

令和5年度 埼玉県空き家対策連絡会議 新任者研修会

# 埼玉県の空き家対策について

2023. 4. 26



埼玉県のマスコット  
「コバトン」「さいたまっち」

埼玉県都市整備部建築安全課

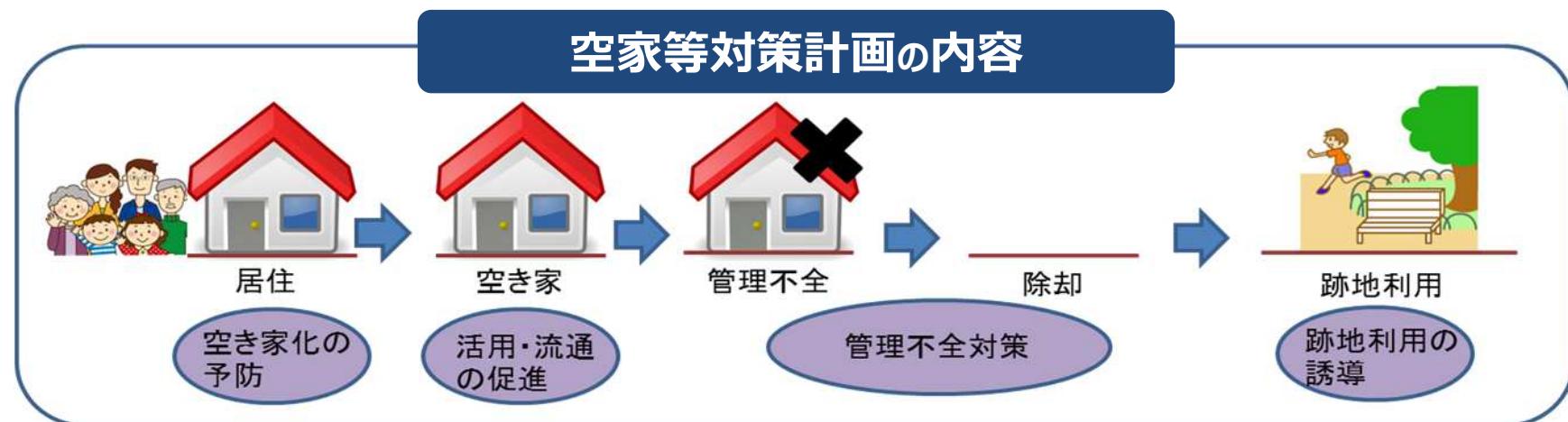
# 目 次

- 1 空き家対策の指標**
- 2 空き家対策の取組**
- 3 国による補助制度や取組**
- 4 その他**

# 1 空き家対策の指標

## ■ 空家等対策計画の策定状況 [市町村] (令和4年3月31日現在)

策定状況	市町村数	
<b>策定済</b>	<b>45</b>	
令和4年度 予定	1	[H27] 八潮市、松伏町、志木市 [H28] 新座市、加須市、上尾市、吉川市、越生町、小川町、行田市
令和5年度～ 予定	13	[H29] さいたま市、熊谷市、川口市、春日部市、深谷市、三郷市、ふじみ野市、東松山市、白岡市、嵐山町、ときがわ町、毛呂山町 [H30] 川越市、戸田市、北本市、坂戸市、秩父市、羽生市、草加市、越谷市、入間市、富士見市、吉見町、鳩山町
計	59	[R1] 飯能市、鴻巣市、鶴ヶ島市 [R2] 狹山市、日高市、横瀬町、東秩父村 [R3] 本庄市、久喜市、三芳町、川島町



**Point ! <計画策定のメリット>**

**実施体制の明確化** (庁内の役割分担の明確化、横断的な取組み体制の構築)

**国の交付金等を受ける条件**

# 1 空き家対策の指標

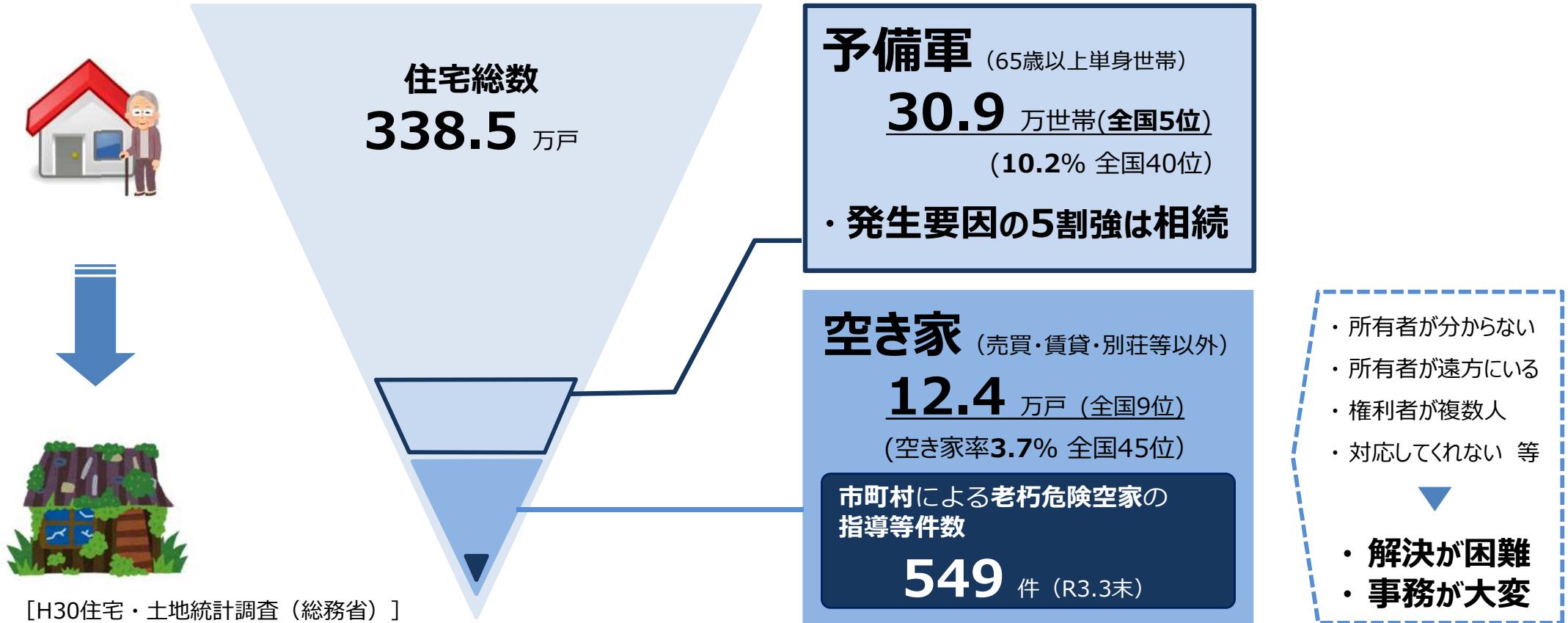
## 【参考】庁内における役割分担事例

防災や衛生、景観等の多岐にわたる課題が含まれる空き家対策を実施するためには、**庁内における連携**が必要となる。

所管課	担当業務分担
住宅政策課 (総合窓口)	倒壊等の危険性がある空家等に関すること、空家等に関する相談窓口、空家所有者等への情報提供、空家等対策協議会への情報提供、空家等対策協議会の運営、特定空家等の認定、空家等対策計画の策定・変更、空家等の利活用、空家等データベースの整備、各種団体との連携
交通防犯課	防犯上の問題に関すること
環境政策課	雑草・樹木の繁茂に関すること
リサイクル推進課	ゴミの放置や投棄に関すること（衛生）
道路管理課	道路通行上支障がある問題に関すること
消防本部予防課	火災予防に関すること
商工振興課	空き店舗に関すること 商工会議所及び商工会との連携

