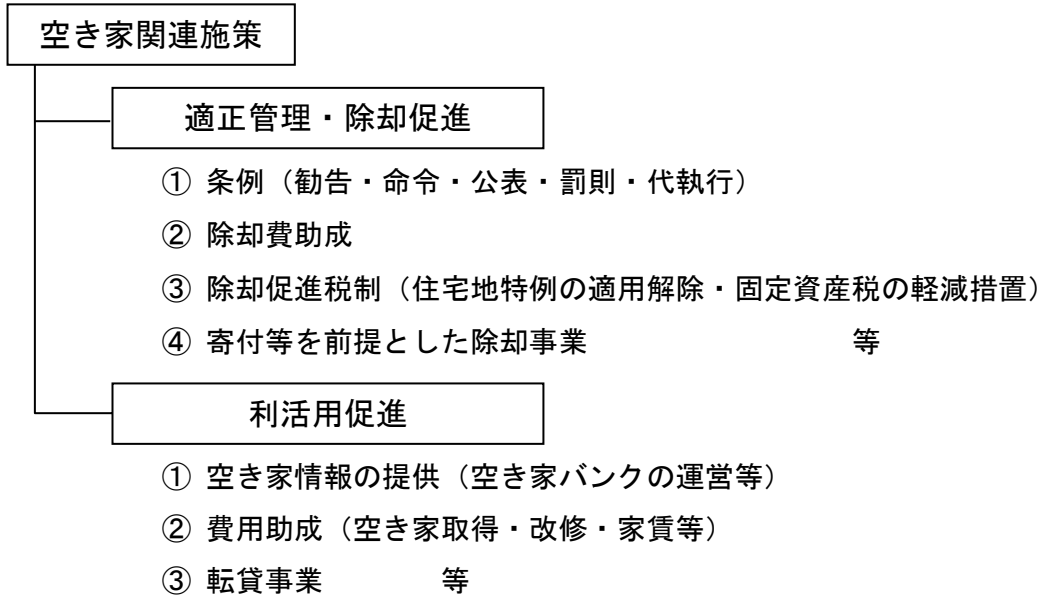


■国・地方自治体における空き家に関する施策について

1. 空き家関連施策の分類



2. 適正管理・除却促進の具体事例

① 空き家等の適正管理に関する条例

- 全国で 272 の自治体が条例を制定済み（国交省調べ（平成 25 年 10 月時点））
- 「空き家」を対象としたものから、居住者の有無に関わらず「老朽危険家屋」を対象としたものまである。

契機		条例の制定事例	処分等の内容(H25.1時点)				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家 全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・ 環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解消と防止	下仁田町環境美化条例 (H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	○	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による 外壁落下、 倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	●				
防 犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり（空き家への不審者の侵入防止等）の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)	○	○	○		
豪雪による 倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか 居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	○	○		○	○

○：条例に規定されている処分等、●実績あり

(出典) 第 1 回「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」資料より

(参考) 大阪府内市町村における条例制定状況 (平成 25 年 10 月時点)

