

空家等対策の動向

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)の改正
に関する対応等

令和6年1月

1

- 1 法改正に関する国の動向
- 2 法改正に関する市の対応
- 3 令和5年度の市の取り組み（法改正以外）
- 4 空家等対策に関連する法改正等の状況

2

1 法改正に関する国の動向

- 公 布：令和5年6月14日
- 施行日：令和5年12月13日

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期日を定める政令
(令和5年11月22日)

【改正法の概要】

1. 活用の拡大

空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人

2. 管理の確保

管理不全空家に対する措置、所有者把握の円滑化

3. 特定空家の除却等

特定空家等の状態の把握、行政代執行の円滑化、略式代執行、緊急代執行時の費用徴収、
財産管理制度

3

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の改正（総務省・国土交通省令第1号 令和5年12月12日公布・令和5年12月13日施行）
- ② 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（令和5年12月13日 総務省・国土交通省告示第3号）
- ③ 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)（令和5年12月13日 国住備第110号・総行地第174号）
- ④ その他

4

① 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の改正

- ・ 総務省・国土交通省令第1号
- ・ 令和5年12月12日公布、令和5年12月13日施行

1. 空家等活用促進区域（法7条第3項）

法に規定するもののほか、以下の区域を規定

- 地域再生法に規定する商店街活性化促進区域
- 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律に規定する滞在促進地区
- 上記のほか、生活、産業の振興又は文化の向上の拠点で生活環境の整備、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と認める区域

【法に規定する地域】

中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律）、地域再生拠点（地域再生法）、地域住宅団地再生区域（地域再生法）、重点地区（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）

2. 空家等管理活用支援法人による空家等対策計画の作成等の提案方法

5

② 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改正

- ・ 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 改正法を踏まえた空家等対策の基本的な考え方に係る記載の追加（一1）
- 法第3条から第5条に規定の国・地方公共団体、空家等の所有者等の責務に係る記載の追加（一1(2)①～④）
- 市町村における体制の整備に係る記載の追加（一2(1)～(5)）
- 空家等の所有者等の把握に係る記載の追加（一3(3)）
- 空家等対策計画（一5、6）
- 管理不全空家等、特定空家等に係る措置に係る記載の追加（一7～9）

二 空家等対策計画に関する事項

6

三 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【管理指針】(新設)

- ▶所有者等による空家等の適切な管理の必要性 (三1)
- ▶空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項 (三2)
〈管理の指針〉① 保安上危険の防止のための管理
倒壊の防止、擁壁等の崩壊の防止、落下の防止、飛散の防止
- ② 衛生上有害の防止のための管理
石綿の飛散の防止、健康被害の誘発の防止
- ③ 景観悪化の防止のための管理
- ④ 周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための措置
悪臭の防止、不法侵入の防止、落雪による通行障害の防止、
立木等による破損・通行障害等の防止、動物等による騒音・侵入等の防止

7

③ 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)

・ 令和5年12月13日付 国住備第110号・総行地第174号

1.名称の変更

旧名称「「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)」

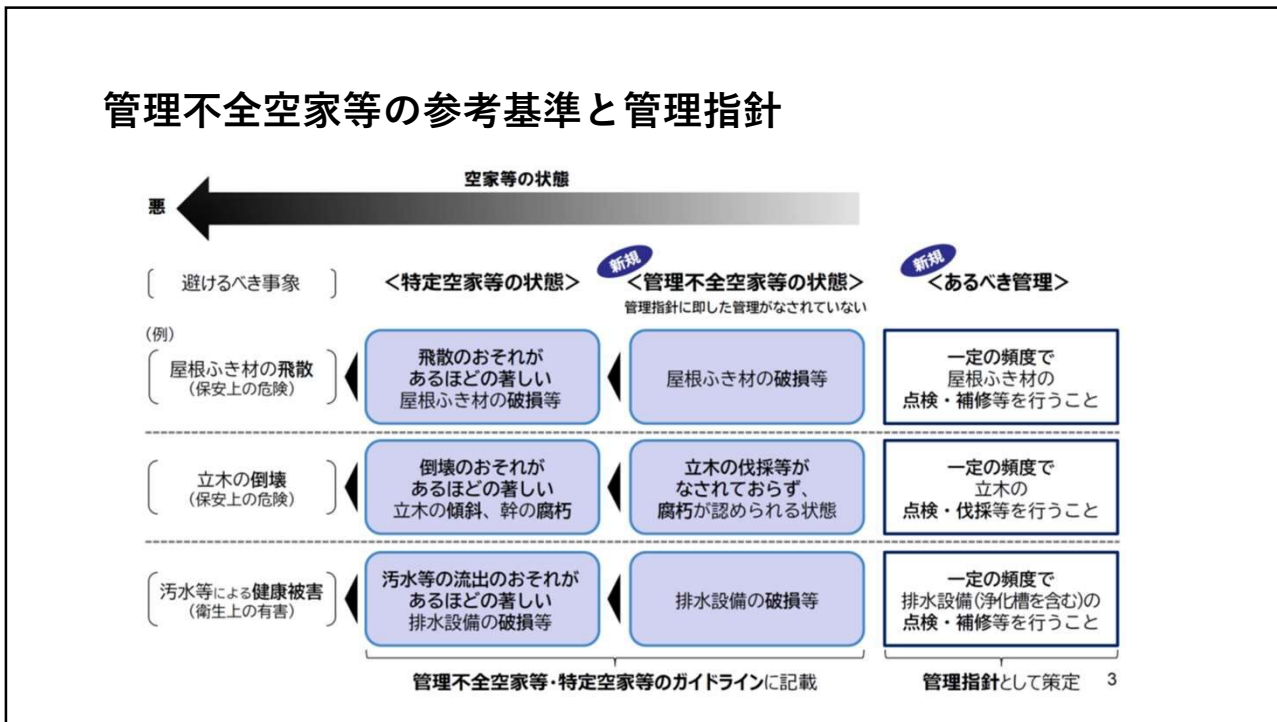
2.管理不全空家等に対する措置に係る記載の追加(第1章2(1)、第3章)

