

空家等対策に係る関連施策等 (個 票)

令和5年12月
国土交通省・総務省

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第3条第2項に基づき、国は、地方公共団体等が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及びその他の支援を行うこととなっています。

本資料は、同条同項に基づき、地方公共団体が空家法に基づく空家等対策に取り組むに当たり、参考となる主な関連施策や諸制度等を取りまとめたものです。

各施策等については、下記のように分類しています。

I 空家等に対する他法令による諸規制等

- 1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等** P 2
⇒ 具体の事案に対する初期の判断として、対応手段の選択肢となりうる空家等対策の推進に関する特別措置法以外の法令に基づく諸規制等を掲載しています。
- 2. 空家等対策に必要な諸手続規定等** P12
⇒ 空家等対策に係る事務の円滑な実施に資すると考えられる、諸手続規定等を掲載しています。

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

- 1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等** P17
⇒ 空家等に対する具体の対策として、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制することに資すると考えられる施策等を掲載しています。
- 2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等** P31
⇒ 空家等に対する具体の対策として、現に存在する空家等を活用し、又は除却等する取組を促すことに資すると考えられる施策等を掲載しています。
- 3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等** P70
⇒ 空家等対策に係る取組方針等を検討する際、考え方を参考にし、また整合をとることが考えられる他分野の諸制度等を掲載しています。

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる 諸規制等

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

○ 特定行政庁は、①そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすること、②特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令、③現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令、④左記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
-------	----------	-------	---------------

制度の概要

	法第9条の4	法第10条（既存不適格建築物に対する措置）				
対象	全ての建築物	・別表第一に掲げる100㎡超の特殊建築物 ・事務所等で階数5以上かつ1000㎡以上の建築物			全ての建築物	
要件	損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合			著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合	
措置	指導及び助言 〔修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関して必要な措置〕	勧告【第1項】 〔除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限、その他保安上又は衛生上必要な措置〕	命令【第2項】 （正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらない場合で特に必要がある場合） 〔除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限、その他保安上又は衛生上必要な措置（緊急の必要がある場合、使用禁止、使用制限）〕		命令【第3項】 〔除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限、その他保安上又は衛生上必要な措置（緊急の必要がある場合、使用禁止、使用制限）〕	
要件（2）			命ぜられるべき者を確知することができず、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められる場合	命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分にでないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合	命ぜられるべき者を確知することができず、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められる場合	命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分にでないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合
（2）措置			行政代執行【第11項】	行政代執行【第12項】	行政代執行【第11項】	行政代執行【第12項】

備考 ○ 制度根拠：建築基準法第9条の4、第10条

所管 国土交通省住宅局建築指導課

I 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

所有者不明土地法に基づく空家の存する所有者不明土地等に対する措置①（利用の円滑化）

○ 都道府県知事の裁定※により、簡易建築物・朽廃建築物がある所有者不明土地について、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業（事業主体は限定されない）のため、上限10年間又は20年間※の土地使用权を設定できるほか、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業のため、当該土地の所有権等を収用等することができる。

※収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手続を省略

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
-------	----------	-------	---------------

制度の概要

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挙

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挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定
（事業主体が土地の所有権を取得）

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施

所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を一本化して土地収用を迅速化・効率化

※所有者探索の範囲を合理化・明確化しており、登記簿、住民票、戸籍、固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など
有益な所有者情報を行政機関等が利用可能（所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能）

備考 ○ 制度根拠：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第6～37条

所管 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

所有者不明土地法に基づく空家の存する所有者不明土地等に対する措置②（管理の適正化）

- 空き家が存する管理不全所有者不明土地（※1）について、その周辺の土地に対して災害又は悪影響を発生させるおそれがある場合、市町村長が勧告・命令・代執行や、管理命令の請求（※2）により対応することができる。

※1 所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる所有者不明土地

※2 管理命令対象の土地に建物があるような場合には、建物にも併せて管理不全建物管理命令の請求が可能

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
-------	----------	-------	---------------

制度の概要

管理適正化のための勧告・命令・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

以下の必要がある場合が対象

- ・土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
- ・雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する

※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない（共有持分が不足）場合等は
市町村長が代執行

※ 費用は所有者負担（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

※管理適正化のための探索の場合にも、固定資産課税台帳等を利用可能

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

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定
地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に（民法の特例）

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

※ 費用は所有者負担（基本的に請求者による予納金の納付が必要）
（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

備考

○ 制度根拠：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第38～42条

所管

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

道路法に基づく禁止行為等に対する措置①

○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○道路保全立体区域内の制限 ○道路管理者等の監督処分

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
制度の概要	○ 禁止行為： 何人も道路に関し、みだりに道路を損傷し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。 ○ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務： 道路管理者は沿道区域を指定し、沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、道路の構造への損害又は交通への危険を防止するための施設を設け、その他必要な措置を講じなければならない。 道路管理者は、特に必要が場合においては、土地等の管理者に対し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ○ 道路保全立体区域内の制限： 道路管理者は道路保全立体区域を指定し、道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造への損害又は交通への危険を防止するための施設を設け、その他必要な措置を講じなければならない。 道路管理者は、特に必要な場合においては、土地等の管理者に対し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ○ 道路管理者等の監督処分： 道路管理者は同法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。 ⇒ <u>空家等の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。</u> 【道路法（昭和27年6月10日法律第180号）】（抄） （道路に関する禁止行為） 第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。 （マ次ページにつづく）		
備考	○ 制度根拠：道路法第43条、第44条、第47条の21・第48条、第71条第1項・第3項		

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

道路法に基づく禁止行為等に対する措置②

制度の概要

- (沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)
- 第四十四条 道路管理者は、道路の沿道の土地、竹木又は工作物が道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。ただし、道路の各一側について幅二十メートルを超える区域を沿道区域として指定することはできない。
- 2 前項の規定による指定においては、当該指定に係る沿道区域及び次項の規定による措置の対象となる土地、竹木又は工作物を定めるものとし、道路管理者は、当該指定をしたときは、遅滞なくこれらの事項を公示するものとする。
- 3 沿道区域の区域内にある土地、竹木又は工作物（前項の規定により公示されたものに限る。以下この項及び次項において同じ。）の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- (道路保全立体区域)
- 第四十七条の二十一 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路について、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるときは、当該道路の上下の空間又は地下について、上下の範囲を定めて、道路保全立体区域の指定をすることができる。
- 2 道路保全立体区域の指定は、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要な最小限度の上下の範囲に限つてするものとする。
- 3 道路管理者は、道路保全立体区域の指定をしようとする場合においては、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。その指定を変更し、又は解除しようとする場合においても、同様とする。
- (道路保全立体区域内の制限)
- 第四十八条 道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 2 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 第一項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するもののほか、高架の道路の橋脚の周囲又は地盤面下の道路の上下における土石の採取その他の道路保全立体区域における行為であつて、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。
- 4 道路管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。
- (道路管理者等の監督処分)
- 第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。
- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- 三 偽りその他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者
- 3 第四十四条第四項又は前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

備考

○ 制度根拠：道路法第43条、第44条、第47条の21・第48条、第71条第1項・第3項

所管

国土交通省道路局

I 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

消防法に基づく火災の予防のための措置①

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
制度の概要	火災予防や消防活動の障害除去の観点から、以下の権限を付与。 【物件の除去等】 ○ <u>消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋内外において火災の予防上危険と認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。</u> ○ <u>消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。</u>所有者等を確認することができない場合も消防長等により代執行と同等の措置が可能。 【建築物の改修等】 ○ <u>消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</u> ○ <u>消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。</u> 一般的に、市町村条例において、空き家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。 ○ 空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。 【参考】火災予防条例（昭和37年3月31日東京都条例第65号）第25条の2（空地及び空き家の管理） 第二十五条の二（略） 2 空き家の所有者又は管理者は、当該空き家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。		
備考	○ 制度根拠：消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条		
所管	消防庁予防課		

1 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

消防法に基づく火災の予防のための措置②

【消防法（昭和23年7月24日法律第186号）】（抄）

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）は、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

第五条 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、権原を有する関係者（特に緊急の必要があると認める場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者）に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。

2 第三条第四項の規定は、前項の規定により必要な措置を命じた場合について準用する。

第五条の三 消防長、消防署長その他の消防吏員は、防火対象物において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者（特に緊急の必要があると認める場合においては、当該物件の所有者、管理者若しくは占有者又は当該防火対象物の関係者。次項において同じ。）に対して、第三条第一項各号に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について第三条第一項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。（以下略）

3 消防長又は消防署長は、前項の規定による措置をとった場合において、物件を除去させたときは、当該物件を保管しなければならない。

5 第三条第四項の規定は第一項の規定により必要な措置を命じた場合について、第五条第三項及び第四項の規定は第一項の規定による命令について、それぞれ準用する。

第九条 かまど、風呂場その他火を使用する設備又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある設備の位置、構造及び管理、こんろ、こたつその他火を使用する器具又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある器具の取扱いその他火の使用に関し火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

制度の概要

備考 ○ 制度根拠：消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条

所管 消防庁予防課

I 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。

支援の種類	対応手段の選択肢	施策の種類	他法令等による規制・基準等
制度の概要	○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。 ○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。 ⇒ 例えば、<u>雪下ろしのために当該空家等に立ち入ること等</u>が想定される。 【災害対策基本法（昭和36年11月15日法律第223号）】（抄） （応急公用負担等） 第六十四条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。		
備考	○ 制度根拠：災害対策基本法第64条		

I 空家等に対する他法令による諸規制等

1. 具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等

災害救助法に基づく救助

災害救助法に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

支援の種類

対応手段の選択肢

施策の種類

他法令等による規制・基準等

制度の概要

○ 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。

⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。

ただし、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

【災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）】（抄）

（救助の種類等）

第四条 救助の種類は、次のとおりとする。

（略）

十 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

【災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）】（抄）

（救助の種類）

第二条 法第四条第一項第十号 に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

一 死体の搜索及び処理

二 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

備考

○ 制度根拠：災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号

所管

内閣府政策統括官（防災担当）

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

1 空家等に対する他法令による諸規制等

2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

地方税法に基づく不動産登記情報の通知

登記所は、建物の表示又は所有権等に関する登記をしたときは、10日以内にその旨を当該家屋等の所在地の市町村に通知しなければならない。

支援の種類

諸手続規定

施策の種類

他法令等による規制・基準等

制度の概要

- 登記所は、土地又は建物の表示又は所有権、登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更等に関する登記をしたときは、10日以内にその旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。
 - 市町村長は、登記所から上記の通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該土地又は家屋についての異動を土地課税台帳又は家屋課税台帳に記載し、又は訂正しなければならない。
- ⇒ 空家対策特別措置法に基づき市町村が空家等の所有者等を特定し、又は所有者等に関する情報を利用する際には、不動産登記情報に係る諸手続きを前提として行うことが想定される。

【地方税法（昭和25年7月31日法律第226号）】（抄）

（登記所からの通知及びこれに基づく土地課税台帳又は家屋課税台帳への記載）

第三百八十二条 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

2 前項の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記若しくは百年より長い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する。ただし、登記簿の表題部に記録した所有者のために所有権の保存の登記をした場合又は当該登記を抹消した場合は、この限りでない。

3 市町村長は、前二項の規定による登記所からの通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該土地又は家屋についての異動を土地課税台帳又は家屋課税台帳に記載（当該土地課税台帳又は家屋課税台帳の備付けが第三百八十条第二項の規定により電磁的記録の備付けをもつて行われている場合にあっては、記録。以下本項において同じ。）をし、又はこれに記載をされた事項を訂正しなければならない。

備考

○ 制度根拠：地方税法第382条

所管

法務省民事局民事第二課

Ⅰ 空家等に対する他法令による諸規制等

2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

民法に基づく財産管理制度①

- ・不在者がその財産の管理人を置かなかったとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、不在者財産管理人又は相続財産清算人を選任し、これらの管理人をして当該財産の管理等に当たらせる。
- ・建物（土地）の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とき、あるいは、所有者による建物（土地）の管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときに、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明建物（土地）管理人又は管理不全建物（土地）管理人を選任し、これらの管理人をして当該建物（土地）等の管理等に当たらせる。

支援の種類	諸手続規定	施策の種類	他法令等による規制・基準等		
制度の概要		不在者財産管理制度	相続財産清算制度 （相続人の不存在）	所有者不明建物（土地） 管理制度	管理不全建物（土地） 管理制度
	申立権者 ※	利害関係人又は検察官	利害関係人又は検察官	利害関係人	利害関係人
	管轄裁判所	不在者の従来の住所地又は 居所地の家庭裁判所	被相続人の最後の住所地の 家庭裁判所	建物（土地）の所在地の 地方裁判所	建物（土地）の所在地の 地方裁判所
	対象となる財産	不在者の財産全般	相続財産全般	個々の建物（土地） （建物にある動産等を含む）	個々の建物（土地） （建物にある動産等を含む）
	要件	・不在者（従来の住所又は居 所を去り、容易に戻る見込 みのない者）がその財産の 管理人を置かなかったこと	・相続人のあることが明らか でないこと	・調査を尽くしても所有者又 はその所在を知ることがで きないこと ・管理の必要性があること	・所有者による建物（土地） の管理が不適当であること によって他人の権利・法的 利益が侵害され、又はその おそれがあること ・管理の必要性があること
	管理人（清算人）の 権限等	・保存・利用・改良行為 ・財産の処分には裁判所の許 可必要	・保存・利用・改良行為 ・財産の処分には裁判所の許 可必要	・保存・利用・改良行為 ・財産の処分には裁判所の許 可必要 ・管理処分権は管理人に専属	・保存・利用・改良行為 ・財産の処分には裁判所の許 可必要（建物（土地）の処 分は所有者の同意も必要）
	※ 市町村長は、利害関係人に該当しない場合であっても、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、不在者財産管理人・相続財産清算人の選任、所有者不明建物管理命令の発令の申立てができるほか、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全建物（土地）管理命令の発令の申立てができる（空家等対策の推進に関する特別措置法第14条）。				
備考	○ 制度根拠：民法第25条から第29条、民法第264条の2から第264条の14、第951条から第959条				
所管	法務省民事局参事官室				

1 空家等に対する他法令による諸規制等

2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

民法に基づく財産管理制度②

制度の概要

【民法（明治29年4月27日法律第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 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

（所有者不明土地管理命令）

第二百六十四条の二 裁判所は、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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及び。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及び動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

（所有者不明建物管理命令）

第二百六十四条の八 裁判所は、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建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共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建物の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物（共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物）にある動産（当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。））であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及び。

3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及び動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。

5 第二百六十四条の三から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

備考 ○ 制度根拠：民法第25条から第29条、民法第264条の2から第264条の14、第951条から第959条

所管 法務省民事局参事官室

1 空家等に対する他法令による諸規制等

2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

民法に基づく財産管理制度③

制度の概要

【民法（明治29年4月27日法律第89号）】（抄）

（管理不全土地管理命令）

第二百六十四条の九 裁判所は、所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産（当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及び。

3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。

（管理不全建物管理命令）

第二百六十四条の十四 裁判所は、所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産（当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及び。

3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。

4 第二百六十四条の十から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

（相続財産法人の成立）

第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の清算人の選任）

第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

備考 ○ 制度根拠：民法第25条から第29条、民法第264条の2から第264条の14、第951条から第959条

所管 法務省民事局参事官室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する 支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン

個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）を策定。また、その中の賃貸借ガイドラインで提案したD I Y型賃貸借の活用を促すため、契約書式例やガイドブックを策定。

支援の種類	情報提供	施策の種類	技術支援・人的支援等				
制度の概要	検討の背景 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施 ・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。他方、全国の空き家の総数は、増加の一途。 ・個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が未整備。 ・個人住宅の空き家所有者は遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、事業者との連携が進んでいるとは言えず、市場形成は不十分。 ● 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針を策定（H26.3） I 取組み推進ガイドライン （概要） ・所有者に対する支援（都市部・地方部） ・利用者に対する支援（都市部・地方部） ・先進的な取組み内容 II 賃貸借ガイドライン （概要） ・賃貸借の基本的な形態、 ・タイプ別の契約類型 ・賃料設定、D I Y、造作の取扱い III 管理ガイドライン （概要） ・賃貸住宅の管理業務 ・住宅を管理する意義 ・管理業務を選択する際の基本事項 ● 個人住宅の賃貸活用にあたってのガイドブックを策定（H26.3） ● D I Y型賃貸借の普及啓発のためのガイドブックを策定（H28.4） ● D I Y型賃貸借に関する契約書式例を策定（H28.4、H30.3改定）     <tr><td>備考</td><td colspan="3"> ○ 制度根拠：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<ガイドライン>）（平成26年3月） ：個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について（借主の意向を反映して改修を行うD I Y型賃貸借の活用）（平成27年3月） </td></tr>			備考	○ 制度根拠：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<ガイドライン>）（平成26年3月） ：個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について（借主の意向を反映して改修を行うD I Y型賃貸借の活用）（平成27年3月）		
	備考	○ 制度根拠：個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書（個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<ガイドライン>）（平成26年3月） ：個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について（借主の意向を反映して改修を行うD I Y型賃貸借の活用）（平成27年3月）					

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

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）

空き家が放置されることによる周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制する。

支援の種類

税制措置

施策の種類

ハード支援【活用】、ハード支援【除却】

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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する。

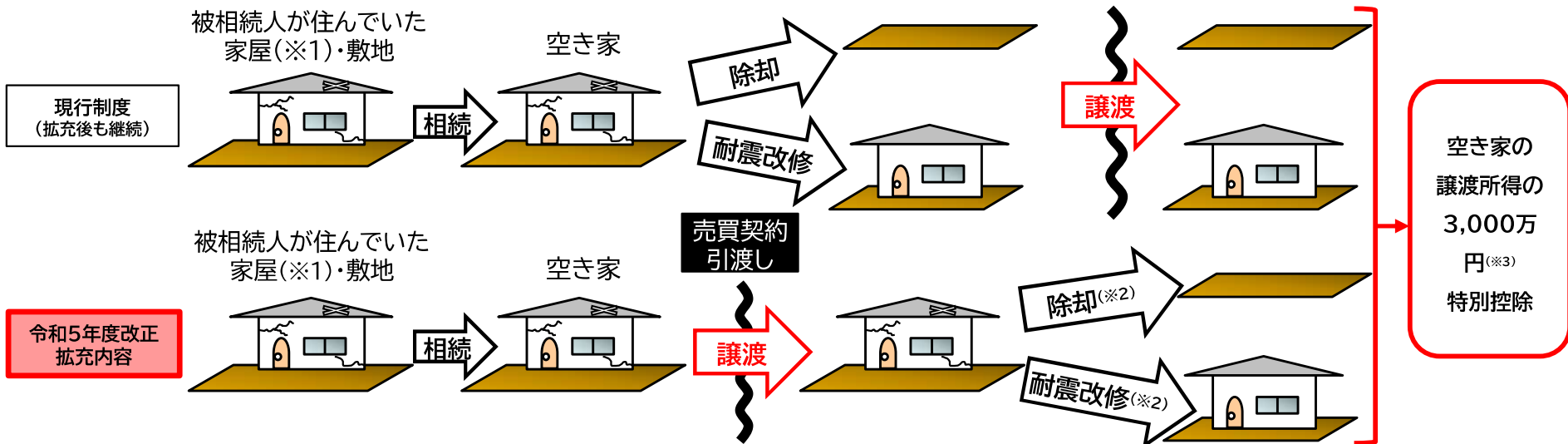
本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

