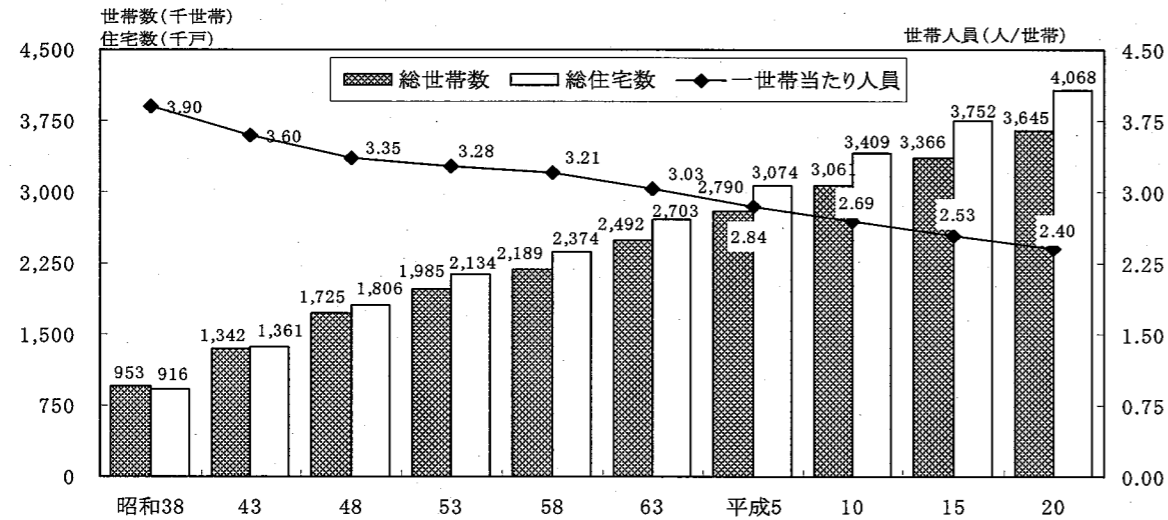


神奈川県空き家対策について

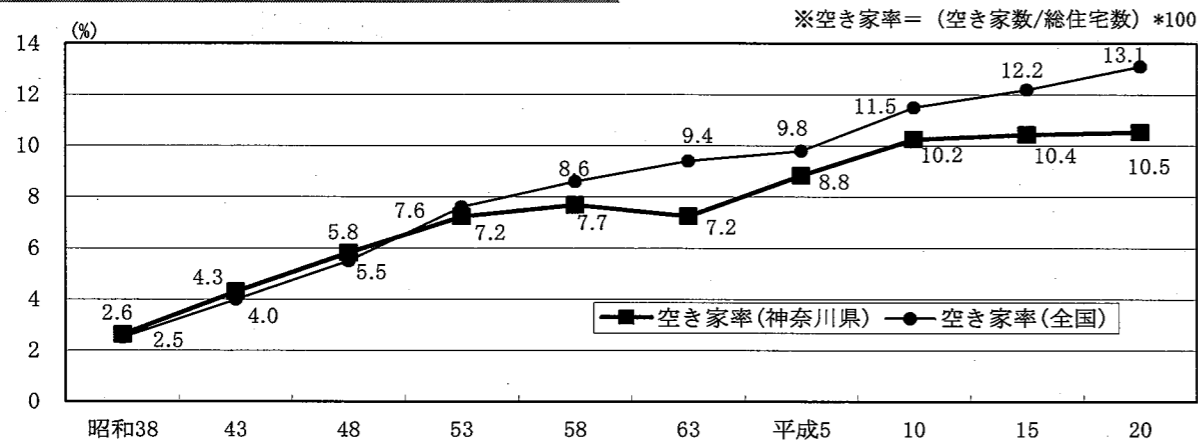
I 空き家関連データ

1 神奈川県空き家の状況

(1) 世帯数と住宅数の推移 (住調)



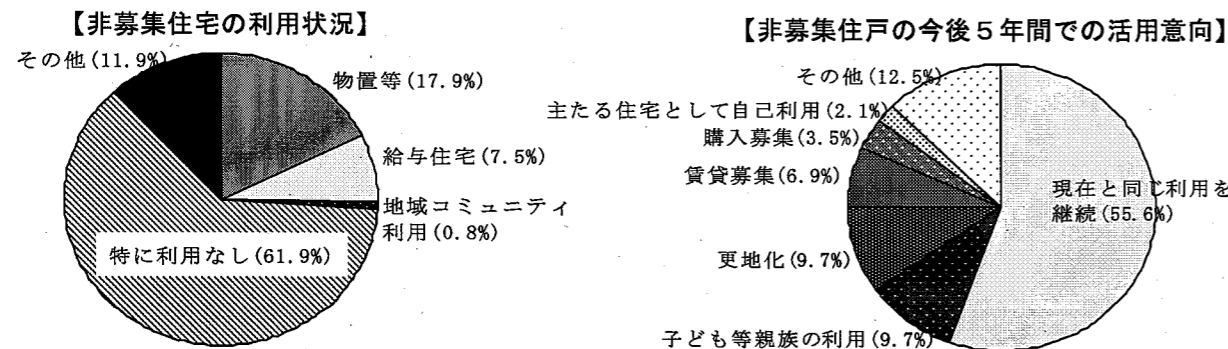
(2) 空き家数と空き家率の推移 (住調)



(3) 空き家の状況 (H20住調)

	空き家					
	総数	賃貸・売却用		その他	二次的	
賃貸用		売却用	賃貸用		売却用	
総数	428,600	288,700	260,700	28,000	116,300	23,700
腐朽等なし	339,700	234,100	208,900	25,200	83,600	22,000
腐朽等あり	88,900	54,600	51,700	2,900	32,600	1,700

