

「空き家の適切な管理の促進について」

【現在の情勢】

全国的に空き家が増加しています。2013年には空き家の総数は全国で820万戸にのぼり、特に長期不在や取り壊し予定などの「その他の空き家」が、2003年と比較して2.1倍に増え、318万戸になっています。

少子高齢化のため全国的に人口は減少し続けています。2020年には、世帯数がピークを迎え、以後減少に転じます。一方、日本の総住宅数は1963年以来増え続けており、今後ますます空き家が増えることが予測されています。(資料：住宅・土地統計調査、国立社会保障・人口問題研究所)

2018年7月現在の多可町の住民基本台帳人口は20,853人です。多可町では、世帯数の減少は既に2010年から始まっています。(資料：国勢調査)

本町の人口ビジョンでは、2025年までに2万人を割り込み、現状趨勢では2060年には9,672人になる見込みとなっています。一方で積極的な人口対策を行えば、2060年には12,351人とどまる試算もあります。

空き家が増えると地域のコミュニティが弱体化し、活力の低下を招きます。放置された空き家は、周辺的生活環境を悪化させ、防犯面においても住民の不安を招くことが予想されます。

1. 所有者等による空き家の適切な管理の促進について

【現状と課題】

- ① 屋根が崩れたり、壁に穴が開いたりしてしまった住宅は、利活用できません。管理不全になる前に、速やかに所有者が対応を検討される必要があります。
- ② 空き家になる前から、住宅を良質な住宅ストックとして維持管理していく必要があります。そのためには、相続などの手続きを所有者が適切な時期に行うことも大切です。
- ③ 空き家を増やさないためには、人口減少をゆるやかにしなければなりません。多可町に住んでいる人、住もうとする人を増やす対策が必要です。
- ④ 空き家の状態や分布について、正確な情報を収集し、分析する必要があります。
- ⑤ 空き家が管理されなくなる要因は、所有者の転居や施設入所、所有者死亡後の管理者の不在などが考えられます。空き家となる原因が発生した際に、所有者個人が速やかに対処していただく必要があります。
- ⑥ 所有者等、事業者、住民等、集落、町がそれぞれの役割や責務を認識して、協働する必要があります。

参考) 第2次多可町住宅マスタープラン

「取組の方向性と主要な施策」

③増加が見込まれる空き家の発生抑制と利活用の推進

- 空き家の実態把握と「空家等対策計画」の策定
- 空き家発生の抑制に向けた出前講座やセミナー等の開催

参考) 第2次多可町住宅マスタープラン

「取組の方向性と主要な施策」

④誰もが安心して暮らせる住宅ストックの形成

- バリアフリーに係る支援制度の普及・啓発
- 改修に対する助成やアドバイザー派遣
- 信頼できる業者登録の検討
- 福祉と連携した民間賃貸住宅等への入居の円滑化支援

⑤災害などに対する安全性の確保

- 耐震診断・改修に係る支援制度の普及・啓発

【具体的な取組み】

(1) 予防するための取組み

ア 既存住宅の良質化

多可町には、地元の材を使い、地元の大工によって建てられた住宅が多く残っています。こうした住宅を良好な状態に保ち、住む人のニーズに合わせて改修し、次の世代に長く引き継いでいけるよう、耐震診断や耐震化の補助、リフォーム補助事業などを活用し、既存住宅の良質化と長寿命化を推進します。

また、インスペクションなど第三者機関が行う住宅評価制度の利用啓発を進めます。

イ 意識の啓発

町は、広報誌やホームページなどにより、空き家になった住宅を適切に管理し、空き家に住む見込みが無くなったときは、責任を持って売却や賃貸などを行うか、取り壊すなどの処置を検討していただくことなど、空き家の所有者等の管理責任や維持管理の方法について周知を行います。

