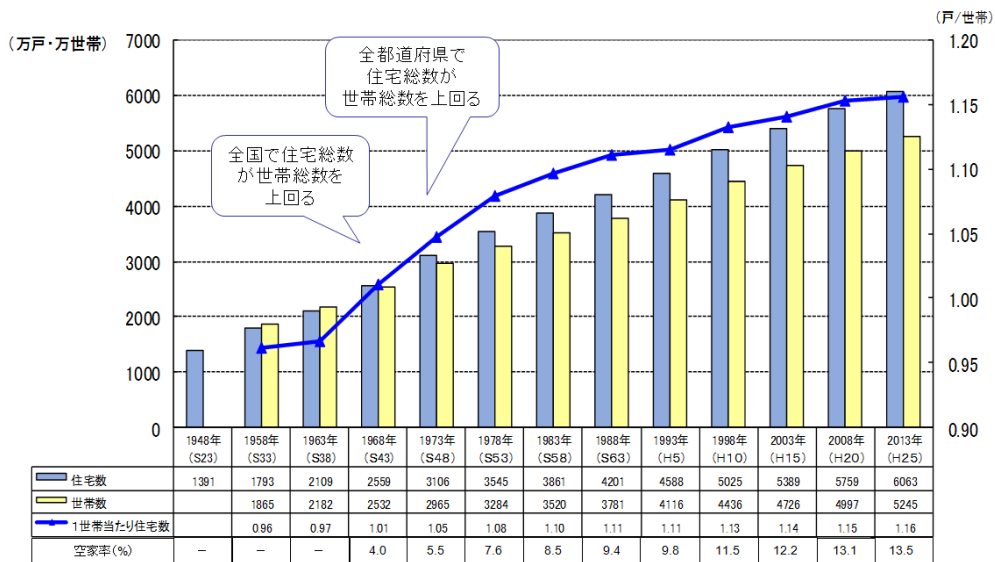


空家等対策の推進に関する特別措置法の概要と 北海道開発局における空家等対策への支援について

1. はじめに

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が年々増加しています。平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万戸であり、住宅ストックは量的に充足しています。このうちの「空き家」の数は820万戸でこの20年の間に倍増しています（平成5年：448万戸）。

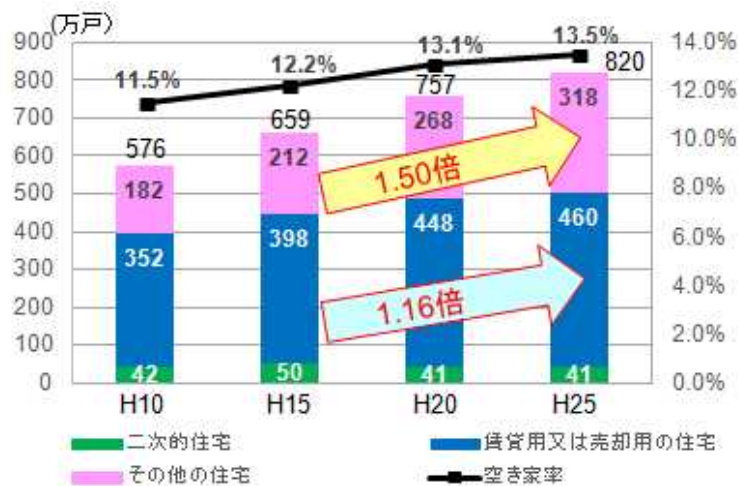
【図1 住宅ストック数と世帯数の推移】



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

出典: 住宅・土地統計調査[総務省]

【図2 空き家の種類別・空き家数の推移】



平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

空き家が増加する中、適切な管理が行われていない空き家が発生することにより、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すことが懸念され、既に問題が顕在化しているケースも散見されるに至っています。

そうした状況を踏まえ、国会においては、議員立法によって、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、空家等の活用を促進するため、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「空家等対策の推進に関する特別措置法案」が提出され、全会一致で可決・成立¹し、関係する施策を総合的かつ計画的に推進する枠組みが整備されました。

そこで、本稿においては、第一に、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年法律第127号。以下「特措法」という。）の概要を紹介し、第二に、北海道開発予算に含まれる施策・事業である「空き家再生等推進事業」（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）の概要を紹介いたします。

