

空き家対策推進のための 郵便事業との連携拡大について

国土交通省住宅局
住宅総合整備課

令和5年10月4日

**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ついて
（背景と改正概要）**

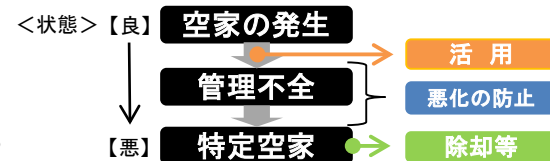
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)

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。



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)

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るいとまがない**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

【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

空き家所有者特定を目的とした 日本郵便株式会社への転送情報提供の求め

(次ページ以降、「空家等対策の推進に関する特別措置法」は「空家法」と記載)

自治体による空き家所有者等特定の調査手順

①公開情報(建物・土地の登記事項証明書)による調査



②自治体内部情報(住民票・戸籍・固定資産課税台帳)による調査



(必要に応じて)空き家の周辺住民や関係者への聞き取り調査



③民間事業者等外部への情報提供の求め等による調査※

※日本郵便株式会社への情報提供の求めは③に該当



市区町村から所有者等へ必要な措置の実施

空き家対策において、所有者特定は非常に重要
特に外部情報のうち郵便転送情報は自治体からのニーズも高い

必要な情報を求めることができる根拠(法令等)

平成29年の地方分権改革提案を受けた措置として、自治体が空き家の所有者特定を目的として、日本郵便株式会社へ転送情報の提供を求めることについて統一的な運用が開始(令和2年3月3日に国土交通省から各自治体へ事務連絡を発出)。

◎ 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)(抄)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 (略)

2 (略)

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者※その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。 ※下線は改正部分で現在未施行

◎ 個人情報保護法(平成15年法律第57号)(抄)

(第三者提供の制限)

第二十七条 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

一 法令に基づく場合

二～七 (略)

2～6 (略)

◎ 「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」に関するQ&A(抄)

Q1-63

個人情報保護法におけるいくつかの義務の例外規定として「法令に基づく場合」というものがありますが、ガイドライン(通則編)に記載されたもの(刑事訴訟法第197条第2項に基づく警察の捜査関係事項照会への対応等)の他にどのようなものがありますか。また、「法令」とは、法律以外も含まれるのですか。

A1-63

次のようなものが考えられます。なお、「法令」には、「法律」のほか、法律に基づいて制定される「政令」「府省令」や地方公共団体が制定する「条例」などが含まれますが、一方、行政機関の内部における命令や指示である「訓令」や「通達」は、「法令」に含まれません。

～略～

◎空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項に基づき、市町村長からの求めに応じて、電気、ガス等の供給事業者等が、市町村長に対して空家等の所有者等に関する情報を提供する場合

～略～

◎ 「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン」の解説(抄)

信書の秘密等に該当する事項のうち、郵便法第8条第2項に規定する、郵便物に関して知り得た他人の秘密については、比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められたときには、第三者提供が可能となると考えられる。

【～略～第三者提供が可能となると考えられる事例】

事例1) 地方公共団体が、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項の規定に基づき、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の転居届に係る情報を、以下の2点を明らかにした上で照会してきた場合であって、事業者が、当該所有者等の同意を得ることなく、転居届に係る情報を提供する場合。

① 当該空家等がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあり、その除去等が周辺住人や通行人の生命、身体の保護のために必要であることから、これらの措置を所有者等を実施させるためにその連絡先を把握する必要があること

② 当該自治体が他に取得可能な合理的な手段や方法では、空家等の所有者等に関し、必要な情報が入手できないこと

事例2)～事例4) (略)

日本郵便株式会社へ情報を求める対象としての空き家

○現状の運用においては、自治体が日本郵便株式会社へ情報提供を求めるには、対象となる空き家の所有者特定に関し、以下2点に当てはまる必要があります。

- ①空家等がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態(空家法の「特定空家等」の状態)であり、周辺住人や通行人の生命、身体の保護するために必要である。
- ②他に取り得る合理的な手段や方法(例:登記事項情報、住民票、固定資産税台帳等を活用しても情報を入手できない)。

