

# 第7回「住宅団地再生」連絡会議 国土交通省からの情報提供

---

国土交通省  
令和5年12月7日

# 1. 国の最近の動向 (住宅団地再生の支援策)

---

## 当面の重点検討課題

R5.6.16  
デジタル田園都市国家構想実現会議※ 決定

### <空き家対策の推進等>

早急な対応が求められる空き家対策について、改正空家等対策特別措置法に基づき、空き家の重点的活用が必要な区域の指定や空家活用支援法人の指定による空き家の子育て世帯向けなどへの活用を促進するとともに、適切な管理が行われていない空き家に対する指導・勧告や財産管理制度の活用による管理の確保を図る。さらに、地方公共団体における空き家と空き地のバンクや相談窓口の一元化等により、所有者不明土地等対策と一体的・総合的に進める。加えて、今後高齢化の進展により地域コミュニティの衰退や空き家の増加が懸念される郊外住宅団地について、住民や民間事業者等と連携した再生の手法について検討を行い、本年度中に結論を得る。

※デジタル田園都市国家構想実現会議の構成：【議長】内閣総理大臣、【副議長】デジタル田園都市国家構想担当大臣、デジタル大臣、内閣官房長官、【構成員】本会議関係省庁の大臣等

## 成長戦略等のフォローアップ

R5.6.16 閣議決定

### IV.「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

#### <都市の競争力向上>

地域の住宅団地の再生による「多世代・多機能のまち」を創出するため、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや小規模店舗等日常生活に必要な施設の建築制限を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

# 地域再生法の一部を改正する法律（令和2年1月5日施行）の概要

## 法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上

## 法案の概要

### 1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活便利施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致    コミュニティバスの導入等    住宅をシェアオフィス等として活用    若者世代の入居と多世代交流の促進

### 住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

#### 多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
  - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～第17条の39】

#### 介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～第17条の42】

#### 地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要の許認可手続
- 【第17条の43～第17条の51】

#### まちづくりの専門的知見の活用

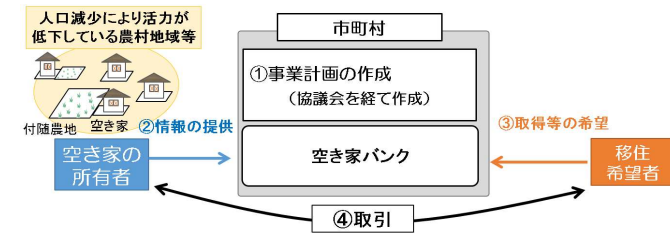
- ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



### 2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



#### 移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】  
(下限面積(原則50a)の引下げ手続の円滑化)
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等  
(例:農家住宅を一般移住者が取得)の許可が円滑に【第17条の55】

### 3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進



岡山市: 出石小学校跡地整備事業

#### PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



大阪府: 大阪府宮城方田ノ口住宅建替事業



# 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、**住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)**により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。

- ### 対象住宅団地の要件
- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※
  - ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※
  - ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※
  - ✓ 住宅戸数100戸以上
  - ✓ 公共用地率が概ね15%以上
  - ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

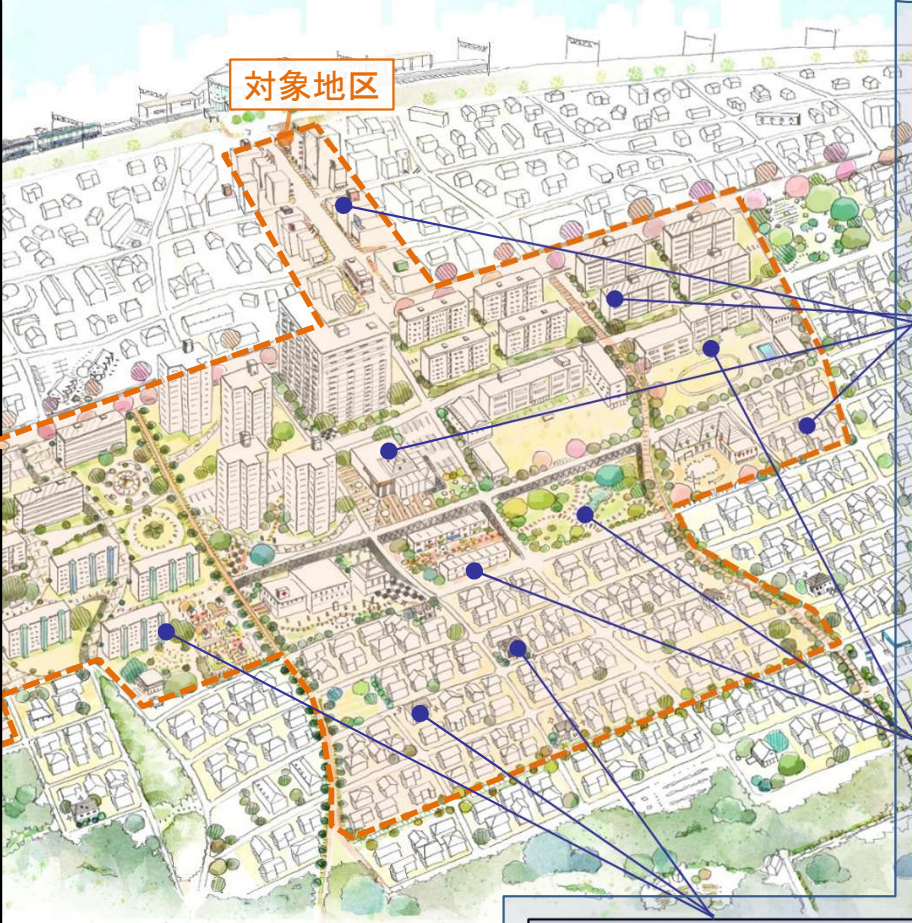
### ソフト事業に対する支援

**整備計画策定、協議会活動等**  
地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3（1/2）※



（カッコ）※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る



### ハード事業に対する支援

#### 高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援〔国費率1/3〕



#### 地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



#### 循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕



高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○ サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対して支援を実施

