

「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」

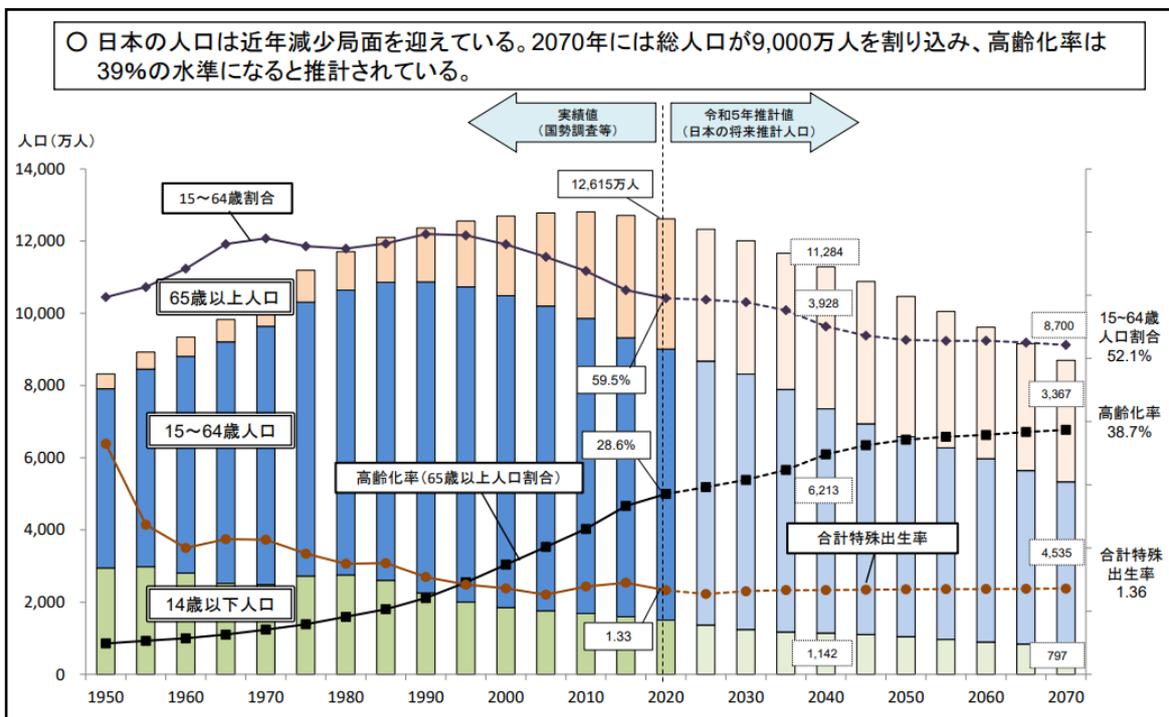
(令和5年12月13日施行) について

I はじめに

近年、空家の増加に伴い、様々な問題やリスクが危惧されています。例えば、空家が放置されることにより、建物の倒壊や外壁落下等のリスク、害虫等の発生や悪臭発生による衛生環境の悪化、不法侵入等による治安の悪化等があげられます。

空家が増加する主な原因の1つとして、人口減少があげられます。図1は日本の人口の推移を実績値及び推計値により示したのですが、平成20年(2008年)の1億2,808万人をピークに人口が減少に転じ、2070年には約8,700万人になると推計されています。

図1 日本の人口推移



厚生労働省公表資料より

このような人口の推移と歩調を合わせるようにして空家が増加しています。人口がピークを迎えた平成20年(2008年)の空家は268万戸でしたが、直近公

表年である平成28年（2016年）には349万戸と、約3割も増加しています（空家の数値は国土交通省の令和4年10月公表資料によります）。

人口減少に歯止めがかからないなか、何もしなければ将来的に空家が増え続けることが自明とされており、このような状況を改善する施策が求められているところでもあります。そのようななかで、平成27年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」と呼ぶ。）が施行されました。

