

# 空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

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

- 空家等対策計画※<sup>1</sup>に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 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※<sup>2</sup>又は都市再生整備計画※<sup>3</sup>に定められた区域
- 居住誘導区域※<sup>4</sup>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 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画  
 ※2 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  
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画  
 ※4 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

## 助成対象費用

- 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」)※<sup>5</sup>×8/10  
 ※<sup>5</sup> 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。  
 (注) 空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。
- 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費用  
 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
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※ <sup>6</sup>
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 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

※<sup>6</sup> 国費は、地方公共団体補助の1/2

# 空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

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

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 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※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4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 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 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
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【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

## 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滞在体験施設、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

## 助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用  
空き家住宅等を滞在体験施設、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費用  
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
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 ( <input type="checkbox"/> が 交付対象 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

※5 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  
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

# 空き家対策総合支援事業

平成28年度予算:20億円(皆増)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

## 補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある

など

## 補助対象事業

### 【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用  
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却  
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業  
(例: 空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備)

など

## 事業主体









市区町村 等

## 補助率

1/2 等

## 事業活用イメージ

市町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用	周辺建物の外観整備	空き家の除却	空き室の活用
 Before	 Before	 Before	 Before
 After	 After	 After	 After
<p>空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用し、その周辺建物の外観を整備</p>		<p>居住環境の整備改善のため、空き家を除却、空き室を低所得者向けの住宅に活用</p>	

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

# 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

## 概要

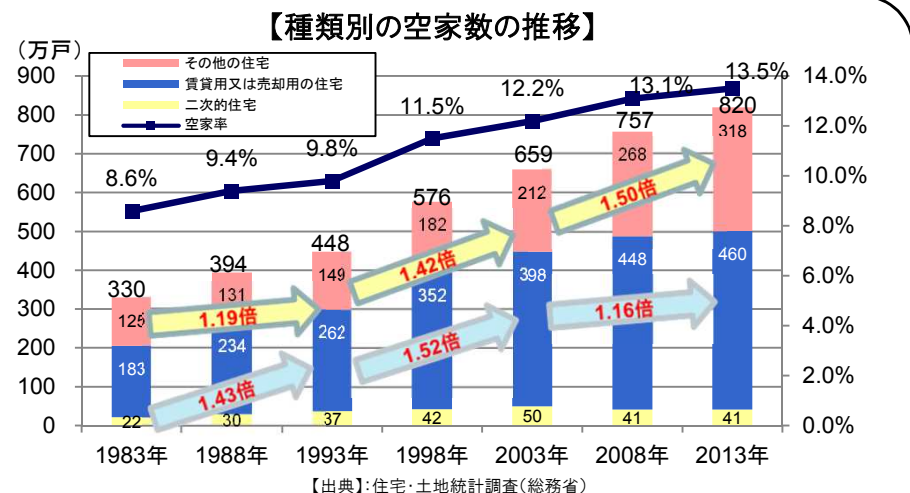
「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

## 施策の背景

- **空家の総数**(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、**火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。**  
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、**必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする**」との規定を含む「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額



(参考)空家の種類  
 ・二次的住宅:別荘及びその他(たまたま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間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

## 【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



窓が割れ、放置されている空家

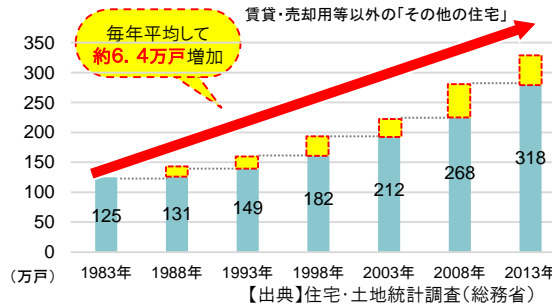
# 空き家の発生を抑制するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除却後の敷地を含む。)の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するための新たな制度を創設する。

## 施策の背景

### 空き家が増加傾向

周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る**空き家**の数は、毎年平均して**約6.4万戸増加**。



### 空き家対策の位置付け

#### ○空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月成立)

- ・空家等の管理は、一義的には所有者の責任(第3条)
- ・必要な財政上の措置及び税制上の措置を講じる(第15条)

#### ○骨太の方針2015(平成27年6月30日閣議決定)

「空き家等の適切な管理・利活用を推進する」

### 問題となる空き家の実態

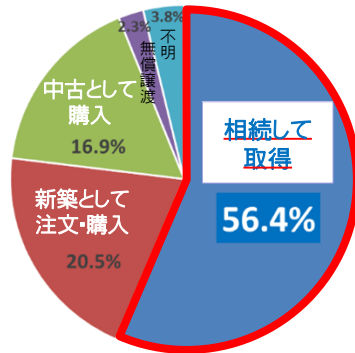
周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の**約75%**<sup>※1</sup>は**旧耐震基準**<sup>※2</sup>の下で建築され、そのうち**約60%**<sup>※3</sup>が「**耐震性のない**」ものと推計。

- ※1 平成26年空き家実態調査
- ※2 旧耐震基準:昭和56年5月31日以前の基準
- ※3 平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として、平成27年6月に国土交通省が公表

