

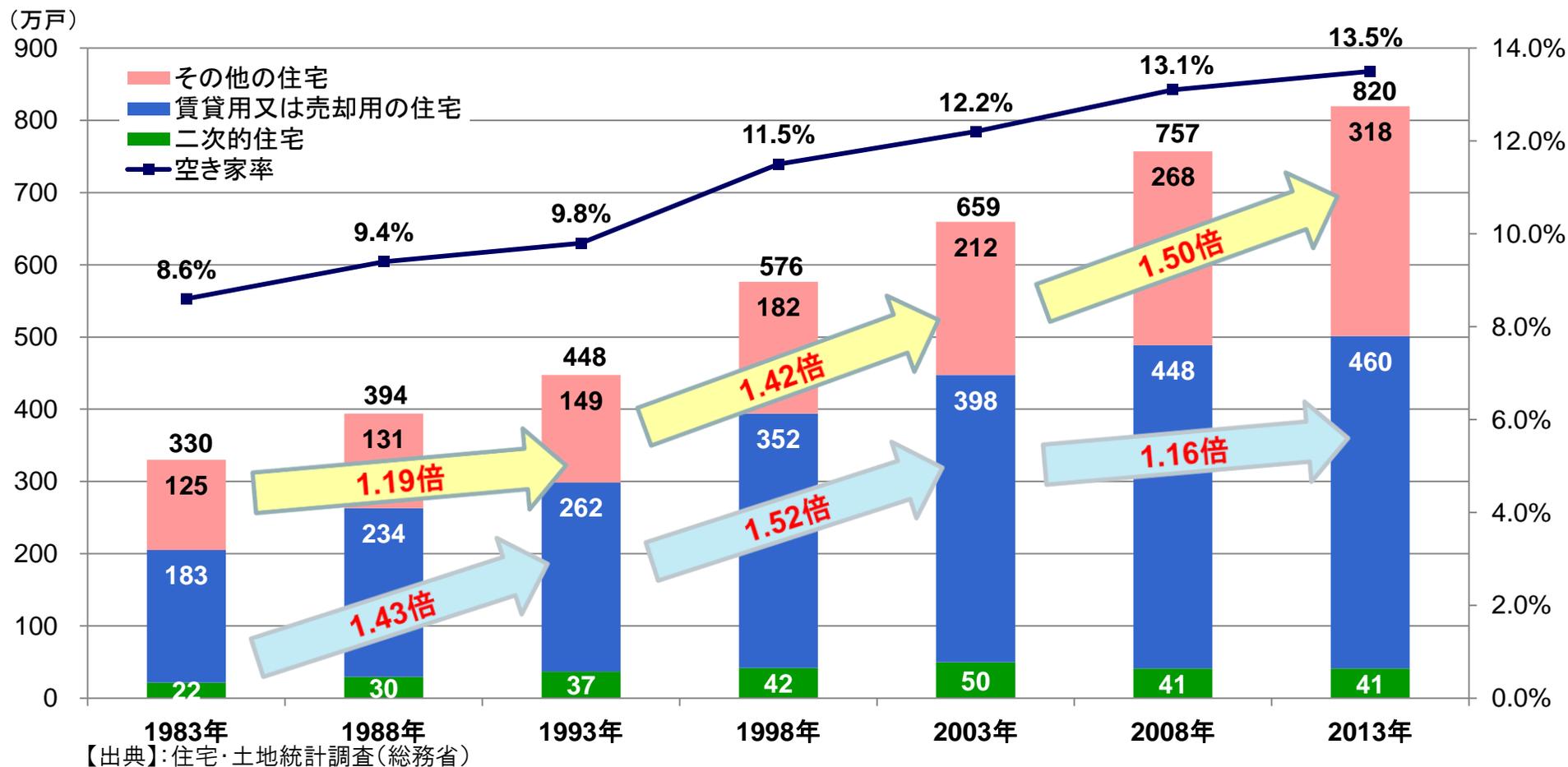
空家対策特別措置法について

平成27年 6月20日

空家対策特別措置法の背景

空き家の種類別推移

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。



[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

- 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・防犯、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

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○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

