

空き家対策の現状について

令和5年7月25日

関東地方整備局建政部住宅整備課

1. 空き家に関する現状
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 関連制度等
5. 全国の実施事例紹介

ひと口に「空き家」といっても、実態は多様

- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

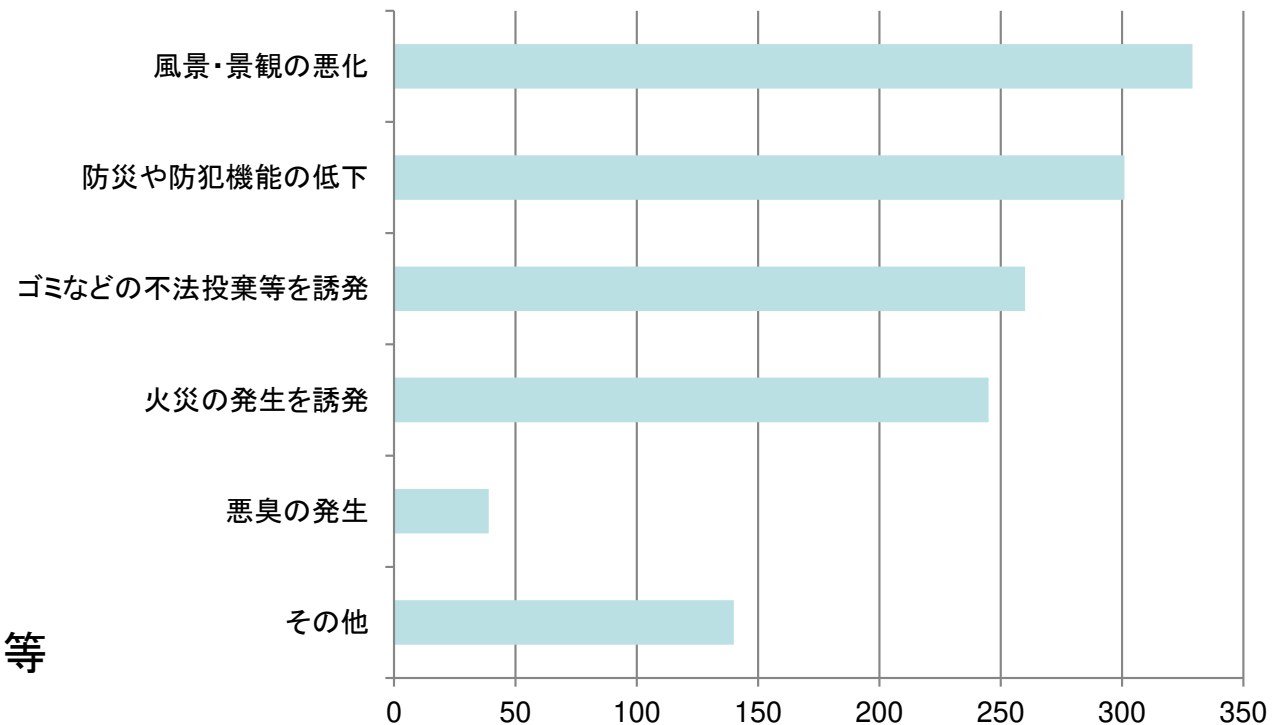
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



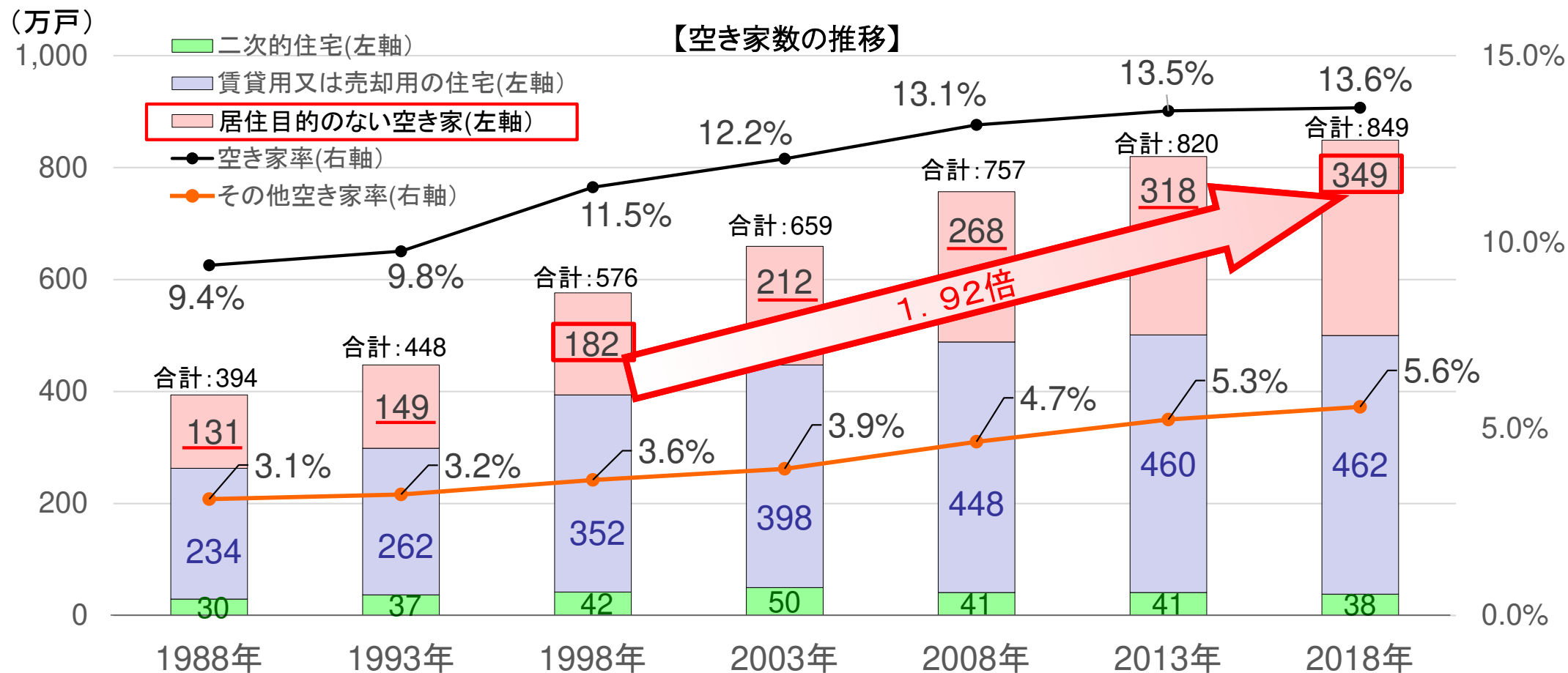
(件)

※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

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)

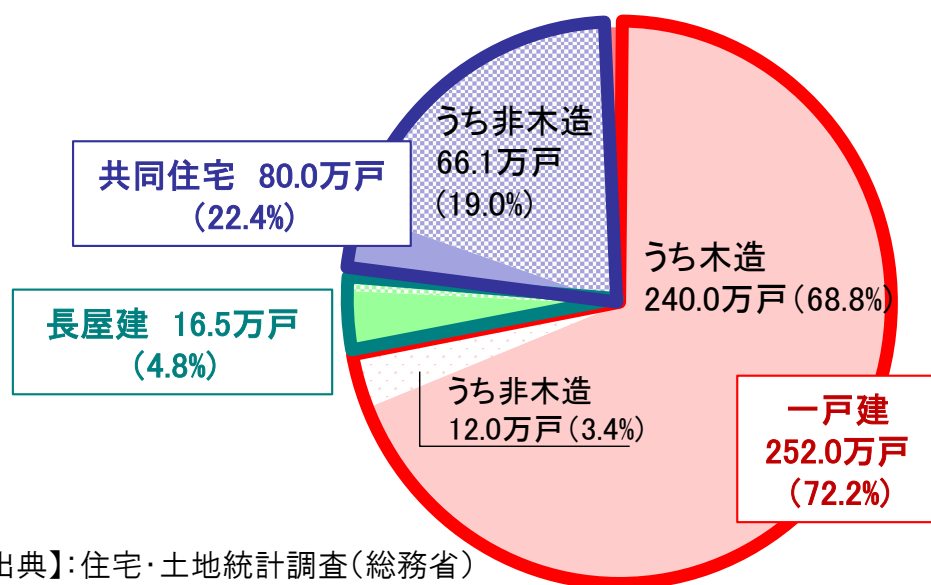
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

居住目的のない空き家：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

居住目的のない空き家の現状

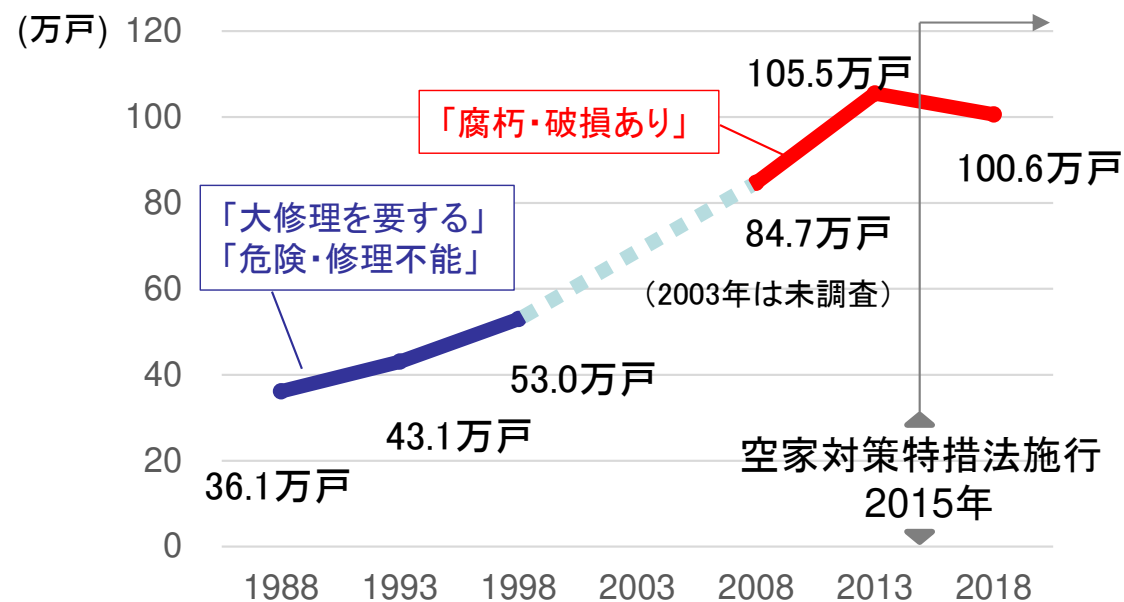
- 「居住目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設されたもの**。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】

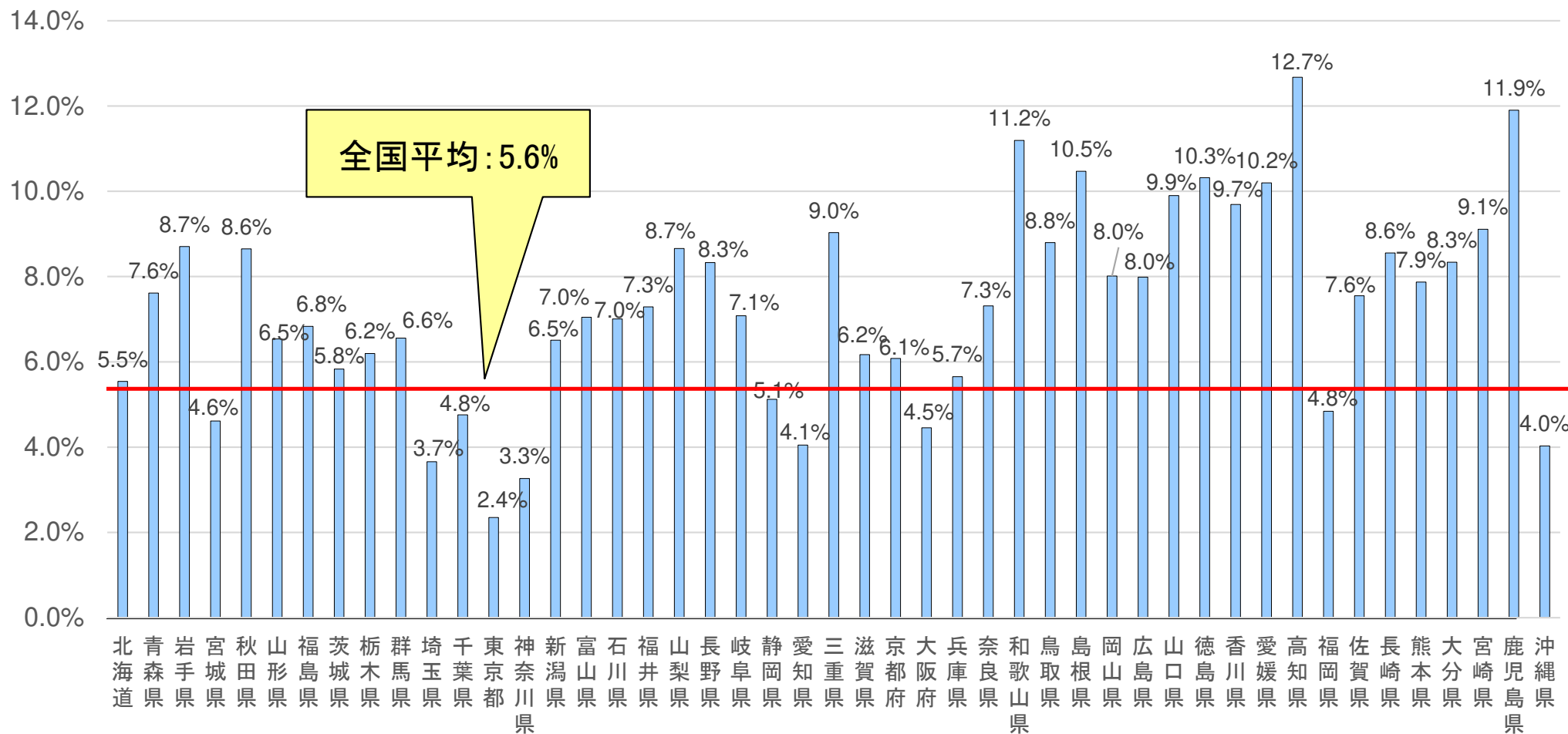


【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

都道府県別の居住目的のない空き家率

- 全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合



都道府県別の空き家率について

- 都道府県別の空き家率についてみると、別荘などのある山梨県、長野県などで高い。
- 「居住目的のない空き家」の占める割合は高知県、鹿児島県などで高い。

空き家率の高い都道府県		居住目的のない空き家率の高い都道府県	
全国平均	13.6%	全国平均	5.6%
山梨県	21.3%	高知県	12.7%
和歌山県	20.3%	鹿児島県	11.9%
長野県	19.5%	和歌山県	11.2%
徳島県	19.4%	島根県	10.5%
高知県	18.9%	徳島県	10.3%
鹿児島県	18.9%	愛媛県	10.2%
愛媛県	18.1%	山口県	9.9%
香川県	18.0%	香川県	9.7%
山口県	17.6%	宮崎県	9.1%
栃木県	17.4%	三重県	9.0%

[空き家の種類について]

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き家になっている住宅

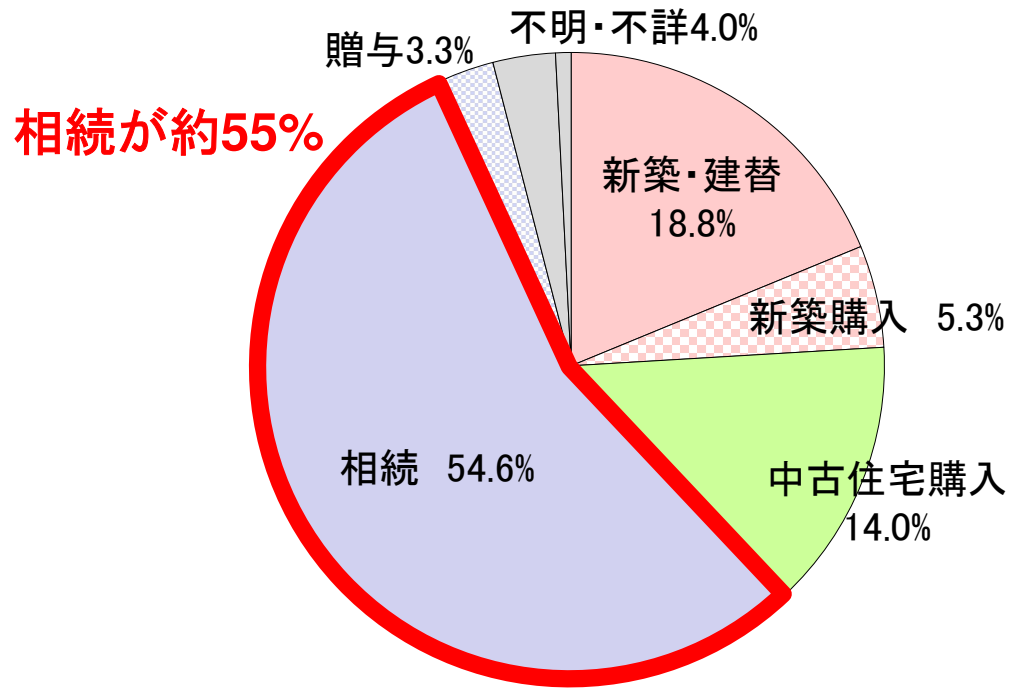
居住目的のない空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

出典：平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

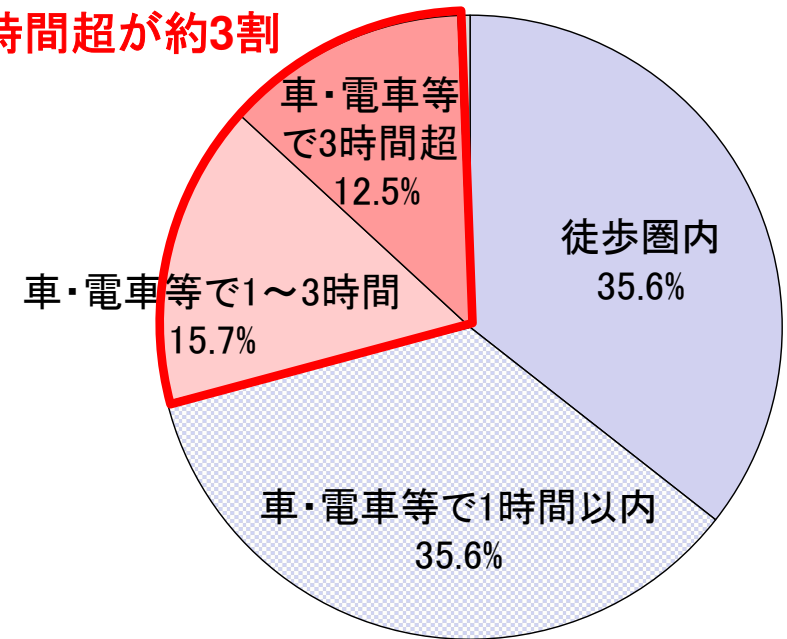
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

