

# 人口減少時代の空き家・空き地 問題について

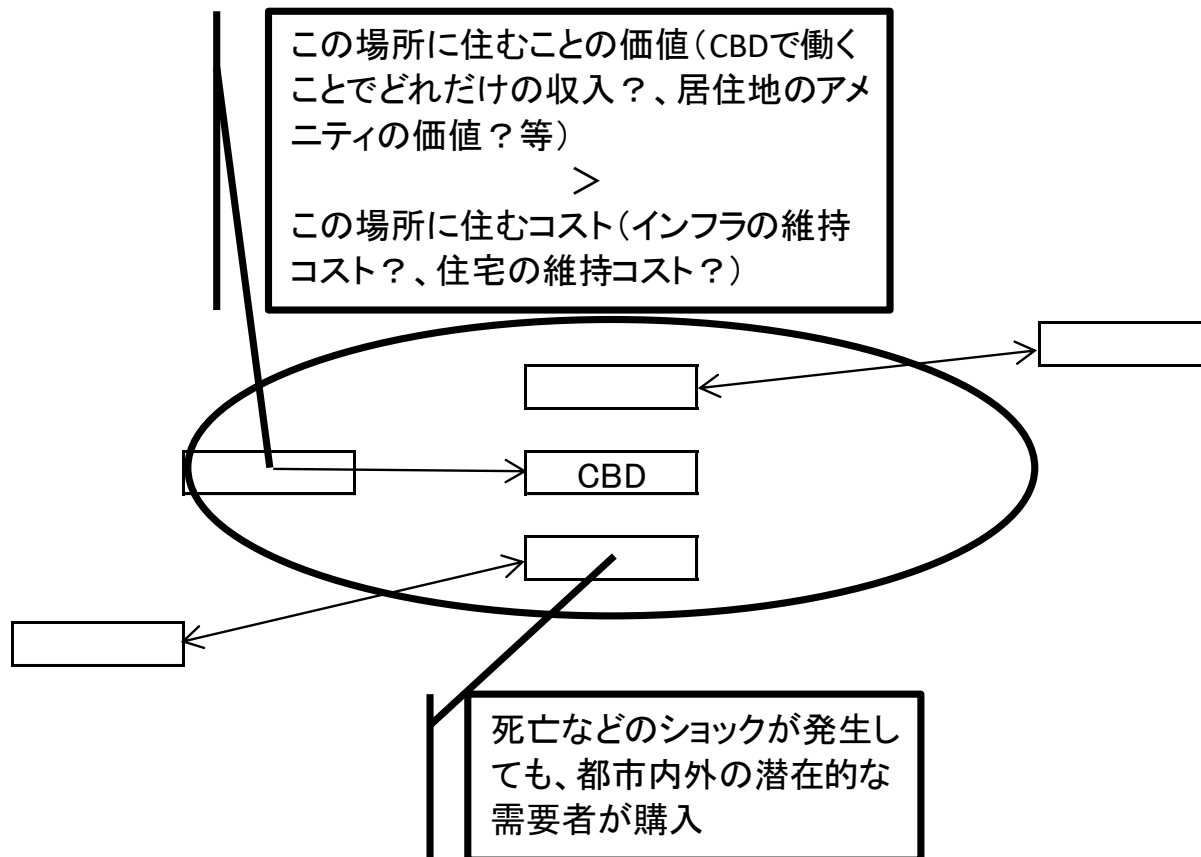
日本大学経済学部

中川雅之

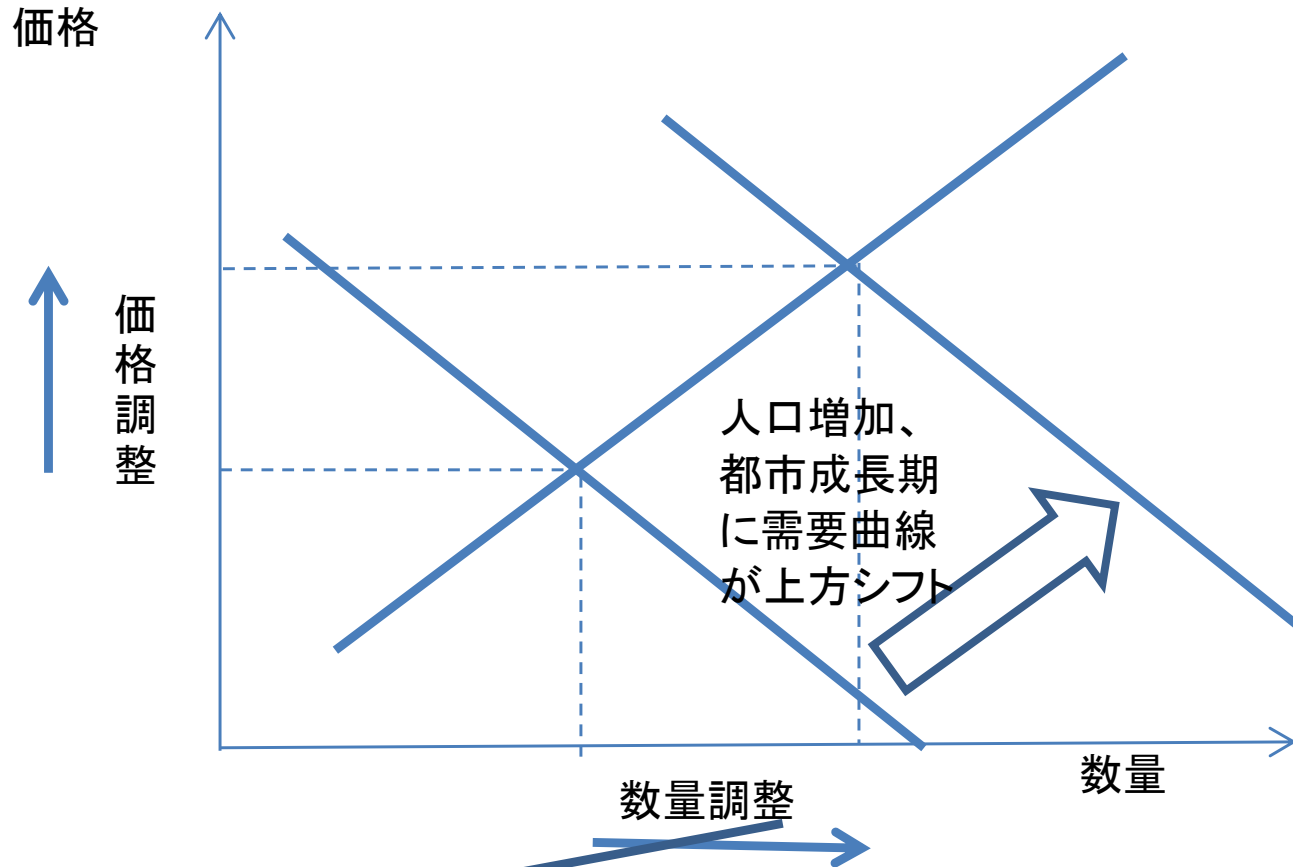
# 空き家・空地の発生メカニズム

# 都市の不動産が活用される理由

- 都市という生産技術を用いることの便益が、そのコストを上回る限り、都市内の不動産は活用される
- 居住者に対して死亡等のショックが訪れても、潜在的な需要者がそれを引き継ぐ

