

# 山形県酒田市 自治会による空き家等の見守り活動の支援

- ・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生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。
- ・自治会は空き家の見回り（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（新たに発見、解体等）を市へ報告。

## ■ 「空き家等見守り隊」 支援の概要

登録要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上</li> <li>※平成28年度の登録自治会数123／全458</li> </ul>
支援対象活動内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告</li> <li>・空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時）</li> <li>・年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）</li> </ul>
支援額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全自治会への運営交付金に1万円を加算</li> </ul>
実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年度より開始</li> <li>・平成28年度：123自治会が登録し、活動中</li> </ul>

## ■ 見守り活動の例



※月1回の見守り  
 ※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒  
 ※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

# 略式代執行による特定空家等(※)の除却等

- 平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、所有者不明の特定空家等については、地域の安全確保等の観点から、市区町村が略式代執行により除却等が可能。
- 略式代執行の費用は本来所有者等の負担であるが、市区町村による回収が困難な場合が多い。
- 前橋市や箕面市等においては、財産管理人制度を活用した回収の取組が始まりつつある。

## ■群馬県前橋市

物件概要	構造・面積等	・木造平屋建て(延床面積:約32.2㎡)
	状態	・老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり
措置の経緯	所有者の確知	・相続人を調査した結果、相続放棄等により所有者等が不明と判断
	略式代執行	・平成28年7月14日
	解体等の費用	・約84万円

## ■大阪府箕面市

物件概要	ブロック塀	・高さ:約1.5m、延長:約8m
	状態	・ブロック塀の倒壊のおそれあり ・樹木の越境による歩行者の通行妨害
措置の経緯	所有者の確知	・登記簿謄本、固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本等により所有者が確知できないと判断
	略式代執行	・平成28年8月3日
	撤去等の費用	・約50万円

略式代執行前



略式代執行後



略式代執行前



略式代執行後



※特定空家等: そのまま放置すれば倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある状態又は著しく**衛生上有害**となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより**著しく景観を損なっている状態**その他**周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切**である状態にあると認められる空家等

## 背景・必要性

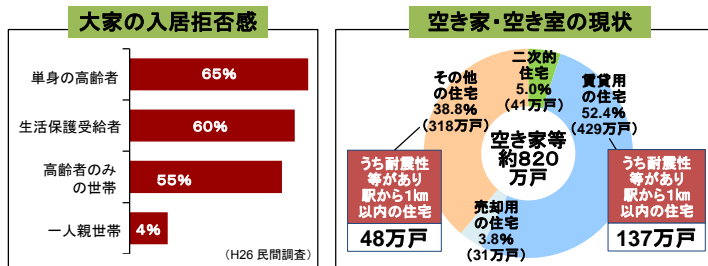
### ○ 住宅確保要配慮者\*の状況

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

\* 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など  
住宅の確保に特に配慮を要する者

### ○ 住宅ストックの状況

- 総人口が減少の中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



➔ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

## 法案の概要

○ 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

### 登録制度の創設

#### ○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合（耐震性能、一定の居住面積等）
  - ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
  - ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

#### ○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

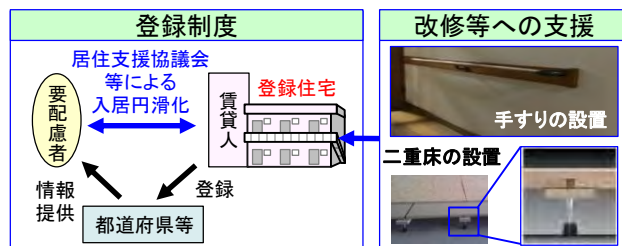
#### ○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加

### H29予算案

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- ①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助



### 住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

#### ○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

#### ○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

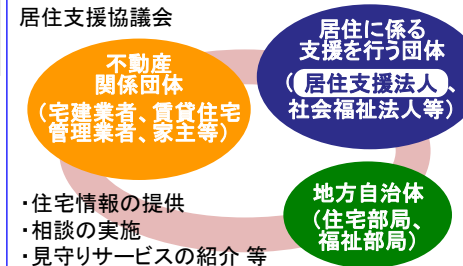
#### ○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付\*を推進

