

令和5年6月14日公布

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)について

空き家対策を巡る現状・改正法の解説

令和5年12月8日

四国地方整備局

建政部 都市・住宅整備課

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

<<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

<<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

【特定空家の除却等】

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

<<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

<<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

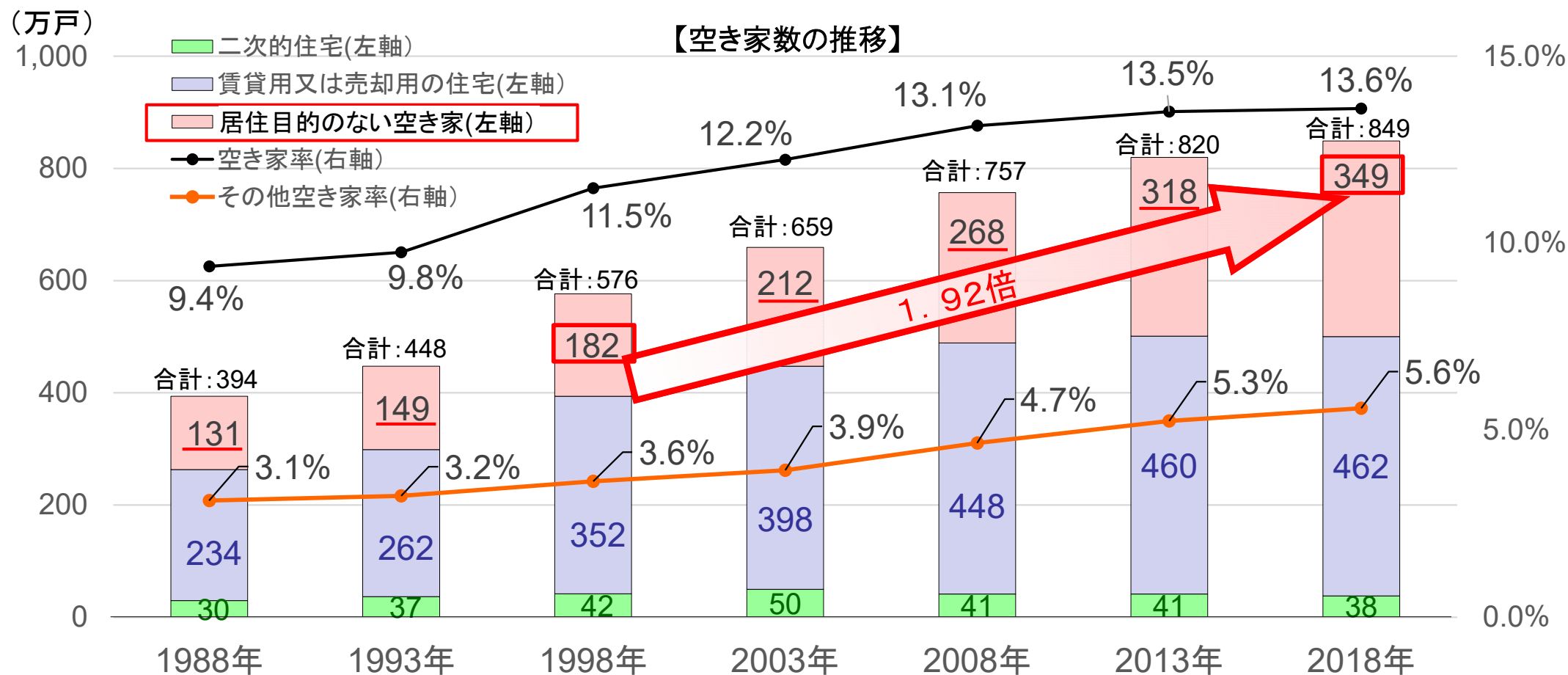
【特定空家の除却等】

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

1-1. 空き家対策を巡る現状

空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

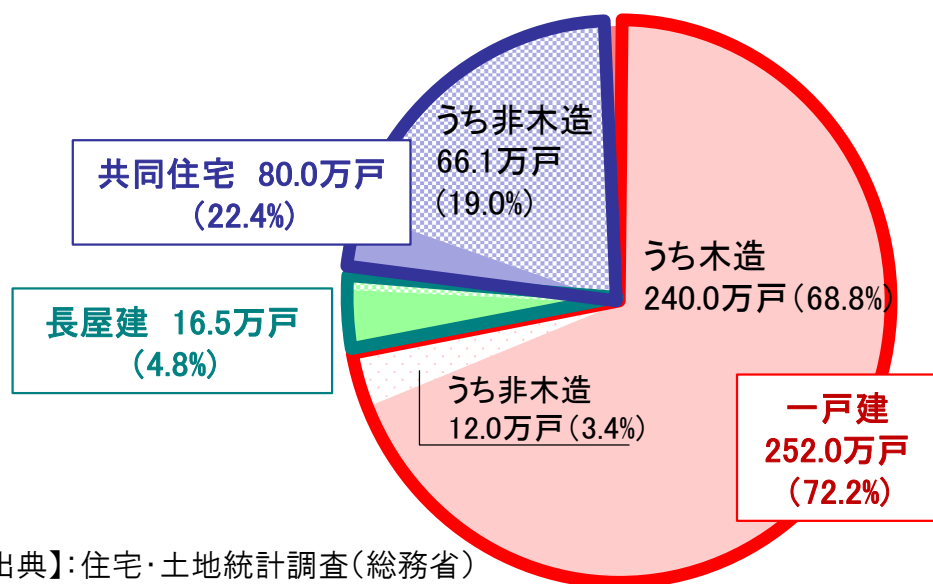
居住目的のない空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

1-1. 空き家対策を巡る現状

居住目的のない空き家の現状

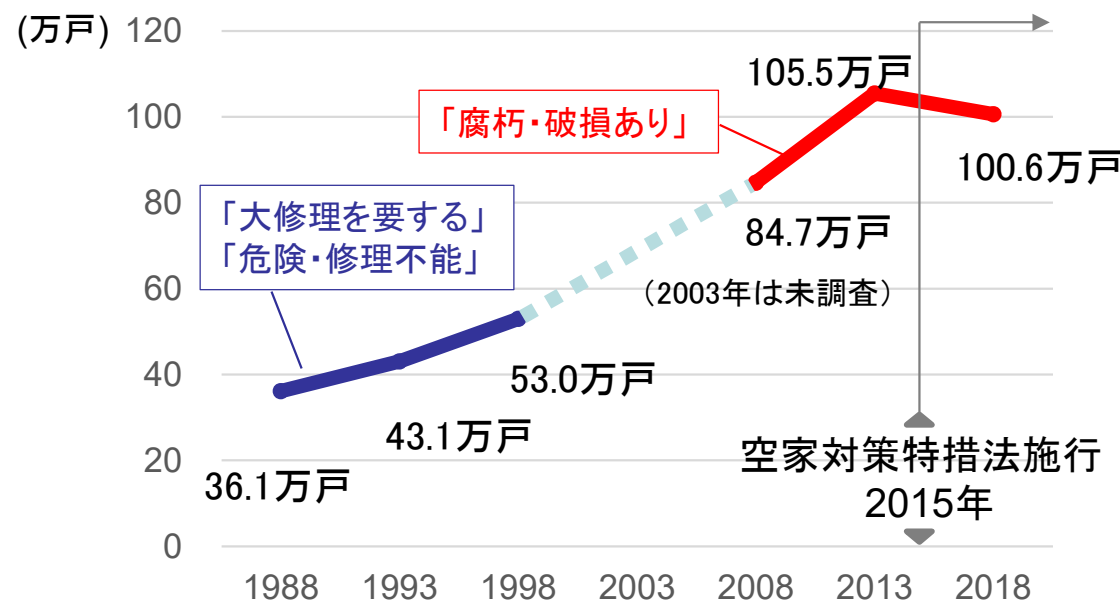
- 「居住目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

