

空き家対策の概要について

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 空家法の運用改善
5. 空き家対策のその他の取組

ひと口に「空き家」といっても、実態は多様

○ 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

2

空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

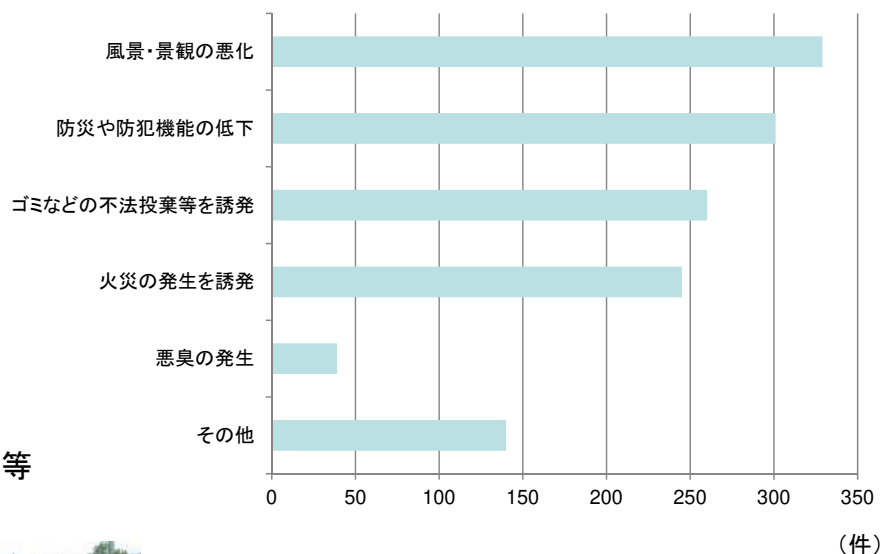
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



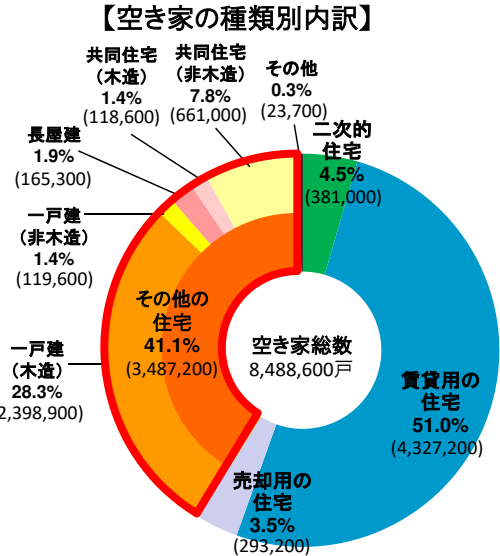
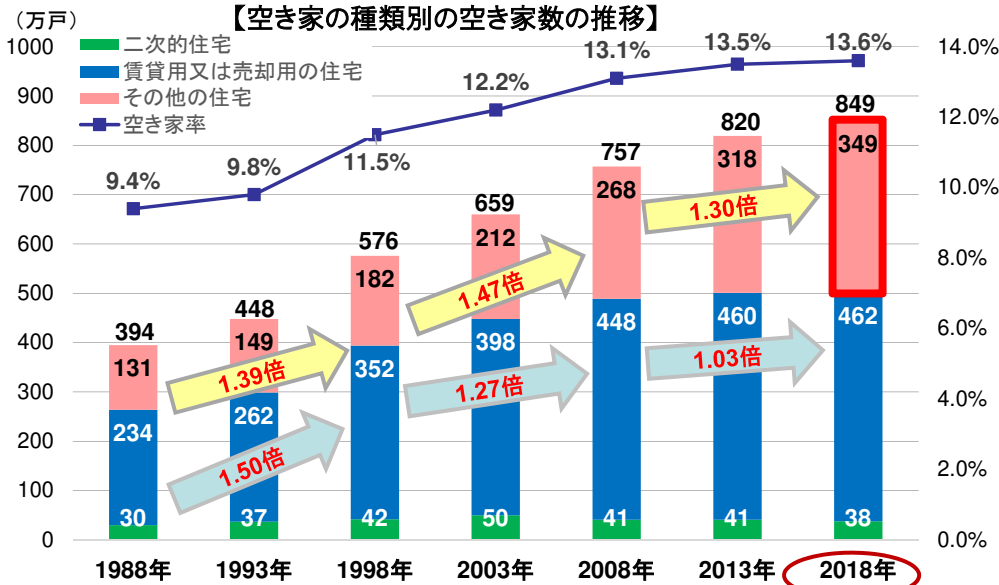
※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの



3

空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊りする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

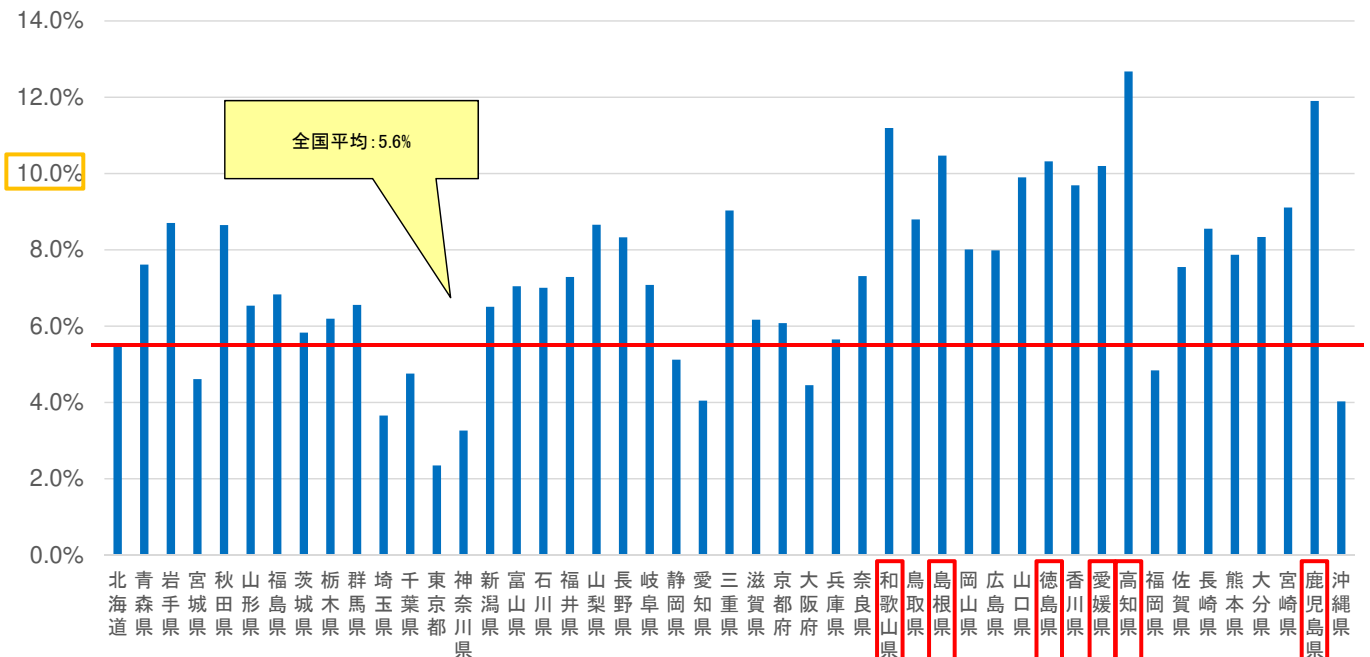
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

都道府県別のその他空き家率

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある。

全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

都道府県別の空き家率について

○都道府県別の空き家率についてみると、別荘などのある山梨県、長野県などで高い。

○長期不在・取り壊し予定などの空き家である「その他の住宅」の占める割合は高知県、鹿児島県などで高い。

空き家率の高い都道府県		その他空き家率の高い都道府県	
全国平均	13.6%	全国平均	5.6%
山梨県	21.3%	高知県	12.7%
和歌山県	20.3%	鹿児島県	11.9%
長野県	19.5%	和歌山県	11.2%
徳島県	19.4%	島根県	10.5%
高知県	18.9%	徳島県	10.3%
鹿児島県	18.9%	愛媛県	10.2%
愛媛県	18.1%	山口県	9.9%
香川県	18.0%	香川県	9.7%
山口県	17.6%	宮崎県	9.1%
栃木県	17.4%	三重県	9.0%

[空き家の種類について]

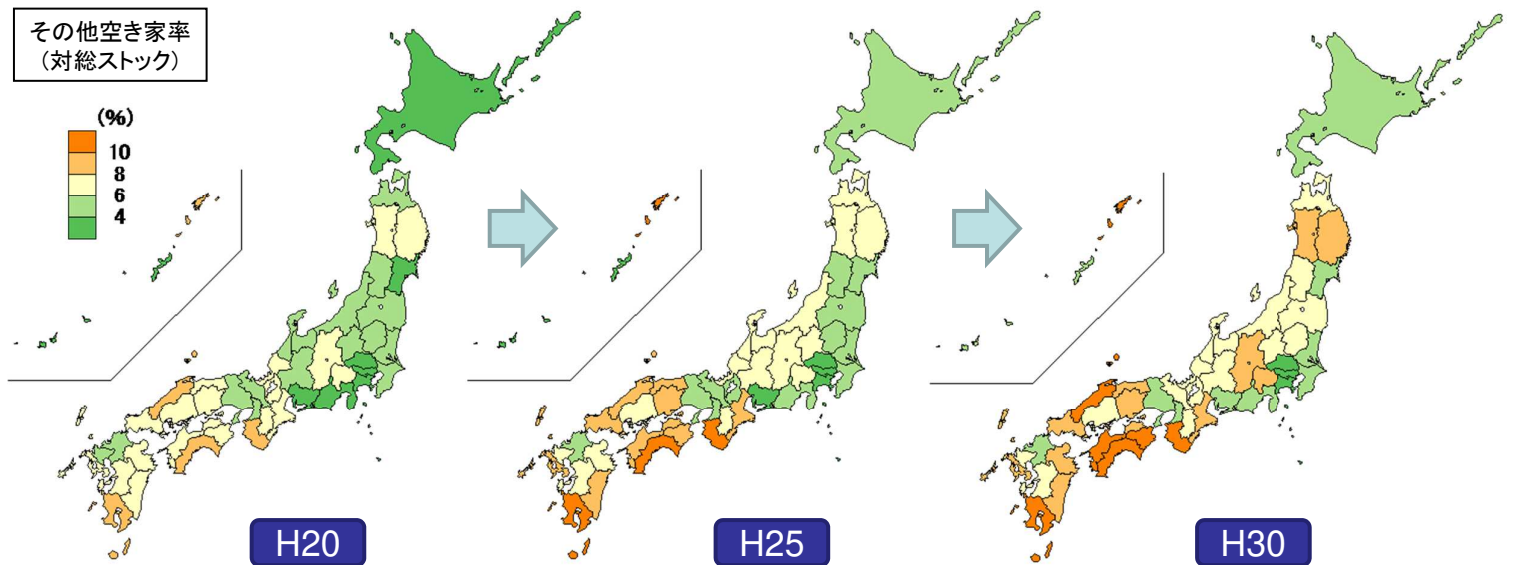
二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

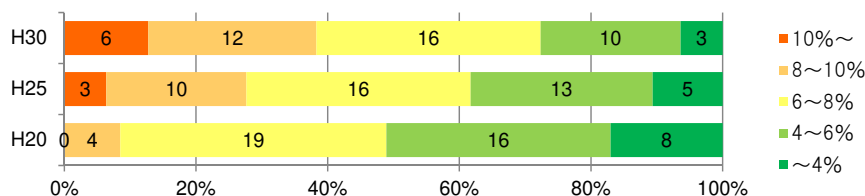
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典:平成30年度住宅・土地統計調査(総務省)

都道府県別のその他空き家率の推移



■ その他空き家率別都道府県数の推移



出典:住宅・土地統計調査(総務省)

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 空家法の運用改善
5. 空き家対策のその他の取組

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
 施行：平成27年2月26日
 (※特定空家等に対する措置の
 規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。)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。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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である状態にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

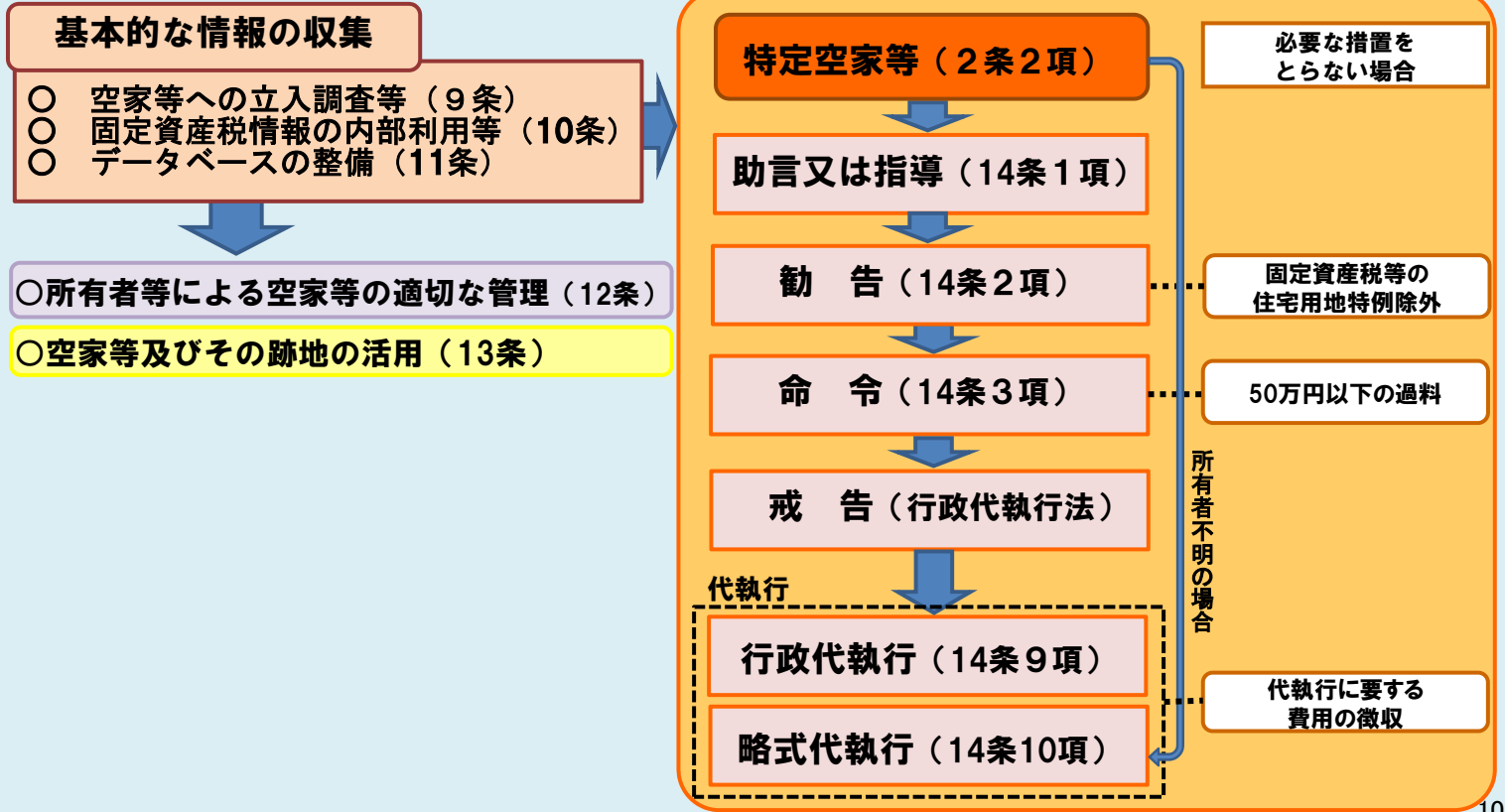
特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

空き家の具体的措置(空家特措法)

空家等(2条1項)



空家法に基づく「空家等対策計画」

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。(第6条第1項)

空家等対策計画に定める内容

1. 対象地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針
2. 計画期間
3. 空家等の調査
4. 適切な管理の促進
5. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進
6. 特定空家等に対する措置その他の対処
7. 住民等からの空家等に関する相談への対応
8. 空家等に関する対策の実施体制
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の策定の見込み

