

空家法改正に伴う条例改正について

1. 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 7 日 国会で可決成立

令和 5 年 6 月 14 日 公布

令和 5 年 12 月 13 日 施行

2. 法改正の概要

(1) 所有者の責務強化

- ①適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の空き家施策に協力する努力義務を追加

(2) 管理の確保

- ①特定空き家を未然に防止する措置

放置すれば特定空き家となるおそれのある空き家「管理不全空き家」に対し、市が指導・勧告することが可能

→ 勧告を受けた管理不全空き家の敷地について、固定資産税の住宅用地特例（課税標準額を 1 / 6 に減額）が解除される。

- ②所有者把握の円滑化

市が電力会社等に対し、空き家所有者情報について提供要請することが可能となる。

(3) 特定空き家の除却等

※特定空き家（法第 2 条）：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などにある空き家

- ①緊急代執行制度を創設

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り命令等の事前手続きを取るいとまがない緊急時に、手続きを経ず代執行の実施が可能

②財産管理人選任請求を市が行うことが可能

相続放棄や所有者不明等の空き家に対し、従来利害関係人のみが裁判所に対して請求可能だった「財産管理人」の選任について、空き家の適切な管理のために特に必要があると認められときは市も選任請求ができることとなった。

(4) 活用拡大

雲南市空き家対策基本計画等へ、以下について定めることが可能

①空き家等活用促進区域

区域を設定し併せて活用指針を定めることで、接道規制の緩和、用途規制の変更について許可することができ、建替え等を促進

②空き家等管理活用支援法人

NPO法人や社団法人等を対象に市が指定し、空き家活用に関する普及啓発、市から情報提供を受け所有者と相談対応、委託に基づいた空き家の管理や所有者の探索等を実施

3. 雲南市空き家等対策の推進に関する条例改正

令和5年8月 市議会産業建設常任委員会へ改正概要説明

令和5年9月 雲南市空き家等対策の推進に関する条例の改正について 議会で承認

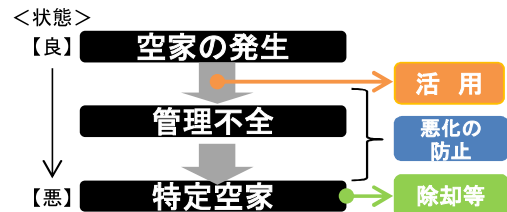
※主な変更箇所

- ・法律の変更に伴う条修正の対応
- ・第4条（空き家等の所有者等の責務）加筆
- ・第14条（管理不全空家等の所有者に対する措置）追加
- ・第15条（空き家等の管理に関する民法の特例）追加

●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案

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

雲南市空き家等対策の推進に関する条例新旧対照表

改正案	現 行
第1条 略 (定義) 第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1)及び(2) 略 (3) <u>管理不全空き家等 法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」をいう。</u> (4) 略 (5) 略 (6) 略 第3条 略 <u>(空き家等の所有者等の責務)</u> 第4条 <u>空き家等の所有者等は、法第5条の規定により、その管理する空き家等が老朽化その他の原因により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるとともに、国又は県若しくは市が実施する空き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。</u> (市の責務) 第5条 市は、<u>法第4条第1項</u>の規定により、空き家等に関する対策として、適切な管理の促進及び利活用の推進について、必要な施策を行うものとする。 第6条 略 (計画の策定) 第7条 市長は、<u>法第7条第1項</u>の規定により、空き家等に関する対策についての計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。 (協議会の設置) 第8条 <u>法第8条第1項</u>の規定により、雲南市空き家対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。 第9条 略 (協議会の委員等) 第10条 協議会は、<u>法第8条第2項</u>の規定によ	第1条 略 (定義) 第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1)及び(2) 略 (3) 略 (4) 略 (5) 略 第3条 略 <u>(空き家等の所有者等の責務)</u> 第4条 <u>空き家等の所有者等は、法第3条の規定により、その管理する空き家等が老朽化その他の原因により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする</u> _____。 (市の責務) 第5条 市は、<u>法第4条</u> _____の規定により、空き家等に関する対策として、適切な管理の促進及び利活用の推進について、必要な施策を行うものとする。 第6条 略 (計画の策定) 第7条 市長は、<u>法第6条第1項</u>の規定により、空き家等に関する対策についての計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。 (協議会の設置) 第8条 <u>法第7条第1項</u>の規定により、雲南市空き家対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。 第9条 略 (協議会の委員等) 第10条 協議会は、<u>法第7条第2項</u>の規定によ

雲南市空き家等対策の推進に関する条例新旧対照表

改正案	現 行
り、市長のほか、市長が委嘱した者（以下「委員」という。）をもって構成する。 2～4 略 第11条～第13条 略 <u>（管理不全空き家等の所有者に対する措置）</u> 第14条 市長は、管理不全空き家等の所有者に対し、法第13条各項の規定に基づく措置を講ずることができる。 <u>（空き家等の管理に関する民法の特例）</u> 第15条 市長は、空き家等につき、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 市長は、空き家等（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 市長は、管理不全空き家等又は特定空き家等につき、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。 （空き家等及び空き家等の跡地の活用等） 第16条 市は、定住の促進及び地域活性化の資源として、法第15条の規定により、空き家等及び空き家等の跡地（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。）の活用等に関する情報の提供、空き家バンクへの登録その他の公共事業又は民間事業者等による活用に努めるものとする。 （関係機関との連携） 第17条 略 （緊急安全措置） 第18条 略	り、市長のほか、市長が委嘱した者（以下「委員」という。）をもって構成する。 2～4 略 第11条～第13条 略 （空き家等及び空き家等の跡地の活用等） 第14条 市は、定住の促進及び地域活性化の資源として、法第13条の規定により、空き家等及び空き家等の跡地（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。）の活用等に関する情報の提供、空き家バンクへの登録その他の公共事業又は民間事業者等による活用に努めるものとする。 （関係機関との連携） 第15条 略 （緊急安全措置） 第16条 略

雲南市空き家等対策の推進に関する条例新旧対照表

改正案	現 行
(特定空き家等の認定) <u>第 1 9 条</u> 略 (特定空き家等に対する措置) <u>第 2 0 条</u> 市長は、前条に規定する特定空き家等に認定した空き家等の所有者等に対し、<u>法第 2 2 条</u>各項の規定に基づく措置を講ずることができる。 2 市長は、<u>法第 2 2 条第 9 項から第 1 1 項</u>の規定による措置を行ったときは、その費用を所有者等から徴収するものとする。 (委任) <u>第 2 1 条</u> 略	(特定空き家等の認定) <u>第 1 7 条</u> 略 (特定空き家等に対する措置) <u>第 1 8 条</u> 市長は、前条に規定する特定空き家等に認定した空き家等の所有者等に対し、<u>法第 1 4 条</u>各項の規定に基づく措置を講ずることができる。 2 市長は、<u>法第 1 4 条第 9 項</u> _____ の規定による措置を行ったときは、その費用を所有者等から徴収するものとする。 <u>3 市長は、法第 1 4 条第 1 0 項の規定による措置を行ったときは、その費用を所有者等に請求するものとする。</u> (委任) <u>第 1 9 条</u> 略