【住宅】 新築 1/10 等 (上限 70・120・135万円/戸※ 等) ※床面積等に応じて設定  
 改修 1/3 (上限 195万円/戸 等) ZEHレベルの整備の場合は1.2倍  
 既設改修※ 1/3 (上限 10・35・150万円/戸 等)

※IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、止水板設置等工事 等

【高齢者生活支援施設】 新築 1/10 (上限1,000万円/施設)  
 改修・既設改修※ 1/3 (上限1,000万円/施設)

※地域交流施設等の整備

## ② セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○ 既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合の改修費に対して支援を実施

補助率: 1/3 補助限度額: 50万円/戸 1,000万円/施設 等

対象工事: バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事、省エネ改修工事 等

## ③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○ 高齢者の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定されるものに対して支援を実施

補助率: 新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

## ④ 地域生活拠点型再開発事業

○ 子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率: 国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象: 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

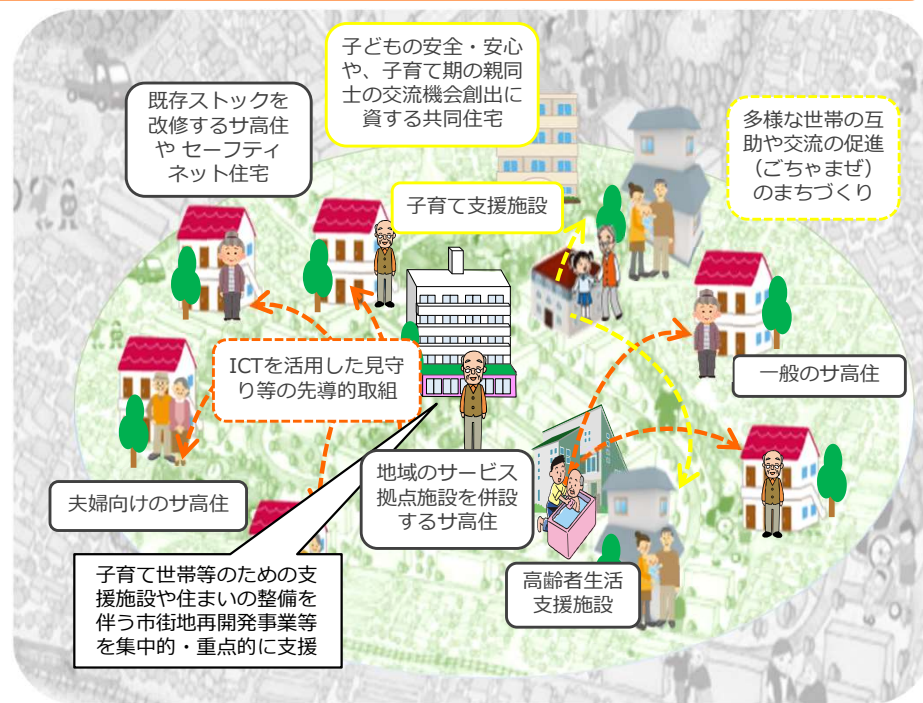
## ⑤ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備 (賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修) に対して支援を実施

補助率: ①「子どもの安全確保に資する設備の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限500万円/棟)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



＜共通事項＞ 「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

# 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

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。

## 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 ※土砂災害特別警戒区域における住宅の新築は、原則、補助対象外
- 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 ※「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

【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・⑥子育て公営住宅型)  
500万円/案件(③事業育成型)

## 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. 効果的に入居者を見守る住環境の整備 (例: IoT活用等による効率的な見守り、地域の高齢者の見守り など)
4. 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)
5. 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能の整備 (例: 高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメント など)
6. 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※

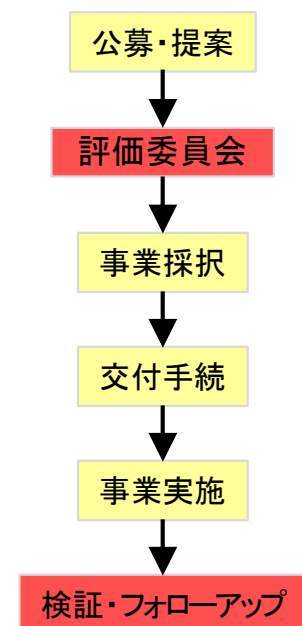
子育て世帯への住環境の提供と、見守りや自立支援を併せて実施する取組への支援を行う事業

