

【資料2】 (3) 空家法改正施行と空家等対策計画の更新について

空家法改正施行と空家等対策計画の更新について

～ 綾川町空家等対策計画更新のポイント～

令和7年10月27日 綾川町空家等対策協議会

空き家問題と空き家対策の概観

空き家が増加する根底的要因

- 我が国の人口減少に伴う住宅需要の減少

空き家が増加する地域的要因

- 地域の人口減少に伴う住宅需要の減少

空き家が増加する立地その他の要因

- 建築規制、生活利便性、自然災害など
- 技術革新との乖離（温暖化対策など）

- 人口(世帯数)減少抑制対策の推進
- 人口(世帯数)減少適応対策の推進
- 地球温暖化抑制対策の推進
- 地球温暖化適応対策の推進

まち・ひと・しごと創生総合戦略、住生活基本計画、立地適正化計画、国土強靱化計画、防災計画、過疎対策計画等

- 所有者不明土地対策の推進

所有者不明土地対策計画

空き家の増加が及ぼす悪影響

- 個々の空き家が発する悪影響の累積と深刻化
 - *地域の居住環境の悪化
 - *大災害時の被害拡大と復旧・復興の阻害
 - *都市再生の阻害と都市機能の減衰

**「公共の福祉」を害するおそれ
特定空き家等の4類型**

地域の振興

公共の福祉

「公共の福祉」と
「財産権の自由」
との均衡

空き家等 対策計画

「公共の福祉」の保全
特定空き家等にかかる行政指導、
行政処分、行政代執行ほか

増加する空き家への対処

- 空き家の適切な管理と除却の促進
- 空き家の活用促進
- 空き家の発生抑制

今後の空き家対策のあり方について（R5.2.7 空き家対策小委員会とりまとめ）

【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、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

【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
 - ・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
- 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
 - ・空き家の流通・活用の促進
- 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
 - ・市区町村の積極的な対応を可能とする取組
- 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（行政を補完）
 - ・地域コミュニティの取組の促進

空家法改正（R5.12.13施行）

- ・ 管理指針の明示
- ・ 空家等活用促進区域の設定
- ・ 報告徴収権の付与
- ・ 所有者把握の円滑化
- ・ 管理不全空家等に係る行政指導
- ・ 民法の特例
- ・ 緊急代執行の導入等
- ・ 空家等管理活用支援法人の指定