令和3年3月31日時点
調査対象: 1,741市区町村

	市町村数	比率※
策定済み	1,332	77%
策定予定あり	273	16%
令和3年度	110	6%
令和4年度以降	14	1%
時期未定	149	9%

※全市区町に対する比率

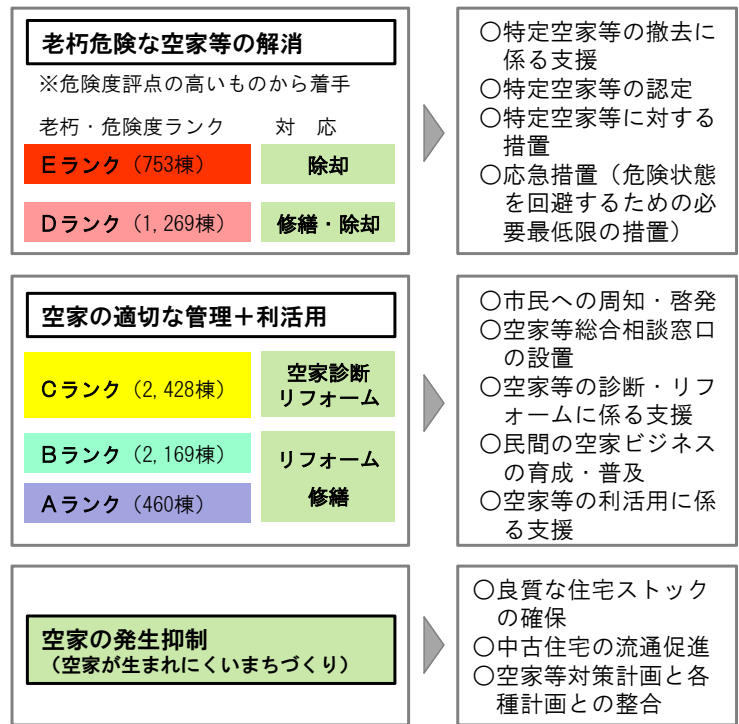
空家等対策計画の例 岡山県岡山市(H28.3策定)

- ・計画策定準備として、市内の住宅を含む全建物の空家の特定と外観目視による老朽・危険度を判定するなど「施策対象(質・量)」を明確化
- ・A～Eの5段階の老朽度・危険度ランク別※に優先順位を付けた空家等対策を盛り込む

計画内容	対象区域	・市内全域
	対象空家等	・法第2条第1項の空家等(倉庫や店舗など全て)
策定体制	計画期間	・H28年度～H37年度(10年間)
	対策の特徴	・老朽・危険度の判定ランク別に優先順位を付けて取組む
方法等	策定体制	・庁内関連課長等からなる岡山市空家等対策推進会議 ・岡山市空家等対策協議会
	担当部署	・都市整備局建築指導課・住宅課
	策定方法	・自前(職員)
	策定期間	・H27.6～H28.3
事前調査の範囲・方法	事前調査の範囲	・市内全域
	方法	・住宅を含む全建物の空家の特定と5段階の老朽・危険度判定
実施期間		・H27.6～H28.1(計画策定と並行)

- ※ A: 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
 B: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
 C: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
 D: 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば近く、倒壊の危険が高まると考えられる
 E: 建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる

【計画の構成】



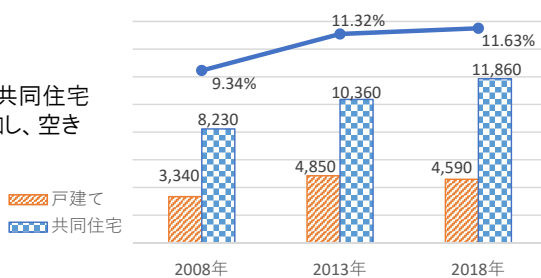
空家等対策計画の例 愛知県春日井市(R3.3改定)

- ・2021年3月に「第2次春日井市空き家等対策計画(2021～2025年)」を策定
- ・マンション管理適正化推進計画を兼ねた総合的な計画で、空き家等対策をより一層推進

現状と課題

【空き家総数】

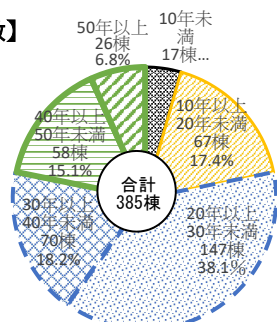
- ・戸建て空き家、共同住宅の空き室が増加し、空き家率も上昇



【分譲マンション建築後の経過年数別棟数】

- ・旧耐震基準の時期に建築されている築40年以上のものが全体の約20%

- ・今後、老朽化が懸念される築20年以上40年未満のものが全体の約50%以上



計画の対象等

- 【計画期間】 2021年度～2025年度(5年間)
 【策定根拠】 空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項

【対象】

住宅(併用住宅を含む)	住宅以外(店舗・事務所・工場など)
空家等(空家法第2条第1項)	
特定空家等(空家法第2条第2項)	
共同住宅などの空き室*	
本市が所有する使用していない公共施設*	

* 空家法の対象外

設定する成果目標

住宅総数に占める空き家(その他の住宅)の割合4.66%(現状維持)

取組みの基本的施策

1 発生抑制	空き家等の発生抑制を推進 ⇒空き家等の増加抑制
2 住環境の保全	住環境の保全を推進 ⇒安心感ある居住環境の持続
3 建替え促進	解体や建替を推進 ⇒危険な空き家等の減少
4 流通促進	流通の活性化を推進 ⇒空き家等の減少
5 利活用	新しい用途での利活用を推進 ⇒地域コミュニティの利用
6 転入定住	転入定住を推進 ⇒地域の活性化

マンションの適正管理

【現状と課題】

- ・マンションの老朽化、管理不全化の懸念
- ・建物規模から周辺に及ぼす悪影響大

- ★共同住宅(分譲マンション)に関する取組み
 - ・空き室の流通促進
 - ・マンション管理の適正化に関する相談支援
 - ・マンション管理状況の実態把握
 - ・空き室発生の未然防止 等

空家法に基づく協議会

《空家等対策の推進に関する特別措置法 第7条》

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

協議会の構成員

○市町村長(特別区の区長含む)【必須】

(例)

- 地域住民 ⇒ 自治会役員、民生委員
- 市町村の議会の議員
- 学識経験者
 - 法務 ⇒ 弁護士、司法書士、行政書士
 - 不動産 ⇒ 宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士
 - 建築 ⇒ 建築士
 - 福祉 ⇒ 社会福祉士
 - 文化 ⇒ 郷土史研究家
 - 等 ⇒ 警察・消防職員、法務局職員、道路管理者、まちづくり等を行うNPO
- その他の市町村長が必要と認める者

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和3年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,332	77%
策定予定あり	273	16%
令和3年度	110	6%
令和4年度以降	14	1%
時期未定	149	9%
策定予定なし	136	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	907	52%
設置予定あり	271	16%
令和3年度	77	4%
令和4年度以降	8	1%
時期未定	186	11%
設置予定なし	563	32%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績 ()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度	9,573 (600)
令和2年度	9,713 (623)
合計	38,520 (877)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数 ※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
助言・指導	2,173 (124)	3,125 (202)	3,840 (271)	4,542 (325)	5,359 (399)	5,849 (396)	24,888 (687)
勧告	54 (23)	202 (72)	292 (91)	375 (102)	465 (138)	480 (149)	1,868 (320)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	42 (20)	42 (33)	66 (46)	215 (113)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	92 (74)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	69 (56)	66 (54)	259 (166)
合計	2,240 (128)	3,381 (214)	4,228 (293)	5,026 (351)	5,963 (429)	6,484 (433)	27,322 (718)

5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全空き家の除却等※2の推進

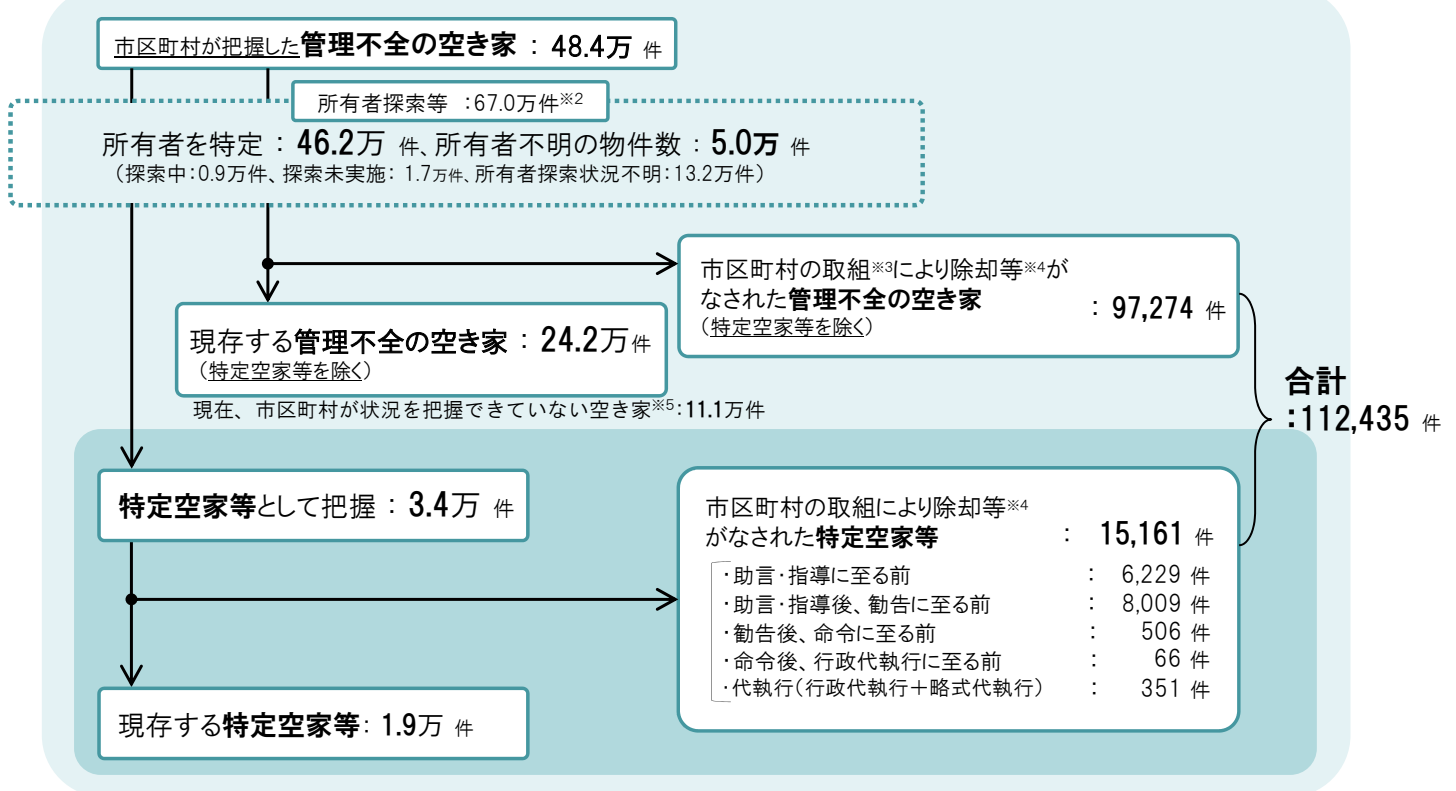
空家法の措置により除却等がなされた管理不全空き家(特定空家等を含む。)	市区町村による空き家対策の取組により除却等がなされた管理不全空き家	合計
15,161件	97,274件	112,435件

※2 除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和3年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1



※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※3)空家法第12条に基づく助言等、空家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※4)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採などを含む。

※5)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないもの等。

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 空家法の運用改善
5. 空き家対策のその他の取組

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できるものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去 利用 用途転換 住宅として流通	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空き家対策計画」に基づき空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	45億円 (1.00倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
	予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家の流通・活用の促進 ・物件の現地調査等に要する作業負担等の実態調査 等	0.05億円 (0.50倍)
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業	・200億円の内数 (皆増) ・5.53億円 (0.86倍)
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例		
発生防止等	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.5億円 18 (1.00倍)

空き家対策総合支援事業

拡充

事業期間:平成28年度~令和7年度

令和4年度当初予算:45億円

空家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

<空き家対策基本事業>

・**空き家・不良住宅の除却【補助率:直接・間接ともに2/5】** →

- ① 特定空家等の除却
(自主的対応が可能な者に対する空家法第14条第3項に規定する命令に係る部分を除く)
- ② 住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅の除却
- ③ 地域活性化要件を満たす空き家の除却

- ・雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却については、空家等対策計画に位置付けた場合に限り、当該空き家の除却後の跡地を「地域活性化のための計画的利用に供さなければならない」という要件(以下、「地域活性化要件」という。)を適用しないこととする。
- ・通常想定される除却費と比較して高額となる以下の場合に限り、かかりまし費用を補助対象に追加する。
ア)崖地や狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合
イ)離島等に立地し、廃材等の処分場が近くない場合

空き家の除却に係る拡充

・**空き家・不良住宅を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】**

ただし、地域活性化要件の適用が除外されている特定空家等や不良住宅の除却後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。

- ア) 地域に開放するポケットパークや児童遊園
- イ) 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
- ウ) 地域に開放する公的駐車場

拡充

・**空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】**

・**空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:直接1/2】**

・**空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】**

<空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】

・**空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業**

- ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
- ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
- ③ 財産管理制度の活用に伴い発生する予納金

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

・**空き家対策基本事業とあわせて実施する以下の事業**

- ・住宅・建築物耐震改修事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業
- ・狭あい道路整備等促進事業 ・小規模住宅地区改良事業 ・地域優良賃貸住宅整備事業

・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
(空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

拡充

<空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ交付対象事業の全体事業費の2/10以内)】

・**空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業**

例:空き家対策基本事業(代執行又は空き家の除却若しくは活用)にあわせて行う残置物の処分(ただし、空き家対策基本事業における工事等と同一契約で行う場合は空き家対策基本事業として対応する。)



居住環境の整備改善のため、地域活性化のため、空き家を空き家・不良住宅を除却 地域交流施設に活用

空家法に基づく「協議会を設置するなど、地域の民間事業者等と連携して事業を推進

- 注1) 複数の住戸等からなる建物の場合は、全ての住戸等が空き家であるものに限り(不良住宅を除く)。
- 注2) 所有者等から、代執行による除却費、財産管理制度における予納金又は残置物の処分費に相当する費用を回収した場合は、国に返納する必要がある。

補助対象

- ・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において事業を行う
- ・空家法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

などの要件を満たす地方公共団体

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 おちちょう 高知県越知町

長らく空き家となっている店舗兼住居を所有者から町に寄附を受け、1階は地域おこし協力隊の活動拠点やチャレンジショップ、2階はワークショップなど集いの場として活用する多目的フロアに改修し、地域の住民、若者が気軽に立ち寄り交流できる「商店街活性化拠点施設」として活用。



改修前

改修後

20

空き家対策総合支援事業の事例【活用】 ぐじょうし 岐阜県郡上市

寄付受けした大規模な町屋を歴史的建造物として保存・復元して来訪者に町の魅力や暮らしぶりを伝えるとともに、ものづくり文化等の発信や、地域資源を活用した取り組みを支援するまちづくりの拠点施設として活用を図る。



改修前

改修後(イメージ図)

21

空き家対策総合支援事業等の事例【活用】 茨城県笠間市

東日本大震災を機に廃業し空店舗となった旧井筒屋旅館本館(木造三階建)を市が購入後、耐震補強・改修工事を行い、観光インフォメーション、歴史展示コーナー、会議室等の整備を実施し、まちの魅力向上及び地域の活性化を図る拠点施設として活用。



改修前



改修後

22

空き家対策総合支援事業等の事例【活用】 佐賀県^{たくし}多久市

市民が安心して子どもを生き育てることができる“地域のこども・子育ての拠点”となるよう、閉校となった小学校の校舎(南棟)を市で改修し、隣接する校舎(北棟)を解体して整備した児童遊園と併せて、児童館、子育て支援センターなどを含めた総合的な子育て支援施設として活用する。



