

# 空き家対策の現状について

---

令和6年12月4日

関東地方整備局建政部住宅整備課

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等

# ひと口に「空き家」といっても、実態は多様

- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

# 空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

## 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

### ○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

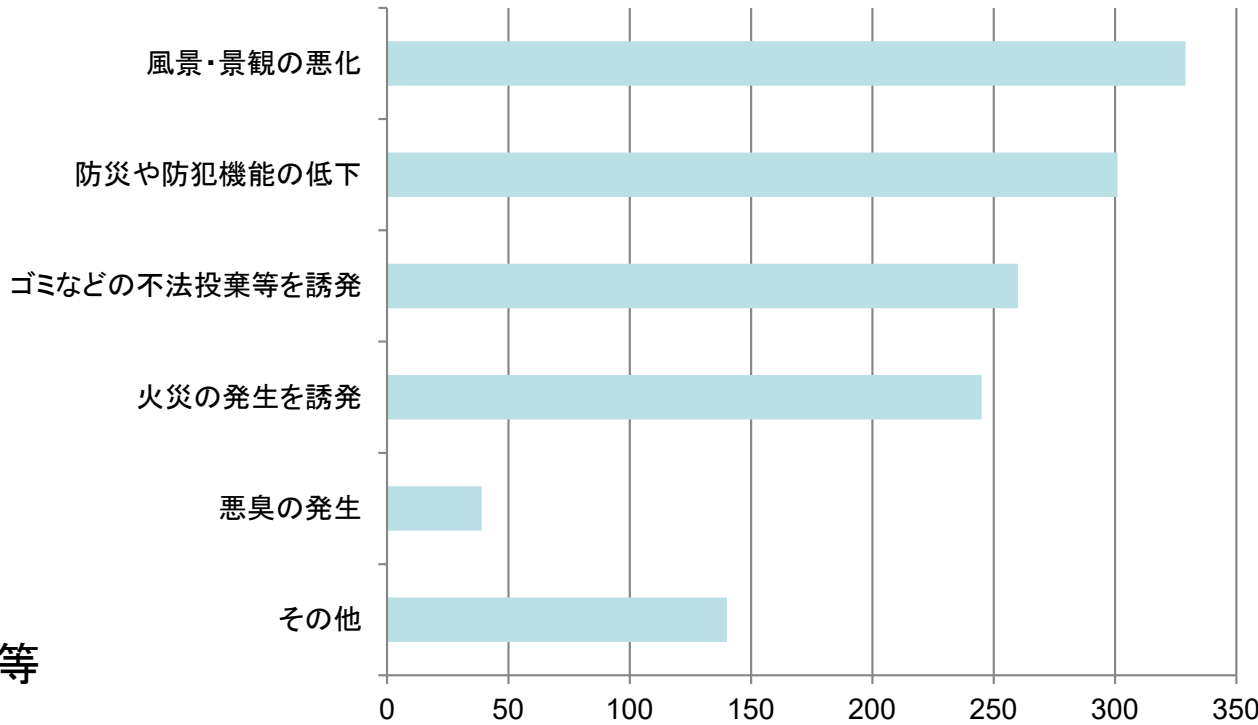
### ○風景、景観の悪化

### ○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

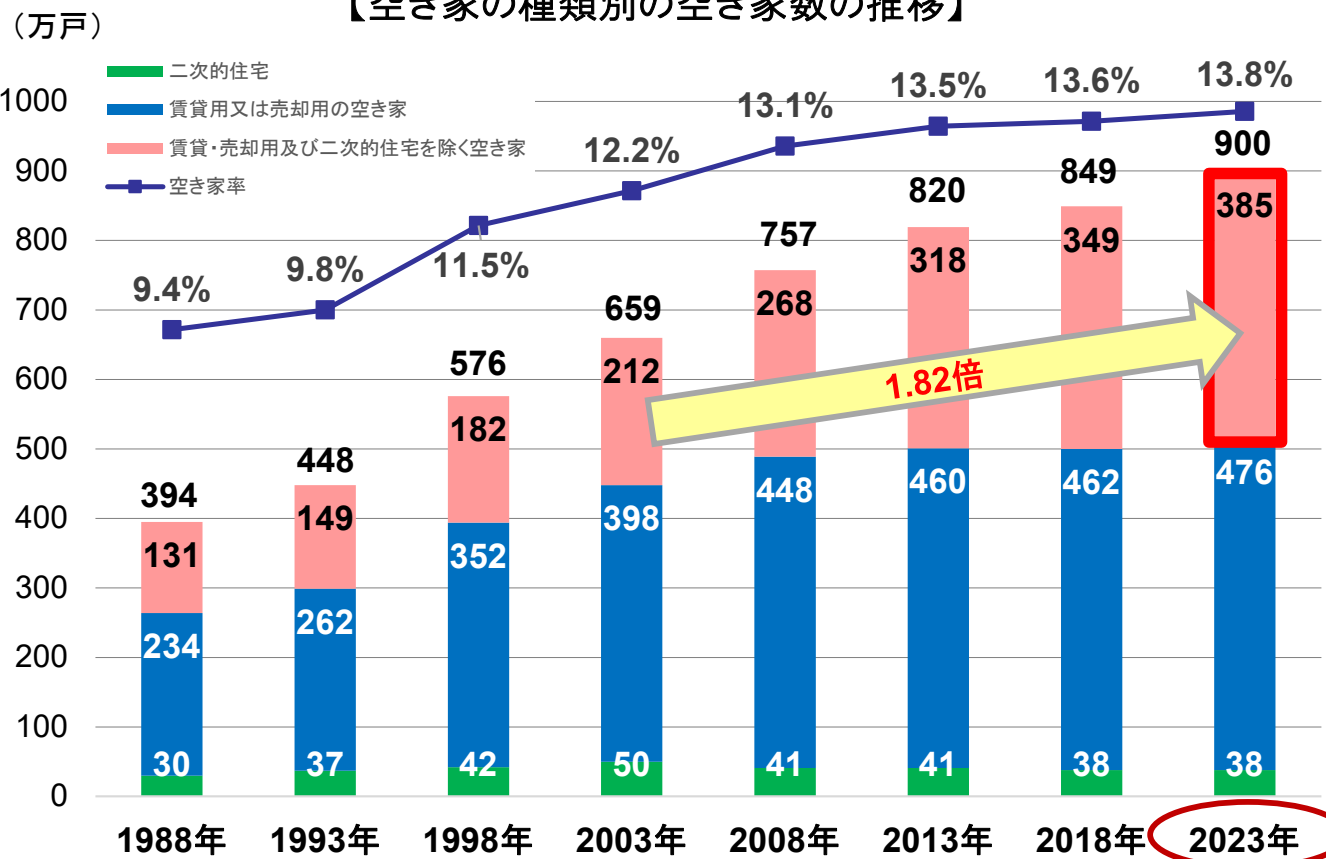


※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%  
※上記の件数は、複数回答によるもの

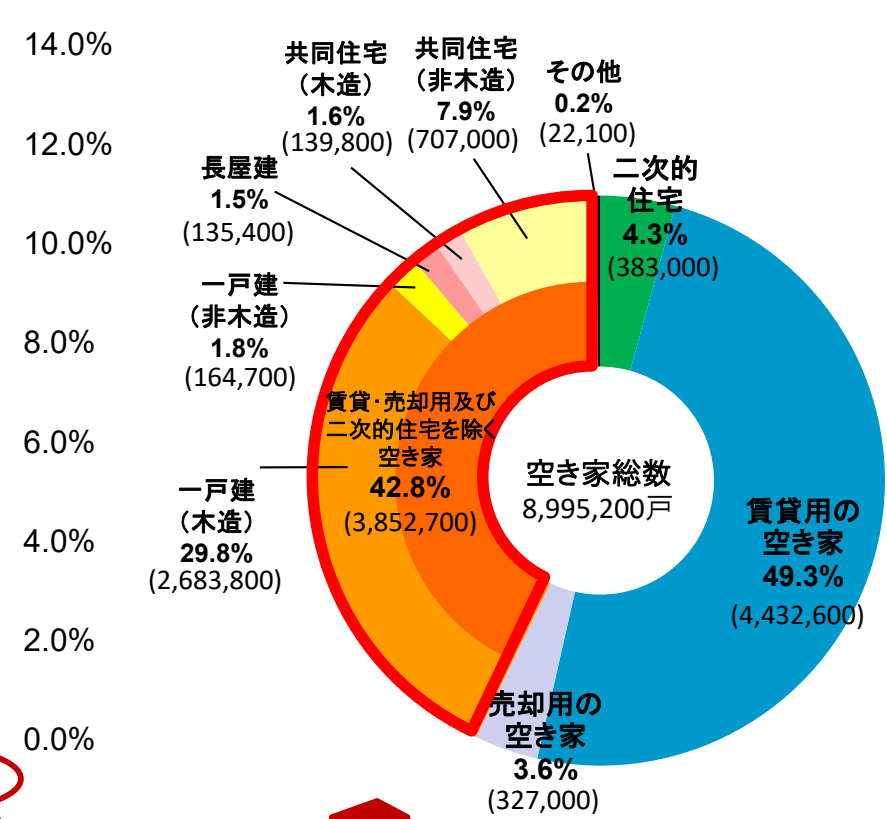
