

## 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に係る本市の対応の考え方について

## 1 主な経緯

時 期	内 容
平成 27 年 5 月	空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が完全施行
平成 30 年 3 月	平塚市空家等対策計画策定 ※計画の期間は平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 か年
令和 2 年 1 2 月	「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）の一部改正（令和 2 年 1 2 月 2 5 日付け国住備第 107 号 総行地第 190 号） 【要旨】 特定空家等の代執行による動産等の処分等に関する事項を記載
令和 3 年 6 月	「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」の全部改正（令和 3 年 6 月 3 0 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号） 【要旨】 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
令和 3 年 6 月	「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）の一部改正（令和 3 年 6 月 3 0 日付け国住備第 62 号 総行地第 98 号） 【要旨】 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置等について記載
令和 5 年 3 月	平塚市空家等対策計画の改定 ※計画の期間は令和 5 年度から令和 9 年度までの 5 か年
令和 5 年 6 月	空家法の一部を改正する法律の公布 ※公布の日から 6 か月以内に施行

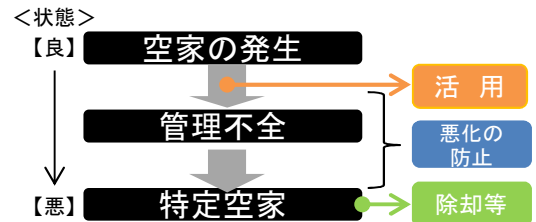
上記のとおり、令和 5 年 6 月に空家法が改正されました。改正法には、今後も空家等は増加見込みであり、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要性などがあげられています。

## ●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

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

- 居住目的のない空家は、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。



## 法案の概要

## ○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**

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

### 3 対応の考え方

現在、検討している本市の対応の考え方については、次のとおりです。

なお、検討すべき優先順位が高いと考える内容及び順番で記載しています。（前述した「2法改正の概要」及び資料3-2の記載順とは異なります。）

#### (1) 管理不全空家等に係る判断基準・対応マニュアル等の新規作成、及び既存の特定空家等判断基準の見直し等について

平塚市空家等対策計画では、特定空家等に至らないまでも近隣に大きな影響を及ぼしており、長期間改善が見られない管理不全空家等が課題であることから、このような空家等を準特定空家等と位置づけ、必要な指導等を強化していくこととしています。今回の法改正では、「2. 管理の確保－①特定空家化を未然に防止する管理」において、このような管理不全空家等に対する対応の強化を図っていくこととしており、今後所有者等に是正を強く促すためにも、法改正の趣旨に則った本市の判断基準やマニュアルの作成等を行う必要があると考えます。

また、既存の「平塚市特定空家等判断基準」についても、あわせて見直しを検討します。

なお、判断基準やマニュアル等の作成には、今後ガイドライン等において示されるであろう管理不全空家等の詳細や通達等を踏まえる必要があると考えます。

#### (2) 空家等活用促進区域の設定について

法改正では「1. 活用拡大－①空家等活用促進区域」とあり、本市においても、空家等の建替えや利活用を促進するため、区域の設定について検討をはじめたいと考えます。検討を重ねた結果、設定する方針となった場合には、関連計画等（策定中の立地適正化計画や中心市街地活性化推進事業等）を参考とし、適切な設定区域となるよう留意したいと思います。

なお、具体的な適用要件等については、関係機関と事前に協議を重ねてまいります。

#### (3) その他

法改正では「1. 活用拡大－②財産管理人による所有者不在の空家の処分、③支援法人制度」、「2. 管理の確保－②所有者把握の円滑化」、「3 特定空家の除却等－①状態の把握、②代執行の円滑化、③財産管理人による空家の管理・処分」等も掲げられており、これらについては、国や近隣市町村の動向に注視しながら、随時検討を進めたいと考えております。