

空き家対策の推進のための制度等について
空き家対策の現状と課題、当面の対応等について

抜粋資料

令和3年6月
国土交通省

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う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)

空家等対策の推進に関する特別措置法(施行状況等)

令和2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	1,208	69%
策定予定あり	386	22%
令和2年度	165	9%
令和3年度以降	35	2%
時期未定	186	11%
策定予定なし	147	8%
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	812	47%
設置予定あり	354	20%
令和2年度	115	7%
令和3年度以降	31	2%
時期未定	208	12%
設置予定なし	575	33%
合 計	1,741	100%

(その他)

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)
合 計	28,807 (827)

3. 特定空家等に対する措置状況

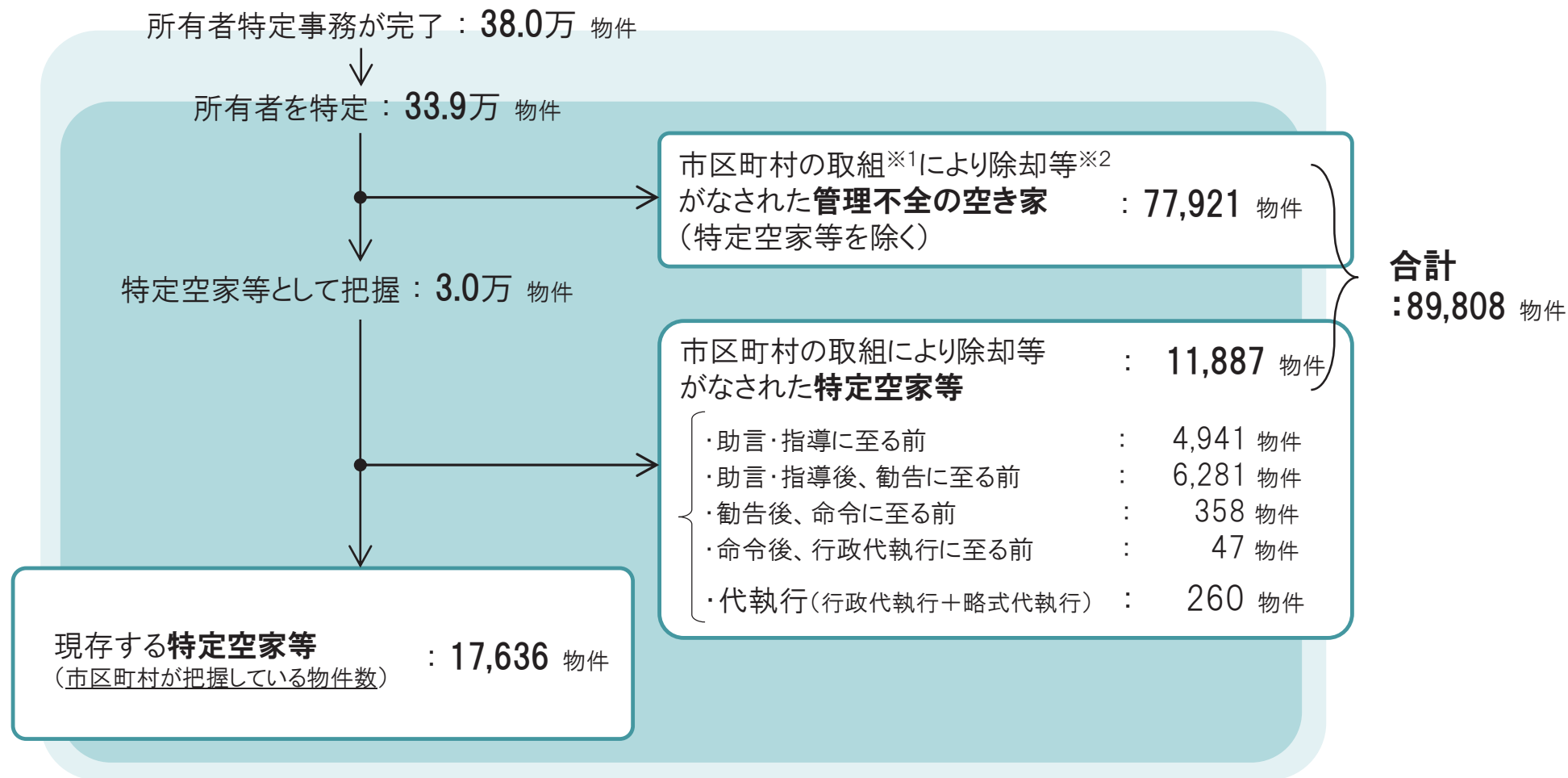
()内は市区町村数

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	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	合 計
助言・指導	2,206 (129)	3,126 (203)	3,816 (270)	4,487 (323)	5,394 (401)	19,029 (614)
勧告	52 (23)	198 (72)	271 (91)	364 (101)	466 (139)	1,351 (263)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	43 (21)	42 (33)	150 (81)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	69 (57)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	67 (56)	191 (128)