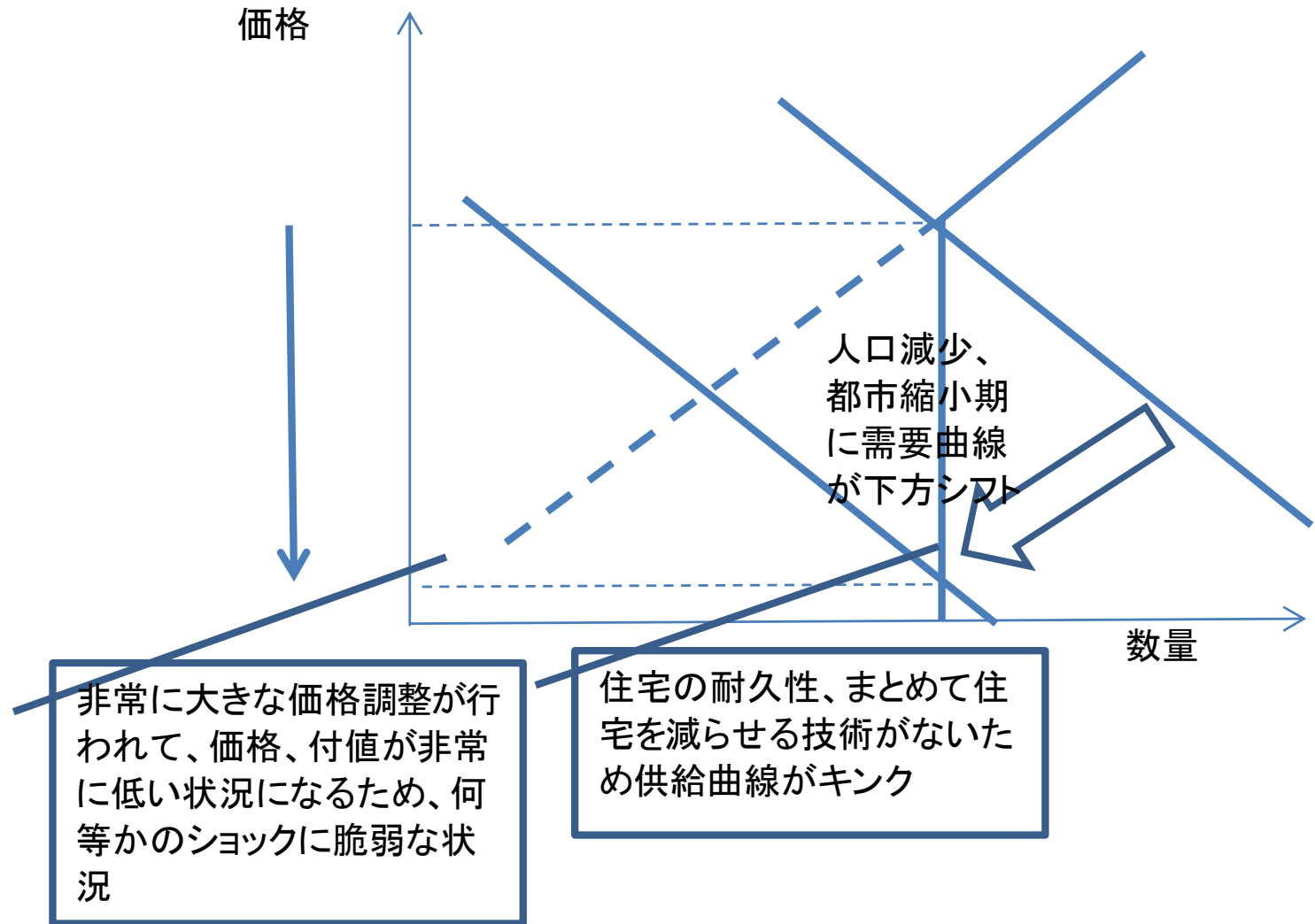


# 人口増加、都市成長期

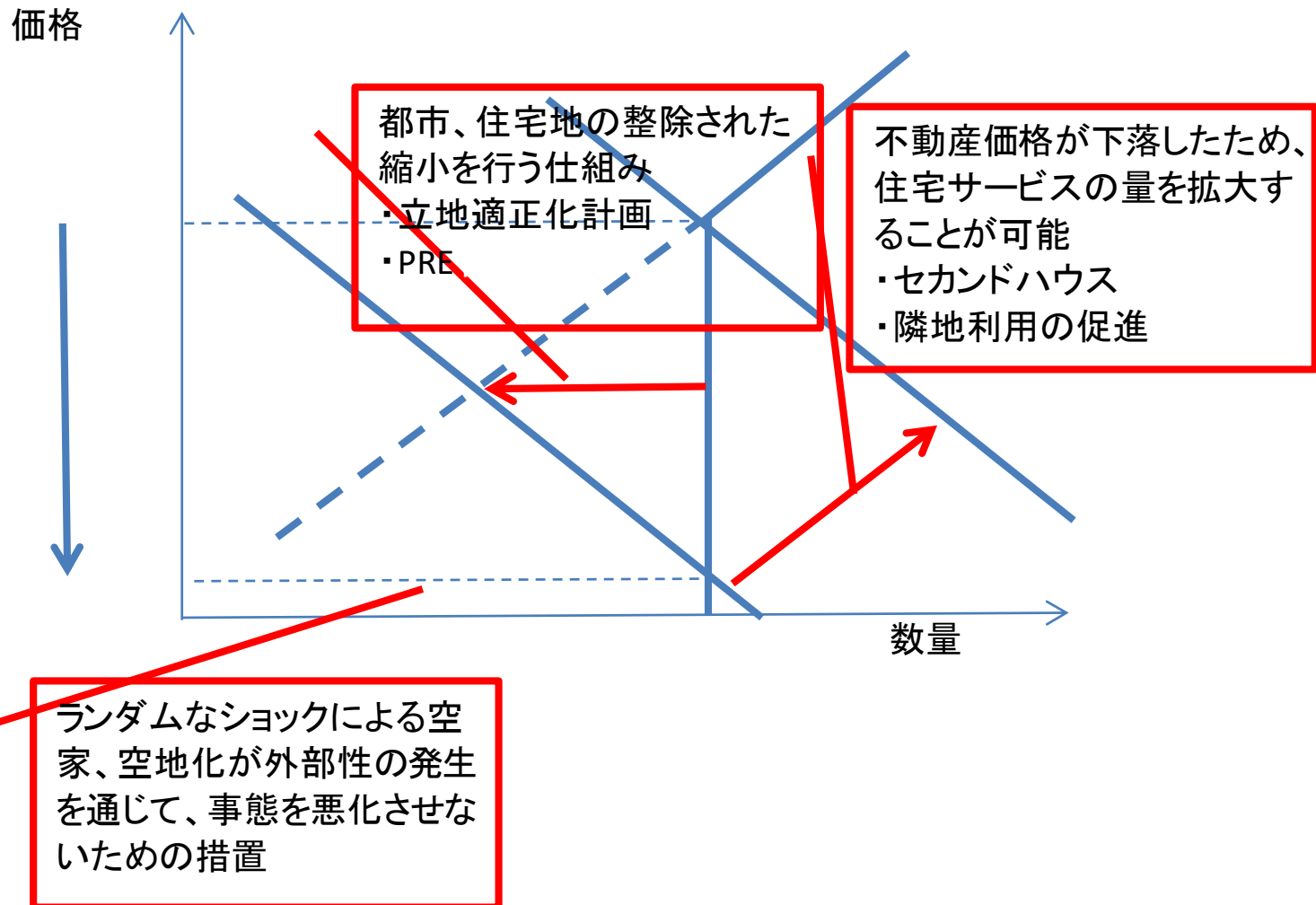


都市計画とは、都市成長に伴う数量調整の効率化手法（住宅開発をまとめて、インフラとの関係を調整して増やす技術）

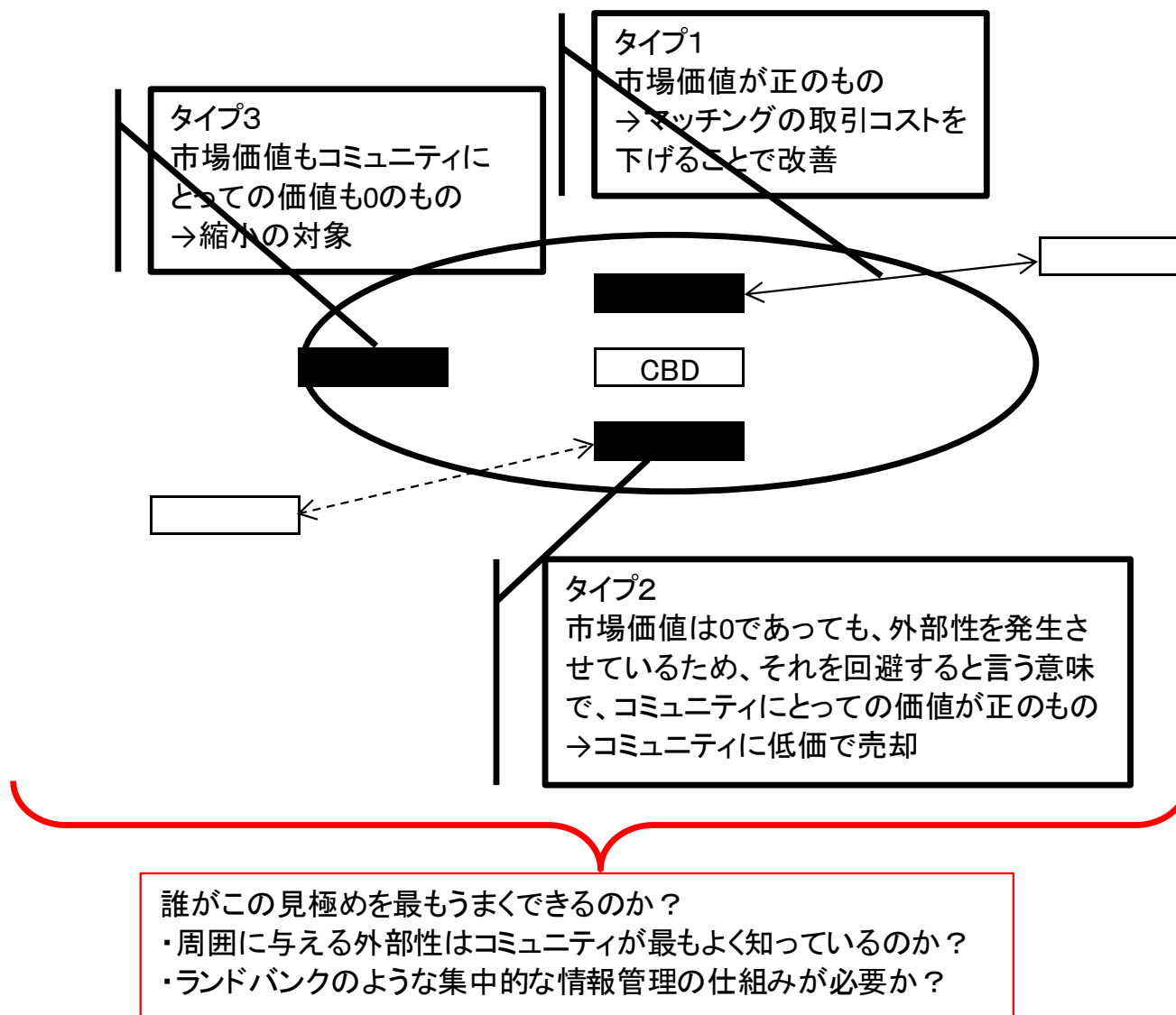
