

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
長野市建設部建築指導課（追記）

緑文字：長野市追記（国の資料から引用）

背景と方向性

国の背景

- 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。
- ※ 地方公共団体のマンパワー不足により対応は限界

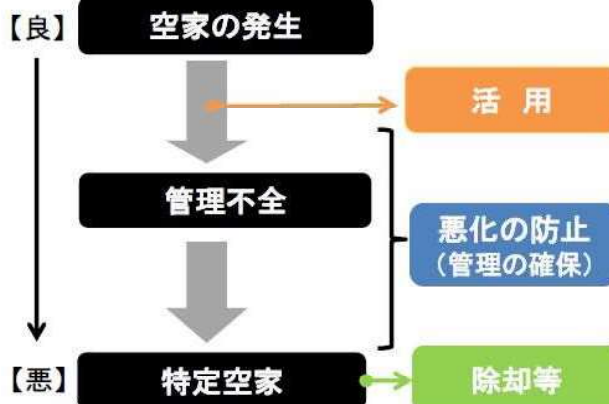


【出典】住宅・土地統計調査（総務省）
居住目的のない空家：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

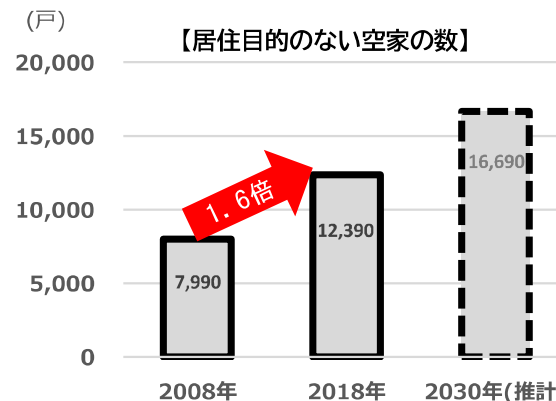
空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>



市の背景

- 居住目的のない空家は、この10年で約1.6倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 特定空家への対応を中心に、指導、勧告や解体補助金などの措置、支援を行っている。苦情等で把握した特定空家に至らない適正管理されていない空家についても指導を行っている。
- ➔ 特定空家になってからの対応は限界。



※出展は国土交通省同様。市の2030年推計については、国土交通省の2018→2030年推計割合で単純計算した不確定数。

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

空家担当職員確保

改正法案の衆・参議院の附帯決議→ 地方公共団体の空家担当職員の確保・増員を促すこと

現行法と変わらず所有者が第一義的な責任を有する所有者・利害関係人による自主的解決を働きかける

空き家対策室R6年度人員配置→職員課に増要求

緑文字：長野市追記（法文、国の資料等から引用）

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 誘導用途も定める
- 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
- ※ 敷地が幅1.8以上4m未満の道に、2m以上接するものに限る
- ※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
- ※ 国で定める基準を参酌して定める
- ※ 将来的に幅4m以上で整備する住民合意要件を国検討中



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
- ※例：第一種低層住居専用地域では50㎡を超える店舗は不可だが、区域内であれば特例許可



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

(1) 空家活用の重点的実施

○法に基づく中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域、歴史的風致重点区域、その他国交省令・総務省令で定める区域で ↓

○当該区域内の**空家数や分布状況**から①活用が必要と認められる区域（**空家等活用促進区域**）②活用の促進を図る**指針**を、空家等対策計画に**定めることができる**。

○接道規制や用途規制の合理化は、建築基準法でも緩和の規定が有るが、区域内の空家については、その都度の個別審査が不要、建築審査会の同意不要など円滑化。

○**今後の国の動向を注視**しながら、空家数等調査の必要性も含め**各法を所管する庁内関係部局と連携**し、活用できる制度や事業は積極的に取入れ空家対策を着実に進める。

(2) 所有者不在の空家の処分

○後掲**2. (2)**及び**3. (2)**参照。

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○法に掲げる**業務を適正かつ確実に**行えるか審査し申請により、**空家等管理活用支援法人として指定**することができる。

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**



(1) 特定空家化の未然防止

- 国で新たに定める**管理指針**や**管理不全空家**と判断する**明確な基準**が示されていないため、管理不全空家の件数は**把握できていない**。
- H28年度市が実施した空家実態調査で「現状のままでは利用困難なもの」が約640棟、「管理が行き届いていないが、小規模修繕で利用可能なもの」が約2,700棟存在。
- 今後の具体的な指針が示された時点で、**県や庁内関係部局とも連携**し、できるだけ早期に**判断基準**を定めて、**管理不全空家の把握**に努める。

