

平成29年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省(関係府省における予算編成過程での検討を求める提案)

管理番号

26

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

空き家住宅又は空き家建築物の改修に関する補助条件の緩和

提案団体

指定都市市長会

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

空き家住宅又は空き家建築物の改修に関する補助について、「ただし、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であること。」(小規模住宅地区等改良事業制度要綱第12第2項第4号等)との条件の廃止もしくは見直しを行うこと。

具体的な支障事例

【岡山市の事例】

空き家住宅又は空き家建築物の改修に関する補助条件に地域コミュニティの維持再生に10年間活用することが付されている。この条件は、空き家の場所、地域性、町内会等の協力を大きく左右され、かつ改修後10年間の利用計画を考慮する必要があり、所有者にとってハードルが非常に高い。結果、平成27、28年度の実績はなく、町内会等への働きかけを強化したとしても、補助事業の効果は限定的である。

一方、空き家の改修及び利活用は、特定空家の増加を防ぐ観点からも重要であり、単独事業として、1年以上の空き家に対して、地域コミュニティの維持再生の条件をはずし、耐震診断や改修後住宅として利活用する等の一定の条件を付した上で、補助を行っている。

本事業についての利用件数は増加しており、補助申請者が当初見込みを超え、申請を見送ったケースが発生している。(平成28年度補助実績10件。申請を見送ったケース11件)

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

対象条件を見直すことで、空き家住宅の改修、利活用が促進され、特定空家の増加が抑制される。

根拠法令等

住宅市街地総合整備事業制度要綱第25第6項第1号イ及び第7項第1号

小規模住宅地区等改良事業制度要綱第2第2号、第5号、第6号、第11及び第12第2項第4号

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

山形県、ひたちなか市、桐生市、練馬区、静岡県、大牟田市、久留米市、佐賀県、大分県

○ 当県内の市町村においては移住者向けの空き家改修補助を実施しており、県では県外移住者に支払う補助の1/2を市町村へ助成しているが、国費補助(空き家再生等推進事業)における空き家の改修費補助について、地域コミュニティ維持・再生など公益的な用途に供するものとされている要件を廃止し、一般の住宅改修にも補助要件を拡大することにより、空き家の利活用がさらに促進されるものと考えられる。

- 当団体では、空き家所有者と活用希望団体等とのマッチング事業に取り組んでおり、平成 28 年度に1件のマッチングが実現した。地域コミュニティの維持・再生など公益的な目的で活用する場合、区が改修工事等に要する費用を補助するスキームとなっているが、一般的な賃貸借契約が2年間であり、また所有者側・活用団体側双方にとっても 10 年以上の活用を前提とした合意はハードルが高く、国の補助メニューは利用できなかった。対象条件を見直すことで、空き家の利活用が促進され、管理不全な空き家の発生予防の一助となる。
- 本市としては、今年度から当該補助を用いた事業を開始するが、具体的な支障事例のとおり、「10 年以上活用されるものであること」に申請を検討している者が難色を示されることがあった。
- 空き家住宅又は空き家建築物の改修に関する補助条件に地域コミュニティの維持再生に 10 年間活用することが付されているが、10 年間という期間と用途上の制限が厳しく、補助の活用が進まない現状である。そのため、利用期間短縮や利用用途の拡充など、条件の見直しを求めたい。
- 本市においても、補助条件が厳しいため、使用していない。10 年以上をせめて 5 年以上と緩和してもらいたい。
- 当団体では、空き家の利活用を促進するため、補助制度を設けている自治体が複数あり、事業期間の条件を5年程度として単独事業としている。空き家所有者へのアンケートや聞き込み調査により、「(高齢といった理由等で)10年先まで縛られることに抵抗がある」という意見が多く、利用促進の観点から補助期間の条件を決定している。
- 自治会や町内会(以下「自治会等」という)という単位で活用を行う際に、人口減少の大きい自治会等や、元々人口の少ない自治会等においては、空き家が放置されると、景観を損ねるだけでなく、地域活力の低下につながりやすいため、重要な課題となっている。そういった自治会等が制度の活用を希望する場合、10 年間の維持が必要であるという条件を付すと、維持できなかった場合に国費返還を求められるリスクを考慮して、申請を見送る場合も多く考えられる。活用年数の緩和がなされれば、小規模の自治会等でも空き家の活用が促進されるものと考えられる。
- 当団体では、市街地商店街の空き店舗及び空き家を特定事業の店舗等として活用するための改修等に係る経費に対し空き店舗等の解消を目的として単独補助を実施している。(平成 28 年度補助実績0件、平成 29 年度補助実績2件)今年度の見込や問い合わせも含めると 10 件近くになるなど、当該補助事業の利用件数見込は増加しているものの、地域コミュニティの維持再生の条件があることから交付申請を見送らざるを得ない状況にあり当該補助事業の財源として国費を有効に活用できないでいる。
- 補助金交付後の目的外転用を防ぐために一定期間、活動継続期間を設けることは必要であり、本市の補助金交付要綱においても、活動報告や誓約書等による継続担保を設けている。しかしながら、小規模住宅地区等改良事業制度要綱第 12 第 2 項第 4 号等で設定されている 10 年間という期間は長く、空き家所有者や地縁団体等から空き家の利活用に関する問い合わせを受ける際に、10 年間という期間に難色を示される方が多く、具体的な協議に移れないことがしばしばある。空き家再生等推進事業における、活動継続期間の要件緩和をお願いしたい。

平成29年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省(関係府省における予算編成過程での検討を求める提案)