# 空き家の現状－空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(385万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

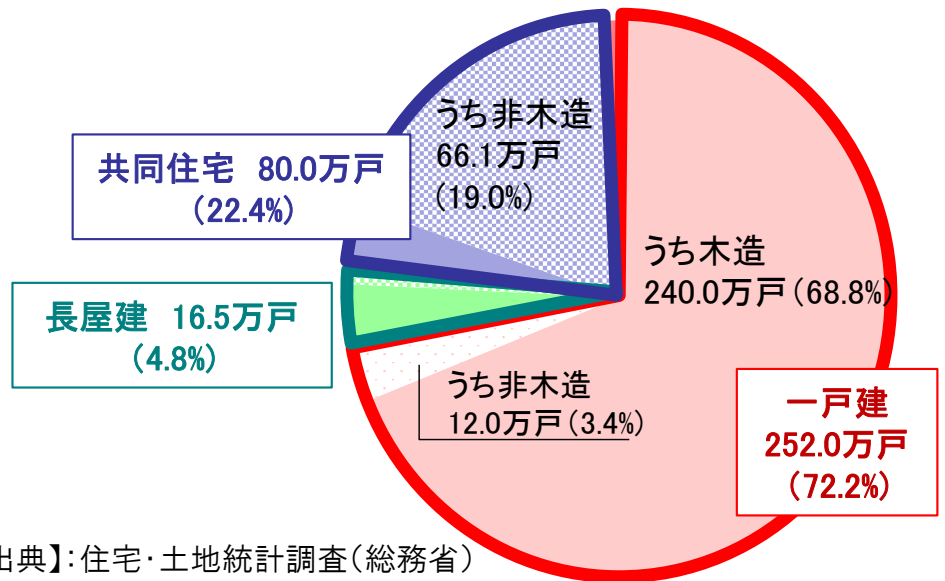
【出典】令和5年住宅・土地統計調査  
住宅数概数集計(速報集計)(総務省)

【空き家の種類】  
 二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に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

# 使用目的のない空き家の現状

- 「使用目的のない空き家」(2018年・349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【使用目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

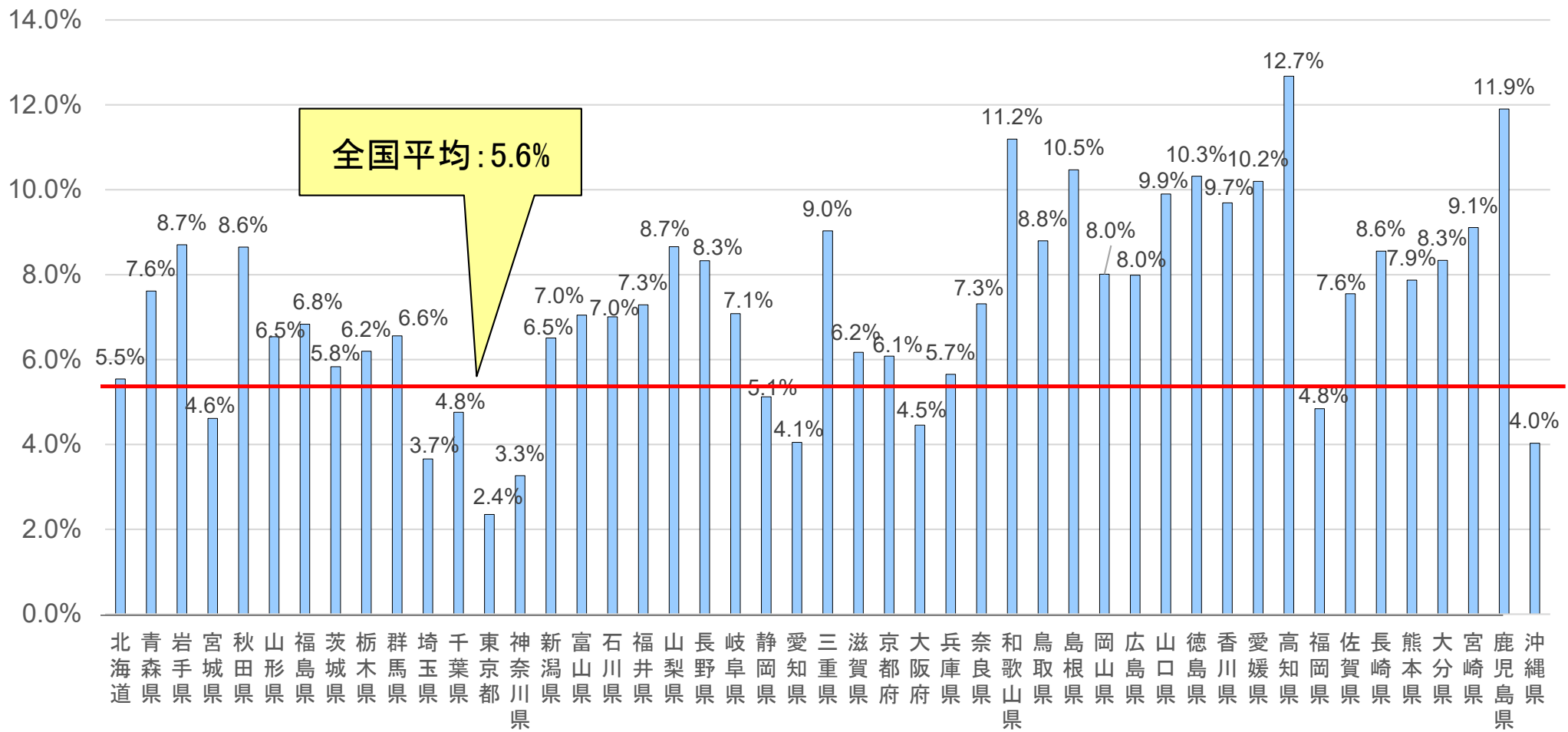
# 都道府県別の使用目的のない空き家率

○ 全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」の割合の全国平均は5.6%。  
 ○ 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

