

令和6年度 九州地区土地政策推進連携協議会 第2回講習会

# 空き家対策の現状と課題

---

九州地方整備局 住宅整備課

- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
- 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。

➡ **市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。**

## 1. 対策計画等

### ①計画の一体的作成

空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能



### ②協議会の一体的な運営

①の計画の実施に向けた協議に当たり、市町村において所有者不明土地対策協議会と空家等対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営することが可能

【参照】「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(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)」及び「所有者不明土地対策計画作成の手引き」

## 2. 所有者探索

### 法に基づく所有者等情報の内部利用

空家法及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能

→上記範囲内で、空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等を互いに内部利用可能

※住基ネット及び戸籍情報連携システムの活用も可能

※土地等の所有者情報が不明となることを未然に防ぐため、**相続登記や住所変更登記の申請義務化**

※赤字:未施行

## 3. 活用 ・ 4. 適切な管理

### ①税制特例措置の活用

空き家及び低未利用土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

### ②空き家・空き地の活用促進

空家等活用促進区域制度や地域福利増進事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

### ③指定法人の同時申請等

空家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップ化が可能



【参照】「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

### 財産管理制度の活用

所有者不明又は管理不全状態の建物及び土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

管理不全状態の例



【参照】「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)及び「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」

## 5. 支援制度

### ①財政支援措置の活用

空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせて活用可能

### ②相談窓口の一元化

市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請

まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備した事例(石川県輪島市)



【参照】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業(概要資料)」

期待される効果

両対策を連携して実効性をもった形で推進

両対策部局における所有者関連情報等の内部利用による探索の効率化

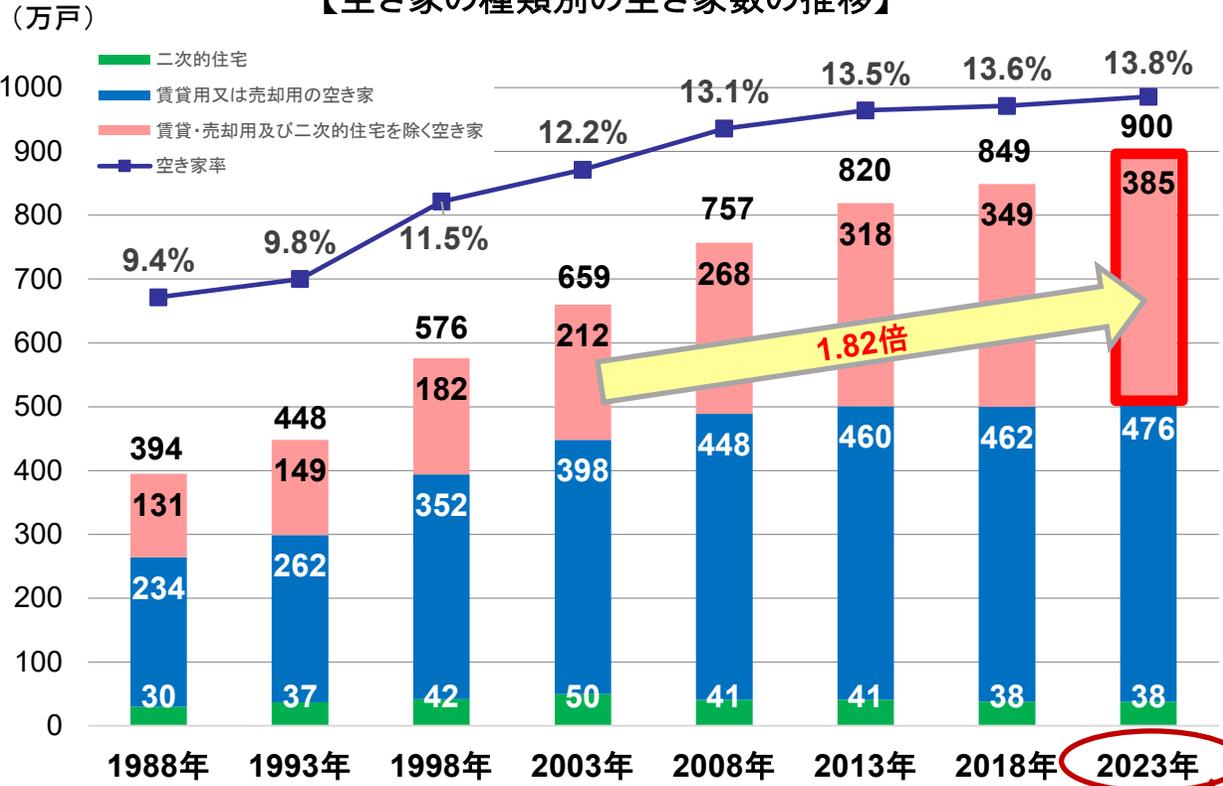
・空き家や所有者不明土地の一体的な活用・整備が可能  
・危険な状態の空き家及び所有者不明土地に効率的に対処可能