## 2 空き家対策の取組

### ■ 埼玉県の住宅総数と空き家



#### Point !

“今”の空き家 ⇒ **こわす** (除却)、**つかう** (流通・活用)  
“将来”の空き家 ⇒ **しない** (予防)

## 2 空き家対策の取組

### ■ 具体的な取組

しない  
〔予防〕

- ・【県・司法書士会・行政書士会等】 **相続おしあげ講座**  
→ 空き家予備軍へ相続登記の推進、相続方法の普及啓発 ※R1～
- ・【空き家会議】 **周知・啓発**資料作成及び方法マニュアル作成  
死亡届時に相続登記を促すマニュアル作成

つかう  
〔流通・活用〕

- ・【県・不動産団体】 **空き家の持ち主応援隊**  
→ 空き家の相談や管理、売買等を頼める地域の不動産業者を簡単検索 ※H30～
- ・【国へ要望】 **中古住宅**の購入、**建替**に対する**所得税の優遇**  
**福祉活用**時における固定資産税等の**住宅用地特例の適用**
- ・【市町村】 **空き家バンク**の設置促進・支援
- ・【住まい協議会】 安心中古住宅登録制度の拡充
- ・【県】 既存住宅流通促進ネットワーク
- ・【JTI】 「マイホーム借上げ制度」の普及促進