改修前

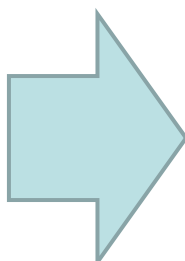


改修後

23

空き家対策総合支援事業等の事例【活用】 広島県呉市

斜面地に立地する空き家の利活用と地域の活性化を促進することを目的として、空き家の所有者がリフォームを行い、また居住する学生が所有者の同意を得てDIYリフォームを行い、学生シェアハウスとして活用。



改修前

改修後

24

空き家再生等推進事業【活用】の事例 鹿児島県和泊町

わどまりちよう

国土交通省

人口が減少している集落において、定住促進や地域活性化につながる住まいを確保するため、居住環境を阻害するおそれのある空き家について町が所有者から借り受け、改修を行い、主に子育て世帯用の公的賃貸住宅として活用している。



改修前

改修後

25

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 三重県伊賀市 いがし

空き家となった古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりを進めるため、古民家等再生活用指針に基づき、城下町全体をホテルとし、城下町に分散する空き古民家等を客室やテナントに活用する分散型ホテル「伊賀上野城下町ホテル」開発の一部を市が補助する。



改修前

改修後

26

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 滋賀県高島市 たかしまし

所有者等を確認できず、周辺に悪影響を及ぼしている特定空き家等について、空き家対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づき、市が略式代執行により除却。



除却前

除却後

27

空き家対策総合支援事業の事例【除却】 栃木県宇都宮市

市民等の良好な生活環境の保全を図ることを目的に、老朽化した家屋の倒壊や建築材の飛散のおそれがあるなどの危険な空き家について、空き家所有者等が除却する場合に、市がその費用の一部を補助するもの。



除却前



除却後

28

空き家対策総合支援事業の事例【除却】 高知県土佐市

南海トラフ巨大地震などの地震災害が発生した際に、老朽化した住宅等が倒壊し、避難を妨げることを防ぐため、老朽化住宅所有者等が除却する場合に、市がその除却費の一部補助を行っている。不良度の低い空き家住宅等の除却については、除却後は防災空地として活用してもらうこととしている。



除却前



除却後

29

当該物件は山代温泉市街地の玄関口に位置する大型旅館であり、平成24年に所有法人が閉鎖され長期間の管理不全により、外壁の剥離・落下等による近隣住宅や通行人への危険をはじめ、景観阻害等による温泉観光地のイメージに悪影響を及ぼしているため、市が取得し解体を行い、跡地を広場として整備する。



除却前



除却後

老朽化した町有施設の除却を促進させることで、周辺住環境の改善を図るとともに、除却跡地を堆雪スペース等の公共用地として活用することで良好な住環境の形成に資することを目的として施行している。



除却前



除却後

居住環境の整備改善を図るため、空き家・不良住宅の除却、活用等に取り組む地方公共団体に対し支援を行う。

事業内容

- ・**空き家※1・不良住宅※2の除却** (ただし、行政代執行による除却は除く) 【補助率:直接・間接とも(2/5)】
 ※1 「除却後の跡地を地域活性化のための計画的利用に供さなければならない」という要件 (以下、「地域活性化要件」という。)を満たすことが必要。
 ※2 住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅

空き家の除却に係る拡充

通常想定される除却費と比較して高額となる以下の場合に限り、かかりまし費用を補助対象に追加する。
 ア) 崖地や狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合
 イ) 離島等に立地し、廃材等の処分場が近くにない場合

- ・**空き家の活用**【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- ・**空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握** 【補助率:直接1/2】
- ・**空き家の所有者の特定** 【補助率:直接1/2】

拡充

- ・**不良住宅を除却した後の土地の整備** 【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
 ただし、地域活性化要件の適用が除外されている不良住宅の除却後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。
 ア) 地域に開放するポケットパークや児童遊園
 イ) 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
 ウ) 地域に開放する公的駐車場

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、空き家・不良住宅を除却

地域活性化のため、空き家を観光交流施設に活用

注) 複数の住戸等からなる建物の場合は、全ての住戸等が空き家であるものに限る (不良住宅を除く)。

補助対象

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において事業を行う地方公共団体

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

32

空き家再生等推進事業【活用】の事例 ^{やわたはまし} 愛媛県八幡浜市

事業を実施する民間団体の代表が管理していた空き家を地域コミュニティの活性化を図ることを目的として改修。簡易宿泊施設としての機能も備え、滞在体験や体験学習等、人と人をつなぐ地域の活動・交流拠点施設として同団体の代表が運営。



改修前

改修後

集落の中心で空き家となっていた古民家を村が借り上げ、移住定住促進住宅へと改修し、村外からの移住者を受け入れ、地域コミュニティの活性化を図ることを目的としたもの。住居兼ギャラリーや飲食を伴う憩いの場として、人と人とをつなぐ地域の活動・交流拠点の場として利用。



改修前



改修後

住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

拡充

令和4年度当初予算:3.5億円

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組、ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容		拡充
<p>1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援</p> <p>相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p>	<p>2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決</p> <p>空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。</p> <p><想定される取組例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組 * 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組 * シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組 	<p>3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組支援</p> <p>立地・管理状況の良好な空き家の利用の促進等、顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組に対して支援。</p> <p><想定される取組例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 移住・定住・多地域居住等に係る様々なニーズに対応した総合的・特徴的な空き家の利活用（テレワークスペース、ワーケーションスペースやサテライトオフィス等）に係る取組 * 空き家バンクへの物件登録の促進のための登録に係るサポート体制の整備等の総合的・特徴的な取組 * 空き家バンク登録物件の流通促進のためのマッチング等の総合的・特徴的な取組

事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

令和3年度～令和5年度

空き家対策モデル事業の取組事例①

(太宰府市空家予防推進協議会)

課題と目的	市内には、空家となる可能性の高い住まいが多く存在しており、今後も空家が増える可能性が高い。このことから、特に高齢者やその家族と接点が高い、ケアマネジャーや民生委員等といった福祉関係者、自治会等の意向を把握し、連携して空家対策に取り組むことで、住まいを空家にならないための予防啓発につなげることを目的とする。
取組内容	① 相談員や専門家の研修・育成 ② 地域の専門家等との連携体制の構築 ③ 相談事務の実施
成果	・空家予防に向けて実施すべき事項を整理したカリキュラムの作成 ・座談会等の結果をまとめた対話集の作成 ・くらし相談窓口の相談対応マニュアルの作成

取組内容

① 相談員や専門家の研修・育成

- ケアマネジャーや民生委員に対して、住まいに関する座談会・勉強会を実施。
- 自治会を対象に相談会等を実施。
- 今後の暮らしや住まい(終活等)に関するセミナーとシンポジウムを開催

意向等を反映

② 地域の専門家等との連携体制の構築

- 空家予防や住まいの終活を考える上で実施すべきことをカリキュラムとして整理し、それを基にしたセミナー等のプログラムメニューを作成する。
- カリキュラムやプログラムメニューを作成する際に、各分野に応じた専門家(講師)を位置付け、連携体制を構築し、検討する。

相談事項等を反映

③ 相談事務の実施

- 市役所内に空家総合相談窓口を設置し、協議会で運営を実施
- 次年度以降も継続して取り組みが展開できるしくみを検討

主な成果物

① 空家予防に向けて実施すべき事項を整理したカリキュラム



② 座談会等の結果をまとめた対話集



③ くらし相談窓口の相談対応マニュアル



■ 太宰府小校区福祉会の講演会
協議会が運営するセミナーに参加された方より、「ぜひうちの校区でやってほしいと言われ」実施した。計212人参加



出典) 太宰府市空家予防推進協議会資料

空き家対策モデル事業の取組事例②

(全国不動産コンサルティング協会)

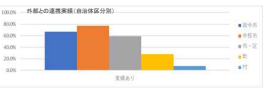
課題	広域的な空き家対策情報の提供や相談体制の整備
目的	広域的な空き家相談体制の拡充や遠隔地の空き家の解消
取組内容	① 広域空き家相談にかかる空き家相談窓口情報の収集と整理 ② 空き家除却サポートツールの作成と空き家除却コンサルティングネットワーク構築の検討 ③ 広域連携空き家相談手法とその体制整備に関する実証調査研究
成果	① 空き家相談窓口情報「のろシステム・全国版」 ② 空き家除却サポートツール「空き家除却解説書(所有者向け)」「空き家除却手順書(地方の相談員向け)」 ③ 遠隔地空き家相談テレビ会議システム運用手引書 ④ 遠隔地の空き家解消・実証調査レポート

取組内容

① 広域空き家相談にかかる空き家相談窓口情報の収集と整理

- ・地域の空き家対策情報の更新と収集(アンケート調査&ヒアリング調査)
- ・空き家相談窓口情報「のろシステム・全国版」の公開

アンケート調査 集計結果(回答481自治体)
昨年との合計(回答944自治体)




② 空き家除却サポートツールの作成と空き家除却コンサルティングネットワーク構築の検討

- ・空き家の除却に関するノウハウの整理(空き家除却サポートツールの作成)
- ・遠隔地の空き家除却コンサルティングに対応できるネットワーク構築の検討


③ 広域連携空き家相談手法とその体制整備に関する実証調査研究

- ・都市部広域連携空き家相談員を対象にしたモデルWEB研修の実施
- ・電話による遠隔地空き家相談モデル事業の実施(全国空き家相談ホットライン)
- ・広域地区合同相談会の開催(大阪、東京)
- ・遠隔地空き家相談テレビ会議システムの運用
- ・遠隔地の空き家解消に関するモデル的取組と実証調査




主な成果物


全国空き家相談窓口情報「のろシステム」の公開




空き家除却解説書(所有者向け)



空き家除却手順書(地方の相談員向け)



A) 都市部相談員から遠隔地相談員への直接相談
B) 遠隔地相談員による都市部相談員へのサポート
C) WEB会議方式を使用した相談対応



遠隔地空き家相談テレビ会議システム運用手引書

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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、以下「空家法」という)の規定に基づき、**市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。**

(注)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空家等

措置の内容

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (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

【管理が不十分な空家のイメージ】



■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R3.3の累計件数(市町村数)	1,868件(320)	215件(113)	92件(74)

38

空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について

「空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について(情報提供)」(事務連絡(※1))

- 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は、特定空家等の所有者等に対し勧告(※2)がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地については適用されないこととされている。
- また、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合等には、住宅には該当しないものとされ、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないこととされている。(※3)
- 京都市や神戸市では、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」に該当するか否かを判断し、住宅用地特例の対象から除外する取組を実施している。

※1 令和3年3月30日事務連絡 各都道府県・指定都市 空き家対策担当部署宛 国土交通省住宅局住宅総合整備課/総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室通知

※2 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14条第2項

※3 「地方税法第三百四十九条の三の規定における住宅用地の認定について」(平成27年5月26日付総務省令第42号 各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局固定資産税課長通知)

■ 京都市の取組内容

- 空き家対策部局(※4)が、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」等で定める基準に基づき、主要構造部(壁、柱、屋根等)が特定空家等に相当する状態にあると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- 税務部局は、空き家対策部局から情報を共有された空き家について、「京都市固定資産税等住宅用地認定基準」及び内規に基づき、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」は当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する。

※4 令和4年4月時点においては税務部局において対応

■ 神戸市の取組内容

- 空き家対策部局が、「神戸市空き家空地対策の推進に関する条例」等で定める基準に基づき、建築物が特定空家等に相当すると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- 税務部局は、空き家対策部局から情報を共有された空き家について、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」(令和2年3月内閣府(防災担当))のうち、第1次調査の基準を活用した外観調査を行い、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている家屋」であると認められる場合は、当該空き家の所有者に対し、今後修繕等の予定が無ければ当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する旨を示しつつ意向の確認を行い、解体予定である場合や連絡がない場合等においては、住宅用地特例の対象から除外する。

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

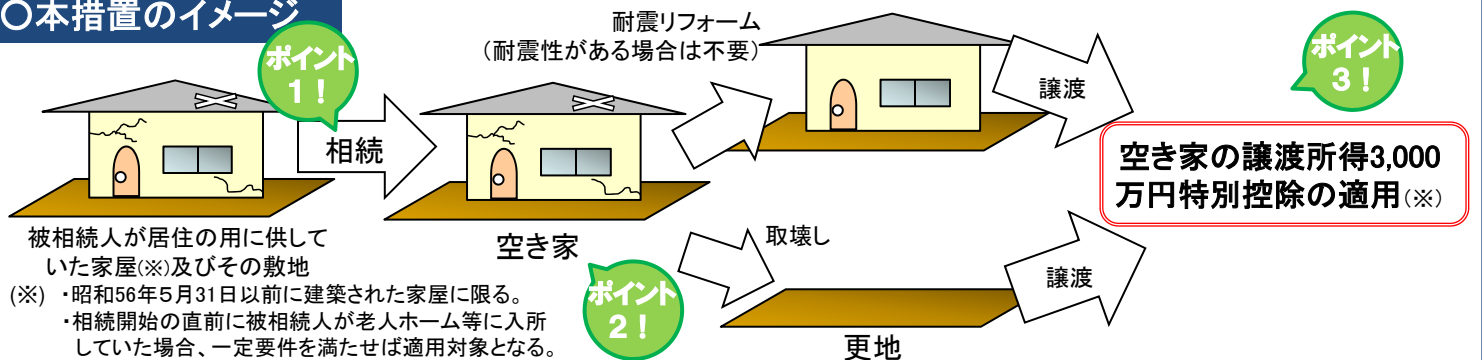
	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱(H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱(H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例(H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱(H27.3.17実施)
目的	・老朽危険空き家の解体・除却の促進 ・更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮	・老朽住宅の解体・除却の促進 ・空き家の適正管理の促進 ・地域の生活環境への悪影響の低減	・老朽家屋等の除却の促進 ・市民の安全・安心の確保 ・住環境の改善	・老朽家屋等の撤去の促進 ・老朽家屋等の管理不全状態の防止 ・町民の生活環境保全の維持
対象空き家の要件	・老朽危険空き家登録リストに登載 ・構造上住居と認められない	・人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 ・法令その他の理由で人の居住の用に供することができない	・老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上	・老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減免対象要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・緊急時における安全措置のための同意書の提出 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・老朽住宅の認定日から1年以内に滅失されていること ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・減免申請書の提出	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・町の補助金を利用し解体撤去し、翌年1月1日までに滅失届があつたもの ・減免申請書の提出
減免期間	・2年間(老朽危険空き家に認定された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額の算定方法	・住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分	・特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額・6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる	・住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免実績	・H25～28年度の4年間:8件 (減免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (減免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間:20件 (減免額:非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

40

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



○空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	合計
交付件数(市町村数)	4,477 (496)	6,983 (564)	7,774 (598)	9,573 (600)	9,713 (623)	38,520 (877)

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: **0円**

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - **3,000万円**) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: **55万円**

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

41

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

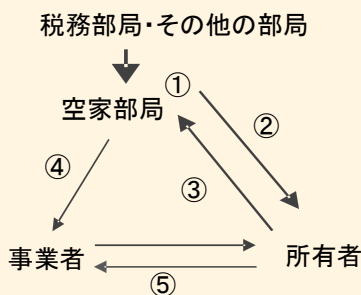
ガイドラインの概要

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等

○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

(1)同意取得の相手方:所有者

(2)同意取得の内容:

① 情報の提供先

例:○協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

例:氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3)同意取得の方法:書面が望ましい

○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)

○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

ガイドライン活用自治体数

261市区町村(R3.10.1時点) 42

「全国版空き家・空き地バンク」について

目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、**各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て平成30年4月から本格運用を開始。

株式会社LIFULL

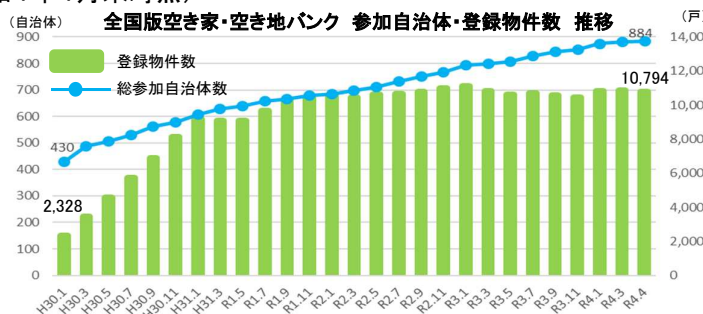
アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

