

空家法改正の背景と概要

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

1. はじめに

わが国では、人口減少等を背景にして全国的に空家が増加しており、管理が適切になされていないおそれのある「居住目的のない空家」は、この20年間で約2倍に増加している。空家は、そのまま放置されることにより、老朽化し危険な状態となる、害獣が住み着く、街の景観を悪化させるというように、安全、衛生、景観面等において周囲にさまざまな問題をもたらすこととなる。

全国で空家問題が深刻化する中、平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に対応することに主眼を置いて、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が制定された。平成27年に空家法が施行されて以降、80%を超える市区町村において、空家等対策計画が策定されているほか、これまでに約2万件（令和3年度末時点）の特定空家等の除却や修繕等がなされるなど、地方公共団体において空家対策は着実に進展してきた。

一方、人口減少等を背景に空家は増加しており、「居住目的のない空家」は平成30年時点で350万戸であるところ、令和12年には470万戸まで増えることが見込まれている。このことから、対策の充実・強化は不可欠であり、空家が発生する前から、また発生した後もより早い段階で対応することの必要性や、地域

のニーズに応じて空家を活用することで、社会的な付加価値を創出し地域経済やコミュニティの活性化につなげることの必要性が高まっている。こうした観点から、令和4年10月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会（以下「小委員会」という。）を設置し、令和5年2月には小委員会において今後の空家対策のあり方がとりまとめられた。とりまとめでは、法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進することとされているところ、第211回通常国会においては、法制度的措置の強化を図るため、空家法の改正法案を政府から提出した。改正法案は、衆・参両議院の審議を経て令和5年6月7日に成立し、14日に公布された（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。以下「改正法」という。）。ここでは、空家法改正の背景と概要について説明する。

2. 小委員会における議論

小委員会では、空家の発生抑制、利活用、適切な管理・除却に向けた取組の強化等空家対策のあり方に関して議論が行われた。本節では小委員会におけるとりまとめを中心に解説する（P12上の図参照）。

2 - 1 . 課題・問題意識

空家法の制定以降、地方公共団体における特定空家等を中心とした空家対策は着実に進展してきた一方で、所有者が判明しない空家や管理不全の空家の発生・増加に加え、6割前後の市区町村において空家担当部局における人員・専門的知識の不足が課題になっていることも明らかとなった。実際、これまでに市区町村が所有者特定事務を行った管理不全の空家など52.8万件のうち、約9%にあたる4.7万件は所有者が判明するに至っておらず、地方公共団体からも、所有者等による管理責任の強化、特定空家等の発生予防、所有者探索のさらなる円滑化等や、民間団体の活用を求める声があがっていた。このような現状を受けて小委員会では、次のような基本的問題意識を持つべきとのとりまとめが行われた。

- ・空家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺への悪影響をもたらすため、空家は個人の問題にとどまらず地域の問題である。
- ・地方公共団体の人員不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界がある。
- ・特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分。

2 - 2 . 今後の空家対策の方向性・取組

前項で示したような基本的問題意識及び課題を踏まえ、とりまとめでは、「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、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、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、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティ

の活性化に繋げること」が今後の空家対策の基本的方向性として提示された。これに基づき、「発生抑制」、「活用促進」、「適切な管理の確保・除却の促進」、「NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動促進」の四つの観点から、以下のとおり今後取組むべき方策が提案された。

発生抑制

空家が発生する原因の半数以上は相続であり、高齢化の進展に伴って住宅の相続件数は増加している。ゆえに、所有者の死後もなるべく空家にしないため、生前から自宅の取扱を検討し、それを家族に共有することの重要性について意識啓発を図ることが重要である。例えば、生前に対処方針を決めておく方法や空家を所有することに伴うリスクやコストについての情報提供を充実させること、市区町村内の空家担当部局と福祉部局等とが連携して、高齢の所有者への対応を促進すること等の取組が有効である。