○自治体が情報提供を求める際には、必要事項を記載した所定の統一書式にて日本郵便株式会社へ依頼し、書面によって回答を受領する運用がなされている。

「空家法」の改正※を機に、全国の空家等対策をより一層推進するため、自治体が空き家の所有者特定を目的として日本郵便株式会社へ転送情報の提供を求めうる対象として、現状の「特定空家等」の一部のほか、**次ページの空き家類型を追加(上記①を拡張)させていただきたい。**

情報を求めうる対象として追加を要望する空き家類型(案)

情報を求めうる対象として追加を要望するのは以下の空き家類型。

情報を求めうる(情報の提供が可能である)かどうかの判断は、「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン」の解説」に記載のとおり、「**比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められ**」るか否かによると考える。

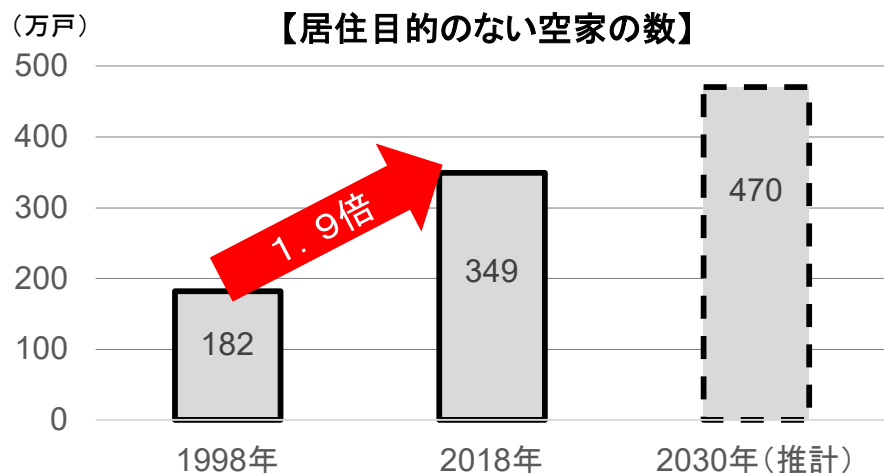
対象範囲	空き家類型	対象に追加することの意義や得られる利益
広範 ↑ ↓ 限定的	①空家等	発生した空き家に対し早期に対応を図ることにより、 広く生活環境の維持・向上や魅力・活力のある地域の形成がなされる。
	②空家等活用促進 区域内の空家等	区域内の空き家に関し、一定の規制合理化を通じて空き家の活用を推進することにより、 区域及びその周辺地域の 経済的社会的活動の促進 がなされるとともに、 特定空家等及び管理不全空家等の発生が未然に防止される。
	③管理不全空家等	特定空家等になるおそれがある空き家として早期に対応を図ることにより、 (将来的な)周辺住民及び 通行人の生命・身体若しくは生活環境の保護・保全 がなされる。
	④特定空家等※	周辺に悪影響を及ぼす空き家に対する各種措置の実効性を担保することにより、 (今現在の)周辺住民及び 通行人の生命・身体若しくは生活環境の保護・保全 がなされる。

※現在は特定空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある」場合のみが対象とされているが、「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な状態にある」場合を新たに対象として追加すべきと考える。

【参考資料】

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「**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

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

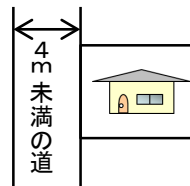
○ **「空家等活用促進区域」**を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

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※1を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



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

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

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) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

— NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良

↓

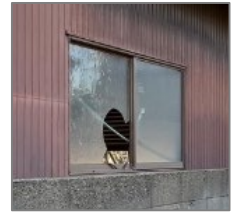
悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・
命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○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**

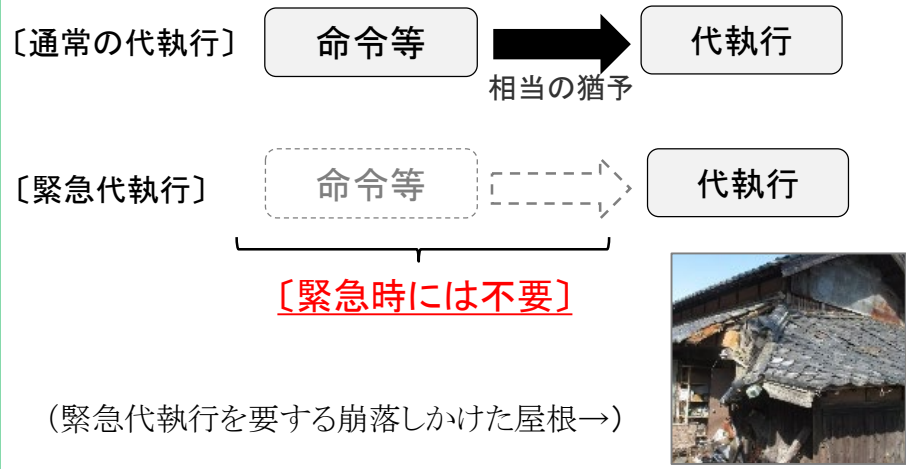
(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**
が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

