 | 3件 | 17件 |

【事業の特徴】

①申請者は区(個人ではない)

住民からの意見を吸い上げ、問題解決のために
自治会長が積極的に動いた

越前町防災安全課に
お話を伺ってきました
日時:平成26年7月15日(火)
場所:越前町役場、
越前町内現場

3. 政策提言③

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

②-2 事例1:越前町の課題

① **ポケットパーク整備事業だけでは空き家問題を解決できない。**

⇒ 同じ集落内に事業対象となる空き家が複数あっても、全てをポケットパークにするわけにもいかない。



| | | |
|-------|---------|---|
| イメージ図 | | |
| | 家 | |
| 家 | ポケットパーク | 家 |
| 道路 | | |
| | 空き家 | |



3. 政策提言③

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

③ー1 事例2: 徳島県神山町 人口対策

神山プロジェクト

～未来の生き方・働き方を創造する～

【主な事業名】

①サテライトオフィス

②ワークインレジデンス

空き家へ逆指名(〇〇屋さん
来ませんか。)

③創造的過疎



転出超過から転入超過へ

神山プロジェクトの仕掛け人である、
NPO法人グリーンバレーの講演会
日時:平成26年7月28日(月)
場所:「朱種」(敦賀市)



3. 政策提言③

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

③-2 事例2: 徳島県神山町 人口対策

事業成功要因は？

| | 福井県 | 徳島県 |
|---|-----------------|-----------------|
| ブロードバンドサービス等の契約数順位 (総務省情報通信統計データベース平成25年度 人口比順位(100人あたりの契約数)) | 25位 (49.16件) | 29位 (47.52件) |
| 全国学力学習状況調査 (平成26年度 小中学校 正答率順位) | 2位 (70.5%) | 38位 (64.0%) |
| 保育園待機児童数(平成25年10月) | 0人 | 170人 |

⇒特に目立った強みはない。

意欲ある住民が情報発信し、地域ブランドを作り上げることで、
その魅力が次々と人を呼んだ。

3. 政策提言③

空き家賃貸、売買推進

モデル地区事業の実施

④ー1 事業の概要

1. 対象地区

賃貸、売買できる空き家があり、

新しい住民を迎える意志がある地区

2. 事業内容:主体的サポート

①地区住民から広報したい情報を募り、発信

情報:地区の“売り”

地区の環境、特色、産業、必要とされている人材、住人に希望すること、行事の情報など

発信

- ①ふくい空き家情報バンクの活用
- ②空き家相談員への広報依頼
- ③来てほしい業界等への直接広報

②空き家居住希望者の地区見学希望受付。

(見学は地区住民が立会う。)⇒生の声が聴ける

③対象地区の住民に対して、新しい住民を迎える心構えの説明会を実施

⇒将来的には、地区が自ら空き家を活用するプランを作成し、入居者を募集



4. 総括

空き家を減らして、県民の生活を守る

短期(5年)目標: 空き家数(その他の住宅)全国最少

長期(10年)目標: 空き家率(その他の住宅)5%以内

①新リサイクル 料金制度

条例による問題意識の醸成
⇒解体すべき空き家の解体
促進

解体費の事前積立制度
⇒解体すべき空き家の解体
促進

②空き家に係る相談 体制の拡充

相談窓口の拡充
広い相談ニーズに対応
⇒空き家を中古住宅市場
に出すことの促進

集積した事例をもとに空き家
活用の促進⇒空き家を中古
住宅市場に出すことの継続

③空き家賃貸、売買 推進モデル地区事業

住民活動のサポート
⇒空き家の活用促進
地域活性化

モデル地区事業の事例集
積⇒集積した事例を踏まえ
た空き家活用促進

4. 総括

空き家数(その他の住宅)の目標