市町村名	条例名称	条例の目的・タイプ				条例所管部署					処分等の内容							
		A:倒壊危険防止 B:防犯・防火 C:景観 D:環境・衛生、その他				a:建築指導 b1:防災・危機管理 b2:消防本部 c:景観 d:環境・衛生、その他					① 情報提供	② 勸告	③ 命令	④ 代執行	⑤ 氏名公表	⑥ 立入調査	⑦ 罰則	⑧ 他
		A	B	C	D	a	b1	b2	c	d								
大阪市																		
堺市	堺市老朽建築物の適正管理に関する要綱	○				○					○	啓発 助言 指導 勸告						
豊中市																		
吹田市																		
高槻市																		
茨木市	茨木市火災予防条例																	
箕面市																		
池田市	池田市環境保全条例				○	○						○	○					
守口市																		
枚方市	枚方市住み良い環境に関する条例				○					○		○	○	○	○			空き家については、所有者又は管理者を明らかにする表示をしなければならない。
寝屋川市	寝屋川市美しいまちづくり条例				○					○		啓発 指導 勸告	○	○	○	○	5万円以下の過料	不服申立可 代行措置
門真市	門真市美しいまちづくり条例				○					○		○						
東大阪市																		
八尾市	(仮称)八尾市空き家等の適正管理に関する条例	○	○		○	○					○	助言 指導 勸告	○		○	○		・緊急安全措置 ・応急措置
岸和田市																		
和泉市																		
羽曳野市	羽曳野市環境美化条例	○	○		○					○	○							
能勢町																		
豊能町																		
摂津市																		
島本町																		
交野市	交野市火災予防条例																	
四條畷市	四條畷市生活環境の保全等に関する条例				○					○				○	○			
大東市																		
柏原市																		
松原市																		
藤井寺市	藤井寺市美しいまちづくり推進条例				○	○				○	○	○	○	○	○	○	過料5万円	・代執行は屋外広告物の簡易除却のみ
太子町	太子町美しいまちづくり条例				○					○		指導 勸告	○		○	○		
河南町	美しい河南町条例 ※空き家の基列の管理に関する条例				○					○		○	○	○	○	○	2万円以下	※草刈のみ
富田林市																		
大阪狭山市																		
河内長野市	河内長野市きれいなまちづくり条例				○					○	○	指導 助言 勸告	○		○		過料5万円以下	・関係機関協力要請 ・除草等委託先斡旋
千早赤阪村																		
高石市																		
泉大津市																		
忠岡町																		
貝塚市	貝塚市の環境整備と活性化をめざし住みよいまち作りのための条例	○	○		○					○	○	指導 勸告	○	○	○	○	過料5万円以下	
熊取町										○								
泉佐野市																		
田尻町																		
泉南市																		
阪南市																		
岬町	未定	○	○	○	○					○								内容検討中

② 除却費助成

- 除却費に係る助成事業としては、
 - ・「空き家等の適正管理に関する条例」に基づく助言等に従って除却する場合
 - ・危険度判定等において評価点が一定評点を満たさない空き家等を除却する場合に解体工事費の一部を補助しているものなどがある。
- 「空き家」を対象としたものから、居住者の有無に関わらず「老朽危険家屋」を対象としたものまでである。

(事例) 「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」(平成 24 年 4 月 1 日施行) に基づく除却費等の助成

◇ 危険な状態にある空き家等の所有者が、条例に基づく指導・勧告等に従って空き家等を除却する場合、50 万円を限度として除却費等の 1 / 2 を助成。

(事例) 大阪府門真市における除却補助制度

◇ 住宅・建築物の耐震化率の向上を目的として、耐震性能を満たさない住宅(空き家も含む)の除却費を市が補助するもの。

◇ 補助対象の要件として、

- ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅であること
- ・ 耐震診断技術者が行う耐促法に基づく耐震診断の結果、評点が 0.7 未満であること

等が定められている。

※大阪府下では、その他 3 市において除却補助制度が創設されている。

③ 除却促進税制

- 除却を促進する税制としては、
 - ・ 危険な空き家等が存する土地に係る固定資産税や都市計画税の住宅用地特例の適用解除
 - ・ 危険な空き家等を除却した後の更地に係る固定資産税や都市計画税の減免などがある。

(事例) 「見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱」(平成 24 年 10 月 1 日施行) ※別紙参照

(事例) 東京都「不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱」(平成 25 年 7 月 1 日施行)

◇ 「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」における「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)」内において、老朽住宅を除却し、その跡地が延焼防止上有効な更地として管理されている場合に、固定資産税及び都市計画税を減免(最長 5 年間)。

