資料２

空き家対策等に関する政策

平成30年7月
関東地方整備局
建政部 住宅整備課

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1. 予算・税制等 ・・・ 2

2. 実施状況 ・・・ 18

3. 参考制度・参考文献等 ・・・ 29

○ 全国版空き家・空き地バンク ・・・ 30
○ 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ・・・ 35
○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案 ・・・ 41
○ 新たな住宅セーフティネット制度 ・・・ 48
○ 安心R住宅 ・・・ 57
○ 都市のスポンジ化対策 ・・・ 62
○ 市町村すまいづくり相談会 ・・・ 78

1. 予算・税制等

空き家対策等の推進（H30年度予算・税制等）

○ 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	**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	27億円 （1.17倍）
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	拡充 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の内数等
住宅として流通	予算	**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**	0.95億円の内数
	拡充 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	
	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	42億円（1.02倍） 9.75億円（1.00倍）
	税制	**買取再販事業で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税（敷地拡大）・登録免許税の特例（2年延長）**	
発生防止等	税制	**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	新規 予算	**モデル的な取組への支援**（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業） 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3億円 （皆増）

空き家対策総合支援事業［①概要］

平成30年度予算：27億円（1.17倍）

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：周辺建物の外観整備）　など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1／2	2／5
民間事業者等（地方公共団体補助の1／2以内）	1／3	2／5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用

空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

空き家の除却

居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

空き家対策総合支援事業［②主な補助対象と補助率］

事業主体

市区町村、民間事業者　等

事業要件

①空家等対策計画に沿って実施
②協議会等と連携した事業実施
③空き家対策総合実施計画の策定
・空き家の活用・除却両方についての補助制度等の位置付け
・個別事業の実施主体・スケジュール等

対象施設

- 空家住宅等
  空家法第2条第1項に規定する空家等であって、除却後の跡地又は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
- 特定空家等
  空家法第2条第2項に規定する特定空家等
- 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）

主な補助対象費用

（事業実施計画に位置づける事業の当該事業年度での国費合計額の下限は原則1，000万円）

- 空き家の改修等に要する費用
  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
  ※民間事業者等が事業を行う場合、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
- 空き家の除却等に要する費用
  跡地を地域活性化のために利用するための除却等
- 空き家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な空き家の実態把握に要する費用
- 空家対策として実施する関連する事業に要する費用

【空き家の活用】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合（□が交付対象限度額）	国費 1/2 地方公共団体 1/2	国費 1/3 地方公共団体 1/3 民間 1/3

【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合（除却等に要する費用は□が交付対象限度額）	国費 2/5 地方公共団体 2/5 地方公共団体 1/5	国費 2/5 地方公共団体 2/5 民間 1/5

空き家再生等推進事業［概要］（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または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

・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
・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、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域　など

補助対象事業

・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）
・空き家の実態把握
（例：空き家数の調査）　など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1／2	2／5
民間事業者等（地方公共団体補助の1／2以内）	1／3	2／5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

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。

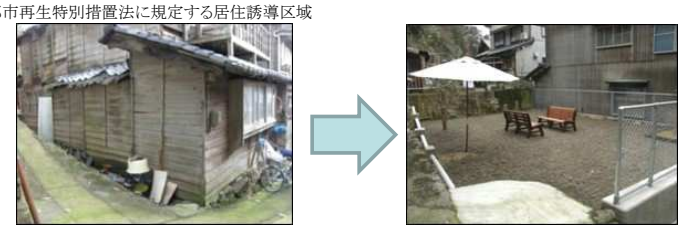
対象地域

- 空家等対策計画※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※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」）※5×8/10

※5　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。

- 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な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）※6
負担割合（除却等に要する費用は□が交付対象限度額）	国費 2/5 地方公共団体 2/5 地方公共団体 1/5	国費 2/5 地方公共団体 2/5 民間 1/5

※6　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

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

※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

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な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（□が交付対象限度額）	国費 1/2 地方公共団体 1/2	国費 1/3 地方公共団体 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と空き家再生等推進事業の主な違い

	平成28年度～ 空き家対策総合支援事業 （個別補助事業）	平成20年度～ 空き家再生等推進事業 （社会資本整備総合交付金の基幹事業）
事業目的	空家法を定着させるため、法に基づく空家等対策計画の実施等を支援	地方公共団体等が行う、地域のまちづくりを主眼においた取組を支援
対象施設	○空家住宅等 空家法第2条第1項に規定する空家等であって、除却後の跡地又は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 ○特定空家等 空家法第2条第2項に規定する特定空家等 ○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 使用されておらず今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の住宅が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○空き建築物 使用されておらず今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、その除却後の跡地又は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 ○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）
空家法との関係	空家等対策計画の策定が必要	除却への支援には空家等対策計画の策定が必要 （不良住宅を除く）
活用	○空家住宅等 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（民間事業者が事業を行う場合）	○空き家住宅、空き建築物 増改築等の後の住宅、建築物が地域活性化のための計画的利用に供され、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（民間事業者が事業を行う場合）
除却	○空家住宅等は、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もの ○特定空家等、不良住宅は、跡地要件なし	○空き家住宅、空き建築物は、跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○不良住宅は、跡地要件なし
補助金下限	補助事業者当たり年度毎に原則として国費1,000万円以上	なし

住宅市街地総合整備事業 住宅団地ストック活用型の創設［H30予算］

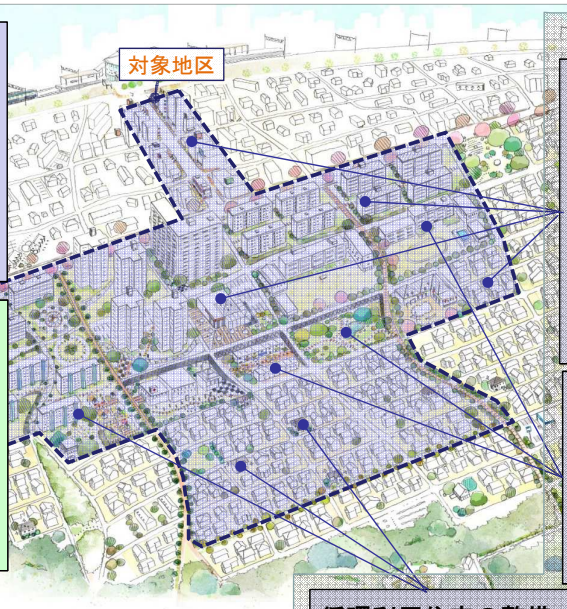
住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業に、地域のまちづくり活動、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及び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する住宅団地ストック活用型を新たに創設する。

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

※立地適正化計画が策定されていない場合は一定の法定計画等への位置づけで代替可能



ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動支援〔国費率1/3〕

ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設等の整備

高齢者支援施設や子育て支援施設、生活サービス拠点となる施設や住替え窓口（生活支援施設）、共同住宅の改修による整備を支援〔国費率1/3〕

地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕

循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕

フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要

平成30年度より
空き家対策を追加（下線部分）

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「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、フラット35の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図る。

1 事業要件

以下のすべての要件に適合する事業。

① 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。

- 子育て支援の場合 ： 保育の受け皿の整備等の子育て支援
- UIJターンの場合 ： 起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
- コンパクトシティ形成の場合 ： 都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
- 空き家対策の場合 ：空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」の策定等の空き家の解消に資する取組を積極的に実施していること

② 地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること。

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。

2 支援内容

① 対象となる住宅取得

- 若年子育て世帯による既存住宅の取得
- 若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築・既存住宅の取得
- UIJターンによる新築・既存住宅の取得
- 居住誘導区域内における新築・既存住宅の取得
- 空き家バンクに登録された住宅の取得

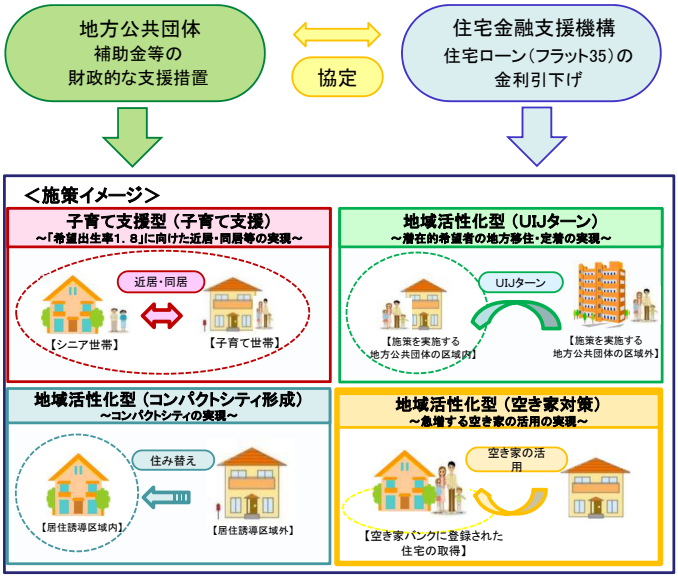
※ 各施策の要件は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定。

② 住宅ローン（フラット35）の金利引下げ

- 当初5年間、▲0.25%引下げ

＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」の推進に向けて、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「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。



長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成30年度予算：42億円

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世代同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの（＝基本要件）＜若者による住宅取得をしやすくするものとして、段階的な性能向上の取組を支援＞

②持ち家等で行うリフォームに対する支援（①以外）
上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの　＜高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援＞

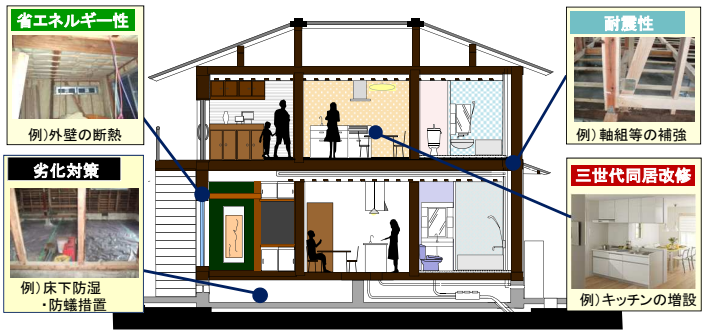
【補助率】　1／3

【限度額】　100万円／戸

○ 長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合　200万円／戸
　さらに省エネ性能を向上させる場合　250万円／戸

○ 三世代同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円／戸を上限として補助

○インスペクションの実施　○維持保全計画・履歴の作成　○三世代同居改修
○性能向上リフォーム
・耐震性　・劣化対策　・省エネルギー性　・維持管理・更新の容易性
・バリアフリー性　・可変性



※ 三世代居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

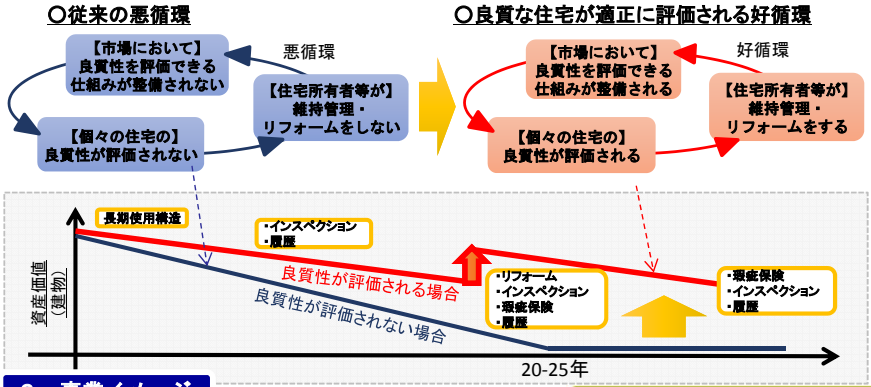
○ 良質な既存住宅ストックの形成　○ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化　○ 三世代同居の推進　○ 若者の住宅取得への支援

住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

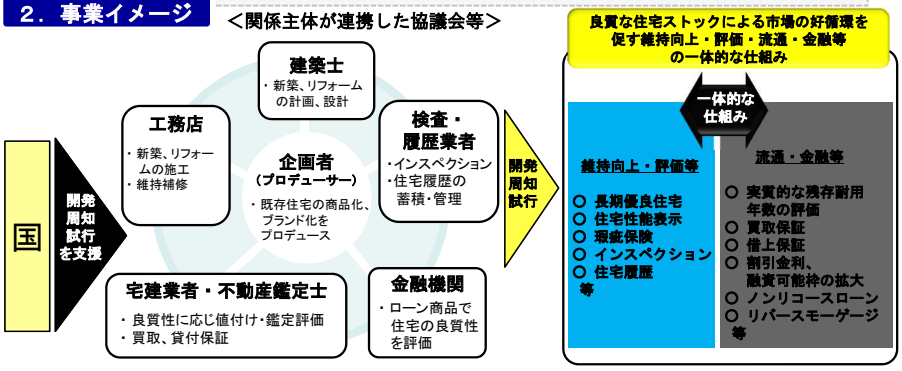
平成30年度予算
975百万円の内数

○ 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
○ 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1．現状の課題と方向性



2．事業イメージ



3．事業概要

【事業主体】
関係主体が連携した協議会等

【補助対象・補助率・補助上限】

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】
（例）
・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知　等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
・インスペクションの実施
・住宅履歴の作成
・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）

②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費
【補助率：1／3】
・新築（掛かり増し分）
・リフォーム

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充（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、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

○ **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。**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の起爆剤**として期待。

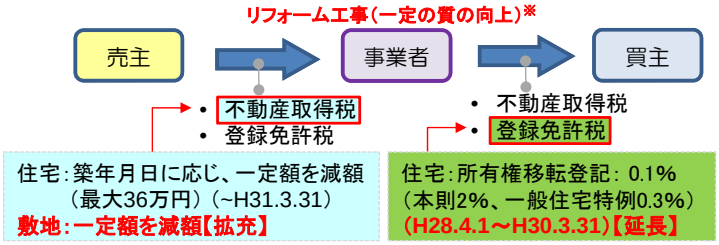
○ 現在、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、**「安心R住宅」制度の創設**など、**既存住宅流通市場の更なる活性化**に向けて取組をスタート。

目標　2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017（平成29年6月9日閣議決定）〕

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅について、以下の通り軽減。
【登録免許税（買主）】税率を一般住宅特例より引き下げ
【不動産取得税（事業者）】築年数に応じ、一定額を減額



