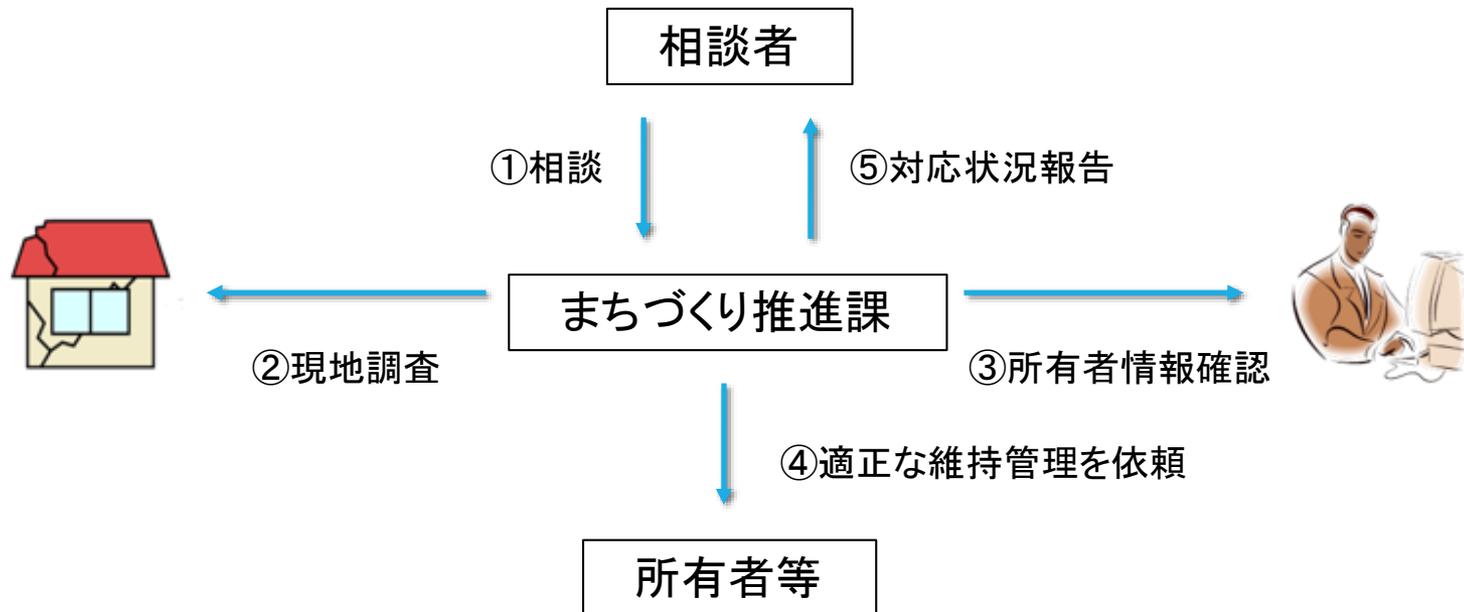


1. 空家等対策の取組状況について

空家等対策の取組状況 (相談があった時の対応)

近隣住民等から相談を受けて、適正な維持管理がされていない家屋の所有者等に対し、適正な維持管理を促している。



空家等対策の取組 (今年度の相談状況)

空家等相談件数		13件
売却済み		0件
解体済み		2件
修繕等対応あり		4件
修繕等対応なし※		7件

※対応について、依頼文を送付したが、対応がないもの。

空家等対策の取組 (空家等の除却等件数)

		平成28年度 (当初)	令和4年度 (昨年度)	令和5年度 (今年度)
調査対象		570件	481件	476件
アンケート回収済	空家	115件	84件	83件
	居住・利用等	219件	200件	200件
アンケート未返信		236件	197件	193件
上記のうち、危険家屋	危険度Ⅲ ※1	2件	2件	1件
	危険度Ⅳ ※2	0件	0件	0件

平成28年度の実態調査より、除却済み・建替え済み家屋をカルテから除外し集計。

※1:一部倒壊及び落下の危険がある

※2:倒壊及び落下の危険があり、周辺に危害を及ぼす可能性がある

2. 蟹江町空家除却費補助制度 について

補助制度について

〈事業〉

・国の補助制度で、社会資本整備総合交付金等の基幹事業である空き家再生等推進事業によるもの。

〈目的〉

・倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある空家の除却を促進し、良好な生活環境を保全するために町内の空家除却に補助金を交付するもの。