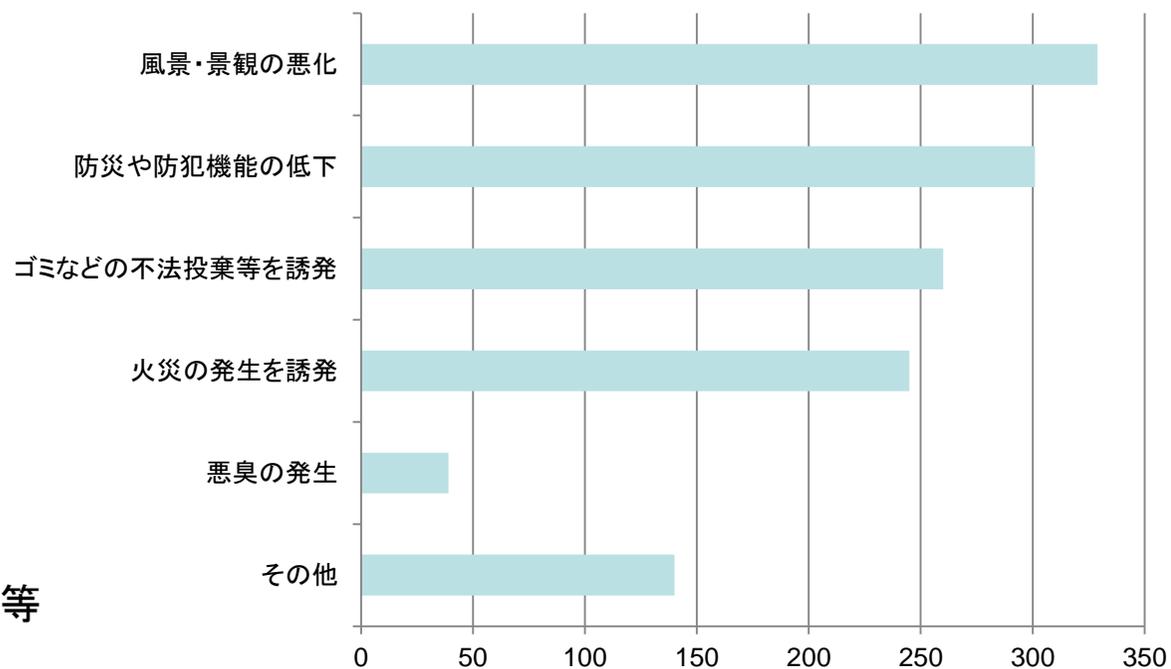
○風景、景観の悪化

○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



(件)

※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

空家対策特別措置法の概要

地方公共団体の条例による規制措置の例

全国約400の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

※ 都道府県等への調査結果(平成26年10月)。平成26年10月1日時点で施行済みのもの。

契機		条例の制定事例	処分等の内容				
			勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	所沢市空き家等の適正管理に関する条例 (H22.10.1施行)	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺的生活環境阻害状態の解消や防止	下仁田町環境美化に関する条例 (H17.10.1施行)	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例 (H23.4.1施行)	●	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例 (H23.11.1施行)	●				
防犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例 (H19.4.1施行)		○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	大仙市空き家等の適正管理に関する条例 (H24.1.1施行)	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例 (H23.10.1施行)	○	○	○	○	○

○: 条例に規定されている処分等、●: 実績あり (平成25年度末)

空家等(2条1項)

居住その他の使用がなされていないことが常態
(例:概ね年間を通じ使用されていない)

建築物
(例:倉庫or住宅、門塀)



附属する工作物
(例:ネオン看板)



敷地



敷地に定着する物
(例:立木)

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者(略)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、**空家等の適切な管理に努めるものとする。**

（市町村の責務）

第四条 市町村は(略)空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の(略)情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては**(略)内部で利用することができる。**

（特定空家等に対する措置）

第十四条 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的生活環境の保全を図るために必要な措置(略)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 (略)勧告することができる。

3 (略)命ずることができる。

9 (略)行政代執行法(略)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 (略)措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(略)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は(略)行わせることができる。(略)

「特定空家等」の基準

空家等 (2条1項)

特定空家等 (2条2項)

空家等の物的状態

倒壊等著しく保安上危険
のおそれ

著しく景観を損なっている

著しく衛生上有害
のおそれ

その他放置することが不適切



周辺の建築物や通行人等に対し悪影響



悪影響の程度と危険等の切迫性

市町村長
による
措置

「特定空家等」に対する措置

空家等 (2条1項)

基本的な情報の収集

- 空家等への立入調査等 (9条)
- 固定資産税情報の内部利用等 (10条)
- データベースの整備 (11条)

○所有者等による空家等の適切な管理 (12条)

○空家等及びその跡地の活用 (13条)

特定空家等 (2条2項)

助言又は指導 (14条1項)

勸告 (14条2項)

命令 (14条3項)

戒告 (行政代執行法)

行政代執行 (14条9・10項)

空家等(2条1項)

特定空家等(2条2項)

必要な措置をとらない場合

助言又は指導(14条1項)