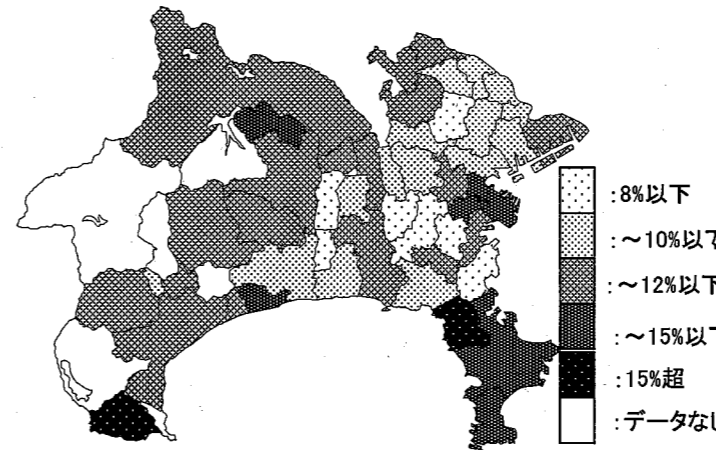
(4) 空き家 (非募集住戸) の活用意向 (H22.3 国土交通省 空き家実態調査)



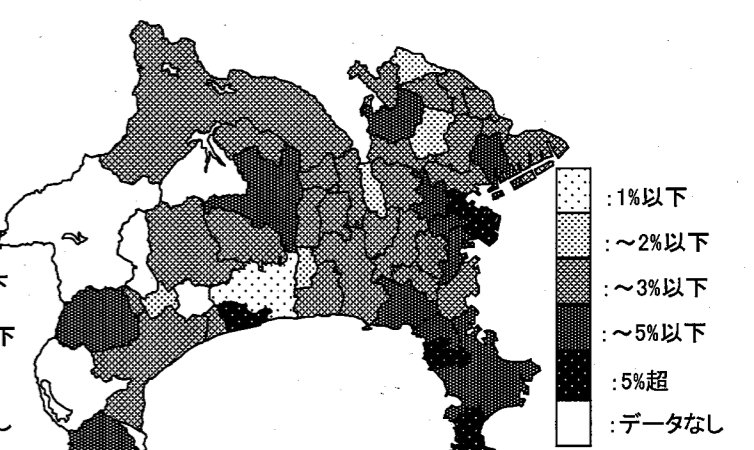
2 市町村の状況

(1) 市区町村別空き家率 (住宅・土地統計調査)

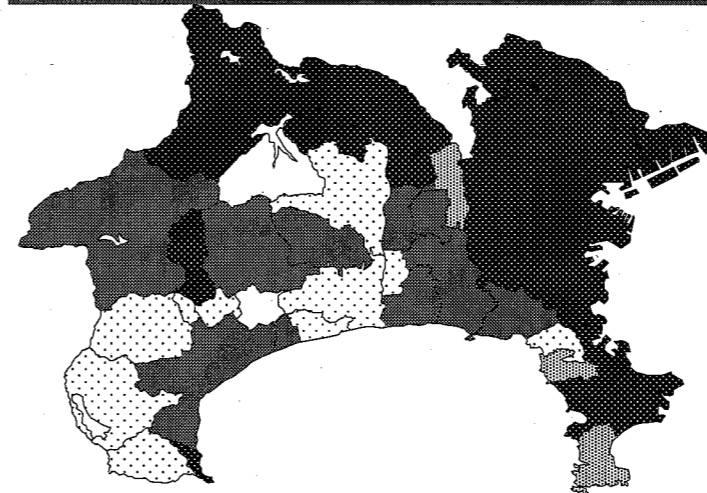
(7) 空き家率



(4) うち「その他の住宅」の空き家率



(2) 市町村の空き家対策に係る意識 (空き家対策に係る市町村アンケートより)



(3) 市町村における空き家対策

ア 空き家バンク (6市町村)

市町村名	内容	実績
鎌倉市	○空き家空き店舗等情報登録制度 (平成19年度) 【目的】空き家、空き店舗等を有効に活用した地域住民によるつどい、憩い、学べる場づくりを福祉目的で支援する。 【内容】情報の収集と提供をシステム化した空き家、空き店舗等情報登録制度を運営する。	実績なし
松田町	○松田町空き家バンク (平成19年11月 ホームページ掲載は平成23年度から) 【目的】町内に定住等を目的として空家の利用を希望する方に対して情報の提供を行う。 【内容】町内にある空家・貸家の情報を町のホームページに掲載	24年度 1件
山北町	○やまきた定住相談センター及び空き家バンクの設置 (平成21年7月) 【目的】山北町内に住居地などを求めている方 (借受希望者) に広く情報を提供し、借受希望者に物件の所有者を紹介する。 【内容】主な利用者を、「空地・貸家・売地の情報提供・相談・あっせん」や「住まいづくり応援制度の紹介」などのワンストップサービスを実施。	21年度 17件 22年度 17件 23年度 20件 24年度(1月末) 9件
箱根町	○空き家・空き室情報提供 (平成19年4月) 【目的】定住化を進める。 【内容】町内の「空き家・空き室」の情報を町のホームページに掲載し、情報提供を実施。	
真鶴町	○真鶴町活性化プロジェクト (平成21年4月) 【目的】真鶴町における空地・空き家の有効活用を通して、定住促進と地域の活性化を図る。 【内容】ホームページによる空地・空き家情報の提供を実施。	21年度 10件 22年度 5件 23年度 11件 24年度 2件
清川村	○清川村空き家等情報提供事業 (平成20年7月) 【目的】村内にある空き家等を有効活用するとともに、地域の活性化と定住の促進を図る。 【内容】村内の空き家・売地の情報をホームページに掲載し、移住希望者等へ情報提供を実施。	20年度 0件 21年度 6件 22年度 0件 23年度 2件 24年度 0件

(3) 市町村における空き家対策

イ 空き家等の適正管理に関する条例等制定状況

市町村名	条例名	担当課	施行			内容					
			年	月	日	勸告	命令	公表	罰則	代執行	
横須賀市	横須賀市空き家等の適正管理に関する条例	建築指導課	H	24	10	1	●	●	●	●	●
愛川町	愛川町みんなで守る環境美化のまち条例	環境課	H	24	4	1					

