

# 令和5年度

## 第1回 石狩市

### 空家等対策協議会

#### 説明資料

---

**【議題】**

- 1.空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
- 2.特定空家等の認定について
- 3.石狩市空き家対策総合実施計画の策定について

令和6年2月14日（水）10:00～  
石狩市空家等対策協議会 事務局  
石狩市建設水道部建築住宅課

# 1.空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

(令和5年6月14日公布、令和5年12月13日施行)

## ①空家等の所有者の責任強化

これまでの「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が追加

## ②空家等の活用拡大

- ・市町村が空家等活用促進区域や空家等活用促進指針を定めた場合に、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建て替えを促進
- ・市町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請
- ・市町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人等を空家等管理活用支援法人として指定

## ③空家等の管理の確保

- ・放置すれば特定空家等になるおそれのある「**管理不全空家等**」に対し、市区町村が**指導、勧告**
- ・勧告を受けた「管理不全空家等」の敷地は、**固定資産税の住宅用地特例を解除**

## ④特定空家等の除却等

- ・市町村長に特定空家等の所有者等に報告徴収権を付与
- ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収
- ・市町村長による、**財産管理人の選任請求が可能**

# 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

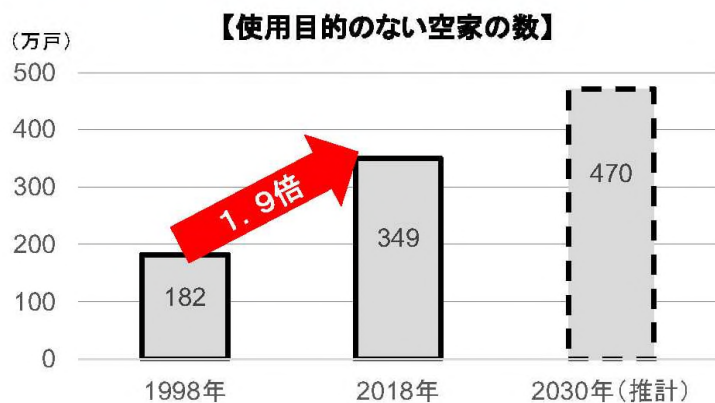
---

## 国土交通省住宅局

# 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。**

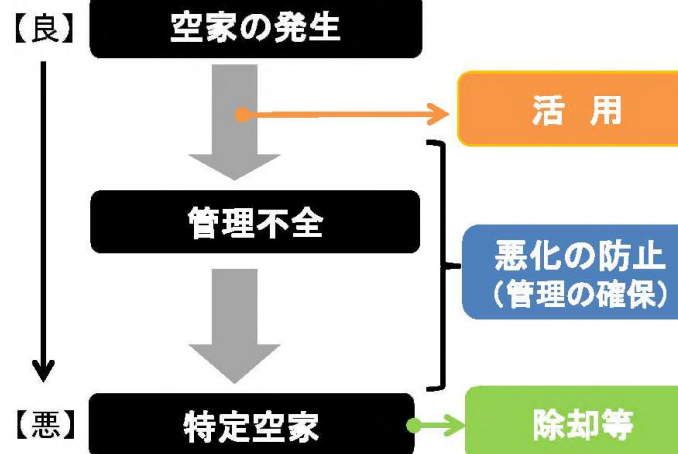


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)  
 使用目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 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>



## 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

# 1. 活用拡大

## (1) 空家活用の重点的実施

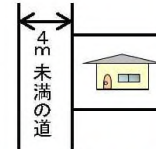
○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 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

