

空き家対策に関する実態調査

結 果 報 告 書

平成 31 年 1 月

総務省行政評価局

前書き

総務省統計局の住宅・土地統計調査によれば、賃貸用や売却用の住宅、別荘等を除く、長期にわたり住民不在の住宅、建て替えのために取り壊す予定の住宅などの「空き家」は、平成25年で318万戸となっており、過去20年間で2.1倍に増加している。倒壊等保安上危険な空き家、衛生上有害な空き家、景観を損なっている空き家等が問題化する中、先進的な都道府県・市区町村は条例を制定して対処（所沢市（平成22年）など）してきた。

このような状況を踏まえ、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が議員立法にて成立（27年5月に全面施行）し、市町村（特別区を含む。以下「自治体」という。）は、空家等対策計画の策定、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある等の特定空家等に対する措置（所有者等に対する除却等の助言・指導、行政代執行等）等ができることとされ、空き家対策の更なる進捗が図られている。

また、平成30年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）では、「空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する」とされるなど、空き家対策を更に進めることとされている。

一方、空家法の施行から平成28年度末までの約2年間における自治体の対応をみると、空家等対策計画の策定は357自治体、助言・指導の実施は314自治体、行政代執行・略式代執行の実施は40自治体となっており、自治体が空き家対策において苦慮している実態がうかがえる。

この実態調査は、以上のような状況を踏まえ、空き家対策について、自治体の自主的な取組を後押しする観点から、自治体の様々な特性や街づくりの方針等に応じた取組事例や課題等を明らかにし、関係行政の改善に資するとともに空家法が施行されて5年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するために実施したものである。

目 次

第1 実態調査の目的等	1
第2 実態調査結果	
I 総論	
1 調査の背景、空き家対策の現状	
ポイント！（I-2含む）	2
(1) 空き家の増加	3
(2) 空家法成立までの経緯	3
(3) 空家法に基づく空き家対策の流れ等	4
2 今回の調査対象自治体の概況	
(1) 総数及び内訳	6
(2) 空き家対策の概況	9
ア 空き家対策の目的	9
イ 空家等対策計画の策定	9
ウ 空き家対策の体制	10
3 管理不全の空き家に対する取組状況	
ポイント！	12
(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」	13
(2) 代執行	13
(3) 特定の担当部局にみられる特徴	15
ア 環境部局	15
イ 市民部局	16
4 その他の空き家対策の取組状況	
ポイント！	17
(1) 人口規模別の傾向	18
ア 大規模団体	18
イ 中規模団体	18
ウ 中規模団体及び小規模団体	19
(2) 特定の担当部局にみられる特徴	19
ア 建設・建築部局	19
イ 防災部局	20
ウ 総務部局	21
5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫	
ポイント！	22
(1) 借地上等の空き家	23
ア 勧告の実効性	23
イ 略式代執行後の費用回収	26
ウ 略式代執行後に土地所有者が得る利益	26
(2) 財産管理人制度の活用	26
(3) 除却後の土地の利活用	28
(4) 条例の活用	28
ア 緊急安全措置	28
イ 長屋等	28
コラム1<空き家の定義>	29

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント!	30
(1) 空き家の実態調査の意義	31
(2) 実態調査の手法	31
(3) 自治会等の活用	32
(4) 実態調査手法の組合せ	33
(5) 自治体の工夫等	33
ア 外部人材の活用等	33
イ 調査区域別の分析	33
ウ 国勢調査調査区要図の活用	34

コラム2<空き家の状況変化>	35
----------------	----

2 空き家の所有者等の特定

ポイント!	36
(1) 特定の意義、方法	37
(2) 特定事務	38
ア 特定事務の実施状況	38
イ 固定資産税情報の活用	38
(3) 事務負担等	41
ア 戸籍情報の他自治体への公用請求	41
イ 特に負担が大きかった事例	41
(4) 自治体の工夫	41

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント!	43
(1) 取組の必要性、法的根拠	44
(2) 状況改善に向けた何らかの対応	45
(3) 空家法第14条に基づく措置等	46
ア 特定空家等の判定	46
イ 助言・指導	50
ウ 勧告	52
エ 命令	53
オ 代執行	54

4 その他の空き家対策

ポイント!	60
(1) 空き家バンク	61
ア 空き家バンクの活用	61
イ 移住定住促進施策	61
ウ 空き家バンクの運営状況	62
エ 自治体の工夫	65
(2) 周知・啓発	67
ア 周知・啓発の重要性	67
イ 自治体外への周知・啓発	67
ウ 自治体の工夫	69

今後の空き家対策に向けてー情報の共有と活用ー	70
------------------------	----

Ⅲ 事例集

I-1	空家等対策計画事例集	72
I-2	空家等対策計画策定時の工夫事例集	75
I-3	緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集	77
II-1	空き家の実態調査	
	① 実態調査の手法等別事例集	81
	② 国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果	106
II-2	空き家の所有者等の特定	107
	① 固定資産税情報の活用事例集	108
	② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集	110
	③ 外部専門家等の活用事例集	118
II-3	管理不全の空き家に対する取組	120
	① 特定空家等の判定基準事例集	121
	② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集	141
	③ 行政代執行・略式代執行取組事例集	147
II-4	その他の空き家対策	
	① 自治体の空き家バンク取組事例集	244
	自治体の周知・啓発取組事例集	254
	② 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集	255
	③ 助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集	266
	④ その他の周知・啓発事例集	274

Ⅳ 資料集

資料 1	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）	289
資料 2	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（概要）	294
資料 3	「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）（概要）	295
資料 4	実態調査後、地域特性に応じた課題の分析等を行っている例	297
資料 5	固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について	299

第1 実態調査の目的等

1 目的

この実態調査は、空き家対策について、市町村（特別区を含む。以下「自治体」という。）の自主的な取組を後押しする観点から、自治体の様々な特性や街づくりの方針等に応じた取組事例や課題等を明らかにし、関係行政の改善に資するとともに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が施行されて5年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するために実施したものである。

