

和 気 町
空家等対策計画及び
所有者不明土地対策計画

令和 7 年度 ～ 令和 16 年度

和 気 町

和気町空家等対策計画.....	1
1. 空家等対策計画について.....	1
1.1. 本計画の目的.....	1
1.2. 本計画に定めるべき事項.....	1
1.3. 本計画の位置づけ.....	1
1.4. 本計画の対象.....	4
1.5. 本計画の対象とする地区.....	4
1.6. 本計画の期間.....	4
2. 本町の空き家対策.....	5
2.1. 本町の概況.....	5
2.2. 空き家の現状.....	6
2.2.1. 住宅・土地統計調査.....	6
2.2.2. 和気町空家等実態調査.....	12
2.2.3. 固定資産の価格等の概要調書.....	15
2.3. これまでの取組状況.....	16
3. 空き家対策の動向.....	17
3.1. 空き家問題と空家法.....	17
3.2. 空き家対策小委員会とりまとめ.....	20
3.3. 空家法改正.....	29
3.3.1. 小委員会とりまとめの基本的方向性と空家法改正.....	29
3.3.2. 改正法の概要.....	30
3.4. 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進.....	32
4. 本町における取組みのあり方.....	33
4.1. 空き家問題と空き家対策.....	33
4.2. 空き家問題の基本的問題意識.....	33
4.3. 空き家の市場価値と健全性のマトリックス.....	34
4.4. 領域別の特性と課題.....	35
4.5. 空き家対策の基本的方向性.....	36
4.6. 本町における空き家対策の体系.....	37
5. 空き家の発生要因への対処.....	38
5.1. 人口・世帯数の減少の抑制.....	38
5.1.1. 人口減少対策.....	38
5.1.2. 移住・定住の促進.....	39
5.2. 将来を見据えた住宅・都市政策の展開.....	41
5.2.1. 将来の住宅需要への対応.....	41
5.2.2. カーボンニュートラル 2050 への対応.....	41

5. 2. 3. 都市のスポンジ化への対応	42
5. 2. 4. 自然災害の激甚化・頻発化への対応	44
6. 特定空家等に対する措置の促進	45
6. 1. 特定空家等	45
6. 1. 1. 特定空家等の要件	45
6. 1. 2. 特定空家等該当性判断	46
6. 2. 特定空家等に対する措置	47
6. 2. 1. 第 22 条の構成	47
6. 2. 2. 平等取扱い原則、比例原則及び適正手続の保障の原則	49
6. 2. 3. 「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空家法第 22 条の適用の限度	50
6. 2. 4. 適正な行政手続の遵守	52
6. 2. 5. 第 2 条第 2 項の判断と第 22 条の判断	52
6. 2. 6. 調査	53
6. 2. 7. 行政指導の実施	53
6. 2. 8. 司法手続の併用	54
6. 2. 9. 特定空家等判断基準と行政指導のあり方	54
6. 3. 自発的な措置の支援	54
7. 空き家の適正な管理と除却の促進	55
7. 1. 空き家の適正な管理	55
7. 1. 1. 空き家の適切な管理の指針	55
7. 1. 2. 空き家の適正な管理の支援	59
7. 2. 管理不全空家等	60
7. 3. 民法の活用	66
8. 空き家の発生抑制と活用促進	70
8. 1. 空き家の発生抑制と活用促進の役割	70
8. 2. 空き家の発生抑制	70
8. 3. 空き家の活用促進	71
8. 4. 空家等管理活用支援法人の活用	72
8. 5. 空家等活用促進区域の設定	73
8. 6. 空き家の除却の促進	74
9. 計画の実施	76
9. 1. 実施体制の強化	76
9. 1. 1. 役場一丸となった連携体制	76
9. 1. 2. 相談支援体制の強化	76
9. 2. 本計画期間の目標	76
9. 2. 1. 前期計画期間の実施目標	76
9. 2. 2. 事業実施計画	77
9. 3. 見直しと改善	77
和気町所有者不明土地対策計画	78
1 計画の趣旨及び位置付け	78

2 空き地の現状及び課題.....	78
3 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針.....	78
4 計画期間.....	78
5 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項	79
6 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項	79
7 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項	79
8 その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項	79

法令等の略称

空家法：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）

基本指針：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） / 空家法第 6 条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める指針

ガイドライン：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） / 空家法第 22 条第 16 項に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める指針

所有者不明土地法：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）

「空家等」と「空き家」

- 「空家等」は、空家法第 2 条第 1 項において「建築物又はこれに附属する工作物であつ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。」と定義されている法令用語です。
- 「空き家」は、一般的に「誰も住んでいない家」のことを意味する日常用語と理解されるものです。送り仮名（「空き家」の「き」）については、昭和 48 年 6 月 18 日付け内閣告示第 2 号が根拠として挙げられます。

和気町空家等対策計画

1.空家等対策計画について

1.1.本計画の目的

本計画は、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」といいます。)第 7 条に規定される空家等対策計画であり、本町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に空家法第 6 条に規定される基本指針に即して、空家等に関する対策について計画するものです。

1.2.本計画に定めるべき事項

本計画は、空家法第7条第2項に基づき、次の事項について定めるものです。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1.3.本計画の位置づけ

国、都道府県、市町村を通じた行政計画体系においては、住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)第 15 条に基づく住生活基本計画(全国計画)及び同法第 17 条に基づく岡山県住生活基本計画(令和 3(2021)年度～令和 12(2030)年度)の下位に位置します。

また、第2次和気町総合計画(第2期和気町まち・ひと・しごと創生総合戦略含む)、和気町過疎地域持続的発展市町村計画、和気町都市計画マスタープランなど本町が定める様々な計画、晴れの国おかやま景観計画をはじめ岡山県が推進する施策と連携し、相互に補い合いながら、本町の行政を推進します。

【住生活基本計画(全国計画)に示された3つの視点と8つの目標】

令和 3(2021)年 3 月に変更された住生活基本計画(全国計画)は、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3つの視点に基づいた8つの目標で構成され、主に2つの変更ポイントが挙げられます。

全国計画（令和3年3月）の3つの視点と8つの目標

I 「社会環境の変化」からの視点

1. 「新たな日常」やD Xの進展等に対応した新しい住まい方の実現
2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

II 「居住者・コミュニティ」からの視点

3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現
4. 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

III 「住宅ストック・産業」からの視点

6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
7. 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

<全国計画における主な変更ポイント>

- ①社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載
 - * 「新たな日常」に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化を推進。
 - * 安全な住宅・住宅地の形成や被災者の住まいの早急な確保を推進。
- ②2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載
 - * 長期優良住宅や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）ストックの拡充、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅の普及を推進。
 - * 住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化。

【岡山県住生活基本計画の基本理念と8つの目標】

〔基本理念〕

誰もが生き活きと暮らせる住生活の実現

〔8つの目標〕

目標1：安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

目標2：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標3：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

（1）市町村の空き家等対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進

（2）空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実

（3）空き家等の適正管理、利活用による空き家増加の抑制

目標4：多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現

目標5：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

目標7：高齢者の居住の安定確保

目標8：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

1.4.本計画の対象

空家法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」に限らず、必要に応じて現住建物についても対象とします。また、その跡地についても同様とします。

ただし、必ずしも均一な施策の展開を意味するものではなく、地域の特性に応じて施策が異なる場合があります。また、建築ストックの活用にあたっては、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する空き建築物についても対象とします。

1.5.本計画の対象とする地区

本町全域とします。

ただし、必ずしも均一な施策の展開を意味するものではなく、地域の特性に応じて施策が異なる場合があります。

1.6.本計画の期間

令和 7(2025)年度から令和 16(2034)年度までとします。概ね半ばで見直しを行います。

また、空家法をはじめとする法令の改正、住生活基本計画の更新などに応じて見直しを行います。

2.本町の空き家対策

2.1.本町の概況

【位置等】

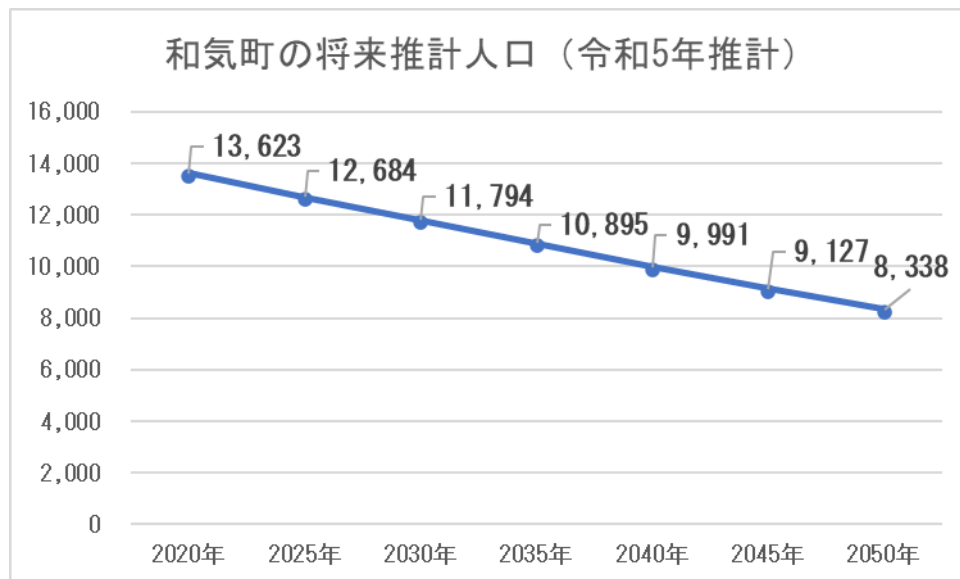
岡山県の東南部に位置し、瀬戸内特有の温暖な気候風土に恵まれ、四方を緑豊かな山々に囲まれた美しい自然と、のどかな田園が息づく人口 1.3 万人の町です。

町域は、およそ南北 18 km、東西 16 kmで、総面積は 144.21 平方キロメートルにおよび、その中央を県下三大河川の一つである吉井川が南下しています。

西側の平野部はのどかな田園風景が広がりますが、東側は急峻な山地に点在する集落が存在します。

【将来推計人口】

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によれば、2050 年の本町の将来推計人口は 8,338 人であり、2020(R2)年の人口 13,623 人を 100 とすると 61 まで減少するものと推計されています。なお、岡山県全体では、2050 年の将来推計人口は 151 万 460 人であり、2020(R2)年の人口 188 万 8,432 人を 100 とすると、80 まで減少します。



2.2.空き家の現状

2.2.1.住宅・土地統計調査

○全国の状況

【総住宅数の増加】

**我が国の総住宅数は6,505万戸（2023年10月1日現在）、
1世帯当たりの住宅数は1.16戸**

令和5年住宅・土地統計調査／住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）によれば、我が国の総住宅数は6,504万7千戸（2023年10月1日現在）にのぼり、平成30(2018)年から4.2%（263万9千戸）の増加となっています。



【空き家の増加】

空き家数は 900 万戸と過去最多、

2018 年から 2023 年までの 5 年間で 51 万戸の増加、

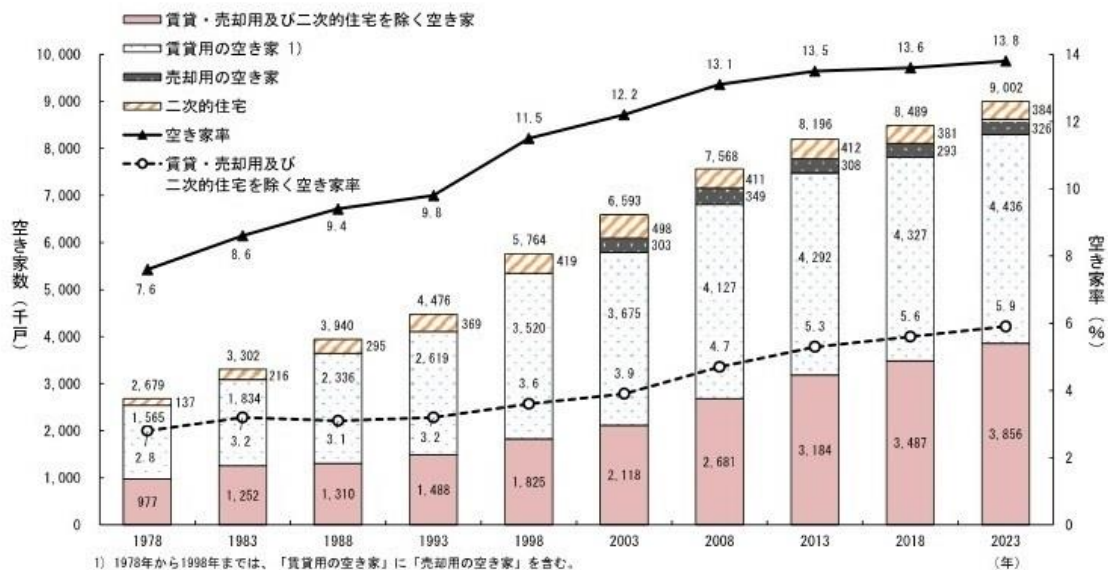
空き家率も 13.8%と過去最高

賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が 37 万戸の増加

空き家は 900 万 2 千戸と、平成 30(2018)年（848 万 9 千戸）と比べ、51 万 3 千戸の増加で過去最多となっており、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.8%と、平成 30(2018)年から 0.2%上昇し、過去最高となっています。空き家数は、一貫して増加が続き、平成 10(1993)年から令和 5(2023)年までの 30 年間で約 2 倍となっています。

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（＝居住目的のない空き家）は 385 万 6 千戸と、平成 30(2018)年と比べ、36 万 9 千戸増加し、総住宅数に占める割合は 5.9%となっています。

空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）



※二次的住宅 別荘やふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理が行われています。

令和5年調査の区分			平成30年調査までの区分
空 き 家	説 明		空 き 家
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の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（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）		二次的住宅
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅		賃貸用の住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅		売却用の住宅
二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅	その他の住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	

○空き家のうち、一戸建が352万戸（39.1%）、共同住宅が503万戸（55.9%）

○一戸建の空き家の約8割が「居住目的のない空き家」

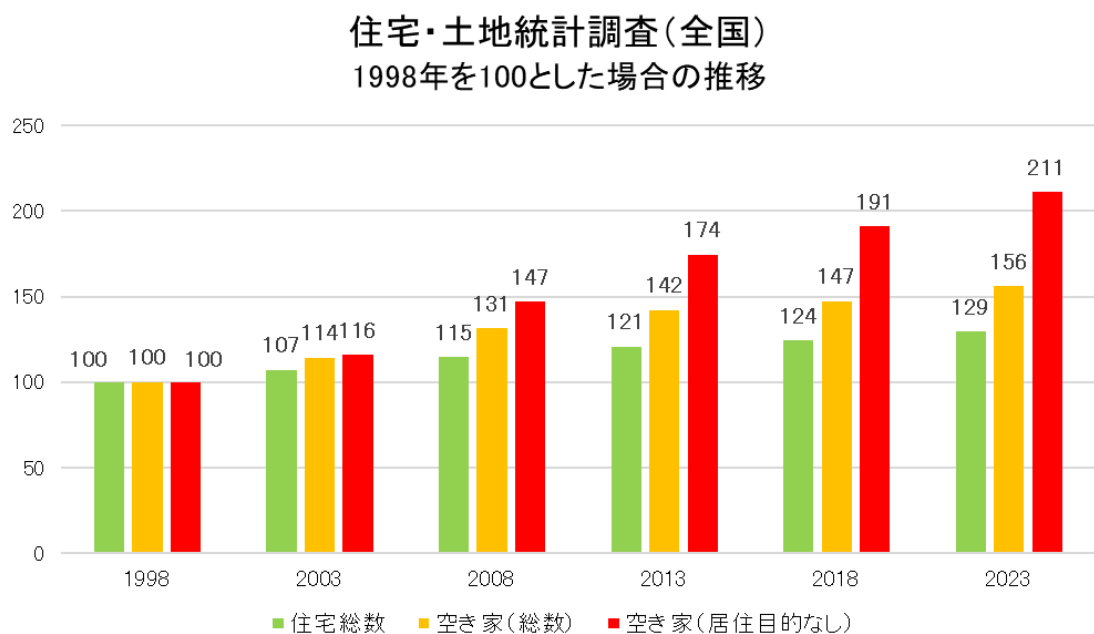
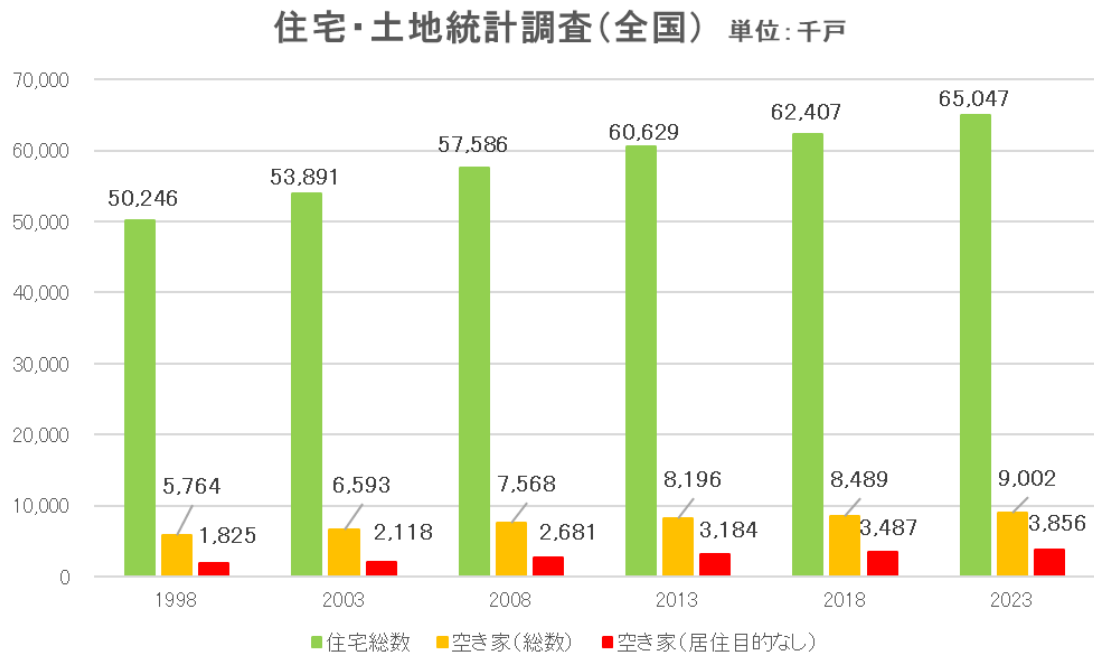
（賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家）

