

# 国の主な支援制度・事業

---



## 1. 実態把握

## 2. 活用と除却

## 3. 予防

## 4. 法令による措置

# 1. 実態把握

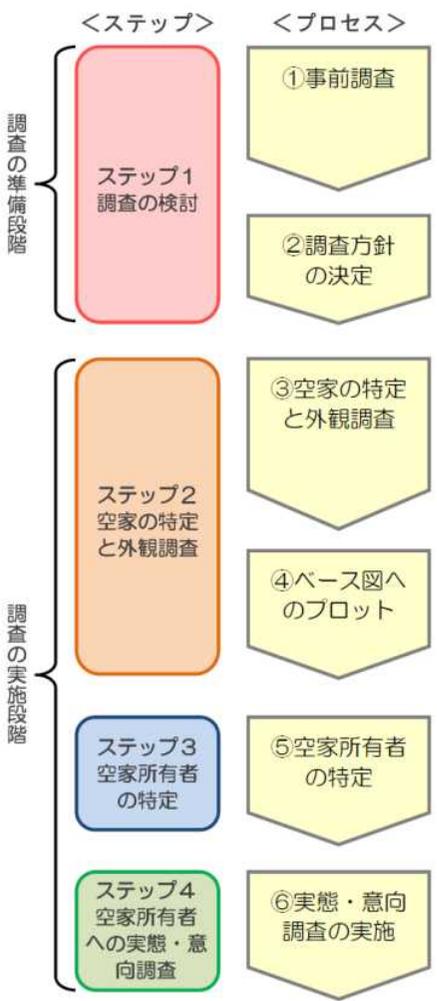
---

# ①まずは実態把握を

○ 対策が必要な空き家の実態やボリュームがわからなければ、手の出しようがない。

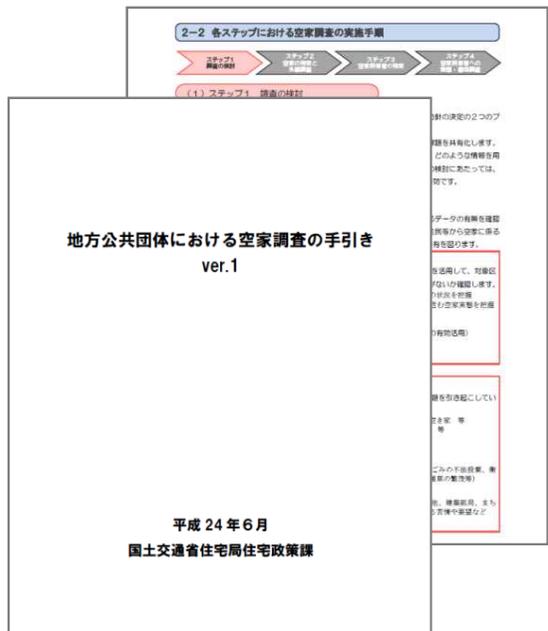
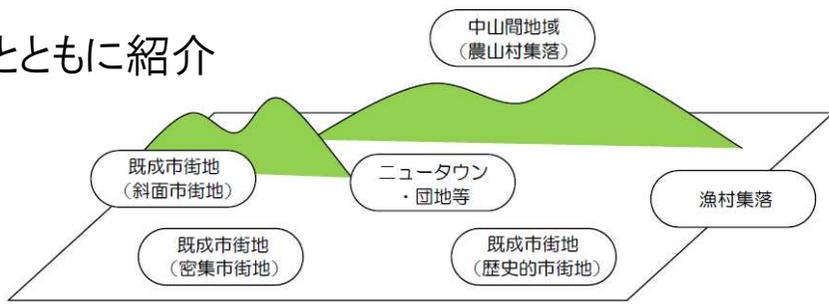
## ■地方公共団体向け空家調査の手引きver.1(平成24年6月国土交通省住宅局住宅政策課)

地方公共団体が、取り組みの前段で、また、取り組みの過程で必要となる空家実態調査を、円滑かつ効率的に実施できるよう、事例をもとに、調査の手順や方法をとりとまとめたもの。



### 【手引きの特徴等】

- ・手引きにおける空家調査のパターン分けと地方公共団体種別との関係整理
- ・標準的な空き家調査実施ステップ、各ステップにおける具体的な手順を整理
- ・具体の事例とともに紹介



### 手引きの構成

- はじめに
- 1 手引書の目的と位置づけ
  - 2 本手引書における空家の定義
- #### 第1章 空家調査のパターン
- 1-1 空家調査の目的に応じたパターン
  - 1-2 空家調査の方法

- #### 第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント
- 2-1 空家調査の進め方
  - 2-2 各ステップにおける空家調査の実施手順
- #### 第3章 空家調査実施事例
- 1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実施例
  - 2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実施例
  - 3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実施例

標準的な実施手順(例)

# ①まずは実態把握を

## ■空き家実態調査への社会資本整備総合交付金の活用

空き家実態調査については、住宅地区改良事業等計画基礎調査事業又は住宅・建築物安全ストック形成事業の要件に該当するものは、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となり、これらの要件に該当しないものは、社会資本整備総合交付金の効果促進事業・提案事業の対象となる。

### 1. 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

#### ①整備プログラム策定

- ・住宅市街地の整備・誘導計画の策定及びその策定の基礎として必要となる現況の調査を行う。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(1,794千円/ha以下)。
- ・例えば、建築行政の適切な実施により所有者等が不良住宅等を除却することで住環境の整備を図ることが合理的であると判断される場合は、必ずしも事業の実施を要しない。
- ・市区町村全域であっても対象とすることが可能。

#### ②計画基礎調査

- ・住宅地区改良事業等の実施を検討している地区について、必要となる現況の調査を行う。
- ・市区町村が実施。補助率1/2(2,050千円/ha以下)。

### 2. 住宅・建築物安全ストック形成事業

- ・震災時に建築物の倒壊による道路閉塞が生じる恐れの有無等を判断する際に必要となる現況の調査。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。

### 3. 効果促進事業・提案事業

- ・社会資本整備総合交付金の基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業。
- ・都道府県・市町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。全体事業費の20/100以内。

# ①まずは実態把握を

## ■射水市空き家実態調査(富山県)

記入例

### ○調査範囲

- ・市全域(別途調査済の区域を除く)

### ○調査内容

- ・空き家の位置調査(H23;市全域)
- ・空き家の概要調査(H24;市全域)
- ・空き家持主の意向調査(H24;全所有者)
- ・空き家の老朽度調査(H24;一部地域)

### ○調査期間

- ・平成23年度～平成24年度

### ○実施手法

- ・空き家の位置調査:自治会(27団体)へ調査を委託
- ・空き家の概要調査:市及びコンサル
- ・空き家持ち主の意向調査:コンサル及び大学生
- ・空き家の老朽度調査:コンサル及び大学生

### ○総事業費

- ・約8.6百万円(うち国費 約4.3百万円)(見込み)

※社会資本整備総合交付金(効果促進事業)を活用

射水市空き家実態調査票 (住宅地図とあわせて提出してください)

1 建物所在地	射水市 戸破1511番地 (別紙の住宅地図の該当する建物を朱書きで囲んでください)			
2 建物の主目的	①住宅 ②店舗兼住宅 ③店舗 ④事務所 ⑤工場 ⑥倉庫 ⑦その他 (③～⑦は床面積50㎡以上の建物が対象です)			
3 建物の主構造	①木造 ②鉄筋コンクリート ③鉄骨 ④その他 ( )			
4 建物階数	①1階建 ②2階建 ③3階建 ④4階建以上			
5 建物の損耗状況	①そのまま使用可 ②若干修繕要 ③かなり修繕要 ④腐朽して危険			
6 敷地内駐車場	①車庫あり (2台) ②駐車スペースあり ( )台 ③駐車スペースなし			
7 敷地と道路との関係	①1面道路 ②2面道路 ③3面道路 ④4面道路 ⑤導入路あり			
8 主建物以外に敷地内にあるもの	①なし ②作業小屋 ③倉庫 ④畑 ⑤その他 ( )			
9 現在の管理人	①直前の居住者 ②親戚縁者 ③近所の友人・知人 ④地主 ⑤その他 (不動産業者)			
10 空き家となった時期	①1年以内 ②2～3年前 ③4～5年前 ④6～9年前 ⑤10年以上 ⑥不明			
11 空き家となった経緯 (分かる範囲で記入をお願いします。)	①転職による移転 } ①～⑥と答えた方の現在の住所 ②転勤による移転 } ③他所の住宅を新築・購入 } ①) 市内 (二〇) 町 ④他所の借家へ転居 } 1081番地 ⑤他所の親族宅へ同居 } 2) 市外 ( ) 県 ⑥病院、老人ホーム等へ転居 } ( ) 市 ⑦死去 } ⑧不明 } 3) 不明 ⑨その他 ( ) }			

※建物の詳細な所在地が分からない場合は、「1 建物所在地」の記入欄に㊸や㊹等の記号を記入し、それと同じ記号を住宅地図上にも記入してください。

\*市役所記入欄

自治会名	分類番号

## 2. 活用と除却

---

# 1) 国土交通省関連

---

# 空き家の有効活用等に関連する支援制度

制 度		活用	除却	ハード	ソフト	
地方公共団体向け	社会資本整備総合交付金	①空き家再生等推進事業	●	●	●	
		②街なみ環境整備事業	●	●	●	●
		③既存建造物活用事業(都市再生整備計画事業)	●		●	●
		④暮らし・にぎわい再生事業(空きビル再生支援)	●		●	
		⑤住宅市街地総合整備事業(拠点開発型、街なか居住再生型)	●		●	
		⑥住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)		●	●	
		⑦優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)	●		●	
		⑧借上公営住宅制度	●		●	●
		⑨地域優良賃貸住宅制度	●		●	●
		⑩小規模住宅地区改良事業		●	●	
		⑪効果促進事業・提案事業	●	●	●	●
民間向け	その他の補助金	①集落活性化推進事業	●		●	●
		②民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	●		●	
		③空き家等活用推進事業(長期優良住宅等推進環境整備事業)	●			●
その他の施策		①高齢者等の住み替え支援事業	●			●
		②空家住宅情報サイト	●			●

# 空き家の活用に関連する制度の概要①

	空き家再生等推進事業 (活用事業タイプ)	街なみ環境整備事業	既存建造物活用事業 (都市再生整備計画事業)	暮らし・にぎわい再生事業 (空きビル再生支援)
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する宿泊施設等の用途に供するため、改築等を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の整備改善を必要とする区域で、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力し良好な居住環境の整備の実施を支援する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生整備計画事業の交付対象事業の1つである既存建造物活用事業により、既存の建築物を活用して行う一定の要件を満たす施設整備の実施が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の再生を図るため既存建築物を都市機能導入施設として再生することにより中心市街地に不足している都市機能の集積を推進する</li> </ul>
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国(H25年度までの措置)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した住宅が多い地区／地域固有の景観を守り、育てたい地区／街に新たな魅力を加えたい地区等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村が作成した都市再生整備計画の区域内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区</li> </ul>
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用</li> <li>・空き家住宅等の取得費</li> <li>・移転や増改築等に要する費用</li> <li>・空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区防災施設、生活環境施設(集会所等)等への活用や、景観重要建造物等への活用整備費</li> <li>・住宅等修景の外観に係る修景整備費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交付対象事業である地域生活基盤施設、高質空間形成施設及び高次都市施設における各施設を既存の建築物を活用して整備する事業に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象施設:認定基本計画に位置付けられた都市機能導入施設(公益施設を含むもの)</li> <li>・施設要件:地階を除く階数が3階以上、耐火・準耐火建築物等</li> </ul>
補助率	<ul style="list-style-type: none"> <li>【直接補助】 交付率1/2</li> <li>【間接補助】 交付率1/3 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【直接補助】 交付率1/2</li> <li>【間接補助】 交付率1/3 等</li> </ul>	概ね4割	<ul style="list-style-type: none"> <li>【直接補助】 交付率1/3</li> <li>【間接補助】 交付率1/3 等</li> </ul>

