

国土交通省からの情報提供

令和6年6月3日

東北地方整備局建政部

住宅調整官 野原邦治

1. セーフティネット住宅関連施策の動向



①住宅セーフティネット法の改正

②関連予算

③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向

①空き家法の改正

②関連予算等

3. 住教育に関する動向

住宅セーフティネット制度

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

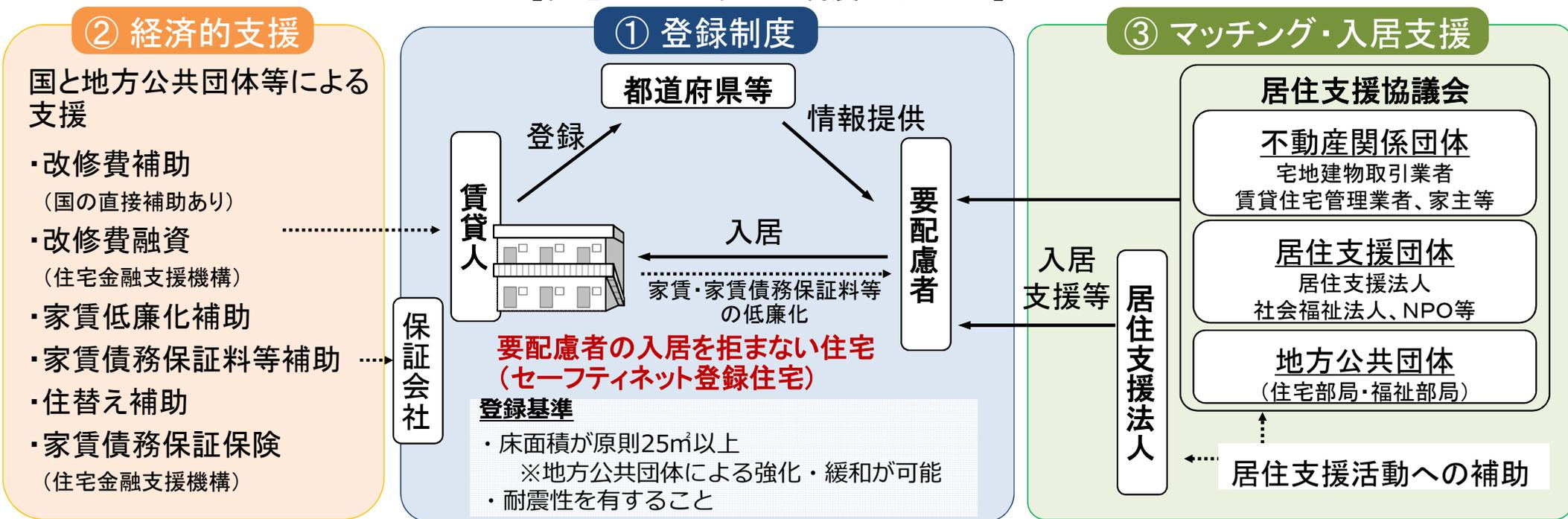
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



【施行状況】
補助制度がある自治体数
・改修費補助：39
・家賃低廉化補助：49
・家賃債務保証料等補助：30
(R5年8月時点)

・登録戸数：900,096戸
うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：5,874戸
・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県21市町
※うち21都府県11市で、面積基準を緩和
(R6年3月末時点)

・居住支援法人の指定数：851法人
・居住支援協議会の設立：142協議会
(47都道府県100市区町)
(R6年3月末時点)

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

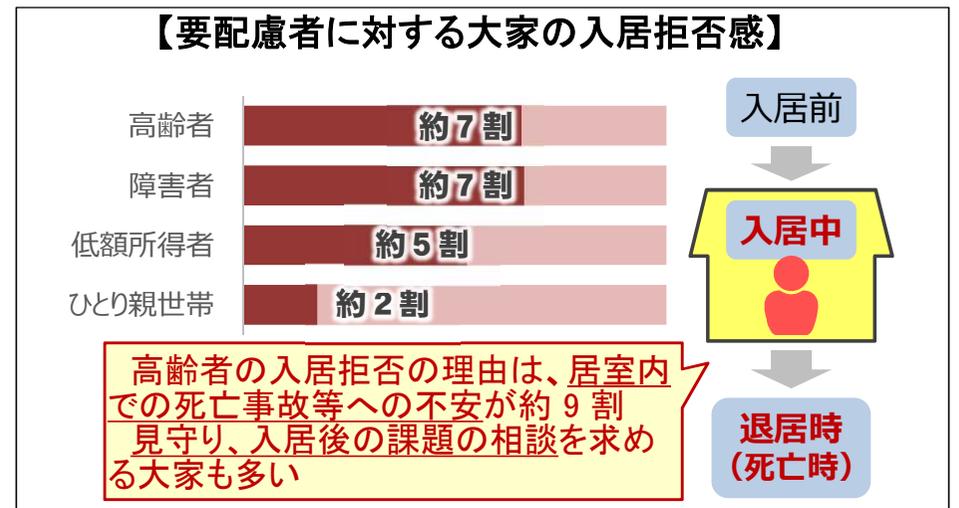
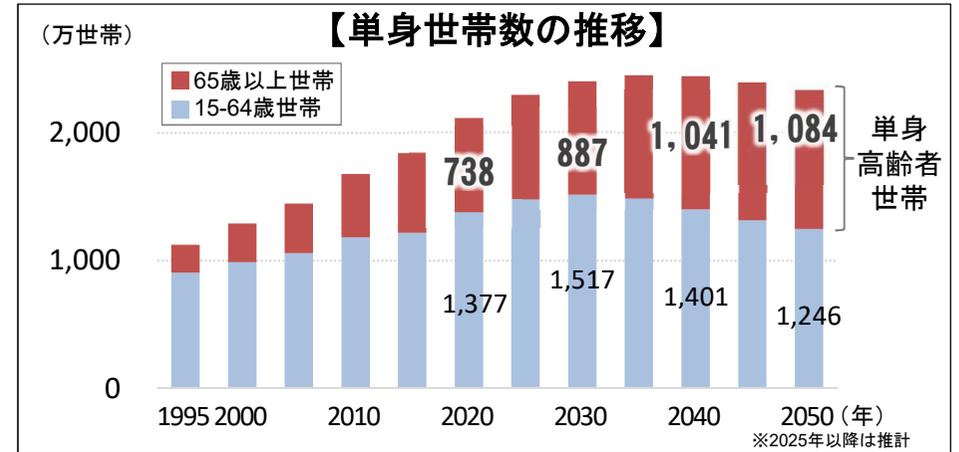
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 全国の空き家 約849万戸、うち賃貸用は約433万戸

- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で800を超える居住支援法人※が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境(円滑な民間賃貸契約)の整備
2. 居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

大家の不安

死亡時のリスク

○死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。

○孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

○家賃を滞納するのではないか。

○入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。

○住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可**手続を簡素化（住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ）

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理**を追加（令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用）

③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**（認定保証業者）を国土交通大臣が**認定**
- ◆認定基準：居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
- ⇒ (独)**住宅金融支援機構**(JHF)の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

① 日常の安否確認・見守り

② 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）を創設

<現行> セーフティネット登録住宅(H29創設)

「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給



<改正案> 居住サポート住宅を創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能

① ICT等による安否確認



要配慮者



大家

連携

① 訪問等による見守り

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき

② 福祉サービスにつなぐ

要配慮者

居住支援法人等

- ・市区町村長（福祉事務所設置）等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進（令和6年度予算）

福祉サービス（例）

■ 低額所得者

- （自立相談支援機関 福祉事務所）
- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化

■ 高齢者

- （高齢者福祉の相談窓口）
- ・ホームヘルプ、デイサービス

■ ひとり親

- （福祉事務所 母子家庭等就業・自立支援センター）
- ・母子・父子自立支援員による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援

■ 障害者

- （基幹相談支援センター）
- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

特例

入居する要配慮者については認定保証業者（1.参照）が家賃債務保証を原則引受け

3.住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

- ・ 市区町村による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進。

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）

居住支援協議会のネットワーク

民間の居住支援



目次

1. セーフティネット住宅関連施策の動向

①住宅セーフティネット法の改正

②関連予算

③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向

①空き家法の改正

②関連予算等

3. 住教育に関する動向

住宅セーフティネット機能の強化

令和6年度当初予算：
 公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
 スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数、
 社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、見守りなどを行う住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

	改修費に係る補助	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	セーフティネット住宅への住替えに係る補助
事業主体	大家等、地方公共団体	大家等、地方公共団体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 等 ○ 安否確認の設備の設置改修工事 拡充 ○ 防音・遮音工事 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を見守りなどを行う住宅にするための改修も補助対象とする	補助対象世帯 原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 (子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円(収入分位40%)以下) 多子世帯：月収25.9万円(収入分位50%)以下 (建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円(収入分位40%)以下)	原則月収15.8万円以下の世帯 (子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下) 多子世帯：月収25.9万円以下 拡充 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る)
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸	国1/2+ 地方1/2 3万円/戸	国1/2+ 地方1/2 5万円/戸
対象住宅	専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	登録住宅 専用住宅 創設 見守りなどを行う住宅	
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)	支援期間 管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能	-	-

セーフティネット住宅の改修費支援

令和6年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

赤字はR6当初予算における拡充事項

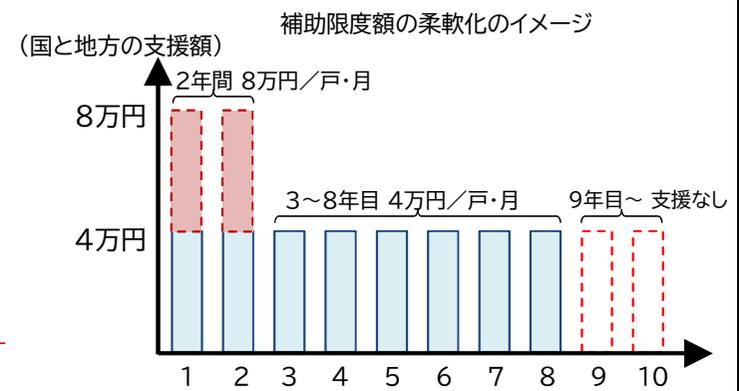
	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む) ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象	⑨ <u>安否確認のための設備の改修工事</u> ⑩ <u>防音・遮音工事</u> ⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・ 補助限度額	補助率：国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3) 国費限度額：50万円/戸 ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算 ・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸) ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯
対象住宅	専用住宅、 <u>見守りなどを行う住宅</u>	専用住宅(地方公共団体が所有している場合を含む)、 <u>見守りなどを行う住宅</u>
管理要件	・専用住宅としての管理期間が10年以上であること	・専用住宅としての管理期間が10年以上であること ※ ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・ <u>①、⑦、⑨、⑩を実施して見守りなどを行う住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。</u> ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。	

