資料4

# 空き家・空き店舗・空き地について

## 空き家の現状と課題

■全国的に空き家が増加しており、老朽化に伴う倒壊、衛生面、治安面、景観面等で地域に悪影響を及ぼしている。

■空き家特措法の制定により、市町村は、総合的な空き家対策に取組むことが求められることとなった。

■本市においては、空き家の現状を把握するためのデータ等が不足していた。

## 平成27年度空き家調査（空き家台帳の整備）

■調査対象地域：宇城市内全域

■調査期間：平成27年10月～平成28年3月

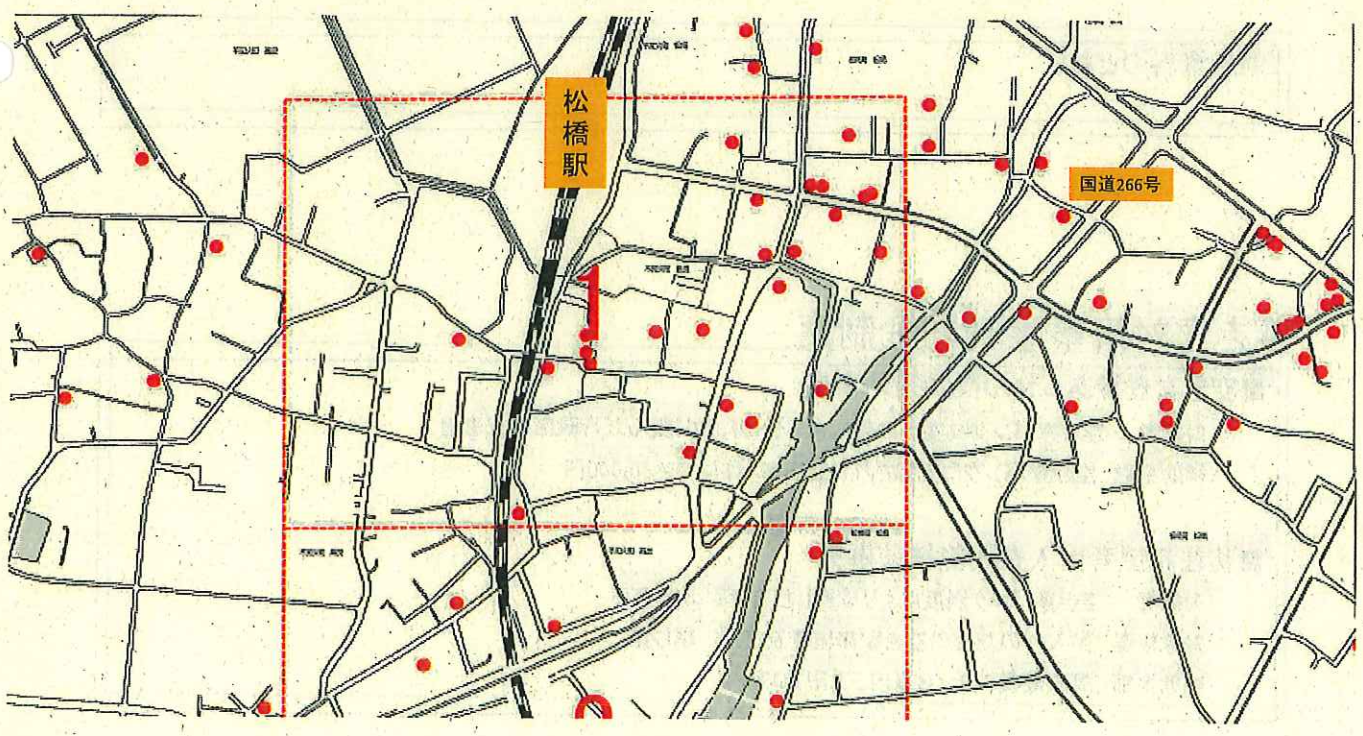
■調査方法：調査員による外観目視調査及び嘱託員への確認

（単位：棟）

| | レベル1 | レベル2 | レベル3 | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 戸建 | 251 | 797 | 220 | 1,268 |
| 店舗兼住宅 | 8 | 38 | 2 | 48 |
| 店舗・施設 | 19 | 52 | 3 | 74 |
| その他 | ― | ― | ― | 245 |
| 合　計 | 278 | 887 | 225 | 1,635 |

※空き家レベルの判定基準
レベル1 ： そのまま住居として、または一部補修・修復すれば人が住める
レベル2 ： 家屋をほぼ全て補修・修復すれば人が住める
レベル3 ： 人が住むことができない、倒壊する恐れがある、ほぼ倒壊の状態