空家法は、適切な管理が行われていない空家が、地域の防災・衛生・景観等に深刻な影響を及ぼすことを防ぎ、あわせて、空家等の活用を促進するために制定されたものです。具体的には、国による基本指針の策定や市町村による空家等対策計画の作成等により空家問題にアプローチするものです。

平成27年の空家法施行後における市区町村の対応状況をまとめたのが表1、2となります。

表1 市区町村による空家等対策計画の作成状況(令和5年3月31日時点)

	市区町村数	比率
策定済み	1,450	83%
策定予定あり	195	11%
策定予定なし	96	6%
合計	1,741	100%

国土交通省公表資料より

表2 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	助言・指導	勧告
平成27年度	2,440 (125)	60 (24)
平成28年度	3,288 (208)	215 (73)
平成29年度	4,252 (274)	303 (92)
平成30年度	4,690 (326)	383 (107)
令和元年度	5,587 (402)	442 (136)
令和2年度	6,122 (406)	473 (145)
令和3年度	6,081 (422)	564 (157)
令和4年度	4,961 (418)	638 (159)
合計	37,421 (808)	3,078 (417)

※市区町村による措置として、上記の他に「命令」、「行政代執行」、「略式代執行」があるが、いずれも相対的に少数であるため、記載を省略した。

国土交通省公表資料より

表1、2の通り、空家法の施行以降、行政による空家問題への取り組みが年々進んでいる状況にあります。

そして、空家問題に対してより迅速に対応すべく、空家法の一部を改正する法律（以下、「改正空家法」と呼ぶ。）が令和5年12月13日に施行されました。

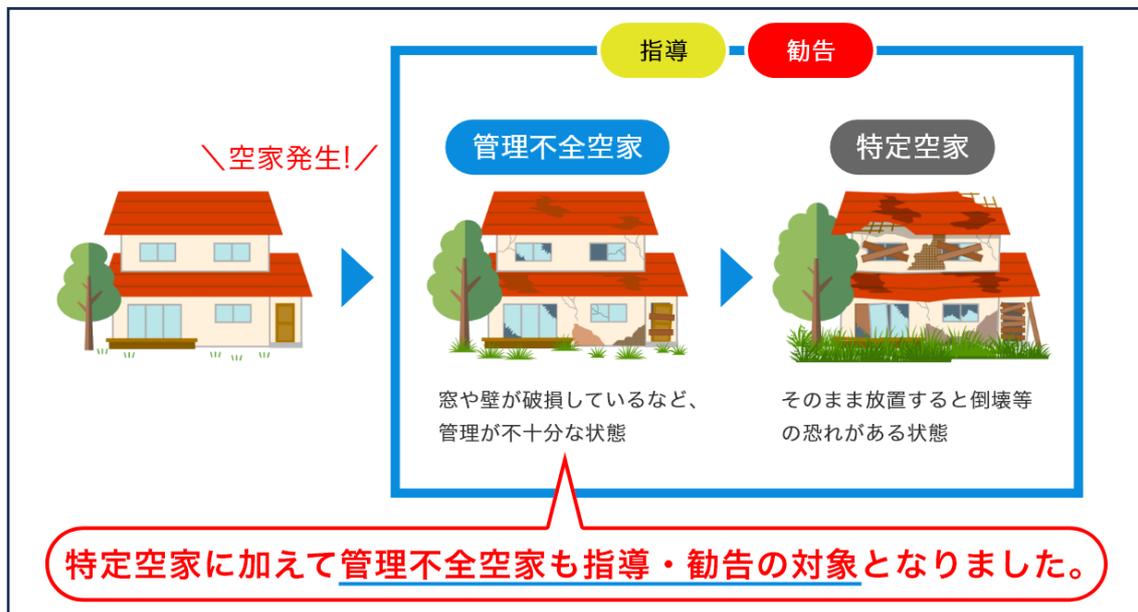
改正空家法のポイントは、総合的な観点から空家対策を強化することであり、そのポイントを大別すると、「空家の管理強化」、「空家の活用拡大」、「特定空家の除去等」にあります。以下、これら3点について順に説明していきます。

