

第三章 支援策及び関連制度の調査

1. 支援制度（助成制度除く）

国、地方公共団体等によって、遊休不動産の利用促進に係る実施されている支援制度としては空き家住宅情報サイト、空き家バンク制度、空き家の実態調査、インスペクションの普及などが挙げられる。

(1) 遊休不動産の情報サイト

遊休不動産の活用促進を支援する情報サイトには、空き家バンクの情報を活用した「空き家住宅情報サイト」や、廃校施設等の情報を記載した『みんなの廃校』プロジェクトなどがある。

① 空き家住宅情報サイト

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を行う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ての空き家等の情報提供が行われている（平成26年3月現在）。サイト内では地方公共団体向けの取り組み事例や、国の主な支援制度が紹介されている。また、全国の空き家バンクの約4割を網羅しており、希望エリアやアピールポイント等の条件をしての検索も可能となっている。（図表Ⅲ-1）

図表Ⅲ-1 空き家情報に関するポータルサイト

空き家情報に関するポータルサイト

○空き家住宅情報サイト（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（196サイト；平成25年5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
- 地方公共団体向けの取り組み事例や、国の主な支援制度等を紹介
- 地方公共団体の空き家相談窓口検索機能を追加（平成25年5月より開始）

地方公共団体の開設する空き家相談窓口を検索。

問い合わせ可能な物件等の表示

各地域の空き家バンクを検索。運営主体が、自ら掲載情報を更新・充実することも可能

地方自治体等の空き家バンクサイト等へリンク

空き家の有効活用等に関する地方公共団体の取組み等の情報を提供

（出典）国土交通省 HP「空き家住宅情報サイト 空き家の有効活用等に関する情報提供」

②「みんなの廃校」プロジェクト

近年の少子化による児童生徒数の減少、市町村合併の影響によって多くの廃校が発生しており、その施設の有効活用が求めているが遊休施設の活用を促すために文部科学省によって「～未来につなごう～『みんなの廃校』プロジェクト」が立ち上げられている（平成26年3月現在）。活用用途を募集している廃校施設等の一覧表等の情報を民間事業者等に提供することで、廃校施設等の情報と活用ニーズのマッチングの一助になることを目的とし、ホームページ上で公表されている。（図表Ⅲ-2）

図表Ⅲ-2 「みんなの廃校」プロジェクト

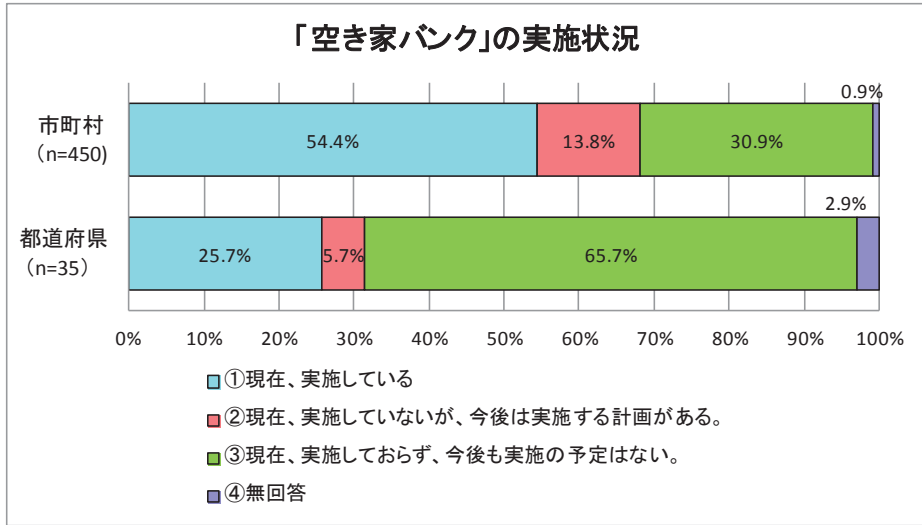


(出典) 文部科学省 『『みんなの廃校』プロジェクト パンフレット』

(2) 空き家バンク

空き家バンク制度とは、空き家・空き店舗等の売却・賃貸希望者からの情報提供を受け、物件に関する情報の登録後、ホームページ上での情報公開等、必要に応じて仲介支援を行うことにより、購入・賃借希望者とのマッチングを支援するシステムである。空き家バンクは半数以上の市町村によって利用されており、多くは市町村、都道府県によって運営されている。情報の内容は賃貸・売買の別、主要用途（店舗・住居）、建築年次、設備の状況、構造・階数、間取り図、面積、価格、写真等である。（図表Ⅲ-3）