### 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) 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**

- ・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

## 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

↓

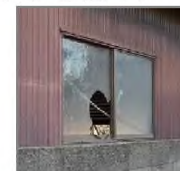
悪

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**

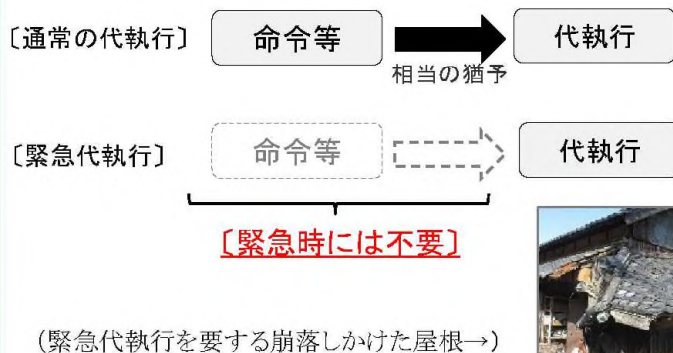
### (3) 所有者把握の円滑化

- **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**  
が**提供要請**

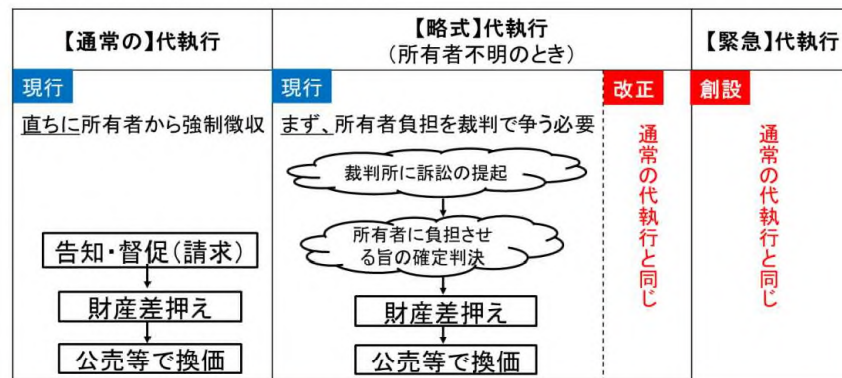
### 3. 特定空家の除却等

#### (1) 代執行の円滑化

##### ① 緊急代執行制度(創設)



##### ② 代執行費用の徴収円滑化

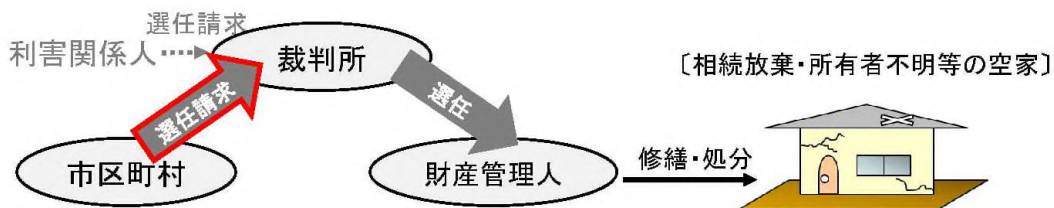


#### (2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(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**

# 主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

## 財政・金融支援

### 空き家対策総合支援事業

(R5当初予算: 54億円)

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例) 居住環境の整備改善のため、特定空き家を除却



(例) 地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ** (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設** (補助率 調査検討等: 定額、除却: 2/5、活用1/3)
- ・空き家の**活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設** (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行** (緊急代執行を含む。)等をした**除却に係る補助率の引上げ** (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度**等を活用する際の**予納金等の補助対象への追加** (補助率1/2)

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

### フラット35地域連携型

(R5当初予算: 236億円の内数)

- ・**空家の取得や改修**を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

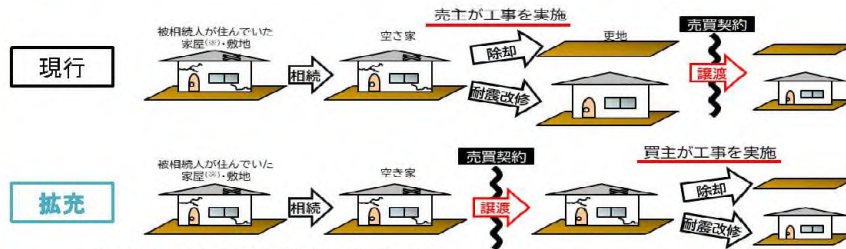
| 現行              | 拡充<br>(空き家対策)    |
|-----------------|------------------|
| 当初5年間<br>▲0.25% | 当初10年間<br>▲0.25% |

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

## 税制措置

### 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年度法制改正)



※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     |



## 2. 特定空家等の認定について

### ① 特定空家等の候補の概要（建物の状況は資料1参照）

所在地：石狩市浜益区浜益（危険な空家No.34）

登記簿上の所有者：

建物：A氏(持ち分1/2、H15逝去)、A氏の子(持ち分1/2)