1-1. 空き家対策を巡る現状

空家法制定当時の問題意識

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

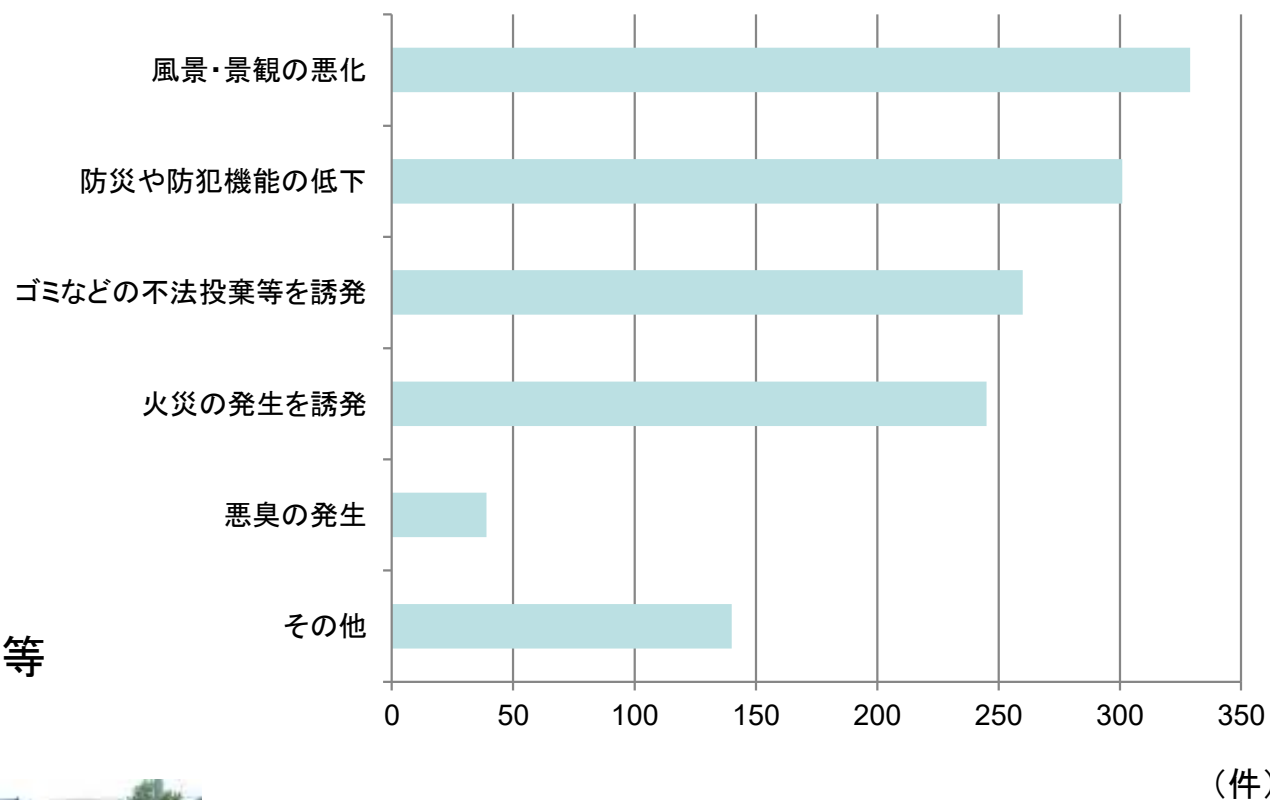
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

1-1. 空き家対策を巡る現状 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定義

- 「空家等」とは、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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の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

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等（5～8条）

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・ 市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集（9～11条）

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）

- ・ 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用（13条）

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（14条1～15項）（※）

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

1-1. 空き家対策を巡る現状
空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)
1. 空き家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,450	83%
策定予定あり	195	11%
令和5年度	69	4%
令和6年度以降	16	1%
時期未定	110	6%
策定予定なし	96	6%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	992	57%
設置予定あり	215	12%
令和5年度	51	3%
令和6年度以降	15	1%
時期未定	149	8%
設置予定なし	534	31%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	交付件数
平成28年度	4,472
平成29年度	7,033
平成30年度	7,665
令和元年度	9,676
令和2年度	9,824
令和3年度	11,976
令和4年度	12,956
合計	63,602

3. 特定空き家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	合計
平成27年度	2,440 (125)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)	2,516 (129)
平成28年度	3,288 (208)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)	3,560 (222)
平成29年度	4,252 (274)	303 (92)	37 (27)	12 (12)	40 (33)	4,644 (300)
平成30年度	4,690 (326)	383 (107)	42 (20)	18 (14)	51 (46)	5,184 (360)
令和元年度	5,587 (402)	442 (136)	40 (32)	28 (25)	67 (55)	6,164 (445)
令和2年度	6,122 (406)	473 (145)	65 (46)	24 (22)	67 (55)	6,751 (454)
令和3年度	6,081 (422)	564 (157)	84 (60)	47 (43)	83 (73)	6,859 (490)
令和4年度	4,961 (418)	638 (159)	89 (57)	39 (36)	71 (54)	5,798 (473)
合計	37,421 (808)	3,078 (417)	382 (180)	180 (129)	415 (228)	41,476 (853)

5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家^{※1}の除却や修繕等^{※2}の推進

空家法の措置により除却や修繕等 ^{※2} がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等 ^{※2} がなされた管理不全の空き家 ^{※1}	合計
22,148件	146,050件	168,198件

※1 特定空家等及び特定空家等ではないものの、何らかの対応が必要であると市区町村が把握している空家等。なお、改正空家法第13条に基づく管理不全空家等とは異なる。

※2 除却や修繕等: 除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

1-1. 空き家対策を巡る現状

空き家問題への制度的対応を求める自治体の声

1. 活用

(1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の緩和などを行えないか。

(2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

2. 管理・除却等

(1) 所有者等による管理責任の強化

(2) 特定空家等の発生予防

- ・ 特定空家等となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

(3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

(4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家等に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家等
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

3. 所有者探索

(1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

1-1. 空き家対策を巡る現状 今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み** (1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み))
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界**
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が
不可欠

基本的方向性

- 活用困難な空き家の**除却等の取組を加速化・円滑化**
 - 「**空き家をなるべく早い段階で活用する**」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
 - **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、地域経済等の活性化に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- 所有者や家族の「**住宅を空き家にしない**」との意識の醸成
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- 所有者のニーズに応じ**死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- 空き家の流通・活用の促進
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- 所有者の主体的な対応を後押しする取組
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- 市区町村の積極的な対応を可能とする取組
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

