

令和3年9月7日



奈良県明日香村における 空き家活用について

－ 空き家対策総合支援事業補助金の活用 －

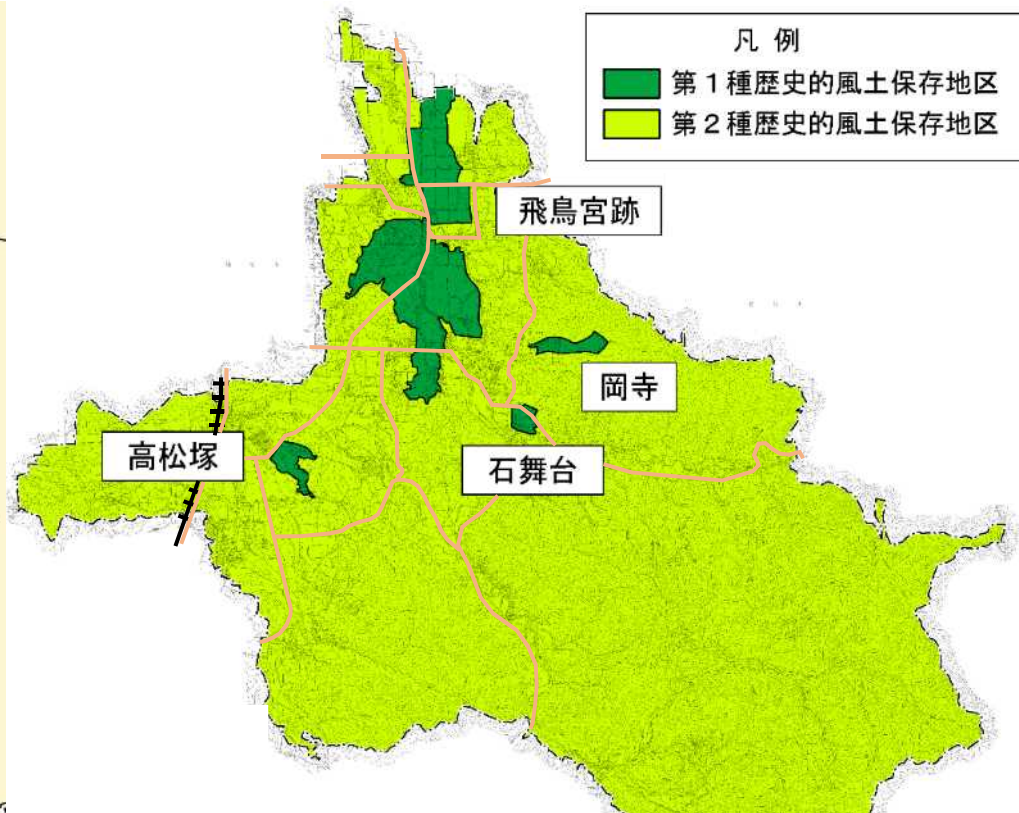


あすかむら
明日香村

古代文化の香り豊かな郷

明日香村は、奈良盆地の南端に
位置する24.10km²の村

明日香村全域が明日香法により、
古都保存法の規制対象区域



- ・ 第一種歴史的風土保存地区
現状の変更を厳に抑制する地域
- ・ 第二種歴史的風土保存地区
著しい現状の変更を抑制する地域

道の駅 飛鳥



飛鳥京
歴史ゾーン



飛鳥宮跡



明日香
古墳ゾーン



牽牛子塚古墳

奥飛鳥
自然ゾーン

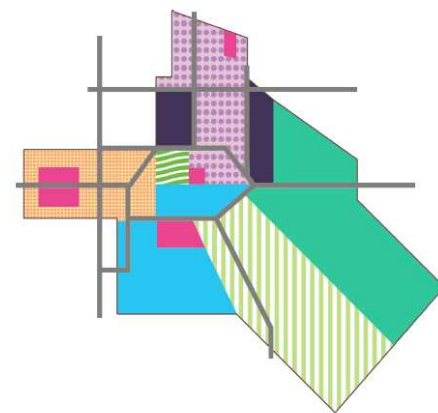


稲刈棚田

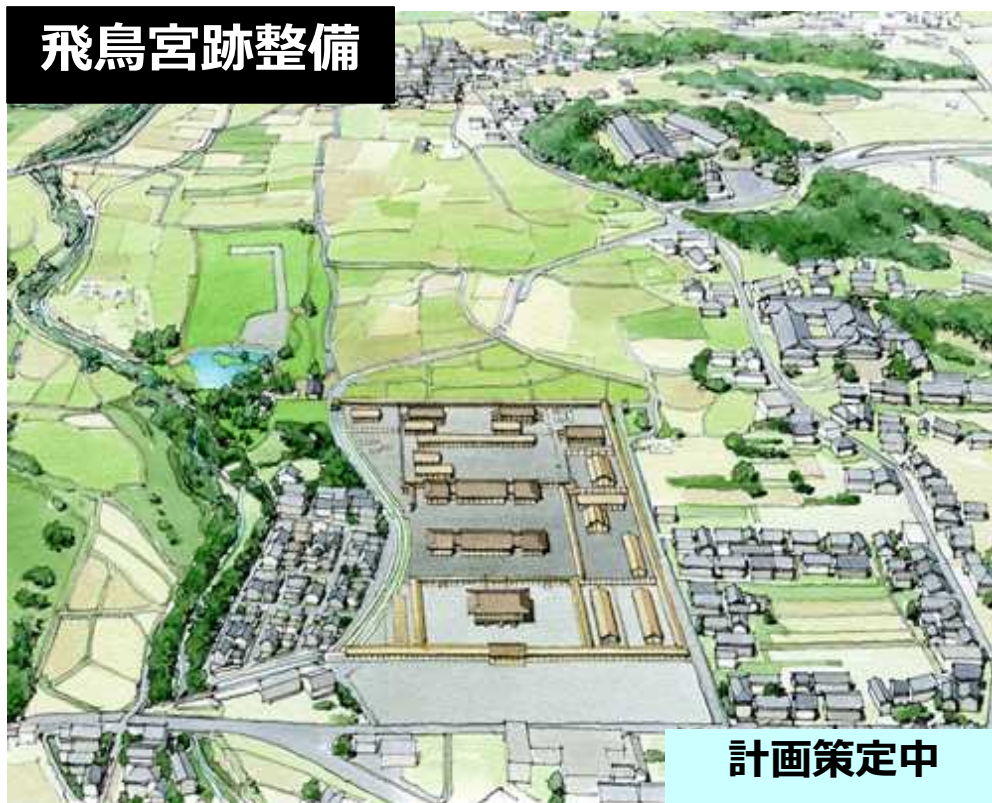
飛鳥宮跡周辺保存活用ゾーン

飛鳥宮跡、飛鳥京跡苑池を適切に保存活用し、飛鳥時代を体感できる空間を創ります。

隣接する集落では、歴史をゆっくり味わうための宿泊施設や、歴史探索でホッと一息つける喫茶店や飲食店など賑わいを創るとともに、芸術や伝統的な芸能を体感できる場も創ります。



