

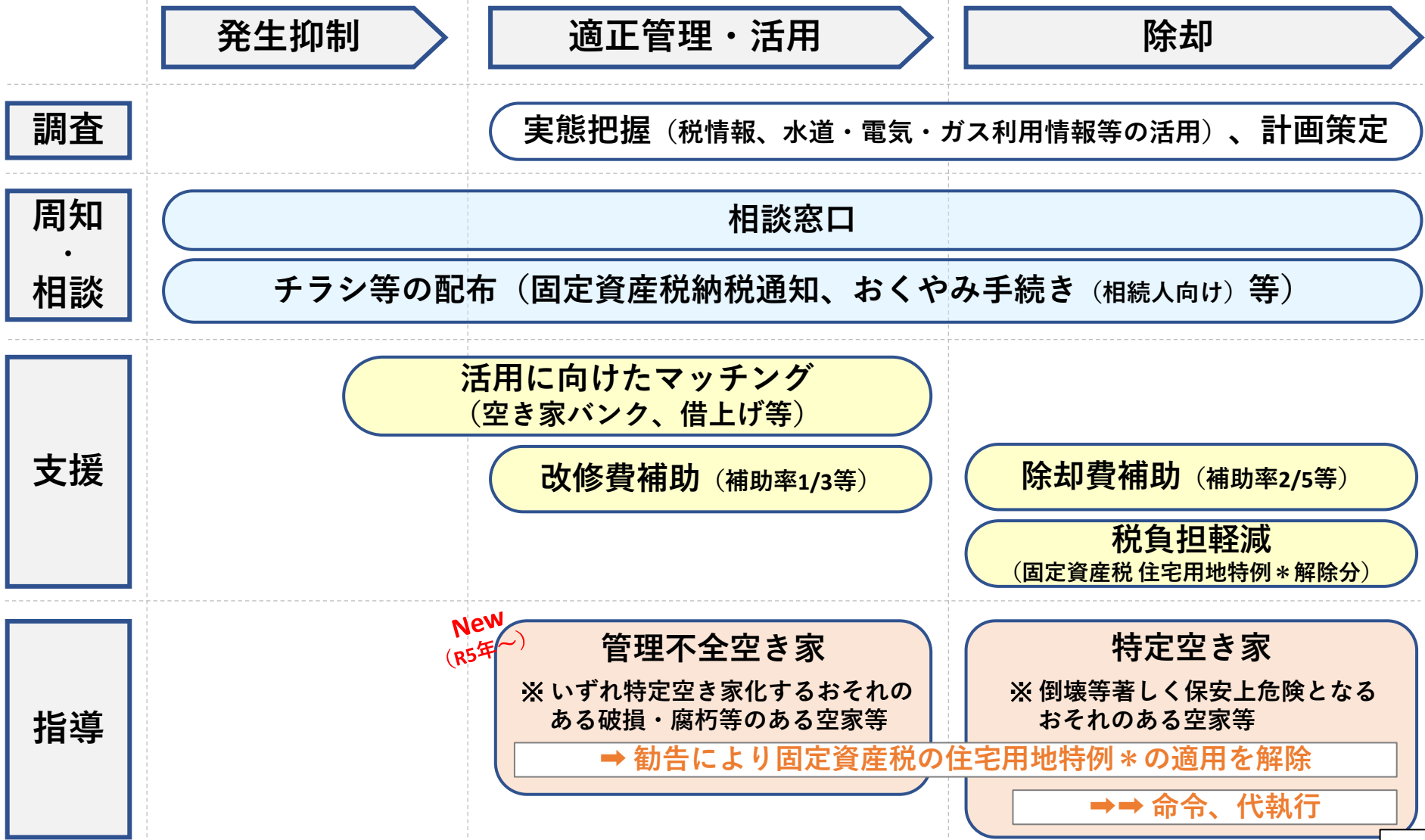
空き家活用に係る課題と先進事例について

奈良県 まちづくり推進局 住宅課

令和6年6月4日
県・市町村長サミット

空き家対策の全体像

- 空き家の課題：防災（倒壊・火災等）、防犯、不法投棄、衛生（ごみ・動物・雑草・樹木等）、景観 など
- 空き家特別措置法（H26制定、R5改正）等に基づき、管理・活用・除却等を推進



*最大5/6を減免（税負担を最大1/6に軽減）

空き家対策に係る国・県の取組み

- 改正空き家特措法（R5）等により、制度メニューが拡充されている
- 県は、法に基づく措置や補助金の活用に係る技術的な支援を実施

改正空き家特措法（R5～）等による近年の拡充メニュー

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| 法 | ○ 管理不全空き家制度の創設 | → 特定空き家に加え、新たに指導・勧告対象に |
| | ○ 所有者把握に係る要請 | → 電力・ガス会社等に情報提供を要請可能に |
| | ○ 財産管理人制度（※）の運用改善
<small>（※）裁判所の選任に基づき所有者不明空家の管理・処分を行う</small> | → 市町村長が選任請求可能に（従前は利害関係人のみ） |
| | ○ 空家等管理活用支援法人制度の創設 | → 普及啓発や相談対応に応じる法人を市町村が指定可能に |

