

空き家活用ワーキンググループ（第4回）

2025年9月8日

愛知県自治センター 603会議室

愛知県建築局公共建築部住宅計画課、建築指導課
愛知県総務局総務部市町村課地域振興室

目次

- 1 2024年度活動報告**
- 2 県の2025年度取組**
- 3 市町村の2025年度新規取組**
- 4 2025年度スケジュール**

1 2024年度活動報告

■移住希望者の住まいの確保に向けて空き家を活用する際の課題・問題点 4

①空き家所有者と利活用希望者とのマッチングが困難

②空き家情報の取得が困難

③空き家バンクの登録物件数(流通)が少ない

④老朽化など空き家の状態が悪い

⑤家財の処分が負担

⑥空き家所有者の利活用に対する意識不足・不安・抵抗感など

⑦法規制(市街化調整区域)

⑧農地を含めた処分が困難

⑨移住者を受け入れる地域の意識

民間不動産業者を通じて利活用

空き家ではなく新築を希望

除却を重視

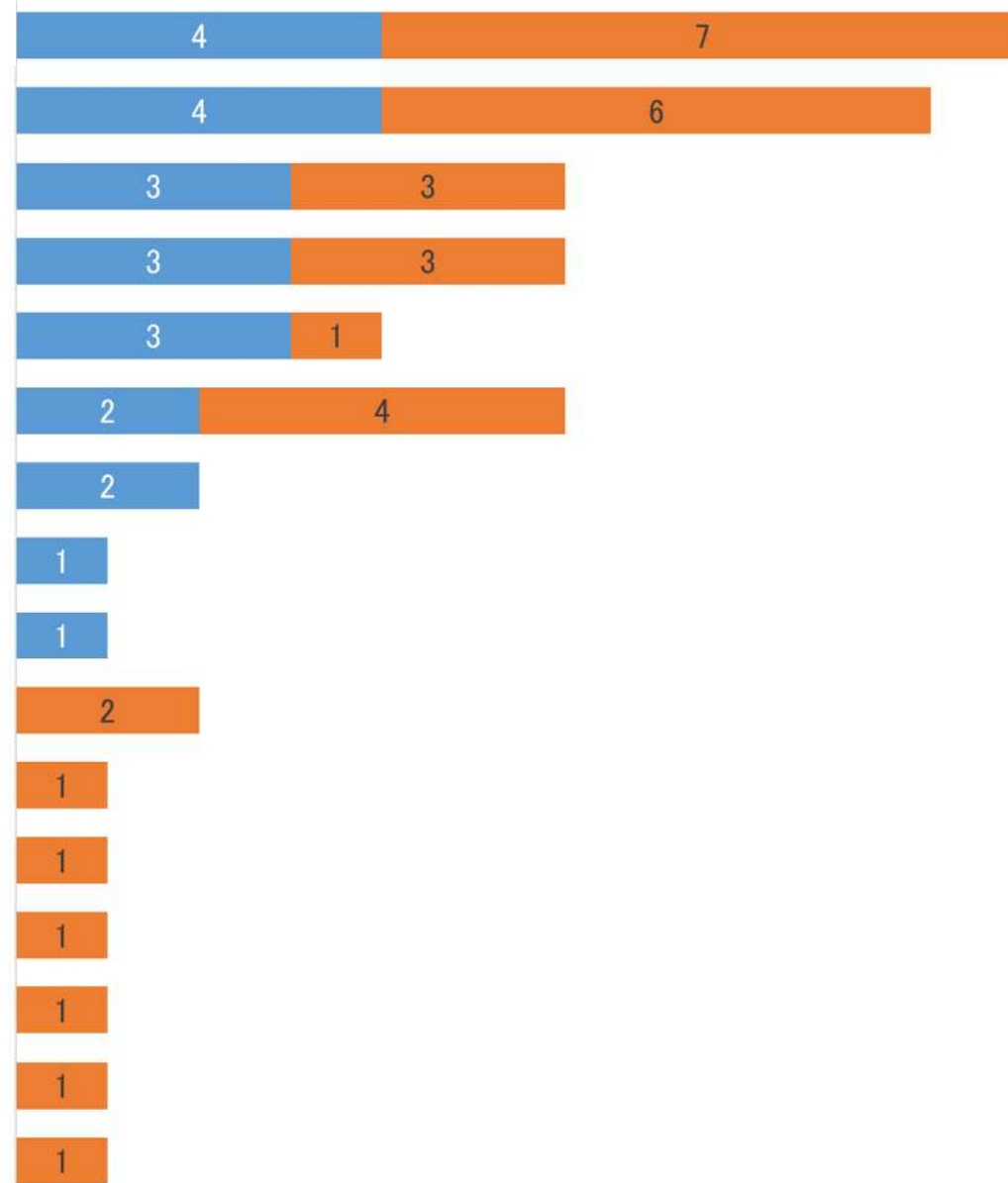
固定資産税に対する懸念

空き家の利活用事業者が不足

雇用、子育て、交通機関などの環境

職員の契約に関する知識不足

■ 構成員 ■ オブザーバー



市町村からの課題	検討の方向性	市町村を支援するための県の取組(2025年度)
老朽化	検討の方向性① 空き家の改修等の支援	○ 空家等対策推進事業費補助金(うち民間空家住宅等改修費補助事業) 空家等対策推進事業費補助金の移住・定住者向け改修への活用支援