2. 特措法の概要等

① 対策を講ずる対象の定義

特措法においては、「空家等」について、「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（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。」と定義づけられ、また、特措法に基づく行政代執行の対象となる「特定空家等」について、以下のアからエまでに掲げる状態にあると認められる空家等が該当²することとされました。

- ア 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
- イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 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
- エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置する状態

② 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

特措法においては、国土交通大臣及び総務大臣は、以下のアからウまでに掲げる事項を定める基本指針を策定することとされ、平成27年2月に告示されました。

- ア 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項（実施体制の整備、空家等の実態把握 等）
- イ 空家等対策計画（後記）に関する事項（空家等対策計画に定める事項 等）
- ウ 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（所有者等の意識の涵養と理解増進 等）

また、特措法においては、市町村の管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、市町村が、基本指針に即して空家等対策計画を定めることができることとされ、

¹ 第187回国会に提出（提出者：衆議院国土交通委員長）され、平成26年11月14日に衆議院本会議で可決され、同年11月19日に参議院本会議で可決され、成立した。（公布日：平成26年11月27日）

² 市町村が「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かに関連して、「特定空家等」の判断の参考となる基準その他を示すガイドラインが作成・公表されている。

作成等の際し、協議会を組織することができることとされました。

③ 特定空家等に対する措置

特措法においては、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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導、勧告、命令をすることができることとされました。

さらには、命令を履行しないとき等においては、行政代執行法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こととされました。

④ 財政上の措置及び税制上の措置等

特措法においては、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こととされました。また、必要な税制上の措置その他の措置を講ずることとされました。

財政上の措置としては、一例として、別途、空き家再生等推進事業について後記することから省略することとして、税制上の措置について概要を紹介します。

税制上の措置としては、まず、従前、固定資産税等の住宅用地特例（人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについて、固定資産税の課税標準額を6分の1又は3分の1にし、都市計画税の課税標準額を3分の1又は3分の2にする措置（地方税法第349条の3の2、同法第702条の3））が空家の用に供する敷地に対しても適用されていたところ、平成27年度税制改正の成果として、特措法第14条第2項の規定により勧告のなされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を固定資産税等の住宅用地特例の対象から除くこととされました。³

次に、所得税・個人住民税の特例についてであり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の約75%が旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の基準）で建築され、耐震性のないものがその中に相当程度含まれていると推測され、そうした空き家の発生原因が相続時であることが統計によって明らかにされているところです。「使える空き家は利用し、使えない空き家は除却」との観点で、使う見込みのない空き家やその除却後の敷地の流通を促進し、空き家の発生を抑制することが必要となるものですので、相続人が相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間になされたものに限る。）をした場合には、譲渡所得の金額について、3,000万円の特別控除を適用する措置（租税特別措置法第35条第3項から第10条まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項。）が創設されました。

⑤ まとめと今後の推進

特措法においては、空家等の所有者又は管理者の責務規定を当然に設ける一方で、必要な

³管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して固定資産税等の住宅用地特例が適用されると、比較的地価が高い地域においては、除却する場合よりも税額が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘を踏まえた課税の特例の見直しとなっている。

措置を講ずるように一義的に努めるべき団体として、住民に最も身近な行政主体である市町村を想定し、責務規定を設けています。そのため、各市町村が、総合的かつ計画的に対策を実施するための計画を作成することが望ましく、定めるに当たっては、各市町村における対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要です。この観点から、空家等対策計画については定期的に内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めることが必要です。

北海道内においては、平成28年10月1日時点で11の市町村において計画を策定済みであり、上述したような観点や、北海道の策定した「空き家等対策に関する取組方針」（平成27年12月）で示された取組の方向性を踏まえ、国においても市町村を支援していくことが期待されており、今後も、市町村支援のための所要の取組を継続・強化していくことが必要と考えられます。

