

第2章 空家等を取り巻く現状

2-1 これまでの空家等対策

2-1-1 これまでの取組経過等

近年、空家等が年々増加し、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等に鑑み、空家等対策を総合的かつ計画的に対応するため、平成26年（2014年）11月27日に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。）が公布され、平成27年（2015年）5月26日に全面施行されました。これを受け、本市では、平成29年（2017年）3月に茨木市空家等対策計画を策定し、平成30年（2018年）4月1日に特定空家等に関する判断や措置に関する手続などについて条例及び規則を施行しました。また、計画策定時から茨木市空家等対策協議会を定期的に開催し、専門的知見からのご意見等をいただきながら、適正管理や利活用など種々の取組を推進してきました。

一方で、今後も空家等の増加が見込まれることから、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年（2023年）6月14日に空家法が改正され、同年12月13日に施行されました。これを受け、本市では、令和6年（2024年）3月13日に条例及び規則を改正し、管理不全空家等に関する措置判断に関する手続などを新たに定めました。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

当初：平成26年（2014年）11月27日公布、平成27年（2015年）5月26日全面施行
改正：令和5年（2023年）6月14日公布、同年12月13日施行

■茨木市空家等対策計画（平成29年（2017年）3月策定）

①予防・抑制 ②利活用 ③適正管理 ④特定空家への措置

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例及び茨木市空家等の適切な管理に関する規則

当初：平成30年（2018年）4月1日施行

改正：令和6年（2024年）3月13日公布、施行

条例 第7条 空家等対策協議会への意見聴取（管理不全空家等・特定空家等の判断、措置）

第8条 勧告に関する意見聴取等（所有者等に意見を述べる機会を与える）

第9条 応急措置（緊急の必要がある場合の最小限度の措置）

■茨木市空家等対策協議会

平成28年（2016年）から年に1～3回開催

■市の空家等対策（主な取組）

- ・空家等の適正管理の働きかけ、特定空家等への措置
- ・空き家バンクの設置（令和元年度）
- ・空家活用提案事業の実施（令和元年度（2019年度）～令和3年度（2021年度））
- ・空家セミナー（概ね毎年）、出前講座（随時）
- ・不動産団体、建築団体等との連携（協定締結）

2-1-2 取組状況の評価（効果検証）

平成 29 年（2017 年）3 月に策定した茨木市空家等対策計画では評価指標を定めていませんでしたが、次のとおり取組①から⑯について取組状況を評価するために指標を定め、数値による把握を行いました。

【施策 1】良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
① リノベーション・リフォームの推進	事業者協定の締結数（累計）	0 件	4 件	不動産団体や建築団体等と協定を締結し、建物の修理、点検やリフォームを相談する体制づくりが進んでいます。
② 長く使える住宅づくりの推進	木造住宅耐震改修の補助件数（累計）	113 件 ※除却除く	343 件 ※除却除く	実施件数は着実に増加しており、耐震性を高め、長く使える住宅づくりが進んでいます。
③ 空家を見守る環境づくり	空家管理サービスの利用件数（年）	不明	6 件 (令和 6 年 7 月時点)	利用実績はありますが、あまり活用されていません。

【施策 2】意識啓発による管理意識の醸成

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
④ セミナー等による管理意識の啓発	空家セミナーの開催数（累計）	1 回 (平成 29 年度)	10 回 ※市主催・共催のみ	継続的にセミナーを開催しており、空家管理や改修、相続対策などに関する意識啓発が進んでいます。
⑤ 市広報等による情報周知	啓発リーフレットの発行数（累計）	500 部 (平成 29 年度)	4,500 部	平成 29 年度から毎年発行しており、空家等に関する情報周知が進んでいます。

【施策3】所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑥ 所有者の意向 把握による情 報共有	所有者等の意向を 把握した件数	26 件/32 件※ (平成 29 年度)	35 件/57 件※	通知文の送付等により一 定の解決は図られていま すが、所有者等の意向把握 の割合は高いとは言えま せん。
⑦ 流通促進のた めの情報提供	多世代近居・同居 支援事業補助の 交付件数（年）	9 件 取得：8 （中古住宅 1） リフォーム：1 （平成 29 年度）	58 件 取得：58 （中古住宅 14） リフォーム：0	中古物件の取得もあり、 流通促進に一定の効果がみ られますが、リフォームの 申請数は少ないです。
⑧ 利活用を支援 する仕組みづ くり	空き家バンクの 登録件数（累計）	2 件 （令和元年度）	14 件	登録件数は少しずつ増加 しており、利活用や住宅流 通につながっています。

※ 所有者等の意向を把握した件数 / 適正管理を求める通知文の通知等を行った件数

【施策4】地域における利活用の推進

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑨ 公共による利 活用	利活用に関する 情報発信の回数 (累計)	0 回	2 回	利活用事例の把握が十分 ではなく、情報発信もあま りできていません。
⑩ 地域の魅力向 上に寄与する 利活用の検討				
⑪ 公共による除 却後の跡地利 活用	空き家バンクの 有効成約件数 (累計)	0 件 （令和元年度）	8 件	成約件数が多いとは言え ませんが、少しずつ利活用 や住宅流通につながってい ます。
⑫ 活用阻害要因 への対応策				

【施策5】特定空家に対する措置

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑬ 特定空家の除 却	助言・指導した特 定空家等のうち除 却された件数 (累計)	0 件/0 件	2 件/2 件	空家等の状況に応じた適 切な対応が進められていま す。

【施策6】 特定空家への対応策の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	条例の制定・改正の回数	0 回	2 回	空家法に基づく運用を適切に行うため、条例を制定し、法改正を踏まえ、必要な条例改正を行っています。

【施策7】 相談窓口の設置等による相談体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	空家等の新規相談件数（年）	25 件 (平成 29 年度)	41 件	相談件数は一定数あり、空家等の相談窓口として機能しています。

【施策8】 外部団体との連携強化による実施体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑯ 外部団体とのネットワーク構築	空き家コールセンターを活用した件数（累計）	0 件 (令和 3 年度)	1 件	活用件数が少なく、所有者等による利用促進が課題です。