マッチング 空き家情報 空き家バンク 家財処分 利活用 農地処分 地域意識	検討の方向性② 空き家の所有者と移住希望者のマッチング支援	○ あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム(新規) 移住希望者等が、市町村を限定せず広域で空き家を探せる、専門家と連携した相談窓口を設置 ○ 愛知の住みやすさ発信事業費(うち移住・定住促進加速化事業(新規)) 「愛知県移住・定住ポータルサイト」の掲載情報充実や利便性向上を図るリニューアル
市街化調整区域	検討の方向性③ 特措法に基づく空き家の利活用の促進	○ 市街化調整区域における空家等活用促進区域の設定等について、各市町村それぞれの実情や課題を踏まえ、市町村と共に検討

2 県の2025年度取組

■ 愛知県空家等対策推進事業費補助金(うち民間空家住宅等改修費補助事業)

- 対象施設: 空き家住宅、空き建築物又は空家住宅等
- 条 件: ア) 増改築等の後の建築物が地域活性化※のための計画的利用に供されるもの
イ) アの用途として10 年以上活用されるもの
※ 空家等対策計画に位置付けることで補助対象となる空き家の活用用途の例
地域活性化に向けた移住定住促進のため、空き家を『移住・定住を促進するための(賃貸)住宅』として活用
- 補助額等: 対象事業費の1/6 以内かつ市町村補助額1/4 以内(上限500 千円)

