

法改正に伴う対応について

1. 法改正の概要

今後も空き家の増加が見込まれる中、空き家対策を強化するためには、特定空き家等に対する措置を充実させるとともに、特定空き家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があります。このため、空き家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空き家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空き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）が令和 5 年 6 月 14 日に公布され、同年 12 月 13 日に施行となりました。

■法改正のポイント

（赤字：ポイント）

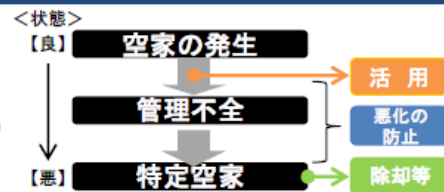
項目		概要
所有者の責務強化		・現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国及び自治体の施策に協力する努力義務を追加
1 活用 拡大	① 空き家等活用促進区域	・市区町村が「空き家等活用促進区域」及び「空き家等活用促進指針」を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進 ・市区町村長は、区域内の空き家の所有者等に対し指針に合った活用を要請
	② 空き家等管理活用支援法人	・市区町村長は、空き家の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を「空き家等管理活用支援法人」として指定
2 管理 の 確 保	① 特定空き家化を未然に防止する管理	・市区町村長は、放置すれば特定空き家等になるおそれがある空き家を「管理不全空き家等」として指導、勧告 ・勧告を受けた管理不全空き家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除
	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 空き 家の 除 却 等	① 状態の把握	・市区町村長に特定空き家等の所有者等に対する報告徴収権（所有者等の意向等把握）を付与
	② 代執行の円滑化	・特定空き家等に対する命令等の事前手続きを経るとまがないときの緊急時の代執行制度（緊急代執行）を創設 ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収
	③ 財産管理人による空き家の管理・処分（管理不全空き家、特定空き家等）	・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与。相続放棄された空き家等に対応（民法上は利害関係人のみ請求可）

●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
令和5年12月13日施行

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い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

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



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

資料：国土交通省

2. 空家等活用促進区域及び活用指針について

(1) 制度の概要

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空き家の分布や活用の状況等からみて、空き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**空家等の活用指針**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ます。
- 区域内では、**活用指針に合った空き家の活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能です（要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空き家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める）。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

<現行>

建築物の敷地は、**幅員 4 m 以上の道路**に 2 m 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 に適合する空き家は、**前面の道が幅員 4 m 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。

用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

<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。

第一種低層住居専用地域



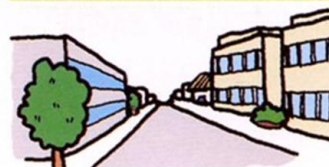
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<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き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＜都市計画法関係＞

＜現行＞

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＞

空き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 空き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。

資料：国土交通省

(2) 指定状況

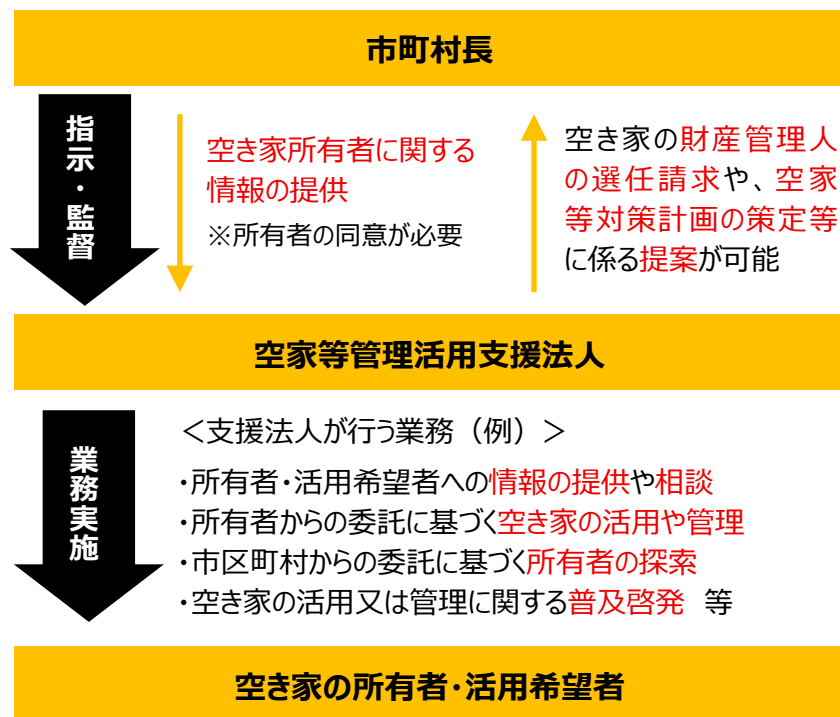
市区町村	指定年月日	指定面積	指定区域の概要
千葉県 鎌ケ谷市	令和6年4月1日	約65ha	新鎌ケ谷駅、初富駅、東武鎌ケ谷駅を中心としたエリア（鎌ケ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に区域を指定）
茨城県 桜川市	令和7年1月6日	約17.6ha	桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の全域であって、桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域「在郷町真壁地区」に含まれる区域
山口県 山陽小野田市	令和7年3月17日	約24ha	Aスクエア（複合施設）を中心に、旧セメント町商店街を含む商業地域の用途が設定された範囲