○共同住宅の空き家の約8割が賃貸用の空き家

空き家を建て方別にみると、一戸建が352万3千戸（空き家総数に占める割合39.1%）、共同住宅が502万9千戸（同55.9%）などとなっています。

また、一戸建及び共同住宅における空き家の種類別割合をみると、一戸建は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（＝居住目的のない空き家）が最も多く80.9%（285万1千戸）となっており、共同住宅は「賃貸用の空き家」が最も多く78.5%（394万9千戸）となっています。

【居住目的のない空き家の伸び】



25年前に比べて、住宅総数の伸びが1.3倍ほどであるのに、居住目的のない空き家（令和5年調査の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」又平成30年調査以前の「その他の住宅」）が、25年前に比べて2.1倍の伸びを示しています。

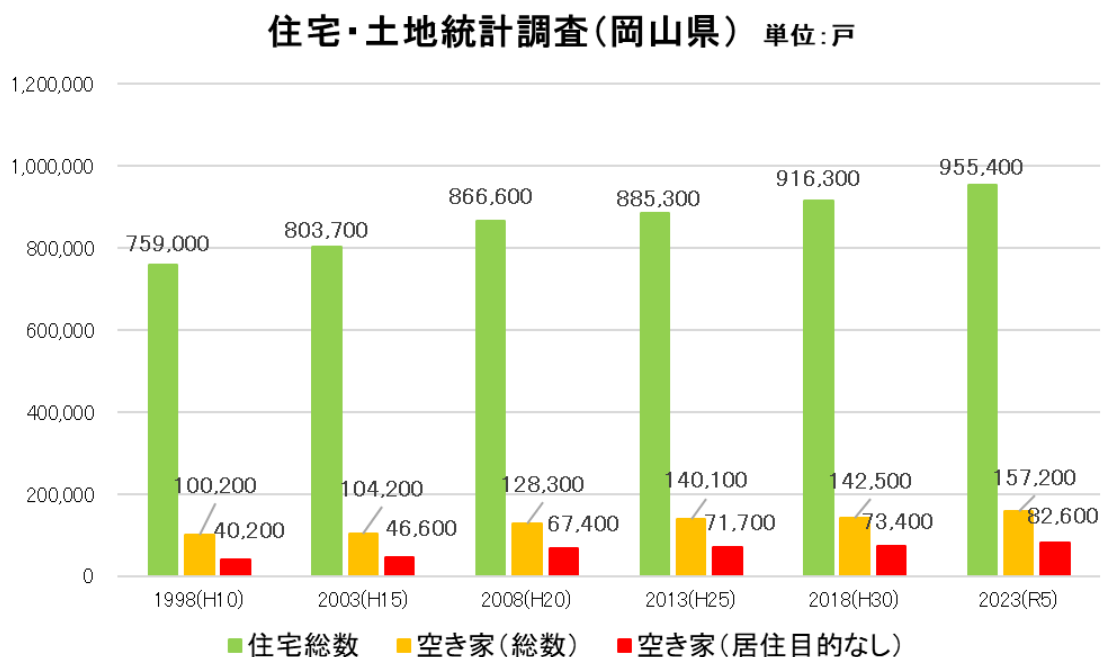
○岡山県の状況

令和5年住宅・土地統計調査によれば、岡山県の住宅総数は955,400戸であり、そのうち「空き家数」は、157,200戸と推計されています。

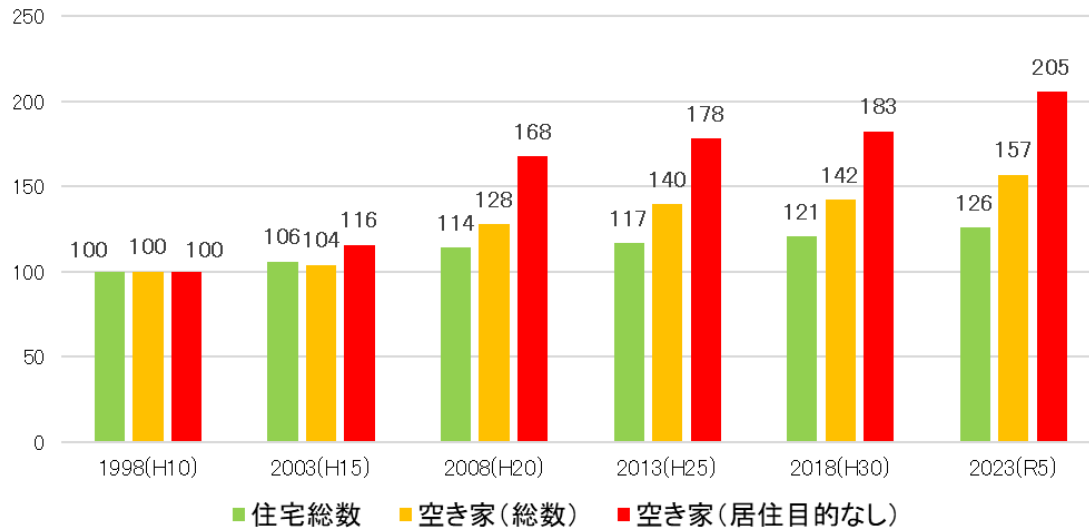
空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は16.5%であり、全国平均の13.8%を2.7%上回っています。

空き家の内訳をみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が82,600戸で住宅総数の8.6%であり、全国平均の5.9%を2.7%上回りますが、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」及び「二次的住宅」の割合はほぼ全国平均に位置します。

1998(H10)年から2023(R5)年までの推移をグラフにすると次のとおりです。全国の動向と大きく変わりません。



住宅・土地統計調査(岡山県) 1998年を100とした場合の推移



なお、住宅・土地統計調査では、人口1万5千人未満の町村についてはその結果が示されないものとされており、本町については推計値が示されていません。

2.2.2.和気町空家等実態調査

次のとおり、住宅地図業者に委託して実態調査を行いました。

【業務名】

和気町空家等実態調査業務

【業務概要】

本業務は、和気町全域の空家等の件数や分布状況を把握することにより、今後の空家等対策活用のためデータベースを作成することを目的とするものです。

【業務期間】

令和4(2022)年11月7日から令和5(2023)年3月17日まで

【受託業者】

株式会社ゼンリン

【業務成果】

株式会社ゼンリンが住宅地図調査で取得した空き家とみられる建物、本町が把握していた空き家とみられる建物及び現地調査の過程で把握された空き家とみられる建物を調査対象とし、調査件数は1,514件にのぼりました。

このうち、居住者がいるもの、更地化されたものを除くと986件となりました。さらに目視確認が難しいもの14件を除く972件の外観調査を行いました。

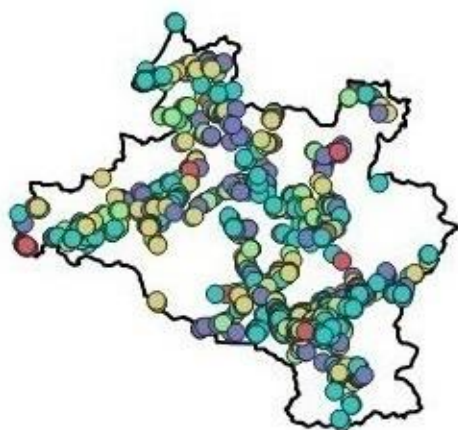
母屋について、状態の良い順からAランク189件(19.4%)、Bランク364件(37.4%)、Cランク237件(24.4%)、Dランク122件(12.6%)、Eランク60件(6.2%)に区分されます。

母屋主観判定の結果（大字別）

大字名	外観目視 調査可能	母屋 主観判定 (A)	母屋 主観判定 (B)	母屋 主観判定 (C)	母屋 主観判定 (D)	母屋 主観判定 (E)
全体件数	972	189	364	237	122	60
		19.4%	37.4%	24.4%	12.6%	6.2%
泉	20	6	10	3	0	1
大田原	26	8	7	6	4	1
大中山	39	8	14	13	3	1
衣笠	33	4	21	5	0	3
木倉	40	3	16	7	9	5
清水	5	0	4	0	1	0
尺所	36	5	17	7	6	1
田原上	25	5	10	5	3	2
田原下	19	7	7	3	1	1
原	8	1	4	2	1	0
日笠上	27	4	11	6	6	0
日笠下	29	3	10	10	3	3
日室	25	9	14	2	0	0
福富	31	9	6	8	7	1
藤野	52	4	23	16	5	4
保曽	33	2	6	17	4	4
本	10	1	2	4	2	1
益原	32	9	10	5	4	4
吉田	26	3	9	11	2	1
和気	63	12	24	17	8	2
岩戸	31	8	7	10	4	2
宇生	14	2	7	1	3	1
奥塩田	27	10	8	5	2	2
加三方	13	2	4	3	4	0
北山方	30	2	6	12	7	3
小坂	31	4	11	7	5	4
佐伯	28	4	14	8	2	0
塩田	19	4	7	4	4	0
田賀	17	4	10	1	0	2
田土	39	4	17	8	6	4
父井原	24	8	8	5	2	1
津瀬	13	0	7	3	2	1
苦木	9	1	4	0	4	0
丸山	19	5	4	6	3	1
南山方	13	5	1	5	2	0
矢田	31	11	10	6	1	3
矢田部	16	6	5	3	1	1
米澤	19	6	9	3	1	0

和気町空家等実態調査（令和4年度）

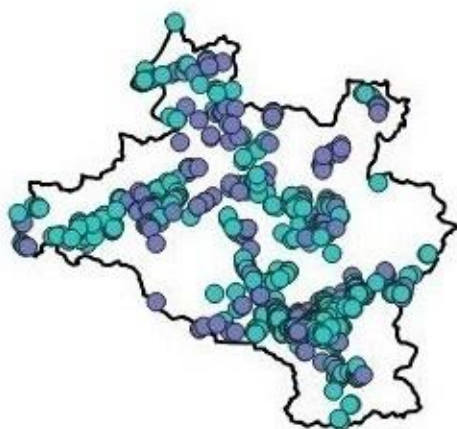
空き家の分布状況



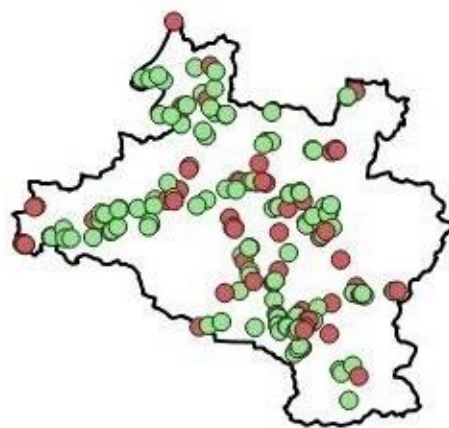
Aランク～Eランク（全）



Aランク



B・Cランク



D・Eランク

〔 個人情報保護のため目標になる地物の表示を差し控えています。 〕

2.2.3.固定資産の価格等の概要調書

固定資産の価格等の概要調書(総務省自治税務局固定資産税課)を用いて、本町の家屋の棟数について、平成30(2018)年度と令和5(2023)年度を比較したところ、減価償却の進んだ家屋と理解される「法定免税点未満」の家屋に着目すると、木造では6.60%(131棟)減少し、木造以外では3.75%(3棟)増加しています。固定資産課税のうえでも、木造の古い家屋の減失が進んでいると理解されます。隣接する赤磐市と備前市でも、木造の「法定免税点未満」が減少しています。ただし、「危険な廃屋」として相談を受けたものが固定資産税課税のうえでは、過去に「減失」として処理されている場合もあれば、その逆の場合もあります。

固定資産の価格等の概要調書 平成30(2018)年度と令和(2023)年度との比較 (総務省HPから)

和気町	平成30(2018)年度			令和5(2023)年度			棟数増減	
	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	%
木造・総数	12,660	962,167	11,489,356	12,461	958,416	12,121,133	-199	-1.57%
木造・法定免税点未満のもの	1,986	107,421	84,844	1,855	101,430	79,562	-131	-6.60%
木造・法定免税点以上のもの	10,674	854,746	11,404,512	10,606	856,986	12,041,571	-68	-0.64%
木造以外・総数	3,416	484,571	11,818,493	3,432	492,245	12,305,684	16	0.47%
木造以外・法定免税点未満のもの	80	2,290	6,557	83	2,558	7,215	3	3.75%
木造以外・法定免税点以上のもの	3,336	482,281	11,811,936	3,349	489,687	12,298,469	13	0.39%
計・総数	16,076	1,446,738	23,307,849	15,893	1,450,661	24,426,817	-183	-1.14%
計・法定免税点未満のもの	2,066	109,711	91,401	1,938	103,988	86,777	-128	-6.20%
計・法定免税点以上のもの	14,010	1,337,027	23,216,448	13,955	1,346,673	24,340,040	-55	-0.39%
非課税家屋	76	14,696	0	78	14,453	0	2	2.63%

赤磐市	平成30(2018)年度			令和5(2023)年度			棟数増減	
	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	%
木造・総数	27,154	2,030,370	33,285,941	27,481	2,080,002	36,958,176	327	1.20%
木造・法定免税点未満のもの	3,096	157,020	120,948	2,969	151,650	117,684	-127	-4.10%
木造・法定免税点以上のもの	24,058	1,873,350	33,164,993	24,512	1,928,352	36,840,492	454	1.89%
木造以外・総数	11,686	1,657,616	45,055,887	12,021	1,716,526	47,752,830	335	2.87%
木造以外・法定免税点未満のもの	230	8,555	21,094	224	7,802	21,815	-6	-2.61%
木造以外・法定免税点以上のもの	11,456	1,649,061	45,034,793	11,797	1,708,724	47,731,015	341	2.98%
計・総数	38,840	3,687,986	78,341,828	39,502	3,796,528	84,711,006	662	1.70%
計・法定免税点未満のもの	3,326	165,575	142,042	3,193	159,452	139,499	-133	-4.00%
計・法定免税点以上のもの	35,514	3,522,411	78,199,786	36,309	3,637,076	84,571,507	795	2.24%
非課税家屋	302	77,599	0	325	79,494	0	23	7.62%

備前市	平成30(2018)年度			令和5(2023)年度			棟数増減	
	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	床面積 (㎡)	決定価格 (千円)	棟数	%
木造・総数	25,882	2,149,377	28,988,925	25,482	2,141,886	29,912,791	-400	-1.55%
木造・法定免税点未満のもの	3,079	150,059	179,244	2,809	137,736	164,802	-270	-8.77%
木造・法定免税点以上のもの	22,803	1,999,318	28,809,681	22,673	2,004,150	29,747,989	-130	-0.57%
木造以外・総数	8,502	1,883,107	40,038,162	8,425	1,901,032	42,817,723	-77	-0.91%
木造以外・法定免税点未満のもの	179	5,381	18,309	174	5,132	17,553	-5	-2.79%
木造以外・法定免税点以上のもの	8,323	1,877,726	40,019,853	8,251	1,895,900	42,800,170	-72	-0.87%
計・総数	34,384	4,032,484	69,027,087	33,907	4,042,918	72,730,514	-477	-1.39%
計・法定免税点未満のもの	3,258	155,440	197,553	2,983	142,868	182,355	-275	-8.44%
計・法定免税点以上のもの	31,126	3,877,044	68,829,534	30,924	3,900,050	72,548,159	-202	-0.65%
非課税家屋	184	65,695	0	205	68,760	0	21	11.41%

