

空き家対策に関する実態調査

結 果 報 告 書

平成 31 年 1 月

総務省行政評価局

前書き

総務省統計局の住宅・土地統計調査によれば、賃貸用や売却用の住宅、別荘等を除く、長期にわたり住民不在の住宅、建て替えのために取り壊す予定の住宅などの「空き家」は、平成25年で318万戸となっており、過去20年間で2.1倍に増加している。倒壊等保安上危険な空き家、衛生上有害な空き家、景観を損なっている空き家等が問題化する中、先進的な都道府県・市区町村は条例を制定して対処（所沢市（平成22年）など）してきた。

このような状況を踏まえ、平成26年に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」という。）が議員立法にて成立（27年5月に全面施行）し、市町村（特別区を含む。以下「自治体」という。）は、空家等対策計画の策定、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある等の特定空家等に対する措置（所有者等に対する除却等の助言・指導、行政代執行等）等ができることとされ、空き家対策の更なる進捗が図られている。

また、平成30年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）では、「空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する」とされるなど、空き家対策を更に進めることとされている。

一方、空家法の施行から平成28年度末までの約2年間における自治体の対応をみると、空家等対策計画の策定は357自治体、助言・指導の実施は314自治体、行政代執行・略式代執行の実施は40自治体となっており、自治体が空き家対策において苦慮している実態がうかがえる。

この実態調査は、以上のような状況を踏まえ、空き家対策について、自治体の自主的な取組を後押しする観点から、自治体の様々な特性や街づくりの方針等に応じた取組事例や課題等を明らかにし、関係行政の改善に資するとともに空家法が施行されて5年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するために実施したものである。

目 次

第1 実態調査の目的等	1
第2 実態調査結果	
I 総論	
1 調査の背景、空き家対策の現状	
ポイント！（I-2含む）	2
(1) 空き家の増加	3
(2) 空家法成立までの経緯	3
(3) 空家法に基づく空き家対策の流れ等	4
2 今回の調査対象自治体の概況	
(1) 総数及び内訳	6
(2) 空き家対策の概況	9
ア 空き家対策の目的	9
イ 空家等対策計画の策定	9
ウ 空き家対策の体制	10
3 管理不全の空き家に対する取組状況	
ポイント！	12
(1) 「状況改善に向けた何らかの対応」と空家法に基づく「助言・指導」	13
(2) 代執行	13
(3) 特定の担当部局にみられる特徴	15
ア 環境部局	15
イ 市民部局	16
4 その他の空き家対策の取組状況	
ポイント！	17
(1) 人口規模別の傾向	18
ア 大規模団体	18
イ 中規模団体	18
ウ 中規模団体及び小規模団体	19
(2) 特定の担当部局にみられる特徴	19
ア 建設・建築部局	19
イ 防災部局	20
ウ 総務部局	21
5 空き家対策における自治体の苦慮・工夫	
ポイント！	22
(1) 借地上等の空き家	23
ア 勧告の実効性	23
イ 略式代執行後の費用回収	26
ウ 略式代執行後に土地所有者が得る利益	26
(2) 財産管理人制度の活用	26
(3) 除却後の土地の利活用	28
(4) 条例の活用	28
ア 緊急安全措置	28
イ 長屋等	28
コラム1<空き家の定義>	29

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント！	30
(1) 空き家の実態調査の意義	31
(2) 実態調査の手法	31
(3) 自治会等の活用	32
(4) 実態調査手法の組合せ	33
(5) 自治体の工夫等	33
ア 外部人材の活用等	33
イ 調査区域別の分析	33
ウ 国勢調査調査区要図の活用	34

コラム2<空き家の状況変化>	35
----------------	----

2 空き家の所有者等の特定

ポイント！	36
(1) 特定の意義、方法	37
(2) 特定事務	38
ア 特定事務の実施状況	38
イ 固定資産税情報の活用	38
(3) 事務負担等	41
ア 戸籍情報の他自治体への公用請求	41
イ 特に負担が大きかった事例	41
(4) 自治体の工夫	41

3 管理不全の空き家に対する取組

ポイント！	43
(1) 取組の必要性、法的根拠	44
(2) 状況改善に向けた何らかの対応	45
(3) 空家法第14条に基づく措置等	46
ア 特定空家等の判定	46
イ 助言・指導	50
ウ 勧告	52
エ 命令	53
オ 代執行	54

4 その他の空き家対策

ポイント！	60
(1) 空き家バンク	61
ア 空き家バンクの活用	61
イ 移住定住促進施策	61
ウ 空き家バンクの運営状況	62
エ 自治体の工夫	65
(2) 周知・啓発	67
ア 周知・啓発の重要性	67
イ 自治体外への周知・啓発	67
ウ 自治体の工夫	69

今後の空き家対策に向けてー情報の共有と活用ー	70
------------------------	----

Ⅲ 事例集

I-1	空家等対策計画事例集	72
I-2	空家等対策計画策定時の工夫事例集	75
I-3	緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集	77
II-1	空き家の実態調査	
	① 実態調査の手法等別事例集	81
	② 国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果	106
II-2	空き家の所有者等の特定	107
	① 固定資産税情報の活用事例集	108
	② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集	110
	③ 外部専門家等の活用事例集	118
II-3	管理不全の空き家に対する取組	120
	① 特定空家等の判定基準事例集	121
	② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集	141
	③ 行政代執行・略式代執行取組事例集	147
II-4	その他の空き家対策	
	① 自治体の空き家バンク取組事例集	244
	自治体の周知・啓発取組事例集	254
	② 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集	255
	③ 助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集	266
	④ その他の周知・啓発事例集	274

Ⅳ 資料集

資料 1	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）	289
資料 2	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（概要）	294
資料 3	「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）（概要）	295
資料 4	実態調査後、地域特性に応じた課題の分析等を行っている例	297
資料 5	固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について	299