空き家と所有者不明土地等を一体的に活用し、中心市街地活性化等を推進

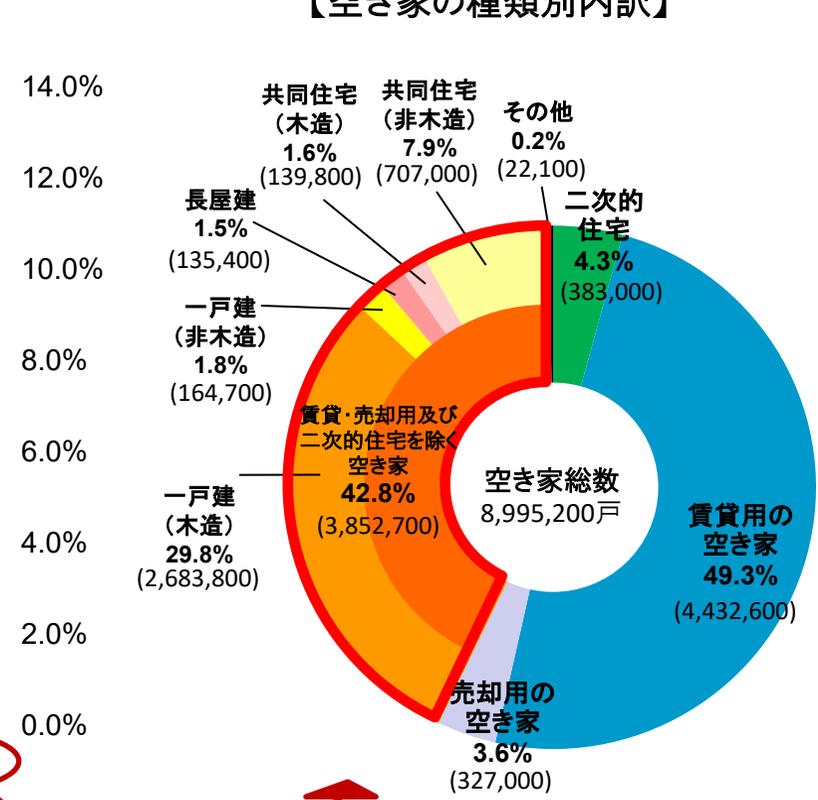
# 空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(385万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【出典】令和5年住宅・土地統計調査  
住宅数概数集計(速報集計)(総務省)

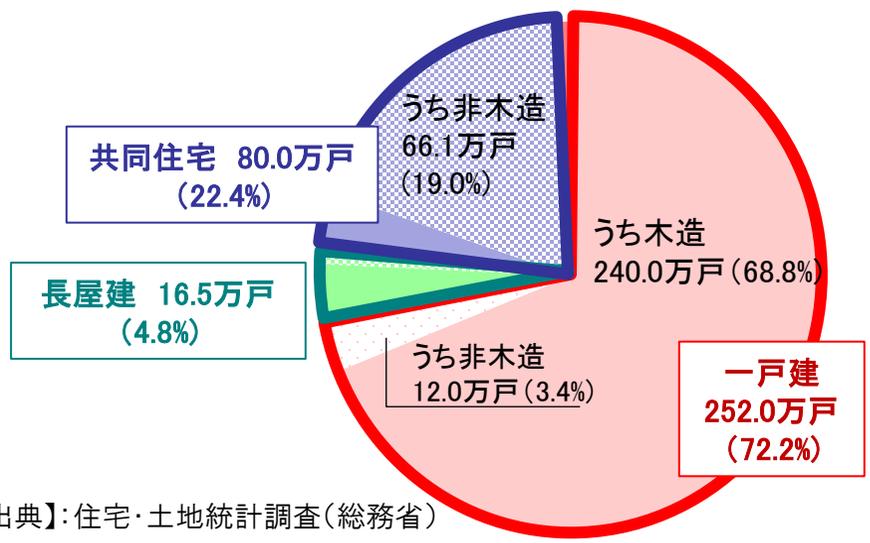
[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の空き家: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  
 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家: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

# 使用目的のない空き家の現状

- 「使用目的のない空き家」(2018年・349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも約101万戸あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【使用目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期】(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)

