

空家等対策の推進に関する特別措置法について ～改正点の解説～

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

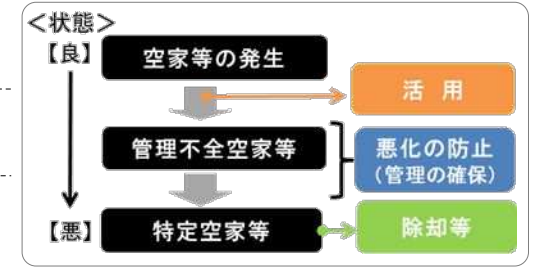
R5.12.13
改正法施行

背景・経緯

- 空家の数は全国的に増加（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

空家等	建築物※1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※2 ※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
管理不全空家等	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なるおそれのある空家等
特定空家等	①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等 ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等 ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている空家等 ④その他周辺の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空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等基本指針（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、空家等対策計画を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための協議会を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への立入調査等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、固定資産税情報等の内部利用や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

- 市区町村は、対策計画に「空家等活用促進区域」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
- ・市区町村から所有者等への活用要請
 - ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
 - ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
 - ・公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）

- 市区町村は、管理不全空家等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、助言・指導、勧告（※4）、命令、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「財産管理人」の選任等を請求することが可能（民法の特例）

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じるNPO、一般社団法人等を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4
勧告された敷地の固定資産税等の住宅用地特例（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

基本指針の改正について

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

→空家等が増加する中、除却だけでなく、活用や管理を含めた総合的な対策強化が必要

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

→所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提／公益性の観点から行政が対応

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

→防災、衛生、景観のほか、まちづくりや所有者不明土地対策等に関係する部局との連携

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

→工作物設置者への情報提供の求め、福祉部局保有情報の利用、戸籍情報の利用等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

→所有者不明土地対策計画をはじめとする他の計画との一体策定（連携）

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 空家等及びその跡地の活用

(2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

7 空家等の適切な管理に係る措置

→管理不全空家等に対する措置、財産管理制度の早期活用

8 特定空家等に対する措置

→緊急代執行を含む特定空家等に対する措置、財産管理制度の早期活用

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

→相続した空き家譲渡時の3,000万円特別控除、空家等対策と固定資産税の住宅用地特例

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(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

→管理指針の周知、管理不全空家等に対する措置の方針

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

→空家等活用促進区域、空家等活用促進指針

(6) 特定空家等に対する措置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 空家等対策計画の公表等

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

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

2 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

① 保安上危険の防止のための管理

② 衛生上有害の防止のための管理

③ 景観悪化の防止のための管理

④ 周辺的生活環境の保全への悪影響のための管理

四 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

→所有者等の意識啓発、内部部局が連携して行う周知*

※「住まいの終活」の重要性や空家等の資産価値の低減について、相続時や納税通知時など機会を捉えて実施

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

(2) 空家等の活用、除却等に対する支援施策

※赤字が改正等に伴う主な変更・加筆点

空家等活用促進区域(その1)

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、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であると市区町村が認める区域



中心市街地の例



住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、所有者不明土地対策や観光の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁と協議が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

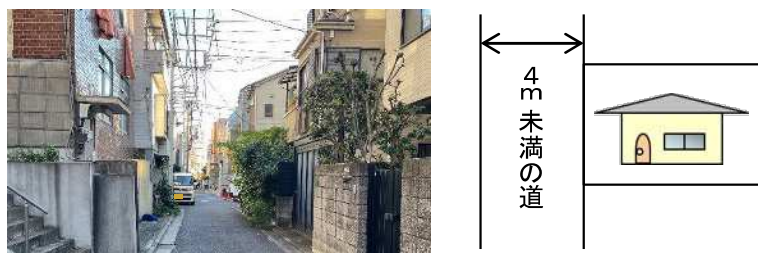
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの合意が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

- 空家等を活用する上で、**幅の狭い道に接する場合などに建築基準法における接道規制がネック**になっているケースがある。
 - ⇒ 「空家等活用促進区域」内では、**接道規制の合理化を図ることが可能**に。そのために**市区町村は特例認定の要件を事前明示**。
 - ⇒ 国においては、特定行政庁の接道規制の運用実態を踏まえ、**特例認定の要件に係る参酌基準を定める**。

