

市区町村における 空き家対策の取組状況

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室 おおの かずひこ
大野 和彦



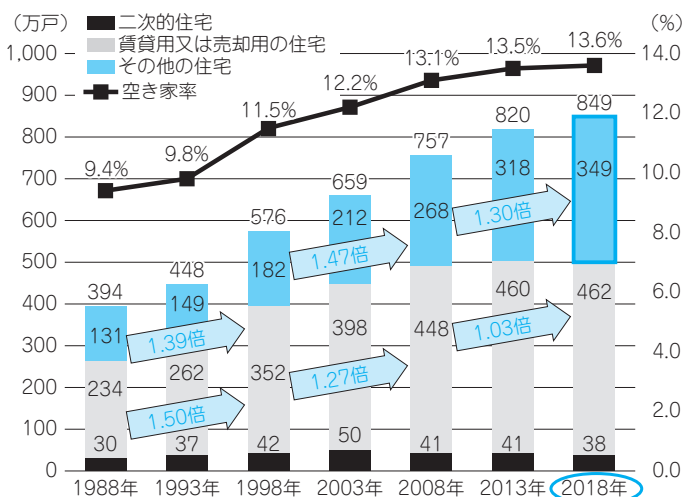
はじめに

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しています。総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日時点における全国の空き家の総数は849万戸であり、住宅総数に占める割合は13.6%となっています。また、空き家の総数

のうち、別荘等の「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」に属する空き家の数は349万戸となり、この20年間で約1.9倍に増加している状況です（図－1）。

中でも管理不全な空き家は、周囲に悪影響を与え、その対応は、防災、防犯、ごみや衛生、景観など幅広く様々な行政分野に関係し、行政としての対応に苦勞している状況にありました。こうした中、問題のある空き家に適切に対応するため、

【空き家の種類別の空き家数の推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

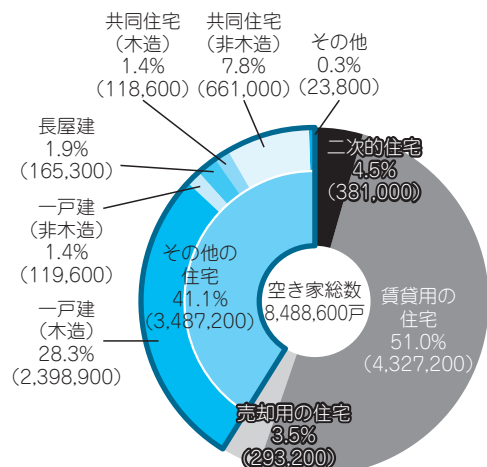
【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

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

【空き家の種類別内訳】



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図－1 空き家数の推移と種類別内訳

平成 27 年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という）が施行されています。

2

空家法の枠組み

空き家の従前の用途や現在の状態は様々であり、空き家に起因する悪影響も様々で、極めて多岐にわたります。空家法では、このような様々な課題を包括的に捉えて、空き家対策に対応する仕組みが創設されています。

空家法では、空き家の管理責任は所有者にあることを原則としつつ、空き家対策に取り組む行政の主体を市区町村と定めています。そして、市区町村が空き家対策に取り組むための計画（空家等対策計画）を策定して、その計画に沿って空き家対策を実施していくという枠組みが整備されています。同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針や、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について、広く住民の意識を涵養するように定めることが重要です。

また、市区町村は、空家等対策計画の作成や実施に関する協議を行うための協議会を組織することができますとされています。構成員としては、弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、地域の福祉に携わる者、まちづくりや地域おこしを行う NPO 等の団体が想定されます。加えて、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査や特定空家等への立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられます。

さらに、空家法の特徴的な規定としては、固定資産税の課税情報等を空家法の施行のために必要な限度において行政内部で利用することが可能となったことや、特定空家等に対して、市区町村長が助言・指導、勧告、命令、代執行ができるようになったことが挙げられます。また、所有者不明の空き家については、市区町村長が公告を行った上で、略式代執行ができるとされています。