## 松橋駅周辺空き家・空き店舗プロット図（平成27年度空き家調査）



# 空き家・空き地バンク制度

## 空き家・空き地バンク制度とは

■空き家の所有者と空き家に住みたい人を結びつける制度。

■移住定住を推進する中で、移住者の住まいの受け皿として空き家を活用しようと、平成21年度に制度を創設した。
現在は、空き家の利活用による廃屋化防止の目的もある。
当初空き家バンクでスタートし、平成29年度から空き地バンクを追加した。

【制度利用実績】　（平成29年11月現在）

| 項目 | 実績数 | 備考 |
|---|---|---|
| 空き家登録物件数 | 44件 | H25～H29累計 |
| 空き地登録物件数 | 1件 | H29より開始 |
| 利用登録者数 | 101件 | H25～H29累計 |
| 成約数 | 8件 | H25～H29累計 |

## 現状と課題

■空き家を利活用したいと考える所有者はいるものの、実際は物置として放置されている場合が多く、なかなかバンク登録につながっていない。

■登録物件が少なく、住みたい人の選択肢が少ない。

■所有者は賃貸ではなく売買を希望される場合が多い。一方、住みたい人は、売買ではなく賃貸を希望される場合が多く、ミスマッチが発生している。

■民間の不動産事業者における空き家の取扱いも低調である。

■空き家に住みたいという利用希望者は多いため、今後とも所有者への啓発等により、空き家空き地の利活用を図る必要がある。

# 空き家所有者への意向調査

別紙資料のとおり

# 空き家対策事業補助金制度

## ■空き家登録あっせん奨励補助事業

・対象者　空き家バンク制度への登録あっせんに取り組んだ行政区の代表者

・補助金額　空き家バンクに登録された空き家1件につき30,000円

## ■移住希望者受入費用等補助事業

・対象者　空き家バンク制度により成約した空き家の所有者

・対象経費　受入れのための空き家修繕費及び引っ越し費

・補助金額　対象経費の2／3以内、上限10万円

# 熊本県宇城市

# 空き家・空き地バンク

## ■制度の説明・登録案内


平成２７年度作成
平成２９年５月改定
宇城市まちづくり観光課

## 宇城市の空き家・空き地バンク制度をご存じですか？

宇城市内に空き家・空き地を所有していて賃貸や売却を希望する方から、空き家・空き地バンクへの登録申し込みを受け、登録された物件の情報を市のホームページで公開することで、宇城市へ移住・定住したい方へ情報提供を行う制度です。
近年の人口減少の影響もあり年々増え続けている空き家・空き地の有効活用を通して定住促進による地域の活性化を図る目的があります。

## 空き家とは・・

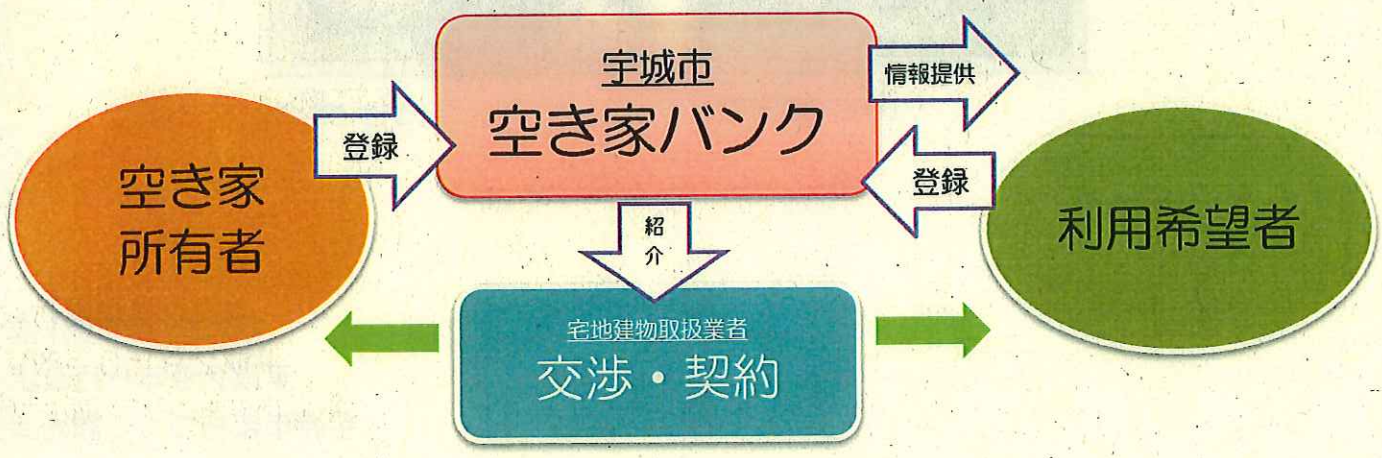
現在誰も住んでいない家屋、及び近く住まなくなる予定の家屋のことです。
宇城市内にある建物を対象としています。