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結　果

【登録免許税（買主）】現行の措置を**2年間**（平成30年4月1日～平成32年3月31日）**延長**する。

【**不動産取得税**（事業者）】一定の場合[※1]に**特例措置の対象を敷地部分に拡充**（敷地に係る不動産取得税を減額[※2]）する。

※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円　②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%　のいずれか多い方を減額

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。

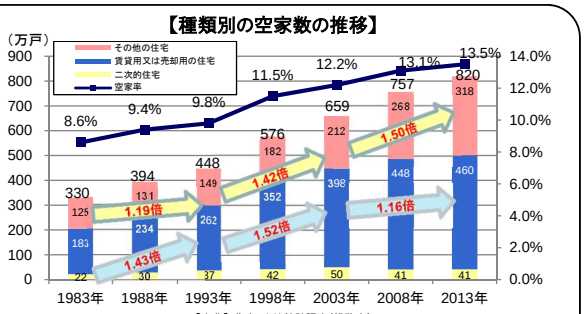
○ また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。

○ 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

【種類別の空家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

（参考）空家の種類
・二次的住宅：別荘及びその他（たまに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

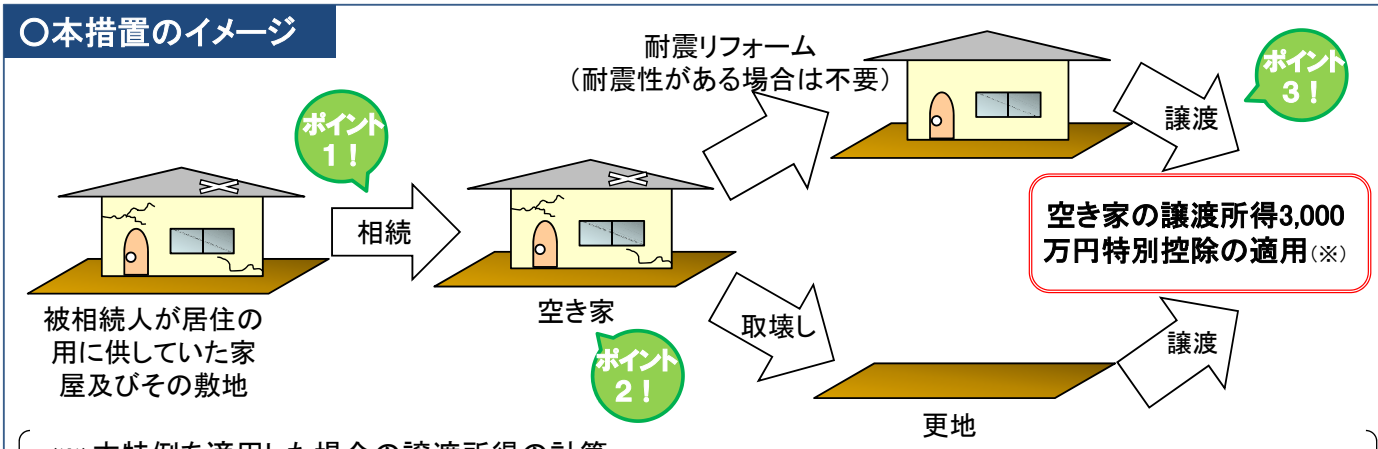
窓が割れ、放置されている空家

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

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

譲渡所得 ＝ 譲渡価額 － 取得費（譲渡価額×5%（※））－ 譲渡費用（除却費用等） － 特別控除3,000万円

※ 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
- 被相続人が20年間所有
- 除却費200万円
- 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

（500万円 － 500万円 × 5% － 200万円 － 3,000万円）× 20% ＝ 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

（500万円 － 500万円 × 5% － 200万円）× 20% ＝ 55万円

空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成30年度予算：3億円（皆増）

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル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. 人材育成と相談体制の整備（個別課題の解決）

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、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。

2. モデル的取組への支援（共通課題の解決）

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

＜取組例＞

「発生抑制」
- 相続登記の徹底を促す取組
- 成年後見制度、民事信託の利用等

「除却」
- 財産管理制度の活用
- 効率的に所有者を特定する取組

「利活用」
- 地域において空き家を活用する取組
- 活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件
- 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

事業主体	補助率	事業期間
市区町村、民間事業者等	定額補助	平成30年度～平成32年度

2. 実施状況

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※関連の規定は5月26日）

背　景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
　参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定　義

○　「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○　「特定空家等」とは、
　①　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
　②　著しく衛生上有害となるおそれのある状態
　③　適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
　④　その他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である状態
にある空家等をいう。（2条2項）

空家等
・市町村による空家等対策計画の策定
・空家等の所在や所有者の調査
・固定資産税情報の内部利用等
・データベースの整備等
・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
・措置の実施のための立入調査
・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
○市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
○都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

○市町村長は、
　・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
　・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
○市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。7このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況（概要）

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	447	26%
策定予定あり	1,063	61%
平成29年度（10/2以降）	451	26%
平成30年度以降	169	10%
時期未定	443	25%
策定予定なし	231	13%
合　計	1,741	100%

3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	502	29%
設置予定あり	604	35%
平成29年度（10/2以降）	142	8%
平成30年度以降	72	4%
時期未定	390	23%
設置予定なし	635	36%
合　計	1,741	100%

2. 特定空家等に対する措置の実績

	H27年度		H28年度		H29年度(10/1まで)		合　計	
	市　区町村数	措置件数	市　区町村数	措置件数	市　区町村数	措置件数	市　区町村数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	199	2,150	374	8,555
勧告	25	57	74	210	59	150	136	417
命令	3	4	17	19	12	13	28	36
代執行	1	1	10	10	2	2	13	13
略式代執行	8	8	23	27	12	12	38	47

○平成29年10月1日時点国土交通省・総務省調査

・調査対象　：1788団体（47都道府県、1741市区町村）
・回収数　　：1788団体（回収率100%）

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	市区町村数	交付件数
交付実績あり	496	4,477

※4.のみ平成29年3月31日時点調査

空家等対策計画の策定状況①

空家等対策計画策定済み市区町村

北海道	札幌市
	函館市
	小樽市
	旭川市
	室蘭市
	釧路市
	帯広市
	北見市
	名寄市
	三笠市
	根室市
	砂川市
	登別市
	恵庭市
	石狩市
	知内町
	八雲町
	せたな町
	寿都町
	倶知安町
	岩内町
	栗山町
	北竜町
	鷹栖町
	比布町

北海道	美瑛町
	増毛町
	苫前町
	羽幌町
	西興部村
	厚真町
	洞爺湖町
	浦河町
	新得町
	池田町
	本別町
	弟子屈町
青森県	平川市
	蓬田村
	大鰐町
	田舎館村
	鶴田町
	中泊町
岩手県	盛岡市
	宮古市
	花巻市
	北上市
	一関市
	奥州市
	西和賀町

宮城県	仙台市
	白石市
	登米市
	加美町
	涌谷町
秋田県	横手市
	大館市
	湯沢市
	由利本荘市
	大仙市
	北秋田市
	にかほ市
	藤里町
山形県	上山市
	南陽市
	大石田町
	真室川町
	白鷹町
	三川町
	庄内町
福島県	福島市
	会津若松市
	郡山市
	いわき市
	喜多方市

福島県	桑折町
	国見町
	会津坂下町
	金山町
	会津美里町
	石川町
茨城県	日立市
	石岡市
	龍ケ崎市
	高萩市
	笠間市
	牛久市
	ひたちなか市
	鹿嶋市
	守谷市
	筑西市
	桜川市
	神栖市
	行方市
	つくばみらい市
	小美玉市
	大洗町
	城里町
	東海村
	美浦村

茨城県	阿見町
	八千代町
栃木県	宇都宮市
	栃木市
	佐野市
	鹿沼市
	那須塩原市
	塩谷町
群馬県	前橋市
	伊勢崎市
	太田市
	館林市
	渋川市
	富岡市
	下仁田町
	中之条町
	大泉町
埼玉県	行田市
	加須市
	東松山市
	上尾市
	志木市
	新座市
	八潮市
	吉川市

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

空家等対策計画の策定状況②

埼玉県	越生町
	嵐山町
	小川町
	ときがわ町
	松伏町
千葉県	船橋市
	松戸市
	習志野市
	袖ケ浦市
	南房総市
	長生村
	鋸南町
東京都	墨田区
	大田区
	杉並区
	豊島区
	荒川区
	板橋区
	練馬区
	江戸川区
	町田市
	日野市
	檜原村
	大島町
神奈川県	横浜市

神奈川県	川崎市
	相模原市
	鎌倉市
	小田原市
	茅ヶ崎市
	秦野市
	厚木市
	松田町
新潟県	新潟市
	長岡市
	燕市
	糸魚川市
	妙高市
	上越市
	佐渡市
	魚沼市
	南魚沼市
	津南町
富山県	富山市
	魚津市
	滑川市
	黒部市
	砺波市
	射水市
	上市町

富山県	立山町
	入善町
	朝日町
石川県	金沢市
	珠洲市
	加賀市
	羽咋市
	かほく市
	白山市
	能美市
	川北町
	志賀町
	中能登町
	穴水町
福井県	小浜市
	大野市
	あわら市
	越前市
	越前町
	美浜町
山梨県	甲府市
	富士吉田市
	都留市
	大月市
	韮崎市

山梨県	南アルプス市
	北杜市
	甲斐市
	甲州市
	中央市
長野県	飯田市
	駒ヶ根市
	大町市
	茅野市
	南相木村
	北相木村
	箕輪町
	南箕輪村
	阿智村
	豊丘村
	木祖村
	筑北村
	小谷村
	坂城町
	栄村
岐阜県	中津川市
	美濃市
	羽島市
	美濃加茂市
	飛騨市

岐阜県	郡上市
	安八町
	川辺町
静岡県	浜松市
	三島市
	掛川市
	伊豆市
	菊川市
	東伊豆町
	小山町
愛知県	豊橋市
	岡崎市
	一宮市
	瀬戸市
	春日井市
	津島市
	犬山市
	小牧市
	新城市
	東海市
	日進市
	武豊町
三重県	津市
	伊勢市
	桑名市

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

空家等対策計画の策定状況③

三重県	鈴鹿市
	名張市
	亀山市
	伊賀市
	東員町
	菰野町
	朝日町
	南伊勢町
滋賀県	長浜市
	近江八幡市
	草津市
	甲賀市
	湖南市
	高島市
	東近江市
	米原市
	愛荘町
	多賀町
京都府	京都市
	福知山市
	舞鶴市
	宮津市
	京丹後市
大阪府	大阪市
	堺市

大阪府	池田市
	茨木市
	松原市
	大東市
	柏原市
	東大阪市
	阪南市
	忠岡町
兵庫県	神戸市
	姫路市
	西宮市
	伊丹市
	相生市
	西脇市
	宝塚市
	篠山市
	丹波市
	稲美町
	播磨町
	新温泉町
奈良県	奈良市
	橿原市
	桜井市
	御所市
	川西町

奈良県	三宅町
	上牧町
	王寺町
	明日香村
	吉野町
	野迫川村
	上北山村
和歌山県	和歌山市
	海南市
	橋本市
	田辺市
	岩出市
	湯浅町
	由良町
	串本町
鳥取県	伯耆町
	日南町
島根県	松江市
	出雲市
	雲南市
	奥出雲町
岡山県	岡山市
	津山市
	笠岡市
	久米南町

岡山県	美咲町
広島県	広島市
	呉市
	竹原市
	三原市
	尾道市
	福山市
	府中市
	三次市
	庄原市
	大竹市
	安芸高田市
	江田島市
	坂町
	安芸太田町
	北広島町
山口県	下関市
	宇部市
	萩市
	防府市
	下松市
	岩国市
	周南市
	田布施町
徳島県	美馬市

徳島県	石井町
香川県	高松市
	丸亀市
	さぬき市
	東かがわ市
	土庄町
	小豆島町
愛媛県	八幡浜市
	新居浜市
	西条市
	四国中央市
高知県	高知市
	室戸市
	安芸市
	南国市
	土佐市
	須崎市
	宿毛市
	土佐清水市
	四万十市
	香南市
	香美市
	東洋町
	奈半利町
	北川村

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

空家等対策計画の策定状況④

高知県	馬路村
	芸西村
	大豊町
	土佐町
	大川村
	中土佐町
	越知町
	梼原町
	日高村
	津野町
	四万十町
	大月町
	三原村
	黒潮町
福岡県	北九州市
	大牟田市
	柳川市
	中間市
	大野城市
	宗像市
	古賀市
	宮若市
	嘉麻市
	みやま市
	糸島市

福岡県	芦屋町
	遠賀町
	鞍手町
	筑前町
	香春町
	添田町
	糸田町
	川崎町
	みやこ町
佐賀県	佐賀市
	多久市
	神埼市
	基山町
長崎県	長崎市
	佐世保市
	大村市
	松浦市
	五島市
	波佐見町
熊本県	荒尾市
	合志市
	長洲町
	錦町
大分県	大分市
	別府市

大分県	中津市
	日田市
	竹田市
	豊後高田市
	杵築市
	国東市
宮崎県	宮崎市
	都城市
	日向市
鹿児島県	鹿屋市
	阿久根市
	出水市
	西之表市
	薩摩川内市
	霧島市
	いちき串木野市
	南九州市
	伊佐市
	姶良市
	東串良町
	肝付町
	天城町

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

特定空家等に対する措置の実績①

①命令の実績がある市区町村と命令件数

市区町村		H27	H28	H29
北海道	旭川市	－	－	1
	室蘭市	－	1	－
	豊浦町	－	1	－
秋田県	上小阿仁村	－	1	－
山形県	川西町	－	2	－
群馬県	前橋市	1	－	－
埼玉県	坂戸市	－	1	2
千葉県	柏市	－	1	－
東京都	世田谷区	－	1	－
	板橋区	－	1	－
	品川区	1	－	－
	葛飾区	2	1	－
新潟県	柏崎市	－	－	1
	十日町市	－	1	1
	胎内市	－	1	－