# 空き家の活用に関連する制度の概要②

	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型、街なか居住再生型)	優良建築物等整備事業 (既存ストック再生型)	借上公営住宅制度	地域優良賃貸住宅制度
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口が減少している等一定の要件を満たす中心市街地や郊外開発市街地において、空き家を集会所等に活用するための支援「空き家等活用」などがある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽マンション等の既存の建築ストックについて、バリアフリー改修・省エネ改修等現在の居住ニーズに合ったストックの再生を支援する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体が、民間事業者等が所有している空き家を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対して供給する場合に、住宅の改良費用や家賃の減額に対する助成を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等が所有している空き家について、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅として供給する場合に、住宅の改良費用や家賃の減額に対する助成を行う</li> </ul>
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>街なか居住再生型の重点整備地区内</li> <li>拠点開発型の重点整備地区内で人口が減少している等一定の要件を満たす区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、地方拠点都市地域、一定要件を満たす中心市街地活性化基本計画区域等</li> </ul>	-	-
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>未使用の空き家等を交流施設等の地域コミュニティの維持・再生に活用する際の取得、移転、増築、改築、改修等への費用</li> <li>ただし、建物を10年以上活用するものに限る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区面積が300㎡以上</li> <li>耐火建築物・準耐火建築物</li> <li>10戸以上の住宅を改修、または区分所有者数が10名以上 等</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>借り上げる住宅における共用部分等の改良費用の2/3</li> <li>家賃低廉化に係る費用(近傍同種の住宅の家賃の額と入居者負担基準額の差額)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等が所有している住宅における共用部分等の改良費用</li> <li>家賃低廉化に係る費用(家賃と入居者負担額の差額) ※対象入居者は一定以下の収入である高齢者世帯、障害者等世帯等に限る。</li> </ol>
補助率	<p>【直接補助】 交付率1/3 【間接補助】 交付率1/3 等</p>	<p>【間接補助】 交付率1/3 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>国:概ね45%、地方公共団体:概ね55%</li> <li>国:50%、地方公共団体:50%</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①② 国:概ね45%、地方公共団体:概ね55%</li> </ol>

# 空き家の活用に関連する制度の概要③

	効果促進事業・提案事業	集落活性化推進事業	民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会資本整備総合交付金の基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業</li> <li>ソフト事業も対象</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存公共施設を活用し、公益サービスの集約化施設、産業の活性化又は地域間交流の促進に資する施設への整備を支援することにより、地方における集落の活性化を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の民間賃貸住宅の質の向上を図り、空き家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築する</li> </ul>
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会資本整備総合交付金の策定区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>過疎、山村、半島、離島、豪雪の各法指定地域</li> <li>事業主体：市町村又はまちづくりを目的とする特定非営利活動法人等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住支援協議会が設立されている地方公共団体に限る</li> </ul>
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業として位置づけられた空き家活用に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村が所有する既存公共施設の改修が対象</li> <li>既存公共施設を再編し、ワンストップサービスの実現やサービスコストの低減を図る事業の実施に必要な施設の整備及び施設整備と一体的な調査等に要する経費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅の空き家に対し、バリアフリー、省エネ等に係る改修工事や共用部分の改修工事を行う場合、改修工事費用の一部を補助する</li> <li>改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者とし、10年間は住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等の管理要件の遵守などが条件</li> </ul>
補助率	<ul style="list-style-type: none"> <li>交付率1/2 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【直接補助】 補助率1/2以内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1/3(補助限度額100万円/戸)</li> </ul>

# 空き家の活用に関連する制度の概要④

	<b>空き家等活用推進事業</b> (長期優良住宅等推進環境整備事業)	<b>高齢者等の 住み替え支援事業</b>	<b>空家住宅情報サイト</b>
<b>概要</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住み替え等を推進する住民組織・NPO 等への助成を行い、長期優良住宅等を推進する環境整備のためのビジネスモデルの構築を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ 賃貸することを円滑化し、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネットサイトにより、移住や住み替えの希望者に対し、空き家等の情報提供を行っている全国各地の取り組みを紹介。</li> <li>・地方公共団体向の取り組み事例や、国の主な支援制度等を紹介。</li> </ul>
<b>補助対象等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人、任意団体等が実施する住み替え等により空き家等の再生、流通の促進に資する地域の体制を整備する事業を公募し、優れた提案に費用の一部を助成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が、高齢者世帯の所有する住宅を定期借家契約により借上げ子育て世帯等へ転貸。</li> <li>・高齢者世帯の自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することが可能。</li> <li>・空き家になってもJTIが最低家賃を保証。</li> <li>・耐震補強が借り上げの条件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国各地で提供されている空き家等の情報(空き家バンクサイト等)をひとつに集約し、希望エリア・地域のアピールポイント等から検索が可能。</li> <li>・すまいづくりまちづくりセンター連合会と国土交通省が共同で運営。</li> </ul>
<b>対象者</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO、協議会等の任意団体 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・50歳以上の世帯</li> </ul>	—
<b>補助率</b>	定額補助	—	—

# 空き家再生等推進事業

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き家建築物の活用を行う。

## ●活用事業タイプ

空き家住宅・空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る



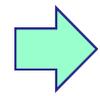
【奈良県五條市】  
町家を滞在体験型観光施設として活用



【広島県庄原市】  
三軒続きの長屋住宅を交流・展示・観光施設として活用

## ●除却事業タイプ

不良住宅・空き家住宅を除却して、防災性や防犯性を向上させる



【福井県越前町】  
老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

## ■空き家再生等推進事業の特徴

1. 「活用事業タイプ」は全国、「除却事業タイプ」は人口減少市町村において実施可能（平成25年度までの措置）
2. 社会資本整備総合交付金の基幹事業
3. 1戸・1棟から事業可能
4. 国費負担割合が1/2
5. 地方公共団体が補助する場合は民間事業も補助対象
6. 空き家等の取得費（用地費は除く）や所有者を特定するための経費も補助対象
7. 「活用事業タイプ」は、空き家住宅だけでなく、空き建築物（廃校舎や空き庁舎等）も対象

# 空き家再生等推進事業

## 活用事業タイプ

### ●対象地域

全国(平成25年度までの措置)

### ●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用 ✓空き家住宅等の取得費(用地費を除く) ✓移転や増改築等に要する費用 ✓空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費											
事業主体	地方公共団体	民間(例)※1※2										
負担割合 ( <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">  </span> が補助対象限度額)	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/2</td></tr> </table>	国費	1/2	地方公共団体	1/2	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>1/3</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/3</td></tr> <tr><td>民間</td><td>1/3</td></tr> </table>	国費	1/3	地方公共団体	1/3	民間	1/3
国費	1/2											
地方公共団体	1/2											
国費	1/3											
地方公共団体	1/3											
民間	1/3											

- ※1 補助対象限度額あり(要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額)
- ※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

■例えば、  
 空き家となっている古民家を宿泊施設や資料館等に改修して活用したり、廃校舎や空き庁舎などを交流施設等に改修して活用したりするなど、地域のニーズに応じて活用できます。

## 除却事業タイプ

### ●対象地域

過疎地域、旧産炭地域等及び過去5年間(H17国勢調査)において人口の減少が認められる市町村※3(平成25年度までの措置)

※3 市町村合併以前の旧市町村の区域を含む

### ●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓不良住宅・空き家の除却等に要する費用※4 ✓不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費													
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5												
負担割合 (除却工事費の場合 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">  </span> が補助対象限度額)	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>民間</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
地方公共団体	1/5													
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
民間	1/5													

- ※4 補助対象限度額あり((除却工事費+通損補償費)×0.8)
- ※5 国費は、地方公共団体補助の1/2

■例えば、  
 密集市街地において、老朽化して危険な不良住宅や空き家を1戸から除却し、ポケットパークを整備したり、狭隘道路においてすれ違いスペースを確保したりすることができます。

# 空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

## 対象地域

- 産炭等地域又は過疎地域
- 全国の区域(平成25年度までの間に限る)

## 対象施設

本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

## 事業内容

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

## 補助対象経費

### ➤ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用

空き家住宅等を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等

### ➤ 空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

## 国費負担率

事業主体	地方公共団体	民間(例)※1※2												
負担割合 ( <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> が補助対象限度額)	<table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td>1/2</td> </tr> <tr> <td style="background-color: cyan;">地方公共団体</td> <td>1/2</td> </tr> </table>	国費	}	1/2	地方公共団体	1/2	<table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">}</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td style="background-color: cyan;">地方公共団体</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td style="background-color: white;">民間</td> <td>1/3</td> </tr> </table>	国費	}	1/3	地方公共団体	1/3	民間	1/3
国費	}	1/2												
地方公共団体		1/2												
国費	}	1/3												
地方公共団体		1/3												
民間		1/3												

※1 補助対象限度額あり(要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額)

※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

# 空き家住宅の活用事業(広島県庄原市)

## 事業の概要

※空き家再生等推進事業(国土交通省)を活用

事業主体	市
所在地	広島県庄原市
改修前→改修後	3軒続きの長屋住宅→店舗(食事の提供・特産物販売)・貸し会場
事業費	約18百万円
事業概要	中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。



改修前



改修後



○住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成する

### 【街なみ環境整備促進区域】

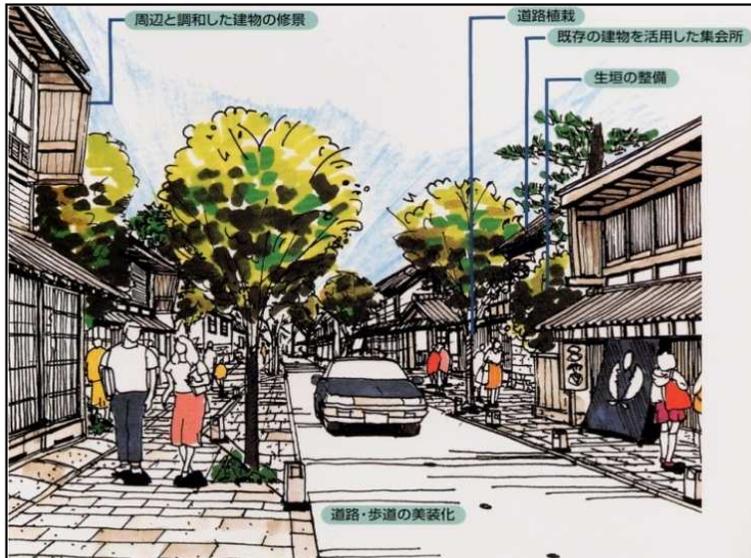
面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域

- ① 接道不良住宅\*率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上
- ② 区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域
- ③ 景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

\*接道不良住宅とは、復員4m以上の道路に接していない住宅をいう

### 【街なみ環境整備事業地区】

街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区



### 協議会の活動の助成

協議会の活動の助成 勉強会、見学会、資料収集等 (補助率：1/2)

### 街なみ景観整備の助成

住宅等の修景 (外観の修景の整備)



景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用 (修理、移設、買取等)



(補助率：1/2,1/3)

### 空家住宅等の除却

空家住宅等の除却

(補助率：1/2)



(事業前)



(事業後)

### 地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



生活環境施設の整備

(集会所、地区の景観形成のため設置する非営利的施設等)



公共施設の修景

(道路の美装化、街路灯整備等)

電線地中化



(補助率：1/2)

# 既存建造物活用事業(都市再生整備計画事業)

- 都市再生特別措置法第46条第1項の都市再生整備計画に基づく事業等(提案事業も含む)
- 平成22年度創設の**社会資本整備総合交付金の基幹事業**として位置づけ。  
(既に国土交通大臣に提出された都市再生整備計画については、当該交付期間内は「特定計画」として、新たに社会資本総合整備計画を作成し提出することなく新交付金の交付が可能。)

## 社会資本総合整備計画の作成

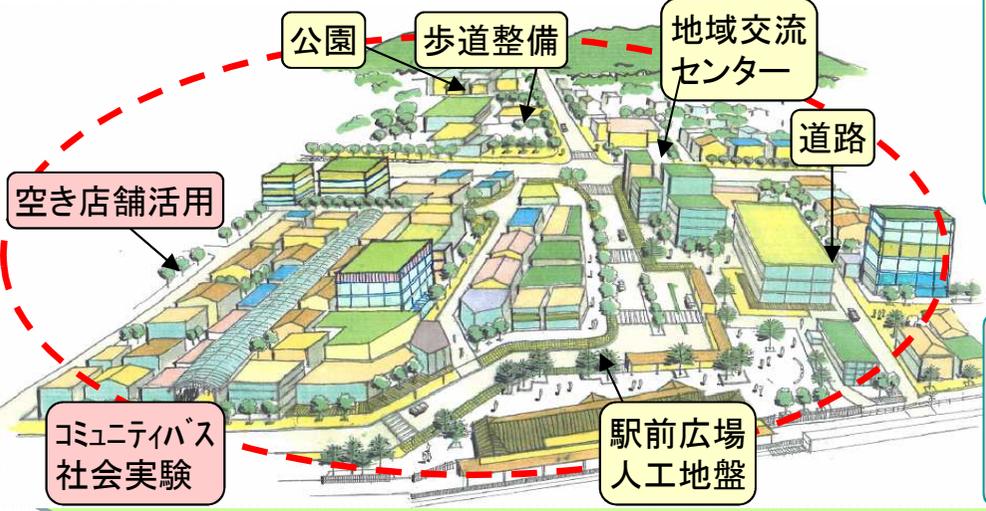
他の基幹事業を適宜組み合わせ、また必要に応じて一体的に実施する関連事業を組み合わせることにより、効果的なまちづくりを実施。

### 基幹事業

#### ○都市再生整備計画事業(従来のまちづくり交付金事業)

基礎額となる国費は従来のまちづくり交付金の国費率計算と同様。(概ね4割)