【表1 空家等対策計画策定済み市区町村】

市区町村	H27	H28	市区町村	H27	H28	市区町村	H27	H28	市区町村	H27	H28	市区町村	H27	H28
北海道			山形県			日野市	●		香川県			香川県		
札幌市	●		南陽市	●		神奈川県			奈良市	●		高松市	●	
函館市	●		真室川町	●		横浜市	●		吉野町	●		高知県		
名寄市	●		福島県			相模原市	●		上北山村	●		室戸市	●	
寿都町	●		会津若松市	●		松田町	●		和歌山県			香美市	●	
増毛町	●		郡山市	●		新潟県			橋本市	●		大豊町	●	
苫前町	●		国見町	●		新潟市	●		田辺市	●		日高村	●	
羽幌町	●		会津坂下町	●		妙高市	●		岩出市	●		福岡県		
新得町	●		会津美里町	●		南魚沼市	●		串本町	●		北九州市	●	
本別町	●		群馬県			富山県			春日井市	●		糸島市	●	
弟子屈町	●		前橋市	●		魚津市	●		犬山市	●		芦屋町	●	
西興部村	●		埼玉県			滑川市	●		三重県			達磨町	●	
青森県			加須市	●		立山町	●		名張市	●		岡山県		
中泊町	●		志木市	●		石川県			伊賀市	●		岡山市	●	
岩手県			新座市	●		金沢市	●		東員町	●		広島県		
盛岡市	●		八潮市	●		白山市	●		滋賀県			福山市	●	
花巻市	●		松伏町	●		能美市	●		長浜市	●		庄原市	●	
北上市	●		千葉県			福井県			東近江市	●		坂町	●	
宮城県			南房総市	●		越前市	●		米原市	●		北広島市	●	
釜米市	●		東京都			山梨県			京都府			山口県		
秋田県			大田区	●		富士吉田市	●		舞鶴市	●		下関市	●	
横手市	●		杉並区	●		都留市	●		兵庫県			田布施町	●	
大館市	●		板橋区	●		葦崎市	●		神戸市	●		徳島県		
湯沢市	●		江戸川区	●		長野県			伊丹市	●		美馬市	●	
由利本荘市	●		町田市	●		飯田市	●		丹波市	●		小計	62	45
												合計	107	

●：空家等対策計画掲載年度 ※平成28年10月1日時点
 ※平成27年の計画策定済み市区町村数の小計：63から62に前回公表時より修正

3. 空き家再生等推進事業の概要等

平成9年に創設された空き家再生等推進事業の概要について紹介します。

① これまでの経過

空き家再生等推進事業は、地域住宅交付金の基幹事業に位置づけられており、国庫負担割合は2分の1となっています。

まず、対象地域としては、過疎地域・旧産炭等地域を原則としつつ、以下のア・イに掲げるとおり地域要件が緩和されていきました（平成21年5月29日付け）。

ア 不良住宅・空き家住宅の除却

過疎地域・旧産炭地域又は平成17年国勢調査の結果による市町村人口が当該市町村の平成12年の人口に比べて減少している市町村の区域

イ 空き家住宅・空き建築物の活用

全国

また、対象事業の内容については、以下のアからウまでに掲げるとおりとなっています。

ア 不良住宅・空き家住宅の除却

イ 空き家住宅・空き建築物の活用

ウ 空き家等の所有者の決定

その上で、平成22年度以降、地方公共団体向けの個別の補助金が一の交付金に一括される形で社会資本整備総合交付金が創設され、当該事業も、同交付金の基幹事業として扱われることとなりました。

② 特措法の成立を踏まえての拡充

平成26年11月に特措法が成立し、その推進を図ることが、空き家対策における喫緊の課題となりました。そうした状況変化を踏まえ、空き家再生等事業の助成対象費用の拡充等を行い、市町村における空家等対策計画の策定を促進し、当該計画に基づく市町村の空家等対策の取組を進めていくこととしています。

[平成27年度予算の拡充内容]

ア 助成対象費用の拡充

助成対象費用い、空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用を追加。

イ 対象地域要件等の見直し

a 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ、活用事業タイプ）の対象地域に、空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区を追加。

b 市町村による空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）のうち、空き家住宅及び空き建築物に係る物については、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限り、除却費用、そして、除却を行うものに対し除却費用等に要する経費について補助する費用、について助成対象とすることとする。（ただし、平成27年度から3年間の経過措置

期間を設ける。)

【図3 空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）】

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握
(例: 空き家数の調査)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

