

(3) 今後の府中市の取組み



13. 府中市空家等対策計画の改定 ～概要～

府中市空家等対策計画とは？

H28年度に空家等の**発生予防・抑制**、**適正管理**の推進、**利活用**の促進といった視点から、総合的かつ計画的に空家等対策を進めるために策定した計画

なぜ改定が必要？

前回策定から8年経過しており、空き家の状況に変化があると考えられる為、計画の改定が必要となる。当初の計画では10年以内に改定をする予定としている。

法改正の影響は？

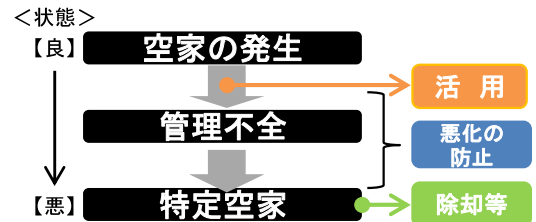
特定空家等よりも軽微な基準である**管理不全空家等**が定められたことにより、これまで以上に幅広く指導、勧告の対象となる空き家が増えることとなる。

●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14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、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。



法律の概要

○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いとまがない**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

14. 法改正による取り組みの方向性

※別紙2 参考資料

(1) 活用拡大

① 空家等活用促進区域（法第7条第3項）

中心市街地などに空家等活用促進区域を定めることで、区域内の空家等の接道条件や建築物の用途などの規制を緩和することができる。

府中市では、ランドバンク事業を推進し、規制に合わせて住環境の改善を行い活用を促進するものである。住環境の改善を行うことで、安全な暮らしの構築を目指して行く。

② 財産管理人による所有者不在の空家の処分（法第14条）

市町村長が空家等の財産管理人の申立ができるようになった。

今後は、跡地が売却可能な特定空家等と合わせ、健全な空家等の活用も含めて財産管理制度を検討していく。

③ 支援法人制度（法第23条）

市町村長がNPO法人や社団法人を空家等管理活用支援法人として指定ができるようになった。

現段階において予定はないが、空き家対策全般やランドバンク事業で（公社）広島県宅地建物取引業協会と、空家所有者探索や財産管理制度で広島司法書士会と任意の協定を結んでいる。

協定の内容は法に規定されているものに近いので、空家特措法による支援法人の指定に移行することも考えられる。

14. 法改正による取り組みの方向性

(2) 管理の確保

① 管理不全空家等（法第13条）

放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を管理不全空家等として指定し、指導、勧告をすることができるようになった。勧告をした場合は、住宅用地特例が解除となる。

空き家対策の入り口は、特定空家等、管理不全空家等を関係せず、空家等に対して法第12条による所有者等への情報提供である。したがって、引き続き、特定空家等、管理不全空家等に関係なく、法第12条による所有者等への情報提供を行っていく。

管理不全空家等の対策は、住宅用地特例の解除が役割となっている。一方、特定空家等の対策は倒壊等の危険に対しての改善の措置である。空き家対策の最大の目的は、地域の生活環境の保全を図ることであり、周辺環境に悪影響を与えていない管理不全空家等よりも、現に周辺環境に悪影響を与えている特定空家等の対策を優先し空き家対策を進めていく。

② 所有者の把握の円滑化（法第10条第3項）

市町村長が電気・ガス供給事業者へ情報提供を要請することが明確化された。（国土交通省事務連絡）

全国の電気事業者が合同で設立している(株)GDBLから、府中市内の推定空き家リストの取得を行った。

14. 法改正による取り組みの方向性

(3) 特定空家等の除却等

① 状況の把握（法第9条第2項）

特定空家等に対し、助言・指導、勧告、命令を行った場合において、所有者に対して対応の報告を求めることができるようになった。

これまで、必要に応じて対応の報告を求めているが、明文化されたことで引き続き、助言・指導、勧告、命令時には対応の報告を求める。

② 代執行の円滑化（法第22条第11、12項）

災害その他の非常時に勧告を行った特定空家等に緊急に除却等の措置をとる必要がある時に、法による命令を行ういとまがない場合に命令を省略し、緊急的に代執行を行うことができるようになった。

