

## 空き家対策に関する実態調査 <調査結果に基づく通知>

総務省では、自治体が実施している空き家対策について、その取組を後押しする観点から、空き家対策に関する自治体の各種取組の実施状況を調査し、その結果を取りまとめ、関係省に通知しました。

本調査結果では、近畿管区行政評価局管内において把握した事例が上記通知に反映されています。主な管内の事例(7ページ)もあわせて公表します。

※ 調査結果報告書等は、総務省ホームページに掲載しています。

[http://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/hyouka/hyouka\\_kansi\\_n/ketsuka\\_nendo/h30.html](http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/hyouka/hyouka_kansi_n/ketsuka_nendo/h30.html)

### 【本件連絡先】

#### <調査結果全体>

総務省行政評価局 評価監視官（内閣・総務等担当）室 吉田、木村、蒔苗 まかなえ  
電話：03-5253-5441（直通）

#### <結果報告書等の配布>

総務省近畿管区行政評価局 評価監視部 第6評価監視官室 しもじとうしょ 下地頭所  
電話：06-6941-8956（直通）

# 空き家対策に関する実態調査の結果に基づく通知(概要)

通知日:平成31年1月22日 通知先:総務省、国土交通省

## 背景等

### ◆空き家対策特別措置法の成立・施行

- 近年、全国で空き家が増加(※)。市町村(特別区を含む。以下「自治体」という。)は独自に対処してきたが、取組に限界。そのため、平成26年に略式代執行等について規定した「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。)が成立、27年5月全面施行。

※ 平成25年住宅・土地統計調査において、全国の空き家は約820万戸。その中でも、長期にわたって不在等の状況にある空き家は318万戸であり、平成5年から20年間で2.1倍に増加



### ◆施行後2年を経た空き家対策の状況

- 法施行後2年間の自治体の対応をみると、以下のような実情
  - ① 空家法に基づく、助言・指導の実施は314自治体、代執行は40自治体
  - ② 空き家対策の現場に話を聞くと、数名の体制で、空き家所有者等の特定や、代執行の実施などにおいて、多大な業務負担が生じていたり、具体の手法が分からないなど、苦慮している状況



### ◆空き家対策を言わば先進的に取り組んだ自治体の知恵と工夫を調査

- このような状況を踏まえ、全国の自治体における今後の空き家対策の参考となる事例等を収集するため、空家法施行後間もない時期に、代執行を実施した実績のある、言わば先進的な取組をした37自治体を中心に全国93自治体を調査 (実地調査期間:平成29年10月~30年1月)

## 調査の目的

- ◆ 今回の調査は、自治体における空き家対策の実情を明らかにするとともに、全国における代執行の事例など自治体担当者に役立つ取組例を数多く情報提供。各取組について、その経緯や悩みなども含め整理し、事例集として取りまとめ。  
本調査結果について、各省や自治体に活用してもらうことで、各自治体の今後の空き家対策の後押しをするもの。

## 調査結果からみられた空き家対策の各段階における現場での悩み

### ① 空き家の所有者等の特定

- ・ 相続人が多数いるなどの場合、事務負担が大きい！

### ② 管理不全の空き家に対する措置 (状況改善に向けた何らかの対応、空家法に基づく助言・指導や代執行)

- ・ 助言・指導等をしてもらっても所有者等が改善してくれない！
- ・ 代執行の具体の手順が分からない！
- ・ 代執行費用の回収が困難！

### ③ 空き家の利活用 (空き家バンクの運営)

- ・ 空き家バンクの登録戸数が伸びない！

- ・ 全般に人手が足りない！（一部の大都市を除く、多くの自治体で空き家対策を1人から3人で実施。特に所有者等の特定業務については、調査した93自治体の約半数で2人以下で実施）

# ①空き家の「所有者等の特定」

## 調査結果

○ 調査自治体における空き家の所有者等の特定事務の実施状況(集計可能な72自治体の合計)