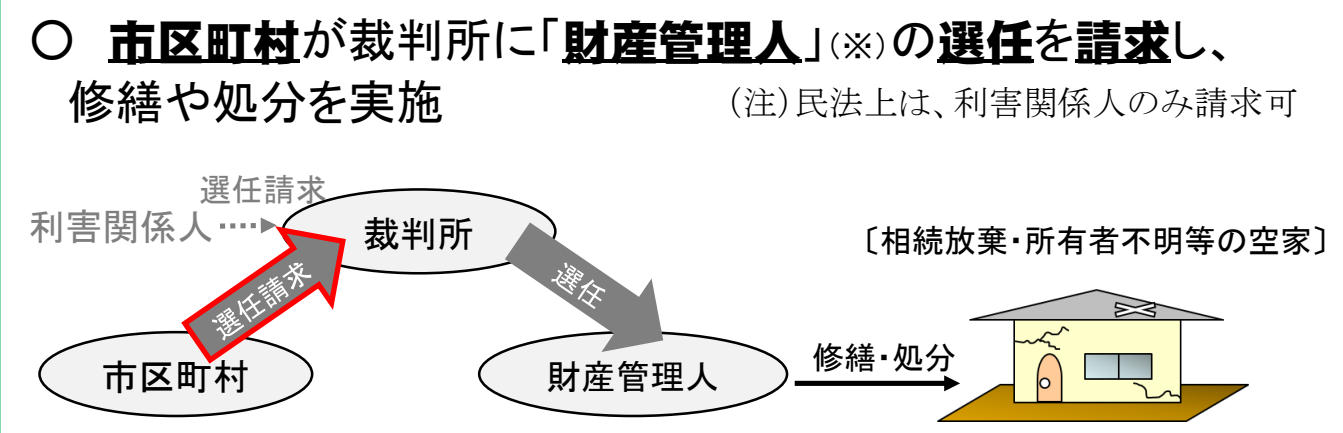
① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 ↓ 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 ↓ 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応 (管理不全空家、特定空家等)



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- **所有者への報告徴収権**を市区町村に付与し、**勧告・命令等**を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例)居住環境の整備改善のため、特定空き家を除却



(例)地域活性化のため、空き家を観光交流施設へ改修

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ** (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設** (補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の**活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設** (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行**(緊急代執行を含む。)等をした**除却に係る補助率の引上げ** (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度等**を活用する際の**予納金等の補助対象への追加** (補助率1/2)

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・**空家の取得や改修**を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

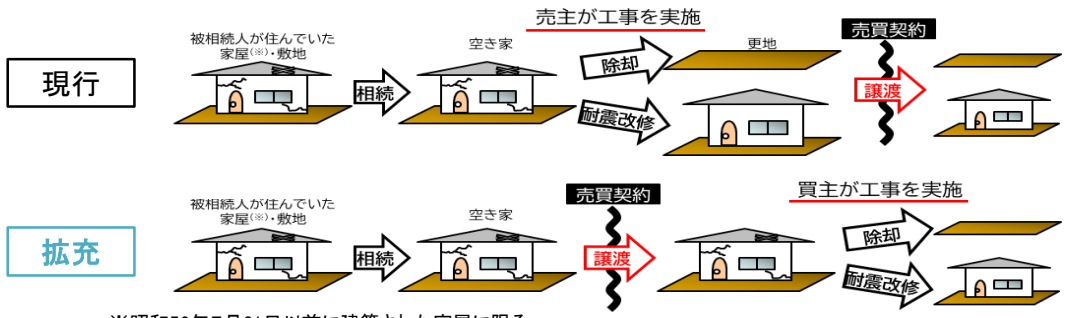
現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空き家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、**相続した空き家**を一定の要件を満たして譲渡した場合、**譲渡所得から3,000万円を特別控除**。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・**特例の期限を令和9年末まで延長**。買主が**売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却**した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