市町村は**都市再生整備計画**作成、提出  
(事前評価+公表)



道路、公園、河川、下水道、地域交流センター、高質空間形成施設、既存建造物活用事業等

(提案事業)  
コミュニティバスの社会実験等のソフト事業等

### 関連事業

関連社会資本整備事業

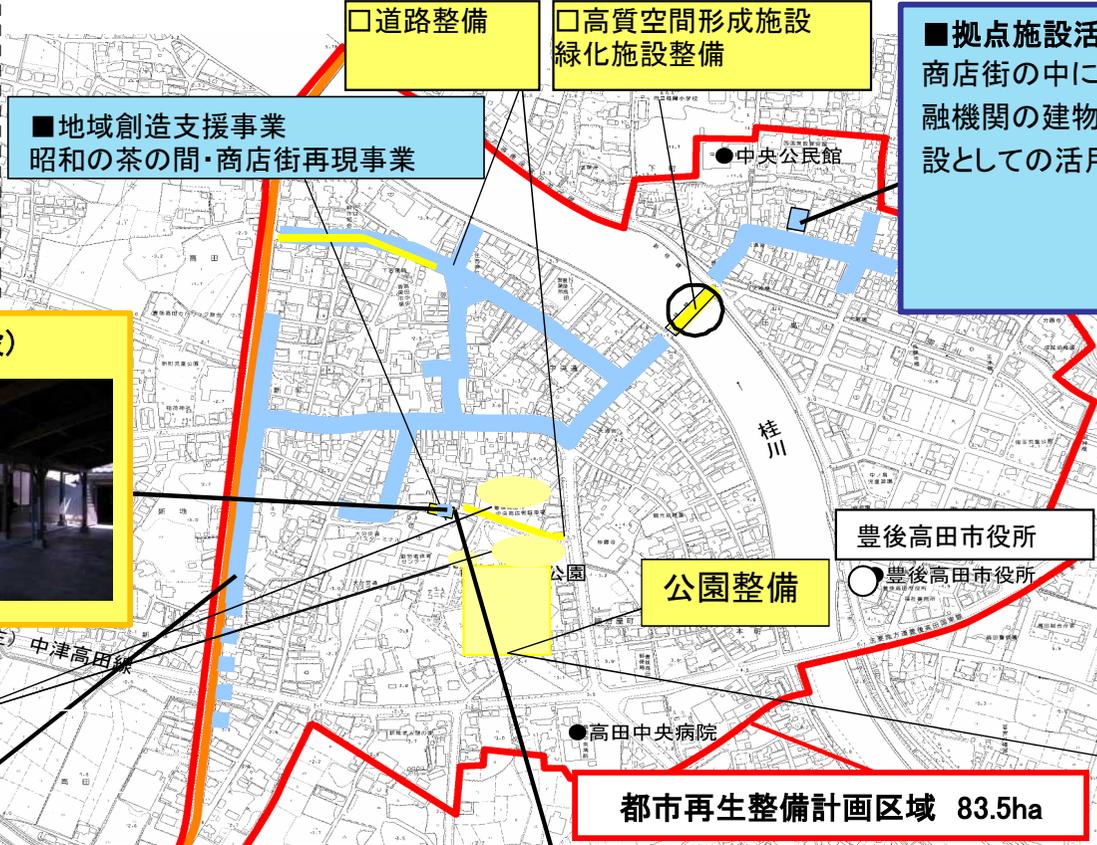
効果促進事業

都市公園等事業、市街地整備事業、都市水環境整備事業 等

# 既存建造物活用事業(都市再生整備計画事業)の事例

## 大分県豊後高田市『豊後高田“昭和のまち”地区』都市再生整備計画

- ◆地区概要: 魅力ある街並み景観の形成等により観光客の増加を図るとともに各種都市機能の充実により地区の定住促進、商業の活性化を図る。
- ◆計画期間: 平成18年度～平成22年度
- ◆交付対象事業費: 1,536百万円(国費:678百万円)



□昭和の町案内所整備事業(高次都市施設)  
“昭和の町”に訪れた観光客の観光拠点への円滑な誘導を図る。

昭和の町バス駐車場整備事業  
中央商店街駐車場整備事業

■空き店舗・空家活用事業(地域創造支援事業)  
“昭和の町”における新規開業希望者に対する起業支援を目的に、まちづくり会社が行う空き店舗・空き家の改修及び集客対策等の取組を支援。

□観光交流センター(既存建造物活用事業)  
旧高田農業倉庫を活用した“昭和ロマン蔵”(博物館、美術館等として平成14年より活用)の一部を観光交流センターに改修し、観光拠点施設の機能強化、地域住民との情報・交流機能の強化を図る。

■拠点施設活用事業(地域創造支援事業)  
商店街の中にある旧金融機関の建物を拠点施設としての活用。

【高齢者交流施設】

■まちづくり活動推進事業  
地元まちづくり活動支援

■地域創造支援事業  
昭和のボンネットバス活用事業

■まちづくり活動推進事業  
昭和の町生誕10周年記念行事実行委員会活動支援

■事業活用調査  
中央公園等活用方策検討調査

凡 例	
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	基幹事業
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	提案事業

# 暮らし・にぎわい再生事業

衰退し、利便性の低下した**中心市街地**において、**公益施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、地域交流施設等）を含む建築物の整備等を支援**することにより、いきいきと生活できるまちなかとして再生する。

平成22年度より社会資本整備総合交付金として支援。また、平成23年度より、都道府県施行分については、地域自主戦略交付金として支援。  
 注）中活協議会施行、UR施行分については従来どおり補助金として支援。

## 基幹事業

## 社会資本総合整備計画

**〇暮らし・にぎわい再生事業**  
 基礎額となる国費の算定方法は、従来の暮らし・にぎわい再生事業における補助対象額の算定方法と同様。

（右記のメニューの1/3 又は 2/5（公益性の高いもの））

### 《活用イメージ》



### 1. 都市機能まちなか立地支援（公益施設の**新築**に対する支援）

- ・設計費 ・土地の整備費
- ・共用通行部分整備費 ・立体駐車場整備費
- ・賑わい交流施設(図書館、多目的ホール等)整備費 等

階段・廊下	集会所	立体駐車場
土地整備		

### 2. 空きビル再生支援（**既存ストック**を活用した公益施設の導入 に対する支援）

- ・設計費 ・改修工事費
- ・共用通行部分整備費 ・立体駐車場整備費
- ・賑わい交流施設整備費 等

階段・廊下	専用部分改修費
	図書館

### 3. 賑わい空間施設整備（**広場の整備**に対する支援）

### 4. 計画コーディネート支援（計画作成等の**ソフト活動**の支援） 等

**関連事業**      関連社会資本整備事業      効果促進事業      ※効果促進事業は、全体事業費の2割

他の基幹事業（都市再生整備計画事業（旧まち交）、市街地再開発事業等）と適宜組み合わせ、また基幹事業と一体的に実施する関連事業を組み合わせる計画を作成。

# 空き建築物・床の活用事業(岡山県倉敷市)

## 事業の概要

※暮らし・にぎわい再生事業(国土交通省)を活用

本地区は、市街地再開発事業によって市民の賑わいの場を整えたが、空洞化の影響により核テナント(倉敷三越百貨店)が撤退し、空き床も増加した。そこで暮らし・にぎわい再生事業の活用により当該再開発ビルを改修し、当該地区の中核をなす商業施設として再生を図る。

施行者:株式会社天満屋

敷地面積:6,491㎡ 延床面積:36,881㎡ 建築面積:5,310㎡ 階数:地上6階/地下1階

主な用途:公益施設(ファミリーサポートセンター他、歯科医院)、商業施設

事業期間:平成19年10月～平成20年3月

総事業費:約3,340百万円 うち補助対象額570百万円(うち国費190百万円)



6F	公益施設
6F	歯科医院
B1~4F	専門店街
B1~6F	



6F	公益施設
6F	歯科医院
6F	飲食店街
B1~6F	天満屋百貨店

くらしきシティプラザ東ビル

# 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型、街なか居住再生型)

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等  
を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

## 拠点開発型の地区要件

### 【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

### 【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点的开发を行う区域を含む

## 街なか居住再生型の地区要件

### 【整備地区の要件】

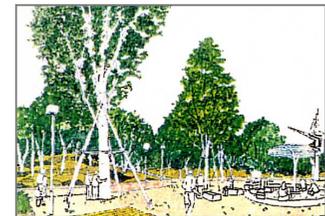
- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)

### 【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下(重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下)
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

## 地区内の公共施設の整備

### 道路・公園等の整備



### コミュニティ施設の整備

(集会所、子育て支援施設等)



### 空き家等の活用

・空き家又は空き建築物の取得(用地費は除く。)、移転、増築、改築等



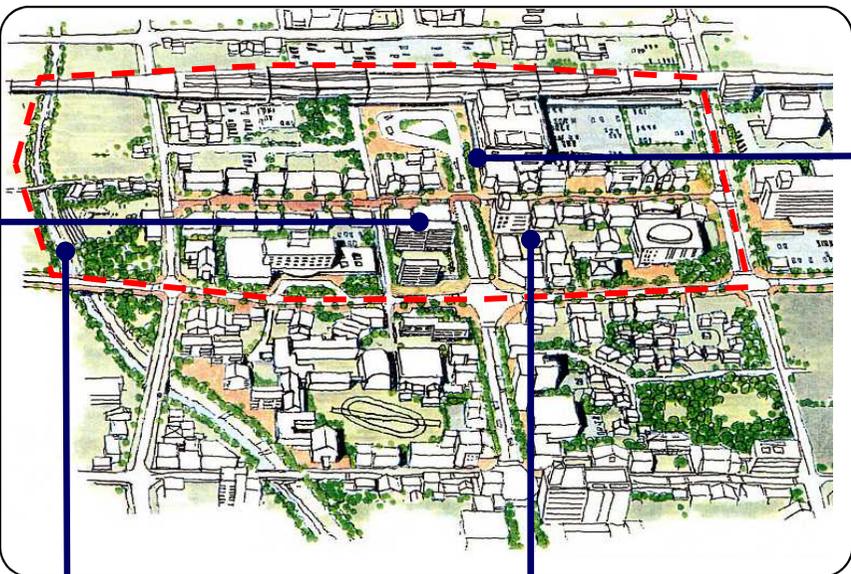
(交付率: 1/3)

## 良質な住宅の供給

拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業  
調査設計計画、土地整備、共同施設整備  
(交付率: 1/3)



## 事業に関連する公共施設の整備

### 道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

(交付率: 通常事業に準ずる)

## 受け皿住宅の整備

### 従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率: 1/3、1/2)

等

# 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

## 目的

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、バリアフリー改修・省エネ改修等現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を支援する。

## 対象建築物

- ・地区面積(道路中心線から内側)が300㎡以上
- ・耐火建築物・準耐火建築物
- ・10戸以上の住宅を改修、又は区分所有者数が10名以上等

## 事業要件

- 以下のいずれかの改修を行うこと
- ①バリアフリー改修、②省エネ改修、③維持管理対策改修、④防災対応改修、⑤子育て支援対応改修
- ただし、以下の改修を行うこと
- ⑥耐震改修、⑦アスベスト改修  
(診断、調査等で安全性が確認されている場合は不要)

## 交付対象費用

バリアフリー改修費、省エネ改修費、維持管理対策改修費、防災対応改修費、子育て支援対応改修費、耐震改修費、アスベスト改修費

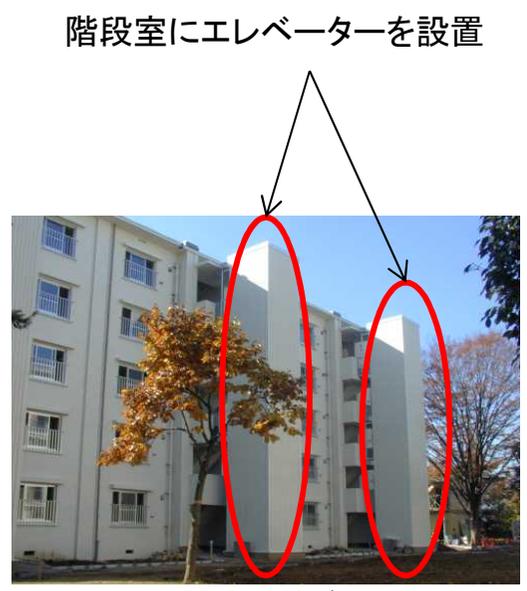
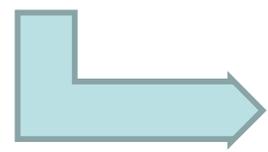
## 交付対象費用及び国費率

