

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：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案

規制の名称：(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設（第9条第2項関係）
(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設（第13条関係）
(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化（第17条第1項関係）
(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化（第17条第2項関係）
(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設（第22条第11項関係）

規制の区分：新設、改正、（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：住宅局住宅総合整備課

評価実施時期：令和5年3月2日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加しており（1998年の182万戸から2018年の349万戸）、今後の人口・世帯数の減少及び相続数の増加を踏まえると、さらに増加する見込みである。現行の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。以下「空家法」という。）においては、特定空家等（※）への対応を中心に制度的措置を講じているところであるが、空家等による悪影響は、防災・防犯、衛生、景観等すでに大きな問題となっており、空家等の適切な管理及びその活用を一層促進するための制度的な措置を講じなければ、今後増加していく空家等の問題に適切に対処することができないことが想定される。

※ 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的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。

改正項目別の具体的なベースラインについては、それぞれ規制緩和又は強化を行わなかった場合には、今後も現状から変化はないことが予想されるため、以下のとおり、現状をベースラインとすることとする。

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

特定空家等の状況を確認するためには、外形的な物的状況のみでなく、除却等の予定の有無など所有者等の意向を把握する必要がある場合や、所有者等が助言・指導に従っているかを把握す

る必要がある場合があるところ、現行の空家法においては所有者等の意向を十分に把握することができず、適切に対処することができない。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

現行の空家法では、適切な管理がなされていない空家等であっても、特定空家等に該当しない限り措置を講じることができないため、今後大幅に増加することが見込まれる空家等に対し十分に対処することができず、地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

空家を増改築等によって活用するに当たり、その敷地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）上の接道規制を満たしておらず既存不適格建築物となっている場合には、特例許可により例外的に接道義務を満たさなくてもよいようにする必要があるが、相当の期間や手続を要するとともに、特例許可についての予見可能性が低いことから、空家の活用を十分に進めることができない。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

空家を活用するに当たり、建築基準法上の用途規制により制限された用途への変更等を行うためには特例許可を受ける必要があるが、特例許可についての予見可能性が低いことから、空家の活用を十分に進めることができない。

(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設

特定空家等に係る代執行を行うためには、一定の手続を経る必要があるところ、災害が発生しようとしているとき等、特定空家等が地域住民の生命、身体又は財産に危害を与えるおそれがあり、それを保護することが緊急に必要な場合に、迅速に対応することができない。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

[課題及びその発生原因]

現行の空家法において、市町村が特定空家等に係る措置を講じる場合、特定空家等への立入調査の権限が認められており、調査を拒んだ場合等には罰則が科される（同法第 9 条第 2 項及び第 16 条第 2 項）。一方、除却等の予定の有無など所有者等の意向を把握する必要がある場合や、所有者等が助言・指導に従っているかを把握する必要がある場合には、立入調査により単に特定空家等の外形的な物的状況を知るだけでは不十分であり、所有者等の意向を十分に把握することができず、市町村が適切に対処することができない。

[規制以外の政策手段の内容]

規制以外の手段として、ガイドライン等で所有者等からの報告を求めることを可能とすることが考えられる。しかしながら、所有者等に報告を義務づけることはできないため、所有者等の意

向を効率的かつ正確に把握することが困難となるおそれがあり、特に空家等の場合、所有者等が空家等の立地場所から遠方に住んでいる可能性が高いことから、市町村からも法的根拠に基づいて報告徴収ができるようにするべきとの指摘がなされている。これらを踏まえると、法律上で罰則付きの報告徴収規定を明記し、市町村に権限を付与することが必要である。

[規制の内容]

特定空家等に対する助言、指導、勧告又は命令に必要な限度において、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等に関する事項につき必要な報告を求めることができることとし、報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には罰則を科すこととする。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

[課題及びその発生原因]

現行の空家法においては、特定空家等については、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よう、市町村による助言又は指導（同法第14条第1項）、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）を行うことが可能である。しかし、特定空家等に該当することとなってから除却等の措置を講じるのみならず、特定空家等になる前の、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）についても、予防保全的な対策を行わなければ、今後空家等が大幅に増加することが見込まれる中、空家問題に適切に対応することができず、地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

