

空き家の現状について

2024. 4. 23



埼玉県のマスコット
「コバトン」「さいたまっち」

目次

- 1 空き家の問題点**
- 2 空き家とは**
- 3 空き家の現状**
- 4 埼玉県空き家対策連絡会議**

1 空き家の問題点

■ 空き家の問題点

**管理不全な空き家は、
周辺に悪影響をもたらすおそれがある**
(防犯・衛生・景観等)



■ 居住環境の悪化

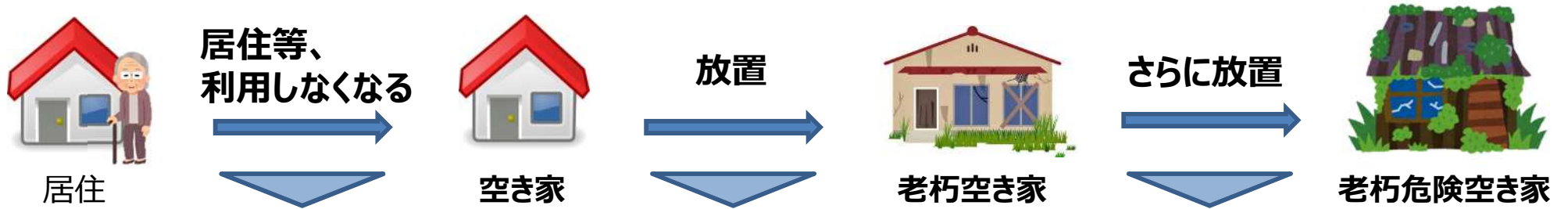
- ・ 倒壊、屋根などの飛散
- ・ 草木の繁茂
- ・ 害虫、害獣の発生
- ・ 放火や不法侵入、不法占拠 など

■ 地域の価値の低下

管理不全な空き家は、
周辺の住宅地の価値の低下を招き、
中古住宅の流通に
大きな影響が出る可能性がある。

1 空き家の問題点

■ 空き家の発生原因



なぜ、住まなくなるのか

- 居住者の死亡
- 施設入所、入院
- 転居、子との同居 など

⇒ 住まなくなる人は、主に高齢者

なぜ、放置するのか

- 【本人】 ○ 認知症等で判断能力がない、荷物がある、またいつか住む
- 【相続人】 ○ 核家族化により、相続人（子供等）は住まない
- 相続人が複数で、責任の所在が明確になっていない
- 相続放棄
- 【共通】 ○ 特に困っていない・将来使うかもしれない

⇒ 認知症や死亡後、放置して困らないよう備えていない

⇒ 将来的な空き家のデメリットを意識していない

Point ! 建物、空き家の問題は、一義的には**所有者又は管理者の問題**
しかし、所有者等は「**どうしていいかわからない**」

⇒ **所有者等による対応を促す・支援する取組が重要!!**

2 空き家とは

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (公布：平成26年11月27日、施行：平成27年2月26日・5月26日)

改正法 公布：令和5年6月14日、施行：令和5年12月13日

背景

- 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いることに鑑み、**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、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする (1条)

所有者

- 空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、**空家等の適切な管理に努める**とともに、**国等が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない** (5条)

市町村 (一部)

- 空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の**空家等に関する必要な措置を適切に講ずる** (4条)
- 国の基本指針に即した空家等対策計画を策定できる (7条)
- **空家等及び空家等の跡地の活用のための「空家等活用促進区域」を指定できる** (7条2項)
- 計画の作成等及び実施に関する協議を行うための協議会を組織できる (8条)
- 空家等の調査ができる (9条) ○ 固定資産税等の情報を利用できる (10条)
- **管理不全空家等の所有者への指導、勧告ができる** (13条)
- **相続財産清算人の選任請求ができる** (14条)
- 特定空家等の所有者等への助言又は指導、勧告、命令、行政代執行ができる (22条)
- **空家等管理活用支援法人を指定できる** (23条)

国

- 空家等に関する**施策を総合的に策定、実施** (3条)

都道府県

- 市町村に対する技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (4条2項)

2 空き家とは

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法における「空家等」

■ 空家等 [法第2条第1項]



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。

※ 概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

「空き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・国交省告示第1号）

■ 特定空家等 [法第2条第2項]



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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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**にあると**認められる空家等**という。

2 空き家とは

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法における「空家等」



■ 特定空家等 [法第2条第2項]

そのまま放置すれば（略）
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と認められる空家等という。

※ どのような状態か

⇒ **ガイドライン等を基に、各市町村で設定**

- ・ 建築物の著しい傾斜により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ 景観計画に著しく適合しない
- ・ 立木の枝が道路にはみ出し通行の妨げになっている など

◎ 判断基準等の詳細は「ガイドライン」「マニュアル」に掲載

“特定空家等判定方法マニュアル”、“特定空家等に対する指導手順マニュアル”

※ 「認められる空家等」とは

⇒ **各市町村で様々（法第8条に基づく協議会への諮問、庁内検討委員会での検討、建築士への調査委託の結果に基づく担当課の判断 など）**

2 空き家とは

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法における「空家等」

■ 管理不全空家等 [法第13条]



空家等が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状態**にあると**認められる空家等**という。

※ どのような状態か

⇒ **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**
(ガイドライン等を基に、各市町村で設定)

◎ 判断基準等の詳細は「ガイドライン」「マニュアル（予定）」に掲載

“管理不全空家等判定方法マニュアル（仮）”、

“管理不全空家等に対する指導手順マニュアル（仮）”

