

空家法改正による市の対応について

●空家法改正の背景と方向性

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。

【使用目的のない空家の数】

年	数(万戸)
1998年	182
2018年	349
2030年(推計)	470

【出典】住宅・土地統計調査(国勢調査)
使用目的のない空家:人が住んでいない状態で、例えば、転勤・入職などのため長期にわたって不居の状態で置かれ、更迭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
↓
管理不全
↓
【悪】 特定空家

活用
悪化の防止(管理の確保)
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
国交省改正空家法説明資料より

●管理不全空家等を新たに定義

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

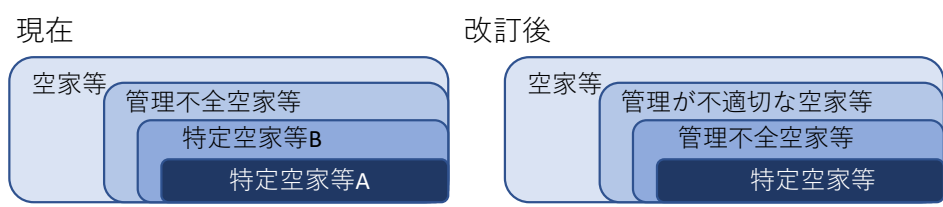
<管理不全空家のイメージ>
悪が顕れた管理不全空家
管理不全空家・指導・勧告
特定空家...指導・勧告・命令・代執行

空家等【法第2条第1項】
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及びその敷地

管理不全空家等【法第13条第1項】
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

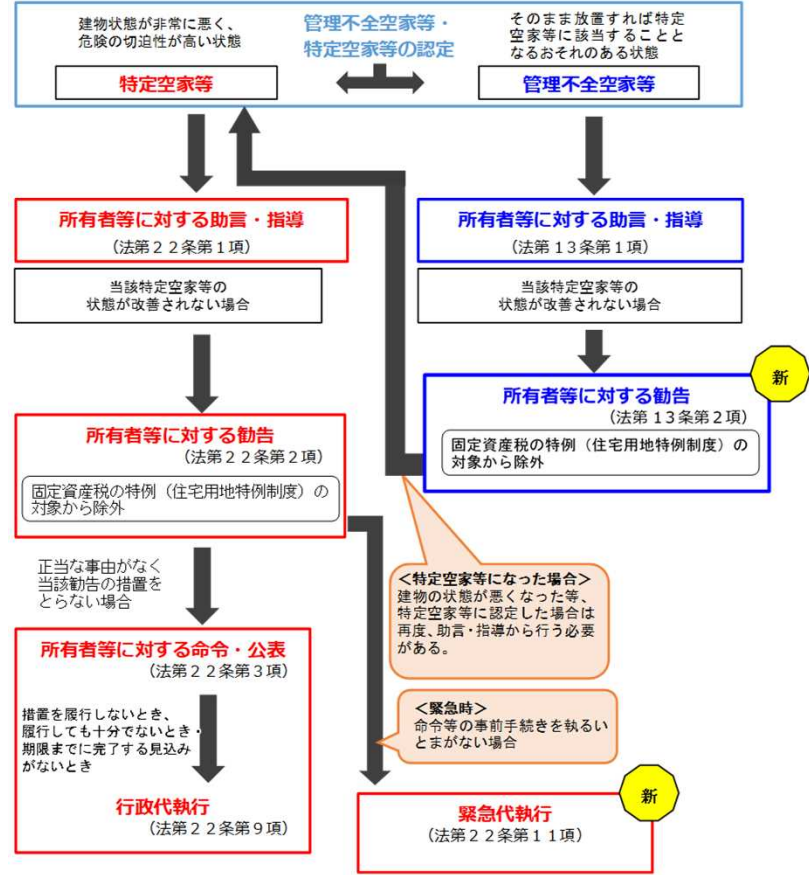
特定空家等【法第2条第2項】
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

●栗東市の特定空家等A・Bの見直し

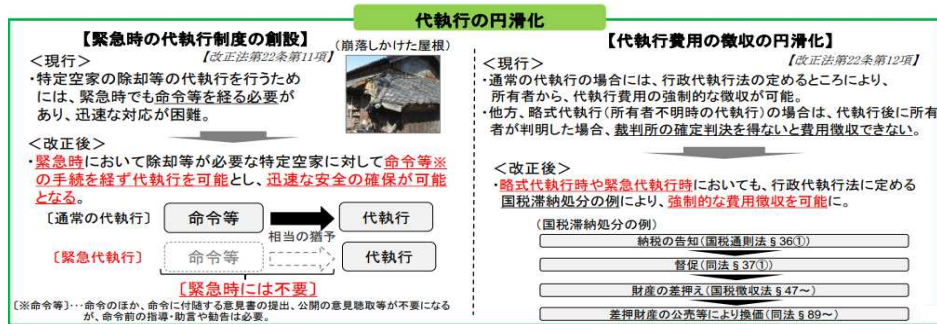


栗東市では、特定空家等を行政代執行まで行なう「特定空家等A」と、危険の切迫性がAほど高くない空家等を「特定空家等B」に分け、Bでは助言・指導のみできるとしている。法改正により「管理不全空家等」が「特定空家等B」に近いものとして定義されたこと、また国が示す判断の参考となる基準が見直されたことから、特定空家等認定マニュアルを改訂する必要がある。

