

空家法改正(R5.12.13 施行)のポイント

【空家法改正の方向性】

1. 活用困難な空き家の除却等の取組みを加速化・円滑化する
2. 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを推進する
3. **特定空家等の状態となる前の段階から**有効活用や適切な管理を促進する

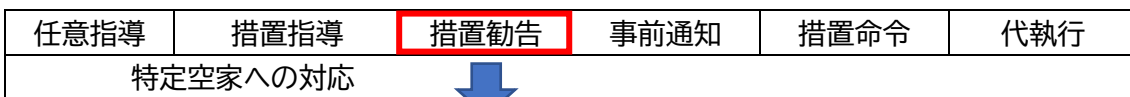
【改正のポイント】

- ・ 空家等活用促進区域の設定(第7条第3項)
- ・ 空家等管理活用支援法人の指定(第23条)
- ・ **管理不全空家等**に対する行政指導(第13条) ⇒ **住宅用地特例の解除要件**
- ・ 民法の活用(第14条)

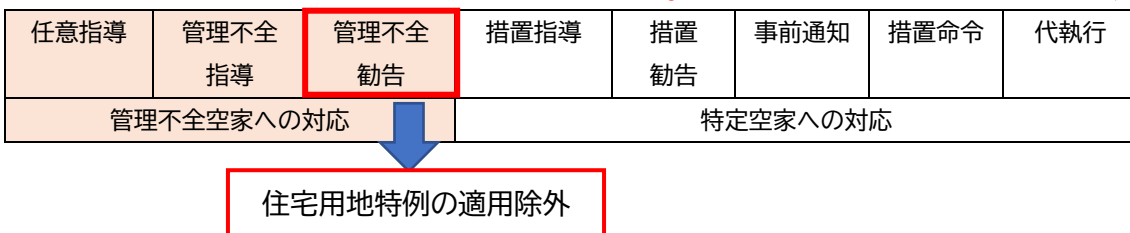
【住宅用地特例とは】

住宅用地については、税負担軽減の観点から課税標準の特例措置が設けられている。「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分」は固定資産税の課税標準額が1/6に、「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分」は1/3に軽減される。

【空家法改正前(特定空家への対応)】



【空家法改正後(特定空家に至る前段階での対処を強化)】



【法改正に伴う例規改正】

【条例】四国中央市空家等対策協議会条例

【規則】四国中央市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

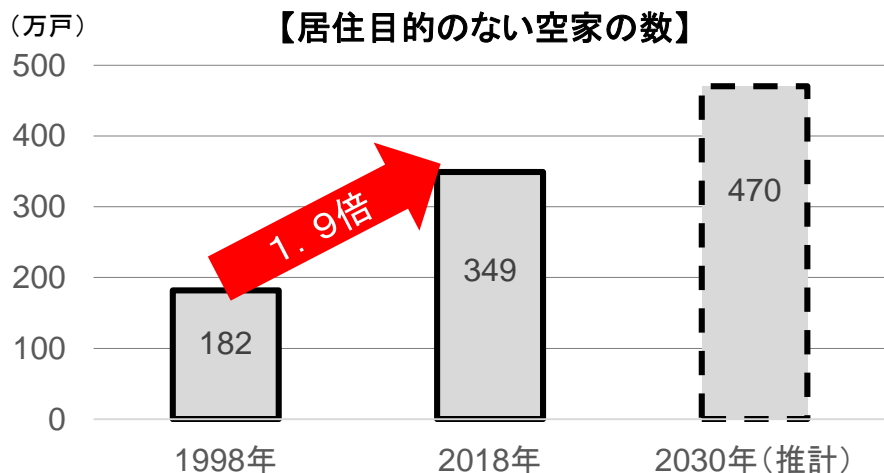
空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律

国土交通省住宅局

背景と方向性

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、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を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

居住目的のない空家: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

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**「特定空家の除却等**」の**3本柱**で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

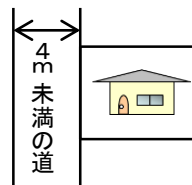
○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

