

空き家対策の現状について

令和2年9月4日

国土交通省住宅局住環境整備室

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の
規定は5月26日施行)

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、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(9条)
- ・ 市町村長は、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(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市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(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市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による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 特定空家等に対しては、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(14条)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

空家等対策の推進に関する特別措置法(施行状況等)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,091	63%
策定予定あり	469	27%
令和元年度	154	9%
令和2年度	63	4%
令和3年度以降	11	1%
時期未定	241	14%
策定予定なし	181	10%
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	769	44%
設置予定あり	358	21%
令和元年度	59	3%
令和2年度	64	4%
令和3年度以降	4	0%
時期未定	231	13%
設置予定なし	614	35%
合計	1,741	100%

(その他)

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	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度 (~10月1日)	2,345 (389)
合計	21,579 (782)

3. 特定空家等に対する措置状況

()内は市区町村数

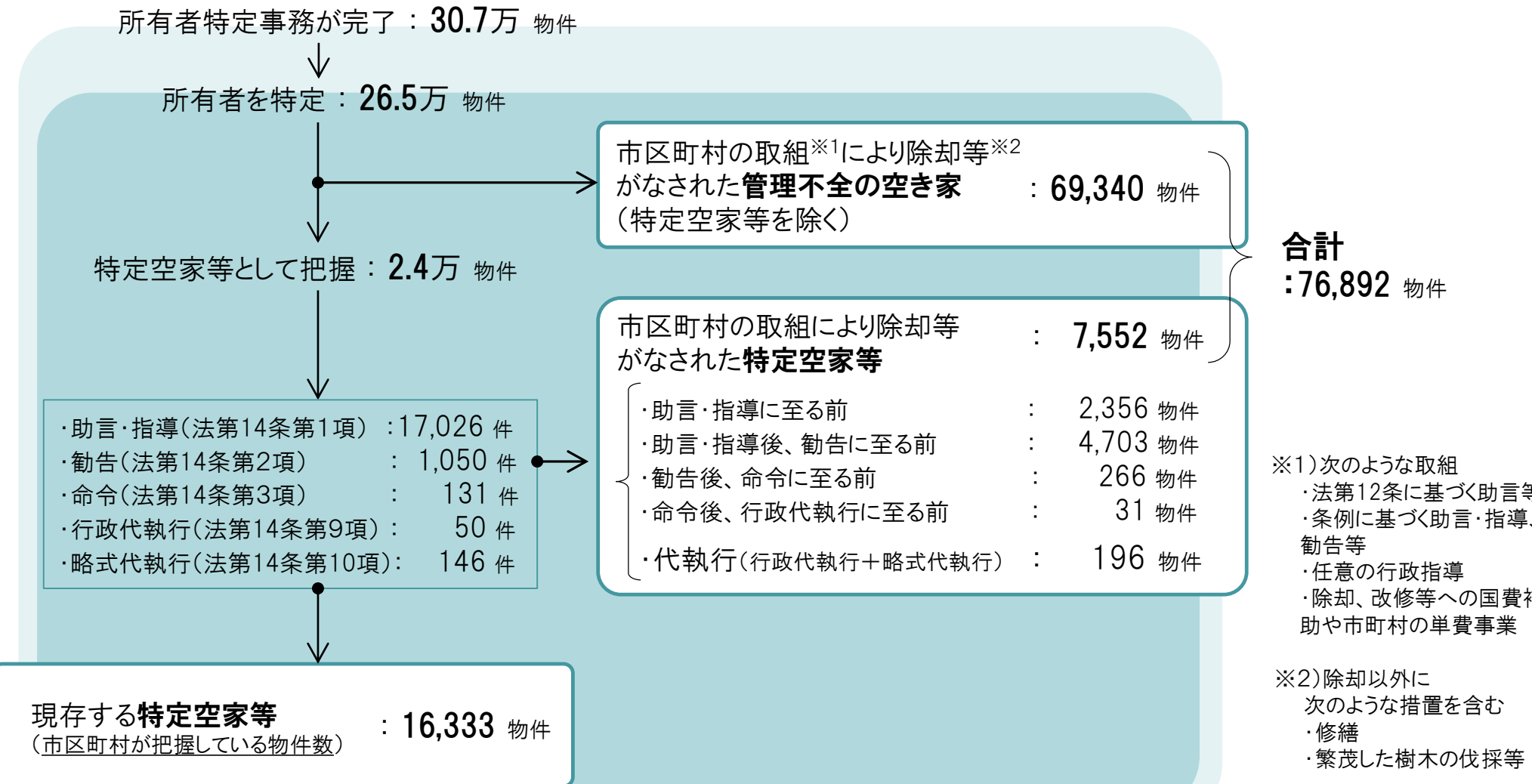
※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	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 (~10月1日)	合計
助言・指導	2,622 (134)	3,264 (203)	4,018 (267)	4,624 (326)	2,498 (266)	17,026 (550)
勧告	52 (23)	199 (73)	268 (90)	363 (102)	168 (84)	1,050 (232)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	41 (19)	25 (21)	131 (70)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	9 (8)	50 (41)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	22 (21)	146 (105)