2 対象機関

(1) 調査対象機関

総務省、国土交通省

(2) 関連調査等対象機関

自治体（93）

3 担当部局

行政評価局

管区行政評価局 全局（北海道、東北、関東、中部、近畿、中国四国、九州）

四国行政評価支局

行政評価事務所 1事務所（兵庫）

4 実施時期

平成29年10月～31年1月

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

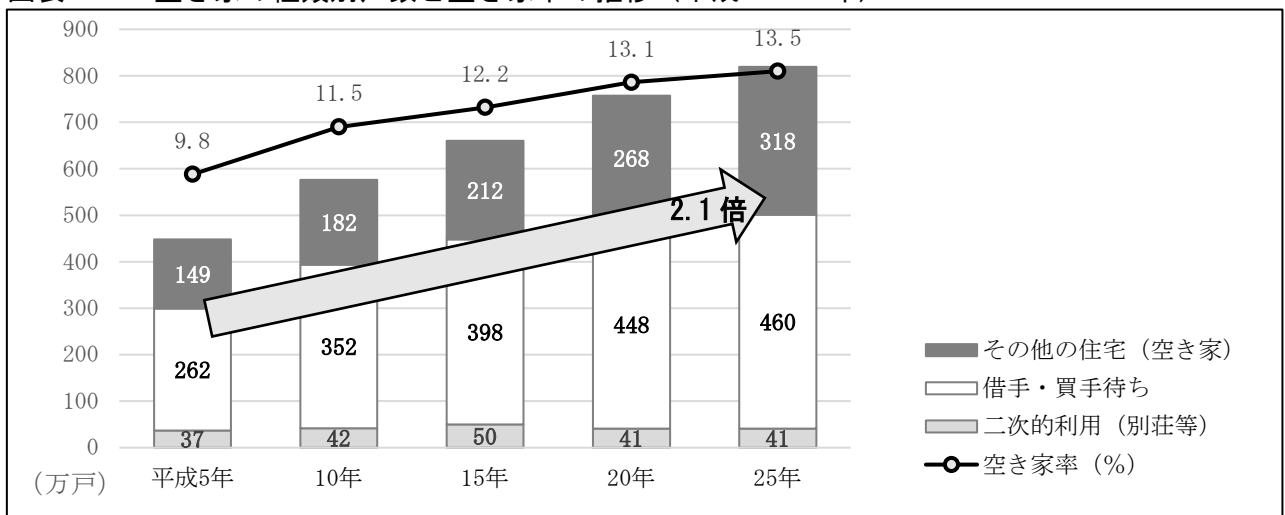
1 調査の背景、空き家対策の現状

(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。

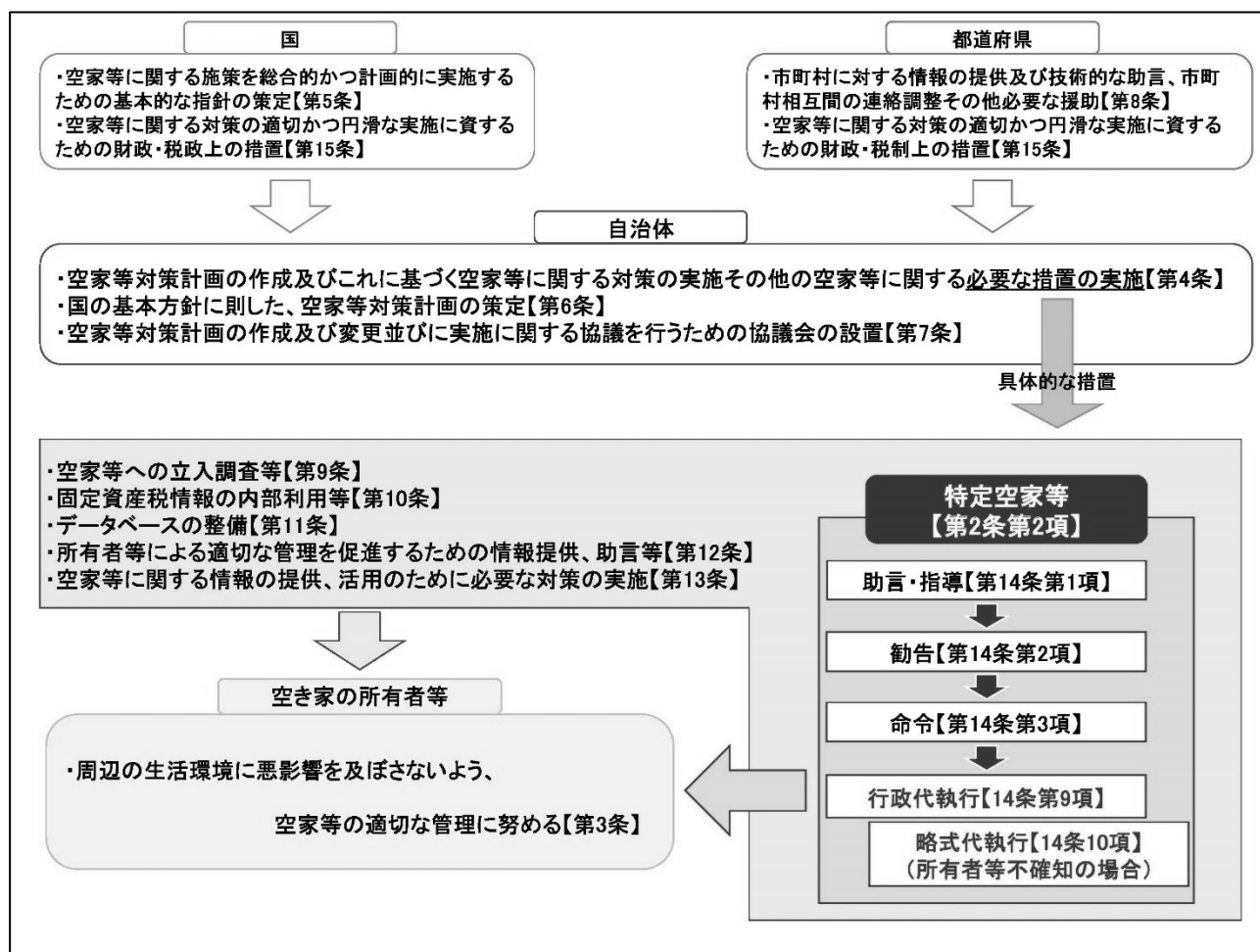
このような状況の下、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として空家法が制定され、平成 27 年 5 月に全面施行された（資料 1 参照）。

(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。

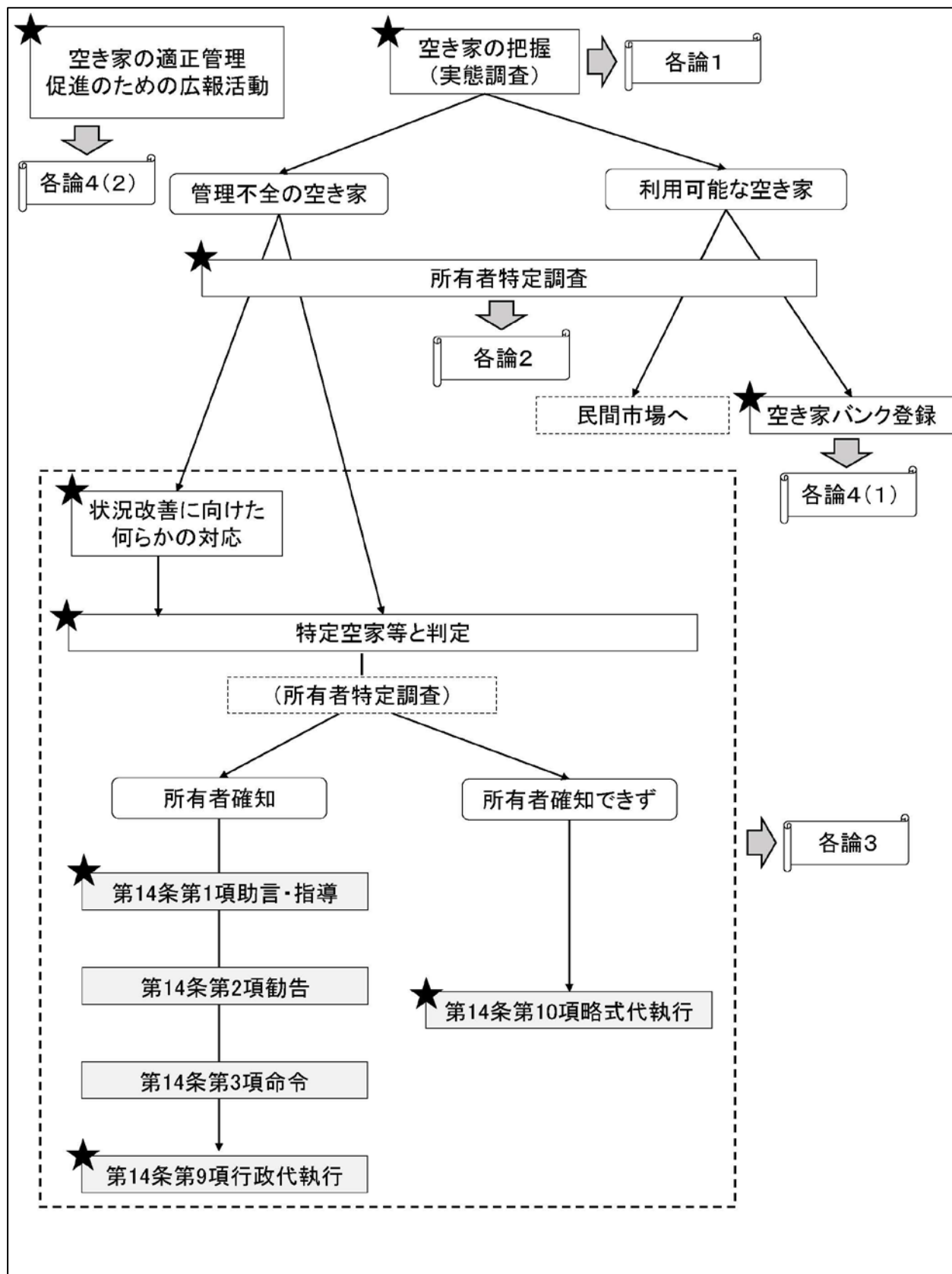
空家法に基づく国、都道府県、自治体、空き家の所有者の各主体の役割は図表 I-2 のとおりである。また、空家法に基づき、自治体が行う空き家対策の具体的な業務の流れは図表 I-3 のとおりである。自治体が行う具体的な業務については、項目 II（各論）において紹介する。

