

平成28年度 第2回

音更町空家等対策協議会

日 時 平成28年8月24日(水)午後2時00分

場 所 音更町役場 第1委員会室

会議次第

1 会長挨拶

2 案 件

(1) 空き家実態調査について（中間報告）

(2) 空き家対策の基本方針について

3 その他

案 件

(1) 空き家実態調査について（中間報告）

(2) 空き家対策の基本方針について

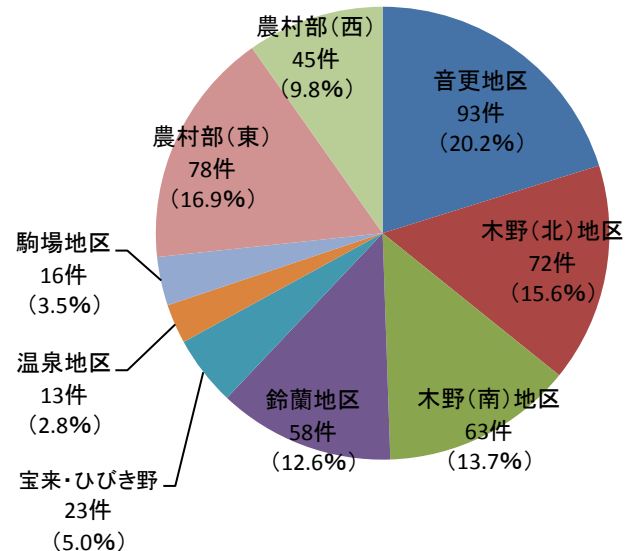
空き家実態調査(中間報告)

【調査方法・調査結果】

町内会からの情報、水道閉栓情報、ぜんりん調査情報により空き家と思われる物件を机上で抽出し、これをもとに現地調査を実施したところ、既に解体されたもの、現在は使用しているものなどもあり、「空き家」と確認された物件は**461件(専用住宅429件、専用住宅以外32件)**であった。これら「空き家」については、用途、構造等の基本情報のほか、建物及び敷地について目視により破損やゴミの散乱、庭木の手入れなどの管理状況について確認し写真撮影を行った。

現在は、これら「空き家」の所有者(管理者)の特定作業を行っており、今後所有者(管理者)に対するアンケート調査により空き家となった経緯や今後の予定などを聴き取り、分類、集計をする。

空き家の分布 (地区別)	専用住宅	専用住宅以外	(件) 計
音更地区	82	11	93
木野(北)地区	69	3	72
木野(南)地区	61	2	63
鈴蘭地区	55	3	58
宝来・ひびき野地区	22	1	23
温泉地区	8	5	13
駒場地区	15	1	16
農村部(東)	76	2	78
農村部(西)	41	4	45
合計	429	32	461



空き家対策の基本方針①

I 空き家の発生抑制(空き家を発生させない施策)

I-① 所有者等の当事者意識の醸成

空き家の適切な管理やその責任、将来的な計画を持つことの必要性等について周知・啓発
持ち家に住む高齢単身者に対する情報提供や啓発活動

- ・ 広報、ホームページ
- ・ リーフレット
- ・ 所有者アンケート

I-② 住宅ストックの良質化による使用期間の延長

改修することにより既存住宅の良質化を図り、長く使用することで空き家化を抑制
(既存の施策の活用)

木造住宅耐震改修費補助事業、やさしい住宅改修費補助事業

(既存施策の拡充、新たな施策の検討)

既存施策の対象工事、対象者の拡大について検討

リフォーム費用(耐震、高齢化以外)に対する補助(省エネルギー等)について検討

I-③ 適切な情報提供

相談窓口における各種制度の情報提供

- ・ 空家特措法による助言、指導
- ・ 各種補助制度
- ・ 空家バンク
- ・ 移住・住替え支援機構のマイホーム借上げ制度 等
- ・ 土地に係る固定資産税の住宅用地特例制度
- ・ 金融機関の融資制度(リバースモーゲージ)
- ・ 空き家管理サービス(定期巡回等)

空き家対策の基本方針②

Ⅱ 空き家の有効活用(不動産流通)

- ・ そのまま又は多少の修繕で使用が可能な物件～需要と供給のマッチング
- ・ 改修することにより利用が可能な物件～改修費の補助制度について検討
- ・ 移住・定住促進による人口減少対策

