

第5章 空家の利活用の促進

第5章 空家の利活用の促進

I. 空家の不動産流通の促進

一戸建の「未活用空家」のうち、3分の2にあたる1,430戸（詳しくは、P10、図8を参照）が、「腐朽・破損なし」となっています。

空家等対策特措法では、そのような住宅を地域資源として利活用するために、次のとおり規定を設けています。

○空家等対策特措法 第13条

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

町田市では、市空家条例において、次のとおり規定を設けています。

○市空家条例 第10条

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

市は、法第13条に規定する空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を実施するものとする。

そこで、空家の所有者等に対するアンケート調査等により、当該空家に対する今後の意向を確認します。そのなかで、賃貸や売却といった不動産市場での流通を希望する所有者等に対しては、相談窓口を紹介します。さらに、所有者の同意を得た場合には、当該空家の情報を不動産事業者へ提供するなど、不動産市場での流通の促進のための仕組みを整備します。

II. 財産管理の支援

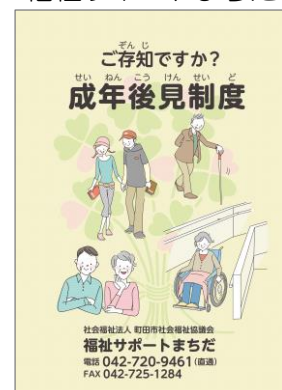
町田市では、一戸建に居住する高齢単身世帯が増加しており、今後は施設への入所や長期療養による空家や認知症等により所有する財産を管理できないケース等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである成年後見制度や、住宅を資産として活用する方法、その仕組みなどの情報提供を行います。

1) 「成年後見制度」に関する情報提供

成年後見制度は、判断能力が低下した高齢者、知的障がい者等の方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度です。町田市社会福祉協議会等と連携し、成年後見制度の周知を図ります。

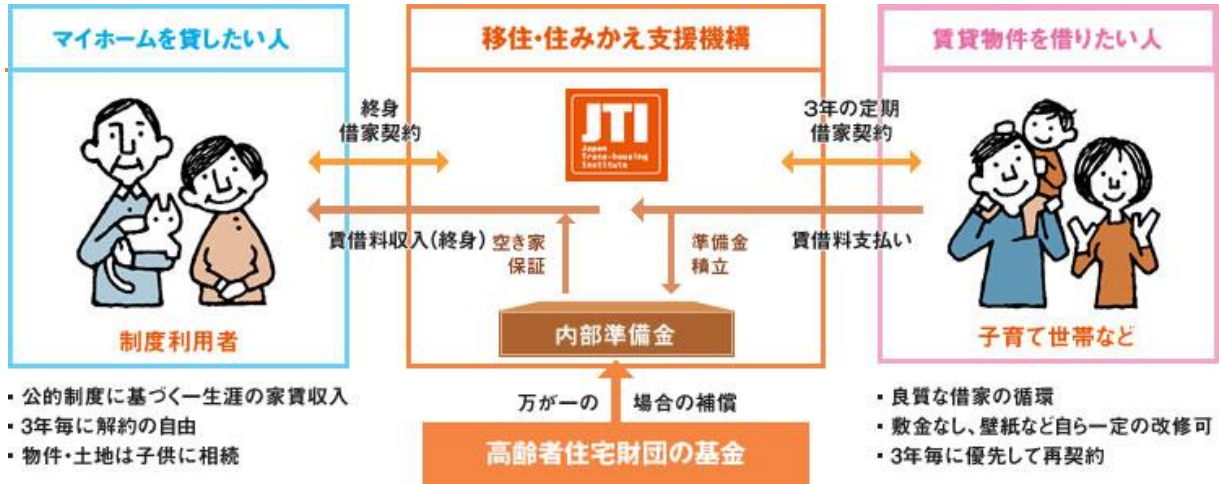
図9 町田市社会福祉協議会
福祉サポートまちだ



2) 「マイホーム借上げ制度」の情報提供

住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。

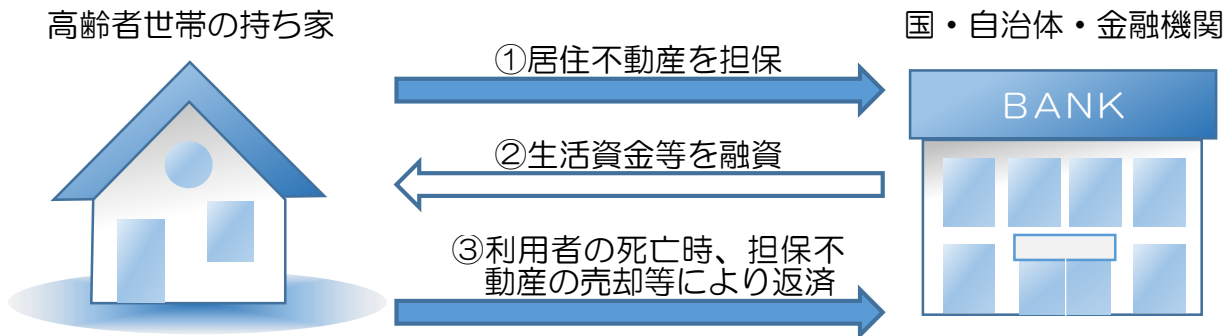
図 10 マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）



3) 「リバースモーゲージ^{※9}」等の仕組みの周知

年金だけの老後資金に不安を感じる方は、持ち家に住みながら融資を受けられる制度であるリバースモーゲージなどの情報を提供します。

図 11 リバースモーゲージの仕組み例



^{※9} リバースモーゲージ：高齢者世帯の持ち家を担保に、金融機関から融資を受け、死亡時に家（土地）を売却して借入金を一括返済する方法。一般的に高齢者になると、融資を受けにくくなりますが、持ち家がある場合、このようなしくみを活用することで、不動産を資金化する事が可能となります。通常のローン（融資）との違いは、契約者（債務者）が死亡した時点で借金を一括返済するところ。

Ⅲ. 空家の公共公益的な利活用の促進

空家や空家を除却した跡地を地域資源として利活用するための方策を検討していきます。

1) 活用が可能な空家ストックの情報管理

公共公益的な活用を希望する所有者等の空家情報をストックする相談窓口を設置するなど、効果的な情報提供を行うための仕組みを整備します。

2) 公共公益的な活用に対する支援

集会所やコミュニティスペースなど地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものについて、利活用のための支援制度を整備します。また、災害時における住宅確保策の一つとして、空家の活用の可能性について、検討します。

3) 新たなコミュニティスペースとしての活用促進

事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルであるコワーキングスペース（シェアオフィス）など、利用者同士が交流し、新しいアイデアを生み出すなど、相乗効果のあるコミュニティスペースとしての活用を促進します。

4) 地域での活用の検討

より良い地域の住環境を継続していくためには、各地域が、地域における問題や課題の解決策を検討していくことが重要であることから、町内会・自治会等が地域としての空家の活用方法を検討するための支援制度を検討します。

5) 利活用の際に必要な情報の提供

空家を利活用するためには、賃貸借契約に関わる情報、リフォームの方法、周辺住民への周知方法など、様々な情報が必要となることから、これらの情報の提供や、相談窓口の整備など利活用を促進するための支援体制を検討します。