



# 改正空家法の施行への対応について

---

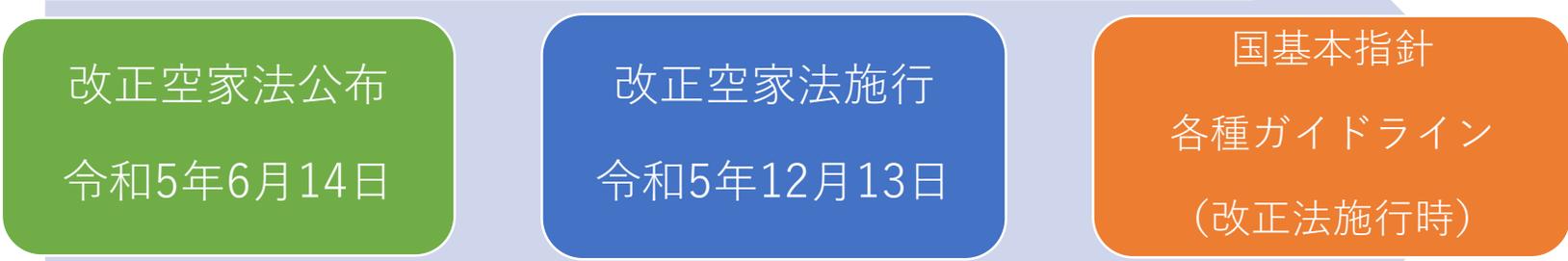
令和6年2月16日  
令和5年度第1回柏市空家等対策協議会  
事務局作成資料2



## 目次

1. 改正法に合わせた国基本指針等の整備状況
2. 改正法ポイント①  
『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置』
3. 改正法ポイント②  
『空家等活用促進区域等の設定等』
4. 改正法ポイント③  
『空家等管理活用支援法人制度』

# 1 改正法に合わせた国基本指針等の整備状況



## 【国基本指針（法第6条関係）】

- 基本指針では空家等対策の基本的な考え方や、「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」を示しています。

所有者等による管理の指針をまとめた国リーフレット

# 1 改正法に合わせた国基本方針等の整備状況



## 【主なガイドライン等】

- 管理不全空家等及び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）
- 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン
- 空家等管理活用支援法人の指定等の手引き

## 2 改正法ポイント①『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置』



- 特定空家化を未然に防止する管理として、『**管理不全空家等**』に対し、管理指針に即した措置を市から指導・勧告。（法第13条1項, 2項）
- 勧告がされた管理不全空家等の敷地は、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用外となります。（地方税法第349条の3の2等）

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

<状態>

【良】

空家等の発生

活用

管理不全空家

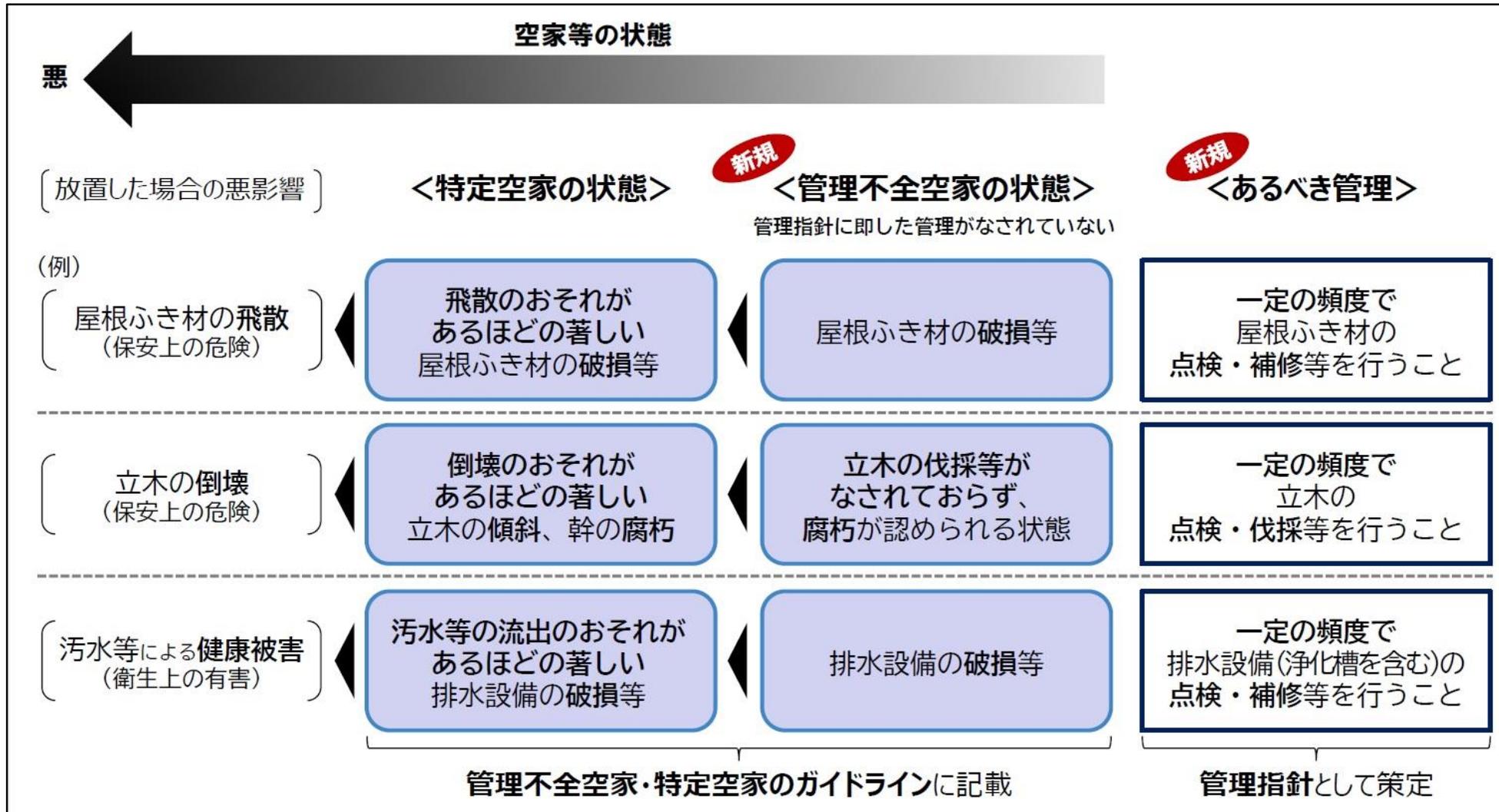
悪化の防止  
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