また、こうした意識の啓発はもちろんのこと、リバースモーゲージなど住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みの周知を進めるなど、所有者のニーズに応じ死後に空家としない仕組みを普及させることも有効である。

活用促進

空家は、早期に活用されれば、管理不全のまま放置されて周辺や地域へ悪影響を与えることを防げる。相続等により空家を取得した段階においては、相続人に対し地方公共団体・NPO等の民間主体から働きかけや相談対応を行ったり、相続した空家の早期譲渡を促すインセンティブを拡大したりする取組が考えられる。対して、空家状態となった後においては、「所有者へ活用を促す取組」、「活

用需要喚起と活用希望者の判断に資する情報提供の充実」、「活用を促進する仕組みや支援の充実」といった観点から空家の流通・活用を進めることが求められる。

具体的には、空家を取得した早期の段階から情報提供や相談対応を行いつつ、空き家バンクへの登録等を働きかけることで所有者へ活用を促すことが考えられる。活用需要の喚起に関しては、手頃な価格の住宅としての活用のほか、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持といった地域の実情に応じた空家活用ニーズの積極的な掘り起こしを行うことが必要である。まちづくり等と一体となった空家活用ニーズが見込まれるエリアでは、重点的に空家活用を促す地域を設定する仕組みを創設することも考えられる。また、地域活性化に資する空家活用の取組に対する経済的支援を強化することも有効である。このように所有者に寄り添って「空家は早期に活用する」との意識を醸成するとともに、周囲に悪影響を及ぼす前の空家についても対象とした施策を進めることが必要である。

適切な管理の確保・除却の促進

空家の増加が見込まれる中、発生してしまった空家を適切に管理・除却することも対策の一環として不可欠である。市区町村の積極的な対応を可能とする取組としては、所有者探索に活用できる情報の拡大や、特定空家等となるおそれのある空家の所有者に適切な管理を促す仕組み作り、活用困難な空家の除却に対する予算・税制等の支援、財産管理制度の利用促進や緊急時の代執行など特定空家等への措置の円滑化があげられる。

あわせて、所有者の主体的な対応を後押しするためには、所有者の管理の参考となる指針を作ることに加え、除却の手続きや費用と

いった所有者の判断に資する情報提供を充実させること、さらには所有者の責務を強化し、行政が講ずる施策への協力を促進するといった取組もあげられる。

NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動促進

上記～を進めるにあたっては、NPOや社団法人等の民間主体や地域コミュニティが所有者へのきめ細やかな対応や市区町村の取組を補完する取組を担うことで、一連の取組をより効果的なものとするのが期待できる。このために、NPO等が空家の活用・管理に係る相談対応や活用希望者とのマッチングといった活動をしやすくなるような環境整備や、地方公共団体と民間主体が連携したまちづくり協議会等での意識醸成、活用方策の検討の実施などの取組を進めることが必要である。

3. 改正法について

前節で解説したような小委員会でのとりまとめを受け、国土交通省では地方公共団体等と連携しながら空家対策を進めていくこととしている。とりまとめを踏まえた対策は法制度に限らず予算、税制等あらゆる政策ツールを総動員する必要があるが、その対応のひとつとして、空家法の改正法案を第211回通常国会に政府から提出した。国会審議を経て令和5年6月14日に公布された改正法では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の三本柱で総合的に対策を強化することとしており、本節ではその概略を解説する（P12下の図参照）。

3 - 1 . 活用拡大

空家等活用促進区域（P13参照）

地域によっては、中心市街地や地域再生拠点等、市区町村内の拠点となる地域において、多数の空家等が生じることにより、地域の本来の機能に悪影響を及ぼしていることがある。