### ⑥子育て公営住宅型※

公営住宅での子育て世帯向け住宅を整備する取組に支援を行う事業

※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



# 地域居住機能再生推進事業

## 現状・課題

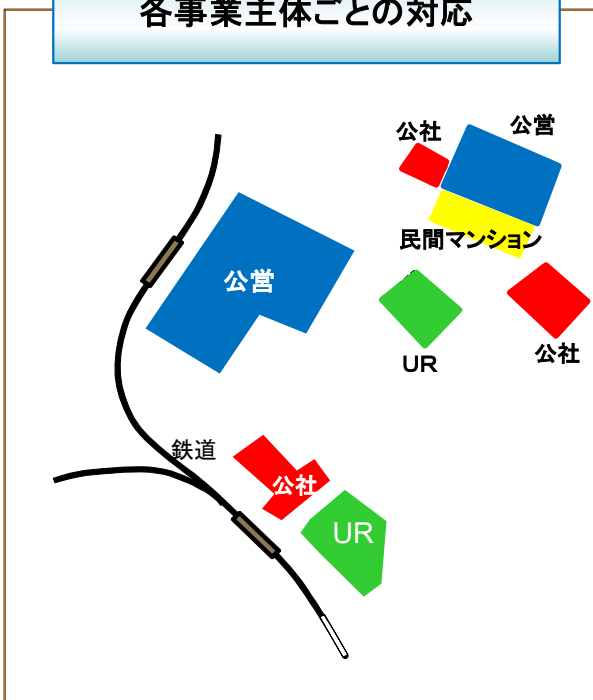
- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

## 事業目的

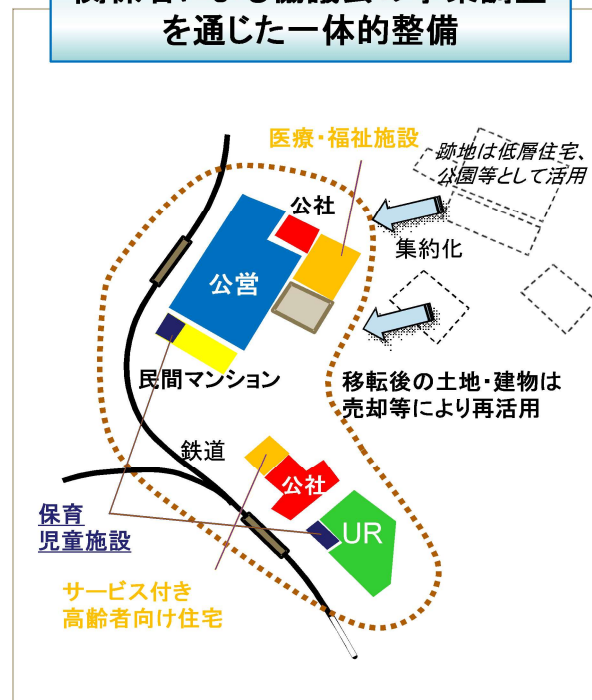
- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

## 地域居住機能の再生のイメージ

### 各事業主体ごとの対応



### 関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入



# 地域居住機能再生推進事業の対象

## 対象地区

- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

種類	併施設等の内容	戸数要件
一般タイプ	—	概ね1000戸以上
	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	概ね100戸以上
複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの	概ね300戸以上
子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの （ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする）	概ね100戸以上

## 対象要件

- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること（事業主体：地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者）
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
- ・協議会で地域居住機能再生計画（以下、単に「再生計画」という。）を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
- ・一般タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
- ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
  - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
- ・三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

## 対象事業

- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討（民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る）
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
- ③ 再生促進事業：再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

# 空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

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る空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも同様の支援が可能

### ＜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する場合

除却	国	地方公共団体	所有者
	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

活用	国	地方公共団体	所有者
	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

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、空き家を除却



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用




# 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：一次募集：令和5年4月27日～6月2日、二次募集：令和5年6月22日～7月26日)

## ① 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)

<b>テーマ1</b> 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	<b>テーマ2</b> 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	<b>テーマ3</b> 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
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉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、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	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 <提案が期待される取組の例> * 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	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 <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・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、事業企画、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

**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、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合  
 ○ 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空家等対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

## ② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた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  
 \* 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、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

**■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(ソフト提案部門 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

# 空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長 （所得税・個人住民税）

令和5年度  
税制改正事項

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

## 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)  
【成果指標】  
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】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、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

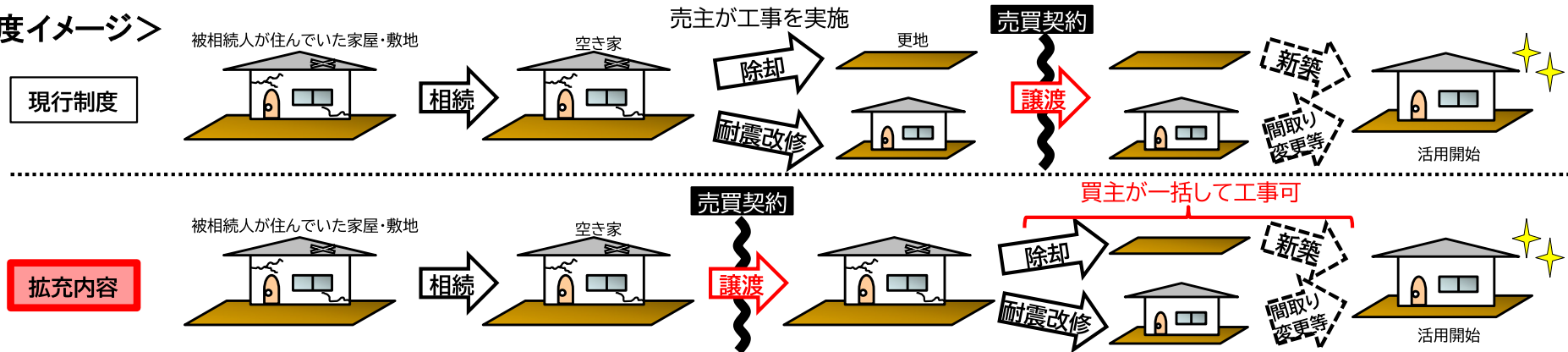
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 結果

