

空き家対策の現状について

1. 空き家対策の取組

- ・空き家の現状
- ・法制度
- ・税制、予算
- ・その他関連制度

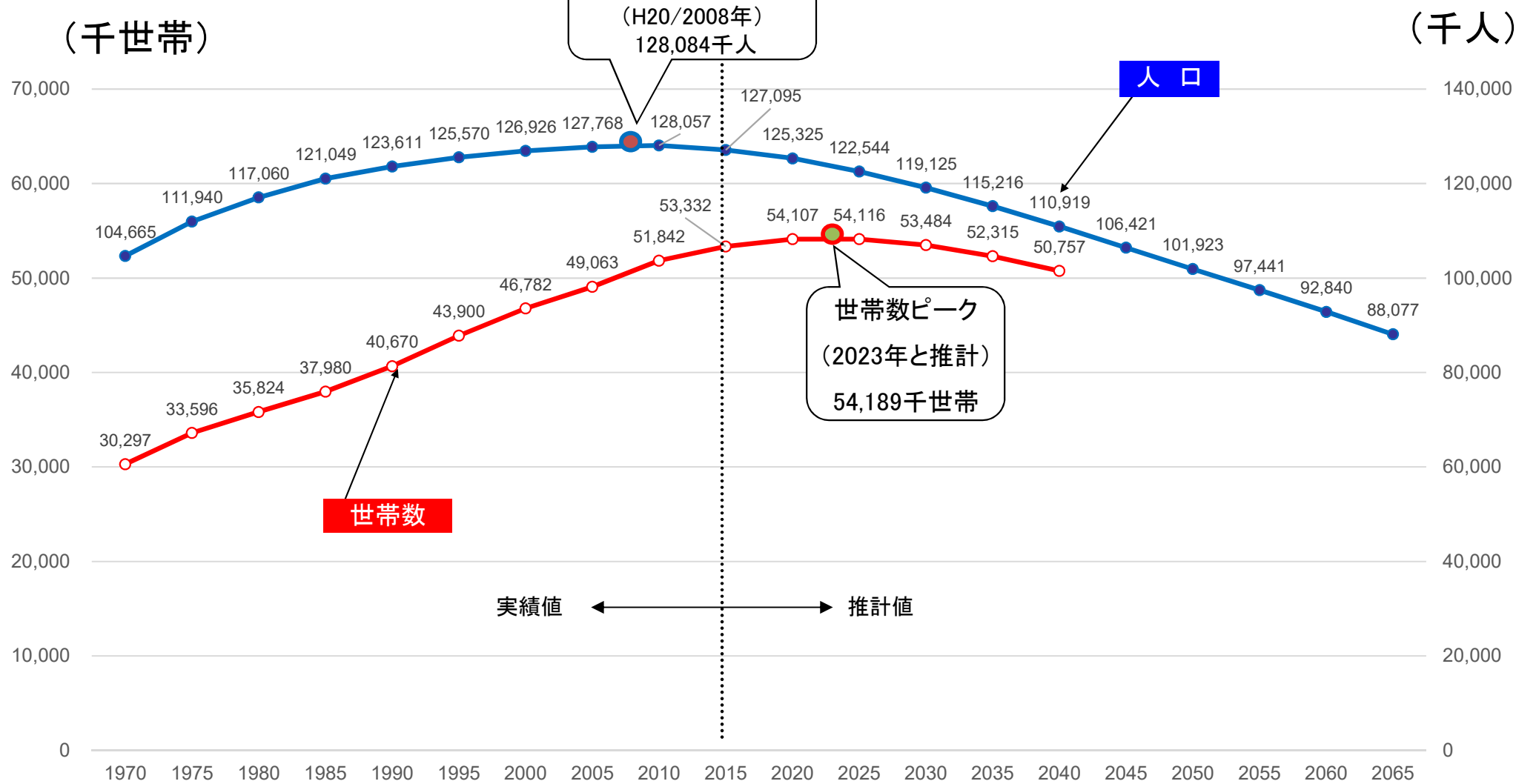
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の運用改善

我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

○我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少

○世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる(推計)