ウ 横須賀市空き家対策

(7) 谷戸地域対策（平成24年度） 汐入5丁目の一部をモデル地区に設定

① 住宅建替費用助成事業：実績 0件

若年層がモデル地区内に居住する際に建替え費用の一部を助成する。

② 神奈川県立保健福祉大学学生居住支援事業：実績 1件

神奈川県立保健福祉大学学生がモデル地区の空き家にシェアハウスの形態で居住し、周辺等の高齢者の生活サポートを行う際にリフォーム補助及び家賃補助を行う。

③ 老朽危険家屋解体費用助成事業：実績 5件

モデル地区を中心に老朽危険家屋の解体費用の一部を助成する。

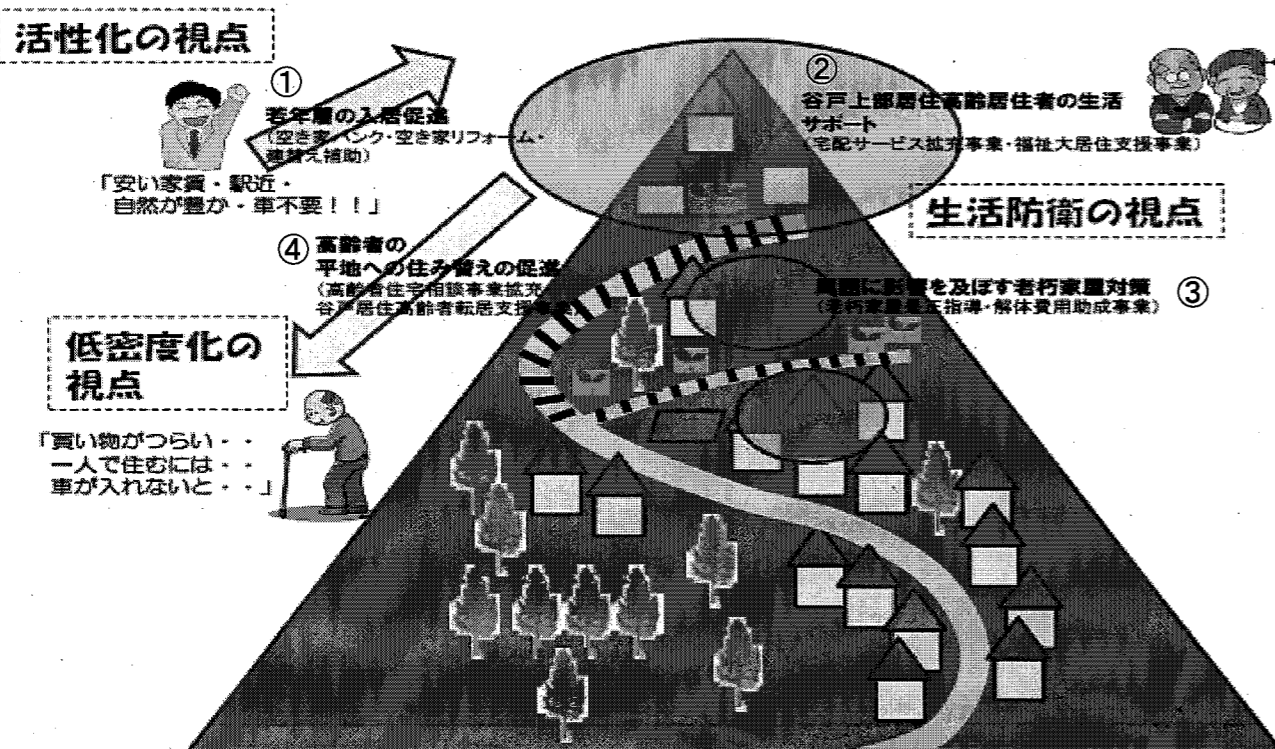
④ 谷戸居住高齢者転居支援事業：実績 0件

谷戸階段上部での生活が困難になっている高齢者の平地への転居費用の一部を助成する。

(1) 住宅リフォーム助成事業（平成24年度）：実績 150件（うち空き家92件）

空き家の利活用及び市内経済の活性化を図るため、市内の事業者の施工による、30万円以上の空き家のリフォームについてその経費の一部を助成する。

● 汐入地区谷戸地域対策構想図（横須賀市提供）



3 神奈川県住生活基本計画(H24.3改定)における空き家対策(下線を付けた施策)

基本目標

安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり

住宅政策の基本方向1 安全・安心な住まい・まちづくり

【施策展開の方向】

- (1)安全に配慮した住まい・まちづくり ——— 住宅・住宅地の耐震対策の推進
住宅団地における避難・防災拠点づくり
- (2)大規模災害発生時を想定した
住まい・まちづくり ——— 円滑な応急仮設住宅の供給に向けての取組み
- (3)高齢者の多様な住まい方への支援 ——— サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- (4)誰もが安心して暮らせる住まいづくり ——— 重層的な住宅セーフティネットとして機能する
住宅確保と供給の推進 等

住宅政策の基本方向2 良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用

【施策展開の方向】

- (1)良質な民間住宅・住環境ストックの形成 ——— 長期優良住宅の普及の促進
- (2)既存の民間住宅・住環境ストックの有効活用 ——— 民間マンションの適正な維持管理の促進
- (3)良質な公的賃貸住宅ストックの形成と有効活用 ——— 公営住宅の長寿命化、再生、活用の推進
- (4)総合的な住宅ストック全体のマネジメントを行う仕組みの検討 ——— 空き家あっせんや住み替えなどを支援する総合マネジメントシステムの検討
- (5)住宅選択時等の相談の充実強化等 ——— 消費者への普及啓発・住情報提供の充実強化
- (6)住宅リフォームの促進と市場の誘導 ——— 空き家活用に向けたリフォームの推進
リフォーム相談体制の充実
- (7)環境と共生する住まいづくり ——— スマートタウンなどの環境に配慮した
まちづくりへの支援 等