運用開始後の効果

- 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後(平成30年1月)と比べて、令和4年4月末時点での**参加自治体数は約2倍、物件掲載件数は約4.7倍まで増加** ※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、**約10,700件の物件が成約済**(令和4年4月末時点)



空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に、「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。
空き家バンクの設置、「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- ポイント集は、**先行自治体の要綱例、宅建業者団体との協定書例**を含めて、地方自治体内での体制構築等に必要な取り組みをとりまとめたもの。

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。 ※参加団体数 全1,109団体(1,035市区町村+47都道府県+27連携専門家団体)(令和4年5月31日時点)

全国空き家対策推進協議会

会長 岡山県 総社市(市長：片岡聡一)
全国市長会 経済委員長
 副会長 京都府 井手町(町長：汐見明男)

- < 協議会の構成員 >
- 連携専門家団体等
 不動産関係団体
 法務関係団体
 金融機関
 すままちセンター連合会 等
 - 地方公共団体
 市区町村
 都道府県
 - 顧問(アドバイザー)
 学識経験者、国総研担当官 等

- ・参加を希望する地方公共団体等が参加
- ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
- ・会費は無料

適宜部会に参加

企画・普及部会

- ・空き家対策と多様な政策分野との連携上の課題や解決策の検討
- ・発生抑制・効率的な空き家対策の検討

部会長：総社市
 部会員：四国中央市、岡崎市、奥州市、山形市、棚倉町、那珂市、利根町、富里市、金沢市、志賀町、大野市、高山村、羽島市、焼津市、豊橋市、津島市、明和町、西ノ島町、鳴門市、日向市

所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法の検討
- ・民法・不動産登記法・国庫帰属新法の空き家対策への活用可能性の検討
- ・借地上の特定空家等を対象とした新たな除却モデルの構築

部会長：会津若松市
 部会員：板橋区、八尾市、紋別市、知内町、釜石市、丸森町、横手市、福島市、いわき市、前橋市、熊谷市、八街市、香取市、上越市、富山市、敦賀市、甲府市、富士宮市、名古屋市長、犬山市、田原市、東浦町、長浜市、京都市、枚方市、河内長野市、尼崎市、三木市、たつの市、海南市、米子市、浅口市、早島町、下松市、田川市、行橋市、南島原市、中津市、佐伯市

空き家バンク部会

- ・効果的な空き家バンク活用の促進策の検討
- ・空き家バンク運営に係る民間協定の在り方、空き家の利活用を促進させる仕組みの検討

部会長：浜松市
 部会員：京丹後市、藤沢市、盛岡市、登米市、米沢市、矢祭町、常総市、笠間市、茂木町、ふじみ野市、藤沢市、三条市、津南町、関川村、岡谷市、飯綱町、川根本町、森町、江南市、井手町、宇治田原町、神戸市、朝来市、多可町、笠岡市、周南市、松野町、宗像市、福津市、西海市、別府市、玖珠町

※部会の体制はR3年度のもの

< 運営事務局 > (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会

令和3年度 全国空き家対策推進協議会の活動について

活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の具体的課題に関する検討・協議のための専門部会の開催 ・専門部会の検討に必要な取組事例等の収集・整理 ・財産管理制度活用事例の収集・整理 ・空き家対策支援制度情報の収集・整理 ・リモート講演会の開催
成果	<ol style="list-style-type: none"> ①空き家対策に関するQ&A集 ②先任者が初任者に語る空家法の概説 ③空き家対策の推進に向けた民事基本法制の見直しに関する参考情報 ④民事基本法制の見直し等に関する質問・回答整理 ⑤福祉関連情報の内部利用促進・借地上の管理不全空き家解消・財産管理制度の活用促進に向けた政策提言・制度改正要望 ⑥令和3年度 空き家対策に関する財産管理制度の活用事例集 ⑦空き家バンクの登録促進に向けたノウハウ集 ⑧今後の空家等対策に関する取組の検討調査結果 等

専門部会等において検討された成果等を情報提供
 取組事例や成果物を収集・整理、及び情報提供



部会の開催実績

	企画・普及部会		所有者特定・財産管理制度部会		空き家バンク部会	
	住宅政策分科会	発生抑制・効率的な空き家対策分科会	所有者特定分科会	財産管理制度・借地上の空き家対策分科会	登録促進分科会	利活用分科会
第1回コアメンバー会議*	10/22開催		10/18開催		10/28開催	
第1回分科会	11/17開催	11/17開催	11/5開催	10/26開催	11/18開催	11/16開催
第2回コアメンバー会議*	1/11開催		12/23開催		1/26開催	
第2回分科会	1/28開催	1/28開催	2/2開催	1/27開催	1/27開催	1/31開催
部会	2/7開催		2/4開催		2/4開催	
報告会	2/15開催(3部会合同)					

※部会長・各分科会主査・事務局で構成

1. 空き家の現状について

2. 空家等対策特別措置法について

3. 空き家対策に関する予算・税制等

4. 空家法の運用改善

5. 空き家対策のその他の取組

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【概要】

R3.6.30
改正版

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
- ① **基本的な考え方**
- ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進 ※赤字は改正事項

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等 47

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。※赤字は改正事項

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化

- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

空き家対策に係る地方公共団体からの要望を受けた当面の対応①

	主な要望項目等	対応方針
①	市町村による財産管理制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針及びガイドラインを改正し、所有者等の所在を特定できない場合等において、<u>市町村長による財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を明確化</u> ○ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、<u>市町村による請求が認められているケースの事例集(19事例)を作成(R2.12公表)</u> 本事例集について最高裁判所事務総局より家庭裁判所へ情報提供
②	災害等の緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針及びガイドラインを改正し、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合の<u>災害対策基本法に基づく措置について明記</u> ○ 内閣府と連名で<u>災害対策基本法の規定に基づく対応(災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合における、外壁等の飛散のおそれのある部分の撤去又は修繕等の措置、積雪に伴い応急措置の支障となる空家等又はその一部の除却等の措置等)について通知(R2.12通知)</u> ○ 条例や他法令に基づく<u>災害等の緊急時の対応に係る事例集(29事例)を作成(R3.4公表)</u>
③	将来的に周辺への悪影響が予見される空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針を改正し、<u>将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合も含めて特定空家等の対象と判断し法に基づく措置を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例の適用外となる旨を明確化</u> ○ ガイドラインを改正し、<u>将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合の判断にあたり参考となる基準等を明確化</u>
④	所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ 他法令における対応を参考に、これまでの法の運用の実態も踏まえ、ガイドラインを改正し、<u>略式代執行に際しての過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の考え方、国外に居住する所有者等の調査手法等について明確化</u>

空き家対策に係る地方公共団体からの要望を受けた当面の対応②

	主な要望項目等	対応方針
⑤	所有者等への空家等の管理に係る意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針を改正し、<u>空家等となることが見込まれる住宅の所有者等への適切な管理についての注意喚起の必要性</u>について明確化 ○ 所有者等に対し<u>効果的に注意喚起を図る取組</u>についての事例集(27事例)を作成(R3.3公表)
⑥	地域の空家等対策を支援する民間主体の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針を改正し、<u>地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応すること</u>について明記 ○ <u>民間との連携に関する事例集(38事例)</u>を作成(R3.3公表)
⑦	代執行時の動産の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ○ ガイドラインを改正し、<u>特定空家等の代執行時に動産等をその措置に含める場合の手続等</u>について明確化(R2.12改正)
⑧	一部が使用されていない建築物への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ ガイドラインを改正し、<u>外見上はいわゆる長屋等であっても隣接する住戸との界壁が二重構造となっている等の場合には、法の対象となる旨を明確化</u> ○ 全国空き家対策推進協議会や関係省庁と連携し、<u>長屋等の実態も踏まえて、法制上、実務上の課題や対応策</u>について引き続き検討

※1 基本指針: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
 ガイドライン:「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)



基本指針及びガイドラインを 令和3年6月30日に改正

50

空家法に基づく基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正(概要) 令和3年6月30日改正

■基本指針

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の変更について(概要)

1. 変更の背景

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。以下「法」という。)附則第2項(※)の規定に基づく検討結果や空き家対策に係る地方公共団体からの要望等を踏まえ、法第5条第1項に基づく「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」を変更するものである。

※政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 変更の概要

- (1) 将来の外部不経済が予見される空家等への対応について
 法第2条第2項に規定する特定空家等の対象は広範であり、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれ、市町村長が法に基づく措置を行うことができる旨を記載する。
- (2) 市町村による財産管理制度の活用について
 空家等の所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載する。
- (3) 地域の空家等対策を支援する民間主体の活用について
 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、法第7条第1項に規定する協議会の構成員の例に加えるとともに、空家等の所有者等からの専門的な相談について連携して対応することを記載する。
- (4) 借地の土地所有者への措置及び所有者多数の場合の対応について
 空家等の所有者等の適正管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や借地等の場合に関し、所有者等の意識涵養や理解増進の重要性について記載する。
- (5) その他
 所要の変更を行う。

■特定空家等ガイドライン

「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について(概要)

1. 改正の背景

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。以下「法」という。)附則第2項(※)の規定に基づく検討結果や空き家対策に係る地方公共団体からの要望等を踏まえ、法第14条第14項に基づく「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)を改正するものである。

※政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 改正の概要

- (1) 将来の外部不経済が予見される空家等への対応について
 法第2条第2項に規定する特定空家等の判断の参考となる基準において、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」について参考となる考え方の例を記載する。
- (2) 空家等の所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応について
 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載する。
- (3) 災害等の緊急時の対応について
 他の法令等に基づく諸制度との関係について、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載する。
- (4) 一部が使用されていない建築物への対応について
 一部が使用されていない建築物について、外見上はいわゆる長屋等であっても、法の対象となる場合の例を記載する。
- (5) その他
 所要の改正を行う。

51

① 市町村による財産管理制度の活用

要望・意見等の主な内容

【市町村長への財産管理人選任請求権の付与】

- 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、市町村による財産管理人の選任請求を認めるべき。

現状と対応

- ・ 大半の家庭裁判所では市町村からの請求が認められている。
※ 法施行(平成27年5月)以降に市町村が利害関係人として財産管理制度を活用している事例は全国で352事例(261市町村)ある。(令和2年3月31日時点)

- 基本指針及びガイドラインを改正し、所有者等の所在を特定できない場合等において、市町村長による財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を明確化
- 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、市町村による請求が認められているケースの事例集(19事例)を作成(R2.12公表)。本事例集について最高裁判所事務総局より家庭裁判所へ情報提供

■基本指針(R3.6改正)

○特定空家等に対する措置の促進

…。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合(相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。)に必要な措置を講じるにあたっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

■ガイドライン(R3.6改正)

○所有者等の所在を特定できない場合等の措置

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第14条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。

52

○財産管理制度の概要(民法第25条、第952条) ※法務省所管

□不在者財産管理制度(民法第25条)

◆概要

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合、家庭裁判所は申立人の申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人を選任する
不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上、不在者の代わりに遺産分割、不動産の売却等を行うことができる

◆申立人

不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など

◆申立先

不在者の従来の住所地又は居所地の家庭裁判所

◆申立てに必要な費用

収入印紙800円分、連絡用郵便切手

◆不在者財産管理人の選任(条件等)

資格は必要なし、不在者の財産を管理するために選ばれるものであり職務を適切に行えることが必要、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮
弁護士、司法書士等の専門職が選任されることもあり

◆不在者財産管理人の報酬

財産管理人から請求があった場合に家庭裁判所の判断で不在者の財産から支払われる

□相続財産管理制度(民法第952条)

◆概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含む。)には、家庭裁判所は申立人の申立てにより、相続財産の管理人を選任する
相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる
なお、特別縁故者に対し相続財産分与がされる場合もある

◆申立人

利害関係人(被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など)、検察官など

◆申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

◆申立てに必要な費用

収入印紙800円分、連絡用郵便切手、官報公告料

◆相続財産管理人の選任(条件等)

資格は必要なし、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人を選任する
弁護士、司法書士等の専門職が選任されることもあり

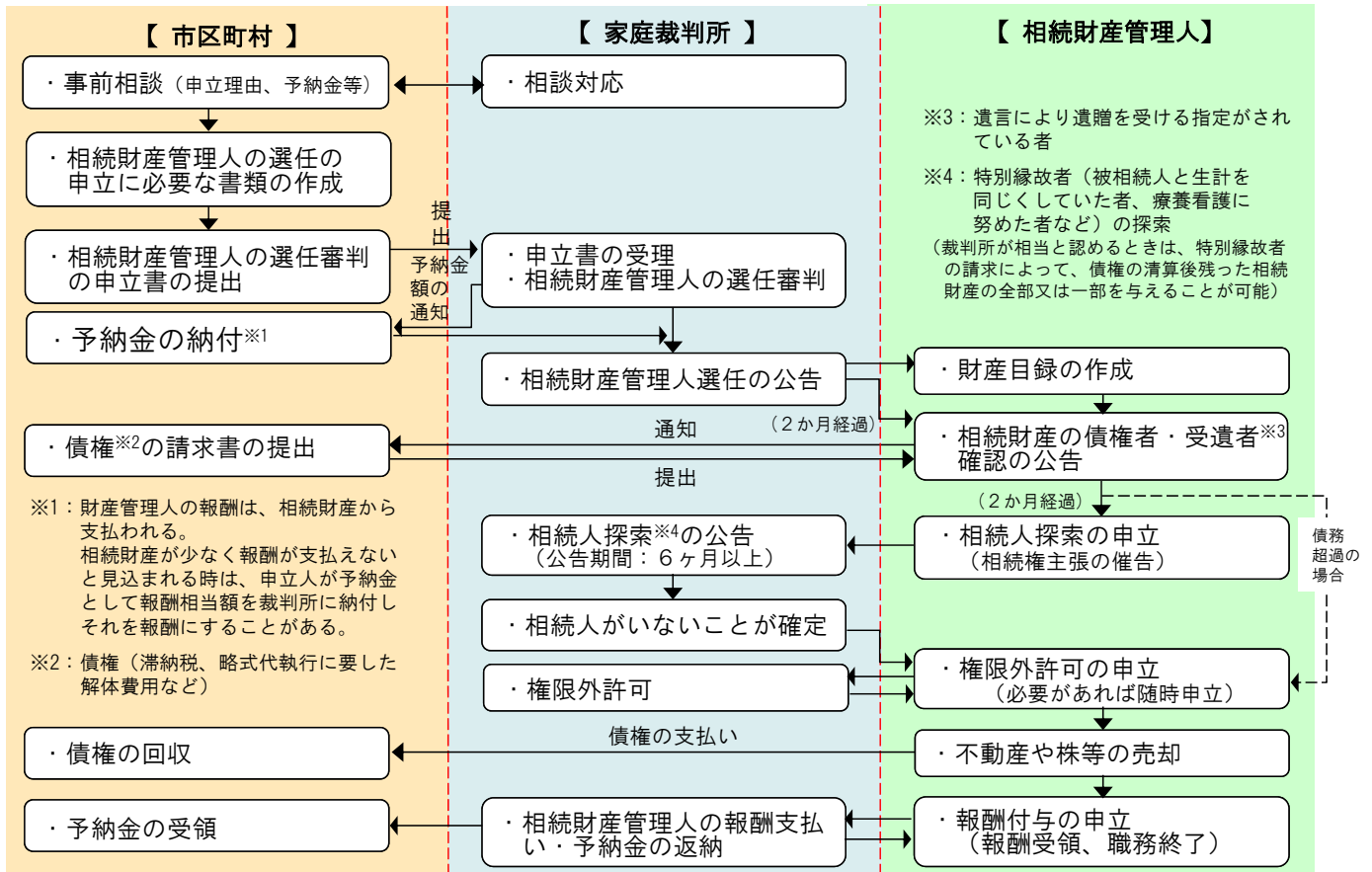
◆相続財産管理人の報酬

相続財産から支払われる
相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれるときは、申立人に報酬相当額を家庭裁判所に納めさせ、それを財産管理人の報酬にすることがある