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



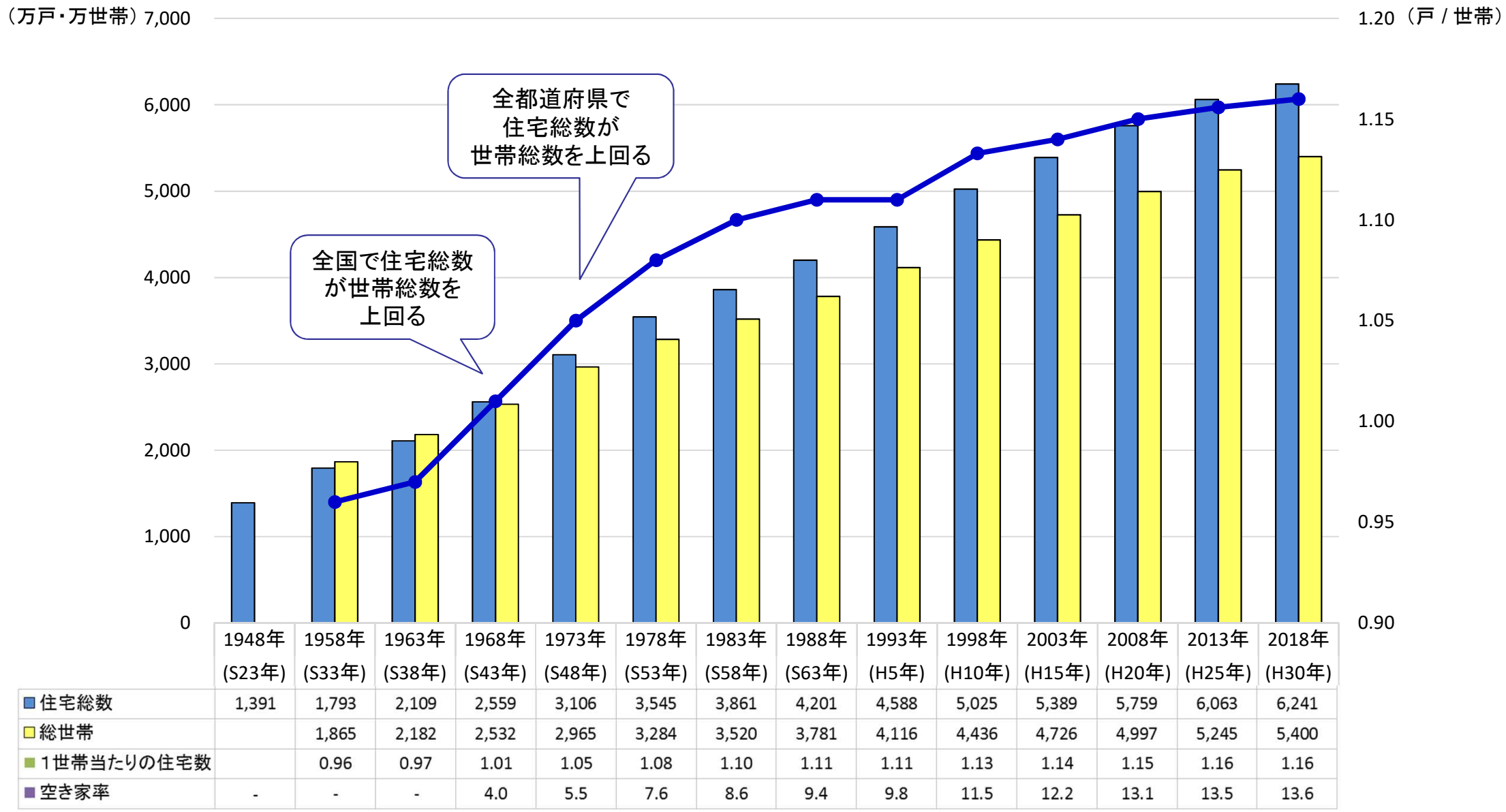
出典: 実績値:「国勢調査」(総務省) (2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))
 推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」(国立社会保障・人口問題研究所)
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

(年)

