

空家対策特別措置法の改正

現行法と改正の3つのポイント

和5年12月13日施行

Ⅰ. 空家対策特別措置法の概要

現行の空家対策特別措置法は、平成27年2月26日施行（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行）され、空き家の定義や自治体の対応を定めた法令です。

空き家の情報収集のため立ち入り調査を行う権限を自治体に認め、倒壊のおそれがある「特定空家」には撤去や修繕を所有者に命ずるほか、応じない場合は行政代執行を可能としています。

本法律では次の6つの内容が定められています。

- ① 空き家の実態調査
- ② 空き家の所有者への適切な管理の指導
- ③ 空き家の跡地についての活用促進
- ④ 適切に管理されていない空家を「特定空家」に指定できる
- ⑤ 特定空家に対して、助言・指導・勧告・命令ができる
- ⑥ 特定空家に対して罰金や行政代執行を行うことができる

2. 空家の定義

① 空き家とは（2条1項、2項）

「空き家」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指します（空家等対策の推進に関する特別措置法 2条より抜粋）。具体的には、1年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て「空き家」かどうか判断する、とされます。

たとえ空き家であっても、所有者の許可なしに敷地内に立ち入ることは不法侵入にあたるためできません。

しかし、「空家等対策特別措置法」では、管理不全な空き家の場合、自治体による敷地内への立ち入り調査を行う事ができたり、所有者の確認をするために住民票や戸籍、固定資産税台帳（税金の支払い義務者の名簿）の個人情報を利用できる他、水道や電気の使用状況のインフラ情報を請求できるとされ、所有者の情報を取得しやすくなりました。

① 特定空家とは

特定空家等とは、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又は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にあると認められる空家等をいう（2条2項）

3. 空家の適正管理

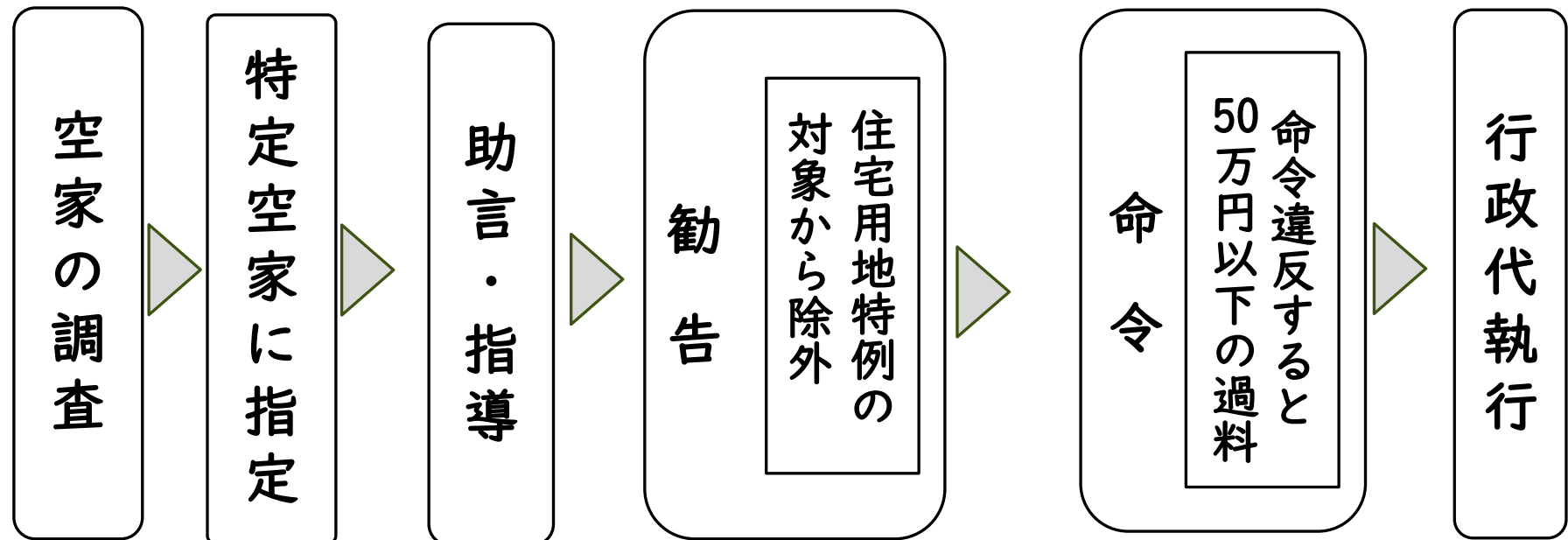
空き家を適正管理する義務は所有者にあります。建物が老朽化して倒壊しそう、庭の草木が成長して道路まではみ出している、捨てられたゴミのせいで害獣が発生しているなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要があります。