・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

### <制度イメージ>



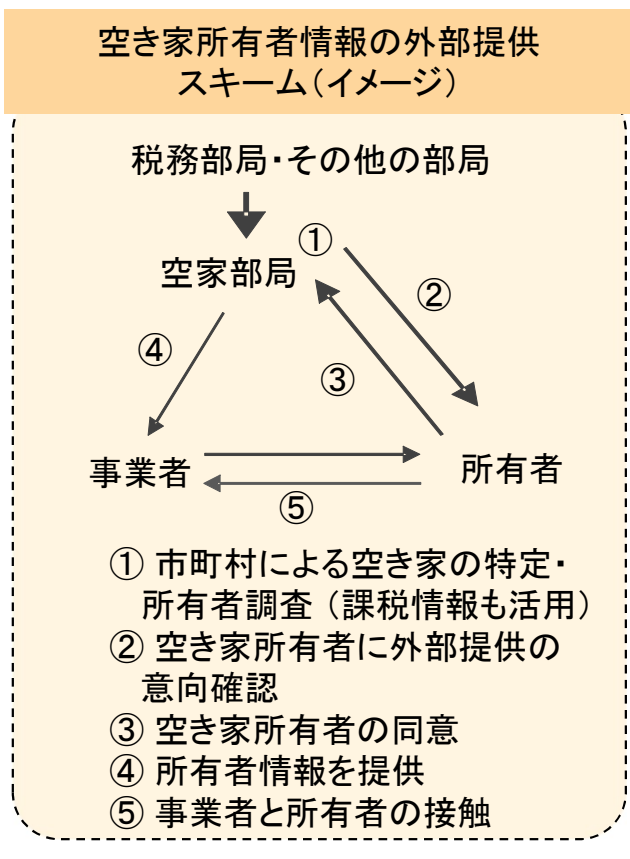
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

ガイドラインの概要

## 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **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(左記①)に活用されている情報**  
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(左記③)に当たっての留意事項**
  - (1)同意取得の相手方:所有者
  - (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
- **所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項**
  - 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
  - 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

## 3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

ガイドライン活用自治体数  
320市区町村 <R5.3.31時点>  
※前回調査 261市区町村 <R3.10.1時点>



# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 目的・概要

- 空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、**自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**を開始。

### 株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

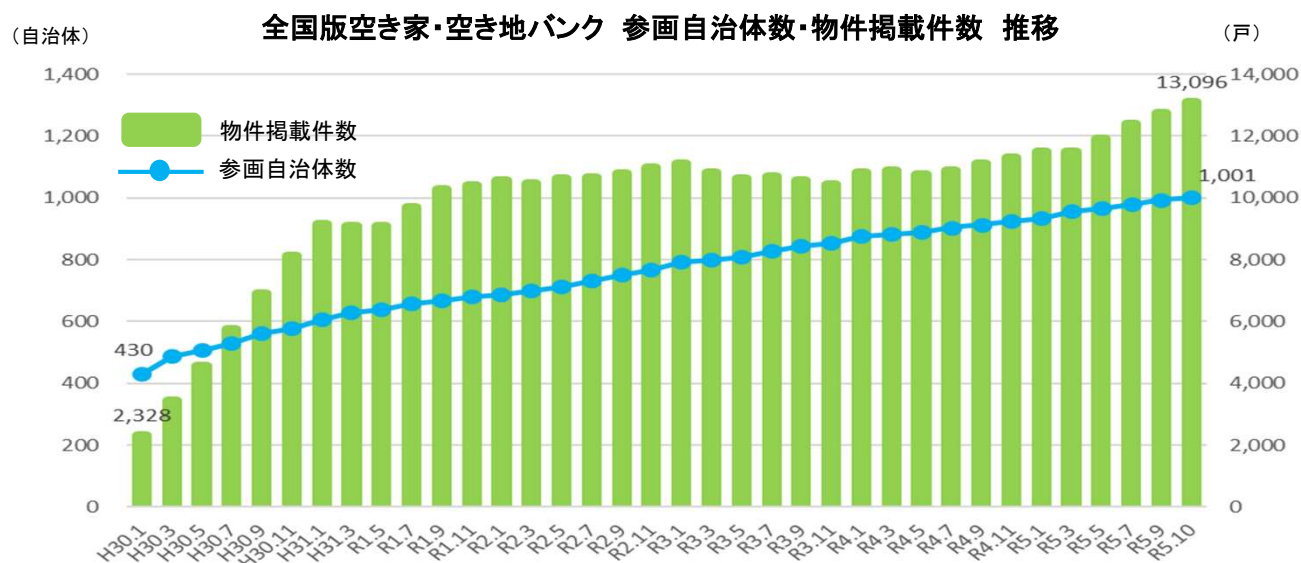
### アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

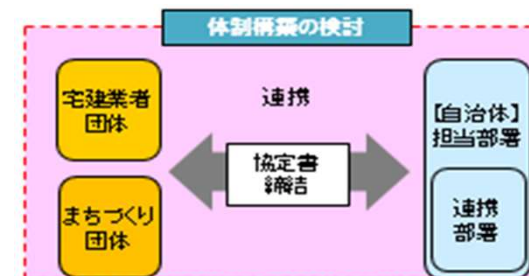
## 運用開始後の効果

- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は1,001自治体(参画率55%)**、物件掲載件数は13,096件。  
※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで**約15,400件の物件が成約済**。  
【令和5年10月末時点】



