

# 空き家等対策に関する政策及び全国の事例について

---

令和7年7月30日

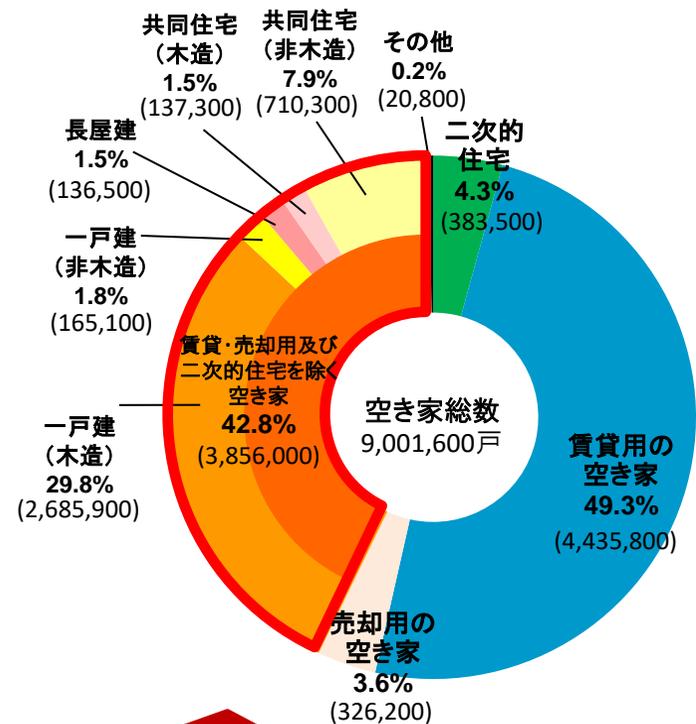
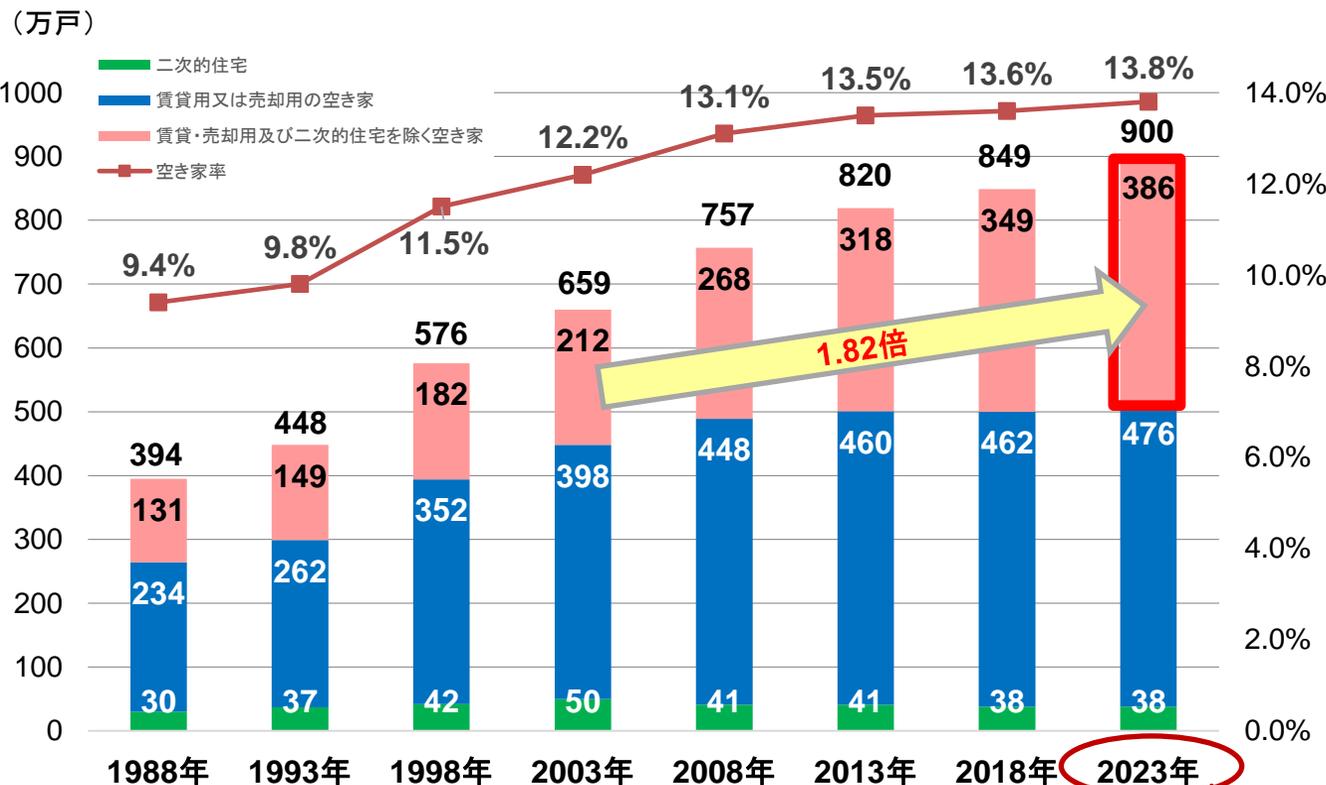
関東地方整備局建政部住宅整備課

1. 空き家対策の最近の動向について
2. 空き家対策に係る支援制度
3. 空き家対策総合支援事業等の運用
4. 空き家対策モデル事業等について

# 1. 空き家対策の最近の動向について

# 空き家の現状

- 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)」(386万戸)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。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまた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

【出典】令和5年住宅・土地統計調査  
住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

令和6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 ( )内は前年度

	市区町村数	比率
策定済み	1,501 (1,450)	86% (83%)
策定予定あり	152	9%
令和6年度	52	3%
令和7年度以降	21	1%
時期未定	79	5%
策定予定なし	88	5%
合計	1,741	100%

## 2. 法定協議会の設置状況 ( )内は前年度

	市区町村数	比率
設置済み	1,028 (992)	59% (57%)
設置予定あり	201	12%
令和6年度	54	3%
令和7年度以降	15	1%
時期未定	132	8%
設置予定なし	512	29%
合計	1,741	100%

## 3. 空家等管理活用支援法人の指定状況

	法人数(市区町村数)
指定済み	9 (8)
指定に向け検討中	119 (90)

<追加調査(令和6年12月1日時点)>  
指定済みの法人数(市区町村数):55(39)

## 4. 空家等活用促進区域の指定状況

	区域数(市区町村数)
指定済み	0 (0)
指定予定	44 (32)
令和6年度	10 (7)
令和7年度以降	17 (12)
時期未定	17 (13)
合計	44

<追加調査(令和6年12月1日時点)>  
指定済みの区域数(市区町村数):1(1)

### 【補足】

表中の数値は令和6年3月31日時点のもの。  
追加調査や市区町村からの報告等により更新した数値を青枠内に記載。

令和6年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

## 5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況 ( )内は市区町村数

	管理不全空家等		特定空家等					合計	
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行		緊急代執行
平成27年度			2,194 (121)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,270 (125)
平成28年度			3,062 (203)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,334 (217)
平成29年度			4,058 (275)	304 (93)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,451 (301)
平成30年度			4,524 (325)	379 (107)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		5,015 (359)
令和元年度			5,320 (398)	442 (136)	38 (30)	28 (25)	67 (55)		5,895 (442)
令和2年度			5,755 (403)	484 (150)	64 (46)	24 (22)	67 (55)		6,394 (451)
令和3年度			5,453 (417)	549 (156)	85 (61)	47 (43)	84 (74)		6,218 (487)
令和4年度			4,568 (417)	622 (159)	90 (58)	39 (36)	71 (54)		5,390 (469)
令和5年度	1,091 (92)	0 (0)	4,246 (374)	534 (161)	74 (61)	33 (31)	94 (79)	5 (5)	6,077 (518)
小計	1,091 (92)	0 (0)	39,180 (850)	3,589 (458)	456 (219)	213 (151)	510 (263)	5 (5)	
合計	1,091 (92)		43,953 (894)						45,044 (917)

<追加調査(令和6年12月1日時点)>  
管理不全空家等への勧告:204(22)

## 6. 適切に管理されていない空き家に対する市区町村の取組による除却や修繕等\*の推進

	件数
空家法の措置により除却や修繕等*がなされた管理不全空家等	1,220
空家法の措置により除却や修繕等*がなされた特定空家等	24,435
上記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等*がなされた空き家	166,885
合計	192,540

## 7. 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

	交付件数
平成28年度	4,453
平成29年度	7,035
平成30年度	7,646
令和元年度	9,676
令和2年度	9,789
令和3年度	11,984
令和4年度	13,063
令和5年度	13,711
合計	77,357