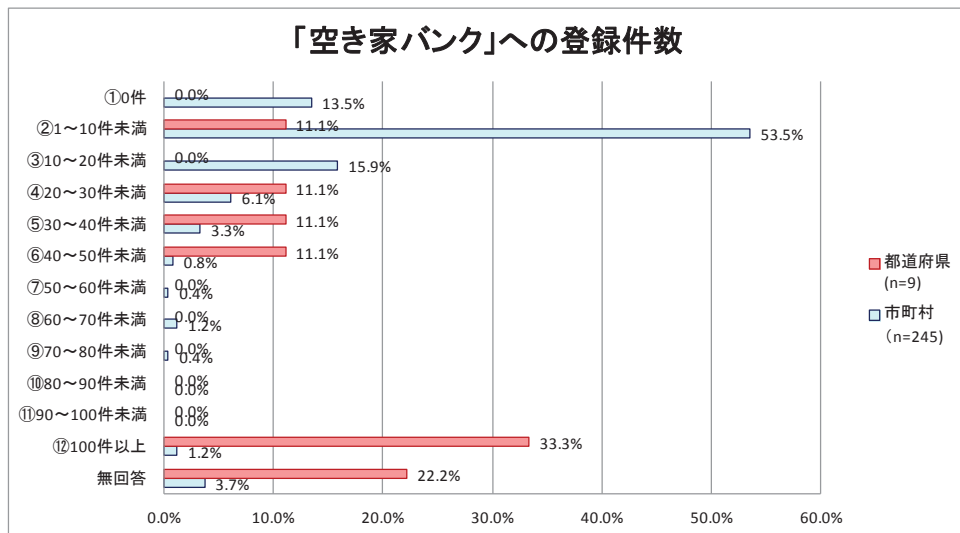
図表Ⅲ-3 空き家バンクの実施状況



(出典) 財団法人地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」

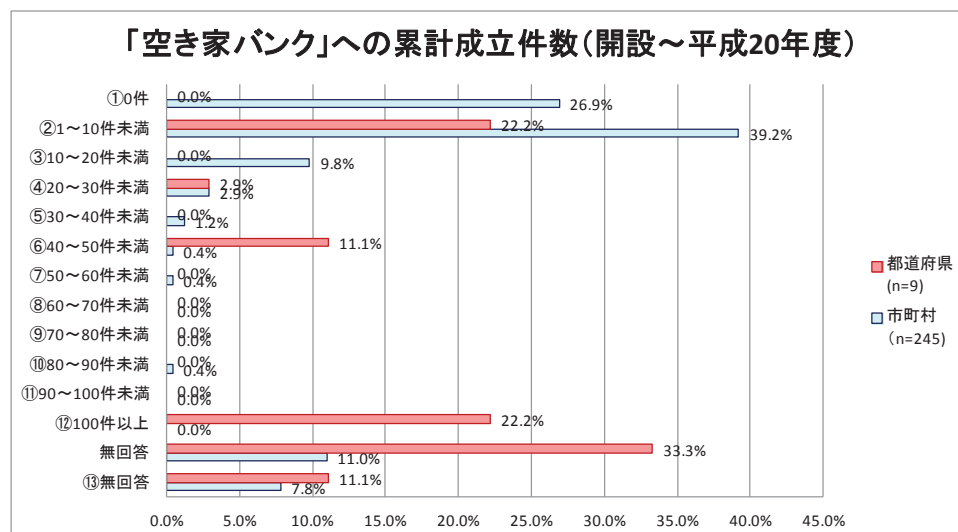
財団法人地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」によれば、市町村の空き家バンクへの登録件数（平成21年8月現在）は1～10件未満が53.5%、0件が26.9%となっており、登録件数は低調な状況である。さらに、売買・賃貸の成約件数も1～10件未満が39.2%、0件が26.9%となっており、全体として十分に機能しているとは言えない状況である。（図表Ⅲ-4、5）

