

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を 改正する法律に伴う隠岐の島町の対応について

隠岐の島町では空家等対策に関して平成26年12月19日に「隠岐の島町空き家等の適正管理に関する条例」を施行しております。国は平成27年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行しました。当町では、空き家等の指導については条例に基づき、特定空家等の措置については法の規定に基づき対応をしております。

今回、国は同法を令和5年6月14日に一部改正、令和5年12月13日に施行し、所有者の責務強化として、「適切な管理の努力義務」に、「国、自治体の施策に協力する努力義務」を加えました。また、空家等対策の推進を図るため「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化しました。このことに伴い、隠岐の島町空家等の対策については法の規定によるものとして、当町の条例及び施行規則を令和6年4月1日で廃止します。なお、事務取扱については同日に要領等を定め、切れ目ない対策を推進していきます。

あわせて「第2次 隠岐の島町空家等対策計画」についても、法改正に伴う変更を今後行うこととしています。

法改正に伴う変更点

1. 活用の拡大

(1) 空家等活用促進区域（法第7条、第16条～第20条）

市区町村が「空家等活用促進区域」や「空家活用促進指針」を定めることができるようになりました。例えば、中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域として定めることができます。

市町村が目的に合わせ区域を設定（空家等活用促進区域）

市町村が活用指針を明示



空家所有者に指針に
あった活用を要請

許認可等の合理化・円滑化

① 接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定

② 用途規制の合理化（建築基準法）

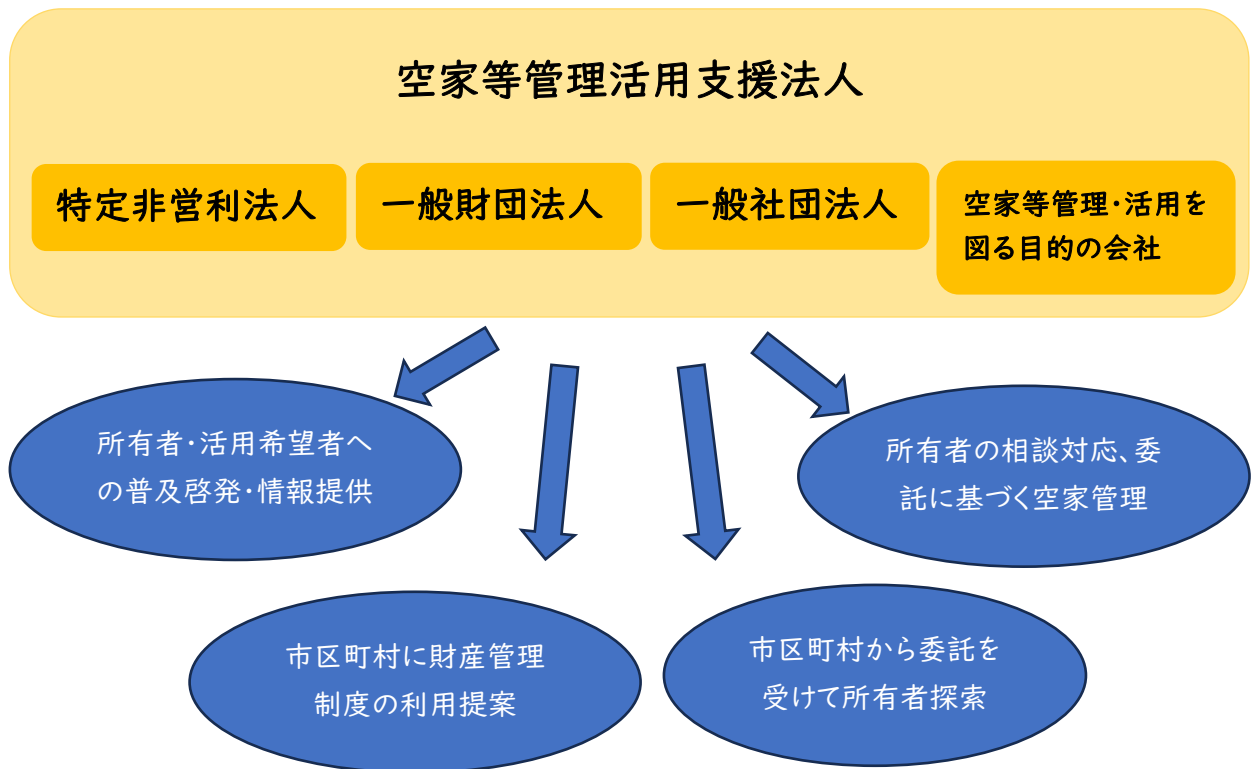
各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可