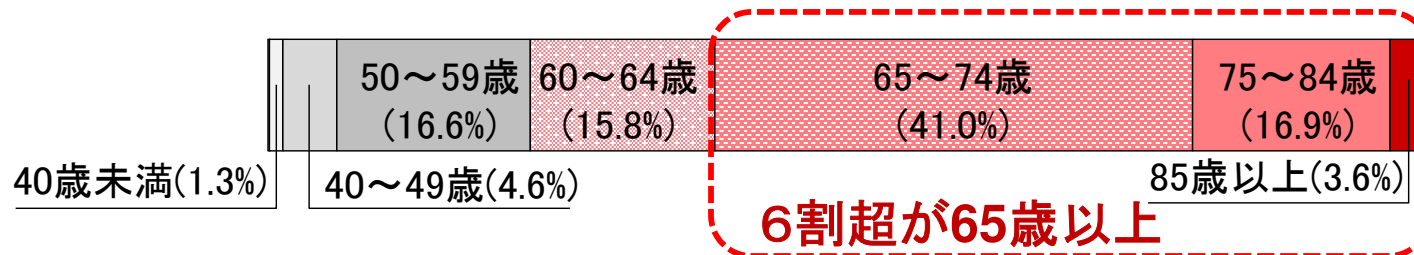


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



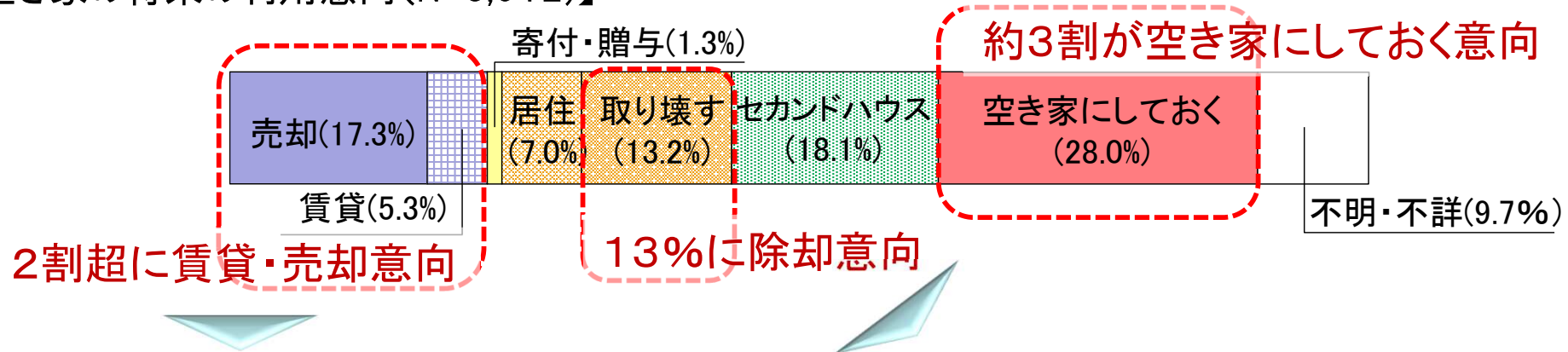
【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



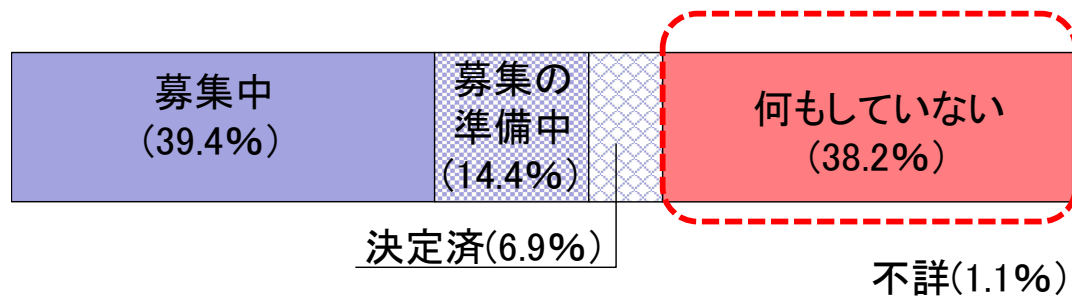
利活用に向けた具体的な活動状況

- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。
- 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は2割超であるが、そのうちの約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
- また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は13%であるが、そのうちの約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。

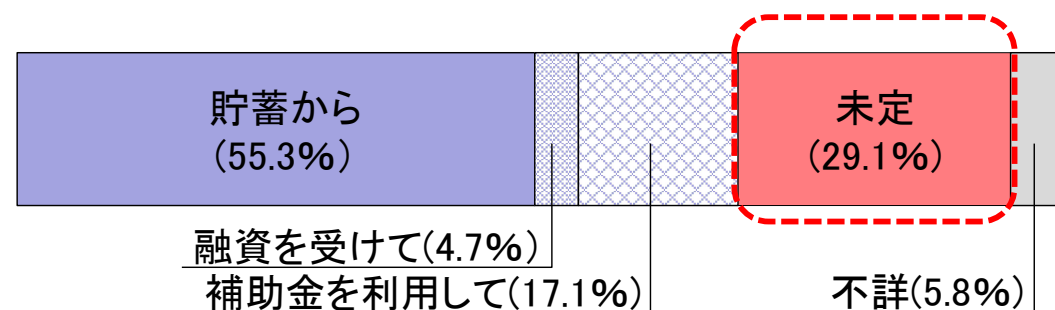
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



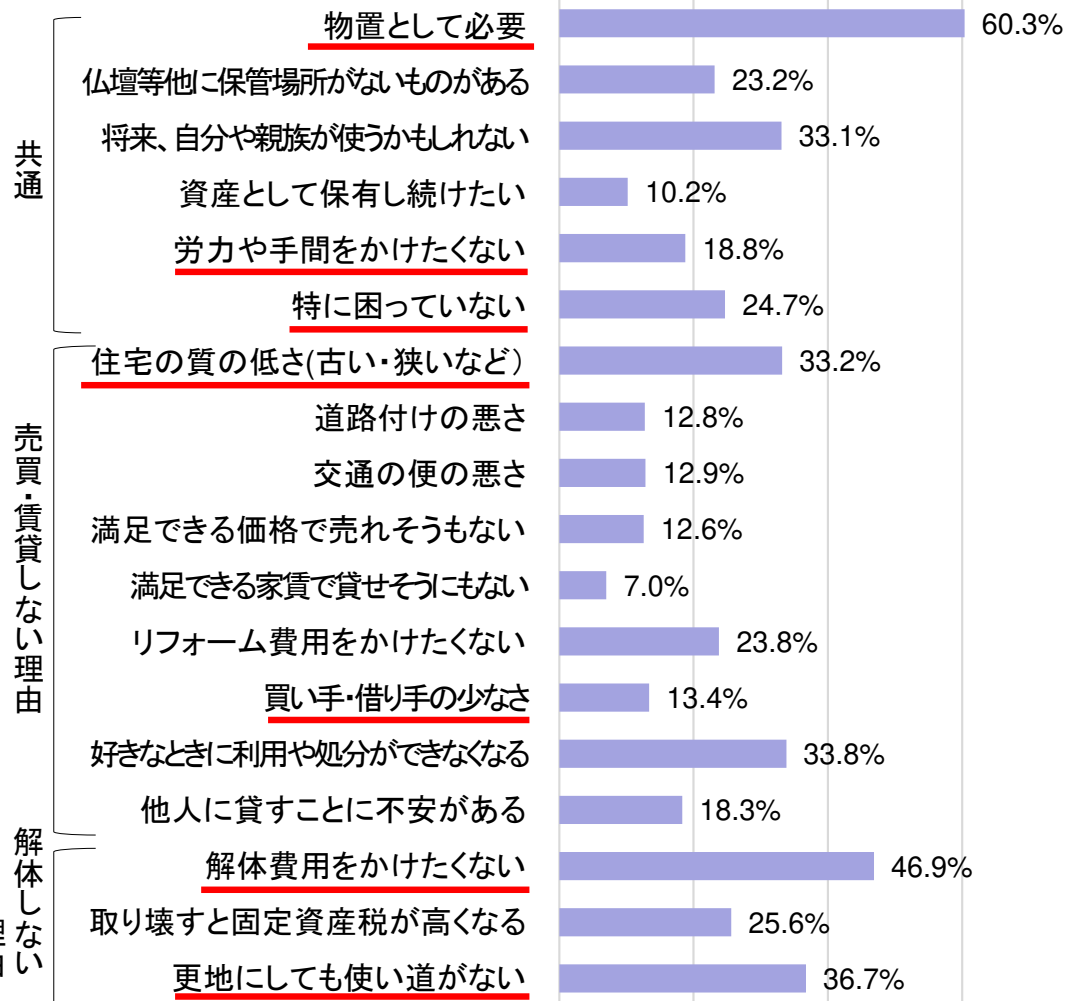
【除却費用の用意の状況(N=515)】



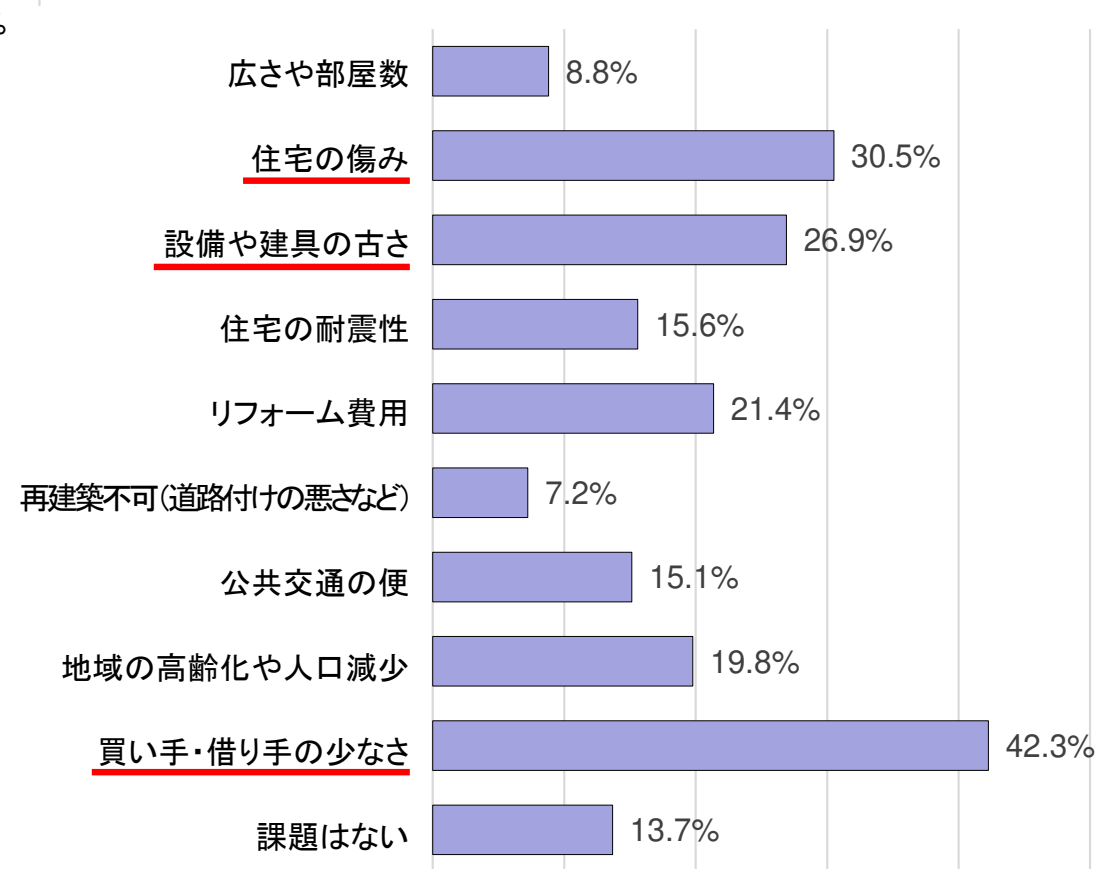
空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「**更地にしても使い道がない**」、「**住宅の質の低さ**」や「**買い手・借り手の少なさ**」により空き家となっていることがあげられている。
- また、「**解体費用をかけたくない**」、「**労力や手間をかけたくない**」といった消極的な理由のほか、「**特に困っていない**」とする所有者も少なくない。
- 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、**売却・賃貸する上での課題として**、「**買い手・借り手の少なさ**」、「**住宅の傷み**」や「**設備や建具の古さ**」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



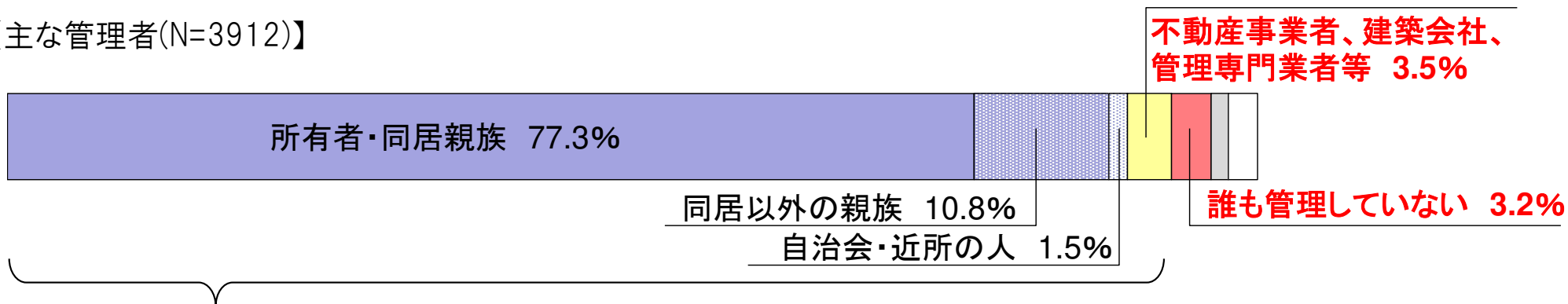
【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



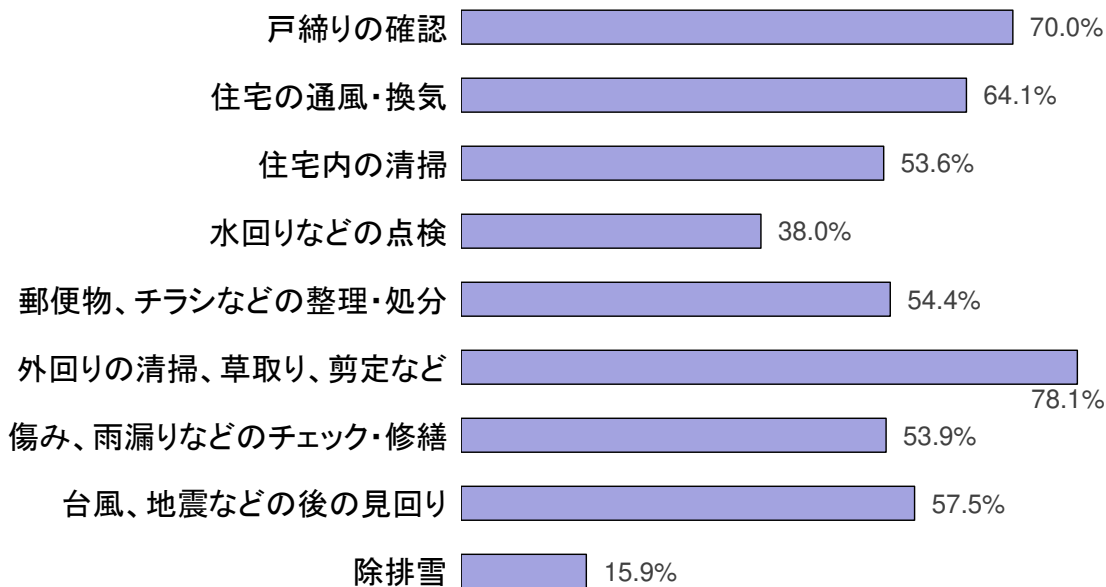
空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度

- 空き家の日頃の管理は、専門家である**不動産会社等が行っているものは4%弱にすぎず、誰も管理していないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%**となっている。
- 所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っている**管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない。**
- 所有者の居住地が**遠隔**になるほど、**管理頻度が低くなる。**

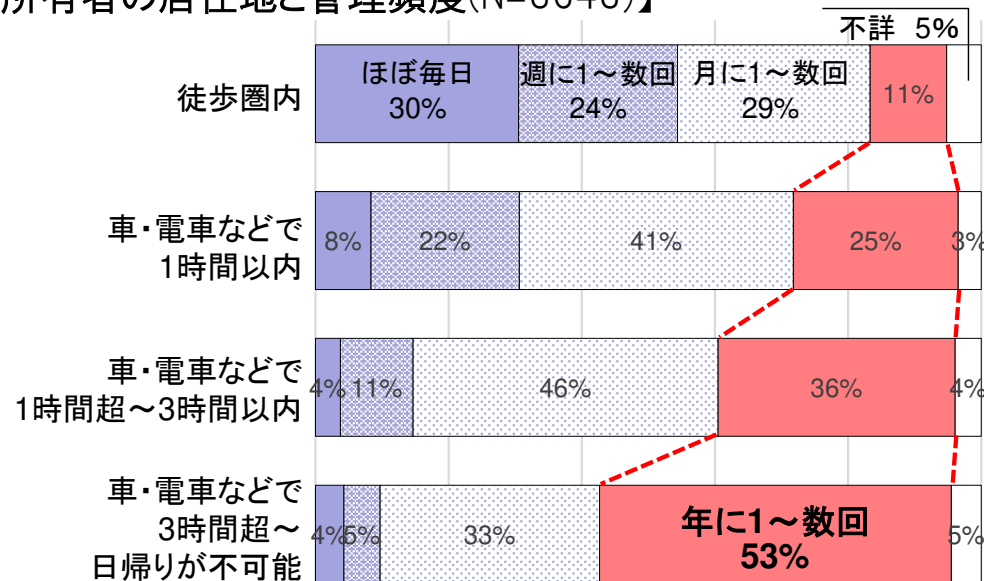
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



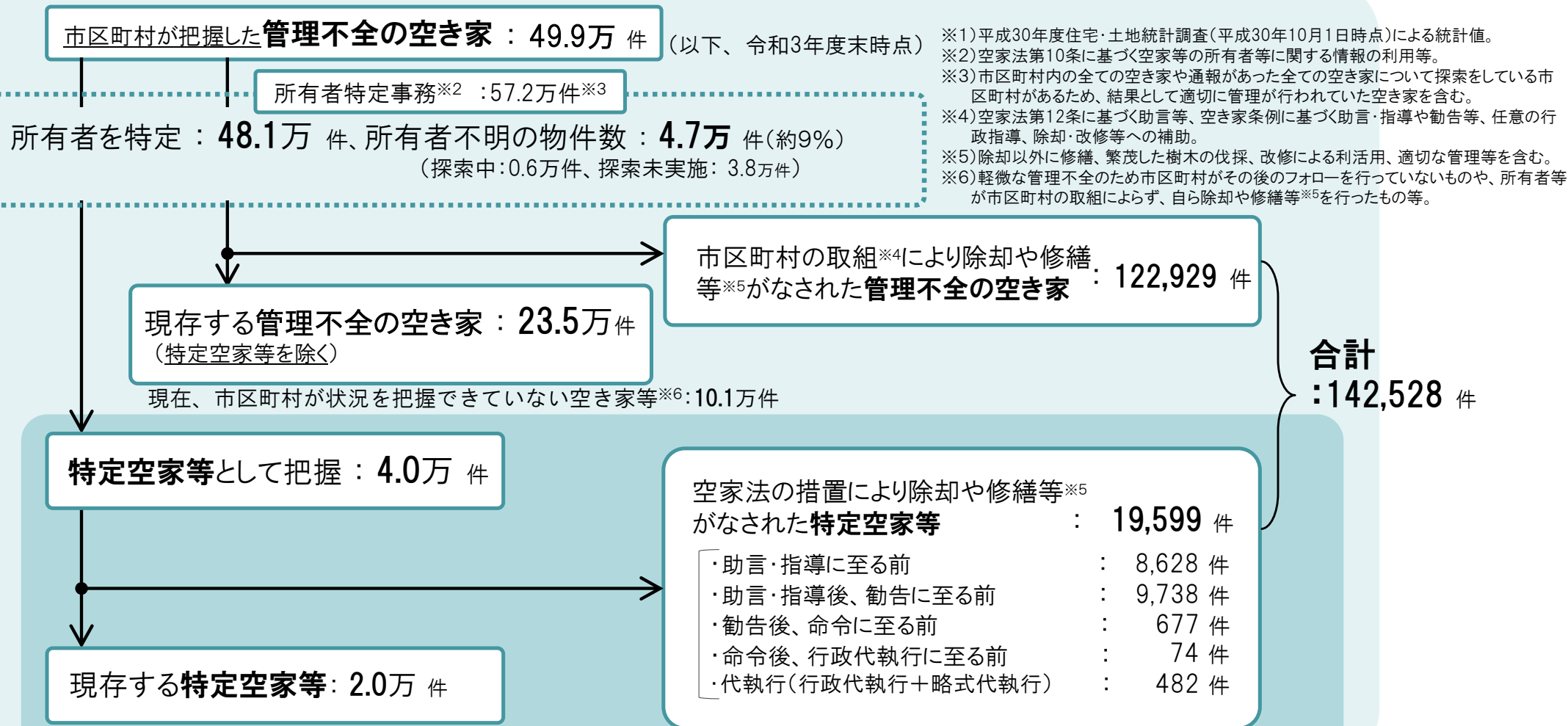
【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