◇ 併せて、除却費の全額補助も実施。

④ 寄付等を前提とした除却事業

- 所有者から空き家及びその土地の提供（寄附・無償譲渡等）を受けて、自治体が除却するもの。

（事例）「長崎市老朽危険空き家対策事業」（平成 18 年度より）

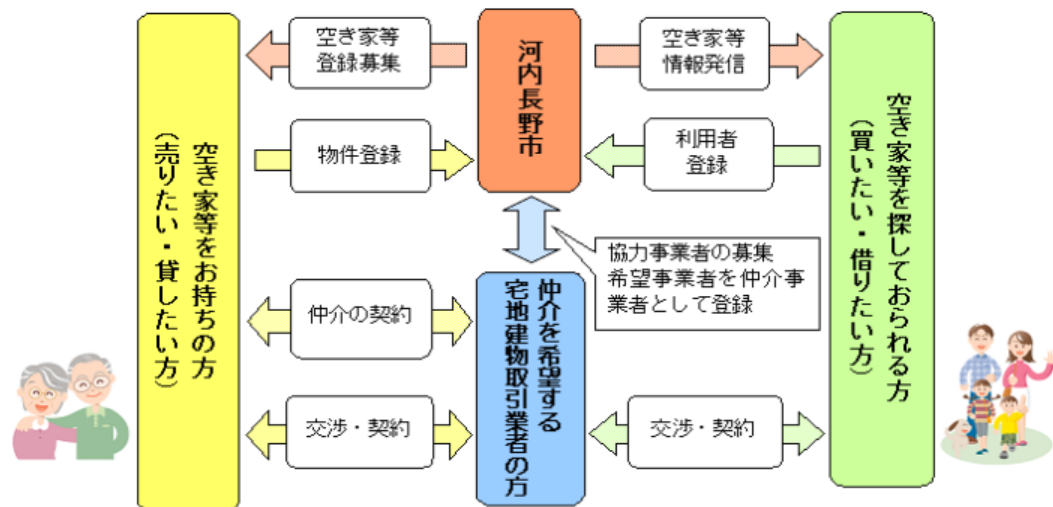
- ◇空き家所有者が市に土地及び建物を寄附した後に、市が空き家の撤去と跡地整備を実施
- ◇市が跡地を公共ひろば等として整備したのち、維持管理を地域の自治会等が行う。

3. 利活用促進の具体事例

① 空き家情報の提供（空き家バンクの運営等）

- 定住促進等を目的として、空き家や空き地の売買・賃貸借を希望する所有者等が自治体に物件を登録し、自治体がホームページ等を通じて、空き家等の利用を希望する者に対し物件情報を提供するもの。

（事例）「河内長野市空き家バンク制度」（平成 24 年度より）



※空き家等には、空き地を含みます。

※市では空き家等の仲介を行いませんので、市に登録した宅地建物取引業者に仲介していただく必要があります。物件の交渉や契約については市は直接関与しませんので、契約等に関するトラブル等があった場合は当事者間及び仲介する宅地建物取引業者間で解決するものとします。

※空き家等の仲介に際しては、宅地建物取引業者等が定める仲介手数料が発生します。

（出典）河内長野市 HP より

② 費用助成（空き家取得・改修・家賃等）

- 定住促進等を目的として、空き家の取得費用や改修費用、家賃等に対して助成するもの。空き家バンクに登録された物件を対象としているものもある。
- 空き家を宿泊施設や店舗、社会福祉施設、子育て支援施設等の住宅以外の用途へ転用する場合に改修費等を助成する取組みもある。