# 人口減少、都市縮小期



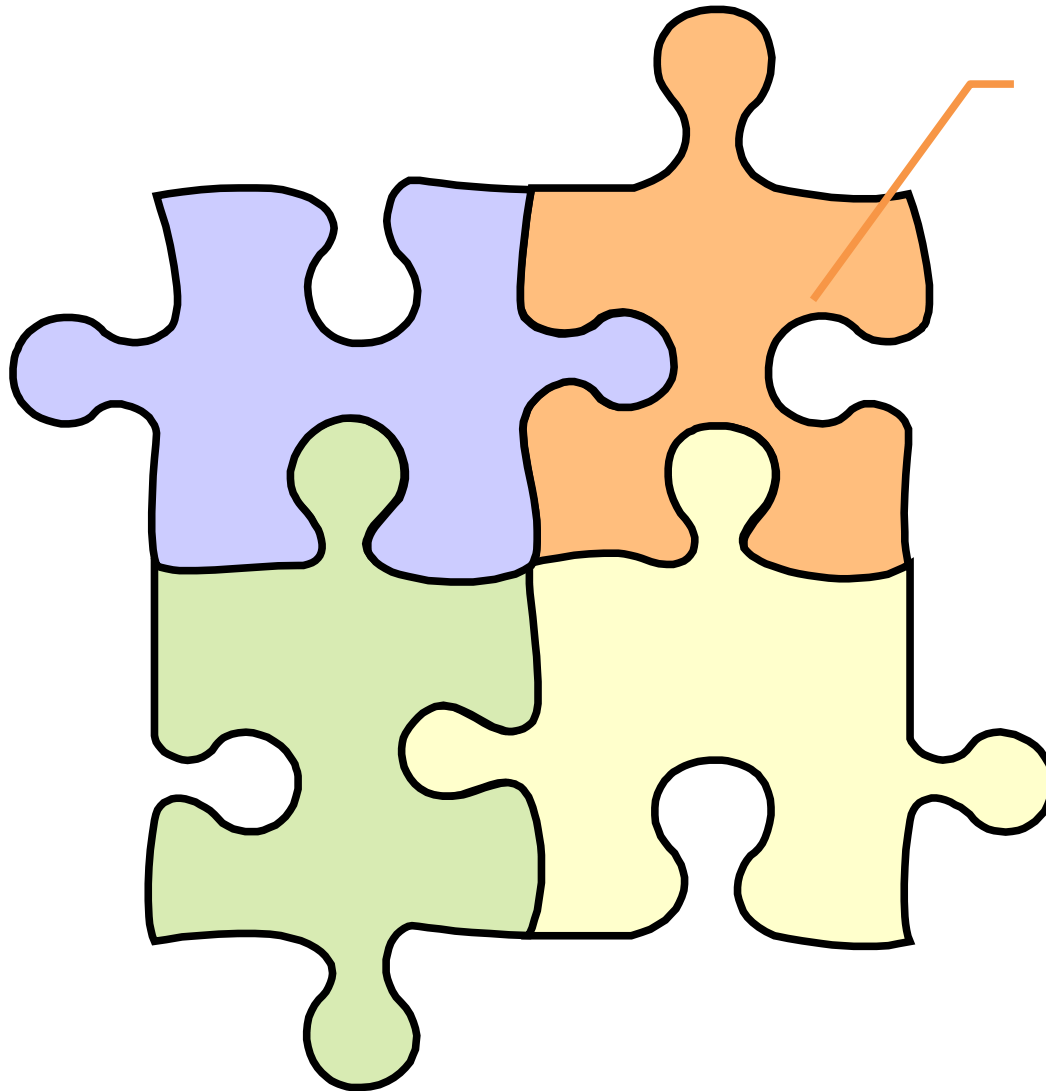
# 全体としてどんな対応が必要か



# 空地・空家のタイプ別の対応



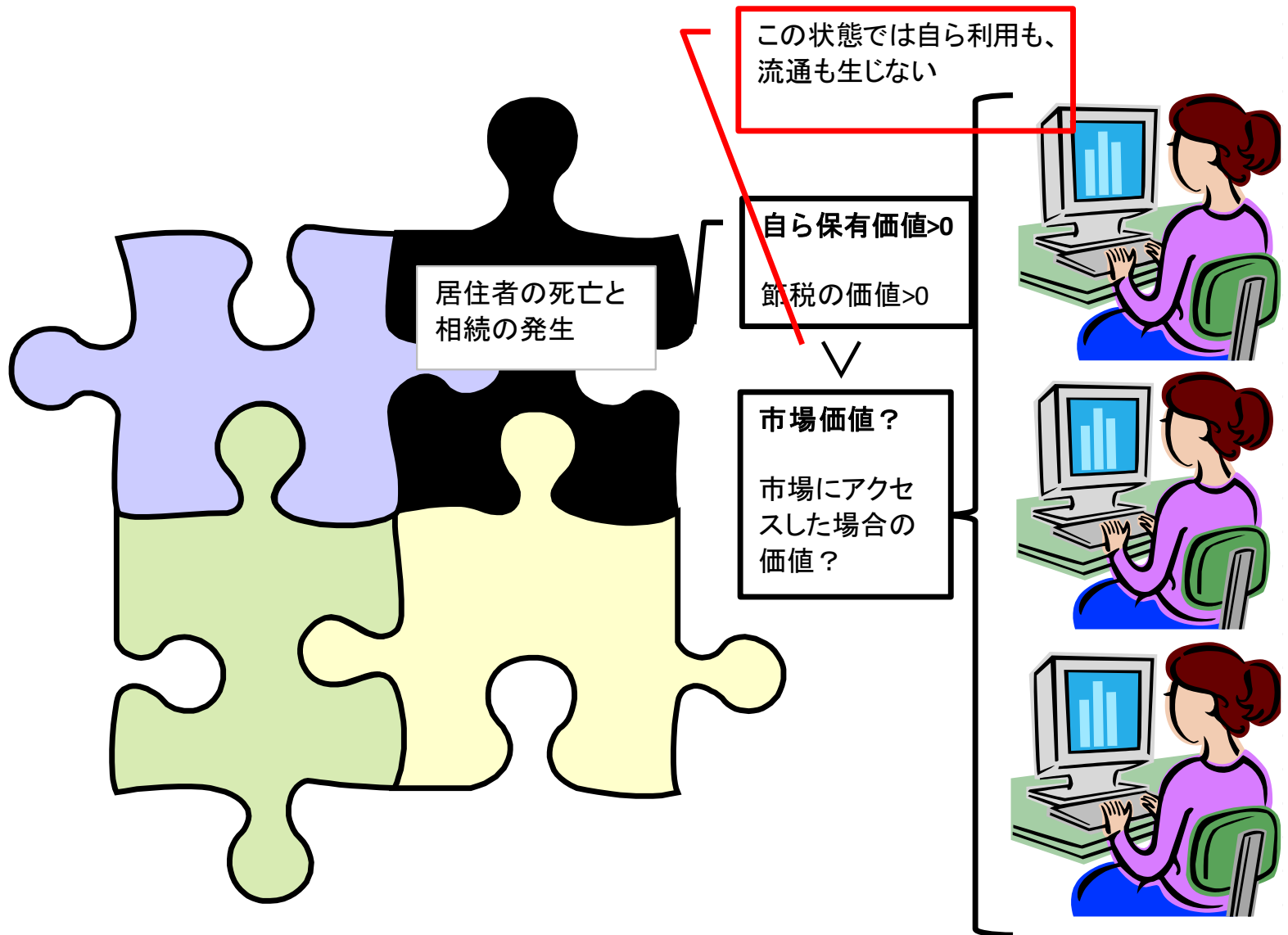
# 空家・空地の発生とは？



住み慣れた地域に居住していることの価値  
 $> 0$   
→ 移転せずに済み続けている



# 空家・空地の発生とは2



# 空家・空地の発生とは3

## (国の取り組み)

- ・空家対策総合支援事業、税制上の支援
- ・ガイドライン、全国版空家空地バンク

## (地方公共団体)

- ・相談体制整備、利活用ネットワーク(岡山市、前橋市)
- ・リフォーム、除却への支援(岡山市、前橋市)
- ・家財道具処分補助(日南町)