管理番号

272

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

空き家再生等推進事業における改修後の用途の拡充

提案団体

兵庫県、滋賀県、和歌山県、鳥取県、徳島県、京都市、堺市、関西広域連合

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

古民家を含む活用可能な空き家等について、二地域居住や子育て世帯のための住居や事業所としても活用できるように空き家再生等推進事業の改修後の用途を拡充すること。

具体的な支障事例

【現状】

空き家等の増加は、防犯・防災の面から居住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招く。そのため、空き家の防止や解消は地域の喫緊の課題であり、空き家等の活用はより重要性を増している。

現行の空き家再生等推進事業では、空き家等の活用のための改修経費を補助しているが、改修後の用途が、宿泊施設や交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に限定されているため、このような課題の解決に十分には対応できない。

【支障事例】

本県では交流人口の拡大のため、二地域居住による都市農村交流や、人口の社会増対策として「カムバック東京ひょうごセンター」による移住の促進(平成28年度末実績:相談者数1,445人)など、地方創生の取組を推進している。

この中で、資産価値の高い古民家等を含む活用可能な空き家等については、地域の資源として、安価で広い住居を求める子育て世帯や移住・二地域居住を希望する世帯のための住居として、また、起業や第二創業を図る事業所等として、地域や利用者のニーズにあった形で有効に活用したいと考えているが、空き家再生等推進事業では、これらの用途に係る改修は対象外となっている。

なお、兵庫県では、こうした状況を踏まえ、県独自で「空き家活用支援事業」や「多自然地域におけるIT関連企業の振興支援事業」を実施し、空き家を住宅や事業所等へ改修する者を支援している。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

改修後の用途制限が撤廃されることで、住宅や事業所等としての活用等地域や利用者のきめ細かなニーズに対応することが可能となり、地域の活性化だけでなく居住環境悪化の予防を図ることが可能。

根拠法令等

- ・社会資本整備総合交付金交付要綱第6(⑮地域住宅計画に基づく事業)
- ・住宅地区改良事業等対象要綱4空き家再生等推進事業
- ・住宅地区等改良事業制度要綱第12の2

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

山形県、いわき市、ひたちなか市、桐生市、新潟市、長野県、静岡県、岡山市、大牟田市、久留米市、佐賀県、大分県

○ 当県内の市町村においては移住者向けの空き家改修補助を実施しており、県では県外移住者に支払う補助の1/2を市町村へ助成しているが、国費補助（空き家再生等推進事業）における空き家の改修費補助について、地域コミュニティ維持・再生など公益的な用途に供するものとされている要件を廃止し、一般の住宅改修にも補助要件を拡大することにより、空き家の利活用がさらに促進されるものと考えられる。

○ 町村部などの人口減少が著しい地域では、人口流出の阻止や移住・定住者の確保が地域的な課題となっており、子育て世帯や移住者などの住宅としての空き家の活用は地域のニーズに合った利用方法であるが、これらの利用方法について空き家再生等推進事業の対象となるかどうかは明確になっていない。これらの用途についても補助対象とし、それを要綱に明示するなど、明確にしたい。

○ 当市でも空き家改修の補助金を創設し、国の空き家再生等推進事業を活用したいが、改修後の用途が限定されているため活用できない。空き家を住宅として使用する場合、移住目的であれば、補助可能としていただきたい。

○ 当市では、空き家を体験宿泊施設や交流施設として利用するための改修に当事業を活用しているが、これに加えて、大都市圏からの移住や子育て世帯の住み替えなど住居の用途として利用する場合にも当事業を活用することができれば、中古住宅の流通が促進され、既存ストックの有効活用により地域の活性化や居住環境の悪化防止に効果的であると考えられる。

○ 空き家の改修後の用途は宿泊施設や交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に限定されているため、主としてNPO法人や自治会、地方自治体が活用することが想定された制度と考えられる。そのような分野での取り組みが重要であると認識しているものの、取り組みできる数は限定的であり、増え続ける空き家の対策としては、「空き家に住む」「空き家を事業で活用する」といった、一般市民や営利団体による空き家の活用促進が必要不可欠である。改修後の用途に住宅や飲食店、事務所等を追加することで、空き家の活用事例を、より多くの市民に認識させることが必要であると考えられる。

○ 当市において、現在のところ、社会資本整備総合交付金とは別枠の「空き家対策総合支援事業」を活用し、空家等実態把握を行っており、改修事業については、今後活用を検討することとしているが、改修後の用途制限が撤廃されることで、より一層の住宅市場の活性化が図れると考えられる。

○ 当市においては、これまで空き家の利活用に関して、子供の見守りや一時預かりなどの活動に関する相談が多い。都心部では宿泊施設や交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設などといった空き家再生等推進事業で設定している利用ニーズは少なく、目的で合致するものとしてはつどい場など限定的となっている。空き家再生等推進事業における、改修後の用途拡充をお願いしたい。

○ 空き家住宅又は空き家建築物の改修に関する補助条件に地域コミュニティの維持再生に10年間活用することが付されている。この条件は、空き家の場所、地域性、町内会等の協力を大きく左右され、かつ改修後10年間の利用計画を考慮する必要があるため、所有者にとってハードルが非常に高い。結果、平成27、28年度の実績はなく、町内会等への働きかけを強化したとしても、補助事業の効果は限定的である。一方、空き家の改修及び利活用は、特定空家の増加を防ぐ観点からも重要であり、単独事業として、1年以上の空き家に対して、地域コミュニティの維持再生の条件をはずし、耐震診断や改修後住宅として利活用する等の一定の条件を付した上で、補助を行っている。

本事業についての利用件数は増加しており、補助申請者が当初見込みを超え、申請を見送ったケースが発生している。（平成28年度補助実績10件。申請を見送ったケース11件）

○ 市町村からも要望があり、移住者向けの空き家改修についても「空き家再生等推進事業」の対象とされたい。（空き家対策総合支援事業補助金同等の扱いを求める。）