

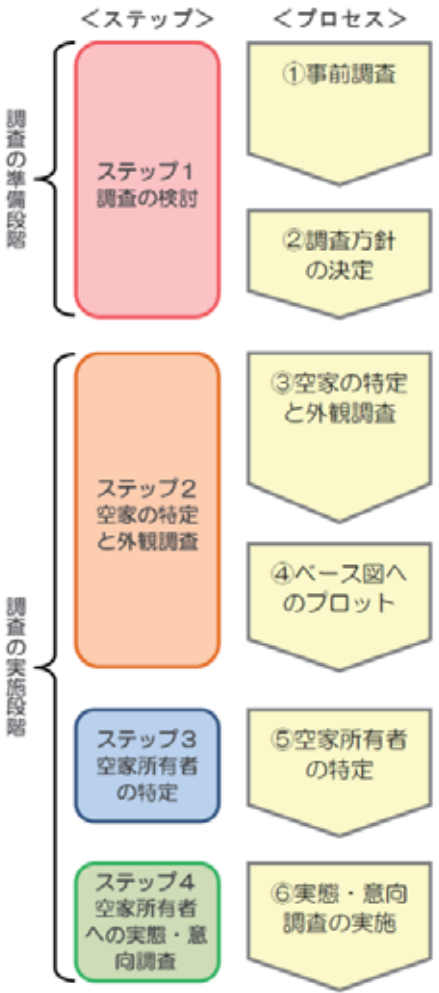
# その他の制度等

---

# **1. 空き家の実態把握に関連する制度等**

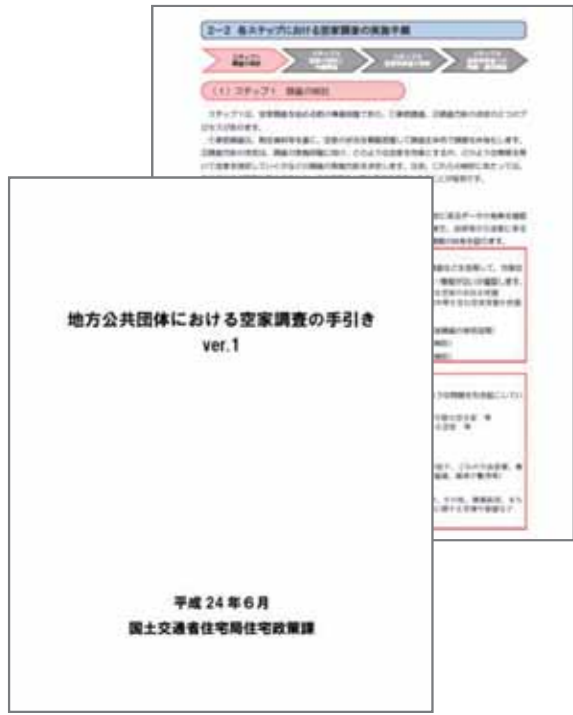
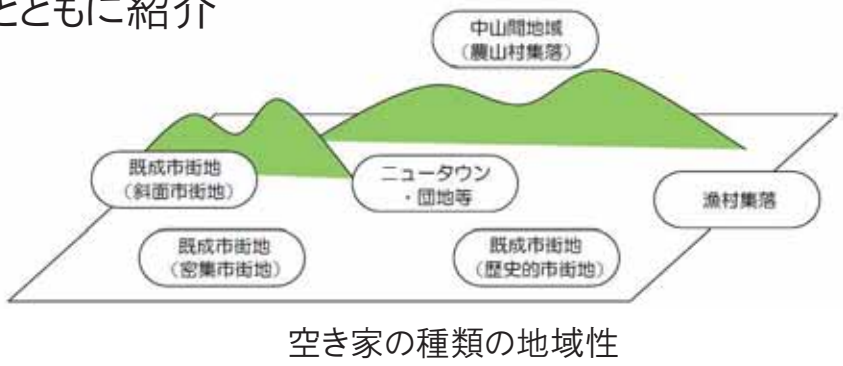
# 地方公共団体向け空家調査の手引きver.1(平成24年6月国土交通省住宅局住宅政策課)

地方公共団体が、取り組みの前段で、また、取り組みの過程で必要となる空家実態調査を、円滑かつ効率的に実施できるよう、事例をもとに、調査の手順や方法をとりとまとめたもの。



## 【手引きの特徴等】

- ・手引きにおける空家調査のパターン分けと地方公共団体種別との関係整理
- ・標準的な空き家調査実施ステップ、各ステップにおける具体的な手順を整理
- ・具体の事例とともに紹介



## 手引きの構成

### はじめに

- 1 手引書の目的と位置づけ
- 2 本手引書における空家の定義

### 第1章 空家調査のパターン

- 1-1 空家調査の目的に応じたパターン
- 1-2 空家調査の方法

### 第2章 空家調査の実実施手順と各段階におけるポイント

- 2-1 空家調査の進め方
- 2-2 各ステップにおける空家調査の実実施手順

### 第3章 空家調査実施事例

- 1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実実施例
- 2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実実施例
- 3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実実施例