## 空き家・空き地バンク制度を利用するには？

空き家・空き地バンク制度を利用するには登録が必要です。
所有している物件を登録したい場合は物件登録を、登録されている物件を利用したい場合は利用登録が必要です。
各登録において必要書類がありますので次ページにてご確認ください。
手続きに関しては宇城市まちづくり観光課までお問い合わせください。

## ご利用上の注意

宇城市では、情報の紹介や必要な連絡調整などは行いますが、賃貸借・売買に関する仲介・交渉は一切行いません。トラブルを予防するためにも不動産取扱業者を仲介して契約を結んでください。



【空き家・空き地バンク登録手順・契約までの流れ】

## ■空き家・空き地を貸したい（売りたい）

### 1　物件の登録相談・申し込み

空き家・空き地バンクへ物件登録を希望する旨を宇城市まちづくり観光課までご連絡ください。
物件の所在地や現況について詳しく伺います。
物件の間取り図や写真等があれば一緒に提出をしてください。

【提出書類】
・空き家登録申込書

### 2　物件調査

物件が空き家バンクに登録可能かどうか現地にて調査を行います。
登録可能であると認められた場合、物件の登録が完了します。
（物件調査は市と協定を結んだ不動産取扱業者協力のもと行います）

### 3　空き家・空き地情報の提供

宇城市ホームページ等で空き家・空き地バンク登録物件として情報を提供いたします。

### 4　物件の見学希望

登録物件への見学希望があった場合、日程の調整をして物件見学を行います。

### 5　交渉・契約

登録物件への入居希望があった場合、不動産取扱業者を仲介し物件の交渉・契約をしてください。
市は交渉・契約には一切立ち入りません。

※注意点※
経年劣化による建物の土台・屋根・壁・雨漏りなど基本構造に関わる修繕の費用は所有者に支払い義務が生じる場合がありますので、建物の状態を予めご確認ください。

## ■空き家・空き地を借りたい（買いたい）

### 1　利用登録相談・申し込み

空き家・空き地バンクの登録物件を利用したい場合は、宇城市まちづくり観光課までご連絡ください。

【提出書類】

・利用者情報登録申込書
・申込者の本人確認書類（お名前・生年月日・住所のわかるもの/免許証・保険証など）

### 2　物件の見学

気になる物件があった場合はご連絡ください。
利用希望者・不動産業者・市職員で日程調整をして見学を行います。
※物件情報は宇城市ホームページや「全国移住ナビ」に掲載しております。

### 3　物件の交渉・契約

見学した物件を契約したい場合は、不動産取扱業者仲介のもと物件の所有者と契約をしてください。市は交渉・契約には一切立ち入りません。

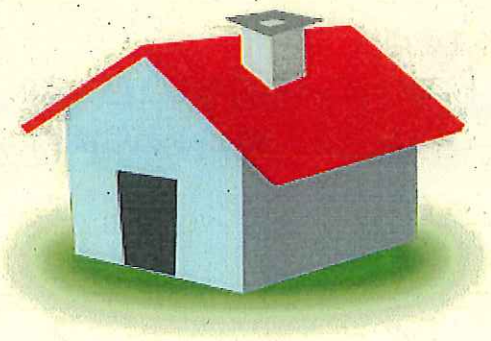
### 4　宇城市での生活開始！

移住後は地域の活性化に寄与し、宇城市の生活文化に対する理解を深めて生活してください。

※注意点※
不動産契約においては保証会社による審査があります。
契約を希望されても最終的に判断するのは大家さんです。場合によっては契約出来ないケースもあります。

**問い合わせ先**

〒869－0592
熊本県宇城市松橋町大野85
宇城市まちづくり観光課
電話　0964-32-1906（直通）
FAX　0964-32-2222



## 空家所有者アンケートについて

平成２７年度に空家調査（目視による外観調査・賃貸用住宅は非対象）を実施した結果、市内に存在する空家の候補が１，６００戸以上にのぼりました。そこで所有者に対し、今後の空家に対する利活用等のアンケートを実施しました。