II 空家の管理強化

従来、空家法の対象は、空家問題の緊急性に鑑み、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に制度的措置が図られてきました。

改正空家法では、特定空家に加え、放置すれば特定空家になる可能性のある空家（管理不全空家）も市区町村による指導・勧告の対象となりました（図2参照）。

図2 空家の管理強化について



国土交通省公表資料より

また、勧告された空家（指導されたにもかかわらず状況が改善されないために勧告された空家）は、そもそも住居利用が難しい状況にあるため、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（非住宅用地の1/6に減額）が解除されることになりました。

さらに、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できる制度や、そもそも所有者を特定できないような場合において電力会社等が有する所有者情報を市区町村が要請取得できる制度が設けられました。

Ⅲ 空家の活用拡大

改正空家法では、空家の活用拡大を図るべく、次のような3つの重点的施策が設けられました。

(1) 空家等活用促進区域の創設

【目的】

市区町村が区域や活用指針等を定めて用途変更や建替え等を促進

【対象】

中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

【内容】

①接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定

②用途規制の合理化（建築基準法）

各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可

③市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 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の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 所有者等へのサポート体制

市区町村がNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人が空家の所有者に対して相談等を実施

特に、(1)に関しては、これまで法令等の制約により放置されていた空家やその敷地に関し、有効活用が期待される施策と考えられます。

Ⅳ 特定空家の除去等

改正空家法では、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家の円滑な除去を図る

べく、次のような3つの重点的施策が設けられました。

(1) 代執行の円滑化

通常、命令から相当の猶予をおいて代執行されることとなりますが、改正により緊急代執行制度が新たに創設され、緊急時には命令なしに代執行が可能となりました。

(2) 相続放棄、所有者不明の空家への対応

市区町村が裁判所に財産管理人の選任を請求し、修繕や処分を実施させること

(3) 状態の把握

所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

特に、(2)に関しては、民法上では利害関係人のみが財産管理人の選任請求ができるとされているところを、市区町村も選任請求できるとした内容であり、空家問題に対する行政の積極的な介入が期待される施策と考えられます。

IV おわりに

以上、改正空家法の概要について説明してきました。その内容からも明らかなおおり、すでに発生している空家に対する施策が法律の主な中身となっています。

しかしながら、そもそも重要なことは、まずもって「空家にしないこと」です。そのためには、家族等での話し合いや、必要に応じて専門家や市区町村等の担当窓口への相談等が重要になると考えられます。インターネットで、“空家、専門家”といった検索ワードを入力すると、地域レベルでの専門家がヒットされる時代になっています。

なお、空家の発生が相続問題（遺産分割協議の不調など）と関係していることもあります。そのような場合、相続財産の価値の把握が必要となることがあります。特に、相続財産の大きな割合を占めることが多い不動産の価値の把握に関しては、不動産鑑定士による評価・調査が有効となる場合が多いと考えられます。相続に起因しての空家とならないためにも、必要に応じて不動産鑑定士にもご相談ください。

参考資料

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成二十六年法律第二百二十七号）

- (https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=426AC1000000127_20231213_505AC0000000050)
- 国土交通省「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について」
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.html)
 - 国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519053.pdf>)
 - 国土交通省「空家政策の現状と課題及び検討の方向性」
(<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>)
 - 国土交通省「空家の問題とは？法改正について」
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html?yclid=YSS_EA1aIQobChMI_16h991JhAMV9ecWBRIWRQ4aEAAYBCAAEgJ9hfD_BwE)
 - 厚生労働省「将来推計人口の概要」
(<https://www.mhlw.go.jp/content/12601000/001093650.pdf>)