参酌基準

- ・ 耐火建築物又は準耐火建築物等とすること
- ・ 2階以下とすること
- ・ 一戸建ての住宅の用途とすること
- ・ 将来道を4 m以上に拡幅すること等についての合意が近隣でなされていること
- ・ 拡幅後の道を道路とみなして、容積率等の制限に適合させること

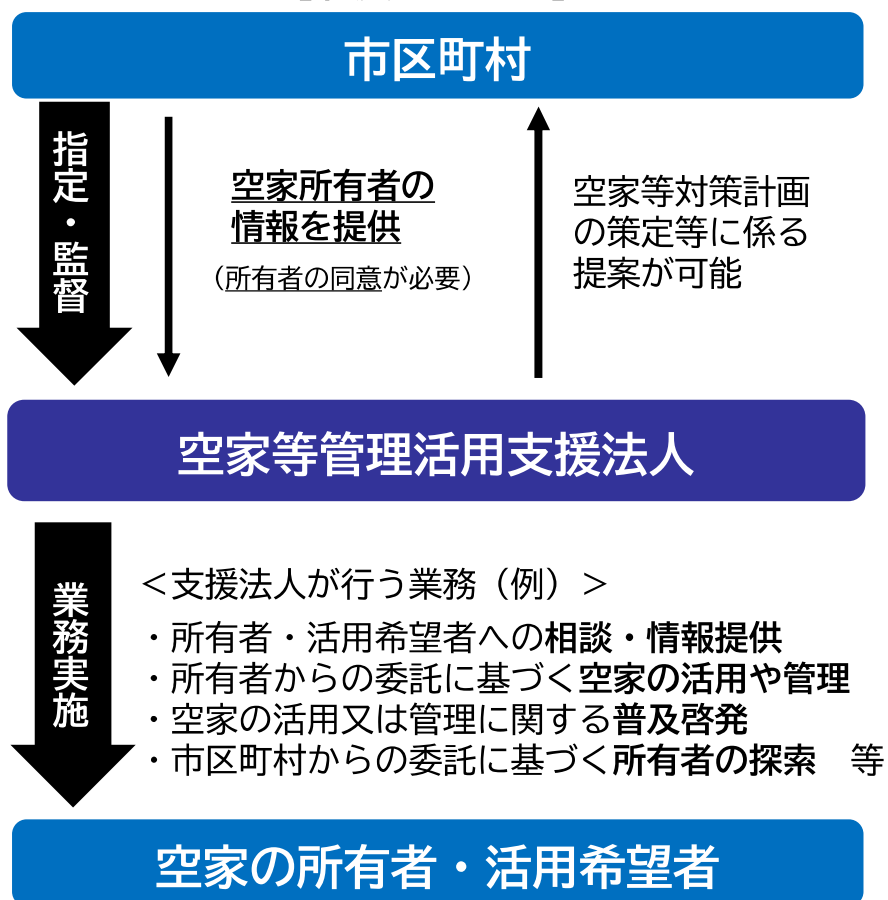


接道義務を満たしていない道のイメージ

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」(R5.11公表)の概要

①指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
- ・ 破産していないこと
 - ・ 役員に暴力団等がないこと 等

- (法人の業務体制)
- ・ 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)
第1条 ……………

(指定の要件)
第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・ 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・ 情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

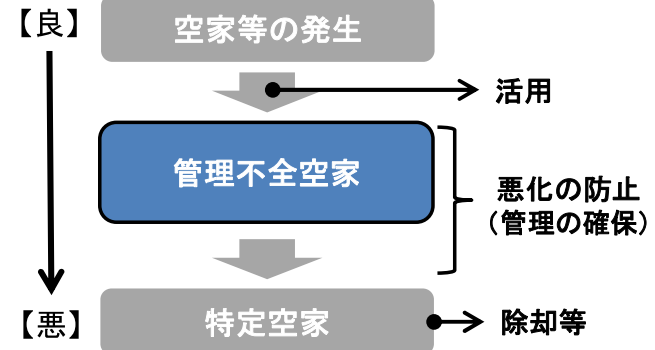
- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

