

令和6年度空き家関係予算・ 改正空家法施行について

令和6年3月1日

国土交通省 住宅局

住宅総合整備課 住環境整備室

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

○ 空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための業務

<空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

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)

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)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

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**

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

基本指針や各種ガイドラインの全体像

基本指針 (§ 6)	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712343.pdf
所有者探索 (§ 10)	空家等の所有者等の把握を目的とした法第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供依頼について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf
空家等活用促進区域 (§ 7、 § 15～)	空家等対策の推進に関する特別措置法の施行規則 ※第1条に区域に関して規定 https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=427M60000808001 空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六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 https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094_20231213_000000000000000 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712344.pdf https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712345.pdf 開発許可制度運用指針の改正について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001716213.pdf 空家法における農地法の配慮規定について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712270.pdf
管理不全空家等に対する措置 (§ 13)	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン) https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712340.pdf
特定空家等に対する措置 (§ 22)	※管理不全空家等の所有者等への指導の際に用いる「管理指針」については、基本指針の三において記載。
財産管理制度 (§ 14)	空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf
空家等管理活用支援法人 (§ 23)	空家等管理活用支援法人の指定等の手引き https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001710793.pdf 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ※支援法人の取扱いを追記等 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712366.pdf

空家等活用促進区域

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、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等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区



中心市街地の例



住宅団地の例

- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、所有者不明土地対策や観光の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の实情に応じて柔軟に設定が可能)
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- <特例適用要件の設定【選択】>
- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁と協議が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

④運用開始

【参考】空家等活用促進区域内で講じることができる規制の合理化等

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>

<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>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、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、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。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの合意が近隣でなされていること」等について規定。

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、用途変更の際して**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、都道府県知事と事前に協議。

【空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインP6】

- 空家等の活用を進める上で、空家等の活用需要を的確に把握することが極めて重要です。空家等の所有者等に活用の意向があったとしても、その活用に係る需要がなければ、空家等の活用は進みません。空家等の活用需要は、前述のような中心市街地の活性化、移住・定住など、様々な政策課題に係るものが考えられます。その的確な把握を進めるためには、市町村の空家施策担当部局だけでなく、これらの政策課題を扱う部局が連携していくことが不可欠です。
- 空家施策担当部局以外の部局では、現状、それぞれの政策課題において空家等を活用することが有効な選択肢として十分に認識されていないケースもあります。促進区域は、単に空家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、庁内の一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいと考えられます。
- 庁内体制としては、空家施策担当部局のほか、中心市街地の活性化、移住・定住、観光振興、高齢者等福祉、子育て支援、都市計画などの部局が想定されます。
- また、自らの市町村が建築基準法上の特定行政庁(市町村の建築審査部局や都道府県の建築審査部局)でない場合や、市町村の区域内に市街化調整区域があり、当該区域内で空家等の活用を検討する場合は、都道府県を検討体制のメンバーに加えることも有効です。

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の
情報を提供

(所有者の同意が必要)

