

I 総論

1 調査の背景、空き家対策の現状

ポイント！

✓ 調査の背景

☞ 全国で空き家が増加(H15: 212 万戸⇒H25: 318 万戸)している状況と空き家が増えることによる問題点、これらに対応するための空家法成立(H26)までの経緯と、同法に基づく空き家対策の仕組み等の概要を紹介します。

2 今回の調査対象自治体の状況

ポイント！

✓ 全国 93 自治体を調査

✓ 調査対象自治体の状況（人口規模や空き家対策の体制、対策計画の策定状況等）

☞ 調査対象の 93 自治体を人口規模別で見ると、人口 20 万人以上 22 自治体、5 万人以上 20 万人未満 33 自治体、5 万人未満 38 自治体となっています。各自治体の空き家対策の担当は、建設・建築部局のほか、防災部局、環境部局、総務部局等多種多様となっていました。また、自治体によって、空き家対策の目的や対策計画の内容も多様になっていました。

I 総論

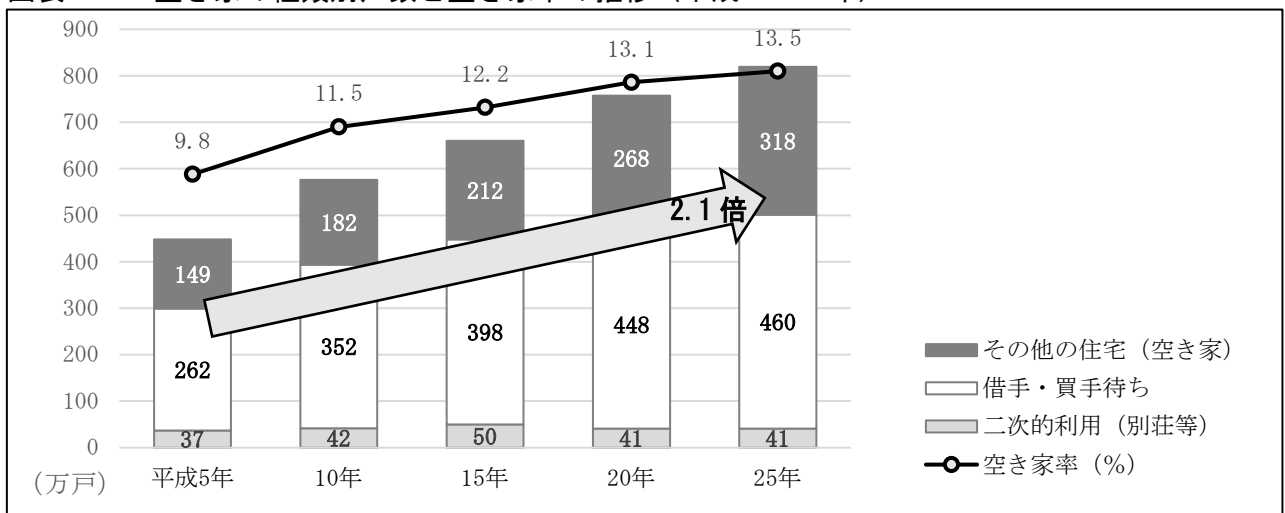
1 調査の背景、空き家対策の現状

(1) 空き家の増加

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が年々増加している。

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、平成 25 年 10 月 1 日時点で全国の総住宅数 6,063 万戸のうち、空き家は 820 万戸（全国の総住宅数の 13.5%）となっている。そのうち、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」（別荘等）を除いた「その他の住宅」に該当する空き家（転勤、入院、死亡、転出などのために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空き家）の数は 318 万戸（全国の総住宅数の 5.2%）となっており、過去 10 年間で 1.5 倍、過去 20 年間では 2.1 倍に増加している。所有者による適切な管理が行われていない空き家の中には、結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもある。

図表 I-1 空き家の種類別戸数と空き家率の推移（平成 5～25 年）



（注）住宅・土地統計調査の結果に基づき、当省が作成した。

(2) 空家法成立までの経緯

空き家が増加し、空き家の倒壊などが社会問題となっていることから、都道府県及び自治体は、独自に空き家条例を制定し（平成 26 年 10 月までに 401 の都道府県及び自治体が空き家条例を制定）、空き家所有者に対し指導を行うなどして対応を行ってきた。