セーフティネット住宅の家賃低廉化支援

令和6年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

赤字はR6当初予算における拡充事項

家賃低廉化に係る補助	
事業主体等	大家等、地方公共団体(公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体)
対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下
補助率・補助限度額	補助率：国1/2+ 地方1/2 国費限度額：原則2万円/戸・月、国費総額240万円/戸 国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能 <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ対応の場合：4万円/戸・月 ・三大都市圏：4万円/戸・月 ・政令市、中核市(三大都市圏除く)：3万円/戸・月 ※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする ※ 住宅扶助と併用する場合(最長6か月まで可能)、合計が住宅扶助基準額以内 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃債務保証料等低廉化補助、セーフティネット住宅への住替え補助との併用可
対象住宅	専用住宅、見守りなどを行う住宅
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと
支援期間	・管理開始から原則10年以内 ただし、①又は②の場合は延長可能 <ul style="list-style-type: none"> ① 国費総額で240万円/戸内で、地方公共団体の定める期間 ② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間
その他の主な要件	・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ※ 以下のいずれにも該当する場合は公募要件を適用除外とする。 <ul style="list-style-type: none"> 1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること 2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと 3) 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること ・月収15.8万円を超える子育て世帯等(ひとり親世帯は除く)は、住宅の床面積が40㎡以上であること



セーフティネット住宅の家賃債務保証料等低廉化支援

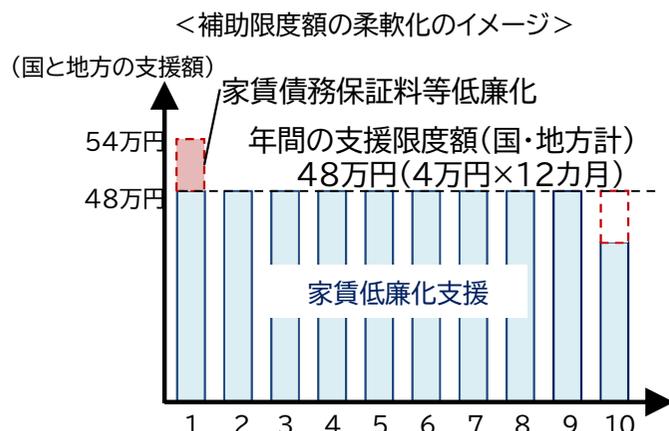
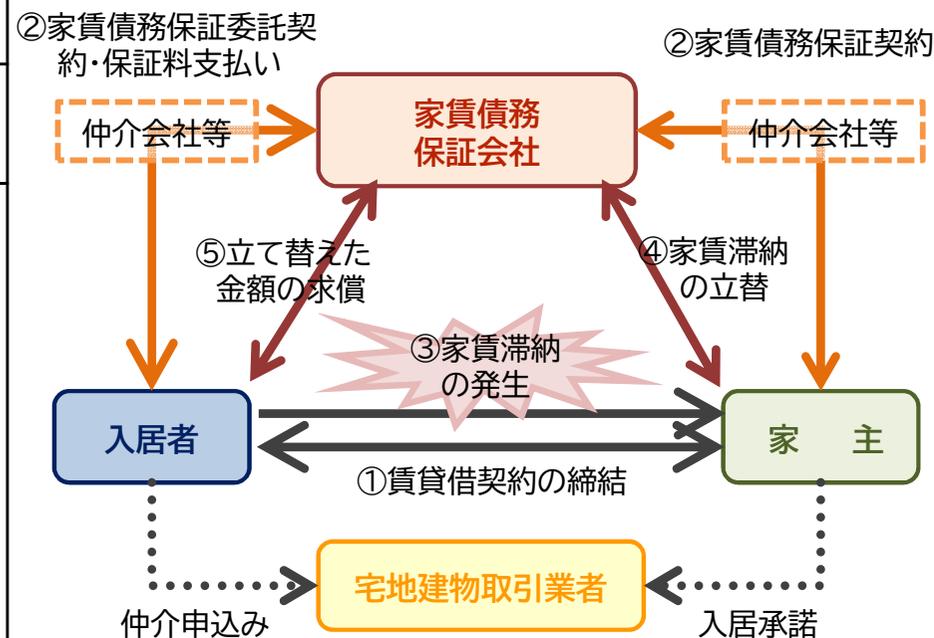
令和6年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

セーフティネット住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	
事業主体	家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下 <u>（ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。）</u>
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 （国費限度額：3万円/戸） ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能 ※ <u>月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、セーフティネット住宅への住替え補助との併用可</u>
対象住宅	登録住宅、専用住宅、 <u>見守りなどを行う住宅</u>

赤字はR6当初予算における拡充事項

【家賃債務保証の概要】



セーフティネット住宅への住替え支援

令和6年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

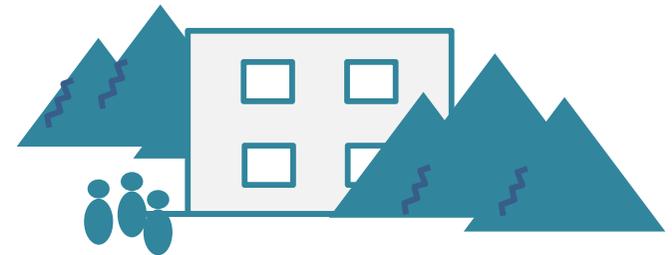
セーフティネット住宅への住替え費用に対して補助を行う。

セーフティネット住宅への住替えに係る補助	
事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体
対象世帯	①-1 災害リスクの高い区域※からの住替え ①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え ※ 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)
	②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え ※家賃が下がる場合に限る。 <u>ただし、子育て世帯・多子世帯、新婚世帯の場合には、この限りではない。</u>
対象住宅	登録住宅、専用住宅、 見守りなどを行う住宅
補助対象	セーフティネット住宅への住替え費用
補助率・補助限度額	補助率：国1/2+地方1/2 国費限度額：5万円/戸 ※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助との併用可

赤字はR6当初予算における拡充事項

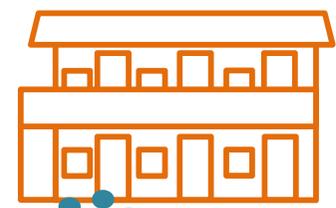
【SN住宅への住替えのイメージ】

①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援

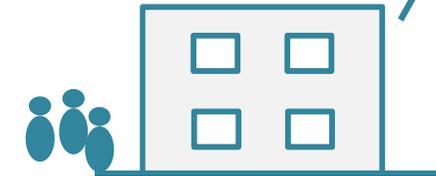


被災者等

SN住宅



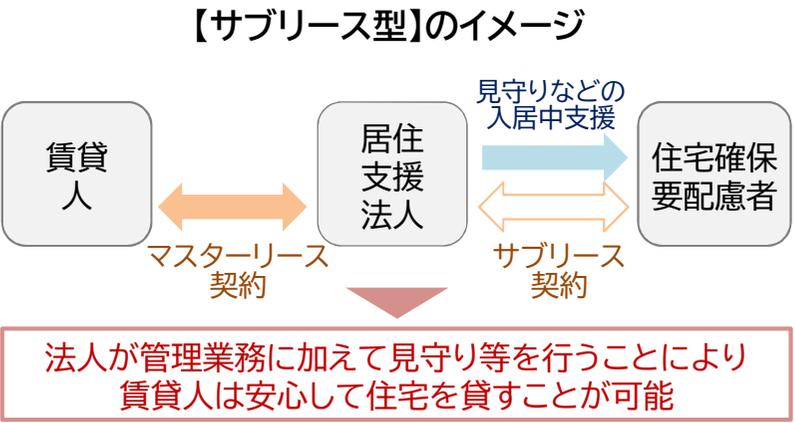
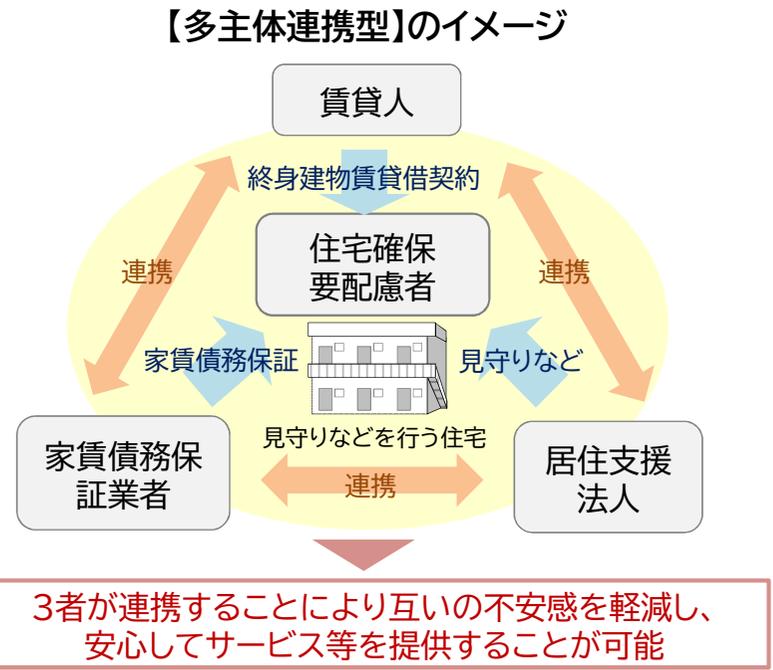
②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等が連携して実施する、見守りなどを行う住宅等を供給する賃貸人等の不安感の軽減に資する先導的な取組に対して支援を行うモデル事業を創設する。

