

令和5年度空き家対策事業について



三条市空き家相談窓口チラシ

1 空き家をめぐる現況

国

- ・空き家率13.6%
- ・「その他の住宅」がここ10年で1.3倍増

県

- ・空き家率14.7%
- ・「その他の住宅」がここ10年で1.4倍増

市

- ・空き家率11.7%（微増・横ばい）
- ・「その他の住宅」がここ10年で1.25倍増

空き家の増加の大きな要因として、空き家のうち1年以上放置される「その他の住宅」の増加が大きく、全国的に課題となっている。

危険空き家の解体促進とともに、「その他の住宅」を

発生させない



流通に乗せる

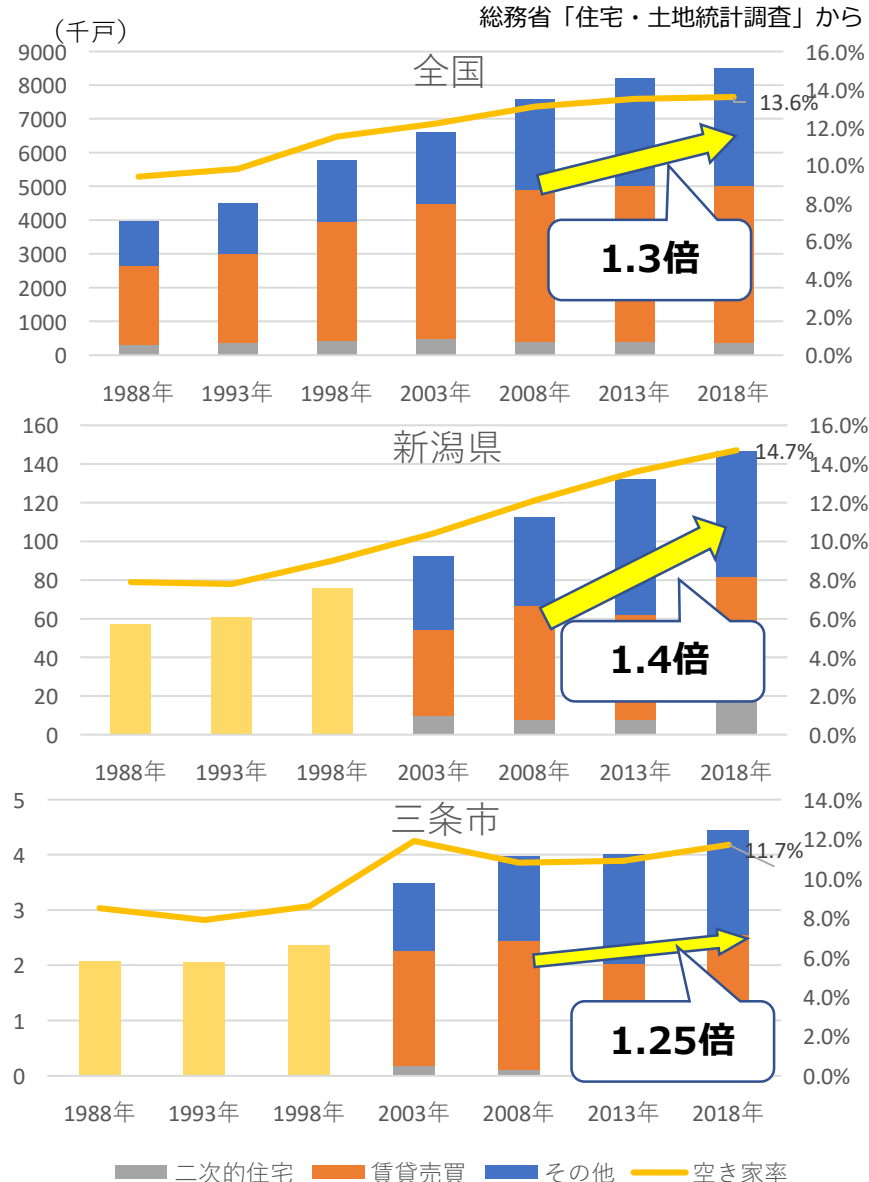
対策を進めていくことが、空き家抑制につながると考えられる。

1 三条市内の空き家の推移（総務省「住宅・土地統計調査」）

調査年	住宅総数	空き家	空き家率
平成30年	38,020戸	4,450戸	11.7%
平成25年	36,750戸	4,010戸	10.9%
平成20年	36,790戸	3,970戸	10.8%

