

国土交通省からの情報提供

令和5年6月5日

東北地方整備局建政部

住宅調整官 野原邦治

1. こども・子育て政策について

Ⅲ 今後3年間で加速化して取り組むこども・子育て政策

1. ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化

(5) 子育て世帯に対する住宅支援の強化～子育てにやさしい住まいの拡充～

- 理想のこども数を持たない理由の一つとして若い世代を中心に「家が狭いから」が挙げられていることや、子育て支援の現場からも子育て世代の居住環境の改善を求める声があることから子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。
- 具体的には、まず、子育て環境の優れた地域に立地する公営住宅等の公的賃貸住宅を対象に、子育て世帯等が優先的に入居できる取組を進める。
- さらに、ひとり親世帯など支援が必要な世帯を含め、子育て世帯が住宅に入居しやすい環境を整備する観点から、空き家の改修や子育て世帯の入居を拒まないセーフティネット住宅など既存の民間住宅ストックの活用を進める。
- あわせて、子育て世帯等が住宅を取得する際の金利負担を軽減するため、住宅金融支援機構が提供する長期固定金利の住宅ローン(フラット35)について、住宅の広さを必要とする多子世帯に特に配慮しつつ、支援の充実を図る。
- これらの取組に加えて、こどもの声や音などに気兼ねせず入居できる住まいの環境づくりとして、集合住宅の入居者等への子育て世帯に対する理解醸成や、子育て世帯に対して入居や生活に関する相談等の対応を行う居住支援法人に重点的な支援を講じる。

2. セーフティネット住宅関連の動向

セーフティネット登録住宅への支援の強化【拡充・延長】

令和5年度当初予算：
 公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数、
 スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)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、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅について、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強化することにより、専用住宅を含めた登録の促進を図る。

| | 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 | セーフティネット登録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 ポイント⑦ | 事業主体 | 大家等、 地方公共団体 ※3 ポイント⑦ | 家賃債務保証会社、 ポイント⑦ 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 ポイント⑦ |
| 補助対象工事 | ①シェアハウス化 ②バリアフリー化 ③子育て世帯対応 ④耐震化 ⑤省エネ改修 ⑥交流スペース設置 等 | 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 | 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登録住宅への住替え（家賃が下がる場合に限る） |
| 補助率・国費限度額 | 国1/3（国の直接補助※1） 国1/3 + 地方1/3 （地方公共団体を通じた間接補助） 50万円/戸 等 | 低廉化の対象 | 家賃 | 家賃債務保証料、 ポイント④ 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 | セーフティネット登録住宅への住替え費用 |
| 対象住宅 | 専用住宅※2 | 補助率・国費限度額 | 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 （家賃低廉化に係る補助と合わせて国費総額240万円/戸） | 国1/2 + 地方1/2 5万円/戸 |
| 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） ポイント⑤ | 対象住宅 | 専用住宅※2 | 登録住宅※2 ポイント③ | |
| | | 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 ポイント① 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 ポイント② | - | - |

※1 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長する。 **ポイント⑥**

※2 地方公共団体が所有している場合を補助対象に追加する。 **ポイント⑧**

※3 公営住宅等長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体に限る。

家賃低廉化補助期間の拡充(補助期間の柔軟化による取組促進)

令和5年度予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数

ポイント①

拡充内容

○ セーフティネット専用住宅の家賃低廉化補助について、地域や入居者の実情に応じた支援を可能とするため、国費総額(240万円/戸)の範囲において、補助期間を柔軟化する。

赤字はR5年度予算における拡充事項

| | | 家賃低廉化に係る補助 | |
|-----------|--|---|-----|
| | | 現行 | 拡充後 |
| 補助期間 | <p>管理開始から原則10年以内 ただし、国費総額240万円/戸を超えない範囲で、<u>20年以内で地方公共団体が定める期間</u></p> | <p>管理開始から原則10年以内 ただし、国費総額240万円/戸を超えない範囲で、<u>地方公共団体が定める期間(20年を超える場合を可能とする)</u></p> | |
| 補助率・国費限度額 | <p>補助率：国1/2 + 地方1/2、国費総額：240万円/戸 国費限度額：原則2万円/戸・月 ※ (公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2が限度) ※ 国費総額240万円/戸の範囲で、国費限度額について以下の柔軟化が可能となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナの影響により収入が著しく減少し家賃の支払いが困難な場合：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 | | |

ポイント②

拡充内容

○ セーフティネット専用住宅の公営住宅の代替としての機能を強化するため、公営住宅の建替・除却の際に従前入居者の移転先としてセーフティネット専用住宅を活用する場合の家賃低廉化補助の補助期間について、補助の継続必要性を踏まえた上で、補助期間を10年ごとに延長可能とする。

<公営住宅の建替えの場合>

実施要件

ア) 賃貸住宅供給促進計画に対象とする地域、団地、世帯属性等を明示

イ) 建替え後の公営住宅及び確保するセーフティネット専用住宅の戸数は、建替え前の公営住宅の戸数以下

ウ) コミュニティに配慮してセーフティネット専用住宅として確保する戸数は5戸以上

<公営住宅の除却の場合>

実施要件

ア) 公営住宅の将来的な需要増が見込めず、長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けていること※

イ) 地方公共団体が居住者に対して移転の働きかけを行うこと

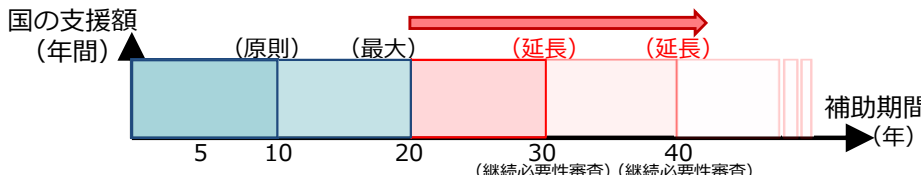
ウ) 現在の居住者が既存の公営住宅やセーフティネット登録住宅に移転することにより、早期に除却を行うこと