なお、いわゆる増築(建増し)については、固定資産税課税のうえでは減価償却等の都合から新築と同等に扱われるため、一般的に1棟の外形を呈している建物であっても2棟として計上されます。

2.3.これまでの取組状況

【旧第 14 条施行状況等】

改正前の空家法第 14 条の規定に基づく助言・指導、勧告及び命令並びに行政代執行及び略式代執行の実績はありません。

【空き家問題相談等】

空き家問題の相談については、内容を確認後、必要に応じて空家法第 12 条に基づく行政指導(任意指導)を発しています。

【空家等除却補助金等】

空家等の所有者が実施する除却に対する補助事業は、本計画を策定後に事業化する予定です。

【空き家バンク】

定住人口の増加と地域の活性化を図るため、空き家についての情報提供から入居決定までの支援を行うとともに、入居者が地域活動に安心して参加できる環境づくりなどの支援を行うことを目的に、平成 22(2010)年度から開始しています。

【その他】

空き家改修補助金・・・和気町への移住促進及び空き家の有効活用を目的として、町内の空き家を改修して移住を希望する方を対象に、その費用の一部を補助します。

空き家片付け補助金・・・移住及び定住の促進による地域活性化を図るため、空き家の家財道具等の処分に要する経費の一部を補助します。

3.空家対策の動向

3.1.空家問題と空家法

空家問題の興りはいつか。必ずしも定かではありませんが、いわゆる空家条例の第1号とされている「長万部町空き地及び空き家等の環境保全に関する条例」が平成10(1998)年に制定されていることから、20世紀末には、過疎地域では、一定の行政課題とされていたものと考えられます。都市部においては、平成22(2010)年に制定された「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が先駆けとなり、全国的に空家条例を制定する市町村が増加し、平成26(2014)年10月時点で、401団体(都道府県を含む)が空家条例を制定していました。

空家条例は、管理の不全な空き家が周辺に危害を及ぼすことを回避するための対処(「緊急安全措置」と総称されます。)を核としています。空家法制定前においても、利害関係人として民法の不在者財産管理に関する規定を活用することが可能でした。ところが、必ずしも市町村長が利害関係人として認められない事例が発生する、一定の月日と費用が必要となる等の課題がありました。そこで、急迫する危害に対処するために、緊急安全措置が求められたものと理解されます。

「住民に及ぶ危害」を回避するために、市町村が「民法と独自条例」で挑んだ時期と捉えられます。

このような状況のなか、市町村の要望を受けて、平成26(2014)年10月、議員提案により空家法が成立しました。

この空家法は、「公共の福祉」を害するおそれのある空き家を「特定空家等」と定義して、「財産権の不可侵(＝財産権の自由)」の保護を逸脱していると考えられる空き家を類型化したうえで、これにかかると行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査などの権限を市町村長に付与しました。しかし、特定空家等に該当しないものについては、市町村が「空家等対策計画」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを求めるだけに留まっています。

わずかに16か条の空家法ですが、課題に直面する市町村では大いに活用され、一定の成果を得るに至りました。「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(令和6年3月31日時点 国土交通省・総務省調査)」によれば、平成27年度から令和5年度までの間に、空家法(旧)第14条第9項に基づく行政代執行213件(151団体)、同条第10項に基づく略式代執行は510件(263団体)に上っています。しかし、その一方で、助言・指導については、39,180件(850団体)に留まっています。この数字から見る限り、「財産権の自由」と「公共の福祉」の均衡点である特定空家等への対処について、1,741市町村(東京23区含む)の間で相当程度の散らばりがあるようです。

空家法附則には、施行後5年で見直しを行う旨が規定されており、2023年2月、社会資本整備審議会住宅地分科会空家対策小委員会で「今後の空家対策のあり方について」がとりまとめられました(本計画においては以下「小委員会とりまとめ」と表現します。)

この小委員会とりまとめを受けて、3月には内閣から国会へ空家法改正案が提案、6月に成立、12月13日に施行されました。

この改正法では、新たに「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」、「民法の特例」などが制度化されました。さらに、「報告徴収権」、「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化され、我が国の法体系のなかで総合的な空き家対策が具体化されました。その一方で、市町村には、国が示す空き家対策を理解し、採り入れ、実行する能力が求められます。

空き家問題の根底には人口減少があります。「まち・ひと・しごと創生総合戦略」から「デジタル田園都市構想総合戦略」に変わっても、さらに新しい看板に架け替えられても、市町村人口ビジョンが大きく変わるものではありません。むしろ、近時の実勢では、市町村人口ビジョンのバックデータである国立社会保障・人口問題研究所の人口推計を上回る勢いがみられます。

昭和から平成にかけて、社会の高齢化と向かい合うにあたり「高齢化社会へのソフトランディング」という言葉が用いられました。急激に進む高齢化に対して、その影響を抑制し、緩やかに社会や制度を改めていこうとする考え方です。

人は、誰しも等しく歳をとります。「社会の高齢化」は、誰もが否応なく向き合わなければならない問題です。立法や行政に寄せられる声も大きく、介護保険制度の創設、年金制度改革をはじめ高齢化に対応した改革が進められ、徐々に、原因療法である少子化対策に重心が移っています。

空き家問題では、年月の進行に伴い、人口減少に伴い住宅・宅地の需要が減少し、供給過剰が生じます。この供給過剰が「住宅需給の不均衡から生じる空き家問題」です。さらに、「個々の事情から生じる空き家問題」があります。「個々の事情」とは、「権利関係の問題」、「建物劣化の問題」、「建築基準法等による適格性の問題」、「地域性の問題」などに大別されます。

「権利関係の問題」は、相続等だけではなく、担保物権等の問題もありますが、いずれも民事訴訟制度等により解決を図ることが考えられます。また、「建物劣化の問題」は、所有者として責任をもって解決しなければなりません。しかし、「建築基準法等による適格性の問題」、「地域性・地理的条件の問題」などは、所有者が背負い切れる問題ではなく、行政の支援が欠かせません。たとえば、建築基準法に基づく接道義務を充足できない宅地を市場原理で解決することは、今の実勢では困難と言わざるを得ません。

地域の将来を見据え、10年後、20年後を具体的に想像しながら、改正空家法に盛り込まれた新たな施策をはじめ多様な施策を見定め、しっかりとした空家等対策計画を策定したうえで、一つ一つ着実に実行することが王道であり、一番の近道であると考えられます。

空き家対策の歩み

平成22	2010	民法・独自条例	住民から危険な空き家への対処を求められる市町村は、「財産権の不可侵」の壁と向き合い、「緊急安全措置」と総称される制度を条例化した。2014年には400ほどの自治体で条例化されていた。 緊急避難（民法第720条第2項）の範囲で可能な行為を即時執行するもの、所有者の同意を得て準委任又は請負と考えられるものなどがあるが、限界があった。
平成23	2011		
平成24	2012		
平成25	2013		
平成26	2014		
平成27	2015	空家法施行	市町村の声を受けて、2014年11月に議員提案により空家法が成立、2015年から施行された。
平成28	2016	所有者不明 土地法施行	「公共の福祉」を害するおそれのある空き家を「特定空家等」と定義し、「公共の福祉」と「財産権の不可侵」との均衡点を明らかにした。 そのうえで、市町村長に行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査などの権限が付与された。 さらに、市町村に「空家等対策計画」の策定、「空家等対策協議会」の設置を求め、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進」することを目指した。
平成29	2017		
平成30	2018		
令和元	2019		
令和2	2020		
令和3	2021	令和3年民事基本 法制の見直し （民法改正ほか）	空家法(旧)第14条施行状況 平成27年度～令和5年度 助言・指導 39,180件（850団体） 勧告 3,589件（458団体） 命令 456件（219団体） 行政代執行 213件（151団体） 略式代執行 510件（263団体）
令和4	2022		
令和5	2023		
令和6	2024	空家法改正法施行	空家法附則の見直し規定を踏まえ、社会資本整備審議会 空き家対策小委員会で「今後の空き家対策のあり方について」がとりまとめられた。2023年3月に改正法案を内閣が提案、6月に成立、12月13日に施行された。 新たに「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」、「民法の特例」が制度化され、「報告徴収権」、「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化された。
令和7	2025		
令和8	2026		
令和9	2027		
令和10	2028		
令和11	2029	改正法附則に基づく 5年後の検討	

3.2.空き家対策小委員会とりまとめ

(1) 空き家対策にかかる基本的問題意識

小委員会とりまとめでは、基本的問題意識として、次のとおり記されています。

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(1) 基本的問題意識

- ・ 空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与える外部性を有するに至るため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。
- ・ 居住目的のない空き家は今後も増加する見込みであり、既に危険な特定空家等となっている空き家だけでなく、将来的に特定空家等となる空き家も増加していくおそれ大きい。
- ・ しかしながら、地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界がある。
- ・ 一方で、特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分である。

小委員会とりまとめ概要版では、次のように集約されています。

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
 - 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
 - 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分
- ⇒ 対策の充実・強化が不可欠

(2) 発生抑制や活用促進にかかる課題

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(2) 発生抑制や活用促進に係る課題

- ・ 空き家の半数以上が相続に伴って発生しており、高齢化の進展に伴い住宅の相続が増加している。住宅の所有者には、将来的に活用する相続人がいない場合であっても、「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」との意識が乏しく、また、所有者が高齢であるなど、管理や活用の情報を取得するのが困難な場合もある。
- ・ 空き家問題を生じさせないようにするためには、相続時の迅速な対応が重要だが、相続前の話し合い不足や多数の相続人の存在、所持品の処分などにより、活用に係る意思決定に時間を要している現状がある。また、遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる可能性が大きい。さらに、活用意向がない相続人が管理せずに空き家を放置したり、活用意向はあっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれもある。
- ・ 中心市街地や観光地等、地域の拠点となるエリアでの空き家の集中は、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある。こうした地域の空き家には、接道規制などにより活用に至らない例も存在している。
- ・ 地方自治体内の空き家担当部局と福祉、産業振興やまちづくり等の他の担当部局との連携が限定的となっており、空き家の発生抑制や活用の取組は、必ずしも総合的なものとなっていない。

空き家問題は、相続を契機として表面化するものが半数以上とされていますが、空き家になることは、相続人・被相続人双方の事情、当該住宅等の状況から予想可能です。だからこそ、相続人間の協議が消極的となり、相続開始後の放置につながるものが想定されます。

また、旧来の地域の拠点となるエリアでは、接道規制などから空き家が集積する例も少なくなく、地域の本来の機能を低下させるおそれがあります。

さらに、行政の内側へ目を転じれば、空き家担当部局と福祉、産業振興、まちづくり等の部局との連携が限られたものに留まり、総合的かつ効果的な展開となっていない。

(3)適切な管理や除却の促進に係る課題

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

① 所有者の抱える課題

- ・ 所有者の管理意識が必ずしも十分とは言えない状況にある。また、所有者が適切な管理の方法や除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少なく、仮に所有者が、市区町村から管理せよと言われた場合であっても、方法がわからない状況となっている。遠方に居住する所有者にとっては、管理すること自体が困難である。この結果、空き家が管理不全状態となり、その状態で放置されると、腐朽・破損が発生し利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空家等となるおそれがある。
- ・ 管理状態を問わず空き家が建っていれば固定資産税の住宅用地特例が適用されるとすると、空き家がそのまま温存されるおそれがあり、居住の安定を確保するため居住の用に供する敷地の課税負担を軽減するという本来の趣旨にもそぐわないものと思われる。一方で、解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がる負担を懸念して解体を躊躇する場合がある。また、所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用が進まない。

<所有者の抱える課題>

空き家の管理について、所有者が必ずしも十分に管理義務を自覚できておらず、空き家の現況さえ把握していないことが少なくありません。近隣住民や縁故者による善意の清掃等に気づかない場合もみられます。また、所有者が管理責任を自覚したとしても、所有者が適切な管理・支援に関わる情報を持ち合わせていない場合、具体的な動きにはつながらず無為に月日が経過した場合などもみられます。

また、固定資産税の住宅用地特例については、空き家の除却による固定資産税負担の増大を懸念し、空き家の放置につながっているとの指摘がありますが、地価の低い地域では、強い動機とは言い難いように思われます。むしろ、管理状態を問わず空き家が建っていれば固定資産税の住宅用地特例が適用されるならば、空き家が著しい管理不全にあっても、課税権者が可住家屋であるとお墨付きを付するかの様相を呈し、所有者が管理不全状態を認識する機会を奪う可能性が考えられます。

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

② 地方自治体の抱える課題

- ・ 所有者探索の手間が大きく、また、所有者探索にあたり活用できる情報が限定的となっている。さらに、マンパワーや専門的な知識が不足しており、所有者への働きかけが十分にできない状況にある。
- ・ 管理不全の状態にある空き家を市区町村が特定空家等として扱う際は、将来的な代執行まで視野に入れる必要があるため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合があるなど、現行の空家法では、特定空家等のハードルが高くなっている。一方で、空家法には特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で、管理不全の空き家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていないため、市区町村が条例に基づき指導等をして、反応がある空き家所有者は限定的である。また、特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である。このように、特定空家等の要件に当てはまるほど状態が悪化する前の段階での措置は不十分である。
- ・ 財産管理制度や代執行制度などについては、手続き負担、費用回収への懸念、ノウハウ不足等により、市区町村が制度の活用を躊躇する場合がある。

<市町村の抱える課題>

新たな課題である空き家問題を担当する市町村職員の人員不足と専門的知識不足により、所有者への働きかけ等が不十分であることが指摘されています。

特定空家等であると判断すること自体のハードルが高いことから、この判断を回避する傾向がみられます。

従来、特定空家等に至る前の段階での対応はまちまちであるうえ、その段階における対応も十分であるとは思われません。

また、「特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である」との記述は、結論だけが記されていますが、課税事務の原則（「公平性の原則」及び「納税者有利の原則（疑わしきは納税者の利益に）」）から、課税権者の判断による住宅用地特例の解除は期待できないことを指摘するものです。

民法に規定される財産管理制度などは、手続負担等により活用を躊躇する例が従来から課題とされています。とりわけ、個々の事案により、市町村長が利害関係人として認められない場合があることが指摘されています。

(4) 今後の空き家対策の方向性

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5. 2. 7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(1) 今後の空き家対策の基本的方向性

(前項)で整理した基本的問題意識及び課題を踏まえ、今後の空き家対策については、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げることを基本的方向性として取り組むべきである。

こうした考え方の下、法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用しつつ、官民が連携して総合的に取組を進める。その際、地方自治体やNPO、民間事業者、自治会等の先行・優良事例について、横展開を推進する。

小委員会とりまとめ概要版では、次のように集約されています。

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
- 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を推進
- 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる

⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、
官民が連携して総合的に取組を推進。
自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

このような方向性に立ち、「発生抑制を図る取組」、「活用促進に向けた取組」、「適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組」及び「NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組」に区分して、各々に取組のあり方が示されています。

(5)発生抑制を図る取組

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(2) 発生抑制を図る取組

所有者の死後なるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について、高齢の所有者に対して意識啓発を図ることを基本的方針として、空き家の発生抑制を図るための取組を進める。

○ 所有者やその家族の意識の醸成

所有者の生前で、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、「住宅を空き家としない」との意識が醸成されるよう、「終活」の一環としての「空き家対策」の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への啓発や働きかけを促進する。

○ 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

所有者によっては、自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、この場合、所有者の死後も住宅が空き家となる可能性は低い。こうしたニーズに応じた仕組みの活用を円滑化する。

(6)活用促進に向けた取組

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7 ～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(3) 活用促進に向けた取組

空き家は早期に活用されれば、空き家である期間の短縮により空き家の抑制に繋がり、管理不全のまま放置されて周辺や地域へ悪影響を与えることも防げることになる。このため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成するとともに、周囲に悪影響が及ぶ段階に至っていない空き家についても施策対象に位置づけ、所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を促進する取組を進める。

①相続等により空き家を取得した段階での取組

相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続が空き家発生の最大の要因であることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるようにすることが重要である。このため、相続人に寄り添って、その意思決定を促すため、地方自治体・NPO等の民間主体から相続人に対する働きかけや相談対応、相続した空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進する。

②空き家状態となった後の取組

空き家の流通・活用を促進する取組

空き家となった住宅が早期に活用されるよう、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、空き家の活用を促進する仕組みや支援を充実する。

活用需要については、手頃な価格の住宅としての活用のほか、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持強化といった地域の状況に応じた空き家活用ニーズを積極的に掘り起こす。

さらに都市部・地方部など地域を取り巻く状況を踏まえた取組の展開を促進する。人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討する。

(7)適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(4) 適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

空き家の増加が見込まれる中、活用に適した状態を維持する観点及び周辺に悪影響を与えないようにする観点から、所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進するとともに、空き家の具体的な活用や処分に至るまでの間、さらには、周辺に悪影響を与える特定空家等になる前の段階で、所有者に適切な管理の実施や特定空家等とならないための具体的な措置を促す。また、特定空家など利活用が難しい空き家の除却を更に円滑化する。