<追加調査(令和6年12月1日時点)>  
緊急代執行:7(7)

\* 除却や修繕等: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

改正法による新たな措置

# 【改正前】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  
(※特定空家に対する措置の規定は5月26日)

## 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）

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

## 背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

## 1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
 ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
 ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)

### ③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
 ※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

## 2. 管理の確保

①**特定空家\*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②**代執行の円滑化**

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③**財産管理人\*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
 ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

## 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

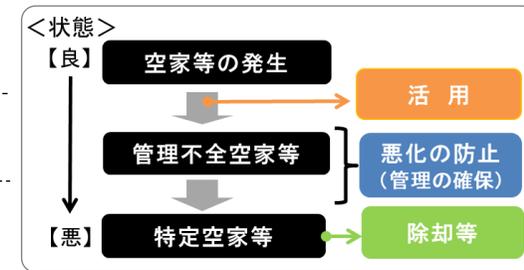
# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

## 背景・経緯

- 空き家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

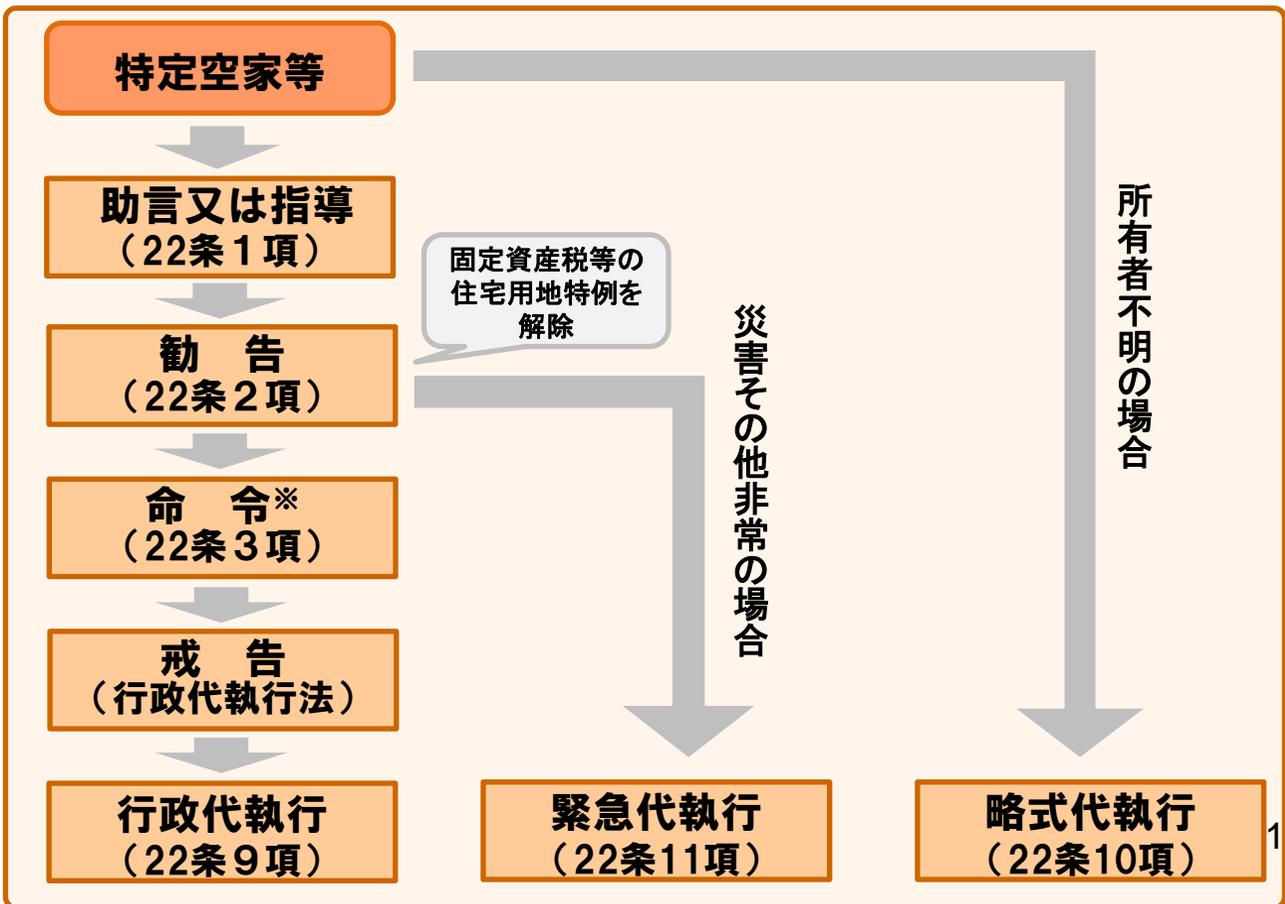
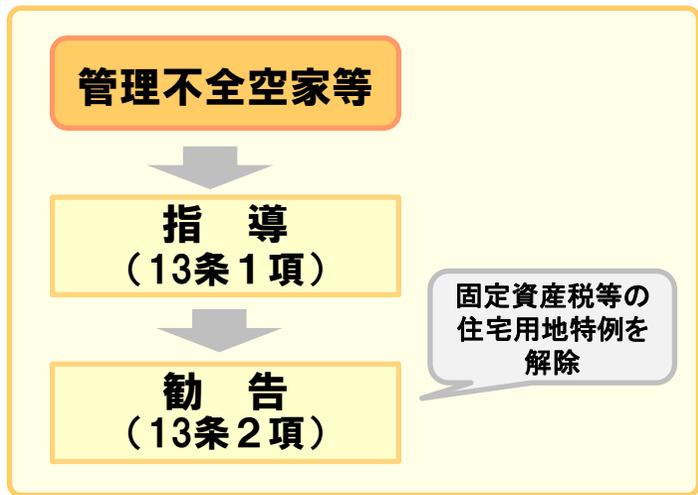
※4 勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

# 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）



※命令に従わない場合は50万円以下の過料

## 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



中心市街地の例



住宅団地の例

- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 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

<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

### ③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

<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

### ④運用開始

## 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。

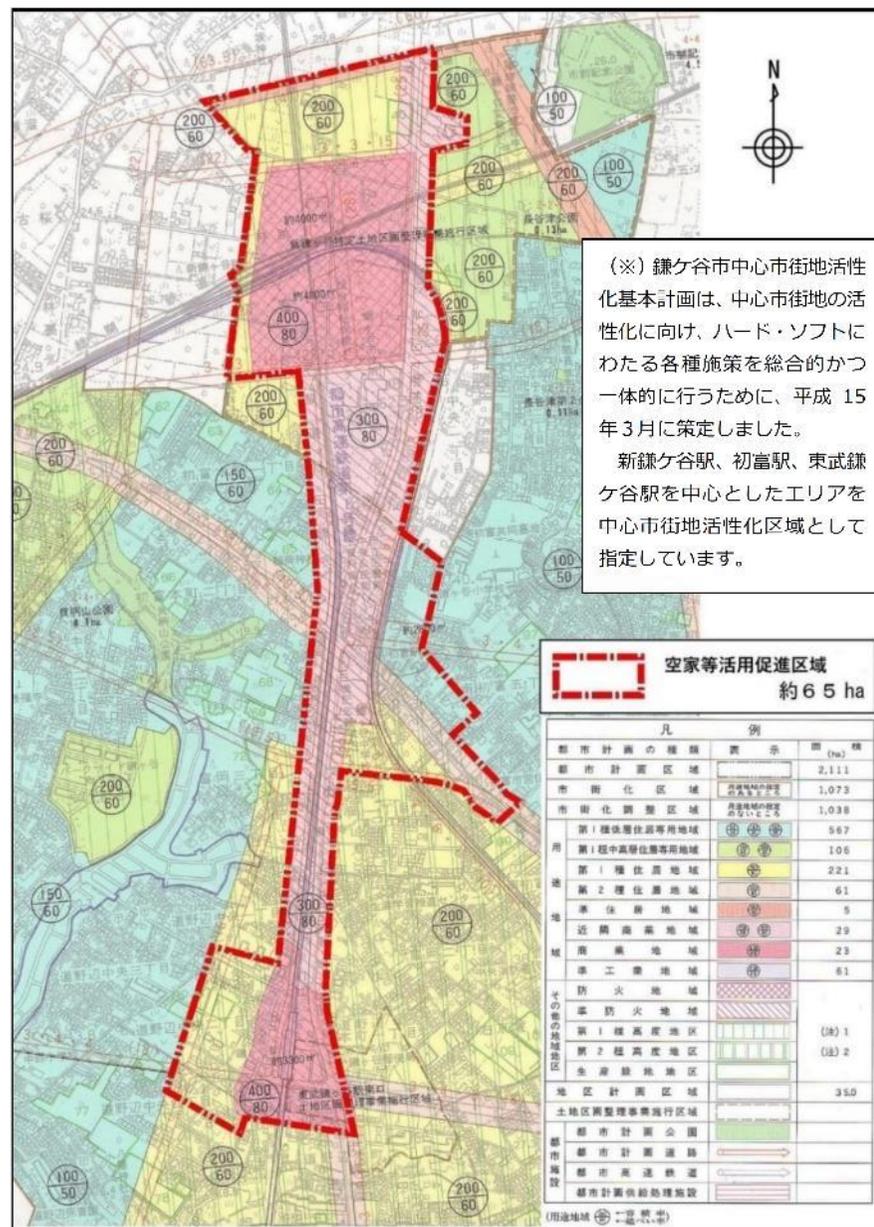
※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

