

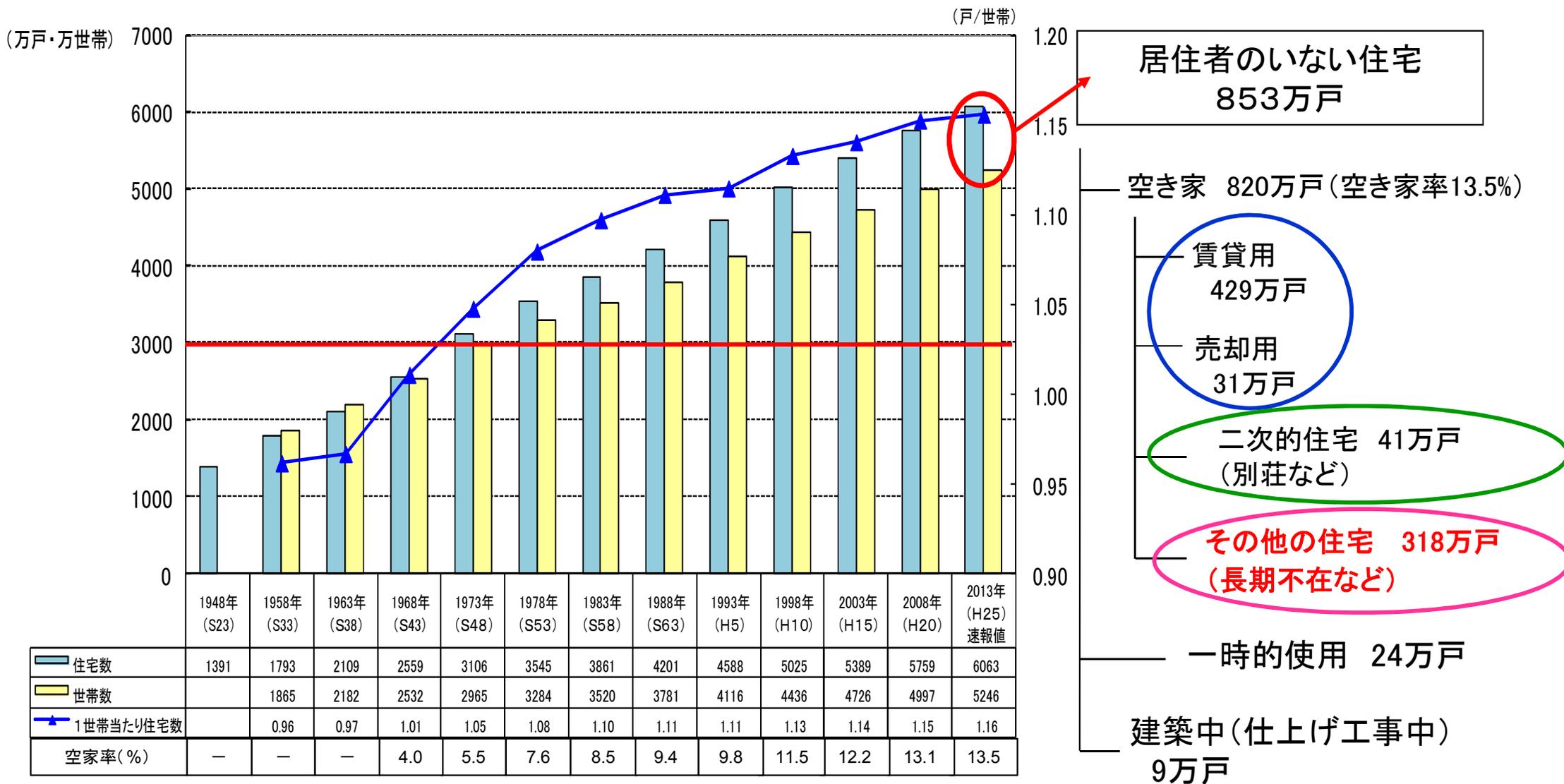
空き家の現状と問題について

国土交通省住宅局住宅総合整備課

平成26年 8月26, 27日

住宅事情の変化と現状

○住宅ストック数(約6,060万戸)は、総世帯(約5,250万世帯)に対し16%多く、量的には充足。



居住者のいない住宅
853万戸

空き家 820万戸 (空き家率13.5%)

賃貸用
429万戸

売却用
31万戸

二次的住宅 41万戸
(別荘など)

その他の住宅 318万戸
(長期不在など)

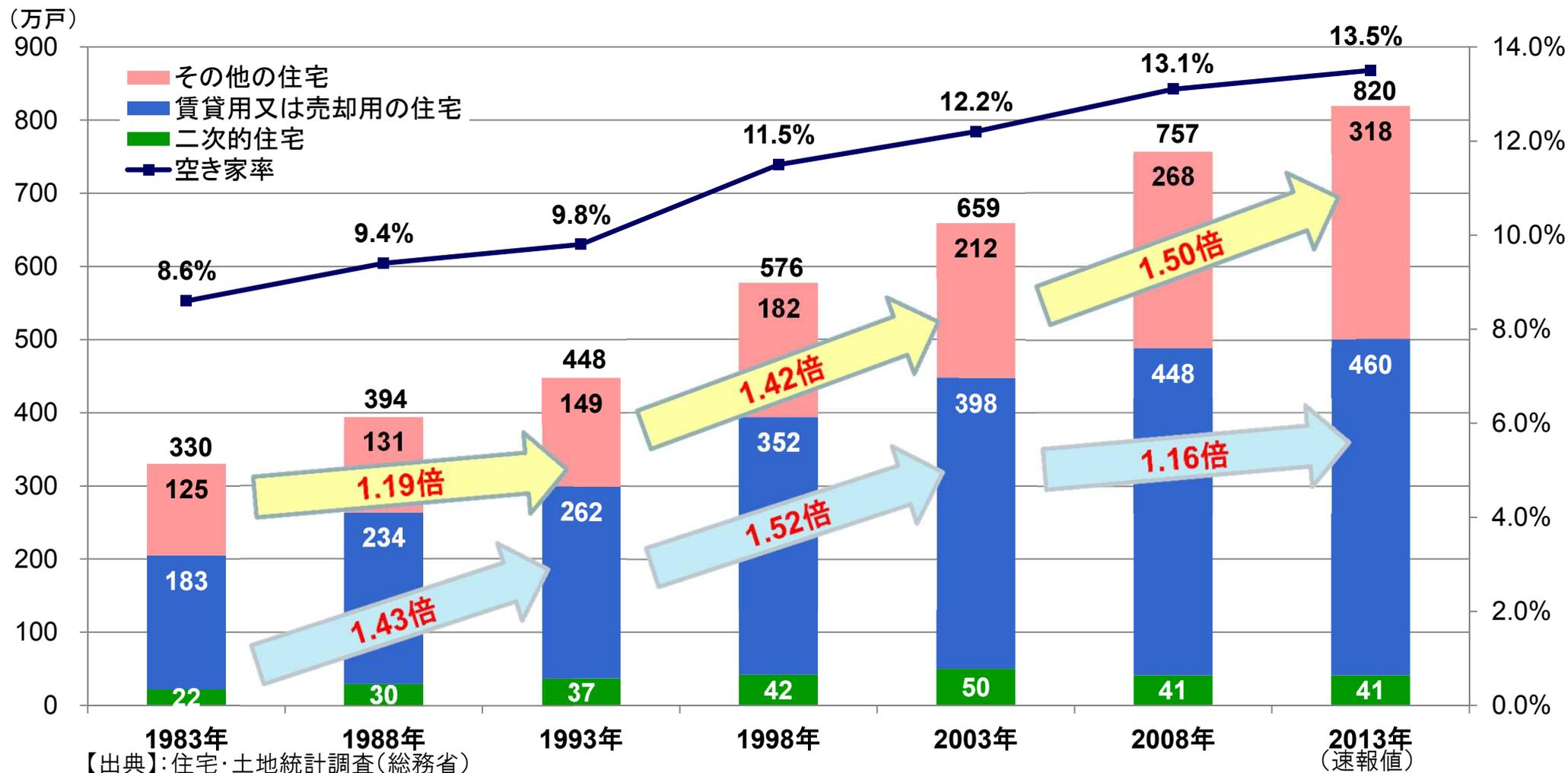
一時的使用 24万戸

建築中(仕上げ工事中)
9万戸

(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

空き家の種類別推移

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

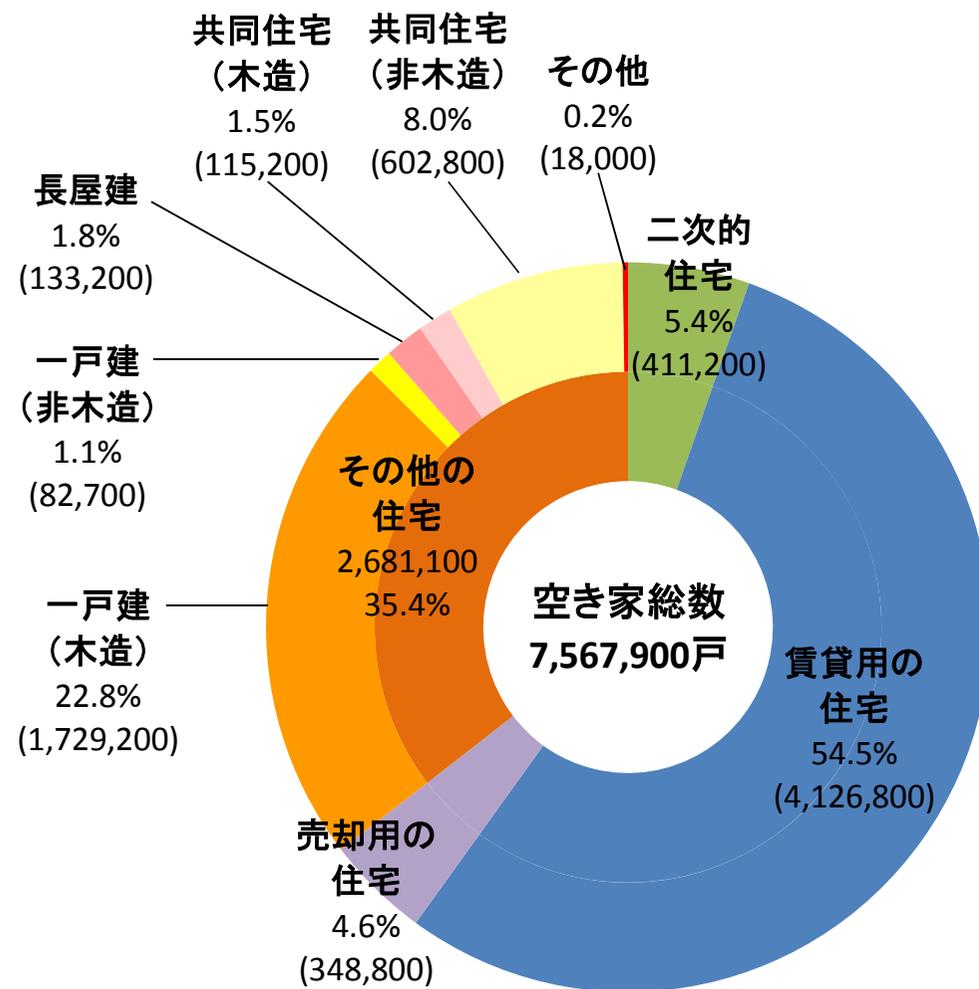
空き家(その他の住宅)の状況

■ 空き家のうち、長期不在・取り壊し予定の「その他の住宅」とは

賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などが含まれる。他の区分と比べ**管理が不十分になりがち**と考えられる。