1. 空き家対策の取組

住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）



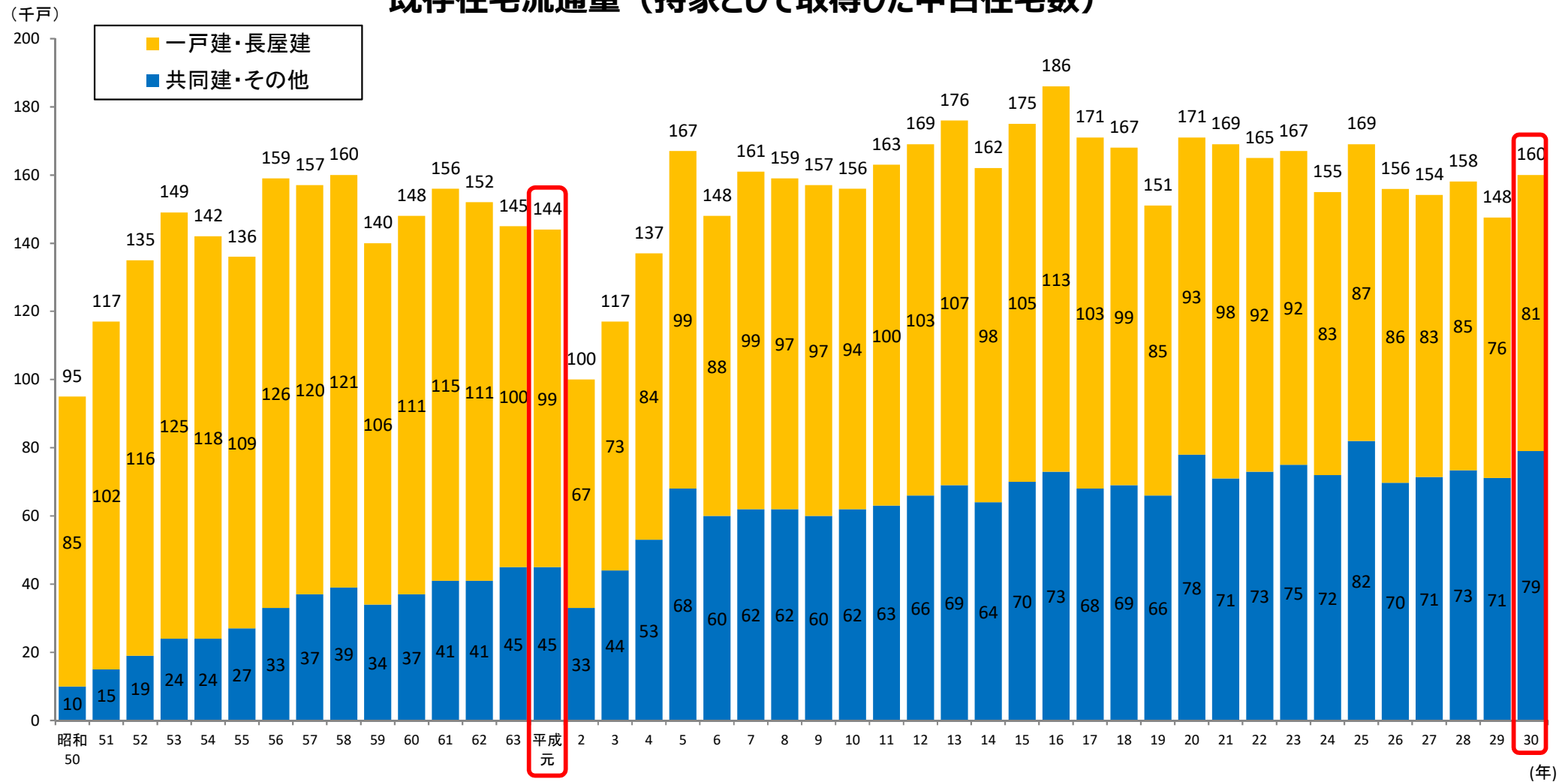
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年＝約39万世帯)を含む。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

1. 空き家対策の取組 既存住宅流通量（一戸建・共同建）

- 平成元年から平成30年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
- 一方で、共同建は4.5万戸から7.9万戸に増加（+76%）

既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）



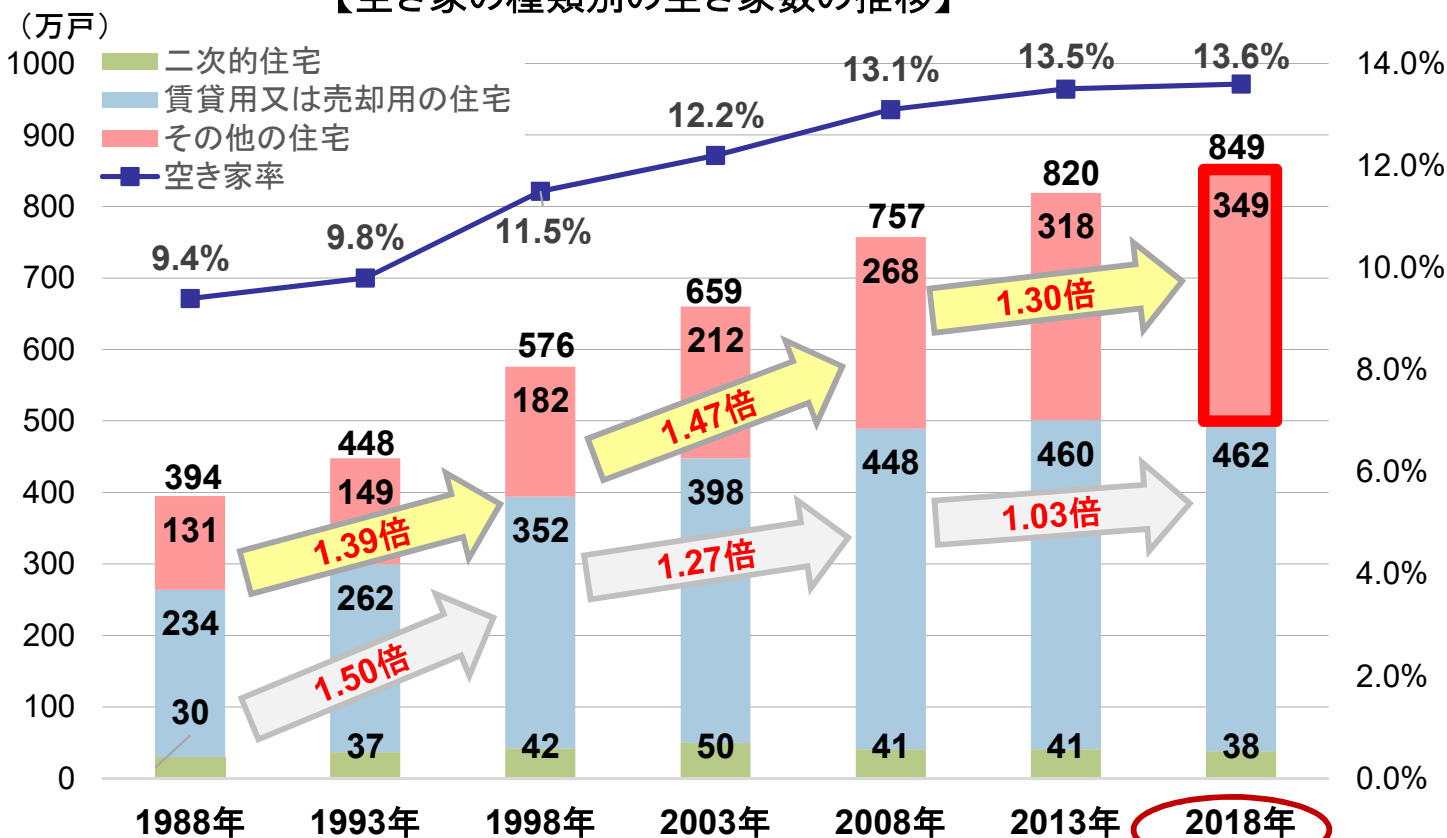
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

