

空き家対策に関する提言書  
(調査報告書)

令和4年6月

小浜市議会 総務民生常任委員会

## 目 次

1. はじめに	P 1
2. 調査の進め方	P 1
3. 取組経過	P 2
4. 空き家を取り巻く現状	P 3
(1) 人口、空き家数等の推移	P 3
(2) 関係法令、例規、計画	P 4
5. 調査内容	P 5
(1) 市内の特定空家の現状(現地視察)	P 5
(2) 所有者不明・相続人不存在空き家(土地)について	P 6
① 令和3年民法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法	
② 財産管理制度について	
(3) 各分野ごとの調査、各論点における議論内容	P10
○ 適正管理	P11
○ 管理不全空き家	P14
○ 予防・実態の把握	P18
○ 利活用	P22
・市内で宅地建物取引業を営む方々との意見交換会	
○ 体制づくり	P25
○ 全般・その他	P25
6. 提 言	P26
7. 国等へ要望すべき事項	P29
8. おわりに	P30

## 1. はじめに

近年、全国の空き家は増加の一途をたどり、平成 30 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年 9 月 30 日公表）によると、全国の総住宅数 6,240 万戸のうち空き家の数は 849 万戸で、その割合は 13.6%となっている。また居住目的のない空き家の数は 349 万戸に上っている。これが総住宅数に占める割合は 5.6%であるが、その数は過去 20 年間で 1.9 倍に増加している。

空き家の一部には、適正な管理がなされず放置され、周辺の住環境等に悪影響を及ぼしているものがあり、今後も、少子高齢化、核家族化の進展、人口減少、東京一極集中に伴う地方の過疎化なども相まって、ますます増加することが予想され、空き家の発生による防災性・防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化による悪臭の発生、景観の悪化などの更なる深刻化が懸念される。

このような中、全国の地方自治体は空き家対策に係る独自の条例を制定し、国においては、これに追随する形で、平成 27 年 5 月、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を全面施行した。

本市においても、平成 29 年 6 月に「小浜市空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）」を策定、平成 29 年 10 月には「小浜市空家等の適正な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」を施行し、以降当計画に基づき各種施策を実施してきたところであるが、令和 3 年は、空家法施行後 6 年、また、本市の空家等対策計画策定から 4 年を経過する年であり、社会状況の変化やこれまでの取組みで得たノウハウを踏まえ、更に充実した対策に向けて計画等の見直しを検討しなければならない時期を迎えている。

当委員会では、本市の現状を踏まえつつ、空家等対策計画の遂行状況などを検証し、市の空き家対策が今後どうあるべきかについて必要な調査・研究を実施した。

これらの調査・研究を踏まえ、各委員の意見および先進地の事例等を集約した結果を報告するとともに、今後本市が取り組むべき政策ならびに各種施策の実施において留意すべき事項を議会の総意として提言する。

## 2. 調査の進め方

当委員会の調査の進め方として、関連法令、本市の関連例規を踏まえつつ、まずは本市が空き家対策を実施する上での基本的な方針等が示されている空家等対策計画および当計画に基づき実施されている各種施策について担当課へのヒアリングを実施し、現状の把握を行った。また、当委員会の意見の取りまとめに当たっては、その結果が、空家等対策計画の次期改定時に的確に反映されるよう、計画の体系に合わせ各分野\*ごとに調査を実施することとし、各論点を整理した上で慎重に議論することとした。

なお、調査を充実させるため、先進自治体への視察を予定していたが、全国的な新型コロナウイルス感染症拡大を受け、県をまたぐ移動の自粛を行ったことにより、現地を訪問しての調査は実施することができなかったが、当該自治体との書面でのやりとりや国が公表している全国の実例等をできる限り活用し、調査の充実に努めたものである。

※「各分野」・・・「予防・実態の把握」「利活用」「適正管理」「管理不全空き家」「体制づくり」

### 3. 取組経過

年月日	調査・取組内容
令和3年 ～6月15日	【第1・2回】 調査テーマの協議
6月18日	【第3回】 調査テーマの決定「空き家対策について」
6月21日	調査テーマを議長へ通知
6月25日	閉会中の委員会継続審査議決
7月12日	【第4回】 調査の進め方について
8月2日	【第5回】 担当課ヒアリング【営繕管財課】 ・空き家対策の取組みの現状について（空家等対策計画について）
9月14日	【第6回】 担当課ヒアリング【営繕管財課】、自由討議 ・空家等対策計画における各分野ごとの問題・課題について ・特定空家に対する略式代執行（除却）案件の確認
10月1日	【第7回】 ・特定空家に対する略式代執行（除却）案件の確認 ・調査分野、論点の整理
11月5日	【第8回】 ・調査分野、論点の整理
11月18日	【第9回】 ・「適正管理」の論点項目に係る議論 ・令和3年民法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法について
12月7日	【第10回】 市内特定空家の現地視察（4か所）
12月16日	【第11回】 ・「適正管理」の論点項目に係る議論 ・財産管理制度について
令和4年 1月5日	【第12回】 ・「管理不全空き家」「予防・実態の把握」の論点項目に係る議論 ・先進地視察について
2月8日	【第13回】 ・三重県伊賀市、滋賀県東近江市の取組みについて ・「各分野」の論点項目に係る議論
2月14日	【第14回】 ・「各分野」の論点項目に係る議論
3月18日	【第15回】 ・「各分野」「全般・その他」の論点に係る議論の取りまとめ ・「利活用」の論点の整理
4月13日	【第16回】 ・「利活用」の論点項目に係る議論、意見交換会について
4月25日	【第17回】 ・市内で宅地建物取引業を営む方々との意見交換会 テーマ：空き家対策における「利活用の取組み」について
5月9日	【第18回】 ・意見交換会の振り返り ・「利活用」、「体制づくり」の論点項目に係る議論 ・国等へ要望すべき事項について
5月23日	【第19回】 ・提言書（調査報告書）について
6月2日	政策討論会（全議員）
6月6日	【第20回】 政策討論会の振り返り、提言書（調査報告書）について

## 4. 空き家を取り巻く現状

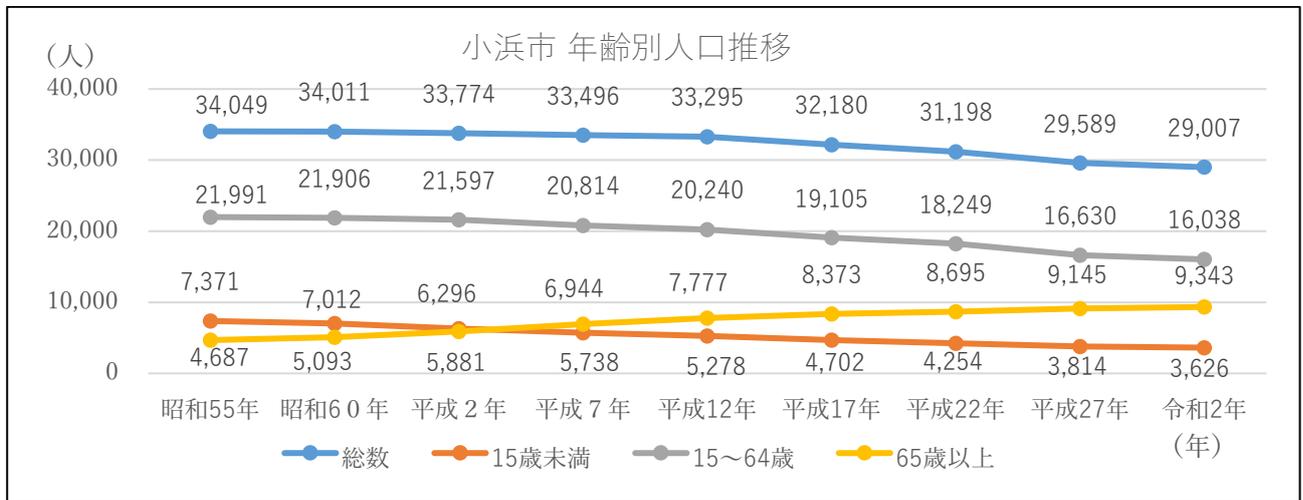
### (1) 人口、空き家数等の推移

小浜市統計書等によると、昭和55年の本市の人口は約34,000人で、うち年少人口（15歳未満）は7,371人、65歳以上の高齢者は4,687人である。以降、市全人口は減少傾向となっており、約40年間で約2割に及ぶ5,000人程度が減少している。また、年少人口が令和2年では3,626人と昭和55年と比較し約半数となっている一方で、65歳以上は9,343人と倍増しており、両者の人口推移はこの約40年間において逆転している。