③ 市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 空家等管理活用支援法人(法第23条~第28条)

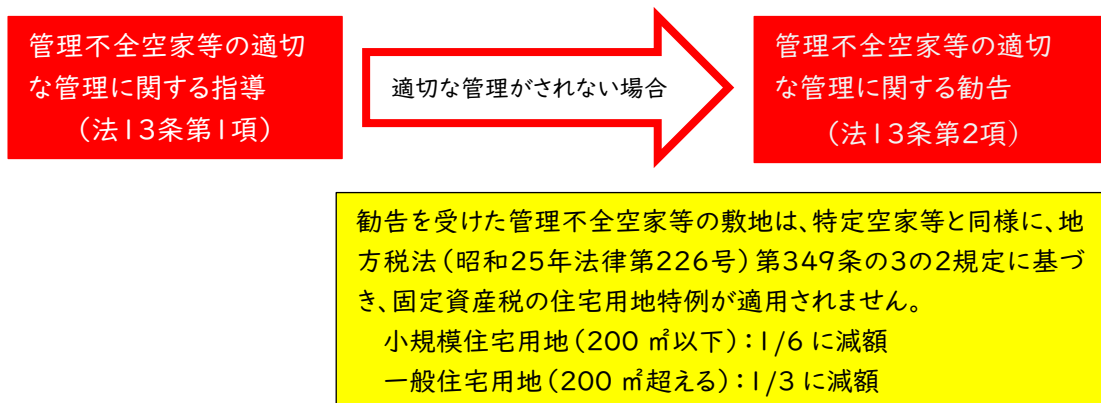
市区町村長は空家等を管理・活用するため、自治体や所有者等のサポート体制のため支援法人を指定することができます。



2. 管理の確保

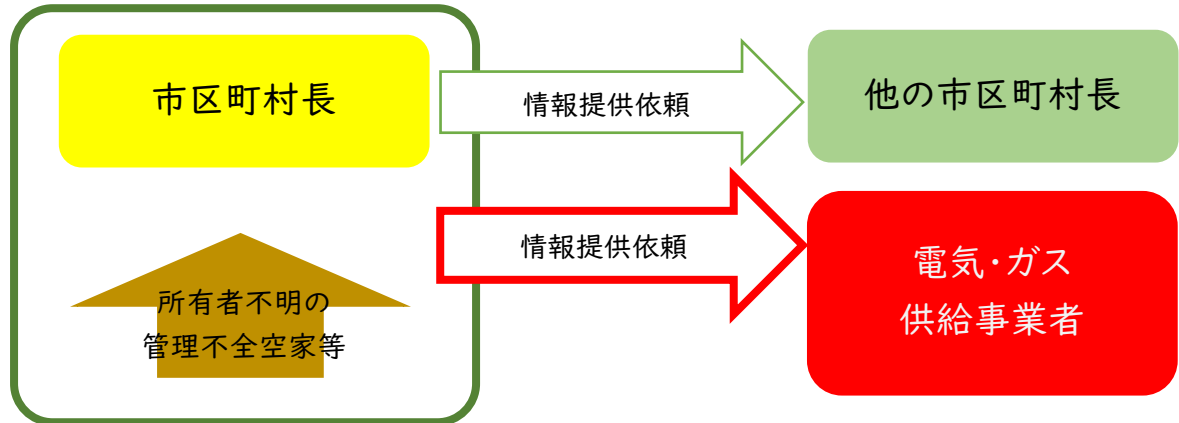
(1) 管理不全空家等に対する措置(法第13条)

市区町村長は、適切な管理がされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等(管理不全空家等)の所有者に対し指導・勧告することができるようになりました。