市区町村		H27	H28	H29
長野県	大桑村	－	1	1
愛知県	瀬戸市	－	－	1
三重県	名張市	－	－	1
	伊賀市	－	－	1
京都府	京都市	－	－	1
兵庫県	尼崎市	－	1	－
	篠山市	－	－	1
広島県	広島市	－	－	1
山口県	周南市	－	1	1
福岡県	飯塚市	－	1	－
	宗像市	－	2	－
	東峰村	－	1	－
合計		4	19	13

②代執行の実績がある市区町村と代執行件数

市区町村		H27	H28	H29
北海道	室蘭市	－	1	－
	豊浦町	－	1	－
秋田県	上小阿仁村	－	1	－
山形県	川西町	－	1	－
千葉県	柏市	－	－	1
東京都	品川区	－	1	－
	板橋区	－	1	－
	葛飾区	1	－	－
新潟県	十日町市	－	1	1
	胎内市	－	1	－
福岡県	飯塚市	－	1	－
	東峰村	－	1	－
合　計		1	10	2

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

特定空家等に対する措置の実績②

③略式代執行の実績がある市区町村と略式代執行件数

市区町村		H27	H28	H29
北海道	歌志内市	－	－	1
	礼文町	－	1	－
青森県	五所川原市	1	－	－
茨城県	石岡市	－	－	1
群馬県	前橋市	－	1	－
	下仁田町	－	－	1
千葉県	香取市	－	2	1
神奈川県	横須賀市	1	－	－
新潟県	魚沼市	－	1	－
	十日町市	－	－	1
	妙高市	－	－	1
富山県	黒部市	－	1	－
	上市町	1	2	－
福井県	越前町	－	1	－
長野県	高森町	1	－	－
	筑北村	－	1	－
岐阜県	大垣市	－	1	－
	恵那市	－	1	－
愛知県	瀬戸市	－	－	1
滋賀県	東近江市	－	1	1

市区町村		H27	H28	H29
京都府	与謝野町	－	1	－
大阪府	箕面市	－	1	－
	岬町	－	2	
兵庫県	姫路市	－	1	－
	尼崎市	－	1	1
	明石市	1	1	－
	洲本市	－	1	－
	丹波市	－	－	1
	太子町	－	－	1
和歌山県	橋本市	－	－	1
鳥取県	鳥取市	－	1	－
山口県	宇部市	－	1	－
高知県	高知市	－	1	－
福岡県	飯塚市	1	－	－
	宗像市	－	2	－
	岡垣町	－	1	－
長崎県	新上五島町	1	－	－
大分県	別府市	1	－	－
合　計		8	27	12

※平成29年10月1日時点　国土交通省・総務省調査

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 1,076団体（平成30年4月30日時点）

全国空き家対策推進協議会

会　長　岡山県 総社市（市長：片岡聡一）
全国市長会 経済委員長

副会長　京都府 井手町（町長：汐見明男）
全国町村会 財政委員長

・参加を希望する地方公共団体等が参加
・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
・会費は無料

適宜部会に参加

＜ 協議会の構成員 ＞
○地方公共団体
市区町村
都道府県

○連携専門家団体等
不動産関係団体
法務関係団体
金融機関
すまいまちセンター連合会　等

○顧問（アドバイザー）
学識経験者、国総研担当官　等

企画・普及部会

・協議会全体の取組方針等について協議・検討
・先進的な取組を見極めて情報提供
・政策提言案の検討

部会長：総社市
部会員：本別町、朝日町、古河市、笠間市、足利市、小山市、前橋市、東金市、板橋区、世田谷区、町田市、横須賀市、藤沢市、浜松市、栗東市、舞鶴市、井手町、日高町、四国中央市、安田町、太宰府市、熊本市、荒尾市、南九州市

所有者特定・財産管理制度部会

・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
・所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長：板橋区
部会員：札幌市、最上町、会津若松市、鳩山町、香取市、金沢市、敦賀市、小諸市、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西町、下関市、宗像市、福津市、佐賀市

空き家バンク部会

・空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長：浜松市
部会員：池田町、中泊町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、邑南町、武雄市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

＜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
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

「住宅団地再生」連絡会議 ［設立・第1回:H29.1.30、第2回:H30.1.23］

○**郊外住宅団地**は、**人口減少・少子高齢化**の状況下で、**空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題**が発生。
○このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が**「住宅団地再生」連絡会議**を設立（H29.1.30）。
○会議では、住宅団地の再生・転換方策について、**先進事例の研究、調査、意見交換等を実施**。

民間企業等（鉄道・不動産・住宅・建設・金融等） 68団体
地方公共団体、独法等 227団体　　計 295団体　（H30.2.5 時点）

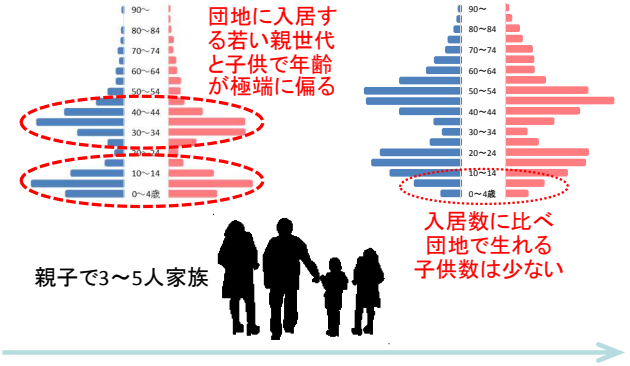
○**会長:横浜市　副会長:大分市**

事務局:国土交通省（住宅局,総合政策局,土地・建設産業局,都市局,鉄道局,自動車局）,住宅金融支援機構,住宅生産振興財団

【背景】 ●同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っている。
●現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、単身高齢世帯の増加、世帯滅失が進行する。
子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、空き家の増加、まちの存続危機につながる。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

①街開き当時（～概ね10年）　②街開きより概ね～20年



連絡会議の様子

3. 参考制度・参考文献等

「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

○ 空き家バンクは、全自治体の約4割（763自治体）が設置済み、約2割（276自治体）が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。

○ しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

○ 国土交通省では、**各自治体の空き家等情報の標準化・集約化**を図り、**全国どこからでも簡単にアクセス・検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。

○ **昨年10月より**、公募により選定した**2事業者（(株)LIFULL（ライフル）・ｱｯﾄﾎｰﾑ(株)）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、**今年度より本格運用**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/

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置

全国版 空き家・空き地バンク ←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

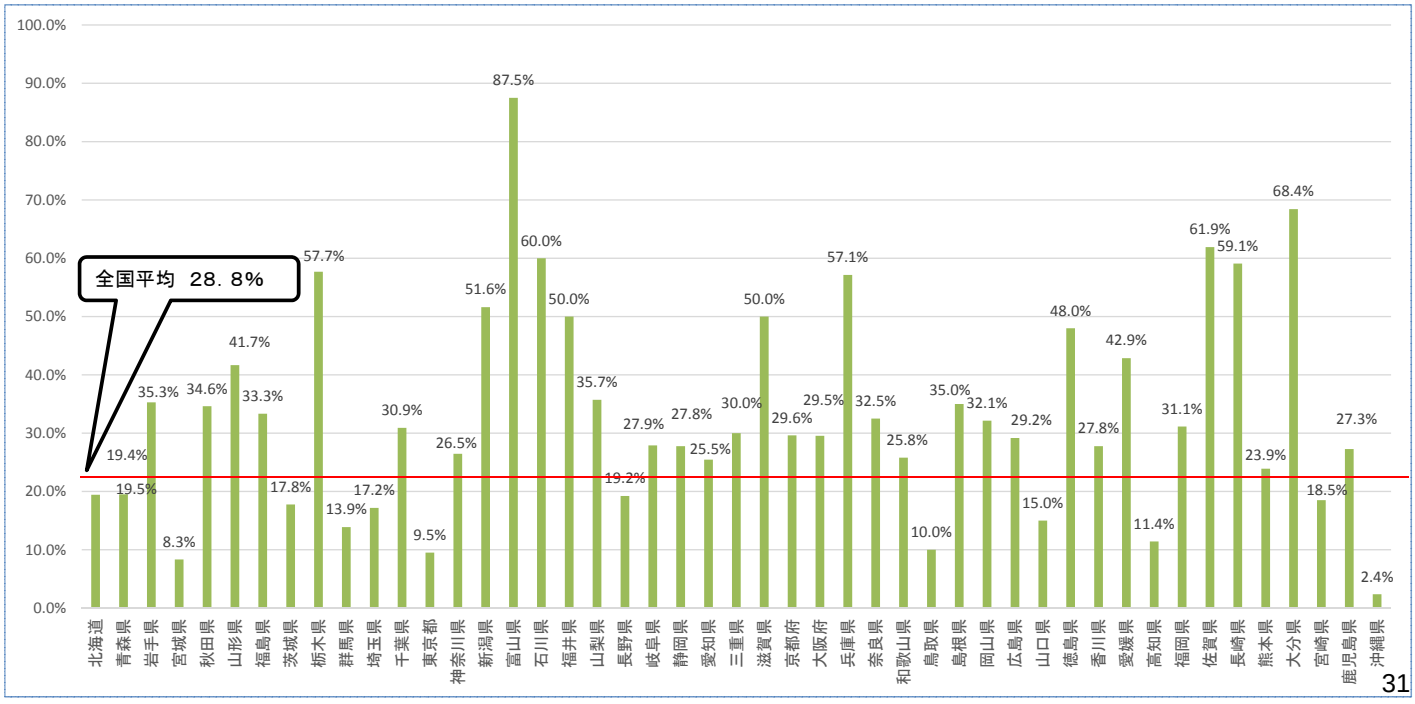
○5月14日時点で515自治体が参加。
○順次、物件情報の掲載等を推進中。
（現在、338自治体が掲載済）

これまでの成約実績

○自治体へのアンケート調査によると142件が成約済。
（売買101件、賃貸41件）

都道府県別「全国版空き家・空き地バンク」参加表明状況

○ 平成30年5月14日時点の全国の自治体の参加表明率は**28．8%**（515自治体）



「全国版空き家・空き地バンクQ&A」(抄)掲載定義について

全国版空き家・空き地バンク　Q＆A

（3）登録項目等	1	全国版空き家・空き地バンクへ物件を掲載する際の必要な項目（情報）とは？	掲載基準・必須項目等については、掲載物件数の増加に向けたサポートを実施しておりますので、各事業者に直接お問い合わせ下さい。
	2	市の特色や支援制度についてもＰＲしたいのですが可能でしょうか？	各自治体の空き家対策等専用ページにリンクを張る予定ですので、そちらでＰＲすることが可能です。
	3	全国版空き家・空き地バンクに掲載する空き家の定義とは？	「その他空き家」とされる物件のうち、原則として「自治体がバンク登録認可をしている物件」を対象とします。
	4	「その他空き家」の定義とは？	賃貸用・売買用住宅でなく、また、二次的利用もされていない空き家としています。 例)媒介契約を締結していない物件 民間不動産ポータルサイトに掲載されていない物件
（4）追記	4	全国版空家・空き地バンクで対象として考えている「空き家」とは、特措法にあるような１年以上使用されておらず、近隣に迷惑を掛けているようなものも積極的に登録するのか。	放置することが不適切である特定空家等については，除却等の対応が先決であると思うので，それらの住宅を積極的に登録するものではないと考えています。※除却後の敷地の取引を目的に全国版空き家・空き地バンクへ掲載することは問題ないと考えております。

「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用に向けた高機能化【LIFULL】

「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用に向けた高機能化【アットホーム】

「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

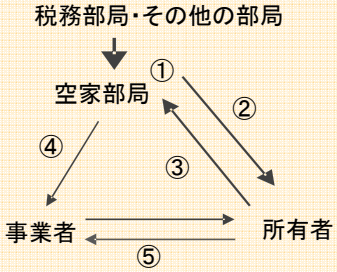
1．法制的整理

○ 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

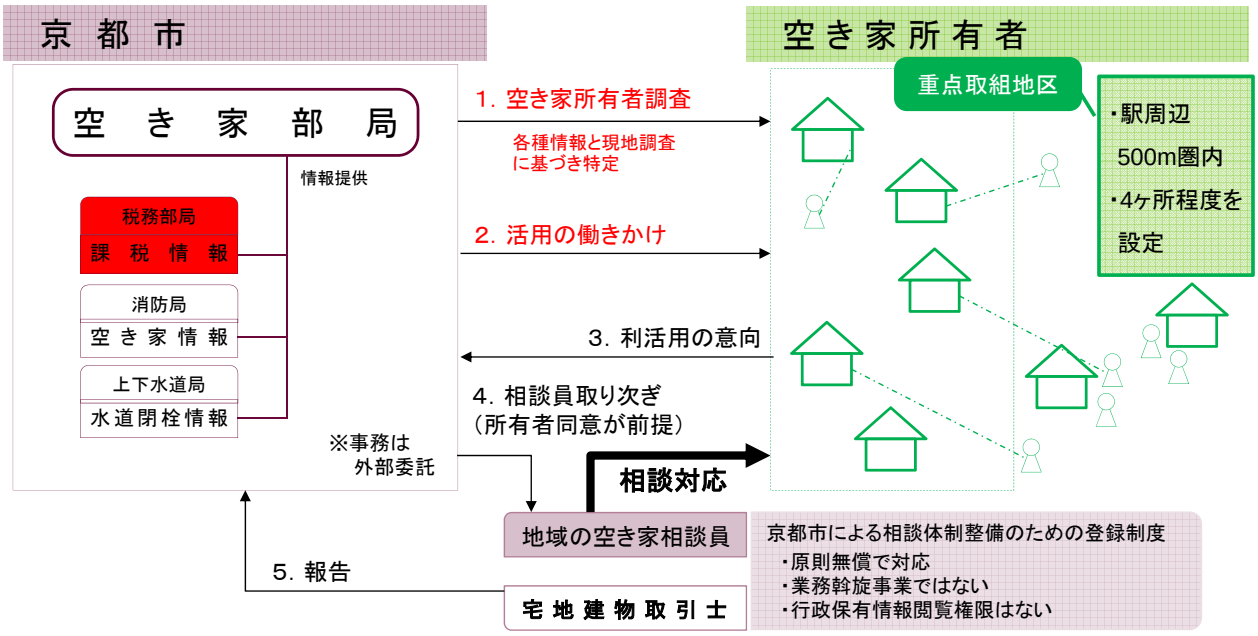
3．市町村における先進的な取組

○ 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。

各自治体の取組事例①

民間事業者等に対する情報提供体制　（京都府京都市）

① 地下鉄駅周辺など利便性が高い地域等を**重点取組地区**に設定
② **【課税情報も一部活用】**重点取組地区の**空き家所有者**を調査し、**活用を働きかけ**
③ 活用意向がある場合に**宅建士**（地域の空き家相談員）**に取り次ぎ**



