

第2次鏡野町空家等対策計画（案）

令和〇年〇月
鏡野町

1. 計画の目的	1
2. 位置付け	1
2.1. 法律上の位置付け	1
2.2. 行政計画体系における位置付け	1
3. 計画期間	2
3.1. 計画期間	2
3.2. 中間見直し	2
4. 空き家問題の現状	2
4.1. 統計指標	2
4.1.1. 住宅・土地統計調査	2
4.1.2. 空き家所有者実態調査	4
4.1.3. 国勢調査	5
4.1.4. 地域別将来推計人口	6
4.2. 将来空き家増加数の推計	7
4.2.1. 将来人口・世帯数予測ツールを用いた推計	7
4.2.2. 将来空き家増加数の推計方法	7
4.2.3. 将来空き家増加数の推計値	8
4.3. 全国の取組状況	10
4.4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況	11
4.5. 空き家バンクの活用状況	12
4.6. 関係する政策の動き	13
4.6.1. 令和3年民事基本法制の見直し	13
4.6.2. カーボンニュートラルに向けた取組と建築規制	14
4.6.3. 住生活基本計画（全国計画）の改定	16
4.6.4. 地域共生社会づくり	18
4.6.5. 地方創生1.0から2.0へ	20
4.6.6. 防災対策の推進	22
5. 本町の空き家の現状と取組	23
5.1. 令和6年度鏡野町空家等実態調査	23
5.2. 令和7年度鏡野町空き家所有者実態・意向調査	27
5.3. これまでの取組	31
6. 空き家問題と空き家対策	34
6.1. 空き家問題と空き家対策の概観	34
6.2. 社会資本整備審議会空き家対策小委員会とりまとめ	35
6.3. 空家法改正	36
6.3.1. 主な改正点	36

6.3.2. 管理指針の明示	36
6.3.3. 空家等活用促進区域の設定	41
6.3.4. 報告徴収権の付与	42
6.3.5. 所有者把握の円滑化	42
6.3.6. 管理不全空家等に係る行政指導	43
6.3.7. 民法の特例（第14条）	48
6.3.8. 緊急代執行の導入等	50
6.3.9. 空家等管理活用支援法人の指定	51
7. 空き家対策の課題	53
7.1. 「財産権の自由」と「公共の福祉」	53
7.2. 空家法の目的	54
7.3. 空き家対策の目的と展開領域	55
8. 基本的な方針と重点目標	56
8.1. 空き家対策の取組姿勢	56
8.2. 空き家対策の方向性	57
8.3. 重点目標	58
9. 対象とする地区及び空家等	59
9.1. 対象とする地区	59
9.2. 対象とする空家等	59
10. 空き家の把握	60
10.1. 政策立案のための把握	60
10.2. 特定空家等・管理不全空家等に関わる把握	60
10.3. 活用可能な空き家の把握	60
11. 特定空家等に対する措置に関する事項	61
11.1. 特定空家等と空家等	61
11.2. 特定空家等判断基準	62
11.3. 第22条の適用の限度	63
11.3.1. 行政法の一般原則	63
11.3.2. 「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」	63
11.3.3. 特定空家等の4類型に応じた指標	64
11.4. 適正な行政手続の遵守	66
11.5. 管理不全空家等に係る行政指導	67
11.5.1. 「財産権の不可侵」と管理不全空家等	67
11.5.2. 管理不全空家等判断基準	67
11.5.3. 第13条の適用について	67
11.6. 民法の活用	68
11.6.1. 民法の活用による選択肢の広がり	68
11.6.2. 所有者不明の場合	70
11.7. 自発的な措置の支援	73
11.8. 緊急避難措置等	73

11.9. 特定空家等に相当する空き家.....	74
11.10. 施策の展開	75
12. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	76
12.1. 管理指針の普及・啓発.....	76
12.2. 空き家の適切な管理の促進.....	76
12.3. 空家等管理活用支援法人の導入	77
12.4. 施策の展開	78
13. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に促進に関する事項.....	79
13.1. 早期活用の促進.....	79
13.2. 空家等管理活用支援法人の導入（再掲）	79
13.3. 空家等活用促進区域の設定.....	80
13.4. 地域再生施策との連携.....	80
13.5. 施策の展開	81
14. 空き家の発生抑制の促進に関する事項	82
14.1. 建築規制の強化の影響.....	82
14.2. 福祉・保健分野との連携体制の構築	82
14.3. 縁(えにし)をつなぐ取組.....	83
14.4. 施策の展開	84
15. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	85
15.1. 専門職団体との組織的連携.....	85
15.2. 一元的な相談支援体制の構築.....	85
15.3. 施策の展開	85
16. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	86
16.1. 関係行政部門との連携体制.....	86
16.1.1. 役場内部の連携体制の強化.....	86
16.1.2. 空き家対策と所有者不明土地対策の一体的・総合的推進.....	86
16.1.3. 関係行政機関との連携体制.....	86
16.2. 福祉・保健部門との連携体制.....	86
16.3. 施策の展開	87
17. その他空家等に関する対策の実施に必要な事項	88
17.1. 前期目標と行程.....	88
17.2. 計画の進行管理	89
用語解説	90

法令等の略称について

空家法

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）

空家法改正法

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 年法律第 50 号)

基本指針

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
平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

ガイドライン

管理不全空家等及び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）
平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号
国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官通知
(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日)

1. 計画の目的

本計画は、本町の区域内で空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、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」といいます。）第6条に示された基本指針に即して、空き家に関する施策について計画するものです。

2. 位置付け

2.1. 法律上の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定される空家等対策計画にあたるものです。

2.2. 行政計画体系における位置付け

国、都道府県、市町村を通じた行政計画体系においては、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条に基づく住生活基本計画（全国計画）及び同法第17条に基づく岡山県住生活基本計画（令和3(2021)年度～令和12(2030)年度）の下位に位置します。

また、本町の計画体系においては、鏡野町総合計画、かがみの創生総合戦略、鏡野町地域福祉計画、鏡野町都市計画マスタープラン（策定中）、鏡野町立地適正化計画（策定中）、鏡野町過疎地域持続的発展計画などと連携し、相互に補い合いながら、本町の行政を計画的に推進するものです。

なお、本計画と同時に策定する鏡野町所有者不明土地対策計画とは、一体的・総合的な運用が想定されるものです。

3. 計画期間

3.1. 計画期間

令和 8(2026)年度から令和 17(2035)年度までの 10 年間

3.2. 中間見直し

令和 8(2026)年度から令和 12(2030)年度までを前期、令和 13(2031)年度から令和 17(2035)年度までを後期とし、空き家対策の動向を勘案し、中間見直しを行うものとします。

4. 空き家問題の現状

4.1. 統計指標

4.1.1. 住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査であり、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されるものです。

住宅・土地統計調査の調査項目の一つとして、空き家に関する調査があり、「空き家数を住宅総数で除した『空き家率』」は、空き家問題の全国的な指標とされています。

ところが、この統計調査は標本調査（推計調査）であることから、人口 1 万 5 千人以下の町村については調査成果が示されません。

そこで、隣接する津山市及び真庭市並びに岡山県の調査成果を参照するものとします。

令和5(2023)年の調査成果をみると、空き家率については、全国平均は13.8%ですが、岡山県では16.5%であり、岡山県の空き家率が全国平均よりも2.7%高いことがわかります。さらに、真庭市では20.2%、津山市では20.1%となっており、津山圏域の空き家率が厳しい状態にあることが分かります。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」即ち「居住目的のない空き家」については、全国平均で5.9%、岡山県で8.6%、真庭市で15.0%、津山市で12.3%となっています。

いずれにしても、津山圏域の空き家問題が楽観できない状態であることは明らかです。

【図表4.1.1】 令和5年住宅・土地統計調査に基づく空き家率

令和5年 住宅・土地統計調査 確報集計

第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数

人口1.5万人未満の町村は表示されません。

単位：戸

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家					建築中	
				一時現在者あり	空き家					
					賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅		
津山市 (戸)	49,280	39,210	10,070	110	9,890	6,070	3,450	160	220	60
(%)		79.6%	20.4%	0.2%	20.1%	12.3%	7.0%	0.3%	0.4%	0.1%
真庭市 (戸)	19,350	15,220	4,130	220	3,900	2,910	400	60	530	10
(%)		78.7%	21.3%	1.1%	20.2%	15.0%	2.1%	0.3%	2.7%	0.1%
岡山県 (戸)	955,400	793,900	161,500	3,100	157,200	82,600	65,000	3,800	5,800	1,200
(%)		83.1%	16.9%	0.3%	16.5%	8.6%	6.8%	0.4%	0.6%	0.1%
全 国		85.6%	14.4%	0.4%	13.8%	5.9%	6.8%	0.5%	0.6%	0.1%

「空き家」の定義と把握の難しさ

日常用いられている「空き家」という言葉は、大変幅広いものです。

住宅・土地統計調査では、住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義があります。また、個々の市町村が実施する実態調査においても、「空き家」の定義が示されています。しかし、いずれも曖昧なものです。さらに、外観目視に頼った調査であるため、確実な事実把握は難しく、空き家調査の成果は「空き家の数は〇〇戸くらい」という把握に留まります。

また、住宅・土地統計調査は、国勢調査に代表される全数調査ではなく、標本調査（抽出調査・推計調査）です。そのため、市町村ごとに示される住宅総数や空き家数は、統計学的に想定される一定の範囲に納まっていても、生活実感とは異なる推計値が示されることがあります。

空家法では、空家法の対象とされる空き家として、第2条第1項に「空家等」が定義されています。実務上は、同条第2項に規定される「特定空家等」の定義の一要素として機能するものであり、「空家等」の該当性だけを問う場面は殆どありません。

4.1.2. 空き家所有者実態調査

「空き家所有者実態調査」は、統計法に基づき国土交通省が実施している一般統計です。令和6年調査では、令和5年住宅・土地統計調査で「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯の中から、全国で約1万3千世帯を無作為に抽出して調査の対象としています。

【令和6年空き家所有者実態調査 調査結果のポイント】

- 空き家の約6割は相続で取得されたものです。そのうち、7割超は昭和55(1980)年以前に建築された住宅です。
- 空き家になった原因（人が住まなくなった原因）は、死亡44%、転居39%、施設入所10%とされています。
- 相続された空き家のうち、相続前に何らかの対策を実施している世帯は2割を超えます。その対策としては、「被相続人との話し合い」が最も多くなっています。
- 相続前に対策を実施していない空き家は、対策を実施した空き家と比べて、何もせずにそのまま空き家として所有され続けている割合が約1.5倍にのぼります。
- 今後の空き家の利用意向を見ると、使用目的のない空き家の所有世帯の約4割が「今後も空き家として所有する意向」を示しています。しかし、その一方で、4割弱が「除却又は売却する意向」を示しています。

参照 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001907473.pdf>

4.1.3. 国勢調査

空き家問題の底流にある人口・世帯数の動きを示す指標として「国勢調査」が挙げられます。

【図表 4.1.3】国勢調査（令和 2 年）主要な項目

国勢調査2020	人口			2015年の人口 (組替)	5年間の 人口 増減数	5年間の 人口 増減率
	総数	男	女			
	(人)	(人)	(人)			
2919_鏡野町	12,062	5,810	6,252	12,847	-785	-6.11
2920_（旧：富村）	509	251	258	614	-105	-17.10
2921_（旧：奥津町）	1,169	558	611	1,351	-182	-13.47
2922_（旧：上齋原村）	496	243	253	593	-97	-16.36
2923_（旧：鏡野町）	9,888	4,758	5,130	10,289	-401	-3.90

国勢調査2020	世帯数			2015年の世帯数 (組替)	5年間の 世帯 増減数	5年間の 世帯 増減率
	総数	一般世帯	施設等の 世帯			
	(世帯)	(世帯)	(世帯)			
2919_鏡野町	4,643	4,618	25	4,669	-26	-0.6
2920_（旧：富村）	223	222	1	248	-25	-10.1
2921_（旧：奥津町）	476	472	4	512	-36	-7.0
2922_（旧：上齋原村）	235	233	2	261	-26	-10.0
2923_（旧：鏡野町）	3,709	3,691	18	3,648	61	1.7

*人口、世帯数とも旧富村、旧奥津町及び旧上齋原村で減少が目立ちます。

*旧鏡野町では世帯数が増加しています。

*一般世帯数は 4,618 世帯のうち、「夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯」

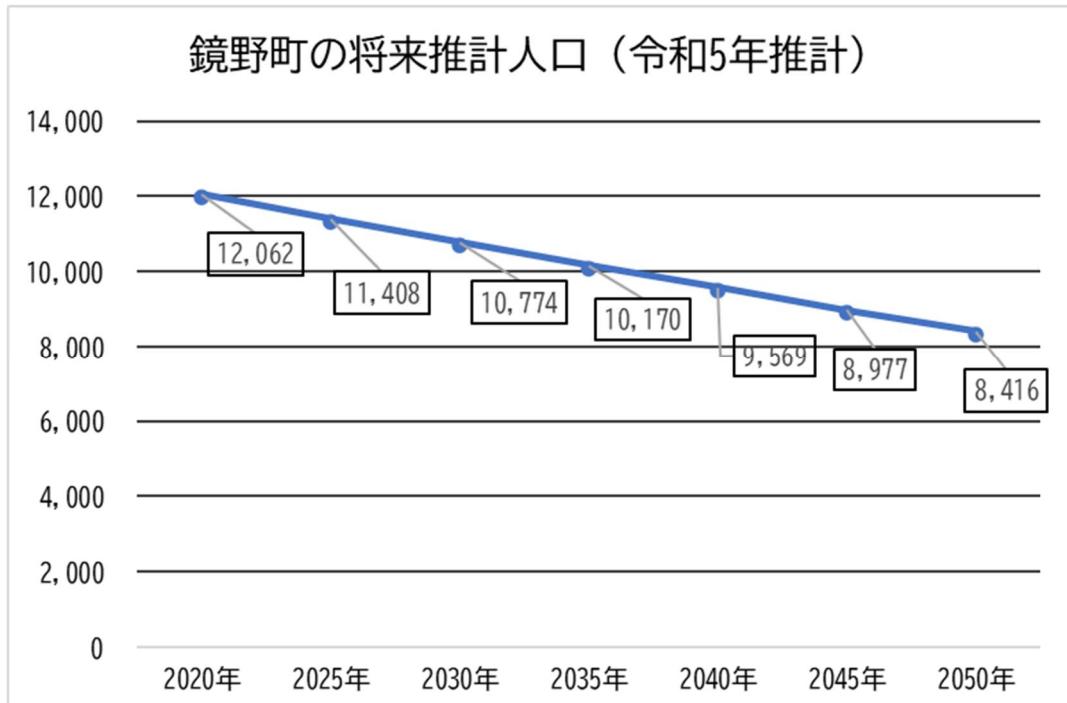
は 780 世帯、これに加えて「65 歳以上の単独世帯」は 775 世帯となっています。

これらの世帯の住居は、その居住を引き継ぐものがなければ、空き家になると想定されます。

4.1.4. 地域別将来推計人口

国立社会保障・人口問題研究所が示す「日本の地域別将来推計人口」は、国、都道府県、市町村を通じて様々な行政計画や施策の基礎資料とされています。

【図表 4.1.4】日本の地域別将来推計人口／令和 5(2023)年推計
(国立社会保障・人口問題研究所)



*令和 32(2050)年には、本町の人口は約 8,400 人（概ね 3 割減）まで減少すると推計されています。

4.2. 将来空き家増加数の推計

4.2.1. 将来人口・世帯数予測ツールを用いた推計

空き家の将来推計については、従来から様々な研究がみられます。しかし、決め手がなく、小さな市町村では単回帰分析を用いた推計、都道府県や大きな都市では重回帰分析を用いた推計が試みられています。

空き家の発生機序を解明したうえで、定量的な把握をすることは決して容易ではありませんが、死亡又は転居により世帯数が減少すれば、それに応じて「人が居住していない家」が増加します。「人が居住していない家」を空き家と捉えるならば、「住宅数に増減がない」という仮定の下で、将来の世帯数の増減を推計することで、将来の空き家の増減を推計すること」ができます。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口」では市町村別の世帯数の増減は示されておらず、市町村が独自に世帯数を推計する必要がありました。そこで、これを補うものとして、国土交通省国土技術政策総合研究所から「将来人口・世帯数予測ツール V3（世帯数予測実装版）」が公開されました。

このツールは、国勢調査の小地域（町丁・字）をコーホート（人口観察の観察単位）として、平成 27(2015)年及び令和 2(2020)年の国勢調査の年齢（5 歳階級）別・男女別人口データに基づき、令和 2(2020)年を期首として令和 32(205)年までの年齢（5 歳階級）別・男女別の将来人口及び世帯数を予測するものです。

4.2.2. 将来空き家増加数の推計方法

将来空き家増加数の予測は、将来総世帯数の予測結果の 5 年毎の差分値から、世帯減少数を空き家増加数と見立てて、簡易的に計算するものです。

なお、本町の試算にあたっては、人口予測手法として「コーホート要因法（社人研パラメータ： 国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口で用いられている仮定値）」を用いました。

試算については、令和 2(2020)年の住宅数が将来も不变であること、小地域内での世帯分離や合併に伴う空き家の増減は考慮しないことなどを前提とした仮の値であることから、あくまでも参考値に留まります。

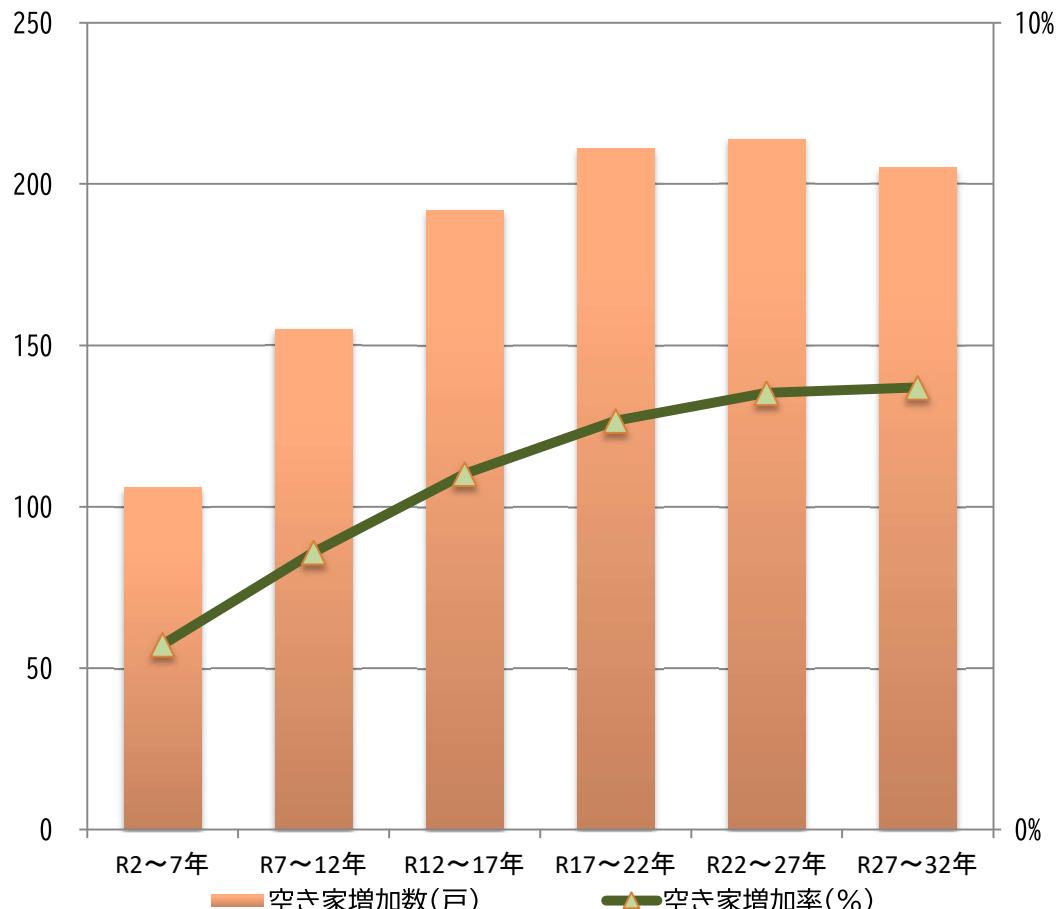
4.2.3. 将来空き家増加数の推計値

この試算によれば、令和7年から令和12年までの5年間で155戸の空き家が増加します。さらに令和12年から令和17年までの5年間では192戸の空き家が増加するとされています。