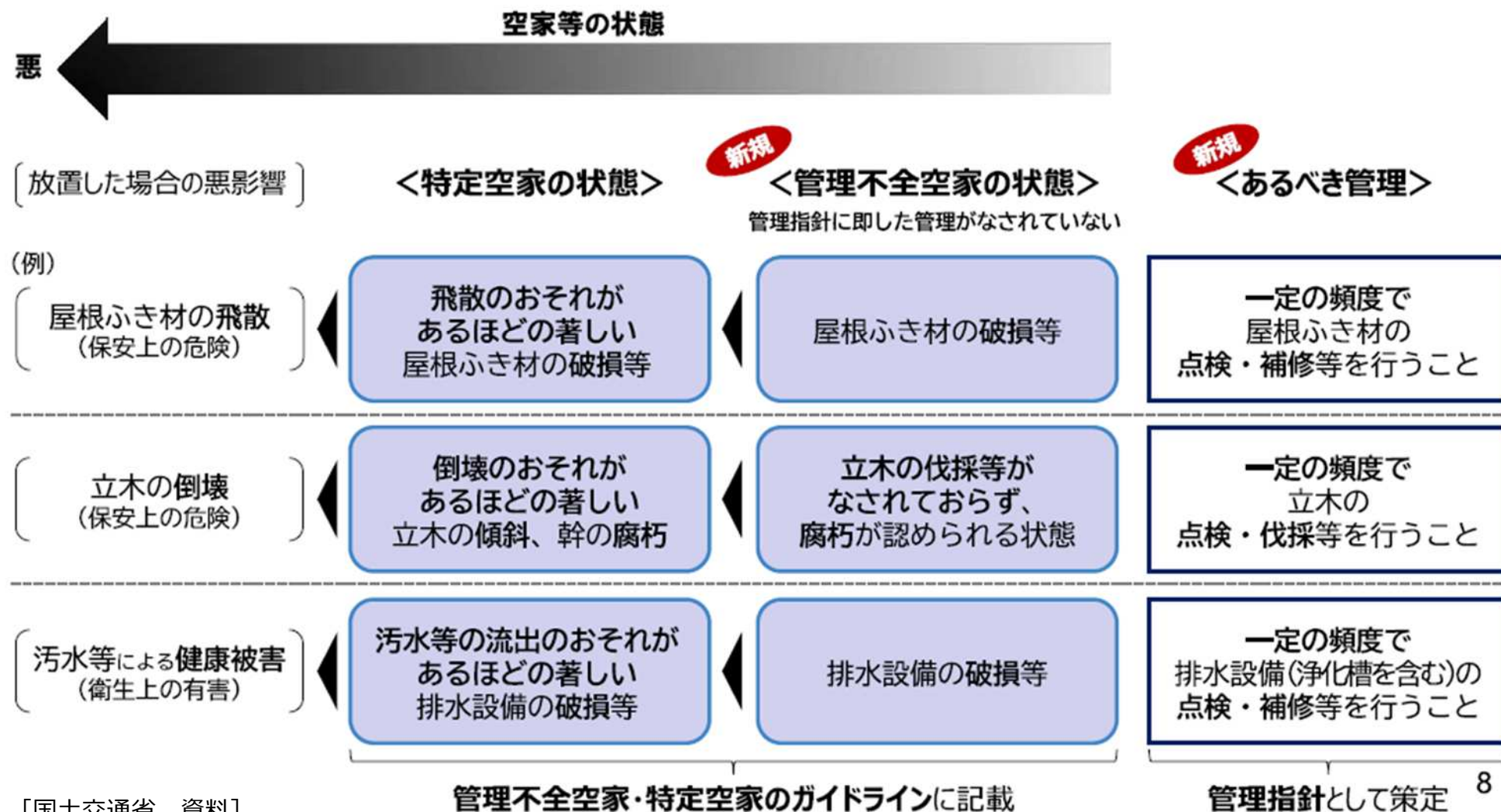
※ 「そのまま放置すれば」とは

⇒ **特定空家となる「兆候」が生じる原因に対応するための点検、予防、補修等の「管理指針」に基づく管理がされておらず、一定の「兆候」が認められる状態**

2 空き家とは

■ 特定空家等、管理不全空家等と管理指針の関係

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



2 空き家とは

■ 住宅・土地統計調査における「空き家」



■ 空き家

居住世帯のない住宅 ※共同住宅含む

- ・ **二次的住宅**：別荘及びその他（たまに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（＝その他空き家）**：上記の他に人が住んでいない住宅

例）転勤、入院などのために居住世帯が長期間不在の住宅や建替などのために取り壊す予定の住宅など

<注意>

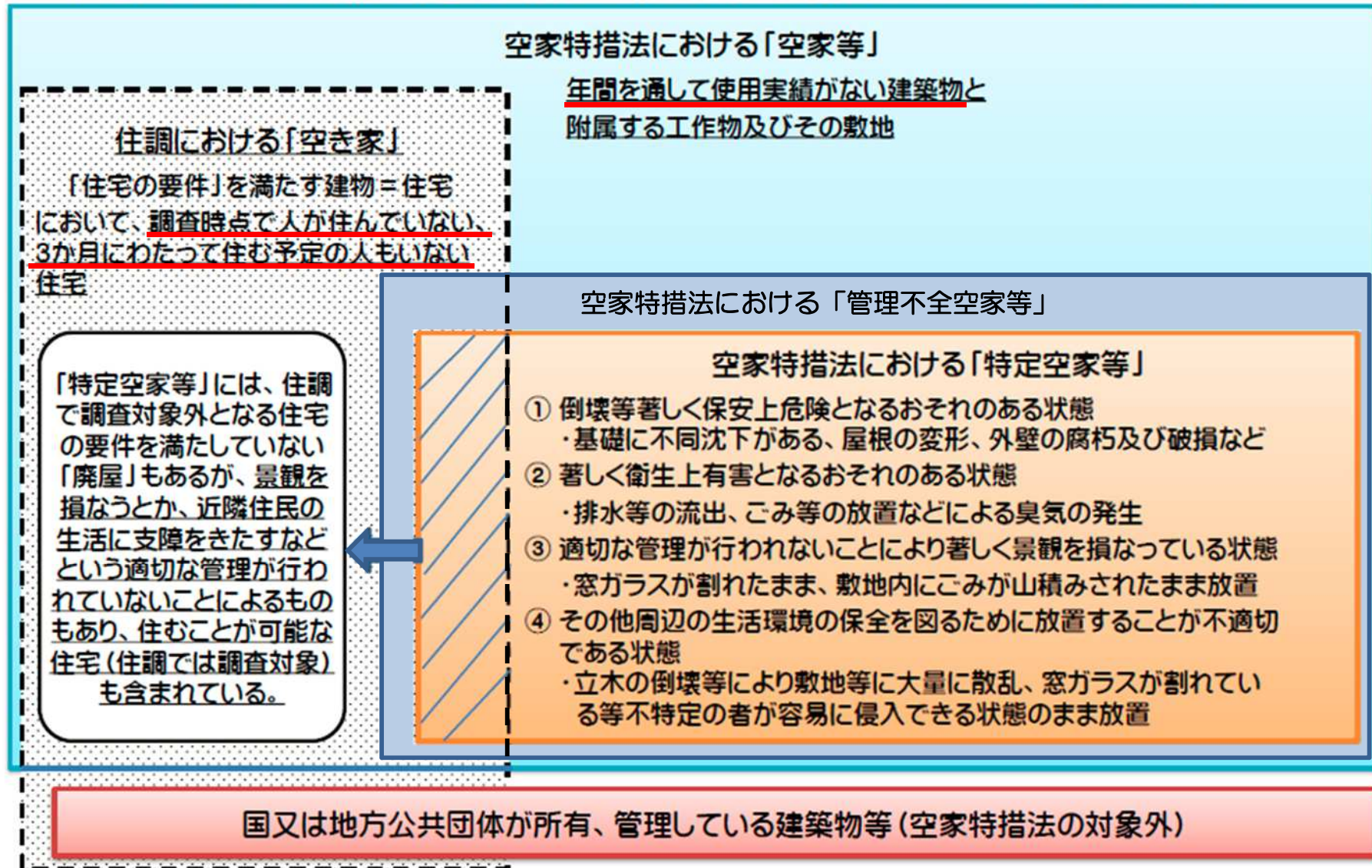
- あくまでも「抽出調査」
⇒ 多くの市町村で実態調査を実施しています。
実態調査方法の例：水道の使用状況、住民票、課税情報など
- 調査員による「外観調査」
⇒ 本当は使用している等不明
- 人口1.5万人以下の市町村は**対象外**

