

令和3年度
南知多町空き家活用による
移住定住促進事業業務委託
について



南知多町の概要



◇人口 16,992人（令和3年3月末現在）

◇面積 38.37km²

◇地勢 愛知県知多半島最南端
沖合に篠島と日間賀島

◇名古屋市中心まで車で約60分

◇中部国際空港まで車で約40分

地勢



水産業



農業



観光業



文化



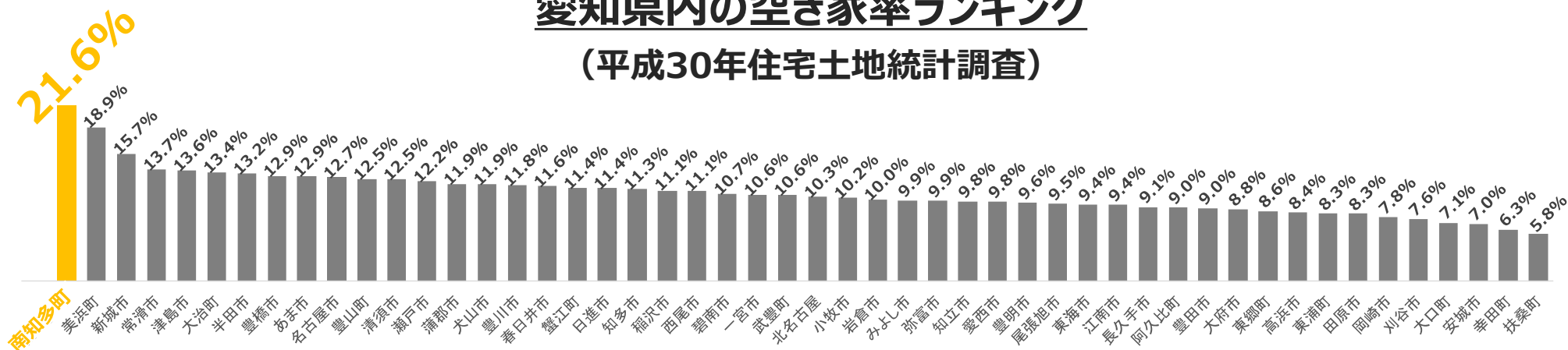
本町は大都市からも国際空港からも「ほどよい距離のちょうどいい田舎」ではありますが、県内における空き家問題の先進地でもあります。

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

愛知県内の空き家率と空き家総数のランキング

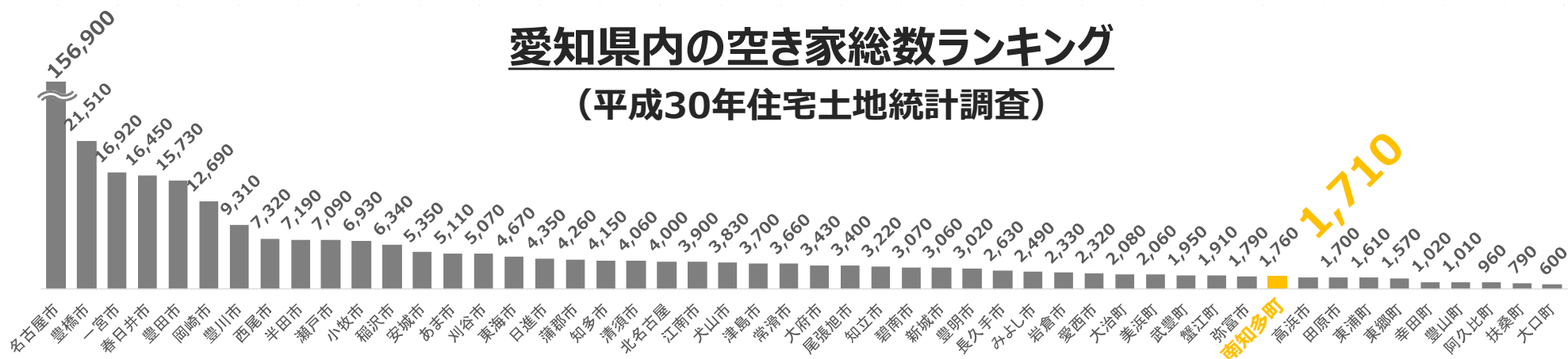
愛知県内の空き家率ランキング

(平成30年住宅土地統計調査)



愛知県内の空き家総数ランキング

(平成30年住宅土地統計調査)

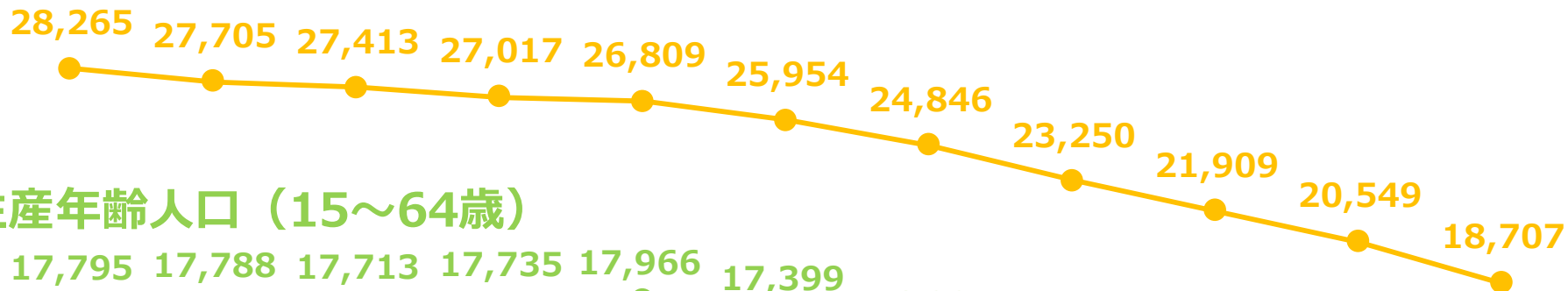


南知多町は愛知県において最も空き家率が高く、空き家の総数は一部の中規模都市よりも多くなっている。

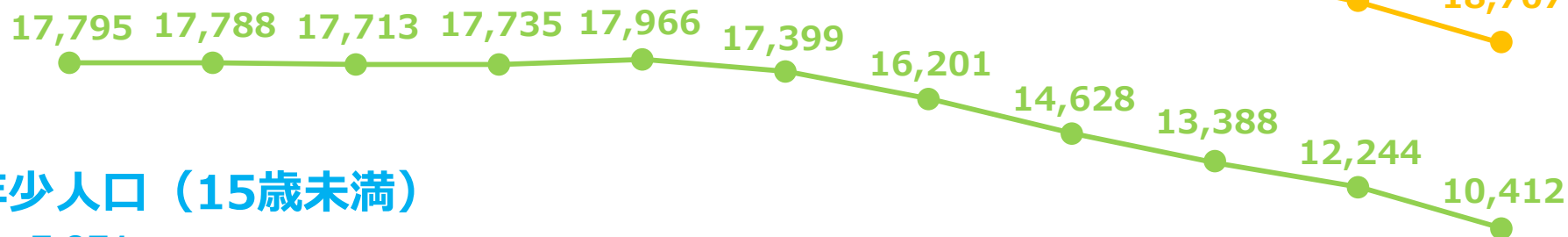
愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の人口動態