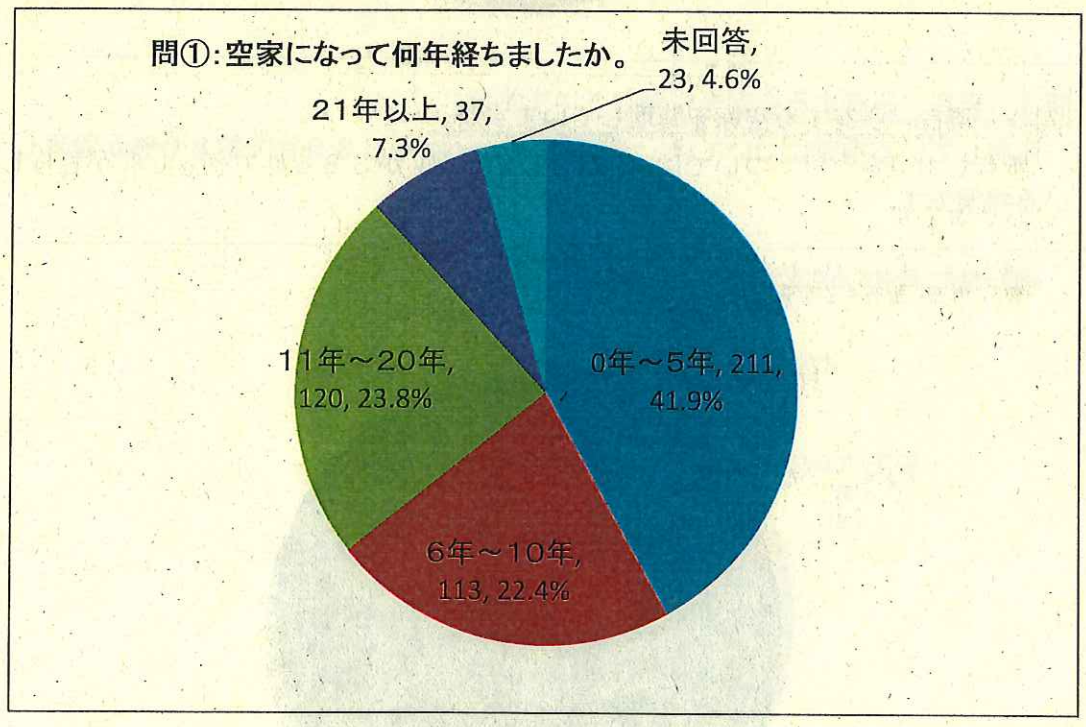
※平成２５年度住宅・土地統計調査の空家数（３，４２０戸）との差異について、統計調査は全棟調査しているわけではなく、いくつかの調査区から市全体の数値を出しており、空家の判断が困難なものも含まれています。

- 空家候補　１，６３５棟
- 発送数　１，５１６棟（１，４５８人）
- 回答者　５２８件（回答率３４．８％）
- 宛先不明　２２８件
- 未返却　７６０件
- 未発送　１１９件（未特定）

問①：空家になって何年経ちましたか。

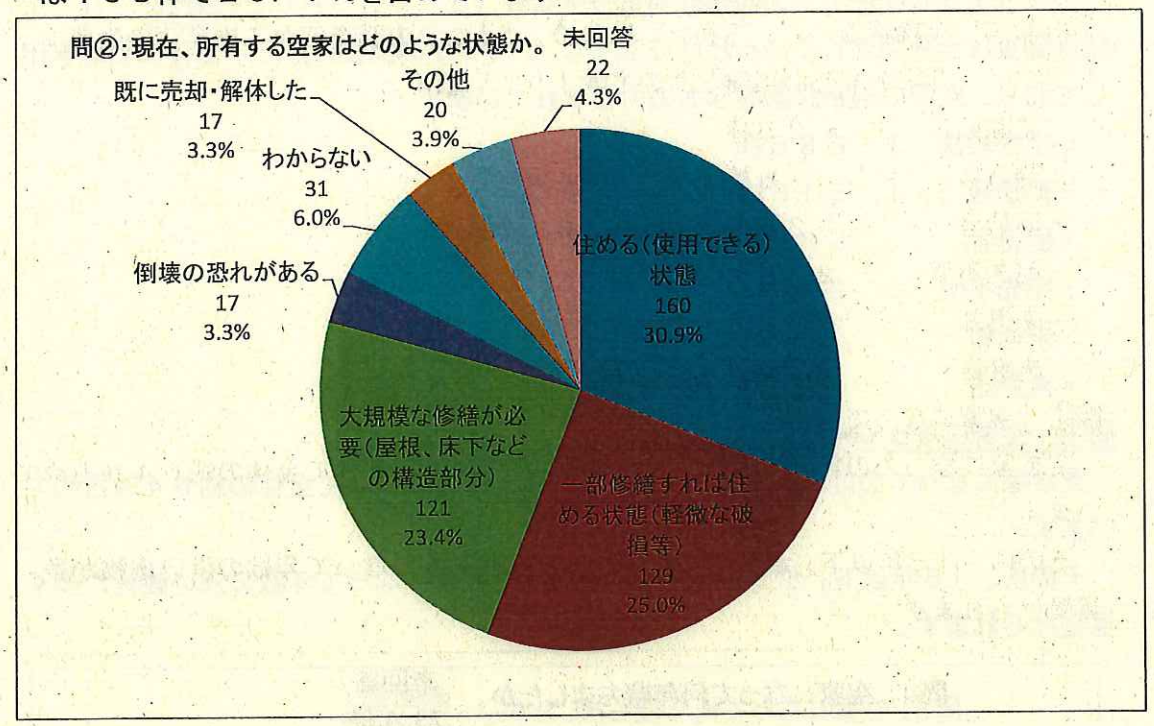
空き家になっての経過年数は、「１０年以下」が３２４件で全体の約６４％占めています。

