

第1回審議会の意見と対応

意見の要旨	今後の対応
地域の状況を理解するために、丹波市と周辺の大都市の関係、鉄道や高速道路等交通の関係がわかる地図が必要。	資料を追加しました。
人や世帯の増減がわかる資料が必要	小区域での人口増減、および施設利用ごとの利用圏内外の人口増減を整理しました。
市内地域間の人口移動がわかる資料が必要	国勢調査では地域内の移動に関するデータはまだありませんが、市資料で把握した資料を追加しました。
空き家の実態調査に関する資料が必要	空き家の実態調査は令和4年度に予定されています。 今年度を実施された各自治会への調査の資料を追加しました。
前回計画での課題・対策に関する評価が必要	前回計画での施策に関する達成度評価を行いました。
空き家対策の事例が必要	近年での空家対策の事例を整理しました。

空き家対策参考事例

分類	空き家発生の抑制（見守り）	
事例名称	自治会による空き家等の見守り支援事例（山形県酒田市）	
内容	・自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発声を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援する。 ・自治会は空家の見守り（最低月 1 回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たな発見、解体等）を市へ報告する。	
詳細	根拠	・酒田市ひとづくり・まちづくり総合交付金要綱（平成 28 年 3 月 31 日施行）
	登録要件	① 自治会（近隣）と空き家所有者と気軽に連絡を取り合える関係の構築 ② 空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③ 空き家の見守りの実施（最低月 1 回、災害等の緊急時） ④ 年度末の活動報告書等の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
	支援額	・全自治会への運営交付金に 1 万円を加算する。
	実績	・平成 25 年度：2 自治会 ・平成 26 年度：3 自治会 ※平成 28 年度：123 自治会が登録し、活動中

分類	空き家発生の抑制（市民への啓発）	
事例名称	空き家等の増加抑制のためのセミナー開催（岐阜県羽島市）	
内容	・空き家の増加抑制のため、市民への啓発手段として、高齢者単独世帯や相続予定者などの空き家予備軍を対象に、「我が家の終活」というテーマでセミナーを開催している。 ・セミナーは NP0 岐阜空き家共生ネットと連携し、市職員や司法書士が講師となり、住まいの終活の必要性、家族・相続予定者の選択肢、相続者等が居住する場合、住宅を処分する場合の留意点などを説明。 ・併せて「我が家の終活パンフレット」を作成し、市公式ウェブサイトに掲載している。	

分類	空き家発生の抑制（啓発）
事例名称	その他自治体による啓発方法（各自治体）
内容	・ 上記以外でも空家の発生を抑制するため、全国の自治体でさまざまな啓発に関する取組が行われており、それらを以下に紹介する。
詳細	・ 東京都町田市 住宅の所有者にお住まいのマイホームと自身の今後を考えてもらうため、「マイホームとあなたのためのプランニングノート」を制作、配布している。 内容 ・ 空き家になった際の活用方法、市での取組照会 ・ 空き家になる前にすべきことの一覧 ・ 管理不全となった場合のリスク ・ ご自身のプロフィールや現在の健康チェック ・ 不動産、預金などの資産や保険、年金の状況 ・ もしもの場合の希望 ・ 神奈川県川崎市 戸建て住宅を所有する高齢者世帯を対象とし、住宅資産の活用、リフォームによる良質化のメリット等を啓発する「これからの暮らしと家のことを考えるための冊子」を公開している。 内容 ・ 住宅資産活用の選択肢ごとにメリット、ポイント、ライフシミュレーション例を紹介 ・ 活用できる仕組みや金融商品、助成金 ・ 住み替え先の選択肢 ・ 住まいの悩みの相談先 ・ もしもの場合の希望 ・ 兵庫県伊丹市 管理不全の空き家が近隣に悪影響を及ぼすことを予防するために、空き家となる前に建物の将来において家族と整理するために「建物管理ノート」を公開している。 内容 ・ 家族や家の履歴 ・ 家についての将来の希望、将来の方向性 ・ 空き家になった場合の注意事項（管理、費用負担等） ・ 近所との関係づくり