[規制以外の政策手段の内容]

規制以外の手段として、空家等の除却や活用を支援するための財政措置を講じることが考えられる。しかしながら、財政措置は既に講じているところであり、今後大幅な増加が見込まれる空家等に対処していくためには、特定空家等への対策のみならず、管理不全空家等についても、特定空家等になることを防止するために必要な管理を促すための制度的措置を講じる必要がある。

[規制の内容]

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、国が定める管理についての指針に即して、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができることとする。また、当該指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができることとする。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

[課題及びその発生原因]

接道規制を満たしておらず既存不適格建築物となっている建築物は、建替えや改築等が困難で空家化しやすく、大きな課題となっている。一定の場合には、特定行政庁による個別の許可を得て、接道規制を満たさずとも建替え等が可能であるが（建築基準法第43条第2項第2号）、

・ 許可要件が明らかでないため、許可の予見可能性が低い

・建築審査会の同意が必要で、数ヶ月の期間を要する

ため、許可のハードルが高く、空家の建替えや改築等が十分に進まない。

一方、同法では、個別の許可実績が蓄積された一定のケースについて、省令で定型的・類型的な判断基準を定めた上で建築審査会の同意を不要とし、特定行政庁による認定とすることで、手続きの簡素化を図っている（同法第43条第2項第1号。以下「特例認定」という。）。

[規制の内容]

建築基準法上の接道規制の特例認定の対象として、市町村が空家等活用促進指針で定めた接道規制の特例を受けるための要件（※）に適合する空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道に二メートル以上接するものに限る。）を追加することとする。

※ 要件を定める際には特定行政庁と協議しなければならない。

（４）空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

[課題及びその発生原因]

建築基準法において、都市計画で定める用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限しているため（同法第48条及び別表第2）、空家の活用に当たり、用途変更等をするのが困難となる場合があることが課題となっている。一定の場合には、特定行政庁による個別の許可を得て、用途規制の適用を除外することが可能であるが（建築基準法第48条第1項～第13項ただし書）、許可要件が明らかでないために予見可能性が低いことから、許可のハードルが高く、空家の活用に支障を及ぼしている。

[規制の内容]

建築基準法上の用途規制の特例許可の対象として、市町村が空家等活用促進指針で定めた用途規制の特例を受けるための要件（※）に適合する空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物を追加することとする。

※ 要件を定める際には特定行政庁と協議し、同意を得なければならない。

（５）特定空家等の緊急代執行制度の創設

[課題及びその発生原因]

現行の空家法において、市町村長は、特定空家等について、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よう、助言又は指導（同法第14条第1項）をすることができるほか、相当の猶予期限を付けて、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）をすることができる。命ぜられた者がその措置を履行しないとき等には、代執行をすることができる（同条第9項）。一方、命令をする場合において、命じようとする者に対して意見書を提出する機会を与えること（同条第4項）、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（同条第5項）等が必要とされているため、災害が発生しようとしているとき等、特定空家等が地域住民の生命、身体又は財産に危害を与えるおそれがあり、それを保護することが緊急に必要な場合において、迅速に対応することができない。

[規制以外の政策手段の内容]

本規制案は、市町村が特定空家等に係る代執行を行うために、助言・指導、勧告、命令という

一連の手続きを経る必要があるにもかかわらず、地域住民の生命、身体又は財産を保護することが緊急に必要な場合に、迅速に対応することができるようにするものであり、規制以外の政策手段ではその目的が達せられない。

[規制の内容]

市町村長が、災害時等に、特定空家等に関し緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合で、所有者等に対して命令等の手続を行ういとまがないときは、命令等の手続を経ないで、自ら必要な措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者にその措置を行わせることができることとする。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

特定空家等について報告を求められた所有者等において、報告に係る費用が発生すると想定される。当該費用については、所有者等の居住地等によって異なることから、定量的に把握することは困難である。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

市町村長による指導・勧告がなされた管理不全空家等の所有者等において、措置を実施するための費用が発生すると想定されるが、指導・勧告の内容は、個々の空家等の規模、構造、状態等によって異なることから、措置を実施するための費用について定量的に把握することは困難である。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