(2)所有者把握の円滑化(法第10条第3項)

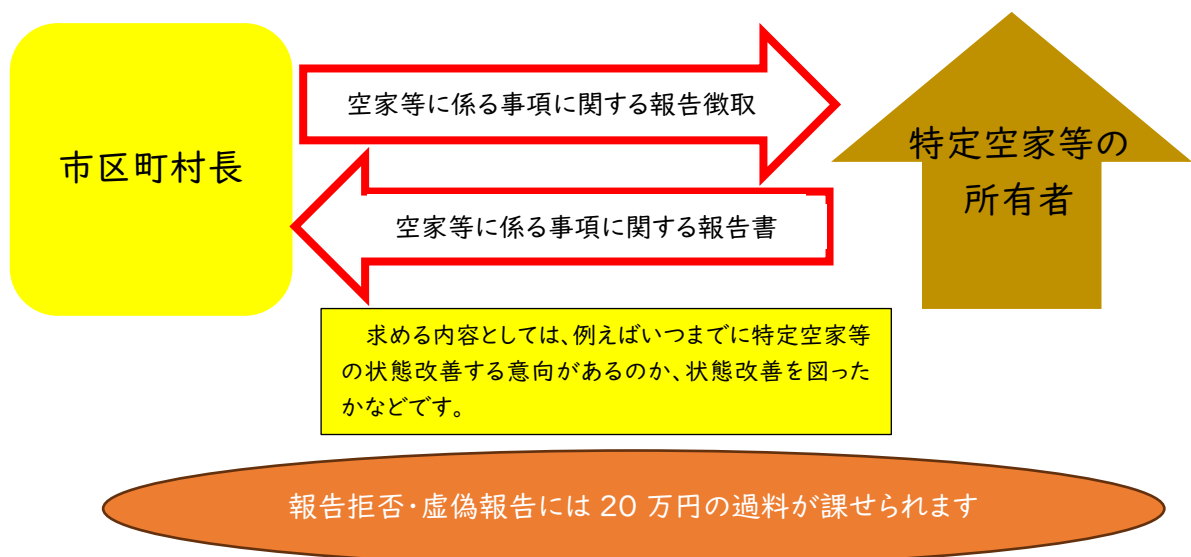
市区町村長が空家等の所有者の把握に関し必要な情報を他の地方公共団体の長以外に空家等に工作物を設置している者に情報を請求することができる旨を明確にしました。



3. 特定空家等の除却

(1) 特定空家等の状態の把握(法第9条第2項)

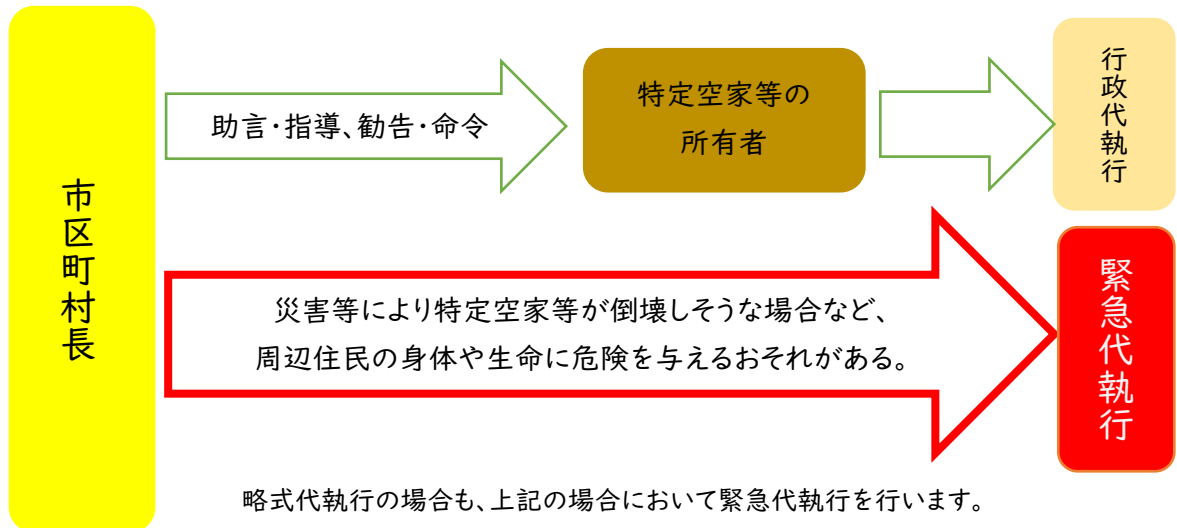
特定空家等に対する助言・指導・勧告・命令をするにあたり、その敷地内への立入調査は認められていましたが、単に空家等の物的な状態を知るだけでは足りない場合は、市区町村長は所有者等の意向等を把握することができるようになりました。



