全日三重

Vol-424
2024.3.1

公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部　TEL 059-351-1822　FAX 059-351-1833
〒510-0087 四日市市西新地 12 番 6-2 号　https://mie.zennichi.or.jp/

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12月13日施行）

本改正は、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家の対策を総合的に強化するものです。

◆ 背　景　➢ 使用目的のない空家は、この20年で1．9倍に増加。今後、更に増加する見込み。特定空家になってからの対応は限界

◆ 方向性　➢ 空家の**「活用拡大」**、**「管理の確保」**、**「特定空家の除去等」**の3本柱で対応を強化

◆ 所有者責務の強化　➢ 「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 **空家等活用促進区域**（※）を市町村が定め、用途変更や建替え等を促進　（※）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

➲ 接道規制の合理化（建築基準法）⇒ 安全確保を前提に全面道路が幅員4m未満でも、建替え、改築等を特例認定

➲ 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認可

➲ 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 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

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及ぼす空家

➲ 放置すれば特定空家になるおそれがある空家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告

➲ 勧告された空家は居住利用が難しく、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

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　➲ 緊急代執行制度創設

➲ 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

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）

➲ 市区町村が裁判所に財産管理人（※）を請求し、修繕や処分を実施　（※）民法上は利害関係人のみ請求可

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

※ 詳細は国土交通省 改正空家法関連情報サイトをご参照ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000138.htm

障がいの有無にかかわらず誰もが共に暮らしやすい三重県づくり条例

条例では障害者差別法と同様の考え方に立ち、行政機関と事業者における障がいを理由とする差別の禁止を定めています。「不当な差別的取扱いの禁止」と「合理的な配慮の提供」が求められています。

	行政機関等	事業者
不当な差別的取扱い	禁止	禁止
合理的な配慮の提供	法的義務	努力義務

※ 事業者の「合理的な配慮の提供」は、**令和６年４月１日**から 法的義務 になります。

『不当な差別的取扱いの具体例』
障がいのあることを理由に、不動産の仲介を断られた。

『合理的な配慮の具体例』
窓口で、障がいのある人からの申出に応じて、筆談で対応した。

・・・・令和５年度内に退会（廃業）を検討されている方へ・・・・

事情により、宅建業の廃業を検討されている方は、令和６年３月２９日（金）までに退会手続きを済ませていただかないと、次年度（令和６年度）の会費が発生いたします。退会される方は、県に廃業届を提出後、県の受付印のある廃業届の写しを添付して協会退会届をご提出ください。３月２９日までに退会届が事務局に届かないときは会費が発生しますのでご留意ください。※ 詳しくは事務局までお問い合わせください。

「全日三重」は当県本部ＨＰにも掲載しておりますのでご覧ください。