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、本省が作成した。

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）

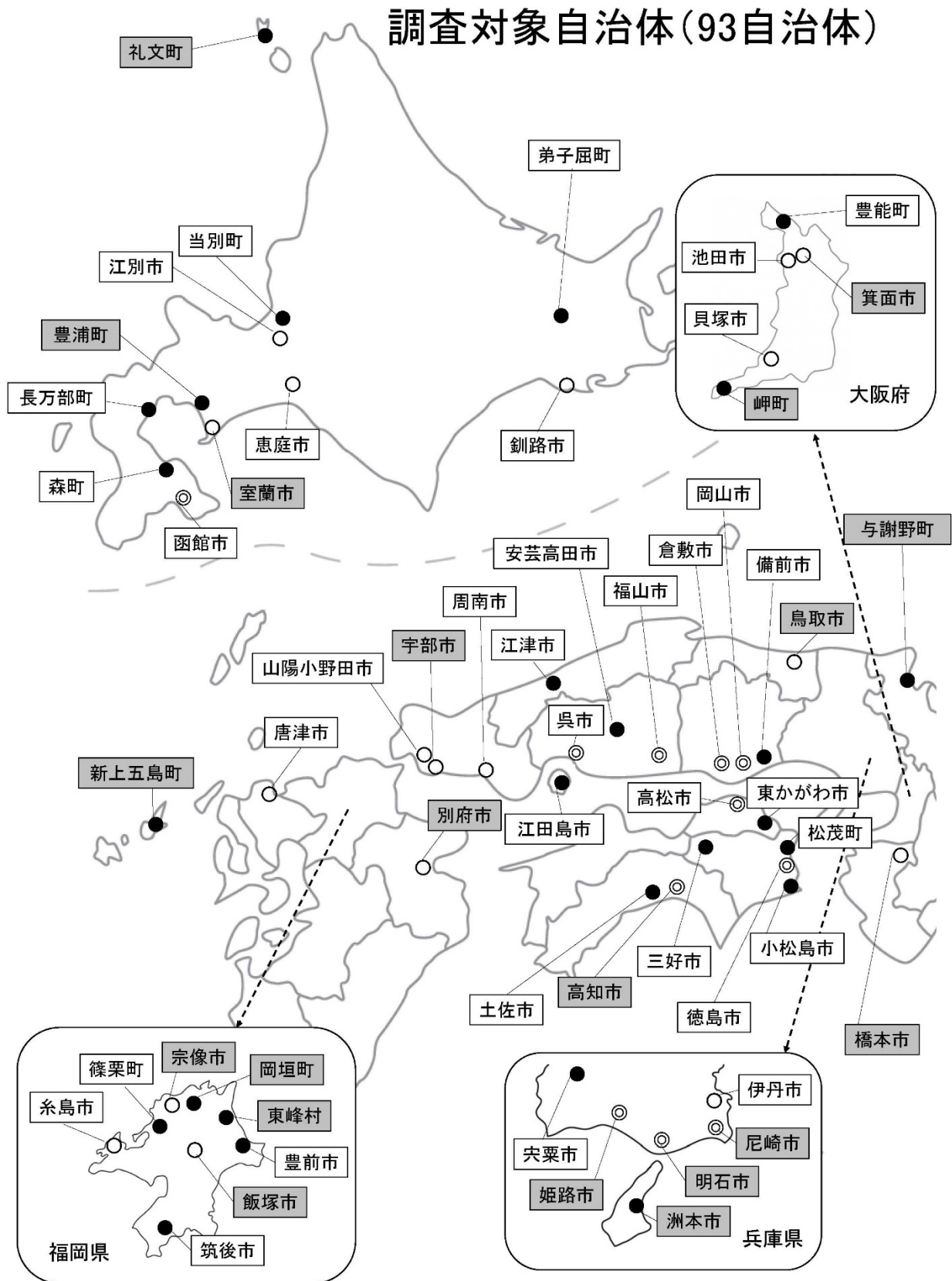
区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体	合計
調査対象自治体	22	33	38	93
代執行実施自治体（平成 29 年 9 月末現在）	8	14	15	37
空家等対策計画策定自治体（平成 30 年 5 月末現在）	19	19	18	56
空き家バンク運営自治体（平成 29 年 9 月末現在）	5	20	30	55

