

# 低未利用土地・空家に関する 施策について

---

2024年9月10日  
北陸地方整備局 建政部  
都市・住宅整備課

## I. 低未利用土地に関する施策

## II. 空家に関する施策

## I. 低未利用土地に関する施策

## II. 空家に関する施策

# 都市計画制度の変遷①

背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京における伝染病、大火災等の問題</li> <li>・近代国家としての体制整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市への人口流入に伴う住宅・保健衛生の問題</li> <li>・近代産業の発展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度経済成長による都市への人口流入と、それに伴う環境悪化、土地利用の混乱</li> </ul>
制度	<b>1888 (明治21年)</b> 東京市区改正条例	<b>1919 (大正8年)</b> 旧都市計画法 <ul style="list-style-type: none"> <li>・震災復興</li> <li>・戦災復興</li> </ul>	<b>1968 (昭和43年)</b> 新都市計画法
内容	 <p>千代田区 内幸町通り</p>	 <p>大田区京浜国道 (震災復興)</p>	 <p>新百合丘駅周辺 (土地区画整理事業)</p>
背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区環境に係わる住民主体のまちづくり活動の展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バブル景気を背景とした住宅地へのオフィス進出</li> <li>・市町村主体の計画策定の気運の高まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方分権に向けた社会的要請の高まり</li> </ul>
制度	<b>1980 (昭和55年)</b> ○地区計画制度の創設	<b>1992 (平成4年)</b> ○用途地域細分化・市町村マス	<b>1999 (平成11年)</b> ○地方分権一括法
内容	地区レベルで住民の意向を反映させつつ、きめ細やかな土地利用と小規模な公共施設を一体的・総合的に計画  <p>地区計画</p>	 <p>江戸川区 (用途地域細分化)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機関委任業務の廃止</li> <li>・市町村の権限拡大</li> </ul> 

<b>背景</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口集中圧力の低下</li> <li>都市計画区域外への無秩序な立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の衰退</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少、高齢化の進行</li> <li>拡散した市街地</li> </ul>
<b>制度</b>	<b>2000（平成12年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>線引き選択制導入、区域マス創設</li> <li>準都市計画区域の創設</li> </ul>	<b>2006（平成18年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり三法改正</li> </ul>	<b>2014（平成26年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画制度の創設</li> </ul>
<b>内容</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部を除き、地域の実情に応じて都道府県が判断できるよう、線引きを選択制に</li> <li>準都市計画区域を創設し、都市計画区域外における用途混在・散発的都市的土地利用を防止</li> </ul> 	<p>大規模集客施設の立地規制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地可能な用途地域を見直し（6種類→3種類）</li> <li>非線引き白地域等内での立地を原則不可に</li> </ul> <p>集約型都市構造形成イメージ（富山市）</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村が都市全体の観点から、居住機能や都市機能（福祉・医療・商業等）の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成</li> </ul> <p>居住誘導区域 都市機能誘導区域</p>  <p>公共交通の確保に関する施策</p>
<b>背景</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地需要の沈静化</li> <li>都市農業に対する認識変化</li> <li>→都市に「あるべきもの」へ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家、空き地の増加</li> <li>→「都市のスポンジ化」が地域の魅力低下を招く悪循環</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>頻発・激甚化する自然災害</li> <li>→災害ハザードエリアにおける浸水被害</li> </ul>
<b>制度</b>	<b>2017（平成29年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>田園住居地域の追加（13番目の用途地域）</li> </ul>	<b>2018（平成30年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の集約・コーディネート</li> <li>身の回りの公共空間の創出 等</li> </ul>	<b>2020（令和2年）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害ハザードエリアにおける開発抑制</li> <li>立地適正化計画の強化（防災を主流化）</li> </ul>
<b>内容</b>	<p>初めて用途地域に農地を位置付け、農地と調和した低層住宅に係る住居環境を保護</p> 	<p>低未利用地の集約</p>  <p>土地の利用権の交換</p> <p>低未利用土地権利設定等促進計画</p>	<p>立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外</p>  <p>開発許可を原則禁止</p> <p>開発許可の厳格化</p> <p>既存の住宅・施設の移転</p>

- 中心市街地等において、空き店舗、空き地等の**低未利用地が増加**している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、**加速度的に都市の衰退**を招くおそれも懸念される。

