

特集 3

「空家等対策の推進に関する特別措置法」 改正のポイント



空き家は、人口減少や少子高齢化等により、年々増加しています。
国の調査(令和5年住宅・土地統計調査 2023年10月1日時点)によると、総住宅数のうち、空き家は900万戸と過去最多となっており、今後もさらに増加すると予測されています。
2023年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。
今回は、その改正のポイントについて紹介します。

《改正で目指すもの》

2014年に制定された「空家対策推進特別措置法」は、適切に管理されていない空家が防災・衛生・景観などで地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に制定されました。

今回の改正では、増加し続ける空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進を図ることを目的として制定されました。

「空家等対策推進特別措置法」の内容

2014年制定時

目的：空家問題が地域社会に与える影響を軽減し、地域の安全と景観の保全

●空家の実態調査

市区町村が空家の実態を調査し、適切な管理が行われていない空家の特定

●所有者への指導

市区町村は空家の所有者に対して、適切な管理を行うよう助言、指導、勧告を行う

●「特定空家」の指定

倒壊の恐れ・衛生上有害な状態・景観を著しく損なっている状態などの空家を「特定空家」として指定

●行政代執行

所有者が指導や勧告に従わない場合、行政が代わりに修繕や撤去を行い、その費用を所有者に請求することが可能

●罰則

指導や命令に従わない場合、罰金が科される

2023年改正

目的：空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的な推進

●「管理不全空家」の指定

放置すれば特定空家になる恐れのある空家を「管理不全空家」に指定し、管理指針に基づいた措置を指導・勧告できる
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が解除される

●「空家等管理活用支援法人」の指定

市区町村が空家の管理や活用に土地組むNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できる制度の導入

●「空家等活用促進地域」の指定

市区町村が空家の活用を促進するための区域を設定し、その区域内での建て替えを促進するための規制緩和が可能

《空き家対策のポイント》

(1)「空家等活用促進区域」の指定

- 市区町村が、中心市街地や地域の再生拠点拠点、観光振興を図る区域において、**空家等活用促進区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等の促進を図ります。

❶ 接道規制の合理化(建築基準法)

安全確保策を前提に、接道に係る前面道路の幅員が4m未満でも**建替え**や**改築**等の**特例認定**が可能となります。

❷ 用途規制の合理化(建築基準法)

各用途地域で規制された用途でも、**指針に定めた用途への変更**が**特例許可**されます。

❸ 市街化調整区域内の空き家の用途変更(都市計画法)

区域に指定されることで、市街化調整区域内での**用途変更**の際に規制が適用される建築基準法の**規制が緩和**され、市区町村は、空家等の所有者に対して、**用途変更に必要な措置を講じるよう、要請**することができます。

(2) 財産管理人による所有者不在の空家の処分

- 市区町村長は、所有者不明の空家等について、家庭裁判所に対して**財産管理人の選任を要求**することができます。
- 財産管理人は、選任された後、空家の管理や処分を行う権限を持ち、空家の**適切な管理**を行い、**必要に応じて売却や解体**などを行うことができます。
特に「管理不全空家」や「特定空家」等に対しては、市区町村の指導や勧告に基づいて、具体的な措置を講じることが求められます。

(3) 「空家等管理活用支援法人」制度

- 市区町村は、空家所有者や自治体に、空家の管理や活用に関する**普及啓発活動、情報提供**が行えるよう、専門的知識を持ったNPO法人や社団法人等を「**空家管理活用支援法人**」に**指定**することができます。

■「空家等管理活用法人」の役割

○情報提供と相談

空家等の所有者や管理者に対して、空家の管理や活用の方法に関する普及啓発・情報提供・所有者に寄り添った**相談対応**

※相談対応：市区町村が本人同意を得て、法人に所有者情報を提供

○定期的な管理・所有者の探索

委託に基づいて、空家等の**状態確認**や**改修**などの**管理業務**や、空家等の**所有者を探索**する業務の実施

○空家等の管理や活用を図るために必要なその他必要な業務

(1) 「特定空家化」の未然の防止

- 国は、特定空家等が地域の安全や衛生に悪影響を及ぼさないようにするための具体的な管理方法を示した「**空家の管理指針**」を告示しています。
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、市区町村が所有者に対し**指導・勧告**することができるようになりました。
- 勧告された空家は、住居利用が難しく、敷地に係る**固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)**は**解除**されます。

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 市区町村は、所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を裁判所に請求できるようになりました。

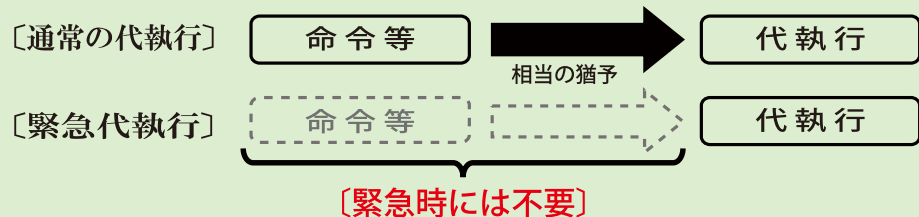
(3) 所有者把握の円滑化

- 市区町村が空家の**所有者情報を収集**するために、電力会社やガス会社等に対して、情報を求めることができるようになりました。

(1) 代執行の円滑化

- 命令等の事前手続きを経る時間がない場合、「**緊急代執行**」制度が**創設**され、災害時などの非常時において、市区町村が緊急代執行することができるようになりました。

■緊急代執行制度



- 除却に応じない場合や所有者不明の場合においても、**強制的に市区町村が代執行し、費用を徴収**することが可能となりました。

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

- 市区町村に**財産管理人の選任請求**が付与され、市区町村は裁判所に相続放棄や所有者不明等空家の財産管理人の選任を請求することで、**修繕や処分**を実施することができるようになりました。

(3) 特定空家状態の把握

- 市区町村に所有者への**報告徴収権**が付与され、所有者へ**勧告・命令等**を円滑に行えることとなりました。