飛鳥宮跡整備



計画策定中

チャレンジショップ°



平成25年度 オープン

にぎわいの街整備

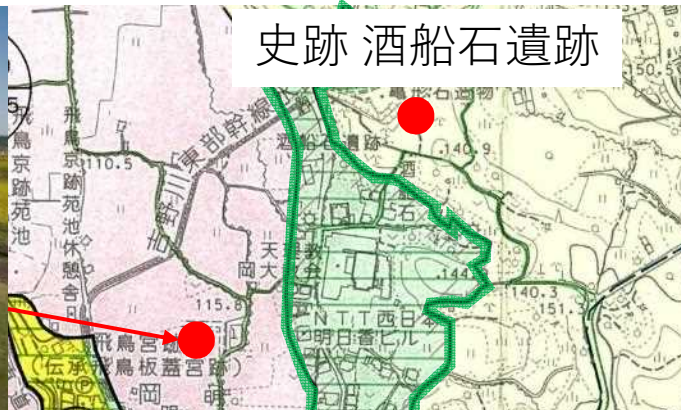


平成26年度 整備完了

史跡 飛鳥宮跡



史跡 酒船石遺跡



西国三十三箇所 岡寺

史跡 川原寺跡



史跡 橘寺境内



無電柱化・美舗装

(事業箇所)
あすか燻製工房



特別史跡 石舞台古墳



【経緯】

平成21年度	空き家バンク制度開始
平成24年度	所有者から空き家バンクに登録したいと相談
平成27年度	空き家実態調査実施 空き家再生等推進事業に係る空き家整備要綱策定 所有者が、「地域貢献のために」と物件を無償で村へ使用承諾 改修工事事前調査を実施(社会資本総合交付金活用) 利用者募集(1回目)
平成28年度	空き家等対策計画作成 改修設計を実施 利用者募集(2回目) にぎわいの街建築条例の用途緩和
平成29年度	空き家改修工事を実施(空き家対策総合支援事業補助金活用) 利用者募集(3回目) 利用者決定
平成30年度	店舗オープン