# 空家等活用促進区域の事例 千葉県鎌ヶ谷市

## ■空家等活用促進区域の概要

- ・ 指定年月日：令和6年4月1日
- ・ 地区面積：約65ha
- ・ 対象区域：新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅を中心としたエリア

※ 鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画の  
中心市街地活性化区域を基に区域を指定



## ■千葉県鎌ヶ谷市の概要

市の総面積	2,108ha
人口総数	109,757人 (令和7年1月1日時点)
世帯総数	53,125世帯 (令和7年1月1日時点)
住宅総数	52,470戸 (令和5年住宅・土地統計調査)
空き家総数	4,430戸 (令和5年住宅・土地統計調査)
使用目的のない空き家数	2,060戸 (令和5年住宅・土地統計調査)

# 空家等活用促進区域の事例 茨城県桜川市

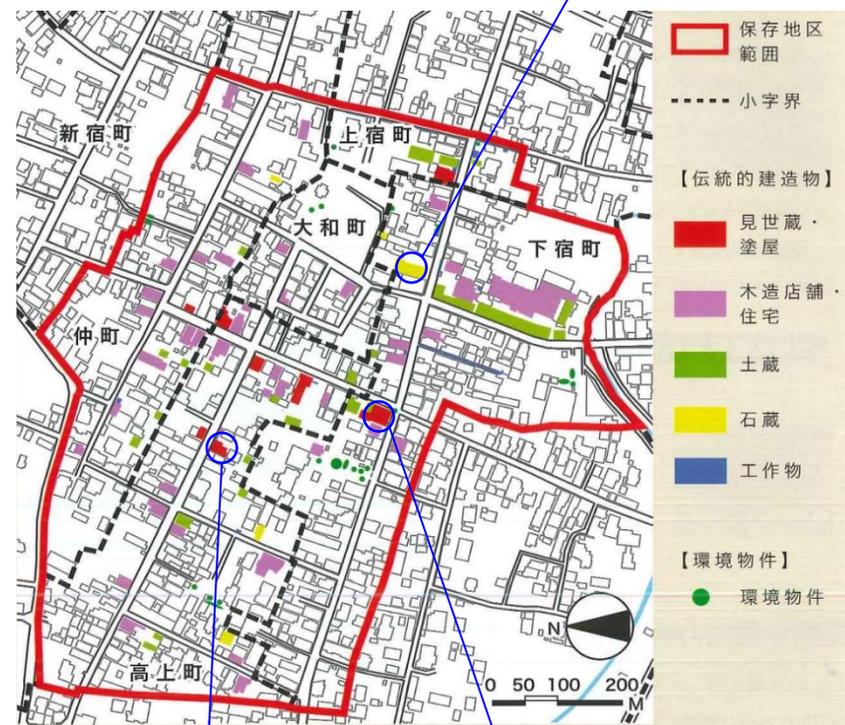
## ■空家等活用促進区域の概要

- ・ 指定年月日：令和7年1月6日
- ・ 地区面積：約17.6ha
- ・ 対象区域：桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の全部

※桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域を基に区域を指定



桜川市真壁伝統的建造物群保存地区



## ■茨城県桜川市の概要

市の総面積	18,006ha
人口総数	36,023人 (令和7年1月1日時点)
世帯総数	13,563世帯 (令和7年1月1日時点)
住宅総数	15,280戸 (令和5年住宅・土地統計調査)
空き家総数	2,350戸 (令和5年住宅・土地統計調査)
使用目的のない空き家数	1,350戸 (令和5年住宅・土地統計調査)

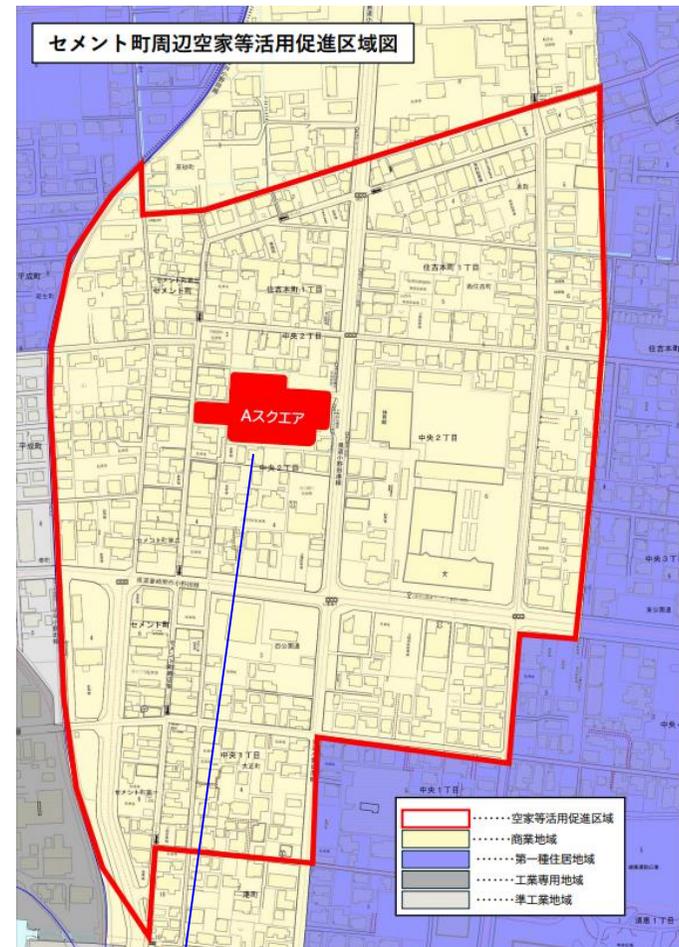


## ■空家等活用促進区域の概要

- ・ 指 定 年 月 日 : 令和7年3月17日
- ・ 地 区 面 積 : 約24ha(※地理院地図より試算)
- ・ 対 象 区 域 : 旧来からの商店街や、近年開設した複合施設(Aスクエア)を含む中心市街地のエリア

## ■山口県山陽小野田市の概要

市 の 総 面 積	13,309ha
人 口 総 数	58,665人 (令和7年2月28日時点)
世 帯 総 数	29,083世帯 (令和7年2月28日時点)
住 宅 総 数	29,680戸 (平成30年住宅・土地統計調査)
空 き 家 総 数	4,630戸 (平成30年住宅・土地統計調査)
使用目的のない空き家数	2,670戸 (平成30年住宅・土地統計調査)



**Aスクエア**  
 (公共施設や商工会議所、学生寮などが入る複合施設。旧山陽小野田市商工センター跡の市有地にR6.4月にオープン)

# 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

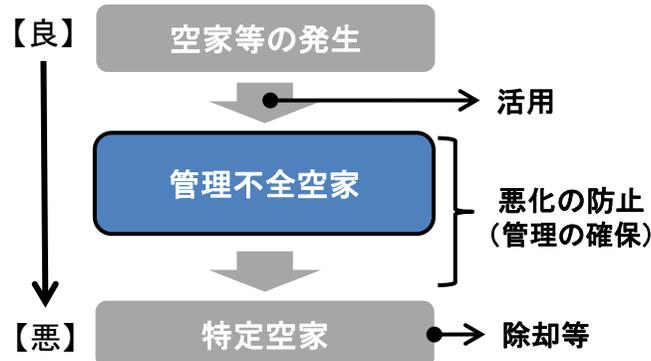
- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
  - ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



# 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とは

○ **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
- ・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(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた**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**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数(市区町村数)	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

- [ (※1)特定空家 ] …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その他周辺的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(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

