

空き家の利活用に関する諸制度について

平成31年1月10日

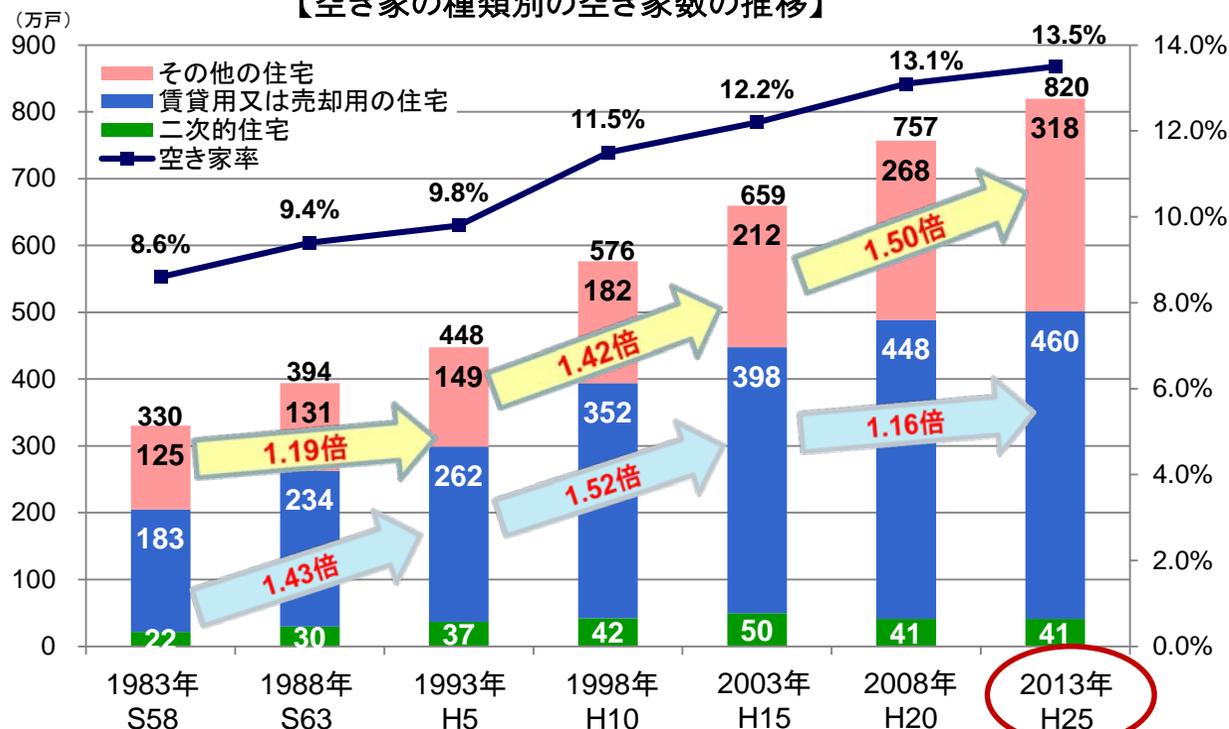
国土交通省住宅局

住宅総合整備課住環境整備室

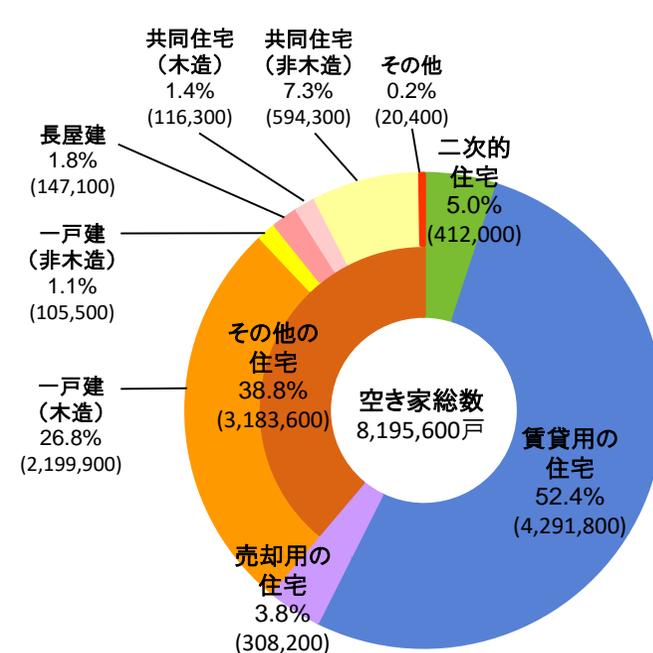
空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

