

空き家ゾンビの生態 ～みのわ型空き家予防策の検討～

チームB

産業振興課
子ども未来課
企画振興課
建設課
総務課

小松 大吾
佐藤 裕樹
井上 貴之
村木 伸也
小口 陽平

第5次振興計画における位置づけ

◆ **住みやすい都市基盤をみんなで作るまち
～空き家の対策・利活用と快適な住宅誘致の推進～**

◆ **研究テーマ**

『**空き家ゾンビの生態**

～**みのわ型空き家予防策の検討**～』

※空き家ゾンビ・・・社会的な使命が終わったにも関わらず生き続けることで、地域に対して悪影響を与え、地域の衰退につながるが多いためゾンビという言葉を用いている。



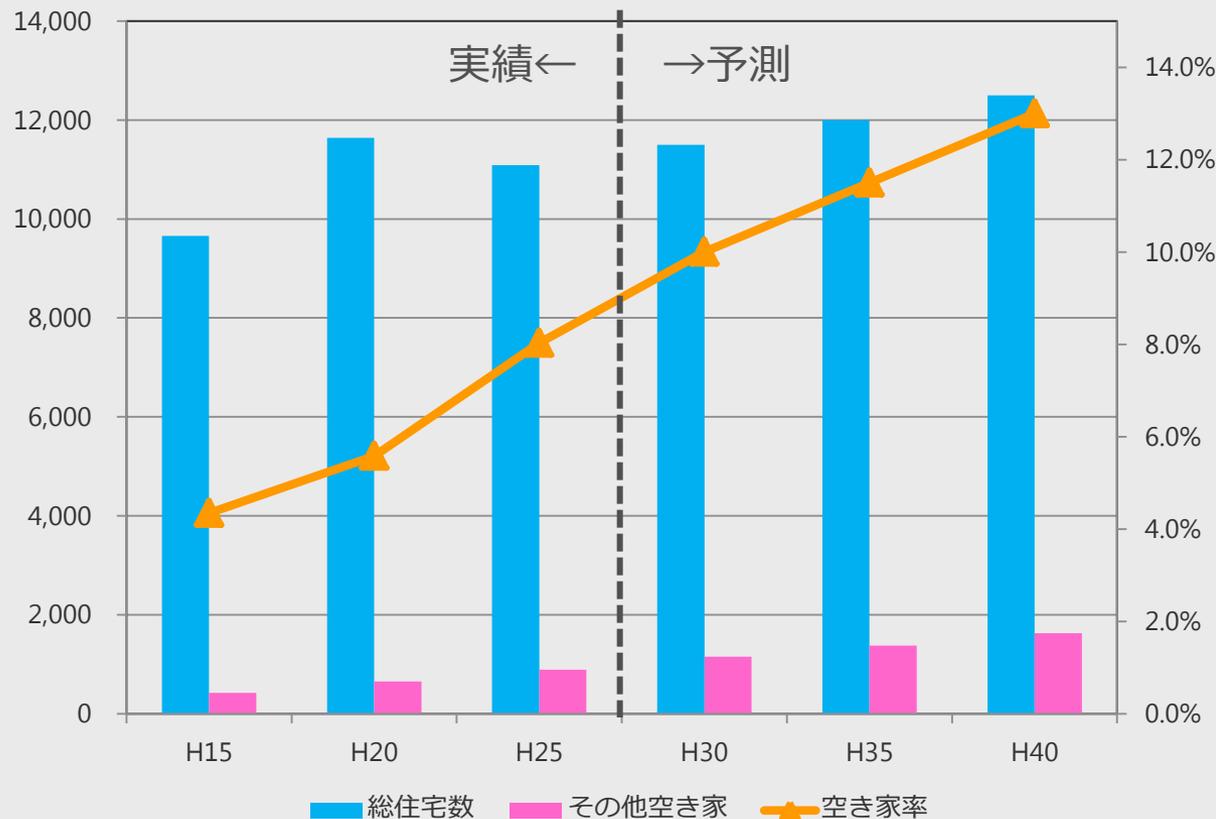
背景（現状認識、課題）

現状

住宅総数11,090戸のうち、利用目的のない空き家

（その他空き家）は890戸

空き家数は10年間で約2.1倍に増加（住宅・土地統計調査による）



- ・ 毎年約100戸の戸建増
- ・ 世帯数は増加する見込のため、今後も住宅増加が予想される
- ・ 除却が進まなければ空き家も増加していく

背景（現状認識、課題）

- ◆ 空き家による悪影響
景観の悪化、倒壊の危険性、…etc.