（注）1 本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

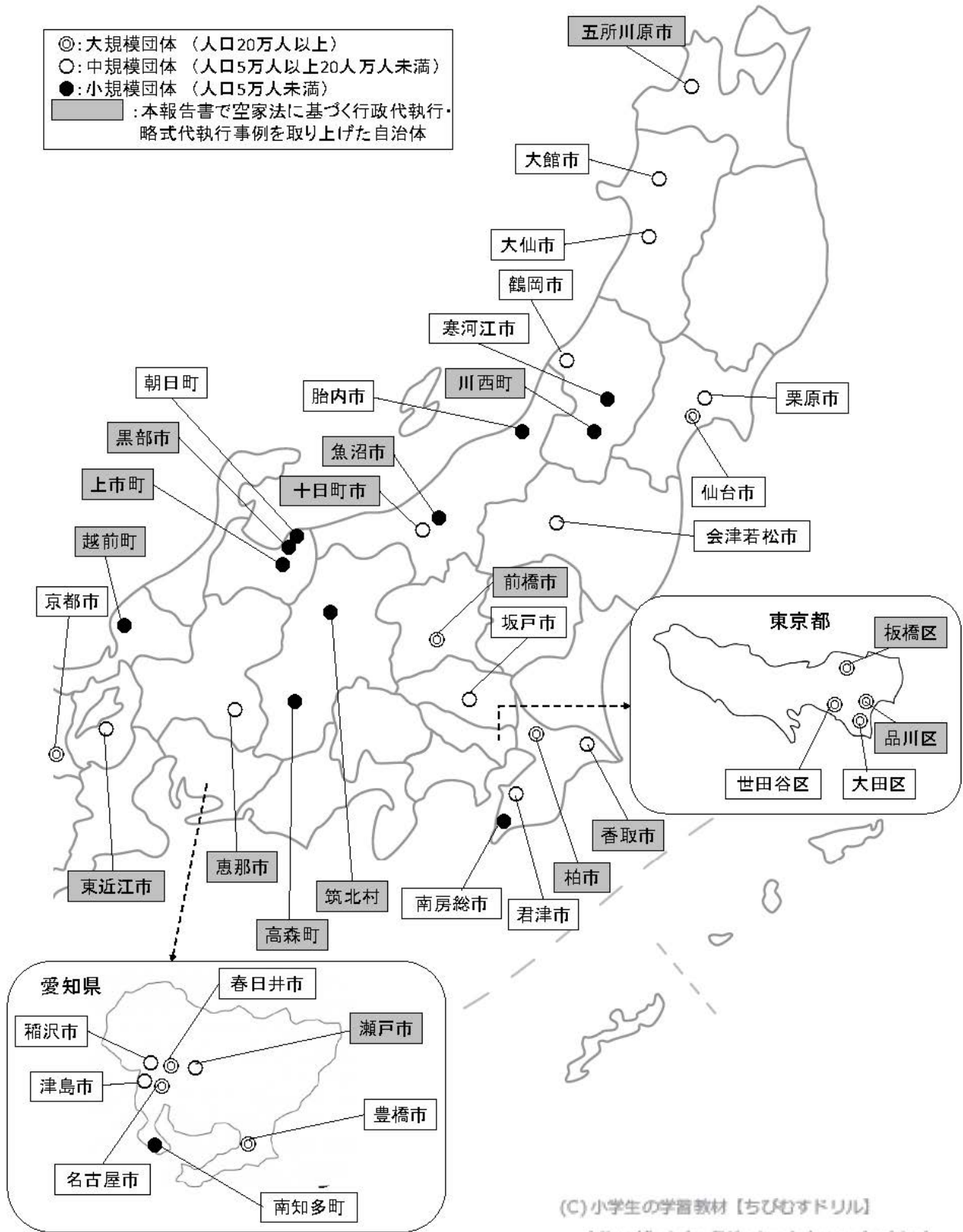


(注) 1 当省の調査結果による。

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

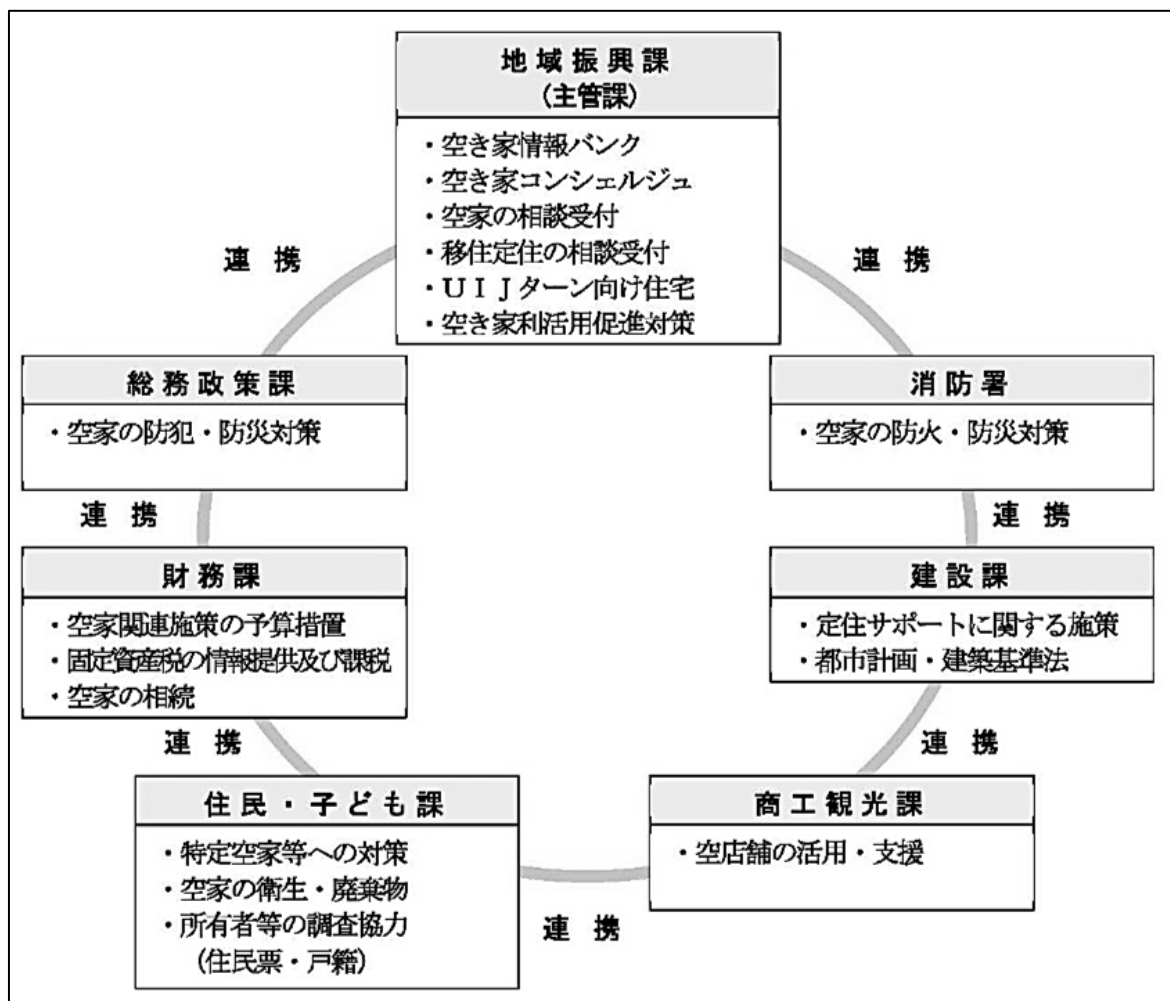
空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。」とされている。

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。

3 管理不全の空き家に対する取組状況

ポイント！

- ✓ 自治体が空家法第 14 条措置（助言・指導）の前に行う管理不全の空き家に対する「状況改善に向けた何らかの対応」は、ほとんどの自治体（88/93 自治体）で実施
- ✓ しかし、空家法に基づく「助言・指導」の実施件数（戸数）をみると、そのほとんどが、空き家対策を建設・建築部局が担当している自治体で実施（実施件数（戸数）の 8 割）
 - ☞ 助言・指導の前段階で行う特定空家等の判定においては、住宅関係の専門的知見が有用と考えられ、そのため、これらの知見がある建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で助言・指導件数が多くなっていると考えられます。
- ✓ また、空家法に基づく「代執行」については、自治体の人口規模にかかわらず実施されており、担当部局をみても、建設・建築部局のほか、総務部局、防災部局など様々で、住宅関連の専門的知見の有無と相関関係はみられず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているかどうか大きな要因であることを示唆
 - ☞ 代執行が行われた空き家は、地域住民からの苦情が寄せられていたり、周辺への被害が発生、あるいは発生するおそれのある状況にありました。

3 管理不全の空き家に対する取組状況

(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」

住宅・土地統計調査によれば、各自治体の空き家数はおおむね人口に比例している。また、今回の調査対象自治体における、人口規模別や、空き家対策を担う部局別の、空家法に基づく助言・指導等の前に行う管理不全の空き家（屋根や壁の損壊、草木等の繁茂や廃棄物の投棄による衛生環境の悪化等、適切な管理がなされていない空き家をいう。以下同じ。）に対する状況改善に向けた何らかの対応（自治体が行う、空き家の所有者等に対し、その適切な管理を促すための指導等の対応。項目Ⅱ-3-(2)参照。以下「状況改善に向けた何らかの対応」という。）の実績をみると、図表Ⅰ-10のとおり、おおむね人口に比例した実施件数（戸数）となっていた。

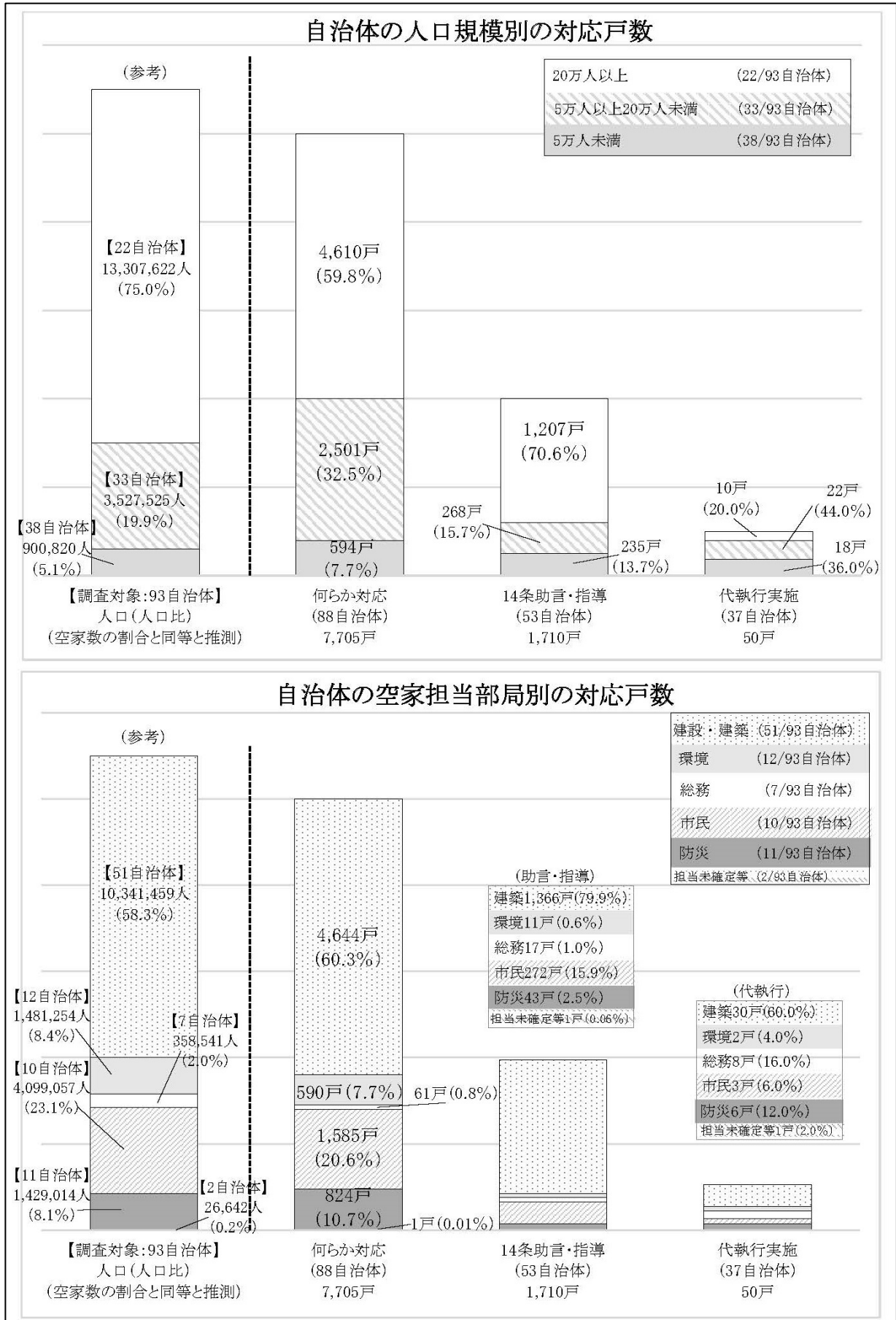
一方、空家法に基づく措置のうち、空家法第14条第1項に基づく助言又は指導（以下「助言・指導」という。）の実施件数（戸数）をみると、特に建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体で人口比に比べ多くなっていた（建設・建築部局が空き家対策を担当している自治体は、人口は調査対象自治体全体の約6割だが、助言・指導の実施件数（戸数）は8割を占めた。）。状況改善に向けた何らかの対応と助言・指導について、その具体的手法に大きな違いがみられなかった（項目Ⅱ-3-(2)及び(3)参照）にもかかわらず、実施件数（戸数）に違いがみられた要因は、助言・指導を実施する場合、当該空き家について、損壊状況等に応じ、空家法に基づく特定空家等とするかどうか判定を行う必要がある、この判定に当たっては住宅関係の専門的知見が有用と考えられるため、これらの知見がある建設・建築部局のほうが助言・指導を行いやすいためではないかと考えられる。

(2) 代執行

行政代執行及び略式代執行（以下、合わせて「代執行」という。）の実施件数（戸数）をみると、図表Ⅰ-10のとおり、必ずしも人口の多い自治体で実施件数（戸数）が多くなっておらず、担当部局による傾向もみられなかった。一方、代執行の事例をみると、多くの事例において、隣接家屋に特定空家等の壁等の一部が接触しかけている、通学路や国道、鉄道線路等に隣接しており、損壊した瓦や壁の一部が飛散している等、周辺への悪影響が懸念される状況にあった（詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）。