※県住宅課

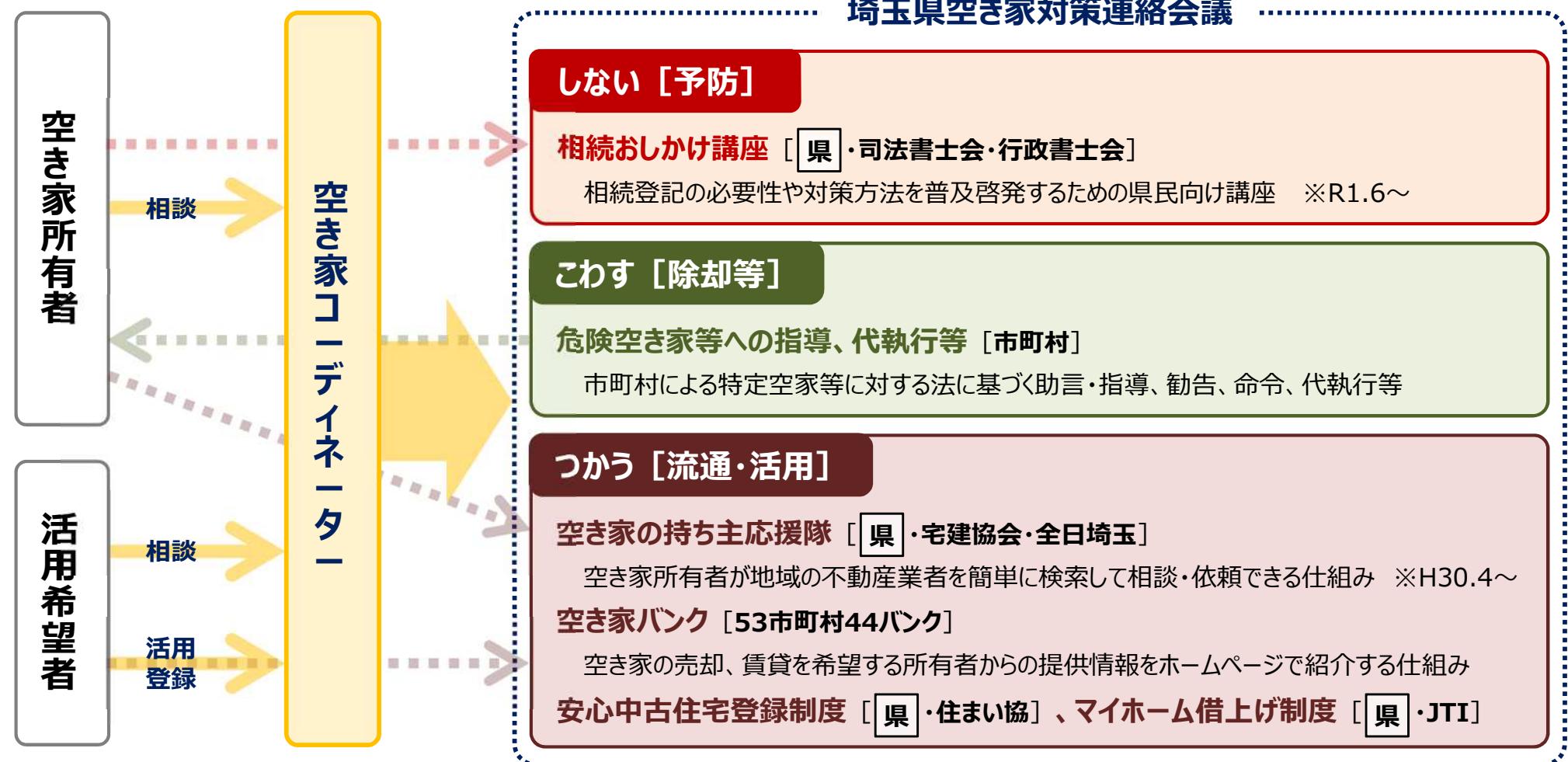
こわす  
〔除却〕

- ・【市町村】 **危険空き家**への指導、代執行等
- ・【国へ要望】 空き家を**除却**しても跡地の**固定資産税が急増しない**税制措置

## 2 空き家対策の取組

### ■ 具体的な取組

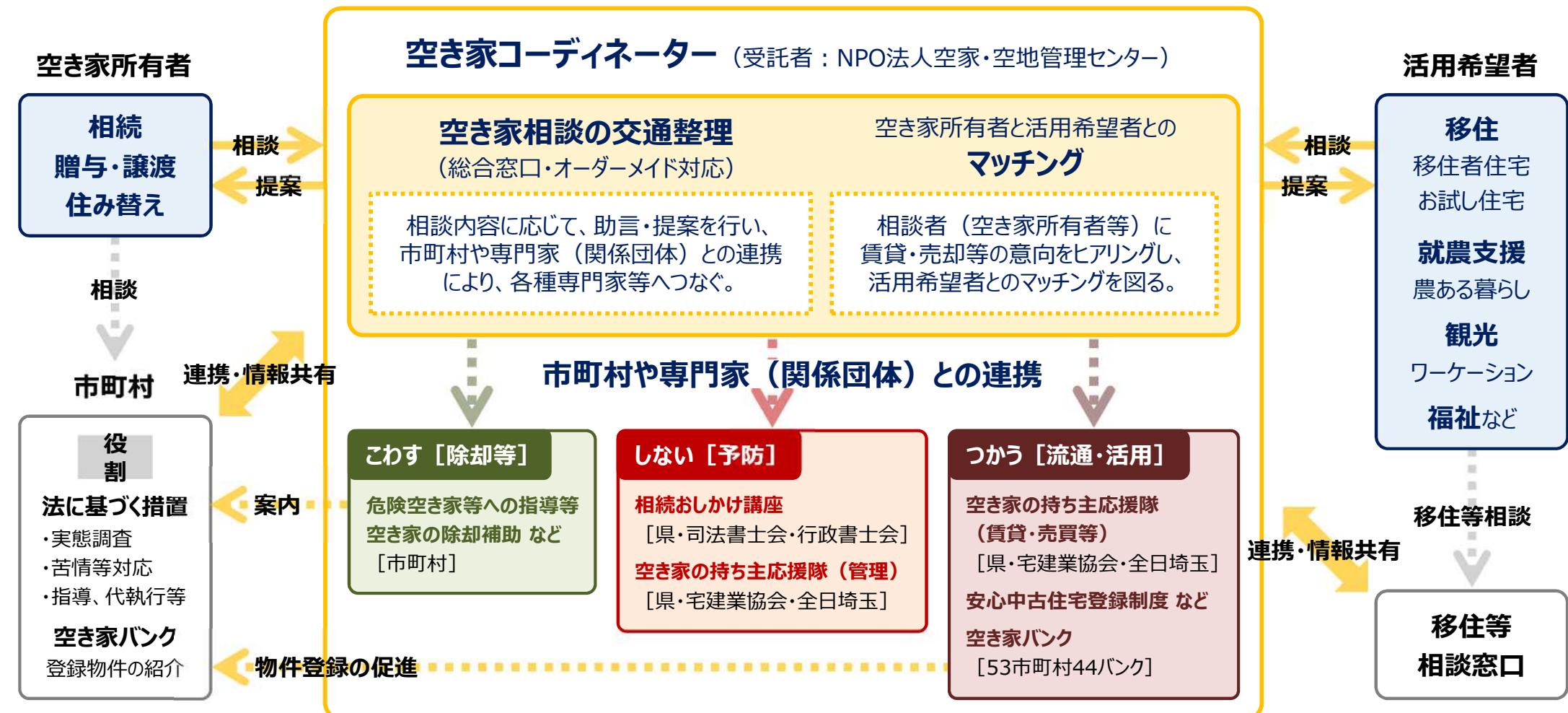
- 「空き家コーディネーター」を中心とした施策の展開 ※課題への対応：空き家相談の総合窓口



## 2 空き家対策の取組

### ■ 具体的な取組

#### ■ 「空き家コーディネーター」による空き家相談の総合窓口 (R4.7~)



## 2 空き家対策の取組

予防

### ■ 相続おしかけ講座の概要 [埼玉県空き家対策連絡会議]

#### ◎令和元年 6月スタート



講演  
・  
相談

講師：司法書士  
行政書士

遺言、任意後見、  
家族への信託など、  
相続対策の意識啓発



【高齢者の集まり】

- ・高齢者サロン
- ・自治会の集会 など

【申込状況：199 件 参加者 5,169 人 (R5.3末時点)】



宮代町西口8町会地区  
交流サロンどんぐりクラブ



白岡市 Studio Labo オレンジカフェ



坂戸市 高齢者大学（公民館）

## 2 空き家対策の取組

予防

### ■ 建物所有者への周知・啓発 [市町村]

#### ★固定資産税通知の活用 ~建物所有者への啓発~



固定資産税通知を  
活用する市町村が  
増えています

所有者等に  
直接届く！

#### ★回覧板の活用



- 「空き家管理・活用の道しるべ」(冊子)
- 「空き家の持ち主応援隊」(チラシ)
- 「相続・認知症対策の道しるべ」(チラシ) 等

相続したけど  
住まない実家は  
どうすればいいの?

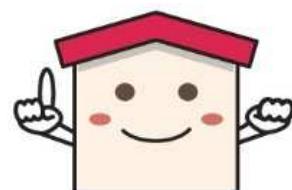


登記、空き家管理、  
バンク、売却、賃貸  
等の方法・相談先  
をお知らせ

#### ★死亡届のやることリストに相続登記を明記

H30専門部会でひな型を作成、マニュアルに掲載

建物所有者等



## 2 空き家対策の取組

### 活用・流通

#### ■ 空き家の持ち主応援隊 [埼玉県空き家対策連絡会議]

[（公社）埼玉県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会埼玉県本部]

##### ● 制度の特徴

空き家会議で創設した 県×不動産団体の連携事業

H30.4 スタート

（1）所有者が、空き家の管理に応じてくれる地元の業者を簡単に検索できる。

業者ごとのサービス・料金を掲載！ ⇒ 市町村窓口でも応援隊の業者を紹介

（2）管理だけでなく、空き家の解消に向けた売買、賃貸、解体等の相談も可能。

#### 【空き家管理の内容】

- 草木の手入れ
  - 家財の生前整理、  
遺品整理
  - 通水や換気
  - ポストの確認
  - 清掃
  - 劣化目視確認
- （一部の登録業者が対応可）

このマークが  
目印です！



#### <契約実績>

（令和5年3月末時点）

登録事業者数

236

登録事業者数	管理	売買	賃貸	解体	計
236	39	81	34	36	190

## 2 空き家対策の取組

活用・流通

### ■ 空き家バンク [市町村]



(令和4年3月31日現在)

#### 設置済：

44バンク 53市町村  
(全国版のみ市町村含む)

秩父広域連合（秩父市・横瀬町・小鹿野町・皆野町・長瀬町）、ときがわ町、川島町、越谷市、越生町、羽生市、小川町、東秩父村、坂戸市、鶴ヶ島市、飯能市、志木市、北部地域（熊谷市・本庄市・深谷市・美里町・神川町・上里町・寄居町）、嵐山町、東松山市、ふじみ野市、所沢市、鳩山町、行田市、入間市、加須市、日高市、毛呂山町、新座市、吉川市、戸田市、春日部市、白岡市、松伏町、鴻巣市、北本市、桶川市、上尾市、伊奈町、富士見市、草加市、幸手市、川越市、八潮市、宮代町、越谷市、杉戸町、蓮田市、朝霞市、三郷市

Point !

