

空き家バンク事業創設について

1. 本市の空き家をとりにまく現状

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国における空き家率は年々上昇傾向にあり、849万戸(13.6%)が空き家となっています。本市においても令和元年度の空き家実態調査によると空家数は1575戸(2.7%)となっており、県内では比較的少ないものの、令和4年度の市役所に寄せられる空き家の相談、情報提供数は79件と前年の54件から比較して20件以上も増加しています。

本市の人口は、令和7年をピークに減少に転じることが見込まれていますが、高齢者の割合は今後も増加が進む予測です。特に75歳以上の後期高齢者の割合は増加を続け、令和7年には、およそ5人に1人が後期高齢者になると想定されています。

人口減少に伴う住宅の余剰、高齢化の進展による相続の発生や施設入所者の増加等により、今後、空家等の更なる増加が予測されるため、空き家の利活用の促進が今後の課題となります。

現在行っている「空き家活用等マッチング制度」の登録数は伸び悩んでおり、空き家及び空き家除却後の跡地の利活用について、改めて所有者と利活用希望者のニーズを的確に把握する必要があります。

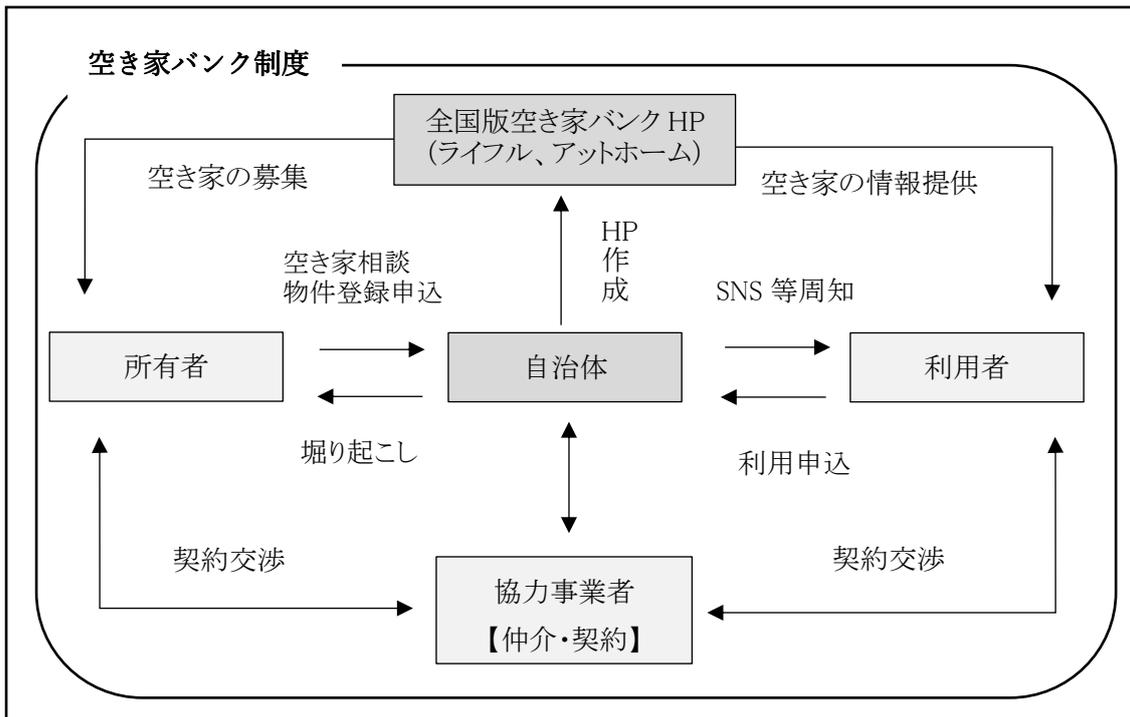
2. 空き家バンク制度について

空き家バンク制度とは、地方公共団体が空き家の利活用を進めるため、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。

増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加し、すでに全国の7割の自治体が空き家バンクを設置済みです。

しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど課題も存在しておりました。そのため、国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家バンク」を構築し、公募より選定した2事業者(株)LIFULLとアットホーム(株)が試験運用を経て平成30年4月から運用を開始しております。

令和5年1月時点におきましては、全国1788自治体のうち、935自治体が全国版空き家バンクに参画しております。県内では、相模原市、横須賀市、平塚市など23市町村が参画済みです。なお、空き家バンクの利用料などの費用は発生せず、参加自治体は、地域の魅力を全国に発信するツールとして空き家のほか、移住、子育て、ふるさと納税ページのリンクを貼るなど、事業周知にも利用されております。



3. 空き家バンク制度創立の効果

空き家は一般的な不動産流通サイトでは様々な理由から買い手が見つからない物件が多いため、これらの不動産流通サイトとは異なる需要層（例えば、地方への移住を目的としており、低廉な価格の物件を望む方）にアプローチが可能です。空き家バンクを設置することで、空き家の流通が促進し、地域の空き家問題の解決が期待されます。移住の促進だけでなく、空き室、空き店舗としての活用を想定した空き家の有効活用も考えられます。

これらのことから、本市においても空き家の利活用に向けた取り組みとして、全国から検索できる「全国版空き家バンク」について(株)ライフル、アットホーム(株)のシステム利用を検討いたします。

4. 空き家バンクの予想される課題

空き家バンクを設置するうえで予想される課題としては空き家バンクへの登録数が少ないことがあげられます。「空き家活用等マッチング制度」の登録数も伸び悩んでいるため、今年度空き家所有者にアンケート調査を実施し、売却に関心のある方にこちらから空き家バンクへの登録について、パンフレットの配布や広報、SNS などへの掲載等を行うなどして周知を進めていきます。また、空き家バンク登録者と利用者の中で賃貸と売却面でミスマッチがある場合があるため、登録者と利用者には事前に仲介業者立ち合いのもと、早い段階でお互いに確認することが必要になります。

5. 空き家バンク実現のために

(1) 関係団体との連携

4の課題を踏まえ、空き家バンクの登録数を伸ばすためにも空き家バンク実施事業者((株)ライフル、アットホーム(株))との連携による周知や、庁内デジタルサイネージを活用してまいります。その他にも公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部や公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部にご協力を仰ぎながら、設置作業を進めていきます。空き家の所有者には、公的な主体の関与に安心感を持つ方もいることから自治体と協会が連携して取り組むことが有効と考えられます。

(2) 茅ヶ崎市の空き家バンクの要綱の制定

国は、全国の自治体の空き家バンクの要綱等を調査し、標準的な空き家バンクの制度、要綱、様式、また、運営に関するガイドライン「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を作成しており、ガイドラインに沿って制度要綱案を作成し、関係課と調整を進めてまいります。

6. 今後の流れ



7. 周知

空き家所有者向けの相談会や空き家のセミナー等の実施を検討し、周知を進めます。茅ヶ崎市版「空き家バンク」が完成次第、記者発表のほか、広報紙や市ホームページへの掲載及び庁内通知等にて広く周知し、活用の促進を図っていきます。