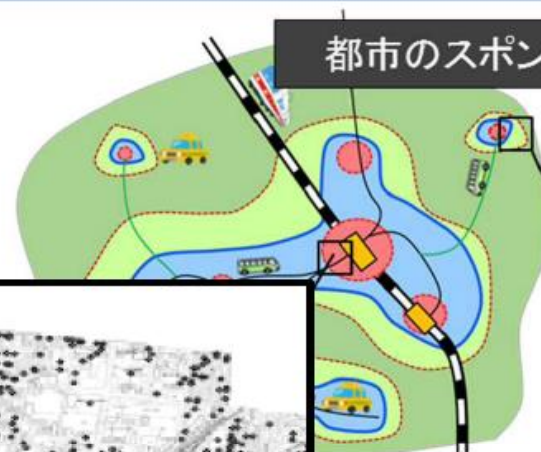
## <中心市街地（沼津市）>

中心市街地の低未利用率 **27.0%**

(着色部分が低未利用地等)



## 都市のスポンジ化のイメージ



## 郊外の戸建住宅団地（成田市）



(グレーが空地)

低未利用率 **75.0%**

(着色部分が低未利用地等)

都市の大きさや外縁が変わらずに、  
小さな穴があくように密度が下がって  
いく



- ・人口減少等を背景として、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

## 協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

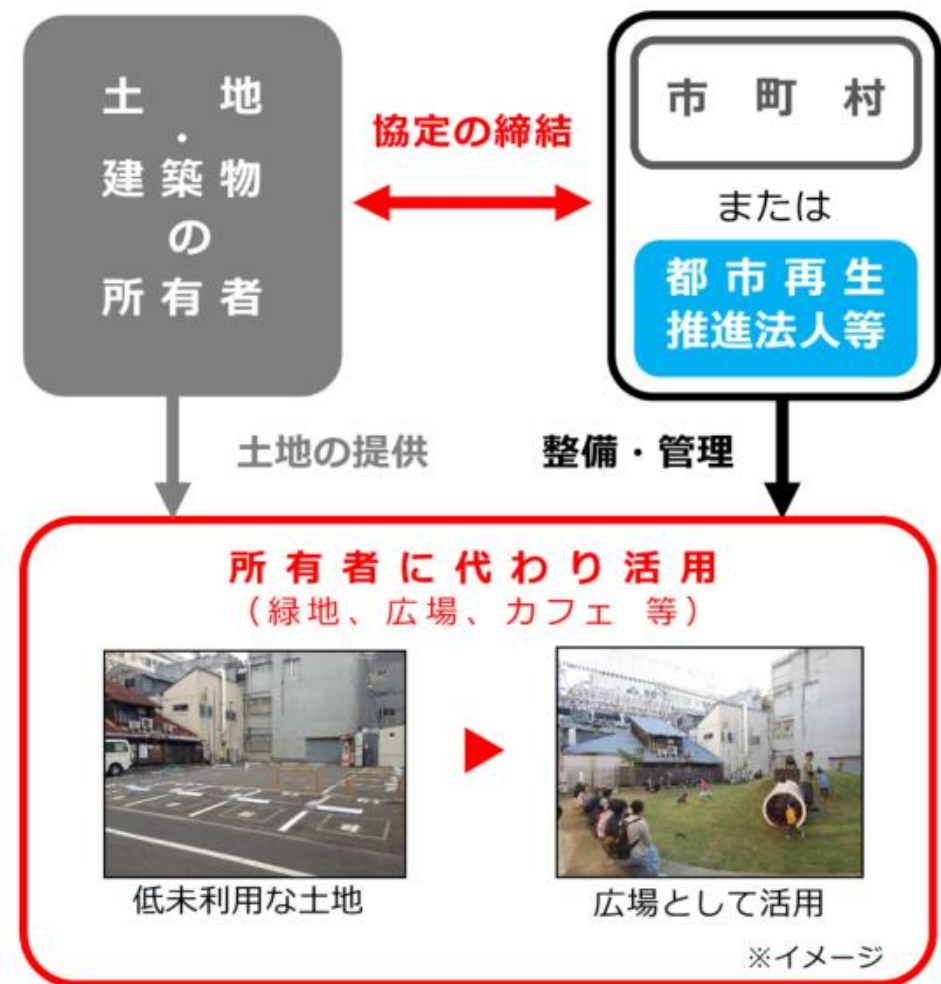
## 協定の効果

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加  
→低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる
- ・緑化保全・緑化推進法人、景観整備機構の業務の特例  
→緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる

## 関連予算

### 官民連携まちなか再生推進事業

- ・低未利用土地利用促進協定に基づき実施する施設整備への補助  
※広場整備、デッキの整備、樹木の整備等
- ・補助率：1/2以内



## 概要

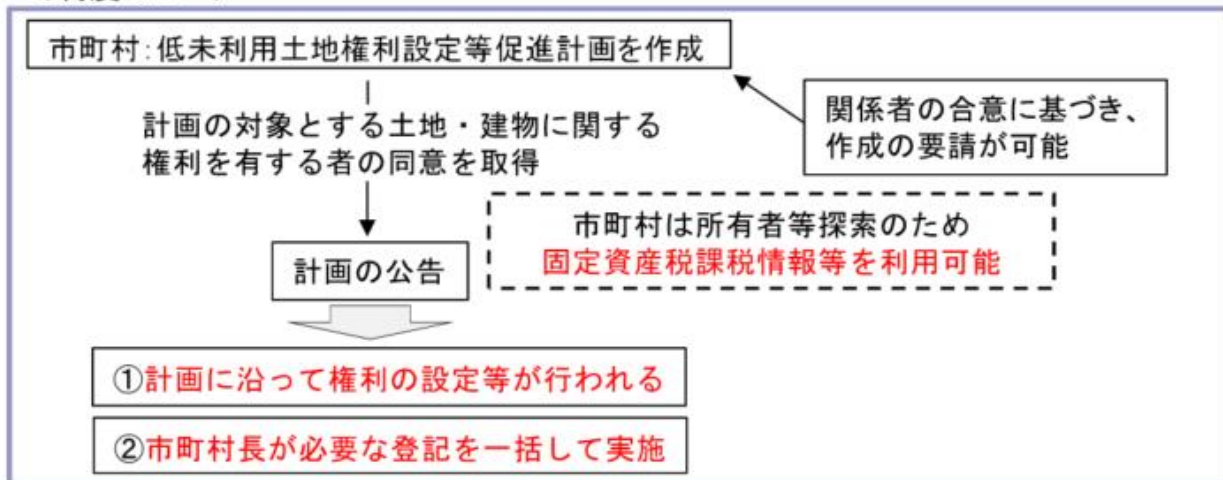
- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つて規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

## 低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

＜制度フロー＞



＜制度活用イメージ＞



## 支援措置

【税制】（令和6年3月31日まで）

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）

所有権の移転登記（本則2%→1%）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）

※令和6年3月31日まで

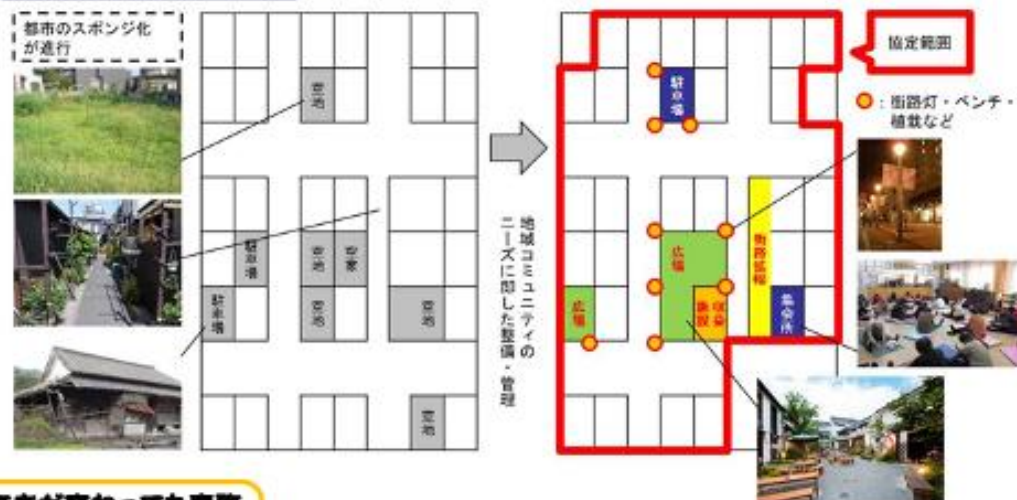
- 低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決める
- 定められたルールをもとに、整備や管理を地域住民など民間主体が実施  
(○市町村は認可及びあっせん権限を持つことにより地域住民の自主的な活動をサポート)