登録件数 (累計) : 1,381件

成約件数 (累計) : 768件 通算成約率 55.6%

⇒ 効果が高い

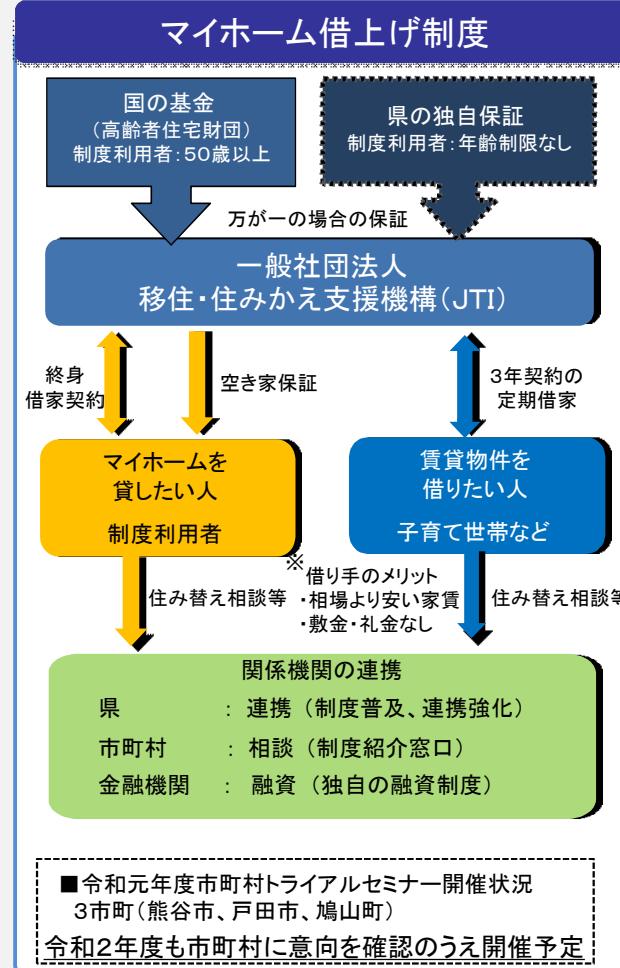
## 2 空き家対策の取組

## 活用・流通

### ■ 住み替え促進事業 [埼玉県]

県の住み替え支援情報を**鉄道広告**や**インターネット広告**で周知

#### 主な住み替え支援



#### 安心中古住宅登録制度の拡充



安心できる中古住宅が見つかります。

[詳細はこちちら](#)

- 安心を届ける3つの基準
- 既存住宅売買瑕疵保険への加入
  - アフターメンテナンスの相談
  - 一定の耐震基準に適合

埼玉県住まいづくり協議会

#### 情報発信

##### 東武鉄道との連携

「子育て世帯を応援！」



- 移住体験バスツアー・住み替え相談会などの開催

##### インターネット広告による周知

Google YAHOO!  
JAPAN

- 住み替えに関する県の支援制度を掲載した  
県ホームページへ誘導

## 2 空き家対策の取組

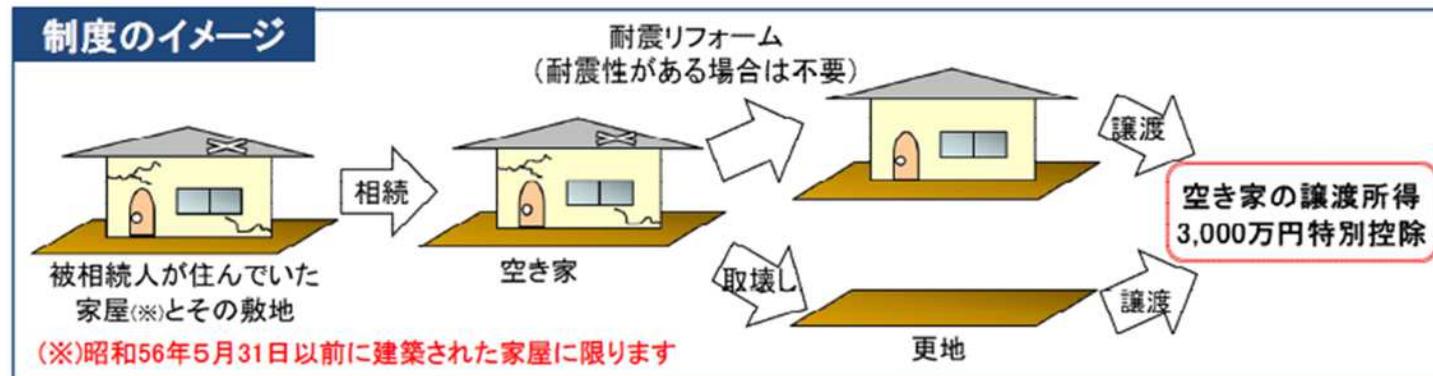
### 活用・流通

#### ■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度 [国(市町村)]

##### <制度概要> 相続後の早期流通を促進！

- 空き家となった被相続人の住まいを、**相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。**
- 譲渡日は、①**相続日から3年を経過する12月末まで**、かつ ②**2023年12月末まで**。

※国交省資料



- 市町村「被相続人居住用家屋等確認書」の交付 ⇒ 税務署「確定申告」 ⇒ 特例適用
- 確認書発行件数** (県全体) **2,420 件** (うち**除却 2,312 件**) (H28～R3.3末現在 埼玉県調べ)

#### ～平成31年度国土交通省税制改正～

##### <拡充・延長>

空き家会議での意見を受けて国へ要望 ⇒ 実現

- ① 本特例措置を**4年間延長**する。(H23.1.1～R5.12.31)
- ② 被相続人が**老人ホーム等に入居**していた場合を対象に加える。

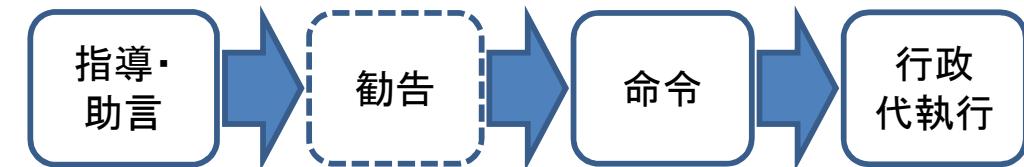
## 2 空き家対策の取組

### 除去等

#### ■ 特定空家等に対する指導等の状況 [市町村]

◆ 市町村長による「特定空家等」<sup>(※1)</sup>に対する措置の流れ

**市町村長は法に基づき特定空家等に対して、行政代執行等の措置が可能**



〔所有者が確知できない場合は、公告をすれば、略式代執行が可能〕

**勧告 ⇒ 住宅用地特例<sup>(※2)</sup>の対象から除外**

〔※2 住宅用地特例：固定資産税1/6等  
都市計画税1/3等〕

#### 指導等の実施件数（回数）

R3.3末時点 国土交通省調べ

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	計
助言・指導	54	77	89	104	93	57	473
勧告	0	4	16	10	13	10	54
命令	0	1	9	1	2	4	16
代執行等	0	0	2	2	1	1	6
計	54	82	116	117	109	72	549

**改善174 件**

(うち 除却129 件)