資料：関東地方整備局、各市ホームページ

3. 空家等活用支援法人制度について

(1) 制度の概要

- 市区町村が、空き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できます。指定することで、以下に示す事項を行うことができます。



資料：国土交通省

＜参考＞ 空き家管理事業者登録制度との比較

	空家等管理活用支援法人制度	空き家管理事業者登録制度
制度の概要	市区町村が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。	（公社）愛知県宅地建物取引業協会が市町村との協定に基づき空き家管理登録事業者を紹介。
主な活動内容	・空き家の管理 ・空き家に関する相談対応 ・所有者の探索 ・空き家の活用・管理に関する普及啓発 等	・空き家の管理 ・空き家に関する相談対応 等

資料：国土交通省、空き家管理ポータル（愛知宅建サポート(株)）

(2) 指定状況

■ 愛知県内

市町村	運用開始時期	指定団体数（令和 7 年 8 月時点）
豊田市	令和 6 年度～	・特定非営利活動法人あいち空き家修活相談センター ・マイクロベース株式会社
岡崎市	令和 7 年度～	・特定非営利活動法人岡崎まち育てセンター・りた
一宮市	令和 7 年度～	・愛知宅建サポート株式会社

4. 管理不全空家等の措置について

(1) 制度の概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空き家の**管理指針**を告示。

〔 <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、空き家の換気、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、空き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」**。

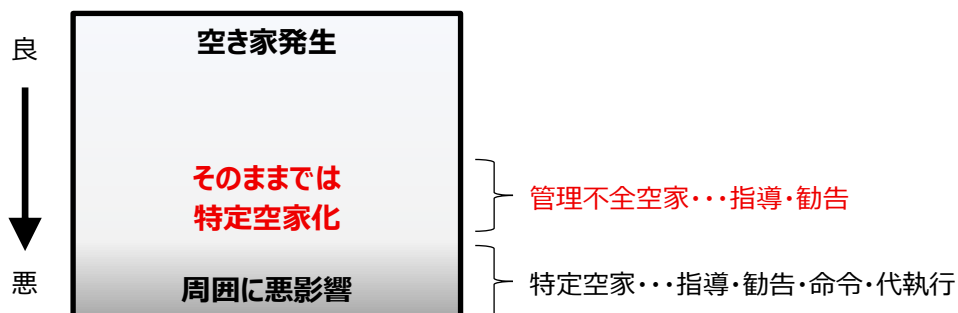
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

➡ 勧告を受けたときは、当該空き家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例（※）を解除**。

※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>



所有者把握の円滑化

市区町村が**空家等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

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

資料：国土交通省

5. 特定空家の除去等の円滑化について

(1) 制度の概要

状態の把握

<現行>

- ・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。

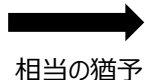


<改正後>

- ・**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※の経路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。**

〔通常の代執行〕

命令等



代執行

(崩落しかけた屋根)



〔緊急代執行〕

命令等



代執行

〔緊急時には不要〕

〔※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、行政代執行法の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の例により、**強制的な費用徴収を可能に。**