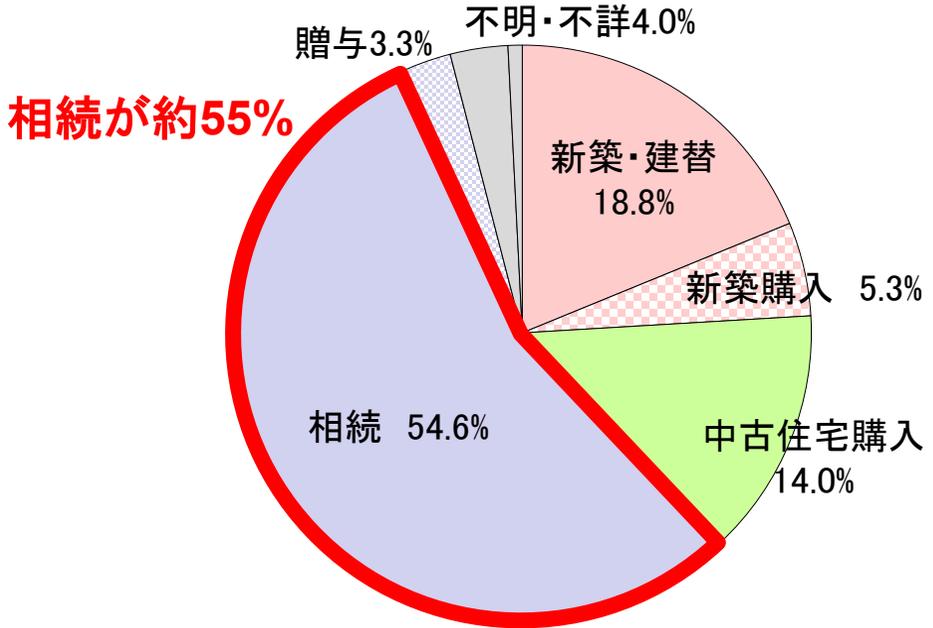


【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

# 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

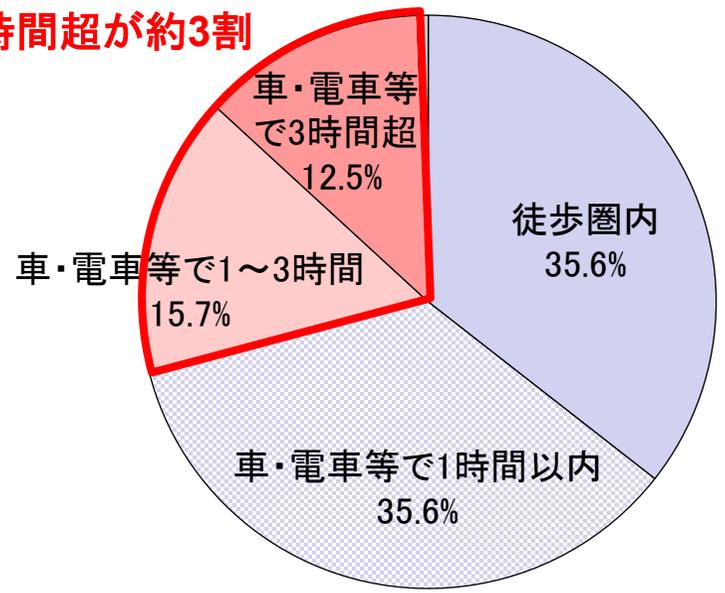
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