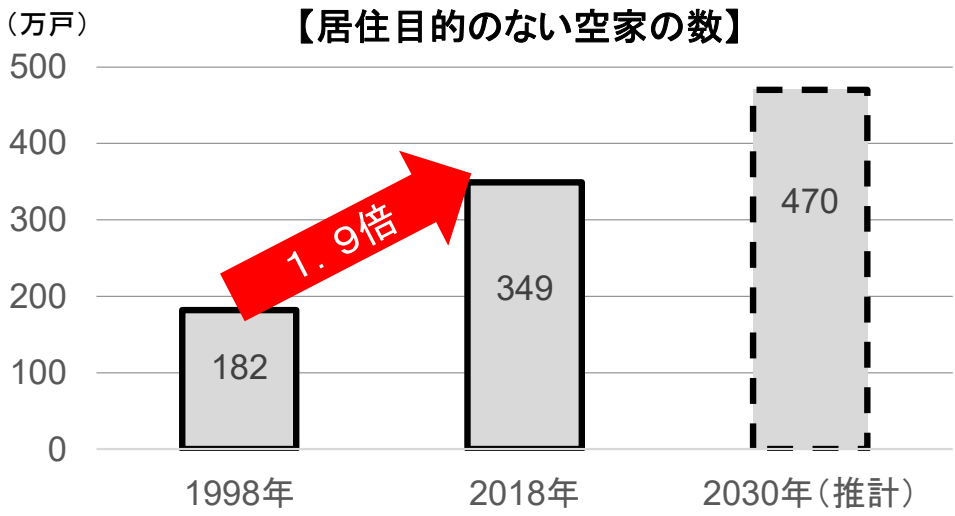
④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- NPO等の民間主体の活動を促進する取組(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- 地域コミュニティの取組の促進
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

1-1. 空き家対策を巡る現状 空家法改正の背景・必要性について

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界。**



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

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

<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

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加 【改正法第5条】

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

<<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

<<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

【特定空家の除却等】

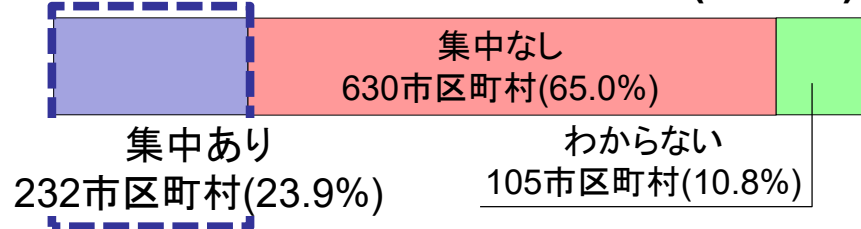
4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

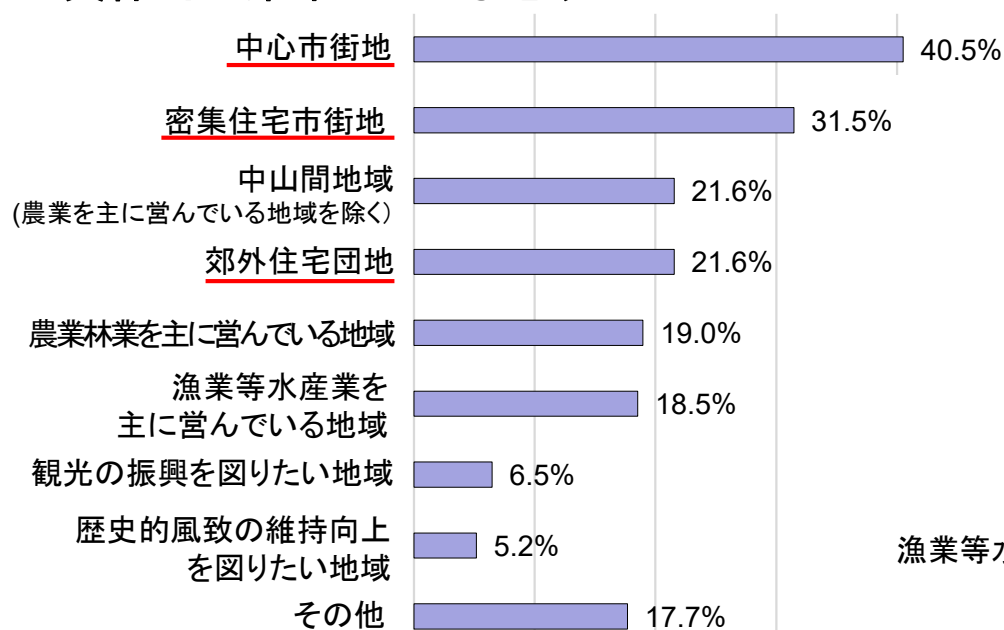
(参考) 空き家の集中状況と取組意向

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約 1 / 4。具体的には、**中心市街地、密集住宅市街地**、中山間地域、**郊外住宅団地**などに集中。
- **空き家等の利活用を促進したい地域がある**と回答した市区町村は 1 / 3 超。具体的には、**中心市街地**での意向が多いが、**郊外住宅団地**や**観光の振興を図りたい地域**などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地は、**実際に空き家が集中する地域と利活用意向のある地域のいずれにおいても上位回答**となっている。

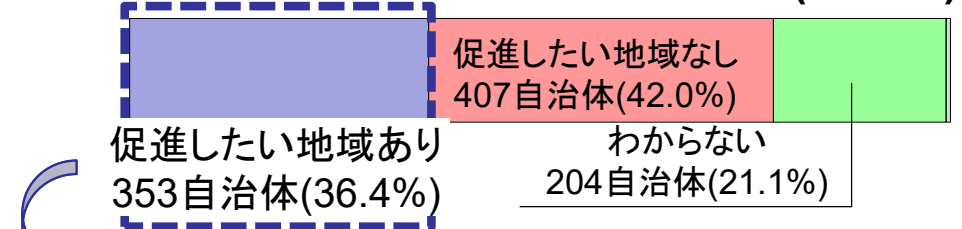
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