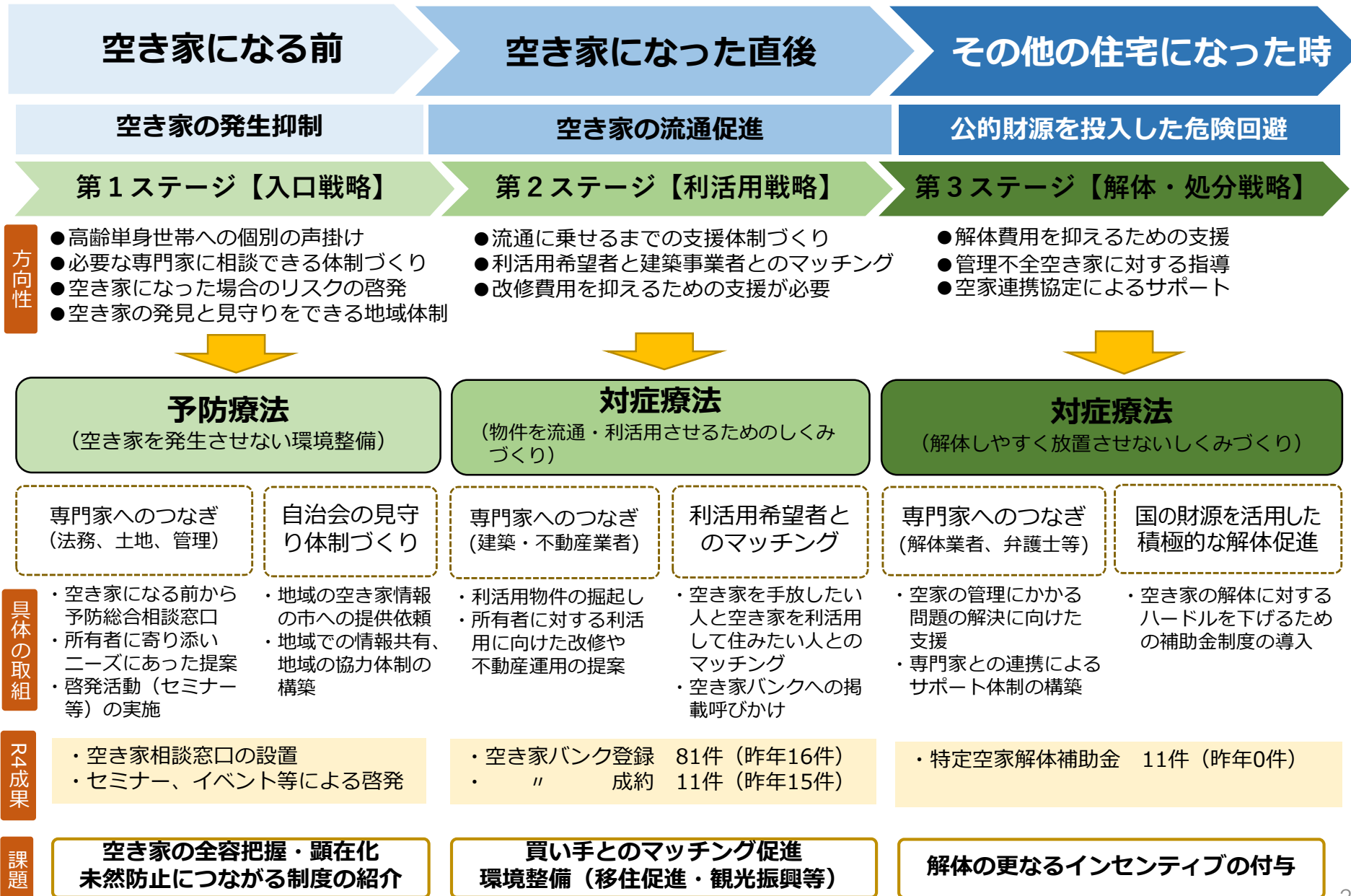
2 苦情による地域別空き家の把握状況（令和5年2月15日時点）

地域	空家	過去に特定空家等だったが改善され認定が外れたもの	特定空家等（未改善）	計
三条地域	149	157	57	363
栄地域	10	14	13	37
下田地域	7	17	14	38
計	166	188	84(※)	438



(※) 特定空家84件のうち、相続放棄により所有者が不在となっている空家は8件ある。

2 「段階に応じた総合的な空き家対策」実施概要



3 令和4年度の取組内容

(1) 外部人材による総合的な空き家対策

地域活性化起業人制度を活用し、空き家対策にノウハウのある企業から外部人材を受け入れ、その人材を中心に、空き家の発生抑制、流通促進など総合的な対策を進めていく体制を構築した。