売買契約
引渡し

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

制度の概要



備考

○ 制度根拠：租税特別措置法第35条第3項

所管

国土交通省住宅局住宅総合整備課

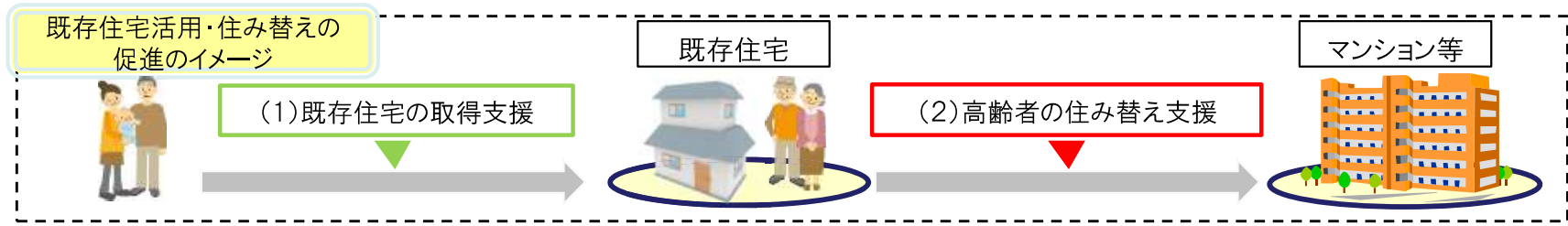
II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

住宅金融支援機構による既存住宅及び空き家取得・住み替えの支援

既存住宅及び空き家の取得・リフォームの支援並びにストック循環を円滑化する住み替えの支援のため、住宅金融支援機構により、各種住宅ローンを供給する。

支援の種類	融資	施策の種類	金融支援
制度の概要	(1) 既存住宅の取得支援		
	・フラット35、フラット35S 既存住宅の購入について、長期固定金利の住宅ローンを提供		
	・フラット35リノベ 既存住宅取得に併せて性能の向上に資するリフォーム工事を行う場合に、金利引下げを実施		
	・住宅融資保険（特定買取再販ローン保険） 既存住宅を買い取り、リフォームした上で販売する買取再販事業者に対する、民間金融機関による融資を支援		
	(2) 空き家の取得支援		
	・フラット35地域連携型（空き家対策） 地方公共団体による空き家の取得時の財政的支援とあわせて利用する場合に、金利引下げを実施		
	(3) 高齢者の住み替え支援		
	・住宅融資保険（リ・バース60） 次世代への住宅の継承を通じて、空き家の発生を防ぐため、高齢者の早期の住み替えを円滑化する、		
	リバースモーゲージ型住宅ローンの供給を支援		



備考	○制度根拠：独立行政法人住宅金融支援機構法第13条
----	---------------------------

所管	国土交通省住宅局住宅経済・法制課住宅金融室
----	-----------------------

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援をより幅広く実施する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【対象事業】 以下の①、②を満たすリフォーム工事 ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること 【補助率】 1/3 【限度額】 80万円／戸 ○ 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円／戸 ○ 三世代同居改修工事を併せて行う場合 若者・子育て世帯が工事を実施する場合 既存住宅を購入し工事を実施する場合 一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合 ⇒ 上記の限度額に、50万円／戸を加算		○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○性能向上等 ・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 ○子育て世帯向け改修 ○三世代同居改修 ○防災性・レジリエンス性向上改修
備考	○ 制度根拠：住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業補助金交付要綱		
所管	国土交通省住宅局住宅生産課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

住宅・建築物省エネ改修推進事業（交付金）

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修に係る支援を行う。

支援の種類 助成・補助 施策の種類 ハード支援【活用】

制度の概要

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2／3
公共実施：国1／2

省エネ設計・省エネ改修（建替えを含む）

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

- ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
- ※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
- ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要（計画的な耐震化を行うものを含む）。

■ 交付額（国と地方が補助する場合）

※ 省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※ 耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修（建替えを含む）

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

- ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。
- ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要（計画的な耐震化を行うものを含む）
- ※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23％
公共実施：国11.5％

■ 補助限度額（国と地方が交付率23％で補助する場合）

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

備考

○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱

所管

国土交通省住宅局住宅生産課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

住宅省エネ2024キャンペーン

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。



国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能（併用可）とする。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】

制度の概要

対象

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,4 先進的窓リノベ2024事業	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2) 給湯器※2,4 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2024事業	高効率給湯器 (a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円、(b)13万、(c)20万円
	既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2024事業	エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る	追焚機能無し:5万円 追焚機能有り:7万円
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4 子育てエコホーム支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸
②その他のリフォーム工事※3,4 (①1)~③のいずれかの工事を行った場合に限る)		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)による支援(令和5年度補正予算)

※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)による支援(令和5年度補正予算)

※3 子育てエコホーム支援事業(国土交通省)による支援(令和5年度補正予算、令和6年度当初予算案)

※4 ①1)、③)及び②については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、①2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したものに限り(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。

備考

○ 制度根拠：子育てエコホーム支援事業補助金交付要綱、高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金交付要綱、既存賃貸集合住宅用小型省エネルギー型給湯器導入促進事業費補助金交付要綱、脱炭素成長型経済構造移行推進対策費補助金交付要綱

所管

国土交通省住宅局住宅生産課、経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部省エネルギー課、環境省地球環境局地球温暖化対策課地球温暖化対策事業室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

住宅ストック維持・向上促進事業

維持管理やリフォームの実施などによって住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等に対する支援を行う。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフト支援

制度の概要

【事業主体】

住宅事業者、建築士、不動産業者、検査業者、金融機関等により構成される協議会等

【補助対象、補助率等】

- A：仕組みの開発に要する経費（補助率：定額）
- B：体制整備及び周知に要する経費（補助率：定額）
- C：仕組みを活用するための質の向上経費（補助率：1／3）
- ・新築の仕様のグレードアップ（掛かりまし分）
 - ・リフォーム

D：維持・向上に要する経費（補助率：定額）

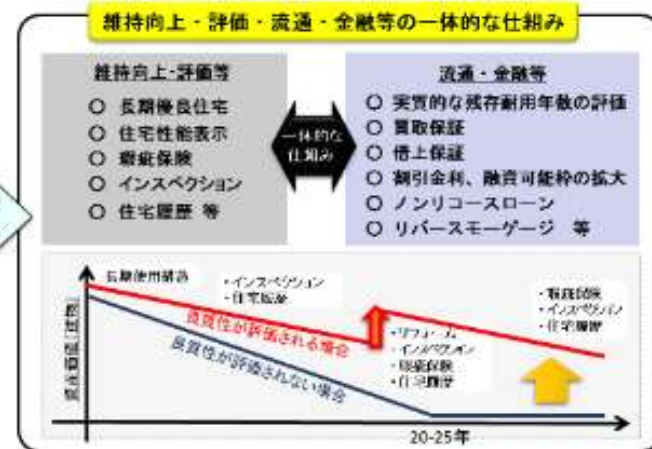
- ・インスペクションの実施（※1）
- ・住宅履歴の作成
- ・瑕疵保険への加入（※1）
- ・維持管理計画の作成

※1 既存住宅に限る

- *1 Aは上限2,000万円／事業
- *2 Bは上限1,000万円／事業
- *2 C・Dは合計で上限100万円／戸



開発
普及



備考

○ 制度根拠：住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱

所管

国土交通省住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震化、バリアフリー化等、現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【対象建物要件】 ○ 地区面積：300㎡以上 ○ 建物：3階以上、耐火又は準耐火建築物 10名以上の区分所有者が存するストック事業であり、60歳以上の高齢者の居住する世帯の割合が5割以上のストックの改修事業実施後の延べ床面積の1/2以上が住宅耐用年数の2分の1以上を経過していること 等 【補助対象経費】 ○ 調査設計計画費 ○ バリアフリー改修、省エネ改修、維持管理対策改修、防災対応改修、子育て支援対応改修、アスベスト改修、耐震改修に要する費用 ※ ただし、耐震性・アスベストについて安全性が確認されていない場合は、これら改修を行うことが条件 【補助率】 ○ 国1/3、地方1/3、民間等1/3 ※ ただし、耐震改修は「住宅・建築物安全ストック形成事業」と同じ要件等を適用		【事業イメージ】  ↓ 
備考	○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

優良建築物等整備事業（複数棟改修型）（社会資本整備総合交付金等の基幹事業、個別補助）

面的な既存ストックの質の向上を促進し、良好な市街地環境の整備を推進するため、複数の既存住宅・建築物ストックのリノベーションを行う取組を支援。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】、ハード支援【除却】

制度の概要

【対象建物要件】

- 複数の敷地等の合計が概ね1,000㎡以上の敷地で行われる老朽化した既存住宅・建築物の改修であること。
- 地方公共団体において、10戸以上、土地・建物の所有者が10名以上、又は10棟以上の住宅・建築物ストックの改修について、対象区域、計画期間、改修内容等が記載された計画が作成されていること。
※補助金においては、官民連携の協議会が組織されており、まちづくり計画等に位置付けられた地区であること。
- 次のいずれかに該当すること
 - ①建築協定等に基づき一定の制限を受けるものであること。
 - ②日常的に開放された敷地（建築物を含む。）内の公共的通路又は公開空地を整備するものであること。

○一定のエリアにおいて、意匠、形態等に制限を受けて実施する改修イメージ



【補助対象経費】

以下の1、2に要する調査設計費、除却費、改修工事費

1. 市街地環境の形成に寄与するために必要な改修

- ① 建築協定等に基づく一定の制限を受けて実施する改修
- ② 日常的に開放された敷地（建築物を含む。）内の公共的通路又は公開空地の整備

2. 性能向上工事

耐震改修、アスベスト改修、バリアフリー改修、省エネ改修、防災対策改修

【補助率】全体事業費の1／3以内

（事業主体に対する地方公共団体の支援額の1／2が上限）

【着手期限】 補助金については、2024年3月31日



改修前

改修後

備考

○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱、優良建築物等整備事業制度要綱

所管

国土交通省住宅局市街地建築課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

既存住宅の断熱リフォーム等加速化事業（経済産業省・国土交通省連携事業）

住宅ストックの脱炭素化に資する既存住宅への断熱リフォームを支援

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】

制度の概要

【補助対象】

○民間所有者等

【事業内容】

○既存住宅の断熱リフォームによる省エネ・省CO2化を支援するため、以下の補助を行う。

①既存戸建住宅の断熱リフォームに対し1/3補助

上限:120万円/戸（蓄電システム、熱交換型換気設備等への別途補助）

②既存集合住宅の断熱リフォームに対し1/3補助

上限：15万円/戸（玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸。

熱交換型換気設備等への別途補助（集合個別のみ））

【補助事業対象の例】

外壁の断熱改修

既存の外壁の断熱材を撤去し、
敷込断熱等を施工



天井の断熱改修

既存天井の断熱材を撤去し、
敷込断熱等を施工

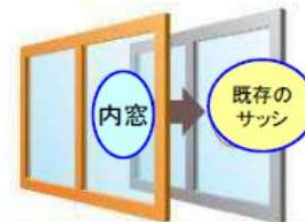


既存天井をそのままに
吹込断熱等を施工



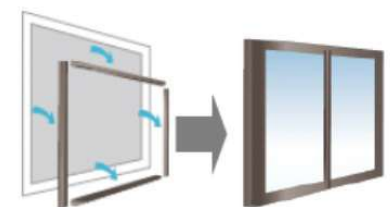
内窓設置

既存サッシの内側に
樹脂製の内窓を設置



外窓交換

古いサッシを枠ごと取外し、
新しい断熱窓を取り付け



備考

○ 制度根拠：二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金交付要綱

所管

環境省地球環境局地球温暖化対策課地球温暖化対策事業室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）

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

支援の種類	税制措置	施策の種類	ハード支援【活用】
-------	------	-------	-----------

施策の背景

- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて、安心R住宅や既存住宅売買瑕疵保険を始めとする取引環境整備、既存住宅の長期優良住宅認定制度の創設や省エネリフォームへの補助等を始めとする良質なストック形成支援等の取組を進めているところ。
- 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に大きな役割を果たすものとして期待。

目標

2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする
〔住生活基本計画（令和3年3月閣議決定）〕

特例措置の内容

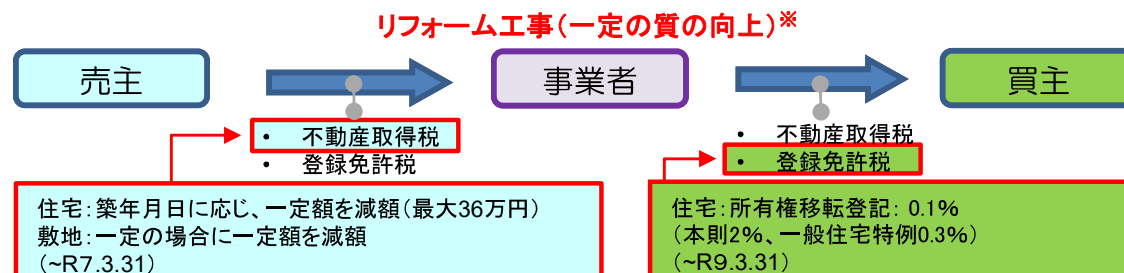
- 以下の通り、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。

【不動産取得税（事業者）】

住宅：築年月日に応じ、一定額を減額
敷地：一定の場合に一定額を減額

【登録免許税（買主）】

住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ



備考 ○ 制度根拠：租税特別措置法第74条の3、地方税法附則第11条の4第2項～第5項

所管 国土交通省住宅局住宅経済・法制課、住宅企画官付、参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付、不動産・建設経済局不動産業課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

歴史的風致維持向上計画 譲渡所得等における税制特例措置

歴史的風致維持向上計画に定められた重点区域におけるポケットパーク、集会所等の公共・公用施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体等に譲渡する場合、譲渡所得について1500万円控除。

支援の種類

税制措置

施策の種類

その他

制度の概要

歴史的風致維持向上計画定められた重点区域におけるポケットパーク、水路等の公共・公用施設の整備に関する事業の用に供する土地等を、個人・法人が地方公共団体又は歴史的風致維持向上支援法人に譲渡する場合、譲渡所得等について**1,500万円控除**。



備考

○ 制度根拠：租税特別措置法第34条の2、第65条の4、歴史まちづくり法運用指針7-6

所管

国土交通省都市局公園緑地・景観課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

1. 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等

歴史的風致形成建造物に関する税例特例措置

歴史的風致維持向上計画認定市町村は、計画に記載した指定方針に基づき、歴史的風致の維持向上のために保全を図る必要が認められる建造物を歴史的風致形成建造物として指定できる（重点区域内）。歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地について、相続税評価額3割控除。

支援の種類

税制措置

施策の種類

その他

歴史的風致形成建造物



- 市町村は、歴史的風致維持向上計画に記載した指定方針に基づき、歴史的風致の維持向上のために保全を図る必要が認められる建造物を歴史的風致形成建造物として指定できる。（重点区域内）
- 歴史的風致形成建造物に指定されると、建造物の所有者に管理義務や増築等に関する届出義務が生じるが、所有者は管理・修理に関して文化庁の技術的指導を求めることができる。
- 歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地について、**相続税評価額3割控除**。

■指定実績 834件（令和4年10月末現在）

町家などの歴史的建築物だけでなく、庭園や水路・石垣等の土木施設にも幅広く活用



佐々木邸(京都市)



大谷忠吉本店(白陽酒造)建造物群(白河市)



金沢城惣構跡 西内惣構跡(金沢市)

津山城宮川門跡石垣(津山市)

■歴史的風致形成建造物制度を活用した取組事例

指定建造物の修理・修景・復元のほか、東日本大震災の被災建造物の復旧にも活用



街なみ環境整備事業を活用した塀の復元整備への助成(京都市)



街なみ環境整備事業を活用した歴史的風致形成建造物の修理への助成(白河市)



制度の概要

備考

○ 制度根拠：財産評価基本通達5、24-8、89-2、歴史まちづくり法第12条、第15条

所管

国土交通省都市局公園緑地・景観課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する 支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

空き家再生等推進事業

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。（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【除却】、ハード支援【活用】等

制度の概要

【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ィ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



空き家の除却



地域活性化のため、空き家を
活用し観光交流施設を整備



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

備考

○ 制度根拠：小規模住宅地区等改良事業制度要綱

所管

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

空き家対策総合支援事業

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。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【除却】、ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフト支援等

制度の概要

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 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**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

<空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空き家対策促進事業>

- 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

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝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）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝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）

※モデル事業の補助率 調査検討等：定額、除却：国2/5、事業者3/5、活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

※空き家の所有者が実施する場合

除却

国
2/5

地方公共団体
2/5

所有者
1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

活用

国
1/3

地方公共団体
1/3

所有者
1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、
空き家を除却



地域活性化のため、空き家を
地域交流施設に活用

備考

- 制度根拠：住宅市街地総合整備事業制度要綱

所管

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

空き家対策モデル事業

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。（空き家対策総合支援事業の内数）

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【除却】、ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフト支援
-------	-------	-------	--------------------------------------

制度の概要

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のソフト的な取組を支援

テーマ1 官民連携体制の構築等	テーマ2 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
	<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.	<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 * 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.