**5.9%(R5)**

**8県(R5)**

全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」の割合



# 都道府県別の空き家率について

- 都道府県別の空き家率についてみると、和歌山県や徳島県などで高い。
- 長期不在・取り壊し予定などの「使用目的のない空き家」の占める割合は鹿児島県、高知県などで高い。

| 空き家率の高い都道府県 |       | 使用目的のない空き家率の高い都道府県 |       |
|-------------|-------|--------------------|-------|
| 全国平均        | 13.8% | 全国平均               | 5.9%  |
| 和歌山県        | 21.2% | 鹿児島県               | 13.6% |
| 徳島県         | 21.2% | 高知県                | 12.9% |
| 山梨県         | 20.5% | 徳島県                | 12.2% |
| 鹿児島県        | 20.4% | 愛媛県                | 12.2% |
| 高知県         | 20.3% | 和歌山県               | 12.0% |
| 長野県         | 20.0% | 島根県                | 11.4% |
| 愛媛県         | 19.8% | 山口県                | 11.1% |
| 山口県         | 19.4% | 秋田県                | 10.0% |
| 大分県         | 19.1% | 長崎県                | 9.9%  |
| 香川県         | 18.5% | 宮崎県                | 9.9%  |

[空き家の種類について]  
 二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅: 上記の他に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

出典: 令和5年度住宅・土地統計調査 (総務省)

1. 空き家の現状について
- 2. 空家等対策特別措置法について**
3. 空き家対策に関する予算・税制等

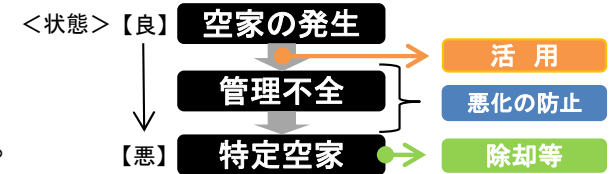
# 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

## 背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

## 1. 活用拡大

### ①空家等活用促進区域

(例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分

(詳細は3. ③)

### ③支援法人制度

- ・ 市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**

※事前に所有者同意

- ・ 市区町村に財産管理制度の利用を提案

## 2. 管理の確保

### ①特定空家\*化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

### ②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

### ①状態の把握

- ・ 市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

### ③財産管理人\*による空家の管理・処分

(管理不全空家、特定空家)

- ・ 市区町村に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

## 【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

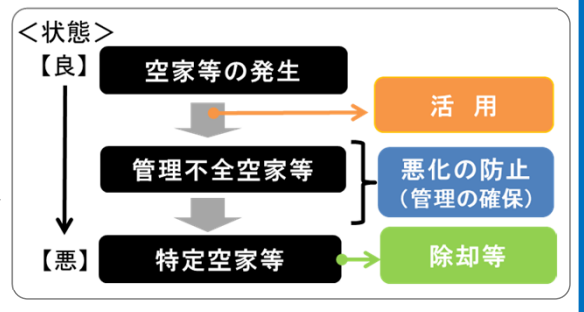
制定時:平成26年11月27日公布 平成27年5月26日完全施行  
 改正法:令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

## 背景・経緯

- 空き家の数は全国的に増加 (H25:約820万戸→H30:約850万戸) し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

## 定義

|         |  |
|---------|--|
| 空家等     | 建築物※1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※2<br><small>※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。</small>  |
| 管理不全空家等 | 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等   |
| 特定空家等   | ①倒壊等著しく <b>保安上危険</b> となるおそれのある空家等 ②著しく <b>衛生上有害</b> となるおそれのある空家等<br>③適切な管理が行われないことにより著しく <b>景観を損なっている</b> 空家等<br>④その他 <b>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</b> である空家等 |



## 概要

- 所有者等や行政の責務等**
  - 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
  - 市区町村…空家等対策を実施
  - 都道府県…市区町村に対して必要な援助
  - 国…空家等の施策を総合的に策定等**基本指針**(管理指針を含む。)を策定
- 空家等対策計画の策定等**
  - 市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
  - 対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能
- 空家等の調査**
  - 市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
  - 市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

### 4. 空家等の活用拡大(空家等活用促進区域)

- 市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能

【区域内で講じることができる措置等】

- ・市区町村から所有者等への**活用要請**
- ・市街化調整区域における用途変更時の**配慮**
- ・建築基準法の**接道・用途規制の合理化**
- ・公社、URによる**支援**

### 5. 空家等の管理の確保(管理不全空家等に対する措置)

- 市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**(※4)が可能

### 6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導・勧告**(※4)、**命令、代執行**(所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。)が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「**財産管理人**」の選任等を請求することが可能(民法の特例)

### 7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO、一般社団法人等**を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4 勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**(最大1/6に税負担軽減)は適用除外

## 改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

## 【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区



中心市街地の例



住宅団地の例

上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

## 「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

### ①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

### ②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア (地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)  
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

### ③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

### ④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

# 空家等活用促進区域(その2)

## 空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

### 接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

### 用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

### 市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

# 空家等管理活用支援法人

## 改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
  - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

## 【制度イメージ】

### 市区町村

指定・監督

空家所有者の  
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画  
の策定等に係る  
提案が可能

### 空家等管理活用支援法人

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

### 空家の所有者・活用希望者

## 空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

### ①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱  
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

### ②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

# 管理指針、管理不全空家

## 背景・必要性

○ 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

## 改正概要

### 特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の**管理指針を告示**。

- ＜管理指針で定める管理の方法(例)＞
- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
  - ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
  - ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

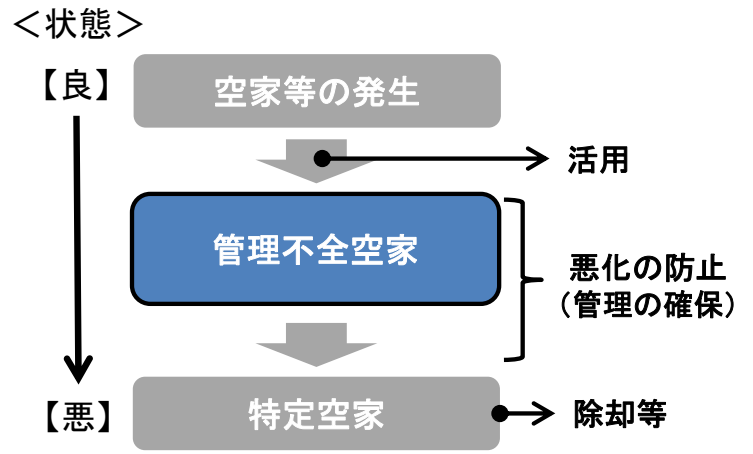
・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。  
→ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞

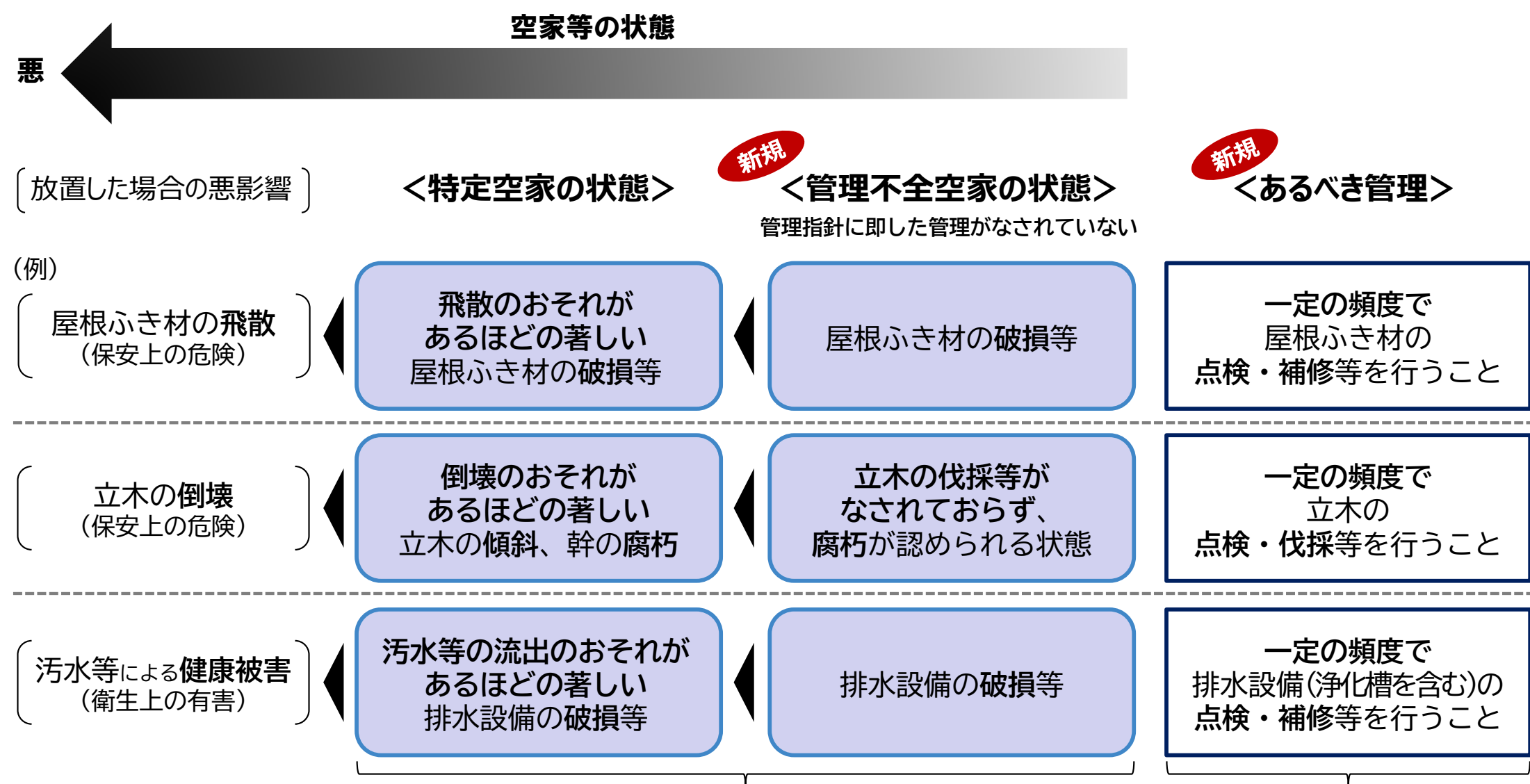


窓が割れた管理不全空家



# 管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家のガイドラインに記載

管理指針として策定 15

# 管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

## 情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

### 管理不全空家等

指導  
(13条1項)

勧告  
(13条2項)

固定資産税等の  
住宅用地特例を  
解除

### 特定空家等

助言又は指導  
(22条1項)

勧告  
(22条2項)

命令※  
(22条3項)

戒告  
(行政代執行法)

行政代執行  
(22条9項)

固定資産税等の  
住宅用地特例を  
解除

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行  
(22条11項)

略式代執行  
(22条10項)

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

# 管理指針(所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項)

- 空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

## 【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

## ⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等  
点検：ごみの散乱等がないか  
→清掃、処理等

## ①建築物全体

観点：倒壊の防止  
点検：傾いていないか  
→補修、防腐処理等

## ②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等  
点検：剥落や破損等がないか  
→補修や撤去



## ⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止  
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか  
擁壁のひび割れ等がないか  
→補修、防腐処理等

## ③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等  
点検：剥落や破損等がないか、  
変形がないか  
→補修や撤去、防腐処理等

## ⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止  
点検：幹の腐朽等、  
枝のはみ出し等がないか  
→伐採、枝の切除等

## ④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止  
点検：雨水侵入の跡がないか、  
アスベストの露出等がないか  
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

## ⑤排水設備

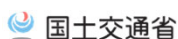
観点：健康被害誘発や悪臭の防止等  
点検：破損等がないか、  
封水切れがないか  
→補修、封水の注入等

## ⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止  
点検：動物の棲みつき等がないか  
→駆除等

# 空き家管理チェックリスト

空き家の所有者・管理者のみならずへ



「自分は大丈夫!」と思っていないですか?

空き家には  
適切な管理が  
不可欠です。



空き家

庭木の枝を  
剪定

積雪に応じて  
雪下ろし

傷まないよう  
通気や換気を!

窓、壁、屋根の  
破損などを点検  
何かあったら補修を

排水設備  
(流し・トイレ等)の  
通水を!

敷地内を清掃  
擁壁がある場合は  
水抜き穴も清掃



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。

空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。

適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、  
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。

我が家を管理不全空家<sup>※1</sup>や特定空家<sup>※2</sup>にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1.窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。 ※2.そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。



裏面のチェックリストで確認を!▶▶

今すぐ確認!

## 空き家管理チェックリスト



- 定期的に以下の管理を行っていますか。  
**管理方法** 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物等の確認・整理  
【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓/積雪の状況に応じた雪下ろし  
【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃
- 【外観】**
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。  
**管理方法** 柱、はりの補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。  
**管理方法** はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。  
**管理方法** はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】**
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。  
**管理方法** 柱、はりの補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。  
**管理方法** アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
**管理方法** 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行きましょう。
- 【敷地内】**
- 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
**管理方法** 清掃などを行きましょう。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。  
**管理方法** 補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。  
**管理方法** 立木の伐採、枝の剪定などを行きましょう。
- 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。  
**管理方法** 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。

点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は  
**空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!**

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

空き家対策 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

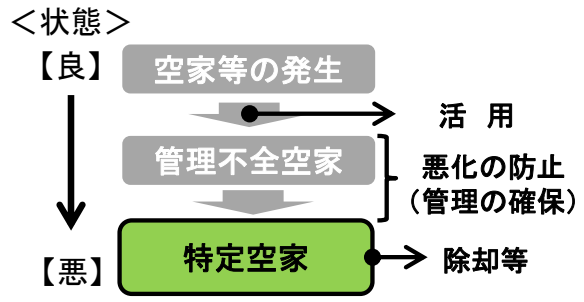
2次元  
バーコードから  
簡単アクセス



# 特定空家の除却

## 背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要。



## 改正概要

### 代執行の円滑化

#### 【緊急時の代執行制度の創設】

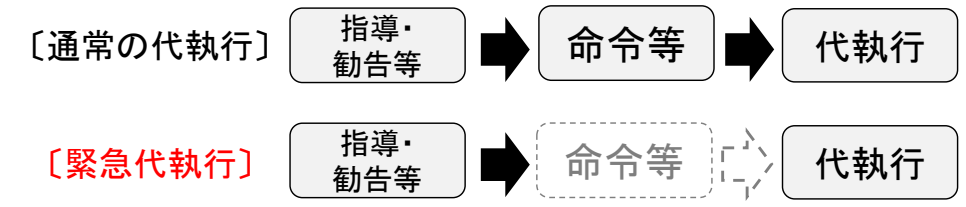
<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※**の手続きを経ず代執行を可能とし、**迅速な安全の確保が可能となる。**



