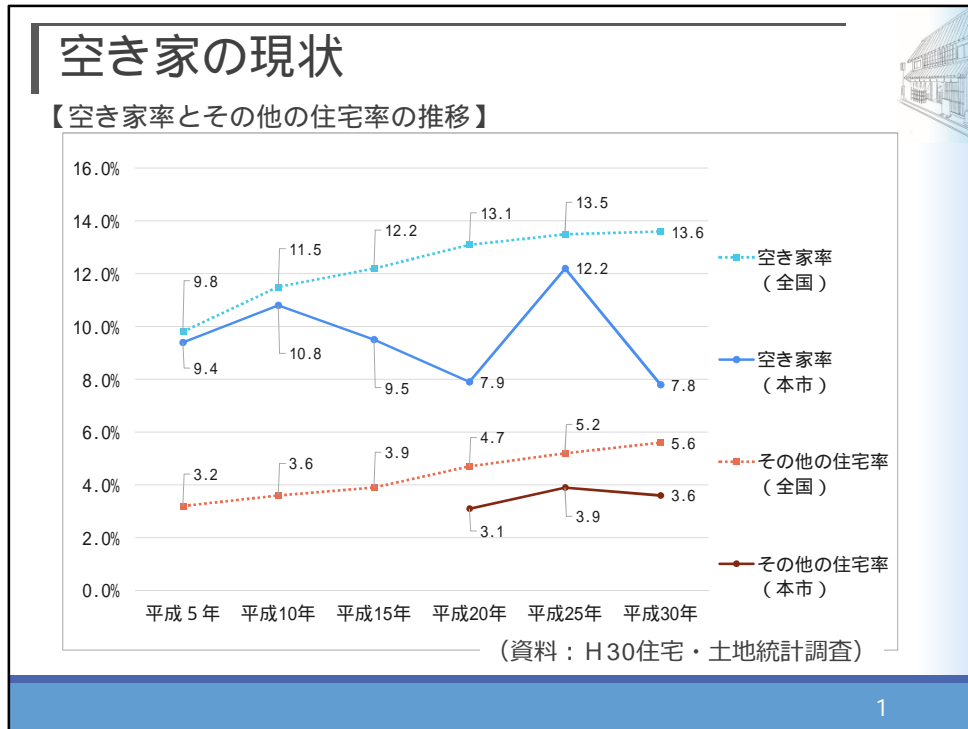


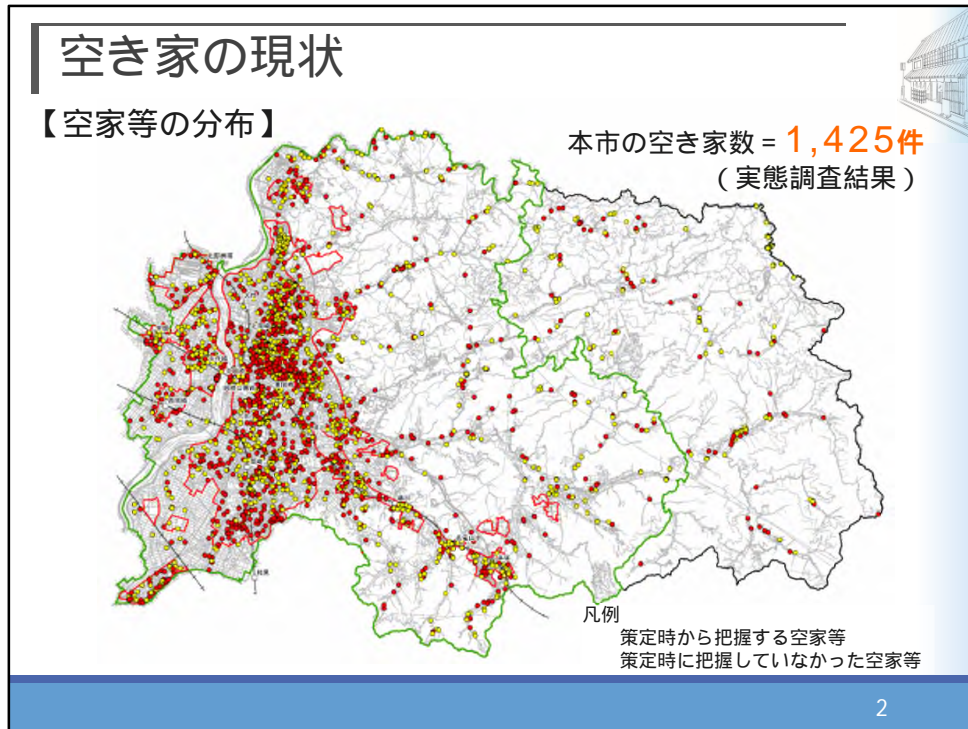
岡崎市行財政改革推進に係る民間提案募集制度  
募集テーマ

テーマ名	活用困難な空き家の流通
課題	<p><b>【背景】</b> 現状、岡崎市における空き家課題への取組として、空き家バンクの活用が挙げられる。その取組により、維持管理等が困難な空き家の流通を図っているが、その中でも建築基準法上の道路に接していなかったり、がけ地、狭小地に立地していたりする空き家は流通が困難な土地・家屋については、いつまでも空き家状態となり、そのまま放置され続けると周囲に悪影響を与える可能性がある。 ※岡崎市の現状の詳細は別紙参照</p> <p><b>【課題】</b> 活用困難な空き家の流通活用の促進</p>
提案をいただきたい内容	<p>下記の条件を踏まえた、活用困難な空き家が流通し、活用されるような提案を募集します。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 空き家所有者が空き家を手放せること</li> <li>② 空き家が周囲に悪影響を与えない状態にすること</li> <li>③ 空き家（跡地を含む）が長期間放置されないこと</li> <li>④ 敷地を建築可能な状態に調整すること</li> <li>⑤ 周囲にその他の空き家、空き地がある場合、一体的な活用を目指すこと</li> </ol> <p>※<sup>1</sup> 数字の小さい方が、優先順位が高い ※<sup>2</sup> ①と②は必須条件とする</p> <p><b>【記載のポイント】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が現状講じている施策を踏まえながら、提案者の創意工夫や技術、ノウハウ等を活用し、実現性・継続性の高い提案を求めます。</li> <li>・提案内容の実施にあたっては、本市はもとより、空き家所有者をはじめとした市民がかかわることに留意し、公平性や公正性、提案の実施にあたり知りえた個人情報等の守秘義務が求められることに留意のうえ、提案してください。</li> </ul>
提案募集期間	<p>令和5年3月17日まで ※事前相談は同日までに実施してください。</p>

<p>担当部署</p>	<p>都市政策部 住環境整備課 空家対策係 (Tel : 0564-23-6629)</p>
<p>提出書類</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案書</li> <li>・ 誓約書</li> <li>・ 守秘義務に対する考え方が確認できる書類 (個人情報の取扱方針、プライバシーポリシー 等)</li> </ul>