以上のことから、代執行については、住宅関係の専門的知見の有無と相関がなく、また、人口規模とも相関がなく、周辺からの苦情や被害発生の有無等を踏まえ、必要な空き家に対して実施していると考えられる。

図表 I-10 自治体の人口規模別・担当部局別の管理不全の空き家に対する取組



(注) 当省の調査結果による。

(3) 特定の担当部局にみられる特徴

上記(1)では、助言・指導に関して、建設・建築部局にみられる特徴を述べたところであるが、その他の部局についてみられる特徴は以下のとおりとなっている。

ア 環境部局

環境部局が空き家対策を担当していたのは12自治体であり、環境部局では、図表I-11のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施後、助言・指導を実施した自治体数の割合が最も低かった。

図表 I-11 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施自治体数

(単位：自治体)

区分	自治体数	状況改善に向けた何らかの対応を実施していた自治体数	状況改善に向けた何らかの対応の実施後に助言・指導を実施した自治体数
建設・建築部局	51	49	31(60.8%)
環境部局	12	11	3(25.0%)
防災部局	11	11	7(63.6%)
市民部局	10	9	5(50.0%)
総務部局	7	6	4(57.1%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 上記自治体のほか4自治体は、「状況改善に向けた何らかの対応」を実施せずに「助言・指導」を実施していた。

3 ()は、自治体数に占める割合を表す。

また、図表I-12のとおり、状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)に対する、助言・指導の実施件数(戸数)の割合についても、環境部局が最も低く、1.9%となっていた。

図表 I-12 自治体の空き家対策担当部局別にみた、状況改善に向けた何らかの対応及び助言・指導の実施件数(戸数)

区分	状況改善に向けた何らかの対応の実施件数(戸数)(a)	助言・指導実施件数(戸数)(b)	割合(b/a)
建設・建築部局	4,644戸	1,366戸	29.4%
環境部局	590戸	11戸	1.9%
防災部局	824戸	43戸	5.2%
市民部局	1,585戸	272戸	17.2%
総務部局	61戸	17戸	27.9%

(注) 当省の調査結果による。

このような特徴は、環境部局は、空家法施行前から、害虫の駆除や、樹木の伐採等を実施しているため、空き家への対策のうち、害虫駆除等の事案については、ノウハウと知見をいかし、空家法に基づく措置を行う前段階における、状況改善に向けた何らかの対応で措置しているた

めと考えられる。

イ 市民部局

市民部局が空き家対策を担当している 10 自治体をみると、空家法第 14 条に基づく「命令」は 5 自治体 (50.0%)、「行政代執行」は 3 自治体 (30.0%) で実施しており、担当部局別の割合では最も高くなっている (建設・建築部局 : 命令 21.6%・行政代執行 9.8%、環境部局 : 16.7%・16.7%、防災部局 : 18.2%・9.1%、総務部局 : 14.3%・0%)。これは、市民部局は、住民から苦情や相談を受け付ける部署でもあるため、苦情・相談で把握した問題のある空き家について、重点的に措置を行っているためと考えられる。

4 その他の空き家対策の取組状況

ポイント！

✓ 人口規模や空き家対策の担当部局別にみえる空き家対策への取組の傾向

☞ 人口規模別で見ると、大規模団体（人口20万人以上）では、対策計画策定や庁内連携の設置が進み、中規模団体（人口5万人以上20万人未満）や小規模団体（人口5万人未満）では、空き家バンクを設置しているところが多くみられました。

☞ 担当部局別で見ると、調査対象自治体の約半数で建設・建築部局が空き家対策を担っていました。これらの自治体では、対策計画策定率が高く、実態調査の際に民間委託している自治体も多い傾向がありました。

また、防災部局が空き家対策を担っている自治体では、実態把握において、全戸調査を実施している割合が最も高い傾向があり、総務部局が空き家対策を担っている自治体では、庁内連携の場の設置率が100%（7/7自治体）となっていました。

4 その他の空き家対策の取組状況

管理不全の空き家に対する取組以外の取組（対策計画の策定、空き家の実態調査、周知・啓発等）について、調査対象自治体の人口規模別及び担当部局別で整理したところ、以下のような状況がみられた。これらの傾向等の情報は、今後の空き家対策の実施に当たっての参考として活用できるものと考えられる（具体的取組や事例は、項目Ⅱ及び事例集参照）。

(1) 人口規模別の傾向

ア 大規模団体

今回調査した大規模団体（22自治体）では、図表Ⅰ-13のとおり、対策計画を策定している割合、空き家対策担当に建築士の資格を有している職員が在籍している割合及び空き家の実態調査時（※）に民間事業者へ外部委託している割合のいずれもが、中規模団体や小規模団体に比べ高くなっている。

これは、大規模団体では、①空き家対策の担当者数が中規模団体や小規模団体に比べ充実していること、②建設・建築部局が空き家対策を担当していることが多く、同部局には建築士など住宅関係の専門的知見のある職員が在籍していることが多いこと、③空き家実態調査の対象戸数が多く、職員のみでは同調査を実施することが困難であることなどが影響しているものと考えられる。

※ 平成27年4月から29年9月までの間に実態調査を実施した自治体のデータ。以下同じ。

図表Ⅰ-13 人口規模別にみた対策計画の策定状況等

（単位：自治体）

区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体
調査対象自治体数	22 (100%)	33 (100%)	37 (100%)
対策計画の策定	19 (86.4%)	19 (57.6%)	18 (48.6%)
空き家対策担当に建築士の資格を有する者が在籍	17 (77.3%)	16 (48.5%)	5 (13.5%)
空き家の実態調査の実施	17 (77.3%)	26 (78.8%)	26 (70.3%)
実態調査を民間事業者への外部委託により実施	15 (88.2%)	13 (50.0%)	12 (46.2%)

（注）1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 〈 〉 は、「空き家の実態調査の実施」に占める割合を表す。

イ 中規模団体

今回調査した92自治体中、空き家の所有者等に対し、自主的な適正管理を促す周知・啓発を実施していたのは74自治体であった。そのうち48自治体で、他自治体に住む空き家所有者等に対しても周知・啓発を実施していた（自治体ホームページ等による、不特定多数への周知・啓発を除く。）。また、34自治体が固定資産税納税に係る通知書を送付する際に、適正管理を促すチラシを同封するなどしていたが、周知・啓発を実施している自治体で、そのような取組を行っている割合は、図表Ⅰ-14のとおり、中規模団体が最も高かった。

これは、大規模団体では、固定資産税納税通知書の発行数が多く、そこに空き家の適正管理

に係るチラシ等を同封するのは、その手間や送料コストが増大するため、また、小規模団体では、同通知書の発行数は少ないが、チラシ等の同封の手間等の負担が体制的に厳しいため、実施率が低くなったものと考えられる。

図表 I-14 人口規模別にみた周知・啓発の実施状況等

(単位：自治体)

区分	大規模団体	中規模団体	小規模団体
調査対象自治体数	22 (100%)	33 (100%)	37 (100%)
周知・啓発を実施	21 (95.5%)	25 (75.8%)	28 (75.7%)
他自治体に居住する空き家所有者等を対象に実施	12 (57.1%)	19 (76.0%)	17 (60.7%)
固定資産税納税通知書を活用	8 (38.1%)	15 (60.0%)	11 (39.3%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「周知・啓発を実施」に占める割合を表す。

ウ 中規模団体及び小規模団体

今回、調査した中規模団体 33 自治体、小規模団体 37 自治体では、以下のような傾向がみられた。

- ① 空き家実態調査の実施に当たって、全戸調査を実施していた割合は大規模団体及び中規模団体は約 4 割であったが、小規模団体では約 6 割と高くなっていた。また、実態調査を実施する際、自治会・町内会等の地縁による団体（以下「自治会等」という。）に依頼して現地調査を委託している例が 16 自治体みられたが、その内訳は中規模団体で 8 自治体、小規模団体で 8 自治体となっており、大規模団体では委託の例がみられなかった。
- ② 空き家バンクを運営しているのは、大規模団体が 5 自治体、中規模団体が 20 自治体、小規模団体が 30 自治体となっており、人口規模が小さい自治体ほど、空き家バンクを運営している割合が高かった。なお、大規模団体の中には、「市内の民間不動産市場が活発なため公的なバンクを必要としない」とする自治体もみられた。

(2) 特定の担当部局にみられる特徴

ア 建設・建築部局

建設・建築部局が空き家対策を担当していたのは 92 自治体中 51 自治体 (55.4%) であった。これらの自治体では、図表 I-15 のとおり、対策計画を策定している割合、空き家対策担当に建築士の資格を有している者が在籍している割合、空き家の実態調査時に民間事業者へ外部委託している割合のいずれもが、他よりも高い傾向がみられた。