（注）・ソフト・ハード一体型の提案も可能。
・市区町村の空き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 |

備考 ○ 制度根拠：住宅市街地総合整備事業制度要綱

所管 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

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）

空き家の全国的な増加が懸念される中、空き家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、空き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。

支援の種類

税制措置

施策の種類

その他

制度の概要

「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、適切な管理が行われていない空家等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**

助言・指導

勧告

命令

行政代執行

(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

住宅用地特例
適用対象除外

[(※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

<管理不全空家等(※2)に対する措置>

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**

指導

勧告

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

備考

○ 制度根拠：地方税法第349条の3の2、第702条の3

所管

国土交通省住宅局住宅総合整備課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット制度

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット登録住宅）の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う。

支援の種類	助成・補助、地方財政措置、融資	施策の種類	ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフトサービス
制度の概要	改修への支援 ◎改修に対する補助（国1/3、地方1/3） 【社会資本整備総合交付金の内数】 ◎改修に対する国による直接補助（国1/3） 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅の場合等 ○改修資金の融資 入居者負担の軽減への支援 ◎家賃の低廉化への補助（国1/2、地方1/2） ◎家賃債務保証料等への補助（国1/2、地方1/2） 【公的賃貸住宅家賃対策補助の内数】 【要件】住宅確保要配慮者の専用の住宅に低額所得者が入居する場合等 入居円滑化の活動等への支援 ◎住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための居住支援活動への補助など（定額） 【居住支援協議会等活動支援事業】		
	住宅セーフティネット制度のイメージ		
備考	○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱、公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱、住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱		
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課、安心居住推進課、住宅経済・法制課住宅金融室		

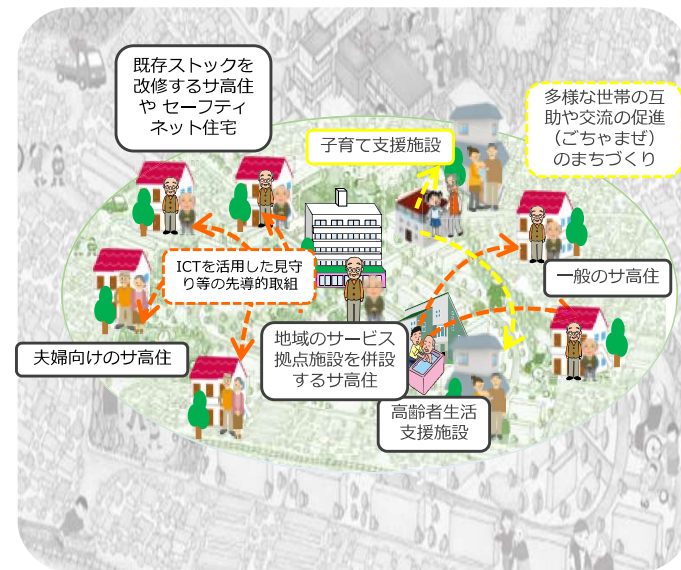
II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備（空き家等の改修を含む）に対して支援する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【事業主体】 ○ 民間事業者 等 【対象事業】 ○ 「サービス付き高齢者向け住宅」の供給 【事業要件】 ○ 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者住宅向け住宅」として10年以上登録するもの ○ 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定められるもの ○ 新築の「サービス付き高齢者住宅向け住宅」の立地は、土砂災害特別警戒区域等に該当しないこと ○ 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの ○ 事業に要する資金の調達が確実であるもの ○ 市町村のまちづくり方針と整合していること ○ 運営情報の提供を行うこと 等 【補助率】 ○ 住宅 新築：1／10（上限70万円／戸 等） 改修：1／3（上限195万円／戸 等） 既設改修：1／3（上限10万円／戸 等） ○ 高齢者生活支援施設 （住宅に合築・併設する場合） 新築※：1／10（上限1000万円／施設 等） 改修：1／3（上限1000万円／施設 等） ※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。		
備考	○ 制度根拠：スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱		
所管	国土交通省 住宅局安心居住推進課		



II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

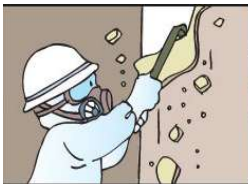
住宅・建築物安全ストック形成事業【住宅・建築物アスベスト改修事業】

(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

住宅・建築物のアスベスト対策を促進するため、住宅・建築物のアスベスト含有調査及びアスベスト除去等に対し支援を行う。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】、ハード支援【除却】
制度の概要	①アスベスト含有調査等 【対象建築物】○吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある住宅・建築物 【交付内容】○吹付け建材中のアスベストの有無を調べるための調査に要する費用 【国費率】○国100%（限度額は、原則として25万円/棟。民間事業者が実施する場合は、地方公共団体経由で補助） 【着手期限】○民間建築物は令和7年度末、市区町村所有建築物は令和5年度末 【実施要件】○「建築物石綿含有建材調査者」が実施すること ○対象建築物がアスベスト対策に係るデータベース等に記載されていること。 ○市区町村所有建築物は、アスベスト調査台帳を整備している地方公共団体に存するものであること。 ②アスベスト除去等 【対象建築物】○吹付けアスベスト等が施工されている住宅・建築物 【交付内容】○対象建築物の所有者等が行う吹付けアスベスト等の除去、封じ込め又は囲い込みに要する費用（住宅・建築物の除却を行う場合にあってはアスベスト除却に要する費用相当分） 【国費率】○地方公共団体が実施する場合：国1／3以内 ○民間事業者が実施する場合：国1／3以内（地方公共団体の補助額の1／2以内） 【着手期限】○民間建築物は令和7年度末、市区町村所有建築物は令和5年度末 【実施要件】○実施計画策定等を「建築物石綿含有建材調査者」が行うとともに、当該計画等に基づく現場体制に基づき実施すること。 ○市区町村所有建築物は、アスベスト調査台帳を整備している地方公共団体に存するものであること。		
備考	○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱		
所管	国土交通省 住宅局市街地建築課		

アスベスト改修のイメージ



<除去>



<封じ込め>



<囲い込み>

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

暮らし・にぎわい再生事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

衰退し利便性の低下した中心市街地において、公益施設（地域交流施設、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等）を含む建築物の整備等を支援することにより、にぎわいのあるまちなかとして再生する。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【対象事業】 ○ 都市機能まちなか立地支援（公益施設の新築・建て替えに対する支援） →調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等、賑わい交流施設※整備費、施設購入費 等 ※公益施設のうち、住民が随時利用でき、交流の場となる施設 （多目的ホール、会議室、公民館、研修施設、展示場、活動スペース、屋内公開広場、学習室、情報センター、図書館等） ○ 空きビル再生支援（既存ストックを活用した公益施設の導入に対する支援） →調査設計計画費、改修工事費、共同施設整備費等、賑わい交流施設※整備費、施設購入費 等 ○ 賑わい空間施設・関連空間整備（広場等の整備に対する支援） →調査設計計画費、建築物除去費、公開空地整備費 等 ○ 計画コーディネート支援（計画作成等のソフト活動の支援） 等 【対象地域】 ○ 認定中心市街地活性化基本計画の区域 【交付率】 ○ 1/3 （公益施設の割合が高い（1/10以上）等一定の要件を満たす場合は、交付率加算（1/3→2/5））		新築 郊外の病院をまちなかに移転 空きビル再生 空きビル化した百貨店を、公益施設を含む複合施設として再生 空きビル 広場 駐車場 《活用イメージ》
備考	○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

一定の要件を満たす密集市街地等において、老朽建築物・空き家等の除却に係る経費を支援

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】、ハード支援【除却】

制度の概要



防災上課題のある
密集市街地の整備改善



【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね 5 ha 以上（重点供給地域は概ね 2 ha 以上）
- ・原則として住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の地区

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね 1 ha 以上（重点供給地域は概ね 0.5 ha 以上）
- ・地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上（重点供給地域は 25 戸以上）
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上

ソフト対策
計画策定・

調査・計画策定
事業化コーディネート・協議会活動・地域防災力の向上に資するソフト対策支援等
整備計画策定等事業
(交付率: 1/2、1/3 等)

街区内部の整備

街区レベルの延焼防止／一次避難路の確保

共同・協調化建替

個別建替（防災建替え・認定建替え）
除却等、共同施設整備、空地整備等（交付率: 1/3）

耐震改修・防火改修等

改修、建替え、除却（交付率: 11.5% 等）

老朽建築物、 空き家等の除却

買収費、除却工事費、通損補償等
(交付率: 1/2、1/3、2/5)

地区内の公共施設（道路、公園、広場、コミュニティ施設等）の整備

(交付率: 地方公共団体 1/2
民間事業者等 1/3 等)

「防災環境軸」の形成

市街地大火の延焼防止／広域避難の確保

沿道建築物の不燃化

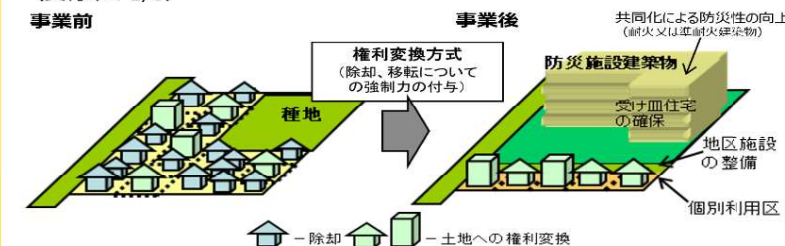
延焼遮断帯形成事業
一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等
(交付率: 1/3)

従前居住者用受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業
調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等
(交付率: 1/3、1/2、2/3)

防災街区整備事業

調査設計計画（権利変換計画作成を含む）土地整備、共同施設整備
(交付率: 1/3)



事業に関連する公共施設（道路・都市公園・河川等）の整備 関連公共施設整備（交付率: 通常事業に準ずる）

備考

○ 制度根拠: 社会資本整備総合交付金交付要綱（住宅市街地総合整備事業）

所管

国土交通省 住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

街なみ環境整備事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

一定の要件を満たす住環境の整備改善を必要とする区域において、空き家等の除却・外観修景整備等に係る経費を支援

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】、ハード支援【除却】
制度の概要	【街なみ環境整備促進区域】 ○面積1ha以上かつ、①～③のいずれかの要件に該当する区域 ① 接道不良住宅（※）率70%以上かつ、住宅密度30戸／ha以上 ② 区域内の幅員6m以上の道路の延長が区域内の道路総延長の1/4未満であり、かつ、公園、広場及び緑地の面積の合計が区域の面積の3%未満である区域 ③ 景観法による景観計画区域又は景観地区の一部又は全部を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域の一部又は全部を含む区域及び条例等により景観形成を図るべきこととされている区域 ※接道不良住宅とは、幅員4m以上の道路に接していない住宅をいう 【対象事業・補助率】 ○ 住宅等の修景・景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の活用（交付率：1／2、1／3） ○ 空家住宅等の除却（交付率：1／2） ○ 道路・公園等の整備、生活環境施設の整備、公共施設の修景、電線地中化（交付率：1／2） ○ 協議会の活動の助成（交付率：1／2）		
備考	○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱（街なみ環境整備事業）		



II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

空き家など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

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】

制度の概要

【整備地区要件】

- 重点整備地区を一つ以上含む地区
- 整備地区の面積が概ね5ha以上

【重点整備地区要件】

- 入居開始から概ね30年以上を経過した住宅団地があること
- 高齢化率が全国平均以上かつ市区町村平均と比較して著しく高いこと
- 住宅戸数が100戸以上あること
- 公共用地率が概ね15%以上あること
- 立地適正化計画が策定されている場合は、全域が都市機能誘導区域又は居住誘導区域内であること
立地適正化計画が策定されていない場合は、地方公共団体が策定する一定の法定計画又は特定団地の再生計画において位置づけられていること

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〔交付率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〔交付率1/3〕



整備地区

重点整備地区

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等の活動支援〔交付率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〔交付率1/3〕



備考

○ 制度根拠：社会資本整備総合交付金交付要綱（住宅市街地総合整備事業）

所管

国土交通省 住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

市区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をガイドラインに策定・公表(平成30年6月)。空家法改正による空家等管理活用支援法人制度の創設に伴いガイドラインを改定し(令和5年12月)、民間事業者へ空き家所有者情報を提供する場合の留意点について記載を充実。

支援の種類	情報提供	施策の種類	相談体制・情報提供等のソフトサービス
制度の概要	1. 法制的整理 ○ 空家法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用可能。 ○ 課税情報を含む空き家所有者情報の民間事業者等への提供は、所有者本人の同意があれば個人情報保護法、地方税法及び地方公務員法上可能。		
	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 <pre>graph TD A[税務部局・その他の部局] --> B[空き家部局] B -- ① --> C[市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)] B -- ② --> D[空き家所有者に外部提供の意向確認] B -- ③ --> E[空き家所有者の同意] B -- ④ --> F[所有者情報を提供] B -- ⑤ --> G[事業者と所有者の接触] F --> H[事業者] F --> I[所有者]</pre> ○ 空き家の特定等(①)に活用される情報 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(③)に当たっての留意事項 (1)同意取得の相手方：所有者(複数いる場合は全員) (2)同意取得の内容： ① 提供元における利用目的 ② 情報の提供先 例：〇〇協会△△支部及び所属事業者 ③ 提供先における利用目的 ④ 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		
	3. 民間事業者へ情報提供を行う上での留意点 ※空家法改正にあわせて追記 ○ 空家等管理活用支援法人は業務のために空き家所有者等に関する情報を市区町村に請求可能。 ○ 市区町村が積極的に関与し、トラブル防止、市区町村の役割の明確化に留意した仕組みが必要。 (1)団体提供型の留意点 ・市区町村は、民間事業者団体から所有者へ直接連絡があることを事前に所有者へ通知 ・事業者は、支援法人からの情報提供であれば支援法人として行う業務に限り当該情報を利用することが可能 等 (2)個社提供型の留意点 ・個人情報の取扱いや登録等の取消しに関する規定を定めておくなど、トラブル防止に配慮 等		
	4. 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動 ○ 情報提供呼びかけの工夫等 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>		
備考			
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

住宅のリフォームに係る税の特例措置

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に、所得税額の特別控除や固定資産税減額の特例措置が受けられる制度。

支援の種類	税制措置	施策の種類	ハード支援〔活用〕																																							
制度の概要	所得税（住宅ローン減税） 10年以上のローンを組んで一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除する制度 ※所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除 <table><tr><td>居住開始年</td><td>借入限度額</td><td>控除率</td><td>控除期間</td><td>最大控除額</td></tr><tr><td>R4～R7</td><td>2,000万円</td><td>0.7%</td><td>10年間</td><td>140万円</td></tr></table>			居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	R4～R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円																													
	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																					
	R4～R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円																																					
	所得税（リフォーム促進税制） 一定の増改築等を行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除する制度。 ※対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。 <table><tr><th colspan="3">必須工事</th><th colspan="3">その他工事</th><th rowspan="2">最大控除額 （必須工事とその他工事合計）</th></tr><tr><th>対象工事 （いずれか実施）</th><th>対象工事限度額</th><th>控除率</th><th>対象工事</th><th>対象工事限度額</th><th>控除率</th></tr><tr><td>耐震</td><td>250万円</td><td rowspan="5">10% ※1</td><td rowspan="5">必須工事の対象 工事限度額超過 分及びその他のリ フォーム</td><td rowspan="5">1,000万から必須工事 の 対象工事限度額 を引いた額※2</td><td rowspan="5">5%</td><td>62.5万円</td></tr><tr><td>バリアフリー</td><td>200万円</td><td>60万円</td></tr><tr><td>省エネ</td><td>250万円(350万円※3)</td><td>62.5万円(67.5万円※3)</td></tr><tr><td>三世代同居</td><td>250万円</td><td>62.5万円</td></tr><tr><td>長期優良 住宅化</td><td>耐震＋省エネ＋耐久性 500万円(600万円※3) 耐震 or 省エネ＋耐久性 250万円(350万円※3)</td><td>75万円(80万円※3) 62.5万円(67.5万円※3)</td></tr><tr><td>子育て※4</td><td>250万円</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>62.5万円</td></tr></table> ※1 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。 ※2 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額 ※3 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合 ※4 令和6年度税制改正大綱において措置されることが決まったもの。今後の国会で関連税制法が成立することが前提。			必須工事			その他工事			最大控除額 （必須工事とその他工事合計）	対象工事 （いずれか実施）	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	耐震	250万円	10% ※1	必須工事の対象 工事限度額超過 分及びその他のリ フォーム	1,000万から必須工事 の 対象工事限度額 を引いた額※2	5%	62.5万円	バリアフリー	200万円	60万円	省エネ	250万円(350万円※3)	62.5万円(67.5万円※3)	三世代同居	250万円	62.5万円	長期優良 住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性 500万円(600万円※3) 耐震 or 省エネ＋耐久性 250万円(350万円※3)	75万円(80万円※3) 62.5万円(67.5万円※3)	子育て※4	250万円					62.5万円
	必須工事			その他工事			最大控除額 （必須工事とその他工事合計）																																			
対象工事 （いずれか実施）	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率																																					
耐震	250万円	10% ※1	必須工事の対象 工事限度額超過 分及びその他のリ フォーム	1,000万から必須工事 の 対象工事限度額 を引いた額※2	5%	62.5万円																																				
バリアフリー	200万円					60万円																																				
省エネ	250万円(350万円※3)					62.5万円(67.5万円※3)																																				
三世代同居	250万円					62.5万円																																				
長期優良 住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性 500万円(600万円※3) 耐震 or 省エネ＋耐久性 250万円(350万円※3)					75万円(80万円※3) 62.5万円(67.5万円※3)																																				
子育て※4	250万円					62.5万円																																				
固定資産税（リフォーム促進税制） 一定の増改築等を行った場合、工事翌年度※1 の固定資産税の一定割合を減額 ※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額 ※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合 <table><tr><th>対象工事</th><th>減額割合</th></tr><tr><td>耐震</td><td>1/2を減額</td></tr><tr><td>バリアフリー</td><td>1/3を減額</td></tr><tr><td>省エネ</td><td>1/3を減額</td></tr><tr><td>長期優良住宅化※2</td><td>2/3を減額</td></tr></table>			対象工事	減額割合	耐震	1/2を減額	バリアフリー	1/3を減額	省エネ	1/3を減額	長期優良住宅化※2	2/3を減額																														
対象工事	減額割合																																									
耐震	1/2を減額																																									
バリアフリー	1/3を減額																																									
省エネ	1/3を減額																																									
長期優良住宅化※2	2/3を減額																																									
備考	○ 制度根拠 租税特別措置法 第41条、第41条の19の2、19の3 / 地方税法附則 第15条の9、第15条の9の2																																									

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

歴史的観光資源高質化支援事業

歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化・緑化、除却及び伝統的な意匠形態を有する新築建築物の外観修景を実施し、観光の核となる歴史的建造物を含めた歴史的なまちなみ全体の質を向上させる。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用・除却】