図表Ⅲ-4 空き家バンクへの登録件数



(出典) 財団法人地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」

図表Ⅲ－5 空き家バンクへの累計成立件数

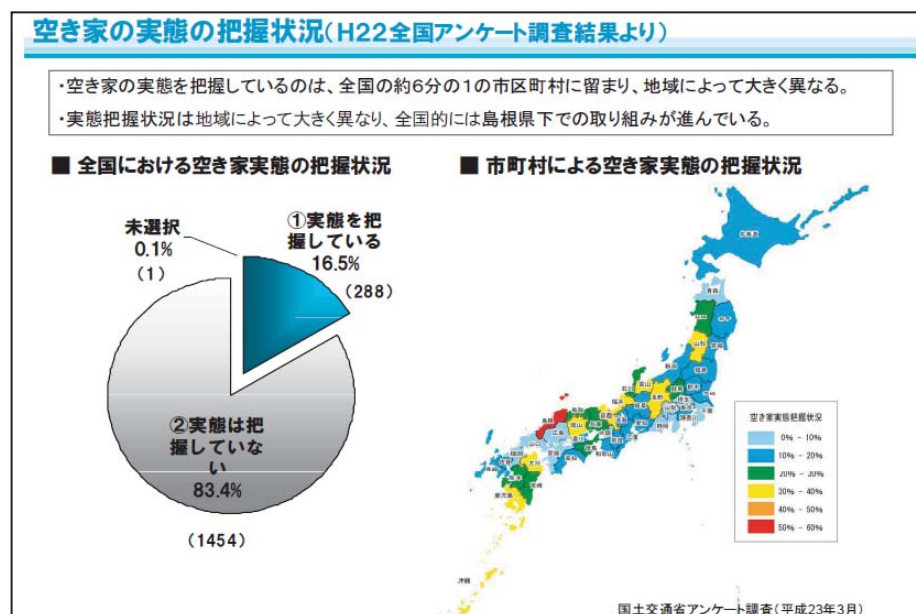


(出典) 財団法人地域活性化センター「『空き家バンク』を活用した移住・交流促進調査研究報告書」

(3) 空き家の実態調査

国土交通省アンケート調査(平成23年3月)によれば、全国の約6分の1の市町村で空き家の実態把握のための調査が実施されている。調査は活用可能な物件の把握や倒壊の危険性の診断等を目的として行われている。調査内容は空き家の位置、概要、持主の意向、老朽度などとなっている。(図表Ⅲ－6)