※ 災害危険性の高い区域に立地する公営住宅を除却する場合には、ア)は適用除外。

実施要件を満たす場合

※赤字はR5年度予算における拡充事項

セーフティネット専用住宅への移転者への家賃低廉化補助

| | |
|----------------------|--|
| <p>補助期間</p> | <p>管理開始から原則10年以内、高齢者・障害者世帯は管理開始から20年以内 ただし、家賃低廉化補助の継続必要性を踏まえた上で、補助期間を10年ごとに延長可能</p>  |
| <p>補助率 国費限度額</p> | <p>補助率：国 1 / 2 + 地方 1 / 2 国費限度額：公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の 1 / 2</p> |
| <p>補助対象世帯</p> | <p>月収21.4万円(収入分位40%)以下の世帯 ※公募要件は適用しない。</p> |

セーフティネット登録住宅の家賃債務保証料等低廉化支援【拡充】

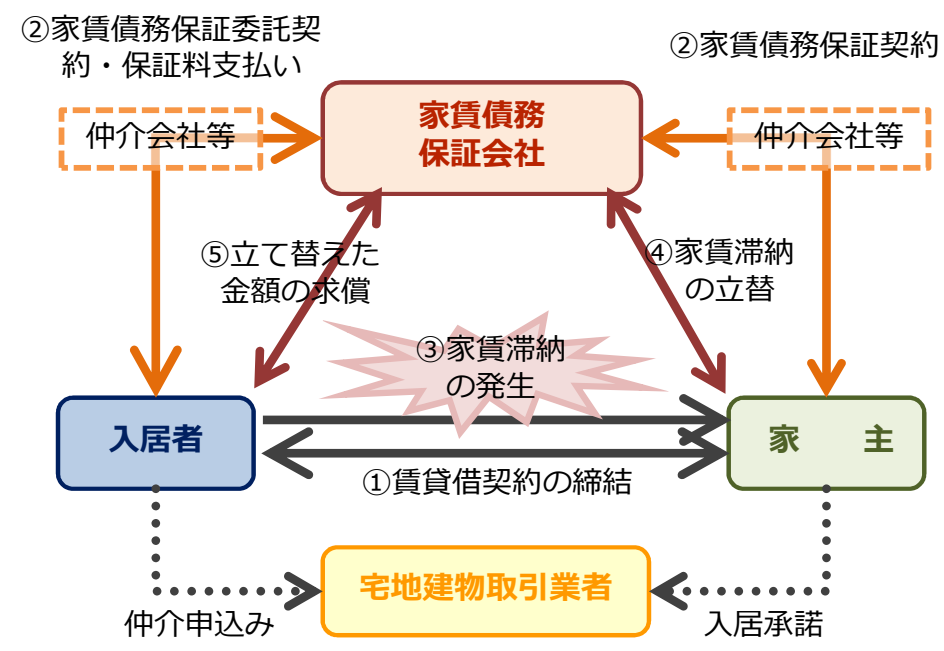
令和5年度予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数

セーフティネット登録住宅について、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 ポイント⑦ |
| 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 |
| 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 ポイント④ |
| 補助率・補助限度額 | <p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸)</p> <p>※ 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。</p> <p>※ ただし、月収15.8万円を超える子育て世帯等については家賃低廉化補助との併用不可</p> <p>補助限度額の柔軟化のイメージ (国と地方の支援額)</p> <p>54万円 48万円</p> <p>年間の支援限度額（国・地方計） 48万円（4万円×12カ月）</p> <p>家賃低廉化支援</p> |
| 対象住宅 | 登録住宅 ポイント③ |

赤字はR5年度予算における拡充事項

【家賃債務保証の概要】



セーフティネット登録住宅への住替え支援【拡充】

令和5年度予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数

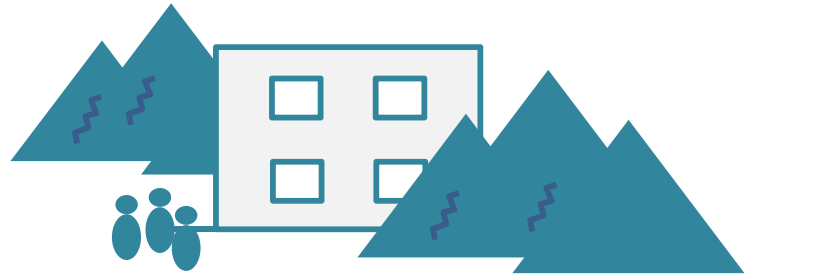
セーフティネット登録住宅への住替え費用に対して補助を行う。

| セーフティネット登録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、 <u>地方公共団体</u> ポイント⑦ |
| 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登録住宅への住替え ※ただし、家賃が下がる場合に限る |
| 対象住宅 | 登録住宅 ポイント③ <u>登録住宅</u> |
| 補助対象 | セーフティネット登録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 |

