

# 事業検証シート

基本目標番号	5	施策番号	22	基本事業番号	2	計画番号	123
事業名	空き家の利活用促進					区分	継続
目的	空き家を有効活用して、良好な地域景観を維持するとともに、治安や生活環境の悪化を防ぐ。						
手段	空き家バンク制度の活用を促進する。						
事業開始年度	平成28	年度	事業終了年度		年度		
成果指標					現状値の推移		目標値
					令和3年度	令和4年度	令和5年度
空き家バンク物件の成約数			7件/年	10件/年	10件/年		
	令和3年度	令和4年度		令和5年度			
事業費 (単位:千円)	300	400		500			
備考							
事業実績	実施内容						
	空き家バンク成約数(令和2年度7件, 令和3年度7件, 令和4年度10件)						
	事業実績(成果指標以外)		令和3年度	令和4年度	令和5年度		
	空き家バンク登録件数		7件	12件	※		
事業評価	達成状況	達成					
	空き家バンクは、登録物件の周知により毎年一定数が利用され、目標は達成しているが、成約数のより一層の増加を目指す。						
今後の方向性	現状のまま継続						
理由	空き家バンク登録物件の周知を強化し、物件の掘り起こし、利用を促進することで空き家の有効活用を図るため。						
重点化内容 または 改善内容							

令和5年8月23日（水）

令和5年度第2回外部評価委員会

# 空き家の利活用促進について

建設部都市整備建築課

# 説明内容

- 1 .はじめに
- 2 .空き家の現状
- 3 .取組方針
- 4 .空き家バンク
- 5 .事前質問回答

# 1.はじめに

近年、人口減少や超高齢社会の到来により、当市はもとより、全国的に空家等が増加しており、全国各地で大きな問題となっております。

こうした状況の中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家等の所有者等はその適切な管理に努めること、市町村は空家等に関する対策の実施に努めることとされました。

そこで本市では、平成31年3月に、本市が取り組むべき対策の基本的な指針となる「十和田市空家等対策計画」を策定いたしました。

この空家等対策計画は、「空家等の発生防止」、「空家等の適切な管理」、「**空家等の利活用**」の3つの柱からなっており、この計画に基づき市民や事業者等と連携しながら、具体的な対策に取り組んでいるところであります。

## 2. 空き家の現状

市内には約1,700件（平成30年度調査）の空き家があり、空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行われることが大前提ではありますが、残念ながら空き家に関する苦情は増加傾向となっております。

### (1). 地区別の危険度判定結果

十和田市空家等対策計画(十和田市空き家調査結果)より加除

※R5.3現在（単位：件）

地区	ランクS	ランクA	ランクB	ランクC	空家等の件数	備考
三本木地区	796	300	72	24	1,192	
大深内地区	85	46	17	6	154	
藤坂地区	75	44	13	3	135	
四和地区	84	28	20	11	143	
十和田湖地区	62	45	23	12	142	
計	1102	463	145	56	1,766	H30調査時点 1,687

### (2). 危険度のランク

十和田市空家等対策計画より

ランク	危険度		備考
ランクS	なし	建物に損傷がなく、すぐに住める状態	空き家バンクの対象
ランクA	小	一部破損しているが、小規模な修繕により使用可能	
ランクB	中	大きく破損しており、大規模な修繕が必要	
ランクC	大	倒壊するおそれがあり、解体などの措置の必要性が高い	

# 3. 取組方針

安心で安全な生活環境を実現するために、3つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進していきます。

## I. 空き家等の発生予防

リフォームの実施により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全で安心して居住できるよう支援します。

## II. 空き家等の適切な管理

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

## III. 空き家等の利活用

**空き家バンク**を利用し、空家等の流通を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関、団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進、経済的支援策を周知・活用により、空家等の利活用促進を図ります。