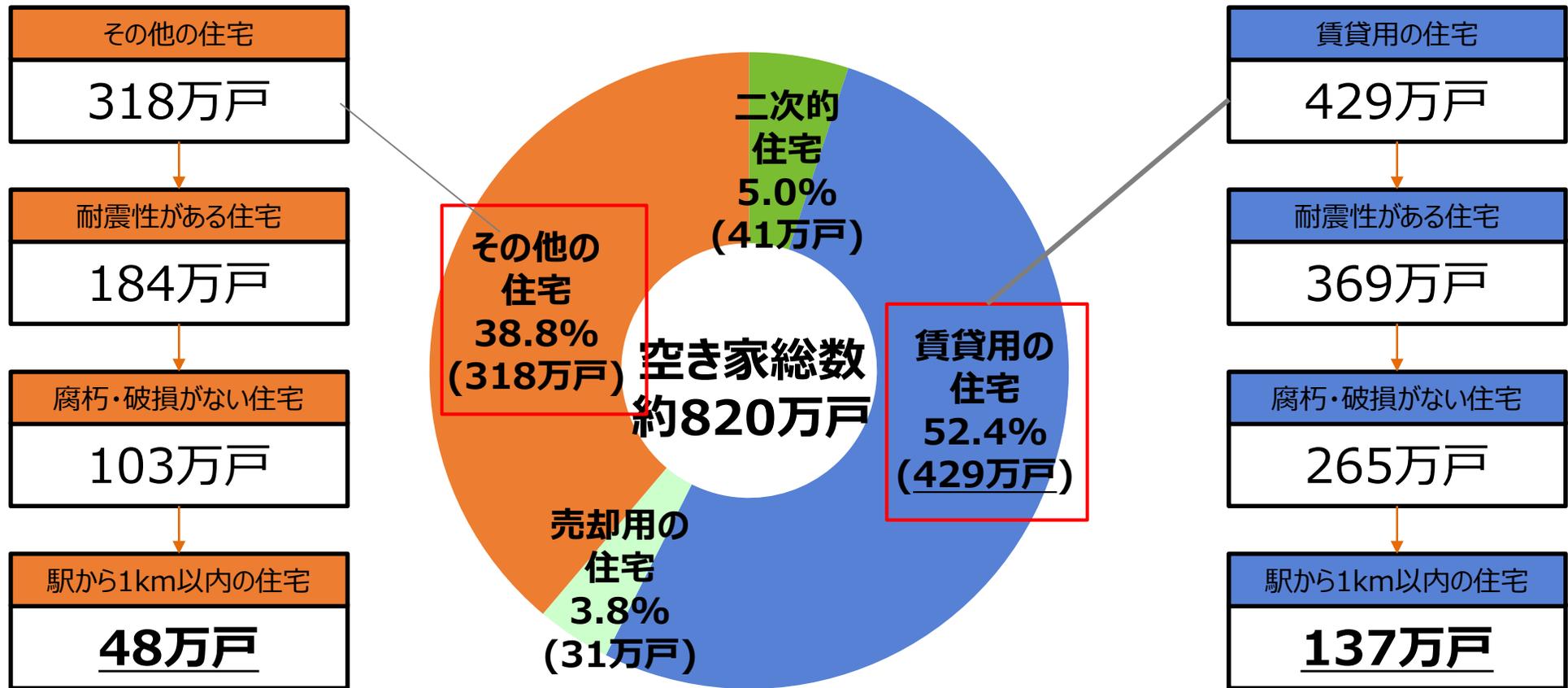
出典:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまた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

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



[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

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

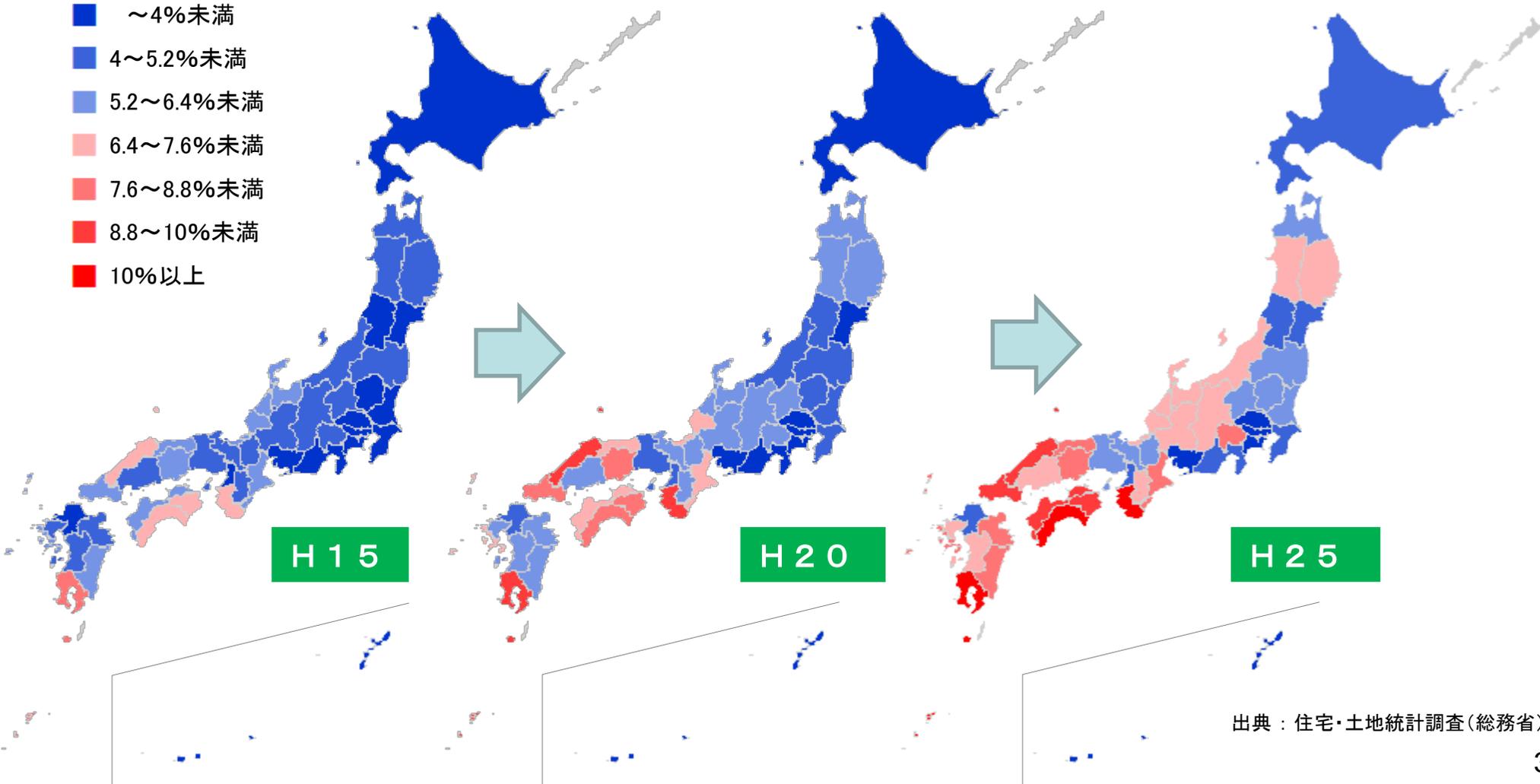
※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計