## (民間企業、各種団体)

市場価値 $>0$ の場合  
の対策

- ・専門家のアドバイス
- ・広い市場へのアクセス(空家・空地バンク)
- ・節税の価値の逓減
- ・流通コストの逓減

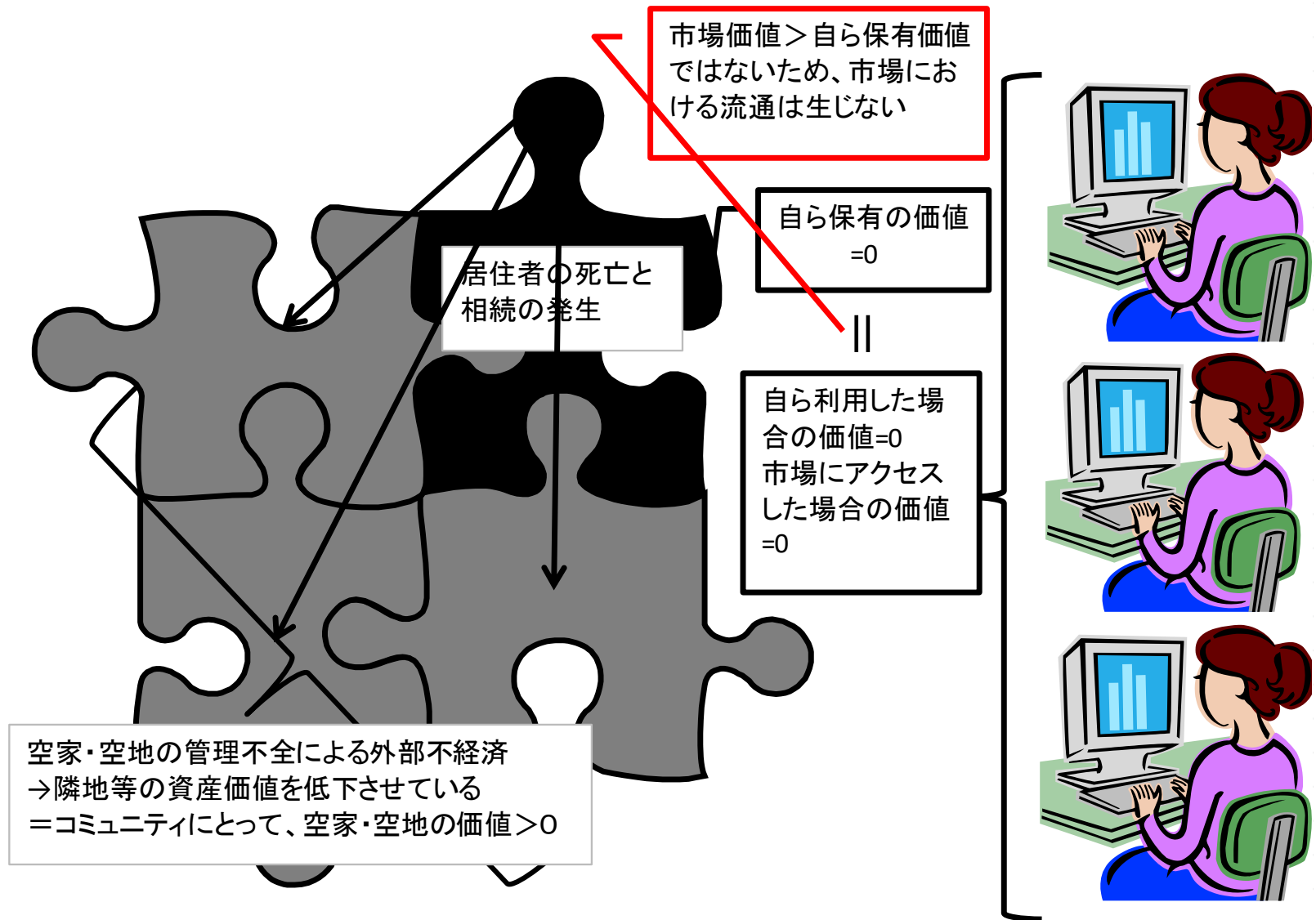
居住者の死亡と  
相続の発生

自ら保有価値  
節税の価値=0

市場にアクセス  
した場合の価値



# 空家・空地の発生とは4



# 空家・空地の発生とは6

・外部性を与える住宅の特定化(岡山市、津市、入善町)

居住者の死亡と  
相続の発生

節税の価値=0

||

自ら利用した場合の価値=0  
市場にアクセスした場合の価値=0

空家・空地の管理不全による外部不経済  
→隣地等の資産価値を低下させている  
=コミュニティにとって、空家・空地の価値>0

・周辺への影響抑制策としての町内会、地域づくり協議会等と連携した雪庇処理、草木の除却(妙高市)  
・自治会による空家の見守り活動(酒田市)  
・空家活用×まちづくりモデルプロジェクト(京都市)  
・ランドバンク事業(鶴岡市)

市場価値=0、コミュニティの価値>0  
の場合の対策

市場価値=0で調達し、低廉な価格でコ



# **空き家・所有者不明土地への対応 (改正所有者不明土地法)**

# 改正の背景・経緯

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行
- 今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題

## H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立ち上げ

＜官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣＞

H  
3  
0

### 所有者不明土地法 制定

- ・地域福利増進事業の創設
- ・土地収用手続の合理化・円滑化
- ・所有者探索のための公的情報の利用等の特例
- 等

附則 2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

※その他、関係法律として、  
①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

R  
元  
・  
2

### 土地基本法 改正（R2）

- ・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
- ・土地所有者等の責務を規定
- 等

※その他、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の制定（R元）も実施

R  
3

### 民事基本法制の見直し

- ・【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設
- 等

## R3. 6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）

所有者不明土地法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、  
…国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要な法案を提出する

所有者不明土地法の一部を改正する法律案

# 改正の必要性

## 1. 利用の円滑化について

- 平成30年の所有者不明土地法制定により、所有者不明土地の公益的な事業での利用に一定の道筋が付けられたが、引き続き、以下の課題が存在
  - ・ 対象土地は原則として建築物のないものに限る
  - ・ 地域福利増進事業の対象事業が限定的で、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分

<現行の対象事業の例>



ポケットパーク  
(公園)

(出典：杉並区)



直売所  
(購買施設)

(出典：農研機構、  
広島県)

- ・ 地域福利増進事業のスキームについて、事業期間が短い、事業計画書等の縦覧期間が長い等、更なる円滑化・迅速化を求める声

## 2. 管理の適正化について

- 所有者不明土地が現に管理がされていない場合、将来にわたって管理がされない可能性が高く、放置すれば災害等周囲の地域への悪影響を及ぼす可能性



高台にある所有者不明土地から、瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

- 管理の適正化に条例で対応する市町村も存在するが、所有者不明土地の場合、以下の課題が存在
  - ・ 条例による代執行等は、義務者＝所有者が判明していることを前提としており、所有者不明土地への対応が困難
  - ・ 現行法における所有者探索のために必要な公的情報の利用等の特例は、「利用の円滑化」のためであり、「管理の適正化」のために活用できない

## 3. 所有者不明土地対策の体制について

- 所有者不明土地に関する問題は一朝一夕に解決が図られるものではなく、地域を挙げて一歩ずつ着実に取り組む仕組みづくりが必要
- 所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組んでいる特定非営利活動法人等に対して、人員的に厳しい環境にある市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍を期待する声



## Ⅱ 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

### (1) 法適用対象となる土地の拡大

所有者不明土地の円滑な利用のための仕組み（地域福利増進事業及び土地収用法の特例）の対象の土地に、「損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物」が存する所有者不明土地を追加

#### 現行

- 更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地に限定



#### 今回追加

きゅうはい

- 朽 廃した空き家や工場の建屋等の建築物※が存する所有者不明土地を追加

※ その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時から経過年数その他の事情を勘案して定める基準に該当するもの



今回対象に追加する建築物のイメージ



## Ⅱ 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

### (2) ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業※を追加・拡充

※ 現行の対象事業の例：公園、広場、駐車場、購買施設、公民館、仮設道路 等

#### 災害対策に関する施設

- 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設  
(非常用の電気又は熱の供給施設) その他の施設で災害対策に関する施設

【イメージ】



備蓄倉庫



蓄電池設備

#### 再生可能エネルギー発電設備

- 再生可能エネルギー発電設備※<sup>1</sup>のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして定める要件※<sup>2</sup>に適合するもの

※<sup>1</sup> 太陽光、風力、水力、バイオマスといった  
再生可能エネルギー源を電気に変換する設備

※<sup>2</sup> 発電した電気を地域の住戸や公共施設に  
一定程度供給する発電設備とすることを想定

【イメージ】



太陽光発電設備



小水力発電設

備典：(社)でんき宇奈月

## Ⅱ 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

### (2) ② 地域福祉増進事業の事業期間の延長等

#### 事業期間の上限の延長

- 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合に、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長する

#### 縦覧期間の短縮

- 事業対象の土地が「所有者不明土地」であるか、事業の内容等に反対する権利者がいないかどうかを確認するための、事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮する