標準的な実施手順(例)

# 空き家実態調査への社会資本整備総合交付金の活用

空き家実態調査については、住宅地区改良事業等計画基礎調査事業又は住宅・建築物安全ストック形成事業の要件に該当するものは、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となり、これらの要件に該当しないものは、社会資本整備総合交付金の効果促進事業・提案事業の対象となる。

## 1. 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

### ①整備プログラム策定

- ・住宅市街地の整備・誘導計画の策定及びその策定の基礎として必要となる現況の調査を行う。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(1,794千円/ha以下)。
- ・市区町村全域であっても対象とすることが可能。

### ②計画基礎調査

- ・住宅地区改良事業等の実施を検討している地区について、必要となる現況の調査を行う。
- ・市区町村が実施。補助率1/2(2,050千円/ha以下)。

## 2. 住宅・建築物安全ストック形成事業

- ・震災時に建築物の倒壊による道路閉塞が生じる恐れの有無等を判断する際に必要となる現況の調査。
- ・都道府県・市区町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。

## 3. 効果促進事業・提案事業

- ・社会資本整備総合交付金の基幹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務・事業。
- ・都道府県・市町村が実施。補助率1/2(ha当たりの限度額なし)。全体事業費の20/100以内。

## **2. 法令に基づく規制措置等**

---

# 法令による規制措置(例)

## 建築基準法による命令・代執行(第9条①⑪⑫、第10条③④)

- 特定行政庁は、違反建築物について、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、上記のいずれの場合も、当該措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。

※特定行政庁：都道府県知事及び建築主事を置く市等の長をいう。

## 消防法による命令・代執行(第3条)

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件等の除去等を**命令**できる。
- 消防長又は消防署長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は**代執行**できる。所有者等を確認することができない場合も、消防長等により**代執行**と同等の措置が可能。

## 廃棄物処理法による命令・代執行(第19条の4・第19条の7)

- 市町村長は、廃棄物の不法投棄について、生活環境の保全上支障がある場合について、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を**命令**できる。
- 市町村長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて処分者等を確認することができない場合も、**代執行**できる。

## 密集市街地整備法による勧告(第13条)

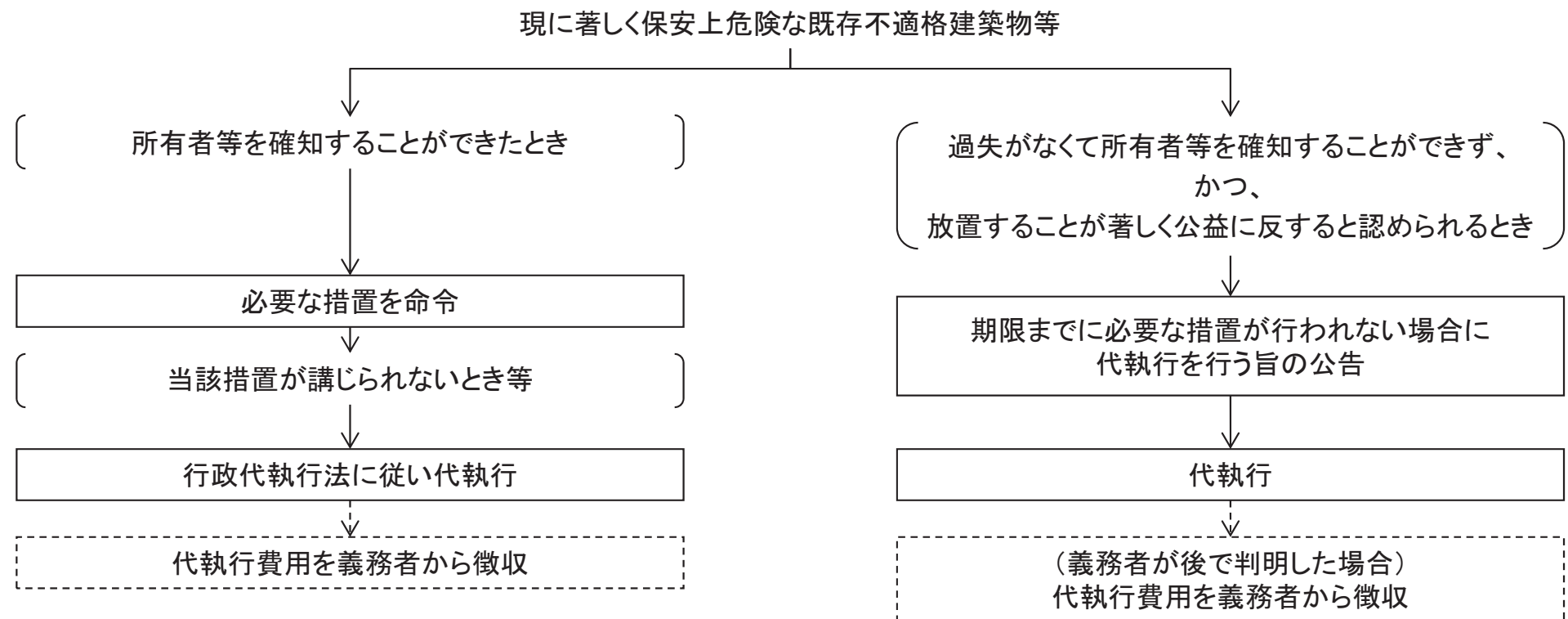
- 所管行政庁は、密集市街地のうち特定防火地域等にある延焼等危険建築物に対し、除却を**勧告**できる。