R 3.3末時点 埼玉県調べ

#### 代執行等の措置状況

R4.3末時点 埼玉県調べ

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
行政代執行（法14条9項）	坂戸市（1件）		熊谷市（1件）	熊谷市（1件）	熊谷市（1件）
略式代執行（法14条10項）	川口市（1件）	深谷市（1件） 川口市（1件）			本庄市（1件） 熊谷市（1件）

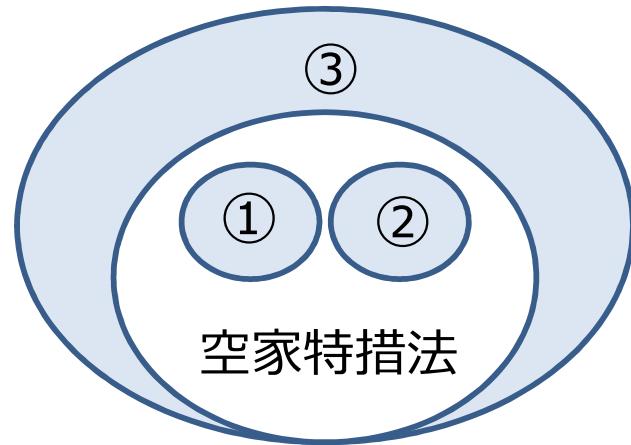
## 2 空き家対策の取組

除外等

### ■ 空き家の適正管理条例の制定状況 [市町村]

#### 【法律と条例の関係】

法律より先に条例を制定しているケースも多く、関係は様々



#### ① 法が規定したことを、再度規定

- ・法で任意のものを条例で義務とする  
例) 計画策定、協議会の設置 など

#### ② 法の抽象的な規定の解釈を規定

- ・著しく保安上危険、衛生上有害などの具体的基準

#### ③ 法に規定のないものを独自に規定

- ・所有者の適正管理義務付け、緊急時の即時執行  
相続人不明事案対応 など

※上智大学法科大学院 教授 北村 喜宣  
「国際文化研修2016夏」等文献より

### ■ 県内 空き家の適正管理条例の制定状況 (R3.3末時点)

35市町村

[法の施行前 19市町村]

施行後 16市町村]

## 2 空き家対策の取組

### ■ 政府要望 [埼玉県]

【令和4年度】

#### 『空き家を含む中古住宅の流通促進のための税制度の見直し』

(1) 空き家を含む中古住宅の流通を促進するため、既存住宅の購入者に対する  
住宅ローン減税の控除が適用される期間を延長するなどの優遇措置を講じること。

⇒ 現在は、新築に比べて中古住宅取得は優遇幅が約半分  
新築との差別化により、中古住宅の流通を促進

(2) 空き家の除却及び福祉施設等での活用を促進するため、  
空き家の所有者に対する都市計画税及び固定資産税の見直しを講じること。

⇒ 現在の都市計画税及び固定資産税の住宅用地特例は、「住宅」が前提  
空き家を除却すると特例の適用がなくなるため、税が高くなる＝除却の妨げ  
空き家を福祉活用すると「住宅」ではないとして特例の適用がなくなる＝活用しにくい

## 2 空き家対策の取組

### ■ 空き家対策マニュアル [埼玉県空き家対策連絡会議]

#### <空き家対策全般>

空家等対策計画モデル計画、空き家相談窓口対応マニュアル、空き家実態調査方法マニュアル  
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除事務処理マニュアル、相続人の調査方法マニュアル

#### <管理不全空き家の指導等>

特定空家等判定方法マニュアル、特定空家等に対する指導手順マニュアル、行政代執行マニュアル

#### <空き家利活用対策>

空き家バンク設置支援マニュアル、空き家利活用事例集

#### <空き家対策啓発資料>

「空き家の管理・活用の道しるべ」、「相続・認知症対策の道しるべ」、「空き家の持ち主応援隊」  
「相続おしあげ講座」、「はじめませんか？家の終活」、「危険です!! 空き家の放置」

#### <埼玉県空き家対策連絡会議 関係団体連絡先>

※埼玉県ホームページ

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiya-manual.html>

### 3 国による補助制度や取組

#### 空き家対策の概要

- 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「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）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

#### 空き家対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

##### ◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

・848市区町村が策定済(平成30年10月1日時点)

##### ◆ 空き家の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

##### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等(特定空き家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 13,084件、勧告 708件、命令 88件、  
代執行 118件(うち略式代執行89件)

(平成30年10月1日時点)

##### ◆ 空き家等及びその跡地の活用

#### 財政支援措置

- 空き家対策特別措置法に基づく空き家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

(空き家対策総合支援事業 R元予算 33億円)

##### 空き家の活用 空き家の除却



- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円)

#### 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き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

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

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から令和元年12月31日まで(※)の間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



(※)令和元年度税制改正

- ・本特例措置を4年間(令和2年1月1日～令和5年12月31日)延長する。  
・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

### 3 国による補助制度や取組

- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算 補充	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空き家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	
利用	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
用途転換	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
住宅として流通	予算 補充	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
発生防止等	税制 補充	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勅告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 空き家相談のための人材育成、専門家と連携した相談体制を構築する取組、住宅市場を活用した新たなビジネスの構築等の取組を支援	20

### 3 国による補助制度や取組

財政支援措置

#### 空き家対策総合支援事業

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

令和4年度当初予算:45億円

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。(～令和7年度)

##### 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

##### <空き家対策基本事業>

###### ○ 空き家の除却【補助率:2/5】

①特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)

②不良住宅の除却

③各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却

拡充

④上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合

※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかなりまし費用も補助

拡充

###### ○ 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

拡充

(地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で  
10年以上活用を行う場合)

###### ○ 空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

###### ○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率:1/2】

###### ○ 空き家の所有者の特定【補助率:1/2】

##### <空き家対策附帯事業>【補助率:1/2】

###### ○ 空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等

(行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

##### <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

###### ○ 基本事業とあわせて実施する以下の事業

- ・住宅・建築物耐震改修事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・街なみ環境整備事業
- ・狭い道路整備等促進事業
- ・小規模住宅地区改良事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業

・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

拡充

(空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

##### 空き家の除却



##### 空き家の活用



居住環境の整備改善のため、  
特定空家等を除却

地域活性化のため、空き家を  
地域交流施設に活用

法定の協議会など、  
民間事業者等と連携して事業を推進

##### 補助対象

以下の①、②を満たす地方公共団体

- ①空家等対策計画を策定(実態把握を除く)
- ②空家特措法に基づく「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

##### 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

### 3 国による補助制度や取組

財政支援措置

#### 空き家再生等推進事業

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

令和4年度当初予算:  
社会资本整備総合交付金等の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等に取り組む地方公共団体に対して支援を行う。

##### 事業内容

###### ・空き家の除却【補助率:2/5】

※ 崇地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかかりまし費用も補助

拡充

###### 空き家の除却



居住環境の整備改善のため、  
不良住宅・空き家を除却

###### ・空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

###### ・空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率:1/2】

###### ・空き家の所有者の特定【補助率:1/2】

###### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を  
活用し観光交流施設を整備

拡充

###### ・空き家を除却した後の土地の整備

【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

(地域活性化要件が適用されない不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で  
10年以上活用を行う場合)