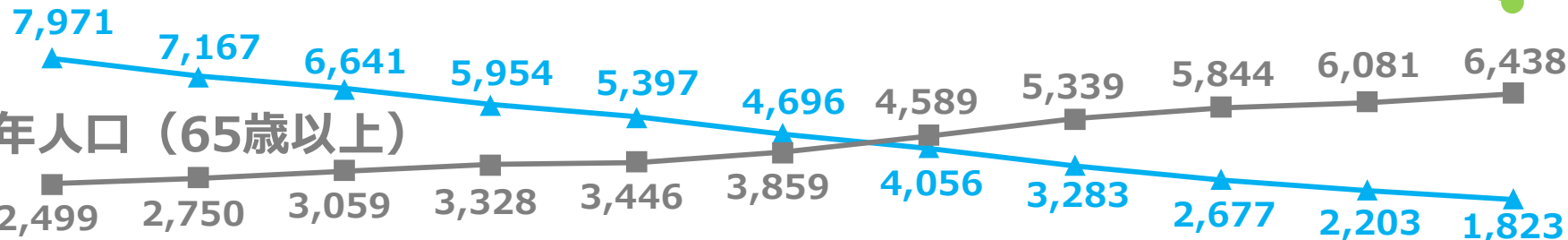
全体人口



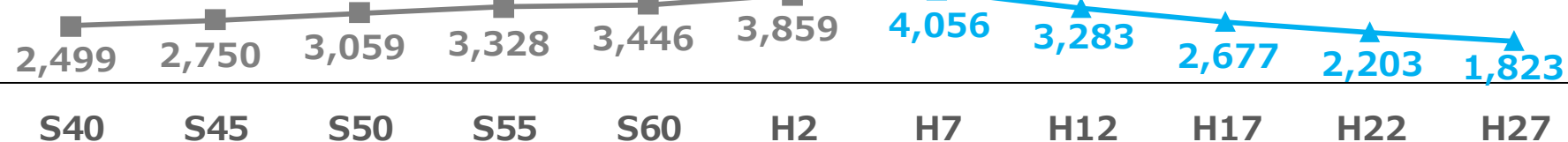
生産年齢人口（15～64歳）



年少人口（15歳未満）



老年人口（65歳以上）



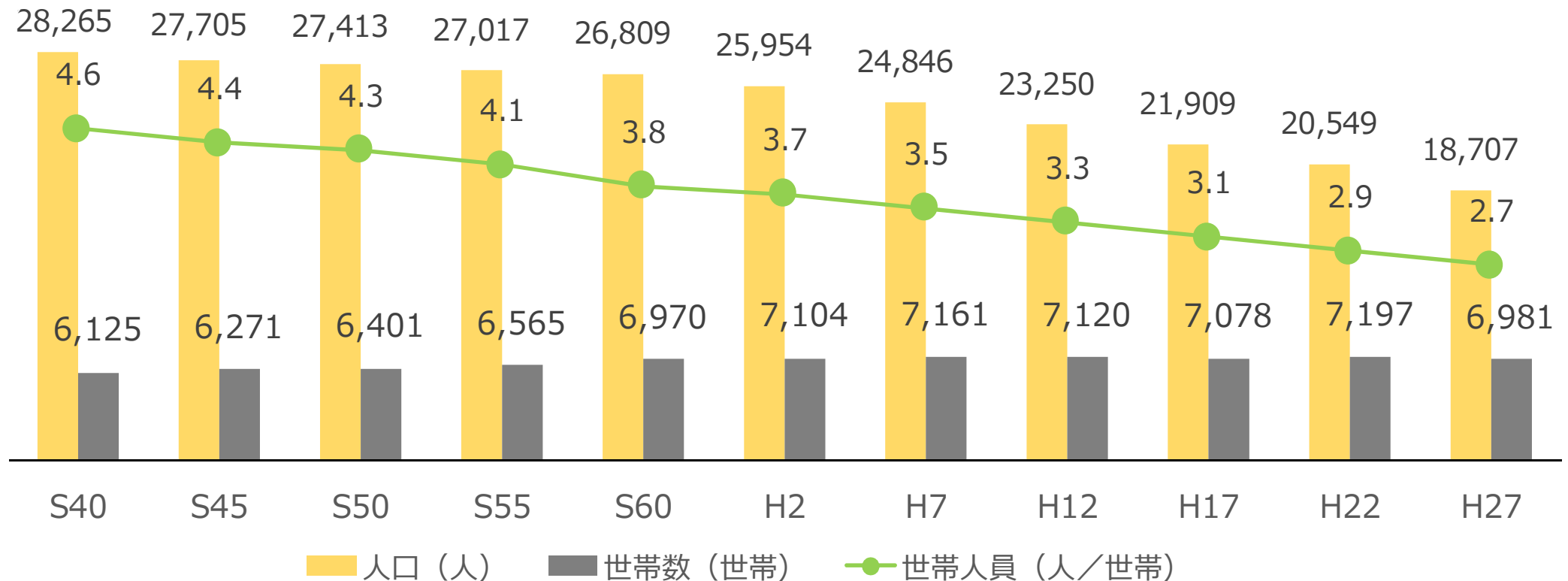
※ 国勢調査 各年10月1日現在（H22とH27については全体人口に年齢不詳の者が含まれる）