その内、「５年以下」が２１１件・約４２％と空家になって年数の浅い建物が多く見受けられます。



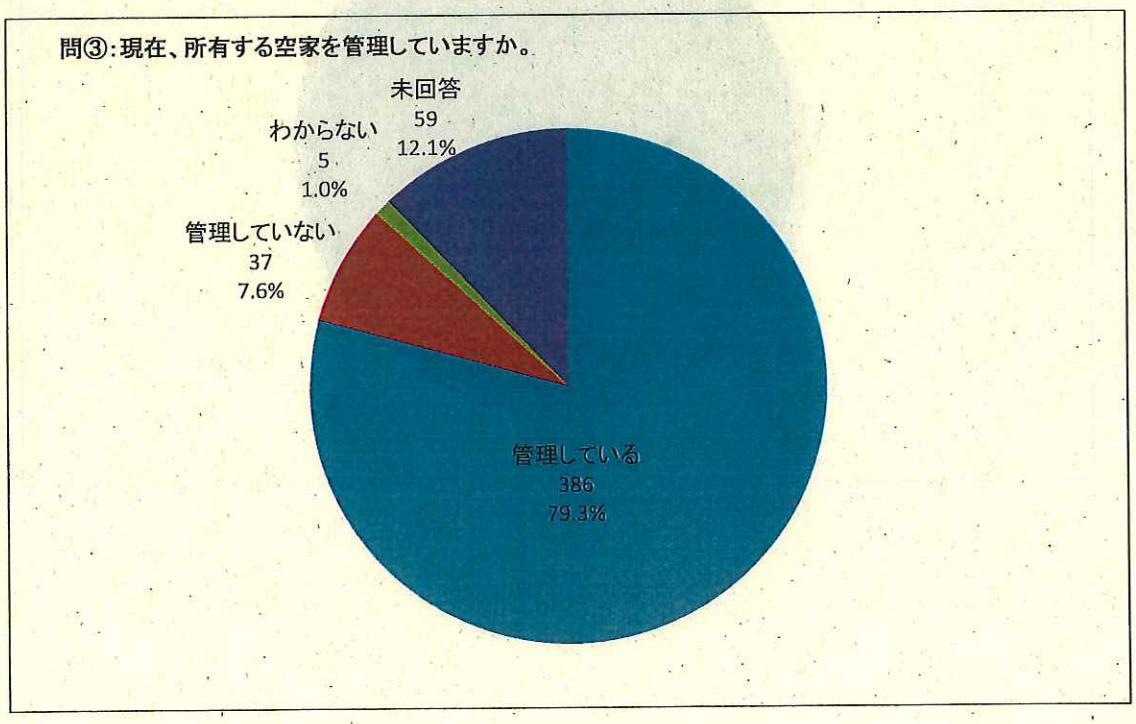
問②：現在、所有する空家はどのような状態になっていますか。

空家の状況については、「住める状態」及び「一部修繕すれば住める状態」が２８９件で全体の５５．９％を占めているため、使用できる可能性の高い空家が半数以上と考えられます。また、「大規模な修繕が必要な状態」及び「倒壊の恐れがある状態」は１３８件で２６．７％を占めています