国 1/3	市町村 1/6	事業者 1/3
	県 1/6	

【令和7年度 要望市町】

総合支援	名古屋市、豊橋市、瀬戸市、大府市、田原市、大口町、扶桑町、南知多町
再生等推進	豊田市、蒲郡市、常滑市、新城市、美浜町

【活用事例(豊田市山村地域等空き家再生事業補助金)】

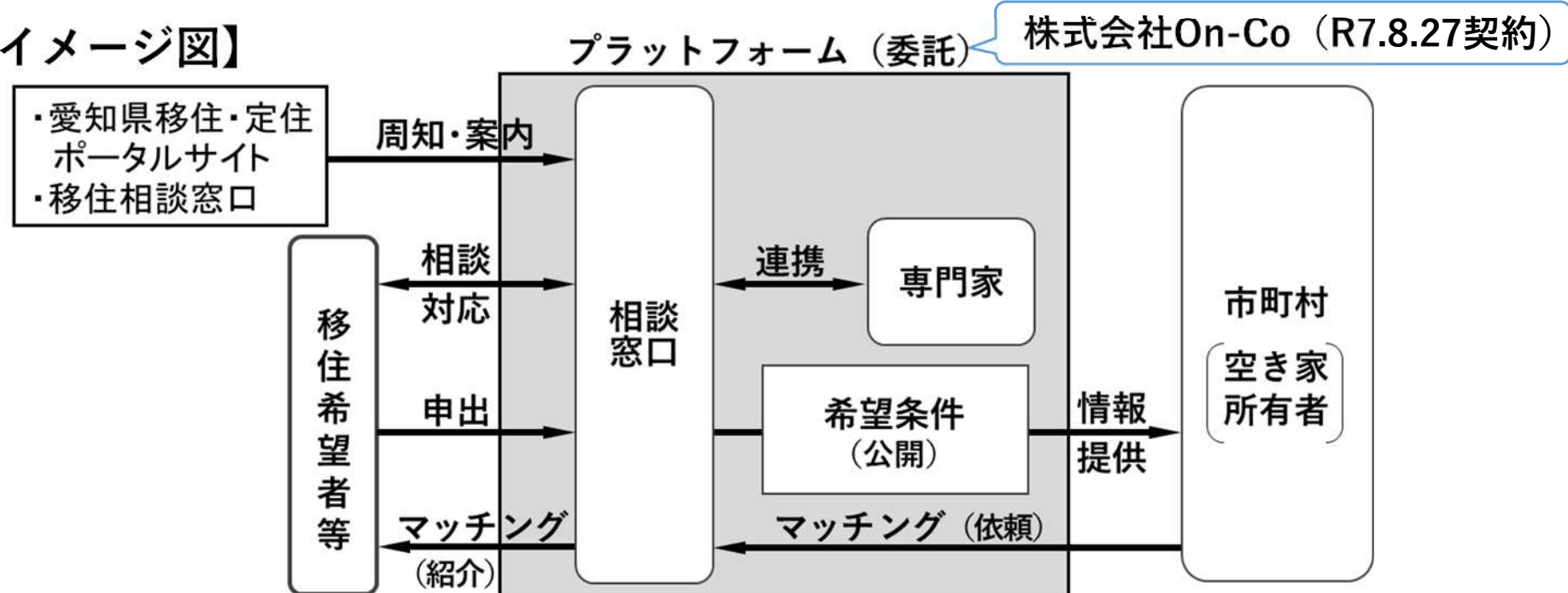
- ・ 豊田市山村地域等の健全な地域コミュニティの保持と地域づくりを図るため、地域に所在する空き家の有効活用を促進することを目的
- ・ 空き家バンクに登録された空き家を、移住者向けの住宅に活用する場合の改修費補助制度
- ・ 移住者向け住宅の改修費補助として上限額100万円の市単独の補助制度があるが、国及び県の補助要件（市外からの移住及び10年間の活用）を満たす場合は、上限額を150万円に上乗せ

➡ 空家特措法の改正に伴う空家等対策計画の見直し等に合わせて**本補助制度の活用も検討**を
(単費で改修補助を実施している場合には、条件に合う場合に上乗せ補助も可能)

■ あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム

- 県が広域で移住希望者等と市町村(空き家所有者)とのマッチングを実施
- 従来の空き家所有者からではなく、**空き家を利用したい移住希望者等の申出から開始**
- 移住希望者等からの申出や質問に対して、一括して対応する**相談窓口を設置**
 - ① **専門家と連携**して、移住希望者等の相談に対応する
 - ② 移住希望者等の希望条件に合う**市町村に情報提供**するとともに、**希望条件を公開**する
- 空き家所有者からの相談は引き続き市町村が対応
- 「**愛知県移住・定住ポータルサイト**」や「移住相談窓口(東京都千代田区有楽町:ふるさと回帰支援センター内)」でも周知・案内し、利用を促進

【イメージ図】



➡ 移住希望者等の希望情報を公開し、空き家所有者に活用に対する関心を持っていただくことで、**空き家バンクの登録促進**にもつながる

■ 「愛知県移住・定住ポータルサイト」のリニューアル

(1) 県の支援情報に関する掲載情報の充実

- 「住まい」を含めたカテゴリごとに、移住希望者に向けた県の支援情報の概要をまとめたページを新たに作成
⇒ 移住希望者が愛知県にどのような支援策があるかを容易に把握し、情報収集できるようにする。

現 状	リニューアル案
「住まい」を含めたカテゴリごとに、県関係ウェブサイトへ遷移するバナーを並べたリンク集となっている。 ○ 現行の「移住・定住ポータルサイト」  ※緑色のボタンをクリックすると【県住宅計画課】のウェブページ「空き家対策について」に遷移	【ポイント1】カテゴリ別概要ページ(サブページ)の新規作成 〔イメージ〕 ○ トップページ  ○ サブページ(住まい)  ※ページレイアウトや掲載内容は調整中であり、今後、変更が生じる可能性があります。 【想定内容(住まい)】 住まい探しのポイントやQ&A（住まい探しの流れ、利用できる制度、アドバイス など） あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム（制度概要、利用方法 など） 民間不動産・賃貸（愛知県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会愛知県支部 など） 公営住宅（県営住宅（愛知県住宅供給公社）、市町村営住宅（各市町村担当部署） など） 等