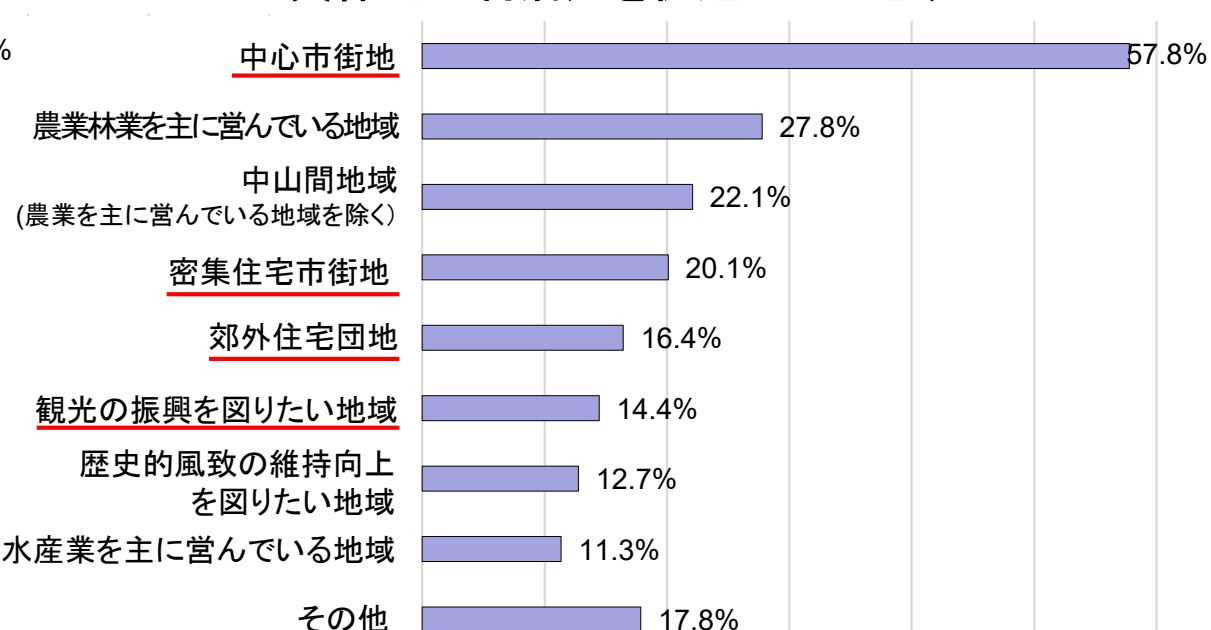
具体的に集中している地域



空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



具体的に利活用を促進したい地域

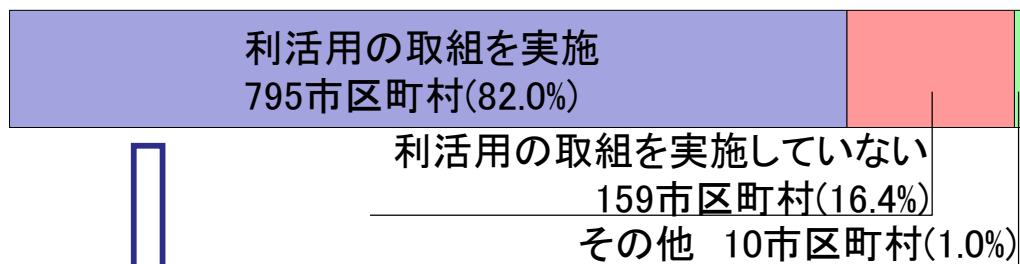


2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

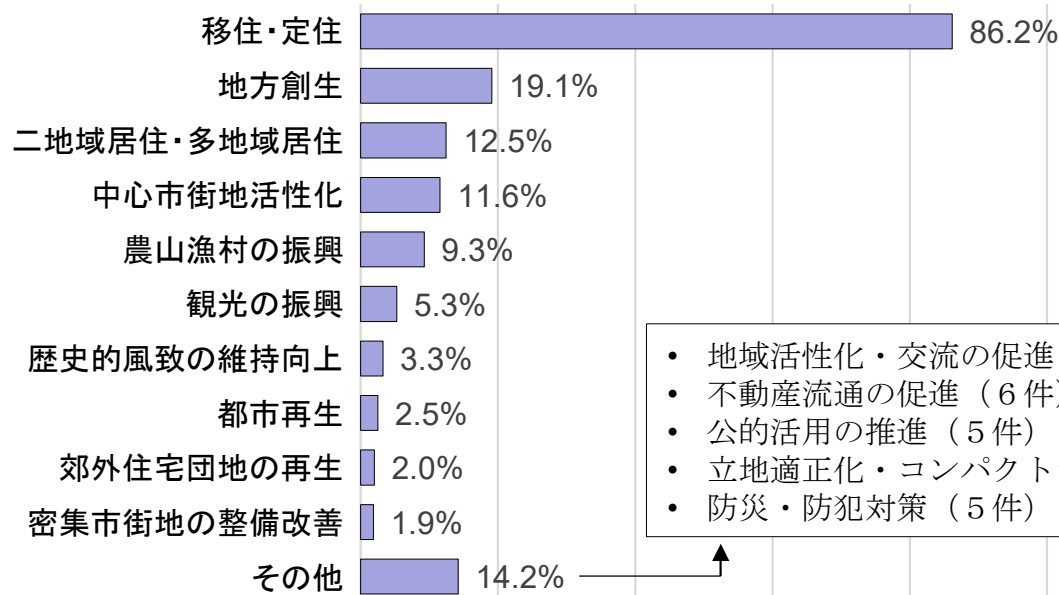
(参考) 市区町村による利活用の取組

- 様々な政策の一環として空き家等の利活用に関する取組を実施している市区町村は約8割。
- 具体的には、「移住・定住」や「二地域居住」の促進のほか「地方創生」や「中心市街地活性化」を目的とする政策の一環で、空き家等の利活用の取組を実施している自治体が多い。

空き家等の利活用の取組の実施状況



空き家の利活用の目的 (N=795)



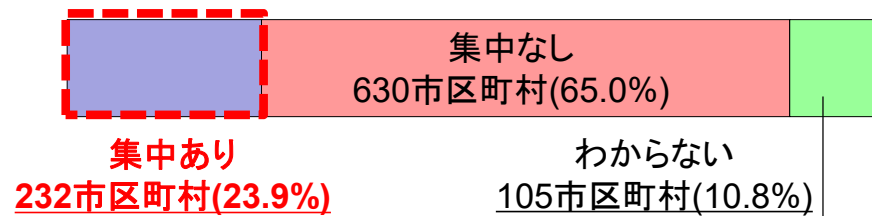
- ・ 地域活性化・交流の促進 (27件)
- ・ 不動産流通の促進 (6件)
- ・ 公的活用の推進 (5件)
- ・ 立地適正化・コンパクトシティ・居住誘導の推進 (5件)
- ・ 防災・防犯対策 (5件)

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その1)

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、**地域の拠点となるエリアに空家が集積**すると、当該**地域の本来の機能を低下させるおそれ**。
- また、古い空家を活用する上で、**建築基準法等の規制がネック**になっているケースもある。
- ➔ 市区町村が**重点的に空家の活用を図るエリア**を定め、**規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する**必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



「具体的に集中している地域」は、**中心市街地**(41%)、**中山間地域**(22%)等

出典：R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果

改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあつせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・ **中心市街地** (中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例：空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ **地域再生拠点** (地域再生法第5条第4項第8号)
例：空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・ **地域住宅団地再生区域** (地域再生法第5条第4項第11号)
例：空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ト通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域** (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例：空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その2)

改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

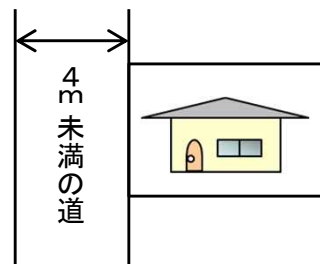
【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受けなければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」※2に適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更の際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して都道府県知事が配慮※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ その他の措置

改正概要③ (公社、UR、JHFによる支援)

○ 地方住宅供給公社、UR、JHFは、市区町村等からの委託に基づき、以下のような業務を行い、市区町村を支援することが可能。

地方住宅供給公社 (空家等活用促進区域内)

【改正法第19条】

公社では、住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを駆使し、空家の活用に向けた次のような業務を実施することが可能。

- ・空き家の買取分譲(除却又はリフォームしたうえで一般向けに譲渡)
- ・所有者と活用希望者のマッチングやコーディネート
- ・空き家をサブリースして子育て世帯等に供給

【公社による空家の買取分譲の例】 まちなか空き家再生事業(山形県公社)



UR(都市再生機構) (空家等活用促進区域内)