倒壊のおそれのある空き家



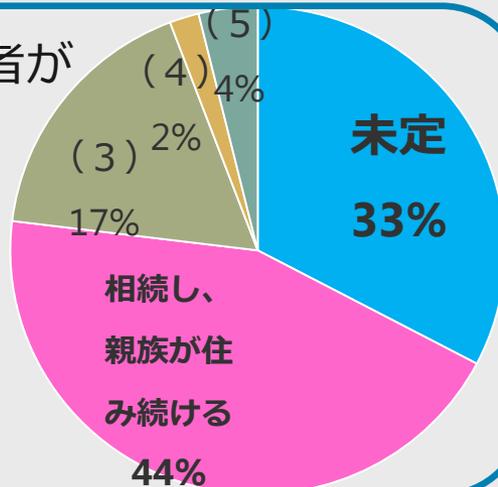
積雪により屋根が落下した空き家



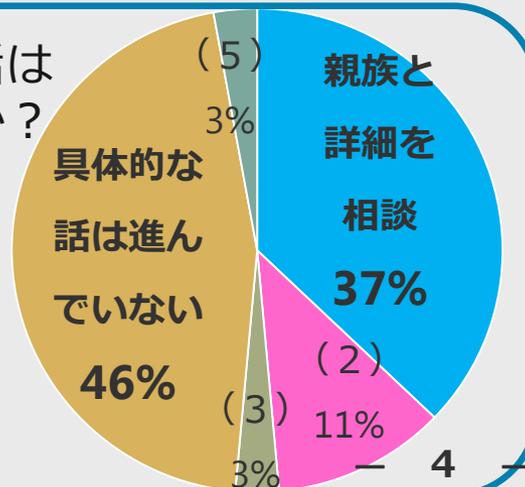
雑草が繁茂した空き家

◆ 50代以上の家屋所有者へのアンケート

Q. 現在の所有者が不在になった際残った住宅をどのようにされますか？



Q. 具体的に話は進んでいますか？



ありたい姿、目指すべき姿 ・ 研究対象

『新たな空き家を発生させない、増やさない』

空き家対策

既存の空き家に対する施策
(既存の施策で対応)

**空き家候補の住宅に
対する施策**

空き家発生
抑制施策

空き家の弊害
に対する啓発

短期的事業

空き家を発生
させない
土地利用

長期的事業①

空き家を処分
しやすくする
仕組みづくり

基金の創設

長期的事業②

売買支援

長期的事業③

政策案 ～短期的事業～

「未来の自宅見学ツアー ※お弁当付き」の実施



- 内容** 放置された空き家やリノベ活用されている元空き家などの見学
自宅の相続・登記関係の疑問点等を専門家に相談
自宅の将来をゲーム性のある遊びで仮想体験

これらを一体的に実施

- 効果** 放置空き家の悲惨な現状やリノベ活用のための具体的なイメージを感じてもらい、
自宅の将来設計をより身近なものにすることにより、未来の空き家件数が減少する