2 空き家とは

■ 「空き家」の相関図

<参考>

住調と「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空き家」の相関図



2 空き家とは

■ 法律上の「空家等」に該当するか？ [解説より]

Q 1. 現に居住していないが、所有者等が時々出入りして物置として利用している家屋 **A. 該当しない**

- ・「物置」として使用されているため、「居住その他の使用」がなされているため。
- ・ただし、数年に一度というような場合は、物品を放置しているにすぎず、使用していると認められない結果、「空家等」と認定されうる。

Q 2. 現に居住しておらず、物も置いていないが、将来利用する意思があり、たまに換気するなど管理行為は行っている家屋 **A. 該当する**

- ・たまに換気するなどの管理行為だけで、「使用」の実態がない。
- ・法では「使用」と「管理」を区別している。管理行為があっても「空家等」に該当しうる。
- ・ただし、近い将来、自ら居住し又は他人に貸すなどして使用する具体的な予定があり、これに備えて清掃や換気を行っているなど、具体的な使用に向けた準備行為がある場合は、空家等ではないと認められるだろう。

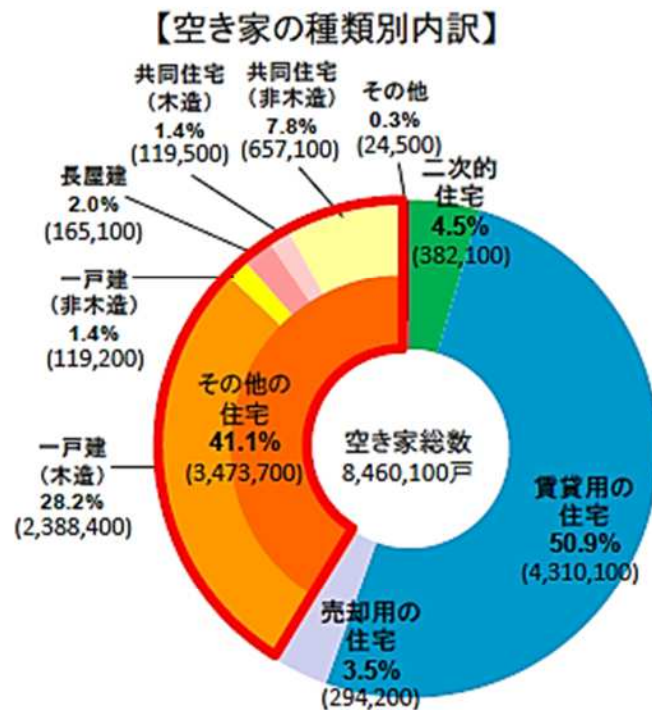
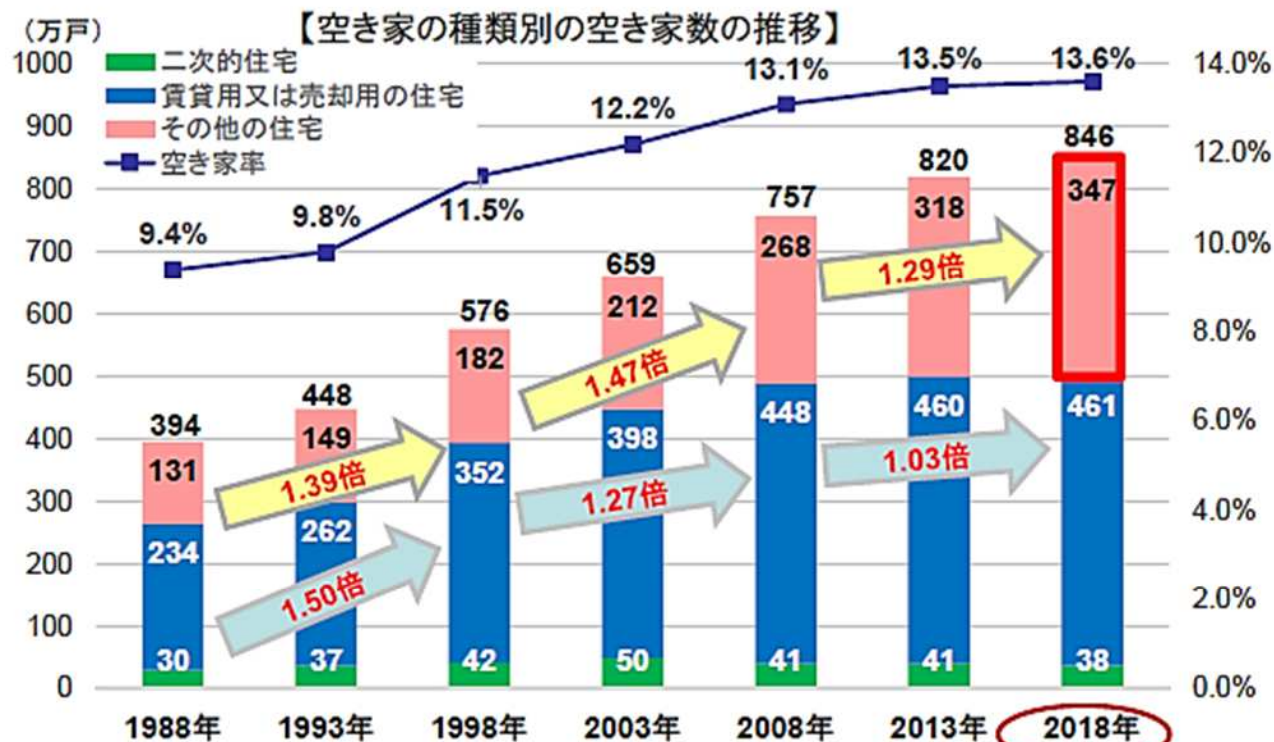
Q 3. 現に居住している者がいない空部屋がほとんどの老朽化したマンション（集合住宅）や長屋 **A. 該当しない**