3.特定空家等に対する措置に係る記載の充実(第1章2(2)、第4章)

4.管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準を記載
(第2章、別紙1～別紙4)

8

管理不全空家等の参考基準と管理指針



9

管理不全空家等・特定空家等と管理指針の基本的な考え方

避けるべき事象	管理不全空家等・特定空家等の参考基準		原因	管理指針	
	兆候 特定空家等の状態	管理不全空家等の状態		点検	措置
保安上危険 建築物等の倒壊 擁壁の崩壊 部材等の落下 部材等の飛散	・建築物の1/20超の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ・雨水浸入の痕跡	・建築物の傾き ・屋根の変形 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	・構造部材等の補修、防蟻・防蟻・若しくは防錆処理	
衛生上有害 石綿の飛散 健康被害の発生					
景観悪化 景観悪化					
周辺の生活環境の保全への影響 汚水等による悪臭の発生 不法侵入の発生 落雪による通行障害等の発生 立木等への接触等の発生 動物等による騒音の発生 動物等の侵入等の発生					

10

④ その他

- 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 国住備第113号・国住街第104号)
区域の設定の基本的な考え方や手続きなど
- 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)
制度の概要や指定に係る考え方など
- 空き家対策における財産管理人制度の活用に関する参考資料 (令和5年12月13日)
民法の財産管理制度の解説など
- 空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン (令和5年12月13日)
空き家所有者情報を民間事業者等に提供するにあたり留意すべき点など
- 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依頼について (令和5年
12月13日)
電気・ガス事業者への所有者等に関する情報提供の求め方など

11

2 改正法に関する市の対応

- これまでの対応 (条項ずれのみ)
 - 印西市空家等対策の推進に関する規則の改正 (令和5年11月30日)
 - 印西市空家等対策協議会設置要綱の改正 (令和5年11月30日)
 - 印西市空き家バンク実施要綱の改正 (令和5年11月30日)
- 今後、対応が必要となると考えられるもの
 - 印西市空家等対策計画 (令和2年3月策定) の改定
 - 印西市空家等の適切な管理に関する条例の改正
 - 印西市空家等対策の推進に関する規則の改正
 - 印西市空家等対策協議会設置要綱の改正
 - 空家等管理活用支援法人の指定方針及び指定基準の策定
((仮称) 空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱の制定)

12

3 令和5年度の市の取り組み（法改正以外）

- 空家等対策協議会の開催 2回（令和5年7月24日・令和6年1月23日）
- 空家等対策検討委員会の開催 2回（令和5年7月3日・12月26日）
- 空き家リフォーム工事補助金 交付決定1件 15万円
- 空き家バンク 登録0件
- 印西市造園組合と協定の締結（令和5年9月8日）
「空家等の適正な管理の推進に関する協定」
- フラット35地域連携型(空き家対策)の開始（令和5年6月1日）
- 空き家対策に関する広報等
 - ▶市の広報掲載 4回
 - ▶イオンモール千葉ニュータウン インフォメーションパネル（令和5年7月から）
 - ▶市民課 広報モニター（令和5年9月から）
 - ▶【予定】課税通知封筒への掲載（令和6年課税通知から）

13

4 空家等対策に関連する法改正等の状況

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

- 民法改正（令和5年4月1日施行）
 - ▶財産管理制度の創設（所有者不明・管理不全建物管理制度）
 - ▶長期間経過後の遺産分割の新たなルールの導入
（死亡後10年以上経過した遺産分割は、原則、法定相続分又は指定相続分）
 - ▶相隣関係の見直し（越境竹木の切り取りルールの見直し）
- 不動産登記法改正（令和6年4月1日、※令和8年4月までに施行）
 - ▶相続登記の申請義務化
 - ▶住所等の変更登記の申請の義務化※
 - ▶所有不動産記録証明制度の創設※
- その他
 - ▶空き家の譲渡所得の特別控除の拡充・延長（譲渡後の耐震改修又は解体）（令和6年1月1日）

14