# 4. 空き家バンク

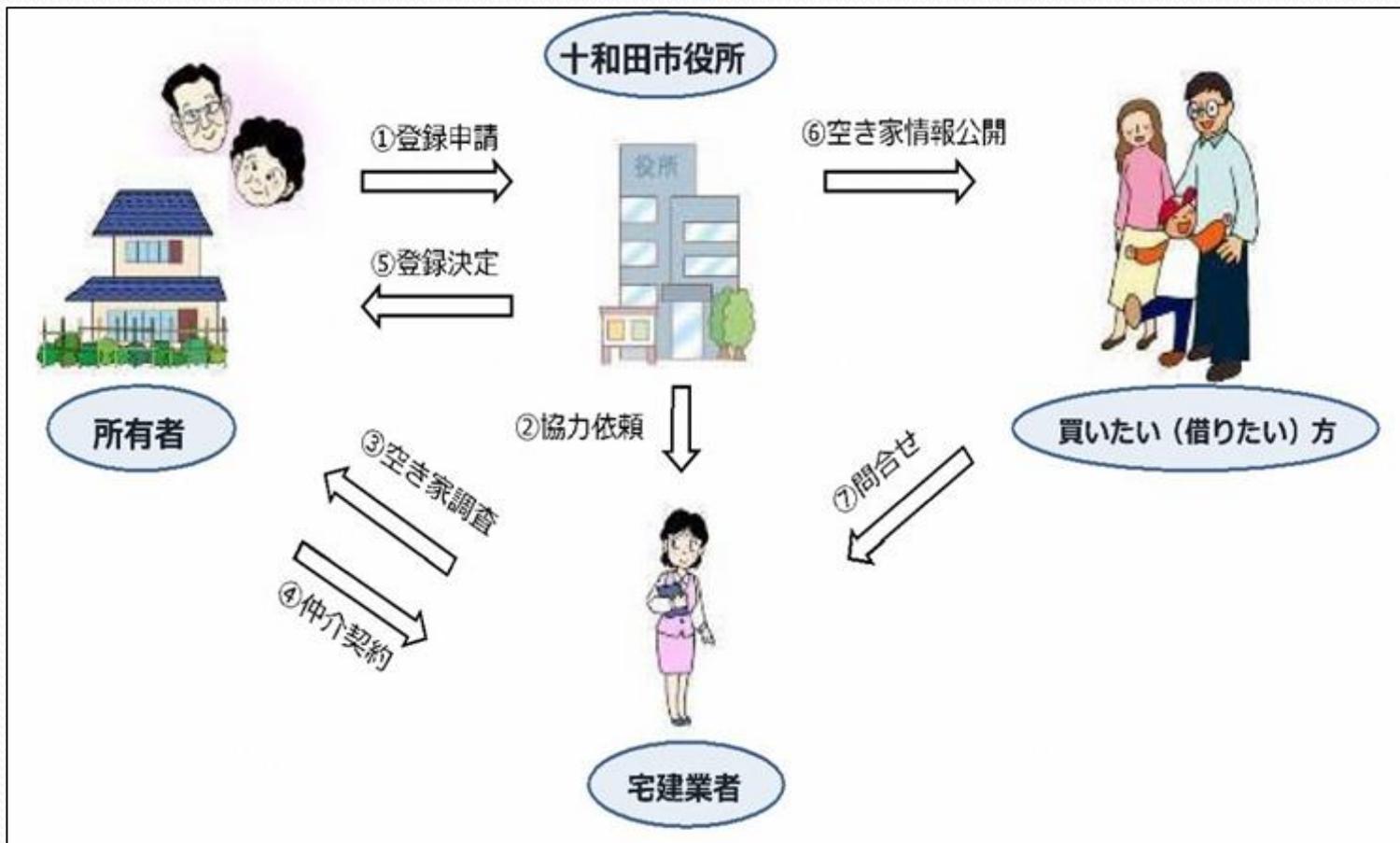
## 空き家バンクとは

空き家バンク制度は、空き家を「売りたい・貸したい人」と、「買いたい・借りたい人」とを、結び付ける空き家専門の仲介サービスとなります。

空き家バンクを利用し、新たな所有者（借主）が見つかることで、空き家が放置されず有効活用することが出来ます。また、空き家だった場所に、再び住人を呼び寄せることになるため、空き家問題だけでなく、地域の活性化にも繋がる有効な手段であると考えております。

※本制度利用者にアンケートを実施したところ、  
『市が関与しているため安心感がある』等の声も頂いております。

# 十和田市空き家バンク制度



# 4. 空き家バンク

## 空き家バンクの登録件数の推移

年度	登録件数	成立件数
平成28年度	7	5
平成29年度	12	4
平成30年度	5	6
令和元年度	9	4
令和2年度	7	8
令和3年度	7	7
令和4年度	12	10
合計	59	44

※上記の登録件数には、登録後2年経過した取下げ件数及び更新件数が含まれていません。

令和5年3月末時点での登録件数は7件です。

# 4. 空き家バンク

## 空き家バンクの登録件数が増えない要因（考察）

- 物置として利用
- 遺言、家柄、相続問題等
- 空き家が売れると思っていない
- 空き家バンク奨励金（50,000円）
- 市外に居住していて手続きが面倒

# 4. 空き家バンク

## 空き家バンクの登録件数を増やすための今後の取り組み

### 【継続】

- 市広報やホームページ、空き家対策パンフレット等での周知
- 空き家に対する苦情があった際、軽微な修繕、又は修繕不要な程度の良い物件については、所有者に空き家バンクへの登録を勧める。