4. おわりに

今後、人口減少が全国的に進行していくことが確実な情勢となっており、平成28年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成31（2019）年の5,307万世帯を頂点として、平成37（2025）年には5,244万世帯になる見込みであることが示されています。

平成28年度から平成37年度までを計画期間とする同計画の実現を図ることは政府の重要課題の解決に直結いたしますので、「住宅ストックからの視点」から、「急増する空き家の活用・除却の推進」を図るため、

- ① 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- ② 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- ③ 古民家等の再生・他用途活用
- ④ 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- ⑤ 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- ⑥ 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- ⑦ 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、特措法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

に該当する個別の施策・事業を推進していくことが必須と考えております。

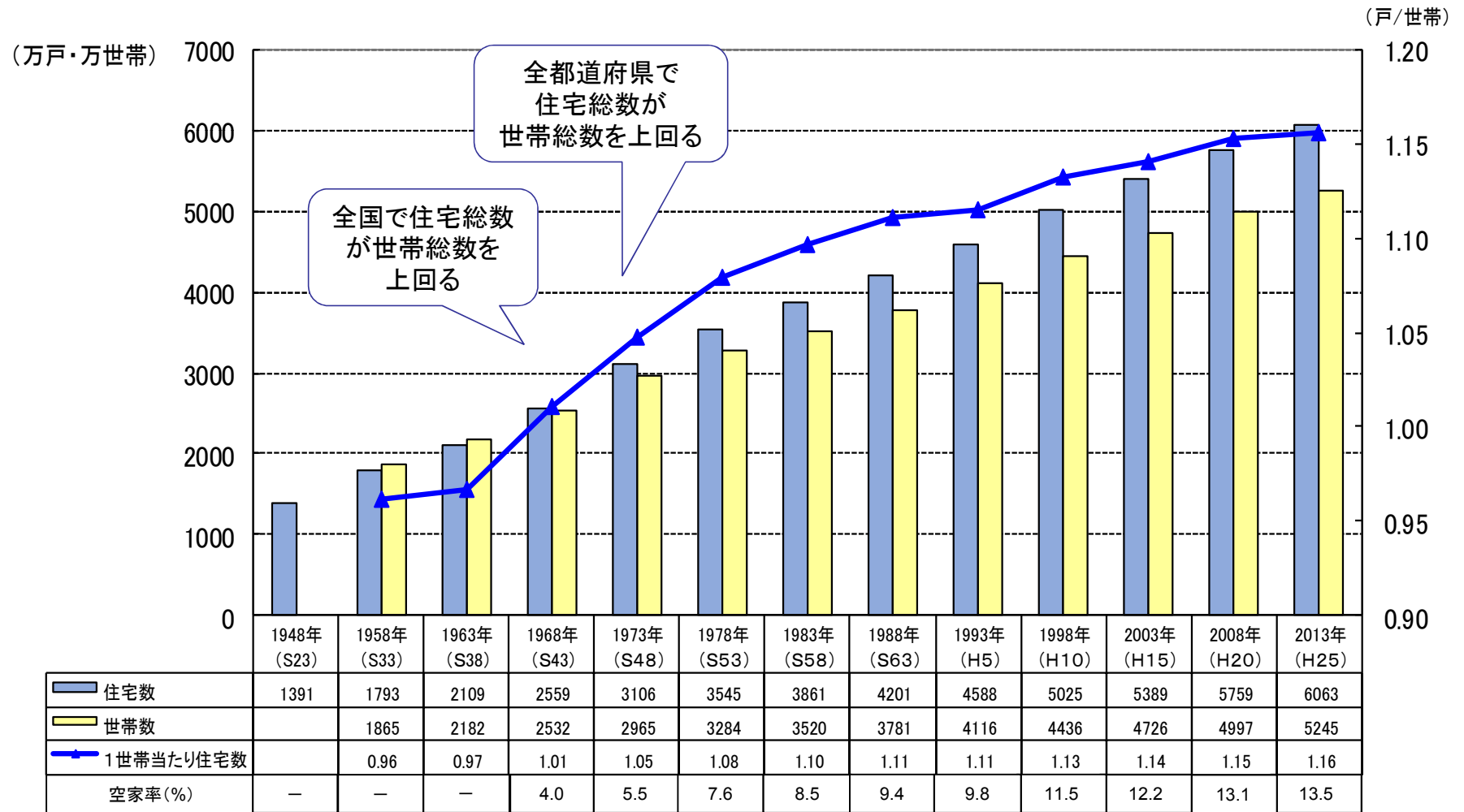
全国に先行して人口減少が進む北海道内各地域においては、多極ネットワーク型コンパクトシティを形成する観点から居住機能、都市機能等を的確に集約し、「密度の経済」による生産性を維持・強化していくには、他地域以上に精力的に取り組を進めることが必須であろうと考えます。