補助	除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	（※）○市町村が実施する場合 →国2/5、市町村3/5 ○代執行等の場合 →国1/2、市町村1/2
	活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	

空家等管理活用支援法人が実施する場合
（最大3年、相談・周知等の経費含む）

国 1/2	地方公共団体 1/2
----------	---------------

県の取組み

- 「管理不全空き家」の判断基準指針の策定（検討中）
- 奈良県住生活ビジョン等の計画策定を通じた周知・普及啓発
- 予算要望を通じた補助金の柔軟活用に係る個別相談・技術支援
- 空き家対策連絡会議を通じた制度動向・先進事例等の情報発信

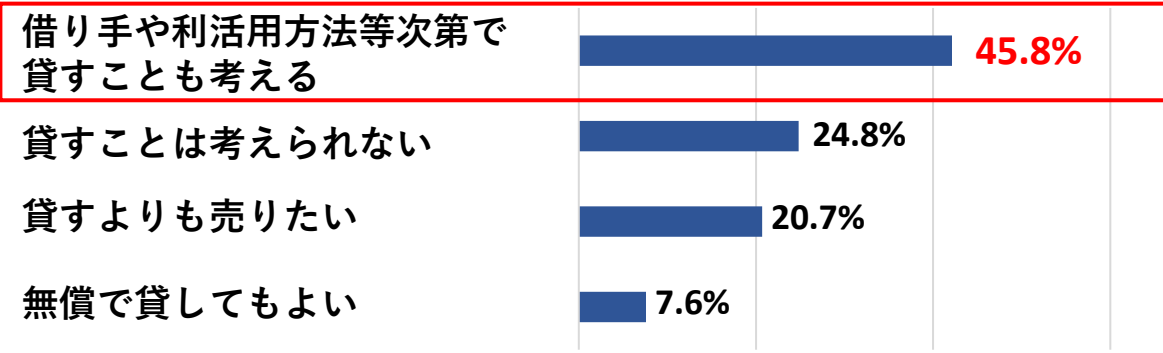
空き家活用に係る課題

○空き家は増加傾向にある一方、
賃貸・流通等を通じ活用につながる事例はごく一部に限られる

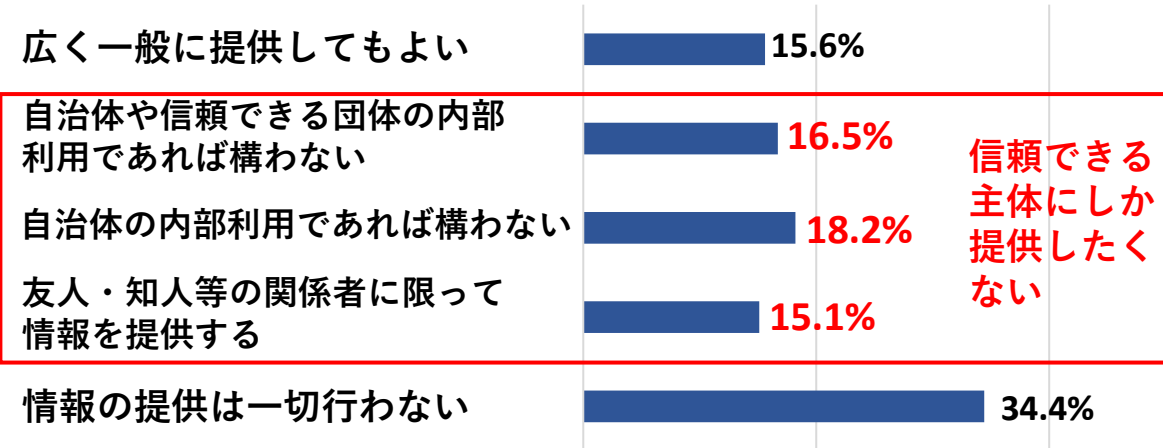
空き地等所有者の意向

(空き地等に関する所有者アンケート H29年 国土交通省 (n=5000))