3

市区町村による空家法の活用状況

前節で述べた空家法に基づく措置等の実施状況については、全国の市区町村を対象に半年に 1 度調査を行っています。以下のとおり、その実績は増加しており、空家法の活用が進んでいると考えられます。

《空家法施行状況アンケート調査概要》

国土交通省・総務省調査

- ・調査対象：1,741 市区町村
- ・回収率：100%
- ・調査期間：平成 28 年 3 月 31 日時点調査より半年に一度実施

市区町村による空き家対策の基本となる空家等対策計画は、令和元年 10 月 1 日時点で 1,091 の市区町村が策定済みとなっています。これは割合としては全市区町村の約 6 割となり、令和元年度末には 7 割を超える 1,245 の市区町村が策定する見込みです。また、今後計画策定予定がある市区町村は 469 であり、約 9 割の市区町村が本計画を策定する方針としています（表－1）。

都道府県別にみると、平成 29 年度末時点で策定済み市町村の割合が 100% となっている高知県他に、平成 30 年度末に大分県で同割合が 100% となりました。さらに、石川県、富山県、山梨県、愛媛県で同割合が 9 割を超えています。

次に、協議会の設置状況ですが、令和元年 10

表－1 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,091	63%
策定予定あり	469	27%
令和元年度	154	9%
令和2年度	63	4%
令和3年度以降	11	1%
時期未定	241	14%
策定予定なし	181	10%
合 計	1,741	100%

月1日時点で769の市区町村が設置済みとなっています。これは、割合としては全市区町村の約45%となり、令和元年度末には約半数の828の市区町村が設置する見込みです。また、今後協議会設置予定がある市区町村は358であり、約7割の市区町村が本協議会を設置する方針としています（表－2）。

次に、特定空家等に対する市区町村長による措置ですが、助言・指導、勧告等の措置の件数は年々増えており、令和元年10月1日時点で、助言・指導を行ったものは17,026件、勧告を行ったものは1,050件、命令を行ったものは131件、行政代執行を行ったものは50件、略式代執行を

表－2 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	769	44%
策定予定あり	358	21%
令和元年度	59	3%
令和2年度	64	4%
令和3年度以降	4	0%
時期未定	231	13%
策定予定なし	614	35%
合 計	1,741	100%