# 法令による規制措置の例

## ■保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置(建築基準法第10条③④)の概要

- 特定行政庁※は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を**命令**できる。
- 特定行政庁は、当該措置が講じられないとき等は**代執行**できる。また、過失がなくて所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、**代執行**できる。(代執行費用は、義務者から徴収することができる。)
- 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

※特定行政庁：都道府県知事及び建築主事を置く市等の長をいう。



【命令件数】16件(平成17年度～平成25年度)(特定行政庁へのアンケート調査より)

このほか1件は所有者を特定できなかったため、地方公共団体は命令せずに略式代執行を行っている事例がある。



# 法令による規制措置(例)(根拠条文)①

## 建築基準法(昭和25年法律第201号)(抄)

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2~10(略)

11 第一項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

12 特定行政庁は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

13~15(略)

第十条 (略)

2 (略)

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。



## 消防法(昭和27年法律第186号)(抄)

第三条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員(消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項(第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。)及び第五条の三第二項において同じ。)に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 (略)

4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

# 法令による規制措置(例)(根拠条文)③

## 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)(抄)

第十九条の四 一般廃棄物処理基準(特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準)に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長(前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。)は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者(第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。)に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置(以下「支障の除去等の措置」という。)を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確認することができないとき。

三(略)

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるとまがないとき。

2 市町村長は、前項(第三号に係る部分を除く。)の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

3 (略)

4 市町村長は、第一項(第四号に係る部分に限る。)の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。

5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)第五条及び第六条の規定を準用する。

### 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)(抄)

第十三条 所管行政庁は、防災再開発促進地区の区域であって都市計画法第八条第一項第五号の防火地域(以下単に「防火地域」という。)、同号の準防火地域(以下単に「準防火地域」という。)又は第三十二条第一項の防災街区整備地区計画の区域(同条第二項第二号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第三号に規定する防災街区整備地区整備計画が定められている区域のうち建築物の構造に関し準防火地域における建築物の構造に関する防火上の制限と同等以上の防火上の制限が定められており、かつ、建築基準法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例でこの制限が定められているものに限る。)が定められているもの(第五項において「特定防火地域等」という。)の内にある老朽化した木造の建築物で次に掲げる条件に該当するもの(以下「延焼等危険建築物」という。)の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該延焼等危険建築物を除却すべきことを勧告することができる。

- 一 当該建築物及びその周辺の建築物の構造及び敷地並びにこれらの建築物の密集している状況に照らし、大規模な地震が発生した場合において延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
- 二 国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けるおそれがある建築物として、当該建築物の構造に関し国土交通省令で定める基準に該当するものであること。



# 工作物責任(民法第717条)

○ 土地上の工作物（建物等）に**瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）**があり、その**瑕疵と事故による損害との間に因果関係が認められれば、建物所有者・占有者は当該損害を賠償すべき責任を負う。**この責任のことを「工作物責任」という。

○ 工作物責任が問われるのは、第一次的には占有者であり、占有者が過失がないことを証明できたときには、二次的に所有者が責任を負う。  
この場合の**所有者の責任は無過失責任であり、建物の設置管理等に過失はない（十分に注意を払っていた）場合でも責任を負う。**

※ 建物事故予防ナレッジベース（国土技術政策総合研究所）より

【参考】民法（明治29年法律第89号）  
（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百十七条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

（公印省略）  
〇〇〇〇〇〇第 号  
平成 年 月 日

〇〇 〇〇 様

〇〇〇市〇〇〇〇局〇〇〇〇部  
〇〇〇〇〇〇課長 〇〇 〇〇

**建築物の維持保全について（お願い）**

当課は、建築基準法に基づき建築物等の維持保全に関する指導等を業務としている部署です。  
〇〇 〇〇様が所有されていると思われま〇〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号の建物についてお伝えします。  
当該建物については、外装材等が破損するなど建物全体の老朽化が進んでおり、**危険な状態にあります。**  
建物をそのまま放置されますと、強風時に外装材等が飛散するおそれがあり、周辺家屋や通行人に被害を及ぼした場合は、損害賠償など管理責任を問われることもあります。  
また、敷地内は樹木・雑草が繁殖し、建物も雑草に覆われるなど、日アリやハチ等害虫の発生、防火・防犯上の問題等も懸念されます。（参考に建物位置図、現況写真を添付しております。）  
つきましては、その状況をお知らせするとともに、周辺への危険や悪影響を防止するため、建物の除却等も含めた適切な維持保全の処置をお願いするものです。  
今後の処置等ご不明な点などがございましたら、下記担当者までご連絡を下さるようお願い申し上げます。