(2) 行政代執行の円滑化

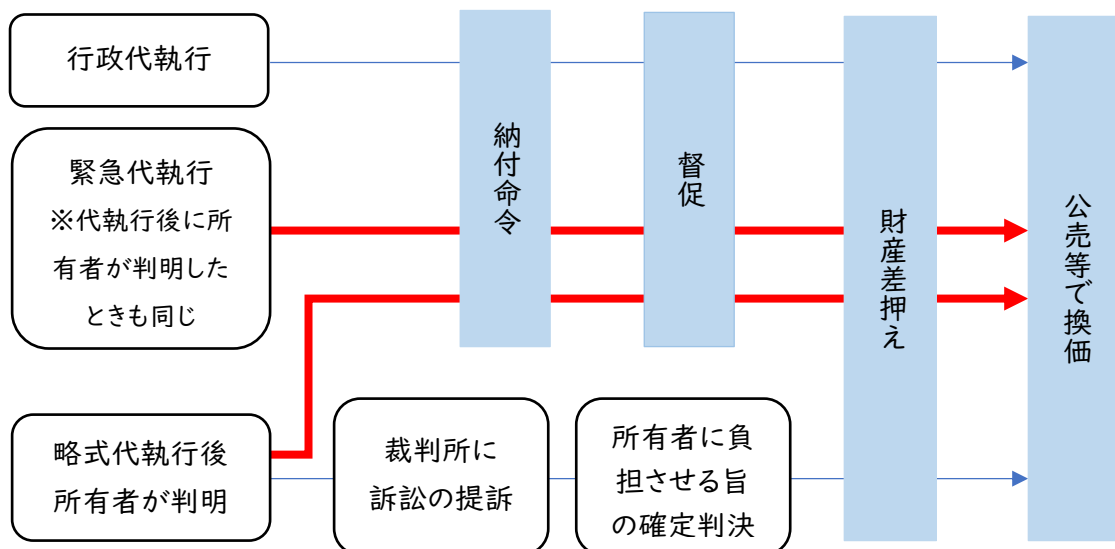
①緊急代執行制度(法第22条第11項)

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、必要な措置をとるよう勧告した特定空家等については、命令等の一部手続を経ず市区町村長が代執行することができるようになりました。



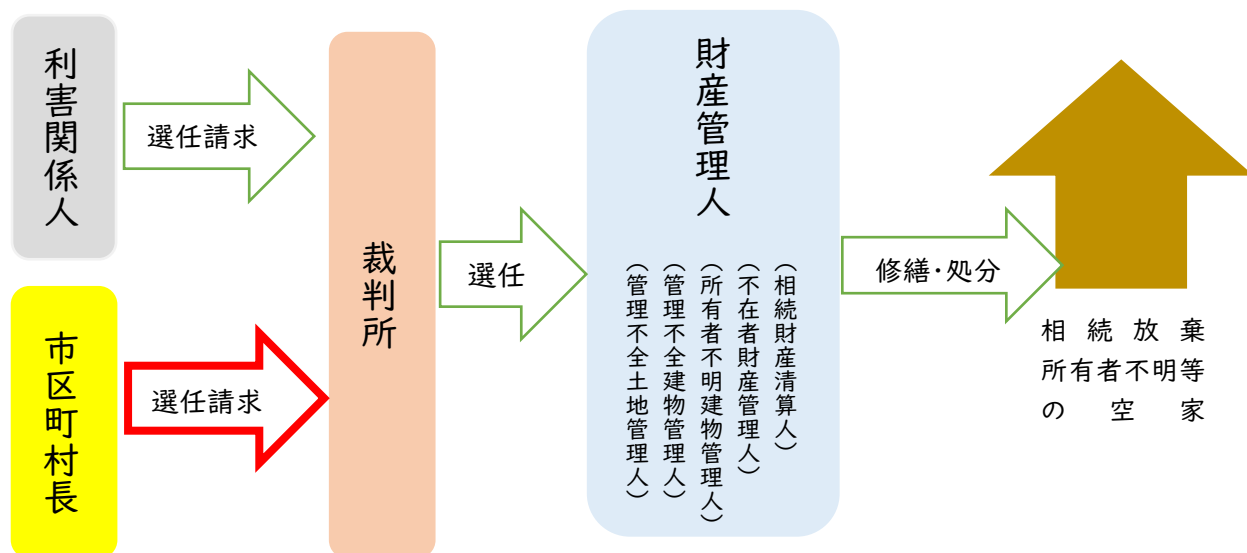
②略式代執行、緊急代執行の費用の徴収(法第22条第12項)