市町村空家等対策計画の更新

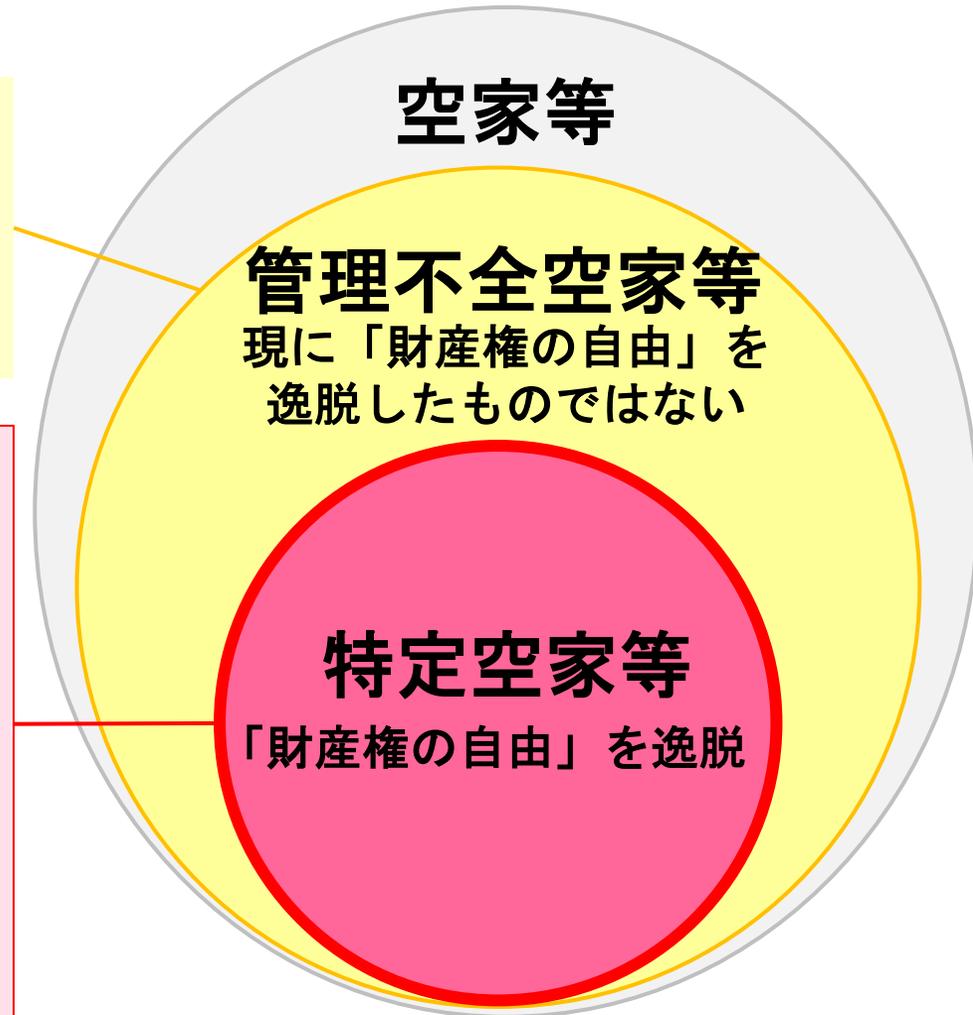
特定空家等と管理不全空家等

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

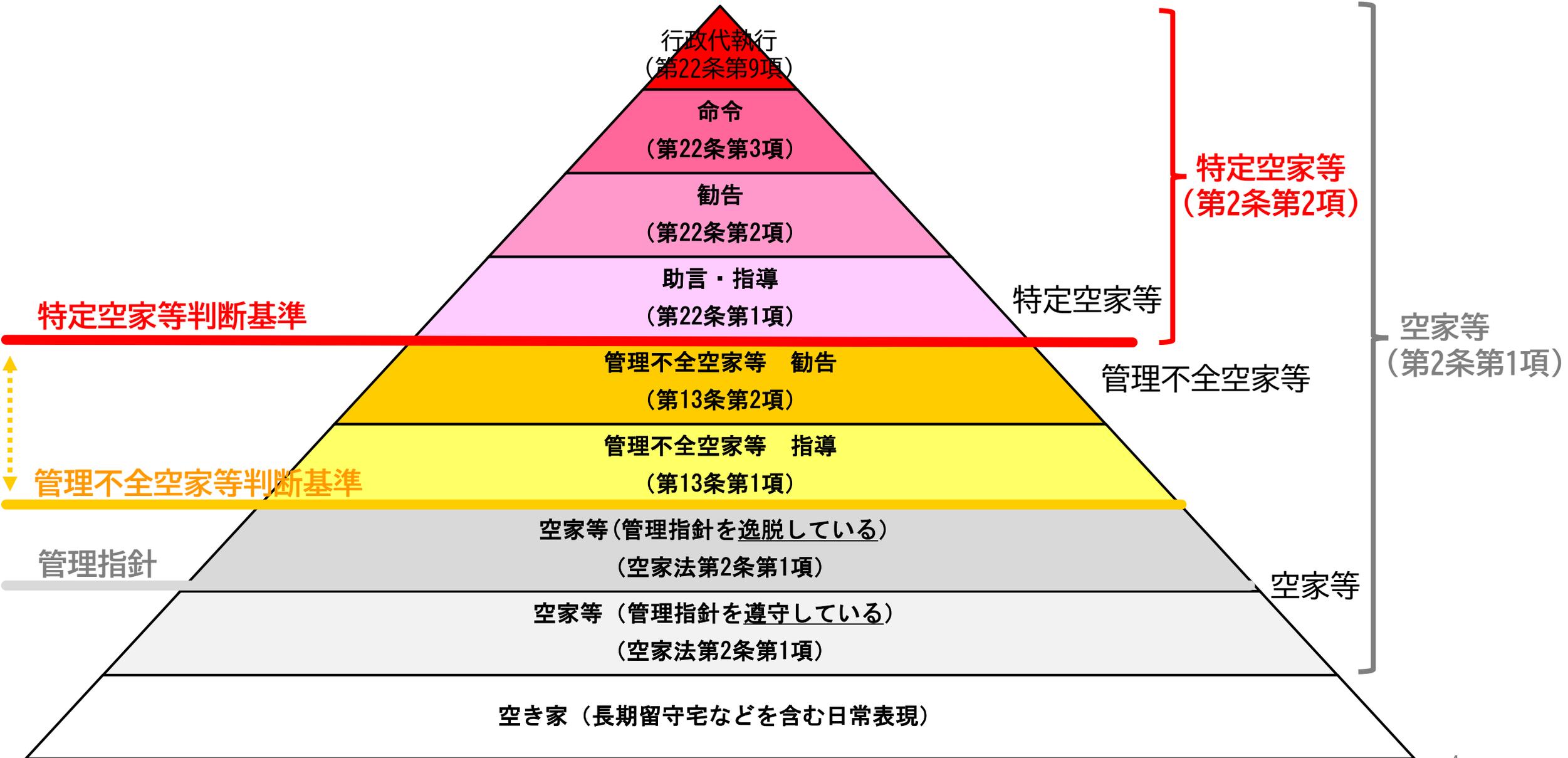
特定空家等（第2条第2項）

- 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

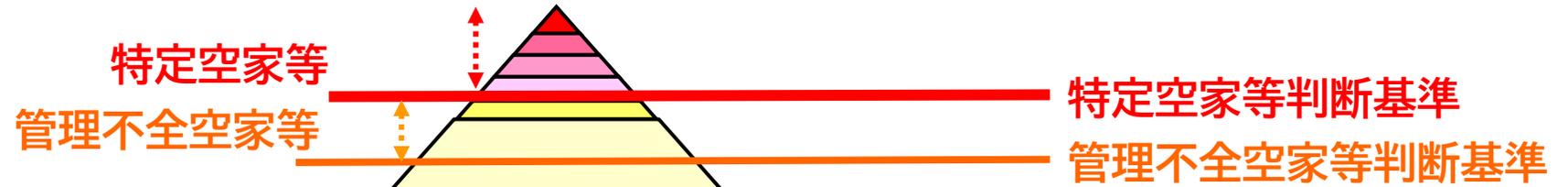


平成27年度～令和5年度までの9年間で、助言・指導の累計件数は39,180件であり、その実績を有する市区町村は1,741市区町村のうち850団体（49%）に留まります。

空家等、管理不全空家等、特定空家等の階層イメージと管理指針の位置



管理指針の意味と「比例原則」及び「平等取扱い原則」の遵守



- 「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」
- 「比例原則」及び「平等取扱い原則」を逸脱しないこと

- わずかに管理指針を逸脱した程度で法定指導することは不適當
- 軽微な事案まで遺漏なく把握できず不用意な実施は平等性を欠く

管理指針を遵守できていない空家等
≠ 管理不全空家等

空家等 (空家法第2条第1項)

空き家 (日常表現)