- 対象** 家屋に関係する全ての方（家屋の所有者、これから新築やリフォームを考える者、など）



政策案 ～短期的事業～

○タイムスケジュール

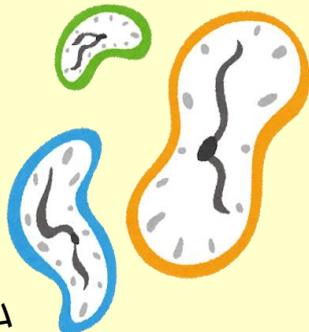
10:00～ 放置空き家見学

10:30～ リノベ空き家見学

11:00～ オリジナル人生ゲーム

12:00～ 昼食会

13:00～ 相続・登記関係の相談（個別対応）



○経費（年2回、計40人参加の条件で試算）

・ツアー参加者昼食代 40,000円

・オリジナル人生ゲーム作成費用 60,000円

・ツアー周知のための広告費 0円（SNS活用）

・相続・登記相談の講師謝礼 100,000円

計 200,000円



政策案 ～長期的事業～

- ☑ ウェルカムエリアの創設
- ☑ 住まいる基金の創設
- ☑ おうちセカンドライフプラン

政策案 ～長期的事業～

☑ ウェルカムエリアの創設

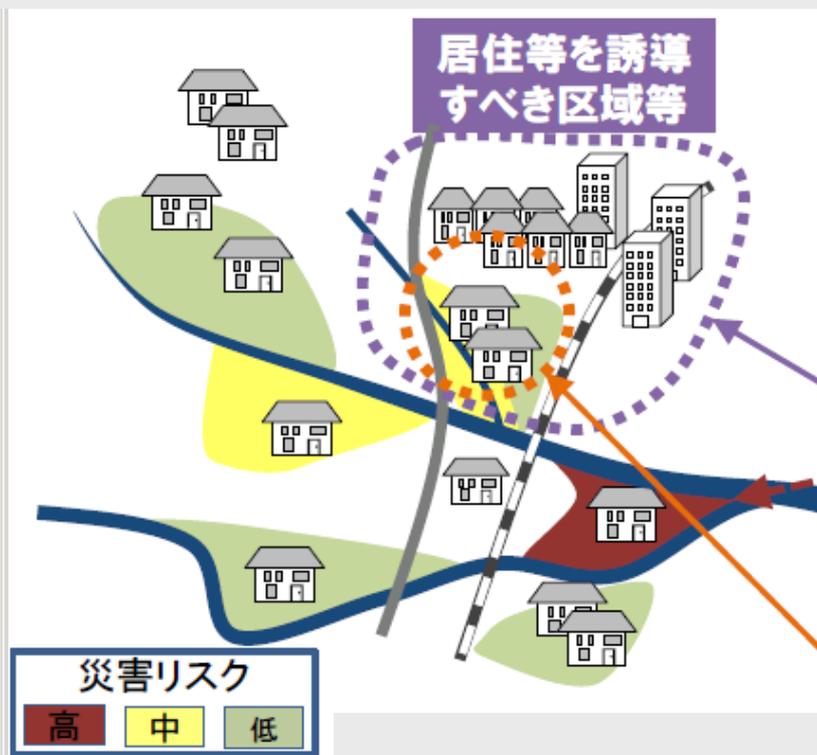
災害リスクの低いエリア
(ウェルカムエリア) へ
新築を**誘導**



低価値な土地への
新築を抑制
将来的な活用・流通の
可能性を高める



空き家
発生を防ぐ



政策案 ～長期的事業～

☑ ウェルカムエリアの創設

具体的手法

ハザードエリアの新築制限

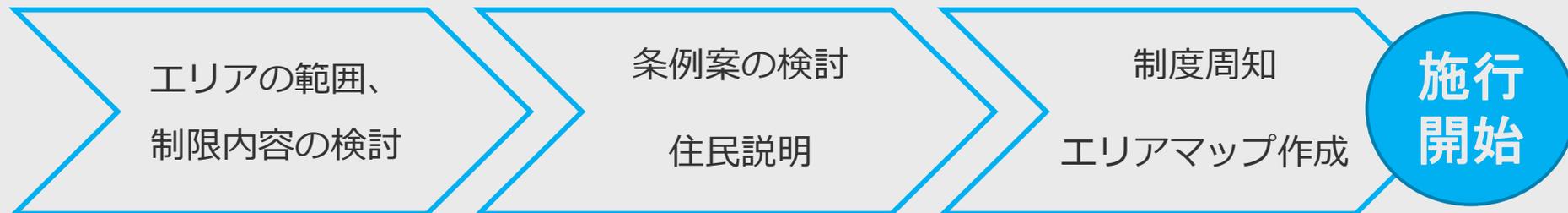
- ・ 土砂災害特別警戒区域への新築を原則禁止
- ・ 3～5年毎に制限の効果等検証し、制限エリアや内容を更新