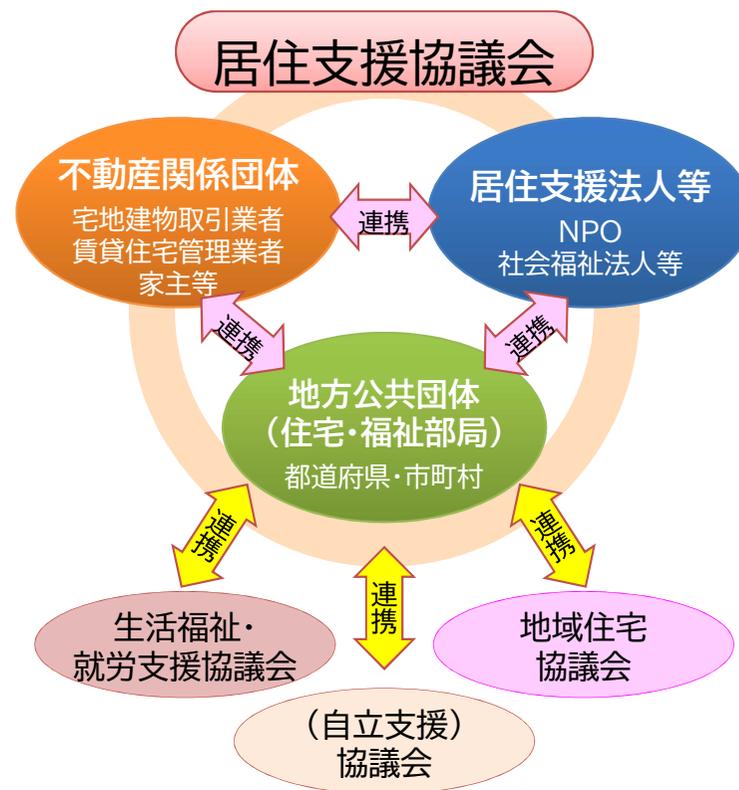
事業主体	【多主体連携型】 居住支援法人、家賃債務保証業者、保険業者、賃貸人等 【サブリース型】 居住支援法人等
補助対象	事業を実施するための検討、試行、普及・広報に要する費用
補助率	定額
補助限度額	1事業あたり300万円／年
補助要件	【共通】 ・学識経験者等の意見を踏まえた上で、先導的な事業として選定した事業であること ・補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国への情報提供に協力すること ・居住支援協議会への参加等地方公共団体との一定の連携が図られていること 【多主体連携型】 ・複数の事業者・団体が連携して事業を実施すること 【サブリース型】 ・サブリース又は買取りによりセーフティネット専用住宅又は見守りなどを行う住宅等を提供する居住支援法人等が事業を実施すること
支援期間	最大3年間
事業期間	令和6年度～令和8年度 (令和8年度までに着手する事業を対象とし、最大3年間支援する。)



居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して支援を行う（事業期間:令和6年度～令和10年度）

令和6年度当初予算において、事業期間を令和10年度まで延長

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) ② 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) ③ 死亡・退去時支援(家財・遺品整理や処分、死後事務委任等) ④ セミナー・勉強会等の開催(制度や取組等の周知普及) ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等 以下のいずれかの活動を行う場合は、12,000千円/協議会等 ・外国人の入居の円滑化に係る活動 ・孤独・孤立対策としての見守り等の活動 ・空き家等をサブリースした支援付きのセーフティネット住宅の運営 ・アウトリーチ型による入居支援 ・入居後支援を実施する団体との連携 ・賃貸借契約又は家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受け



居住支援協議会

- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・ 設立状況;142 協議会(全都道府県・100市区町)が設立(R6.3.31時点)

居住支援法人

- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等 を指定
- ・ 指定数;851 法人(47都道府県)が指定(R6.3.31時点)

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して健康に暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

下線部は令和6年度予算案における見直し事項

概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

【事業①～⑥共通の補助要件】

- 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
- 住宅の整備を行う場合は、住宅以外の機能の整備(シェアハウス等における住宅内の共同空間の整備を含む。)をあわせて行うものであること**

【補助内容】

補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3等
 上限額：3億円/案件(①課題設定型・②事業者提案型・④支援付き住宅型・⑤子育て住宅型)
 500万円/案件(③事業育成型)

※以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅の新築は原則半額
 (i)市街化調整区域
 (ii)土砂災害警戒区域又は浸水想定区域
 (洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

【期限】 **令和6年度～令和10年度**

事業内容

①課題設定型 設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

1. 子育て世帯向け住環境の整備 (例: 子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT活用等による子供の見守り、こども食堂 など)
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点の整備 (例: 共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せ など)
3. 長く健康に暮らせる高齢者住環境の整備 (例: 仕事、役割、介護予防、看取り など)
4. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備 (例: 子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィス など)

②事業者提案型 事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型 上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

④支援付き住宅型※ 多様な世帯への住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑤子育て住宅型※ 子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

⑥子育て公営住宅型※ 公営住宅ストックを活用し、子どもを産み育てやすい環境を整備する取組への支援を行う事業

※速やかな取組を支援するため、評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

※土砂災害特別警戒区域及び災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域若しくは地すべり防止区域と重複する区域に限る)における住宅の新築は、原則、補助対象外
 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

1. セーフティネット住宅関連施策の動向

①住宅セーフティネット法の改正

②関連予算

■ ③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向

①空き家法の改正

②関連予算等

3. 住教育に関する動向

公営住宅を活用した住まいの子育て支援実施要領(令和5年12月26日付け国住備第117号)

令和5年12月22日に「こども未来戦略方針」が閣議決定され、「子育て世帯に対する住宅支援の強化」に関連する施策が盛り込まれたことを踏まえ、公営住宅を活用して子育て世帯等が低廉な家賃で優先的に入居できる取組等を推進するため、「公営住宅を活用した住まいの子育て支援実施要領」を策定。

<公営住宅の子育て世帯等の入居促進について>

<p>【優先入居の活用促進】</p> <ul style="list-style-type: none">○ <u>子育て世帯の優先入居対象への追加</u>を積極的に検討すること。特に住宅困窮度が高い母子世帯・父子世帯や、一定の広さや間取りの住宅が必要な多子世帯、小さな子どもがいる世帯については、特段の事情がない限り、優先入居の対象にすること。○ <u>子育て世帯の対象範囲</u>について、「18歳未満の子がいる世帯」にするなど、柔軟に対象範囲の拡大を検討すること。○ 募集に当たり一定数の住戸を子育て世帯向けとする「<u>戸数枠設定方式</u>」を採用するなど、子育て世帯が更に入居機会を確保しやすい方法を検討すること。○ 対象住宅の選定にあたっては、子育て世帯の生活環境を考慮し、<u>立地条件の優れたものを検討</u>すること。対象住戸の選定にあたっては、<u>子育て世帯の規模に適した広さや間取りのものを検討</u>すること。また、<u>遮音性能を有する住宅や下階への影響を考慮して住戸を選定</u>するなど、<u>防犯等の観点も踏まえ、現場で総合的に判断しつつ、工夫した取組を検討</u>すること。○ <u>若者夫婦世帯の優先入居対象への追加</u>についても検討すること。	<p>【裁量階層の活用】</p> <ul style="list-style-type: none">○ 子育て世帯を裁量階層に位置づけていない事業主体においては、<u>子育て世帯の裁量階層への位置づけを積極的に検討</u>すること。<u>若者夫婦世帯の位置づけについても検討</u>すること。○ 既に子育て世帯等を裁量階層に位置づけている事業主体においては、<u>その入居収入基準額の引き上げを検討</u>すること。	<p>【住戸の確保】</p> <ul style="list-style-type: none">○ 定期借家(期限付き入居)制度の活用や、高額所得者に対する適切な措置の実施を通じて、その住戸の確保に取り組むこと。
---	---	--

<子育て世帯等の居住に適した住戸の整備>

- 公営住宅等整備基準において、安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていることや住宅の床等の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていること等が定められていることを踏まえ、子どもの安全性の確保や床の遮音性能の確保に配慮すること。
- 整備段階から子育て世帯向けに優先的に使用できる見込みがある住戸の場合には、あらかじめ子育て世帯等の居住に適した住環境に配慮して整備することが考えられるほか、既存ストックを子育て世帯向けに優先的に使用できる場合には、公営住宅等ストック総合改善事業等を活用することが可能。

<公営住宅ストックの有効活用等について>

<p>【目的外使用による活用】</p> <ul style="list-style-type: none">○ 空き室の子育て対応活用について、通知に定める要件を満たす場合には、<u>子育て対応活用を実施した時から一ヶ月以内に地方整備局長等に報告することにより、補助金適正化法第22条の承認があったものとする</u>。○ 対象住宅の選定に留意するとともに、<u>対象とする子育て世帯等の収入等の要件について柔軟に設定</u>すること。	<p>【ソフト施策の推進】</p> <ul style="list-style-type: none">○ 子育て世帯等が優先的に入居できる取組の実施にあたっては、<u>住戸の提供と併せて、子育て世帯向けの住環境整備に資するソフト施策を行うことも有効</u>。	<p>【モデル的な取組への支援】</p> <ul style="list-style-type: none">○ <u>子育て世帯等の優先入居等に係る調査検討又は子どもを産み育てやすい環境整備のためのモデル的な取組への支援事業も活用しながら、具体的な検討や実施に着手</u>すること。
---	---	---

事業主体のモデル的な取組への国による支援

<実施に向けた自治体のステップ> 〔実施要領(令和5年12月26日付)〕

公営住宅に子育て世帯が優先的に入居できるように、各自治体で必要な検討

- 優先入居団地・住戸選定のための子育て世帯のニーズ把握調査(希望する立地、住戸の間取り、部屋数、子供の数・年齢など)
- 子育て世帯が住みやすい改修モデルプランの策定
- 期限付きで入居した子育て世帯が、次の良質な住宅への早期のステップアップを促すための支援策の検討(公営住宅から住替える際の支援など)等