南知多町が発足した昭和36年から現在まで60年間一貫して人口が減少しており、少子高齢化も同時に進行している。

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の人口と世帯数の推移

人口・世帯数の推移

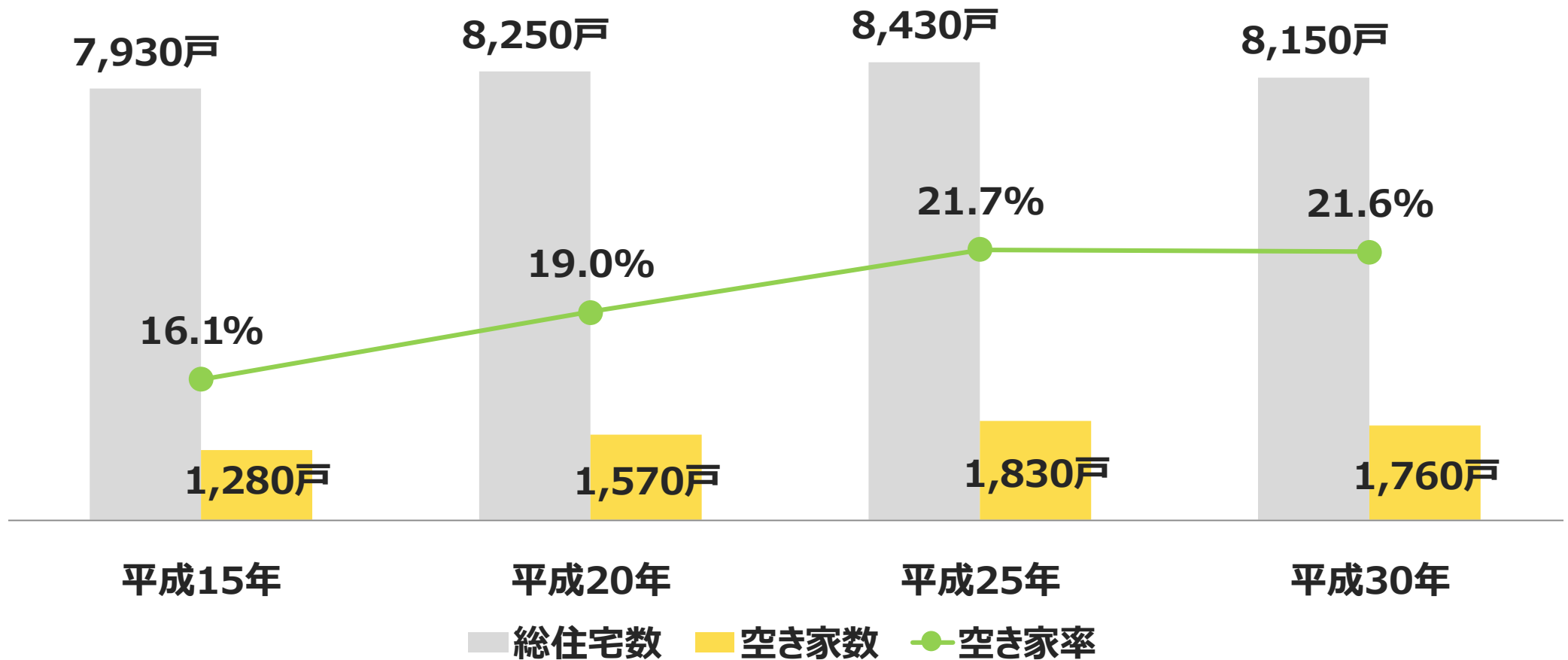


※ 国勢調査 各年10月1日現在（H22とH27については全体人口に年齢不詳の者が含まれる）

人口と世帯人員が一貫して減少しているのに対し、世帯数が平成22年まで増加している（単独世帯の増加が影響？）

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の「空き家」の推移



※ 住宅土地統計調査 各年10月1日現在

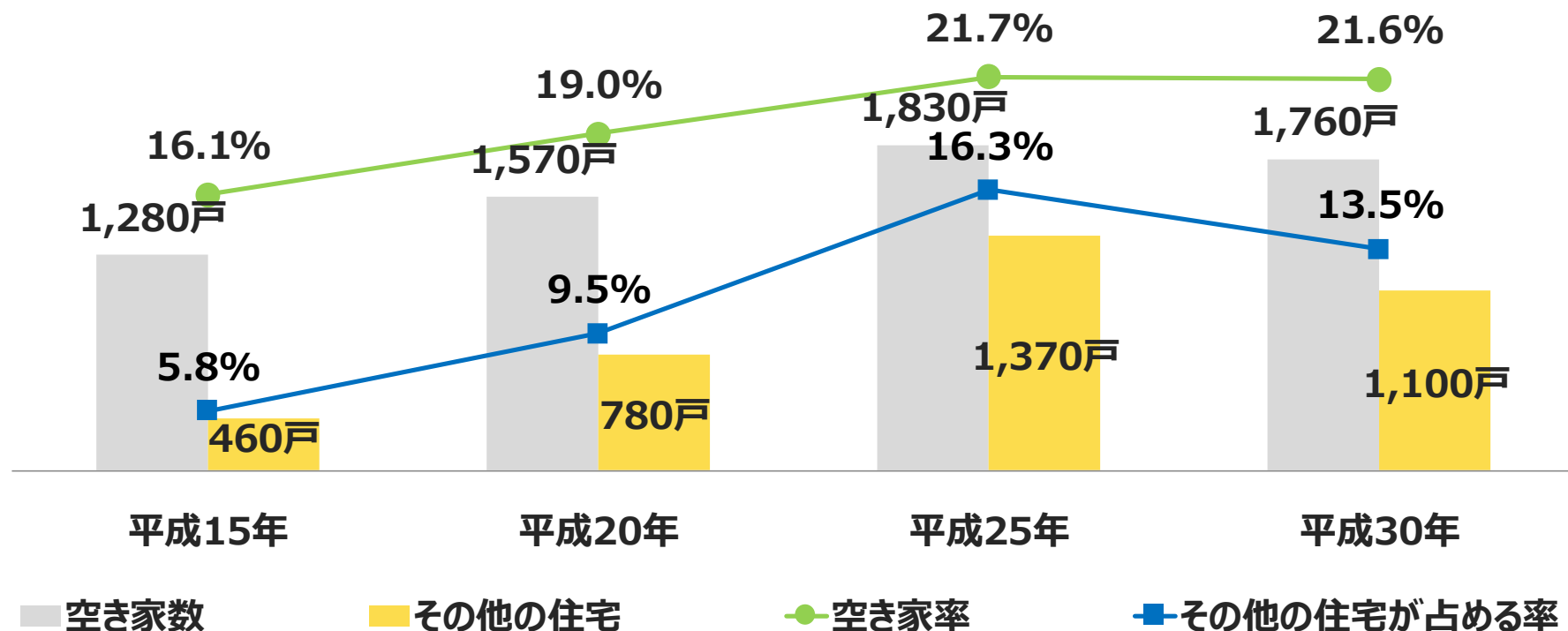
平成25年まで住宅総数、空き家数、空き家率が増加したが
平成30年に住宅総数と空き家数が減少（空き家率は微減）