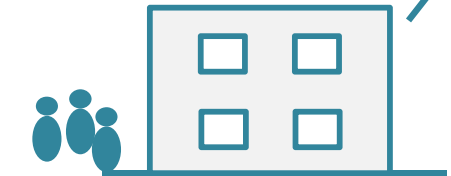
赤字はR5年度予算における拡充事項

【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



②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援

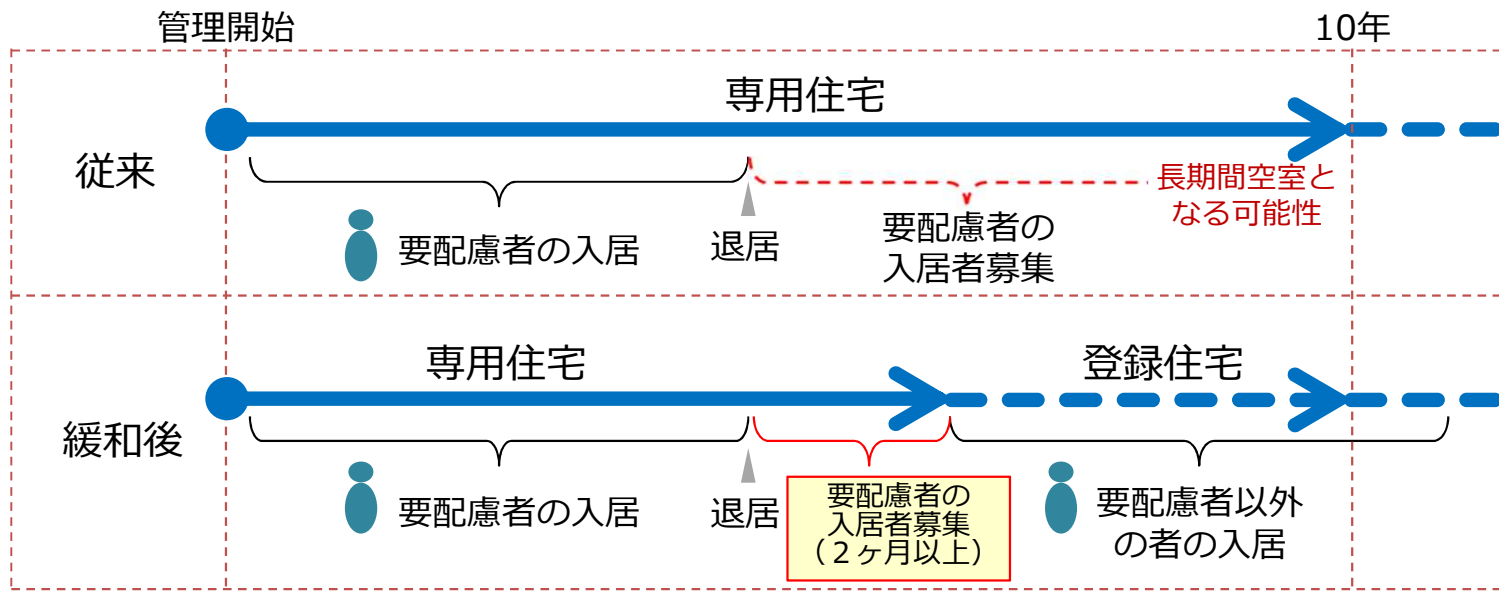


○ 改修費補助（交付金）において、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの入居がない場合は、要配慮者以外の入居も可能とする。

管理要件の緩和

改修費補助を受けた場合、セーフティネット登録住宅（専用住宅）として10年以上管理することとしている要件について、次の①から③の要件を満たす場合は、専用住宅として10年以上管理することを要しないこととする。

- ① 改修後はセーフティネット専用住宅として管理開始し、最初の入居者は住宅確保要配慮者とすること
- ② 管理開始から10年間は、入居者が退去した場合には、次の入居者は住宅確保要配慮者を募集することとし、不動産ポータルサイトに掲載して募集したものの、2ヶ月以上入居がない場合であること（その場合はセーフティネット登録住宅として、住宅確保要配慮者以外の者を入居可能とする）
- ③ ②により住宅確保要配慮者以外の者を入居させた場合においても、補助を受けてから10年間は、登録住宅として管理すること



入居対象者が住宅確保要配慮者に限定されることから、大家の空室リスクがある。

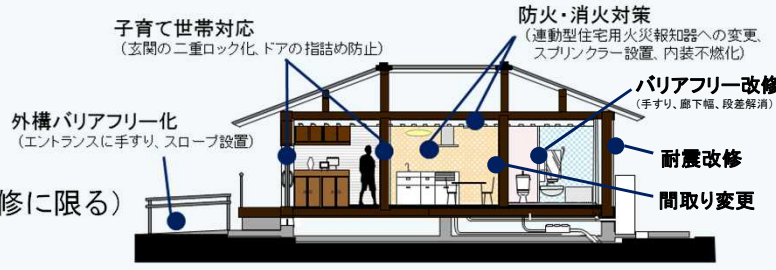
不動産ポータルで2か月以上要配慮者を募集しても入居者がつかない場合は、要配慮者以外の入居を可能とし空室リスクを低減。

セーフティネット登録住宅(専用住宅)の改修費支援

令和5年度予算：
 スマートウェルネス住宅等推進事業(183.1億円)の内数、
 社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット登録住宅(専用住宅)について、改修費に係る費用に対して補助を行う。 赤字はR5当初予算における拡充事項

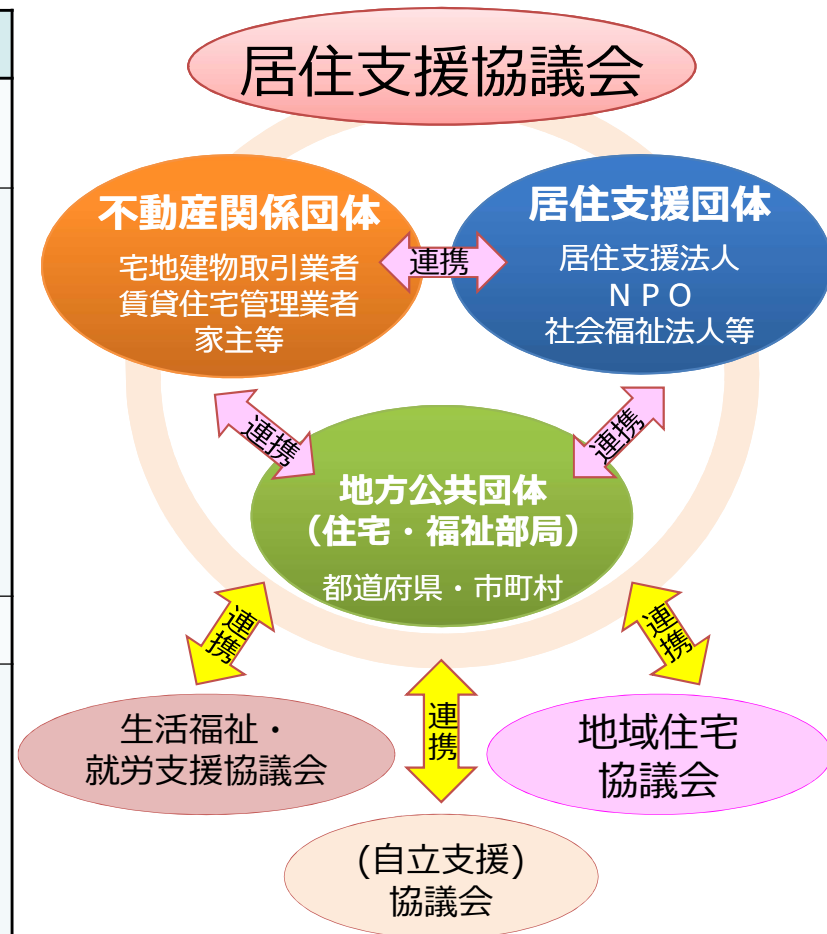
| | 国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 | 地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】 |
|---------------|---|--|
| 事業主体等 | 大家等 | 大家等、 地方公共団体 ポイント⑦ |
| 補助対象 工事等 | ①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 ⑦省エネルギー改修(ただし、開口部又は躯体(外壁、屋根・天井または床)に係る断熱改修に限る) ⑧交流スペースを設置する工事 ⑨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) ⑩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) ⑪居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※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(ただし家賃3か月分を限度とする))も補助対象 | |
| 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 ・①②③④⑤⑧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/戸加算する。 ・④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 | 専用住宅 (地方公共団体が所有している場合を含む) ポイント⑧ |
| 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 ポイント⑤ ※ 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 | ・⑦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。 ・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。 | |