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和元年10月1日時点(調査対象:1,741市区町村)

- 市区町村における空き家対策に関する取組の成果として、特定空家等の除却等に至った件数は7,552物件に及ぶ。
- 空家法に基づく助言・指導などの措置に限らず、条例に基づく措置や空家法に基づく情報提供などの市区町村における様々な空き家対策に関する取組の成果として、所有者による除却等に至った件数は約7.7万物件に及ぶ。



※1) 次のような取組
 ・法第12条に基づく助言等
 ・条例に基づく助言・指導、勧告等
 ・任意の行政指導
 ・除却、改修等への国費補助や市町村の単費事業

※2) 除却以外に
 次のような措置を含む
 ・修繕
 ・繁茂した樹木の伐採等

- 計画策定済み市区町村の約95%が「管理不全空き家の発生予防」に関する記載を行っており、その記載は、空き家の流通・活用促進、事業者育成、相続・成年後見制度、住宅用地特例の解除に向けた取組など、多岐にわたる。
- 一方で、計画に記載しているものの、取組が十分に行えていない市区町村も存在。

■計画策定状況

	市区町村数
策定済	1,091 (62.7%)
未策定	650 (37.3%)

■管理不全空き家の発生予防に関する記載状況

	市区町村数
記載している	1,037 (95.1%)
記載していない	54 (4.9%)

■数値目標の設定状況

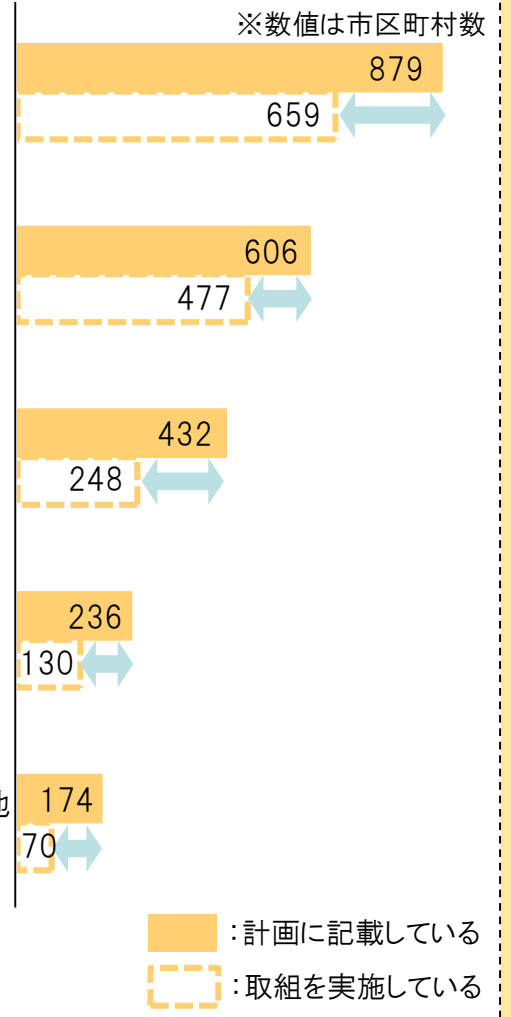
	市区町村数
設定している	221 (20.3%)

■重点地区の設定状況

	市区町村数
設定している	70 (6.4%)

