

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

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

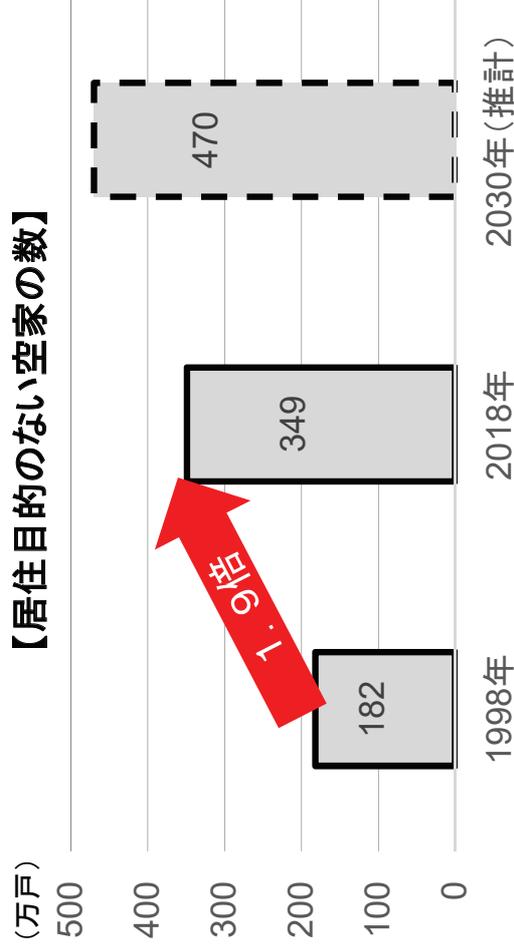
国土交通省住宅局

背景と方向性

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。**

【居住目的のない空家の数】



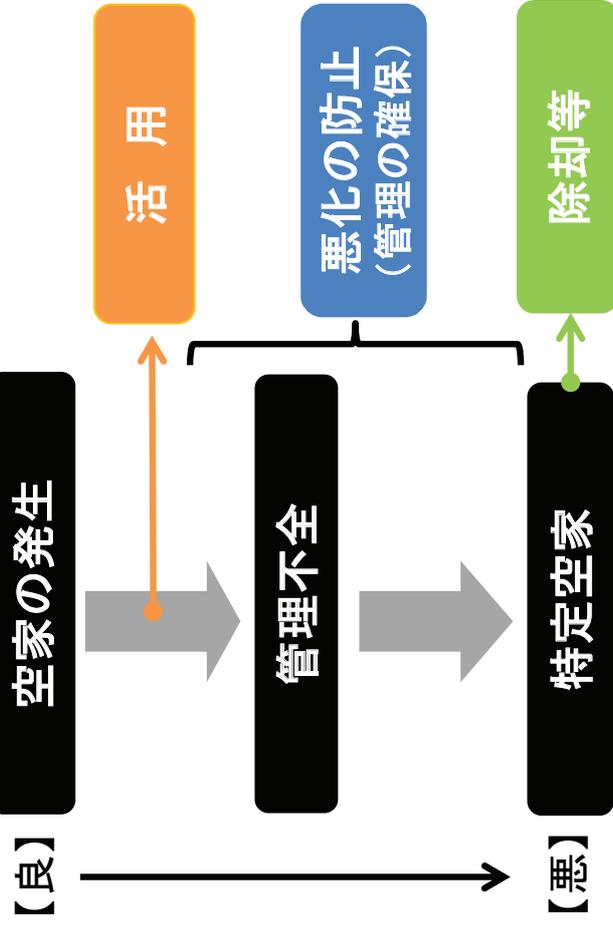
【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

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＞



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) 空家活用の重点的実施

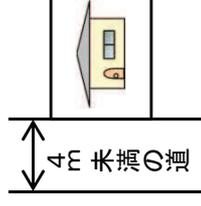
○「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更