土地：B氏

構造等：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 店舗居宅

延べ286.41平方メートル、土地223.44平方メートル

建築年月日：昭和38年6月17日新築 一部増築

家屋の状況：屋根の一部崩落、外壁の落下

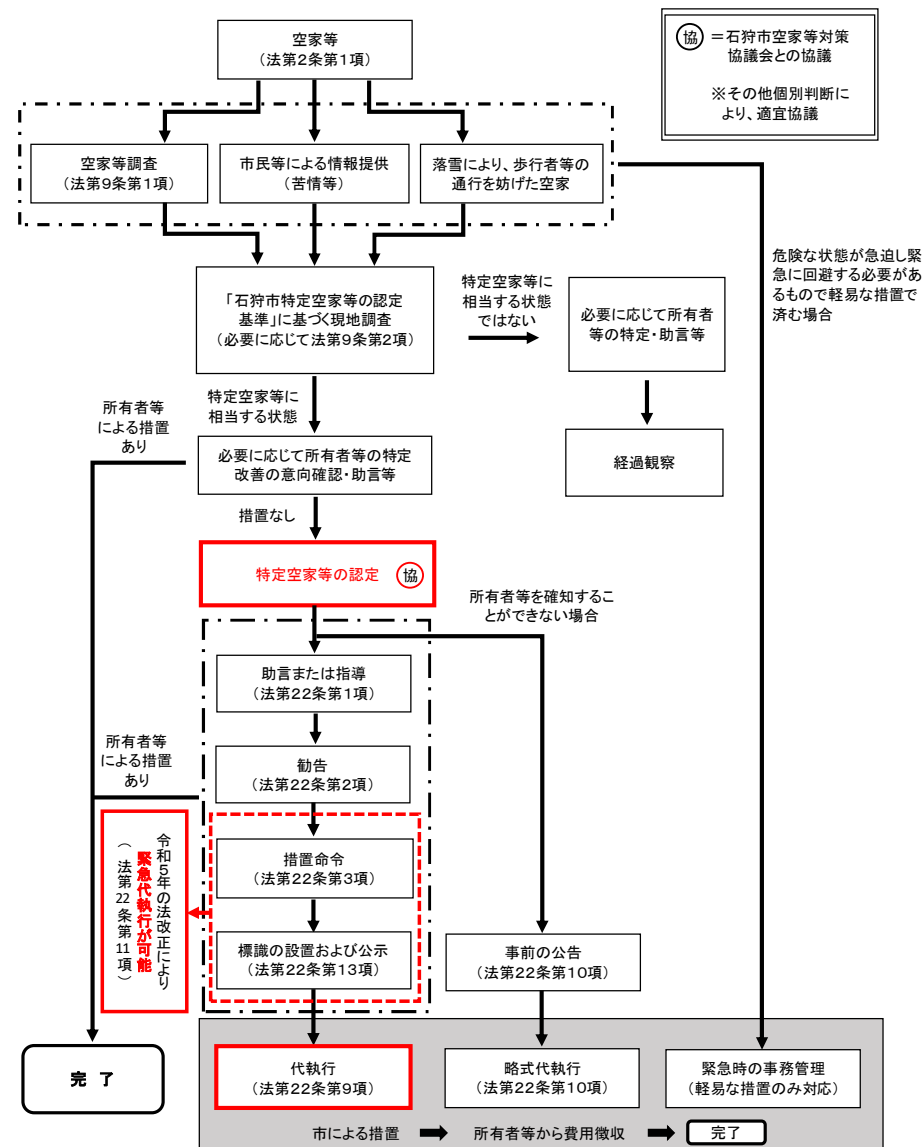
### ② これまでの対応状況（次ページ参照）

市は、当該空家の所有者のA氏の子に対し、適正管理の依頼や、自主的に除却等を行えるよう、危険空家の除却費補助金を案内してきたところであるが、所有者による措置は実施されなかった。

### ③ 今後について（特定空家等の認定基準の調査結果は資料2参照）

市が、当該空家を「特定空家等」に認定した際は、所有者に対し、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)に基づく「指導、勧告」等の手続きを進める（右図フロー参照）。