[※命令等]…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

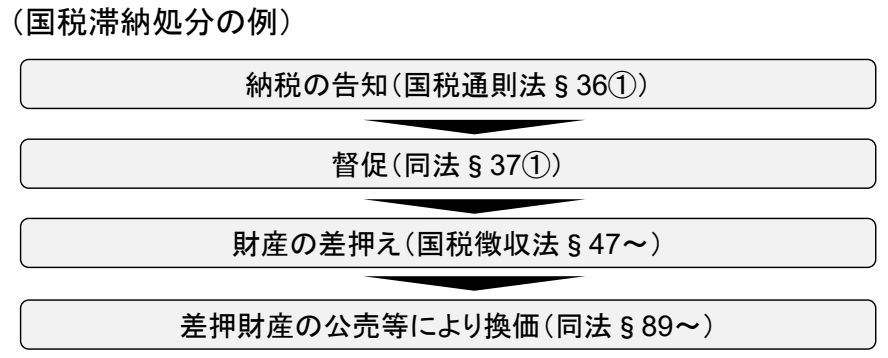
#### 【代執行費用の徴収の円滑化】

<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行（所有者不明時の代執行）の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分の例**により、**強制的な費用徴収を可能**に。



# 財産管理人による空家の管理・処分

## 財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

### <現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

### <改正後>

・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

### 〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 → 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 → 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 → 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

# 基本指針や各種ガイドラインの全体像

基本指針 ( § 6 )

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  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712343.pdf>

所有者探索 ( § 10 )

空家等の所有者等の把握を目的とした法第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供依頼について  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712326.pdf>

空家等活用促進区域 ( § 7、 § 15～ )

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行規則 ※第1条に区域に関して規定  
<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=427M60000808001>

空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令  
[https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094\\_20231213\\_0000000000000000](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=505M60000800094_20231213_0000000000000000)

空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712344.pdf>  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712345.pdf>

開発許可制度運用指針の改正について  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001716213.pdf>

空家法における農地法の配慮規定について  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712270.pdf>

管理不全空家等に対する措置 ( § 13 )

管理不全空家等及び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)  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712340.pdf>

特定空家等に対する措置 ( § 22 )

※管理不全空家等の所有者等への指導の際に用いる「管理指針」については、基本指針の三において記載。

財産管理制度 ( § 14 )

空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712330.pdf>

空家等管理活用支援法人 ( § 23 )

空家等管理活用支援法人の指定等の手引き  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001710793.pdf>

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン ※支援法人の取扱いを追記等  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712366.pdf>

# 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)

令和6年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

## 1. 空家等対策計画の策定状況 ( )内は前年度

|         | 市区町村数            | 比率           |
|---------|------------------|--------------|
| 策定済み    | 1,501<br>(1,450) | 86%<br>(83%) |
| 策定予定あり  | 152              | 9%           |
| 令和6年度   | 52               | 3%           |
| 令和7年度以降 | 21               | 1%           |
| 時期未定    | 79               | 5%           |
| 策定予定なし  | 88               | 5%           |
| 合計      | 1,741            | 100%         |

## 2. 法定協議会の設置状況 ( )内は前年度

|         | 市区町村数          | 比率           |
|---------|----------------|--------------|
| 設置済み    | 1,028<br>(992) | 59%<br>(57%) |
| 設置予定あり  | 201            | 12%          |
| 令和6年度   | 54             | 3%           |
| 令和7年度以降 | 15             | 1%           |
| 時期未定    | 132            | 8%           |
| 設置予定なし  | 512            | 29%          |
| 合計      | 1,741          | 100%         |

## 3. 空家等管理活用支援法人の指定状況

|          | 法人数(市区町村数) |
|----------|------------|
| 指定済み     | 9 (8)      |
| 指定に向け検討中 | 119 (90)   |

<追加調査(令和6年8月1日時点)>  
指定済みの法人数(市区町村数):39(29)  
【関東】8(8)

## 4. 空家等活用促進区域の指定状況

|         | 区域数(市区町村数) |
|---------|------------|
| 指定済み    | 0 (0)      |
| 指定予定    | 44 (32)    |
| 令和6年度   | 10 (7)     |
| 令和7年度以降 | 17 (12)    |
| 時期未定    | 17 (13)    |
| 合計      | 44         |

<追加調査(令和6年8月1日時点)>  
指定済みの区域数(市区町村数):1(1)  
【関東】1(1)

# 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)

令和6年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

## 5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況 ( )内は市区町村数

|        | 管理不全空家等    |       | 特定空家等        |             |           |           |           | 合計    |              |
|--------|------------|-------|--------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------|--------------|
|        | 指導         | 勧告    | 助言・指導        | 勧告          | 命令        | 行政代執行     | 略式代執行     |       | 緊急代執行        |
| 平成27年度 |            |       | 2,194 (121)  | 60 (24)     | 6 (5)     | 2 (2)     | 8 (8)     |       | 2,270 (125)  |
| 平成28年度 |            |       | 3,062 (203)  | 215 (73)    | 19 (16)   | 10 (10)   | 28 (24)   |       | 3,334 (217)  |
| 平成29年度 |            |       | 4,058 (275)  | 304 (93)    | 37 (27)   | 12 (12)   | 40 (33)   |       | 4,451 (301)  |
| 平成30年度 |            |       | 4,524 (325)  | 379 (107)   | 43 (21)   | 18 (14)   | 51 (46)   |       | 5,015 (359)  |
| 令和元年度  |            |       | 5,320 (398)  | 442 (136)   | 38 (30)   | 28 (25)   | 67 (55)   |       | 5,895 (442)  |
| 令和2年度  |            |       | 5,755 (403)  | 484 (150)   | 64 (46)   | 24 (22)   | 67 (55)   |       | 6,394 (451)  |
| 令和3年度  |            |       | 5,453 (417)  | 549 (156)   | 85 (61)   | 47 (43)   | 84 (74)   |       | 6,218 (487)  |
| 令和4年度  |            |       | 4,568 (417)  | 622 (159)   | 90 (58)   | 39 (36)   | 71 (54)   |       | 5,390 (469)  |
| 令和5年度  | 1,091 (92) | 0 (0) | 4,246 (374)  | 534 (161)   | 74 (61)   | 33 (31)   | 94 (79)   | 5 (5) | 6,077 (518)  |
| 小計     | 1,091 (92) | 0 (0) | 39,180 (850) | 3,589 (458) | 456 (219) | 213 (151) | 510 (263) | 5 (5) |              |
| 合計     | 1,091 (92) |       | 43,953 (894) |             |           |           |           |       | 45,044 (917) |

<追加調査(令和6年8月1日時点)>  
 管理不全空家等への勧告:29(4)  
 【関東】1(1)

## 6. 適切に管理されていない空き家に対する市区町村の取組による除却や修繕等\*の推進

|   | 件数      |
|---|---------|
| 空家法の措置により除却や修繕等*がなされた管理不全空家等            | 1,220   |
| 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              | 24,435  |
| 上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*がなされた空き家 | 166,885 |
| 合計                                      | 192,540 |

## 7. 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

|        | 交付件数   |
|--------|--------|
| 平成28年度 | 4,453  |
| 平成29年度 | 7,035  |
| 平成30年度 | 7,646  |
| 令和元年度  | 9,676  |
| 令和2年度  | 9,789  |
| 令和3年度  | 11,984 |
| 令和4年度  | 13,063 |
| 令和5年度  | 13,711 |
| 合計     | 77,357 |

<追加調査(令和6年8月1日時点)>  
 緊急代執行:5(5)  
 【関東】1(1)