1. 空き家対策の取組

空き家の現状－推移と種類別内訳

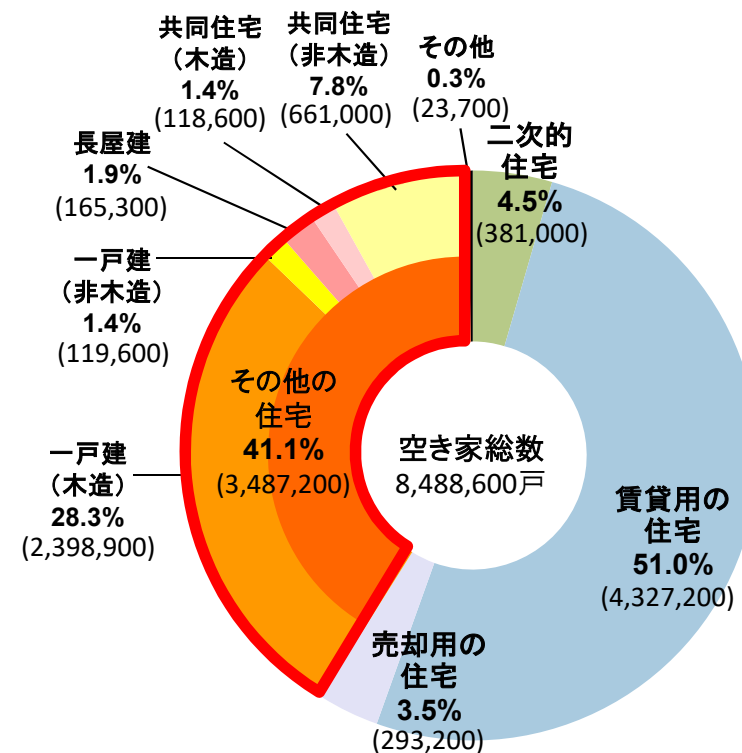
- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅を除いた**その他の住宅（349万戸）**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅（349万戸）のうち、**一戸建（木造）**が最も多い（240万戸）。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成30年住宅・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（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）

