

## 規制の事前評価書(要旨)

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	規制の新設、拡充、緩和
担当部局	国土交通省住宅局住宅総合整備課
評価実施時期	令和5年3月2日
規制の目的、内容及び必要性等	(1)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)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し、また、当該指導をした場合において、なお状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、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)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。 (4)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。 (5)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。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	(1)所有者等の報告に係る費用が発生する。 (2)指導・勧告の内容に従うために措置を実施するための費用が発生する。 (3)・(4)遵守費用は発生しない。 (5)緊急代執行の措置に係る費用が発生する。
(行政費用)	(1)報告徴収の手続に係る費用が発生する。 (2)指導・勧告の検討・実施に係る費用が発生する。 (3)要件を定める際の協議等に係る費用や認定を行うための費用が発生する。 (4)要件を定める際の協議等に係る費用や許可を行うための費用が発生する。 (5)緊急代執行の検討・実施に係る費用が発生する。
直接的な効果(便益)の把握	(1)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)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)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)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。
副次的な影響と波及的な費用の把握	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)の関係	<p>以下のとおり、規制案を採用することが妥当である。</p> <p>(1)一定の費用は発生するものの、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。</p> <p>(2)一定の費用は発生するものの、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。</p> <p>(3)一定の費用は発生するものの、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。</p> <p>(4)一定の費用は発生するものの、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。</p> <p>(5)一定の費用は発生するものの、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。</p>
代替案との比較	<p>以下のとおり、代替案よりも規制案が妥当である。</p> <p>(1)罰則のない任意の報告徴収規定を設けることが考えられるが、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、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べきである。</p> <p>(2)管理不全空家等に限定せず、空家等の所有者等を指導・勧告の対象とすることが考えられるが、費用が増加するとともに、所有者等への過度な権利侵害のおそれ等があることから、管理不全空家等に限定して対応を行うべきである。</p> <p>(3)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、一律に接道規制の適用除外とすることが考えられるが、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ため、特定行政庁の認定を必要とすべきである。</p> <p>(4)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、一律に用途規制の適用除外とすることが考えられるが、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ため、特定行政庁の許可を必要とすべきである。</p> <p>(5)緊急代執行の対象に管理不全空家等も含めることが考えられるが、費用が増加するとともに、所有者等への過度な権利侵害のおそれ等があることから、特例空家等に限定して対応を行うべきである。</p>
その他関連事項	<p>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。</p>
事後評価の実施時期等	<p>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。</p>
備考	