<記載内容>

- 空き家の流通・活用促進
- 管理不全空き家の予備軍の実態把握やデータベース化
- 空き家の管理を行う事業者・NPO等の情報提供・育成・連携
- 相続に係る生前対策や成年後見制度等の活用促進
- 固定資産税等の住宅用地特例解除に向けた取組



法定協議会(法第7条関係)

市区町村の報告
に基づく件数

- 法定協議会は計画策定済み市区町村の2/3で設置されており、地域住民、建築士、弁護士、警察・消防・社会福祉士など、多様な専門家が参画している。
- 協議内容は多岐にわたり、市区町村における総合的な空き家対策の取組に寄与している。

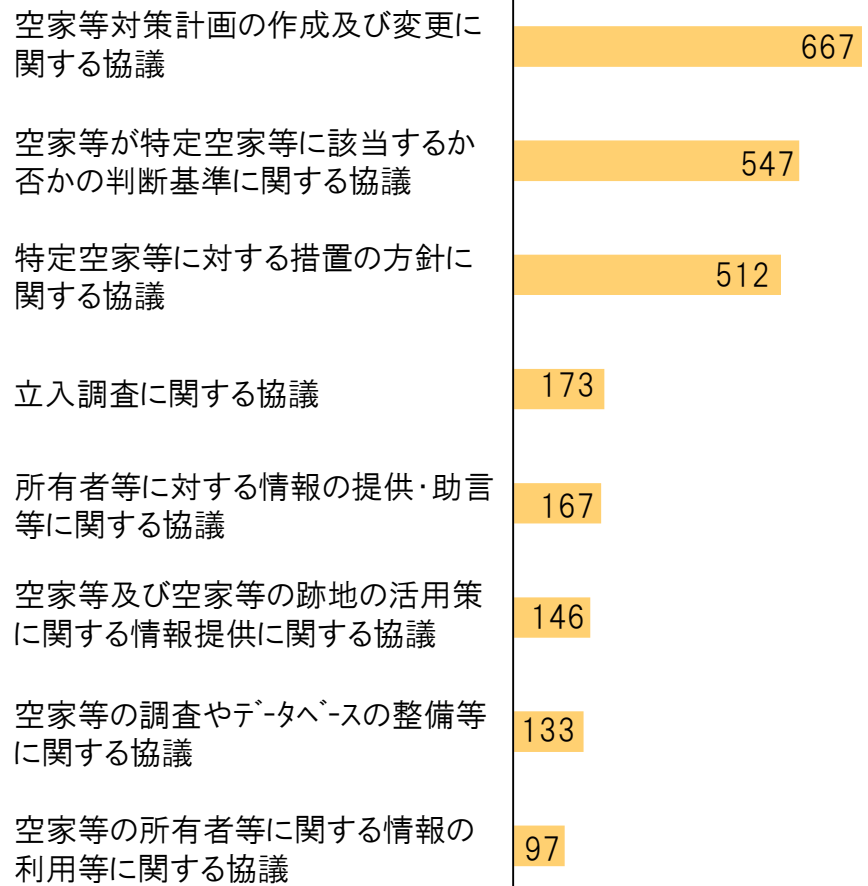
■ 計画策定状況

	市区町村数
策定済	1,091 (62.7%)
未策定	650 (37.3%)

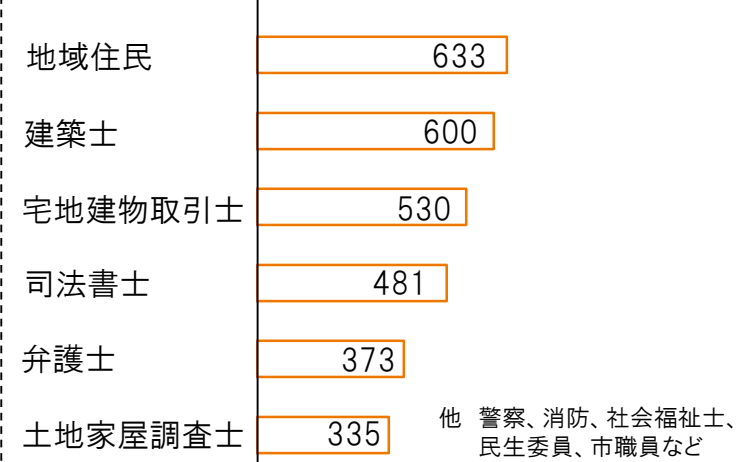
■ 協議会の設置状況

	市区町村数
法定協議会のみ	676 (62.0%)
法定及び法定外の協議会の両方	37 (3.4%)
法定外協議会のみ	185 (17.0%)
未設置	192 (17.6%)