#### 補償金の分割供託

- 不明所有者等のために供託することとされている補償金について、都道府県知事が定める支払時期までに分割で供託することを可能とする

## Ⅱ 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

### (1) 法目的への「管理の適正化」の追加

- ・ 令和2年の土地基本法改正において、土地の適正な「管理」に関する土地所有者の責務等が明確化
- ・ この点、所有者不明土地は、所有者による自発的な管理が期待できず、管理不全状態になる蓋然性が高い土地である上、将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれることから、とりわけ対応が急務

法の目的規定を改正し、

現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け



以前は家屋があったが、火災により焼失し、  
現況は瓦礫として放置（建築物ではない）  
結果として、雑草の繁茂や不法投棄も併せて発生



当該土地は高台に位置しており、強風・豪雨等の  
際には、瓦礫や柵等の落下が懸念されており、  
低地の住民にとっては非常に危険な状況

## Ⅱ 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

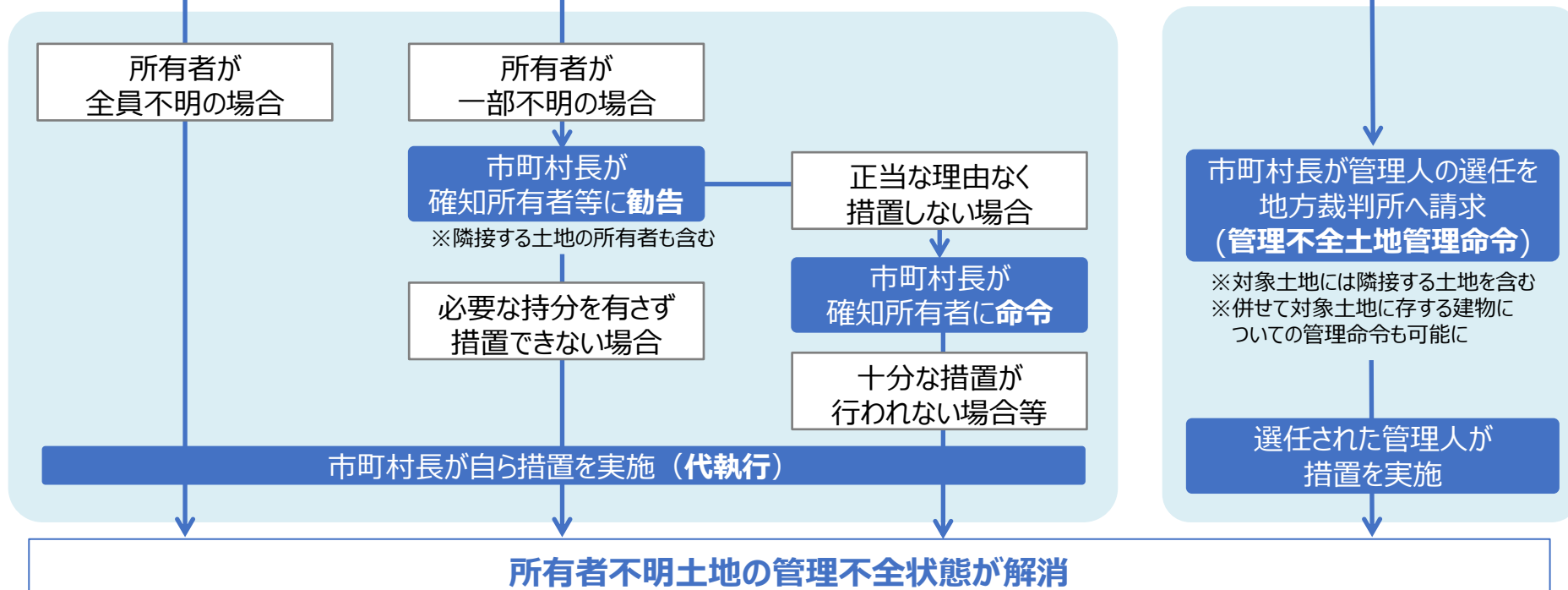
### (2) 管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

行政的・民事的措置の両面から、管理不全土地対策に取り組む市町村長の取り得る手段を充実

- ① 市町村長が直接対応することを可能とする勧告・命令・代執行を行うことができることとする
- ② 民法改正により創設された管理不全土地管理命令を市町村長が請求できることとする

(注) 多数の人命や財産に影響を及ぼす災害等の防止は、個別規制法（宅造法等）による措置や公共事業（急傾斜地崩壊対策事業等）により対応

所有者不明土地が管理不全状態であることにより周囲に災害等の悪影響の発生のおそれ



上記の勧告等の準備のため、土地所有者の探索に必要な公的情報※の利用・提供を可能とする

※（例）固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳



## Ⅱ 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

### (1) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定することができる

⇒ **公的信用力が付与されることにより、**

**地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待**

#### <主な業務>

- ・ 利活用希望者に対する  
情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための  
情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための  
事業の実施 等

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



#### <指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

## Ⅱ 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

### (2) 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会制度の創設等

#### 所有者不明土地対策計画

- 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成することができる

##### <補助制度の創設>

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

(補助率：地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置（措置率：1/2）

#### 所有者不明土地対策協議会

- 市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置することができる

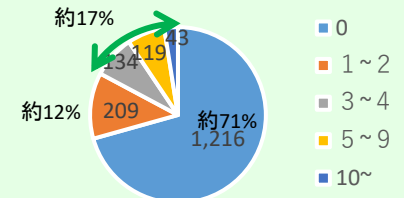
##### <主な構成員>

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・ 地域福利増進事業等の実施予定者
- ・ 関係都道府県・国の関係行政機関
- ・ 宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等の専門家、学識経験者等