必要に応じて子育て世帯が住みやすい住戸にリフォーム改修

- 公営住宅等ストック改善事業
- モデル的な改修等

子育て世帯向けに優先入居等を実施

支援

支援

新たな支援制度

住まい環境整備モデル事業(スマートウェルネス住宅等推進事業)

公営住宅の子育て世帯等の優先入居等の取組を具体化し、かつ効果的に実施するための調査及び検討に対して支援を行うとともに、子どもを産み育てやすい環境を整備するモデル的な取組に対して支援を行う。

自治体において、**公営住宅の子育て世帯等の優先入居等の取組を具体化し、かつ効果的に実施するための調査・検討**に対して支援を行う。

⇒令和6年度においても、地方整備局等を通じて、自治体の支援要望調査を行う予定

※上記による支援の他、自治体が行う検討・取組への支援として、社会資本整備総合交付金等の活用も可能(検討経費への支援)

公営住宅の空き住戸を活用した目的外使用の取組として、地方公共団体やサブリースを行うNPO法人等の事業主体において、子育て世帯等が住みやすい住戸や、子どもを産み育てやすい施設・環境を整備するモデル的な取組に対して支援を行う。

【国の補助率】改修工事費の2/3

【補助事業者】地方公共団体又は民間事業者

【支援する取組のイメージ例】

- ・間取りの変更や設備の改修、住戸2戸を1戸にする改修など、多子世帯も含めた子育て世帯が暮らしやすい住まいを整備する取組
- ・空き住戸を活用して子育て世帯同士の交流スペースを整備する取組

募集期間:令和6年4月11日～令和6年12月13日(随時採択)

子育て世帯等に対する優先入居の活用について

平成25年6月27日付国住備第57号「公営住宅に係る優先入居の取扱いについて」住宅総合整備課長通知
(最終改正令和5年12月26日付国住備第119号)

○今後、子育て世帯等の優先入居について、以下の点に留意し、積極的に取り組むよう依頼。

(1) 対象世帯

○子育て世帯

※特に住宅困窮度が高い**母子・父子世帯**や、一定の広さや間取りの住宅が必要な**多子世帯**（18歳未満の子が3人以上いる世帯）、**小さな子どもがいる世帯**については、適切な住まいが確保されるよう、**特段の事情がない限り、優先入居の対象とすること。**

○若者夫婦世帯

(2) 対象範囲

昨今の高校進学状況等を踏まえ、対象を「**18歳未満の子がいる世帯**」にするなど、柔軟に対象拡大を検討

(3) 方法

「**戸数枠設定方式**」を採用するなど、更に公営住宅への入居機会を確保しやすい方法を検討

(参考) 優先入居方法

- ①倍率優遇方式（抽選における当選率を、他の一般の入居申込者より有利に取扱う方式）
- ②**戸数枠設定方式（優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式）**
- ③ポイント方式（居住水準等の各項目を点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式）

(4) 対象住宅

生活環境を考慮し、団地内に子育て支援施設があるもの、近隣に保育施設や小・中学校があるものなど**立地条件の優れたものを検討**。また、生活音等に気兼ねせず入居できるよう、**遮音性能を有する住宅や下階への影響を考慮**して住戸を選定するなど、**防犯等の観点も踏まえ、現場で総合的に判断**し、工夫した取組を検討

目的外使用による子育て世帯向け住戸の活用について

- 「公営住宅の地域対応活用について」（平成21年2月27日国住備第117号）により、公営住宅の空き住戸を弾力的に活用できることに加え、今般、「公営住宅の子育て対応活用（目的外使用）について」（令和5年12月26日付国住備第118号）を発出。

「公営住宅の子育て対応活用について」概要

子どもを産み育てやすい住まいの確保を推進するため、本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲内で、公営住宅の空き住戸を子育て世帯等に目的外使用させることが可能。

<手続>

- 要件全てに合致する場合、子育て対応活用を実施した時から1ヶ月以内に、地方整備局長等へ報告（事後報告をもって補助金適正化法第22条に規定する承認があったものと取り扱う）。

<要件>

- ①使用する住戸は、公営住宅の空き住戸とすること
- ②対象となる子育て世帯等は、目的外使用許可時に子どもがいる世帯（例：18歳未満の子どもがいる世帯）又は若者夫婦世帯（例：夫婦のみであり、いずれかが39歳以下の者である世帯）とすること
- ③期間については、原則として一年を超えない期間とすること。また、当該子育て世帯等の住宅に困窮している実情、事業主体における公営住宅ストックの状況等を勘案の上、活用期間の更新により継続して使用させるなど、適切な期間となるよう配慮すること
- ④使用料については、近傍同種の住宅の家賃以下で、公営住宅の入居者に係る家賃と均衡を失しない範囲で、公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定すること

<留意点>

取組みを行う際は、以下の点に留意。

- ・目的外使用する住戸については、優先入居の対象住宅の選定方法に基づいて検討すること
- ・対象とする子育て世帯等の収入等の要件については、柔軟に設定すること

子育て世帯向けセーフティネット住宅への支援の強化

令和6年度当初予算：
 公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数
 スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数

子育てにやさしい住まいの供給を促進するため、子育て世帯向けセーフティネット住宅への支援を強化する。

子育て世帯向け改修に対する支援の強化

セーフティネット住宅とするために子育て世帯対応改修等の複数の工事を行う場合の補助限度額を引き上げる。

	改修費に係る補助
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事 (子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 等
補助率	国1/3 ※地方公共団体を通じた補助の場合は 国1/3+地方1/3
補助限度額 (国費限度額)	50万円/戸 等 ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・②のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸 拡充 ・空き住戸において、⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸) ・⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設

子育て世帯等への家賃低廉化等支援の強化

子育て世帯を対象としたセーフティネット住宅の家賃低廉化等補助を拡充するとともに、事業期間を令和10年度まで延長する。

	子育て世帯等への家賃低廉化等支援
対象世帯	① 月収15.8～25.9万円(収入分位25～50%)の多子世帯 ② 月収15.8～21.4万円(収入分位25～40%)の子育て世帯、新婚世帯
住宅の要件	床面積が40㎡以上であること (ひとり親世帯の場合は適用除外)
低廉化の対象	家賃、家賃債務保証料等、 拡充 SN住宅への住替え費用 (子育て世帯・多子世帯、新婚世帯については、住替えにより家賃が低くならない場合も補助対象) ※各低廉化支援との併用可
補助率	国1/2+ 地方1/2
補助限度額 (国費限度額)	家賃:2万円/戸・月 等 家賃債務保証料等:3万円/戸 住替え費用:5万円/戸 拡充
支援期間	子育て世帯・多子世帯 :最大6年間 新婚世帯 :最大3年間
事業期間	令和6年度～令和10年度 延長

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業(子育て公営住宅型)

公営住宅の空き住戸を活用した目的外使用の取組として、地方公共団体やサブリースを行うNPO法人等の事業主体において、子育て世帯等が住みやすい住戸や、子どもを産み育てやすい施設・環境を整備するモデル的な取組に対して支援を行う。

補助要件

- 立地や間取りなどの面で子育て環境に優れた※公営住宅ストック(共同施設を含む。)を活用する取組であること
 - ※ 対象住宅については、子育て世帯の生活環境を考慮し、団地内に子育て支援施設があるものや、近隣に保育施設や小・中学校があるものなど立地条件の優れたものを選定し、対象住戸については、子育て世帯の規模に適した広さや間取りのものを選定すること
- 「子育て世帯等が住みやすい住戸への改修※1」と併せて「子どもを産み育てやすいコミュニティスペース等の生活支援拠点や地域交流拠点などの環境整備※2※3」を行うものか、「子どもを産み育てやすいコミュニティスペース等の生活支援拠点や地域交流拠点などの環境整備」のみを行うものであること※4
 - ※1 目的外使用の場合に限る
 - ※2 共同施設のみを改修する場合は、当該施設を有する公営住宅において、子育て世帯向けに優先入居又は目的外使用を行っている、又は、行う予定であること
 - ※3 シェアハウスにおける住戸内の共同空間の整備も含む
 - ※4 子育て世帯等が住みやすい住戸への改修のみを行うものは対象外
- 公営住宅等を管理する地方公共団体が、子育て世帯を優先入居の対象に位置づけている(位置づける予定)であること
- 事業主体(代表応募者)※1は、地方公共団体又は民間事業者※2であること
 - ※1 共同施設のみを改修する場合は、民間事業者に限ります。 ※2 地方公共団体と連携して実施する者に限ります。
- 令和6年度中に事業に着手するものであること 等

補助内容

○ ①～③に掲げる費用に対して補助する。

		補助率	補助上限額
① 改修に要する費用	(1)調査設計計画に要する費用	2/3	・1案件あたり3億円まで ・①(2)改修に要する費用については、1戸・施設あたり300万円まで
	(2)改修に要する費用		
② 調査検討に要する費用			
③ 情報提供・普及に要する費用			

支援する取組のイメージ

- 間取りの変更や設備の改修、住戸2戸を1戸にする改修など、多子世帯も含めた子育て世帯が暮らしやすい住まいを整備する取組
- 空き住戸を活用して子育て世帯同士の交流スペースを整備する取組