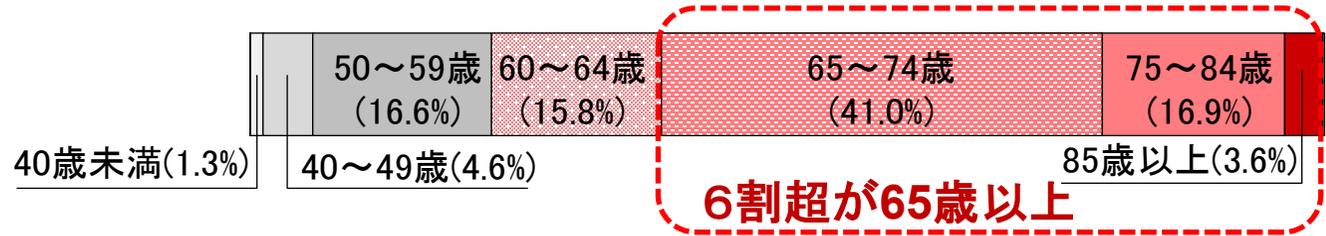


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

**所要1時間超が約3割**



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】

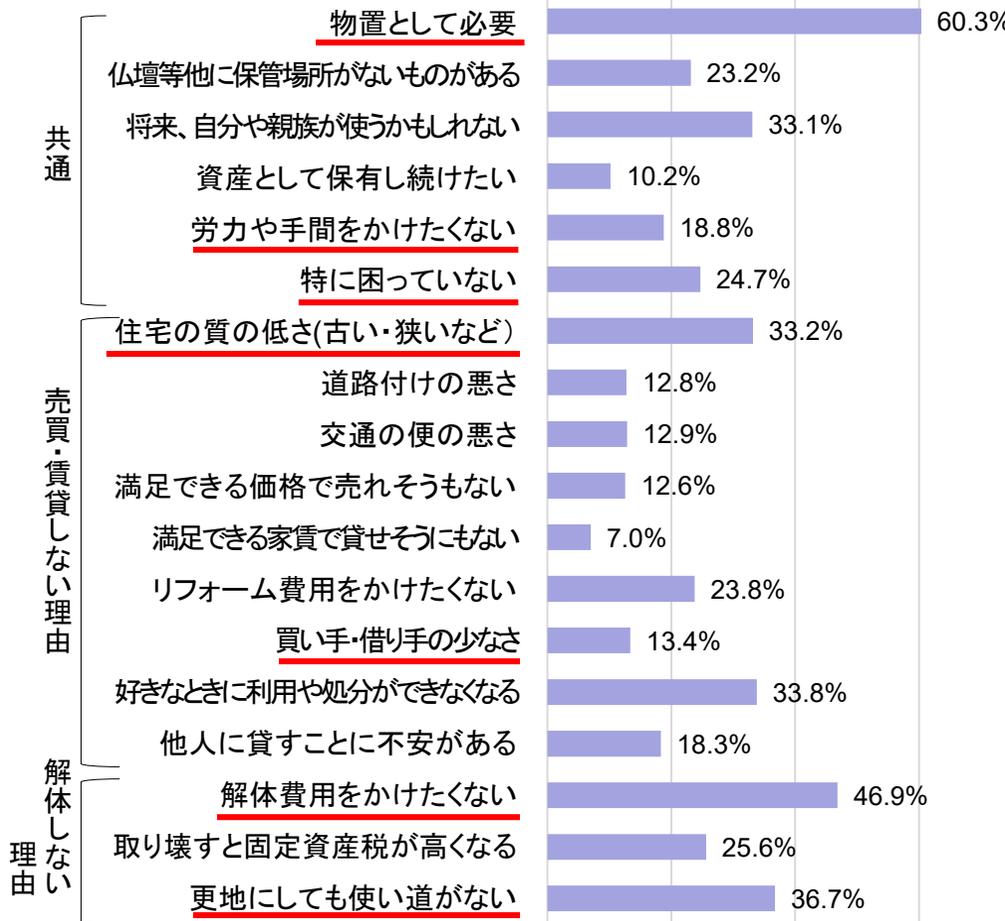


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

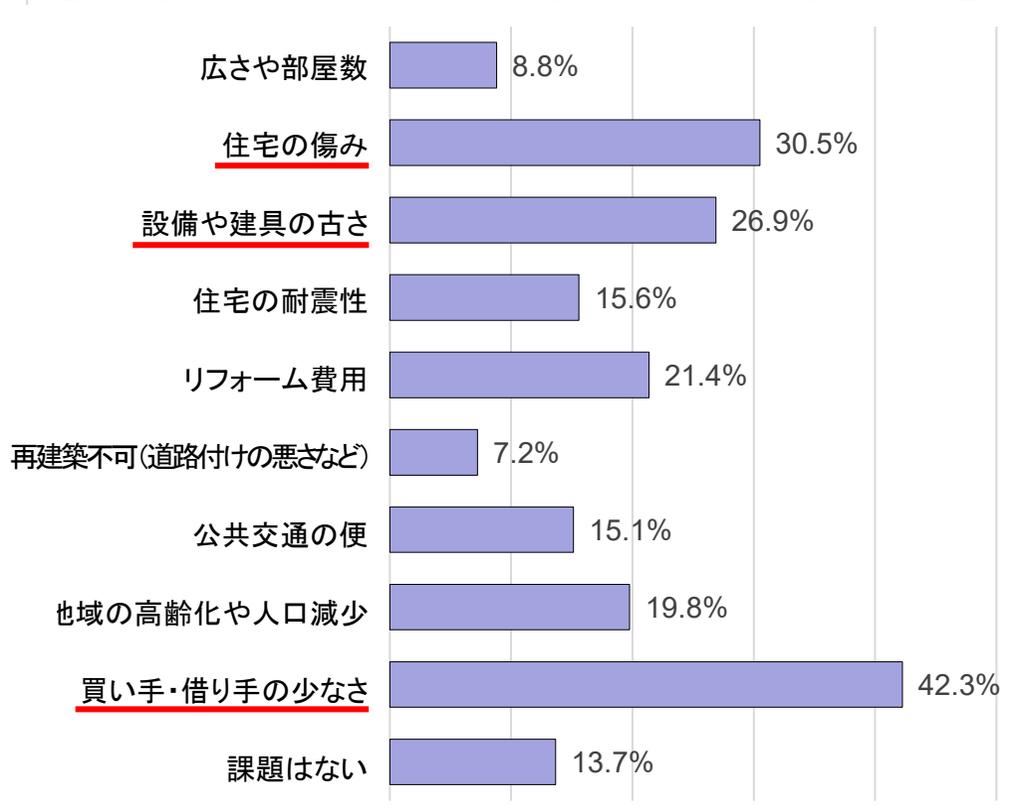
# 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「**更地にしても使い道がない**」、「**住宅の質の低さ**」や「**買い手・借り手の少なさ**」により空き家となっていることがあげられている。
- また、「**解体費用をかけたくない**」、「**労力や手間をかけたくない**」といった消極的な理由のほか、「**特に困っていない**」とする所有者も少なくない。
- 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、**売却・賃貸する上での課題として**、「**買い手・借り手の少なさ**」、「**住宅の傷み**」や「**設備や建具の古さ**」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

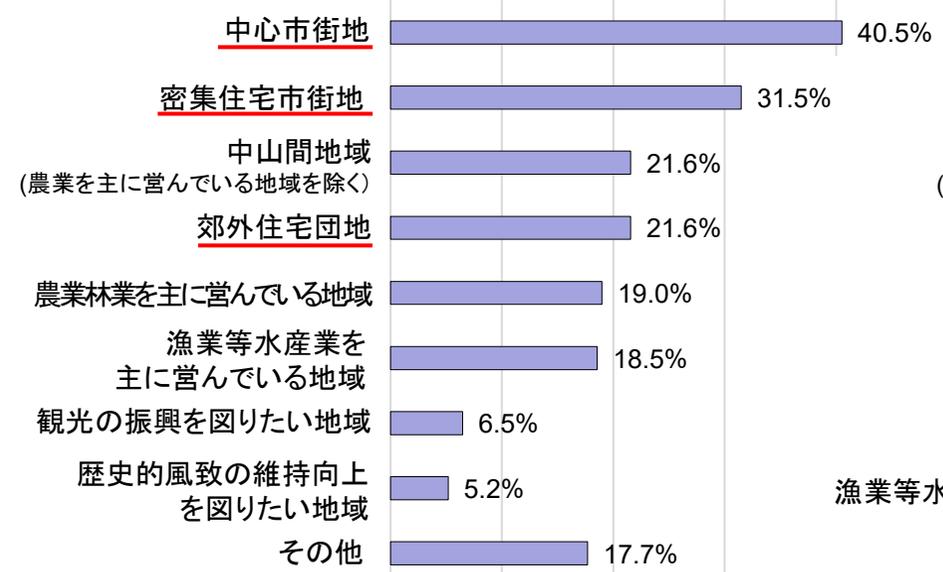
# 空き家の集中状況と取組意向

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約 1 / 4。具体的には、**中心市街地、密集住宅市街地、中山間地域、郊外住宅団地**などに集中。
- **空き家等の利活用を促進したい地域がある**と回答した市区町村は 1 / 3 超。具体的には、**中心市街地**での意向が多いが、**郊外住宅団地や観光の振興を図りたい地域**などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地は、**実際に空き家が集中する地域と利活用意向のある地域のいずれにおいても上位回答**となっている。