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

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

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

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

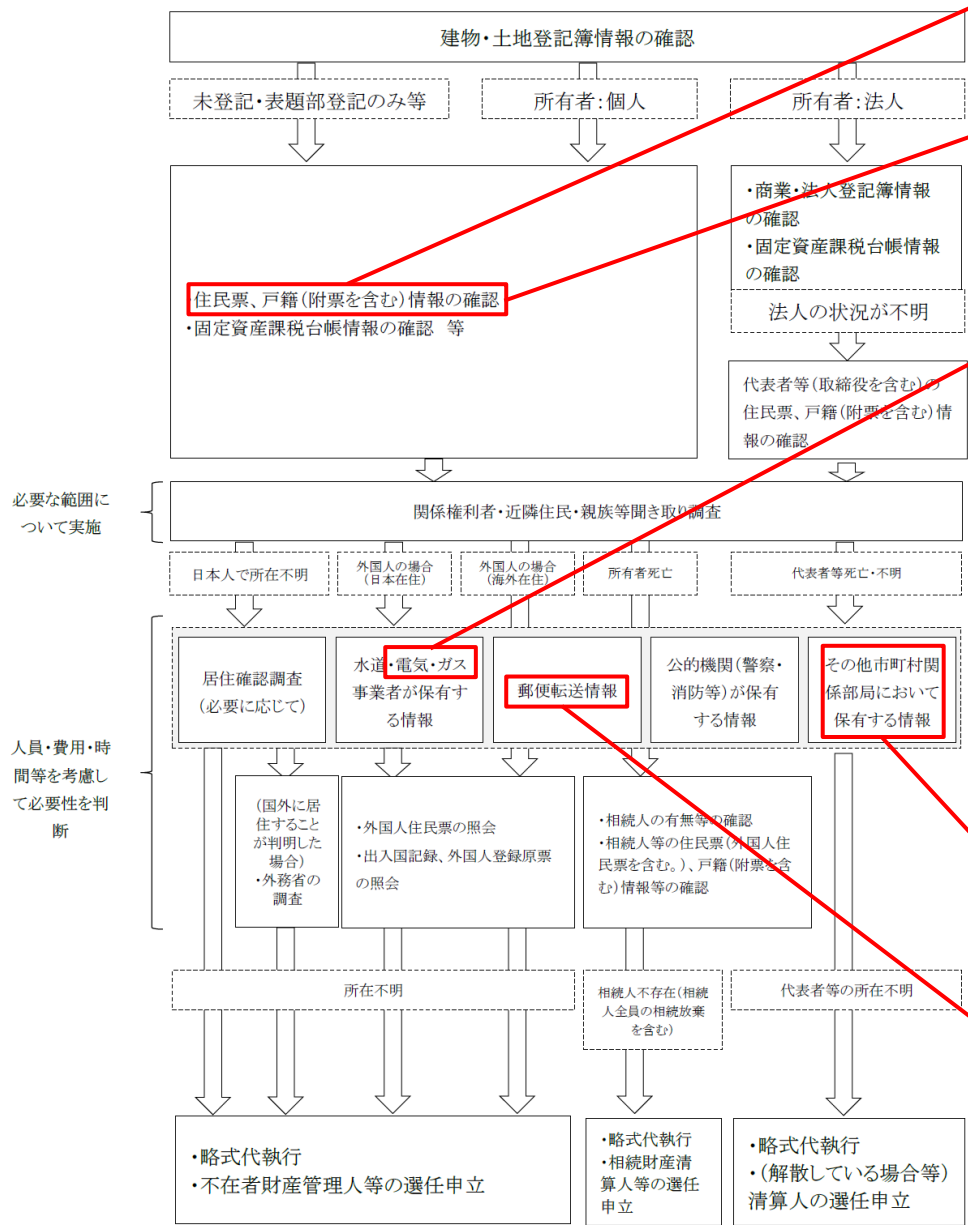
(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

所有者探索の円滑化に向けた最近の措置等

【管理不全空家等・特定空家等ガイドライン別紙5(所有者探索の手順例)】



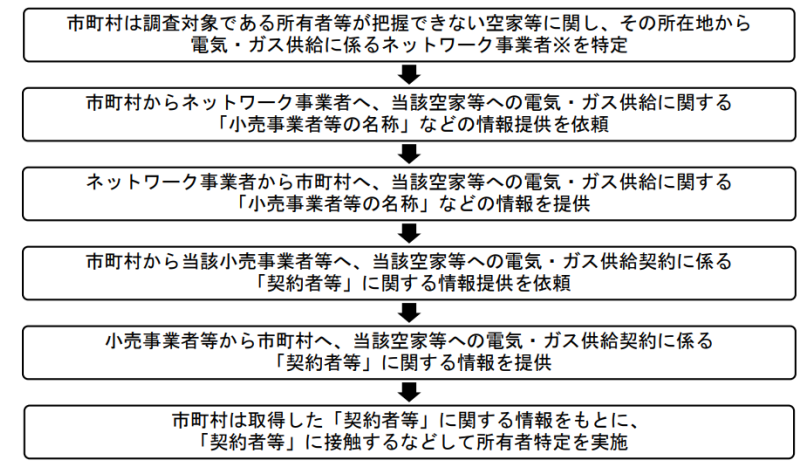
住基ネットの使用(R4. 8~)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001711891.pdf>