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

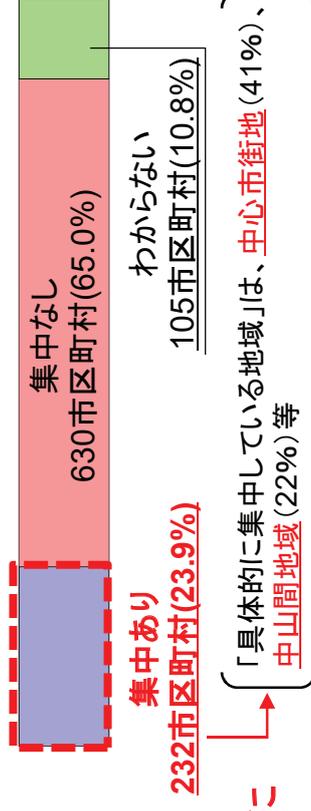
2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その1)

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**する必要がある。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



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っ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、ツ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。

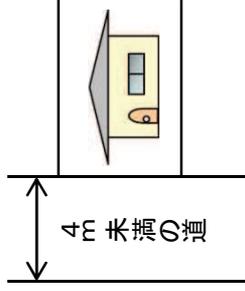
接道規制の合理化<建築基準法関係>

【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ない建築物であること」等を検討中。

<現行>

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】

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。



(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。

<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。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

<現行>

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に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域内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
- ・ ガバウ、メンバーの不足

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。



(独)住宅金融支援機構

空家所有者

空家活用検討者

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）

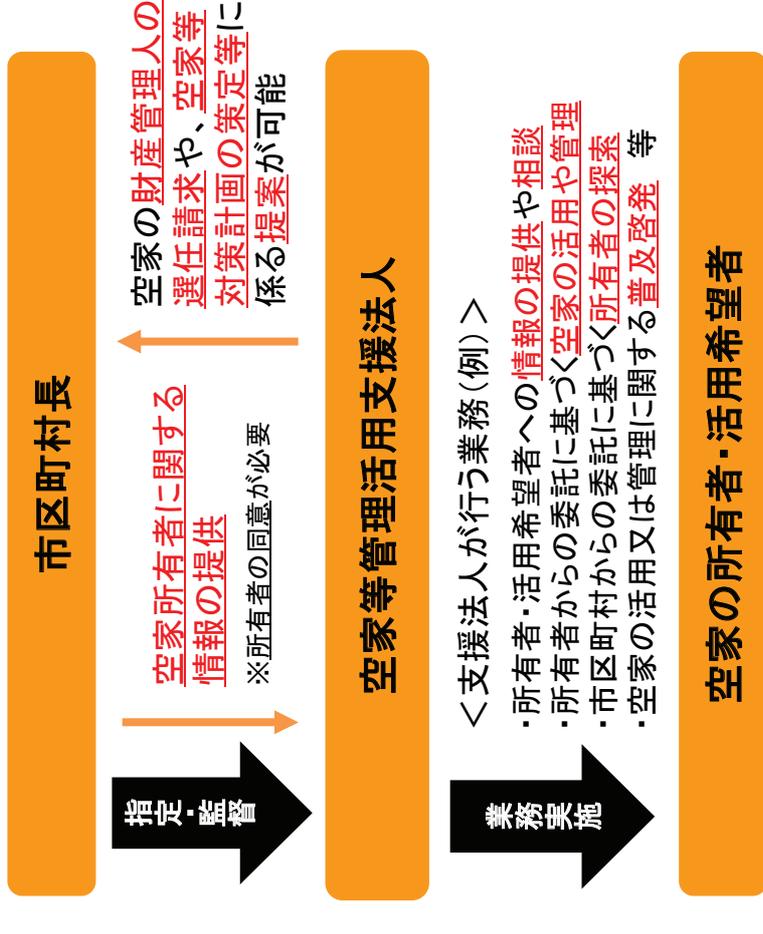
背景・必要性

- 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。



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

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＞



＜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**

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**空等家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

