

改正空家法と本町の空家等対策計画の見直しについて

- 社会資本整備審議会空き家対策小委員会とりまとめ
- 改正空家法のポイント
- 空き家対策の枠組み
- 特定空家等と管理不全空家等
- 空き家対策を支える人材と資金
- カーボンニュートラルの影響
- 防災・減災と空き家
- 空家等対策の費用対効果
- 空き家対策の着地点

我が国の空家等対策の歩み

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
空家法前 (シーズン0) 財産権の自由 独自条例等		空家法 (シーズン1) 「公共の福祉」の保全 特定空家等が議論の中心						改正空家法 (シーズン2) 「公共の福祉」の増進 総合的な空家等対策				

住民から危険な空き家への対処を求められる市町村は、「財産権の自由」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。

緊急避難(民法第720条第2項)の範囲で可能な行為を即時執行するもの、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、限界があった。

市町村の声を受けて、2014年に議員立法により空家法が成立、2015年から施行された。「公共の福祉」を侵害するおそれのある空家を「特定空家等」と定義、行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査などの権限が市町村長に付与された。但し、特定空家等に対する措置、空家等対策計画など、理解、実施ともに様々である。

空家法附則の見直し規定に基づき、社会資本整備審議会空き家対策小委員会がとりまとめた「今後の空き家対策のあり方について」をうけ、2023年6月に空家法改正法が公布された(12月13日施行)。

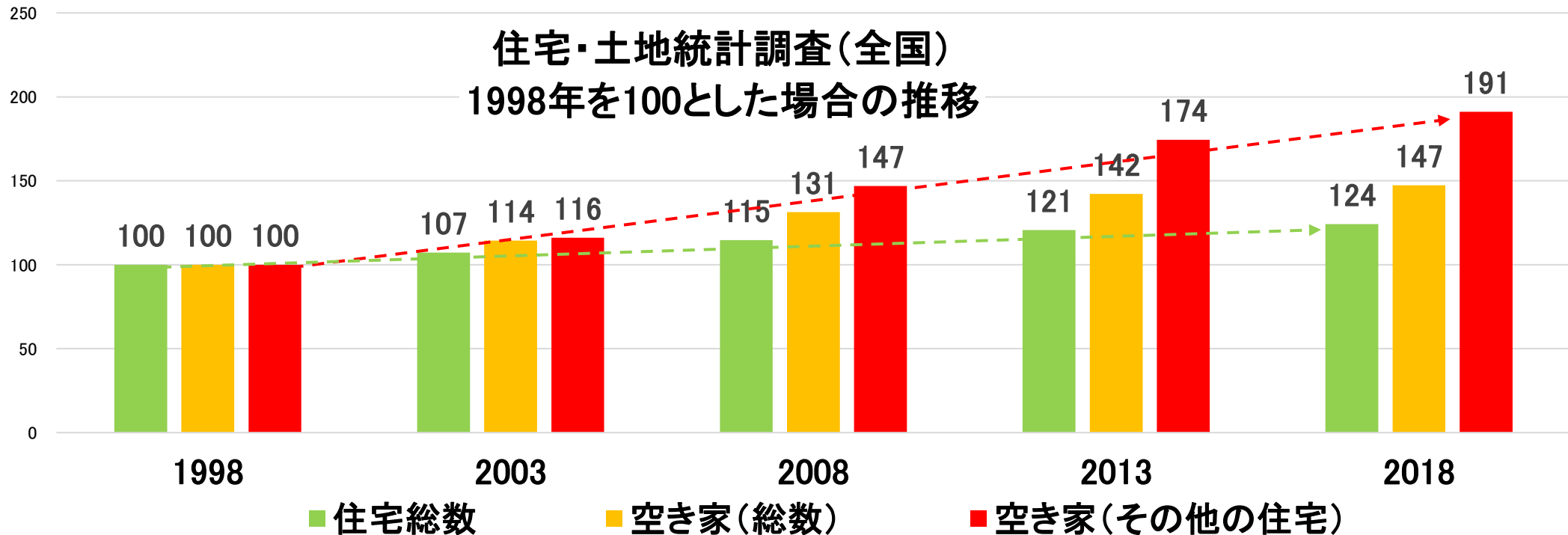
「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」など事前抑制策が制度化された。「民法の特例」「報告徴収権」「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化された。

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について

空き家の数量把握(全国)

「空き家(総数)」は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。

二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「空き家(その他の住宅)」すなわち「居住目的のない空き家」がこの20年で約1.9倍に増加(182万戸→349万戸)。



50万件

にわかづくりのアンケート的な調査であり信頼性は高くないが、この調査以外に同様の調査はない。

23.5万件

このページにみられるように、「実績値」、「推計値(住宅・土地統計調査)」と「にわかづくりの調査」が混在することが空き家問題の宿命。

2.0万件

今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み**（1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み)）
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- **管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界**
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が
不可欠

基本的方向性

- **活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化**
 - 「**空き家をなるべく早い段階で活用**する」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
 - **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすい環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(発生抑制)

○所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成

- ・「終活」としての空き家対策の重要性
- ・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
- ・自治体やNPO等の専門家と連携し、セミナー・相談会の実施
- ・意識啓発の汎用ツールの作成・普及

* 個々の建物と地域の将来を
具体的にイメージできる広報啓発

* 官民連携による
個々の事案に対応した
コンサルティングの実現

○所有者のニーズに応じ死後に空き家にしない仕組みの普及

- ・リバースモーゲージ等の活用の円滑化

* リバースモーゲージの浸透促進
* リバースモーゲージ連携施策の検討
* リバースモーゲージを通じた
私有財産の処分へ関与の検討

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(活用促進)

○相続人への意識啓発・働きかけや相談時の譲渡等の促進

- ・相続時に自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
- ・空き家部局と戸籍部局が連携して相続人を把握
- ・相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等

○空き家の流通・活用の促進

- * 官民連携による相談体制の実現
- * 地域の不動産需給情報のデータベース化
- * 接道不良の解消などによる不動産価値の回復
- * 既存住宅に対する不安の解消
- * 既存住宅の耐震強度の確保
- * 二地域居住の推進(縁者、セカンドハウス需要など)
- * 戸籍部局はじめ庁内支援体制の強化

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(適切な管理・除却の促進)

○所有者の主体的な対応を後押しする取組み

- ・所有者の管理のよりどころとなる指針の作成
 - 第6条第2項第3号 国/基本指針 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
 - 第7条第2項第4号 市町村/空家等対策計画 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
- ・自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - * NPO等、自治会からの働きかけは誤解を招く危険性⇒所有者が相談しやすい体制づくり
 - * 「適切な管理の働きかけ」と同時に所有者等を支援する仕組みの整備が必要⇒
官民連携で機能向上
 - * 管理不全空家等への適切な指導・支援の実現⇒役場で情報集約できる体制づくり
集約された情報を活用できる仕組みづくり
- ・活用困難な空き家の除却への支援
 - 「活用困難な空き家」は「危険な空き家」よりも広い概念であり、従来の曖昧な「活用」から脱皮。
危険回避の除却ではなく「建物空間(建物+敷地)の再生」として支援する「除却」へのシフト。
- ・所有者責任の強化
 - * 所有者への啓発の推進

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(適切な管理・除却の促進)

○市町村の積極的な対応を可能とする取組み

- ・所有者把握の円滑化
- ・特定空家等となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み（住宅用地特例解除を含む）
- ・地域の実情に応じ条例等一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - * 管理不全空家等の適切な運用の実現
 - ・役場内の連携強化(税務、移住、戸籍・住基、農委ほか)
 - ・相談・指導のみえる化と経過等の集積
 - * 固定資産税課税権限と連携した取組み(運用見直し、みなし延長など)の検討
 - ・スマートメーター(電力計)を活用した住宅用地特例の運用見直し

- 社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(適切な管理・除却の促進)

○市町村の積極的な対応を可能とする取組み

・財産管理制度の利用の円滑化

- * 民法の特例(第14条)を円滑に活用するためのルールづくり
- * 隣接者等が民法を活用した取組みを進める場合の支援のルールづくり

・緊急時の代執行等特定空家等への措置の円滑化

- * 緊急対応が発生しない第13条、第22条などの適正運用の実現
- * 情報の収集・整理・活用について効果的な取組みの実現
- * 緊急安全措置(法定外)の検討(即時執行の明文化など)

- ・ 社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(R5.2.7)今後の空き家対策のあり方について
【緑色文字は本町で想定される取組み】

今後の空き家対策(NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進)

○NPO等の民間主体の活動を促進する取組み

- ・NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応
やマッチング等の活動をしやすくする環境整備(NPO・社団法人等)

官民連携の推進・具体化 ⇒ * 連携協力基本協定の締結、連携協力推進会議の設置
役所の立場では難しい助言や支援の実現
空家等管理活用支援法人の素地づくり
住民と価値観を共有できる空家等管理活用支援法人の実現

○地域コミュニティの取組みの促進

- ・地域として空き家を放置しないという意識の醸成
- ・自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ
 - * 人口密度の低下を逆手にとった建物空間の拡大、それに向けた意識の醸成
 - * 「地域との縁」の復活、所有者による二地域居住に実現に向けた取組みの支援

空家等対策シーズン2の基本的方向性と枠組み

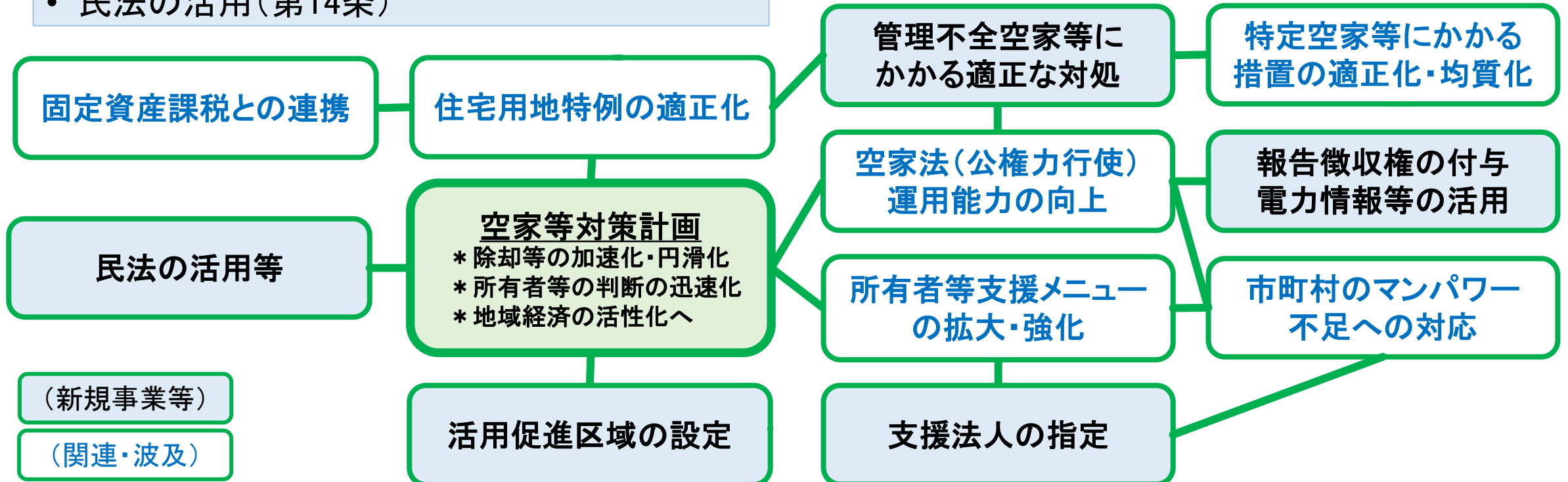
社会資本整備審議会空き家対策小委員会とりまとめ
～今後の空き家対策のあり方について～ R5.2.7

改正空家法(R5.12.13施行)

- 空家等活用促進区域の設定(第7条第3項)
- 空家等管理活用支援法人の指定(第23条)
- 管理不全空家等に対する行政指導(第13条)
- 民法の活用(第14条)

【基本的方向性】

1. 活用困難な空き家の除却等の取組みを加速化・円滑化する。
2. 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを推進する。
3. 特定空き家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済の活性化に繋げる。



改正前空家法(H27～R5)の構成と市町村の役割

国

基本指針（第5条）
財政上の措置（第15条第1項）
税政上の措置（第15条第2項）

都道府県

市町村への援助（第8条）

市町村

市町村の責務（第4条）
空家等対策計画（第6条）
空家等対策協議会（第7条）

市町村

立入調査等（第9条）
情報の利用等（第10条）
データベース整備（第11条）
適切な管理の促進（第12条）
空家等及び跡地の活用等（第13条）
特定空家等の措置（第14条）
過料（第16条）

所有者等

所有者等の責務（第3条）

規制等の対象

空家等（第2条第1項）

特定空家等（第2条第2項）

改正空家法（R5）の構成と市町村の役割(1)

国

都道府県

市町村

所有者等

国の責務（第3条）

地方公共団体の責務（第4条2項）

地方公共団体の責務（第4条1項）

所有者等の責務（第5条）

基本指針（第6条）

空家等対策計画（第7条）

空家等対策協議会（第8条）

住宅金融支援機構の行う援助（第21条）

空家等活用支援法人（第23条～）【新】

財政上・税制条の措置（第29条）

* 青色は新規条項又は何らかの改正がされている条項

改正空家法（R5）の構成と市町村の役割(2)

市町村

* 青色は新規条項又は何らかの改正がされている条項

空家等対策計画（第7条）

空家等活用促進区域【新】 空家等活用促進指針

誘導用途

空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等（第16条）
空家等の活用の促進についての配慮（第18条）

特例適用建築物

敷地特例適用要件

建築基準法の特例（第17条）

用途特例適用要件

地方住宅供給公社の業務の特例（第19条）

都市再生機構の行う調査等業務（第20条）

空家等及び跡地の活用等（第15条）

改正空家法（R5）の構成と市町村の役割(3)

市町村

空家等対策計画（第7条）

立入調査等（第9条）

情報の利用等（第10条）

データベース整備（第11条）

適切な管理の促進（第12条）

適切な管理が行われていない空家等の所有者 に対する措置（第13条）【新】

民法の特例（第14条）【新】

特定空家等に対する措置（第22条）

* 青色は新規条項又は何らかの改正がされている条項

所有者等

所有者等の責務（第5条）

規制等の対象

空家等（第2条第1項）

管理不全空家等（第13条第1項）

特定空家等（第2条第2項）

【新】空家等活用促進区域の設定（第7条第3項）

【空家等活用促進区域】

次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の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（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに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の指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

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

改正空家法をどう実施に移すのか(第7条第3項)

- 空家等活用促進区域の設定(第7条第3項)

【 検討継続(「先送り」ではなく協議会で「検討を継続する」) 】

たとえば「地域再生法に規定される地域再生拠点の区域」や「歴史まちづくり法(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律)の重点区域」の区域内で設定できるものであり、そのような事業と併せて実施する必要がある。

建築基準法の接道要件の特例などが認められるが、その一方で、たとえば防火基準の高度化が求められる。

綾川町で考えてみると、都市計画/用途地域のエリアの再生、過疎法が適用される旧綾上町の中心エリアの再生などに際して、活用することが考えられる(逆に、このエリアの空き家対策を基軸とした再生計画に策定し、実施することも考えられる。)

【新】空家等管理活用支援法人（第23条）

【空家等管理活用支援法人の指定】

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】

- 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。

改正空家法をどう実施に移すのか(第23条)

- 空家等管理活用支援法人の指定(第23条)

【 事務取扱要綱を定めるが、当分の間、指定しない。まず官民連携を進める。 】

国交省が示す「空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱(例)」に倣い、一定の要綱を示すとともに、「本市では、すでに協定を締結している団体等と連携しており、現状では、空家等対策の業務に対応できていることから、当分の間は、当該業務に関し空家等管理活用支援法人は指定しないこととする。」と明示する例がみられる。

中小市町村にとって有用な制度であると考えられるが、受け手となる法人が存在しないという課題がある。また、町外の法人を指定した場合、「地域事情がわからない」、「協力事業者も町外から来る」という懸念がある。

具体的な導入については、いきなり一人前の支援法人指定を考えるのではなく、専門職(士業)団体等と官民連携を進める。支援法人だけ指定しても十分に機能することを期待し難い。このような官民連携のなかで、綾川町に適したあり方を探る。遠回りのようではあるが、町内で法人を育成する方向が最適だと考える。

【新】管理不全空家等（第13条第1項）

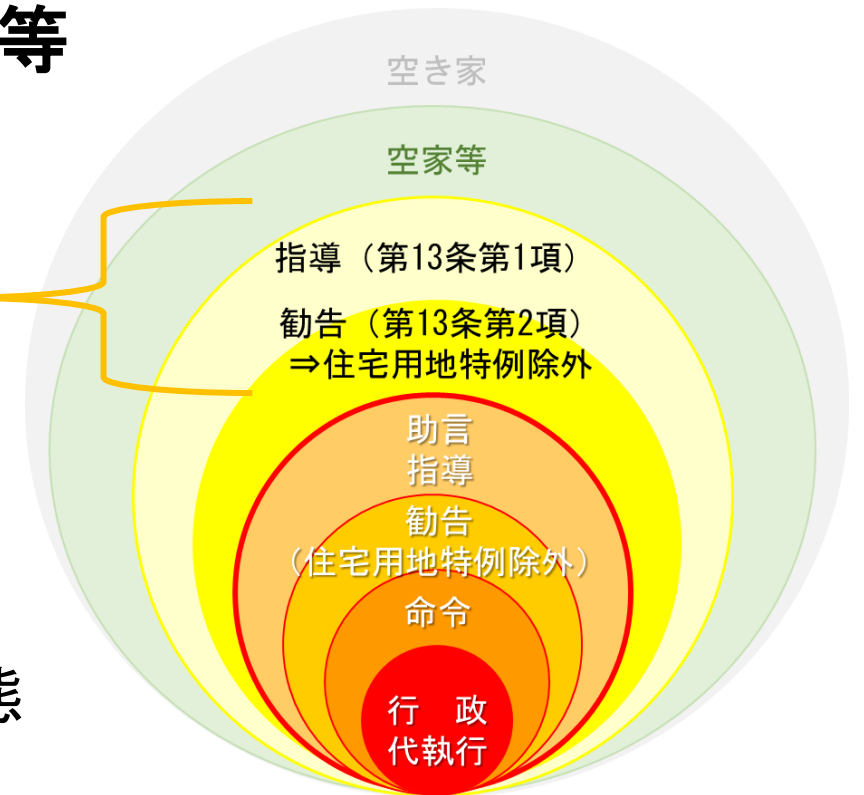
空家等が適切な管理が行われていないことにより
そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる
おそれのある状態にあると認められる空家等

管理不全空家等

（現時点では特定空家等に該当しないが）

そのまま放置されると

特定空家等に該当することとなるおそれのある状態



改正空家法をどう実施に移すのか(第13条)

・ 管理不全空家等に対する行政指導(第13条)

【 基本指針・ガイドラインを踏まえ、判断基準を整備、実施する。 】

「『公共の福祉』の下に権利を制限する」特定空家等(⇒行政処分)については、全国で等しく実施されるべきものであり、市町村の運用姿勢により左右されるべきではない。

一方、直ちに国民の権利を制限するものではない管理不全空家等(⇒行政指導)については、法令の定める範囲(ガイドライン等)で、地域の実情の応じた効果的な運用により「公共の福祉」の向上を図るべきものであり、行政指導の原理・原則を踏み外さなければ支障ないと考えられる。

管理不全空家等が前提としている特定空家等について、適正に理解し、実施することが求められる。特定空家等の判断基準は、香川県が示す基準案に準じるものである。しかし、県内の「助言・指導」発出実績は全国最低水準であることから、まずは本町における特定空家等の事案対応を重ね、具体的な事案対応を重ね、本町におけるボーダーラインを形成することが求められる。

【新】空家等の管理に関する民法の特例(第14条)

令和3年民事基本法制の見直しと空家法第14条

【空家法第14条 空家等の管理に関する民法の特例】⇒ 市町村長に請求権を与える特例

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〔不在者財産管理命令〕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。

市町村長は、空家等(敷地を除く。)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、地方裁判所に対し、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〕の請求をすることができる。

市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令〔管理不全土地管理命令／管理不全建物管理命令〕の請求をすることができる。

* 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を明確に示し、判断プロセスを示し得ることが前提となる。

改正空家法をどう実施に移すのか(第14条)

- 民法の活用(第14条)

【 積極的に活用する。 】

空家法第22条を用いた行政行為の場合、行政側の危険負担が懸念される。

弁護士に委託するので、職員の負担は限られる。

受託弁護士が法律家の眼で事前審査するので、リスクも抑制される。

特定空家等の状態が放置できないレベルに至らなくても、除却や活用が可能となる場合がある。

特に所有者不明事案では、空家法では略式代執行しか手段を持たないが、民法ならば様々な対応が考えられる。

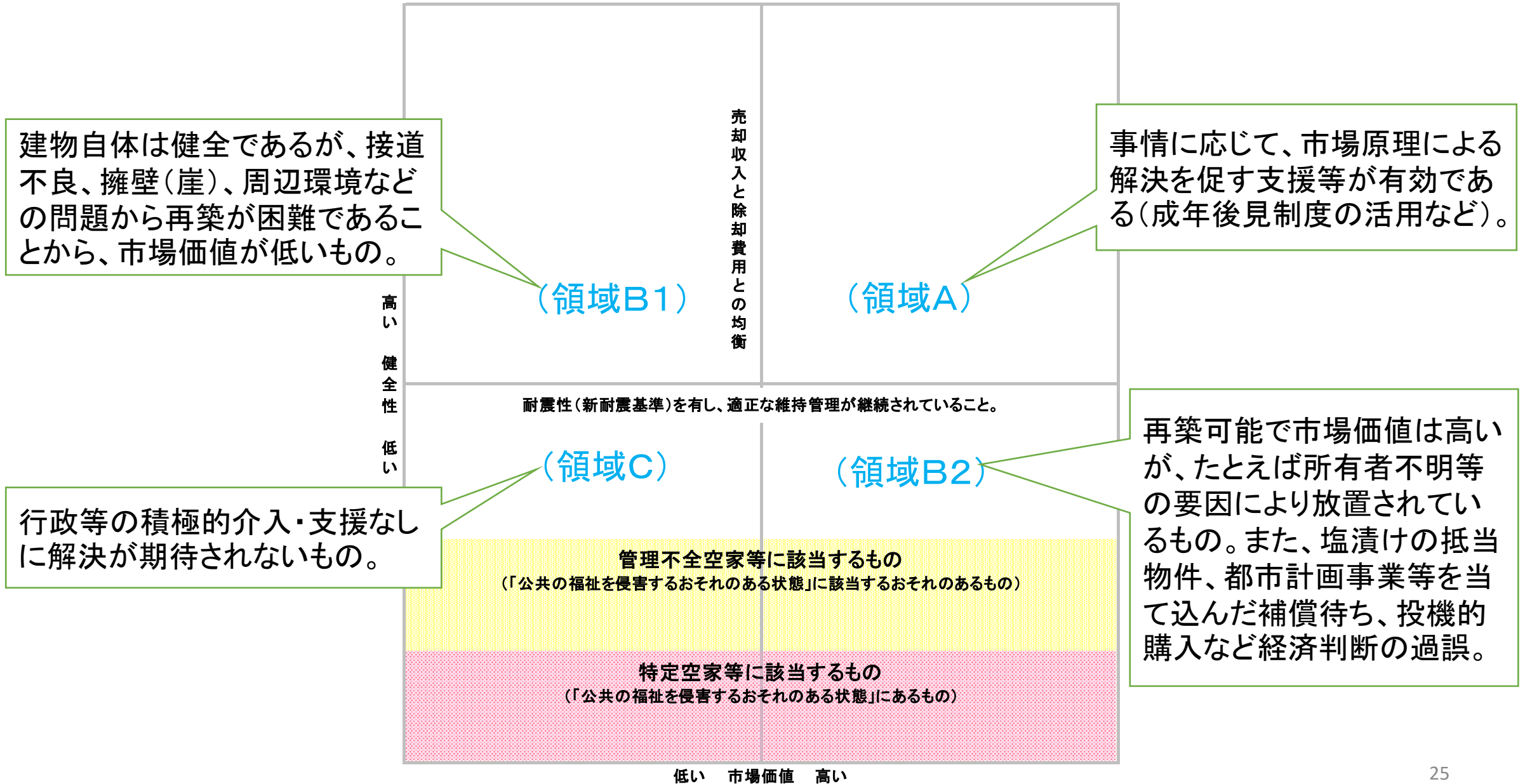
令和3年民事基本法制見直しの成果である財産清算人、所有者不明土地建物管理命令、管理不全土地建物管理命令を活用することが有益である。

民法を活用する際の要件等について、ルールを定立する必要がある。

隣接者等が民法を活用する場合の支援の要件と程度について定める必要がある。

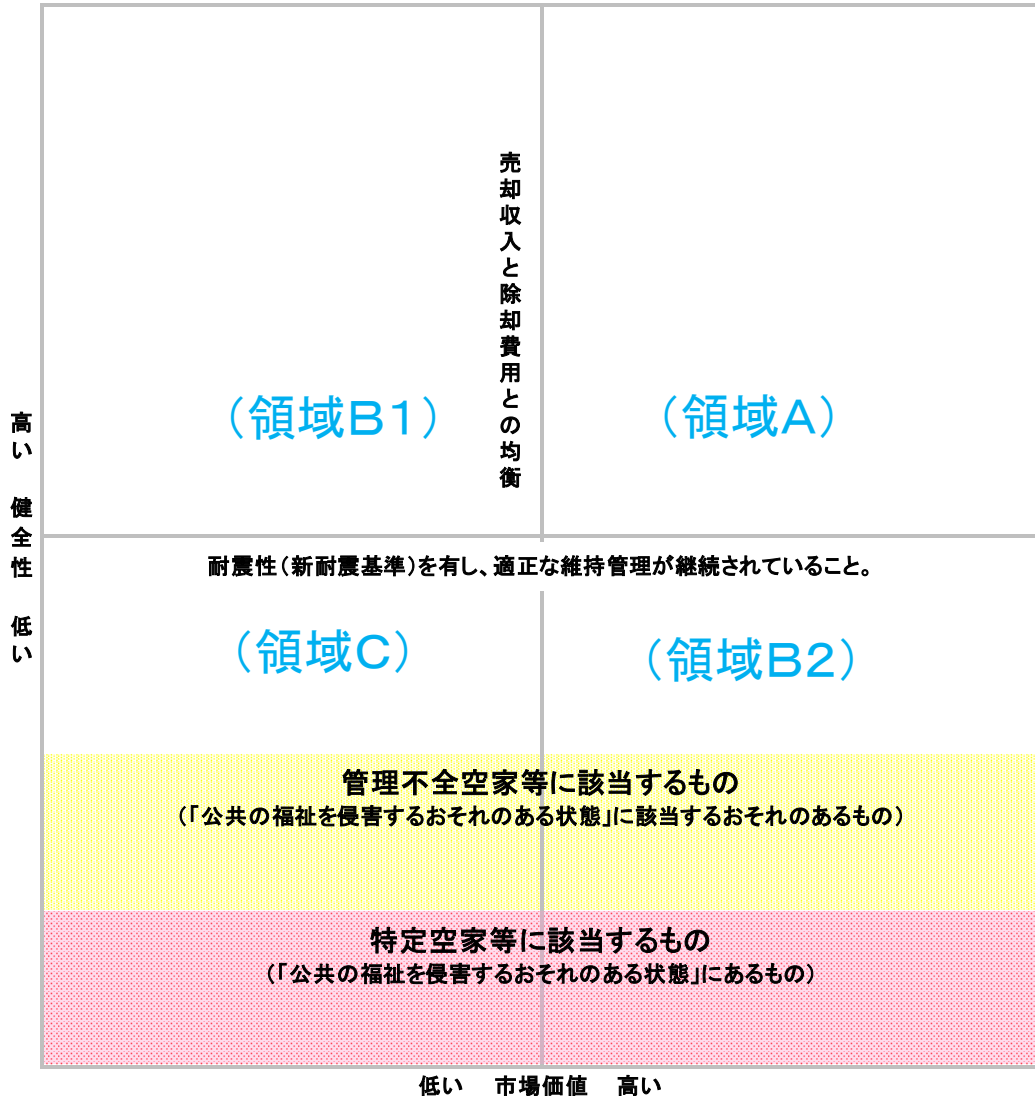
空き家の健全性と市場価値のマトリックス

建物空間（建物+敷地）の健全性と市場価値を軸とした方策の整理

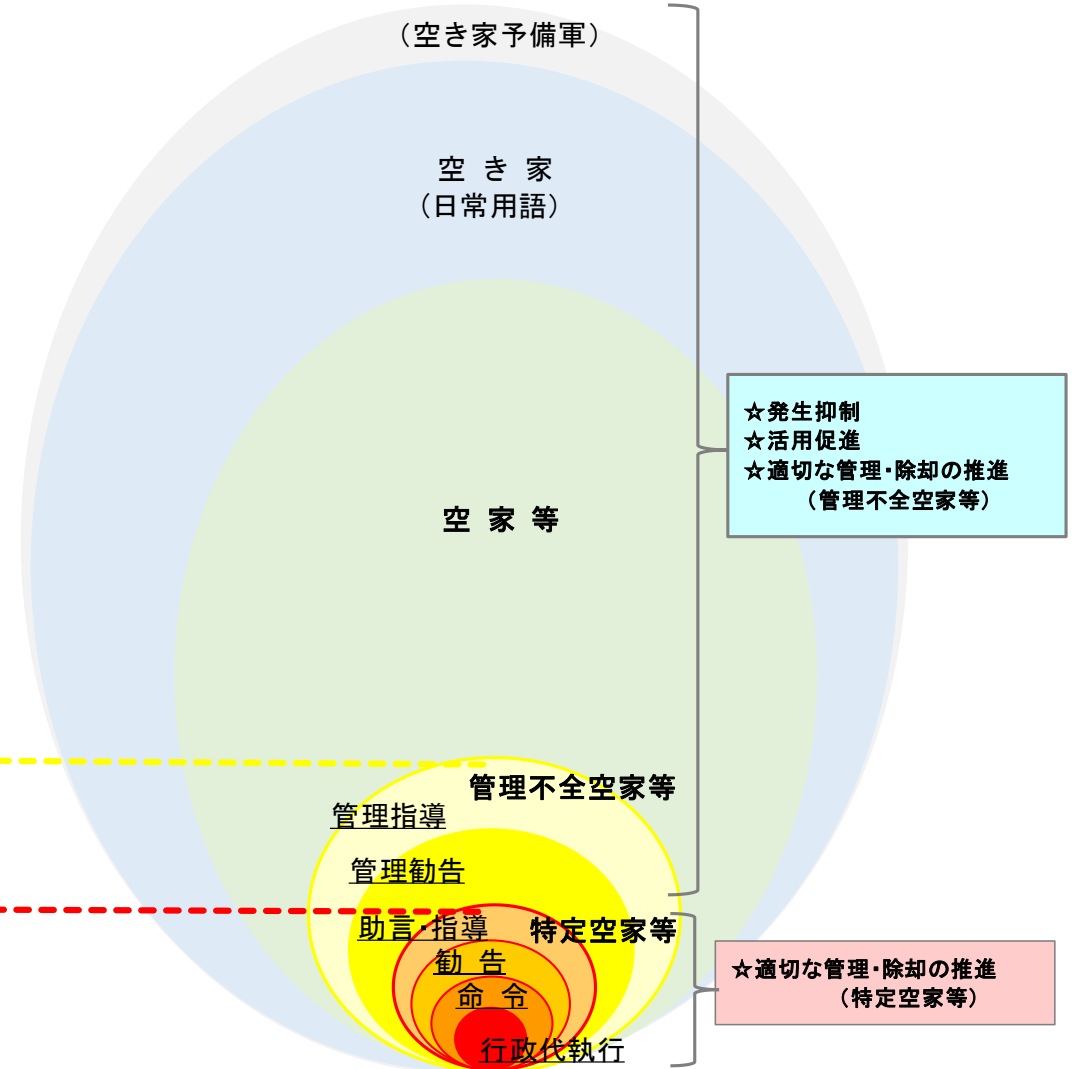


空き家対策の枠組みと空家法の内容整理

建物空間（建物+敷地）の健全性と市場価値を軸とした方策の整理

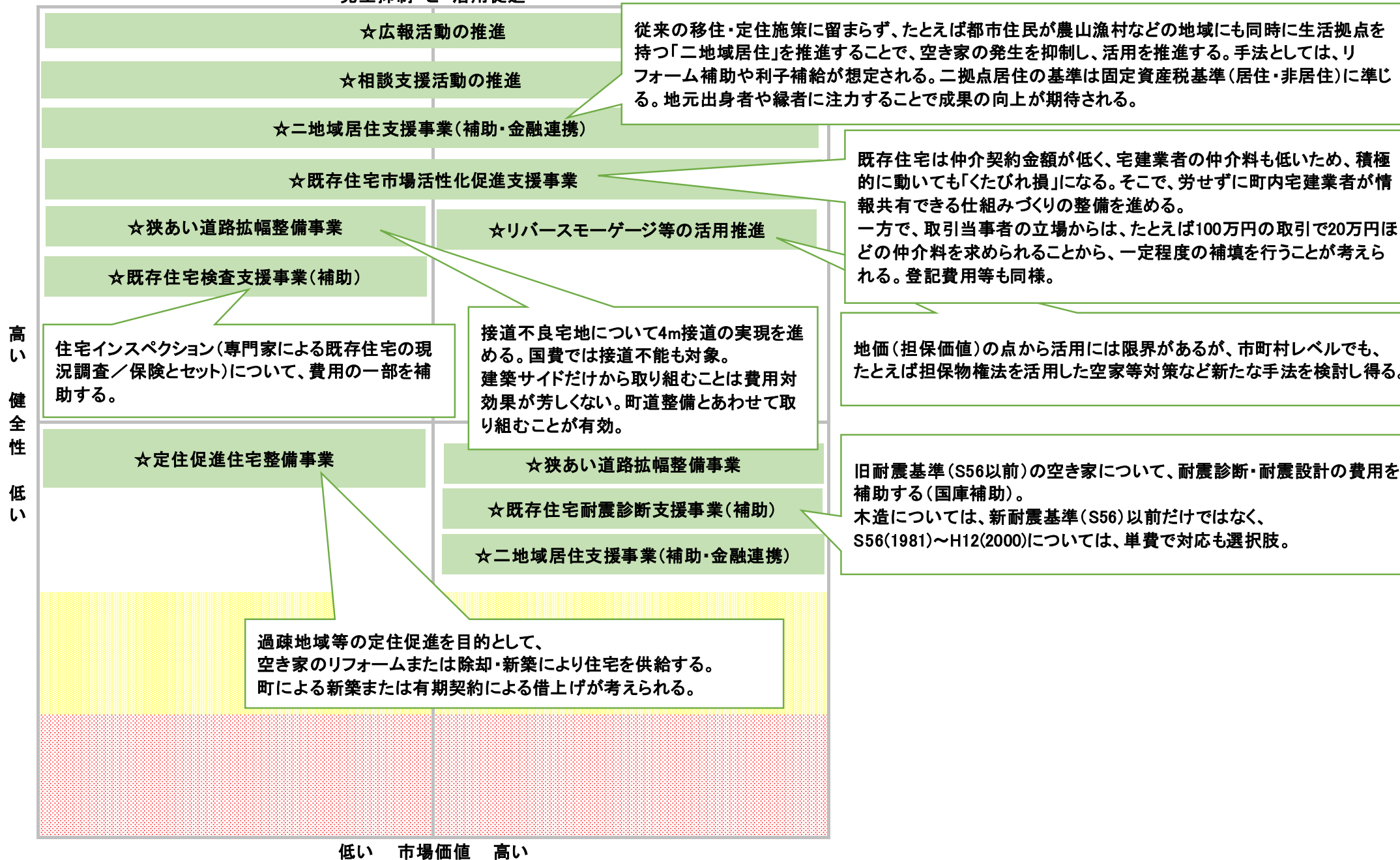


空家法の内容整理

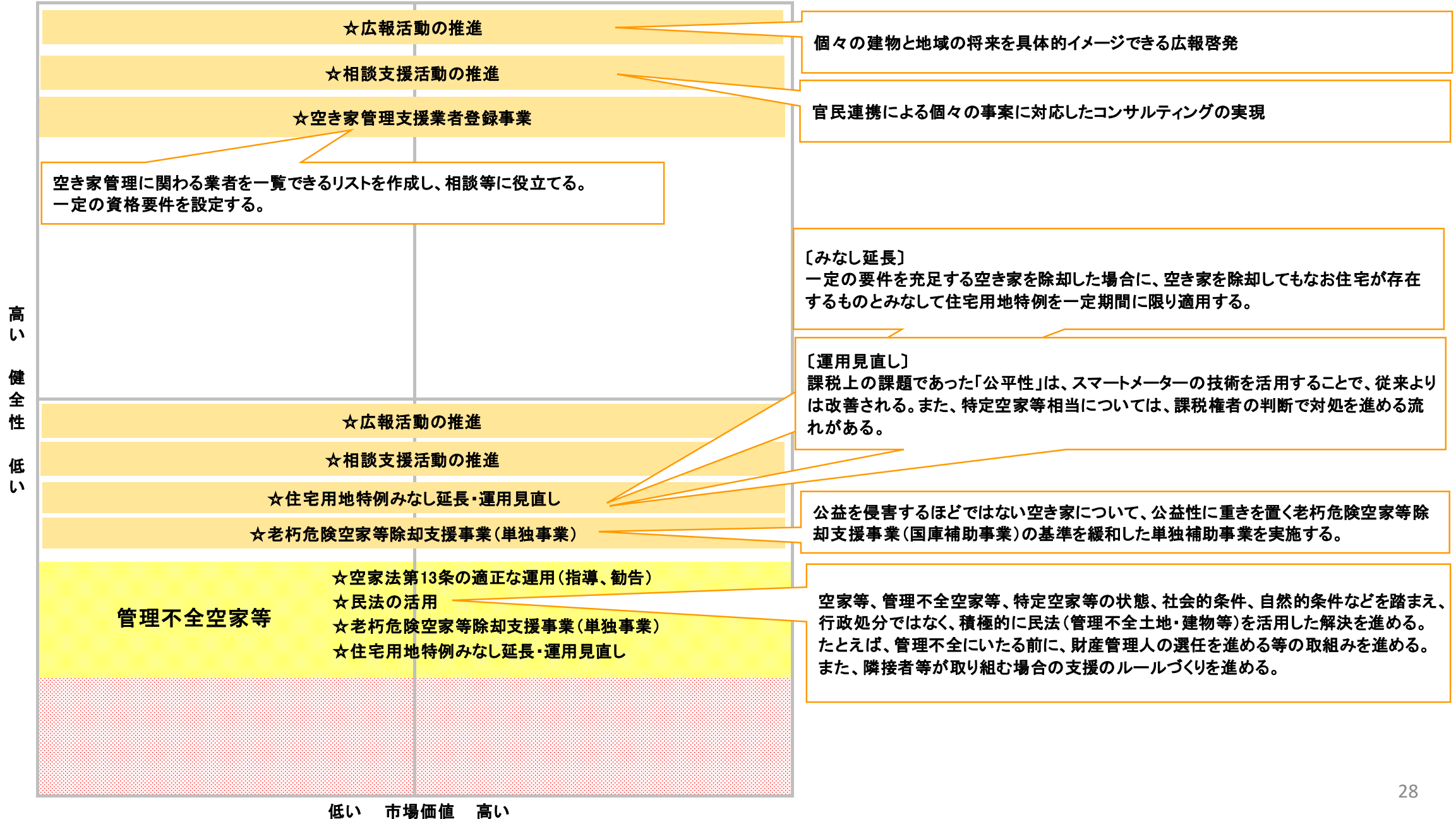


発生抑制 と 活用促進

【本町が主体となった取組みが考えられるもの】



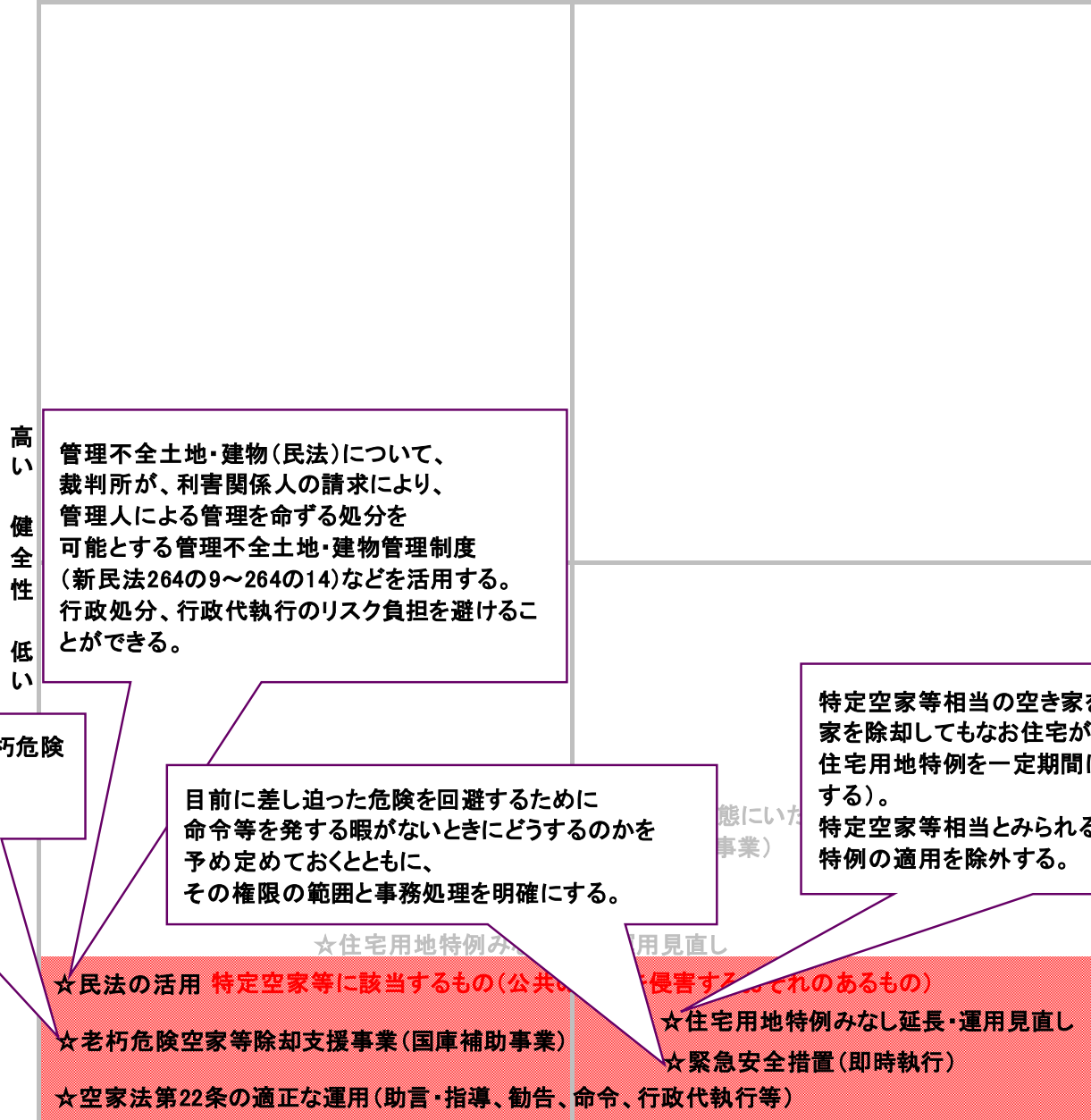
【本町が主体となった取組みが考えられるもの】



建物空間（建物+敷地）の健全性と市場価値を軸とした方策の整理

適切な管理・除却の促進（特定空家等）

【本町が主体となった取組みが考えられるもの】



高い
健全性
低い

管理不全土地・建物(民法)について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とする管理不全土地・建物管理制度(新民法264の9~264の14)などを活用する。行政処分、行政代執行のリスク負担を避けることができる。

公益を侵害する度合・危険性の高い老朽危険空家等の自発的除却を支援する事業
さらに単費で対象を拡大する例もある。

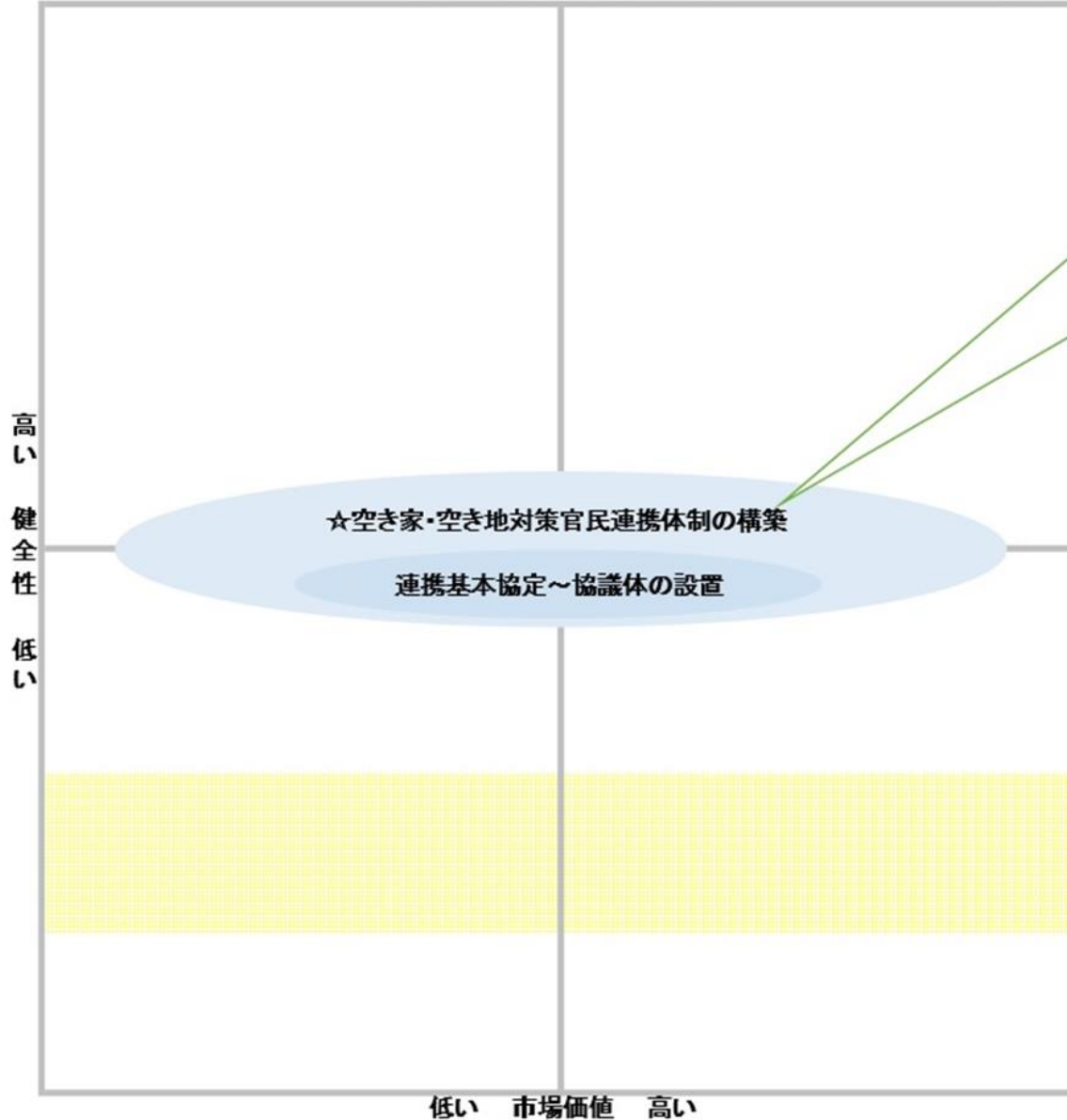
目前に差し迫った危険を回避するために命令等を発する暇がないときにどうするのかを予め定めておくとともに、その権限の範囲と事務処理を明確にする。

特定空家等相当の空き家を除却した場合に、空き家を除却してもなお住宅が存在するものとみなして住宅用地特例を一定期間に限り適用する(or補助する)。特定空家等相当とみられる住宅にかかる住宅用地特例の適用を除外する。

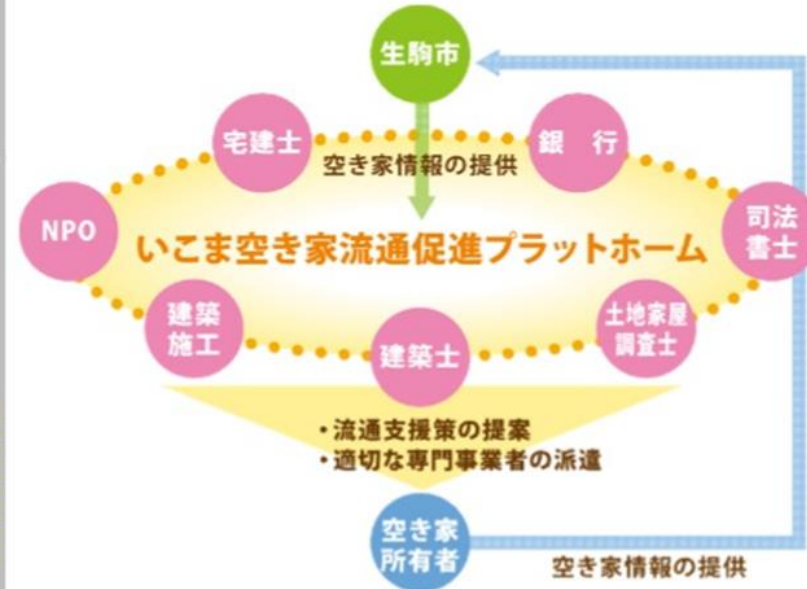
- ☆民法の活用 特定空家等に該当するもの(公共の利益を侵害するもののあるもの)
- ☆老朽危険空家等除却支援事業(国庫補助事業)
- ☆空家法第22条の適正な運用(助言・指導、勧告、命令、行政代執行等)
- ☆住宅用地特例みなし延長・運用見直し
- ☆緊急安全措置(即時執行)

低い 市場価値 高い

【本町が主体となった取組みが考えられるもの】



専門職団体等との連携・協力の基本となる基本協定を締結する。
基本協定に基づき協議体(空き家対策推進会議)を設置する。
空家等対策協議会は諮問に応じて政策形成するものであり、
空き家対策推進会議は民間の実務者・有識者が意見を出し合い、
主体的な行動につなげていく場となる。
そこでの協議成果に基づき、
たとえば生駒市の空き家プラットフォームのような連携など、
様々な連携・協力を進める。
また、空家等管理活用支援法人導入などの下地づくりとなる。
空家等対策協議会のワーキンググループとしても機能し得る。



<https://www.city.ikoma.lg.jp/0000013644.html>

特定空家等と管理不全空家等

- 特定空家等に対する旧第14条(現22条)の実績と小委員会とりまとめ
- 平等取扱い原則と比例原則
- 助言・指導の執行状況と空き家(腐朽破損あり)
- 「空き家(その他の住宅／腐朽破損あり)」と「助言・指導」の散らばり
- 特定空家等(第2条第2項)と管理不全空家等(第13条)
- 空家等、管理不全空家等、特定空家等の数量イメージ
- 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)
- ベースラインは特定空家等判断基準
- 民法の活用が効果的な例
- 老朽危険空家等除却支援事業(国庫補助分)について
- 住宅用地特例をめぐる課題
- 住宅用地特例とは
- 賦課当日において現に人が居住していない家屋について
- 住宅用地特例除外の動き

特定空家等に対する旧第14条（現第22条）の実績 と 小委員会とりまとめ

管理不全空家等（第13条）

管理指導

管理勧告

特定空家等（第2条第2項、第22条）

1,741市区町村（H27～R4）で
助言・指導を発した実績あり
808団体（46%）

助言・指導を発した実績なし
933団体（54%）

勧告を発した実績あり
417団体（24%）

勧告を発した実績なし
1,324団体（76%）

助言指導 37,421件
808団体

勧告 3,078件
417団体

命令 382件
180団体

行政代執行 180件
129団体

略式代執行（所有者不明）
415件 228団体

特定空家等が存在しない市区町村はあり得ないはずですが、助言・指導を発した市区町村は808団体（46%）に留まります。

【空き家対策小委員会とりまとめ】
「管理不全の状態にある空き家を市区町村が特定空家等として扱う際は、将来的な代執行まで視野に入れる必要があるため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合があるなど、現行の空家法では、特定空家等のハードルが高くなっている。一方で、空家法には特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で、管理不全の空き家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていないため、市区町村が条例に基づき指導等をして、反応がある空き家所有者は限定的である。また、特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である。このように、特定空家等の要件に当てはまるほど状態が悪化する前の段階での措置は不十分である。」

平等取扱い原則と比例原則



☆ 平等取扱いの原則

本質的に等しいものは等しく取り扱われること

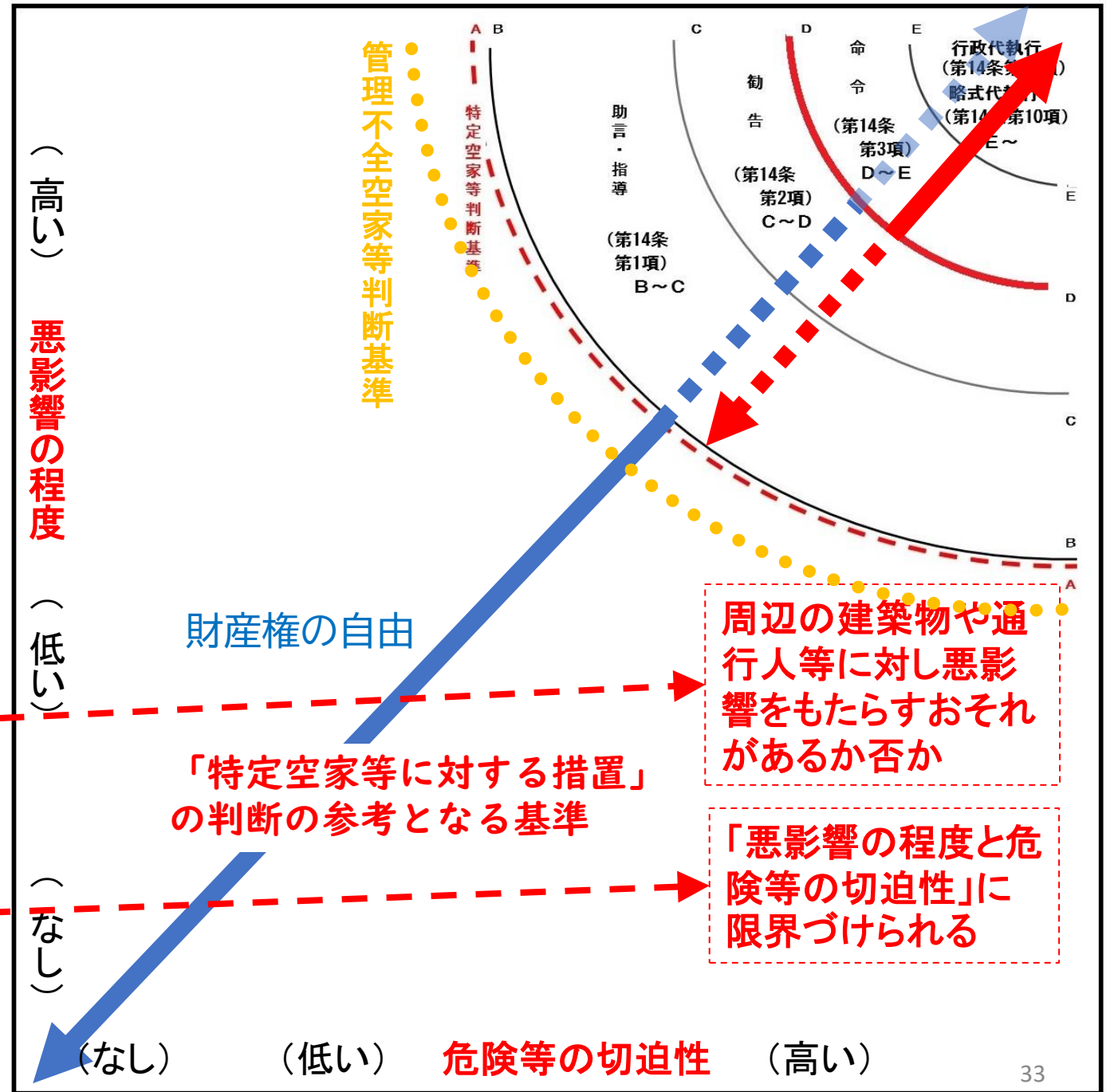
☆ 比例原則

(必要性の原則)

市民の自由を脅かす危険を排除するために必要であること

(過剰規制の禁止)

目的と手段が比例していること



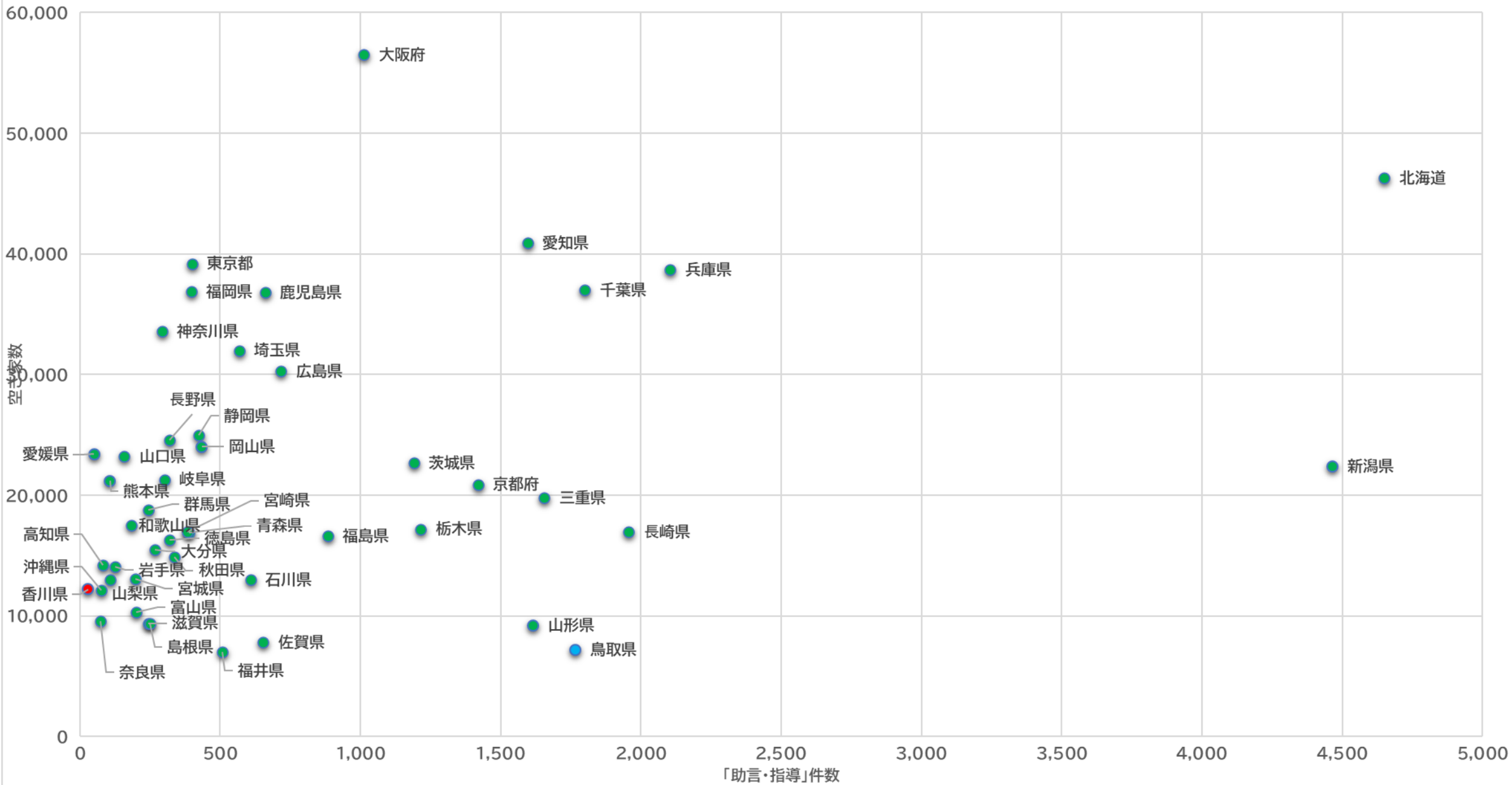
「悪影響の程度と危険等の切迫性」と「適正な行政手続の遵守」

		適正な行政手続の遵守 (行政指導 ⇒ 行政処分 ⇒ 行政代執行)					
悪影響の程度と危険等の切迫性						悪影響の程度と危険等の切迫性 【価値判断の基準】 ①周辺の状態による悪影響の程度 ②空家等の状態による悪影響の程度 ③危険等の切迫性 ④その他の状況も勘案した総合的な判断	
						物的判断(2) 定量的な基準により一律に判断することにならない	
						物的判断(1) 客観的判断が望ましい	
			助言・指導 第1項	勧告 第2項	命令 第3項	行政代執行 第9項	「悪影響の程度と危険等の切迫性」 価値判断
			第22条				
			特定空家等 (第2条第2項)				物的判断(2)
			管理不全空家等勧告 (第13条第2項)				物的判断(2)
			管理不全空家等指導 (第13条第1項)				物的判断(2)
			空家等 (第2条第1項)				物的判断(1)
			空き家 (日常用語)				

助言・指導の執行状況と空き家（腐朽破損あり）

第14条の執行状況（助言・指導）										住宅・土地統計調査2018 （空き家・腐朽破損あり）		第14条／空き家（腐朽破損）		順位
助言・指導	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	計	0_総数	4_その他の住宅	0_総数	4_その他の住宅	
計	2,440	3,288	4,252	4,690	5,587	6,122	6,081	4,961	37,421	1,897,300	1,006,000	1.97%	3.72%	
兵庫県	141	143	225	408	276	361	281	268	2,103	76,700	38,700	2.74%	5.43%	11
奈良県	0	10	17	14	10	6	6	10	73	17,500	9,600	0.42%	0.76%	41
和歌山県	18	11	23	31	23	21	33	22	182	28,900	17,500	0.63%	1.04%	36
鳥取県	147	239	293	185	157	233	264	247	1,765	11,100	7,200	15.90%	24.51%	1
島根県	0	0	0	13	8	72	78	80	251	11,700	9,400	2.15%	2.67%	17
岡山県	5	79	82	78	60	50	51	29	434	37,100	24,000	1.17%	1.81%	25
広島県	24	67	159	80	146	99	80	61	716	50,200	30,300	1.43%	2.36%	19
山口県	15	11	15	16	42	10	18	31	158	35,100	23,200	0.45%	0.68%	42
徳島県	1	13	8	9	12	12	165	98	318	24,900	16,300	1.28%	1.95%	24
香川県	0	8	2	1	1	3	2	12	29	20,400	12,200	0.14%	0.24%	46
愛媛県	0	1	7	19	7	8	5	3	50	35,200	23,400	0.14%	0.21%	47
高知県	1	2	6	18	18	7	19	12	83	20,200	14,200	0.41%	0.58%	44
福岡県	7	47	78	35	61	44	65	59	396	76,200	36,900	0.52%	1.07%	35
佐賀県	15	16	11	35	124	103	284	64	652	11,400	7,800	5.72%	8.36%	6
長崎県	170	202	277	169	267	300	338	233	1,956	25,200	17,000	7.76%	11.51%	4
熊本県	3	1	6	12	31	37	3	14	107	31,500	21,200	0.34%	0.50%	45
大分県	6	35	122	23	14	24	8	36	268	25,900	15,500	1.03%	1.73%	29
宮崎県	2	15	17	168	42	46	59	33	382	25,400	17,000	1.50%	2.25%	22
鹿児島県	49	29	58	61	79	91	136	158	661	48,500	36,800	1.36%	1.80%	26
沖縄県	0	0	0	5	14	8	15	35	77	20,300	12,100	0.38%	0.64%	43

「空き家(その他の住宅/腐朽破損あり)」と「助言・指導」の散らばり



特定空家等（第2条第2項）と管理不全空家等（第13条）

【特定空家等】

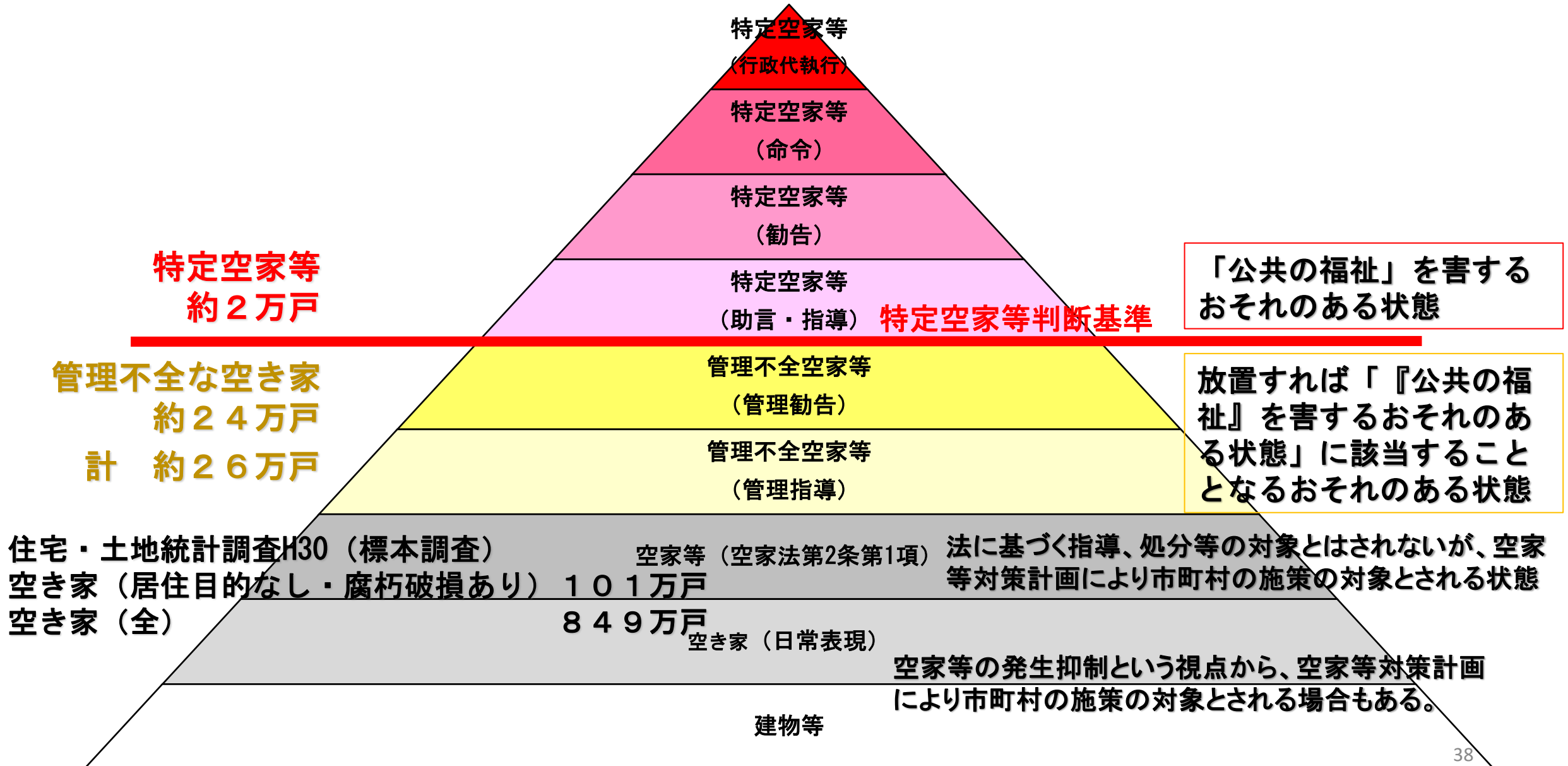
次の4つの状態のうちいずれかに該当すると認められる空家等（第2条第1項）をいう。

- (イ)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
- (ロ)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
- (ハ)適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ)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

【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

空家等、管理不全空家等、特定空家等の数量イメージ



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)

【特定空家等】

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(特定空家等)

- ①建築物の $1/20$ 超の傾斜
- ②倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ③倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分という。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

【管理不全空家等】

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(管理不全空家等)

→ ($1/n$ から $1/20$ までの傾斜)

- ①屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ②構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
- ③雨水浸入の痕跡

ベースラインは特定空家等判断基準

特定空家等に至ることを防ぐための管理指導・管理勧告であり、その発想のベースラインである特定空家等判断基準の何歩手前かという考え方に立つ。

1. 空家等であること
2. 適切な管理が行われていないこと
3. そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

指導（第13条第1項）

勧告（第13条第2項）

管理不全空家等

助言・指導

勧告

命令

行政
代執行

特定空家等

結局は
「特定空家等該当性」判断

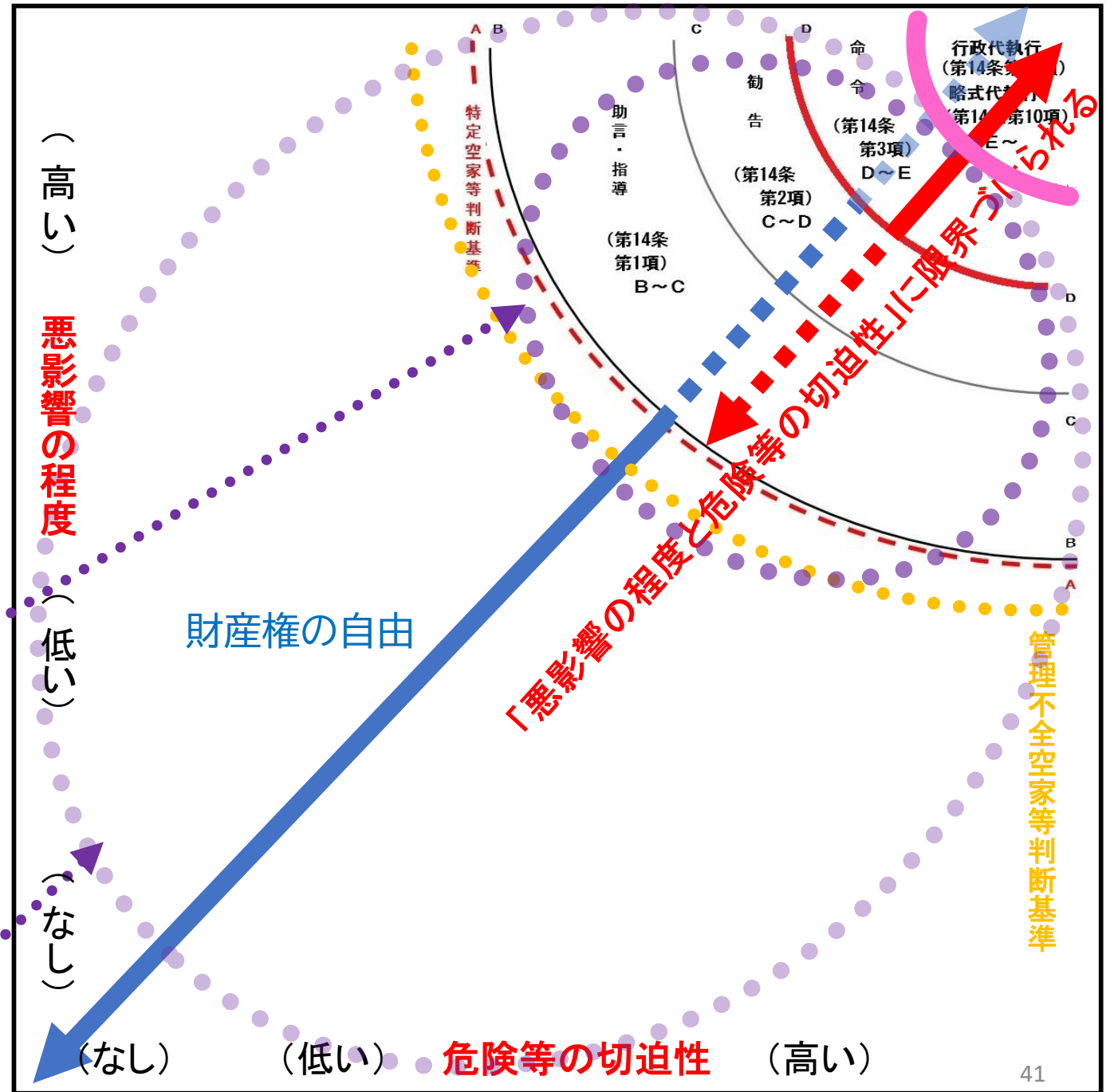
漠然とした管理不全ではなく、
特定空家等4類型のいずれに
該当するおそれがあるのか

民法の活用が効果的な例

従来は、個々の裁判等において、個々の市町村長が「利害関係人」と認められなければならないが、原告適格(法律上の利益を有する立場)を認められない場合があったが、一定の訴訟について「市町村長」に原告適格が認められることになった。

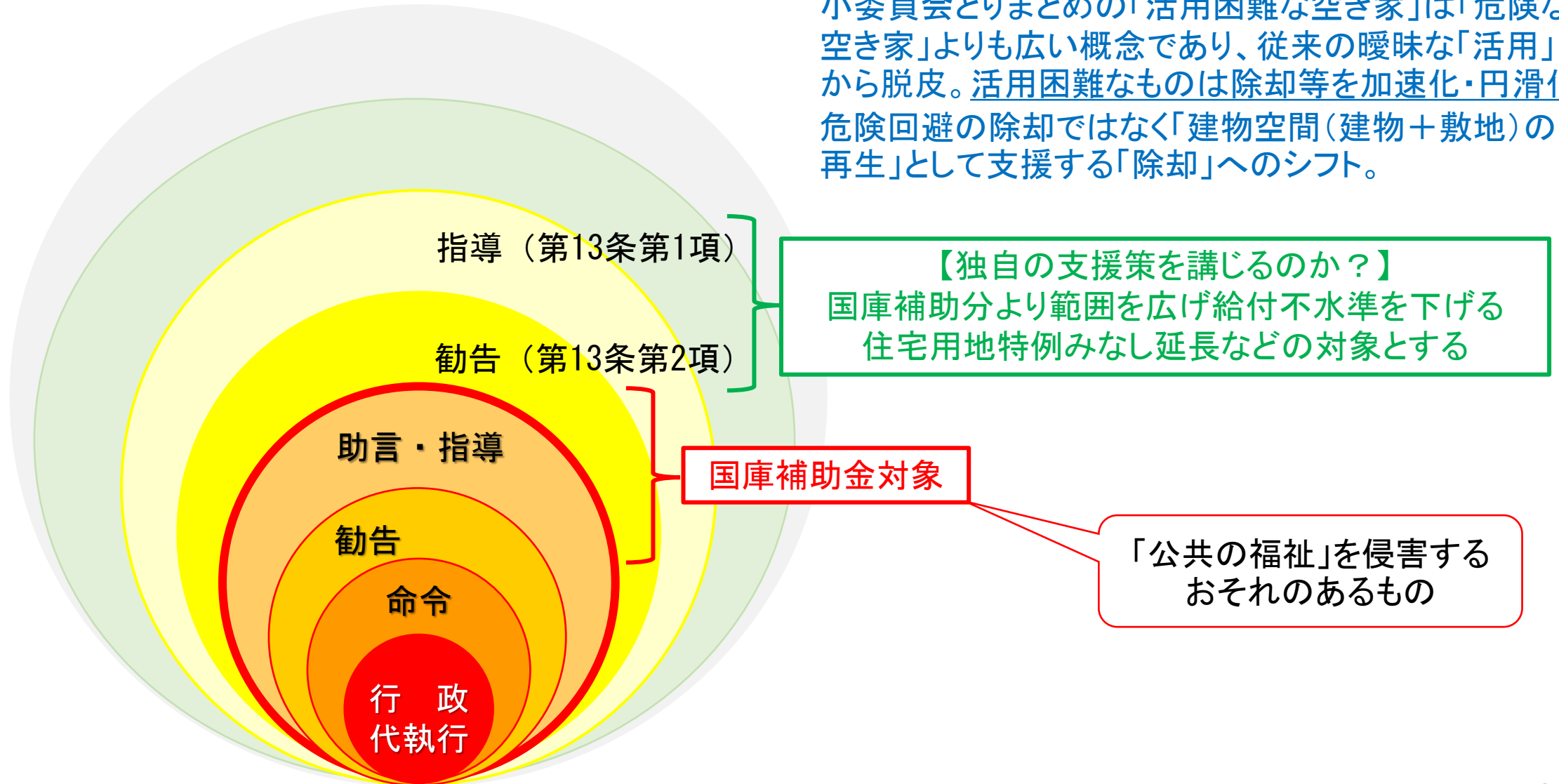
所有者不明事案について、空家法では略式代執行しか手段がなく、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」が放置し難いレベル(ピンク色)に至るまで放置せざるを得ないが、民法を活用すれば柔軟に対処できる。所有者判明事案でも管理命令等求めることは可能である。

所有者不明事案ならば「市町村長」として積極的な活用を見据えて関与し得る場合もある。



老朽危険空家等除却支援事業(国庫補助分)について

小委員会とりまとめの「活用困難な空き家」は「危険な空き家」よりも広い概念であり、従来の曖昧な「活用」から脱皮。活用困難なものは除却等を加速化・円滑化。危険回避の除却ではなく「建物空間(建物+敷地)の再生」として支援する「除却」へのシフト。



住宅用地特例をめぐる課題

地価の高い地域では、固定資産税の増嵩を避けるために、意図的に空き家を放置するケースもみられる。

課税権者において、適正化を進めようとしても、なかなか踏み出すことができない。主な理由として、次の3つが挙げられる。

1. 適用要件（除外要件）の該当性判断が困難であること
2. 「疑わしきは納税者の利益に」という税法の原則
3. 「公平性の確保」の困難性

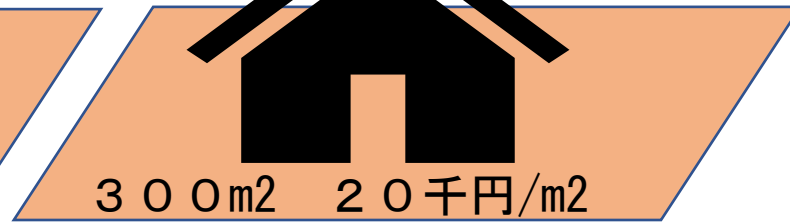
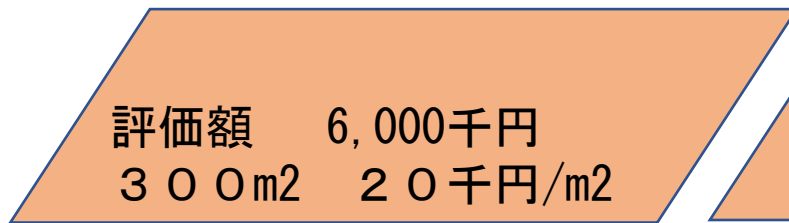
スマートメーター（電力計）データを活用すれば、受配電の状況を把握できる。確度の高い情報を端緒に見直しが可能となる。

「公平性の確保」は「形式的な公平性」ばかりではないはずだが、前へ踏み出すには想定される事務量と職員数が釣り合わない。

住宅用地特例とは

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられている。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税（標準税率1.4%）及び都市計画税（制限税率0.3%）に応じて下表のとおり算出される。「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分」は固定資産税の課税標準となる価格が1/6に、「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分」は固定資産税の課税標準となる価格が1/3に各々軽減される。この取り扱いは都市計画税（制限税率0.3%）についても同様である。

20千円/m²で設定



$$20\text{千円} \times 300\text{m}^2 \times 0.7 \times 0.014 = \underline{58.8\text{千円}}$$

毎年40千円増/戸とするならば、
50戸の見直しで毎年200万円、
5年で1,000万円の増収となる。

小規模住宅用地特例分

$$20\text{千円} \times 200\text{m}^2 \times 1/6 \times 0.014 = 9.3\text{千円}$$

一般住宅用地特例分

$$20\text{千円} \times 100\text{m}^2 \times 1/3 \times 0.014 = 9.3\text{千円}$$

$$9.3\text{千円} + 9.3\text{千円} = \underline{18.6\text{千円}}$$

【納税者】

節税意識の強弱に関わりなく、住宅用特例が適用されたまま放置される事案も少なくない。

【課税権者】

膨大な適用事案の現況を全て把握することは困難であり、「疑わしきは納税者の利益に」と「公平性」という税法の原則に立つ。

【小委員会とりまとめ】

「管理状態を問わず空き家が建っていれば固定資産税の住宅用地特例が適用されたとすると、空き家がそのまま温存されるおそれがあり、居住の安定を確保するため居住の用に供する敷地の課税負担を軽減するという本来の趣旨にもそぐわないものと思われる」

賦課期日において現に人が居住していない家屋について

賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、

- ①構造上住宅と認められない状況にある場合
- ②使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ③居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で
今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

①から③までのいずれかに該当する場合には、
住宅には該当しないものであるので、
賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

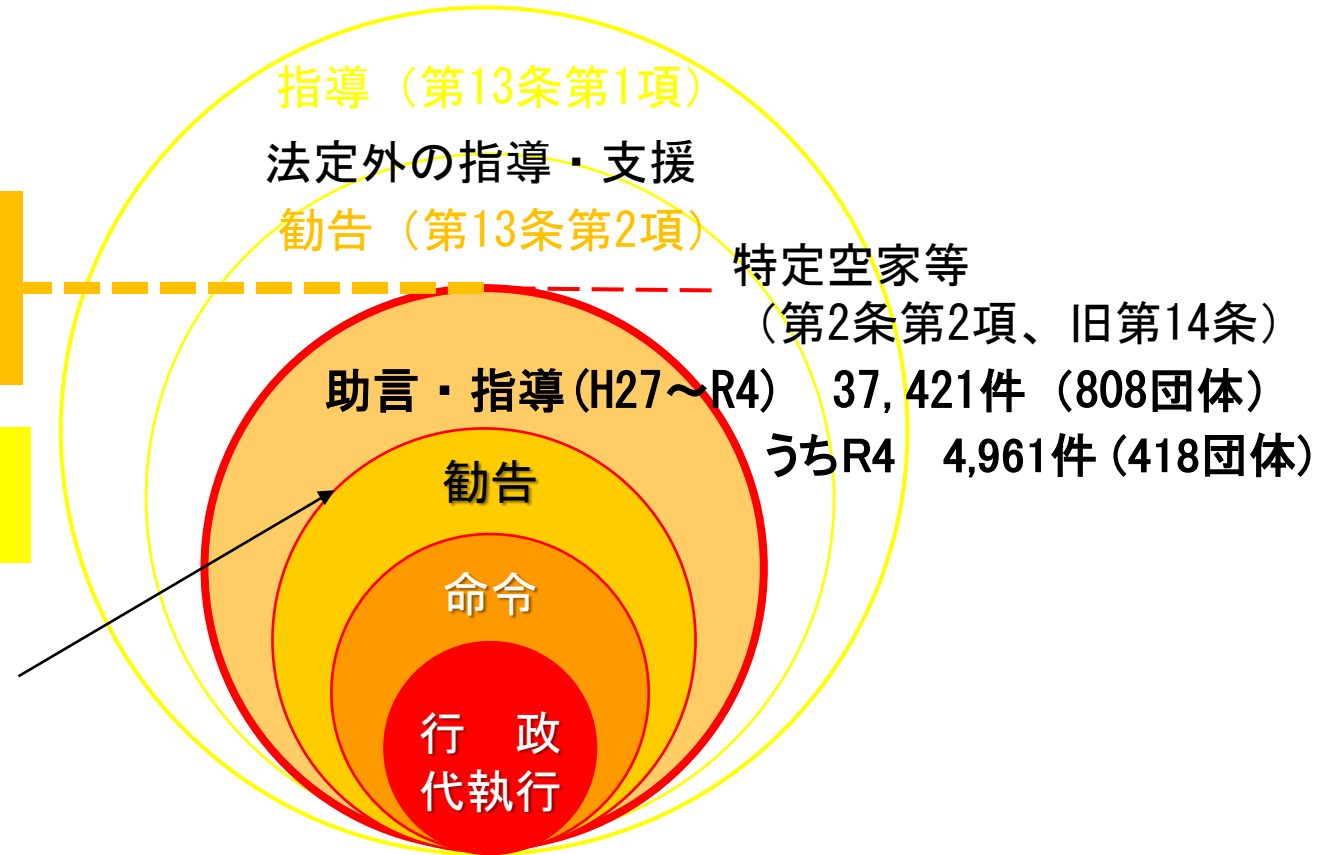
住宅用地特例除外の動き

川口市、京都市、尼崎市、神戸市、長崎市などで、独自に住宅用地特例の除外基準（特定空家等相当）を定め、これに該当するものを住宅用地特例をから除外する制度を定め、運用を始めている。

特定空家等判断基準
≡「住宅地区改良法」の「不良住宅」の基準
≡老朽危険空家除却補助金の基準

- 特定空家等でさえ住宅用地特例の適用対象となっている現状を物語っている。

措置勧告 (H27~R4) 3,078件 (417団体)
うちR4 638件 (159団体)



空き家対策を支える人材と資金

小委員会とりまとめ

〔基本的問題意識〕 地方自治体のマンパワーや専門知識の不足

〔基本的方向性〕 様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組みを推進。

〔取組み〕 NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

官民連携による空き家対策基盤づくり〔別議案〕

役場内の協力・支援体制のづくり(戸籍等)

企業版ふるさと納税(人材派遣)

〔取組み〕 ～ 資金については格別の記載なし ～

住宅用地特例見直しによる増収累積分(毎年度)

企業版ふるさと納税(資金)

空家等対策基金の創設

空家等対策の財源確保

〔課題〕

空家等対策は、一部の国庫補助対象事業を除き、一般財源で措置されており、施策を継続するための財源的裏付けがない。

〔対応〕 空家等対策基金創設

- ・住宅用地特例見直しによる累積増収分の一定割合
- ・ふるさと納税のメニュー化
- ・企業版ふるさと納税の一定割合以上
を基金に積み立てる。

毎年、基金積立と基金取崩を繰り返す。

特定財源化することで、
空家等対策を安定的に推進することができる(財政的にも安定が期待される)。

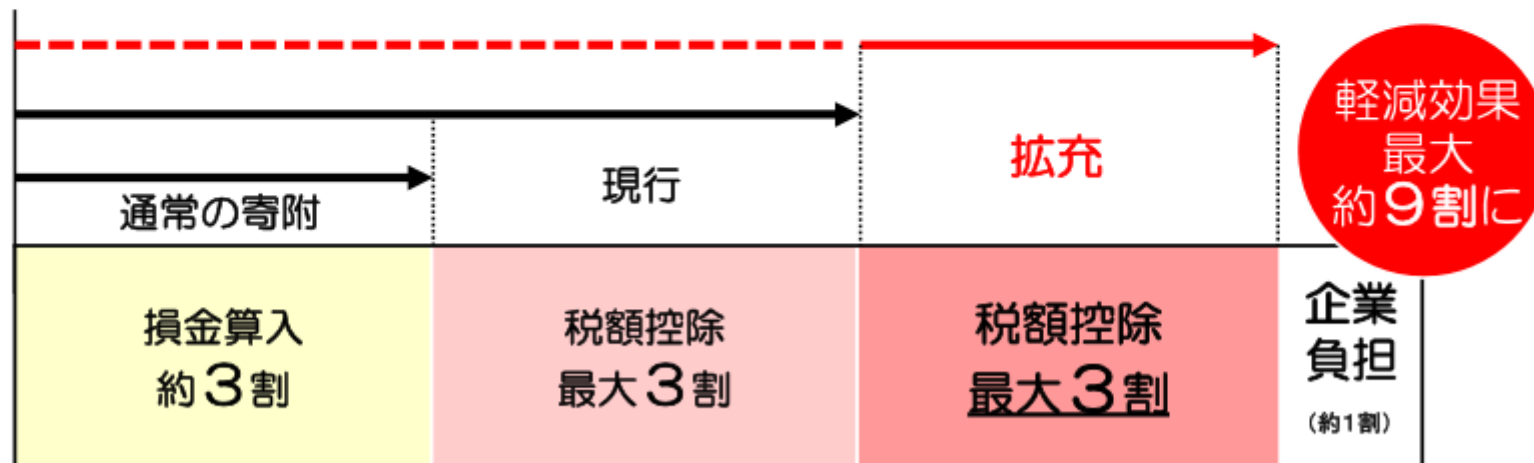
企業版ふるさと納税の活用

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/portal/pdf/R2tirasi.pdf>
企業版ふるさと納税の大幅な見直し（令和2年度～）

企業版ふるさと納税は、国が認定した地方公共団体の地方創生プロジェクトに対して企業が寄附を行った場合に、法人関係税から税額控除する仕組みです。

地方創生の更なる充実・強化に向けて、地方への資金の流れを飛躍的に高める観点から、制度を大幅に見直します。

これにより、損金算入による軽減効果（寄附額の約3割）と合わせて、**最大で寄附額の約9割が軽減**され、実質的な企業の負担が約1割まで圧縮されるなど、より使いやすい仕組みとなります。



(例) 1,000万円寄附すると、最大約900万円の法人関係税（法人住民税、法人事業税、法人税）が軽減

※ 令和2年4月1日以後に開始する法人の事業年度から適用

企業版ふるさと納税(人材派遣型)の活用

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/portal/pdf/R3panph1.pdf>

「企業版ふるさと納税(人材派遣型)」の活用

企業版ふるさと納税の仕組みを活用して、専門的知識・ノウハウを有する企業の人材を地方公共団体等へ派遣!

企業が人件費を含む事業費について寄附を行い、寄附と同一年度に、寄附活用事業に従事する地方公共団体の職員として任用(または、地域活性化事業を行う団体等に採用)される場合のことをいいます。



地方公共団体のメリット

- 専門的知識・ノウハウを有する人材が、寄附活用事業・プロジェクトに従事することで、地方創生の取組をより一層充実・強化することができます。
- 実質的に人件費を負担することなく、人材を受け入れることができます。
- 関係人口の創出・拡大も期待できます。

企業のメリット

- 派遣した人材の人件費相当額を含む事業費への寄附により、当該経費の最大約9割に相当する税の軽減を受けることができます。
- 寄附による金銭的な支援のみならず、事業の企画・実施に派遣人材が参画し、企業のノウハウの活用による地域貢献がしやすくなります。
- 人材育成の機会として活用することができます。

【想定例】

不動産開発、金融等からの人材派遣

〔行政側のメリット〕

専門性の高い人材により課題を抱える空き家への対応が進む。空家等活用促進区域の具体化等の検討が進む。

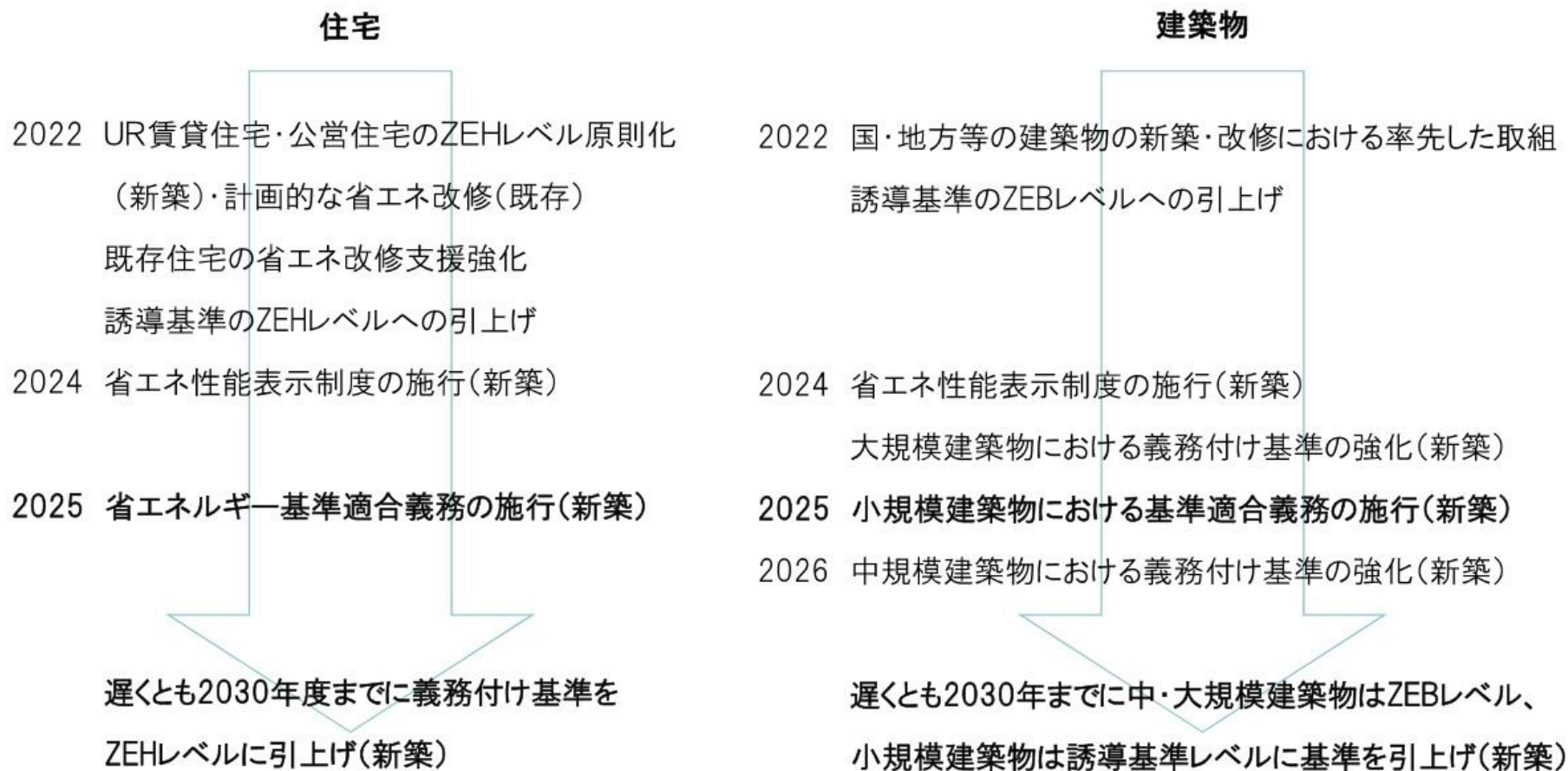
〔企業側のメリット〕

人材育成の場となる。企業イメージを高める要素となる。

もちろん、ふるさと納税(資金)についても、その意義を強調して受入を進める。

脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方の概要

「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」(国交省・経産省・環境省)とりまとめ(令和3年8月23日)等による



2050年にストック平均でZEH・ZEBレベルの省エネ性能の確保を目指す

※ 規制強化の具体の実施時期及び内容については取組の進捗等を踏まえて、審議会等において審議の上実施
※ 基準の引き上げについては、その施行予定時期の概ね2年前に基準の具体的な水準及び施行時期を明らかにする

省エネ対策の加速

省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300m ² 未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額:500万円、返済期間:10年以内、担保・保証: なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置 高効率の熱源設備

建築基準法 絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
 (市街地環境を害さない範囲で)
 形態規制の特例許可

再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

【建築主の義務等】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300m ² 未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

断熱性能が数値化される時代に
すきま風と薪ストーブの家に対する
価値観が変化する。

建築主の努力義務
 : 建築物の省エネ性能の一層の向上(※)
 を図ること

(※)義務基準である省エネ基準を上回る
省エネ性能の確保

一次エネルギー消費量基準等を強化 住宅 省エネ基準から ▲10% ▲20% (ZEH水準)

形態規制の特例許可 太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加 6

がれき「1月1日のまま」 能登地震、災害ごみの搬出進まず

太田原奈都乃 堅島敢太郎 滝沢貴大 平井茂雄 小島弘之 荻原千明 朝日新聞 2024年1月21日 8時00分
<https://www.asahi.com/articles/ASS1N6GVQS1NPTIL001.html>

能登半島地震で、被災した家屋から出る壊れた家具や家電などの「災害ごみ」の受け入れが石川県内の一部の自治体で始まっている。一方で、半島北部では被災家屋の解体や片付けが停滞。ごみの搬出が進んでおらず、「1月1日の夕方から街の景色が変わっていない」(珠洲市の泉谷満寿裕市長)との声も上がる。

朝日新聞デジタル > がれき「1月1日のまま」 能登地震、災害ごみの搬出進まず > 写真・図版



多くの家屋や電柱が倒壊したままの珠洲市内。道路は国道249号=2024年1月20日午前、石川県珠洲市宝立町魏飼、細川卓撮影

<https://www.asahi.com/articles/ASS1N6GVQS1NPTIL001.html>

能登半島の中央に位置する穴水町は18日から、災害ごみの受け入れを始めた。初日からごみの仮置き場には住民が次々と車をつけ、茶わんやタンス、時計など、壊れた家財道具を積み上げていた。

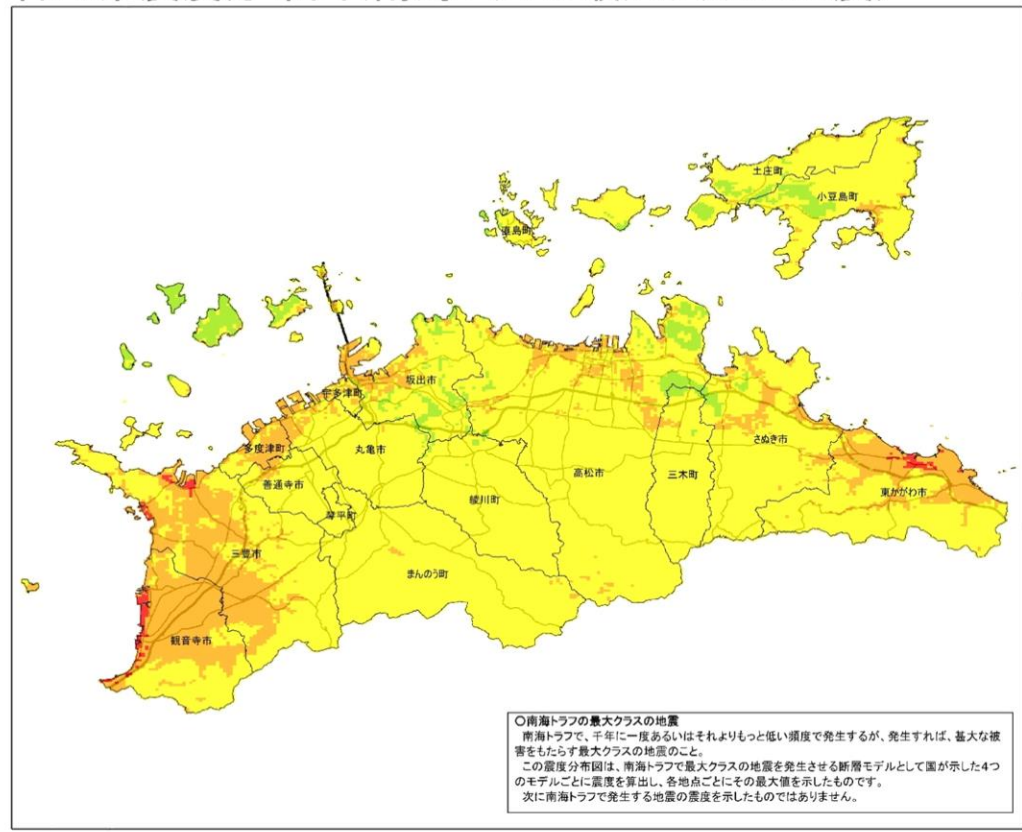
町は、ふだん出るごみの30年分にあたる災害ごみが発生したと推計。町の担当者は「別の仮置き場が必要になる可能性もある」と話す。

被害の大きい能登半島北部の輪島、珠洲、能登の3市町では、災害ごみの搬出はほとんど進んでいない。大型車両が入れず、多くの倒壊家屋もそのまま。市町は仮置き場やその後の搬出先探しに追われている。

【新聞記事の著作権等の問題から、協議録等からは除きます。】

南海トラフ巨大地震の震度分布

香川県震度分布図(南海トラフの最大クラスの地震)

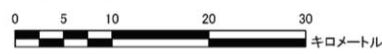


南海トラフで最大クラスの地震が発生した場合の揺れの強さを示しています

- お住まい等の地域がどのくらい揺れるのか確認し、建物の耐震化や家具等の転倒防止対策を行いまよう。
- 地震が発生したら、まずは揺れから身を守りましよう。
- 揺れがおさまったら、速やかに避難を開始しましよう。

震度階級	震度と揺れ等の状況(概要)
7	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性の低い木造建築物は、傾くもの、倒れるものが多くなる 耐震性の高い木造建築物でも、まれに傾くことがある 耐震性の低い鉄筋コンクリート造の建築物では、倒れるものがある
6強	<ul style="list-style-type: none"> はわないと動くことができない、崩れ落ちるものもある 固定していない家具の足などが移動し、倒れるものがある 大きな物置が倒れたり、大規模な地すべりや山崩れの原因となる 耐震性の低い木造建築物は、傾くものや、倒れるものがある
6弱	<ul style="list-style-type: none"> 立っていることが困難になる 固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある、ドアが開かなくなる 壁のサイロや窓ガラスが破損、落下することがある 耐震性の低い木造建築物は、瓦が落下したり、建築物が傾いたりすることがある、倒れるものもある
5強	<ul style="list-style-type: none"> 物につかまらないうまく歩くことが難しい 傾にある食器棚や本が落ちるものがある 固定していない家具が倒れることがある 傾倒しているフロアが揺れることがある
5弱	<ul style="list-style-type: none"> 大半の人が、恐怖を覚え、物につかまらないうまく歩く 傾にある食器棚や本が落ちることがある 固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある
4	<ul style="list-style-type: none"> ほとんどの人が驚く 電灯などのつり下げ物に大きく揺れる 傾りの強い物置が、倒れることがある
3	<ul style="list-style-type: none"> 屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる 歩いている人の中には、揺れを感じる人もいる 傾いている大半の人が、目を覚ます 傾にある食器棚が動き出すことがある 電線が少し揺れる

○南海トラフの最大クラスの地震
南海トラフで、千年に一度あるいはそれよりも低い頻度で発生するが、発生すれば、甚大な被害をもたらす最大クラスの地震のこと。
この震度分布図は、南海トラフで最大クラスの地震を発生させる断層モデルとして図が示した4つのモデルごとに震度を算出し、各地点ごとにその最大値を示したものです。
次に南海トラフで発生する地震の震度を示したものではありません。