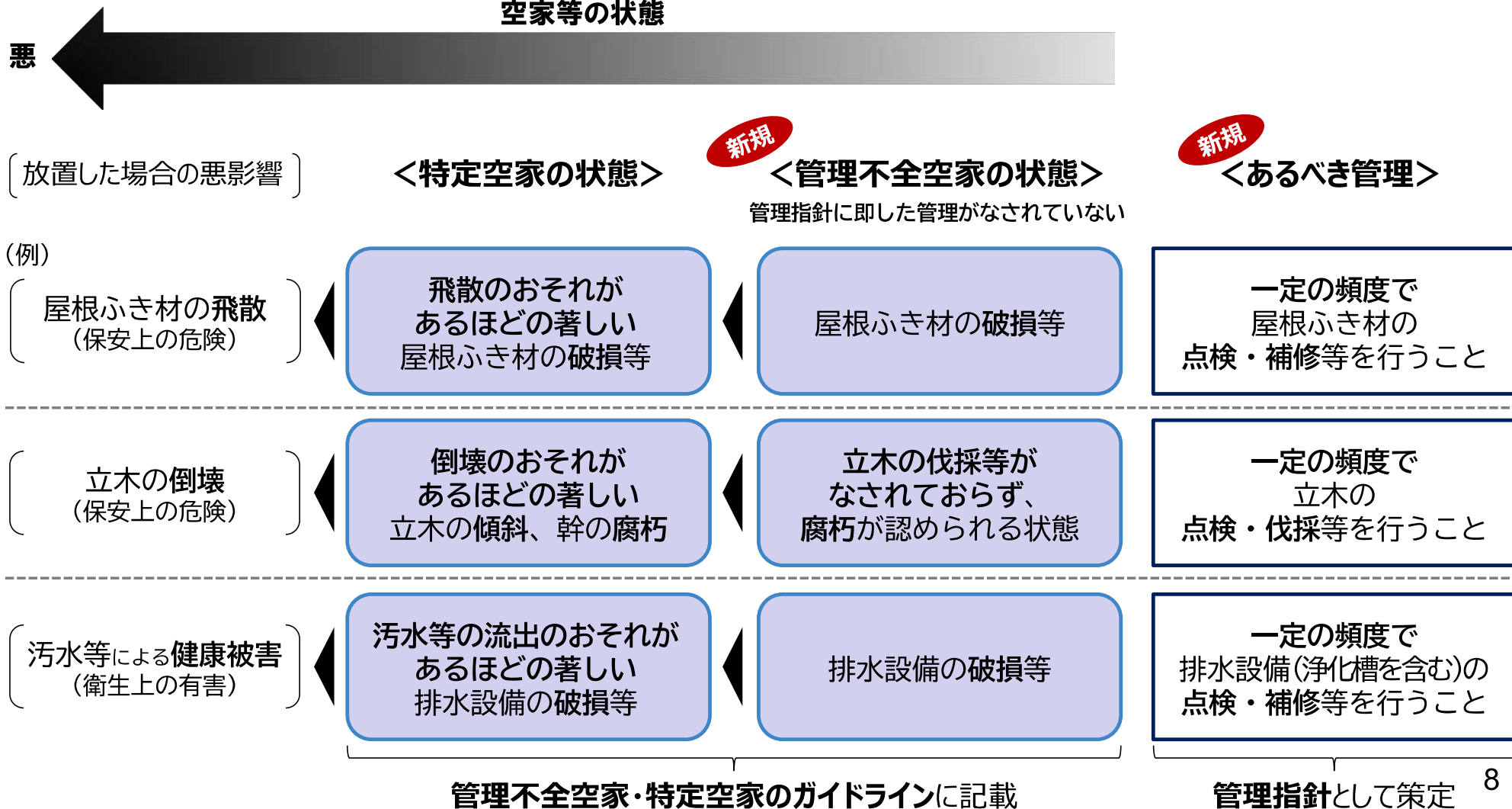
＜状態＞



管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。

空家等の状態



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の 飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の下り雪がなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空き家」「管理不全空き家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・ 通気や換気を行う
- ・ 積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・ 封水の注入を行う
- ・ 清掃等を行う