## 空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



URL: [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000131.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html)

# 住宅リフォーム事業者団体登録制度について（平成26年9月1日公布・施行）

ロゴマーク(商標登録済)



## 1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

## 2. 制度内容

### (1) 対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

### (2) 団体の登録要件

#### ① 共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

#### ② 構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

※令和4年度5月より、「省エネリフォーム」の分類を設け、省エネに係る改修ができる事業者を可視化。

### (3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

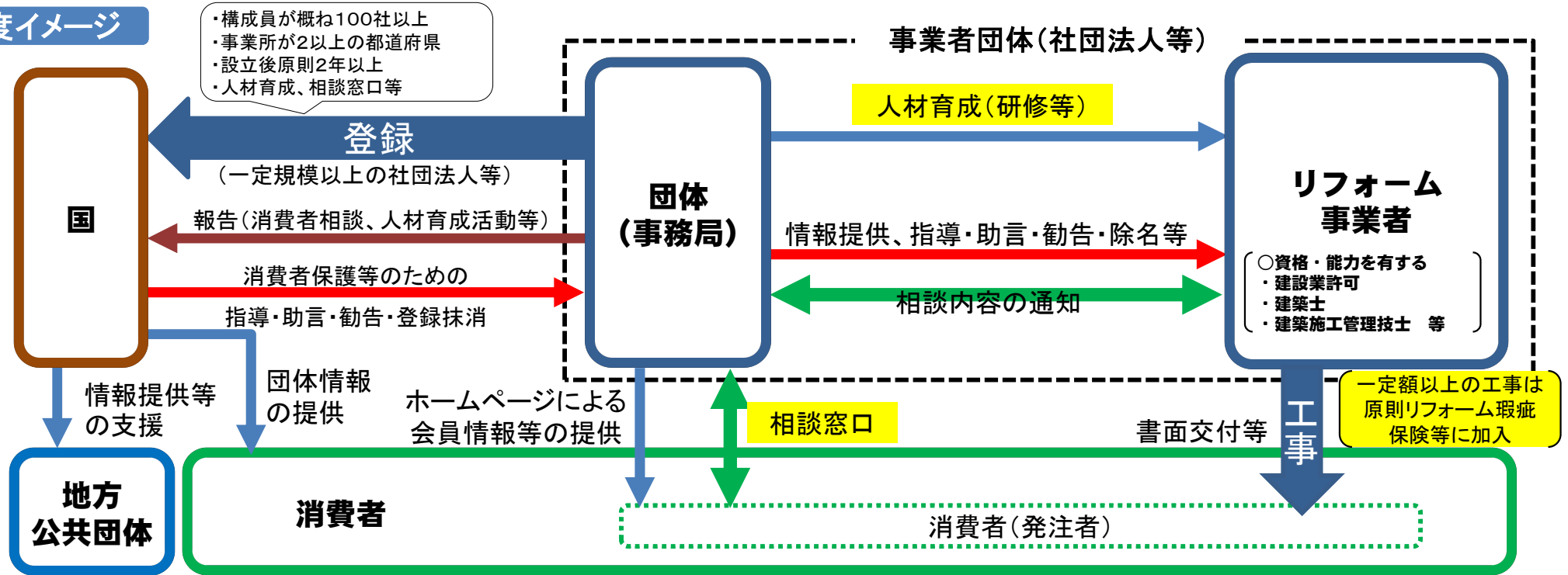
- ・見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

# 住宅リフォーム事業者団体登録制度について（イメージ図）

## 3. 制度イメージ



## 4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和5年3月31日現在

登録番号	名称(略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6825-6061	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノベ協)	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9901	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	03-6280-3375	http://www.jbn-support.jp/
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	048-669-5580	http://jusuiyou.or.jp/
12	一般社団法人住活協リフォーム	03-6222-0359	http://www.jkk-r.or.jp/
13	一般社団法人全国古民家再生協会	0570-028-790	http://www.g-cpc.org
14	一般社団法人木塗装リフォーム協会(木塗協)	03-5637-7870	http://www.mokutokyo.jp
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	045-501-5544	http://www.anr.or.jp/
16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会(日リ協)	0120-970-133	http://www.nichirikyo.com/



# 子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算：2,100億円

## 1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

## 2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

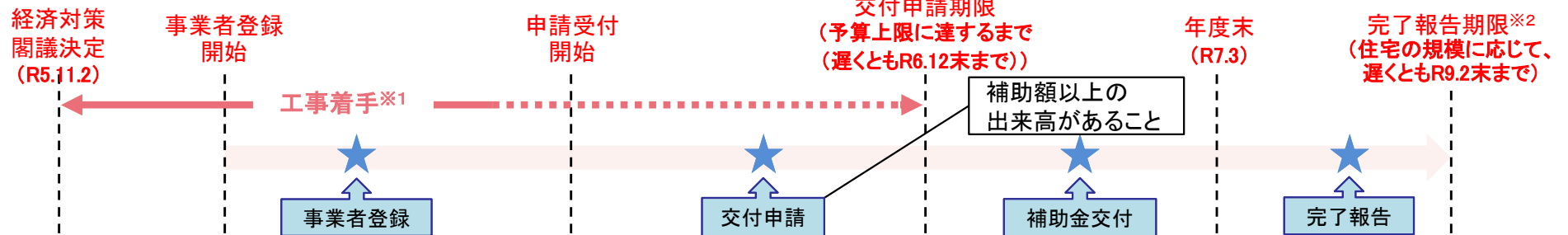
### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