国費率※: 1/3  
ただし、耐震改修費用については、国11.5%、地方公共団体11.5%等  
※H22より、社会資本整備総合交付金で支援

## 共同住宅におけるバリアフリー改修事例



従前



従後

# 借上公営住宅制度

## 1. 制度概要

借上公営住宅制度は、平成8年の公営住宅法改正により導入された制度であり、事業主体(地方公共団体)が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するものである。(住戸単位での借り上げが可能)

民間事業者等

賃貸住宅を整備・保有



賃貸

事業主体  
(地方公共団体)

公営住宅として低廉な家賃で賃貸



(転貸)

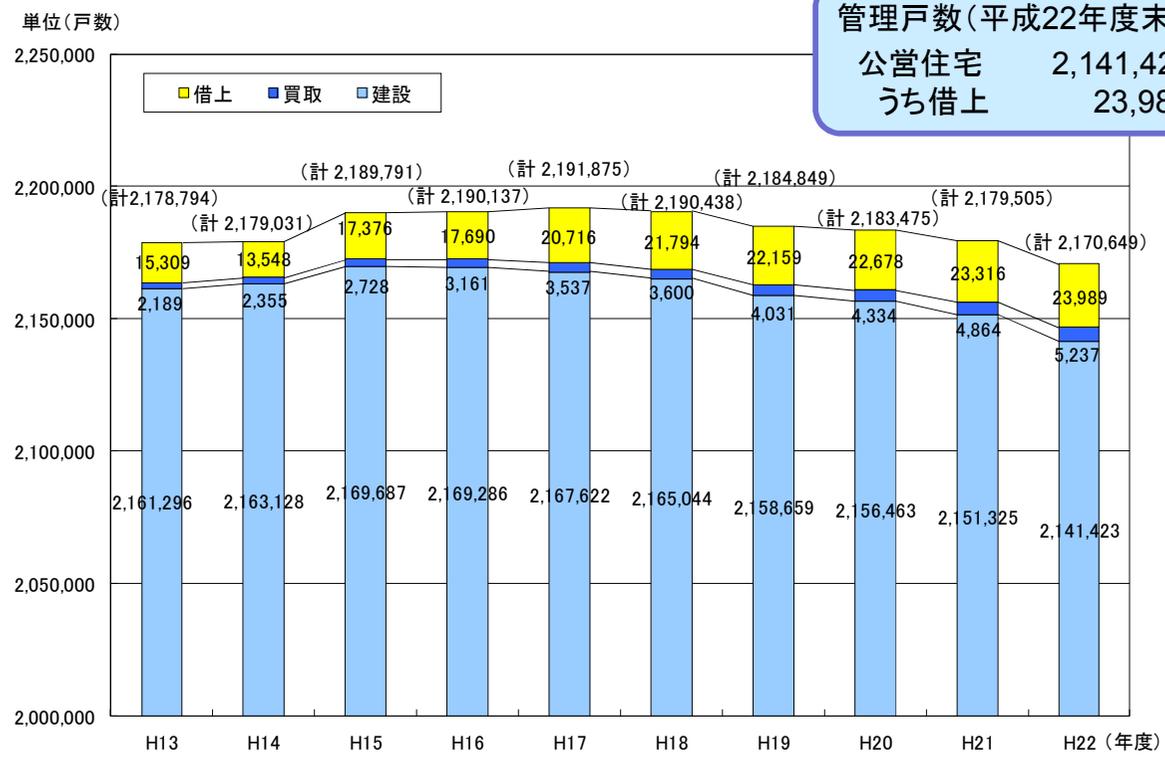
低額所得者



## 2. 支援措置

- 建設費等に対する助成  
借り上げる住宅を所有する民間事業者等に対し、共同部分等の整備費の2/3を国と地方公共団体が助成(国45%、地方公共団体55%)
- 家賃の低廉化に要する費用に対する助成  
近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額の差額の50%を、国が地方公共団体に対し助成

## 3. 実績(管理戸数)



# 地域優良賃貸住宅制度

## 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

## 2. 制度概要

- ① 整備（建設、改良等）に対する国の助成
  - 地方公共団体が事業主体に助成する費用（住宅の整備費の 1/6等）の概ね 45%について、社会資本整備総合交付金により助成を行う。
  - 以下に掲げる者のうち、収入分位が 80%以下（月収 487,000円以下）の者を入居対象とする。
    - ・高齢者世帯 ・障害者等世帯 ・子育て世帯
    - ・地域住宅計画に掲げる者（地方公共団体の裁量で定めることが可能）

- ② 家賃低廉化に対する国の助成
  - 以下の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象として、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（上限：1世帯当たり 4万円/月）の概ね45%について、社会資本整備総合交付金等により助成を行う。
    - i) 収入分位 0～40%（月収 214,000円以下）である以下の世帯
      - ・高齢者世帯 ・障害者等世帯 ・小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
    - ii) 収入分位 0～25%（月収 158,000円以下）の世帯

## 3. 管理戸数(平成22年度末)

一般型(特優賃等) …… 149,948戸  
高齢者型(高優賃等) …… 36,081戸

※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、上記の実績値は従前の分類に従って計上している。



# 効果促進事業・提案事業(社会資本整備総合交付金)

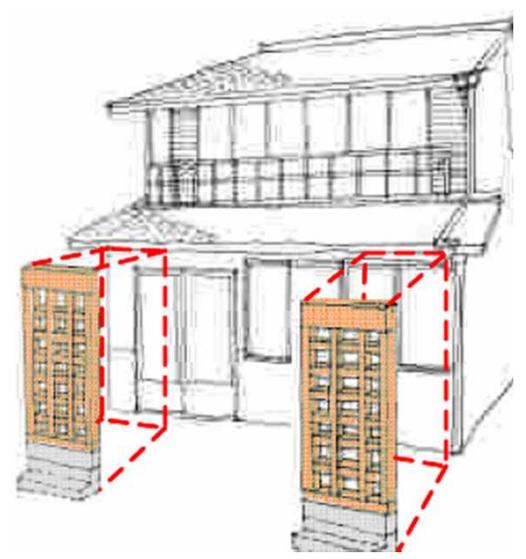
- 地方公共団体独自の提案による、基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業。
- ソフト事業も対象。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等は対象外。
- 基幹事業・関連社会資本整備・効果促進事業を合わせた全体事業費の20%を目途。

## 効果促進事業のイメージ ※ここに示したものは一例であり、このほかにも様々な事業の組み合わせが可能

ブロック塀の耐震化・除却



地域材を活用した耐震工法の普及



防犯灯の設置

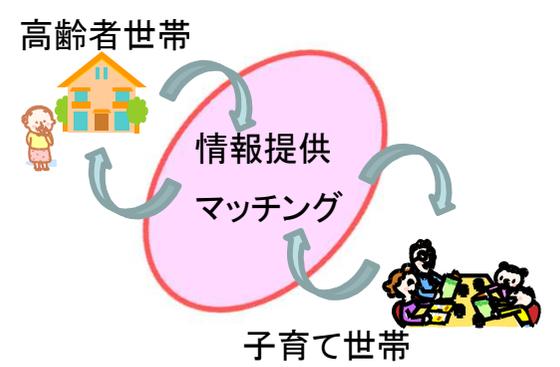


民間住宅のバリアフリー改修助成



※ 段差の解消

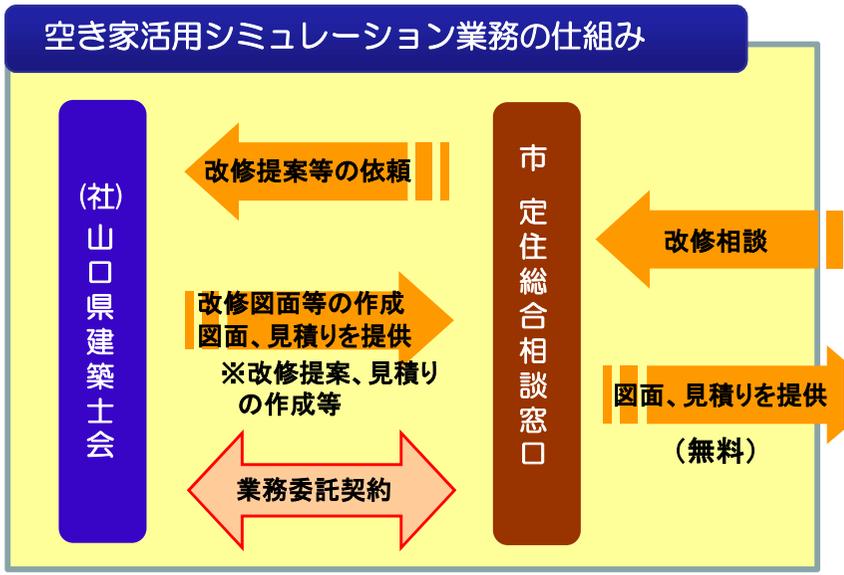
高齢者・子育て世帯の住み替え支援



# 空き家の有効活用等に係る効果促進事業・提案事業の活用事例

## 空き家活用シミュレーション業務(山口県萩市)

事業費	約492千円(平成23年度)	
事業概要	<p>市は「空き家情報バンク」を平成18年に立上げ、空き家所有者と利用希望者とのマッチング等による移住促進を行っているが、登録物件は老朽化した物件が少なくなく、利用希望者にとっては、改修方法、費用等が不明で、移住促進上の課題となっていた。</p> <p>このため、平成20年度から、市の定住総合相談窓口を通じて相談のあった物件について、(社)山口県建築士会に実態調査、平面図の作成や改修案、見積り作成等を依頼し、相談者に無料で提供している。</p>	
事業実績	平成20年度:6件、平成21年度:5件、平成22年度:8件 累計:19件	
備考	空き家情報バンク制度	登録物件数104件(平成23年3月末時点)
	空き家への移住	空き家情報バンクで紹介した物件104件のうち35件で契約成立(成約率34%)(平成23年3月末時点)



※山口県内の空き家バンク成功事例として報道(平成22年10月19日付け読売新聞)

# 集落活性化推進事業

## 事業の背景と概要

- 条件が不利な地域においては、地域の有する多面的機能の発揮、新規産業への取り組みを含めた働く場の確保、生活コストの削減等に取り組み、地域の活性化や暮らしの安全の確保を取り戻すことが必要。
- このためには、公益サービスの提供、地域産業の振興及び地域間交流の促進及び地域拠点の整備により、地域防災力の向上を図りつつ、定住人口の流出抑制及び交流人口の増加を図ることが不可欠。

◆ 地方の条件不利地域の財政状況は非常に厳しい(過疎地域の財政力指数: 0.26(21年度)(全国平均: 0.56))

◆ 約7割の過疎市町村が再利用可能な遊休施設を保有、もしくは今後保有する見込み(H19年度財務省調べ)

- 人口減少や高齢化が先行・加速する条件不利地域において、定住人口の流出抑制及び交流人口の増加を目的として、市町村の創意工夫により、その所有する廃校舎など遊休化している既存公共施設(ストック)を活用した、公益サービスの集約化施設、地域産業施設又は地域間交流施設等への改修整備を支援。  
(1) 対象地域: 過疎、山村、半島、離島、豪雪の各法指定地域 (2) 事業主体: 市町村等 (3) 補助率: 1/2以内

## 事業の実施例

### <群馬県中之条町>

廃校舎(旧五反田学校(S44.3から遊休化))を、田舎の良さを理解しつつ芸術に触れられる田舎体験施設及びアートギャラリーに改修整備。

 改修前 (外観)	→	 改修後 (外観)
 (元講堂)	→	 (ギャラリー)

### <長崎県小値賀町>

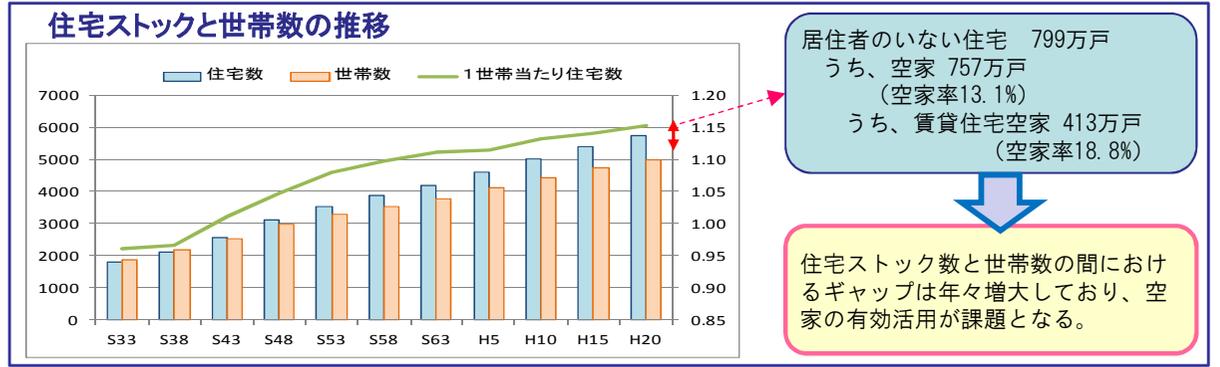
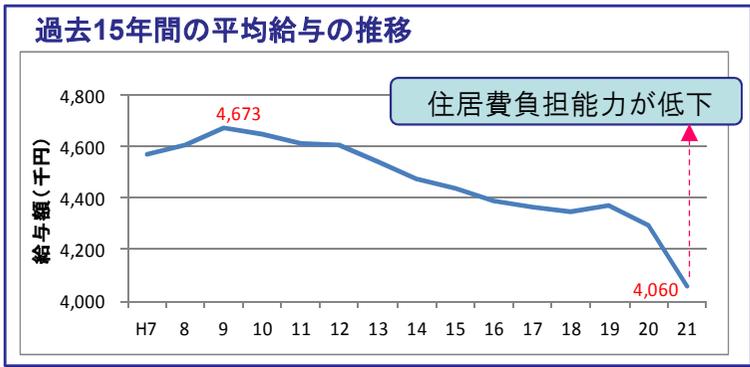
廃園舎(旧小値賀幼稚園(H17.4から遊休化))を、図書館機能及び放課後子ども教室機能を兼ね備えた施設に改修整備。