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 後掲3.(2)参照。なお、**所有者が存在する場合**被害を受けている隣地所有者等の利害関係人が、民法で申立て可能であるため、**所有者・利害関係人による自主的解決**の働きかけも行う。

(3) 所有者把握の円滑化

- 所有者を把握する際、必要に応じ提供要請する。

(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**

緑文字：長野市追記（法文から追記）

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）



② 代執行費用の徴収円滑化



(1) 代執行の円滑化

- 災害その他非常の場合において、特定空家が保安上著しく危険な状態にある等、命令の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度の創設。
- 所有者不明時略式代執行後の費用徴収の円滑化。

○特定空家の措置をより円滑化できる。今後「その他非常の場合」の具体的事象が示される予定。

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

- 現行：民法の規定に基づく財産管理人の選任請求に特定空家であることなど理由が必要。
- 改正後：市長に申立権の特例により、理由不要で請求可能。管理不全空家も対象。

○所有者不明の空家でも不利益を被るおそれのある隣接地所有者、民間買受希望者等は、利害関係人にあたり得る者として、民法で選任請求可能。

○市の所有者不明空家も増加している。これまで、実施事例はないが、今後、各事案の状況を適格に判断しながら、その活用を検討する。

(3) 状態の把握

- 特定空家の所有者に、空家等に関する事項を報告させることができ、指導・勧告など円滑化できる。

(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

※ 報告しない場合や虚偽の報告した場合、罰則規定有り。

今後の市の対応（1～3共通）：国が今後示す指針などの動向を注視し、県や庁内関係部局と連携し、活用できる制度など積極的に取入れ、空き家対策を促進。

令和5年度 空き家の発生を抑制するための新たな取組

今後の空き家対策については、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者やその家族に対し、空家等や特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理、活用の判断の迅速化など、啓発する必要があるため、新たに次の取組みを行った。

1. 発生の抑制

【目的】

- 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
- 高齢の所有者の情報取得の機会を拡大



【取組】

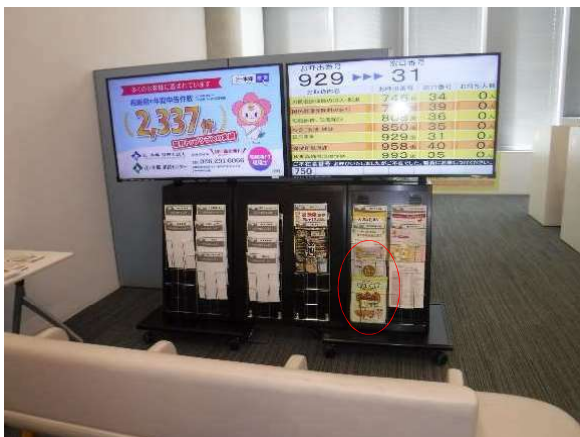
- 福祉関係部局と連携して、高齢の所有者の対応を促進
- 福祉関係部局（本庁・出先）29か所の窓口にはパンフレットを配置（R5.6.30～）



介護保険課 窓口



高齢者活躍支援課 窓口



国保・高齢者医療課 窓口



氷鉦老人福祉センター 窓口

2. 発生の抑制・活用促進①

【目的】

- 死亡・相続に際して、市民窓口課で届出の手続きの際に、家族など相続人へ空き家の相談先など周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期決断を促進



【取組】

○ 「長野市に死亡届を提出された方へ」に掲載

長野市に死亡届を提出された方へ

このたびは、ご遺族の皆様にご理解と哀悼の意を表するとともに心からご冥福をお祈りいたします。
届出にあたり、お手続き等のご案内を記載していますので、ご確認と必要なお手続きをお願いします。

長野市くらしの手続きガイド
質問に答えるだけで、必要な手続きを調べることができます。
<https://ttzk.graffer.jp/city-nagano/okuyami>



20230501

その他	所有していた建物に住む人がいなくなった	空き家になる場合、次の各種対策・支援制度があります。詳細は担当課にお問い合わせください。 建物を1年以上1度も使用しないと、空家等対策の推進に関する特別措置法の空家等に該当します。 ・空き家の総合相談窓口（建築指導課） ・空き家管理事業者紹介（建築指導課） ・空き家バンクへの登録、家財道具等の処分に対する補助金（移住推進課） ・老朽危険空家解体補助金（建築指導課） ・空き家譲渡所得の3000万円特別控除（建築指導課、税務署）	建築指導課 空き家対策室 第二庁舎 7階 224-8901 移住推進課 第一庁舎 6階 224-7721
-----	---------------------	--	--