市区町村から勧告を受けた**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**

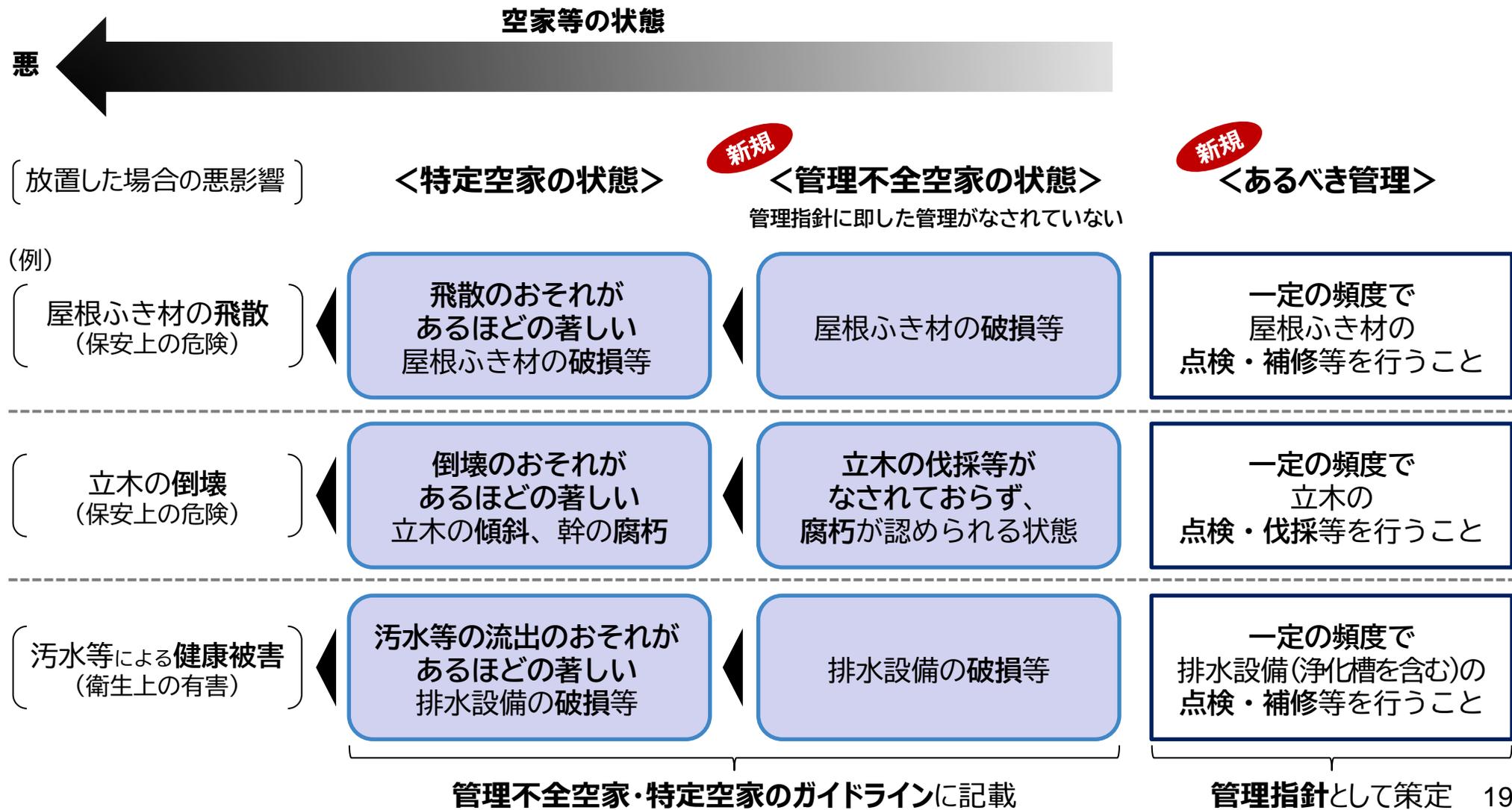


▶ **住宅用地特例適用対象除外**

- [ (※2)管理不全空家 ] …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に該当するおそれが大きい

# 管理指針、管理不全空家の参考基準

○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。



# 管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の 飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

# 管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

- 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

### 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

### 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

### 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



### 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

### 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

### 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

### 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

空き家の所有者・管理者のみならずへ

国土交通省

「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



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。



裏面のチェックリストで確認を!▶▶

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。雨漏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!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

🔍 [空き家対策 国土交通省](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

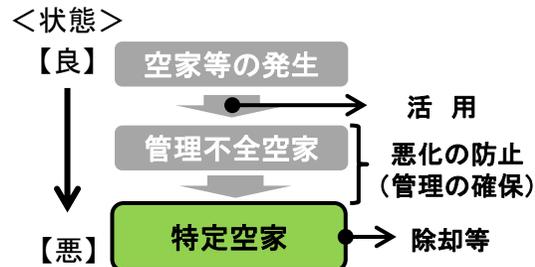
2次元  
 バーコードから  
 簡単アクセス



# 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**。

[通常の代執行]



[緊急代執行]



[※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不要になるが、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】

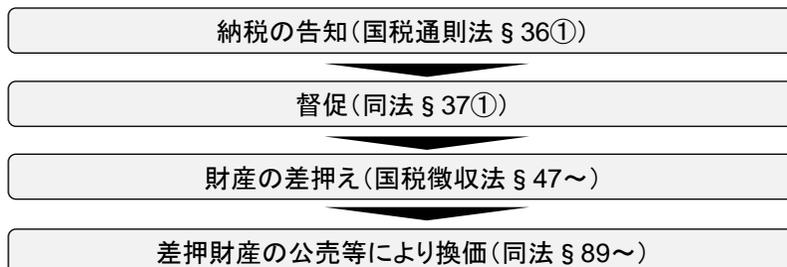
##### <現行>

- ・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。

# 【参考】財産管理制度の活用事例(R2活用事例集から抜粋)

✓国交省HP上では、以下のような財産管理制度の活用事例集も公表中 ※いずれも民法、空家法改正前の事例

URL:<https://www.mlit.go.jp/common/001378910.pdf>

<b>空家等の状態</b>	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 <b>雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。</b> また、 <b>玄関付近にもゴミが散見される状態。</b>		
<b>財産管理人選任の申立理由</b>	空家法の空家等であることから、 <b>市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。</b> <b>将来的な租税債権の存在</b> （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。		
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	H30年1月30日	選任日	H30年4月27日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円 (1,000,000円)	申立した 家庭裁判所	さいたま家庭裁判所
空家等の把握から現在までの流れ	H28年6月 近隣住民から相続する人がいないと思われ、このままだと不安であるとの通報 H29年12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報等で調査するも所有者等を確知できず H30年1月 相続財産管理人選任の申立て H30年4月 選任の審判 R1年8月 解体の実施を確認 R1年12月 裁判所から予納金還付		
苦労した点/ 工夫した点	空家等に関する自治体の責務及び努力義務のみでは利害関係を認めるか悩ましいと裁判所から連絡があったため、固定資産税の名寄帳を提出し、名寄帳に記載された固定資産税額が将来的な租税債権になるとし、申立理由を追加して訂正の申立てをした		

建築年	S49年 12月	延べ床 面積	93.36 ㎡
構造	木造 2階建	敷地 面積	71.07 ㎡

空家等の概要



# 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン【ガイドライン】

- 空き家の活用促進を図る上では民間事業者等との連携が重要であることから、市区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をガイドラインに策定・公表（平成30年6月）。
- 空家法改正による空家等管理活用支援法人制度の創設に伴いガイドラインを改定し、民間事業者へ空き家所有者情報を提供する場合の留意点について記載を充実。

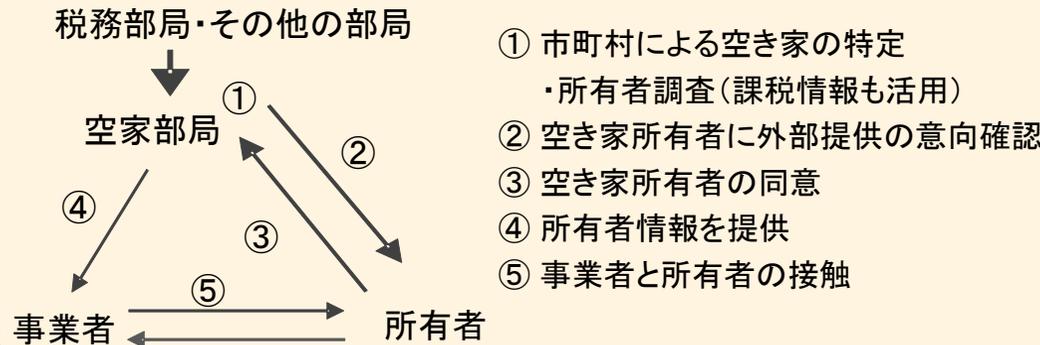
ガイドラインの概要

## 1. 法制的整理

- 空家法により、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



- 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(①)に活用される情報

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(③)に当たっての留意事項

(1) 同意取得の相手方：所有者（複数いる場合は全員）

(2) 同意取得の内容：

- ① 情報の提供先 例：○○協会△△支部及び所属事業者
- ② 提供先における利用目的
- ③ 提供される情報の内容 例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