①所有者の主体的な対応を後押しする取組

空き家の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理を行い、又は除却を行えるような環境を整備する。

②市区町村の積極的な対応を可能とする取組(対応力の強化)

市区町村が特定空家等の所有者への措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空家等の状態になる前に所有者に適切な管理を促す。

(8)NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(5) NPO 等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、NPO 等の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組が期待できる。このため、NPO 等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組を促進する。また、地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する。

①NPO 等の民間主体の活動を促進する取組

所有者に寄り添ったきめ細かな対応を通じ、所有者に早期の判断を促し、活用や適切な管理・除却に繋げるとともに、マンパワーや専門的知識が不足する市区町村の取組を補完するため、NPO 等の民間主体の取組やその育成を促進する。

②地域コミュニティにおける取組

空き家を放置することのないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、所有者がコミュニティにおける評判も気にすることを踏まえ、地域から所有者への働きかけを推進する。

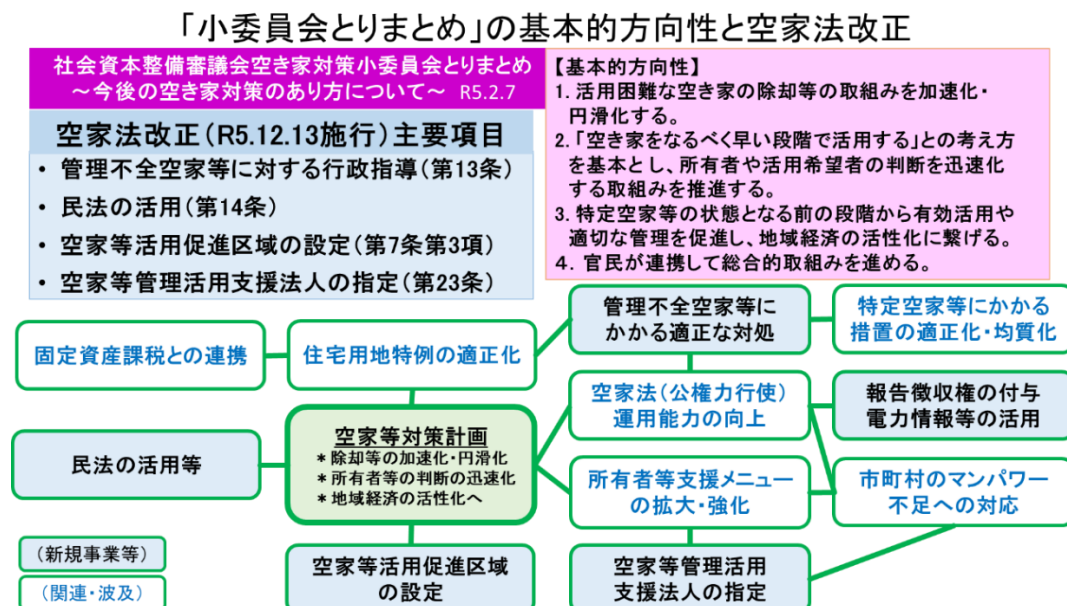
3.3.空家法改正

3.3.1.小委員会とりまとめの基本的方向性と空家法改正

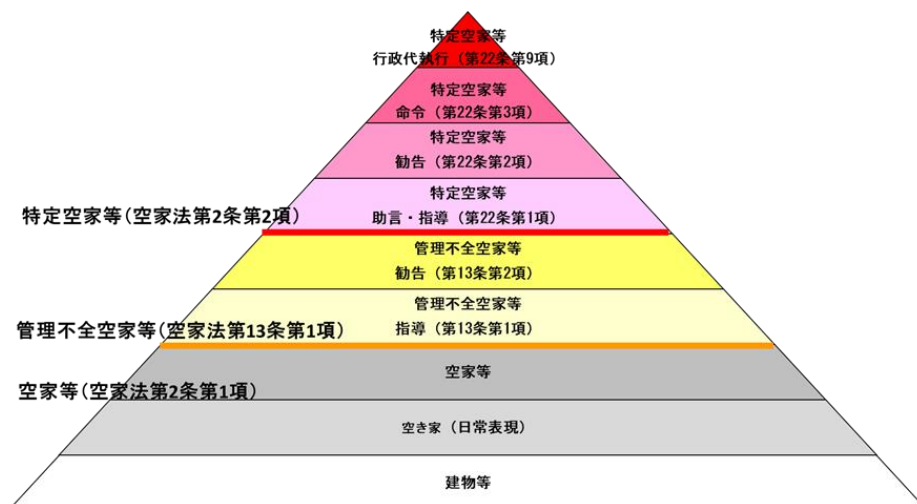
小委員会とりまとめを受けて、3月3日には内閣から国会へ空家法改正案が提案され、6月に成立、6月14日に公布されました。

改正空家法では、新たに、管理不全空家等に対する行政指導(第13条)、民法の活用(第14条)、空家等活用促進区域の設定(第7条第3項)、空家等管理活用支援法人の指定(第23条)など新たな施策が盛り込まれています。

空家等対策計画は、これらの施策の中心にあり、まさに「空き家対策の要」として機能するものです。



空家等、管理不全空家等、特定空家等のイメージ



3.3.2.改正法の概要

1. 所有者等の責務

○所有者等の責務強化

- ・従来の「適切な管理を行う努力義務」に、「国又は地方公共団体の施策に協力する努力義務」を追加

○「適切な管理」の明示

- ・「所有者等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」が基本指針の項目に掲げ、「適切な管理指針」を明示

2. 活用の拡大

(1) 空き家活用の重点的实施

○「空家等活用促進区域」を創設し、建物の用途変更、建替等を促進

中心市街地、地域再生拠点、歴史まちづくり重点地区などの区域において

- ・市町村が区域や空家等活用促進指針等を定め
 - ⇒ 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
 - ⇒ 市街化調整区域内の空家の用途変更の配慮
- ・市町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

(2) 所有者不在の空き家の処分（民法の活用）

○市町村長が裁判所に財産管理人選任を請求し、財産管理人が空き家を処分

(3) 市町村や所有者等へのサポート体制

○空家等管理活用支援法人

- ・市町村長が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、市町村から情報提供を受け所有者との相談対応
- ・市町村長に財産管理制度の利用を提案

3. 管理の確保

(1) 特定空家化の未然防止

○国が空家等の「管理の指針」を告示

○放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し市町村長が指導又は勧告

○地方税法の規定により、勧告された空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（課税標準額を 1/6 に軽減）の解除

(2) 管理不全建物管理制度の活用（民法の活用）

○所有者に代わって建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を市町村長が裁判所に請求

(3) 所有者把握の円滑化

○電力会社等にある所有者情報を市町村長が提供要請

4. 特定空家等の除却等

(1) 代執行の円滑化

○命令等の事前手続を経るい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

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空き家への対応（民法の活用）

○市町村長が裁判所に財産管理人選任を請求し、財産管理人が修繕や処分を実施

(3) 状態の把握

○所有者への報告徴収権を市町村長に付与し、勧告・命令等を円滑化

3.4.空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

空き家問題と所有者不明土地問題は、ともに人口減少を底流とし、今後も増加が見込まれます。また、空き家と所有者不明土地が混在する場合も珍しくなく、互いに絡み合い、個々の課題を解決するまでの取組みが高度化・複雑化することも少なくありません。このような課題を解決して、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが効果的です。

そこで、空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化につなげることが求められます。

国土交通省では、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)」を取りまとめたうえで、令和 5(2023)年 2 月の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、これを報告しています。また、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、次の 5 項目が示されています。

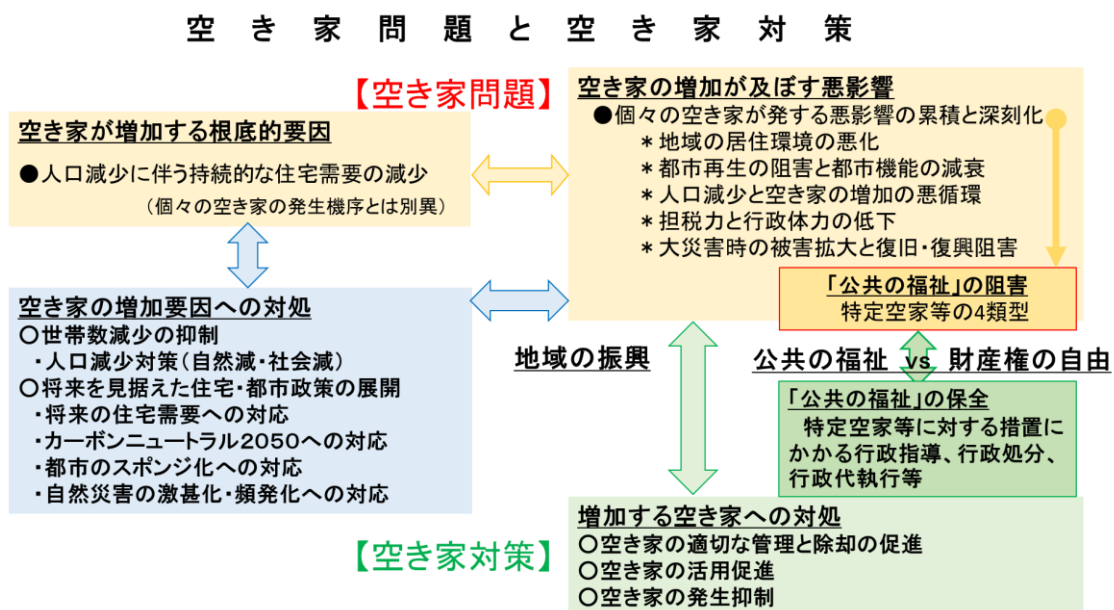
1. 空き家対策及び所有者不明土地等対策に資する計画・協議会制度について
2. 空き家及び所有者不明土地等の所有者探索について
3. 空き家及び所有者不明土地等の活用について
4. 空き家及び所有者不明土地等の適切な管理、除却等について
5. 空き家対策及び所有者不明土地等対策を行う地方公共団体や所有者等への支援について

「地方自治法第 245 条の 4 第 1 項等の規定に基づく技術的助言」とは、地方公共団体の事務に関し、地方公共団体に対する助言として、客観的に妥当性のある行為を行い又は措置を実施するように促し、又はそれを実施するために必要な事項を示すために発せられるものです。

4.本町における取組みのあり方

4.1.空き家問題と空き家対策

本町における空き家問題と空き家対策の枠組みについて、次のように捉え、空き家対策に取り組むものです。



4.2.空き家問題の基本的問題意識

小委員会とりまとめを踏まえ、本町における空き家問題の基本的問題意識を次のとおりまとめます。

空き家は、管理が不十分だと外部に悪影響を及ぼすこともあり、個人の問題であるだけでなく、地域・コミュニティの問題でもあります。

また、居住目的のない空き家については、今後も増加が見込まれ、将来的に特定空家等が増加するおそれ大きいことが懸念されます。

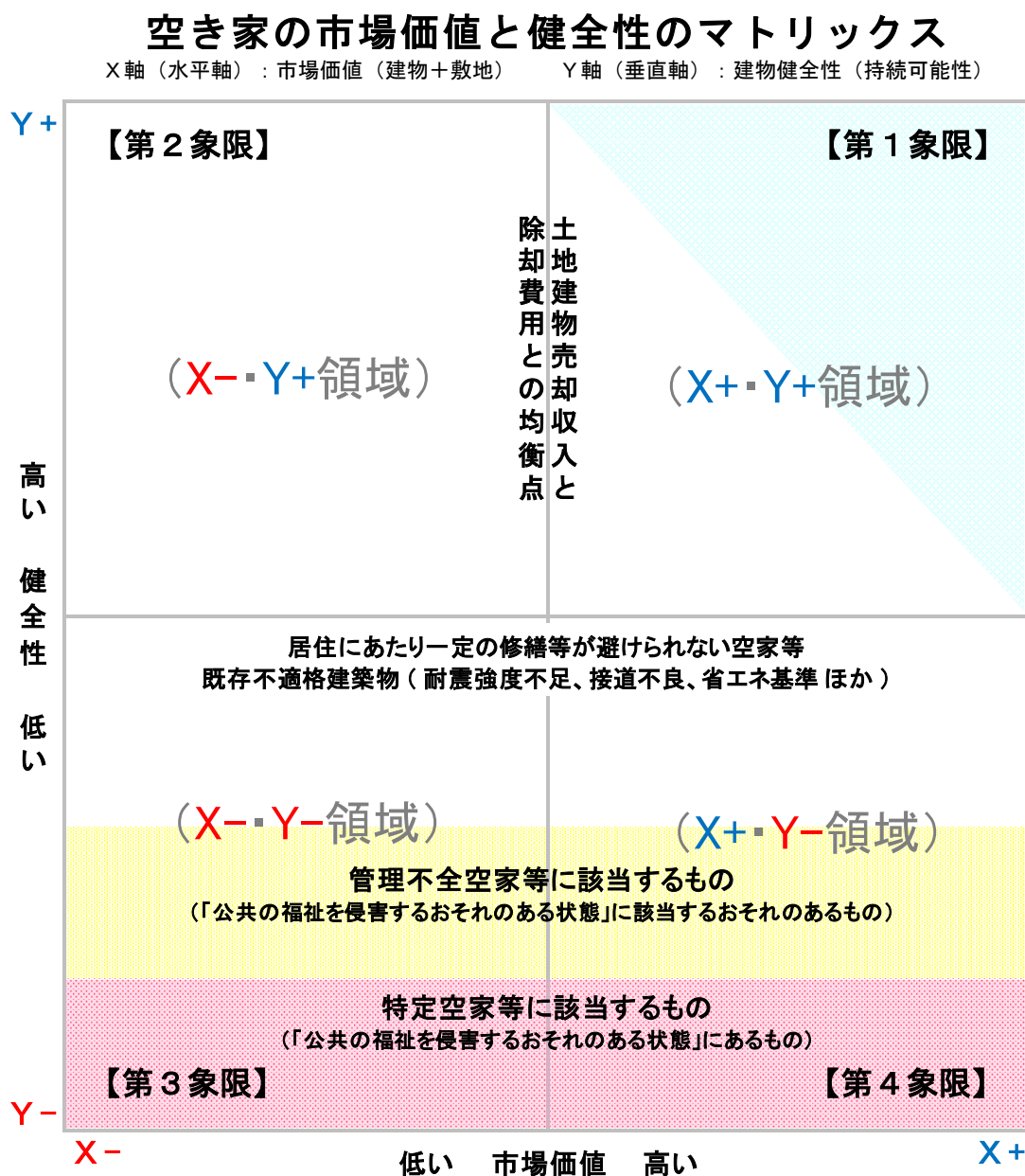
特定空家等については、法令に基づき適切な対処を進めるものですが、特定空家等になってから対応するならば、所有者側・行政側ともに選択肢が限られるうえに、双方ともに負担が大きくなります。

そこで、特定空家等に至る前の段階で、空家等の発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進する取組みを進める必要があります。

4.3.空き家の市場価値と健全性のマトリックス

空き家は、その管理が不十分だと外部に悪影響を及ぼすこともあり、個人の財産管理の問題に留まらず、公共の福祉に影響を及ぼす場合があります。本来、大きな価値を有するはずの不動産(建物+敷地)が空き家として放置される大きな要因として、所有者の経済判断を挙げることができます。

そこで、市場価値(建物+敷地)をX軸(水平軸)に示し、建物健全性(持続可能性)をY軸(垂直軸)に示した「空き家の市場価値と健全性のマトリックス」をベースに施策の方向性を検討します。



本計画においては、市場価値の判断基準を「土地建物売却収入と除却費用との均衡点」としました。また、建物健全性(持続可能性)の判断基準を「居住にあたり一定の修繕等が避けられない空家等」及び「現行建築基準適格建物であること」としました。既存不適格建築物(耐震強度不足、接道不良、省エネ基準 ほか)については、現時点での居住には支障がなくても、居住の継続性に課題を抱えることから、健全性を備えないものとして整理しました。

4.4.領域別の特性と課題

このマトリックスを活用することにより、経済的な視点から所有者等が抱える課題と空き家行政が検討すべき課題を整理することができます。

領域別の特性と課題を概観します。

【第1象限】

第1象限($X+・Y+$ 領域)については、積極的な空き家対策を講じる必要は見込まれませんが、長期的には、住宅の価値又は敷地の価値を保つことが必要となります。

【第2象限】

第2象限($X-・Y+$ 領域)では、一定の建物健全性がみられることから、当面は自家用又は賃貸用に供することが可能ですが、譲渡(除却)については負担超過となります。この負担超過が「空き家の片付け」を先延ばしさせる根幹的な要因の一つといわれています。

