



空き家の活用や適切な管理などに向けた対策が強化

今、日本では空き家が増え続けており、使用目的のない空き家の数はこの20年間で約2倍に増加しています。空き家を放置すると、倒壊、景観悪化、不法侵入など様々な悪影響が生じるおそれがあり、大きなトラブルにつながりかねません。

そこで、そのまま放置すれば倒壊などの危険性が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家を「特定空家」に認定し、市区町村による指導や勧告、解体などの強制執行を行うことができることを定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)が制定され、対策が取り組まれてきました。

しかし、特定空家になってからの対応には限界があることから、令和5年、空家法が改正され、空き家の除却(解体)・活用・適切な管理を推進するための措置が強化されることになりました。

「特定空家」になってしまうのはどんな空き家？

空家法では、次の状態に当てはまると市区町村から「特定空家」と認められることとなります。

- 1.そのまま放置すれば倒壊など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

特定空家に認定された後、行政による助言・指導を受けながら改善されない場合は、勧告が出され固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

空家法の改正で空き家対策が強化

改正前の空家法は、対象となる空き家が特定空家の状態になる前の段階では、市区町村は指導や勧告といった措置をとることができませんでした。

また、特定空家になってからの対応だけでは、増え続ける空き家への対応にも限界があります。

そこで令和5年、空家法が改正され、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家になる前の段階から空き家の適切な管理が図られるよう、「管理不全空家」に対する措置が新設されました。

これは、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家を、市区町村が管理不全空家に認定し、管理指針に即した管理を行うことを空き家の所有者等へ指導できるようにするものです。

指導してもなお状態が改善しない場合には、市区町村は勧告を行うことができ、勧告を受けた管理不全空家は、特定空家と同様に、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。管理不全空家の新設以外にも、次のような点が改正されました。

空家等管理活用支援法人制度の新設

これまで、空き家の所有者が空き家の活用や管理の方法などに係る情報を入手したり、相談したりできる環境が十分でないことが課題となっていました。そこで市区町村が、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や社団法人などを「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。

指定された法人は、所有者からの空き家の活用や管理方法についての相談への対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行い、空き家の活用を促進します。

空家等活用促進区域制度の新設

市区町村が重点的に空き家の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」に設定できる制度が新設されました。

この区域内では、市区町村は空き家の所有者に対して、市区町村が定める指針に沿った空き家の活用を要請できるようになりました。また、建築基準法の規制などがネックになっているケースがみられることから、必要に応じて用途規制や前面道路の幅員規制の合理化ができるようになりました。

行政による強制撤去等の円滑化

緊急的に除却（解体）などが必要な特定空家に対して、命令等の手続きを経ずに行政による強制撤去等（代執行）をすることが可能となりました。

台風など自然災害による危険が迫っているときなどに、迅速な安全確保ができるようになります。

空き家を放置しないためには？

今回の空家法改正では、所有者の責務も強化され、従来の「適切な管理の努力義務」に加えて、「国、地方自治体の施策に協力する努力義務」が課されることとなります。空き家は放置される期間が長くなればなるほど、老朽化や損傷が進み、売買や賃貸などが難しくなってしまいます。

空き家を所有していて将来使用する予定のない人は、早めに「売る」「貸す」「解体する」などの方針を決め、方針に合ったサービスなどを活用して実行に移しましょう。

親が元気なうちに話し合っ方針を決めましょう

空き家の発生原因は、半数以上が相続によるものです。親などが元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

相続後は「誰が住むのか」「売るのか貸すのか」「解体するのか」など、関係者で事前に話し合っておくことが大切です。

参考 1

・空き家の活用サービス

空き家を手放したくないけれど、自分では管理ができないので、誰かに使ってもらいたい場合は、地域で活動する NPO 法人などによる活用サービス（活用したい人とのマッチングや空き家の賃貸、管理など）を探してみましょう。

市区町村によっては NPO 法人や民間事業者と提携などを行い、サービスを紹介している場合もありますので、確認してみましょう。

参考 2

・空き家の売却に関する税制活用

空き家とその敷地を相続等で取得した場合、その空き家又はその敷地を売却するに当たって一定の条件を満たせば、所得税・個人住民税において譲渡所得から 3,000 万円までが控除される特例措置を受けることができます。ただし、令和 9 年 12 月 31 日までに売却することが必要です。

参考 3

・空き家の管理サービス

空き家を「売る」「貸す」「解体する」までの間は、空き家を適切に管理することが大切です。忙しかったり、空き家が遠くにあたりして自分で管理できない場合は、空き家の管理代行サービスを利用しましょう。サービスの内容や費用は事業者によって様々ですが、見回りや報告書作成をしてくれるサービスもあります。

適切に管理されず放置された空き家は大きなデメリットをもたらします。

空き家を所有していて将来使用する予定のない人は、早めに「売る」「貸す」「解体する」などの方針を決め、空き家のリスクから自分や家族、地域の安全を守りましょう。

以上