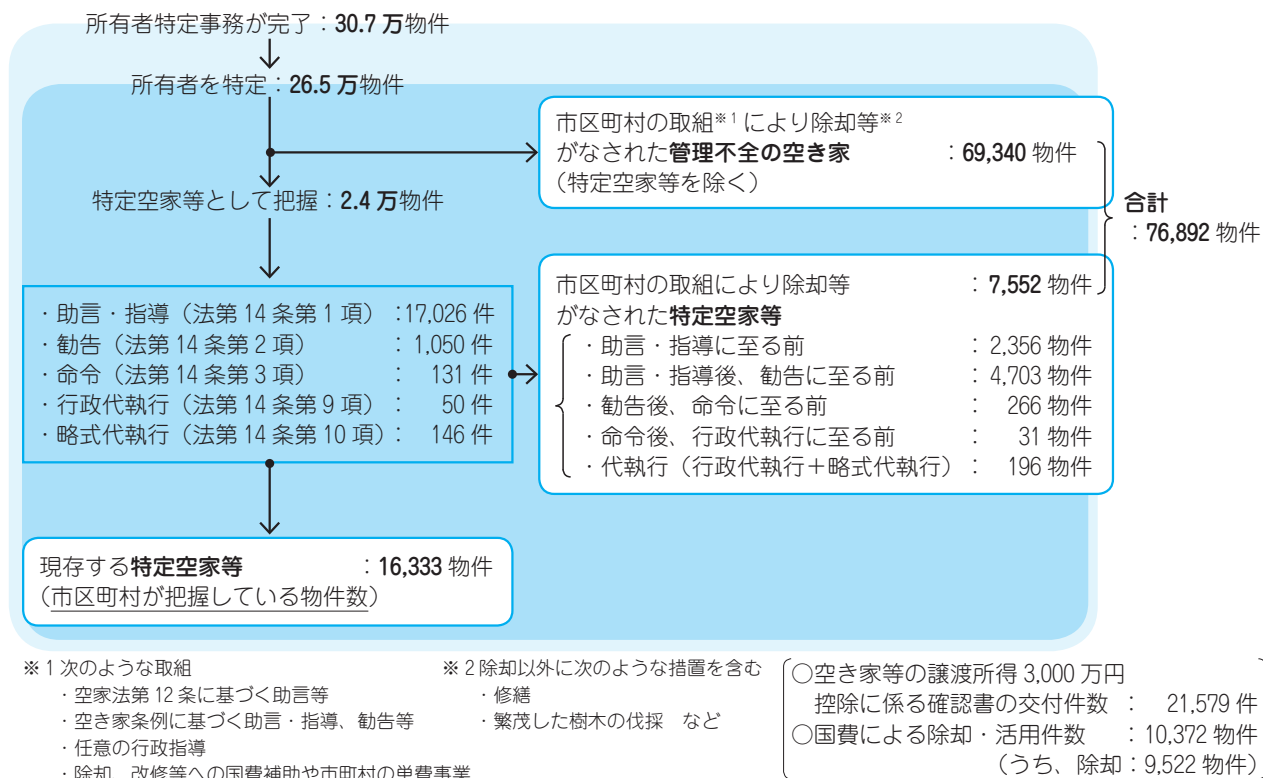
行ったものは146件となっています（表－3）。

また、市区町村における空き家対策に関する取組の効果として、特定空家等の除却等に至った件

表－3 特定空家等に対する措置状況

（ ）内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 （～10月1日）	合 計
助言・指導	2,622 (134)	3,264 (203)	4,018 (267)	4,624 (326)	2,498 (266)	17,026 (550)
勧告	52 (23)	199 (73)	268 (90)	363 (102)	168 (84)	1,050 (232)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	41 (19)	25 (21)	131 (70)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	9 (8)	50 (41)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	22 (21)	146 (105)



図－2 市区町村の取組による管理不全空き家の除却等の状況

数は、7,552 物件に及んでいます。そのうち、助言・指導後、かつ勧告に至る前で、所有者等による除却等がなされた特定空家等は 4,703 物件にも及んでおり、助言・指導を行うことにより、特定空家等の多くでは、所有者の自主的な対応を促すことができていると捉えられます。

なお、令和元年 10 月 1 日時点で存在し特定空家等として市区町村が把握しているものは、約 1.6 万物件となっています。

また、空家法に基づく助言・指導などの措置に限らず、条例に基づく措置や空家法に基づく情報提供などの市区町村における様々な空家対策に関する取組の効果として、所有者による除却等が相当数行われており、これらの件数は、令和元年 10 月 1 日までの 4 年半の累計で、約 7.7 万物件に及んでおり、全国で空家対策の取組が進んでいることがうかがえます（図－2）。

4

市区町村による税制の活用状況

空家法に基づく措置のほかに、市区町村が行う空き家の除却や市場への流通を図るための税制特例を講じています。具体的には、相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相