### 相続が原因で空き家が発生

居住用家屋が**空き家となる契機として「相続時」が最多**。

<個人住宅が空き家となった理由>



## 要望の結果

### 趣旨

- 相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置**され、それが周辺的生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが重要。
- 「使える空き家は利用し、使えない空き家は除却する」観点から、**使う見込みのない空き家やその除却後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制**することが必要。

### 内容

**相続人が**<sup>※1</sup>、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を**平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡**<sup>※2</sup>した場合、**譲渡所得から3000万円を特別控除**<sup>※3</sup>する。

- ※1 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。
- ※2 相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。
- ※3 ※1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。

## 四日市市 維持更新費用実績値

年度	維持更新費用 [億円]		
	建築系施設	都市基盤施設	建築系施設＋都市基盤施設
平成22年度	29.195	84.268	113.463
平成23年度	70.134	82.799	152.933
平成24年度	60.037	81.470	141.507
平成25年度	61.401	133.088	194.489
平成26年度	82.923	125.167	208.090
平均	60.738	101.358	162.096

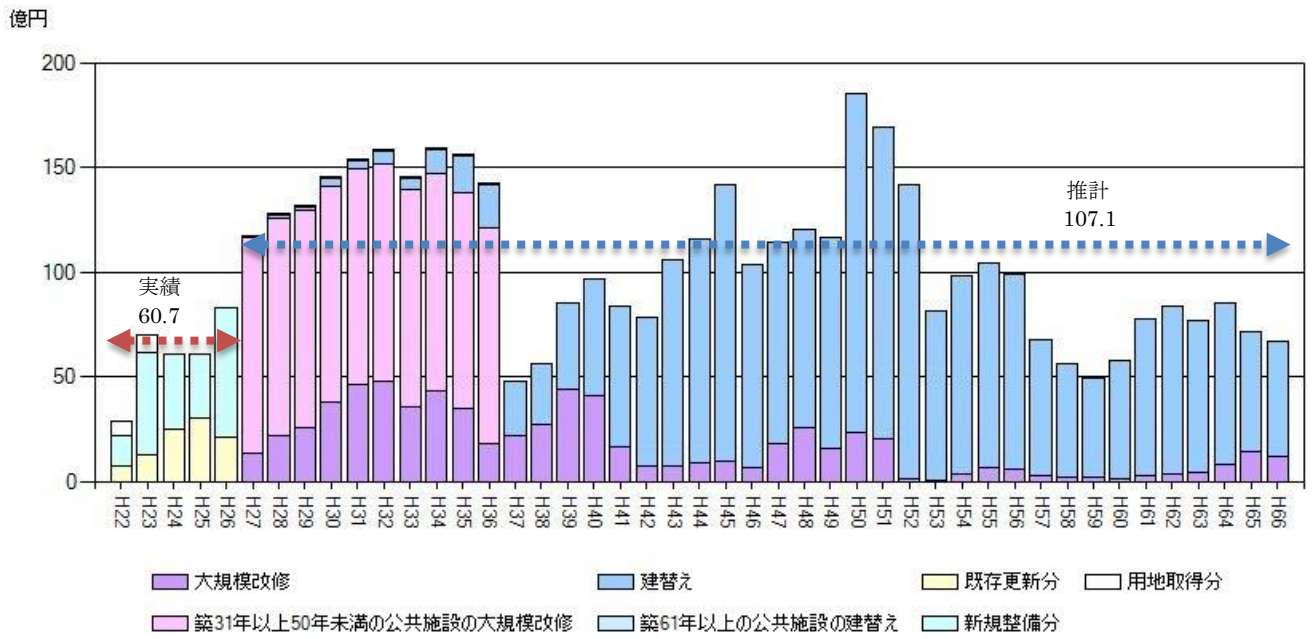


図6 建築系施設の維持更新費用の推計（事業費）

億円

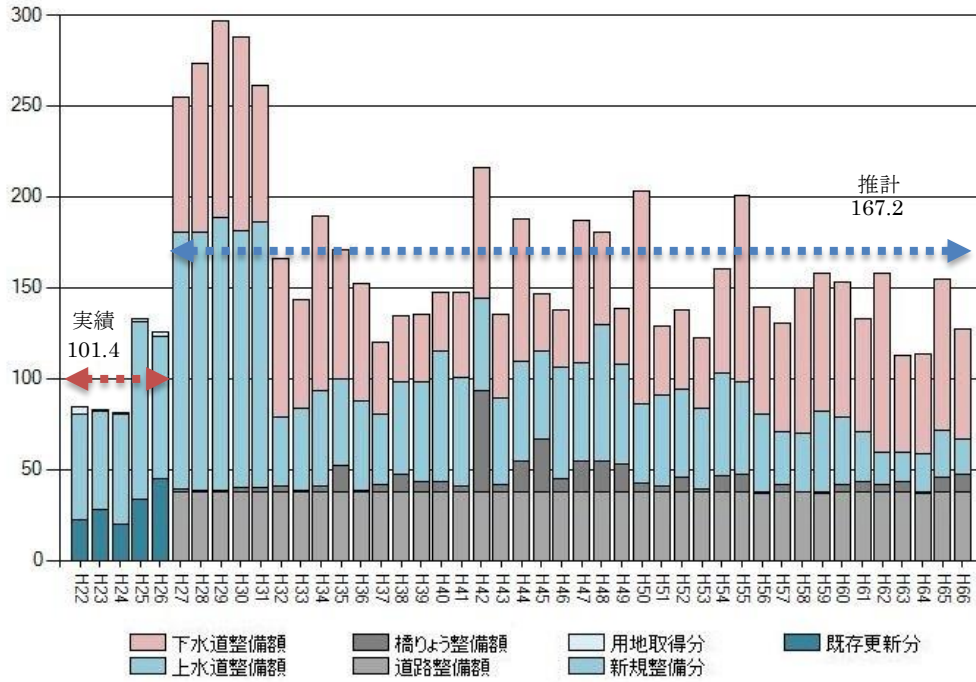


図7 主な都市基盤系施設の維持更新費用の推計（事業費）

億円

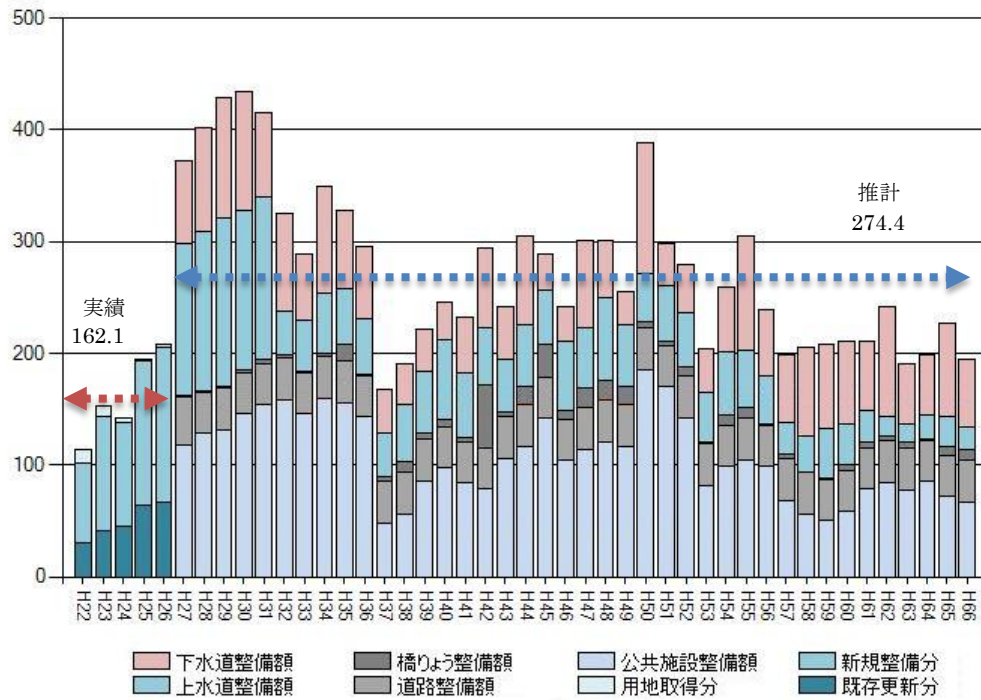


図8 公共施設等【建築系施設・都市基盤系施設】の維持更新費用の推計（事業費）



さいたま市

# 公共施設

# マネジメント計画

～「これからの100年」を見据えた公共施設の再構成  
安心・安全で持続的な施設サービスの充実に向けて～



さいたま市  
咲田家



家も古いし  
安全のためにも  
そろそろ建替え  
ちゃおうよ！



最近 地震  
多いよねー

地震の規模を示す  
マグニチュードは  
五・六と推定され、  
この地震による……

今日午後〇時×分ころ  
地震が発生しました。  
震源地は口△県沖で  
震源の深さは  
五十キロメートル……



家族会議だ！！

咲田家恒例  
家族会議です



そんなこと  
できるわけ  
ないでしょ！

だったら……

えー！



賛成賛成！  
ピカピカのおうちに  
住みたいなあ……



この話は、実はさいたま市のことなんです  
ちよっとみんなで考えてみませんか？



さいたま市は東北・上越など新幹線5路線をはじめ、JR各線や私鉄が結節する交通の要衝です。平成13年に旧浦和・大宮・与野市が合併、その後平成17年に旧岩槻市と合併し旧4市分の公共施設を引き継ぎました。

