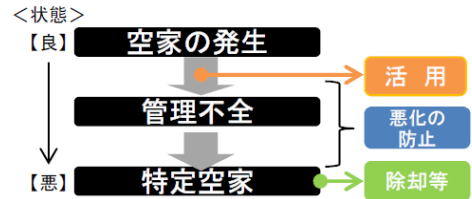


●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

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**

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)

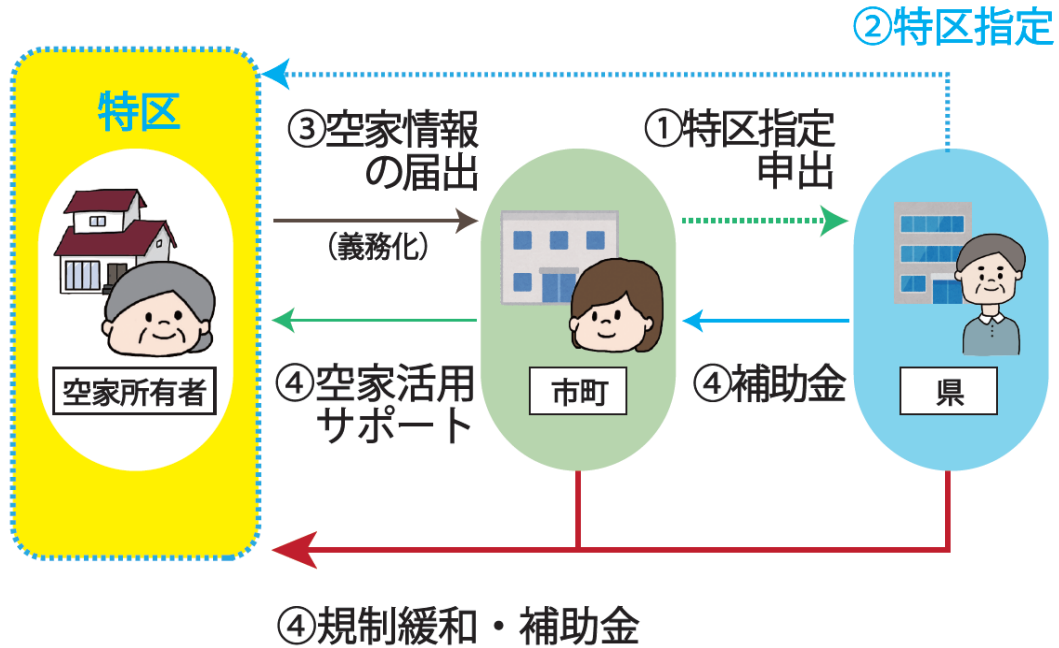
- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【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



- 空家等活用促進特別区域(特区)として指定したい区域を、地域の方と相談の上で市町が申出し、県が指定。
 - 特区に指定されると、
 - ・特区内の空家の所有者は市町に対して空家情報を届出（義務）
 - ・宅建団体、NPO 法人等の市町連携団体が活用の相談対応やサポートを実施
 - ・市街化調整区域の住宅の新築やカフェ等への用途変更が円滑化、重点整備地区における接道要件を緩和、重点整備道路における通行上の支障物件の設置を制限
 - ・空家や古民家の改修費用等への補助の充実（一般地域より約10%アップ）
- により空家を活用を促進。

【令和5年3月31日に2地区を指定】

	赤穂市坂越地区 (約 26.5ha)	西脇市嶋地区 (約 40ha)
地区の特徴	歴史的なまち並みのある港町で、観光や移住定住を図るエリア	市外調整区域内の田園地域で活動拠点となる施設が不足しているエリア
規制緩和の内容	市街化調整区域における一定の建築物の新築・用途変更等の円滑化	同左
流通促進の進捗	実績なし	同左
主な補助金	古民家の改修費用への補助、空家バンク登録の際に必要な相続登記費用、購入者等への仲介手数料・引越費用への補助	耐震診断、耐震改修に係る費用への補助、空家の改修費用への補助

新 民間主導による空き家・空き地活用の拡大

・空き家活用に取り組む事業者との連携、初動期支援

拡 社会課題に対応した空き家活用の支援

改修設計、 工事費等補助	建築家との協働による場合
	補助率 1 / 2 ・ 上限 500 万円
	その他、社会貢献に資する場合 ^{New}
	補助率 1 / 2 ・ 上限 200 万円



