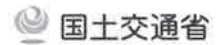


空家法改正④ 空家の活用拡大に向けたその他措置



改正概要③ (公社、UR、JHFによる支援)

○ 地方住宅供給公社、UR、JHFは、市区町村等からの委託に基づき、以下のような業務を行い、市区町村を支援することが可能。

地方住宅供給公社 (空家等活用促進区域内)

【改正法第19条】

公社では、住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを駆使し、空家の活用に向けた次のような業務を実施することが可能。

- ・空き家の買取分譲 (除却又はリフォームしたうえで一般向けに譲渡)
- ・所有者と活用希望者のマッチングやコーディネート
- ・空き家をサブリースして子育て世帯等に供給

【公社による空家の買取分譲の例】 まちなか空家再生事業 (山形県公社)



UR (都市再生機構) (空家等活用促進区域内)

【改正法第20条】

URでは、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能。

まちづくりが進まない主な課題

- ・権利調整や合意形成が困難
- ・ノウハウ・マンパワーの不足

事業の推進

UR

- ① 中立性・公平性
- ② 豊富な事業経験
- ③ 技術力・企画力・総合調整力

URによるコーディネート

- まちづくりのシナリオづくり
- 事業スキーム検討、合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策検討

JHF (住宅金融支援機構)

【改正法第21条】

JHFでは、金融機関等とのネットワークを活かし、空家等対策に資する情報 (民間金融機関の商品 (空家解体ローン、リフォーム融資等) や地方公共団体の補助制度) の提供を行うことが可能。

地方公共団体

地方金融機関

都市銀行



(独)住宅金融支援機構

集約した
情報を提供

空家所有者

空家活用検討者

改正概要④ (財産管理制度)

財産管理人の選任申立て

【改正法第14条】

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」(相続財産清算人等)の選任を市区町村が裁判所に請求可能。(詳細は3.で説明)

空家法改正⑤ 空家等管理活用支援法人



背景・必要性

- 所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。
- 多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➡ 空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。

改正概要 (空家等管理活用支援法人の指定)

【改正法第23条～第28条】

○ 市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。

市区町村長



空家所有者に関する
情報の提供
※所有者の同意が必要

空家の財産管理人の
選任請求や、空家等
対策計画の策定等に
係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への情報の提供や相談
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発等

空家の所有者・活用希望者

指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

- ・空家の所有者と活用希望者をマッチングして、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、空家活用を含むまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

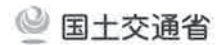
●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、空家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・所有者から委託を受けて空家の定期的な見回り等を実施。
- ・司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

空家法改正⑥ 管理指針、管理不全空家等



背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、特定空家になる前の段階から、管理の確保を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の管理指針を告示。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、管理指針に即した措置を「指導」。

・指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能。

- ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。
【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】
 ※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額
 一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

＜状態＞

良

↓

悪



＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

- 管理不全空家…指導・勧告
- 特定空家…指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化 【改正法第10条第3項】

市区町村が空等家に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化

管理不全建物管理人の選任 【改正法第14条】

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可能(詳細は3.で説明)

空家法改正⑦ 特定空家の除却



背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要。

改正概要

状態の把握

＜改正前＞

・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

＜改正後＞

・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る。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

＜現行＞

・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



＜改正後＞

・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。



〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

＜現行＞

・通常の代執行の場合には、行政代執行法で定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
 ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合には、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

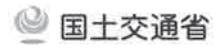
＜改正後＞

・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(例)により、強制的な費用徴収を可能に。

(国税滞納処分(例))

- 納税の告知(国税通則法 § 36①)
- 督促(同法 § 37①)
- 財産の差押え(国税徴収法 § 47~)
- 差押財産の公売等により換価(同法 § 89~)

空家法改正⑧ 財産管理人による空家の管理・処分



財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】 【改正法第14条】

＜現行＞

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

＜改正後＞

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

【財産管理人選任の申立てイメージ】



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求することが可能（所有者不明土地法第42条第2項）