53

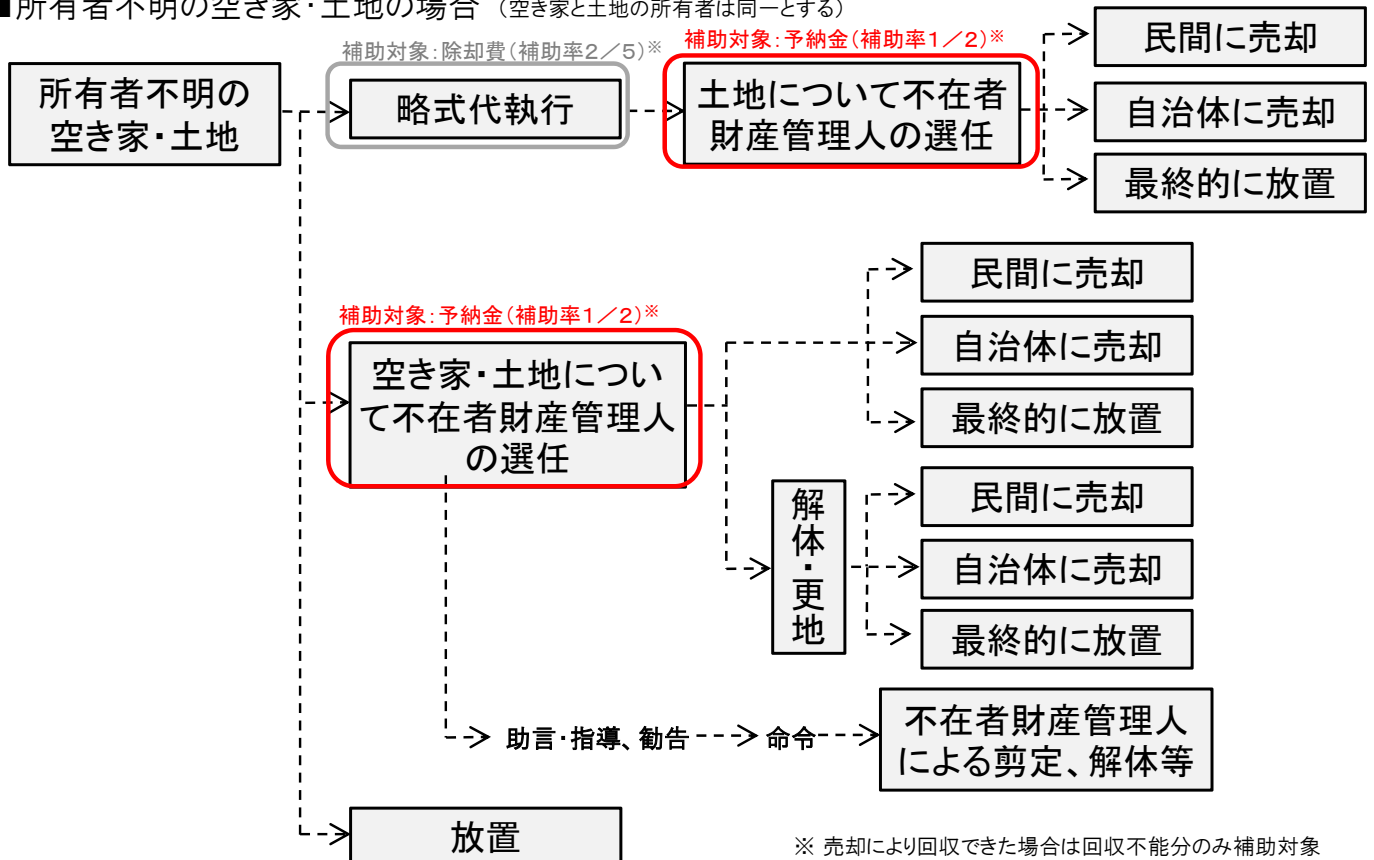
【参考】相続財産管理人の選任及び選任後の手続き(例)

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成



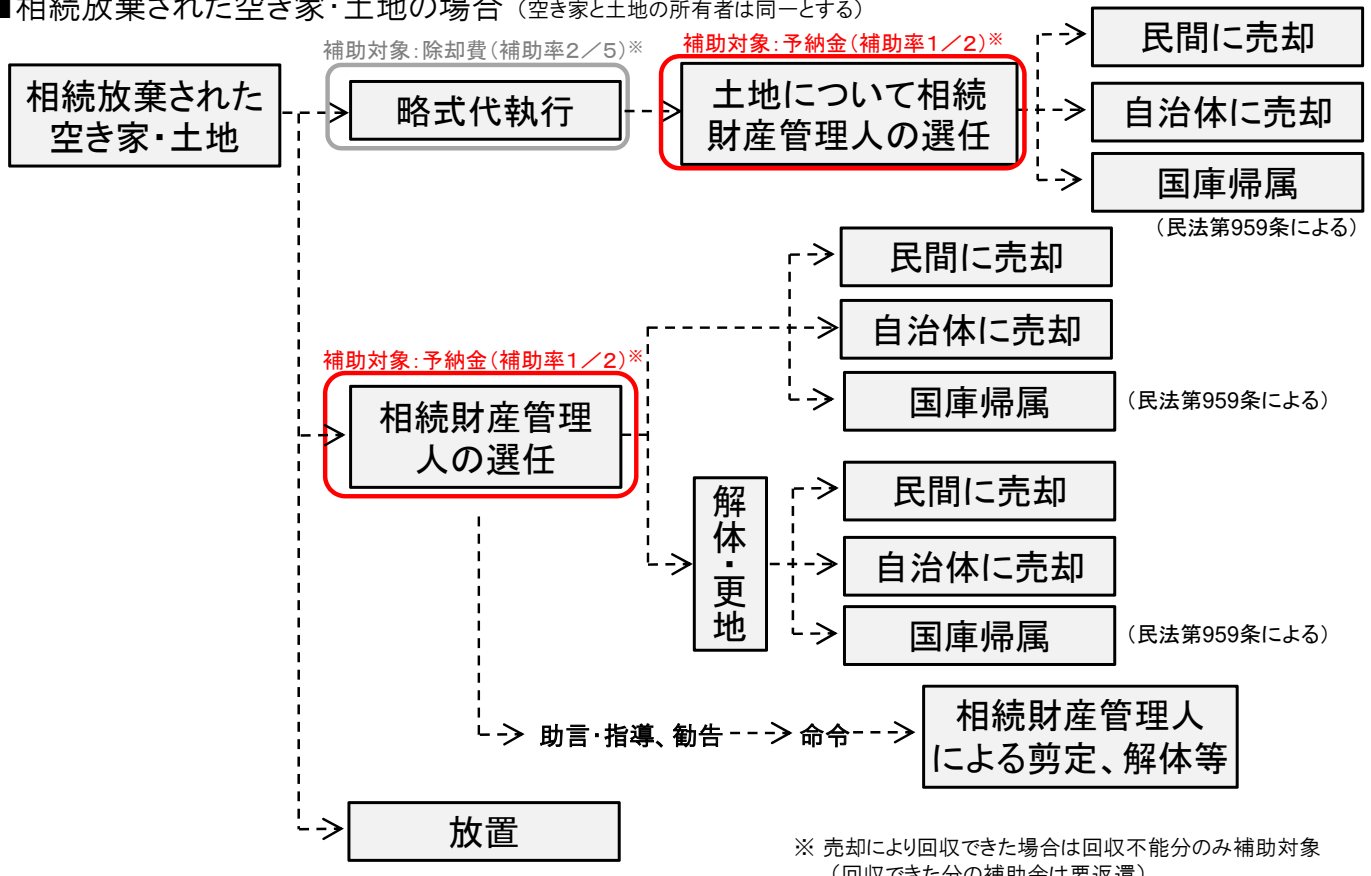
【参考】空き家対策総合支援事業(財産管理制度の活用等の円滑化に係る費用への補助)①

■所有者不明の空き家・土地の場合 (空き家と土地の所有者は同一とする)



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象 (回収できた分の補助金は要返還)

■ 相続放棄された空き家・土地の場合 (空き家と土地の所有者は同一とする)



※ 売却により回収できた場合は回収不能分のみ補助対象 (回収できた分の補助金は要返還)

【参考】市町村による財産管理制度の活用事例集(一部抜粋)

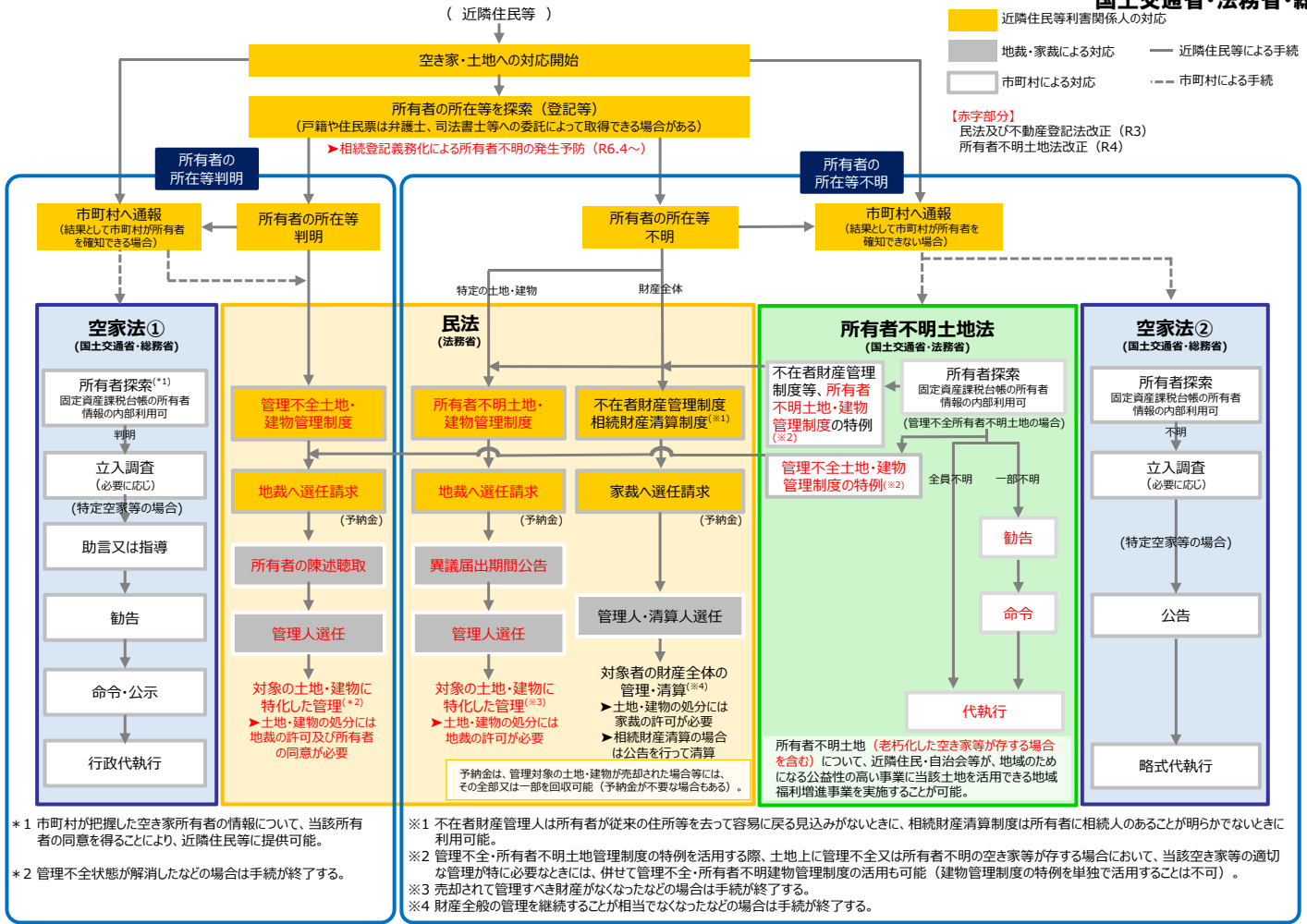
債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、市町村による請求が認められている事例 ~京都府京丹後市~

空家等の状態	雑草や樹木が繁茂していたものの、周辺の建築物や通行人等への悪影響をもたらさずそれが認められる状態ではない。			
財産管理人選任の申立理由	被相続人に相続人のあることが明らかでないことから、民法第951条に基づき相続財産法人が成立している。また、地方税法に基づく固定資産税の納入について、文書の送付先がないことから告知をすることができず、当該税の賦課を決定することができない。			
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	
申立日	H31年3月18日	選任日	H31年4月17日	
予納金 (うち還付額*)	600,000円 (600,000円)	申立した家庭裁判所	京都家庭裁判所 宮津支部	
空家等の把握から現在までの流れ	H30年4月頃 相続人がいないと思われる空家等の通報 H30年5月 登記簿謄本、戸籍等で調査し相続人の不存在(直系の卑属・尊属及び兄弟姉妹の存命なし)を確認 H31年3月 京丹後市による相続財産管理人選任の申立て H31年4月 裁判所による選任の審判 R1年5月 裁判所による売却許可 R1年7月 裁判所から予納金還付			
			空家等の概要	建築年 H4年12月 延べ床面積 149.47㎡ 構造 木造瓦葺2階建 敷地面積 576.31㎡

※ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、市町村による請求が認められている事例であって、公表の承諾が得られた19事例について公表済

【参考】民法改正等を踏まえた近隣住民等による空き家・土地への対応

国土交通省・法務省・総務省



② 災害等の緊急時の対応

要望・意見等の主な内容

【緊急安全措置】

○ 特定空家等に対する措置は重層的であり、災害等緊急時に迅速に代執行を行うことができない。

現状と対応

- 多くの市町村では、条例に緊急安全措置を規定している。
※ 全国の490市区町村において、条例に緊急安全措置を規定(令和元年10月1日時点)
- 条例に基づき対応したケースの事例集(26事例)を作成・周知済み。

- 基本指針及びガイドラインを改正し、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合の災害対策基本法に基づく措置について明記
- 内閣府と連名で災害対策基本法の規定に基づく対応(災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合における、外壁等の飛散のおそれのある部分の撤去又は修繕等の措置、積雪に伴い応急措置の支障となる空家等又はその一部の除却等の措置等)について通知(R2.12通知)
- 条例や他法令に基づく災害等の緊急時の対応に係る事例集を作成(R3.4公表)

■ 基本指針(R3.6改正)

○ 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、**災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。**

【参考】空家等対策に係る災害対策基本法の規定に基づく措置について(通知)

令和2年12月25日付け

国土交通省住宅局住宅総合整備課長・総務省自治行政局地域振興室長・内閣府政策統括官(防災担当)付参事官(総括担当)通知

…(略)…。台風、大雨等の緊急時における空家法第2条第1項に規定する空家等に対する、緊急に安全を確保するための必要最小限の措置については、多くの市町村で条例の規定に基づき必要な対処を実施しているところ。このほかに、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、災害対策基本法(昭和36年法律第223号。以下「災対法」という。)第62条第1項の規定に基づき、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施することとなるとともに、同法第64条第2項の規定に基づき、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置をとることができることとされております。

これに関し、発災時等に外壁等の飛散のおそれのある部分の撤去又は修繕等の措置、積雪に伴い応急措置の支障となる空家等又はその一部の除却等の措置についても、災対法第62条第1項の応急措置又は同法第64条第2項の必要な措置に該当する場合があることから、各市町村においては、**平時より災対法に基づく対処も念頭に、空家等施策担当部局と災害対策担当部局との必要な連携体制の構築等を図るとともに、必要に応じて、災対法の規定の適用について空家法第6条第1項に基づく空家等対策計画に位置付け、当該計画に基づき必要な対処を図られますようお願いいたします。**

○災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)(抄)

(市町村長の応急措置)

第六十二条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置(以下「応急措置」という。)をすみやかに実施しなければならない。

2 (略)

(応急公用負担等)

第六十四条 (略)

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

60

【参考】災害時等の緊急時の対応の事例集(一部抜粋)