担 当：〇〇〇〇局〇〇〇〇〇〇課 〇〇、〇〇  
TEL：〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

建築物の維持保全に関する依頼文書の事例(北九州市)

- ① 地方公共団体による平時からの空家所有者の特定等による適切な管理の促進
- ② 倒壊の恐れのある空家の除却等の支援
- ③ 積雪により空家が既に倒壊した場合の対策

・内閣府と国土交通省では、空家等の除雪、除却、既に倒壊した空家対応について、市町村等の参考となるように、関連法制度を整理した。

## 【空家等の除雪・除却・既に倒壊した場合の対応について、市町村の参考となる考え方の例示】

**【基本的な考え方】**

- ・民間所有の空き家等は市町村の管理権限の及ばない財産。基本的には所有者自らの責任において管理すべき
- ・しかし、「所有者・相続人等不明」、「所有者に積極的な管理意思無し」等、適正な管理が行われない空き家等が存在。生活環境悪化や安全な生活への支障が生じるケースが発生
- ・市町村としては、平時から所有者を特定し、所有者の責任において除雪等を実施させる取組を行うことが必要。そのような取組にもかかわらず、空き家等に関する対応が必要となる場合には、以下の対策が実施可能

除雪について	空き家等の除却等について	空き家等が既に倒壊した場合について
<p><b>○災害対策基本法第64条第1項(応急公用負担等)</b> (条件) ・災害が発生し又は、まさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合 (対応内容) ・市町村長の判断で雪下ろしのために当該空き家等に立ち入ることが可能</p> <p><b>○災害救助法</b> (条件) ・都道府県知事が該当市町村に災害救助法を適用した場合 ・空き家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合 (対応内容) ・災害救助法に基づく障害物の除去として除雪が可能 ・ただし、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則</p>	<p><b>○空き家等適正管理条例</b> (条件) ・市町村が、空き家等の適正な管理を図るための条例を制定した場合 (対応内容) ・空き家等の除却等の措置命令や行政代執行による除却が可能</p> <p><b>○建築基準法による勧告・命令</b> ・著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、特定行政庁が除却等必要な措置の命令が可能。</p> <p><b>○社会資本整備総合交付金(空き家再生等推進事業)</b> (条件) 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している以下の地域が対象  <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却事業タイプ：空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画若しくは都市再生整備計画に定められた区域／立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域外で空き家住宅等が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域</li> <li>・活用事業タイプ：産炭等地域又は過疎地域／空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域(立地適正化計画の居住誘導区域を定めた場合はその区域内に限る。)</li> </ul> (対応内容) 市町村が行う以下の取組に対して国が助成  <ul style="list-style-type: none"> <li>・不良住宅、空き家住宅又は空き家建築物の除却</li> <li>・空き家住宅又は空き家建築物の活用 等</li> </ul> </p> <p><b>○過疎対策事業債</b> 過疎市町村において、市町村内の在住者が危険な廃屋の取り壊し・除去・処分を行う所有者等に市町村の判断により補助等を行う場合に、財源として過疎対策事業債(ソフト分)を充てている事例もあり。</p>	<p><b>○空き家等適正管理条例</b> (条件) ・市町村が、空き家等の適正な管理を図るための条例を制定した場合 (対応内容) ・倒壊した建物の措置命令や行政代執行による倒壊物件の除却が可能</p> <p><b>○災害等廃棄物処理事業費補助金</b> (条件) ・災害により倒壊して廃棄物となった家屋の除却にあって、市町村による処理が特に必要であると認められる場合 (対応内容) ・倒壊した家屋の除去費用について、国の補助が活用可能</p> <p><b>○災害救助法</b> (条件) ・都道府県知事が当該市町村に災害救助法を適用した場合 ・倒壊した空き家等の一部が残存した場合でも、その部分が近隣の住民の生命又は身体に危険をおよぼすおそれがあると認められ、市町村が自ら必要な措置を行った場合 (対応内容) ・災害救助法に基づく障害物の除去として、国庫補助の対象として除去が可能 ・ただし、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除去に要した経費を請求することが原則</p>