緊急時は、「命令等」の手続きを経ず、**緊急代執行**が可能となる。



## 2. 特定空家等の認定について（これまでの対応状況）

| 年月日   | 近隣住民、隣地所有者より                    | 市の対応  | 所有者等の対応   |
|-------|---------------------------------|---|---|
| R4.3  | 近隣住民から「煙突が隣地空家に倒れてる」と浜益支所に通報    | 浜益支所による現地確認<br>建築住宅課による所有者調査を開始                   | 近隣関係者により煙突の撤去が完了したと浜益支所から建築住宅課に連絡                     |
| R4.8  | 隣地所有者から「外壁が一部崩れ隣地に倒れてる」と浜益支所に通報 | 浜益支所による現地確認<br>適正管理の依頼文書①送付(補助金案内共)               |   |
| R4.8  | 隣地所有者から建築住宅課に当該空家の進捗について電話連絡    | 建築住宅課にて現地確認<br>所有者には、空家除却で利用可能なローン案内を送ることとした      | 所有者から、業者から応急処置が難しい、また除却費用が高額で用意できないと電話連絡              |
| R4.9  |                                 | 適正管理の依頼文書②送付(補助金、ローン案内共)                          | 連絡なし  |
| R4.10 |                                 | 適正管理の依頼文書③送付(補助金、ローン案内共)                          | 連絡なし  |
| R4.12 |                                 | 適正管理の依頼文書④送付(補助金、ローン案内共)                          | 連絡なし  |
| R5.3  | 隣地所有者が、問題箇所を一部改善                | 建築住宅課にて現地確認                                       |   |
| R5.4  |                                 | 補助金案内の文書⑤送付                                       | 連絡なし  |
| R5.5  |                                 | 所有者宅に訪問し、補助金案内の文書⑥を家族に手渡す(ローン案内共)                 | 連絡なし  |
| R5.9  | 隣地所有者から建築住宅課に当該空家の進捗について電話連絡    | 浜益支所及び建築住宅課にて現地確認<br>所有者に電話連絡し、適正管理の依頼            | 所有者は、除却費用が用意できない旨回答                                   |
| R5.9  |                                 | 適正管理の依頼文書⑦送付(補助金、ローン案内共)<br>※配達証明にて送付(空家法の手続きを予告) | 連絡なし  |
| R5.10 |                                 | 所有者に電話連絡、市役所での面談の約束をする                            | 面談について了承  |
| R5.10 |                                 | 所有者と面談し、適正管理の依頼と、当該空家の意向について12月末日まで回答をするよう求めた     | 所有者は、除却等の意向はあるが、費用が用意できないとの回答、ローンに申し、改善の方向性を12月末日まで回答 |
| R5.12 |                                 | 建築住宅課にて現地確認                                       |   |
| R6.1  |                                 | 建築住宅課から所有者に電話連絡                                   | 所有者からローン審査に通らず、改善出来ないとの回答                             |

### 3. 石狩市空き家対策総合実施計画の策定について

#### ①危険な空家への対応について

・これまでは、「石狩市特定空家等の認定基準」に該当する「危険な空家」を所有者が除却する場合、石狩市危険空家除却費補助金（国の「**空き家再生等推進事業**」を活用）が利用可能（平成29年からの7年間で21件の利用実績）

・これからは、所有者に対し適正管理の依頼をしても改善されない場合や、相続人が全員相続放棄した所有者不明空家等について、市が「特定空家等」に認定し、行政代執行にて除却等の措置をすることも想定

・特定空家等の除却には、国の「**空き家対策総合支援事業**」が利用可能（「**石狩市空き家対策総合実施計画**」の策定必要）

#### ②空き家対策総合支援事業補助金のイメージ（国の補助制度の概要は、次ページ参照）

##### 空き家再生等推進事業

変更



|               |                       |         |       |
|---------------|-----------------------|---------|-------|
| 空き家の除却(不良住宅)  | 所有者 50%               | 石狩市 25% | 国 25% |
| 空き家の除却(特定空家等) | 石狩市 100%(国の交付金利用できない) |         |       |

##### 空き家対策総合支援事業

|               |         |         |       |
|---------------|---------|---------|-------|
| 空き家の除却(不良住宅)  | 所有者 50% | 石狩市 25% | 国 25% |
| 空き家の除却(特定空家等) | 石狩市 50% | 国 50%   |       |

### 3. 石狩市空き家対策総合実施計画の策定について

#### ① 国の補助制度の概要

|      | 空き家再生等推進事業<br>【社会資本整備総合交付金】  | 変更 | 空き家対策総合支援事業   |
|------|--|----|---|
| 補助対象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の活用</li> <li>・空き家の除却（不良住宅等）</li> <li>・空き家除却後の土地の整備</li> </ul> |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>＜空き家対策基本事業＞</li> <li>・空き家の活用</li> <li>・<u>空き家の除却（不良住宅等）・・・計画記載</u></li> <li>・<u>空き家の除却（特定空家等）・・・計画記載</u></li> <li>・空き家除却後の土地の整備</li> <li>・<u>空き家の除却等に係る測量試験等・・・計画記載</u></li> <li>・<u>空家等対策計画の策定等に必要空家住宅等の実態把握・・・計画記載</u></li> <li>＜空き家対策附帯事業＞</li> <li>・<u>空き家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続き等を行う事務・・・計画記載</u></li> <li>＜空き家対策モデル事業＞</li> <li>＜空き家対策関連事業＞</li> <li>＜空き家対策促進事業＞</li> </ul> |
| 補助要件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画で定める地区で行うこと</li> </ul>                                    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画に定める地区で行うこと</li> <li>・区域内において空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して <b>空き家対策総合実施計画を策定</b> すること</li> </ul>  |