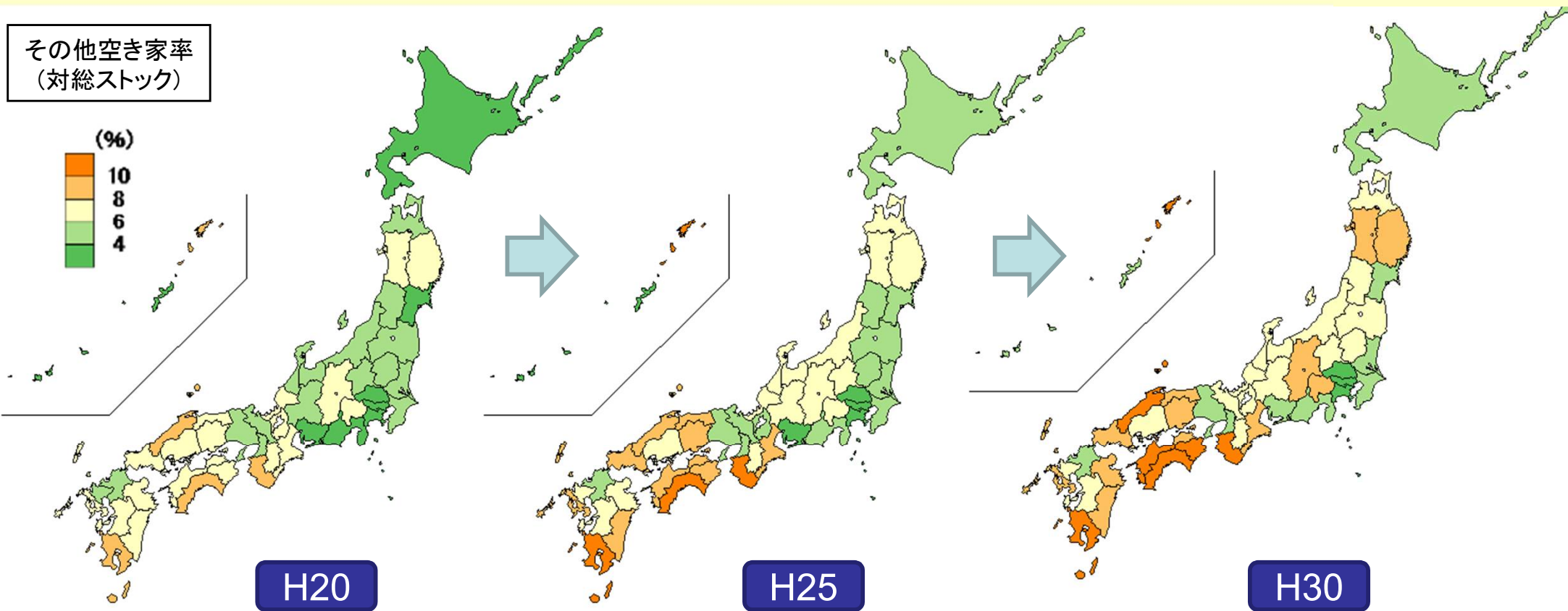
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

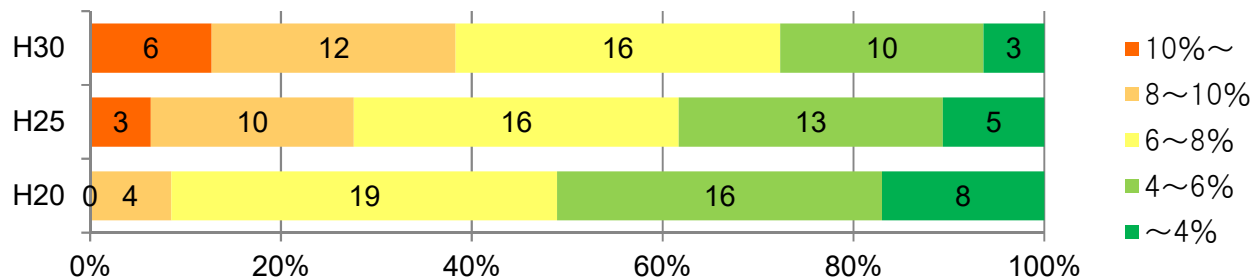
1. 空き家対策の取組

その他空き家率の推移

○ その他空き家率（その他空き家数／総ストック数）は西日本から上昇傾向にあり、その他空き家率が10%を超える都道府県は、この10年間で0→6自治体に増加。



■ 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. 空き家対策の取組

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

住生活基本法

平成18年6月施行

現行の住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

① 「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- 住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備
- 国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロセスのDXの推進

等

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- 自治体の地域防災計画等を踏まえ、
 - ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対策の推進
 - ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
 - ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- 危険な密集市街地の解消
- 被災者の応急的な住まいを早急に確保

等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進
- 若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進
- 良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成

等

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備
- 住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備
- 三世帯同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成

等

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- 公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善
- 地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用
- 多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用
- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保

等

③ 「住宅ストック・産業」の視点

気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策が急務

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- 柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
 - ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示
 - ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等
- 適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- 世代をこえて取引されるストックの形成
 - ・CO₂排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等
 - ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定
 - ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化

等

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- 自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進
- 中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備

等

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- 大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進
- 生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

7

等

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新は円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進



成果指標

- ・ **市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数**
9万物件（平成27年5月～令和2年3月） → **20万物件**（令和3年～令和12年）
- ・ **居住目的のない空き家数***
349万戸（平成30年） → **400万戸程度におさえる**（令和12年）