南知多町の「その他の住宅」の推移



空き家数＝二次的住宅（別荘等）＋賃貸用の住宅＋売却用の住宅＋その他の住宅

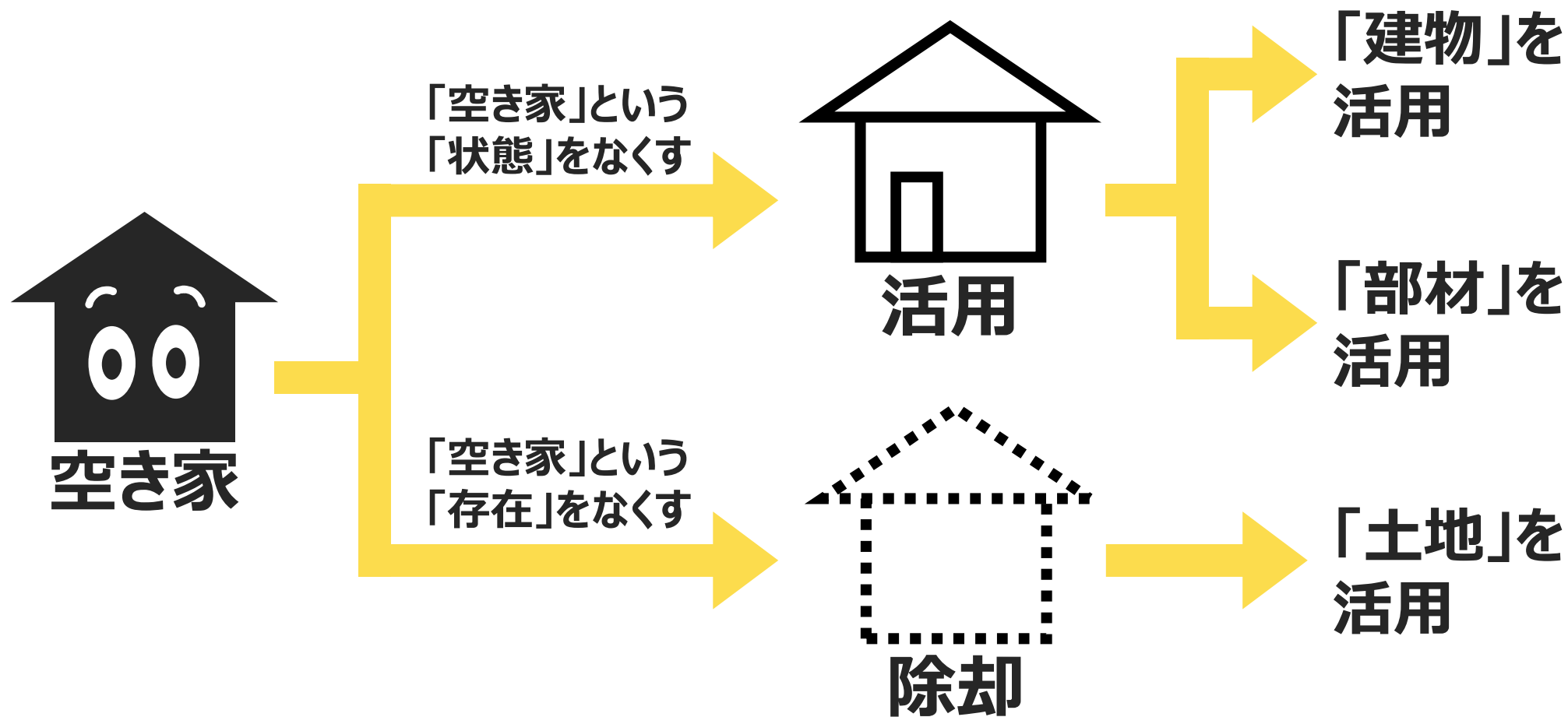
この内、まったく利用されていない住宅を含むのは「その他の住宅」



※ 住宅土地統計調査 各年10月1日現在

空き家数の増加にあわせ平成25年まで「その他の住宅」が増加したが平成30年に減少に転じた（空き家対策の効果）

空き家対策の基本的な考え方



空き家対策の基本的な考え方は、「空き家」という「状態」
または「存在」をなくすことで、「資源の活用」につなげること。

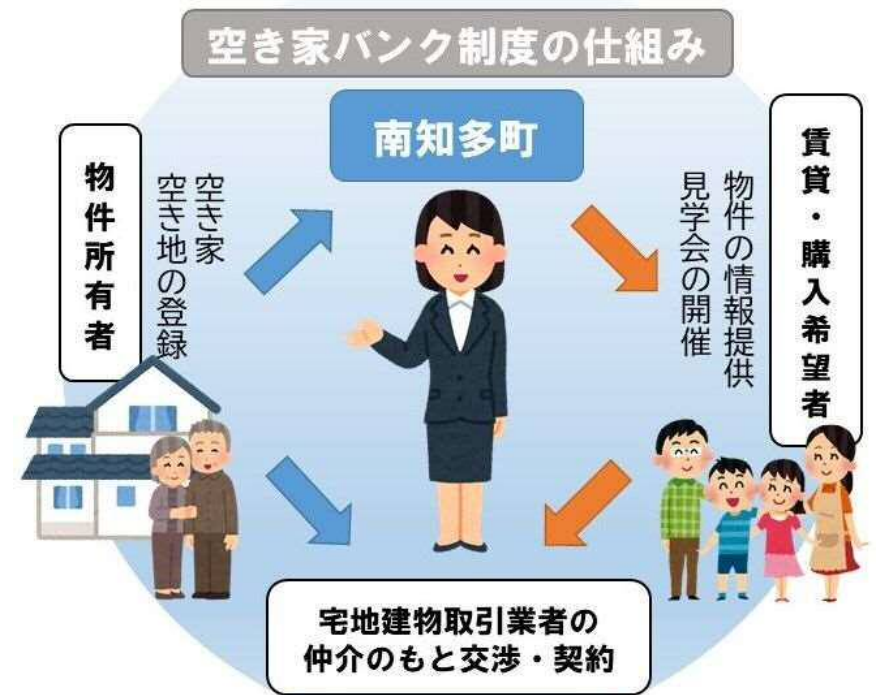
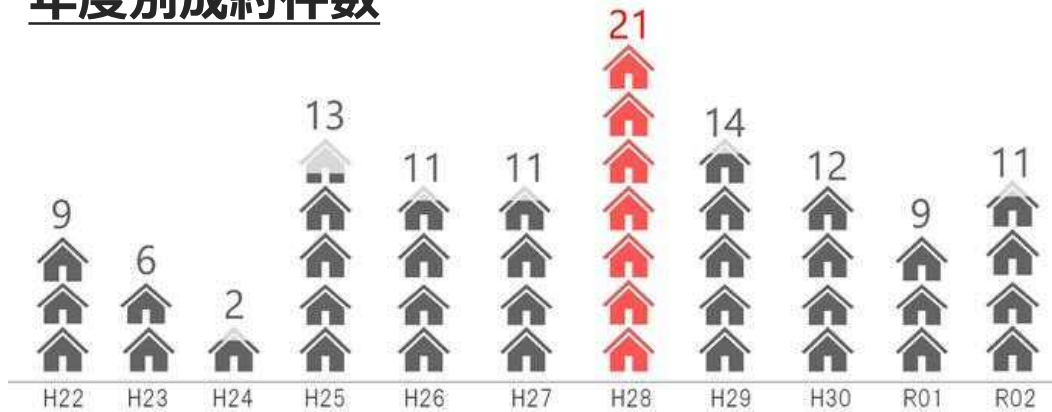
南知多町の空き家対策① 空き家バンク制度



現在の位置: [トップページ](#) > 南知多町空き家バンク



年度別成約件数



成約累計119件
(平成21年～令和2年度)

南知多町は、早い段階から空き家対策を移住定住施策を連携させて「空き家バンク制度」により空き家の利用を促進。

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の空き家対策② 空き家バンク制度と連動した各種支援制度

空き家バンクへ登録した所有者	
 登録促進補助	
空き家の清掃、荷物撤去費	
5万円	
移住者	物件の所有者または移住者
 改修費補助	 空き家対策 総合支援事業補助
対象経費の 2分の1	対象経費の 3分の2
10万円まで	30万円まで
移住者	
 中古住宅 購入費補助	 新築費補助
中古住宅の 購入費用	新築費用
30万円まで	30万円まで

『移住定住』を応援!! 住宅ローン【フラット35】で安く借りて家を買えます

地方公共団体と機構が連携

【フラット35】 子育て支援型・地域活性化型

【フラット35】
の借入金利から
年[▲]0.25%

空き家バンク制度補助金と住宅ローン【フラット35】をセット利用で【フラット35】の借入金が一定期間引き下げられます。

金利引き下げ期間	金利引き下げ幅
当初5年間	【フラット35】の借入金利から年-0.25%

【対象者】

- 空き家バンク登録物件に実際に居住された方
- 空き家バンク登録所有者

空き家バンク制度と連動し、空き家の活用を促進するための各種支援事業を実施。

南知多町の空き家対策③ 南知多町空家等の適正な管理に関する条例