空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



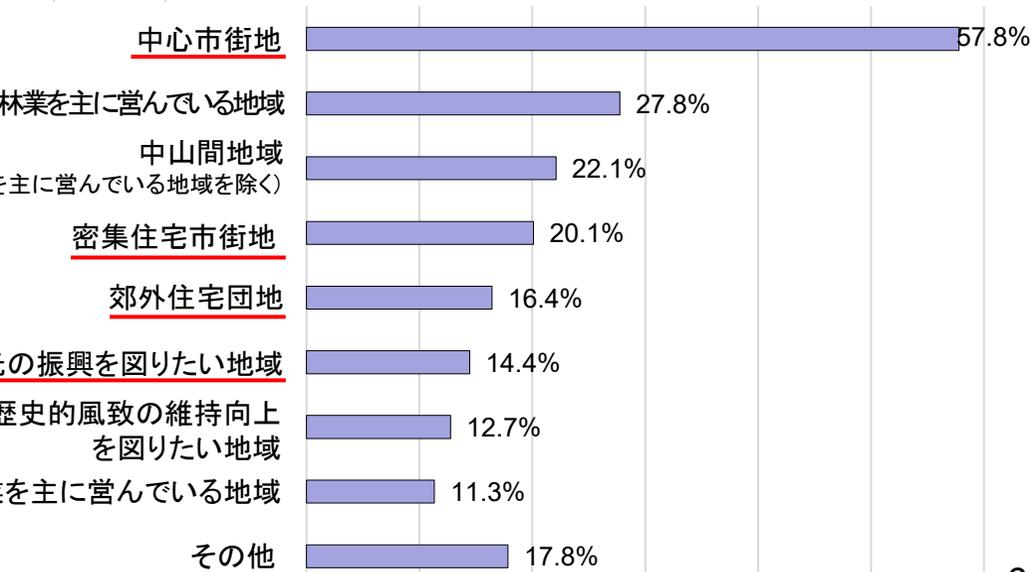
具体的に集中している地域



空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



具体的に利活用を促進したい地域

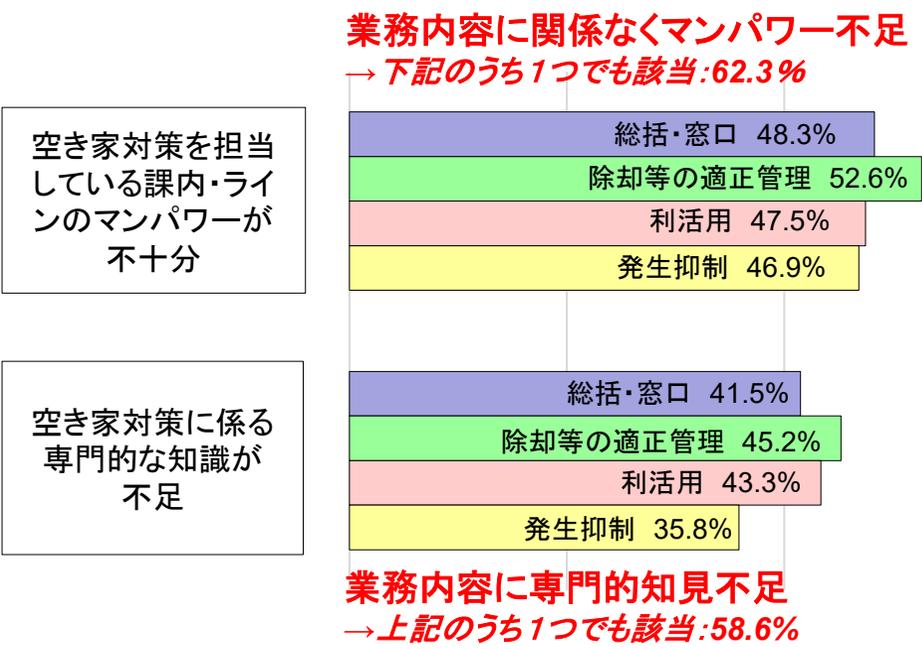


出典: R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果 (調査対象: 全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員(N=969))

# 市区町村における体制上の課題と第三者団体の活用

- 空き家対策施策を進める上で、**6割以上**の市区町村が空き家担当部署の**マンパワー不足**、**6割近く**の市区町村が**専門的知識の不足**を課題としてあげている。
- 現状、**1/3を超える**市区町村で**空き家対策業務をアウトソーシング**している（空き家等の実態調査、空き家バンクの設置・運営、空き家対策の普及・啓発、等）。
- 空き家の適正管理や利活用の業務に、**第三者団体の活用ニーズが高い**。

## 組織・体制の観点からの課題 (空き家対策に係る各業務実施上の課題)



## 空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→ **342自治体(35.2%)**において**アウトソーシングを実施**

- ＜アウトソーシングされている主な内容＞
- ・空き家等の実態調査(210自治体)
  - ・空き家バンクの設置・運営(108自治体)
  - ・空き家対策の普及・啓発(105自治体)
  - ・利活用に係る希望者の募集・マッチング(68自治体)
  - ・所有者・相続人の探索・特定(56自治体)