制度の概要

歴史的観光資源高質化支援事業

◇補助内容

歴史的なまちなみを阻害する建築物・空地等の美装化・緑化、除却、伝統的な意匠形態を有する新築建築物の外観修景

※除却は重点区域内に限る。

◇補助事業者： 地方公共団体、観光地域づくり法人、民間事業者等

◇補助率： 1／3

※「歴史的風致維持向上計画認定都市」かつ観光庁が指定する「特定観光地」において実施されるものが対象



歴史的なまちなみを阻害する建築物の外観を美装化



歴史的建造物への視線を遮る景観阻害物件を除却

【美装化・除却（イメージ）】

備考

○ 制度根拠：観光振興事業費補助金交付要綱及び要領

所管

国土交通省都市局公園緑地・景観課

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

密集市街地や津波発生時に大規模な災害が想定される地域等防災上危険な市街地の総合的な防災性の向上を図るため、避難路、避難施設の整備や沿道建築物の不燃化、住民の防災活動等を支援。

46

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

地方住宅供給公社による市町村への支援

地方住宅供給公社は、空家等活用促進区域内において、空家等対策計画を作成した市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

支援の種類	情報提供	施策の種類	技術支援・人的支援等
制度の概要	○ <u>地方住宅供給公社は、住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを有する公的機関</u>であり、地方自治体から<u>空き家対策への参画へのニーズが高い</u>。 ○ 改正空家法により、市区町村からの委託に基づく空家等活用促進区域内での<u>空き家の活用に関する業務を公社の本来の業務として位置付け</u>ることで、空き家の活用に向けた<u>公社のノウハウ等を最大限発揮</u>できるよう措置。		
	地方住宅供給公社について 地方住宅供給公社法に基づき、都道府県・政令市が設立。 主な業務(公社法で規定) - 住宅の積み立て分譲 - 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡、住宅地の造成等 - 公営住宅の管理代行 実績等 (R5.3.31時点) 住宅の分譲: 57.8万戸 賃貸住宅の供給: 22.8万戸 公社賃貸住宅の管理: 14.5万戸※ 公的賃貸住宅等の管理受託: 102.5万戸 ※特優賃等を含む 公社数 (R5.3.31時点) :<u>37公社</u> (29都道府県、8政令市)	地方住宅供給公社による空き家対策に係る取組イメージ ○ 空き家の買取分譲 空き家を買取り等した後、除却又はリフォームしたうえで一般向けに譲渡することで活用を推進。 ○ 所有者と活用希望者のマッチング・コーディネート まちなか空き家再生事業(山形県公社) 空き家所有者の譲渡に係る意向の調査、活用希望者の掘り起こし及びそのマッチング、譲渡に係る調整を行うことで、空き家の活用等を推進。 ○ 空き家の管理・除却支援 空き家所有者に対して空き家の管理・除却を行う事業者を紹介することで適切な管理等を促進。 ○ 空き家の借り上げ等 空き家を借り上げて、改修し、サブリースなどによって子育て世帯等の活用希望者に供給することで、空き家の活用を促進。 ○ 空き家に係る相談 空き家所有者や活用希望者の相談対応を通じ、活用・適切管理を促進。	
	備考	○ 制度根拠：空家等対策の推進に関する特別措置法第19条	
所管	国土交通省住宅局住宅総合整備課		

47

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

独立行政法人都市再生機構（UR）による市町村への支援

独立行政法人都市再生機構（UR）が、空家等対策計画を作成した市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

支援の種類	情報提供	施策の種類	相談体制・情報提供等のソフトサービス、技術支援・人的支援等
制度の概要	○ 空家等活用促進区域では、移住促進や観光振興のために、市町村が空家を活用してコミュニティ施設や観光案内所といった施設を総合的に整備することが想定される。 ○ 地域のまちづくりの観点から、所有者をはじめとする幅広い地域の関係者との合意形成や円滑な事業実施に向けた調整を十分に行う必要がある一方、市町村はノウハウやマンパワー不足が課題。 ○ URが、空家等対策計画を作成した市町村から委託を受けて、区域内で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行うことができる。 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 URによるコーディネート 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 事業の推進 【URによるコーディネート業務の具体的なイメージ】 構想・計画段階 事業化検討・立上げ段階 事業実施段階 ・ 対象区域の課題、地域資源等抽出 ・ 上記を踏まえたまちづくり構想、シナリオ策定 ・ 区域への導入機能検討 ・ 検討体制構築 ・ 事業区域設定、事業スキーム等検討支援 ・ フィージビリティスタディ ・ 合意形成支援 ・ 事業者募集支援		
備考	○ 制度根拠：独立行政法人都市再生機構法第11条		
所管	国土交通省 住宅局住宅企画官付・都市局まちづくり推進課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）による市町村への支援

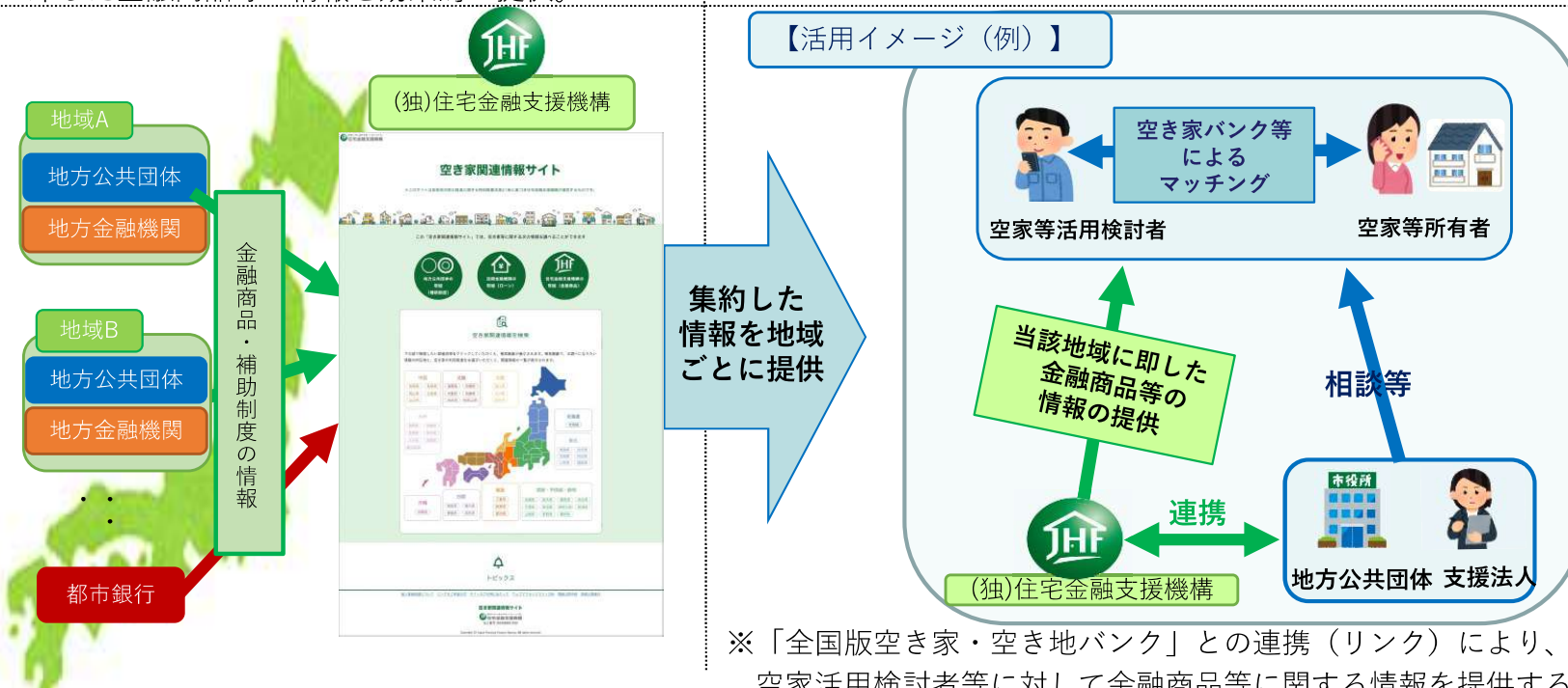
独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）が、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

支援の種類	情報提供	施策の種類	相談体制・情報提供等のソフトサービス
-------	------	-------	--------------------

空家等対策に資する金融に関する情報の提供等

- 住宅金融支援機構の有する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に関する情報を集約。
- 機構ホームページ等により、空家等の所有者等に対して、地方公共団体、空家等管理活用支援法人、空き家バンク等と連携し、地域に即した金融商品等の情報を効果的に提供。

制度の概要



※「全国版空き家・空き地バンク」との連携（リンク）により、各地域の空家活用検討者等に対して金融商品等に関する情報を提供する予定。

備考 ○ 制度根拠：独立行政法人住宅金融支援機構法第13条

所管 国土交通省住宅局住宅経済・法制課住宅金融室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

空き家・空き地等の流通の活性化の推進

「全国版空き家・空き地バンク」による情報発信の促進により、空き家・空き地等の流通を図る。

支援の種類

情報提供

施策の種類

相談体制・情報提供等のソフトサービス

目的・概要

- 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

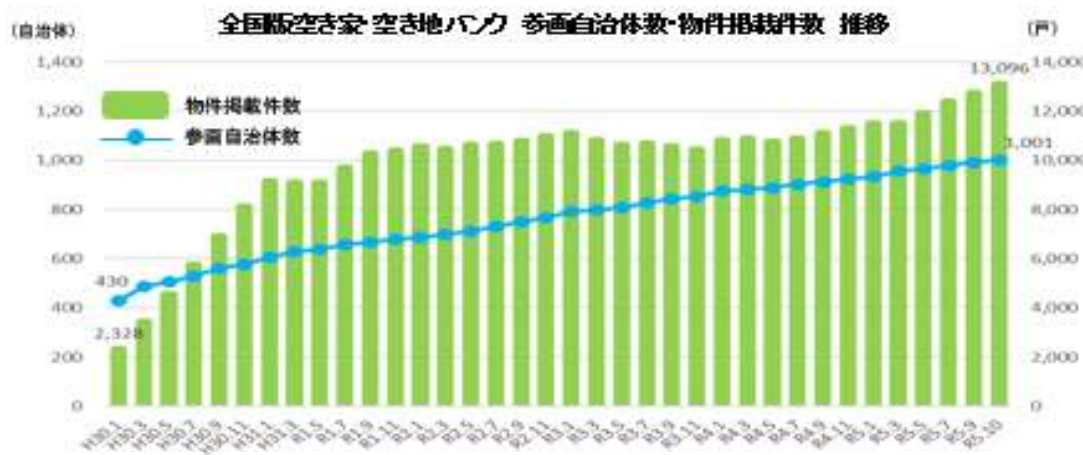


URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

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1,001自治体(参画率55%)**、物件掲載件数は13,096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15,400件の物件が成約済**。【令和5年10月末時点】

制度の概要



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

備考

所管

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

地域福利増進事業に係る税制特例措置

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）に規定する地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置により、土地の有効活用に向けた取組を支援する。

支援の種類

税制措置

施策の種類

ハード支援【活用】

地域福利増進事業のイメージ

使用権を設定

所有者不明土地
※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



所有者不明土地に
使用権を設定し
周辺の土地と
合わせて活用



ポケットパーク（公園）
（出典）杉並区



直売所（購買施設）
（出典）農研機構 広島県

特例措置の内容

① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡（※1）した場合の長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を20%→14%に軽減（※2）
（～令和7年12月31日（※3））

② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減（～令和7年3月31日（※3））

※1 裁定後に行われるものに限る。

※2 法人の場合は、重課制度（長期5%）が適用除外（ただし、重課制度は令和7年度末まで課税停止。）。

※3 令和5年度税制改正

適用のイメージ（土地について）

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	判明している所有者から持分を取得 →判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減 事業区域	適用なし
固定資産税・都市計画税	判明している所有者から持分を取得 →事業者の固定資産税等を軽減 事業区域	判明している所有者が存在（※） →判明している所有者の固定資産税等を軽減 事業区域

制度の概要

備考

○ 制度根拠：租税特別措置法第31条の2、第62条の3及び地方税法附則第15条第35項

所管

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

所有者不明土地等対策の推進

所有者不明土地対策計画等に基づいて市町村や民間事業者等が実施する土地の所有者探索、事業コーディネート、管理不全状態の解消等の取組を支援する。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【除却】

制度の概要

改正所有者不明土地法における新制度

市町村による所有者不明土地対策に関する計画の作成制度
⇒ 計画的な対策の推進

所有者不明土地等対策の
着実な推進

行政的措置(代執行等)を
可能とする制度
⇒ 適正な管理の確保

低未利用土地の
有効利用に取り組む法人の
指定制度
⇒ 民間主体の取組を推進



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が
手入れされていない土地

所有者不明土地等対策事業費補助金

- 施 行 者： 地方公共団体、推進法人※ 等
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人

- 補助対象：
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等に関する実態把握
 - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・土地の管理不全状態の解消
(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等

- 補 助 率：
 - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2*
 - ・推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3*)

* 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率 最大1/2)

推進法人の普及促進のための調査

- 地域における先導的な所有者不明土地等対策の取組を支援し、推進法人指定の円滑化や、指定法人としての役割を定着させるための課題分析、ノウハウ収集を行い、横展開する。

備考

○ 制度根拠：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条、47条

所管

国土交通省不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

地籍調査

毎筆の土地について、その境界、面積、地目、所有者等を調査し、土地の基礎的情報を明確化するものであり、土地の境界が不明瞭であることが空家の活用等において支障となることを防止

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【活用】、ハード支援【除却】、ハード支援【保存】

制度の概要

○ 事業概要

- ✓ 主に市町村等が実施主体となって調査を実施
- ✓ 調査成果である地籍図は登記所に送付され、登記所備付地図となり、土地取引や社会資本整備の円滑化等に貢献
- ✓ 現在は第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年度～11年度まで）に基づき、計画的に調査を推進

○ 費用負担

- ✓ 地籍調査に係る費用は、国が1/2、都道府県が1/4、市町村が1/4をそれぞれ負担（特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は実質各々5%）

地籍調査とは

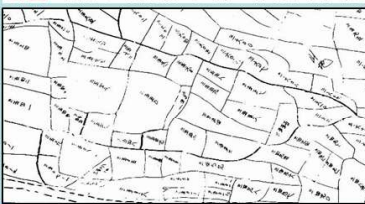
- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査（主な実施主体は市町村）
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画（R2～R11）に基づき実施
- ・成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる

【地籍調査費の負担割合】 （市町村実施の場合）

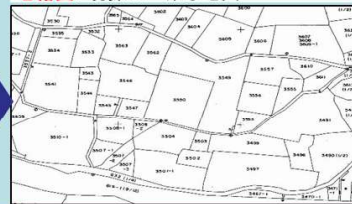
〔特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%〕



公園：明治の地租改正に伴い作られた図面



地籍図：境界が正確な地図



進捗状況

- ・全国の進捗率は約52%（令和4年度末）
 - ・優先実施地域*での進捗率は約80%（令和4年度末）
- *土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

地籍調査の主な効果（施策との連携）

正確な土地の基礎的情報（境界、面積等）を明確にすることで、様々な効果が創出

防災対策の推進（復旧・復興の迅速化等）

■東日本大震災における防災集団移転促進事業（宮城県名取市下増田地区）

約7ヶ月で事業を実施。地籍調査未実施の場合（推定）と比較して、**半年～1年の縮減効果。**

■平成30年西日本豪雨における直轄砂防事業（広島県呉市天応地区）

県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、約3ヶ月早く事業に着手。

社会資本整備の効率化

■西九州自動車道（伊万里松浦道路）※国直轄事業（長崎県松浦市）

事業地区において地籍調査が実施済みだったため、**事業期間が少なくとも約2年（推計）短縮された。**

※地方公共団体が実施する社会資本整備総合交付金事業とも連携

民間都市開発の推進

■虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業（東京都港区）

虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業では、地籍調査が未実施だったため、**土地の境界の確認や地積の確定に、多大な手間と期間（約10年）を要した。**

※森ビル提供資料より作成

【従前の公園（緑等）公園界が今般取り、国の境界で不連続が発生

備考

○ 制度根拠：国土調査法（昭和26年法律第180号）

所管

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地籍整備課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

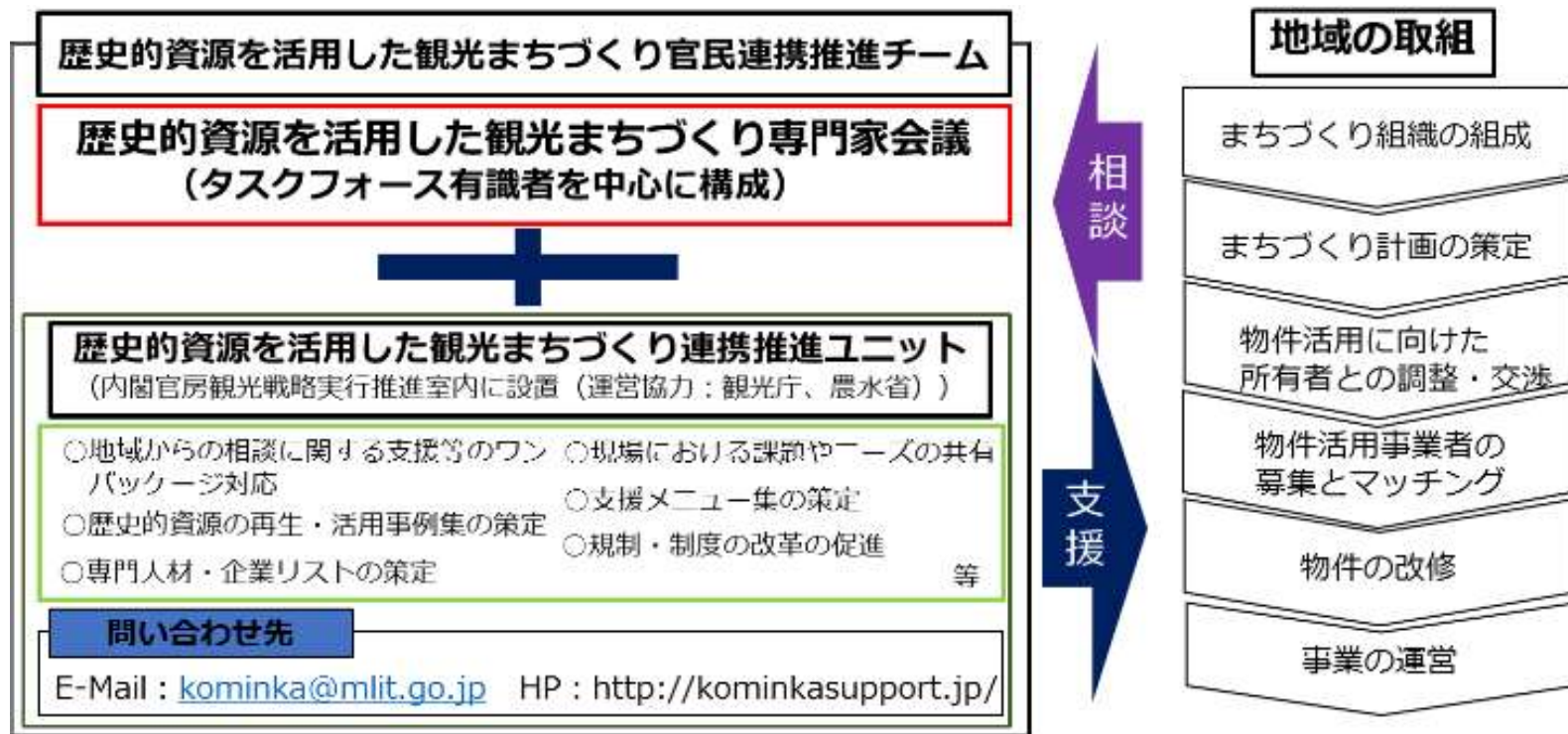
歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進