< 法定協議会での具体的な役割 >



< 協議会構成員 >



< 出典 > 令和元年12月実施の市町村あてアンケート調査結果より
(国土交通省・総務省連名)

空家等の所有者等の特定(法第10条関係)

- 市区町村が所有者特定事務を完了した件数は30.7万件、うち所有者等が特定された件数は26.4万件。
- 所有者特定の際に固定資産税情報を活用している市区町村が最も多く、法に基づく固定資産税情報の内部利用が進んでいる。

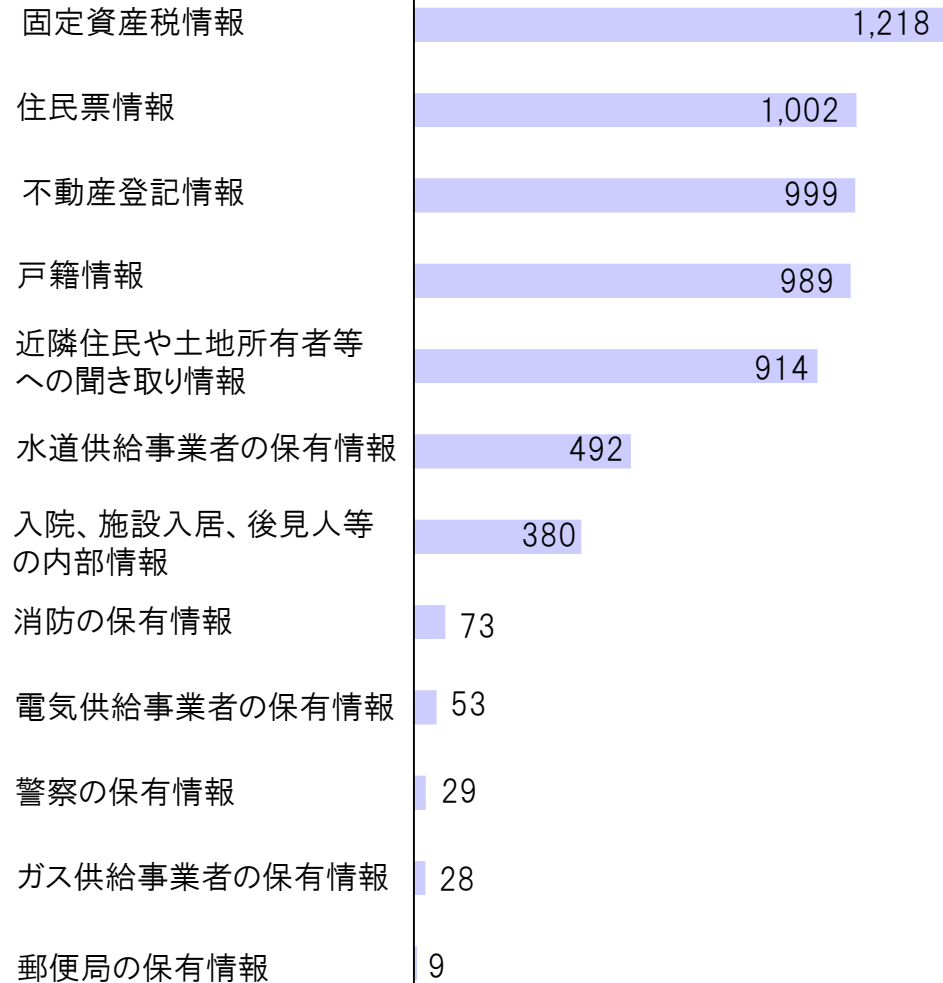
■所有者等を特定するために行う事務の実施状況

	件数
完了した件数	30.7万
うち、特定した件数	26.4万



<所有者等を特定するため利用したことがある情報>

※数値は市区町村数

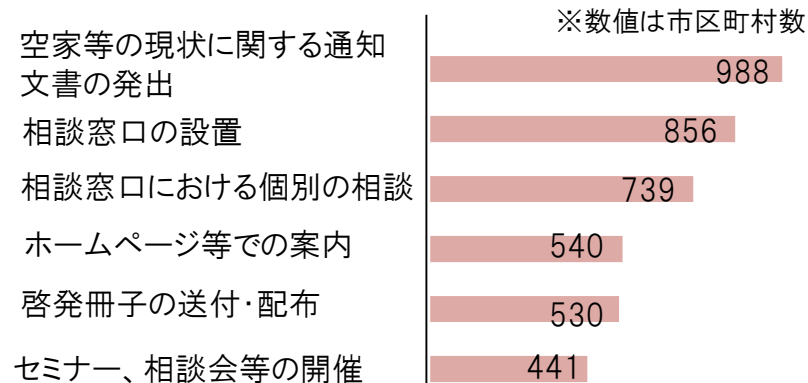


- 空き家の適正管理、活用に関して、概ね6～7割の市区町村で取組が行われている。
- 一方で、特定できた所有者情報を不動産団体等に提供することについては、実施している市区町村が15%程度にとどまっており、今後の課題と捉えられる。

■所有者等に対する管理の情報の提供・助言等の実施状況

	市区町村数
実施している	1,266 (72.8%)
実施していない	472 (27.1%)

<具体的な実施内容>