 改修前 (遊戯室)	→	 改修後 (図書室)
 (保育室)	→	 (多目的室)

# 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

## 現状・課題

- 近年、厳しい経済・雇用情勢の下、雇用者の所得水準の低下により住居費負担能力が低下し、住宅に困窮する者が増加する傾向。
- 公営住宅の応募倍率も依然として高い水準で推移しており、さらに、地方公共団体の財政状況の悪化から、公的賃貸住宅の供給に依存した住宅セーフティネットの取組みは限界。【公営住宅応募倍率：8.8倍（H21年度）】
- 民間賃貸住宅の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題。



## 要求概要

### ○ 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

以下に示す要件(①)を満たす住宅について一定の改修工事(②)が行われる場合、地方公共団体と連携(③)し、国が民間事業者に対して住宅の改修費の一部を直接支援。

#### ① 補助対象住宅の要件

- ・ 賃貸住宅の管理の期間が10年以上であること
- ・ 災害時における被災者の利用に関する協定を地方公共団体等と締結するものであること
- ・ 改修工事完了後の最初の入居者は、子育て世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者とするとともに、その後も住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 適切な管理が行われるものであること 等

#### ② 補助対象工事

- (1) 加齢対応構造等に係る工事(省エネ改修工事を含む。)
- (2) 共用部分に係る改修工事(耐震改修、省エネ改修又はバリアフリー改修のいずれかを含む改修工事)

#### ③ 地方公共団体との連携

- ・ 地域住宅計画において、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む旨が具体的に明記されること
- ・ 居住支援協議会等を設け、本事業による住宅の物件情報の提供等、所要の措置を講ずること

# 空き家等活用推進事業

## (目的)

住替え・二地域居住を推進するため、空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備するNPO法人、任意団体等への助成を行う。

## (概要)

### ○対象とする事業

- ・住替え・二地域居住により空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備する事業
- ・関係情報の一元的な集約・提供又は地方公共団体、民間事業者等からなる協議会が実施する相談等の事業
- ・事業実施のために必要な調査研究、マニュアルの作成等モデル事業の一般化・普及・啓発のための事業

○事業主体：NPO法人、協議会等の任意団体 等

○補助率：定額補助(300～700万円程度)

## (実施状況)

### ○平成22年度

応募件数：31件 選定件数：18件

代表事例 NPO法人ちば地域再生リサーチ

“多様な不動産ニーズのマッチングによる住替え・二地域居住情報発信と推進の社会実験”

### ○平成23年度

応募件数：48件 選定件数：14件

代表事例 NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト

“脱空き家化支援パッケージと、旧市街独自の居住プログラムの確立”

# 空き家等活用推進事業の事例

## 脱空き家化支援パッケージと、旧市街独自の居住プログラムの確立

【NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト】

尾道市旧市街を対象に、家主に代わって空き家の運営、維持管理を一元的に行う仕組みの検討・試行等を、大学・行政と連携して実施。

- 尾道市旧市街では、所有者が遠方に居住していたり高齢化するなどにより、管理が十分に行き届かない空き家が目立つ
- 自動車で乗り入れできない狭くて急な坂や細い路地が多く、民間事業者が参入しない



- 地域のNPOによる管理代行サービスと市の補助制度を組み合わせた「脱空き家支援パッケージ」を提案
- NPOが空き家2戸で試験的に管理代行を行い、シェアハウスや移住希望者の体験ハウス、空き家再生中の仮暮らしハウスとして活用
- 空き家が適切に管理されるとともに、移住希望者が住まい方をイメージできるモデルになる



斜面地に多くの空き家が存在



路地が張り巡らされた平地部にも空き家が点在



管理を代行している空き家へ遊びに来る近所の子ども



管理を代行している空き家の生活空間

**立地や敷地条件に課題のある空き家の管理を地域のNPOが代行するとともに、移住希望者に対する多様な定住サポートに活用する取組みが、他地域の参考となる。**

# 空き家の除却に関する制度の概要①

	空き家再生等推進事業 (除却事業タイプ)	小規模住宅地区改良事業	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)	街なみ環境整備事業
対象地域	人口減少市町村、過疎地域等 ・産炭等地域 ・過疎地域 ・人口減少市町村※ ※・H25年度までの措置 ・平成17年国勢調査による ・市町村合併以前の旧市町村の区域を含む	不良住宅が集合する地区 次に掲げる土地の区域 ・不良住宅戸数 15戸以上 (過疎地域における激甚災害に係る事業の場合は5戸以上) ・不良住宅率 50%以上	密集市街地 重点整備地区 ・概ね1ha以上 (重点供給地域の場合は概ね0.5ha) ・老朽住宅戸数が50戸以上 (重点供給地域の場合は25戸以上) ・住宅戸数密度に応じ、老朽住宅の割合が一定割合以上 (住宅戸数密度が60戸/ha以上70戸/ha未満の場合、4割以上)	密集市街地、景観形成区域 面積1ha以上で、次に掲げるいずれかの区域 ・接道不良住宅の戸数7割以上かつ住宅戸数密度30戸/ha以上 ・幅員6m以上の道路延長が区域内の道路総延長の1/4未満、かつ公園等面積が3%未満 ・景観計画区域または景観地区、歴史的風致維持向上計画の重点区域、条例等により景観形成を図るべき区域
補助対象	不良住宅・空き家の ・除却に要する費用 ・除却により通常生ずる損失補償費 ・所有者の特定に要する経費	不良住宅の ・買収費 ・除却工事費 ・除却により通常生ずる損失補償費	老朽建築物等の ・買収費 ・除却工事費 ・除却により通常生ずる損失補償費	空家住宅等の ・除却工事費 ・除却により通常生ずる損失補償費
限度額	補助対象額の合計(所有者特定費を除く)の8割	補助対象額の合計	補助対象額の合計	補助対象額の合計の8割
補助率	直接補助:1/2 間接補助:1/2以下 ※所有者特定経費は1/2	直接補助:1/2(跡地を公的利用しない場合は1/3) 間接補助:なし	直接補助:1/2(跡地を公的利用しない場合は1/3) 間接補助:1/3以下	直接補助:1/2 間接補助:1/3以下
跡地要件	・不良住宅:なし ・空き家住宅:地域活性化のための計画的利用に供されるもの	・なし	・なし(事業目的から、共同化や新築される建築物の耐火性能の向上を指導)	・不良建築物:なし ・不良建築物以外:除却後の跡地が街なみ整備のために計画的利用に供されるもの

## 空き家の除却に関連する制度の概要②

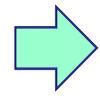
	効果促進事業・提案事業
対象地域	・社会資本総合整備計画の区域
補助対象	・基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業として位置づけられた空き家除却に要する費用
限度額	—
補助率	交付率1/2 等
跡地要件	・なし

# 空き家再生等推進事業

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き家建築物の活用を行う。

## ●除却事業タイプ

不良住宅・空き家住宅を除却して、防災性や防犯性を向上させる



【福井県越前町】  
老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

## ●活用事業タイプ

空き家住宅・空き家建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る



【奈良県五條市】  
町家を滞在体験型観光施設として活用



【広島県庄原市】  
三軒続きの長屋住宅を交流・展示・観光施設として活用

## ■空き家再生等推進事業の特徴

1. 「活用事業タイプ」は全国、「除却事業タイプ」は人口減少市町村において実施可能（平成25年度までの措置）
2. 社会資本整備総合交付金の基幹事業
3. 1戸・1棟から事業可能
4. 国費負担割合が1/2
5. 地方公共団体が補助する場合は民間事業も補助対象
6. 空き家等の取得費（用地費は除く）や所有者を特定するための経費も補助対象
7. 「活用事業タイプ」は、空き家住宅だけでなく、空き建築物（廃校舎や空き庁舎等）も対象

# 空き家再生等推進事業

## 活用事業タイプ

### ●対象地域

全国(平成25年度までの措置)

### ●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用 ✓空き家住宅等の取得費(用地費を除く) ✓移転や増改築等に要する費用 ✓空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費											
事業主体	地方公共団体	民間(例)※1※2										
負担割合 ( <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> が補助対象限度額)	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/2</td></tr> </table>	国費	1/2	地方公共団体	1/2	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>1/3</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/3</td></tr> <tr><td>民間</td><td>1/3</td></tr> </table>	国費	1/3	地方公共団体	1/3	民間	1/3
国費	1/2											
地方公共団体	1/2											
国費	1/3											
地方公共団体	1/3											
民間	1/3											

- ※1 補助対象限度額あり(要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額)
- ※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

■例えば、  
 空き家となっている古民家を宿泊施設や資料館等に改修して活用したり、廃校舎や空き庁舎などを交流施設等に改修して活用したりするなど、地域のニーズに応じて活用できます。

## 除却事業タイプ

### ●対象地域

過疎地域、旧産炭地域等及び過去5年間(H17国勢調査)において人口の減少が認められる市町村※3(平成25年度までの措置)

※3 市町村合併以前の旧市町村の区域を含む

### ●補助対象経費と国費負担率

補助対象	✓不良住宅・空き家の除却等に要する費用※4 ✓不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費													
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5												
負担割合 (除却工事費の場合 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> が補助対象限度額)	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table border="1"> <tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr> <tr><td>民間</td><td>1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
地方公共団体	1/5													
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
民間	1/5													

- ※4 補助対象限度額あり((除却工事費+通損補償費)×0.8)
- ※5 国費は、地方公共団体補助の1/2

■例えば、  
 密集市街地において、老朽化して危険な不良住宅や空き家を1戸から除却し、ポケットパークを整備したり、狭隘道路においてすれ違いスペースを確保したりすることができます。

# 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)

## 対象地域

- 産炭等地域又は過疎地域
- 平成17年国勢調査の結果による市町村人口が当該市町村の平成12年の人口に比べ減少している市町村の区域※(平成25年度までの間に限る)

※平成17年の国勢調査の後、市町村合併が行われた市町村にあつては、合併前の旧市町村の区域による

## 対象施設

- 不良住宅  
住宅地区改良法第2条第5項の規定による不良住宅
- 空き家住宅  
本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も居住の用に供される見込みのない住宅であつて、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの

## 補助対象経費

- 不良住宅・空き家住宅の除却等に要する費用  
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※×8/10

※国土交通大臣が定める標準除却費のうち除却工事費(木造22千円/m<sup>2</sup>、非木造31千円/m<sup>2</sup>)に買収費の1/10を加えた額を限度とする

- 不良住宅・空き家住宅の所有者の特定に要する経費  
不良住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

## 国費負担率

事業主体	地方公共団体	民間(例)※
負担割合 (除却工事費の場合 □が補助対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	1/5

※国費は、地方公共団体補助の1/2

# 越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)



越前地区(旧越前町)の密集住宅地



地区内の危険老朽空き家(除却事例)

## ■事業の背景

- ・福井県越前町越前地区は、人口減少、少子高齢化が著しく進行し、過疎地域に指定。また、山が海岸線まで迫った沿岸部に位置することから、平地が少なく、住宅が密集している。
- ・地区内には、老朽化した空き家が点在しており、家屋崩壊の危険性や火災発生など、防災・防犯面や衛生面で地域の安全な住環境を脅かしている。
- ・空き家住宅の修繕・解体には費用がかさむため、放置されているケースが殆どであり、地域の課題となっている。
- ・こうした地域の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家を解体・除去するとともに、跡地をポケットパークとして整備する事業を平成19年度から実施。

## ■事業の経緯

平成19年度	町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施 越前地区2件、宮崎地区1件を実施
平成20年度	地域住宅交付金対象事業として実施。 【基幹事業】空き家再生等推進事業(除却タイプ) 【提案事業】跡地利用ポケットパーク整備
平成20年度	越前地区2件実施
平成21年度	越前地区2件実施
平成22年度	越前地区3件実施
平成23年度	越前地区申請4件(4件実施予定) * 社会資本整備総合交付金対象事業として実施