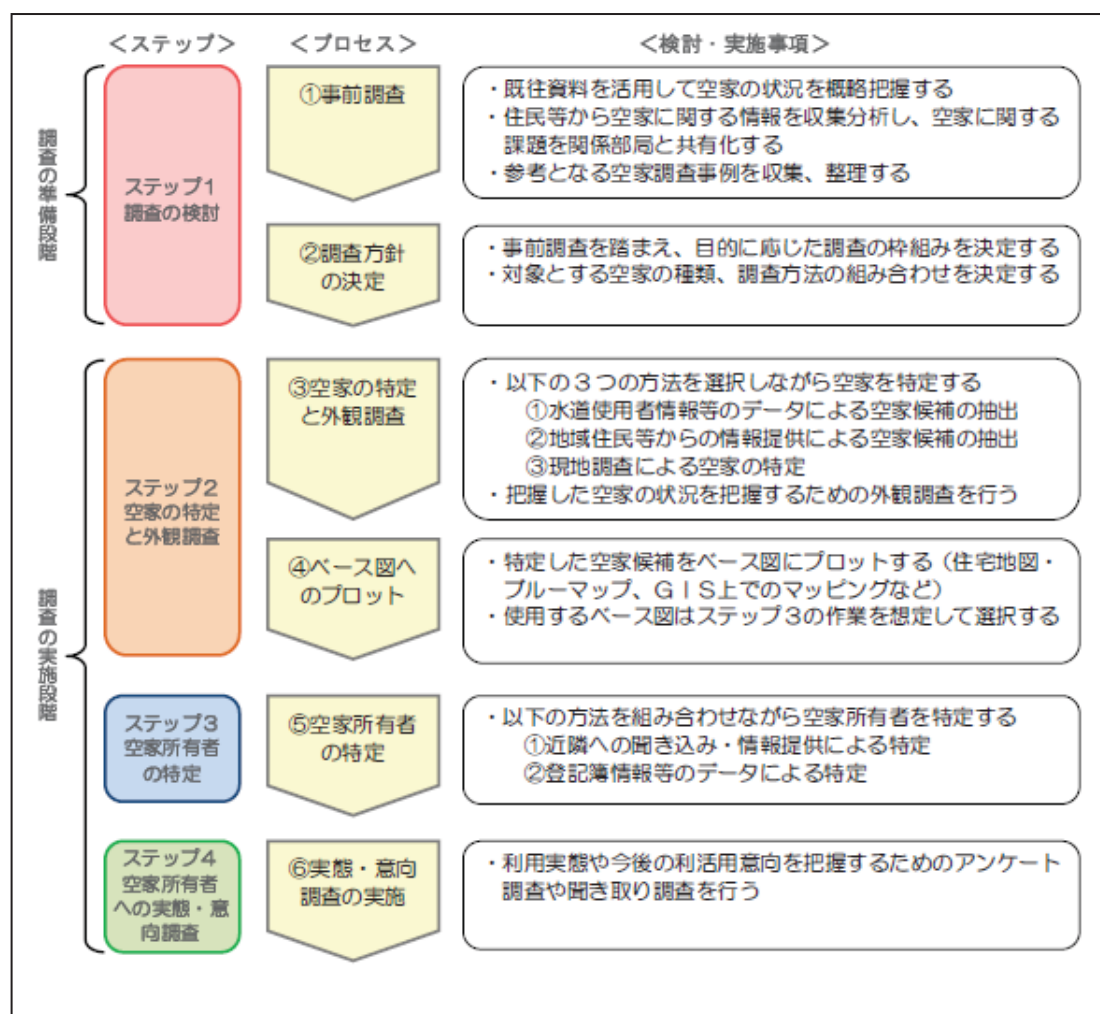
図表Ⅲ－6 空き家の実態の把握状況



(出典) 国土交通省 HP「空き家住宅情報サイト 空き家の有効活用等に関する情報提供」

また、平成 24 年 6 月には国土交通省住宅局によって、地方公共団体が空き家の実態調査を円滑かつ効率的に実施できるように、調査の手順や方法を取りまとめた「地方公共団体向け空き家調査の手引き Ver.1」が作成されている。この手引きでは、空き家調査の目的を空き家の総体的な把握、空き家ストックの有効活用、空き家に係る問題解決の 3 つの分類に大別し、各目的に応じた調査パターンが示されている。(図表Ⅲ-7)

図表Ⅲ-7 空き家調査の標準的な実施手順



(出典) 国土交通省住宅局「地方公共団体向け空き家調査の手引き Ver.1」

(4) インспекションの普及

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインспекションへ(建物現況調査)のニーズが高まっている。

平成 25 年 6 月に国土交通省により既存住宅インспекション・ガイドラインが公表され

た。中古住宅の売買時、新築入居時、リフォーム実施時などの様々なタイミングでインスペクションは実施されており、調査方法も目的によって目視による調査から、特殊機材を用いた検査や破壊検査まで様々な種類がある。

今回公表されたガイドラインは、中古住宅の流通市場の活性化を目的としたもので、目視や計測を中心とした非破壊検査を基本とした調査となっている。報告内容は書面による報告書とし、検査業務の実施概要、検査対象住宅の概要（設計図書、リフォーム工事の記録、確認済証・検査済証、長期修繕計画等の有無に関する確認）、劣化事象等に関する現況検査結果、検査結果に係る留意事項を求める内容となっている。（図表Ⅲ－8）