## Q:適正管理や利活用に係る第三者団体が活用可能な仕組みは必要と考えるか。



# 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

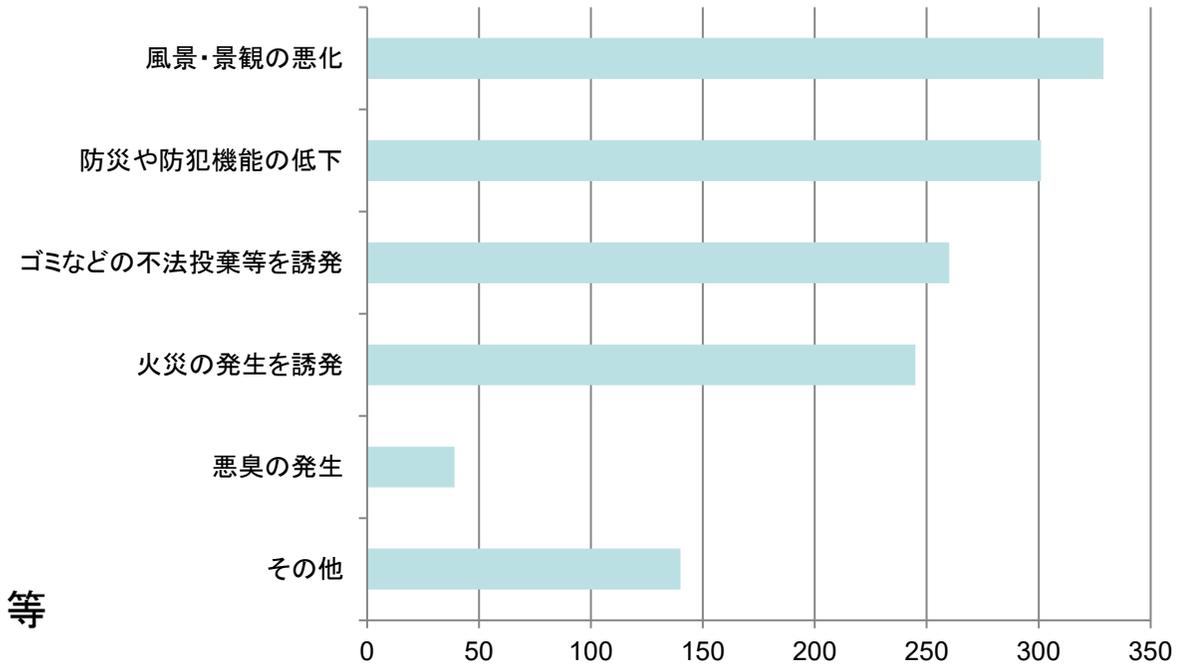
### ○風景、景観の悪化

### ○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

# 【改正前】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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
  - 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

## 施策の概要

### 空家等

#### ○ 基本指針・計画の策定等（5～8条）

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・ 市区町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・ 都道府県は、市区町村に対して技術的な助言等必要な援助

#### ○ 空家等についての情報収集（9～11条）

- ・ 市区町村は、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
- ・ 市区町村は、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
- ・ 市区町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

#### ○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）

- ・ 市区町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

#### ○ 空家等及びその跡地の活用（13条）

- ・ 市区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

#### ○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）

- ・ 市区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は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

### 特定空家

#### ○ 特定空家に対する措置（14条1～15項）（※）

- ・ 特定空家に対しては、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

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

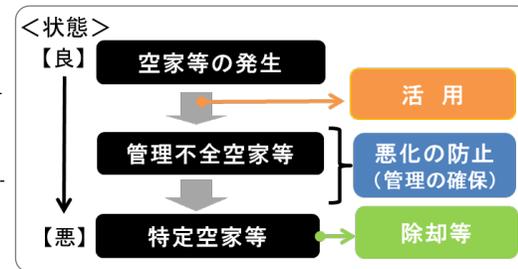
制定時:平成26年11月27日公布 平成27年5月26日完全施行  
改正法:令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

## 背景・経緯

- 空家等の数は全国的に増加(H25:約820万戸→H30:約850万戸)し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

## 定義

- 空家等** ▶ 建築物※1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※2  
※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
- 管理不全空家等** ▶ 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等
- 特定空家等** ▶ ①倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等 ②著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等  
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**空家等  
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**である空家等



## 概要

### 1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等**基本指針(管理指針を含む。)**を策定

### 2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能

### 3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への**情報提供**の求めが可能

### 4. 空家等の活用拡大(空家等活用促進区域)

- 市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
- ・市区町村から所有者等への活用要請
  - ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
  - ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
  - ・公社、URによる支援

### 5. 空家等の管理の確保(管理不全空家等に対する措置)

- 市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**(※4)が可能

### 6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導・勧告(※4)、命令、代執行(所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。)**が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「**財産管理人**」の選任等を請求することが可能(民法の特例)

### 7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO、一般社団法人等**を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4 勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**(最大1/6に税負担軽減)は適用除外

## 改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

## 【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区



中心市街地の例



住宅団地の例

- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

## 「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

### ①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

### ②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の实情に応じて柔軟に設定が可能)  
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

### ③区域の設定

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

### ④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

# 空家等活用促進区域(その2)

## 空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

### 接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、**建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

### 用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

#### 第一種低層住居専用地域



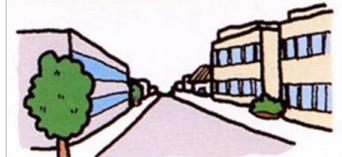
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

### 市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

# 空家等管理活用支援法人

## 改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
  - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

## 【制度イメージ】

### 市区町村

指定・監督

空家所有者の  
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画  
の策定等に係る  
提案が可能

### 空家等管理活用支援法人

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

### 空家の所有者・活用希望者

## 空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

### ①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る  
専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱  
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

### ②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

# 管理指針、管理不全空家

## 背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

## 改正概要

### 特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
  - ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞

【良】

空家等の発生

活用

管理不全空家

悪化の防止  
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

# 管理指針(所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項)

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

## 【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

## ⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか  
→清掃、処理等

## ①建築物全体

観点：倒壊の防止  
点検：傾いていないか  
→補修、防腐処理等

## ②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等  
点検：剥落や破損等がないか  
→補修や撤去



## ⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止  
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか  
擁壁のひび割れ等がないか  
→補修、防腐処理等

## ③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等  
点検：剥落や破損等がないか、  
変形がないか  
→補修や撤去、防腐処理等

## ⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止  
点検：幹の腐朽等、  
枝のはみ出し等がないか  
→伐採、枝の切除等

## ④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止  
点検：雨水侵入の跡がないか、  
アスベストの露出等がないか  
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

## ⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等  
点検：破損等がないか、  
封水切れがないか  
→補修、封水の注入等

## ⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止  
点検：動物の棲みつき等がないか  
→駆除等

「自分は大丈夫!」と思っていないですか?

## 空き家には 適切な管理が 不可欠です。



空き家

庭木の枝を  
剪定

積雪に応じて  
雪下ろし

傷まないよう  
通気や換気を!

