

## Ⅲ 関係法令等

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号)

## (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

## (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

## (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

## (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

## (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

## (空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

**(協議会)**

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

**(都道府県による援助)**

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

**(立入調査等)**

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

**(空家等の所有者等に関する情報の利用等)**

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

**(空家等に関するデータベースの整備等)**

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

**(所有者等による空家等の適切な管理の促進)**

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

**(空家等及び空家等の跡地の活用等)**

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

**(特定空家等に対する措置)**

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないとき

は、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## ○大磯町空家等対策協議会規則

令和2年3月27日大磯町規則第15号

(趣旨)

第1条 この規則は、大磯町附属機関の設置に関する条例(昭和30年大磯町条例第16号。以下「条例」という。)第2条の規定により設置された大磯町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)について、条例第3条の規定に基づき組織、所掌事項及び委員その他の構成員並びにその運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項

(委員)

第3条 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱するものとする。

- (1) 法務、不動産及び建築に関する学識経験者
- (2) 地域住民の代表者
- (3) 福祉、文化等に関する地域代表者
- (4) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、任期途中で新たに追加した委員の任期は、他の委員の任期に合わせるものとする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の2分の1以上の者が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員(議長を除く。)の2分の1以上をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見等の聴取)

第7条 協議会は、その所掌事項について必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において行う。

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(会議の招集の特例)

第10条 委員の任期満了後に開く最初の会議の招集は、第6条第1項の規定にかかわらず、町長が行う。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行後、最初に開く会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、町長が招集する。

## ○大磯町空家等対策協議会

令和2年10月1日～令和4年9月30日

①神奈川県弁護士会	まつした あや 松下 純	
②神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部	よしかわ みのる 吉川 稔	
③全日本不動産協会 神奈川県本部西湘支部	おかもと まさのり 岡本 雅教	
④神奈川県司法書士会	そだ ゆうじ 曾田 裕二	
⑤神奈川県建築士事務所協会 平塚支部	せいた ひでき 清田 秀樹	
⑥神奈川県土地家屋調査士会	すぎざき たかふみ 杉崎 敬文	
⑦学識経験者	いずいし みのる 出石 稔	会長
⑧大磯町区長連絡協議会	たかぎ としひろ 高木 敏宏	副会長
⑨大磯町社会福祉協議会	こだま さだこ 児玉 佐受子	
⑩町長が必要と認める者	なみかわ たもつ 南川 保	
⑪大磯町長	なかさき ひさお 中崎 久雄	

## ○民法(抜粋)

明治 29 年法律第 89 号

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(不法行為による損害賠償)

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(財産以外の損害の賠償)

第七百十条 他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

(相続の放棄の方式)

第九百三十八条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第九百三十九条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

(相続の放棄をした者による管理)

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第六百四十五条、第六百四十六条、第六百五十条第一項及び第二項並びに第九百十八条第二項及び第三項の規定は、前項の場合について準用する。

## ○大磯町美しいまちづくり条例(抜粋)

平成 23 年 10 月 4 日大磯町条例第 13 号

(土地の管理)

第 16 条 所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地が廃棄物の放置若しくは投棄、樹木、雑草等の繁茂又は害虫等の発生により、周囲に迷惑を及ぼすことがないように、その土地の適正な管理に努めなければならない。

(日常生活に伴う騒音、振動又は悪臭の防止)

第 17 条 何人も、日常生活において、地域の良好な生活環境を阻害し、不快感を与える騒音、振動又は悪臭による公害を生ずることのないよう自ら配慮し、生活環境の保全に努めなければならない。

(指導又は勧告)

第 18 条 町長は、次の各号のいずれかに該当するものに対し、当該違反行為を中止し、又は是正に必要な措置を講ずるよう指導又は勧告をすることができる。

1.空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(抜粋) (国土交通省資料)

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に關する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
  - (2) 協議会の組織
  - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
  - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
  - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
  - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
  - (1) 財政上の措置
  - (2) 税制上の措置
    - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
    - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
  - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
    - ・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2) 計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3) 空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
  - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に關し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等