# 越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

## ■事業の概要

### ①空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

対象地区	越前地区(旧越前町) * 危険空き家率(4%)が町平均の約2倍
対象 空き家	①住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している空き家 ②現地調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家(B,Cランク) ③土地、建物の所有者が明確である ④土地、建物一切の権利、権限について、疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限はなし) * 建物滅失登記費用は所有者が負担
実績	平成19年度: 3件(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間: 7件

### ②町によるポケットパークの直接整備

事業内容	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
実績	平成19年度: 2公園(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間: 7公園



【解体除去前】延べ床面積: 約120㎡



【解体後】跡地(約150㎡)にポケットパークを整備

# 小規模住宅地区改良事業

## 1. 概要

不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、地方公共団体が不良住宅を除却し、従前居住者向けの住宅(小規模改良住宅)を建設するとともに、生活道路、児童遊園等を整備する。

## 2. 根拠

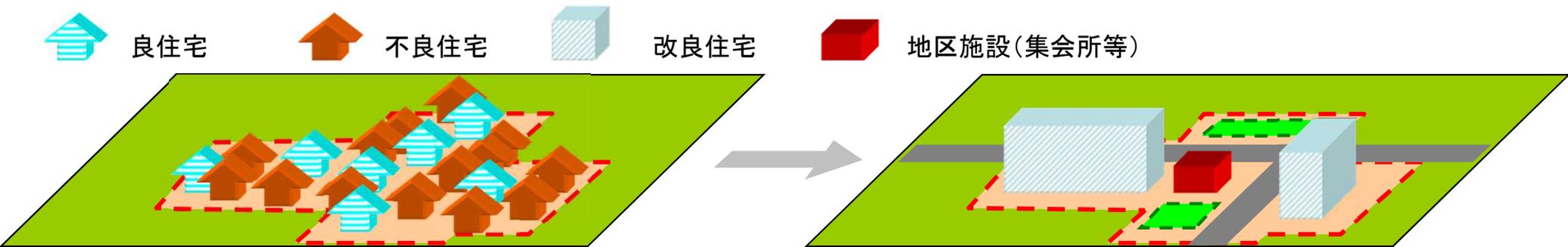
小規模住宅地区等改良事業制度要綱  
(平成9年住宅局長通達)

## 3. 対象地区

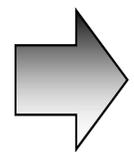
- ・面積要件           なし
- ・不良住宅戸数       15戸以上  
(※過疎地域における激甚災害に係る事業の場合は5戸以上に要件緩和)
- ・不良住宅率         50%以上
- ・住宅戸数密度要件  なし

## 4. 補助対象 (補助率)

- ・不良住宅の買収・除却           (1/2)※
  - ・小規模改良住宅整備           (2/3)
  - ・小規模改良住宅用地取得       (1/2)
  - ・公共施設・地区施設整備       (1/2)
- ※ 跡地非公共は1/3



小規模住宅地区改良事業実施事例(奈良市)



# 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)

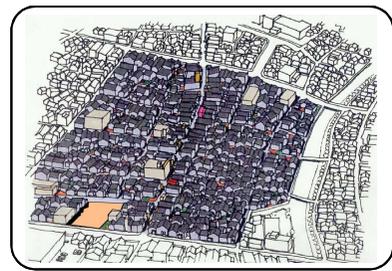
○密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

## 【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

## 【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- ・地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上(重点供給地域は25戸以上)
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上



## 地区内の公共施設の整備

- 道路・公園等の整備
- コミュニティ施設の整備  
(集会所、子育て支援施設等)
- (交付率：1/2、1/3)

## 老朽建築物の除却・建替え

### 老朽建築物の除却

買収費、除却工事費、通損補償等  
(交付率：1/2、1/3)

### 沿道建築物の不燃化

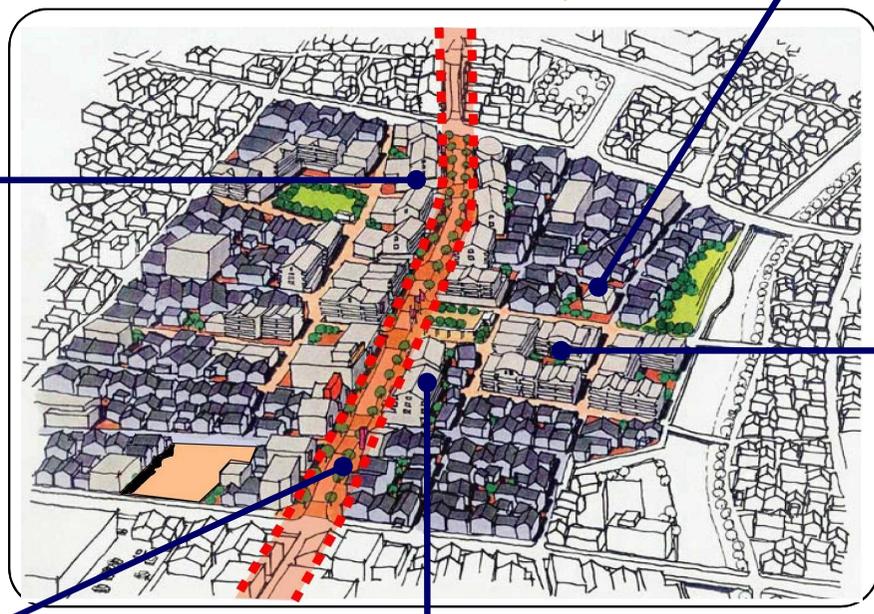
延焼遮断帯形成事業  
一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等(交付率：1/3)

### 共同・協調化建替

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等(交付率：1/3)

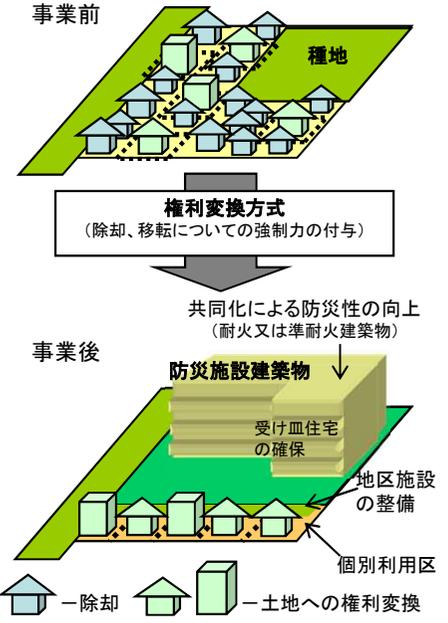
### 防災建替え・認定建替えにより個別の建替を助成(戸建住宅にも助成)

除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等(交付率：1/3)



## 防災街区整備事業

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う



## 事業に関連する公共施設の整備

### 道路・都市公園・河川等の整備

#### 関連公共施設整備

(交付率：通常事業に準ずる)

## 受け皿住宅の整備

### 従前居住者用の受け皿住宅の整備

#### 都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率：1/3、1/2、2/3)

調査設計計画(権利変換計画作成を含む)  
土地整備、共同施設整備(交付率：1/3)

○住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりと潤いのある住宅地区を形成する

### 【街なみ環境整備促進区域】

面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域

- ① 接道不良住宅\*率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上
- ② 区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域
- ③ 景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域

\*接道不良住宅とは、幅員4m以上の道路に接していない住宅をいう

### 【街なみ環境整備事業地区】

街なみ環境整備促進区域において、地区面積0.2ha以上かつ、区域内土地所有者等による「街づくり協定」が締結されている地区



### 協議会の活動の助成

協議会の活動の助成 勉強会、見学会、資料収集等 (補助率：1/2)

### 街なみ景観整備の助成

住宅等の修景 (外観の修景の整備)



景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用 (修理、移設、買取等)



(補助率：1/2,1/3)

### 空家住宅等の除却

空家住宅等の除却

(補助率：1/2)



(事業前)



(事業後)

### 地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



生活環境施設の整備 (集会所、地区の景観形成のため設置する非営利的施設等)



公共施設の修景 (道路の美装化、街路灯整備等)

電線地中化



(補助率：1/2)

# 効果促進事業・提案事業(社会資本整備総合交付金)

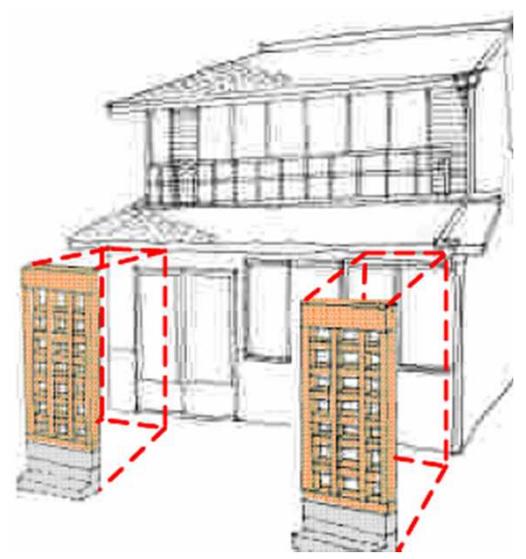
- 地方公共団体独自の提案による、基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業。
- ソフト事業も対象。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等は対象外。
- 基幹事業・関連社会資本整備・効果促進事業を合わせた全体事業費の20%を目途。

## 効果促進事業のイメージ ※ここに示したものは一例であり、このほかにも様々な事業の組み合わせが可能

ブロック塀の耐震化・除却



地域材を活用した耐震工法の普及



防犯灯の設置

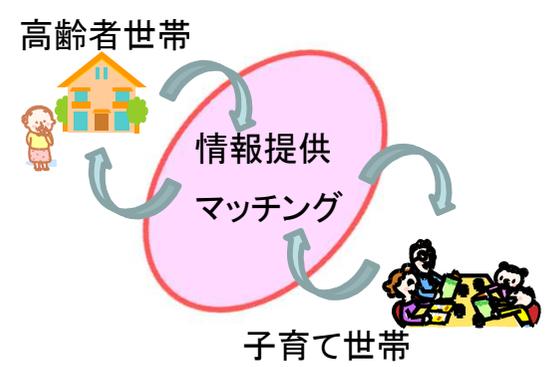


民間住宅のバリアフリー改修助成



※ 段差の解消

高齢者・子育て世帯の住み替え支援



## 2) 総務省関連

---

実施主体: 過疎市町村等



## (1) 過疎地域等自立活性化推進事業

先進的で波及性のあるソフト事業を幅広く支援

- ・生活の安心・安全確保対策
- ・集落の維持・活性化対策
- ・移住・交流・若者の定住促進対策
- ・地域文化伝承対策

(予算額内訳 3.0億円<1事業あたり1,000万円>)



## 地域資源を活用した過疎地域の自立活性化の推進

## (2) 過疎地域集落再編整備事業

- ・定住促進団地整備事業
- ・集落等移転事業
- ・季節居住団地整備事業
- ・定住促進空き家活用事業

(予算額内訳 1.2億円<交付率1/3>)



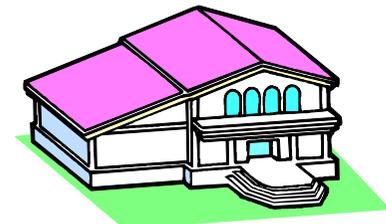
定住促進空き家活用事業

## (3) 過疎地域遊休施設再整備事業

過疎地域の廃校舎等の遊休施設を活用して行う

- ・生産加工施設
- ・資料展示施設
- ・教育文化施設
- ・地域芸能・文化体験施設  
等の整備に対して補助

(予算額内訳 0.8億円<交付率1/3>)



## ■事業の内容

### (1)事業の種類

#### ①定住促進団地整備事業

地域における定住を促進するため、基幹的な集落等に住宅団地を造成するために必要な経費に対して補助を行う。

#### ②集落等移転事業

基礎的条件が著しく低下した集落又は孤立散在する住居を基幹的な集落等に移転させるために必要な経費に対して補助を行う。

#### ③季節居住団地整備事業

漸進的な集落移転を誘導するための季節居住団地を造成するために必要な経費に対して補助を行う。

#### ④定住促進空き家活用事業

地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するための、空き家の改修に必要な経費に対して補助を行う。