#### 国土交通省職員の派遣

- 市町村長は、管理の適正化に向けた勧告等のための所有者探索や、上記の計画の作成・変更を目的とする場合においては、国土交通省の職員の派遣を要請することができる

【参考】市町村の用地担当職員の人員分布



※ これに対応し、8つの地方整備局や北海道開発局、沖縄総合事務局において、土地の適正な管理に関する市町村への助言・指導等の担当官を増員

# 特定空家法（改正前）の構造

## ⑭ 空家法制定当時の問題意識(国交省住宅局資料)

○ 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

### 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

#### ○防犯性の低下

犯罪の誘発

#### ○ごみの不法投棄

#### ○衛生の悪化、悪臭の発生

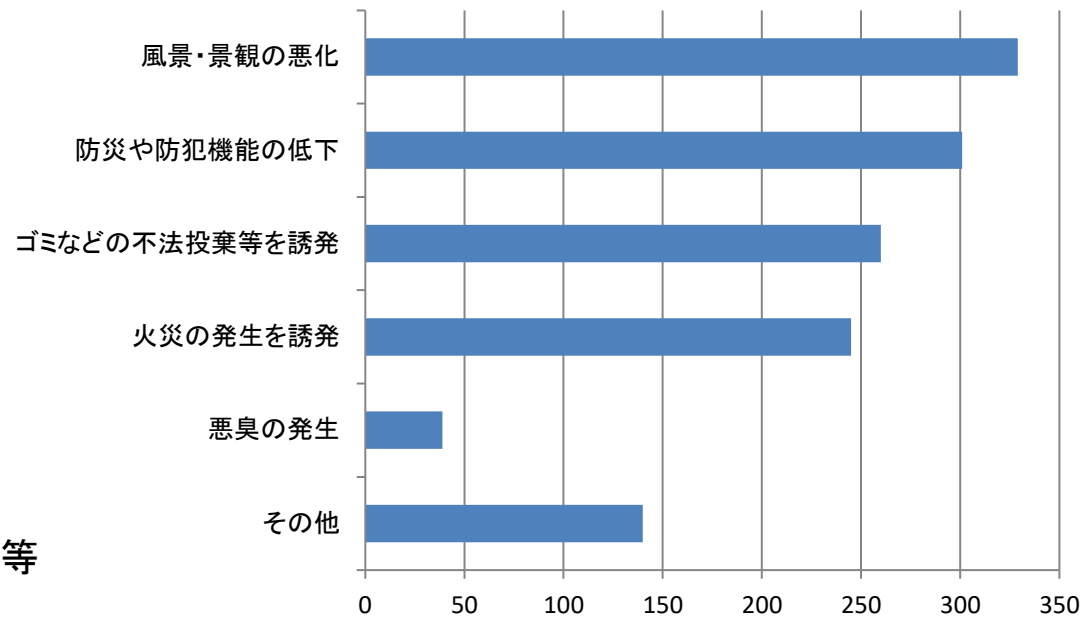
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

#### ○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



(件)

※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





# 特定空家法

- 2014年に空家対策の推進に関する特別措置法が成立し、2015年に施行
- 空き家対策に関する基本方針・計画を策定を求めるだけでなく、様々な強い介入を行うことが可能
- 市町村長に空家等の所有者を把握するために固定資産税情報の内部利用を可能とする、適切な管理が行われていない空き家の固定資産税等の特例措置を解除する、除却、修繕等の措置の助言、指導、勧告、命令を行う、行政代執行の方法によりそれらの措置の強制執行を行うことを認めた画期的な法制

⑬ 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）（国交省住宅局資料）

令和4年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の施行状況等」（2022年8月10日報道発表）後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	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	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
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	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合 計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 （ ）内は市区町村数

	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	令和3年度	合 計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※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。

5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

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	左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管理不全の空き家	合 計
19,599件	122,929件	142,528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

# ⑪ 市区町村による空き家対策の取組状況(国交省住宅局資料)

※令和4年3月31日時点(特記している場合を除く)、調査対象:1,741市区町村

## ■ 空き家バンク※<sup>1</sup>の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	1,423	82%
未設置	318	18%
合 計	1,741	100%

※<sup>1</sup> 都道府県や複数の市区町村、公益財団法人、民間事業者等による空き家バンクや、全国版空き家・空き地バンクを含む。

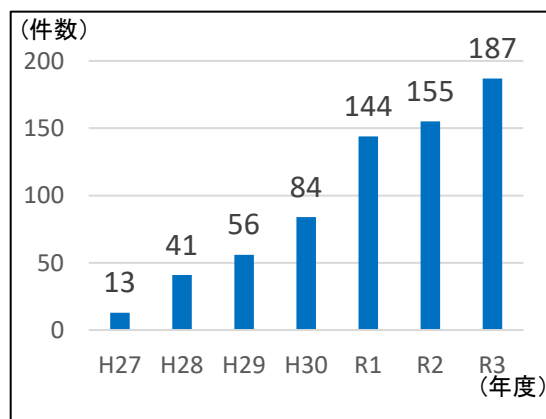
## ■ 情報提供ガイドライン※<sup>2</sup>の活用状況

	市区町村数	比率
活用実績あり	261	15%
活用実績なし	1480	85%
合 計	1,741	100%

※<sup>2</sup> 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」  
(平成30年6月8日公表 国土交通省住宅局)

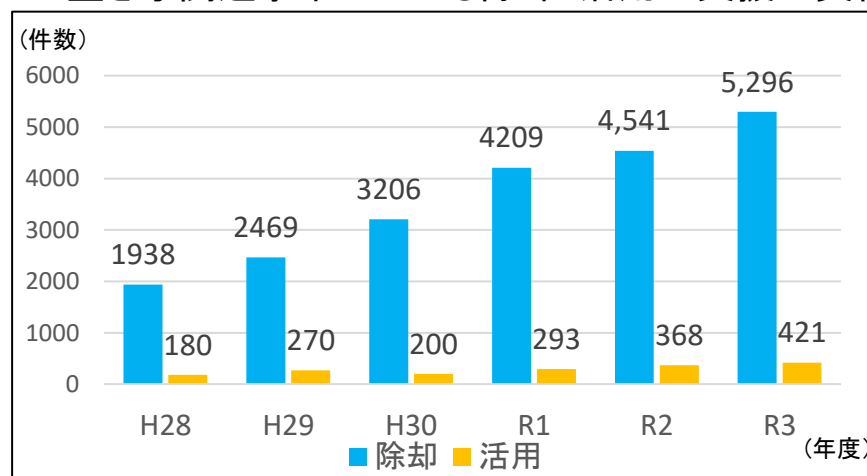
※ 令和3年10月1日時点

## ■ 財産管理制度の利用実績※<sup>3</sup>



※<sup>3</sup> 民法に基づく財産管理人※の選任申立件数  
※ 不在者財産管理制度(民法第25条)及び  
相続財産管理制度(民法第952条)

## ■ 空き家関連事業※<sup>4</sup>による除却・活用の支援の実績



※<sup>4</sup> 空き家対策総合支援事業及び空き家再生等推進事業

## ⑧ 空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況 (国交省住宅局資料)

- 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市区町村による対策により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空き家等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1

市区町村が把握した**管理不全の空き家**：49.9万 件

所有者特定事務※2：57.2万件※3

所有者を特定：48.1万 件、所有者不明の物件数：4.7万 件(約9%)  
(探索中:0.6万件、探索未実施:3.8万件)

現存する**管理不全の空き家**：23.5万 件  
(特定空き家等を除く)

現在、市区町村が状況を把握できていない空き家等※6:10.1万件

**特定空き家等**として把握：4.0万 件

現存する**特定空き家等**：2.0万 件

市区町村の取組※4により除却や修繕等※5がなされた**管理不全の空き家**：122,929 件

空家法の措置により除却や修繕等※5がなされた**特定空き家等**：19,599 件

・助言・指導に至る前	： 8,628 件
・助言・指導後、勧告に至る前	： 9,738 件
・勧告後、命令に至る前	： 677 件
・命令後、行政代執行に至る前	： 74 件
・代執行(行政代執行＋略式代執行)	： 482 件

合計  
:142,528 件

※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2)空家法第10条に基づく空き家等の所有者等に関する情報の利用等。

※3)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※4)空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※5)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※6)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※5を行ったもの等。

# ⑬ 空き家問題への制度的対応を求める自治体の声(国交省住宅局資料)

## 1. 活用

### (1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の緩和などを行えないか。

### (2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

## 2. 管理・除却等

### (1) 所有者等による管理責任の強化

### (2) 特定空家等の発生予防

- ・ 特定空家等となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

### (3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

### (4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家等に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家等  
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