# 更新（建替え）の必要性

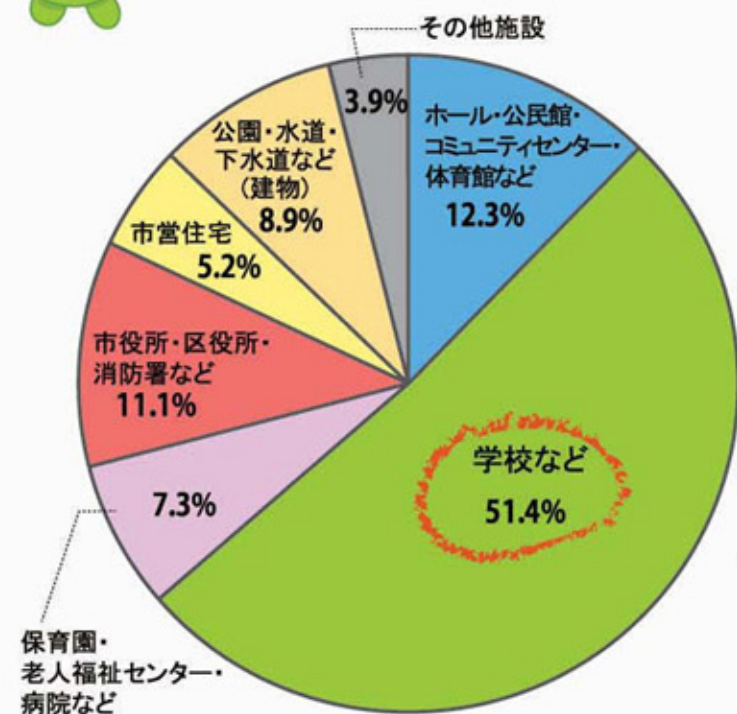
1

テーマ

建物では、学校や公民館、区役所などがあります。道路や公園・上下水道などもさいたま市の公共施設です。

たとえば  
どんな施設が  
多いのかしら？

図表：分野別建物延面積の内訳



- ☑ 学校などの施設が全体の半分以上の51%を占めます。
- ☑ さいたま市は旧4市が合併してきた市なので区役所・消防署などの施設が多くなっています。
- ☑ 同様に、ホール・公民館・コミュニティセンター・体育館などの施設も多くなっています。

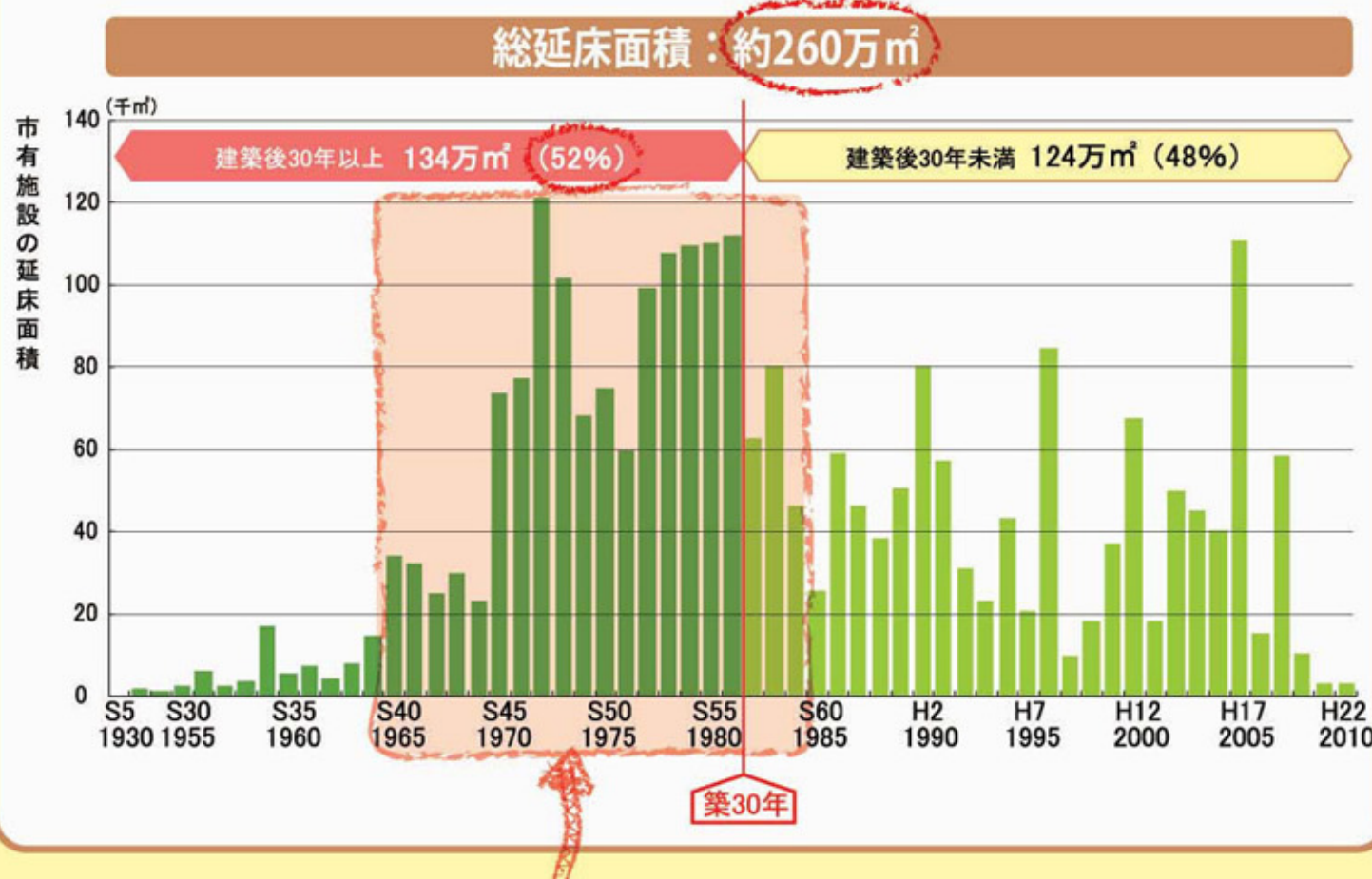
学校ってこんなに多いんだ!!