■効果検証のまとめ

取組①から⑯について効果検証を実施した結果をまとめると、次のとおりになります。

- 管理不全空家等、特定空家等に対する指導や判断基準の策定など、空家等の適正管理に対する取組が適切に行われています。
- 建物の修理やリフォームなど空家化を抑制するための相談体制づくりが進められ、セミナーやパンフレットで空家等に関する情報提供が行われていますが、利活用が活発に行われているとは言えない状況です。
- 空き家バンクによる成約はありますが、全体的な利活用状況については把握できておらず、利活用の情報周知も十分にできていない状況です。

2-2 空家等実態調査

空家等対策計画の改定に先立ち、茨木市内の空家等の実態を調査、把握し、計画改定の基礎資料とするため、令和5年度（2023年度）に茨木市全域で空家等実態調査を行いました。

2-2-1 調査概要

調査にあたり、市内の空家等と思われる建物（居住等の使用がなされていないと想定される建物）を机上調査により抽出し、現地調査の際に発見したものとをあわせて、計2,892件について、外観目視により空家等かどうかの調査を行いました。

■調査対象（空家法第2条）

- ・居住等の使用がなされていないと想定される建物
- ※一部使用実態ありと判断した建物（長屋や共同住宅の空き住戸含む）は対象外

■机上調査 ⇒ 現地調査対象：2,865件

現地調査を行うにあたり、次の情報を用いて調査対象を抽出した。

- ・平成27年度（2015年度）、平成30年度（2018年度）調査結果
- ・市民からの通報記録
- ・水栓情報
- ・建設リサイクル法届出一覧、耐震除却補助金申請一覧
- ・受託者（株式会社ゼンリン）の保有する空家等の所在地が把握できる資料

■使用実態の有無 ⇒ 使用実態がない建物：1,204件

机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物2,865件＋現地調査時に発見した建物27件（計2,892件）について、外観目視を行い、次のとおり使用実態の有無を確認し、空家等かどうかを判断した。

- ・生活感の有無（住人がいる、洗濯物が干してある、テレビや水道などの生活音がする等）
- ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたままになっている、カーテンがない、家の中に家具がない等
- ・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・すべての雨戸が閉め切られている、電気メーターが動いていない等

空家等実態調査の結果を踏まえ、「2-2-2 市全体の空家等の状況」「2-2-3 地区別の空家等の状況」により、調査結果を整理しました。

2-2-2 市全体の空家等の状況

●使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める

[データ解説]

- ・机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物と現地調査時に発見した建物（計 2,892 件）を外観目視により調査したところ、1,204 件が使用実態なしと判定されました。
- ・使用実態なしと判定された建物の用途は、専用住宅が 1,017 件（84.5%）と最も多く、次いで店舗兼住宅が 72 件（6.0%）、店舗・事務所が 62 件（5.1%）、工場・倉庫が 53 件（4.4%）となっています。
- ・平成 30 年度（2018 年度）調査と比較すると、使用実態なしと判定された建物が 1,147 件から 1,204 件に増加しています。そのうち、新築や解体、使用実態あり等を除き、平成 30 年度（2018 年度）から解消していない建物は 475 件です。

表 - 茨木市空家等実態調査の結果概要

調査件数	調査可	調査対象有	使用実態がない可能性が高い	1,204 件
			使用実態あり	1,395 件
		合計		2,599 件
		調査対象無（空き地など）		144 件
	合計		2,743 件	
	調査不可（樹木の繁茂等により調査対象を確認できない）		12 件	
	対象外（長屋の空き住戸、調査済物件との重複など）		137 件	
合計		2,892 件		

用途	専用住宅 （一戸建・ 集合住宅）	店舗兼 住宅	店舗・ 事務所	工場・ 倉庫	その他	合計
件数 (割合)	1,017 件 (84.5%)	72 件 (6.0%)	62 件 (5.1%)	53 件 (4.4%)	0 件 (0.0%)	1,204 件 (100%)

●空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

[データ解説]

- ・現地調査において空家等と判断した建物（1,204 件）のうち、管理が行き届いておらず、何らかの損傷が見られる建物（不良度判定ランク B～D）は 656 件（54.5%）となっています。