安全性の低下



公衆衛生の悪化

空き家の増加にともない管理不全な空き家も増加



景観の阻害



その他（防犯性の低下など）

出典：愛知県建築局公共建築部住宅計画課「空き家問題とは」 <https://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/about.html>
(2021年5月12日にアクセス) より図を引用して作成

**空家特措法の施行に先立ち、平成26年4月1日より
「南知多町空家等の適正な管理に関する条例」を施行。**

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の空き家対策④ 危険な空き家を除却するための補助制度



除却前



除却後

補助対象：特定空き家等として町より指導を受けており、危険度及び緊急度が高いもの。

補助金の額：除却費の**5分の4**かつ上限**80万円**（国費1/2、県費1/4、町費1/4）

**空家特措法で「特定空き家等」と呼ばれる、危険な状態にある
空き家の除却に対し、補助制度を実施。**

引き続き同様の空き家対策を継続すれば…

空き家問題を 解決できる?!

といたいところですが…

- 1 経年劣化、台風、蟻害などの影響を受け
空き家の老朽化が年々進行している
- 2 単身高齢世帯の増加により居住時から
住宅の老朽化が進行している
- 3 補助金のため管理を放棄する人が増加

**空き家対策を実施してきたが現状では管理不全な状態の
空き家が年々増加している（特定空家等の累計136件）**

1 相続登記がされておらず調査が難航

相続人が複数存在することで、指導する相手を探し当てるのが困難。

2 複数の相続人間の調整

親族間の不和により、合意形成が図れない場合がある。

3 相続放棄により所有者等が不在

現状では、「相続財産管理人」の申し立てにかかる費用を負担することになる。

4 行政代執行の費用回収の見込みがない

公費を投入するため、費用を回収できない場合は、住民訴訟の対象になりうる。

**特定空家等に対して法と条例に基づく指導等を実施する際に
複雑な事務を要することが多く、作業が難航することが多い。**

南知多町の空き家対策の現状の問題点③ 所有者の義務

職務上、空き家の近隣の方からも所有者からもお叱りを受けています…

⌘ 行政でなんとかしろよ!!

⌘ お前ら税金で食ってんだろ!!

⌘ こっちも大変だから支援しろよ!!



