

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント！

- ✓ 自治体が空き家の実態調査を実施する場合は、多様な手法があるので、自治体の空き家対策の目的等に合わせて手法を選択することが重要

☞ 自治体の実施した実態調査について、①調査項目（空き家の所在確認、危険度判定等）、②調査地区（全域又は市街地のみ等）、③当該地区における調査対象家屋（全戸又は絞り込み）、④調査の担い手（職員、外部委託等）で分類し、様々な方法を紹介します。

- ✓ 中規模団体や小規模団体では、空き家の実態調査において自治会等を活用することも有効

☞ 空き家の状況は刻々と変化しています。新たに発生した空き家を把握するためには、自治会等の活用なども有効な手段です。地元に着した自治会等の力を借りることにより、自治体の人員・予算不足を補い、全戸調査を安価に実施することができた例や細やかなフォローアップを行っている例を紹介します。

1 空き家の実態調査

(1) 空き家の実態調査の意義

多くの自治体では、空き家対策の方針の検討や実際に対策を実施するため、まずは自治体内に空き家がどの程度所在するのか、周辺に危険を及ぼすおそれのある危険な空き家があるのか、あるいは移住・定住施策等に活用可能な空き家があるのか等を把握する空き家の実態調査（以下、本項目において「実態調査」という。また、自治体が行う実態調査の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）を実施している。

空き家数等を示す統計としては、総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査がある。しかし、同統計調査は、空き家数等の概況を把握する上では有益であるが、抽出調査であり、人口1万5,000人未満の自治体の結果は公表されていない。さらに、同統計調査が対象とする住宅は、人の住居の用に使用可能な住宅とされており、例えば壁が倒壊している等、住居の用に堪えないような状況にある空き家は同統計調査の対象外とされている。そのような周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の実態を明らかにしようとする場合は、自治体は実態調査を実施することとなる。

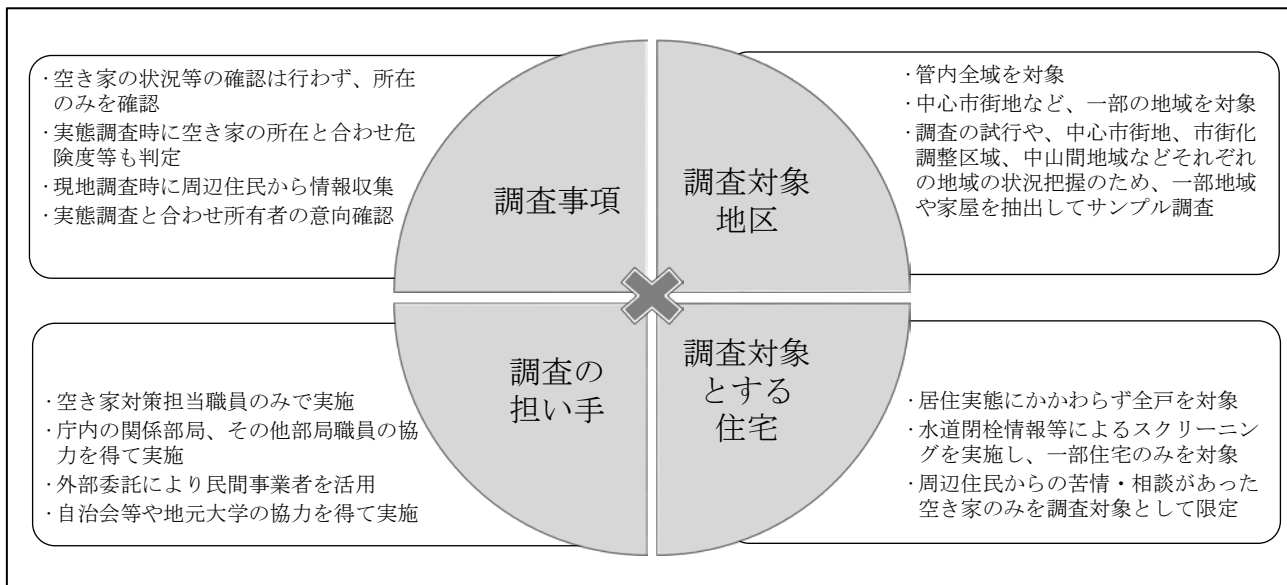
(2) 実態調査の手法

国土交通省が平成24年に公表した「地方公共団体における空家調査の手引き」では、実態調査を進めるに当たっては、「その目的を明確にし、どのような空家を対象とするかを見据えながら、調査方針を検討する必要」があるとされ、「空家ストックの有効活用を目的とする調査では、活用可能性のある適切に維持管理がされている空家を対象とし、空家に係る問題解決を目的とする調査では、維持管理の程度が不全である空家や、既に問題が生じている空家を対象とすることが考えられます。一方、空家の総体的な把握を目的とする調査では、それらの空家を含めた全ての空家を対象とすることが考えられます」とされている。

今回調査した92自治体中、平成27年4月から29年9月までに実態調査を実施していた69自治体について、「調査事項×調査対象地区×調査対象とする住宅×調査の担い手」の4項目から実態調査の手法について整理したところ、図表Ⅱ-1-①のとおり、多様な手法で実態調査を実施していた（実態調査の具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）（※）。

※ 本調査では原則、空家法が施行された直後の平成27年4月から29年9月までに実施された実態調査を取り上げている。ただし、一部、それ以外の期間に実施された実態調査についても事例として掲載している。

図表Ⅱ-1-① 実態調査の4つの観点と手法



(注) 当省の調査結果による。

(3) 自治会等の活用

今回調査した自治体のうち、「実態調査を実施したいがいまだできていない」とする自治体からは、その理由として、「時間・人員の不足」や「費用負担が困難」などの意見が挙げられた。また、既に実態調査を実施した自治体からは、把握した空き家の状態変化や新たに発生した空き家の把握に苦慮しているとの意見が聴かれた。

これらの意見に関しては、図表Ⅱ-1-②のとおり、自治会等に現地調査を依頼し、さらに実態調査後の状況変化のフォローアップを実施している例など、自治会等の協力を得ている例がみられた(事例集Ⅱ-1-①参照)。

このように、自治会等を活用することで、安価で詳細な実態調査を実施したり、アンケートやヒアリング等で効率的な情報収集や調査対象の絞り込みが可能な場合もあるとみられる。

図表Ⅱ-1-② 自治会等を活用した実態調査の例

- ・自治会に「空き家・ごみ屋敷」のアンケートを実施し、空き家の所在を把握。把握した家屋について外部委託業者が実態調査を実施した例【品川区】
- ・自治会を活用し全戸を調査、把握した空き家について職員が調査・危険度判定(特定空家等への対処のため)。また、把握した空き家の所有者に対し、空き家の利活用についての意向調査を実施。
さらに、その後、毎年、自治会の協力を得て、空き家の状況変化や新たに空き家となったものを把握【東近江市】
- ・職員が各自治会を巡回。自治会区長から空き家の発生状況等をヒアリングし、空き家があることを把握した場合に詳細な実態調査を実施。2年から3年で全自治会を巡回するサイクルを繰り返すことで、新たに発生する空き家も把握している例【筑後市】

(注) 当省の調査結果による。

(4) 実態調査手法の組合せ

調査対象自治体では、把握したい内容、予算等を踏まえ、図表Ⅱ-1-①の各手法等を適宜組み合わせ、図表Ⅱ-1-③のとおり、目的に沿って手法を選択している例がみられたほか、複数回調査を行い、対象地区の範囲を拡大したり、最初は自治会等に全戸調査を依頼し、把握した空き家について、二次調査として職員が調査するなど、調査ごとに手法を変えている例などもみられた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

図表Ⅱ-1-③ 実態調査手法の組合せの例

- ・危険な空き家への対応のため、空き家が隣家に影響を及ぼしやすい住宅密集地区については、外観目視による全戸調査を実施。それ以外の地区については、住民からの通報があった空き家について調査を実施【函館市】
- ・危険な空き家への対策を重視しているため、消防本部が巡回等で把握した危険な空き家と住民から通報があった空き家について、現地調査を実施【釧路市】
- ・空き家対策の主な目的を周辺住民に影響を及ぼすおそれのある「危険な空き家」への対応としているため、住民からの通報等が寄せられた空き家に絞って現地調査を実施【大田区】【周南市】
- ・空き家バンクへの登録の潜在需要を把握するため、実態調査時に自治会長に空き家バンクへの登録ができそうな空き家の有無についてアンケート調査を実施【十日町市】

(注) 当省の調査結果による。

(5) 自治体の工夫等

ア 外部人材の活用等

実態調査を既に実施した自治体からは、実態調査時に困った点として、①「空き家かどうかを外観から判断できないものがある」（19自治体）、②「空き家かどうかの判定や危険度の判定の際に、担当する調査員によって判定にバラつきが生じ、求めているレベルの統一的把握ができず、再調査が必要になるなど苦慮」（5自治体）との意見が聴かれた。

一方、これらの意見に関しては、以下のように外部人材を活用する等の事例がみられた（具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）。

- ① 実態調査のため、警察OBを非常勤職員として採用し、その捜査経験に基づく観察及び判断能力を、外観目視での空き家か否かの判断に役立てた例【豊能町】
- ② 実態調査を地元の事情に詳しい人材が多いシルバー人材センターに委託して実施した例【伊丹市】
- ③ 実態調査実施前に、調査票やマニュアル等を作成した上で、判断基準の統一、調査手法の確認のためプレ調査を実施。その結果を踏まえマニュアルを修正した後に、実態調査を実施した例【徳島市】

イ 調査区域別の分析

実態調査を実施した後、以下のとおり、地域特性に応じた課題の分析等を行っている自治体が見られた。（資料4参照）

- ① 地域特性に応じ、旧市街地、新興市街地、開発団地等の5つの区域を抽出して実態調査を

実施。区域ごとに空き家の課題を分析している例【津島市】

- ② 実態調査で4つに分類した空家等（「そのまま活用できる」、「修繕すれば活用できる」、「1～2年で特定空家等になる」、「すでに特定空家等レベル」）について、都市計画区域の区分（市街化区域、市街化調整区域、伝統的建造物群保存地区等）別に空家等数を集計し、分析している例【東近江市】

ウ 国勢調査調査区要図の活用

今回の調査では、当省は、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」（平成18年6月6日総務省統計局長決定）に基づく所要の手續の上、国勢調査を実施する際に作成される調査区要図（※）を活用して、39自治体における空き家の現地調査を行った（事例集Ⅱ-1-②参照）。

具体的には、平成27年に実施された国勢調査で作成された調査区要図で「×」が付された住宅・建物から、自治体役場の周辺や、中心駅周辺を中心に、944か所を選定し、実地の調査を行った（平成29年10月から30年1月までの間に実施）。

その結果、252戸について明らかに空き家（うち、特定空家等に該当するような、壁の倒壊等の状態があるものが65戸）であるとみられる状態が確認できた。

この調査の結果を当該自治体に紹介したところ、調査区要図を活用して実態調査を実施していた例はみられなかったものの、調査区要図を有用と考え、活用したいとする意見が多かった（現地調査を実施した39自治体中31自治体が活用したいと回答）。

これらを踏まえると、自治体においては、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」に定められた所要の手續を経た上で、必要に応じて、調査区要図を活用した空き家の現地調査を実施することで、効率的に空き家を把握できる場合もあるのではないかと考えられる。

※ 調査区要図とは、国勢調査の実施に当たり、調査対象の「世帯を重複・脱漏なく把握するために」作成されるもので、対象区域内の住宅・建物や道路等を示した略図である。その中で、国勢調査員が必要に応じて何度か現地を訪問し、「空き家や空き室など、人が住んでいないことが明らかな場合」には、調査区要図上の当該住宅・建物に「×」が付される。そのため、調査区要図で「×」が付されていない住宅・建物については、国勢調査時点では、人の居住があることを確認済みということとなる。

コラム2 <空き家の状況変化>

空き家の状況は、所有権等の移転、所有者等による管理状況等に応じて短期間であっても変化する場合が考えられる。今回の調査では、以下のとおり、2年程度の期間で空き家の状況が変化している事例がみられた。