建物等

「管理指針」
空家法第6条第2項第3号

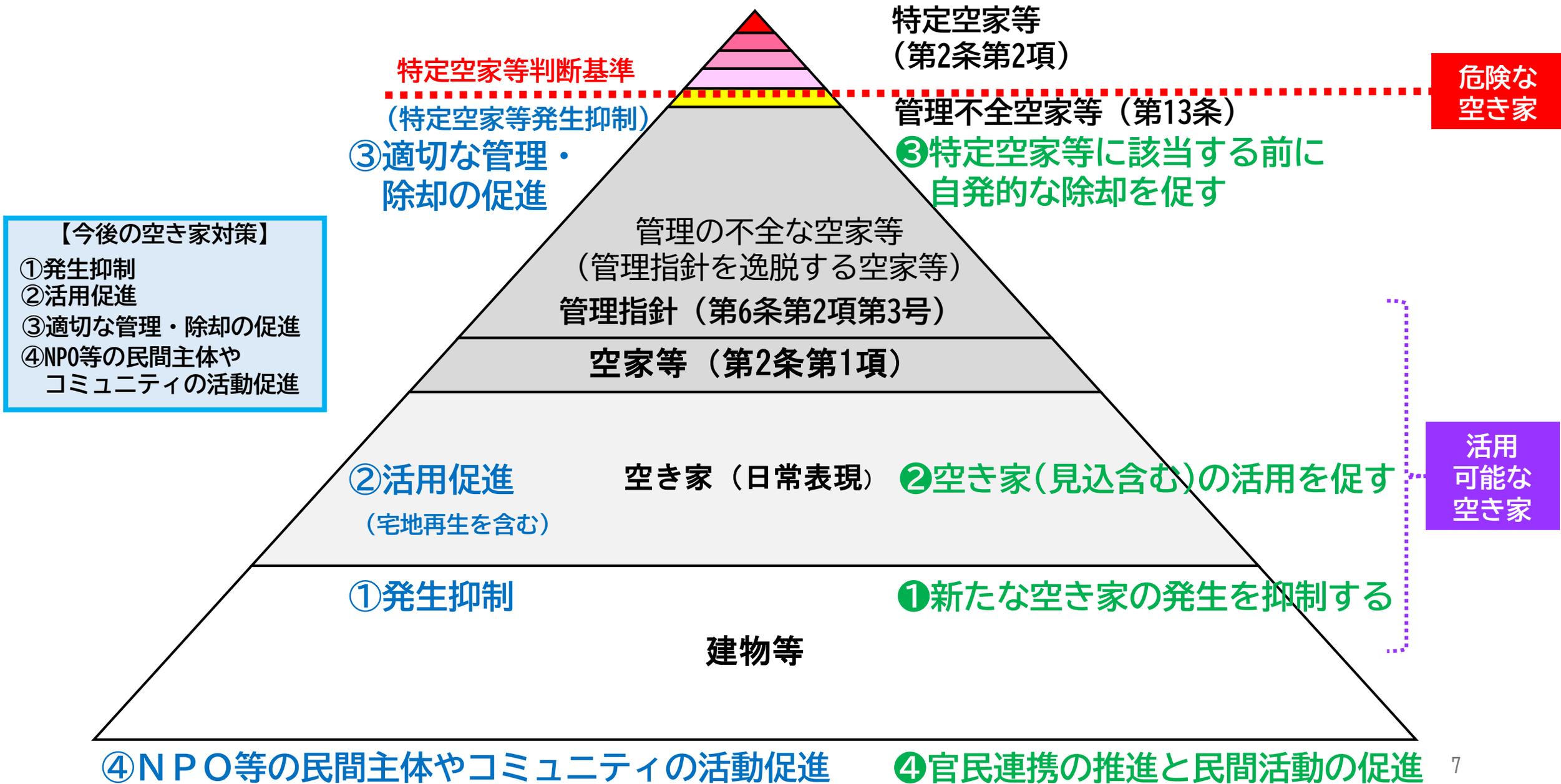
所有者等の行動規範であり
文理上の行政指導限界

「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」による限界づけ

特定空家等4類型の内「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」の場合

「悪影響の程度と危険等の切迫性」による限界づけ	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。					行政代執行 第22条第9項
	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。					命令 第22条第3項
	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。				勧告 第22条第2項	行政処分 (履行しない) 行政代執行
	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。			助言・指導 第22条第1項	行政指導 (物的状態悪化)	
	管理不全空家等 判断基準 (第13条第1項)		管理勧告 第13条第2項	行政指導 (物的状態)		
	空家等	(管理状態) 行政指導	(管理改善なし) 行政指導		行政指導	
適正な行政手続の遵守						

今後の空き家対策と取組



特定空家等判断基準

(特定空家等発生抑制)

③適切な管理・
除却の促進

特定空家等
(第2条第2項)

管理不全空家等 (第13条)

③特定空家等に該当する前に
自発的な除却を促す

危険な
空き家

【今後の空き家対策】

- ①発生抑制
- ②活用促進
- ③適切な管理・除却の促進
- ④NPO等の民間主体や
コミュニティの活動促進

管理の不全な空家等
(管理指針を逸脱する空家等)
管理指針 (第6条第2項第3号)

空家等 (第2条第1項)

②活用促進
(宅地再生を含む)

空き家 (日常表現)

②空き家(見込含む)の活用を促す

活用
可能な
空き家

①発生抑制

建物等

①新たな空き家の発生を抑制する

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

④官民連携の推進と民間活動の促進

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

「令和5年住宅・土地統計調査」では、
 空き家数は9百万戸（うち腐朽破損のある空き家159万戸）と推計されています。 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カ年平均				5,068	526	70	34	77	

令和6年度集計は、
10月20日現在未発表。

空き家（腐朽破損あり）千戸あたりの助言・指導数 全国平均 24.71件/千戸

④高知県4.38件/千戸 ⑤東京都4.10件/千戸 ⑥香川県1.60件/千戸 ⑦愛媛県1.47件/千戸

空家法第14条（民法の特例）の適用例

民法

（不在者の財産の管理）

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

空家法

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

令和3年民事基本法制の見直しと民法の特例（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〕

- ・ 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

空家法第22条との併用も効果的

○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）

所有者不明土地の管理に関する民法の特例 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

空家等管理活用支援法人

【空家等管理活用支援法人の指定（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もの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ます。

支援法人でなくても然るべき受託者があれば委託することは可能であり、しっかりとした方針が定まった後に導入することが望ましいところです。

当面、指定の意向がないのであれば、行政手続法との兼ね合いから、HP等でその旨を明らかにしておくことが勧められています。

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（55法人）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。

支援法人の業務（第24条）

支援法人でなければ実施できない業務という意味ではない。

1. 【空家等管理活用支援法人の業務】
2. 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。
3. 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。
4. 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
5. 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
6. 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
7. 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。

空家等管理活用支援法人制度の背景

- 空き家対策の現場では、専門性や経験が求められますが、そのような職員の育成は、にわかに期待できません。
- 地域の専門職団体の支援は欠かせないものですが、専門職団体構成員は各々が仕事を抱えており、限界があります。