住宅政策の基本方向3 居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり

【施策展開の方向】

- (1)多世代近居のまちづくりの推進 ——— モデル地区における先導的な取組み
公的住宅団地における団地再生
居住コミュニティを支える活動への支援
- (2)居住コミュニティの創出・再生
に向けた取組み ——— 空き家等を活用した地域活動拠点の検討
- (3)人口減少地域での居住コミュニティ
再生に向けた取組み ——— 多様なライフスタイルに対応した
定住対策等の推進 等

II 空き家対策について

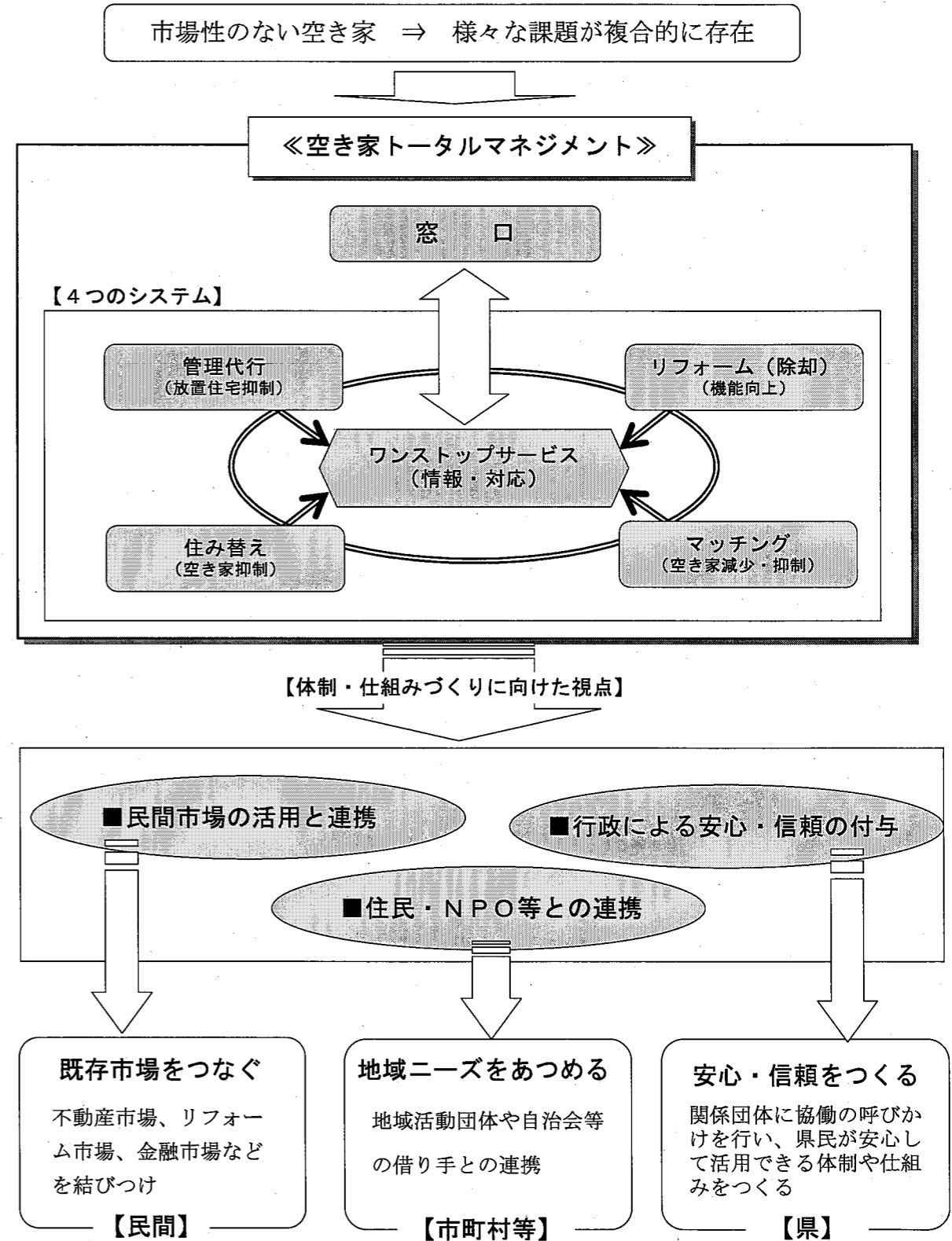
1 空き家のタイプ

空き家のタイプ	状況等	対応策	内容等
【将来、利用】	温存・将来利用型 【44千戸】 ・愛着がある ・将来、年取ったら使う ・子供たちのために残したい ・売却、賃貸は嫌だ	相談窓口 管理代行	・コンサルティング ・法律、税制相談 ・雑草管理 ・樹木伐採 ・暴風雨対策 ・見回り、報告
	検討・躊躇型 【11千戸】 ・権利関係が整理できない ・法規制があって工事できない ・工事費や税金の問題 ・誰に頼んだら良いか分からない		
【今、活用の意向あり】	利活用型 (市場性あり) 【289千戸】 ・賃貸用として市場に出している ・売却用として市場に出している	市場に委ねる	・不動産業者 市場主体
	利活用困難型 【50千戸】	相談窓口 リフォーム 地域活用のマッチング	・リフォーム マッチング
	立地課題 ・駅から遠く交通の便が悪い ・周辺環境が悪い ・人口減少地区		
	性能課題 ・耐震性が不足 ・段差があり高齢者に不向き ・設備が古い ・間取りが悪い		
	法等による制約 ・建築基準法等に抵触 ・建築協定で敷地分割できない		
老朽・破損 ・補修に莫大な費用が必要			
【意向なし】	自己利用型 (住宅以外) 【14千戸】 ・物置として使っている ・別荘等として使っている	管理代行	・雑草管理 ・樹木伐採 ・暴風雨対策 ・見回り、報告
	放置・減失型 【14千戸】 ・権利関係が整理できない ・住宅があると税制優遇がある	相談窓口	(リフォームやマッチングの相談・検討後) ・除却 ・跡地利用 ・法律、税制相談
	空き家予備群 <100千世帯> ・高齢単身世帯 ・高齢者だけの世帯で身寄りもない ・一人住まいで庭の手入れが大変	住み替え	・高齢者住宅紹介 ・空き家の利活用

