

# 空家法改正の概要

令和5年12月、今後更に空き家の増加が見込まれることから、空き家対策を強化するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正されました。

## 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

- ①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

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

### 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

- ①**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

### ②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

#### ①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

#### ②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**

#### ③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

# 法改正に伴う市の対応について

空家法改正に伴い、新たに市で取り組む事業等を次のとおり計画しています。

**①空家等管理活用支援法人の指定** (R6年4月～)

**②管理不全空家に対する指導** (R6年4月～)

**③空家等活用促進区域の指定** (R6年度以降)

# ①空家等管理活用支援法人の指定(その1)

伊賀市空家等管理活用支援法人の指定に関する要綱を定め、事業者の募集、審査を経て、指定を行います。

## ■ 指定の背景

所有者や近隣住民からの相談は毎月30件以上あり年々増加しています。空き家に関する相談窓口は主に市役所しかなく、気軽に相談できる場所が不足していることが課題となっています。

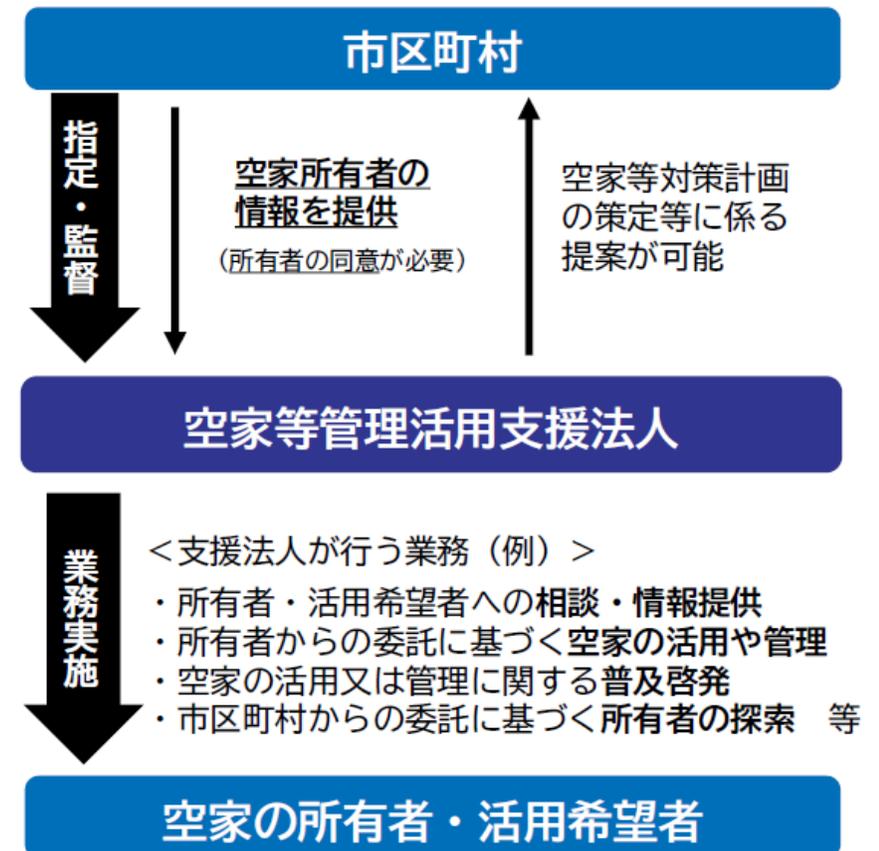
## ■ 目的、狙い

指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、市の空き家相談窓口の補完的な役割を果たしてもらうことにより、所有者の利活用や除却を推進させることを目的とします。