「空家等対策特別措置法」では、所有者の義務である空き家の適正管理をしない所有者に対して、市町村が助言、指導、勧告といった行政指導、そして勧告しても状況が改善されなかった場合は命令を出すことができるようになりました。

行政からの連絡は主に郵送で行われますが、管理状況に改善が見られなかったり、行政への連絡がなかったりした場合、行政職員が直接訪問するケースも多くあります。

役所から所有している空き家の管理について、助言、指導、勧告、命令があった場合、直ちに役所の担当者へ連絡し、改善を行うという意味を伝える必要があります。

(1) 行政の「空き家調査」から「行政代執行」までの手順



① 調査

近隣住民からの苦情や通報をきっかけに「調査」が入ります。

② 助言

所有者へ適切な管理をするための「助言」がなされます。

助言は法的な効力が無いため、対応するかどうかは所有者の判断に委ねられていますが、比較的容易に対応できることも多いため、近隣住民のためにも対応するようにしましょう。

③ 行政指導

「行政指導」がくると、所有者は対応しなければなりません。指導は助言よりも行政指導として重く、所有者に対して適正管理を強く促すものです。

④ 勧告

「行政指導」に従わない場合、市町村から所有者へ状態改善の「命令勧告」が行われます。**この勧告を受けた時点で、特定空き家と認定され、住宅用の減額特例の対象から外れます。**
※特定空き家に指定されても、原因となっている状態を改善することで特定空き家から解除されます。

⑤ 命令

改善の命令勧告に従わない場合、市町村から所有者へ改善の「命令」が出されます。命令に従わなければ**50万円以下**の過料が発生し、改善が見られない場合は**強制執行によって建物が解体されるケース**も。

(2) 特定空家に指定され、自治体から「勧告」を受けた場合の固定資産税

特定空家に指定された後に自治体から改善の「勧告」を受けると、「住宅用地の特例措置」が適用されなくなります。

＊住宅用地の特例措置が適用される場合と、されない場合とでは以下のように固定資産税額が変わってきます。

(例) 空き家の敷地面積が200㎡以下、課税標準額が

【建物】500万円

【土地】2000万円だった場合

① 住宅用地の特例措置が適用される場合（通常の土地、建物にかかる固定資産税額）

【建物】 $500万 \times 1.4\%$ (税率) = 7万

【土地】 $2000万 \times 1/6$ (住宅用地の特例措置による減額) $\times 1.4\%$
(税率) = 4.7万

合計 11.7万円

② 住宅用地の特例措置が適用されない場合（自治体から「勧告」を受けた特定空家にかかる固定資産税額）

【建物】 $500\text{万} \times 1.4\%(\text{税率}) = 7\text{万}$

【土地】 $2000\text{万} \times 1.4\%(\text{税率}) = 28\text{万}$ （約6倍）

合計 35万円

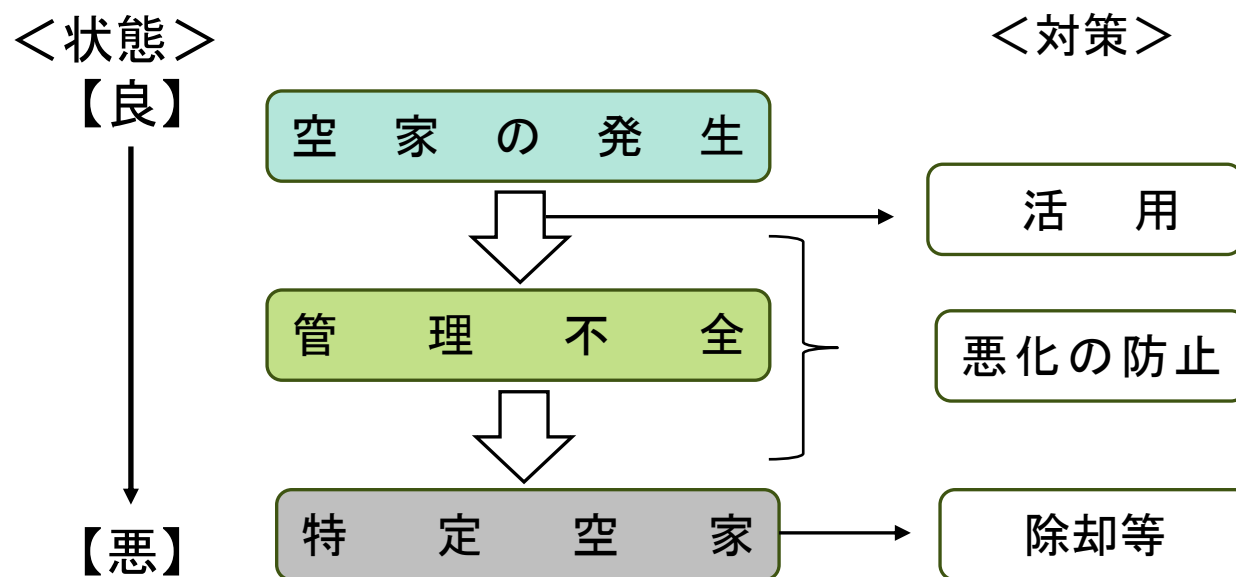
上記の場合、自治体から「勧告」を受けた特定空家にかかる固定資産税額は、通常よりも年間**23.3万円高額**になることが分かります。