適切に管理されていない空家等  
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

## 3. 所有者探索

### (1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

改正空家特措法

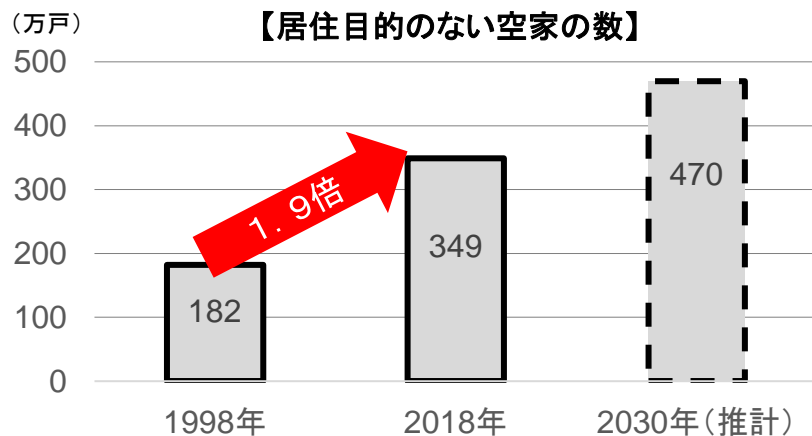
# 特定空家法改正の必要性

- 2018年で全国で349万戸に上るその他空き家に対して、市区町村がこれまでに把握した管理不全の空家は累計約50万戸であり、法律に基づいた対策が行われたのは約14万件にすぎない
- 管理状態が非常に悪く地域社会に対して悪影響を与える空き家について、強い措置を定めた取り組みだけでは、十分な対応ができない状態
- このため、各地方公共団体では独自にあるいは法律と連携する形で独自の取り組みを行うことが積極的に進められた。その一方で市町村のマンパワー不足は深刻な問題として捉えられていた。

# 背景と方向性(国交省住宅局資料)

## 背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。  
➔ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

居住目的のない空家: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

## 方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**「特定空家の除却等」**の**3本柱**で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止  
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

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



# 1. 活用拡大(国交省住宅局資料)

## (1) 空家活用の重点的实施

○「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進

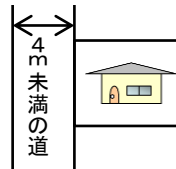
- 中心市街地、地域再生拠点など
- 市区町村が活用指針を明示
- 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
- 許認可等を合理化・円滑化

### 接道規制の合理化 (建築基準法)

- ・前面に接する道が幅員 4 m 未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定

※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



### 用途規制の合理化 (建築基準法)

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

### 市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

## (2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

## (3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○空家等管理活用支援法人の創設

- NPO法人、社団法人等を市区町村が指定

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※  
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

## 2. 管理の確保(国交省住宅局資料)

### (1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

#### ○国が「空家の管理指針」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

#### ○放置すれば特定空家となるおそれのある空家 (管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告

#### ○勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る 固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)は解除

<状態>

良



悪

空家発生

そのままでは  
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・  
命令・代執行

### (2) 管理不全建物管理制度の活用

#### ○所有者に代わって建物管理を行う「管理 不全建物管理人」の選任を市区町村が 裁判所に請求

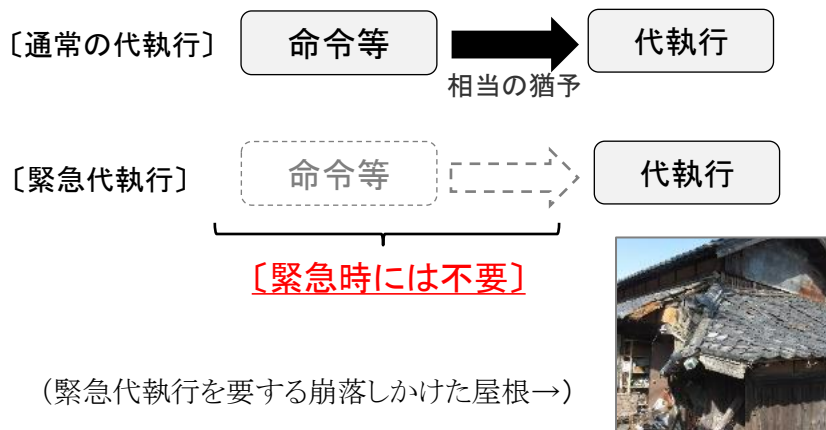
### (3) 所有者把握の円滑化

#### ○電力会社等にある所有者情報を市区町村 が提供要請

### 3. 特定空家の除却等(国交省住宅局資料)

#### (1) 代執行の円滑化

##### ① 緊急代執行制度(創設)



##### ② 代執行費用の徴収円滑化

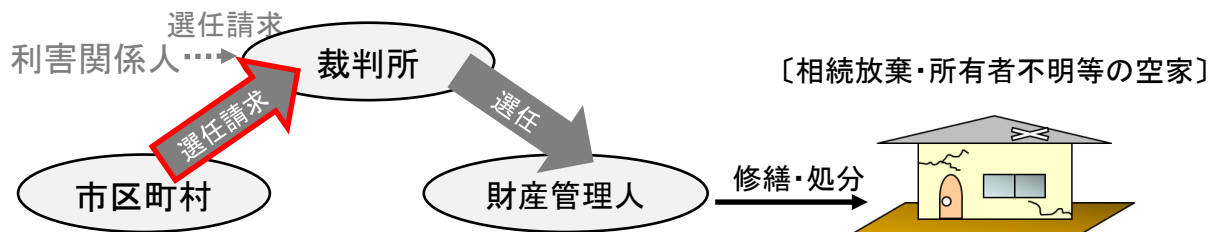
【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
<b>現行</b> 直ちに所有者から強制徴収 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	<b>現行</b> まず、所有者負担を裁判で争う必要 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	<b>改正</b> 通常の代執行と同じ
		<b>創設</b> 通常の代執行と同じ

#### (2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注) 民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

#### (3) 状態の把握

- 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

# 三つの特徴(特徴1)

- 状態の悪い空き家に対して、対処療法的に強い介入を行うのではなく、その前の段階、「居住目的のない空き家」が発生する段階、「管理状態が悪い空き家」となる前の段階からの幅の広い介入を行おうとしていること。

→例えば相続が発生する前から関係者間での不動産の処分・活用について合意する住まいの終活の働きかけ、(→空家・空地管理センター、三井のリハウス「シニアデザイン」、株式会社こたつ生活介護(在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居相談段階で自宅の今後についても検討、提案)

→相続をした段階での流通に乗せるための空き家バンクへの登録や、譲渡所得税の特例、重点的に取り組むべき地域における各種規制緩和(接道・用途規制)など

→特定空き家になる前の住宅地特例の対象除外

- 所有者に管理状態の悪い空き家予備軍の発生を抑制する仕組みを設けるべきとしている

# 三つの特徴(特徴2)

- 市町村が動きやすい環境整備

- 空家部局と戸籍部局が連携することで、相続人を把握しやすい環境
- 条例で一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
- 緊急時の代執行が特定空き家に対して行うことの円滑化
- (特定空き家でなくても)市町村による財産管理人申し立ての可能化
- 空き家状態を確認するための電気使用情報の円滑化

# 三つの特徴(特徴3)

- NPOを含む多様な政策実施体制の整備

→NPOを含む多様な主体による、相続人への意識啓発、働きかけ、マッチングなどの取り組みを促進するために、これらの取り組みを行う主体に対して公的な位置づけを与えることなどが盛り込まれている