## 3. 民間事業者へ情報提供を行う上での留意点

※空家法改正にあわせて追記

- 空家等管理活用支援法人は業務のために空き家所有者等に関する情報を市区町村に請求可能。
- 市区町村が積極的に関与し、トラブル防止、市区町村の役割の明確化に留意した仕組みが必要。
  - (1) 団体提供型の留意点
    - ・市区町村は、民間事業者団体から所有者へ直接連絡があることを事前に所有者へ通知
    - ・事業者は、市区町村から委託・協定等による活動と自らの事業との区別の明確化が必要 等
  - (2) 個社提供型の留意点
    - ・個人情報の取扱いや登録等の取消しに関する規定を定めておくなど、トラブル防止に配慮 等

## 4. 空き家所有者に対する情報提供・啓発活動

- 情報提供呼びかけの工夫等

ガイドライン活用自治体数  
320市区町村 <R5.3.31時点>

※前回調査 261市区町村 <R3.10.1時点>

# 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\\_000000000000000](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094_20231213_000000000000000)

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>

# 周知のための取り組み(特設ページ)

## 「空き家」は身近な問題

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

実家を相続した



1人暮らしの親が施設に入居した



一度空き家になってしまうと、以下のような理由からそのまま放置されてしまいます。

解体費用を  
かけたくない



家財・荷物を  
片付けられない



将来自分や親族が  
使うかもしれない



など

## 空き家を放置するリスク

空き家を放置してしまうと、様々なリスクがあります。また、地域にも迷惑をかけてしまいます。



倒壊

空き家の傷みが進み地震や台風などで倒壊してしまう危険性があります。



外壁落下

外装材や屋根材などの破損を放置すると、それらの部材が落下する危険性があります。



ねずみ・害虫など

ねずみや害虫などが大量発生すると、不衛生な状態になってしまいます。



景観の悪化

ごみの散乱、山積みや外壁の破損・汚損などが放置されると景観を損ねてしまいます。



悪臭

腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。



不法侵入

壊れた窓などから不法侵入者に入居されると、周辺地域の治安の悪化に繋がります。



枝のはみだし

隣の敷地や道路などへ枝がはみ出すと、周囲の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

## 空き家にしないために

実家や自宅を空き家にしないため、空き家となっても放置しないために家族の話し合いが大切です。空き家はそのまますずに、「仕舞う」(除去)・「活かす」(活用)の行動をとりましょう。

空き家を「仕舞う」(例)

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用



広場・駐車場

新しい建物の敷地

空き家を「活かす」(例)

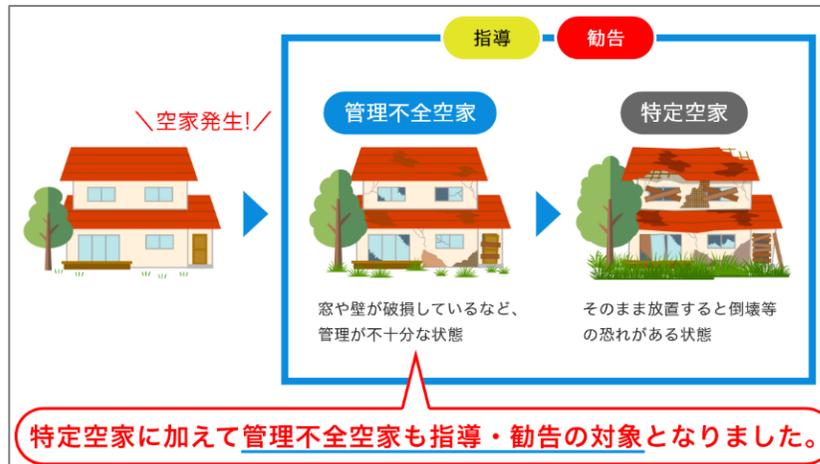
改修を行い、売買用の住宅、用途替えをしてカフェなどとして活用



中古売買

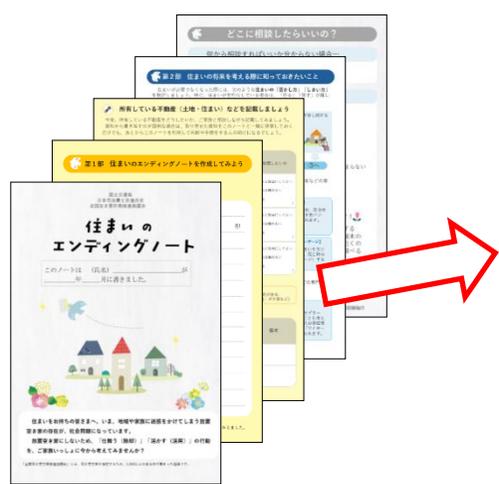
用途替え(カフェなど)

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。



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	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、近所の人と併合せ事項がある    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	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

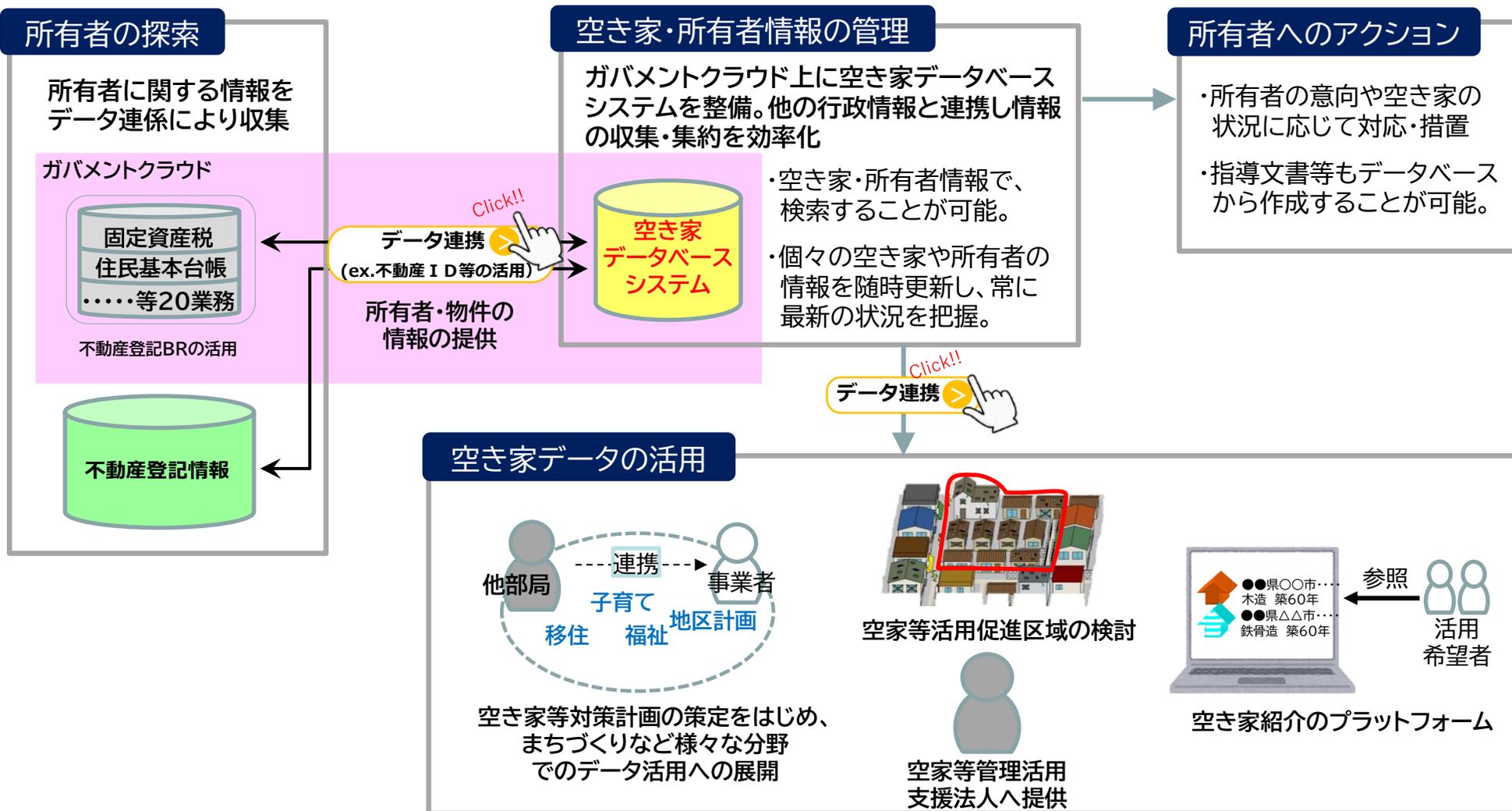
国土交通省 住まいのエンディングノート

検索





- ・令和8年度当初を目途に、市町村が空き家対策の事務に活用可能な**空き家データベースシステム**をガバメントクラウド上で運用開始。
- ・令和7年度は、システム整備を実施。