気持ちは痛いほどわかりますが、空き家は個人の財産である
以上“所有者の義務”が消えることはありません

行政にも空き家対策を行う責務があるが、管理する義務が
所有者にある以上、行政が全て対応することはできない。

1 人口減少と高齢化の進行

「空き家予備軍」である単身高齢世帯は今後も増加。

2 親世代の住宅を子どもが引き継がない

現状でも新築住宅に対するニーズが高く、親世代の住宅が空き家になる。

3 問題のある物件は市場性が乏しい

住宅の質や立地に問題を抱えているからこそ、空き家として放置される。

4 放置することに対するペナルティが乏しい

そのまま放置した方が固定資産税の「住宅特例」が適応される。

空き家問題の本質的な課題を解決できなければ、既存の「対処療法」を継続することで行政コストは増加し続ける。

様々な問題点はあるけれど…

そもそも空き家対策 を継続できるのか？

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

南知多町の空き家対策における今後の問題点① 今後の空き家数の推移

総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション

<シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準に戻る>



<シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準で継続>



■ 空き家数 (左目盛) ■ 総住宅数 (左目盛) — 空き家率 (右目盛)

出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

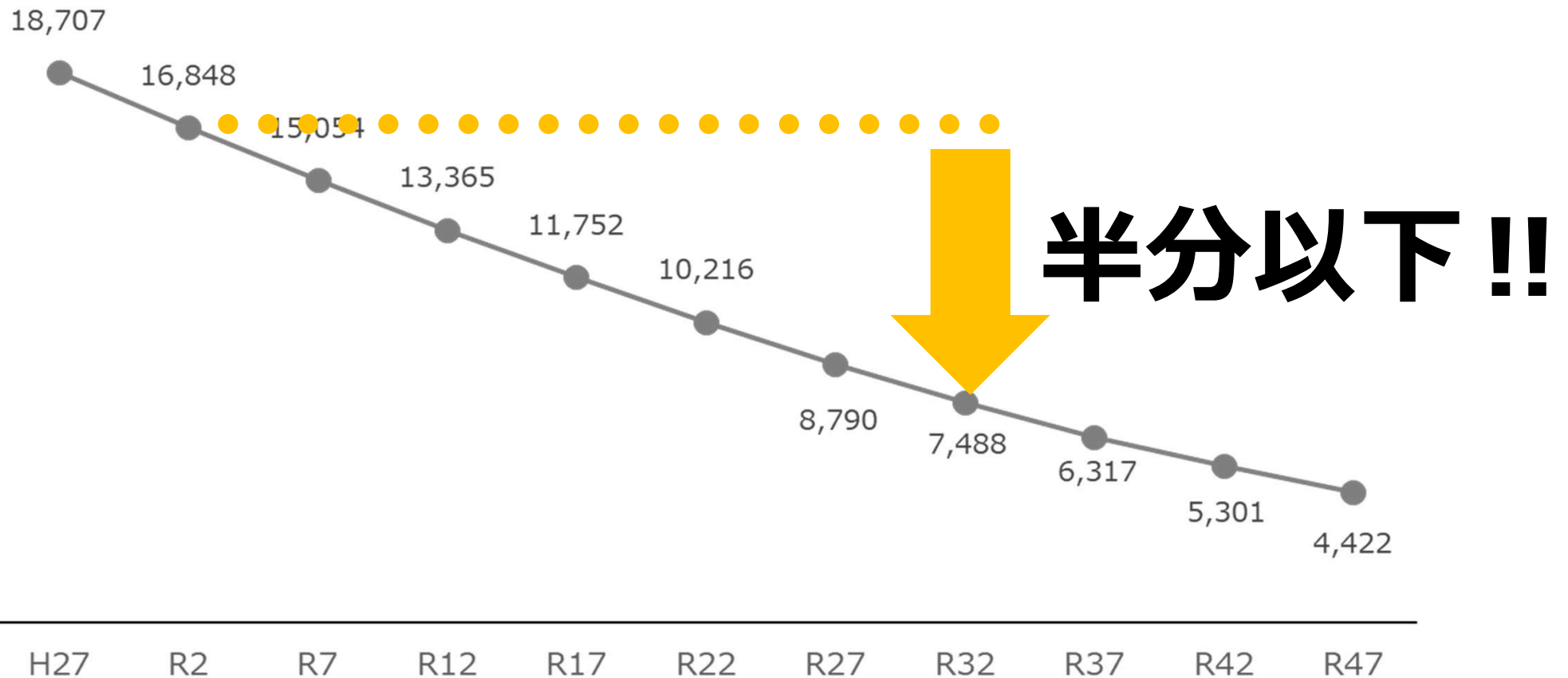
出典：株式会社野村総合研究所「2040年の住宅市場と課題～長期的展望と新型コロナウイルスによる短期的影響の分析～」(2020年6月9日)

<https://www.nri.com/jp/knowledge/report/1st/2020/cc/mediaforum/forum287> (2021年5月12日にアクセス), 資料p.21より図を引用