非常時の特定空家等における代執行であり、限定されたものであるが、真に必要な場合実施する。

また、略式代執行及び緊急代執行の費用を行政代執行と同様の手続きにおいて徴収することができるようになった。

略式代執行の費用回収においては、売却可能な場合は財産管理制度を利用している。新しく規定された徴収方法も活用し、代執行費用の回収を進めていく。

14. 法改正による取り組みの方向性

③ 財産管理人による所有者不在の空家の処分（法第14条）

市町村長が空家等の財産管理人の選任申立ができるようになった。

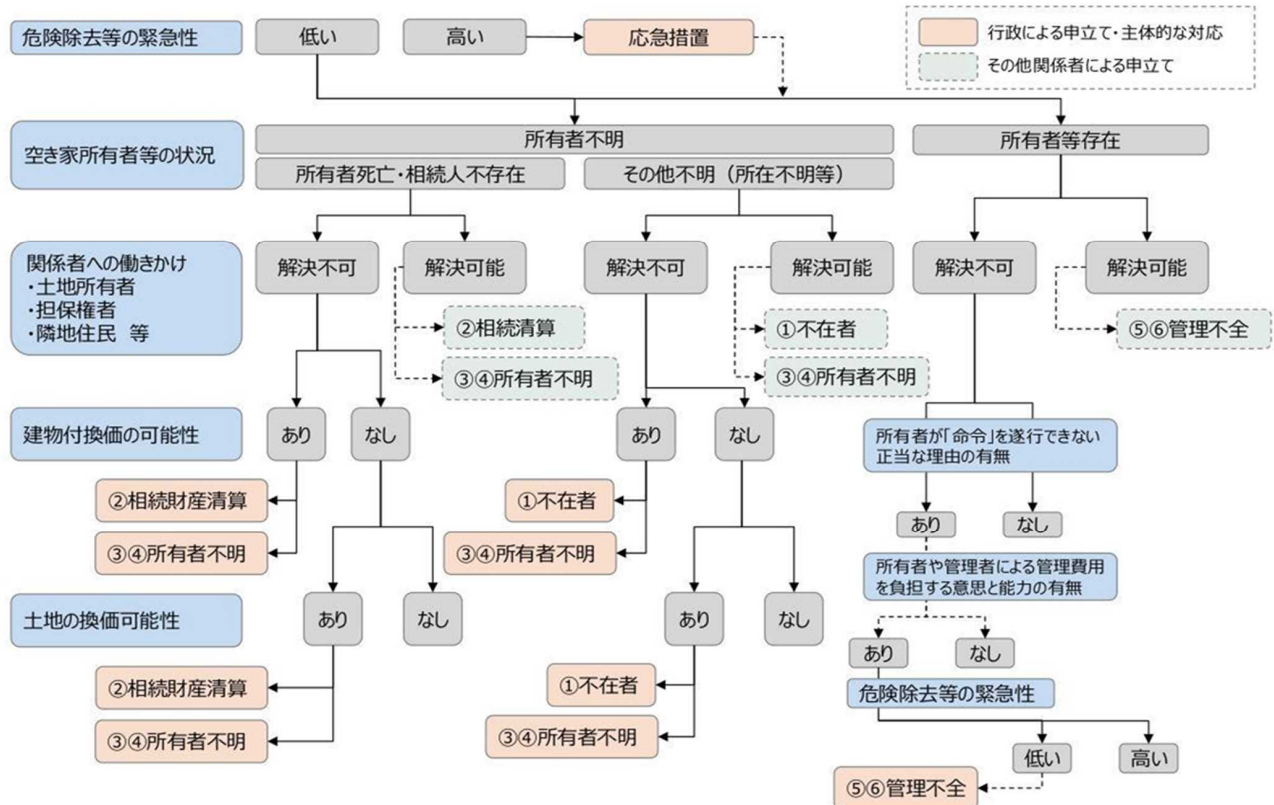
【各種財産管理人制度申立実績】

制度	相続財産管理制度 (相続財産清算制度)	財産 管理制度	所有者不明建物 管理制度	管理不全土地 管理制度	管理不全建物 管理制度
実績あり	164 (27.3%)	41 (6.8%)	26 (4.3%)	2 (0.3%)	2 (0.3%)

全空協調会：601団体回答（令和6年6月時点）

14. 法改正による取り組みの方向性

図表 7 空き家対策における財産管理制度の選択判断フロー（案）＜昨年度成果＞



15. 改正法運用への課題

法改正により新しいルールや制度が増えたので
それらを取り入れた空き家対策が必要

しかし、空き家対策の先進市町ですらどのように運用していくか悩んでいる状況。

新しいルールはできたが、まずは、**これまでのルール**で空き家対策は進めていく。さらに、新しいルールを取り入れた運用は、県他市町や全国空き家対策協議会等から**情報**を入手し、順次進めていく。