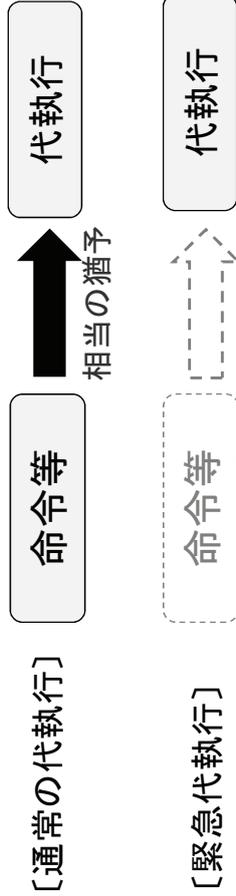
【改正法第14条】

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）

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)



(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

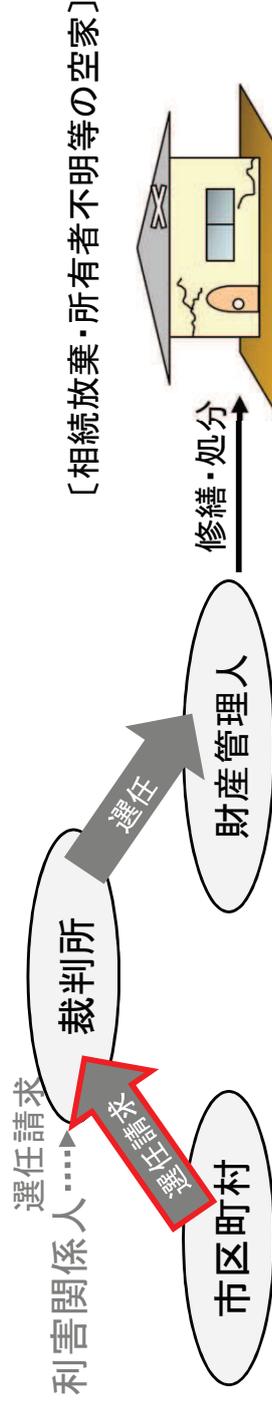
| 【通常の】代執行 | 【略式】代執行 (所有者不明のとき) | 【緊急】代執行 |
|--|---|-----------------------------------|
| <p>現行</p> <p>直ちに所有者から強制徴収</p> <p>告知・督促(請求)</p> <p>財産差押え</p> <p>公売等で換価</p> | <p>現行</p> <p>まず、所有者負担を裁判で争う必要</p> <p>裁判所に訴訟の提起</p> <p>所有者に負担させる旨の確定判決</p> <p>財産差押え</p> <p>公売等で換価</p> | <p>創設</p> <p>通常の代執行と同じ</p> |

(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



※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

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

【改正法第9条第2項】

- ＜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】

【改正法第22条第11項】

(崩落しかけた屋根)



- ＜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

代執行

↑
相当の猶予

命令等

代執行

〔緊急代執行〕

〔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必要になるが、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】

【改正法第22条第12項】

- ＜現行＞
 - ・通常の代執行の場合には、行政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。
- ＜改正後＞
 - ・**略式代執行時や緊急代執行時においても、行政執行法に定める国税滞納処分(例)により、強制的な費用徴収を可能に。**

