

# 住環境整備事業の最近の動向について

---

令和5年3月9日

住宅局住宅総合整備課 住環境整備室

# 今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅宅地分科会  
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

## 現状

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

## 基本的問題意識

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

対策の充実・強化が  
不可欠

## 基本的方向性

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

## 今後の空き家対策

### ①発生抑制

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

### ②活用促進

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

### ③適切な管理・除却の促進

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

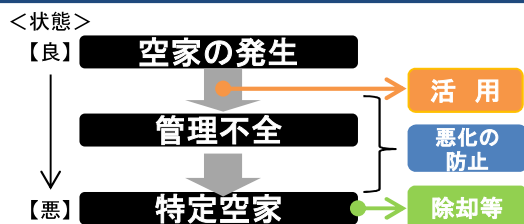
### ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

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

# ●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

## 背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法案の概要

### ○所有者の責務強化

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

### 1. 活用拡大

#### ①空家等活用促進区域

(例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

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

#### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

#### ③支援法人制度

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
\*事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

### 2. 管理の確保

#### ①特定空家\*化を未然に防止する管理

\*周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

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



窓が割れた  
管理不全空家

#### ②所有者把握の円滑化

- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

### 3. 特定空家の除却等

#### ①状態の把握

- 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

#### ②代執行の円滑化

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



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

#### ③財産管理人\*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応

\*所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

### 【目標・効果】

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

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

所有者不明土地等対策の推進のための  
関係閣僚会議(第11回) 資料2

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

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

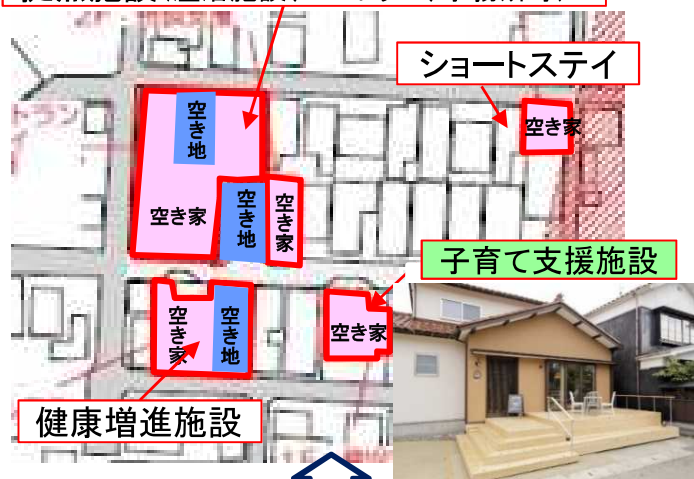
## 空き家と空き地を地域一帯で活用した事例

(石川県輪島市)

