

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う対応について

1 松本市空家等及び空地の適正管理に関する条例の改正について 資料2-1

令和5年12月13日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い、所要の改正を行うため、現在令和5年松本市議会（12月定例会）へ改正案を提出しています。

＜主な改正内容＞

- ア 条ずれの修正（松本市空家等対策協議会条例も同様に条ずれ修正しています。）
- イ 用語の整理
- ウ 所有者の責務規定について
- エ 所有者等に関する情報の利用

2 松本市空家等対策計画の見直しについて

同様に、松本市空家等対策計画の見直しが必要となっております。改正法で盛り込まれた新たな内容で、主なものは次ページに示すとおりです。これらについて、国から示されているガイドライン等を参考にしながら、改めて松本市における空き家対策について検討し、松本市空家等対策計画の所要の見直しをします。

令和6年度に開催する本協議会において、空家等対策計画の見直し案をお示しし、ご協議いただいたうえで、令和6年度中の策定を目指したいと考えております。なお、各項目について、現時点での市の考え方を記載しています。

①空家等活用促進区域

<概要>

市区町村は、重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する「空家等活用促進区域」を指定できる。

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。


接道規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>
 建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの**予見可能性が低いこと**等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>
 市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」※2に適合する空家は、**前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、**安全性を確保する観点**から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。


用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>
用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。


※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの**予見可能性が低いこと**が課題。

第一種低層住居専用地域




低層住宅のための地域。小規模店舗や事務所を付帯住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店舗が建てられる。


第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店舗が建てられる。

<改正後>
 市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

<現行>
 市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>
 空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

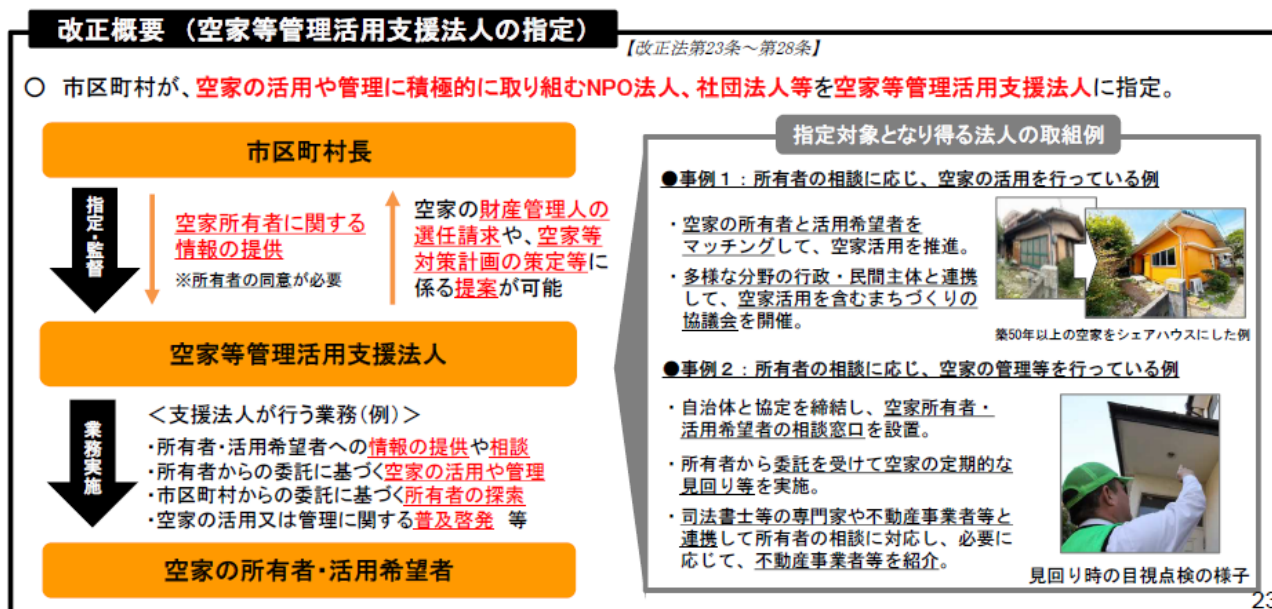
<現時点での市の考え方>

重点的に空家の活用を図るエリアを指定するほど松本市の空き家の分布には偏在がなく、空き家であることで特別対応をせず、建築審査会や開発審査会といった、従来どおりの手法で対応すべき内容であるため、当面は区域指定は行わない方針です。