【図表4.2.3-1】 空き家の増加数と増加率（要因法・社人研）

	R2～7年	R7～12年	R12～17年	R17～22年	R22～27年	R27～32年
空き家増加数(戸)	106	155	192	211	214	205
空き家累積	106	261	453	664	878	1,083
空き家増加率(%)	2.29%	3.43%	4.41%	5.06%	5.41%	5.48%

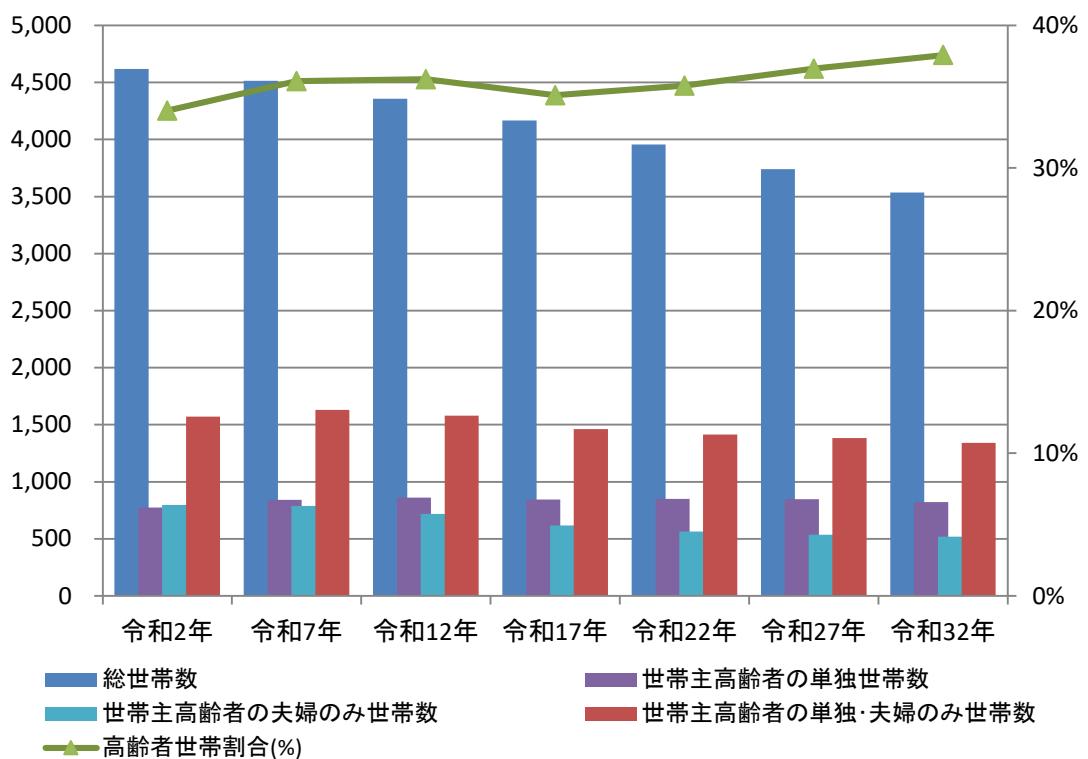
※世帯減少数を空き家増加数として表記しています。



※世帯減少数を空き家増加数として表記しています。

【図表 4.2.3-2】 総世帯数及び世帯主が高齢者の単独・夫婦のみ世帯数（要因法・社人研）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
総世帯数	4,619	4,513	4,358	4,166	3,955	3,741	3,536
世帯主高齢者の単独・夫婦のみ世帯数	1,572	1,629	1,579	1,462	1,415	1,383	1,341
世帯主高齢者の単独世帯数	775	842	860	845	850	848	823
世帯主高齢者の夫婦のみ世帯数	797	787	719	617	565	535	518
高齢者世帯割合(%)	34.03%	36.10%	36.23%	35.09%	35.78%	36.97%	37.92%



4.3. 全国の取組状況

【図表 4.3】 空き家対策の歩み

平成22	2010	民法・独自条例 【空き家対策第1ステージ】 空家法施行	住民から危険な空き家への対処を求める市町村は、「財産権の不可侵」の壁と向き合い、「緊急安全措置」と総称される制度を条例化した。2014年には400ほどの自治体で条例化されていた。 即時執行により実施するもの、所有者の同意を得て準委任又は請負と考えられるものなどがあるが、条例制定権の範囲では自ずから限界があった。
平成23	2011		市町村の声を受けて、2014年11月に議員提案により空家法が成立、2015年から施行された。
平成24	2012		「公共の福祉」を害するおそれのある空き家を「特定空家等」と定義し、「公共の福祉」と「財産権の不可侵」との均衡点を明らかにした。
平成25	2013		そのうえで、市町村長に行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査などの権限が付与された。
平成26	2014		さらに、市町村に「空家等対策計画」の策定、「空家等対策協議会」の設置を求め、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進」することを目指した。
平成27	2015		
平成28	2016		
平成29	2017		
平成30	2018		
令和元	2019		
令和2	2020	所有者不明土地法施行 令和3年民事基本法制の見直し（民法改正ほか） 【空き家対策第2ステージ】 空家法改正法施行	空家法第22条(旧第14条)施行状況 平成27年度～令和6年度 助言・指導 42,768 件(875団体) 勧告 4,153 件(495団体) 命令 551 件(237団体) 行政代執行 286 件(175団体) 略式代執行 592 件(296団体)
令和3	2021		
令和4	2022		
令和5	2023		空家法附則の見直し規定を踏まえ、社会資本整備審議会空き家対策小委員会で「今後の空き家対策のあり方について」がとりまとめられた。2023年3月に改正法案を内閣が提案、6月に成立、12月13日に施行された。
令和6	2024		新たに「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」、「民法の特例」が制度化され、「報告徴収権」、「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化された。
令和7	2025		
令和8	2026		
令和9	2027		
令和10	2028		
令和11	2029		改正法附則に基づく再検討

4.4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

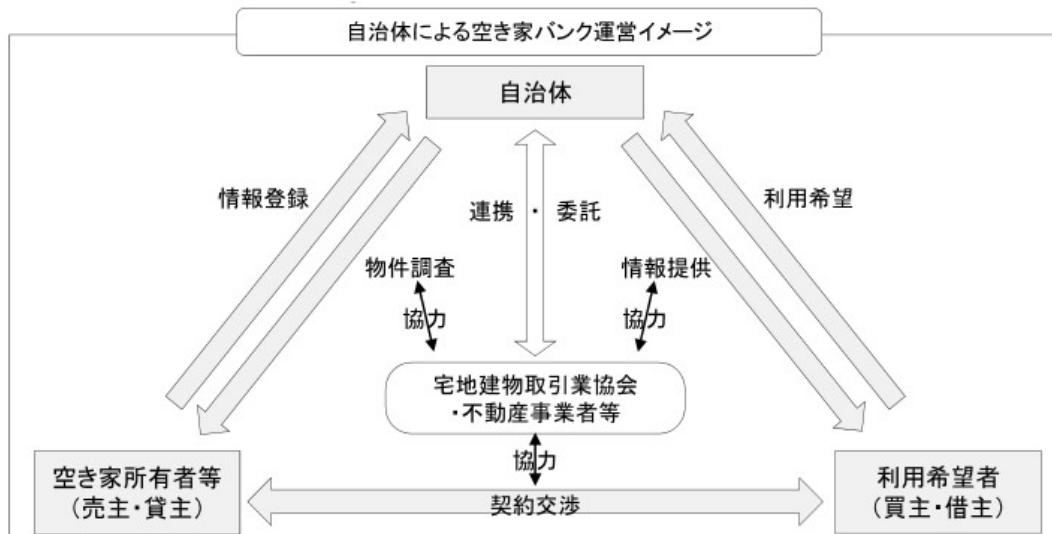
【図表4.4】 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

		令和7年3月31日時点 国土交通省・総務省調査 特 定 空 家 等					
		管理不全空家等		特 定 空 家 等			
		指 導	勧 告	助言・指導	勧 告	命 令	行政代執行
		第13条第1項	第13条第2項	第22条第1項	第22条第2項	第22条第3項	第22条第9項
平成27年度	件数			2,193	59	6	2
	市町村数			118	23	5	2
平成28年度	件数			3,057	215	19	10
	市町村数			198	73	16	10
平成29年度	件数			4,034	306	37	12
	市町村数			271	94	27	12
平成30年度	件数			4,507	377	43	18
	市町村数			321	106	21	14
令和元年度	件数			5,275	440	37	28
	市町村数			393	137	29	25
令和2年度	件数			5,743	471	64	25
	市町村数			399	146	45	22
令和3年度	件数			5,304	541	85	47
	市町村数			405	156	61	43
令和4年度	件数			4,351	601	87	39
	市町村数			409	159	55	36
令和5年度	件数	666	0	4,278	543	75	34
	市町村数	63	0	373	160	62	32
令和6年度	件数	2,545	378	4,026	600	101	71
	市町村数	151	40	387	158	44	35
合計	件数	3,211	378	42,768	4,153	554	286
	市町村数	185	40	875	495	237	175
令和2年度から6年度までの合計		23,702	2,756	412	216	398	
直近5ヵ年平均		4,740	551	82	43	80	

4.5. 空き家バンクの活用状況

「空き家バンク」は、都道府県、市町村等が運営する空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家を使用したいと希望する者に紹介する制度です。

【図表 4.5】 空き家バンクの運用イメージ



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 事例集Ⅱ-4-①
https://www.soumu.go.jp/main_content/000595225.pdf

過疎対策・移住促進施策の一つとして個々の市町村の独自の取組として進められたものですが、空き家対策の一つと理解され、平成 30(2018)年度からは、個々の空き家バンクとリンクした全国版空き家・空き地バンクが運用されています。

空き家バンクにおける成約状況について、「空き家バンク登録物件の成約事例集(令和 4 年度全国空き家対策推進協議会空き家バンク部会)」をみると、次のような傾向がうかがえます。

- ①成約物件の約 5 割が 500 万円以下で成約しており、1,000 万円を超える物件はほとんどありません。
- ②成約物件の 7 割が築 30~60 年の築古物件です。築年数が浅いほど成約価格は高い傾向にあります。
- ③成約物件の 6 割が登録から半年以内に売っています。
- ④成約物件の 4 割が残置物の撤去を実施しています。残置物がない方が、成約価格が高く、成約までの期間が短い傾向があります。
- ⑤成約物件の買主は、移住者に限らず、域内転居者が 2 割みられます。

4.6. 関係する政策の動き

4.6.1. 令和3年民事基本法制の見直し

令和3(2021)年に、民事基本法制の見直しが進められ、民法等の改正及び相続土地国庫帰属制度の法制化が行われました。

令和5(2025)年4月に、その主要な部分について施行されました。

(1) 相隣関係

- ① 隣地の使用
- ② 繙続的給付を受けるための設備の設置権等
- ③ 竹木の枝の切除及び根の切取り
- ④ 管理不全土地の管理措置

(2) 共有

- ① 共有物の使用
- ② 共有物の変更
- ③ 共有物の管理
- ④ 共有物の管理者
- ⑤ 裁判による共有物の分割
- ⑥ 所在等不明共有者の持分の取得・第三者譲渡

(3) 財産管理制度

- ① 所有者不明土地管理命令
- ② 所有者不明建物管理命令
- ③ 管理不全土地管理命令
- ④ 管理不全建物管理命令
- ⑤ 不在者財産管理制度における供託等及び取消

(4) 相続

- ① 相続財産の保存
- ② 相続の放棄をした者による管理
- ③ 相続財産管理制度における供託等及び取消
- ④ 相続財産の清算
- ⑤ 遺産共有
- ⑥ 期間経過後の遺産分割
- ⑦ 遺産分割の禁止

(5) 相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

4.6.2. カーボンニュートラルに向けた取組と建築規制

令和7(2025)年4月1日、2050年カーボンニュートラルに向け、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第23号。以下「建築物省エネ法」といいます。）の改正、省エネ対策の加速と木材利用の促進のための建築基準の合理化が盛り込まれた建築基準法（昭和25年法律第201号）の改正などが盛り込まれた脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）が施行されました。

また、同年5月26日、令和3(2021)年の熱海土石流災害を教訓とした宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」といいます。）等の改正法が施行されました。

2050年カーボンニュートラルと盛土規制

○建築物省エネ法の改正

- [2030年] 新築についてZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保をめざす。
- [2050年] ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保をめざす。

○建築基準法の改正

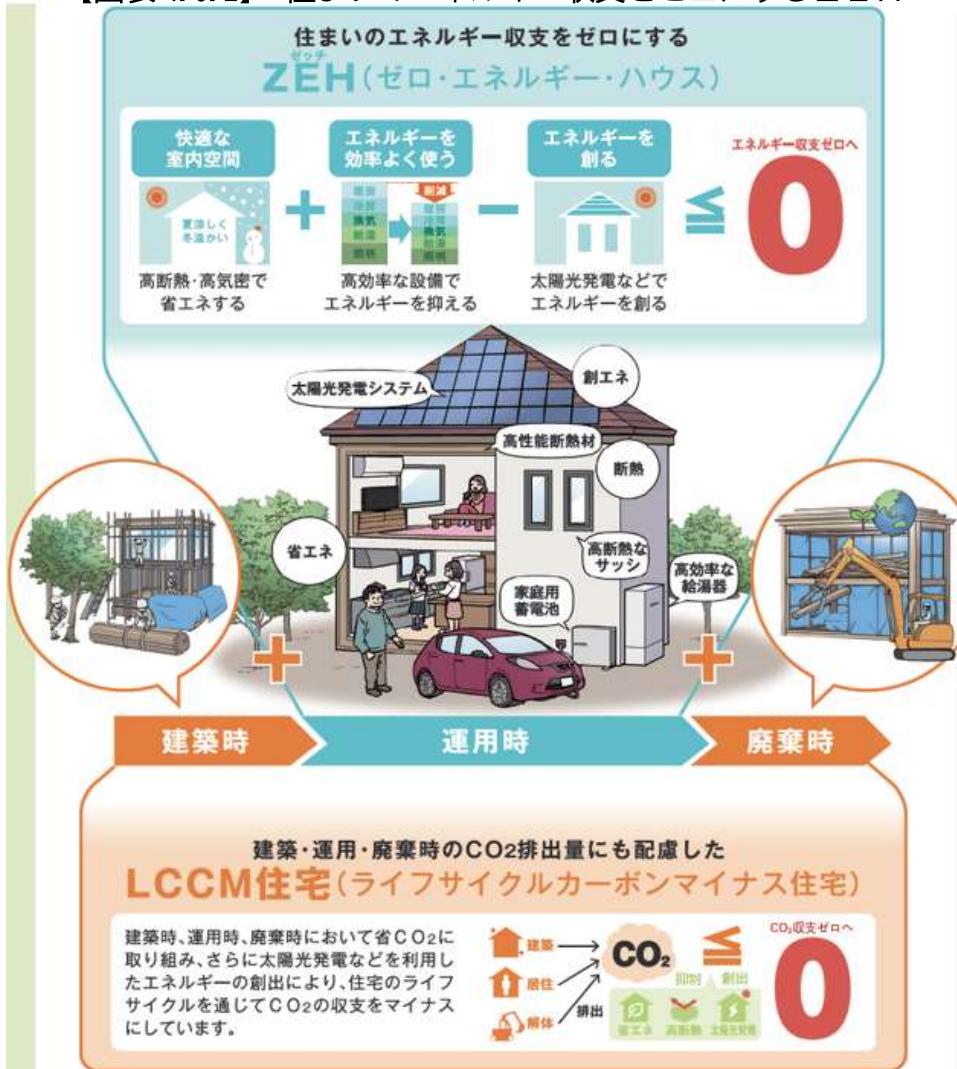
- 省エネ対策の加速と木材利用の促進のための建築基準の合理化等
- (1) 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
- (2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化
- (3) 中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化
- (4) 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化
- (5) 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化
- (6) 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化

○盛土規制法の改正

盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、土地の用途に関わらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「盛土規制法」が令和5年5月26日に施行され、令和7年度から運用されています。

「ZEH」（ゼッチ）とは、「Net Zero Energy House」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語で、生活で使った分のエネルギーを自分でつくったエネルギーで賄える住宅を指します。「ZEB」（ゼブ）とは、「Net Zero Energy Building」（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の略語で、住宅以外の建築物の場合に用いられます。いずれも、具体的には、①住宅の高断熱化、②高効率設備による省エネ、③太陽光発電などによる創エネによって、エネルギー収支ゼロを実現するものです。いずれも、住生活の水準を向上させるものであり、既存住宅市場への影響は小さくないものと想定されます。

【図表 4.6.2】住まいのエネルギー収支をゼロにするZEH



https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000153.html

ZEH は、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅です。LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅とは、建設、居住、取壊を通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅です。

盛土規制法は、盛土等による災害の防止を目的とする規制であり、崖や擁壁に接する敷地が規制対象とされるものです。盛土規制法の改正は令和5年5月に施行されましたが、施行に伴う準備に要する期間を踏まえ、令和7年5月までに各都道府県において運用が開始されたものです。これに該当する既存宅地が受ける影響は小さくありません。

4.6.3. 住生活基本計画（全国計画）の改定

(今年3月の閣議決定を想定し、パブリックコメント素案に基づき作成しています。)

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されるものです。都道府県においては、国が定める全国計画に即して「都道府県計画」を定めるものとされています。

住生活基本計画（全国計画）は、令和8(2026)年3月に改定され、「2050年の姿」と「当面10年の方向性」について、次のように示されています。

【図表4.6.3-1】 住生活基本計画（全国計画）（素案）補足資料
「2050年の姿」と「当面10年の方向性」



住生活基本計画(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まいピット	①人生100年時代を見据え、高齢者か孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・e-トイット住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるe-トイット機能充実	▶ 居住サポート住宅・e-トイット住宅等の普及拡大 ▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通 ▶ 頭金支援・住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新、再生による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅の充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの明確化
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及 ▶ 維持管理・流通の市場環境整備
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目ない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の活用にむけた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいをまるめる	⑩相手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフスタイルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ▶ ライフスタイルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方の住宅行政の役割の再構築

空き家対策に直接関わるものとしては、「住まうモノ」の視点において、「⑦住宅の誕生から終末まで切れ目ない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進」という目標の下に、「2050年に目指す住生活の姿」として「放置空き家等にしない適正管理の定着」が示され、さらに「当面10年間で取り組む施策の方向性」として「空き家化する前の対策・活用等への支援の充実」が掲げられています。

【図表4.6.3-2】 中間とりまとめに示された「住まうモノ」の「当面10年間で取り組む施策の方向性」

項目	2050年に目指す 住生活の姿	当面10年間で取り組む施 策の方向性
⑤多世代にわたり活用され る住宅ストックの形成	*更新、再生による住宅ス トックの質的向上 *世帯人員減少に対応した 住宅の充実	・向上加速化の支援(耐震、 省エネ、バリアフリー) ・将来世代に継承する住宅 ストックの明確化
⑥住宅ストックの性能や利 用価値が市場で適正に評 価され、循環するシス テムの構築	*所有者による維持管理と 次世代継承の定着 *維持管理・収益価値を評 価する市場へ転換	・維持管理・流通の市場環 境整備 ・性能・利用価値の査定評 価法の普及
⑦住宅の誕生から終末まで 切れ目ない適切な管理・ 再生・活用・除却の一體 的推進	*放置空き家等にしない適 正管理の定着 *マンションの適正管理、 再生円滑化	・空き家化する前の対策・ 活用等への支援の充実 ・マンションの計画的な維 持管理の推進
⑧持続可能で多様なライフ スタイルに対応可能な住 宅地の形成	*市場機能を活用した持続 可能な住宅地の形成 *多様なライ夫スタイル・ 交流を支える住環境の充 実	・住宅・住宅地の活用にむ けた規律と誘導の確立 ・移住・二地域居住等に資 する環境整備の推進
⑨頻発・激甚化する災害に 対応した安全な住環境の 整備	*安全な住宅への改修・住 替えの推進 *災害時の住まい確保・生 活再建の迅速化	・耐震化・密集市街地の整 備改善の促進 ・災害時に備えた関係機関 の体制整備の推進

4.6.4. 地域共生社会づくり

少子化と高齢化が進むなか、高齢者世帯や単身世帯が増加し、地域のあり方、暮らしのあり方が変化しています。これに伴う地縁・血縁・社縁といった地域における支え合い機能の低下は、空き家問題・空き家対策を考えるうえで、大きな要素の一つと考えられます。