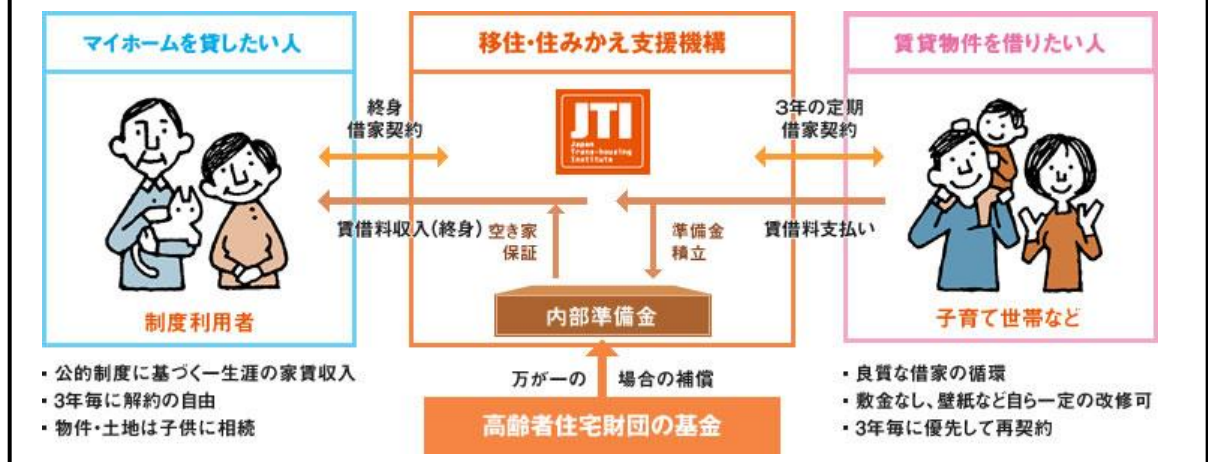
（事例）兵庫県神河町「空き家等利活用再生事業」

◇空き家・空き店舗などを改修・再生してレストラン・民宿・カフェなどの交流事業や宿泊事業などをしようとする者に対して改修費を助成

③ 転貸事業

（事例）マイホーム借り上げ制度（一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI））

◇高齢者世帯の所有する住宅を JTI が借上げ、定期借家契約により子育て世帯等へ転貸するもの。



（出典）一般社団法人移住・住み替え支援機構 HP より

4. 国の支援制度・動向等

① 空き家の有効活用等に関連する支援制度

制度		活用	除却	ハード	ソフト	
地方公共団体向け	社会資本整備総合交付金	① 空き家再生等推進事業	●	●	●	
		② 街なみ環境整備事業	●	●	●	●
		③ 既存建造物活用事業(都市再生整備計画事業)	●		●	
		④ 暮らし・にぎわい再生事業(空きビル再生支援)	●		●	●
		⑤ 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型、街なか居住再生型)	●		●	●
		⑥ 住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)		●	●	●
		⑦ 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)	●		●	●
		⑧ 借上公営住宅制度	●		●	●
		⑨ 地域優良賃貸住宅制度	●		●	●
		⑩ 小規模住宅地区改良事業		●	●	●
		⑪ 住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物耐震改修事業)		●	●	●
		⑫ 効果促進事業・提案事業	●	●	●	●
民間事業者向け	その他補助金	① 集落活性化推進事業	●		●	●
		② 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	●		●	●
		③ 空き家等活用推進事業(長期優良住宅等推進環境整備事業)	●		●	●
		④ 空き家管理等基盤強化推進事業	●	●		●
		⑤ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(住宅ストック活用・リフォーム推進事業)	●		●	●
その他施策		① 高齢者等の住み替え支援事業	●			●
		② 空き家住宅情報サイト(空き家情報に関するポータルサイト)	●			●
		③ 空き家の実態把握に対する支援(調査費支援、調査手引きの策定)				●

(出典)国土交通省資料を加工

② 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会(国土交通省)

【検討会の目標】(平成25年度)

- ・個人住宅の賃貸流通を促進するために必要な方策のとりまとめ
- ・住宅の管理が適切に行われるための手引き(管理ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・賃貸借契約が適切に行われるための手引き(取引ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・一般所有者、消費者向けの普及啓発、情報提供冊子の作成

③ 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(国土交通省)

【主な議論の内容】(平成25年度～26年度)

- (1) 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策
 - ・今後策定予定の新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点
 - ・リフォーム等による建物価値の向上を新たな建物評価手法に反映させる方法
 - ・新たな建物評価手法におけるインスペクションの活用方策 など
- (2) 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関連金融商品のあり方
 - ・新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性
 - ・戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえた金融ビジネス拡大の可能性
 - ・リフォームローン、リフォームローン一体型ローンに関する事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性 など