しかし、空き家敷地への立入調査や所有者不明の空き家への対処など、条例では対処が難しい課題もあり、また、全国的問題でもあることから、国としての対応を求める声が高まった。

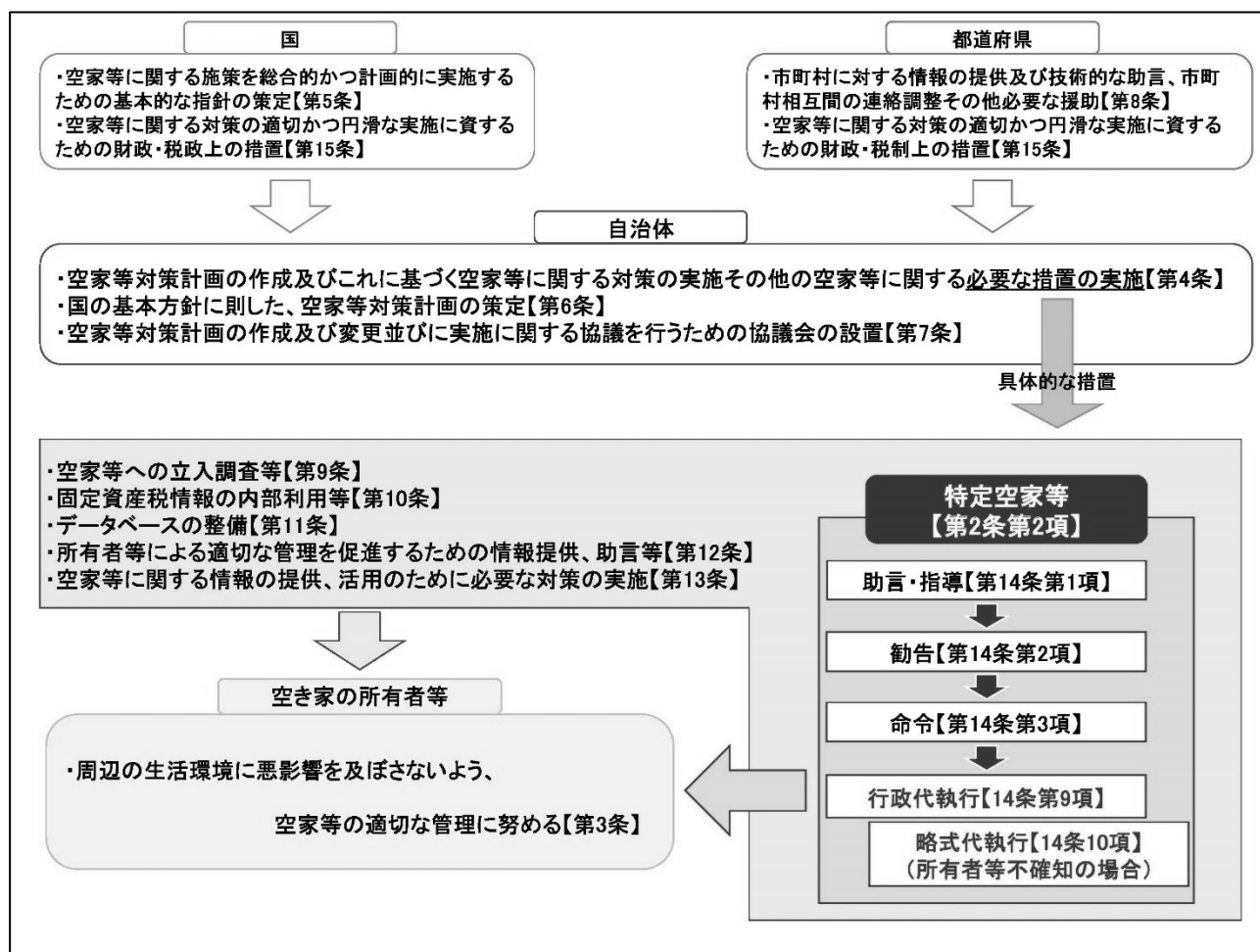
このような状況の下、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として空家法が制定され、平成 27 年 5 月に全面施行された（資料 1 参照）。