4. 改正空家等対策特別措置法の3つのポイント

令和5年12月13日、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）が施行されました。

改正法では、所有者責任の強化として、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しました。

空き家の状態と対策は以下のとおりです。



《 改正空家対策推進特別措置法の３つのポイント 》

	状 態	対 策	内 容
1	空家の発生	利用拡大	市町村が用途変更や建替え等を促進
			NPO法人などを空家等管理活用法人へ
2	管理不全	管理の確保	管理不全空家に市区町村長から指導・勧告
			緊急代執行の費用は確定判決無しで徴収
3	特定空家	特定空家の除却	緊急時の代執行制度を創設
			緊急代執行の費用は確定判決無しで徴収

(1) 活用拡大

① 重点エリアと方針を定め、現行法では難しかった空家の活用拡大へ

令和5年の改正で「空き家等活用促進区域」制度が創設されました。中心市街地など、地域の拠点となるエリアに空き家が集積してくると、その地域本来の機能を低下させるおそれがあります。

また、建築基準法等の規制があるため、古い家屋の建て替えや改築を行う際の障壁になるケースもあり、空き家の活用を進める上での課題となっていました。

② 建築基準法等で定められている接道や用途の規制を緩和

空き家等活用促進区域制度では、市区町村が区域と活動方針を定めることができます。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や用途の規制を緩和できるようになりました。この制度により、現行法では難しかった空き家の建て替えや用途変更を進めるねらいがあります。

③ 官民連携により空き家担当者の人手不足・知見不足の解消へ

改正により市区町村が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人を「空き家等管理活用支援法人」に指定することが可能となりました。

空き家に関する問題は多岐にわたるため、専門知識やノウハウを持たない多くの自治体では業務負担の増加が課題となり、所有者への働きかけも十分できていないことも問題となっていました。