インセンティブ

- ・ 標記エリアへ新築した場合、固定資産税の減免期間を延長

事業スキーム



政策案 ～長期的事業～

☑住まいる基金の創設

新築時から解体へ向けて
の積み立てを**実施**

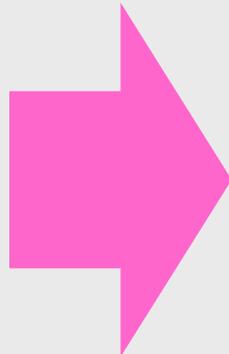


解体時の費用に充填

解体後一定期間
固定資産税の**減免**



空き家解体の促進



空き家
発生を防ぐ

政策案 ～長期的事業～

☑住まいる基金の創設

具体的手法

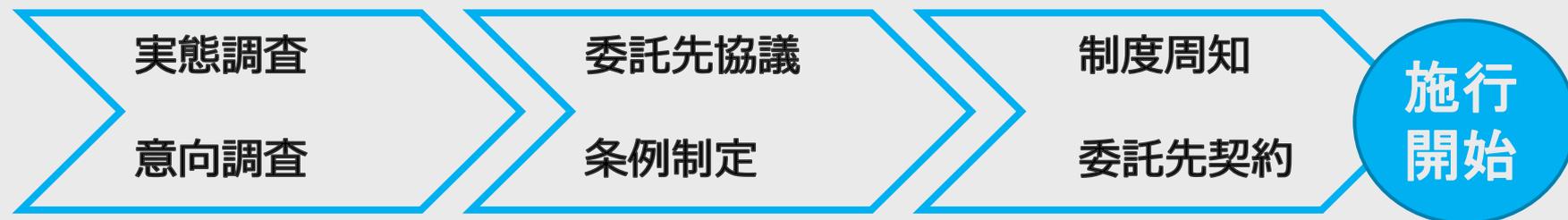
一定額を解体までの期間積み立て

- ・新築時固定資産税評価額の10%を目安に積み立て

インセンティブ

- ・事業費運用により積み立てに有利性のあるプランを創設
- ・標記エリアへ新築した場合、固定資産税の減免期間を延長

事業スキーム



政策案 ～長期的事業～

☑おうちセカンドライフプラン

☆居住者不在後の土地の処理を制度化

→町は制度の運用をする

- ・制度の窓口の設置
- ・制度に登録した住民と関係事業者との仲介 etc

制度登録者の土地を、
登録者が不在となった後、
売却

相続人や管理者がいなく
なる空き家が減少する

空き家発生
を防ぎ、土
地を有効利
用できる！



土地を有効利用！



政策案 ～長期的事業～

☑おうちセカンドライフプラン

具体的手法

想定される対象者

- ・ひとり暮らしや夫婦のみで暮らしていて、相続人となる親族等がない世帯

制度登録した住民の土地を売却

- ・制度登録者の建物を除いた土地の価値を診断する
- ・登録者が不在となったのち、不動産業者に土地を売却する

インセンティブ

- ・【制度登録者】
診断した土地の価値を担保として、居住者不在後の火葬等の手続き、埋葬（寺院での永代供養）等の整理を町が代行して行う
- ・【不動産業者】
制度登録者の埋葬等の費用を除いた土地の売却益が利益として得られる