①外部人材配置

- ・R4.5.1 特命空き家仕事人着任
(R4.4.12株式会社ジェクトワンとの協定締結)
- ・R4.8.1 地域おこし協力隊(空き家相談員)着任



②空き家対策啓発イベント開催

- ・空き家セミナー 計5回開催
- ・空き家を開放したワークショップや出店など空き家を活用した「AKIYA ASOBI」等の空き家活用イベント 計8回開催

③空き家対策啓発ツールの作成

- ・空き家相談ボックス設置(公民館など計12か所)
- ・空き家対策啓発チラシ、ポスター、パンフレット等作成・配布



(2) 特定空家等解体補助事業

周囲に悪影響を及ぼすなどの特定空家等の所有者等に対し、国の空き家対策総合支援事業を活用し、解体にかかる費用の一部を市が補助することで、危険な空き家の解体を推進した。

1 実績

- ・木造住宅10件(1件につき補助上限額50万円)
- ・非木造建築物1件
対象物件:本町一丁目地内の特定空家等(鉄筋コンクリート造陸屋根7階建て)
→外壁の剥落等により、周囲に甚大な被害が及ぶおそれが極めて高いと予見される特定空家等と判定したため、当審議会に諮った上で、特定空家等解体費補助金の上限額例外措置を適用



解体前



解体後

2 解体補助にかかる相談件数 44件(令和5年2月時点)

- ・事前調査申込数28件、補助対象18件(うち2件辞退、来年度申請予定5件)、補助対象外10件

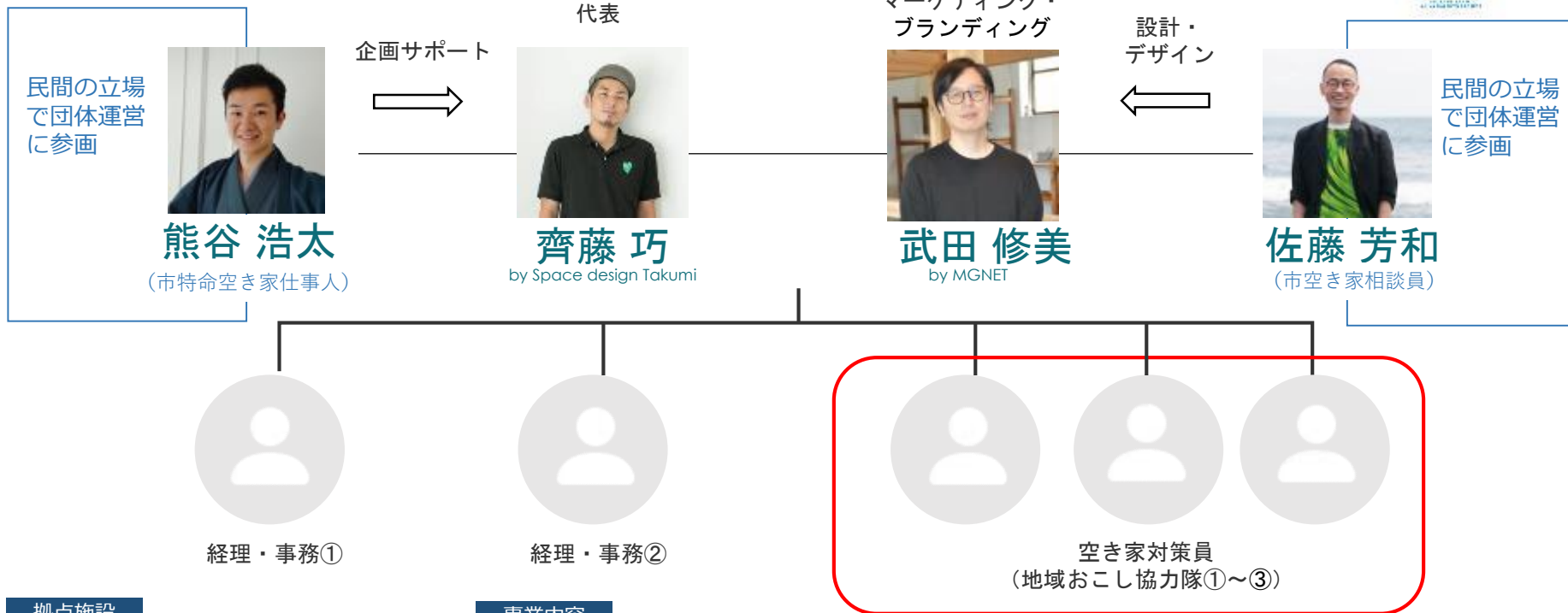
3 民間空き家活用促進団体の設立

ミッション：燕三条エリアの空き家活用を大きく前進させる

令和4年10月、市内の民間団体から、空き家対策に知見と意欲のある人材が集まり、官民連携型空き家活用団体が設立された。



(一般社団法人) 燕三条空き家活用プロジェクト



拠点施設

一ノ木戸商店街 複合交流拠点「三-Me.」



令和5年2月
OPEN

事業内容

- ◆ 燕三条エリアの空き家利活用
- ◆ 空き家の流通促進
- ✓ 空き家活用プロジェクト推進
- ✓ 空き家イベント実施
- ✓ 移住定住促進
- ✓ ゲストハウス運営
- ✓ 新規出店事業サポート