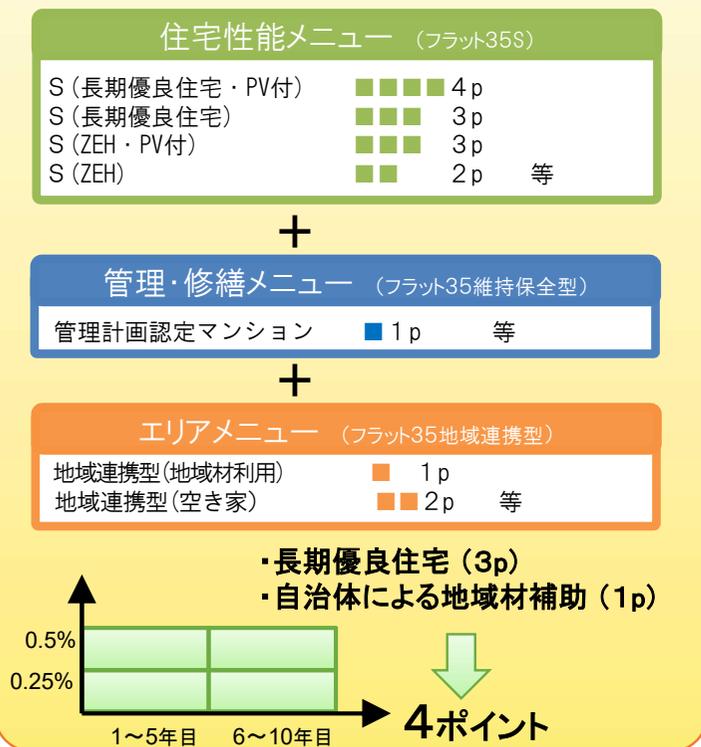
制度の概要

- 住宅金融支援機構が提供する全期間固定金利型の住宅ローンである「フラット35」においては、一定の条件を満たした住宅を対象として、「**ポイント制**※1による金利引下げ」を実施。
- 今般、「子育て世帯」又は「若者夫婦世帯」の住宅取得を支援するため、**全国一律**で、**子供の人数に応じて**金利を引下げ※2。

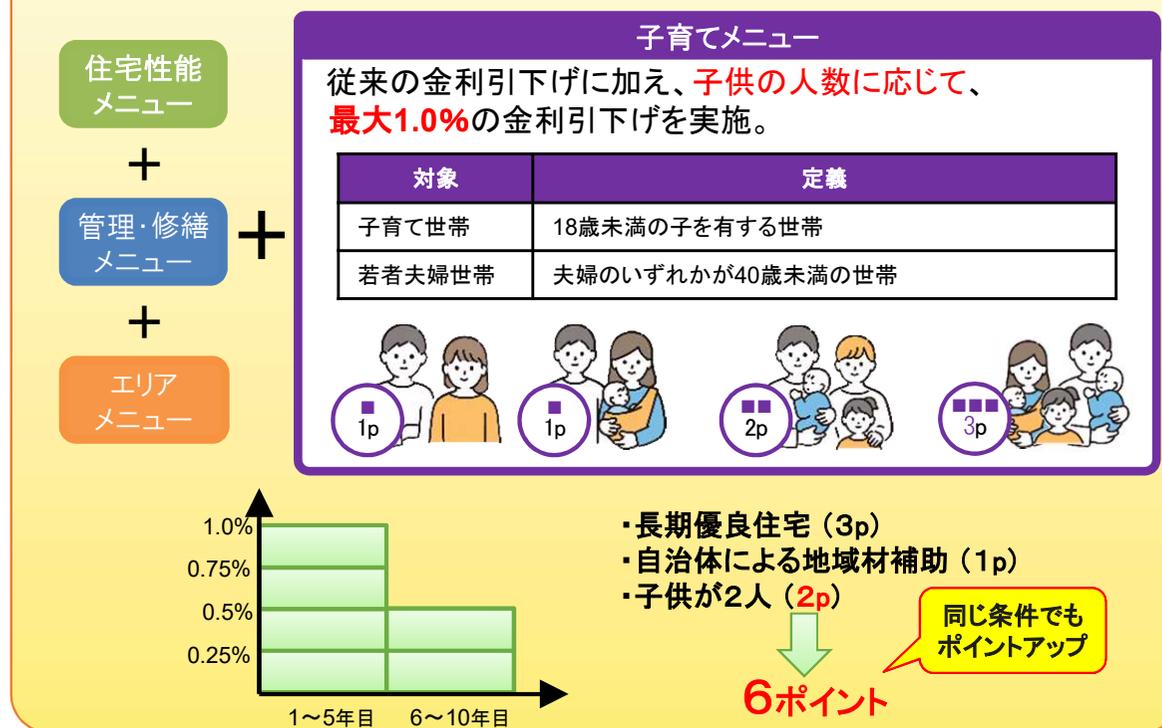
※1:「1ポイント」あたり、0.25%の金利引下げを5年間実施。

※2:省エネルギー性、耐震性などの「性能の高い住宅」を対象としたポイント制(フラット35S)や、住宅取得に対する「自治体支援が受けられるエリア」を対象としたポイント制(フラット35地域連携型)などの金利引下げメニューの併用により、ポイントの加算が可能。

従来



見直し後：子育てメニューの追加



※令和6年2月13日より開始

1. セーフティネット住宅関連施策の動向
 - ①住宅セーフティネット法の改正
 - ②関連予算
 - ③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向
 - ①空き家法の改正
 - ②関連予算等

3. 住教育に関する動向

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、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。



法律の概要

○所有者の責務強化

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

1. 活用拡大

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

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

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

③支援法人制度

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

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

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



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

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

③財産管理人*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

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

【目標・効果】

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

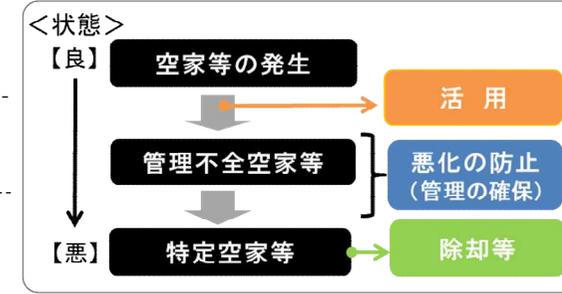
空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景・経緯

- 空き家の数は全国的に増加 (H25:約820万戸→H30:約850万戸) し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

- 空家等** ▶ 建築物※1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※2
※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
- 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なるおそれのある空家等
- 特定空家等** ▶ ①倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等 ②著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等
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**空家等
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**である空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等**基本指針**(管理指針を含む。)を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大(空家等活用促進区域)

- 市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
 - ・市区町村から所有者等への**活用要請**
 - ・市街化調整区域における用途変更時の**配慮**
 - ・建築基準法の**接道・用途規制の合理化**
 - ・公社、URによる**支援**

5. 空家等の管理の確保(管理不全空家等に対する措置)

- 市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**(※4)が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導・勧告(※4)・命令・代執行**(所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。)が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「**財産管理人**」の選任等を請求することが可能(民法の特例)

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO、一般社団法人等**を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4 勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**(最大1/6に税負担軽減)は適用除外

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

管理不全空家等

指導
(13条1項)

勧告
(13条2項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

特定空家等

助言又は指導
(22条1項)

勧告
(22条2項)

命令※
(22条3項)

戒告
(行政代執行法)

行政代執行
(22条9項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行
(22条11項)

略式代執行
(22条10項)

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

空家等活用促進区域(その1)

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



◀ 中心市街地の例



◀ 住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- **まちづくり部局**のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア (**地域の実情に応じて柔軟に設定が可能**)
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- **市街化調整区域**で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ**都道府県知事と協議が必要**

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ**特定行政庁との協議等が必要**

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

空家等活用促進区域(その2)

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

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

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

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

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

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

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

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

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

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

第一種低層住居専用地域



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

第二種低層住居専用地域



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

第一種中高層住居専用地域



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

<改正後>

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

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

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

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画
の策定等に係る
提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

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

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン【ガイドライン】

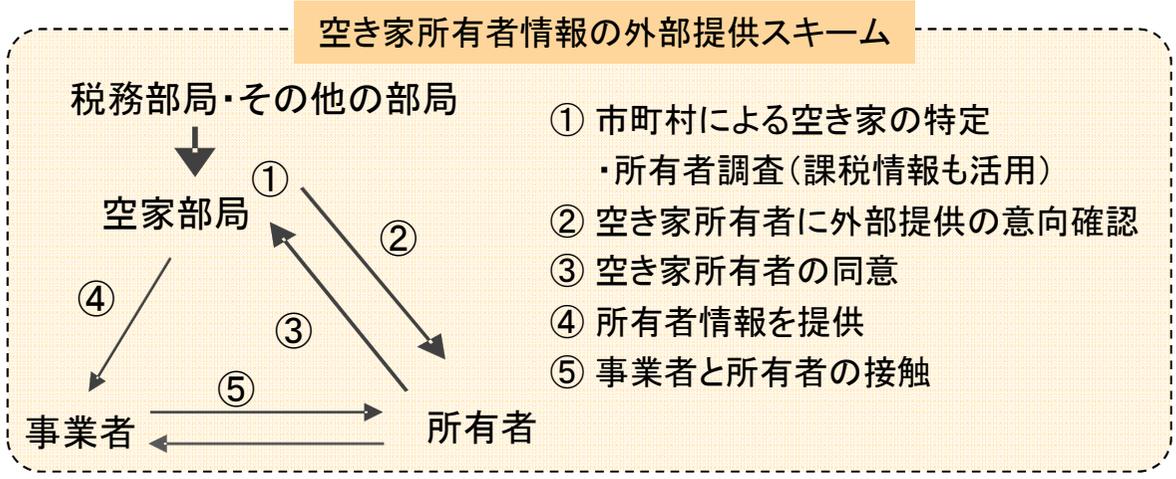
- 空き家の活用促進を図る上では民間事業者等との連携が重要であることから、市区町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等をガイドラインに策定・公表（平成30年6月）。
- 空家法改正による空家等管理活用支援法人制度の創設に伴いガイドラインを改定し、民間事業者へ空き家所有者情報を提供する場合の留意点について記載を充実。

ガイドラインの概要

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。
- **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 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

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、市区町村から委託・協定等による活動と自らの事業との区別の明確化が必要 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 **31**
320市区町村 <R5.3.31時点>
※前回調査 261市区町村 <R3.10.1時点>

管理指針、管理不全空家

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

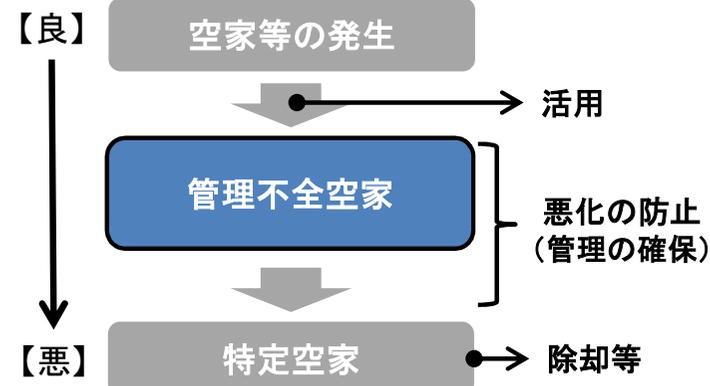
- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