各自治体の取組事例②

空き家データベースの構築
～複数部署間の情報共有～　（神奈川県厚木市）

課税情報をはじめ、空き家関連情報を把握している関係部署それぞれの情報を集約・一元化し、データベース化している。
複数部署間データベースを共有するとともに、庁内で新たに空き家関連情報を入手した場合は、適宜データベースを更新している。

情報所有部署	情報源の詳細
住宅課	空き家所在地
生活環境課	空き家の雑草・樹木の繁茂
消防本部	火災予防上危険な空き家
建築指導課	空き家の建物状態
資産税課	固定資産税課税情報

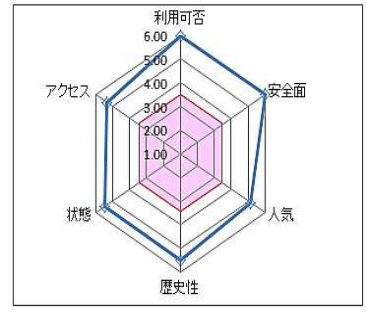
※　他にも介護福祉課、市民課等関係各課からの情報提供についても随時データベースに追加

空き家の流通可能性に関する評価カルテ
（三重県伊賀市）

空き家実態調査で把握した空き家について、県の建築士事務所協会の協力のもと、利用可否、アクセス、安全面等の6項目を評価し、流通可能性に関するカルテを作成。
流通可能な物件のうち、空き家所有者の同意を得られた物件について、市の「空き家活用ストックバンク」に登録し、不動産業業者等と連携し、消費者とのマッチングを行う。

※　イメージ図

空き家活用カルテ（一部抜粋）



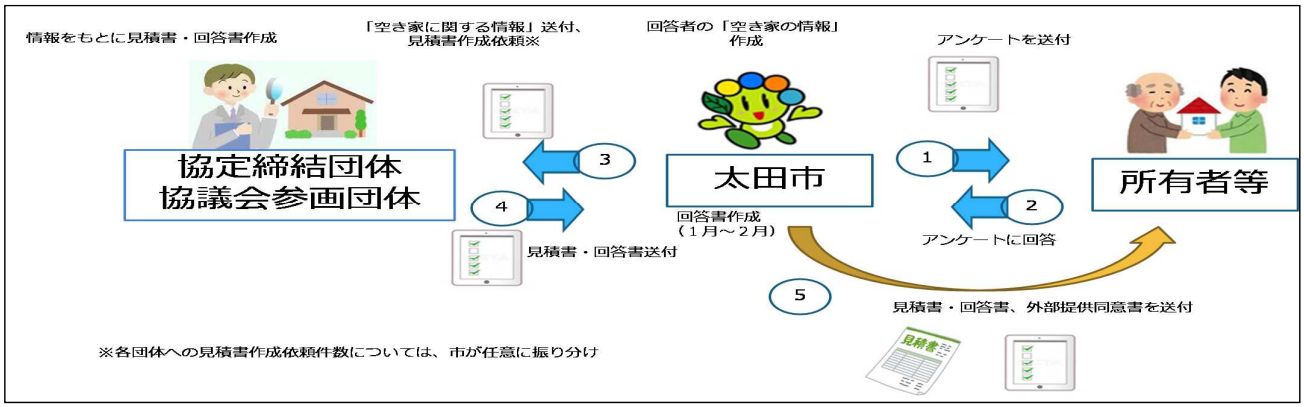
各自治体の取組事例③

空き家所有者から情報提供の同意を得やすくする取組（群馬県太田市）

＜課題＞
空き家所有者等に対し、助言通知等と併せて市が協定を締結している民間事業者団体への情報提供の働きかけを実施しているが、**所有者からの反応が芳しくないことが課題**となっていた。

＜取組＞
情報提供の意向確認に先立ち、**所有する空き家の悩み（売却価格、解体費用の金銭面等）についてのアンケート調査を行い、回答者に、協定締結団体と協力して見積書などの回答書を作成し、返送する取組を実施。**

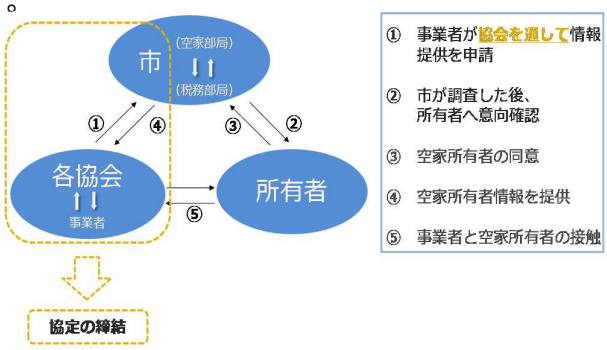
＜成果＞
○ 助言通知を送付して反応がなかった**所有者等が見積書の送付によって連絡先を記入して回答してきたことで、市が直接所有者に接触する機会をつくることができた**。
○ 民間事業者から、専門分野の事業者としてどのようなことに参画できるか明確になったという声があった。



各自治体の取組事例④

民間事業者の希望する空き家所有者情報の提供スキーム（試行）　（東京都青梅市）

不動産事業者から所有者情報の提供の申請を受けた空き家について、市が調査し、同意取得できた情報を申請があった不動産事業者に提供する取組を試行。



（参考）民間事業者等と連携した取組～アキヤ不動産～

不動産事業者団体、青梅商工会議所、まちつくり青梅が連携し、売買の動きの滞っている空き家物件について、物件情報を紹介するギャラリーの設置や、空き家見学会等を開催し、情報発信を行っている。

重点地区を設定した取組
～リノベーションによるまちづくり～　（和歌山県和歌山市）

和歌山市では、「リノベーションスクール」の開催等により、遊休不動産の再生とまちづくりに取り組んでいる。
空き家対策においても、市街地中心部を重点地区として、空き家の利活用の意向調査を行い、所有者情報の民間事業者等への提供に関する同意を得られたものについて民間のまちづくり会社に提供するなど、まちづくりと連携した取組を進めている。

＜before＞　空き店舗

＜after＞　レストラン

(参考)ガイドライン試案(H29.3.29)と今回公表のガイドラインの主な相違点

【趣旨・目的】	市町村が空き家所有者情報の民間事業者への提供の取組を始めた後に感じたメリットを追記	(市町村アンケートへの回答にあった「メリット」の例) 「所有者が空き家の利活用を具体的に検討するきっかけになった」 「民間事業者が市町村と連携していることが分かり、所有者に安心感を持ってもらえた」　等
【法制的整理】	特段の変更なし	
【運用の方法及び留意点】	税務情報以外に活用可能な情報等を追記	(活用可能な情報の例) ・不動産登記情報、住民票記載情報、水道閉栓情報、近隣住民からの通報、自治会の情報 等
【先進的な取組】	試案で記載した3市(京都市、松戸市、太田市)の先進事例に加えて、9市町等の取組を追記	(追記した取組の例) ○　市町村内で関係部署が所有する空き家所有者情報を集約したデータベースを構築 【厚木市】 ○　空き家についてより詳細な情報を提供するために、流通可能性を評価したカルテを作成 【伊賀市】 ○　情報提供への同意を得やすくするために、同意した所有者のうち希望者に売却価格や解体費用等の見積もりを提供 【太田市】 ○　民間事業者が個別に申請した空き家について市町村が所有者を調査し、情報提供の同意を得る仕組みを試行 【青梅市】 ○　リノベーションによるまちづくりと連携し、重点地区を設定した上で情報提供の同意を得る体制を構築【和歌山市】

所有者不明土地に関する現状と課題

○所有者不明土地が増加する中で、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障が生じている。
○所有者不明土地の利用に当たり、①所有者の探索において、利用のメリットに見合わないような多大な時間・費用・労力を要すること、②所有者不明土地の利用を可能とする現行制度について、手続に時間を要する、適用対象が限られるなどの課題がある。こうした課題に喫緊に対応するため、本法案を提出予定。
○より根本的に、所有者不明土地の発生を抑制したり、解消するためには、関係省庁との連携が必要。

1. 所有者不明土地の現状

○　人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地が全国的に増加**

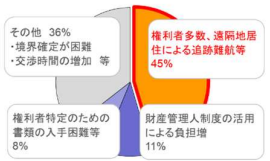
○　**公共事業の推進等の様々な場面において**、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への支障となっている**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

	地帯別※の調査結果				
	全体	都市部(DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)

※　1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

所有者不明等の問題により事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
＜国土交通省調査(H29.6～8)＞

2. 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

○　所有者の探索
所有者の探索に、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在
・固定資産課税台帳情報など、**有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率**になっている
・土地収用制度などを利用するにあたり、**地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査など、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている**

○　探索の結果、所有者が不明である土地の利用
所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、**手続に時間を要する場合**や、そもそも**制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用することができない場合**が存在

遠隔地へ訪問した例

死亡した登記名義人の法定相続人(25名)で所在不明の者：1名

○住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査
(訪問日数:6日)
アパート管理会社、周辺住民に聞き取り
→　把握できず

広場等としての利用が困難となっている例

広場(グラウンド)等として利用の意向があるが、所有者不明のため樹木の伐採もできず、利用の方針も立てられていない

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案

背景・必要性

○ 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加**している。

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

○ 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどる**ことが見込まれる。

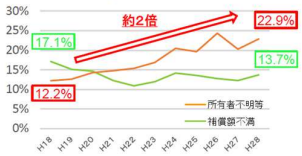
○ **公共事業の推進等の様々な場面において**、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合（所有者不明土地の外縁）： 約 **20%**

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義の所有者不明土地）： **0.41%**

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）
・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法案の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 （所有権の取得）

○ 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化） (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設 （利用権の設定）

○ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告

○ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定

（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ

（出典）杉並区

（出典）農研機構　広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。 (※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

○ 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

○ 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

○ 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで） ： 約1/3短縮（約31→21ヵ月）
○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 ： 施行後10年間で累計100件

収用手続の合理化・円滑化、所有者探索の合理化による改善

【土地収用法の特例】

任意取得の開始

○**権利者調査（合理化）**

○用地取得交渉

収用手続へ移行

○事業認定申請

事業認定（円滑化）

○裁定申請

・利用に反対する所有者、関係権利者がいない

・現に利用されておらず、建築物（簡易なものを除く）が存在しない所有者不明土地

公告・縦覧（2週間）

・不明者が名乗り出ない

・反対の申出がない

（審理なし）

都道府県知事の裁定

・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。

・事業者は補償金を供託し、所有権を取得

現行15月→10月

現行16月→11月

約2/3に（現行31月→21月）

【改善項目】

権利者調査の合理化 （地域福利増進事業においても同じ）

○原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする。

＜情報アクセスの拡大＞

・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を、行政機関が利用を可能に。

・公共事業、地域福利増進事業を行おうとする民間事業者が、地方公共団体に所有者情報の提供を請求可能に。地方公共団体は、台帳等に記載されている者に確認し、同意が得られた場合には民間事業者にその所有者情報を提供。

＜照会範囲の合理化＞

・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査など照会の範囲を合理化・明確化。

・親族等に限定し、書面の郵送など合理的な手法による調査とする。

事業認定の円滑化

○収用の必要性の説明において小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化しマニュアルで提示。

○起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地方整備局等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえてマニュアルを定期的に見直し・周知。

○起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底。

※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時までに収用手続に移行する」というルール。

都道府県知事の裁定

○補償金の額等について、収用委員会の裁決ではなく、都道府県知事が裁定。（収用委員会の審理なし。権利取得裁決、明渡裁決を一本化）

（フロー全体を通じて）

地方公共団体に対する国による応援

○地方整備局等・地方公共団体・関係団体で構成する協議会を設置。

○地方整備局等に地方公共団体からの相談窓口を設置。

○地方整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣。

地域福利増進事業のイメージ

利用権設定手続

・利用に反対する所有者、関係権利者がいない
・現に利用されておらず、建築物（簡易なものを除く）が存在しない所有者不明土地

○都道府県知事に裁定を申請

・市区町村長に意見を聴取
・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧（6ヶ月）

・不明者が名乗り出ない
・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
・一定期間（上限10年間）の利用権を設定

・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

（フロー全体を通じて）
民間事業者に対する地方公共団体からの援助
○相談に応じ、地方公共団体が助言
○所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

＜対象事業＞　対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの（※）を対象とする。（例：公園、緑地、広場、駐車場等）

※　廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地（イメージ）

・ポケットパーク（公園）

（出典）杉並区

・イベントスペース（広場）

（出典）福井市

・まちなか防災空き地

（出典）神戸市ＨＰ

○公共事業にはあたらないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設（収益性があるものも含む）で、周辺で不足しているものを対象とする。（例：購買施設、文化教養施設等）

・直売所（購買施設）

（出典）農研機構　　広島県

・移動式コンサートホール

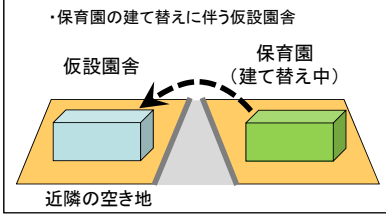
福島県での設置の様子

設置中の様子

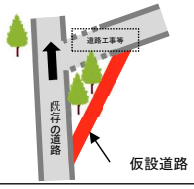
（出典）東京ミッドタウンマネジメント株式会社ＨＰ

○恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。（例：仮設道路、仮設園舎等）

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・仮設道路



特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例　法務省民事局

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が、特定登記未了土地（※1）に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間（※2）を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項（※3）の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

※1　所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2　10年以上30年以内において政令で定める期間