また、小浜市人口ビジョン（2015年（平成27年）時点）によれば、2060年には本市の人口が17,822人となる推計であり、今後、少子高齢化、人口減少が更に進むことが予想される。

#### ◆人口の推移

各年10月1日時点



※小浜市統計書より（令和2年については、小浜市 地区別・年齢別人口集計表より）

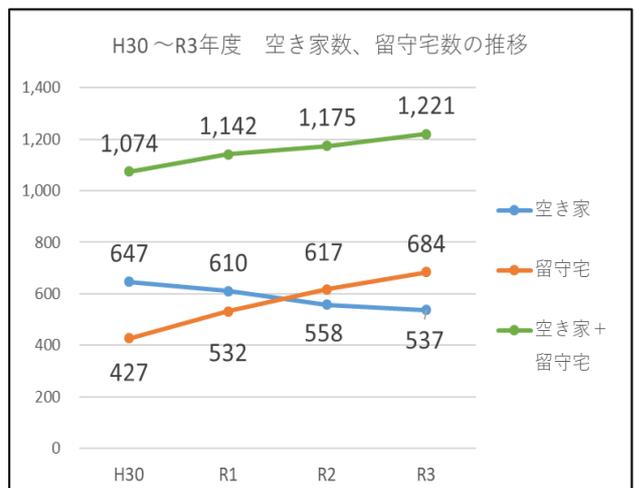
#### ◆空き家数、留守宅数（毎年6月頃に各区長の協力を得て調査し、把握している数）

（令和3年度）

地区名	人口	世帯数	空き家数	留守宅数	空き家数+留守宅数
小浜	3,800	1,701	135	149	284
雲浜	4,714	2,203	80	84	164
西津	2,958	1,279	73	83	156
内外海	1,457	523	10	14	24
国富	1,549	554	10	35	45
宮川	664	247	16	17	33
松永	1,132	436	19	22	41
遠敷	3,131	1,304	36	64	100
今富	5,267	2,199	49	46	95
口名田	1,711	672	55	65	120
中名田	897	380	41	72	113
加斗	1,222	440	13	33	46
<b>市全体</b>	<b>28,502</b>	<b>11,938</b>	<b>537</b>	<b>684</b>	<b>1,221</b>

空家等：おおむね年間を通して建築物等の使用実績がない建築物等

留守宅：所有者等が定期的に管理を行っている建築物



※人口・世帯数は令和3年9月末現在（施設入所者は除く）

（営繕管財課提供資料を基に作成）

## (2) 関係法令、例規、計画

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法） <平成 27 年 5 月全面施行>

#### 【主な内容】

当法律は、各自治体が独自に制定していた空き家対策に関する条例を踏まえ施行されたもの。  
各種定義、空き家所有者・市町村の責務、市町村の空き家に関する調査権、固定資産税の課税情報の内部利用、特定空家等に対する市の助言、指導、勧告、またそれらに従わない場合の行政代執行による必要な措置（解体等）を規定。

#### (第 2 条（定義）)

空家等・・・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である\*もの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。（「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（総務省・国土交通省：令和 3 年 6 月改正）」から引用）

特定空家等・・・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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

### 小浜市空家等対策計画（空家等対策計画） <平成 29 年 6 月策定>

#### 【主な内容】

当計画は、先に施行された空家法において、「空き家等に関する対策を適切に講じるよう努めることが市町村の責務」として位置付けられたことを踏まえ策定されたもの。国が 5 年おきに調査・公表している平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、当時本市の空き家率は 17.8% に上り、全国平均を上回るだけでなく、福井県内他市と比較し最も高い割合であった。この結果を踏まえ、平成 25 年度から 26 年度にかけ空き家実態調査を実施し、市内に 700 件を超える空き家があることを確認。市は当計画を策定し、今後の空き家等対策の目標や基本方針、推進する対策、実施体制等を「予防・実態の把握」・「利活用」・「適正管理」・「管理不全空き家」・「体制づくり」の各分野ごとに具体的内容を規定した。

### 小浜市空家等の適正な管理に関する条例（空家条例） <平成 29 年 10 月施行>

#### 【主な内容】

当条例は、空家法の施行および空家等対策計画の策定を踏まえ、市・所有者等・市民等・市民活動団体等・事業者それぞれの責務や空家法に規定される「特定空家等」の認定、小浜市空家等対策協議会の主な協議事項などについて規定している。

#### (第 2 条（定義）の主なもの)

管理不全状態：次に掲げるいずれかの状態

- ア 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
- イ 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
- ウ 適正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
- エ その他周辺的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

## 5. 調査内容

### (1) 市内の特定空家の現状

各分野における議論を具体的に進める前に、市内で管理不全状態いわゆる特定空家に認定された空き家を調査し、その原因等を踏まえた上で各種議論を進めるのが効果的であると判断し、まずこれまでに特定空家に認定された空き家の現状を確認した。

#### ○特定空家認定物件一覧（令和3年10月時点）

	物件状況 (登記情報)	認定日	認定時の 所有者(登記)	確知した 法定相続人	現在の状況	備考 (補助・委託)	固定資産税 滞納有無
1	居宅等	平成29年10月	死亡(相続未登記)	4名	相続人等により解体		無
2	居宅	平成29年10月	健在(本人名義)	—	所有者等により解体	解体補助	無
3	居宅等	平成29年10月	死亡(相続未登記)	13名	相続人等により解体	解体補助	有
4	居宅等	平成30年2月	死亡(相続未登記)	8名	相続人等により解体	解体補助	無
5	居宅等	平成30年11月	<b>法定相続人<sup>※</sup>全員 が相続放棄</b>	—	<b>市(略式代施行) により解体</b>		無
6	居宅等	平成30年11月	健在(本人名義)	—	所有者等により解体	解体補助	有
7	倉庫	平成31年3月	健在(本人名義)	—	所有者等により修繕		無
8	居宅	令和元年11月	死亡(相続未登記)	19名	相続人に指導中	相続調査委託	無
9	居宅等	令和元年11月	死亡(相続未登記)	41名	相続人に指導中	相続調査委託	無
10	居宅	令和2年5月	死亡(相続未登記)	6名	相続人に指導中		有
11	居宅	令和3年1月	死亡(相続未登記)	1名	相続人に指導中		無
12	居宅	令和3年9月	死亡(相続未登記)	—	相続人調査中		無

※法定相続人・民法で定められた被相続人(亡くなった人)の財産を相続できる人  
(営繕管財課、税務課提供資料を基に作成)  
(令和4年3月末時点において、特定空家認定件数は15件となっている)

#### ○市内特定空家の現地視察（令和3年12月実施）

令和3年10月末時点において現存している特定空家のうち4件の現地視察を実施。所有者が死亡し数年から数十年が経過したもので、それぞれ老朽具合に差はあるものの、いずれの物件も既に住宅としての機能を失い、周辺の住環境等に悪影響を及ぼすおそれがあることを確認した。

担当課は関係者への通知により必要な指導等を進めているが、法定相続人が多数であるなどの事情により、所有者による解体等の対応には至っていない。

その他、担当課においては周囲にこれ以上の悪影響が及ばないように定期的な見回りを実施しており、特定空家の増加が地域への悪影響のみならず職員の負担の更なる増加を招く恐れがあることが分かった。



## ○特定空家の現状についての考察

これまで特定空家に認定された12件のうち8件は、認定時点において、所有者死亡後、相続登記がなされておらず、別の1件は法定相続人全ての相続放棄がなされ、最終的に略式代執行による解体に至っている。このような空き家（土地）は「所有者不明・相続人不存在空き家（土地）」などと呼ばれ、適正に管理されず放置され、いずれ管理不全に陥るなどのケースが多く全国的にも問題視されている。このような空き家は、本市でも今後増加する可能性が高く、代執行による除却後の所有者等からの費用の回収が現実的に困難なケースが多いことなどを踏まえ、市は事前に適切な措置を講じておく必要がある。

