

○空家等管理活用支援法人について

●空家等管理活用支援法人とは。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）の令和 5 年改正により新設。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

●現在、審査基準を市 HP に掲載。

「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）により改正された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）第 23 条第 1 項に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定に関しては、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととする。」

●方針について。

・先行自治体の運用等を確認してから、本市の実態に即して定めることとしたい。

※川島町が令和 6 年 9 月 20 日に「株式会社 地域デザインラボさいたま」を県内で初めて指定。

●懸案事項。

・対象となる「空家等」の定義。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

「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つ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。」

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

「「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたつて使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」

「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の一部改正案」に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方

Q「管理不全空家等の所有者等が、勧告に係る措置を何ら実施せず、「盆暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養」または「時々遺品などの出し入れのために立入る」(宮路和明、西村明宏、山下貴司、空家等対策特別措置法の解説、大成出版社、2015、p.54)などの行為を始めた場合、空家等に該当しなくなるため、必要な措置が講じられた場合同様、勧告等の撤回をしなければならないのかご教示ください。」

A「ご理解のとおり、「盆暮れ、彼岸などに年に一、二度帰省して先祖の供養」「時々遺品などの出し入れのために立入る」等の使用実績がある場合、当該建築物等は「空家等」に該当しなくなるため、勧告を撤回することが必要です。」

活用希望者の申出 → 支援法人 → 市(所有者探索) → 所有者(同意取得)

⇒国土交通省では「不動産業による空き家対策推進プログラム」を令和6年6月に策定し、不動産業関係団体が支援法人に指定されることを促進している。一方、空家特措法に基づいた所有者探索は上記定義の「空家等」であることが前提であるが、外観から利活用可能と判断される建物は所有者等によるある程度の使用実績があるものが少なくないことが予想される。年に1,2回使用のために立入ると空家等でなくなることから、所有者等の供述如何で本スキームでの対応が中断されることに加え、本来対象では無いはずの建物所有者に対する市の対応業務が発生する。支援法人の業務運用次第で、逆に市のマンパワーを圧迫する懸念もあり、先行自治体の運用例の研究を進めたい。