戸籍情報連携システムの使用(R6. 3~予定)

電気・ガス供給事業者からの情報取得の円滑化(R5. 12~)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf>



※ネットワーク事業者とは、電気については「一般送配電事業者」、ガスについては「一般ガス導管事業者」を指します。

福祉部局の情報活用(R5. 3~)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001711893.pdf>

情報提供を求めることができる空き家の対象の拡大(調整中)

https://www.soumu.go.jp/main_content/000905202.pdf

活用拡大に向けたその他の措置

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】 まちなか空き家再生事業（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。



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）

管理指針、管理不全空家

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**」となる**前の段階**の対応として、**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**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・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

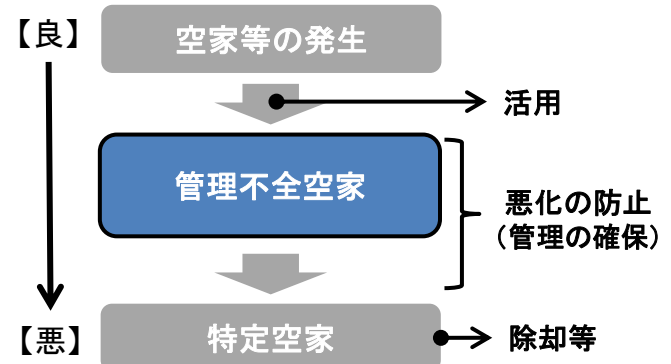
- ・市区町村は、放置すれば**特定空家**になるおそれのある「**管理不全空家**」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