所有者等を調査した戸数	活用した情報等	所有者等を特定した戸数
1万1,565戸	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 固定資産税情報：約1万件</li><li>○ 登記簿情報：約5,000件</li><li>○ 戸籍情報：約5,000件 (うち、他自治体への公用請求：約2,700件)</li><li>○ 住民票情報：約3,200件 (うち、他自治体への公用請求：約1,200件)</li></ul>	1万989戸 (調査した戸数の95.0%)

✓自治体の悩み:所有者が死亡している場合、相続人が多数いるなど事務負担が大きい！  
担当する職員が足りない！

- 空家法で可能となった固定資産税情報の活用が、大きな効果を上げている実態あり。さらに、一部の自治体では、以下のような例あり。
  - ◇ 価値が減少して、現在は固定資産税が課税されていない空き家について、過去に課税されていた当時の所有者や住所等の税情報を活用
  - ◇ 納税通知書送付後、所有者等の所在不明で返送された場合、その不達情報を活用することで、現地訪問等の手間を省く。
- しかし、それでもなお、「所有者が数十年前に死亡。相続人が数十人に及ぶ例」など、所有者等の特定ができない、業務負担が大きい場合があり、以下のように所有者等の特定を工夫した例あり
  - ◇ 高齢の空き家所有者が自宅に不在の場合に、自治体福祉部局が所有する介護サービス利用履歴等を活用
  - ◇ 自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手・活用
  - ◇ 司法書士会や行政書士会などと協力し、専門的な知見を活用

## ②管理不全の空き家への対応(1)

### 管理不全の空き家への対応フローと調査自治体における実施件数

状況改善に向けた何らかの対応

88自治体(調査対象93自治体中)  
実施7,705戸  
改善2,837戸

特定空家等(※)判定

※ 倒壊等周辺に悪影響を及ぼすおそれのあるもの

所有者等が判明

助言・指導

53自治体  
実施1,710戸  
改善 755戸

所有者等が不明

空家法第14条に基づく措置

勧告

32自治体117戸

命令

19自治体23戸

行政代執行

9自治体10件

略式代執行

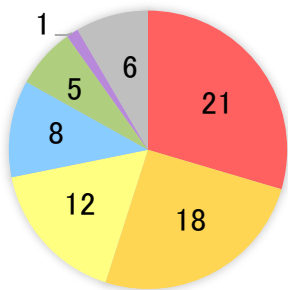
30自治体38件

## 調査結果

### (1) 状況改善に向けた何らかの対応や空家法に基づく助言・指導

✓自治体の悩み:助言・指導等をして、所有者が改善してくれない!

所有者等が一回の助言・指導では改善を実施しなかった理由  
(収集71事例)



- 自治体の助言・指導に対し無反応 (21)
- 経済的理由 (18)
- 相続放棄・相続人間のトラブル (12)
- 相続以外の民事上のトラブル (8)
- 危険性・管理責任を認めず (5)
- 遠方居住のため (1)
- その他 (6)