改正法では、このような状況に対応するため、中心市街地の活性化や地域コミュニティの維持といった経済的社会的活動の促進に関して、空家等の活用が必要な地域を「空家等活用促進区域」として、また、区域内の空家等の活用の方針等を「空家等活用促進指針」として、市区町村が空家等対策計画に定めることができることとした。市区町村長は、空家等の所有者等に対して、必要がある場合には、空家等活用促進指針に誘導すべき用途として定めた用途（たとえば、空家等を宿泊施設や飲食店として使うこと等）に空家等を供するよう、必要な措置を講ずることを要請できる。また、区域内では、以下に掲げる建築基準法等の規制の合理化等に係る措置を講じることができ、地域に応じた空家等の活用を促進することが可能である。

(A) 接道規制の合理化 建築基準法関係

建築基準法では、災害時の避難、消防活動の場の確保など、市街地の安全性等を確保するため、建築物の敷地に、幅4m以上の道路との接道を求めており、これを満たさない建築物の建替えや増改築には、特定行政庁による特例許可が必要である。しかし、この現行の仕組みでは、空家等の活用にあたり、許可要件が明らかでなく、事前に許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと、建築審査会の同意が必要で、数力月の期間を要すること、などが課題となっていた。

このため、改正法では、市区町村が特定行

政庁と協議したうえで、安全性等を確保する観点から、空家等活用促進指針において、接道規制の特例を受けられる建築物の要件（敷地特例適用要件）を定めた場合には、区域内の空家等については、建築審査会の同意を得ずとも、特定行政庁により当該要件に適合するとの認定を受ければ、建替え等を行うことができることとした。空家対策のために市区町村が主導して要件を設定し、建替え等の予見可能性を高めることが可能となっている。また、建築審査会の同意が不要となることで、手続期間の短縮にもつながることが期待される。

なお、市区町村が空家等活用促進指針に定めることとなっている敷地特例適用要件は、その参酌基準を国土交通省令で定めることとしており、参酌基準では、「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を定めることを検討中である。

(B) 用途規制の合理化 建築基準法関係

建築基準法上、都市計画で定められた用途地域において、それぞれ良好な住居環境等の確保等を図るため、建築することができる建築物の用途が制限されている。用途地域で定められた用途以外の建築物に変更する場合は、特定行政庁による特例許可が必要である。この用途規制についても、空家等の活用にあたり許可の見通しが立ちづらいという課題がある。

このため、市区町村が特定行政庁と協議し、同意を得たうえで、空家等活用促進指針に用途規制の特例を受けられる要件（用途特例適用要件）を定めた場合には、区域内の空家等について、当該要件に適合する用途変更の特例許可を受けられることができるとし、用途

変更の予見可能性を向上させ、空家等の活用の促進が進むような制度とした。

今後、国土交通省においては、市区町村が同要件を定める際に参考となる考え方等を示していくことを検討している。

(C)市街化調整区域における空家等の活用の用途変更時の配慮(都市計画法関係)

都市計画法上、市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、建築物の用途変更には原則都道府県知事等の許可が必要である。当該許可は、地方公共団体によっては厳格に運用されており、許可権者が都道府県となっている市区町村においては、許可の見通しが立ちづらいことが課題となっている場合がある。そこで、空家等活用促進区域に市街化調整区域が含まれる場合には、市区町村が、空家等活用促進区域の範囲や空家等活用促進指針に記載する活用する空家等の種類やその用途について、都道府県知事(開発許可権者)と協議することとし、この場合においては、当該指針に即した建築物の用途変更については空家等の活用が図られるよう、協議の結果を踏まえ都道府県知事が配慮を行うこととした。

(D)小 括

(A)~(C)のほかにも、空家等活用促進区域においては、地方住宅供給公社等が市区町村から委託を受けて空家等の活用を行うことができること等としている。市区町村の実情に応じて上述した措置や、地方住宅供給公社の活用等を進めることにより、空家等の活用促進が図られることが期待される。

空家等管理活用支援法人(P14下の図参照)