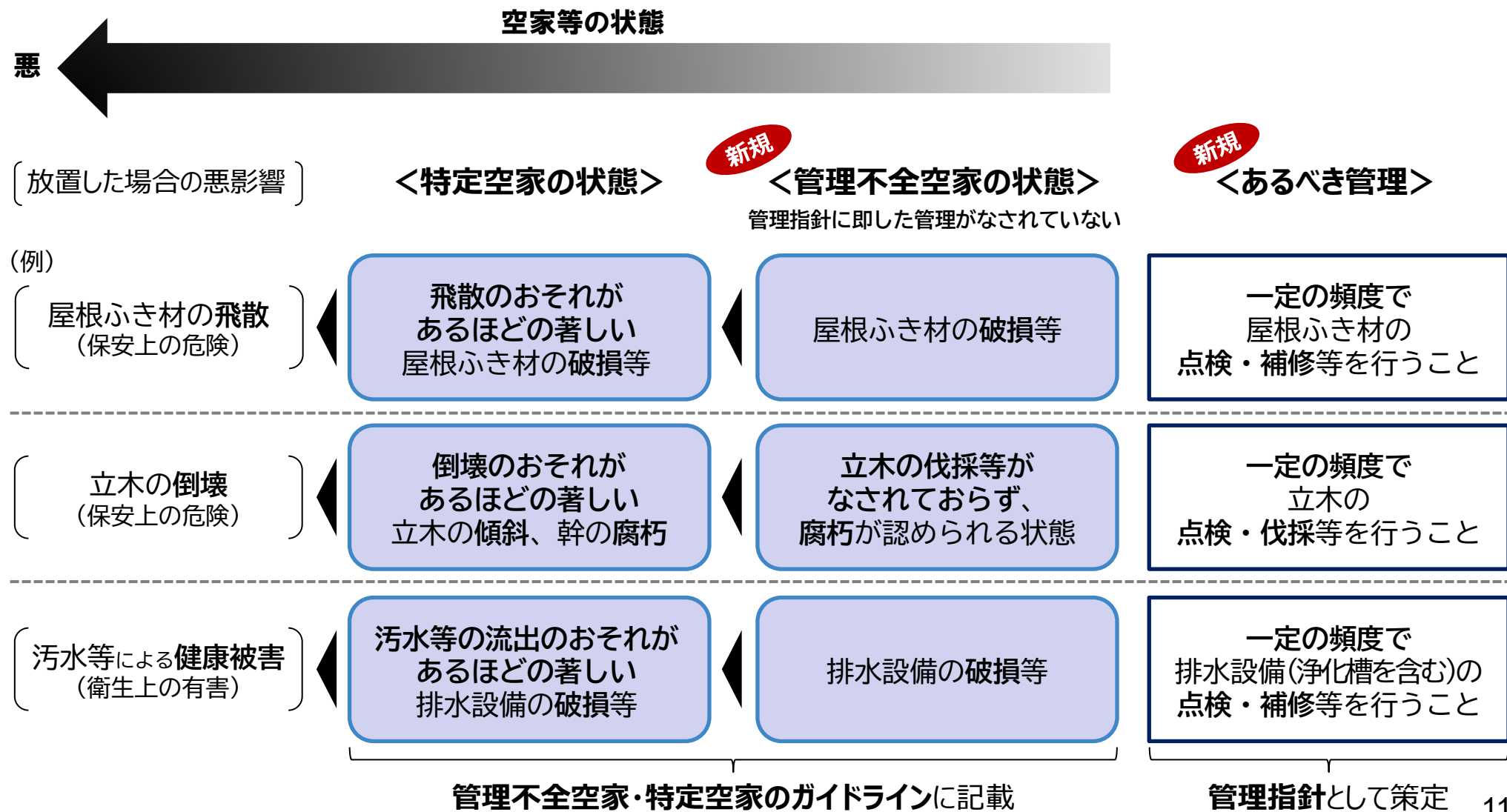
窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の 飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常的雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

①建築物全体
観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）
観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去

③屋根ふき材等
観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

④屋内
観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備
観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等



⑥敷地
観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

⑦敷地内の門・塀等、擁壁
観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

⑧立木
観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

⑨動物
観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(抄) ※以下いずれもガイドラインP5より抜粋

「法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。」

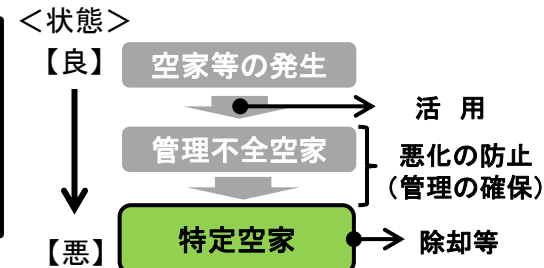
「また、管理不全空家等の所有者等に対して法第13条第2項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。」

「このほか、法第22条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第13条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。」

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**」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

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

<現行>

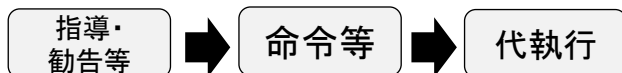
- ・特定空家の除却等の代執行を行うため（落下しかけた屋根ふき材）には、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<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]



[緊急代執行]



[※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必要になるが、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】

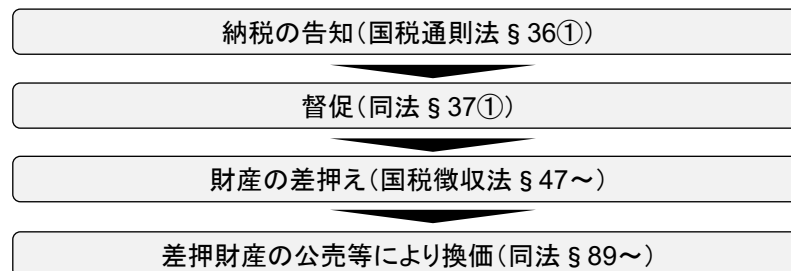
<現行>

- ・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だが、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**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。