空家となった古民家等の歴史的資源の活用を図るため、意欲ある地域の相談をワンストップで受け付け、専門家派遣や事業者とのマッチングをはじめとした支援を行う。

支援の種類	情報提供	施策の種類	相談体制、情報提供等のソフトサービス、その他
-------	------	-------	------------------------

制度の概要

○地域に眠る資産である空家となった古民家等の歴史的資源を宿泊施設等に活用し、地域の活性化に繋げるため、関係省庁と連携しながら、ワンストップ窓口での地域からの相談への対応や、専門家の派遣等の支援を行っている。
○民間を中心とした地域の観光まちづくりの取組を、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴走し、地域毎にオーダーメイドで支援している。



備考

所管

内閣官房観光戦略実行推進室（歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進ユニット）、観光庁観光資源課

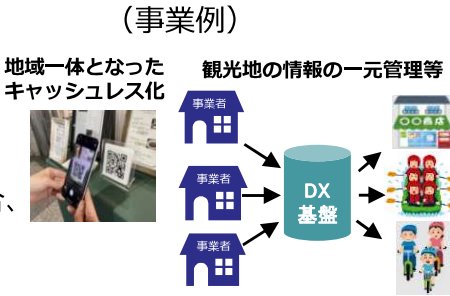
II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業

宿泊施設、観光施設等の改修、廃屋撤去、面的DX化などの取組の支援について、複数年度にわたり計画的・継続的に支援を行う。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】、ハード支援【除却】、技術支援・人的支援等
制度の概要	① 地域計画の作成支援 ※ 自治体・DMO等の地域を代表する団体等が作成 観光地の再生・高付加価値化プラン（地域計画）の作成に向け、 ○再生・高付加価値化のコンセプトづくり、○地域の合意形成、○個別施設の改修等の事業の内容の磨き上げ、○資金調達などの点について、 <u>地域の取組を国が支援</u> （専門家派遣等、伴走支援の実施）		
	② 地域計画に基づく主な事業支援		
	宿泊施設の高付加価値化改修 観光地の面的再生に資する 宿泊施設の改修支援 補助上限 1 億円（補助率原則1/2（※）） ※投資余力の乏しい事業者について、一定の条件を満たしたものについては補助率2/3		廃屋撤去 観光地の景観改善等に資する 廃屋の撤去支援 補助上限 1 億円（補助率1/2）
	観光施設の改修等 ・観光地の面的再生に資する 土産物店や飲食店等の改修支援 補助上限最大2000万円（※）（補助率1/2） ※面的DX化に参加する場合、それ以外は補助上限1000万円 ・公的施設への観光目的での改修支援 補助上限2000万円（補助率1/2）		面的DX化 観光地の面的再生に資する 面的DX化支援 補助上限最大5000万円（※）（補助率1/2） ※面的DX化の効果等が特に大きい場合、それ以外は補助上限2000万円
お問い合わせ コールセンター：0570-041102 受付時間：9:00～17:00 土日祝を除く ホームページ：https://kankosaisei-chiiki.net/			
備考	廃屋撤去目的のみの申請は想定していない。（公募期間：令和5年3月13日～4月13日、6月1日～6月30日）		
所管	観光庁参事官（産業競争力強化）		



II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

地方公共団体の空き家対策に対する地方財政措置

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、空家等対策計画※に基づき取り組む空き家の活用・除却等の地方公共団体が行う空き家対策について、特別交付税措置を講じている。

※ 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に基づき市町村が策定する計画

支援の種類

地方財政措置

施策の種類

ハード支援【活用】、ハード支援【除却】、
相談体制・情報提供等のソフト支援

制度の概要

- 空家等対策特別措置法の施行に併せ、平成28年度に創設。
- 地方公共団体が行う空き家対策の取組にかかる経費について特別交付税措置。
- 補助事業に係る地方負担と単独事業に係る経費の双方が措置の対象。
- 措置率は0.5で団体の財政力に応じた補正あり。

地方公共団体が行う空き家対策

国庫補助の対象となる事業
(国土交通省「空き家対策総合支援事業」
「空き家再生等推進事業」)

- ・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
※予算額等の制限により除却・改修を単独事業として実施する場合あり
- ・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・改修に係る測量費・試験費等
- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空家等対策計画策定等のために必要な空き家等の実態把握
- ・空家等対策計画の策定
- ・費用回収の見込めない行政代執行や行政代執行等
に向けて必要となる法務的手続等

補助事業に係る地方負担に対して特別交付税措置
(都道府県・市町村が対象)

国庫補助の対象とならないソフト経費

- ・空き家対策のための広報
- ・空き家に関する相談窓口の設置
- ・空き家対策のためのデータベースの整備
- ・空き家バンクの設置や運営
- ・空き家の入居者への家賃補助 等

単独事業※1として実施する空き家の除却等

- ・空家等対策計画に基づき行う空き家等の除却・改修※2・3
- ※1 国庫補助の対象事業だが、予算額等の制限により単独事業として実施する場合
- ※2 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」(空家特措法第2条第2項)に対するものに限る
- ※3 地方公共団体が所有者等に対して助成を行う場合に限る

地方公共団体が単独で実施する
空き家対策に対して特別交付税措置
(市町村が対象)

備考

○ 制度根拠：特別交付税に関する省令

所管

総務省自治行政局地域振興室

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

定住促進空き家活用事業（過疎地域集落再編整備事業）

過疎地域の空き家を活用し、定住を促進するため、空き家の改修に必要な経費に対して補助を行う。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【定住促進空き家活用事業の概要】 ○ 事業主体： 過疎地域市町村 ○ 補助対象限度額： 一戸当たり4,000千円 ○ 補助率： 1/2以内 ○ 事業実施期間： 原則として1箇年度以内 ○ 補助対象経費： 空き家改修費（新たに取得する、又は現に所有している空き家については、譲渡を予定しているものを除く。また、空き家を借り受けて整備する場合には、10年間以上借り受けを約すること。） ○ 要件 ・ 市町村内に点在する空き家を有効活用し、住宅を整備すること。 ・ 空き家を整備する戸数が3戸以上であること。 ・ 公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第2項の規定による国の補助を受けて整備した住宅、その他この事業を実施する市町村が住宅の用に供している住宅は、対象から除外する。 事業イメージ 交付対象経費の限度額 4,000千円×戸数 市町村内に点在する 空き家を活用し住宅を整備 Uターン 〈 財源スキーム例 〉 国庫補助金 過疎債 一般財源 50% 37.5% 12.5% ※集落再編整備のための住宅に係る過疎債充当率は75%		
備考	○ 制度根拠： 過疎地域持続的発展支援交付金交付要綱		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

重要文化財（建造物）の保存修理等

所有者及び管理団体が重要文化財（建造物）の保存修理・整備活用を実施する際に支援を行う。

支援の種類

助成・補助、税制

施策の種類

ハード支援【保存】

【重要文化財（建造物）に係る助成措置】

〈文化財建造物の保存修理 重文：小林家住宅（東京都檜原村）〉

事項		内容	
税制優遇	譲渡所得の非課税	●個人が重要文化財として指定された建造物（土地を除く）を国・地方公共団体、独立行政法人国立文化財機構・国立美術館・国立科学博物館・地方独立行政法人・一定の文化財保存活用支援団体に譲渡した場合は非課税となる。	非課税
	譲渡所得の特別控除等	●個人または法人が重要文化財として建物とともに指定された土地を国・地方公共団体、独立行政法人国立文化財機構、国立科学博物館、地方独立行政法人・一定の文化財保存活用支援団体に譲渡した場合に2000万円を限度とする特別控除または損金算入が認められる。	2000万円を限度とする特別控除（所得税）、損金算入（法人税）
	相続税の軽減	●重要文化財として指定されている建造物及びその敷地の相続税について財産評価額を軽減する。	財産評価額の70/100を控除
	地価税の非課税（地価税は、平成10年度以降課税停止）	●重要文化財に係る一定の土地等については、地価税が課されない。	非課税
	固定資産税、特別土地保有税、都市計画税の非課税	●重要文化財として指定された家屋及びその敷地については、固定資産税、特別土地保有税、都市計画税が課されない。	非課税
補助	修理	●重要文化財の修理につき多額の経費を要し、所有者又は管理団体がその負担に堪えない場合その他特別の事情がある場合には、国が補助金を交付することができる。	補助対象経費の50～85%
	防災・環境保全等	●重要文化財の防災施設整備、耐震対策、環境保全事業、公開活用事業について、所有者又は管理団体に対し、国が補助金を交付することができる。	補助対象経費の50～85%
	管理費	●重要文化財の維持管理の万全を期すために、所有者又は管理団体が行う事業に対し、地方公共団体がその経費を補助する事業又は地方公共団体が自ら行う事業について、国が補助金を交付することができる。	補助対象経費の1/2
その他	指定寄付金	●個人又は法人が、国指定文化財を所有又は管理する公益法人（宗教法人を含む）が行う国指定文化財の保護のために行う修理・防災施設の設置等の事業に要する費用に充てるために寄付をしようとする場合、財務大臣個別指定により寄付金控除（所得税）・全額損金算入（法人税）が認められる。	（法人税）全額損金算入（所得税）寄付した金額（当該年度の所得金額の40%限度）－2千円



修理前



修理後

〈文化財建造物の防災施設等の整備〉



自動首振り式放水銃の設置



監視カメラの設置

〈文化財建造物の耐震対策〉



床下ダンパーの設置



押入れ部分に耐震壁を設置

※ 重要文化財の現状を変更する等の際は、文化庁長官の許可が必要。（法第43条）

備考

○ 制度根拠：文化財保護法第35条

所管

文化庁文化資源活用課、文化財第二課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

登録有形文化財（建造物）制度

所有者及び管理団体が登録有形文化財（建造物）の保存・活用を実施する際に支援を行う。

支援の種類

助成・補助、税制

施策の種類

ハード支援【保存】

制度の概要

【登録の基準】

原則として建設後50年を経過したもののうち、

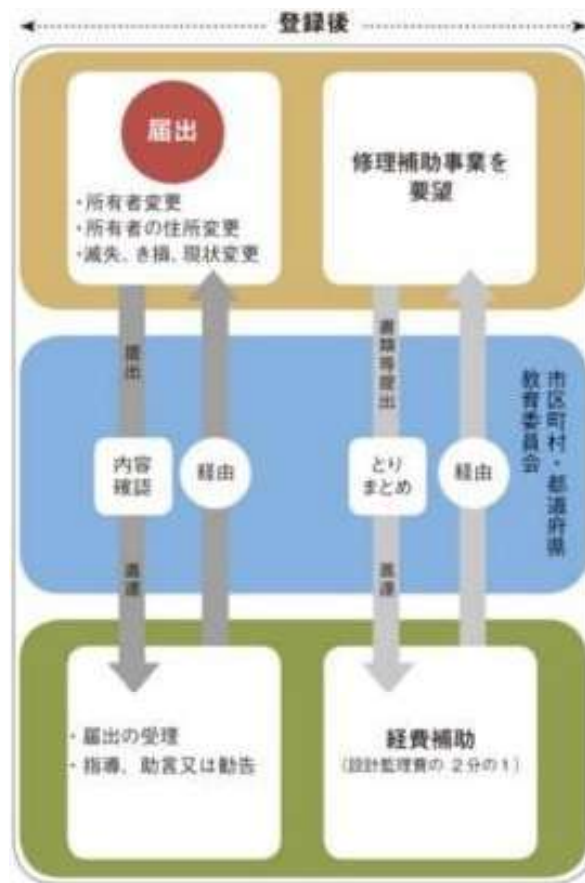
- ① 国土の歴史的景観に寄与しているもの
- ② 造形の規範となっているもの
- ③ 再現することが容易でないもの

【登録有形文化財建造物の優遇措置】

- 保存・活用に必要な修理等の設計監理費の2分の1を国が補助
- 相続財産評価額（土地を含む）を10分の3控除（国税庁通達）
- 家屋の固定資産税を2分の1に減税（地方税法）
- 敷地の地価税を2分の1に減税（地価税法施行令第17条第3項）



「佐藤家住宅旧店舗兼主屋ほか」（大分県）
店舗兼主屋と味噌蔵として登録された2件の建物を郵便局として建築された明治時代の姿に復原。近世から近代へと受け継がれた城下町竹田の変遷がうかがわれる。現在は公開施設等として活用。



備考

○ 制度根拠：登録有形文化財建造物修理等事業費国庫補助要項

所管

文化庁文化資源活用課、文化財第二課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

伝統的建造物群保存地区制度

市町村が実施する重要伝統的建造物群保存地区の保存や整備、活用に対して支援を行う。

支援の種類

助成・補助、税制

施策の種類

ハード支援【保存】

制度の概要

【伝統的建造物群保存地区（伝建地区）】

- 個性豊かな歴史的な町並や集落などの保存、整備、継承
- 文化財であるとともに、多くの住民が暮らし続ける生活の舞台
- 市町村の申出を受け、重要伝統的建造物群保存地区に選定

【重要伝統的建造物群保存地区の保存及び活用のための支援措置】

- 重要伝統的建造物群保存地区の保存及び活用のために市町村が行う次の事業に対する経費の補助
 - ・ 市町村が直接行う修理、修景、耐震対策、防災等の事業
 - ・ 所有者が行う修理、修景、耐震対策、防災等の取組に市町村が補助する事業
 - ・ 市町村による買い上げ事業、標識、説明板等の設置事業
 - ・ 公開活用を促進するための保存活用計画の策定や多言語化等
- 税制優遇措置
 - ・ 伝統的建造物群保存地区の区域内にある土地の地価税→ 非課税
 - ・ 重要伝統的建造物群保存地区の相続財産評価額（伝統的建造物及び敷地）
 - これらが文化財でないものとした場合の10分の3を控除した金額により評価
 - ・ 重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物にかかる固定資産税
 - 非課税 等

重要伝統的建造物群保存地区の修理・修景事業

<修理>



修理前



竣工

（三重県亀山市関宿）

<修景>



修景前



竣工

（長野県塩尻市木曾平沢）

重要伝統的建造物群保存地区の防災事業

<防災>



放水銃（下郷町大内宿）



消火栓（京都市嵯峨鳥居本）



防火水槽（うきは市筑後吉井）

備考

○ 制度根拠：文化財保護法第146条

所管

文化庁文化資源活用課、文化財第二課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

国宝・重要文化財建造物保存修理強化対策事業

文化財建造物の適切な周期による保存修理を行うとともに、文化財の保存活用計画の策定、解説板、情報機器の設置や展示、便益、管理のための施設・設備の整備等の特色ある活用の取組に対して支援し、観光資源としての充実及び地域の活性化を図る。

支援の種類

助成・補助

施策の種類

ハード支援【保存】

制度の概要

【対象事業】

国宝・重要文化財建造物の保存修理を行うとともに、国宝・重要文化財建造物や登録有形文化財建造物の公開活用を促進するため保存活用計画の策定や、管理・便益・展示のための設備や施設の整備、わかりやすい解説のための整備、安全確保の対策等に支援を行う。



＜例＞重要文化財建造物
東京都 小林家住宅の来訪者用便益施設



＜例＞登録 有形文化財建造物
栃木県 梅津会館の公開のための整備

備考

○ 制度根拠：重要文化財（建造物・美術工芸品）修理、防災、公開活用事業費等国庫補助要項

所管

文化庁文化資源活用課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

共同生活援助

障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の日常生活上の援助を行う。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】																							
制度の概要	【支援内容】 ○ 障害者の方に対し、共同生活住居において、相談、入浴、排せつ又は食事の介護、家事等の日常生活上の支援を併せて提供。 【必要な施設】 ○ 共同生活住居ごとに1以上のユニット ○ ユニットの入居定員は2人以上10人以下 ○ 居室及び居室に近接して設けられる相互に交流を図ることができる設備を設ける ○ 居室の定員：原則1人 ○ 居室面積：収納設備を除き7.43㎡ 【利用者像】 ○ 単身での生活は不安があるため、一定の支援を受けながら地域の中で暮らしたい方 ○ 一定の介護が必要であるが、施設ではなく、地域の中で暮らしたい方 ○ 施設を退所して、地域生活へ移行したいがいきなりの単身生活には不安がある方 など																									
	<table><thead><tr><th></th><th colspan="3">グループホーム(共同生活援助)</th></tr><tr><th></th><th>(外部サービス利用型)</th><th>(介護サービス包括型)</th><th>(日中サービス支援型)</th></tr></thead><tbody><tr><td>利用対象者</td><td colspan="3">障害支援区分にかかわらず利用可能</td></tr><tr><td>サービス内容</td><td colspan="3">主に夜間における食事や入浴等の介護や相談等の日常生活上の援助</td></tr><tr><td>介護が必要な者への対応</td><td>外部の居宅介護事業所に委託</td><td>当該事業所の従業者により介護サービスを提供</td><td>当該事業所の従業者により常時の介護サービスを提供</td></tr><tr><td>報酬単位 (令和3年度)</td><td>世話人の配置に応じて(基本サービス)243単位～114単位 サービスに要する標準的な時間に応じて(受託居宅介護サービス)96単位～</td><td>世話人の配置及び支援区分に応じて667単位～170単位</td><td>世話人の配置及び支援区分に応じて1,105単位～252単位</td></tr></tbody></table>				グループホーム(共同生活援助)				(外部サービス利用型)	(介護サービス包括型)	(日中サービス支援型)	利用対象者	障害支援区分にかかわらず利用可能			サービス内容	主に夜間における食事や入浴等の介護や相談等の日常生活上の援助			介護が必要な者への対応	外部の居宅介護事業所に委託	当該事業所の従業者により介護サービスを提供	当該事業所の従業者により常時の介護サービスを提供	報酬単位 (令和3年度)	世話人の配置に応じて(基本サービス)243単位～114単位 サービスに要する標準的な時間に応じて(受託居宅介護サービス)96単位～	世話人の配置及び支援区分に応じて667単位～170単位
	グループホーム(共同生活援助)																									
	(外部サービス利用型)	(介護サービス包括型)	(日中サービス支援型)																							
利用対象者	障害支援区分にかかわらず利用可能																									
サービス内容	主に夜間における食事や入浴等の介護や相談等の日常生活上の援助																									
介護が必要な者への対応	外部の居宅介護事業所に委託	当該事業所の従業者により介護サービスを提供	当該事業所の従業者により常時の介護サービスを提供																							
報酬単位 (令和3年度)	世話人の配置に応じて(基本サービス)243単位～114単位 サービスに要する標準的な時間に応じて(受託居宅介護サービス)96単位～	世話人の配置及び支援区分に応じて667単位～170単位	世話人の配置及び支援区分に応じて1,105単位～252単位																							
備考	○ 制度根拠：障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項																									

