空き家対策の推進に向けた法整備等について

【担当省庁】国土交通省

市町村における取組

（現状と課題）

平成27年５月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という）の下で、特定空家等に対する代執行や略式代執行が増加傾向にある。

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6年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）

5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況　（　）内は市区町村数

	管理不全空家等		特定空家等						
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	緊急代執行	合計
平成27年度			2,194 (121)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,270 (125)
平成28年度			3,062 (203)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,334 (217)
平成29年度			4,058 (275)	304 (93)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,451 (301)
平成30年度			4,524 (325)	379 (107)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		5,015 (359)
令和元年度			5,320 (398)	442 (136)	38 (30)	28 (25)	67 (55)		5,895 (442)
令和2年度			5,755 (403)	484 (150)	64 (46)	24 (22)	67 (55)		6,394 (451)
令和3年度			5,453 (417)	549 (156)	85 (61)	47 (43)	84 (74)		6,218 (487)
令和4年度			4,568 (417)	622 (159)	90 (58)	39 (36)	71 (54)		5,390 (469)
令和5年度	1,091 (92)	0 (0)	4,246 (374)	534 (161)	74 (61)	33 (31)	94 (79)	5 (5)	6,077 (518)
小　計	1,091 (92)	0 (0)	39,180 (850)	3,589 (458)	456 (219)	213 (151)	510 (263)	5 (5)	
合　計	1,091 (92)		43,953 (894)						45,044 (917)

【国土交通省HP　抜粋（一部加工）】

王寺町の空き家対策において、令和2年6月30日～8月26日にかけて、周囲に危険を及ぼす恐れがある特定空家等に対して、略式代執行による建物の除却を実施し、要した費用（8，668千円）は建物所有者に求めていたが、所在不明のまま死亡し、相続人も所在不明のため、費用が回収できない状況である。

現状では、借地上の特定空家等に代執行を行った場合、特定空家等に対する権原を有しない土地所有者は、空家法22条の命令、代執行の名宛人にならないため、費用負担を求めることができない。

国において、従前より空き家対策総合支援事業で、特定空家等の除却に要する費用の1／2を補助対象としていただいているが、借地上の特定空家等に代執行を行った場合、土地所有者は負担なく更地を得るため不公平と考える。

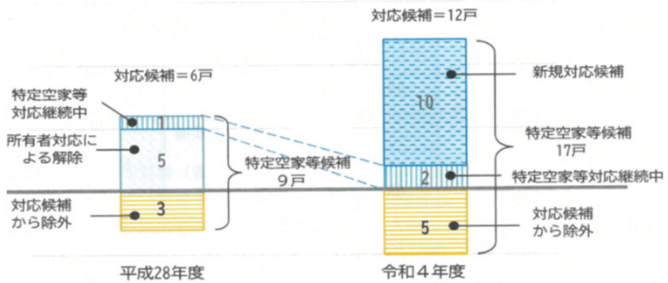
上記の意見等に対し、国において、管理状態が悪い空き家を減らすための「改正空家等対策の推進に関する特別措置法」が令和5年12月に施行され、基本方針及びガイドラインも改正していただいたが、土地と建物は別個独立の不動産であることを前提に、土地所有者に借地上の特定空家等への責任を負わせる内容にはなっていないため、法の運用改善としては不十分であると考える。

また、三宅町の空き家は、令和4年度の現地調査では、空き家等候補117戸、うち特定空き家対応候補12戸となっている。

三宅町では、平成26年度に三宅町老朽危険空き家解体事業補助金を創設し、防災、防犯上危険な空き家の撤去促進のため、判定基準による評点に基づき、老朽危険空き家の所有者等に対し、町単独事業として補助率1／3（上限30万円）として実施し、年間1件程度の実績で推移しており、解体後は新築住宅又は駐車場等に一体利用されている。

あわせて、社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した空き家除却（補助率1／2上限50万円）も募集してきたが、事前調査の申し込みがあっても判定基準のハードルが高く満たさないものや跡地が地域活性化に供される見込みが未定なものなどであった。

三宅町の地域特性として、中世に形成された環濠集落が基となった入り組んだ狭隘な道路網による建築制限もあるなか、適正な管理が行われない空き家に対して予防的な対応として解体を促進していくことが必要である。



【三宅町における特定空家候補の状況】

国にお願いすること

○借地上の特定空家等に対する措置をとった場合、土地所有者についても、建物所有者と同様にその措置の履行義務が有するよう、法整備をお願いしたい。また、全国的にも代執行が進んでいることからも、より活用しやすくするために、責務を全うしない立場の者へ厳格な法整備を併せてお願いしたい。

○特定空き家候補であっても、解体の意思をもつ所有者に積極的な取り組みを促し解体が実施できるよう、補助制度の拡充と財政支援をお願いしたい。

【担当部署】　奈良県市長会・奈良県町村会