\* 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

### H29予算案

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

### 居住支援協議会による支援の強化

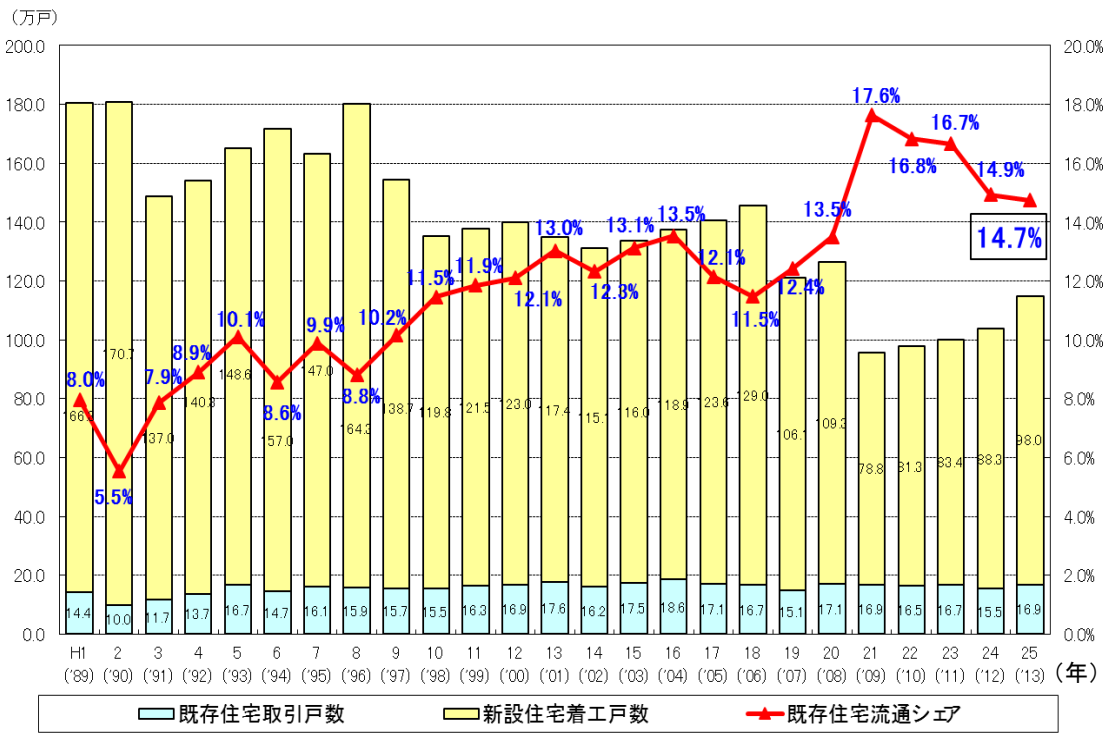




# 既存住宅流通量の推移と国際比較

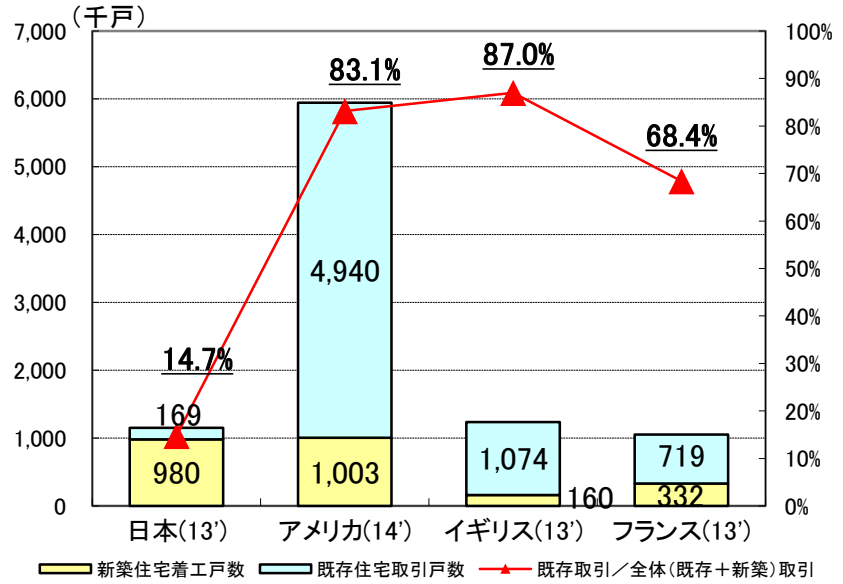
○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。  
 ○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

