

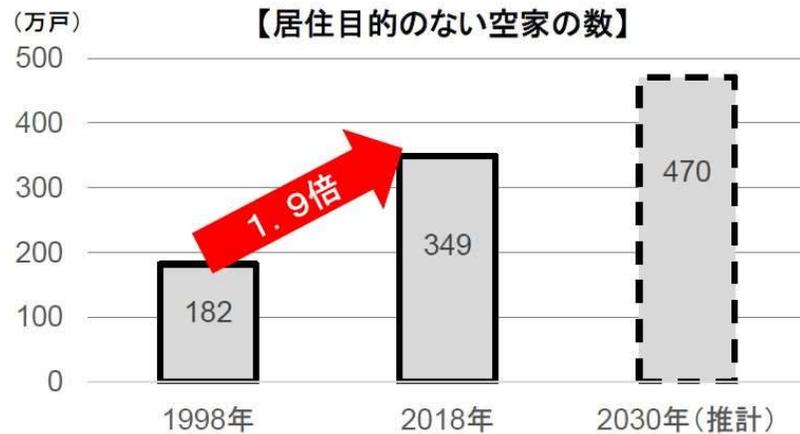
空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律の施行について

建設部建築指導課

背景と方向性

国の状況

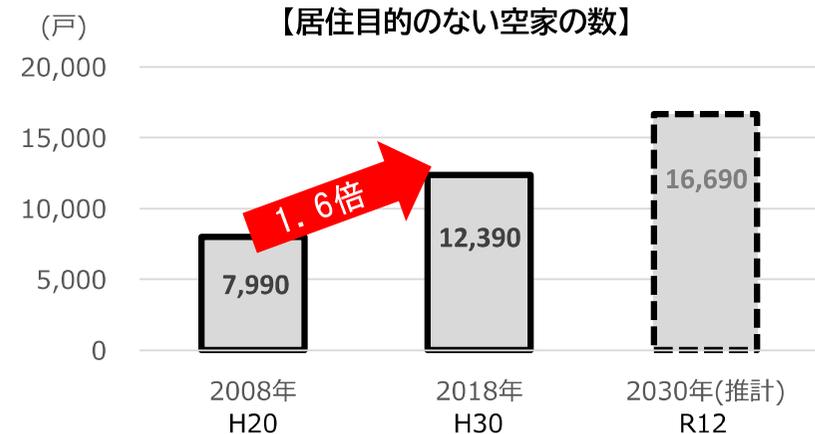
- 居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法（平成26年制定）は、緊急性に鑑みて、周辺に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置を定めている。
→ 特定空家になってからの対応は限界。



【出展】：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

市の状況

- 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。苦情など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】：住宅・土地統計調査（総務省）
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もの

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**で対応強化。
【良】空家発生～管理不全前→管理不全前～特定空家前→特定空家後【悪】：状態
- **所有者責務の強化**：現行の適切な管理に加え、国や市の**施策**に**協力**する努力義務を追加。

改正法公布から施行までの国の動向

国の動向

- ① R5.3/3 改正法閣議決定
- ② 6/14 改正法公布
- ③ 7/24 説明動画配信(意見照会)
- ④ 10/4 基本指針・ガイドライン一部改正案(意見照会)
- ⑤ 10/26 基本指針・ガイドライン・規則(促進区域, 支援法人)一部改正案及び敷地特例要件基準
国民向けパブコメ
- ⑥ 11/2 上記③の意見に国回答174件
- ⑦ 11/8 上記④の意見に国回答638件
- ⑧ 11/14 空家等管理活用支援法人指定等の手引き案(※全国空き家対策推進協議会情報共有)
- ⑨ 11/17 改正法政令施行期日12/13閣議決定
- ⑩ 11/20 上記④の意見に国追加修正回答36(674)件
追加提出分回答100件
- ⑪ 11/22 改正法政令施行期日公布
- ⑫ 11/28 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン案国民向けパブコメ
- ⑬ 11/30 空家等管理活用支援法人指定等の手引き策定について
- ⑭ 11/30 改正空家法に係るガイドライン(区域, 外部提供, 財産管理人)案意見募集(※)
- ⑮ 12/6 上記③の意見に国回答修正174件
- ⑯ 12/13 上記⑤⑫のパブコメ結果公表 217件
- ⑰ 12/13 改正法ほか規則など全施行

市の対応

- ① 3/3 内容確認 4/26 PT検討会 5/25 協議会
- ② 6/14 内容確認 6/15 6月議会質問答弁
- ③ 8/15 意見提出11件 7/26 PT検討会 8/25 協議会
9/6 庁内関係課空家等活用促進区域調査
- ④ 10/12 意見提出31件
- ⑤ 11/16 意見提出5件
- ⑥ 11/2 内容確認
- ⑦ 11/8 内容確認 PT検討会④⑤情報共有
- ⑧ 11/14 内容確認
11/17 利活用対策WG⑤～⑧情報共有
- ⑨ 11/17 総務課文書情報管理室情報共有
- ⑩ 11/20 内容確認 利活用対策WG情報共有
- ⑪ 11/22 管理活用支援法人審査基準告示
- ⑫ 11/28 内容確認
- ⑬ 11/30 内容確認
- ⑭ 11/30 内容確認
- ⑮ 12/6 内容確認 12/7 12月議会質問答弁
- ⑯ 12/13 内容確認
- ⑰ 12/13 協議会要綱等(条項ズレ)改正告示