管理不全の空き家の状況

- 国土交通省の調査（令和3年度末時点）によると、市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。このうち、空家法に基づく措置等により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空家等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

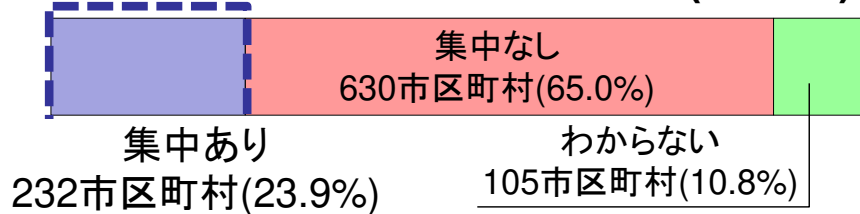
平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」（＝管理不全）：**100.6万戸**※1



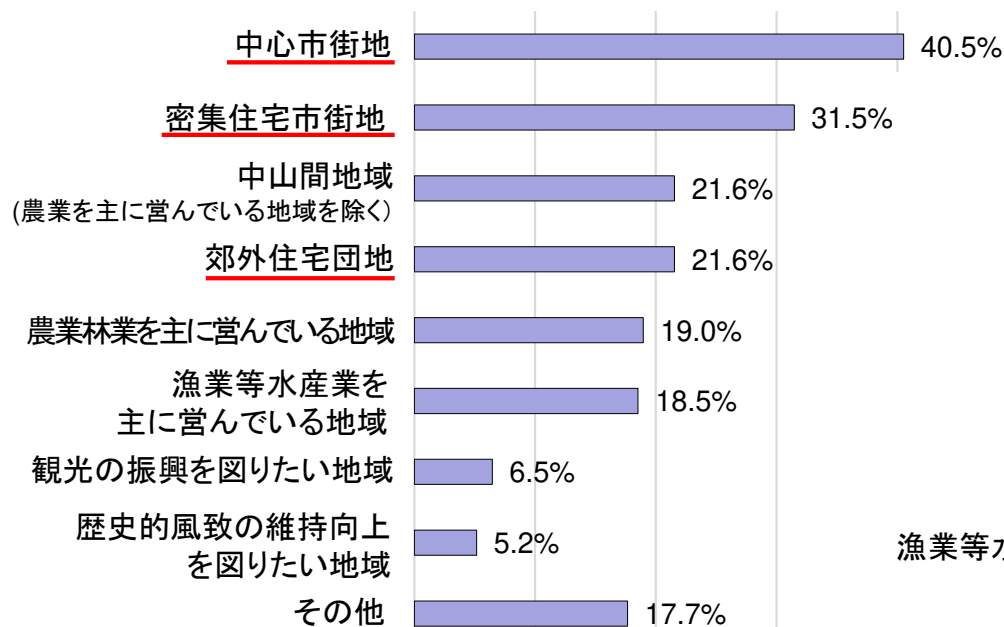
空き家の集中状況と取組意向

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約 1 / 4。具体的には、**中心市街地、密集住宅市街地**、中山間地域、**郊外住宅団地**などに集中。
- **空き家等の利活用を促進したい地域がある**と回答した市区町村は 1 / 3 超。具体的には、**中心市街地**での意向が多いが、**郊外住宅団地**や**観光の振興を図りたい地域**などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地は、**実際に空き家が集中する地域と利活用意向のある地域のいずれにおいても上位回答**となっている。

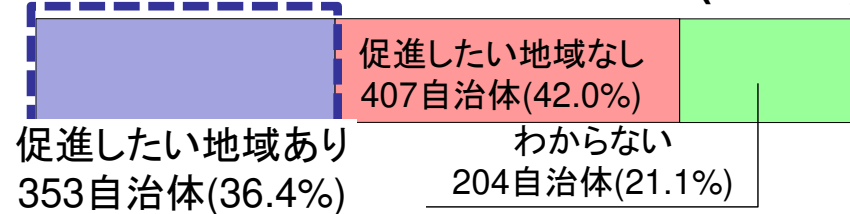
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



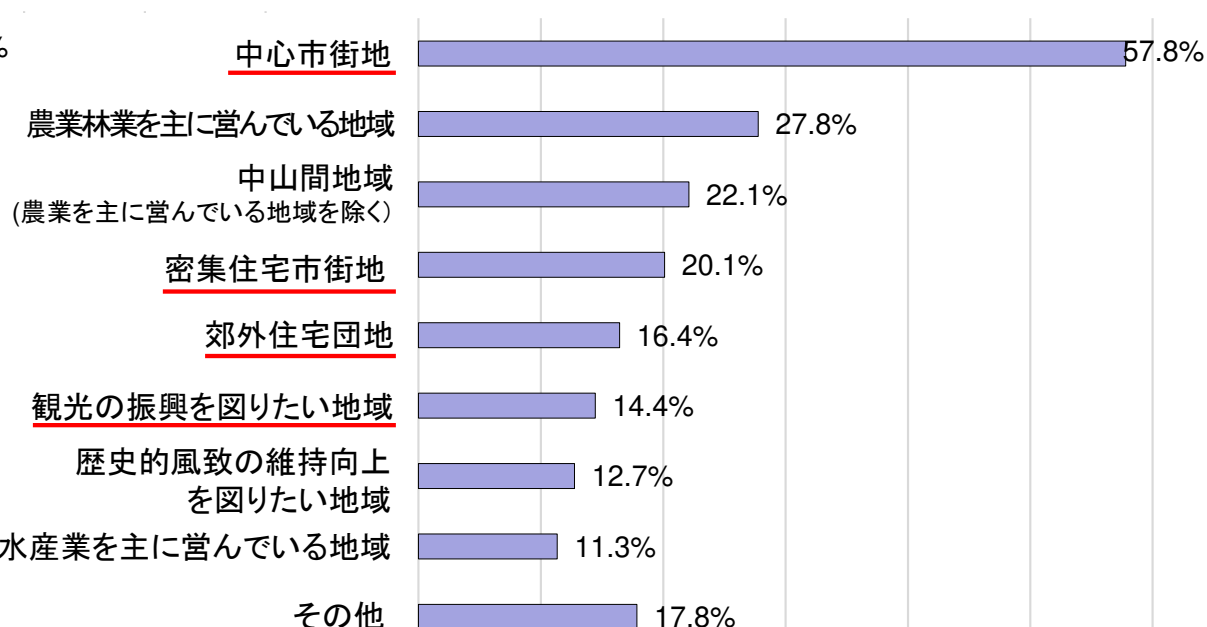
具体的に集中している地域



空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



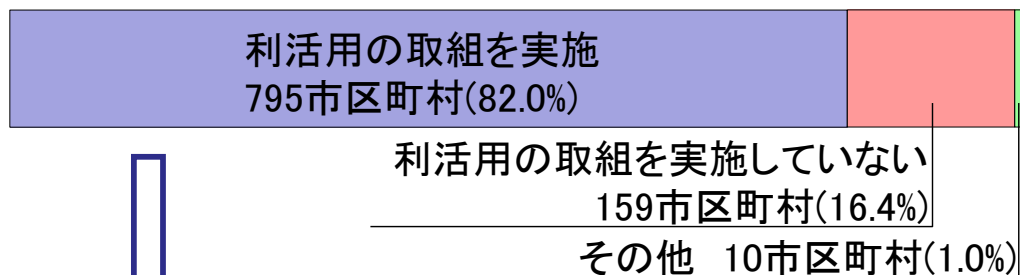
具体的に利活用を促進したい地域



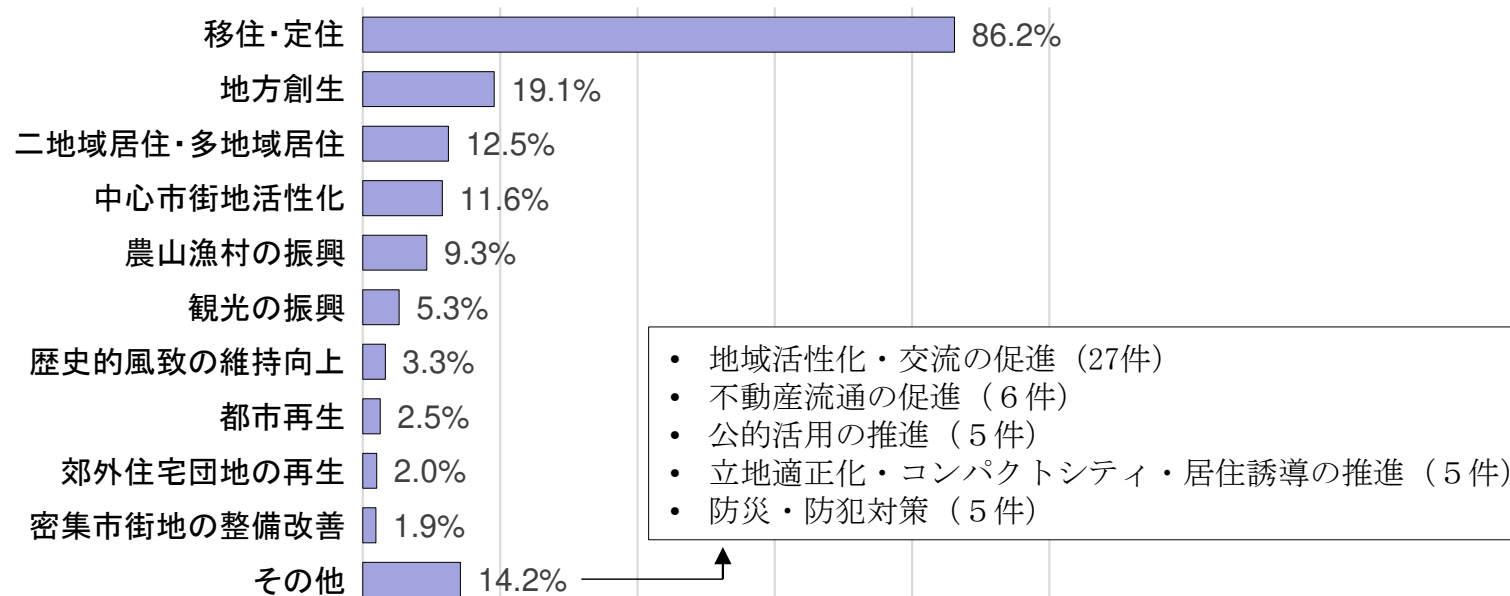
市区町村による利活用の取組

- 様々な政策の一環として空き家等の利活用に関する取組を実施している市区町村は約8割。
- 具体的には、「移住・定住」や「二地域居住」の促進のほか「地方創生」や「中心市街地活性化」を目的とする政策の一環で、空き家等の利活用の取組を実施している自治体が多い。

空き家等の利活用の取組の実施状況



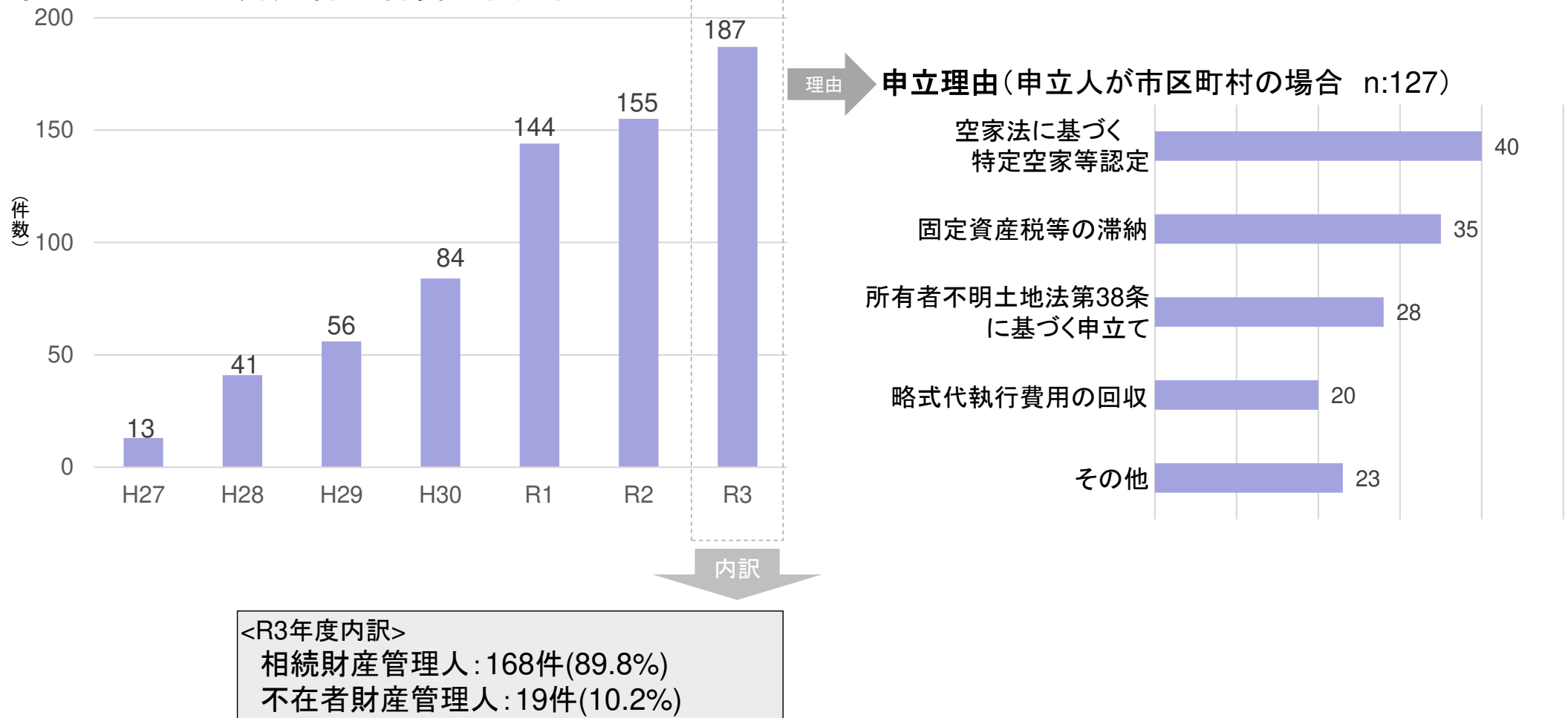
空き家の利活用の目的 (N=795)



管理不全の空き家に対する市区町村の財産管理制度の利用状況

- 市区町村による財産管理制度の利用（民法に基づく財産管理人の選任申立て）は、増加傾向。令和3年度では、**9割近くが相続財産管理人**制度の利用。申立理由としては、「特定空家等認定」や「固定資産税等の滞納」が多くなっている。
- 市区町村が**利害関係人として財産管理人の選任申立てができる場合が不明確**との意見あり。

市区町村による財産管理制度の利用状況



市区町村における体制上の課題と第三者団体の活用

- 空き家対策施策を進める上で、**6割以上**の市区町村が空き家担当部署の**マンパワー不足**、**6割近く**の市区町村が**専門的知識の不足**を課題としてあげている。
- 現状、**1/3を超える**市区町村で空き家対策業務を**アウトソーシング**している（空き家等の実態調査、空き家バンクの設置・運営、空き家対策の普及・啓発、等）。
- 空き家の適正管理や利活用の業務に、**第三者団体の活用ニーズが高い**。

組織・体制の観点からの課題 (空き家対策に係る各業務実施上の課題)

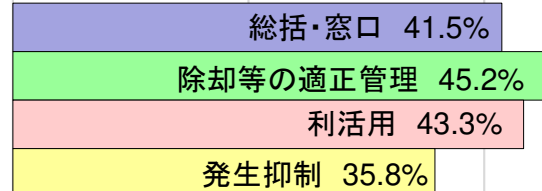
業務内容に関係なくマンパワー不足

→ 下記のうち1つでも該当: **62.3%**

空き家対策を担当している課内・ラインのマンパワーが不十分



空き家対策に係る専門的な知識が不足



業務内容に専門的知見不足

→ 上記のうち1つでも該当: **58.6%**

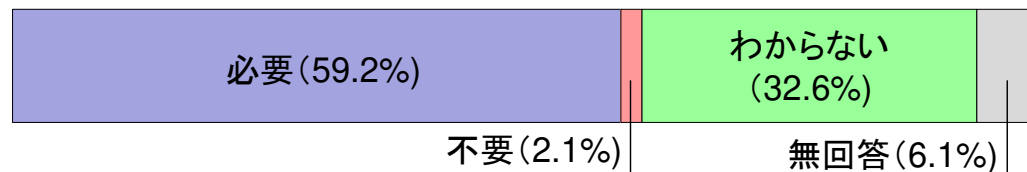
空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→ **342自治体(35.2%)**においてアウトソーシングを実施

＜アウトソーシングされている主な内容＞

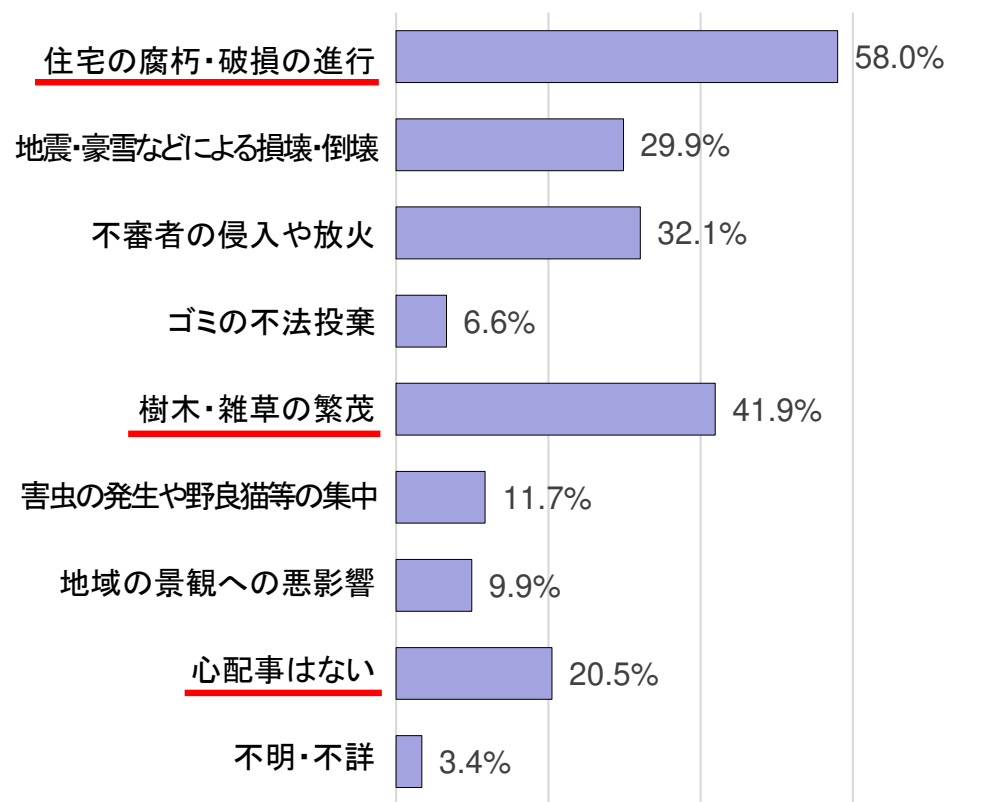
- ・空き家等の実態調査(210自治体)
- ・空き家バンクの設置・運営(108自治体)
- ・空き家対策の普及・啓発(105自治体)
- ・利活用に係る希望者の募集・マッチング(68自治体)
- ・所有者・相続人の探索・特定(56自治体)