委員会として、今回視察したような特定空家に至らないよう、また、管理不全に陥る可能性が高い所有者不明・相続人不存在空き家（土地）への対応として、各分野でどのような未然予防措置が有効であるかについて議論が必要であることを認識した。

## (2) 所有者不明・相続人不存在空き家（土地）について

先に実施した特定空家の現状の把握において、今後、所有者不明・相続人不存在空き家（土地）の問題が深刻化していく可能性を認識したことから、当問題に関する研究を深めることとした。所有者不明・相続人不存在の空き家（土地）とは、具体的に以下のような事例がある。

- ・所有者が亡くなり相続人がいないもの
- ・所有者が亡くなり相続人が相続放棄したもの
- ・所有者が行方不明（居住不明）のもの
- ・不動産登記簿、固定資産税台帳等に所有者に関する情報がないもの など

### ① 令和3年民法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法

国は、東日本大震災後の復興に係る公共事業の実施において、所有者不明土地が多数存在し、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施に大きな支障を及ぼすなどの問題が表面化したことなどをきっかけに、所有者不明土地の背景・問題等を検証し、当該問題の解消に向けた関係法令等の見直しを行った。

（以下「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（総務省民事局：令和3年9月）」を基に作成）

#### 【現状】

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地が発生

所有者不明土地の割合（H29 国交省調査）： <b>22%</b> ⇒ 【原因】 相続登記の未了（66%） 住所変更登記の未了（34%）
---

#### 【背景】

- ・相続等の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- ・都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に土地の所有意識が希薄化。土地を利用したいというニーズも低下
- ・遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

## 【問題点】

- ・所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等負担が大きい）
- ・所有者の所在等が不明の場合は、土地が管理されず放置されることが多い
- ・共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
  - ⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
  - ⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生

## 【対応】

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）  
所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、以下の対応を行った。

### ◎ 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し【不動産登記法改正】

＜施行日：令和6年4月＞

- ・相続登記、住所等変更登記\*の申請義務化、手続きの簡素化・合理化 など  
(※住所等変更登記は令和8年4月までに施行)

#### ☞ 今後の空き家対策におけるポイント

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務づける。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科される可能性がある（施行日以前に発生した相続も対象）。

### ◎ 土地を手放すための制度の創設【相続土地国庫帰属法】 <施行日：令和5年4月>

- ・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

### ◎ 土地利用に関連する民法の規律の見直し【民法改正】 <施行日：令和5年4月>

- ・所有者不明土地管理制度等の創設（財産管理制度の見直し\*）
- ・共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・長期間経過後の遺産分割の見直し など

#### ☞ 今後の空き家対策におけるポイント

※財産管理制度の見直し

##### □財産管理の効率化

現行：対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組み

改正法：特定の土地・建物だけに特化して管理を行う制度を創設（新民法第264条）

##### □相続の放棄をした者の管理義務の明確化

現行：相続の放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならない

改正法：相続の放棄の時に現に占有している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならない（民法第940条）

## ② 財産管理制度について

### ○ 財産管理制度とは

財産管理制度とは、誰も管理・処分できない「所有者がいない財産（相続財産・不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人または検察官が裁判所に申し立て、財産管理人が選任されることにより「財産の管理」が可能となる民法上の制度。一般的には空き家により何らかの被害のある隣地住民などが申立人となるのが民事としての本来の姿であるが、空き家対策の観点では、所有者不明の空き家への処分行為が可能となることから、空き家問題の解決につながる有用性がある。

#### ※財産管理制度の種類

- ・不在者財産管理制度（民法第 25 条から第 29 条）

目的：不在者（行方不明等）の財産を管理・保全する。

- ・相続財産管理制度（民法第 951 条から第 959 条）

目的：亡くなった人の財産を引き継ぐ人がいない場合に、その財産を管理・清算する。

### ○ 財産管理制度の活用

#### ・市による財産管理制度の活用（財産管理人選任の申立て）

本来財産管理制度は、主に利害関係人が裁判所に対し申立てを行うことができるものとされており、市が申立てを行う場合においても、いかに利害関係を裁判所に認めてもらうかがポイントとなる。（全国の市区町村による申立ての事例は、P 15 を参照）

また、当制度は、財産管理人（弁護士・司法書士等）に対する報酬や管理費用等について、相続財産で賄うこととなっているが、それらの財産で賄えない場合に備え、その支払いの担保として予納金を裁判所に預けなければならない（市の場合は予算措置が必要、ただし相続財産の売却などで賄えた場合には還付される）。なお、財産管理人の申立てから選任までには、おおむね 2～3 か月程度の期間を要する。

#### ・略式代執行の代替措置としての期待

空き家対策の観点から財産管理制度（民法）は、略式代執行（空家法）に代わる解決措置として期待されており、それぞれの特徴は次の表のとおり。

	財産管理人制度	略式代執行
空き家の所有者等	不明	不明
危険除去の確実性	○高い	◎確実
費用回収の可能性	○高い	×不確定
実施後の状況	○跡地が利活用される	×跡地が未管理状態になる
社会的影響	○制度利用の周知	×モラルハザード*の懸念
	↓	↓
対象となる空き家	制度の適用条件に合う 特定空家	危険が非常に切迫した 特定空家
治療に例えると	悪影響発生前の予防的な措置	悪影響発生直前の手術的な措置

※モラルハザード：空き家による危険回避等のため、行政が積極的に略式代執行等を実施することで、かえって空き家所有者等の危機管理等に対する意識が薄れ、結果として、空家等の発生確率が高まるなど、規律の喪失、倫理観が欠如すること。（例）

## ・全国の自治体における財産管理人制度の活用状況

	略式代執行		空き家等に係る 財産管理人制度の活用	
	市区町村数	措置件数	市区町村数	活用件数
H27	8	8	13	14
H28	23	27	37	41
H29	33	40	42	56
H30 <sup>※</sup>	14	14	41	52
<b>合計</b>	<b>68</b>	<b>89</b>	<b>106</b>	<b>163</b>

※平成 30 年 10 月 1 日時点（国土交通省・総務省調査）

上記の 2 つの表はいずれも「特定空き家対策としての財産管理人制度の活用について（富山県富山市）」を基に作成」

## ・財産管理制度の活用における課題

当該相続財産が売却等できない場合あるいは安価であるなどの理由により財産管理人への報酬等への支払いが不足する場合は、当該予納金から支払われることとなり、結果、還付されない、また、管理の長期化により追加請求をされることもある。

よって、市による財産管理制度の活用は有用であるが、予納金について一定の予算措置を要するなど、事案の状況に応じて活用を検討する必要がある。

## ③ 所有者不明・相続人不存在空き家（土地）についての考察

国は、所有者不明・相続人不存在空き家（土地）が社会的に様々な悪影響を及ぼしており、また今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、さらに深刻化することを踏まえ、関係法令の改正を行った。

当委員会においては、国が公表している資料等を基に法令の改正内容等の把握に努めたところであり、特に不動産登記法の改正による相続登記の義務化は、所有者不明空き家（土地）の解決に一定の効果があると思われる。しかし、当法律の施行日は令和 6 年 4 月であり、また現時点で法改正に関する文献が少ないことなど、それらの対応が空き家問題の解決にどれほどの効果があるかは不透明で、かえって相続放棄者の増加を招くことも懸念されるなど、今後の施行後の動きを注視しなければならない。

本市においては、これまでに略式代執行による特定空き家を除却した実績があり、当該空き家は法定相続人全ての相続放棄がなされた相続人不存在空き家であった。先に述べたように、本市においても、様々な理由から相続放棄され管理不全に陥る空き家が増加する可能性があることなどから、代執行に代わる解決策として財産管理制度の活用が今後重要なポイントになるとの認識を共有したところである。

### (3) 各分野ごとの調査、各論点における議論内容

本市の特定空家の現状、またそこから波及した所有者不明・相続人不存在の空き家に対する各種制度改正などの状況を踏まえ、各分野ごとに、そのような状態に至らせないためにどのような取組みが必要かを念頭に議論を行った。

分野別に、「適正管理」→「管理不全空き家」→「予防・実態の把握」→「利活用」→「体制づくり」の順で調査を行ったところであり、それぞれ、①現状の主な施策の確認→②論点の設定→③他自治体の事例研究→④論点ごとの議論→⑤意見取りまとめの流れで行った。

