

管理不全空家等および特定空家等に関する 参考資料



空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について(国土交通省資料等)

●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
公布の日から6か月以内に施行

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。

<状態>

【A】空家の発生

【B】管理不全

【C】特定空家

活用

悪化の防止

除却等

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

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

窓が割れた管理不全空家

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

○空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)
(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。(令五法五〇・一部改正)

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

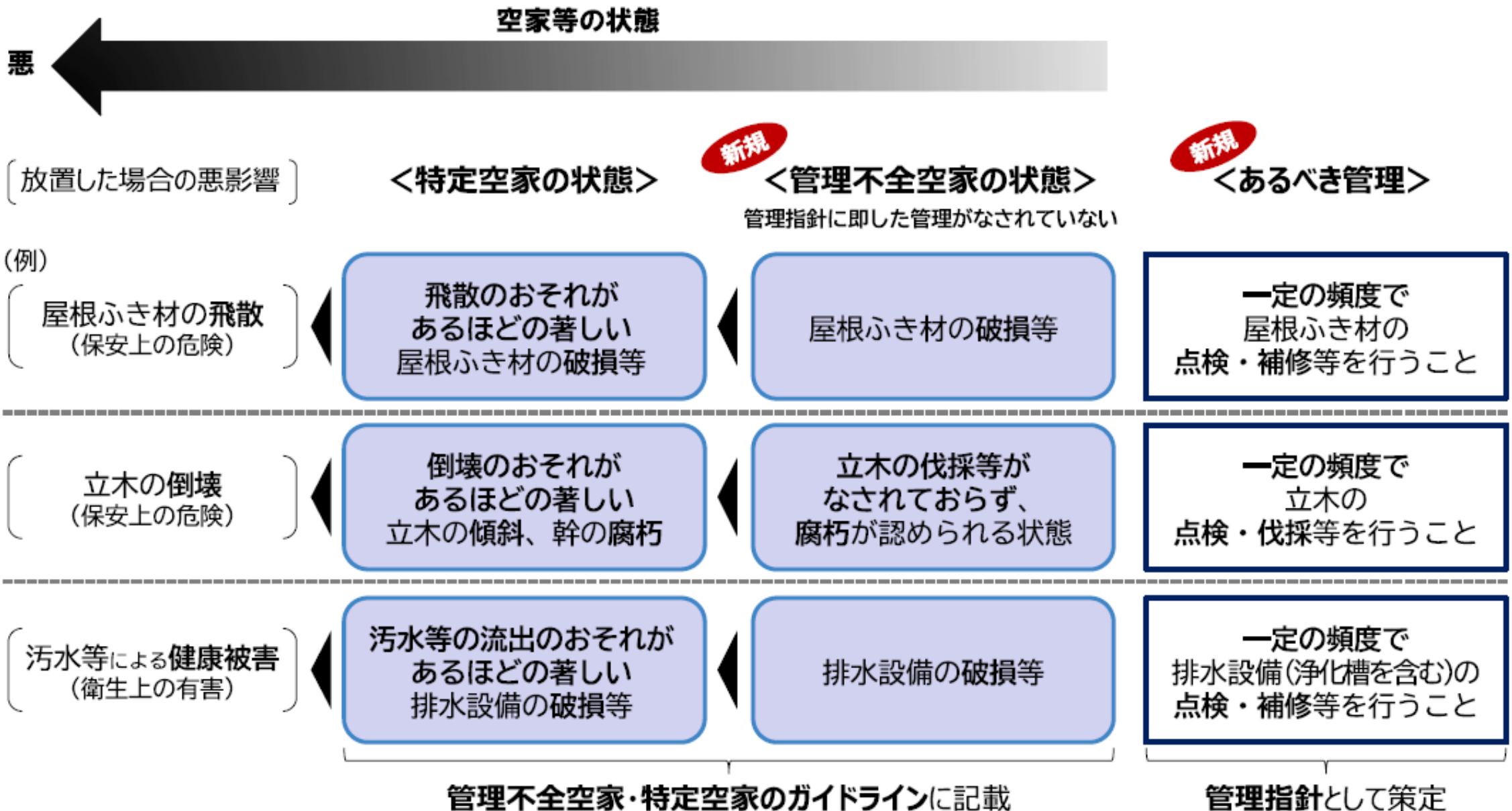
第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(令五法五〇・追加)