「愛知県移住・定住ポータルサイト」のリニューアル

(2)市町村の支援情報に関する利便性の向上

- 移住希望者に向けた各市町村の支援情報を集約し、カテゴリ別・支援内容別で検索できる機能を新設
⇒ 移住希望者が県内各市町村にどのような支援策があるかを容易に把握し、比較検討できるようにする。

現 状

「住まい」を含めたカテゴリについて、各市町村の関係ウェブサイトへ遷移する リンク集となっている。

i

市町村別 移住・定住支援情報

愛知県内の各市町村が実施している支援情報をカテゴリ別にご紹介

市町村名	移住	仕事	住まい	結婚・子育て	教育	福祉医療	魅力
名古屋地区							
名古屋市							
尾張北部地区							
瀬戸市							
春日井市							
犬山市							
江南市							
小牧市							
尾張旭市							
岩倉市							
豊明市							
日進市							
長久手市							
東郷町							
大口町							
扶桑町							

リンク先：各市町村が指定したURL

住宅関係や空き家対策などの市町村ウェブページ、市町村空き家バンク など

リニューアル案

【ポイント2】市町村別支援情報の集約と検索機能の新設

【イメージ】 千葉県の例（市町村別支援情報の検索機能）

支援制度について

支援制度から探す

支援内容から市町村を探す

☐ 住まい

☐ 結婚 ☐ 購入 ☐ 改修 ☐ 賃貸 ☐ 設備 ☐ 空き家活用 ☐ その他

☐ 仕事

☐ 就職支援 ☐ 起業・創業支援 ☐ 通勤 ☐ テレワーク ☐ 副業 ☐ その他

☐ 結婚・出産・子育て・教育

☐ 結婚 ☐ 出産 ☐ 子育て ☐ 教育 ☐ 医療費助成 ☐ その他

☐ 移住支援

☐ 移住先探し ☐ オーダーメイド案内 ☐ お試し移住体験 ☐ その他

☐ その他

☐ その他

46件見つかりました

検索条件をクリア

検索結果を見る

勝浦市（かつうらし）

住まい

新築・購入 / 改修 / 賃貸 / 設備 / 空き家活用 / その他

仕事

就職支援 / 起業・創業支援 / 通勤 / テレワーク / 副業 / その他

結婚・出産・子育て・教育

結婚 / 出産 / 子育て / 教育 / 医療費助成 / その他

移住支援

移住支援 / 移住体験 / オーダーメイド案内 / お試し移住体験 / その他

その他

その他

勝浦市の支援制度について詳しく見る

市町村別 空き家活用 / その他 空き家活用促進補助金

市内の空き家活用を促進するため、移住住宅市場に定着していない空き家を移り住むことを目的とし、空き家バンク情報提供のための差別化を図る。移住希望者は空き家バンク登録物件において希望する物件の成約後のリフォーム費用の一部を補助します。

担当部署 勝浦市 企画課 移住・定住支援係

電話番号 0478-62-5095

詳しくはこちらへ

新築・購入 / 賃貸 / 空き家活用 / 若者等定住促進奨励金

勝浦市内で仕事を得たまたは移住住宅に入居した若者夫婦（夫婦のどちらかが20歳以下）に対して奨励金を支給します。

担当部署 勝浦市 企画課 移住・定住支援係

電話番号 0478-62-5095

【想定内容】

地域・市町村別

☒ 尾張地域 ☒ 一宮市 ☒ 瀬戸市 ☒ 春日井市 ☒ 犬山市 ☒ 江南市 ...

☐ 海部地域 ☐ 津島市 ☒ 愛西市 ☐ 弥富市 ☐ あま市 ☐ 大治町 ...

カテゴリ・支援内容別検索

☐ 仕事 ☐ 就職 ☐ 起業 ☒ 農業 ☐ 林業 ☐ 漁業 ☐ テレワーク ...

☒ 住まい ☒ 新築・購入 ☒ 改修・リフォーム ☒ 賃貸 ☒ 空き家活用 ...