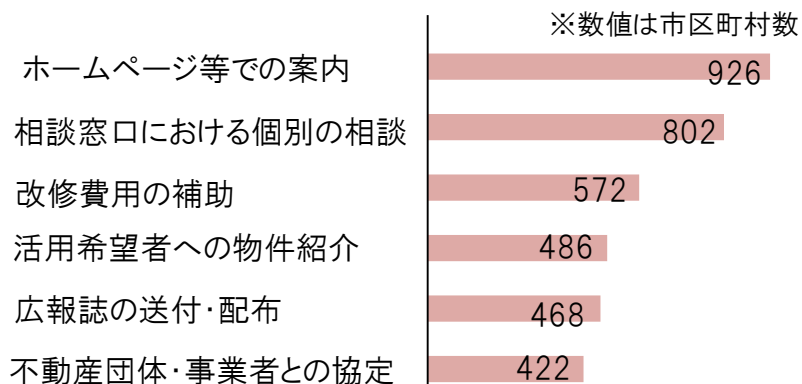
■外部(不動産団体等)に対する所有者情報の提供の実施状況

	市区町村数
実施している	193 (15.5%)
実施していない	1,054 (84.5%)

■空家等及び空家等の跡地の活用等に関する情報提供等の実施状況

	市区町村数
実施している	1,111 (63.9%)
実施していない	628 (36.1%)

<具体的な実施内容>



<参考>

○空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

(H30国土交通省)

- ・空き家の利活用を図る上で、外部不動産団体等との連携が必要
- ・空き家の所有者本人が同意している場合は、秘密に該当せず、市町村が空き家所有者情報を外部事業者等に提供可である旨の内容

<出典> 令和元年12月実施の市町村あてアンケート調査結果より
(国土交通省・総務省連名)

特定空家等に対する措置(第14条関係)

- 特定空家等に対する措置に取り組む市区町村のうち、約半数が立入調査を行い、特定空家等となるか否かの判断を行っている。
- 特定空家等に対する措置を行う上で、所有者の自主的対応が困難であることや、所有者多数の場合の対策の困難さ、職員のノウハウ不足・マンパワー不足、所有者不明の場合の判断の困難さといった障壁が挙げられている。