※上記【 】内の戸数は、H20住宅・土地統計調査、H22.3空き家実態調査より、県が推計した戸数

2 空き家対策の方向性

空き家やその予備群が抱える課題の多様性に対処するため、「管理代行」「リフォーム」「マッチング」「住み替え」の4つのシステムを総合的に実施する「空き家トータルマネジメント」を構築する。



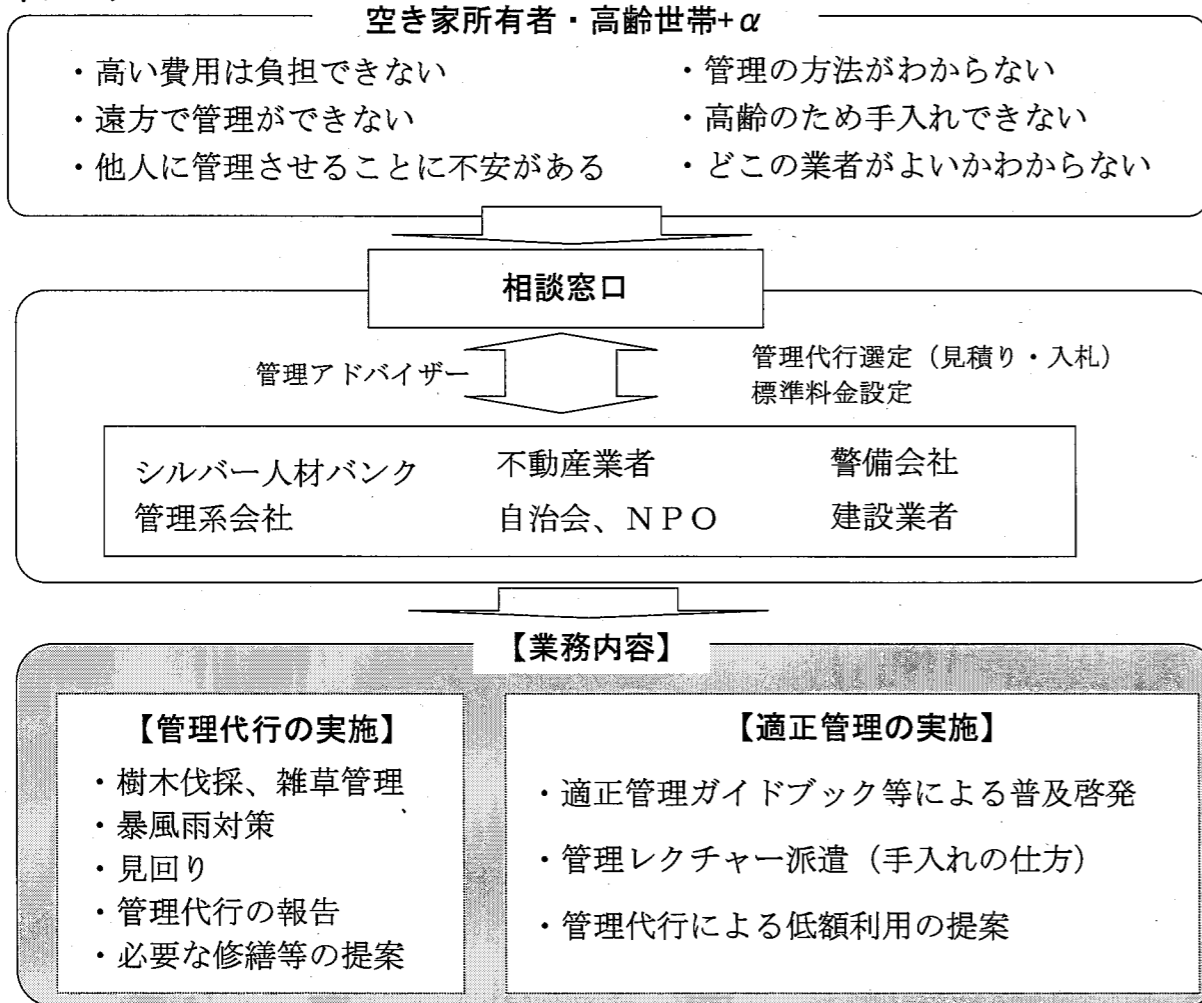
3 個別システムの概要

(1) 「管理代行（適正管理システム）」

ア 目的

遠隔地に居る所有者や高齢者等に代わって空き家の管理を行うことにより、空き家の腐朽の進行、放置住宅などによる周辺環境への悪影響を防止し、放置住宅の抑制を図る。

イ イメージ



ウ 実現のために必要なこと

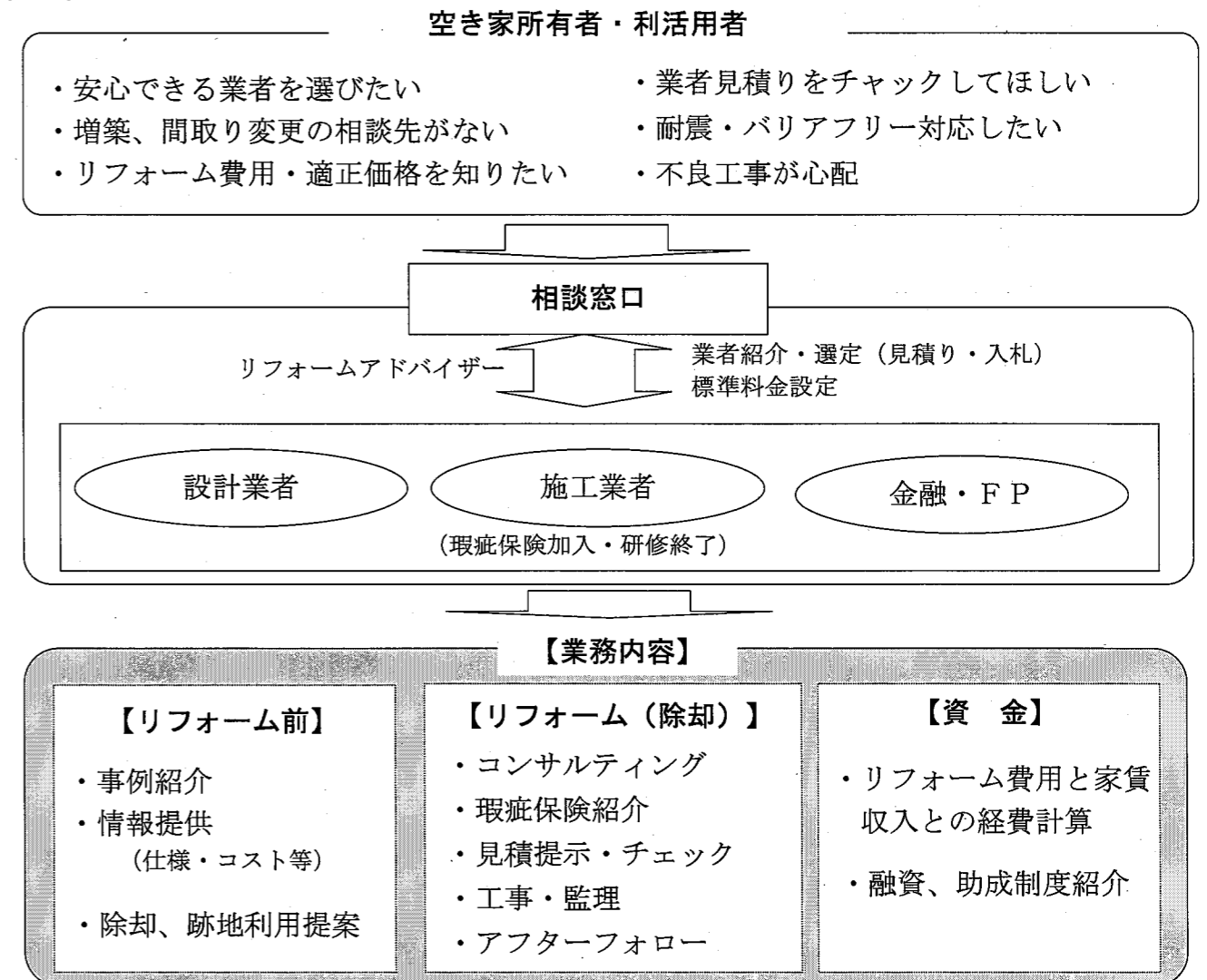
- 管理代行システムの構築（新たなビジネスモデルの構築）
- 管理代行の標準仕様・料金の作成（ルールづくり）
- 管理代行、管理レクチャーの登録・研修制度