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。
また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築 物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階 段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、 塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木 の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽 が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の 流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ 出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①外装材、屋根 ふき材、手すり材、 看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、 雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又 は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上 部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、 屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の 破損、腐食等
		②軒、バルコニー その他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分 の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、 折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の 飛散	①屋根ふき材、 外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の 剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又 はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、 折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散		石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生		著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

(イ) 保安上危険【建築物①】

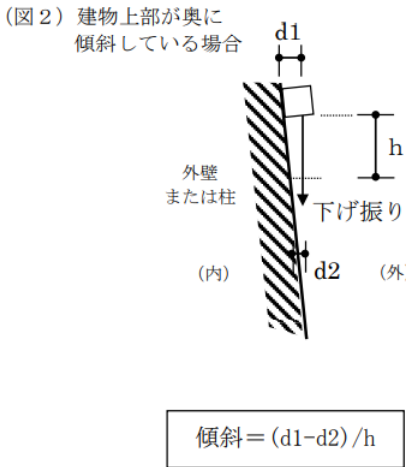
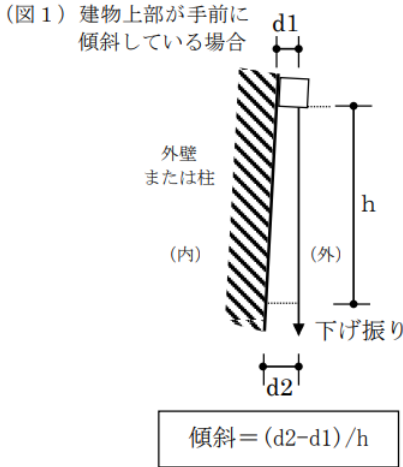
管理不全空家等		特定空家等	
・屋根の変形または外装材の剥落もしくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡		・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形または外装材の剥落もしくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等または構造部材同士のずれ	
① 建築物の傾斜（次項参照）		② 屋根の変形	③ 屋根の変形
			
④ 柱、はりの破損		⑤ 基礎の破損	⑥ 基礎の剥落
			

画像出展：① 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
② 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
③ ④ ⑤ ⑥ 国土交通省「災害に係る住家の被害認定基準運用指針参考資料（損傷程度の例示）」

(イ) 保安上危険【建築物②】【門、塀、屋外階段等】

○ 建築物の傾斜判定（出展：内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」）

外壁または柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
傾斜は原則として住家の1階部分の外壁の四隅または四隅の柱を計測して単純平均したものとする。



傾 斜	
傾斜 (d/h)	h = 1,200mm の場合
特定空家等 判断基準 → $(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$
$1/60 \leq (d/h) < 1/20$	$20\text{mm} \leq d < 60\text{mm}$
$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$

○ 門、塀、屋外階段等

管理不全空家等	特定空家等	
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等または構造部材同士のずれ	
① 塀の傾斜 	② 塀の破損、ひび割れ 	③ 屋外階段の傾斜 

出展：① 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」
② ③ 国土交通省「特殊建築物等定期調査業務基準」

(イ) 保安上危険【立木】

管理不全空家等		特定空家等	
・伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 ・大枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる状態		・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 ・立木の大枝の脱落または飛散 ・落下または飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れまたは腐朽	
① 腐朽による傾斜		② 幹の腐朽	③ 幹の空洞
			
		④ ぶら下がり木	⑤ 折れ木
			

画像出展：国土交通省「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）」

(イ) 保安上危険【擁壁】

管理不全空家等		特定空家等	
・ひび割れまたは表面への水のしみ出または変状 ・水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態		・擁壁の一部の崩壊または著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出または変状	
① 崩壊、土砂の流出		② ひび割れ	③ 継ぎ目の開き
			
④ ふくらみ		⑤ 水抜き穴の詰まり	
			
画像出展：国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」			

(イ) 保安上危険【外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等】【軒、バルコニーその他の突出物】

管理不全空家等		特定空家等	
・外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等 ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等		・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落 ・落下または飛散のおそれがあるほどの著しい外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等 ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾きまたはこれらの支持部分の破損、腐朽等	
① 屋根、外壁の脱落	② 外壁の浮き	③ 看板支持部分の腐食	④ 雨樋の破損
			
⑤ 軒の不陸、剥離	⑥ 外部物干し場の崩落	⑦ 手すりの腐食	
			

画像出展：① ② ③ ⑤ ⑦ 国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
④ ⑥ 総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・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

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空き家対策上の措置

○ 適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

＜特定空き家等(※1)に対する措置＞

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空き家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



住宅用地特例
適用対象除外

特定空き家等に対する措置実績

特定空き家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数（市区町村数）	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