平成20年度住宅・土地統計調査（総務省）よれば、

- 全国に**268万戸**あり、空き家の**1 / 3 以上 (35%)**を占める
- 20年前 (S63) と比べ**倍増 (2.0倍)**
- **増大傾向** (51万戸増 (S63→H10) →86万戸増 (H10→H20))
- 268万戸のうち、木造戸建て住宅が173万戸 (65%) (全住宅に占める木造戸建て住宅の割合は51%)
さらにこのうち腐朽・破損のある住宅は61万戸 (23%) (全住宅に占める腐朽・破損のある木造戸建て住宅の割合は9%)
- 敷地が幅員 4 m未満の道路に接する住宅は43.2% (全体 (34.5%) の1.25倍)
- 最寄りの交通機関までの距離が 1 km以上の住宅は62.8% (全体 (55.8%) の1.13倍)

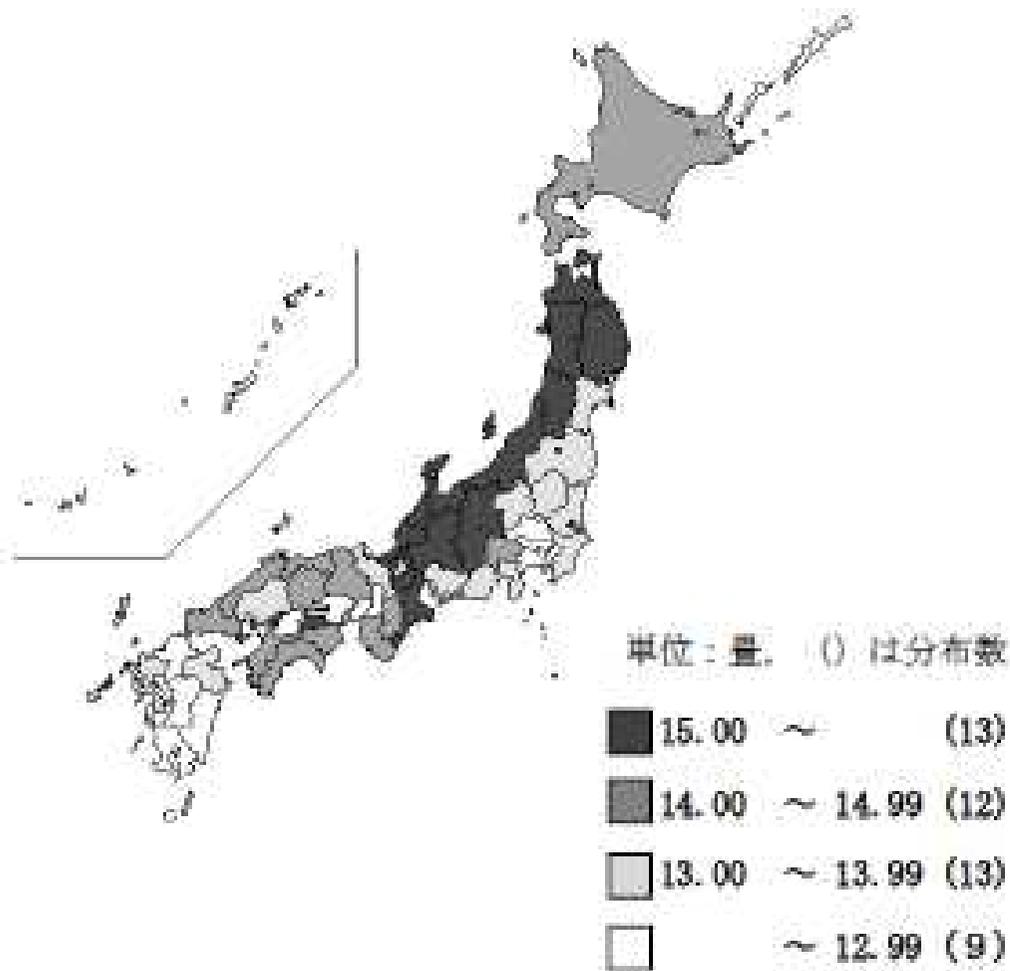


都道府県別の空き家率について

○都道府県別の空き家率についてみると、別荘などのある山梨県、長野県などで高くなっている。

○長期不在・取り壊し予定などの空き家である「その他の住宅」の占める割合は鹿児島県、高知県などで高くなっている。

【都道府県別空き家率(平成25年速報値)】



空き家率の高い都道府県		空き家(その他の住宅)率の高い都道府県	
全国平均	13.5%	全国平均	5.3%
山梨県	22.0%	鹿児島県	11.0%
長野県	19.8%	高知県	10.6%
和歌山県	18.1%	和歌山県	10.1%
高知県	17.8%	徳島県	9.9%
徳島県	17.6%	香川県	9.7%
愛媛県	17.5%	島根県	9.5%
香川県	17.2%	愛媛県	9.5%
鹿児島県	17.0%	山口県	8.9%
群馬県	16.6%	三重県	8.3%
静岡県	16.3%	鳥取県	8.3%

[空き家の種類について]

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

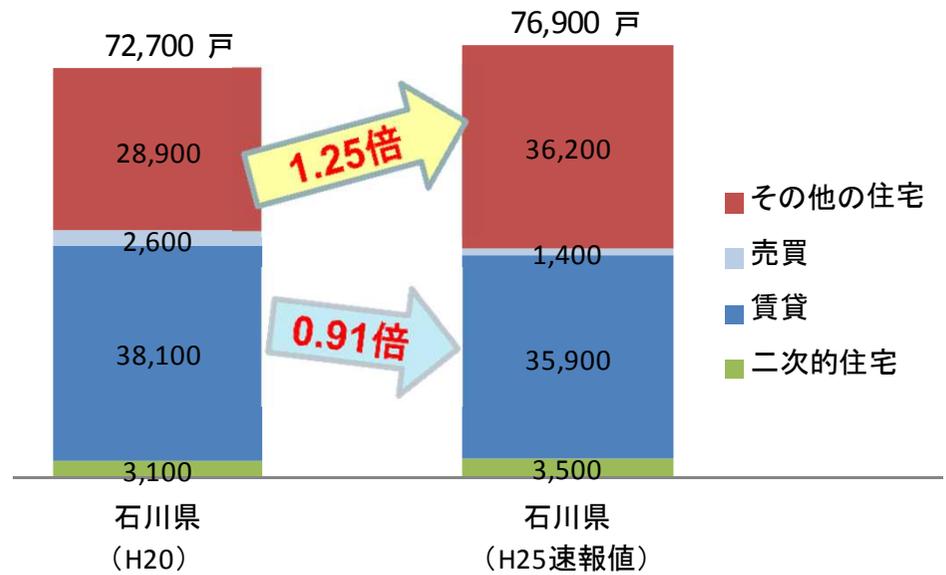
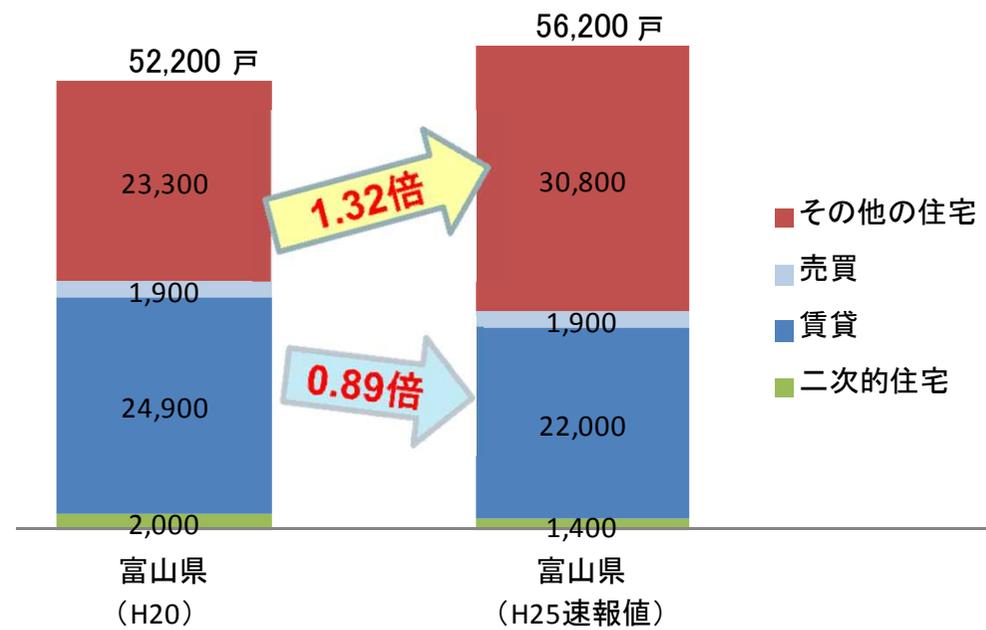
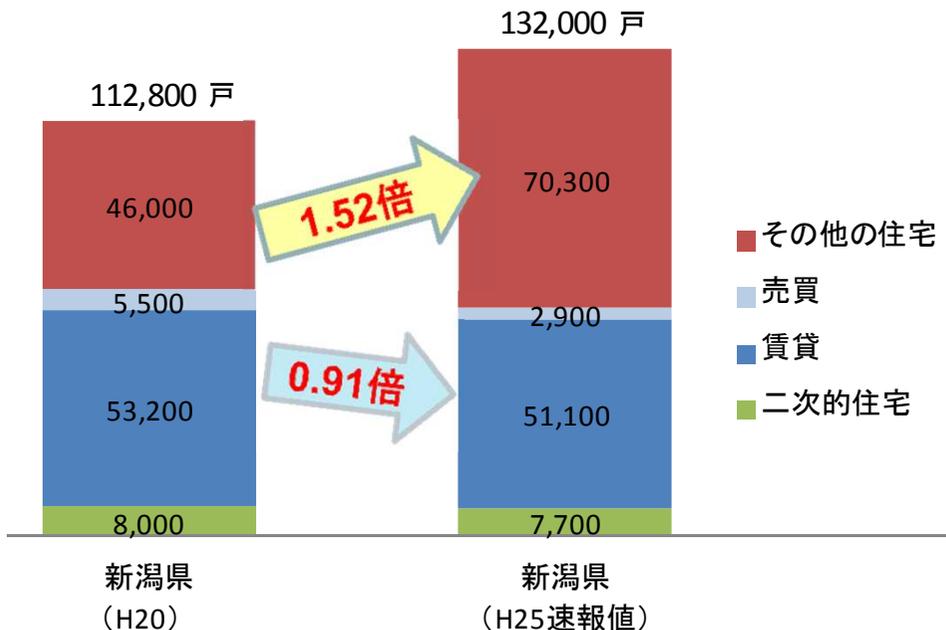
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典：平成25年度住宅・土地統計調査 速報値(総務省)