Q:適正管理や利活用に係る第三者団体が活用可能な仕組みは必要と考えるか。



○ 空き家所有者の管理面での心配事としては、「腐朽・破損の進行」(58.0%)、「樹木・雑草の繁茂」(41.9%)などに対する不安が多い一方で、「心配事はない」とする所有者も2割程度存在。

【空き家の管理面での心配事 (N=3,912, 複数回答)】



新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新は円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進



成果指標

- ・ **市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数**
9万物件（平成27年5月～令和2年3月） → **20万物件**（令和3年～令和12年）
- ・ **居住目的のない空き家数***
349万戸（平成30年） → **400万戸程度におさえる**（令和12年）

※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定) 抜粋

第2章 > 3. 少子化対策・こども政策の抜本強化 > (加速化プランの推進)

- 具体的には、「こども未来戦略方針」に基づき、今後「加速化プラン」の3年間の集中取組期間において、(中略)「ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化や若い世代の所得向上に向けた取組」((中略) 子育て世帯に対する住宅支援の強化) (中略) とともに、こうした具体的政策に実効性を持たせる「こども・子育てにやさしい社会づくりのための意識改革」を、「加速化プラン」を支える安定的な財源の確保を進めつつ、政府を挙げて取り組んでいく。

第4章 > 3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

- 空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、改正法²⁷⁰等により、空き家の発生抑制や利活用、適切な管理、除却等の総合的な取組を進める。基本方針等に基づき、地籍調査や法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を進めるとともに、空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する²⁷³。また、マンションの長寿命化と再生の円滑化を推進する。

270 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)。

273 マイナンバーの今後の利用範囲拡大や不動産登記法改正(令和3年法律第24号)の施行状況等を踏まえながら、登記とマイナンバーの紐付けも検討。

新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023改定版(令和5年6月16日閣議決定) 抜粋

VIII. 経済社会の多極化 > 1. デジタル田園都市国家構想の実現

> (3) デジタル田園都市国家構想の前提としての安心の確保 > ⑤ 空き家の管理・活用

- 空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、空家等対策特別措置法等に基づき、除却の促進に加え、空き家の重点的活用が必要な区域の指定による用途変更や建替えを促すとともに、指定民間法人を通じて子育て世帯等向けの空き家活用支援を行う。また、適切な管理がなされていない空き家に対する指導・勧告を徹底し、その適切な管理の確保を促す。あわせて、その活用を通じて二地域居住を推進する。

成長戦略等のフォローアップ(令和5年6月16日閣議決定) 抜粋

IV. 「経済社会の多極化」関連のフォローアップ > 1. 「デジタル田園都市国家構想の推進」関連
> (都市の競争力向上)

- 改正空家等対策特別措置法に基づき、空き家の重点的活用が必要な区域の指定による用途変更や建替えを促すとともに、指定民間法人を通じて子育て世帯等向けの空き家活用支援を行う。また、適切な管理がされていない空き家に対する指導・勧告を徹底し、その適切な管理の確保を促す。さらに、地方公共団体での空き家・空き地バンクや相談窓口の一元化等により、所有者不明土地等対策と空き家対策を一体的・総合的に進める。

当面の重点検討課題（令和5年6月16日デジタル田園都市国家構想実現会議決定） 抜粋

（重要施策分野等に関する施策の充実） > <空き家対策の推進等>

- 早急な対応が求められる空き家対策について、改正空家等対策特別措置法³に基づき、空き家の重点的活用が必要な区域の指定や空家活用支援法人の指定による空き家の子育て世帯向けなどへの活用を促進するとともに、適切な管理が行われていない空き家に対する指導・勧告や財産管理制度の活用による管理の確保を図る。さらに、地方公共団体における空き家と空き地のバンクや相談窓口の一元化等により、所有者不明土地等対策と一体的・総合的に進める。加えて、今後高齢化の進展により地域コミュニティの衰退や空き家の増加が懸念される郊外住宅団地について、住民や民間事業者等と連携した再生の手法について検討を行い、本年度中に結論を得る。

3 令和5年通常国会提出法案

「こども未来戦略方針」～次元の異なる少子化対策の実現のための「こども未来戦略」の策定に向けて～
(令和5年6月13日閣議決定) 抜粋

Ⅲ-1. 「加速化プラン」において実施する具体的な施策

- > 1. ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化や若い世代の所得向上に向けた取組
- > (7) 子育て世帯に対する住宅支援の強化 ～子育てにやさしい住まいの拡充～

- こどもや子育て世帯の目線に立った「こどもまんなかまちづくり」を加速化させる。その中で、理想のこども数を持たない理由の一つとして若い世代を中心に「家が狭いから」が挙げられており、また、子育て支援の現場からも子育て世代の居住環境の改善を求める声があることから、子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。
- 具体的には、まず、立地や間取りなどの面で子育て環境に優れた公営住宅等の公的賃貸住宅を対象に、全ての事業主体で子育て世帯等が優先的に入居できる仕組みの導入を働きかける。これにより、今後10年間で子育て世帯等の居住に供する住宅約20万戸を確保する。
- さらに、ひとり親世帯など支援が必要な世帯を含め、子育て世帯が住宅に入居しやすい環境を整備する観点から、空き家の活用を促す区域を設定し、空き家の所有者へ活用を働きかけ、空き家の改修・サブリースを促進するとともに、戸建てを含めた空き家の子育て世帯向けのセーフティネット住宅への登録を促進することなどにより、既存の民間住宅ストックの活用を進める。これらにより、今後10年間で子育て世帯等の居住に供する住宅約10万戸を確保する。

1. 空き家に関する現状
- 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律**
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 関連制度等
5. 全国の実施事例紹介

【現行】空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 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)

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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - 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

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等(5～8条)

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・ 市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集(9～11条)

- ・ 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が可能
- ・ 市町村長は、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

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進(12条)

- ・ 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用(13条)

- ・ 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

○ 財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

- ・ 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は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(14条1～15項)(※)

- ・ 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

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**(令和3年6月)

【現行】空き家の具体的措置(空家特措法)

空家等 (2条1項)

基本的な情報の収集

- 空家等への立入調査等 (9条)
- 固定資産税情報の内部利用等 (10条)
- データベースの整備 (11条)

○所有者等による空家等の適切な管理 (12条)

○空家等及びその跡地の活用 (13条)

特定空家等 (2条2項)

助言又は指導 (14条1項)

勸告 (14条2項)

命令 (14条3項)

戒告 (行政代執行法)

代執行

行政代執行 (14条9項)

略式代執行 (14条10項)

必要な措置をとらない場合

固定資産税等の住宅用地特例除外

50万円以下の過料

所有者不明の場合

代執行に要する費用の徴収

空家法に基づく「空家等対策計画」

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。(第6条第1項)

空家等対策計画に定める内容

1. 対象地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針
2. 計画期間
3. 空家等の調査
4. 適切な管理の促進
5. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進
6. 特定空家等に対する措置その他の対処
7. 住民等からの空家等に関する相談への対応
8. 空家等に関する対策の実施体制
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の策定の見込み

令和4年3月31日時点
調査対象: 1,741市区町村

	市町村数	比率※
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%

※全市区町に対する比率

空家等対策計画の例 岡山県岡山市(H28.3策定)

- ・ 計画策定準備として、市内の住宅を含む全建物の空家の特定と外観目視による老朽・危険度を判定するなど「施策対象（質・量）」を明確化
- ・ A～Eの5段階の老朽度・危険度ランク別※に優先順位を付けた空家等対策を盛り込む

計画内容	対象区域	・ 市内全域
	対象空家等	・ 法第2条第1項の空家等（倉庫や店舗など全て）
	計画期間	・ H28年度～H37年度（10年間）
	対策の特徴	・ 老朽・危険度の判定ランク別に優先順位を付けて取組む
策定体制・方法等	策定体制	・ 庁内関連課長等からなる岡山市空家等対策推進会議 ・ 岡山市空家等対策協議会
	担当部署	・ 都市整備局建築指導課・住宅課
	策定方法	・ 自前（職員）
	策定期間	・ H27.6～H28.3
	事前調査の範囲・方法	・ 市内全域 ・ 住宅を含む全建物の空家の特定と5段階の老朽・危険度判定
	実施期間	・ H27.6～H28.1（計画策定と並行）

- ※ A: 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
 B: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
 C: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
 D: 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば近く、倒壊の危険が高まると考えられる
 E: 建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる

【計画の構成】

老朽危険な空家等の解消

※危険度評点の高いものから着手

老朽・危険度ランク 対応

Eランク（753棟） 除却

Dランク（1,269棟） 修繕・除却

- 特定空家等の撤去に係る支援
- 特定空家等の認定
- 特定空家等に対する措置
- 応急措置（危険状態を回避するための必要最低限の措置）

空家の適切な管理+利活用

Cランク（2,428棟） 空家診断
リフォーム

Bランク（2,169棟） リフォーム

Aランク（460棟） 修繕

- 市民への周知・啓発
- 空家等総合相談窓口の設置
- 空家等の診断・リフォームに係る支援
- 民間の空家ビジネスの育成・普及
- 空家等の利活用に係る支援

空家の発生抑制 （空家が生まれにくいまちづくり）

- 良質な住宅ストックの確保
- 中古住宅の流通促進
- 空家等対策計画と各種計画との整合

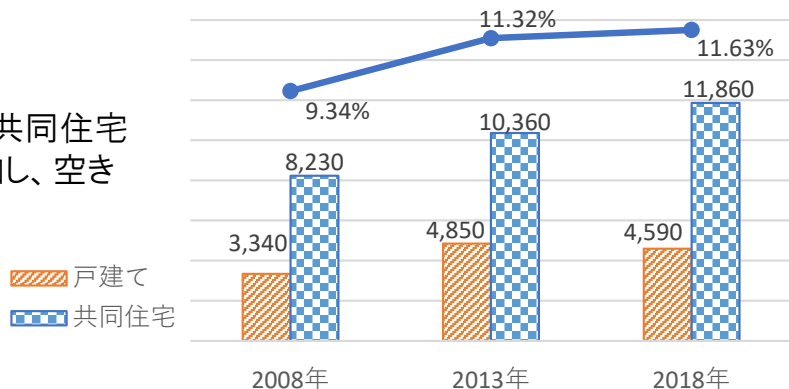
空家等対策計画の例 愛知県春日井市(R3.3改定)

- ・2021年3月に「第2次春日井市空き家等対策計画(2021～2025年)」を策定
- ・マンション管理適正化推進計画を兼ねた総合的な計画で、空き家等対策をより一層推進

現状と課題

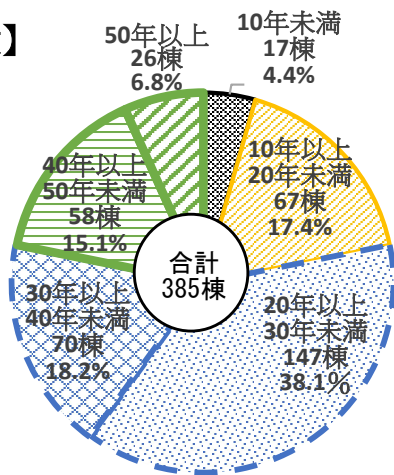
【空き家総数】

- ・戸建て空き家、共同住宅の空き室が増加し、空き家率も上昇



【分譲マンション建築後の経過年数別棟数】

- ・旧耐震基準の時期に建築されている築40年以上のものが全体の約20%



- ・今後、老朽化が懸念される築20年以上40年未満のものが全体の約50%以上

マンションの適正管理

【現状と課題】

- ・マンションの老朽化、管理不全化の懸念
- ・建物規模から周辺に及ぼす悪影響大

★共同住宅(分譲マンション)に関する取組み

- ・空き室の流通促進
- ・マンション管理の適正化に関する相談支援
- ・マンション管理状況の実態把握
- ・空き室発生未然防止等

計画の対象等

【計画期間】 2021年度～2025年度(5年間)

【策定根拠】
 ・空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項
 ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項

【対象】

住宅 (併用住宅を含む)	住宅以外 (店舗・事務所・工場など)
空き家等 (空家法第2条第1項)	
特定空き家等 (空家法第2条第2項)	
共同住宅などの空き室*	
本市が所有する使用していない公共施設*	

* 空家法の対象外

設定する成果目標

住宅総数に占める空き家(その他の住宅)の割合4.66%(現状維持)

取組みの基本的施策

1 発生抑制	空き家等の発生抑制を推進 ⇒空き家等の増加抑制
2 住環境の保全	住環境の保全を推進 ⇒安心感ある居住環境の持続
3 建替え促進	解体や建替えを推進 ⇒危険な空き家等の減少
4 流通促進	流通の活性化を推進 ⇒空き家等の減少
5 利活用	新しい用途での利活用を推進 ⇒地域コミュニティの利用
6 転入定住	転入定住を推進 ⇒地域の活性化

《空家等対策の推進に関する特別措置法 第7条》

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

協議会の構成員

○市町村長（特別区の区長含む）【必須】

（例）

- 地域住民 ⇒ 自治会役員、民生委員
- 市町村の議会の議員
- 学識経験者
 - 法務 ⇒ 弁護士、司法書士、行政書士
 - 不動産 ⇒ 宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士
 - 建築 ⇒ 建築士
 - 福祉 ⇒ 社会福祉士
 - 文化 ⇒ 郷土史研究家
 - 等 ⇒ 警察・消防職員、法務局職員、道路管理者、まちづくり等を行うNPO

○その他の市町村長が必要と認める者

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等」(2022年8月10日報道発表)後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合計	1,741	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

()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

空き家問題への制度的対応を求める自治体の声

1. 活用

(1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の緩和などを行えないか。

(2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

2. 管理・除却等

(1) 所有者等による管理責任の強化

(2) 特定空家等の発生予防

- ・ 特定空家等となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

(3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

(4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家等に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家等
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

3. 所有者探索

(1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み** (1988年:182万戸→2018年:349万戸→2030年:470万戸(見込み))
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界**
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

- **活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化**
 - 「**空き家をなるべく早い段階で活用**する」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
 - **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、地域経済等の活性化に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

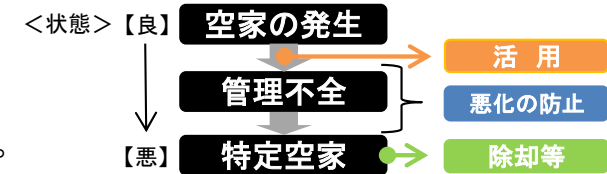
④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすい環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**

※事前に所有者同意

- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・ 市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②**代執行の円滑化**

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

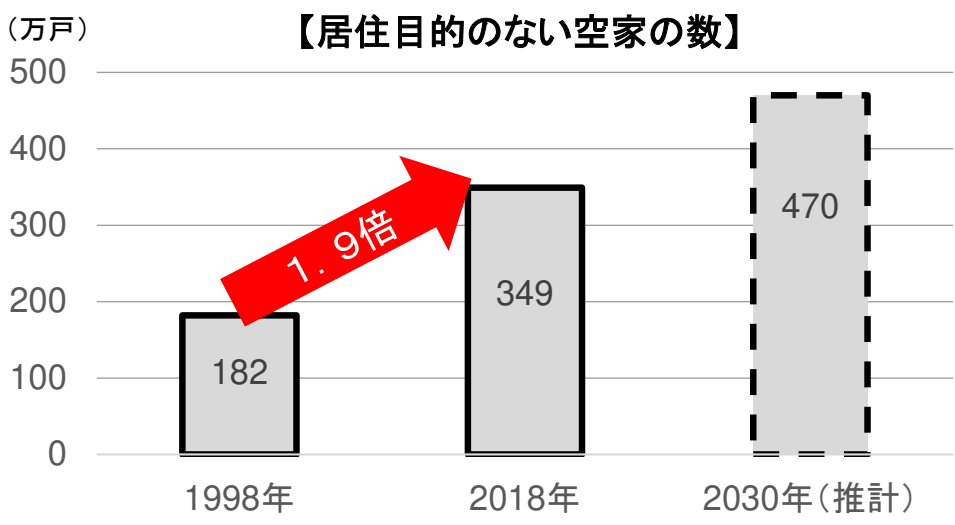
【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家法改正の背景・必要性について

背景

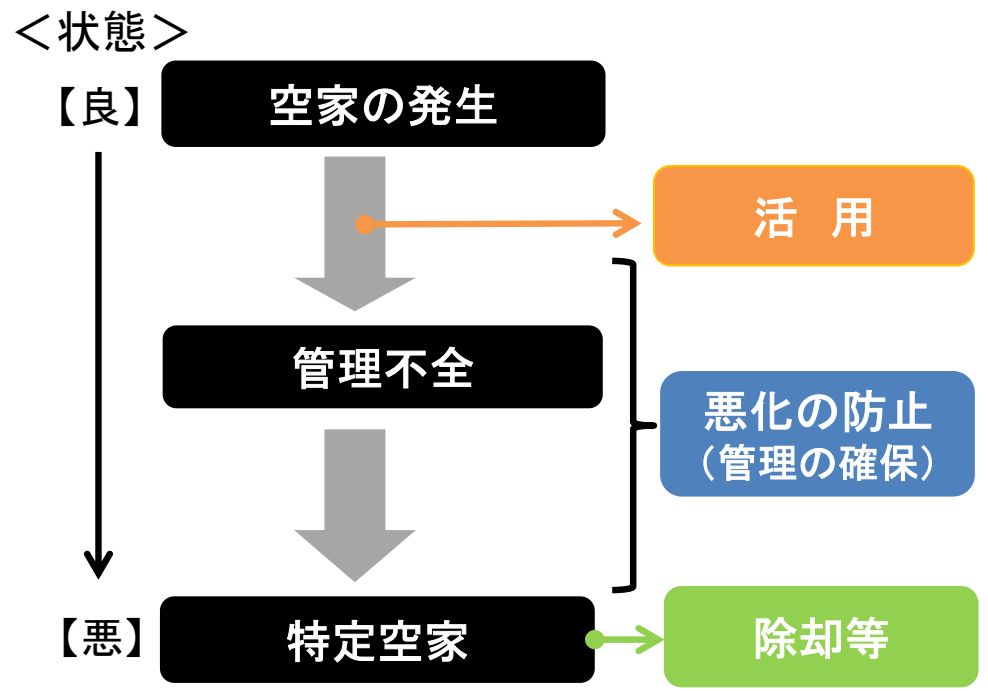
- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界。**



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家: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

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**「特定空家の除却等**」の**3本柱**で対応を強化



