

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施行について

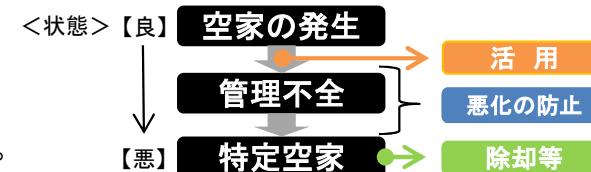
国土交通省 住宅局

令和5年10月

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

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

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)

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*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

2. 管理の確保

①特定空家*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)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**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**

③財産管理人*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

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和5年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,450	83%
策定予定あり	195	11%
令和5年度	69	4%
令和6年度以降	16	1%
時期未定	110	6%
策定予定なし	96	6%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	992	57%
設置予定あり	215	12%
令和5年度	51	3%
令和6年度以降	15	1%
時期未定	149	8%
設置予定なし	534	31%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	交付件数
平成28年度	4,472
平成29年度	7,033
平成30年度	7,665
令和元年度	9,676
令和2年度	9,824
令和3年度	11,976
令和4年度	12,956
合計	63,602

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	助言・指導		勧告		命令		行政代執行		略式代執行		合計	
平成27年度	2,440	(125)	60	(24)	6	(5)	2	(2)	8	(8)	2,516	(129)
平成28年度	3,288	(208)	215	(73)	19	(16)	10	(10)	28	(24)	3,560	(222)
平成29年度	4,252	(274)	303	(92)	37	(27)	12	(12)	40	(33)	4,644	(300)
平成30年度	4,690	(326)	383	(107)	42	(20)	18	(14)	51	(46)	5,184	(360)
令和元年度	5,587	(402)	442	(136)	40	(32)	28	(25)	67	(55)	6,164	(445)
令和2年度	6,122	(406)	473	(145)	65	(46)	24	(22)	67	(55)	6,751	(454)
令和3年度	6,081	(422)	564	(157)	84	(60)	47	(43)	83	(73)	6,859	(490)
令和4年度	4,961	(418)	638	(159)	89	(57)	39	(36)	71	(54)	5,798	(473)
合計	37,421	(808)	3,078	(417)	382	(180)	180	(129)	415	(228)	41,476	(853)

5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家^{※1}の除却や修繕等^{※2}の推進

空家法の措置により除却や修繕等 ^{※2} がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等 ^{※2} がなされた管理不全の空き家 ^{※1}	合計
22,148件	146,050件	168,198件

※1 特定空家等及び特定空家等ではないものの、何らかの対応が必要であると市区町村が把握している空家等。なお、改正空家法第13条に基づく管理不全空家等とは異なる。

※2 除却や修繕等: 除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

市区町村の取組による管理不全の空き家※1の除却等の状況

令和5年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全の空き家※1) : 100.6万戸※2

市区町村が把握した**管理不全の空き家※1** : 53.5万 件

所有者特定事務※3 : 62.3万件※4

所有者を特定 : **53.9万** 件、所有者不明の物件数 : **4.9万** 件
(探索中:0.6万件、探索未実施:2.8万件)

市区町村の取組※5により除却や修繕等※6がなされた**管理不全の空き家※1** : 146,050 件

現存する**管理不全の空き家※1** : 25.6万 件
(特定空家等を除く)

現在、市区町村が状況を把握できていない空き家等※7:9.1万件

特定空家等として把握 : 4.1万 件

空家法の措置により除却や修繕等※6がなされた**特定空家等** : 22,148 件

・助言・指導に至る前	: 9,622 件
・助言・指導後、勧告に至る前	: 10,855 件
・勧告後、命令に至る前	: 961 件
・命令後、行政代執行に至る前	: 115 件
・代執行(行政代執行+略式代執行)	: 595 件

現存する**特定空家等** : 1.9万 件

合計 : 168,198 件

※1) 特定空家等及び特定空家等ではないものの、何らかの対応が必要であると市区町村が把握している空家等。なお、改正空家法第13条に基づく管理不全空家等とは異なる。

※2) 平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※3) 空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等により空き家所有者等を特定するために行う事務。

※4) 市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※5) 空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※6) 除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※7) 軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※6を行ったもの等。

【都道府県別等の調査結果は、以下のURLにてご覧になれます】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

※ページ下部「参考情報」内、「■空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」