(3) 空家法に基づく空き家対策の流れ等

空家法では、空き家の管理責任が、第一義的にはその所有者等（空き家の所有者のほか、管理人、所有者が死亡している場合の相続人等を含む。以下同じ。）にあるとしている。しかし、当該所有者等が、経済的な事情等から管理責任を全うしない場合、住民に最も身近で、個別の空家等の状況を把握できるのは自治体であることから、自治体が空き家対策について主体的な役割を果たし、国及び都道府県がその支援を行うことと位置付けている。

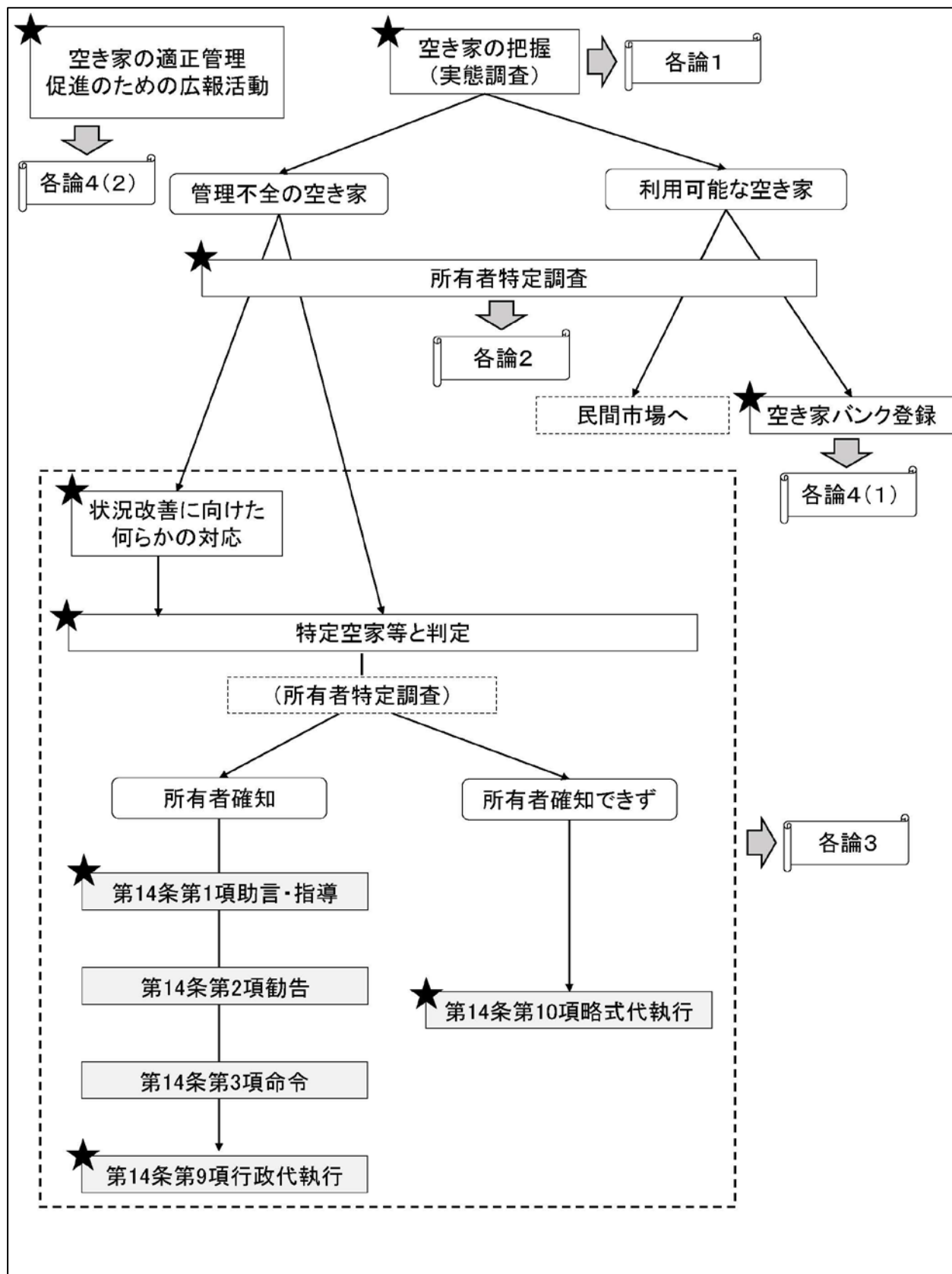
空家法に基づく国、都道府県、自治体、空き家の所有者の各主体の役割は図表 I-2 のとおりである。また、空家法に基づき、自治体が行う空き家対策の具体的な業務の流れは図表 I-3 のとおりである。自治体が行う具体的な業務については、項目 II（各論）において紹介する。

