

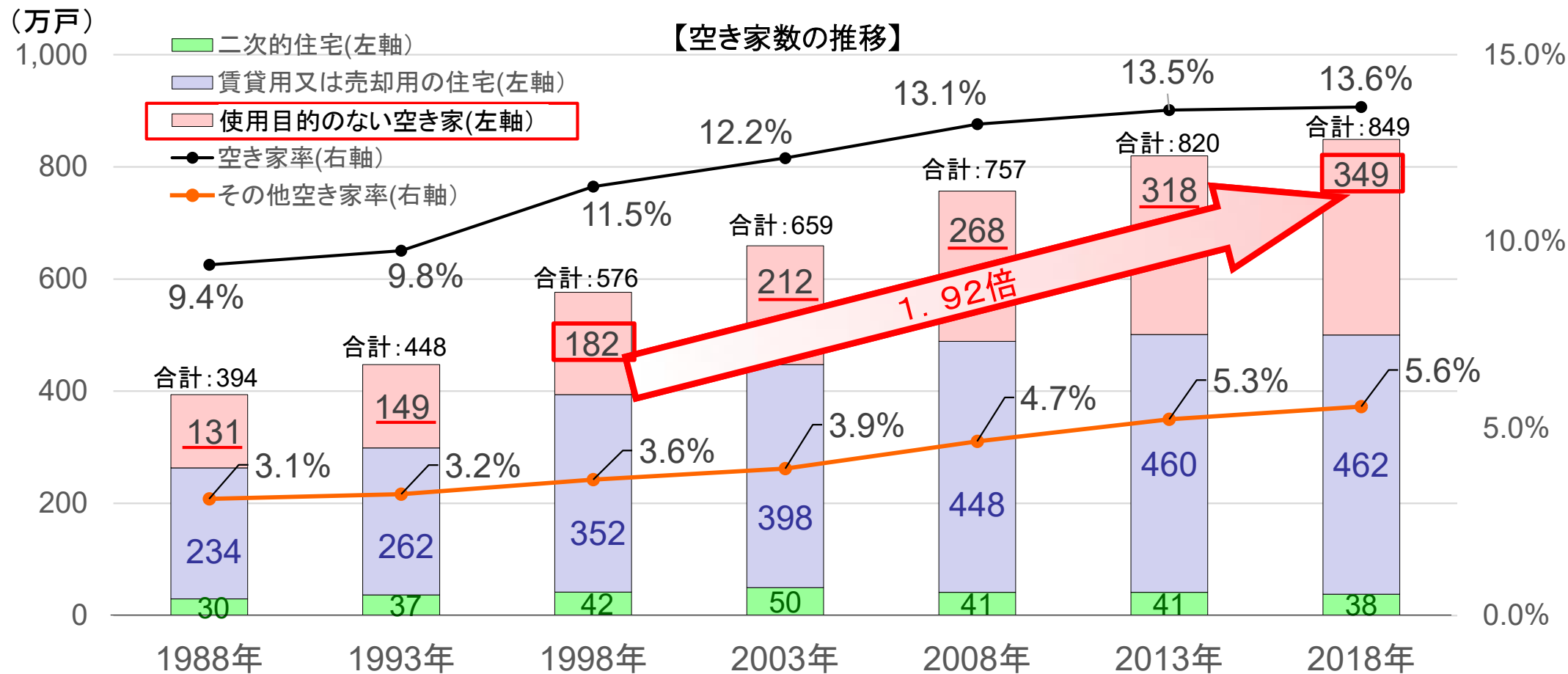
# 空き家対策について

---

国土交通省 住宅局

# 空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**使用目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

使用目的のない空き家：上記の他に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

# 【改正前】空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

## 背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - 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状態
  - 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状態

## 施策の概要

### 空家等

#### ○ 基本指針・計画の策定等（5～8条）

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・ 市区町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・ 都道府県は、市区町村に対して技術的な助言等必要な援助

#### ○ 空家等についての情報収集（9～11条）

- ・ 市区町村は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
- ・ 市区町村は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
- ・ 市区町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

#### ○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）

- ・ 市区町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

#### ○ 空家等及びその跡地の活用（13条）

- ・ 市区町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供  
その他これらの活用のための対策の実施