市区町村が空き家の活用や管理に精通した団体を空家等管理活用支援法人に指定することで、業務をアウトソースする体制が構築しやすくなりました。

(2) 管理の確保

① 「管理不全空き家」の新設、早期介入により“特定空き家化”の未然防止へ

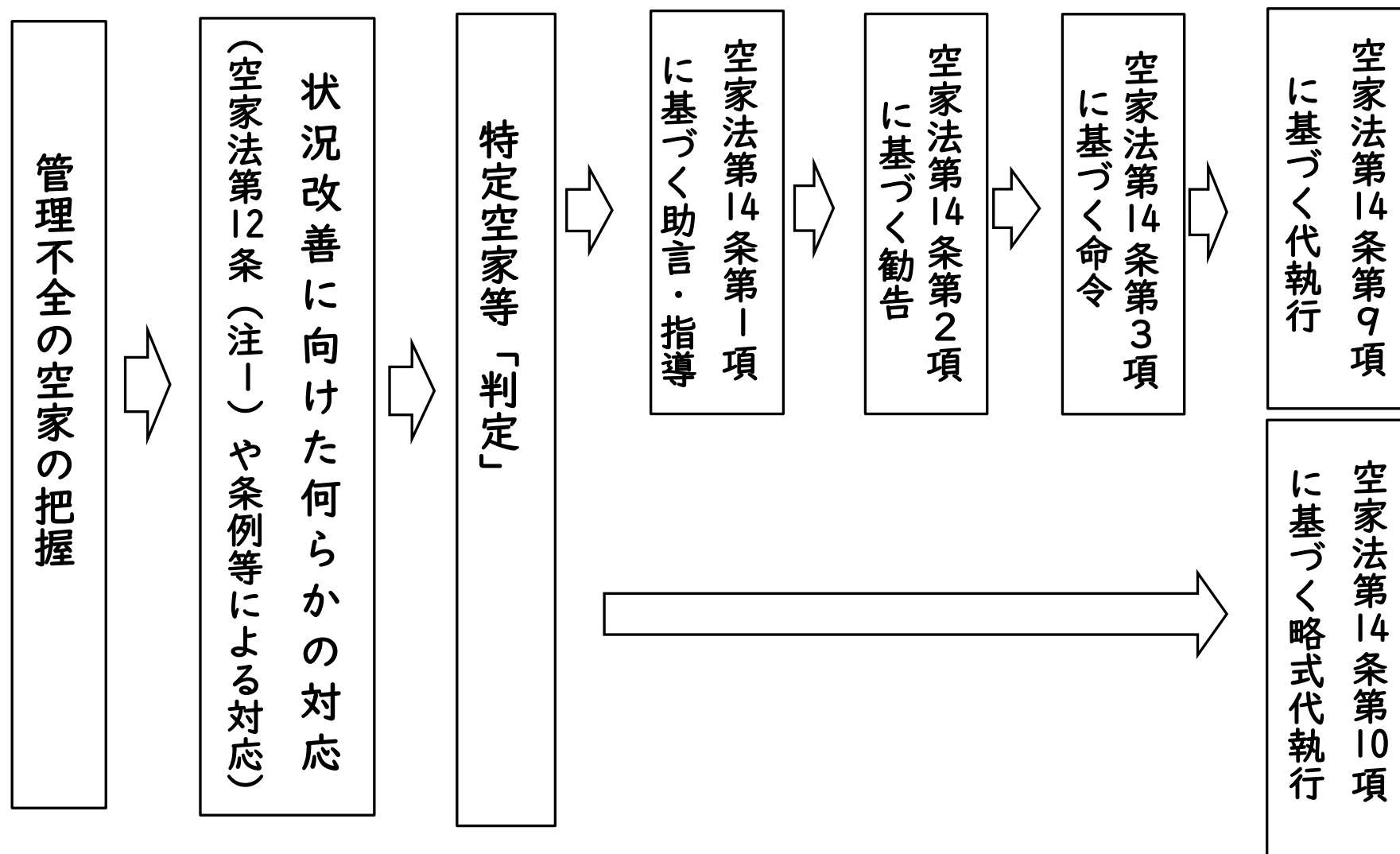
今回の改正では現行法上の「特定空き家」の前段階に相当する「管理不全空き家」が新設されました。

行政が早期介入することで空き家所有者に管理を促し、周囲へ悪影響を及ぼす“特定空き家化”を未然に防ぐことが目的です。

市区町村長は、放置すれば現行法上の「特定空き家」になるおそれのある「管理不全空き家」の所有者に対し、管理指針に即した措置を「指導」できます。指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能となる仕組みです。

勧告を受けると、当該空き家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除され、所有者は空き家にかかる税金の軽減が受けられなくなます。

《 管理不全の空き家への対応フロー 》



(注) 2 空家法第 12 条では「市町村は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする」とされている

(3) 特定空家の除去等

① 市区町村長に報告徴収権を付与

改正前は、市町村長に特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がなかったのですが、改正後は、市区町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となりました。

第9条2項（報告徴収権）

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

② 代執行の円滑化

緊急時には命令等の手続を経ず代執行を可能となりました。
代執行費用の徴収も、これまでは裁判所の確定判決が必要でしたが、略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能となりました。

③ 財産管理人による空家の管理・処分

相続放棄、所有者不明・不在の空家についても、市町村が所有者に代わり財産を管理・処分できる「財産管理人」の選任を裁判所に請求し、修繕や処分を実施できるようにしました。

5. 今治市役所の空き家バンク取り組み

空き家に関する相談は、地域振興課が担当窓口になっています。

担当窓口では、相続に関すること、空き家になってからの管理状況、空き家処分方法（売買・賃貸等）親族間の意見調整状況などをお聞きしたうえで、空き家バンク登録の意思を確認します。

この制度は、市が登録された空き家物件に宅地建物取引業者を紹介する制度です。紹介業者は、売買価格等を提示し、空き家バンクに登録するとともに買主を紹介してくれます。

(1) 空き家バンク登録・売買の媒介

- ① 不動産所有者からの要請（申込）により今治市の「空き家リスト」に物権の搭載します。
- ② 市空き家バンクは、市が宅地建物取引業者を紹介し、所有者と媒介契約した業者が登録します。
- ③ 担当事業者は、買主を紹介し、売買契約手続をしてくれます。

(2) 空き家の相談から業者の媒介契約締結までの流れ

相談から空き家バンク登録及び媒介等の流れは以下のとおりです。