平成29(2017)年に、厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定として「地域共生社会」の実現に向けて（当面の改革工程）が示されました。

【図表4.6.4】 地域共生社会の実現に向けて（当面の改革工程）



早速、介護保険法（平成9年法律第123号）、社会福祉法（昭和26年法律第45号）等が改正され、市町村による包括的な支援体制の制度化、共生型サービスの創設などが法制化され、令和2(2020)年には、地域共生社会の実現のための社会福祉法等の一部を改正する法律（令和2年法律第52号）が成立しました。

この改正法により、同法第4条第1項に「地域福祉の推進は、地域住民が相互に人格と個性を尊重し合いながら、参加し、共生する地域社会の実現を目指して行われなければならない」と記されました（令和3年4月1日施行）。

地域住民の複雑化・複合化した支援ニーズに対応する包括的な福祉サービス提供体制を整備する観点から、市町村の包括的な支援体制の構築の支援、地域の特

性に応じた認知症施策や介護サービス提供体制の整備等の推進、医療・介護のデータ基盤の整備の推進、介護人材確保及び業務効率化の取組の強化、社会福祉連携推進法人制度の創設等の所要の措置を講じるために、社会福祉法等の大きな改正が行われたものです。

○社会福祉法（令和3年4月1日改正施行）

（地域福祉の推進）

第4条 地域福祉の推進は、地域住民が相互に人格と個性を尊重し合いながら、参加し、共生する地域社会の実現を目指して行われなければならない。

- 2 地域住民、社会福祉を目的とする事業を経営する者及び社会福祉に関する活動を行う者（以下「地域住民等」という。）は、相互に協力し、福祉サービスを必要とする地域住民が地域社会を構成する一員として日常生活を営み、社会、経済、文化その他あらゆる分野の活動に参加する機会が確保されるように、地域福祉の推進に努めなければならない。
- 3 地域住民等は、地域福祉の推進に当たつては、福祉サービスを必要とする地域住民及びその世帯が抱える福祉、介護、介護予防（要介護状態若しくは要支援状態となることの予防又は要介護状態若しくは要支援状態の軽減若しくは悪化の防止をいう。）、保健医療、住まい、就労及び教育に関する課題、福祉サービスを必要とする地域住民の地域社会からの孤立その他の福祉サービスを必要とする地域住民が日常生活を営み、あらゆる分野の活動に参加する機会が確保される上での各般の課題（以下「地域生活課題」という。）を把握し、地域生活課題の解決に資する支援を行う関係機関（以下「支援関係機関」という。）との連携等によりその解決を図るよう特に留意するものとする。

この改正法の実施通達（令和3年3月31日付け子発0331第10号ほか）のなかでは、「福祉の領域だけではなく、商業・サービス業、工業、農林水産業、防犯・防災、環境、まちおこし、交通、都市計画等も含め、人・分野・世代を超えて、地域経済・社会全体の中で、「人」「モノ」「お金」そして「思い」が循環し、相互に支える、支えられるという関係ができることが、地域共生社会の実現には不可欠であると考えられる」と記されています。

市町村においては、地域共生社会の実現に向けたアクションプランは、社会福祉法第107条に規定される地域福祉計画として示されます。

4.6.5. 地方創生 1.0 から 2.0 へ

令和 7(2025)年 6 月に閣議決定された「地方創生 2.0 基本構想」は「人口減少が進む中でも経済成長、地域社会を維持する」という考え方方に立つものです。

これまでの「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(いわば地方創生 1.0) は「人口減少を押しとどめる」という考え方方に立つものでしたが、地方創生 2.0 は、「人口・生産年齢人口が減少するという事態を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策」を講じようとするものです。

地方創生 2.0 基本構想（令和 7 年 6 月 13 日 閣議決定）

第1章 はじめに

(略)

人口減少が進む中、かつて人口増加期に作り上げられた経済社会システムを検証し、中長期的に信頼される持続可能なシステムへと転換していくことが求められている。今後、人口減少のペースが緩まるとしても、当面は人口・生産年齢人口が減少するという事態を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策を講じ、そして地方を元気にする。このため、これまで 10 年間の地方創生の成果を継承・発展させつつ、直面する現実から目をそらすことなく、地域に生きる全ての主体の力を再び結集し、「強く」、「豊か」で、「新しい・楽しい」地方の実現に向けて取り組んでいくことが求められる。

「地方創生 2.0」は、10 年前の「1.0」ではなく、これを全く新しいものにするという意味を込めて名付けており、「地方創生 2.0」を「令和の日本列島改造」として、力強く進めていく。

「地方創生 2.0」は、単なる地域活性化策ではない。我が国の活力を取り戻す経済政策であり、多様な幸せを実現するための社会政策であり、そして地域が持つ本来の価値や楽しさを再発見する営みである。

本基本構想は、今後 10 年間を見据えた「地方創生 2.0」の方向性を提示する。人口減少が進んでいく以上、地方を「強く」、「豊か」で、そして「新しい・楽しい」ものにしていく取組は、1 日も早く動き出し、具体化していかなければならない。本基本構想に沿った地方創生の取組を、国を挙げて、迅速、かつ、着実に進めていく。

政策の5本柱

(1) 安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生

- ・日本中いかなる場所も、若者や女性が安心して働き、暮らせる地域とする。
- ・人口減少下でも、地域コミュニティや日常生活に不可欠なサービスを維持するための拠点づくりや、意欲と能力のある「民」の力を活かし人を惹きつける質の高いまちづくりを行うとともに、災害から地方を守るための防災力の強化を図る。

(2) 稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生

～地方イノベーション創生構想～

- ・多様な食、農林水産物や文化芸術等の地域のポテンシャルを最大限に活かし、多様な「新結合」で付加価値を生み出す「地方イノベーション創生構想」を推進する。
- ・構想の実現に向けて、異なる分野の施策、人材、技術の「新結合」を図る取組を重点的に推進する。

(3) 人や企業の地方分散

～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～

- ・過度な東京一極集中の課題（地方は過疎、東京は過密）に対応した人や企業の地方分散を図る。
- ・政府関係機関の地方移転に取り組むとともに、関係人口を活かして都市と地方の人材交流を進め、地方への新たな人の流れを創出する。

(4) 新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用

- ・GX・DXを活用した産業構造に向け、ワット・ビット連携などによる新時代のインフラ整備を面的に展開していく。
- ・AI・デジタルなどの新技術を活用し、ドローン配送などにより地方における社会課題の解決等を図り、誰もが豊かに暮らせる社会を実現する。

(5) 広域リージョン連携

- ・都道府県域や市町村域を超えて、地方公共団体と企業や大学、研究機関などの多様な主体が広域的に連携し、地域経済の成長につながる施策を面的に展開する。

4.6.6. 防災対策の推進

国土交通白書等において、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化が指摘され、今後の気象災害リスクの更なる高まりに適切に備えていくことが求められています。

[地震災害]

本町においては、建物の損壊、段丘、盛土等の崩壊、地震に起因する火災などが課題と考えられます。

地震に伴う空き家やブロック塀の倒壊による人的被害、地震に伴う空き家の倒壊による避難行動・救助活動の阻害、倒壊した空き家による復旧・復興の阻害が、從来から課題として挙げられています。

能登半島地震（R6(2024).1.1）では、空き家の片付けが大きな課題となっています。空き家と敷地が私有財産である以上、市町村は、公費解体制度を活用して解体するには、登記や課税状況、現地調査などで所有者不明の根拠を示さなければなりません。相続登記が何代もされていない物件の相続人を一人一人調べるのは負担が大きいことは言うまでもありません。平時でも大変な作業ですが、発災後は、なおさら人手がありません。また、市町村にとっては、発災直後の応急危険度判定や罹災証明発行にあたって、その負担が増加することとなります。

さらに、空き家には電力の供給が続いているもの、LPガスボンベが放置されているものなどもあり、発災時には火元となることが懸念されます。

[火災]

記憶に新しい佐賀関大規模火災（R7(2025).11.18）では、木造住宅が密集し道路が狭いであることが基本的な課題として指摘されたうえで、空き家が火災の被害を広げた可能性を指摘する声もあります。

[風水害]

台風等の強風による空き家部材の飛散など、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化に伴い、そのリスクが高まっています。

5. 本町の空き家の現状と取組

5.1. 令和6年度鏡野町空家等実態調査

業務名	鏡野町空家等実態調査業務委託
業務期間	令和6年7月1日～令和7年1月31日
調査期間	令和6年9月1日～令和6年11月30日
調査受託者	競争入札落札業者

なお、本調査については、これ以降「令和6年度調査」といいます。

調査対象全域（鏡野町全棟件数） 6,835件

ゼンリン住宅地図の建物全体の中で
地番表記のある建物又は
名前表記があり大字がわかる建物の件数

調査結果（取得件数） 1,041件

調査完遂件数 1,014件
調査不可件数(*) 27件
(空き家件数 1,041件)
非空き家件数(**) 320件

(*) 物理的障壁等により目視確認できないもの。

(**) 事前情報等により空き家であると覚知されていたが、
今回調査で非空き家とされたもの。

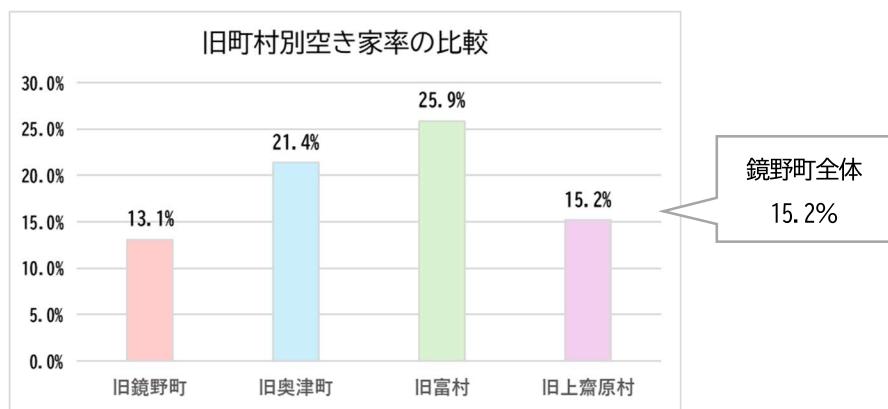
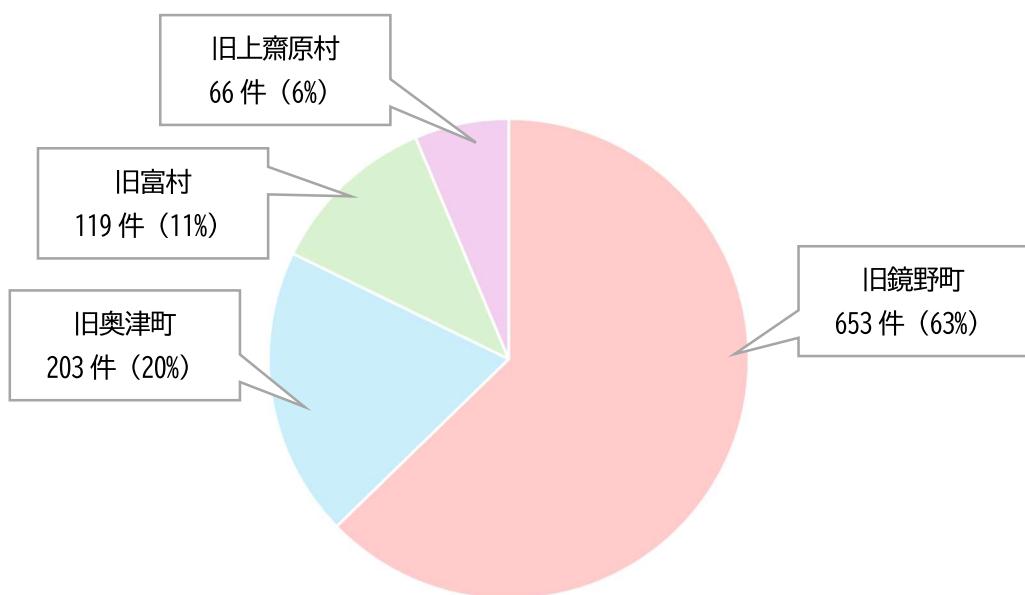


令和6年度鏡野町
空家等実態調査成果報告
(鏡野町ホームページへ)

【図表 5.1-1】 旧町村別空き家の分布

項目	鏡野町(全)	旧鏡野町	旧奥津町	旧富村	旧上齋原村
建物数	6,835	4,992	949	460	434
空家等件数	1,041	653	203	119	66
空き家率	15.2	13.1	21.4	25.9	15.2

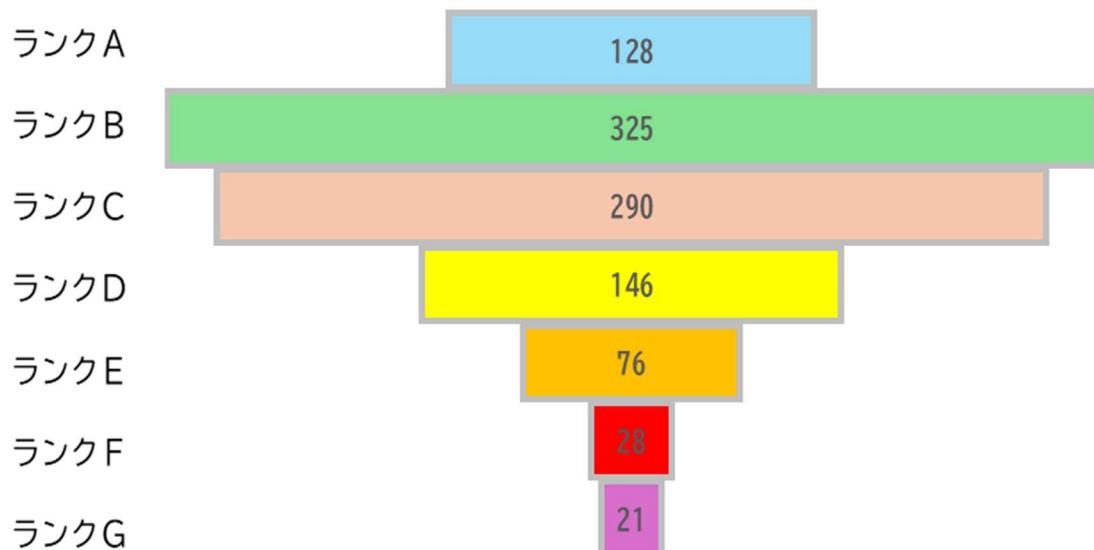
※ 空き家率算出の為の母数(建物数)は、ゼンリン住宅地図の建物全体の中で地番表記のある建物又は名前表記があり大字がわかる建物の件数としています。住宅・土地統計調査の空き家率とは異なる算出方法を用いています。



【図表 5.1-2】 危険度別の空き家数

ランク	評定	件数	百分率
ランクA	目立った損傷は認められない。	128	12.6%
ランクB	危険な損傷は認められない。	325	32.1%
ランクC	部分的に危険な損傷が認められる。	290	28.6%
ランクD	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。	146	14.4%
ランクE	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。	76	7.5%
ランクF	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊、崩落の危険性が高い。	28	2.7%
ランクG	すでに倒壊している。	21	2.1%
計	判定可能な件数	1,014	100.0%

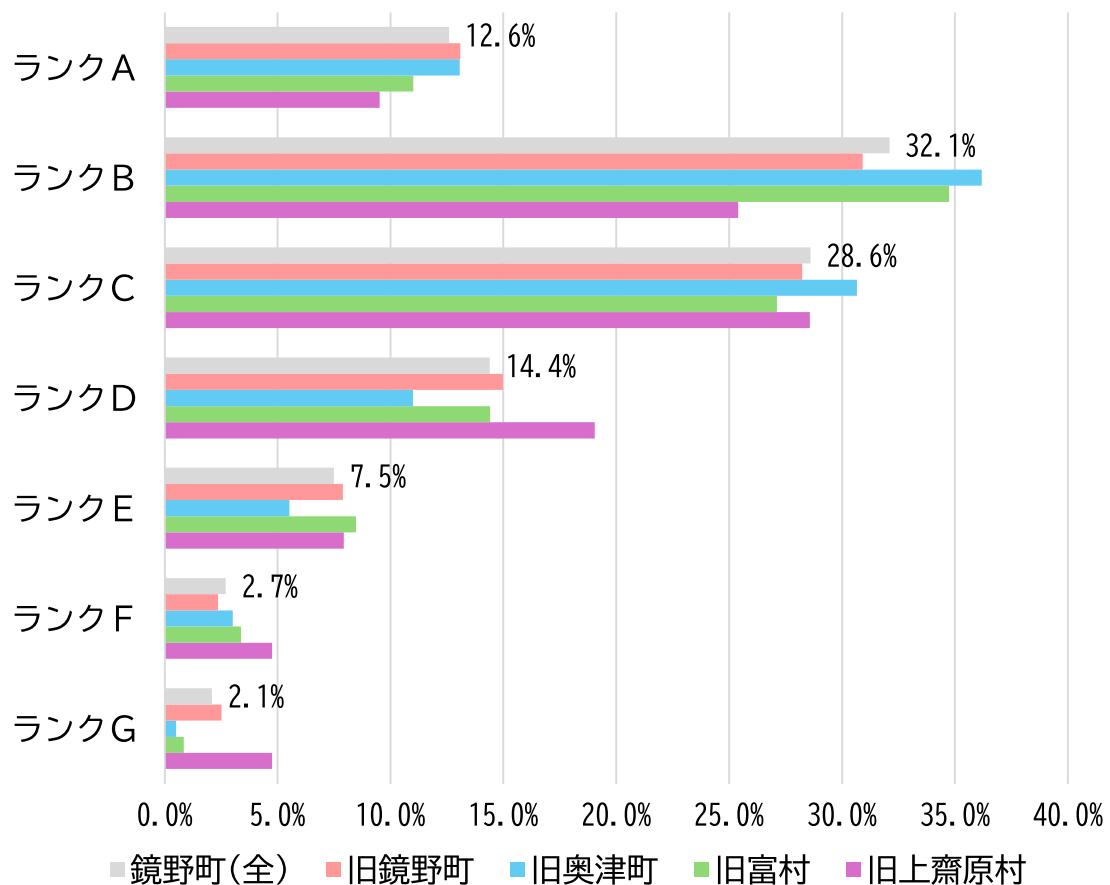
*危険度の区分・呼称について、全国共通の指標があるものではなく、個々の調査で異なります。



【図表 5.1-3】 旧町村別・危険度別の空き家数

件 数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	ランクF	ランクG	計
鏡野町(全)	128	325	290	146	76	28	21	1,014
旧鏡野町	83	196	179	95	50	15	16	634
旧奥津町	26	72	61	22	11	6	1	199
旧富村	13	41	32	17	10	4	1	118
旧上齋原村	6	16	18	12	5	3	3	63

百分率	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	ランクF	ランクG	計
鏡野町(全)	12.6%	32.1%	28.6%	14.4%	7.5%	2.7%	2.1%	100.0%
旧鏡野町	13.1%	30.9%	28.2%	15.0%	7.9%	2.4%	2.5%	100.0%
旧奥津町	13.1%	36.2%	30.7%	11.0%	5.5%	3.0%	0.5%	100.0%
旧富村	11.0%	34.7%	27.1%	14.4%	8.5%	3.4%	0.8%	100.0%
旧上齋原村	9.5%	25.4%	28.6%	19.0%	7.9%	4.8%	4.8%	100.0%



*旧鏡野町及び旧奥津町では、ランクA～ランクCが多いようです。

*旧富村では、ランクB～ランクEが多いようです。

*旧上齋原村では、ランクC～ランクGが多いようです。

5.2. 令和7年度鏡野町空き家所有者実態・意向調査

国では、令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）で空き家所有者であると回答した者を対象に、令和6年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局。以下「令和6年全国調査」といいます。）を実施しています。

本町においても、令和6年度調査で把握した空き家（想定）の敷地の所有者を対象として郵送による実態調査・意向調査（以下「令和7年度調査」といいます。）を実施しました。調査にあたっては、固定資産税情報を活用しました。

