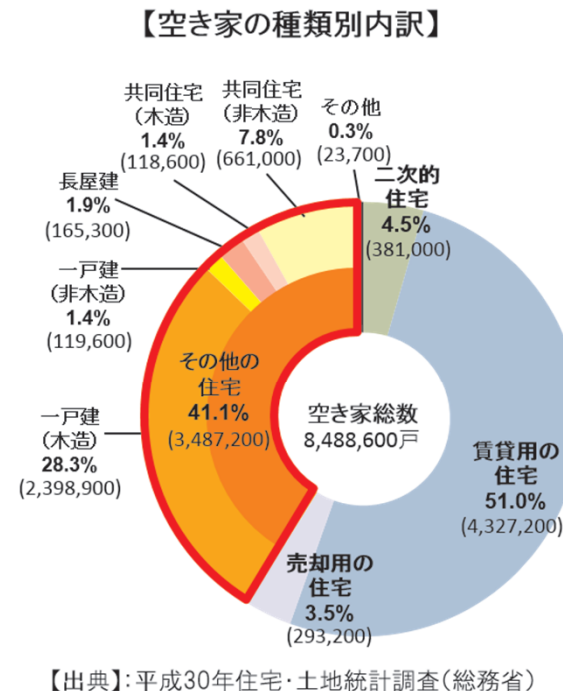
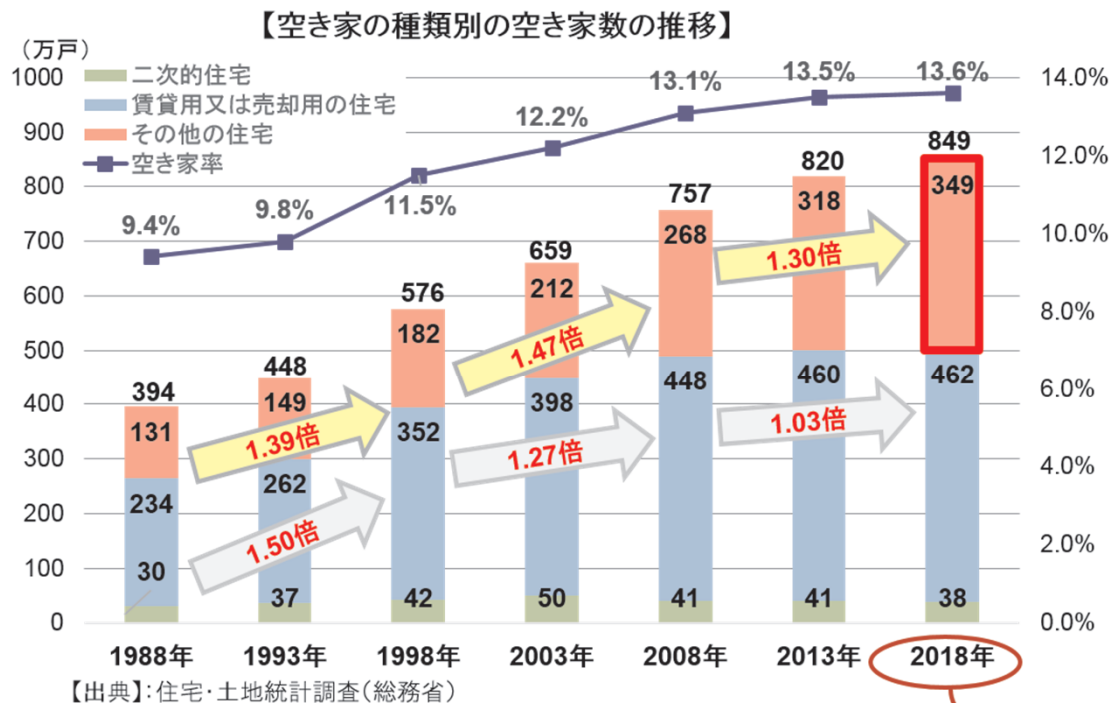


空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

住宅分野における空き家の状況

- ・住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸 → 849万戸）に増加。
- ・賃貸用又は売却用の住宅等を除いた「その他の住宅」が349万戸と、この20年で約1.9倍に増加。



〔空き家の種類〕

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に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

適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」（議員立法・平成26年法律第127号）が平成27年5月26日に全面施行。
法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空家対策を総合的に推進。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等の定義等）

背景

- 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。（法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っ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¹及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。²（法2条1項）

1：長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。（基本的指針）

2：国又は地方公共団体の建築物等は、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、除外。（基本的指針）

- 「特定空家等」とは、
倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
著しく衛生上有害となるおそれのある状態
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
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
にある空家等をいう。（法2条2項）