図表 I-2 空家法に基づく各主体の役割



(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 I-3 自治体空き家対応フローチャート



(注) 1 当省の調査結果による。

2 図中で★が付してある項目は、当省の調査結果を基に自治体の取組事例集を作成しているもの

なお、空家法に基づき自治体が行う措置については、国土交通省及び総務省が「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」（以下「施行状況調査」という。）として調査を実施し、その状況を取りまとめている（図表 I-4 参照）。

図表 I-4 特定空家等に対する自治体の措置実績

（単位：自治体、件）

区分	平成 27 年度		28 年度		29 年度		合計	
	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数	自治体数	措置件数
助言・指導	167	2,890	221	3,515	278	4,271	452	10,676
勧告	25	57	74	210	91	285	143	552
命令	3	4	17	19	30	47	44	70
行政代執行	1	1	10	10	12	12	21	23
略式代執行	8	8	23	27	33	40	57	75

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「施行状況調査」の調査対象自治体数は1,741である。

3 「特定空家等」の詳細は、項目 II-3-(1)参照

4 「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」及び「略式代執行」の詳細は、項目 II-3-(3)参照

2 今回の調査対象自治体の概況

(1) 総数及び内訳

今回、空き家対策に関する実態調査（以下「本調査」という。）では、全国 93 自治体を調査した。人口規模別等に整理すると、その内訳は図表 I-5 のとおりとなっている（※）。

※ 本調査においては、人口 20 万人以上の自治体を「大規模団体」、人口 5 万人以上 20 万人未満の自治体を「中規模団体」、人口 5 万人未満の自治体を「小規模団体」とした。人口は平成 27 年国勢調査結果に基づく（以下同じ）。