財産管理人による空き家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】

<現行>

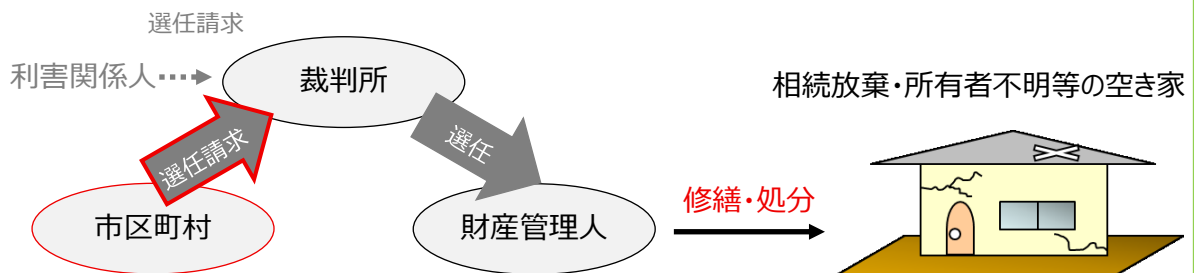
- ・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度が定められている（財産管理制度）。



<改正後>

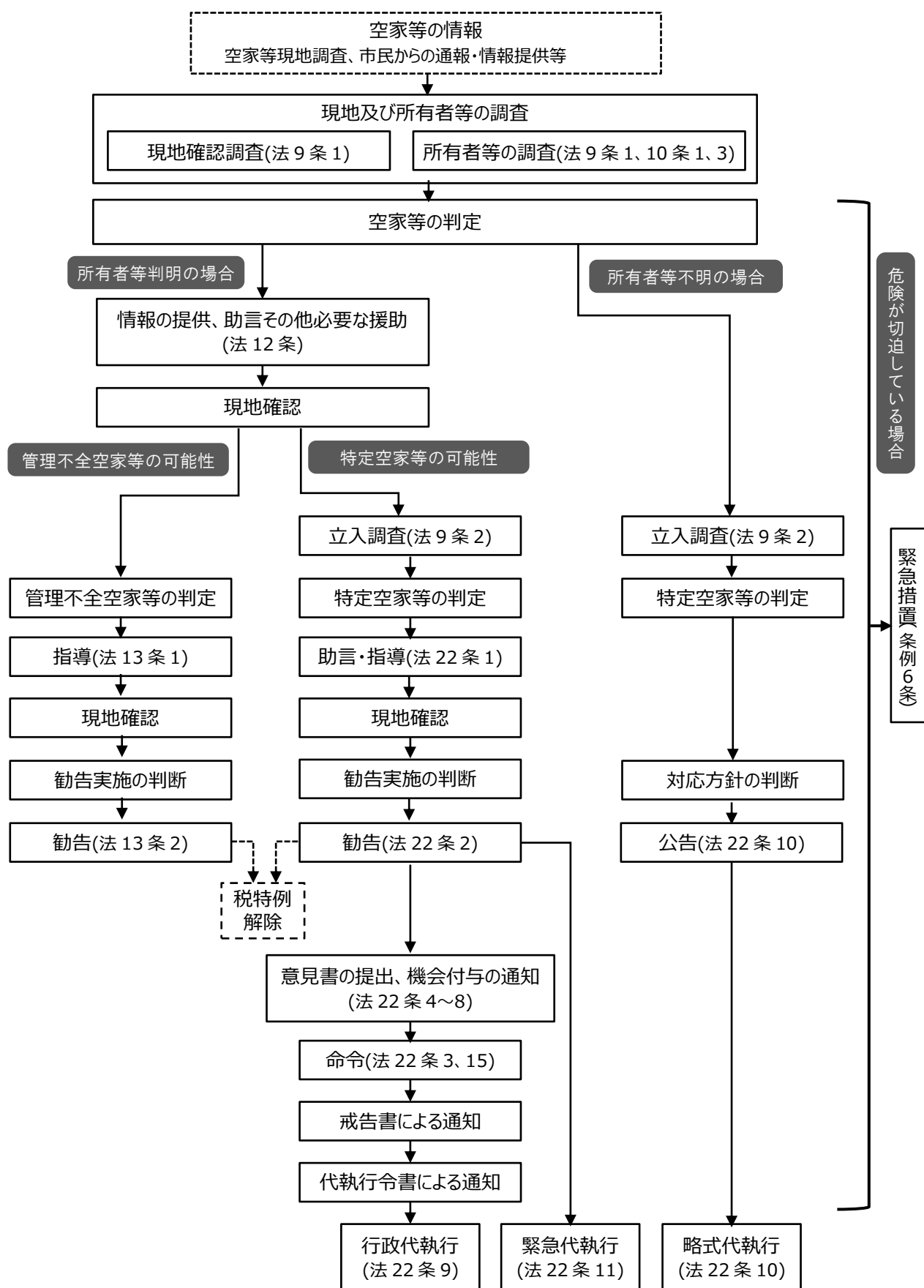
- ・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、**空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。**