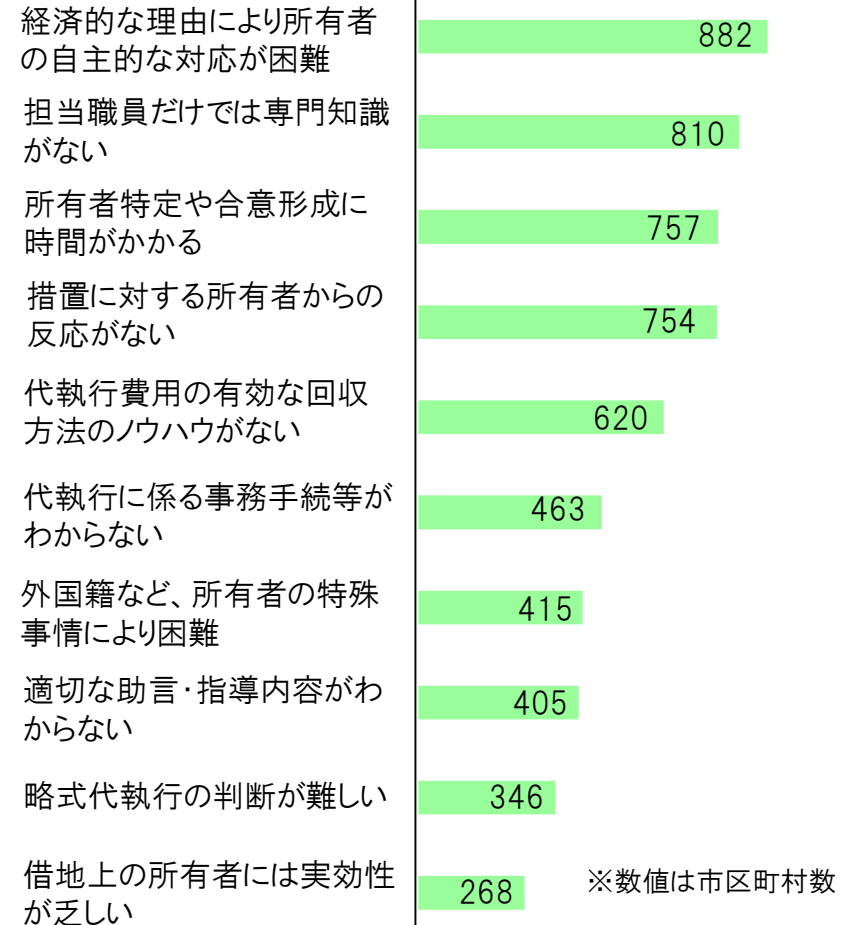
■法14条措置実績

	合計
助言・指導	17,026 (550)
勧告	1,050 (232)
命令	131 (70)
行政代執行	50 (41)
略式代執行	146 (105)

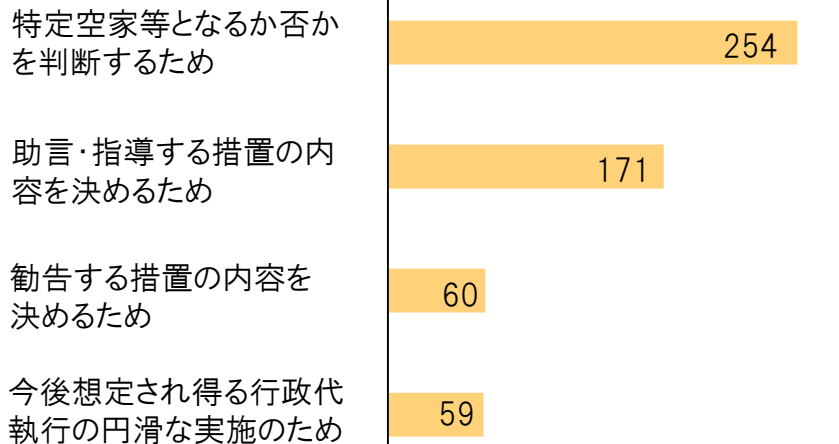
■立入調査の実績

	市区町村数
実績がある	296 (53.8%)
実績がない	254 (46.2%)

■法14条の措置の実施に際し、障壁となっている事項



<立入調査の実施理由>



<出典> 令和元年12月実施の市町村あてアンケート調査結果より
(国土交通省・総務省連名)

空き家対策総合支援事業

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

- ・空き家の除却
例:特定空家等の除却
ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体
- ・空き家の活用
例:空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用
- ・関連する事業等
例:周辺建物の外観整備、実態把握、所有者特定

R2拡充事項

- 所有者の自主的対応が困難である場合に限り、行政代執行の際の除却費用及び関連費用を補助対象に追加
※略式代執行の際の除却費用は現行制度でも補助対象
- 不良住宅の除却の補助対象を重点化
- 実態把握について、空家等対策計画の内容充実を要件化