- ・ 水抜き穴の清掃を行う
- ・ 定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・ 定期的な郵便物等の確認・整理
- ・ 冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への報告徴収・立入調査等（9条）

管理不全空家等

指導
(13条1項)

勧告
(13条2項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

特定空家等

助言又は指導
(22条1項)

勧告
(22条2項)

命令※
(22条3項)

戒告
(行政代執行法)

行政代執行
(22条9項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行
(22条11項)

略式代執行
(22条10項)

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

○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）（抄） ※以下いずれもガイドラインP5より抜粋

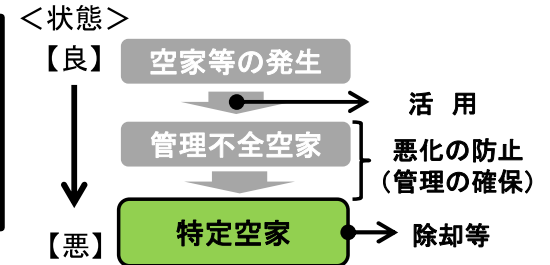
「法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。」

「また、管理不全空家等の所有者等に対して法第13条第2項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。」

「このほか、法第22条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第13条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。」

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす**「特定空家」も増加**する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。



改正概要

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

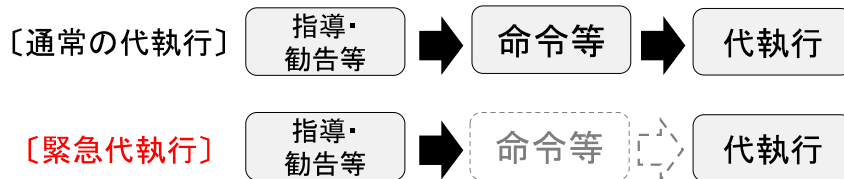
<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続を経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。



[※命令等]…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

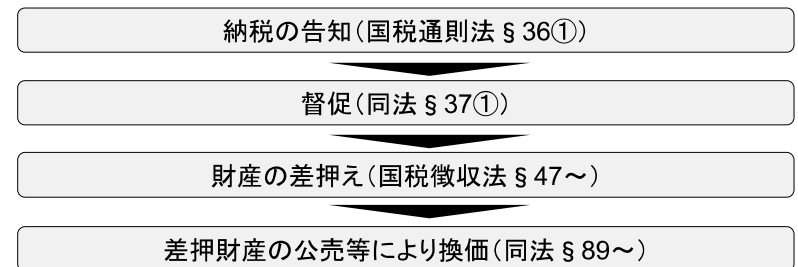
<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行（所有者不明時の代執行）の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時**においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能に。

(国税滞納処分の例)



