

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について

1 背景

近年、空き家の数は増加を続けていることから、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空き家に対する取り組みを一層円滑化するだけでなく、今後は周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家の活用や適切な管理を確保することが求められています。

また、増加する空き家は、地域住民への影響にとどまらず、地域における経済的・社会的活動へも深刻な影響を及ぼしています。

このような背景から、空家等の適切な管理の確保や活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、「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」(以下「法」という。)が令和5年12月13日に施行されました。

2 主な改正内容

(1) 活用拡大

① 「空家等活用推進区域」の創設(法第7条第3項)

市町村が区域等を定め、接道及び用途規制の合理化を図り、用途変更や建替え等を促進する。また市町村長から所有者に対して活用を要請することができる。

② 「空家等管理活用支援法人」の創設(法第23条第1項)

NPO等の法人は、申請により市長から「空家等管理活用支援法人」の指定を受け、空家所有者等又は空家を活用しようとする者に対して、空家等の管理や活用方法に関する情報提供又は相談等を行い、または、空家等の所有者等の探索、空家等の管理又は活用に関する調査研究・普及啓発等の業務を行うことができる。

(2) 管理の確保

① 特定空家化の未然防止(法第13条第1、2項)

特定空家等となるおそれのある空家等は、市長が判断基準を定め、「管理不全空家等」に認定し、指導・勧告することができる。なお、地方税法の規定に基づき、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除される。

② 所有者把握の円滑化(法第10条第3項)

新たに電気・ガス・郵便事業者に所有者情報の提供を求めることができる。

(3) 特定空家等の除却等

① 緊急代執行制度の創設(法第22条第11項)

指導や勧告の措置を講じた後、命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時に代執行を行うことができる。

② 財産管理人による空家等の管理・処分(法第14条第1～3項)

相続人が不存在もしくは所有者等が不明である場合や空家等の状態の改善が期待できない場合など、民法等で定める財産管理制度を活用することができる。

財産管理人：相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、
管理不全建物管理人

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

国土交通省住宅局



国土交通省

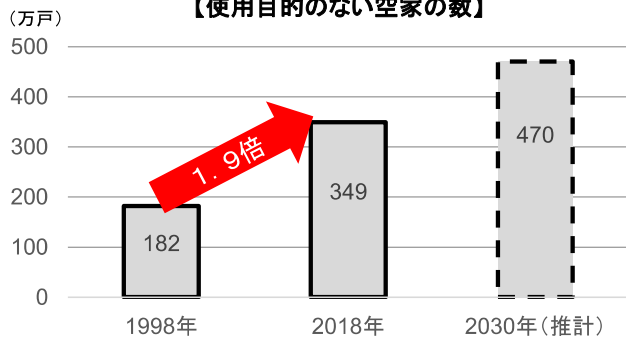
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

背景と方向性

背景

- **使用目的のない空家**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**。

【使用目的のない空家の数】



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

使用目的のない空家: 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

1. 活用拡大

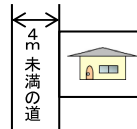
(1) 空家活用の重点的实施

- 「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - 中心市街地、地域再生拠点など
 - **市区町村**が活用**指針**を明示
 - 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
 - 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・**前面**に接する**道が幅員4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

- 所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

- 空家等管理活用支援法人**の創設
 - NPO法人、社団法人等を**市区町村が指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
 - ※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止 ※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の**管理指針**」を告示
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 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、**市区町村が指導・勧告**
- 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**

<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

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 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**

(3) 所有者把握の円滑化

- **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)

【通常の代執行】 命令等 → 代執行 (相当の猶予)

【緊急代執行】 命令等 → 代執行 (緊急時には不要)

(緊急代執行を要する崩落しかけた屋根→)



② 代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要	改正 通常の代執行と同じ
告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応 (管理不全空家、特定空家等)

○ 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施 (注)民法上は、利害関係人のみ請求可

利害関係人 → 選任請求 → 裁判所 → 選任 → 財産管理人 → 修繕・処分 → 空家

※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

○ 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

空家対策総合支援事業 (R5当初予算:54億円)

○市区町村やNPO・民間事業者等による空家の活用や除却に係る取組に対して支援

＜令和5年度拡充事項＞

- ・市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ(補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設(補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空家家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設(補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が代執行(緊急代執行を含む。)等をした除却に係る補助率の引上げ(補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加(補助率1/2)

フラット35地域連携型 (R5当初予算:236億円の内数)

・空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの金利引下げ期間の延長

現行	拡充 (空家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、相続した空家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)

現行: 被相続人が住んでいた家屋(※)・敷地 → 空家 → 売却 → 買主が工事を実施 → 耐震改修 → 除却 → 譲渡 → 買主が工事を実施 → 耐震改修 → 除却

拡充: 被相続人が住んでいた家屋(※)・敷地 → 空家 → 売却 → 買主が工事を実施 → 耐震改修 → 除却 → 譲渡 → 買主が工事を実施 → 耐震改修 → 除却

※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

＜特定空家に対する措置(現行)＞
市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。

＜管理不全空家に対する措置(法改正により措置)＞
市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額