※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

1. 空き家対策の取組

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

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)

1. 空き家対策の取組
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)
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

1. 空き家対策の取組 空き家対策等の推進(R4年度予算・税制等)

- 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) 「空家等対策計画」に基づく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 (1.00倍) 11

「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。

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。

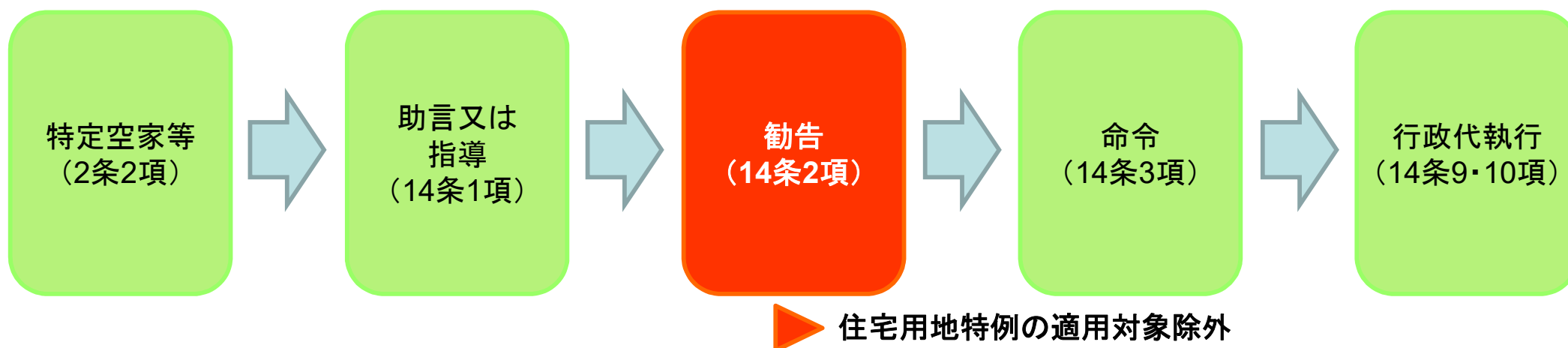
【管理が不十分な空家のイメージ】

【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



■ 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

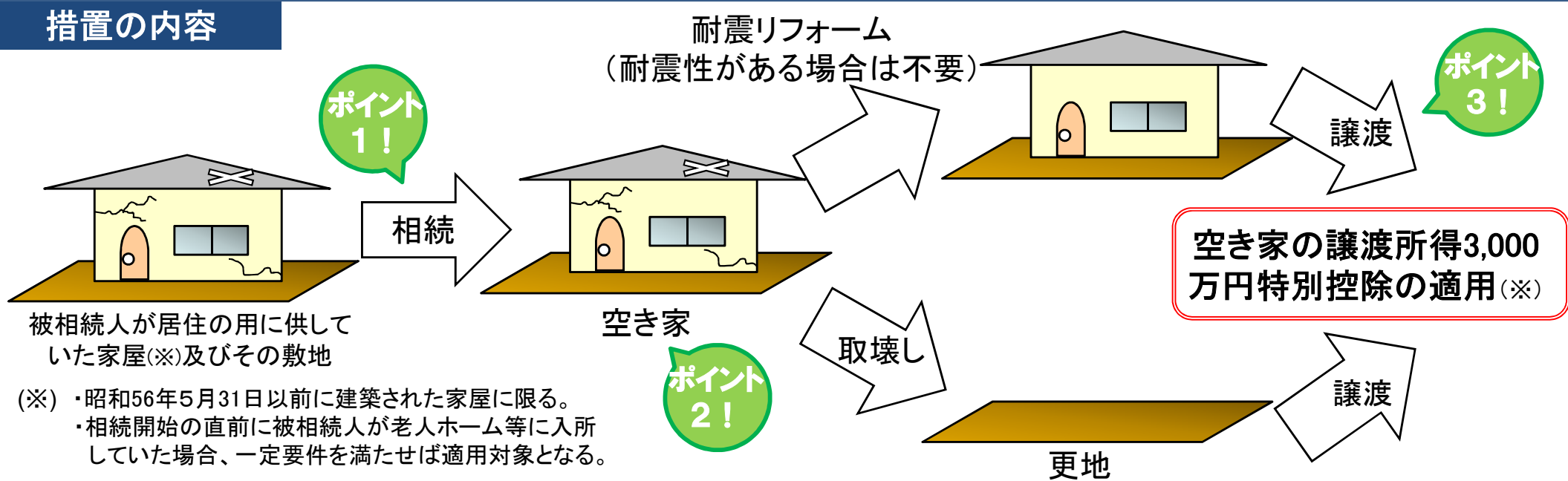


1. 空き家対策の取組

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。

措置の内容



(※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
 ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 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