所有者責務の強化

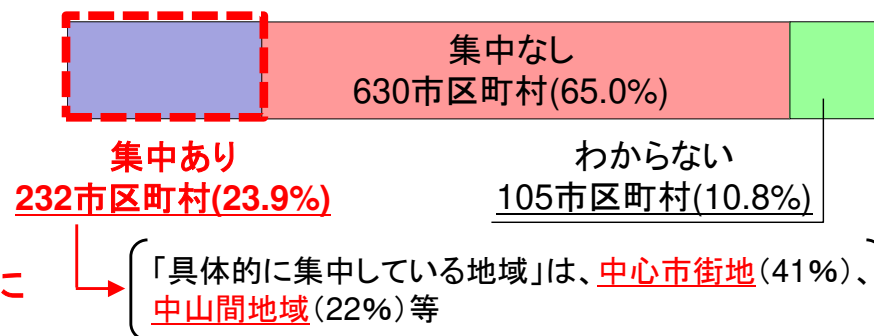
(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策に協力**する努力義務を追加 **【改正法第5条】**

1. 活用拡大 ー空家等活用促進区域①ー

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、**地域の拠点となるエリアに空家が集積**すると、当該**地域の本来の機能を低下させるおそれ**。
- また、古い空家を活用する上で、**建築基準法等の規制がネック**になっているケースもある。
- ➔ 市区町村が**重点的に空家の活用を図るエリア**を定め、**規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進**する必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



出典：R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果

改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあつせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・ **中心市街地** (中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例：空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ **地域再生拠点** (地域再生法第5条第4項第8号)
例：空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・ **地域住宅団地再生区域** (地域再生法第5条第4項第11号)
例：空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域** (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例：空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

1. 活用拡大 ー空家等活用促進区域②ー

改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

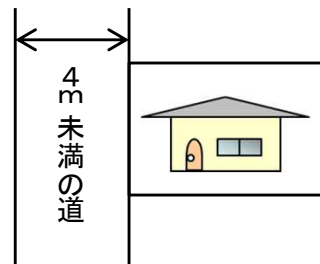
【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受けなければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない例(幅員4m未満の道に接している例)】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」※2に適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

1. 活用拡大 —その他の措置—

改正概要③ (公社、UR、JHFによる支援)

○ 地方住宅供給公社、UR、JHFは、市区町村等からの委託に基づき、以下のような業務を行い、市区町村を支援することが可能。

地方住宅供給公社 (空家等活用促進区域内)

【改正法第19条】

公社では、住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを駆使し、空家の活用に向けた次のような業務を実施することが可能。

- ・空き家の買取分譲(除却又はリフォームしたうえで一般向けに譲渡)
- ・所有者と活用希望者のマッチングやコーディネート
- ・空き家をサブリースして子育て世帯等に供給

【公社による空家の買取分譲の例】 まちなか空き家再生事業(山形県公社)



UR(都市再生機構) (空家等活用促進区域内)

【改正法第20条】

URでは、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能。

まちづくりが進まない主な課題

- ・ 権利調整や合意形成が困難
- ・ ノウハウ、マンパワーの不足

事業の推進

UR

- ① 中立性・公平性
- ② 豊富な事業経験
- ③ 技術力・企画力・総合調整力

URによるコーディネート

- まちづくりのシナリオづくり
- 事業スキーム検討、合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策検討

JHF(住宅金融支援機構)

【改正法第21条】

JHFでは、金融機関等とのネットワークを活かし、空家等対策に資する情報(民間金融機関の商品(空家解体ローン、リフォーム融資等)や地方公共団体の補助制度)の提供を行うことが可能。



改正概要④ (財産管理制度)

財産管理人の選任申立て

【改正法第14条】

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」(相続財産清算人等)の選任を市区町村が裁判所に請求可能。(詳細は3. で説明)

背景・必要性

- **所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。**
- 多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 空家の活用・管理に係る**相談**や所有者と活用希望者の**マッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備**する必要。

改正概要（空家等管理活用支援法人の指定）

【改正法第23条～第28条】

- 市区町村が、**空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。**

市区町村長

指定・監督

空家所有者に関する情報の提供

※所有者の同意が必要

空家の**財産管理人の選任請求**や、**空家等対策計画の策定**に係る**提案**が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務(例)＞

- ・所有者・活用希望者への**情報の提供**や**相談**
- ・所有者からの委託に基づく**空家の活用や管理**
- ・市区町村からの委託に基づく**所有者の探索**
- ・空家の活用又は管理に関する**普及啓発**等

空家の所有者・活用希望者

指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

- ・空家の所有者と活用希望者を**マッチング**して、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、**空家活用を含むまちづくりの協議会**を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、**空家所有者・活用希望者の相談窓口**を設置。
- ・所有者から委託を受けて**空家の定期的な見回り等**を実施。
- ・**司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携**して所有者の相談に対応し、必要に応じて、**不動産事業者等**を紹介。



見回り時の目視点検の様子

2. 管理の確保

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除**。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額
一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良



悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空等家に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

3. 特定空家の除却等

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようになることが必要。

改正概要

状態の把握

＜改正前＞

・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

【改正法第9条第2項】

＜改正後＞

・市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

【改正法第22条第11項】

＜現行＞

・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。

(崩落しかけた屋根)



＜改正後＞

・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。

〔通常の代執行〕

命令等

→ 相当の猶予

代執行

〔緊急代執行〕

命令等

代執行

〔緊急時には不要〕

〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

【改正法第22条第12項】

＜現行＞

・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
 ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

＜改正後＞

・略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能に。

(国税滞納処分の例)

納税の告知(国税通則法 § 36①)

督促(同法 § 37①)

財産の差押え(国税徴収法 § 47～)

差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

3. 特定空家の除却等

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】

【改正法第14条】

<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来¹の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人のあることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➔ 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- ➔ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

1. 空き家に関する現状
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- 3. 空き家対策に関する予算・税制等**
4. 関連制度等
5. 全国の実施事例紹介

空き家対策の取組 空き家対策等の推進(R5年度予算・税制等)

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できる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	54億円 (1.20倍)
	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
利用	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
		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
用途転換	予算	空き家の流通・活用の促進 ・多様な取引形態での流通活性化に係る調査 等	0.1億円 (2.00倍)
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、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	・279.18億円 (1.40倍) の内数 ・6.04億円 (1.09倍)
住宅として流通	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、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、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	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた空き家等を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除 ※R5年度税制改正により、R6.1以降は、譲渡前だけでなく譲渡後に売買契約に基づき耐震改修又は除却した場合も対象となるよう拡充	
	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 ※「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(地方税法の一部改正)では、そのまま放置すれば特定空家になるおそれがある空き家(管理不全空家)についても勧告を受けた場合、その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仕組みを創設することとしている。	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策モデル事業[空き家対策総合支援事業]) 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	54億円 の内数 43

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**活用**(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の**除却**
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 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:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の**所有者の特定**【補助率:市区町村が実施 国1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

- 空家法に基づく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
 - ① 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
 - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
 - ③ 財産管理制度※1の活用に伴い発生する予納金

※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度

<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
 - ・狭あ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※2

※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

<空き家対策促進事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率:定額(国)】

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	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空き家の活用等
--	---------------------------------------	--

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施※	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

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

事業内容

○ 空き家の活用

(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)

【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家の除却

【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】

① 不良住宅の除却

② 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)

※ 市区町村が略式代執行によりやむを得ず行う特定空家等の除却に係る補助率:国1/2

○ 空き家の活用か除却かを判断するための

ファイシビリティスタディ

【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 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:市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の所有者の特定【補助率:市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の除却後の土地の整備

(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に限る)

【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

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

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、
空き家を除却

補助事業者・補助率

	空き家所有者等が実施*	市区町村が実施
活用・ 土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却 (略式代執行)	-	国1/2、市区町村1/2
除却 (上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市区町村による補助制度の整備が必要

【交付税の概要】

- 空き家が防災・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いることに鑑み、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村は空家等対策計画の策定等により、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進。
- 空き家に関するデータベースの整備、空き家相談窓口の設置、空き家の利活用・除却等の地方自治体が行う空き家対策のプロセス全体を特別交付税により支援。

【対象経費】

市町村が行う次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

①空き家対策のために必要な調査

- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握 等

②空き家対策を講ずる上で必要な体制整備

- ・空き家に関するデータベースの整備
- ・空き家相談窓口の設置 等

③空家等対策計画の策定

④空き家の利活用

- ・空き家バンクの設置
- ・空き家の入居者への家賃補助 等

⑤危険な空き家の除却・改修

<除却のイメージ>



※①及び③については、国庫補助事業の地方負担分に限る。

※都道府県についても、国庫補助事業の地方負担分(①, ③, ⑤)を対象とする。

【特別交付税措置の具体的な対象経費】

＜補助事業分＞

空き家再生等推進事業等の国庫補助事業を受けて実施する次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握
- ・空家等対策計画の策定
- ・空家等対策計画に基づき行う空き家等の除却・改修及び除却後の土地の整備・附帯工事
- ・費用回収の見込めない行政代執行経費や行政代執行等に向けて必要となる法務的手続等に関する費用
- ・空き家等に係るフィージビリティスタディ
- ・空き家等の除却・改修に係る測量試験等

＜単独事業分＞

市町村が行う次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

- ・空き家に関するデータベースの整備や空き家相談窓口の設置等、空家対策を講ずる上で必要な体制整備
- ・空家等対策計画に基づく空き家バンクの設置や空き家の入居者への家賃補助等、空き家の利活用
- ・空家等対策計画区域内において、空家特措法に基づく助言又は指導を行い、命令するに至っていない「特定空家(注1)」「空家特措法第2条第2項)に対する除却や改修への助成

(注1)「特定空家」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的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と認められる空家等をいう。

(注2) 国庫補助のスキームと同様、総事業費における地方負担上限を除却は2/3、改修は1/2とする。

※1 除却・改修以外については、国庫補助の対象外経費について措置

「令和4年の地方からの提案等に関する対応方針」 令和4年12月20日閣議決定

【国土交通省】

(31) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平26法127）

空き家対策総合支援事業における空き家対策総合実施計画については、令和4年度中に「住宅市街地総合整備事業制度要綱」（平16国土交通事務次官）を改正し、空家等対策計画（6条）に記載すべき事項を包含した空き家対策総合実施計画を策定した場合は、空家等対策計画の別途の作成を補助の要件としないこととするなどの事務の効率化を図る。



対応

次の事項について、**制度要綱**※1の改正及び**地方公共団体への周知**※2を実施

※1：住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日国住市第350号国土交通省事務次官通知）

※2：令和5年3月31日事務連絡「空き家対策総合支援事業における計画策定の合理化について」

- ・**空家等対策計画**及び**空き家対策総合実施計画**において重複する内容が記載される場合については、**重複部分について記載を不要**とする
- ・空家等対策計画に記載すべき事項を記載した**空き家対策総合実施計画**又は**空き家対策総合実施計画**に記載すべき事項を記載した**空家等対策計画**を作成した場合については、**空き家対策総合支援事業の補助対象と扱う**
- ・協議会等との連携の在り方については**市町村の判断で柔軟に対応することが可能**

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して**国が直接支援**し、その成果の全国展開を図る。(提案募集期間：一次募集：令和5年4月27日～6月2日、二次募集：令和5年6月22日～7月26日)

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価(応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択)

テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	テーマ2 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 <提案が期待される取組の例> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担(手間、コスト)を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空家等対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>

- * 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- * 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- * デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体(ソフト提案部門 ソフト型テーマ1(官民連携体制の構築等)のみ対象)

■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事:1/3、除却工事:2/5、除却後の土地整備:1/3

宮城県内において、空き家・空き家予備軍の所有者（居住予定のない不動産を相続した方・親族が遠方に住む等の理由から所有不動産が空き家になる可能性が高い方）を対象に、生前のうちに不動産を手放す枠組み（始期付負担付死因贈与契約及び賃貸借契約）の提案を行い、本枠組みの有効性や課題を明らかにした。

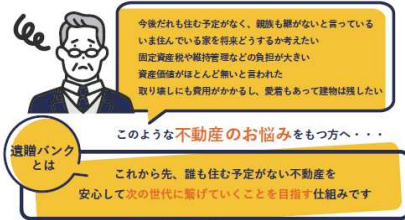
■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	宮城県石巻市、加美町、東松島市、塩竈市
背景・課題	所有者の生活拠点が他地域にある等の理由で維持管理が難しい不動産のうち、条件の悪い空き家は所有者・相続人ともに手放したい意向を持っているケースが多いが、このような不動産は入居者とのマッチングが困難であり、放置され、さらに条件が悪化するという悪循環に陥る傾向にある。
目的	「始期付負担付死因贈与契約」と「賃貸借契約」を用いて、所有者の存命中に死後の不動産処分方針を明確化でき、かつ、低価格賃貸による入居者層の拡大・入居ハードルの引下げを可能とする枠組みを構築する。これにより、一般的に条件が悪いとされている空き家の市場流動性を高めることを目的とする。
連携する団体・役割	石巻市（空き家バンクの運営・空き家所有者への周知） 札幌北商標法律事務所（契約書等に係る法律相談）

1. 取組内容と成果物

- ・ 契約書ひな型やチラシ等の作成
- ・ お客さま対応（説明・調査）と調整
- ・ 本枠組みを活用したポータルサイトの構築

【チラシ】



【ポータルサイト】



2. 成果

- ・ 金銭的利益を問わず不動産を手放すことを最優先に行動する所有者・相談者がいるという仮説の検証
- ・ 従前、親族間で使用されることの多かった始期付負担付死因贈与契約を法人⇔個人間で締結する場合の有効性、課題及び対応策
- ・ 当初想定対象者（空き家を相続した方）と異なる本枠組みの活用方法
- ・ 本事業等で取得した不動産情報を活用するための今後の展望

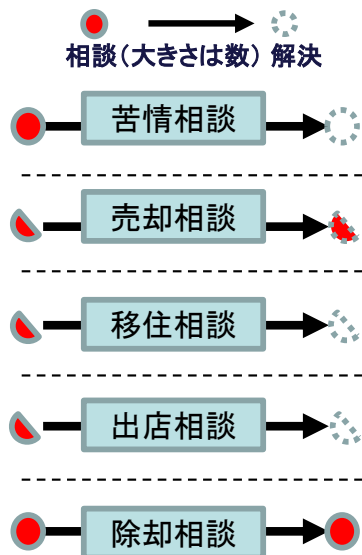
新潟県三条市を事業地域とし、空き家の情報収集・啓発・流通促進を目的として、空き家所有者、利活用希望者等を対象に、情報収集及び発信基盤の構築を行った。成果として、空き家相談件数昨年度比約400%、空き家バンク登録数については、昨年度比約300%を超える達成となった。

■ 事業概要

事業部門	部門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総合的・特徴取組行う事業
事業地域	新潟県三条市
背景・課題	ポストコロナ時代を見据え、複雑化する空き家問題を解決するためには、広く多様な主体への情報発信の強化と、事業横断的な連携により多様な解決方法に導くための基盤づくりが課題であった。
目的	外部人材及び空き家バンクをハブとして情報発信の強化及び組織横断的な情報収集並びに啓発を行い、空き家の顕在化及び利活用機会の創出を総合的に促進し、もって空き家の増加を抑制することを目指す。
連携する団体・役割	空き家対策の推進に関する連携協定団体(情報提供、専門家相談)、株式会社ジェクトワン(民間技術の指導)、株式会社MGNET(デザイン、啓発イベント)、三条市(苦情空き家、出店、移住等情報交換と横断的啓発事業)

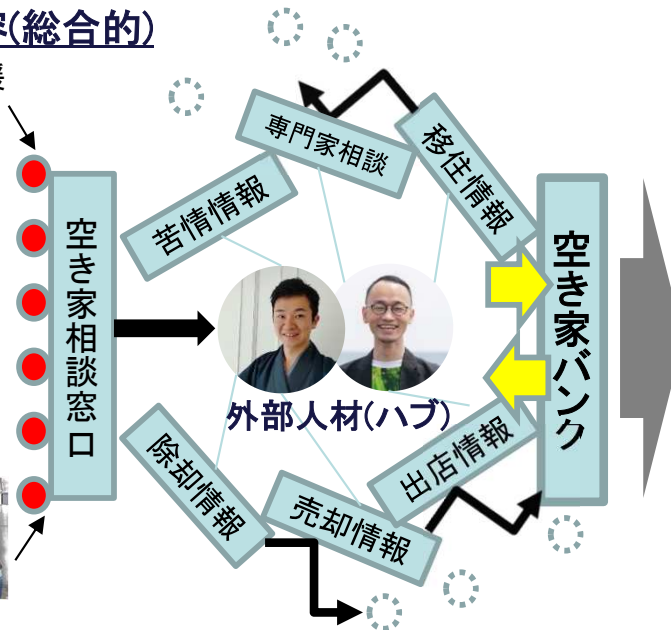
■ 取組内容と成果

取組前(対症療法的)



取組内容(総合的)

- ①不動産会社の持つ空き家情報の提供支援
- ②空き家相談ボックス及び啓発物の作成
- ③空き家セミナー・相談会の実施
- ④空き家情報の掲載方法のリニューアル
- ⑤空き家見学会・啓発イベントの実施
- ⑥空き家対策非営利団体の検討

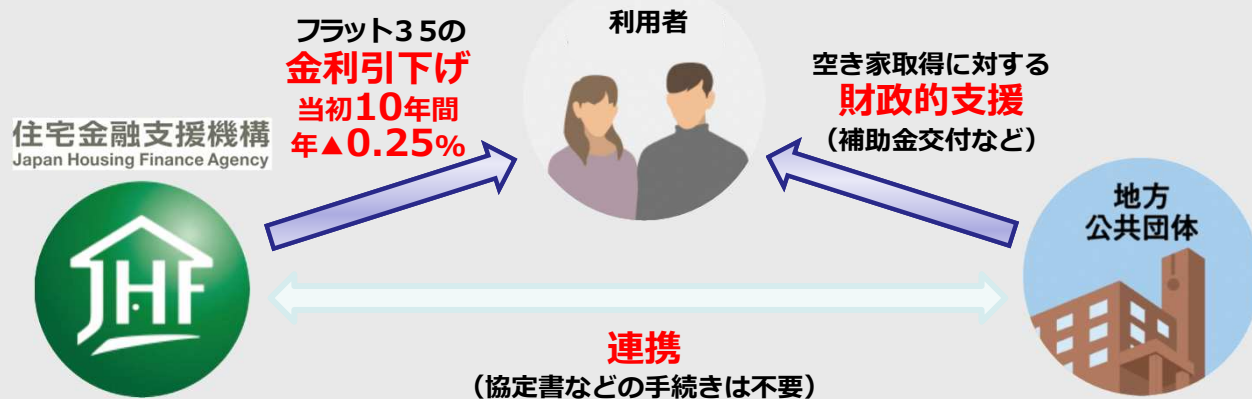


成果



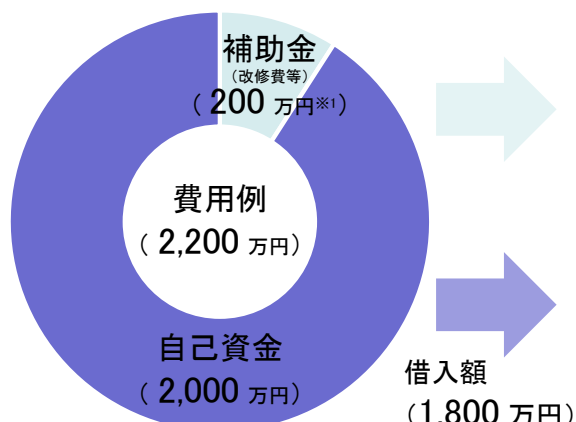
制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。



※写真はイメージです。フラット35地域連携型を利用したリフォーム事例ではありません。

● 補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)



※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合

◆ 地方公共団体の補助金の負担割合例



・地方公共団体の補助金により負担を軽減



・国庫補助により負担を軽減

【フラット35】地域連携型

- ・金利 当初10年間 年▲0.25%
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円※2
- ・金利引下げにより総返済額 約▲44万円※2