市街化調整区域における空家等活用促進区域の設定等

- 市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能
- 本県は、市街化調整区域における空家等活用促進区域内の空き家を誘導用途に用途変更する場合に対応するため、愛知県開発審査会基準第16号を改正（令和6年4月1日施行）
- 空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定める場合、以下の事項を整理

検討事項	空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン(国土交通省)	空家等対策計画に関するガイドライン(愛知県)
空家等に関する実態把握	・空家等の活用需要を的確に把握	○地域ごとの空家に関する基本的なデータを整理 ○地域ごとの空家等の活用に関する意向を把握
都市計画等との調和	・他法令による計画で定めるエリアや用途の考え方と整合	○関連計画の内容・方針を確認
課題・方向性の整理	・具体的な数値基準はない(独自基準の設定) ・課題解決のためになぜ空家等の活用が必要か ・空家等の活用によりどのような効果が期待できるか ・空家等を活用することで経済的社会的活動の促進につながるか	○空家等の実態、市町村の政策課題等を踏まえ、地域ごとのまちづくり課題を抽出 ○抽出した課題に対して、空家等の活用により求められる用途等を検討 ○空家等の活用による経済的社会的活動の促進効果を検証
区域・指針の検討	・市街化調整区域の制度趣旨を損なわない観点から区域・誘導用途を検討 ・経済的社会的活動を促進する上で必要な用途を設定	○空家等の活用が特に必要な地域について、空家等の活用目的を明確化 ○法定計画や地域住民の意向等を基本に区域・指針を検討

➡ 促進区域内で誘導用途への用途変更を可能とすることで、**空家等の活用を促進する**

3 市町村の2025年度新規取組

■コアメンバー

市町村名	2025年度 移住希望者の住まいの確保に向けた空き家の利活用促進
田原市	●空き家バンク登録物件の掘り起こしに向けた空き家等所有者への個別の働きかけ〔課題③関係〕 (2024年度空き家実態把握調査の中で実施している所有者アンケートにおいて、空き家バンクへの登録を希望する又は興味があると回答した所有者等に対して、個別に連絡をとり、登録を促す取組を実施予定)
愛西市	●空き家の実態を把握するための調査 (2025年度末の「第2期空家等対策計画」の策定に向け、2024年度に市内全域で調査を実施。その調査結果に基づき、空き家の分布状況や建物用途等を詳細に把握した上で、市の実情に応じた具体的な施策を研究していく予定)

■オブザーバー

市町村名	2025年度 移住希望者の住まいの確保に向けた空き家の利活用促進
蒲郡市	●移住者向け空家利活用事業補助〔課題④、⑥関係〕 (空家バンクに登録された物件を購入又は賃貸した市外からの転入者に対し、リノベーション工事費用を補助) ●既存住宅状況調査補助〔課題⑥関係〕 (空家バンクに登録された物件の所有者や利活用希望者に対し、インスペクション費用を補助)
小牧市	●定住促進奨励金〔課題④関係〕 (三世代同居：基礎額40万円、三世代近居：基礎額10万円、市内就業者新生活応援：基礎額10万円) (上記3タイプで中古住宅を購入又はリフォームをした場合は10万円加算、 更に三世代同居タイプ、三世代近居タイプは住宅取得等の契約時に婚姻3年目までの新婚世帯であれば10万円加算、現金給付ではなく「こまきプレミアム商品券（贈答用）」にて支援 2025年5月1日以降の契約が対象)
東浦町	●空き家の利活用促進事業〔課題①、⑥関係〕 (借りたい人を見える化し、貸したい人が借りる人を選ぶ仕組み作り)

※ 市町村へのアンケート調査結果にて回答のあった市町村のみ掲載。

課題①「空き家所有者と利活用希望者とのマッチングが困難」

課題③「空き家バンクの登録物件数（流通）が少ない」

課題④「老朽化など空き家の状態が悪い」

課題⑥「空き家所有者の利活用に対する意識不足・不安・抵抗感など」

■ 蒲郡市の事例（移住者向けリノベーション工事費補助、インスペクション費用補助）

- 空家バンク登録物件を購入または賃貸した市外からの転入者に対し、リノベーション工事費を補助
- 空家バンク登録物件の所有者や利活用希望者に対し、インスペクション費用を補助