図表Ⅲ－8 既存住宅インスペクションの見取り図



(出典) 国土交通省 HP「既存住宅インスペクション・ガイドラインについて」

2. 助成制度

遊休不動産の活用に係る助成制度としては、空き家、空き店舗等の再生事業、利用促進に係る改修費補助、家賃補助、改修資金調達に伴う利子補給などの取組みが全国で行われている。

(1) 改修費補助、家賃補助

多くの地方公共団体によって地域の活性化や賑わいの創出を目的として、空き家や空き店舗の解消をはかるため、改修工事費や賃料の一部負担が行われている。

長野市では「まちなか空き店舗等活用促進事業補助金」として、空き店舗等に出店に要する改修費の1/3以内（100万円上限）の補助が、また賃料の1/3以内（6か月、5万円上限）の補助が支給されている。（図表Ⅲ－9）

なお、平成25年度分の申請受付は終了している（HP掲載日：平成24年12月24日）。

図表Ⅲ－9 長野市の改修費、賃料補助金の事例

まちなか空き店舗等活用促進事業補助金		
目的	活力と賑わいのある商店街づくりを推進するため、特定事業者が市長が定める道路に出入口が面する空き店舗等を賃借し、周辺地域の集客に繋がるよう、店舗として活用する事業に対し、空き店舗の改修・改築費及び賃借料の一部を補助。	
	【改修費補助】	【賃借料補助】
対象経費	空き店舗等に出店するための改修費または改築費及び付帯設備の設置に要する経費	空き店舗等の賃借料
補助率	対象経費の3分の1以内。ただし、100万円を限度とする。	対象経費の3分の1以内。ただし、1ヶ月分の賃借料につき5万円を限度とする。
制限等	一の店舗につき1回交付	一の店舗につき6ヶ月交付
要件	(1)中心市街地活性化基本計画に基づく、中心市街地のエリア内で市長が定める道路に出入口が面する店舗への出店であること。 (2)3ヶ月以上の間空いている状態の空き店舗であること(賃貸借ができる状態) (3)店舗の営業部分が1階であること (4)店舗の正面部分が公道に面していること (5)過去に市の空き店舗に関する補助金を活用した店舗等については、当該店舗等を開店した日から5年を経過していること (6)店舗の営業時間については、午前10時から午後4時までの時間が含まれていること (7)不特定多数の者が自由に出入りできること (8)2年以上営業すること (9)店舗が所在する区域の商店街団体に加入すること (10)商工会議所及び商工会の経営指導員の指導を受けること (11)市税の滞納がないこと	

(出典) 長野市 HP

(2) 融資、利子補給制度

空き店舗の活用のために改修工事を行う中小事業者に対して、融資のあっせんや利子補給等が一部の地方公共団体によって実施されている。

秋田市では、「産業活力創造資金（商店街空き店舗利用資金）」として、地元金融機関と連携した取組みが行われている。商店街の空き店舗等に入居または新・改築した中小企業者に対して、上限 5,000 万円の融資のあっせん、及び借入れから 5 年間 1～1.5%の利子補給、秋田県信用保証協会への保証料の全額補助が行われている（HP 最終更新日：平成 25 年 6 月 26 日）。（図表Ⅲ－10）

図表Ⅲ－10 秋田市の融資、利子補給制度の事例

限度額	貸付利率	利子補給	返済期間	据置期間	返済方法	保証人	担保	保証料	取扱金融機関
5,000万円	年2.45%	借入から 5年間 1.0%	10年	1年以内	元金均等 月割返済	原則 法人は代表者のみ、 個人は不要	必要による	全額補助	秋田銀行 北都銀行 秋田信用金庫 秋田県信用組合 商工中金
		借入から 5年間 1.5%		6ヶ月以内					