建設・建築部局には、建築士の資格を有する者など住宅関係の専門的知見がある者が在籍していることが多く、また、それが対策計画策定に一定の影響を与えていると考えられ、これらの特徴は、大規模団体の傾向と類似している。実際に、建設・建築部局が空き家対策を担当しているのは、大規模団体で特に多く、大規模団体では、空き家実態調査の対象とする住宅戸数

が多く、職員のみで調査を実施することが困難であることから、実態調査時に民間事業者に外部委託している割合が高くなっているものと考えられる。

図表 I-15 自治体の空き家対策担当部局別にみた対策計画の策定状況等

(単位：自治体)

区分	建設・建築部局	環境部局	防災部局	市民部局	総務部局
調査対象自治体数	51 (100%)	12 (100%)	11 (100%)	10 (100%)	7 (100%)
対策計画の策定	38 (74.5%)	4 (33.3%)	5 (45.5%)	7 (70.0%)	2 (28.6%)
空き家対策担当に建築士の資格を有している者が在籍	28 (54.9%)	1 (8.3%)	5 (45.5%)	3 (30.0%)	1 (14.3%)
実態調査の実施	40 (78.4%)	9 (75.0%)	9 (81.8%)	6 (60.0%)	5 (71.4%)
実態調査を民間事業者への外部委託により実施	28 (70.0%)	4 (44.4%)	4 (44.4%)	2 (33.3%)	2 (40.0%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「実態調査の実施」に占める割合を表す。

イ 防災部局

今回調査した 92 自治体のうち、平成 27 年 4 月から 29 年 9 月までに空き家の実態調査を実施していた自治体は 69 自治体となっていた。これらについて、担当部局別の実施状況及び全戸訪問調査の実施状況をみると図表 I-16 のとおり、管内全域の全戸訪問調査を実施していたのは 34 自治体となっており、これを担当部局別にみると、防災部局が空き家対策を担当している自治体で、全戸訪問調査を実施している割合が最も高かった（実態調査を実施した 9 自治体のうち 7 自治体 (77.8%)）。

これは、防災部局では、被災時の避難者や緊急車両の経路確認等にも役立つよう、全戸調査を実施している割合が高いものと考えられる。

図表 I-16 自治体の空き家対策担当部局別にみた実態調査の実施状況

(単位：自治体)

区分	建設・建築部局	環境部局	防災部局	市民部局	総務部局
調査対象自治体数	51 (100%)	12 (100%)	11 (100%)	10 (100%)	7 (100%)
実態調査の実施	40 (78.4%)	9 (75.0%)	9 (81.8%)	6 (60.0%)	5 (71.4%)
実態調査で管内全域の全戸調査を実施	20 (50.0%)	4 (44.4%)	7 (77.8%)	1 (16.7%)	2 (40.0%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () は、調査対象自治体数に占める割合を表す。

3 < > は、「実態調査の実施」に占める割合を表す。

ウ 総務部局

庁内連携の場は調査対象自治体全体で 66.3%の自治体が設置しているが、総務部局が空き家対策を担当している自治体では、その設置率が 100%となっていた（建設・建築部局 66.7%、環境部局 41.7%、防災部局 72.7%、市民部局 60.0%）。これは、総務部局は、あらゆる部署と関わる機会があり、連絡を取る機会も多いため、他部署と連携が取りやすいためではないかと考えられる。

5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫

ポイント！

- ✓ **借地上にある空き家については、空家法に基づく勧告の実効性が乏しい実態。また、略式代執行後の費用回収・土地の利活用が進まない実態**
 - ☞ 借地上にある空き家の場合、空家法に基づく勧告により固定資産税の住宅用地特例が解除されると、土地所有者の税負担は増える一方で、空き家所有者には特段の影響はなく、空き家所有者への勧告の実効性が乏しい場合が多くみられます。
 - ☞ 略式代執行により空き家を除却した後、空き家とその土地の所有者が同じ場合は、財産管理人制度を活用してその土地を売却し、費用回収を図ることができますが、土地の所有者が異なる場合には、財産管理人制度を活用して土地を売却することによる費用回収が見込まれず、土地を利活用することも困難なことから、略式代執行後に自治体が苦慮している状況がみられます。

- ✓ **所有者不明土地法の施行により、除却後の土地の利活用が進む可能性**
 - ☞ 代執行による空き家の除却後の土地について、当該土地の所有者が不明な場合は、自治体にとって有効な利活用の促進が困難でしたが、所有者不明土地法の施行後は、同法に基づき当該土地に地域福利推進事業の実施のため一定期間の使用権を設定することにより、広場、公園等の整備といった利活用が進む場合があると考えられます。

- ✓ **管理不全の空き家に対して、現在、条例に基づき対処している例**
 - ☞ いわゆる緊急安全措置は、空家法には盛り込まれていません。条例に同措置を規定することで、台風接近の際、危険な空き家に対して応急措置を講ずることにより被害発生を未然に防いだ例等がみられました。

5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫

(1) 借地上等の空き家

本調査の中で、借地上等にある特定空家等について、当該特定空家等に対する勧告、略式代執行後の費用回収、代執行後に土地所有者が得る利益に関して、図表 I-17 のように自治体に対応に苦慮している実態がみられた。

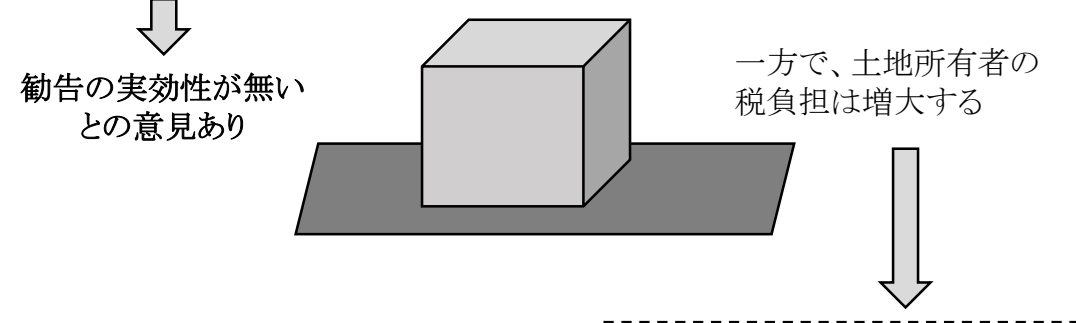

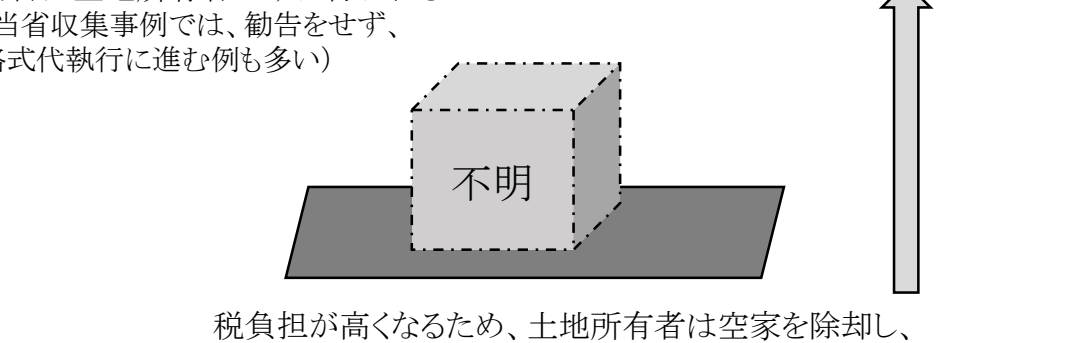

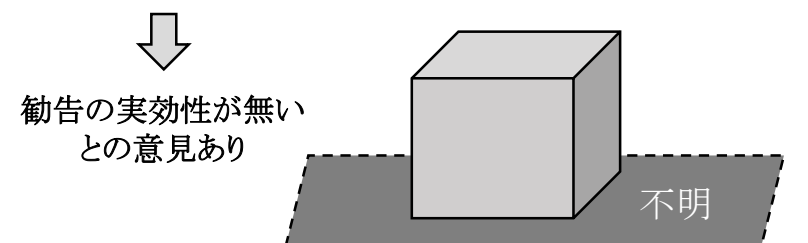
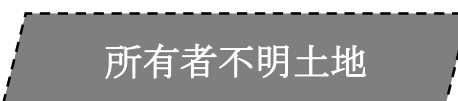
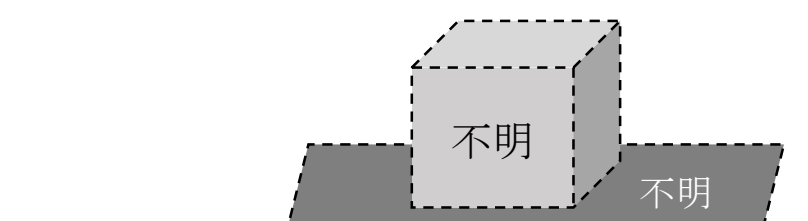