① 東京都品川区の例

平成26年度に区内全戸を対象に実態調査を実施し空き家を把握した。その2年後の平成28年度に、再調査を実施したところ、26年度に把握した空き家の21.2%について、新築に建替え、更地化されていたなど、状況が変化していた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

② 当省における現地調査の結果

平成27年度に総務省統計局が実施した国勢調査の際に作成された「調査区要図」について、所要の手続の上、閲覧・活用し、39自治体の役場や中心駅（自治体役場の最寄り駅や、中心市街地にある当該自治体で最も乗降人数が多い駅）の周辺の地区で、国勢調査時に居住実態がない家屋等と判断された944か所について当省で現地調査を行った。

その結果、944か所中、約2割で更地となるなど、状況が変化していた（項目Ⅱ-1-(5)-ウ及び事例集Ⅱ-1-②参照）。

上記の2例において状況変化がみられるのは、不動産市場が比較的活発な地域であることが原因と考えられる。このため、そのような地域において実態調査を行う場合は、調査結果が数年で実態と乖離^{かいり}してしまう場合もあることに留意が必要と考えられる（※）。

※ なお、このような状況変化に対応する取組例については、項目Ⅱ-1及び事例集Ⅱ-1-①参照

2 空き家の所有者等の特定

ポイント！

- ✓ 調査対象 72 自治体では、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの 1 年 6 か月間に、計 1 万 1,500 戸の空き家の所有者等の特定事務に着手し、その結果 95%の所有者等を特定（29 年 9 月末時点）
 - ☞ 各自治体が所有者等の特定のために確認した固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報、住民票情報等は、約 2 万 3,000 件に上っていました。

- ✓ 自治体が行う空き家の所有者等の特定に当たっては、空家法で可能となった固定資産税情報の活用が大きな効果
 - ☞ 空家法により固定資産税情報の活用が可能になりました。自治体が固定資産税情報を活用し、所有者等の特定を効率的に実施している状況を紹介します。中には、現在は課税されていない空き家でも、数年前に課税されていた当時の納税者情報を活用することによって、その所有者等を特定することができた例もみられました。

- ✓ しかし、相続人が多数存在する例や、相続人の半数が他自治体に居住している実態もあり、今なお、自治体が行う所有者等の特定に多大な負担が発生
 - ☞ 自治体による調査において、50 人以上の相続人に連絡を要したのものや、海外居住者等への連絡に手間を要したものなど、所有者等の調査に当たる自治体担当者が苦慮した例やそれらへの対応例を紹介します。

2 空き家の所有者等の特定

(1) 特定の意義、方法

空き家の実態調査や住民からの苦情等で把握した空き家について、その所有者等に適正管理を求めるためには、まず、所有者等を調査し特定する（以下「所有者等の特定」という。また、自治体が行う所有者等の特定の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）必要がある。

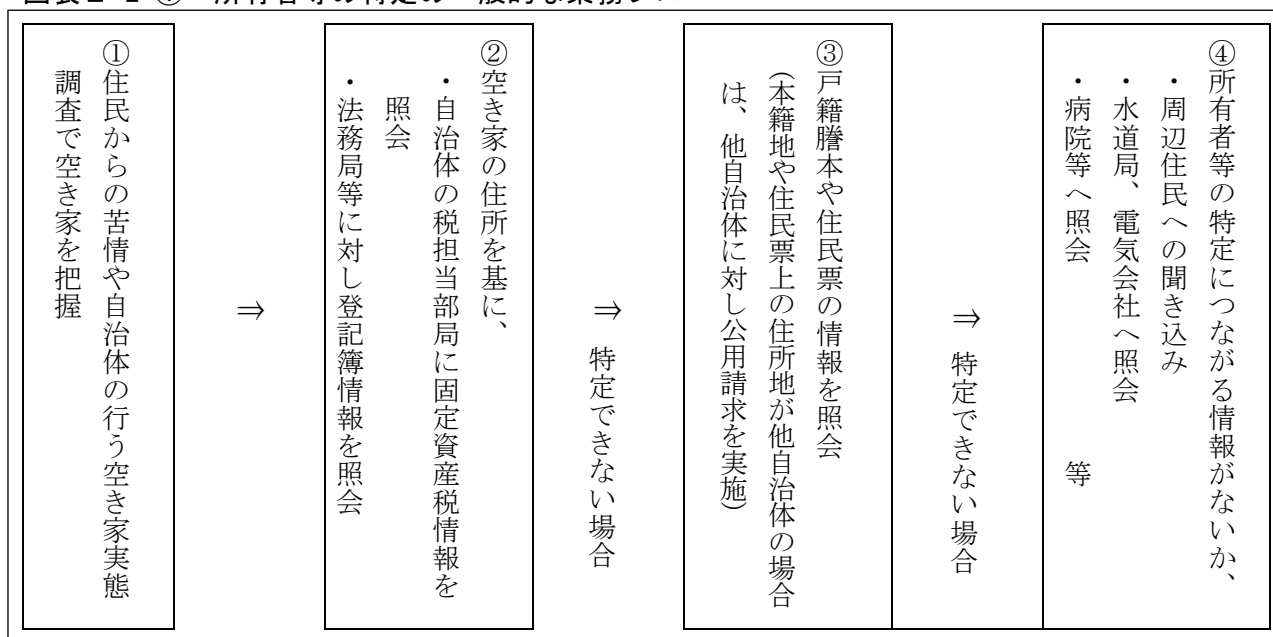
空家法が施行されるまでは、自治体は空き家所有者等の特定に当たって、主に登記簿情報等を活用して調査を行っていたが、空き家所有者等が死亡後に遺族等による登記簿情報の更新が行われていない場合があり、登記簿情報では現在の所有者情報が明らかにならない場合も少なくなかった。

自治体の固定資産税担当部局は、徴税等の目的のための独自の調査等で得た、空き家の所有者等に関する最新の情報（以下「固定資産税情報」という。）を所有している場合があるが、これらの個人情報等を課税等の目的以外に使用することは、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条（秘密漏えいに関する罪）に該当するおそれがあるため、空き家対策などで活用することができなかった。

しかし、空家法が施行されたことにより、「市町村長は固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる」こととなった（空家法第10条）。

所有者等の特定の一般的な業務フローは、図表Ⅱ-2-①のとおりとなっており、自治体では、固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報等を活用し、空き家の所有者等を特定している。

図表Ⅱ-2-① 所有者等の特定の一般的な業務フロー



（注）当省の調査結果による。

(2) 特定事務

ア 特定事務の実施状況

調査した 92 自治体が空き家所有者等の特定の際に活用した情報をみると、固定資産税情報は 90 自治体、登記簿情報は 85 自治体、戸籍情報は 86 自治体、住民票情報は 81 自治体となっていた。また、調査した 92 自治体のうち、平成 28 年 4 月から 29 年 9 月までの間に空き家所有者等の特定事務を実施した空き家戸数と特定した戸数のいずれも集計可能であった 72 自治体では、図表Ⅱ-2-②のとおり、計 1 万 1,565 戸の空き家の所有者等の特定を試み、このうち、計 1 万 989 戸の空き家について特定した（特定率 95.0%）。

図表Ⅱ-2-② 空き家所有者等の特定事務の実施状況（72 自治体の合計）

対象戸数	活用した情報等	所有者等を特定した戸数
1 万 1,565 戸	○ 固定資産税情報：約 1 万件 ○ 登記簿情報：約 5,000 件 ○ 戸籍情報：約 5,000 件 （うち、他自治体への公用請求：約 2,700 件） ○ 住民票情報：約 3,200 件 （うち、他自治体への公用請求：約 1,200 件）	1 万 989 戸 （対象戸数の 95.0%）

（注） 当省の調査結果による。

イ 固定資産税情報の活用

(7) 活用状況

調査対象 92 自治体が、所有者等の特定に当たり最初に確認することが多い情報を調査したところ、固定資産税情報と回答した自治体が最も多く 45 自治体であった。

そのほか、登記簿情報としたのが 22 自治体、固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認しているとした自治体は 19 自治体あったが、その中には「登記簿情報は必ずしも最新情報となっていないことから、どちらかという固定資産税情報を重視している」とする自治体もあった。

また、集計可能な上記 72 自治体のうち、固定資産税情報を最初に確認しているとした自治体においては、図表Ⅱ-2-③のとおり、所有者等の特定を行った空き家の約 8 割を、固定資産税情報により特定していた（固定資産税情報を活用した所有者等の特定の具体例については事例集Ⅱ-2-①参照）。

一方で、登記簿情報を最初に確認しているとした自治体では、登記簿情報だけでの特定は 51.9%となっていた。

図表Ⅱ-2-③ 最初に確認する情報別の所有者等の特定の状況（72自治体の状況）

最初に確認している情報	自治体数	所有者等の特定を試みた戸数	最初に確認した情報で特定できた空き家戸数	他の情報も活用し、最終的に所有者等を特定した戸数
固定資産税情報	34自治体	6,787戸	5,534戸 (81.5%)	6,439戸 (94.9%)
登記簿情報	11自治体	1,848戸	959戸 (51.9%)	1,772戸 (95.9%)
固定資産税情報と登記簿情報を並行して確認	13自治体	1,030戸	698戸 (67.8%)	983戸 (95.4%)
確認した情報と特定戸数の関係が不明	15自治体	1,900戸	不明	1,795戸 (94.5%)
合計	72自治体 (注2)	11,565戸	—	10,989戸

(注) 1 当省の調査結果による。

2 1自治体において、本庁と出先機関とで最初に確認する情報が異なっているため、合計が一致しない。

3 () は、「所有者等の特定を試みた戸数」に占める割合を表す。

さらに、一部の自治体では、図表Ⅱ-2-④のとおり、空家法施行前には特定できなかった所有者等が、空家法施行後に固定資産税情報を活用することにより特定できた例がみられた。また、登記簿情報等で所有者等を特定できなかった空き家が、固定資産税情報を活用したところ特定に至った例もみられた。

図表Ⅱ-2-④ 固定資産税情報を活用したことで所有者等の特定に至った例

所有者が昭和30年代に死亡。平成10年代後半から所有者等の特定を開始したが、所有者死亡後の相続登記がなされておらず、数年間、相続人の特定に至っていなかった。その後、空家法施行後に、固定資産税情報を活用したところ、登記簿上の氏名に誤記があることが判明し、正しい氏名から相続人全員の特定に至った（調査開始から判明まで9年を要した。）。

(注) 当省の調査結果による。

以上の自治体における活用状況を踏まえると、固定資産税情報には、登記簿情報等に比べて、より現在の所有者に近い者の情報が掲載されている場合もあり、空き家の所有者等を効率的に特定する上で、有効な情報であると考えられる。

(4) 活用できる情報

空家法に基づく措置を講ずるため、自治体の内部で活用できる固定資産税情報については、「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」（平成27年2月26日付け国住備第943号、総行地第25号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知。以下「連名通知」という。）に規定されている（図表Ⅱ-2-⑤、資料5参照）。

図表Ⅱ-2-⑤ 「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」（平成27年2月26日付け国住備第943号、総行地第25号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長及び総務省自治行政局地域振興室長通知）〈抜粋〉

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

（注）下線は当省が付した。

（過去の固定資産税情報）

周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家の中には、老朽化して価値が減少した結果、固定資産税が課税されていないものがある。このような空き家については、老朽化する前の、過去に課税されていた時の固定資産税情報（以下「過去の固定資産税情報」という。）に所有者や相続人につながる情報があるなど有用な場合がある。そのため、空き家対策担当部局が固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を入手し所有者等の特定に活用している例が15自治体みられた。

一方で、一部の自治体では、過去の固定資産税情報は、連名通知上活用できないものと考え、固定資産税担当部局から過去の固定資産税情報を得ていない例もみられた。

また、今回調査した自治体の中には、当省の調査を通じて、過去の固定資産税情報を他自治体が利用している例があることを認識し、「過去課税されていた時の所有者情報は所有者等の特定作業をより効率的、効果的に行っていくために有効であり活用したい」とする見解もみられた。