■まちづくりのための 利活用に対する 賃貸意向



■売却・賃貸のため の情報提供



近年、行政、民間、又はその連携により、
空き家所有者の意向に寄り添った先進事例が生まれている

事例① 行政担当者による一元化相談窓口／ 行政による所有者と活用者のマッチング（生駒市）

○空き家の相談対応・マッチングにおいて、所有者の想いや意向を尊重して丁寧にアプローチすることで、実績につながっている（H28～R5の7年で空き家が1割減少）

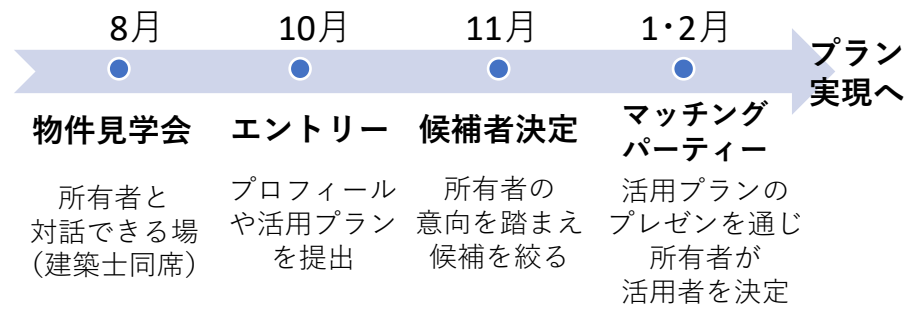
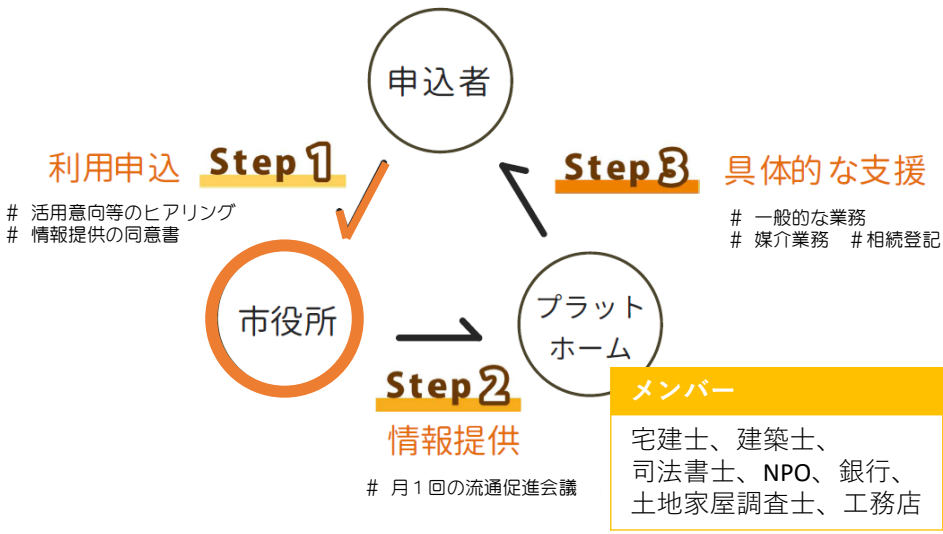
空き家流通促進プラットフォーム（H30～）

○市が事務局となり、職員が直接所有者からの相談に対応し、事業者からオーダーメイド型の専門的支援を受ける

恋文不動産（R4～）

○物件見学会や活用プランのプレゼンの機会を通じ、市が伴走して、借りたい人の思いを家主につなぐ

Start 市から所有者へアプローチ
※認知度が上がれば所有者から相談に来る



恋文不動産

＼ 地域のために使ってほしい ／

家主

＼ 地域食堂をしたい ／

活用希望者

所有者と活用者をつなぎ、地域活用を促進

※生駒市資料に基づき県が作成

事例② 村の総合力を発揮した継続的な移住・定住対策の推進／所有者と行政との顔の見える関係づくり（川上村）

- 村への移住・定住について、部局横断で長年にわたり取組を検討・実施・継続
- 空き家活用による移住者の定住・既存集落の維持を図る取組を検討

①部局横断による、移住のための取組／川上ing作戦（H25～）累計移住者：55世帯



仕事・住まい・暮らしを巡る移住希望者向け「川上ingツアー」を継続実施

- <これまでの課題>
- 今後も継続的に移住者を受け入れるためにはハード不足
 - 既存集落内の空き家に移住する場合はお互いに歩み寄りが必要

②部局横断による、集落内の空き家を活用し、移住者の定住と既存集落の維持を図る取組（R5～）

- 既存集落の空き家予備軍の把握
→ 今後、年々変化する住宅や所有者の状況に寄り添った適時適切なアプローチを検討
- 既存住民と移住者とが歩み寄れる仕掛けづくりの検討

事例③ 所有者の意向に寄り添った民間プラットフォーム

○所有者と活用者との人間関係・信頼関係の構築に重きを置いた民間のマッチングサイトも生まれている

※各社HPや関連記事に基づき県が作成

家いちば (家いちば株式会社)

- 売り手、買い手が「直接交渉」
- どんな不動産でも掲載が可能 (掲載条件なし)
- 買い手からの質問や内覧の対応を売り手自身が行う
- 売買の条件や金額についても双方の合意で決定
- 商談がまとまってからは、宅建士が契約の書類などすべてとりまとめる

さかさま不動産 (株式会社On-Co)

- 借り手が「やりたい思い」 (地域・プロフィール・希望物件の条件・やりたいことの内容・理由) を投稿
- 貸し手 (大家さん) が借り手の「やりたい思い」を読み、応援したい借主を探す
- 借り手も、貸し手もLINEで簡単に登録
- さかさま不動産が両者をマッチング
- 自治体やまちづくり団体との連携事例も