〔解決策〕 支援法人制度の導入

運用に際しては、住民の様々な相談に応じる窓口業務とそれに応じたサービスを提供する業務とは役割が異なり、医療分野でたとえば、「かかりつけ医（開業医）」の役割を果たす支援法人と「専門医（中核病院等）」と2つの機能を分担することが合理的であると考えられます。

空家等活用促進区域

【空家等活用促進区域】＝第7条第3項

令和6年12月1日現在で千葉県鎌ヶ谷市のみ

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

綾川町空家等対策計画更新のポイント

1. 特定空家等及び管理不全空家等に係る対処について
2. 民法の活用について
3. 空き家の適正管理と自発的な除却の促進について
4. 空き家と住宅用地特例の適正化
5. 放置空き家に係る発災前対応の必要性について
6. 支援法人の導入について
7. 地域連携（官民連携）の推進について
8. 移住・二地域居住の促進について

1. 特定空家等・管理不全空家等に係る対処について

- 管理不全空家等の導入により、法定行政指導のハードルが低くなり、結果的に特定空家等に係る対処までの距離が短くなることが想定されます。従って、管理不全空家等に係る対処の段階から計画的・戦略的に進める必要があります。
- 管理不全空家等については、未だ「公共の福祉」を侵害する存在ではないことから、「比例原則」、「平等取扱い原則」を逸脱することのないように慎重な対応が求められます。
- 一定数の特定空家等に相当する空き家を把握していることを踏まえ、事案間の均衡を欠くことのないように配慮し、まずは特定空家等相当の空き家について管理不全空家等として対処することから着手することが考えられます。

2. 民法の活用について

- 空き家問題は、個々の事案をみれば私有財産の管理の問題であり、空家法による命令よりも、個々の事案の事情を勘案する余地のある民法によるの方が、早期に解決し得る可能性があります。また、空家法ではカバーできない事案もあり、空家法と民法の併用を含めて、事案に応じて活用することが求められます。
- 行政代執行件数をみれば、空家法施行以来(H27-R5)、全国で僅か213件（年平均23.7件）に留まり、いずれの市町村にとっても決して手慣れた事務ではありません。また、公権力の行使は一方的に私権を制限するものであり、市町村長に求められる義務と責任は決して軽いものではありません。一方、民事事件における当事者の立場は原則的には対等であるうえに、具体的な対処を弁護士に任せることが可能です。事案解決において背負うリスク、消耗される時間と人件費を踏まえれば、民法の活用は、その有効性を評価されるべきものであると考えられます。
- 民法の活用について、一定のルールを定立することが望まれます。

3. 空き家の適正管理と自発的な除却の促進について

- 管理不全空き家等に係る行政指導だけでは、課題の解消は期待できません。「綾川町空き家等除却補助事業補助金交付要綱」を軸に効果が期待される多種多様な支援を検討することが望まれます。
- カーボンニュートラル2050の一環として、2025建築物省エネ基準適合義務化に続き、2030ZEH水準適合義務化が控えています。また、実感としても地球温暖化が進んでおり、20世紀の気候風土を前提とした住宅に対する価値観の変化が想定されます。適切な誘導が求められます。
- 活用の見込がない空き家については、「時限的な支援施策等による自発的な除却（＝宅地としての再生）」を促進すること等を提示するべき時機にあると考えられます。

「建築規制の強化」と放置の危険性

「2050年カーボンニュートラルの実現」と「盛土等による災害から国民の生命・身体を守る」

○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。

既存住宅市場に大きな変動

既存住宅の市場価値の減少から「放置」へ

2050年カーボンニュートラルの実現について

小規模建築物の建築確認申請（手続簡素化の廃止）について

建築基準法改正(2025)により、小規模建築物（木造2階建て以下で延床面積500㎡以下の建築物）の建築確認申請手続の簡素化が事実上廃止されました。

従来の4号建築物（木造2階建て以下で延床面積500㎡以下の建築物）については、構造関係規定等の審査を省略することが可能でした。これにより、多くの住宅建築において迅速な確認申請が可能であった半面、構造安全性の確認が不十分になるという課題も指摘されていました。

改正後は、従来の4号建築物が「新2号建築物」と「新3号建築物」に細分化されました。新2号建築物（木造2階建て、延床面積200㎡超の平屋）については、これまで省略されていた構造関係規定等の審査が全面的に必要とされます。一方、新3号建築物（延床面積200㎡以下の平屋）については、一定の条件の下で審査を省略できますが、従来より厳格化されています。

1 「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります



2 確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります



<https://www.mlit.go.jp/common/001500388.pdf>

盛土規制法に基づく許可制度等について

令和7年度から盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）に基づく許可制度等の運用が開始されています。既存の擁壁についても新たな安全確認が求められるようになりました。

規制区域内に存在する既存の盛土や擁壁について、現行の技術基準に照らした安全性の再評価が必要とされるものですが、単に建築当時の基準に適合していたかどうかではなく、現在の安全基準での評価が求められます。盛土規制法では、安全性に問題があると判断された既存の盛土や擁壁に対して、改善命令を発令する権限が都道府県等に与えられています。しかも、刑事罰（拘禁刑又は罰金）により裏打ちされています。

古い工法で築造された擁壁、適切な排水設備を有しない擁壁、そして二段擁壁や増積み擁壁などの構造的に問題のある擁壁については、建築計画の検討段階で改善工事的必要性とその費用を十分に検討する必要があります。

住宅の需要者及びこれに関わる建築士、宅建士等は、建築基準法、盛土規制法だけではなく、都道府県等が定めるがけ条例等をクリアする必要があります。

既存住宅（空き家など）を現状有姿で流通させるには、従来にも増して遺漏のない現況把握と情報提供により、後々にトラブルにならないように配慮することが求められます。

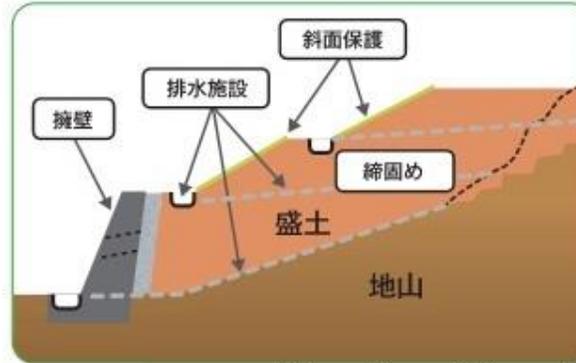
盛土等の安全基準

規制区域内で行われる盛土等の許可を受けるためには、安全基準に適合させる必要があります。

< 盛土・切土 >

安全基準の例(盛土)