～大切な人を亡くされた方へ～

大切な人を失った悲しみは残された人のこころやからだに様々な変化をもたらします。
不安や悩みがある場合には一人で抱え込まずに相談していませんか？

長野市保健所健康課「こころの相談専用電話」TEL 026-227-4455（月～金曜日9:30～16:00）＊祝日を除きます。



〒380-8512
長野市大字鶴賀緑町1613番地
電話（代表）026-226-4911

開庁時間 午前8時30分 から 午後5時15分 ※土・日・祝日・年末年始（12/29から1/3）は休日

毎月第二日曜日に、市役所第一庁舎2階一部窓口を開庁しています。
（一部取り扱えない業務がありますので詳しくは、各担当課へお問い合わせください）

長野市ホームページ <http://www.city.nagano.nagano.jp/>

○ 地域・市民生活部 市民窓口課 ホームページに掲載

[ホーム](#) > [くらし・手続き](#) > [届出・証明](#) > [戸籍届出](#) > 死亡届（親族が死亡したとき）

印刷 ツイート 更新日:2023年4月1日

死亡届（親族が死亡したとき）

同じカテゴリのページを見る

戸籍届出

死亡届の提出に伴う主な手続き

死亡届の提出に伴う主な手続きについては「 [PDF](#) [長野市に死亡届を提出された方へ（PDF:754KB）](#) 」をご覧ください。

3. 発生の抑制・活用促進②

【目的】

- 多くの市民の方に、空き家対策の重要性・空き家リスク・適正管理等の意識啓発・働きかけ



【取組】

- 信州住まいのわくわくフェア、MIDORI りんごのひろば、長野・南部図書館にパンフレットを配置



信州住まいのわくわくフェア (R5.6.17~18)



MIDORI りんごのひろば (R5.6.21~6.30)



長野図書館 特設展示 (R5.3.31~5.31)



南部図書館 特設展示 (R5.7.31~8.31)

4. 特定空き家等の除却の促進

【目的】

- 従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化する

【取組】



- 上記対策と併せて、老朽危険空き家解体事業補助金のチラシも配置し周知を行う。

<参考資料>

「1. 発生の抑制」 パンフレット配置 福祉関係部局 出先機関一覧

- かがやきひろば（老人福祉センター）
 - 1. かがやきひろば湯福 箱清水3丁目11-17
 - 2. かがやきひろば柳町 大字三輪1252-1
 - 3. かがやきひろば三陽 大字西尾張部1124-6
 - 4. かがやきひろば吉田 吉田3丁目22-41
 - 5. かがやきひろば東北 大字富竹962-5
 - 6. かがやきひろば安茂里 大字安茂里1775
 - 7. かがやきひろば篠ノ井 篠ノ井御幣川281-1
 - 8. かがやきひろば氷鉦 篠ノ井中氷鉦405
 - 9. かがやきひろば豊野 豊野町豊野624-2
 - 10. かがやきひろば鬼無里 鬼無里160-3
 - 11. かがやきひろば中条 中条日高3964-2

- かがやきひろば（ふれあい交流ひろば）
 - 12. かがやきひろば小田切 大字山田中 2574
 - 13. かがやきひろば松代 松代町東条 3580-1
 - 14. かがやきひろば七二会 七二会己 997
 - 15. かがやきひろば信更 信更町高野 1590
 - 16. かがやきひろば戸隠 戸隠豊岡 1550
 - 17. かがやきひろば大岡 大岡乙 287

- いこいの家（老人憩の家）
 - 18. 松代いこいの家 松代町東条 3581-1
 - 19. 石川いこいの家 篠ノ井石川 968
 - 20. 大豆島いこいの家 大字大豆島 6311-1
 - 21. 茂菅いこいの家 大字小鍋 60-1
 - 22. 新橋いこいの家 大字塩生甲 2747-イ-1
 - 23. 氷鉦いこいの家 稲里町中氷鉦 405
 - 24. 東北いこいの家 大字富竹 962-5
 - 25. 若穂いこいの家 若穂保科 1185
 - 26. 東長野いこいの家 吉田5丁目 9-26

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却**又は**耐震改修の工事**を実施する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、**被相続人の居住の用に供していた家屋**(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

<制度イメージ>

