

## 空家等対策特別措置法の主な改正内容（令和5年12月施行）

## （1）主な改正内容

## 管理不全空家等に対する措置

## 【改正内容】

放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいものを管理不全空家等とし、指導と勧告ができる。

今までは特定空家等のみだったが、管理不全空家等で勧告を受けた敷地も住宅用地特例が適用されなくなる。

## 緊急代執行制度

## 【改正内容】

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、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。

## 空家等活用促進区域

## 【改正内容】

市区町村が重点的に空家等の活用を進める区域を定め、同区域における空家等活用促進指針を定めることで、地域の政策課題へ対応することを期待した制度。

## 【区域内で可能なこと】

## ○接道規制の合理化

町が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替えや改築等が容易に。

## ○用途規制の合理化

町が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更が容易に。

## ○市街化調整区域内の用途変更

空家活用のための用途変更の許可に際して道知事が配慮。

## 空家等管理活用支援法人

## 【改正内容】

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。

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。

## 【指定可能法人】

特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、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。

## 【指定可能法人】

空き家対策総合支援事業にて補助あり（法人が行う「普及啓発」「所有者探索」「相談対応」の費用）。補助率：国1/2、町1/2（1法人あたりの上限：国費500万円／年度、最大3年間）

## 特定空家等の状態の把握

## 【改正内容】

市区町村長が所有者等の意向等を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。報告拒否や虚偽報告には20万円以下の過料が科される。

## 財産管理制度

## 【改正内容】

管理人の選任に係る請求は利害関係人等に限定されていたが、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。

# 相続放棄者の空き家の管理責任の考え方

## (1) 民法改正（令和5年4月1日施行）

### 民法（改正前）

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

改正

### 民法（改正後）

第九百四十条 相続の放棄をした者は、**その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは**、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

### 占有者に当たるか否かの判断

例) 対象の家屋に占有者自身の家財や荷物等を保管している、家屋の鍵を保有している等

## (2) 所有者不明空き家の対応

占有者がいない場合には、以下の方法を活用して空き家等の処分等を行うことを想定

- ① 空家等対策特別措置法第14条第10項の規定に基づく「略式代執行」  
⇒ 費用の回収が一般的には見込めない。
- ② 民法の「相続財産清算人制度」  
⇒ 裁判所に高額な予納金を納めることが必要。

## 令和7年度に向けた検討事項

### (1) 空家等対策計画の改訂時期の前倒し

現在の空家等対策計画の計画期間は令和元年度～令和9年度までとなっているが、

- ① 令和5年12月の空家等対策特別措置法の改正により、管理不全空家等などの制度が新設されたこと
- ② 今回の空き家台帳の見直しにより、判定基準を変更したこと

以上の理由により空家等対策計画の見直しが必要となったことから、令和7年度に見直しを行い、令和8年度に計画の改訂を行う予定。