また、先進地として、人口規模、土地体系ともに本市と類似している点があり、かつ現在、空き家対策にかかる第2次計画を策定し、第1次計画の検証を踏まえた次のステップに移行している「三重県伊賀市」、「滋賀県東近江市」の取組みを研究した。

あわせて、国土交通省がこれまでに公表している全国の取組事例等も議論の参考にしたので、その内容を記載する。

#### 【三重県伊賀市】

平成28年5月：伊賀市空家等対策計画 策定

平成30年11月：伊賀市特定空家等対策計画、空家等対策マニュアル 策定

令和元年9月：伊賀市古民家再生活用指針 策定

令和3年4月：第2次伊賀市空き家対策計画 策定

(「特定空家等対策計画」を含有、「古民家等再生活用指針」によるまちなか再生と「空家等対策マニュアル」の適正な運用に取り組む。)

#### 【滋賀県東近江市】

平成28年3月：東近江市空家等対策計画 策定

令和3年3月：第2次東近江市空家等計画 策定

## 「適正管理」の分野

### ○本市の取組みの現状

行政による現在の主な施策は以下のとおり。

■ 広報おばまなどによる空き家所有者等に対する適正な管理の啓発

■ 空き家管理代行サービス補助事業（令和4年度～）

空き家管理代行サービスの利用を促進し普及させることにより、市内の空き家が周辺に悪影響を及ぼすことを防ぎ、空き家の適正管理を図る。 など

### ○三重県伊賀市・滋賀県東近江市の取組み（令和4年1月時点）

#### 【三重県伊賀市】

#### ・特定空家（管理不全）の発生防止に向けた取組み

##### （市民向け）

- ・ 広報紙（年1～2回）を通じた啓発を実施
- ・ ワンストップ空き家相談会（年2回）を開催
- ・ 住民自治協議会に対する出前講座を実施

##### （空き家所有者（相続人含む）向け）

空き家対策計画の手順に基づき進めている。勧告書の交付には固定資産税の住宅用地の認定の解除があり、命令書交付では過料に処せられることがあるため、取扱いを慎重に行い、できる限り指導の範囲内で円滑に解決するよう努めている。

##### （相続放棄者向け）

相続放棄がなされ相続人不存在の物件については、司法書士の協力を得て相続人不存在を確定し、法に基づき略式代執行に至るよう慎重に手続を進めている。

##### （地域住民との連携（自主的な取組み含む）状況）

管理不全空き家に対する市への指導依頼は、住民自治協議会（旧村落単位や小学校単位にある自治会の上位組織、39組織）や自治会を通じて依頼してもらっている。（単なる近隣トラブルにとどめず地域課題と捉え、市が対応するまでの間に地域で必要最低限の草刈りなどを実施してもらえよう依頼。（民法第720条を拡大解釈）

##### （主な各種補助制度）

- ・ 伊賀市空家等除却費補助金：補助率 1/3、上限 50 万円（住民税非課税世帯上限 100 万円）
- ・ 伊賀市跡地活用事業補助金：補助率 4/5、上限 100 万円
- ・ 伊賀市空家等再生事業補助金：補助率 2/3、上限 250 万円
- ・ 伊賀市古民家再生事業補助金：補助率 1/5、上限 2,000 万円
- ・ 伊賀市空き家バンク家財除去費補助金：補助率 2/3 または 3 万円の少ない額

#### 【滋賀県東近江市】

#### ・特定空家（管理不全）の発生防止に向けた取組み

##### （市民向け）

- ・ 広報紙に注意喚起記事を掲載
- ・ 自治会やまちづくり協議会向けの出前講座

- ・地元ケーブルテレビで市の空家等対策を説明
- ・空家等問題に対しての啓発冊子を作成、配布

#### (空き家所有者(相続人含む)向け)

- ・空き家所有者(相続人)の総合相談窓口(活用、除却、相続登記等)として一般社団法人東近江市住まい創生センターを設立
- ・市と協定を締結している地元信用金庫が空き家解体に使える金融商品(ローン)を創設
- ・空家等問題に対しての啓発冊子を作成、配布

#### (相続放棄者向け)

- ・相続放棄者に対しての特段の取組みはなし
- ・相続人が全員相続放棄するなどして、無主物となった空家等については財産管理制度を活用

#### (主な補助制度)

東近江市認可地縁団体向け空家等除却費補助金(市単独)

### ○その他自治体の取組事例

#### ・空家等の所有者の注意を喚起するための取組事例

(「空き家対策における事例集(国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 令和3年3月)」を基に作成)

取組の分類	市区町村	取組事例の概要
死亡届提出時等における情報提供	秋田県 湯沢市	死亡届の提出時や施設入所等に伴い空き家が生じる場合に、今後管理する者の連絡先等を聴取し、通常の管理のほか、雪おろし等の対応を依頼。啓発チラシも提供。
	石川県 輪島市	空き家になるかならないかを問わず、死亡届提出時に空き家の管理に関する啓発チラシを提出者に提供。納税の相続人代表者指定届送付の際にも同様のチラシを同封。
所有者等が遠方在住の場合の工夫	和歌山県 田辺市	所有者が遠方在住者や高齢者等である場合は、解体および修繕対応の業者紹介、現地見積対応等について、市がサポートしていることを案内。
相続人への対応	佐賀県 白石町	相続登記がなされていない空き家については、法定相続分に基づく持分まで表示した相続関係図を作成し、法定相続人としての位置を説明。
その他、所有者による自主的な対応を促す工夫	愛媛県 四国中央市	指導文書(情報提供文書)には、必ず当該空き家の写真や地図等を添付。普通郵便ではなく、家族全員が課題を共有しやすい休日に配達されるよう特定記録または簡易書留の速達郵便で送付。
文書の工夫・直接訪問等	三重県 四日市市	複数回文書送付を行った空き家で、改善が見受けられないものについて、用紙を白色から黄色、ピンク色に変更。
経済的理由を考慮した工夫	広島県 広島市	市と協定を締結している不動産関係団体の相談窓口を紹介し、売却等の具体的な対応をするよう促進。