##### 補助対象

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の  
対象とする地区において行う事業

(上記要件は空き家の実態把握の場合を除く)

##### 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施		
	国	地方 公共	所有者	国	地方 公共	
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5	
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2	

### 3 国による補助制度や取組

財政支援措置

#### 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

令和4年度当初予算:3.5億円

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組、ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

##### 事業内容

###### 1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談の人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



###### 2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

###### <想定される取組例>

- \* 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- \* 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- \* シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組

##### 拡充

###### 3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組支援

立地・管理状況の良好な空き家の利活用の促進等、顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組に対して支援。

###### <想定される取組例>

- \* 移住・定住・多地域居住等に係る様々なニーズに対応した総合的・特徴的な空き家の利活用（テレワークスペース、ワーケーションスペースやサテライトオフィス等）に係る取組
- \* 空き家バンクへの物件登録の促進のための登録に係るサポート体制の整備等の総合的・特徴的な取組
- \* 空き家バンク登録物件の流通促進のためのマッチング等の総合的・特徴的な取組

##### 事業要件

- ・上記1.については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

##### 補助対象

市区町村、民間事業者等

##### 補助率

定額補助

##### 事業期間

令和3年度～令和5年度

### 3 国による補助制度や取組

- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算 補充	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空き家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	
利用	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
用途転換	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
住宅として流通	予算 補充	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
発生防止等	税制 補充	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 空き家相談のための人材育成、専門家と連携した相談体制を構築する取組、住宅市場を活用した新たなビジネスの構築等の取組を支援	

### 3 国による補助制度や取組

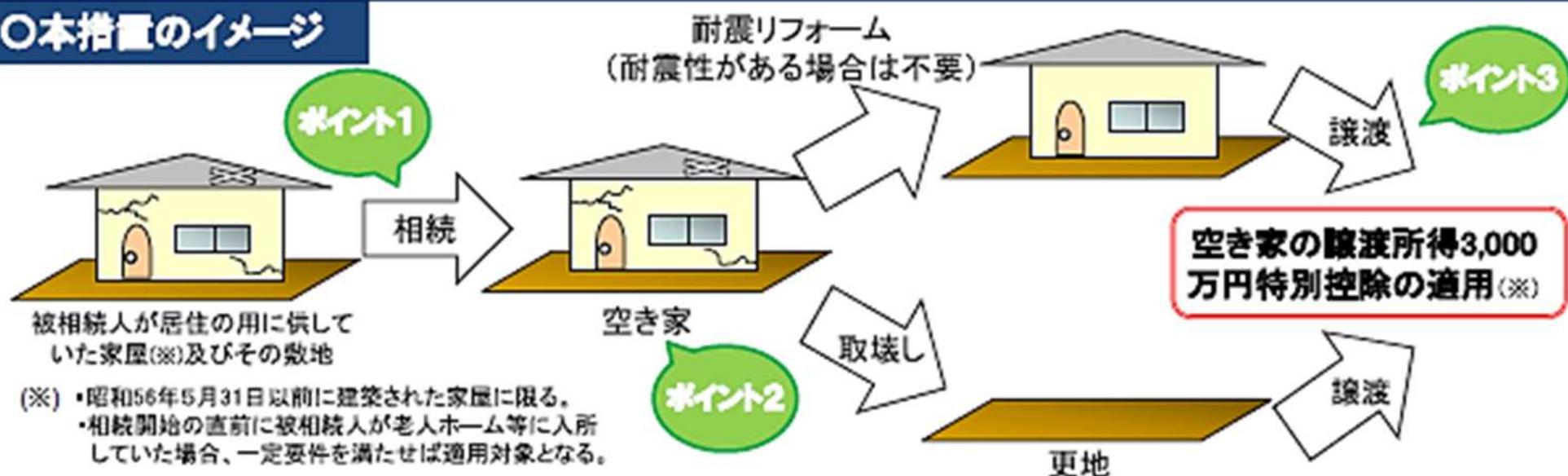
税制措置

#### 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

##### 1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

##### ○本措置のイメージ



##### (※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\%) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000\text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

##### <前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額 : 0円

$$(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額 : 55万円

$$(500\text{万円} - 500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

### 3 国による補助制度や取組

税制措置

#### 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、以下「空家法」という)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

##### 措置の内容

- 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。

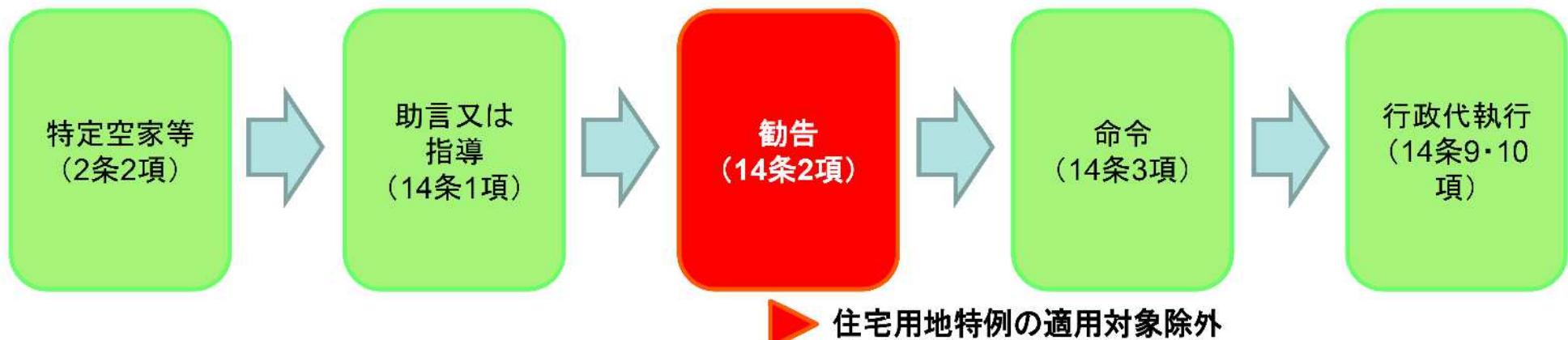
【管理が不十分な空家のイメージ】

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200m <sup>2</sup> 以下の部分)	一般住宅用地 (200m <sup>2</sup> 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



##### ■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



## 「全国版空き家・空き地バンク」について



### 現状・課題

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど、課題が存在。



### 全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】<sup>ライフル</sup>が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

\* 國土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

### 現在の運用状況

- 956自治体の参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中  
(現在、603自治体が掲載中)