空家等対策の推進に関する特別措置法施行後の空き家の除却率が維持されても空き家数は増加する見通し。

愛知県内で空き家率No.1だから「空き家で喜ぶ人を増やして空き家で悲しむ人をなくす!!」

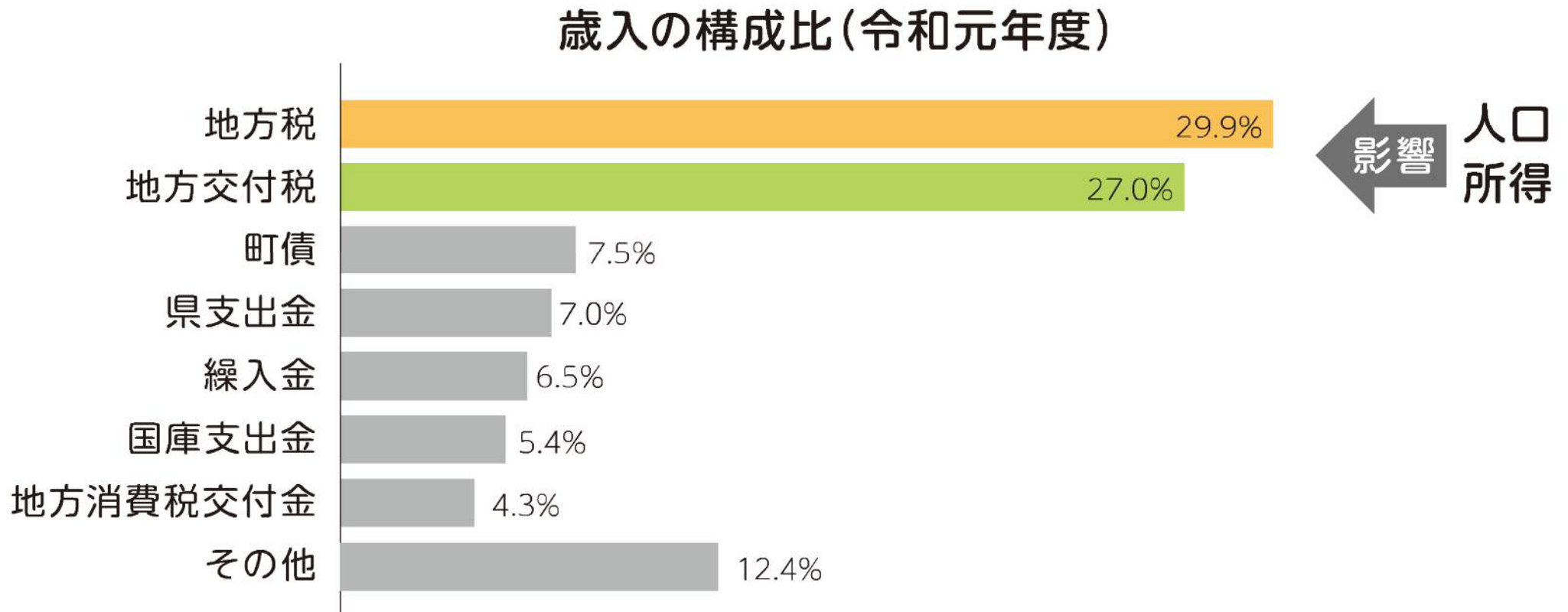
南知多町の空き家対策における今後の問題点② 将来人口予測



推計人口：国立社会保障・人口問題研究所推計結果に準拠して推計

**30年後には、現状の半分以下の人口になる予測
(R2 国勢調査の結果を使用すると更に減少する見通し)**

南知多町の空き家対策における今後の問題点③ 財政状況の悪化



地方税も地方交付税も人口や所得の影響を受けるため、
今後も人口減少が続くことで財政状況が更に悪化する。

南知多町の空き家対策における今後の問題点④ 社会課題の増加



空き家対策以外にも社会課題は増加の一途を続けており
現状の予算規模を維持しても解決することは極めて困難。

今後も行政は現行の空き家対策を維持できるのか？

人口減少

財政悪化

事業費削減

職員数削減

予算規模の縮小により、事業費の削減だけでなく、職員数も削減することになるため、空き家対策の維持が困難になる。

このままでは空き家問題を解決することができない…

**では、私たち自治体
に何ができるのか？**

これまでとは発想を変えて可能性を探求するしかない！

予算 ない

使わない

民間で課題解決

稼ぐ

ふるさと納税等

予算がないなら「使わずに課題解決できる方法を探す」か
「予算を稼ぐ」しかない！！

どうしたら民間ベースで課題解決が進むのか？



行政

課題



民間

ビジネスチャンス

(例)



飲酒運転



ノンアルコール
ビール

行政と民間（個人・企業等）にとってお互いの利益になる
仕組みを共に創ることができれば課題を解決できる。

本業務委託で何を 求めるのか？

「南知多町空き家活用による移住定住促進事業」に込められた「問い」



行政
課題



民間

ビジネスチャンス



移住
定住

民間ベースによる
課題解決

「空き家」と「移住定住」をかけあわせることで、地域活性化につながる課題解決策を民間ベースで創造することは可能か？

本事業の目指すべき方向性

地域再生計画

空き家利活用を核とした移住定住促進プロジェクト

5-2④ 事業が先導的であると認められる理由

【自立性】

空き家について、計画期間は公費を投入するが、将来的には、利活用が民間ベースで行われ自立に向かうため、公費が減少する。また役場が運営する空き家バンク制度の職員も減少していく。まちづくり事業も移住交流プログラムの参加費徴収などにより事業費を賄い財源を確保していく。

【政策間連携】

移住者確保により、老朽化した危険な空き家の減少による空き家問題を解決し安心で安全な町とする。仕事とマッチングできた場合においては、地域の求人に対応でき、産業・観光の振興につながる。

南知多町空き家活用による 移住定住促進事業業務委託

本事業の目指すべき方向性は…

☑ 空き家問題を行政の力だけで解決することも、継続することも不可能です。

そのため、民間ベースによる自立性が求められます。

☑ 移住定住施策と連携して空き家の活用を促すためには、移住者の生活基盤を築くため、仕事のマッチング施策が必要となります。

地域再生計画

空き家利活用を核とした移住定住促進プロジェクト

5-2③ 事業の内容

- 県宅建協会を中心に専門家団体と連携し、空き家利活用セミナーの開催と、空き家所有者に専門家を派遣し、利活用のアドバイスを実施する。（県宅建協会のモデル事業として体制を整備）。
- 町空き家バンク制度の物件調査や書類作成を外部委託する。
- 空き家と仕事と地域事情をワンセットで情報発信し、マッチングを行う。
- 移住者が地域に溶け込める事業をまちづくり協議会など地域団体が実施する。
- 商工会など地域の産業団体と連携し、仕事情報を充実させる。