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

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

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

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

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

空家対策上の措置

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

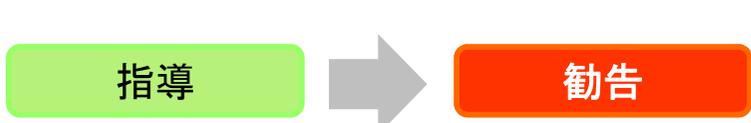
特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R5.3の累計件数(市区町村数)	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

- [(※1)特定空家] …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(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

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



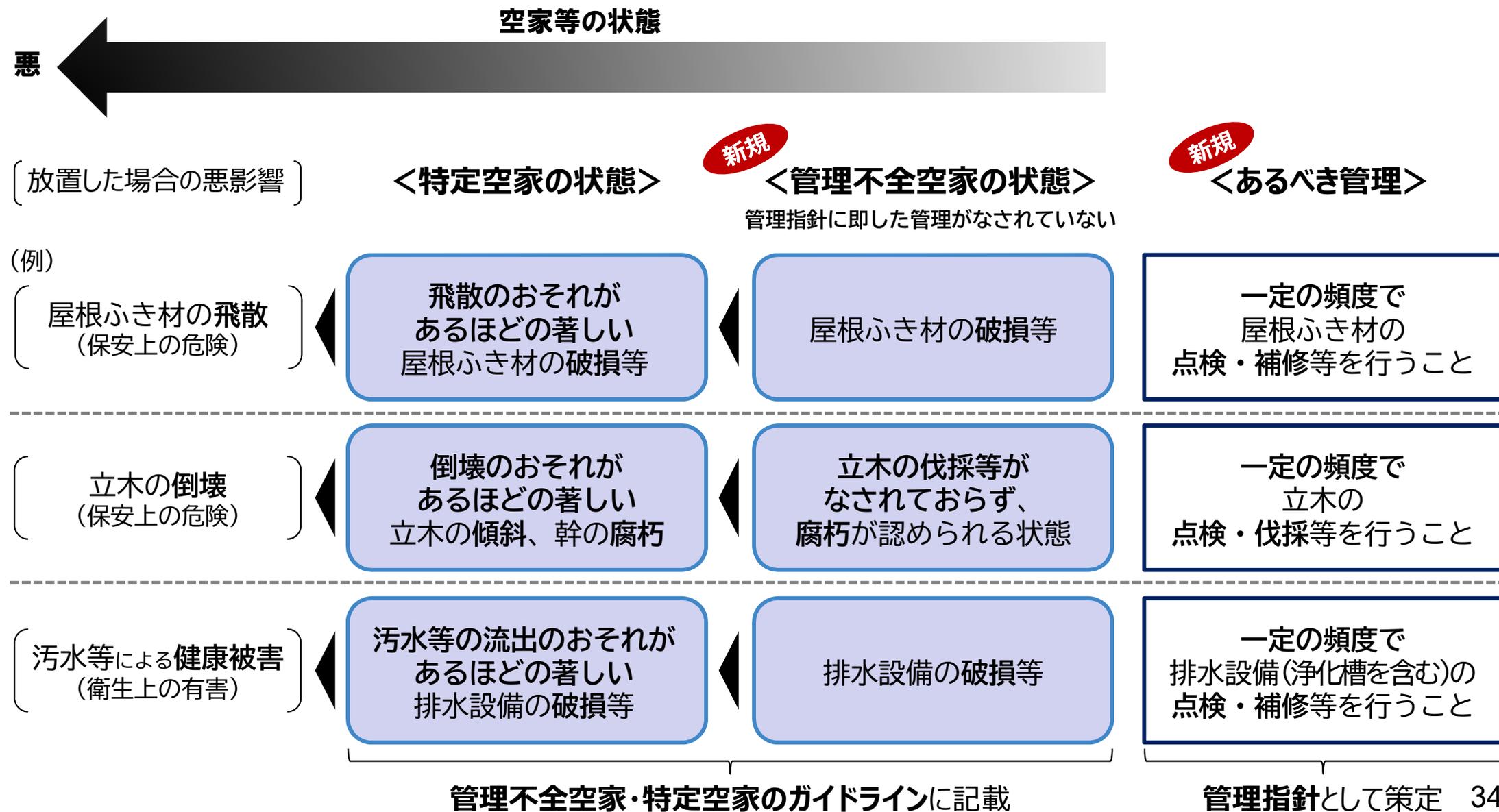
▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[(※2)管理不全空家] …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に該当するおそれが大きい

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

- 空家等の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空家等の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・ 通気や換気を行う
- ・ 積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・ 封水の注入を行う
- ・ 清掃等を行う

- ・ 水抜き穴の清掃を行う
- ・ 定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・ 定期的な郵便物等の確認・整理
- ・ 冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

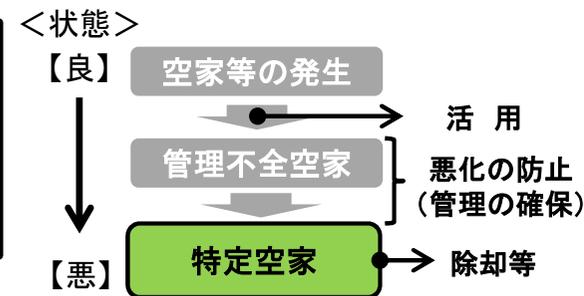
⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

特定空家の除却

背景・必要性

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



改正概要

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

<現行>

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



<改正後>

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

[通常の代執行]



[緊急代執行]



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

【代執行費用の徴収の円滑化】

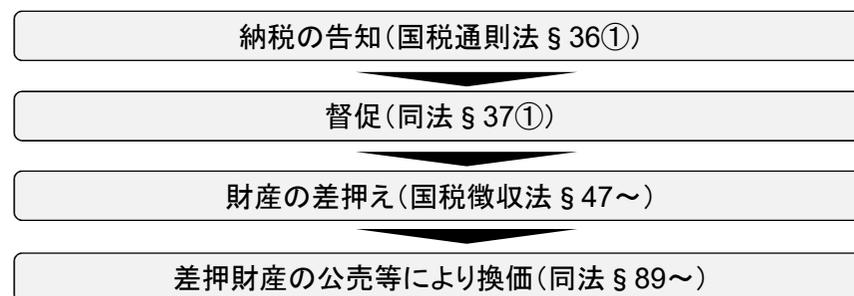
<現行>

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

<改正後>

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

(国税滞納処分の例)



財産管理人による空家の管理・処分

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】

<現行>

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

<改正後>

・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

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

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人		・利害関係人 ・検察官	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長 による財 産管理人 選任請求	改正空家法	可能(第14条第1項)	可能(第14条第1項)	—	可能(第14条第2項)	可能(第14条第3項)	可能(第14条第3項)
	(参考) 所有者不明 土地法	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第2項)	可能 (第42条第5項)	可能 (第42条第3項、第4項)	可能 (第42条第5項)
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件		「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を置かなかつたとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「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」 ※民法第264条の2第1項	「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」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不当であること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」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不当であること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」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲		不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用		可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	却 (取壊し・売却協議)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要)
	遺産分割	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	不可	不可	不可	不可
管理の終了		・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。)	・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。)

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成
②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)等より作成
③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)」(https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)等より作成

【参考】財産管理制度の活用事例(R2活用事例集から抜粋)

✓ 国交省HP上では、以下のような財産管理制度の活用事例集も公表中 ※いずれも民法、空家法改正前の事例

URL: <https://www.mlit.go.jp/common/001378910.pdf>

空家等の状態	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。 また、 玄関付近にもゴミが散見される状態。		
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確認できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付		
苦勞した点/ 工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるか悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした		

空家等の概要

建築年	S49年 12月	延べ床 面積	93.36 ㎡
構造	木造 2階建	敷地 面積	71.07 ㎡



基本指針や各種ガイドラインの全体像

基本指針 (§ 6)	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712343.pdf
所有者探索 (§ 10)	空家等の所有者等の把握を目的とした法第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供依頼について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf
空家等活用促進区域 (§ 7、§ 15~)	空家等対策の推進に関する特別措置法の施行規則 ※第1条に区域に関して規定 https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=427M60000808001 空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令 https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094_20231213_000000000000000 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712344.pdf https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712345.pdf 開発許可制度運用指針の改正について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001716213.pdf 空家法における農地法の配慮規定について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712270.pdf
管理不全空家等に対する措置 (§ 13)	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712340.pdf
特定空家等に対する措置 (§ 22)	※管理不全空家等の所有者等への指導の際に用いる「管理指針」については、基本指針の三において記載。
財産管理制度 (§ 14)	空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf
空家等管理活用支援法人 (§ 23)	空家等管理活用支援法人の指定等の手引き https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001710793.pdf 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ※支援法人の取扱いを追記等 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712366.pdf

周知のための取り組み(特設ページ)

「空き家」は身近な問題

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した



1人暮らしの親が施設に入居した



一度空き家になってしまうと、以下のような理由からそのまま放置されてしまいます。

解体費用を
かけたくない



家財・荷物を
片付けられない



将来自分や親族が
使うかもしれない



など

空き家を放置するリスク

空き家を放置してしまうと、様々なリスクがあります。また、地域にも迷惑をかけてしまいます。



倒壊

空き家の傷みが進み地震や台風などで倒壊してしまう危険性があります。



外壁落下

外装材や屋根材などの破損を放置すると、それらの部材が落下する危険性があります。



ねずみ・害虫など

ねずみや害虫などが大量発生すると、不衛生な状態になってしまいます。



景観の悪化

ごみの散乱、山積みや外壁の破損・汚損などが放置されると景観を損ねてしまいます。



悪臭

腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。



不法侵入

壊れた窓などから不法侵入者に入居されると、周辺地域の治安の悪化に繋がります。



枝のみだし

隣の敷地や道路などへ枝がはみ出すと、周囲の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

空き家にしないために

実家や自宅を空き家にしないため、空き家となっても放置しないために家族の話し合いが大切です。空き家はそのままとせずに、「仕舞う」(除去)・「活かす」(活用)の行動をとりましょう。