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^{※1}を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁^{※2}が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



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

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

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) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理[※]
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○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おそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良



悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・
命令・代執行

(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「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が
裁判所に**請求**

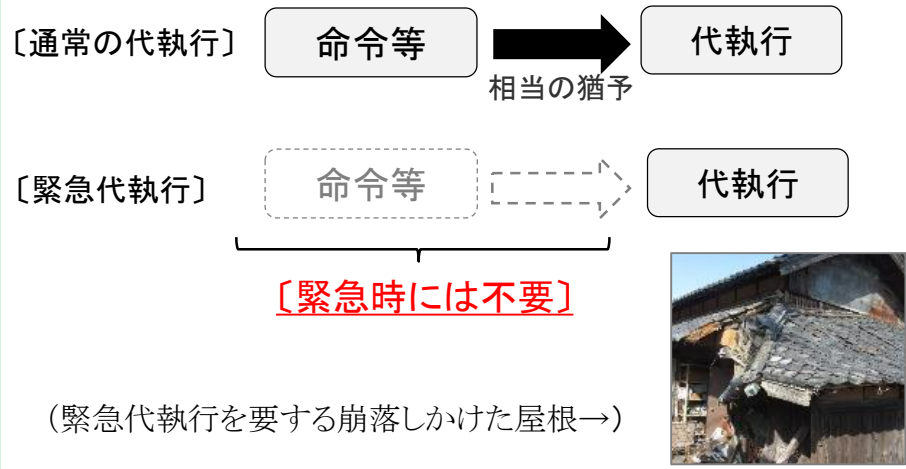
(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**
が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)

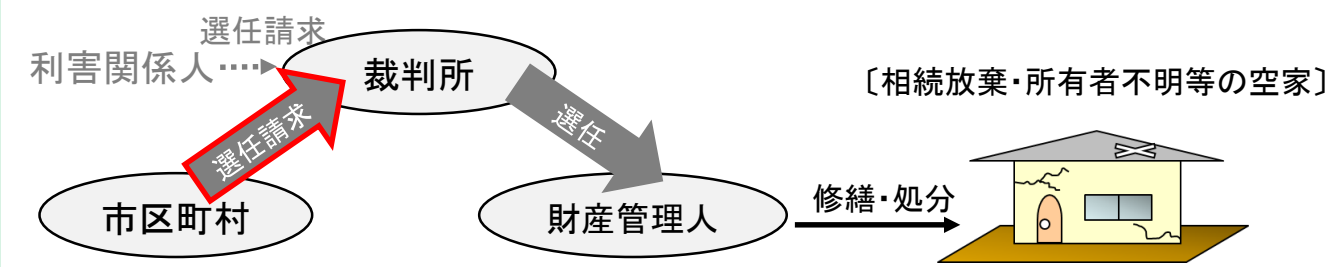


② 代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 ↓ 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 ↓ 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(2) 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 (注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(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

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例)居住環境の整備改善のため、特定空き家を除却



(例)地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ** (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設** (補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の**活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設** (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行**(緊急代執行を含む。)等をした**除却に係る補助率の引上げ** (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度等**を活用する際の**予納金等の補助対象への追加** (補助率1/2)

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・**空家の取得や改修**を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

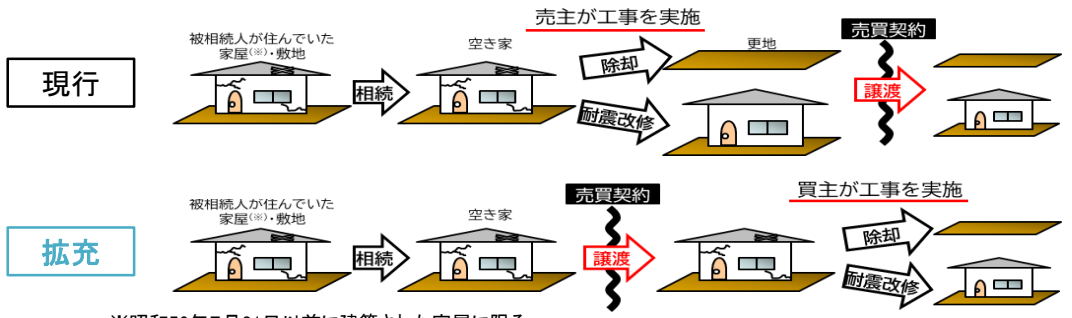
現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、**相続した空き家**を一定の要件を満たして譲渡した場合、**譲渡所得から3,000万円を特別控除**。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・**特例の期限を令和9年末まで延長**。買主が**売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却**した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