- ・一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、「空家等」には該当しない。
 - ・「空家等」とは「建築物等」を対象にしている。法では建築物全体で考える。
- ※条例での「空き家」に含めて対応しているケースもある。

3 空き家の現状

■ 全国の空き家の推移

- 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1.5倍（576万戸→846万戸）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」（461万戸）等を除いた、「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち、「一戸建（木造）」（239万戸）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

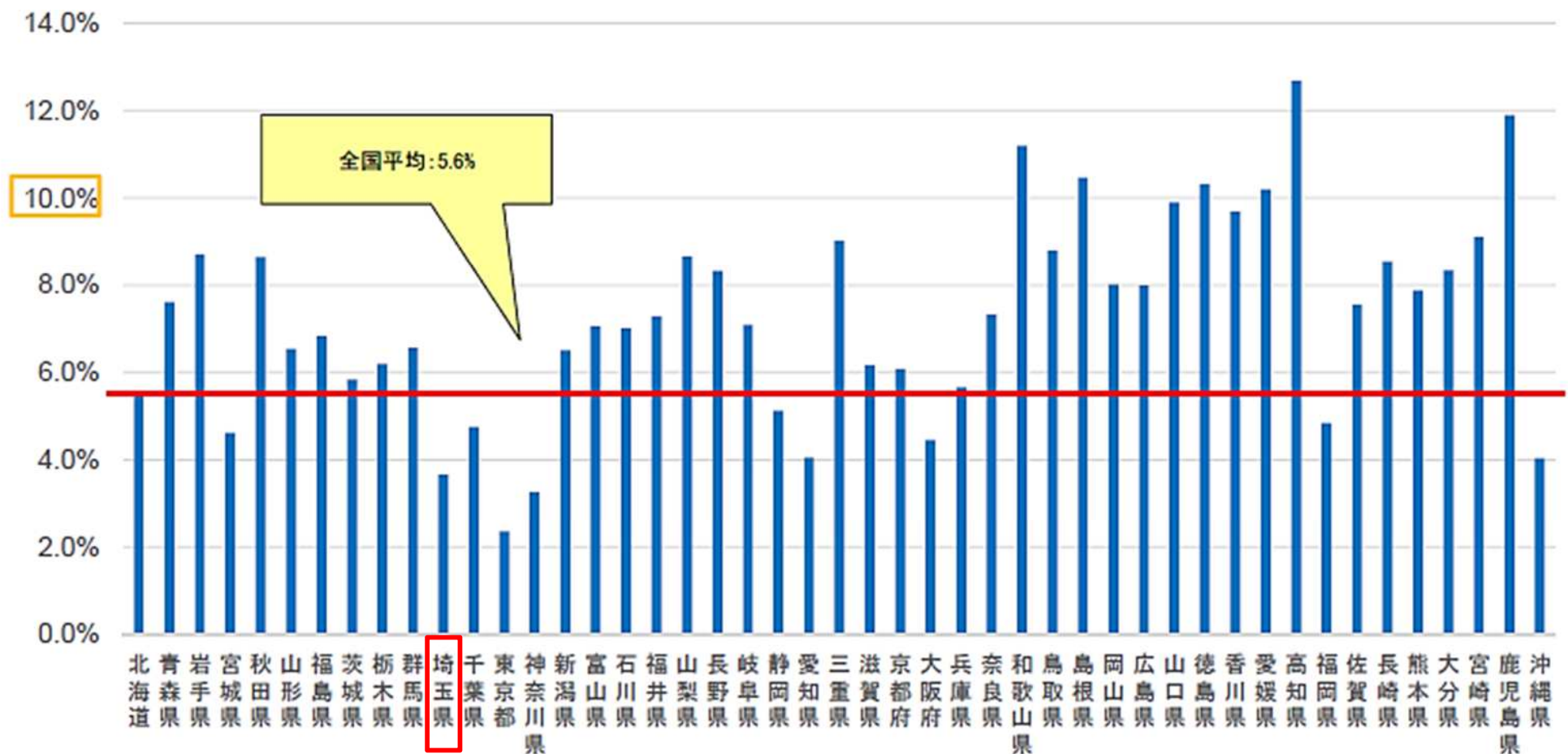
【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

3 空き家の現状

■ 全国の空き家の現状

○ 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



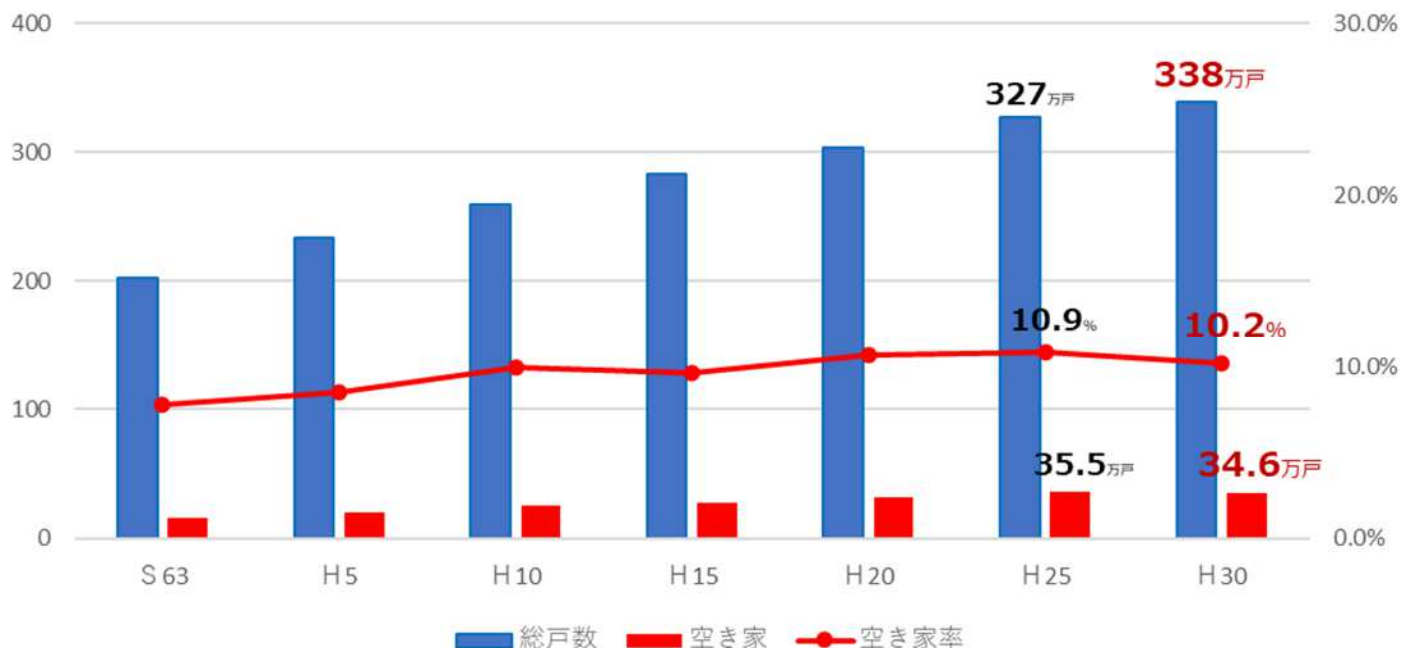
3 空き家の現状

■ 埼玉県の空き家の推移

<空き家>

34万6千戸 (全国第8位)