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



資料：国土交通省

■ 特定空家等の措置に関するフロー



6. 法改正に伴う対応

(1) 空家等活用促進区域について

現状・問題点

- ・犬山市においては、城下町周辺地域における未接道の空き家が問題となっている。
- ・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。

対応方針

- ・県と協議の上、城下町周辺地域の区域指定、活用方針策定を検討する。
- ・空家等対策計画に、区域指定、活用方針に関する記載を追加する。

(2) 空家等活用支援法人制度について

現状・問題点

- ・空き家管理に関しては、愛知宅建サポート株式会社との協定に基づき、「空き家管理事業者登録制度」を運用している。

対応方針

- ・「空き家管理事業者登録制度」との関係性を踏まえ、支援法人の活用に関する市の方針を検討する。

(3) 管理不全空家等の措置について

現状・問題点

- ・空家等実態調査の結果より、管理状況がAランク（建物等に著しい損傷があり、危険性が高い）の空き家が多く存在している。

対応方針

- ・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。

(4) 特定空家の除去等の円滑化について

現状・問題点

- ・特定空家への対応については、犬山市空家等問題対策協議会の助言・協力を受けながら、時間をかけ、丁寧な対応を進めている。

対応方針

- ・危険な状態で緊急の対応を要する場合の措置として、緊急代執行や条例による緊急措置による対応を検討する。

7. 空家等活用促進区域に関する検討内容

以下の通り、「犬山市空家等活用促進指針」を定めます。内容の詳細は愛知県と協議中です。

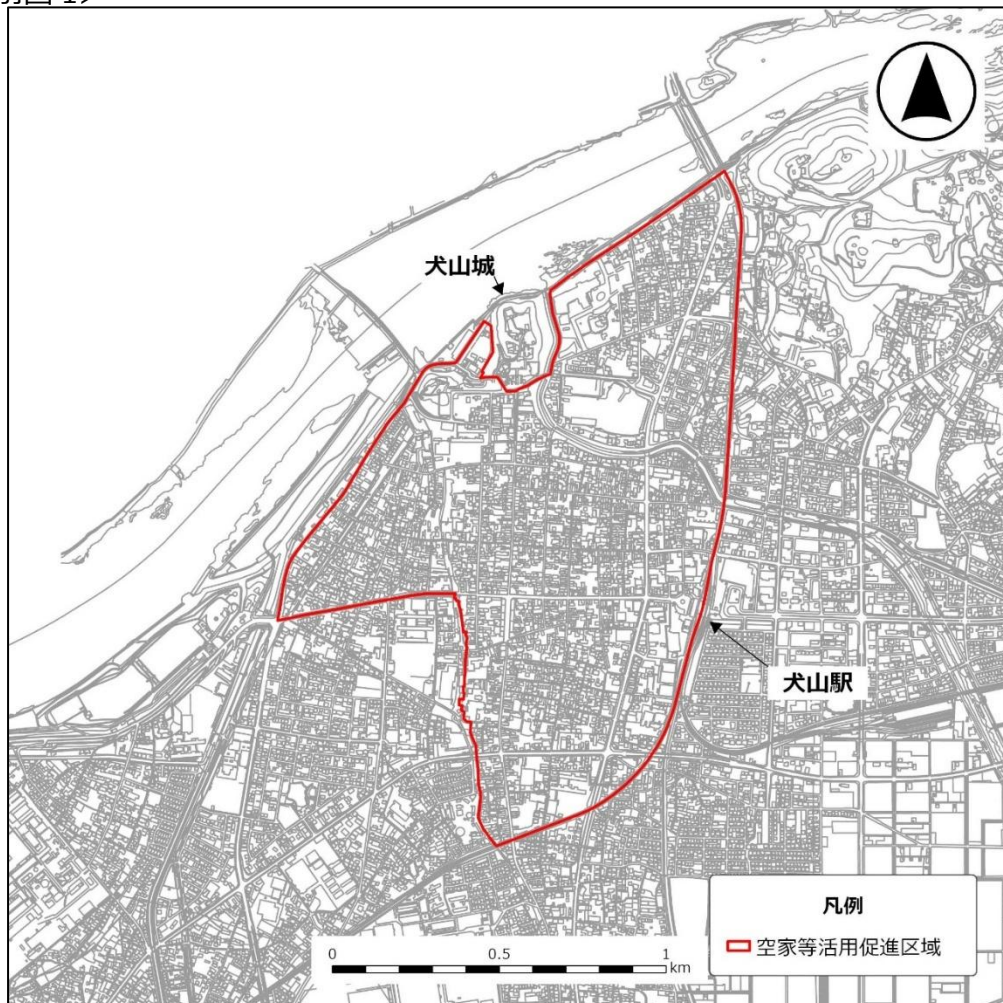
犬山市空家等活用促進指針（案）

本市では、犬山城下町周辺地域において、経済的社会的活動を促進するため、法第7条第3項に定める空家等活用促進区域を定めることとし、次のとおり、その区域及び同条第4項に規定する空家等活用促進指針を定める。

(1) 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域（以下「当該区域」という。）は、国宝犬山城天守の目下に広がる犬山城下町周辺の約142haとする。（別図1参照）ただし、このうち、土砂災害特別警戒区域を除くものとする。

<別図1>



(2) 空家等活用促進指針

① 空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

当該区域は、歴史的な町並みや犬山祭をはじめとする地域固有の伝統文化が一体となって良好な市街地環境を形成している。犬山市歴史的風致維持向上計画においては景観形成の「重点区域」に設定されており、犬山市都市計画マスタープランにおいては「歴史文化ゾーン」として位置づけられ、歴史的風致の維持・向上を図ることとしている。また、犬山市観光戦略においては「城下町ゾーン」に設定され、「城下町のまちなみを体感することができ、宿泊・飲食・買物などの観光機能を楽しむことができる」とともに、住民の暮らしと観光客との調和を図る「観光まちづくりを推進することとしている。