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

1. 空き家対策の取組 空き家対策総合支援事業

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て支援を行う。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

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>

- 空き家の除却【補助率:直接2/5、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合
 - ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかりまし費用も補助
- 空き家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)】
 - (地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)
- 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】

<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等
 - (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、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 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)

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、特定空家等を除却

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を満たす地方公共団体
- ① 空家等対策計画を策定(実態把握を除く)
 - 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	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

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		
<h3>1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援</h3>	<h3>2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決</h3>	<h3>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</h3>
<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>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>立地・管理状況の良好な空き家の利活用の促進等、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
<ul style="list-style-type: none"> ・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

<h3>補助対象</h3> <p>市区町村、民間事業者等</p>	<h3>補助率</h3> <p>定額補助</p>	<h3>事業期間</h3> <p>令和3年度～令和5年度</p>
----------------------------------	--------------------------	----------------------------------

1. 空き家対策の取組

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

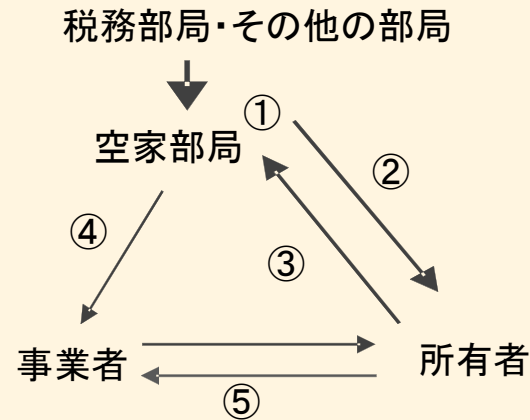
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

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：〇〇協会△△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。

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。平成27年4月時点において全市町村の約4割が既に空き家バンクを設置済みであった。
- 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、また、検索が難しいなど、課題も存在。
- そのため、国土交通省では、**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



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

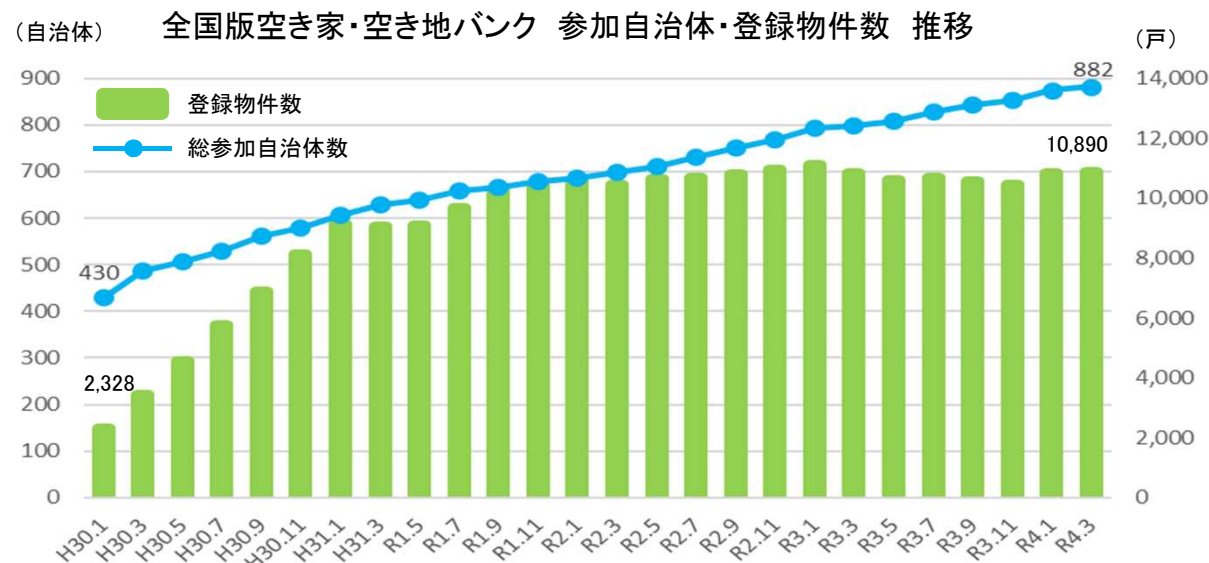
アットホーム株式会社



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、令和4年3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10,500件の物件が成約済**(令和4年3月末時点)



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策を協議・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。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,101団体(令和4年3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)

- ・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

- < 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
 - 顧問(アドバイザー)
 - 学識経験者、国総研担当官 等

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、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

< 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

1. 空き家対策の取組

- ・空き家の現状
- ・法制度
- ・税制、予算
- ・その他関連制度

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の運用改善

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

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

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。

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じる。

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、物理的強制力を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。

	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、<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)<u>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>

	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 ○ 民間との連携に関する事例集(38事例)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、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)



