



1-2. 空家法改正と基本指針の見直しによる対策強化の動向

令和3（2021）年6月30日に、「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の基本的な指針」及び「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」が改正され、空家対策のさらなる強化が図られました。

こうした取組みの流れを踏まえつつ、空家法施行後も空家等の増加が見込まれる中、特定空家等となってからの対応には限界が生じつつあります。そのため、より早期の段階での対応や、地域の需要に応じた空家等の活用を通じて、地域経済の活性化につながる視点など、空家等対策の強化が急務となっています。

このような背景のもと、「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」が令和5（2023）年12月13日に施行されました。本改正では、近年の空家等の状況を踏まえ、特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、悪影響が生じる前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保することで、空家等対策の総合的な強化を図ることが目的とされています。

特に、今回の改正では「管理不全空家等」という新たな区分が創設され、特定空家等に至る前の段階で行政が指導・勧告を行えるようになりました。これにより、空家等の早期対応が可能となり、生活環境の保全や地域の安全確保に資する制度となっています。

また、空家等の所有者等に対しては、従来の努力義務に加え、行政施策への協力義務が新たに規定され、責務の明確化が図られました。さらに、管理不全空家等に対して勧告が行われた場合には、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるなど、税制面からの対応も強化されています。

令和5年の空家法改正により、管理不全空家等の区分が創設され、空家等への早期対応が可能となり、所有者の責務や税制措置も強化されました。これにより、地域の安全確保と活性化が期待されます。

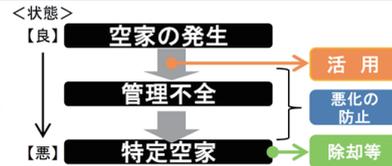


< 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 >

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(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必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件



知っておくべき空家法の改正ポイント

空家法基本指針

●特定空家等の定義拡張

特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載。

●所有者不明時の対応強化

所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載。

●地域団体との連携強化

地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載。

特定空家等に対する措置に関するガイドライン

●所有者調査手法の明確化

空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載。

●災害時の対応

災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載。

●建築物の判断基準の明確化

外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載。

空家等対策の推進に関する特別措置法

●所有者の責務強化

空家の所有者には、国や自治体の施策に協力する努力義務が課されることとなった。

●空家等活用促進区域の創設

市町村が指定する区域内において、空家の建替えや用途変更などの活用が促進され、所有者に対して活用の要請を行うことが可能となった。

●管理不全空家への対応

「特定空家等」になるおそれのある空家に対しても、指導や勧告を行うことが可能となった。これにより、勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除される可能性が生じることとなった。

●所有者不明空家への対応

財産管理人制度などを活用することで、所有者不明空家の管理や処分がより円滑に行えるようになった。

●支援法人制度の創設

NPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、所有者との相談対応や情報提供を担う仕組みが導入され、所有者への支援が可能となった。

●緊急時の代執行制度の創設

倒壊の危険が差し迫る場合には、命令などの手続きを経ずに、迅速に代執行を行うことが可能となった。