・融資により住宅取得に必要な資金調達を可能に

・金利引下げにより負担を軽減



・機構との連携により地方公共団体の取組を支援

※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.65%(R4.12時点)で試算

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長 (所得税・個人住民税)

令和5年度
税制改正事項

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】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(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却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。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

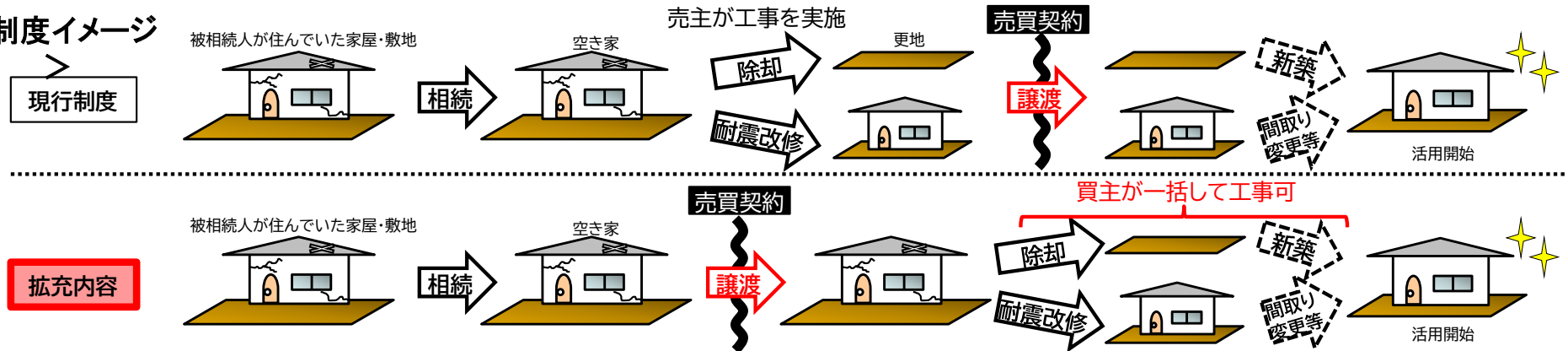
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

＜制度イメージ＞



固定資産税等の住宅用地特例

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	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

空家対策上の措置

○ 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応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

<特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[(※1)特定空家等]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的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

<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[(※2)管理不全空家等]…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

「空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について(情報提供)」(事務連絡(※1))

- 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は、特定空家等の所有者等に対し勧告(※2)がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地については適用されないこととされている。
- また、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、**居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合等**には、**住宅には該当しないもの**とされ、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないこととされている。(※3)
- 京都市や神戸市では、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」に該当するか否かを判断し、住宅用地特例の対象から除外する取組を実施している。

※1 令和3年3月30日事務連絡 各都道府県・指定都市 空き家対策担当部局宛 国土交通省住宅局住宅総合整備課／総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室通知

※2 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)第14条第2項

※3 「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について(平成27年5月26日付総税固第42号 各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局固定資産税課長通知)

■京都市の取組内容

- 空き家対策部局(※4)が、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」等で定める基準に基づき、主要構造部(壁、柱、屋根等)が特定空家等に相当する状態にあると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- 税務部局は、空き家対策部局から情報を共有された空き家について、「京都市固定資産税等住宅用地認定基準」及び内規に基づき、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」は当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する。

※4 令和4年4月時点においては税務部局において対応

■神戸市の取組内容

- 空き家対策部局が、「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」等で定める基準に基づき、建築物が特定空家等に相当すると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- 税務部局は、空き家対策部局から情報を共有された空き家について、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(令和2年3月内閣府(防災担当))のうち、第1次調査の基準を活用した外観調査を行い、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている家屋」であると認められる場合は、当該空き家の所有者に対し、今後修繕等の予定が無ければ当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する旨を示しつつ意向の確認を行い、解体予定である場合や連絡がない場合等においては、住宅用地特例の対象から除外する。

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

	福岡県豊前市	静岡県藤枝市	千葉県木更津市
	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例 (H26.6.20施行)	空き家等対策計画に係る固定資産税の減免に関する事務取扱要綱 (H30.4.1告示)	空家除却に係る固定資産税減免要綱 (H30.10.2告示)
目的	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋等の除却の促進 市民の安全・安心の確保 住環境の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家対策施策を推進 市民の生命、身体及び財産を保護 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の跡地の活用を促進 居住環境の整備 地域の振興
対象 空き家の要件	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの ※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年5月31日以前に建築されたもの 耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの 	<ul style="list-style-type: none"> 空家法第2条第1項に規定する空家等のうち、居住の用に供されていない期間が概ね1年以上の住宅
対象要件	<ul style="list-style-type: none"> 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家解体・除却事業費補助金交付要綱に基づき解体又は除却に要する費用の補助を受けた空き家 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 市が実施する空家バンクに登録している土地 減免申請書の提出
期間	<ul style="list-style-type: none"> 10年間 (特例解除年から10年間) 	<ul style="list-style-type: none"> 3年間 (特例解除年から3年間) 	<ul style="list-style-type: none"> 2年間 (特例解除年から2年間)
減免額	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地特例が適用された場合の固定資産税相当額と適用されない場合の固定資産税相当額の差額 6年目以降は上記額の5/6～1/6と段階的に乗数を減じた額 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地特例が適用されない場合の固定資産税相当額の80% 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地特例が適用された場合の固定資産税相当額と適用されない場合の固定資産税相当額の差額
実績	<ul style="list-style-type: none"> R1～R4の実績: 27件 (R1: 11件 R2: 16件 R3: 0件 R4: 0件) 	<ul style="list-style-type: none"> R1～R4の実績: 88件 (R1: 11件 R2: 45件 R3: 14件 R4: 18件) 	<ul style="list-style-type: none"> R1～R4の実績: 5件 (R1: 0件 R2: 1件 R3: 3件 R4: 1件)

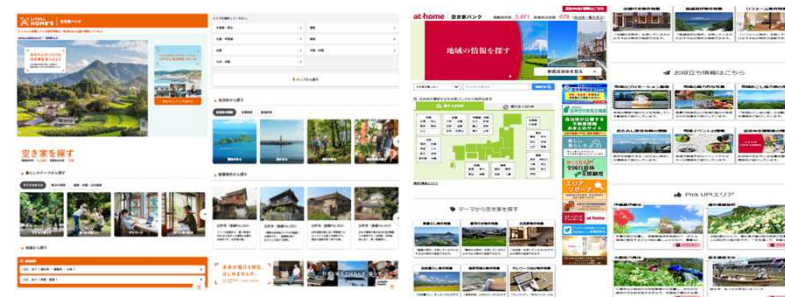
1. 空き家に関する現状
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
3. 空き家対策に関する予算・税制等
- 4. 関連制度等**
5. 全国の実施事例紹介

目的・概要

- 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、自治体毎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、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・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。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**を開始。

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社



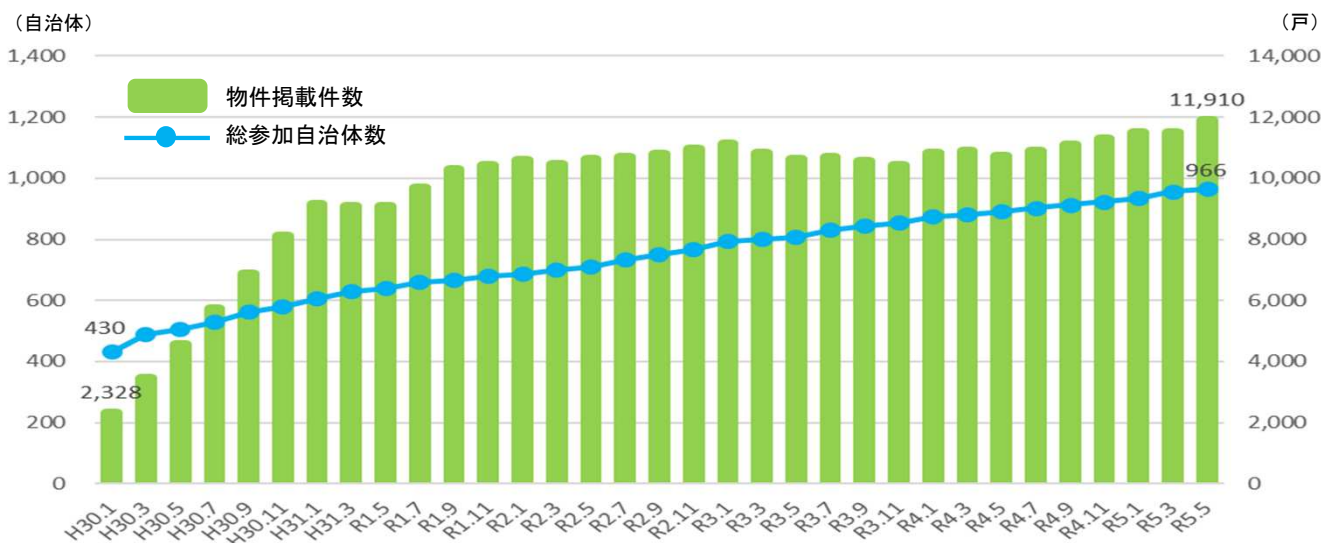
URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

運用開始後の効果

- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は966自治体(参画率54%)**、物件掲載件数は11,910件。
※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで**約14,100件の物件が成約済**。

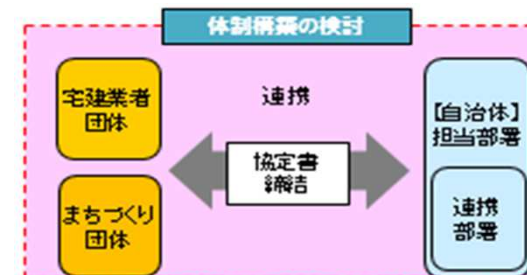
【令和5年5月末時点】

全国版空き家・空き地バンク 参加自治体数・物件掲載件数 推移



空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html

- 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)を策定・公表。

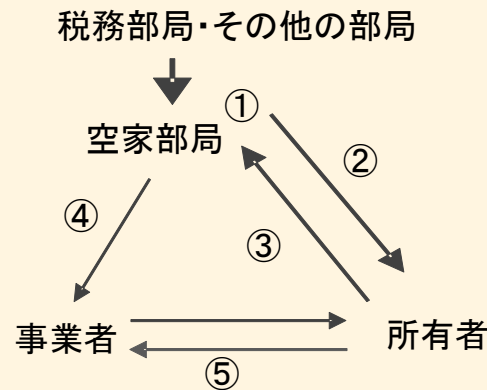
ガイドラインの概要

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:〇〇協会△△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や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。

ガイドライン活用自治体数
320市区町村 <R5.3.31時点>
※前回調査 261市区町村 <R3.10.1時点>

空き家の所有者等の調査の効率化・迅速化

- これまで空き家の所有者等の所在を把握する際には、関係する市区町村に対し、住民票等の公用請求を行う必要があり、時間を要していたところ。
- 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和4年8月20日施行)により、住民基本台帳法が改正され、空き家の所有者等の調査において住民基本台帳ネットワークシステム(以下「住基ネット」という。)が利用可能となった。

法
改
正
前

空家法に基づく空き家に関する調査を行うために、住民票の写し等の市区町村への請求(公用請求)が必要

○所有者等の調査における公用請求は件数が膨大であり、関係する複数の市区町村への請求が必要となる場合もあることから、所有者等の現住所の特定に時間を要する上、対応する市区町村の事務負担が大きいことが課題

法
改
正
後

住基ネットを利用できる事務に空家法に基づく空き家の所有者等の調査事務を追加
※住民基本台帳法別表第二・第四及び総務省令改正

空き家部局等が住基ネットを利用することで、

- 公用請求の減少による調査事務の効率化
- 他市区町村に住む空き家の所有者等の現住所の特定の迅速化

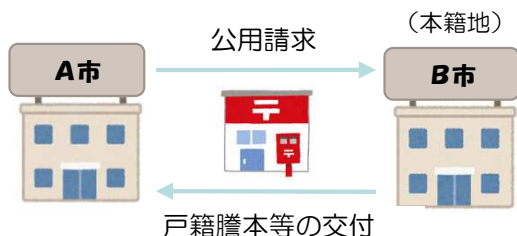
が実現

戸籍情報連携システムの利用事務の拡大 (管理不全空家の所有者特定に関する事務)

現
行

戸籍法

- 例えば、空家の所有者の特定等のため、市区町村が戸籍謄本等の**公用請求**を行う場合、**本籍地の市区町村への請求が必要**



支障

- 公用請求は、本籍地の市区町村に対して**郵送でやり取りする**場合が多いため、**戸籍謄本等を得るために1カ月程度の日数を要する**場合がある
- 所有者が不明の空家等について、**所有者の特定に時間を要する**

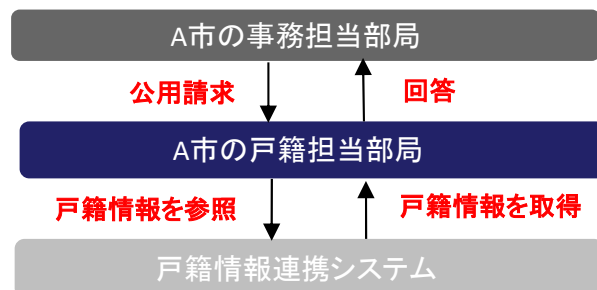
所有者等が不明の空家等

住民の生活環境に
深刻な影響



見
直
し
後

- 市区町村の事務担当部局が、同一市区町村の戸籍担当部局に公用請求し、**戸籍情報連携システム**(令和5年度末に稼働予定)を利用して**戸籍情報を取得**することを可能(注)とする



効果

- 市区町村における**公用請求に係る事務の効率化**に資する
- 市区町村は、**管理不全の危険な空家等に対して、速やかに改善依頼や勧告等を行うことが可能**となる



(注)戸籍法の一部を改正する法律(令和元年法律第17号)により、本人等については、本籍地以外の市区町村へ戸籍謄本等の請求が可能となる措置が既に講じられている(公布の日(令和元年5月31日)から起算して5年を超えない範囲内において政令で定める日から施行)。

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。

全国空き家対策推進協議会（令和5年6月30日時点）

会長 千葉県 市原市(市長:小出譲治)
副会長 京都府 井手町(町長:汐見明男)

- ・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

＜協議会の構成員:全1,121団体＞

- 正会員(1,094団体)
 - ・市区町村(1,047団体) ・都道府県(47団体)
- 協力会員(27団体)
 - ・不動産関係団体、法務関係団体、金融関係団体 等
- 顧問(アドバイザー)
 - ・国土技術政策総合研究所 ・建築研究所

適宜部会に参加

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た情報提供、政策提言案の検討 等

部会長：千葉県市原市

部会員：

北海道本別町、岩手県八幡平市、秋田県横手市、山形県山形市、福島県矢祭町、茨城県那珂市、福井県大野市、静岡県焼津市、愛知県岡崎市、岐阜県美濃加茂市、岐阜県高山市、岐阜県羽島市、山口県防府市、熊本県湯前町、宮崎県延岡市

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人制度の活用促進方策等の検討 等

部会長：京都府京都市

部会員：

福島県福島市、福島県会津若松市、栃木県小山市、茨城県笠間市、埼玉県北本市、千葉県船橋市、千葉県八街市、東京都板橋区、神奈川県茅ヶ崎市、石川県金沢市、愛知県名古屋市、大阪府八尾市、兵庫県尼崎市、兵庫県丹波市、兵庫県たつの市、鳥取県米子市、岡山県総社市、福岡県古賀市、大分県佐伯市

空き家バンク部会

- ・空き家バンクへの登録促進方策の検討
- ・空き家・空き地の活用促進方策等の検討 等

部会長：静岡県浜松市

部会員：

岩手県盛岡市、宮城県石巻市、宮城県大崎市、福島県棚倉町、栃木県茂木町、茨城県つくば市、茨城県常総市、新潟県津南町、愛知県田原市、大阪府河内長野市、兵庫県神戸市、兵庫県朝来市、京都府京丹後市、京都府井手町、島根県邑南町、愛媛県松野町、福岡県北九州市、福岡県糸島市、大分県別府市

※部会の体制は令和4年度のもの

＜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

全国的に共通する空き家対策の課題解決のため、市区町村の空き家対策担当者が、弁護士・司法書士等の専門家や先進的な空き家対策に取り組む民間事業者と連携して協議・検討する場(部会・分科会)を設置し、協議・検討により蓄積されたノウハウや取組事例等を事例集等にとりまとめ、全国空き家対策推進協議会HPを通じて情報提供した。

事業部門	部門1 専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	全国
背景・課題	空き家の発生抑制、管理不全空き家への対応、効率的な所有者特定の方法、利活用に向けた民間事業者やNPO等との有効な連携方策、空き家バンクへの登録促進策など、地方公共団体等による空き家対策において全国的に積み残されている課題への対応が求められている。
目的	専門家との連携のもとで上記課題への対応方策を検討し、具体的な課題や効果的な課題解決策等の情報共有、実践的な空き家対策についての政策提言、及び、検討により蓄積されるノウハウや取組事例等の周知・普及(情報提供)を行う。
連携する団体・役割	<p><本事業の検討体制></p> <ul style="list-style-type: none"> ○市区町村:部会への参加を通じた上記課題の協議・検討、先進的な取組事例やノウハウ等の情報提供 ○法務関係団体、不動産関係団体等の専門家団体:専門部会の協議・検討に対する知見の提供・助言 <div style="border: 2px solid blue; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">〈構成員〉 ※令和5年2月6日時点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市区町村、都道府県(1,086団体※) ○連携専門家団体(27団体※) ○顧問(建築研究所・国総研担当官) <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">会長:千葉県市原市 副会長:京都府井手町</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">企画・普及部会</p> <p style="text-align: center;">部会長:千葉県市原市 ○市町村(16団体) ○有識者 ○顧問</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">空き家発生抑制分科会</div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;">空き家対策プラットフォーム分科会</div> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">所有者特定・ 財産管理制度部会</p> <p style="text-align: center;">部会長:京都府京都市 ○市区町(20団体) ○有識者 ○顧問</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">所有者特定分科会</div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;">財産管理制度分科会</div> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">空き家バンク部会</p> <p style="text-align: center;">部会長:静岡県浜松市 ○市町村(20団体)</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-bottom: 5px; text-align: center;">空き家バンクの登録促進分科会</div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; text-align: center;">利活用に向けた民間連携分科会</div> </div> </div> </div>

事務局:すまいづくりまちづくりセンター連合会

専門部会等において検討された成果等を情報提供

取組事例等を収集・整理、及び情報提供

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し (発生予防)

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地・建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設 (発生予防)