- <特定空き家に対する措置(現行)>
市区町村長から**勧告**を受けた**特定空き家**の敷地について**固定資産税の住宅用地特例を解除**。
- <管理不全空き家に対する措置(法改正により措置)>
市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空き家**の敷地についても、**住宅用地特例を解除**。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	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

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）
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（令和 5 年法律第 50 号）

目次

- 第一章 総則（第 1 条—第 8 条）
- 第二章 空家等の調査（第 9 条—第 11 条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第 12 条—第 14 条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第 15 条—第 21 条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第 22 条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第 23 条—第 28 条）
- 第七章 雑則（第 29 条）
- 第八章 罰則（第 30 条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第 1 条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「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（立木その他の土地に定着する物を含む。第 14 条第 2 項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第 3 条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - (4) その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを**変更する**ときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第 22 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項から第 11 項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第 5 号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 2 条に規定する中心市街地
 - (2) 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 5 条第 4 項第 8 号に規定する地域再生拠点
 - (3) 地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生区域
 - (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）第 2 条第 2 項に規定する重点区域
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第 16 条第 1 項及び第 18 条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前 2 号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第 10 項において同じ。）について第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する同法第 43 条第 2 項（第 1 号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで（これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 9 項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 43 条第 2 項の規定の適用を受けるための要件（第 9 項及び第 17 条第 1 項において「敷地特例適用要件」という。）

は、特例適用建築物（その敷地が幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満の道（同法第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。）に 2 メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市を除く。）は、第 3 項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。第 18 条第 1 項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第 5 項の第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定又は同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで（これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 17 条第 2 項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第 2 条第 35 号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第 3 項に規定する事項が定められたものに限る。第 16 条第 1 項及び第 18 条第 1 項において同じ。）は、都市計画法第 6 条の 2 の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第 18 条の 2 の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第 7 項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第 8 条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会

の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、**空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。**

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、**空家等に工作物を設置している者**その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下**この条、次条及び第15条**において同じ。）に関する

データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者に対する措置)

第 13 条 市町村長は、空家等が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該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第 6 条第 2 項第 3 号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第 14 条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 15 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第 16 条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第 7 条第 4 項第 2 号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第 17 条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第 6 項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第 1 項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第 5 項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定の適用については、同条第 1 項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第 1 項に規定する空家等対策計画に定められた同条第 9 項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第 2 項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第 12 項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第 18 条 都道府県知事は、第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第 4 条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法

第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第 7 条第 8 項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和 27 年法律第 229 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第 19 条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第 49 条の規定の適用については、同条第 3 号中「第 21 条に規定する業務」とあるのは、「第 21 条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 19 条第 1 項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第 20 条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）第 11 条第 1 項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第 21 条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）第 13 条第 1 項に規定する業務のほか、市町村又は第 23 条第 1 項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）

第 22 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限

- を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又はその措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の

規定を準用する。

- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第 25 条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第 23 条第 1 項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第 26 条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第 27 条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第 28 条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第 14 条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第 14 条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第 1 項の規定による要請があった場合において、第 14 条各項の規定による

請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 29 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

(過料)

第 30 条 第 22 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

第 1 条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第 2 条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第3條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第4條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第5條 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