窓、壁、屋根の  
破損などを点検  
何かあったら補修を

排水設備  
(流し・トイレ等)の  
通水を!

敷地内を清掃  
擁壁がある場合は  
水抜き穴も清掃



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。

空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。

適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、  
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。

我が家を管理不全空家<sup>\*1</sup>や特定空家<sup>\*2</sup>にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

\*1.窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。 \*2.そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

今すぐ確認!

## 空き家管理チェックリスト



- 定期的に以下の管理を行っていますか。  
【管理方法】通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理  
 【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓/積雪の状況に応じた雪下ろし  
 【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃
- 【外観】**
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。  
【管理方法】柱、はりの補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。  
【管理方法】はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。  
【管理方法】はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨溜りの跡がありませんか。  
【管理方法】柱、はりの補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していないですか。  
【管理方法】アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【管理方法】破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行います。
- 【敷地内】**
- 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【管理方法】清掃などを行います。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。  
【管理方法】補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。  
【管理方法】立木の伐採、枝の剪定などを行います。
- 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。  
【管理方法】駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。

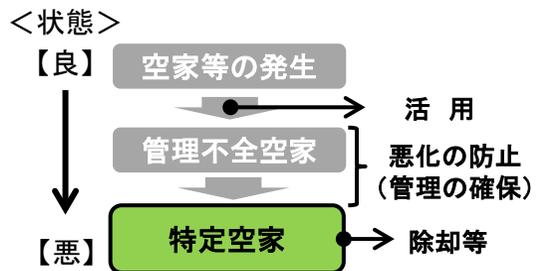
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、  
空き家管理者や修繕業者などの利用を検討しましょう!



# 特定空家の除却

## 背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「**特定空家**」も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。



## 改正概要

### 代執行の円滑化

#### 【緊急時の代執行制度の創設】

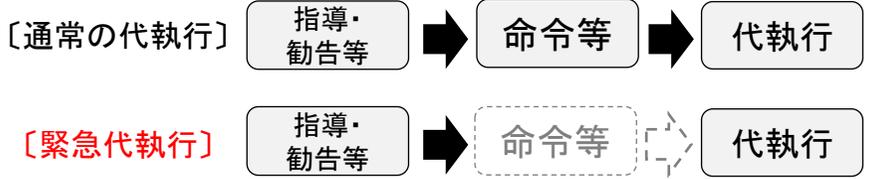
<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うため (落下しかけた屋根ふき材) には、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続きを経ず代執行を可能**とし、**迅速な安全の確保が可能となる**。



[※命令等]…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

#### 【代執行費用の徴収の円滑化】

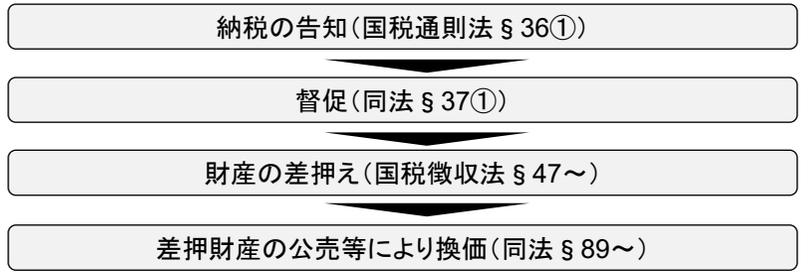
<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分の例**により、**強制的な費用徴収を可能**に。

(国税滞納処分の例)



# 財産管理人による空家の管理・処分

## 財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

### <現行>

- ・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

### <改正後>

- ・**空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。**

### 〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

# 空き家に関する財産管理制度等の概要

- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）※、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。 ※令和3年法律第24号により、相続人不明による相続財産管理制度が相続財産清算制度に改正された。

制度名	根拠	概要	対象となる財産
不在者財産管理制度	民法第25条～第29条	<u>所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。	不在者の全財産
相続財産清算制度	民法第952条～第959条	<u>相続人のあることが明らかでない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。	相続財産全部
所有者不明建物管理制度	民法第264条の8、第264条の3～第264条の7	<u>所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。	① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ③ 建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産
管理不全土地管理制度 管理不全建物管理制度	民法第264条の9～民法第264条の14	<u>所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。 <想定されるケース> ・ ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース ・ ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース	① 管理不全土地（建物） ② 管理不全土地（建物）にある動産（土地（建物）所有者が所有するもの） ③ （建物の場合）建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産

※ この他、民法には所有者不明土地管理制度がある。

# 管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

## 情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

### 管理不全空家等

指導  
(13条1項)

勧告  
(13条2項)

固定資産税等の  
住宅用地特例を  
解除

### 特定空家等

助言又は指導  
(22条1項)

勧告  
(22条2項)

命令※  
(22条3項)

戒告  
(行政代執行法)

行政代執行  
(22条9項)

固定資産税等の  
住宅用地特例を  
解除

災害その他非常の場合

緊急代執行  
(22条11項)

略式代執行  
(22条10項)

所有者不明の場合

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

# 固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

## 固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・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

### 【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	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

## 空家対策上の措置

- 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応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

### <特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[ (※1) 特定空家等 ] … 以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- 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
- 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
- ③ 適切な管理が行われてい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

### <管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[ (※2) 管理不全空家等 ] … 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

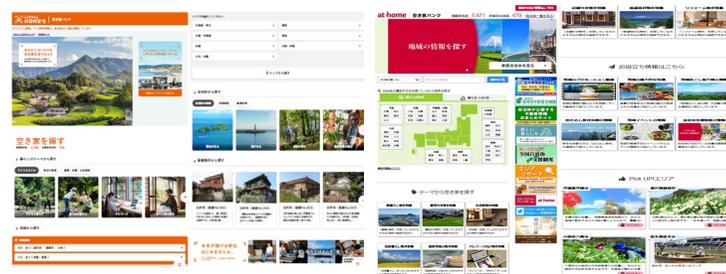
# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 目的・概要