※3　長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

具体的な流れのイメージ

① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域を選定
② 調査対象土地（最終登記から長期間経過している土地）の洗い出し
③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
④ ③の結果である法定相続人情報等を登記簿の一部として保管（探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録）
⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を発出
⑥ 公共事業の実施主体である地方公共団体等において法定相続人情報等を活用

①地域選定　②対象地洗い出し　③相続発生の有無確認・法定相続人等の調査　④法定相続人情報の保管等　⑤通知

不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

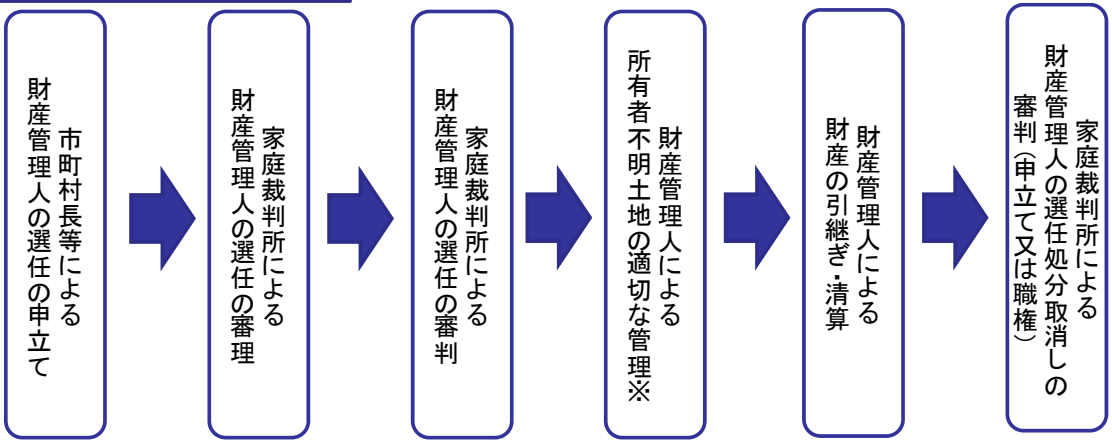
法務省民事局

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき（※）は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

（※）不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法（明治29年法律第89号）（抄）

（不在者の財産の管理）

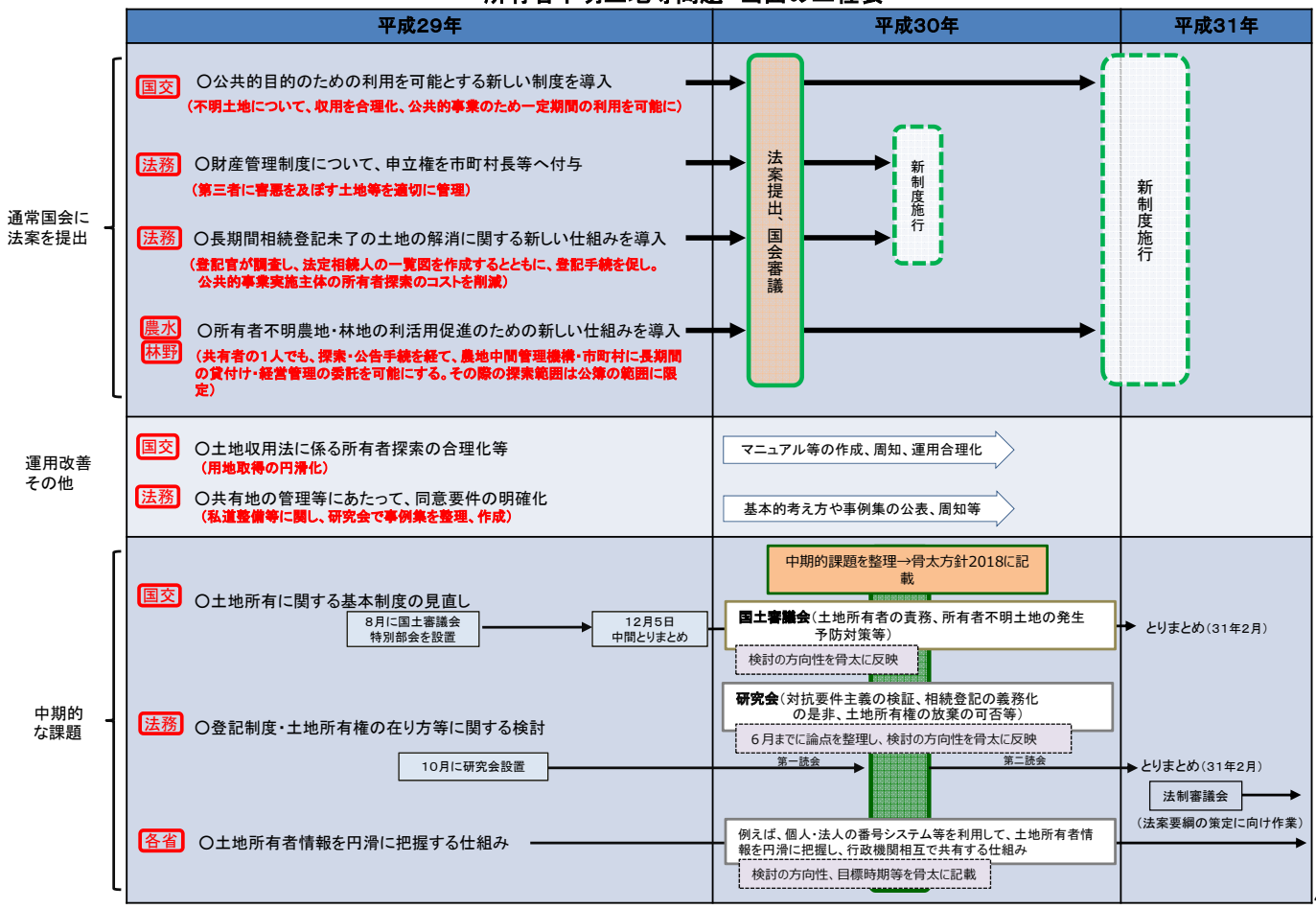
第二十五条　従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

２（略）

（管理人の権限）

第二十八条　管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

所有者不明土地等問題　当面の工程表



新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

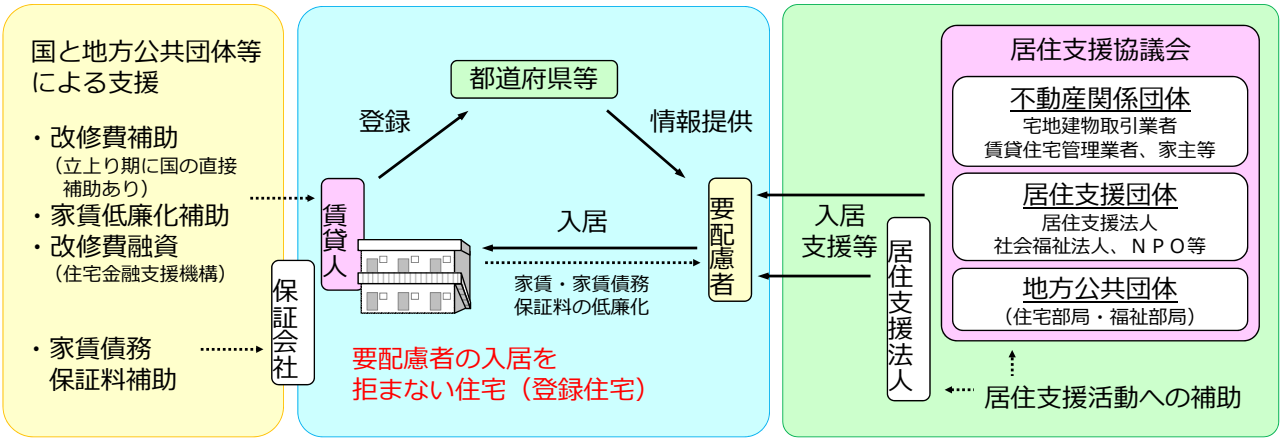
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

・耐震性を有すること

・一定の設備（便所、台所、洗面、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること　等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ １戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

○ 住宅全体

・住宅全体の面積

15 ㎡ × N ＋ 10㎡以上

（N:居住人数、N≧２）

○ 専用居室

・専用居室の入居者は１人とする

・専用居室の面積

９㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○ 共用部分

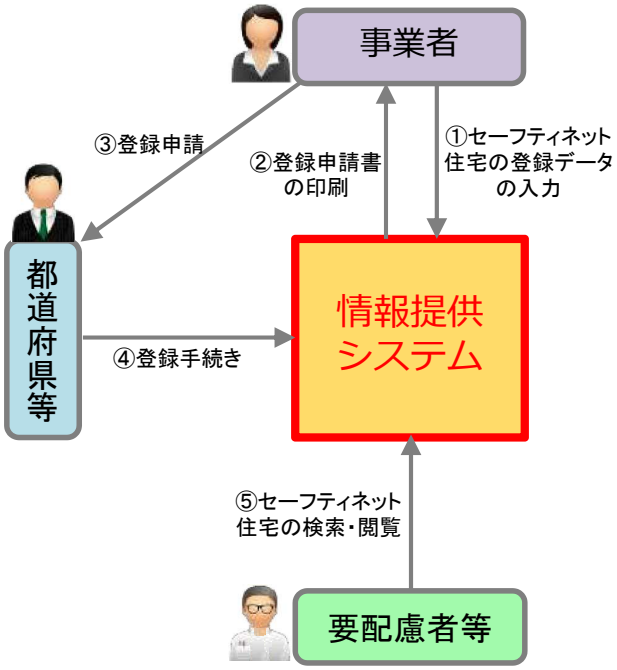
・共用部分に、居間、・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける

・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね５人につき１箇所の割合で設ける

セーフティネット住宅情報提供システム

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より）

※住宅セーフティネット法に基づき都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅



http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php

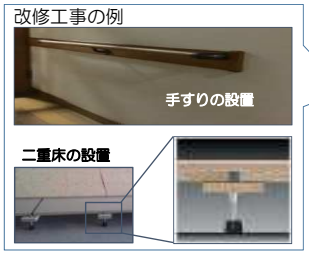
セーフティネット住宅に係る改修費への支援について

スマートウェルネス住宅等推進事業：305億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数
（平成30年度予算）

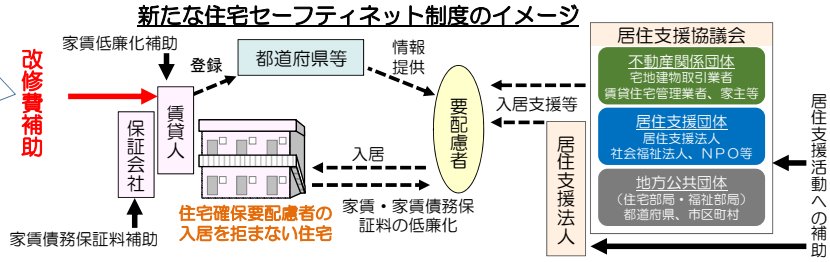
新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	・共同居住用住居に用途変更するための改修工事　・間取り変更工事　・耐震改修工事　・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事　・居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率・補助限度額	国１／３	国１／３＋地方１／３
	国費限度額：５０万円／戸※ ※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合１００万円／戸。	
入居対象者	・子育て･新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（収入分位２５％以下） ・被災者世帯　等	・子育て･新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（収入分位70%以下） ・低額所得者（収入分位２５％以下） ・被災者世帯　等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 ※ 例　東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が１０年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

改修工事の例



新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等がある。
※補助金は平成３１年度までの時限措置。

セーフティネット住宅に係る家賃・家賃債務保証料の低廉化への支援について

〔平成30年度予算額〕
公的賃貸住宅家賃対策補助：101.9億円の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国１／２＋ 地方１／２ （国費限度額：２万円／戸・月）	国１／２＋地方１／２ （国費限度額：３万円／戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円／戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	－
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	－

居住支援協議会の概要

○ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
○ 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

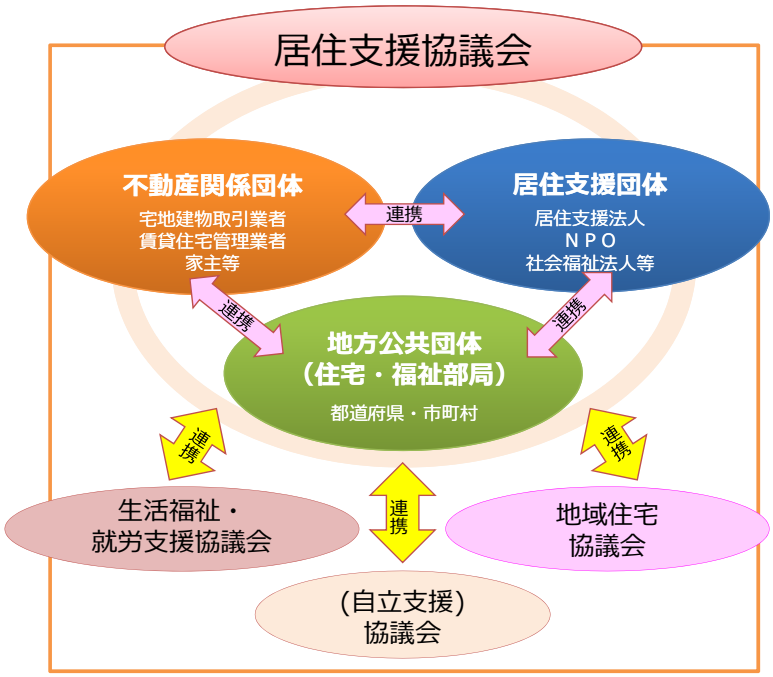
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

■設立状況

・69協議会が設立（Ｈ29年１１月末時点）
　○ 都道府県（全都道府県）
　○ 区市町（21区市町）
　　北海道本別町、山形県鶴岡市、多摩市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、川崎市、船橋市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

■居住支援協議会による主な活動内容

・メンバー間の意見・情報交換
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談の実施
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催