災害対策基本法に基づく措置の事例 ～茨城県水戸市～

■対象物件の概要

対象物	店舗兼用住宅 2棟		
構造	木造・平家建	建築年	不明
延床面積	71.07㎡(2棟のうちの登記が行われている1棟)	敷地面積	不明
措置前の状況	・外壁と一体的な看板が強風により剥離するおそれ		

■緊急安全措置の概要

措置内容	・外壁の一部切断、ロープによる固定
実施部局等	市民協働部防災・危機管理課(当時)、消防本部南消防署
実施年月日	平成30年8月17日
措置後の状況	・2棟とも、所有者又は管理者の連絡先が判明。 ・2棟のうち、1棟(写真左側)は、平成30年10月4日に、解体されていることを確認。 ・もう1棟は、所有者が解体に向けて検討中。



○災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)(抄)

(市町村長の応急措置)

第六十二条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置(以下「応急措置」という。)をすみやかに実施しなければならない。

2 (略)

(応急公用負担等)

第六十四条 (略)

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

※ 市町村の空き家条例に基づく措置事例、災害対策基本法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の他法令に基づく措置事例を公表済。

61

③ 将来的に周辺への悪影響が予見される空家等への対応

要望・意見等の主な内容

【特定空家等に至る前段階の空家等に対する措置】

- 適切な管理が行われておらず、特定空家等に至るまで放置される可能性の高い空家等に対し、特定空家等となる前段階での措置が必要。
- また、そうした空家等の固定資産税の住宅用地特例を解除できればなお効果的。

現状と対応

- ・ 現行の「特定空家等」の範囲は、元々幅広いことから、外部不経済を生じる「おそれのある状態」に該当する場合にも勧告を行うことが可能
 - ※ 特定空家等に対して勧告した場合は、住宅用地特例の対象から除外。
- 基本指針を改正し、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合も含めて特定空家等の対象と判断し法に基づく措置を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例の適用外となる旨を明確化
- ガイドラインを改正し、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合の判断にあたり参考となる基準等を明確化

■基本指針(R3.6改正)

○特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。…(後略)

○特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い

なお、一七に述べるとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

■ガイドライン(R3.6改正)

○建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態(例)

- (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。
- (b) 「建築物の傾斜が原因で将来著しく保安上危険な状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

62

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙①)

■「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるかの判断に際して参考となる基準(例)

	(a)著しく保安上危険となっている状態	(b)将来(a)の状態になることが予見される状態
建築物の著しい傾斜	・下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、 <u>1/20超の傾斜</u> が認められる状態	・ <u>1/20を超えない</u> が基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態
基礎及び土台	・ <u>基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ</u> 、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 ・土台において木材に <u>著しい腐食、損傷若しくは蟻害</u> がある又は緊結金物に <u>著しい腐食</u> がある状態	・ <u>基礎のひび割れや土台のずれ</u> により上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている状態 ・土台において木材に <u>腐朽、損傷若しくは蟻害</u> がある又は緊結金物に <u>腐食</u> がある状態
柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・複数の筋かいに <u>大きな亀裂</u> や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して <u>安全性が懸念される</u> 状態	・複数の筋かいに <u>亀裂</u> や複数の柱・はりにずれが発生している状態
屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根ふき材が <u>脱落しそうな状態</u> や軒に不陸、剥離が生じている状態	・屋根ふき材や軒が <u>ただちに脱落・剥離等するおそれはないものの</u> 、これらの部位が損傷・変形している状態
外壁	・上部の外壁が <u>脱落しそうな状態</u>	・上部の外壁が <u>ただちに脱落するおそれはないものの</u> 、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態
看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が <u>腐食</u> している状態	・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に <u>部分的な腐食やボルト等のゆるみ</u> が生じている状態
屋外階段又はバルコニー	・目視でも、屋外階段、バルコニーが <u>傾斜していることが確認できる</u> 状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ <u>脱落しそうな状態</u>	・屋外階段、バルコニーに <u>著しい傾斜はみられないが</u> 、手すりや格子などの <u>一部に腐食、破損等がみられる</u> 状態
門又は塀	・目視でも、門、塀が <u>傾斜していることを確認できる</u> 状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ <u>脱落しそうな状態</u>	・門、塀に <u>著しい傾斜はみられないが</u> 、 <u>一部に腐朽、破損等がみられる</u> 状態

63

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙②)

■「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるかの判断に際して参考となる基準

(例)

	(a)著しく衛生上有害となっている状態	(b)将来(a)の状態になることが予見される状態
建築物又は設備等の破損等	<ul style="list-style-type: none"> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、<u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> 排水等の流出による悪臭の発生があり、<u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる状態 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u>、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある状態 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u>、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある状態
ごみ等の放置、不法投棄	<ul style="list-style-type: none"> ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、<u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、<u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u>、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある状態 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが</u>、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある状態

64

④ 所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応

要望・意見等の主な内容

【所有者探索基準の明確化、海外居住者に対する措置】

- 所有者探索の程度が分からないため、基準を明確化してほしい。
- 海外居住者への送達を規定してほしい。

現状と対応

- ・ 土地収用法等では「過失なくして確知できない」と規定しており、その解釈はガイドライン※で示している。 ※不明裁判申請に係る権利者調査のガイドライン
- ・ 土地収用法等では、住所を確知することができない海外居住者への対応について、ガイドライン※で示している。 ※同上

- 他法令における対応を参考に、これまでの法の運用の実態も踏まえ、ガイドラインを改正し、略式代執行に際しての過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の考え方、国外に居住する所有者等の調査手法等について明確化

■ガイドライン(R3.6改正)(※関係箇所の一部)

○過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合(法第14条第10項)

…(前略)…。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票(除票を含む。)及び戸籍(除籍及び戸籍の附票(除票を含む。))をいう。の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

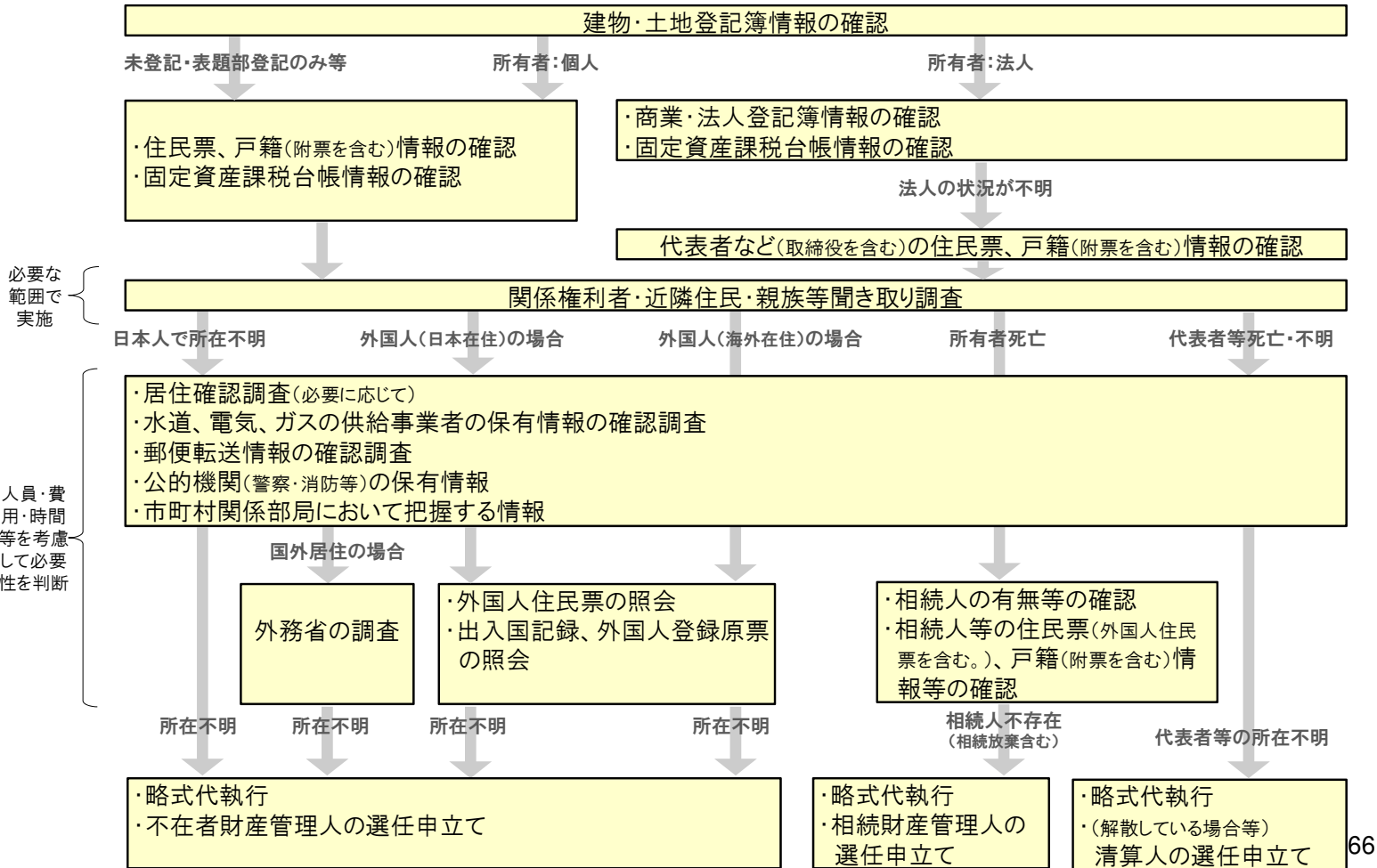
○国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

…(前略)…所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、…(中略)…、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、…(中略)…、法第10条第3項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

65

【参考】所有者等の特定に係る調査手順の例(ガイドライン別紙)



⑤ 所有者等への空家等の管理に係る意識啓発

要望・意見等の主な内容

【所有者情報以外の固定資産税情報の利用】

- 空家等所有者の空き家に対する関心を引くために、所有者情報以外の固定資産税情報(建築年数、構造、面積等)の利用を認めてほしい。

現状と対応

- ・ 市町村へのアンケート調査結果※や空家特措法において所有者情報に限り例外的に内部利用を可能とした趣旨から、面積等の固定資産課税台帳情報を所有者の同意なくして利活用することには慎重である必要。

※ 3/4の自治体が固定資産課税台帳情報のうち所有者情報以外で必要となる情報なしと回答

- 基本指針を改正し、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等への適切な管理についての注意喚起の必要性について明確化
- 所有者等に対し、効果的に注意喚起を図る取組についての事例集(27事例)を作成(R3.3公表)

■ 基本指針(R3.6改正)

○空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、…(中略)…、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。

【参考】所有者等への意識啓発の取組の事例集(一部抜粋)

空家等の所有者の注意を喚起するための事例(管理不全空き家の予防・発生抑制に向けた取組事例)～新潟県長岡市～

■取組事例の概要

【死亡届提出時等における情報提供】

空き家の発生は、居住者が死亡し、相続が発生することが主な要因であると考えていることから、**死亡後の手続のため、相続人等が市役所窓口に来庁する機会を捉え、空き家の適正管理や処分に向けた啓発チラシを提供している。**

■基本情報

人口	275,133人
世帯数	100,143世帯
住宅数	113,820戸
空き家数 (その他の住宅)	6,220戸
担当部署	都市政策課
連携部署	市民窓口 サービス課
外部の連携先	-

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■関連資料

【空き家の処分や管理方法をアドバイスするチラシ】

その空き家、どうしますか！?

空き家は地域の活力・魅力・価値を低下させ、さらに放置されている空き家は防災や衛生、景観等の観点から大きな問題となっています。その一方で、空き家を買いたい人がたくさんいます。

そこで、これから空き家を持つことになった皆様には、**空き家をどうしていけばよいのか検討するに参考になる情報をお届けします。**

○空き家を放置するとどうなるのか

- ・家の中は湿気がたまり、カビが大量発生する
- ・虫やネズミなどが住み着き、家の中が腐む(火事になることも!)
- ・雑草や木が生い茂り、近隣への迷惑になる
- ⇒家の価値を下げる原因に

○空き家を放置した結果、他人に損害を与えてしまった場合・・・

- ・火災による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 6,375万円
- ・倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 2億860万円
- ・外壁材等の落下による死亡事故 ⇒ 5,630万円

※出典：公益財団法人日本住宅総合センター(空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査)
※試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

○空き家を維持管理するにはどのくらいの費用がかかるのか

- ・固定資産税、屋根、外壁等修繕費用、火災保険、光熱費、除草費用、ハチの駆除
- ・除費用、雪下ろし費用、屋内清掃・窓あけ費用など・・・
- ⇒すべて業者に依頼すると年間数十万円になるかも?

なかなか困ったぞ...

○長岡市は中古物件の流通とリフォームを応援しています

- ・古くても、まだまだ使える家は(必要に応じて直して)使っていく
- ・中古物件の流通を促進させる
- ・使えない家は売却していく

○空き家を欲しがっている人はたくさんいます

- ・都会から田舎暮らしをしたい
- ・今、奥地に住んでいるが、もう少し町場に近いところに移り住みたい
- ・歳もとっているの、あと10～15年も住めれば十分

需要はあるぞ!

○空き家バンクについて

売却を進めようと不動産屋に相談したが、郊外で流通しづらい物件のため取り扱ってくれなかった。ということでもあきらめないでください!

売り(買し)物件を長岡市ホームページで公開し、買いたい(借りたい)人を探すお手伝いをしています。

詳しくは・・・長岡市ホームページで
空き家バンク 検索

これまでに空き家バンクで多くの売買(賃貸)が成立!
長岡地域 支所地域
売買 17件 28件
賃貸 45件 14件

○家を壊して土地を売る

昭和56年5月31日までに建てられた家を、住んでいた人が亡くなってから3年以上に解体し、売却すると所得税及び住民税の特別控除があります。

例：家を壊して土地を1000万円で売った
⇒本来なら所得税・住民税として150万円納める必要があるところ・・・**ゼロに!**(早く処分すればこんなにもお得に!)