### 住宅のリフォーム\*1

対象住宅	補助額
<b>①長期優良住宅</b> <b>②ZEH住宅</b> (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「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(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	<b>①100万円/戸</b> <b>②80万円/戸</b> ただし、以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (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)

対象工事	補助額
<b>①住宅の省エネ改修</b>  <b>②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等</b> (①の工事を行った場合に限り。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30万円/戸 ・その他の世帯: 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限45万円/戸 ・その他の世帯: 上限30万円/戸

## 3 手続き



※1 新築は基礎工事より後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

\*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省) (\*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施

\*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

## 住宅

## 建築物

### 省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3  
公共実施：国1/2

### 省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3  
公共実施：国1/3

### 省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

### 省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3  
公共実施：国1/3

### 省エネ改修(建替えを含む)

#### ■ 交付対象

**省エネ設計等費**及び**省エネ改修工事費**を合算した額

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。

※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

#### ■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

#### ■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。

※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)

※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

#### ■ 交付率

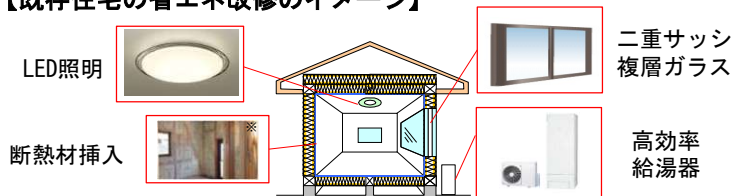
民間実施：国と地方の合計で23%

公共実施：国11.5%

#### ■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

#### 【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

### 地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について  
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列举

**都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定**

上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典) 杉並区  
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構  
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

### 土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列举

**都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定**

## 2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

### 管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について  
市町村長が確知所有者に**勧告・命令**



豪雨の度に  
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、  
権限上実施できない場合等は

**市町村長が代執行**



瓦礫の放置

### 民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について  
民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任  
**管理人による管理を実施**(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、  
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、  
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

## 3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 **固定資産課税台帳**などを利用可

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策**計画の作成制度**  
(市町村作成・計画に基づく事業を**国が予算補助**)

所有者不明土地対策に取り組む**法人の指定制度**  
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)



# 地域福利増進事業の概要

○ **地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、上限10年間又は20年間※の土地使用权を設定。**

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は上限20年

## 使用权設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

## 都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

## 公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

## 都道府県知事の裁定

- ・**上限10年間(又は20年間)の使用权を設定**
- ・物件については所有権又は使用权を設定  
(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・**補償額を裁定。不明所有者分は供託**
- ・**期間中は所有者が現れても事業を継続**
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

○相談に応じ、地方公共団体が助言

○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

## 対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

- ・ポケットパーク(公園)
- ・イベントスペース(広場)
- ・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区



(出典) 福井市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)
- ・備蓄倉庫(災害対策施設)
- ・再生可能エネルギー発電設備



(出典) 農研機構、広島県



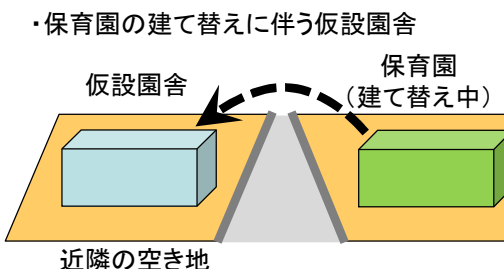
※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合



※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの(例: 仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用权の上限は10年



○所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化等を図るため、改正所有者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等の所有者探索、事業コーディネーター、管理不全状態の解消等に対する補助等に要する経費を計上。

## 改正所有者不明土地法における新制度

市町村による所有者不明土地対策に関する計画の作成制度  
⇒ 計画的な対策の推進

所有者不明土地等対策の  
着実な推進

行政的措置(代執行等)を  
可能とする制度  
⇒ 適正な管理の確保

低未利用土地の  
有効利用に取り組む法人の  
指定制度  
⇒ 民間主体の取組を推進



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が  
手入れされていない土地

## 所有者不明土地等対策事業費補助金

- 施 行 者： 地方公共団体、推進法人※ 等  
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象：  
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
  - ・所有者不明土地等に関する実態把握
  - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
  - ・土地の管理不全状態の解消  
(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等
- 補 助 率：
  - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2\*
  - ・推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3\*)

\* 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率 最大1/2)

## 推進法人の普及促進のための調査

- 地域における先導的な所有者不明土地等対策の取組を支援し、推進法人指定の円滑化や、指定法人としての役割を定着させるための課題分析、ノウハウ収集を行い、横展開する。

# 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

- ・ 昨年の法改正により拡充・新設された制度も含め、土地政策推進連携協議会の開催等により市町村等に周知したほか、本省・地方整備局等の土地部局と住宅・まちづくり部局が連携した自治体等向けの相談窓口を整備した。
- ・ 土地所有者等関連情報の利用・提供件数は、昨年末の約千件程度から半年間で1.5倍程度に増加したほか、対策計画等も事例があがってきており、引き続き制度活用の推進に努める。