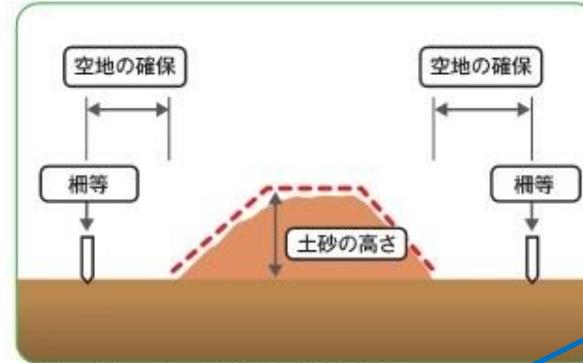
- ・盛土内に水がたまらないように排水施設を設置
- ・崩れにくくするために締固めを実施 等



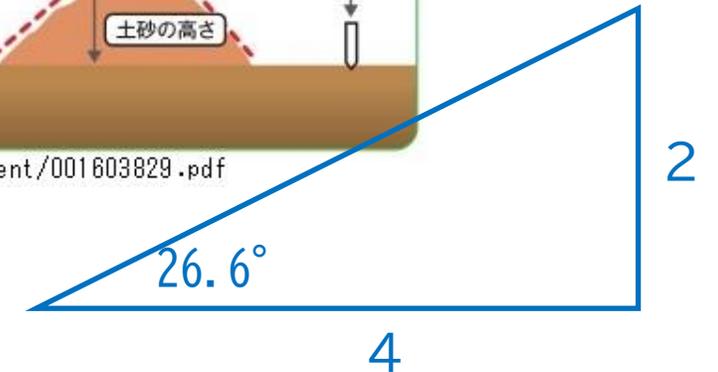
< 土砂の仮置き >

安全基準の例

- ・土砂が流れないように地盤勾配
- ・周囲との安全な距離を保つために、空地を確保 等



<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/content/001603829.pdf>



4. 空き家と住宅用地特例の適正化

【岩手県宮古市の例】

〔インセンティブ＝「住宅用地特例のみなし延長」〕

令和3年12月に「宮古市空き家を除却した土地の固定資産税の減免に関する条例」を施行、「解体撤去後はじめて空家にかかる住宅用地の特例適用がされなくなった年度及びその翌年度（最長2年度分）」に限り、「空家の解体撤去により住宅用地の特例が解除となり、土地の固定資産税が増加した差額分」を減免する。

〔ディスインセンティブ＝「住宅用地特例適用の見直し」〕

令和7年3月に「管理不十分な空き家などの土地に適用している住宅用地特例の見直し」についてHPに掲載、「家屋の使用若しくは管理の状況から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合、または居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合など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」を対象とする。

小委員会とりまとめで「住宅用地特例の適正化」は課題視されていますが、市町村現場では反応の悪い課題です。課税事務は、格別に公平性が求められることから、見直しを行うとすれば「単年度で全域の見直しを終えること」が求められますが、全域全棟踏査は事実上不可能と言わざるを得ません。近時、DXが進むなか、たとえば、電力データを活用して「電力供給のない空き家」を見直しの対象にするなど、「公平性を保ちながら単年度に見直しを終えること」が視野に入りつつあります。

5. 放置空き家に係る発災前対応の必要性

○倒壊空き家、放置の懸念 所有者不明80件超—能登被災地、対応に苦慮 (時事通信 2025/05/19)

所有者不明やその可能性がある倒壊した物件は少なくとも輪島市で47件、七尾市で35件に上る。自治体の調査が進むにつれ増えていくとみられるが、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らない。

現状では、能登半島6市町で申し立てを行ったのは七尾市9件、輪島市7件、珠洲市2件、穴水町1件にとどまり、解体完了まで進んだのは輪島市の1件のみだ。同市の担当者は「相続登記が何代もされていない物件の相続人を一人一人調べるのは負担が大きい」と明かす。

過疎化が進む能登地域の空き家率は、23年の総務省調査で輪島市が29.2%と、全国平均(13.8%)を大きく上回る。県行政書士会の小山内俊平副会長は「もともと空き家だった建物は、地震で崩れたからといって解体を申し出ようとはなかなか思わないのではないか」と指摘。所有者があえて放置しているケースも多いとみる。

【引用元 時事通信 2025/05/19 <https://www.jiji.com/jc/article?k=2025051800253&g=soc>】

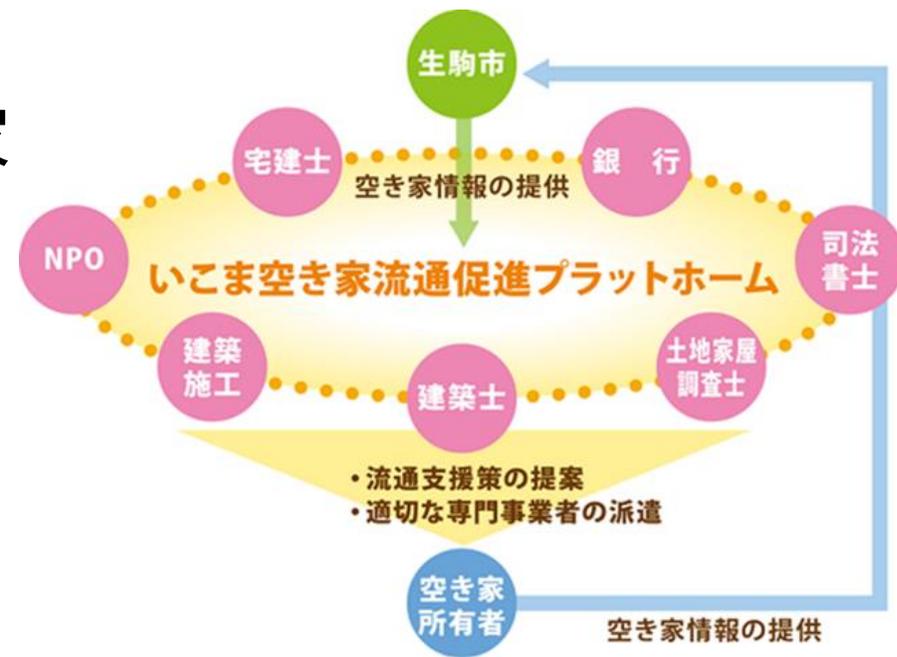
「もともと空き家だった建物は、地震で崩れたからといって解体を申し出ようとはなかなか思わないのではないか」という言葉のとおり、発災後に先送りするならば、平時でも手間と時間を要するものであり、発災後のどさくさに紛れて片付けるどころか、発災後の復旧・復興の妨げになり、地域の立ち上がりが遅れることとなります。空き家対策だけでなく、事前復興計画などでも、課題とされることが望まれます。