空き家を「仕舞う」(例)

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用



広場・駐車場

新しい建物の敷地

空き家を「活かす」(例)

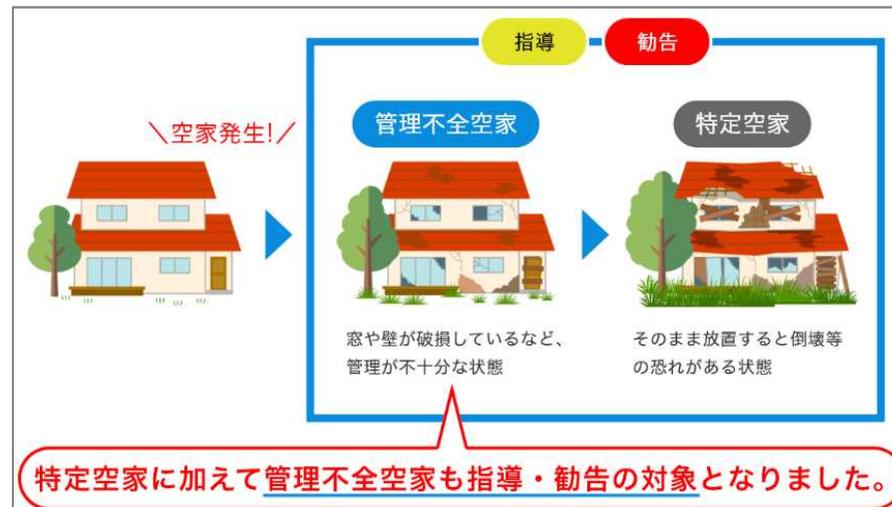
改修を行い、売買用の住宅、用途替えをしてカフェなどとして活用



中古売買

用途替え(カフェなど)

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。



1. セーフティネット住宅関連施策の動向
 - ①住宅セーフティネット法の改正
 - ②関連予算
 - ③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向
 - ①空き家法の改正
 - ②関連予算等

3. 住教育に関する動向

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 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**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

＜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

	国	地方公共団体	所有者
除却	2/5	2/5	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

空き家の所有者が実施

	国	地方公共団体	所有者
活用	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

	国	地方公共団体
支援法人による業務	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

「空家等管理活用支援法人による空家の活用等を図るために必要な事業」に対する支援(R6拡充)

- 市区町村が指定する空家等管理活用支援法人が行う空家の活用等を図るために必要な事業を空き家対策基本事業に追加し、空家等管理活用支援法人の立ち上げ期を市区町村と共に支援。

事業主体

改正空家法に基づき市区町村が指定する空家等管理活用支援法人（NPO法人、社団法人等）

補助対象事業

改正空家法第24条第一号、第三号又は第五号に掲げる業務

※所有者等から支援法人が費用を徴収する収益事業は補助対象外

（参考）改正空家法第24条（抄）

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する**情報の提供**又は**相談**その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の**所有者等の探索**を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する**普及啓発**を行うこと。

補助率

国1/2、市区町村1/2

※市区町村が支援する場合に限り、国もその同額を支援

※市区町村から法人への支出形式（補助金、委託費など）は問わない

補助上限額

1 法人当たり**500万円／年度（国費）**

※空家等管理活用支援法人に対する補助の**全体事業費**は、各**空き家対策総合実施計画の交付対象事業の全体事業費の1/2未満**

補助期間

1 法人につき、**最大3か年度**

※市区町村より、毎年度、本事業を活用した空家等管理活用支援法人の取組を報告いただき、全国への横展開へ活用。

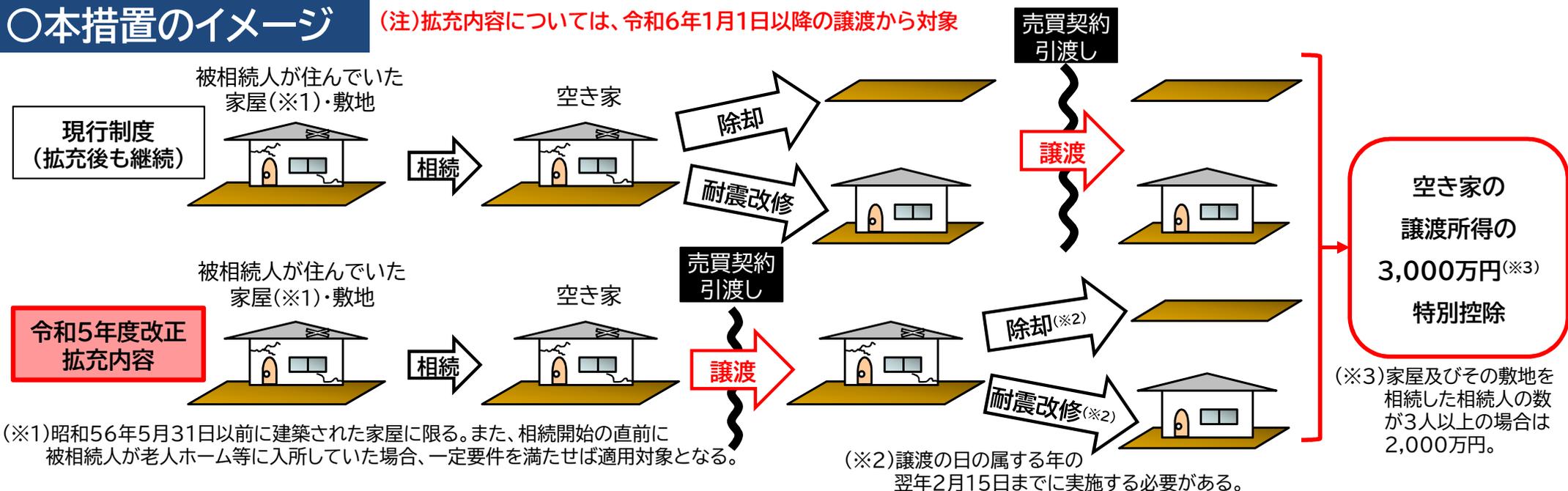
空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

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(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)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



□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

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

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

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

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

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

1. セーフティネット住宅関連施策の動向
 - ①住宅セーフティネット法の改正
 - ②関連予算
 - ③子育て世帯に対する住宅支援の強化

2. 空き家政策の動向
 - ①空き家法の改正
 - ②関連予算等

- 3. 住教育に関する動向

住生活基本計画における「住教育」の位置づけ

- 令和3年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）に初めて「住教育」の文言が追加。

○住生活基本計画（全国計画）（R3.3.19閣議決定）（抄）

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。

（参考：法律上の位置づけ）

○住生活基本法（平成18年法律第61号）（抄）

（国及び地方公共団体の責務）

第七条

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（全国計画）

第十五条 政府は、（中略）全国計画を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一～五 （略）

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

住まいのリテラシー向上を進める趣旨

住生活の安定の確保と向上の促進に向けては、人々が自らの暮らし方や働き方、そして家族構成、地域・社会の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい選びの判断を行い、住宅の賢い使い方をしていくことが重要である。

そのためには、住まいと住まい方の知識のみならず、長期的な人生設計や様々なリスクを考慮して判断し、行動するためのリテラシーの向上を図ることが必要である。

また、リテラシーの向上により、取得した住宅を適切に維持管理し、次の居住者へと継承していく行動を促す住宅循環システムの構築につながり、ひいては空家発生抑制や要配慮者の住まいの確保にも資することが期待される。