※特別控除の詳細な条件や例示に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

家をとりあえずそのままにしておくだけでも、相当な手間と費用がかかります。腐りかけの整理がいたら、**処分(売却、除却)を進めましょう。**

長岡市は応援します

【問い合わせ・ご相談】 長岡市都市政策課 0258-39-2265
平日午前8時30分～午後5時15分

※「空家等の所有者の注意を喚起するための取組」22事例及び「固定資産課税台帳情報の利活用に関して所有者の同意を得るための取組」5事例を公表

⑥ 地域の空家等対策を支援する民間主体の活用

要望・意見等の主な内容

【地域の空家等対策を支援する民間主体の活用】

○空家等対策に取り組むNPO法人等との情報共有を円滑化すべき。

現状と対応

・個人情報保護の観点から、民間主体との固定資産税情報の共有は困難であり、NPO法人等との連携に関する好事例など、民間主体活用の取組について自治体間の情報交換や事例集の作成で対応する。

- 基本指針を改正し、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について協議会の構成員の例に加えるとともに、**専門的な相談について連携して対応することについて明記**
- 民間との連携に関する事例集(38事例)を作成([R3.3公表](#))

■基本指針(R3.6改正)

○協議会の組織

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究者、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、**地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体**が考えられる。

○空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

・・・(前略)・・・なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の**関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体**と連携して対応するものとすることも考えられる。

【参考】民間主体と連携した取組の事例集(一部抜粋)

民間主体と連携した空き家の発生予防・適正管理の事例～(一社)チームまちづくり【連携:逗子市・八王子市】～

課題と目的	郊外戸建住宅地を対象に「問題対処型空き家対策」から「事前予防型空き家対策」への転換を図るため、自助と地域助(互助・共助・公助)の連携で空き家の予防と適正管理を行うモデル事業を実施する。
取組内容	事業1 「空き家予防実践ガイドライン10の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成と啓発 事業2 自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業の実施と評価
成果	1「自ら行う空き家対策(自助)」と「地域で行う空き家対策(共助)」の両面からガイドラインを作成した。 2 郊外戸建住宅地をモデルに、地元主体・行政支援の「空き家の予防&適正管理事業」を試行した。

事業1「空き家予防実践ガイドライン10の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成と啓発(逗子市・八王子市)

高齢単身・高齢夫婦世帯が、相続時など将来に備えた「空き家の発生予防」を元気なうちに行えるようガイドラインを作成し、セミナー等を開催して普及啓発を図る。

1-1 空き家予防の取り組みに関するヒヤリングと分析・類型化

八王子市めじろ台住宅地及び逗子市グリーンヒル住宅地の皆様から空き家予防の取り組みをお聞きし、分析・類型化を実施。

1-2 「空き家予防実践ガイドライン10の事例で解る元気なうちの空き家予防対策」の作成

上記ヒヤリング等を踏まえ、元気なうちに行う我が家を空き家にしないための具体的対応策を10の実践事例にまとめたガイドラインを作成。

1-3 空き家予防対策実践セミナーの開催

逗子市で開催。 空き家予防ガイドライン



事業2 自治会による「空き家の発生予防・適正管理活動」実践モデル事業の実施と評価(逗子市グリーンヒル住宅地)

自治会が、高齢居住者や空き家所有者等と協力して、住宅地の空き家予防と適正管理を実践。



グリーンヒル住宅地での会合

2-1 空き家予備情報・空き家情報の収集整理(空き家リスト等の作成分析)

2-2 「空き家情報登録制度」及び空き家の「見守り」・「緊急時の対処ルール」の整備

2-3 自治会と高齢居住者等との連携による「空き家の発生予防」への取り組み

2-4 自治会と空き家所有者等の連携による「空き家適正管理事業」の試行

2-5 各事業の考察・評価と啓発パンフレットの作成

「元気なうちの空き家予防対策の実践」で住み継がれる価値ある住宅地に！

70

⑦ 代執行時の動産の取扱い

要望・意見等の主な内容

【代執行時の動産の取扱い】

- 代執行時の動産の取扱いを明確化するため、一定期間保管すれば売却可能とするような規定が必要。

現状と対応

- ・ 代執行の実績がある多くの市町村では、動産は廃棄されている例が多い。
- ・ 保管の対象や期間等を法令で規定すると、これまで柔軟に対応できていたことを制約することになる可能性があるなど、動産の取扱いを法で規定することには課題がある。

- ガイドラインを改正し、特定空家等の代執行時に動産等をその措置に含める場合の取扱いについて明確化(R2.12改正)

■ ガイドライン改正概要(R2.12改正)

- (1) 催告通知、命令通知、戒告書、代執行令書(略式代執行の場合、事前の公告)において、措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等(廃棄物を含む。以下「動産等」という。)に対する措置を含める場合は、「対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨」「特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すべき旨」を明記することが望ましい旨を記載する。
- (2) 代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等については、関係法令に従って適切に処理するものとする旨を記載する。
- (3) 相当の価値のある動産等や社会通念上処分をためらう動産等についての対法方法等を記載する。

なお、過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合において、代執行費用に係る債権を有する市町村が申し立てるなどして不在者財産管理人(民法第25条第1項)又は相続財産管理人(民法第952条第1項)が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ旨をあわせて記載する。

71

⑧ 一部が使用されていない建築物への対応

要望・意見等の主な内容

【一部が使用されていない建築物を法の対象に追加】

- 現行法の「空家等」は、建築物すべてが不使用の場合と解釈されており、長屋の一住戸が不使用の場合にも法を適用すべき。

現状と対応

- ・ 一部の市町村では、条例により長屋の一住戸について既に空き家対策の対象としている。
- ・ H28地方分権改革の閣議決定を受け、条例や建築基準法による措置等の事例集を作成・周知済み。補助事業の対象として支援。
- ・ 長屋の一部を空家法の対象として法令に明記する場合は、戸境壁等の共有部分の取扱い等について、法制上の整理が必要。
- ・ 著しく保安上危険、衛生上有害な建築物等であれば、建築基準法でも命令までを実施可能。

- ガイドラインを改正し、外見上はいわゆる長屋等であっても隣接する住戸との界壁が二重構造となっている等の場合には、法の対象となる旨を明確化
- 全国空き家対策推進協議会や関係省庁と連携し、長屋等の実態も踏まえて、法制上、実務上の課題や対応策について引き続き検討

■ガイドライン（R3.6改正）

○法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

・・・(前略)・・・、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

72

その他の改正事項

要望・意見等の主な内容

【借地の土地所有者への措置】

- 借地上の特定空家等に代執行を行った場合、土地所有者は負担なく更地を得るため不公平。

現状と対応

- ・ 土地と建物は別個独立の不動産であることを踏まえると、土地所有者に借地上の特定空家等の除却の責任を負わせることは公平か。

- 基本指針を改正し、所有者等の適正管理に係る意識が希薄となりやすい借地等の場合について、所有者等の意識涵養や理解増進の重要性を明確化
- ガイドラインを改正し、借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを行うことも考えられる旨を明確化

要望・意見等の主な内容

【所有者多数の場合の対応】

- 所有者が多数の場合の探索や調整に多大な労力がかかることから、代表者の指定、無反応者の権利制約等を可能とすべき。

現状と対応

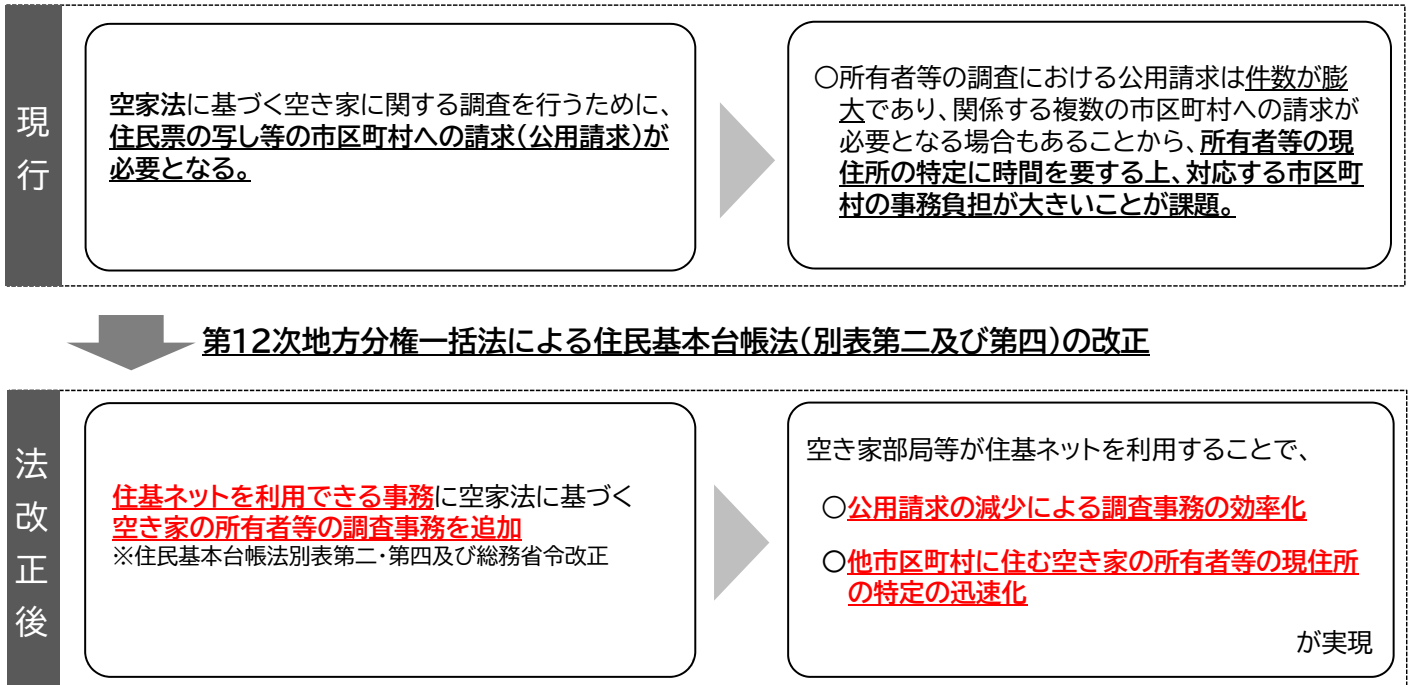
- ・ 代表者指定は特定の相続人に過度な責任を負わせるため困難。

- 基本指針を改正し、所有者等の適正管理に係る意識が希薄となりやすい所有者等が多数である場合について、所有者等の意識涵養や理解増進の重要性を明確化
- ガイドラインを改正し、相続人多数の場合について、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法等が考えられる旨を明確化

73

空き家の所有者等の調査の効率化・迅速化

- これまで空き家の所有者等の所在を把握する際には、関係する市区町村に対し、住民票等の公用請求を行う必要があり、時間を要していたところ。
- 今国会で成立した「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(以下「第12次地方分権一括法」という。令和4年5月20日公布。)により、住民基本台帳法が改正され、空き家の所有者等の調査において住民基本台帳ネットワークシステム(以下「住基ネット」という。)が利用可能となる(施行日:令和4年8月20日)。



74

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等
4. 空家法の運用改善
5. 空き家対策のその他の取組

75

財産管理制度の活用による自主除却：福岡県宗像市

- ・ 相続人不存在（相続人全員が相続放棄）により管理不全状態となっている老朽危険空き家について、市が利害関係人（市税未納による債権者）となり、平成29年5月に相続財産管理人の選任を申し立て。
- ・ 市が予納金約45万円を納付し、裁判所は同年6月に相続財産管理人（司法書士）を選任。
- ・ 相続財産管理人は、裁判所の許可を得て不動産（土地、建物）を任意売却。
- ・ 結果的に近隣住民が土地・建物を購入し、空き家を自費で除却。
- ・ 売却価格が予納金額を上回ったため、予納金は全額回収された。

構造規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造2階建 ・ 延床面積：約83㎡、敷地面積：約204㎡
申立理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 債権（税未納金約1.3万円）の回収
申立日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成29年5月
相続財産管理人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 司法書士
予納金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約45万円
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成29年12月 ・ 裁判所から予納金の全額返納済



76

財産管理制度の活用により略式代執行の費用を全額回収：群馬県前橋市

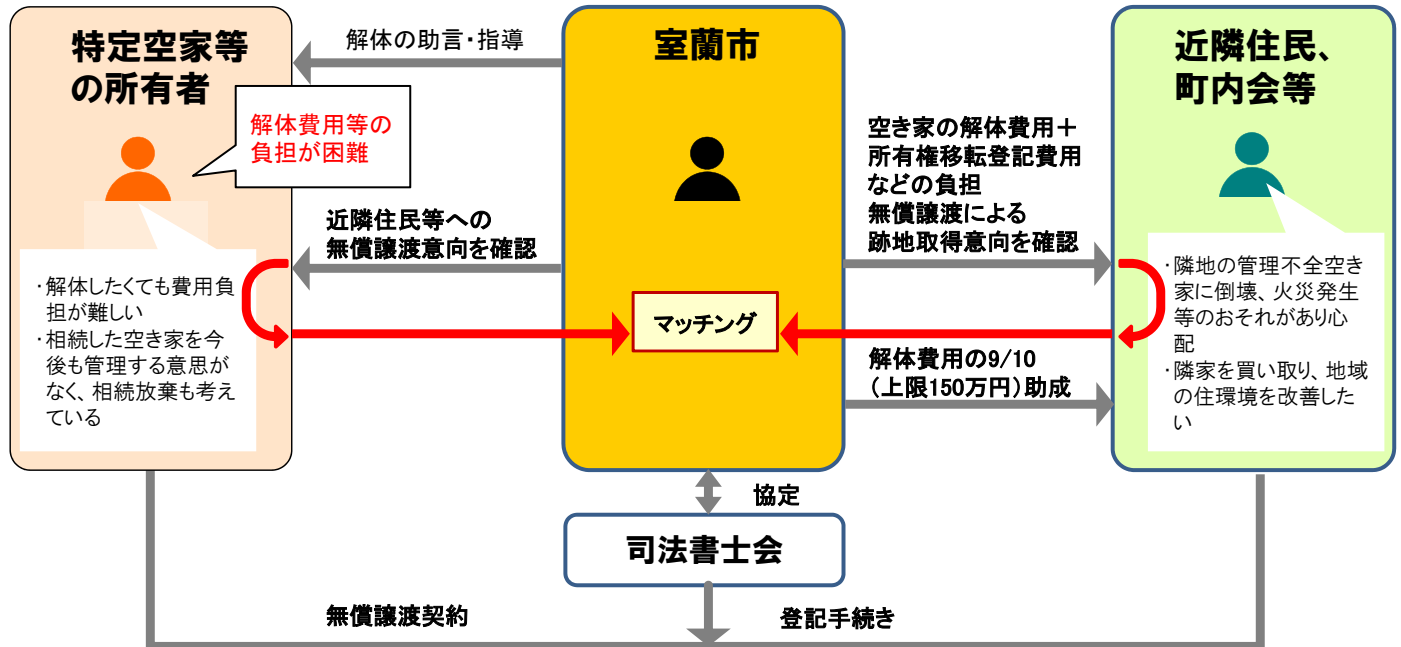
- ・ 相続人不存在（相続人全員が相続放棄）により管理不全状態となっている老朽危険空き家について、平成28年7月に略式代執行により市が除却。
- ・ 除却後の土地を売却することで代執行費用の回収が見込めると判断したため、市が利害関係人となり相続財産管理人の選任を申し立て。（予納金なしで財産管理人を申し立てることができた。）
- ・ 当該土地の売却価格が代執行費用を上回ったため、代執行費用は全額回収された。

構造規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造1階建 ・ 延床面積：約32㎡、敷地面積：約76㎡
申立理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家法に基づく特定空家等認定 ・ 略式代執行等費用回収
申立日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成29年3月
相続財産管理人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 弁護士（市の顧問弁護士を推薦）
予納金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 0円 ※市の顧問弁護士にあらかじめ交渉し、予納金を納付せず選任することを了解いただいた。 ※所轄家庭裁判所へは予納金なしで選任を申し立て、選任が決定。
代執行費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約99万円



77

- ・特に危険等の切迫性が高いと市が認め、所有者等による自主的対応が困難な特定空家等に関し、市が積極的に所有者と近隣住民等の双方に働きかけを行い、近隣住民等が特定空家等を除却し、跡地利用することを前提に、所有者が土地・建物を無償譲渡する取組みを平成29年度から開始。
- ・併せて、除却を行う近隣住民等に対し、除却費用の9/10（木造150万円上限、非木造200万円上限）を補助する「老朽空家等活用支援助成事業」を創設し、令和4年3月末時点において13件の申請を受付。

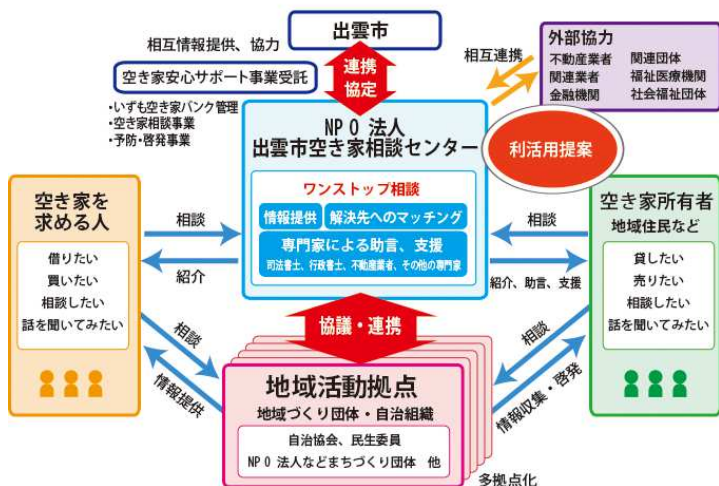


空き家相談の体制整備:NPO法人出雲市空き家相談センター

空き家相談に対応するコーディネーターを育成するとともに、空き家相談をワンストップで行う『出雲市空き家相談センター』と地域活動を行う既存組織が連携して、空き家問題、高齢化問題に対応したセミナー、シンポジウムなどの取組を行っている。

- ① 空き家相談をワンストップで行う『NPO法人出雲市空き家相談センター』を設立
- ② 地域活動を行う既存組織の事業に、空き家対策に関する事業を追加
- ③ 空き家相談に対応するコーディネーターを育成
- ④ 空き家に対する問題意識の醸成（ワンストップ空き家相談会、空き家対策シンポジウムを開催）
- ⑤ 市との包括連携協定締結、空き家安心サポート事業受託（いずれも空き家バンク運営、相談・予防啓発事業）