各自治体は、以下のような工夫をして対応

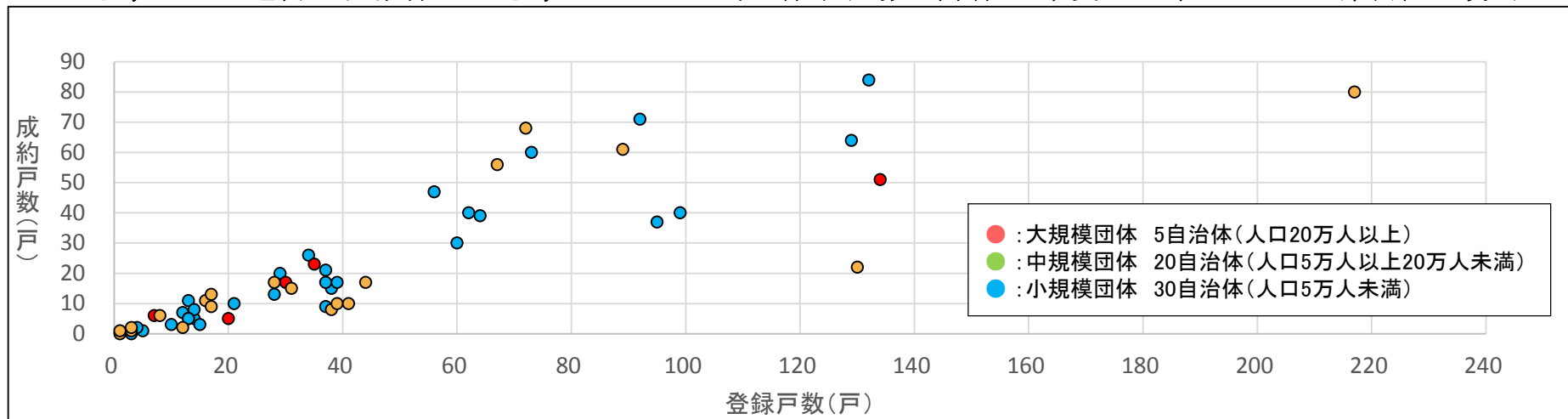
- 無反応な場合⇒ ◇ **送付文書の色を黄色や赤色に変更**し、文書の重要性を意識付け
- 経済的理由の⇒ ◇ 自治体の補助制度や民間銀行の解体ローン等を案内
- 危険性を認め⇒ ◇ **現場写真等を同封**し、危険性等を意識付け



## 調査結果

調査した93自治体中、55自治体が空き家バンクを運営。その主な目的は、空き家バンクを活用しての移住定住促進

空き家バンク運営55自治体の空き家バンクの登録・成約戸数（平成26年度～29年9月までの累計）の分布



✓自治体の悩み: 移住定住希望や空き家を活用したいとの需要はあるが、空き家バンクの登録戸数が伸びない!

以下のような工夫事例あり（そのほか、移住希望者を対象とした市内ツアーの実施や、空き家コンシェルジュによる定住支援策なども）

◇ 運営当初は、空き家所有者が、需要がないものと誤解したり、自治体外からの移住者に抵抗感を持っている等の理由で、登録に消極的なことが多かった。

しかし、空き家バンク登録を促す周知文書の送付や売却価格の助言等により、空き家が活用され移住者が地域に定着する等の実績がみられたことで、登録を前向きに考える所有者が増加し、登録戸数も増加

◇ 運営当初は登録対象地域を不動産事業者の少ない地域に限定。しかし、その後、対象を全域に拡大したところ、新規登録戸数が増加し、それに伴い成約戸数も増加



## 〔別紙〕 近畿管区行政評価局管内における主な事例

### ○ 空き家の実態調査

- 自治会を活用した実態調査の例 (自治会の全戸調査で把握の空き家を職員が調査・危険度等を判定、所有者の空き家利活用の意向調査を実施) 等 (滋賀県東近江市 等) (別添【事例1】、報告書P32、P95～100)

### ○ 所有者等に対する助言・指導等

- 改善措置を行わない場合の今後の措置(勧告命令等)を周知し、改善を促している例 等 (兵庫県姫路市等) (別添【事例2】、報告書P52、P142～143)
- 所有者等が経済的な理由等により対応できない場合、所有者等の了承を得て、所有者の代わりに自治会が改善措置をとるための補助制度を設置している例 等 (兵庫県姫路市等) (別添【事例3】、報告書P52、P144)

### ○ 管理不全の空き家に対する取組

- 軽微な略式代執行(草木除去)、空き家バンク連携による費用回収を模索している例 等 (滋賀県東近江市 等) (別添【事例4】、報告書 P203、P193、P207～226)

### ○ その他の空き家対策

- 農地付き空き家希望者への対応のため、空き家バンクに登録された空き家とセットの農地に限り農地法の特例を活用している例 (兵庫県宍粟市) (別添【事例5】、報告書 P62、P248)
- 空き家の適正管理を促す文書送付の際、空き家の現地写真を同封し、危険性等を意識付けしている例 (大阪府岬町) (別添【事例6】、報告書P68、P273～275)