ア 勧告の実効性

自治体が特定空家等の所有者等に対し、空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行うと、固定資産税の住宅用地特例措置（居住用の住宅が建っている土地について、固定資産税が軽減される措置）が解除され、土地所有者の税負担が増加する。

しかし、借地上にある特定空家等の場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されても、その税負担は土地所有者が負担することとなるため、特定空家等の所有者にとっては特段の負担とならず、特定空家等の所有者が勧告に係る措置を採ることが期待されないことから、勧告の実効性が乏しいとの自治体の意見が聴かれた。また、借地上にある特定空家等の場合、土地所有者が特定空家等を除却して、土地を再活用したいと考えた場合でも、土地所有者の判断だけでは、除却することはできない。

これらのことから、今回調査した自治体からは、借地上の特定空家等の場合、税負担増に伴う土地所有者とのトラブルが懸念されるため、勧告に躊躇^{ちゅうちょ}しているとする意見が聴かれた。

図表 I-17 借地上の特定空家等のケース

所有者の状況	勧告時の問題点(※土地の固定資産税が住宅用地特例解除で増額)	代執行後の土地の再活用に係る問題点
<p>パターン①</p> <p>空き家と土地 それぞれの 所有者を特定</p>	<p>勧告しても空き家所有者の税負担変化無し</p> <p>↓</p> <p>勧告の実効性が無い との意見あり</p>  <p>一方で、土地所有者の 税負担は増大する</p> <p>税負担増による土地所有者との トラブルを避けるため、勧告を躊躇 している自治体あり</p>	<p>行政代執行後、自治体は 空き家所有者から費用回収</p>  <p>土地所有者は土地を再活用できる ⇒土地所有者の利益につながる</p> <p>⇒ 空き家の基礎部分をあえて残して除却する事例あり</p>
<p>パターン②</p> <p>土地所有者 のみ特定</p>	<p>空き家所有者が不明のため、 勧告は土地所有者のみに行われる (当省収集事例では、勧告をせず、 略式代執行に進む例も多い)</p>  <p>不明</p> <p>税負担が高くなるため、土地所有者は空家を除却し、 土地を再活用したくとも、土地所有者の判断のみで除却不可</p>	<p>土地所有者が存在するため、略式代執行後の 財産管理人制度の活用による土地売却等不可 ⇒当省収集事例でも除却費用全額を自治体が負担する例多数</p>  <p>土地所有者は土地を再活用できる ⇒土地所有者の利益につながる</p> <p>⇒ 空き家の基礎部分をあえて残して除却する事例あり</p>
<p>パターン③</p> <p>空き家所有者 のみ特定</p>	<p>勧告しても空き家所有者の税負担変化無し</p> <p>↓</p> <p>勧告の実効性が無い との意見あり</p>  <p>不明</p>	<p>行政代執行後、自治体は 空き家所有者から費用回収 しかし、土地の再活用は困難</p>  <p>所有者不明土地</p> <p>これまでは、借地の場合、 代執行後の土地の再活 用が困難</p>
<p>パターン④</p> <p>空き家と土地 どちらの 所有者も不明</p>	<p>勧告先が不明のため、勧告不可能</p>  <p>不明</p>	<p>空家法により略式代執行は可能だが、 除却後の費用回収や、 土地の再活用は困難</p>  <p>所有者不明土地</p> <p>所有者不明土地法に より、空き家除却後の 土地を広場、公園等に 活用することが可能に</p>

(注) 当省の調査結果による。

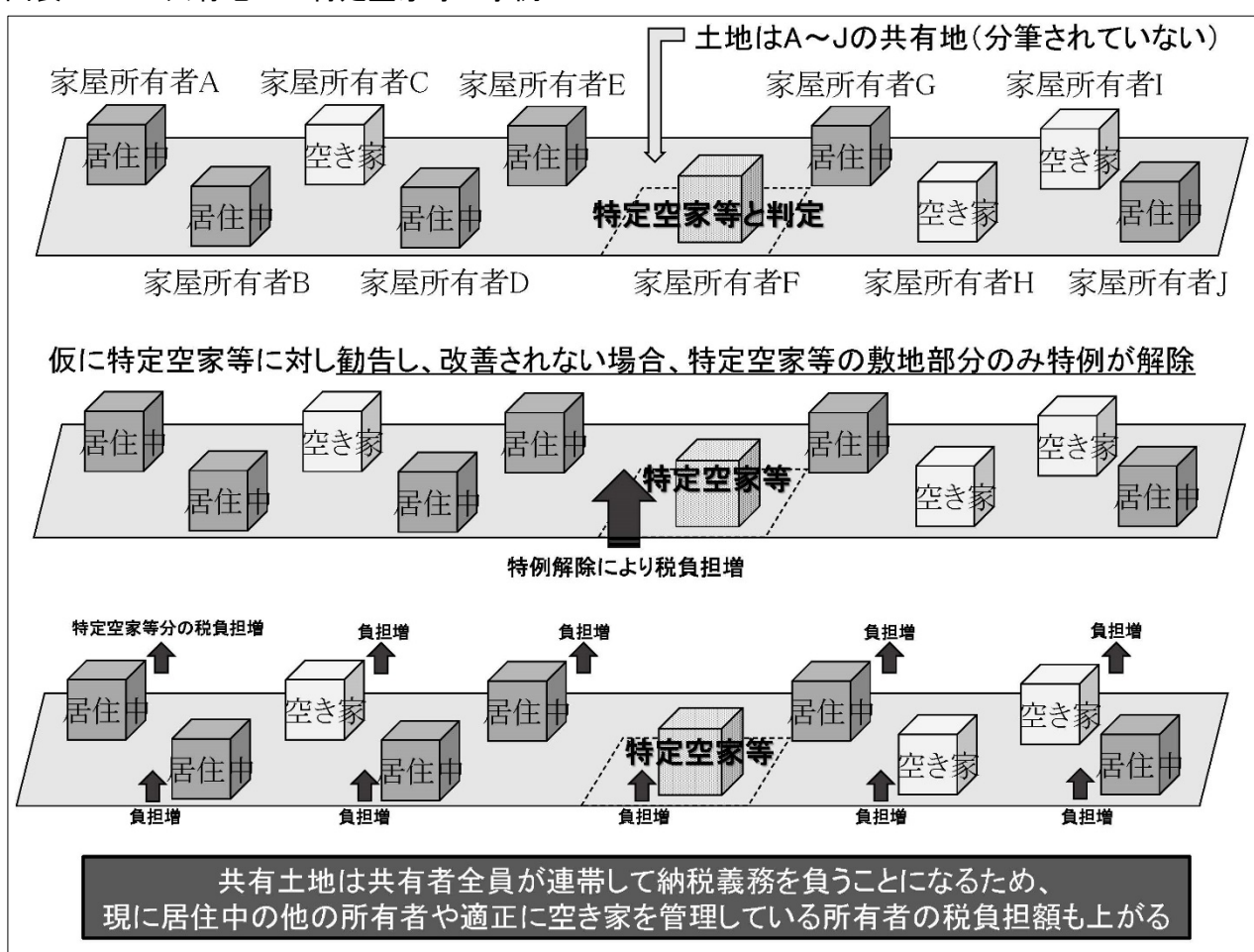
また、一筆の共有地上に複数の住宅があり（かつ、それぞれの住宅の所有者は異なる。）、そのうち1戸が特定空家等となっている場合、当該特定空家等の所有者等に勧告すると、当該特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例措置が解除されることとなる。

共有地については、共有者全員が連帯して納税義務を負うこととなるため、このような場合、当該特定空家等の敷地分の税額が上がり、共有地全体の税額としても当該敷地の増額分が上乗せされることとなる。

そのため、特定空家等に対して勧告することに他の共有者から否定的な意見が出され、自治体としては勧告することに躊躇しているとの意見がみられた。

なお、分筆についても、費用負担等の面から共有者間の合意形成に難渋し、進まないとしている（図表 I-18 参照）。

図表 I-18 共有地上の特定空家等の事例



(注) 当省の調査結果による。

イ 略式代執行後の費用回収

特定空家等の所有者を確知できない場合は、略式代執行を行うことができ、当該特定空家等及び土地所有者が同一であれば、財産管理人制度を活用した除却後の土地の売却等により費用回収を行うことができる。しかし、特定空家等の所有者と土地所有者が異なる場合、除却費用の負担を当該土地所有者に求めることはできないため、費用回収が困難となっている（前述図表 I-17 参照）。

