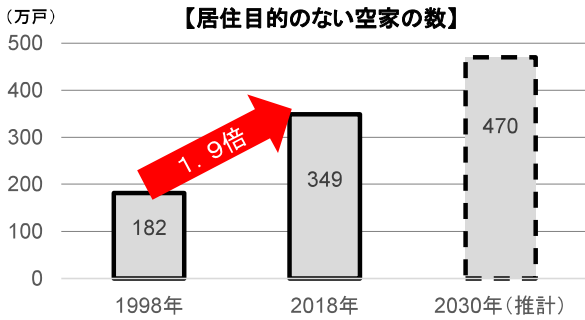


背景と方向性

背景

- 居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めている。
→ 特定空家になってからの対応は限界。



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の施策に協力する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

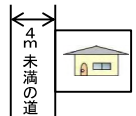
○ 「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- 市区町村が活用指針を明示
- 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化 (建築基準法)

・前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁: 人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化 (建築基準法)

・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 所有者不在の空家の処分

○ 所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○ 空家等管理活用支援法人の創設

- NPO法人、社団法人等を市区町村が指定

・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供

・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※

※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供

・委託を受けて所有者探索

・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

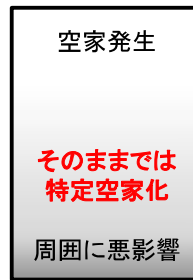
(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の**管理指針**」を告示
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**
- 勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良
↓
悪



<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

- 管理不全空家…指導・勧告
- 特定空家…指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

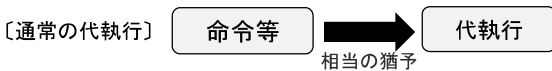
(3) 所有者把握の円滑化

- **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



[緊急時には不要]

(緊急代執行を要する崩落しかけた屋根→)



② 代執行費用の徴収円滑化

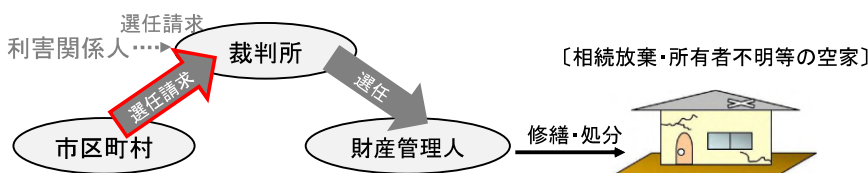
【通常の】代執行	【格式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- **市区町村**が裁判所に「**財産管理人**」(※)の**選任を請求**し、**修繕や処分**を実施

(注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- **所有者への報告徴収権**を**市区町村**に付与し、**勧告・命令等**を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

＜令和5年度拡充事項＞

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ** (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設** (補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の**活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設** (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行**(緊急代執行を含む。)等をした**除却に係る補助率の引上げ** (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度等**を活用する際の**予納金等の補助対象への追加** (補助率1/2)

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・**空家の取得や改修**を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

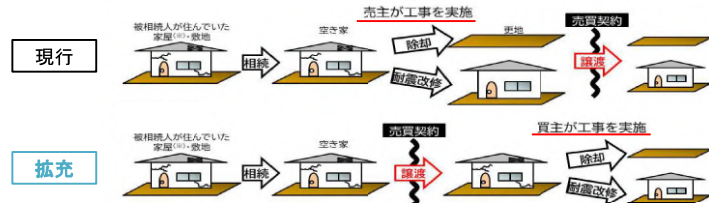
現行	拡充(空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、**相続した空家**を一定の要件を満たして譲渡した場合、**譲渡所得から3,000万円を特別控除**。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・**特例の期限を令和9年末まで延長**。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

＜特定空家に対する措置(現行)＞

市区町村長から**催告**を受けた**特定空家**の敷地について**固定資産税の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家に対する措置(法改正により措置)＞

市区町村長から**催告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例を解除**。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

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)

第11回所有者不明土地等対策の推進のための関係関係会議(R5.2.27)国交省提出資料

- **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 ○ 所有者責務の強化★	◆ 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	○ 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・催告(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

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日 **【改正前】**
 施行：平成27年2月26日
 (※特定空家等に対する措置の規定は5月26日)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等(5～8条)

- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集(9～11条)

- ・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
- ・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
- ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進(12条)

- ・市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用(13条)

- ・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

○ 財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

- ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(14条1～15項)(※)

- ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**(令和3年6月)

【参考】所有者等の特定に係る調査手順の例(ガイドライン別紙)