【イメージ】

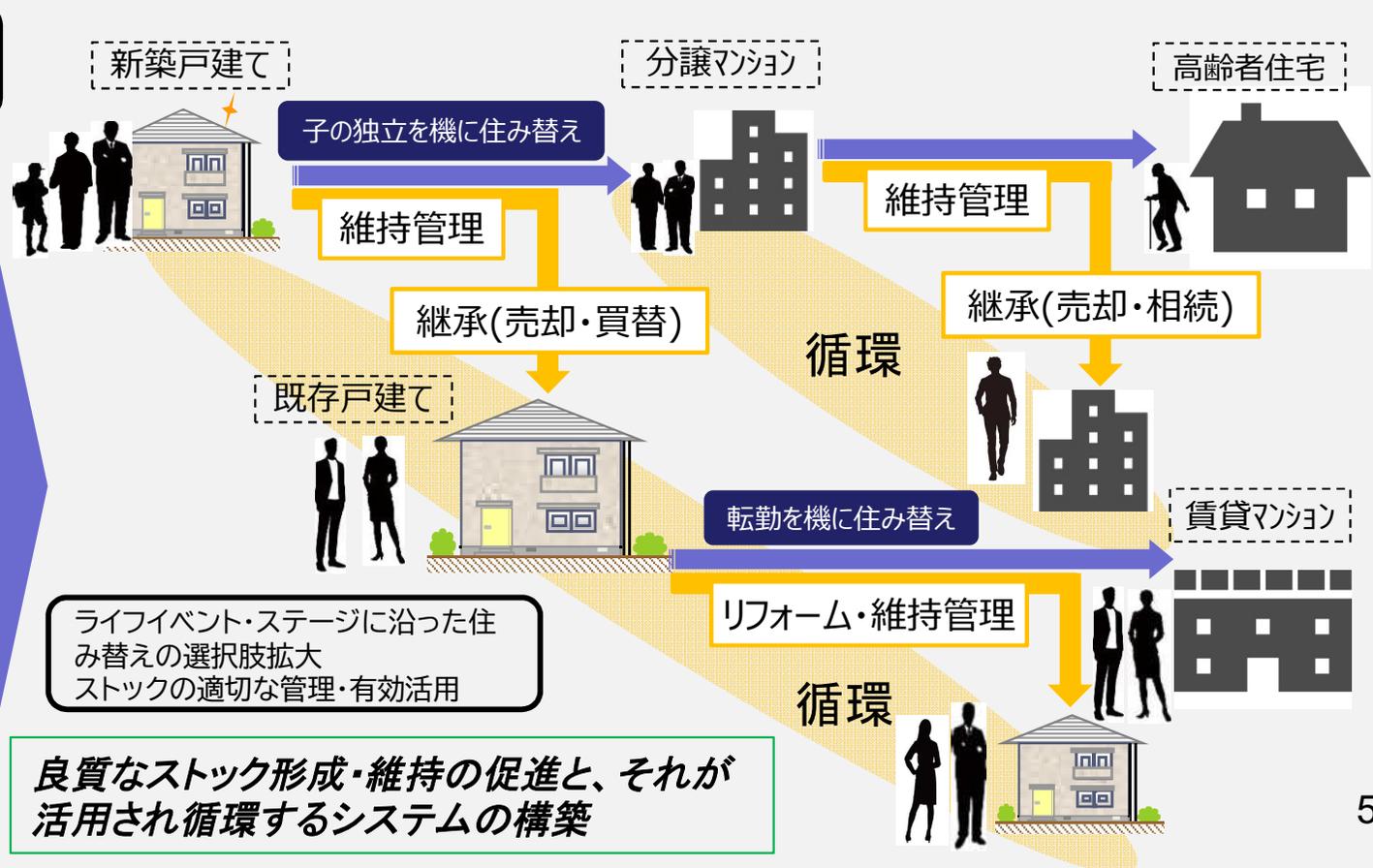
リテラシー向上によるライフプラン・ステージを見据えた住まい選び

結婚・子育てを機に住み替えるが、今後転勤や親の介護が始まったらどうしよう

新築住宅以外にも既存住宅もあり、戸建・マンションなど色々な選択肢があるな

いずれ実家を相続したら、改修してそこに住み替えるか、売却するか

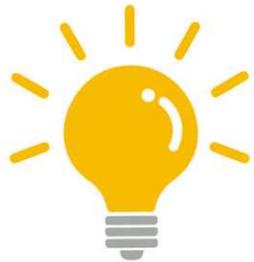
期待される効果



住まいのリテラシー向上の方向性

住まいや住まい方選びにあたっては、金融や相続といった様々な専門知識が必要となる中、国民一人一人がライフスタイルや環境に応じて、それぞれに応じた選択を自らで考え導き出せるようにするため、以下の3つの要素で構成する。

なお、本事業のメインターゲットは住宅1次取得の直前の世代(20~30代を念頭)とする。



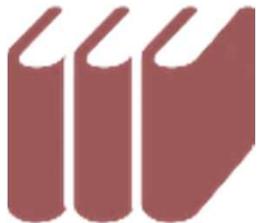
きっかけ・気付き

国民が住まいについて考える きっかけ、気づきや入り口 (フライヤー・ゲーム等)



考え方

暮らし方や働き方、家族構成などの将来の見通しやリスクの備え、メリット・デメリット、資金調達、地域との関わりといった判断に 必要な考え方を整理したもの (テキスト本編)



整理された情報

住まいの個別の課題について、より深く知りたい人向けの情報源 (テキスト(参考資料)、公的機関や業界団体などのHP、窓口等)

住まいのリテラシー向上を進める上でのポイント

様々な団体が住まいのリテラシー向上に係る取組を実施する上で、政策的な目的について共通認識を持ち、創意工夫を各者が講じつつ、目的の範囲の中でコンテンツの活用をしなければならない。

また、住まいに関する必要な考え方は大きく変化はしないが、住まいに関する情報は制度改正や社会情勢に応じて変化するため、常に最新の状況に更新が必要。

関係団体で共通理解をもって進めていくための指針等の策定
・定期的に情報更新される体制の構築

✓事業者や有識者等から構成される「住生活リテラシー・プラットフォーム」の設置

- ✓自治体等が共通で活用するフライヤーやテキスト、各団体等で運用するためのガイドラインを協議会と連携しながら作成
- ✓住まいについて考えるきっかけをつくる効果的な情報発信の仕方について関係者の知見を持ち寄って検討

✓民間や役所で必要に応じて適宜更新されている情報の活用 例) 業界団体などのHP、国土交通省HP



■ プラットフォーム立ち上げ時の構成(体制が整い次第、順次拡大予定)

【会員】



住宅生産団体連合会

建設・維持管理



全国宅地建物取引業
協会連合会

住宅流通



全日本不動産協会



SUUMO編集長
池本 洋一 様
(国土交通省住宅宅地分科会臨時委員)

不動産情報



群馬県

地方自治体

【オブザーバー】



日本FP協会

金融教育・ライフプラン



一般社団法人日本住宅協会
住生活月間実行委員会

各種コンテンツについて

- 令和4年度には、事例調査や有識者ヒアリング等を踏まえて、テキストの素案及びゲームを作成した。
- 令和5年度は、各業界団体等の関係者の意見も聞きながら、自治体等で実証的に事業を回しつつ、テキストの更なる磨き上げを行った。
- プラットフォーム名義のHPの開設およびオンラインコンテンツの作成を行い、適切な発信方法も検討する。また、オフラインイベントでの活用を見込んでフライヤー作成にも取り組む。

テキスト(本編・資料集)

- ✓デザイン面、読みやすさにも留意しながら20~30代に訴求できる内容に磨き上げを行う。
- ✓主に考え方を中心とした本編と参考資料集の構成。
- ✓テキストの説明は解説動画を使用。

フライヤー

- ✓効果的な集客・発信方法を考え、住まいについて考えるきっかけとなることを意識し作成する。
- ✓主に住生活月間イベントやセミナーなどで配布。オンラインコンテンツとの連動、SNSとの連携を検討。

カードゲーム

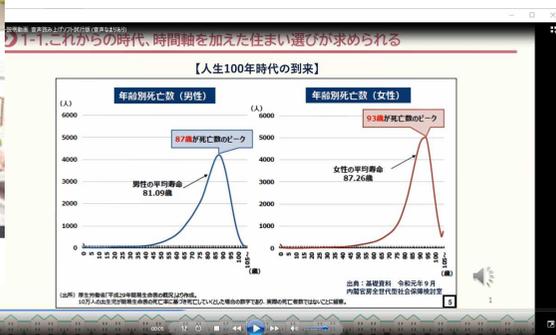
- ✓ライフイベントやトラブル等に対処しつつ、リフォーム等で住まいの資産価値を高めて住み替える等の仕組みを疑似体験するツールとして作成。
- ✓ルール理解促進のため、解説動画も作成。

テキスト(本編)

相互に参照し作成

作成検討中

解説動画



カードゲーム



解説動画



コンテンツ(テキスト・フライヤー・ゲーム)の活用場面のイメージ

○各種コンテンツの活用方法は、以下のような場面を想定。

住生活月間でのフライヤー配布

- 住生活月間関連行事で、自治体やNPO法人等の主催者を通じて、参加者に向けた**フライヤー**を配布

行事名称	主催	行事概要
マンション維持管理・建替え相談	札幌市	マンション管理士等によるマンションの管理運営、建替え等に関する個別相談
木造住宅の耐震化に関する相談	札幌市、(一社)北海道建築士事務所協会札幌支部	木造住宅について、建築士による相談対応
建築物の耐震化に関する相談	札幌市、(一社)北海道建築士事務所協会札幌支部	鉄筋コンクリート造等の建物について、建築士による相談対応
全道一斉オープンハウス	北海道	北海道が登録する優良な住宅事業者(きた住まいるメンバー)が設計、建設する住宅(北方型住宅等)のオープンハウスを道において集中的にPRするもの。

R4年度住生活月間関連行事(抜粋)

自治体での活用

- 市民講座やイベントにおいて、参加者に向けた**フライヤー**配布
- 上記において、自治体職員や自治会員等の地域人材が担い手となり、**動画**や**テキスト**を活用した住まいのリテラシー向上の取り組みを実施
- また、ワークショップ形式のセミナーなどで、**ゲーム**を活用したイベントを開催



■ 群馬県住教育ポータルサイト

群馬県 参考事例

関係団体の企業向けセミナー等での活用

- FP協会で開催している生活者向けのFPセミナーや全宅連の「消費者セミナー」などにおいて**フライヤー**や**テキスト**・**動画**、**ゲーム**を活用



市民講座 テキスト ワークショップ ゲーム 55

WEBページ・オンラインコンテンツ作成

- WEBページの立ち上げ(住宅局サーバー活用)
 - ・考え方を整理できる入り口を意識して作成
 - ・各専門知識は各団体HPリンクを掲載するポータルサイトの要素も取り込む
 - ・SNSを使用して情報発信

PLATEAU
by M-LIT

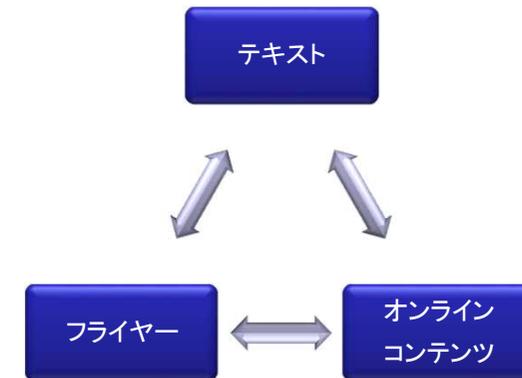
About Journal Learning Use Case Open Data Libraries
News FAQ Start Guide Use Case Guide PLATEAU VIEW App

Map the New World.

国土交通省が主導する、
日本全国の3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト PLATEAU

参考イメージ:都市局 プラトー

- オンラインコンテンツの作成
 - ・オフラインコンテンツとの連携・循環を意識
 - ・SNSを活用し、WEBページを意識せずに、一定のリテラシー向上の効果を得られる仕組みを検討



ガイドライン作成

- ・関係団体が、住まいのリテラシー向上の取り組みを実施する際の指針をテキストにポイントを書き込む仕様を想定。
例)自治体等が活用するにあたり、政策を意識してもらうなど
- ・コンテンツを更新する際に留意すべきことなど

プラットフォームの運営方法検討

- ・継続的に普及活動をするための自走の仕組み作り
例)WEBページ含む管理、SNS発信などの担い手
- ・コンテンツ見直しの際のオーソライズ