【補】：空き家対策総合支援事業 【交】：空き家再生等推進事業

## < 拡充 >

①【補】略式代執行の場合と同様に、行政代執行の際の除却費用(所有者の自主的対応が困難である場合に  
限る。)を補助対象とする。

国費率:2/5

※事後的に費用回収ができた場合は、国費の返納が必要

②【補】行政代執行等に関連する法務的手続等に要する費用を補助対象とする。

例) 行政代執行に向けた行政指導・措置の際に必要な弁護士相談など司法的手続等の費用

国費率:1/2

## < 要件の見直し (財務省予算執行調査を踏まえた見直し) >

①【補】普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーデ  
ネートその他の空き家の活用と除却を支援する事業等の総合的な取組を空き家対策総合実施計画に位置付  
けることを要件とする。

②【補】不良住宅の除却の補助対象を、特定空き家等と同趣旨のもの※に限る。

※以下のいずれかに該当すると認められるもの

- ・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
- ・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

③【補】空き家等対策計画の策定等に必要となる実態把握について、空き家等対策計画に数値目標や空き家対策  
を推進する具体的施策を記載することを要件とする。

④【交】空き家再生等推進事業による除却・活用の実施に当たって、空き家等対策計画の策定を要件とする。

## 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずる際に参考となる事項	第1章 空家等に対する対応
<p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <p>・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</p> <p>(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <p>(3)悪影響の程度と危険等の切迫性</p>	<p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事業に対する措置の検討</p> <p>(1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <p>・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置</p> <p>(2)行政関係との要否の判断</p> <p>(3)他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>
第3章 特定空家等に対する措置	第3章 特定空家等に対する措置
<p>(4)執行責任者の証券の携帯及び呈示</p> <p>(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6)費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</p> <p>(1)「過失がなく」「確認することができない」場合</p> <p>・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。</p> <p>(2)事前の公告</p> <p>(3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4)費用の徴収</p> <p>・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <p>・所有者等が、催告又は命令に係る措置を実施し、当該催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>	<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への催告</p> <p>(1)催告の実施</p> <p>・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。</p> <p>・催告は書面で行う。</p> <p>・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内</p> <p>(2)関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1)所有者等への事前の通知</p> <p>(2)所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3)公開による意見の聴取</p> <p>(4)命令の実施</p> <p>・命令は書面で行う。</p> <p>(5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1)実体的要件の明確化</p> <p>(2)手続的要件</p> <p>(3)非常の場合又は危険切迫の場合</p>

## ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### [別紙1] 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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
  - (1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。
    - ・屋根が変形している
    - ・屋根ふき材が剥落している
    - ・壁体を通ずる穴が生じている
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

### [別紙2] そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
  - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

### [別紙3] 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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
  - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
  - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

### [別紙4] 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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついていた動物等が原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

### 3.固定資産税の住宅用地特例の除外(国土交通省資料)

(H27 税制改正)

#### 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

##### 概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。** (注)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な状態にある空家等

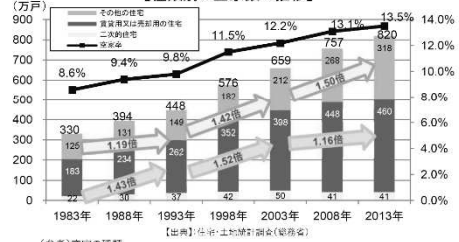
##### 施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。  
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、**固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除すべきとの指摘がある。**
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、**固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。**

(※現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (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

【種類別の空家数の推移】



(参考)空家の種類

- 二次的住宅:別荘及びその他(たまたま宿泊する人がいる住宅)
- 賃貸又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- その他の住宅:上記の地に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入替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

【管理が不十分な空家のイメージ】



長期間人が住んでいない空家

窓が割れ、放置されている空家

### 参考

土地の全てが「小規模住宅用地」の場合の固定資産税額への影響(例)

住宅軽減が適用された課税標準額

課税標準額	住宅用地特定		小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
土地(円)	1,799,471	1,126,958	0	合計(円) (千円未満切捨)
固定資産税	40,900	40,900	0	2,926,000
算出税額(円) (令和2年の税率は1.4%)	40,900	40,900	0	差引年税額(円)
固定資産税	40,900	40,900	0	40,900

住宅軽減が適用されなくなると・・・年税額に差が!!

