

**空き家に関する補助金制度の  
今後の方向性について**

## 新たな空き家に関する補助金制度の創設イメージ

- 今後、空き家に関する補助金制度については、時流や地域の実情に応じた制度となるよう、補助金利用者のニーズにあった補助メニューを整備し、より一層町内の空き家等の利活用や適正管理を図る。
- その中で、町では今後、次の視点で空き家の利活用および適正管理に取り組む。

### 利活用

**視点1 起業家誘致や商業振興による空き家等の利活用**

**視点2 移住・定住促進による空き家等の利活用**

### 適正管理

**視点1 除却による空家等の適正管理**

## 新たな空き家に関する補助金制度の創設イメージ（利活用）

### ■これまでの補助金利用者について

No.	申請者区分	契約種別	総事業費（円）	補助金額（円）	加算措置
1	所有者	賃貸	8,998,307	3,000,000	なし
2	所有者	賃貸	6,650,000	3,000,000	なし
3	利用者	売買	6,620,000	3,200,000	あり
4	利用者	売買	6,604,000	3,000,000	なし
5	利用者	賃貸	6,410,000	3,200,000	あり
6	利用者	売買	6,100,000	3,000,000	なし
7	利用者	賃貸	6,060,000	3,000,000	なし
8	所有者	賃貸	5,805,786	2,902,000	なし
9	利用者	売買	4,349,587	2,174,000	なし

- ・ 現行の補助金制度において、補助金の申請は9件であり、補助上限額を大幅に上回るものは3件である。
- ・ 補助金申請者は、空き家の所有者よりも利用者のほうが多く、補助金利用者からは「最大補助額にあわせて工事を実施した」「300万では足りない」「十分直すことができた」と様々な声が挙がっている。

→今般の補助金見直しでは、空き家利用者がより使いやすい補助制度を目指す。

# 新たな空き家に関する補助金制度の創設イメージ（利活用）

## ■ 愛荘町空家等利活用推進補助金

目的：空家等の有効活用を行うとともに、移住・定住の促進、商業振興等による地域の活性化等を図る。

対象物件	空き家バンクに登録されている物件
対象者	空き家バンク登録物件の所有者または利用者
補助率	事業費に対して2分の1
補助上限額	200万円 ※ただし、補助金申請者自身が当該物件を住居または店舗として使用しない場合は100万円とする。
加算措置	(1) 子育て世帯・・・20万円 (2) 転入・・・20万円 (3) 転居・・・20万円 (4) 多世代同居・・・50万円 (5) 除却・・・50万円 (6) 耐震改修・・・100万円 (7) 結婚新生活支援・・・30万円 (8) 別に定める区域へ新規出店する場合・・・100万円
その他	・ 同一物件に対して1度限り ・ 同一の交付申請者による申請は、同一年度につき1回限り ・ 物件所有者が補助事業を実施した空家等に自ら居住しないこと ・ 3親等以内の親族への売買、譲渡または賃貸は不可