勸告(14条2項)

固定資産税等の住宅用地特例除外

命令(14条3項)

50万円以下の過料

戒告(行政代執行法)

代執行に要する費用の徴収

行政代執行(14条9・10項)

(参考)

固定資産税の住宅用地特例

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空き家の活用例

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

- ※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
- ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
- ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
- ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

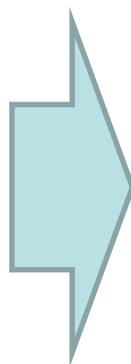
助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

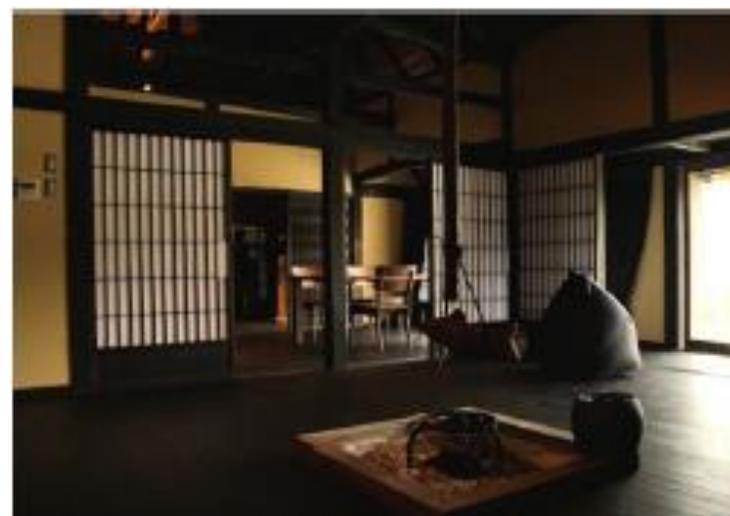
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (<input type="checkbox"/> が 交付対象 限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空き家となっている古民家を田舎暮らしが体験できる交流滞在体験施設として整備。施設の運営については、地元のNPO法人と地元住民が一体となり運営をしている。



改修前



改修後

中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出を目指して、老朽化し空き家となっていた長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗や展示・交流のスペース(貸し会場)として活用。



改修前

改修後

県、市町村、民間事業者等が、移住推進において、住まいの確保が大きな課題になるなかで、空き家所有者、地元住民が安心できる空き家活用のしくみづくりや、空き家流動化のための改修支援について総合的に取り組む。

■県及び各移住推進市町村の取組内容

空き家所有者に対する啓発・広報

- ・県民の友や市町村の広報誌で呼びかけ
- ・固定資産税納税通知書へのチラシの同封
- ・自治体等を通じてチラシ回覧
- ・自治体の集まり等あらゆる機会を活用した呼びかけ

田舎暮らし住宅の登録

- ・所有者からの申込、承諾に基づき、各移住推進市町村（担当者、受入地域協議会）で空き家データを登録
※公表はしていない

田舎暮らし住宅協力員制度

- ・住宅部会において、不動産の専門家を「田舎暮らし住宅協力員」として委嘱
- ・住宅協力員証の発行、住宅協力員研修会の開催

契約支援

- ・「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」を作成
- ・貸主・借主双方のニーズを満たすため、定期借家制度を活用し、田舎暮らしに対応する契約項目を付加

参考：民間事業者等との連携体制について



- 田舎暮らし応援県和歌山推進会議（86民間団体、県及び29市町村で構成）のなかに事業をすすめるための「住宅部会」を設置。
- 宅建の専門家等を「田舎暮らし住宅協力員」として委嘱・登録。
- 「田舎暮らし住宅協力員」が市町村と連携し、空き家等の契約仲介を支援。

空き家改修補助金

- ・県が空き家の改修工事に対して支援。
- ・補助上限額は最大40万円

定住フォローアップ

- ・市町村や受入協議会等がフォローアップ
- ・県ふるさと定住センターの田舎暮らしサポート研修

※ 資料等：国交省HP内「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料より、引用・抜粋

- 過疎化・高齢化の進展により空き家が増え続けるなか、空き家を地域資源として捉え、定住促進や地域の活性化につなげる取組を実施。
- 行政、宅建業者・建設業者、地域コミュニティ・NPOがそれぞれの機能を活かし役割分担することで空き家の活用を円滑におこなう。

■多様な主体の連携による空き家の活用の流れ

STEP1 空き家の調査登録

（対応者） **市が中心となり実施**

- ・空き家所有者の賃貸・売却などの意向確認や条件整理

STEP2 定住相談と情報提供

（対応者） **市とNPOや宅地建物取引業者等が連携し実施**

- ・情報提供・・・空き家バンク(インターネット)
- ・空き家見学・紹介・・・市職員と宅建主任者が実施
- ・無料職業紹介・・・市とハローワークの嘱託職員が常駐