【改正法第20条】

URでは、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能。

まちづくりが進まない主な課題

- ・ 権利調整や合意形成が困難
- ・ ノウハウ、マンパワーの不足

事業の推進

UR

- ① 中立性・公平性
- ② 豊富な事業経験
- ③ 技術力・企画力・総合調整力

URによるコーディネート

- まちづくりのシナリオづくり
- 事業スキーム検討、合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策検討

JHF(住宅金融支援機構)

【改正法第21条】

JHFでは、金融機関等とのネットワークを活かし、空家等対策に資する情報(民間金融機関の商品(空家解体ローン、リフォーム融資等)や地方公共団体の補助制度)の提供を行うことが可能。



改正概要④ (財産管理制度)

財産管理人の選任申立て

【改正法第14条】

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」(相続財産清算人等)の選任を市区町村が裁判所に請求可能。(詳細は3. で説明)

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ <<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～ <<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

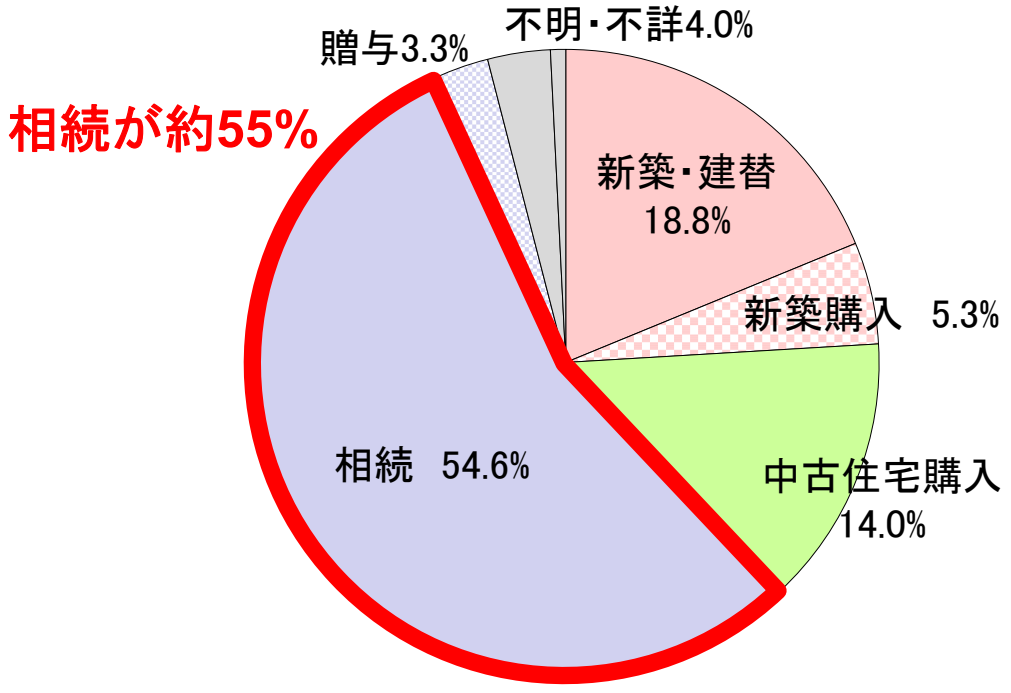
【特定空家の除却等】

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

(参考) 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

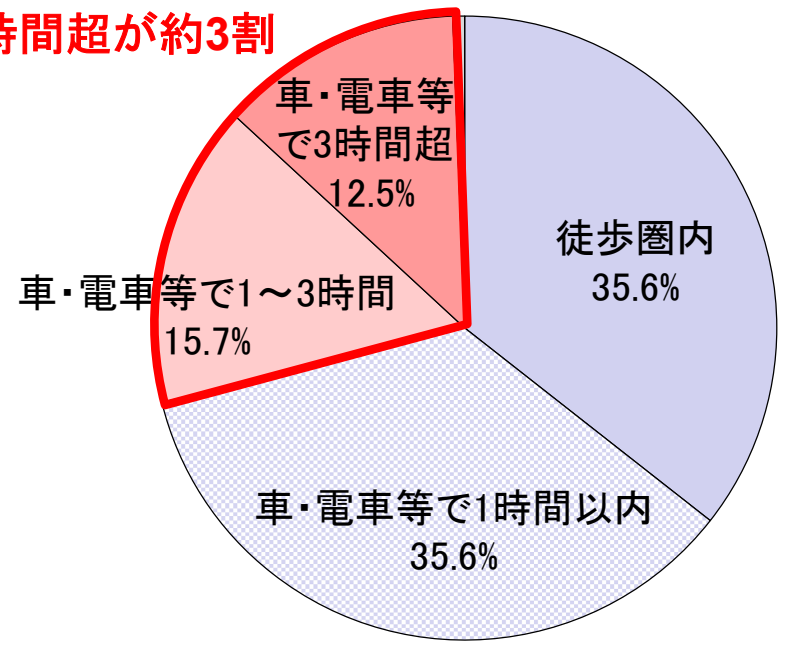
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