### ○上記調査を踏まえた委員会における意見取りまとめ

今後必要な取組みを見いだすため、3つの論点を設定の上、意見の取りまとめを行った。主な意見等の内容は、次ページのとおり。

分野	論点	委員会での主な意見（課題等）
適正管理	●空き家から特定空家に至る原因等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家になる前の段階において、行政が積極的に介入していない（介入できない）ことが悪化につながる。</li> <li>・現時点では特定空家になり、実際に周辺に悪影響が発生してから動き出している印象。</li> <li>・特定空家の傾向などからしても、問題の根本に、所有者不明・相続人不存在（相続未登記*含む）の状態であるという点がある。⇒令和6年4月改正不動産登記法施行により登記が義務化され、今後は所有者情報が明確になり実態の把握および対策が進むことが期待できる。 （*未登記の原因：現在登記義務なし、所有者に子供がいない、法定相続人間が不仲であるなどの理由で遺産分割協議が進まない、一般の方に登記の必要性の認識が薄い、手続きが煩雑なイメージ、固定資産税課税においては登記の有無は関係なく行政の関与がない など）</li> <li>・土地の価格の値下がりや周辺の土地形態により、土地が売れず、いずれ放置につながる。</li> </ul>
	●空き家確認後の行政の対応の流れ（フロー）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画に基づくマニュアル（手引、手順書）が必要（担当者が変わっても対応に漏れがないよう整備）。</li> <li>・劣化度、所有者の状況等により、基準を設定し、空き家をランク付けした上で、ランクごとに対策をとる必要がある。</li> <li>・まずは適切な実態把握が必要。</li> </ul>
	●特定空家の発生防止に求められる取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者が不明（不在）のため適正に管理されていないのか、所有者がいるができていないのかの見極めが必要。</li> <li>・所有者がいる場合は、さらに積極的に管理や活用を提案。</li> <li>・所有者が不明の場合に管理不全に陥るケースが多い現状を踏まえ、例えば、条例の管理不全状態に「所有者不明、現所有者の登記がなされていないもの」などの定義を追加する等、適切な対象者に必要な対策がとれる状態にしておく必要がある。</li> <li>・特定空家になる前に予防し、代執行や財産管理制度を活用しなくてもよいようにすべき（公費支出抑制意識も必要）。</li> <li>・まずは、最後の相続放棄者に財産管理義務（保存）が残ることの周知が必要（民法改正後は相続時に占有していた者）。また、管理（保存）できないのであれば、相続財産管理制度の活用を周知する必要がある。</li> </ul>
	・適切な管理方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の啓発においては、適正な管理方法が伝わる工夫が必要。</li> </ul>
	・民間企業の活用（見守りサービス）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正管理を促す上で、行政が事業者等を紹介することは可能（令和4年度から補助事業を開始）。</li> </ul>
	・地域住民に求められる取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家になると地域に防災、防犯上のリスクが発生する。空き家は地区としての問題、課題（自分ごと）として認識できると良い。</li> <li>・美浜町では、1年以上空き家になった場合に、区長名でその所有者に文書等で声掛けし、相談に応じている。</li> <li>・所有者が、地域においてアクションしやすい環境づくりを行い、行政はそれに対してサポートできる体制がとれるとよい。</li> <li>・地域により規模や特性があり、取り組める内容は異なる。地域での取組みが可能か有効かは不透明な部分もある。</li> </ul>
	・補助制度の在り方 ※管理不全空き家の分野にも関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて、市が売買や譲渡のあっせんを積極的に行うべき（不動産業者にはできない行政のみができる事業を実施）。 （所有者に解体費用がない場合や法定相続人がいない場合などに、市が所有者に無償譲渡を呼びかけ、地域団体や個人に無償譲渡をあっせん。所有者への費用負担が発生せず解体ができ、土地の有効利用にもつながる。（P16取組事例参考）</li> <li>・令和4年度に開始された管理代行サービスについて、本来空き家の管理は所有者自身の責任であり税金で補助することに一部疑問が残る（かえって空き家の状態が継続される可能性を秘めている）。空き家の延命のためでなく、利活用のためなどという条件も今後検討すべき（補助後にすぐ相続放棄されるのでは意味がない）。</li> </ul>

意見取りまとめ (必要な取組み・方向性)
<p>(適正管理)</p> <p>⇒ ○<u>空き家の状況に応じた適切な措置に向けての対応基準の設定および関係例規等の見直し</u></p> <p>⇒ ○<u>市民等への助言・情報提供の強化</u></p>

## 「管理不全空き家」の分野

### ○本市の取組みの現状

行政による現在の主な施策は以下のとおり。

#### ■小浜市空家等除却支援事業

市民の安全・安心な生活環境の確保、地域の住環境の向上を図ることを目的に、老朽化して危険な空き家を除却する方に対し、除却費用の一部を支援。

#### ■特定空家の空撮（委託）

小浜市空家等対策協議会<sup>\*</sup>での協議（屋根の状況確認）、所有者等への指導・勧告などを実施する際の提示資料として活用するため、ドローンによる空撮を実施。

※小浜市空家等対策協議会

本市では、空家法に基づき、地域住民、学識経験者等で構成された協議会を平成 29 年 6 月に設置している。以降、主に特定空家等の認定に関する審議、所有者等に対する指導、命令等の措置に関する事項について協議を行っている。

### ○三重県伊賀市・滋賀県東近江市の取組み

#### 【三重県伊賀市】

#### ・相続（不在者）財産管理制度の活用状況（利害関係人、市）

令和 3 年度の特定空家の略式代執行（解体除却）後の敷地について、初めて相続財産管理制度の適用を申請予定。財産管理人（弁護士）の選任後に家庭裁判所に対し権限外許可行為として、特定空家解体にかかる事業費を市の債権とし、市は敷地の払下げを受け、当該敷地を競売できないか検討中。

#### ・代執行に係るモラルハザード問題への対応

管理不全空き家の管理は所有者責任が大原則である。特定空家となって放置した結果、建物の倒壊など付近の住民が著しい危険を被ることになり、「放置＝行政任せ」の結果として代執行が行われるのではないと考えている。

①市街地など住宅密集地域で法定相続人がいる場合は「行政代執行」を実施し、国税徴収法に準じて毅然と経費の回収を行う。

②住宅密集地域で相続人不存在の場合は「略式代執行」を実施。執行費用を市の債権とし、相続財産管理制度を活用して、裁判所に権限外許可行為を申し立て、土地の所有権を市に移管した後、競売にかけて債権回収を行う。

③郊外で敷地にゆとりがあり付近の住民に危険が及ばない場合、建物の自然倒壊を待つ。

上記①②③のような選択肢が考えられ、当市では現在、②と③を使用する例がある。

#### ・その他（文書の工夫・直接訪問等）

平成 30 年度に策定した「伊賀市空家等対策マニュアル」に基づき、指導文書について文書の恒常化を防ぐため、指導回数を増やすごとに文書の語調を強め、措置の猶予期間に応じた指導を徹底し、一定の指導回数に達する度に措置内容の階段を上げている。（国土交通省事例集から引用）

**【滋賀県東近江市】**

・相続（不在者）財産管理制度の活用状況（利害関係人、市）

無主物だからといって、無差別に財産管理制度を活用する訳ではなく、解体に向けた道筋が出来ている空家等について、財産管理制度を活用。

○その他自治体の取組事例 【財産管理制度の活用事例】

・市が利害関係人（略式代執行費用回収、固定資産税の債権を有する）となり申立てを行った事例  
（「地方公共団体の空き家対策の取組事例2（国土交通省：平成30年3月）」を基に作成）

市区町村	財産管理人選任の申立理由	予納金（万円）	債権額（万円）	財産管理人
滋賀県 東近江市	空家法に基づく略式代執行費用の回収	約 80	約 35	弁護士
福岡県 宗像市	滞納税の回収	約 45	約 1	司法書士

・市町村が債権を有しておらず、かつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても財産管理人選任の申立てが認められた事例

（「空き家対策における財産管理制度活用の事例集（国土交通省 住宅局 住宅総合整備課：令和2年12月）」を基に作成）

市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由	予納金の還付
北海道 ニセコ町	敷地内の立木や雑草が隣地にはみ出し、周辺住民の生活環境や町の景観形成に悪影響を及ぼしていた。	町景観条例の「管理不良」状態にあることから、本来は所有者等に対し、条例に基づく措置を行うべきところであったが、被相続人が死亡し、法定相続人がいないため。	無
群馬県 富岡市	草木が繁茂し、一部越境して道路上にはみ出していた。	空家法第14条に基づき、所有者等に対し助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を行うべきところ、その名宛人となるべき者が存在しないため。	一部還付
埼玉県 川口市	草木が繁茂し、空家等は老朽化が進み、空家等の倒壊の恐れがある。	空家法の空家等であることから、市長村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。将来的な租税債権の存在（申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。	全額還付
京都府 京丹後市	雑草や樹木が繁茂していたものの、周辺の建築物や通行人等への悪影響をもたらすおそれが認められる状態ではない。	相続人のあることが明らかではない。固定資産税の納入について、文書の送付先がないことから告知をすることができず、当該税の賦課を決定することができない。	全額還付

・空家の除却および跡地の活用支援事例

(「地方公共団体の空き家対策の取組事例2(国土交通省:平成30年3月)」を基に作成)

取組の分類	市区町村	取組事例の概要
空き家の所有者や隣地居住者等の双方への除却費補助制度と不動産買取り等の働きかけ	北海道 室蘭市	所有者等による自主的対応が困難な特定空家等について、所有者からの無償譲渡を前提に、近隣住民や対象空家等のある町内会等が解体することを、市が近隣住民等と所有者双方へ働きかけている。
	和歌山県 田辺市	相続や遠方居住当の理由により長期間使われずに放置され、倒壊のおそれのある危険な空き家の隣接住民等に対して、市が隣接住民等と面識のない所有者に代わって「解体費用+登記費用(相続、所有権移転、建物滅失)程度」で売買が成立するよう働きかけている。
まちづくりとの連携による空き家の除却および除却跡地の活用促進	山形県 鶴岡市 (NPO つるおか ランド・バンク)	空き家と狭あい道路を一体の問題として捉え、空き家の除却、跡地の隣地等への売却、跡地購入等の協力による道路用地の確保などのコーディネートに取り組む。