### 成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約13,600件の物件が成約済

※令和5年3月末時点

### 3 国による補助制度や取組

その他取組等

## 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

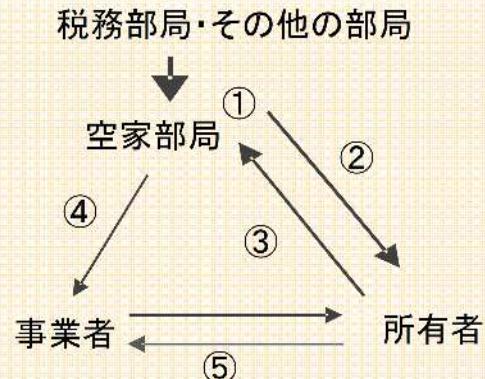
ガイドラインの概要

### 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を**民間事業者等に提供することが可能**であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

### 2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

#### 空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

#### ○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

#### ○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

(1) 同意取得の相手方 : 所有者

(2) 同意取得の内容 :

① 情報の提供先

例: ○○協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

例: 氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法 : 書面が望ましい

#### ○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)

○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

### 3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

# 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

## 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

### 土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人單位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることがある

#### ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。  
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）  
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

#### 財産管理制度の見直し

#### ○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害される  
おそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。  
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

### 不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

#### ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- ・裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、**残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為**を可能にする制度を創設する。
- ・裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、**不明共有者の共有持分を取得**して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。  
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることができる。

#### 共有制度の見直し

### 遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

#### ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

- 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。  
⇒ 遺産分割长期未了状態の解消を促進する。

#### 相続制度の見直し

### 隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

#### ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ライフゲインを自己の土地に引き込むための導管等の**設備を他人の土地に設置する権利**を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。  
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

#### 相隣関係規定の見直し

### 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

#### 所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

##### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度  
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

##### (1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

##### (2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畠	森林
面積にかかわらず、 <u>20万円</u>	面積に応じ算定（注2） (例) 100m <sup>2</sup> : 約55万円 200m <sup>2</sup> : 約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m <sup>2</sup> : 約72万円 1,000m <sup>2</sup> : 約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m <sup>2</sup> : 約27万円 3,000m <sup>2</sup> : 約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1m<sup>2</sup>当たりの負担金額は低くなる。

##### 手続イメージ



###### ① 承認申請

**【申請権者】**  
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

###### ② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

###### ③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付



###### ④ 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

### 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

#### 民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う。

支援の種類	助成・補助、地方財政措置、融資	施策の種類	ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフトサービス
制度の概要	<p><b>改修への支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎改修に対する補助（国1/3、地方1/3） 【社会資本整備総合交付金の内数】</li> <li>◎改修に対する国による直接補助（国1/3） 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】</li> </ul> <p>【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅の場合等…①</p> <p>○改修資金の融資</p>	<p><b>入居者負担の軽減への支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎家賃の低廉化への補助（国1/2、地方1/2）</li> <li>◎家賃債務保証料への補助（国1/2、地方1/2） 【公的賃貸住宅家賃対策補助の内数】</li> </ul> <p>【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅に低額所得者が入居する場合等…②</p>	<p><b>入居円滑化の活動等への支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための居住支援活動への補助など（定額） 【共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業の内数】</li> <li>○家賃債務保証の円滑化</li> </ul>
<p><b>新たな住宅セーフティネット制度のイメージ</b></p> <p><b>改修の例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>手すりの設置</li> <li>二重床の設置</li> </ul>			<p><b>居住支援協議会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産関係団体 宅地建物取引業者 賃貸住宅管理業者、家主等</li> <li>居住支援団体 居住支援法人 社会福祉法人、N P O等</li> <li>地方公共団体 (住宅部局・福祉部局)</li> </ul>
備考	<p>○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱、住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱</p>		
所管	<p>国土交通省住宅局住宅総合整備課・安心居住推進課・民間事業支援調整室</p>		

### 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

#### フラット35 地域連携型（空き家対策）

「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、空き家を取得する場合にフラット35の金利を引き下げる。

支援の種類	融資	施策の種類	金融支援	
制度の概要	<p><u>1 事業要件</u></p> <p>以下のすべての要件に適合する事業。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①国が計画・方針等に沿った地域の住宅政策課題（空き家対策等）を解決するための施策であること</li> <li>②地方公共団体において、住宅の建設・購入（付随する改修、除却を含む。）について、【フラット35】の金利引下げ相当額以上の補助金等の財政的支援措置を講じること</li> <li>③住宅金融支援機構に設置された有識者委員会において、事業内容が適切であると認められたものであること</li> </ul> <p><u>2 支援内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①対象となる住宅取得 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の取得</li> </ul> </li> <li>②住宅ローン（フラット35）の金利引下げ <ul style="list-style-type: none"> <li>・当初5年間、▲0.25%引下げ</li> </ul> </li> </ul>	<p>＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞</p> <p>「空き家対策」の施策について、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して支援</p> <p>地方公共団体 補助金等の 財政的な支援措置</p> <p>連携</p> <p>住宅金融支援機構 住宅ローン（フラット35）の 金利引下げ</p> <p>＜施策イメージ＞</p> <p>地域連携型（空き家対策） ～急増する空き家の活用の実現～</p> <p>空き家の活用</p> <p>【空き家の取得】</p>		
備考	○ 制度根拠：独立行政法人住宅金融支援機構法第13条			
所管	国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室			

### 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

#### 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

##### 報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乘じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求するがないよう、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関する受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

##### 現行の報酬額の上限の算定方法

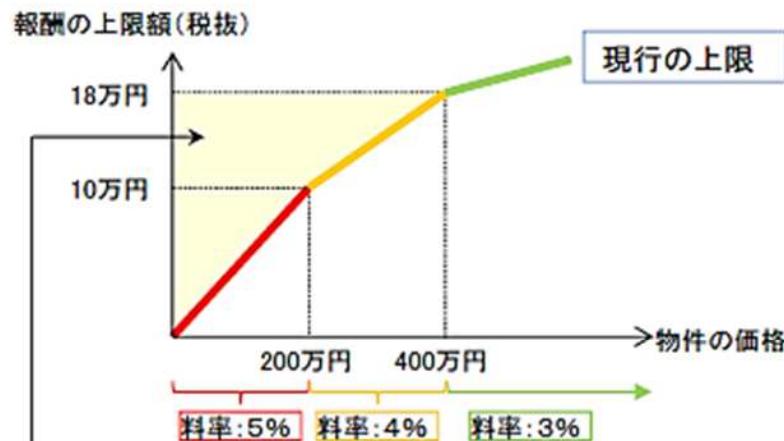
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5. 5%
200万円超～400万円以下	4. 4%
400万円超	3. 3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



##### 報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

【概要】 低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。

### 3 国による補助制度や取組

住宅・不動産等

#### 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るために、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るために改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置