なお、蟹江町は令和4年度に制度を創設した。



補助制度について

〈補助対象空家〉

- ・木造であること
- ・個人所有であること
- ・住宅地区改良法に規定する不良住宅に該当すること 等

〈不良住宅判定〉

- ・住宅地区改良法施行規則の住宅の不良度の測定基準表を用いて
不良住宅の判定をおこなう・・・別添資料参照

〈補助金額〉

- ・補助対象経費 × 4/5 で最大20万円

注) 上記は制度の概要を示したもので、実際の運用は町が定める交付要綱に拠ります。

令和4年度、5年度の空家除却費補助実績

内容	令和4年度件数	令和5年度件数
補助申請	2件	3件
補助実施	2件	3件

〈所感〉

不良住宅判定をしたが、対象とならなかったものを含め、今年度は当初予算の枠を超える相談があった。

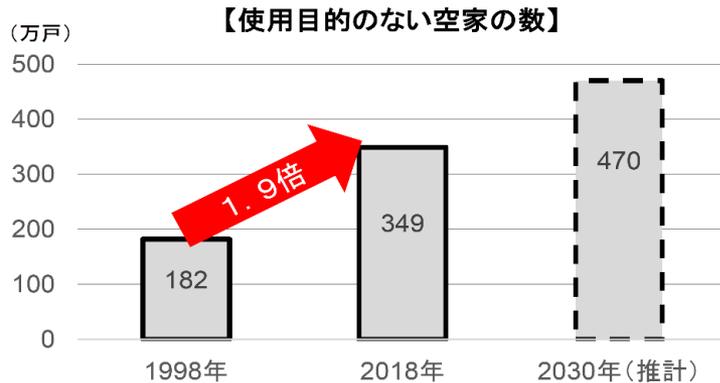
空家除却に対する関心が高く、来年度も解体補助金に関する問い合わせが多く寄せられると思われる。

3. 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の概要について

背景と方向性

背景

- **使用目的のない空家**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)
使用目的のない空家: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

(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

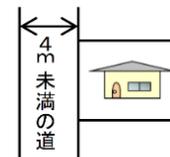
○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

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**

- ・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

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<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

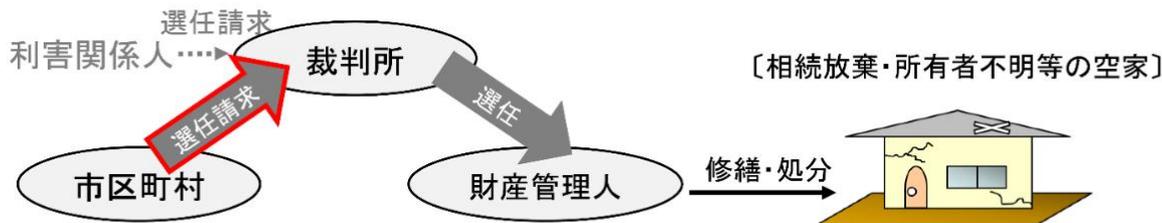
【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(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



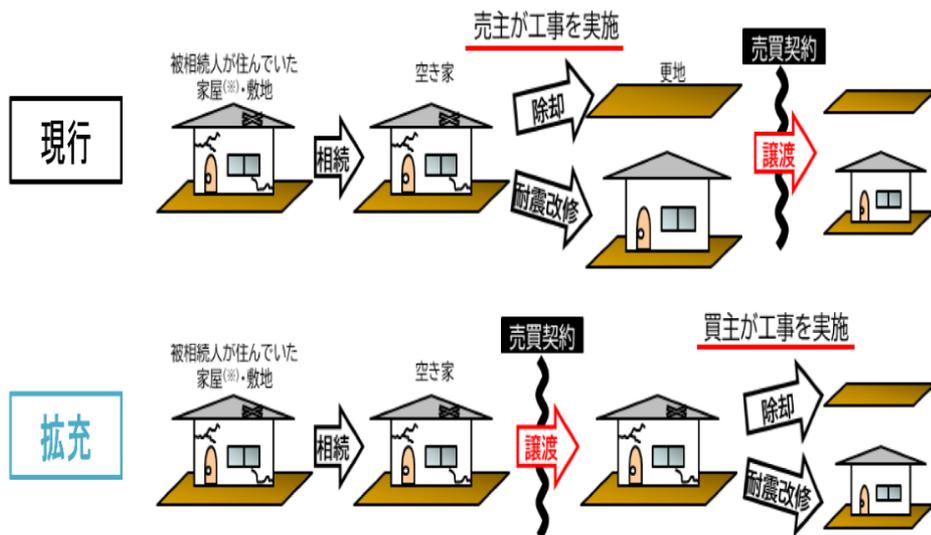
※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(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**

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**勧告**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**勧告**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

参照

**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年法律第50号）について**

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621961.pdf>