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備

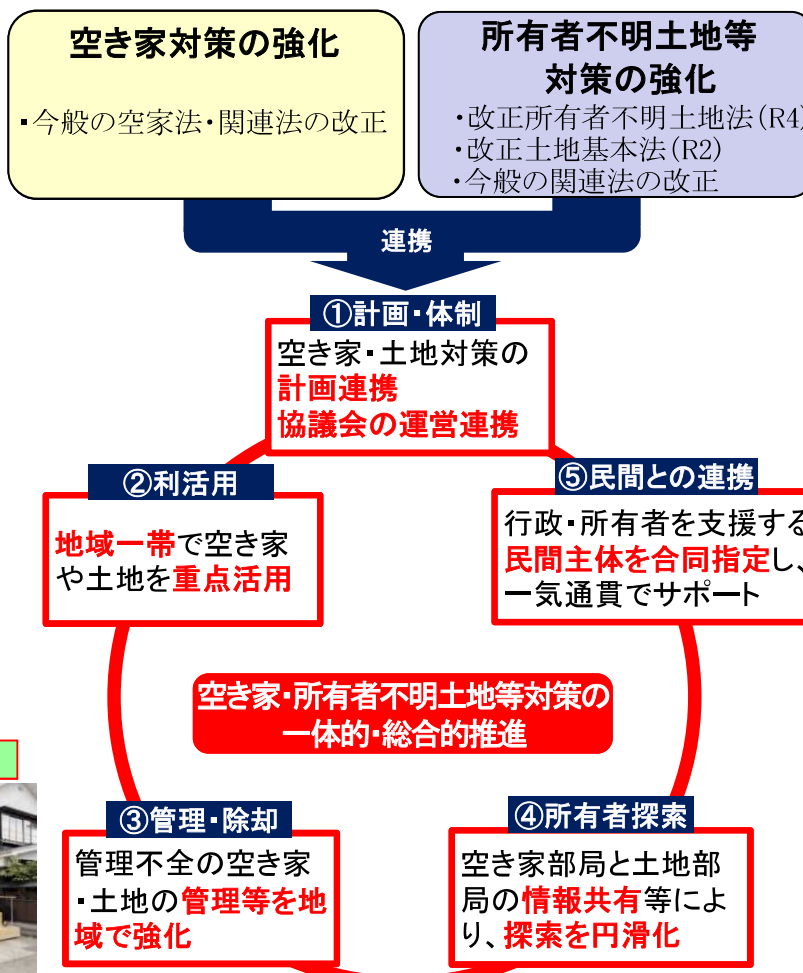


拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



健康増進施設

空き家の改修・増築に対して、国が支援

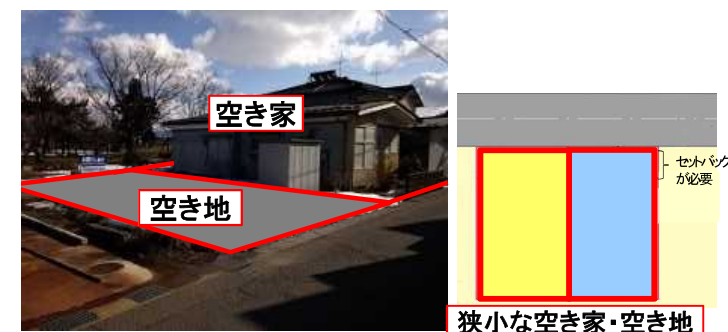


## 民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例

(山形県鶴岡市)

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

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



狭小な空き家・空き地

民間主体が提案



2区画を再編し一体的に活用

子育て世帯が住まいとして活用

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

★今後、法改正等で措置する予定の事項

## 空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

\*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

### 空き家対策

### 所有者不明土地等対策

推進の計画・体制

- 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置

- ◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携

- 市区町村が対策計画を策定\*、関係者の協議会を設置\*

所有者の探索

- 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★
- 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)

- ◆ 空き家部局と土地部局が相互に情報共有し、探索を一層円滑化

- 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用
- 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)

利活用

- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★
- 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進

- ◆ 空き家・土地の所有者への意識啓発
- ◆ 自治体に空き家・土地に係る一元的相談窓口を設置
- ◆ 行政を補完する民間主体を合同指定
- ◆ 空き家と空き地のバンクを一体整備
- ◆ 地域一帯で空き家や低未利用土地を重点活用

- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等\*
- 地域福利増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象\*)

適切な管理、除却等

- 所有者責務の強化★
- 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★
- 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★
- 特定空家の緊急代執行★

- ◆ 管理不全の空き家・土地の管理を地域で強化

- 所有者責務の強化\*
- 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)\*
- 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行\*
- 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)

自治体・所有者への支援

- 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化

- ◆ 空き家・所有者不明土地等への各支援事業を連携させて採択・重点配分
- ◆ 地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置
- ◆ 空き家と所有者不明土地等の問題に一体で取り組む優良・先進事例の横展開

- 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援

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

### 事業内容

#### <空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(設計費等を含む) 拡充  
【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】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ 創設  
【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※<sup>1</sup>(設計費等を含む) 拡充  
【補助率:市区町村が実施 国2/5※<sup>2</sup>、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】

① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)  
② 不良住宅※<sup>3</sup>の除却  
③ 上記以外の空き家の除却※<sup>4</sup>

- ※<sup>1</sup> ㎡当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門扉等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 拡充
- ※<sup>2</sup> 市区町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を国1/2に引き上げ 拡充
- ※<sup>3</sup> 市区町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 見直し
- ※<sup>4</sup> 市区町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 見直し

- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:市区町村が実施 国1/2】

#### <空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※<sup>5</sup>

※<sup>5</sup> 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加 拡充

#### <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業  
・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※<sup>6</sup> 等

※<sup>6</sup> 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) 拡充

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

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

### <空き家対策モデル事業> (NPOや民間事業者等が実施するもの)

#### ① 調査検討等支援事業 拡充

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

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等
--	---------------------------------------	--