●特定空家等及び管理不全空家等の措置の流れ



●緊急時の行政代執行と費用徴収の円滑化



国交省改正空家法説明資料より

現在までのところ、栗東市では行政代執行まで至った事例はないが、災害時などが想定されており、緊急の際には、有効となると考える。

●空家等活用促進区域と財産管理人の選任

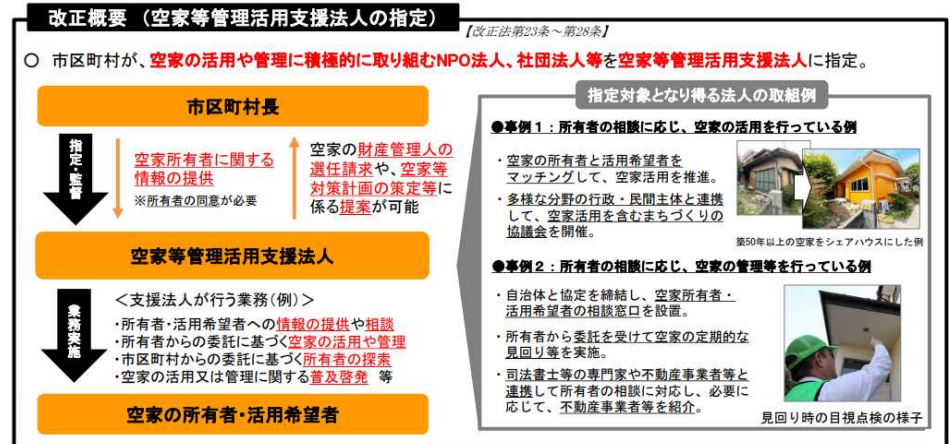


国交省改正空家法説明資料より

地域の拠点となるエリアに空家が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがあり、特に空き家が集中するエリアを建築基準法等の規制を緩和することで、空き家の解消を進める制度である。現在、栗東市ではそうした空き家が集中しているエリアがないことから区域の指定を予定していないが、今後そうしたエリアが出てきた際には区域指定を検討することになる。

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市長も選任請求可能となった。

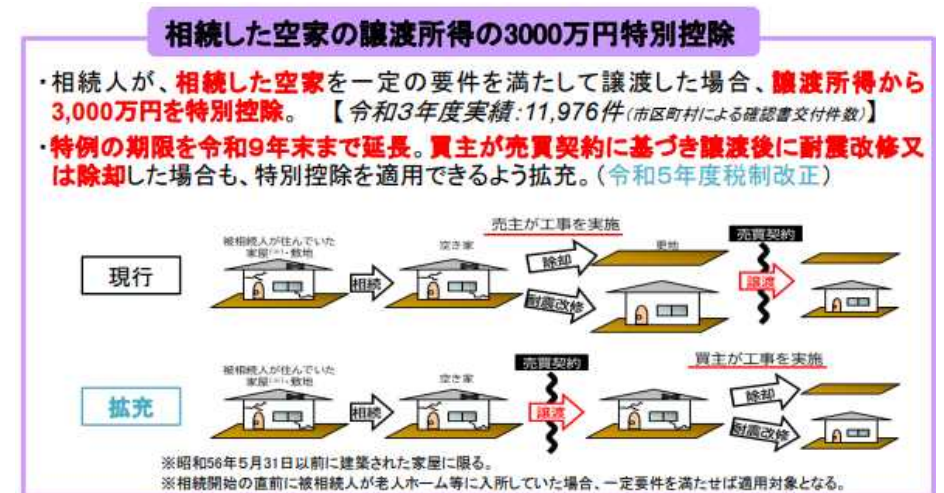
●空家等管理活用支援法人の指定



国交省改正空家法説明資料より

現在、想定されている業務については、各団体と連携しながら対応できている。マンパワーや専門的知識の不足による、空き家所有者への働きかけ等が不十分な際に市の役割を補完することが目的とされている。不適切な団体を指定した際に指定責任問われる懸念もあることから、指定の基準については、今後、慎重に検討を進める。

●税制改正による譲渡所得の3000万円特別控除の拡充



国交省改正空家法説明資料より

特例の期間が令和9年末まで延長され、空き家の除却や耐震改修前の売買も対象となった。