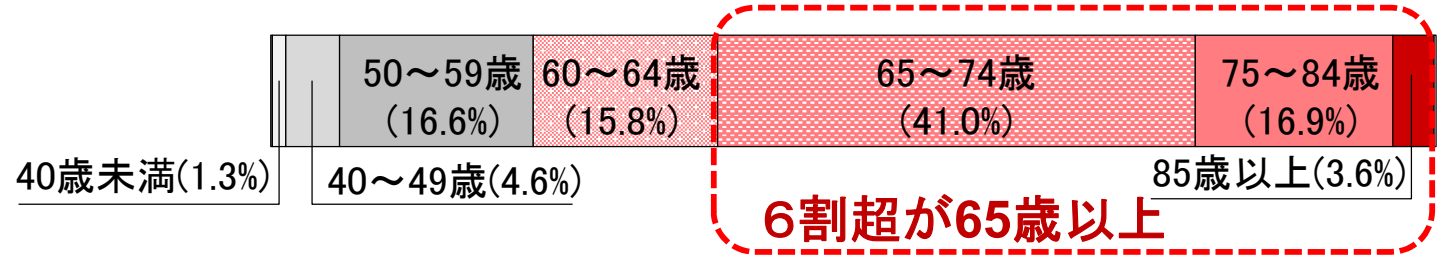


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】

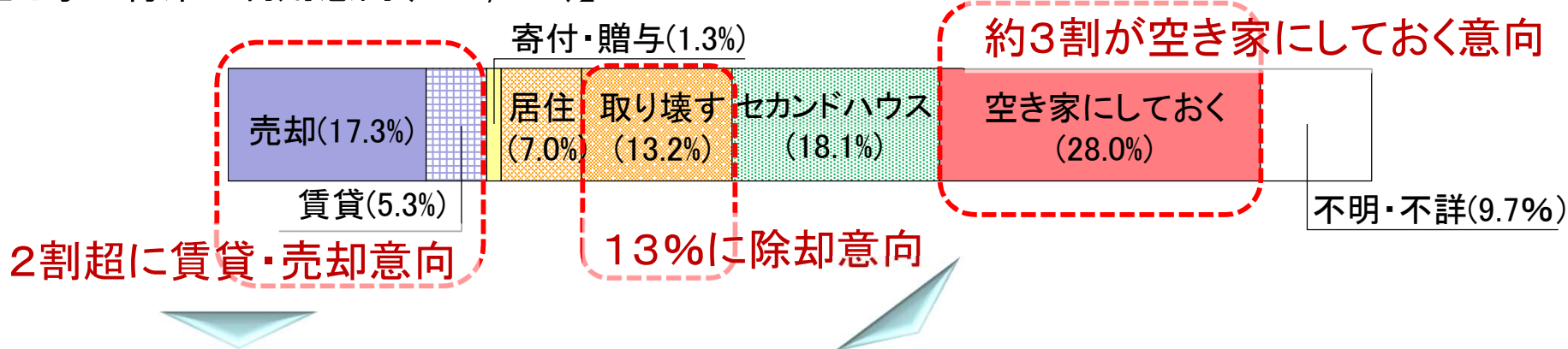


2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

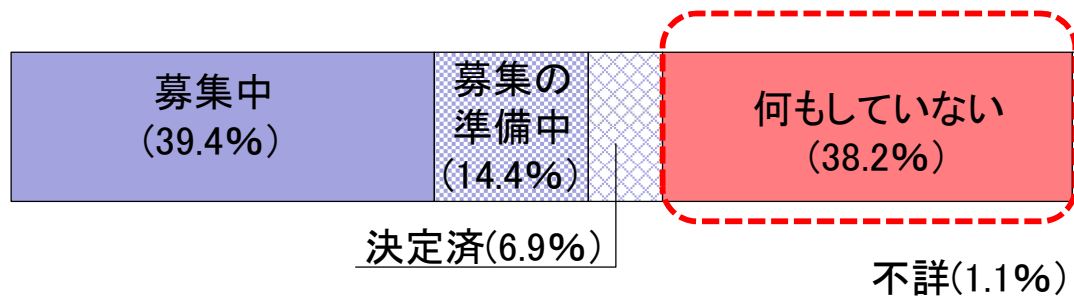
(参考) 利活用に向けた具体的な活動状況

- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。
- 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は2割超であるが、そのうちの約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
- また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は13%であるが、そのうちの約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。

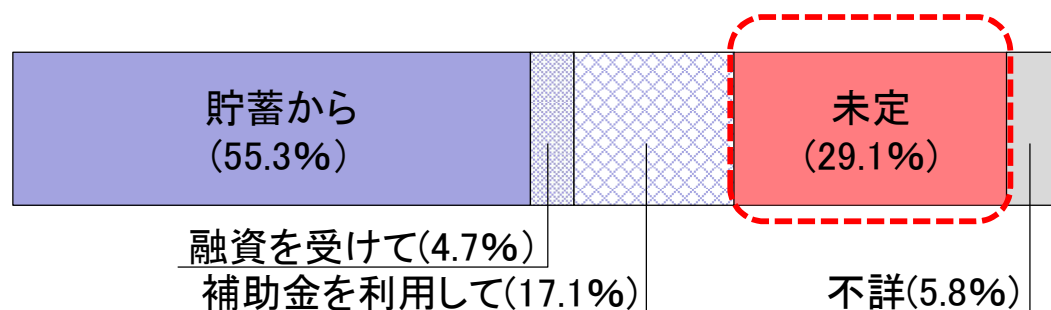
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



【除却費用の用意の状況(N=515)】



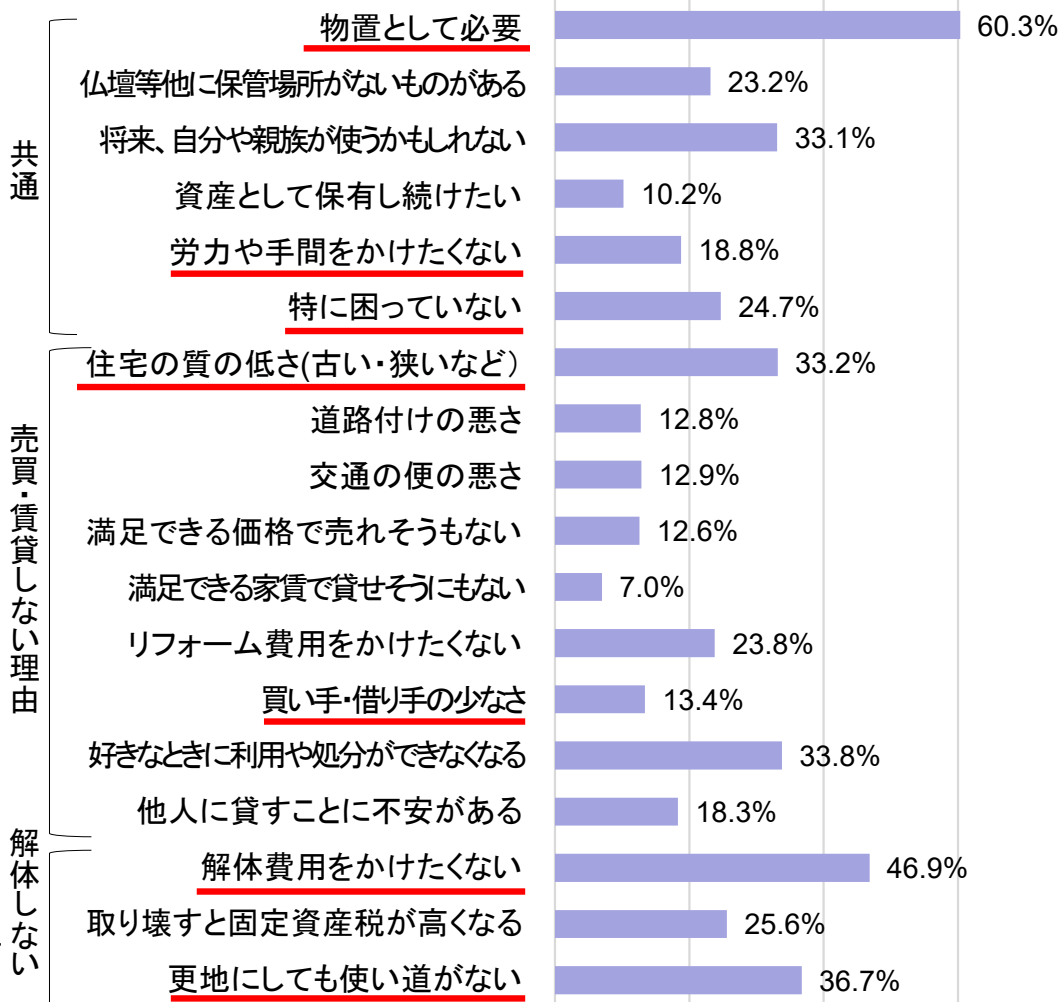
【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