北陸3県における空き家数の推移について

- 賃貸・売買用の空き家数は減少傾向にあるが、その他の住宅が増加している。
- 全国平均と比較しても、空き家総数の内に占めるその他の住宅の率は非常に高い。



	空き家率		空き家総数の内に占める「その他の住宅」の率	
	平成20年	平成25年	平成20年	平成25年
全国平均	13.1%	13.5%	35.4%	38.8%
新潟県	12.1%	13.6%	40.8%	53.3%
富山県	12.3%	12.8%	44.6%	54.8%
石川県	14.6%	14.8%	39.8%	47.1%

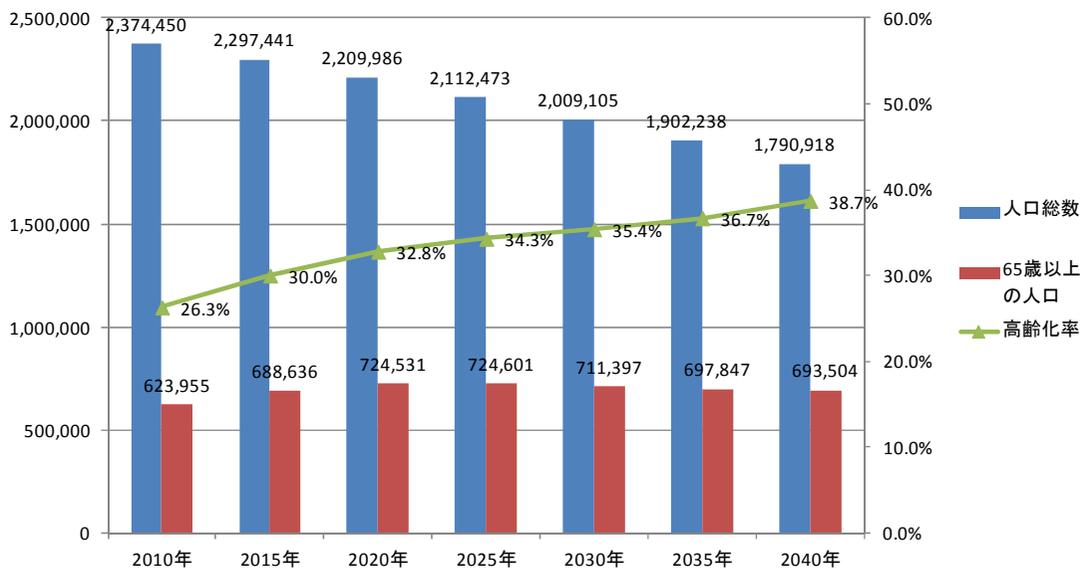
平成20年住宅・土地統計調査
平成25年住宅・土地統計調査 (速報値)

[空き家の種類について]
 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

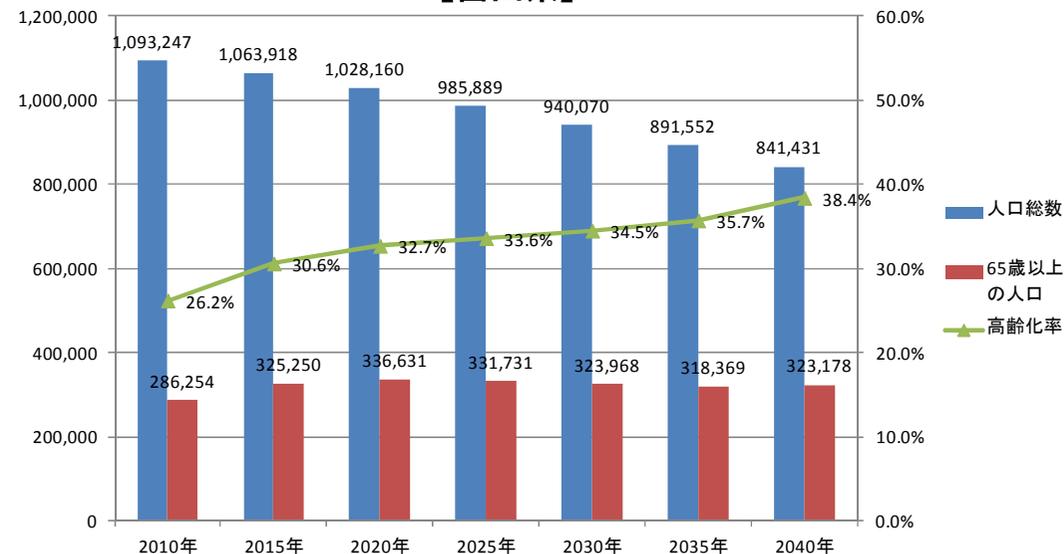
高齢化の進行(新潟県・富山県・石川県の状況)

○新潟県、富山県、石川県においては、今後、急速な人口減少が予測される。
 ○総人口に対する65歳以上の人口が急速に上昇することも予測される。

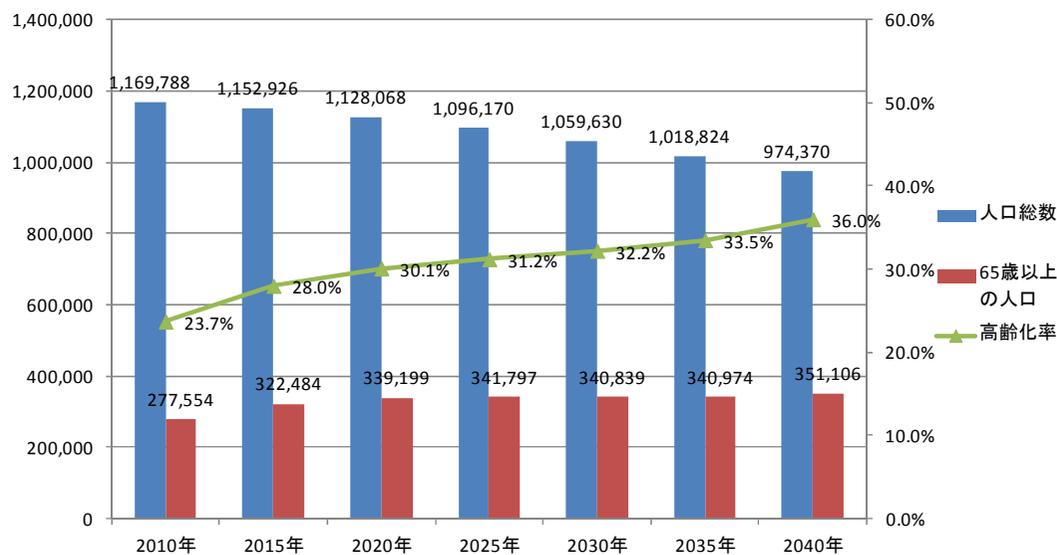
【新潟県】



【富山県】



【石川県】



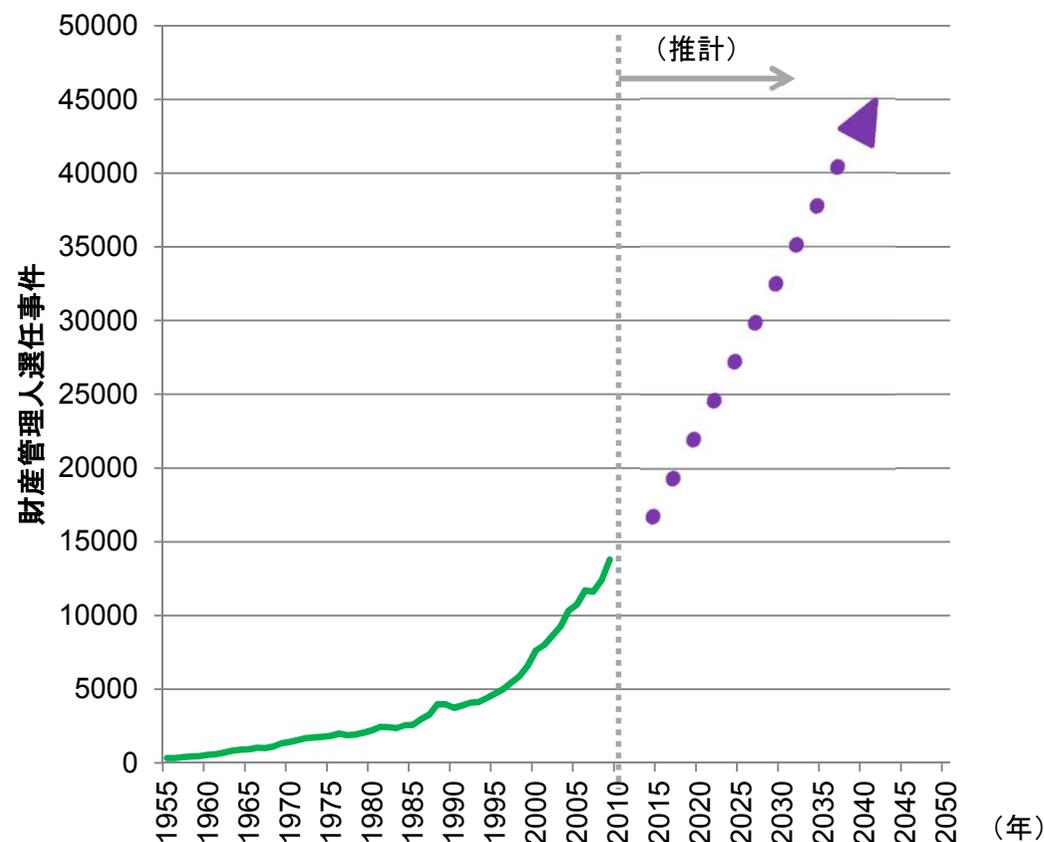
- ・3県ともに総人口については減少の傾向
- ・高齢者(65歳以上)の人口数については一定数を維持
- ・3県ともに高齢化率については上昇傾向
- ・2020年には3県とも高齢化率が30%を超える。

*(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成25年度)

所有者不明な不動産が増加

○ 相続人不存在の場合の財産管理人選任事件の件数は、ここ10年の死亡者あたりの事件件数の増加割合が今後も続くと仮定すると、2050年には現在の約4倍まで増加する可能性があり、所有者が不明確な不動産が増加すると予測される。