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却し防災空地を整備

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

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

補助対象

以下の①、②を満たす市区町村

- ①空家等対策計画を策定
- ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

R2拡充事項

- 総合的なソフト対策の取組の要件化

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

事業期間

平成28年度～令和2年度

※社会資本整備総合交付金等でも同様の支援が可能

空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

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市町村に対し支援を行う

事業内容

- ・空き家の除却
例：不良住宅の除却
ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体
- ・空き家の活用
例：空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用
- ・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
例：所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、
空き家を除却しポケットパークを整備

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

補助対象

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において行う事業(空き家の除却、活用に限る)

R2拡充事項

○空家等対策計画の策定を要件化

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

【補】: 空き家対策総合支援事業 【交】: 空き家再生等推進事業

< 拡充 >

- ① 【補】 略式代執行の場合と同様に、行政代執行の際の除却費用(所有者の自主的対応が困難である場合に限る。)を補助対象とする。

国費率: 2/5

※事後的に費用回収ができた場合は、国費の返納が必要

- ② 【補】 行政代執行等に関連する法務的手続等に要する費用を補助対象とする。

例) 行政代執行に向けた行政指導・措置の際に必要な弁護士相談など司法的手続等の費用

国費率: 1/2

< 要件の見直し (財務省予算執行調査を踏まえた見直し) >

- ① 【補】 普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーディネートその他の空き家の活用と除却を支援する事業等の総合的な取組を空き家対策総合実施計画に位置付けることを要件とする。

- ② 【補】 不良住宅の除却の補助対象を、特定空家等と同趣旨のもの※に限る。

※以下のいずれかに該当すると認められるもの

- ・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
- ・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図るために放置することが不適切である状態

- ③ 【補】 空家等対策計画の策定等に必要となる実態把握について、空家等対策計画に数値目標や空き家対策を推進する具体的施策を記載することを要件とする。

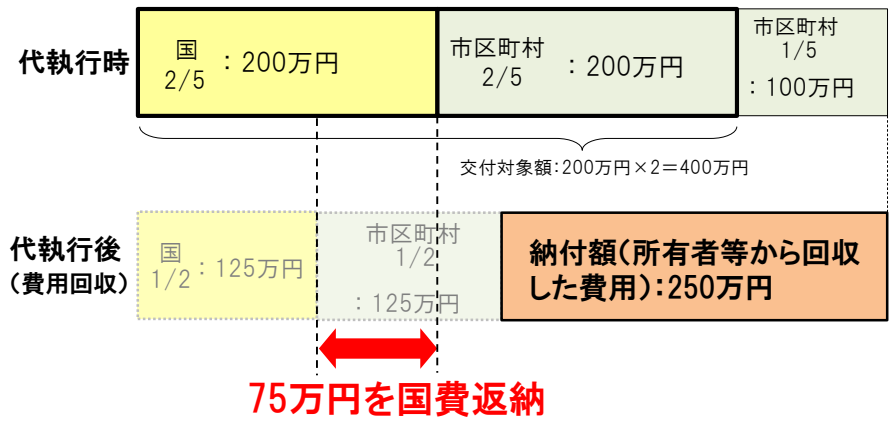
- ④ 【交】 空き家再生等推進事業による除却・活用の実施に当たって、空家等対策計画の策定を要件とする。

行政代執行又は略式代執行による除却に係る補助金返還の考え方

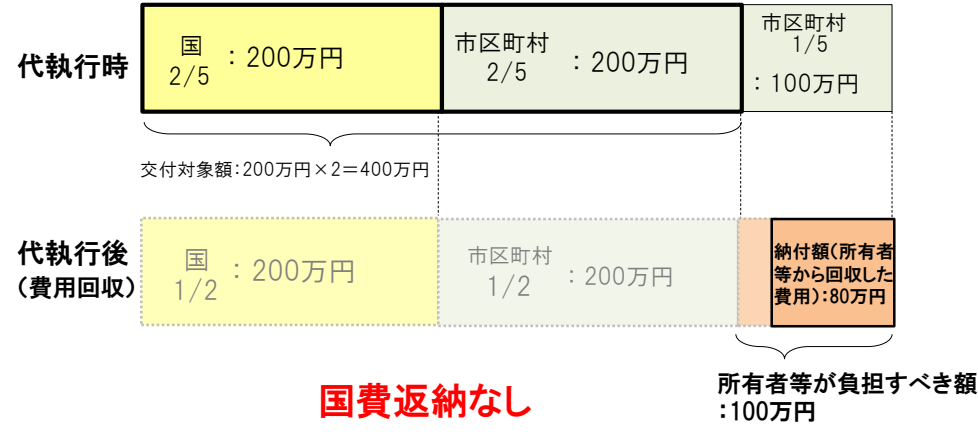
行政代執行又は略式代執行に要した費用の全部又は一部の納付を受けた場合には、その納付額に基づき改めて算定した国費とすでに交付した国費との差額を国に納付することとする。