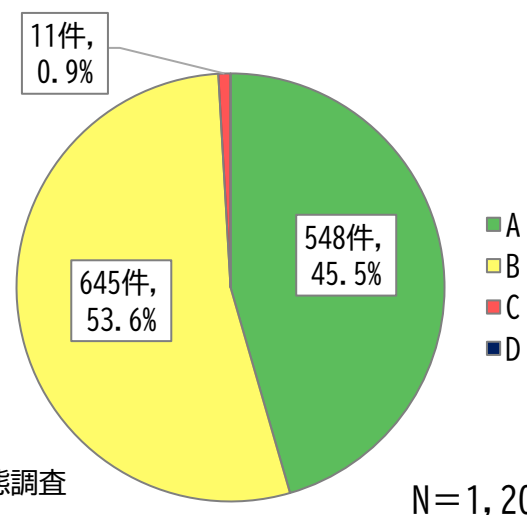


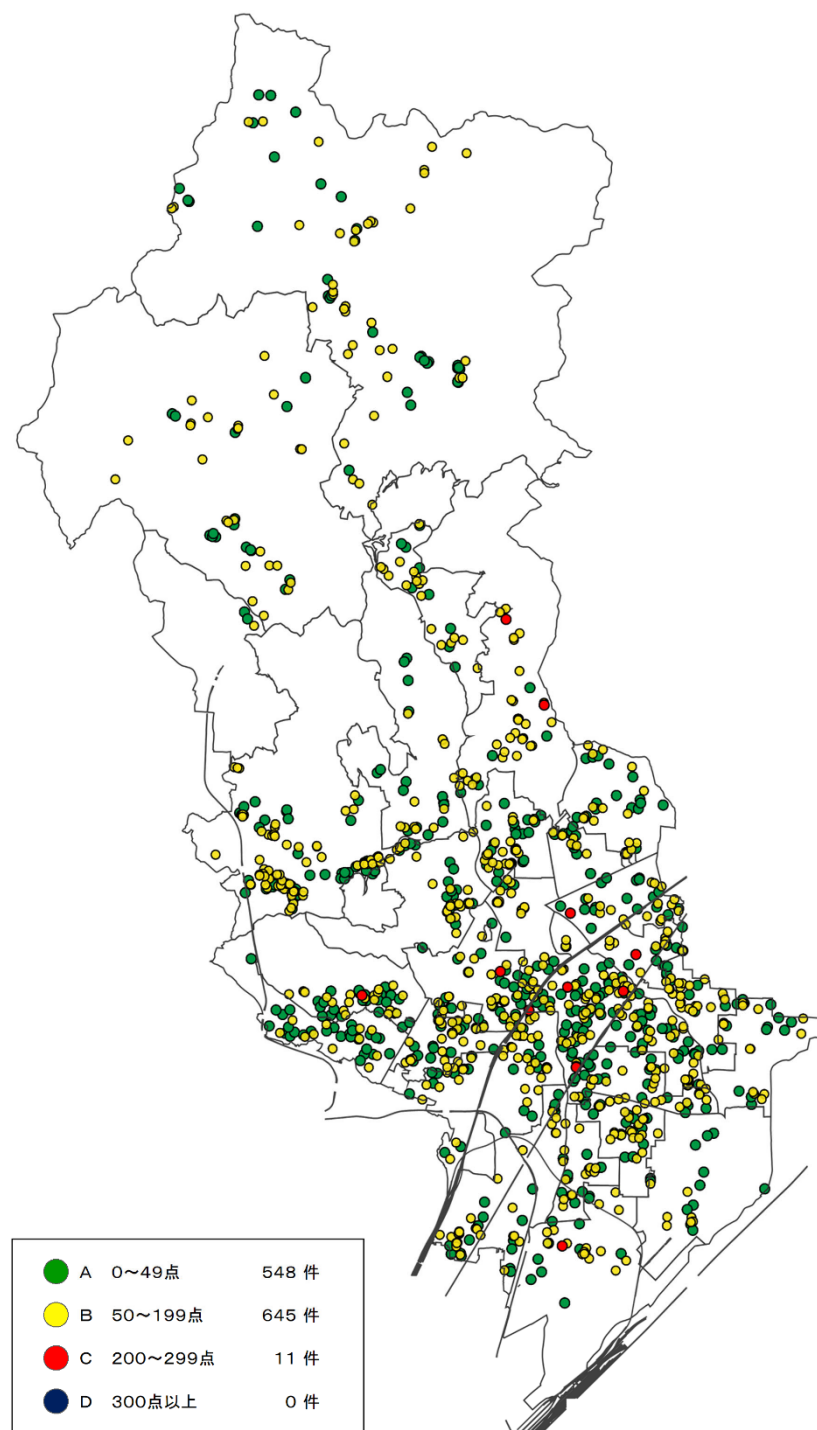
図 - 不良度判定の状況
資料：茨木市空家等実態調査

N = 1,204

表 - 不良度判定の結果

不良度判定ランク	判定内容	件数	割合
Aランク(0～49点)	管理に問題がない。建物の損傷が少ない。	548件	45.5%
Bランク(50～199点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が見られる。	645件	53.6%
Cランク(200～299点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が激しい。	11件	0.9%
Dランク(300点以上)	建物の倒壊や建築部材の飛散等の可能性が高い。	0件	0.0%
合計		1,204件	100%

■使用実態がない建物 1,204 件の分布



資料：茨木市空家等実態調査

2-2-3 地区別の空家等の状況

●地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

[データ解説]

- ・地区別の空家数は、中央地域（675 件）が最も多く、次いで丘陵地域（246 件）、南部地域（162 件）、北部地域（121 件）と続いています。
- ・地区別の空家率は、北部地域（17.8%）が最も高く、次いで丘陵地域（2.6%）、中央地域（2.3%）、南部地域（1.8%）と続いています。