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業

空き家等の民間賃貸住宅や多くの高齢者が居住する集合住宅等へ的高齢者の円滑な入居を支援するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。

支援の種類

施策の種類

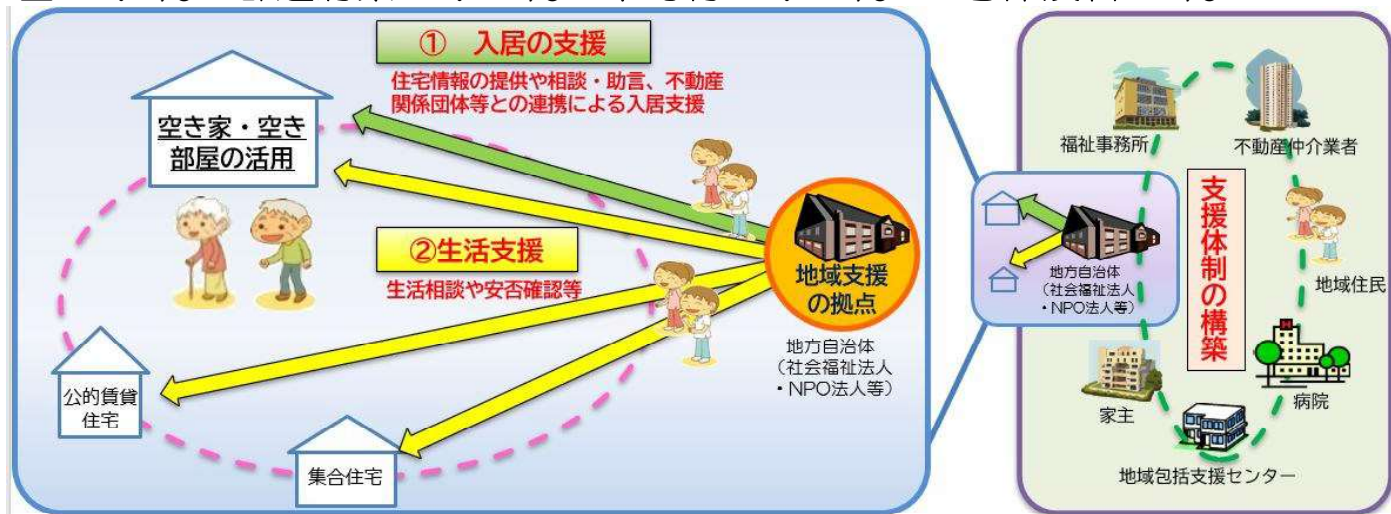
相談体制・情報提供等のソフト支援

制度の概要

【事業内容】

空き家等の民間賃貸住宅や多くの高齢者が居住する集合住宅等へ的高齢者の円滑な入居を支援するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。

【財源構成】 国38.5%・都道府県19.25%・市町村19.25%・1号保険料23%



備考

○ 制度根拠：介護保険法第115条の4第3項、地域支援事業実施要綱

所管

厚生労働省 老健局高齢者支援課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

農山漁村振興交付金のうち農山漁村発イノベーション対策（定住促進・交流対策型）

都道府県や市町村が計画主体となり、農山漁村における定住・交流の促進、農業者の所得向上や雇用の増大等、農山漁村の活性化のために必要となる農林産水物加工・販売施設、地域間交流拠点等の整備を支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【対象施設】 ○ 生産施設等 農林漁業の振興を図る生産施設等の整備を支援 ○ 生活環境施設 良好な生活の場である農山漁村の生活環境整備を支援 ○ 地域間交流拠点 都市住民の一時的・短期的滞在等の交流拠点の整備を支援 【事業実施主体】 都道府県、市町村、農林漁業者の組織する団体 等 【補助率】 事業費の1/2等 空き家・廃校等の活用事例 空き家・廃校等の地域資源を活用し、都市と農山漁村の地域間交流拠点施設や農山漁村定住促進施設等の整備を支援 廃校を改修し、宿泊体験施設として活用 廃校活用  空き家を改修し、地域の伝統行事に活用 空き家活用  空き屋を改修し、農山漁村定住促進施設として活用 空き家活用  ※一定期間の利用に限る		
備考	○ 制度根拠：農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第7条		
所管	農林水産省 農村振興局整備部地域整備課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

農山漁村振興交付金のうち農山漁村発イノベーション対策（地域活性化型）

農山漁村が持つ豊かな地域資源を活用した地域の活動計画策定や体制構築、実証活動及び専門的スキルの活用等を支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	相談体制・情報提供等のソフト支援
制度の概要	【事業内容】 活動計画策定事業 1 アドバイザーを活用したワークショップ等を通じた地域の活動計画を策定する取組を支援。 2 地域の活動計画に掲げられた取組の体制構築、実証活動及び専門的スキルの活用等を支援。 【事業実施主体】 地域協議会（構成員に市町村を含む。） 【補助率】 定額（1 地区当たり上限500万円、250万円 等） 空き家等の活用事例		
備考	○ 制度根拠：農山漁村振興交付金交付等要綱		
所管	農林水産省農村振興局都市農村交流課		

空き家等の活用事例



空き家と遊休農地を有効活用した貸し農園付き週末住宅を市街地住民に農業体験の場として提供。



独り暮らしの高齢者を受け入れ、食事や健康サポートなど、冬期の安全な住環境を提供し、定住を促進。

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

農山漁村振興交付金のうち農山漁村発イノベーション対策（農泊推進型）

農山漁村の活性化と所得向上を図るため、地域における実施体制の整備、食や景観を活用した観光コンテンツの磨き上げ、ワーケーション対応等の利便性向上、国内外へのプロモーション等を支援するとともに、古民家等を活用した滞在施設、体験施設の整備等を一体的に支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】、相談体制・情報提供等のソフト支援
制度の概要	【事業内容】 1 農泊推進事業 農泊の推進体制整備や観光関係者とも連携した観光コンテンツの開発、Wi-Fi等の環境整備、新たな取組に必要な人材確保、インバウンド受入環境の整備等を支援 2 施設整備事業 農泊の推進に必要な古民家等を活用した滞在施設、一棟貸し施設、体験・交流施設等の整備を支援 【事業実施主体】 1 地域協議会 等 2 市町村、地域協議会の中核となる法人 等 【補助率】 1 定額（上限500万円/年等）等 2 1／2（上限2,500万円等）等		
	備考	○ 制度根拠：農山漁村振興交付金交付等要綱	
所管	農林水産省農村振興局都市農村交流課		

空き家等の活用事例



古民家を活用した滞在施設



農家レストランの整備

66

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

農山漁村振興交付金（うち農山漁村発イノベーション対策（産業支援型））

農林漁業者等が多様な事業者とネットワークを構築し、制度資金等の融資又は出資を活用して6次産業化等に取り組む場合に必要となる、農林水産物加工・販売施設等の整備を支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【事業内容】 地域資源を活用しつつ、農山漁村における農業者等の所得向上や雇用の増大を図るために必要となる農林水産物加工・販売施設等の整備を総合的かつ機動的に支援するもの。 ①六次産業化・地産地消法に基づく認定を受けた総合化事業計画 ②農商工等連携促進法に基づく認定を受けた農商工等連携事業計画 ③都道府県又は市町村が策定する都道府県戦略又は市町村戦略 いずれかに基づく取組が支援対象となる。 【対象となる施設等】 農林水産物等の加工・販売施設、地域食材提供施設等 【事業実施主体】 農林漁業者の組織する団体、中小企業者 【補助率】 交付対象経費の3/10以内、1/2以内		
備考	○ 制度根拠：農山漁村振興交付金交付等要綱		
所管	農林水産省 農村振興局都市農村交流課		

対象施設の例



農林水産物処理加工施設



農家レストラン

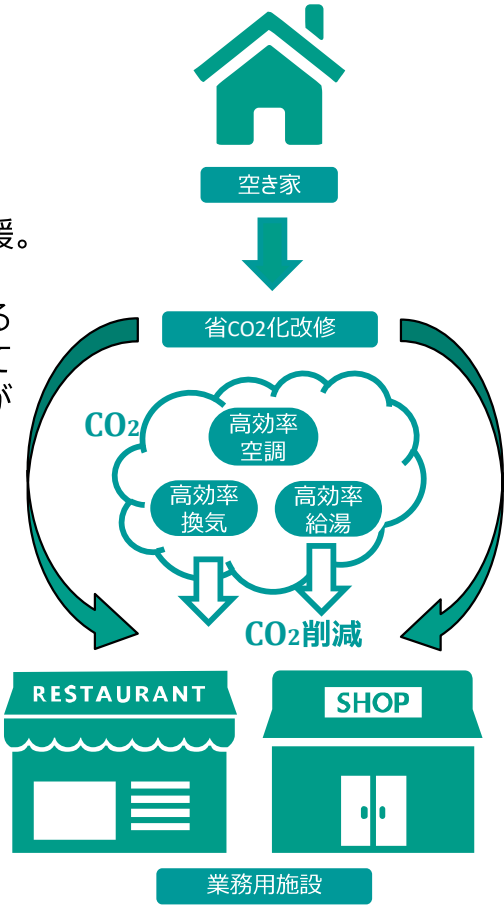
II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

建築物等のZEB化・省CO2化事業のうち、省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業（うち空き家等における省CO2改修事業）

空き家等を業務用施設に改修しつつ省CO2化を図る事業に対し、高効率機器の導入を支援。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【活用】
制度の概要	【補助対象】 ○地方公共団体、民間事業者、団体等 【事業内容】 ○空き家等を業務用施設に改修しつつ省CO2化を図る事業に対し、高効率機器の導入を支援。 ○対象事業：市町村が策定した「空き家等対策計画」において、当該計画で対策の対象とする地区及び空き家等の種類に該当する戸建等で、事業の実施後、業務用施設として利活用することが確定しているものにおいて、15%以上のCO2削減効果が得られる設備等を導入する事業。 【補助対象経費】 ○事業を行うために必要な工事費（本工事費、付帯工事費、機械器具費、測量及試験費）、設備費及び事務費並びにその他必要な経費で補助事業者が承認した経費。 【補助率】 1／3（間接補助）		
備考	○ 制度根拠：二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業）交付要綱		
所管	環境省地球環境局地球温暖化対策課地球温暖化対策事業室		



II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 空家等の活用、除却等に対する支援施策等

国立公園利用拠点滞在環境等上質化事業

国立公園内の利用拠点における滞在環境の上質化に係る計画策定及び当該計画に基づく利用拠点上質化整備等を行うことにより、外国人訪問者の国立公園での体験滞在の満足度を向上させる事業に対する補助。

支援の種類	助成・補助	施策の種類	ハード支援【除却】、ハード支援【活用】
制度の概要	【補助先】（※対象事業のⅠのみ地方公共団体限る） ・地方公共団体（都道府県、市町村） ・民間企業 ・社団法人、財団法人、特定非営利活動法人 ・観光協会・広域観光推進機構、その他協議会 等 【事業内容】 Ⅰ 利用拠点計画策定 地元自治体（市町村）が主体となり、環境省や既存民間事業者等と協議して策定 ① 廃屋の撤去 民間事業者の導入を前提とした撤去 ② インバウンド機能向上 Wi-Fi、多言語サイン、トイレ洋式化 ③ 文化的魅力の活用 地域文化が体感できるまちなみ改善 ④ 既存施設の観光資源化 利用が停止又は利用機会が減少した施設のインバウンド受入環境整備を前提とした施設の機能転換または強化のための内装及び設備改修（文化資源活用または体験・学習ツアーと連携して実施） Ⅱ 事業 ⑤ ワークーション受入事業支援 国立公園ならではの滞在環境を実現するため、ワーキングスペースを設ける空き家など既存施設の改修・機能転換を支援。 ⑥ 無電柱化など引き算の景観改善 無電柱化やアスファルト舗装面の緑地化、通景伐採など「引き算」の取組により、個々の建築物にとどまらない、拠点内の面的景観や、山・湖への眺望景観を総合的に改善。 【補助率】 1／2（直轄事業（Ⅱ①）以外）		
備考			
所管	環境省自然環境局国立公園課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する 支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸 制度等

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

既存の建築物の増改築や用途変更に係る建築基準法の規制について

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

支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

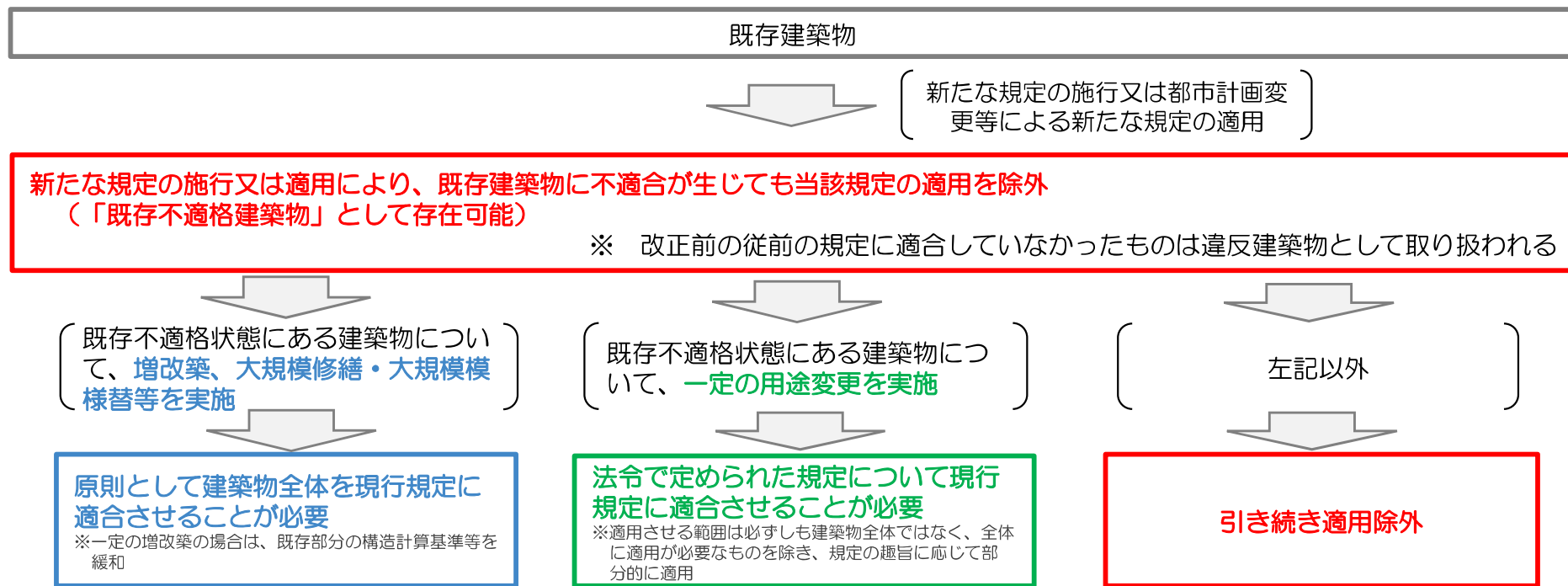
他分野の諸制度等

制度の概要

既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている。

＜既存不適格建築物に関する規定の適用について＞



備考

○制度根拠：建築基準法第86条の7、第87条

所管

国土交通省住宅局建築指導課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

検査済証のない建築物に係る増改築等の円滑化のための措置

検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン』を策定（平成26年7月2日）

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
制度の概要	背景 ○完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたかを判断できないため、増改築や用途変更の面で課題があるとの指摘。 ○検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン』を策定（平成26年7月2日）		
	期待される効果 ○検査済証のない建築物の増改築や用途変更を円滑に進め、既存建築ストックを有効活用することが図られる。		
	ガイドラインの基本的な考え方		
	【対象】 - 全ての建築物が対象。 【調査に必要な図書】 「建築確認図書」（確認済証及びその添付図書）。 「建築確認図書」がない場合は、依頼者が建築士に依頼し、「復元図書」を作成。 【調査方法】 - 新築に係る「完了検査に関する指針」（＝目視、計測、動作確認）をベースに、指定確認検査機関が、建築物が建築確認図書どおりの状態であることについて適合状況を調査。 - 目視等で調査することが困難な事項（特に鉄筋コンクリート造における構造関係規定等）については、コンクリート強度の確認など必要に応じコア抜き調査などを実施した上で調査。（⇒耐震診断と同様の考え方） 【責任の範囲】 - 調査者は、目視等により現地調査できる範囲において責任を負う。		
備考	○制度根拠：検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン		
所管	国土交通省住宅局建築指導課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

既存住宅状況調査

既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。

宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。

なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

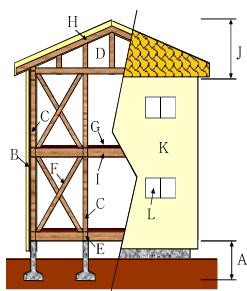
制度の概要

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



戸建住宅

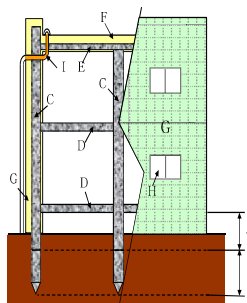
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