まとめ

『**新たな空き家**を発生させない、増やさない』

ためには・・・

まずは家屋所有者（またはその親族）への
意識啓発が重要



自宅の将来への意識を持つことで、将来的に『**管理されない空き家**』の増加を防ぐことができると思います。

御礼

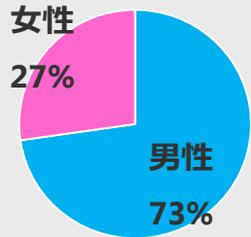


ご清聴ありがとうございました。

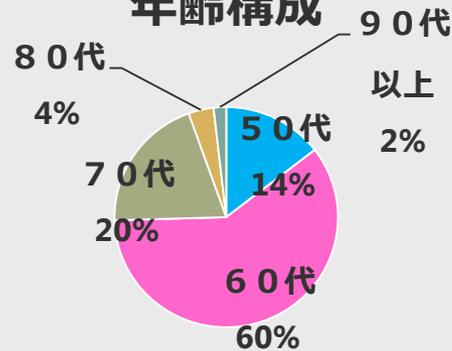
参考資料 ～アンケート結果①～

Q 1. 回答者の属性

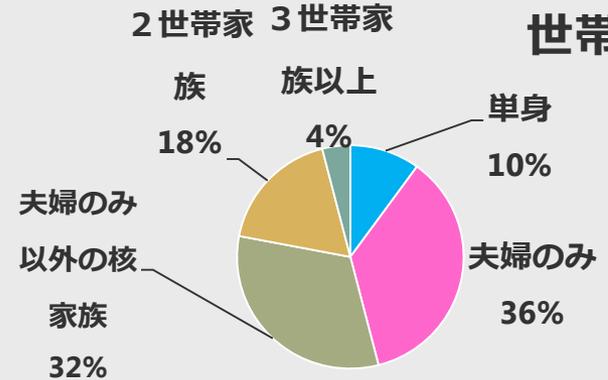
性別



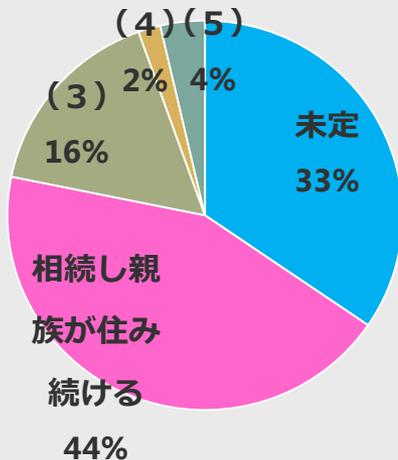
年齢構成



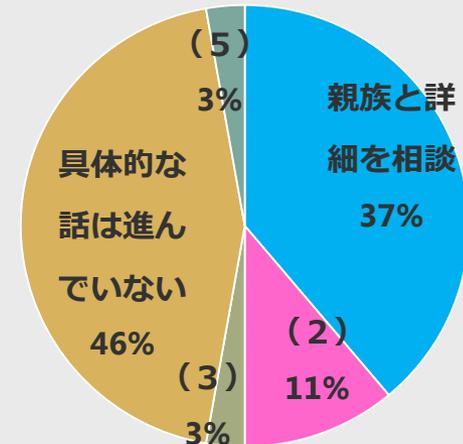
世帯構成



Q 2. 住宅の所有者が不在となった場合、残った住宅をどのようにするかお考えでしょうか？



Q 3. 具体的に話は進んでいますか？



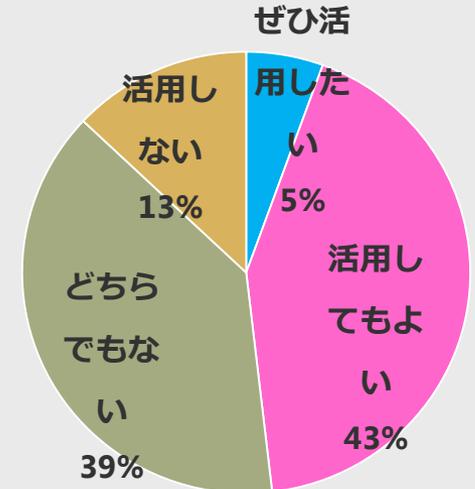
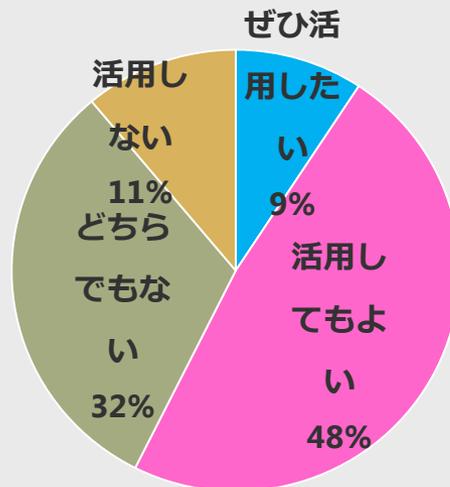
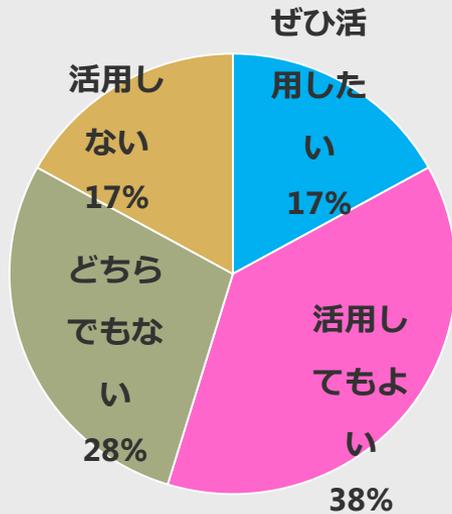
参考資料 ～アンケート結果②～

Q4. 次の事業があった場合、活用したい（したかった）と思いますか？

(1) 住まいる基金事業

(2) 住まいる基金事業

(3) 未来の自宅見学ツアー



Q5. 住宅、空き家対策について、困っていること、ご提案等をご記入ください。

- ・隣組に空き家があります。若い家族が入居することを希望します。
- ・税法、補助等の改正は必要。
- ・空き家対策の窓口で相談したい。
- ・更地にした場合、土地の固定資産税の低減を希望。家の解体が進むと思う。
- ・空き家の活用は、相続や改築費用等クリアしなければならない課題が多い。
- ・空き家対策としては、建物ばかりでなく農地、山林、墓地などの処理対応も出てくる。その点のトータルサポートが必要。
- ・相続人あるいは対象人はいるが、家を相続する予定がなく空き家になってしまうのではないかと心配。
- ・庭木、除草などの日々の管理。