空家等の所有者等は、空家等をそのままにしておくとの意向の者が多く、さらに、将来的に当該空家等を賃貸・売却する意向をもっ

ている所有者等においても、賃貸・売却等に向けて具体的な活動をしていない者が一定数いる。この背景には、空家等の所有者等は、活用や管理に対する意識が必ずしも十分ではなく、活用意向のないまま放置してしまう、あるいは、意向はあってもその相談先が少なく、買い手や借り手が見つからないまま放置してしまうということが原因にある。他方、市区町村等の行政側も所有者等に働きかけを積極的に行い、空家対策を推進しようにも、人手不足等により十分に対応することが難しいという課題も生じている。

現在、空家等の活用や管理に関する取組を独自に行っているNPOや一般社団法人等が存在し、たとえば、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する取組を行っている団体や、所有者等からの委託を受けて空家等の管理を行う団体等が存在する。今般の改正では、こうした活動を行う法人に対して、市区町村が公的な位置づけを与えることで円滑に活動できるようにし、所有者等の空家等の管理活用の支援の一助となるよう、地域において空家等の活用や管理に資する取組を行っているNPO、一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理もしくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社を「空家等管理活用支援法人」(以下「支援法人」という。)として市区町村長が指定できることとする制度を創設した。

支援法人は、空家等の所有者等に寄り添って相談に乗り、利活用希望者とのマッチングを行ったり、委託を受けて空家等の管理や活用を行ったりすること等を想定している。また、本人の同意が得られた空家等の所有者等の情報について、市区町村から提供を受けることが可能であり、これにより所有者等への働きかけを行うことが期待される。このほか、

支援法人は、市区町村長に対して空家等対策計画の作成の提案や後記 3 - 3 の相続財産清算人の選任等の請求の要請を行うことができることとした。

3 - 2 . 管理の確保 (P 15 上の図参照)

管理不全空家等への指導・勧告

これまでの空家法では、特定空家等に対する措置が中心に規定されていたが、改正法では、特定空家等に至る前からの対策を強化するため、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等 (管理不全空家等) に対する措置を追加した。具体的には、管理不全空家等の所有者等に対して、今後国において定めることとなる空家等の適切な管理についての指針に即して、市区町村長が特定空家等となることを防止するために必要な措置をとるよう指導できることとしている。また、それでもなお状態が改善されず、特定空家等になるおそれの大きい場合には、修繕や立木の伐採などの具体的な措置について勧告ができることとした。現行法においても、勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除されるが、管理不全空家等についても、勧告を受けた場合には同特例が解除されることとしており、これにより空家等が管理不全とならないよう、所有者等に適切な管理を促すこととしている。

3 - 3 . 特定空家の除却等 (P 15 下の図参照)

特定空家等の所有者等に対する報告徴収権

特定空家等について、現行法では市区町村長が立入調査できる旨が規定されている。しかしながら、特定空家等の状況を確認するためには、単に物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向を把握することができるよう、特定空

家等の所有者等に対して新たに報告徴収できる (報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には過料を科す) こととした。

緊急代執行

現行法上、特定空家等に対して代執行する際は、命令を行ったうえで、行政代執行法に基づき戒告や行政代執行令書の発出など一定の手続を経る必要がある。しかしながら、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合は、迅速に対処することが必要となる。このため、改正法では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとした。

略式代執行、緊急代執行費用の円滑な徴収

従来、空家等の所有者等が不明な場合に行う略式代執行については、後から所有者等が判明した場合等には、通常の代執行のように行政代執行法の定めるところに従って、直ちに所有者等から費用の徴収を行うことができず、債権名義の取得のための費用請求訴訟と民事執行法に基づく強制競売により、費用回収を行う必要があった。改正法では、略式代執行についても通常の代執行と同様に費用回収できるよう、行政代執行法の費用徴収規定を準用することとしている。 の緊急代執行の費用についても同様である。

民法上の財産管理制度における市区町村長の請求権

民法には、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者 (不在者) がいる場合に、利

害関係人または検察官の請求によって家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる不在者財産管理制度や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人または検察官の請求によって家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その清算人が相続財産を管理・清算する相続財産清算制度が定められている。