※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

平成25年その他空き家率(対総ストック)の都道府県別推移

その他空き家率

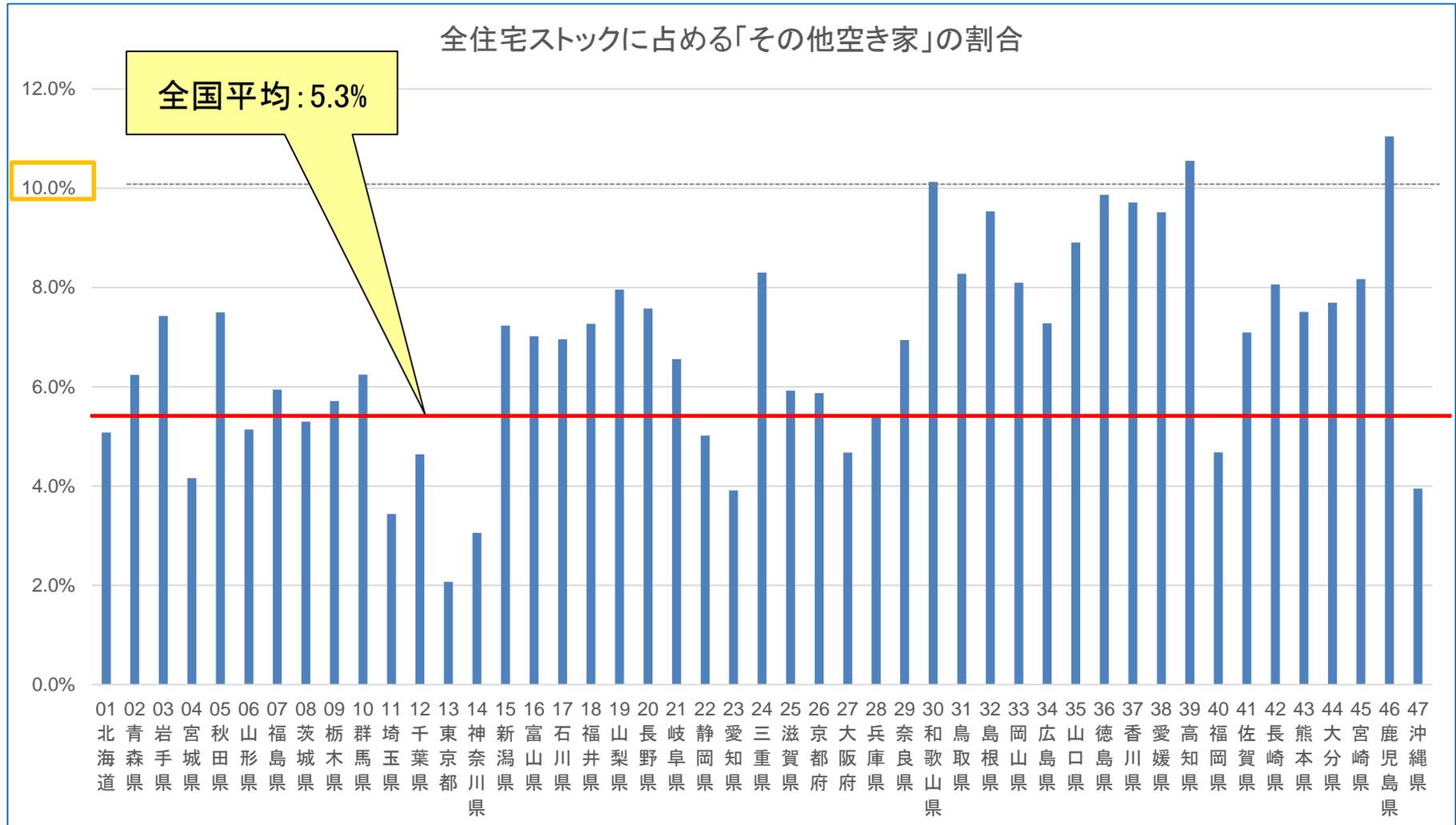
- ~4%未満
- 4~5.2%未満
- 5.2~6.4%未満
- 6.4~7.6%未満
- 7.6~8.8%未満
- 8.8~10%未満
- 10%以上



出典：住宅・土地統計調査(総務省)

その他空き家率(都道府県別)

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.3%。
- 鹿児島県、高知県、和歌山県において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある。



○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

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

◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

・848市区町村が策定済（平成30年10月1日時点）

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

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

・助言・指導 13,084件、勧告 708件、命令 88件、
代執行 118件（うち略式代執行89件）
（平成30年10月1日時点）

財政支援措置

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

（空き家対策総合支援事業 H31予算案 33億円）

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

空き家の活用



空き家の除却



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

（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 H31予算案 3.39億円）

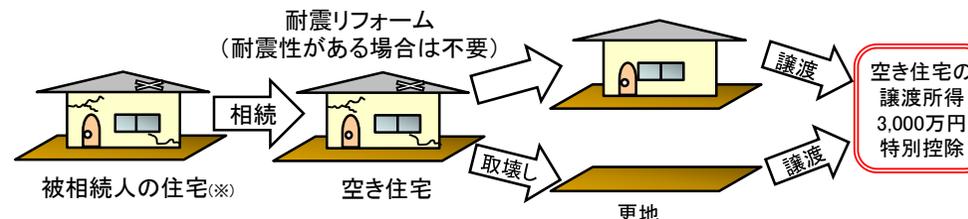
税制措置

● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地		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

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



（※）平成31年度税制改正要望結果

- ・本特例措置を4年間（平成32年1月1日～平成35年12月31日）延長する。
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	848	49%
策定予定あり	696	40%
平成30年度	274	16%
平成31年度以降	96	5%
時期未定	326	19%
策定予定なし	197	11%
合 計	1,741	100%

3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	669	38%
設置予定あり	483	28%
平成30年度	98	6%
平成31年度以降	66	4%
時期未定	319	18%
設置予定なし	589	34%
合 計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	市区町村数	交付件数
平成28年度	496	4,477
平成29年度	564	6,983
平成30年度 (~10月1日)	347	1,891
合 計	-	13,351