施策の概要

空家等

- 基本指針・計画の策定等
- 空家等についての情報収集
- 空家等及びその跡地の活用
- 財政上の措置及び税制上の措置等

特定空家等

- 助言又は指導→勧告→命令→代執行の措置

空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要）

所有者責任と市町村による対策

- ・ 第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提
「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法3条）
- ・ 所有者等の経済的な事情等から空き家の管理責任を全うできない場合、住民に最も近い行政主体であり個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が対策を実施することが重要（基本的指針）

国・地方公共団体の役割（法4条、5条、8条ほか）

- 国 …… 国土交通大臣及び総務大臣は空家等に関する施策の**基本的指針を策定**
特定空家等に対する措置に関するガイドライン策定により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援
- 都道府県 …… 市町村に対して情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を実施
- 市町村 …… 国の基本方針に即した、**空家等対策計画を策定、協議会を設置**
立入調査の実施、特定空家等に対する必要な措置

< 空家等対策計画に定める事項 >（法6条）……平成31年3月31日時点で1,051市区町村が策定済

対象地区、対象とする空家等の種類、その他空家等に関する対策等の基本的な方針
計画期間
空家等の調査に関する事項
所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
住民等からの相談への対応に関する事項、対策の実施体制に関する事項 など

< 協議会 >（法7条）

市区町村長、地域住民、議会議員、学識経験者ほか幅広い関係者、専門家により構成。
空家等対策計画の作成・変更に関する協議
空家等対策計画の実施に関する協議
・ 立入調査の方針
・ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、特定空家等に対する措置の方針 など

空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要）

空家等の実態把握・所有者の特定等

市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能（法10条）

（従来、秘密漏えいに該当するおそれがあり、同じ市町村内でも税務部局から提供できなかった）

空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、その跡地も含めた空家等を地域資源として利活用していくことも重要

「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」（法13条）

特定空家等に対する措置の促進（法14条）

市町村長は、管理不十分で放置することが不適当な建築物等について、所有者等に対して、

- ・ 除却、修繕、立木竹の伐採その他の必要な措置をとるよう、助言又は指導（1項）
- ・ 改善されないと認めるとき、勧告（2項）
- ・ 勧告に係る措置をとらなかった場合、命令（3項）
- ・ 履行しないとき、十分でないとき、完了見込みがないとき、行政代執行法に基づく代執行（9項）
（過失なく必要な措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、略式代執行（10項））

ができることとなっている。

平成31年3月31日までの累計：助言・指導15,586件、勧告922件、命令111件、代執行165件（うち略式代執行124件）

- ・ ・ ・ 特定空家等の判断が、将来の蓋然性を考慮した内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、順を経て慎重な手続きを踏む趣旨。

空家等対策の推進に関する特別措置法（施策の概要）

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、補助の拡充、税制上の措置等を行う。（法15条）

税制措置

市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。

・・・特定空家等の除却や適正管理を促す

（住宅用地特例）

現行の住宅用地	（住宅用地特例）	
	小規模住宅用地 （200㎡以下の部分）	一般住宅用地 （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

相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を一定期間内に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。

・・・空き家の最大の発生要因である相続のタイミングで、古い空き住宅や敷地の有効活用を促す

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



財政支援措置

空家等特措法に基づく空家等対策計画に沿った空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を実施。

【空き家の活用】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (□ が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3



【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (除却等に要する費用は □ が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	2/5	2/5
	2/5	2/5
	1/5	民間
		1/5



空家等対策の推進に関する特別措置法（空家の発生又は増加の抑制）

『空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策』（基本的指針 三 3（1））

空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題等について、所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組（広報等）を進める。

空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等の幅広いニーズを掘り起こす取組を促すこと

「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、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」（法12条）

市町村における体制の整備（基本的指針 一 2（3））

- ・ 所有する空家等をどのように活用し又は除却すればよいか、ノウハウの提供
- ・ 引っ越し等により今後長期にわたって不在にせざるを得ない場合の、今後の対応方針の相談対応
- ・ 周辺住民からの空家等に対する苦情への対応
- ・ 移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れへの対応

専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体との連携

(その他) 廃屋撤去に関する法制度

建築基準法 (10条)

建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合に、特定行政庁が所有者等に対し、除却、修繕等必要な措置を命令。

消防法 (3条)

火災の予防に危険があると認める場合に、消防長又は消防署長が所有者等に対し、屋外における消火、避難等消防活動に支障となる物件の除去を命令。

道路法 (44条等)

沿道区域の立木等が道路に倒壊した場合の道路交通の支障を排除するため、道路管理者が当該土地等の管理者に対し、必要な施設を設ける等の措置を命令。

災害救助法 (4条)

災害における応急救助として障害物の除却を都道府県知事が実施（市町村長が委任により一部実施）。