

別添

空き家対策に関する実態調査
掲載事例の一部紹介

(近畿管区行政評価局管内の主な事例)

自治体の空き家対応フローチャート(イメージ)

空家等対策計画策定

空き家の実態調査

管理不全の空き家

利用可能な空き家

空き家の所有者等の特定

状況改善に向けた
何らかの対応

空き家バンク登録

特定空家等と判定

所有者等が判明

所有者等が判明せず

助言・指導(法第14条第1項)

勧告(法第14条第2項)

命令(法第14条第3項)

行政代執行(法第14条第9項)

略式代執行
(法第14条第10項)

【事例 1】

【報告書 P95】 <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）>

自治体名	滋賀県 東近江市			
H27 国勢調査人口（H22 からの増減状況）	11.4 万人（1.1%減）			
自治体の状況				
<p>市は大きく市街地と山間部に分かれ、一部の地域に空き家が密集している状況にある。</p> <p>総務省の住宅・土地統計調査（平成 25 年）では、総世帯数より総住宅数が 1 割程度多くなっており、住宅は充足しているものと考えている。市では、空家等対策の目的を空家等の適正管理又は利活用を図ることとしている。</p>				
実態調査実施時期	平成 27 年度から毎年度実施			
実態調査の対象	全戸	スクリーニング	サンプル・抽出	相談・通報 其他
実態調査の担い手	自治会、市職員			
実態調査の目的・ポイント				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等対策を進めるに当たり、市内の空家等の実態を的確に把握することが望ましいとして平成 27 年度に市全域を対象に調査。また、対策計画の進捗管理及び政策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に、調査は毎年継続して実施されている。 ○ 一次調査として、自治会が空家等の有無について現地調査を実施。二次調査として、一次調査で把握した空家等について市職員が現地調査を実施し、危険度を判定。三次調査として、空家等の所有者を特定し「所有者等意向調査票」を送付 				
実態調査の手法等				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成 27 年度から、以下を 1 サイクルとして実態調査を毎年実施（現行の対策計画において平成 32 年度まで実施予定） ○ 全自治会が市内全域・全戸を対象に、空家等の有無について現地調査を実施（毎年 5、6 月頃）。平成 28 年度以降は、各自治会に前年度に把握した空家等の一覧を送付し、当該空家等が更地化等変化していないかの確認を依頼。また、新たに空家等となった建物がないかの調査も依頼 ○ 自治会の調査後、市職員が調査（外観目視・写真撮影）することを回覧板等で周知 ○ 市職員が、自治会調査で把握した空家等（平成 28 年度以降は、当該年度に新たに発見された空家等）を現地調査（毎年 7～12 月頃）。その際、調査票に空家等情報を記載し、危険度等も判定 ○ 把握した空き家の所有者を特定し、「所有者等意向調査票」によりアンケート調査を実施 ○ 平成 28 年度以降、二次調査において、それまで紙ベースの調査票だったものをタブレット端末での現地調査に変更。その結果、現場で入力した内容を市内 PC に取り入れ、空家等情報の集計・整理作業の負担を軽減させた。 ○ 市では、自治会員は空家等問題を身近なものとしており、全自治会から協力を得られているとしている。平成 28 年度以降は、第一次調査における自治会の業務負担軽減のため、調査票の内容を簡略化 				
調査費用	データベース構築：532 万円（500 万円は国土交通省の先駆的モデル事業補助金を活用）			
データベース化の有無	空家等管理システムを導入し、毎年の調査等の結果を入力・管理している。			

【事例 2】

【報告書 P142】 <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>

自治体名	兵庫県 姫路市	
取組概要		
<p>助言・指導の際に、改善措置を行わない場合には指導内容が段階的に厳しくなっていくことを示した、空家法に基づく代執行までの流れを記載したフロー図を同封することで、所有者等に今後の措置を意識させ、改善を促している。</p>		
		同封しているフロー図

【事例 3】

【報告書 P144】 <所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合、所有者等の了解を得て、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>