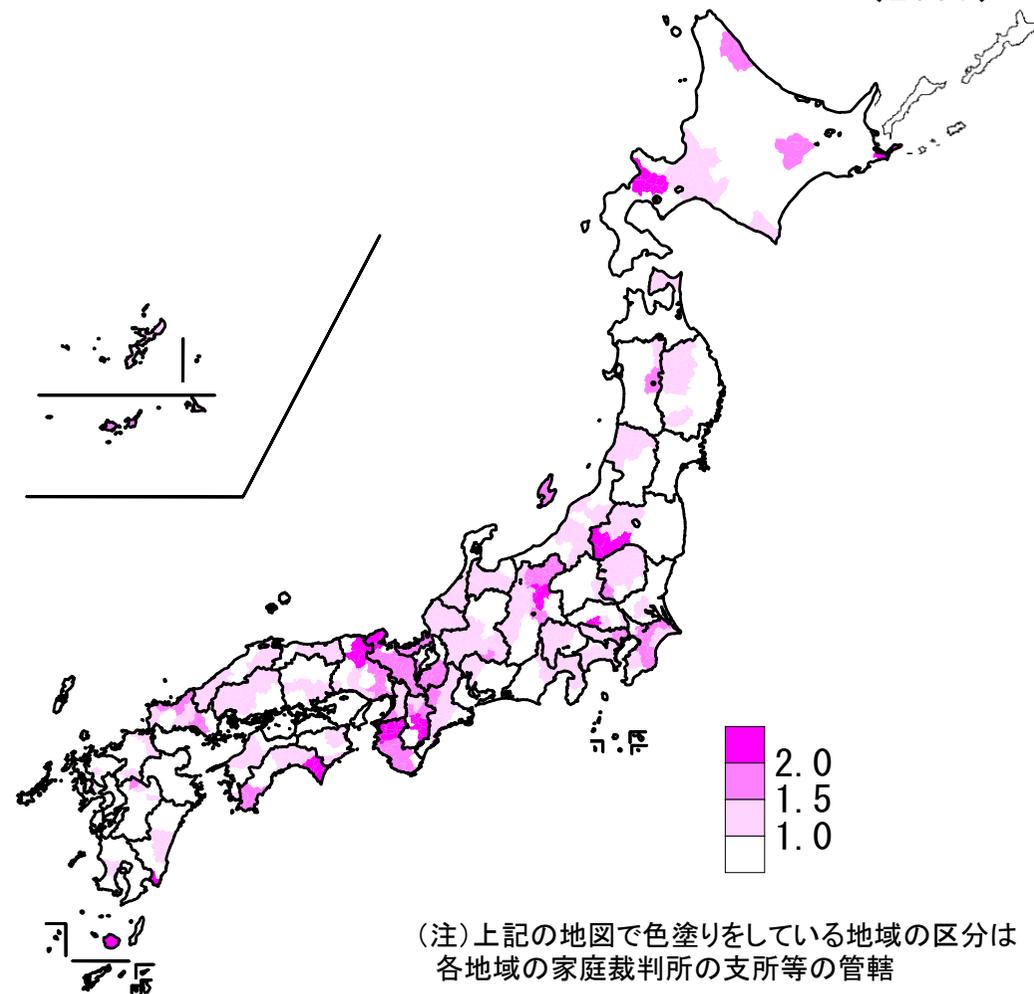
相続人不存在の場合の財産管理人選任事件の推移と将来推計



(出典)最高裁判所「司法統計年報」、最高裁資料をもとに、国土交通省国土計画局作成

(注)「相続人不存在の場合の財産管理人選任事件」とは、相続人が明らかでない場合、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産の管理人を選任する等の手続き。

死亡者100人当たり相続人不存在の場合の財産管理人選任事件数 (2008)

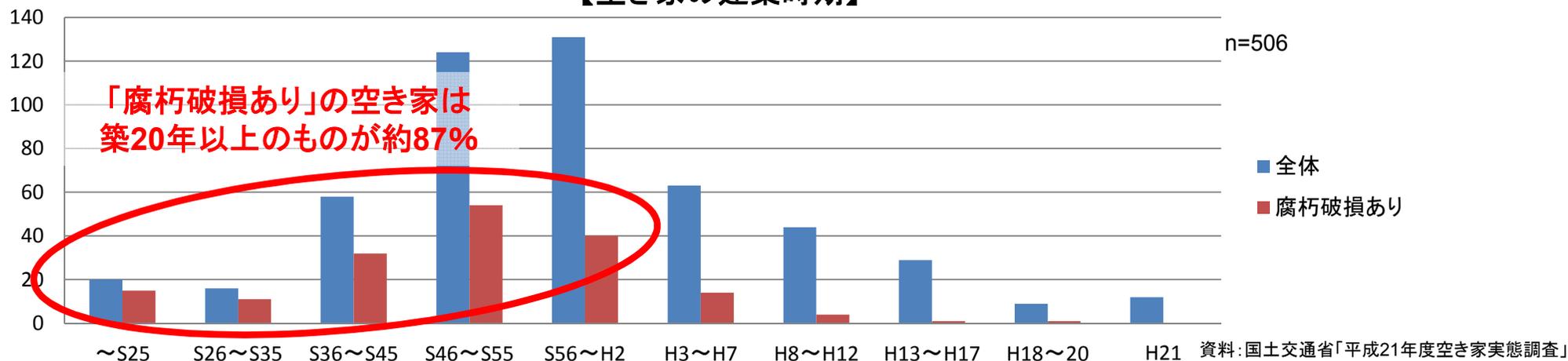


(注)上記の地図で色塗りをしている地域の区分は各地域の家庭裁判所の支所等の管轄

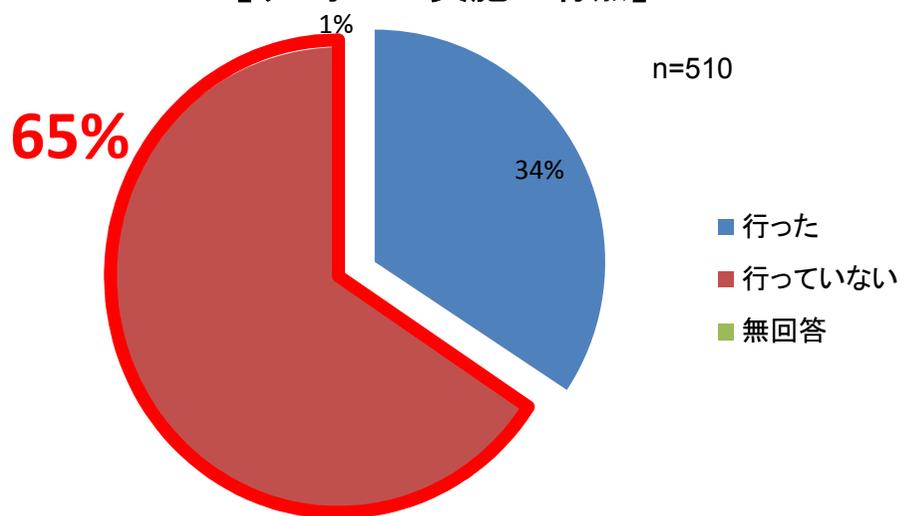
空き家の状況(建築時期・活用意向等)

- 空き家のうち、腐朽・破損のある住宅については築20年以上が9割弱を占める。また、空き家の6割以上で過去5年間リフォームが行われていない。
- 空き家になったきっかけとして、「別の住居へ転居」や「相続により取得したが入居していない」などが3割強にのぼっている。