居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能。

●居住支援法人に指定される法人

・NPO法人、
・一般社団法人、一般財団法人
　（公益社団法人・財団法人を含む）
・社会福祉法人
・居住支援を目的とする会社　　等

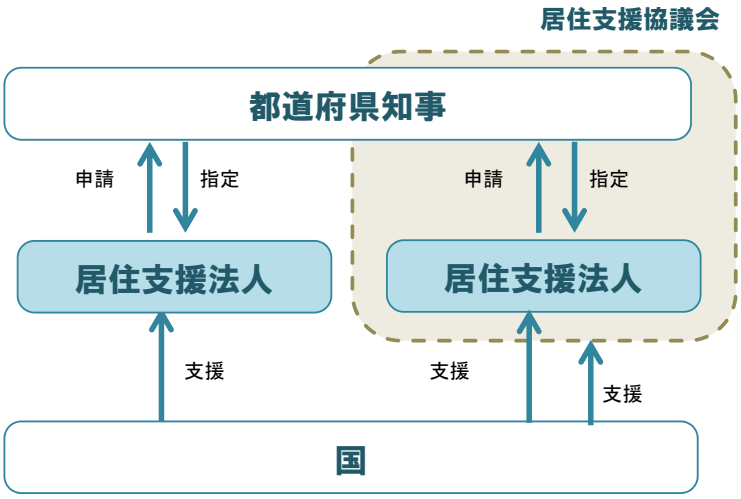
●居住支援法人の行う業務

① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
③ 見守りなど要配慮者への生活支援
④ ①～③に附帯する業務

●居住支援法人・居住支援協議会への支援措置

・居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援（限度額1,000万円）
※重層的住宅ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ構築支援事業
（H29予算案4.5億円の内数）

＜制度スキーム＞



居住支援法人活動支援事業

平成30年度予算額：重層的住宅セーフティネット構築支援事業
6．5億円の内数

目　的

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援法人活動支援事業の概要

（１）応募対象の事業
・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネートなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）

（２）応募要件
・ 居住支援法人であること
・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取り組みを行っていると認められること

（３）補助金の額
・ 居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネート等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合※ （住宅確保要配慮者を対象に自ら提供）	＋100万円
	サブリースを併せて行う場合※ （入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施）	＋100万円

※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について（H30/7/2時点）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録※1※2	1，034戸 （23都道府県）	北海道8戸、宮城県1戸、山形県10戸、福島県10戸、群馬県37戸、埼玉県8戸、千葉県25戸、東京都69戸、神奈川県13戸、山梨県88戸、岐阜県36戸、静岡県22戸、愛知県74戸、福井県10戸、京都府6戸、大阪府437戸、兵庫県41戸、岡山県81戸、愛媛県2戸、福岡県3戸、熊本県1戸、宮崎県2戸、鹿児島県50戸
居住支援法人の指定	98者 （30都道府県）	北海道4者、岩手県2者、宮城県2者、群馬県1者、埼玉県1者、千葉県1者、東京都6者、神奈川県4者、石川県2者、福井県2者、岐阜県1者、静岡県2者、愛知県8者、京都府1者、大阪府21者、兵庫県4者、奈良県2者、和歌山県1者、岡山県2者、広島県2者、山口県3者、高知県2者、福岡県12者、佐賀県2者、長崎県1者、熊本県5者、大分県1者、宮崎県1者、鹿児島県1者、沖縄県1者
家賃債務保証業者の登録	53者	
供給促進計画の策定	16都道府県 1市	北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、静岡県、大阪府、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横浜市

※1：受付・審査中：１,３２７戸
※2：国による改修費補助の申請は５件（３４戸）、ＪＨＦによる家賃債務保証保険の申請は現時点ではなし

【新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会実施状況】

	実施状況	備考
国による説明会	12回（7ヶ所）	札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡
団体（ちんたい協、日管協）による説明会	43回	
家賃債務保証業者登録説明会	4回（3ヶ所）	東京、大阪、福岡
改修補助説明会（民直補助）	19回（14ヶ所）	札幌、仙台、東京、新潟、名古屋、金沢、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本、沖縄
ブロック別説明会（高齢者住宅財団）	8回（8ヶ所）	北海道、東北、関東、東海、北陸、近畿、中国四国、九州

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）

○ 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、**「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする**。

○ このため、**耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与**するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が**不安**、不具合があるかも」
「古い、**汚い**」
「選ぶための情報が少ない、**わからない**」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））

「安心R住宅」　～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」

安心R住宅
「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり　インスペクション済み
現況の写真　リフォーム等の情報　など

登録団体一覧

平成30年4月1日現在

番号	登録日	名称（略称）
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会（スムストック）
2	平成30年 1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会（（公社）全日本不動産協会）

※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（買取再販事業）で扱われる住宅について、**事業者に課される不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充（平成30年度税制改正）

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の概要

既存住宅ならではの良さ

- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇「不安」 品質が不安、不具合があるかも
- ◇「汚い」 見た目が汚い、設備が古い
- ◇「わからない」 選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>
広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない

安心R住宅

①基礎的な品質があり「安心」

◇新耐震基準等に適合

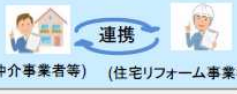
◇インスペクション（建物状況調査等）の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

〈インスペクションのイメージ〉

②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されて いる

◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



・既存住宅だけど、きれい
・これからリフォーム工事にかかる費用や リフォーム工事後のイメージがわかる 等

◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

〈現況の写真イメージ〉

・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
・どんな保険・保証がつくかがわかる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

「安心R住宅」の要件

(1)「不安」の払拭	耐震性	・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
	構造上の不具合・雨漏り	・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2 ※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
	共同住宅の管理	・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う
(2)「汚い」イメージの払拭		・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書（費用に関する情報を含むもの）を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要 ・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること
(3)「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面（「安心R住宅調査報告書」）を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示

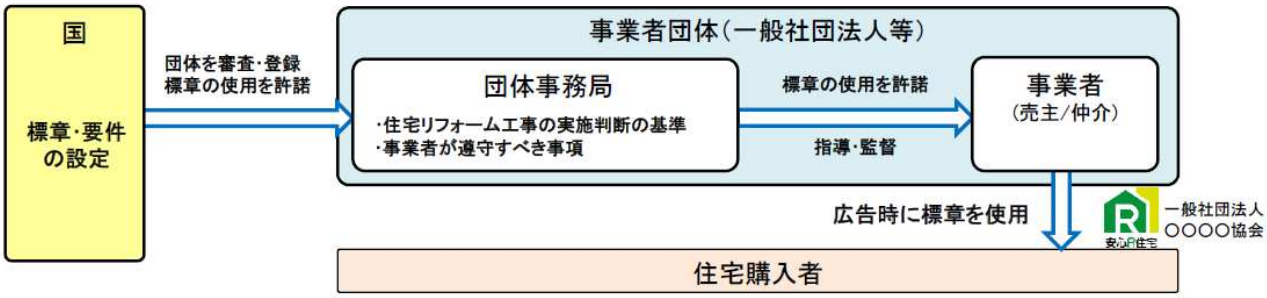
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 ＜戸建て住宅又は共同住宅の専有部分＞	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報＜戸建て住宅のみ＞、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類（給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの＜戸建て住宅のみ＞等）
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部（窓）の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 ＜共同住宅等のみ＞	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報（住宅の設計、施工、維持管理等の情報）を提供した機関に関する事項（機関名、問合せ先等）、登録団体毎の独自の取組（定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等）、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

○ 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。

○ 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。

○ 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の標章を使用する事業者の団体

団体の要件		本制度の適正な運営を確保するために必要な体制及び資力を有する一般社団法人等※ ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる
団体の業務	「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」の設定・公表	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資する住宅リフォーム工事の実施判断の基準を定め、公表
	事業者が遵守すべき事項の設定・研修	事業者が標章の使用に関して遵守すべき事項の設定、研修の実施
	事業者に対する標章の使用許諾・監督	事業者に対する標章の使用許諾・許諾の取消し、許諾を得た事業者の公表、事業者の指導、監督
	相談等への対応	住宅購入者からの相談又は苦情への対応
	業務状況等の報告	年1回、業務及び財務の状況を国に報告

「安心R住宅」関係資料

○「安心R住宅」ホームページ

告示、標章の使用について、ガイドライン、Q＆A等の資料を公開しております。
事業者団体の登録を行った際は、下記ホームページに掲載いたします。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

○まんがでわかる！安心R住宅

住宅の購入を検討している方へ、安心R住宅について、マンガでわかりやすく紹介します。
※「「安心R住宅」ホームページ」へ掲載

○これでわかる！安心R住宅調査報告書

「安心R住宅調査報告書」を受け取った方へ、調査報告書の読み解き方や使いこなしをわかりやすく紹介します。
※「「安心R住宅」ホームページ」へ掲載

まんがでわかる！
安心R住宅

これでわかる！
安心R住宅調査報告書

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年4月25日公布）

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、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

- 空き地（個人所有の宅地等に限る）は約44%増（約681㎢→約981㎢：大阪府の面積の約半分）（2003→2013年）
- 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全域の世帯数）（2003年→2013年）

・生活利便性の低下
・治安・景観の悪化
・地域の魅力（地域バリュー）の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置

・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ

→ 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用（所有と利用の分離）

→ 地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出（まずは使う）

→ 官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」,「未来投資戦略2017」,「新しい経済政策パッケージ」,「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年4月25日公布）

法案の概要

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
- 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

※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

［（税）登録免許税・不動産取得税の軽減］

○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

［（税）所得税等の軽減］

○土地区画整理事業の集約換地の特例
- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

（予算）都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設
- 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

▶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

＊長野市「パティオ大門」

＊活性化施設（イメージ）

○「都市計画協力団体」制度の創設
- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定

（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設
- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設
- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

都市のスポンジ化対策①

【都市再生法】　（現行・改正）

＜コーディネート・土地の集約＞

低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけ＊1（「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設）

・行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与

▶ 市町村による利用権設定計画制度の創設

－低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、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

－市町村のコーディネートに当たっては、都市再生推進法人・都市計画協力団体・不動産業者等の専門家（プロポノ）と連携してその知見を活用（運用）

▶ 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

【税制】利用権の設定等に係る流通税を軽減

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
→地上権等の設定登記等（本則１％→0.5％）、所有権の移転登記（本則２％→１％）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）

民間のまちづくりの担い手の活用＊2

・都市再生推進法人制度（現在36法人）・・・市町村長がまちづくりの担い手（まちづくり会社、NPO等）を都市再生推進法人として指定

▶ 低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時に引き継ぐ（ランドバンク的機能）などの業務を追加

【税制】都市再生推進法人への低未利用地の譲渡について課税を軽減
所得税（本則15%→10%）、法人税（重課（長期5%）の適用除外）、個人住民税（本則5%→4%）等

利用権等の交換・集約、区画再編を通じて低未利用地を魅力向上施設に転換

土地区画整理事業の集約換地の特例＊3

・照応の原則に基づき、従前の宅地の位置とほぼ等しい位置に換地を定めなければならない

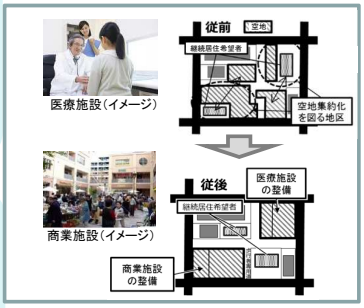
▶ 例外的に従前の宅地の位置と離れた場所に換地できることとし、低未利用地の柔軟な集約により、地域に不可欠で、まちの顔となるような商業施設・医療施設等の敷地を確保

【予算】社会資本整備総合交付金や都市開発資金貸付金の拡充（予算関連法律案）

→ 小規模な土地区画整理事業に対する補助の拡充（交付面積要件：2.0ha→0.5ha）
社会資本整備総合交付金（国費　８，８８６億円）の内数

→ 都市開発資金の貸付けに関する法律の改正により貸付の対象に追加
都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）国費５．３億円

低未利用地の柔軟な集約により、その利用と誘導すべき施設の整備を同時に実現



低未利用地の利用と管理のための指針＊2

▶ 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援

▶ 低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告

【予算】指針を含む立地適正化計画の作成支援　コンパクトシティ形成支援事業　国費４．７億円

計画的な低未利用地対策と管理の推進

＊1　立地適正化計画で、都市機能誘導区域、居住誘導区域内に定められた区域内が対象　＊2　都市機能誘導区域、居住誘導区域内が対象　＊3　施行地区に都市機能誘導区域を含む場合が対象

都市のスポンジ化対策②

【都市再生法・都市計画法】　（現行・改正）

＜身の回りの公共空間の創出＞

公共空間（コモンズ）の共同管理＊（「立地誘導促進施設協定」制度の創設）

▶ 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、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が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定（承継効付）

－権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

▶ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が要請できる仕組み

－地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導（ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）

＊　立地適正化計画で、都市機能誘導区域、居住誘導区域内に定められた区域内が対象

【税制】本協定に基づき整備され、都市再生推進法人が管理する公共施設等について、
固定資産税・都市計画税の軽減
→協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営

都市の賑わいや魅力的な居住環境を確保

＊長野市「パティオ大門」　＊活性化施設（イメージ）

住民参加のまちづくりの公的位置付け（「都市計画協力団体」制度の創設）

▶ 市町村長が住民団体、商店街組合等を指定

－民間主体による住民の意向把握や啓発活動等を実施

▶ 指定団体は都市計画の提案が可能

－これまでの提案制度の面積要件（0.5ha以上）を外し、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの小規模な計画提案も可能

・まちづくりの気運醸成

・地域の特性に応じた都市計画づくり

住民によるワークショップ

＜都市機能のマネジメント＞

官民連携による都市機能の確保（「都市施設等整備協定」制度の創設）

・都市計画決定されても、民間により整備されない施設が存在し、地域バリューの低下をもたらし、スポンジ化の要因となっている（例. 利便性を高めるアクセス通路等）

▶ 民間による都市施設、地区施設等の整備に関し、都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、都市計画決定前に協定締結

民間が整備すべき都市計画に定められた施設を確実に整備・維持（都市機能をマネジメント）

沿道の開発が計画どおりに進まず、地区施設が未整備のままとなっている事例

誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の適正配置（休廃止届出制度の創設）

・都市機能誘導区域内に誘導すべきとされている商業施設、医療施設等を区域外に作ろうとする場合、市町村長への事前届出義務→市町村長は必要に応じて勧告

▶ 都市機能誘導区域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合、市町村長への事前届出、市町村長による助言・勧告（既存建物活用による商業機能の維持等のための措置）

