

令和5年9月市議会建設水道委員会資料

第133号議案

長崎市空家等対策の推進に関する条例及び長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例の一部を改正する条例

目次	ページ
1 改正の理由 -----	2～3
2 改正の内容 -----	3
3 施行期日 -----	3
4 条例新旧対照表 -----	4～5
【参考】長崎市の空き家対策の強化 -----	6～7

建 築 部 ・ 理 財 部

令和5年9月

1 改正の理由

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）の一部改正に伴い、関係条文の整理をする必要がある。

【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】 令和5年6月14日公布
(公布より6月以内施行)

○居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍、今後も増加が見込まれる。

(1998年) 182万戸 → (2018年) 349万戸 → (2030年見込み) 470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するもの

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

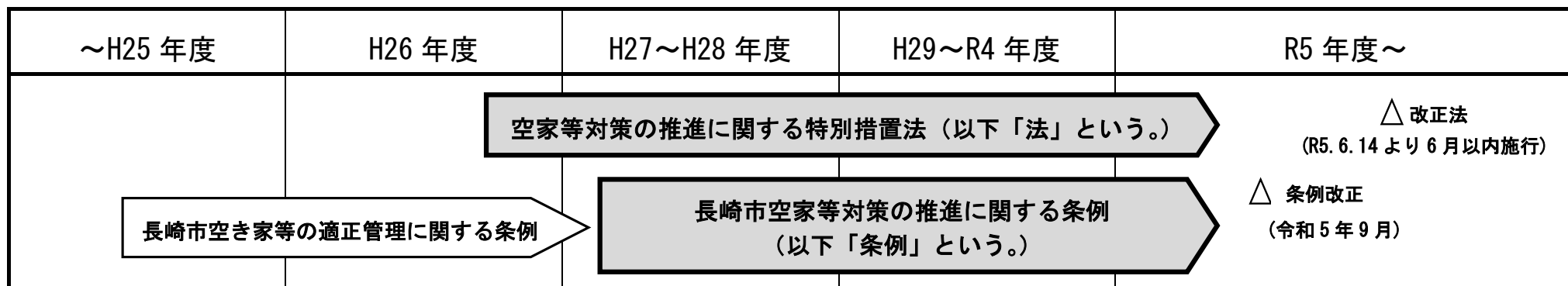
【悪】

特定空家

除却等

●空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するため、関係規定が整備された。

【長崎市空家等対策の推進に関する条例と空家等対策の推進に関する特別措置法との関係性】



法の制定に伴い、条例の名称及び規定する内容の整理を行い、条例の内容を整備、改正し、法及び条例に基づき空家対策を実施

2 改正の内容

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴い、当該法律の規定を引用している長崎市空家等対策の推進に関する条例及び長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例について、関係条文の整理を行うもの。

3 施行期日

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（令和5年法律第50号）の公布の日（令和5年6月14日）から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日

4 条例新旧対照表

【長崎市空家等対策の推進に関する条例】

改正後	改正前
<p>(空家等対策計画)</p> <p>第6条 市長は、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、法第7条第1項の規定に基づき、長崎市空家等対策計画（以下この条において「空家等対策計画」という。）を策定するものとする。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 市長は、空家等対策計画を策定したときは、法第7条第12項の規定に基づき、一般の閲覧に供する等の方法により公表するものとする。</p> <p>4 (略)</p>	<p>(空家等対策計画)</p> <p>第6条 市長は、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、法第6条第1項の規定に基づき、長崎市空家等対策計画（以下この条において「空家等対策計画」という。）を策定するものとする。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 市長は、空家等対策計画を策定したときは、法第6条第3項の規定に基づき、一般の閲覧に供する等の方法により公表するものとする。</p> <p>4 (略)</p>

【長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例】

改正後	改正前
<p>(定義) 第2条 [略]</p> <p>(1) 老朽危険空家等 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22条第2項の規定により所有者等(同法第5条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等又は長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例(令和5年長崎市条例第1号)第3条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋(同条例第2条第2号に規定する家屋をいう。)をいう。</p> <p>(2)～(6) [略]</p>	<p>(定義) 第2条 [略]</p> <p>(1) 老朽危険空家等 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14条第2項の規定により所有者等(同法第3条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等又は長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例(令和5年長崎市条例第1号)第3条各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋(同条例第2条第2号に規定する家屋をいう。)をいう。</p> <p>(2)～(6) [略]</p>