また、令和5年4月1日より、所有者不明の土地・建物や、管理不全の土地・建物について、利害関係人の請求によって、地方裁判所が管理人を選任する新制度（所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度）が施行されたところである。

これらの制度は、民法上は裁判所への請求権者が利害関係人等に限定されているため、利害関係人等に当たることの証明ができなければ市区町村は請求を行うことができない。改正法においては、市区町村が主導して空家等の適切な管理や処分等を進めることができるよう、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度について、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとした。

4 . おわりに

本改正法は、公布後6ヶ月以内の施行を予定しており、国土交通省では、関係者の皆様が円滑に事務を進めることができるよう、施行に向けて、基本指針の見直しやガイドラインの整備等を検討しているところである。

空家対策は一朝一夕に解決できるものではなく、地域における中長期的な取組が不可欠である。これまでの空家対策は、市区町村等の行政を中心として行われるものが多かった

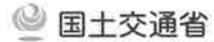
が、今後、空家の増加が見込まれる中、国、地方公共団体、関係業界・団体、NPO等の民間主体といったあらゆる分野の方が連携して取組むことが重要である。国土交通省においても、空家対策におけるさまざまな分野での連携が図られるよう、取組を強化する方針である。

なお、令和5年度税制改正では、相続した空家を一定の要件を満たしたうえで譲渡した場合に譲渡所得から3千万円の特別控除を認める税制特例について、特例の期限を令和5年末から令和9年末まで延長した上で、買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修または除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充している。

また、令和5年度予算においては、市区町村がやむを得ず行う特定空家等の行政代執行等による除却に係る国の補助率の引上げや、空家を除却するか活用するかを判断するためのフィージビリティスタディ（インスペクションや間取り図作成等を含む実施可能性調査等）に係る費用や、市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加などの拡充も行っているところである。

今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))



現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、今後も増加見込み (1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み))
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「そのままにされている空き家」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
- 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
- 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分

対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
- 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を推進
- 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済等の活性化に繋げる

⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- 所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成
 - ・ 「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
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- 空き家の流通・活用の促進
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- 所有者の主体的な対応を後押しする取組
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- 市区町村の積極的な対応を可能とする取組
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- NPO等の民間主体の活動を促進する取組(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすいとする環境整備(NPO・社団法人等の公的立場づけ等)
- 地域コミュニティの取組の促進
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

空家法改正① 空家法改正の背景・必要性について

改正法は令和5年6月14日公布
(公布の日から6か月以内に施行)

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。

【居住目的のない空家の数】

【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>

【良】

空家の発生

↓

↓

管理不全

→

活用

↓

↓

特定空家

→

悪化の防止
(管理の確保)

↓

【悪】

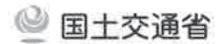
特定空家

→

除却等

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 【改正法第5条】

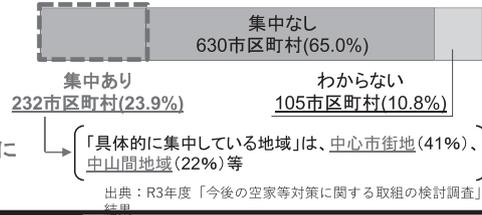
空家法改正② 空家等活用促進区域(その1)



背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、地域の拠点となるエリアに空家が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
 - また、古い空家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- 市区町村が重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができる。
- 区域内では、活用指針に合った空家活用を市区町村長から所有者に要請することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・中心市街地(中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例: 空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・地域再生拠点(地域再生法第5条第4項第8号)
例: 空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保を図る。
- ・地域住宅団地再生区域(地域再生法第5条第4項第11号)
例: 空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例: 空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として省令で定める区域

空家法改正③ 空家等活用促進区域(その2)



改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難^{※1}。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」^{※2}に適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

→ 「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれがない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限^{※3}。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」^{※4}に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮^{※5}。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。