# 不動産業による空き家対策推進プログラムの概要

～地域価値を共創する不動産業を目指して～

(R6.6策定)

## 策定の背景

- 空き家等の全国的な増加を受けて、「活用可能な空き家等」の流通・利活用を推進するため、令和5年12月に空家等対策特別措置法の改正法が施行。
- 「流通・利活用」には、不動産取引に関する幅広いノウハウを有する不動産事業者の役割が非常に重要。
- 空き家等を含む社会課題への対応を通じて、不動産業が地域とともに新しい価値を創造していく役割をより強く果たしていくことを目指すもの。

## 「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし	① 所有者への相談体制の強化	③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大
	② 不動産業における空き家対策の担い手育成	④ 官民一体となった情報発信の強化
空き家流通のビジネス化支援	① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し	③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進
	② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及	④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

## 不動産業が提供する包括的な課題解決



## 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

### 売買取引に係る報酬額の特例

物件価格が**800万円以下**の宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる (**30万円**の1.1倍が上限)。

### 賃貸借取引に係る報酬額の特例

長期の空き家等 (現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物) については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者**から、原則による上限を超えて報酬を受領できる (**1ヶ月分の2.2倍**が上限)。

## 具体的な取組 (例)

- 不動産業関連団体による全国的な相談窓口立ち上げ。
- 地方公共団体と不動産事業者の連携に向けた事例収集・横展開、マッチングセミナー開催 等
- 消費者が信頼できる不動産コンサルティング業務を推進。
- 不動産DXの普及に向け、オンラインによる重要事項説明等に係る分かりやすいマニュアル等の公表や、不動産取引業務へのデジタル技術導入・活用に向けた調査検討。

- **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

## 2. 空き家対策に係る支援制度

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

## ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

### ＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 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**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

### ＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業  
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

### ＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

### ＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

## ■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

### ＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）  
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）  
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

### ＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

### 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

空家等対策計画が対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、**空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等**に取り組む**地方公共団体**に対して支援する。

■ **空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）**

- 空き家の**除却**  
(不良住宅の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却)
- 空き家の**活用**  
(地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 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**

<補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※略式代執行の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を活用し観光交流施設を整備

# 地方自治体の空き家対策への地方財政措置

## 【交付税の概要】

- 空き家が防災・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、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村は空き家等対策計画の策定等により、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進
- 空き家に関するデータベースの整備、空き家相談窓口の設置、空き家の利活用・除却等の地方自治体が行う空き家対策のプロセス全体を特別交付税により支援

## 【対象経費】

市町村が行う次の取組に係る地方負担について特別交付税措置（措置率0.5、財政力に応じて補正）

### ①空き家対策のために必要な調査

- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空き家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握 等

### ②空き家対策を講ずる上で必要な体制整備

- ・空き家に関するデータベースの整備
- ・空き家相談窓口の設置 等

### ③空家等対策計画の策定

### ④空き家の利活用

- ・空き家バンクの設置
- ・空き家の入居者への家賃補助 等

### ⑤危険な空き家の除却・改修

<除却のイメージ>



※①及び③については、国庫補助事業の地方負担分に限る。

※都道府県についても、国庫補助事業の地方負担分（①、③、⑤）を対象とする。

# 【特別交付税措置の具体的な対象経費】

## ＜補助事業分＞

### 空き家再生等推進事業等の国庫補助事業を受けて実施する次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握
- ・空家等対策計画の策定
- ・空家等対策計画に基づき行う空き家等の除却・改修及び除却後の土地の整備・附帯工事
- ・費用回収の見込めない行政代執行経費や行政代執行等に向けて必要となる法務的手続等に関する費用
- ・空き家等に係るフィージビリティスタディ
- ・空き家等の除却・改修に係る測量試験等

## ＜単独事業分＞

### 市町村が行う次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

- ・空き家に関するデータベースの整備や空き家相談窓口の設置等、空家対策を講ずる上で必要な体制整備
- ・空家等対策計画に基づく空き家バンクの設置や空き家の入居者への家賃補助等、空き家の利活用
- ・空家等対策計画区域内において、空家特措法に基づく助言又は指導を行い、命令するに至っていない「特定空家(注1)」(空家特措法第2条第2項)に対する除却や改修への助成

(注1)「特定空家」とは、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的生活環境の保全を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き家等をいう。

(注2) 国庫補助のスキームと同様、総事業費における地方負担上限を除却は2/3、改修は1/2とする。

※1 除却・改修以外については、国庫補助の対象外経費について措置

## 4. 空き家対策モデル事業等について

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。(提案募集期間：令和6年4月22日～5月24日)

## ① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価(応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択)

<b>テーマ1</b> 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	<b>テーマ2</b> 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	<b>テーマ3</b> 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 <提案が期待される取組の例> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担(手間、コスト)を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

### 提案の区分を選択

#### ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

#### ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空き家対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

## ② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

#### <想定される取組の例>

- \* 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- \* 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- \* デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

#### ■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等  
地方公共団体

#### ■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

#### ■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事:1/3、除却工事:2/5、除却後の土地整備:1/3

<b>事業名</b>	「管理不全空家等」を判断するための判定基準の策定及び建物毎のパーマネントIDによる空き家データベースの一元化
<b>事業概要</b>	管理不全空家等の判定基準の明瞭化を目的に、自治体と連携して判定基準を策定の上、調査を行い、特定空家化の未然防止を目指す。

事業者情報	
<b>所在地</b>	福岡県北九州市小倉北区室町1丁目1番1号
<b>設立時期</b>	1961年(昭和36年)4月
<b>団体HP</b>	<a href="https://www.zenrin.co.jp/index.html">https://www.zenrin.co.jp/index.html</a>

<b>事業地域</b>	愛媛県大洲市
-------------	--------

凡例  ...実施事業者  ...自治体  ...その他連携先

**連携体制**

大洲市

事業連携

調査票兼判定表・  
判定フロー評価、  
実態調査同行等

実態調査、  
調査票兼判定表・  
判定フロー・  
判定表の策定

株式会社ゼンリン

大洲市と連携協定を締結し、大洲市内の空家等実態調査を実施。管理不全空家等と特定空家等の判定基準を明示した大洲市版の調査票兼判定表、判定フロー図、判定事例を都市計画コンサルタントのランドプレーン株式会社とともに策定。また他自治体での活用を想定した汎用版についても同様に策定した。

取組分類	発生抑制	活用促進	流通促進	管理適正化	除却促進	相談体制	人材育成
	●			●			

### 取組内容及び成果

**1. 管理不全空家等の判定基準の設定、判定事例集の作成**

- 国土交通省管理指針、参考基準及び愛媛県の管理不全空家等の判定基準案、前回の大洲市空家等調査票兼判定表を基に「管理不全空家等」の判定基準を設定した。また均質的な判定を行うことを目的にサンプリング調査時に評価項目ごとの写真を撮影し、判定事例集として取りまとめた。



空家等調査票兼不良度判定表



判定事例

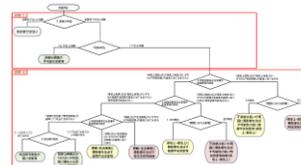
**2. 空家等実態調査、判定基準の妥当性検証、評価**

- 作成した調査票兼判定表を基に大洲市内の空家等候補先約4,100件を対象に実態調査を実施。
- 調査票兼判定表と調査結果を用いて大洲市職員向けに判定基準の妥当性に関するアンケートを実施し、検証・評価を行った。