市町村が、既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保

百貨店の撤退後、地元企業が転貸権・管理権を得て、商業、レストラン等の運営を継続した事例（岩手県花巻市）

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

【都市再生法・都市計画法】　（現行・改正）

公共公益施設の転用の柔軟化

・都市再生特区で求められる公共貢献によって整備された施設の用途が硬直化しており、社会経済の変化への対応がなされていない
（多目的ホールから、観光案内所や託児所へといった柔軟な転用が困難）

▸ 都市再生緊急整備地域において、過去の都市再生プロジェクトにより整備された公共公益施設を転用しようとする者等から、公共公益施設に係る既定の都市計画の変更提案を可能とする

－提案を受けた都市計画決定権者は、都市計画変更の要否の判断義務（6か月以内に都市計画審議会に付議）

社会的ニーズの変化に対応した公共公益施設の整備を迅速に実現

（転用例）

多目的ホール

観光案内所　託児所

駐車施設の附置義務の適正化

・条例により、建築物の床面積に応じた台数の駐車施設を、その建築物又はその敷地に設置することを義務付け
・大都市では、この制度に基づき設置された駐車施設の一部で稼働率が低く、非効率が発生

▸ 都市再生緊急整備地域内のエリア単位で、附置義務駐車施設の台数、配置を適正化するための計画制度を創設（都市再生緊急整備協議会が計画を策定）

－附置義務台数の適正化のほか、他の建築物やその敷地に附置義務駐車施設を設置することも可能
－条例に計画の内容が反映される
－余剰駐車場は、防災倉庫などニーズに応じた施設への転用を誘導（運用）

需要に応じた適正な台数の駐車施設を確保。余剰分を防災倉庫、荷さばきスペースに転用し、都市の安全性等を向上

大都市における主要ビルの駐車場ピーク時稼働率例

東京	Aビル	稼働率35%
大阪	Bビル	稼働率71%
名古屋	Cビル	稼働率46%

余剰駐車場

転用

防災倉庫

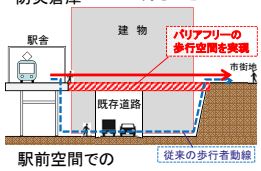
荷さばきスペース

立体道路制度の活用（適用対象の拡充）

・一般道路では、特に高度利用が求められる都市再生緊急整備地域内のみ立体道路制度の適用が可能

▸ 商業・医療・子育て支援等の機能集約、高齢化に対応したバリアフリー化を進める地方都市等においても、立体道路制度を適用可能に

既存道路、駅前広場等の上空を利用し、利便性や回遊性の向上等を実現



駅前空間での立体道路制度の活用イメージ

まちの歴史的資源の活用

・まちの歴史的資源の活用と周辺の公共施設整備が別々の計画を基に実施

▸ 歴史的風致維持向上施設の整備事業を記載した都市再生整備計画の提出と歴史的風致維持向上計画の認定申請のワンストップ化

【予算】地域の核となる歴史的建造物周辺の土塁・堀跡の整備を社会資本整備総合交付金の対象に追加
社会資本整備総合交付金（国費　８，８８６億円）の内数

周辺の公共施設の一体的な整備など、歴史的資源を活用した面的まちづくりの推進

歴史的建造物を核として、電線類の地中化等の面的整備を併せて推進

都市再生法：低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設①

概要

○ 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。

○ これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、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することができる。

＜制度フロー＞

市町村：低未利用土地権利設定等促進計画を作成

関係者の合意に基づき、作成の要請が可能

計画の対象とする土地・建物に関する権利を有する者の同意を取得

市町村は所有者等探索のため固定資産税課税情報等を利用可能

計画の公告

①計画に沿って権利の設定等が行われる

②市町村長が必要な登記を一括して実施

＜制度活用イメージ＞

＊周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

支援措置

【税制】

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
⇒ 地上権等の設定登記等（本則1％→0.5％）
所有権の移転登記（本則2％→1％）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1／5控除）

都市再生法：低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設②

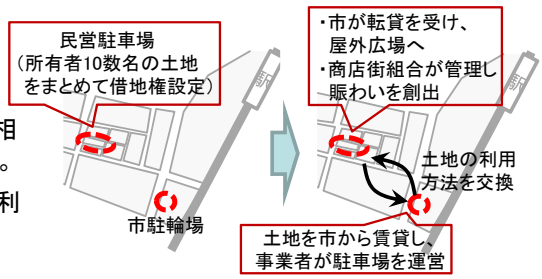
国土交通省

＜制度活用に係る先行事例＞

利用権交換型

・商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との権利を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用地を広場化。

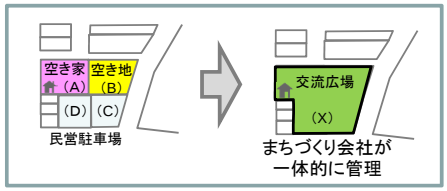
⇒土地の権利を交換することで、商店街地区の賑わい創出と駐車場の利便性の向上というwin-winを創出。



利用権集約型

・複数の地権者が所有する空き家の敷地(A)、空き地(B)、民営駐車場の土地(C,D)に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。

⇒小さな敷地単位で細分化されていた低未利用地を集約することで、地域の賑わい創出のための広場空間を創出。

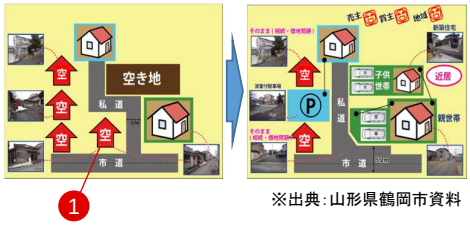


区画再編型

・空き家、空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。

・空き家①の除却・更地化→隣地居住者による当該土地の取得（駐車場利用）→当該土地と私道の一部を等価交換→私道の改良と市道の拡幅等を順次実施。

⇒小規模な区画再編を通じ、空き家、空き地の利活用のほか、市道の拡幅や私道の改良による接道要件の充足が図られ、エリアの居住環境が向上。



※出典：山形県鶴岡市資料

制度活用見込み

計画の作成：約35件（2019~2023［2019：3件↗2023：15件］）

都市再生法：都市再生推進法人の業務の追加

概要

○ 平成30年3月末現在、まちづくりの担い手（まちづくり会社、NPO等）41法人を市町村長が都市再生推進法人として指定。

○ 低未利用地の適切な利用・管理の実現に向けては、地域内に散発的に発生する利用希望者への適切な引き継ぎが図られることが必要。

○ 地域の土地利用の状況に詳しく、行政に代わって多様なニーズを捉えてまちづくり活動を行う都市再生推進法人がこのような役割を果たせるようにする。

都市再生推進法人の業務の追加

＜概要＞

都市再生推進法人の業務に、低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時に引き継ぐ（ランドバンク的機能）などの業務を追加

市　町　村

↓ 指　定

都市再生推進法人 ◀ **まちづくり団体**（社団・財団法人、NPO法人、まちづくり会社）

＜現行の業務＞
・都市開発事業や誘導施設の整備事業
・これらの事業に活用できる土地の保有　等

◀ ＜追加＞ 低未利用地の保有等

都市再生推進法人のメリット

・まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与

・市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能

支援措置

【税制】
都市再生推進法人への低未利用地の譲渡について課税を軽減
所得税（本則15%→10%）、法人税（重課（長期5%）の適用除外）
個人住民税（本則5%→4%）　等

参考事例

■（株）飯田まちづくりカンパニー（長野県飯田市）
・商店街の空き店舗の土地を買い取り、テナントビルとしてリノベーション
・後継者のいない高齢者所有の遊休宅地を買い取り、ケア付き高齢者共同住宅を建設　等

ケア付き高齢者共同住宅「アシストホームりんご」（飯田市）

都市再生法：誘導施設整備区制度の創設

概要

○ 土地区画整理事業については、照応の原則に基づき、従前の宅地の位置とほぼ等しい位置に換地しなければならないこととされている。

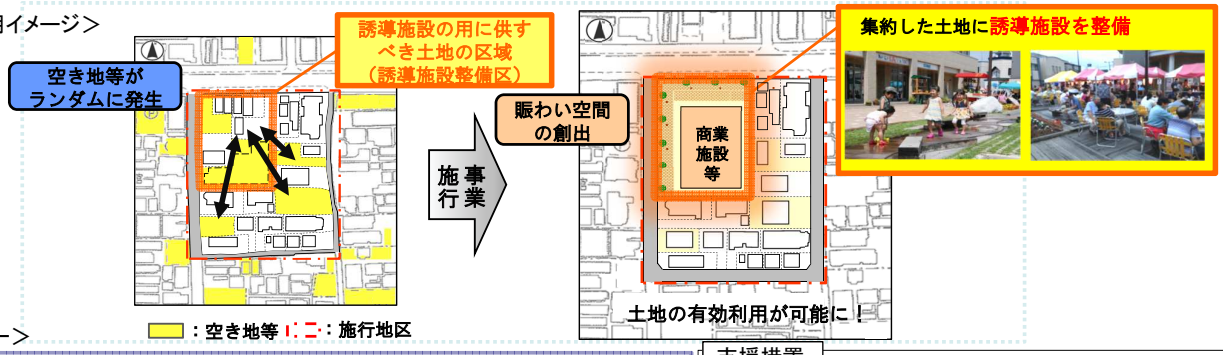
○ 例外的に従前の宅地と離れた場所に換地できることとし、低未利用地の柔軟な集約により、地域に不可欠で、まちの顔となるような商業施設・医療施設等の敷地を確保。低未利用地の利用と誘導施設の整備を同時に実現する。

誘導施設整備区制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域（都市機能誘導区域のみ）が対象）

低未利用地を集約し、誘導施設の用に供すべき宅地を確保できるよう、土地区画整理事業の施行地区内に誘導施設整備区を定め、低未利用地の所有者の申出に基づき施行者が指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区に定めなければならないこととする。

＜制度活用イメージ＞



＜制度フロー＞

①施行者が事業計画（誘導施設整備区の面積、位置等）を決定・公告

②事業計画決定の公告後60日以内に施行者に申出（誘導施設整備区への換地を希望）

③申出に係る宅地の地積を勘案し、誘導施設整備区内に換地が定められるべき宅地を指定

④施行者が換地計画において、指定された宅地の換地を誘導施設整備区内に定める

以後、施行者は、換地計画を決定し、換地処分を実施

支援措置

【予算】

・小規模な土地区画整理事業に対する補助の拡充
（交付面積：2.0ha→0.5ha）
社会資本整備総合交付金（国費8,886億円）の内数

・都市開発資金貸付法の改正により貸付の対象に追加
都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）（国費5.3億円）

都市再生法：低未利用地の利用と管理のための指針

概要

○ 低未利用地は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われ易く、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要。

○ 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援を実施。また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。

低未利用地の利用と管理のための指針

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

・ 市町村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に指針を定め、低未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施

（⇒ 必要に応じて、住民の土地利用の意向など、細かなニーズを把握する都市計画協力団体（今回新設）に協力を要請）

＜指針記載のイメージ＞

［利　用］

・ 公園が不足している居住を誘導すべきエリアにおいて、住民が集う市民緑地としての利用を推奨すること

・ 都市機能を誘導すべきエリアにおいて、オープンカフェなど、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

［管　理］ 害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、不法投棄を防止するための柵を設置すること

支援措置

【予算】指針を含む立地適正化計画の作成支援 ： コンパクト形成支援事業 国費4.7億円

・ また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。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。

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設①

概要

○ 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要。

○ 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、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が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意による協定制度（承継効付）を創設。

立地誘導促進施設協定制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）
レクリエーション用の広場（交流広場）、地域の催しの情報提供のための広告塔（インフォメーションボード）など、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（都市再生推進法人などが管理）

（※）権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導 （ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）

○ 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与

○ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

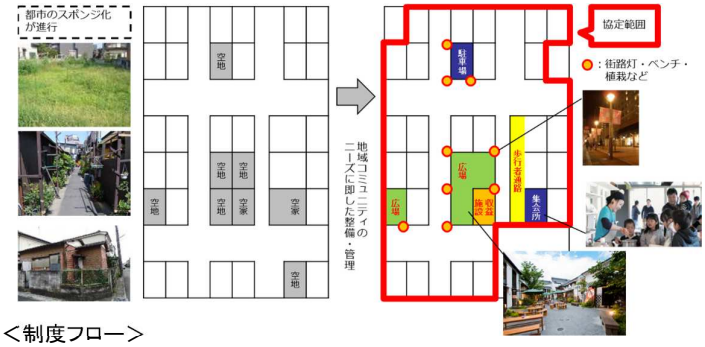
支援措置

【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2／3に軽減
（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

制度活用見込み

協定の締結：約25件（2019～2023［2019：3件 ↗ 2023：10件］）

＜制度活用イメージ＞



＜制度フロー＞

①協定の締結（全員合意）
・施設の種類、規模
・施設の整備・管理の方法 等

複数の土地所有者及び借地権者 → ②協定の認可申請 → 市町村長

市町村長 → ③協定の認可・公告 → 複数の土地所有者及び借地権者

市町村長 → 協定への参加をあっせん → 協定隣接地の土地所有者等

複数の土地所有者及び借地権者 → 協定隣接地の土地所有者等の協定への参加を要請 → 協定隣接地の土地所有者等

④施設の整備・管理
承継効を付与

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設②

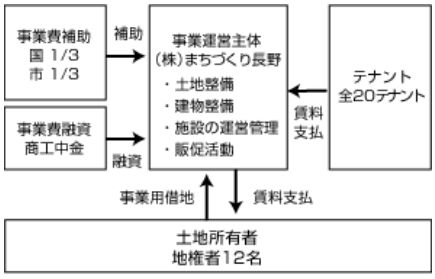
【参考事例】長野県長野市　ぱてぃお大門（広場）

地権者と（株）まちづくり長野による民地を活用した広場の整備・管理

○「ぱてぃお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。

○地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成１５年より商工会議所等の出資からなる「㈱まちづくり長野」がその実施主体を担っている。

○地権者は１０名程度にわたるが、㈱まちづくり長野が２０年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