改正法の柱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
 - ・各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, 商店街活性化促進区域, 農村地域等移住促進区域, 滞在促進地区, 地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市が認める区域で、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**。
 - ・指針に空家や跡地の活用、空家の種類や誘導用途などを定め市から所有者に要請。
 - ・接道規制※1や用途規制※2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や建築審査会の同意が不要など円滑化。
- ※1:建築物の敷地は幅4m以上の道に2m以上接する必要があるが幅1.8m以上4m未満の道でも安全確保を前提(国交省令の参酌基準を参酌し市が要件を定める)に建替え等を特例認定
- ※2:各用途地域で制限された用途でも指針(用途, I17, 環境悪化防止措置の要件設定)に定めた用途への変更を特例許可(個別判断)



接道イメージ



カフェ活用イメージ

- R5.9/2庁内関係課に意向調査→区域設定の意向無し。今後具体的な指針を受け**再度意向調査実施**。

(2) 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法人等の申請により市が指定※3できる
 - ・市が業務を行える場合は法人を指定しないことも可
 - ・業務内容→所有者へ管理や活用の情報提供、啓発
市から情報提供※4を受け所有者との相談対応等
 - ・市へ計画作成変更の提案、財産管理制度利用の要請
- ※3:適正かつ確実に業務が行えるか審査 ※4:事前に所有者同意

- 現在10の専門家団体との協定により充実したサポート体制を構築し相談会や周知啓発など連携し推進している。今後他市の状況も確認し、NPO法人等のサポートが必要となった段階で業務内容や審査基準等を検討。
- 「**本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないものとする**」告示 (R5.11/22)

改正法の柱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

- 国は管理不全空家等や特定空家等とならないために、所有者等による**管理の指針を告示**
- ①保安上危険の防止②衛生上有害の防止③景観悪化の防止④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止の4項目について、管理の例を参考として示す。
- **管理指針に即し**、放置すれば特定空家等となるおそれのある空家（**管理不全空家等**）に対し市が**助言、指導**。国はガイドラインに管理不全空家等の判断の参考となる基準を示す。特定空家等を含め「措置の実施は、国の例を参考とし市が総合的に判断するもの」「定量的な基準により一律に判断することはなじまなく基準を勘案して総合的に判断」と示す。
- 指導後も**状態が改善されず**特定空家等となるおそれが大きい空家に対し市が**勧告**
- 勧告された空家は敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**（1／6等減額）対象から**除外**



窓が割れた
管理不全空家

- 今後、市独自又は県地域統一の管理指針や基準策定の必要性も含め県とも協議し、**管理指針や基準を策定し、それに即し指導など**を行う。

(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
- 私有財産への措置について行政関与の要否(必要性・合理性)の判断が必要

- 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**を行う。
- 市が主体となる場合、裁判所へ予納金（管理費用、報酬）など申立て費用が必要。裁判所は管理命令後の費用回収の可能性も判断要素となるため、管理命令前に**所有者に費用負担など陳述の聴取**。所有者が陳述で発令に反対し管理人が管理困難と見込まれる場合には申立てが却下される可能性も有との情報も。
- R5.4施行の改正民法制度で実績等情報無し。ハードル高い。今後、**国や他市の状況を確認**しながら検討。

改正法の柱3. 特定空家の除却等

(1) 勧告中の特定空家等への緊急代執行制度

- 通常代執行：勧告→ 相当の猶予 → 命令 → 相当の猶予 → 代執行
 - 緊急代執行：勧告→**災害※1****その他非常※2**の場合、**命令等の事前手続を経るいとまがない**→代執行
- ※1：台風等の災害が発生中の他、発生前(台風等の災害の到来が予見されるとき)や災害後に著しく危険な状態になったときも対象。
 ※2：通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から緊急の措置が必要となる非常の場合を想定。

- **勧告中の特定空家等のみ**の制度。現在勧告中1件に12/13**再勧告**。緊急時は**活用**していく。

(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

- 現行法：民法の規定に基づく財産管理人※1の選任請求に**所有者不明等の特定空家であること**など利害関係人となる理由が必要。
- 改正法：民法の特例として、市長に選任請求を認める。**管理不全空家も対象**。行政関与の要否(必要性・合理性)の判断必要。
- 市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



※1：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

- 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**を行う。
- 市の**所有者不明の空家等も増加しているため**、今年度、改正法の施行前に、民法の規定に基づく所有者不明土地・建物管理制度等を活用した特定空家等の解消事業を実施。初となる申立てを11月に行い、現在、地方裁判所にて審査中。
- 今後も**各事案の状況を適格に判断しながら市が主体となる必要があれば、活用を検討**する。