遵守費用は発生しない。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

遵守費用は発生しない。

(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設

緊急代執行が行われた特定空家等の所有者等において、措置に係る費用を負担することとなるが、措置の内容は、個々の空家等の規模、構造、状態等によって異なることから、費用を定量的に把握することは困難である。

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

市町村による報告徴収の手続に係る費用が発生すると想定されるが、当該費用については、個々の空家等の立地等によって異なるため、定量的に把握することは困難である。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

市町村による指導・勧告の検討・実施に係る費用が発生すると想定されるが、当該費用については、個々の空家等の規模、構造、状態等によって異なるため、定量的に把握することは困難である。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

市町村及び特定行政庁において、要件を定める際の協議等に係る費用が発生するとともに、特定行政庁が申請を受けて認定を行うための費用が発生する。当該費用については、各自治体によって人員体制や運用実態等が異なることから、定量的に把握することは困難であるが、当該規制緩和によって増加する事務は各自治体に対して人員の増強等を求めるまでのものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

市町村及び特定行政庁において、要件を定める際の協議等に係る費用が発生するとともに、特定行政庁が申請を受けて許可を行うための費用が発生する。当該費用については、各自治体によって人員体制や運用実態等が異なることから、定量的に把握することは困難であるが、当該規制緩和によって増加する事務は各自治体に対して人員の増強等を求めるまでのものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設

市町村による緊急代執行の検討・実施に係る費用が発生すると想定されるが、当該費用については、個々の空家等の規模、構造、状態等によって異なるため、定量的に把握することは困難である。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

特定空家等に対する措置を講じるに当たり、市町村が法的根拠に基づいて特定空家等の所有者

等の意向を把握することができるようになり、円滑な措置の実施が可能となることで、空家対策の促進に寄与することが期待できる。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

特定空家等になる前の管理不全空家等について、予防保全的な対策を行うことが可能となり、地域住民の生命、身体又は財産の保護に寄与することが期待できる。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

接道規制の適用除外を受けるに当たり、予見可能性が向上するとともに、建築審査会の同意が不要となることにより、手続きが迅速化されることで、空家の活用が促進される効果が期待できる。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

用途規制の適用除外を受けるに当たり、予見可能性が向上することにより、空家の活用が促進される効果が期待できる。

(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設

災害時等、特定空家等が地域住民の生命、身体又は財産に危害を与えるおそれがあり、それを保護することが緊急に必要な場合において、迅速に危険な状態を解消することが可能となり、地域住民の生命、身体又は財産の保護に寄与することが期待できる。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

(1)～(5)の規制強化又は緩和の効果については、対象となる個々の空家等の規模、構造、状態等によって効果は大きく異なることや、必ずしも金銭化できない価値も含め考慮すべき要素が多岐にわたることから、定量的に把握することは困難であり、金銭化して便益を把握することも困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

接道規制の適用除外に係る予見可能性が向上するとともに、建築審査会の同意が不要となることにより、手続きに要していた費用が減少するとともに、特例を受けるまでに要していた時間も短縮すると考えられる。これらについては、対象となる個々の空家等の立地、規模、構造等によって異なるため、定量化することは困難であり、金銭化して便益を把握することも困難である。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

用途規制の適用除外に係る予見可能性が向上することにより、特例を受けるまでの検討に要していた費用及び時間が減少すると考えられる。これについては、対象となる個々の空家等の用途、立地、規模、構造等によって異なるため、定量化することは困難であり、金銭化して便益を把握することも困難である。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

（1）特定空家等の報告徴収制度の創設

特定空家等について報告を求められた所有者等において報告に係る遵守費用が発生するとともに、報告徴収の手続に係る行政費用が発生すると想定される。副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

他方、本規制により、市町村による特定空家等に対する措置が円滑に行われることとなり、空家対策の促進に大きく寄与するという効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制を行うことは妥当である。

（2）管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

本規制により、管理不全空家等への指導・勧告に従うための措置を実施する遵守費用が発生するとともに、指導・勧告の検討に係る行政費用が発生すると想定される。副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