2. 特定空家等に対する措置の実績

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度 (~10月1日)		合 計	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数	市区町村数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	278	4,271	250	2,408	493	13,084
勧告	25	57	74	210	91	285	54	156	161	708
命令	3	4	17	19	30	47	9	18	51	88
代執行	1	1	10	10	12	12	5	6	26	29
略式代執行	8	8	23	27	33	40	14	14	68	89

○平成30年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

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

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

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

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

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

空家等についての情報収集

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

空家等及びその跡地の活用

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

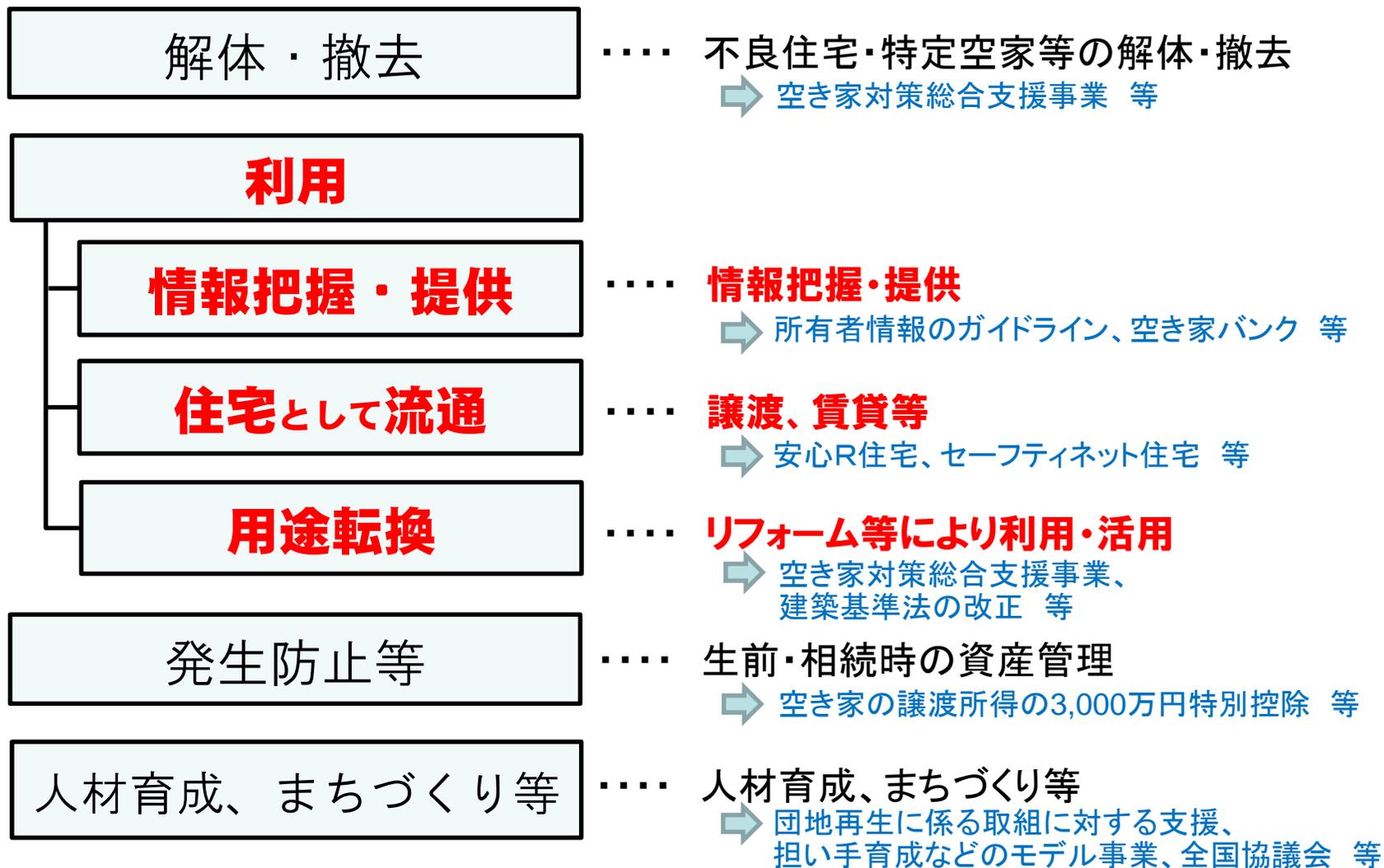
特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。
所有者が確知できない場合は、公告をすれば、略式代執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

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

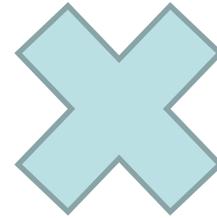
- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援



空き家対策の方向(地域特性に応じた対応)

	豪雪地帯・過疎地域	郊外住宅団地	密集市街地・中心市街地
発生経緯	<ul style="list-style-type: none"> 高度成長期から続く大都市部への人口の流失 残された世代の高齢化や死亡により、住宅として維持する必要性が希薄化 仏壇があり盆暮れ等に一時的に利用、物置としても利用 相続人が遠方居住・高齢により管理が困難化 	<ul style="list-style-type: none"> 高度成長期の大量の人口流入後、高齢化が進行し、高齢者住宅等への住み替え後「とりあえず」そのままに 遠郊外部では、バス便減少、商店撤退により利便性が低下し、若年世帯は敬遠 所有者の加齢とともに管理不全になりがち 	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地では敷地が未接道・狭小などにより単独での建替えが困難なため放置 住民の流出入が激しく地域コミュニティが衰退したことにより近隣への迷惑意識が希薄化 中心市街地では店舗併用住宅が空き家化
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が進み、安全性等に問題 特に豪雪地帯では倒壊危険性が深刻化 担い手不足で集落の維持が困難化しているため、定住・交流人口の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 雑草の繁茂や害虫の発生等の衛生、景観阻害、防犯等の問題 住宅やインフラの水準は比較的高いが、市場で流通していない 	<ul style="list-style-type: none"> ストックの水準が低くかつ老朽度が高いため、外壁の落下や市街地大火等の防災、防犯上の問題 道路整備や敷地の共同化なしでは建替えが困難 中心市街地では商店街の連続性が低下、衰退
対応の方向例	<p>〔地域づくりを担う地方公共団体を中心に関係主体が連携〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 農林業施策、地域振興施策との連携 除却（所有者特定を含む） 一部活用（体験宿泊施設等） 	<p>〔民間が中心となったビジネスモデルの構築〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅の流通促進（住み替え支援、家財の保管など） グループホーム等への用途転換 住宅・住宅地の適正管理 	<p>〔まちづくりを行う地方公共団体が民間と連携〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 密集市街地整備、中心市街地活性化等まちづくり施策との連携