表－4 空き家等の譲渡所得 3,000 万円
控除に係る確認書の交付実績

() 内は市区町村数

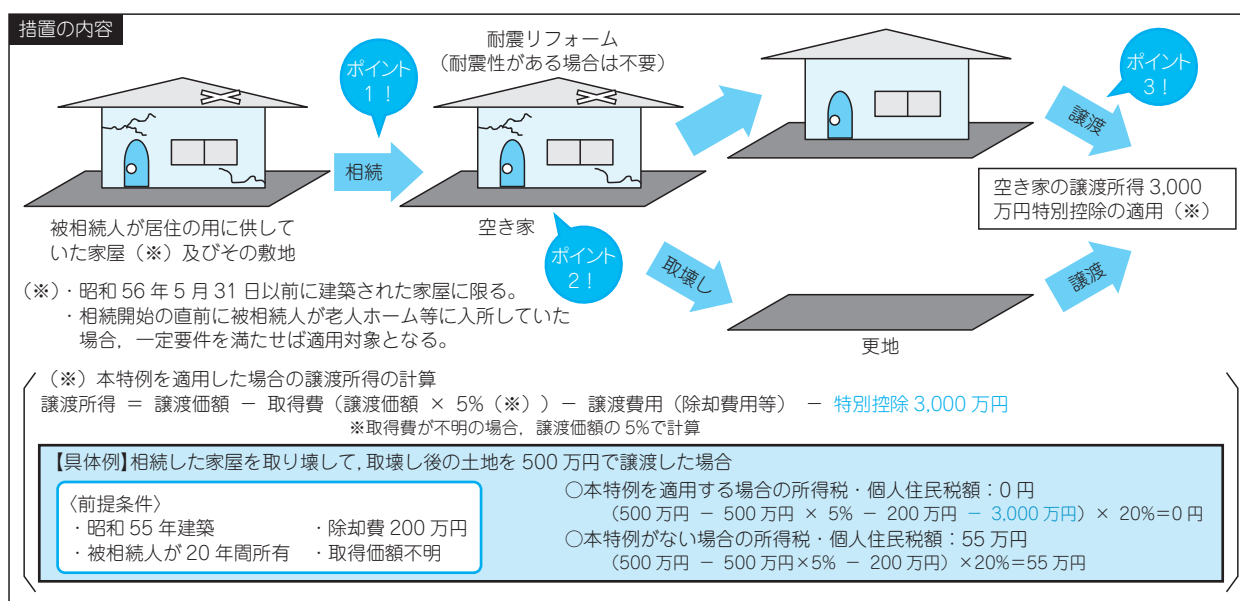
	交付件数
平成 28 年度	4,477 (496)
平成 29 年度	6,983 (564)
平成 30 年度	7,774 (598)
令和元年度 (～10 月 1 日)	2,345 (389)
合 計	21,579 (782)

続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するものです（図－3）。当該控除に係る確認書の交付実績は、令和元年 10 月 1 日時点で 21,579 件であり、多くの方に活用いただいています（表－4）。

5

空き家対策の取組支援

全国の地方公共団体において空き家対策の取組が進められているところですが、国土交通省においては、空き家の除却や活用に対するハード面での支援や、モデル的な取組等に対するソフト面での支援を行っています。



図－3 空き家の発生を抑制するための特例措置

ハード面での支援では、「空き家対策総合支援事業」及び「空き家再生等推進事業」により、空き家の除却や活用に関する地方公共団体の取組を支援しています。除却事業においては、老朽化した空き家を除却し、跡地についてポケットパークや防災空地等の公共利用を行う取組を支援し、活用事業においては、地域の交流施設や移住体験施設等、地域活性化に資する用途に空き家を改修する費用を支援しています。国庫補助率は、地方公共団体が直接実施する場合は活用 1/2、除却 2/5 であり、民間事業者等が実施する場合は活用 1/3、除却 2/5 となります。