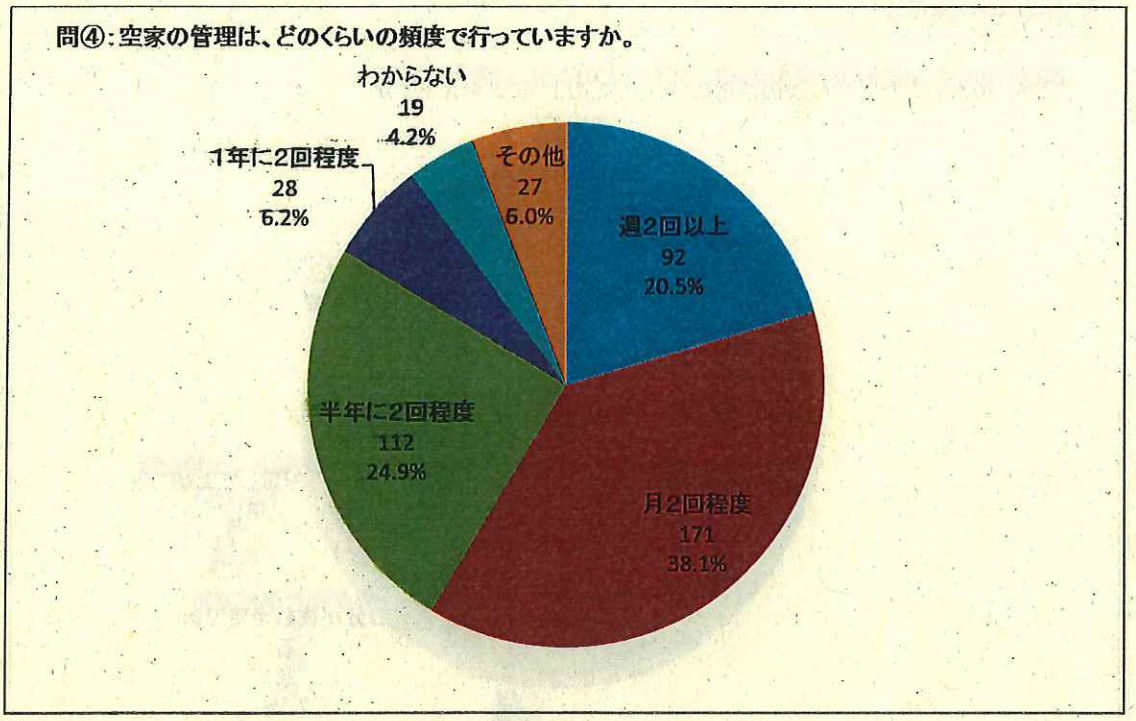

問③：現在、所有する空家を管理していますか。

所有している空家については、「管理している」が３８６件で約８０％が管理している状況です。



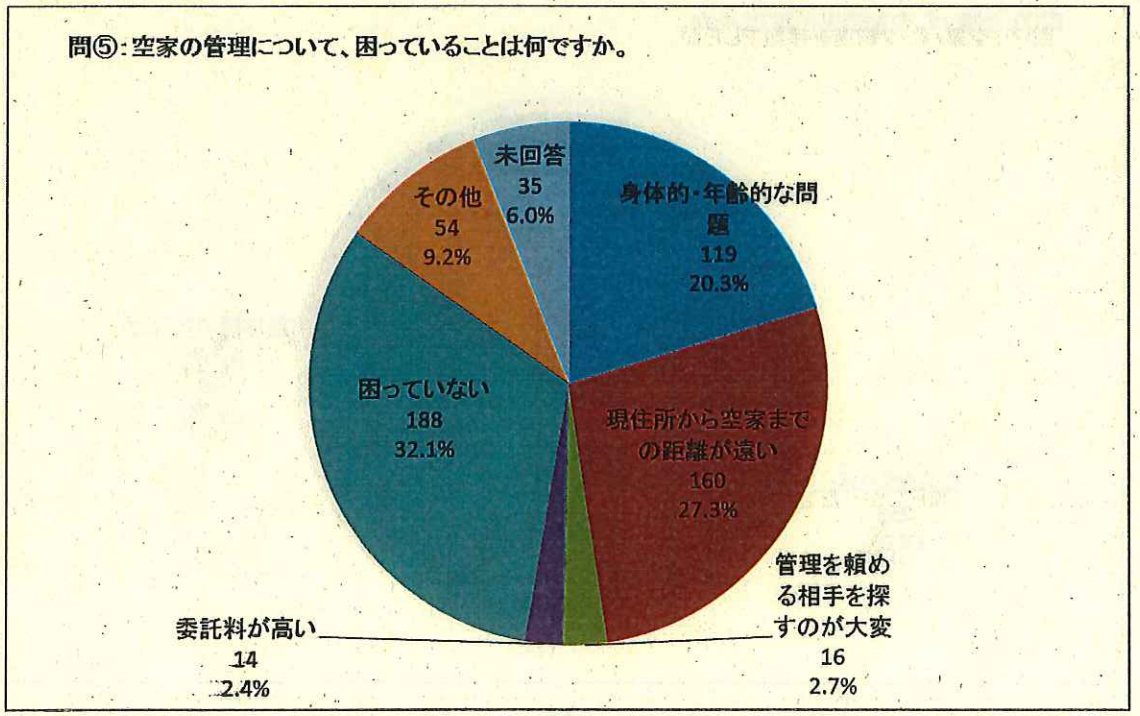
問④：空家の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