空き家対策	解体・撤去
	利用
	├ 情報把握・提供
	├ 住宅として流通
	└ 用途転換
発生防止等	
人材育成、 まちづくり 等	



- ・移住・定住
- ・観光振興
- ・福祉
- ・中心市街地活性化
- ・密集市街地対策
- ・産業振興 等

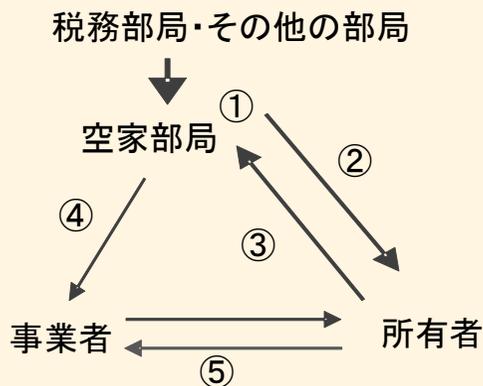
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

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。

「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 昨年10月より、公募により選定した2事業者^{ライフル}((株)LIFULL・アットホーム(株))が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、今年度より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



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

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

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

現在の運用状況

- 平成30年12月17日時点で570自治体参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、456自治体が掲載済)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、1,383件を超える物件が成約済。※平成30年11月末日時点

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

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

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



登録団体一覧

平成30年12月末時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

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



- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報 など

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

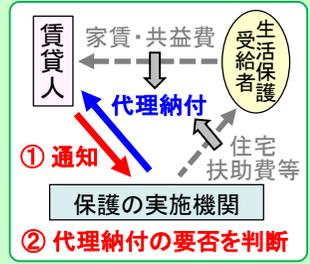
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援等
補助率	国定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

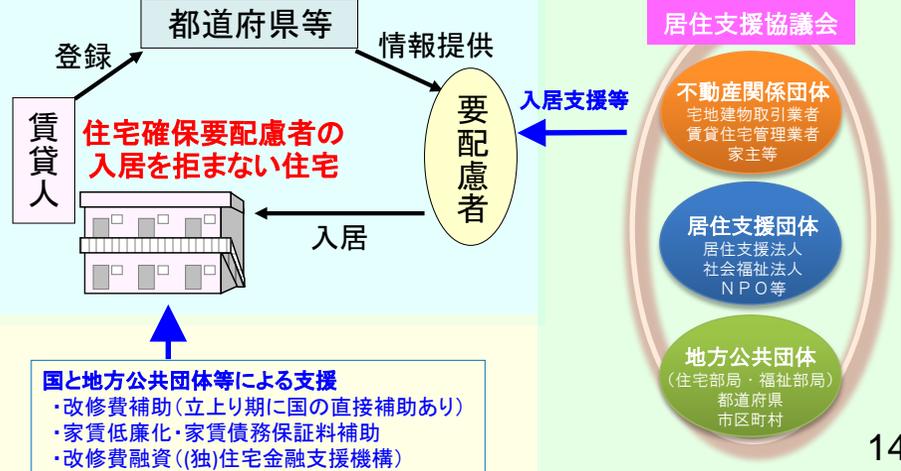
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例:空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例:周辺建物の外観整備) など

事業主体・補助率

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

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

空き家の除却



居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

空き家対策総合支援事業 [主な補助対象と補助率]

事業主体
市区町村、民間事業者 等

事業要件
<ul style="list-style-type: none"> ① 空き家対策計画に沿って実施 ② 協議会等と連携した事業実施 ③ 空き家対策総合実施計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用・除却両方についての補助制度等の位置付け ・個別事業の実施主体・スケジュール等

対象施設
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家住宅等 空家法第2条第1項に規定する空家等であつて、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの等 ➤ 特定空家等 空家法第2条第2項に規定する特定空家等 ➤ 不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (空き家かどうかにかかわらず対象)

主な補助対象費用

- 空き家の改修等に要する費用
滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等
※民間事業者等が事業を行う場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの
- 空き家の除却等に要する費用
跡地を地域活性化のために利用するための除却等

- 空き家の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空き家対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握に要する費用
- 空き家対策として実施する関連する事業に要する費用

【空き家の活用】

事業主体	地方公共団体	民間									
負担割合 (□ が交付対象限度額)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="2" style="text-align: right;">1/2</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td> </tr> </table>	国費	}	1/2	地方公共団体	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="3" style="text-align: right;">1/3</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td> </tr> <tr> <td style="background-color: white;">民間</td> </tr> </table>	国費	}	1/3	地方公共団体	民間
国費	}	1/2									
地方公共団体											
国費	}	1/3									
地方公共団体											
民間											