たとえば、坪単価2万5千円の100坪の敷地に50坪の建物があり、除却費用が坪単価5万円であれば、差し引き0円となります。ただし、除却費用には、取壊し撤去工事費だけではなく、家財等の処分費、登記に関わる手数料、仲介手数料などの費用を算入しなければなりません。

代表的な例としては、地価の低い地域にある管理状態のよい空き家が挙げられます。

また、地域の宅地相場自体が低い場合には区画整理等の公共投資によって敷地の価値を高めることは難しいと考えられます。

なお、居住を継続する意向があれば、公共的な経済性からも、一定の条件の下、住宅の価値を保つ施策の対象とすることは、現実的な選択であると考えられます。

【第3象限】

第3象限($X-・Y-$ 領域)では、市場価値(建物+敷地)、建物健全性(持続可能性)ともに見込まれず、居住を継続することも、売買・賃貸に供することも期待し難いものです。この領域にあるものでも、個々の魅力等から売買の対象となることもあります。焦点は、いかに円滑に除却を進め、いかに敷地の活用を進めるかが現在の課題となります。

また、第2象限に比べて空き家の集積が進んでおり、土地区画整理事業に代表される都市計画的な手法、住宅市街地総合整備事業、令和5年空家法改正で導入された空家等活用促進区域などを活用することが考えられますが、第2象限と同様に課題もあります。

具体的には、特定空家等の発生を抑制するための施策と特定空家等の措置の実施が課題となります。

代表的な例として、接道不良宅地にある空き家を挙げることができます。接道不良を独力で解消することは事実上困難と考えられます(当該敷地の前面道路(敷地が接する道路)が建築基準法第42条1項1号の道路(道路法による道路)となるためには、他の「建築基準法上の道路(法第42条)」から、敷地の前面に至るまでの幅員が4m以上で連続していることが必要であり、当該敷地前面の幅員が4m以上ある場合でも、敷地の前面に至るまでの間に幅員4m未満の箇所があれば法第42条1項1号道路とはなりません。)。

【第4象限】

第4象限(X+・Y-領域)では、土地建物売却収入が建物除却費用を上回ることから、売買は可能と考えられます。しかし、一定の建物健全性(持続可能性)は見込まれないことから、長期間にわたり居住の用に供することは期待されません。好ましくない状態にある個々の空き家などの除却を促進することが想定されます。

代表的な例として、地価の高い地域にある状態の悪い空き家が挙げられます。

以上のように領域別の特性と課題を理解したうえで、効果的な施策の立案に努めます。

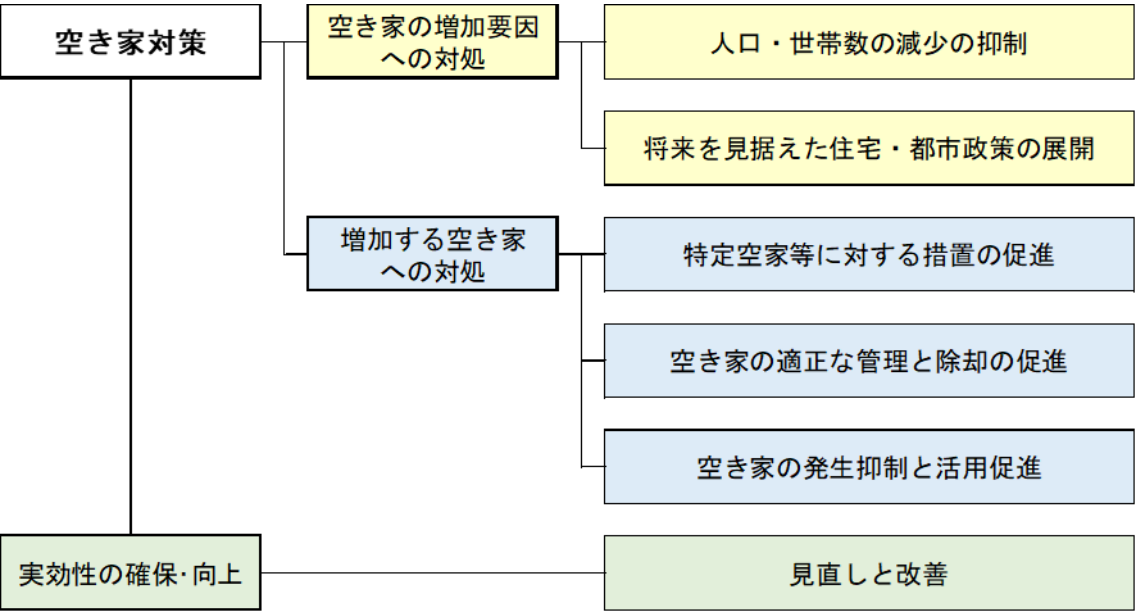
4.5.空き家対策の基本的方向性

基本的問題意識と同じく、小委員会とりまとめを踏まえ、本町における空き家対策の基本的方向性を次のとおりまとめます。

- 活用困難な空き家の除却等の取組みを加速化・円滑化する。
- 早期活用を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを進める。
- 空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。
- 民間や地域の活動を促進し、地域が連携した総合的な取組みを進める。

4.6.本町における空き家対策の体系

前項の基本的方向性を踏まえ、本町における空き家対策について、その領域ごとに区分して検討し、対策を講じます。



5.空き家の発生要因への対処

5.1.人口・世帯数の減少の抑制

5.1.1.人口減少対策

本町においては、町議会議決事項とされている和気町総合計画の下、様々な取組みを進めています。

なお、平成 26(2014)年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」が制定されたことから、国が長期的ビジョンとして定める「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を勘案しつつ、基本構想において「人口ビジョン」を定め、基本計画における重点施策について、「総合戦略」として位置づけ、令和 3(2021)年度から実施できるものは速やかに実施しています。

【第2次和気町総合計画】

〔まちの将来像〕 人と地域が輝く 晴れの国の 和気あいあいのまち

〔令和 12(2030)年度目標人口〕 12, 500人

総合計画策定当時、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」では、令和 12(2030)年の本町の将来推計人口は 11, 470 人と推計されていましたが、総合計画において令和 12(2030)年の目標人口を 12, 500 人として、様々な取組みを進めています。

なお、「日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）」によれば、令和 12(2030)年の将来推計人口は 11, 794 人と推計されています。

〔計画期間〕 令和 3(2021)年 ～ 令和 12(2030)年

5.1.2.移住・定住の促進

(1) 主な移住支援制度

〔お試し住宅貸付事業〕

本町が空き家を借り上げ一定期間滞在ができる住宅を整備し、移住希望者に貸し付けることにより、移住を促進することを目的とします。

〔創業塾〕

「これまでの経験を活かして開業したい」「自分のアイデアを形にして起業したい」などの夢を実現したい方に対して、事業を始める前に用意しておくことや身に付けておくべき経営知識について学ぶことのできる「創業塾」を開催します。

〔チャレンジ店舗〕

JR 和気駅前にある「エンターワケ」では、飲食業や小売業、サービス業等を将来起業したい方がお試しで利用できる多目的な施設を運営しています。本格的な出店前のプレ店舗として活用することができます。

〔農林業振興対策事業〕

新規就農者に対し、借家の賃借料補助や施設設備にかかる費用を補助することによって、新規就農者の確保及び育成することを目的とします。実務研修事業を受ける場合は就農時 50 歳未満で、なす・ぶどうに限ります。

〔空き家改修補助金〕

本町への移住促進及び空き家の有効活用を目的として、町内の空き家を改修して移住を希望する者を対象に、費用の一部を補助します。

〔空き家片付け推進事業補助金〕

本町への移住促進及び空き家の有効活用を目的として、町内の空き家の家財道具等を処分しようとする者を対象に、費用の一部を補助します。

〔移住希望者滞在費補助金〕

本町への移住を目的として住居や仕事を探すなどの活動を行うため滞在する者に対し、滞在費の一部を補助することにより、移住者の増加を図ることを目的とします。

〔移住活動用自動車の貸出〕

本町への移住希望者が移住活動を行うための自動車を無料で貸し出します。

(2) 主な定住支援制度（他施策と重複します。）

〔定住促進に係る固定資産税の課税免除〕

若者及び子育て世帯の定住促進を図るため、新築住宅又は中古住宅の固定資産税（家屋）の課税を一定期間免除します。

〔結婚新生活支援事業費補助金〕

本町で新婚生活をスタートする新婚世帯を支援することを目的に引越に要する費用を助成します。

〔乳幼児及び児童・生徒等医療費助成制度〕

子育て世代の経済的負担を減らすため、乳幼児及び児童・生徒等医療費を助成します。

〔幼児2人同乗用自転車レンタル事業〕

子育て中の家庭に対して、幼児2人同乗用自転車のレンタル事業を実施します。

〔保育料・給食費の無償化・減免（補助）制度〕

子育て世代の経済的負担を軽減するため、和気町立保育園・幼稚園に通う町内の園児の保育料・給食費等に係る料金の無償化・減免を実施します。

〔新生児出産祝金支給事業〕

少子化対策、出生率低下の抑制や多子世帯支援及び定住化推進並びに子育て支援に資することを目的として、祝い金を支給します。

〔子どものアレルギー対策〕

各学校・園で、アレルギー疾患のある生徒、児童の学校・園生活をより安心して安全なものにするため、入学・入園・転入時に生徒・児童のアレルギー疾患について詳しい情報を把握することを目的に「アレルギー疾患に関する調査」を実施しています。調査の結果、アレルギー疾患があり配慮を必要としているお子様には、詳しく状況を把握し面談を実施します。

5.2.将来を見据えた住宅・都市政策の展開

5.2.1.将来の住宅需要への対応

人口減少に伴い、住宅・宅地に余剰が生じることから、国民 1 人あたりの住宅面積及び宅地面積を増加させることが考えられます。しかし、歴史を振り返れば、都市への人口集中の流れがあり、住宅需要を見通すことは容易ではありません。また、国全体の課題であると考えられます。

本計画においては、将来の住宅・宅地需要について、求められる内容は時代に応じて変化しながらも、継続するものと見込み、対応を進めます。

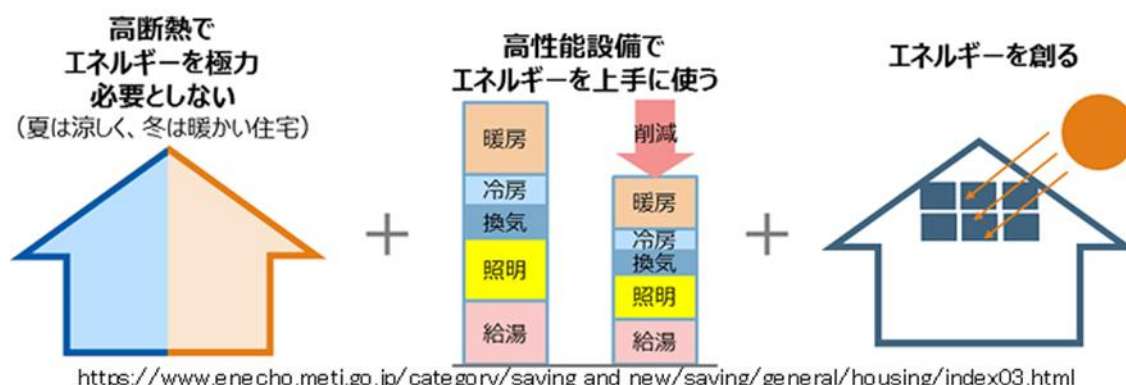
5.2.2.カーボンニュートラル 2050 への対応

カーボンニュートラル 2050 の実現にむけて、住宅・建築物分野でも省エネ対策が進められています。

令和 7(2025)年 4 月から住宅省エネ基準への適合が義務化され、令和 12(2030)年までには、住宅省エネ基準からZEH基準(*)に引き上げられ、新築住宅については適合が義務付けられます。

(*) ZEH基準

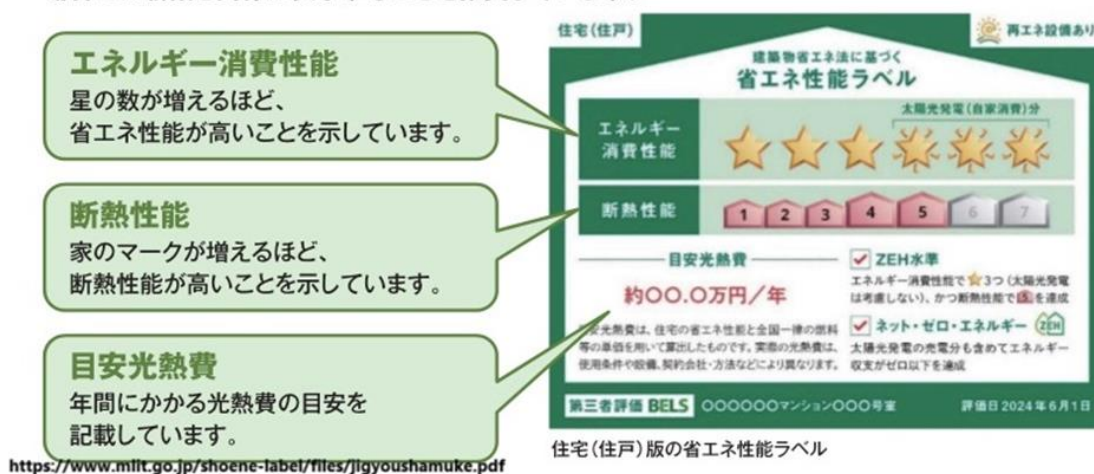
「ZEH（ゼッチ）」とは、建物の断熱性能を高めて、高効率な設備を導入することによって消費するエネルギーを少なくすることで「省エネ」を実現するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーを創り出す「創エネ」によって、エネルギー収支が正味ゼロになることを目指した住宅（Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）です。ZEH基準は正味「エネルギー収支ゼロ」の基準です。



すでに、令和 6(2024)年 4 月以降に建築確認申請を行った新築建築物の販売・賃貸を行う場合には、広告等へ所定のラベルを表示することが求められています。

新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。(既存建築物についても表示を推奨)

- 2024.4.1以降に確認申請を行った物件(新築建築物)の販売・賃貸を行う場合には、広告等へ所定のラベルを表示する必要があります。
- 2024.4.1より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。



エネルギー消費性能
星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

断熱性能
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

目安光熱費
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

住宅(住戸)版の省エネ性能ラベル

第三者評価 BELS 〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室 評価日 2024年6月1日

<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/files/jigyoushamuke.pdf>

5.2.3.都市のスポンジ化への対応

都市計画の分野では、空き家問題は、人口減少等の急速な進行に伴い、多くの都市で空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」として捉えられ、これまでの都市計画制度は、都市の拡大を前提とし、開発コントロールを基調とするものであり、土地利用の廃止等の不作為には有効に機能しにくいことから、このままの状態が放置されれば、加速度的に都市の衰退を招くおそれことが懸念されています。

そこで、人口減少・高齢化社会におけるコンパクトなまちづくりを推進するために都市再生法、都市計画法等が改正され、各地で立地適正化計画の策定と実施が進められています。

従来、住宅政策と都市政策は、濃厚な連携関係にはありませんが、空き家対策を進めるうえでは、密接な連携を進めることが求められます。たとえば、令和 5 年空家法改正で制度化された空家等活用促進区域は、住宅政策と都市政策、さらには地域再生政策や建築施策との緊密な政策連携を前提としたものとなっています。

令和 2(2020)年には、安全で魅力的なまちづくりの推進を目指して、都市再生法の改正が行われました。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2(2020)年6月10日公布）
⇒安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

安全なまちづくり【都市計画法、都市再生特別措置法】

△災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- 開発許可制度の見直し
 - * 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
 - * 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制
- 住宅等の開発に対する勧告・公表
 - * 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

△災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による移転計画制度の創設
 - * 災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成

△災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- * 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- * 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
- * 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

魅力的なまちづくり【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

△「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進

- 「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出
 - * 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
- まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進
 - * 都市再生推進法人のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

△居住エリアの環境向上

- 日常生活の利便性向上
 - * 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設
- 都市インフラの老朽化対策
 - * 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ

5.2.4.自然災害の激甚化・頻発化への対応

自然災害の激甚化・頻発化に対して、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法(平成 25 年法律第 95 号)」が制定され、国、都道府県、市町村が広範な防災対策に取り組んでいます。また、「南海トラフ地震防災対策推進地域」として指定されていることから、「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法(平成 14 年法律第 92 号)」に基づく防災対策の取組みも進められています。

一方で、「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律(昭和 47 年法律第 132 号)」のように災害危険区域等(*)から住居の集団的移転を支援するという考え方もあります。

自然災害にどう対応するかは、空き家対策の直接的な課題ではありませんが、政策的整合性を常に保つことが求められます。また、たとえば、大災害を回避するために空き家が増加した地区における空き家対策と住宅密集地区における空き家対策は自ずから異なるものと考えられます。

(*) 災害危険区域等

「災害危険区域等」とは、豪雨、洪水、高潮その他の異常な自然現象による災害が発生した地域又は「建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)」の「災害危険区域」、「地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)」の「地すべり防止区域」、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)」の「急傾斜地崩壊危険区域」若しくは「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)」の「土砂災害特別警戒区域」を指します。