支援の種類	税制措置	施策の種類	ハード支援【活用】
<p><b>施策の背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正による<u>インスペクションの活用</u>や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。</li><li>買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。<u>消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすものとして期待。</u></li></ul> <p><b>目標</b> 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする 〔住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)〕</p>			
<p><b>特例措置の内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>以下の通り、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。</li></ul> <p><b>【不動産取得税(事業者)</b></p> <p>住宅：築年月日に応じ、一定額を減額 敷地：一定の場合に一定額を減額</p> <p><b>【登録免許税(買主)</b></p> <p>住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ</p> <p>リフォーム工事(一定の質の向上)※</p> <p>売主 → 事業者 → 買主</p> <p>・不動産取得税 ・登録免許税</p> <p>・不動産取得税 ・登録免許税</p> <p>住宅：築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円) 敷地：一定の場合に一定額を減額 (~R5.3.31)</p> <p>住宅：所有権移転登記：0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (~R4.3.31)</p>			
<p>○ 制度根拠：租税特別措置法第74条の3、地方税法附則第11条の4第4項～第7項</p>			
<p>所管 国土交通省住宅局住宅政策課</p>			

◆ 中古不動産取引におけるインスペクション業者のあっせんの可否提示等の義務化  
(宅地建物取引業法 平成30年4月1日施行)

- ・専門家が中古住宅のひび割れや雨漏りなどを調べる「**建物状況調査（インスペクション）**」を促す改正宅地建物取引業法が施行。
- ・売主・買主が安心して既存住宅の取引ができることで既存住宅流通規模を増やすことが狙い。
- ・媒介契約時に宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示すことを義務化。  
媒介依頼者の意向に応じてあっせんする。
- ・重要事項説明時にインスペクションの結果を買主に説明することを義務化  
(インスペクションを実施した場合)。
- ・売買契約締結時に基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主と買主に書面で交付することを義務化。

※インスペクションが**義務化されたわけではない**

### 3 国による補助制度や取組

#### 既存の建築物の増改築や用途変更に係る建築基準法の規制について

既存不適格建築物については、増改築や用途変更等を契機として、原則として既存不適格部分を現行基準に適合させること（既存遡及）が必要となるが、一定の増改築や用途変更の場合は、既存遡及の範囲が限定される。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
<p><b>既存不適格建築物</b> 既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている。</p>			
<既存不適格建築物に関する規定の適用について>			
<p style="text-align: center;">既存建築物</p> <p>新たな規定の施行又は適用により、既存建築物に不適合が生じても当該規定の適用を除外 (「既存不適格建築物」として存在可能)</p> <p>※ 改正前の従前の規定に適合していなかったものは違反建築物として取り扱われる</p>			
制度の概要			
備考	<p>○制度根拠：建築基準法第86条の7、第87条</p>		
所管	国土交通省住宅局建築指導課		

### 3 国による補助制度や取組

#### 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度

市町村が、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等	
制度の概要	<p><b>背景</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。</li> </ul> <p><b>法律の概要</b></p> <p>●立地適正化計画（市町村）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成</li> <li>民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）</li> </ul> <p><b>都市機能誘導区域</b> 生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進           <ul style="list-style-type: none"> <li>○誘導施設への税財政・金融上の支援               <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備に対する補助 <a href="#">子頁</a></li> <li>・整備に対する民間都市開発機構の出資等 <a href="#">子頁</a></li> <li>・誘導施設用地を提供した者に対する課税の特例措置 <a href="#">税制</a></li> </ul> </li> <li>○公的不動産・低未利用地の有効活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 <a href="#">子頁</a></li> </ul> </li> <li>○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和               <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設について容積率等の緩和が可能</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール           <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ</li> <li>・誘導したい機能の区域内での休廃止について、届出、市町村による働きかけ</li> </ul> </li> <li>◆歩いて暮らせるまちづくり           <ul style="list-style-type: none"> <li>・附置義務駐車場の集約化も可能</li> <li>・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ</li> <li>・歩行空間の整備支援 <a href="#">子頁</a></li> </ul> </li> </ul> <p><b>居住誘導区域</b> 居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆区域内における居住環境の向上           <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 <a href="#">子頁</a></li> <li>・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）</li> </ul> </li> <li>◆区域外の居住の緩やかなコントロール           <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ</li> <li>・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能</li> </ul> </li> <li>◆区域外の住宅等跡地の管理・活用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ</li> <li>・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度</li> <li>・協定を締結した跡地の適正管理を支援 <a href="#">子頁</a></li> </ul> </li> </ul> <p><b>公共交通</b> 維持・充実を図る公共交通網を設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆公共交通を軸とするまちづくり           <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域公共交通計画の立地適正化計画への講和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）</li> <li>・都市機能整備区へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所専用広場等の公共交通施設の整備支援 <a href="#">子頁</a></li> </ul> </li> </ul> <p>※下線は法律に規定するもの</p>	<p>○制度根拠：都市再生特別措置法第81条（平成26年8月1日施行）</p>		
備考				
所管	国土交通省都市局都市計画課			

### 3 国による補助制度や取組

#### 都市のスポンジ化対策（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）

都市のスポンジ化（都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象）に対応する為、これらの利用等を促進

- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度：行政主導で「小さく」「点在する」空き地・空き家をまとめて活用。
- ・立地誘導促進施設協定制度：地域コミュニティ主導で空き地・空き家を公共スペースに。

支援の種類	参考すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
<b>「都市のスポンジ化」対策のための主な制度（都市機能誘導区域、居住誘導区域内を対象）</b>			
制度の概要	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>コーディネート・土地の集約</b></p> <p>○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成（税）登録免許税・不動産取得税の軽減  ※ 所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>身の回りの公共空間の創出</b></p> <p>○「立地誘導促進施設協定」制度 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付） [（税）固定資産税の軽減]  ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ</p> <p>▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理</p> <p>* 長野市「パティオ大門」 * 活性化施設（イメージ）</p> </div> </div>		
備考	○制度根拠：都市再生特別措置法第109条（平成30年7月15日施行）		
所管	国土交通省都市局都市計画課		

### 3 国による補助制度や取組

#### ◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課（法律・税制）・住環境整備室（予算）

電話 :03-5253-8111

国土交通省 住宅局 住宅政策課（空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン）

電話 :03-5253-8111

※ まちづくりに対する民間都市開発推進機構の低利貸付など、空き家対策に関する全国的な情報を掲載。

#### ◆ 空き家・空き地等の流通の活性化の推進関連情報

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000131.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html)

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

電話 :03-5253-8111

# 4 その他

## 全国空き家対策推進協議会について

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,117団体(令和5年4月18日時点)

### 全国空き家対策推進協議会



2023 (R5) 0214現在

<運営事務局> (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会  
<オブザーバー> 総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室  
法務省 民事局  
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
土地・建設産業局 不動産業課

# 4 その他

## ■ 埼玉県の問い合わせ先

	埼玉県 担当課	連絡先
空き家対策全般 ・ <u>空き家対策特措法</u> ・ <u>埼玉県空き家対策連絡会議</u>	建築安全課	企画担当 048-830-5524
<u>空き家バンク</u> 住み替え促進事業 住宅セーフティネット 住まいづくり協議会	住宅課	企画担当 - 5571
マンション関係		マンション担当 - 5573
国 交付金、補助金制度 立地適正化計画（都市再生特別措置法）	市街地整備課	企画・再開発担当 - 5376
まちづくり埼玉プラン 景観	都市計画課	総務・企画・景観担当 - 5338
民泊（住宅宿泊事業法）	観光課	民泊担当 - 3950