分類	空き家発生の抑制（啓発）
事例名称	その他自治体による啓発方法（各自治体）
詳細	・兵庫県 空家で損をしないために、建物の状況や住民の考え方に応じた知識や対処方法を記載した「損する空き家損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条～」を公開している。 内容 ・空き家を知ろう ・備えよう（話し合おう、片付けよう、住み替えよう、任せよう） ・管理しよう（知らせよう、きちんと管理しよう、賃貸しよう等） ・手放そう（売ろう、解体しよう） ・地域を守ろう（わが家を守ろう、地域で守ろう） ・頼ろう（専門家に頼ろう） ・東京都国分寺市 万が一の場合に家をど誰がどのように管理していくのかについて、親族で話し合うことを目的として「国分寺マイエンディングノート」を制作、配布している。 ・埼玉県 「家の終活」に向けた方法を解説するリーフレット「はじめませんか？家の終活」の公開や、相続のちょっとしたコツをわかりやすく説明する「相続おしかけ講座」など空き家の予防に取り組んでいる。 ・京都府京都市 空き家をめぐる問題・課題、空き家の活用事例、相続に関する情報、住まいの管理方法など様々な情報を紹介した「空き家の便利帳」を発行している。採取ページには基礎や雨どい、部位別の点検箇所をまとめた空き家の点検チェックシートを掲載し、気になる点があった場合は工務店などに相談するよう促している。

分類	流通促進							
事例名称	地域連携型空き家流通促進事業の取組（京都府京都市）							
内容	・まちづくり事業の一環として、空き家対策に取り組む地域団体を対象に、専門家の紹介や活動費の補助を行う「地域連携型空き家流通促進事業」を平成 22 年度から実施している。 ・平成 22 年度以降、累計で 37 地域（平成 28 年 12 月末時点）において、地域主体の様々な空き家対策が展開されている。							
詳細	<table><tr><td>市による主な支援</td><td> ・コーディネーター（地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家）の紹介 ・取組に係る経費の助成 ・取組団体の情報交換、交流の場の提供 ・団体の取組へのアドバイス、情報提供 </td></tr><tr><td>助成金額・期間</td><td> ・1 団体につき年間最大 40 万円 ・最長 4 年間。 </td></tr><tr><td>助成対象とする経費例</td><td> ・コーディネーターの交通費 ・空き家所有者等の活用意向調査に要する経費（集計・分析等の経費、郵送代） ・空き家所有者等の啓発に必要なパンフレット等の印刷費 </td></tr></table>		市による主な支援	・コーディネーター（地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家）の紹介 ・取組に係る経費の助成 ・取組団体の情報交換、交流の場の提供 ・団体の取組へのアドバイス、情報提供	助成金額・期間	・1 団体につき年間最大 40 万円 ・最長 4 年間。	助成対象とする経費例	・コーディネーターの交通費 ・空き家所有者等の活用意向調査に要する経費（集計・分析等の経費、郵送代） ・空き家所有者等の啓発に必要なパンフレット等の印刷費
市による主な支援	・コーディネーター（地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家）の紹介 ・取組に係る経費の助成 ・取組団体の情報交換、交流の場の提供 ・団体の取組へのアドバイス、情報提供							
助成金額・期間	・1 団体につき年間最大 40 万円 ・最長 4 年間。							
助成対象とする経費例	・コーディネーターの交通費 ・空き家所有者等の活用意向調査に要する経費（集計・分析等の経費、郵送代） ・空き家所有者等の啓発に必要なパンフレット等の印刷費							