【事前調査結果】

- ・極稀に起こる地震に対して倒壊の危険性があり。
- ・雨漏り及び虫害で軸組部材の損傷、土壁は一部剥落などの損傷あり。
- ・構造要素はバランスよく配置されている。

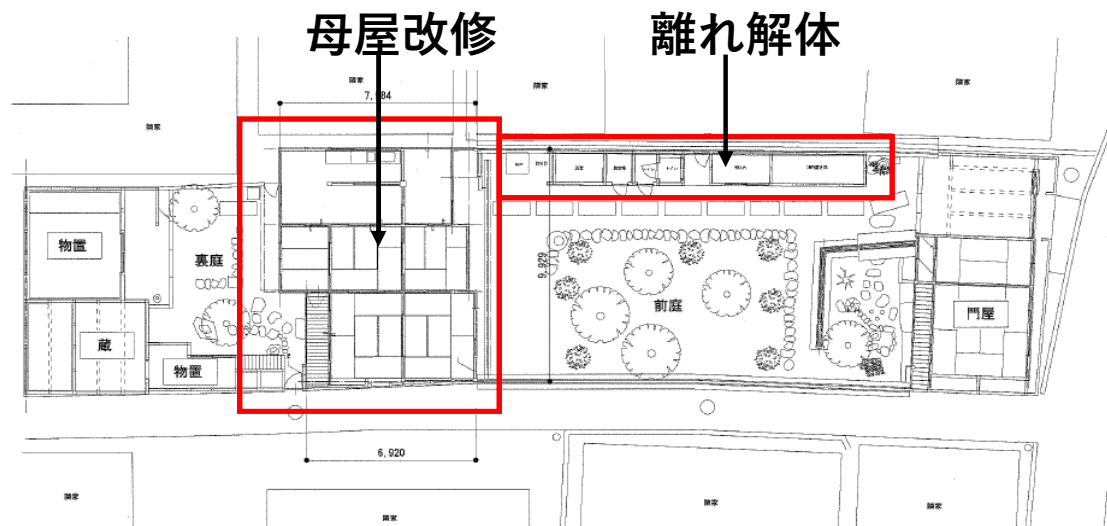
【改修工事】

- ・屋根瓦葺き替え(125㎡)
- ・耐震補強
- ・外部・内部仕上げ改修
- ・付属設備改修
(電子設備、機械設備)
- ・付属建物解体
- ・塀改修

改修前



改修後



利用者募集時対象物件詳細

(1)対象物件

土地面積	416.52㎡			
建物床面積	門屋	平屋建て	約47㎡	(改修予定なし)
	母屋	二階建て	1階約71㎡ 2階約50㎡	(母屋は改修工事中) (2階は使用不可)
	蔵	二階建て	1階約52㎡ 2階約19㎡	(蔵は改修予定なし)

(2)賃料 100,000円／月程度(相談可)

(3)賃貸借契約の期間 10年以上



- ・平成21年度に空き家バンク制度を創設。成立数81件。
- ・平成23年度に空き家バンク制度を活用した店舗第1号がオープン。
- ・現在までに店舗利用として25件成立。
- ・当初は仲介補助金のみ。
- ・制度を運用していく中で、利用者の意見を反映し充実。

空き家バンク制度補助金

助成内容	建物所有者	利用者
動産整理費用補助金	1/2(上限20万)	×
バンク登録奨励金	3万円 3年以上登録又は契約成立	×
仲介補助金	賃貸(上限5万円) 売買(上限10万円)	
改修工事補助金	改修工事・・・1/2(上限200万円) 商業利用をする際に必要な開発申請手続き費用・・・1/2(上限50万円)	
利子補給制度	上限20万円 (改修融資額1,000万円以内、利子補給率2%、期間5年以内)	
不動産流動化対策補助金	上限50万円 (長期譲渡所得金額の住民税の5%相当分)	×



- ・地域の企業、団体、住民が協同で設立した株式会社が、築110年の古民家をゲストハウスに再生。
- ・古民家改修によるゲストハウスの整備・運営に当たっては、クラウドファンディングで調達した資金のほか、地元の銀行からの融資を受け、さらには経済循環創造事業交付金を活用。