- 管理代行による低額利用制度

(2) 「リフォーム（機能向上システム）」

ア 目的

空き家を有効に活用するために必要なリフォーム工事について、気軽に相談ができ信頼できる施工業者や瑕疵保険を紹介することにより、エンドユーザーが安心してリフォームを行える環境づくりを行う。

イ イメージ



ウ 実現のために必要なこと

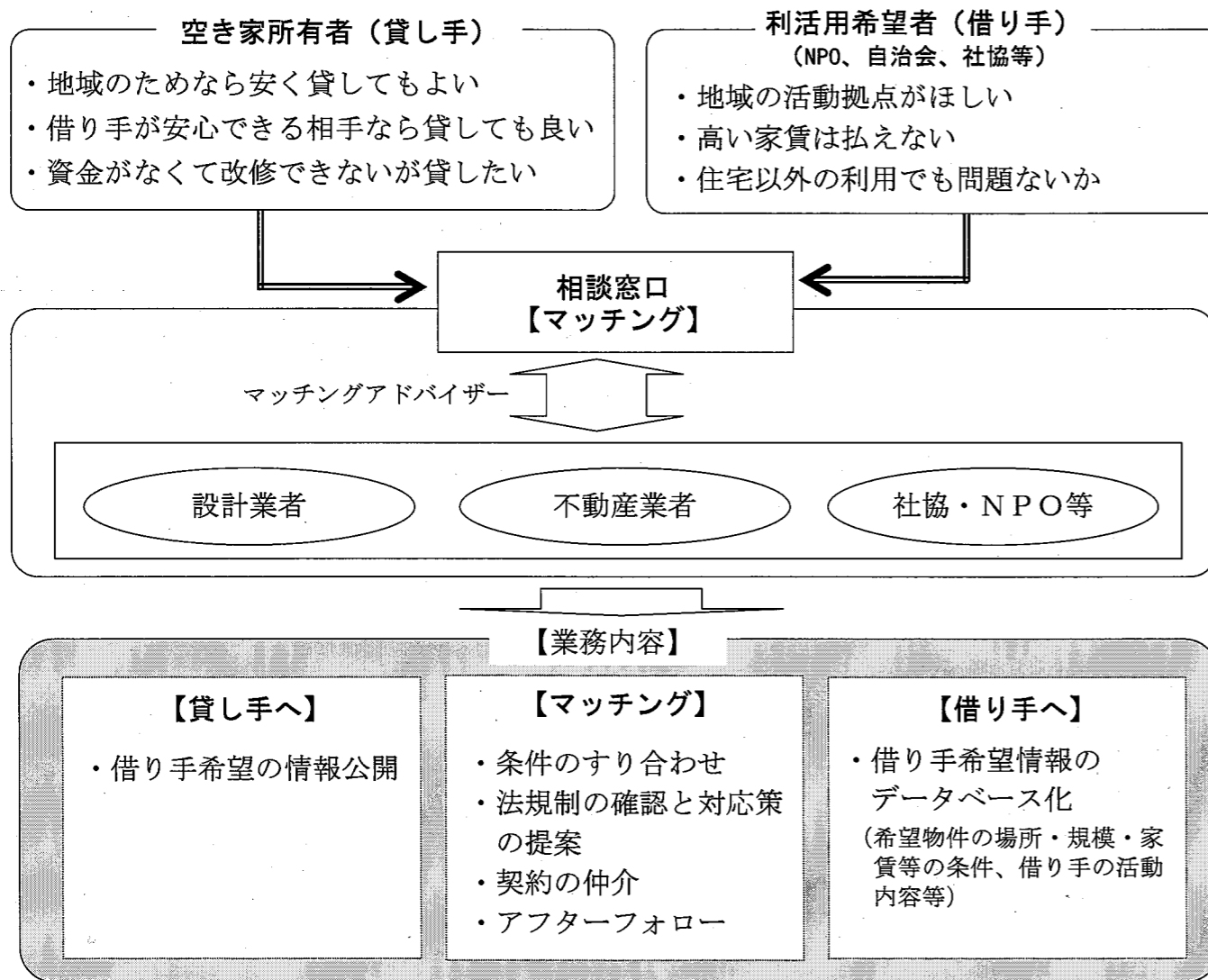
- | | |
|-----------------------|---|
| リ
フ
ォ
ー
ム | <ul style="list-style-type: none"> ○機能向上システムの構築（複数窓口、対応マニュアル等） ○業者登録制度（登録基準、データベース、研修等） ○標準仕様・コストの作成（ルールづくり） ○PR、情報発信（利用者増への工夫） |
| 除
却 | <ul style="list-style-type: none"> ○除却に関する標準仕様、コストの作成（ルールづくり） ○マッチングと連携した跡地利用提案 |