敷地所有者1,279名に対して調査票を送付し、協力を求めたところ、527通の有効回答が得られました。

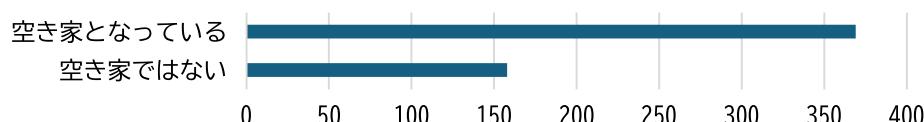
その調査結果を令和6年全国調査と比較します。

令和7年度調査では、当該家屋が空き家とは限らないことから、空き家か否か問うことから始まります。

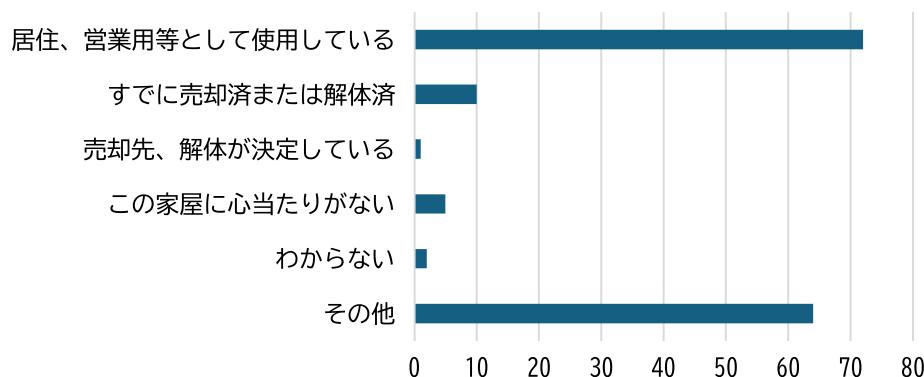
全回答数527件に対し、「空き家となっている」が369件（70.0%）、「空き家ではない」が158件（30.0%）ありました。

「空き家ではない」理由を問うと、「居住用、営業用等として使用している」と「その他」が多く、「その他」のなかでは「倉庫」等が多く見られました。

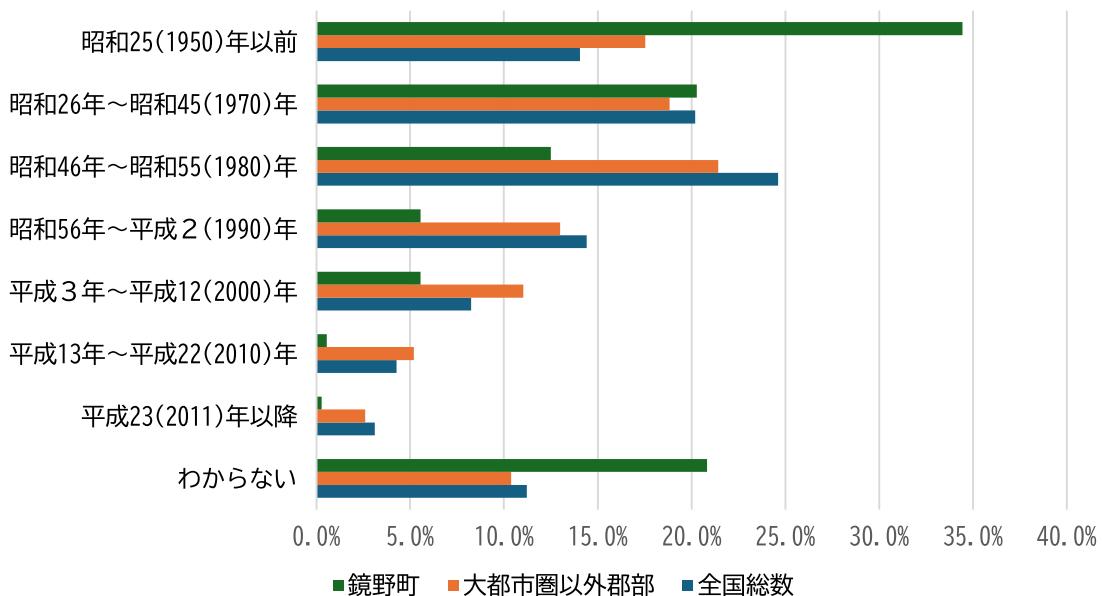
【図表5.2-1】 空き家となっていますか



【図表5.2-2】 空き家ではない理由は？



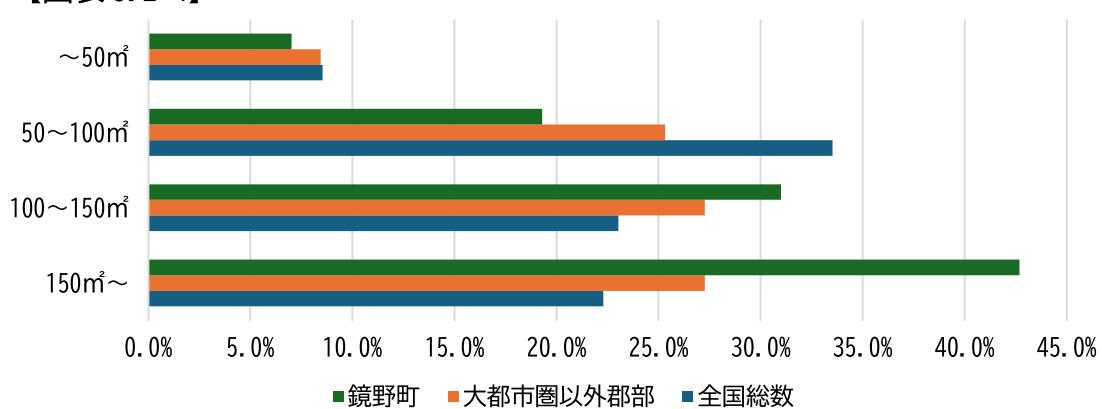
【図表 5.2-3】 建築時期は？



本町の空き家の 1/3 が昭和 25 年以前に建てられたものであり、住宅・土地統計で示される令和 6 年全国調査の 2 倍ほどの水準にあります。また、「わからない」という回答も令和 6 年全国調査の 2 倍ほどにのぼります。

従って、本町における政策展開にあたっては、建築時期が古い空き家への対処に配慮する必要があると考えられます。

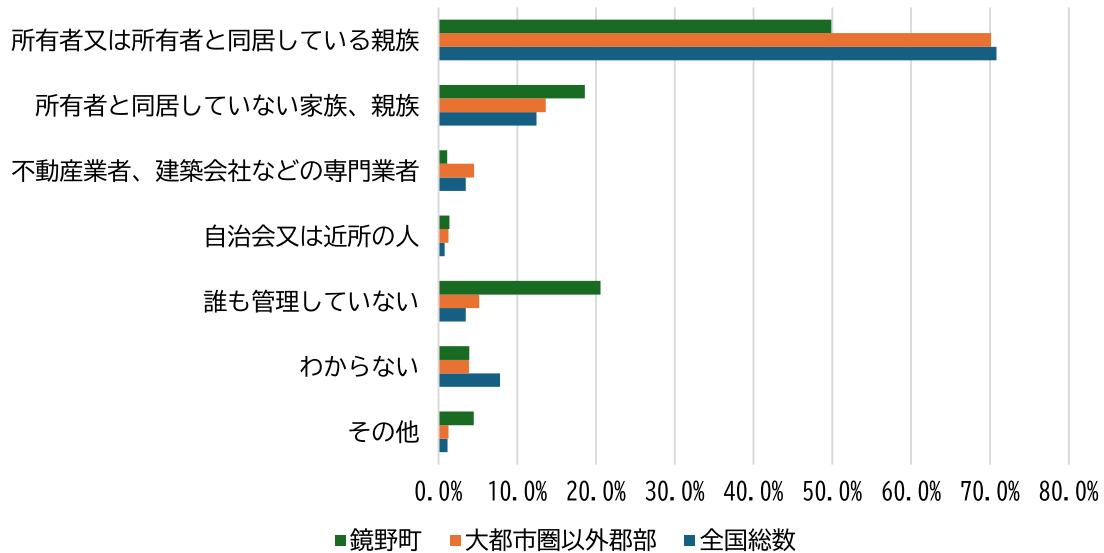
【図表 5.2-4】 延べ床面積は？



本町の空き家のうち 4 割余りが延べ床面積 150 m² (約 45 坪) を超え、令和 6 年全国調査の 2 倍近くの水準にあります。

従って、本町における政策展開にあたっては、空き家の規模が大きいことを踏まえる必要があると考えられます。

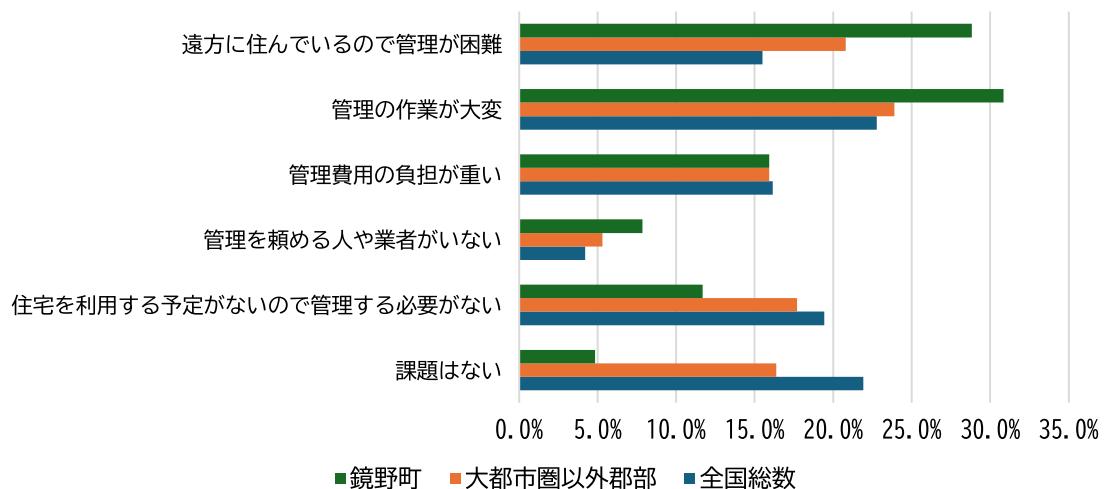
【図表 5.2-5】 日常管理（清掃など）をしている方は？



本町の空き家においては、「所有者又は所有者と同居している親族」が日常管理を担っている割合が令和6年全国調査よりも低いことを読み取ることができます。また、「誰も管理していない」が2割ほどを占め、令和6年全国調査の3～4倍にのぼります。

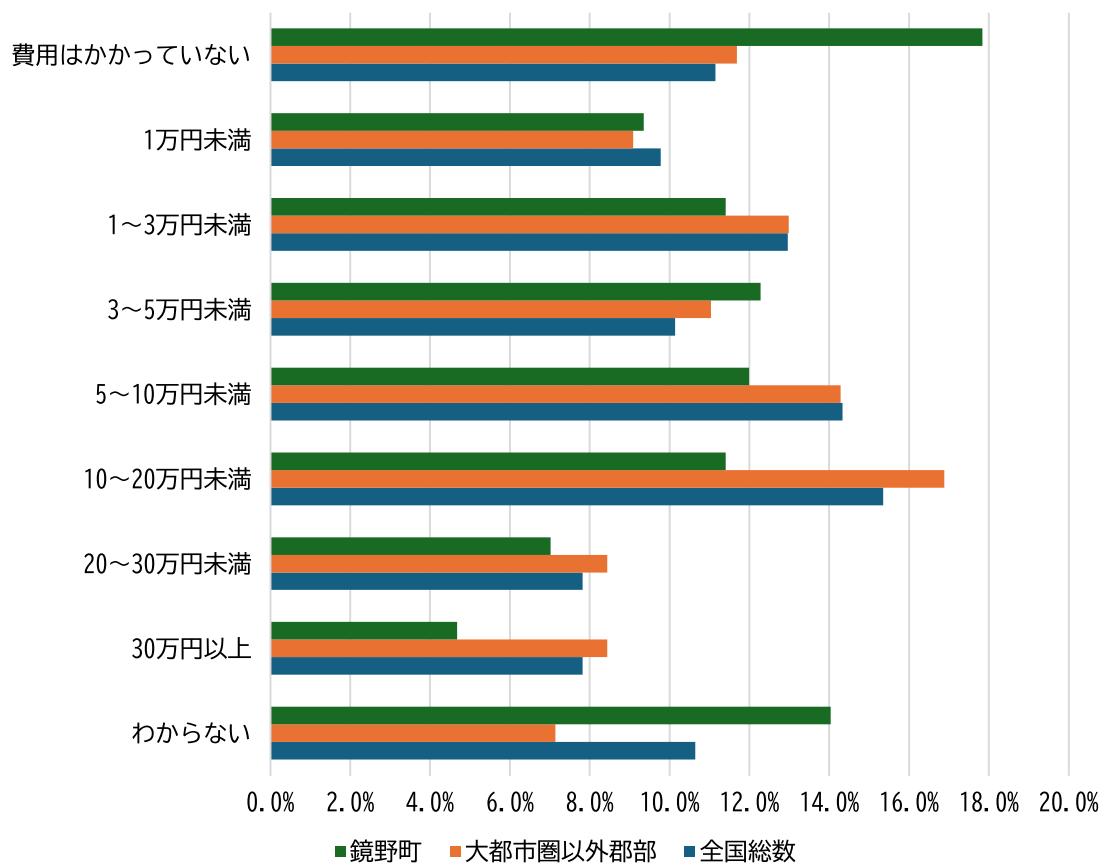
本町の空き家に係る日常管理のあり方や所有者の意識に課題があることが想定されます。

【図表 5.2-6】 維持管理上の課題は？ (本問は複数選択可能な設問です)



本町の空き家所有者のうち 3 割ほどが、「遠方に住んでいるので管理が困難」と「管理の作業が大変」を選択しています。また、「住宅を利用する予定がないので管理する必要がない」は 1 割ほど、令和 6 年全国調査の 2/3 程度に留まります。さらに、「課題がない」という回答は、5%程度に留まり、令和 6 年全国調査の 1/4 程度でしかありません。複数回答可能な設問であり、他の設問と見比べながら、捉えることが望まれます。

【図表5.2-7】 維持管理に要する年間費用は？



本町の空き家の管理については「費用はかかっていない」及び「わからない」という回答が目立ちます。一方、令和 6 年全国調査では「10～20 万円未満」という回答が最も多くなっています。

管理しているながら「費用はかかっていない」又は「わからない」という場合はどういう場合なのか気になるところです。

5.3. これまでの取組

①空家等対策にかかる事業

- ・鏡野町空家等対策協議会開催状況（直近 5 カ年）

空家等対策協議会	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
開催回数（回）	2	2	2	3	3

- ・特定空家等対処状況（直近 5 カ年）

空家法第 2 条第 2 項	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
認定件数（件）	5	4	4	8	3

空家法第 22 条	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
助言・指導（件）	7	10	4	10	7
勧告（件）	0	2	0	0	1
命令（件）	0	0	0	0	0

空家法第 13 条	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
法定外指導（件）	7	39	31	47	48

- ・鏡野町空家等除却事業費補助金運用状況

適切な管理が行われていない空家等の円滑な除却を促進し、地域の生活環境の保全を図るため、当該空家等の除却を行う者に対し、予算の範囲内で鏡野町空家等除却事業費補助金を交付するものです。

（ 補助率 2 分の 1 （上限額 50 万円） ）

補助金交付状況	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
交付件数（件）	1	4	6	2	6
うち国庫補助分	0	2	3	2	3
交付金額（千円）	500	2,000	2,925	1,000	2,987
うち国庫補助分	0	1,000	1,500	1,000	1,487

・空き家相談会開催状況

空き家相談会	令和4年度	令和5年度	令和6年度
開催回数（回）	1	1	1
参加者数（組）	11	4	10

②移住・定住に伴う事業等

・鏡野町移住・定住相談会開催状況

移住・定住相談会	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
開催回数（回）	7	9	11	9
参加者数（組）	10	29	30	27

・鏡野町空き家情報登録制度（空き家バンク）運用状況（直近5カ年）

町内に所在する空き家の有効活用を通じて、居住支援の充実、定住促進による地域の活性化を図るため、空き家の情報提供から入居決定までの支援及び入居者が地域活動に安心して参加できる環境づくりなどを支援するものです。

空き家情報登録	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
登録件数（件）	5	11	21	20	18

・鏡野町定住促進空き家改修事業補助金運用状況（直近5カ年）

町に居住する目的で町内の空き家を購入または賃借した方が、改修する場合に、その費用の一部を助成するものです。

- * 町内在住者（補助率2分の1 上限額50万円）
- * 移住者（補助率3分の2 上限額100万円）

定住促進空き家改修補助金	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数（件）	3	7	4	4	4
金額（千円）	1,500	3,305	1,488	1,933	3,500

・鏡野町空き家片付け推進事業補助金運用状況（直近5カ年）

町内に空き家を所有する方または町内の空き家を利用する方に対し、その空き家に放置された状態の家財の処分費用の一部を助成します。
(補助率2分の1 上限額10万円)

空き家片付け補助金	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数（件）	3	5	4	7	4
金額（千円）	202	395	328	564	319

・鏡野町お試し住宅利用状況（直近5カ年）

移住希望者が本町での生活を一時的に体験する機会を提供するものです。

お試し住宅利用	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
移住希望者（組）	11	7	1	14	22

・鏡野町長期お試し住宅整備事業運用状況

本町への移住定住を促進するため、町内の空き家を借り受けて改修を行い、本町での生活を一定期間体験するために貸し出すものです。

長期お試し住宅	令和5年度	令和6年度
整備戸数（戸）	1	2

③民間事業者との連携等

○一般社団法人力ガミノミライ 空き家の活用促進

○株式会社クラッソーネ 空き家の除却促進

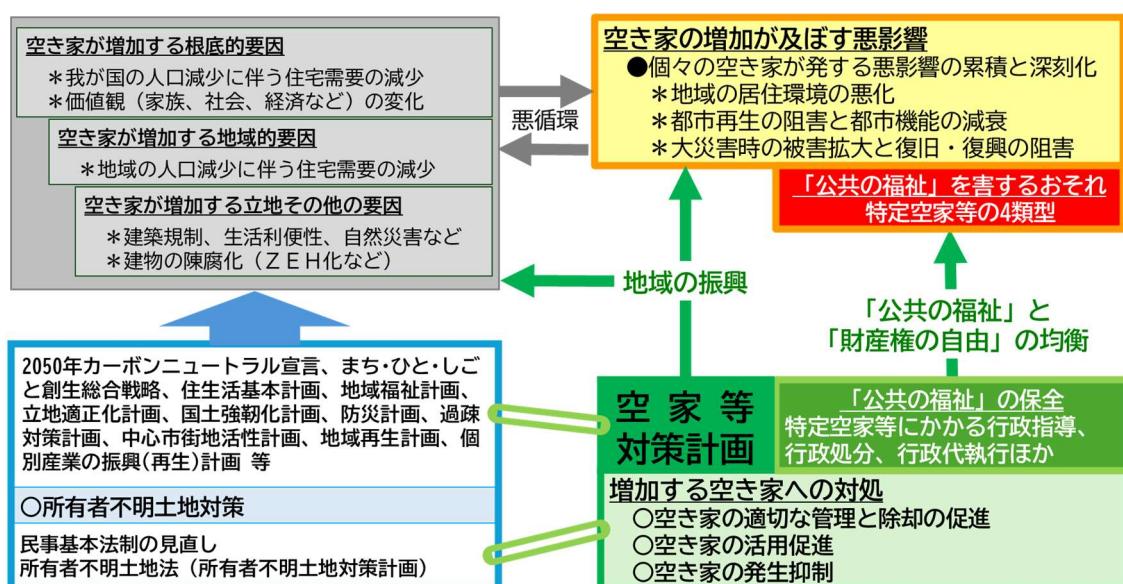
○空き家活用株式会社 空き家の活用促進

6. 空き家問題と空き家対策

6.1. 空き家問題と空き家対策の概観

この図【図表 6.1】は空き家問題と空き家対策の概観を図にしたものです。

【図表 6.1】 空き家問題と空き家対策の概観



「個々の空き家が発する悪影響」は「個々の財産管理の問題」として理解されるべきものですが、個々の空き家が発する悪影響の深刻化、悪影響を発する空き家の増加と累積が進めば、「社会の問題」として理解され、立法や行政による対処が求められます。