## 制度フロー

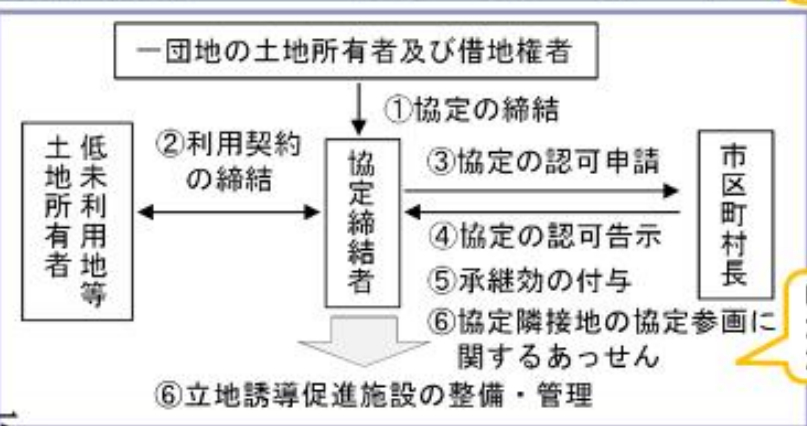
- ①一団地の土地所有者及び借地権者の全員合意により立地誘導促進施設の整備又は管理に関する協定を締結
- ②施設敷地の土地所有者と協定締結者による利用契約の締結(土地を借り受ける場合)
- ③立地誘導促進施設協定の認可申請
- ④市町村長による立地誘導促進施設協定の認可告示
- ⑤協定締結者に承継効が付与
- ⑥協定締結者による立地誘導促進施設の整備又は管理

**Point1: 立地計画の居住誘導区域又は都市機能誘導区域で結べる協定**

## 制度イメージ



**Point2: 土地所有者が変わっても責務が承継(承継対象施設は地域のニーズに応じて選択が可能)**



**Point3: 市町村からのあっせんが可能**

## 【制度活用事例】青森県むつ市



【土地所有者】  
・むつ市  
・一般社団法人  
空家空地バンクむつ

2者で協定を締結し  
空き家を解体した跡地  
を地域の催し等を行う  
広場として整備・管理



- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
  - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
  - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(地域の消費・投資の好循環の実現)
  - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
  - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
 などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

### ■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

### ■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

### ■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

### ■ 都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

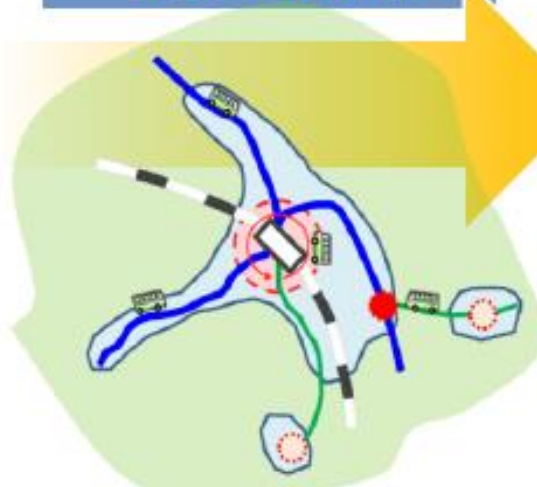
## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

## ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

## 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

#### ◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

## 地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

（令和2年11月27日施行）

※従前の地域公共交通網形成計画（H26創設）から名称変更

- ◆ まちづくりとの連携
- ◆ 地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

### ①地域公共交通利便増進実施計画

ダイヤ・運賃等の調整による公共交通サービスの改善

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進等

### ②地域旅客運送サービス継続実施計画

従来の公共交通機関に加え、地域の輸送資源の総動員による移手段の維持・確保

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により代替する輸送サービス（コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家用有償旅客運送、福祉輸送等）を導入

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

## 基幹事業 (30種類)

### 基盤整備

- ・道路 ・公園 ・河川 ・下水道
- ・区画整理事業 ・再開発事業
- ・地域生活基盤施設

### 施設整備

- ・高質空間形成施設
- ・高次都市施設 ・誘導施設
- ・既存建造物活用事業
- ・エリア価値向上整備事業
- ・こどもまんなかまちづくり事業
- ・滞在環境整備事業 等