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】

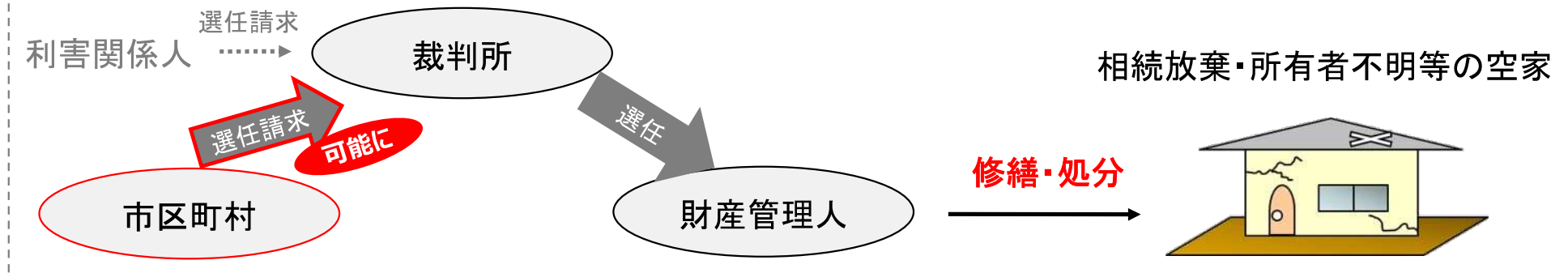
<現行>

- ・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

- ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

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※

	①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長による財産管理人選任請求	可能（第14条第1項）	可能（第14条第1項）	－	可能（第14条第2項）	可能（第14条第3項）	可能（第14条第3項）
改正空家法（参考）	可能（第42条第1項）	可能（第42条第1項）	可能（第42条第2項）	可能（第42条第5項）	可能（第42条第3項、第4項）	可能（第42条第5項）
所有者不明土地法	可能（第42条第1項）	可能（第42条第1項）	可能（第42条第2項）	可能（第42条第5項）	可能（第42条第3項、第4項）	可能（第42条第5項）
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件	「従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人を置かなかったとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条	「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2第1項	「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができな建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不当であることよって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不当であることよって他人の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲	不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産（土地所有者が所有するもの） ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の命令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ・建物の敷地利用権（借地権等であって、建物所有者が有するもの） ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用	可能	可能	－	不可	－	不可
所有者の属性	自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先	家庭裁判所 （不在者の従来の住所地・居住地）	家庭裁判所 （被相続人の最後の住所地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）	地方裁判所 （当該土地の所在地）	地方裁判所 （当該建物の所在地）
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	－	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	－	可能 （裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要）
	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	可能 （裁判所による権限外行為許可が必要）	不可	不可	不可	不可
管理の終了	・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。）	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。）	・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき （原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。）

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成
 ②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)等より作成
 ③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「共有に関する事件（非訟事件手続法第三編第一章）、土地等の管理に関する事件（非訟事件手続法第三編第二章）」(https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)等より作成

※国土交通省HP(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf)に掲載

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 **R6拡充**

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	空き家の所有者が実施		
	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	空き家の所有者が実施		
	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	空家等管理活用支援法人が実施	
	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

「空き家」は身近な問題

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した

1人暮らしの親が施設に入居した

一度空き家になってしまうと、以下のような理由からそのまま放置されてしまいます。

解体費用を
かけたくない

家財・荷物を
片付けられない

将来自分や親族が
使うかもしれない

など

空き家を放置するリスク

空き家を放置してしまうと、様々なリスクがあります。また、地域にも迷惑をかけてしまいます。

倒壊

空き家の傷みが進み地震や台風などで倒壊してしまう危険性があります。

外壁落下

外装材や屋根材などの破損を放置すると、それらの部材が落下する危険性があります。

ねずみ・害虫など

ねずみや害虫などが大量発生すると、不衛生な状態になってしまいます。

景観の悪化

ごみの散乱、山積みや外壁の破損・汚損などが放置されると景観を損ねてしまいます。

悪臭

腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。

不法侵入

壊れた窓などから不法侵入者に入居されると、周辺地域の治安の悪化に繋がります。

枝のはみだし

隣の家や道路などへ枝がはみ出すと、周辺の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

空き家にしないために

実家や自宅を空き家にしないため、空き家となっても放置しないために家族の話し合いが大切です。空き家はそのままだにせず、「仕舞う」(除去)・「活かす」(活用)の行動をとみましょう。

空き家を「仕舞う」(例)

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用

広場・駐車場 新しい建物の敷地

空き家を「活かす」(例)

改修を行い、売買用の住宅、用途替えをしてカフェなどとして活用

中古売買 用途替え(カフェなど)

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。

空家発生!

管理不全空家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態

特定空家

そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

空き家の所有者・管理者のみさまへ

国土交通省

「自分は大丈夫!」と思っていないですか?

空き家には適切な管理が不可欠です。



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。
空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。
適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。
我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1. 窓や壁が腐壊しているなど、管理が不十分な状態。 ※2. そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。



裏面のチェックリストで確認を! ▶▶

今すぐ確認!

空き家管理チェックリスト



- 定期的に以下の管理を行っていますか。
管理方法 通気や換気 / 排水設備の通水 / 敷地内の清掃 / 庭木の枝の剪定 / 郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】 給水管の元栓の閉栓 / 積雪の状況に応じた雪下ろし
【擁壁がある場合】 水抜き穴の清掃
- 【外観】**
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
管理方法 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
管理方法 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
管理方法 柱、はりの補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。
管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょ。
- 【敷地内】**
- 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
管理方法 清掃などを行いましょ。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。
管理方法 補修や防蟻処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょ。
- 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
管理方法 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

空き家対策 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元
バーコードから
随時アクセス