そこで、平成 26(2014)年に空家法が制定されました。空家法では「財産権の自由」を逸脱する存在として「特定空家等」が定義され、行政指導、行政処分、行政代執行の対象とされることとなりました。令和5(2023)年には、空家法が改正され、増加する空き家への対処についても法制度が拡充されました。

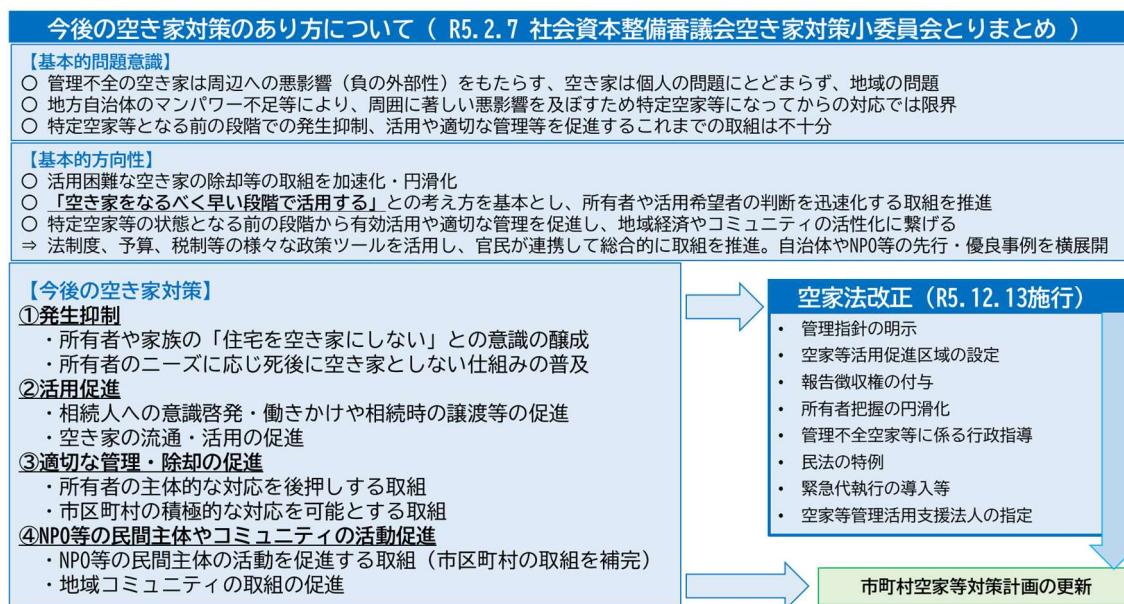
また、空き家が増加する要因については、今の時代が抱える課題として「人口減少に伴う住宅需要の減少」が根底にあり、個々の空き家が抱える課題（建築規制、立地、建物の陳腐化など）が挙げられます。これらの課題については、各々の課題に応じた取組が進められていますが、空き家対策との間で「施策の好循環」が生じるような連携が期待されます。

6.2. 社会資本整備審議会空き家対策小委員会とりまとめ

空家法附則には、法施行から5年経過後に、その施行状況を勘案し、この法律の規定に検討を加え、所要の措置を講ずる旨が記されており、令和4(2022)年10月、国土交通省の社会資本整備審議会に空き家対策小委員会が設けられました。

令和5(2023)年2月に「今後の空き家対策のあり方について」と題されたとりまとめが示されました。このとりまとめは「小委員会とりまとめ」と呼ばれており、その概要は【図表6.2】のとおりです。

【図表6.2】 小委員会とりまとめと空家法改正及び空き家等対策計画の更新



小委員会とりまとめでは、基本的問題意識として、「空き家は個人の問題に留まらず地域の問題」、「地方自治体のマンパワー不足」、「特定空家等になる前に取組むことが必要」という3つが示され、基本的方向性として、「活用困難な空き家の除却の加速化・円滑化」、「所有者等の判断の迅速化」、「有効活用や適切な管理」が掲げされました。

我が国の「今後の空き家対策」として、「空き家をなるべく早い段階で活用する」という考え方を基本として、「① 空き家の発生抑制」、「② 空き家の活用促進」、「③ 空き家の適切な管理・除却の促進」及び「④ NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進」以上4つの領域における取組が示されています。

6.3. 空家法改正

6.3.1. 主な改正点

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 年法律第 50 号）の主な改正点は次のとおりです。

- 管理指針の明示（第 6 条第 2 項第 3 号）
- 空家等活用促進区域の設定（第 7 条第 3 項以下）
- 報告徴収権の付与（第 9 条第 2 項）
- 所有者把握の円滑化（第 11 条第 3 項）
- 管理不全空家等に係る行政指導（第 13 条）
- 民法の特例（第 14 条）
- 緊急代執行の導入等（第 22 条）
- 空家等管理活用支援法人の指定（第 23 条以下）

6.3.2. 管理指針の明示

空家法改正により新設された空家法第 6 条第 2 項第 3 号に基づき「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」が基本指針のなかに「(管理の指針)」として示されており、「管理指針」と呼称されています。

令和 5 年改正前においては、行政権限を行使する指標すなわち「公共の福祉」を侵害するおそれのある状態の判断基準である特定空家等判断基準が唯一無二の指標でしたが、令和 5 年改正により、新たに所有者等に自発的な対応を求める指標として管理指針が示されたものです。管理指針の内容は「当たり前のことを当たり前にしましょう」というものに過ぎませんが、従来、所有者任せであった空き家の管理について、一定の指針を示すものであり、その意味合いは小さくありません。

空家法第 13 条第 1 項に規定される「空家等が適切な管理が行われていないことにより」の「適切な管理」とは「管理指針に即した管理」を指すものと考えられます、管理指針を逸脱した状態が直ちに行政指導（空家法第 13 条第 1 項）の対象になるというものではありません。行政指導については、空家法第 13 条第 1 項に規定されるところにより、行政法の原理・原則（11.3.1. 参照）に従い実施されるべきものです。

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

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（抄）

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。そのため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようにするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

（管 理 の 指 针 ）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のズレ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象と

しては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

6.3.3. 空家等活用促進区域の設定

市町村が、空家等対策計画において、地域の拠点等となるエリア（下記のエリア）のうち「空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的・社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域」を「空家等活用促進区域」として定め、当該区域内で建築規制等の合理化を含めた空き家の活用促進策を重点的に講じることができることとしたものです（空家法第7条第3項以下）。

同様に、市町村は、「当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るために指針」すなわち「建築規制等の合理化にあたっての具体的な要件等」について、「空家等活用促進指針」として空家等対策計画に定めるものとされています。

～空家等活用促進区域を定めることができるエリア～

1. 中心市街地の活性化に関する法律第2条に規定する中心市街地
2. 地域再生法第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
3. 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
4. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項に規定する重点区域
5. 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める地域

空家法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）第1条

- (1) 地域再生法第5条第4項第7号に規定される商店街活性化促進区域
- (2) 地域再生法第5条第4項第12号に規定される農村地域等移住促進区域
- (3) 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律 第2条第2項に規定する滞在促進地区
- (4) 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域

具体的な例としては、空き家の活用にあたり「建築物の敷地が幅4メートル以上の『建築基準法上の道路』に間口2メートル以上接していなければならない」とする接道規定（建築基準法第42条）が差し障りとなる場合が挙げられます。このままでは新たに建築確認を得ることができず、空き家（敷地）の活用は進みません。

この場合、接道規制をいくらか緩和することで、新たに建物を建てることができるようになれば、空き家（敷地）の活用が期待される場合があります。

しかし、接道規定は、日常の社会経済活動や災害時の避難、日照・採光・通風といった建築物の環境を確保するために、建築物の敷地と道路の関係が重要であることから規定されるものです。

そこで、接道規定の目的とするところを踏まえ、たとえば、防火規制の水準を上げることで、これを補う必要があると考えられます。

市町村長が空家等活用促進区域を設定するにあたっては、住民の意見を反映させたうえで、都道府県知事との協議、建築基準法に規定される特定行政庁の同意などを経て、「空家等活用促進指針」を定める必要があります。

なお、国土交通省の調査によれば、令和7年3月31日時点で、空家等活用促進区域指定済市町村は4区域（4市町村）です。

6.3.4. 報告徴収権の付与

市町村長は、特定空家等に係る助言・指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させることができるものとされ（空家法第9条第2項）、罰則（20万円以下の過料）により担保されています（同法第30条第2項）。

従来、特定空家等の所有者等に対して特定空家等に対する措置の実施状況について報告を求めても報告されず、特定空家等に係る対処が進まないことがありましたが、この規定により改善されることが期待されます。

6.3.5. 所有者把握の円滑化

市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、空家等に工作物を設置している者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる旨が空家法第10条第3項に明記されました。法改正前は「関係する地方公共団体の長その他の者」と規定されていましたが、改正法により「関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者」に改められたものです。

「工作物を設置している者」の典型例としては、電力メーターを設置している電気事業者に対して、電力使用状況等を照会することが挙げられます（参照：電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第33条の6の2第4項）。ガスメーターを設置しているガス供給事業者についても同様です。これらの手順については、国土交通省と資源エネルギー庁の間で協議済です。

また、「その他の者」の典型例としては、郵便の転送先情報を有する郵便事業者が挙げられます（実務上、特定空家等及び管理不全空家等に限られています。）。

6.3.6. 管理不全空家等に係る行政指導

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

管理不全空家等（第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

管理不全空家等の該当要件は、「空家等の適切な管理が行われていないこと」と「そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあること」の2つです。

「適切な管理」とは「管理指針に即した管理」を指します。

「そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあること」とは、特定空家等の4類型のいずれかに該当するおそれがあることを意味します。

特定空家等（第2条第2項）の4類型

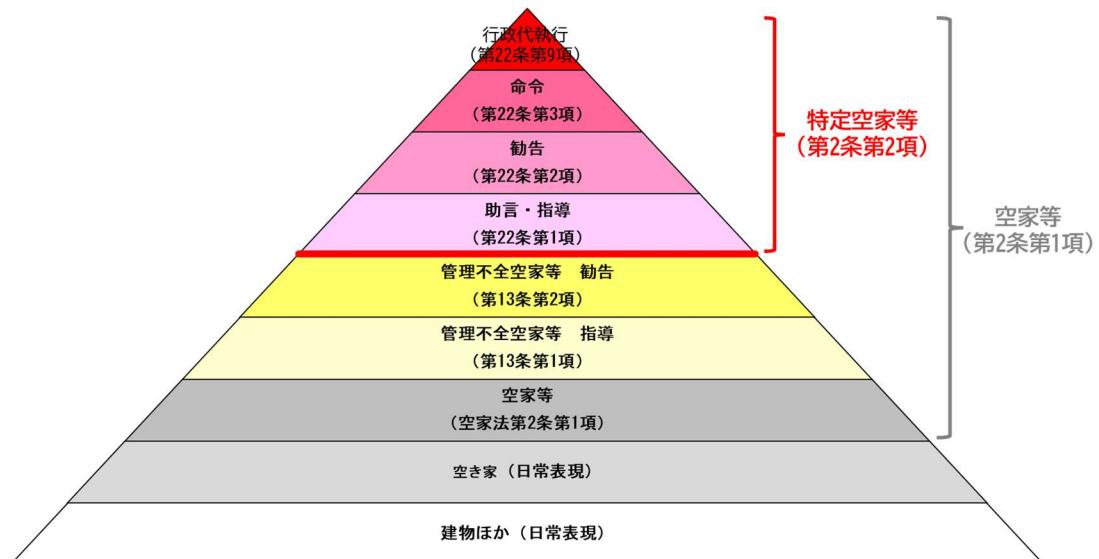
- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等と管理不全空家等との違いは、現に「公共の福祉」を侵害するおそれがあるか否かの違い、すなわち「財産権の自由」の範囲外か否かの違いです。

【図表 6.3.6】 特定空家等、管理不全空家等、空家等の関係（1）



特定空家等、管理不全空家等、空家等の関係（2）



空家法における空き家の捉え方としては、まず「空家等」が定義され、このうちで4つの要件のいずれかに該当するものが「特定空家等」であるというかたちになっています。しかし、空家法が制定された背景を踏まえれば、目線は「特定空家等」にあり、その前提要件若しくは部分的要件として「空家等」が定義されるものです。この2つは、空家法の総則的規定である空家法第2条に規定されています。

一方、「管理不全空家等」は、空家法第13条第1項において、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と記して、「空家等が適切な管理が行われていないこと」、「それによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であること」が示されています。

つまり、「空家等が適切な管理が行われていないこと」と「一定の時間経過により特定空家等に該当することとなるおそれがあること」を要件としており、「空家等が適切な管理が行われていないこと」という事実と「一定期間経過すればこうなるであろう」という予測可能性を要件としています。前者については、現在の物的状態を指標として一定の事実をもって把握することは可能であると考えられます。後者については、結局は現在の物的状態から未来の物的状態を想定する以外に方法がありませんが、現在の物的状態をもって判断指標を設定することは現実には容易ではありません。

さらに、空き家把握の現実と見合わせるならば、漏れなく、個々の空き家について行政指導の根拠として示し得るほどに事実把握できるものではなく、結果的には、「平等取扱い原則」を逸脱することが懸念されます。

【管理不全空家等に係る指導と勧告】

「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるとき」には、「特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置」をとるように指導するものです（空家法第13条第1項）。

指導をしたにもかかわらず「当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるとき」には、「修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置」をとるように勧告するものです（同法第2項）。

【管理不全空家等判断基準】

管理不全空家等に係る指導・勧告については、法定の行政指導であり、その実施にあたっては、一定の判断基準の下に実施されるべきものです。また、特定空家等への対処と同様に行政法の原理・原則に則った運用が求められます。

【住宅用地特例の適用除外】

住宅用地特例（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために地方税（昭和 25 年法律第 226 号）の特例措置です。この特例措置は、固定資産税の仕組の上では特例措置ですが、昭和 48(1973)年に創設され 50 年以上の歴史があることから、納税者の側では当たり前の仕組となっています。

平成 27(2015)年 5 月 26 日に空家法（旧第 14 条ほか）が施行された際に、同日付で地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）の一部が施行され、空家法第 14 条第 2 項（当時）に規定される勧告の受けた特定空家等の敷地について、特例措置の適用から除外する旨が規定されました。この規定により、同条第 3 項に規定される命令の際に、その対象とされる特定空家等の敷地に住宅用地特例の適用対象となっているという矛盾した事態の発生を回避することができます。

令和 5 年空家法改正にあたっては、先に述べた管理指針が示され、市町村長は、この指針を逸脱するもののうち、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」にあるとして認められるものについて、空家法第 13 条第 1 項の規定に基づく指導を行うものとされています。さらに、同条第 2 項では、指導をしてもなお管理不全の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、具体的な措置について勧告することが求められます。

令和 5 年空家法改正にあたり、地方税法の側では、住宅用地特例措置の趣旨を踏まえ、空家法第 13 条第 2 項の勧告を受けた管理不全空家等の敷地について、住宅用地特例措置の対象から除外する旨を規定したものであると考えられます。

これにより、住宅用地特例の一層適切な運用が実現するものと期待されます。

地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）抄

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第 11 項を除く。）の規定の適用を受けるもの並び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）第 13 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 5 条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等及び同法第 22 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 11 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条、前条第 11 項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とする。（以下省略）

(1) 住宅用地でその面積が 200 平方メートル以下であるもの

当該住宅用地

(2) 住宅用地でその面積が 200 平方メートルを超えるもの

当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第 384 条第 1 項において「住居の数」という。）で除して得た面積が 200 平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が 200 平方メートルを超えるものにあつては 200 平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 (省略)

6.3.7. 民法の特例（第14条）

空き家問題は、所有権の行使のあり方に関する問題であり、公権力による「私権の制限」をもって解決を図る前に、私法の一般則である民法（明治29年法律第89号）の規定により「私権相互の調整」により解決が図られるべきものです。

民法

（基本原則）

- 第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
(2) 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
(3) 権利の濫用は、これを許さない。

（所有権の内容）

- 第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

ところが、市町村長が民法を活用して空き家問題に対処するには2つの課題がありました。

まず、時代の変化への対応です。民法の規定のなかには時代の変化に対応できていないところがありました。

これについては、所有者不明土地問題や空き家問題への対応を課題として「令和3年民事基本法制の見直し」が行われ、令和5年4月以降順次施行されています。

もう一つは、民法における市町村長の位置付けです。

民法では、検察官が公益代表者として位置付けられ、たとえば「利害関係人又は検察官の請求により」と規定されています。

その殆どは、たとえば、課税債権の債権者であることをもって利害関係人の一人であると主張していました。そのよう状況は、空家法施行（平成27年）の前後を問わず、大きく変わりませんでした。なお、空家法施行後では、市町村長が検察官に対応を求め、検察官が対処した例が全くないわけではありません。

このような状況を踏まえ、地方分権改革に関する提案（令和元年度・指定都市市長会）などで立法措置が求める声があがり、改正空家法第14条では、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるとき限り、市町村長に不在者財産管理人選任請求権等が付与されました。

民法

(不在者の財産の管理)

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官（+市町村長）の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

空家法

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

○空家等の管理に関する民法の特例（空家法第14条）

- ・民法第25条第1項の規定による命令〔不在者財産管理命令〕の請求
- ・同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求
- ・同法第264条の8第1項の規定による命令〔所有者不明建物管理命令〕の請求
- ・同法第264条の9第1項の規定による命令〔管理不全土地管理命令〕の請求
- ・同法第264条の14第1項の規定による命令〔管理不全建物管理命令〕の請求

同様の特例は所有者不明土地についてもみられます。

○所有者不明土地の管理に関する民法の特例（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条）

- ・同法第264条の2第1項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求

6.3.8. 緊急代執行の導入等

○空家法第 22 条第 11 項

市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、空家法第 22 条第 3 項に規定される命令を発するいとまがないときは、緊急代執行を行うことができるとするものです。なお、「第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないとき」とは、少なくとも第 2 項の勧告で示した履行期日等を経過しており第 3 項以降の手順に入るべき時機にあることを意味するものと考えられ、本項が適用される場合は限られます。

また、国のガイドラインでは、「災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき」も可能と記されてはいますが、安易な拡大解釈は慎むべきものであり、緊急代執行を用いる場面が発生しないように日々適切な対応に努めることが求められます。

6.3.9. 空家等管理活用支援法人の指定

全国空き家対策推進協議会（都道府県・市町村で構成）では、令和3年度に実施した「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」により、次のような課題を明らかにしました。

- 空き家対策施策を進める上で、6割以上の市区町村が空き家担当部署のマンパワー不足、6割近くの市区町村が専門的知識の不足を課題としてあげている。
- 現状、3分の1を超える市区町村で空き家対策業務をアウトソーシングしている（空家等の実態調査、空き家バンクの設置・運営、空き家対策の普及・啓発等）。
- 空き家の適正管理や利活用の業務に、第三者団体の活用ニーズが高い。

この調査の成果や空き家対策モデル事業等の成果を踏まえて、空き家対策小委員会では、次のようにとりまとめられました。

(5) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

① NPO等の民間主体の活動を促進する取組

所有者に寄り添ったきめ細かな対応を通じ、所有者に早期の判断を促し、活用や適切な管理・除却に繋げるとともに、マンパワーや専門的知識が不足する市区町村の取組を補完するため、NPO等の民間主体の取組やその育成を促進する。

地方自治体と空き家対策に取り組むNPO等の民間主体との連携を起点として、福祉の増進や地域活性化など、より多様な分野における民間主体の参画と連携を実現することで、空き家の発生抑制、活用や適切な管理等を促進する。

このとりまとめを踏まえて、改正空家法では、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人または会社（空家等の管理・活用を図る活動を目的とする会社）で、空家等の管理・活用に係る業務を適正かつ確実に行うことができると認められる者からの申請により空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）として指定することができるものとされました。

市町村は、支援法人が行う業務について一定の支払を行うものであり、従来、専門職団体等が実施してきた社会貢献活動とは一線を画するものとなります。なお、一定の金額・期間に限られますが、国費（空き家対策総合支援事業）による市町村支援も規定されています。

空家等管理活用支援法人の指定（空家法第23条）

市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

空家等管理活用支援法人の業務（空家法第24条）

1. 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
2. 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
3. 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
4. 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
5. 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
6. 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

支援法人は、概ね行政権力の行使以外の業務を担い得るものであり、今後の活用が期待されます。そうであるからこそ、しっかりとした運用方針を定めたうえで、慎重に導入することが求められるものと考えます。

