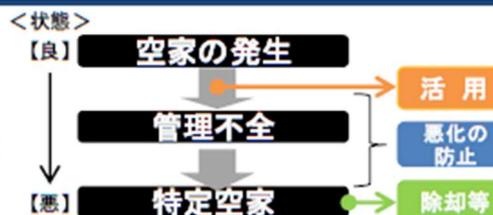


●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に**財産管理制度**の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた**管理不全空家**は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③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)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

犬山市の対応方針

空家等活用促進区域の指定、空家等管理活用支援法人制度の活用、管理不全空家等の指定を検討中。

①空家等活用促進区域

区域の指定により、接道規制及び用途規制の合理化が可能になる。

犬山市においては、城下町エリアにおける無接道の空き家が問題となっている。

(指定中の特定空家等 6 件のうち 2 件が城下町エリアの無接道空家等である。)

城下町エリアを区域指定し、無接道空家等の問題解消を図りたい。



空家等対策計画において、城下町エリアを区域指定し、活用指針を定める。
愛知県との協議を経て、建築基準法における接道規制を合理化する。

②空家等管理活用支援法人制度

支援法人の指定により、空家等の管理や利活用について所有者への具体的な情報提供が可能になる。

問題意識は持っているが、どうしてよいか分からないという所有者の意向は過去のアンケート調査等で多く挙げられている。

同様の内容で協定につて相談が持ち掛けられている宅建業協会との連携により支援法人を指定し、空家等の利活用を促進したい。



空家等管理活用支援法人を指定し、空家等所有者へ具体的な相談先として情報提供する。
制度運用について宅建業協会等と協定を結び連携を図っていく。

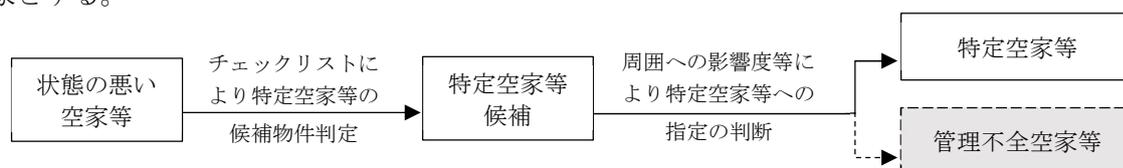
③管理不全空家等

管理不全空家等に対しては、特措法に基づき助言又は指導、勧告が可能になる。ただし、特定空家等と異なり命令以降の手続きはできない。

1 件目の勧告を実施したところであり、この勧告による効果検証に応じて今後の管理不全空家等と特定空家等に対する勧告の取り扱いを検討していく必要がある。

まずは、所有者に対して管理不全空家等であること、勧告やそれに伴う固定資産税の住宅用地特例が解除される可能性がある旨を通知することにより、勧告前の段階での問題解消を図りたい。

特定空家等候補ではあるが指定には至らない物件を、管理不全空家等として重点的に指導していく対象とする。



実態調査により特定空家等候補物件を選定し、特定空家等に指定しなかった物件を管理不全空家等として指定通知や活用促進のための案内等を実施する。