建築家による空き家活用事例(兵庫区)

拡 空き家おこし協力隊の取組み強化

・電力データなどを活用した所有者への働きかけ強化
・管理不全空き家など支援対象の拡大

拡 管理不全空家等の発生抑制・対策強化

年間目標戸数
700戸 ▶ 1,000戸

発生抑制	老朽空家等解体補助制度 [最大100万円補助]
対策強化	勧告基準の見直しによる管理不全空家等の所有者への指導強化と支援の充実 (将来的な周辺の影響を加味)
	応急的危険回避措置の対象拡大 (所有者が判明又は一部判明している案件にも適用)
	所有者不明案件への財産管理制度の積極的活用

新 現地調査等の初動対応を外部委託化

継 空き地活用応援制度

・空き地活用の整備、隣地統合への補助



○ 『農地付き空き家』の手引きの周知

- ・自治体関係部局
(空き家担当、農業委員会事務局、地方創生担当)
- ・宅地建物取引関係業界団体
- ・空き家対策関係事業者等(全国空き家対策推進協議会)
- ・その他
:「町村週報」、都道府県政令市土地政策担当者会議等

○ 先進自治体における「農地付き空き家」の成約実績の推移(累積)

自治体名	開始時期	H29.12末	R1.9末	R2.8末	R3.1末	R3.12末	R4.12末
しろうし 宍粟市(兵庫県)	H28.4	8件	20件	27件	33件	42件	52件
さようちよう 佐用町(兵庫県)	H29.1	2件	9件	14件	17件	25件	35件
雲南市(島根県)	H24.11	19件	31件	41件	43件	44件	48件

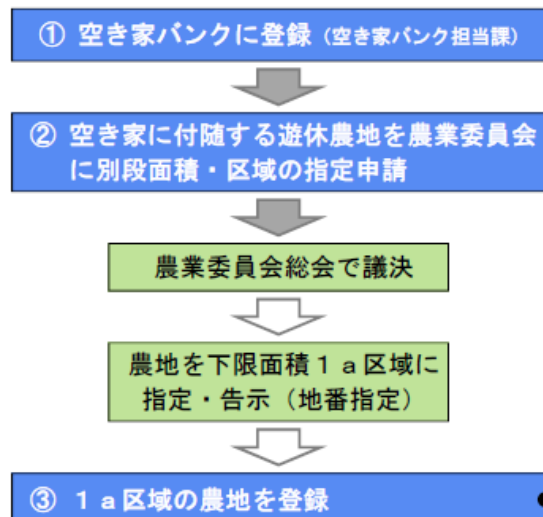
(※R4.12末の登録件数は宍粟市22件、佐用町10件、雲南市11件)

しろうし
兵庫県宍粟市の取組事例

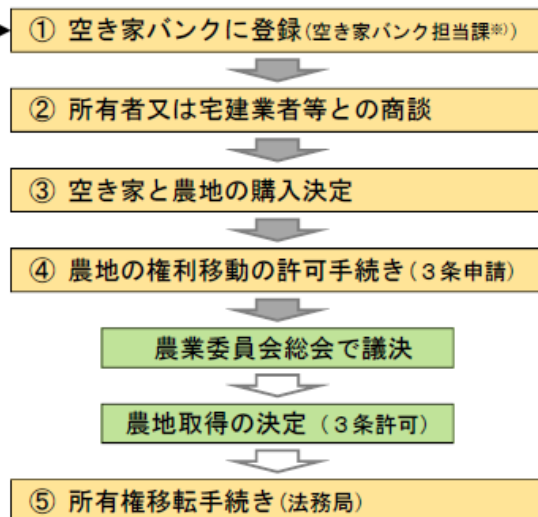
- ・市の農業委員会は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1a(100㎡)に緩和(都府県では原則50a)(※)
- ・宍粟市では平成28年4月から農地付き空き家の取組を開始し、令和4年12月末までに52件が成約(同12月末現在の登録数22件)

※「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和5年4月1日施行)により農地法の農地の権利の取得の際の面積要件は廃止