○対象者

・卸売小売業、飲食業、サービス業などの中小企業者と組合等が対象

○資金用途

・建物…店舗・事業所の新改築、増築および改修ならびに建物入居に伴う建物改装費

・機械…店舗・事業所内で新設・取得・改善する、事業の実施に必要な機械装置等

（出典）秋田市 HP

(3) リノベーションプラン評価事業

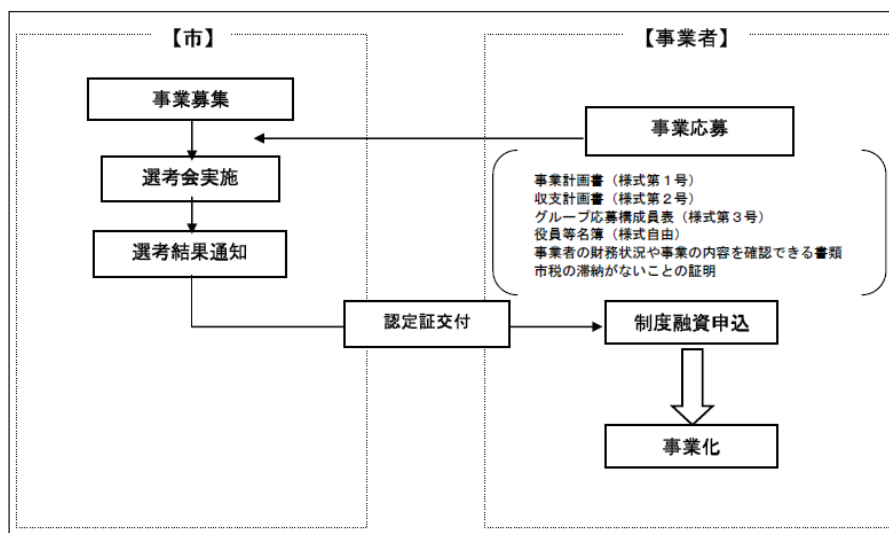
平成 25 年 10 月に北九州市では、空きビルなどの遊休不動産を活用により都心部に立地することが適した業種・業態のビジネスの集積を目的として、不動産の改修・修繕を行い起業家の育成や賑わいの創出を図るリノベーションプラン（不動産の再生）の募集が行われている。応募事業の中から優れたプランとして選考された事業には、市から認定証が交付され、市が実施する中小企業融資制度の 1 つである「新成長戦略みらい資金（図表Ⅲ－11）」への申し込みが可能となる制度である。（図表Ⅲ－12）

なお、平成 25 年 10 月のリノベーションプランは第 2 回目の募集であり、応募期間は平成 25 年 10 月 25 日で終了している。

図表Ⅲ－11 北九州市の「新成長戦略みらい資金」制度

項目	新
融資対象	北九州市内で新たに中小企業者として事業を開始する方や市内に事務所又は事業所を有す中小企業者及び組合で、市税を滞納していないものうち、北九州市新成長戦略に掲げる事業として、市が指定する事業において、認定や評価、表彰、補助金・助成金の交付等を受けた方
融資限度額	1億円
融資期間 (据置期間)	運転資金 10年以内、 設備資金 15年以内(24月以内)
金利	10年以内・・・1.50%、15年以内・・・1.70%
保証料率	0.45～1.51%

図表Ⅲ－12 リノベーションプラン評価事業



(出典) 北九州市「リノベーションプラン評価事業 募集要項」

3. 関連規制

(1) 条例による規制等の取組み

空き家の所有者に適正な維持管理義務を義務付けるとともに、地方公共団体が空き家の所有者に必要な措置を勧告できるといった内容の空き家等の適正管理に関する条例が全国区各地で制定されている。2010年に所沢市で「所沢市空き家等の適正管理に関する条例（2011年10月1日施行）」が初めて制定されて以降、2013年4月現在で全国211以上の地方公共団体で施行されている。

空き家条例の制定により空き家の解体の促進が懸念される中、松江市では制定された「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（2011年10月1日施行）」では、空き家の適正管理、勧告・命令、行政代執行等の規定だけでなく、空き家を有効に活用した居住促進、店舗整備等のまちなかの賑わいの創出の支援を行うことができる旨が規定されている。（図表Ⅲ－13）