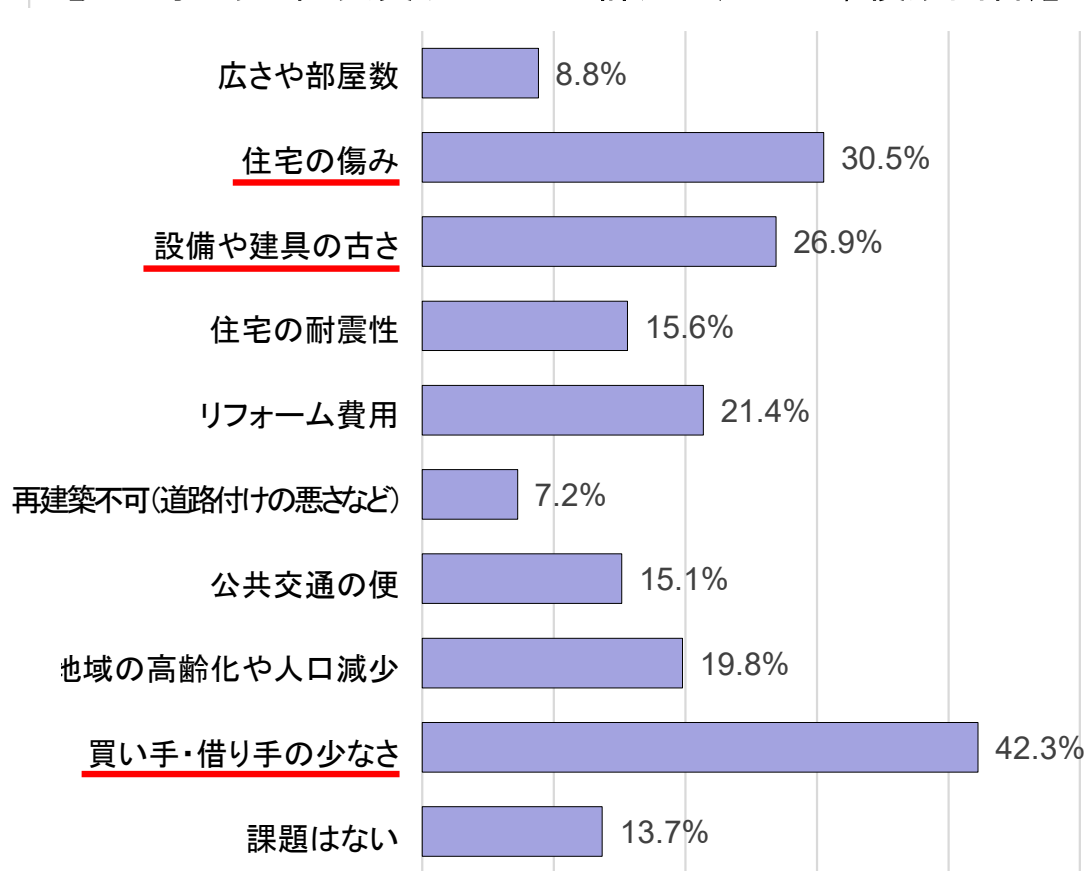
(参考) 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「**更地にしても使い道がない**」、「**住宅の質の低さ**」や「**買い手・借り手の少なさ**」により空き家となっていることがあげられている。
- また、「**解体費用をかけたくない**」、「**労力や手間をかけたくない**」といった消極的な理由のほか、「**特に困っていない**」とする所有者も少なくない。
- 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、**売却・賃貸する上での課題として**、「**買い手・借り手の少なさ**」、「**住宅の傷み**」や「**設備や建具の古さ**」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



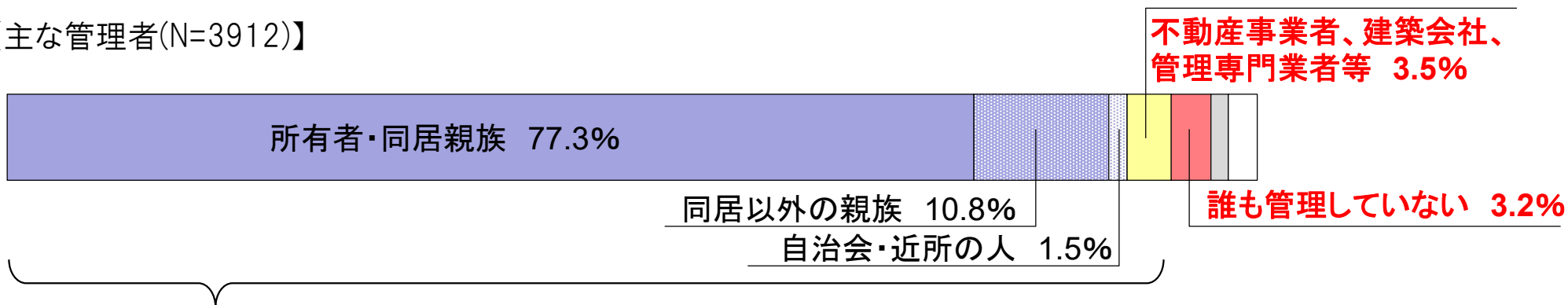
【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



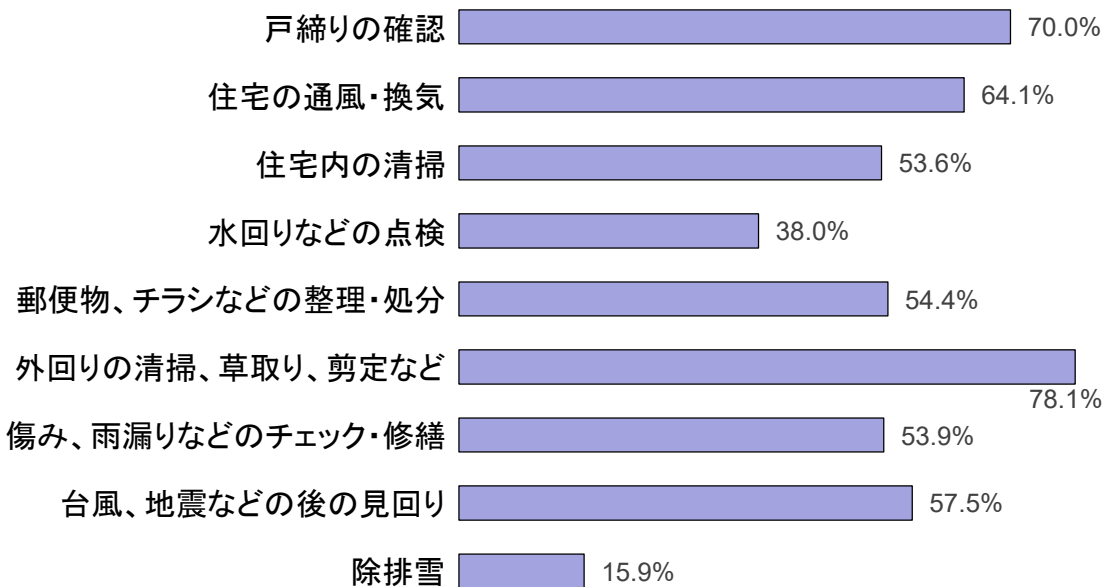
(参考) 空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度

- 空き家の日頃の管理は、専門家である**不動産会社等が行っているものは4%弱にすぎず、誰も管理していないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%**となっている。
- 所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っている**管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない。**
- 所有者の居住地が**遠隔**になるほど、**管理頻度が低くなる。**