支援法人の指定は行政手続法（平成5年法律第88号）に規定される「申請に対する処分」にあたることから、予め、地域のリソース（人材、資源など）、地域において支援法人が担うべき役割などを検討したうえで、その指定基準、運用基準、指定手続等を明確にしておく必要があります。また、支援法人が担おうとする業務は、支援法人でなければ実施できないものではありませんが、組織体制の整備、社会貢献活動から「業」への転換、「業」としての品質の向上が期待されます。

なお、国土交通省の調査によれば、令和7年3月31日時点で、支援法人指定済市町村は64市町村、指定済法人数は95団体です。

7. 空き家対策の課題

7.1. 「財産権の自由」と「公共の福祉」

私たちは、「財産権の自由」すなわち「財産権の不可侵」が保障された世の中で建物を所有しています。しかし、個々の建物は個々の地域に存在し、地域を構成するものです。建物と地域は、現在のみならず将来にわたり、相互に影響し合う存在であり、一定の公共性を有するものと考えられます。

憲法（日本国憲法（昭和 21 年憲法））においては、第 29 条第 1 項で「財産権の不可侵」を明示する一方で、同条第 2 項で「公共の福祉」に適合することを求めています。

【憲法】

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

- (2) 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。
- (3) 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

民法においては、「財産権の自由」を当然としたうえで、第 1 条第 1 項において、「私権は、公共の福祉に適合しなければならない。」と記され、「財産権の自由」を具体化する所有権については、第 206 条において「法令の制限内」と明示されています。

【民法】

(基本原則)

- 第 1 条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- (2) 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
 - (3) 権利の濫用は、これを許さない。

(所有権の内容)

- 第 206 条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

また、空家法では、空家等の所有者等は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めること」としたうえで、令和5年改正において、「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と明記されました。

【 空家法 】

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

7.2. 空家法の目的

空き家問題は、一定の公共性を有するものではありますが、その大半は「財産権の自由」の内側にあり、その殆どは「地域の振興」の課題として取り組まれるべきものです。空家法第1条においても、空き家対策の目的として「公共の福祉の増進」と「地域の振興」に寄与することが掲げられています。

【 空家法 】

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

7.3. 空き家対策の目的と展開領域

空家法では、「公共の福祉」を脅かす存在である特定空家等について、市町村長に行政権限を付与されており、これを適切に行使することが空家法の中心課題であると考えられます。その前に、自発的な措置による課題の解消を促進すること、特定空家等の発生を抑制することを展開することが考えられます。

また、「地域の振興」という視点では、空き家の発生抑制の促進、宅地としての再生を含めた活用の促進、これらを施策として実現するための取組として地域連携（官民連携）の推進を展開することが考えられます。

【図表 7.3】 空き家対策の目的と展開領域

空き家対策の目的	空き家対策の展開領域
「公共の福祉」の増進	特定空家等に対する措置に係る権限の適切な行使
	特定空家等に対する自発的な措置の促進
	空家等の適正管理の促進（特定空家等の発生抑制）
「地域の振興」の寄与	空き家の発生抑制の促進
	空き家（敷地）の活用の促進
	地域連携（官民連携）の推進

8. 基本的な方針と重点目標

8.1. 空き家対策の取組姿勢

小委員会とりまとめでは、「空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与える外部性を有するに至るため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある」と記されています。

また、住宅・土地統計調査の推移にみられるように、「居住目的のない空き家」は今後も増加することが見込まれ、空き家問題の量的拡大に留まらず、その困難性は高まるものと考えられます。

その一方で、本町に限らず、人口減少が見込まれるなか、早晚、職員数の削減、予算規模の縮小、予算の硬直化は避けられません。

そこで、空き家の増加を踏まえ、「最少の経費で最大の効果を挙げる」ことを旨とした取組を進めたいと考えます。

～空き家対策の取組姿勢～

1. 「公共の福祉」を侵害する存在である特定空家等については、市町村長は命令権をはじめとする行政権限と責任を負う立場にあります。その権限を適正に遂行し、「公共の福祉」の保全に取り組むことはもちろん、「公共の福祉」の侵害を回避する取組に努めます。
2. 空き家の適正な管理については、管理指針の浸透を図り、所有者等の主体的な対応を促す取組に努めます。
3. 空き家の多様な活用を促進する取組や空き家の発生を抑止する取組については、様々な施策との相乗効果を求め「地域の振興」に努めます。
4. 空き家対策全般を通じて、政策目的を明確化したうえで合理的な根拠に基づく取組（EBPM／エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング）とすることで、地方自治法(*)第2条第14項に謳われる「最少の経費で最大の効果」が得られるように努めます。

(*)：昭和22年法律第67号

8.2. 空き家対策の方向性

～空き家対策の方向性～

1. 小委員会とりまとめの具体化

小委員会とりまとめを踏まえ、次の4項目の具体化に取り組むものとします。

- (1) 空き家の発生抑制の推進
- (2) 空き家の活用の促進
- (3) 空き家の適切な管理・除却の促進
- (4) 地域協働、官民連携などの取組の促進

2. 特定空家等に係る対処の運用水準の向上

市町村長が行政権限と責務を担う特定空家等に係る対処について、運用水準の向上に向けて取組を進めるものとします。

3. 地域共生社会づくりとの連携

地域共生社会づくりと連携した取組を進め、地域共生社会づくりと空き家対策の相乗効果を求めるものとします。

4. 移住・定住施策との協働

2050年カーボンニュートラル、災害の頻発化・激甚化を踏まえながら、移住・定住の受け皿として空き家の活用に取り組むものとします。

5. 地域産業政策との連携

空き家問題は、地域産業の衰退と表裏一体であり、地域産業政策と連携して取組を進めるものとします。

8.3. 重点目標

重点目標を次のとおり定めます。

重 点 目 標

〔特定空家等への対処〕

1. 特定空家等について、改正空家法を踏まえた適正な対処を進めます。

〔管理不全空家等への対処〕

2. 特定空家等の発生を抑制するために、管理不全空家等に係る適正な対処を進めます。

〔空き家の活用・管理〕

3. 空家等管理活用支援法人の導入等、空き家の活用・管理を支援する取組の拡充を進めます。

〔空き家問題と地域共生社会づくり〕

4. 地域共生社会づくりに資する空き家対策の取組を進めます。

〔地域協働・官民連携の推進〕

5. 空き家対策に関する地域協働、官民連携の体制づくりを進めます。

前期重点目標

1. 特定空家等及び管理不全空家等に係る対処について、合理的な運用を実現するために、一体性・整合性のある基準及び手順を定め、適正な運用を実現するものとします。
2. 福祉部門をはじめ地域協働、官民連携の枠組づくりを進めるものとします。
3. 高齢者世帯を中心に福祉部門との連携体制を確立するものとします。

9. 対象とする地区及び空家等

9.1. 対象とする地区

本町全域とします。ただし、地域の特性に応じた施策の展開を妨げるものではありません。

9.2. 対象とする空家等

空家法の規定に基づく対処等については、空家法第2条第1項に規定される空家等を対象とするのですが、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な範囲においては、現住建物についても対象とします。また、その跡地についても同様とします。

10. 空き家の把握

10.1. 政策立案のための把握

根拠に基づく政策立案（EBPM／エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング）にあたっては、まずは数量的把握が求められます。しかし、空き家の正確な把握は決して容易ではありません。

従来から標準的な調査方法として理解されている外観目視調査は、外観から判断し易い「危険性の高い空き家」をスクリーニングするには有効ですが、「活用可能な家」が「空き家」であること外観目視で判断することは決して容易ではありません。

「空き家」の把握に多額の費用を投入することは本末転倒であり、既存の統計資料等を活用することに努め、具体的な政策の裏付けとして必要十分な把握に留めるものとします。

10.2. 特定空家等・管理不全空家等に関わる把握

特定空家等及び管理不全空家等に相当する空き家は、通常、突然出現するものではありません。住民や地域づくり協議会等からの相談、町職員等からの連絡を端緒として、管理不全空家等に該当するおそれのある空き家を把握し、空家法第11条に規定されるデータベースに整理したうえで、早期に権利関係調査等を進めることにより、円滑に空家法を運用できるように事実把握を進めます。また、税務部門等関係部署との情報共有を進めるものとします。

10.3. 活用可能な空き家の把握

従来から役場内での連携により情報取得に努めておりましたが、住民基本台帳の異動、水道管理情報などを念頭に連携の仕組みを構築したいと考えます。

さらに、福祉部門と連携体制の構築などにより、活用可能な段階で把握できるような仕組みづくりに努めるものとします。

また、所有者等の同意を得られる場合に限り、官民連携の枠組みのなかで情報共有し、所有者等が一貫したサービスを享受できるように努めます。

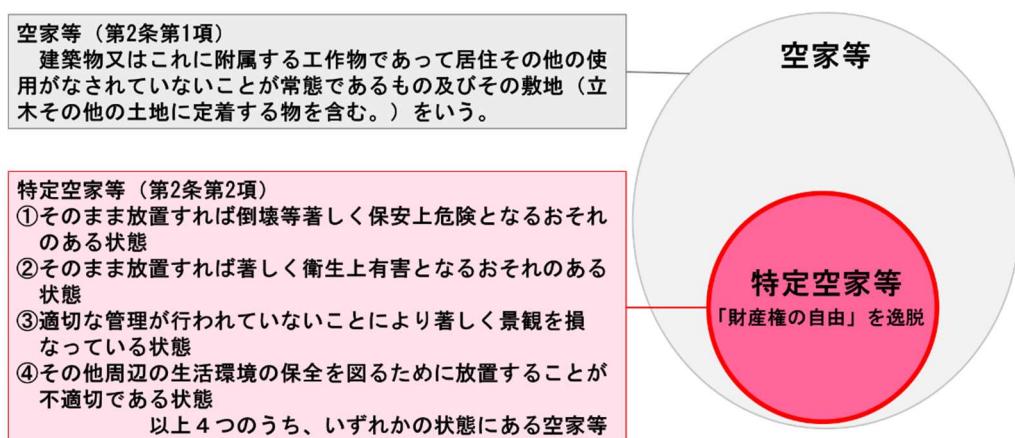
11. 特定空家等に対する措置に関する事項

11.1. 特定空家等と空家等

空家法では、第2条第1項において、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除き、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」を「空家等」と定義します。

次に、同条第2項において、①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、②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、③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又は④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である状態にある空家等を「特定空家等」と定義します。

【図表 11.1】 「空家等」と「特定空家等」

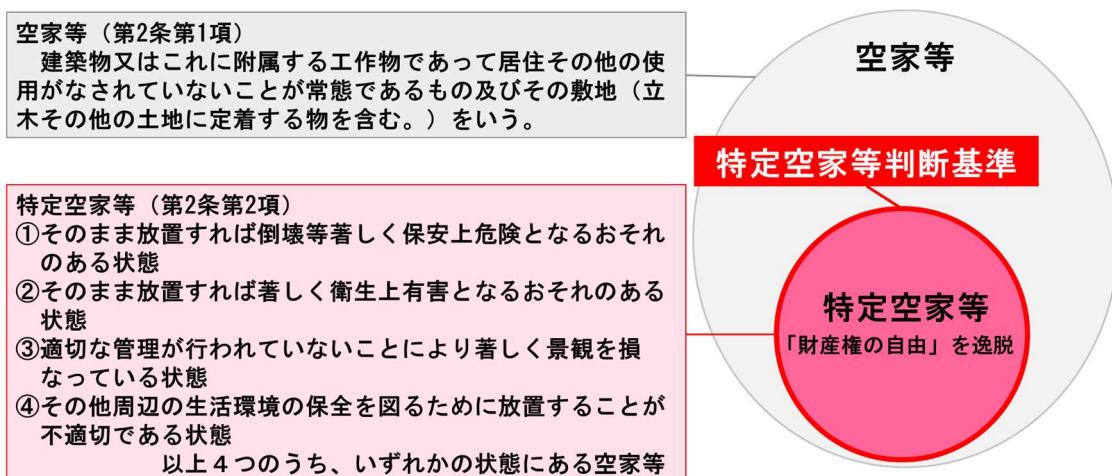


11.2. 特定空家等判断基準

特定空家等判断基準（特定空家等該当性判断基準）は、憲法 29 条第 1 項に規定される「財産権の不可侵（財産権の自由）」と同条第 2 項に規定される「公共の福祉」の均衡点を具体化するものであり、理屈のうえでは市町村間で異なるものではありません。しかし、気候風土等をはじめ地域に適した基準であるべきであることから、4 つの類型に係る具体的な判断基準については執行権者である市町村長が定めるものとされています。

その具体的な指標として、岡山県空家等対策推進協議会から案が示されています。本町においては、従前からこの基準案を基準として用いていますが、本町における判断実績を踏まえ、この基準案をベースに独自の基準を定め、実態に応じた対処を進めるべきものと考えます。

【図表 11.2】 特定空家等判断基準



11.3. 第22条の適用の限度

11.3.1. 行政法の一般原則

行政法には、国民の権利を保護するための一般原則（不文律）があります。列挙すれば、「法律による行政の原理」、「平等取扱い原則」、「比例原則」、「適正手続の遵守（行政手続上の諸原則（告知・聴聞、文書閲覧、理由付記、処分基準の設定・公表））」、「信義誠実の原則」、「禁反言の法理」、「信頼保護の原則」、「説明責任の原則」などです。

空家法第22条の適用にあたって、特に配慮を要するものとして、「平等取扱い原則」、「比例原則」及び「適正手続の遵守」が挙げられます。

「平等取扱い原則」は、憲法第14条第1項に規定される「法の下の平等」を基礎とし、「合理的な理由なく、差別してはならない」という原則です。

「比例原則」は、「公共の秩序を維持するために私人の自由と財産を制限する権力的活動が市民の自由を脅かす危険性のあることから、その発動を抑制するための原則」で、次の2つに分かれます。

【必要性の原則】

公共の秩序を維持するためのルールに違反した状態を排除するために必要でなければならない。

【過剰規制の禁止】

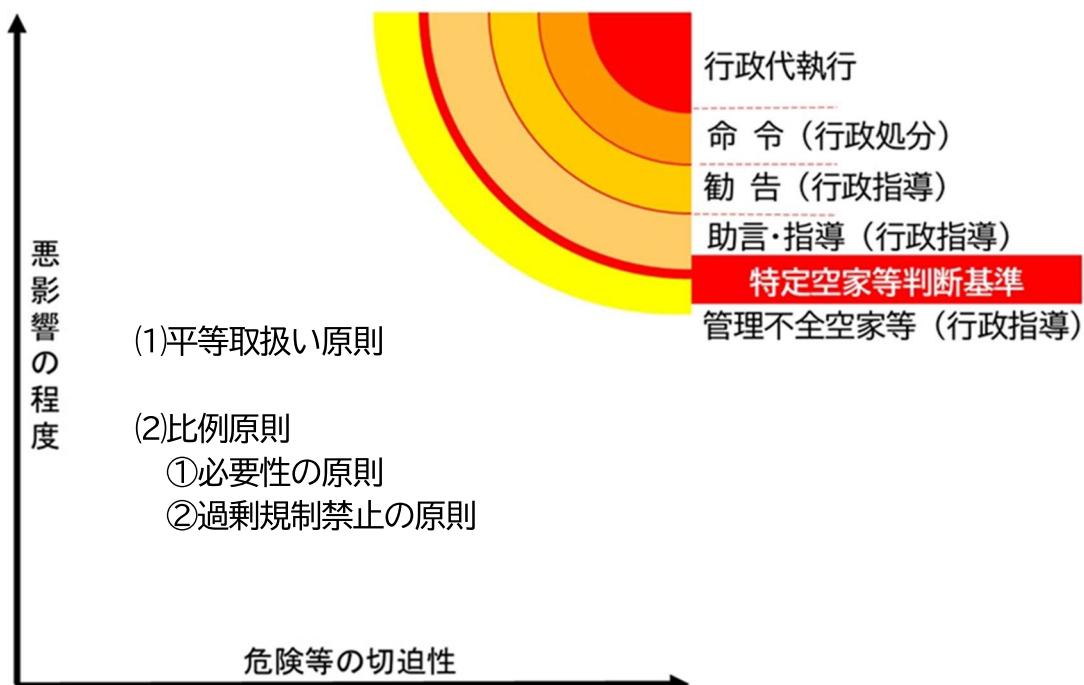
目的と手段が比例していかなければならない。

11.3.2. 「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」

ガイドラインの「第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項」では、「②) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準」として「①周辺の状況による悪影響の程度」、「②空家等の状況による悪影響の程度」、「③危険等の切迫性」及び「④その他の状況も勘案した総合的な判断」が掲げられています。

①と②を「悪影響の程度」にまとめたうえで縦軸とし、③の「危険等の切迫性」横軸として、図示したものが【図表11.3.2】「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空家法適用のイメージ」です。

【図表 11.3.2】「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空家法適用のイメージ



11.3.3. 特定空家等の4類型に応じた指標

ところが、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を定量的に把握すること（数値化して把握すること）は困難とされています。

そこで、特定空家等の4類型ごとに「悪影響の程度と危険等の切迫性」を文言化して、表に示します。こうすることによって、たとえば「そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態」の指標を文言で示すだけではなく、4つの類型の間でのバランスについても理解されやすくなります。

具体的な例を示せば、「隣家の屋根から瓦が落ちてくる悪影響と危険等の切迫性」と釣り合う「損なわれた景観による悪影響と危険等の切迫性」についても、理解されやすくなります。

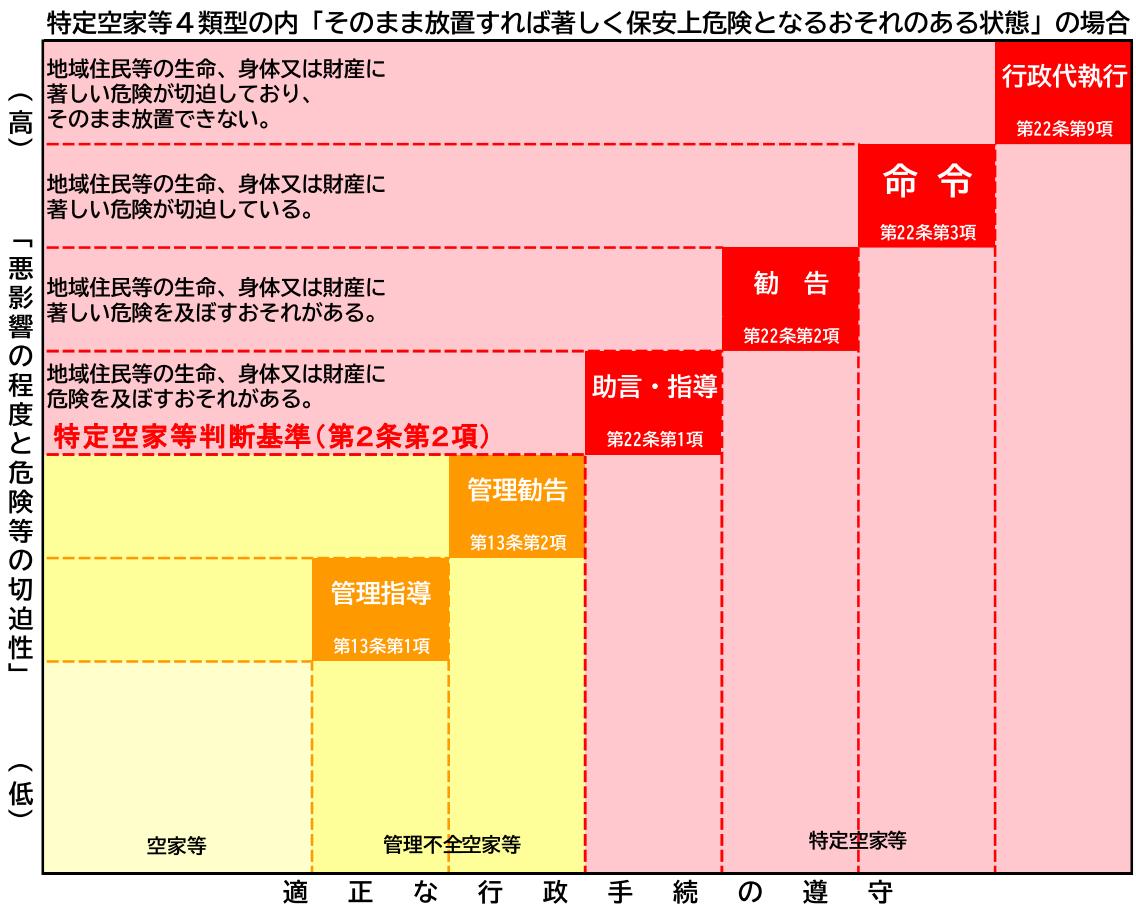
【図表 11.3.3】「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空き家法第 22 条の適用の限度