②空家等管理活用支援法人

<概要>

市区町村は、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できる。市区町村は、指定した支援法人に空家所有者に関する情報を提供し、支援法人が代わって所有者等の相談に乗ることができる。



<現時点での市の考え方>

空き家の管理については、管理の委託先についての情報がないとの所有者からのご相談を受ける事が多々あります。しかし、市では特定の業者をお伝えすることは出来ず、十分な回答が出来ていない状態でした。そこで、空き家の管理業者に名簿に登録してもらい、その名簿を市がご紹介するという形で対応することで、空き家の管理に悩む所有者の一助となるよう、「松本市空家管理事業者登録・紹介制度」を立ち上げる予定です。

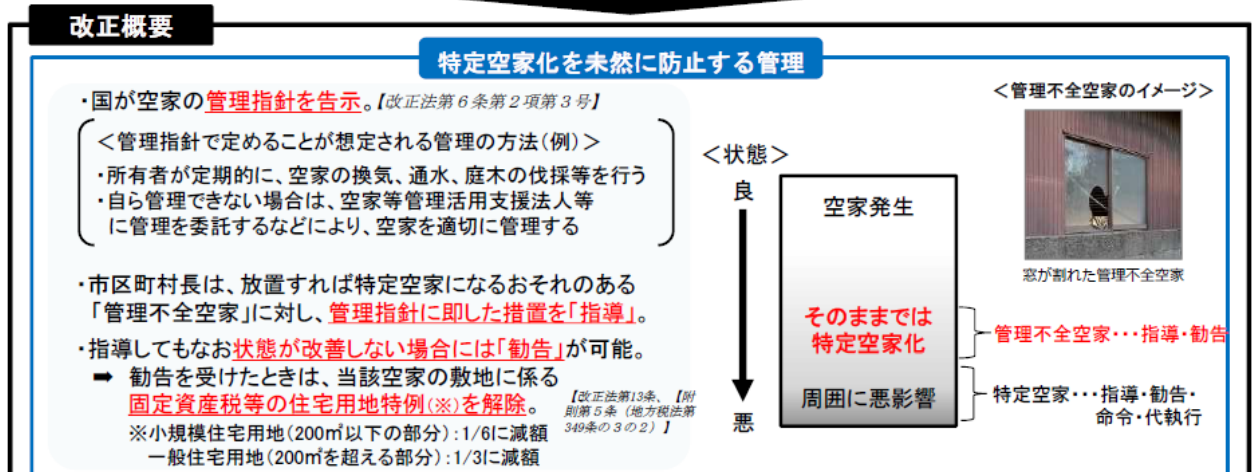
これにより、空家管理に悩む所有者への一定のケアが出来ますので、現段階では空家等管理活用支援法人による相談受付までは不要であると考えています。

一方で、空家等管理活用支援法人の狙いは、指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備することでもあるため、今後は他の自治体例も参考にしながら、その効果等を検証し、支援法人指定の必要性を検討していきます。

③管理不全空家等

<概要>

空家等が適切に管理されておらず、このまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態を「管理不全空家等」と規定し、特定空家等になる前の段階から、指導・勧告を行うことができる。