○固定資産税における住宅用地特例について

空き家を放置する原因の一つに、固定資産税の住宅用地特例措置があるといわれている。この特例は土地の上に住宅がある場合に、その税負担を軽減するため、固定資産税の課税標準額を評価額の6分の1(200㎡以下の部分)などにするものである。空家法においては、特定空家等の所有者に対し勧告がなされるとともに、特例が適用されなくなることとされており、本市でも同様の措置がなされている。

また、地方税法の規定では、平成27年5月の国の通知において、「構造上住宅と認められない場合」「使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又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」には住宅には該当しないものとされ、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないことが示されている。しかし、具体的(容易)な判断基準がないことから、当規定による適用除外の運用は全国的には進んでおらず、確認した限り、京都市、神戸市などごく少数である。

当委員会では、空家法のみでなく、地方税法の規定により固定資産税の住宅用地特例を解除する運用がなされることとなれば、空き家所有者にとって、空き家を放置する利点はなくなり、利活用の予定のない空き家などの除却が進む可能性があることを確認した。

○上記調査を踏まえた委員会における意見取りまとめ

今後必要な取組みを見いだすため、4つの論点を設定の上、意見の取りまとめを行った。主な意見等の内容は、次ページのとおり。

分野	論 点	委員会での主な意見（課題等）	意見取りまとめ (必要な取組み・方向性)
管 理 不 全 空 き 家	●相続財産管理制度等の活用 (適正管理にも関連)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画はあるが、<b>財産管理制度を適切な時期に公平・平等に活用できるよう具体的な手引（マニュアル・手順書）が必要</b>。空家等対策計画では特定空家になってから相続財産管理人の選定を行う手順になっているが、機を逸しており、<b>問題が表面化する以前において制度の活用を検討</b>すべき。</li> <li>特に地方においては、財産管理人の申立てに当たり、その後の売却が見込めないケースが多く、結果、裁判所への予納金が返金されない、さらに多額の必要を要することも想定すると活用にハードルもある。</li> <li>特定空家については、<b>代執行による解体か財産管理制度を活用するかはその後の売却ができるかがポイントであり、早い段階での判断</b>が求められる。</li> <li>特定空家の状態では財産の価値は低く、その後の売却が進まない可能性があるため、<b>資産価値のある状態において当制度を活用</b>すべき。</li> <li><b>財産管理制度の手続が容易ではない（複雑）</b>ことが課題。</li> </ul>	⇒ ○ <u>適切な措置および財産管理制度等の活用促進</u>
	●関連団体（司法書士等）との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門家等で構成される小浜市空家等対策協議会を設置しており、基本的な協力体制はできている。</li> </ul>	⇒ ○ <u>所有者等による円滑な解体・その後の利活用に向けた補助制度の見直し・新制度の創設</u>
	●住宅用地特例について (特定空家への勧告前の解除、除却跡地への減免（特例の延長）など)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>固定資産税の住宅用地特例（住宅の用に供される土地の課税標準が6分の1）が、空き家の放置を招く原因の一つ</b>となっている。</li> <li><b>住宅用地特例の運用によっては、適正な管理や円滑な解体を促す効果</b>がある。</li> <li>特定空家等の勧告前での住宅用地特例適用除外（地方税法）、除却跡地への減免などについて、<b>税務担当部署と運用について検討</b>すべき（京都市などが実施）。</li> </ul>	⇒ ○ <u>税制上（固定資産税等の住宅用地特例解除）の措置の検討</u>
	●代執行等にかかるモラルハザード問題 (分野全般に関連)	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続放棄の増加が課題。本来相続放棄はマイナス財産（負の遺産）から解放されるための制度であるが、空き家に関しては、プラス財産であっても裁判所の審査により認められてしまう現状がある。その後の解体、管理責任から免れるための相続放棄はモラルの問題もあり、放棄する人や物件などの状況により、<b>容易に放棄できないような制度改正が必要</b>ではないか（必要に応じて国等に要望すべき）。</li> <li><b>安易な除却（積極的すぎる行政の関与）はモラルハザードを引き起こすため、除却までに必要な手順を行う必要がある。</b></li> <li>民法第940条の次の相続人が管理するまでの財産管理継続（保存）義務には、次の相続人に自分が放棄したことを知らせる義務も含まれると思うが、なされていない事例があり、この部分にもモラル上の問題がある。</li> <li>モラルハザードを引き起こすのは、管理不全空き家を対象としたものがほとんどであり、<b>まず管理不全状態にさせないことが必要</b>。</li> <li>特定空家の解体の方が補助率が高いことが空き家の放置につながる可能性がある。</li> <li>相続放棄者がその後管理できないのであれば、本来は相続放棄者自らが財産管理人を申立てすべき。</li> </ul>	

## 「予防・実態の把握」の分野

### ○本市の取組みの現状

行政による現在の主な施策は以下のとおり

■納税通知書の封筒に空き家の利活用や適正管理の呼びかけ、空き家に関する市の問い合わせ先を記載し、意識を啓発。

■空き家調査（区長へ依頼）

毎年6月頃に各区長に区域内の空家等および留守宅の状況調査を依頼。

◎発生した新規空き家への対応

・意向調査（アンケート）の実施、啓発チラシの発送（市）

・チェックリストに基づき現地調査、調査票作成（委託：下記「空家調査整理業務」）

■空家調査整理業務（委託）

・チェックリストに基づき現地調査

・区長による空き家調査結果（地図、紙媒体）に基づきデジタル地図データを更新

■相続人調査業務（委託）

所有者を確知するに当たり、法定相続人が多数で関係性が複雑な場合等に正確を期すため、福井県司法書士会に委託※するもの など

※福井県司法書士会との協定

福井県司法書士会と空家等対策事業に関する協定書を平成29年3月に締結し、各種相談業務の要請について規定している。

### ○三重県伊賀市・滋賀県東近江市の取組み

#### 【三重県伊賀市】

#### ・実態把握の方法（各種調査の実施）

2015（平成27）年から第6次まで調査を実施。

○平成27年

【第1次調査】株式会社ゼンリン社から空き家情報を購入取得。

【第2次調査】第1次調査の情報を基に住民自治協議会や自治会によるしっかい調査（調査対象の全てを調査）を実施。その結果に対し固定資産税情報（所有者、法定相続人、納税管理者等）を取得・突合して現況調査を実施。

○平成28年 2次調査結果で危険建築物と判定した家屋を職員が実際に調査。

○平成29年

【第3次調査】前年の調査結果を基に建築士（三重県建築士事務所協会の建築士）による特定空家等判定調査を実施し、判定結果を基にコンサル（都市計画・住宅）事業者と照査分析調査（どのような要素が空き家を特定空家化していくのか、市街地の密な状況とそれ以外地域のまばらの状況で比較検討等）を実施。

【第4次調査】建築士による活用可能と判定した家屋の現況調査及び空き家カルテを作成。

○平成30年

【第5次調査】所有者等へ活用意向調査を実施するとともに、空き家活用カルテを基に、建築士による中心市街地の空き家を詳細調査。

○平成 31 年 所有者等へ活用意向調査を実施し、活用希望者には外部情報提供同意書の提出を依頼。

【第 6 次調査】第 1 次調査の情報から空き家となった店舗・事業所・工場の 4 年経過後の活用有無等の現況調査を実施。

#### ア 調査（把握）している情報（項目）

- ・土地情報 =所在地・地目・地積・接道状況・隣接地・航空写真
- ・建物情報 =用途・構造・階数・延床面積・建床面積
- ・所有者情報=（土地・建物別）住所・氏名・連絡先・固定資産税情報・法定相続人情報・相続放棄情報
- ・空き家情報=相談者・相談内容・経緯・老朽度・危険度・周囲への影響・現況写真
- ・措置情報 =特定確知、空家法 14 条措置状況 など

#### イ 庁内各部署との情報の連携状況 など

固定資産税担当課、戸籍住民票情報担当課と連携

#### ・情報の管理（データベース化など）および活用の状況

平成 28 年実施の危険家屋の実地調査のデータをもとに、市独自の判断基準と調査手法を取り入れ、空き家等調査から特定空家等に対する措置指導を行うことができる「伊賀市空き家管理システム」を構築。ホストコンピュータからタブレット端末に情報をダウンロードし、端末を現地に持参して必要項目や写真を撮影して帰庁後、ホストコンピュータにアップロードして最新状態に更新していくというもの。簡易型のエクセル形式による一覧表でケースごとの進捗管理は行っている。