【参考】長崎市の空き家対策の強化

建築部における空き家対策の取り組み ・ 空き家等に対する国の動き

1. 空き家の現状

活用されない空き家、管理されない空き家の増加
 その他の空き家数 **1.7倍**
 (H30) 約15,300件 → (R12) 約25,400件

2. 空き家の課題

- ① 住宅及びそれ以外の用途での利活用の促進
- ② 相続手続きの促進
- ③ 適正管理の指導強化
- ④ 老朽危険空き家の除却

3. 現在の長崎市空き家等対策計画

基本方針1 特定空き家等にしない	基本方針2 特定空き家等をなくす
〔ア〕 住環境の整備 〔イ〕 建替えの促進 〔ウ〕 空き家の有効活用 〔エ〕 所有者等の意識啓発	〔ア〕 老朽危険空き家への進行防止 〔イ〕 特定空き家等の指導強化・除却推進

(平成29年1月制定、令和3年3月改定)

4. 民法改正の動き

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

発生抑制・活用促進

民法等一部改正法
 (R3.4.28公布 原則R5.4.1施行)

- 不動産登記制度の見直し
 - ・ 相続登記義務化など (R6.4.1施行)
- 土地・建物等の利用に関する民法の見直し
 - ・ 所有者不明の土地・建物管理制度等の創設など

相続土地国庫帰属制度の創設
 (R3.4.28公布 原則R5.4.27施行)

活用促進・適切な管理

所有者不明土地特別措置法改正
 (R4.5.9公布 R4.11.1施行)

- ・ 利用の円滑化の促進
- ・ 管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置など

5. これまでの建築部の取り組み

R5.3.末 (累計)

基本方針1 特定空き家等にしない

空き家・空き地情報バンク制度

登録件数 **119件**
 ※R5.8.3より「利用希望者を市民にも拡大」

定住促進空き家活用補助金

移住支援空き家リフォーム補助金 **22件**
 空き家家財処分費補助金 **4件**

空き家・空き地を流通させる仕組みづくり

贈与型賃貸住宅 (民間連携)

基本方針2 特定空き家等をなくす

特定空き家等対策指導実績

相談件数 **1,796件**
 解決件数 **977件**
 残存件数 **819件**

【主な解決件数】

自主解体	584件
特定空き家等除却費補助金	245件
老朽危険空き家対策事業	54件

6. 空き家特措法改正

活用拡大

- 空き家等の活用拡大を図るため、空き家等活用促進区域などを定めることができる。

管理の確保

- 特定空き家等になるおそれのある管理不全空き家の所有者等に対し、指導・勧告をすることができる。

特定空き家の除却等

- 事前の命令手続きを経ない緊急時の代執行制度の創設

※R5年6月14日公布

空き家にしない取り組み
 空き家の活用促進
 未解決物件がある
 空き家は増加傾向

空き家対策強化

(例) 空き家活用の促進区域の設定、民間連携 など

理財部における空家対策の取り組み ・ 空き家等に対する国の動き

「空き家」を取り巻く問題

危険な空き家の増加

管理不全状態

除却費用
固定資産税増

有効活用が
図られていない

◆ 長崎市の空家の状況 (R5.3月末現在)

空家 約15,300戸
(H30住宅土地統計調査※推計)

特定空家 819戸

老朽危険空家 175戸

市民からの通報等により判明

潜在的な
老朽危険空家

- 長崎市内の空き家…約9,300件※実数
- うち昭和55年以前建築の空家…約6,500件を、R5年度から調査し、潜在的な老朽危険空家を把握する。

◆ 固定資産税(土地)の特例措置(税の軽減)解除、及び、減免制度の導入(R5.2 条例制定)

不動産に関するルールの変更 (法務省【法務局】)

所有者不明土地等の発生予防

1 相続登記の義務化

- R6.4.1施行
- 相続人は所有権を取得したことを知った日から3年以内に申請する義務

2 相続土地国庫帰属制度の創設

- R5.4.27施行
- 相続等で土地の所有権を取得した相続人が申請可能
- 負担金(10年分の管理費相当額)を納付
- 建物等がない、担保がない、危険な崖がない、などの要件