第三百四十九條の三の二第一項中「もの及び」を「もの並びに」に、「第十四條第二項」を「第十三條第二項の規定により所有者等（同法第五條に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）」に対し勧告がされた同法第十三條第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二條第二項」に改め、「（同法第三條に規定する所有者等をいう。）」を削る。

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第 11 項を除く。))の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 13 条第 2 項の規定により所有者等(同法第 5 条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。)に対し勧告がされた同法 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等及び同法第 22 条第 2 項の規定により所有者等に勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 252 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 11 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの(以下この項において「小規模住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条、前条第 11 項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が 200 平方メートル以下であるもの ⇒

⇒ 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が 200 平方メートルを超えるもの ⇒

⇒ 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数(以下この条及び第 384 条第 1 項において「住居の数」という。)で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が 200 平方メートルを超えるものにあつては 200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第 6 条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日(施行日が一月一日である場合には、同日)を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

〔例〕 令和 5 年 12 月 1 日施行 ⇒ 令和 6 年 1 月 1 日を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税

(独立行政法人都市再生機構法の一部改正)

第7条 独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)の一部を次のように改正する。
第十一条第二項第九号を同項第十号とし、同項第八号の次に次の一号を加える。

九 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百二十七号)第二十条に
規定する業務

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第8条 第十三条第一項第十一号中「次項第二号若しくは第五号」を「次項第三号若しくは第六号」に改め、同条第二項中第七号を第八号とし、第二号から第六号までを一号ずつ繰り下げ、第一号の次に次の一号を加える。

二 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百二十七号)第二十一条の規定による情報の提供その他の援助を行うこと。

第十七条第二号中「同条第二項第四号」を「同条第二項第五号」に改め、同条第三号中「第十三条第二項第五号」を「第十三条第二項第六号」に改める。

第十九条第一項中「第二項第二号から第五号まで」を「第二項第三号から第六号まで」に改め、同条第三項及び第六項中「第十三条第二項第五号」を「第十三条第二項第六号」に改める。

第二十二条中「第二項第二号若しくは第三号」を「第二項第三号若しくは第四号」に改める。

第二十八条中「第十三条第二項第五号」を「第十三条第二項第六号」に改める。

第一章 総則

- 第 1 条 目的
- 第 2 条 定義
- 第 3 条 国の責務
- 第 4 条 地方公共団体の責務
- 第 5 条 空家等の所有者等の責務
- 第 6 条 基本指針
- 第 7 条 空家等対策計画
- 第 8 条 協議会

第二章 空家等の調査

- 第 9 条 立入調査等
- 第 10 条 空家等の所有者等に関する情報の利用等
- 第 11 条 空家等に関するデータベースの整備等

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

- 第 12 条 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- 第 13 条 適切な管理が行われていない空家等の所有者に対する措置
- 第 14 条 空家等の管理に関する民法の特例

第四章 空家等の活用に係る措置

- 第 15 条 空家等及び空家等の跡地の活用等
- 第 16 条 空家等の活用に係る計画作成市町村の要請等
- 第 17 条 建築基準法の特例
- 第 18 条 空家等の活用の促進についての配慮
- 第 19 条 地方住宅供給公社の業務の特例
- 第 20 条 独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務
- 第 21 条 独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助

第五章 特定空家等に対する措置

- 第 22 条 特定空家等に対する措置

第六章 空家等管理活用支援法人

- 第 23 条 空家等管理活用支援法人の指定
- 第 24 条 支援法人の業務
- 第 25 条 監督等
- 第 26 条 情報の提供等
- 第 27 条 支援法人による空家等対策計画の作成等の提案
- 第 28 条 市町村長への要請

第七章 雑則

- 第 29 条 財政上の措置及び税制上の措置等

第八章 罰則

- 第 30 条 過料

附 則

- 第 1 条 施行期日
- 第 2 条 経過措置
- 第 3 条 政令への委任
- 第 4 条 検討
- 第 5 条 地方税法の一部改正
- 第 6 条 地方税法の一部改正に伴う経過措置
- 第 7 条 独立行政法人都市再生機構法の一部改正
- 第 8 条 独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正