<対象改修工事のイメージ(例)>

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2年度～令和6年度）

| 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（なお、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、空き家等を借りてサブリース方式で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または 賃貸借契約もしくは家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受けを実施する 場合は12,000千円/協議会等） |



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; 127協議会(全都道府県・85市区町)が設立(R5.3.31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
- ・ 設立状況; 667者(47都道府県)が指定(R5.3.31時点)

住宅セーフティネット制度の施行状況 (R5.3.31時点)

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の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【住宅セーフティネット制度の施行状況】

| | 施行状況 | 備考 |
|---------------------|----------------------|--|
| 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録 | 848,846戸 (47都道府県) | 北海道16,554戸、青森県 5,190戸、岩手県 8,422戸、宮城県17,444戸、秋田県 4,740戸、山形県 6,146戸、福島県20,986戸、茨城県30,405戸、栃木県17,937戸、群馬県17,931戸、埼玉県50,746戸、千葉県39,225戸、東京都51,039戸、神奈川県38,938戸、新潟県17,180戸、富山県10,941戸、石川県 8,878戸、福井県 5,775戸、山梨県 4,500戸、長野県16,462戸、岐阜県17,355戸、静岡県35,428戸、愛知県66,524戸、三重県19,797戸、滋賀県11,405戸、京都府13,473戸、大阪府37,592戸、兵庫県29,698戸、奈良県 5,612戸、和歌山県 7,732戸、鳥取県 6,475戸、島根県 5,446戸、岡山県 7,163戸、広島県 22,824戸、山口県16,417戸、徳島県 8,319戸、香川県14,560戸、愛媛県13,955戸、高知県 3,558戸、福岡県34,868戸、佐賀県11,108戸、長崎県 6,036戸、熊本県18,277戸、大分県11,057戸、宮崎県 8,554戸、鹿児島県 7,761戸、沖縄県18,413戸 |
| 居住支援法人の指定 | 667者 (47都道府県) | 北海道30者、青森県5者、秋田県3者、岩手県9者、宮城県15者、山形県3者、福島県8者、茨城県7者、栃木県13者、群馬県5者、埼玉県18者、千葉県26者、東京都49者、神奈川県29者、新潟県3者、富山県4者、石川県8者、福井県8者、山梨県4者、長野県5者、岐阜県11者、静岡県12者、愛知県27者、三重県5者、滋賀県4者、京都府24者、大阪府132者、兵庫県35者、奈良県8者、和歌山県11者、鳥取県4者、島根県1者、岡山県11者、広島県19者、山口県5者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県8者、高知県4者、福岡県35者、佐賀県5者、長崎県5者、熊本県17者、大分県15者、宮崎県3者、鹿児島県3者、沖縄県7者 |
| 居住支援協議会の設立 | 127協議会 | 47都道府県 85市区町(札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、徳島県東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、竹田市、豊後大野市、熊本市、日向市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町))、霧島市、奄美市 |
| 供給促進計画の策定 | 46都道府県 20市町 | 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市 |

※家賃債務保証業者の登録：90者

セーフティネット登録住宅への補助を実施している自治体（R4.7時点）

＜令和4年度に補助を実施する自治体＞

■改修費補助：35自治体 ■家賃低廉化等補助：48自治体〔家賃低廉化：40自治体、家賃債務保証等低廉化：29自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和4年7月時点)に基づく

| 都道府県 | 市区町村 | 改修費 | 家賃低廉化 | 債務保証料等低廉化 |
|------|-------|-----|-------|-----------|
| 北海道 | 札幌市 | - | - | ◎ |
| | 網走市 | ◎ | ◎ | - |
| | 当麻町 | - | ◎ | - |
| | 音更町 | - | ◎ | ◎ |
| | 本別町 | - | ◎ | - |
| 青森県 | 十和田市 | ◎ | ◎ | - |
| 岩手県 | 花巻市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| 宮城県 | 大崎市 | ◎ | ◎ | - |
| 山形県 | (県) | ○ | - | - |
| | 山形市 | ◎ | ◎ | - |
| | 米沢市 | ◎ | - | - |
| | 鶴岡市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 寒河江市 | ◎ | - | - |
| | 上山市 | - | ◎ | - |
| | 南陽市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 大石田町 | - | ◎ | - |
| | 舟形町 | ◎ | - | - |
| | 白鷹町 | ◎ | ◎ | - |
| 福島県 | (県) | ○ | ○ | ○ |
| | 郡山市 | - | ◎ | ◎ |
| | いわき市 | - | ◎ | ◎ |
| | 石川町 | ◎ | - | - |
| 栃木県 | 栃木市 | - | ◎ | - |
| 群馬県 | 前橋市 | ◎ | - | - |
| 埼玉県 | さいたま市 | - | - | ◎ |
| 千葉県 | 千葉市 | - | - | ◎ |
| | 船橋市 | - | ◎ | - |
| 東京都 | (都) | ○ | ○ | ○ |
| | 墨田区 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 目黒区 | - | - | ◎ |
| | 世田谷区 | - | ◎ | - |
| | 中野区 | ◎ | - | - |
| | 豊島区 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 練馬区 | - | ◎ | - |
| | 八王子市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| 府中市 | - | - | ◎ | |