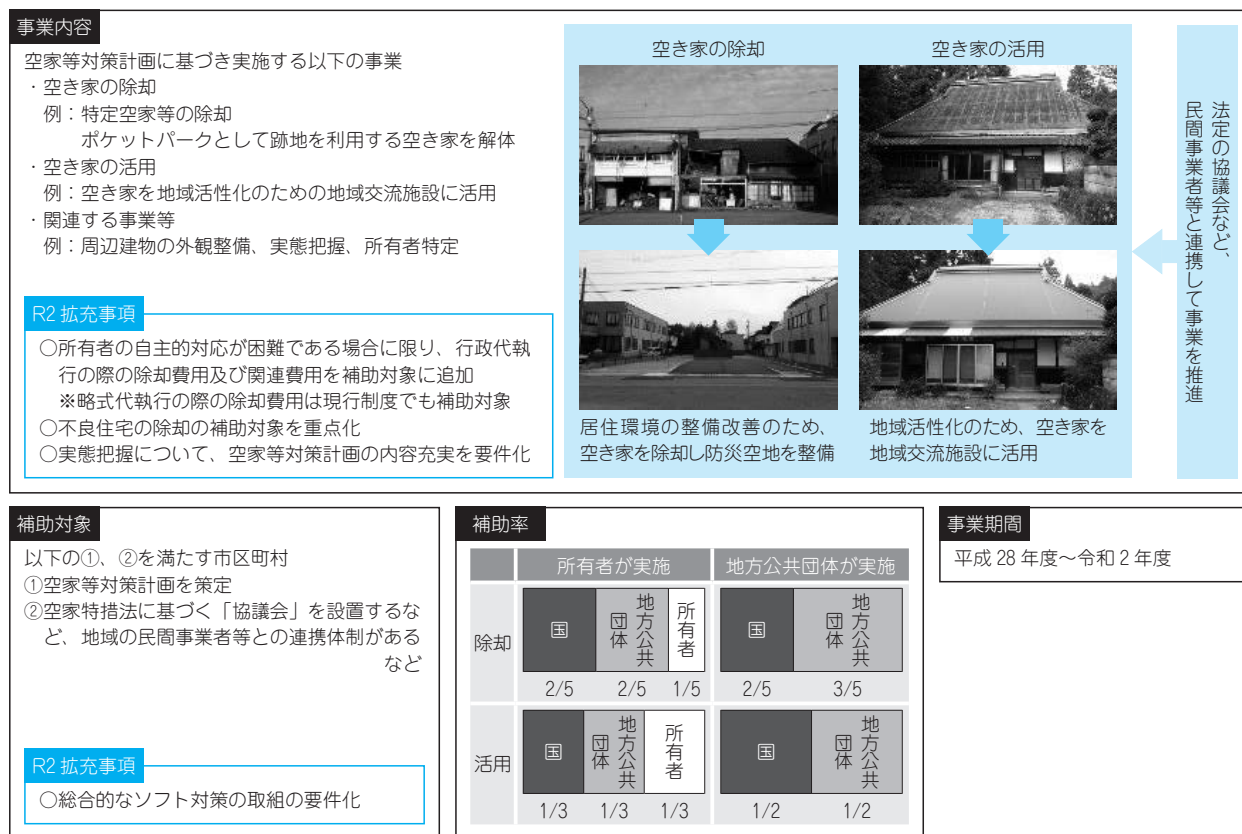
また、後者の場合は地方公共団体が支援する額の 1/2 までを上限としています。補助金による支援である「空き家対策総合支援事業」については、令和 2 年度は 35 億円（前年度比 1.06 倍）の予算で実施しています。

なお、令和 2 年度予算において、市区町村による代執行の取組をより円滑にするため、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす一方で自主的対応が困難

