

国住備第 1 1 1 号
総行地第 1 7 3 号
令和 5 年 12 月 13 日

各都道府県・市区町村
空家施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
総務省地域力創造グループ地域振興室長

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
の施行について（通知）

平成 26 年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。以下「法」という。）が成立してから今日まで、全国における空家等対策は着実に進展してまいりました。一方で、人口減少が進む中、総務省の実施した平成 30 年住宅・土地統計調査によれば、使用目的のない空き家（空き家のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。）は約 350 万戸あり、今後もその数が増加することが見込まれています。同法は、これまで特定空家等の措置を中心に規定していましたが、こうした状況下において、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があります。

このため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした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 年法律第 50 号）が本年 6 月 14 日に公布され、本日（同年 12 月 13 日）、施行となりました。

同法の施行に伴い、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令（令和 5 年総務省・国土交通省令第 1 号）及び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（令和 5 年国土交通省令第 94 号）を公布しているほか、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（平成 27 年総務省・国土交通省告示第 1 号）を変更したところです。また、制度運用の参考となるよう、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）（平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知。最終改正令和 5 年 12 月 13 日）、空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（令和 5 年 12 月 13 日付け国住備第 113 号・国住街第 104 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長・市街地建築課長通知）、空家等管理活用支援法人の指定等の手引き（令和 5 年 11 月 30 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課事務連絡）、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（令和 5 年 12 月 13 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課事務連絡）及び空き家対策における財産管理制度の活用

関する参考資料（令和 5 年 12 月 13 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課事務連絡）を公表しました。

都道府県、市区町村におかれましては、各種事務の処理に当たり、その適切かつ円滑な実施に向け、下記改正概要をご参照の上、制度の適確かつ円滑な運用に努められるようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言である旨を申し添えます。

記

1 活用の拡大

（1）空家等活用促進区域（法第 7 条、第 16 条～第 20 条）

法第 7 条第 3 項では、市区町村が空家等対策計画において、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができる旨を規定した。市区町村は、経済的社会的活動の促進のために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について、空家等活用促進区域として定めるとともに、同区域における空家等活用促進指針を定めることができる。

本制度は、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来の機能に影響を及ぼすことに鑑み、市区町村が重点的に空家等の活用を進める区域を定め、地域の政策課題へ対応することを期待した制度であり、空家等活用促進区域内では、建築基準法の接道規制の合理化等を行うことができる。制度運用にあたっての考え方等は、「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」に示している。

（2）空家等管理活用支援法人（法第 23 条～第 28 条）

市区町村長は、法第 23 条第 1 項に基づき、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、空家等の活用等に向けた法第 24 条の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、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。

本制度は、市区町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度であり、支援法人が所有者等に対して相談対応等を行うことを想定している。制度の概要や指定に係る考え方は、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」に示している。

2 管理の確保

（1）管理不全空家等に対する措置（法第 13 条）

特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことができるよう、市区町村長は、適切な管理がなされておらず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（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対して指導することができ

ることとした。また、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し勧告することができることとした。勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例が適用されない。

なお、管理不全空家等の指導の際に市区町村長が参照することとなる「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」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」に定めているほか、管理不全空家等と特定空家等に対する措置判断に際し参考となる基準を「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）」に示している。

（2）所有者把握の円滑化（法第 10 条第 3 項）

法第 10 条第 3 項は、市区町村長が空家等の所有者等の把握に関し必要な情報を他の地方公共団体の長等に求めることができる旨規定されている。今般の改正では「空家等に工作物を設置している者」に対して情報の請求ができる旨を明確化した。「工作物を設置している者」とは、例えば、電気メーターやガスメーターの設置者である、電力会社やガス会社を想定している。具体的には、「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」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の求めについて」（令和 5 年 12 月 13 日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課事務連絡）においてその運用を示している。

3 特定空家等の除却等

（1）特定空家等の状態の把握（法第 9 条第 2 項）

法第 9 条第 2 項では、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令をするにあたり、その敷地内への立入調査が認められていた。しかし、単に空家等の物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向等も把握することができるよう、特定空家等の所有者等に対して新たに報告徴収できることとした。なお、報告拒否や虚偽報告には法第 30 条第 2 項に基づき 20 万円以下の過料が科される。これらの考え方等は、「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）」に示している。

（2）行政代執行の円滑化

①緊急代執行制度（法第 22 条第 11 項）

これまで特定空家等に対して代執行する際は、助言・指導、勧告、命令などの手続を経る必要があった。しかしながら、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合は、迅速に特定空家等に対処することが必要となる。このため、法第 22 条第 11 項では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告

された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとした。これらの考え方等は、「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）」に示している。

②略式代執行、緊急代執行時の費用徴収（法第 22 条第 12 項）

従来、空家等の所有者等が不明な場合に行う略式代執行は、後から所有者等が判明した場合等の費用徴収の定めがなく、債権名義の取得のための費用請求訴訟と民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制競売により費用回収を行う必要があった。法第 22 条第 12 項では、略式代執行について、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の費用徴収規定を準用し、国税滞納処分等の例により徴収できることとした。緊急代執行の費用徴収も同様である。これらの考え方等は、「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）」に示している。

（3）財産管理制度（法第 14 条）

民法（明治 29 年法律第 89 号）には、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）がいる場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる不在者財産管理制度や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その清算人が相続財産を管理・清算する相続財産清算制度が定められている。また、財産全てを対象とせず、土地や建物を管理人による管理の対象とした、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度がある。

これらの制度は、民法上は裁判所への請求権者が利害関係人等に限定されているため、利害関係人等に当たることの証明ができなければ市区町村は請求を行うことができない。法第 14 条においては、市区町村が主導して空家等の適切な管理や処分等を進めることができるよう、上述のいずれの制度においても、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとした。これらの制度の活用の参考となる資料は、「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」に示している。

4 その他の改正事項

法第 3 条において、新たに国の責務を規定した。また、法第 5 条では、空家等の所有者等の責務として、「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」旨を追加で規定した。このほか、所要の改正を行った。