6. 支援法人の導入について

- 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。
- 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。
- 当面、指定の意向がないのであれば、行政手続法との兼ね合いから、指定しない旨を明らかにしておくべきものと考えます。

地域連携（官民連携）の推進について

たとえば、奈良県生駒市では、不動産や建築など7業種の不動産流通に関わる専門家からなる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、「どこに相談していいのかわからない」「相談したけど受け付けてもらえなかった」など、様々な不安を抱える空き家所有者に専門家が寄り添い、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで対応方針を提案している。

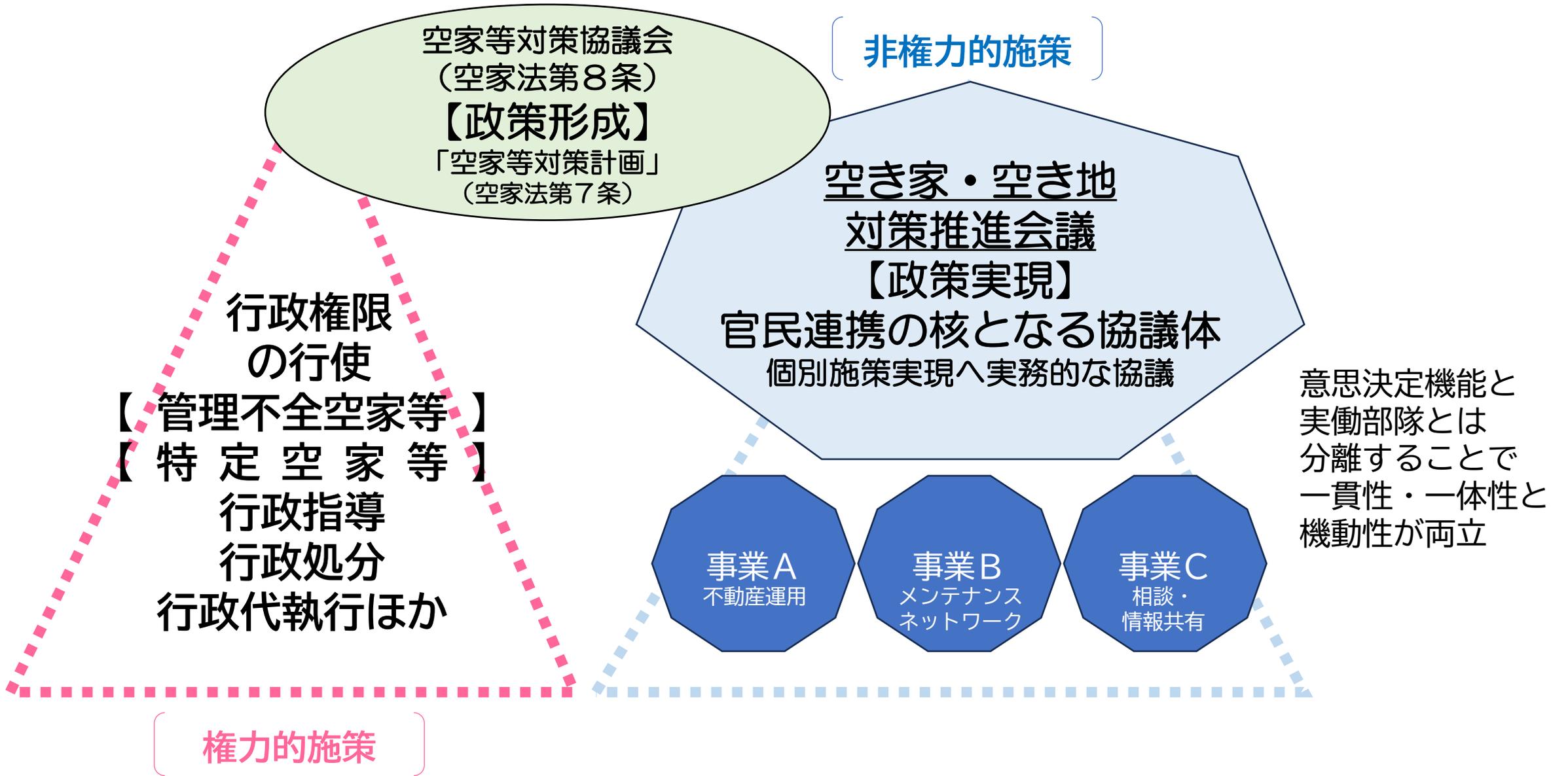


<https://www.mlit.go.jp/common/001379000.pdf>

現行空家等対策計画では、「地域連携（官民連携）の推進」を強く打ち出しているが、支援法人の導入をはじめ空き家対策を円滑かつ効果的に推進するためには、大変重要なポイントであると考えられる。

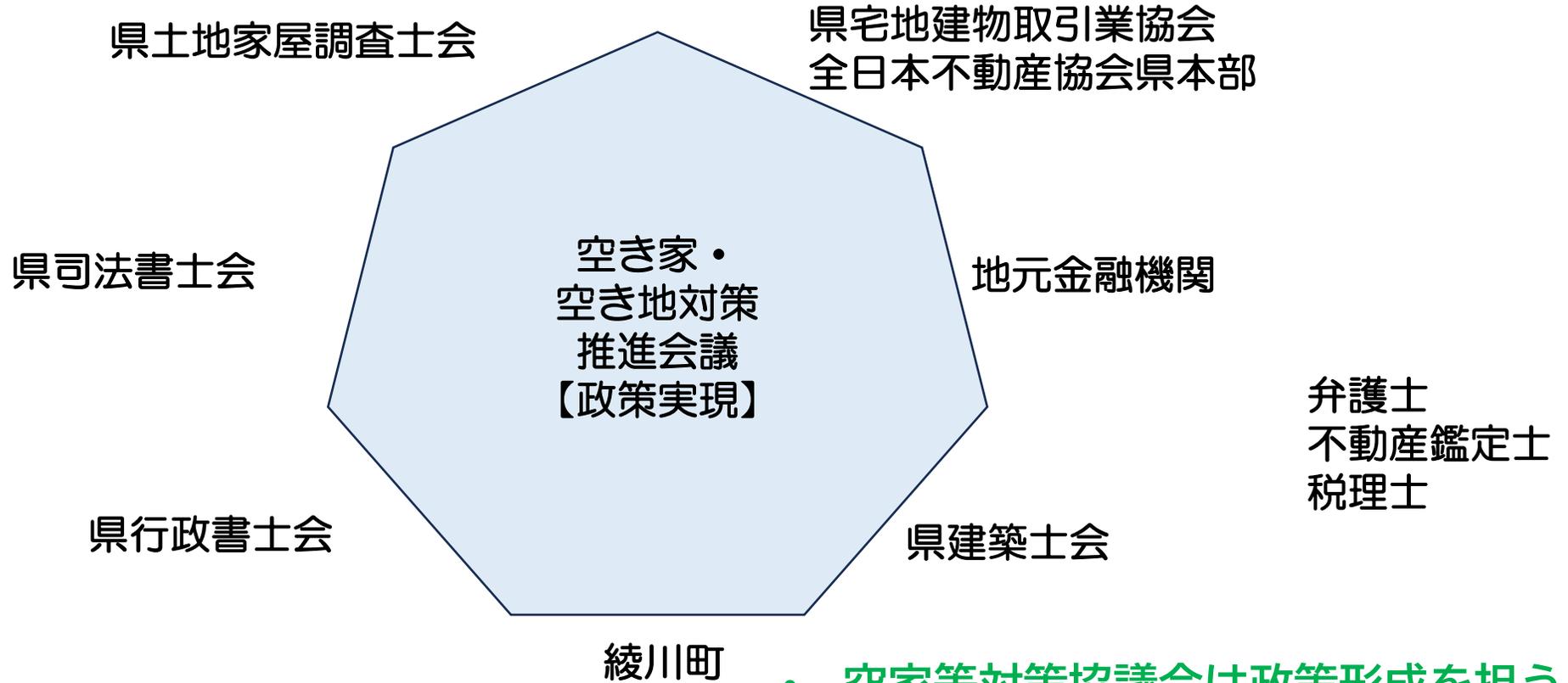
7. 地域連携・官民連携の推進について

- 各地でも専門職団体と連携を進めているが、連携協定の締結後は報道も低調であるように見受けられます。
- 事業ニーズや連携の枠組みは、変化するものであり、前例踏襲的な運営では、先細りになります。柔軟に事業を展開できる組織形態が望まれます。
- まず、官民連携の核となる協議体（空き家・空き地対策推進会議）を構成します。
- この協議体に「どんな事業をどういう形態で実施するか」を委ね、事業が陳腐化しないように新陳代謝を促します。
- 本町はこれらの事業ごとに支援を進めるものとしします。



空き家・空き地対策推進会議の構成と役割 (試案)

地域の専門職団体相互又は専門職団体と行政との連携協力により
空き家・空き地対策を推進して地域社会の持続的な発展を実現するための協議体



- 空家等対策協議会は政策形成を担う
- 推進会議は官民にわたる政策実現を担う

埼玉りそな銀行「空き家まるごと解決システム」の提供開始について（1）

https://www.resona-gr.co.jp/holdings/news/hd_c/detail/20250929_3851.html

2025年9月29日 株式会社埼玉りそな銀行

りそなグループの埼玉りそな銀行(社長 福岡聡)は、埼玉県内の空き家に関するこまりごとを解決するため、本日より「空き家まるごと解決システム」の提供を開始します。

本サービスは、空き家の管理、売却、賃貸、解体、リフォーム、遺品整理、地域活性化等、幅広いこまりごとに対応する空き家対策の総合サービスです。埼玉りそな銀行は、2024年4月に空き家対策タスクフォースを設置(翌年空き家対策グループへ改編)し空き家問題に取り組んできました。このたび、埼玉県内で信頼と実績がある専門企業16社と「空き家等の有効活用等の促進に関する連携協定」を締結し、お客さまのご要望に合わせて最適な連携企業を紹介します。

16社の専門企業との連携で空き家のこまりごとをワンストップで解決します

空き家のこまりごとはオーナーのニーズや物件状況に応じて多様かつ複合的であるため、これらを解決するには各分野のプロフェッショナルが連携して空き家の発生抑制から管理、活用・流通までをサポートすることが求められています。法人・個人のお客さま基盤を有する埼玉りそな銀行がハブとなることでワンストップ対応を実現し、オーナーの負担軽減や迅速な課題解決につなげます。本サービスを通じて、埼玉県内の空き家増加を防ぎ「日本一暮らしやすい埼玉」の実現に貢献します。