【空き家の建築時期】

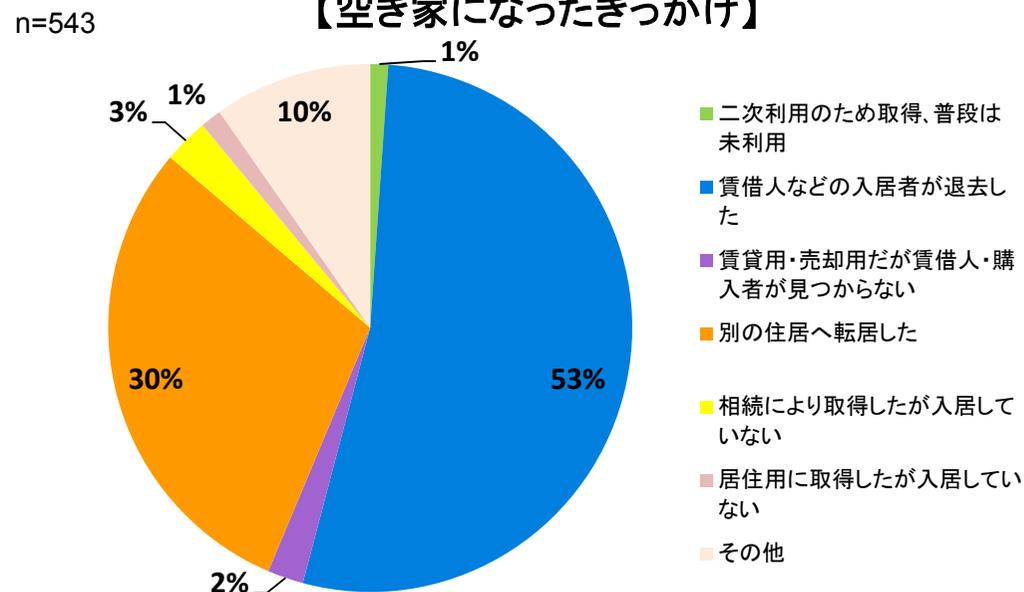


【リフォーム実施の有無】



※過去5年間(平成17年以降)における住戸のために実施した増改築や改修工事等の実施の有無を聞いたもの

【空き家になったきっかけ】



- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

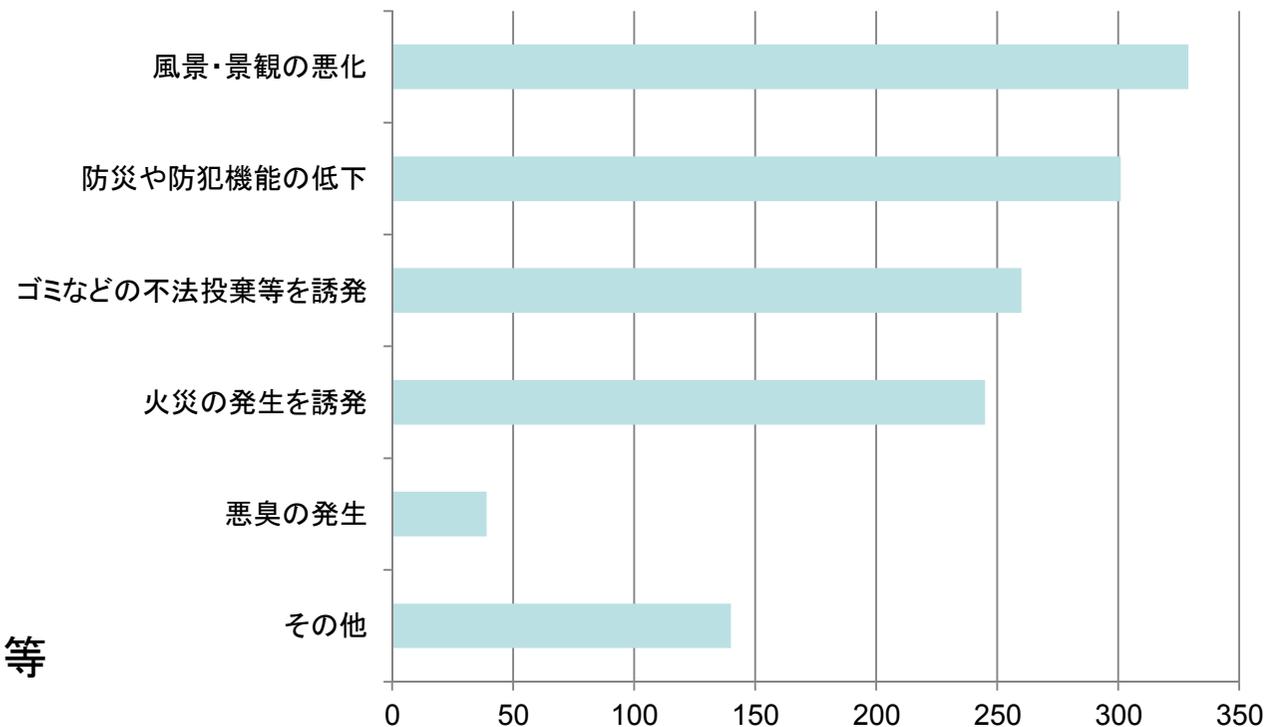
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



(件)

※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

いったん空き家になると打ち手が限られる(1)

- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要。

■10年間放置した空き家の劣化状況の例



畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没している。



床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐っている。



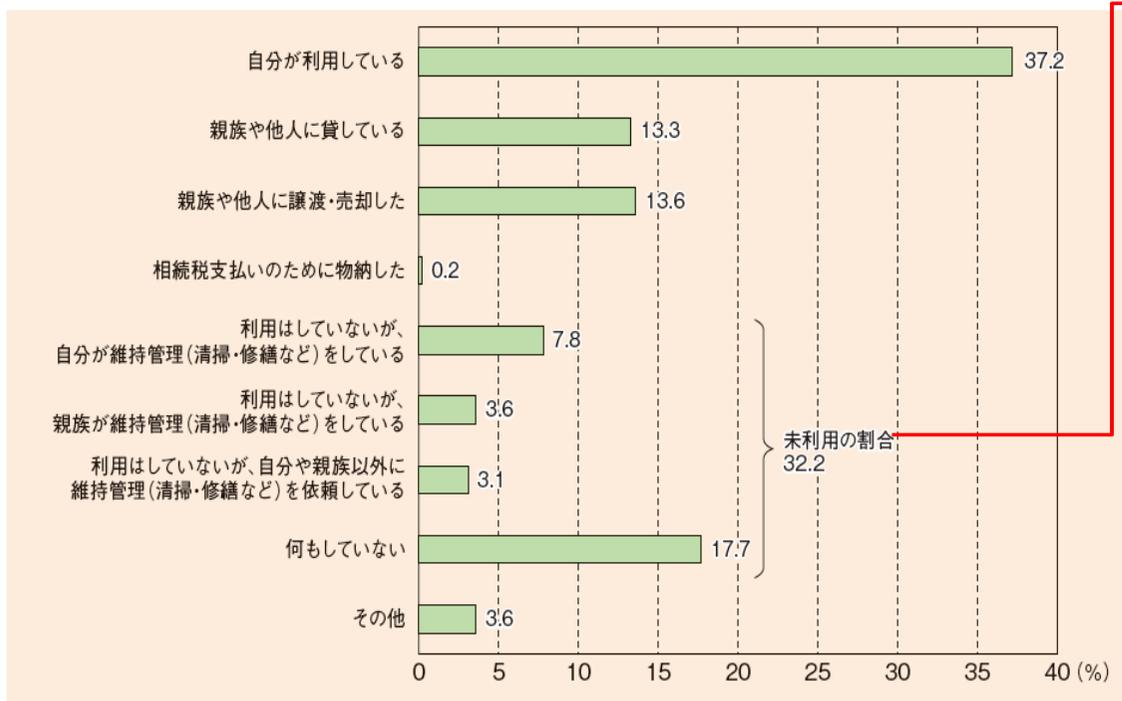
柱の傾斜

建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。

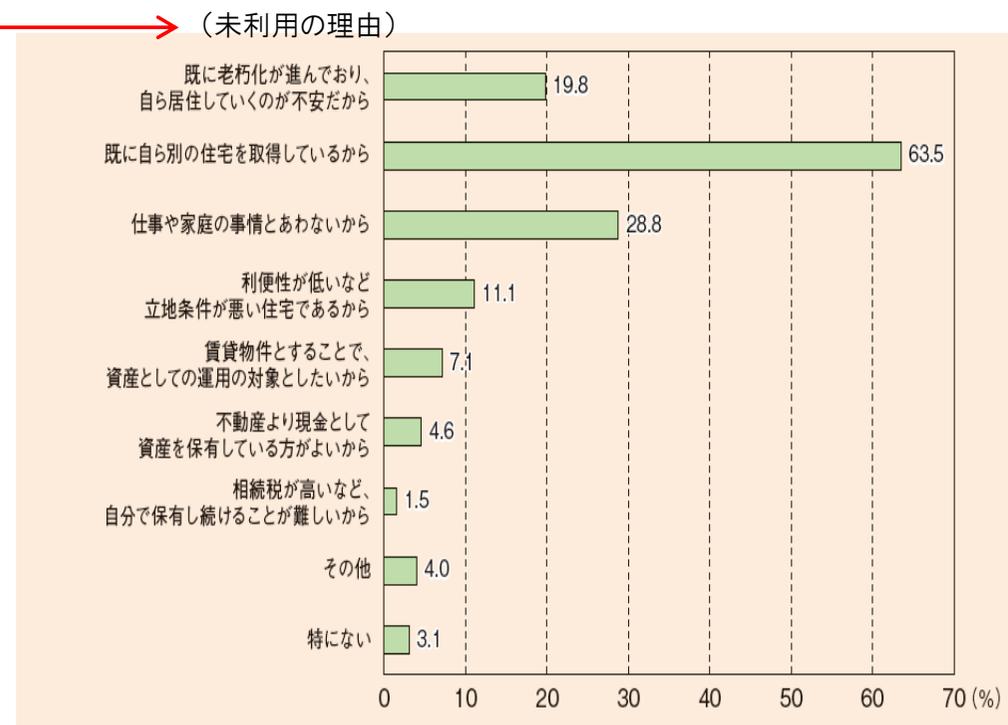
いったん空き家になると打ち手が限られる(2) 相続後の未利用への対応

- 「相続した住宅に自分が住んでいる」という回答が約半数を占めるが、**3割は「居住や利用を行っていない(未利用)」と回答している。**
- 未利用としている理由は、「既に自らの住宅を所有しているから」という回答が約6割を占めたが、「仕事や家庭の事情とあわないから」、「既に老朽化が進んでおり、自ら居住していくのは不安だから」といった回答も多い。

■相続した住宅の利用状況



■相続した住宅に住んでいない理由



※資料出典：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

いったん空き家になると打ち手が限られる(3) 相続による共有化の影響

- 空き家の所有者が亡くなり相続が発生すると、一般に複数の相続人による共有となる。
- 共有物は、共有者全員の同意がなければ、売却したり、解体したりすることができない。
- 相続で資産を取得した時の平均年齢は年々上昇しており、相続人にさらに相続が発生することにより、空き家の管理や処分には支障をきたすおそれがある。

■民法(明治29年法律第89号)(抄)

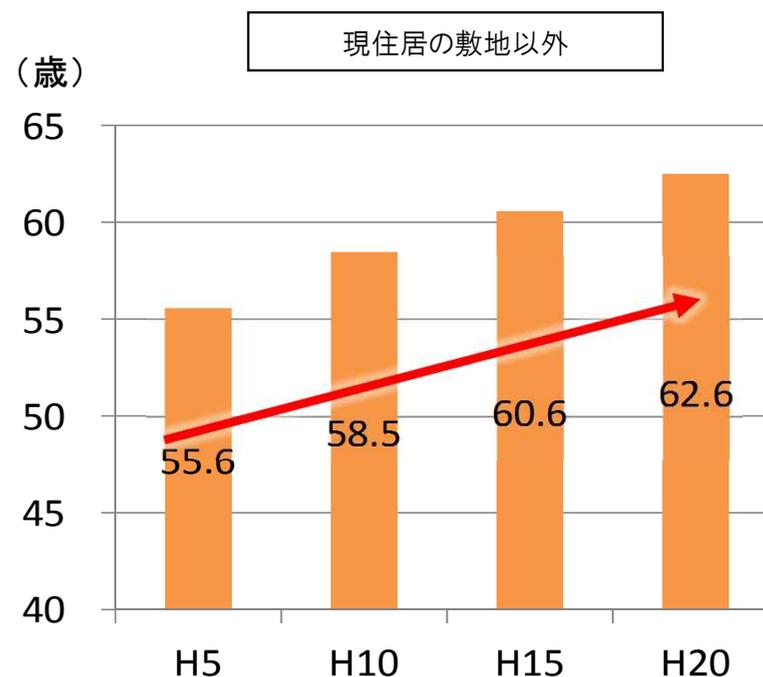
(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

■相続・贈与による資産の取得年齢



(資料)国土交通省「土地基本調査」より推計

※「世代間資産移転の促進に関する検討会」第2回
(平成25年1月17日)資料2より転載

法令による規制措置の例(1)

建築基準法による命令・代執行(第9条①⑪⑫、第10条③④)

- 特定行政庁は、違反建築物について、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、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、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、上記のいずれの場合も、当該措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。

※特定行政庁：都道府県知事及び建築主事を置く市等の長をいう。

消防法による命令・代執行(第3条)

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件等の除去等を**命令**できる。
- 消防長又は消防署長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は**代執行**できる。所有者等を確認することができない場合も、消防長等により**代執行**と同等の措置が可能。

廃棄物処理法による命令・代執行(第19条の4・第19条の7)

- 市町村長は、廃棄物の不法投棄について、生活環境の保全上支障がある場合について、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を**命令**できる。
- 市町村長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて処分者等を確認することができない場合も、**代執行**できる。

密集市街地整備法による勧告(第13条)