（返送された納税通知書）

固定資産税納税通知書を送付後、所有者等の所在が不明等の場合、納税通知書が自治体に返送される。この場合の返送された納税通知書に関する情報（以下「不達情報」という。）を空き家対策担当部局が入手して活用している自治体が12自治体みられた。

不達情報を空き家対策担当部局が入手できれば、所有者等の特定の際や、空き家実態調査時に、所有者等の居住実態が分からず、何度も現地を訪問する等の手間を省ける可能性があるため、「現在は活用していないが、活用できるならば活用したい」とする自治体もみられた。

(3) 事務負担等

上記のとおり、自治体では、空家法に基づく固定資産税情報等の活用により、95.0%の空き家について、所有者等の特定に至っている。一方、これらの取組によってもなお所有者等を特定できないものや、特定はできたものの、その事務に多大な労力を要したなど、以下のとおり、自治体が所有者等の特定に苦慮している例がみられた。

ア 戸籍情報の他自治体への公用請求

前述の図表Ⅱ-2-②のとおり、調査対象自治体のうち、所有者等の特定事務を実施した戸数等を集計可能だった72自治体では、①確認した戸籍情報の54.0%（戸籍情報約5,000件のうち他自治体への公用請求約2,700件）、②住民票情報の37.5%（住民票情報等約3,200件のうち他自治体への公用請求約1,200件）が、他自治体への公用請求により得られたものであった。

また、調査対象自治体のうち、空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62自治体では、計1,582戸の空き家について、所有者が死亡していたため、その相続人へ連絡を取っていた。連絡を取った相続人は計3,675人で、そのうち、52.0%に当たる1,912人が、他自治体に住んでおり、他自治体への戸籍情報の公用請求等の負担が生じていた。

イ 特に負担が大きかった事例

今回、調査対象自治体に、所有者等の特定事務で特に負担を感じた事務について数件程度事例の提供を求めたところ、81自治体から177件の回答が得られた。このうち127件は、登記簿上の名義人が死亡している案件であり、そのうち62件は、相続が10年以上前に発生していた。

これらの中には、以下のとおり、数十人の相続人に連絡している、相続放棄され次の法定相続人を探すということを繰り返しているなどの事務負担が生じている例がみられた（事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者が昭和50年代に死亡。その後、相続未登記の状態が継続。半壊状態にあり隣接する河川に廃材が流出するおそれがあり、自治体が、相続順位の高い者から順に連絡を取っては対応拒否等され、次の順位の法定相続人を探すということを繰り返し、最終的に平成27年から半年間で延べ43人の相続人に連絡した。
- ② 所有者が昭和40年代に死亡しており、その後、相続登記がなされておらず、相続が既に数代にわたっていたため、戸籍の申請を200件以上行い、約5か月間かけて相続人と考えられる52人を特定したが、連絡の取れた者の中には、所有者を知らない者も多数おり、事情の説明等の負担が生じている。
- ③ 平成7年に所有者が亡くなっていた空き家の相続人16人全員が他自治体に居住していたため、他自治体への戸籍等の公用請求等の負担が生じた。

また、41自治体から「相続登記が適正に行われていれば、所有者等の特定に係る事務負担の大部分は発生しなかったと考えられることから、相続登記の義務化など、相続登記が適切に行われるよう、促進策が必要ではないか」との意見が聴かれた。

(4) 自治体の工夫

調査対象自治体においては、以下のとおり、所有者等の特定のために工夫している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-2-②参照）。

- ① 所有者の住民票住所が空き家の所在地となっていたが、連絡先が不明であった。所有者が高齢であったことから福祉担当部局に協力を依頼し、介護サービスの利用履歴を検索したところ、介護施設へ入所していることが判明した。
- ② 固定資産税情報等で把握した住所・電話番号では連絡が取れなかったが、空き家に残された会社名を調べたところ、同社が隣接自治体にも土地を所有していることが判明。当該土地を調べたところ空き地となっていたが、廃棄物が山積しており、その中に残された看板を端緒に、所有者への連絡先が判明。その連絡先や空き家に対し、時間帯を変えて電話したり何度も直接訪問し、さらに、その際に文書を投かんすることで、所有者と連絡が取れた。
- ③ 既に死亡していた登記簿上の所有者が、戸籍の筆頭者ではなかったため戸籍が確認できず、そのため相続人等を特定できないまま数年が経過していたが、自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手することで、世帯主の情報が得られ戸籍を入手し相続人を特定した。
- ④ 空き家と同じ地番に複数の建物があり、建物登記も複数あったため、どの登記簿が当該空き家に対応するか、一見して不明であったが、土地家屋調査士に依頼し、土地測量等も実施することで、当該建物の登記簿を特定し、所有者が特定できた。

さらに、今回調査した 92 自治体のうち、14 自治体では、所有者等の特定に当たり、司法書士会等と協定を締結する等して、相続人特定の際に自治体が作成した空き家所有者の家系図の正確性の確認等の事務を委託する等により、自治体職員の業務の軽減を図っている例がみられた（事例集Ⅱ-2-③参照）。

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント!

✓ 空家法第 14 条措置の前に自治体が行う状況改善に向けた何らかの対応の実施状況

☞ 第 14 条措置に踏み込むことは、自治体にとって事務・財政上の多大な負担となっています。今回調査した自治体の 9 割以上で、第 14 条措置の前に状況改善に向けた何らかの対応を実施し、これにより 37%の空き家が改善されていました。改善につながる具体的な取組例を紹介します。

✓ 空家法第 14 条措置の各段階（助言・指導、勧告、命令）において自治体が苦慮している点や、それに対応する工夫例

☞ 「第 14 条措置について他の自治体の実施例を参考にしたい」、「措置を行ったが所有者が改善してくれなくて困っている」等との意見が多数の自治体からありました。助言・指導から命令までの各段階で自治体が困っている点とそれに対応する工夫例、所有者等が改善を実施しない理由とそれに対する工夫例等を紹介します。

✓ 代執行の事務の流れや除却費用の回収方法等の工夫（平成 27 年度及び、28 年度に実施された全 46 件のうち 40 件及び 29 年度に実施された 8 件を調査）

☞ 「代執行を実施する際に、他の自治体がとった具体的なプロセスを参考にしたい」等を希望する自治体担当者が多く、今回、事例集では、調査した全事例について、代執行を完了するまでの具体的な経緯（検討内容、関係協議先、費用回収手法等）を紹介します。

3 管理不全の空き家に対する取組

(1) 取組の必要性、法的根拠

管理不全の空き家については、その損壊状況等に応じて、改修による再活用、除却による危険性の除去など、的確に対処される必要がある。

空家法では、次の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義（第2条第2項）し、空き家の所有者等の第一義的な管理責任を前提（第3条）としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある自治体を、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付け（第4条）ている。

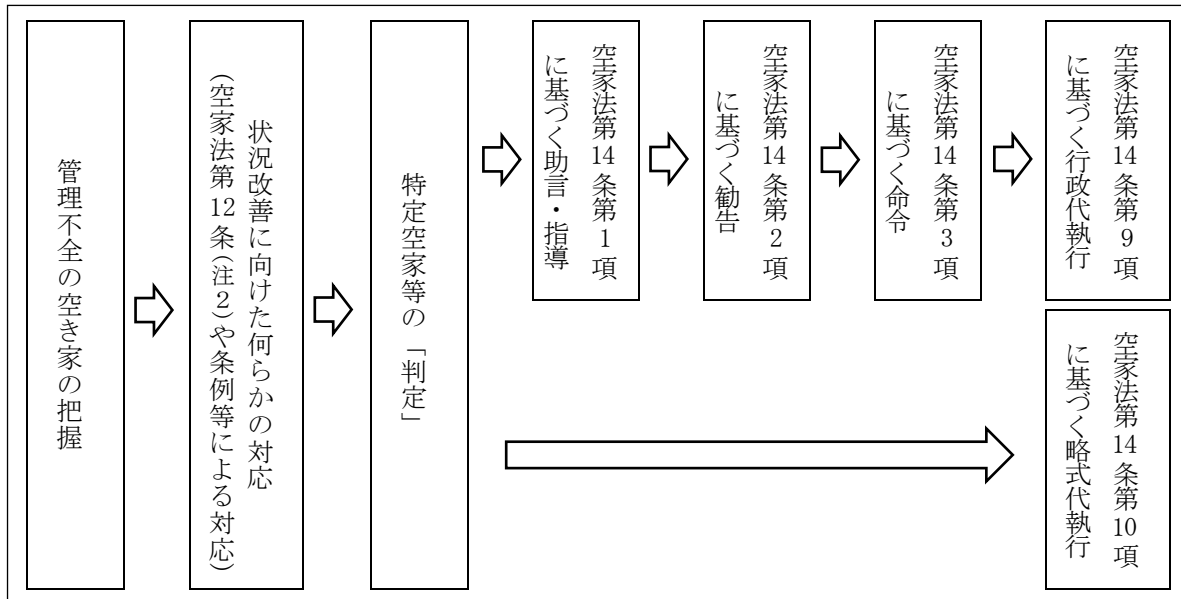
（特定空家等の定義）

- 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

また、空家法では、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導（第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができることとされ、所有者等の適切な措置を促すこととしている。さらに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）こととされ、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項。いわゆる略式代執行）こととされた。

これらのことから、自治体が空き家対策を進めていく上で、管理不全の空き家の状況改善が図られないような場合には、図表Ⅱ-3-①のとおり、空家法第14条に基づく所有者等への助言・指導、勧告、命令及び行政代執行・略式代執行について、自治体の判断の下、適切な時機に必要な措置を行っていくことが重要であると考えられる。

図表Ⅱ-3-① 管理不全の空き家への対応フロー一例



(注) 1 当省の調査結果による。

- 2 空家法第12条では「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする」とされている。

施行状況調査によると、空家法第14条に基づく措置の実績は、空家法施行後から平成29年度末までの間で、助言・指導が452自治体10,676件、行政代執行が21自治体23件、略式代執行が57自治体75件等となっている（図表Ⅰ-4参照）。

(2) 状況改善に向けた何らかの対応

空き家の管理は第一義的には所有者等の責務であり、管理不全の空き家について、まずは所有者等による改善措置を促進することが重要である。

今回調査した93自治体のうち、88自治体（94.6%）においては、空家法第14条に基づく特定空家等としての措置を行う以前に、所有者等に対し、自治体の条例に基づく助言・指導、あるいは、空家法第12条に基づく所有者等への情報提供として、①管理不全の空き家の改善を求める文書の送付や、②空き家の改修・除却に活用できる補助事業等の周知など状況改善に向けた何らかの対応を実施していた。

また、これらの対応を実施した自治体のうち、その対象と改善状況を把握（平成27年度から29年9月まで）している78自治体では、7,705戸のうち2,837戸（36.8%）について、所有者等により管理不全状態の改善が図られており、これらの対応は一定の成果を上げていると考えられる。

なお、このように、空家法第14条に基づく措置を行う以前に、状況改善に向けた何らかの対応を行っている理由について、取組自治体は、①「助言・指導等を行っても所有者等が改善を図らない場合、勧告や代執行等の実施を視野に入れなければならない、これらを実施することとなれば、その事務負担や財政負担は大きく、可能な限り、特定空家等とする前に自主的な改善を促している」、②「所有者等との関係を円満に保つために、いきなり空家法第14条に基づく措置は採らず、まずは条例に基づく措置などで自主的な改善を促すこととしている」等としている。

(3) 空家法第 14 条に基づく措置等

ア 特定空家等の判定

(7) 判定のタイミング・手続

空家法の「特定空家等」については、国土交通省の「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（以下「ガイドライン」という。）において、「空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある」とされており、自治体は、空家法第 14 条に基づく措置の実施に先立ち、事実上、当該空き家を空家法にいう特定空家等と判定する行為（以下「特定空家等の判定」という。）を行っている。

