

# 空き家対策推進のための 郵便事業との連携拡大について

---

国土交通省住宅局  
住宅総合整備課

令和6年4月4日

# 情報を求めうる対象として追加を要望する空き家類型(案)

第4回アドバイザーボード  
(令和5年10月4日)  
資料再掲

情報を求めうる対象として追加を要望するのは以下の空き家類型。

情報を求めうる(情報の提供が可能である)かどうかの判断は、「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン」の解説」に記載のとおり、「**比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められ**」るか否かによると考える。

対象範囲	空き家類型	対象に追加することの意義や得られる利益
広範 ↑ ↓ 限定的	①空家等	発生した空き家に対し早期に対応を図ることにより、 広く生活環境の維持・向上や魅力・活力のある地域の形成がなされる。
	②空家等活用促進 区域内の空家等	区域内の空き家に関し、一定の規制合理化を通じて空き家の活用を推進することにより、 区域及びその周辺地域の <b>経済的社会的活動の促進</b> がなされるとともに、 特定空家等及び管理不全空家等の発生が未然に防止される。
	③管理不全空家等	特定空家等になるおそれがある空き家として早期に対応を図ることにより、 (将来的な)周辺住民及び <b>通行人の生命・身体若しくは生活環境の保護・保全</b> がなされる。
	④特定空家等※	周辺に悪影響を及ぼす空き家に対する各種措置の実効性を担保することにより、 (今現在の)周辺住民及び <b>通行人の生命・身体若しくは生活環境の保護・保全</b> がなされる。

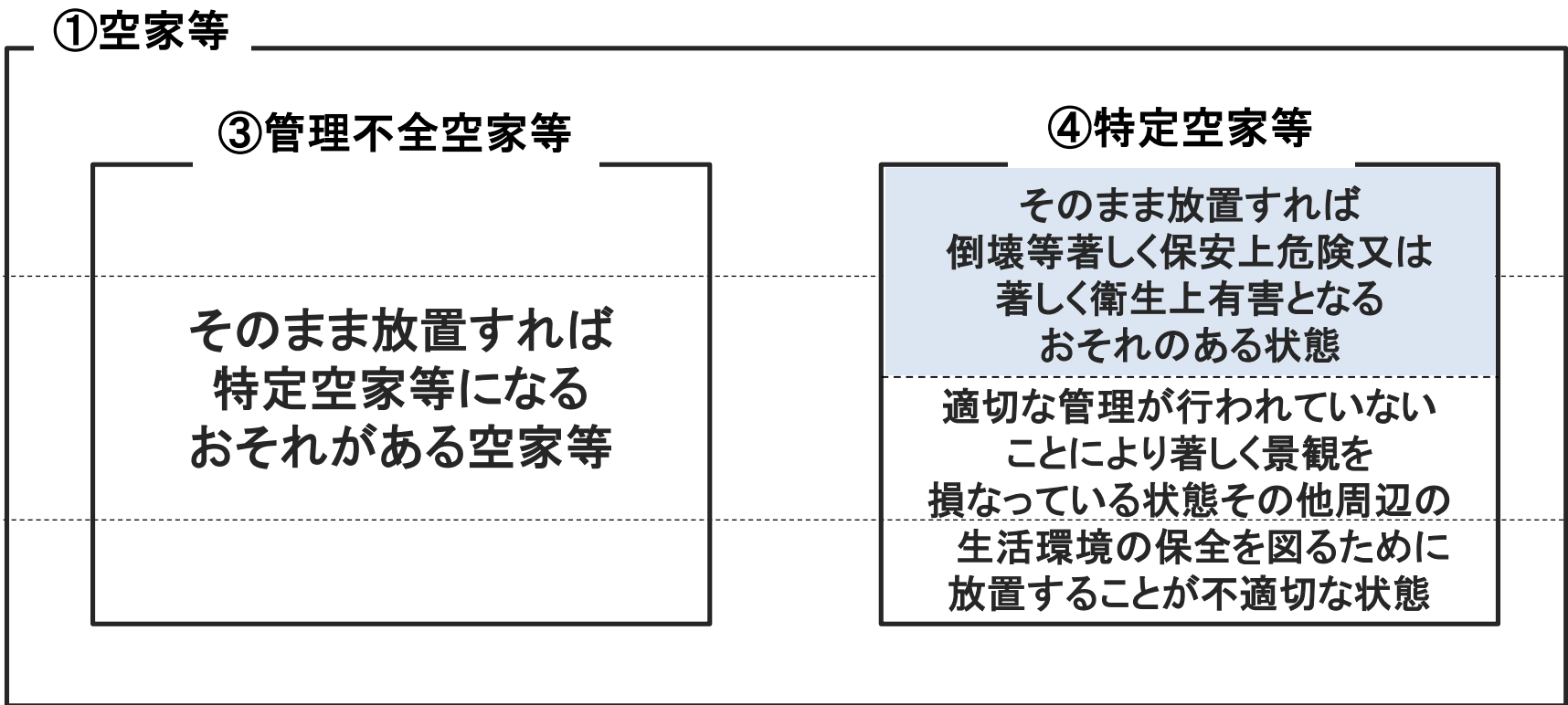
※現在は特定空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある」場合のみが対象とされているが、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある」場合を新たに対象として追加すべきと考える。