特定空家等の該当項目	悪影響の程度と危険等の切迫性			
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	(上の 2 項目に相当する事態は通常想定されない。)	(上の 2 項目に相当する事態は通常想定されない。)
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である状態	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	(同上)	(同上)
措置の限度	助言・指導 (第22条第1項)	勧告 (第22条第2項)	命令 (第22条第3項)	代執行 (第22条第9-11項)

11.4. 適正な行政手続の遵守

特定空家等への対処は、「悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられるなかで、「適正な行政手続の遵守」が求められます（図表 11.4 参照）。

【図表 11.4】「悪影響の程度と危険等の切迫性」による限界づけと適正な行政手続の遵守



空家法その他の法令等に示されている手順のなかには、緊急時等には省略し得るとされるものもありますが、特定空家等に係る対処が私権を制限するものであることから、極力そのような運用は避けるべきものと考えます。

11.5. 管理不全空家等に係る行政指導

11.5.1. 「財産権の不可侵」と管理不全空家等

特定空家等と管理不全空家等との根本的な違いは、特定空家等が「公共の福祉」を侵害する状態又はそのおそれのある状態ですが、管理不全空家等は現時点では「公共の福祉」を侵害するおそれのある状態にはないこと、すなわち「財産権の不可侵」の範囲内にあるということです。

従って、管理不全空家等に係る行政指導については、「比例原則」及び「平等取扱い原則」を逸脱することのないように慎重かつ十分な配慮が求められるものと考えます。

11.5.2. 管理不全空家等判断基準

管理不全空家等判断基準については、特定空家等判断基準案と同様に、その案が岡山県空家等対策推進協議会から示されています。

しかし、本町における個々の空き家の把握状況、行政リソース（人員、予算等）等を踏まえ、「比例原則」及び「平等取扱い原則」を遵守する立場から、当分の間、特定空家等判断基準に近接した事例に限り、取り組むべきものと考えます。

11.5.3. 第13条の適用について

空家法第13条第1項に基づく指導又は同条第2項に基づく勧告にあたっては、「比例原則」及び「平等取扱い原則」を逸脱することのないように取り組むべきものと考えます。

11.6. 民法の活用

11.6.1. 民法の活用による選択肢の広がり

空家法第14条において、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるとき限り、市町村長に財産管理人選任請求権等が付与され、令和3年民事基本法制の見直しが令和5年4月から順次施行されことと相まって、民法を活用する方途が拡がりました。

公法に規定される公権力（空家法第22条第3項の命令など）は、厳格な手順の下、適切に行使されなければなりません。その司法審査にあたっては、行政救済法の一つである行政訴訟法（昭和37年法律第139号）が適用されます。

一方、私法（民法など）については、民事訴訟の場で、財産権相互のあり方が問われ、市町村長も基本的には当事者（申立人）の一人にすぎません。申立が可とされ、財産管理人が選任されると、財産管理人による管理が開始されます。市町村長は公権力行使以外の方法で「公共の福祉」を維持することができます。なお、空家法第14条に規定される請求権の行使については、原告と被告との間で争うものではなく、非訟事件手続法（平成23年法律第51号）に定められた手順に従い、裁判所が申立の是非を判断するものです。

空家法第22条第2項以降の展開を想定しながら、一定の指針の下に、個々の事案について検討するべきものと考えます。

【図表11.6.1】民法の特例に関する整理（空家等・所有者不明土地）

根拠条項	空家法			所有者不明土地法			
	第14条第1項	第14条第2項	第14条第3項	第42条第1項	第42条第2項	第42条第3項	第42条第4項
適用対象	空家等	空家等	又管理は特定不定全空家等等	所有者不明土地	所有者不明土地	管理不全土地	隣接不全地
民法第25条第1項の規定による命令〔不在者財産管理命令〕の請求	○			○			
民法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求	○			○			
民法第264条の2第1項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求					○		
民法第264条の8第1項の規定による命令〔所有者不明建物管理命令〕の請求		○					
民法第264条の9第1項の規定による命令〔管理不全土地管理命令〕の請求			○			○	○
民法第264条の14第1項の規定による命令〔管理不全建物管理命令〕の請求			○				

民法に規定される「管理不全建物」については、民法第264条の14第1項において、「所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」と規定されています。この解釈について、東京地方裁判所がホームページにおいて一般向けに手続を示したところでは「建物の倒壊、屋根や外壁の脱落・飛散のおそれがあり、他人に財産上・身体上の被害を及ぼすおそれがあるケースなど、所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」と記されています(*)。この状態は、概ね「特定空家等」に相当するものと理解されます。

空家法第14条第3項では「管理不全空家等又は特定空家等につき」とされており、「管理不全空家等」の段階で管理不全建物管理人選任命令を請求し得るものとされていますが、実務においては東京地裁ホームページの記述を心得ておく必要があると考えられます。

また、不在者財産管理制度等については、「空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」には、不在者財産管理人選任命令を求めるることができます。むしろ、空き家の活用という視点が求められるものと考えられます。

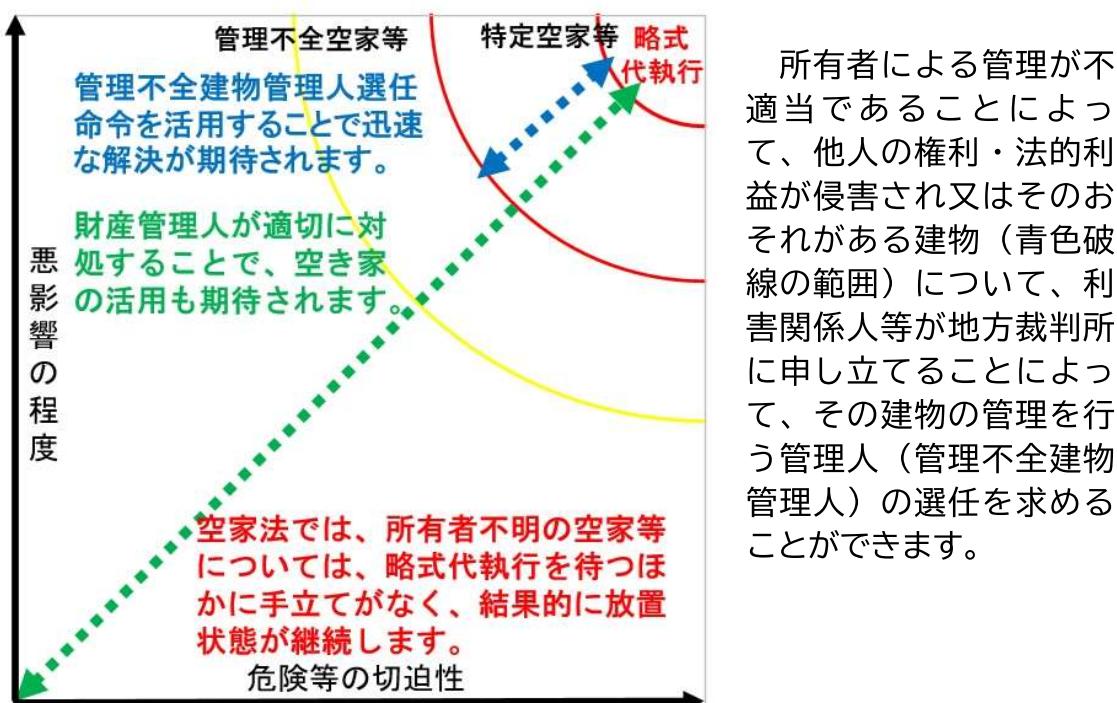
いずれの場合も、予納金をはじめ一定の費用を要するものであり、個々の事案の判断には弁護士等の助言が欠かせません。

(*) https://www.courts.go.jp/tokyo/vc-files/tokyo/2023/ex_kanri_order.pdf

11.6.2. 所有者不明の場合

また、民法の活用が有効な例として所有者不明の空家等への対応を挙げることができます。空家法では第22条第10号に基づく略式代執行が適当と判断されるレベルまで手段を有しませんが、民法を活用するのであれば、不在者財産管理制度等を用いた対処が可能となります（図表11.7.2参照）。

【図表11.6.2】 民法の活用が有用な場合



所有者不明の場合に、民法に基づいて財産管理人等が選任されると、財産管理人等には緑色破線の範囲にわたり次の権限が付与されます。

- ① 保存行為
- ② その物又は権利の性質を変えない範囲内で、
その利用又は改良を目的とする行為

なお、处分行為には裁判所の許可を必要とします。さらに、裁判所が建物の処分を許可するには、所有者の同意がなければならないとされています（不在者財産管理人とは異なる点に注意を要します。）。

また、不在者財産管理人等は、本人になり代わり、裁判の当事者となり得るものですが、管理不全建物管理人については、文理上、認められないものと理解されます。

【図表 11.6-3】 空家法第 14 条及び所有者不明土地法第 42 条の適用と効果

	①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度
根拠条項	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項
本則申立人	利害関係人・検察官	利害関係人・検察官	利害関係人
市町村長申立（空家法）	空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	—
市町村長申立（所有者不明土地法）	所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第2項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件	不在者（従来の住所又は居所を去った者）がその財産の管理人を置かなかったとき	相続人のあることが明らかでないとき	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（共有の場合を含む）
財産管理の対象となる財産	不在者の財産の全部 〔所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度を用いれば、スポット運用が可能。〕	相続財産の全部	①所有者不明土地 ②所有者不明土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産
区分所有建物への適用	あり	あり	—
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり
	法人	(他法対応)	(他法対応)
管轄裁判所	不在者の従来の住所地の家庭裁判所	被相続人の最後の住所地の家庭裁判所	当該土地所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能
	遺産分割協議	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能
管理の終了	不在者が現れたとき、失踪宣告がされたとき、死亡が確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき	相続財産がなくなったとき、国庫に引き継がれたとき	所有者不明土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

		④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条項		民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
本則申立人		利害関係人	利害関係人	利害関係人
市町村長申立（空家法）		空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	空家法第14条第1項
市町村長申立（所有者不明土地法）		所有者不明土地法第42条第5項	所有者不明土地法第42条第3項・第4項	所有者不明土地法第42条第5項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件		所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（共有の場合を含む）	所有者による土地の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき	所有者による建物の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき
財産管理の対象となる財産		①所有者不明建物 ②所有者不明建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これら の処分等により得た財産	①管理不全土地 ②管理不全土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産	①管理不全建物 ②管理不全建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これら の処分等により得た財産
	区分所有建物への適用	なし	—	なし
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり	適用あり
	法人	適用あり	適用あり	適用あり
管轄裁判所		当該建物所在地の地方裁判所	当該土地所在地の地方裁判所	当該建物所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	—	裁判所の権限外行為許可により可能
	遺産分割協議	不可	不可	不可
管理の終了		所有者不明建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

11.7. 自発的な措置の支援

特定空家等についても、自発的な措置による対処が望まれます。

所有者等の不作為を指弾する取組ではなく、所有者等に寄り添い、理解を促したうえで、必要に応じて、様々な情報提供、経済的支援について検討を行います。なお、その際には、施策間のバランスに配慮するべきものと考えます。

11.8. 緊急避難措置等

地震、台風、大雪などにより、空家法に基づく命令や代執行では間に合わず、最小限の緊急避難的な措置が求められる事案が増加することが見込まれます。

そこで、空家等が他人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを避けようとするものです。具体的な例としては、崩落等による被害を防ぐためにシートやネットを掛けること、少しの風で飛散しそうなものを予防的に取り除くこと、倒壊を防ぐために支柱を施すこと等が挙げられます。

その対象は、特定空家等（又はこれに相当する空き家）に限り、その対処は「民法第720条第2項に規定される緊急避難を限度」とすることを定め、ルール化しておくことで、市町村の責務の範囲を明らかにするとともに、迅速な対処に資するものと考えられます。

また、その法理については、講学上の「即時執行（即時強制）」とします。即時執行とは、「相手方に義務を課すことなく行政機関が直接に実力行使して、もって、行政目的の実現を図る制度」をいいます（塩野宏『行政法I〔第六版〕』277頁）。

条例による制度化について検討を進めるべきものと考えます。

民法

（正当防衛及び緊急避難）

第720条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

また、費用については所有者等に対して費用負担を求めるべきものであり、その工法等については、経済的合理性が旨とされるべきものです。

なお、この費用請求権は、行政代執行費用請求権と異なり、私債権ですので、司法制度を活用し、迅速な請求と回収に努め、空き家対策の秩序を保つことが重要であると考えます。

11.9. 特定空家等に相当する空き家

特定空家等に相当する「悪影響の程度と危険等の切迫性」を抱えながらも空家等に該当しないことから特定空家等に相当する空き家が存在します。

具体的な例としては、老朽化した長屋 1 棟のうち 1 戸が特定空家等に相当する状態にあっても、別の 1 戸に住民が居れば、この長屋は空家等に該当しないことから、特定空家等に該当しません（外壁が別個にあり 1 戸ごとに区分できる場合は 1 戸ごとに区分して考えます。）。また、周囲の人々が「空き家」であると認識していても、必ずしも「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」に該当せず空家等に該当しない場合が挙げられます（図表 11.10 参照）。

これらの場合について、所有者に対して何らかの働きかけをするとしても、空家法第 13 条を背景とした法定外指導の対象とすることもできません。その理由としては、空家法第 22 条に基づく命令等が、私人の権利を制限するものであることから、その対象となる特定空家等（空家等）について、厳密な要件が課される必要があるからであると考えられます。

しかし、その一方で、特定空家等と同等の「悪影響の程度と危険等の切迫性」を抱える空き家がある以上、「地域住民の生命、身体又は財産を保護する」という立場から、何らかの対処が求められるところであり、検討を進めます。

【図表 11.9】 「空家等」の定義から漏れる「空き家」

長屋、マンションなどの住戸ごとでは捉えられない。 ⇒ 「空家等」に該当しない。 ⇒ 「特定空家等」に該当しない。	【空家等】 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。
空き家	意図をもって使用していない状態が概ね年間を通じて継続している。 ⇒ 「空家等」に該当しない。 ⇒ 「特定空家等」に該当しない。

11.10. 施策の展開

①特定空家等判断基準の見直し

*本町においても、従前から岡山県空家等対策推進協議会の基準案を用いていますが、本町における判断実績を踏まえ、この基準案をベースに独自の基準を定め、実態に応じた対処に努めます。

*これにあわせて、管理不全空家等判断基準についても見直すものとします。

②空家法第22条等に係る運用指針の定立

*特定空家等及び管理不全空家等に係る対処について、運用指針を定めるものとします。

*管理不全空家等は、「財産権の不可侵」の範囲内にあるものであり、「比例原則」と「平等取扱い原則」に十分に配意した運用に努めます。

③民法の活用に係る運用基準の定立

*民法の活用に係る運用基準を定めるものとします。

④自発的な措置に係る支援制度の拡充

*可能な限り国庫補助事業を活用します。

*空き家の所有者等による自発的な措置を促すために、情報提供、相談支援、財政的支援等の拡充を進めるものとします。

⑤緊急避難措置の制度化

*空き家に起因する急迫の危機を避けるために、町長が民法第720条第2項により容認される範囲の措置を実施することができるよう制度化を検討します。

⑥「特定空家等に相当する空き家」への対処

*「特定空家等に相当する空き家」について、対処のあり方を明確にするものとします。

12. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

12.1. 管理指針の普及・啓発

管理指針は、適切な管理を実現するための規範としての役割を果たすものと位置付けられることから、その普及・啓発に努めるべきものと考えます。

また、令和7年度調査の自由意見欄には、「家の前の水路清掃や草刈りは各自でしなければいけないのか」「草刈りは公共でしてくれたら助かる」というご意見もみられました。しかし、本町の慣習や施策の実態と乖離しており、慣習を含めて広報に努める必要性が感じられます。

12.2. 空き家の適切な管理の促進

令和7年度調査において、「空き家の年間維持管理費用」について質問したところ、「1円～10万円」が45.0%、「10万円～20万円」が11.4%、「20万円～30万円」が7.0%、「30万円以上」が4.7%であり、「費用はかかっていない」という回答が17.8%、「わからない」が14.0%でした。

この設問については、国の令和6年空き家所有者実態調査と同じ設問としており、全国の数字及び大都市圏以外都部の数字と比較すると、調査対象に多少の違いがあるとは言え、明らかに「費用はかかっていない」又は「費用はわからない」という回答が多く、本町における空き家管理の特徴と言えそうです。

空き家について、何らかの管理をしている以上、多少とも費用を要します。意向調査項目そのものは同じであることから、このような回答が多いということは、空き家の適正管理について、さらに理解を求める必要があると言えそうです。

しかし、空き家の適切な管理を継続することは、所有者自身の住居の維持管理費に加え、空き家の維持管理費を負担することであり、所有者は2軒分の維持管理費用を継続して負担しなければならなくなります。さらに、経済的な負担だけではなく、それに伴う心労も長期にわたります。

行政としては、型どおりに管理指針の実現を求めなければなりません。しかし、維持管理は継続されなければ意味がありませんから、所有者が持続可能な維持管理と適切な支援のあり方について、検討を進める必要があると考えます。

また、空き家の維持管理は地域の問題でもあります。地域の空き家が維持管理されずに放置されると、地域にとってもマイナスです。だからこそ、時代を遡れば、地元の好意で一斉清掃の際に区別なく対処してくれていたのかもしれません。しかし、人口減少と高齢化が進み、空き家が増加したなかで、そのような取組を

期待することはできません。

そのような現実について、空き家所有者等、地元自治組織等及び行政が互いに共有し、維持管理のあり方を探ることが、空き家の適切な管理を継続するために重要であると考えられます。

12.3. 空家等管理活用支援法人の導入

支援法人については、本町の現況に応じた導入を検討することが重要です。

支援法人は、概ね公権力の行使以外の業務を担い得るものであり、今後の活用が期待されます。そうであるからこそ、拙速に導入を急ぐよりも、しっかりとした運用方針を定めたうえで、慎重に導入することが望まれます。

支援法人については、住民の様々な相談に応じる窓口業務とそれに応じたサービスを提供する業務とは役割が異なります。また、いずれの業務も単一法人同一窓口で担うことは一見便利そうですが、相談支援機能が軽視され、サービス提供に傾倒することが懸念されます。

なお、支援法人の指定は行政手続法に規定される「申請に対する処分」にあたることから、あらかじめ、地域のリソース、地域において支援法人が担うべき役割などを検討したうえで、その指定基準、運用基準、指定手續等を明確にしておく必要があります。

本町においては、これらの基準や手順を慎重に検討したうえで、支援法人の指定を行うことが、空き家の適切な管理や活用を促進するために有効であると考えられます。

12.4. 施策の展開

①管理指針の普及・啓発

- * 管理指針の普及・啓発に努め、適切な空き家管理を促進するものとします。
- * 地域の慣習を含めて広報に努めるものとします。

②空き家の適切な管理の促進

- * 所有者が持続可能な維持管理と支援について、さらに検討を進めるものとします。
- * 空き家所有者、地元自治組織等、行政の三者の間で相互理解を促し、行き違いが生じないようする仕組みづくりを検討します。
- * 空き家の維持管理について必要とされる知識を広範にまとめ冊子を作成するものとします。所有者自身が書き込んで完成するページを加える等、所有者自身の理解が進むように工夫するものとします。
- * 空き家の適正管理が困難である場合を想定し、空き家所有者が宅地再生を望む際の支援のあり方について検討を進めます。

③空家等管理活用支援法人の導入

- * 支援法人については、本町の現況に応じた導入を検討します。
- * 支援法人は、今後の空き家の管理と活用に大いに寄与することが期待されます。拙速に導入を急ぐよりも、しっかりととした運用思想方針を定めたうえで、導入と活用が実現するように検討を進めるものとし、当分の間、これを指定しないものとします。

④管理不全空家等判断基準等の見直し

- * 「11.11 施策の展開」で述べたとおりです。

13. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に促進に関する事項

13.1. 早期活用の促進

空き家バンクの成約事例の傾向と令和7年度調査を見合わせると、空き家の需要者側と供給者側の意識の違いを読み取ることができます。供給者側は回収できる保証のない投資は避けたいところであり、需要者側は手入れもされていないものには魅力を感じません。商取引ならば当たり前のことですが、このハードルを越えるために、啓発活動、技術的支援、経済的支援などについて検討する必要があるものと考えます。