今回調査した自治体では、特定空家等の判定のタイミングやその手続について、おおむね下記の 4 例がみられた。

- ① 空き家の実態調査時に、損壊状況等の基準を越えているものは全て特定空家等と判定している例
- ② 周辺住民からの苦情等により把握した空き家について、空家法第 14 条に基づく措置を行おうとする際に損壊状況等を調査の上、個々に判定している例
- ③ 倒壊が見込まれるなど危険性がひっ迫しているような場合に、所有者等に空家法に基づくその後の措置（勧告等）を意識させ、より早期の自主的な改善を促すために、早期の事務手続により判定している例
- ④ 判定の信頼性・妥当性の確保を図るため、審議会や有識者等も交えた慎重な検討・事務手続を経た後に判定している例

(4) 判定手法・工夫

個々の特定空家等の判定に当たり、今回調査した自治体では、

- ① 危険性を判断できる専門知識を持っている職員がいない
- ② 統一的・客観的な判断の下で判定できているか不安
- ③ 周辺への影響度（特に害虫被害や敷地境界が判然としない場合）の確認が難しい
- ④ 衛生面や景観面など定量的な判断ができないものについては判定が困難

など、実際に判定を行う上での苦慮があるとする一方で、自治体の判定手法には図表Ⅱ-3-②及びⅡ-3-③のとおり様々な例がみられ、例えば、空き家担当職員だけでは専門知識が無く判定が困難な場合には、

- ① 建設・建築部局の建築士資格を持つ職員や環境部局等の専門職員が空き家調査へ同行
- ② 空き家担当職員の調査で判定が難しい場合は、建設部局担当職員が再度の調査を実施している例がみられた。

また、判定の統一性・客観性を確保するために、

- ① 空き家調査時に写真を撮影し、課内の複数職員で確認・検討の上で判定
- ② 判定について法定協議会に諮り、その際には空き家調査時に撮影した動画も確認
- ③ 空き家調査前に調査員全員で事前の研修等を行い、判定基準の考え方の統一を図るなどの工夫例がみられた。

そのほか、専門知識を持ち、第三者でもある建築士や土地家屋調査士等の外部専門家に空き家の調査・判定を委託している例もみられた。

図表Ⅱ-3-② 特定空家等の判定手法（主なもの）

判定時期	空き家の実態調査時に判定
	個々の空き家の状態に応じ、適時に判定
	空家法第14条に基づく措置を実施しようとするときに判定
判定に係る調査者	空き家担当職員
	空き家担当以外の職員（環境部局、建設部局等）が同行
	建築士、土地家屋調査士等の専門家が同行
	建築士、土地家屋調査士等に委託
判定基準 (図表Ⅱ-3-③参照)	国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化
	国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない
	被災家屋の応急危険度判定を準用
	空き家の立地状況等も盛り込んだ自治体独自の基準を作成
調査時の立入り	敷地外からの外観目視調査
	空家法第9条に基づき敷地内に立ち入った上での外観目視調査
	空家法第9条に基づき家屋内への立入調査
判定主体	調査した空き家担当職員が判定
	調査結果を基に空き家担当部局で検討し判定
	調査結果を基に空き家担当以外の関係部局も交えて検討し判定
	調査結果を有識者（弁護士、建築士、土地家屋調査士等）を交えた法定協議会等に諮った上で判定
調査開始から 判定までの期間	調査当日～1か月以内
	1か月～6か月程度
	1年以上

(注) 当省の調査結果による。

図表Ⅱ-3-③ 判定基準の例（詳細は事例集Ⅱ-3-①参照）

①国土交通省のガイドラインに準拠し損壊状態等を点数化

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準を元に、例えば、「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」であれば、「建築物が著しく倒壊等するおそれがある」、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」などについて、それぞれ「建築物の著しい傾斜」、「基礎及び土台の損傷」等の項目ごとに影響の範囲や危険等の切迫性等も加味して点数化。一定の基準点を超えたものを特定空家等とし、空家法第14条に基づく措置を実施【池田市】

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、**全合計が100点以上を特定空家等に対する措置を講ずる特定空家等とする。**（空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする）

※特定空家等の認定(右記①)は、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば、特定空家等となる。

※全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき情報の提供や助言等を行うよう努めることが望ましい。

① 認められる状態の有無	② 予測される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状態になるか否か	周辺に悪影響事項
-----------------	---	----------

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。			
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある			
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。			
(イ) 屋根ふき材、ひざし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水塔等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
(ホ) 門又は扉	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等

③ 周辺に影響を与える事項	② 悪影響の程度		④ 危険等の切迫性	合計 A×B×C
	悪影響の度合い A	悪影響の範囲		
		B		
① 内 に 存 在 受	A	歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等) 2	C 切迫性が高い 2 切迫性が低い 1	
		隣接地に広範囲に影響(下記以外) 2 敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音) 2 景観保全に影響(ただし②の状態のみ) 2 普通の通行量の道路に影響 1 隣接地に影響 1		
倒壊等	50			
倒壊等	50			
倒壊等	50			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
脱落、飛散	40			
倒壊、脱落、飛散	40			
倒壊等	40			

(注) 池田市の資料から一部抜粋

②国土交通省のガイドラインに準拠するが状態の点数化はしない

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準から、「基礎に不同沈下がある」、「屋根が変形している」等45項目を抽出し、いずれか一つでも該当する項目があれば特定空家等と判定する。【橋本市】

「そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれがある状態」	1. 建築物が著しく安全上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	1	基礎に不同沈下がある。	
				2	柱が傾斜している。	
「そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれがある状態」	1. 建築物が著しく安全上危険となるおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ) 基礎及び土台	3	基礎が破壊又は変形している。
				4	土台が腐朽又は破壊している。	
				5	基礎と土台にずれが発生している。	
				(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	6	柱、はり、筋かいが腐朽、破壊又は変形している。
				7	柱とはりにずれが発生している。	
				8	屋根が変形している。	
				9	屋根ふき材が剥離している。	
				(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	10	軒の裏側、たる木等が腐朽している。
				11	軒がたれ下がっている。	
				12	雨樋がたれ下がっている。	
				(ロ) 外壁	13	壁体を貫通する穴が生じている。
				14	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破壊し、下地が露出している。	
				15	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	

(注) 橋本市の資料から一部抜粋

③被災家屋の応急危険度判定を準用

地震等で被災した建築物について倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定するための「応急危険度判定調査表」(全国被災建築物応急危険度判定協議会による。)を空き家調査に準用し、その結果に基づき特定空家等の判定を行う。【五所川原市】

木造建築物の応急危険度判定調査表

集計欄は数字で記入
木

整理番号 _____ 調査日時 月 _____ 日午前・午後 _____ 時 調査回数 _____ 回目
 調査者氏名(都道府県/No) _____ () _____ ()

整理番号 _____

建築物概要

1 建築物名称 _____ 1.1 建築物番号 _____
 2 建築物所在地 _____ 2.1 住宅地図整理番号 _____
 3 建築物用途 1.戸建て専用住宅 2.長屋住宅 3.共同住宅 4.併用住宅 5.店舗 6.事務所
 7.旅館・ホテル 8.庁舎等公共施設 9.病院・診療所 10.保育所 11.工場
 12.倉庫 13.学校 14.体育館 15.劇場、遊戯場等 16.その他() _____

4 構造形式 1.在米(軸組)構法 2.枠組(壁)工法(ラーメン) 3.プレファブ 4.その他() _____
 5 階数 1.平屋 2.2階建て 3.その他() _____
 6 建築物規模 1階寸法 約 $\text{ } \times \text{ } \text{m}$

調査 調査方法：(1.外観調査のみ実施 2.内観調査も併せて実施)
 1 一見して危険と判定される。(該当する場合は○を付け危険と判定し調査を終了し総合判定へ)

1.建築物全体又は一部の崩壊・落階	2.基礎の著しい破壊、上部構造との著しいずれ
3.建築物全体又は一部の著しい傾斜	4.その他() _____

2 隣接建築物・周辺地盤等及び構造躯体に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①隣接建築物・周辺地盤の破壊による危険	1.危険無し	2.不明確	3.危険あり
②構造躯体の不同沈下	1.無し又は軽微	2.著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	3.小屋組の破壊、床全体の沈下
③基礎の被害	1.無被害	2.部分的	3.著しい(破壊あり)
④建築物の1階の傾斜	1. 1/60以下	2. 1/60~1/20	3. 1/20超
⑤壁の被害	1.軽微なひび割れ	2.大きな亀裂、剥落	3.落下の危険有り
⑥腐食・蟻害の有無	1.ほとんど無し	2.一部の断面欠損	3.著しい断面欠損
危険度の判定	1.調査済み 全部Aランクの場合(要内観調査)	2.要注意 Bランクが1以上ある場合	3.危険 Cランクが1以上ある場合

3 落下危険物・転倒危険物に関する危険度

	Aランク	Bランク	Cランク
①			
②			
③			
④			
⑤			
⑥			
判定			

(注) 応急危険度判定調査表から一部抜粋

④空き家の立地状況等も盛り込んだ独自の基準を作成

国土交通省のガイドラインに示されている、空き家の状態の判断に際して参考となる基準のうち、「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」であることを判断する基準の一つとして、独自に「立地状況」の項目を設定している。

【会津若松市】

④ 生活環境	落雪	住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入している	30	30	
		シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来して	30		
	立地状況	空家からの落雪により先行者等の通行が妨げられている	20	30	
		敷地がその他の道に接している	10		
		敷地が市道に接している	20		
		敷地が県道に接している	20		
		敷地が国道に接している	30		
		敷地が通学路に接している	30		
	進入口	敷地内に容易に進入可能	20	20	
	近隣への影響	地域住民の日常生活に支障が生じている	40	40	

- (注) 1 会津若松市の資料から一部抜粋
2 破線は当省が付した。

(注) 当省の調査結果による。

イ 助言・指導

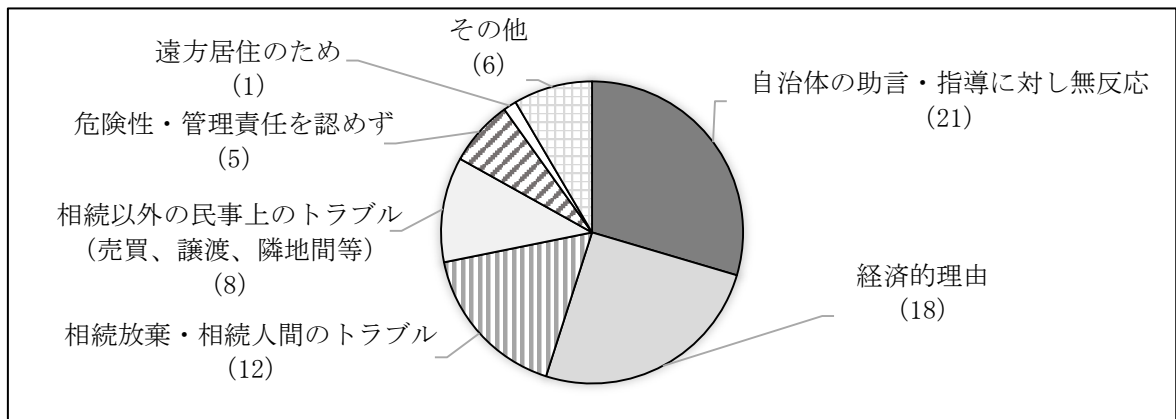
(7) 所有者等が改善を実施しない理由

助言・指導は、今回調査した 93 自治体のうち 53 自治体で実施され、その実施・改善戸数を把握（空家法施行後から平成 29 年 9 月まで）している 51 自治体では、1,710 戸のうち、755 戸（44.2%）について、所有者等による改善が図られていた。

一方、今回、特定空家等の所有者等に対して助言・指導を実施した 53 自治体に対して、①特に所有者等への対応に苦慮したとする事例や②講じた措置が一定の成果を上げたとしている事例（1 自治体当たり数件程度）の提供を求めたところ、計 96 件の回答が得られ、そのうち、71 件において、自治体からの助言・指導に対し、一回の助言・指導では所有者等は何らの改善を行っていなかった。この 71 件について、所有者等が改善を実施しなかった理由を調査したところ、図表Ⅱ-3-④のとおり、①自治体が助言・指導文書を送付しても所有者等から何ら返答がないなど「自治体の助言・指導に対し無反応」（21 件）と、②所有者等の経済的理由により対応できないとするもの（18 件）で約半数を占めた。