※地域区分については、小学校区を目安に地形状況等を踏まえて、4 地域を設定している。

※市内全体の空家率は、1,204 件/47,765 件（推定住宅数）=2.5%

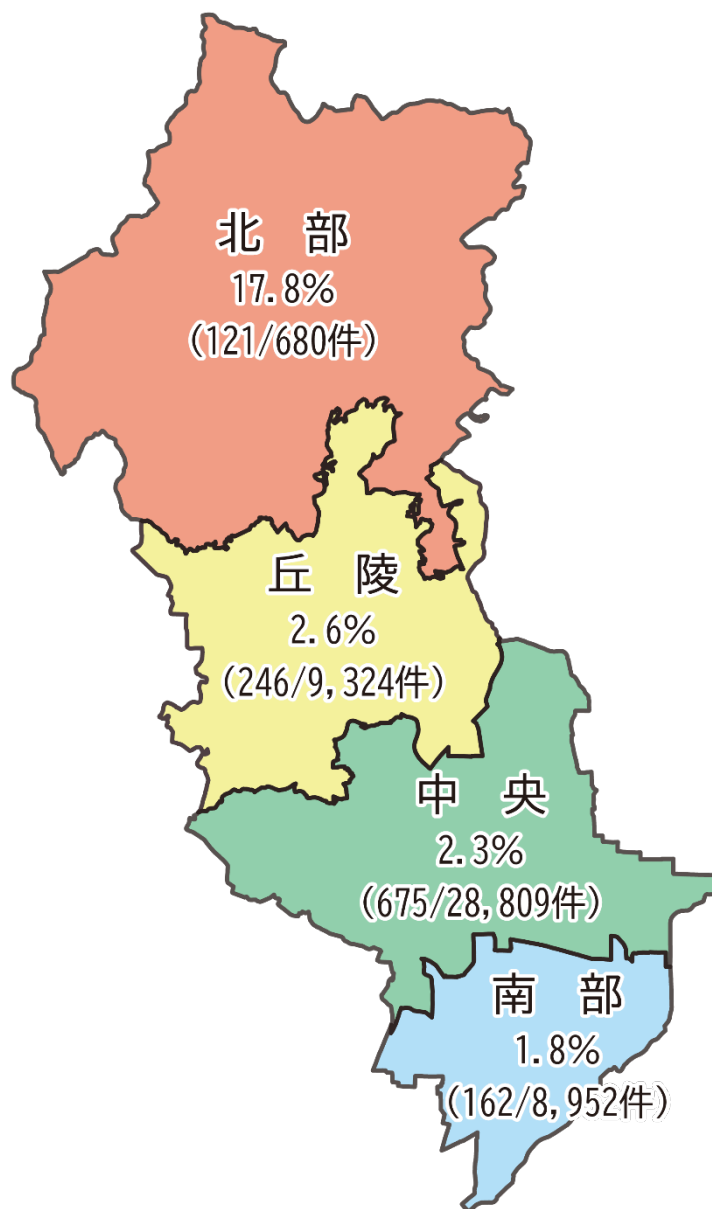


図 - 地区別の空家率

2-3 社会状況

本市における社会状況について、「住宅・土地統計調査」「国勢調査」「国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年（2023年）12月推計）」「住宅着工統計」のデータを用いて整理しました。

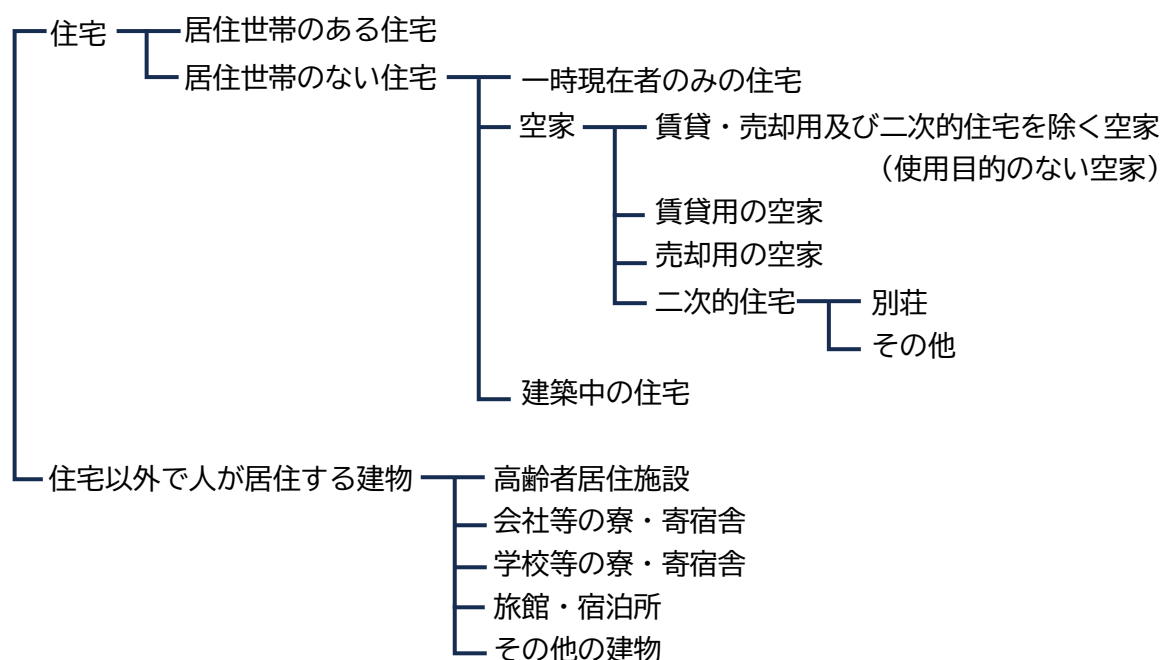
2-3-1 空家の状況

本市における空家の状況について、13 ページ及び 14 ページに「住宅・土地統計調査（総務省）」のデータを用いて整理しました。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調査で、5年ごとに実施されています。なお、関連用語の解説は、以下のとおりです。

■関連用語の解説（令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説より抜粋し、一部加工）

（1）住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。



※住宅・土地統計調査では、「空き家」と表記しているが、本計画では「空家」と表記している。
住宅・土地統計調査の「空家」は、長屋や共同住宅の空室を含む。

(2) 居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分			内容	
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空 家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 (使用目的のない空家)		下記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
	賃貸用の空家		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
	売却用の空家		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅	
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。	

●空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・令和5年（2023年）における本市の空家率は9.1%であり、国や府、近隣市と比べて低くなっています。

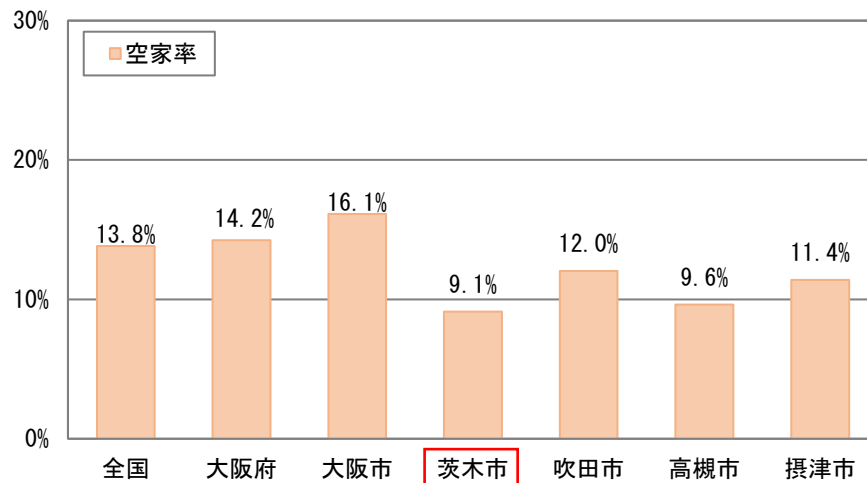


図 - 空家率の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」の割合は29.2%であり、国や大阪府、近隣市と比べて低くなっています。