※H24.3「大雪に対する防災力の向上方策検討会報告書ー豪雪地帯の防災力向上に向けてー」をもとに作成

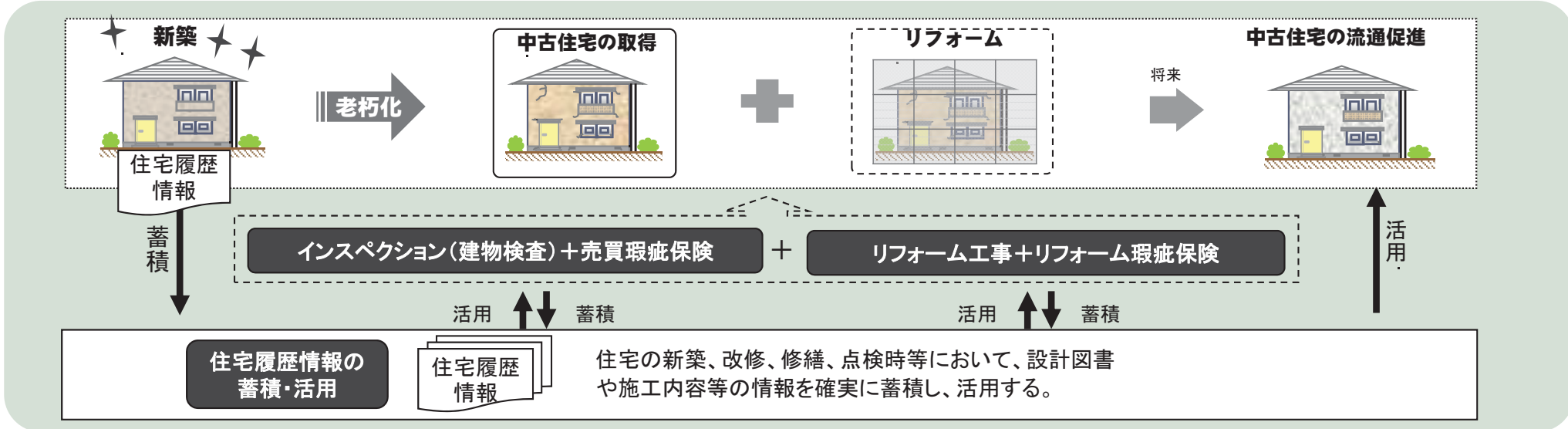
### **3. 中古住宅流通・リフォーム関連施策**

# 既存住宅流通・リフォーム推進事業

## ポイント

- 既存住宅を購入して、リフォームを行い、
  - ①住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）による検査
  - ②リフォーム瑕疵保険及び既存住宅売買瑕疵保険への加入
  - ③履歴情報の蓄積等をあわせて行う取組を支援。

※分譲マンションについては、長寿命化を図る大規模修繕工事について対象とし、この場合、大規模修繕工事瑕疵保険への加入を要件とする。



## 補助割合

- 検査及び保険加入に要した費用
- リフォーム工事費用に1/4を乗じた額

※分譲マンションについては、通常の大規模修繕工事費用を除いた長寿命化のためのかかり増し費用の一部

## 補助限度額

既存住宅流通タイプ：1戸あたり50万円

大規模修繕タイプ：1戸あたり25万円



# 中古不動産流通市場整備・活性化事業

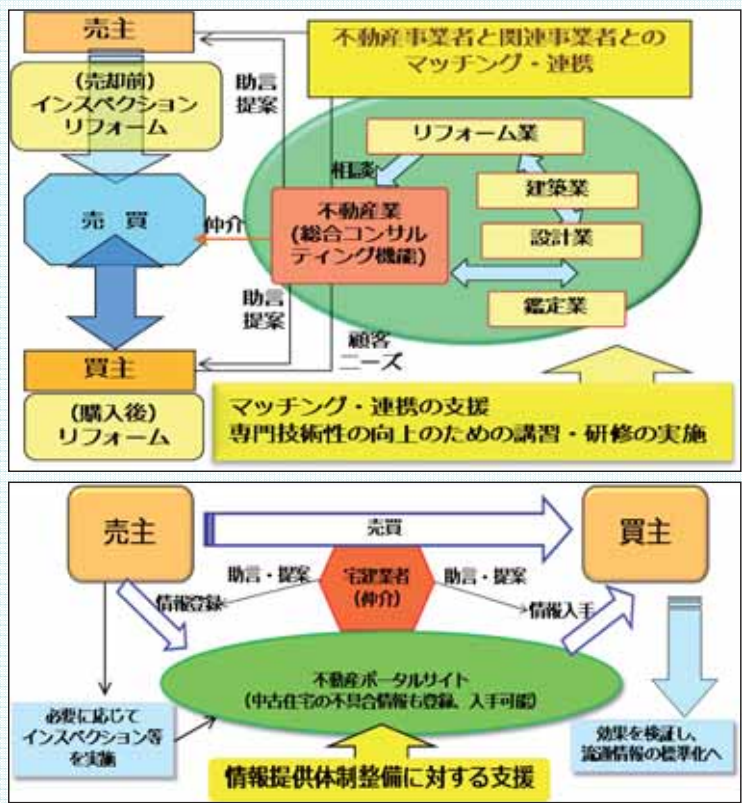
○消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る