<p>参考情報</p>	<p><b>【メリット】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 岡崎市との連携による、空き家課題解決に向けての事業として PR 可能で す (PR の記載内容は本市と事前協議を行ってください)。</li> <li>・ 本市の空き家対策として有効な取組が行われていると判断された事業者 については、次年度以降設立を予定している空き家流通活用促進プラット フォーム (仮称) に参画いただくことを検討いたします。</li> </ul> <p><b>【スケジュール】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、令和 6 年度の設立を目指し「空き家流通活用促進プラットフォーム (仮称)」の検討を進めています。その一環として、令和 5 年 9 月末まで に所有者等の同意が得られた空き家の情報を提供し、随時解決に向け提案 事業を実施していただきます。</li> <li>・ 取組結果を物件ごとにご報告いただきます。</li> <li>・ 実施期間は令和 5 年度末とします。</li> </ul> <p><b>【留意事項、制約等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案内容が採用された事業者は、市と覚書を締結していただきます。</li> <li>・ 本市が毎年度の予算を投じて実施するものでなく、事業者の自走事業によ る提案を募集します。</li> <li>・ 令和 5 年度末に、令和 5 年度中の提案事業を踏まえて、本市の空き家対策 事業 (空き家流通活用促進プラットフォーム (仮称) 等) への提言をいた だきます。</li> <li>・ 自社のサービスをそのまま所有者等に提供していただくことも想定して いるため、所有者等へ報酬の請求等をしていただくことは問題ありません</li> <li>・ 初回顔合わせに立ち会う等、初動のサポートを市が行います。</li> <li>・ 情報提供後に起こった所有者等とのトラブルは当事者間で解決するもの とし、市は一切関与いたしません。</li> <li>・ 守秘義務に対する考え方が確認できる書類は提案書に記載することで省 略することができます。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金融機関と連携した支援を検討しているため、主要取引先金融機関名を提 案書の「その他」の欄に記載してください。(非評価対象)</li> </ul>



平成30年の住宅土地統計調査の結果から、空き家率とその他の住宅率(転居や相続等により、目的なく放置されている住宅)について、岡崎市と全国を比較すると、現時点では空き家率もその他住宅率も全国平均よりも低く推移していますが、その他住宅率については、全国と同様に増加傾向にあります。このまま対策を講じなければ空き家は確実に増えていくものと考えられます。