自治体名	兵庫県 姫路市
取組概要	
<p>市内における危険な空き家等の除却を推進するため、国土交通省の空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）を活用し、自治会向けと個人向けに「姫路市老朽危険空き家対策補助金」を設けている。そのうち自治会向けの補助要件は下記のとおりとなっている。</p> <p>① 補助要件</p> <ul style="list-style-type: none">・ おおむね 10 年以上使用されていない建築物・ 過半が居住用の戸建て住宅（事業者は資力があると考えられるため店舗は除外）・ 住宅地区改良法に規定する不良住宅で、構造の腐敗又は破損が著しいと認められるもの・ 敷地周辺に及ぼす危険性が著しいと認められるもの・ 当該建築物に所有権以外の権利が設定されていないこと・ 建物所有者及び土地所有者から解体撤去の同意を得ていること <p>② 補助率、限度額：補助対象経費の 1/2 以内、上限 100 万円</p>	

【事例 4】

【報告書 P203】＜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＞

事例番号	2	自治体名	滋賀県 東近江市		行政代執行・略式代執行	
					措置の内容	改修・除却
H27 国勢調査人口（H22 調査からの増減状況）				11.4 万人（1.1%減）		
対象物件の状況	構造（築年数）	—				
	損壊状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内全体に草木が繁茂し、著しく景観を損なっている状態 ・立木の枝等が近隣の道路及び敷地にはみ出している。 				
	周辺環境	住宅地				
	動産	—				
所有者等の状況		所有者は死亡しており相続人も相続放棄のため所有者等不確知と判断				
費用（うち補助金）		35 万円（無）	利用制度		—	
費用回収状況		相続財産管理人から回収予定	財産管理人制度の利用		有・無	
代執行までのそれぞれの措置						
	措置内容	措置実施日	工夫した点・苦慮した点等			
①	立入調査等	平成 28 年 6 月 14 日	庁内の関係部局職員で構成する担当者会議のメンバーが合同で立入調査を実施			
②	特定空家等判定	28 年 6 月 24 日	立入調査を行った空き家について、判定結果と現地写真を市空家等対策協議会で報告。同協議会で審議し、市長決裁により判定			
③	助言・指導	—	—			
④	勧告	—	—			
⑤	命令	—	—			
⑥	公告	28 年 9 月 30 日	措置期限 10 月 31 日			
代執行実施に関する事務の実施状況						
実施日	実施手順		実施内容			
平成 28. 6	内部での検討		<p>所有者が確知できず、改善措置が必要なことから略式代執行の実施を検討。県内で代執行を実施した自治体がなく、空き家対策の先進地となるべきという市長の意向も踏まえ、代執行の必要があると判断した。</p> <p>略式代執行で草木の除却等を行い、債権を発生させることで、市が利害関係人となって相続財産管理人（以下「相管人」という。）を申し立て、空き家及び土地の市場流通により費用を回収することを想定（空き家は老朽化しているものの、倒壊等のおそれはない。）</p>			
28. 6. 24	法定・非法定協議会での協議		略式代執行の実施に向け、市空家等対策推進協			

		議会において検討結果を説明。草木の繁茂を理由に特定空家等と判定
28. 8. 25	内部での検討	庁内会議である空家等対策担当者会議において、略式代執行の具体的な実施手順、スケジュール等を確認。予算については、28 年度予算において「特定空家等除却工事費」として議決済み(100 万円)
28. 9 中旬	施工業者の選定	4 社から見積書を取得し、工事業者決定
28. 10	自治会との協議	自治会長に対し、代執行に向けた経過及び措置内容の説明、周辺住民への周知依頼
28. 11. 1	略式代執行の実施	草木の繁茂による近隣及び景観への悪影響の除去のため、最低限の措置として、草木の除却のみを実施
28. 11	広報対応	代執行実施結果について資料による情報提供
28. 11	相続財産管理人の選任申立て	市空家等対策推進協議会委員で、空家等に関する相談を依頼している市顧問弁護士を選任(予納金 80 万円)
28. 11～	費用回収	相管人が処分を行いやすいよう、市が協働している空き家バンク(一般社団法人東近江住まいるバンク)が売買に向けて働きかけを行っている。 また、近隣の事業者が社員寮の建設用地として購入できないかとの話もあったが、市街化調整区域に所在し建て替えができないため、白紙になった。 近隣住民にも、購入の交渉を継続して行っている。
実施前		実施後
		