## 取引の中核を担う宅地建物取引業者の機能強化

- ▶宅地建物取引業者とリフォーム事業者、インスペクション事業者等の関連事業者とのマッチング・連携の場作りとして、全国に地域連携協議会を設置。また、優良な取組み事例について広く周知し、今後のネットワーク形成の取組みを拡大。
- ▶宅地建物取引業者に対するインスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会を実施。

## インターネットでの既存住宅に関する情報提供の充実

経年劣化等の情報を含め中古住宅を安心して売買するために必要な情報をインターネット上で提供する提案を募集し、当該取組みを支援。また、当該取組みの成果を周知し、情報提供体制の整備を促進。



## 「不動産流通市場活性化フォーラム」の設置

幅広い業界の有識者を集め、不動産取引における新たな取り組みについての提言を募り、最終的にそれらの提言を行政の施策に反映させること等により既存住宅流通を活性化させることを目的として、「不動産流通市場活性化フォーラム」を設置。円滑な不動産取引のために必要な情報の把握・蓄積・提供、仲介会社等が消費者の新たなニーズにどのように応えていくか等について検討中。

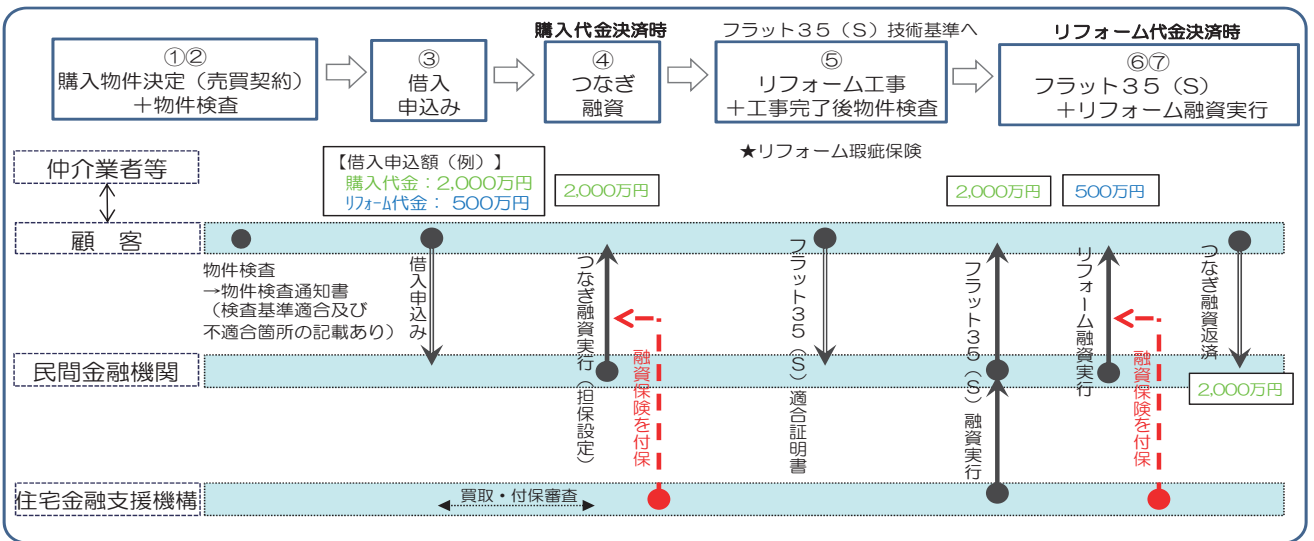
◆新成長戦略<ストック重視の住宅政策への転換 中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備>  
 「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。～略～2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させるとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。

# フラット35併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、フラット35の融資基準を満たしていない中古住宅を購入する場合であっても、融資基準に適合させるリフォームを行うことにより、購入費に対してフラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

\* 民間金融機関のつなぎ融資及びリフォームローンに住宅融資保険を付保することにより実施（住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する）

## 中古住宅をリフォーム後にフラット35で融資するスキーム



## (参考) 本制度の対象となるリフォームの例

### ○ 小屋裏換気孔がないケース(木造住宅)



リフォームにより軒裏に小屋裏換気孔を設置

軒天有孔ボード

### ○ 浴室の防水措置が図られていないケース(木造住宅)



リフォームによりユニットバスに変更

## 手続きの流れ(例)

- ① 顧客が購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査（不適合箇所の特定）を実施。（例：物件価格：2,300万円、うち2,000万円を借入希望）
  - ② フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定（リフォーム費用：500万円）
  - ③ 借入申込み（フラット35：物件購入費（2,000万円）、民間金融機関のリフォーム融資：リフォーム費用（500万円））
  - ④ 上記③の借入れについて承認後、物件購入費（2,000万円）について金融機関がつなぎ融資※1を実行し、物件購入代金の支払い
  - ⑤ リフォーム工事※2の実施（工事完了後、フラット35(S)の適合証明書を取得）
  - ⑥ 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
  - ⑦ 金融機関がリフォーム融資※1を実行し、リフォーム工事代金の支払い
- ※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保
- ※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