地域おこし協力隊3名を団体へ配置
市から団体へ空き家利活用の推進事業を委託し、
その活動経費の一部を新規施策に充当

【市の支援方針】

- ・令和7年度からの自主運営を進めるため、令和5年度から、団体の育成と人材確保に市が協力することで運営強化を図る。
- ・将来的には、空き家バンクの運営を市から委託することを想定

4 令和4年度の成果

目標値と実績

(令和5年3月1日時点)

()内は実績値 単位：件

項目	R3	R4	R5	R6
問合せ件数	30(30)	330(179)	420	510
流通件数(※1)	9(19)	30(84(※2))	36	42
流通累計件数	9(19)	39(75)	75	117

(※1)流通件数…1年以上放置される「その他の住宅」を市場に乗せた件数の指標
(バンク新規登録+除却支援件数+R4交流拠点及び新規出店の該当物件数)



単位：件

項目	R12
問合せ件数	1,050
流通件数	78
流通累計件数	495

(※2)【内訳】

- ①空き家バンク登録件数 74 (昨年度19件)
- ②特定空家解体補助 10 (昨年度0件)

- ・ 特命空き家仕事人を中心に空き家相談窓口の体制強化、周知を図ったことで、利活用や解体等の相談への対応件数が、179件と大幅増加
- ・ 同様に空き家所有者への働き掛けを強化したことで、空き家バンクの登録数が74件と大幅に増加
- ・ 今年度から開始した特定空家等解体費補助金も、予算計上分全10件分の交付決定が済み、今月中には全ての物件の解体が完了

成果指標

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| ・ 空き家バンク登録件数 | R3年度19件→R4年度74件 | ・ 空き家流通件数(その他の住宅脱却) | R3年度19件→R4年度84件 |
| ・ 空き家相談件数 | R3年度30件→R4年度179件 | ・ メディア掲載 | R3年度5回→R4年度延べ16回掲載 |
| ・ 空き家連携協定団体との連携 | →R4年度5回 | ★ 自治会空き家講座 | →R4年度3回延べ50人参加 |
| ★ 空き家セミナー、相談会 | →R4年度5回延べ170人参加 | ★ 地域包括支援センターとの連携 | →R4年度4回延べ120人参加 |
| ★ 空き家開きイベント | →R4年度8回延べ12,190人参加 | ★ 講演会出演 | →R4年度5回延べ300人参加 |
| ★ 自治会空き家見守りモデル試行 | →R4年度2自治会で実施検討中 | ★ 空き家バンクHP刷新 | |
| ★ 空き家対策非営利団体の検討 | →R4年度(一社)設立+モデル事業実施 | ★ YouTube動画10本配信 | |
| ★ 民間空き家活用事業者による流通 | →R4年度2件
(空き家ゲートウェイ、フィールドマッチング) | | |
| ★ 空き家活用パンフレット配布 | →R4年度2,500部 | | (★はR4年度初めて実施したもの) |

- ・ 当市では初の試みである空き家セミナー、相談会での啓発やYouTube、SNSによる情報発信を行うことで、一般的には難しく考えられがちな空き家情報に市民が触れる機会を多く作り出し、空き家の発生防止などにつながる意識啓発にもつながった。
- ・ 空き家の流通促進と合わせて、総合的に空き家対策を前進させられている。

三条市空き家バンクの状況

平成27年11月13日、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会と連携協定を締結

- ・ 空き家バンクの登録件数は、平成27年度からの延べ登録件数が146件、うち契約件数は53件
- ・ 令和4年度の契約件数は10件(再掲：登録件数は74件)(ともに令和5年3月1日時点)
- ・ 空き家バンクのホームページを令和5年3月にリニューアル。検索機能を新たに追加するなど、利用者がより見やすく、より物件を探しやすい工夫を行っている。