図表 I-5 本調査における調査対象自治体の内訳

（単位：自治体）

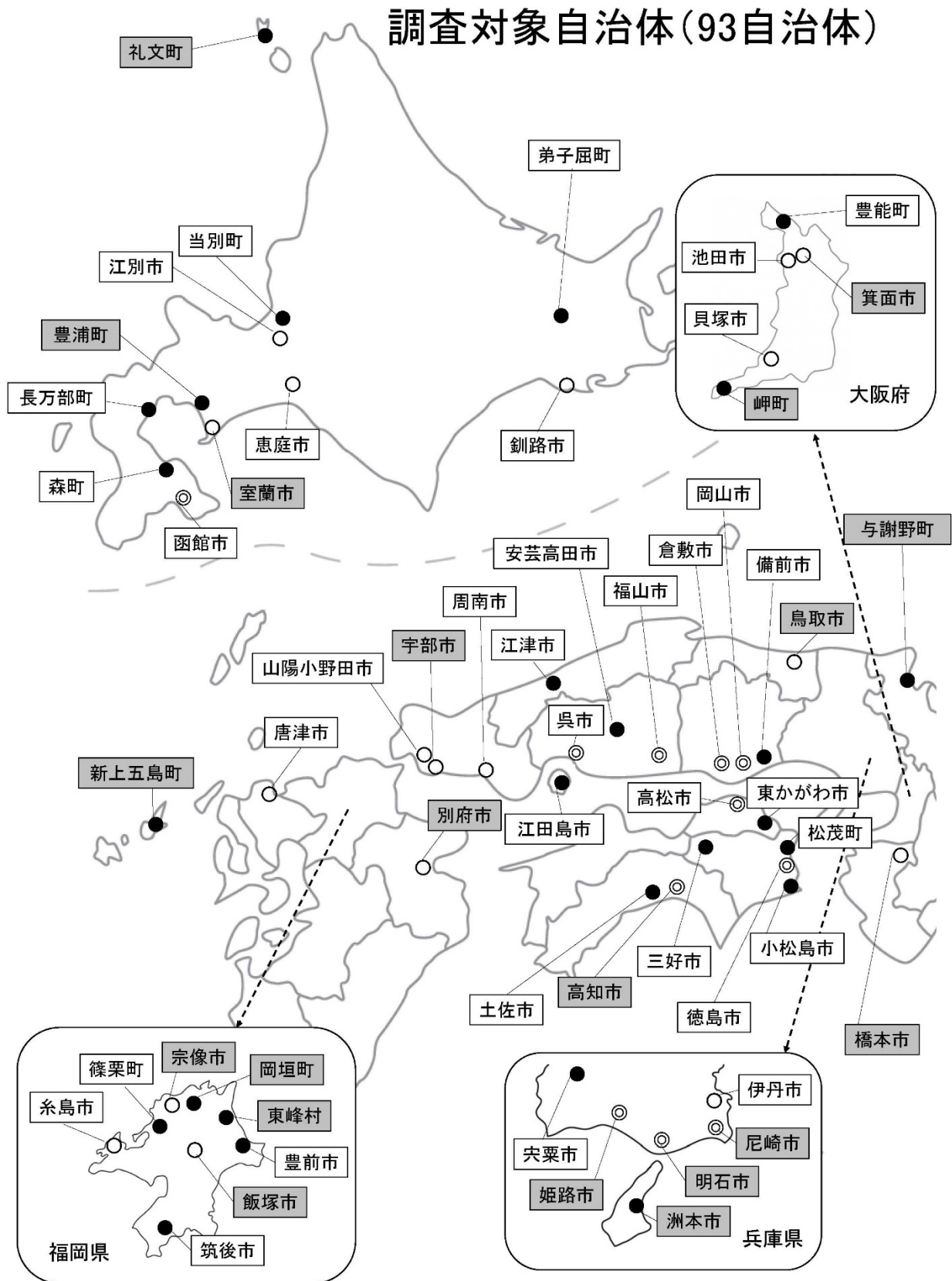
区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体	合計
調査対象自治体	22	33	38	93
代執行実施自治体（平成 29 年 9 月末現在）	8	14	15	37
空家等対策計画策定自治体（平成 30 年 5 月末現在）	19	19	18	56
空き家バンク運営自治体（平成 29 年 9 月末現在）	5	20	30	55

（注）1 当省の調査結果による。

2 代執行実施自治体のうち、1 自治体は災害対応中であったため、調査項目を限定して調査を行った。その結果、管理不全の空き家に対する措置に関連する項目（項目 I-3 及び II-3）は 93 自治体を、その他の項目は 92 自治体を対象に調査を行っている。