#### ○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）

- ・ 市区町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

### 特定空家

#### ○ 特定空家に対する措置（14条1～15項）（※）

- ・ 特定空家に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

# 空き家問題への制度的対応を求める自治体の声

## 1. 活用

### (1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の合理化などを行えないか。

### (2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

## 2. 管理・除却等

### (1) 所有者等による管理責任の強化

### (2) 特定空家の発生予防

- ・ 特定空家となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

### (3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

### (4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家  
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等  
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

## 3. 所有者探索

### (1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

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、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・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)

- ・市区町村に**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



# 空家等活用促進区域(その1)

## 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
- ・ 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



◀ 中心市街地の例



◀ 住宅団地の例

## 「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(地域の実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

# 空家等活用促進区域(その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>

<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の際して**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)。



# 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＞

【良】

空家等の発生

活用

管理不全空家

悪化の防止  
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

# 固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

## 固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

### 【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

## 空家対策上の措置

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

### ＜特定空家(※1)に対する措置＞

市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

- [ (※1)特定空家]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - 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状態

### ＜管理不全空家(※2)に対する措置(改正空家法施行後)＞

市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例の適用対象から除外



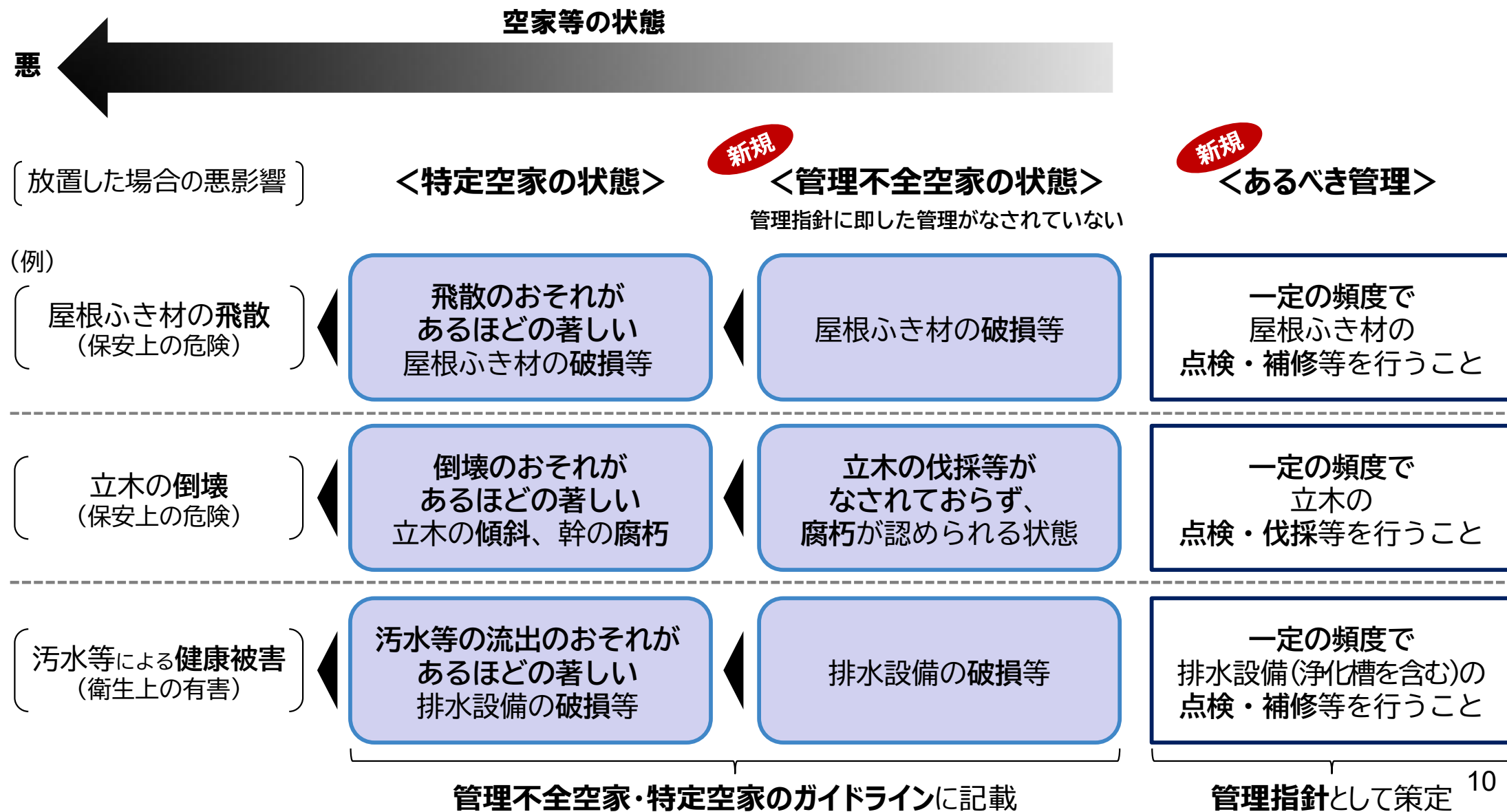
▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[ (※2)管理不全空家]…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に該当することとなるおそれのある空家等

