

空家等利活用モデル事業について

1. モデル事業の目的

このモデル事業は、対策計画において重点プロジェクトと位置付けられているものである。

空家等を地域のコミュニティスペースやシェアオフィスに加え、空家等対策業務のアウトソーシング先であるNPO法人の事務所といった、地域の内外に関わりなく人とひとの交流を促す用途で利活用することで、市民の暮らしやすさの向上や地域コミュニティの活性化を目指すものである。

加えて、この事業を通じて、空き家バンクやマッチング支援等の空家等の利活用に資する仕組みを構築するとともに、空家等の利活用を通じて地域の活性化を目指す他の地域への波及を図るものである。

2. モデル事業の構成

このモデル事業は、市・所有者・NPOの3者が相互に連携し、10年間をひとつの期間として協力しながら取り組む。3者による契約を締結し、「三方よし」の考えの下、市・所有者・NPOが過度の負担を負うことなく役割分担することで、3者にとって有益なものとなる。

3. モデル事業のこれまでの取り組み

平成30年度から取り組んでいるが、その経過は対象物件で大きく2つに分けられる。

①A邸（令和2年6月事業断念）

【概要】

モデル事業の最初の物件として、縷地先にあるA氏が所有する空き家を対象に事業の取り組みを始めた。

令和元年度に交渉を重ね、前向きな回答をいただけたことから、改修工事に向けたワークショップの開催等の取り組みを続けてきたが、令和2年2月に所有者から事業の協力について断りがあり、令和2年6月（主な理由は下記のとおり）に交渉が決裂し、正式に事業継続を断念するに至った。

【理由】

- ・私費負担（外構工事費等）が多く、金融機関から借り入れた場合に返済が苦しくなる。
- ・所有者が望まない形（子育て施設等の用途）で施設が使用される危険がある。
- ・市の事業期間終了後（10年後）のテナント等の運営で十分な収益が見込めるのかという不安

②B邸（令和3年7月事業断念）

【概要】

A邸での事業断念を受け物件選定をやり直し、事業協力に向けた所有者との交渉を開始し、令和3年2月に市・所有者・NPOの3者での改修工事に向けた覚書を締結した。

協定締結後、改修工事に向けた取り組みを進めながら、諸課題の確認作業を行う中で、モデル事業の構想を揺るがす諸課題が明らかになったことから、市としてこれ以上の事業継続は困難と判断し、所有者に対して事業を断念せざるを得ない旨を申し入れ、モデル事業を断念することとした。

【諸課題】

- ・所有者に代わって市が改修工事を行うことで、所得税の課税対象とみなされる懸念。
- ・市街化調整区域に位置しており、現在の住宅用途から別の用途で使用するためには都市計画法に基づく用途変更の許可を得る必要があるが、滋賀県との協議において、「不特定多数の者が使用する施設ということで、属人性の観点から市街化調整区域において認められる用途ではない」との見解が示された。
- ・B邸は土砂災害防止法による土砂災害警戒区域に位置しており、静岡県熱海市の土石流災害をはじめとした自然災害が激化する今日にあって、不特定多数の集客を行政が積極的に行うべきではない状況が生じた。
- ・B邸は「線引き前住宅(都市計画法に基づく区域区分の指定前から住宅として使われている建物)」であり、住宅として利用する限りは、市街化調整区域にあっても所有者以外の者が許可を得ず住むことができるため、市場での流通が比較的容易である。しかし、モデル事業において用途変更を行い、線引き前住宅という用途から別の用途になった場合に、再度住宅として使用するには、住宅としての許可を得る必要があるなど、これまでのように自由に居住できなくなるという点で、モデル事業の期間終了後に新たな空き家を生む恐れ。

4. 今後の方針

2件続けて、モデル事業を継続することができなくなったことから、同じ構想での取組は困難と考えます。令和4年度には空家等の現況調査を実施する予定であり、特定空家等が新たに増える懸念もあるなど、空家等の適正管理にもますます注力しなければならないことも踏まえ、空き家対策計画の見直しにおいて慎重に検討を行っていく必要があると考えております。