# 中古住宅の取得に係る主な税制特例

## 所得税

### 【住宅ローン減税】

○金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて新築・中古住宅の取得等をした場合に、居住の年から一定期間、住宅ローン残高の一定割合を税額から控除

入居年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年	3,000万円	10年間	1.0%	300万円
平成25年	2,000万円			200万円

## 登録免許税

### 【住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る軽減措置】

○住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記、住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記について登録免許税の税率を以下のとおり軽減

- ・所有権保存登記:0.15%(本則:0.4%)
- ・所有権移転登記:0.3%(本則:2.0%)
- ・抵当権設定登記:0.1%(本則:0.4%)

## 贈与税

### 【住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置】

○直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者が、その住宅取得等資金を家屋の新築、取得、一定の増改築等の対価に充て、自己の居住の用に供した場合には、住宅取得等資金のうち以下の金額について贈与税が非課税

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

## 不動産取得税

### 【不動産取得税の税率の特例】

○税率:3%(本則:4%)

### 【既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例】

○当該住宅が新築された時に施行されていた控除額(150万円～1,200万円)を価格から控除



# リフォームに係る主な税制特例

## 耐震改修

**所得税(投資型)** (H25.12.31まで)

一定の耐震改修工事を行った場合、その工事費用額又は当該工事に係る標準工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除

H23.6.30以降の工事契約分から地域要件※を廃止  
 ※地方公共団体が耐震改修促進計画等を定めた地域

**固定資産税** (H27.3.31まで)

一定の耐震改修工事を行った場合、  
 ・H22.1.1～H24.12.31の工事 →翌2年度分  
 ・H25.1.1～H27.12.31 →翌年度分  
 の固定資産税額を1/2軽減

## バリアフリー改修

**所得税(投資型)** (H24.12.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(H23: 上限200万円、H24: 上限150万円)の10%をその年分の所得税額から控除

選択制

**所得税(ローン型)** (H25.12.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除  
 ①バリアフリー改修工事に係る借入金(上限200万円)の年末ローン残高の2%  
 ②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%  
 (①+②の借入金の上限は1000万円)

**固定資産税** (H25.3.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減

## 省エネ改修

**所得税(投資型)** (H24.12.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円※太陽光発電設備を設置する場合は300万円)の10%をその年分の所得税額から控除

選択制

**所得税(ローン型)** (H25.12.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除  
 ①改修後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準相当に上がると認められる工事(上限200万円)の年末ローン残高の2%  
 ②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%  
 (①+②の借入金の上限は1000万円)

**固定資産税** (H25.3.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減

## 贈与税の非課税制度

### 贈与税

直系尊属からの住宅取得や増改築等を行うための資金の贈与について、以下の限度額まで非課税

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす増改築	左記以外の増改築
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

## **4. 除却跡地の活用に関連する制度**

# 借地公園制度

- ・都市公園・緑地などの整備にあたり、公園管理者が土地所有者との貸借契約による土地物件に係る権原に基づいて都市公園を開設。

○指定条件は、自治体により異なるが、概ね以下が条件となる。

- ・緑地の面積が概ね500平方メートル以上であるもの。
- ・10年以上の貸借契約が可能であること。(契約期間は自治体により異なる)

○税制措置

- ・固定資産税、都市計画税が**非課税**。(地方公共団体に無償貸付けの場合)
- ・相続税が**4割評価減**。(契約期間20年以上などの条件を満たす場合)



相生山緑地 オアシスの森(名古屋市) 出典:名古屋市HP



都立和田堀公園(東京都) 出典:東京都公園協会HP



# 市民緑地制度

- ・ 地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開。
- ・ 案内板、ベンチなど、必要に応じ、利用や管理に必要な施設を整備。
- ・ 企業敷地内の緑地、人工地盤上の緑地などを市民緑地に指定することも可能。

## ○社会資本整備総合交付金による支援

- ・ 市民緑地契約に基づく施設整備に対し支援。(市民緑地等整備事業)

## ○税制措置

- ・ 固定資産税、都市計画税が**非課税**。(地方公共団体に無償貸付けの場合)
- ・ 相続税が**2割評価減**。(契約期間20年以上などの条件を満たす場合)

○契約締結状況(H21年度末現在) : 148地区、約81.4ha



←北烏山九丁目屋敷林市民緑地(東京都世田谷区)



きたっばら憩いの森(東京都練馬区)



第1号市民の森(埼玉県鶴ヶ島市)