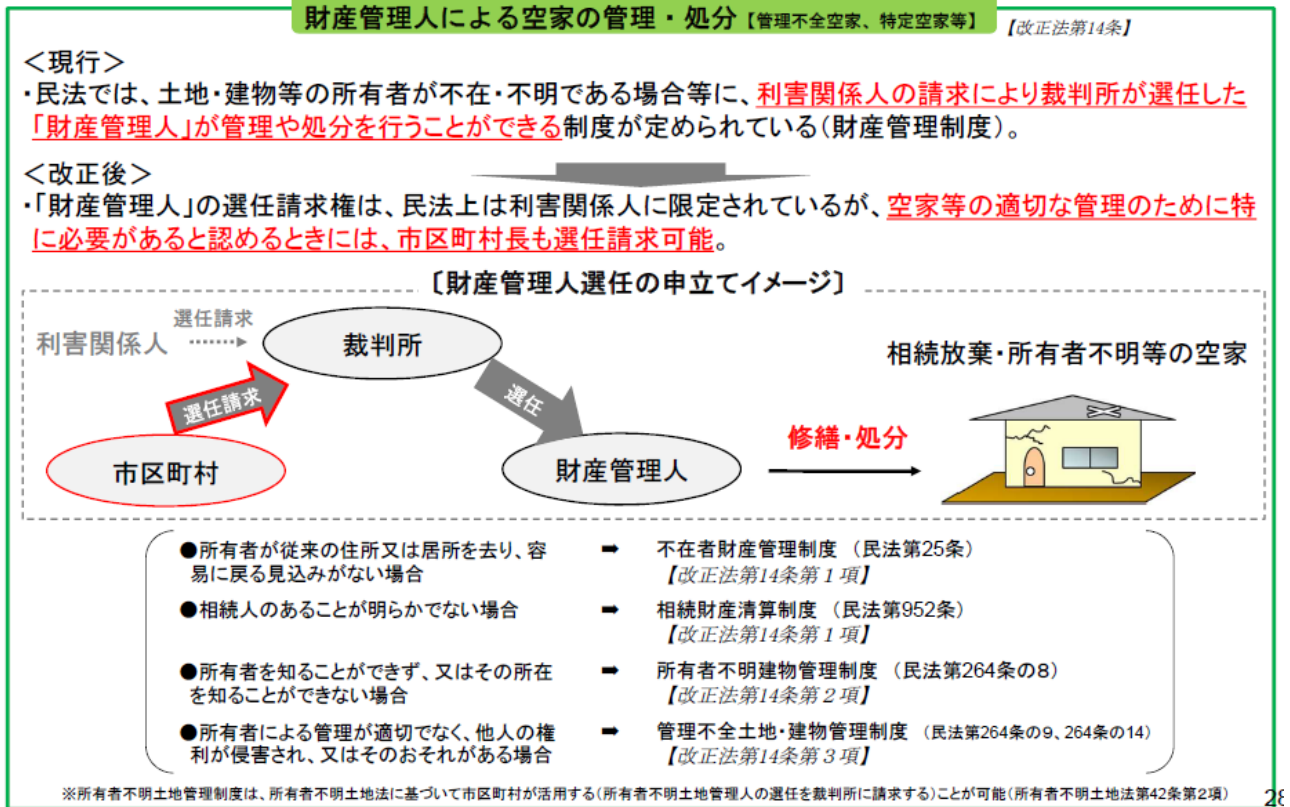
<現時点での市の考え方>

現在、特定空家等については「松本市特定空家等判断基準マニュアル」により判断基準が定められています。改正法に基づく運用をするのであれば、同様に管理不全空家等についても判断基準を定めなければなりません。一方で、指導・勧告をしなければいけない状態の空家等であれば、そもそも特定空家等と判断される可能性もあります。こちらについても、その必要性について今後検討していきます。

④財産管理人による空家の管理・処分

<概要>

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」（相続財産清算人等）、所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求できる。



<現時点での市の考え方>

行政代執行とは別の手法として有用であると考えています。特に、相続人のあることが明らかでない場合は、将来にわたり空家等の状態が改善される見込みがないため、財産管理人によって早い段階から手続きを開始することで、適切な対応ができる可能性があります。

- ・状態のよい空家等➡活用の可能性が広がる
- ・状態の悪い空家等➡周辺へ悪影響を及ぼす前に除却できる

⑤緊急代執行

<概要>

緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等の手続を経ず代執行を可能とする、緊急代執行が新たに規定。

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようすることが必要。

改正概要

状態の把握

<改正前> 【改正法第9条第2項】

- ・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

<改正後>

- ・市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。


代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

(崩落しかけた屋根) 【改正法第22条第11項】

<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続を経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。

【通常の代執行】

命令等

→

代執行

相当の猶予

【緊急代執行】

命令等

→

代執行

【緊急時には不要】

【※命令等】…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

【改正法第22条第12項】

<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
- ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分(の例)により、強制的な費用徴収を可能に。

(国税滞納処分の例)

納税の告知(国税通則法 § 36(1))
督促(同法 § 37(1))
財産の差押え(国税徴収法 § 47~)
差押財産の公売等により換価(同法 § 89~)

<現時点での市の考え方>

市民の生命及び財産を守るために、緊急で措置が必要な場合に有用であると考えています。