(国税滞納処分の例)



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】

<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、**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（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

・**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）
- 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）
- 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）
- 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）

※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）

空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料*

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人		・利害関係人 ・検察官	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長による財産管理人選任請求	改正空家法(参考)	可能(第14条第1項)	可能(第14条第1項)	—	可能(第14条第2項)	可能(第14条第3項)	可能(第14条第3項)
	所有者不明土地法	可能(第42条第1項)	可能(第42条第1項)	可能(第42条第2項)	可能(第42条第5項)	可能(第42条第3項、第4項)	可能(第42条第5項)
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件		「従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人を置かなかつたとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「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土地(土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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土地の共有持分)について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2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建物(建物が数人の共有に属する場合にあっては、共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建物の共有持分)について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲		不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用		可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	却(取壊し・売却協議)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要)
	遺産分割	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	不可	不可	不可	不可
管理の終了		・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残つた相続財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。)	・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。)

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成
 ②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)等より作成
 ③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)」(https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)等より作成

【参考】財産管理制度の活用事例(R2活用事例集から抜粋)

✓ 国交省HP上では、以下のような財産管理制度の活用事例集も公表中 ※いずれも民法、空家法改正前の事例

URL: <https://www.mlit.go.jp/common/001378910.pdf>

空家等の状態	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。 また、 玄関付近にもゴミが散見される状態。		
財産管理人選任の申立理由	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確知できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/ 工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるか悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした		

空家等の概要

建築年	S49年 12月	延べ床面積	93.36 ㎡
構造	木造 2階建	敷地面積	71.07 ㎡



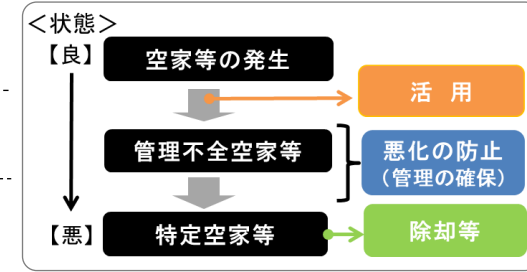
空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景・経緯

- 空き家の数は全国的に増加（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

- 空家等** ▶ 建築物※1であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地※2
※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
- 管理不全空家等** ▶ 適切な管理が行われていないことにより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
- 特定空家等** ▶ ①倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等 ②著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等
③適切な管理が行われないことにより著しく**景観を損なっている**空家等
④その他**周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切**である空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等**基本指針**（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への**情報提供**の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

- 市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
 - ・市区町村から所有者等への活用要請
 - ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
 - ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
 - ・公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）

- 市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導、勧告**（※4）、**命令、代執行**（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「**財産管理人**」の選任等を請求することが可能（民法の特例）

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO、一般社団法人等**を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4 勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

管理不全空家等

指導
(13条1項)

勧告
(13条2項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

特定空家等

助言又は指導
(22条1項)

勧告
(22条2項)

命令※
(22条3項)

戒告
(行政代執行法)

行政代執行
(22条9項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行
(22条11項)

略式代執行
(22条10項)

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

周知のための取り組み(広報)

■テレビCM



■新聞広告

**空き家は放置せず
「仕舞う」「活かす」で住みよい街に**
除却 活用

離れた実家や今お住まいの自宅が
空き家になってしまうその前に、
ぜひ一度ご家族で話し合ってみてください。
空き家の対処に困ったら、
空き家のある市区町村の窓口や
不動産・相続などの専門家へご相談を。