空家の管理については、「月２回程度」以上管理を行っているが、２６３件と全体の５８．６％を占めています。管理が行き届いていないと思われる「半年に２回程度」及び「１年に２回程度」が１４０件あり、３１．１％を占めています。



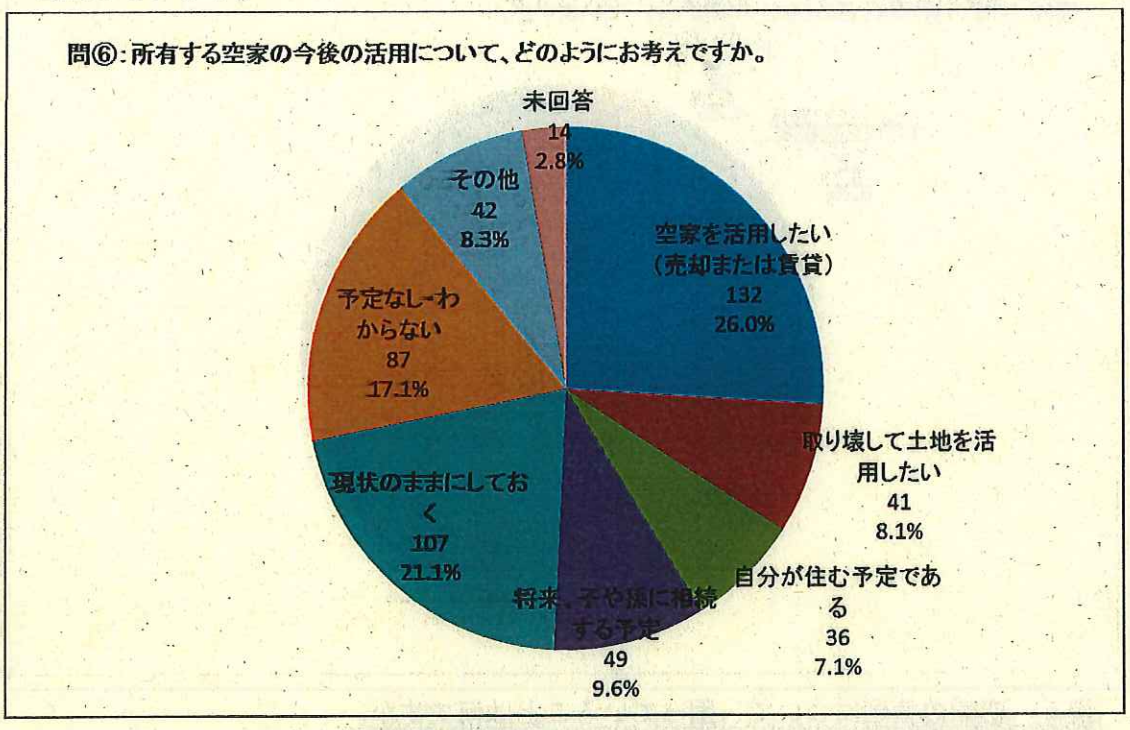

問⑤：空家の管理について、困っていることは何ですか。

管理については、「困っていない」が１８８件・３２．１％を占めているものの、「身体的・年齢的な問題」が１１９件、「空家までの距離が遠い」が１６０件で、「管理を頼める相手を探すのが大変」、「委託料が高い」を合わせると全体の５２．７％にのぼります。