(3) 「マッチングシステム」

ア 目的

市場性の低い空き家や地域のために貸し出し意向のある空き家を地域活動の拠点などとして利活用するため、貸し手と借り手のマッチングや利活用に向けたコンサルティングを行うシステムを構築することにより、空き家の有効な利活用を図る。

イ イメージ



ウ 実現のために必要なこと

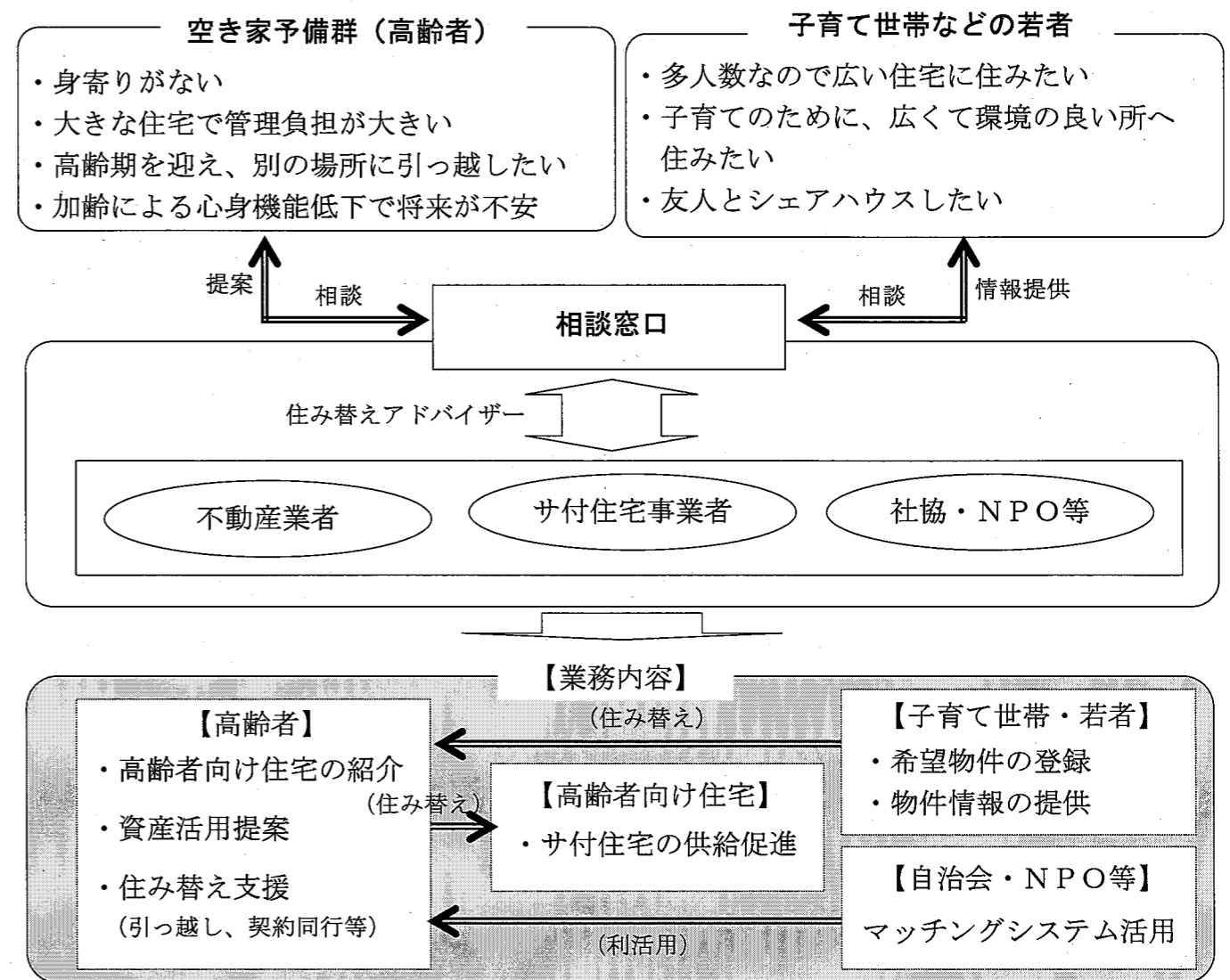
- マッチングシステムの構築 (アドバイザー育成)
- 借り手のリストアップ
- 借り手の希望条件のデータベース化
- 貸し手への借り手希望の情報公開 (利用者増への工夫)
- 法規制対応のマニュアル (必要な措置等)