6.特定空家等に対する措置の促進

6.1.特定空家等

6.1.1.特定空家等の要件

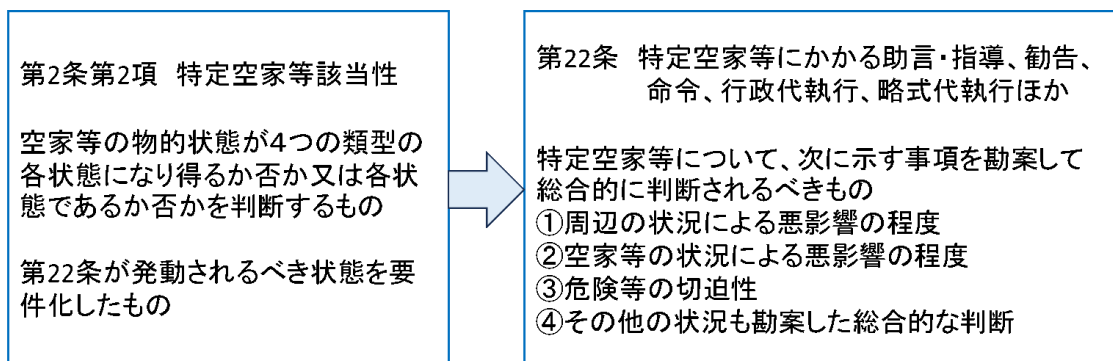
特定空家等については、空家法第2条第2項において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と記されており、次の4種類のいずれかに該当するものです。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

特定空家等として判断するかどうかの基準は、空家法では抽象的な表現に留まっていることから、国のガイドライン（参考基準）を踏まえたうえで、市町村において具体的な判断基準（市町村特定空家等判断基準）を定める必要があります。

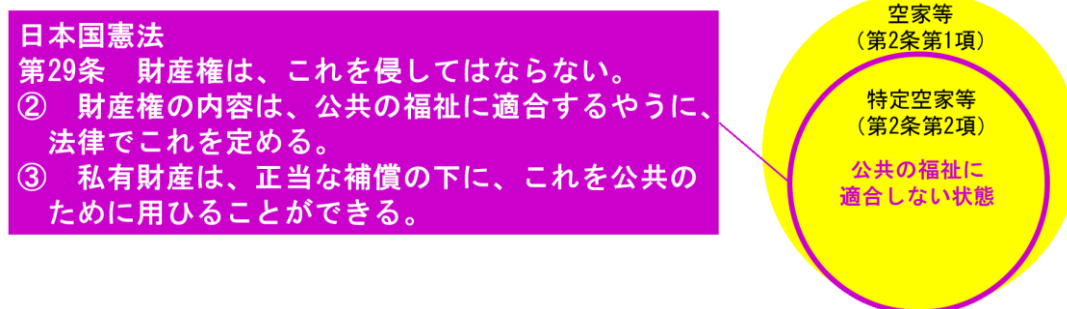
特定空家等判断基準は、第2条第2項に規定される特定空家等の該当性を判断する基準に留まり、第22条（行政指導、行政処分及び行政代執行）の適用に係る判断は別に行う必要があります。

このため、本町における運用手順としては、第2条第2項に基づく特定空家等であるかどうかの判断を行った後、公共の福祉を害するおそれに応じて、第22条に規定される行政指導、行政処分及び行政代執行の適用を検討・判断する方針とします。



6.1.2.特定空家等該当性判断

特定空家等の該当性判断(第2条第2項)は、空家法第22条と相まって、憲法第29条に規定される「財産権の自由」を制限するものであり、その判断は法に基づき基準と手順を定め、慎重に行う必要があります。



従って、空家法第2条第2項に示される特定空家等の定義、ガイドラインに示される基準(空家法第22条第16項)、空家法第4条第2項に基づく都道府県の情報提供等に即して、市町村長が地域の実情を踏まえた市町村特定空家等判断基準を定めて、これに基づいて運用されるものです。

【本町特定空家等判断基準】

岡山県では、県・市町村で構成する岡山県空家等対策推進協議会において、平成28(2016)年に「特定空家等に対する措置等の手引(案)」が示され、改正空家法施行(令和5(2023)年12月)に伴い、令和6(2024)年3月に「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引(案)」(以下「県協議会基準案」といいます。)に改められました。

本町では、県協議会基準案は県全域の標準例であり、この機に、本町に応じたものに若干修正して用いるものとします。

6.2.特定空家等に対する措置

6.2.1.第 22 条の構成

空家法第 22 条では、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、「当該特定空家等に関し、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」をとるように行政指導又は行政処分を行い、最終的には行政代執行することも可能とされています。

その構成は次のようになっています。

条項	内 容
第1項	助言・指導（行政指導）
第2項	勧告（行政指導／最後通牒）
第4項	事前通知と意見書の提出等
第5項	公開による意見聴取等
第6項	公開による意見聴取等
第7項	公開による意見聴取等
第8項	公開による意見聴取等
第3項	命令（行政処分）
第13項	命令にかかる標識の設置その他の方法による公示
第14項	命令にかかる標識の設置
第9項	行政代執行
第10項	略式代執行（所有者不明の場合）
第11項	緊急代執行（新）（勧告発出後で災害時等）
第12項	略式代執行、緊急代執行の費用徴収（新）
第15項	行政手続法第3章（第12条及び第14条除く）適用除外
第16項	ガイドライン
第17項	その他

第 1 項に規定される「助言・指導」は、例えば「この建物のここが傷んでいるので、早期に措置を講じてください」という行政指導であり、状況等に応じて、複数回にわたり発することができます。

第 2 項に規定される「勧告」は、第1項の助言・指導を発しても改善がみられない場合に、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」の高まりに応じて、例えば「この建物のここが崩落しそうだから、○月○日までにここをこうしてください」という行政指導です。なお、勧告に応じない場合、その勧告に係る措置をとることを命令することになり、さらに命令に応じない場合、勧告した内容を行政代執行することになることを想定しておく必要があります。

第3項に規定される「命令」は、第2項の勧告を受けた者が正当な理由がないにもかかわらず勧告された措置を講じないまま、さらに「悪影響の程度と危険等の切迫性」が高まった場合に、例えば「この建物のここが崩落しそうだから、○月○日までにここをこうするように（勧告した内容を措置するように）命じます」という行政処分です。なお、この行政処分は不利益処分ですので、命令の発出に先立ち第4項から第8項までの手順を踏む必要があります。

第9項に規定される「行政代執行」は、第3項の命令を発したにもかかわらず、命令した措置を講じず、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が放置し難い水準まで高まった際に行われるものであり、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実行します。

第10項に規定される「略式代執行」は、所有者を確知できないとき(所有者不明の場合)に実施するものです。これにかかる「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判断は、第9項に基づく行政代執行と変わるものではありません。

第11項に規定される「緊急代執行」は、空家法改正で新設された規定で、所有者に対して勧告までの手続をとった後に、災害等による緊急性が認められる場合に代執行し得ることを規定したものです。

第12項は、略式代執行及び緊急代執行にかかる費用徴収について、行政代執行法の規定を準用することができる旨の規定を空家法改正で新設したものです。

第22条について、各項を時系列に並べ替えると次のようになります。

条項	内 容
第1項	助言・指導 (行政指導)
第2項	勧告 (行政指導／最後通牒)
第3項	命令 (行政処分)
第4項	事前通知と意見書の提出等
第5項	公開による意見聴取等
第6項	公開による意見聴取等
第7項	公開による意見聴取等
第8項	公開による意見聴取等
第9項	行政代執行
第10項	略式代執行 (所有者不明の場合)
第11項	緊急代執行(新) (勧告発出後で災害時等)
第12項	略式代執行、緊急代執行の費用徴収(新)
第13項	命令にかかる標識の設置その他の方法による公示
第14項	命令にかかる標識の設置
第15項	行政手続法第3章(第12条及び第14条除く)適用除外
第16項	ガイドライン
第17項	その他

6.2.2.平等取扱い原則、比例原則及び適正手続の保障の原則

特定空家等への対処については、最終的に財産権の自由を制限するものであることから、「平等取扱い原則」、「比例原則」及び「適正手続の保障の原則」が堅持されなければなりません。

「平等取扱い原則」とは、説明を要するまでもなく、「本質的に等しいものは等しく取り扱われる」という法理です。

「比例原則」は、「必要性の原則」即ち「市民の自由を脅かす危険を排除するために必要である」ということ、「過剰規制の禁止」即ち「目的と手段が比例している」ということ、この2つで構成されます。

「適正手続の保障の原則」は、「何人も、法の適正な手続きによらずに、生命、自由、または財産を奪われることはない」という法理であり、平成 5(1993)年には、行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)が定められ、「行政運営における公正の確保と透明性の向上を図る」ことが求められています。

6.2.3.「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空家法第22条の適用の限度

「平等取扱い原則」及び「比例原則」を遵守する立場から、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を指標として、助言・指導、勧告又は命令並びに代執行に応じて適用の限度を示します。

特定空家等の 該当項目	悪影響の程度と危険等の切迫性			
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。
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	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	〔 同上 〕	〔 同上 〕
措置の限度	助言・指導 (第22条第1項)	勧告 (第22条第2項)	命令 (第22条第3項)	代執行 (第22条第9-11項)

この表は、4つの状態の間で平等取扱いを実現するうえでも有益です。

以前のガイドラインでは、「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」を踏まえて総合的な判断を行うものとされていましたが、現行ガイドラインでは、「悪影響の程度」について「①周辺の状況による悪影響の程度」と「②空家等の状況による悪影響の程度」すなわち「悪影響を受ける側の状況」と「発生する悪影響の程度」に細分化されています。これを踏まえ、うえて、「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」に集約して、行政指導、行政処分、行政代執行の適用の限度を示しものです。

令和5年改正前のガイドラインにおいては、特定空家等の該当判断に関わる事項と特定空家等にかかる対処に関する事項がコンパクトにまとめられていました。

「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）H27. 5. 26

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考になる事項

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

令和5年に改正されたガイドラインにおいては、「(1)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」と、「(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準」とされ、第2条第2項の「判断が物的状態の判断」であり、第22条の判断が「悪影響の程度と危険等の切迫性に視点を置いた総合的な判断」であるということが鮮明に示されました。

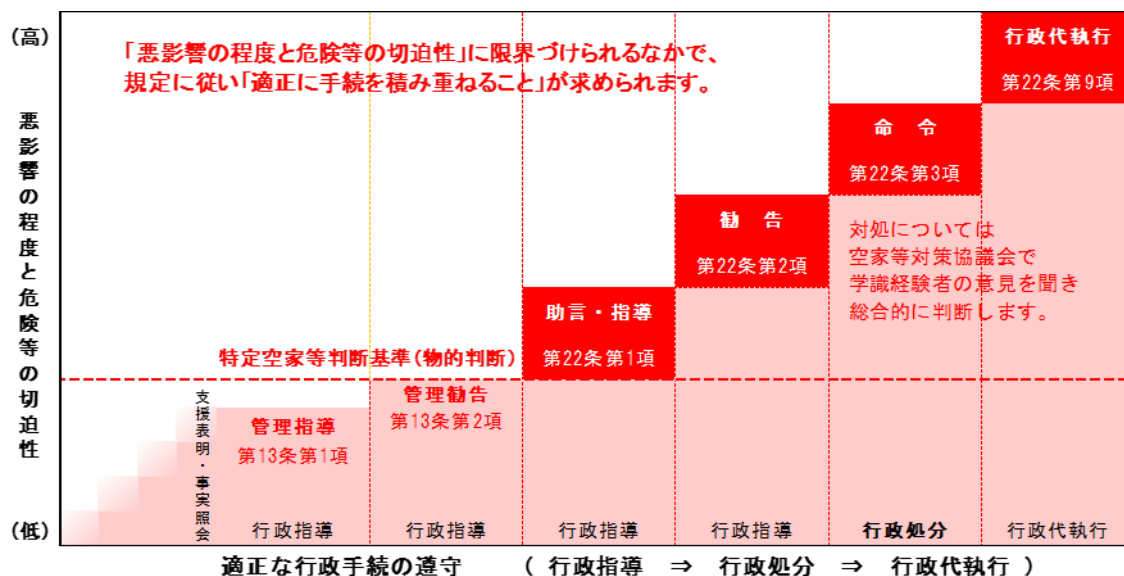
管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）R5. 12. 13

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
 - ①周辺の状況による悪影響の程度
 - ②空家等の状況による悪影響の程度
 - ③危険等の切迫性
 - ④その他の状況も勘案した総合的な判断

6.2.4.適正な行政手続の遵守

特定空家等への対処は、「悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられるとともに、適正な行政手続の遵守」が求められます。



本計画においては、第22条に基づく行政指導と第13条に基づく行政指導とを区別するために、第13条第1項に基づく指導を「管理指導」、同条第2項に基づく勧告を「管理勧告」というものとします。

6.2.5.第2条第2項の判断と第22条の判断

第2条第2項に基づく特定空家等の該当性判断については、物的判断が中心となることから、職員のみによる評価・判断が可能です。また、そうすることにより、本町の政策目的と市民が求める対応ニーズに合致した迅速かつ合理的な対処が実現されます。

一方、第22条に基づく命令等の判断、すなわち「悪影響の程度と危険等の切迫性」に係る判断については、様々な専門家の協議により結論を見出すことが適当であると考えられます。

空き家が増加するなか、迅速な事務処理に対する要請は益々高まるものであり、格別の事由のない限り、物的状態を中心とした客観的な評価をもって特定空家等であると判断したものについては、原則として速やかに助言・指導を発するものとします。そのうえで、助言・指導を発した旨を空家等対策協議会へ報告するものとします。

なお、管理指導及び管理勧告については、あくまで管理を適正に行うことを指導するものに過ぎず、直接に命令(不利益処分)につながるものではないことから、町長の判断のみで実施し、空家等対策協議会は件数を報告することに留めます。第2条第2項の判断すなわち特定空家等該当性判断については、物的判断であり、職員のみによる判断が可能です。また、そうすることにより、迅速かつ合理的な対処が実現されます。

すでに空家法施行から 10 年ほど経過しており、未知の特定空家等が不意に出現するとは考え難いところです。従って、まずは第 13 条に規定された管理不全空家等にかかる「指導」又は「勧告」を発し、そのうえで特定空家等として対処を進めることになります。

6.2.6.調査

特定空家等に係る調査は、特定空家等への対処の基礎となります。

調査に関する権限は、空家法第 9 条に規定されています。なお、空家法改正において、同条第 2 項に特定空家等について所有者から報告を求める報告徴収権が規定されました。

特定空家等に限らず、まずは、同条第 1 項を根拠として外観目視により物的状態を把握します。その結果、近い将来を含めて空家法第 13 条第 1 項に規定される管理不全状態にいたるものと判断される場合は、登記簿、戸籍、住民基本台帳、固定資産税課税台帳などによる権利関係の把握を進めます(空家法第 9 条第 1 項又は第 10 条)。

調査を終え次第、空家等該当性、特定空家等該当性、管理不全空家等該当性について判断し、特定空家等又は管理不全空家等に該当するものと判断される場合には、行政指導を進めます。

また、空き家の物的状態や利用状態については、必要に応じて定量的把握(数値による把握)と定期的な把握を行い、命令等に際して悪影響が生じないようにします。

なお、勧告に先立ち、空家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行い、命令及び行政代執行並びに民法の活用に耐え得るように現況把握を行います。

6.2.7.行政指導の実施

空家等が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該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、まず当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対して「事実照会・支援表明」を発します。法定の書類ではないので、その表現・内容は事案に応じたものとし、空家法第 9 条第 1 項に基づく調査として「権利者に間違いなのか。利用状況はどうか。利用状況はどうか」という確認を得るとともに、第 12 条の求めによる法定外指導として「可能な限り支援するので管理不全な状態に対処しませんか」という問い掛けを行います(共有の場合は、全ての権利者に対して一斉に実施します。)。その際には、全ての権利者に対して一斉に同じ文書を発します。共有持分の大小などにかかわらず、以後も同様に、全ての権利者に同一に対応を行い、本町の行動が権利者間の不協和音の原因にならないよう配慮します。

この法定外指導に芳しい反応がみられないときは、早期判断・早期対応の立場から、第 13 条第 1 項に基づく管理指導、同条第 2 項に基づく管理勧告を進め、特定空家等に該当するものと判断される場合は、第 22 条第 1 項に基づく助言・指導を発します。助言・指導については、適時指導の必要性から、町長判断(決裁規定等に則った判断)により助言・指導を発し、直近の空家等対策協議会で報告するものとします。なお、助言・指導は、必要に応じて複数回発することが可能です。

同条第 2 項に規定される勧告以降の対処については、適時性ではなく計画性・必要性が求められます。解決までの見通しを立てたうえで、空家等対策協議会に諮るものとします。