さいたま市には、建てられてから30年以上経つ公共施設が多く、今後たくさんの施設の改修や建替えを行う時期がやってきます。

公共施設の建替えなんて今まで考えた事なかったわ

図表：建築年別建物床面積

- ☑ 多くの公共施設（総延床面積約260万㎡）を保有しています。
- ☑ 施設数約1,700施設
- ☑ 建築後30年以上経過している施設が約134万㎡（52%）あります。



## テーマ①のポイント

- さいたま市の公共施設は、昭和40年代～50年代に集中的に建てられた
- これらの公共施設は、今後、大規模改修や建替えの時期を迎える

昭和40年代～50年代に多くの公共施設が建てられました。建物には寿命があるため、今後は大規模改修や建替えの大きな波が集中的に訪れます。

※1 大規模改修とは、施設を使用していると傷んでくる床、壁、屋根などの張替えなどの補修工事と、時代のニーズに応じるために行うバリアフリー化などの改修工事のことをいいます。

さいたま市では、地区によって人口の増減や年齢別の傾向が大きく異なっています。一方では人口が増加しつつ、子育て世代が集積している地区があれば、他方では高齢化が進み既に人口が減少し始めている地区がある等、違いや差が出始めています。

# 経費をどうするか

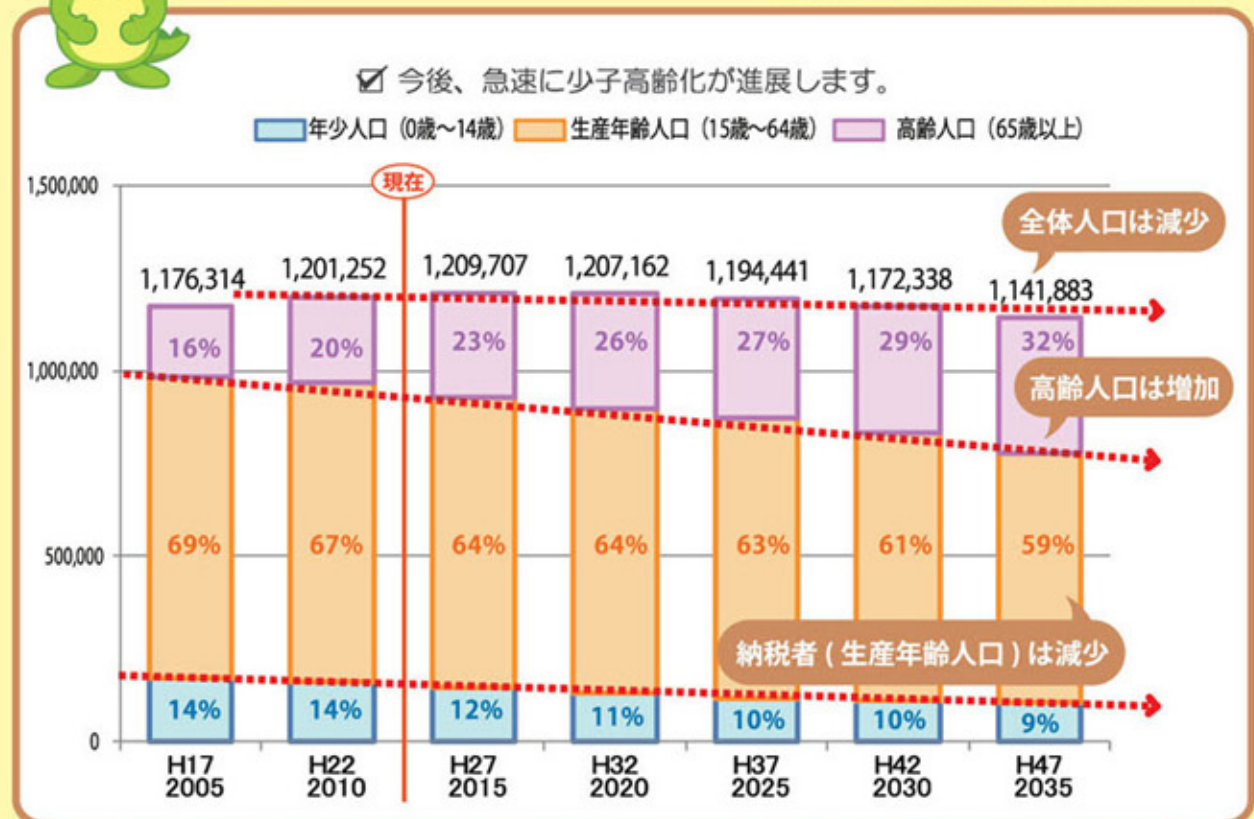
残念ながら、今後大幅な収入の増加は見込めません。さらに、高齢人口の急激な増加から、今よりも、もっと財政状況は厳しくなっていくのです。