#### ア 庁内各部署との情報共有の状況 など

固定資産税担当から課税情報の提供を受け、担当課（室）からは空き家除却情報や勧告実施状況をフィードバック。

### 【滋賀県東近江市】

#### ・実態把握の方法（各種調査の実施）

東近江市では、空き家実態調査を 3 次に分けて行っており、これを平成 27 年度から毎年度行っている。

#### 【第 1 次調査】自治会による空家等調査（調査期間：5 月から 7 月まで）

調査内容：空き家の所在地、状況、特筆すべき問題等。

#### 【第 2 次調査】市職員による現地調査（調査期間：10 月から 12 月頃）

調査内容：表札、構造、電気及び水道メーター、傾斜、外観等

※基本的には第 1 次調査で新たに報告された空家等を調査。

※ i P a d を使用して、写真撮影およびデータ入力を現地で行う。

#### 【第 3 次調査】市職員による所有者等への意向調査（調査期間：2 月から 4 月頃）

※市で把握している空家等の所有者等で通知先が判明している人が対象。

(調査内容)

建築時期、空き家となってからの期間、管理の頻度、空き家の今後について、空き家バンク制度の登録希望について(希望する場合は、連絡先を記載してもらおう。)毎年同所有者に同質問内容を設定しているが、徐々に項目を増やすなど毎年少しずつ変更している。

ア 調査(把握)している情報(項目) ・ ・ 上記のとおり

イ 庁内各部署との情報の連携状況 など

空き家データは基本的に住宅課が取り扱い、他課で閲覧することはできない。関係課が情報提供を求めてきた場合は、適宜情報提供を行っている。また、必要なときはこちらから関係各課へ情報提供を依頼(税情報、水道使用状況等)。

・情報の管理(データベース化など)および活用の状況

平成 28 年度に空き家管理システム「ふるさぽマップ」を導入。i P a d を使用し、現地調査を行い、データを集積、更新。また、空き家の第 3 次調査(所有者等への意向調査)の結果も入力しており、所有者等に対し、空き家バンク制度への登録を促す際にも活用。

ア 庁内各部署との情報共有の状況 など

空き家対策に関係する庁内 17 課と担当者会議を年 3 回程度開催し、情報共有しながら、横断的な連携を図り、施策を効率的かつ効果的に取り組んでいる。

○その他自治体の取組事例

・空家等の実態調査の実施事例

(「地方公共団体の空き家対策の取組事例 1 (国土交通省(平成 28 年度調査)を基に作成)

市区町村	調査項目(外観)	実施方法(期間)	調査結果の保存・管理	備考
岡山県 岡山市	・所在地、建物情報、景観情報 ・不良度の判定 <b>※老朽度・危険度を 5 段階にランク付け</b>	外部委託 (H27.6~H28.1)	・所在地、建物、景観情報、写真等のデータベースの作成 ・空き家分布図の作成(住宅地図)	社会資本整備総合交付金を活用
三重県 津市	・電気メーター、郵便物等の状況、屋根、外壁、基礎等の損傷度、敷地の状況など <b>※危険度を 4 段階で判定</b>	実態調査:外部委託 (H27.7~H28.1) 所有者意向調査:職員自前 (H28.2~H28.3)	・GIS 地図情報にて保存・管理	

○上記調査を踏まえた委員会における意見取りまとめ

今後必要な取組みを見いだすため、4つの論点を設定の上、意見の取りまとめを行った。主な意見等の内容は、次ページのとおり。

分野	論 点	委員会での主な意見（課題等）	意見取りまとめ (必要な取組み・方向性)
予 防 ・ 実 態 の 把 握	●現在の取組みの課題 (各種調査業務等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者不明・相続人不存在の状態がその後の管理不全を招く原因の一つであることから、<b>事前に空き家の所有者、管理状況を的確に把握</b>し対応する必要がある。</li> <li>現在、毎年市が実施している空き家調査の内容がその後の適正管理、利活用の促進に活用できているのか疑問。（長期的な視点が必要）</li> <li>空家等対策計画にうたわれている必要な調査が十分に実施できていない（計画では空家所有者等を把握することとなっているが、実態は<b>全ての空き家の把握・管理がなされていない</b>）。今後、<b>マニュアル（手引・手順書）を整備し、調査体制を確立</b>すべき。</li> </ul>	<p>(実態把握)</p> <p>⇒ ○<u>特定空家等の発生防止・利活用を目的とした実態調査体制の確立・強化</u></p> <p>⇒ ○<u>空き家情報の管理および活用のための環境整備の検討（電子媒体によるデータベース化および庁内関係課との連携促進）</u></p>
	●適正な管理に向けた有効な実態把握の方法 (各種調査の実施)	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全状態にさせない<b>長期的な視点・目的をもって調査し、情報管理</b>しておくべき。</li> <li><b>管理不全に至るきっかけ（ポイント）を見極めた上で、そこを予防</b>するために必要な情報を把握・フィルタリングし、その後の対策につなげる必要がある。そのポイントを見逃さないよう空家条例等に<b>必要な規定を盛り込む</b>ことも検討すべき。</li> <li><b>特定空家等になる前の適正管理がなされていない空き家を迅速に把握し、事前に必要な対応を行うことで、できる限り代執行による解体や相続管理制度の活用を回避</b>しなければならない。</li> </ul>	
	・行政が把握しておくべき情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の所在や件数、外観（物的）だけでなく、<b>所有者情報（管理状況）を把握</b>すべき。</li> <li>国の補助金等を活用し、全空き家を対象とした大規模調査（所有者含む）をすれば5年程度はその情報を活用できる。</li> <li><b>各空き家を危険度等でランク付け</b>した上で、適正に管理できていない空き家を優先した所有者等の状況調査をする、あるいは空き家になり5年程度経過したものから調査するなどが考えられる。</li> <li>登記上の所有者が不明であっても管理者が存在している物件であればよいが、登記もされていないかつ所有者（管理者）もいない空き家が問題。<b>スピード感をもち未然防止の対策を進めることが重要</b>であり、手引を作成し対応することが必要。</li> <li>空き家の利活用も念頭に、<b>まずは実態調査において利活用可能か否かの線引き</b>（必要に応じて専門家と連携）を行い、利活用可能な空き家については、意向調査を行った上で市場流通に向けた取組みを行い、利活用できない空き家については適正管理・管理不全状態に陥らないよう必要な指導・助言等を行うなど、空き家の状態に応じた必要な対応につなげる取組みが必要。</li> </ul>	
	・庁内の情報連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁内他部署と連携し、空き家所有者の死亡届が出た時点から、家族等に<b>必要な情報を提供</b>するなど<b>スピード感のある取組み</b>が必要。（P12取組事例参考）</li> <li>所有者情報の調査については、行政の権限をフルに活用し、<b>法務局等からも積極的に情報収集</b>を行う必要がある。</li> </ul>	
	●各種情報の管理（データベース化など）および活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>データ管理は紙ベースではなく、<b>電子データ化（マップ情報含む）に努め</b>、見える化し、他課と情報共有できる環境（体制の整備）を目指すべき。</li> </ul>	
●空き家の将来予測、計画的な対策、重点地域等の必要性	<p><b>【将来予測】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将来予測の前に、現在の空き家の実態を把握することが優先、空き家により事情が異なり、予測は現時点で困難。</li> <li>個々の空き家の今後の予測をする上では、老朽具合や所有者等を把握してランク付けしておくことが望ましい。</li> </ul> <p><b>【重点地域等の必要性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>エリアで絞るのではなく、<b>周囲への影響、通学路の隣地など箇所別のケースにあわせて優先的に取り組む</b>ことが望ましい。</li> <li><b>地域性等を考慮</b>した対策は必要。</li> </ul>		