# 各類型についての比較衡量

空き家の類型	情報を用いることによる利益	秘密を守られる利益	比較衡量の考え方
<p>①空家等</p>	<p>発生した空き家へ早期に対応することで、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生活環境の維持・向上や魅力・活力のある地域が形成がなされる</li> <li>○特定空家等及び管理不全空家等の発生が未然に防止される</li> </ul>	<p>所有者等に対する罰則規定等はないため、空家法においては<u>秘密を守られる利益は基本的に想定されない。</u></p> <p>早期に情報を用いることで、空家等管理活用支援法人から<u>空き家活用のための支援を得るなど、情報を用いることが所有者の一定利益に繋がる。</u></p>	<p>空家法上、秘密を守られる利益が基本的に想定されず、情報を用いることによる利益が存在する</p>
<p>②空家等活用促進区域内の空家等</p>	<p>区域内の空き家に関し、規制合理化等を通じて活用を推進することで、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○区域及びその周辺地域の経済的社会的活動が促進される</li> <li>○区域内の特定空家等及び管理不全空家等の発生が未然に防止される</li> </ul>	<p>所有者等に対する罰則規定等はないため、空家法においては<u>秘密を守られる利益は基本的に想定されない。</u></p> <p>空き家活用のネックとなる制限(建築基準法・都市計画法)の合理化等により、<u>空き家の活用が進む可能性もあるため、情報を用いることが所有者の利益に繋がる。</u></p>	<p><u>情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回る。</u></p>
<p>③管理不全空家等</p>	<p>特定空家等になるおそれがある空き家へ早期に対応することで、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺住民及び通行人の生命・身体・財産若しくは生活環境の保護・保全がなされる</li> </ul>	<p>情報を用いることで所有者等が指導等を受ける可能性があるが、空家法においては、<u>ただちに不利益処分を受ける可能性は基本的に想定されない。</u></p> <p>状態悪化により周辺住民及び通行人に<u>損害を与えることを未然に防止することにつながり、所有者の損害賠償リスク低減など、情報を用いることが所有者の利益に繋がる。</u></p>	<p>空家法上、秘密を守られる利益がないわけではないが、情報を用いることによる利益の公益性が高い</p> <p><u>情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回る。</u></p>
<p>④特定空家等</p>	<p>周辺に悪影響を及ぼす空き家への各種措置の実効性を担保することで、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺住民及び通行人の生命・身体・財産若しくは生活環境の保護・保全がなされる</li> </ul>	<p>情報を用いることにより所有者等が指導等を受ける可能性があるが、空家法においては、<u>ただちに不利益処分を受ける可能性は基本的に想定されない。</u></p> <p>状態悪化により周辺住民及び通行人に<u>損害を与えることを直ちに防止することにつながり、所有者の損害賠償リスク低減など、情報を用いることが所有者の利益に繋がる。</u></p>	<p>空家法上、秘密を守られる利益がないわけではないが、情報を用いることによる利益の公益性が非常に高い</p> <p><u>情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回る。</u></p>

【空き家の概念図】

現在、転送情報の提供が認められている対象



※空家等活用促進区域は、自治体によって必要に応じて設定されるため、上記空き家類型は区域内及び区域外のいずれにも存在することとなる。

# 【参考】「管理不全空家等」及び「特定空家等」の分類と具体的な状態※

分類	各類型の具体的な状態	
	管理不全空家等	特定空家等
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>○構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>○雨水浸入の痕跡</li> <li>○門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>○立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</li> <li>○擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>○擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○倒壊のおそれのあるほどの著しい               <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の傾斜</li> <li>・屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> <li>・門、塀、屋外階段等の傾斜</li> <li>・立木の傾斜、立木の幹の腐朽</li> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> </ul> </li> <li>○擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>○部材の落下、飛散等</li> </ul>
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>○吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</li> <li>○排水設備の破損等</li> <li>○清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> <li>○駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等</li> <li>○排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出</li> <li>○汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</li> <li>○敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生</li> <li>○著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等</li> <li>○敷地等の著しい量の動物の糞尿等</li> <li>○著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき</li> </ul>
適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>○補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</li> <li>○清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</li> <li>○著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</li> </ul>
その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>○排水設備の破損等又は封水切れ</li> <li>○駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> <li>○開口部等の破損等</li> <li>○通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態</li> <li>○雪止めの破損等</li> <li>○立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態</li> <li>○駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態</li> <li>○駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生</li> <li>○悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</li> <li>○敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生</li> <li>○悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</li> <li>○不法侵入の形跡</li> <li>○不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等</li> <li>○頻繁な落雪の形跡</li> <li>○落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇</li> <li>○落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等</li> <li>○周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し</li> <li>○著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等</li> <li>○周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき</li> </ul>

※内容は「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)の別紙内「参考となる基準」より抜粋。  
 ガイドラインURL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001712338.pdf>

# 【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

## 背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

・(これまでの「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

## 1. 活用拡大

### ①空家等活用促進区域

(例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

### ②財産管理人による所有者不在の空家の処分

(詳細は3. ③)

### ③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

## 2. 管理の確保

### ①特定空家\*化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を解除



窓が割れた管理不全空家

### ②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

### ①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

### ③財産管理人\*による空家の管理・処分

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

## 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件