図表Ⅱ-3-④ 所有者等が一回の助言・指導では改善を実施しなかった理由（71件）

（単位：件）



（注）当省の調査結果による。

（4）自治体の工夫

所有者等への対応に苦慮している自治体からは、「反応がない所有者に対する他自治体の対応事例を紹介してほしい」、「家屋の損傷度合いに応じた指導例（改修を勧めるか、除却を勧めるか）を知りたい」などの、他自治体における具体的な対応方法、工夫した点等を紹介してほしいという意見が挙がっている。一方、調査した自治体の中には、図表Ⅱ-3-⑤のとおり、

- ① 初回の助言・指導時に反応が無い所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更し、所有者等に文書の重要性を意識させることで、改善の必要性もより強く意識させている
- ② 当該特定空家等の危険性を認めないような所有者等に対し、物件の損壊等で周囲に被害が発生した場合の賠償責任の可能性やその賠償額を説明することで、改善の必要性を意識させている
- ③ 空き家の所在地の遠方に居住している所有者等に対し、文書を送付する際に当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させ、改善の必要性も意識させている

などの取組を行うことにより、所有者等による自主的な改善の促進を図っている例がみられ、これらの取組は前述(2)の状況改善に向けた何らかの対応の際も同様に実施されていた。

図表Ⅱ-3-⑤ 所有者等が改善を実施しない場合の取組例（詳細は事例集Ⅱ-3-②参照）

①所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・初回の助言・指導時に反応がない所有者等に対し、再指導文書を送付する際には、用紙色を白色から黄色や赤色に変更することで、所有者等に文書の重要性を意識させる。【室蘭市】 ・文書での助言・指導に反応がない所有者等に対して、直接訪問して口頭での指導に切り替える、2度目の文書を送付する際に記載内容を変更する（「〇回目の文書となりますが」、「いまだに改善がなされていないように見受けられます」等）ことにより、所有者等に改善の必要性を意識させる。【津島市】

<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の周辺にカラーコーン等を設置し、周辺住民に当該物件が危険であることを周知していることを所有者等に伝達することで、周辺に悪影響を及ぼしていることを認識させ、改善の必要性を意識させる。【豊能町】 ・改善措置を行わない場合、空家法に基づき勧告や行政代執行が実施されることとなることを説明し、最終的には必ず改善する必要があることを意識させる。 【姫路市】 ・改善措置を行わずに放置し、倒壊等により周辺家屋等に被害が発生した場合に、所有者等に賠償責任が発生することを説明し、改善の必要性を意識させる。 【福山市】
②所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の改修や除却に利用できる市の補助制度や民間銀行の家屋解体ローン等を案内している。【函館市】 ・所有者等が経済的理由で対応できない場合に、所有者等の了解を得て、自治会等が所有者等に代わって改善措置を行うために利用できる補助制度を設置している。 【姫路市】
③所有者等が空き家所在地外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合
<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に、当該物件の写真や所在地周辺の地図等を同封することで、当該物件の損壊による危険性や周囲に及ぼしている悪影響を意識させている。また、特定空家等に対する助言・指導時には、対応の範囲を限定しないよう文章のみでの対応とし、あえて写真等の送付は行わないこととしている（なお、勧告以降は写真等を添付し、講ずべき措置の内容を具体的に記載している。）。【世田谷区】 ・除却や改修を検討しているが、遠方に居住しているため施工業者を探すことができない所有者等に対し、空き家所在地周辺の業者を紹介している。【高森町】 ・遠方に居住する所有者等への指導時に空き家所在地の自治会長が同席し、周辺住民が当該空き家の及ぼしている悪影響に苦慮している状況を伝達することで、所有者等に状況を認識させ、改善の必要性を意識させる。【安芸高田市】
④所有者等だけでは改善が困難な場合
<ul style="list-style-type: none"> ・相続や隣地間トラブル、売買契約等の民事上の問題により改善措置を実施できないとする所有者等のために、県弁護士会と連携して、空き家に係る民事上の問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。【名古屋市】 ・高齢で判断能力がない所有者等に対し、所有者等の生活を補助しているNPO法人与相談の上、当該法人による成年後見人の選定手続を実施し、空き家の管理を当該成年後見人に依頼した。【豊橋市】

(注) 当省の調査結果による。

ウ 勧告

(7) 自治体が勧告の実施に躊躇する理由

助言・指導を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は当該所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づく勧告を行うことができる。勧告を受けても固定資産税の賦課

期日（1月1日）までに所有者等が改善措置を行わない場合、当該特定空家等の用に供されている土地は、住宅用地に係る固定資産税が軽減される特例措置の対象から除外されることとなるため、勧告を行うに当たり、自治体には慎重な判断が求められると考えられる。

今回調査した93自治体のうち、勧告を実施したのは32自治体117戸であり、助言・指導を実施しても改善がなされていない戸数と比べて大幅に少ない状況がみられ、特に、勧告を実施していない自治体からは、

- ① 住宅用地特例に係る固定資産税の軽減措置の解除という所有者等にとっての不利益が生じることにより、所有者等とのトラブル発生が懸念されるため、可能な限り、助言・指導を繰り返し、所有者等の自主的な措置を促すことで改善を期待している
- ② 「どのような損壊状況の場合に勧告を実施すべきか（損壊状況の判断基準）分からない」あるいは「助言・指導後に勧告に進む時機が分からない、勧告時の所有者等の改善措置期限についてどの程度の猶予期間を設ければよいか分からない」ため勧告の実施に踏み込めていない
- ③ 勧告を実施せざるを得ないような空き家の場合、そもそも所有者等の資力が無く自主的な改善を行えない場合が多いため、勧告による効果が期待できないなどの見解が示されており、勧告の実施に苦慮している状況がみられた。

(4) 自治体の工夫

他方、勧告を実施している自治体の中には、所有者等とのトラブルを回避するため、

- ① 所有者等との訴訟リスクに備えるため、建築士や弁護士等の専門家も交えて構成されている空き家問題に係る審議会に勧告の実施を諮ることで、その妥当性を担保する【尼崎市】
- ② 所有者等に対して勧告をしようとする場合は、条例に基づきあらかじめその勧告をしようとする者に対し弁明の機会を付与することで、勧告に対する所有者等からの意見を聴取する【板橋区】
- ③ 改善意思のある所有者等が自主的な措置を行う期間を考慮し、賦課期日間際に勧告を実施しない【橋本市】

などの工夫をしている例がみられた。

エ 命令

(7) 自治体が命令の実施に躊躇する理由

空家法第14条第2項に基づく勧告を受けても所有者等が改善措置を行わない場合、自治体は同条第3項に基づき命令を行うことができ、所有者等が命令に違反した場合、空家法第16条第1項により50万円以下の過料に処されることとされている。

今回調査した93自治体では、命令は19自治体23戸で実施されており、特に、命令を実施していない自治体からは次のとおり、命令の実施について消極的な意見が挙げられた。

- ① 除却等の費用がなく改善措置を行えないような所有者等に対し命令を実施しても、その違反による過料を徴収することは困難であると考えられ、そもそも命令の実効性は低いのではないかと。
- ② 除却費用の原資とするべき費用を、命令違反の過料として徴収した場合、結果的に行政代執行費用の回収ができなくなるのではないかと。

- ③ 命令を実施することは、その不履行による行政代執行の実施に直結しているが、他自治体が行っている行政代執行事例をみると、費用が全額回収できる見込みは薄いと考えられることから、命令実施になかなか踏み込めない。

(4) 自治体の工夫

一方で、命令の実効性を高めるため、命令に違反した場合の対処について、

- ① 所有者等が命令に従わない場合はその氏名等を公表することができるとの条例の規定に基づき、改善措置を行うよう所有者等に働きかけ、また、命令を受け入れない所有者等に対しては、市のホームページにおいて氏名が公表されることを予告している例【坂戸市】
- ② 命令を受けた者は空家法第 14 条第 5 項により「公開による意見の聴取を行うことを請求すること」ができるとされているが、この「公開による意見の聴取」について詳細が定められていなかったため、区の要綱により手法等を定め、また、命令に違反した場合の過料事件通知書についても東京地方裁判所と協議し、書式を定めることで手続に備えている例【世田谷区】

がみられた。

なお、今回調査した自治体では、命令違反による過料の徴収を実施したとする自治体はみられなかった。

オ 代執行

特定空家等の所有者に対し、命令を実施しても改善措置が行われな場合、自治体は、空家法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行を実施することができる。また、特定空家等の所有者等が確知できない場合には、同条第 10 項に基づく略式代執行を実施することができる。

代執行は、特定空家等の状況改善のための最終的な手段であり、危険性がひっ迫している等、必要な場合には確実に実施される必要がある。他方で、その措置については所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、自治体には公正と認められる手続・判断が求められると考えられる。

今回、行政代執行を実施した 9 自治体 10 件及び略式代執行を実施した 30 自治体 38 件（平成 27 年度及び 28 年度に実施された全 46 件のうち 40 件及び 29 年度に実施された 8 件。詳細は事例集Ⅱ-3-③参照）について調査したところ、その対象及び措置内容は、家屋の除却が 41 件、家屋の改修が 4 件、ブロック塀や草木の除却が 4 件となっていた（家屋の改修と敷地内の草木の除却を同時に施工しているものがあるため、合計件数は一致しない。）。

また、その事務の実施状況や費用回収状況等については、以下のような状況がみられた。

(7) 事務の実施状況

今回調査した自治体では、代執行を実施するに当たり、図表Ⅱ-3-⑥のとおり、特定空家等の立地状況や損壊状況等に応じて、関係機関等との協議、施工業者の選定、除却範囲の検討等を行っていた。

図表Ⅱ-3-⑥ 代執行の実施に係る事務の実施状況等

<p>①特定空家等の立地状況等に応じ必要な関係機関等と協議している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 東日本の線路に近接しており、除却工事について、J R 東日本との近接協議を実施【柏市】 ・ 借地上の特定空家等の除却に際し、土地所有者の利益につながることを避け、公益性も担保するため、除却跡地を自治会の駐車場として利用することに土地所有者から同意を得て、自治会員にも説明した上で略式代執行を実施【恵那市】 ・ 特定空家等に隣接している別の所有者の建物も老朽化していたため、双方の建物所有者の了解を得た上で同時に除却工事を実施（別建物の除却費用はその所有者が負担） 【恵那市】 ・ 対象物件の電気設備の撤去等について関西電力に依頼。また、前面は河川課管轄の水路であったため、除却工事の際における不測の事態（水道管の破裂等）への対応を依頼。水道局と水道設備の撤去について協議【姫路市】 ・ 通学路に面しており、除却工事期間中の生徒の安全を考慮して、通学路の変更を依頼するため、近隣の中学校及び高等学校と協議【橋本市】 ・ 除却対象の特定空家等が建つ土地の所有者に特定空家等の状況について説明し、当該土地の寄附を受け、村に所有権を移転した上で除却工事を実施【東峰村】
<p>②施工業者の選定等の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結後、除却工事の打合せのために請負業者との現場確認を3回実施 【洲本市】 ・ 緊急に除却工事を実施する必要があったため、4事業者に対して空き家の解体費用の見積りを依頼した上で随意契約【宇部市】
<p>③除却の際、建物の基礎部分を残置している例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 代執行で特定空家等の除却を行う際、跡地を完全に更地とするのではなく、建物の基礎部分を残置するようにしている例が8件みられ、この工事手法を採る目的として、自治体からは以下のような意見が挙げられている。 <ol style="list-style-type: none"> ① 代執行は必要最低限の措置であるため ② 除却に係る工事費用を少しでも圧縮するため ③ 除却後跡地に雑草等が繁茂することを防ぐため ④ 特に借地上の特定空家等の場合、更地にすることで再利用等が行いやすくなり、結果的に土地所有者の利益につながることを防ぐため
<p>④除却後の跡地の管理の例</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却後の土地について、特に跡地周辺が住宅地の場合には、除却後の周辺環境への悪影響を防ぐために以下のように管理している例がみられた。 <ol style="list-style-type: none"> ① 跡地に砂利を敷いて雑草が繁茂することを防止【姫路市】 ② 跡地の周囲にネットフェンスを設置して跡地への廃棄物の不法投棄を防止 【尼崎市】