共同住宅

【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

インスペクションのイメージ



水平器による
柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

備考 ○制度根拠：既存住宅状況調査技術者講習登録規程、既存住宅状況調査方法基準

所管 国土交通省住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

既存住宅に係る瑕疵保険

住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険も存在する。（住宅瑕疵担保責任保険法人が保険引受）

主な既存住宅等に係る商品として、既存住宅に関する請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕工事瑕疵保険）や売買契約に伴う保険（既存住宅売買瑕疵保険）がある。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

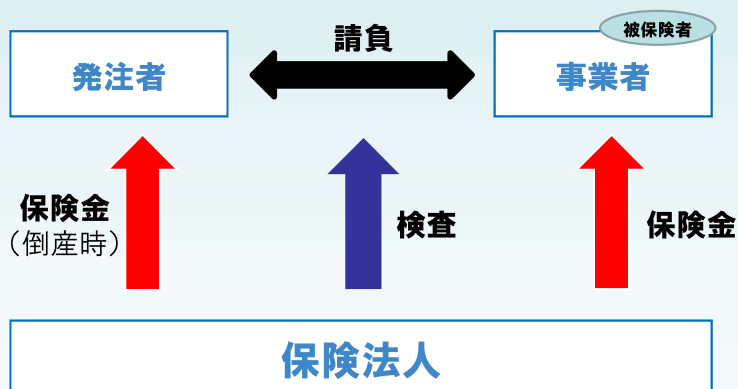
制度の概要

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕工事瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円（リフォーム瑕疵保険）
1,000万円～5億円（大規模修繕工事瑕疵保険）
- 填補率：事業者へ80%
（事業者倒産時等）発注者へ100%

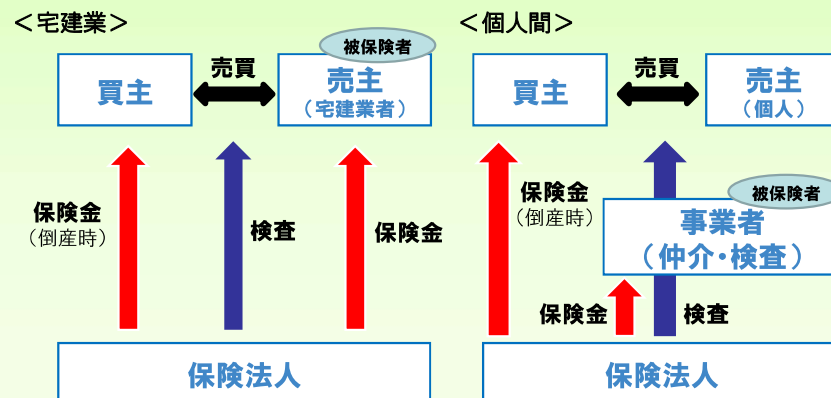


既存住宅売買瑕疵保険（宅建業） 既存住宅売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：＜宅建業＞ 2年・5年
＜個人間＞ 1年・2年・5年
- 保険金額：500万円、1,000万円ほか
- 填補率：＜宅建業＞事業者へ80%・（事業者倒産時等）
発注者へ100%、＜個人間＞100%



備考 ○制度根拠：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号

所管 国土交通省住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度

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

支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

他分野の諸制度等

背景

- ・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・整備に対する補助 
- ・整備に対する民間都市開発機構の出資等 
- ・誘導施設用地を提供した者に対する課税の特例措置 

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 

○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ
- ・誘導したい機能の区域内での休廃止について、届出、市町村による働きかけ

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- ・地域公共交通計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 

※下線は法律に規定するもの

制度の概要

備考

○制度根拠：都市再生特別措置法第81条（平成26年8月1日施行）

所管

国土交通省都市局都市計画課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

災害対策基本法に基づく市町村地域防災計画

防災基本計画に基づき、市町村がその地域につき、災害予防、災害応急対策、災害復旧等に関する事項を定める計画。

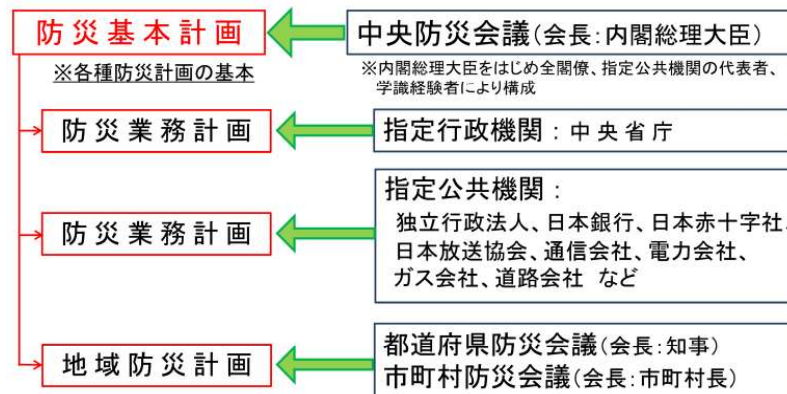
支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

他分野の諸制度等

⇒ 地域防災計画を参照しつつ、防災の観点から対策を推進することが考えられる。



制度の概要

【災害対策基本法（昭和36年11月15日法律第223号）】（抄）
（市町村地域防災計画）

第四十二条 市町村防災会議（市町村防災会議を設置しない市町村にあつては、当該市町村の市町村長。以下この条において同じ。）は、防災基本計画に基づき、当該市町村の地域に係る市町村地域防災計画を作成し、及び毎年市町村地域防災計画に検討を加え、必要があると認めるときは、これを修正しなければならない。この場合において、当該市町村地域防災計画は、防災業務計画又は当該市町村を包括する都道府県の都道府県地域防災計画に抵触するものであつてはならない。

2 市町村地域防災計画は、おおむね次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 当該市町村の地域に係る防災に関し、当該市町村及び当該市町村の区域内の公共的団体その他防災上重要な施設の管理者（第四項において「当該市町村等」という。）の処理すべき事務又は業務の大綱
- 二 当該市町村の地域に係る防災施設の新設又は改良、防災のための調査研究、教育及び訓練その他の災害予防、情報の収集及び伝達、災害に関する予報又は警報の発令及び伝達、避難、消火、水防、救難、救助、衛生その他の災害応急対策並びに災害復旧に関する事項別の計画
- 三 当該市町村の地域に係る災害に関する前号に掲げる措置に要する労務、施設、設備、物資、資金等の整備、備蓄、調達、配分、輸送、通信等に関する計画

（以下、略）

備考

○ 制度根拠：災害対策基本法第42条

所管

内閣府政策統括官（防災担当）、消防庁国民保護・防災部防災課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

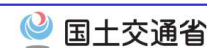
歴史的風致維持向上計画の認定

市町村が歴史・文化を活かしたまちづくりを進めるため、核となる国指定文化財と一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地を重点区域に設定し、景観施策とも連携しながら、ハード・ソフト両面の取組を位置付ける計画。これを国が認定することで、各事業における支援や法律上の特例措置を受けることができるもの。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

制度の概要

歴史まちづくり法の概要



「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行)

【法の目的】

歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【歴史的風致】

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境

基本方針(国が作成)

歴史的風致維持向上計画 (市町村が作成)

【重点区域】

核となる文化財(重要文化財、重要伝統的建造物群保存地区等)と、一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地により設定

国による認定

(文部科学大臣、
農林水産大臣、
国土交通大臣)

認定歴史的風致維持向上計画

歴史的風致形成建造物(第12条～第21条)

法律上の特例措置(第11条、第22条～第30条)

各事業による重点的な支援

○補助対象拡大・国費率嵩上げ



(例)歴史的建造物の修理・買取



(例)都市公園内の城跡の復元

備考 ○制度根拠：地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）

所管 国土交通省都市局公園緑地・景観課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成20年法律第39号）

我が国の観光地の魅力と国際競争力を高め、国内外からの観光旅客の来訪及び滞在を促進するためには、観光地の特性を生かした良質なサービスの提供、関係者の協力及び観光地相互間の連携が重要となっていることにかんがみ、市町村又は都道府県による観光圏整備計画の作成及び観光圏整備事業の実施に関する措置について定めることにより、観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在を促進するための地域における創意工夫を生かした主体的な取組を総合的かつ一体的に推進し、もって観光立国の実現に資するとともに、個性豊かで活力に満ちた地域社会の実現に寄与することを目的とする。



II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の認定

- ・ 中心市街地の活性化に関する法律に基づき、少子高齢化、消費生活の変化等に対応し、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進。
- ・ 市町村がまちづくり会社・商工会議所等による協議会と連携し基本計画を作成。国の認定を受けた計画に対し、関係府省庁が連携して重点的に支援。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
制度の概要	中心市街地活性化基本計画 計画期間(概ね5年以内) ○ 基本的な方針 ○ 位置及び区域 ○ 目標(定量的な数値目標) ○ 中心市街地活性化のための事業 1) 市街地の整備改善 2) 都市福祉施設の整備 3) 街なか居住の推進 4) 経済活力の向上 5) 公共交通機関の利便性増進等 ○ 推進体制 など 市町村 作成 中心市街地活性化協議会 ・ まちづくり会社 ・ 商工会・商工会議所 ・ 民間事業者、地域住民 など 連携	内閣府 (内閣総理大臣による計画認定) 認定 (国土交通省) 暮らし・にぎわい再生事業  <熊本駅前東A地区(熊本市)> 駅周辺地区の再整備(①) (経済産業省) 地域商業機能複合化推進事業  <油津商店街(日南市)> 商店街等に新たな需要を創出する施設等を導入する事業を支援(②) 関係府省庁によるハード・ソフト事業支援 (総務省) 中心市街地活性化ソフト事業  <北の恵み 食べマルシェ(旭川市)> イベント等のソフト事業(③) 「中心市街地活性化促進プログラム」(R2.3.23 中活本部決定)を策定し、自治体へのアドバイスの強化などを実施中。《第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(R1.12.20閣議決定)》 中心市街地を取り巻く社会・経済状況の変化 ✓ 人口減少・少子高齢化の進行、遊休資産の拡大 ✓ 外国人観光客の大幅増、小売業態の変化等	支援
備考	○ 制度根拠：中心市街地の活性化に関する法律		
所管	内閣府地方創生推進事務局		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

地域再生拠点

人口減少や高齢化が著しい中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、必要な生活サービスの維持・確保や、地域における仕事・収入を確保するため、全国各地で「小さな拠点」及び「地域運営組織」の形成を推進。

支援の種類

参照すべき諸制度

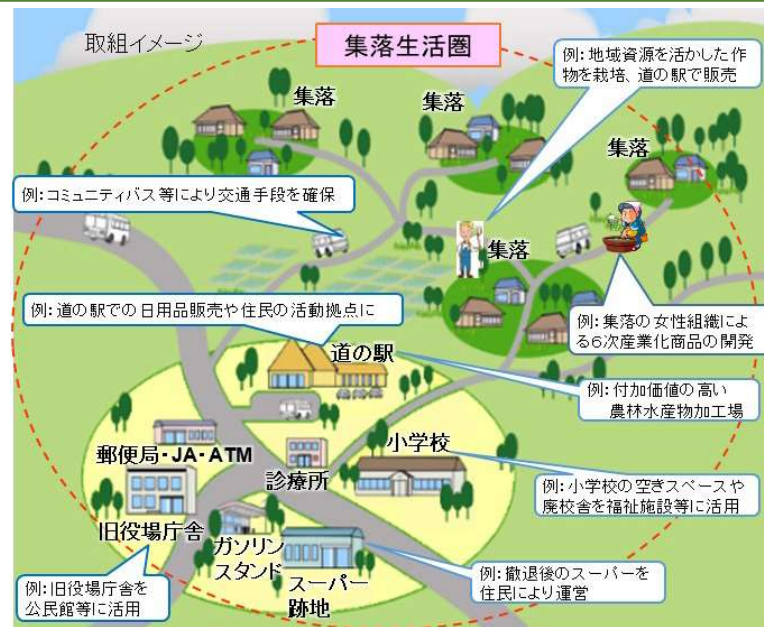
施策の種類

他分野の諸制度等

○中山間地域等において、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、必要な生活サービスの維持・確保や地域における仕事・収入を確保し、将来にわたって継続できるような「**小さな拠点**」の形成（集落生活圏を維持するための生活サービス機能の集約・確保と集落生活圏内外との交通ネットワーク化）が必要。

○あわせて、地域住民自らによる主体的な地域の将来プランの策定とともに、地域課題の解決に向けた多機能型の取組を持続的に行うための組織（**地域運営組織**）の形成が必要。

制度の概要



➡ 中山間地域をはじめとして、暮らし続けられる地域の維持

備考

○制度根拠：地域再生法第5条第4項第8号

所管

内閣府 地方創生推進事務局 地域再生班 小さな拠点ライン

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

帰るべき場所がない刑務所出所者等の住居確保対策

保護観察所長が、更生保護施設等を運営する事業者等に対し、一時的な宿泊場所の供与等刑務所出所者等の保護を委託する制度。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
制度の概要	◎継続保護事業（更生保護施設） 【事業内容】法務大臣の認可を受けた民間事業者等が、保護観察に付されている者や刑の執行を終わった者等のうち現に改善更生のための保護を必要としているものを更生保護施設に収容して、その者に対し、宿泊場所の供与、社会生活に適應させるために必要な生活指導等を行う事業 【事業主体】更生保護法人、社会福祉法人、NPO法人、一般社団法人 【予算措置】更生保護委託費（施設入所者1人当たり日額） <参考> 更生保護施設における処遇の基準等に関する規則（平成14年法務省令第37号） ◎緊急的住居確保・自立支援対策（自立準備ホーム） 【事業内容】更生保護施設以外の宿泊場所を確保している法人等が、宿泊場所と自立のための支援を一体的に提供する（必要に応じて食事の給与も行う）取組 【事業主体】NPO法人、会社法人、宗教法人、社会福祉法人、一般社団（財団）法人、更生保護法人、医療法人 等 【予算措置】更生保護委託費（ホーム入所者1人当たり日額） <参考> 「「緊急的住居確保・自立支援対策」の実施について」（平成23年3月31日付け法務省保更第140号法務省保護局長通達） ⇒ 空家等をこれら宿泊場所に転用することを含め、これら事業等への参入を検討する者に対して、ガイドブックや運営の手引き等の提供を行う。		
備考	○ 制度根拠：更生保護法第61条第2項、第62条第3項、第85項第3項 更生保護事業法第2条第2項、第10条から第29条まで、第45条から第48条まで 再犯の防止等の推進に関する法律第15条、第16条		
所管	法務省保護局更生保護振興課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築

精神障害者が地域の一員として安心して自分らしい暮らしをすることができるよう、医療、障害福祉・介護、住まい、社会参加、地域の助け合い、教育が包括的に確保された地域包括ケアシステムの構築を推進。

支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

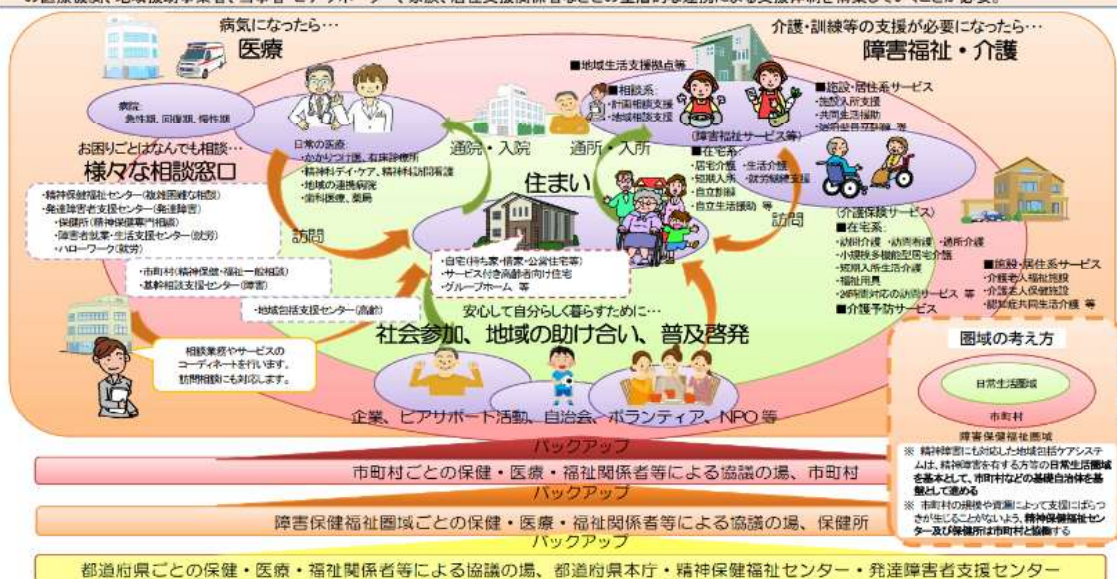
他分野の諸制度等

○「これからの精神保健医療福祉のあり方に関する検討会」の報告書（平成29年2月）及び「精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築に係る検討会」報告書（令和3年3月18日）示された方向性を踏まえて、順次施策を推進。
⇒ 空家等の活用方策を検討する際、当該取組と連携することが考えられる。

精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築（イメージ）

- 精神障害の有無や程度にかかわらず、誰もが安心して自分らしく暮らすことができるよう、医療、障害福祉・介護、住まい、社会参加（就労など）、地域の助け合い、普及啓発（教育など）が包括的に確保された精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築を目指す必要があり、同システムは地域共生社会の実現に向かっていく上では欠かせないものである。
- このような精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築にあたっては、計画的に地域の基盤を整備するとともに、市町村や障害福祉・介護事業者が、精神障害の有無や程度によらず地域生活に関する相談に対応できるように、市町村ごとの保健・医療・福祉関係者等による協議の場を通じて、精神科医療機関、その他の医療機関、地域援助事業者、当事者・ピアサポーター、家族、居住支援関係者などとの重層的な連携による支援体制を構築していくことが必要。

制度の概要



備考

- 参考：「これからの精神保健医療福祉のあり方に関する検討会」報告書（平成29年2月8日）
- 参考：「精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築に係る検討会」報告書（令和3年3月18日）

所管

厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部精神・障害保健課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

地域住宅団地再生事業

地域再生計画の認定を受けた市町村は、地域再生協議会での協議を経て、地域住宅団地再生事業計画を作成し、公表した場合、多様な建物用途の導入や地域交通の利便性向上、介護サービス等の充実に係る各種行政手続のワンストップ化を可能にする特例等を受けることができる。