最後になりますが、空き家を含め住宅の解体・撤去は、本来その所有者等が実施すべきものですが、空き家の解体・撤去をどのように進めるかについては、社会的な問題であり、所有者の責任とのバランスにも留意した慎重な検討が必要です。そのためにも先進事例の収集等を行い、今後、市町村等に対しまして的確に情報共有してまいります。

【参考文献】

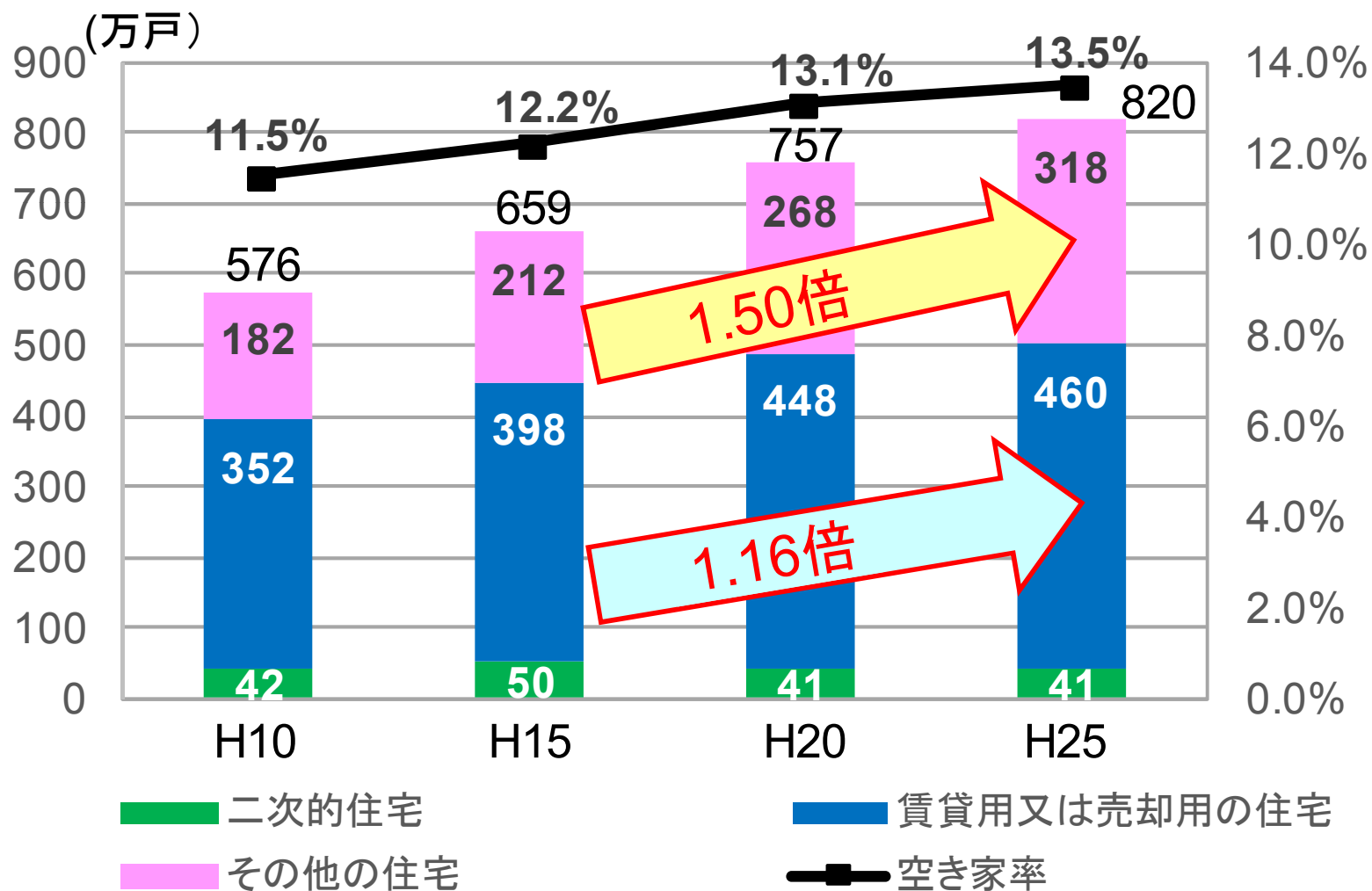
- ・ 第1類第10号 第187回国会衆議院国土交通委員会議事録第6号（平成26年11月14日）
- ・ 第10部 第187回国会参議院国土交通委員会会議録第5号（平成26年11月18日）
- ・ 国土交通省住宅局 HP (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html) に掲載の諸資料
- ・ 北海道空き家等対策 HP (<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/akiyataisaku.htm>) に掲載の諸資料