**3. 「管理不全空家等」の判定基準・判定フローの策定**

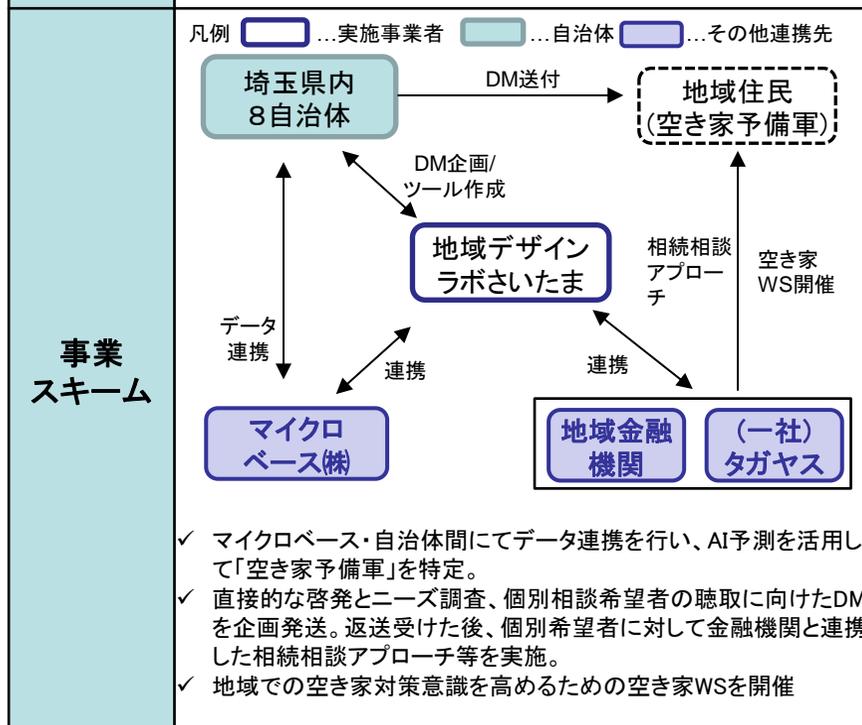
- 大洲市内で実施した実態調査結果を集約・分析し、調査票兼判定表及び判定フロー図の汎用版・大洲市版を作成した。



事業名	データを活用した空き家の発生抑制・啓発に関する対面での相続相談を含む”一気通貫”モデルの広域展開
事業概要	自治体保有データを活用し、居住者が不在となる前の「空き家予備軍」を効率的・効果的に特定。“住まいの将来を考慮してもらう”ことをテーマとした直接的なDMの実施とアンケート調査、個別相談希望者へのフォローを一気通貫で実施し放置空き家の抑制を推進。「空き家スゴロク」を活用した地域内でのWS展開により、非対面・対面両面での発生抑制対策を推進。

団体情報	
所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤7-4-1
設立時期	2021年10月
団体HP	<a href="https://www.saitamaresona.co.jp/labtama/">https://www.saitamaresona.co.jp/labtama/</a>

**事業地域** 埼玉県 川島町・久喜市・越谷市・坂戸市・狭山市・鳩山町・深谷市・寄居町



取組分類	発生抑制	活用促進	流通促進	管理適正化	除却促進	相談体制	人材育成
	●					●	●

### 取組内容及び成果

#### 1. データを活用した「空き家予備軍」の特定

- ・水道使用量等の自治体保有データを活用し、機械学習を用いて空き家発生予測を実施。
- ・エリア別の発生予測等を自治体と共有、今後の対策や本事業の施策検討として活用。



#### 2. DM実施による直接的な啓発・ニーズ調査と個別相談対応

- ・空き家予備軍に対して「自治体からの挨拶状」・「住まいの将来を考える啓発ツール」・「ニーズ調査アンケート」を送付し、将来、放置空き家を生まないための意識醸成やニーズ調査を実施。
- ・住まいの将来に関する個別相談（遺言の作成等）希望がある住民に対して、地域金融機関と連携し、相談対応を推進。8自治体合計で約800件（現状推定）の個別相談希望を取得予定、埼玉県内の空き家発生抑制に関する意識醸成や具体的な対策に貢献。



#### 3. 空き家WSの展開

- ・空き家問題を地域課題として捉えていただき、地域と行政が連携する対策を推進すべく、地域住民の意識向上に向けた空き家WSを8自治体で開催。
- ・(一社)タガヤスの空き家スゴロクを活用し、効果の高いWSを展開。

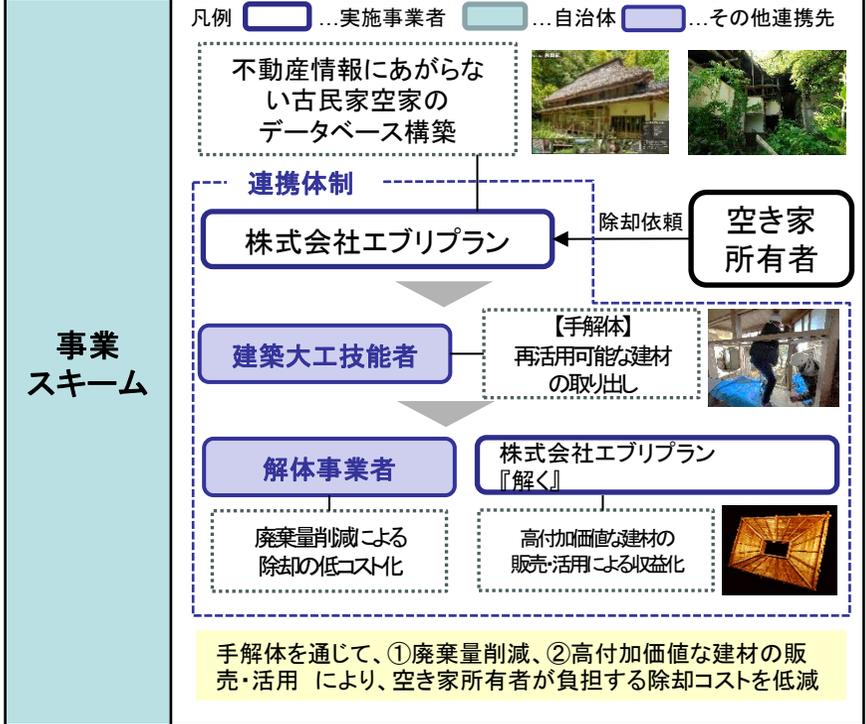


**事業名** 古民家空家を対象とした手解体と建材再利用による解体コスト削減モデルの構築と除却工事の実践

**事業概要** 居住活用が困難な空家所有者の負担軽減を目的として、建築大工技能者と連携した手解体によって、古民家空家の良質な建材の再利用を通じて解体コストを削減する除却工事を実践し、空家の除却を促進するビジネスモデルを構築した。

事業者情報	
所在地	島根県松江市北陵町46-6
設立時期	1996年(平成8年)4月
団体HP	<a href="https://www.everyplan.co.jp/">https://www.everyplan.co.jp/</a>

**事業地域** 島根県江津市黒松町



取組分類	発生抑制	活用促進	流通促進	管理適正化	除却促進	相談体制	人材育成
			●		●		

### 取組内容及び成果

**1. 空家バンクや民間不動産情報にあがっていない古民家空家のデータベース構築**

- 居住活用が困難な古民家空家を対象として、自治体の空家対策課、物件所有者と連携してデータベース化した。

**2. 手解体と建材の再利用による新しい解体モデルの構築**

- 対象となる古民家を設定し、建材再利用による廃棄量削減を通じた除却工事のモデルを構築した。

**3. ビジネスモデルへ展開するためのネットワーク構築**

- 建築大工技能者との連携体制構築
- 建材の分類別の再利用先計画
- 手解体現場での作業要員の継続確保体制構築

**4. 除却工事の実施（江津市黒松町の空家）**

- 手解体による建材・建具の取り出し記録を作成した。
- 「手解体ドキュメンタリー動画」を作成した。

手解体ドキュメンタリー

**5. 高付加価値な古材建材の販売・広報**

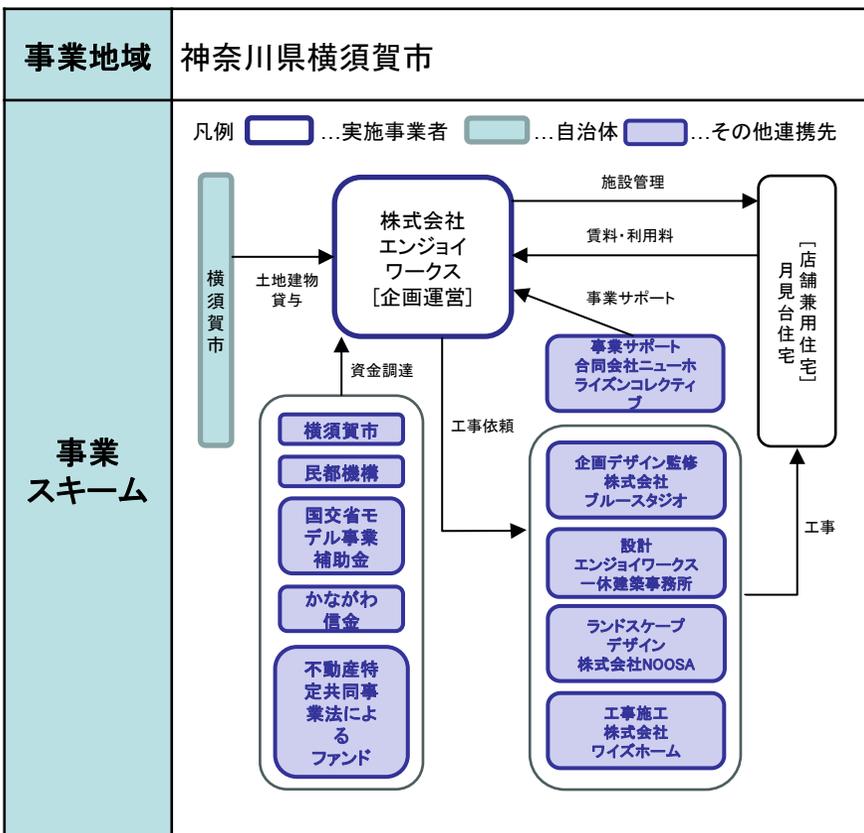
- 継続可能なビジネスとするために、高付加価値な古材建材や建具の販売に向けた体制を整えた。