民間団体と連携し、空き家発生を抑制するための出前講座やセミナーなどを計画し、住民が必要とされる情報を積極的に発信していきます。

ウ 相続登記の促進

現在、住宅の所有者が死亡されて相続が発生した時には、税務課で相続人に対して早期の相続登記を勧めています。相続登記が行われなまま代を重ねて、空き家が管理不全な状態になってしまわないよう、引き続き窓口で協力を呼びかけるほか、空き家の所有者等に対して、実態把握の機会を捉えて速やかな相続登記を促します。

エ 一人ひとりの定住への意識付け

理由は様々ですが、多可町で暮らそうと考える人は、今後も一定数存在すると考えられます。定住者が住み続けたい、転出者が戻ってきたいと考える町は、初めて多可町で暮らそうと考える人にとっても住みやすい町です。ICTの発達とも相まって、そうした人々の中には不便さ、古さを現在の住民ほど気にせず、むしろ魅力の一つとして捉える人もいます。

本町の住民一人ひとりが生きがいを持って暮らせる町の魅力を見直し、自らの住まう住宅とともに次の世代に伝えていけるよう、多可町での心豊かな暮らしについて情報発信を行い、定住促進を図ります。

(2) 適切な維持管理のための取組み

ア 空き家等データベースの管理

2017年度空家等実態調査を基に、集落と連携しながら情報を随時更新します。調査で判明した空き家については、適切な維持管理の促進や流動化につなげます。

イ 空き家等の維持管理

空き家は個人の財産であるため、所有者等に維持管理の重要性について意識啓発を行

います。相続発生時、税務課窓口で相続人に納税管理人の登録や相続登記を勧めていますが、併せて空き家の相談窓口でも維持管理について啓発を行います。

一方、集落では、空き家の発生情報を一番に知ることができます。町は周辺住民の利活用ニーズをもっとも知る集落と情報共有を行い、空き家問題を地域の問題として取り組んでいただける仕組みを作ります。

ウ 所有者への情報提供

窓口で、空き家の所有者に空き家の維持管理から除却までの様々な相談に対応できるよう、総合相談窓口として関連団体と連携し、サービスを提供する事業者のリストや費用の目安などの情報を備え、提供します。

これらのサービスの利用を図るうえで、広報も兼ねてふるさと納税でのメニュー化に取り組みます。

2. 利活用対策について

【現状と課題】

- ① 2016年度から住まいに関する総合相談窓口として定住推進課を置き、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部および三田・丹波支部と協定を結び多可町空き家バンクをリニューアルしました。これにより所有者と利用希望者のマッチングにある程度の効果を生んでいますが、今後増加する空き家について、さらなる活用や流通を促すために、引き続き所有者等への働きかけが必要です。
- ② 空き家バンク物件登録者は空き家の売買を希望されますが、利用登録者のニーズは、賃貸が圧倒的に多く、需要に応じられていないのが現状です。
- ③ 住居としての利用に限らず、多様な目的を持った利用希望者とのマッチングが必要です。
- ④ 現在定住コンシェルジュと空き家バンクが連携し、多可町での暮らしを希望する方に集落の情報を提供したり、集落区長との橋渡しを行ったりしています。住民の定着には集落の協力が不可欠です。
- ⑤ 本町では、町内業者の技術継承や産業振興を目的に、住宅の新築やリフォームの助成を行ってきましたが、空き家の増加を抑制し、利活用の上からも定住者のニーズにあうように、制度設計を検討する必要があります。
- ⑥ 人口や世帯数が減少し、空き家やその跡地の増加が見込まれます。空き家の利活用を促進し、無秩序な住宅開発を防いで空き家の発生を抑える必要があります。
- ⑦ 空き家問題に対しては、流通や定住の促進などについて従来の行政のあり方では対応しきれないことも予想されますので、民間活力の導入が必要です。