- 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、自治体毎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

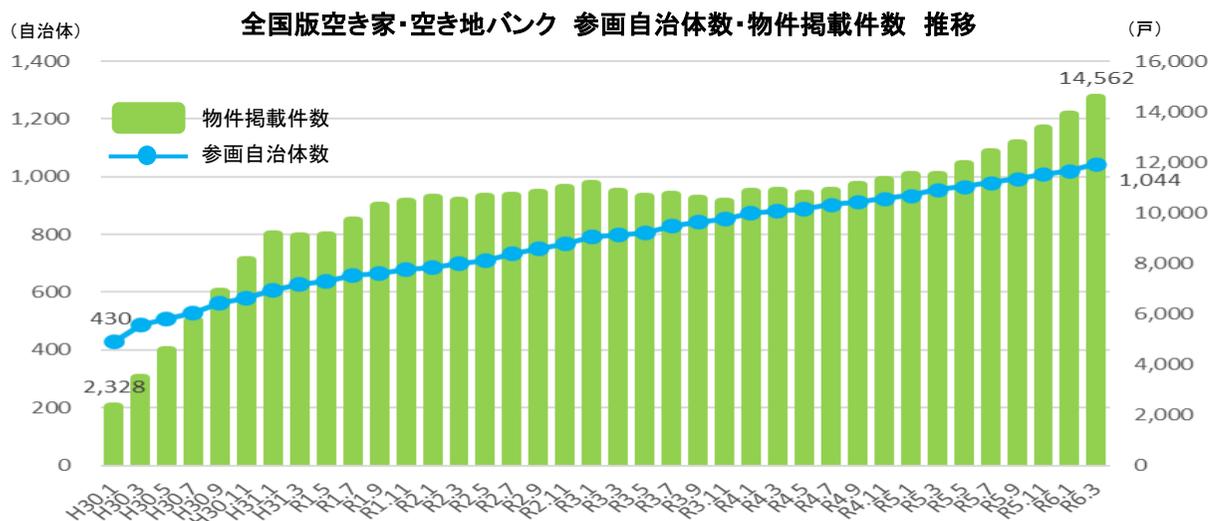
アットホーム株式会社



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

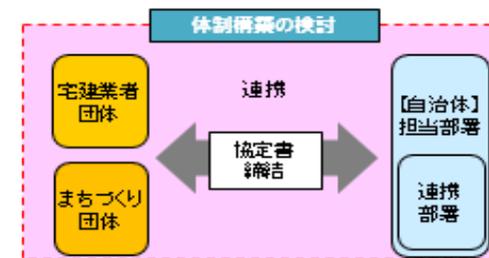
## 運用開始後の効果

- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は1,044自治体(参画率58%)**、物件掲載件数は14,562件。  
※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、これまで**約16,600件の物件が成約済**。  
【令和6年3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・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



URL: [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000131.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html)

# 住まいのエンディングノート

空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で、「**住まいのエンディングノート**」を作成しました(R6.6公表)。

- 「住まいのエンディングノート」とは…
  - **住まいに関する情報**や**将来住まいをどうして欲しいか**などを書いて残しておけるノート
  - 住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載



**所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう**

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名・連絡先		諸条件など	どう処理したいか
	自身の持分	契約期間 契約書の保管場所	借主の氏名 連絡先	契約期間 契約書の保管場所		
①					<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 買すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )
②					<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 買すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )
③					<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 買すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )

共有の場合のみ 貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例  
 1. 借地借家・借家賃など、近所の人と目合せ事項がある 2. 建て替えについて制約がある  
 3. 借地の権利関係が複雑 4. 地下に埋まっているものがある (他人の上下水道・ガス管など)

(3) 所有している建物

所在地	共有者氏名・連絡先		借主の氏名・連絡先		建物の建設・修繕・管理に関わった事業者名	どう処理したいか
	自身の持分	契約期間 契約書の保管場所	借主の氏名 連絡先	契約期間 契約書の保管場所		
①						<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )
②						<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )
③						<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ( )

共有の場合のみ 貸している場合のみ

(4) 借りている建物

所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
	契約期間	契約書の保管場所	

- ノートに書き込むことで…
  - 将来住まいを相続した家族の方が**空き家の問題で困らないように**
  - 元気なうちから**住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけに**

◆こちらからダウンロード

国土交通省 住まいのエンディングノート

検索



# 基本指針や各種ガイドラインの全体像

基本指針(§ 6)

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  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712343.pdf>

所有者探索(§ 10)

空家等の所有者等の把握を目的とした法第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供依頼について  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf>

空家等活用促進区域(§ 7、§ 15～)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行規則 ※第1条に区域に関して規定  
<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=427M60000808001>

空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令  
[https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094\\_20231213\\_0000000000000000](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094_20231213_0000000000000000)

空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712344.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712345.pdf>

開発許可制度運用指針の改正について

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001716213.pdf>

空家法における農地法の配慮規定について

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712270.pdf>

管理不全空家等に対する措置(§ 13)

管理不全空家等及び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)  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712340.pdf>

特定空家等に対する措置(§ 22)

※管理不全空家等の所有者等への指導の際に用いる「管理指針」については、基本指針の三において記載。

財産管理制度(§ 14)

空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>

空家等管理活用支援法人(§ 23)

空家等管理活用支援法人の指定等の手引き

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001710793.pdf>

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ※支援法人の取扱いを追記等

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712366.pdf>