3 「空き家バンク」の詳細は、項目 II-4-(1)参照

図表 I-6 調査対象自治体一覽地図

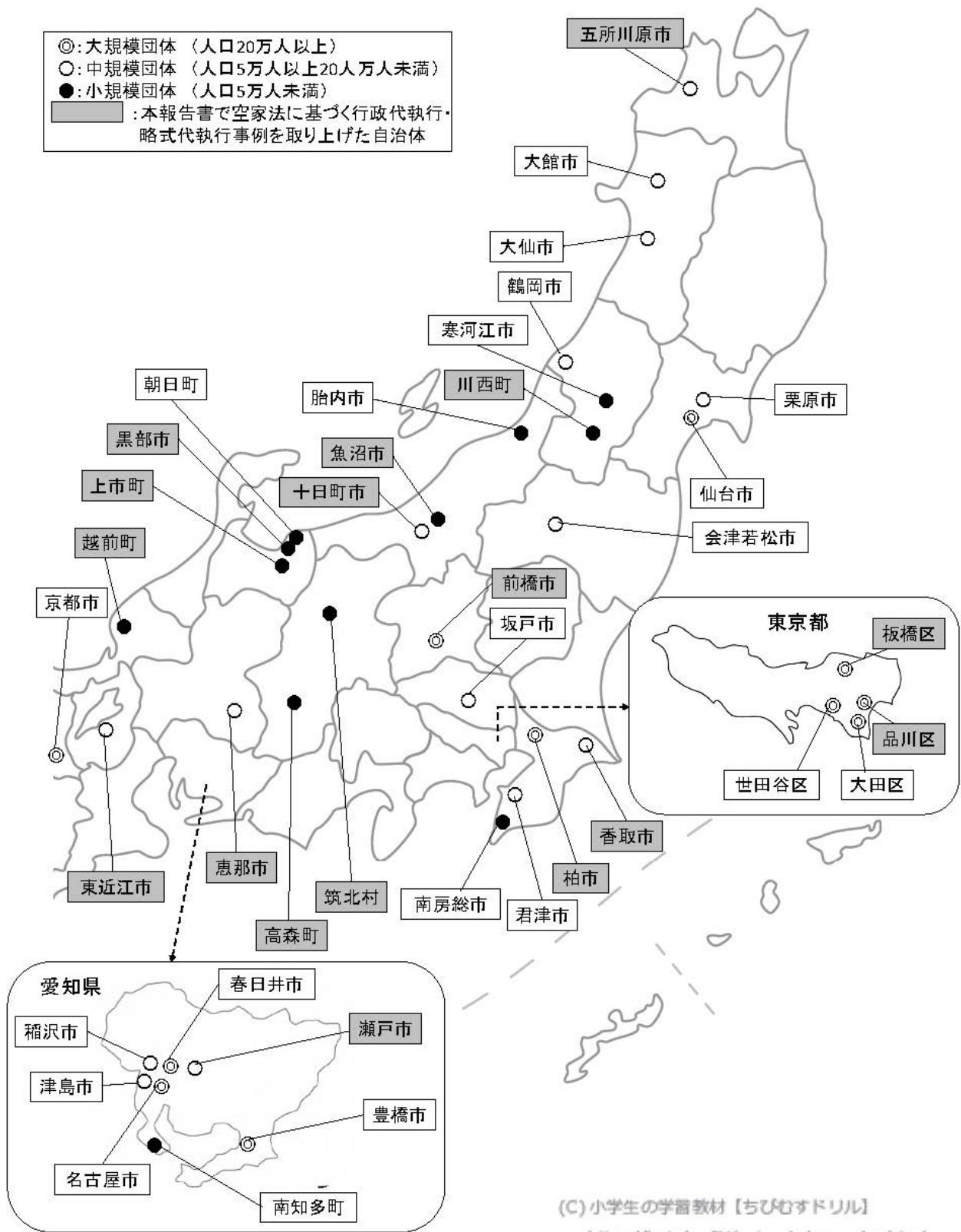


(注) 1 当省の調査結果による。

2 日本地図は、(C) 小学生の学習教材【ちびむすドリル】(<http://kotoba.littlestar.jp/syogaku.html>) 等に基づき当省で作成

3 本地図は、我が国の領土を網羅的に記したものではありません。

- ◎: 大規模団体 (人口20万人以上)
- : 中規模団体 (人口5万人以上20万人未満)
- : 小規模団体 (人口5万人未満)
- : 本報告書で空家法に基づく行政代執行・略式代執行事例を取り上げた自治体



(C) 小学生の学習教材【ちびむすドリル】
<http://kotoba.littlestar.jp/syogaku.html>

(2) 空き家対策の概況

ア 空き家対策の目的

今回調査した 92 自治体の空き家対策の目的を調査したところ、ほとんどの自治体が「生命等の公益の保護(防災・衛生)」が主目的であるとして、空家法に沿った取組を行うとしていた。

また、自治体の中には、地域特性等により、図表 I-7 のとおり、空き家対策を特定施策のツールとしても位置付けていたものもみられた。

図表 I-7 自治体の地域特性等による空き家対策の目的の例

- ・伝統工芸等の産業振興を目的としており、そのツールとして、空き家を事業所の事務所や陶芸のアトリエ等に活用するなどの事業者誘致等を図っている例【瀬戸市】
- ・景観を守るため、倒壊などの危険性のある空き家について対策に取り組むこととしている例【箕面市】
- ・人口減少に歯止めをかけるための移住・定住促進施策のツールとして空き家対策を位置付けている例【三好市】
- ・南海トラフ地震対策が必要な地域のため、空き家対策として、老朽化が進み地震発生時に倒壊するおそれのある空き家の除却や、空き家の老朽化の抑制等適正管理を促進することで、避難経路を確保し、災害に強い街づくり施策の一環として実施している例【高知市】