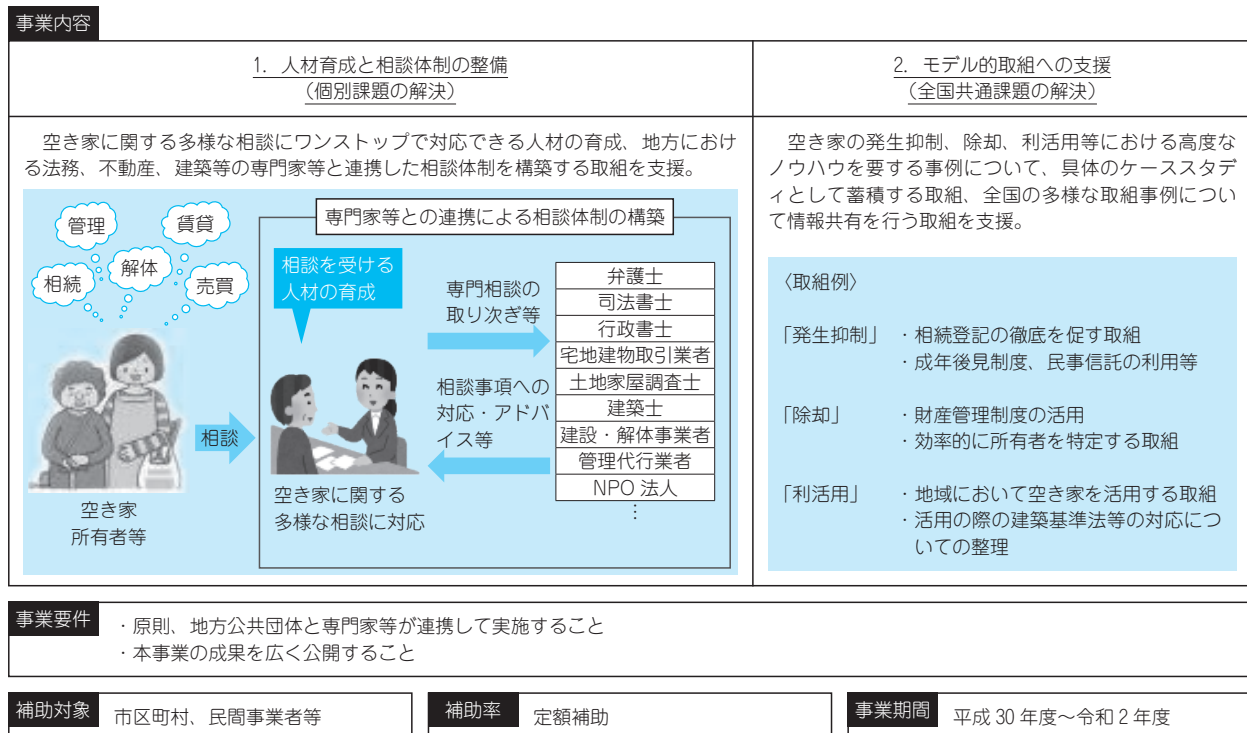
である空き家について、市区町村が行政代執行による除却を行う場合に、その除却に要する費用や関連する法務手続き等に要する費用を支援対象に新たに追加しています（図－4）。

ソフト面での支援では、平成 28～29 年度に「先駆的空き家対策モデル事業」を実施しました。これは、市区町村等にノウハウの蓄積が十分でない事務や、民間事業者と連携して行う空き家対策に関する先駆的な取組について支援し、その成果を全国に展開するものです。その成果は、事業概要を国土交通省のホームページで公開し、各実施団体において公表することで周知しています。

平成 30 年度からは、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」を実施しています。これは、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成や多様な専門家等との連携による相談体制の構築を行う取組、地方公共団体と専門家等が連携して空き家の発生抑制や除却、利活用といった空き家対策の共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る



図－4 空き家対策総合支援事業



図－5 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

ものです。平成 30 年度は 55 団体、令和元年度は 60 団体の取組を支援しています。なお、令和 2 年度は 3.5 億円（前年度比 1.03 倍）の予算で実施しています（図－5）。

さらに、空家法に基づく措置や空き家の発生防止に関する取組等について、実施の予定はあるものの、地方公共団体に建築等の専門職の職員がいないことやノウハウの蓄積が十分でないことから、どのように進めたら良いか分からないという声があります。そこで国土交通省では、市区町村による空家法に基づく代執行事例や財産管理制度の活用事例等、先進的な取組事例を集め、ホームページや各地方整備局等を通じて全国の地方公共団体へ展開しています。

また、市区町村が抱える具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討

する場として「全国空き家対策推進協議会」が平成 29 年 8 月 31 日に設立されており、国土交通省もオブザーバーとして参加し、施策の運営や検討の参考とさせていただいているところです。

6 おわりに

空家法の全面施行から 5 年が経過し、各地域における空き家対策について各市区町村において補助制度等も活用いただきながら着実に進められているところですが、一方で具体的な課題に直面している市区町村も多くあると認識しています。引き続き、各地域における空き家対策が推進されるよう必要な支援について検討し、実施していきたいと考えています。