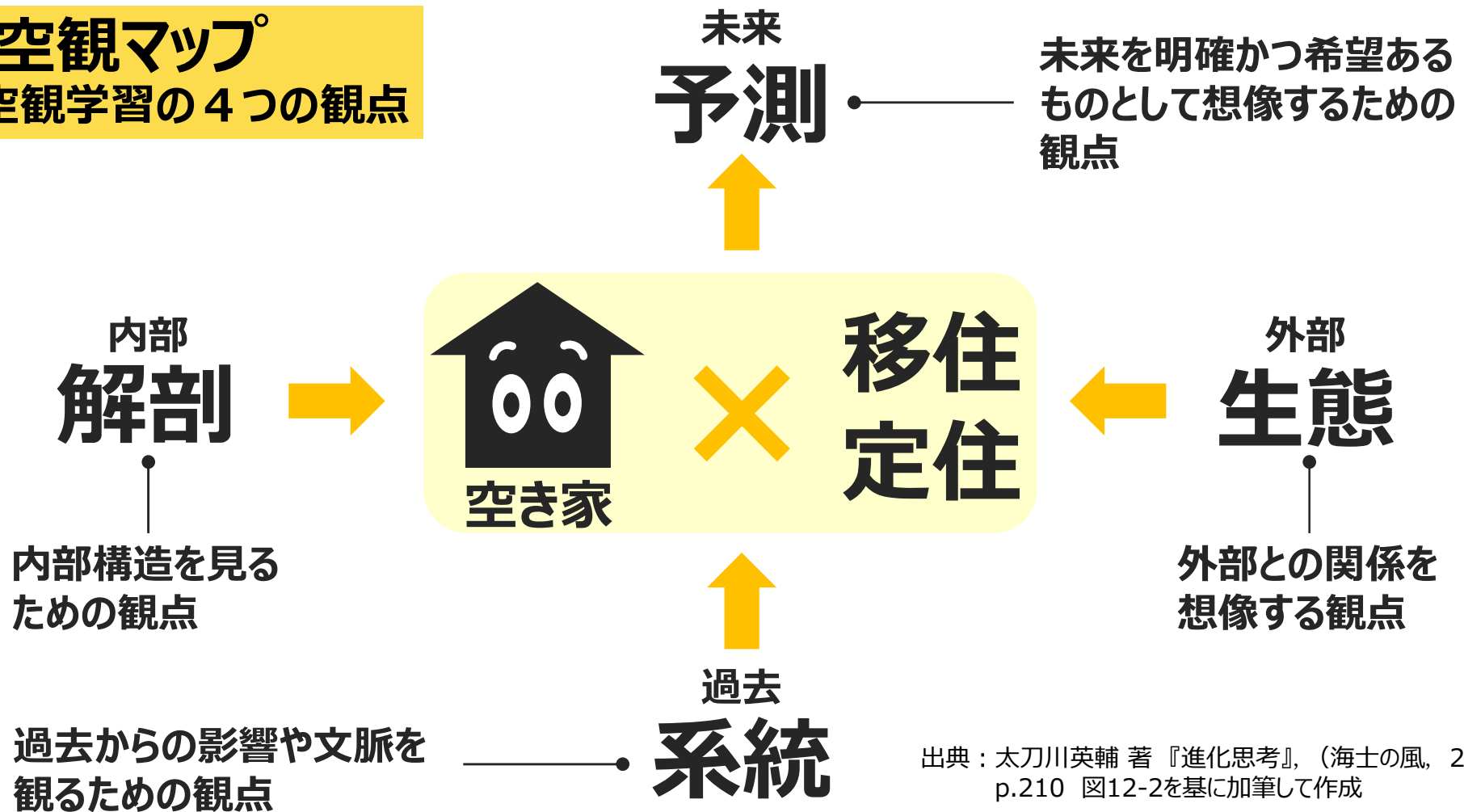
南知多町空き家活用による 移住定住促進事業業務委託

令和3年度 業務概要

- ☑ 計画準備
- ☑ 地区別空き家利活用セミナーの企画・運営
- ☑ 移住交流フェア等への出展
- ☑ 移住交流体験プログラムの企画・運営
- ☑ 令和4年度以降の事業計画案作成
- ☑ 業務報告書の作成

本事業への提案に関するポイント① 問題と課題を整理するための4つの観点

時空観マップ 時空観学習の4つの観点



出典：太刀川英輔 著『進化思考』（海土の風、2021年），p.210 図12-2を基に加筆して作成

問題と課題を整理する際は、固定観念に縛られることがないよう、時間軸と空間軸における4つの観点でとらえること。

本事業への提案に関するポイント② 「空き家」と「移住定住」の新しい関係性

「変異」と「適応」のループ

なぜ、そうあるべきなのか

適
応



変
異

どのように変化できるのか

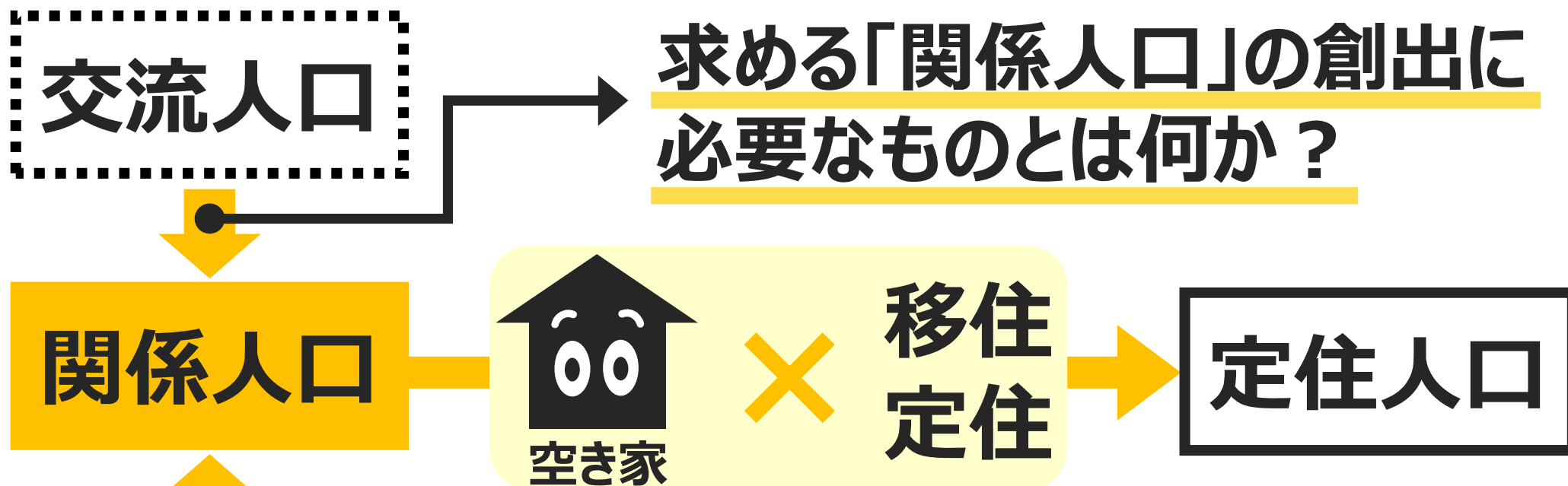
WHY

HOW

出典：太刀川英輔 著『進化思考』（海土の風、2021年），
p.55 図1-6を基に加筆して作成

「変異」と「適応」を繰り返し、「空き家」と「移住定住」の新しい関係を探求することで、効果的な解決策の提案に努めること。

本事業への提案に関するポイント③ 本町が求める「関係人口」の創出



- ①消費に関係：地域の「新たな消費」に貢献してくれる人※1
- ②労働に関係：地域に「新たな付加価値」を生み出す人※2

※1-2 出典：木下斉 著『まちづくり幻想 地域再生はなぜこれほど失敗するのか』，（SBクリエイティブ株式会社，2021年），pp.166-167より引用

地域における「消費」と「労働」に関係することで、地域経済の活性化につながる「関係人口」を創出する提案に努めること。

愛知県内で空き家率No. 1 だから

空き家で喜ぶ人を増やして
空き家で悲しむ人をなくす!!



END