\* 除却や修繕等: 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

改正法による新たな措置

# 空家等管理活用支援法人の指定状況

## ■空家等管理活用支援法人(計31市町、42団体)※

令和6年9月10日時点

| 都道府県 | 市区町村 | 法人名                          |
|------|------|------------------------------|
| 北海道  | 大樹町  | 一般社団法人 たいきまちづくりラボ            |
| 秋田県  | 大館市  | NPO法人 あき活Lab                 |
| 福島県  | 石川町  | 一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会        |
| 茨城県  | 桜川市  | 公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会          |
|      | 小美玉市 | 公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会          |
|      | 大洗町  | 公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会          |
| 栃木県  | 栃木市  | 特定非営利活動法人 スマイル               |
| 東京都  | 調布市  | 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター        |
| 神奈川県 | 座間市  | NPO法人 神奈川県空き家サポート協会          |
| 富山県  | 射水市  | 一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会        |
| 福井県  | 坂井市  | 一般社団法人 アーバンデザインセンター坂井        |
|      | 美浜町  | NPO法人 ふるさと福井サポートセンター         |
| 山梨県  | 山梨市  | 公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会          |
| 長野県  | 塩尻市  | 株式会社 しおじり街元気カンパニー            |
| 岐阜県  | 大野町  | 一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会        |
| 静岡県  | 森町   | 一般社団法人 モリマチリノベーション           |
| 愛知県  | 豊田市  | 特定非営利活動法人 あいち空き家修活相談センター     |
|      |      | マイクロベース 株式会社                 |
| 三重県  | 伊賀市  | 一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会        |
| 滋賀県  | 東近江市 | 一般社団法人 東近江市住まい創生センター         |
|      | 多賀町  | 一般社団法人 地域再生プロジェクトみなおし株式会社 丸由 |
|      |      | 特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク     |

| 都道府県 | 市区町村 | 法人名                     |
|------|------|-------------------------|
| 京都府  | 京都市  | 公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会     |
|      |      | 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会 |
|      |      | 特定非営利活動法人 京町家再生研究会      |
|      |      | 公益社団法人 全日本不動産協会         |
|      |      | 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会       |
| 和歌山県 | 橋本市  | 一般社団法人 ミチル空間プロジェクト      |
| 鳥取県  | 米子市  | 一般社団法人 全国住宅産業地域活性化協議会   |
|      |      | 一般社団法人 日本住宅政策機構         |
| 山口県  | 防府市  | 一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター |
|      | 周南市  | 一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター |
| 愛媛県  | 東温市  | 空き家活用 株式会社              |
|      |      | 公益社団法人 全日本不動産協会         |
| 高知県  | 中土佐町 | 合同会社 なかとさLIFE           |
| 長崎県  | 五島市  | 特定非営利活動法人 五島空き家マッチング研究所 |
|      | 雲仙市  | 有限会社 ティーエス不動産企画         |
|      |      | 雲仙市まちづくり 株式会社           |
|      |      | 一般社団法人 家族の信託ながさき連絡協議会   |
|      | 東彼杵町 | 一般社団法人 東彼杵ひとこともの公社      |
| 熊本県  | 合志市  | 株式会社 こうし未来研究所           |

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

## ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

### ＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 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**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

### ＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業  
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

### ＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

### ＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

## ■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

### ＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）  
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）  
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

### ＜補助率＞

空き家の所有者が実施

| 除却 | 国   | 地方公共団体 | 所有者 |
|----|-----|--------|-----|
|    | 2/5 | 2/5    | 1/5 |

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

| 活用 | 国   | 地方公共団体 | 所有者 |
|----|-----|--------|-----|
|    | 1/3 | 1/3    | 1/3 |

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

| 支援法人による業務 | 国   | 地方公共団体 |
|-----------|-----|--------|
|           | 1/2 | 1/2    |

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

# 空き家対策モデル事業

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。（提案募集期間：令和6年4月22日～5月24日）

## ① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

| <b>テーマ1</b><br>空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等  | <b>テーマ2</b><br>空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等  | <b>テーマ3</b><br>新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等  |
|---|--|--|
| 地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組<br> | 異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組<br><提案が期待される取組の例><br>＊地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等<br>＊空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等<br>＊空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc | 空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組<br><提案が期待される取組の例><br>＊空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組<br>＊移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組<br>＊一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc |

### 提案の区分を選択

#### ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

#### ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

（注）市区町村の空き家対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

## ② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

#### <想定される取組の例>

- ＊耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- ＊建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- ＊デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

#### ■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等  
地方公共団体

#### ■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

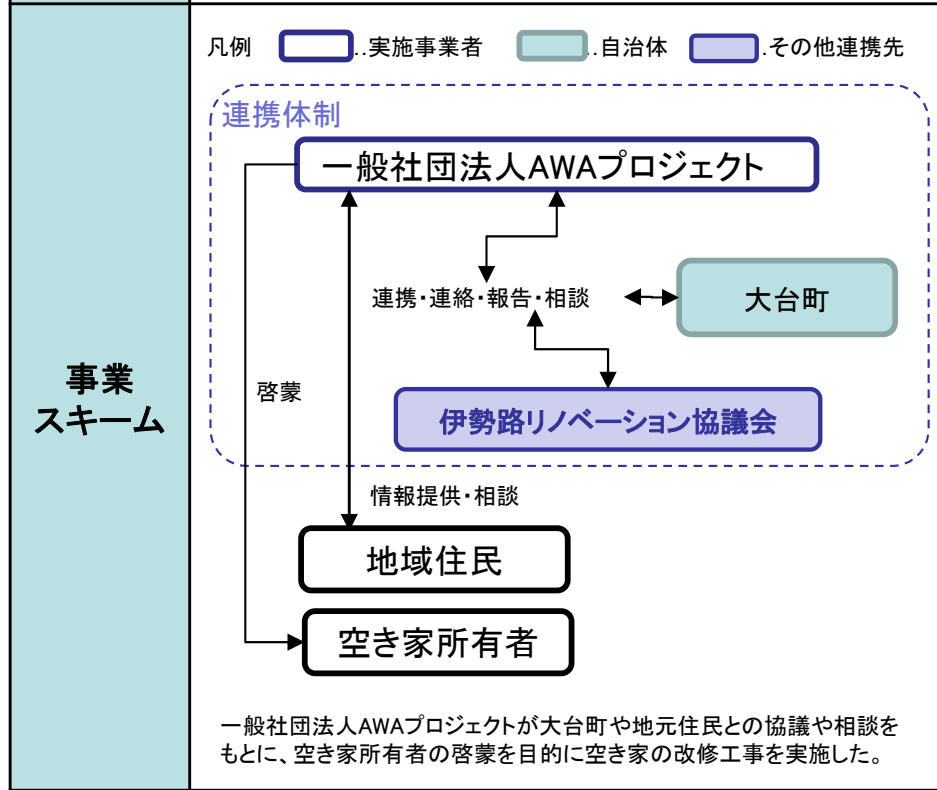
#### ■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事：1/3、除却工事：2/5、除却後の土地整備：1/3

|             |   |
|-------------|---|
| <b>事業概要</b> | 空き家所有者による適正な管理促進と利活用に対する意識の涵養を目的として、課題意識を共有する行政および地域団体、個人とともに改修計画を策定したうえで、町内における空き家のランドマーク的建築物を再利用すべく改修工事を実施した。 |
|-------------|---|

| 事業者情報 |   |
|-------|---|
| 団体名   | 一般社団法人AWAプロジェクト                                     |
| 所在地   | 三重県多気郡大台町下楠546-6                                    |
| 設立時期  | 令和3年8月  |
| 団体HP  | <a href="https://awapj.com/">https://awapj.com/</a> |

|             |           |
|-------------|-----------|
| <b>活動地域</b> | 三重県多気郡大台町 |
|-------------|-----------|



## 取組内容及び成果

### 1. 協議会の設立とワークショップの実施

- ・地域における協力体制の確立を目的として協議会を設立し、定期的に会議を実施した。
- ・また、本事業に対する理解の促進を図るとともに空き家改修計画の策定を目的として、改修対象となる空き家にまつわるワークショップを実施した。