出雲市空き家相談センターの仕組み



「ワンストップ空き家相談会」の開催

NPOのメンバーである宅地建物取引士、土地家屋調査士、司法書士、行政書士、税理士、地元信用金庫、遺品整理士、宅建士などの専門家が揃い、その場で相談に対応。好評により定期開催（年1回）



相談体制の拡充

- NPO会員の拡充
 - ・宅建センター（宅建協会）
 - ・遺品整理士、リフォーム業者
 - ・地元信用金庫、解体業者など
- 市との協力体制強化
- ・包括連携協定締結



事例検討会で対応力強化

空き家の活用や除却の際に、課題のひとつとなる住宅内に残された家財の処分に関し、市町村による処分費用に対する助成や、NPO法人による家財売却などのモデル的な取組が実施されている。

市民向けの助成制度の事例

①広島県呉市

市内の一戸建ての空き家内の家財道具等を処分し、「呉市空き家バンク」に登録又は宅地建物取引業者と媒介契約を締結する場合に、費用の一部を補助するもの。

【補助額】
最大10万円（補助率1/2）

【対象経費】
ゴミ処理手数料及び運搬車両リース代
廃棄物処理業者による運搬、処分費

②島根県出雲市

市内の空き家の残置物処分やハウスクリーニングを利用し、「いずも空き家バンク」に登録する場合に費用の一部を補助するもの。

【補助額】
最大5万円（補助率1/2）

【対象経費】
残置物処分及び空き家内部の
クリーニング費用

除却を促す方策としてのモデル事業

○特定非営利活動法人Goodstock（兵庫県たつの市）

『空き家残置物の再販流通ネットワークの構築による除却促進モデルの開発』

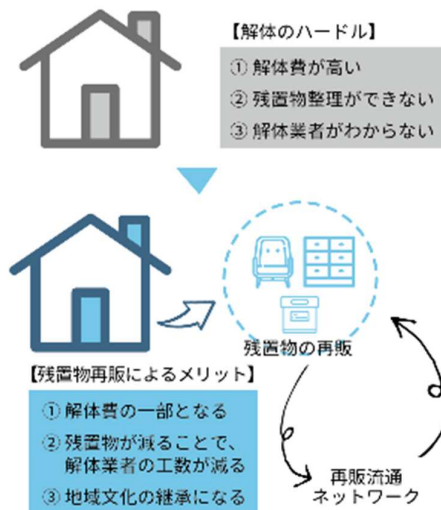
【目的】

残置物を売却し、売上金を空き家の除却費用に充てて資金面のハードルを下げるというモデルを構築する。

【取組内容】

全国の古物商ネットワークと連携し、空き家残置物の具体的な流通経路を検討する。

また、残置物の減少により空き家の除却費用が低減できることを適切な試算により明らかにする。

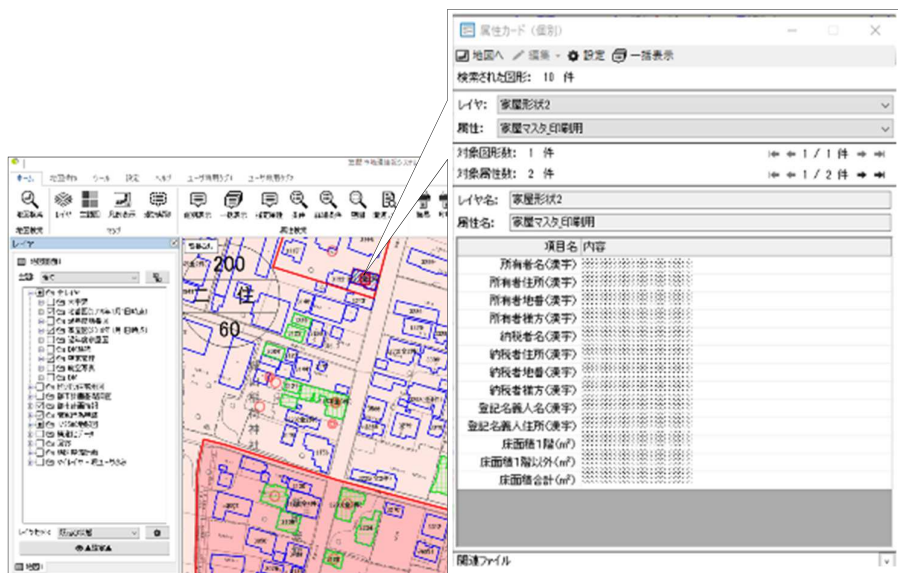


※R元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業での採択事業の一つ。

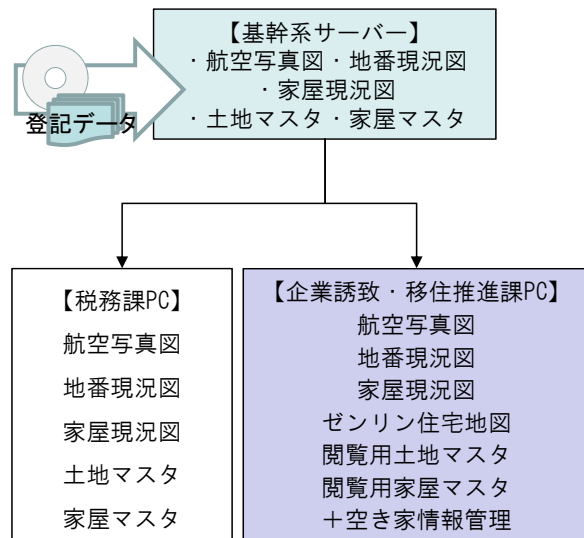
かさまし 統合データベースにより空き家対策業務を効率化：茨城県笠間市

- ・空き家に関する市役所内の様々なデータベースを統合化。
- ・当該データベースは、既存のGISシステムに、納税者の住所等の課税情報や空家情報を掲載し、さらに、不動産登記情報を定期的に更新。
- ・これらにより、市職員は空き家対策に必要な情報を一元的に閲覧することができ、効果的に空家特措法に関する事務を実施。

■システム画面イメージ



■基幹系サーバーによる情報閲覧のすみ分け



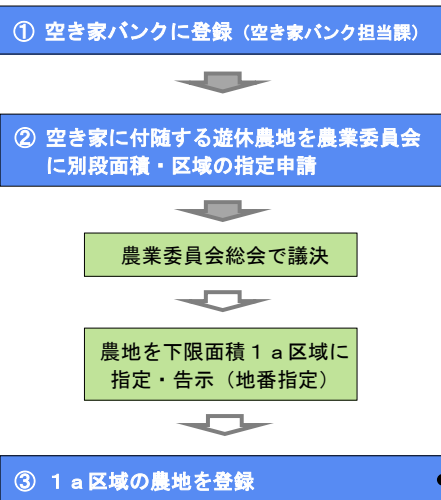
農地付き空き家の活用促進の事例：兵庫県宍粟市

空き家や遊休農地の増加、都市部住民の農山漁村への移住希望ニーズに対応するため、「農地付き空き家」に取り組む自治体が見られる。国土交通省では、平成30年3月に、農地付き空き家を円滑に活用する取組について、関連制度や運用事例等を自治体向けの手引きとして作成・公表。

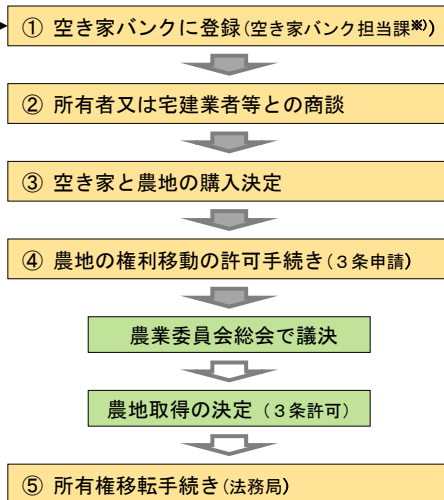
兵庫県宍粟市の取組事例

- ・市の農業委員会は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1a(100㎡)に緩和（都府県では原則50a）
- ・宍粟市では平成28年4月から農地付き空き家の取組を開始し、令和3年度末までに44件が成約（同年度末時点の登録数23件）

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き



■農地付き空き家の購入等希望者の手続き



■農地付き空き家の例



【母屋】



【畑】

※相談対応・現地案内・宅建協会への紹介

条例に基づく長屋(一部空き家)の勧告事例：兵庫県尼崎市

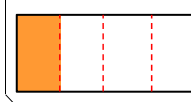
- ・平成27年に、4軒長屋の妻側の空き家の屋根と外壁の一部が崩落し、近隣住民や町会が市に苦情・要望。市は所有者に対し建築物の改修を再三働きかけてきたが、経済的理由により危険状態を放置。
- ・このまま放置すると建築物が倒壊することは不可避であり、近隣に危害を及ぼすことは確実であるとして、市は危険空家等対策に関する条例に基づき所有者に建築物の保安上必要な措置を勧告。
- ・所有者は、市の勧告後に土地・建物を不動産業者に売却し、建築物は同業者が除却。

物件概要	建築年	・昭和2年
	建築物の構造等	・4軒長屋の妻側住戸 ・木造2階建（登記延べ床面積：約64㎡）
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一（敷地面積：約42㎡）
勧告に至るまでの経緯等	所有者の特定方法	・固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民間取り
	危険空家等の判定	・現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、平成27年4月に市が判定
	自力解決の指導	・平成27年～平成28年まで十数回指導
	助言・指導	・平成27年12月4日
	勧告	・平成28年2月1日（期日：3月31日）
	事前命令通知	同年8月23日 （意見書の提出期限：8月31日）
勧告後の所有者の対応	・所有者は土地・建物を不動産業者に売却。建物は不動産業者が除却	



除却前

※南側の屋根と外壁の一部が崩落。不法投棄ゴミによる火災の危険と異臭が発生



除却後、民一民の話し合いにより戸境壁を補修



除却後

建築基準法に基づく長屋(一部空き家)の略式代執行事例: 京都府京都市

- ・平成22年に、近隣住民から3軒長屋の妻側の空き家に関する通報があり、市は現地調査を実施し管理不全状態であることを確認。所有者調査の結果、清算手続き中の法人が所有者であることが判明。
- ・その後、継続的に現場巡査を実施するとともに、法人の清算人に通知書を送付し、対応を求めていたが、清算手続きが終了しないまま2名の清算人が死亡。平成27年2月に法務局の登記官が職権で登記記録を閉鎖したため所有者法人は消滅しているに等しく、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、近隣に危害を及ぼすことは確実であるとして、市は建築基準法(第9条第11項)に基づき建築物の除却の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・不明(航空写真により戦前建物と推定)
	建築物の構造等	・木造・2階建+物置(登記面積: 建築物約50.6㎡、物置約13.2㎡)
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一法人(敷地面積: 約74.2㎡)
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記事項証明書
	空き家の判定	・平成26年4月(条例に基づく著しい管理不全状態の判定)
	隣接住戸所有者への対応	・戸境壁の補修等に関する覚書の取付
	公告	・平成28年12月26日(期日: 1月26日)
	略式代執行	・平成29年1月31日
	撤去工事完了	・同年3月17日
	除却工事費用	・約440万円
	苦労した点	・共有壁を介する除却工事となるため、通常より工事管理に注意を要した



代執行前

※南側道路(2項道路)に面する外壁の一部を残して屋根、外壁が崩落



代執行後

84

条例に基づく緊急安全措置の執行事例: 山梨県中央市

- ・登記名義人の死亡後、相続協議がなされず、最後の居住者が死亡してから約30年が経過。
- ・建物の傾斜、土壁の崩落、トタン屋根の剥落など腐朽が著しく、早急に相続関係者に対応を促す必要があったが、相続関係者多数により直ちに相続関係者全員を把握することが困難。
- ・このまま放置すると倒壊の危険性が極めて高く、加えて東側は県道、北側は市道に面し、周辺に対する影響が大きいことから、市の空家等対策の推進に関する条例第6条に基づく「緊急安全措置」の必要があると判断し、台風の到来前の平成29年8月に空家等の取壊し等を実施。

物件概要	建築年	・不詳
	構造・面積等	・木造2階建て
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情
	所有者の特定	・固定資産税情報、戸籍情報、近隣住民への聞き込み等
	緊急安全措置の意思決定	・空家等対策審議会の意見を踏まえ、市長が意思決定
	所有者の確知	・戸籍調査中であるが、直ちに相続関係者全員を確知することが困難と判断
	公告	・平成29年7月14日(期日: 7月27日)
	措置の執行	・同年8月1日 ・空家等の取壊しと廃材等の現地保管
	取壊し工事完了	・同年8月7日(延べ7日)
	取壊し費用	・約90万円



措置前

※著しく腐朽し、倒壊等の危険性が極めて高い状態



措置後

※取り壊し後の廃材等はブルーシートを設置して現地に保管

85

- ・ 空き家を相続した所有者は、長年、精神疾患により入院しているため、約30年以上管理不全状態が継続。平成29年6月に突然、建物が倒壊し、屋根や外壁の多くが通学路である前面道路上に散乱。道路管理者である市は、道路上に飛散した外壁材等を敷地内に戻すなど、危険を緊急的に除去。
- ・ 市は、敷地内に残る建物も隣家の駐車場に倒れかかり、倒壊を免れている状態であり、放置すると隣家及び地域住民に対して危害が及ぶおそれがあるなど、対応の緊急性が極めて高いと判断し、空家等の適正管理に関する条例第8条に基づき、平成29年8月に空家等の全部を解体・除却。

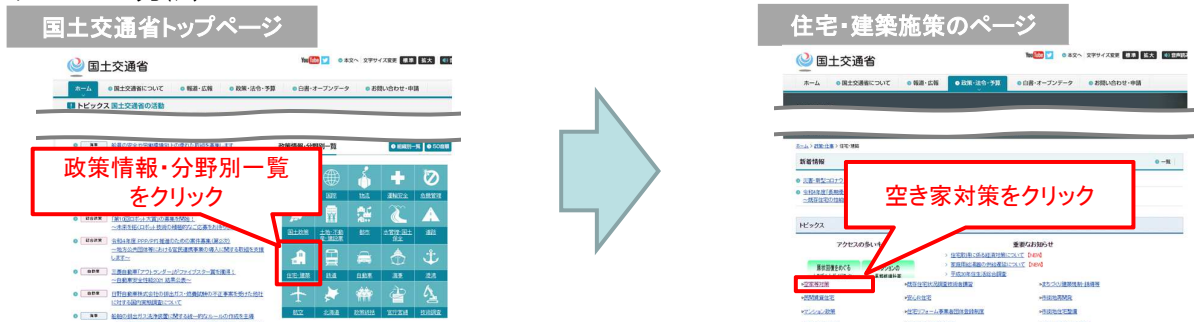
物件概要	建築年	・ 不明（江戸時代）
	構造・面積等	・ 木造草葺平屋建て（面積：約117㎡）
緊急安全措置に至る経緯	土地等の所有者	・ 土地・建物所有者は同一
	きっかけ	・ 屋根材飛散で通行中の車両に衝突しかけたとの通報（H24. 4）
	所有者の特定	・ 不動産登記情報、戸籍情報等により父母や兄弟姉妹等を確認したが何れも不存在
	所有者の財産管理の可能性	・ 診断書を入手、所有者による財産管理能力はなしという診断
	措置の執行	・ 平成29年8月8日 ・ 空家等の取壊しと廃材等の搬出
	取壊し工事完了	・ 同年8月24日（延べ10日）
	取壊し費用	・ 約117万円
	費用回収方法	・ 回収は困難



【国土交通省HP】空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

- ・ 空き家関係施策に係る資料については、国土交通省のHPに掲載しておりますので、業務にあたりご参考いただくようお願いいたします。

■ アクセスの方法



URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

■ 掲載内容

法令・告示等

法律、省令、告示（基本指針）、ガイドラインや空き家対策の現状に関する資料

条文別施策情報

空家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係）、特定空家等に対する措置（第14条関係）、財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）に係るガイドラインや制度概要等

参考情報

空家等対策に係る関連施策・支援メニューや法の施行状況等