○住宅ストック数(約6,060万戸)は、総世帯(約5,250万世帯)に対し約16%多く、量的には充足。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

出典:住宅・土地統計調査[総務省]



平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

市区町村	H 27	H 28	市区町村	H 27	H 28	市区町村	H 27	H 28	市区町村	H 27	H 28	市区町村	H 27	H 28	市区町村	H 27	H 28
北海道			山形県			日野市		●	蕨輪町		●	奈良県			香川県		
札幌市	●		南陽市	●		神奈川県			南相木村	●		奈良市	●		高松市	●	
函館市		●	真室川町	●		横浜市	●		筑北村	●		吉野町		●	高知県		
名寄市		●	福島県			相模原市		●	岐阜県			上北山村	●		室戸市		●
寿都町		●	会津若松市		●	松田町		●	羽島市		●	和歌山県			香美市		●
増毛町	●		郡山市	●		新潟県			静岡県			橋本市	●		大豊町		●
苫前町		●	国見町	●		新潟市	●		菊川市	●		田辺市		●	日高村		●
羽幌町	●		会津坂下町	●		妙高市		●	愛知県			岩出市	●		福岡県		
新得町		●	会津美里町	●		南魚沼市		●	瀬戸市	●		串本町	●		北九州市		●
本別町	●		群馬県			富山県			春日井市	●		鳥取県			糸島市		●
弟子屈町	●		前橋市	●		魚津市	●		犬山市	●		伯耆町		●	芦屋町	●	
西興部村		●	埼玉県			滑川市		●	三重県			日南町	●		遠賀町	●	
青森県			加須市		●	立山町	●		名張市	●		岡山県			長崎県		
中泊町	●		志木市	●		石川県			伊賀市		●	岡山市	●		五島市	●	
岩手県			新座市		●	金沢市	●		東員町	●		広島県			熊本県		
盛岡市	●		八潮市	●		白山市	●		滋賀県			福山市	●		錦町		●
花巻市		●	松伏町	●		能美市	●		長浜市		●	庄原市	●		大分県		
北上市	●		千葉県			福井県			東近江市	●		坂町	●		杵築市		●
宮城県			南房総市	●		越前市	●		米原市	●		北広島町	●		鹿児島県		
登米市		●	東京都			山梨県			京都府			山口県			西之表市		●
秋田県			大田区		●	富士吉田市	●		舞鶴市		●	下関市	●		薩摩川内市	●	
横手市		●	杉並区		●	都留市	●		兵庫県			田布施町		●	肝付町		●
大館市	●		板橋区	●		韮崎市		●	神戸市	●		徳島県			小計	62	45
湯沢市		●	江戸川区		●	長野県			伊丹市	●		美馬市		●	合計	107	
由利本荘市	●		町田市		●	飯田市		●	丹波市	●							

●: 空家等対策計画掲載年度 ※平成28年10月1日時点

※平成27年の計画策定済み市区町村数の小計: 63から62に前回公表時より修正

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空家家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空家家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空家家の解体)
- ・空家家の実態把握
(例: 空き家数の調査)

など

事業主体

市区町村 等

補助率

1/2 等

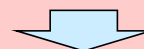
事業活用イメージ

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



Before



After

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before



After

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用