| 都道府県 | 市区町村 | 改修費 | 家賃低廉化 | 債務保証料等低廉化 |
|------|-------|-----|-------|-----------|
| 神奈川県 | 横浜市 | - | ◎ | ◎ |
| 静岡県 | 長泉町 | - | ◎ | - |
| 愛知県 | 名古屋市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 岡崎市 | ◎ | - | ◎ |
| 京都府 | 京都市 | - | ◎ | ◎ |
| | 宇治市 | ◎ | - | - |
| 大阪府 | (府) | - | - | ◎ |
| | (県) | ○ | ○ | ○ |
| 兵庫県 | 神戸市 | - | - | ◎ |
| | 姫路市 | - | ◎ | - |
| | 神河町 | - | ◎ | - |
| 和歌山県 | (県) | ◎ | - | - |
| | 和歌山市 | ◎ | - | - |
| 鳥取県 | (県) | ○ | ○ | ○ |
| | 鳥取市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 米子市 | - | ◎ | ◎ |
| | 倉吉市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| | 南部町 | - | ◎ | ◎ |
| 岡山県 | 倉敷市 | - | ◎ | - |
| 徳島県 | (県) | - | ◎/○ | - |
| 福岡県 | 福岡市 | ◎ | ◎ | ◎ |
| 熊本県 | 玉東町 | ◎ | - | - |
| 鹿児島県 | (県) | ○ | - | - |
| | 薩摩川内市 | ◎ | ◎ | - |
| | 徳之島町 | ◎ | - | - |
| 沖縄県 | 那覇市 | ◎ | - | - |
| 計 | | 35 | 40 | 29 |
| | | | 48 | |

◎：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施
○：都道府県から市区町村への補助を実施

令和3年3月25日付け国住備第639号「住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用について」を发出

概要

- 昨今の新型コロナウイルス感染症の影響による解雇等の事情により住まいの確保が困難になる者が生じている状況を踏まえ、公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令を改正し、社会福祉法人等が生活困窮者自立支援法に規定する生活困窮者一時生活支援事業を行う場合に公営住宅を活用することができることとする。
- あわせて、令和3年3月16日に決定された「非正規雇用労働者等に対する緊急支援策について」を踏まえ、居住支援法人等が住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う場合に、公営住宅ストックを弾力的に活用できるよう措置する。

制度内容

<対象事業>

- ①生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）第3条第6項に規定する生活困窮者一時生活支援事業（同項第1号に掲げる事業※に限る。）
- ②住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の支援を行う事業

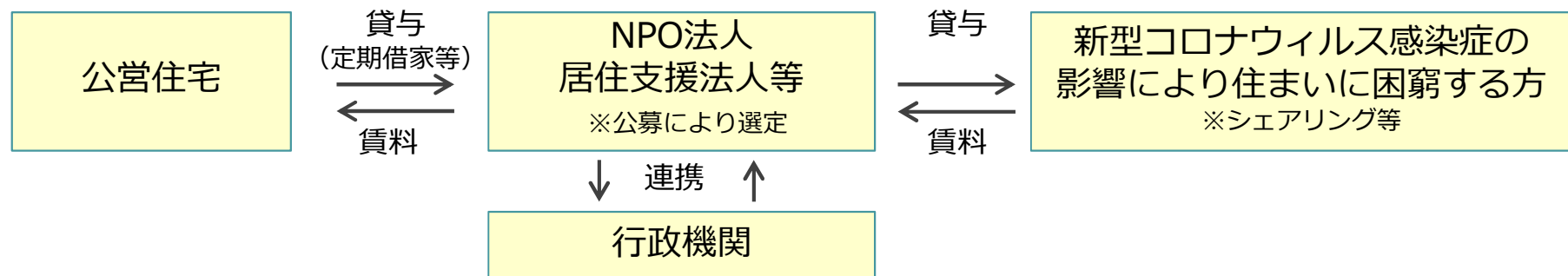
※ 一定の住居を持たない生活困窮者に対し、3か月（ただし、必要な場合は6か月）を超えない期間にわたり、宿泊場所の供与、食事の提供、その他当該宿泊場所において日常生活を営むのに必要な便宜（衣類その他の日常生活を営むのに必要となる物資の貸与又は提供）を供与する事業。

<手続>

- ・承認基準を満たす場合、生活困窮者一時生活支援事業等に活用した時から1ヶ月以内に、地方整備局長等へ報告

<承認基準>

- ・公営住宅の本来入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないこと
- ・事業が円滑かつ確実に実施されると見込まれること
- ・使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で適切に設定すること 等



国土交通省実施の地方公共団体へのアンケート調査結果（令和4年9月末時点）等に基づく

○活用実績

| 事業主体 | 使用団体 | 活用事業 | 使用期間 |
|---------|-------------------------|----------------|----------------------|
| 茨城県 | 居住支援法人 (一般社団法人LANS) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 令和2年8月～※1 |
| 東京都 | 社会福祉法人 (やまて福祉会) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 平成21年7月～※1 |
| 静岡県牧之原市 | 社会福祉法人 (牧之原市社会福祉協議会) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 令和4年4月～ (令和5年3月) |
| 静岡県森町 | 社会福祉法人 (森町社会福祉協議会) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 令和3年4月 (1週間) |
| 三重県鳥羽市 | 社会福祉法人 (鳥羽市社会福祉協議会) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 令和4年4月～ (令和5年3月) |
| 大阪府高石市 | 社会福祉法人 (高石市社会福祉協議会) | 生活困窮者一時生活支援事業 | 令和3年12月～ (令和5年3月) |
| 熊本県 | 居住支援法人 (くまもと相談所) | 居住支援法人等による支援※2 | 令和4年7月～ (令和6年3月) |