■ 空き家及び農地所有者の登録等の手続き



■ 農地付き空き家の購入等希望者の手続き



※相談対応・現地案内・宅建協会への紹介

■ 農地付き空き家の例



〔母屋〕



〔畑〕



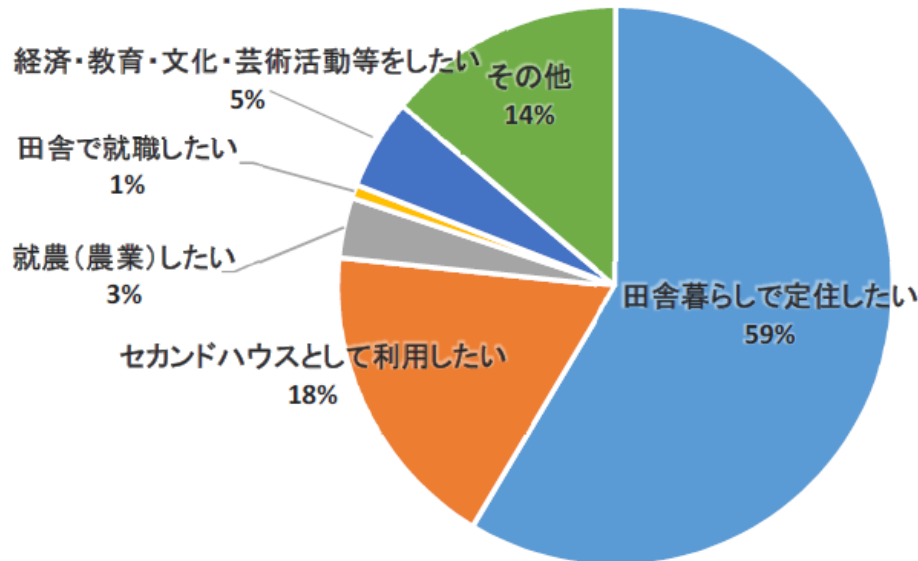
〔間取り図〕

〔物件概要〕

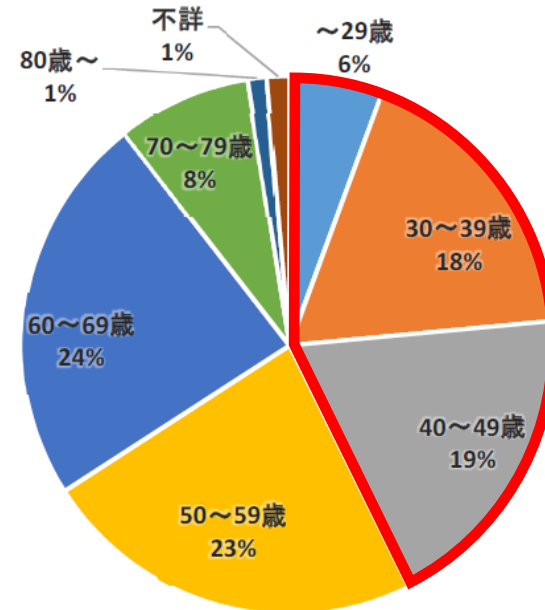
延床面積：157㎡(47坪)
 宅地面積：507㎡(153坪)
 農地面積：206㎡(62坪)
 農地の地目：畑
 参考価格：100万円

【**宍粟市における空き家バンク利用登録者の状況**】

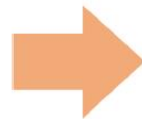
空き家バンク利用登録者の利用希望理由の割合



空き家バンク利用登録者の年齢層(登録時点)

【**宍粟市における農地付き空き家の事例**】

隣接農地



■ 売却価格：250万円
■ 建築時期：大正14年
■ 構造：木造亜鉛メッキ銅板囲い草葺平家建
■ 付随する農地の面積：620㎡
■ 農地までの距離：住居と隣接 他

R2.12月 空き家バンクを通して成約

購入者は、田舎暮らしで農業や藍染め等を希望の20代女性。
 県外との2地域居住。現在は親族含め交代で管理され耕作や
 物件の改修をされている。

令和5年6月6日 参議院国土交通委員会 公明党 高橋光男
 出典：兵庫県宍粟市提供資料を基に高橋光男事務所作成