Ⅱ－① 空き家バンク登録

所有者が使用する予定のない物件を町、北海道の空き家バンクに登録し、不動産流通の促進を図る。

Ⅱ－② 借上げ制度を活用した賃貸

シニア世代には広すぎたり、高齢者向け住宅に住替えることにより使用されなくなった住宅を、金融機関などと提携する機関が借上げ、広い住宅を必要としている子育て世帯などに転貸(サブリース)する仕組みで、家賃保証により新たな入居先の費用やリフォーム時の返済費用に充てることができる。

- 移住・住替え支援機構(JTI)のマイホーム借上げ制度、金融機関との連携によるサブリース制度
- リバースモーゲージ 等

町はこれらの制度をPRし推進を図る。

Ⅱ－③ 町、町内会による活用

- ・ 地域活動の施設、地域交流サロン等として活用
- ・ 空き家除却後の土地を地域管理の花壇、堆雪場として使用 等
- ・ 活用できる空き家を登録し、準公営住宅として低所得者、子育て世帯等に賃貸(改修費補助、家賃補助)

Ⅱ－④ 改修費に対する補助制度の検討

- ・ 空き家を活用するための改修費の一部を補助する制度について検討
(他の施策との連携～子育て支援、移住・定住等)

例 : 空き家を活用した三世代同居・近居のための住宅購入やリフォームに対する補助
子育て世帯向け家賃補助住宅に登録するためのリフォーム費用に対する補助

Ⅱ－⑤ 移住・定住フェア、インターネットを活用した情報提供

首都圏などで開催される移住・定住フェアや移住相談、ホームページなどを通じて情報提供を行う。

空き家対策の基本方針③

Ⅲ 管理不適切な空き家の解消

- ・ 危険、不衛生、景観の阻害など、そのまま放置することにより周辺住民の生活環境を脅かす空き家に対する措置

Ⅲ－① 特定空家等の認定及び指導

空き家の実態調査により管理不適切な空き家を特定空家と認定し、法に基づき助言、指導、勧告等を行い適切な管理や除却を促す。

(特定空家等認定基準の整備)

Ⅲ－② 解体除却費に対する補助制度の検討

倒壊等の危険性のある建物であっても私有財産であり、所有者や管理者(所有者等)に管理責任はあるが、所有者等が置かれた立場は様々であり、中には除却費用を準備することが困難な場合もある。近隣住民の安全安心な住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するために、建物の倒壊や建築部材の飛散など危険な空き家の除却費用の一部を補助する制度について検討。

金融機関による除却費に対する融資制度をPRする。

Ⅲ－③ 空き家管理業務の普及

所有者等が遠方において定期的な管理が困難な方に対し、住宅の適正管理(防犯点検、草刈り、窓を開けての換気、チラシの撤去等)を代行する業務の普及を図る。

(NPO法人空家・空地管理センター 等)

地域連携による空き家対策

各業種及び地域が連携して取り組み、地域全体の活性化を図る

建物所有者等

建物を利用したい人

相談

- 住宅を相続したが利用予定がない。
- 遠くに住んでいて草刈りなどの管理ができない。
- 住宅が広すぎたり除雪などの管理が負担になっている。
ため高齢者向け住宅等に住み替えたい。(住み替えた。)
- 住宅の活用について知りたい。
 - ・空き家を売りたい、貸したい。
 - ・空き家を解体したい。(危険空家とたくない。)
 - ・空き家の管理を代行してくれるところを知りたい。

- 住宅を探している。
- 子育てに適した大きさの住宅に住みたい。(購入、賃貸)
- 空き家を購入して(リフォームして)親の家の近くに住みたい。
(近居・同居による出産、育児の負担軽減)
- 地域で活用したい。(地域交流サロン等)
- 音更町に住みたい。(移住したい。)

音更町

金融機関

- 各種金融商品
 - ・住宅ローン(中古住宅購入)
 - ・リフォームローン
 - ・リバースモーゲージ
 - ・空き家解体ローン
- 借上げ制度の活用

- 各種相談の窓口、情報提供
- 空き家バンクへの登録
- 補助制度や融資制度の紹介
- 施策の連携

(移住定住による人口減少対策、子育て支援、空き家対策)

地域

- 空き家の見守り
- 所有者への働きかけ
- 情報の共有

空き家対策ネットワーク

- 中古物件流通・人口流入による地域の活性化
- 社会資本の有効活用(学校、道路、下水道等)
- 経済効果(ビジネスチャンス)
- 良好な街並み、住環境の形成

不動産業者

- 中古住宅流通
- 物件管理
- 借上げ制度の活用

その他
サービス

- 空き家の管理サービス
(草刈り、周辺の清掃、室内換気等)
NPO法人 空家・空地管理センター 等

建設業者

- 建物診断
- リフォーム、増築、減築
- 解体