支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

他分野の諸制度等

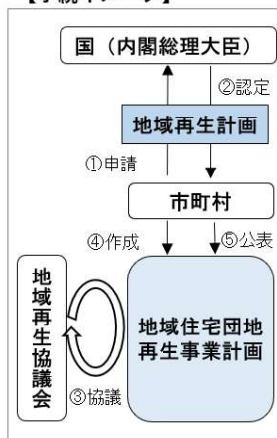
【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (1) 住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2) 関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3) 事業実施に当たって・必要な個別の手続(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



制度の概要

備考

○制度根拠：地域再生法

所管

内閣府地方創生推進事務局

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

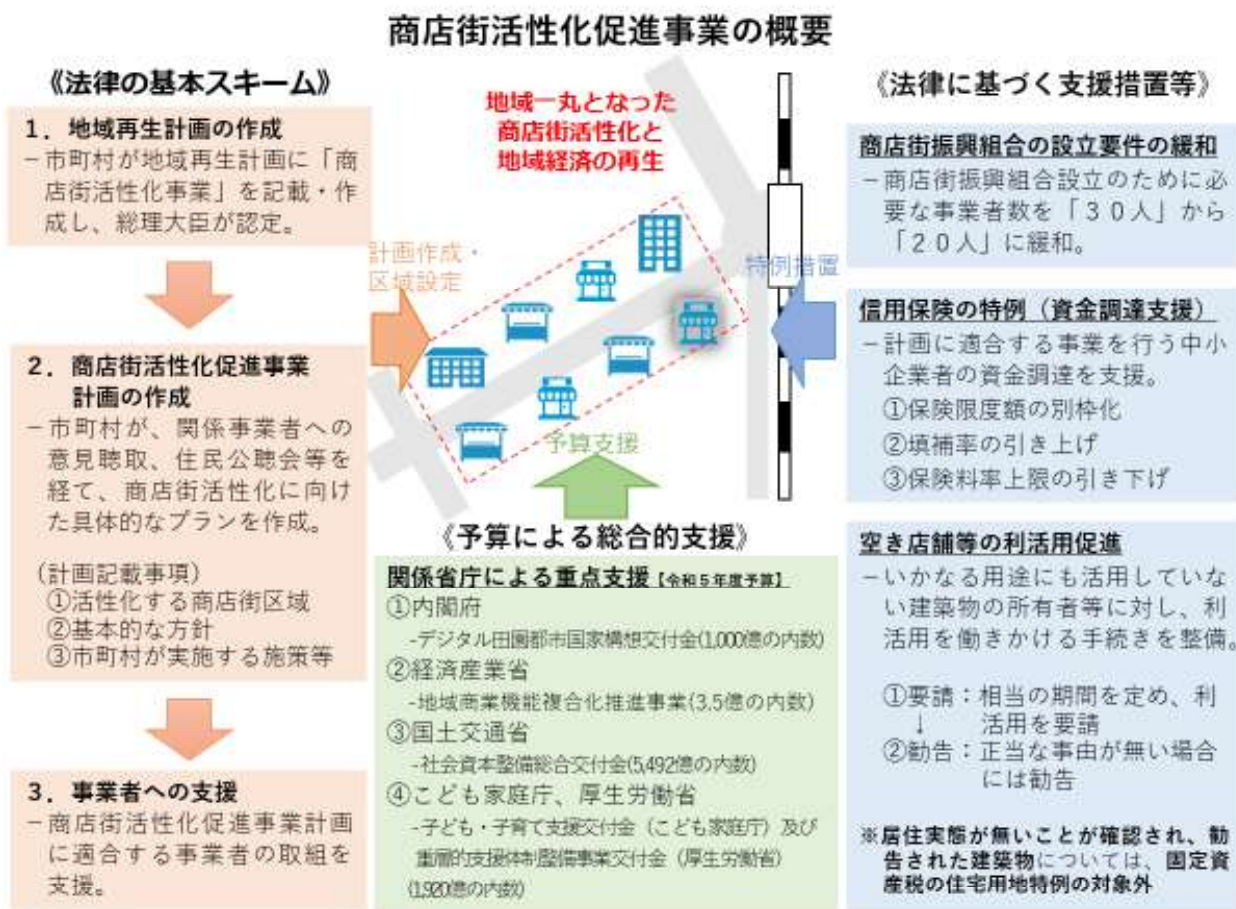
3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

地域再生法に基づく商店街活性化促進事業計画の作成

地域再生法に基づき、市町村が商店街活性化促進事業計画を作成した場合、法律に基づく特例措置や関係省庁の予算措置などにより、商店街活性化の取組を重点的に支援。併せて、計画区域内の空き店舗等の所有者等に利活用を促すための手続きを整備。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

制度の概要



備考 ○制度根拠：地域再生法

所管 内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局、内閣府地方創生推進事務局

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

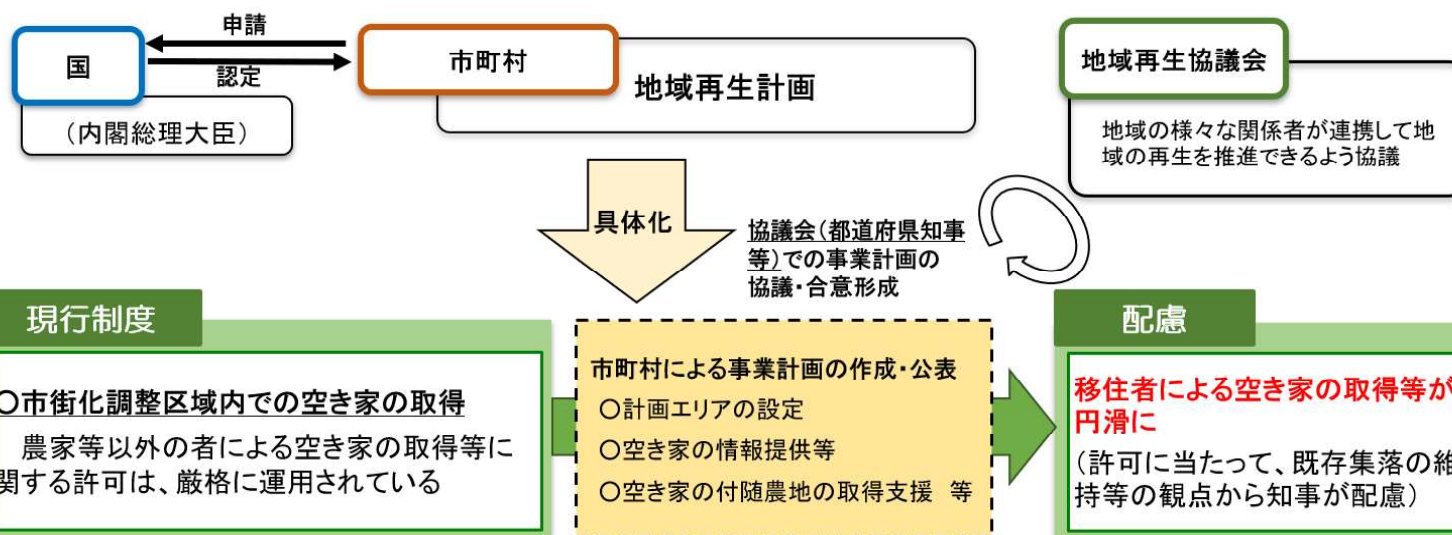
既存住宅活用農村地域等移住促進事業

地域再生計画の認定を受けた市町村は、地域再生協議会での協議を経て、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画を作成し、公表した場合、農村地域等移住促進区域内における農村地域等移住者による既存住宅の取得等について都市計画法等による処分の配慮が受けられる。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

制度の概要

- 農村地域等では、人口減少により多くの空き家が発生。
- 市町村の計画作成を通じ、空き家と農地をセットにした「農地付き空き家」等の情報提供・取得の円滑化により地方移住を促進。



農地付き空き家の例（兵庫県^{しそ}栗市）

- 空き家となった古民家に農地（約220㎡）が隣接
- 県外から移住した50歳代の夫婦が購入し、新規就農しつつ農家レストランを開業



備考 ○制度根拠：地域再生法

所管 内閣府地方創生推進事務局

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

災害等廃棄物処理事業

災害により発生した廃棄物について、市町村（一部事務組合、広域連合、特別区を含む。）が行う、生活環境保全上特に必要とされる廃棄物の収集、運搬及び処分に係る事業に要する費用に対して補助金による支援を行う。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

制度の概要

補助先：市町村（一部事務組合、広域連合、特別区を含む）

対象事業：

○災害のために実施した廃棄物の収集、運搬及び処分

○災害に伴って便槽に流入した汚水の収集、運搬及び処分

○仮設便所、集団避難所等から排出された、し尿の収集、運搬及び処分（災害救助法に基づく避難所の開設期間内に限る）

補助率：1/2

要件：

降雨 - 最大24時間雨量が80mm以上によるもの

地震 - 異常な天然現象によるもの（震度基準なし）

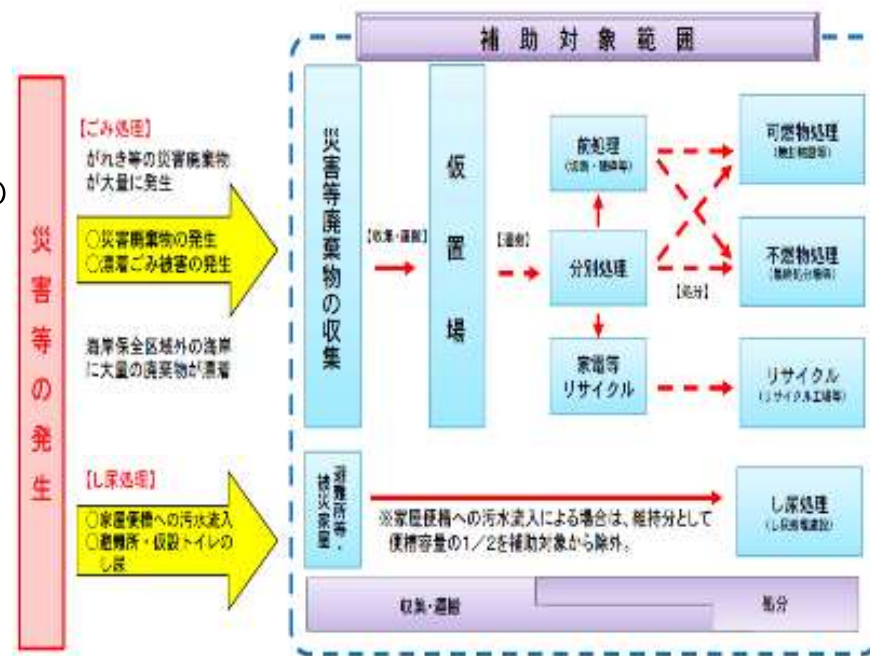
暴風 - 最大風速（10分間の平均風速）15m/sec以上によるもの

積雪 - 過去10年間の最大積雪深平均値超且つ1m以上

その他 - 異常な天然現象によるもの 等

◎家屋の撤去について

明らかに廃棄物と観念出来る全壊家屋等の撤去については、生活環境保全上の支障が生じており、市町村が災害廃棄物処理事業として処理した場合は対象となり得る。なお、大量の災害廃棄物の発生が見込まれ、当該災害が「特定非常災害」に指定された場合には、被災者の生活の早期再建を促進するため半壊家屋の解体も含めて対象となる。



備考 ○制度根拠：廃棄物の処理及び清掃に関する法律第22条

所管 環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

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

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

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

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
-------	----------	-------	----------

制度の概要

「都市のスポンジ化」対策のための主な制度（都市機能誘導区域、居住誘導区域内を対象）

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
- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成〔(税) 登録免許税・不動産取得税の軽減〕
- ※ 所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度
- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
- ※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ可能

【制度活用事例】青森県むつ市

コモンズ協定締結前



【土地所有者】
・むつ市
・一般社団法人
空家空地バンクむつ

2者で協定を締結し
空き家を解体した跡地
を地域の催し等を行う
広場として整備・管理

コモンズ協定締結後



備考 ○制度根拠：都市再生特別措置法第109条の4、第109条の14（平成30年7月15日施行）

所管 国土交通省都市局都市計画課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

都市計画法に基づく開発許可制度

都市計画法に基づき、良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図るとともに、市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する制度。

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等
制度の概要	● 開発許可制度の概要		
	目 的	良好な宅地水準の確保と、市街化調整区域における開発行為等を抑制し、 <u>区域区分制度の趣旨を担保</u>	
	規制内容	開発行為をしようとする場合には、 <u>開発許可権者の許可</u> を得なければならない	
	対象行為	一定規模以上の <u>開発行為</u> ：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	
	許可基準	● <u>技術基準</u> 道路・公園・給排水施設の確保、防災上の措置等に関する基準 ⇒ 良好な宅地水準を確保 ● <u>立地基準</u> 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準 ⇒ 区域区分制度の趣旨を担保	
	＜建築行為等の制限＞		
	・ 開発許可を受けた開発区域内 【都市計画法第42条】		
	開発許可を受けた 開発区域内 においては、 工事の完了公告後 は、 ・予定建築物等以外の新築等、改築は禁止 ・ 予定建築物等の用途を変更することも禁止 ＜例外＞ ① 開発許可権者が許可したとき ②用途地域が定められているとき		
	目 的	● 予定建築物以外の建築物の建築等を規制することにより開発許可制度の趣旨を担保	
	・ 開発許可を受けた開発区域外 【都市計画法第43条】		
市街化調整区域 のうち、開発許可を受けた 開発区域以外 の区域内においては、 建築物の新築・改築・用途変更 、第一種特定工作物の新設は 開発許可権者の許可が必要 （建築許可）			
目 的	● 市街化調整区域における開発行為を伴わない建築行為も規制することにより開発許可制度の趣旨を担保		
備考	○制度根拠：都市計画法第29条、第42条、第43条 等		
所管	国土交通省都市局都市計画課		

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

屋外広告物ガイドライン及び同ガイドライン運用上の参考事項

○屋外広告物法第1条・2条第1項・3条第3項・7条第1項、並びに屋外広告物条例ガイドライン第1条・13条・19条・19条の2第1項・22条・23条他、及び同ガイドライン運用上の参考事項

支援の種類	参照すべき諸制度	施策の種類	他分野の諸制度等その他関連する他分野の諸制度等
制度の概要	地方公共団体が屋外広告物法に基づき屋外広告物条例・規則を制定・改正する際の一つの参考としてガイドライン等を策定・改定。公衆に対する危害防止や周囲の景観との調和等の観点から、表示・設置が禁止される屋外広告物・掲出物件等を規定。 ○屋外広告物法(昭和24年6月3日法律第189号)〈抄〉 (広告物の表示等の禁止) 第3条第3項 都道府県は、条例で定めるところにより、公衆に対する危害を防止するために必要があると認めるときは、広告物の表示又は掲出物件の設置を禁止することができる。 (違反に対する措置) 第7条第1項 都道府県知事は、条例で定めるところにより、第3条から第5条までの規定に基づく条例に違反した広告物を表示し、若しくは当該条例に違反した 掲出物件を設置し、又はこれらを管理する者に対し、これらの表示若しくは設置の停止を命じ、又は相当の期限を定め、これらの除却その他良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために必要な措置を命じることができる。 ○屋外広告物条例ガイドライン及び同ガイドライン運用上の参考事項(昭和39年3月27日) (禁止広告物) 第13条 次に掲げる広告物又は掲出物件については、これを表示し、又は設置してはならない。 - 一 著しく汚染し、たい色し、又は塗料等のはく離したもの - 二 著しく破損し、又は老朽したもの - 三 倒壊又は落下のおそれがあるもの - 四 信号機又は道路標識等に類似し、又はこれらの効用を妨げるようなもの - 五 道路交通の安全を阻害するおそれのあるもの		
備考	○制度根拠：屋外広告物法 屋外広告物条例ガイドライン及び同ガイドライン運用上の参考事項		

所管	国土交通省都市局公園緑地・景観課 景観・歴史文化環境整備室
----	----------------------------------

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 (低未利用土地等の長期譲渡所得の100万円特別控除)

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。

支援の種類	税制措置	施策の種類	ハード支援 [除却]、ハード支援 [活用]
-------	------	-------	-----------------------

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があった上に、
さらに課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

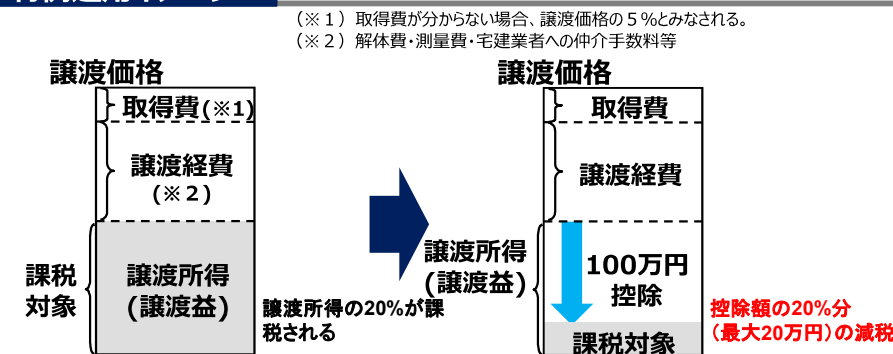
本特例措置の概要

・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、
土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**800万円以下**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、
土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**500万円以下**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

制度の概要

特例適用イメージ



利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



備考 ○ 制度根拠：租税特別措置法第35条の3

所管 国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

II 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

空家・所有者不明土地等対策のための対策計画作成・推進法人指定制度

所有者不明土地を含む空き地対策のため、市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定をすることができる。その際、空き地と空き家が混在している地区がある場合には、所有者不明土地対策計画と空家等対策計画を一体として作成するほか、所有者不明土地利用円滑化等推進法人と空家等管理活用支援法人の指定を併せて行うことで、空き地と空き家に関する対策の効果的な推進を図ることができる。

支援の種類

参照すべき諸制度

施策の種類

他分野の諸制度等

制度の概要

所有者不明土地対策計画の作成制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成可能

＜補助制度＞

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う

地方公共団体等に対し補助

(補助率:地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置(措置率最大:1/2)

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定可能

⇒ 公的信用力が付与されることにより、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待

取組①:「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」(山形県)
・狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



＜主な業務＞

- ・ 利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組②:「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)
・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



備考

○制度根拠：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45～52条

所管

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課