(注) 当省の調査結果による。

また、代執行の実施に当たり、自治体が当初想定していた以上の事務負担が生じた例が図表Ⅱ-3-⑦のとおりみられ、これらについては今後、代執行の実施を検討する自治体においても留意する必要があると考えられる。

図表Ⅱ-3-⑦ 代執行の実施に当たり、当初の想定以上の負担が生じた例

①代執行実施に当たり複数回の議会対応を行った例
<ul style="list-style-type: none"> ・除却工事の実施に当たり、市議会に対し特定空家等の損壊による隣家の被災状況や所有者の経済状況等について説明したところ、所有者の経済状況等の更なる調査が必要との意見が出されたため、追加調査の上、翌月の市議会に諮り、実施の了解を得た。【室蘭市】
②広報対応に負担が生じた例
<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行の実施予定についてプレスリリースを実施したところ、テレビ局や新聞社から多くの問合せがあり、その取材対応に苦慮【与謝野町】 ・関西初の略式代執行事案であったことから、マスコミ関係者が多数取材に来ることとなり、前面道路の交通整理にガードマンを配置するなどの対応が必要となった。【明石市】

(注) 当省の調査結果による。

(イ) 略式代執行に係る所有者等不確知の判断・公告期間

略式代執行を実施するに当たっては、その事務プロセスの中で、「所有者等を確知できない」と判断することが求められており、調査した自治体では、固定資産税情報、登記簿、戸籍、住民票等の確認のほか、周辺住民への聞き取り等により所有者等の特定のための調査を実施し、調査の結果を踏まえ「所有者等を確知できない」と判断していた。その判断手法については、担当職員が判断している自治体以外に、

- ① 調査結果を法定協議会等に諮り、調査内容が十分であるか審議する
- ② 調査結果を基に自治体の顧問弁護士が判断する
- ③ 調査結果及び略式代執行の実施方針等を議会に説明し了承を得る

などの例がみられ、特に所有者等の相続人が相続放棄をしている場合には、

- ① 相続放棄を主張する相続人に対し、相続放棄受理証明書の提出を求める
- ② 家庭裁判所へ相続人の相続放棄の申述有無を照会する

などにより相続放棄を確認している自治体の例がみられた。

また、略式代執行を実施する際には、「相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない」（空家法第14条第10項）とされている。この「相当の期限」について、「具体的にどの程度の期間を取ればよいのか分からない」とする自治体がある一方、「行政手続法を参考に、公告の掲示から2週間で名宛人に到達したものとみなし、そこから改善措置を実施した場合の期間を1か月間と想定し、措置期限は公告実施日から約40日後とした」など30～40日程度とするものが、略式代執行38件のうち23件みられ、ほかには、短いものでは2週間程度、長いものでは2か月程度と、

自治体や特定空家等の状況によって期間の幅がある状況がみられた。

(ウ) 費用回収の状況

代執行を実施した自治体における実施費用の回収状況をみると、図表Ⅱ-3-⑧のとおりとなっている。

図表Ⅱ-3-⑧ 代執行の費用回収状況

行政代執行	10 件
所有者等から費用全額を回収済み	1 件
全額回収の見込みが無く費用の一部を回収済み又は回収見込み	3 件
所有者等が分割納付中	2 件
所有者等へ請求中	3 件
費用回収方法検討中	1 件
略式代執行	38 件
費用全額を回収済み	4 件
費用の一部に国又は県の補助金を利用	13 件
費用全額又は一部を回収予定	5 件
費用回収方法検討中	3 件
全額自治体負担	13 件

(注) 1 当省の調査結果による。

2 当省の調査時点における状況である。

(イ) 費用回収の手法

代執行の費用回収については、「略式代執行の実施費用の有効な回収方法の情報がない」、「空き家担当の部署では、費用を回収するノウハウがない」等、費用回収方法の情報不足や回収事務の負担等が不安であるとする自治体がある一方で、図表Ⅱ-3-⑨のとおり、財産管理人制度の利用による費用回収や、空き家担当から債権回収担当部局に費用回収を引き継ぐ等、自治体の空き家担当以外の者と連携・協力するなどしながら、費用回収を行っている例がみられた。

図表Ⅱ-3-⑨ 代執行の費用回収手法例

①財産管理人制度の利用による費用回収（除却後に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人による除却後跡地の売却により費用回収【前橋市】 ・略式代執行による除却後に相続財産管理人選任申立てを実施。相続財産管理人の選任後、相続財産管理人が元所有者の財産を調べたところ預貯金があることが判明し、その預貯金から費用回収【宇部市】
②財産管理人制度の利用による費用回収（除却前に選任申立て）
<ul style="list-style-type: none"> ・相続財産管理人の選任後、相続財産管理人を対象として空家法第 14 条に基づく助言・指導、勧告等を実施の上、行政代執行を実施。行政代執行法によることで、代執行費用は先取特権を有するため、相続財産管理人による配当弁済を受けることで費用回収【板橋区】
③分割納付による費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者と費用納付誓約書兼債務承認書を取り交わし、毎月の分割納付により回収中【室蘭市】 ・所有者からの分割納付の申出を受け入れ、毎月の分割納付により回収中【川西町】
④所有者等の財産差押えによる費用回収
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行時の動産の中に銀行からの通知等があり、この情報を元に銀行へ預金調査を実施。預金の差押えにより費用回収【品川区】 ・所有者が生前に所有していた土地の管理の関係で相続財産管理人が選任されていたため、相続財産管理人を対象として助言・指導等を実施の上、行政代執行を実施。財産管理人に費用請求したところ、支払うことができない旨の回答があったため、他所有地を差押え。公売により費用回収【十日町市】 ・行政代執行実施後、所有者が費用請求に応じないため、所有者の給与差押えにより費用回収中【飯塚市】
⑤費用回収を空き家担当から債権回収担当部局に引継ぎ
<ul style="list-style-type: none"> ・行政代執行による除却後に、費用回収業務を債権回収担当部局に引き継ぎ、除却後跡地の公売により費用回収【柏市】

(注) 当省の調査結果による。

(オ) 代執行実施に係る情報提供を求める意見等

代執行については、これまでその実施例も乏しいことから、今回調査した 93 自治体のうち、代執行を実施したことのない 56 自治体の中には、「代執行の実施に当たり具体的実施手順が不明なため、実際に行うとしても何から行ったらよいか分からない」などとするものが 17 自治体みられた。また、代執行を実施したことがある自治体の中にも、実施に当たり、代執行実施実績のある他自治体等に具体的な事務の実施手順や立地状況に応じた必要な協議先等を問い合わせるなどしている例が複数みられたことを踏まえると、代執行に係る事務負担の軽減を図る観点から、代執行を実施するに当たっての具体的な事務の実施手順や留意

点等について、自治体への情報提供が重要と考えられる。

なお、今回調査した自治体の中には、「代執行を実施することで、最終的には自治体に対応してくれるという住民のモラルハザードを懸念する」、「自主的に改修や除却を実施した所有者等との不公平感を懸念する」との意見もみられ、そのために代執行の実施には消極的であるとする例もみられた。

4 その他の空き家対策

(1) 空き家バンク

ポイント！

- ✓ 自治体が移住・定住施策として空き家バンクを活用する際の取組事例
- ✓ その他、空き家バンクの登録戸数等を増やす取組例
 - ☞ 空き家バンクを運営している自治体の半数が、その運営状況が低調と感じていました。そのほとんどの自治体が登録戸数の伸び悩みを実感しています。取組がうまくいっていないと感じている自治体担当者が他の自治体の工夫を参考にできるよう、自治体の具体的な取組例を紹介します。

(2) 周知・啓発

ポイント！

- ✓ 空き家所有者等の適正管理を促進するためには、所有者等に対する周知・啓発が必要。しかし、空き家が所在する自治体にその所有者等が居住していない例が今回調査では多くみられており、市政だより等を使っただけの自治体の周知・啓発には限界
 - ☞ 多くの空き家所有者等が自治体外に居住しています。それにより、危険な状態になるまで自分が所有する空き家の状況が分からなかった所有者もいます。
 - ☞ 固定資産税納税通知書の余白に適正管理を促す文章を記載する等、他自治体に居住する所有者への周知・啓発の具体的な取組例を紹介します。

4 その他の空き家対策

(1) 空き家バンク

ア 空き家バンクの活用

空き家対策を進めるに当たり、空き家の発生及び増加抑制につながる空き家の利活用は重要な課題の一つと考えられ、「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）においても、「既存住宅市場の活性化」の中で、「空き家の利活用を図る」こととされている。その手段の一つとして、国、都道府県及び自治体は、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家を使用したいと希望する者に紹介する制度（以下「空き家バンク」という。）を実施している。

今回調査した 92 自治体の空き家バンクの運営手法については、①自治体が主体となり空き家バンクを運営しているもの、②国・都道府県が運営している空き家バンク等を自治体が利用（自治体に問合せがあった際に、当該空き家バンクを紹介する等。以下、③についても同じ。）しているもの、③地元 NPO 等が運営している空き家バンク等を自治体が利用しているものなど様々な状況がみられた。

なお、空き家バンクについては、これまで都道府県及び自治体における独自の取組として実施されてきたが、平成 30 年度から、都道府県及び自治体の空き家等の情報を集約し、希望者が全国的に空き家を探すことができるよう、全国版空き家・空き地バンクの本格運用が開始された。この全国版空き家・空き地バンクは、国土交通省が選定した民間事業者が運営を行うものであるが、今回の調査に関連して、自治体から「物件等の紹介・検索方法の改善」などの運営に関する意見・要望を聴取し、当省において取りまとめの上、平成 30 年 3 月に国土交通省を通じて民間事業者に協力の働きかけを行ったところである。

イ 移住定住促進施策

自治体が主体となり空き家バンクを運営している 55 自治体中、53 自治体において、空き家バンクを運営する主な目的は空き家バンクを活用しての移住定住促進であるとしている。こうした自治体の中には、図表Ⅱ-4-①のとおり、移住定住相談員の設置により、移住希望者への対応を行っている例や、移住希望者から人気のある農地付き空き家を活用するための取組を実施している例など、幅広い移住定住促進施策の一つとして空き家バンクを活用し、成約に結び付けている例がみられた。

図表Ⅱ-4-① 移住定住促進施策の一部としての空き家バンクの活用例（詳細は事例集Ⅱ-4-②参照）

①実際に移住した者の視点を活用
<p>実際に町外から移住してきた人の移住者としての視点をいかした移住・定住施策を推進するため、平成 29 年度に移住定住相談員を設置し、移住者一人をフルタイムの嘱託職員として委嘱。移住定住相談員の具体的な業務内容は、空き家バンク運営事務全般のほか、移住相談受付、移住体験ツアーの実施、各種移住相談関係書類（暮らしマップ、飲食店マップ等）の作成等となっている。</p> <p>同相談員を配置した効果として、「空き家バンクの運営や移住定住促進に関して、町内出身者にはない、移住者ならではの視点を施策に反映できること（例：移住体験ツアーの際、参加者に対して実際に移住した立場としての実感を伝えることができる等）」などが挙げられている。【朝日町】</p>
②農地付き空き家希望者への対応のため、農地法の特例を活用
<p>農地法（昭和 27 年法律第 229 号）では、農地取得者は農地を 30 アール又は 10 アール以上経営することが求められているところ、空き家バンクに登録された空き家とセットの農地に限り、1 アールから経営できるようにしている（平成 21 年の農地法改正により、地域の実情に即した「別段の面積」を定めることができることとされたため）。</p> <p>これは、市内の空き家の増加と共に遊休農地も増加する一方、近年は移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加してきたというニーズをとらまえて実施したものであり、空き家バンクに登録された農地付き空き家 9 件が成約に結び付いている（平成 29 年 10 月 1 日現在）。【宍粟市】</p>
③移住者への移住前後のフォロー等を行う里の案内人を活用
<p>平成 23 年度から、地域住民が移住希望者と地域との橋渡しを行う「里の案内人制度」を開始（29 年 4 月 1 日現在、9 地域 98 人）。その役割は、①空き家所有者に対して、空き家の活用の呼び掛けを行い、空き家の掘り起こしを地域ぐるみで行うこと、②移住希望者に対し、地域の情報や空き家情報などを提供し、スムーズな移住を支援すること、③移住者への移住後のフォローなどである。</p> <p>里の案内人が掘り起こした空き家は、空き家バンク又は地域で管理する空き家情報リストのいずれかに登録されており、そのうち、空き家情報リストについては外部に対して公表していないため、ホームページ等に掲載したくない空き家所有者に対しても対応することができる。平成 23 年度から 28 年度までの間に 63 件の空き家を掘り起こし、32 件が成約に至っている。【周南市】</p>

