

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

## 第1部 空き家対策を巡る現状・改正法の解説

国土交通省 住宅局

## 【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】

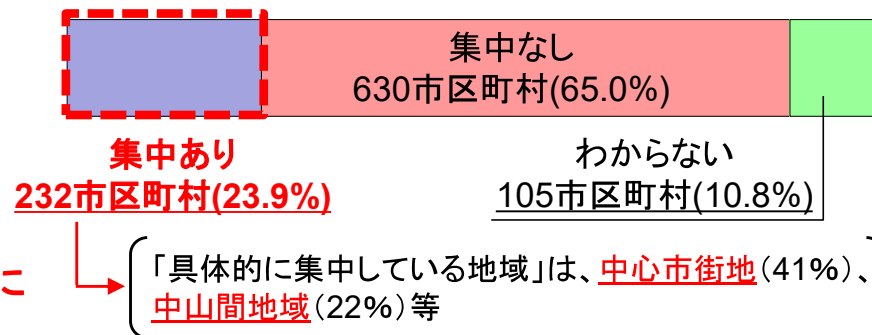
### 4-1. 改正法の解説～特定空家の除却等～

# 2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 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)



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、ネッ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>

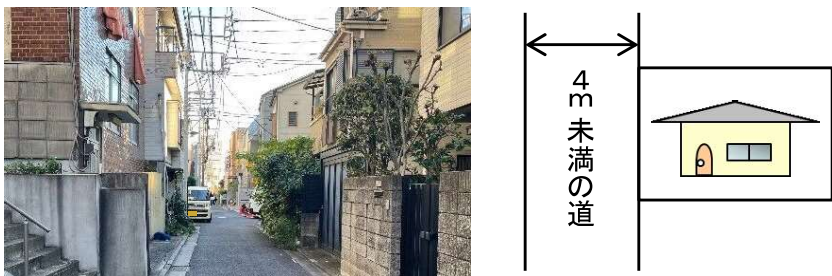
【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

#### <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。小中学校などは、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、入学、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。

## 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

# 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)

# 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）