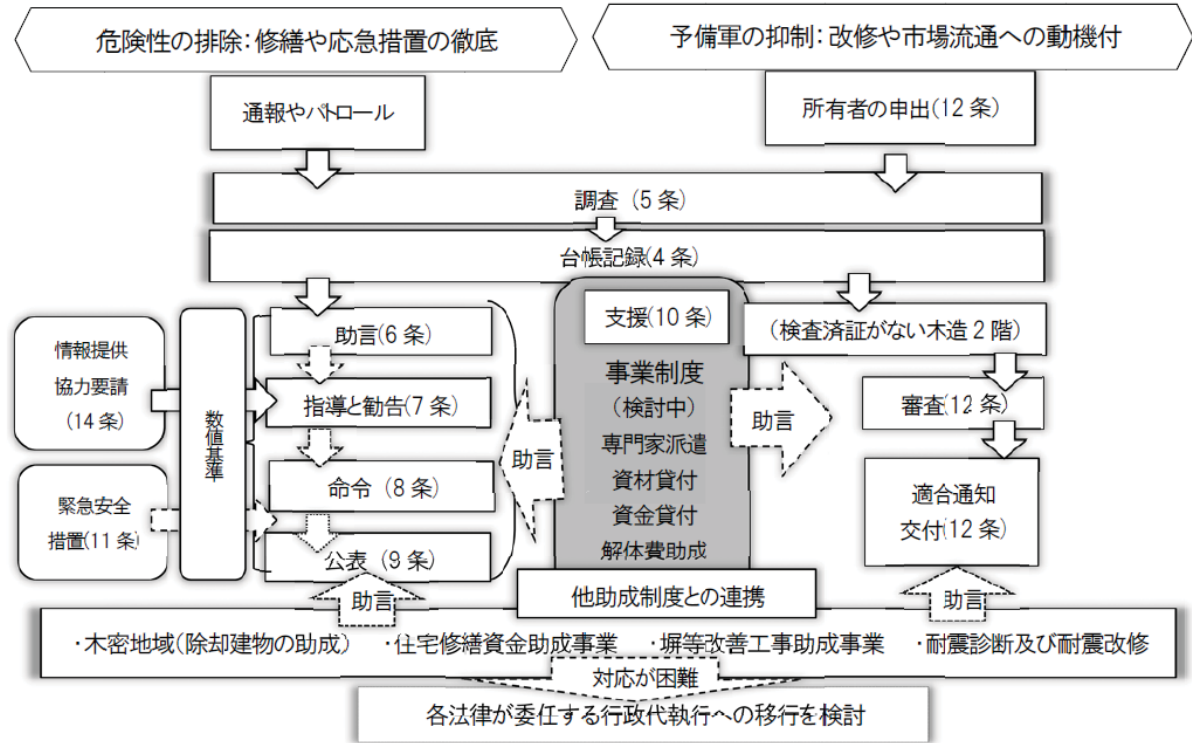
図表Ⅲ－13 松江市空き家管理条例における空き家の管理及び支援について

区域	(1)から(9)の状態になっている空き家所有者(条例違反者)に対する指導等	A 支援内容 B 特記事項
市内全域	1.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	A 有効活用に対する支援 ■中古木造住宅取得等支援事業 ■戸建賃貸住宅改修支援事業
まちなか (中心市街地)	3.廃棄物の不法投棄場所になること 4.病虫害又は悪臭の発生場所になること 5.野犬等の住家になること 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.前各号のほか、良好な景観及び住環境を著しく損なうこと	A まちなか居住促進、賑わいのあるまちづくりに対する支援 ■若年者まちなか住宅家賃助成 ■中古木造住宅取得等支援事業の補助率の上乗せ ■戸建賃貸住宅改修支援事業の補助率の上乗せ ■まちなか住宅団地整備計画の認定制度と補助金交付 B 命令違反者に対し5万円以下の過料

(出典) 松江市 HP

また、豊島区で制定される「建物等の適正な維持管理を促進する条例」（2014年7月施行予定）では、危険性排除と老朽化抑制を目的にしているが、特に老朽化抑制について竣工時に完了検査済証を取得していなかった戸建住宅の救済策として、区が工事着手時の建築関連法規に適合しているかの調査・結果通知を行うことで空き家等の売却・賃貸の促進を図るといった踏み込んだ支援策を盛り込んでいる。（図表Ⅲ－14）

図表Ⅲ-14 豊島区「建物等の適正な維持管理を促進する条例」の構成



(出典) 豊島区 HP