※事業により選択できない基幹事業あり

選択

## 提案事業 (3種類)

### 基幹事業に 関連するソフト事業

- ・事業活用調査
- ・まちづくり活動推進事業
- ・地域創造支援事業

※提案事業のみの実施は不可

## 居住誘導促進事業 (都市構造再編集中支援事業のみ)

## 官民連携まちづくりの取組 (協定制度等)

## 都市再生整備計画

- ・まちづくりの目標 ・目標を定量化する指標 ・目標達成のために実施する事業
- ・計画の区域、面積 ・計画期間 (おおむね3～5年) 等



都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

## 都市再生整備計画に基づき実施するまちづくりのイメージ

- ・にぎわいと活力のあるまちづくり
- ・産業振興によるまちづくり
- ・官民連携のまちづくり
- ・ウォーカブルなまちづくり
- ・災害に対して強靱なまちづくり
- ・先進的技術を活用したまちづくり
- ・少子高齢化に対応したまちづくり
- ・公共交通を活かしたまちづくり
- ・既存ストックを活用したまちづくり
- ・観光資源を活かしたまちづくり
- ・健康・医療・福祉のまちづくり
- ・身近なエリアの価値向上に資するまちづくり
- ・環境に配慮したまちづくり
- ・歴史・文化に配慮したまちづくり
- ・エリアマネジメントによるまちづくり 等

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等) ※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

## 対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。  
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業 等

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

### 【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

－民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

## 施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

－ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクゾーンを含んでいる市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

## 市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

## 市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40% (歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ)

※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：45%

## 対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画(都市再生整備計画)に基づき実施される以下の事業等

### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター等)、誘導施設相当施設(医療、社会福祉、教育文化施設等)、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業等

### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業(社会実験等)、地域創造支援事業(市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業)

※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。  
※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。



施行地区 ○次のいずれかの要件に該当する地区

### 【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域

- (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅<sup>※1</sup>から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場<sup>※1</sup>から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区(DID)<sup>※2</sup>かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域(拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載)
- (3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※1 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

※2 直前の国勢調査に基づく(今後、直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む)

ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していなくても、(1)の区域において実施可能  
立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等(①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等)により立地適正化計画によりない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

### 【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】

○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域

- (1) 歴史的風致維持向上計画
- (2) 観光圏整備実施計画
- (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等

### 【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】

○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域(基幹市町村<sup>※</sup>の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分)

- (1) 基幹市町村<sup>※</sup>と連携市町村<sup>※</sup>が共同して作成した広域的な立地適正化の方針において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
- (2) 基幹市町村<sup>※</sup>と連携市町村<sup>※</sup>が共同して作成した広域的な立地適正化の方針と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。

※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村：都市計画区域を有しない市町村

### 【要件④：産業・物流機能の強化】

○産業促進区域(市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域(市街化区域等外を含む))であり、以下のいずれかの区域【(1)、(2)ともに、複数の要件を満たす必要】

- (1) 半導体等の戦略分野に関する国家的プロジェクトに関連する区域。(国家的プロジェクトは内閣府が選定)
- (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域(団地面積が概ね10ha以上等の要件有り)【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】

- 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023年改訂版に位置付けられた戦略分野」を取扱う企業
- 「経済安全保障推進法施行令に基づく特定重要物資」を取扱う企業
- 「地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業の承認要件」を満たす企業

## I. 低未利用土地に関する施策

## II. 空家に関する施策

空家法の空き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**（特定空き家等の除却、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**
- 空き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

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

空き家の所有者が実施

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

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	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

## 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後掲)

### 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<sup>※</sup>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

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

## 2. 管理の確保

### ①特定空家<sup>※</sup>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)

### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るいとまがない**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**



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

### ③財産管理人<sup>※</sup>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

## 現状・課題

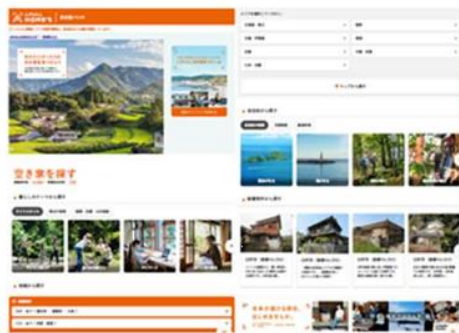
- 空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど、課題が存在。



## 全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、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。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者 <sup>ライフル</sup>【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社



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

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

## 現在の運用状況

- 1,070自治体の参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中  
(現在、680自治体が掲載中)

## 成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約17,700件の物件が成約済

※令和6年6月末時点