そんなこと言ってもお金に余裕はあるの？

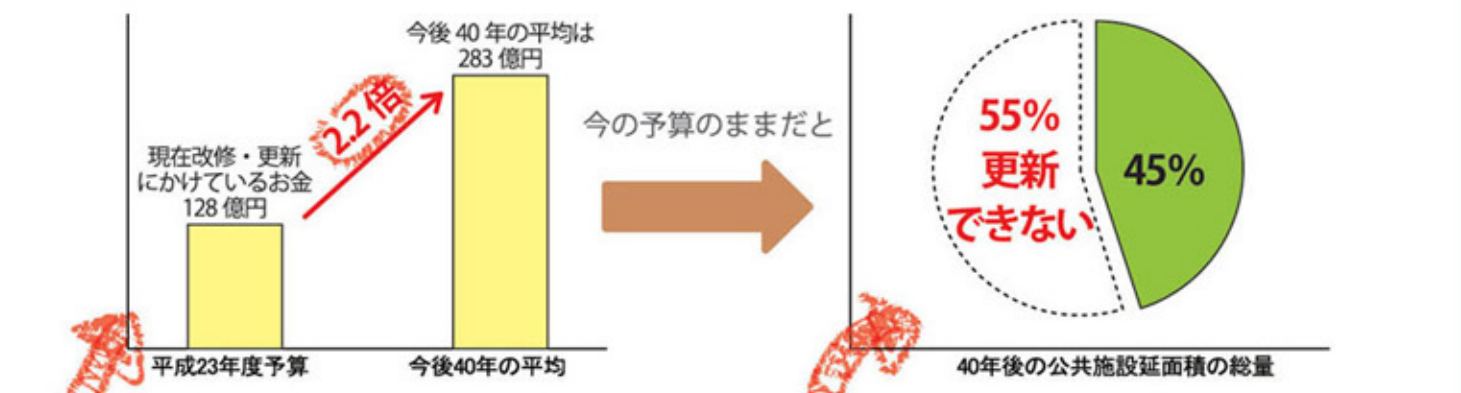
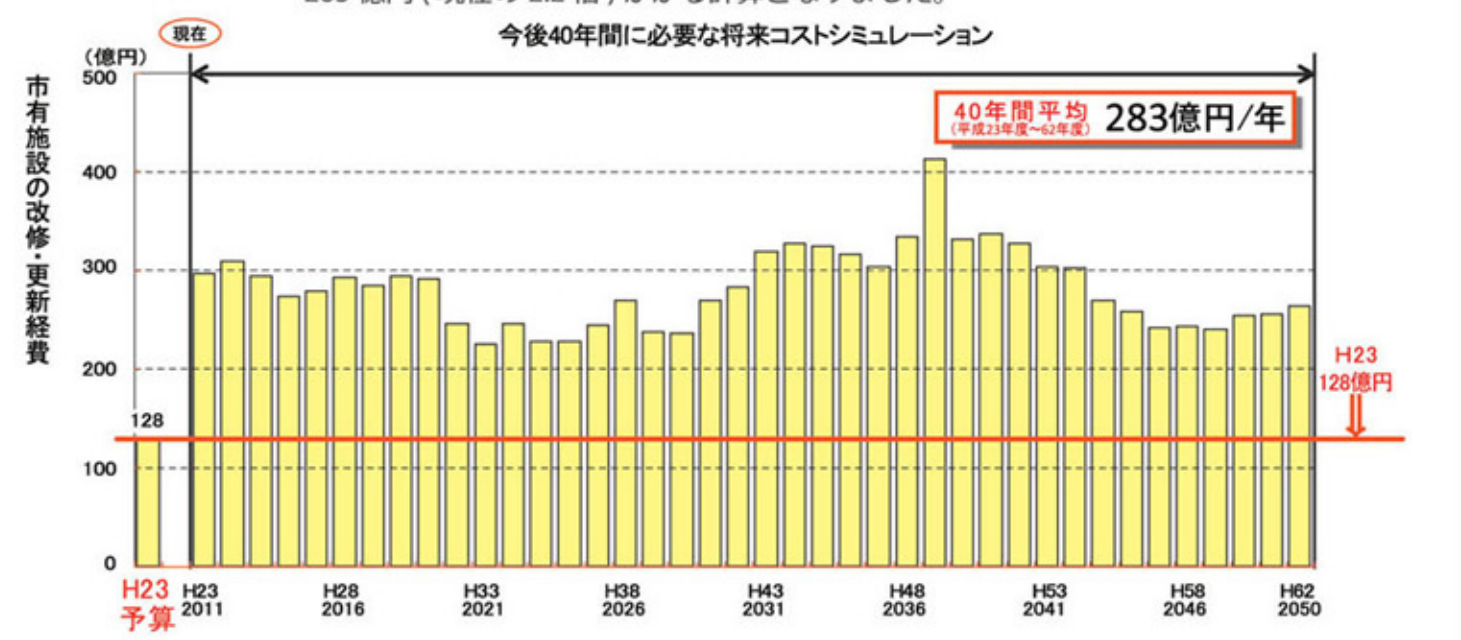
建替えには、お金がかかります。今後40年間の改修・更新にかかる1年当たりの経費は、平成23年度予算のおよそ2.2倍になってしまいます。