ウ 略式代執行後に土地所有者が得る利益

借地上の特定空家等を略式代執行により除却し、土地を更地化した場合、土地所有者は当該土地を利活用することが容易になるため、一定の利益になり得ると考えられる。一方で、現在の空家法においては、借地上の特定空家等を略式代執行により除却した場合に、その費用負担を土地所有者に求めることができない。

以上のことから、借地上の特定空家等を除却した結果、土地所有者が一方的に利益を得る可能性があることについて、住民から批判を受けることをおそれ除却を踏みとどまっている自治体もみられた。他方、借地上の特定空家等の場合には、当該特定空家等の除却に当たり、基礎部分を残して除却したり、倒壊、飛散のおそれがある屋根や壁等を部分的に除却することで、土地の利活用のためには、土地所有者が改めて基礎部分の除却等を行う必要があるようにしている自治体の例もみられた（項目 II-3 及び事例集 II-3-③参照）。

(2) 財産管理人制度の活用

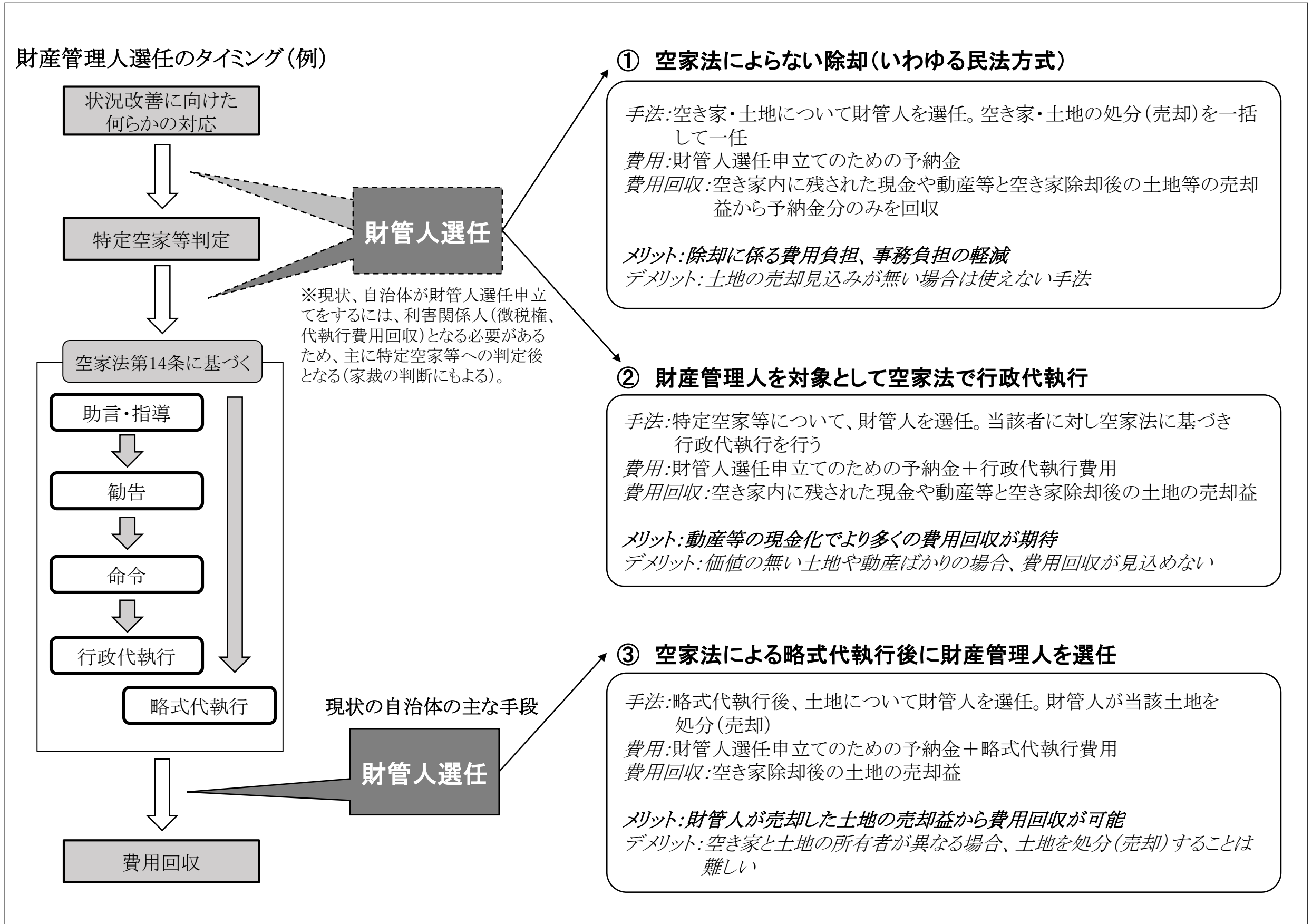
今回調査した中には、以下のとおり、空き家や土地の売却収入による除却費用の回収のために所有者不明の空き家・土地について、民法（明治 29 年法律第 89 号）に基づく財産管理人制度を活用した事例がみられた。

- ① 空き家・土地について一括して財産管理人を選任。当該財産管理人が空き家・土地を処分（売却）（事例集 I-3 参照）
- ② 特定空家等について財産管理人を選任。当該財産管理人に対し、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令を行った上で、行政代執行を実施し、当該財産管理人が土地を処分（売却）（事例集 II-3-③参照）
- ③ 略式代執行後、土地について財産管理人を選任。選任された財産管理人が当該土地を処分（売却）（事例集 II-3-③参照）

財産管理人制度の活用にあたっては、自治体が利害関係人として、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立てる必要があるが、自治体が利害関係人に当たるか否かについては、法令等の明確な定めはなく家庭裁判所の判断となっている。今回調査した中では、特定空家等の判定後に申立てを行った自治体においては、当該申立てはおおむね認められていた一方で、判定前に申立てを行おうとした自治体においては、利害関係人とみることは難しいと家庭裁判所から指摘された例もみられた。

財産管理人制度の活用は、図表 I-19 のとおり、土地等の売却益が見込まれる場合、自治体にとって費用回収の手段として有効と考えられることから、事例を蓄積・共有し、今後の空き家対策の中で制度の活用に向けた検討が進められることが期待される。

図表 I-19 財産管理人制度を利用した空き家の除却



(注)当省の調査結果による。

(3) 除却後の土地の利活用

代執行による空き家の除却後の土地について、当該土地の所有者が不明な場合は、自治体にとって働きかける相手方がいないことから、有効な利活用の促進が困難と想定されるが、平成 30 年 6 月に成立した所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）の施行後は、同法に基づき当該土地に地域福利推進事業の実施のため一定期間の使用権を設定することにより、広場、公園等の整備といった利活用が進む場合があると考えられる。

(4) 条例の活用

今回の調査では、以下のとおり、自治体が、空家法で規定されていない事項に関して、条例の活用により対策を行っている例がみられた（事例集 I-3 参照）。

ア 緊急安全措置

老朽化し、壁の倒壊等が予想される空き家で、台風の接近等により実際に被害が想定されるような切迫した事態の際に、所有者等の改善を待たずに、自治体の判断で対処する緊急安全措置ができると条例で規定している例が 34 自治体みられた。そのうち、24 自治体では、同規定を実際に適用した事例（樹木の伐採、屋根の改修や一部撤去等）がみられた。

イ 長屋等

空家法が対象とする「空家等」に該当しないいわゆる「長屋」等について、木造長屋の一部が空き家となっているものが多く、その対応に迫られているなどの地域特性から、条例において「空き家等」の定義に長屋等を含めるなどしている例がみられた。

コラム1 <空き家の定義>

本報告書では、いわゆる空き家の呼称について、複数の語が使われている。空家法に基づく「空家等」や「特定空家等」、総務省統計局が実施している住宅・土地統計調査における「空き家」や「その他の住宅」、自治体が独自に条例で定義している「空き家等」、そのほか、本報告書で多数使用している「空き家」などである。そのうち、空家法及び住調における定義についてその内容を整理すると下表のようになる。

「空家等」等の定義

区分		空家法の 「空家等・特定空家等」	住宅・土地統計調査の 「空き家」	住宅・土地統計調査の 「その他の住宅」
使用されていない(人の出入りのない)おおむねの期間		1年	3か月	3か月
家屋の 種類等	別荘や賃貸用・売却用の家屋、部屋	○	○	×
	倉庫や物置など住宅ではない家屋	○	×	×
	全ての住戸が使用されていないマンションや長屋などの共同住宅	○	○	○
	一室以上が使用されているマンションや長屋などの共同住宅の空き室部分	×	○	○
家屋の 状態	壁が倒壊している、窓が割れている等で到底人が住むのに適さない家屋	○	×	×
	住むことが可能で、景観を著しく損なっている家屋	○	○	○

(注) 1 当省の調査結果による。

2 「家屋の種類等」欄及び「家屋の状態」欄は、各用語の定義に含まれる場合は「○」、含まれない場合は「×」を付した。