希少価値の高い素材を救出

<b>事業名</b>	横須賀市旧市営田浦月見台住宅・店舗兼用住宅リノベーションプロジェクト
<b>事業概要</b>	横須賀市と株式会社エンjoyワークスが連携し、空き家のままとっていた旧横須賀市営住宅60戸の住宅と周辺空き地を、店舗兼用住宅が集まるまちとして再生させる。また、不動産特定共同事業法によるファンドを活用し、地域の多くのステークホルダーが参画できる事業とする。今年度は計画から改修工事、来年度で工事完了、成果物の発行を目指す。

事業者情報	
<b>所在地</b>	神奈川県鎌倉市由比ガ浜1-3-1-2F
<b>設立時期</b>	2007年11月29日
<b>団体HP</b>	<a href="https://enjoyworks.jp/">https://enjoyworks.jp/</a>

取組分類	発生抑制	活用促進	流通促進	管理適正化	除却促進	相談体制	人材育成
		●		●			



## 取組内容及び成果

【取組①】事業計画策定(事業設計、事前入居候補者選定)事業策定段階から、横須賀市や地域住民と事前にヒアリング、意見交換しながらプロジェクトを推進。新たなライフスタイルや居住ニーズを掘り起こし、店舗兼用住宅を中心とした入居者によるコミュニティ醸成と持続可能な事業となる事業計画を策定。上記を具現化するために共創できる入居者候補を事前に選定。



### 【取組②】建築・ランドスケープ設計

取組①で策定された計画を実施するために必要な建築・ランドスケープについて、複数の空き家と空き地を一体的かつ総合的に捉え、既存建築物や配置の魅力を引き出すリノベーションの設計を行った。本事業の重要なポイントとなる「店舗兼用住宅リノベーションパッケージ」の開発と設計を行った。



【取組③】ファンド設計/募集/運営 取組①の事業計画に沿って、民都機構、地域金融機関とのまちづくりファンド、および、不動産特定共同事業法によるファンドの設計を行った。不動産クラウドファンディングを通じた地域住民や関係人口からの投資、および、交通インフラ企業などの地元企業や地方創生分野への投資を求め大企業や地域金融機関への働きかけ等によりファンド募集をした。



【取組④】イベントの実施(地域/参画企業・投資家に向けてのプロジェクトイベント)取組①の事業計画や取組③のファンド募集を実施するにあたり、地域そのものの魅力や新たなライフスタイル、居住ニーズに訴求する戦略で発信やイベント等を定期的に行った。



【取組⑤】改修工事の実施取組②により策定した設計にもとづき、建物のリノベーション工事や共用部および外構工事を開始。店舗兼住宅リノベーションパッケージ部分の工事を完了した。

- 関東地方整備局建政部では、空き家対策に取り組む地方公共団体へのヒアリングを実施し、地方公共団体担当者向けの実例集としてとりまとめ・公表しました。
- 空き家対策を進める上で課題となっている事項に対応する取組みや、担当者（現場）レベルの具体的なアクション・プロセス・工夫等について紹介しています。

【HP掲載箇所】 関東地整ホーム > 都市・公園 > 住まいづくり > 関東ブロックにおける空き家対策の推進



本実例集では、3つのルートで参考とする実例を探すことができます。

## 01 地方公共団体から探す

- 地方公共団体名・取組概要から実例を検索できます。
- 管内12自治体（1区6市5町）の実例を掲載
  - 参考情報として人口規模も掲載

## 02 空き家対策の課題から探す

- 空き家対策に係る主な5つの課題から実例を検索できます。
- ①マンパワー不足/②所有者特定・アプローチが困難/③専門職不足/④知見・ノウハウの不足/⑤予算の不足

## 03 庁内・官民連携から探す

- 庁内調整や外部との連携方法等の課題から実例を検索できます。
- ①新たな施策を実現するための庁内調整の視点/②民間と効果的に連携する視点

## 04 実例集

それぞれの事例について、各担当者が何を考え、どのように行動したのか等、実務に焦点を当てた内容を掲載しました。

### 04-08 「民間と連携した移住者増加に向けた地域づくり」

**真鶴町空き家バンク**

空き家バンクの運営を、地域に根差して交流拠点等の管理運営を行っている団体へ委託。その団体が移住者募集の意向を踏まえ、空き家バンクの運営を実施するとともに、SNS活用や交流拠点の運営を合わせて取り組むことで、移住者側のコミュニティ形成にもつながっている。

真鶴町 空き家バンクに係る事業全体の調整、管理  
 空き家バンクの運営を委託  
 一般社団法人 真鶴町空き家バンク 空き家の調査及び内見、SNSを用いた空き家情報普及及び真鶴町全体の情報発信、地域交流拠点の運営  
 事業サポート 移住相談・内見対応、情報提供等  
 不動産取引支援協会 全日本不動産協会（前内閣府委託） 物件の紹介・契約  
 移住希望者

取組主体	神奈川県真鶴町 政策推進課
予算総額	3,300千円（かつらぎ補助金/国庫補助金/交付金）
取組開始年度	令和3年度
URL等	<a href="https://manazurumirai.jp/">https://manazurumirai.jp/</a>

【1ページ目】概要・取組スキーム

### 取組プロセスの全体像

**Step 1 背景・課題**

- 人口減少、高齢化が進む中で、特に町内の子ども数の減少が顕著で、移住者の増加が課題。
- 特定空き家候補が町全体の空き家数の1/4を占める状況（平成30年度調査）。
- 自治会や町民を対象とした定期的な空き家勉強会の開催。

**Step 2 取組・対応**

- 真鶴町空き家バンクの運営（利用者（親いし・借り手）の相談対応、空き家物件の調査、内見対応、SNSを活用した空き家情報等の発信等）。
- 空き家所有者に対する空き家バンク情報のチラシ送付（納税通知書送付時等に随時）。
- 物件登録者や相談対応、書類作成サポート。
- 自治会や町民を対象とした定期的な空き家勉強会の開催。

**Step 3 成果・効果**

- 空き家バンクの利用登録者数、成約件数の増加。
- 物件の掘り起こし、移住希望者に対する物件の内見対応等、役職員だけでは困難な対応が可能になった。
- 移住希望者のターゲット層（子育て世帯）に寄り添ったSNSによる情報発信が可能になった。

【2ページ目】取組プロセス

**①子育て世代の減少**

町内にある公立の学校は、幼稚園、小学校、中学校それぞれ1つのみあり、ほとんどの学年が1クラスしかない。移住者（特にファミリー層）を増やしたいという一方で、町の働き口がそれほど多くない現状であった。

**②特定空き家の増加**

平成30年度に実施した空き家調査の結果では、町内に568戸の空き家があり、うち148戸が特定空き家候補（全体の約1/4）であることが判明した（現在は600戸を超えていると思われる）。

**③庁内・庁外との調整**

本事業の全庁的な理解を得るため、その説明資料を課長会議の場に出す・説明し、合意を得た。また、予算確保に向けては財務課と調整した。

**④空き家バンクの運営を検討**

全日本不動産協会へ空き家対策に関する相談をする中で、空き家バンクの取組を知り、検討に入った。空き家バンク事業に着手するにあたり、移住・定住の促進や雇用創出を合わせて実施することを検討し、住民主体で立ち上げられた団体「一般社団法人真鶴町空き家バンク」の取組を参考に、真鶴町の空き家バンクの運営を委託することとした。

**⑤空き家物件の掘り起こし**

町内に特定空き家候補が多く、空き家バンクに掲載可能な物件情報の収集が難しい状況であった。そこで、空き家物件の調査を行い、所有者に向けて空き家バンク情報の案内を送付。また、納税通知書の送付時には、空き家バンクのチラシを同封した。

また、自治会や町民を対象に定期的に空き家勉強会（有識者による講話等）を開催し、啓発活動を進めていった。

真鶴町空き家バンクの取組の様子（出典：machiko まの交差点 Instagram）

【3ページ目以降】担当者の思いや具体的な行動、工夫等