どうせ古くなるなら建替えようよ！

図表：年齢階層別将来人口推計



☑ 今ある全ての施設を維持していくとすると、これからの40年間は1年当たり283億円(現在の2.2倍)かかる計算となりました。



テーマ②のポイント

- ☑ 今のままの予算では、公共施設の半分程度しか維持できない
- ☑ 高齢化の進展から、今以上の予算を公共施設にかけることは困難となる
- ☑ 今ある予算の範囲内で、公共施設を改修・更新していく必要がある

これからの40年間は、1年当たり現在の2.2倍の経費がかかります。

今のままの予算額でいくと、今ある公共施設の45%しか更新できません。

※3 今後、高齢者の増加により高齢福祉等に要する費用が増え続けることが見込まれています。

※2 国の補助金などを除き、さいたま市が用意しなければならない経費を計算しています。

アメリカでは、日本より30年前の1930年代に大規模な公共投資をはじめましたが、50年後の1980年代に古い橋が崩落する事故が起きて、公共投資のあり方を根本的に見直すことになりました。日本でも既に、古い市民ホールの天井が落ちたり、水道管から漏れた水がガス管に入り込んで市民生活に影響を与えたりする例が出始めてます。

# このままだと・・・



このままだと「3つのシナリオ」が待ってます・・・

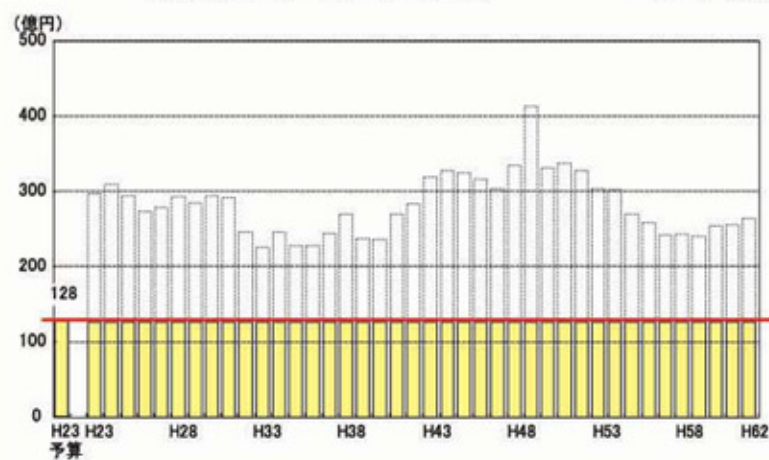
ツケを私たちに残すっていうの!?