制度名	実績（単位：件）	
土地所有者等関連情報の利用及び提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域福利増進事業の準備のため</li> <li>● 土地収用の対象となりうる事業の準備のため</li> <li>● 都市計画事業の準備のため</li> </ul>	1,572 (R5年6月時点)
所有者不明土地利用円滑化等推進法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市）</li> <li>◆ 梅鉢不動産株式会社（山梨県丹波山村）</li> </ul>	2 (R5年11月時点)
所有者不明土地対策計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 北海道剣淵町 ◆ 山形県鶴岡市</li> <li>◆ 茨城県常総市、つくば市、ひたちなか市</li> <li>◆ 岐阜県御嵩町 ◆ 和歌山県かつらぎ町 ◆ 福井県福井市</li> </ul>	8 (R5年11月時点)
地域福利増進事業	● R1～5年度でモデル事業を全国18団体で実施	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 防災空地整備（新潟県粟島浦村）</li> </ul> </li> </ul>	1 (R5年11月時点)
土地収用の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定(収用適格事業)               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本）</li> <li>◆ 一般国道475号（国・NEXCO中日本）</li> <li>◆ 日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国）</li> <li>◆ 一般国道220号（国）</li> <li>◆ 一般国道7号（国）</li> </ul> </li> </ul>	6 (R5年11月時点)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 裁定(都市計画事業)               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 3・3・8号白銀市川環状線（青森県）</li> </ul> </li> </ul>	1 <b>22</b> (R5年11月時点)



# 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

## 施策の背景

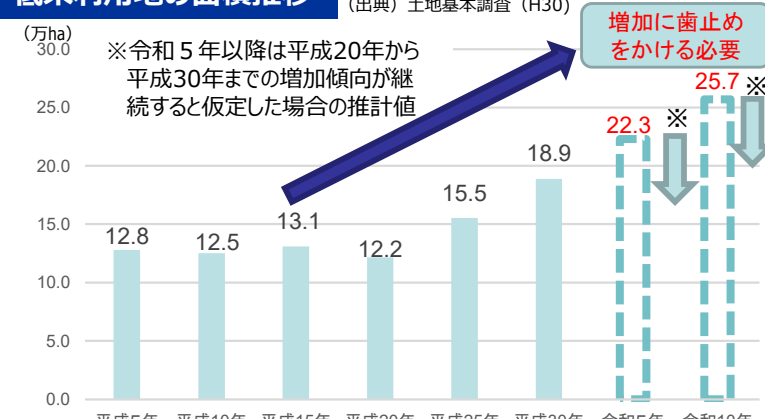
### 低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

## 低未利用地の面積推移



土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

### 特例措置の活用事例

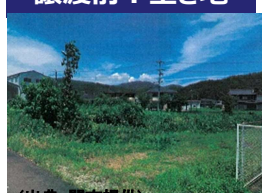
譲渡前：空き家



譲渡後：買主が住宅を建築



譲渡前：空き地



譲渡後：カフェとして活用



譲渡前：空き店舗



譲渡後：店舗として活用



## 要望の結果

### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

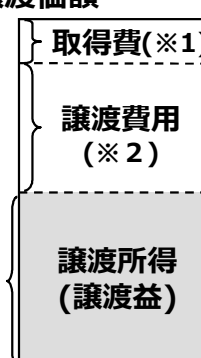
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

### 結果

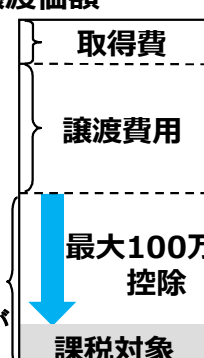
現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。  
また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

### 譲渡価額



### 譲渡価額



譲渡所得の20%が課税される

(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。  
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

## 2. 住宅団地再生の手引き

---

# 「住宅団地再生の手引き」の取りまとめ (R4.3公表)

- 住宅団地再生の取組みを進める際の手助けとなる「住宅団地再生の手引き」を国交省にて作成
- 「住宅団地再生」連絡会議の下に、意見交換の場として「住宅団地再生検討ワーキング」を設置
- 手引き(案)をもとに、ワーキングにて地方公共団体、民間事業者とともに意見交換、検討を重ね、「住宅団地再生の手引き」を取りまとめ(R4年3月公表)

## 「住宅団地再生検討ワーキング」の概要

### ワーキング参加団体

### プログラム

地方公共団体		民間事業者等			開催時期	内容
北海道北広島市	大阪府富田林市	近鉄不動産(株)	ミサワホーム(株)	第1回	R3.7.7	メンバー紹介、ワーキング進め方の確認
東京都八王子市	大阪府堺市	大和ハウス工業(株)	移住・住み替え支援機構	第2回	R3.8.3	各自治体の取組状況・課題の報告
埼玉県小川町	兵庫県三木市	(株)電通	住宅金融支援機構	第3~8回	毎月	手引き案に関する意見交換 ※取組テーマに関連する ゲストスピーカーの講演も実施
神奈川県横浜市	広島県広島市	東急(株)	都市再生機構	第9回	R4.2.17	意見交換・手引き取りまとめ
愛知県春日井市	鹿児島県鹿児島市	パナソニックホームズ(株)	住宅生産振興財団			

事務局: 住宅局市街地建築課市街地住宅整備室、国土技術政策総合研究所建築研究部、都市研究部

## 「住宅団地再生の手引き」の概要

- <目的> 地方公共団体の担当者等が、住宅団地再生の現場での支援や関係者との調整等に関与する際に活用されること
- <手引きの構成>
- ・住宅団地再生が抱える課題と再生の方向性
  - ・地域等を巻き込んだ検討体制づくりや取組を進めるための手順
  - ・行政による支援
  - ・参考となる事例・制度