### (2)事業主体

過疎地域市町村

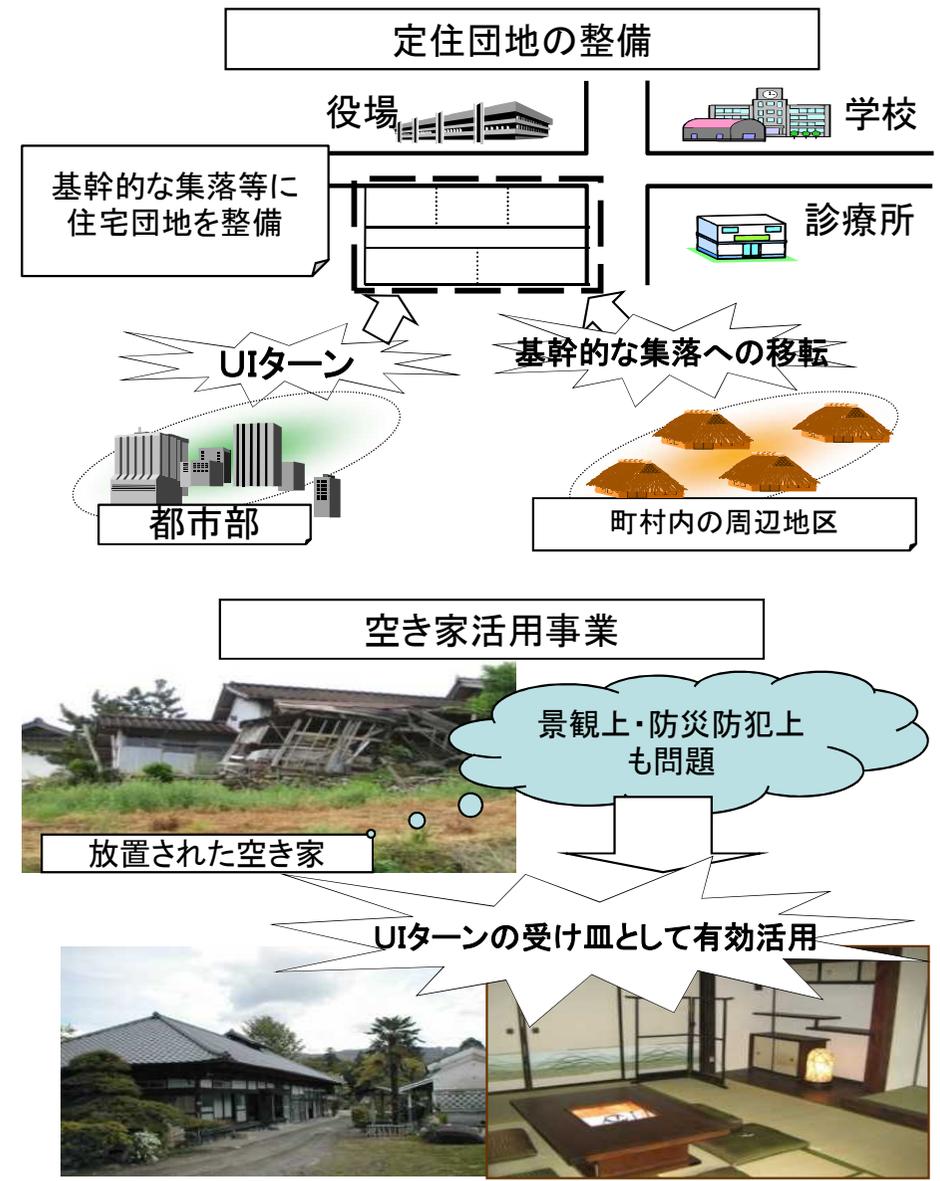
### (3)交付率

1/2以内

### (4)平成24年度予算額内訳

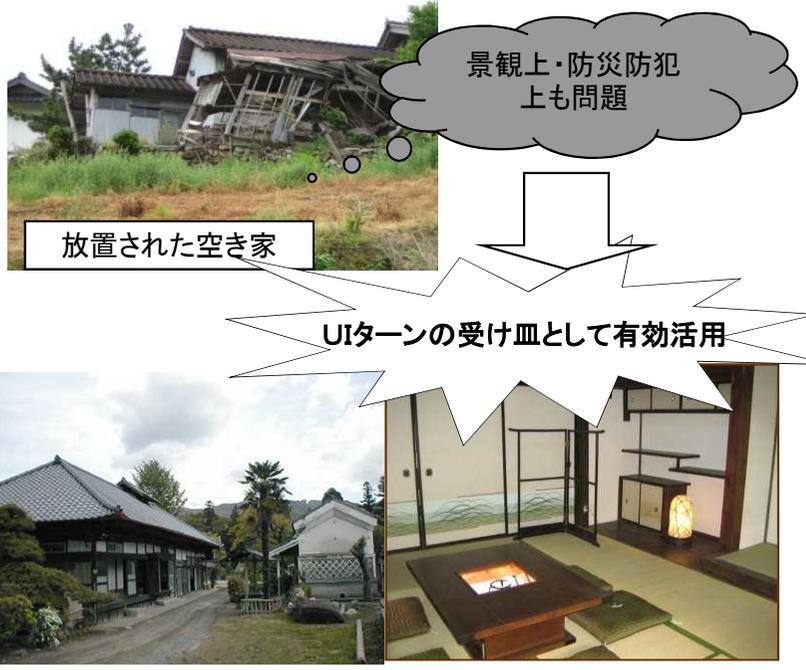
123,619千円

## ■事業のイメージ図



# 定住促進空き家活用事業(過疎地域集落再編整備事業)

## 定住促進空き家活用事業イメージ図



## 定住促進空き家活用事業実績

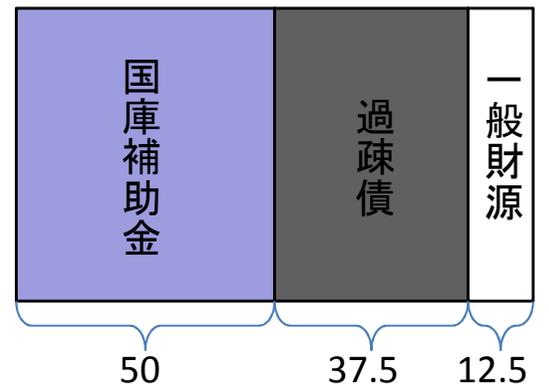
(平成22年度) (千円)

都道府県名	市町村名	種別	整備戸数	補助金額
北海道	滝上町	空家改修	3	5,250
北海道	新冠町	空家改修	7	12,250
島根県	川本町	空家改修	5	7,237
島根県	西ノ島町	空家改修	3	5,250
島根県	江津市	空家改修	3	5,250
愛媛県	内子町	空家改修	3	5,158
高知県	本山町	空家改修	5	8,532
合計			29	48,927

## 定住促進空き家活用事業概要

- 地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するための、空き家の改修に必要な経費に対して補助を行うもの
  - ① 事業主体 過疎地域市町村
  - ② 補助対象限度額 一戸当たり3,500千円
  - ③ 補助率 1/2以内
  - ④ 事業実施期間 原則として1箇年度以内
  - ⑤ 補助対象経費 空き家改修費(新たに取得する、又は現に所有している空き家については、譲渡を予定しているものを除く。また、空き家を借り受けて整備する場合には、10年間以上借り受けを約すること。)
  - ⑥ 要件
    - ・ 基幹的集落に点在する空き家を有効活用し、住宅を整備すること。
    - ・ 空き家を整備する戸数がおおむね3戸以上であること。
    - ・ 公営住宅法2条2号に規定する公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律18条2項の規定による国の補助を受けて整備した住宅、その他この事業を実施する市町村が住宅の用に供している住宅は、対象から除外する。

## 財源スキーム



※集落再編整備のための住宅に係る過疎債充当率は7.5

# 過疎対策事業債(ソフト分)について

## 1 対象事業

・地域医療の確保、住民に身近な生活交通の確保、集落の維持及び活性化などの住民の安全・安心な暮らしの確保を図るためのソフト事業へ拡充

・対象経費は次のようなものを除き、将来にわたり過疎地域の自立促進に資する事業を広く対象

- ①市町村の行政運営に通常必要とされる内部管理経費
- ②生活保護等法令に基づき負担が義務づけられている経費
- ③地方債の元利償還に要する経費

～具体的な事業例～

### ①地域医療の確保

- 医師確保事業（診療所開設費用補助）
- ICTを活用した遠隔医療



### ②生活交通の確保

- コミュニティバス、デマンドタクシー等の運行
- バス路線維持に向けた民間バス事業者への補助



### ③集落の維持及び活性化

- 集落支援員の設置、集落点検や集落課題の話し合いの実施
- 移住・交流事業（インターネット広報や空き家バンク等）



※その他 高齢者支援（配食サービス、通報システム）、子育て支援、教育振興、森林対策、鳥獣被害対策、伝統文化振興、自然エネルギー関係 等

### ④産業の振興

- 農業の担い手・人づくり対策、6次産業化
- 企業誘致・雇用対策（コミュニティビジネスの起業等）



## 2 発行限度額

・市町村ごとに総務省令により算定した額の範囲内で発行が可能。

・H22年度は発行限度額の総計約612億円に対して発行予定額354億円 ※被災県(岩手県、宮城県、福島県)を除く。

ソフト分の活用により市町村の実情に応じたきめ細かい対策が可能！

# 若者定住促進事業(過疎対策事業債[ソフト分])

## 事例の概要

過疎地域への若者等の定住を促進し、地域の活性化と地域コミュニティの維持を図るため、必要な助成を行うもの(長野県伊那市)

## 事例の内容

### 事業内容

- ①住宅新築等補助
- ②空き家取得等補助
- ③廃屋取壊し事業補助
- ④定住(U・ターン)助成
- ⑤通勤助成金
- ⑥出産祝金

### 【補助内容】

- ①補助率2/10以内(上限150万円)
- ②補助率2/10以内(上限150万円)
- ③補助率1/10以内(上限10万円)
- ④5万円~/1世帯
- ⑤5千円限度/1月(片道10km超の場合)
- ⑥3万円(第1子)~10万円(第4子以降)

### 総事業費

平成22年度 8百万円  
(うち過疎債 6.5百万円)

### 事業の効果

- ・廃屋取壊しによる地域の景観保護・防犯対策
- ・過去5年間(H18~H22)の補助件数:延べ約500件

空き家所有者は、売却・賃貸希望の空き家を市へ登録

### ポイント

- **空き家バンク制度と各種補助制度との連携**により、U・ターンの受け皿として空き家を提供し、定住促進、地域活性化を図っている。
- 5年以内に市外に転出した補助金受給者に対して、補助金の全額返還義務あり→定住の促進



【空き家バンク】

伊那市空き家情報登録制度「空き家バンク」登録コード

登録No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
物件所在地	伊那市																			
希望価格	50万円																			
用途	住宅																			
面積	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡
築年数	10年																			
状態	良好																			
備考																				

【取得写真】

【写真】

掲載した日に現地見学の受入です。  
家とは別に希望があり希望があれば売却(買付)可

# 危険廃屋の解体撤去に対する補助(過疎対策事業債[ソフト分])

## 事例の概要 (事業名: 危険廃屋解体撤去補助事業)

住環境及び良好な景観を促進し、併せて市内産業の活性化を図ることを目的として、**危険な廃屋の取り壊し・撤去・処分**にかかる経費の一部を補助するもの(鹿児島県曾於市)



## 事例の内容

**事業内容** 補助額: 対象経費の30%(上限30万円)

- 補助条件
- ・所有者が居住していない、使用していない家屋
- ・工事経費が30万円以上
- ・市内の解体業者が行う工事

**総事業費** 平成22年度 17.2百万円  
(うち過疎債 15.5百万円)

**事業の効果** 22年度実績 76件

- ・地域の景観保持、土地の有効活用
- ・市内産業の活性化

## ポイント

- 増加傾向にあった廃屋の解体撤去の促進
- 補助要件を「市内の解体業者が行う工事」  
→市内産業の活性化



## 【廃屋の主な問題点】

- 良好な景観の阻害  
→住民の不快感、市のイメージダウン
- 生活環境への影響  
→壊れた破片の落下、ごみの不法投棄
- 安全な生活への阻害  
→犯罪事件発生の可能性、火災の危険

