

# 改正空家対策特別措置法ポイント解説

---

一般社団法人空き家管理士協会

# 空き家対策特別措置法の改正について【背景】

---

- 空き家活用については区域を絞った重点的な対策が必要
- 市区町村のマンパワー不足に対応するためにNPOや社団法人などの民間団体との連携が必要
- 活用のネックとなる建築基準法などの規制緩和を求める自治体の声
- 管理・除却については、所有者に対する管理責任の強化
- 特定空き家になる前段階での対応を進める施策が必要
- 緊急時の代執行を迅速に行うための対策が必要
- 所有者探索に関して公益企業(電力会社・ガス会社など)が保有する情報を活用する必要

# 空き家対策特別措置法の改正について【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を追加

## ●空き家等の活用拡大

接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進

市区町村長は、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を「空き家等管理活用支援法人」として指定

## ●空き家等の管理の確保

市区町村長は放置すると特定空き家になりそうな空き家に関して「管理不全空き家」として、指導、勧告。勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除

## ●特定空家等の除却等

所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化

## 管理不全空き家とは・・・

---

- 現状の試算では「管理不全空き家」は全国で50万戸にのぼるといわれる
- そのまま放置すれば「特定空き家」になるおそれがある場合に指定される
- 適正な管理や修繕が行われず、状況が改善されない場合、固定資産税減額の措置を解除することになり、固定資産税が約6倍になる

# 空き家予備軍から特定空き家までのフェーズ

---

- フェーズ0・・・空き家予備軍レベル
- フェーズ1・・・空き家化初期レベル
- フェーズ2・・・利活用可能レベル
- フェーズ3・・・特定空き家未満レベル
- フェーズ4・・・特定空き家レベル
- フェーズ5・・・対応困難レベル

# フェーズ0

---

## 空き家予備軍レベル

空き家予備軍とは、高齢者だけの世帯が住む戸建て住宅。

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、全国に約829万戸もあり、戸建て総数に占める空き家予備軍の割合は28.8%にもものぼる。



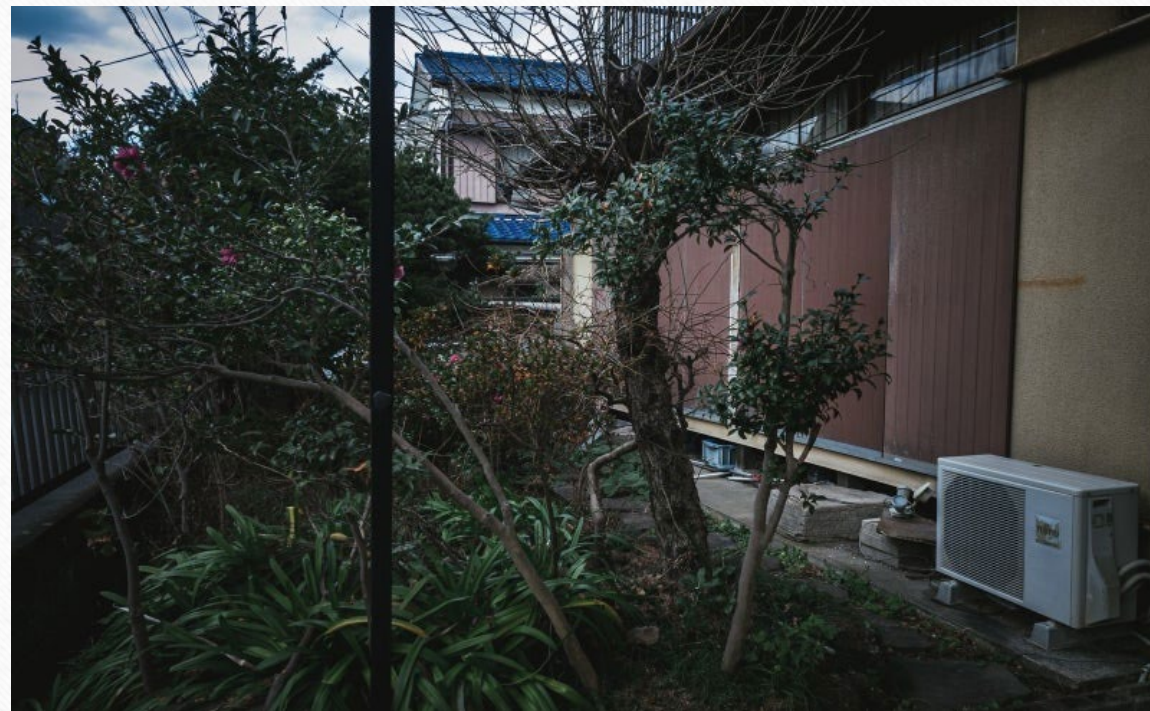
## フェーズ1

---

空き家化初期レベル(とりあえず空き家の  
ままの状態)