5 総括と今後の展望

令和4年度の取組

令和3年度までの市の空き家対策は、基本的には近隣住民等からの市への苦情による受け身的、縦割りの対症療法的な対応を行うのみであった。

1 取組内容

- ・ 地道に空き家所有者にアプローチを続け、空き家バンクの登録を増やすとともに、空き家に関するイベントを通じ、市内の空き家の紹介や啓発活動を行い、空き家を考えるきっかけづくりに取り組んだ。
- ・ 国土交通省の住宅市場モデル事業補助金を活用し、コロナ禍による地方移住ニーズの増加、テレワークの拡がり、住いの二拠点化を見据え、空き家所有者の情報収集を強化し、移住者等に向けた空き家情報を分かりやすく発信するまでの基盤整備に取り組んだ。（空き家バンクHP刷新、空き家動画の配信、不動産団体からの物件斡旋など）

2 評価

- ・ 空き家バンク新規登録数は昨年度の3.5倍、相談件数は6倍に増加
 - ↳ (1) 一方で、空き家バンク登録数は、推定されるその他の空き家数全体の3～4%前後と圧倒的に少ない。また、どこに空き家があるのか現状把握をしきれていない。
 - ↳ (2) 空き家バンクの登録物件数が少ないことにより、流通が進みにくい。
- ・ 令和4年度から開始した空き家啓発事業によって、徐々に市民の関心と問合せ件数が増えており、対応に係る人員不足に陥っている。
 - ↳ (3) マッチング支援や空き家調査の加速、ローラー作戦による空き家の洗い出しや自治会主体による空き家把握の仕組みづくり、発生予防の基盤整備などにより、さらに空き家対策を推し進めるため、人員不足を解消したい。

3 課題

- (1) 空き家の顕在化（いかに空き家バンクの登録を増やすか）
- (2) 空き家の更なる流通促進（利活用促進のための啓発、マッチングの充実）
- (3) それらを行うためのリソース不足（いかにマンパワーを増やすか）



令和5年度の方向性

- (1) ⇒ 全自治会の空き家の顕在化を実施(ローラー作戦)
- (1)(2) ⇒ 空き家利活用団体と協力し、更なる情報発信と市民への啓発、マッチング支援を強化
- (3) ⇒ 空き家利活用団体の育成と対策に必要なマンパワーを補うため、地域おこし協力隊を雇用
→ 将来的には、空き家バンクの運営委託など民間団体と連携した市の総合的な空き家対策体制確立を目指す。

6 令和5年度事業内容

(1) 総合的空き家啓発・管理等促進事業（主なもの）

特命空き家仕事人、空き家相談員を受け入れ実施した令和4年度の空き家対策を継続しつつ、新たに空き家利活用を行う非営利団体（一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト）に業務の一部を委託し、団体の育成を図ることで体制を強化する。将来的には、民間団体と連携した体制を確立し、空き家対策の更なる推進を目指す。

① 空き家セミナー、相談会等の開催

一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトへの一部委託など連携を図り開催



② 空き家の残存物撤去委託【新規】

残存物が多くて流通できない空き家の売買及び賃貸を促進するため、空き家バンクの成約時に市が空き家や空き店舗の残存物撤去にかかる費用を一部支援することで、空き家バンク売買を促進



③ 空き家情報の提供に係る委託

空き家バンクの登録数の増加、流通促進を図るため、宅建協会等団体の不動産事業者が取り扱っている空き家物件の提供を受け、空き家バンクの登録数を増やす。



④ 地域おこし協力隊の配置

燕三条空き家活用プロジェクトに地域おこし協力隊を3名（予定）配置、マッチング支援や自治会でのローラー活動などを委託し、空き家の流通促進に取り組む。



(2) 特定空家等解体促進事業

① 特定空家等解体費補助

令和4年度に引き続き、特定空家等の解体にかかる費用の一部を市が補助する。（予算10件分）

② 特定空家の解体に係る固定資産税等減免措置【新規】

危険な空き家の解体をさらに促進するため、特定空家と認定された家屋を解体した場合に、解体後の土地について、一定期間、住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税及び都市計画税の一部を減免する。

【対象空き家】市が特定空家と認定した居住用の家屋であること、市が対象と認めた日から1年以内に家屋が解体されていること、当該空き家のある土地が営利目的で使用されていないこと、公共事業等による補償の対象となっていないこと

【対象者】特定空家が存する土地の所有者又はその相続人であること、市税の滞納がないこと

【減免期間】解体された翌年度から上限2年間

【減免額】減免期間における各年度において、住宅用地に係る課税標準の特例が解除された後の税額と当該特例が適用されるものとみなした場合の税相当額との差額

【終了の条件】住宅を建てるなど新たに住宅用地の特例を受けた場合、売買等（相続を除く）の理由により所有者が変更になった場合等