(注) 当省の調査結果による。

イ 空家等対策計画の策定

空家法第 6 条により、自治体は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための空家等対策計画（以下「対策計画」という。）を策定できるとされた。

空家法に基づき国が策定した「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。以下「基本指針」という。）においては、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましい。」とされている。

今回調査した 92 自治体中、平成 30 年 5 月末までに対策計画を策定していたのは 56 自治体であった。対策計画を策定するに当たっての状況把握については、自治体で空き家の実態調査を実施したもの、空き家所有者等への意向調査やアンケートを行ったもの、アンケート調査に地域の特性等に応じた内容を盛り込んだもの等がみられた。また、対策計画については、自治体が発行する取組の業務フローや、特定空家等の判定基準、空き家の耐震化状況、庁内の実施体制、苦情窓口や関係機関一覧、分譲マンションの実態等、自治体によって様々な内容が記載されている実態がみられた（事例集 I-1 参照）。

一方で、対策計画を策定していなかった自治体からは、その理由として「空き家対策担当の人員のみでは対策計画策定に向けた準備が困難」、「管理不全の空き家等に対する個別の対応要請が多く、その対応で手一杯であり対策計画を策定する余裕がない」など人員や時間が不足しているとの意見のほか、対策計画を策定する際に、「管内の空き家状況を知りたいが、そのための空き家実態調査の実施方法が分からない」、「空き家実態調査の実施に手間取っている」等の意見も聴かれた。

対策計画を策定した自治体からは、対策計画策定に当たって知見のある者を配置した例、庁内連携の場を活用した例や（事例集 I-2 参照）、空き家実態調査の実施方法等を工夫している例がみられた（項目 II-1 参照）。

ウ 空き家対策の体制

(7) 担当部局

今回調査した 92 自治体における、空き家対策を担当する部局をみると、住宅施策などを所掌する建設・建築部局（まちづくり担当部局を含む。以下同じ。）のほか、環境部局、防災部局、市民部局、総務部局と多様な実態となっていた。また、未確定という自治体もみられた。

担当部局と人口規模別の状況は図表 I-8 のとおり、人口規模にかかわらず建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体が最も多かった。

図表 I-8 空き家対策の担当部局別、人口規模別の調査対象自治体数

（単位：自治体）

区分		大規模団体	中規模団体	小規模団体	計
調査対象自治体数		22(100%)	33(100%)	36(100%)	91(100%)
担当部局別内訳	建設・建築部局	16(72.7%)	17(51.5%)	18(50.0%)	51(56.0%)
	環境部局	2(9.1%)	6(18.2%)	4(11.1%)	12(13.2%)
	防災部局	1(4.5%)	5(15.2%)	5(13.9%)	11(12.1%)
	市民部局	3(13.6%)	2(6.1%)	5(13.9%)	10(11.0%)
	総務部局	0(0%)	3(9.1%)	4(11.1%)	7(7.7%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 上記のほか、空き家対策の担当部局が未確定となっている小規模団体が 1 自治体ある。

3 ()は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

(4) 担当者数

今回調査した自治体では、一部の大規模団体を除き、おおむね空き家対策を 1 人から 3 人程度の人員で実施していた。また、空き家対策担当者の多くが他業務と兼務している状況にあった。さらに、空き家対策に当たって、空き家の所有者等を特定する業務を行う担当者数を集計したところ、約半数の 43 自治体において 2 人以下で担当している状況にあった。

自治体からは、代執行等の空き家対策を実施するに当たって「他自治体の手法を参考にしたいが、問い合わせる余裕もない」、「住民からの空き家に関する苦情に対応するのが精一杯で、対策計画の策定等ができない」などの人手が足りていないことがうかがえる意見が聴かれた。