従来、略式代執行は、後から所有者等が判明した場合等の費用徴収の定めがなく、債券名義の取得のための費用請求訴訟と民事執行法に基づく強制競売により費用回収を行う必要がありました。しかし、略式代執行も行政代執行法の費用徴収規定を準用し、国税滞納処分の例により徴収できるようになりました。



(3) 財産管理制度(法第14条)

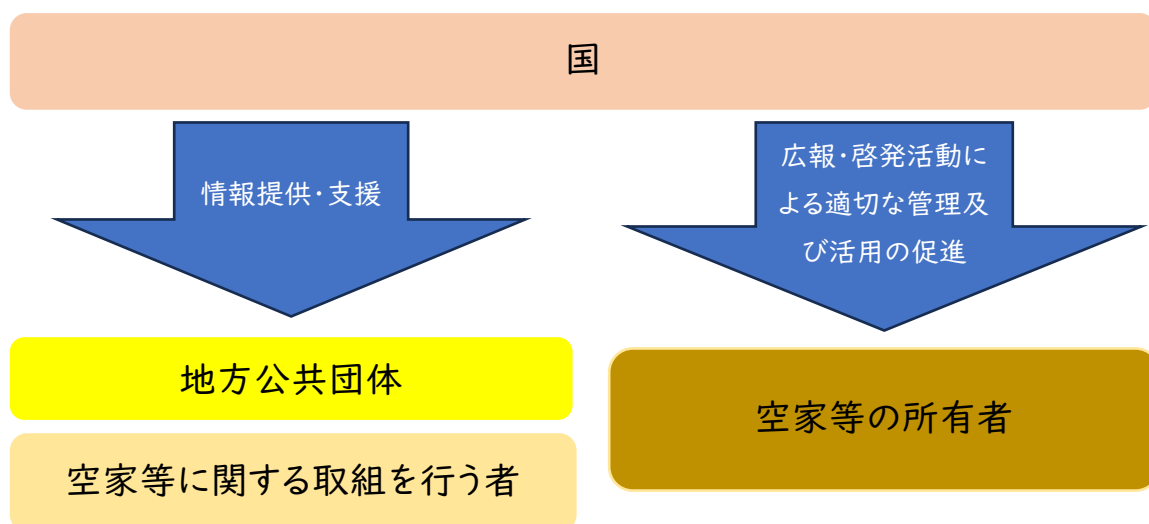
不在者財産管理制度や相続財産清算人の選任は、民法上で裁判所への請求権者は利害関係人等に当たることの証明が必要でありましたが、法改正に伴い市区町村が主導して空家等の適切な管理や処分を進めるため、裁判所に対して管理人の選任に係る請求ができるようになりました。



4. その他の改正事項

(1) 国の責務(法第3条)

国は空家等の施策を総合的に策定・実施する責務がある旨を規定しました。



(2) 空家等の所有者等の責務(法第5条)

空家等の所有者、管理者は周辺生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるとともに、国、地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければなりません。