綾川町空家等対策計画（素案）

令和７年12月

綾 川 町

1. 計画の目的 6
2. 位置付け 6
2.1. 法律上の位置付け 6
2.2. 行政計画体系における位置付け 6
3. 計画期間 7
3.1. 計画期間 7
3.2. 中間見直し 7
4. 空き家問題の現状 7
4.1. 統計指標 7
4.1.1. 住宅・土地統計調査 7
4.1.2. 空き家所有者実態調査 9
4.1.3. 国勢調査 11
4.1.4. 地域別将来推計人口 12
4.2. 全国の取組状況 13
4.3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況 14
4.4. 空き家バンク成約物件の傾向 15
4.5. 関係する政策の動き 16
4.5.1. 令和 3 年民事基本法制の見直し 16
4.5.2. カーボンニュートラルに向けた取組と建築規制 17
4.5.3. 住生活基本計画（全国計画）の改定 18
4.5.4. 地域共生社会づくり 20
4.5.5. 地方創生 1.0 から 2.0 へ 22
4.5.6. 防災対策の推進 24
5. 本町の現状と取組 25
5.1. 綾川町空き家実態調査 25
5.1.1. 綾川町空き家実態調査の概要 25
5.1.2. 空き家数・空き家率（地区別） 25
5.1.3. 不良度判定 26
5.2. これまでの取組 28
5.2.1. 綾川町まち･ひと･しごと創生総合戦略の推進 28
5.2.2. 空き家対策の取組 29
6. 空き家問題と空き家対策 33
6.1. 空き家問題と空き家対策の概観 33
6.2. 小委員会とりまとめ 34
6.3. 空家法改正 35
6.3.1. 主な改正点 35

6.3.2.管理指針の明示 35
6.3.2.空家等活用促進区域の設定 40
6.3.3.報告徴収権の付与 41
6.3.4.所有者把握の円滑化 41
6.3.5.管理不全空家等に係る行政指導 42
6.3.6.民法の特例（第14条） 47
6.3.7.緊急代執行の導入等 49
6.3.8.空家等管理活用支援法人の指定 50
7.空き家対策の課題 52
7.1.「財産権の自由」と「公共の福祉」 52
7.2.空家法の目的 53
7.3.空き家対策の目的と展開領域 54
8.基本的な方針と重点目標 55
8.1.空き家対策の取組姿勢 55
8.2.空き家対策の方向性 56
8.3.重点目標 57
9.対象とする地区及び空家等 58
9.1.対象とする地区 58
9.2.対象とする空家等 58
10.空き家の把握 59
10.1.政策立案のための把握 59
10.2.特定空家等・管理不全空家等に関わる把握 59
10.3.活用可能な空き家の把握 59
11.特定空家等に対する措置に関する事項 60
11.1.特定空家等と空家等 60
11.2.特定空家等判断基準 61
11.3.第22条の適用の限度 62
11.3.1.行政法の一般原則 62
11.3.2.「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」 62
11.3.3.特定空家等の4類型に応じた指標 63
11.4.適正な行政手続の遵守 65
11.5.空家等対策協議会への附議 66
11.6.管理不全空家等に係る行政指導 67
11.6.1.「財産権の不可侵」の範囲内にある管理不全空家等 67
11.6.2.管理不全空家等判断基準 67
11.6.3.第13条の適用について 67
11.6.4.空家等対策協議会への附議 67
11.7.民法の活用 68
11.8.自発的な措置の支援 73
11.9.緊急避難措置等 73

11.10.特定空家等に相当する空き家 74
11.11.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.管理指針の広報・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.官民連携組織の構築 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・保健分野と連携した空き家の発生抑制 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.官民連携による包括的な支援体制の構築 85
15.2.重層的支援体制の構築 85
15.3.施策の展開 86
16.空家等に関する対策の実施体制に関する事項 87
16.1.関係行政部門との連携の強化 87
16.1.1.役場内部の連携体制 87
16.1.2.関係行政機関との連携体制 88
16.2.包括的な地域連携体制の実現 88
17.その他空家等に関する対策の実施に必要な事項 89
17.1.本計画の実施工程 89
17.2.評価指標 90
17.3.計画の進行管理 90
綾川町所有者不明土地対策計画（素案） 91
1.計画の趣旨及び位置付け 91
2.空き地の現状及び課題 91
3.空家等及び空き地対策に関する基本的な方針 92
3.1.重点課題 92
3.2.対象とする地域 92
3.3.対象とする空き地 92
4.計画期間 92
5.低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑

制するために講ずべき施策に関する事項 93
6.所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制整備に関する事項 .. 93
7.所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項 .. 93
8.その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項..... 93

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 条に基づく香川県住生活基本計画（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、綾川町総合振興計画、綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第３期）、綾川町地域福祉計画（第４次綾川町総合保健福祉計画）、綾川町都市計画マスタープラン、綾川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綾川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、空き家問題の全国的な指標として住宅・土地統計調査の「空き家率」が挙げられます（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。）。

令和 5(2023)年の調査成果をみると、空き家率（空き家数／総住宅数）は、全国平均では 13.8%ですが、香川県では 18.6%であり、香川県全体の空き家率が高いことがわかります。そのなかにあって、綾川町は 15.0%に留まります。

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%、香川県で 9.7%、綾川町では 11.1%となっています。

香川県内ではさておき、全国平均と比較すれば、楽観できる状態ではありません。

【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
居住世帯の有無(8区分)別住宅数—市区町村

単位：戸

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし							
				一時現在者あり	空き家					建築中
						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	
綾川町 (戸)	10,220	8,590	1,630	20	1,530	1,130	60	40	300	80
(%)		84.1%	15.9%	0.2%	15.0%	11.1%	0.6%	0.4%	2.9%	0.8%
香川県 (戸)	492,800	398,800	93,900	3,000	91,500	47,900	38,200	2,200	3,200	700
(%)		80.9%	19.1%	0.6%	18.6%	9.7%	7.8%	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%

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。また、統計法に基づいて実施される指定統計であり、地域間比較、時点間比較には適しています。

しかし、空家法の取扱対象と住宅・土地統計調査の取扱対象とは異なり、「対象とされる空き家」の定義も把握方法も異なります。

従って、住宅・土地統計調査の成果は、重要な指標の一つではありますが、空家法の対象を直接に把握するものではありません。しかし、全国、都道府県、圏域の動向を示す指標としては有用であると理解されます。

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 割は相続されたものであり、その相続空き家の 7 割超は 1980 年以前に建築された住宅、また､約 6 割は所有者の｢死亡｣を契機に空き家となっている。
- 相続空き家の相続前に対策を実施している世帯は２割超で、｢被相続人との話し合い｣が最多。
- 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。
- 空き家の種別ごとに直近 1 年間の空き家の利用状況の変化を見ると、使用目的のない空き家の約 15%が空き家を解消、貸家・売却用の空き家の約 3 割が空き家を解消。
- 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がある一方で、4 割弱に除却又は売却する意向がある。

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

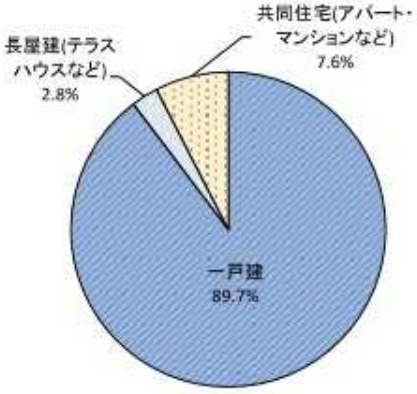
【図表 4.1.2】 令和６年空き家所有者実態調査 調査結果の基本情報

基本情報

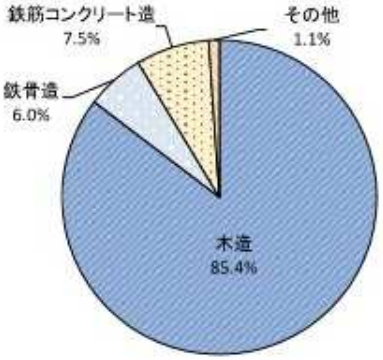
（１）空き家の属性（Ｎ＝1,381 千戸）

図表３-1 市区町村の属性

図表３-2 建て方



図表３-3 構造

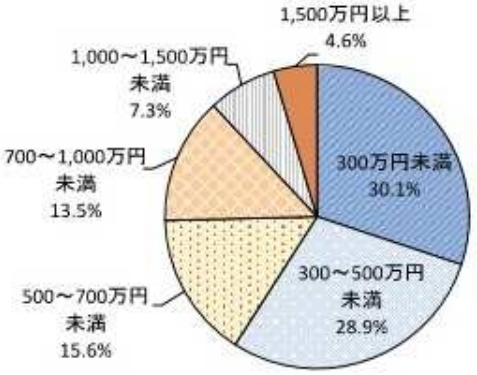


図表３-4 建築時期

（２）所有者の属性（Ｎ＝1,381 千世帯）

図表３-5 所有世帯の家計を主に支える者の年齢

図表３-6 所有世帯の年間収入



https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001907478.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	人口性比（男／女）	（参考）面積	人口密度
	総数	男	女						
	（人）	（人）	（人）	（人）	（人）	（%）		（km2）	（人/km2）
綾川町	**22,693**	**10,999**	**11,694**	**23,610**	**-917**	**-3.9**	**94.06**	**109.75**	**206.8**
旧綾上町	4,894	2,403	2,491	5,470	-576	-10.5	96.47	71.20	68.7
旧綾南町	17,799	8,596	9,203	18,140	-341	-1.9	93.40	38.47	462.7

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	世帯人員		
	総数	一般世帯	施設等の世帯				総数	一般世帯	施設等の世帯
	（世帯）	（世帯）	（世帯）	（世帯）	（世帯）	（%）	（人）	（人）	（人）
綾川町	**8,858**	**8,837**	**21**	**8,548**	**310**	**3.6**	**22,693**	**22,149**	**544**
旧綾上町	1,923	1,918	5	1,973	-50	-2.5	4,894	4,719	175
旧綾南町	6,935	6,919	16	6,575	360	5.5	17,799	17,430	369

＊人口、世帯数とも旧綾上町地域で減少が目立ちます。
＊旧綾南町地域では人口は減少していますが、世帯数は増加しています。

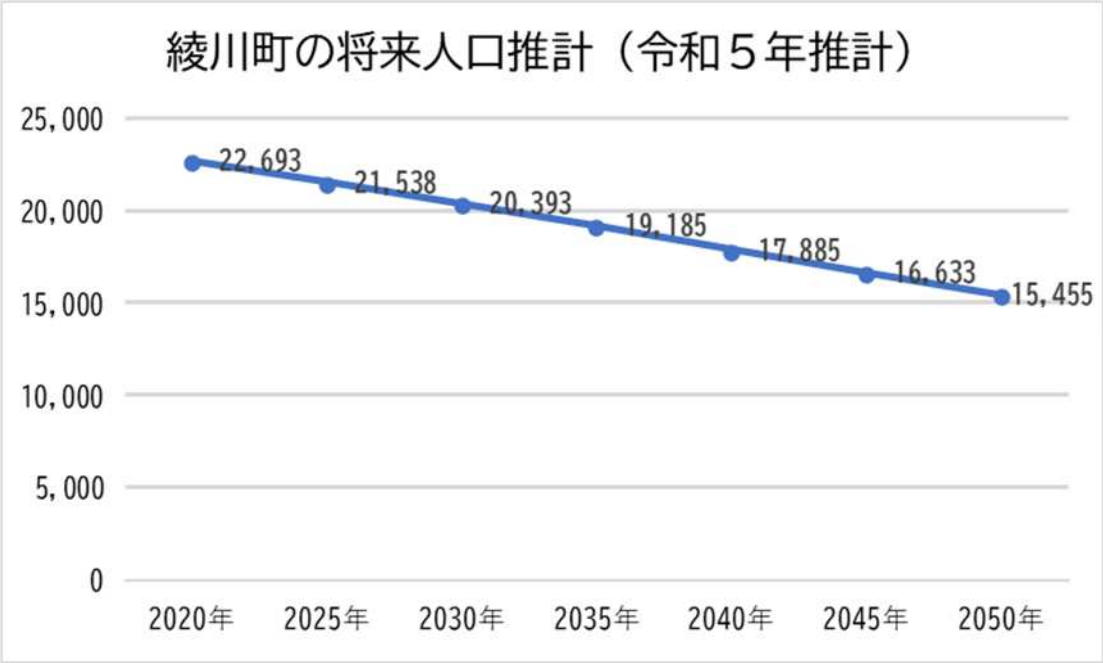
○旧綾上町地域では、世帯数が減少する局面に入っており、世帯数の減少に連動して、空き家の増加が懸念されます。
この 5 年間で減少した 50 世帯分に相当する空き家が発生したと仮定すれば、旧綾上町地域において年間 10 件程度の空き家が発生したものと想定されます。

○旧綾南町地域では、人口が 1.9%減少するなかで、世帯数は 5.5%増加しています。実数でみると、341 人の人口減少のなかで 360 世帯が増加しています。旧綾南町地域においては、需要が高いうちに空き家を含めた既存住宅の活用を推進することが有益であると考えられます。

4.1.4.地域別将来推計人口

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

【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）



＊2050(R32)年には、本町の人口は 15,455 人と推計されています（概ね 3 割減)。

4.2. 全国の取組状況

【図表 4.2】 空き家対策の歩み

平成22	2010	民法・独自条例	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		
平成24	2012		
平成25	2013		
平成26	2014		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27	2015	【空き家対策第１ステージ】 **空家法施行**	
平成28	2016		「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。 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。 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29	2017		
平成30	2018	所有者不明土地法施行	
令和元	2019		
令和２	2020		**空家法第22条(旧第14条)施行状況** **平成27年度～令和5年度** **助言・指導　39,180件（850団体）** **勧 告　3,589件（458団体）** **命 令　456件（219団体）** **行政代執行　213件（151団体）** **略式代執行　510件（263団体）**
令和３	2021	令和3年民事基本法制の見直し（民法改正ほか）	
令和４	2022		
令和５	2023	【空き家対策第２ステージ】 **空家法改正法施行**	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。 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６	2024		
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	

4.3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

【図表 4.3】 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

令和６年３月31日時点 国土交通省・総務省調査

		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	略式代執行	緊急代執行
平成27年度	件数			2,194	60	6	2	8	
	市町村数			121	24	5	2	8	
平成28年度	件数			3,062	215	19	10	28	
	市町村数			203	73	16	10	24	
平成29年度	件数			4,058	304	37	12	40	
	市町村数			275	93	27	12	33	
平成30年度	件数			4,524	379	43	18	51	
	市町村数			325	107	21	14	46	
令和元年度	件数			5,320	442	38	28	67	
	市町村数			398	136	30	25	55	
令和2年度	件数			5,755	484	64	24	67	
	市町村数			403	150	46	22	55	
令和3年度	件数			5,453	549	85	47	84	
	市町村数			417	156	61	43	74	
令和4年度	件数			4,568	622	90	39	71	
	市町村数			417	159	58	36	54	
令和5年度	件数	1,091	0	4,246	534	74	33	94	5
	市町村数	92	0	374	161	61	31	79	5
合計	件数	1,091	0	39,180	3,589	456	213	510	5
	市町村数	92	0	850	458	219	151	263	5
令和元年度から5年度までの合計				25,342	2,631	351	171	383	
直近5ヵ年平均				5,068	526	70	34	77	

全国 1,741 市区町村のうち、850 団体（49%）が空家法第 22 条第 1 項に規定される「助言･指導」を行った経験を有してます。213 団体（12%）が「行政代執行」を行った経験を有します。

令和７年 12 月 19 日現在で作成しています。
令和 6 年度調査が公表され次第、修正します。
なお、例年、過年度分の修正がみられます。

4.4. 空き家バンク成約物件の傾向

「空き家バンク登録物件の成約事例集（全国空き家対策推進協議会 令和 4 年度空き家バンク部会)」によれば、空き家バンクにおける成約物件には次のような傾向が見られます。

①空き家バンクで成約する物件の約 5 割が 500 万円以下で売れています。
・約 8 割の物件が 1,000 万円以下で売れています。
・築 40 年以上の物件は 5 割以上が 500 万円以下で売れています。
　1,000 万円を超える物件はほとんどありません。

②空き家バンクで成約する物件の 7 割が築 30～60 年の築古物件です。
・中でも築 40～50 年の物件が成約物件の３割を占めています。
・築年数が浅いほど成約価格は高い傾向にありますが、
　築 30～60 年の物件の 5 割以上が 500 万円以下で売れています。

③空き家バンクで成約した物件の 6 割が登録から半年以内に売れています。
・8 割近い物件が登録から 1 年の間に成約しています。
・築 40 年までの物件であれば 8 割の物件が 1 年の間に成約しています。

④残置物を撤去している物件のほうが、物件価格が高く、成約までに
　かかる期間が短い傾向があります。
・空き家バンクで成約した物件の 4 割が残置物の撤去を実施しています。

⑤空き家バンクで成約した物件の買主のうち 2 割は域内の転居者です。
・空き家バンクで物件を購入した人は移住者に限らず、域内転居者や
　事業者も一定数見られています。

4.5.関係する政策の動き

4.5.1.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と相続土地国庫帰属法の制定が行われ、その主要な部分について、令和5(2025)年4月に施行されました。

⑴相隣関係
①隣地の使用
②継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
⑵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
⑶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
⑷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
⑸相続土地国庫帰属法

空き家対策に深く関わる項目としては、⑶財産管理制度が挙げられます。

4.5.2. 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)年には、2050 年カーボンニュートラルに向けた建築物省エネ法改正法及び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改正法、それに盛土規制法改正法が施行されました。

【図表 4.5.2】 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。

盛土規制法は、建築可能な土地にかかる規制であり、高低差 2m以上の崖や擁壁に接する敷地が規制対象とされるものです。これらの土地が受ける影響は小さくありません。

4.5.3. 住生活基本計画（全国計画）の改定

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）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。

令和 8(2026)年 3 月に予定されている住生活基本計画（全国計画）の改定に向け、社会資本整備審議会住宅宅地分科会で議論が進められ、令和 7(2025)年 11 月 26 日に「住生活基本計画（全国計画）素案」が示されました。近々、パブリックコメントに供されたうえで、3 月には閣議決定される見通しです（閣議決定次第で修正します。）。

【図表 4.5.3-1】 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」 国土交通省

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
住まうヒト	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、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・ｾｰﾌｨﾃｨﾈ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ｾｰﾌｨﾃｨﾈｯﾄ機能充実	▸ 居住サポート住宅・ｾｰﾌｨﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大(再掲) ▸ 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(再掲) ▸ 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、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ） ▸ 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のない適切な管理・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
住まいを支える プレイヤー	⑩担い手の確保・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ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙに向けたﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝ削減	▸ ﾋﾞｼﾞｮﾝの策定、DX含む所有者支援ｻｰﾋﾞｽの充実 ▸ ﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞ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

3

このうち、空き家対策に直接関わるものとしては、「住まうモノ」の視点で示された施策です。なかでも「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」という視点の下に、「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「・空き家化する前の対策･活用等への支援の充実」が「当面 10 年間で取り組む施策の方向性とされています。また、俯瞰すれば、住宅ストックの質的向上、適正な維持管理と承継、多様なライフスタイルへの対応、それに災害対応が底流にあるようです。

【図表 4.5.3-2】「住まうモノ」の「2050 年の姿」と「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、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ) ・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

4.5.4.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の増加し、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から「「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 4.5.4】参照）。

【図表 4.5.4】 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・社会福祉法等が改正され、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 項が「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」と改められました（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ました。

〇社会福祉法（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っては、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。

4.5.5.地方創生 1.0 から 2.0 へ

地方創生 1.0 では人口流出抑制に重きが置かれていましたが、地方創生 2.0 では人口減少を前提とした縮小社会に適応したまちづくりが求められています。

地方創生 2.0 基本構想 （ R7.6.13 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。

4.5.6.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〕

本町は、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されています。南海トラフ地震では、巨大津波が話題の中心にありますが、本町においては建物の損壊、段丘、盛土等の崩壊、火災などが大きな課題です。

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、従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。平時でも、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ことは大きな負担ですが、発災後は、なおさらのことです。

また、市町村にとっては、空き家とはいえ、家屋が存在している以上、発災直後の応急危険度判定や罹災証明発行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可能性が残ります。

〔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あいであることが基本的な課題として指摘されたうえで、空き家が火勢を拡大させたという見立てが少なからず示されています。

〔風水害〕

台風等の強風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. 本町の現状と取組

5.1. 綾川町空き家実態調査

5.1.1. 綾川町空き家実態調査の概要

〇調査年度：令和 4 年度
〇対象地域：綾川町全域
〇調査方法：外観目視による現地調査

5.1.2. 空き家数・空き家率（地区別）

令和 4 年度調査によると、本町の空き家数は 852 戸で、空き家率は 7.9%です。平成 28 年度調査と比較すると、373 戸（1.78 倍）の増加となっています。

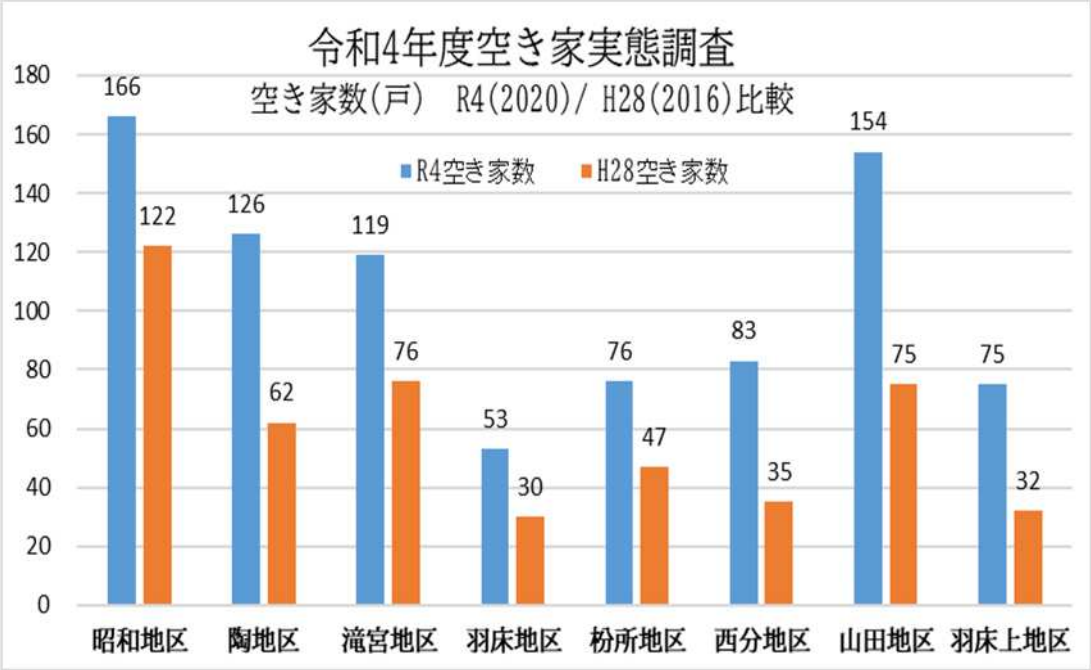
【図表 5.1.2-1】令和 4 年度空き家実態調査総括表

令和4年度空き家実態調査　総括表

地区名	令和4年度調査			平成28年度調査			空き家増減数	空き家増減率
	建物数	**空き家数**	空き家率	建物数	空き家数	空き家率		
	A	B	B/A	a	b	b/a	C(B-b)	C/b
昭和地区	2,357	**166**	7.0%	2,363	122	5.2%	44	36.1%
陶地区	2,352	**126**	5.4%	2,291	62	2.7%	64	103.2%
滝宮地区	2,436	**119**	4.9%	2,301	76	3.3%	43	56.6%
羽床地区	779	**53**	6.8%	762	30	3.9%	23	76.7%
枌所地区	485	**76**	15.7%	503	47	9.3%	29	61.7%
西分地区	381	**83**	21.8%	409	35	8.6%	48	137.1%
山田地区	1,297	**154**	11.9%	1,324	75	5.7%	79	105.3%
羽床上地区	649	**75**	11.6%	659	32	4.9%	43	134.4%
合計	10,736	**852**	7.9%	10,612	479	4.5%	373	77.9%

西分地区の 2.37 倍をはじめ旧綾上町地域（緑色）で増加が目立ちますが、陶地区の 2.03 倍をはじめ旧綾南町地域（白色）でも軒並み増加しています。最も増加率が低い昭和地区でさえ 1.36 倍の増加を示しています。また、戸数では昭和地区が 166 戸で最多です。

【図表 5.1.2-2】令和 4 年度空き家実態調査　地区別空き家数



5.1.3. 不良度判定

不良度判定については、「Ａ：ほとんど汚れがなく、修繕がいらない」が 543 戸で最も多く、次いで、「Ｂ：小規模の修繕により再利用が可能」が 78 戸、「Ｃ：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない」が 55 戸です。「Ｄ又はＥ：廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの」は 100 戸です。

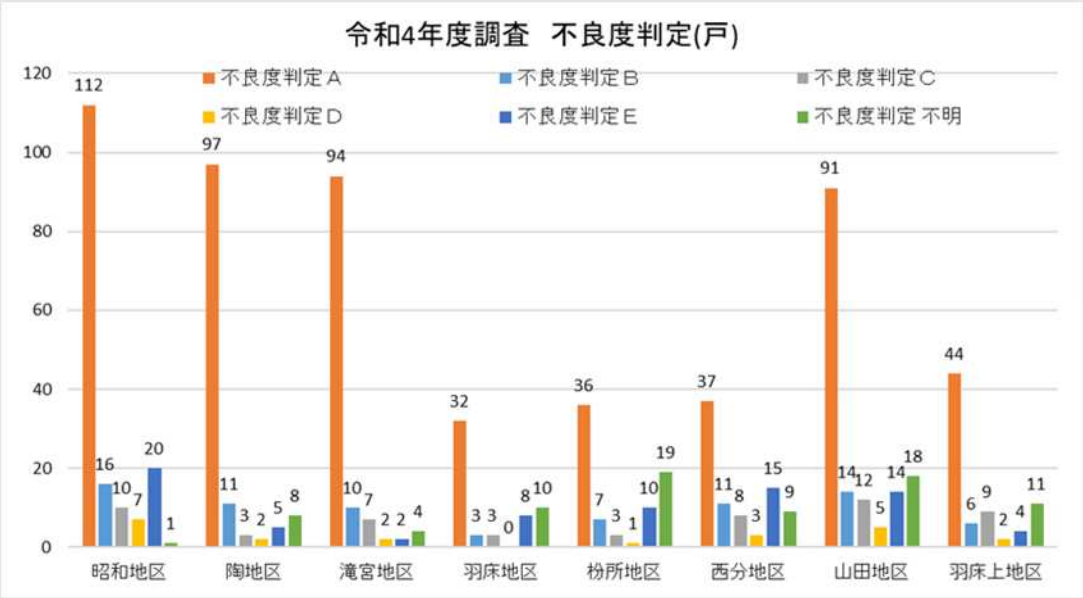
概ね、旧綾南町地域では不良度が低く、旧綾上町地域では不良度が高い傾向がみられます。

【図表 5.1.3】令和 4 年度空き家実態調査　地区別不良度別空き家数

空き家の不良度別（戸）　令和4年度調査

地区名	戸数	不良度Ａ		不良度Ｂ		不良度Ｃ	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和地区	166	112	67.5%	16	9.6%	10	6.0%
陶地区	126	97	77.0%	11	8.7%	3	2.4%
滝宮地区	119	94	79.0%	10	8.4%	7	5.9%
羽床地区	53	32	60.4%	3	5.7%	3	5.7%
枌所地区	76	36	47.4%	7	9.2%	3	3.9%
西分地区	83	37	44.6%	11	13.3%	8	9.6%
山田地区	154	91	59.1%	14	9.1%	12	7.8%
羽床上地区	75	44	58.7%	6	8.0%	9	12.0%
合計	852	543	63.7%	78	9.2%	55	6.5%

地区名	戸数（再掲）	不良度Ｄ		不良度Ｅ		不良度不明	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和地区	166	7	4.2%	20	12.0%	1	0.6%
陶地区	126	2	1.6%	5	4.0%	8	6.3%
滝宮地区	119	2	1.7%	2	1.7%	4	3.4%
羽床地区	53	0	0.0%	8	15.1%	10	18.9%
枌所地区	76	1	1.3%	10	13.2%	19	25.0%
西分地区	83	3	3.6%	15	18.1%	9	10.8%
山田地区	154	5	3.2%	14	9.1%	18	11.7%
羽床上地区	75	2	2.7%	4	5.3%	11	14.7%
合計	852	22	2.6%	78	9.2%	80	9.4%



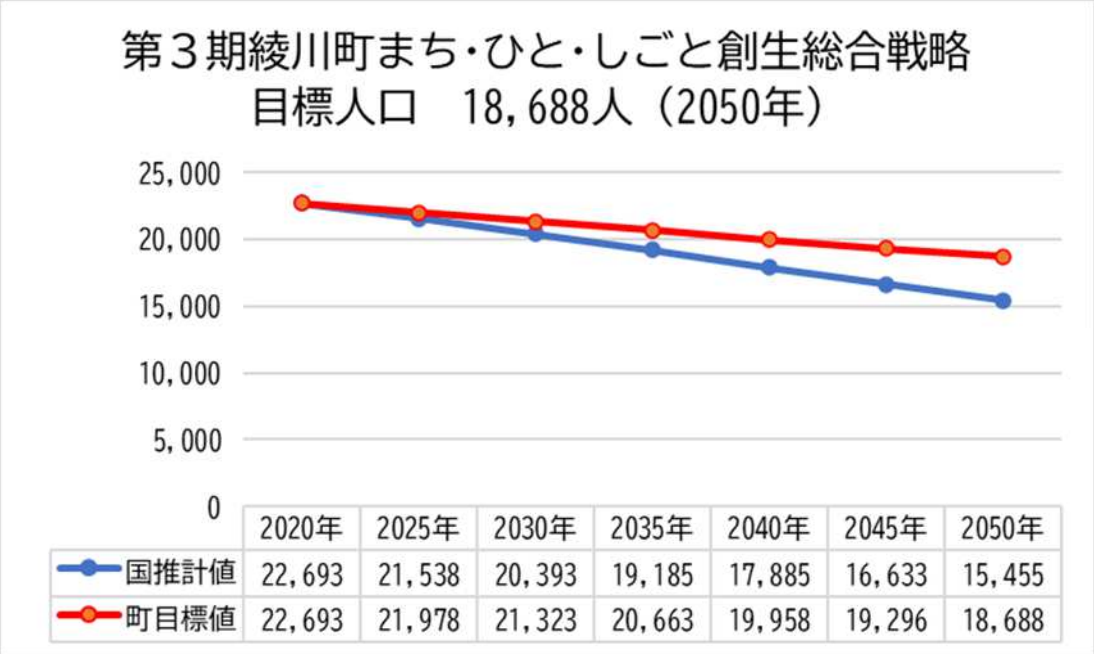
5.2. これまでの取組

5.2.1. 綾川町まち･ひと･しごと創生総合戦略の推進

本町では、平成 27(2015)年 3 月にまち・ひと・しごと創生法に基づく第１期「綾川町人口ビジョン」及び「綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、令和 2(2020)年 3 月に第２期の計画を策定し、地域課題の解決や魅力発信に取り組んできたところです。第２期の計画期間の終わりを迎え、喫緊の課題である人口減少問題に対応し、地方創生を成し遂げるため、令和 7(2025)年 3 月、第３期「綾川町人口ビジョン」及び「綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。

人口減少を抑制し、本町における経済社会の創生を成し遂げるため、国の「デジタル田園都市国家構想総合戦略（2023 改訂版）」に基づきながら、国、県、近隣自治体をはじめ、企業や住民とともに、危機感と問題意識を共有して、これら人口、経済、地域社会の課題に対して一体的・持続的な取組を進めています。

【図表 5.2.1】第 3 期綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略目標人口



	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
国推計値	22,693	21,538	20,393	19,185	17,885	16,633	15,455
町目標値	22,693	21,978	21,323	20,663	19,958	19,296	18,688

5.2.2.空き家対策の取組

（１）前計画(H30～R9(R6 末))における取組

【図表 5.2.2-1 前期計画の実施状況】

前期計画実施状況

【空き家の発生予防】	実施済	取組中
（１）官民連携の組織づくり 官民連携の組織づくり		
（２）官民連携の相談支援体制 官民連携の相談支援体制の構築		
（３）都市計画手法の活用 （問題提起のみ）		
（４）官民連携の広報・啓発 知識提供型の広報・啓発の推進		
（５）新規施策継続検討事業 困難課題の継続検討		
【空き家の適切な管理の促進】	**実施済**	**取組中**
（１）所有者等の不安の解消 官民連携による幅広い対応		
（２）所有者等を支援する仕組みづくり 空き家管理支援業者登録制度の導入		
（３）適切な管理の実現に向けた対処 所有者不明土地・建物管理制度の活用		
【空き家の活用の促進】	**実施済**	**取組中**
（１）既存住宅の流通促進 新たな不動産流通促進施策の検討 既存住宅状況調査活用支援事業		
（２）過疎地域における移住定住の促進		
中間管理住宅制度の導入		
広範な二地域居住の促進		
過疎地域媒介報酬支援事業		
ＩＪＵターン促進住宅支援事業		
若者定住促進補助事業		
（３）既存住宅の流通阻害要因への対処 狭あい道路拡幅整備事業の拡充		
（４）官民一体の支援体制づくり 官民連携の組織づくり（再掲）		
【空家等への対処】	**実施済**	**取組中**
（１）空家等への対処 所有者不明土地・建物管理制度の活用（再掲）		
（２）管理不全空家等への対処 空家法改正法施行対応		
（３）特定空家等への多様な対処 管理不全・土地建物管理制度の活用		
（４）財産権の制限を回避するための支援		
老朽危険空家除却補助事業		
空家等除却補助事業		
GISシステムの活用		
【跡地の活用】	**実施済**	**取組中**
（１）地区計画等の活用 住宅市街地総合支援事業等の活用		
（２）ランドバンク等の導入 ランドバンク等導入の検討		

（２）前期における実施事業

①空き家の適切な管理について

・空き家の所有者の責務について空き家啓発チラシでＰＲしています。
・特定空家等、管理不全空家等の取り扱いも同様です。

②空き家利活用

・かがわ住まいネットの活用支援
　本町では、香川県が運営する「かがわ住まいネット」を活用して空き家の物件情報を登録・公開する「綾川町空き家情報登録・提供制度」を運営しています。
　かがわ住まいネットに登録されている物件の売却又は賃貸に伴いリフォーム又は放置家財を処分する場合に、リフォーム工事費として１００万円、家財処分費として１０万円を上限に補助を実施しています。

【図表 5.2.2-2】かがわ住まいネットの活用状況

年　度	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５	Ｒ６
登録件数	7	11	7	3	11
成約件数	3	5	1	3	2

・中間管理住宅整備事業
　本町が、旧綾上町地域の空き家を借上げ、必要な改修を行ったうえで、移住・定住希望者に賃貸するものです。現在、中間管理住宅第１号及び第２号を供用しています。

③空き家除却の推進

ⅰ.老朽危険空き家除却支援事業補助金（H31～）

一定基準以上の腐朽または破損があり、倒壊等により近隣住民などに損害を及ぼす恐れが高く早急に対応が必要と判断された「老朽危険空き家」の除却を行おうとする者に対して１６０万円を上限に補助を実施しています。

【図表 5.2.2-3】老朽危険空き家除却支援事業補助金申請件数

年　度	Ｈ３１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５	Ｒ６
申請件数	1	0	1	0	1	3

ⅱ.空き家除却事業補助金（R4～）

１年以上使用されていない住宅を除却する場合に、60 万円を上限補助助を実施しています。

【図表 5.2.2-4】空き家除却事業補助金申請件数

年　度	Ｒ４	Ｒ５	Ｒ６
申請件数	3	2	5

④耐震補助

耐震強度が不足する住宅について、耐震診断、耐震改修工事、簡易な耐震改修工事など費用の補助を実施しています。

【図表 5.2.2-5】住宅耐震改修等補助制度決定件数

年　度	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５	Ｒ６
耐震診断	2	8	4	3	19
耐震改修		4	1	2	12
耐震改修（簡易）					
耐震シェルター			1		

（３）令和５年計画の成果指標

綾川町空家等対策計画（令和５年改定版）で示されている成果指標は次のとおりです。

【成果指標１】

空家法等に基づき除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家の数

老朽危険空家除却補助金交付件数（Ｒ５～Ｒ９累計）　５戸

（Ｒ５・Ｒ６実績　４戸）

【成果指標２】

空き家バンクの成約数（Ｒ５～Ｒ９累計）　１２件

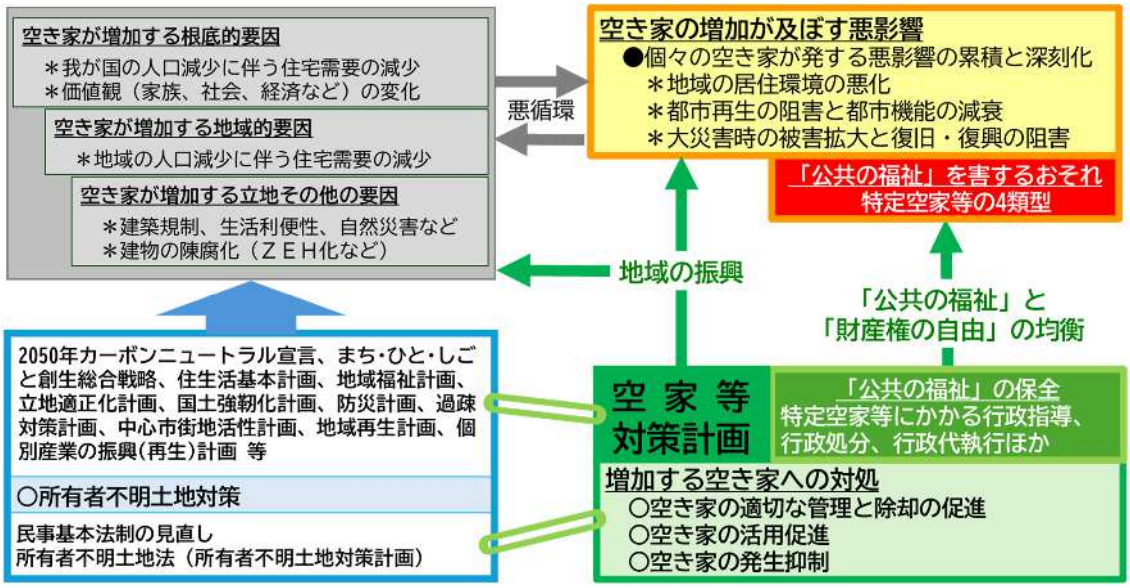
（Ｒ５・Ｒ６実績　５件）

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。

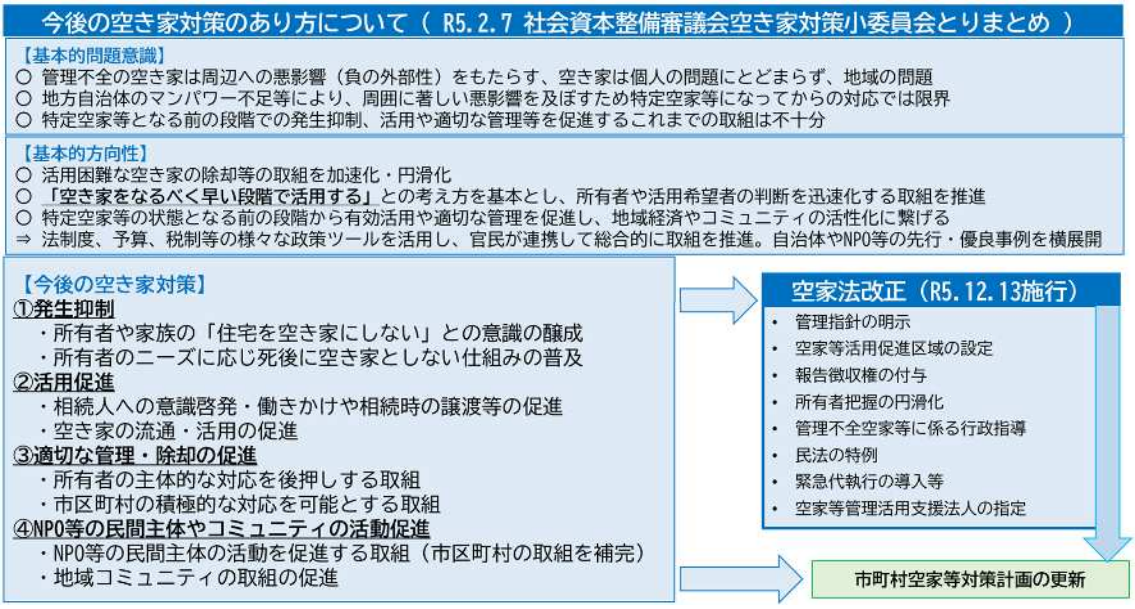
そこで、平成 26(2014)年に空家法が制定されました。空家法では「財産権の自由」を逸脱する存在として「特定空家等」が定義され、行政指導、行政処分、行政代執行の対象とされることとなりました。令和 5(2023)年には、空家法が改正され、増加する空き家への対処についても法制度が拡充されました。

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.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 月から社会資本整備審議会空き家対策小委員会でとりまとめが進められ、令和 5(2023)年 2 月に「小委員会とりまとめ」が示されました（【図 6.2】参照)。

【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」が掲げられました。

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「④NPO 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

令和５年空家法改正法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が、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。

（管理の指針）

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ずれ（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。

＊＊

6.3.2.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の指針」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

具体的なメリットを想定し易い例としては、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。

この場合、接道規制をいくらか緩和することで、空き家の活用を促進すること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等で、これを補う必要があると考えられます。

当該区域の設定にあたり必要とされる「空家等活用促進指針」については、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が必要となります。

なお、国土交通省の調査によれば、令和 6 年 12 月 1 日現在で、空家等活用促進区域指定済市町村は 1 団体（千葉県鎌ケ谷市）のみです。

6.3.3.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。

6.3.4.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。さらに、空家等の敷地内に電柱が設置されている場合には、土地使用料の受取人に関する情報も想定の範囲にあるものです。

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。）。

6.3.5. 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をすることができる。
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。

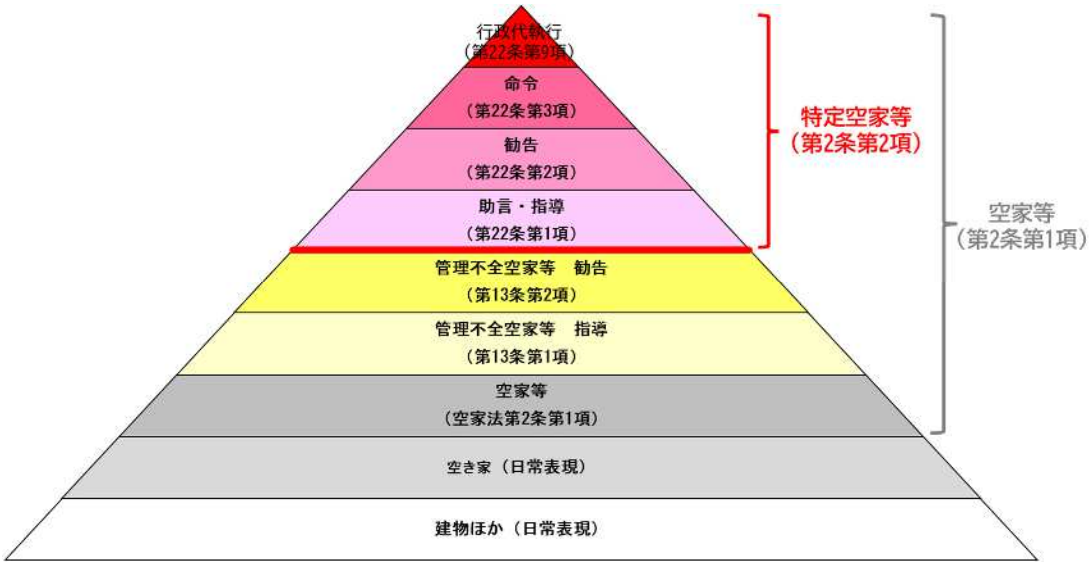
特定空家等（第 2 条第 2 項）の４類型

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」の内か外かの違いです。

【図表 6.3.5-1】 特定空家等、管理不全空家等、空家等の関係（１）

【図表 6.3.5-2】 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、「管理を怠っていること」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、「管理を怠っていること」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することは可能であると考えられます。後者についても、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。結果的には、「平等取扱い原則」の下、広い範囲にわたり行政指導しなければ、これを逸脱することが懸念されます。

しかし、「平等取扱い原則」にとらわれ広範に行政指導を行うことは、「財産権の不可侵」の内側にある事案について「比例原則」を逸脱した行政指導を実施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。

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。

【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】

地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項括弧書きの規定により、特定空家等に係る勧告と同様に、管理不全空家等に係る勧告が発せられた場合には、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることになります。

これについては、行政法学者のなかから、実質的に「勧告」が住宅用地特例の除外という不利益を招くものであることから、勧告の発出が不利益処分にあたるとする考え方が示されています。

一方、国交省等は行政指導であるとする立場を崩していません。その理由は明確には示されていないようですが、一般論としては、空家法の側では、少なくとも法文において住宅用地特例適用の除外について何ら言及するものではなく、空家法に基づく行政指導の発出を引き金として、地方税法の側で住宅用地特例の適用から除外するものであり、いわば反射的不利益に過ぎません。

そもそも、勧告の対象となる特定空家等又は管理不全空家等の状態を踏まえるならば、そのような空き家に住宅用地特例が適用されていること自体が不適切と言わざるを得ません。

そこで、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項括弧書きは、そのような事態が発生しないように仕組まれた「地方税法側の安全スイッチ」と理解されるものです。従って、課税権者において適切に対処していれば、「勧告」が「不利益処分（課税額の増加）のスイッチ」として機能する場面は想定されず、実務上の論点とはならないものです。

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）

⑴　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

⑵　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っては当該住宅用地、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っては 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）

6.3.6.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わる問題であり、公権力による「私権の制限」をもって解決を図る前に、私法（民法）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（明治 29 年法律第 89 号）

（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。
⑵　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。
⑶　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、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、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。市町村長が検察官に対応を求めた例がないわけではありませんが、これまで利害関係人の一人として関与していました。この場合、たとえば課税債権の債権者として利害関係を主張する例もみられました。

そこで、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、市町村長に請求権を付与しました。

民法第25条（不在者の財産の管理）
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。

空家法第14条（空家等の管理に関する民法の特例）
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

6.3.7.緊急代執行の導入等

〇空家法第 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。

6.3.8.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（空き家等の実態調査、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。

⑸ 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、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支援法人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思想を持ったうえで、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、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 6 年 12 月 1 日現在で、空家等管理活用支援法人指定済市町村は 39 団体です。関西以西では、滋賀県 2 市 1 町、京都府 1 市、和歌山県１市、鳥取県１市、山口県２市、愛媛県１市、高知県１町、長崎県 2 市 1 町、熊本県１市、宮崎県１市です。

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。

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

【 日本国憲法 】

第 29 条　財産権は、これを侵してはならない。
⑵　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。
⑶　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。
⑵　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。
⑶　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10条第2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

「公共の福祉」を侵害する特定空家等については言うに及ばず、小委員会とりまとめにおいて「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」と記されているように、一定の外部性を有するものであり、頑なに「財産権の不可侵」が強弁されるべきものではありません。

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、早晩、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。

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．特定空家等への対処

市町村長が行政権限と責務を担う特定空家等への対処について、適切に実施するものとします。

３．地域共生社会の実現と空き家対策の推進

地域共生社会の取組と空き家対策の取組との連携・連動を推進し、「地域福祉の向上」に資する空き家に取り組むものとします。

４．移住定住施策との協働

移住定住の受け皿として空き家の活用に地域との協働により取り組むものとします。ただし、2050 年カーボンニュートラルに伴う建築基準の変更等を踏まえるものとします。

５．過疎地域の持続的発展の推進

いわゆる過疎法の指定地域である旧綾上町地域については、過疎地域持続的発展計画を踏まえた空き家対策を推進するものとします。

8.3.重点目標

重点目標を次のとおり定めます。

重　点　目　標

1.特定空家等について、法令に基づいた適正な対処を進めます。

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。

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強化を進めます。

4.「地域共生社会づくり」に資する空き家の取組を進めます。

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（R8～R12）

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.官民連携の枠組づくりを進めるものとします。

3.高齢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

課題

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ものですが、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

住民基本台帳の異動等を端緒とした把握や福祉部門と連携することにより、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。

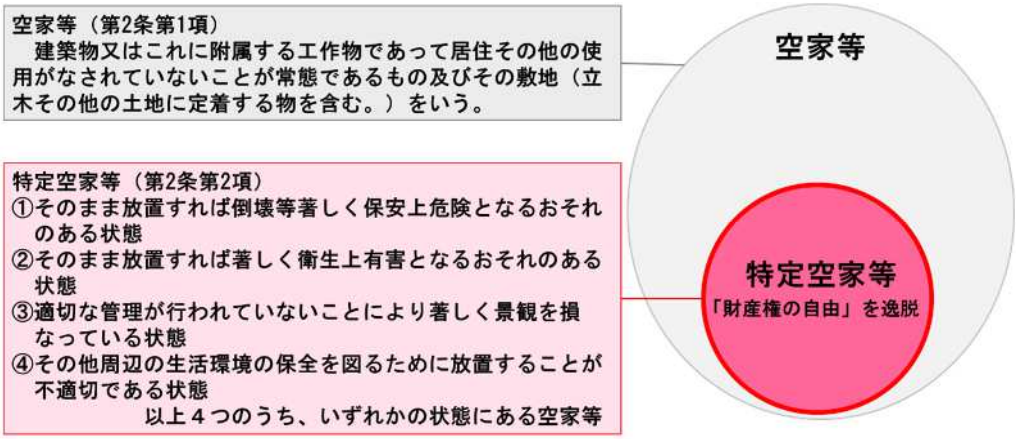
11. 特定空家等に対する措置に関する事項

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」



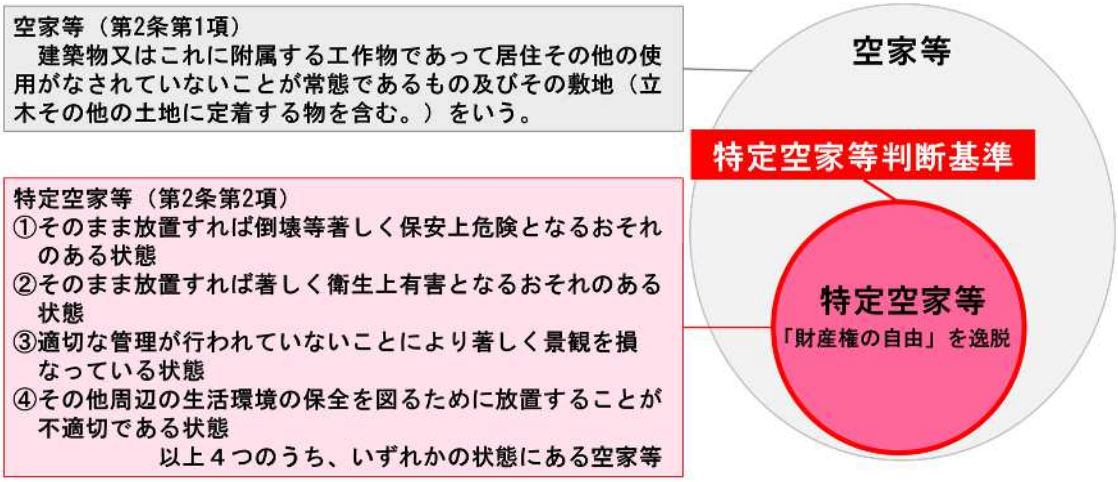
11.2.特定空家等判断基準

特定空家等判断基準（特定空家等該当性判断基準）は、憲法第 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は、空家法第 4 条第 2 項の規定に基づき、都道府県又は都道府県が主宰する協議会等から特定空家等判断基準案が示されています。香川県においては、香川県からその案が示されています。

従来、本町においても、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、「法の下の平等（憲法 14 条 1 項）」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。

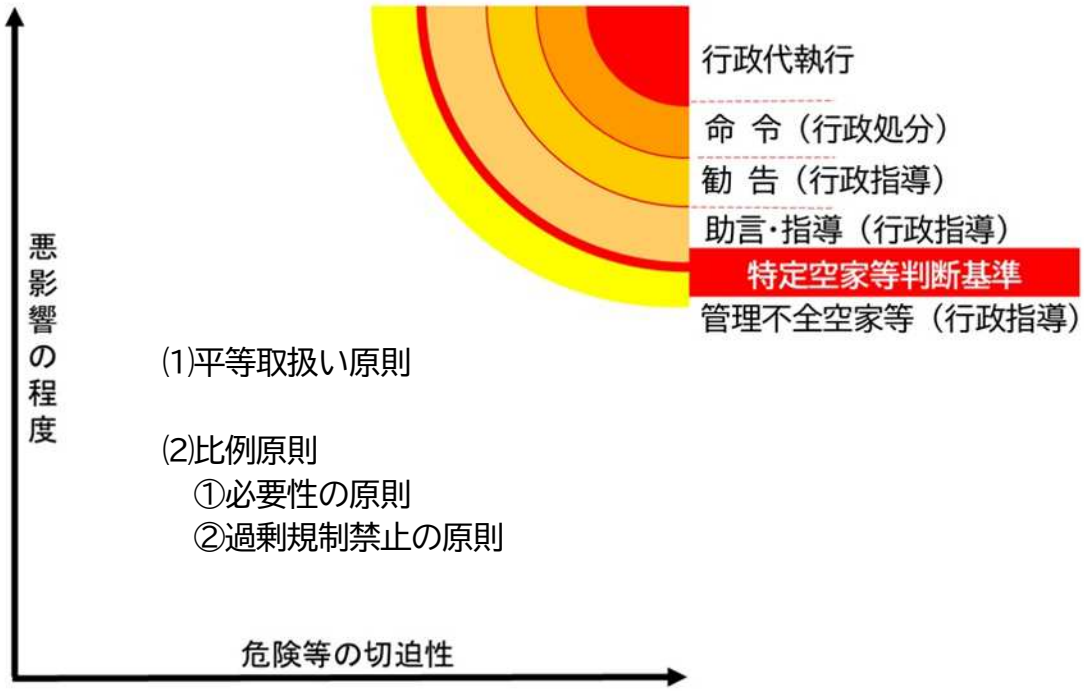
【必要性の原則】
公共の秩序を維持するためのルールに違反した状態を排除するために必要でなければならない。
【過剰規制の禁止の原則】
目的と手段が比例していなければならない。

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「悪い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。

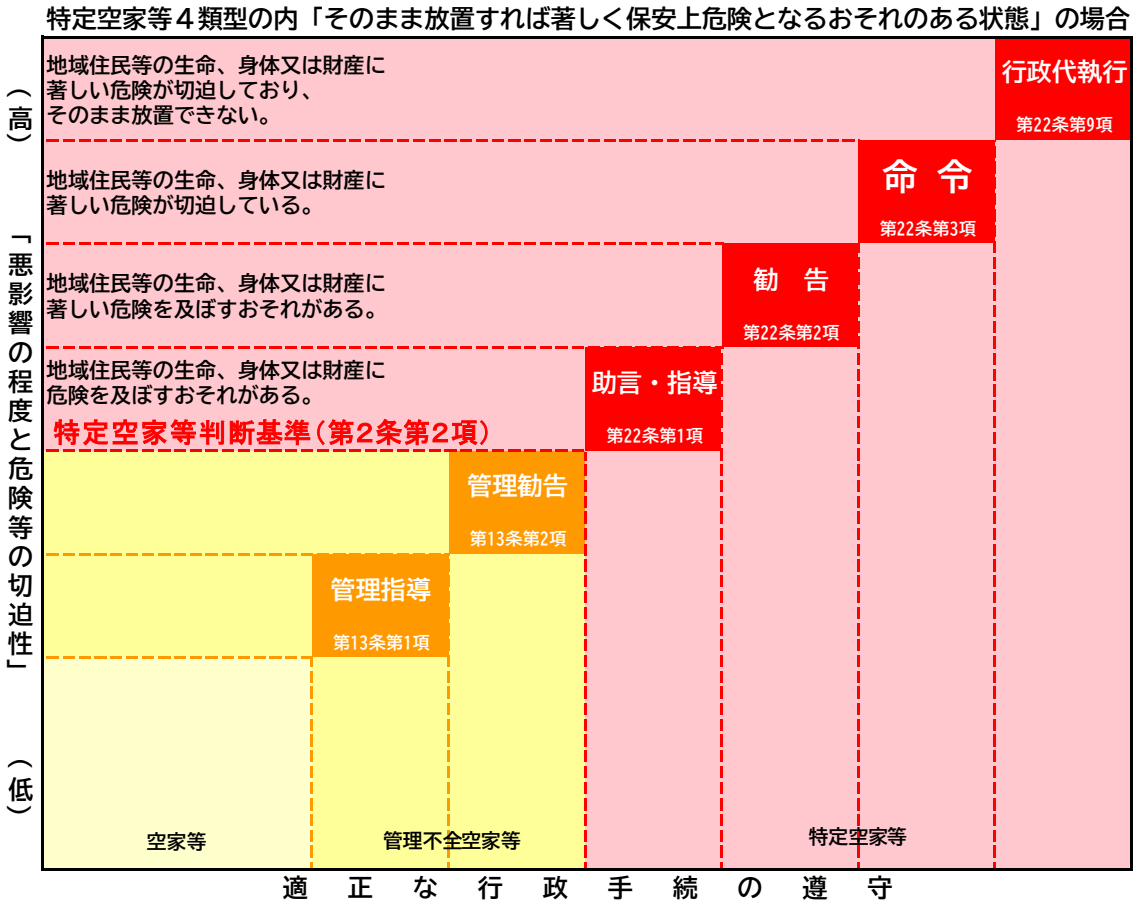
【図表 11.3.3】「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた空き家法第 22 条の適用の限度

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.空家等対策協議会への附議

空家法第 22 条に規定される対処にあたっては、様々な分野の知見を踏まえた検討と高度な価値判断が求められることから、原則として空家等対策協議会の協議を経るべきものと考えられます。

ただし、空家法第 2 条第 2 項に規定される特定空家等該当性判断については、物的性状に係る判断であることから、町長（執行権者）が判断することが合理的です。

また、特定空家等に係る対処を適時に迅速に実施するために、空家法第 22 条第 1 項に基づく助言・指導については、原則として町長の判断により実施したうえで、空家等対策協議会へ報告するならば、特定空家等に係る助言・指導を適時・迅速に実施することが期待されます。

さらに、空家等対策協議会における協議は、同条第 9 項に基づく行政代執行まで想定せざるを得ない重篤な事案に限られ、効率的な会議運営と委員の負担軽減が期待されます。

その一方で、町長においては、町職員による協議体の設置などノウハウの蓄積に向けた仕組みづくりが望まれます。

11.6.管理不全空家等に係る行政指導

11.6.1.「財産権の不可侵」の範囲内にある管理不全空家等

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です。

11.6.2.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、その案が香川県から示されていますが、本町の空き家の把握、行政リソース等を踏まえ、「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、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。

11.6.3.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取り組むべきものと考えます。

11.6.4.空家等対策協議会への附議

空家法第13条に規定される管理不全空家等に係る指導又は勧告については、行政指導に留まるものであることから、町長が判断するべきものと考えます。

ただし、その実施状況については、空家等対策協議会へ報告することが有益であると考えます。

11.7.民法の活用

空家法第 14 条に民法の特例が規定されたことを踏まえ、民法の活用を積極的に検討します。公法（空家法）の実施については、付与された権限を越えることはできません。また、行政訴訟においては、公法が正しく運用されているかどうかが論点となります。一方、私法については、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一方当事者にすぎません。

空家法か、民法か、併用か、大きく３つの選択肢がありますが、原則的には、空家法第 22 条第 2 項以降の流れを見合わせながら、一定の指針の下に、民法の併用を検討するべきものと考えます。

なお、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。従って、空家法では概ね「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ですが、「財産権の不可侵」の範囲内にある管理不全空家等について選任命令を求めることは一考を要するものと考えます。

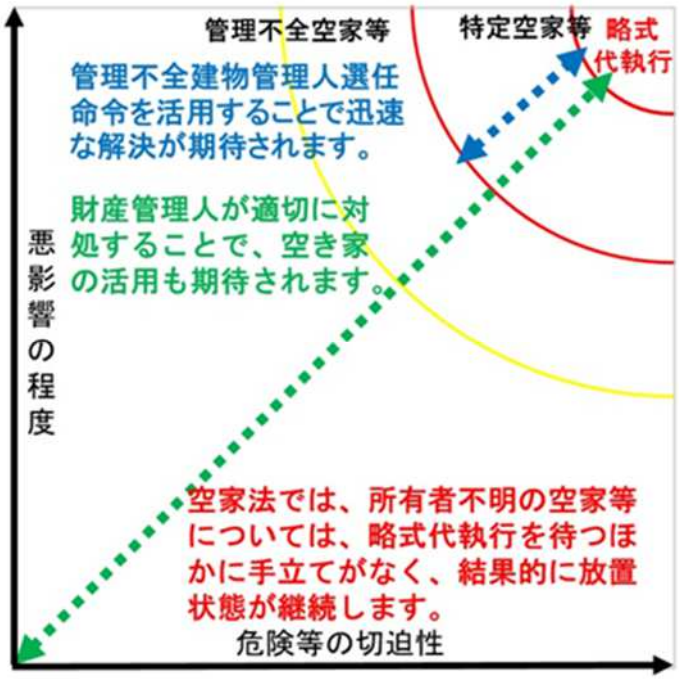
なお、不在者財産管理制度等については、特定空家等相当に限るものではなく、「空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」には、不在者財産管理人選任命令を求めることができます。従って、「劣化の進行を待つ」という必要はありません。

いずれの場合も、裁判例等の少ない分野であり、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

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ることが可能となります（図表 11.7 参照）。

【図表 11.7-1】 民法の活用が有用な場合



所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物（青色破線の範囲）について、利害関係人等が地方裁判所に申し立てることによって、その建物の管理を行う管理人（管理不全建物管理人）の選任を求めることができます。

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、処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、本人に成り代わり、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。

さらに、民法の活用にあたっても、法律のうえでは建物と敷地は別個のものですが、現実には空家法施策と所有者不明土地施策との一体的・総合的な取組が合理的であると考えられます（図表 11.7-2 参照）。

【図表 11.7-2】民法の特例に関する整理（空家等・所有者不明土地）

根拠法	空家法			所有者不明土地法			
根拠条項	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	管理不全空家等又は特定空家等	所有者不明土地	所有者不明土地	管理不全所有者不明土地	管理不全隣接土地
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			○				

【図表 11.7-3】 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	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
		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。		
	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	適用あり
	法人	（他法対応）	（他法対応）	適用あり
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	不可
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）

11.8. 自発的な措置の支援

特定空家等といえども、可能な限り、命令や行政代執行による解決よりも、自発的な措置による対処が望まれるものです。

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、情報提供等により理解を促したうえで、必要な支援を進めることが考えられます。

また、税制との連携を含めた経済的支援について、その支援の目的や費用対効果、施策間のバランスがポイントであると考えます。

11.9. 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 6 版]』277 頁）。

条例による制度化について検討を進めることが考えられます。

民法（明治 29 年法律第 89 号）

（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とします。従って、工法及び実施範囲については、経済的合理性を旨とします。

なお、行政代執行費用請求権とは異なり、私債権となりますので、迅速な請求と回収に努め、「逃げ得」にならないように司法制度を活用し、空き家対策の秩序を保つことが重要であると考えます。

11.10. 特定空家等に相当する空き家

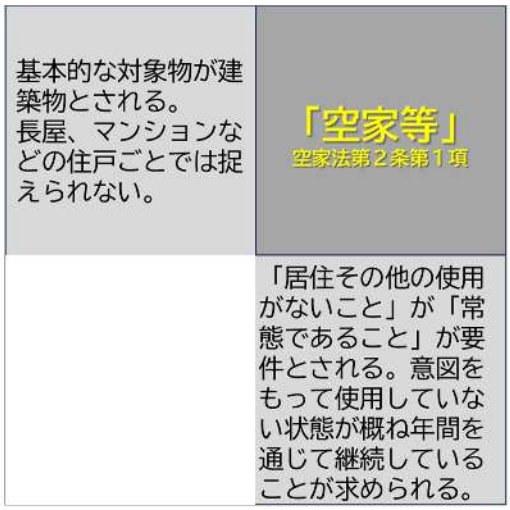
特定空家等に相当する「悪影響の程度と危険等の切迫性」を抱えながらも空家等に該当しないことから特定空家等に相当する空き家が存在します。

具体的な例としては、老朽化した長屋の 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さえできません。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、そのターゲットとなる特定空家等（空家等）については、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ものと考えられます。

【図表 11.10】　「空家等」の定義から漏れる「空き家」



11.11.施策の展開

①特定空家等判断基準の見直し

＊これまでの対処実績を踏まえ、特定空家等判断基準を見直すものとします。
＊これに併せて、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、「平等取扱い原則」及び「比例原則」に十分に配慮した取組を進めます。

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

＊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。
＊固定資産税の住宅用地特例措置については、その適用のあり方に配意する一方、自発的な空き家の除却等については、固定資産税の住宅用地特例措置の適用期間を延長して支援すること等、バランスのとれた施策展開を進めるものとします。
＊地域性を踏まえた施策展開に配意するものとします。

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に制度化を検討します。なお、「特定空家等に相当する空き家」についても、検討の対象とします。

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

12. 1. 管理指針の広報・啓発

管理指針は、適切な管理を実現するためのバイブルとしての役割を果たすものと位置付けられます。
そこで、管理指針の広報・啓発に努めることが望まれます。

12. 2. 空き家の適切な管理の促進

空き家の適切な管理には、一定の費用と心労を要します。所有者の家計に２軒目の家の費用負担を求めるものであり、徒に理想的な管理を求めても、容易に実現されるものではありません。
そこで、空き家の維持管理について、型どおり管理指針の実現を求めるばかりではなく、所有者に対して十分な情報提供を行い、所有者が持続可能な維持管理を実現できように促すことが重要であると考えます。
また、空き家の承継者は、その地域で生活しているものではなく、地域の「当たり前（たとえば、ゴミ出し、一斉清掃、自治組織の運営など）」を知るものではありません。
そこで、域外に住む空き家承継者の立場に立ち、ガイドブック等を作成し、過不足ない情報提供の具体化を検討するとともに、所有者のリソースを踏まえた空き家の維持管理について、相談対応できる体制づくりを進めるべきものと考えます。

12.3.空家等管理活用支援法人の導入

空家等管理活用支援法人については、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思想を持ったうえで導入し、本町の現況に応じた活用が望まれます。

支援法人の役割を住民の側からみれば、住民の様々な相談に応じる役割とそれに応じたサービスを提供する役割に二分されます。一見、いずれの業務も単一法人同一窓口で担うことは便利そうですが、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ないとも限りません。

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、予め、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、指定手続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、本町に適した支援法人の指定を行うべきものと考えます。

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。

②空き家の適切な管理の促進

＊所有者が実現し得る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。
＊空き家の維持管理にあたり、現実的に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。
＊国庫補助金メニューを積極的に活用し、支援を進めるものとします。

③空家等管理活用支援法人の導入

＊空家等管理活用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、しっかりとした運用思想を持ったうえで、導入と活用が実現するように検討を進めるものとし、当面、これを指定しないものとします。

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を踏まえるならば、空き家（既存住宅）の活用（譲渡等）の成否は、所有者の早期決断・早期実行が出発点となります。

高齢者世帯にとっては、自らの「終の棲家のその後」が気にならないはずはありませんが、子など推定相続人と話し合う機会はなかなか訪れません。また、推定相続人の側も話題にしたくないものですが、相続が現実のものになれば、否応なく自分自身が「空き家問題の主人公」であることに気づかされます。

そこで、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歩抜け出し、福祉部門や保健部門と連携して、高齢者のＱＯＬ（Quality of Life：生活や人生の質）の向上を目的として「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に、橋渡しをできる仕組みを導入することが考えられます。

また、宅地として再生することを支援するために税制との連携を含めた経済的支援も検討するべきものと考えます。

なお、宅地の接道不良などの問題は、個人の力で解決することは極めて難しいものです。敷地整序型土地区画整理事業（ミニ区画整理事業）、本町が介在する分合筆による宅地整理、狭あい道路拡幅、交差点改良によるボトルネックの解消などについて、官民連携を旨とした取組の検討を進めるべきものと考えます。

13.2. 空家等管理活用支援法人の導入（再掲）

空家等管理活用支援法人については、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思想を持ったうえで導入し、本町の現況に応じた活用が望まれます。

支援法人の役割を住民の側からみれば、住民の様々な相談に応じる役割とそれに応じたサービスを提供する役割に二分されます。一見、いずれの業務も単一法人同一窓口で担うことは便利そうですが、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ないとも限りません。

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、予め、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、指定手続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、本町に適した支援法人の指定を行うべきものと考えます。

13.3. 空家等活用促進区域の設定

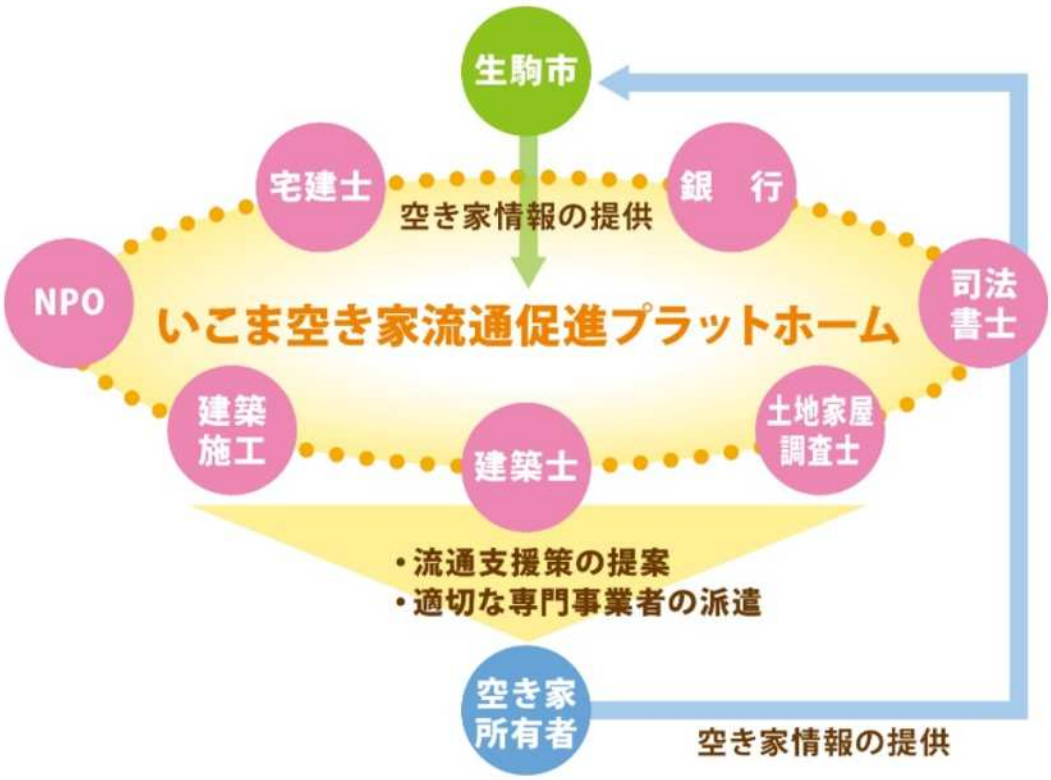
活用促進区域の設定については、当分の間は情報収集等に努め、たとえば、地域再生法に規定される地域再生計画等の検討が進められる際に、具体的な検討を進めるものと考えます。

13.4. 官民連携組織の構築

官民連携の必要性については、本町空家等対策協議会では令和5(2023)年度に検討・協議を進め、その必要を確認しております。また、小委員会とりまとめにおいても、その必要性が示されており、官民連携組織の構築を進めるべきものと考えます。

官民連携のあり方は各市町村で異なりますが、先行例を参考として、永続的で包括的な空き家対策プラットフォームの構築を進めることが考えられます。

【図表 13.4】官民連携組織の例（生駒市）



https://www.city.ikoma.lg.jp/cmsfiles/contents/0000013/13956/press01.pdf

13.5.施策の展開

①早期活用の促進

＊いわゆるエンディングノートに留まらず、従来の取組から一歩踏み出し、高齢者等のＱＯＬの向上を軸として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。
＊国庫補助金メニューの積極的な活用と官民連携を基本として支援を進めるものとします。
＊早期の宅地再生を促進する支援について検討を進めるものとします。
＊敷地整序型土地区画整理事業、分合筆による宅地整理、狭あい道路拡幅、交差点改良によるボトルネックの解消などについて、官民連携の下、積極的に検討を進め、できるものから実施に移すものとします。

②空家等管理活用支援法人の導入（再掲）

＊空家等管理活用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、しっかりとした運用思想を持ったうえで、導入と活用が実現するように検討を進めるものとし、当面、これを指定しないものとします。（再掲）

③空家等活用促進区域の設定

＊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官民連携組織の構築

＊専門職団体、金融機関などの協力を求め、永続的で包括的な官民連携組織を構築するものとします。

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（ストック平均で ZEH・ZEB の省エネ性能が実現した状態）と人口減少による住宅需要の減少を踏まえれば、断熱性能の低い既存住宅の活用を楽観できるものではないはずです。

また、盛土規制法の改正も大きな課題であり、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・保健分野と連携した空き家の発生抑制

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。

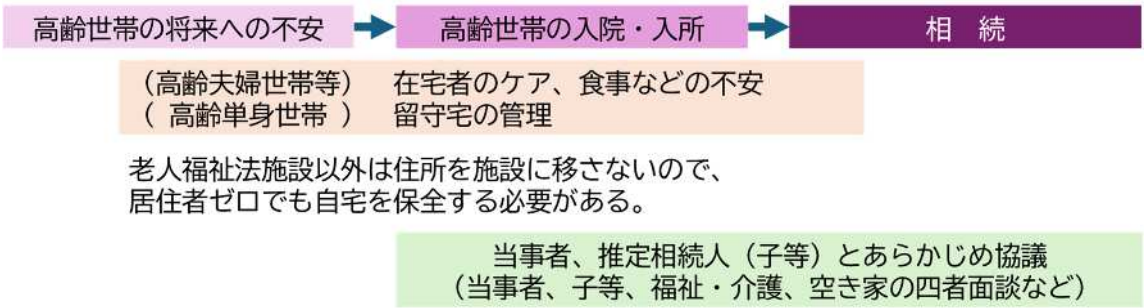
高齢世帯については、自らの健康や介護に関する不安、経済的な不安、住居をはじめ人生の後始末に関する不安があって当然です。しかし、親という立場から子に対しては「心配ない」と言いがちです。また、子の側では、問題意識を持ちつつも、何か妙案があるわけではなく、将来の空き家問題と向き合う時機を先送りしてしまうことが少なからず想定されます。

「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。福祉・保健部門は建築や不動産は門外漢であるうえに、親子関係に立ち入り難いところでしたが、空き家対策と連携することで、高齢者のＱＯＬの維持・向上につなげることが期待されます。たとえば、親子で前向きに話し合うことで、将来の活用（譲渡・貸借）を見通したリフォーム（住宅金融支援機構等制度融資ほか）により、親世代がより良い住宅環境の下で過ごすことを想定されます。

また、親子で話し合う機会を提供できる仕組みとしては、たとえば、「住いのエンディングノート」等を活用して、親・子双方の不安や葛藤をいくらかでも軽減

させ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】 高齢世帯の不安の解消



　前項の官民連携組織の立上げは、建築、法律、不動産などの専門家との連携により、「社会資本である空き家の管理・活用」を進めようとするものです。一方、福祉・保健部門との連携体制はこれとは異なり、「居住者の思い」を第一に考え、「地域の営みや人の営みを次の世代へ繋ごう」とするものです。

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、二地域居住等も期待されないわけではありません。
　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を進め、住居が放置されることのないように努めるものとします。
　また、地方創生 2.0 に示されている「ふるさと住民登録制度」との連携を密に保ち、空き家の発生抑制と地域の振興に努める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、香川県住生活基本計画を参考とします。
＊所有者が対応のタイミングを失することがないように、可能な限り情報提供に努めます。
＊国庫補助金メニューを積極的に活用し、支援を進めるものとします。

②福祉・保健分野との連携体制の構築

＊既述の官民連携体制の構築とは別の視点で、福祉・保健部門との連携体制の枠組みを段階的に構築し、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。
＊具体化が進められている「ふるさと住民登録制度」と連携した取組について、積極的な検討を進めるものとします。

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. 官民連携による包括的な支援体制の構築

本町においては、総務課いいまち推進室が総括窓口となり、相談対応に取り組んでいます。しかし、たとえば、相続に関する法律的な課題と空き家の売買や改修に関する所見など、一人の相談者であっても、相談内容は多岐に及びます。

そこで、記述のように官民連携支援体制を構築して、包括的な支援体制を構築しようとするものです。これにより、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・除却に繋げることを目指したいと考えます。その一方で、相談者がたらい回し感をはじめ不安や不信を感じることが懸念されるものであり、コンシェルジュ的なケア、カルテの作成による情報の一元化なども視野にあるものです。

15.2. 重層的支援体制の構築

また、「14.2. 福祉・保健分野と連携した空き家の発生抑制」で述べた福祉・保健分野との連携は、福祉・保健分野の専門職が個々の住民との間で時間をかけて築き上げた信頼関係の上に成り立っています。

まずは、前項で包括的な支援体制（空き家プラットフォーム）の構築を進め、福祉・保健分野の専門職が必要に応じて相談を投げ掛けることができる仕組みの導入が有益であると考えます。

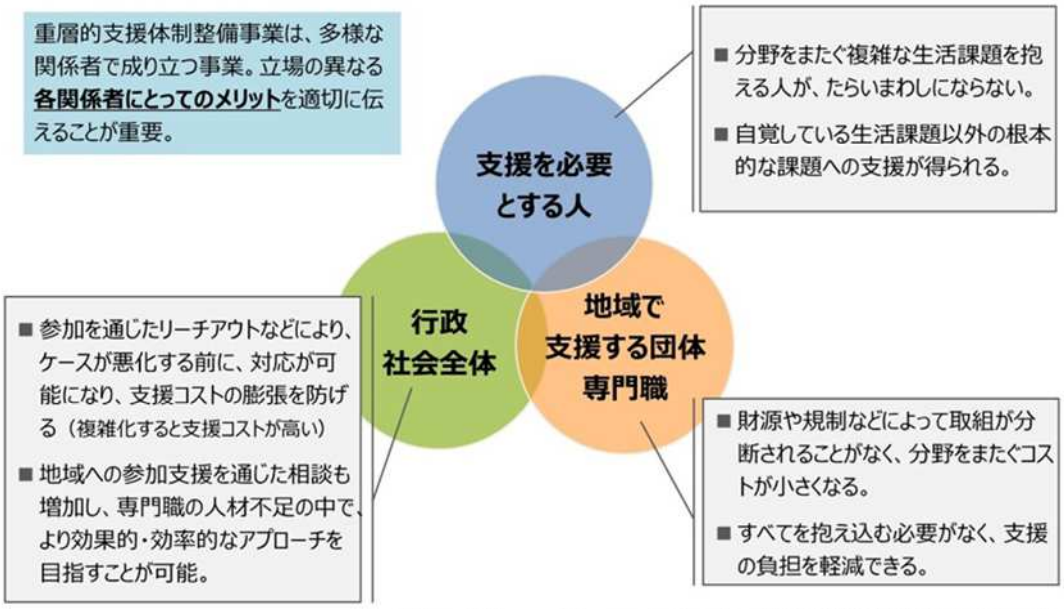
前項の専門職の殆どは、個人事業主又は会社経営者ですが、福祉・保健分野の専門職の殆どは被用者であり、プラットフォームとの関わり方は事業所を単位とする方向が現実的です。また、相談者本人に立ち位置、守秘義務のあり方など検討課題も少なくありません。

しかし、共生社会の実現に向けて、「社会福祉法に基づく市町村における包括的な支援体制の整備に関する指針」では、包括的相談支援事業の各事業だけでは対応が難しいものについては、他の支援関係機関と連携を図りながら支援を行うこととされており、その上で、受け止めた課題のうち、支援関係機関間の役割分担が必要と判断したものは、多機関協働事業としてとりくむことが望まれます。

本町においては、町役場がワンチームで臨むのみならず、多種多様な専門職と連携して、重層的支援体制の構築を目指して、検討を進めるべきものと考えます。

【図表 15.2】 重層的支援体制が持つイメージ

引用 ： 重層的支援体制整備事業に関わることになった人に向けたガイドブック
（三菱ＵＦＪリサーチ＆コンサルティング株式会社／厚生労働省補助事業）



https://www.mhlw.go.jp/content/12000000/001597012.pdf

15.3. 施策の展開

①官民連携による包括的な支援体制の構築

＊関係団体の協力を求め、コアとなる協議体を設置するものとします。
＊十分な議論を重ね、永続性のある体制構築を図ります。

②重層的支援体制の構築

＊共生社会の実現に向けた重層的支援体制の構築に向けて検討を進めます。

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の強化

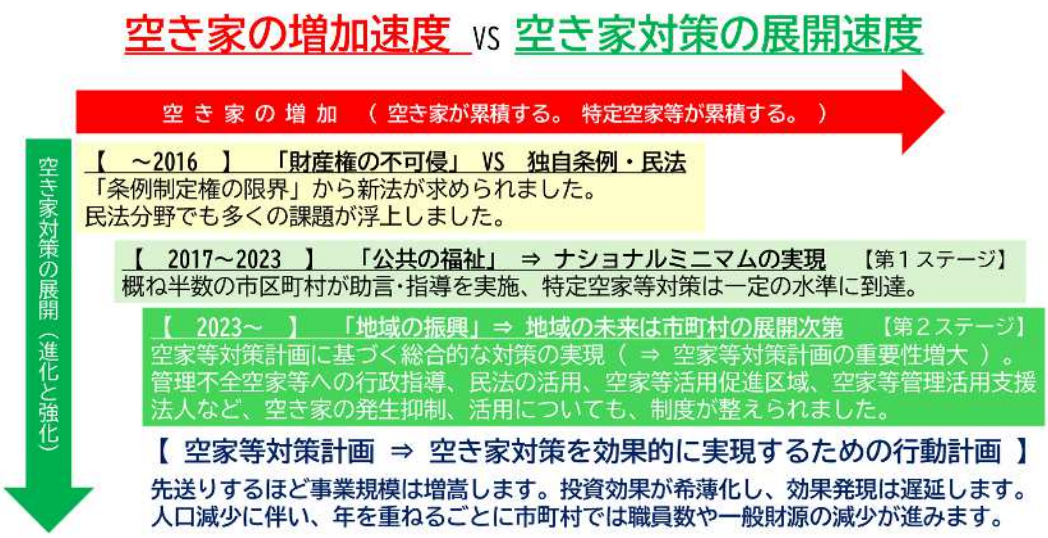
16.1.1. 役場内部の連携体制

人口減少（少子化・高齢化）は、一定の幅を持ちますが、我が国が将来像のなかで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。

これからの空き家対策では、従来にも増して「空き家の増加の速度」に劣らない「空き家対策の展開速度」が求められます。

まず、足もとの役場内部の情報共有や連携体制の仕組みと構築し、円滑な空き家対策の実現を図るものとします。

【図表 16.1】　「空き家の増加速度」と「空き家対策の展開速度」



16.1.2.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が考えられます。たとえば、道路管理者、河川管理者、建築主事、警察署、消防署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まれます。

16.2.包括的な地域連携体制の実現

「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」で述べたとおり、地域連携の体制構築を推進します。

17. その他空家等に関する対策の実施に必要な事項

17.1. 本計画の実施工程

【図表 17.1】 本計画（前期）の実施工程

項　　目	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	後 期 (R13～)
1. 特定空家等に係る適正な対処						
⑴特定空家等判断基準等の見直し						
⑵第 22 条等に係る運用指針の定立						
⑶民法の活用に係る運用指針の定立						
⑷自発的な措置の支援制度の拡充						
⑸緊急避難措置の制度化						
2. 空家等の適切な管理の促進						
⑴管理指針の広報・啓発						
⑵空き家の適切な管理の促進						
⑶支援法人の導入						
3. 空家等・跡地の活用促進						
⑴早期活用の促進						
⑵支援法人の導入（再掲）						
⑶活用促進区域の設定						
⑷官民連携組織の立上げ						
4. 空き家の発生抑制の促進						
⑴建築規制強化の影響						
⑵福祉・保健分野との連携の構築						
⑶縁（えにし）をつなぐ取組						
5. 住民等からの相談への対応						
⑴専門職団体との組織的連携						
⑵一元的な相談支援体制の構築						
6. 対策の実施体制						
⑴関係行政部門との連携の強化						
⑵福祉連携の体制づくり						
⑶地域協働の取組の検討						

凡　例

	現状維持 検討・準備
	取組拡充 新規実施

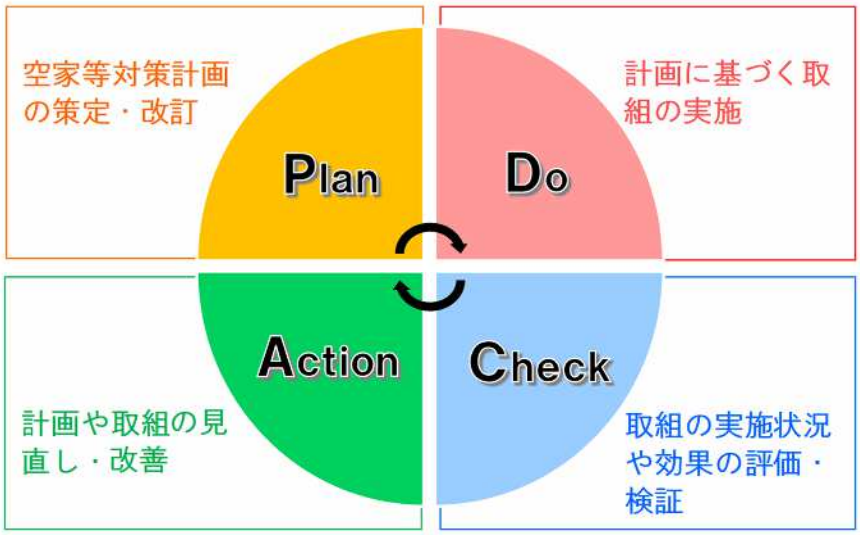
17.2.評価指標

「8.3.重点目標」に応じた活動及び評価の目標を定めるものとします。

17.3.計画の進行管理

本計画は、毎年、空家等対策協議会において見直しを行います。
計画の見直しにあたっては、１年間を１つのＰＤＣＡサイクルとして、計画策定（PLAN)、施策の実行（DO)、施策の効果の分析・検証（CHECK)、計画や施策の見直し・改善（ACTION）を繰り返します。

【図表 17.3】　ＰＤＣＡサイクル



綾川町所有者不明土地対策計画（素案）

1. 計画の趣旨及び位置付け

空き家だけではなく、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっています。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

このため、本町では、空家等に関する対策及び低未利用土地対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）第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画に併せて所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下「所有者不明土地法」といいます。）第 45 条第 1 項に規定する所有者不明土地対策計画を定めます。

2. 空き地の現状及び課題

空き家同様、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しています。特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

3. 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針

3.1. 重点課題

次の課題について重点的に取組を進めます。
①管理不全状態の空き地の発生予防　【管理不全状態の発生抑制】
②中心市街地にある空き地の利活用の促進　【利活用の推進】
③災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化　【管理不全状態の解消】

3.2. 対象とする地域

空き地対策で対象とする地域は本町全域とします。

3.3. 対象とする空き地

本計画で対象とする空き地は、所有者不明土地法第 2 条第 1 項に規定する所有者不明土地及び土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 13 条第 4 項に規定する低未利用土地とします（以下「所有者不明土地等」といいます。）。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8(2026)年度から令和 17(2035)年度までとします。

5. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地の所有者による利活用や適切な管理を促し、所有者不明土地の発生を抑制するため、空家バンク制度などを通して、空家の利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを行います。

また、国の補助制度を活用して、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第 42 条に規定する民法に基づく手続き等を行います。

6. 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制整備に関する事項

所有者不明土地等の対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内での情報共有等を図るとともに、関係部署が連携を図りながら本計画を推進します。

7. 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や適正な管理を促進するため、土地の利活用希望者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

8. その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。なお、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に関しては、その活用に関する本町の方針が定められるまでの間、町長はこれを行わないこととします。