## 5. その他

---

# 廃校施設等の活用への支援(「みんなの廃校」プロジェクト;文部科学省)

廃校施設等の活用方法、利用者などを募集している廃校施設等の情報を、各地方公共団体が希望するものに限り文部科学省にて集約し、ホームページ上で公表。

[http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/1296809.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809.htm)

## ■ホームページ上で公表中の情報

### ①活用用途募集廃校施設等一覧

活用用途募集廃校施設等の一覧

(※随時追加・更新中)

### ②廃校施設等活用事例リンク集

オフィス・工場、福祉施設、文化施設、宿泊施設、教育施設、特産品販売・加工施設など、廃校施設等の有効活用事例のリンク集

### ③廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度

廃校施設を保育所、高齢者福祉施設、体験交流施設、インキュベーション施設などに活用する場合に活用可能な各省庁の補助制度の一覧

### 廃校施設活用にあたっての国庫補助制度があります

廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度の一覧

事業名	所管官庁
スポーツ振興(K)助成 (地域スポーツ施設整備助成)	文部科学省
史跡等及び歴史文化財公開利用事業 (国立重要文化財等整備費補助金)	文化庁
地域介護・福祉空間整備等交付金 (介護支援充実型等補助特別基金)	厚生労働省
次世代育成支援対策実施費補助金 (安心こども基金)	厚生労働省
子育て支援対策臨時特別交付金 (安心こども基金)	厚生労働省
児童養育施設等整備費補助金	厚生労働省
社会福祉施設等施設整備費補助金	厚生労働省
農山漁村活性化プロジェクト支援交付金	農林水産省
森林・林業・木質産業づくり交付金 (木造公共建築物等の整備)	林野庁
過疎地域等自立活性化推進交付金	農林水産省
市町村自治体建設費補助金	国土交通省
社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業)	国土交通省
社会資本整備総合交付金 (国土再生整備計画事業)	国土交通省
高齢者住宅推進事業	国土交通省
成長産業・企業立地促進等施設整備費補助事業	経済産業省
電線立地地域計画交付金	国土交通省

廃校施設を有効活用してほしい...  
そんな思いからプロジェクトを立ち上げました!

「みんなの廃校」プロジェクト～廃校施設等情報と活用ニーズのマッチング～

地方公共団体

活用用途募集廃校施設等情報  
・竣工年  
・面積  
・立地条件  
・貸与・譲渡条件  
・連絡先 等

活用希望者

・民間企業  
・NPO法人  
・保育所  
・児童福祉施設  
・老人福祉施設 等

マッチング

個別の廃校施設等の情報提供・公表

文部科学省  
HPで全国の廃校施設等情報を紹介  
二活用用途募集廃校施設等一覧

分數している廃校施設等の情報を集約

全国の廃校施設等の公表情報を網羅的に紹介

「みんなの廃校」プロジェクトホームページ上で公表中の情報

活用用途募集廃校施設等一覧  
活用用途募集廃校施設等の一覧(※随時追加・更新中)

番号	所在地	施設名	所在地	用途	面積	竣工年	活用用途募集	活用用途募集	活用用途募集	活用用途募集	活用用途募集	活用用途募集	活用用途募集
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

廃校施設等活用事例リンク集  
オフィス・工場、福祉施設、文化施設、宿泊施設、教育施設、特産品販売・加工施設など、廃校施設等の有効活用事例のリンク集

廃校施設等の活用にあたり利用可能な補助制度  
廃校施設を保育所、高齢者福祉施設、体験交流施設、インキュベーション施設などに活用する場合に活用可能な各省庁の補助制度の一覧

みんなのこえ  
～各地方公共団体より～

学校跡地の利活用は、本市の重要課題として位置付け、住民を主体とした「土地利用推進協議会」を立ち上げ、検討を進めました。活用情報の周知は、これまでも市のホームページに掲載してきましたが、情報の発信力に限界を感じていました。このプロジェクトによって、文部科学省のホームページに掲載させていただいたところ、5件の問い合わせ(うち3件の事業提案、その他電話での問い合わせ)があり、最終的に四年制大学の誘致が決定しました。国が中心となり、このプロジェクトを立ち上げた成果は、かなり大きいと考えています。

廃校施設等については、市が中心となって地域の活性化につながる活用方法を検討していますが、一地方団体の方だけでは限界があることから、文部科学省の「みんなの廃校」プロジェクトに参加したところ、多方面から問合せが大きい役に立ちました。今後も継続して行ってほしいと考えています。

今迄で20件の問い合わせがあり、その内の3件は文科省のHPを見てからの問い合わせです。すべて県外からでした。市町村としては県外への情報発信ツールに乏しく、そういった面からすると文科省のHPに掲載できたことは良かったと感じています。また、他市町村の取り組みを確認できたことも良かったです。

各自治体の様々な活用プロジェクトが一目で確認でき、大変参考になります。

「みんなの廃校」プロジェクトイメージキャラクター  
廃校さん

23