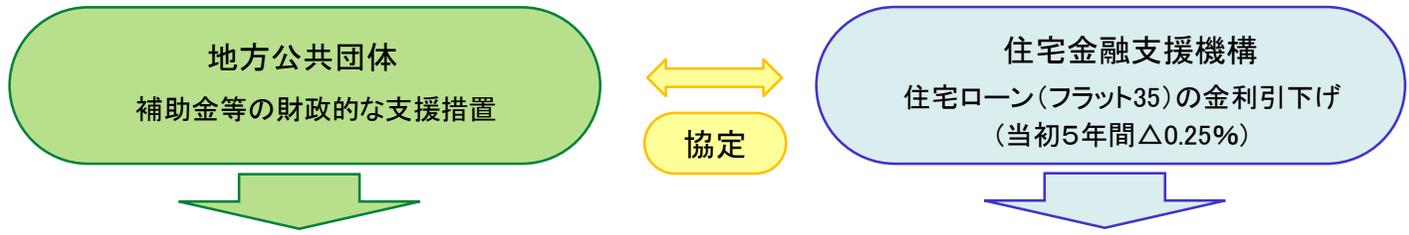
【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間									
負担割合 (除却等に要する費用は □ が交付対象限度額)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="2" style="text-align: right;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td> </tr> </table>	国費	}	2/5	地方公共団体	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: yellow;">国費</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">}</td> <td rowspan="3" style="text-align: right;">2/5</td> </tr> <tr> <td style="background-color: lightblue;">地方公共団体</td> </tr> <tr> <td style="background-color: white;">民間</td> </tr> </table>	国費	}	2/5	地方公共団体	民間
国費	}	2/5									
地方公共団体											
国費	}	2/5									
地方公共団体											
民間											

フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図る。

<地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ>



<施策イメージ>

子育て支援型 (子育て支援)
~「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現~

近居・同居

【シニア世帯】 ↔ 【子育て世帯】

地域活性化型 (UIJターン)
~潜在的希望者の地方移住・定着の実現~

UIJターン

【施策を実施する地方公共団体の区域内】 ↔ 【施策を実施する地方公共団体の区域外】

地域活性化型 (コンパクトシティ形成)
~コンパクトシティの実現~

住み替え

【居住誘導区域内】 ↔ 【居住誘導区域外】

地域活性化型 (空き家対策)
~急増する空き家の活用の実現~

空き家の活用

【空き家バンクに登録された住宅の取得】

<実績(平成30年11月末時点)>

	申請件数 (件)	申請金額 (億円)	実行件数 (件)	実行金額 (億円)	協定締結自治体数
子育て支援型	970	290.7	614	179.4	276自治体
地域活性化型	272	73.5	173	46.4	287自治体※ うち UIJターン 256自治体 コンパクトシティ形成 15自治体 空き家対策 86自治体

※ UIJターン、コンパクトシティ形成、空き家対策の複数に係る協定締結自治体を含む 17

「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

【平成30年6月27日公布】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

等 18

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・延長(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、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化する措置を講じる。

施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 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 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

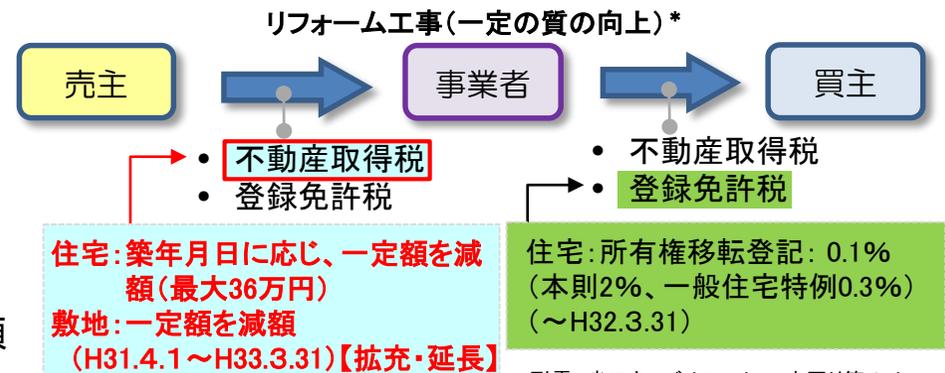
現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額。

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

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

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額



* 耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

結果

○ 現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

○ 省エネ改修について、適用要件を合理化する。

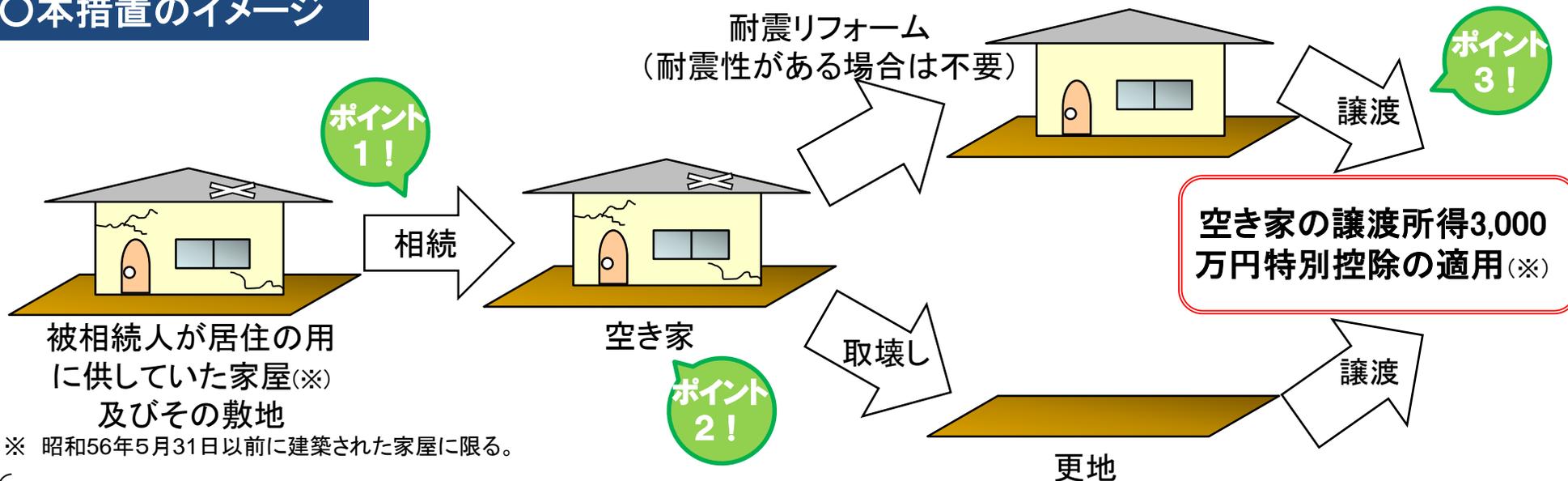
※現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加