※1 令和3年3月25日の技術的助言発出以前から実施

※2 生活困窮者一時生活支援事業以外の住まいに困窮する者に対する支援事業

3. 空き家政策の動向

設置の趣旨

平成27年の「空き家対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市町村による空き家対策計画の策定や、著しく保安上危険又は衛生上有害ないわゆる特定空き家等の除却等の取組みは進んできているところであるが、今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要がある。

このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

開催経緯

令和4年10月25日 第1回開催 → 国交省から空き家対策の現状等を説明。また、委員から発表（※）

※上田委員、大月委員、北村委員、増山委員

11月22日 第2回開催 → 民間団体等の取組紹介（※）

※前橋市、全宅連、全日、株式会社NOTE、ひたちなか市、立山町、ふるさと福井サポートセンター

12月22日 第3回開催 → とりまとめの方向性の整理について

令和5年 1月31日 第4回開催 → とりまとめ（案）について

委員等（順不同、敬称略）

（委員 ◎：委員長、○：委員長代理）

- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部教授
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 上田 真一 NPO 法人空き家・空地管理センター代表理事
- 大久保 恭子 (株)風 代表取締役
- 大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
- 北村 喜宣 上智大学法学部教授
- 小出 譲治 千葉県市原市長
- 汐見 明男 京都府井手町長
- 沼尾 波子 東洋大学国際学部教授
- 増山 昌章 栃木県栃木市副市長

（オブザーバー）

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 一般社団法人 全国住宅産業協会

（関係省庁）

- 国土交通省不動産・建設経済局、都市局、住宅局
- 総務省地域力創造グループ、自治税務局
- 法務省民事局
- 内閣府地方創生推進事務局

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、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる
- ⇒ 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

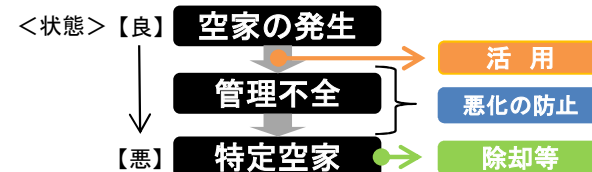
- ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
- ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

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)

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

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省所管

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し (発生予防)

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

〔令和6年4月1日施行〕

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関 (住基ネット等) から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする方策を併せて導入 など

〔令和8年4月までに施行 (今後、政令を制定) 〕

土地・建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

〔令和5年4月1日施行〕

土地を手放すための制度の創設 (発生予防)

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

〔令和5年4月27日施行〕

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによる危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任 (裁判所の許可があれば売却も可)
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

空き家に関する財産管理制度等の概要

- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。

| 制度名 | 根拠 | 概要 | 対象となる財産 |
|--------------------------|-------------------------|---|---|
| 不在者財産管理制度 | 民法第25条 | <u>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</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。 | 不在者の全財産 |
| 相続財産清算制度 | 民法第952条 | <u>相続人のあることが明らかでない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の清算を行うことができる。 | 相続財産全部 |
| 所有者不明建物管理制度 | 民法第264条の8 | <u>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</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。 | ① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ③ ①及び②の処分等により得た財産 ④ 建物の敷地利用権（借地権等） |
| 管理不全土地管理制度 管理不全建物管理制度 | 民法第264条の9 民法第264条の14 | <u>所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。 <想定されるケース> ・ ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース ・ ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース | ① 管理不全土地（建物） ② 管理不全土地（建物）にある動産（土地（建物）所有者が所有するもの） ③ ①及び②の処分等により得た財産 ④ （建物の場合）建物の敷地利用権（借地権等） |

※ この他、民法には所有者不明土地管理制度がある。

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】

- 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)

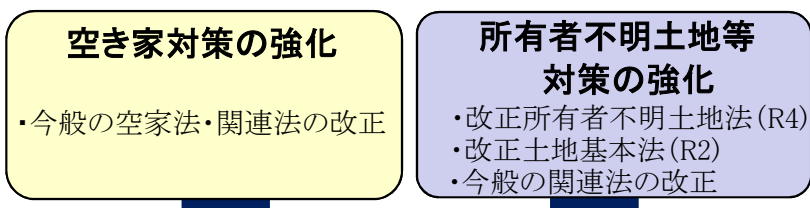
まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



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)

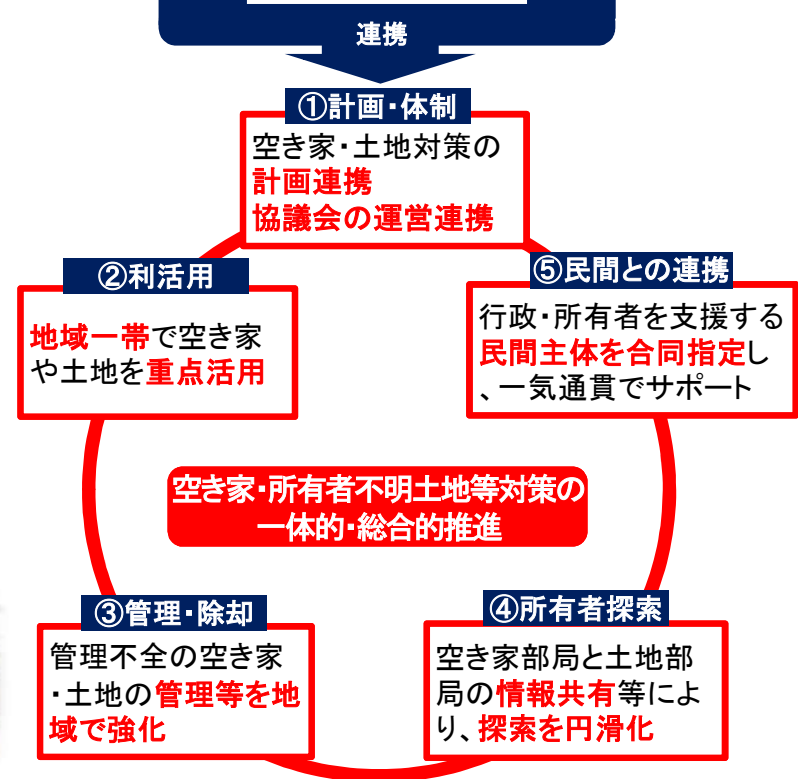
民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※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