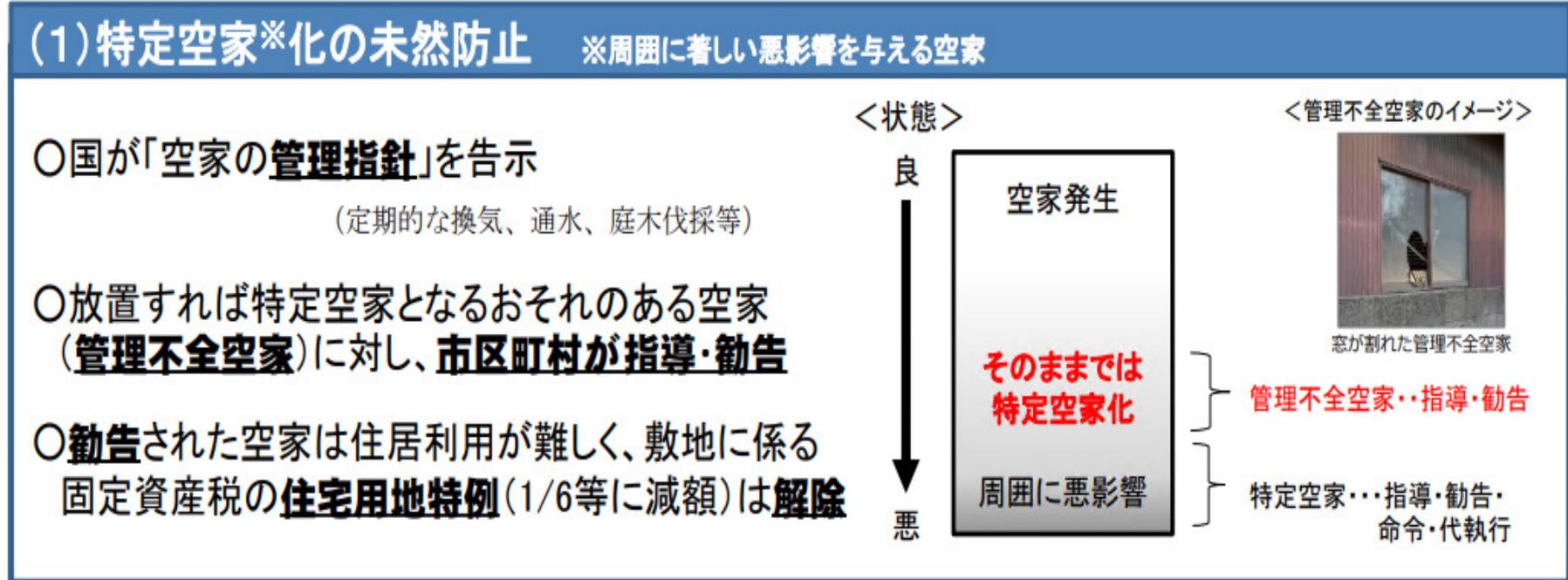
## 新たな空き家に関する補助金制度の創設イメージ（適正管理）

### ■（仮称）愛荘町管理不全空家等除却補助金

目的：近隣住民に与える環境問題や危険の解消を最優先とし、空家等の周辺の環境改善と安心安全の向上を目的に、管理不全空家の除去を支援する。

対象物件	※管理不全空家、特定空家
対象者	空家等の所有者、管理者、相続人等
補助率	事業費に対して2分の1
補助上限額	50万円
条件等	<ul style="list-style-type: none"><li>・愛荘町に対し、税金や使用料の未納が無い事。</li><li>・建物の解体だけでなく、門扉や樹木等も除去し更地にする事。</li></ul>
その他	国から町に対し5分の2の補助金制度があります。 (50万円を交付すれば国から20万円の補助金)

# 新たな空き家に関する補助金制度の創設イメージ（適正管理）



管理不全空家：特定空家の発生を未然に防ぐため新たに位置付けされた制度。現地調査により認定され、指導・勧告を行うことで、空家の土地にかかる固定資産税の軽減が外されます。認定については、町で専決認定し委員の方へ認定報告とそれに対する意見徴収を書面にて通知します。