なお、勧告以降の動きについては、行政処分、行政代執行に関わるものであり、空家法をはじめ法令の規定に則り実施することになります。

6.2.8. 司法手続の併用

空き家は個人の財産であることから、第 22 条による対処だけに頼るのではなく、民法を活用した司法手続を併用することが有益であると考えられます。

第 22 条による対処については、公権力をもって財産権の自由を例外的に制限するものであり、厳格な手順が設けられていますが、民法の下では対等な立場で私権と私権との争いごとを解決しようとするものであり、市町村長側のみが厳格なルールの下に置かれるものではありません。司法手続の併用については、勧告の発出の際に、併せて検討するものとします。

司法手続を併用することで、所有者が事態の重大さを理解し易い状況になります。また、法律事務として弁護士に委託したうえで、司法判断を求めるものであることから、後日の訴訟リスクが皆無であるうえに、職員の負担軽減により複数の案件を同時に進めることも可能です。

6.2.9. 特定空家等判断基準と行政指導のあり方

特定空家等判断基準と行政指導のあり方については、「特定空家等・管理不全空家等判断基準及び行政指導の手順」を作成し、適正な判断と指導に努めるものとします。

なお、第 22 条第 3 項以降の実施については、個々の事案を踏まえ、顧問弁護士の見解や空家等対策協議会での協議を踏まえ、取組みを進めるものとします。

6.3. 自発的な措置の支援

特定空家等といえども、可能な限り、命令や行政代執行による解決よりも、自発的な措置による対処が望まれます。

しかし、所有者自身、積極的な意図をもって放置するのではなく、放置せざるを得なかった事情・背景があります。たとえば、経済的な事情により放置に至っている場合、相続等権利関係の問題から放置に至っている場合、法令規制や近隣関係など所有者が解決できない事情等から放置に至っている場合が想定されます。これらの事情の内、経済的な事情については、これを支援することで解決に導くことは可能です。

そこで、国庫補助制度を活用した経済的支援について制度化を進め、自発的な解決を促進します。制度化にあたっては、先行市町村の取組みや評価・見直しを参考とします。

7.空き家の適正な管理と除却の促進

7.1.空き家の適正な管理

7.1.1.空き家の適切な管理の指針

空家法第6条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める指針(基本指針)において、同条第2項第3号に規定される「空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針(以下「管理指針」といいます。)」が示されています。

なお、管理指針についても、特定空家等の4類型と同様に、「①保安上危険の防止のための管理」、「②衛生上有害の防止のための管理」、「③景観悪化の防止のための管理」及び「④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理」に区分して、述べられています。

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
(最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)

三 所有者等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

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の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。そのため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管

の元栓の閉栓等が考えられる。

（管理の指針）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐

食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

- ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等(以下「屋根ふき材等」という。)又は立木の大枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

- ・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

- ・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

- ・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

- ・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

7.1.2.空き家の適正な管理の支援

管理指針には、いわば当たり前のことが示されているものです。本町においても、所有者等に対して管理指針に即した空き家の管理を求めるものですが、管理指針に示された水準で「誰も居ない空き家」の管理を続けることは、決して容易なことではありません。

そこで、本町においては、次のような支援を進めます。

- * 所有者に対し、管理指針と空き家のリスク(住んでいないと建物の傷みが早いこと等)を周知し、理解を促すことに努めます(岡山県版「空き家ガイドブック」の活用など)。
- * 固定資産税課税(住宅用地特例適用)については、適正かつ公平な課税の実現に一層努めます。
- * 所有者が空き家の管理や除却を適切に行うことができるように、これを支援する仕組みの充実に努めます(岡山県空家等対策推進協議会関係専門職団体の相談窓口、公益団体等が運用する空き家管理サービスの活用など)。
- * 所有者が除却の実施等に関する判断を適切に行うことができるようにするための情報提供に努めます。
- * 所有者が行う活用困難な空き家の除却への支援の強化に努めます。

7.2.管理不全空家等

【管理不全空家等制度】

令和5年空家法改正において、特定空家等の発生を未然に防止する管理を促すための新たな制度として、第13条に「管理不全空家等」が規定されました。

市町村長は、空家等が管理不全空家等に該当すると認める場合、まずは第13条第1項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができるかとされています。

さらに、同条第2項において、この指導を行ったうえで、「なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるとき」は、当該指導をした者に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができるとされています。

なお、勧告を受けた管理不全空家等については、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2等の規定により、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることになります。

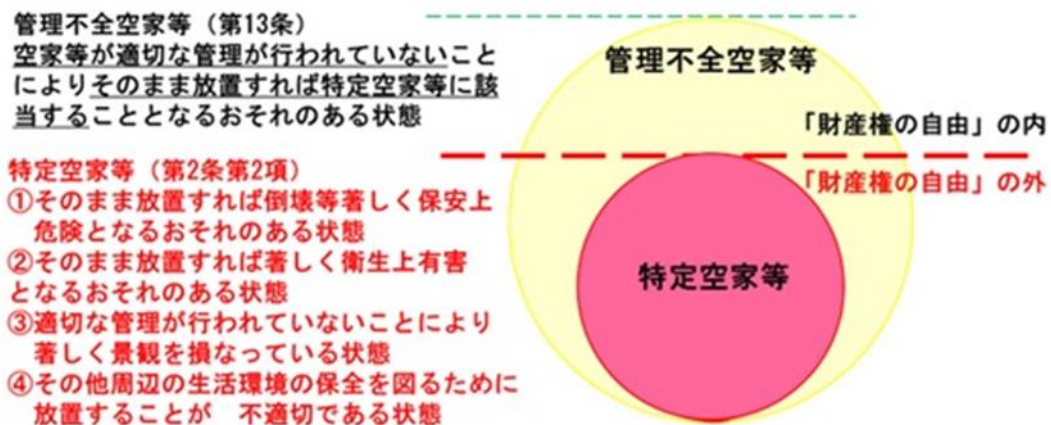
(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が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該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

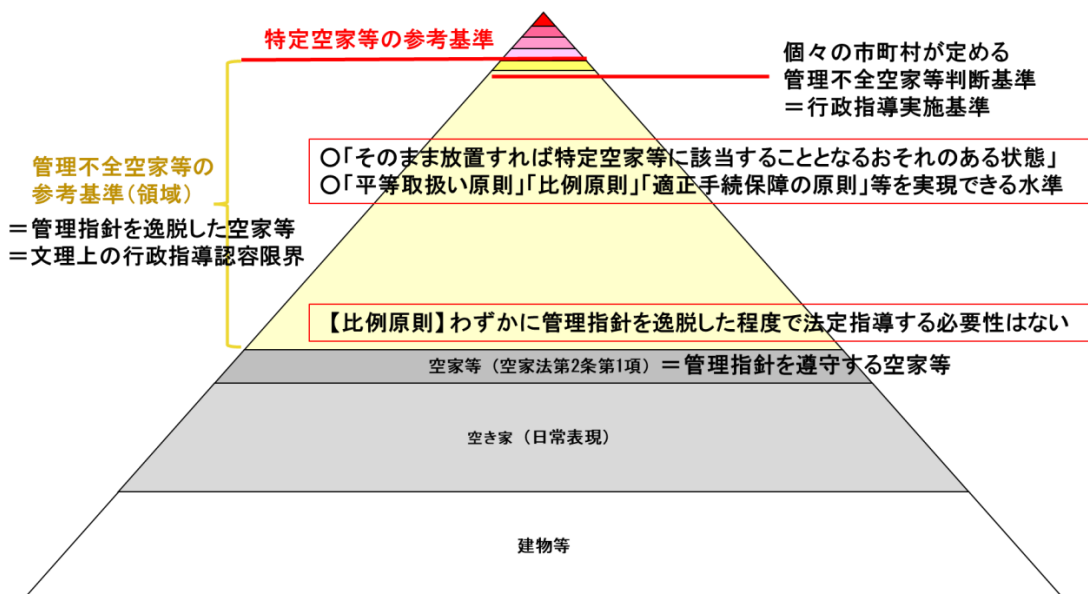
管理不全空家等については、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」にあるものと規定されています。つまり、「公共の福祉」を害する状態にある特定空家等とは異なり、管理不全空家等は「公共の福祉」を害する状態にないことから、行政が介入すべきものではないと言えます。また、所有者の側からみれば、「財産権の自由(財産権の不可侵)」の内にある状態であり、行政の介入を受ける筋合いはありません。

しかし、空家等の適切な管理が社会的に要請されるところから、管理不全空家等にかかる行政指導が法律により定められたものです。



【管理不全空家等の運用】

どのような空家等が管理不全空家等に該当するかについては、ガイドライン別紙1～4において、「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準（以下「参考基準」といいます。）」が示されていますが、管理不全の状態はかなり広く捉えることができるものとなっています。管理不全空家等の参考基準は、管理指針を裏返したものと考えられ、「程度」を示す形容詞なども殆どみられません。



市町村特定空家等判断基準は、「公共の福祉と財産権の自由の均衡点」を具体化するための分水嶺であり、その位置は国、都道府県、市町村を通じて変わるものではありません。市町村は、国のガイドラインに即して、地域の実情に応じた基準を定めるものにすぎません。

一方、市町村管理不全空家等判断基準は、一定の枠のなかで、地域の実情や行政資源を踏まえて、市町村が自らの分水嶺の位置を定めるものです。

どのような空家等が管理不全空家等に該当するかについては、ガイドライン別紙1～4 において、「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準(以下「参考基準」といいます。)」として示されています。

分かりやすい例として、最も定量化(数値化)し易い「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」の例を次に示します。

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)
〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

【特定空家等】

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(特定空家等)

- ①倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
(1/20超が目安)
- ②倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ③倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

【管理不全空家等】

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(管理不全空家等)

中古住宅の傾斜許容限度 6/1,000
(住宅の品質確保の促進等に関する法律)

- ①屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ②構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
- ③雨水浸入の痕跡

【特定空家等】の基準では、目安として建物の傾斜が1/20を超えれば特定空家等に該当するものと判断し得るものですが、【管理不全空家等】の基準では、傾斜に関する項目が示されていません。

特定空家等の発生を予防する立場からすれば、傾斜のある空家等が行政指導の対象とならないものとは考えられず、各々の市町村において、平等取扱い原則や比例原則に照らして、適正な行政指導を行うために必要な基準を定める必要があります。

市町村特定空家等判断基準は「参考基準に示された「公共の福祉」の分水嶺を市町村の実情に応じて具体化するもの」と位置付けられますが、市町村管理不全空家等判断基準については、「参考基準に示された範囲で市町村の実情に応じた分水嶺を示すもの」と考えられます。

特定空家等(空家法第2条第2項)「公共の福祉」を害する空家等

特定空家等判断基準

管理不全空家等(空家法第13条第1項)

【A市判断基準】

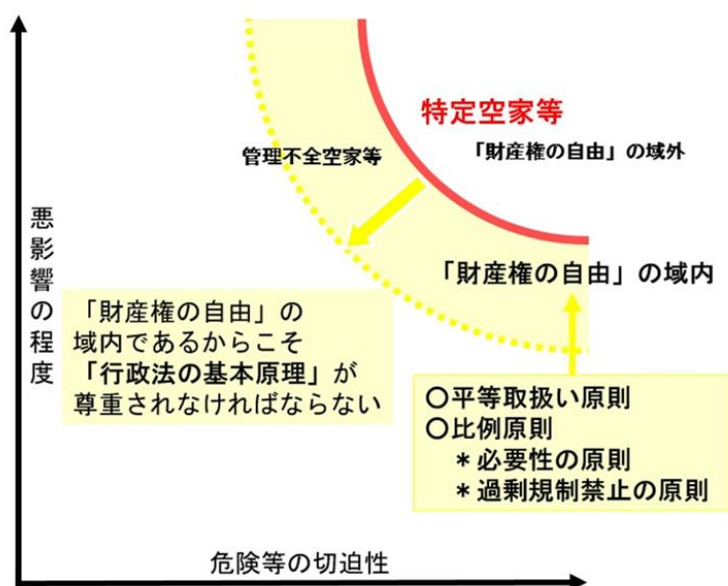
【B町判断基準】

【C村判断基準】

ガイドライン(管理不全空家等参考基準)

【本町管理不全空家等判断基準の考え方】

管理不全空家等が「現時点では財産権の自由を逸脱していない存在」である以上、市町村自らが、平等取扱い原則や比例原則に照らして、適正な行政指導を実現することができる基準を定める必要があります。



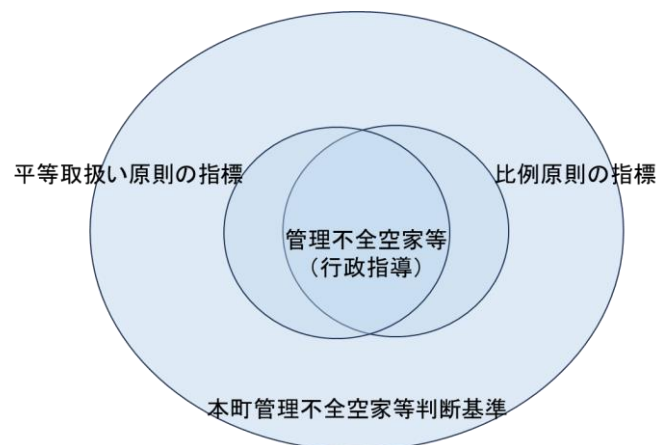
また、本町における実務の経過を踏まえれば、導入にあたっては慎重な姿勢が求められます。これまで、特定空家等に相当する空家等については、第12条に基づく行政指導を発していますが、第22条第1項（旧第14条第1項）に基づく助言・指導を発した実績を有しません。

管理不全空家等よりも重篤な存在である特定空家等について、然るべき対処をしないまま、広範に法定行政指導（管理指導・管理勧告）を発したならば、いわば逆転現象の発生や管理不全空家等の間で不均衡が生じることも懸念されます。



【管理不全空家等判断基準とその運用】

管理不全空家等判断基準については、県協議会基準案に準拠して、その該当性判断を進めますが、「平等取扱い原則」及び「比例原則」に照らして、行政指導の適否を判断するものとします。



当面、本町の実情に照らし、まずは本町特定空家等判断基準の下、特定空家等に相当するものについて行政指導を展開するものとします。

その後、県内市町村の動向を見合わせながら、適切に取組を進めるものとします。

【事実照会と支援表明】

従来、空家法旧第 14 条第 1 項の助言・指導に先立ち、同法第 12 条の求めによる法定外指導が行われていましたが、管理不全空家等の導入により、所有者等が「不意打ちを受けること」を回避するための意味合いは希薄になりました。さらに、小委員会とりまとめに示された「活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化」、「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方に立てば、法定外指導は不要とも考えられます。

しかし、空家法第9条第1項に基づく調査として「権利者で間違いがないか。利用状況はどうか。利用状況はどうか」という事実照会を行うとともに、第 12 条の求めによる法定外指導として「可能な限り支援するので管理不全な状態に対処しませんか」という問い掛けを行います（共有の場合は、全ての権利者に対して一斉に実施します。）。

この法定外指導に芳しい反応がみられないときは、早期判断・早期対応の立場から、第 13 条第 1 項に基づく管理指導の発出を検討します。

【管理不全空家等判断基準と行政指導のあり方】

特定空家等・管理不全空家等判断基準及び行政指導の手順を明らかにし、特定空家等にかかる判断と不整合の生じないように対処を進めます。

7.3.民法の活用

【民法の特例】

令和 5 年空家法改正において、市町村長が不在者財産管理命令等の請求権を有する旨の規定が第 14 条に置かれました。従来、個々の事案において利害関係人である旨を示さなければならず、利害関係人として認められずに訴えが却下(門前払い)されることもありましたが、そのようなリスクを払拭することができました。

これにより、令和 3 年民事基本法制の見直しによる改正民法の制度を十分に活用することが可能になりました。

ただし、民法第 264 条の 2 第 1 項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求については、空家法第 14 条ではなく、所有者不明土地法第 42 条により請求権が認められるものです。

なお、民法で用いられている「管理不全建物」については、空家法では概ね「特定空家等」に相当するものと理解されます。

根 拠 法	空 家 法			所有者不明土地法			
根 拠 条 項	第 14 条第 1 項	第 14 条第 2 項	第 14 条第 3 項	第 42 条第 1 項	第 42 条第 2 項	第 42 条第 3 項	第 42 条第 4 項
適 用 対 象	空家等	空家等	又管理不全空家等	所有者不明土地	所有者不明土地	所管理不全土地	隣管理不全土地
民法第25条第1項の規定による命令〔不在者財産管理命令〕の請求	○			○			
民法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求	○			○			
民法第264条の2第1項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求					○		
民法第264条の8第1項の規定による命令〔所有者不明建物管理命令〕の請求		○					
民法第264条の9第1項の規定による命令〔管理不全土地管理命令〕の請求			○			○	○
民法第264条の14第1項の規定による命令〔管理不全建物管理命令〕の請求			○				