# 住宅団地再生の手引き（概要）

## 1. この手引きについて

### 1) 住宅団地再生の背景と意義

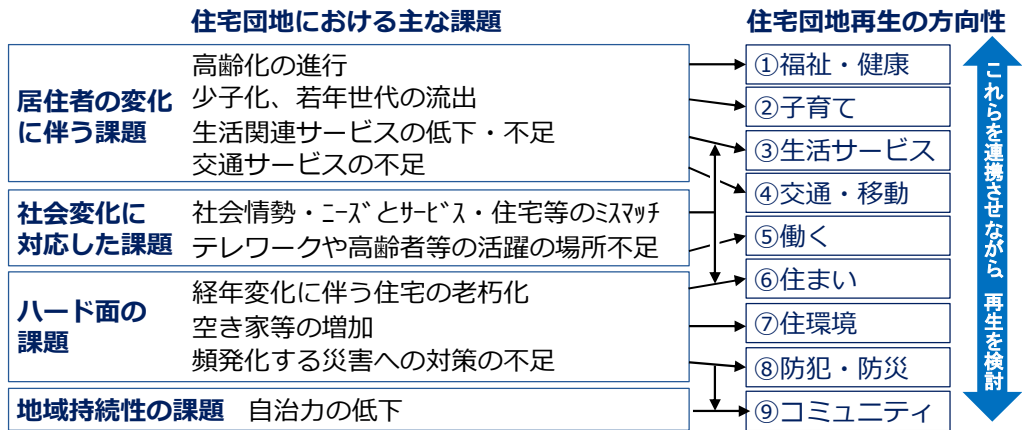
- 全国の多くの住宅団地で**人口減少・高齢化**等の課題が顕在化
- 再生主体が明確でない戸建住宅地は再生に向けた**きっかけ作りが難しい**
- **良質な社会資産**として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

### 2) 手引きの目的

- 住宅団地再生に取り組む又は取組もうとする地方公共団体の担当者等が現場での支援や関係者調整に**関与していくために活用されることを想定**

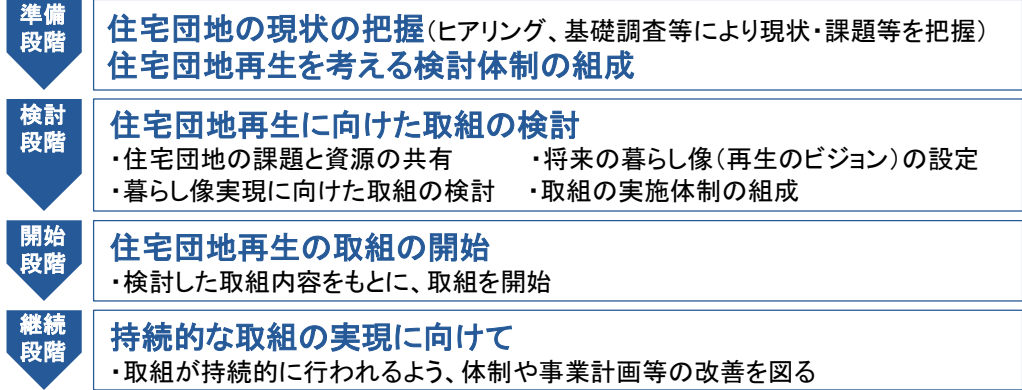
## 2. 住宅団地が抱える課題と再生の方向性

- 課題解決に向けた住宅団地再生の方向性として、9つのテーマを設定



## 3. 住宅団地再生のすすめ方

### 1) すすめ方のフロー



## 2) 住宅団地再生を考える検討体制の組成

**検討体制組成のPoint**

- 様々な人材で構成
- 専門家や大学等によるサポート
- 意見交換の定期開催、部会の設置等により議論を活性化

### 住宅団地再生に関わる多様な主体の一例

<b>地縁組織</b> ・ 自治会、町内会 ・ 民生委員、児童委員 ・ PTA ・ 自主防災組織 等	<b>テーマ型の地域団体</b> ・ ボランティア組織 ・ NPO ・ 商店会 等	<b>事業者等</b> ・ 社会福祉法人 ・ 地元店舗、商業事業者 ・ 不動産、建設事業者 ・ 鉄道事業者 等
----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

## 3) 取組の検討

- 取組の検討にあたり、関係者間で住宅団地再生の**ビジョンの共有が重要**
- ビジョンの実現に向けて、どのような取組を行うか具体的に検討

**取組検討のPoint**

- 複数テーマを連携させた取組の検討
- 住民自らが主体的に関われる工夫
- ICT等の新技術活用による利便性向上の検討 等

- テーマごとの取組（イメージ）の一例

**福祉・健康**  
 空き家を活用した  
 デイサービスの提供



**住環境**  
 花植え活動による  
 まちの魅力化



## 4) 持続的な取組の実現に向けて

- **取組効果の検証**：効果検証を行いながら着実に進める
- **必要な事業計画の見直し**：関係者間の情報共有を行いつつ、持続的な運営に向けて、地域の利用促進、新たな収入源確保等の対策を講じる
- **実施体制の強化**：関係人口を拡大しながら、人材発掘を継続

## 4. 行政による支援

- 事業者等との橋渡しや中立的立場での**コーディネートの実施**
- **まちづくりの進め方や専門的検討**に係る助言、**庁内連携体制**の構築
- 施設整備等に係る**法規制などの見直し**、**補助制度**による支援
- 地域理解を深めるための**説明・広報**
- 実施体制の**自立性を高める**、**担い手育成**や**ビジネスモデル構築支援**

### 別冊資料編

取組事例（47事例）、国の支援事業等を掲載

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485935.pdf>

検討・取組の段階に応じた支援