（注）当省の調査結果による。

ウ 空き家バンクの運営状況

自治体が主体となり空き家バンクを運営している 55 自治体を人口規模別でみたところ、図表Ⅱ-4-②のとおり、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ことが多い状況がみられた。

空き家バンクを主体的に運営していない自治体では、その理由について、「空き家対策の主目的を防災面で考えているため」、「人員不足であり、空き家対策の対応方針も決まっていない」、

「既に都道府県で空き家バンクが運営されているため」などとしていた。また、特に、人口規模の大きい自治体の中には、「都市部のため民間の不動産市場が活発であり、公的な空き家バンクを必要としていない」などとするものもみられた。

図表Ⅱ-4-② 空き家バンクを運営する 55 自治体の人口規模別内訳

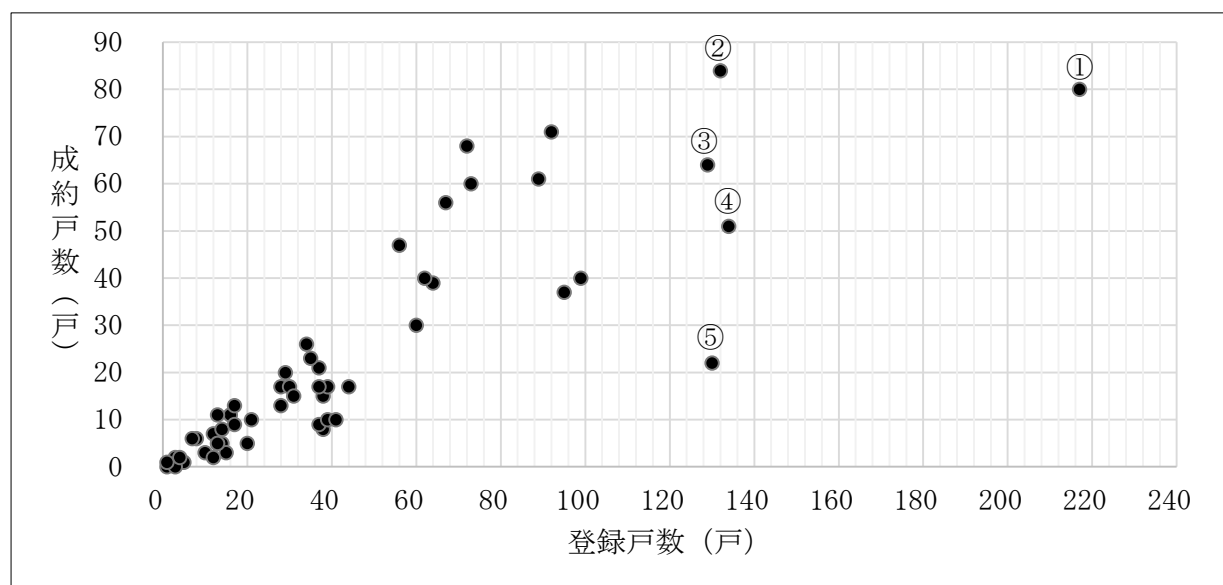
人口規模	空き家バンク運営自治体数 (調査対象自治体数)	調査対象に占める割合
20 万人以上	5 (22 自治体)	22.7%
5 万人以上 20 万人未満	20 (33 自治体)	60.6%
5 万人未満	30 (37 自治体)	81.1%

(注) 当省の調査結果による。

さらに、55 自治体における空き家バンク担当職員数をみたところ、2 人以下の人数で空き家バンクを運営している自治体が 36 自治体と過半数を超えており、55 自治体中 47 自治体では、自治体内の不動産事業者、宅地建物取引業協会等と連携又は委託することで、職員だけでは対応しきれない空き家の状況調査や空き家所有者と利用希望者間の契約関係業務に専門的知見を活用していた。

これら 55 自治体におけるそれぞれの空き家バンクへの登録戸数及び空き家バンクを通しての成約戸数をみると、登録・成約戸数ともに、平成 26 年度から 29 年 9 月までの累計が 20 戸以下の自治体が 21 自治体となっている（全体の分布は図表Ⅱ-4-③のとおり）。他方、登録戸数が多いものから順に 5 自治体の運営状況や運営に関する自己評価をみると、次のとおりとなっている。

図表Ⅱ-4-③ 55 自治体の空き家バンクの登録・成約戸数（平成 26 年度～29 年 9 月までの累計）の分布



(注) 1 当省の調査結果による。

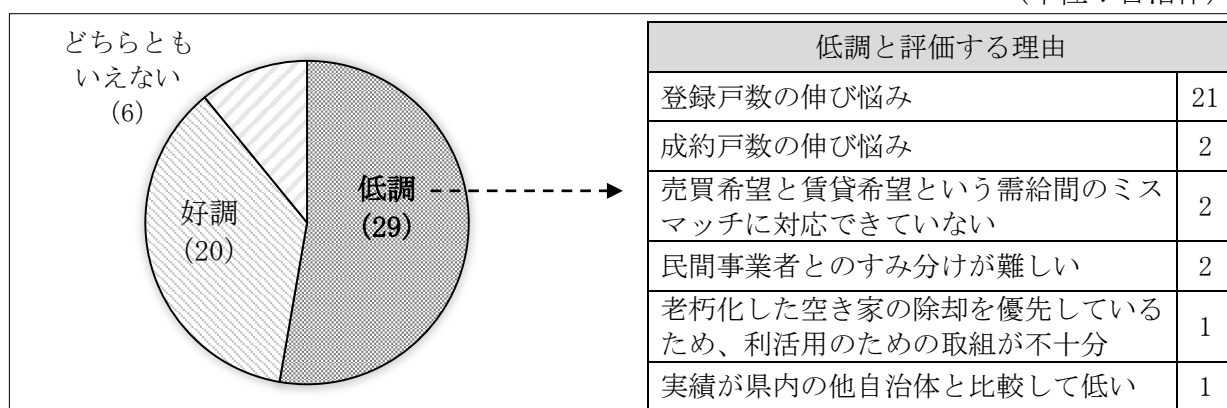
2 図表中の①～⑤は、次頁本文中の①～⑤と対応している。

- ① 【登録 217 戸、成約 80 戸】不動産事業者が自社のホームページに掲載している空き家のうち、了解を得た物件について、自治体の空き家バンクからリンクするようにしたため、平成 28 年度に登録戸数が急激に増加（27 年度 8 戸→28 年度 186 戸）した。自治体では、空き家バンクの運営が好調な状況とは、住民からの空き家の登録戸数が増加することで成約戸数も増加する状況であると考えており、現状では、住民からの登録戸数が増加したわけではないため、運営は低調であると認識している。
- ② 【登録 132 戸、成約 84 戸】空き家の適正管理並びに空き家を活用しての地域活性化及び定住促進を目的に平成 17 年から空き家バンクを運営しており、住民の空き家バンクの認知度の上昇に伴い登録戸数も増加している。自治体では、登録・成約戸数ともに近隣の他自治体の実績と比較して多いため、運営は好調であると認識している。
- ③ 【登録 129 戸、成約 64 戸】空き家の増加を、定住支援につなげるという考えにより、空き家バンクの運営を開始したが、当初、空き家所有者は、所有している空き家に需要がないものと認識していたり、先祖代々の家屋を売却することや自治体外からの移住者を受け入れることに対して抵抗感を持っている等の理由で、空き家バンクへの登録に対して消極的なことが多かった。
- しかし、空き家所有者に対する空き家バンクへの登録を促す周知文書の送付や、登録する空き家の売却価格を可能な限り安価にするよう所有者へ助言することなどにより、実際に空き家バンクを介して空き家が活用され、移住者も地域に定着する等の実績ができたことで、空き家バンクへの登録を前向きに考える所有者も増えてきており、自治体では、運営は好調であると認識している。
- ④ 【登録 134 戸、成約 51 戸】住宅・土地統計調査結果によると空き家が多い状況であること、加えて、平成の大合併が終了したことや団塊世代の住み替え需要が見込まれたことなどを背景に空き家バンクの運営を開始した。運営当初は登録対象地域を不動産事業者の少ない地域に限定していたが、空き家が管内全域で増加していることから、平成 27 年度から対象を全域に拡大した。対象地域を拡大したことで新規登録戸数が増加（26 年度 6 戸→27 年度 31 戸）し、それに伴い成約戸数も増加（26 年度 3 戸→27 年度 12 戸）しているため、自治体では、運営は好調であると認識している。
- ⑤ 【登録 130 戸、成約 22 戸】不動産事業者に取り扱ってもらえない空き家について、住民から相談が多く寄せられたことなどから、増加する遊休化した空き家の利活用を図るために空き家バンクの運営を開始した。固定資産税納税通知書等を活用した空き家の所有者等に対する周知等により登録戸数は増加しているが、空き家バンクの登録物件は市場流通に適さない物件が多く、再利用が難しい立地にあること等の理由により成約戸数は増加しておらず、自治体では、運営は低調であると認識している。

加えて、自治体が主体で運営している 55 自治体の空き家バンクの運営状況の自己評価をみると、図表Ⅱ-4-④のとおり、29 自治体が低調であると回答したが、その理由については、「売買を希望する空き家所有者と賃貸を希望する利用希望者間の需給のミスマッチが解消できていないため」などの意見がある一方、「登録可能な空き家の掘り起こしができていない」、「移住希望者からの問合せは多いが利用可能な空き家を用意できていない」など、特に登録戸数の伸び悩みを挙げているものが 21 自治体みられた。

図表Ⅱ-4-④ 空き家バンクを運営している55自治体の自己評価

(単位：自治体)



(注) 当省の調査結果による。

以上のことから、空き家バンクの運営による空き家の流通や利活用を促進するためには、まずは空き家バンクへの登録戸数を増加させていくことが重要であると考えられる。

エ 自治体の工夫

(7) 登録対象の工夫

今回調査した自治体の中には、「空き家バンクを行政が積極的に運営することは民業圧迫となるのではないか」、「行政が運営しているので空き家バンクの物件は優良物件であるとの誤解を受けるおそれがある」との理由により、空き家バンクを運営していないとする自治体がみられた。

他方、次のとおり、登録対象を中山間地域や市街化調整区域等の空き家に限ることで民業圧迫になることを避けつつ、特定地域の移住促進等を図っている例や、空き家バンクには実際に居住可能な物件が登録されるよう、登録前に不動産事業者等に依頼して、当該物件の耐震性等を調査している例など、空き家バンクへの登録対象を工夫し、当該自治体の住宅施策等に適応させながら空き家バンクを積極的に活用している自治体の例がみられた。

- ① 民業圧迫を避けつつ、当該自治体の住宅施策にあわせて空き家バンクへの登録地域を限定し、中山間地や市街化調整区域等に立地する物件のみを登録対象としている例
- ② 市場取引になじまない空き家の流通を進めるため、老朽化が進んでいるものや立地条件が悪いもの等、不動産事業者が取り扱わない物件のみを登録対象としている例
- ③ 当該自治体の産業振興に資するよう、空き家の利用希望者の幅広い要望に応え、登録対象を居住用に限定せず、「空き店舗」や「空き工房」も対象に加えている例
- ④ 空き家バンクによる空き家の流通を促進するため、登録する物件は実際に居住可能な物件に限ることとし、登録希望のあった物件について不動産事業者等が耐震性や老朽度について調査を行い、居住可能であると判断された物件のみを登録している例