〔(※1)特定空き家等〕…以下のいずれかの状態にあると認められる空き家等

- 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
- 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
- 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
- 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

＜管理不全空き家等(※2)に対する措置＞

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空き家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



住宅用地特例
適用対象除外

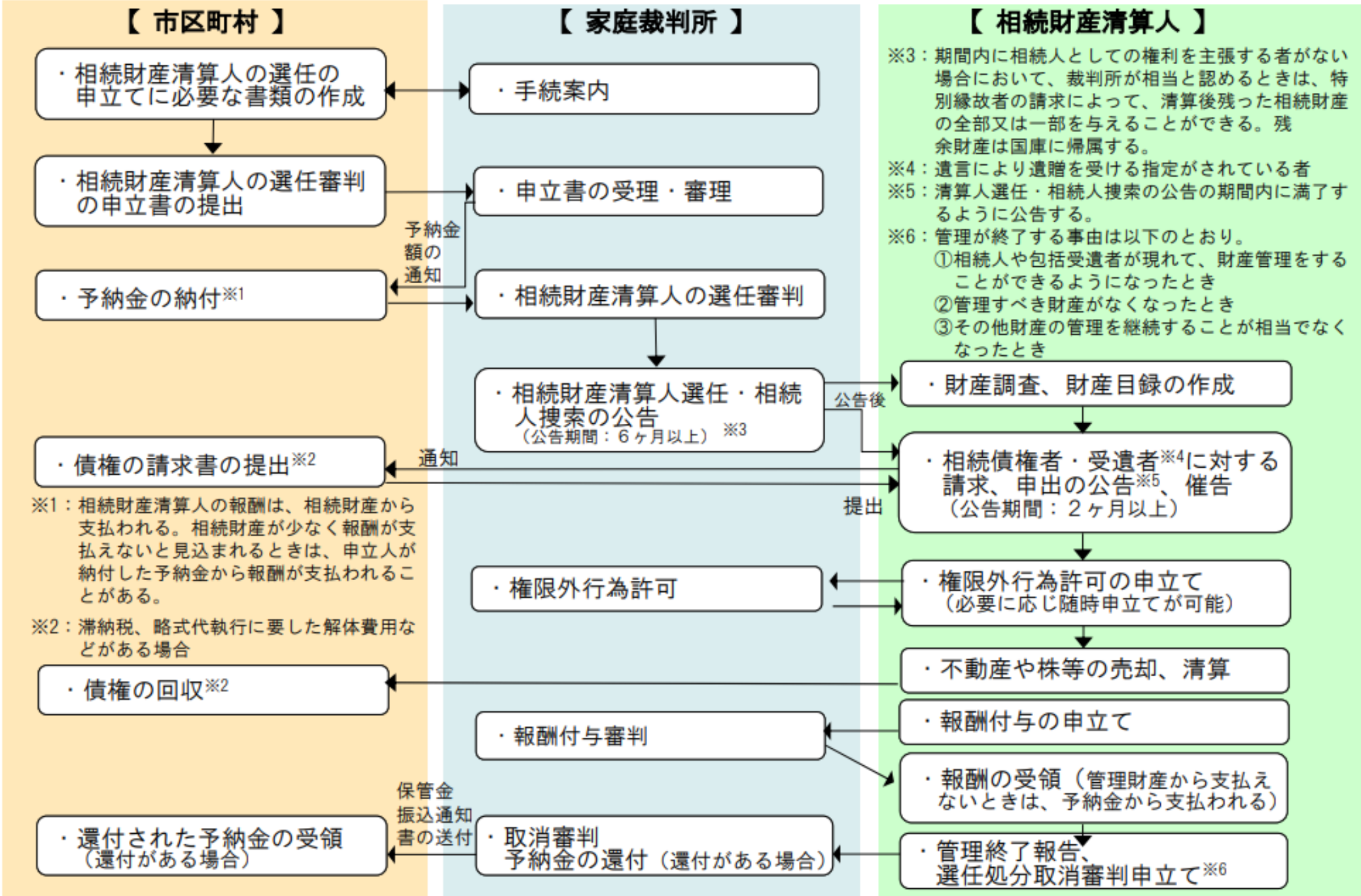
〔(※2)管理不全空き家等〕…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある空き家等

指導対象：適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれのある状態
勧告対象：指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれ大きい

相続財産清算制度の手続き例（国土交通省資料）

市区町村申立てによる相続財産清算人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



所有者不明土地・建物管理制度の手続き例（国土交通省資料）

市区町村申立てによる所有者不明土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成