(7) 庁内連携等

基本指針では、「空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して

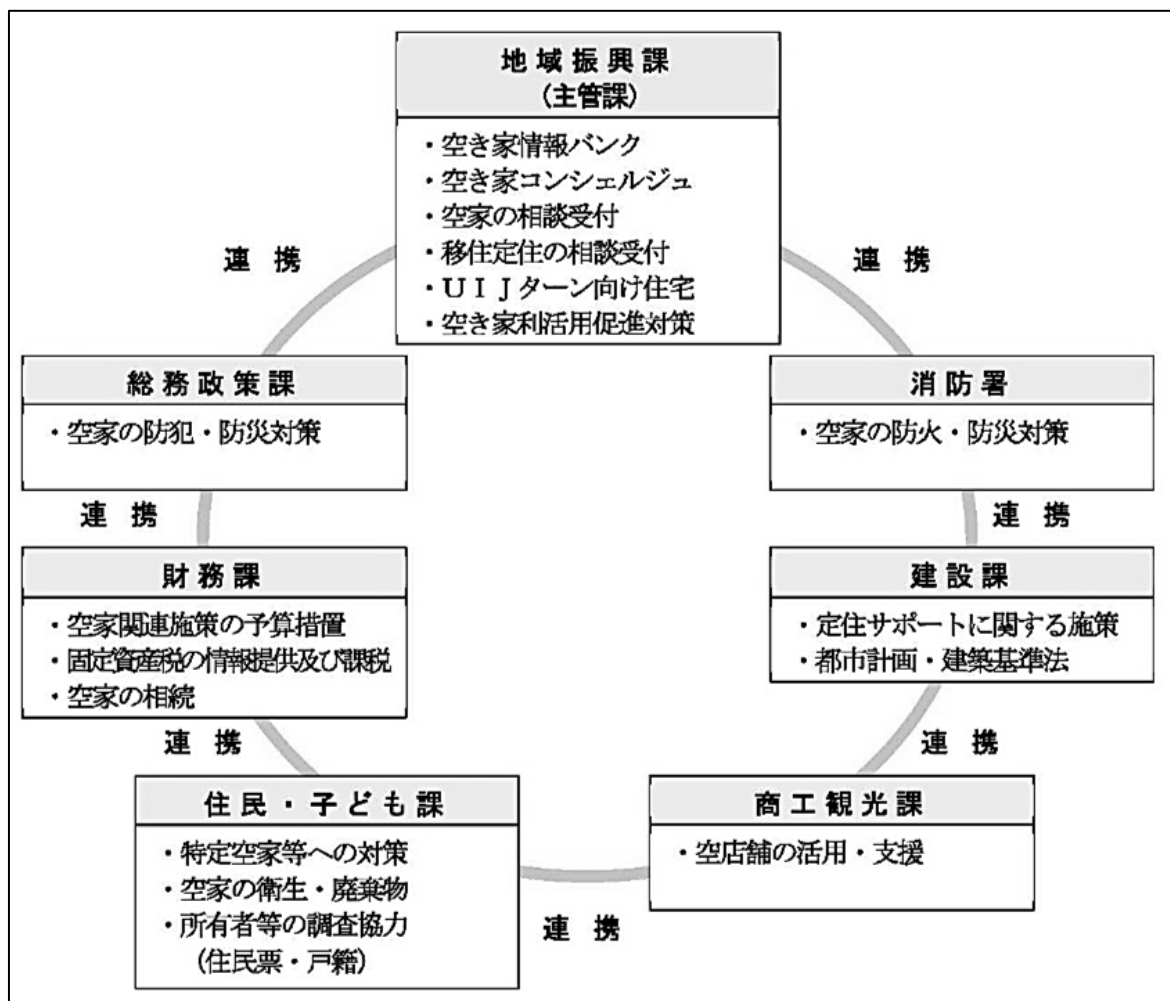
空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。」とされている。

今回調査した 92 自治体中 61 自治体が、空き家対策に関して、複数部局で構成される連携の場を設置していた。

また、自治体の対策計画において、自治体内の関係部局間の連携体制フロー図（図表 I-9 参照）、各種団体（消防、警察、自治会等）と自治体内の関係部局間の連携内容、相談窓口における関係機関（住民、関係部局、関係団体）との連携体制フロー図を記載しているものがみられた。

そのほか、自治体が行政区長や民生委員、社会福祉協議会等と連携して、一人暮らしの高齢者等に対して、現在居住している住居の将来の利活用について意向確認を行い、空き家の発生を把握するための取組を行っているものがみられた。

図表 I-9 自治体内の関係部局間の庁内連携フロー図の例



(注) 朝日町の対策計画による。