10年後の話でしょ？もう少し時間をかけて考えればいいじゃないか



## 第3のシナリオ 頭をかかえてると・・・「なし崩しのシナリオ」

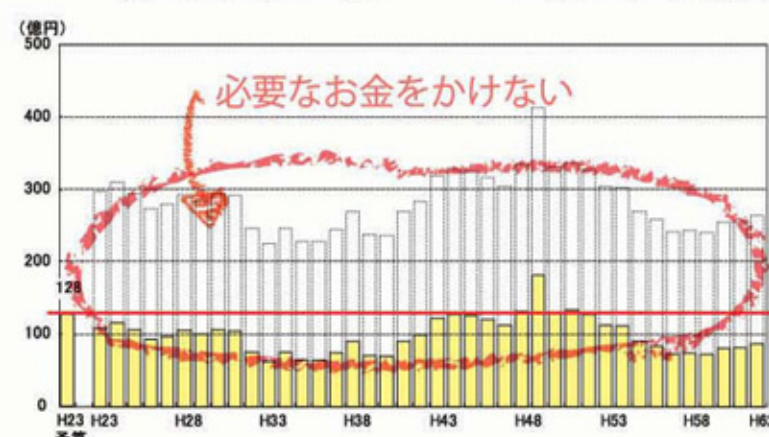


現状の予算の範囲内で  
新設・改修・更新をしたとしても、



一部の新しい施設と手つかずのまま朽ちていく施設が隣り合う

## 第1のシナリオ 何もしないと・・・「インフラ崩壊のシナリオ」

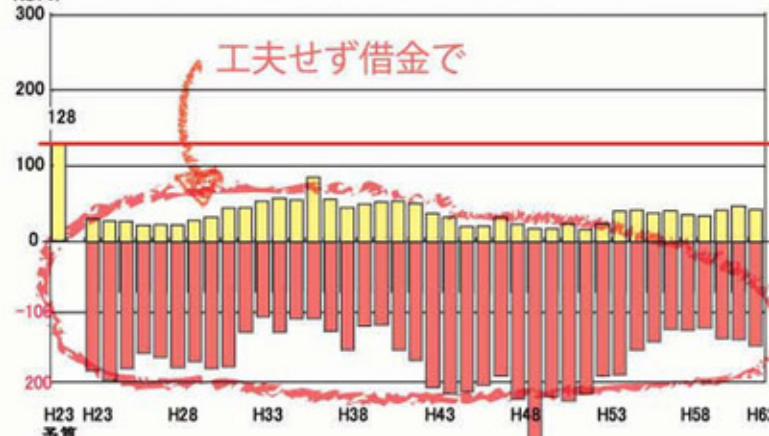


本来やるべき工事をやらずにそのままにしておくと、



老朽化で崩壊。  
安心安全のまちから遠のく

## 第2のシナリオ 無理に借金して対応すると・・・「財政破たんのシナリオ」



足りない分を借金でまかなって、施設の新設・改修・更新を続けると、



新しい施設ができて、いずれはとん挫してしまう

### テーマ③のポイント

- このままだと
  - 第1「インフラ崩壊のシナリオ」
  - 第2「財政破たんのシナリオ」
  - 第3「なし崩しのシナリオ」が待っている
- どうすればいいか!!

⇒ 今から対応して「第4のシナリオ」を目指そう!



※4 インフラとは、公共施設のうち都市活動を支える道路・橋りょうなどの交通施設や公園、上下水道などの施設の総称です。

さいたま市公共施設マネジメント計画では、インフラ（都市関連施設、企業会計施設）については、都市計画道路や公共下水道の整備にも見られるように本市の整備水準が他市と比較して低いことも踏まえ、一定の新規整備を継続することとしているため、ハコモノ（市民利用施設、行政施設）と大別して、全体目標を設定しています。

# どのように対応するか

例えば、学校の建替え時に近くの公民館を一体的に整備するなど、施設を建替えるときに、周りの施設と一緒にするのが”複合化”です。

複合化するという工夫はどうだろうか



「第4のシナリオ」これが、『公共施設マネジメント計画』というものなんです！

「3つのシナリオ」はいやだな。「第4のシナリオ」はどんなものなの



## 複合化のイメージ



小学校・公民館・福祉施設の複合施設  
地域のコミュニティ活動の拠点施設に

同じ小学校の敷地に複合施設として建替え

空いた土地は貸し出し、売却など

モデルケースで検証

- |  |   |
|--|---|
| <p>【複合化のメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ 総量の圧縮</li> <li>☑ 多機能化によるサービス向上</li> <li>☑ 利用者間交流の向上</li> <li>☑ 防災機能の強化</li> </ul> | <p>【複合化のデメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ 施設まで遠くなる地域がでてくる。</li> <li>☑ 市全体では施設数が減る。</li> </ul> |
|--|---|

## 「さいたま方式の公共施設マネジメント計画」

### 全体目標

#### 【ハコモノ三原則】

- 新しい施設は原則としてつくらない  
(今持っている施設を有効活用する)
- 今持っている施設を建替える場合には複数の施設を同じ敷地にまとめて作り直す(複合化)
- 今持っている施設の量(床面積)を今後40年間で15%程度減らす

#### 【インフラ三原則】

- 今持っているインフラの改修・更新経費(一般財源)を維持する
- ライフサイクルコスト※5(施設の生涯に必要な総費用)を減らす
- 効率的に新たな市民のニーズに対応する

☑ 具体的な取組みの第一歩として、『全体目標』をたてました。  
【ハコモノ三原則】【インフラ三原則】に分けて具体的な行動と数値目標を明示しています。

テーマ④のポイント  
 ④ 「第4のシナリオ」は、『全体目標』を守ることで、なるべく我慢しながらできるだけ工夫して乗り切るシナリオ  
 ⑤ 「第4のシナリオ」は、施設の有効活用・施設の複合化がキーワード

※5 ライフサイクルコストとは、施設的设计や建築費などの初期費用から、施設を使用していく上で必要な光熱水費、修繕費や人件費などの管理運営費用、施設の老朽化に伴う解体費用までの「施設の生涯に必要な総費用」のことをいいます。



うちのおじいちゃん  
おばあちゃんもよく来てるし  
放課後に  
一緒に遊ぶこともあるんだ！

校庭は少し狭くなったけど  
いろんな人と話ができ  
楽しいよ！



みんなで話し合っ  
てつくった複合施設。  
今日は、その様子を  
取材しに来ました。

さいたま市立  
○小学校  
○公民館  
○福祉センター

子どもからお年寄りまで  
地域の人が利用し、  
地域の交流が進むように  
工夫したつもりだけど、  
どうかしら？

学校が  
新しくなったけど  
どうかな？

なあに？

あちよと君



うん  
「少し遠くなったけど  
行くのが楽しみだ」  
って言ってるよ

おじいちゃんたちは  
喜んでる？

いいよ！  
じゃあ  
こっちから！

そうなんだー  
よかつたら  
中を少し  
案内して  
くれないかな？



みんなに喜んで  
使ってもらえてるみたいで  
よかつたなあ……

さいたま市公共施設マネジメント計画は、各区役所情報公開コーナーや市のホームページでご覧いただけます。



行財政改革推進本部  
〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号  
TEL 048-829-1108 (直通) FAX 048-829-1974  
Eメール gyozaikai-kaku-suishin@city.saitama.lg.jp  
URL <http://www.city.saitama.jp/>

制作協力  
埼玉大学 まんが団  
さいたま市公共施設マネジメント会議

ヌウの登場は、24回でした。わかりましたか！