## 2 改正法ポイント①『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置』



## 2 改正法ポイント①『管理不全空家等及び特定空家等に対する措置』



- 柏市では、これまでもにも市民から相談を受けた管理状態の悪い空家等について、現地調査の上、所有者等へ適切な管理を促す助言・指導を実施しております。
- 法改正により今回追加された管理不全空家等に対する指導等につきましても、国ガイドライン等に沿って所有者等へ指導等を行い、空家等の管理の確保に努めます。

### 3 改正法ポイント②『空家等活用促進区域等の設定等』



- 市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、その活用の促進を図るための指針を定めることができるようになります。
- 空家等の活用を通じて経済的社会的活動を促進することが目的となり、中心市街地の活性化などの関係法令に基づく既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域の設定をすることが基本的な方法となります。

### 3 改正法ポイント② 『空家等活用促進区域等の設定等』



対象区域の種類	期待される拠点機能等
(1) 中心市街地（中心市街地活性化法第2条）	中心地商店街等活性化
(2) 地域再生拠点（地域再生法第5条第4項第8号）	中山間地域拠点の維持
(3) 地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）	住宅団地再生
(4) 歴史的風致の重点区域（歴史まちづくり法第2条第2項）	歴史的まち並みの活用
(5) 商店街活性化促進区域（地域再生法第5条第4項第7号）	商店街活性化
(6) 農村地域等移住促進区域（地域再生法第5条第4項第12号）	農村への移住促進
(7) 滞在促進区域（観光圏整備法第2条第2項）	観光旅客の滞在促進

上記のほか、地域における住民の生活，産業の振興又は文化の向上の拠点であって，生活環境の整備，経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域

# 3 改正法ポイント②『空家等活用促進区域等の設定等』



【促進区域の地区イメージ例(法第7条第3項第1号～第4号)】

## ① 中心市街地：中心市街地のシャッター商店街や古い商家が残る旧城下町

- シャッター商店街で活性化が求められる区域や宿場町の街道筋として発展した商業中心地の沿道区域、古い商家が残る旧城下町の地区など。



## ③ 地域住宅団地再生区域：郊外地域の計画的な住宅団地

- 高度成長期に都市の郊外部を中心に大量に住宅が供給された計画的な団地。同時期に一齐に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展。都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域。



## ② 地域再生拠点：中山間地域の拠点地区

- 中山間地域にある拠点地区で、人口減少・高齢化に伴い、空き店舗等が増加し活力や生活利便性の低下が著しい地区で、住民の持続的な暮らしを支えるため、生活利便機能が求められる地区。



## ④ 歴史的風致の重点区域：町家が集積し歴史的町並みが残された地区

- 歴史的なまち並みのある港町で、市の総合計画において、そのポテンシャルを活かして積極的に誘客を図るエリアに位置づけられている。ここ数年において観光客の増加が顕著な市の観光スポットとなっており、店舗需要も高い。しかしながら、空家等及び転出人口の増加により、地域の魅力・活力の低下が進みつつある地区。



# 3 改正法ポイント②『空家等活用促進区域等の設定等』



## 【促進区域の地区イメージ例(施行規則第1条第1号～第3号)】

### ① 商店街活性化促進区域

- 地域の核となる商店街であるが、空き店舗の増加・来街者数の減少への対応が必要であり、その活性化により起業・創業の場として機能するとともに地域への経済波及効果をもたらし、周辺住民の多様な消費ニーズを満たすなど、地域再生に係る高い効果の発揮を図る区域。