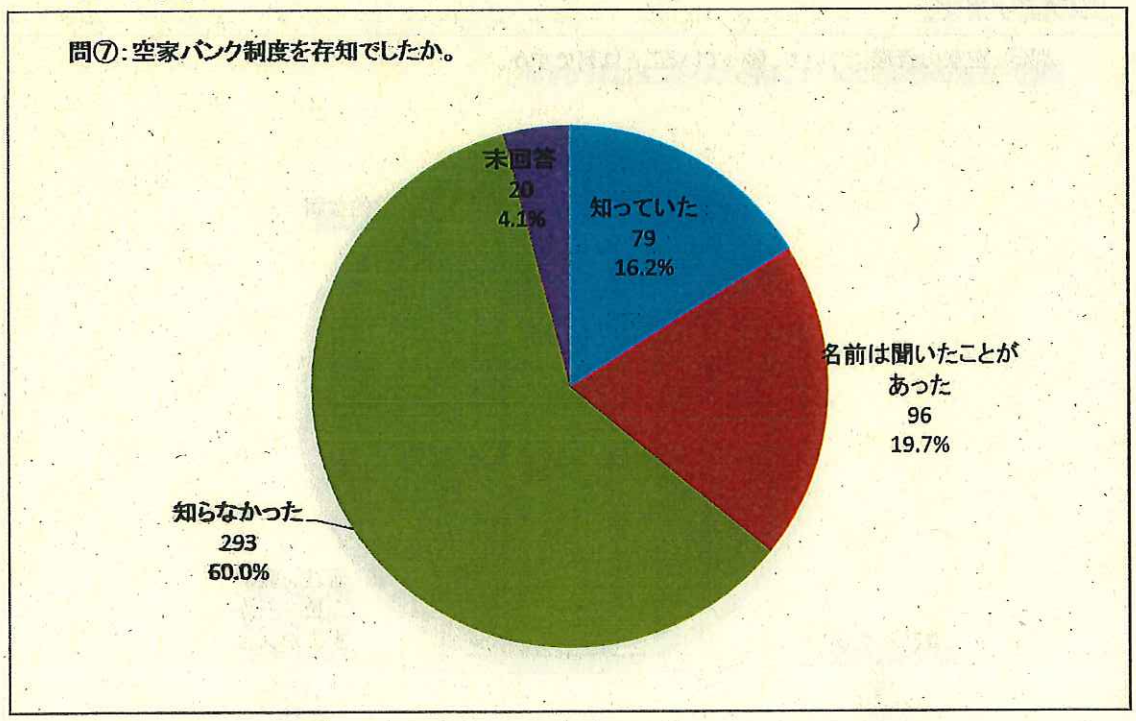
問⑥：所有する空家の今後の活用について、どのようにお考えですか。

空家の今後の活用については、「空家を活用したい（売却・賃貸）」が１３２件、「取り壊して土地を活用したい」が４１件で合わせると１７３件・３４．１%になりますが、「現状のままにしておく」・「予定なし・わからない」が１９４件で３８．１%を占めています。




問⑦：空家バンク制度をご存知でしたか。

空家バンク制度については、「知らなかった」が２９３件で６０．０%を占めています。「知っていた」、「名前は聞いたことがあった」は１７５件で３５．９%となっています。



# 空き家・空き地対策の課題

資料4－2

- 本市では、市外からの移住・定住を促進させるため、住まいの受け皿として空き家を活用することを目的に、平成21年度に「空き家バンク」制度を創設。(H29から「空き地バンク」を追加。)
- これまで、本制度の利用を希望する登録者が101件、空き家は44件の登録があるものの、実際に本制度を利用して成約した数は8件と利用が低調。

「宇城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げられた施策
・空き家ドナー制度(地域主体の空家利活用・移住促進システム)の構築
・空き家・空き地所有者への資産活用勉強会等の開催

## 課題整理

### 制度面

- そもそも「空き家・空き地バンク」登録物件の政策意図は何か。
- 移住希望者の借りたい(買いたい)物件を紹介できているか。
- 移住者の立場に立った支援策となっているか(改修支援は十分か。)
- 問い合わせ案内、物件(不動産会社)紹介、現地見学など支援は十分に機能しているか。
- 移住者を受け入れるためのコーディネート役(仲介役)はいるか。

×

### 利活用面

- 空き家改修・利活用に関するノウハウ(第3者利用、個人利用)不足。
- 空き家改修後の利活用できる運営主体(まちづくり会社、NPO)の不存在。
- 空き地、空き家の実態が不明。
- 所有者不明の空き地・空き家の存在(未登記、相続放棄、所在不明)
- 不動産所有者の利活用意志を把握できていない。

**制度面、利活用面の再検討が必要**

# 空き店舗対策の課題

資料4－3

- JR松橋駅東口には商業地や住宅地が広がるが、近年における大規模店舗の進出、更に昨年の熊本地震の影響等により、地元商店街も空き店舗が目立つ。
- 松橋駅周辺地域の活性化を図るためには、これらの空き店舗の活用策を検討し、商店街の再生を図っていくことが重要。

「宇城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げられた施策
・「学生発ベンチャー」誘致事業　・5年後・10年後の「商店街プラン作成事業」
・「空き店舗対策計画の策定」　・戦略的な移住・企業誘致の推進(サテライトオフィス等)

## 課題整理

### 制度面

- 「空き店舗」を再生(商店街再生)させるための政策は議論されているか。
- 「空き店舗」を改修した活用方策の検討はなされているか。
- 「空き店舗」を活用した地域活性化策は検討されているか。
- 「空き店舗」を活用するための支援措置(改修に係る経費支援等)は検討されているか。

×

### 利活用面

- 「空き店舗」の実態把握(数、場所、売買・貸借等)がなされていない。
- ベンチャー企業のサテライトオフィス等の誘致に関して「空き店舗」の利活用は検討されているか。
- 「空き店舗」の活用方策に関して、商工会、商店街等との連携は図られているか。
- 学生発ベンチャー等との連携は図られているか。

**制度面、利活用面の再検討が必要**