

# 空家対策特別措置法の一部改正と今後の課題

伊藤久雄

## 1. 空家対策特別措置法の一部改正

令和5年6月14日交付、同年12月13日施行

概要1 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621960.pdf>

## 2. 背景と方向性

概要2 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621961.pdf>

### (ア)活用拡大

- 空家等活用区域を創設し、用途変更や建替え等を促進
  - ・ 接道規制の合理化（建築基準法）
  - ・ 用途規制の合理化（建築基準法）
  - ・ 市街地調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）
- ※空家等活用区域の指定状況 区域数（市町村数） 令和6年圧31日現在  
指定済み 0（ゼロ）  
指定予定 44（32） うち令和6年度 10（7）
- 所有者不在の空家の処分
  - ・ 所有者に代わって処分を行う財産管理人を任を市町村が裁判所に請求
- 自治体や所有者等へのサポート体制
  - ・ NPO法人、社団法人等を市区町村が指定
- ※指定済み 9件（8市町村） 令和6年圧31日現在  
（都内 調布市）  
指定に向け検討中 119件（90市町村）

### (イ)管理の確保

#### (1) 特定空家化の未然防止

- 国が「空家の管理指針」を告示（定期的な換気、通水、庭木伐採等）
- 放置すれば特定空家となる恐れのある空家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告
- 勧告された空家は固定資産税の住宅地特例を解除（別紙、国交省資料参照）

#### (2) 管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「管理不全管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求

- (3) 所有者把握の円滑化
- (4) 特定空家の除却等
  - 代執行の円滑化
    - ・緊急代執行制度（創設）
    - ・代執行費用の徴収円滑化
  - 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応（管理不全空家、特定空家等）
    - ・市区町村が裁判所に「財産管理人」（※）の選任を請求し、修繕や処分を実施
  - ※日野市の事例（別紙）
    - まちぼっとリサーチ 所有者不明土地・建物管理命令の申し立ては自治体も可能（2024/7/1）
    - [所有者不明土地・建物管理命令の申し立ては自治体も可能.pdf \(machipot.org\)](#)
  - 状態の把握
    - 所有者への報告徴収権を市区町村へ付与し、勧告・命令等を円滑化

### 3. 主な財政、金融、税制による支援措置 別紙国交省資料（参考）参照

- ・フィージビリティスタディ
  - フィージビリティスタディとは、新規事業やプロジェクトの実現可能性を事前に調査・検証すること。フィージビリティとは英語で「実現可能性」を意味し、実行可能性調査・投資調査などと呼ばれる。

### 4. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について

（令和6年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村））

概要 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519053.pdf>

- ▽ 法定協議会（空家等対策協議会）
  - ・多摩地区市部 府中市、小金井市、日野市、東村山市、東久留米市
- ▽ 府中市空家等対策協議会
  - ・令和3年度に3回開催
  - ・第3回府中市空家等対策協議会（令和3年9月29日開催）
    - 「府中市空家等対策計画」改正案、特定空家等に対する指導手順マニュアル案を答申
- ▽ 令和3年度の開催以降、府中市空家等対策協議会は開催していないと思われる。（市のHPには掲載がない）