### 2. 空き家のランドマークを対象とした改修工事の実施

- ・協議会やワークショップの参加者からヒアリングした要望や情報を加味したうえで改修計画を策定。
- ・上記計画に沿って長らく空き家となっていた旧郵便局舎の建築物を改修し、食品加工施設として利用できるように再生した。



### 3. 空き家所有者に向けた情報発信

- ・空き家所有者に対する啓蒙を目的とした印刷物を制作した。
- ※本事業の概要説明やワークショップの様様を撮影した映像へのリンクを掲載。
- ・上記印刷物は次年度に空き家(固定資産)所有者に向けて郵送する予定。



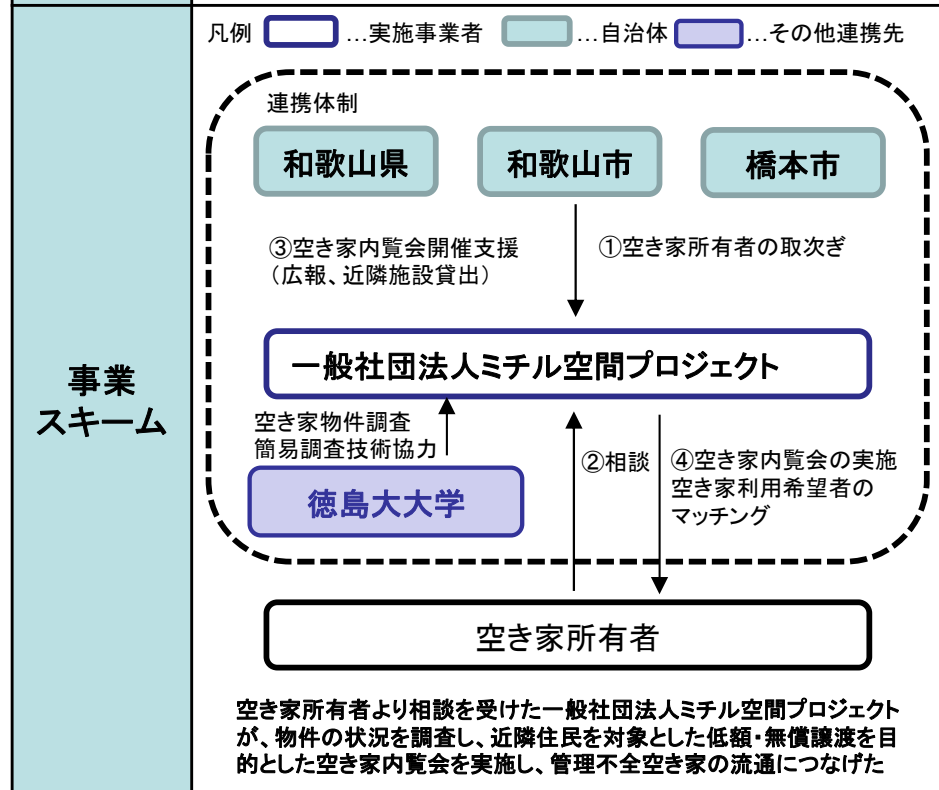
# 令和5年度 空き家対策モデル事業での支援事例 一般社団法人ミチル空間プロジェクト

**事業概要** 管理不全空き家の解消を目的に、近隣住民への無償・低額譲渡や、公的利用を目的とする地元町内会や自治体への寄付により、積極的に所有権の移転を図る「地域内譲渡・寄付モデル(空き家内覧会事業)」を構築した。

## 事業者情報

|      |   |
|------|---|
| 団体名  | 一般社団法人ミチル空間プロジェクト   |
| 所在地  | 和歌山県和歌山市十二番丁9-502   |
| 設立時期 | 平成27年3月16日  |
| 団体HP | <a href="https://michiru-space.jp">https://michiru-space.jp</a> |

**活動地域** 和歌山県和歌山市、橋本市



## 取組内容及び成果

### 1. 空き家の「地域内譲渡・寄付モデル」の検討

- 当団体が運営する「空き家相談センターわかやま」に寄せられた相談から流通困難物件を抽出し、地元自治体との連携による空き家内覧会を通じた低額・無償譲渡取引の促進
- 個人間取引に必要な情報を所有者、利用者と共有し、必要に応じて司法書士や宅建士等の専門家を紹介

空き家所有者

無償・低額譲渡の相談

空き家相談センターわかやま

アドバイス

個人間取引

空き家内覧会の開催 取得時のアドバイス

近隣住民

### 2. 空き家物件調査、簡易調査の実施

- 不動産取引の際に行われる物件調査等の手法を参考に、現地での調査、法務局・役所での調査等を実施
- 既存住宅状況調査等の手法を参考に、建物の不具合箇所の調査を実施

地域内循環モデル

### 3. 空き家内覧会を通じた所有者・利用者のマッチング

- 譲渡や寄付対象となる近隣住民へ、地元自治会やSNSによる広報活動を行い、内覧会参加者を募集
- 和歌山市8件、橋本市2件の内覧会を実施、6件の取引成立(1/31現在)

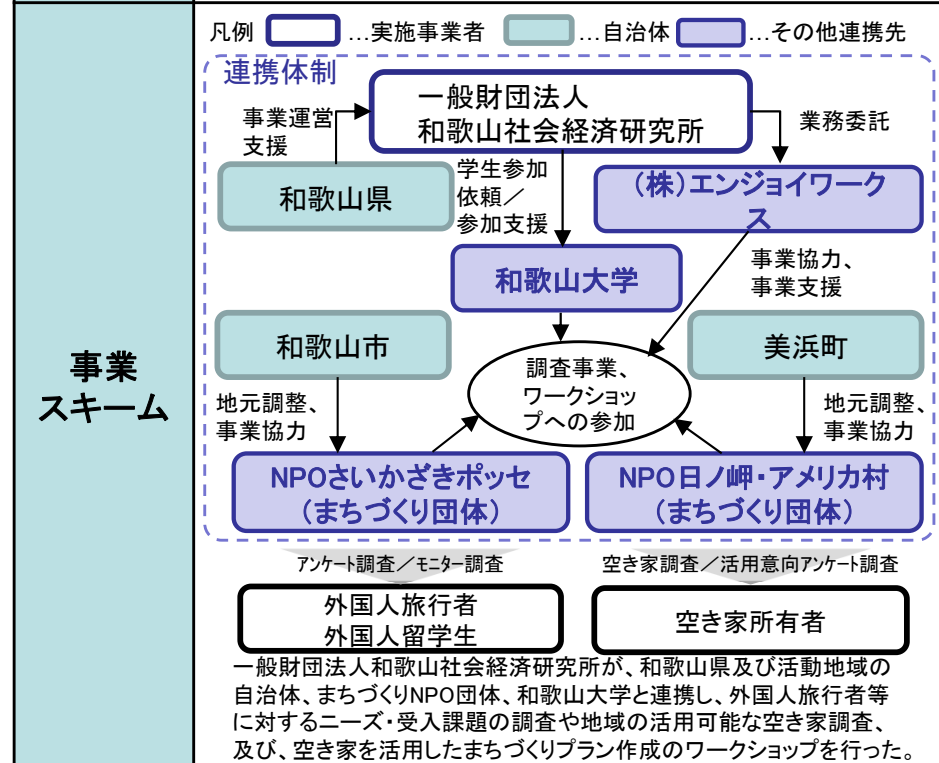
簡易調査の様子

内覧会のリーフレット

|             |  |
|-------------|--|
| <b>事業概要</b> | 過疎化と空き家増加が課題となる漁村地域へのインバウンド増加可能性を鑑み、外国人旅行者向けアンケート調査、外国人モニター調査及び地域の活用可能な空き家調査の結果を踏まえて、外国人旅行者を含めた多様な交流が生まれる「空き家活用まちづくりプラン作成事業」を実施した。 |
|-------------|--|

| 事業者情報       |   |
|-------------|---|
| <b>団体名</b>  | 一般財団法人和歌山社会経済研究所  |
| <b>所在地</b>  | 和歌山県和歌山市本町2丁目1番地 フォルテワジマ6階                              |
| <b>設立時期</b> | 1981年9月   |
| <b>団体HP</b> | <a href="http://www.wsk.or.jp">http://www.wsk.or.jp</a> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>活動地域</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>和歌山県和歌山市雑賀崎地区</li> <li>和歌山県日高郡美浜町三尾地区</li> </ul> |
|-------------|---|