(4) 登録戸数の増加を目的とした工夫

前述のとおり、空き家バンクによる空き家の流通や利活用を促進するためには、まず空き家バンクへの登録物件を増加させることが重要であると考えられる。そのための建物所有者等への周知について、今回調査した自治体の中には、図表Ⅱ-4-⑤のとおり、固定資産税の

納税通知書を活用している例や、空き家所有者等を対象とした相談会等において、実施している例がみられた。

図表Ⅱ-4-⑤ 空き家バンクの周知方法（複数回答）

（単位：自治体）

周知チラシやパンフレットの配布、ポスターの掲示、広報誌・回覧板等に掲載	44
固定資産税納税通知書に周知チラシ等を同封、余白に空き家バンクの案内を記載	30
自治会等、宅地建物取引協会等に空き家バンクを周知	24
空き家に係る相談会等において周知	19
民間賃貸ウェブサイトや移住情報紹介ウェブサイトへの掲載	15
テレビCM（地域のケーブルテレビを含む。）、防災放送等での周知	7
その他（所有者へのアンケート送付、集落支援員の活用等）	23

（注）当省の調査結果による。

また、図表Ⅱ-4-⑥のとおり、建物所有者等に対して空き家バンクへの登録を働きかけるための具体的方法として、①当該自治体の空き家の実態調査等で把握した所有者等に対して、今後の空き家の利活用についてのアンケート調査を実施し、空き家バンクへの登録を促す、②地域を巡回する集落支援員が空き家バンクの周知、活用交渉等を実施する等の取組を実施し、空き家バンクへの登録戸数の増加を図っている自治体の例がみられた。

図表Ⅱ-4-⑥ 空き家バンクへの登録戸数増加を目的とした取組例（詳細は事例集Ⅱ-4-①参照）

①固定資産税納税通知書の活用による周知
<p>固定資産税納税通知書の送付の際に、封筒の裏面・余白への周知文の記載や、周知チラシの同封により空き家バンクについて周知。固定資産税納税通知書は、実際に税を納付している者に送付されるため、建物所有者等への確実な周知が見込まれるほか、所有者等が他自治体に居住している場合にも周知可能となる。</p> <p>当該手段により周知している自治体の多くから「問合せ件数の増加」、「空き家バンク登録戸数の増加」という効果があったとの意見が挙げられた。</p>
②今後の利活用に関する意向アンケートにおける登録希望の照会
<p>市による空き家の実態調査（水道閉栓状況からの抽出調査後、外観目視による現地調査）において、利用可能と判断された空き家所有者に対し、今後の利活用の意向等について、アンケート調査を実施。その際には併せて、空き家バンクの登録希望も尋ね、登録を希望する場合には住所等を記載するよう依頼したところ、全体の約2割から登録を希望する回答が寄せられた。【呉市】</p>
③集落支援員による登録への働きかけ
<p>集落支援員（※）（18人）が、常時、担当地区を巡回しており、その際に空き家バンクの周知チラシを配布。また、空き家所有者に対しては、口頭で空き家バンク事業を説明し、活用に向けての交渉等も行っている。【三好市】</p> <p>※ 地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・知見を有した人材が、地方自治体からの委嘱を受け、市町村職員と連携し、集落への「目配り」として集落の巡回、状況把握等を実施（総務省自治行政局ホームページの記載による。）</p>

（注）当省の調査結果による。

(2) 周知・啓発

ア 周知・啓発の重要性

空家法第3条では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適正管理に努めることは、所有者等の責務であるとされ、空家法第12条では、自治体は、所有者等による空き家等の適正管理の促進を図るため、空き家の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めることとされている。

また、基本指針において、自治体は、所有者等・周辺住民からの相談に迅速に対応するための体制を整備することが望ましいとされ、空き家の適正管理を行うことの重要性、管理不全の空き家が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行う等により、空き家の適正管理についての関心を広く^{じやっき}惹起し、地域全体でその対処方法を検討・共有できるようにすることが望ましいとされている。

今回の調査では、前項までで述べたとおり、管理不全で周辺環境に悪影響を与えている空き家等について、①そもそもその所有者等が分からず、自治体による対応が手詰まりになっている例、②所有者等は判明し、自治体が改善のための助言・指導を行ったが、所有者等による改善が進まない状況、さらには、③空き家の除却（代執行等）に自治体が多大な財政負担を強いられている状況や、④空き家の発生抑制・流通促進を図るための空き家バンクについて、所有者等がその登録に消極的な例など、管理不全の空き家等について自治体に相当な負担が強いられている実態や空き家バンクによる空き家の流通促進が進捗していない実態が明らかになった。

これらの課題の解決を図るため、空き家の適正管理や利活用の促進を図るためには、その周知・啓発の効果的な実施が重要と考えられる。

イ 自治体外への周知・啓発

(7) 実施状況

項目Ⅱ-2-(3)のとおり、今回の調査では、空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62自治体において、1,582戸の空き家について所有者が死亡していたため相続人に連絡を取っており、連絡を取った相続人3,675人のうち1,912人(52.0%)が他自治体に居住している実態がみられた。

これを踏まえると、空き家の適正管理の促進を図るための周知・啓発（空き家の利活用等に係るものを含む。以下同じ。）を実施する上で、自治体内に居住する空き家所有者等だけでなく、他自治体に居住する空き家所有者等も対象とした周知・啓発（以下「自治体外への周知・啓発」という。）を実施することが重要と考えられる。

調査対象自治体における、自治体外への周知・啓発の実施状況をみると、92自治体のうち48自治体(52.2%)において実施していた（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、その方法をみると、①固定資産税納税通知書を利用しているものが34自治体(37.0%)、②空き家所有者等へのアンケートや指導文書等にチラシ等を同封しているものが22自治体(23.9%)となっている。

(1) 固定資産税納税通知書の活用

固定資産税納税通知書に空き家の適正管理の促進を図るチラシを同封することで、自治体

内の空き家所有者等に限らず、全ての課税対象者に対して周知・啓発を行っている例がみられ、また、その結果、相談件数が増加した例や、空き家の改善につながった例がみられた。

一方、固定資産税納税通知書を利用した周知・啓発に関して、①所有者等から空き家を適切に管理しているとの反論や、そもそも空き家を持っていないなどの苦情が寄せられることを懸念して自治体の実施に足踏みしている例、②チラシを同封すると郵送料が高くなるとして実施に消極的な例がみられた。

これらに対して、①チラシに「このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。」などと記載し、空き家を所有していない者に配慮している例、②郵送料を抑えるために固定資産税納税通知書の余白を利用している例、固定資産税納税通知書に同封するチラシの大きさ等を工夫している例、固定資産税納税通知書の封筒に記載している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-②参照）。

(ウ) その他、所有者等に送付する文書の活用

図表Ⅱ-4-⑦のとおり、空き家所有者等に対して送付する文書（助言・指導の文書等）に空き家の適正管理の促進を図るチラシ等を同封し、空き家所有者等に対象を絞って周知・啓発を行っている例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-③参照）。

図表Ⅱ-4-⑦ 空き家所有者等に対して送付する文書を活用している例（概要）

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・助言・指導の文書送付時、空き家の適正管理の促進を図るパンフレットを同封している。
【函館市】・町民から相談が寄せられた空き家の所有者等に対して空き家の適正管理の促進を図る文書を送付する際、空き家の写真を同封している。その結果、当該自治体では、所有者等から「何年も帰っていなかったため、これほどひどい状況になっていることや近隣に迷惑をかけているとは知らなかった」という反応が多かったとしている。【岬町】・空き家の適正管理の促進を図るチラシを、特定空家等の所有者等に対して通知する文書（助言・指導文書）に同封している。【岡垣町】 |
|---|

(注) 1 当省の調査結果による。

2 このほか、助言・指導等（項目Ⅱ-3-3）においても同様の取組を行っている例がみられた（事例集Ⅱ-3-②参照）。

(イ) 自治体外への周知・啓発に関する意見等

自治体外への周知・啓発については、その実施の有無にかかわらず以下のような意見が出されている（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

- ① 空き家所有者等が他自治体に居住している場合、自治体単位で行う空き家の適正管理についての周知・啓発では対応できない、あるいは対応に限界がある（11自治体）。
- ② 他自治体に居住する所有者等は空き家の管理意識が希薄になっている（空き家がどのような状態か分からない、空き家等を相続した事実すら知らない等）（9自治体）。
- ③ 自治体外への周知・啓発の方法が分からない、周知・啓発に係る国からの情報提供（工夫例やチラシの作成例の提示等）を行ってほしい（11自治体）。
- ④ 空き家所有者等が他自治体に居住している場合が多いことから、広く国民に対する国からの周知・啓発を行ってほしい（16自治体）。

ウ 自治体の工夫

上記のほか、主に自治体内に居住する空き家所有者等に対する周知・啓発の手法としては、以下のような工夫の例がみられた。

(7) 民生委員や自治会等の活用

調査対象自治体では、①民生委員の会合にて、空き家問題について説明するとともに、空き家の適正管理の促進を図るチラシを配布し、その結果、民生委員による周知・啓発が空き家所有者等からの相談につながった例、②解体費用補助制度の案内を自治会等の回覧板に添付し、全戸配布した結果、当該補助制度の申請につながった例など、民生委員や自治会等を活用し周知している例等がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(4) 相談会等の活用

相談会等の実施に関しては、①相談会等の周知活動に係る費用と労力の割に人が集まらず、開催時期、時間帯等を模索している例、②相談の内容が民事（相続、権利関係等）に及ぶ場合、専門的知識がなく対応に苦慮している等の例がみられた。

一方、①他自治体に居住する空き家所有者等が帰省する時期に相談会等を開催している例、②空き家の利活用を図るため所有者等に弁護士、司法書士等を派遣しているなど専門家を活用している例等がみられた。そのほか、移住・定住促進を目的に相談会を開催している例、ホームページに相談受付票を掲載し円滑に相談を受け付けている例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(ウ) 出前講座等の実施

調査対象自治体では、自治体職員や専門家（司法書士等）が地域の集会所等に出向き、自治体の空き家に関する施策内容や空き家の適正管理について講演を実施する出前講座等を実施している例がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-④参照）。

(I) チラシの記載内容の工夫、チェックリストの配布

空き家の適正管理の促進を図るチラシ等の内容をみると、所有者等の責任や空き家を放置した場合のリスク（空き家の管理不全が原因で近隣住民にケガをさせると損害賠償に発展する可能性があること等）を記載している例、空き家所有者等だけではなく現在居住中の者に対しても注意喚起を行っている例、空き家の点検項目をまとめたチェックリストを作成・配布している例等がみられた（詳細は事例集Ⅱ-4-②及びⅡ-4-④参照）。

【今後の空き家対策に向けて－情報の共有と活用－】

空き家対策については、空き家の状況（築年数や所有関係、周辺住民等との関係等）がそれぞれ異なること、それに対する自治体の体制等（空き家対策の目的、担当者数、予算、住民との関係等）も多様であることから、全ての自治体で有効な取組はなく、個々の自治体の実態に応じて取組を検討することが重要と考えられる。

調査した自治体では、空き家対策に関する取組について、他自治体の取組内容を知りたいがその把握が困難などの意見が聴かれたこと、取組（特に代執行）の実施に当たり、実績のある自治体に取組内容等を照会し対応している例がみられたことから、自治体が空き家対策を実施するに当たっては、他自治体の取組内容等の情報が有益と考えられる。

これらを踏まえ、本報告書では、可能な限り、各自治体の実施している取組例を、多く紹介することを主眼として整理した。

今後、今回当省でまとめた空き家対策の取組に関する情報について、自治体間の一層の共有が図られ、活用されることが期待される。