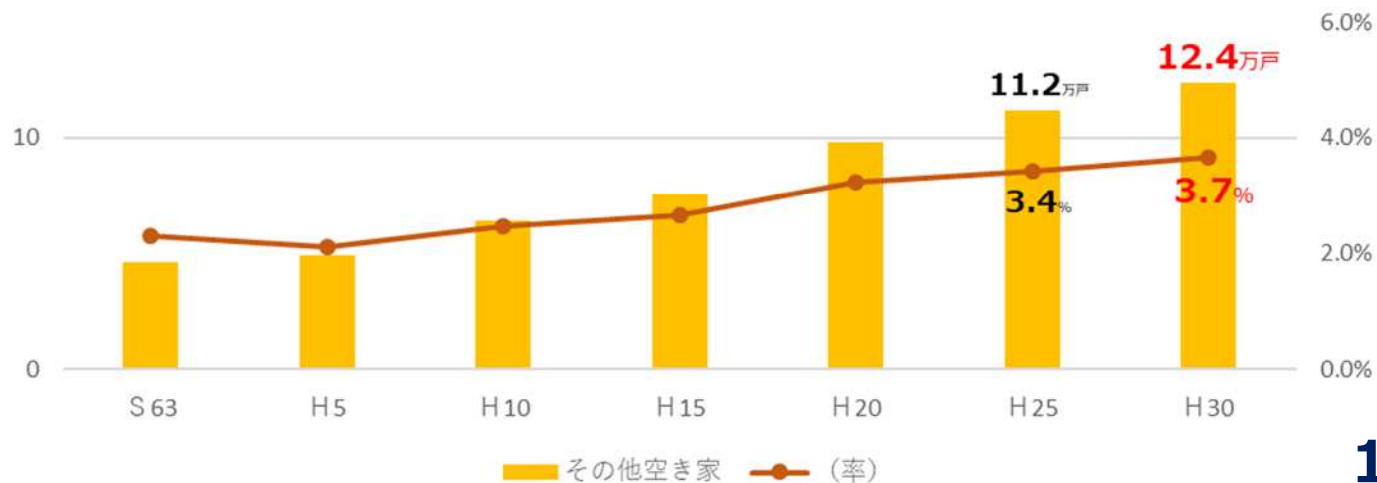
10.2% (全国第47位)



<その他空き家>

12万4千戸 (全国第9位)

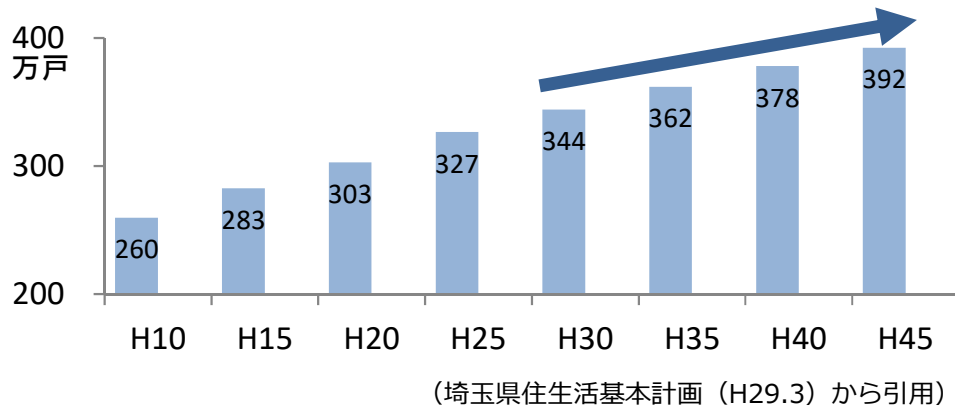
3.7% (全国第45位)