(4) 「住み替え (住み替え促進システム)」

ア 目的

将来、空き家になる可能性が高い高齢単身世帯などについて、サービス付き高齢者向け住宅等への住み替えや資産活用の提案などを行うとともに、子育て世帯などに当該住宅への移り住みを提案することにより、空き家の発生抑制を図る。

イ イメージ



ウ 実現のために必要なこと

- 高齢者向け住宅の情報提供
- 子育て世帯・若者の希望物件登録
- 高齢者への子育て世帯・若者の希望の情報公開 (利用者増への工夫)
- 住み替え促進システムの構築 (アドバイザー育成、資産活用提案、住み替え支援)

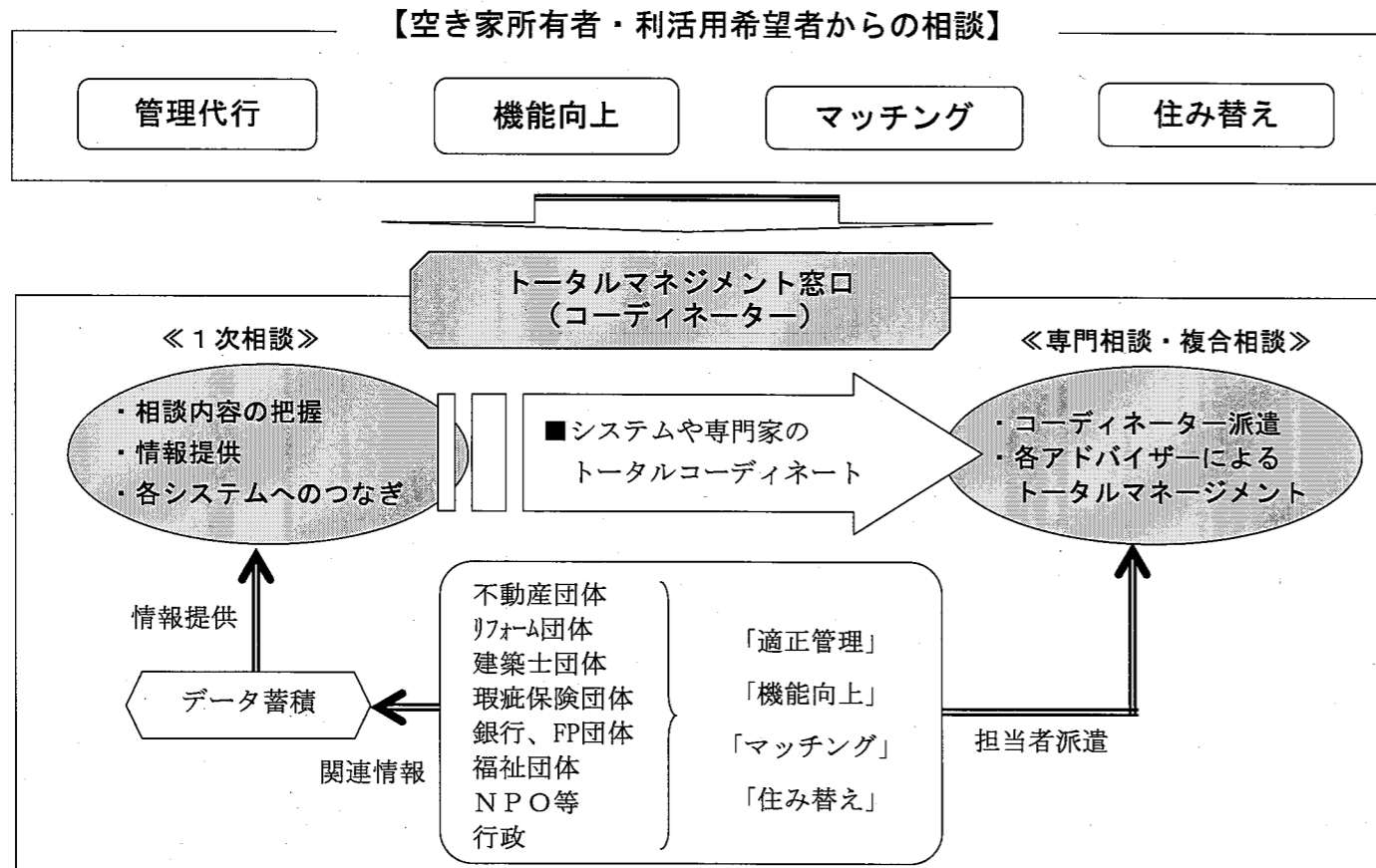
5 「トータルマネジメント」構築に向けて

4 「トータルマネジメント窓口」の概要

ア 目的

空き家の所有者等が抱える様々な課題の解消と利活用希望者の借り手条件への対応を図るため、ワンストップで総合的な相談ができる窓口を設置し、貸し手・借り手へのトータルのなマネジメントを実施する。

イ イメージ



■各システムの関連情報

- 「適正管理」・・・適正管理ガイドブック、管理代行コスト等
- 「機能向上」・・・標準コスト、登録業者、瑕疵担保制度、
- 「マッチング」・・・借り手希望者情報、活用事例紹介
- 「住み替え」・・・高齢者向け住宅情報、借り手希望者情報

ウ 実現のために必要なこと

- 地域単位での窓口の設置（複数窓口、対応マニュアル等）
- コーディネーター育成（トータルの対応する人材の育成）
- 各システムの関連情報のデータ蓄積と情報提供

(1) 体制構築のイメージ