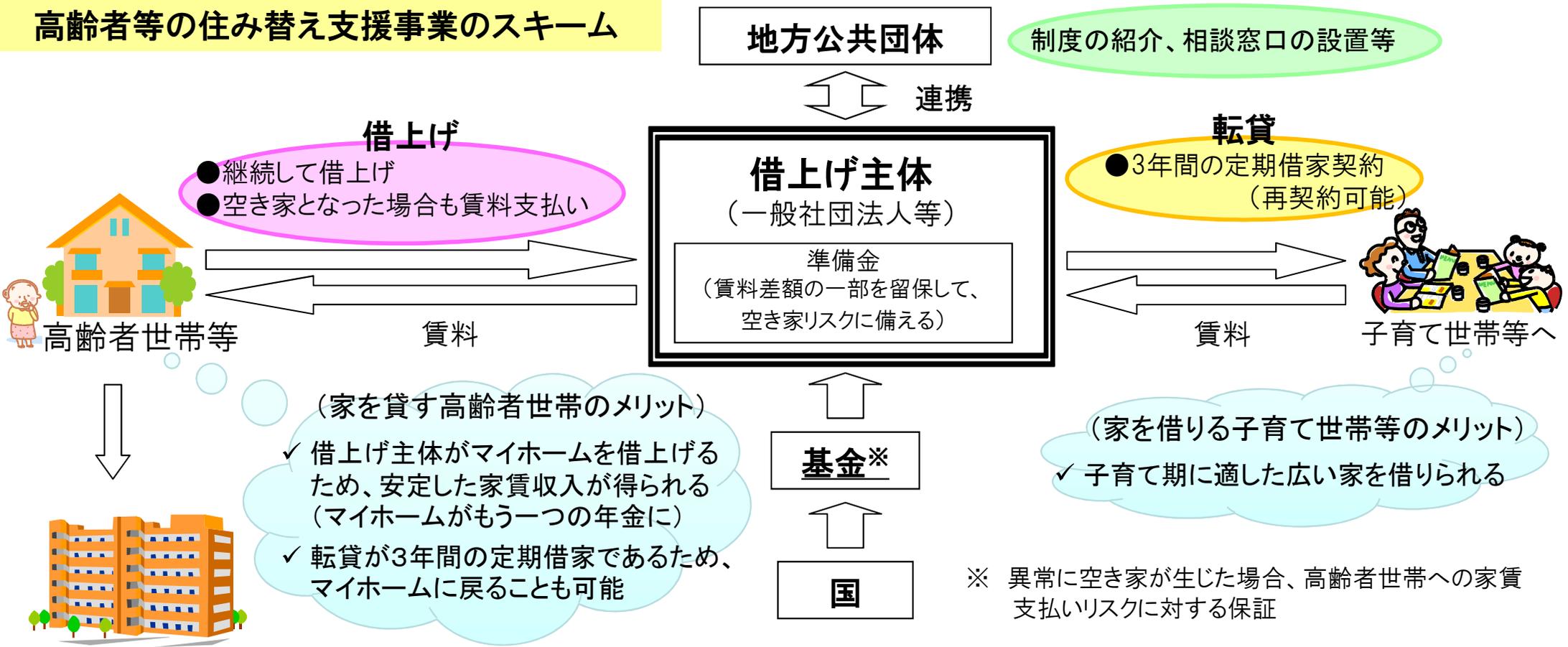
# 3. 予防

---

# 高齢者等の住み替え支援事業

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

## 高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



- 高齢期に適した住宅への住み替え
- Uターン等による地方への住み替え

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の事業開始(平成18年10月)からの制度活用実績は、情報会員登録3,855件、制度利用申し込み457件、**入居者決定321件**(平成24年5月31日時点)

### 【地方公共団体と移住・住みかえ支援機構との連携について】

全国57の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。(平成24年3月時点)

# 高齢者等の所有する住宅の活用事業(子育て世帯等へ転貸)

## 事業の概要

## ※高齢者等の住み替え支援事業(国土交通省)を活用

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が、高齢者世帯の所有する住宅を定期借家契約により借り上げ子育て世帯等へ転貸。  
 高齢者世帯は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することが可能。



所在地	構造	築年数	土地面積	建物面積	間取り
大阪府豊中市	木造2階	31年	110.1m <sup>2</sup> (33.3坪)	90.7m <sup>2</sup> (27.4坪)	5LDK

所在地	構造	築年数	土地面積	建物面積	間取り
神奈川県相模原市	軽量鉄骨造2階	27年	189m <sup>2</sup> (57.1坪)	117.92m <sup>2</sup> (35.7坪)	4LDK

平成 24 年 7 月

都道府県・市区町村  
 住み替え支援ご担当者 様

国土交通省住宅局住環境整備室  
 課長 補佐 中澤 篤志

## 住み替え支援における「平成 24 年度空き家等活用推進事業」の活用について

日頃より、住宅行政の推進に格段のご協力を賜り、感謝申し上げます。

国土交通省では、このたび、住み替え支援に活用できる「空き家等活用推進事業」について、追加募集を行うこととしましたので、お知らせします。

住み替え支援を推進するため、地方公共団体を中心に NPO、民間事業者等地域の関係主体が連携して住み替え支援に係る相談事業を実施する場合には、本事業の「体制整備部門」に該当するものとして補助（一団体当たり 200 万円程度、地方負担なし）の対象となりますので、応募についてご検討願います。

### 1. 公募対象（体制整備部門）

地方公共団体を中心とする地域の関係主体が連携して行う、空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制を整備する事業  
 （都道府県及び市町村が参画するものが対象。ただし、政令市又は特別区が参画する場合は都道府県が参画しなくても可。）

### 2. 提出期限

平成 24 年 7 月 27 日（金）（必着）

（参考 1）平成 24 年度長期優良住宅等推進環境整備事業（空き家等活用推進事業）の追加募集について

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000075.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000075.html)

（参考 2）体制整備部門の取組み例（青森県住みかえ支援協議会）  
 別添 1 参照

（参考 3）空き家バンク事業における「高齢者等の住み替え支援事業」の活用について  
 別添 2 参照

### 【連絡先】

国土交通省住宅局住環境整備室 村山（むらやま）  
 電話：03-5253-8111（内線 39355）  
 E-mail [murayama-m2tp@mlit.go.jp](mailto:murayama-m2tp@mlit.go.jp)

## 平成24年度空き家等活用推進事業（体制整備部門）の取組み例 （青森県住みかえ支援協議会）



### 《現行》青森県住みかえ支援システム

課題：住みかえ支援システムの普及・情報提供が中心の活動である

### 青森県住みかえアップ体制整備

- ・住みかえ相談会の実施（郊外住宅地）
- ・リフォーム相談会を一体として実施（中立的なアドバイス）
- ・賃貸管理団体からの意見交換
- ・市場ニーズの把握（町内会等の調査）

総合的な住みかえ支援窓口へ革新

県内相談窓口の機能UP

# 空き家情報に関するポータルサイト

○空家住宅情報サイト（情報掲載は**無料**） <http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/akiya/>

## 【特徴】

- 全国の空き家バンク等の約**4割（182サイト）**；平成23年6月時点）を網羅し、希望エリア、アピールポイント等の条件を指定して検索可能
- 地方公共団体向の取り組み事例や、国の主な支援制度等を紹介
- Google、Yahoo!等の検索サイトで「空家住宅」と検索すると、**トップに表示**

一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

### 空家住宅情報

国土交通省住宅局・一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会は、住み替え・二地域居住への取組みを支援します。

■空き家をお探しの方へ

移住や住み替えによる新しい住まいをお探しの方のために、空家等の情報提供を行っている全国各地の取組みを掲載しています。お探しの方は、検索条件の入力ください。

検索条件 登録件数 (182サイト) 検索結果 0サイト 検索条件をクリア

空き家を探している場所

▼地域を選択 (すべて) ▼都道府県を選択 (すべて)

九州 中国 近畿 関東 中部 四国 北海道

地域のアピールポイント (チェックした条件をすべて含む)

静か  
 緑に囲われている  
 駅がある  
 インターネットに強い  
 商業・茶園がある  
 温泉がある  
 子育てがしやすい

空家住宅情報の提供方法 (チェックした条件をすべて含む)

ホームページ  窓口  電話  その他

空き家(地)・農地の情報提供がある

問い合わせ可能な物件がある

検索

■地方公共団体の方へ

空家等の情報提供を行っている地方公共団体の担当者の皆様へご案内いたします。お問い合わせは、お住まいの地域に合った取り組み事例、国の支援制度等について、お問い合わせください。お問い合わせ先は、お問い合わせ先一覧をご覧ください。

空き家の有効活用等に関する情報提供

- 空き家の現状と課題
- 地方公共団体等が取り組む事例
- 国の主な支援制度 (詳細は、こちらへ)
- その他制度等

エリア、地域のアピールポイント等から希望の物件が掲載されている空き家バンクサイト等を検索

空き地の情報提供も可能

各地域の空き家バンク等の運営主体が、自ら掲載情報を更新・充実することも可能

空き家の有効活用等に関する地方公共団体の取り組み等の情報を提供

地方自治体等の空き家バンクサイト等へリンク

問い合わせ可能な物件等の表示

北広島市

北広島市空き家バンク

北広島市では、土地の有効利用や空家の再生を促進し、地域の活性化や市内への移住や定住を促進するため、「北広島市空き家バンク」を開設しました。

このホームページでは、北広島市に空き家や物件などを探している方に物件情報を提供しております。

また、市内に空き地・空き家を所有し、それを「空き家バンク」に登録しお譲りの方と「購入したい」賃貸したいとお考えの方も積極的に物件を案内しております。

北広島市の空き地や物件をこのサイトから登録・お問い合わせの方は、こちらのページをご覧ください。お問い合わせ先は、お問い合わせ先一覧をご覧ください。

北広島市空き地・空き家バンク(登録・問い合わせ)

物件番号	物件所在地	用途	構造・年数	間取り	築年・築月	外観写真
1	掛川1丁目	住宅	木造 1971年築 1F1室、2F1室 一部倉庫	2室1K	築年不明	
2	山手町1丁目	住宅	鉄筋コンクリート造 1971年築	2室1K	築年不明	

金沢まちなか住宅再生バンク(石川県金沢市)

■空き家バンク掲載情報

買主	物件概要	物件所在地	物件状況
金沢市	100㎡	金沢市	空き家

■空き家バンク登録の

空き家バンク登録には、次のよう

■空き家再生等推進事業

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不具合住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き家建築物の活用を行う。

■活用事業タイプ

空家・空き地・空き家建築物を活用し、地域の活性化や地域のコミュニティの再興を図る。

■空き家再生等推進事業の特徴

1. 「五層型タイプ」は全国、「四層型タイプ」は人口減少地域において実施可能(平成25年度までの措置)
2. 社会資本整備総合交付金の基礎事業「1戸・1棟から事業可能」
3. 国庫補助金交付金/2
4. 地方公共団体が補助する場合は民間企業も補助対象
5. 空き家等の取壊費(解体費は除く)、必要経費を特定するための経費も補助対象
6. 「五層型タイプ」は、空き家住宅だけでなく、空き家建築物(商店街や老健会館等)も対象

## 4. 法令による措置

---

# 法令による規制措置(例)

## 建築基準法による勧告・命令(第9条、第10条)

- 違反建築物について、除却・移転・改築、使用禁止、使用制限等を**命令**できる。(第9条第1項)
- 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等を**命令**できる。(第10条第3項)
- いずれも、措置を講じないとき等は**代執行**できる。

## 消防法による命令(第3条)

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を**命令**できる。  
措置を講じないとき等は**代執行**できる。

## 廃棄物処理法による命令(第19条の4・第19条の7)

- ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を**命令**できる。
- 措置を講じないとき等は**代執行**できる。

## 道路法による命令(第44条)

- 交通に危険を及ぼす虞があると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を**命令**できる。
- 措置を講じないときは**代執行**できる。

## 密集市街地整備法による勧告(第13条)

- 密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を**勧告**できる。

## 景観法による命令(第70条)

- 形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を**命令**できる。

## ◇建築基準法

平時では、建築基準法第10条に基づき、特定行政庁※は、既存不適格建築物のうち著しく保安上危険な建築物について、除却、移転、改築、修繕、使用禁止等を命令できる。また、命ぜられた者が必要な措置を講じないとき等は、代執行も可能。

- ※ 新潟県内:新潟県、新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市、上越市
- 富山県内:富山県、富山市、高岡市
- 石川県内:石川県、金沢市、七尾市、小松市、白山市、加賀市、能美市

## ◇地方公共団体の条例

空き家の管理等について、自主条例※により、勧告、命令、公表、代執行等を規定する事例もある。

条例においては、近隣住民からの要請手続きや公表・代執行に至るまでの判断プロセスを併せて組み込む例もある。

- ※ 新潟県内:見附市、胎内市

# 豪雪地帯対策特別措置法の改正(H24.3)

- 豪雪地帯対策特別措置法の一部を改正する法律(H24.3成立・公布)により、除排雪が適切に行われない空家による周囲への危害を防止する観点から、空家に係る除排雪等の管理の確保に関する規定が新設。

## ■豪雪地帯対策特別措置法(昭和37年法律第73号)

(空家に係る除排雪等の管理の確保) ※平成24年法改正により新設

第十三条の四 国及び地方公共団体は、豪雪地帯において、積雪による空家(建築物又は工作物であつて、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。以下同じ。)の倒壊による危害の発生を防止するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## ■豪雪地帯対策特別措置法の一部を改正する法律案に対する附帯決議

(平成24年3月23日参議院災害対策特別委員会)

- 5 本来所有者が適正に管理すべき空家について、地方公共団体が空家の積雪による倒壊等による危害の発生を防止するための管理を適切に行うことができるようにするため、国は、空家の除排雪その他の管理、管理に要する費用の負担の在り方等について指針を示すとともに、必要な財政上の措置等を講ずること。