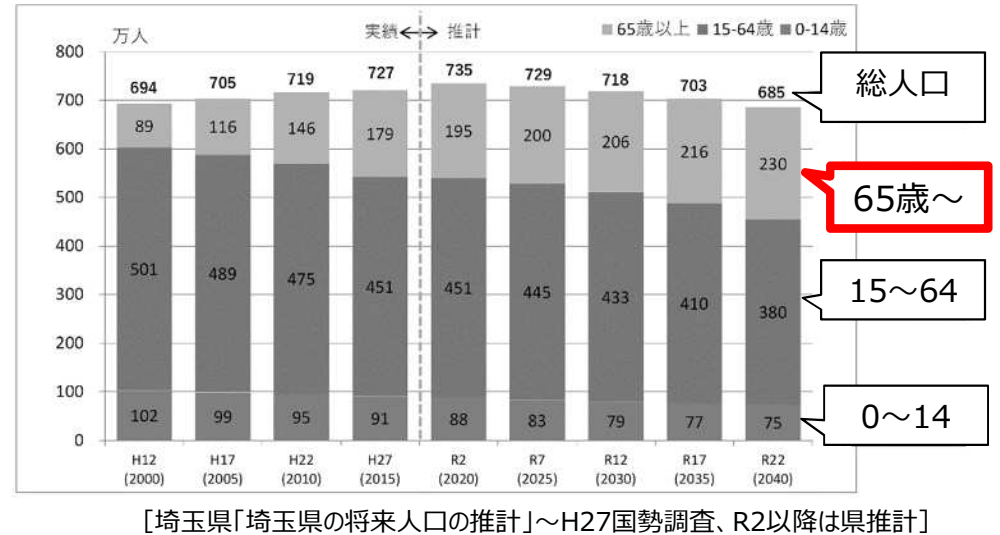
3 空き家の現状

■ 埼玉県のこれから

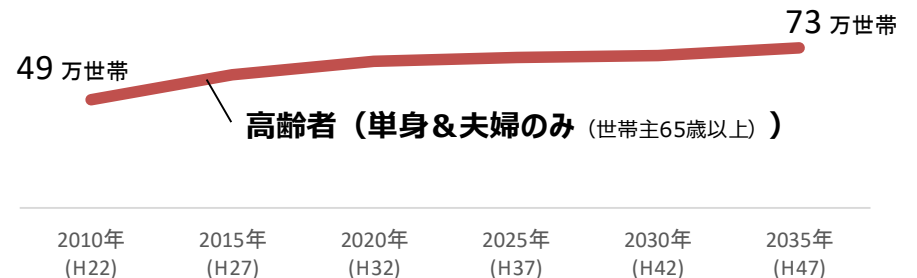
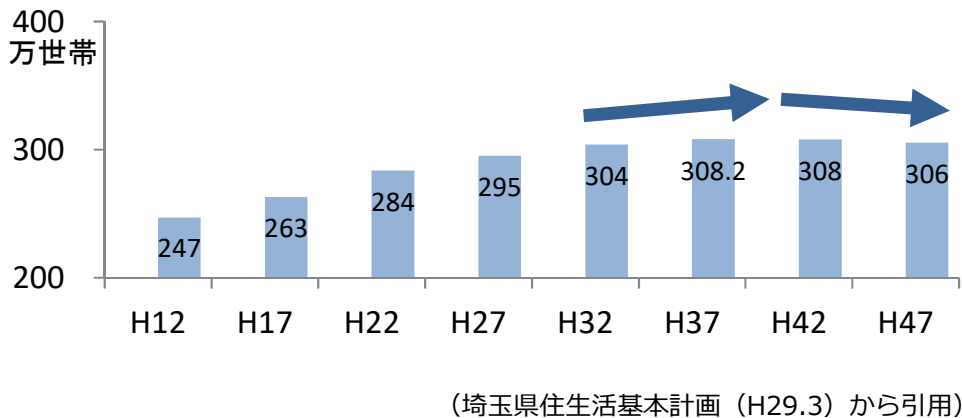
<総住宅数> 今後も増加