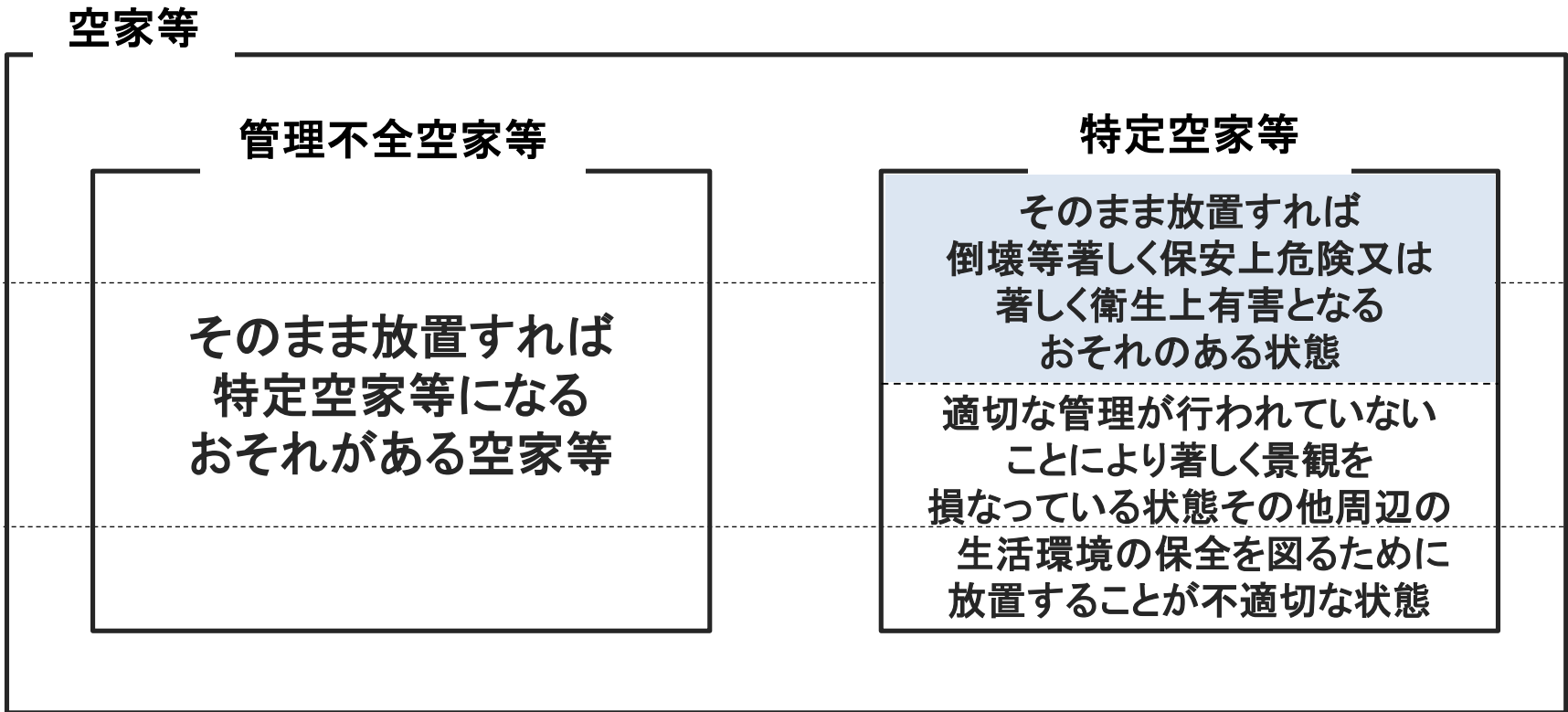
固定資産税の住宅用地特例の解除

- <特定空き家に対する措置(現行)>
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**固定資産税の住宅用地特例を解除**。
- <管理不全空き家に対する措置(法改正により措置)>
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、**住宅用地特例を解除**。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	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

【空き家の概念図】

現在、転送情報の提供が認められている対象



※空家等活用促進区域は、自治体によって必要に応じて設定されるため、上記空き家類型は区域内及び区域外のいずれにも存在することとなる。