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2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)



※1) 次のような取組

- ・空家法第12条に基づく助言等
- ・空き家条例に基づく助言・指導、勧告等
- ・任意の行政指導
- ・除却、改修等への国費補助や市町村の単費事業

※2) 除却以外に次のような措置を含む

- ・修繕
- ・繁茂した樹木の伐採 など

○空き家等の譲渡所得3,000万円
控除に係る確認書の交付件数：28,807 件

○国費による除却・活用件数：12,779 物件
(うち、除却：11,834 物件)

空き家対策総合支援事業

令和3年度予算額:45億円(1.29倍)

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、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(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

・空き家の除却

例:特定空家等の除却

ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体

R3拡充事項

特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却等への支援を強化

・空き家の活用

例:空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用

・空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握

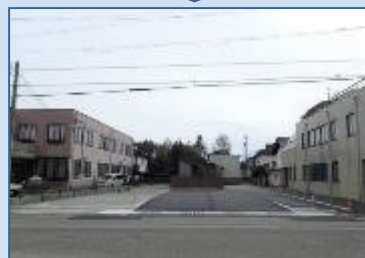
・空き家の所有者の特定

例:所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等

・関連する事業等

例:周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、
空き家を除却し防災空地を整備

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を
地域交流施設に活用

法定の協議会など、
民間事業者等と連携して事業を推進

補助対象

以下の①、②を満たす市区町村

①空家等対策計画を策定

②空家特措法に基づく「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

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

事業期間

平成28年度～令和2年度

R3延長

事業期間を5年間延長
令和3年度～令和7年度

※社会資本整備総合交付金等
でも同様の支援が可能

「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約7割(1,261自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、169自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる(令和元年10月実施アンケート)。
- しかしながら、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、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載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。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

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/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

現在の運用状況

- 令和3年3月末日時点で799自治体参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中
(現在、540自治体が掲載中)

これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約7,300件の物件が成約済 ※令和3年3月末日時点

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	○ 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公表済)</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	○ 基本指針及びガイドラインを改正し、<u>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</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通知済)</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公表済)</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	○ 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	○ 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	○ 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についての事例集(27事例)</u>を作成(R3.3公表済)
⑥	地域の空家等対策を支援する民間主体の活用	○ 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について明記</u> ○ <u>民間との連携に関する事例集(38事例)</u>を作成(R3.3公表済)
⑦	代執行時の動産の取扱い	○ 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改正済)
⑧	一部が使用されていない建築物への対応	○ 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、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

※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)

※2 基本指針及びガイドラインについて、パブリックコメント等の実施(～5/19)後、令和3年6月末頃の改正を予定

■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
変更案について（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^{かん}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。

3. 今後のスケジュール

公表：令和3年6月末（予定）

■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
一部改正案について（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。

3. 今後のスケジュール

公表：令和3年6月末（予定）

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354事例(167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公表済](#))。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

■基本指針改正案

○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。

■ガイドライン改正案

○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。

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すお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	<table border="1"> <tr> <td>建築年</td><td>H4年 12月</td><td>延べ床 面積</td><td>149.47 ㎡</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造瓦 葺2階建</td><td>敷地 面積</td><td>576.31 ㎡</td></tr> </table> 	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 ㎡
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 ㎡								

※既に予納金の還付を受けている場合のみ記載

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)
- ・ 条例に基づき対処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通知済](#))
- 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公表済](#))

■基本指針改正案

○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。

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応を実施しているところです。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応も念頭に、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応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。19

【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。



外壁の一部切断



○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。 20

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

■基本指針改正案

○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。

■ガイドライン改正案

○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。

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙案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

【参考】「特定空家等」の判断の参考となる基準(ガイドライン別紙案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	・吹付け石綿等が<u>飛散し暴露する可能性が高い</u>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</u>状態 ・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</u>状態	・吹付け石綿等が<u>飛散し暴露する可能性は低い</u>が使用が<u>目視により確認できる</u>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</u>が、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</u>が、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	・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</u>状態 ・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</u>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</u>が、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</u>が、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

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。 ※不明裁決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