<人口> 令和2年をピークに減少

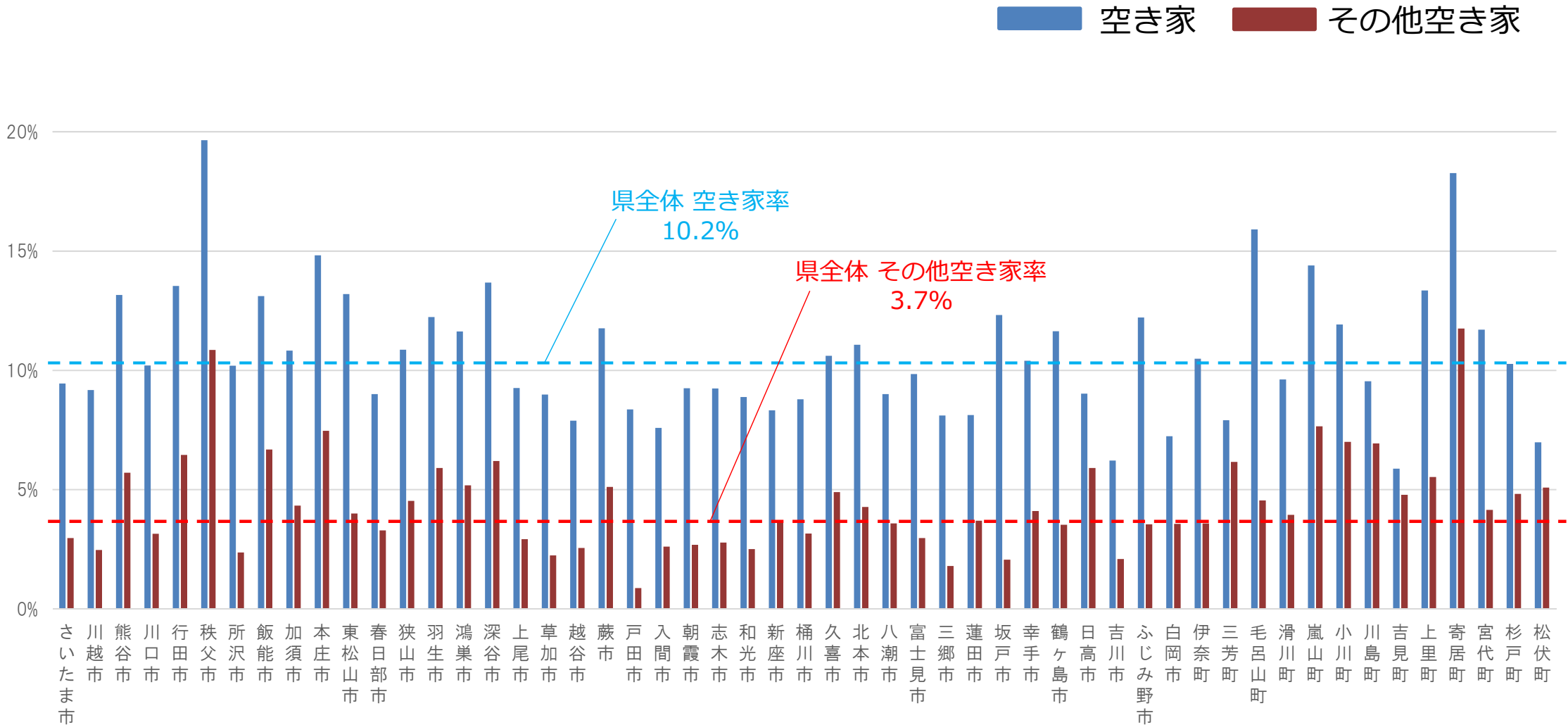


<世帯数> 令和7年をピークに減少 ⇒ 高齢者世帯は増加



3 空き家の現状

市町村別 空き家率 & その他空き家率

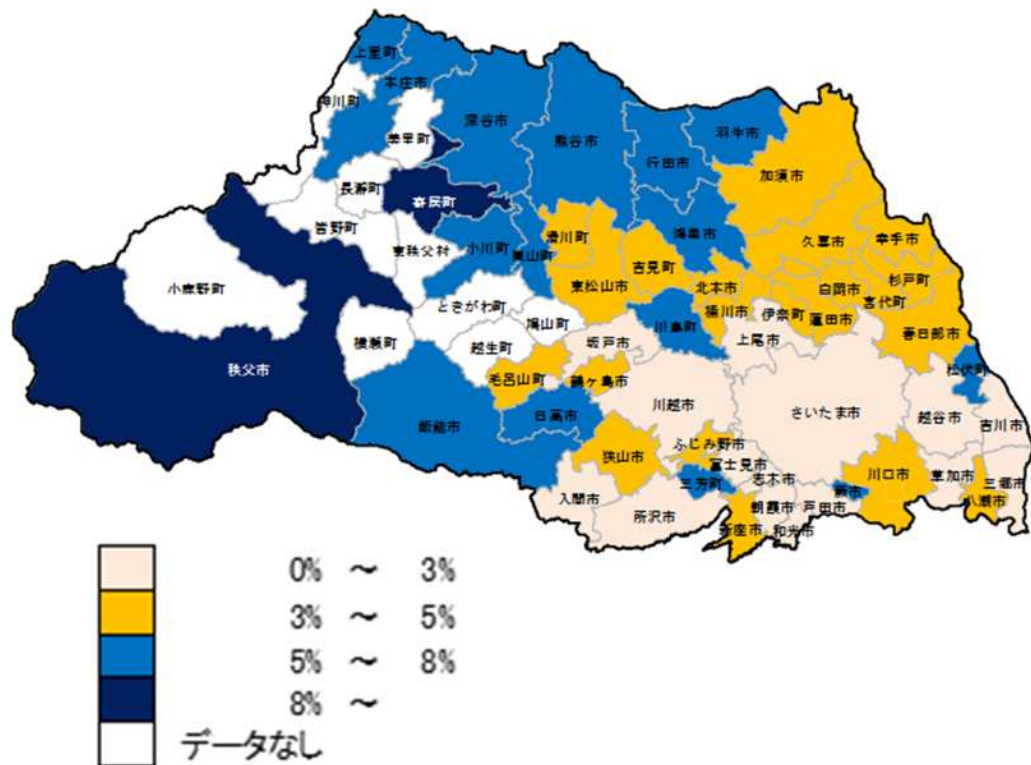


[H30住宅・土地統計調査]
※人口1.5万人以下は対象外

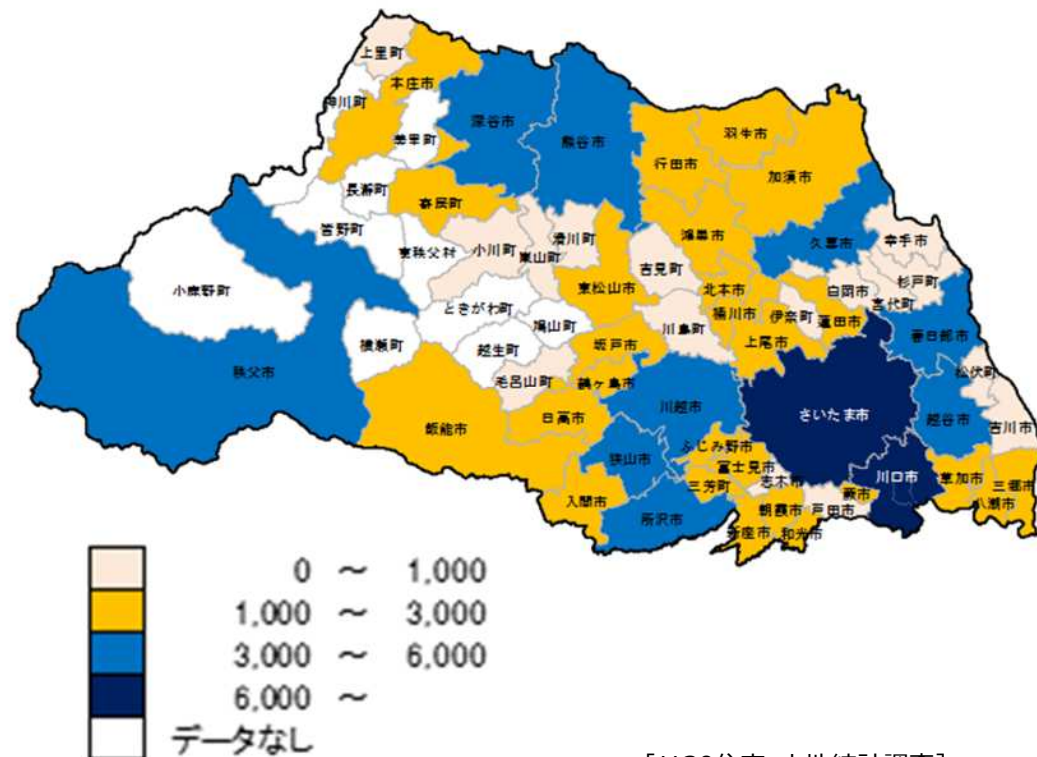
3 空き家の現状

■ その他空き家の状況

その他空き家 率



その他空き家 戸数

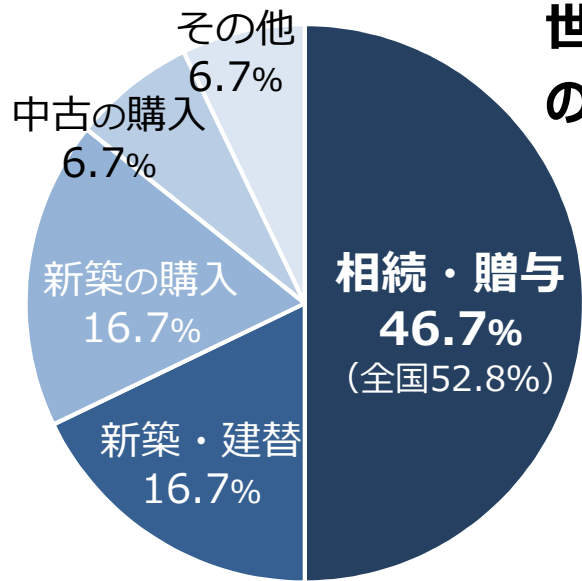


[H30住宅・土地統計調査]

Point ! 北部および秩父地域 : 空き家率が高い
 南部、北部および秩父地域 : 空き家戸数が多い

3 空き家の現状

■ 相続による空き家



世帯所有空き家※ の取得方法

[H30住宅・土地統計調査(埼玉県)]

※世帯所有空き家
現住居以外に所有している住宅で
別荘等の目的のないもの

【参考】空き家対策の担い手強化・連携モデル事業(国交省)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

<取組例>

「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組
・成年後見制度、民事信託の利用等

「除却」・財産管理制度の活用
・効率的に所有者を特定する取組

「利活用」・地域において空き家を活用する取組
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

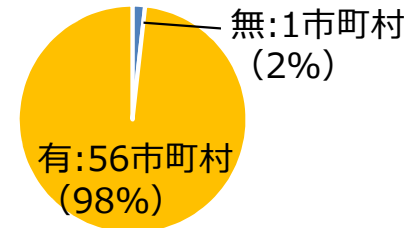
■ 県内市町村が苦情を受け指導等を行っている空き家の状況より

[H30.12 埼玉県によるアンケート調査(回答:57市町村)]