(案)

別記様式第2

石狩市空き家対策総合実施計画

(表面)

- 計画の実施地区の区域
  - 実施地区の区域
 

所在地：石狩市全域 面積：72,242 h a
- 基本的方針
  - 実施地区の概要
 

石狩市では空き家数が平成30年度570戸あり、市域全体に点在している。
  - 実施地区の課題
 

石狩市では、人口が減少傾向となり、年々空き家が増加していることから空き家の発生を抑制していく必要がある。
  - 実施地区の整備の方針
 

管理不全な空家等については除却を進める。また、利活用できる空き家については、流通促進されるよう努める。
  - 空き家対策総合実施計画の目標
 

計画期間：令和6年度から令和12年度まで  
 特定空家等の除却数 1棟  
 不良住宅 28棟
  - 連携した協議会等の概要
 

名称：石狩市空家等対策協議会  
 代表者：会長  
 主な構成員：石狩市長及び7人の構成員（弁護士、市議会議員、地域住民の代表、不動産及び建築等の学識経験者）

3. 空き家の活用と除却に関する事項

(1) 空き家対策基本事業に関する事項

| 事業手法 | 施行者  | 事業対象         | 空き家又は跡地の活用用途 | 棟数 | 事業実施予定時期    |
|------|------|--------------|--------------|----|-------------|
| 活用   |      |              |              |    |             |
| 除却   | 石狩市  | 特定空家等(除却)    | 定めなし         | 1  | R6.4-R8.3   |
|      | 石狩市  | 特定空家等(調査・設計) | 定めなし         | 1  | R6.4-R7.3   |
|      | 所有者等 | 不良住宅         | 定めなし         | 28 | R6.4-R13.3  |
| 実態把握 | 石狩市  | 空家住宅等、不良住宅   | -            | -  | R11.4-R12.3 |

- 除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第25第6項第二号ロに関する第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合）
 

□市町村のホームページ等に掲載 □看板等による掲示 □その他（ ）

4. 他の空き家対策に関する事項※

(1) 他の空き家対策に関する事項

・空き家対策附帯事業

| 施行者 | 事業対象         | 事業内容            | 事業実施予定時期  |
|-----|--------------|-----------------|-----------|
| 石狩市 | 特定空家等(行政代執行) | 財産管理人制度活用に係る予納金 | R8.4-R9.3 |

(裏面)

・空き家対策関連事業

| 事業手法 | 施行者 | 事業対象地区 | 事業内容 | 事業実施予定時期 |
|------|-----|--------|------|----------|
|      |     |        |      |          |
|      |     |        |      |          |

・空き家対策促進事業

| 施行者 | 事業対象 | 事業内容 | 事業実施予定時期 |
|-----|------|------|----------|
|     |      |      |          |
|     |      |      |          |

(2) 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

| 事業概要           | 施行者 | 事業実施予定時期   |
|----------------|-----|------------|
| 石狩市選休不動産流通支援事業 | 石狩市 | R6.4-R13.3 |
| 空き家相談窓口        | 石狩市 | R6.4-R13.3 |
| 空き家の適正管理等の周知   | 石狩市 | R6.4-R13.3 |
| 石狩市空家購入補助金     | 石狩市 | R6.4-R13.3 |
| 石狩市空家除却再販費補助金  | 石狩市 | R6.4-R13.3 |
| 石狩市空家改修再販費補助金  | 石狩市 | R6.4-R13.3 |

5. その他必要な事項※

特になし

- (注1) 空き家対策基本事業については、原則として活用と除却の両方を記入すること。ただし、活用と除却の実施期間は同一年度でなくてもかまわない。
- (注2) 空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、4(1)の該当箇所に各事業の必要事項を記入すること。
- (注3) 住宅市街地総合整備事業制度要綱第25第3項第一号、第二号に掲げるもののうち、空き家対策総合実施計画に関連する記述について抜粋したものを添付すること。
- (注4) ※の事項については該当がない場合はその旨を記入すること。
- (注5) 制度要綱第25第2項の規定に基づき、空家等対策計画と重複した内容の記載がある事項については定めることを要しない。