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

制度の概要

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

○本措置のイメージ



※ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

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

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

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

<前提条件>

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

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

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

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

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

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

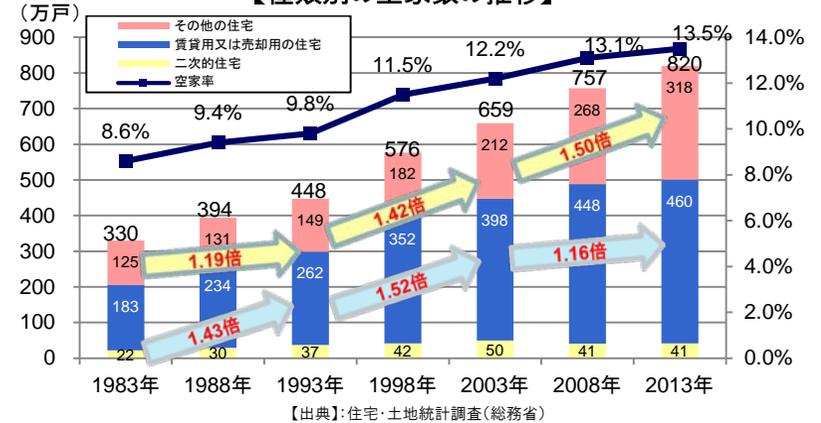
施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、**必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする**」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類

- ・二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
- ・賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家



窓が割れ、放置されている空家

住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業に、**地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援**する住宅団地ストック活用型を新たに創設する。

対象住宅団地の要件

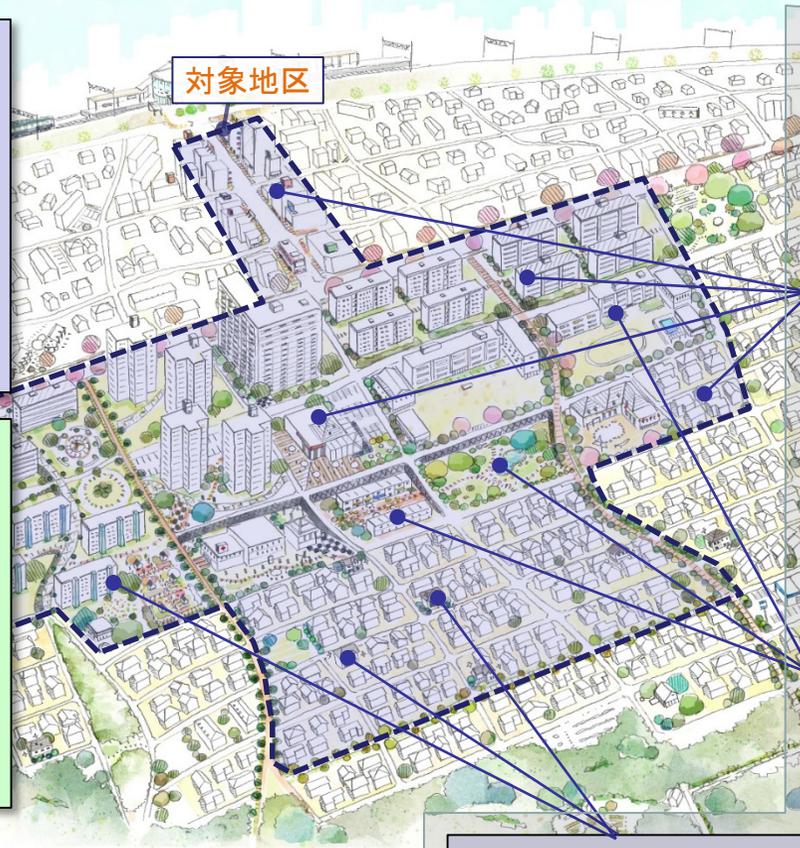
- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

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

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

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



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設

・子育て支援施設等の整備

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



地区公共施設等の整備

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



循環利用住宅の整備

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



各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 人材育成と相談体制の整備(個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



2. モデル的取組への支援(共通課題の解決)

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

<取組例>

- 「発生抑制」
 - ・相続登記の徹底を促す取組
 - ・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」
 - ・財産管理制度の活用
 - ・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」
 - ・地域において空き家を活用する取組
 - ・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件

- ・地方公共団体と専門家等が連携して実施
- ・本事業の成果を広く公開

事業主体

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

平成30年度～32年度

スケジュール(H30の例)

スケジュール(H30の例)			事業実施期間			
5/24	6/25	7月	8月	秋頃	2月	3/1
募集開始	応募期間	応募締め切り	交付決定	中間ヒアリング	成果報告会	事業完了
	審査	採択団体決定				
		手続き				
		交付申請				

成果の公表、横展開

農地付き空き家の活用促進(手引きの作成、^{しそうし}宍粟市の取組事例)

- 平成25年に約820万戸あった**空き家**は、平成35年には約1,400万戸まで**増加するおそれ**がある。
- 都市部の住民における**農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強く**、移住にあたり、**農地付き空き家を希望するケース**も多く見られる。
- **農地付き空き家を円滑に活用する取組について、自治体への普及を図る**ため、関連制度や運用事例等を**手引きとして作成**(平成30年3月公表)。

^{しそうし}兵庫県宍粟市の取組事例

- ・市の農業委員会は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1a(100㎡)に緩和(都府県では原則50a)
- ・宍粟市では平成28年4月から農地付き空き家の取組を開始し、平成30年10月末までに13件が成約(同10月末現在の登録数8件)

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き

① 空き家バンクに登録(空き家バンク担当課)