基本指針及びガイドラインを 令和3年6月30日に改正

■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。

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。

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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">建築年</td> <td style="width: 15%;">H4年12月</td> <td style="width: 15%;">延べ床面積</td> <td style="width: 15%;">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㎡									

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)
- 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。**

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。

【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	<ul style="list-style-type: none"> ・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



ロープによる固定

○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。

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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の運用改善

【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

■「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<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<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</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 	<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</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(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。

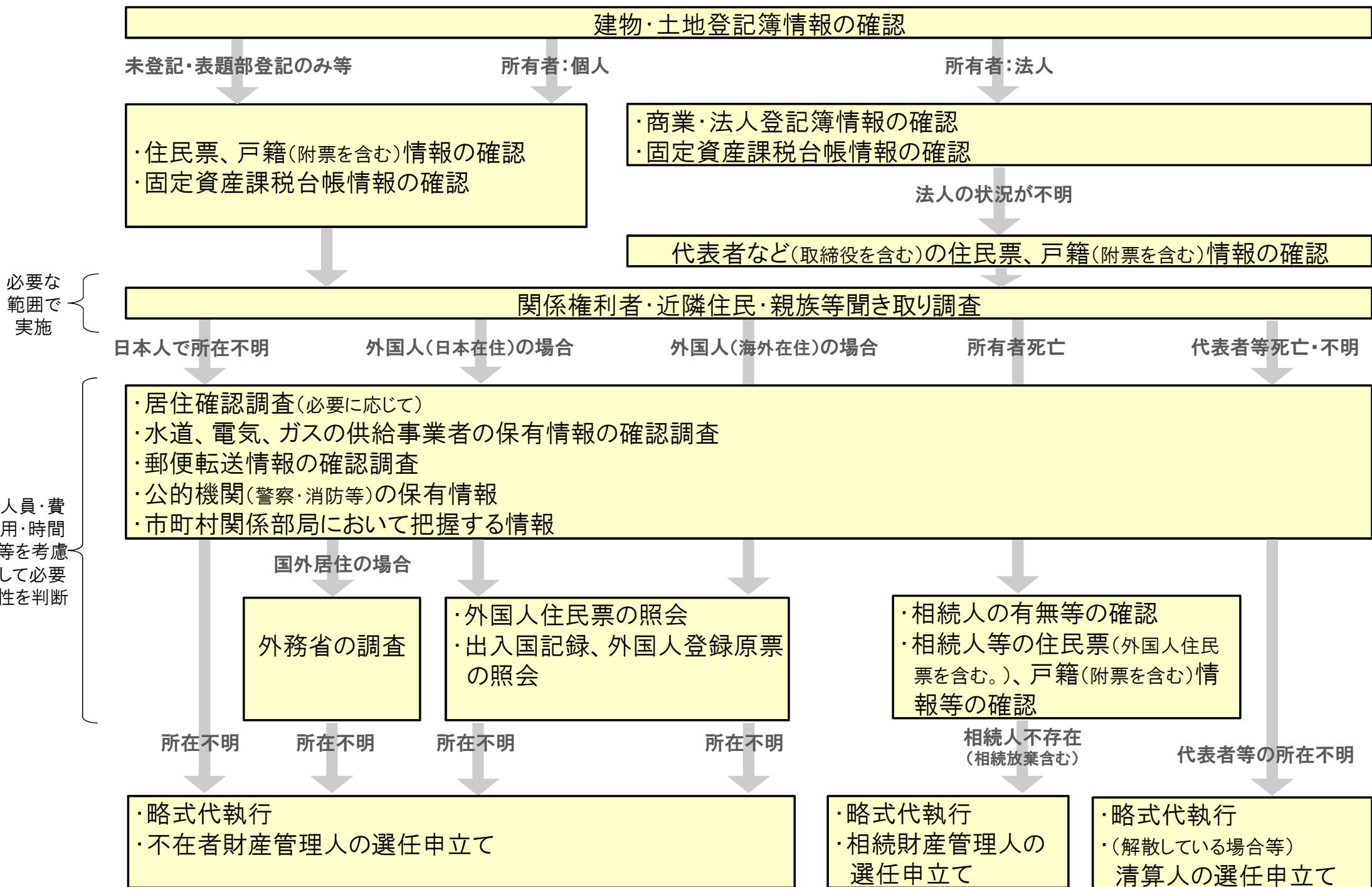
○国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

…(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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の運用改善

【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)



必要な範囲で実施

人員・費用・時間等を考慮して必要性を判断

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。

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、家の中が傷む(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(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)

■ 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。

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)の連携で空き家の発生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「空き家の発生予防&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、住宅地の空き家発生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！

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等について明確化(R2.12改正)

■ ガイドライン改正概要(R2.12改正)

- (1) 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

現状と対応

【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。

- ・ 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。

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