分類	流通促進			
事例名称	小規模連鎖型区画再編事業（山形県鶴岡市）			
内容	・狭小道路やいびつな街区のため、不動産として流通することが困難な物件に対し、単に空き家の解消だけでなく、更地後の土地利用までを考慮し、空き家、空き地、周辺の道路、道路を一体ととらえ、小規模であるが、それらを再編し、連鎖させて良好な住環境整備につなげる。 ・しかしながら、全国的にも一般化されていない取り組みであるため、課題事例や解決事例の類型化を含めマニュアル化、第三者が容易に活用するための仕組みについて検討している。			
詳細	<table><tr><td>事業の取り組み内容</td><td> ・解決事例・課題の収集・類型化 流通しづらい物件につながる制約上の問題点や土地・接道条件の事例収集・整理 ・ランドバンクマニュアルの作成 土地の区画再編例について、事業タイプごとに類型化を行い、解決例を導く判定システムの構築を目指す </td></tr></table>		事業の取り組み内容	・解決事例・課題の収集・類型化 流通しづらい物件につながる制約上の問題点や土地・接道条件の事例収集・整理 ・ランドバンクマニュアルの作成 土地の区画再編例について、事業タイプごとに類型化を行い、解決例を導く判定システムの構築を目指す
事業の取り組み内容	・解決事例・課題の収集・類型化 流通しづらい物件につながる制約上の問題点や土地・接道条件の事例収集・整理 ・ランドバンクマニュアルの作成 土地の区画再編例について、事業タイプごとに類型化を行い、解決例を導く判定システムの構築を目指す			

分類	活用促進	
事例名称	農地付き空き家による空き家活用促進（兵庫県宍粟市）	
内容	・増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を 1a に緩和する。 ・平成 26 年 10 月 1 日現在、空き家バンクに登録する農地付き空き家は 6 件。	
詳細		
	空き家バンク制度	・空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み、バンクに登録する空き家情報を提供する。
	空き家活用推進事業補助金	・空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃貸する契約を締結したものに必要な改修費の一部を補助する。
	暮らし体験住宅	・市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し地域での生活体験を行う。 ・賃貸料：3 万円/月 ・利用期間：最大 2 か月

分類	減免
事例名称	空き家等除却後跡地の固定資産税の減免事例（新潟県見附市）
内容	・老朽危険空き家の解体・除却の促進と、更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮を目的として、平成25年度から要綱に基づき住宅用地特例解除により上昇した固定資産税分を2年間減免する。

分類	相続人不明の対応
事例名称	相続人が明らかでない危険老朽空き家への対応（山形県酒田市）
内容	・相続人の存在が不明（相続人が相続放棄含む）の危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申し立てする。 ・選任された管理人による清算手続きをもって問題解決を図っている。

詳細		
	相続人が存在しない危険老朽空き家対策	・相続放棄で相続人が存在しない危険老朽空き家について、市が利害関係人となり、家庭裁判所に相続財産管理人専任の申し立てを実施する。
[参考] 相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人が相続を放棄した場合も含まれる）には家庭裁判所は申し立てにより相続財産の管理人を選任する。 相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる。		

分類	空家の活用
事例名称	地域貢献型の空き家の取組（東京都世田谷区）
内容	・区内にある空家を地域資源ととらえ、空き家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設している。 ・相談窓口では、地域貢献活用意向のある空き家など所有者と活用団体とのマッチングに取り組んでいる。 ・区は、地域活動団体が自ら探した物件、もしくは相談窓口を介したマッチング物件で行おうとしている「地域貢献活用企画」を募集・選定し、企画実現のための初期整備費用を助成している。

分類	流通の向上	
事例名称	流通が難しい家財等が残る空き家の紹介（山形県酒田市）	
内容	・市は、固定資産税納税通知書に同封している意向調査票や窓口相談により把握した「遠方に居住するなどして内部の荷物が片付けられない等の事情ある空き家」を平成 27 年度から移住希望者に紹介している。 ・紹介の取組に合わせて、移住政策と連携した「空き家改修費・取得費補助制度」も創設。	
詳細	紹介する際の条件	・賃貸料は 1.5 万円前後、敷金・礼金なし ・空き家内の不要物は賃借人が処分 ・リフォーム・イノベーションは賃貸人の自由（原状回復は不要） ・不備箇所の修繕も賃貸人が行う ・トラブル防止のため、不動産業者を介して賃貸契約を締結