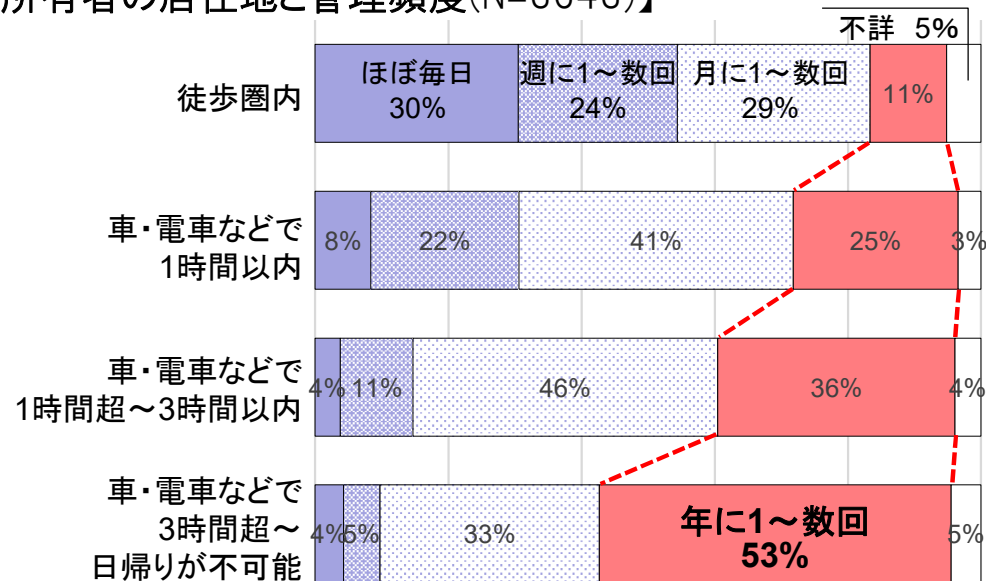
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

(参考) 市区町村における体制上の課題と第三者団体の活用

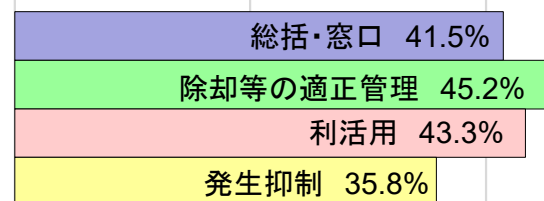
- 空き家対策施策を進める上で、**6割以上**の市区町村が空き家担当部署の**マンパワー不足**、**6割近く**の市区町村が**専門的知識の不足**を課題としてあげている。
- 現状、**1/3を超える**市区町村で空き家対策業務を**アウトソーシング**している（空き家等の実態調査、空き家バンクの設置・運営、空き家対策の普及・啓発、等）。
- 空き家の適正管理や利活用の業務に、**第三者団体の活用ニーズが高い**。

組織・体制の観点からの課題 (空き家対策に係る各業務実施上の課題)

業務内容に関係なくマンパワー不足 →下記のうち1つでも該当:62.3%



空き家対策を担当している課内・ラインのマンパワーが不十分



空き家対策に係る専門的な知識が不足

業務内容に専門的知見不足 →上記のうち1つでも該当:58.6%

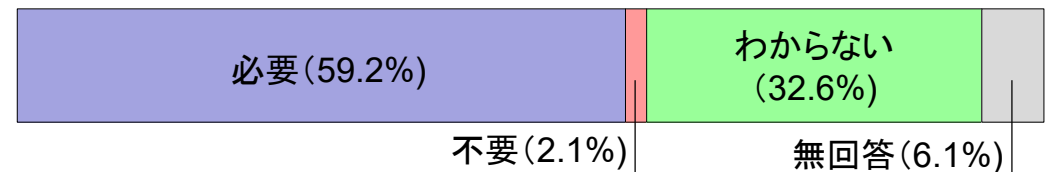
空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→342自治体(35.2%)においてアウトソーシングを実施

<アウトソーシングされている主な内容>

- ・空き家等の実態調査(210自治体)
- ・空き家バンクの設置・運営(108自治体)
- ・空き家対策の普及・啓発(105自治体)
- ・利活用に係る希望者の募集・マッチング(68自治体)
- ・所有者・相続人の探索・特定(56自治体)

Q:適正管理や利活用に係る第三者団体が活用可能な仕組みは必要と考えるか。



背景・必要性

- 所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。
- 多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。

改正概要（空家等管理活用支援法人の指定）

【改正法第23条～第28条】

- 市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。

市区町村長

指定・監督

空家所有者に関する情報の提供

※所有者の同意が必要

空家の財産管理人の選任請求や、空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務(例)＞

- ・所有者・活用希望者への情報の提供や相談
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発等

空家の所有者・活用希望者

指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

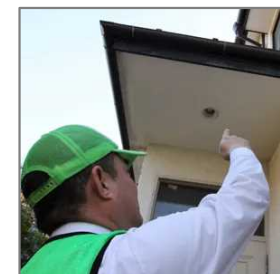
- ・空家の所有者と活用希望者をマッチングして、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、空家活用を含むまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、空家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・所有者から委託を受けて空家の定期的な見回り等を実施。
- ・司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～

<<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～

<<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

【特定空家の除却等】

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

3-1. 改正法の解説～管理の確保～ 管理指針、管理不全空家等

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額
一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良



悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・
命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

【背景】

1-1. 空き家対策を巡る現状

【活用拡大】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ <<空家等活用促進区域等>>

2-2. 改正法の解説～活用拡大②～ <<空家等管理活用支援法人>>

【管理の確保】

3-1. 改正法の解説～管理の確保～

【特定空家の除却等】

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

特定空家の除却

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「**特定空家**」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。

改正概要

状態の把握

＜改正前＞

・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

【改正法第9条第2項】

＜改正後＞

・市区町村長に、**特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与**し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

＜現行＞

・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。

【改正法第22条第11項】

(崩落しかけた屋根)



＜改正後＞

・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続を経ず代執行を可能**とし、**迅速な安全の確保が可能**となる。

〔通常の代執行〕

命令等

相当の猶予

代執行

〔緊急代執行〕

命令等

代執行

〔緊急時には不要〕

〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

＜現行＞

・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
 ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

【改正法第22条第12項】

＜改正後＞

・**略式代執行時や緊急代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分の例**により、**強制的な費用徴収を可能**に。

(国税滞納処分の例)

納税の告知(国税通則法 § 36①)

督促(同法 § 37①)

財産の差押え(国税徴収法 § 47～)

差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

4-3. 改正法の解説～特定空家の除却等～ 財産管理人による空家の管理・処分

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】

【改正法第14条】

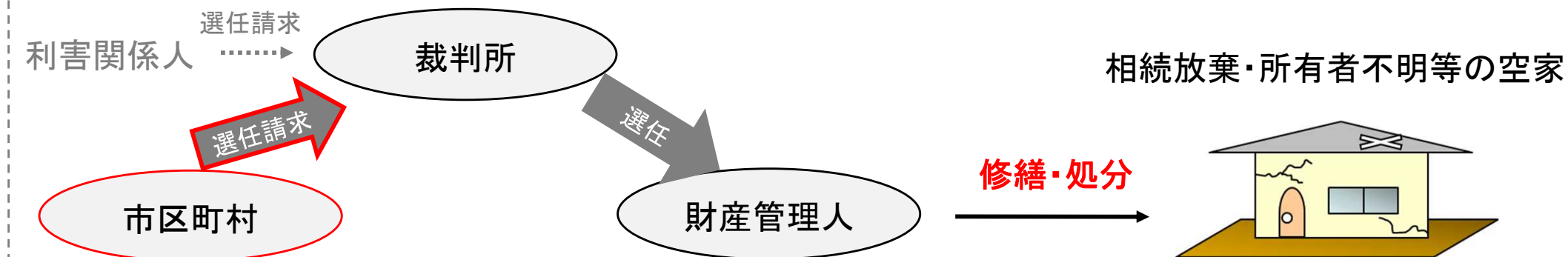
<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人のあることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➔ 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- ➔ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

ご視聴ありがとうございました。