### ③ 滞在促進地区

- 観光圏の区域内において、宿泊施設が複数集積しており、特に宿泊地としての魅力向上に重点的に取り組み、観光圏の滞在の拠点として観光旅客の滞りの促進を図る地域。



### ② 農村地域等移住促進区域

- 人口減少により、空家や遊休農地の発生、農業等の産業の担い手不足によるコミュニティの衰退などが課題となっている農村地域等で、移住促進によって活力の向上を図る必要がある区域。



### 3 改正法ポイント②『空家等活用促進区域等の設定等』



- 各地区のイメージ図にあるとおり，本制度は，人口減少と高齢化が顕在化している地方の市町村での過疎対策としての空家活用促進を念頭にしているものです。
- 柏市は，首都圏のベットタウンとして市街地整備や宅地開発が進展した都市であり，空家は市内の住宅地等に点在している状況です。現状，重点的に空家等の活用を図るエリアを設定するという本制度に当てはまるような対象区域はみられず，直ちに促進区域を設定する必要はないと考えます。
- 中心市街地の活性化，移住定住，観光振興，高齢者等福祉，子育て支援，都市計画等の関連部署と情報共有し，連携して検討をしていきます。

# 4 改正法ポイント③『空家等管理活用支援法人制度』



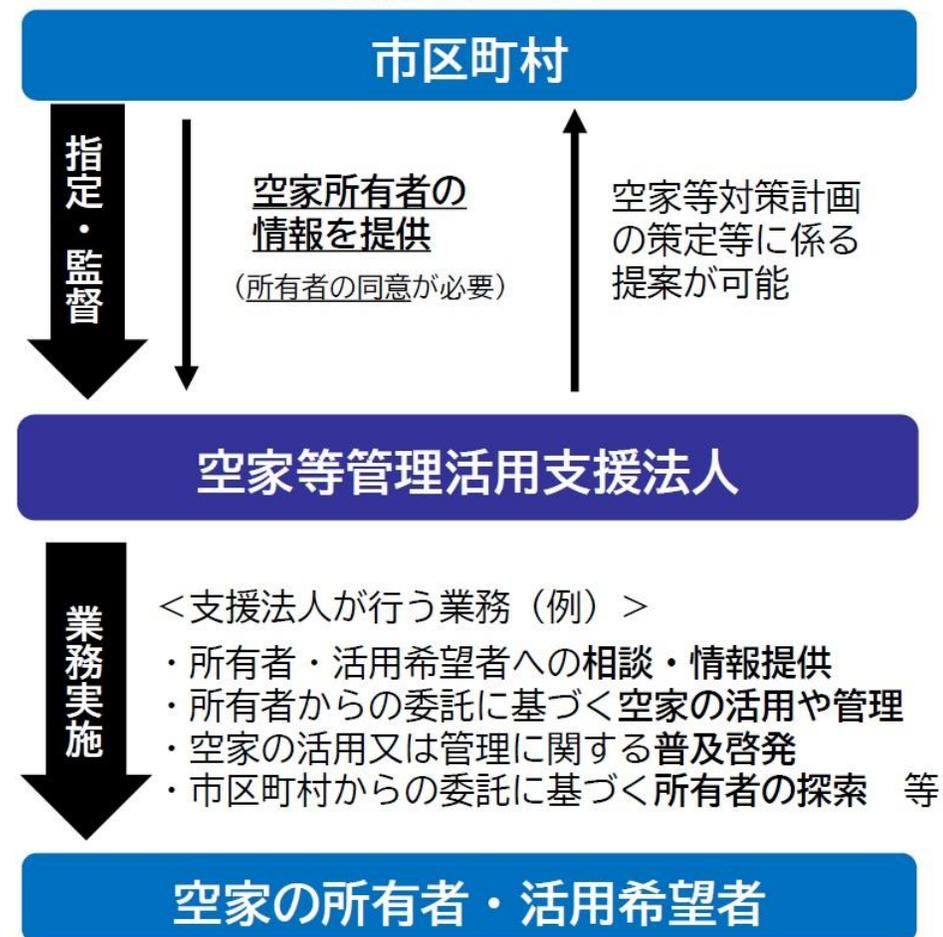
空家等の管理若しくは活用に取り組む民間法人をその申請により空家等管理活用支援法人として指定することができる制度が創設されました。

⇒空き家対策事業の一部を民間法人にアウトソーシングする制度

## 【指定対象法人】 ※支援法人は法人格を有することが必要

- ①特定非営利活動法人
- ②一般社団法人（公益財団法人を含む）
- ③一般財団法人（公益財団法人を含む）
- ④空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社

## 【制度イメージ】



## 4 改正法ポイント③『空家等管理活用支援法人制度』



- 柏市においては、空家所有者に対する相談窓口体制の整備として各専門家団体と連携し、平成31年2月より『空家相談員制度（専門家による個別無料相談）』を実施しており、管理や活用、流通（売却）、登記等に係る空家所有者向けの一定のサポートが出来ていると考えます。
- 本制度に係る柏市の方針が定められるまでの間、指定は行わないこととしております。
- これまでの専門家や地域等との協力体制を更に強化できる形での本制度の活用を検討していきます。