○施行者：（株）まちづくり長野
○管理者：（株）まちづくり長野
○土地所有者：地権者・（株）まちづくり長野
○建物所有者：まちづくり長野

○平成13年に、空き店舗の一つが売却されビルになってしまう懸念が生じたため、住民有志の組織で当該土地を取得。

○取得した土地を含め一体的に空き店舗や歴史的資産を活用し、地域活性化の拠点とする計画をTMO（㈱まちづくり長野）が主体となって実施。

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設③

【参考事例】愛知県幸田町　幸田駅前銀座（広場）

地権者中心の共同ビル建設・管理組合による広場の整備・管理

○幸田駅前の土地区画整理事業により都市基盤整備施設の整備と併せて低未利用地の集約を行い、まちの顔として賑わい施設及び広場等を整備

○土地区画整理事業とあわせ地権者中心による共同ビル建設組合を設立し、広場を地権者共同により整備・管理

○施行者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
○管理者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
○土地所有者：地権者
○建物所有者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合

○土地区画整理事業は幸田町が施行し、基盤整備を実施。建物及び広場は地権者で構成する「幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合」が整備し、共有名義で所有

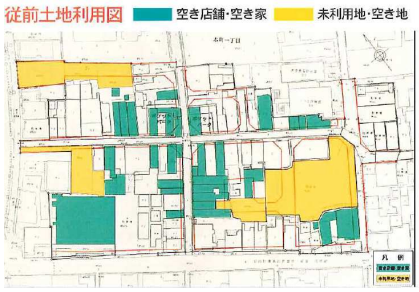
都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設④

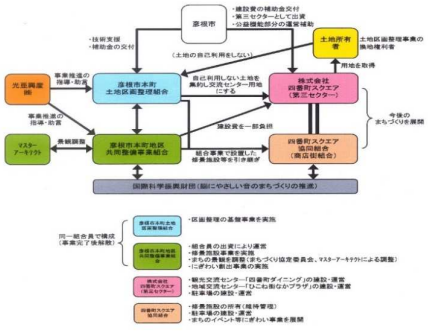
【参考事例】滋賀県彦根市　四番町スクエア（広場・駐車場）

土地区画整理事業と併せた地権者協同による広場等の整備

○「四番町スクエア」は、彦根市中心市街地の中でも代表的な商店街の一角を成している地域であり、 面的に広がった低未利用地を地域全体で解決した事例。

○一団の土地の地権者が共同で空き地等の低未利用土地を集約し、広場等を整備。（整備後の施設は、別主体（四番町スクエア協同組合）が所有し維持管理）





○施行者：共同整備事業組合（地権者）
○管理者：四番町スクエア協同組合（商店街組合）
○土地所有者：地権者又は四番町スクエア共同組合

○事業を実施する「区画整理組合」と修景施事業等を実施する「共同整備事業組合」を同時に設立し、高質な空間づくりの取組を実施。

○施設の整備後は四番町スクエア協同組合（商店街組合）へ引き継ぎ、維持管理。

都市計画法：都市施設等整備協定制度の創設

概要

○ 都市計画決定されても、民間により整備されない施設が存在し、地域バリューの低下をもたらし、都市のスポンジ化の要因ともなっている（例：利便性を高めるアクセス通路等）。

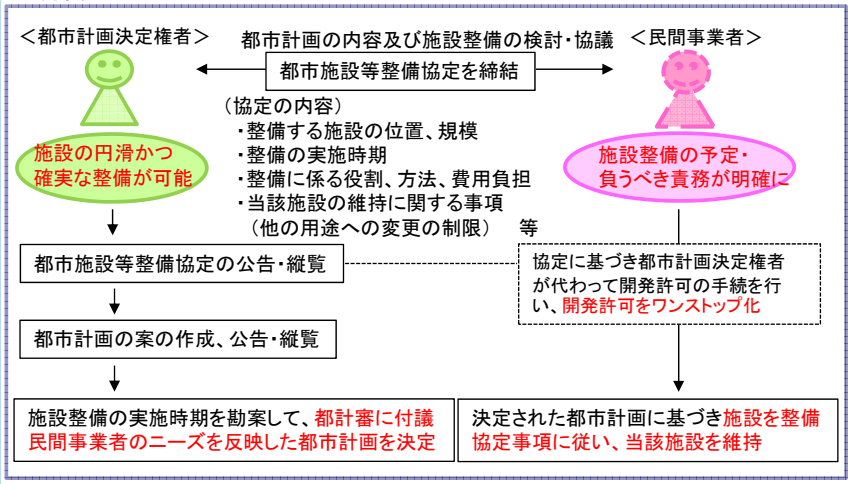
○ 民間が整備すべき都市計画に定められた施設を確実に整備・維持するため（都市機能をマネジメント）、都市計画決定前に協定を締結する制度を創設。

都市施設等整備協定制度の創設

＜概要＞

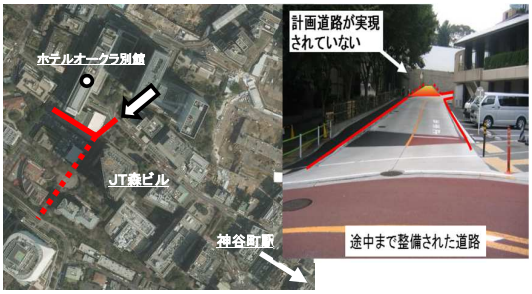
民間による都市施設、地区施設等の整備に関し、都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、都市計画決定前に協定を締結

＜制度フロー＞



参考事例

■沿道の開発が計画どおりに進まず、地区施設が未整備のままとなっている事例



都市再生法：誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設

概要

○ これまでは、都市機能誘導区域内に誘導すべきとされている商業施設、医療施設等を区域外に作ろうとする場合、市町村長への事前届出が必要（市町村長は必要に応じて勧告）。他方、区域内からこれらの施設がなくなる事態を把握する仕組みがない。

○ 市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するため、都市機能誘導区域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合における市町村長への事前届出制度を創設。

誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域（都市機能誘導区域のみ）が対象）

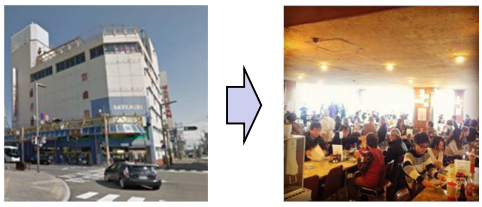
都市機能誘導区域内における商業施設、医療施設等を休止し、又は廃止しようとする者に、市町村に30日前までに事前届出を求めることとし、市町村が必要に応じて、当該者に対し、建築物の存置などの必要な助言・勧告を行うことができることとする　⇒　市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

＜助言の例＞
当該施設への入居候補者の紹介

＜勧告の例＞
新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

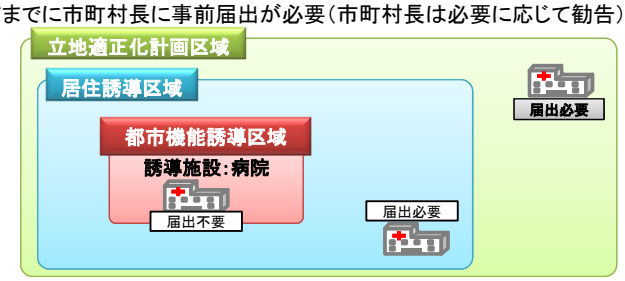
参考事例

百貨店の撤退後、地元企業が転貸権・管理権を得て、商業、レストラン等の運営を継続した事例（岩手県花巻市）



＜参考：現行制度＞

都市機能誘導区域外に商業施設、医療施設等を作ろうとする場合、30日前までに市町村長に事前届出が必要（市町村長は必要に応じて勧告）



平成30年度　市区町村すまいづくり相談会

1. 概要

各市区町村が直面するすまいづくり･まちづくりに関する課題及び対応方針について、関連する政策･事例情報を交えながら、国土交通省担当官等が相談･意見交換等を実施します

相談会の様子

2. 実施方法

○ 開催時期・頻度：都県単位で年に２～３回程度
※上半期１回、下半期１～２回程度を想定

○ 主　　催：関東地方整備局住宅整備課及び都県住宅担当部局の共催
（事務局：各都県 住宅担当部局）

○ 相談対応：関東地方整備局（住宅整備課、都市整備課）、関東信越厚生局（地域包括ケア推進課）担当官等　※ 事前に相談予定をお伺いした上で選定
※ 相談会以後はご要望等に応じて個別相談で対応
（内容及び必要に応じて下記機関等から協力を得ることも想定
・ＵＲ都市機構 東日本都市再生本部
・住宅金融支援機構 地域支援部）

○ 開催方法：開催都県が管内市区町村の相談希望等を募集・運営
開催日時・場所等は開催都県が参加市区町村の状況等を踏まえ、関東地方整備局と調整の上で決定

○ 相談内容：各市区町村のすまいづくり・まちづくりに関する課題及び対応策等
※ 事前に相談予定をお伺いした際、「具体事業の要件や補助対象確認」等は関東地方整備局の各事業ラインへ繋がせて頂く場合があります

○ 過年度実績：平成２８年度３７市区町村、平成２９年度２５市区町村

3. ご相談内容のイメージ

＊ 公有地を活用した○○の拠点整備をしたいが、どんな視点で進めていくべきか。どんな制度が活用できるか。
＊ 地域の状況等から○○に取り組む必要があると考えているが、何から手をつければよいのか分からない。
＊ 市民等から○○対策への期待があるが、まちの現状とはマッチしていないように思う。どのように考えるべきか。
＊ 地域住民が安心して暮らせる住まい･生活拠点整備が必要。どんな手法で取り組んでいけばよいか。
＊ ○○に取り組みたいが庁内の横串が刺さらずやれることが限定される。進め方についてアイデアはないか。
＊ ○○事業の活用を考えているが交付金の措置率が悪いと聞いている。どのように進めるべきか。 等

※ 各市区町村、各都県のタイミングでの（本相談会外での）個別相談は随時受けておりますが、市としての方針が確定していない中での個別相談に二の足を踏まれる場合や率直な意見交換を希望される場合などには、積極的に本相談会をご活用ください

【参考】市区町村住まいづくり相談会（平成29年度まで）

1．概要

関東地方整備局では、市区町村における住まいづくりの課題について、希望する市区町村に直接伺って関連する政策情報の提供や意見交換を行う「市区町村住まいづくり相談会（以下「相談会」という。）」を平成２８年度に試行的に実施。
（平成２９年度も実施）

住まいづくり相談会の様子

2．実施方法

○ 年度当初に相談希望市区町村を募集
○ 各市区町村の希望する相談内容・相談時期等を勘案し、開催方法を決定（個別訪問、希望市区町村を集めた合同開催など）
○ 個別訪問では、関東地方整備局２名に加え、適宜都県担当者が出席。事前に市区町村から相談内容の詳細を整理・送付頂いた上で、当日は関東地方整備局から当該内容に即した政策情報・事例情報等を提供し、課題への取組方向について自由に意見交換を実施（適宜現地を視察）。相談会後も、必要に応じ、関東地方整備局から追加の関連政策情報・事例情報等を提供。
○ 平成２８年度は、３７の市区町村から相談希望があり、個別訪問、近隣複数市の合同開催（都県にて開催）
○ 上記のほか、相談希望が多数寄せられた空き家対策関連については関東地方整備局で合同情報交換会（ 関東ブロック空き家対策連絡会）を開催（190自治体：225名参加）

3．主な相談内容

空き家対策関連(27自治体)
○ 空家等対策計画の策定方法・策定事例を知りたい
○ 空き家の活用事例や特定空家等の除却事例が知りたい
○ 所有者不明または相続放棄空き家にどう対処すればよいか
○ 市と関係団体（町会・NPO法人・宅建協会等）が連携して空き家対策に取り組んでいる事例を知りたい

定住・移住・住み替え関連(12自治体)
○ 若者の定住政策の実施に向けて、活用できる予算・先進事例を知りたい
○ お試し住宅（移住体験）の事例を知りたい

公営住宅関連(12自治体)
○ PPP/PFIを活用した公的賃貸住宅整備にあたり、先進事例等を用いた上でアドバイスがほしい

高齢者・居住支援関連(11自治体)
○ 住宅確保要配慮者対策に活かせる支援策を教えてほしい
○ 居住支援協議会の設立方法や福祉部局との連携方法について教えてほしい

マンション・団地再生関連(7自治体)
○ マンションの耐震改修・建て替えについて、有効な促進策を教えてほしい

4．事後アンケートで寄せられた主な声

○ 相談会において持ち帰りの確認事項となっていた点について、早急に確認、回答いただくことができ、施策展開を考える際に非常に参考となった。
その他、関連事項についても意見交換をしていただき、施策推進上のヒントとなった。
○ 当方の質問に細かく回答して頂き、不明な点は本省と連絡調整していただいたので、その後の本省との連絡がスムーズだった。
○ 本市が抱えている問題を直接関東地方整備局に伝えるとともに、他市の先進的な取組や国土交通省の考えなどを把握することができた。
○ 個々の話題について、複数の部署(しかも幹部職員)が同時に伺えたことも、問題意識や情報の共有面において、セミナー類への参加では得難い効果があった。

○ 高齢者の住まいに関する相談会でしたので、厚生労働省の立場からのご意見等も確認したかった。
○ 都道府県単位や、同様の相談を持つ市町村合同での相談会などもあると参考になる。

相談会を希望した市区町村

茨城県	水戸市
	日立市
	城里町
栃木県	宇都宮市
	佐野市
	那須塩原市※1
	那珂川町
群馬県	桐生市
埼玉県	川口市
	東松山市※1

千葉県	船橋市
	柏市※1
	鴨川市※1
	鎌ケ谷市※1
	香取市※1
	栄町※1
東京都	文京区※1
	葛飾区※1
	江戸川区
	立川市※1
	青梅市
	府中市
	福生市※2

神奈川県	相模原市
	鎌倉市
	茅ヶ崎市
	三浦市
	山北町
	松田町
山梨県	山梨市
	大月市
	北杜市※1
長野県	松本市※1
	須坂市
	小諸市※2
	伊那市
	栄村

※1：「関東ブロック空き家対策連絡会」にて対応

※2：資料送付等にて対応