STEP3 空き家の賃貸・売買契約

（対応者） **宅地建物取引業者が実施**

- ・売却の場合の宅建業者は公募選定で決定。
- ・空き家所有者又は入居希望者には、事前に業者が仲介することを説明しておく
- ・家賃設定の低い空き家の場合、業者によっては仲介業務を敬遠される。こうした空き家は修繕が発生するので、宅建業と建設業を兼業する業者に仲介業務を依頼する等の工夫をする



※売買が成立した空き家の例



※田舎暮らしツアーの実施の様子

【参考】江津市の空き家バンクの実績

年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	合計
登録物件	20	24	24	33	29	38	42	220
活用件数	10	9	13	18	13	20	16	99
入居者数	12	19	34	45	45	46	34	235

※ 資料等：国交省HP内「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料より、引用・抜粋

空き家についての相談先

- 空き家対策は、影響が多岐にわたることなど、地域に身近な市町村が単独で対応するには困難な面がある。
- そこで、市町村における空き家対策を支援するため、実態調査の実施方法、空き家の利活用に係る優良事例紹介、各種事業の紹介等を整理した空き家対策マニュアルとして、鹿児島県、市町村、公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センターとで構成する「鹿児島県建築住宅行政連絡協議会」がとりまとめHPで公表。

■鹿児島県空き家対策マニュアル(空き家に関する専門相談窓口)

鹿児島県空き家対策マニュアル

【空き家問題への進め方と取組事例】
平成 27 年 3 月

編集・発行

鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会
〒892-0838 鹿児島市新屋敷町 16-228
TEL 099-224-4543 FAX 099-226-3963

(作業協力)
公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター

3. 空き家対策に係る自治体の相談窓口	
【県内の自治体の空き家関連の相談窓口】	
№	自治体名
1	鹿児島市
2	鹿屋市
3	姶野市
4	出水市
5	喜多市
6	薩摩川内市
7	日置市
8	霧島市
9	いちき串木野市
10	南さつま市
11	志布志市
12	伊佐市
13	姶良市
14	十島村
15	三島村
16	さつま町
17	長島町
18	大崎町
19	東郷町
20	南大隅町
21	肝付町
22	中種子町
23	南種子町
24	大和町
25	瀬内町
26	龍郷町
27	喜界町
28	徳之島町
29	天城町
30	伊仙町
31	和泊町
32	知名町
33	与論町

2. 空き家に関する専門相談窓口		
(1) 各種の情報・相談全般 (県内)		
① 全般的な相談		
団体名	対応可能な相談内容	対応時間
鹿児島県土木部 建築課住宅政策室	空き家の維持管理、活用などに係る制度その他全般的な相談	平日 8:30~17:15
公益財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部企画課	空き家の維持管理、活用などに係る制度その他全般的な相談	平日 8:30~17:15
団体名	対応可能な相談内容	対応時間
NPO 法人結の夢求人・絆プロジェクト	空き家の管理や活用、再生に係る相談	平日
一般社団法人 鹿児島県古民家再生協会	古民家の維持管理、鑑定、解体・古材買取、リフォームなどの相談	平日
団体名	対応可能な相談内容	対応時間
公益社団法人 鹿児島県建築士会	建築士に関する相談 設計に関する相談 リフォーム工事内容 上記に関するトラブル	平日 9:00~17:00
一般社団法人 鹿児島県建設業協会	施工 リフォーム工事内容	平日
一般社団法人 鹿児島県建築協会	施工 リフォーム工事内容	平日 9:00~16:00
一般社団法人 鹿児島県建築士事務所協会 <small>(※開業方式で事務所が46家)</small>	建築士に関する相談 設計に関する相談 リフォーム工事内容 上記に関するトラブル	平日 8:30~17:00
団体名	対応可能な相談内容	対応時間
一般社団法人 鹿児島県解体建物解体業連合会	解体に関する相談	平日
社団法人 鹿児島県産業廃棄物協会	解体・廃棄物に関する相談	平日 8:30~17:00

鹿児島県空き家対策マニュアル

【空き家問題への進め方と取組事例】

平成 27 年 3 月
鹿児島県建築・住宅行政連絡協議会

※ 資料等：鹿児島県HP(https://www.pref.kagoshima.jp/ah14/kurashi-kankyosumai/info/akiya_kanri/akiya_manual2015.html)より、引用・抜粋