

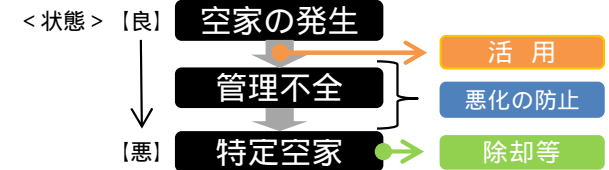
令和5年6月14日公布

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

空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・ 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
- ・ 市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3.)

支援法人制度

- ・ 市区町村が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
- ・ 市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

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**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

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

状態の把握

- ・ 市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

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**

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)

- ・ 市区町村に**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】

空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

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

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

管理指針、管理不全空家

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」となる前の段階の対応として、**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**。

< 管理指針で定める管理の方法(例) >

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・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」**。

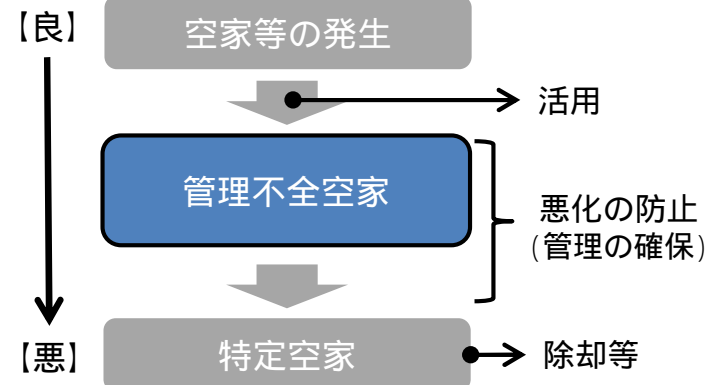
・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

< 管理不全空家のイメージ >



窓が割れた管理不全空家

< 状態 >



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地()**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (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

空家対策上の措置

適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

< 特定空家(1)に対する措置 >

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外



住宅用地特例
適用対象除外

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5 ~ R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[(1) 特定空家] … 以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 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

< 管理不全空家(2)に対する措置(改正空家法施行後) >

市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外



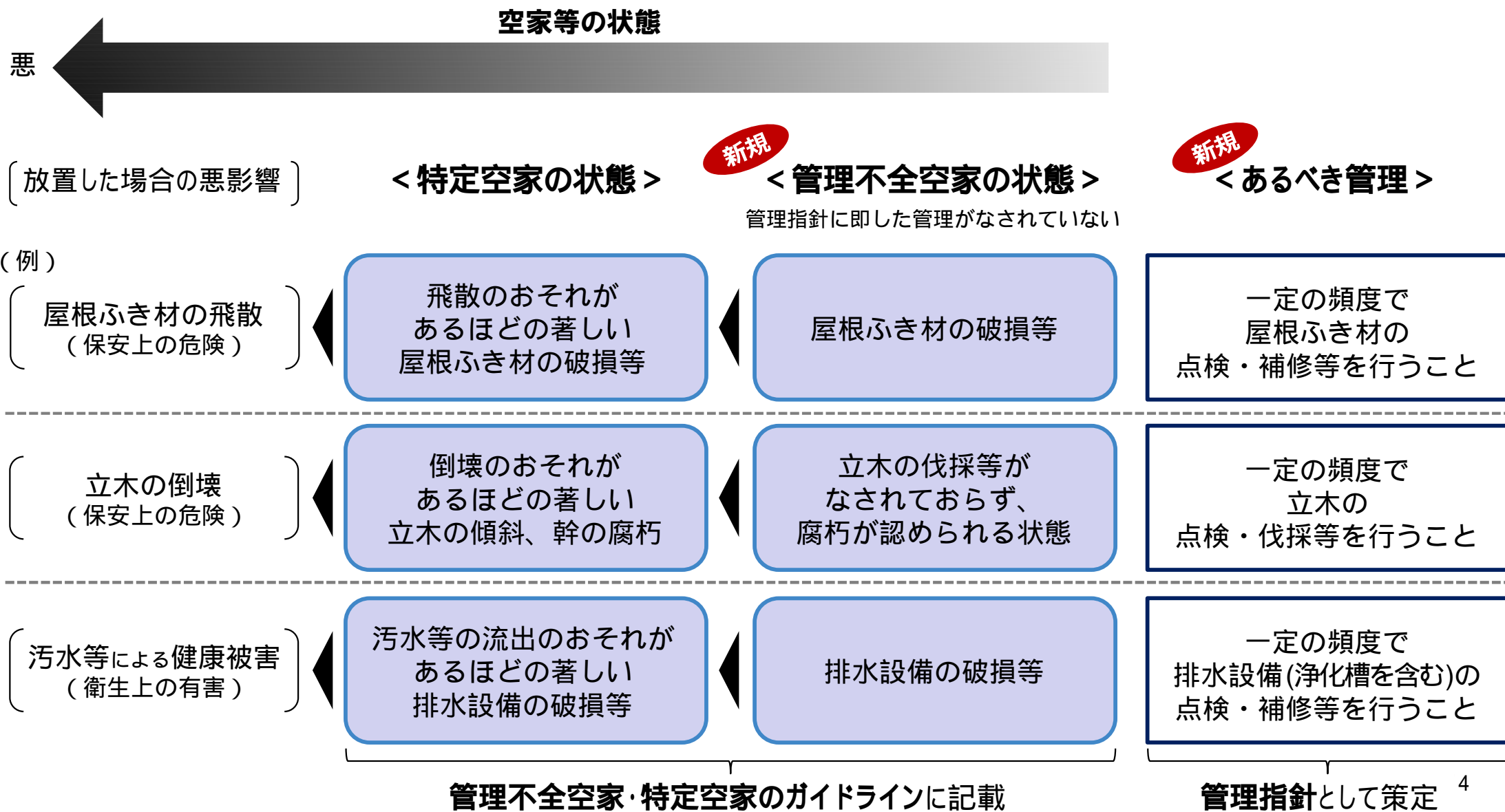
住宅用地特例
適用対象除外

[(2) 管理不全空家] … 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当するおそれのある状態
 勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

管理指針、管理不全空家の参考基準

現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1.保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1) 石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2) 健康被害の誘発	汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1) 汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2) 不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3) 落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4) 立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5) 動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6) 動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	