年度毎の観光客数は感染症による影響を大きく受けた令和 2 年度から回復傾向にあり、令和 6 年度の宿泊者数は約 6.3 倍、観光客の消費額は約 1.3 倍(※)に増加している。

一方、当該区域では、人口減少やそれに伴う空家等の増加などが悪影響を及ぼしている。また、狭あい道路に接道する空家等が多く、空家等の利活用や解体が困難な状況にある。

こうした状況から、観光需要の増加に対応するため、狭あい道路に面する空家等の住宅への建替え促進に加え、商業施設や宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更や建替え促進を図るため、以下の考え方にに基づき、空家等の活用を促進することとする。

(※) 日帰り観光客一人当たりの消費額平均（令和 2 年度直近データの令和元年度から比較）

- 1) 当該区域は現在住宅地が多くを占めていることから、住宅としての活用を進める。
- 2) 当該区域はかつて犬山の中心商業地であったことから、中心となる駅前通り、本町通り沿道に面している建築物は、店舗や店舗兼住宅という形態が多く、引続き店舗や店舗兼住宅としての活用を進める。
- 3) 当該区域内とその周辺には、犬山城天守をはじめとした文化財や歴史的建造物が残り、多くの観光客が訪れることから、ホテルや旅館など宿泊を目的とした活用も進める。

② 活用することが必要な空家等の種類

当該区域は、犬山市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複することから、面的な保存・活用を図る必要があるため、当該区域内の全ての空家等を対象とする。

③ 誘導用途

誘導すべき用途として、以下の用途を設定する。

- 1) 住宅（一戸建ての住宅、長屋又は建築基準法別表第 2（い）項第二号に掲げるもの）
- 2) 店舗、飲食店等（建築基準法別表第 2（ろ）項第二号又は（は）項第五号に掲げる用途のもので、作業場の床面積の合計及び原動機の出力の合計に係る制限を含む）
- 3) ホテル又は旅館

④ 敷地特例適用要件

次に定める「空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 6 項に規定する敷地特例適用要件に関する基準」のとおりとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 6 項に規定する敷地特例適用要件に関する基準

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「法」という。）第 7 条第 6 項の規定に基づき、空家等活用促進のために必要な敷地特例適用要件を次のように定める。

（趣旨）

第 1 条 法第 7 条第 6 項に規定する敷地特例適用要件（第 4 条において「敷地特例適用要件」という。）について、犬山城周辺地域の実情を踏まえ次のように定めるものとする。