〔国税滞納処分の例〕

(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】

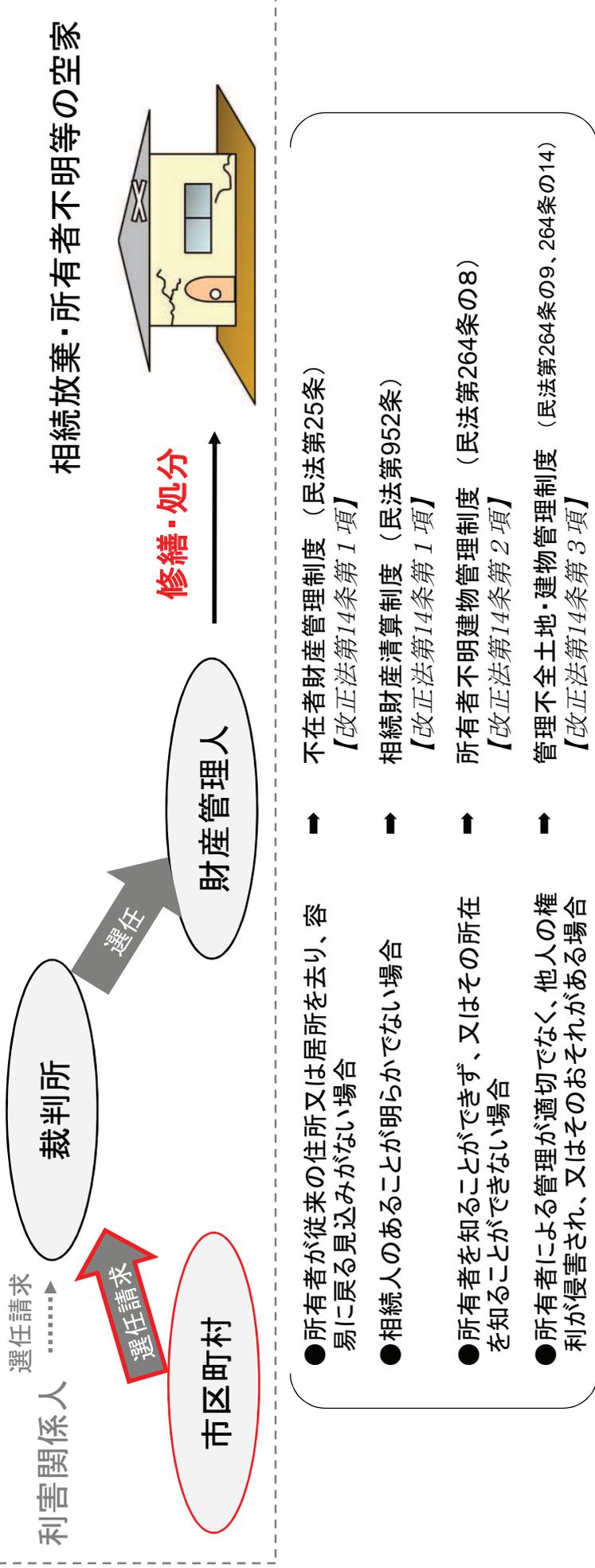
<現行>

・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(所有者不明土地法が活用する(所有者不明土地法第42条第2項))

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

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



(例) 居住環境の整備改善のため、特定空き家を除却



(例) 地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

空き家対策総合支援事業

＜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)
- ・空き家の活用・除却に向けたフューチャ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

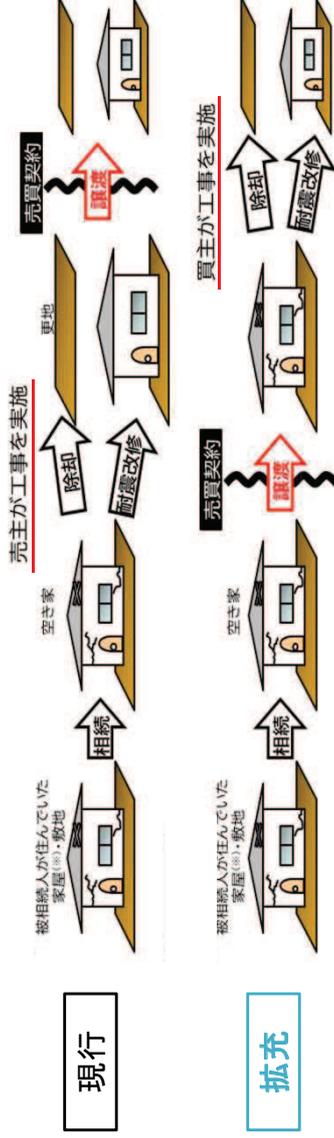
| | |
|-----------------|------------------|
| 現行 | 拡充 (空き家対策) |
| 当初5年間 ▲0.25% | 当初10年間 ▲0.25% |

※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)】
- ・特別の期限を令和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)



※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 |