【空家法第 22 条との併用】

空家法第 22 条と比較すると、弁護士に委託することになるため、弁護士報酬等に目を奪われがちですが、たとえば、空家法第 22 条による対処に時間を要すると見込まれる事案では、空家法に基づく対処と民法に基づく対処を並行して進めることが合理的であると考えられます。

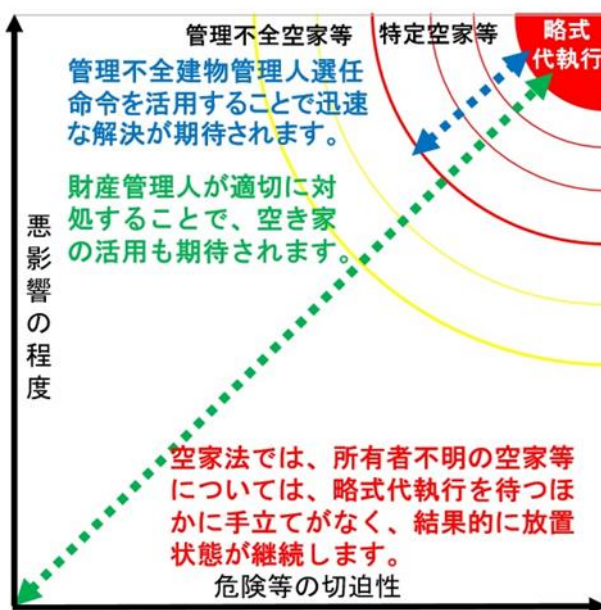
【所有者不明空家等における民法の活用】

所有者不明空家等については、行政指導や行政処分の名宛人がおらず、空家法第 22 条第 10 項に規定される略式代執行が適用されるレベルまで放置せざるを得ませんが、民法を活用するならば、早い段階で対処することも可能となります。

所有者による管理が不適當であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物（青色破線区間の建物）について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（管理不全建物管理人）の選任を求めることができます。

所有者不明の場合に、民法に基づき財産管理人等が選任されると、財産管理人等には、**緑色破線区間**にわたり次の権限が付与されます。

- ① 保存行為
- ② その物又は権利の性質を変えない範囲内で、その利用又は改良を目的とする行為



空き家対策において活用が期待される財産管理制度

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度
根拠条項		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項
本則申立人		利害関係人・検察官	利害関係人・検察官	利害関係人
市町村長申立（空家法）		空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	—
市町村長申立（所有者不明土地法）		所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第2項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件		不在者（従来の住所又は居所を去った者）がその財産の管理人を置かなかったとき	相続人のあることが明らかでないとき	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土地（共有の場合を含む）
財産管理の対象となる財産		不在者の財産の全部 （所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度を用いれば、スポット運用が可能。）	相続財産の全部	①所有者不明土地 ②所有者不明土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産
	区分所有建物への適用	あり	あり	—
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり	適用あり
	法人	（他法対応）	（他法対応）	適用あり
管轄裁判所		不在者の従来の住所地の家庭裁判所	被相続人の最後の住所地の家庭裁判所	当該土地所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能	—
	遺産分割協議	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能	不可
管理の終了		不在者が現れたとき、失踪宣告がされたとき、死亡が確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき	相続財産がなくなったとき、国庫に引き継がれたとき	所有者不明土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

この他に、老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 32 条、知的障害者福祉法(昭和 35 年法律第 37 号)第 28 条又は精神保健及び精神障害者福祉に関する法律(昭和 25 年法律第 123 号)第51条の11の2に基づく市町村長による成年後見申立(民法第 7 条)等を活用することも可能です。

		④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条項		民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
本則申立人		利害関係人	利害関係人	利害関係人
市町村長申立（空家法）		空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	空家法第14条第1項
市町村長申立（所有者不明土地法）		所有者不明土地法第42条第5項	所有者不明土地法第42条第3項・第4項	所有者不明土地法第42条第5項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件		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建物（共有の場合を含む）	所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき	所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき
財産管理の対象となる財産		①所有者不明建物 ②所有者不明建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これらの処分等により得た財産	①管理不全土地 ②管理不全土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産	①管理不全建物 ②管理不全建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これらの処分等により得た財産
	区分所有建物への適用	なし	—	なし
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり	適用あり
	法人	適用あり	適用あり	適用あり
管轄裁判所		当該建物所在地の地方裁判所	当該土地所在地の地方裁判所	当該建物所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	—	裁判所の権限外行為許可により可能
	遺産分割協議	不可	不可	不可
管理の終了		所有者不明建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

8.空き家の発生抑制と活用促進

8.1.空き家の発生抑制と活用促進の役割

基本指針に記載されているとおり、空き家の発生若しくは増加を抑制することは大変重要であり、これからの空き家対策のメインテーマといっても過言ではありません。

これまで、「住まい(不動産)」は、世代を通じた生活の基盤であり、経済的な基盤であり、次の世代へ受け継がれるべきものでした。しかし、地域の人口減少、我が国全体の人口と進学や就職に伴う人口の流動化が進むなか、「住まい」として受け継ぐ者がいない「不動産」が発生し、「空き家」となっているものと考えられます。

先に述べたように、空き家問題の底流にある人口減少の流れは止まらず、人口減少に応じて空き家は発生します。私たちにできることは、「発生要因への対処」に努めつつ、「悪影響への対処」に努めることであると考えられます。

8.2.空き家の発生抑制

【所有者やその家族の意識の醸成】

家族で考えるためのきっかけづくりと様々な支援制度に関する知識や道具立てを提供することが有益です。

また、行政の内部では、従来の空き家対策部門だけではなく、民生部門、福祉部門との連携を強め、「空き家になる前からの支援体制づくり」が求められます。なお、所有者の意思能力・行為能力に関わる課題についても、福祉部門や専門家による支援が欠かせないと考えられます。

【所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及】

リバースモーゲージやハウスリースバックについては、本町の地価水準を踏まえれば、直接的な活用の余地は小さいものと想定されますが、契約トラブルを避けるための啓発は必要であると考えられます。ただし、次期の計画改定に向けて、たとえば、本町がリバースモーゲージの抵当権者となることで、個々の空き家とその予備軍に主体的に関わる方策について検討することが考えられます。

8.3.空き家の活用促進

【相続等により空き家を取得した段階での取組】

死亡・相続に伴う様々な手続については、公共部門だけではなく金融機関をはじめ民間部門にも及び、その多くは一定期間内に終わることが求められます。そのなかで、空き家の片付けが後回しになることは致し方ない面もありますが、一日も早く動き出すことが重要であることを教示するとともに、地域連携による支援体制を構築することが考えられます。

税制上のインセンティブについては、市町村独自の工夫に限界がありますが、不動産取引の現実を踏まえれば、宅地の流動化を促進する視点も重要であると考えられます。

【空き家状態となった後の取組】

地域ごとに「まちの将来像」を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成することが求められます。また、必要に応じて、地区計画等の手法を活用して、地域住民によるまちづくりを推進することも想定されます。

様々な不動産活用手法を紹介し、その理解を促進することが求められます。

本町に限らず空き家バンクは、「掲示板」的な機能に留まることが殆どであり、専門職団体との有機的な連携関係を構築することが求められます。

さらに、所有者が遠隔地にいる場合の補完策について検討する必要があります。

空き家対策の視点からは、空き家バンクの需要者を移住者に限る必要はなく、町内需要者にとっても魅力的で活用し易いものとなるように、取組を進めます。

地域連携による空き家活用の支援体制づくりが想定されます。

活用を進める空き家にかかる耐震補強、カーボンニュートラル2050への対応などについても支援を進めます。併せて、空き地についても活用を促進します。

地区コミュニティ施設、子育て支援拠点など広く活用が期待される施設としての活用から宅地としての再生まで広く取組を進めます。

8.4.空家等管理活用支援法人の活用

【空家等管理活用支援法人とは】

令和 5 年空家法改正において、地方公共団体のマンパワー不足の一助として、空家等管理活用支援法人(支援法人)が制度化されました(空家法第 23 条以下)。

これにより、概ね空家法に定められた権力行使などを除き、民間組織(NPO、社団法人、財団法人、会社)が空き家対策における様々な業務を受託することができるようになりました。

【空家等管理活用支援法人の業務】

- 1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

本町においては、支援法人の指定に関しては、支援法人の活用に関する本町の方針が定められるまでの間、これを行わないこととします。

8.5.空家等活用促進区域の設定

空家等活用促進区域は、空家等対策計画を高度化することで、一定の区域における空家等の活用を促進しようとするものです。空家法第8条において、相当の行数が充てられています。

中心市街地、地域の再生拠点、歴史まちづくり重点区域などにおいて、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替等を促進することができますようになります。たとえば、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、さらに、市町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請することができますようになります。

空家等活用促進区域を設定することができる区域

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

本町においては、積極的な興味を持ちつつ、動向を見守りたいと考えます。

8.6.空き家の除却の促進

【特定空家等除却支援事業】

県内市町村でも、特定空家等に相当する空家等の除却を対象とした補助金を多くの市町村で導入しており、本町においても制度化したいと考えます。

この制度は、国庫補助制度(補助率 1/2)のうえに立脚しており、多くの市町村では、高い補助率(4/5)と高い補助限度額で制度化されています。

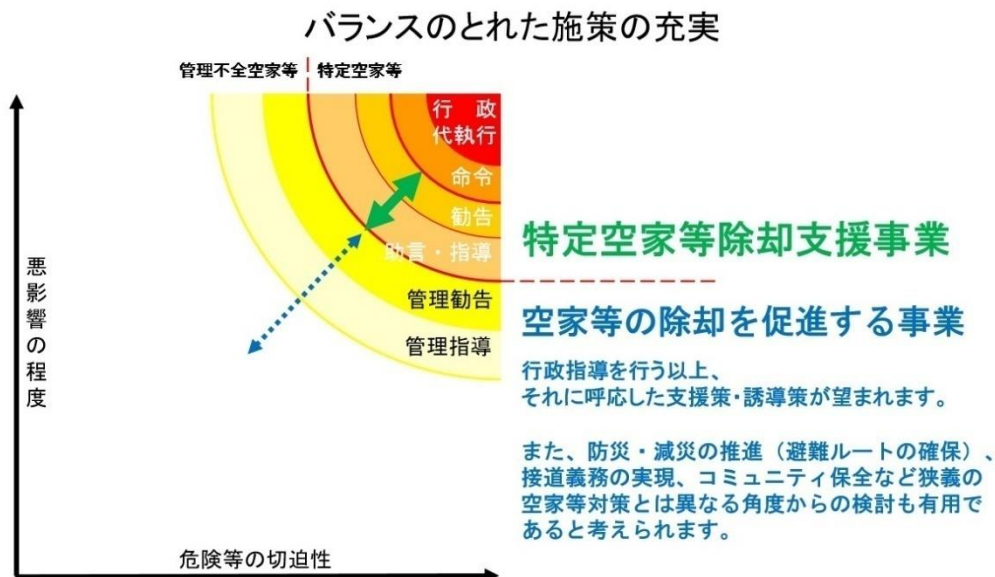
この特定空家等相当の空家等を除却する補助金は一定の評価を得ている一方で、特定空家等ほど状態の悪くない空き家の除却については、財政的な支援がなく、「悪くなるまで放置した方が得なのか」という声もあり、モラルハザードが懸念されます。

本町でも、その導入を進めたいと考えますが、その際には、たとえば公共性に関わる要件を厳しくする、一定の制限を課する、敷地転売時に補助金返還義務を課する等、通常の補助金とは違う補助金であるという位置付けを明らかにしたいと考えます。

【空家等除却促進事業】

小委員会とりまとめでは空き家対策の焦点が特定空家等から管理不全空家等に移り、今般の空家法改正では管理不全空家等、支援法人をはじめとした新たな制度が盛り込まれています。

本町においても、国の流れを踏まえ、管理不全空家等をはじめ空家等を対象とした支援・誘導策が必要であると考えられ、特定空家等除却支援事業等とのバランスを踏まえながら検討を進めます。



【宅地の活用を目的とした幅広い支援策と情報活用】

幸い、本町の住宅・宅地需要はまだまだ期待し得る面があります。しかし、必ずしも市場の選好性に適したものばかりではありません。また、更地化しても需要者の目に留まるとは限りません。

正確な登記情報の実現に向けた取組みが進められていますが、一定の水準に至るまでにはまだまだ年月を要します。仮に登記情報が 100% 正確な状態になったとしても、いわばマイナスが解消されたにすぎません。

宅地・建物の流動性を高めていくためには、相対取引のなかで取り交わされている需給情報を集約し、市場を形成していくことが望まれます。また、1軒の家に世代を超えて住み続けるライフスタイルだけでなく、新婚世代、子育て世代、シルバー世代に応じて住み替えていくライフスタイルが円滑に実現されるならば、宅地建物のあり方も変化し易くなり、まちの新陳代謝が高まることが期待されます。

そこで、金融機関や宅建業者と検討を進め、財政支援をはじめ新たな支援策について検討を継続します。

まずは、被支援者については、空き家・空き地に関する情報の活用について同意を求め、民間と本町で情報共有を行い、空き家・空き地をなくしていく取組みにつなげるための仕組みづくりについて検討を進めます。

9.計画の実施

9.1.実施体制の強化

9.1.1.役場一丸となった連携体制

本町においては、産業建設部都市建設課が空き家対策の中心となり、まち経営課はじめ関係課との連携・協力の下に取組を進めます。

また、必要に応じて、道路管理者(国道、県道等)をはじめ関係行政機関と連携して事案に対応します。

9.1.2.相談支援体制の強化

空き家に関する相談は、空家等対策・除却を都市建設課が、空き家の利活用をまち経営課が相談窓口として住民の相談を聴取し、内容に応じて、庁内の関係各課と連携して対応します。

また、日頃から既存の様々な相談業務との庁内連携を進め、たとえば、介護の相談の際に空き家化した際の相談があれば、これに応じることができる体制づくりを進めます。

なお、移住・定住に関する施策については、まち経営課が窓口となり、関係課と連携・協力しながら対応を進めます。

9.2.本計画期間の目標

9.2.1.前期計画期間の実施目標

前期計画期間(令和 7(2025)年度～令和 11(2029)年度)においては、「**特定空家等及び管理不全空家等にかかる適切な対処**」を第一として取組を進めます。

それに併せて、空家法の改正主旨を踏まえ、総合的な空き家対策の充実に努めます。

9.2.2.事業実施計画

事 項	R7	R8	R9	R10	R11	R16
特定空家等に対する措置の促進						
特定空家等判断基準・運用基準						
民法活用判断指標						
特定空家等除却支援						
空き家の適正な管理と除却の促進						
管理不全空家等判断基準・運用基準						
民法活用判断指標						
老朽空家等除却支援						
空き家にかかる情報提供形態の多様化						
相談支援体制の充実・強化						
住宅用地特例の運用見直し						
庁内データベースの整備						
空き家の発生抑制と活用促進						
空き家にかかる情報提供形態の多様化（再掲）						
相談支援体制の充実・強化（再掲）						
継続検討事項						
空家等管理活用支援法人						
空家等活用促進区域						
地域連携（官民連携）活動						
狭あい道路整備等促進事業						

検討

実施

9.3.見直しと改善

毎年度、空家等対策協議会へ実施状況を報告し、検証し、改善を進め、PDCAサイクルを機能させるものです。



和気町所有者不明土地対策計画

1 計画の趣旨及び位置付け

空き家だけではなく、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっています。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

このため、本町では、空家等に関する対策及び低未利用土地対策を総合的かつ計画的に実施するため、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)第 7 条第 1 項に規定される空家等対策計画に併せて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。以下「所有者不明土地法」といいます。)第 45 条第 1 項に規定する所有者不明土地対策計画を定めます。

2 空き地の現状及び課題

空き家同様、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しています。特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

3 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針

(1) 空き地について、次の①～③の課題に重点的に取り組んでいきます。

- ①管理不全状態の空き地の発生予防【管理不全状態の発生抑制】
- ②中心市街地にある空き地の利活用の促進【利活用の推進】
- ③災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化【管理不全状態の解消】

(2) 空き地対策で対象とする地域は本町全域とします。

(3) 本計画で対象とする空き地は、所有者不明土地法第 2 条第 1 項に規定される所有者不明土地及び土地基本法(平成元年法律第 84 号)第 13 条第 4 項に規定される低未利用土地とします(以下「所有者不明土地等」といいます。)

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和 7 (2025) 年度から令和 16 (2034) 年度までとします。

5 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地の所有者による利活用や適切な管理を促し、所有者不明土地の発生を抑制するため、空家バンク制度などを通して、空き家の利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを行います。

また、国の補助制度を活用して、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第 42 条に規定される民法に基づく手続等を行います。

6 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

所有者不明土地等の対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内での情報共有等を図るとともに、関係部署が連携を図りながら本計画を推進します。

7 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や適正な管理を促進するため、土地の利活用希望者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

8 その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。なお、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に関しては、その活用に関する本町の方針が定められるまでの間、町長はこれを行わないこととします。