- 所管行政庁は、密集市街地のうち特定防火地域等にある延焼等危険建築物に対し、除却を**勧告**できる。

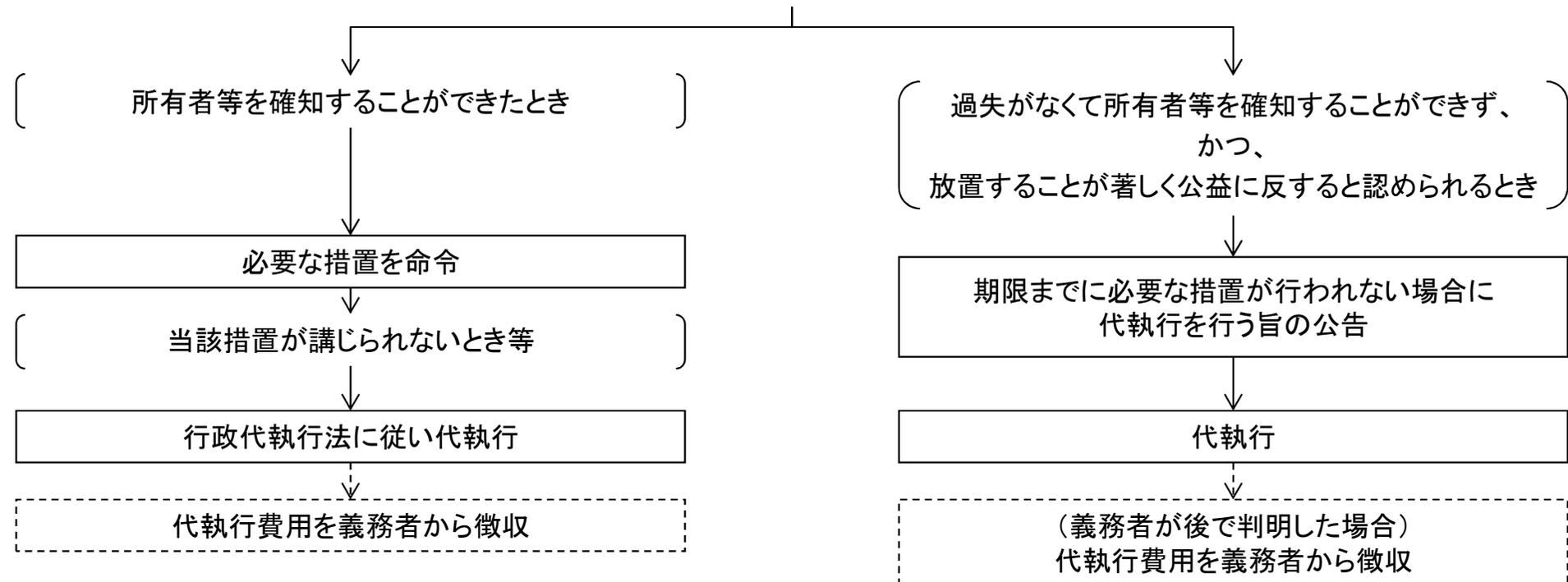
法令による規制措置の例 (2)

■保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置(建築基準法第10条③④)の概要

- 特定行政庁※は、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、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、当該措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。(代執行費用は、義務者から徴収することができる。)
- 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

※特定行政庁：都道府県知事及び建築主事を置く市等の長をいう。

現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等



【命令件数】15件(平成17年度～平成24年度)(特定行政庁へのアンケート調査より)

このほか1件は所有者を特定できなかったため、地方公共団体は命令せずに略式代執行を行っている事例がある。

用途	店舗併用住宅	竣工時期	昭和初期
構造	木造	命令時期	平成23年3月
階数	3階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約135㎡	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約310㎡	現在の状況	改善（行政代執行による除却）
命令に至った状況	道路側及び隣地側への建築物の一部倒壊		
命令内容	倒壊の危険に対する是正措置を講じること		

命令前

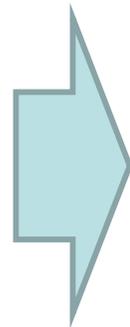
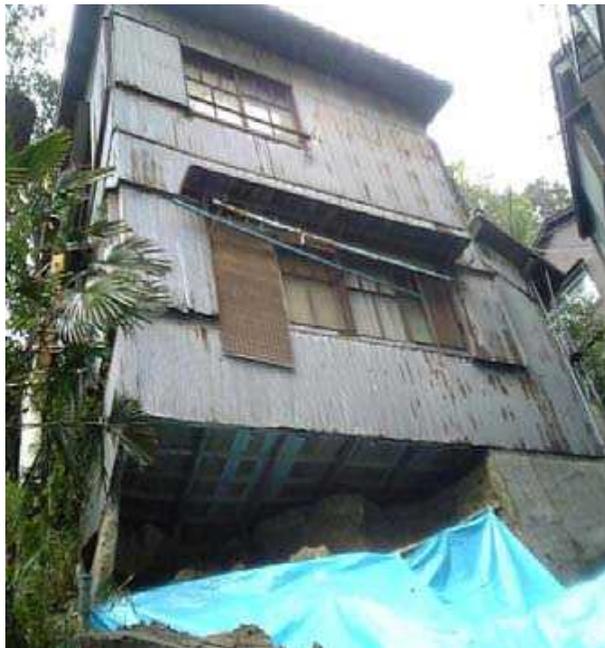


命令後



用途	戸建住宅	竣工時期	昭和34年頃
構造	木造	命令時期	平成16年11月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約36㎡	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約69㎡	現在の状況	改善（行政代執行による除却）
命令に至った状況	台風で傾斜地に建つ当該敷地が崩壊し道路を塞ぐとともに家屋が宙吊り状態		
命令内容	建築物を除却すること		

命令前



命令後



用途	戸建住宅	竣工時期	不明
構造	木造	命令時期	平成14年6月
階数	2階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約40㎡	所有者情報	所有者を特定していない
延べ面積	約70㎡	現在の状況	改善（行政代執行による部分撤去等）
命令に至った状況	強風により屋根が隣接地に落下		
命令内容	建築物に定着する足場の除去及び残材撤去すること		

命令前



命令後



地方公共団体の条例による規制措置の例

全国350以上の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

※ 都道府県等への調査結果(平成26年4月)。平成26年4月1日時点で施行済みのもの。

契機		条例の制定事例	処分等の内容				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺的生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化条例 (H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	●	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	●				
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)	○	○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	○	○		○	○

○: 条例に規定されている処分等、●: 実績あり (平成25年度末)