**空家発生 → 管理不全空家（固定資産税の軽減解除） → 特定空家**

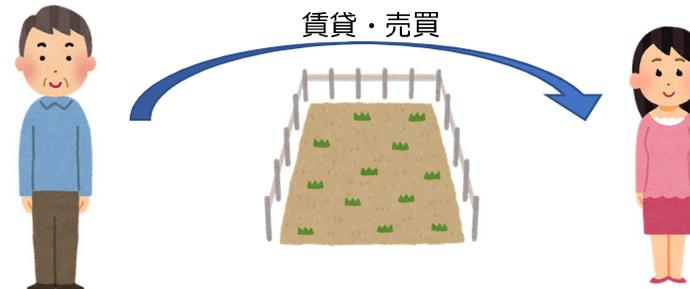
# 空き家除却後の土地について

## ■ 空き地バンク制度の導入

目的：空き家除却後の土地について、新たな利用者を探すことで土地所有者の負担軽減を図る。

### 考え方

- 空き家等を適切に管理していなかった者が、空き家除却後の土地を適切に管理できるかは疑問が残る。
- 適切に管理されなかった結果、空き家除却後の土地において草木が繁茂したり、ゴミの不法投棄が発生したりすることで、近隣住民からの苦情が発生する原因となる。
- また、住宅を除却することで固定資産税の住宅用地特例が解除され、土地所有者の経済的負担が増加し、ますます管理しなくなる原因となる可能性がある。
- 空き地バンク制度を導入し、新たな土地の利用者を早期に探すことで、上記のような課題を未然に防ぐことが可能となる。



### 導入にあたっての検討事項

- 空き地バンクで取り扱う土地について  
→法務省所管の相続土地国庫帰属制度で申請できない土地、帰属不承認となった土地は不相当と考えられる（次ページ以降参照）。  
また、移住・定住の促進の観点から、地目が宅地となっているものに限定すべきと考える。

# 相続土地国庫帰属制度で取り扱わない土地①

1 制度の重要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 取り扱わない土地

5 申請のための手順

6 Q A ・連絡先 ・参考資料

## (1) 申請ができない土地 (申請の段階で直ちに却下となる土地)

### 建物の存する土地

建物は、一般に管理コストが土地以上に高額であること、また、老朽化すると、管理に要する費用や労力が更に増加するだけでなく、最終的には建替えや取壊しが必要になるため、申請を行うことができません。




※ 既に建物が取り壊され現況が更地になっているもの、建物登記が残っている場合は、申請ができない土地とはなりません。建物滅失登記を申請する必要があります。

### 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地

対象となる土地に、抵当権等の担保権や、地上権、地役権、賃借権等の使用収益権が設定されている場合、国が土地の管理を行う際に、これらの権利者に配慮しなければならず、場合によっては、担保権が実行されて国が土地の所有権を失うことになることも考えられるため、申請を行うことができません。




※ 森林については、  
 ・森林組合等への森林経営委託契約等の管理や経営に関する委託契約を締結している土地  
 ・経営管理権（森林経営管理法第2条第4項の経営管理権）が設定されている土地  
 についても、本要件に該当する可能性があります。  
 ※ その他  
 ・入会権（民法第263条の共有の性質を有する入会権・民法第294条の共有の性質を有さない入会権）についても、本要件に該当する可能性があります。

17

1 制度の重要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 取り扱わない土地

5 申請のための手順

6 Q A ・連絡先 ・参考資料

## 通路その他の他人による使用が予定される土地が含まれる土地

実際に土地所有者以外の者により使用されており、今後もその使用が予定されている土地については、これを国庫に帰属させた場合、その管理に当たって、国と使用者等との間で調整が必要となるため、承認申請を行うことができません。

### ・現在、通路として利用されている土地

通路として現在使用されている土地をいいます。



### ・墓地内の土地

墳墓を設けるために、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域内の土地をいいます。



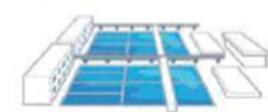
### ・境内地

宗教法人法第3条に規定する境内地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）をいいます。



### ・現在、水道用地として利用されている土地

寺ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池等として現在使用されている土地をいいます。



### ・現在、用悪水路として利用されている土地

かんがい用又は悪水はいせつ用の水路として現在使用されている土地をいいます。生活用水をはじめ、農業用水、工業用水等のための水路を含みます。



### ・現在、ため池として利用されている土地

水を貯え取水ができるよう、人工的に造成された池として現在使用されている土地をいいます。（耕かんがい用・防災用の用水貯留池など）



18

# 相続土地国庫帰属制度で取り扱わない土地②

1 制度の概要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 帰属できない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