小規模住宅用地⇒商業地等の宅地として算定される

家屋は存在しているので、そのまま

課税標準額	住宅用地特定		小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
土地(円)	7,557,778	1,126,958	0	合計(円) (千円未満切捨)
固定資産税	121,500	121,500	0	8,684,000
算出税額(円) (令和2年の税率は1.4%)	121,500	121,500	0	差引年税額(円)
固定資産税	121,500	121,500	0	121,500

このケースの場合、年間80,600円の負担増になります。

土地だけを勧告前の状況と見比べると・・・ $1 \times 6 \times 70\% = 4.2 \Rightarrow 4.2$ 倍になります。

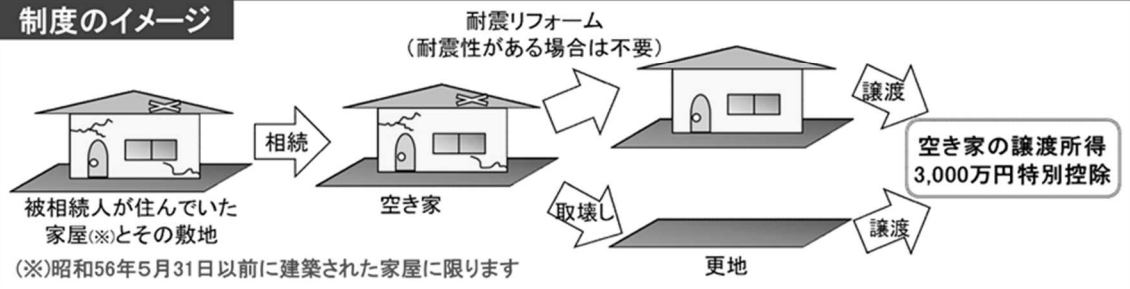
4.空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除(国土交通省資料)

(H28 税制改正・H30 改~R5.12.31)

**空き家の発生を抑制するための特例措置  
(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について**

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。**

**制度のイメージ**



**平成31年度税制改正のポイント**

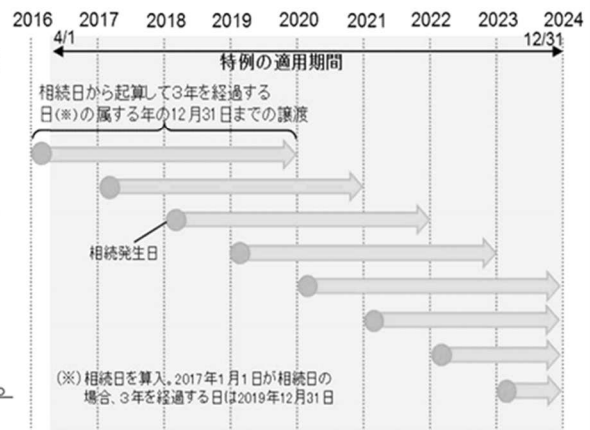
これまで、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、**要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。** ※要件の詳細は2ページ以降参照

**相続発生日を起算点とした適用期間の要件**

特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。



**特例を受けるための手続き**

家屋所在地の市区町村にて「**被相続人居住用家屋等確認書**」の交付申請  
※2ページ~3ページ参照

お住まいの管轄税務署にて**確定申告**  
※3ページ参照

特例適用

## 5.低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除(国土交通省資料)

(令和2年税制改正)

### 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

国土交通省

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生を予防を図る。

#### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があつ  
た上に、さらに  
課される譲渡所得税の  
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

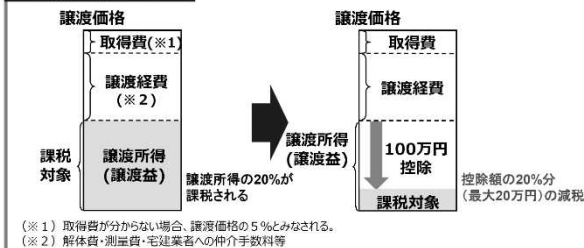
#### 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下  
・都市計画区域内の低未利用土地等  
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限り。  
の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

#### 特例適用イメージ



#### 利用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



### 特例措置の主な適用条件

国土交通省

本特例措置は、**令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に**以下の主な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等(都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する**低未利用土地**(居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地)又は当該低未利用土地の上に存する権利) **であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超えるもの**の譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えないこと**。