【事例 5】

【報告書 P248】 <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>

自治体名	兵庫県 宍粟市
取組概要	
<p>農地法（昭和 27 年法律第 229 号）では、農地取得者は農地を 30 アール又は 10 アール以上経営することが求められているところ、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、1 アールから経営できるようにしている（平成 21 年の農地法改正により、地域の実情に即した「別段の面積」を定めることができることとされたため）。</p> <p>これは、市内の空き家の増加と共に遊休農地も増加する一方、近年は移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加してきたというニーズをとらまえて実施したものであり、空き家バンクに登録された農地付き空き家 9 件が成約に結び付いている（平成 29 年 10 月 1 日現在）。</p>	
その他の特徴的な取組	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京や大阪で開催されている各種の移住交流フェアに参加 ・ 空き家調査により確認された空き家のうち、所有者が確定したものに対し、空き家バンクの周知文書を送付 ・ 移住希望者が現地での日常生活を体験するために、住居として空き家を提供（1 か月以上 2 か月以下の期間） ・ 空き家バンクに登録しようとする者を対象に、家財道具の撤去に係る費用を補助 ・ 空き家バンクに登録された空き家の改修に要する費用の一部を補助 	
空き家バンクの運営経緯等	
開設時期	平成 22 年 3 月
運営経緯・目的	<p>「空き家がどんどん増えていくという現状を、定住支援策につなげる」という考えから空き家バンクを設置。空き家バンク実施要綱には、「市内の空き家を有効活用し、都市住民との交流及び定住促進による地域の活性化を図るために実施する」と記載されている。同市は、市の最重要課題に人口減少対策を掲げており、「宍粟市地域創生総合戦略」では、空き家の活用による移住・定住の促進を掲げ、具体的な取組として、空き家バンクの運営を挙げている。</p>
他担当課との連携	<p>【市農業委員会】</p> <p>農地付き空き家に利用希望があった場合の物件の内覧、農地の所有権の移転の手續、所有者からの相談対応等</p>

【事例 6】

【報告書 P273】 <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>

自治体名	大阪府 岬町						
取組概要							
<p>町民から苦情のあった空き家の所有者等に対し、空き家の適正管理を求め文書を送付しており、空き家所有者等に空き家の状態を把握してもらい、町に連絡してもらうことにより、空き家所有者等との連絡手段を持つため、現地写真を同封している。</p> <p>その結果、4戸の空き家については、空き家所有者等による自主的な修繕や除却が行われている。</p> <p>町では、当該文書を受けた町外に居住している空き家所有者等からは、「何年も町に帰っていないため、これほどひどい状況になっていることや近隣に迷惑をかけているとは知らなかった」という反応が多く、所有者等が認識している状況と、実際の状況にかい離がみられたとしている。</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">様式第4号（第5条関係）</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> 第 年 月 日 号 </div> <p style="text-align: center;">様</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">岬町長</p> <p style="text-align: right;">①</p> <p style="text-align: center;">空き家及び空き地の適正管理について（助言・指導）</p> <p>岬町空き家及び空き地の適正管理及び有効活用に関する条例第6条の規定により、所有者等は、空き家及び空き地が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならないと定められています。</p> <p>あなたが所有（管理・占有）している下記の空き家又は空き地は、管理不全な状態にあると認められますので、速やかに必要な措置を講じられるよう岬町空き家及び空き地の適正管理及び有効活用に関する条例第10条の規定により通知します。</p> <p>なお、空き家・空き地の所有（管理・占有）状況等について誤り、又は変更等がある場合、又はすでに措置を済まされている場合は、ご容赦願いますとともに、下記担当まで連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">空き地又は空き家の所在地</td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">空き地又は空き家の種別、現状等</td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">助言・指導の内容</td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">担当：</p> </div>	空き地又は空き家の所在地		空き地又は空き家の種別、現状等		助言・指導の内容	
空き地又は空き家の所在地							
空き地又は空き家の種別、現状等							
助言・指導の内容							