タイプ	対象者(個人に限る)	概 要
リノベーション工事 (移住者向け)	(1)市外からの転入で「空家・空き店舗バンク」に登録した物件を購入又は賃借した方(店舗は対象外) ※賃借人は所有者の同意が必要 (2)空家リノベーション工事等を行った後、当該空家を10年以上利活用することが見込まれる方	【補助対象】 ○補助金の申請手続き後、交付決定通知を受けてから契約・着手した工事 ○年度内に完了実績報告書が提出することができる工事 ○住宅の外壁、屋根、床、内壁、天井の修繕や改修工事、給排水等設備の改修工事、テレワークを行うための通信環境整備工事など ※空家の居住部分が対象(店舗部分を居住部分に改修する場合は対象) 【補助額】 補助の対象工事費(消費税を除く)の2/3(上限額200万円)
既存住宅状況調査 (インスペクション)	(1)下記のいずれかに該当する方 ・「空家・空き店舗バンク」に物件を登録した空家の所有者 ・「空家・空き店舗バンク」に登録された物件を購入又は賃借した方 ・利活用希望者(購入または賃借を検討している方)	【補助対象】 ○補助金の申請手続き後、交付決定通知を受けてから契約・着手した事業 ○年度内に完了実績報告書が提出することができる事業 ○既存住宅状況調査技術者が実施する、建物の劣化や不具合の状況等を把握するための調査事業 【補助額】 補助の対象既存住宅調査費(消費税を除く)の1/2(上限額5万円)

物件情報 113 物件種別 住宅(H12年建築) 登録区分 売却 価格 1,480万円 所在地 三谷町須田 概要 詳しくは  物件113登録情報 参照 	物件番号 43 物件種別 住宅(S59年建築) 登録区分 売却 価格 470万円 所在地 西迫町 概要 詳しくは  物件43登録情報 参照 	物件番号 86 物件種別 住宅(S58年建築) 登録区分 売却 価格 1,600万円 所在地 形原町石橋 概要 詳しくは  物件86登録情報 参照 
---	---	---

■ 小牧市の事例（定住促進奨励金）

○ 新婚世帯、子育て世帯等若年層の定住及び中古住宅の利活用を促進

タイプ	対象者	概 要
三世代同居タイプ	同一敷地内に親世帯と子世帯が定住するもの	親世帯が1年以上継続して本市に定住しており、子育て世帯が本市で新たに「三世代同居」を始めるため、住宅の新築、増築、改築、取得又はリフォームを行い、本市に定住した場合に奨励金を交付します。 【交付額】 基礎額 ^{※1} （上限40万円）＋中古住宅加算 ^{※2} （10万円）＋新婚世帯加算 ^{※3} （10万円）
三世代近居タイプ	市外に居住する子世帯が市内に転入し、親世帯と子世帯が市内にそれぞれ定住するもの	親世帯が1年以上継続して本市に定住しており、市外に居住していた子育て世帯が、本市で新たに「三世代近居」を始めるため、住宅の新築、増築、改築、取得又はリフォームを行い、本市に定住した場合に奨励金を交付します。 【交付額】 基礎額 ^{※1} （上限10万円）＋中古住宅加算 ^{※2} （10万円）＋新婚世帯加算 ^{※3} （10万円）
市内就業者新生活応援タイプ	市内事業所に1年以上継続して勤務（パートを含む）している若年世代	市内事業所に1年以上継続して勤務（パートを含む）している若年世代が住宅を新築、増築、改築、取得又はリフォームを行い、本市に定住した場合に奨励金を交付します。 【交付額】 基礎額 ^{※1} （上限10万円）＋中古住宅加算 ^{※2} （10万円）

※1 住宅取得等にかかった費用の1/2 ※2 中古住宅を増築、改築、リフォーム又は取得した場合 ※3 契約締結時点で婚姻日から起算して3年以内の夫婦世帯



1. 三世代タイプ

基礎額	同居 40 万円 or 近居 10 万円
-----	----------------------------

+

加算額	新婚世帯 10 万円 and 中古住宅 10 万円
-----	---------------------------------

最大
60 万円

2. 市内就業者新生活応援タイプ

基礎額	10 万円
-----	-------

+

加算額	中古住宅 10 万円
-----	------------

4 2025年度スケジュール

■ 2025年度のWG開催予定

- WGを年2回開催し、県及び市町村の取組について進捗状況を共有
- 県内外の特徴的な事例を共有するとともに、新たな課題が顕在化した場合は必要な対策を検討

2024年度	2025年度	
県・市町村が連携し取組を推進		
○ 第1回対策検討会議 (5/17)	● 第1回WG (6/28)	● 第2回WG (8/30)
	● 第3回WG (2/17)	○ 第2回対策検討会議 (3/28)
	● 第4回WG (9/8)	
	<WG> ・県及び市町村の取組の進捗状況共有 ・県内外の特徴的な事例共有 ・顕在化した課題の対策検討	● WG (年度末)
		○ 対策検討会議