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)

- **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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

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**(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 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率：国1/2)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 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)
- 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**
【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**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
 - ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
 - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
 - ③ 財産管理制度※1の活用に伴い発生する予納金

※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、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

<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・建築物耐震改修事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業
 - ・小規模住宅地区改良事業
 - ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※2

※2 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、市区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つ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

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
(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
 フィシビリタスタディ
【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】



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

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。（提案募集期間：令和5年4月27日～5月29日（予定））

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空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

| テーマ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 | テーマ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 | 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 |
|---|--|--|
| <p>地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉等の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用等の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組</p>  | <p>異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組</p> <p><提案が期待される取組の例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 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等の負担（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 | <p>空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住、多地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組</p> <p><提案が期待される取組の例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家を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 * 移住、定住、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 |

提案の区分を選択

ソフト型

空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合※

※ 空き家の活用・除却工事等を行う予定のない事業の場合、市区町村が作成する空き家対策計画に沿って行われる取組であることが実施要件となる

ソフト・ハード一体型

ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等の試行、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合

まちづくり型

まちづくりの観点から、地域に存在する空き家の対処方法(活用or除却)について、市区町村を含む多様な主体と検討し、その結果を踏まえ改修等を実施する場合

ハード提案部門

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
- * 騒音、振動、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 等

■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(ソフト評価部門 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

4. 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

- 国会や、住生活基本計画策定にあたっての議論の中で、住まいのリテラシー向上や情報提供について言及があった。

佐々木さやか 参議院議員（現・公明党文部科学部会長）

（第196回国会 参・文科委 H30.6.12）

- ・ 住宅は非常に高い買い物であるが、自分の家について、材料がどういうものなのか、どれぐらいの寿命か、どの段階でどんな手入れが必要か、そういうところまで詳しく知っている人は多くない
- ・ 消費者、住む側が、自分の家がどういうものでいつまで使えるのかを学んでいく、知っていくことは、例えば中古住宅の流通市場の活性化や、良質な中古住宅を流通させていく観点からも重要
- ・ 住教育はまだあまり知られていない。これは、子供にとっても、大人にとっても非常に重要
- ・ 例えば高齢者が、住教育を通じて空き家についての鑑定の資格を学び、取得し、地域で空き家対策に活躍するという例もある。住教育は、その方自身の活躍のためにも、また地域の発展のためにも重要
- ・ 長い目で見ると、空き家の発生防止にもつながっていく

林芳正 文部科学大臣（当時）

（第196回国会 参・文科委 H30.6.12）

- ・ 住教育の普及推進に取り組んでおられる国土交通省等の関係省庁と連携を図りながら、社会教育の場において大人に対する住教育を行う機会を広げていく

池本洋一 株式会社リクルート「SUUMO」編集長

（第48回住宅宅地分科会 R1.10.29）

- ・ 賃貸住宅は、1物件を契約するのに見学する住宅数は2.7件で、10年前は4.8件だった。訪問する店舗数は1.5店舗、10年前は2.7店舗であった。WEB上で情報をスクリーニングして来店して住まいを決めるなど、住まいの探し方が変わってきているので、どのような情報をどのような段階で伝えるのが適切か整理していくべき。