19

## 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地

特定有害物質によりその土壌が汚染されている土地（※）は、その管理又は処分に制約が生じ、汚染の除去のために多大な費用がかかる上に、場合によっては周囲に害悪を発生させるおそれがあるため、申請を行うことができません。



※ 土壌汚染対策法施行規則第31条第1項・第2項の基準を超える特定有害物質により汚染されている土地

## 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地



隣接する土地の所有者との間で所有権の境界が争われている土地や、申請者以外にその土地の所有権を主張する者がいる土地など、土地の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地については、その所有権を国庫に帰属させると、土地の管理を行う上で障害が生じるため、申請を行うことができません。

<境界（所有権の範囲）が明らかな土地とは>

以下の①②を満たしている土地をいいます。（測量や境界確認書の提出まで求めるものではありません。）

① 申請者が認識している隣接土地との境界が表示されていること

※ 既設境界線、地物、地形又は工作物等の存在により境界点を表示することができる場合は、それらを申請者が提出する図面に表示します。それらが存在しない場合は、申請者が認識する境界を表示するため、申請者が境界点を表示する目印を設置し、申請者が提出する図面に表示し、申請者が認識している隣接土地との境界を表示する必要があります。

② 申請者が認識している申請土地の境界について、隣地所有者が認識している境界と相違がなく、争いがないこと

※ 申請後、法務局から隣接する土地の所有者の方へ、境界争いの有無等について確認の連絡をします。

1 制度の概要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 帰属できない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

20

## (2) 帰属の承認ができない土地 (審査の段階で該当すると判断された場合に不承認となる土地)

### 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの

政令で定める崖の基準（勾配30度以上+高さ5メートル以上）に該当する崖がある土地であって、通常の管理に当たり過大な費用又は労力（※）を要する場合には、帰属の承認をすることができません。



※ 過大な費用又は労力を要する例について  
住民の生命等に被害を及ぼしたり、築地に土砂が流れ込むことによる被害を及ぼす可能性があり、築地工事等を実施する必要があると客観的に認められるような場合などが考えられます。

### 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地



以下のア・イの2要件全てに該当する土地については、帰属の承認をすることができません。

ア 工作物、車両又は樹木その他の有体物が存する  
イ その有体物（※）が土地の通常の管理又は処分を阻害する

※ イの考え方について  
森林において樹木がある場合や、宅地において安全性に問題のない土留めや樫等がある場合など、その土地の形状・性質によっては、地上に有体物が存したとしても、必ずしも通常の管理又は処分を阻害するわけではありません。

<想定される有体物の具体例>

- ・栗樹園の樹木
- ・民家、公道、線路等の付近に存在し、放置すると倒木のおそれがある枯れた樹木や枝の落下等による災害を防止するために定期的な伐採を行う必要がある樹木
- ・放置すると周辺の土地に侵入するおそれや森林の公益的機能の発揮に支障を生じるおそれがあるために定期的な伐採を行う必要がある竹
- ・過去に治山事業等で施工した工作物のうち、補修等が必要なもの
- ・建物には該当しない瓦礫
- ・放置車両 など

# 相続土地国庫帰属制度で取り扱わない土地③

1 制度の概要のポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 申請できない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

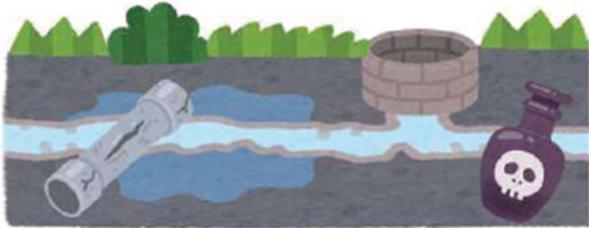
**除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地**