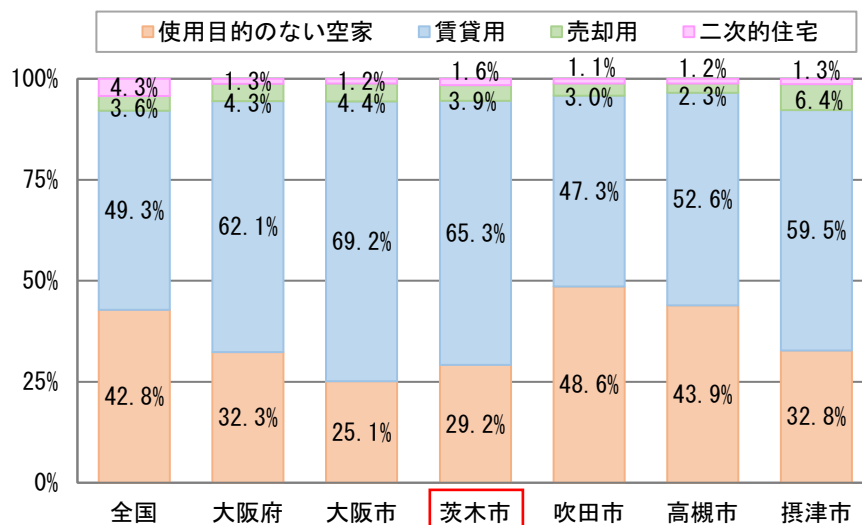


図 - 空家の種類別割合の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●住宅の約1割が空家で、空家数・空家率ともに減少傾向

[データ解説]

- ・住宅総数は増加傾向が続いていますが、空家数と空家率は、平成30年（2018年）をピークに減少に転じており、令和5年（2023年）における空家数は12,780戸、空家率は9.1%となっています。

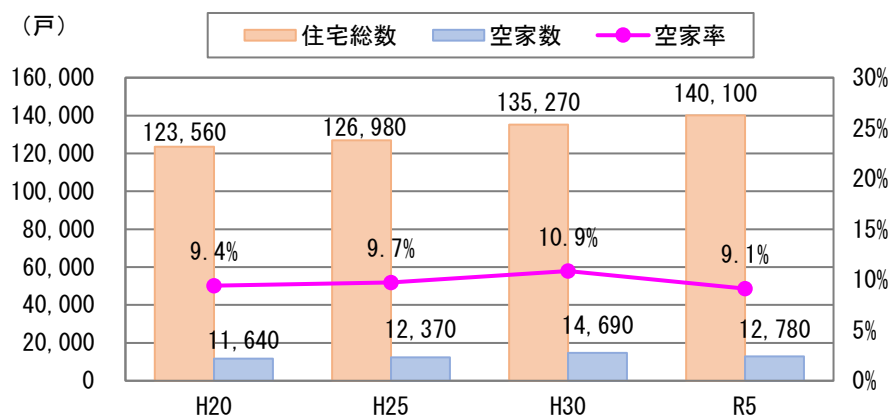


図 - 空家率の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、「賃貸用の空家」が最も多く、次いで管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」となっています。
- ・空家全体では減少傾向ですが、空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」は横ばいとなっています。

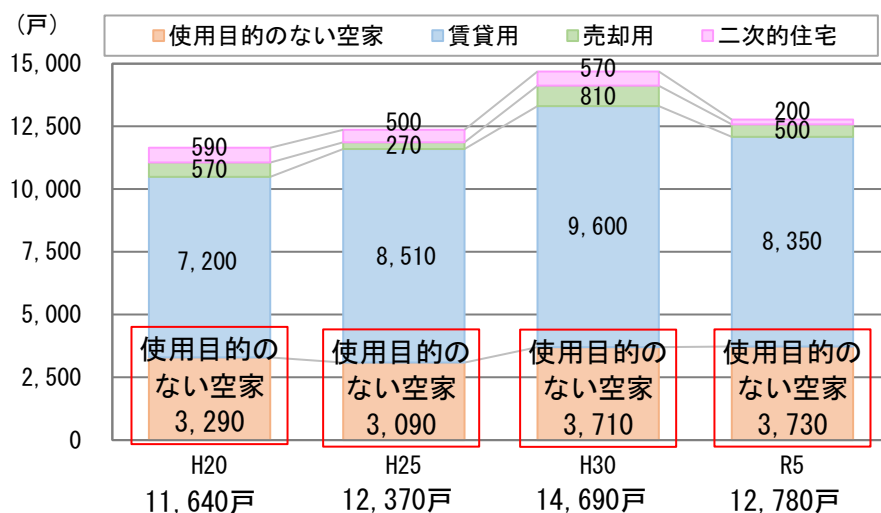


図 - 種類別空家数の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査では、四捨五入のため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

2-3-2 社会の動き、実情

本市における人口の状況や住宅着工の状況について、15 ページから 17 ページに「国勢調査」等のデータを用いて整理します。

●人口が減少し、高齢者割合が増加する見込み

[データ解説]

- ・令和 32 年（2050 年）の本市の総人口は、266,518 人となり、今後も人口減少、少子高齢化が続いていくことが予測されています。
- ・令和 32 年（2050 年）の 15 歳未満人口は、30,909 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 8,312 人（21.2%）減少し、総人口に占める割合は、11.6%まで低下すると予測されます。
- ・また、令和 32 年（2050 年）の 15～65 歳未満人口は、145,313 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 26,651 人（15.5%）減少し、総人口に占める割合は、54.5%まで低下すると予測されます。
- ・一方、令和 32 年（2050 年）の 65 歳以上人口は、90,296 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 21,595 人（31.4%）増加し、総人口に占める割合は、33.9%まで上昇すると予測されます。