空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与する。

※ 空き家敷地内の雑草繁茂等の勧告・命令実績あり（総合政策部 危機管理課 防犯対策室が主務）

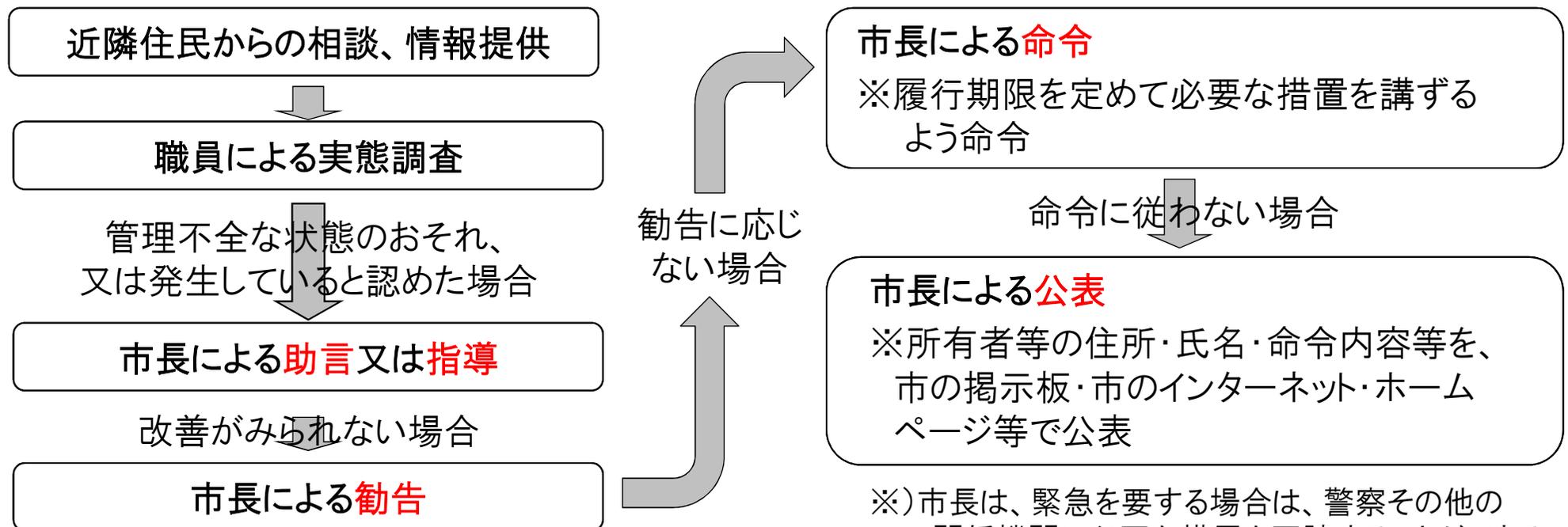
空き家等※の所有者等の責務

- ・ 空き家等の敷地に所在する資材等の整理整頓
- ・ 空き家等が管理不全な状態にならないよう適正管理

※ 建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの

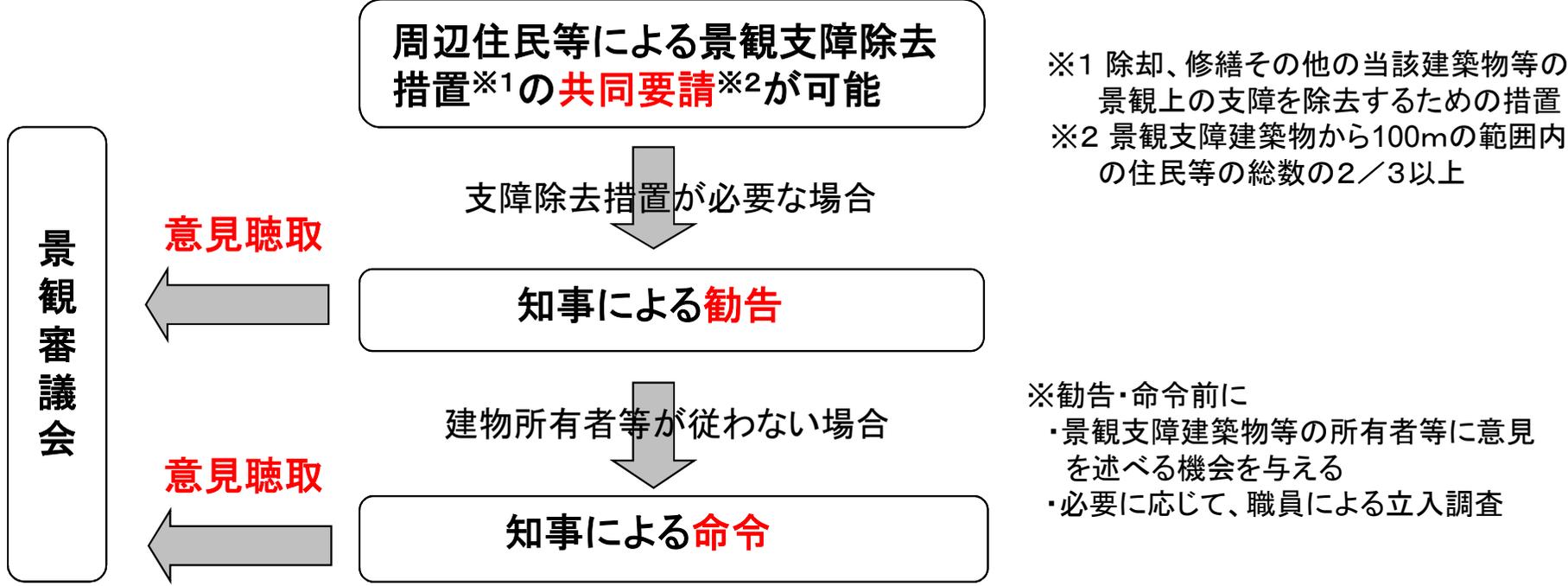
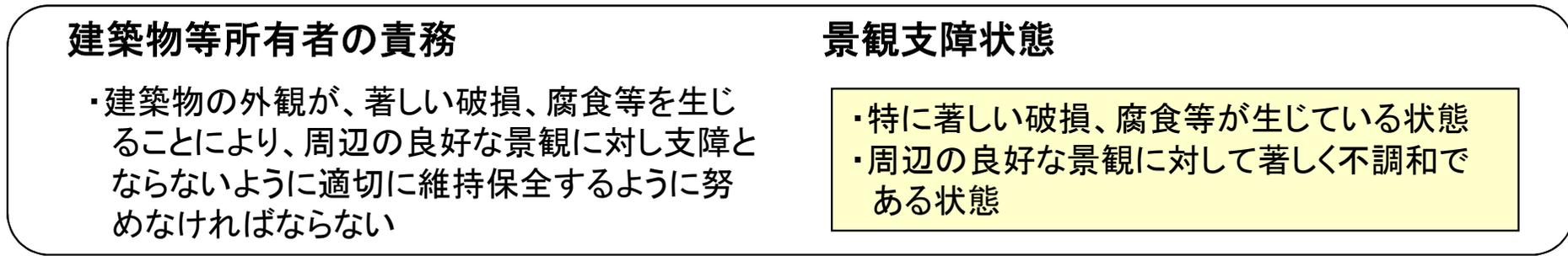
管理不全な状態

- ① 老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態
- ② 建築材等の飛散による危険な状態
- ③ 不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態



※)市長は、緊急を要する場合は、警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

建築物等の外観に関し、関係者の維持保全の責務を定めるとともに、特に著しい破損、腐食等が生じることにより周辺の良好な景観に対し著しく支障となる状態の制限等を定めることにより、県民の生活に密着した景観の保全を図り、もって県民の生活環境の向上に寄与する。
 (県土整備部 都市住宅局 都市政策課が主務)



老朽家屋等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪及び火災を予防し、区民の安全で健康な生活を確保する。※老朽廃屋の勧告実績あり(都市建設部 建築室 建築安全担当課が主務)

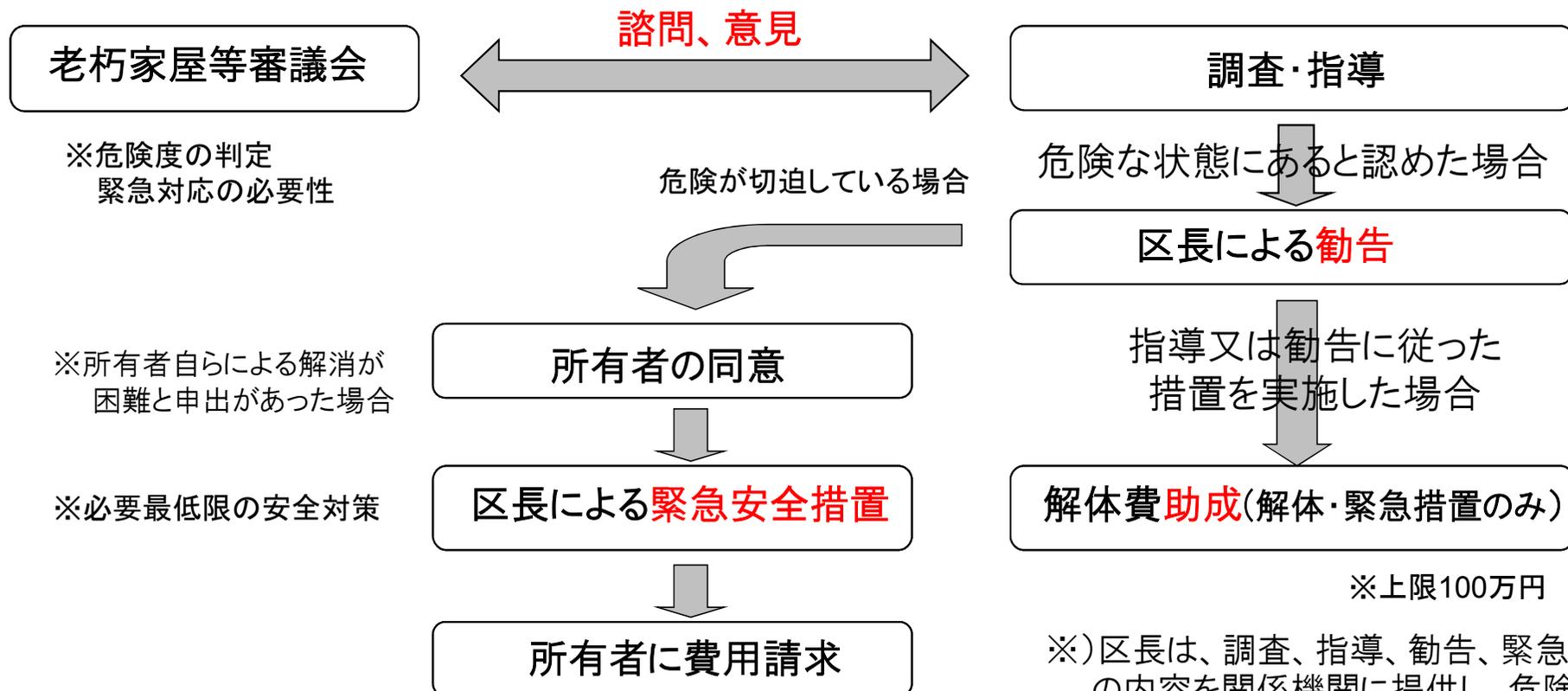
所有者等の責務

- ・ 建物等※が危険な状態にならないように常に適正に維持管理しなければならない

※ 建物その他の工作物

危険な状態

- ① 老朽化のために建物その他の工作物が倒壊し、若しくは建築材等を飛散させるおそれがある
- ② 不特定の者が建物等に侵入して火災を発生させ、若しくは犯罪を起こすおそれがある



※) 区長は、調査、指導、勧告、緊急安全措置の内容を関係機関に提供し、危険な状態の解消について協力を要請することができる。

空き家等が放置され、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止することにより、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与する。※勧告、命令、代執行実績あり(総務部 総合防災課が主務)

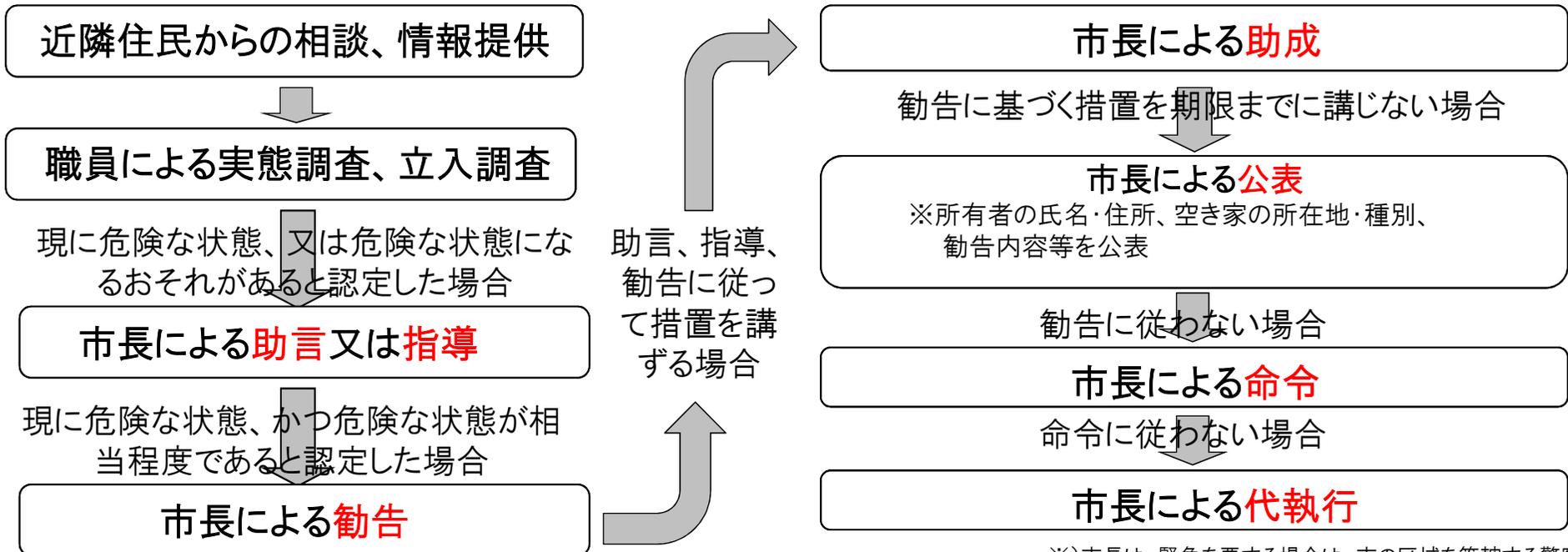
空き家等※の所有者等の責務

・ 空き家等が危険な状態にならないよう
適正管理

※ 建物その他の工作物(既に倒壊したものを含む)で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地(農林業用地を除く)

※危険な状態

- ① 老朽化若しくは台風等の自然災害により、建物・工作物が倒壊、建築材等が飛散、剥離することにより、人の生命、身体、又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
- ② 不特定者の侵入により犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態
- ③ ねずみ、昆虫などが相当程度繁殖し、生命、身体、財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態



※)市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を講ずるよう要請することができる。

【条例制定の波及効果】 条例の制定後、自主的な除却が71件行われた。(平成25年1月16日時点)