② 空き家に付随する遊休農地を農業委員会に別段面積・区域の指定申請

農業委員会総会で議決

農地を下限面積1a区域に指定・告示(地番指定)

③ 1a区域の農地を登録

■農地付き空き家の購入等希望者の手続き

① 空き家バンクに登録(空き家バンク担当課*)

② 所有者又は宅建業者等との商談

③ 空き家と農地の購入決定

④ 農地の権利移動の許可手続き(3条申請)

農業委員会総会で議決

農地取得の決定(3条許可)

⑤ 所有権移転手続き(法務局)

■農地付き空き家の例



【母屋】

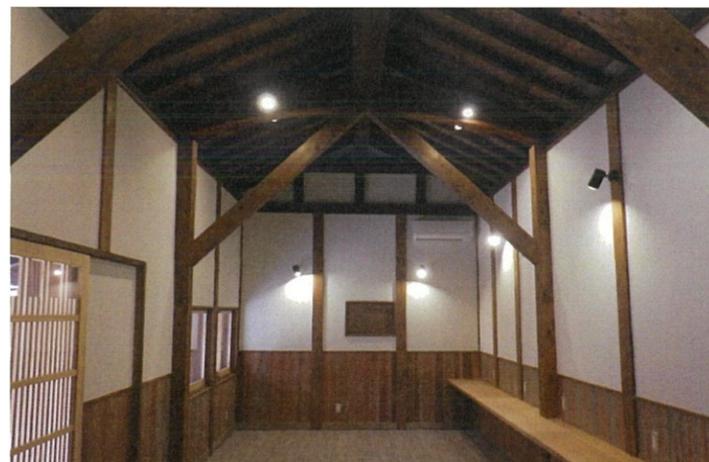


【畑】

※相談対応・現地案内・宅建協会への紹介

空き家の活用事例 島根県津和野町

所有者と定期付借地借家契約を締結したうえで、津和野町の日原地域に存在している古民家(土蔵)を町が30年間借り上げ、日原地域の賑わい創出のための拠点施設として整備。今後は指定管理により、住民の交流施設、ギャラリースペース等の多目的施設として活用。



改修前

改修後

空き家の活用事例 長野県小谷村

空き家となっていた住宅(村が買い取り)と民宿(所有者より寄付)を改修し、短期滞在者向けの簡易宿泊施設と中・長期滞在者向けの移住おためし住宅として整備し、村の気候風土や文化に触れながら生活体験できる施設として活用。

《本事例は民宿》



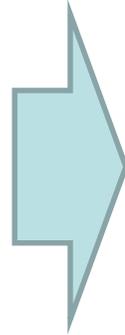
改修前



改修後

空き家の活用事例 長野県木祖村

役場等のある村の中心部から離れた、人口減少・高齢化の進んでいる地区に存在する空き家となっていた古民家を村が買い取り改修し、村外から若い世代を呼び込むため村営住宅として活用。



改修前

改修後

空き家の活用事例 滋賀県多賀町

少子高齢化が進んでいる地域の活力の維持・向上を目的として、集落の空き家を改修し、地域の交流施設、地元大学生向けの共同学生寮として活用。地元大学生が地域の活性化に取り組んでいる。施設の管理・運営は一般社団法人が実施している。

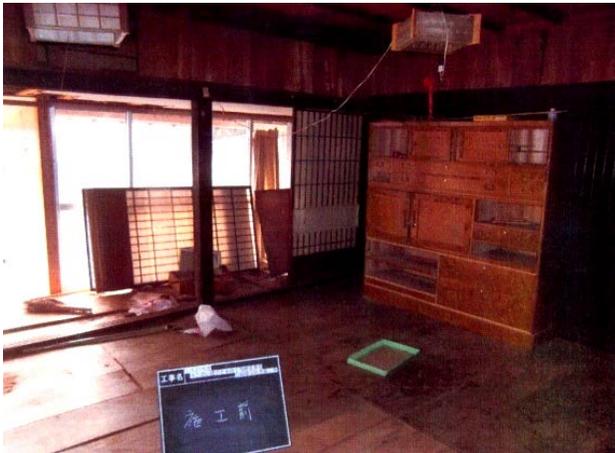


改修前

改修後

空き家の活用事例 徳島県三好市

「三好市東祖谷山村落合重要伝統建造物群保存区域」において、地域の活性化と地域文化の継承、山村集落景観の維持を図るため、空き家となっていた古民家を滞在体験施設に改修し、NPO法人が管理運営を行っている。



改修前



改修後

空き家の活用事例 新潟県三条市

三条市へのまちなか(中心市街地)の特色あるまちなみ保全をとおして、地域の賑わい創出、まちなかへの移住促進につなげることを目的に、歴史的建造物を改修し、創作活動支援施設を開設した。直接補助により、市が改修し、運営団体が開設後の運営を行う。



改修前



改修後

空き家の活用事例 奈良県宇陀市

使用されなくなり空家となっていた元郵便局を民間有志により当時に近い形に改修し、地域の雇用や交流の拠点となる地元物産販売やカフェレストランとして活用。現在、国の登録有形文化財に指定されている。



改修前



改修後

空き家の活用事例 兵庫県佐用町

歴史ある景観を生かした地域活性化を目指し、地域住民総意のもとで、地域のシンボルであった瓜生原恒男家住宅を町で譲り受ける。母屋等を町で全面改修後、地域団体の管理・運営によって、喫茶等による地域住民や観光客の休憩・交流の場として活用している。

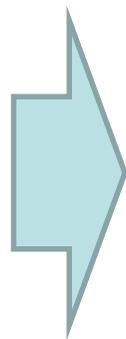


改修前

改修後

空き家の活用事例 奈良県生駒市

生駒市の文化財を保存・公開して、市民の郷土学習の普及・郷土愛の醸成を目的とし、登録有形文化財である旧生駒町役場を市が改修し、ミュージアムとして活用。指定管理者制度により、民間事業者が管理している。



改修前

改修後