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

#### ② 改修工事等支援事業 創設

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

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

### 補助事業者・補助率

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

※市町村による補助制度の整備が必要

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

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。

## 事業内容

○ 空き家の活用(設計費等を含む) **拡充**

【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】

○ 空き家の活用か除却かを判断するためのフィジビリティスタディ **創設**

【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(設計費等を含む) **拡充**

【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㎡当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門塀等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 **拡充**

※ 市区町村が略式代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を国1/2に引き上げ **拡充**

※ 市区町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 **見直し**

※ 市区町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 **見直し**

○ 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

【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】

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

(参考)住宅地区改良事業等計画基礎調査事業 **拡充**

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

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、  
空き家を除却

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を  
活用し観光交流施設を整備

## 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 (略式代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却 (上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

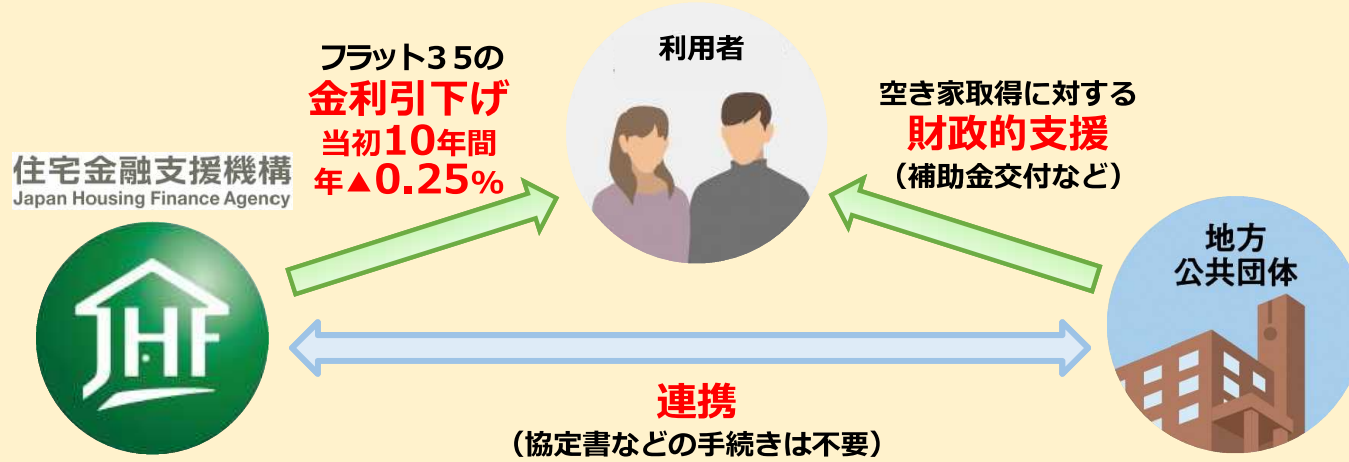
※市区町村による補助制度の整備が必要

## 制度の概要

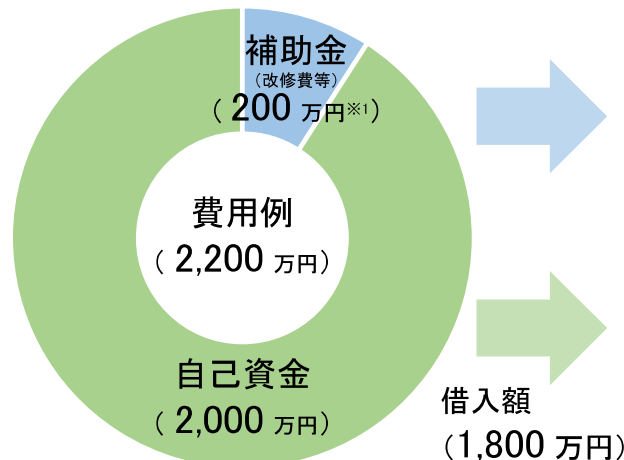
- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。



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



## ● 補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)



※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合

### ◆ 地方公共団体の補助金の負担割合例



・地方公共団体の補助金により負担を軽減



・国庫補助により負担を軽減

### 【フラット35】地域連携型

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



- ・融資により住宅取得に必要な**資金調達を可能に**
- ・金利引下げにより**負担を軽減**



・**機構との連携により地方公共団体の取組を支援**

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