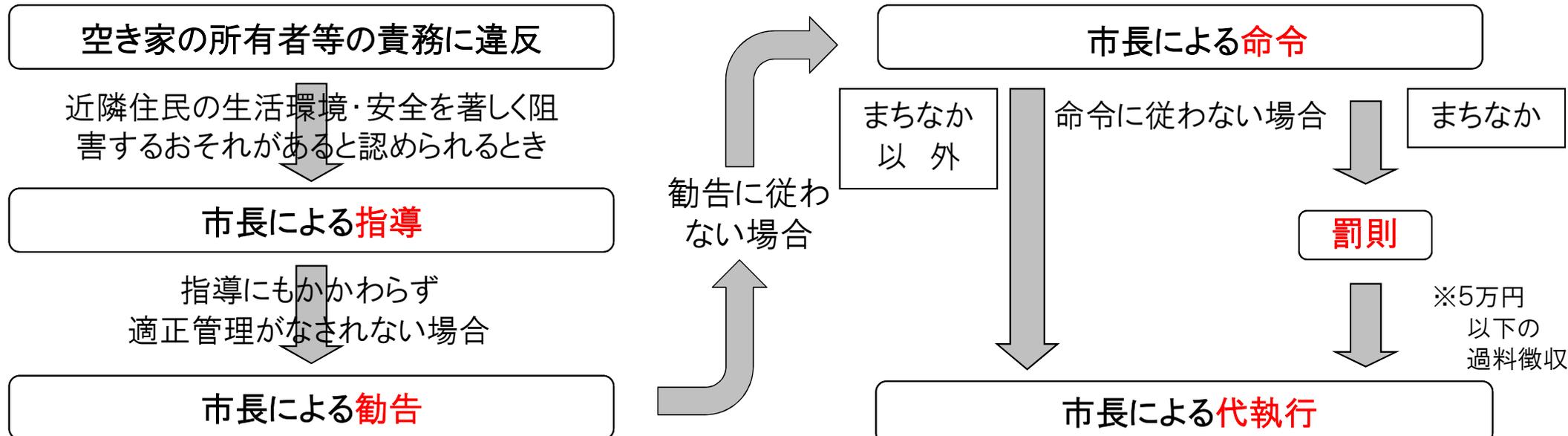
安全で良好な景観及び住環境を確保し、魅力あるまちづくり及びまちなか居住を推進する。
 （都市計画部 建築指導課が主務）

空き家※の所有者又は管理者の責務

- ・空き家が右のいずれかに該当する状態にならないよう、適切に管理
- ・敷地内に繁茂した雑草や投棄された廃棄物を除去し、不法投棄を防止する措置を講ずる等、適切に管理

※ 空き家：現に人が使用していない建物又は人が使用していない建物と同様の状態にあるもの
 ※ 市長は「空き家の有効活用のための支援」ができる

- ①建物の老朽化が著しく倒壊のおそれがあること
- ②自然現象により建築物が飛散すること
- ③廃棄物の不法投棄場所になること
- ④病害虫又は悪臭の発生場所になること
- ⑤野犬又は野良猫の住家になること
- ⑥火災の予防上危険な場所になること
- ⑦青少年の非行行為の防止上好ましくない場所になること
- ⑧交通の障害になること
- ⑨前各号に掲げるもののほか、良好な景観及び住環境を著しく損なうこと



固定資産税の住宅用地特例

1. 概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1 / 6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1 / 3

2. 住宅の概念

○ 住宅用地の対象となる家屋(地方税法第349条の3の2)

専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるもの

※ 政令の内容(併用住宅の取扱い)

店舗と住宅等が併用されている家屋(併用住宅)の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合も住宅用地特例の適用対象に含む。

○ 「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」

(平成9年4月1日自治省税務局固定資産税課長通知(抜粋))

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

(3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。

(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋(併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分とする。)が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。

地方税の滞納整理を通じた危険老朽家屋の除却の事例

■宗像市(福岡県)における取組み

- 家屋所有者の死亡後、その相続人が当該家屋の管理を放置し危険老朽化した当該家屋を差し押さえ、公売手続により所有権を移転し、新たな所有者が撤去することにより、地域の安心・安全を確保

税務部門における不動産公売のメリット

- ①課税時効を回避し税収を確保（新築物件建設による固定資産税増、転入者による住民税増も）
- ②売却後の危険老朽家屋除却により、治安・衛生の改善、地域の安心・安全の確保
- ③コストは税務職員の人件費のみで、代執行費用や除却費補助が不要
- ④相続人の意思にかかわらず、危険老朽家屋の所有権移転が可能

不動産公売手続きの流れ

- ①法定相続人全員へ相続放棄の有無等について確認（相続人＝現に所有する者の特定）
- ②相続人へ固定資産税納税通知書を送付
- ③相続人へ督促状を発送、相続による所有権の代位登記、滞納処分による不動産差押
- ④差押不動産の見積価額を算定、公売公告
- ⑤公売実施（入札・開札）、落札者に所有権移転



所有者の死亡後、20年以上放置



新所有者が雑木・老朽家屋を撤去



新所有者により売却へ

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、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※1若しくは都市再生整備計画※2に定められた区域
- 居住誘導区域※3を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【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

補助対象経費

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物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」)※4×8/10
 ※4 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する経費
 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

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 □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

※5 国費は、地方公共団体補助の1/2

地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家について、空き家所有者が除却する場合に、町がその除却費の一部補助を行っている。
また、除却後の跡地については町がポケットパークとして整備している。



除却前



除却後(町がポケットパークを整備)

密集住宅地の不良住宅を取り壊すことにより延焼危険性及び倒壊危険性のある地域や生活環境等の安定向上が阻害されている地域において、防災性や防犯性を向上させるため、空き家所有者が除却する場合に、町がその除却費の一部補助を行っている。

なお、跡地は、避難スペースとして有効活用している。



除却前



除却後

危険空き家の倒壊等による近隣及び道路への危険防止のために、空き家所有者が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。



除却前



除却後

周辺への外部不経済の発生防止を図るため、市街地の危険老朽空き家を土地と共に市へ寄付してもらい、市が解体撤去を行っている。また、跡地については、自治会が作成する「跡地利用計画」に基づき当該自治会が維持管理を実施している。



除却前



除却後

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、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※1又は都市再生整備計画※2に定められた区域（居住誘導区域※3を定めた場合はその区域内に限る。）

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

※1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※2 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

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体験宿泊施設、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



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

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
 空き家住宅等を体験宿泊施設、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
- 空き家住宅・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

事業主体	地方公共団体	民間(例)※4※5
負担割合 (<input type="checkbox"/>)が 補助対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※4 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
 ※5 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家となっている古民家を田舎暮らしが体験できる交流滞在体験施設として整備。施設の運営については、地元のNPO法人と地元住民が一体となり運営をしている。



改修前

改修後

空き家となっている築150年以上の古民家を市が取得し、農業や田舎暮らしの体験交流施設として整備。農業生産組合が管理・運営を行っている。



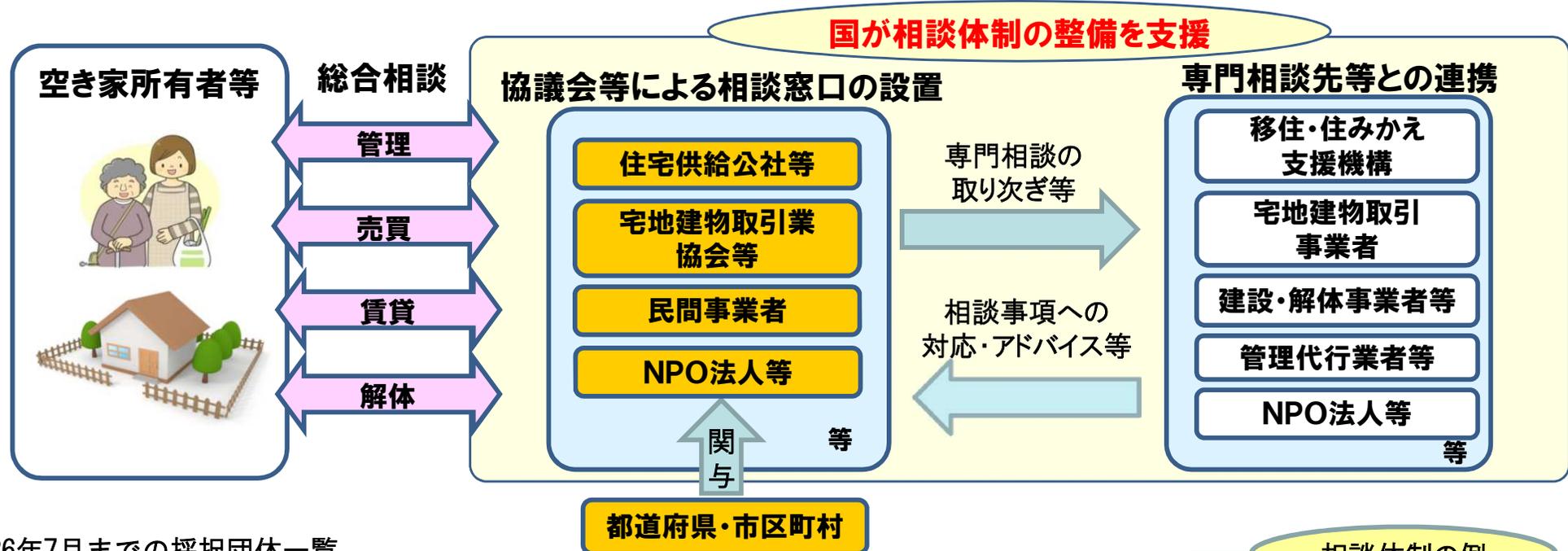
改修前



改修後

■空き家所有者の対する相談体制の整備

空き家所有者に対して、空き家の活用・適正管理・解体に関する相談体制の整備等をおこなう取組を支援。



■平成26年7月までの採択団体一覧

都道府県	団体名	都道府県	団体名
1 青森県	青森県住みかえ支援協議会	10 大阪府	大阪の住まい活性化フォーラム
2 宮城県	(一社)日米不動産協力機構	11 岐阜県	岐阜県住宅供給公社
3 群馬県	群馬県空き家活用住みかえ支援協議会	12 奈良県	NPO法人空き家コンシェルジュ
4 栃木県	栃木県住生活支援協議会設立準備会	13 広島県	広島県空き家対策推進協議会
5 神奈川県	神奈川県居住支援協議会	14 島根県	島根県空き家管理等基盤強化推進協議会
6 新潟県	(公社)新潟県宅地建物取引業協会	15 山口県	山口県ゆとりある住生活推進協議会
7 富山県	高岡市空き家活用推進協議会	16 福岡県	九州・住宅流通促進協議会
8 福井県	(一社)福井県不動産のれん会	17 鹿児島県	(公財)鹿児島県住宅・建築総合センター
9 愛知県	愛知県住宅供給公社		

相談体制の例

NPO法人 空き家コンシェルジュ(奈良県)

空き家管理等の相談体制を、地域民間事業、建築士や税理士等の専門家及び県と連携して整備。



※写真は、空き家コンシェルジュHPより転載