

令和5年12月市議会建設水道委員会資料

所管事項調査に関する資料

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

目次	ページ
1 建築部における空家対策の取り組み・空き家等に対する国の動き	2
2 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正の概要	3～5

建 築 部

令和5年12月

1 建築部における空家対策の取り組み ・ 空き家等に対する国の動き

1. 空き家の現状

活用されない空き家、管理されない空き家の増加

その他の空き家数

1.7倍

(H30) 約15,300件 → (R12) 約25,400件

2. 空き家の課題

- ①住宅及びそれ以外の用途での利活用の促進
- ②相続手続きの促進
- ③適正管理の指導強化
- ④老朽危険空き家の除却

3. 長崎市空家等対策計画

基本方針1 特定空家等にしない

- 〔ア〕住環境の整備
- 〔イ〕建替えの促進
- 〔ウ〕空き家の有効活用
- 〔エ〕所有者等の意識啓発

基本方針2 特定空家等をなくす

- 〔ア〕老朽危険空き家への進行防止
- 〔イ〕特定空家等の指導強化・除却推進

(平成29年1月制定、令和3年3月改定)

4. 民法改正の動き

所有者不明土地の解消に向けた
民事基本法制の見直し

発生抑制・活用促進

民法等一部改正法
(R3.4.28公布 R5.4.1施行)

- 不動産登記制度の見直し
 - ・相続登記義務化など (R6.4.1施行)
- 土地・建物等の利用に関する民法の見直し
 - ・所有者不明の土地・建物管理制度等の創設など

相続土地国庫帰属制度の創設
(R3.4.28公布 R5.4.27施行)

活用促進・適切な管理

所有者不明土地特別措置法改正
(R4.5.9公布 R4.11.1施行)

- ・利用の円滑化の促進
- ・管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置など

5. これまでの建築部の取組み

R5.9.末 (累計)

基本方針1 特定空家等にしない

空き家・空き地情報バンク制度

登録件数 128件

定住促進空き家活用補助金

移住支援空き家リフォーム補助金 24件
空き家家財処分費補助金 5件

空き家・空き地を流通させる仕組みづくり

贈与型賃貸住宅 (民間連携)

基本方針2 特定空家等をなくす

特定空家等対策指導実績

相談件数 1,857件
解決件数 996件
残存件数 861件

【主な解決件数】

自主解体 597件
特定空家等除却費補助金 250件
老朽危険空き家対策事業 54件

6. 空家特措法改正

①活用拡大

- 空家等の活用拡大を図るため、空家等活用促進区域などを定めることができる。

②管理の確保

- 特定空家等になるおそれのある管理不全空家の所有者等に対し、指導・勧告をすることができる。

③特定空家の除却等

- 事前の命令手続きを経ない緊急時の代執行制度の創設

(R5.12.13施行)

・基本指針の変更
空家等の適切な管理に係る措置など

・ガイドラインの改正
管理不全空家等に対する措置の手順など

空き家にしない取組み
空き家の活用促進 未解決物件がある 空き家は増加傾向

空き家対策強化 (例) 空き家活用の促進区域の設定、民間連携 など

①活用拡大

主要内容

○空家等活用促進区域の創設

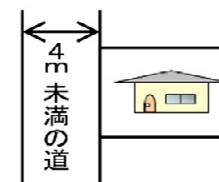
- ・市町村は、空家等対策計画において、中心市街地や地域再生拠点など空家等の活用を促進する区域を定めることができる。

空家等活用促進区域内で市町村が講じることのできる規制の合理化等

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

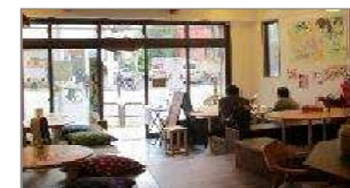
※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



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管理の確保

主要内容

○管理不全空家等の創設

・放置すれば特定空家等となるおそれのある**空家等(管理不全空家等)**に対し、市町村が指導・勧告できる。

<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

③ 特定空家の除却等

主要内容

○ 緊急代執行の創設

・災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に関し、緊急に除却等が必要な場合は、命令等を省略することができる。

(例) 【通常の代執行】

指導→勧告→**命令事前通知**→**意見の聴取**→**命令**→**戒告**→代執行

【緊急代執行】

指導→勧告→代執行

〔通常の代執行〕

命令等



代執行

〔緊急代執行〕

命令等



代執行

〔緊急時には不要〕

災害により市道へ崩壊しかけた建物⇒