### 【既存住宅流通シェアの推移】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)  
 (注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

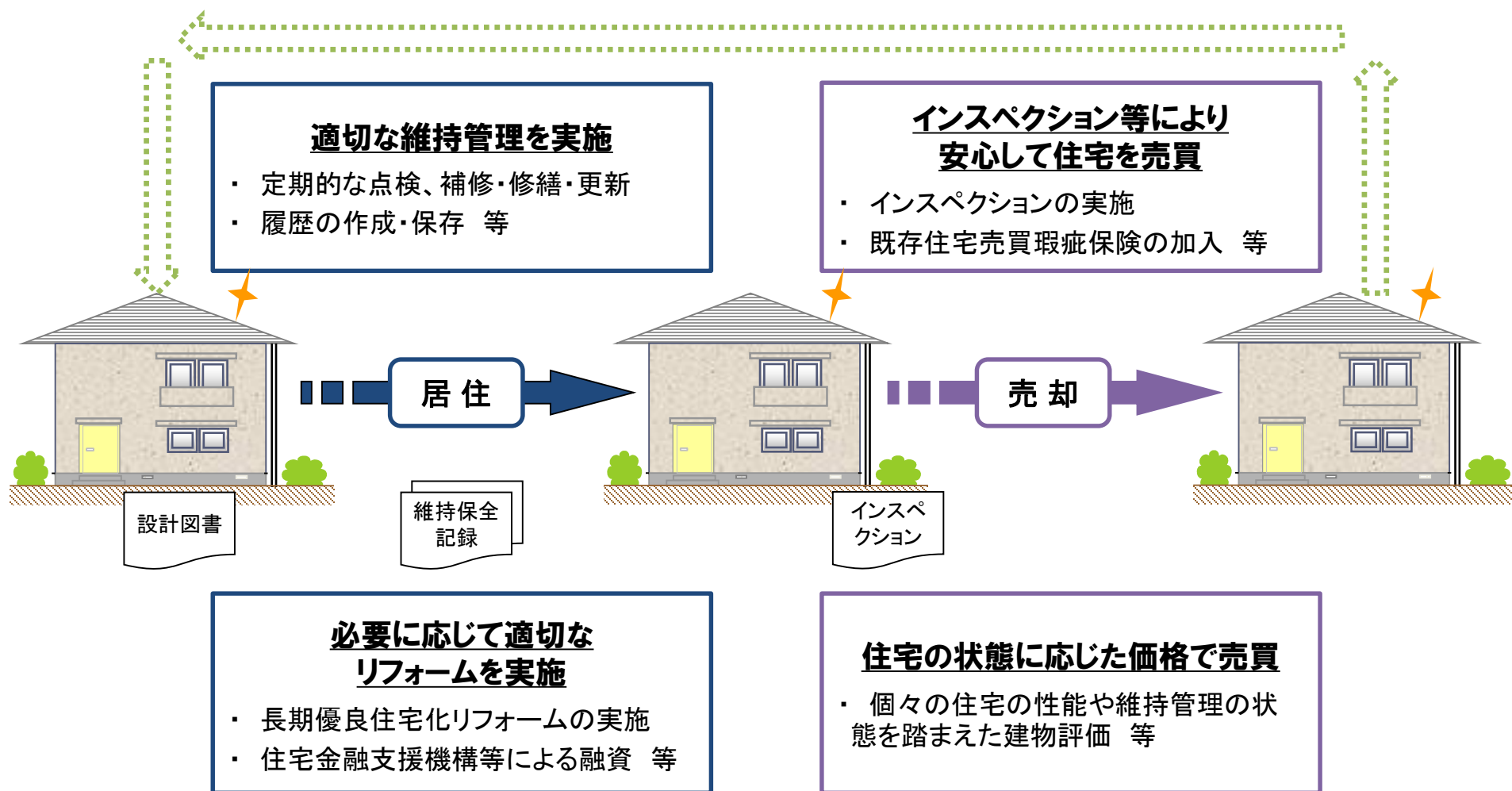
### 【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)日本:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年)http://www.census.gov/ http://www.realtor.org/イギリス:Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年)(http://www.communities.gov.uk/) フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr

注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。  
 注2)イギリス:住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC(英国歳入関税庁)は、全体のうちの12%が調査対象からもれると推計している。

# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)

・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)

・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)