■ ガイドライン改正案（※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）

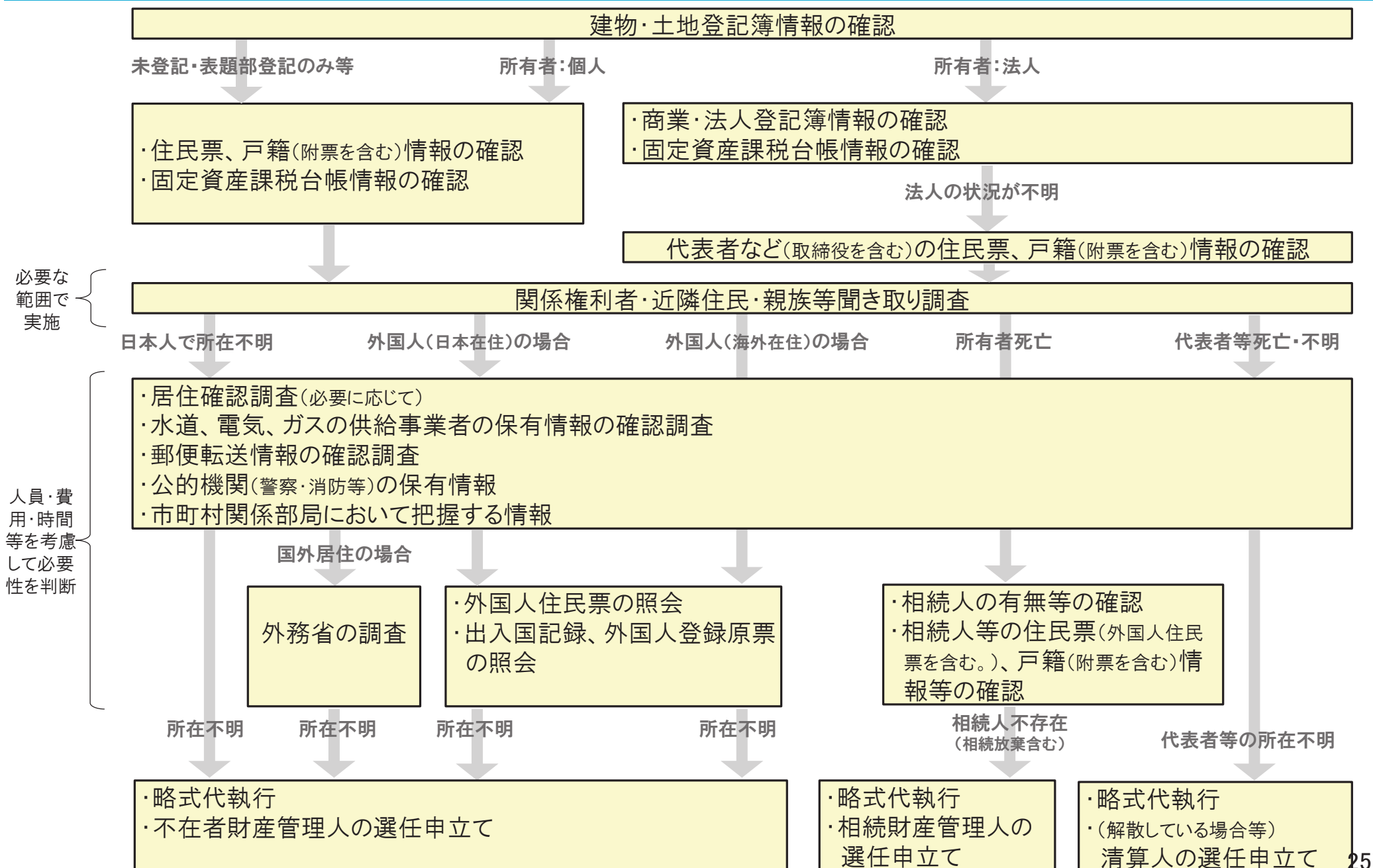
…（前略）…。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおその程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

○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。

【参考】所有者等の特定に係る調査手順の例(ガイドライン別紙案)



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公表済）

■ 基本指針改正案

○ 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、空き家をどうしていけばよいのか検討するの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焼・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

損害賠償

※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、ハチの巣駆除費用、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・・・



裏面へ

- 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
- ・使えない家は除却していく



○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
- ・歳もとっているので、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(貸し)物件を長岡市ホームページで公開し、買いたい(借りたい)人を探して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年以内に解体し、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の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

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。
気持ちの整理がついたら、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

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公表済)

■ 基本指針改正案

○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、郷土史研究家、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。

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)



グリーンヒル住宅地での会合

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！

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手續等について明確化(R2.12改正済)

■ガイドライン改正概要(R2.12改正)

- (1)勧告通知、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。

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

■ガイドライン改正案

○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。

⑨ 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