また、空き家（既存住宅）の活用（譲渡）の成否は、所有者の早期決断と早期実行が重要であると考えます。

そこで、人口減少社会における新たな地域共生社会の流れを踏まえ、従来の広報啓発から一步抜け出し、福祉部門や保健部門と連携して、高齢者の精神的安定を目的として「終の棲家のその後」について家族で話し合いを持つことができるよう、橋渡しをできる仕組みにすることが有効であると考えます。

従来、全国的には、福祉部門との連携のなかで空き家の活用を進める例としては、空き家を地域コミュニティの拠点として活用する事例がみられました。しかし、住民が活動する拠点づくりにこだわるのではなく、たとえば、ほぼ現状有姿のままで、訪問介護員や訪問看護師が出先で休憩できる場所として活用する等、高齢社会を支えてくれる人々の処遇改善に活用することも考えられます。

また、活用が困難な場合には、宅地又は農地として再生・活用することを支援することが公益に適する場合があるかもしれません。

13.2. 空家等管理活用支援法人の導入（再掲）

（「12.3. 空家等管理活用支援法人の導入」のとおりです。）

13.3. 空家等活用促進区域の設定

空家等活用促進区域の設定については、当分の間は情報収集等に努め、たとえば、地域再生法に規定される地域再生計画等の検討が進められる際に、具体的な検討を進めるものと考えます。

13.4. 地域再生施策との連携

本町において目につく空き家問題としては、観光エリアの空き家が挙げられます。本町では、令和5(2023)年7月、「一般社団法人鏡野観光局」が始動し、観光資源の開発や観光客誘致などに官民一体となった取組を進めています。

美作三湯の一つに数えられる「奥津温泉」、国指定名勝「奥津渓」など歴史ある観光資源、「奥津湖パドリングフィールド」、「高清水トレイル」など新しい観光資源がみられます。また、「恩原高原」は、夏はキャンプ場、冬はスキー場と年間を通じて楽しめるレジャースポットであり、「一般財団法人上齋原振興公社」が運営しています。これらのほかにも、「鍛冶屋谷たら遺跡」などが存在します。高速道路網からのアクセスもほど良く、アウトドア用品メーカーの直営店の出店もみられます。

しかし、観光需要に応じた空き家の活用について特筆されるものではなく、さらに旧来の観光地にみられる空き家はさまざまな問題を抱えています。

空き家対策の一般的な施策を活用して、これらに対処することは、その規模、活用の方向性、支援の考え方のいずれにおいても、必ずしも適切ではない場合が想定されます。

そこで、「空き家の活用」の目的に立ち戻れば「地域の振興」を目的とするものであることから、観光分野に限らず、地域再生施策や産業再生施策を優先的に活用し、その効果の最大化を求めるべきものと考えます。

また、空家等活用促進区域の設定をはじめとする空き家対策と他法施策との相乗効果も求めていくべきものと考えます。

13.5. 施策の展開

①早期活用の促進

- * 従来の取組から一步踏み出し、福祉部門や保健部門と連携した取組を進め、地域共生社会の実現に資するように努めるものとします。
- * 住民向け施設だけではなく、住民を支援してくれる人々のために活用することについても検討するものとします。
- * 空き家の譲渡等に向けて、所有者に対する啓発だけではなく、具体的な支援について検討するものとします。
- * 空き家の活用が困難な場合には、宅地又は農地として再生・活用することを支援することの必要性について検討するものとします。

②空家等管理活用支援法人の導入（再掲）

（「12.4. 施策の展開」のとおりです。）

③空家等活用促進区域の設定

- * 空家等活用促進区域の設定については、当分の間は情報収集等に努め、必要に応じて具体的な検討を進めるものとします。

④地域再生施策との連携

- * 地域再生施策や産業再生施策を優先的に活用し、「空き家の活用」の効果の最大化を求めるものとします。
- * 空家等活用促進区域の設定をはじめとする空き家対策と他法施策との連携について検討するものとします。

14. 空き家の発生抑制の促進に関する事項

14.1. 建築規制の強化の影響

建築分野におけるカーボンニュートラル（断熱性能の向上をはじめとする建築規制の強化）の取組が既存住宅市場に与える影響について、現時点で軽々に予測できるものではありませんが、2050 年に政府目標が達成された状況（既存住宅の「住まい」としての価値の減少）と人口減少を踏まえれば、決して楽観できるものではありません。また、盛土規制法の改正も、建物・敷地の市場価値に影響することが懸念されます。

本町としては、住宅政策全般の課題として捉え、長期的な波及効果を含めた費用対効果を検討したうえで施策を展開する必要があると考えます。

14.2. 福祉・保健分野との連携体制の構築

令和 6 年空き家所有者実態調査（国土交通省）によれば、空き家の発生原因の 58%が居住者の死亡、11%が施設入所等によるものです。即ち、少なくとも 7 割のケースでは空き家になる直前に単独居住であったものと考えられます。高齢者単独世帯の多い本町では、その割合はさらに高いものと想定されます。

高齢者世帯については、自らの健康や介護に関する不安、経済的な不安、住居をはじめ人生の後始末に関する不安があつて当然です。しかし、親という立場から子に対しては「心配ない」と言いがちです。また、子の側では、問題意識を持つつも、何か妙案があるわけではなく、将来の空き家問題と向き合う時機を先送りしてしまうことが少なからず想定されます。

「住居の問題」は、「健康の問題」や「介護の問題」と比べると、後回しにされがちですが、「住環境の問題」と捉えるならば「健康の問題」であり、バリアフリーの実現と捉えれば「介護の問題」でもあります。

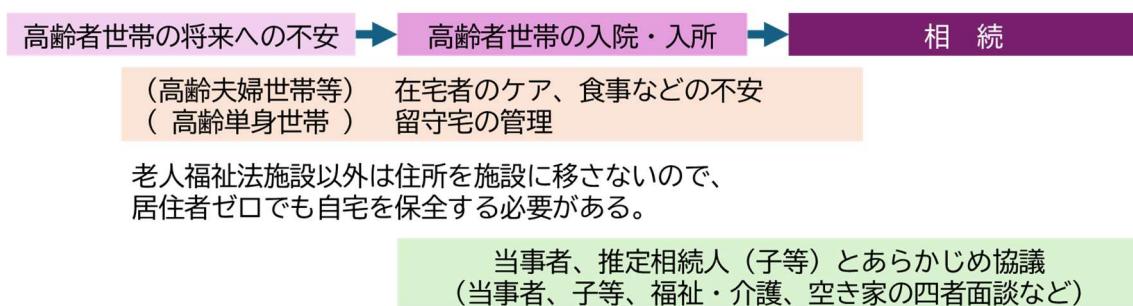
ところが、福祉・保健部門のスタッフといえども、親子関係や家庭の経済事情まではなかなか立ち入り難いものです。そこで、仕組みとして、「住まいのエンディングノート」等を活用した家族の話し合いを促すことが考えられます。これにより、親・子双方の不安や葛藤をいくらかでも軽減されることが期待されます。

また、このような機会は、「住まいの始末」という面だけではなく、空き家の発生抑制という視点から、たとえば、公的支援を活用した住宅のリフォームに向けて、親子で話し合うきっかけともなります。そうなれば、親世代が良好な住宅環境を享受することが期待され、それは、親子共に「Quality of Life（生きること

の充実感・満足感)」の向上につながることが期待されます。

そこで、福祉・保健部門との連携体制を構築し、世代間（親子間）で向き合うきっかけづくりや話し合いの材料を提供する相談支援を進めることが考えられます。

【図表 14.2】 高齢者世帯の不安の解消



14.3. 縁(えにし)をつなぐ取組

「空き家の承継者と本町との縁（えにし）を途絶えさせない」という視点での取組が空き家の発生抑制に寄与するものと考えます。

たとえば、「年に1度は墓参りする⇒当該空き家（実家）の使用（宿泊）がある」というサイクルがうまく回り始めれば、住居として管理されるものであり、将来のUターン、二地域居住等の促進も期待できます。

そこで、空き家の承継者が「故郷を感じ、縁（えにし）を大切にしたい」と感じるような取組により、住居が放置されることのないように促すことが考えられます。

14.4. 施策の展開

①建築規制の強化の影響

- *空き家対策に留まらず、住宅政策全般の課題として捉え、長期的な波及効果を含めた費用対効果を検討したうえで施策を展開するものとします。その際には、岡山県住生活基本計画を参考とします。
- *また、所有者が対応のタイミングを失さないように、可能な限り情報提供に努めます。

②福祉・保健分野との連携体制の構築

- *福祉・保健部門との連携体制の枠組みの立上げを進め、徐々に事例を積み重ね、連携のあり方やノウハウを探るものとします。

③縁(えにし)をつなぐ取組

- *空き家の承継者（子等）が「故郷と縁（えにし）を大切にしたい」と感じ、二地域居住を望むような取組に努めるものとします。
- *経済的な支援に限らず、同窓会など機会を捉えた働きかけにも努めるものとします。

15. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

15. 1. 専門職団体との組織的連携

本町においては、くらし安全課が総括窓口となり、相談対応に取り組んでいます。日々の業務経験から、専門職との連携が必要であると考えられますが、府外の専門職との連携は、十分な準備がなければ、住民の不安感を高めてしまうことが懸念されます。

そこで、府外の専門職の協力を仰ぐとともに、連携関係を組織化・一元化することで、ワンチームの相談活動を進めることが重要であると考えます。

15. 2. 一元的な相談支援体制の構築

「専門職団体との組織的連携」、「福祉・保健分野との連携体制の構築」を重層化することで、「最後まで面倒を見る相談」を実現する体制づくりが必要であると考えます。

15. 3. 施策の展開

①専門職団体との組織的連携

* 関係団体に対して協力要請を行い、協議体を構築するものとします。

②一元的な相談支援体制の構築

* 「最後まで面倒を見る相談体制」の構築を検討するものとします。

16. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

16.1. 関係行政部門との連携体制

16.1.1. 役場内部の連携体制の強化

人口減少（少子化・高齢化）は、一定の幅を持ちますが、最も確実な将来見通しです。この人口減少と裏表の関係にあるものが空き家の発生です。人口減少が進む速さと同じ速さで空き家が増えます。

今期（第2期）のみならず、次期以降の空家等対策計画を充実したものにするためにも、役場内部の連携体制をさらに強化することが望まれます。

16.1.2. 空き家対策と所有者不明土地対策の一体的・総合的推進

所有者不明土地対策については、空き家対策と一体的・総合的に取り組むことが効果的であることから、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言が示されています。これを踏まえ、本町においては、空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的に推進するべきものと考えます。

16.1.3. 関係行政機関との連携体制

役場以外の行政機関との間においては、特定空家等を軸とした連携体制の構築を考えられます。たとえば、道路管理、河川管理、建築規制、警察、消防などと特定空家等に係る情報共有を進めるための連絡会議の設置が望されます。

16.2. 福祉・保健部門との連携体制

「人」を視点とした地域共生社会づくりと「住まい（建物）」を視点とした空き家対策は、「居住」という言葉でつながっています。「人」が幸せを感じができる地域共生社会づくりと「住まい」が効用を発揮できる空き家対策（住宅政策）を実現するために、福祉・保健部門との連携体制の構築が望されます。

16.3. 施策の展開

①関係行政部門との連携体制

- *関係行政部門との連携体制の構築を進めるものとします。
- *空き家対策と所有者不明土地対策の一体的・総合的推進に取り組むものとします。

②福祉・保健部門との連携体制

- *福祉・保健部門との連携体制の構築を進めるものとします。

17. その他空家等に関する対策の実施に必要な事項

17.1. 前期目標と行程

重点目標と施策の展開	R8	R9	R10	R11	R12	取組事業等
	2026	2027	2028	2029	2030	
1. 特定空家等への対処						
①特定空家等判断基準の見直し						独自基準の定立
②第22条等に係る運用指針の定立						空家法第13条・第22条を通じた運用指針の定立
③民法活用に係る運用基準の定立						民法活用基準の定立
④自発的な措置に係る支援制度の拡充						財政的支援の拡充
⑤緊急避難措置の制度化						緊急避難措置の制度化検討
⑥特定空家等に相当する空き家への対処						対処の明確化
2. 管理不全空家等への対処						
①管理指針の普及・啓発						管理指針の広報・啓発
②空き家の適切な管理の促進						維持管理を促進する仕組みづくり
③空家等管理活用支援法人の導入						仕様・基準等の検討
④管理不全空家等判断基準等の見直し						第22条と連携した独自基準の定立
3. 空き家の活用・管理						
①早期活用の促進						福祉・保健部門との連携強化
②空家等活用促進区域の設定						設定可能区域等の検討
③地域再生施策との連携						空家等活用促進区域の設定等と他法施策との連携の検討
4. 空き家問題と地域共生社会づくり						
①福祉・保健分野との連携体制の構築						福祉・保健部門との連携強化
②縁(えにし)をつなぐ取組						縁をつなぐ取組の具体化
5. 地域協働・官民連携の推進						
①専門職団体との組織的な連携						連携体制の構築
②一元的な相談支援体制の構築						一元的な支援に向けた相談支援体制の構築

凡 例

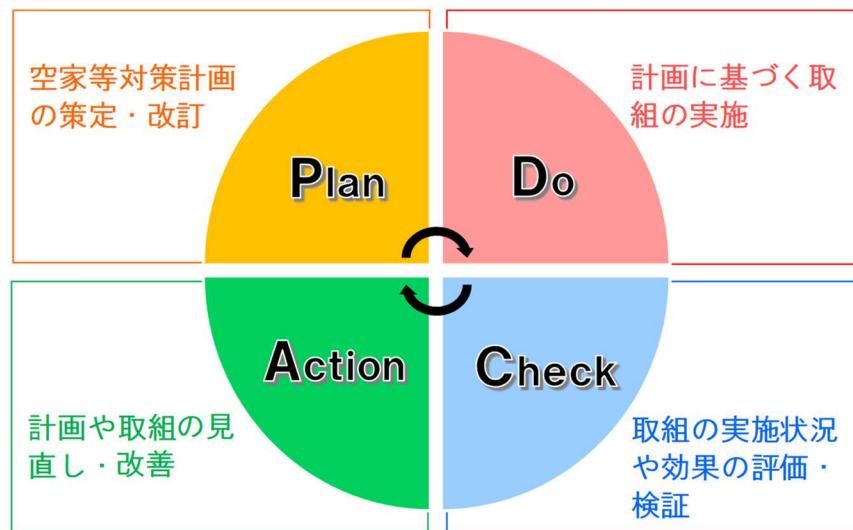
現状維持／検討・準備

取組拡充・新規実施

17.2. 計画の進行管理

本計画は、毎年度、空家等対策協議会において見直しを行います。

本計画の実施にあたっては、1年間を単位として、施策の策定（PLAN）、施策の実行（DO）、施策の効果の分析・検証（CHECK）、計画・施策の改善（ACTION）を繰り返します。



用語解説

分野	用語	説明
統計	住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする標本調査であり、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されるものです。5年に1回実施され、直近では令和5(2023)年に実施されています。
統計	全数調査	国勢調査が代表的な例で、対象となるすべての人やものを漏れなく調べる調査方法です。精度が高い一方で、時間や費用を要します。
統計	標本調査	テレビの視聴率、住宅・土地統計調査が代表的な例です。対象の一部を抽出して調べ、全体の傾向を推測する調査方法です。効率的で費用も抑えられますが、標本の抽出方法によっては誤差が生じるため設計が重要となります。
統計	コーホート要因法	人口を年齢ごとに区分し、出生・死亡・転入転出などの要因を加味して将来人口を推計する方法で、都道府県・市町村の将来計画や社会保障の見通しに広く活用されます。
法律	財産権の不可侵	憲法第29条第1項に規定されるものです。「財産権の自由」を公権力の側からみた表現です。
法律	公共の福祉	憲法第29条第2項をはじめ憲法の各所に記されています。幸福追求権や財産権を限界づけるものです。「福祉行政」など「福祉」ではなく、「公益」を意味します。
法律	債権	特定の人（債権者）が別の人（債務者）に対して、金銭の支払、物の引渡、労働の提供などの行為（給付）を要求できる権利を指します。

法律	法人	「法人」とは、自然人以外で、法律によって「人」とされているもので、権利義務の主体となることができる資格（権力能力）が認められたものです。
法律	NPO法人	NPO (Non-Profit Organization) とは、「民間非営利組織」の略で、特定非営利活動促進法（NPO法）に基づいて法人格を取得した団体は「NPO法人」と呼ばれ、社会貢献活動の分野は福祉、教育、環境、国際協力など多岐にわたります。
法律	一般社団法人	一般社団法人は、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づき設立されます。営利法人（株式会社など）と異なり利益を配当しない点で非営利ですが、事業内容に制限はなく、多様な活動が可能です。
法律	一般財団法人	一般財団法人は、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づき、一定の財産を拠出して設立され、その財産を維持・運用して、特定の目的のために活動する非営利法人です。
法律	会社	営利を目的とする法人です。現行の日本法下では、平成17(2005)年の新会社法施行後においては株式会社、合名会社、合資会社および合同会社の4つが会社とされています。
法律	財産管理人	たとえば、不在者財産管理人は、利害関係人等の申立により、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するために、家庭裁判所が財産管理人を選任します。選任された不在者財産管理人は不在者の財産を管理、保存を行います。
法律	予納金	財産管理人選任請求等にあたり、あらかじめ裁判所に納める金銭で、財産管理人の報酬等にあてられます。余剰金が発生した場合は返還されます。
法律	非訟事件	裁判所が確認・許可するだけの事件であり、争いごとについて裁判所の判断が示されるものではありません。例とし

		て、後見開始、相続放棄、財産管理人選任などが挙げられます。
法律	保存行為	共有する所有権の行使は、共有権者単独で行い得る「保存行為」、共有権の過半数の同意を必要とする「管理行為」、共有権者全員の同意を必要とする「处分行為」に区分されます。「保存行為」とは、共有の財産の価値を維持し、現状を変更しないように修繕等を行う行為です。
地方自治	条例制定権	条例制定権とは、地方公共団体が、法律の範囲内において、独自の法令（条例）を制定できる権限で、憲法第94条と地方自治法に規定されています。
地方自治	E BPM エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング	政策目的を明確化させ、そのために効果が上がる政策手段は何かなど、政策手段と目的の論理的な繋がりを明確にし、このつながりの裏付けとなるデータをもとに、政策の基本的な枠組みを明確にする取組です。
地方自治	地元自治組織	一定の区域（集落など）を単位とした地縁に基づく住民により構成される組織で、みんなで力を合わせて地域の活動に取り組みます。その呼称は地域により異なります。
技術革新	2050年カーボンニュートラル	令和2(2020)年10月26日に菅総理大臣（当時）が国会で宣言した我が国の目標です。再生可能エネルギーの普及、省エネ技術の導入、産業構造の転換などを通じて、令和32(2050)年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロにするものです。
技術革新	AI アーティフィシャルインテリジェンス	人工知能を意味し、コンピュータが人間のように学習、推論、判断、認識、問題解決を行うための技術やシステム全般を指します。自然言語処理や画像認識、予測などで活用され、近年では文章や画像を生成する「生成AI」が注目されています。

技術革新	DX デジタル トランسفォーメーション	デジタル技術を活用して、仕事の進め方や組織の仕組、サービスを根本から変革する取組であり、生産性向上や新たな価値創出が期待されます。
技術革新	GX グリーン トランسفォーメーション	脱炭素化を進めながら、産業や社会の仕組を環境に優しい形へ転換する取組であり、経済成長と環境保全を両立させる新しい社会モデルを指します。
技術革新	ワット・ビット連携	電力 (Watt) とデジタル技術 (Bit) を組み合わせ、エネルギーの利用を最適化する仕組です。スマートメーターやAI 制御により、効率的な電力管理を実現します。
居住	二地域居住	主な生活拠点とは別の地域に生活拠点を設ける暮らし方です。都会と田舎など各々の地方の魅力を享受でき、新たな暮らし方や働き方を実現することが期待されます。「二拠点居住」とも呼称されます。
居住	住まいのエンディングノート	代表例としては、日本司法書士会連合会と全国空き家対策推進協議会が共同で作成した「住まいのエンディングノート」が挙げられます。空き家問題への対策として、元気なうちから住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけとして期待されます。