①国費が代執行に要した費用の2/5であった場合

例1) 代執行費用500万円(うち、国費200万円)で、所有者等から250万円回収できた場合

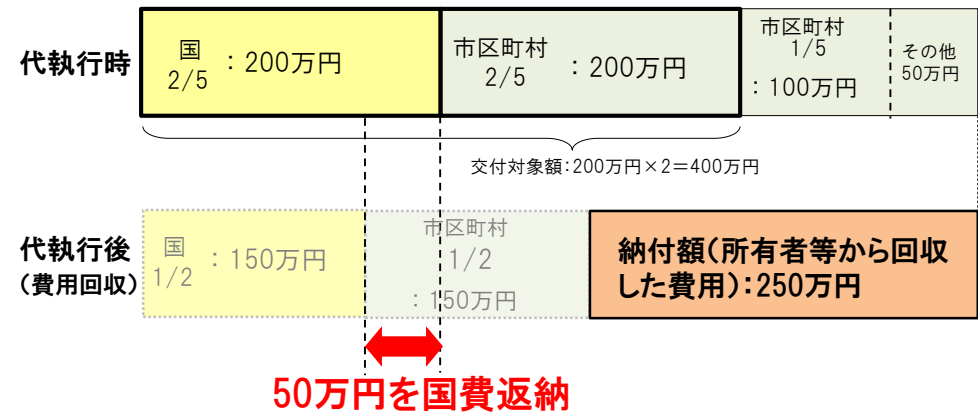


例2) 代執行費用500万円(うち、国費200万円)で、所有者等から80万円回収できた場合



②国費が代執行に要した費用の2/5より少なかった場合

例1) 代執行費用550万円(うち、国費200万円)で、所有者等から250万円回収できた場合



例2) 代執行費用550万円(うち、国費200万円)で、所有者等から80万円回収できた場合



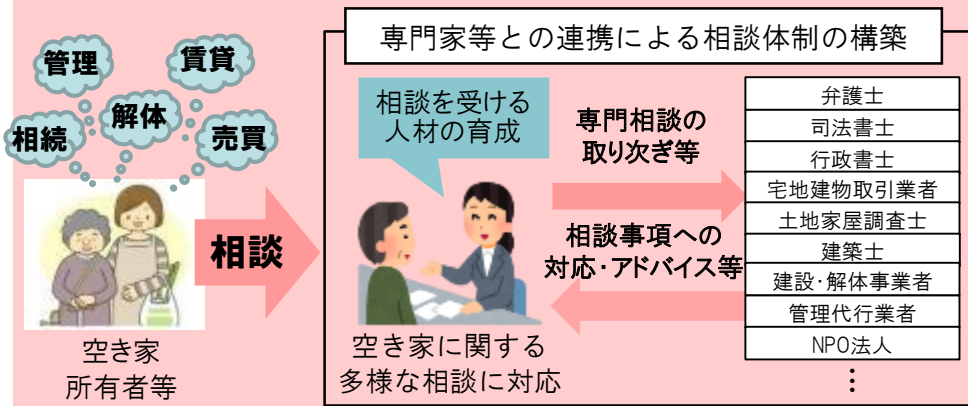
空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

各地における空き家対策を加速化するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、全国共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 人材育成と相談体制の整備 (個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



2. モデル的取組への支援 (全国共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

<取組例>

- 「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組
・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」・財産管理制度の活用
・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」・地域において空き家を活用する取組
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件

- ・原則、地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

平成30年度～令和2年度13