

■ 国の動向

1 特措法に関する基本指針及びガイドラインの改正(令和3年6月30日改正)

主な改正内容として、以下について記載されました。

(1) 基本指針

- ・ 固定資産税等の住宅用地特例について、家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的にみて、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には住宅に該当せず、特例が適用されないことの明確化
- ・ 特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等が含まれる旨の明確化
- ・ 所有者等の所在を特定できない場合等における、市町村長による民法上の財産管理制度の活用

(2) ガイドライン

- ・ 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例示
- ・ 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置

2 関係する法令の改正

近年の空家等に関する法令の改正の主なものとして、以下の改正が行われています。

(1) 土地基本法の改正(令和2年4月1日施行)

- ・ 土地所有者等の土地の利用及び管理並びに取引を行う責務、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化等の措置についての努力義務、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力する義務が明確化されました。

(2) 不動産登記制度の見直し(不動産登記法の改正)

① 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行)

- ・ 相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

② 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)

- ・ 登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請が必要になります。

③ 相続人申告登記の創設（令和6年4月1日施行）

- ・ 登記簿上の所有者について相続が開始したことで、自らがその相続人であることを登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を履行することができるようになります。

(3) 民法のルールの見直し（令和5年4月1日施行）

① 所有者不明土地・建物の管理制度

- ・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

② 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

- ・ 所有者による管理が不十分であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

令和3年6月30日
住宅局住宅総合整備課

空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインを改正

～空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進します！～

空家法基本指針^{※1}及び特定空家等に対する措置に関するガイドライン^{※2}について、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、以下のとおり改正しました。

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第5条第1項に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」

※2 同法第14条第14項に基づく「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

【改正のポイント】

(1) 空家法基本指針（※詳細は別紙1参照）

- 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載
※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載
- 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載
- 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載 等

(2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン（※詳細は別紙2参照）

- 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- 災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- 外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載 等

※改正後の基本方針及びガイドラインは以下のURL参照

URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

(問合せ先)

国土交通省住宅局住宅総合整備課 笠原、豊福、海野

代表 03-5253-8111 内線 39373、39374、39375

直通 03-5253-8502 FAX 03-5253-1628

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
2. 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
3. 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 4. 空家等に関するデータベースの整備
 5. 空家等対策計画の作成
 6. 空家等及びその跡地の活用の促進
 7. 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
 8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進
2. 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
3. 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
2. 空家等に対する他法令による諸規制等災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の草案に対する措置の検討

(1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
否か

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(1) 特定空家等の所有者等への告知

(2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕 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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある
【参考となる考え方】

・柱が傾斜している

(a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している
【参考となる考え方】

(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している

・外壁の仕上材料が剥落等している
【参考となる考え方】

(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a) 「建築物又は設備等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが見目が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

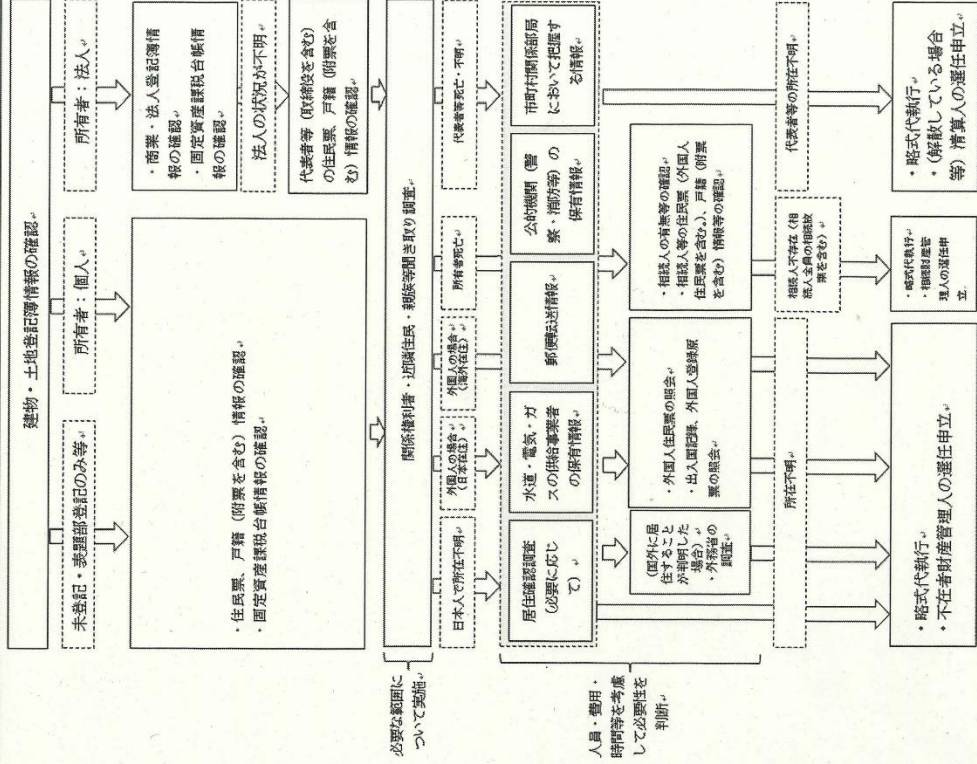
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている等
- 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある等
- 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている等

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



事務連絡
令和3年3月30日

各都道府県・指定都市 空き家対策担当部局 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課
総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室

空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について
(情報提供)

空き家対策において、特定空家等の所有者等に対し適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題であるため、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第14条第2項の規定により特定空家等の所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については適用されないこととされています。

また、「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について」（平成27年5月26日付総税固第42号。各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局固定資産税課長通知）において明記されているとおり、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものとされ、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないこととされています。

今般、空家法附則第2項の規定に基づき、同法の施行後5年を経過した場合の同法施行の状況を勘案し、その検討結果に基づく当面の対応の一環として、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」に該当するか否かを判断し、該当する家屋の敷地の用に供されている土地について、同法第14条第2項に基づく勧告の有無にかかわらず住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外する取組を進めている市町村の事例を別紙のとおり情報提供いたしますので、空き家対策の実施に当たっての参考としてください。

なお、各都道府県においては、貴都道府県内の市町村（指定都市を除く。）に対し、本通知を周知いただきますようお願いいたします。

- (別紙) 「空家法第14条第2項に基づく勧告の有無にかかわらず固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する市町村の取組例」
- (別添1) 「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について
- (別添2) 根拠法令