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



空き家に関する財産管理制度等の概要

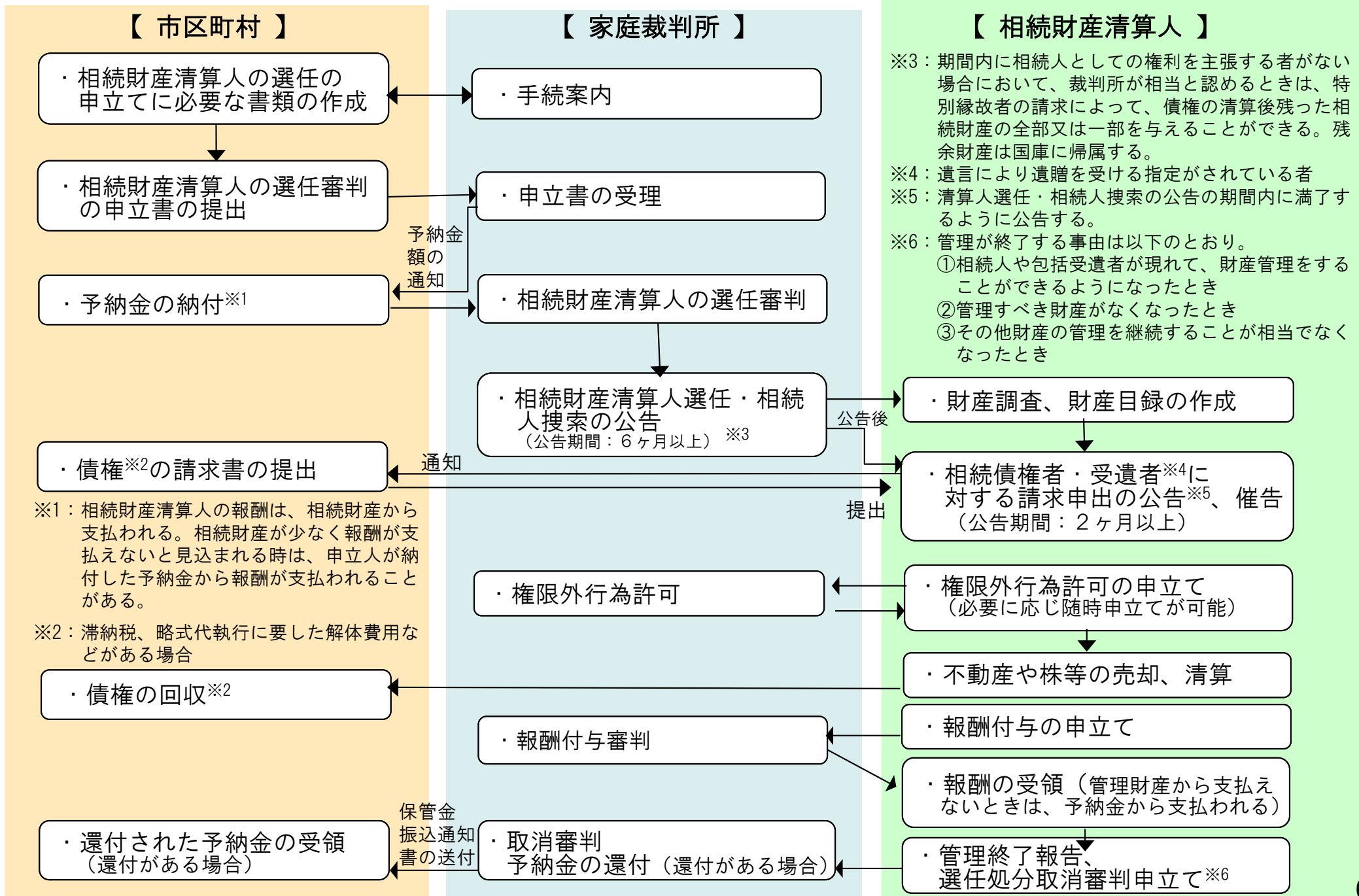
- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）※、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。 ※令和3年法律第24号により、相続人不分明による相続財産管理制度が相続財産清算制度に改正された。

制度名	根拠	概要	対象となる財産
不在者財産管理制度	民法第25条～第29条	<u>所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。	不在者の全財産
相続財産清算制度	民法第952条～第959条	<u>相続人のあることが明らかでない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。	相続財産全部
所有者不明建物管理制度	民法第264条の8、第264条の3～第264条の7	<u>所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。	① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ③ 建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産
管理不全土地管理制度 管理不全建物管理制度	民法第264条の9～民法第264条の14	<u>所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。 <想定されるケース> ・ ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース ・ ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース	① 管理不全土地（建物） ② 管理不全土地（建物）にある動産（土地（建物）所有者が所有するもの） ③ （建物の場合）建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産

※ この他、民法には所有者不明土地管理制度がある。

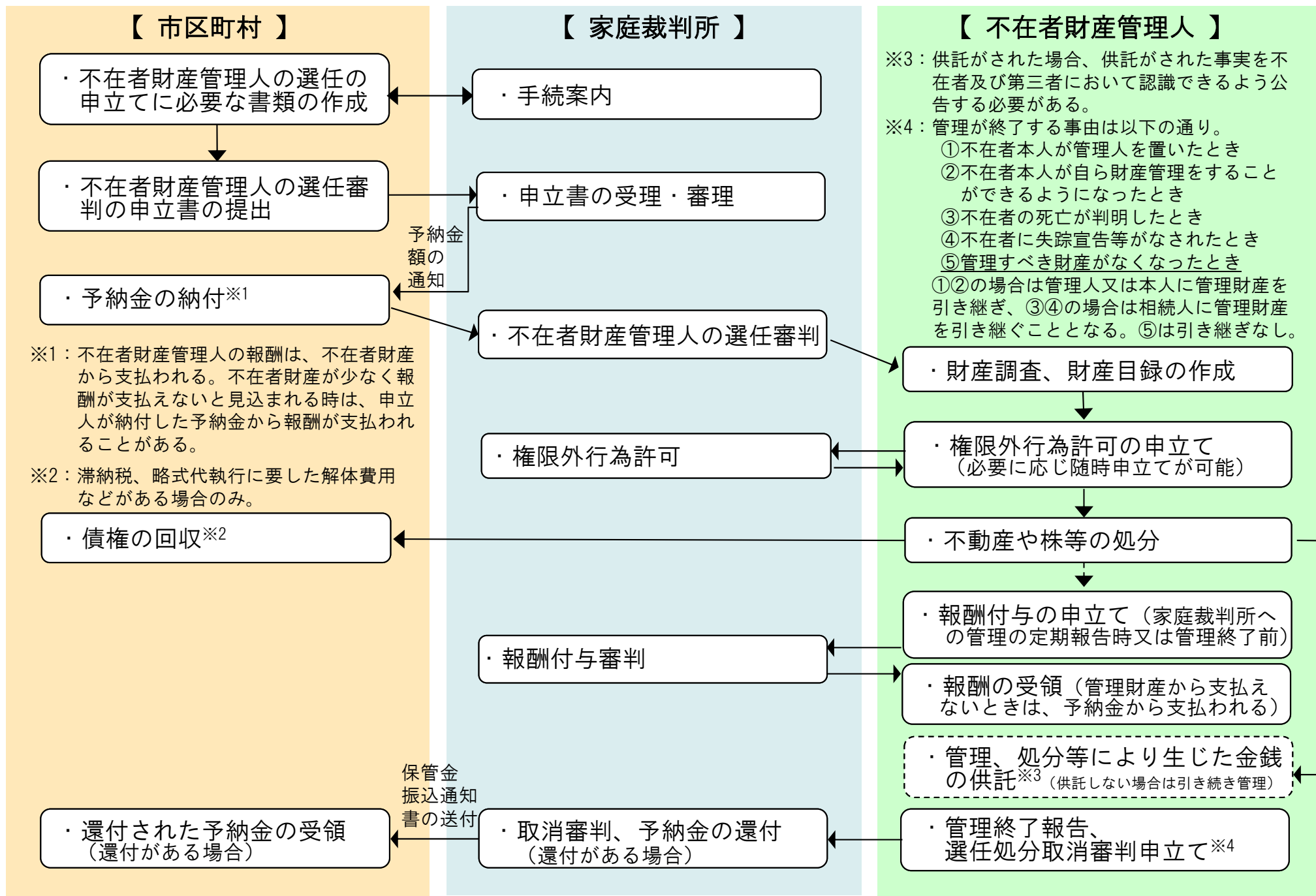
【参考】市区町村申立てによる相続財産清算人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



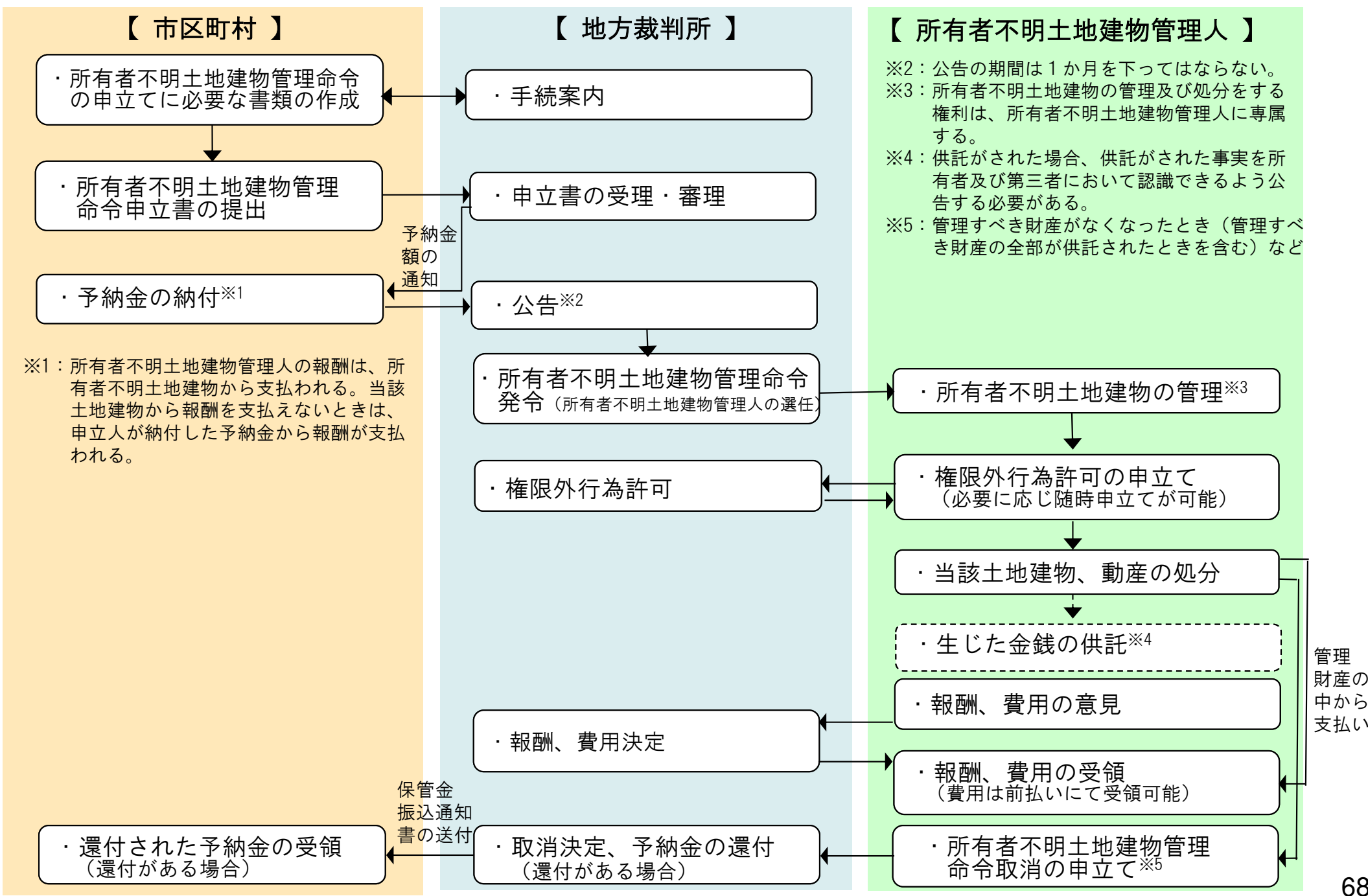
【参考】市区町村申立てによる不在者財産管理人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



【参考】市区町村申立てによる所有者不明土地建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

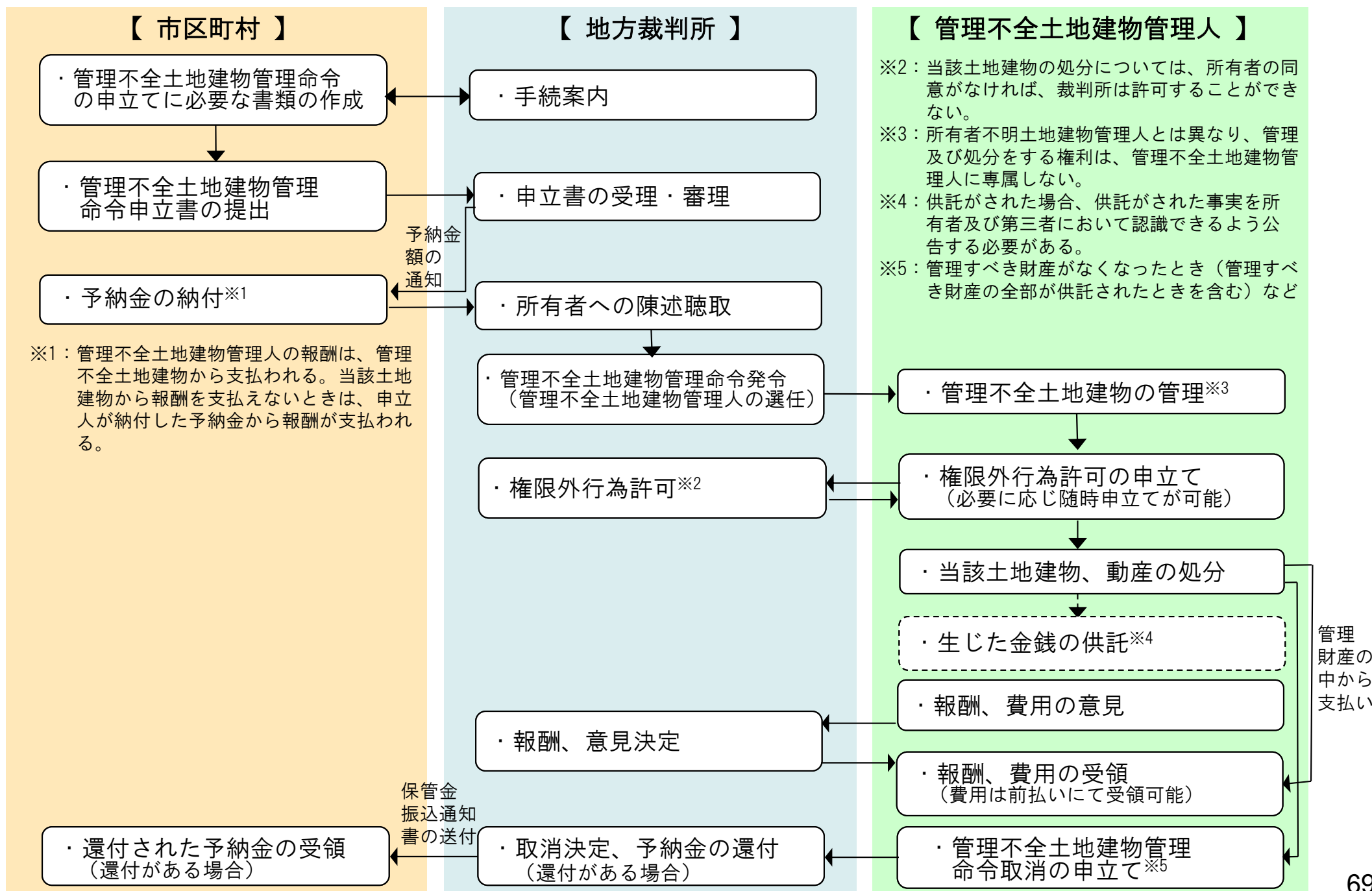
資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



管理財産の中から支払い

【参考】市区町村申立てによる**管理不全土地建物管理人**の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



管理財産の中から支払い

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定

上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に**勧告・命令**



豪雨の度に
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない場合等は

市町村長が代執行



瓦礫の放置

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 **固定資産課税台帳などを利用可**

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

所有者不明土地対策**計画の作成制度**
(市町村作成・計画に基づく事業を**国が予算補助**)

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策に取り組む**法人の指定制度**
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)【概要】

- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれ、対策強化が急務。
- 地域においては空き家と所有者不明土地等が混在し、両対策の連携を進めることが必要。
- 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進。

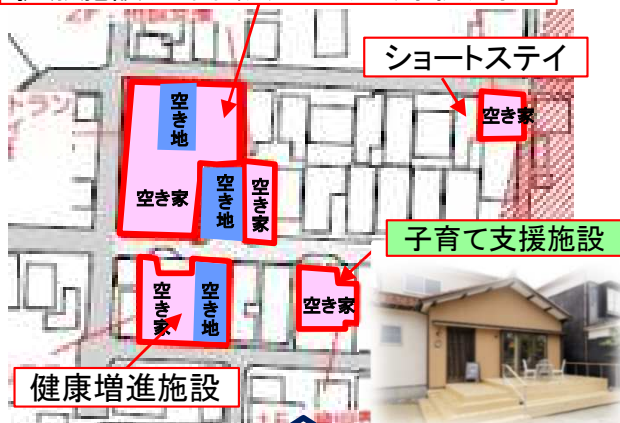
➡ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせて子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。**

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例 (石川県輪島市)

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



空き家の改修・増築に対して、国が支援

空き家対策の強化
・今般の空家法・関連法の改正

所有者不明土地等対策の強化
・改正所有者不明土地法(R4)
・改正土地基本法(R2)
・今般の関連法の改正

連携

①計画・体制

空き家・土地対策の
計画連携
協議会の運営連携

②利活用

地域一帯で空き家
や土地を重点活用

⑤民間との連携

行政・所有者を支援する
民間主体を合同指定し、
一気通貫でサポート

空き家・所有者不明土地等対策の
一体的・総合的推進

③管理・除却

管理不全の空き家
・土地の管理等を地
域で強化

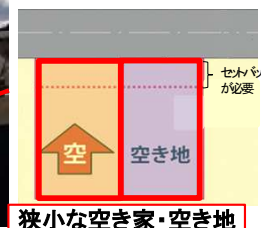
④所有者探索

空き家部局と土地部
局の情報共有等によ
り、探索を円滑化

民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例 (山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



狭小な空き家・空き地

民間主体が提案



子育て世帯が住まいとして活用

2区画を再編し
一体的に活用

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)

- **空き家と所有者不明土地等**は、ともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、**対策の強化が急務**。
 - **地域**においては、**空き家と所有者不明土地等が混在**。地域の機能維持や経済活性化を図るためには、**両対策の連携**を進めることが必要。
 - **部局間連携**によって対策の中心的な主体である**市区町村の業務の円滑化・効率化**を図ることも重要。
- ➔ **空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げる。あわせて、子育て世帯向けの住まいや子供の居場所等として、空き家の活用を促進する。**

★今後、法改正等で措置する予定の事項

空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

	空き家対策	所有者不明土地等対策
推進の計画・体制	○ 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置	◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携 ○ 市区町村が対策計画を策定*、関係者の協議会を設置*
所有者の探	○ 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★ ○ 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★ ○ 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)	○ 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用 ○ 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★ ○ 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)
利活用	○ 所有者に早期活用を促すよう意識啓発 ○ 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★ ○ 指定されたNPO等が所有者に寄り添い空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★ ○ 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進 ○ 所有者責務の強化★	○ 所有者に早期活用を促すよう意識啓発 ○ 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★ ○ 指定されたNPO等が所有者に寄り添い所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等* ○ 地域福利増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象*)
適切な管理、除却等	○ 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★ ○ 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★ ○ 特定空家の緊急代執行★	○ 所有者責務の強化* ○ 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)* ○ 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行* ○ 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)
自治体・所有者への支援	○ 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化	○ 空き家・所有者不明土地等への各支援事業を連携させて採択・重点配分 ◆ 地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置 ◆ 空き家と所有者不明土地等の問題に一体で取り組む優良・先進事例の横展開

1. 空き家に関する現状
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 関連制度等
5. **全国の実践事例紹介**

空き家が一定程度集積している地区で空き家活用を推進している事例 篠山城下町ホテルNIPPONIA（兵庫県丹波篠山市）

■ 事例の概要

- ・丹波篠山市の伝統的建造物群保存地区では、空き家となった町屋を店舗等に面的に開発。国家戦略特区の枠組みを用い、城下町全体に客室を別棟で分散配置する「分散型ホテル」としての空き家活用も実現。

■ 丹波篠山市篠山伝統的建造物群保存地区



■ 取組内容



出所) 株式会社NOTE_ヒアリング提供資料

＜空き家の再生・活用事例＞

ホテルフロント棟 外観 (改修前) ホテルフロント棟 内観 (改修前) ホテル客室棟



ホテルフロント棟 外観 (改修後)



ホテルフロント棟 内観 (改修後)



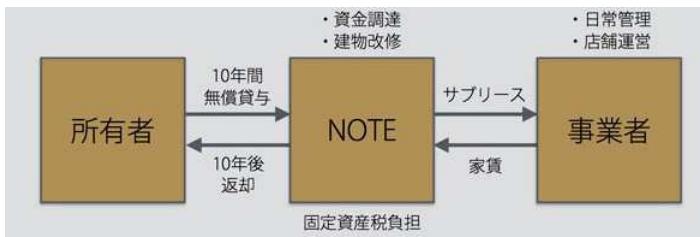
和食レストラン



出所) 株式会社NOTE_ヒアリング提供資料

- ・丹波篠山市では、指定史跡篠山城跡とその周囲に町割りされた旧武家町、旧商家町の東西約1,500m、南北約600m、面積約40.2haを伝統的建造物群保存地区に指定。

■ 事業スキーム



- ・所有者・事業者間をNOTEが仲介するサブリース方式が中心。

出所) コロカル「過疎の集落も城下町も、再生のカギは空き家と3者? 一般社団法人ノト vol.08」
https://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20160108_61251.html

■ 事例の概要

・大津市のシャッター通り化が進行しつつある商店街に、生活圏外の消費を取り入れるため、築100年前後の空き家の町屋7棟をリノベーションし分散型ホテルとして活用。宿泊者に応じたホテルから商店街への寄付や、食事・買い物の商店街利用の推奨、商店街ツアーの開催など、商店街地域全体を活性化する取組を展開。

■ 事業スキーム

- ・「商店街HOTEL 講 大津百町」は、2018年8月より開業した大津市商店街内にある客室分散型ホテル。ホテル宿泊客による商店街の活性化を目指す事業。
- ・買い手がなく未活用となっていた古い町屋を、株式会社 木の家 専門店 谷口工務店が3棟を購入、4棟を賃借し、リノベーションを実施。施設運営については株式会社自遊人が担っている。

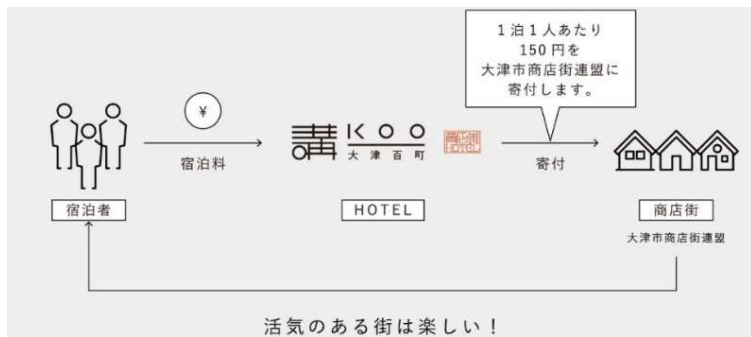
【レセプション棟】



【客室棟】



- ・宿泊者1人1泊あたり150円を地域のための寄付金として、大津商店街や町おこし団体に寄付する、疑似的な入湯税・宿泊税のような取組「ステイファンディング」を実施。



■ 取組内容

- 築100年前後の空き家の町屋7棟をホテルにリノベーション
 - ・「町家というコンパクトな暮らしの良さを体感してもらう」、「木造建築の良さを体感してもらう」ことをコンセプトとして実施。
 - ・歴史ある町屋を今後も使い続けられる形で世に残すため、快適に利用できることを重視。工事では、一度建物を骨組みまで解体し、断熱・防音・補強工事を施工。また、建物ごとに違う家具や寝具、庭の設計にもこだわり、快適性を実現。
 - ・施設の7棟13客室は商店街に点在し、ホテルでありながら街に調和した外観。
- 商店街全体の活性化に向けた取組
 - ・あえてホテル内にレストランは設けず、夕食・買い物は商店街の利用を推奨することで、商店街活性化を目指す。
 - ・宿泊客に大津市オリジナルガイド本の提供や、商店街ツアーを開催することで、大津・商店街の魅力を発信し、周遊体験を促す。



出所) LEXUS NEWS「ステイファンディングで町興しに取り組む、地域貢献型ホテル「商店街HOTEL 講 大津百町」」
https://lexus.jp/magazine/20190807/379/cul_hotel_koo.html

■ 活動概要

地域活性化・地域課題の解消に寄与する空き家の活用や適正管理に向けて、各種専門家等との連携体制を構築し、佐賀市内を中心に佐賀県全域の空き家・空き地に関する相談対応、実態調査、売買仲介、サブリース事業など多面的な取組を行っている。

■ 基本情報

団体名	特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA
所在地	佐賀県佐賀市
活動エリア	佐賀県
設立	平成28年

■ 取組体制

・管理不全な空き家が引き起こす様々な問題やその他地域の抱える課題に対して多角的に対応すべく、各種専門家等との多様な連携体制を構築しながら、空き家問題など地域課題の解決に向けて活動を展開。



【団体が参画している空き家関連団体ネットワーク】

■ 主な取組内容

● 空き家・空き地に関する相談対応等

・空き家・空き地に関する相談を受け付けると共に、実態調査・改善に向けた活用方法の提案を実施。

● 空き家対策の公演会開催

・空き家の活用法、相続対策など、幅広い内容の空き家関連講演会を開催。



【講演会の様子】

● 空き家・空地の売買仲介・遺贈、寄贈の窓口

・市場に流通しづらい物件の仲介や遺贈・寄贈物件の調査を実施

● 空き家等を活用したサブリース事業

・空き家等を借上げ主に要配慮者向けに住まいを提供。
 ・契約手続き・入居後の諸問題へも対応。

● シェア物件の運営（2020年6月時点で2棟）

所有者から借りた空き家等をリノベーションしてシェア物件として運営。



【要配慮者用シェアハウス】



【スタートアップ用シェアオフィス】

空き家の管理や活用を推進している団体の例 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

■ 活動概要

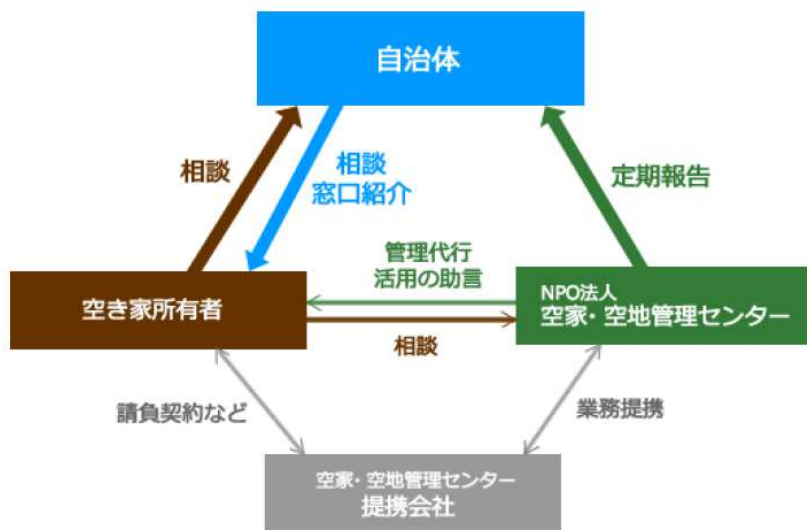
空き家の適正管理や活用・除却に向けて、市区町村と連携したセミナー・相談会等の開催、税理士や弁護士、不動産会社等と提携した空き家に関する相談窓口の運営、また、空き家の管理代行サービスや借り上げサービスを行っている。

■ 基本情報

団体名	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
所在地	埼玉県所沢市
活動エリア	500市区町村(令和4年9月2日時点)
設立	平成25年

■ 取組体制

- 各市区町村との共催等により、空き家問題の解決に関する啓発セミナーや相談会等を開催。
- 不動産や建築、造園会社の他、弁護士や税理士などの専門家や業者と業務提携して、相続・修繕・解体・活用の他、雑草処理、立木剪定、雨どいの修理といった空き家管理に関する相談に対応。



■ 主な取組内容

● 空き家に関する相談窓口の運営

税理士や弁護士、不動産会社等と業務提携し、空き家の相続、売却、賃貸、解体、リフォームなど、空き家に関する全ての相談をワンストップで対応。

● 空き家・空き地の管理代行サービス

外観目視による点検等を行う月額100円の管理業務、通気・喚起等を行う月額4,000円からの管理業務の2種類の管理代行サービスを展開。

● 空き家の借り上げサービス（AKARI）

- 空家・空地管理センターが空き家所有者からの相談窓口となり、所有者と同センターの協力事業者とのマッチングを実施。
- 協力事業者は固定資産税相当額で所有者から空き家を借り上げて、事業者の費用負担でリフォーム等を行った後、借主に転貸する空き家借り上げサービスを実施。

【空き家の借り上げサービス（AKARI）の仕組み】



■ 概要

- 建築物の解体工事に関する一括見積サービスを展開する株式会社クラッソーネが、空き家所有者を対象としたAIによる空き家の解体費用と解体後の土地の売却価格の概算額を無料で算定するシステムを開発し、自治体と連携しながら地域における管理不全な空き家の解消に取り組んでいる。

■ 主な取組内容

- 全国各地の過去15万件の見積もりデータや地域の解体費・土地の売却費の相場を人口知能（AI）に機械学習させることにより、空き家本体に加えカーポートやブロック塀など付帯物を含めた解体・撤去費用、また、解体後の土地の売却価格等を即時に算定することを可能にしている。

■ システム画面イメージ（横浜市との連携事例）

- 空き家の所有者が遠方に住んでいても、スマートフォン等から土地・建物の面積や最寄り駅、空き家の敷地に接する前面道路の幅員などの情報を入力することで、空き家の解体費用と解体後の土地の売却価格の概算額を無料で把握することができる。
- また、概算額を把握した空き家所有者が希望すれば、解体業者や不動産業者への具体的な見積もり依頼をすることができる。

■ 閲覧可能な情報（横浜市との連携事例）

- 空き家の解体費用算定額
- 解体後の土地の売却査定価格
- 自治体による補助制度等

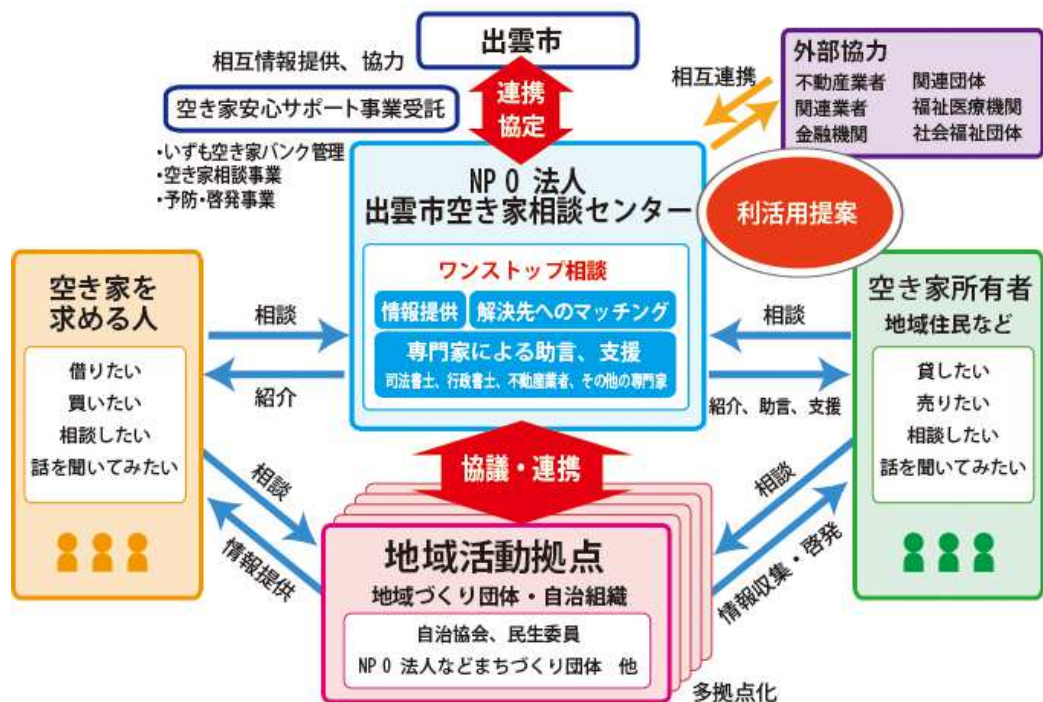


空き家相談の体制整備(特定非営利活動法人 出雲市空き家相談センター)

空き家相談に対応するコーディネーターを育成するとともに、空き家相談をワンストップで行う『出雲市空き家相談センター』と地域活動を行う既存組織が連携して、空き家問題、高齢化問題に対応したセミナー、シンポジウムなどの取組を行っている。

- ① 空き家相談をワンストップで行う『NPO法人出雲市空き家相談センター』を設立
- ② 地域活動を行う既存組織の事業に、空き家対策に関する事業を追加
- ③ 空き家相談に対応するコーディネーターを育成
- ④ 空き家に対する問題意識の醸成（ワンストップ空き家相談会、空き家対策シンポジウムを開催）
- ⑤ 市との包括連携協定締結、空き家安心サポート事業受託（いずれも空き家バンク運営、相談・予防啓発事業）

出雲市空き家相談センターの仕組み



「ワンストップ空き家相談会」の開催

NPOのメンバーである宅地建物取引士、土地家屋調査士、司法書士、行政書士、税理士、地元信用金庫、遺品整理士、宅建士などの専門家が揃い、その場で相談に対応。好評により定期開催（年1回）



相談体制の拡充

- NPO会員の拡充
- ・ 宅建センター（宅建協会）
 - ・ 遺品整理士、リフォーム業者
 - ・ 地元信用金庫、解体業者など
- 市との協力体制強化
- ・ 包括連携協定締結



事例検討会 対応力強化

空き家内の家財の処分に関する取組(特定非営利活動法人Goodstock)

空き家の活用や除却の際に、課題のひとつとなる住宅内に残された家財の処分に関し、市町村による処分費用に対する助成や、NPO法人による家財売却などのモデル的な取組が実施されている。

市民向けの助成制度の事例

①広島県呉市

市内の一戸建ての空き家内の家財道具等を処分し、「呉市空き家バンク」に登録又は宅地建物取引業者と媒介契約を締結する場合に、費用の一部を補助するもの。

【補助額】
最大10万円(補助率1/2)

【対象経費】
ゴミ処理手数料及び運搬車両リース代
廃棄物処理業者による運搬、処分費

②島根県出雲市

市内の空き家の残置物処分やハウスクリーニングを利用し、「いずも空き家バンク」に登録する場合に費用の一部を補助するもの。

【補助額】
最大5万円(補助率1/2)

【対象経費】
残置物処分及び空き家内部の
クリーニング費用

除却を促す方策としてのモデル事業

○特定非営利活動法人Goodstock(兵庫県たつの市)

『空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発』

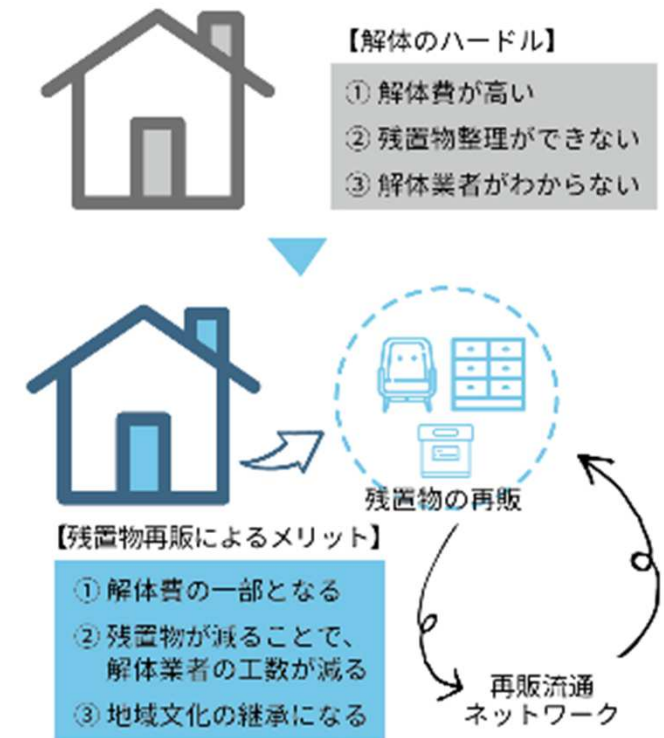
【目的】

残置物を売却し、売上金を空き家の除却費用に充てて資金面のハードルを下げるというモデルを構築する。

【取組内容】

全国の古物商ネットワークと連携し、空き家残置物の具体的な流通経路を検討する。

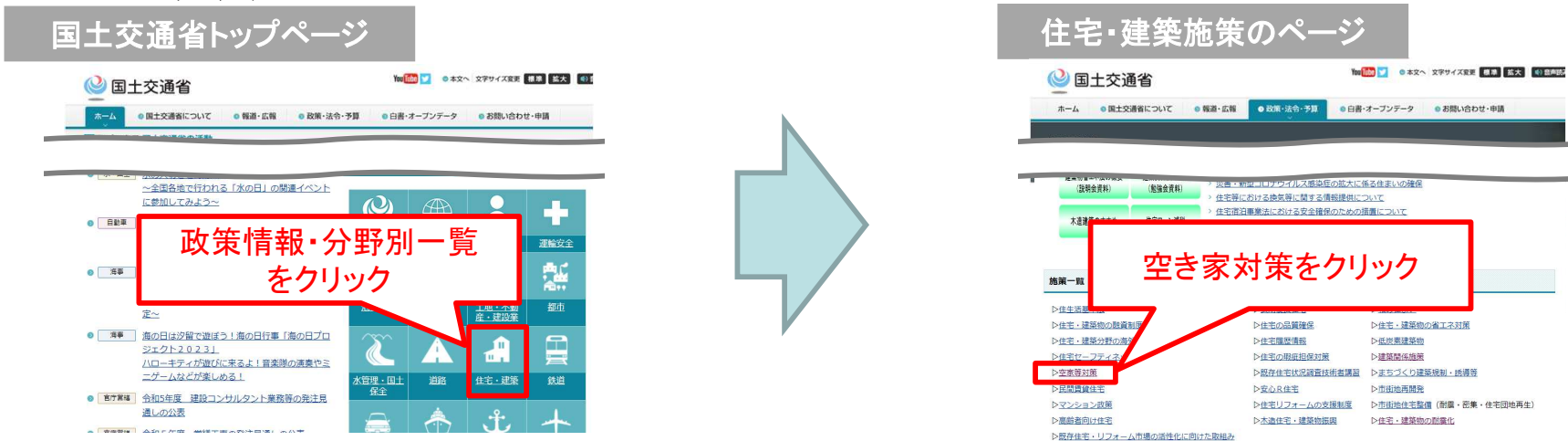
また、残置物の減少により空き家の除却費用が低減できることを適切な試算により明らかにする。



※R元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業での採択事業の一つ。

・ 空き家関係施策に係る資料については、国土交通省のHPに掲載しておりますので、業務にあたりご参考いただくようお願いいたします。

■ アクセスの方法



URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

■ 掲載内容

法令・告示等

法律、省令、告示（基本指針）、ガイドラインや空き家対策の現状に関する資料

条文別施策情報

空き家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係）、特定空き家等に対する措置（第14条関係）、財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）に係るガイドラインや制度概要等

参考情報

法の施行状況、空き家等対策に係る関連施策・支援メニュー、モデル事業の結果等