他方、特定空家等になる前の管理不全空家等について、予防保全的な対策を行うことが可能となり、地域住民の生命、身体又は財産の保護といった公益的に非常に高い効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制を行うことは妥当である。

（3）空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

本規制緩和による遵守費用は発生しないが、要件を定める際の協議等に係る行政費用が発生する。副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

他方、本規制緩和により、接道規制の適用除外を受けるに当たり、予見可能性が向上するとともに、建築審査会の同意が不要となることで手続きが迅速化され、空家の活用が促進されるという効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制緩和を行うことは妥当である。

(4) 空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

本規制緩和による遵守費用は発生しないが、要件を定める際の協議等に係る行政費用が発生する。副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

他方、本規制緩和により、用途規制の適用除外を受けるに当たり、予見可能性が向上することで、空家の活用が促進されるという効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制緩和を行うことは妥当である。

(5) 特定空家等の緊急代執行制度の創設

本規制により、緊急代執行に係る遵守費用が発生するとともに、その検討に係る行政費用が発生する。副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

他方、本規制により、災害等の緊急時に迅速な対応が可能となることで、特定空家等が地域住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを防ぐことができるという公益的に非常に高い効果が見込まれ、費用を上回ると考えられることから、本規制を行うことが妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

(1) 特定空家等の報告徴収制度の創設

[代替案の内容]

特定空家等の所有者等に対して、罰則のない任意の報告を求めることができることとする。

[費用]

本規制案と同様、特定空家等の所有者等において報告に係る費用が発生するとともに、市町村による報告徴収の手続費用が発生するが、本規制に比べると、報告件数が減少することが想定されるため、各費用も減少すると考えられる。

[効果（便益）]

任意の報告であれば、現行の空家法においても否定されているわけではなく、特定空家等の所有者等の意向を効率的かつ正確に把握し、措置を円滑に実施するという目的を十分に達成できないおそれがある。

[副次的な影響及び波及的な影響]

副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[費用と効果（便益）の比較]

本規制案と比べ、遵守費用及び行政費用は減少すると想定されるが、特定空家等への円滑な措置を実施することが困難となるおそれがある。

[規制案と代替案の比較]

今後増加していく空家等に適切に対処していくためには、特定空家等の所有者等の意向を効率的かつ正確に把握し、実効的な措置を講じていく必要があり、代替案では十分な効果が期待でき

ない。したがって、特定空家等の所有者等に対し法的根拠に基づいて罰則つきで報告を義務づける本規制案が妥当である。

(2) 管理不全空家等への指導・勧告制度の創設

[代替案の内容]

管理不全空家等に限定せず、空家等の所有者等に対し、市町村長が指導・勧告をすることができることとする。

[費用]

空家等の所有者等において、指導・勧告の内容に従うための措置を実施するための遵守費用が発生し、市町村による指導・勧告の検討に係る行政費用が発生する。

[効果（便益）]

空家等について、一律に予防保全的な対策を行うことが可能となり、地域住民の生命、身体又は財産の保護に寄与することが期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

空家等は個人財産であり、管理方法は所有者等に委ねられるべきであるところ、代替案は、適切な管理を行っている空家等の所有者等に対して、過度な権利侵害となるおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

市町村長による指導・勧告の件数が増えることが想定されることから、遵守費用及び行政費用は規制案と比べ増加すると考えられる。他方、効果としては、規制案と比べ、対象を広げて予防保全的な対策を行うことが可能となり、空家対策がより促進されることが期待できる。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、適切な管理がなされている空家等についても市町村長による指導・勧告の対象となり、遵守費用及び行政費用が増加するとともに、所有者等への過度な権利侵害となるおそれがある。また、市町村のマンパワー不足等を考慮すると、効果が見込まれるからといって全ての措置を行うことは現実的ではなく、優先順位を定めて行うこととなることが想定される。そのため、費用対効果が相対的に高く、周辺地域への悪影響を及ぼすおそれが高いという公益性の観点から、管理不全空家等に限定して対応を行う本規制案を採用することが妥当である。

(3) 空家等活用促進区域における建築基準法上の接道規制の合理化

[代替案の内容]