- 指導対象: 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に該当するおそれのある状態  
 勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

# 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	

# 管理指針(所有者による空き家等の適切な管理について指針となるべき事項)

○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。  
 ○「特定空き家」「管理不全空き家」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

## 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

## 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



## 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

## 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

## 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

## 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

## 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

# 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>

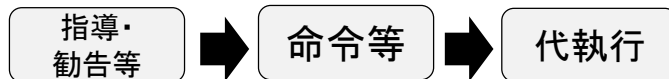
- ・特定空家の除却等の代執行を行うため（落下しかけた屋根ふき材）には、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<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】

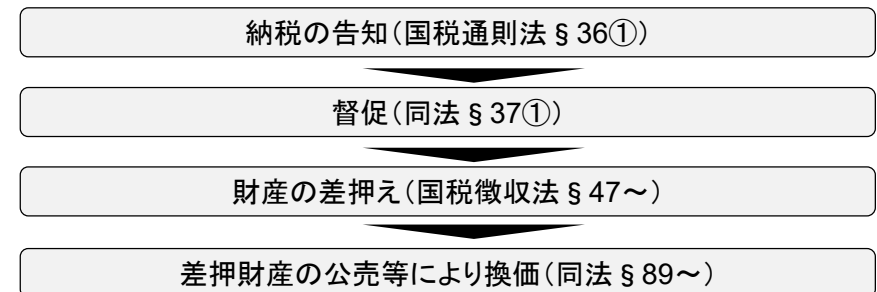
<現行>

- ・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】

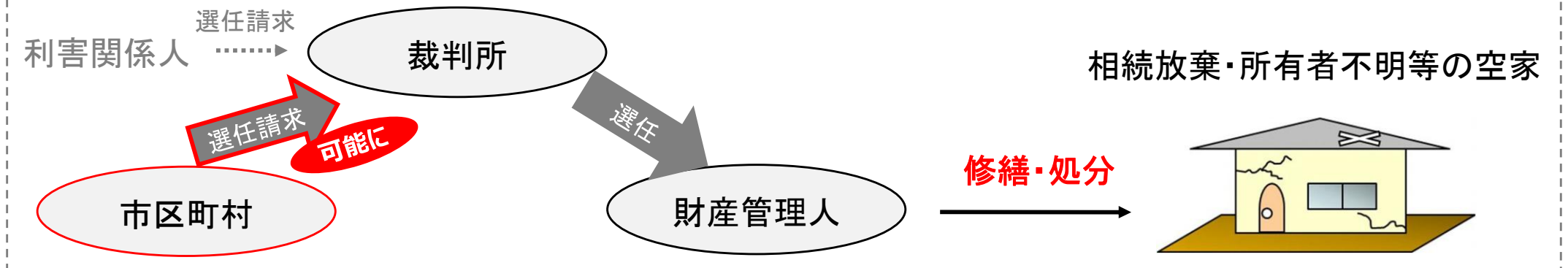
### <現行>

・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〕



- 所有者が従来の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）





空き家は放置せず

**仕舞う** ・ **活かす** で住みよい街に

除却

活用