## 取組内容及び成果

**1. 外国人目線でのニーズ・受入課題の調査**

(1)外国人旅行者向けアンケート調査


- 県内で外国人旅行者が多い2地点(高野町高野山、田辺市本宮町)にて外国人旅行者に対して訪日目的や滞在期間などを問うアンケート調査を実施。



外国人旅行者向け街頭アンケート調査

(2)外国人モニター調査


- 対象地域において、外国人(留学生含む)に地域のゲストハウス等に宿泊してもらい、街歩きやアクティビティ等の体験活動の他、地域住民との交流などを通じ、地域の魅力や滞在面での課題等のモニターレポートを作成。



地域の歴史を学ぶ外国人モニター

**2. 活用可能な空き家調査**


- 対象地域において、外観調査による「空き家調査」を行い、空き家と判定した物件の所有者に対して、居住の実態や今後の利活用の意向についてアンケート調査を実施し、活用意向のある空き家の明確化と空き家マップを作成。



外観調査による空き家調査

**3. まちづくりワークショップ、プラン説明会**

- 対象地域において、大学生や地域NPO団体職員等が参加し、まちづくりプラン作成のワークショップを開催。本事業で実施したの調査結果等を踏まえ、空き家活用によるエリアの価値向上や多様な交流につながるまちづくりプランを作成。



まちづくりプランの作成と発表



- 関東地方整備局建政部では、空き家対策に取り組む地方公共団体へのヒアリングを実施し、地方公共団体担当者向けの実例集としてとりまとめ・公表しました。
- 空き家対策を進める上で課題となっている事項に対応する取組みや、担当者（現場）レベルの具体的なアクション・プロセス・工夫等について紹介しています。  
【HP掲載箇所】 関東地整ホーム > 都市・公園 > 住まいづくり > 関東ブロックにおける空き家対策の推進



本実例集では、3つのルートで参考とする実例を探すことができます。

## 01 地方公共団体から探す

- 地方公共団体名・取組概要から実例を検索できます。
- 管内12自治体（1区6市5町）の実例を掲載
  - 参考情報として人口規模も掲載

## 02 空き家対策の課題から探す

- 空き家対策に係る主な5つの課題から実例を検索できます。
- ①マンパワー不足/②所有者特定・アプローチが困難/③専門職不足/④知見・ノウハウの不足/⑤予算の不足

## 03 庁内・官民連携から探す

- 庁内調整や外部との連携方法等の課題から実例を検索できます。
- ①新たな施策を実現するための庁内調整の視点/②民間と効果的に連携する視点

## 04 実例集

それぞれの実例について、各担当者が何を考え、どのように行動したのか等、実務に焦点を当てた内容を掲載しました。

**04-08 「民間と連携した移住者増加に向けた地域づくり」**

**真鶴町空き家バンク**

空き家バンクの運営を、地域に根差して交流拠点等の管理運営を担っている団体へ委託。その団体が移住希望者の趣向等に寄り添った空き家マッチングを実施するとともに、SNS活用や交流拠点の運営も含む取組のことで、移住者間のコミュニティ形成にもつながっている。

真鶴町 → 空き家バンクの運営を委託  
↓  
一般社団法人 真鶴未来塾  
↑  
真鶴町 → 移住相談・内見対応、情報提供等

真鶴町 → 空き家の調査及び内見、SNS活用、空き家情報及び真鶴町全体の情報発信、地域交流拠点の運営  
↑  
真鶴町 → 物件の紹介・契約

真鶴町 → 物件の紹介・契約  
↑  
真鶴町 → 物件の紹介・契約

真鶴町 → 物件の紹介・契約  
↑  
真鶴町 → 物件の紹介・契約

取組主体 神奈川県真鶴町 政策推進課  
(令和2年国勢調査人口 6,722)

予算措置 3,300千円 (デジタル振興部市国庫補助金付)

取組開始年度 令和3年度

URL等 <https://manazurumirai.jp/>

**取組プロセスの全体像**

**Step 1 背景・課題**

- 人口減少、高齢化が進む中で、特に町内の子ども数が減少しており、**移住者の増加促進が課題。**
- 特定空き家候補が**町全体の空き家数の1/4を占める**状況（平成30年度調査）。

**Step 2 取組・対応**

- 真鶴未来塾による空き家バンクの運営（利用者と「買い手・借り手」の相談対応、空き家物件の調査、**内見対応、SNSを活用した空き家情報発信**等）。
- 空き家所有者に対する空き家バンク情報のチラシ送付（**納税通知書送付時等に同封**）。
- 物件登録者の**相談対応**、書類作成サポート。
- 自治会や町民を対象とした**定期的な空き家勉強会**の開催。

**Step 3 成果・効果**

- 空き家バンクの利用登録者数、成約件数の増加。
- 物件の掘り起こし、移住希望者に対する**困難な対応が可能**になった。
- 移住希望者の**メインターゲット層（子育て世帯）**に寄り添ったSNSによる情報発信が可能になった。

**①子育て世代の減少**

町内にある公立の学校は、幼稚園、小学校、中学校それぞれ1つのみであり、ほとんどの学年が1クラスしかない。また、移住者（特にファミリー層）を増やしていきたい一方で、町の働き口がそれほど多くない現状もあった。

**②特定空き家の増加**

平成30年度に実施した空き家調査の結果では、町内に568戸の空き家があり、うち148戸が特定空き家候補（全体の約1/4）であることが判明した。（現在は600戸を超えていると思われる）。空き家調査の結果と、子育て世代が減少している状況を踏まえて、より実効性のある空き家管理・利活用と合わせて、住民目線の移住・定住政策を進めていくこととした。

**③庁内・庁外との調整**

本事業の全庁的な理解を得るため、その説明資料を課長会議の場に提出し、説明し、合意を得た。また、予算確保に向けては財務課と調整した。

**④空き家バンクの運営を検討**

全日本不動産協会へ空き家対策に関する相談をする中で、空き家バンクの取組を知り、検討に入った。空き家バンク事業に着手するにあたり、移住・定住の促進や雇用創出も含めて実施することを検討し、住民主体で立ち上げられたい団体「一般社団法人真鶴未来塾」に空き家バンク事業を委託することとした。

真鶴未来塾は、真鶴町のまちづくり条例である「美の基準」に基づいて建てられた「コミュニティ真鶴（右写真参照）」を週4日で運営しており、1階ロビーをコミュニティベースとして開放する等、普段から地域交流の機会を提供している。

真鶴町は、空き家バンク事業によって、子育て世代の雇用を創出するためにも、民間の団体への委託は有益であると考えた。

**⑤空き家物件の掘り起こし**

町内に特定空き家候補が多く、空き家バンクに掲載可能な物件情報の収集が難しい状況であった。そこで、空き家物件の調査を行い、所有者に向けて空き家バンク情報の案内を送付。また、納税通知書の送付時には、空き家バンクのチラシを同封した。

また、自治会や町民を対象に定期的に空き家勉強会（有識者による講義等）を開催し、啓発活動を進めていった。

コミュニティ真鶴の活動の様子（出典：machiko まちの交差点 Instagram）