接道規制の特例を受けるための要件に適合する空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物については、一律に建築基準法上の接道規制の適用除外とする。

[費用]

遵守費用は発生しない。また、行政費用については、本規制案と同様、要件を定める際の協議に係る費用が発生する。

[効果（便益）]

空家の建替えや増築等がより容易になり、空家の活用が一層促進される効果が期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

避難及び通行の安全性等、市街地環境へ悪影響を及ぼすような空家の建替えや増築等が可能と

なり、接道規制の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

行政費用は規制案と同様に発生するが、空家の活用が一層促進されるという効果が期待できる。一方で、良好な市街地環境が守られなくなるという負の影響がかなり大きく発生することが想定される。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、本来の接道規制の趣旨に適さない空家等の建替えや増築等がされることで、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。したがって、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに限り接道規制の特例の対象とする本規制案を採用することが妥当である。

（４）空家等活用促進区域における建築基準法上の用途規制の合理化

[代替案の内容]

用途規制の特例を受けるための要件に適合する空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物については、一律に建築基準法上の用途規制の適用除外とする。

[費用]

遵守費用は発生しない。また、行政費用については、本規制案と同様、要件を定める際の協議に係る費用が発生するが、許可の手續費用が減少する。

[効果（便益）]

空家の用途変更等がより容易になり、空家の活用が一層促進される効果が期待できる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

市街地環境へ悪影響を及ぼすような用途変更等も可能となり、用途規制の本来の趣旨を逸脱するおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

規制案と比べ、費用は減少し、空家の活用が一層促進される効果が期待できる。一方で、良好な市街地環境が守られなくなるという負の影響がかなり大きく発生することが想定される。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、本来の規制の趣旨に適さない空家の用途変更等が可能となり、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。したがって、特定行政庁が空家等活用促進指針で定めた用途規制の特例を受けるための要件に適合すると認めて許可したものに限り用途規制の特例の対象とする本規制案を採用することが妥当である。

（５）特定空家等の緊急代執行制度の創設

[代替案の内容]

災害時等、緊急に周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合には、特定空家等のみならず、適切な管理がなされていない管理不全空家等についても、市町村長が自ら必要な措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者にその措置を行わせることができることとする。

[費用]

代替案は本規制案に比べ、管理不全空家等も規制の対象となることから、措置件数が増加することが想定され、その措置が実行されるための遵守費用及び行政費用がより多く発生する。

[効果（便益）]

代替案は本規制案と比べ、実際に措置が必要となる件数が増加することになるため、より多くの空家等の危険な状態が迅速に改善され、地域住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを防ぐことができるという効果が見込まれる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

空家等は個人財産であり、本来は所有者等が第一義的に管理することが望ましいところ、代替案は、周辺の地域へ及ぼす悪影響が著しくはないものであっても、除却等の措置を行うことも可能となり、所有者等に対して過度な権利侵害となるおそれがある。

[費用と効果（便益）の比較]

代替案は本規制案に比べ、実際に措置が必要となる件数が増加するために、その措置が実行されるための遵守費用及び行政費用がより多く発生することとなる一方で、緊急代執行の対象が広がり、より多くの空家等の危険な状態が改善されるという効果が見込まれる。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、管理不全空家等に対しても代執行を行うことが可能となり、遵守費用及び行政費用が増加する。また、空家等が個人財産であることを踏まえると、たとえ緊急時であっても、周辺の地域へ及ぼす悪影響が著しくはないものについての強権的な措置を認めることは、所有者等への過度な権利侵害となるおそれがある。加えて、市町村のマンパワー不足等を考慮すると、効果が見込まれるからと言って全ての措置を行うことは現実的ではなく、優先順位を定めて行うこととなる。そのため、費用対効果が相対的に高く、周辺の地域への深刻な悪影響を及ぼすおそれがより高い特定空家等に限定して対応を行う本規制案を採用することが妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会において、規制内容を含めた今後の空家対策のあり方について検討が行われた（令和5年2月7日とりまとめ）。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

改正後の空家法附則第4条の規定を踏まえ、施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施する。

- ⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

市町村等への聞き取り等によって、費用、効果及び間接的な影響を把握する。