埼玉りそな銀行「空き家まるごと解決システム」の提供開始について（2）

https://www.resona-gr.co.jp/holdings/news/hd_c/detail/20250929_3851.html

2025年9月29日 株式会社埼玉りそな銀行

【イメージ図】



8. 移住・二地域居住の促進

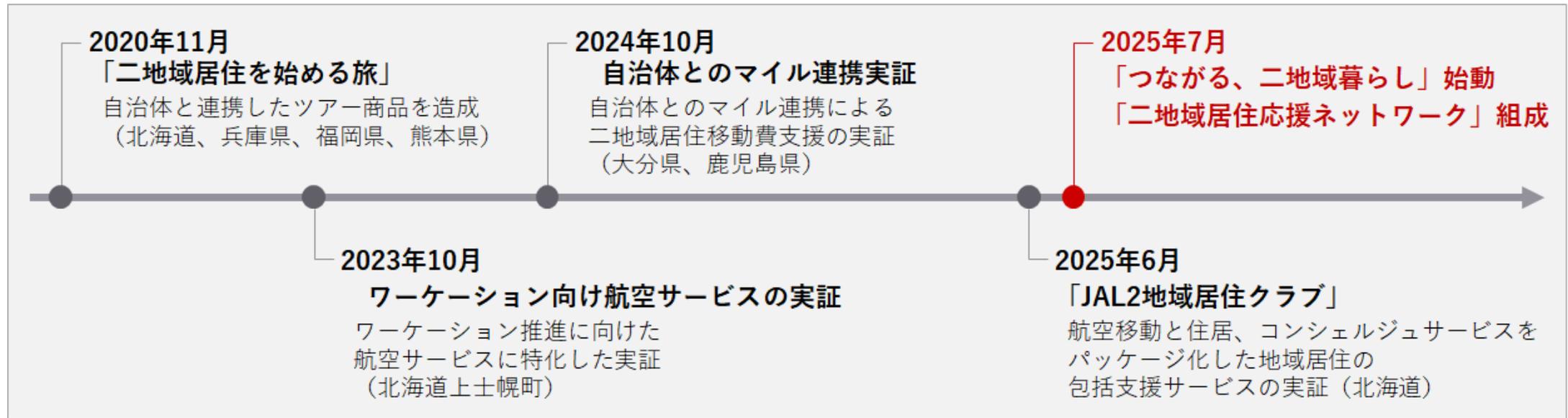
1. 過疎対策については、昭和45(1970)年以来、5次にわたり過疎法(現「**過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法(令和3年法律第19号)**」)が制定されています。本町においても、この法律に基づき、過疎地域持続的発展市町村計画を策定し、様々な過疎対策事業に取り組んでおり、今後も、鋭意取組を進めるべきものと考えます。
2. 「**広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律(平成19年法律第52号)**」については、地方への人の流れの創出・拡大を通じて地域の活性化を図るため、二地域居住者向けの住まい・なりわい・地域住民との交流のための環境整備等を内容とする「**広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律(令和6年法律第31号)**」が令和6年5月に公布され、令和6年11月1日に施行された。本町においても、従来の取組みに加え、二地域居住促進のための市町村計画をはじめとする新たな制度の活用を検討が必要となりますが、市町村としては、改正空家法と重複する取組が少なくありません。

広域的・地域活性化のための基盤整備に関する法律の概要

社会資本総合整備計画と広域的地域活性化基盤整備計画

持続可能な二地域居住モデル「つながる、二地域暮らし」が始動(JAL)

- JALは、1県6市町を含む全12団体で、二地域居住推進コンソーシアム「二地域居住応援ネットワーク」を組成し、本取り組みが2025年7月1日に国土交通省の二地域居住先導的プロジェクト実装事業に採択されました。
- 「二地域居住応援ネットワーク」は、2025年9月から12月にかけて、移動費を抑えながら体験できるプログラム「つながる、二地域暮らし」を提供します。参加者の募集開始は7月中旬を予定しています。
- 「つながる、二地域暮らし」では、JALマイルを活用することで、自治体・二地域居住者・関係事業者の3者にとって持続可能なモデルの確立を目指します。



【引用元】 <https://press.jal.co.jp/ja/release/202507/008898.html>

二地域居住を支援するポータルサイト 「ANAの二地域居住 BLUE SKY LIFE」を開設

- ANAホールディングス株式会社とANAあきんど株式会社は、二地域居住を支援するポータルサイト「ANAの二地域居住 BLUE SKY LIFE」を開設しました。
- 本ポータルサイトでは、二地域居住を応援する様々な情報提供にくわえ、モニタープログラムに参加することで移動にかかる費用を抑えながら各地域独自の体験をすることができます。

ポータルサイト「ANAの二地域居住 BLUE SKY LIFE」の概要

1. 「二地域居住モニタープログラム」の提供

「二地域居住モニタープログラム」とは、本来の居住地と別の地域に拠点を持つ暮らし（二地域居住）を希望・検討している人に、実際に地域に滞在してもらい、その暮らしやすさや地域との関わりを体験・検証してもらう取り組みです！それぞれの地域独自の体験メニューへ参加をいただくことで、航空移動の負担軽減サポートを受けることができます。都会の喧騒から離れた穏やかな時間や、地域の人々との出会いが、あなたの日常をもっと豊かに彩ります。2つの拠点を軽やかに行き来する暮らし、まずは体験から始めてみませんか？

2. 「第二の拠点」での新しいライフスタイルを応援する様々な情報提供

「ANAの二地域居住 BLUE SKY LIFE」では、「ANA二地域居住等推進コンソーシアム」※1に参画している自治体の、地域ならではの魅力や特色を詳しく知ることができます。また、農業体験への参加や民泊等の指定滞在先への宿泊、親子で山村留学への参加など多様な体験メニューもご用意しており、それぞれの地域が発信する信頼できる情報をお届けすることで、「第二の拠点」探しのお手伝いをいたします。

[引用元] <https://www.anahd.co.jp/group/pr/pdf/20251015-2.pdf>

空き家の増加 VS 空き家対策の展開 ⇒ 時間との競争

空き家の増加 (有効な対策を講じなければ刻々と累積する)

【 ~2015 】
財産権不可侵 VS 民法・独自条例

空き家増加速度に劣後しない
十分かつ迅速な空き家対策の展開

【 2017~2023 】 「公共の福祉」の保全 【第1ステージ】
危険な空き家をなんとかするための法律 (具体性の乏しい空家等対策計画)

【 2023~ 】 「地域の振興」⇒「国と地域の将来」 【第2ステージ】
空家等対策計画に基づく総合的な対策の実現
管理不全空家等への行政指導、民法の活用、空家等活用促進区域、空家等管理活用
支援法人など、空き家の発生抑制、有効活用についても、制度が整備された。

【空き家対策を効果的に実現するための行動計画】

(改正空家法附則には、さらに5年後の見直しが規定されている)

先送りするほど、事業規模が増嵩します。効果発現は遅延し、縮減します。
その一方で、市町村の行政体力は減少します。

空き家対策の進化と強化