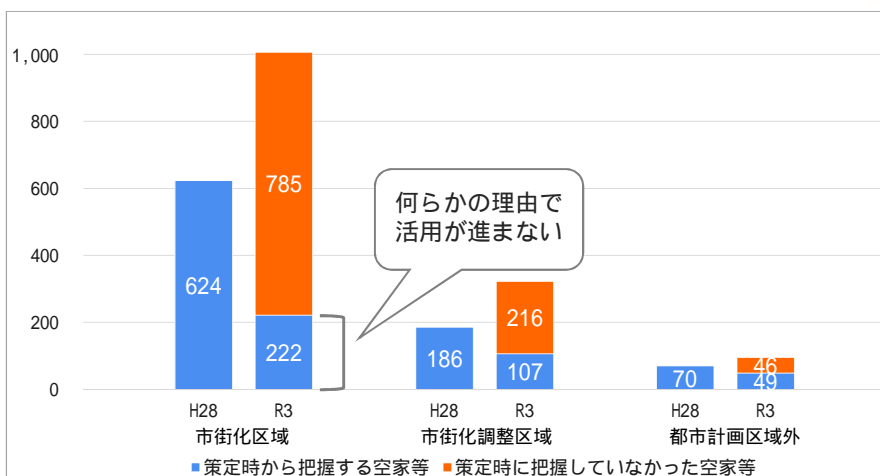
また、本市では独自に令和3年5月から令和4年4月にかけて市内の空き家の数を把握するために実態調査を行いました。その結果、1,425件空き家が岡崎市内にあることが判明しました。

平成28年調査時に把握していた空き家は880件であったことから、空き家は約1.6倍増加したこととなります。

岡崎市内の空き家の分布について見ると、平成28年の前回調査時から把握していた空き家(赤色の丸印)、今回新たに把握できた空き家(黄色の丸印)ともに中心市街地に多く分布しています。

# 空き家の現状

## 【都市計画区分ごとの空き家の推移】



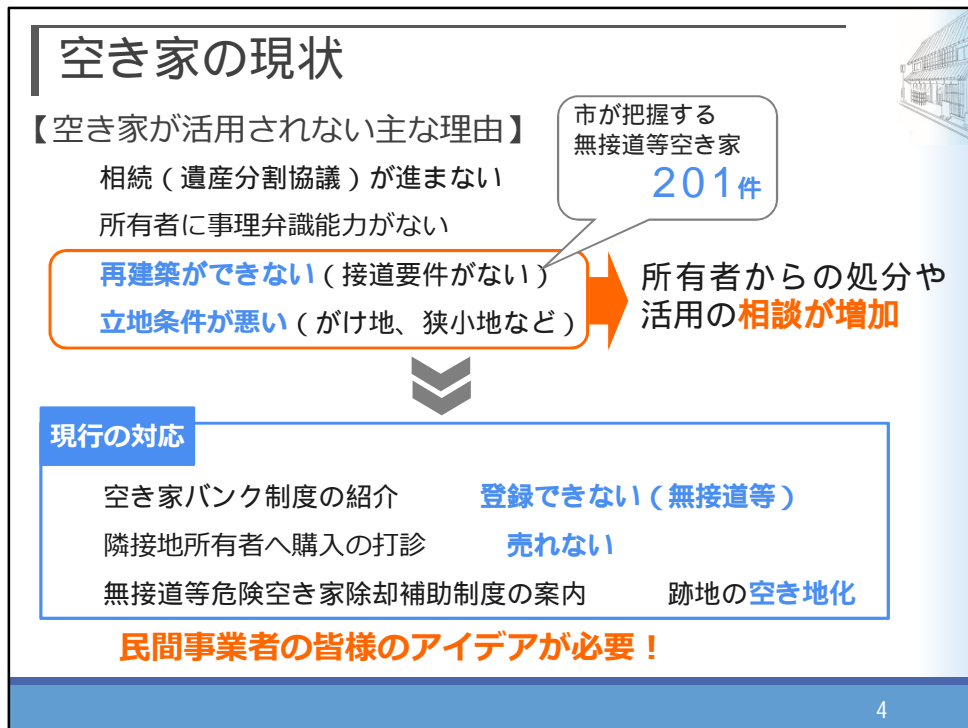
活用されない理由は何か？

3

都市計画区分ごとの空き家の推移を確認すると、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外いずれの区域も平成28年の調査時と比較して増加しています。特に市街化区域では空き家が多く存在し、また増加していることも分かります。

一方で、市街化区域の空き家は平成28年調査時にあった空き家の内の400件程度は取り壊されたり、利用されたりして不動産流通が行われていることが見て取れます。

本市が問題として捉えているものは、平成28年当時から残っている空き家222件で、これらの空き家は何らかの理由で流通活用されずにそのまま放置され続けています。



これまで、本市では多くの空き家所有者様から相談を受け付けてきましたが、空き家が活用されない主な理由として、相続が進まない、所有者に事理弁識能力がないといったような所有者等に起因するものと、再建築ができない、立地条件が悪いといった、物件によるものがあることが分かってきました。特に再建築ができなかったり、立地条件が悪い空き家に対する処分や活用の相談は年々増加している印象です。

これらの相談に対して、現在空き家バンク制度の紹介を行ったり、容易に売却できない物件は隣接所有者への購入の打診を行ったりしています。しかしながら、売買がなかなか成立せず、空き家のままとっているケースがあります。

また、すぐに売却ができなかったとしても、まずは管理不全状態の解消を促すために最大120万円の空き家の除却費補助の案内を行っていますが、取り壊された後の土地が空き地のままとったままでその後の活用に至っていないものも存在します。

このような活用困難な空き家について、流通活用を促進するため、事業者の皆様のお知恵をお貸しください。