令和6年能登半島地震により被災された皆様には心からお見舞い申し上げます。

**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
法律が令和5年12月13日より施行されました。**

特定空家や管理不全空家は、指導・勧告の対象となります。

管理不全空家
破損しているなど、
管理が不十分な状態。

特定空家
そのまま
放置すると倒壊等の
恐れがある状態。

市区町村からの指導に従わず、勧告を受けしまうと、
土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

※法改正により、新たに管理不全空家が追加されました。

空家には様々なリスクがあり、近隣に迷惑をかけてしまいます。

倒壊 外壁落下 悪臭 枝のはみだし
景観の悪化 不法侵入 ねずみ・害虫など

空家は有効活用を

解体 活用
広場・駐車場 新しい建物の敷地 中古売買 用途替え(カフェなど)

空家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

国土交通省

■web広告

我が家のこと、
家族みんなで
話してみよう。

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
法律が令和5年12月13日より施行されました。

空家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

国土交通省 アキヤ ▶ 詳しくはこちら

周知のための取り組み(特設ページ)

「空き家」は身近な問題

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した



1人暮らしの親が施設に入居した



一度空き家になってしまうと、以下のような理由からそのまま放置されてしまいます。

解体費用を
かけたくない



家財・荷物を
片付けられない



将来自分や親族が
使うかもしれない



など

空き家を放置するリスク

空き家を放置してしまうと、様々なリスクがあります。また、地域にも迷惑をかけてしまいます。



倒壊

空き家の傷みが進み地震や台風などで倒壊してしまう危険性があります。



外壁落下

外装材や屋根材などの破損を放置すると、それらの部材が落下する危険性があります。



ねずみ・害虫など

ねずみや害虫などが大量発生すると、不衛生な状態になってしまいます。



景観の悪化

ごみの散乱、山積みや外壁の破損・汚損などが放置されると景観を損ねてしまいます。



悪臭

腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。



不法侵入

壊れた窓などから不法侵入者に入居されると、周辺地域の治安の悪化に繋がります。



枝のはみだし

隣の敷地や道路などへ枝がはみ出すと、周囲の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

空き家にしないために

実家や自宅を空き家にしないため、空き家となっても放置しないために家族の話し合いが大切です。空き家はそのまますずに、「仕舞う」(除去)・「活かす」(活用)の行動をとりましょう。

空き家を「仕舞う」(例)

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用



広場・駐車場

新しい建物の敷地

空き家を「活かす」(例)

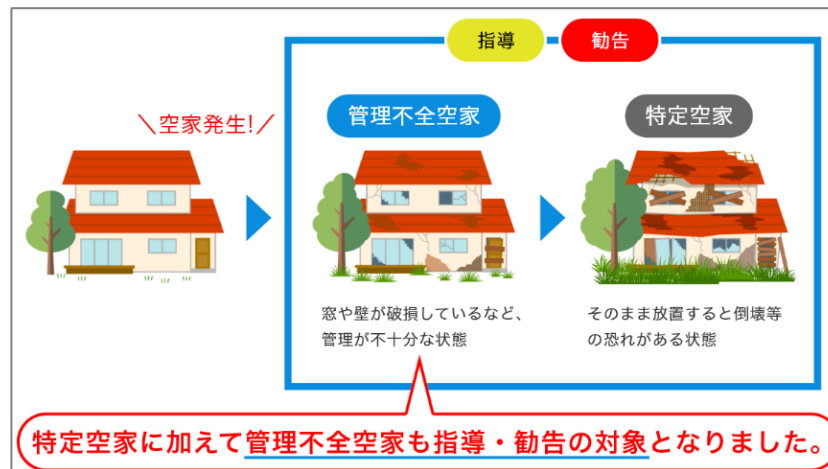
改修を行い、売買用の住宅、用途替えをしてカフェなどとして活用



中古売買

用途替え(カフェなど)

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。



●国土交通省の空き家対策全般の関連情報

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

●改正法関連情報 ※改正概要に係る説明動画も掲載

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html

●空き家対策に関する情報提供（地方公共団体における取組事例など） ※財産管理制度の事例集もあり

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html

●一般の方向け特設ページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

●空き家所有者向け特設ページ

<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202206/1.html>