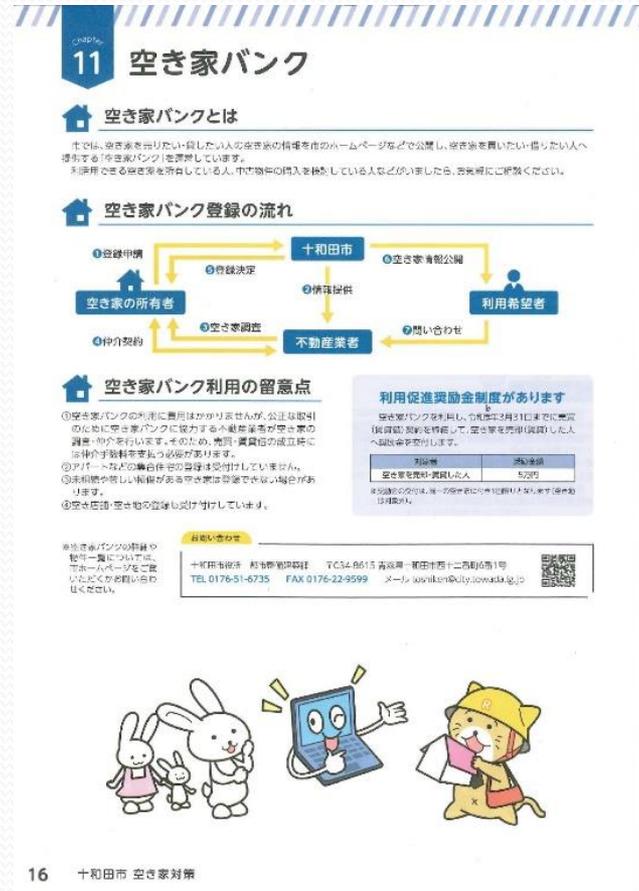
### 【新規】

- 市で把握している空き家情報を基に、空き家に対する苦情が無い物件についても、所有者に手紙等で空き家バンクへの登録を勧める。

# 5. 事前質問回答

●空き家バンクの周知方法や内容について教えてほしい。

⇒ 市の広報及び空き家対策のパンフレット、ホームページで周知しています。

### 11 空き家バンク

**空き家バンクとは**  
 主には、空き家を出りたい・住みたい人の空き家の情報を市のホームページなどで公開し、空き家を買いたい・借りたい人に提供する「空き家バンク」を指しています。  
 ※利用できる空き家を所有している人、中古物件の購入を検討している人などがいましたら、お気軽にご確認ください。

**空き家バンク登録の流れ**

```

    graph TD
      A[空家の所有者] -- ①登録申請 --> B[十和田市]
      B -- ②登録決定 --> C[空家バンク公開]
      C -- ③情報提供 --> D[利用希望者]
      D -- ④問い合わせ --> E[不動産業者]
      E -- ⑤空家調査 --> A
      E -- ⑥仲介契約 --> A
    
```

**空き家バンク利用の留意点**

- ①空き家バンクの利用に費用はかかりませんが、公正な取引のために空き家バンクに協力する不動産業者が空き家の調査・仲介を行います。そのため、費用・買値の成立時には仲介手数料を支払う必要があります。
- ②アパートなどの集合住宅の身元は受け付けていません。
- ③売却額が低い価格がある空き家は対象できない場合があります。
- ④空き店舗・空き地の登録も受け付けています。

**利用促進奨励金制度があります**

空き家バンクを利用し、市税発生月31日までに売買（賃貸借契約を締結して、空き家売却が実現した）人へ給付金を交付します。

利用年	給付金額
空き家を売却・賃貸した人	5万円

※給付金の交付は、毎年度の空き家バンク利用実績に基づき決定します。

お問い合わせ先  
 十和田市経済 都市開発課 4F TEL 0176-51-6735 FAX 0176-22-9599 メール jss@shikori.city.shiwa.lg.jp

# 5. 事前質問回答

- 事業検証シートにある登録件数は年度ごとの新規件数か。あるいは前年度からの継続分なども含めた件数か。

⇒ 当該年度に登録した新規件数です。

- これまでの登録総数と成約総数は？

⇒ 令和5年3月末現在で、登録総数59件、成約総数44件です。

- 空き家を解体する税金対策や補助金はあるか？

⇒ 税金対策はありません。

なお、補助金に関しては、『十和田市空家等解体撤去費補助金』を制度化しており、特定空家等に認定している家屋及びある一定の不良度となる家屋の所有者から申請があった場合、補助対象経費の20%、上限50万円を補助しています。

なお、令和5年度の事業費は500万円となっています。

# 5. 事前質問回答

●空き家バンクの利活用の仕組みについて詳しく教えてほしい。

⇒ 空き家所有者から空き家情報を募集し、市のホームページなどで発信して、利用希望者へ提供する仕組みです。

登録したい物件がある方は、申請していただくこととなりますが、登録に際し、十和田市では宅建業者との仲介契約を結んでいただき、その後空き家バンクに登録、市のホームページでの物件情報公開となります。

購入・賃借したい方は、物件の担当業者へ直接問合せいただき、担当業者を仲介して、空き家所有者と売買(賃貸借)契約を結ぶこととなります。

●十和田市の移住・定住にも利用されているか？

⇒ 令和3年度は成立件数7件のうち4件が市外の方。

令和4年度は成立件数10件のうち2件が市外の方で、移住定住にも活用されています。

ご清聴ありがとうございました