空き家になって概ね1年以内でまだ家財道具  
などがそのままのケースが多い。

庭もまだそこまで荒れていない。



## フェーズ2

---

利活用可能レベル(リフォーム等行えば  
使用できる状態)

雨漏り等もなくリフォームやリノベーションで  
生まれ変わることが可能。

空き家管理士が管理する物件はこのフェー  
ズが多い。

ここからフェーズ3にならないようにすることが  
大切。





## フェーズ3

特定空き家未満レベル(地域に悪影響を与え始める状態)

フェーズ1から草や木の対策や建物の管理をせず概ね5年ほど経過すればこういった状況になることも多い。

特に雨漏りや蔦などの繁茂があると建物に対する損傷も大きくなる。

このフェーズ3が「**管理不全空き家**」に認定されるケースが多いと思われる。



## フェーズ4

### 特定空き家レベル

- ・ 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

で周辺への影響度や危険度、緊急性により代執行で解体という事もあるレベル。



## フェーズ5

---

対応困難レベル(地域に残り続けさらに  
荒廃化した状態)

ここまで来ると廃墟、何も言うことはなし。

ただただ周囲に二次被害がないことを祈るのみである。



# 管理不全空き家とは・・・

---

そのまま放置すれば「特定空き家」になるおそれのある「空き家」

それに

- ・周辺の状況による悪影響の程度
- ・空き家等の状況による悪影響の程度
- ・危険等の切迫性
- ・その他の状況も勘案した総合的な判断

を踏まえて認定。

幹線道路に面している場合と、周りに何も無い場合では必要性に差が出る

# 管理不全空き家とは・・・

---

ガイドラインの中では様々な状態を定義(抜粋)

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡
- ・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
- ・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
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・開口部等の破損等・・・常識的に考えて放置すると他人や地域に迷惑がかかる状態

# 「空き家等管理活用支援法人」制度

空き家管理や空き家活用に取り組むNPO法人や社団法人などが、公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家等の対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていく。

## 【改正法 24 条】

- 空き家の所有者等に対し、管理又は活用の方法に関する情報提供又は相談業務
- 委託により定期的な管理、活用のために行う改修その他業務
- 委託により空き家等の所有者を探索する
- 空き家の管理又は活用に関する調査業務
- 空き家の管理又は活用に関する普及啓発
- その他、空き家の管理又は活用を図るために必要な事業または事務

# 「空き家等管理活用支援法人」制度

支援法人はこれらの業務の遂行のため必要がある場合等において、以下の請求等を市町村に対して行うことができる。

- 業務の遂行のため空き家の所有者を知る必要がある場合、空き家の所有者に関する情報提供の請求
- 業務を行うために必要があると認める場合、空き家対策計画の作成・変更の提案
- 空き家の適切な管理のため特に必要があると認める場合、裁判所に対する財産管理人等の選任請求の要請

# 「空き家等管理活用支援法人」制度

---

支援法人は契約や財産の保有を行うこと等も想定されることから、法人格を有することが必要。

- ① 特定非営利活動法人(NPO法人)
- ② 一般社団法人(公益社団法人を含む)
- ③ 一般財団法人(公益財団法人を含む)
- ④ 空き家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社



# 空き家対策特別措置法の改正について

---

## 【再建築不可物件対策】

市区町村が「空家等活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進。

区域内の空き家を対象に、建築基準法等で定められている接道規制や用途規制を緩和。

安全確保等を前提に、接道に係る前面道路の幅員規制、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

※地域については中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等が想定されます。

# その他空き家管理に係る改正について

---

## 【相続登記の義務化】

令和6年4月1日施行 相続によって不動産を取得した方は、その不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない

- ・正当な理由なく3年間、登記をしないしていると10万円以下の過料
- ・過去の相続についても相続登記の義務化の対象
- ・登記の名義人の氏名変更や住所変更の登記の義務化(令和8年4月1日施行)

# その他空き家管理に係る法改正について

---

## 【実家の相続放棄後の管理責任】

相続放棄をすればすべての遺産について免責されるだろうというのが一般的な理解のされ方でしたが、不動産などについては必ずしも免責されるわけではなく、管理責任は負い続ける。

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同様の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

「現に占有している場合」とは、実際にその家に住んでいる場合はもちろん、はなれたところに住んでいてもたくさんの荷物を置くなどして、物置や倉庫のように使っている場合も該当すると思われる。