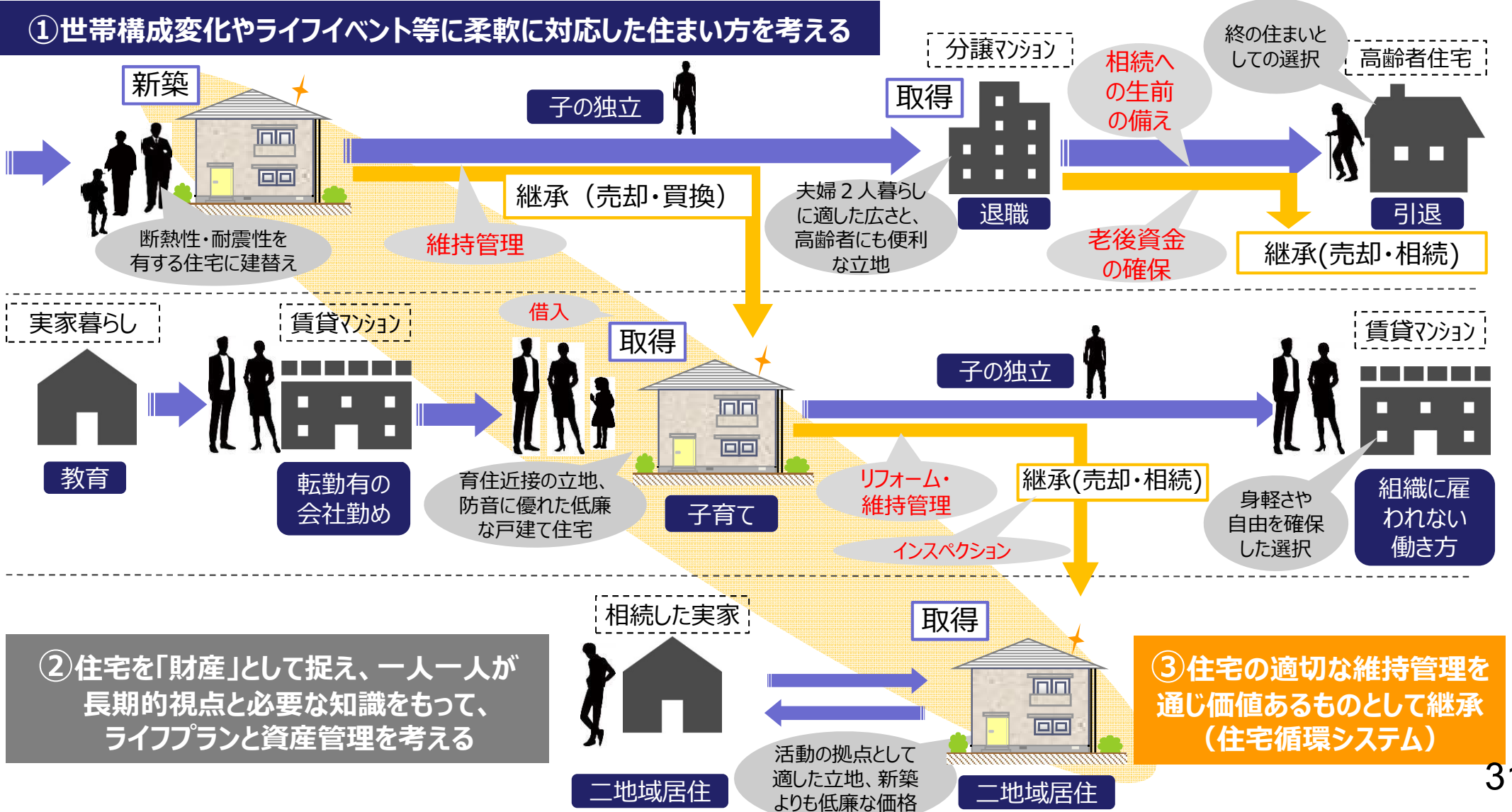
岡本三成 公明党国土交通部会長（当時）

（(公)国土交通部会 R3.3.3）

- ・ 消費者が持家・借家それぞれを選択した場合の生涯における資産形成の推移を見通した上で、多様な住まい方を含めた住宅取得の判断に資する情報提供に国として取り組むべき

住教育において伝えたいメインコンセプト(住宅循環システム)

- 住まいや住まい方に関しては専門的でかつ広範なリテラシーが必要なところ、従前の住教育ないし施策周知などにおいては、体系的なものがなかった。
- 今般の住教育においては、住宅循環システムのような全体を貫くコンセプトをもとに、若手社会人等が、今後の多様なライフイベントにおいて何が求められてくるのかを考え、学んでもらうことを目指す。



住教育の進め方のイメージ



- 一度取得した住宅を使いつぶすのではなく、しっかり維持管理し、次の居住者へと住み継いでいく住宅の循環を、消費者に広く理解し、実践してもらうことが目的。
- 住宅の性能や新築／既存、持家／賃貸等といった住宅の選択について、こうした方がいいという答えを教えるのではなく、必要な視点を提示し、多くの選択肢の中からその人に応じた住宅を選んでいくためのリテラシーを身につける。



リテラシー向上に
必要なもの



きっかけ・気付き

国民が住まいのリテラシーを向上させる きっかけ、気づきや入り口 (チラシ等)



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、公的機関や業界団体などのHP、窓口等)

**論点：住まいのリテラシーは短期間では身につかない。
関連制度は、日々更新されていく。**

→ 必要なリテラシーについては、制度改正、社会情勢に応じて適宜見直し、また関連制度についても常に最新の状況に更新されたものを、継続的に提供する必要がある。



本事業の成果

定期的に改定される体制の構築の必要

コンテンツ
(テキスト、チ
ラシ等)の改
定の仕組み

- ✓ 事業者や有識者等から構成される住教育促進協議会 (仮称)での定期的な議論
- ✓ 自治体等が独自にコンテンツを作成する際の指針となるガイドライン

HPの引用・
更新の仕組み

- ✓ 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

コンテンツのイメージ

- 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住教育ゲームを作成した。
- 令和5年度は、自治体、民間企業等で実証的にモデル事業を回しつつ、協議会を立ち上げ、関係者の意見も聞きながら、テキストの更なる磨き上げを行う。また、住宅取得に関心のない層にも目を引いてもらえるような効果的な集客方法・発信方法を検討したうえでチラシ作成、オンラインコンテンツ作成にも取り組む。

令和4年度

テキスト（冊子案）作成

✓住宅1次取得の直前の世代（**20~30代を念頭**）をメインターゲットとしつつ、幅広い世代で活用できるよう体系的なものを作成。

住教育ゲーム作成

✓**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。



HP等への掲載
特別サイトの作成
などを検討

ブラッシュアップ

令和5年度

テキスト（冊子）作成

✓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。

効果的な
集客方法と
発信方法の検討

チラシ作成

✓**住まいについて考えるきっかけ**となることを意識し、ポイントを絞って目を引くような構成を検討。

相互に参照し作成

テキスト(冊子)構成案

基礎

1. 住まいのリテラシーの必要性

- 1-1 後悔しないために身につける住まいのリテラシー
- 1-2 リテラシー向上による自助が社会を救う
- 1-3 次世代へ繋ぐ住宅循環システムの意義

2. 住まいの形態の特徴

- 2-1 賃貸と持家の違い
- 2-2 戸建てとマンションの
- 2-3 新築と既存(中古)の違い
- 2-4 住宅の構造による違い
- 2-5 注文住宅・建売住宅などの違い

選択

3. 住まいの性能

- 3-1 住宅の性能とは
- 3-2 10分野の性能
- 3-3 災害への備え

4. 住まい選びの判断基準

- 4-1 住み替えのきっかけ
- 4-2 住まいの選択の長所・短所
- 4-3 住まい選択のモデルケース
- 4-4 様々な住まいや暮らし方の例
- 4-5 気をつけたいトラブルの例と相談窓口

5. 住まいに必要なお金

- 5-1 初期費用
- 5-2 ランニングコスト
- 5-3 住宅ローンの注意点

維持管理

6. 住まいの維持管理

- 6-1 戸建住宅の維持管理
- 6-2 マンションの維持管理
- 6-3 住宅履歴情報の保存
- 6-4 安心・安全なリフォームの進め方

継承

7. 住まいの継承

- 7-1 住宅の様々な活用手法
- 7-2 様々な継承の例
- 7-3 住まいを売るとき
- 7-4 住まいの相続
- 7-5 住まいの除却(解体)