除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地（※）については、帰属の承認をすることができません。

※ 除去の必要性の考え方について  
土地の形状・性質に照らして、その土地の通常の管理又は処分をするに当たり支障がない有体物（例：広大な土地の片籍に存する小規模な配管など）と認められるものであれば、除去しなくても特に問題はないものとして取り扱います。

<想定される有体物の具体例>

- ・産業廃棄物
- ・屋根瓦などの建築資材（いわゆるガラ）
- ・地下にある既存建物の基礎部分やコンクリート片
- ・古い水道管
- ・浄化槽
- ・井戸
- ・大きな石 など



21

1 制度の概要のポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 申請できない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

**隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地**

**(1)民法上の通行権利が妨げられている土地**

以下の(a)又は(b)に該当する土地は、民法上、その土地を囲んでいる他の土地を通行することが認められていますが、この通行が現に妨げられている土地については、帰属の承認をすることができません。

(a) 他の土地に囲まれて公道に通じない土地（袋地）  
（民法第210条第1項に規定する事情のある土地）



(b-1) 池沼、河川、水路、海を通らなければ公道に出ることができない土地  
（民法第210条第2項に規定する事情のある土地）



(b-2) 崖があって土地と公道とに著しい高低差がある土地  
（民法第210条第2項に規定する事情のある土地）



**(2)所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地**

所有者以外の第三者によって、土地の所有者の所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地については、帰属の承認をすることができません。  
（その程度が軽微で土地の通常の管理又は処分を阻害しないと認められるものを除く。）

<想定される具体例>

- ・申請地に不法占拠者がある場合
- ・隣地から生活排水等が定期的に流入し続けており土地の使用に支障が生じている場合
- ・別荘地管理組合から国庫帰属後に管理費用を請求されるなどのトラブルが発生する可能性が高い場合
- ・立木を第三者に販売する契約を締結している場合など



22

# 相続土地国庫帰属制度で取り扱わない土地④

1 制度の概要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 申請ができない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

23

## 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下の土地

災害の危険により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを防止するための措置が必要な土地

以下のア～ウの3要件、全てに該当する土地については、帰属の承認をすることができません。

- ア 土砂の崩壊、地割れ、陥没、水又は汚液の漏出その他の土地の状況に起因する災害が発生し、又は発生するおそれがある
- イ その災害により当該土地又はその周辺の土地に存する人の生命若しくは身体又は財産に被害が生じ、又は生ずるおそれがある
- ウ その被害の拡大又は発生を防止するために当該土地の現状に変更を加える措置（軽微なものを除く。）を講ずる必要がある



<想定される具体例>

- ・土砂の崩壊の危険のある土地について崩壊を防ぐために保護工事を行う必要がある場合
- ・大きな陥没がある土地について人の落下を防ぐためにこれを埋め立てる必要がある場合
- ・大量の水が漏出している土地について排水ポンプを設置して水を排出する必要がある場合 など

※ 土地の現状に変更を加える措置の程度が軽微であり、通常の管理に当たり過分の費用を要しないような場合（例：陥没の程度が軽微であり容易に埋め立てることができるような場合など）には、本要件に該当しないものとして帰属が認められる場合もあります。

1 制度の概要ポイント

2 制度の流れ

3 申請ができる人

4 申請ができない土地

5 申請のための手順

6 Q A・連絡先・参考資料

24

## 土地に生息する動物により、土地や土地周辺の人、農産物、樹木に被害を生じさせる土地

以下のア・イの2要件、全てに該当する土地については、帰属の承認をすることができません。



<想定される具体例>

- ・土地に生息するスズメバチ・ヒゲマなどにより、当該土地又はその周辺の土地に存する者の生命若しくは身体に被害が生じ、又は生ずるおそれがある場合
- ・土地に生息する病害虫により、当該土地又はその周辺の土地の農作物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある場合 など