## ■ スケジュール

令和6年3月 指定に関する事務取扱要綱の策定  
4月以降 事業者の募集

## 【制度イメージ】



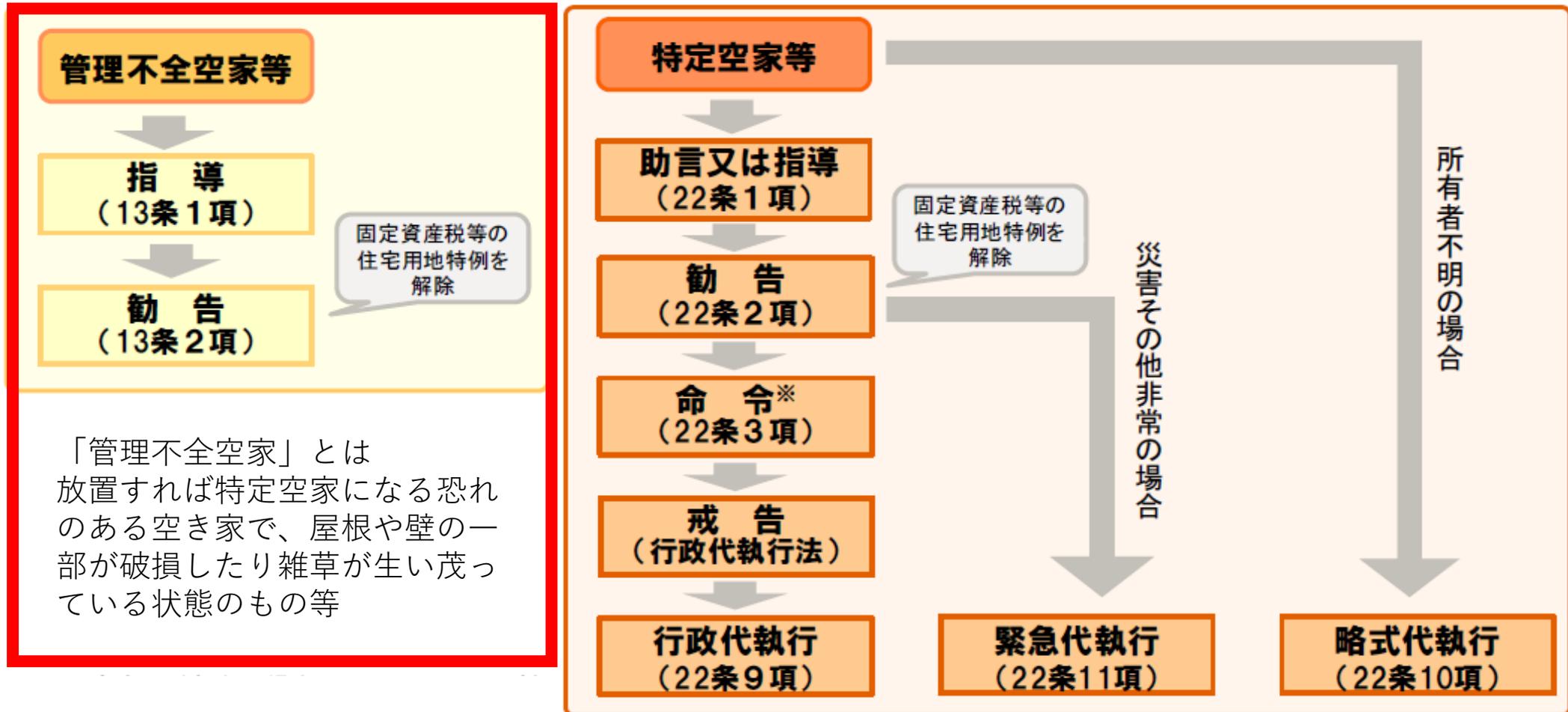
# ①空家等管理活用支援法人の指定(その2)

## ■指定法人の具体的な業務内容

項目	指定可能な業務 (国ガイドライン)	市が指定 する業務	備考
①相談支援	所有者に対し管理活用の情報提供、相談	○	空き家所有者、活用希望者の相談窓口を常設（HP、電話窓口開設）
②管理支援	定期的な空き家の状態確認、草刈り等の管理支援	—	H28より空き家等維持管理サービス事業者登録制度を運用中（シルバー等）
③所有者探索	空き家所有者の探索	—	R2より三重県司法書士会と連携協定に基づく業務委託を行っている
④調査研究	管理活用に関する調査研究	—	当面は市で取り組む予定
⑤普及啓発	管理活用に関する普及啓発	○	空き家相談会、空き家終活セミナー等の開催

## ②管理不全空家に対する指導

従来の特定空家に加え、「管理不全空家」を判定し、所有者に対する指導を開始します。勧告対象者には財務部と連携のうえ固定資産税の住宅特例解除を行います。実施に向けて関連する条例改正の手続きを進めています。



# ③空き家等活用促進区域の指定 (その1)

中心市街地等に空き家が集積していることから、重点的に空き家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空き家の活用を促します。

指定にあたっては、建築基準法上の規制緩和の範囲や誘導するためのインセンティブ事業創設などの検討が必要となるため、庁内検討チームを立ち上げて指定に向けた検討を開始します。7年度の指定を目指します。

## 改正概要① (空き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、「**空き家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「**空き家等対策計画**」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】

〔**空き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**

# ③空き家等活用促進区域の指定 (その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>

<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>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、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、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの合意が近隣でなされていること」等について規定。

### 用途規制の合理化<建築基準法関係>

<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。

<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>

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に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

# ④空き家活用促進区域等の具体的な施策検討

## ■課題

- ・所有者の活用や管理に対する意識が必ずしも十分といえない状態
- ・所有者が相談できる環境が少なく、具体的な活用方法等がわからない
- ・空き家を活用したい人（事業者）が探索しにくい、また空き家への魅力を感じにくい状況
- ・空き家を改修する場合、旧耐震の建物は耐震補強が必要となり工事費が高額となる
- ・下水道未整備エリアの場合、合併浄化槽の設置、入れ替えが困難な場合がある
- ・管理状態を問わず、空き家が立っていれば固定資産税の住宅特例が適用されている 等々

## ■具体事業（一例）

- ・エリアを絞って、空き家活用支援法人などによる所有者への活用提案を行う
- ・活用事業者向けの空き家（空き店舗）バンクを充実させる
- ・都計法や建築基準法の規制緩和を検討する
- ・空き家活用補助金、浄化槽補助金の上乗せ等インセンティブをつくる
- ・NIPPONIAのような付加価値を付けた一般住宅のリノベーションを進める