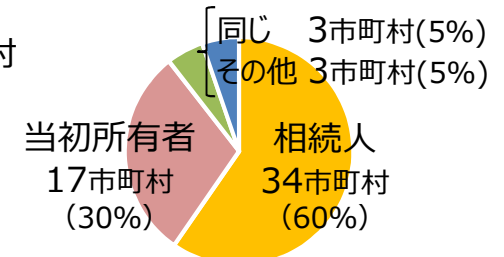
● ほぼ全ての市町村で、「相続に伴い発生した空き家」の苦情対応や指導等を行っている

<市町村が空き家の指導等で苦慮している事例>

- 1位(42市町村) 相続人が複数人のため、対応に苦慮
- 2位(39市町村) 相続登記がされていないため、相続人の特定に難航
- 3位(19市町村) 相続人が認知症等で判断能力がないため苦慮
- 4位(18市町村) 相続放棄により相続人が存在しない



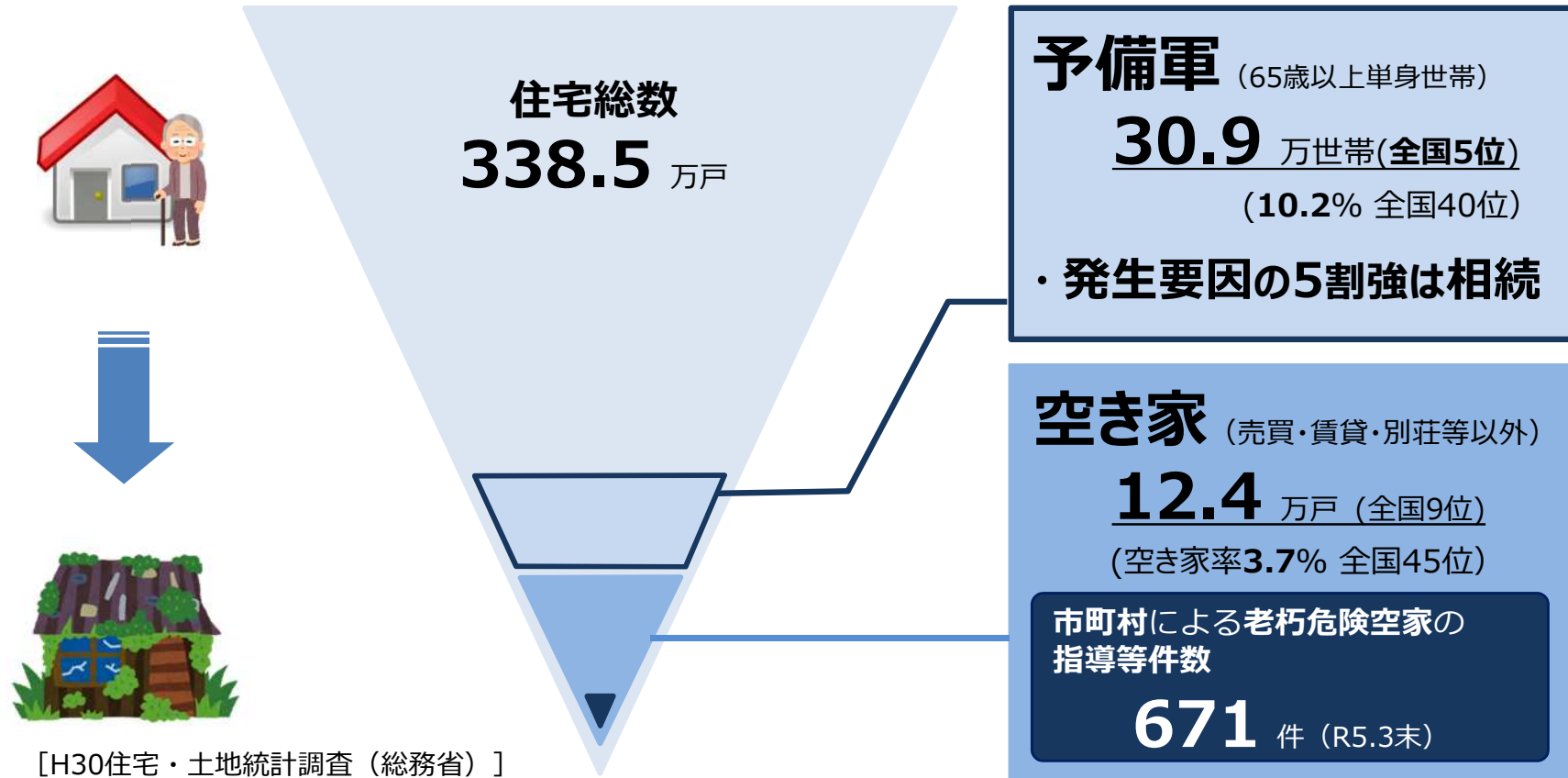
相続に伴う空き家
に対する指導等の有無



指導等をしている
空き家の所有者

3 空き家の現状

■ 埼玉県の住宅総数と空き家



Point !

“今”の空き家 ⇒ **こわす** (除却)、**つかう** (流通・活用)
“将来”の空き家 ⇒ **しない** (予防)

4 埼玉県空き家対策連絡会議

■ 埼玉県空き家対策連絡会議の概要 (平成26年12月発足 概ね年2回開催 (7月、1月))

- 目的 : (1) 埼玉県の空き家対策の**総合的推進**
(2) 埼玉県の空き家対策の**情報・意見交換**
(3) その他、埼玉県の空き家対策に必要な事項

- 構成員 : **県内全63市町村、17関係団体、埼玉県**

オブザーバー：国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課
法務省さいたま地方法務局

<17関係団体>

(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	(公社)全日本不動産協会埼玉県本部	(一社)埼玉建築士会	(一社)埼玉県建築士事務所協会	(一社)埼玉建築設計監理協会	埼玉県住まいづくり協議会
埼玉弁護士会	埼玉司法書士会	(一社)移住・住みかえ支援機構	埼玉県住宅供給公社	(一社)埼玉県銀行協会	埼玉県信用金庫協会
埼玉土地家屋調査士会	(公財)日本賃貸住宅管理協会さいたま支部	(公財)いきいき埼玉	埼玉県行政書士会	(独法)住宅金融支援機構	

- 取組 : **市町村事務処理の支援マニュアル等整備**
(相談窓口の設置、空き家バンクの設置、特定空家等指導・行政代執行、啓発資料等)
専門部会での各種検討・企画、講演会・研修会、情報共有
関係団体との連携 (空き家の持ち主応援隊、相続おしかけ講座 等)

4 埼玉県空き家対策連絡会議

■ 埼玉県の空き家対策の体制

埼玉県空き家対策連絡会議を中心とした、全県的な官民連携体制