※ 生息する動物の危険性が低い又は危険であっても生息する数が極めて少ないなどの理由により、被害の程度や被害が生ずるおそれの程度が軽微であり、通常の管理の範囲内で対応が可能であるような場合（例：被害の程度が軽微であり、追加の費用を負担してまで駆除する必要が生じないような場合など）には、本要件に該当しないものとして帰属が認められる場合もあります。

- ア 鳥獣、病害虫その他の動物が生息する土地
- イ 当該動物により当該土地又はその周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く。）

## 国による整備（造林、間伐、保育）が必要な森林（山林）

以下のア～ウの3要件、全てに該当する土地については、帰属の承認をすることができません。

- ア 主に森林として利用されている土地
- イ その土地が存する市町村の区域に係る市町村森林整備計画に定められた、以下の(a)及び(b)の事項に適合していない土地
  - (a) 造林樹種、造林の標準的な方法その他造林に関する事項
  - (b) 間伐を実施すべき標準的な林齢、間伐及び保育の標準的な方法その他間伐及び保育の基準
- ウ イの(a)及び(b)に適合させるために、追加的に造林、間伐又は保育を実施する必要があると認められる土地

<整備が必要な森林のイメージ>



<想定される具体例>

- ・間伐の実施を確認することができない人工林
- ・一定の生育段階に到達するまで更新補助作業が生じる可能性がある標準伐期齢に達していない天然林

# 相続土地国庫帰属制度で取り扱わない土地⑤

1 制度の重要ポイント  
2 制度の流れ  
3 申請ができる人  
4 帰属させない土地  
5 申請のための手順  
6 QA・連絡先・参考資料

**国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地**

所有権が国庫に帰属した後に法令の規定に基づく処分により国が通常の管理に要する費用以外の費用に係る金銭債務を負担することが確実と認められる土地については、帰属の承認をすることができません。

<想定される具体例>

- ・土地改良事業の施行に係る地域内にある土地の所有者に対して、近い将来、土地改良法第36条第1項に基づき金銭（※）が賦課されることが確実と判断している土地

※ 土地改良事業で整備される水利施設等の建設費用、当該事業で整備された水利施設等の利用や維持管理に係る経費に充てられます。

**国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき申請者の金銭債務を国が承継する土地**

法令の規定に基づく処分により承認申請者が所有者として金銭債務を負担する土地であって、所有権が国庫に帰属したことに伴い国が法令の規定により当該金銭債務を承継することとなるものについては、帰属の承認をすることができません。

<想定される具体例>

- ・土地改良法第36条第1項の規定により、組合員（土地所有者）に金銭債務（※）が賦課されている土地（例：土地改良区に賦課金を支払っている土地）

※ 同法第42条第1項の規定により、当該金銭債務は農地の所有権を取得した者に承継されることとなるため、国庫帰属がされた場合には、国に当該金銭債務が承継されることとなります。

※ 所有者が法務局の審査完了までに金銭債務を消滅させた場合は、本要件には該当しないこととなります。

25

1 制度の重要ポイント  
2 制度の流れ  
3 申請ができる人  
4 帰属させない土地  
5 申請のための手順  
6 QA・連絡先・参考資料

**注意事項**

**(※重要です。必ずお読みください。)**

※ 却下事由（法第2条第3項）又は不承認事由（法第5条第1項）が存在する土地について、事実を偽ったり不正な手段によって承認を受けたことが後に判明した場合は、その承認は取り消されます。（納付した負担金も還付されません。）

**【コラム】所有者不明土地の問題点とは？**

- ・所有者の探査に多大な時間と費用が必要
- ・土地の管理がされず放置されることが多い
- ・共有の土地については管理、利用のために必要な合意形成が困難

↓その結果・・・

- 公共事業や復旧、復興事業が円滑に進まず民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
- 土地の管理不全化により隣接する土地への悪影響（高齢化による深刻化のおそれあり）

26