（敷地と道との関係）

第 2 条 法第 7 条第 5 項に規定する特例適用建築物（以下「特例適用建築物」という。）の敷地は、当該敷地に 2 メートル以上接する部分から建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条に規定する道路（以下「道路」という。）に至るまでの範囲において将来の幅員が 4 メートル以上となることが見込まれる道であって、次の各号に掲げる基準に適合するものに接しなければならない。

- 一 当該道をその中心線からの水平距離 2 メートルの線その他当該道の幅員が 4 メートル以上となる線まで拡幅することについて、拡幅後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の同意を得たものであること。
- 二 法第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 43 条第 2 項第一号の規定による認定の申請をしようとする者その他の関係者が拡幅後の当該道を将来にわたって通行することについて、拡幅後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者の承諾を得たものであること。
- 三 第 5 条第二号及び第三号の用途に供する特例適用建築物の敷地にあつては、当該道と道路の関係が次に掲げる基準に適合するものであること。
 - イ 敷地に接する当該道の両端が道路に接すること。
 - ロ 当該道が接する道路のいずれかは幅員 4 メートル以上の道路とし、かつ、その道路から敷地境界までの当該道の距離が 100 メートル以下であること。
 - ハ 当該道の幅員（両端の道路の間）が 2.7 メートル以上であること。

（構造）

第 3 条 特例適用建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 17 条第 3 項第一号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

第 4 条 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第五号に掲げる防火地域又は準防火地域における構造に関する基準は、前条に規定するもののほか、特例適用建築物が防火地域にあつては建築基準法第 53 条第 3 項第一号イに規定する耐火建築物等、準防火地域にあつては耐火建築物等若しくは同号ロに規定する準耐火建築物等であることとする。

（用途）

第 5 条 特例適用建築物は、次の各号に掲げる建築物であることとする。

- 一 住宅（一戸建ての住宅、長屋又は建築基準法別表第 2（イ）項第二号に掲げるもの）
- 二 店舗、飲食店等（建築基準法別表第 2（ロ）項第二号又は（ハ）項第五号に掲げる用途のもので、作業場の床面積の合計及び原動機の出力の合計に係る制限を含む）
- 三 ホテル又は旅館

(規模)

第 6 条 特例適用建築物は、次の各号に掲げる規模の建築物であることとする。

- 一 地階を除く階数が 2 以下であるもの。
- 二 前条第二号及び第三号に掲げる用途に供する建築物は、床面積の合計が 2 0 0 平方メートル以内であるもの。

附 則

この基準は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

解 説 － 敷地特例適用要件 －

空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条第 6 項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令に規定される参酌基準を基本とし、区域の指定を予定している**犬山城周辺地域の実情を踏まえた要件**を設定します。

<参酌基準>

基 準		省 令
拡幅合意等	当該道について、将来幅員 4m以上に拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること	第 2 条
建物構造	耐震基準への適合	第 3 条
	防火地域又は準防火地域においては、耐火建築物等又は準耐火建築物等	第 4 条
	拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第 3 章（前面道路幅員容積率規制、道路斜線制限等）の規定に適合させること	第 5 条
用途	防火地域又は準防火地域においては、一戸建ての住宅 その他地域においては、一戸建ての住宅又は兼用住宅	第 6 条
規模	地階を除く階数が 2 以下	第 7 条



<本市における基準（案）>

基 準		省 令
拡幅合意等	同上	第 2 条
建物構造	同上	第 3 条
		第 4 条
		第 5 条
用途（※）	以下のいずれかに該当するもの ・一戸建ての住宅、長屋住宅 ・兼用住宅（法別表第 2（い）項第二号に掲げるもの） ・店舗等（法別表第 2（ろ）項第二号及び（は）項第五号に掲げる用途） ・ホテル又は旅館	第 6 条
規模	地階を除く階数が 2 以下 店舗等及びホテル又は旅館の用途に供するものは延べ面積 200 ㎡以内のもの	第 7 条
道の構造	一戸建ての住宅以外の建築物にあっては、当該道が愛知県の定める建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可基準第 4 包括同意基準（2）イに該当するものであること	－

（※）愛知県建築基準条例第 7 条において、延べ面積 200 ㎡を超える特殊建築物に対して、避難上および消防上等支障ないよう敷地の路地状部分の幅 が 4 m以上必要とされているため、一戸建ての住宅以外の用途にあっては、延べ面積 200 ㎡以下を条件とする。（幅員 4 m未満の道に対して立地を認めることとなるため、避難上等で幅 4 m以上の通路が必要となる用途は不適と判断。）