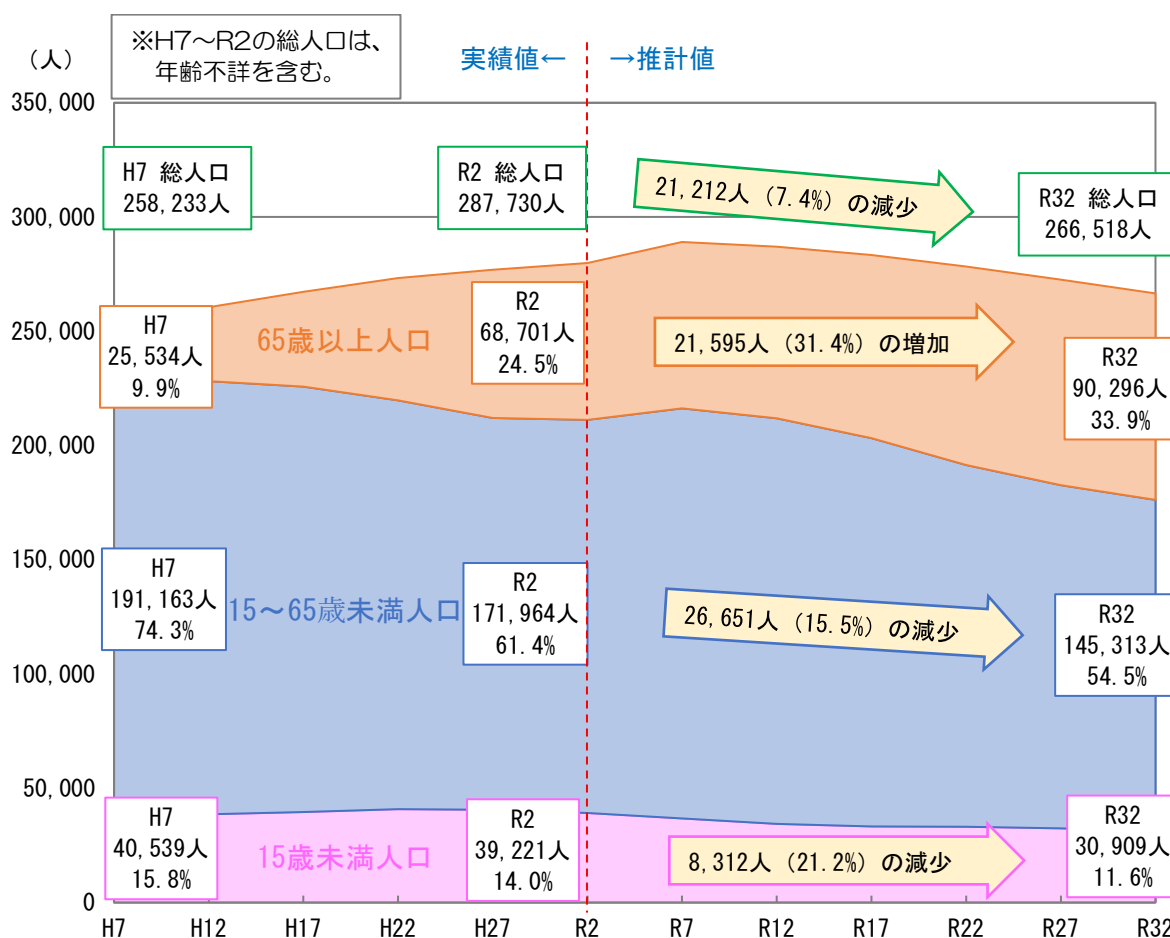


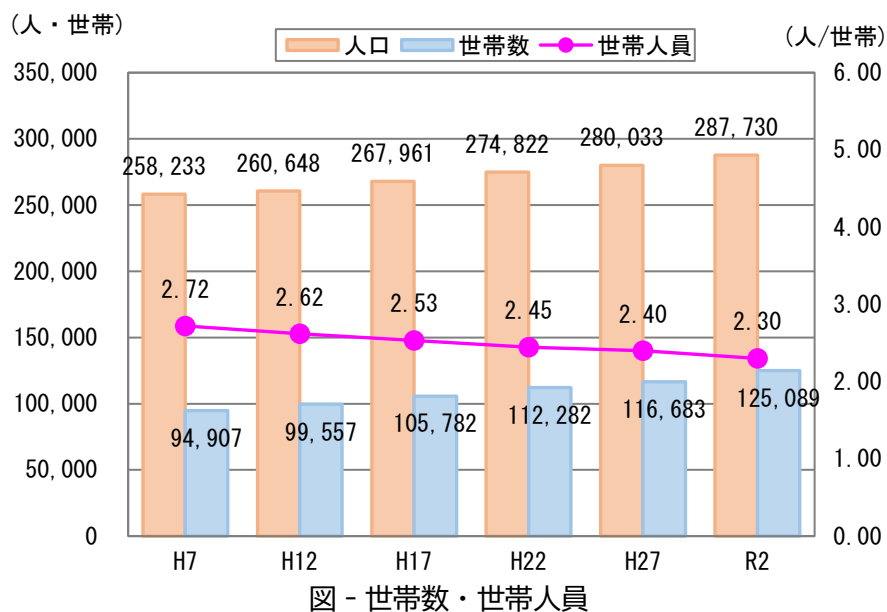
図 - 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H7～R2 までは国勢調査の実績値、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和 5 年 12 月推計）

●人口と世帯数は増加しているが、世帯人員は減少傾向

[データ解説]

- ・人口と世帯数は増加が続いていますが、世帯人員は減少傾向が続いています。

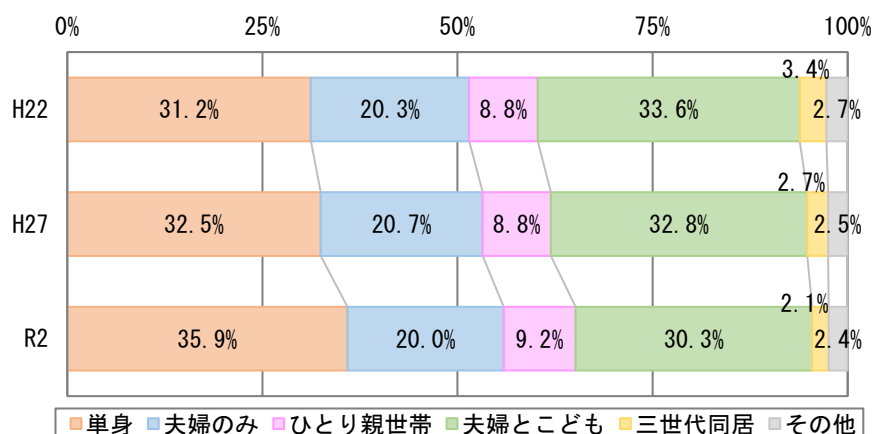


資料：国勢調査

●「夫婦と子ども」「三世代同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」が増加しており、世帯の小規模化が進行

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」「三世代同居」の世帯割合が減少し、「単身」「夫婦のみ」の世帯割合が増加しています。



資料：国勢調査

※) 一般世帯

- ①住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める。
- ②上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

●「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加

[データ解説]

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」が増加し、「高齢者のみ世帯」が増加しています。

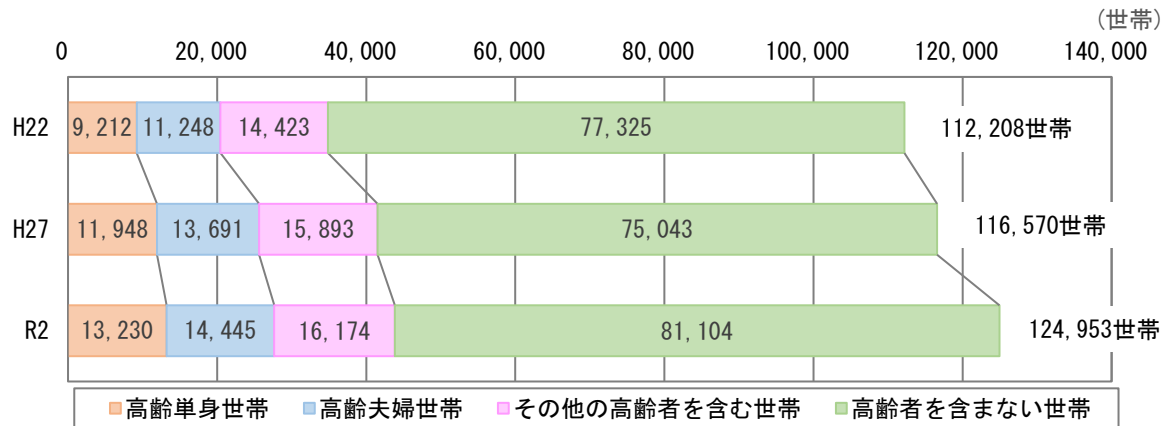


図 - 高齢者のいる世帯の推移

資料：国勢調査

●マンション等の新築住宅の人気の高い一方で、量的には住宅が余っている状況

[データ解説]

- ・本市の1世帯当たりの住宅数は、1.11戸（令和5年住宅・土地統計調査、総住宅数140,100戸/主世帯数126,580世帯）となっており、量的には住宅が余っている状態となっています。
- ・新築着工戸数は、年々減少していますが、建て方別でみると一戸建と共同住宅の割合は、概ね1：2となっており、共同住宅であるマンションの人気の高い状況が続いています。
- ・住宅が量的に充足している一方で、依然としてマンションなどの新築住宅の需要が高いことも、空家問題を助長している要因と考えられます。

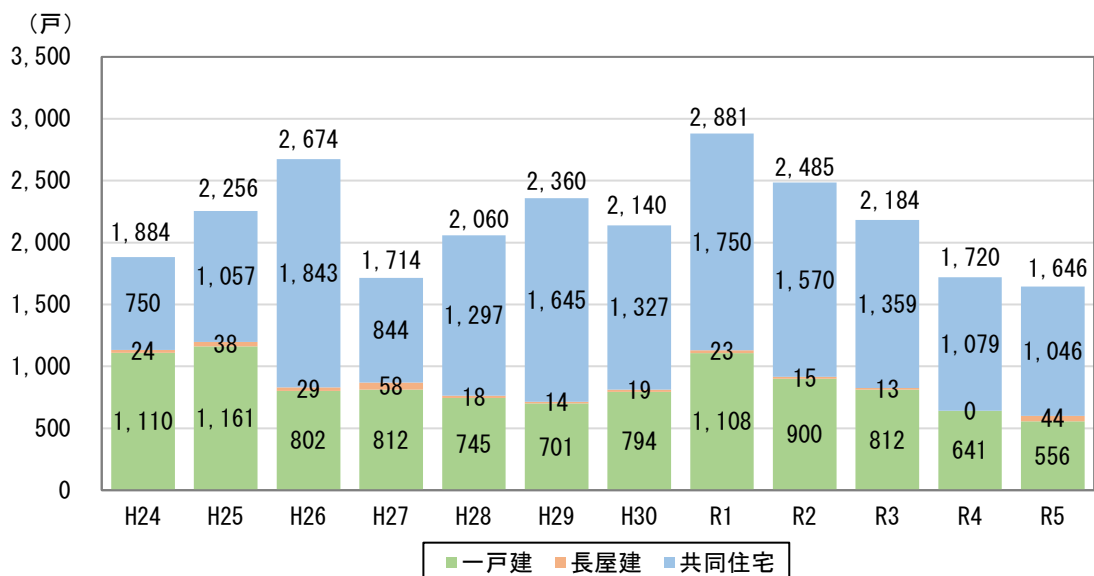


図 - 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

2-3-3 空家等を取り巻くその他の状況

本市における住宅を取り巻くその他の状況として、近年における全国的な社会動向等の変化については以下のとおりです。

●高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

- ・本市の高齢化率は年々増加しており、令和2年（2020年）時点で24.8%（国勢調査）、4人に1人が高齢者となっています。地域別では、特に北部地域で高齢化が加速しています。
- ・高齢者の増加に伴い、マイホームを建てた親世代が施設などに転居したり、亡くなったりして不在になり、空家等になるケース（使用目的のない空家）が増えていると考えられます。

●コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速

- ・働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつあります。
- ・こうした新しい働き方やライフスタイルの受け皿として空家等を活用しようという取組が全国的に活発になっています。

●災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

- ・この100年で自然災害の頻発化・激甚化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行にともなって、この傾向が続くことが見込まれています。
- ・適切に管理されず放置された空家等は損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、建物倒壊は、避難や応急活動の妨げとなるリスクもあります。

●持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

- ・気候変動の深刻化にともなう異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- ・また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- ・空家問題は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、空家等の活用拡大や適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

2-3-4 空家等の対策の推進に関する特別措置法

空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした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）が令和5年（2023年）12月に施行されました。

■法改正の概要

●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

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。

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

＜状態＞

【良】 **空家の発生**

↓

管理不全

↓

【悪】 **特定空家**

活用

悪化の防止

除却等

法律の概要

○所有者の責務強化

・（現行の「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後掲）

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**

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）

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（管理不全空家、特定空家等）

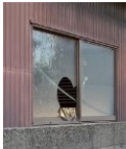
- 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

【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



窓が割れた
管理不全空家



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

資料：国土交通省

2-3-5 実務上の対応状況

管理ができていない空家等に関する通報や相談等が近隣住民等から日常的に寄せられており、実務上の大きなウエイトを占めています。

こうした空家等は管理不全の内容や所有者等の状況も異なるため、対応に時間を要するなど、空家等対策を進めるうえでの課題となっています。

(1) 通報、相談

近隣住民等から空家等に関する通報や相談等を受けた際は、所有者等に対して適正管理を求める通知等による働きかけを行っています。

- ・所有者等による自主的改善を基本としている。
- ・通報や相談等があれば、現地確認のうえ所有者等の住所等を調査し、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行う。
- ・通知しても連絡や改善等が見られない場合は、直接訪問したり、親族を把握するなどして更なる働きかけを行っている。
- ・「空家等」：1,204件（令和5年度（2023年度）空家等実態調査）
近隣住民等からの相談件数は年80～90件程度
- ・「管理不全空家等」の措置実績：空家法第13条第1項の指導（4件）
- ・「特定空家等」における措置実績：空家法第22条第1項の助言・指導（2件）
：不在者財産管理人選任申立て（1件）
：相続財産清算人選任申立て（1件）

※平成30年度（2018年）空家等実態調査を踏まえ特定空家等を141件選定し、71件が改善されました（令和5年2月時点）。そのうち、優先的に措置すべき特定空家等である10件については指導等を行い、全て改善されました。なお、法改正を踏まえて特定空家等の捉え方を見直し、優先的に措置すべき特定空家等を特定空家等に、特定空家等を管理不全空家等に分類しています。

空家法 第2条第1項	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
第13条第1項	管理不全 空家等	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られる空家等
第2条第2項	特定空家 等	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がある状態にあると認められる空家等 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にあると認められる空家等 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にあると認められる空家等 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と認められる空家等

通報等の内容は様々ですが、庭木に関する内容が最も多くなっています。

■通報等の内容（例）

建物	・ 瓦の破損、ずれ等があり、強風等で落ちてきそう ・ 外壁材が剥落しかけている、あるいは、剥落して木ずりがむき出し ・ 屋根のブルーシートが劣化し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・ バルコニーの波板が破損し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・ 軒裏が割れて落下しそう ・ 窓が開いていて物騒、こどものいたずらで窓ガラスが割られた
環境	・ 庭木の繁茂、越境（道路側、民地を問わず） ➤ 最も多い ・ 敷地内の雑草が伸びている、落ち葉が堆積し、放火されないか心配 ・ 自分の敷地に落ち葉が溜まる、樋が詰まる ・ 敷地内に物が散乱している（不法投棄もある） ・ スズメバチの巣ができていて危険、あるいは、ハチが飛んでいる ・ 雨の後にシロアリが大量に発生した、空家からゴキブリが多く出ている
敷地	・ ブロック塀が傾いている、亀裂があって危険 ・ 隣地から土が落ちてくる（斜面地） ・ 隣地の土留め（空洞ブロック）が機能していない

（２）実務上の主な課題

これまで、空家等対策として「予防抑制」「適正管理」「利活用」について取り組んできましたが、実務上においては次の課題が考えられます。

予防抑制	・ 空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。 ・ 世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。 ・ 空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。
適正管理	・ 空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。 ・ 管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。
利活用	・ 管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。 ・ 空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。 ・ 活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

また、空家等に関する通報等を受けた際に、以下のとおり所有者等と通報者等の立場の違いにより、問題の解決に至りにくくなっていることも課題と考えられます。

所有者等	・「お金がないからすぐにはできない」「今は忙しいがいずれは処分する」「家の中の整理ができていないので、今すぐに処分はできない」など、先延ばしが多い。 ・周りの方は、ずっと迷惑していることを実感として持っていない。 ・「倉庫として使っている」「空家ではない。市が言ってくるのはおかしい」と主張されることがある。 ・所有者等へ通知して連絡を受けた際に「以前に庭木を剪定したときに通報者に謝ったが、相手の態度が良くなかった」との不満を言われる。
通報者 ・ 相談者	・すぐに解決しない場合に、「いつになったら解決するのか?」「何かあったら市が責任を取るのか?」などを言われることがある。 ・市からの通知では通報者が期待する改善の程度が伝わりにくいため、所有者等から市に連絡があれば、直接のやりとりを促すが、「角が立つから」「匿名を希望」など拒否されるケースもある。 ・空家等との通報を受け、現地を訪問したところ、居住者がおられたケースもある。 ・「空家なので、ハチの巣ができないか心配。放火されないか心配。不法投棄されないか心配。動物が棲みつかないか心配」などの不安の声を聞くが、本質的には、空家等になっていること自体が嫌であるとの印象を受ける。