参考) 第2次多可町住宅マスタープラン

「取組の方向性と主要な施策」

③増加が見込まれる空き家の発生抑制と利活用の推進

- 空き家の実態把握と「空家等対策計画」の策定

⑤災害などに対する安全性の確保

- 住宅防火・防災対策の推進
- 災害時の要援護者支援体制の構築
- 防犯に対する意識啓発と地域ぐるみの防犯対策の強化

【具体的な取組み】

(1) 流通

ア 空き家バンク登録への働きかけ

空き家所有者に、引き続き窓口や町ホームページ、固定資産税納税通知書の同封チラシ、意向調査などを通じて登録件数の充実を図ります。

イ さまざまな利活用の情報提供

利用者の賃貸ニーズを充たすために、住宅の一部を貸し出すパーシャル賃貸、賃貸人が住宅の修理を行うDIY型賃貸、サブリースなどの様々な手法について情報提供を行い、所有者等に空き家の活用を促します。

また、福祉施設や店舗利用など、空き家を多様な目的で利用する事例を紹介し、関係団体や民間事業者にも空き家活用の裾野を広げます。

ウ 民間活力の充実強化

宅地建物取引業協会との連携を深め、空き家バンクでの登録、物件紹介、成約までの流れをスムーズにします。

資産運用セミナーや特設空き家相談窓口設置など、先進的な取組みを行う団体を支援します。

(2) 活用

ア 多可町に住みたい人との橋渡し

現状の制度では、集落側は事後の相談を受けることになり、集落の自治に関することでありながら、定住者の受け入れに主体的に関与できる形にはなっていません。今後、空き家バンクに集落が積極的に関わっていただけるように働きかけを行います。

また、成約に対し集落への報奨金制度を作るなど、空き家の存在する地域を巻き込む仕組みづくりをめざし、苦情対応のみに限らない集落との情報共有や協働の取組を検討します。

イ 多可町に住まう人の空き家・空き地の利用

今後、多可町にすでに住んでいる人、住もうとする人が親世代との近居や同居を検討されるときに、既存の住宅ストックを活用できるよう、現在の制度を見直して新しい制度設計を行います。

ウ 住宅の総量規制

住宅の総戸数を抑制することを視野に入れ、空き地の利用や既存住宅の建て替えにインセンティブを設けることを検討します。

エ 民間の活力を利用した空き家の活用

金融機関の空き家活用ローンの利用を促進します。

オ 魅力的な古民家を活かしたまちづくり

近年空き店舗や空き家を利用して新たな店舗を開設しようとする動きが複数見受けられます。古民家の改修は、地域産材の活用や地元産業の活性化につながりやすく、より多可町らしい景観の維持や保全に有効です。

集落や民間企業・団体が取り組む活動を支援し、古民家の改修に、既存の補助事業を活用します。

参考) 第2次多可町住宅マスタープラン

「取組の方向性と主要な施策」

① 住まいに関する総合相談窓口の充実と魅力の発信

- 住まいのワンストップ総合相談窓口の充実
- UIJ ターン及び二地域居住希望者向けの情報発信
- 住まいに関する各種制度等の普及・啓発
- 住まいに関するポータルサイトの構築

② 若年層の定住推進に資する良質な住宅ストックの形成

- 定住コンシェルジュ等による移住支援の充実
- 良質な住宅供給や持家取得等に向けた支援
- 空き家等を活用した田舎暮らし体験住宅の整備
- 近居や同居に向けた住宅等の支援

③ 増加が見込まれる空き家の発生抑制と利活用の推進

- 「空き家バンク」の充実
- 空き家に関する支援制度の普及・啓発
- 空き家等を活用した世代間交流の場づくり等の検討

⑥ 地域特性を活かした環境にやさしい住まい・まちづくりの推進

- 地域と連携した古民家再生の推進
- 地域産材を活かした住まい・まちづくりの推進
- 自然を活かし環境に配慮した住宅の提案
- 地域のルールづくりの推進による良好な住環境の維持・保全
- 多可町らしいまちなみや景観等の発掘・発信