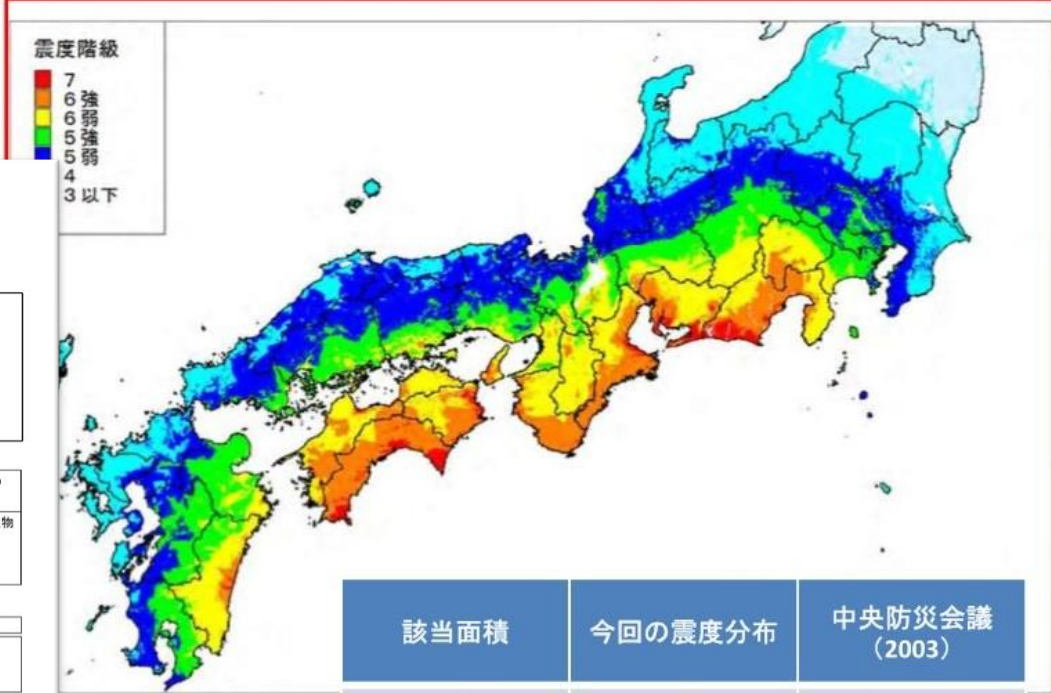


※ 地震は自然現象であり、不確実性を伴い、また、現在の科学では限界があることからこの図以上の揺れになることもあります。

https://www.pref.kagawa.lg.jp/documents/3816/1-1-1-1eq_max.pdf

【震度の最大値の分布図】

強震波形4ケースと経験的手法の震度の最大値の分布

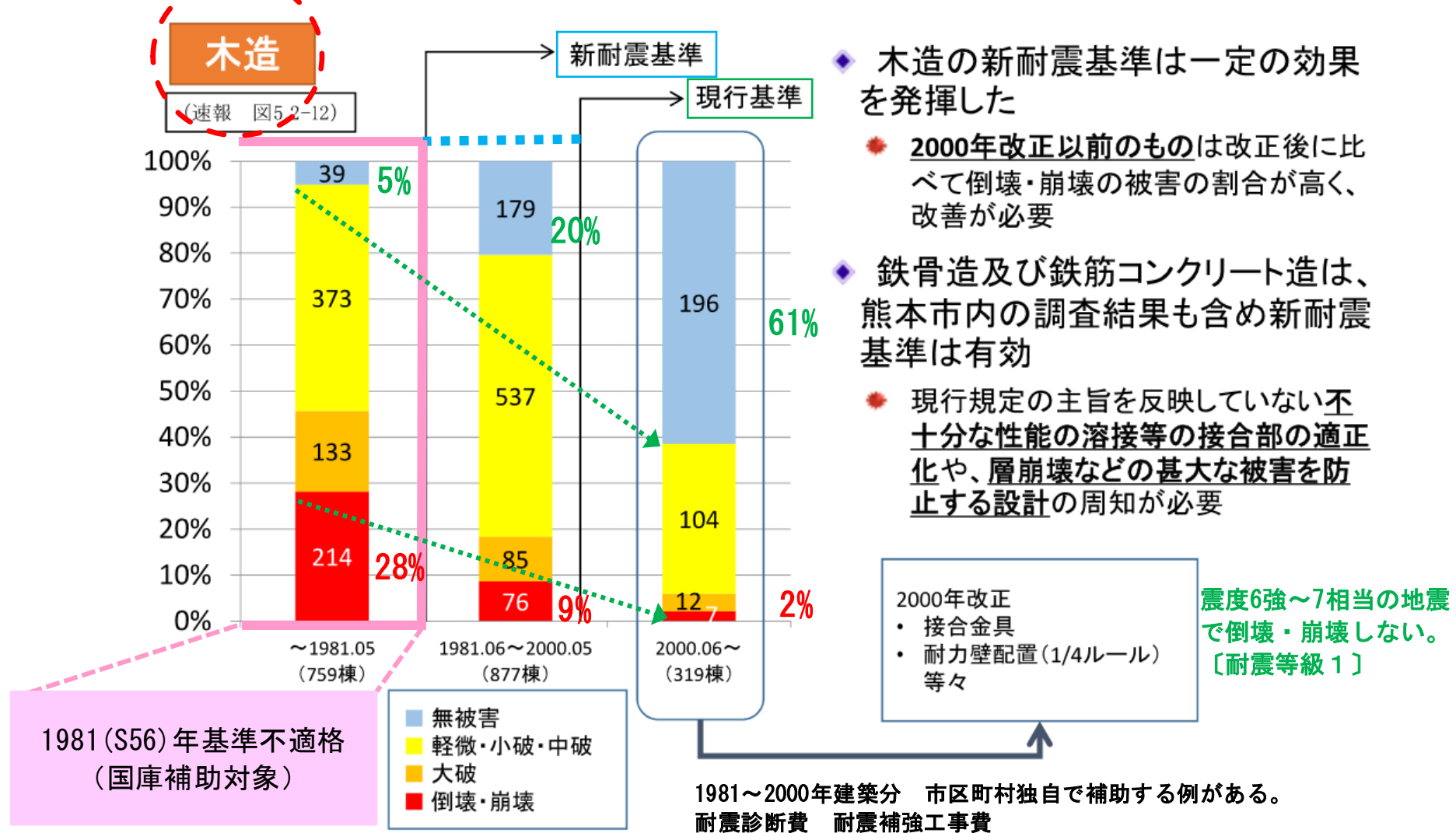


該当面積	今回の震度分布	中央防災会議 (2003)
震度6弱以上	約7.1万km ²	約2.4万km ²
震度6強以上	約2.9万km ²	約0.6万km ²
震度7	約0.4万km ²	約0.04万km ²

https://www.bousai.go.jp/jishin/nankai/taisaku/pdf/1_1.pdf

救援はどこから？
物資はどこから？

益城町の悉皆調査における年代別被害率 (日本建築学会による調査と連携)



住宅土地統計調査にみる綾川町の住宅の腐朽破損の状況

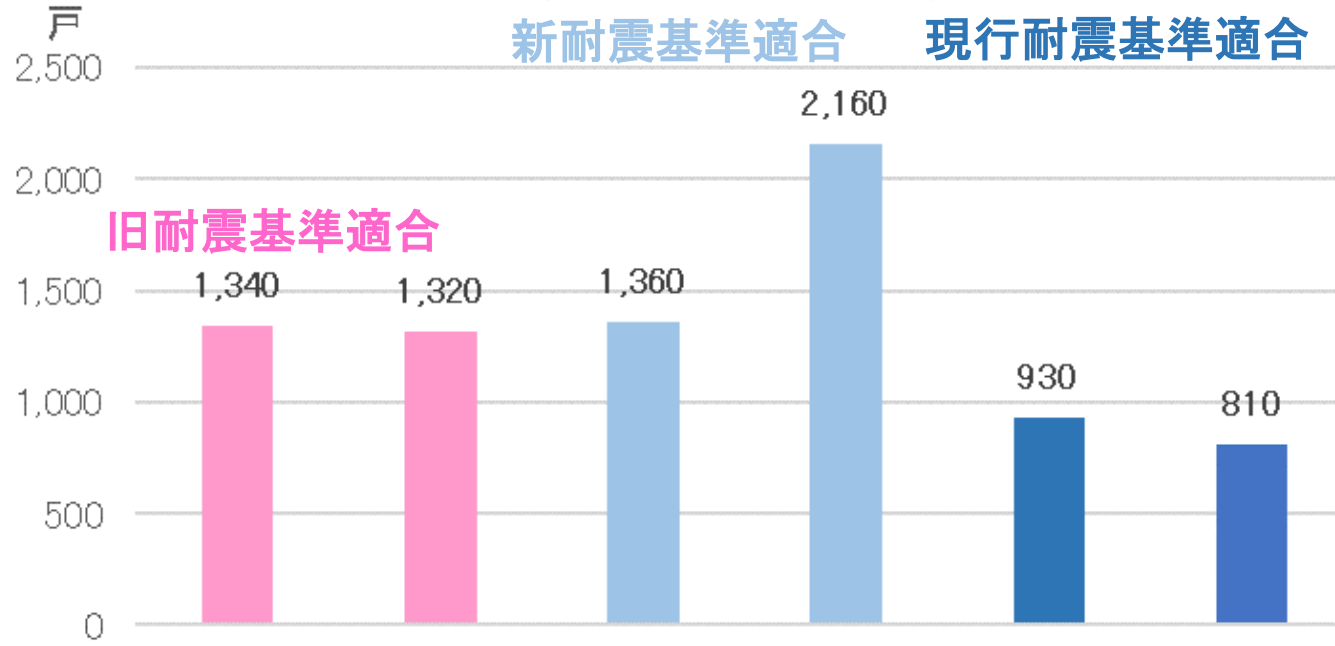
平成30年住宅・土地統計調査 第35-2表

	住宅数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数
	0_総数	0_総数	1_二次的住宅	2_賃貸用の住宅	3_売却用の住宅	4_その他の住宅
	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)
0_総数	8,880	860	40	20	-	800
1_腐朽・破損あり	380	160	-	-	-	160
2_腐朽・破損なし	8,510	700	40	20	-	640

	住宅数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数
	0_総数	0_総数	1_二次的住宅	2_賃貸用の住宅	3_売却用の住宅	4_その他の住宅
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
0_総数	100%	100%	100%	100%		100%
1_腐朽・破損あり	4%	19%				20%
2_腐朽・破損なし	96%	81%	100%	100%		80%

建築の時期別 木造建物総数

住宅・土地統計調査H30第10-2表



旧耐震基準適合 2,660戸／34%

新耐震基準適合 3,520戸／44%

現行耐震基準適合 1,740戸／22%

旧耐震基準適合	新耐震基準適合	現行耐震基準適合
無被害 130戸	無被害 700戸	無被害 1,060戸
有被害 2,530戸	有被害 2,820戸	有被害 680戸
うち倒壊 750戸	うち倒壊 320戸	うち倒壊 30戸

* 住宅・土地統計調査
合計不一致

総計 8,190戸

単純計 7,920戸

無被害 1,890戸

有被害 6,030戸

うち倒壊 1,100戸

事前防災として空き家対策が果たす役割は小さい。

地震による空き家の倒壊は、通行人等の被災、火災時の延焼要因、避難行動の阻害、救命活動の阻害、復旧作業の阻害などが懸念される。

空家等対策においては、除却すべき空き家の除却を加速化させることが重要！

建築研究所等が益城町で得た成果と同じ確率ならば

被災建物（損壊家屋等）の公費による解体撤去について

災害等廃棄物処理事業（国費）

（概要） 暴風、洪水、高潮、地震、台風等その他の異常な天然現象による被災及び海岸保全区域外の海岸への大量の廃棄物の漂着被害に伴い、市町村等が実施する災害等廃棄物の処理に係る費用について、「災害等廃棄物処理事業費補助金」により被災市町村等を財政的に支援。

所有者等からの申請があれば、「全壊」家屋等は「災害廃棄物」であって、それを公費で「撤去」することは「補助対象」となり得る。半壊の「撤去」はその対象とならない。

財源割合は「（通常）補助率50%、特別交付税40%、市町村費10%」であるが、支出額の全額が補助対象になるわけではない。災害が大きくなると、特別交付税措置は「起債（災害対策債）と元利償還金の特別交付税算入」に切り替わる。能登半島地震は97.5%国費負担（特別交付税等含む）。

能登半島地震の報道にみられるように、倒壊家屋が及ぼす悪影響は測りきれない。直接的な人命の損失、避難行動の阻害、応急活動・復旧活動への影響など、容易に換価できるものではない。

また、処分の担い手、機材、処分先などの課題が山積みとなる。

2024/02/15 16:20 地震により全壊または半壊となった家屋等の解体・撤去制度等について - 珠洲市ホームページ

現在地 [トップページ](#) > [組織でさがす](#) > 珠洲市役所 > [環境建設課](#) > 地震により全壊または半壊となった家屋等の解体・撤去制度等について

地震により全壊または半壊となった家屋等の解体・撤去制度等について

ページID：0012442
更新日：2024年2月13日更新

公費解体のすみ分け	公費解体の仮申込み受付	公費解体の申請受付	費用償還の申請受付
令和5年奥能登地震	終了	終了	追加の受付期間を設ける予定
令和6年能登半島地震	受付中（土日祝も受付中）	今後実施	今後実施

公費解体の仮申込みの受付を開始します（令和6年能登半島地震）

り災証明書・被災証明書で、全壊・大規模半壊・中規模半壊・半壊と判定された被災家屋等を申請に基づき、市が所有者に代わって解体・撤去を行う制度（公費解体制度）の仮申込みの受付を開始します。ご希望の方は、次のとおり申し込んでください。

申込みについて

申込方法	(1) 被災者支援総合窓口（市役所1階）での申込み（土日祝も受付中）
------	------------------------------------

<https://www.city.suzu.lg.jp/soshiki/5/12442.html#rewa6noto>

<https://www.city.suzu.lg.jp/soshiki/5/12442.html>

空き家対策の費用対効果

①行政代執行と老朽危険空家除却補助金 その費用対効果の比較は？

本町 補助率 8/10 (国費 4/10・一財 4/10) 限度額160万円
愛媛県は殆どが限度額 80万円 岡山県は交付要件、補助率、限度額とも不揃い

②行政代執行と民法を活用した対処 その費用対効果の比較は？

③災害廃棄物処分と老朽危険空家除却補助金 その費用対効果は？

震災による住宅に損壊が生じれば「廃棄物」であり、住民にとっても行政にとってもマイナスだが、大きな支障もなく住宅に住み続けることができれば、住民にとっても行政にとっても大きなプラス。
⇒ 除却すべきものと残すべきものと峻別することが重要。

空き家対策の着地点

- 少子化対策などが進展しても、その成果が出るのは、何世代か後になる。今の出産適齢期の世代が出生率を大きく上げて、その子供たちが出生率を落とさずに、さらに……と繰り返す必要がある。
- それまでは人口・世帯数が減り、空き家が増える。
- 「空き家の発生抑制」、「空き家の活用」、「空き家の適正管理・除却」は続いていく。
- 空き家対策は成人病と同じで、放置すれば放置するほど、手が付けられなくなる。