## 「利活用」の分野

### ○本市の取組みの現状

行政による現在の主な施策は以下のとおり。

- 各種団体と連携した空き家相談会の開催（利活用以外の相談も可）
- 空き家バンクの運営
- 小浜市住まい支援事業
  - （多世帯同居支援型）
    - ・多世帯同居に必要となるリフォーム工事に対して補助
  - （子育て世帯支援型）
    - ・空き家、中古住宅の購入補助
    - ・空き家、中古住宅のリフォーム補助
    - ・旧耐震住宅の建替え補助
- 重伝建地区保存修理事業補助金、小浜西組景観形成促進事業 【文化交流課】  
重要伝統的建造物群保存地区内の整備を促進するため、家屋等の修理・修景に対して補助
- 「おばまで暮らそ！事業」 【未来創造課】  
定住・移住を促進するため、お試し体験住宅を整備したほか、空き家情報など移住・定住に関する情報をインターネットサイトで発信
- 空き家に付属した農地の取得に係る下限面積の緩和 【農政課】

### ○市内で宅地建物取引業を営む方々との意見交換会

空き家の利活用については、全国で様々な取組みが行われているが、当委員会では、空き家をいかに市場流通させるかにポイントを絞り調査を行うこととした。

そこで、空き家等の中古物件の市場流通に関し、物件の売り手（貸し手）ならびに買い手（借り手）との仲介等に携わっている市内の宅地建物取引業者（公益社団法人福井県宅地建物取引業協会の会員）から意見等を聴取し、今後の調査研究に反映させることとした。



当日の主な意見は以下のとおりである。

テーマ	宅地建物取引業者からの意見
現在の課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・県内他自治体と比較し、本市の空き家相談会への参加者は少数であり、更なる取組みの強化が必要。（予算を要するが、公益社団法人福井県宅地建物取引業協会からの専門家の派遣が可能）</li><li>・不動産に対する価値、魅力向上また人口増が根本の課題</li><li>・旧小浜、西津地区においては、都市計画用途指定の関係で空き家解体後の再建築が困難な事例があり、現在の状況に対応した用途指定の改定等が必要。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小浜西組エリアの空き家の改修等には、重要伝統的建造物群保存地区関連の補助金があり、売買価格は安価であるが採算が合い、契約が成約するケースが多い。</li> <li>・空き家の所有者情報について、宅地建物取引業者が事前に把握できる手段には限り（登記情報など）があり、売りに出されて初めて分かる。</li> <li>・所有者においては、宅建業者はしつこい、費用がかかると認識されている方が多い。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家（中古住宅）の市場流通促進等に向けての必要な取組み</li> <li>・利活用可能な空き家の掘り起こし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が利活用可能な空き家を掘り起こし、<u>情報提供</u>※をしてもらえると、空き家の市場流通につながる。</li> <li>・売れるのに売れないと思いついていて所有者に訴求して助言を行っていくことが、市場流通の促進に向けスピーディーではないか。</li> <li>・海の近くや田畑が付属した宅地など、村部にある空き家のニーズに訴求し、地域住民との融合やしきたりとの折り合いなど、地域理解を得るソフト的な取組みも必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者との連携</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官民が更に連携し、相談のワンストップ化を図ることが必要である。</li> <li>・事業者において所有者等の情報を得ることは困難であり、最初の動き（利活用可能な空き家の掘り起こし等）を行政が担い、その手助けを事業者が行う形が動きやすい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りなどのニーズが合致する子育て世帯への空き家（一軒家等）の活用、支援を検討してはどうか。</li> <li>・小浜市住まい支援事業における空き家・中古住宅の購入およびリフォームにかかる費用に対する補助金枠の拡大が必要。</li> </ul>

### ※空き家所有者情報の民間事業者への情報提供について

市から宅地建物取引業者など民間事業者への空き家所有者情報等の提供については、国が「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月 国土交通省）」を示し、個人情報保護の観点、情報提供の仕組みについて整理するなど、民間との連携促進に向けた助言を行っている。

なお、当ガイドラインが示されて以降、令和4年3月末までに県内3自治体が、空き家の利活用の促進等を目的に、公益社団法人福井県宅地建物取引業協会と空き家の情報提供などに関する協定を締結していることを確認した。

### ○上記調査を踏まえた委員会における意見取りまとめ

今後必要な取組みを見いだすため、2つの論点を設定の上、意見の取りまとめを行った。主な意見等の内容は、次ページのとおり。

分野	論点	委員会での主な意見（課題等）	意見取りまとめ (必要な取組み・方向性)
利活用	●現在の取組み課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民から相談等があった物件についてのみ空き家バンクの登録等を促すのではなく、空き家を少しでも減らすことを目的に、積極的に掘り起こしする姿勢が必要。</li> <li>・実態把握の調査時から、利活用も含めた長期的な視点での取組みが必要。</li> <li>・空家法が施行され、市はまず危険な特定空家等の対応に重点を置いてきたが、これからは利活用の取組みにシフトしなければならない。</li> <li>・現在、実態把握（新規空き家の位置情報を把握）してから管理不全空き家になるまでの取組みが不十分であり、しっかり対応できる基準とマニュアル（手引・手順書）を整備し、早い時期に利活用（空き家の市場流通）できる体制を確立する必要がある。</li> <li>・税務課の保有する空き家の所有者情報（売買等による変更等）を分析・活用し、さらなる利活用（空き家の流通促進）の取組みにつなげる必要がある（税務課提供情報から委員会で検証した結果、最近5年では、年間約50件程度の住宅が売買されている）。</li> <li>・空き家相談会の参加人数が少数であり、積極的なPRが必要。</li> </ul>	<p>(利活用)</p> <p>⇒ ○<u>利活用可能な空き家の掘り起こしに向けた取組みの強化</u></p> <p>⇒ ○<u>市場流通促進に向けた官民連携体制の構築・強化</u></p>
	●空き家（中古住宅）の市場流通促進等に向けての必要な取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用を進める上で必要なことは、まず、外観調査等の実態把握において利活用可能であるか否かを線引き（必要に応じて専門家と連携）し、利活用可能な空き家については、所有者等に今後の意向調査を行った上で空き家の市場流通を促進すべき。</li> <li>・利活用可能かどうかを判断するに当たり、外観のみでなく、例えば駐車場があるかなど、<b>売り手・買い手のニーズをある程度把握</b>しておく必要がある（必要に応じて<b>宅地建物取引業者等専門家と連携</b>）。</li> <li>・空き家が増えている原因でもある、<b>何もアクションを起こさない、起こせない所有者に対する積極的な働きかけ</b>が必要であり、意向調査はアンケート等のみで終わるのではなく、<b>利活用（売却等）に向けた丁寧な助言</b>を個別に行うべき（所有者によっては利活用できないと思い込んでいる場合がある）。</li> </ul>	
	・民間事業者等との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の補助金を活用し、<b>利活用可能かどうかの調査（掘り起こし）を行政が担い、民間にその情報を提供していくという形が理想</b>。市の役割は空き家を減らすことであり、民間事業者がそこに自分たちの仕事にプラスになる状況を作り上げていくことが連携（民間ができないことを行政が担う）。</li> <li>・現時点ではまず、<b>利活用可能な空き家を掘り起こし、市場への流通を促す</b>ことが重要である。</li> <li>・市場流通を促進するため、所有者等の同意を得た上で、宅地建物取引業者等に対しできる限り空き家情報を提供（個人情報に配慮）できるとよい。そのためには個人情報にも配慮し、<b>法人格のある団体等（例：公益社団法人福井県宅地建物取引業協会）と必要な事項について協定を締結する等</b>、効果的に連携する仕組みを構築しなければならない（双方がウィン・ウィンの関係）。</li> <li>・今後、専門家の集まりである<b>小浜市空家等対策協議会において、利活用の分野における議論</b>もできるとよい。</li> </ul>	
	・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地では土地や隣接道路が狭あいであることなどから、売却後建替えができない状況もあり、土地が売れにくい。広く言うと道路の改良など<b>まちづくりから関係</b>してくる。</li> <li>・土地を含んで売却するにあたっては、<b>地籍調査などにより境界を明確</b>にする必要がある。</li> </ul>	

## 「体制づくり」の分野

### ○本市の取組みの現状

- 空き家対策に係る各課の役割を明確化（空家等対策計画に明記）

### ○三重県伊賀市・滋賀県東近江市の取組み

#### 【三重県伊賀市】

- 市職員・民間事業者の連携によるワンストップサービス化

民間事業者7団体と包括協定及び各団体との業務内容に関する個別協定を締結し、空き家所有者、移住相談者に対し、市職員が民間事業者と2者1組で対応する体制を取ることで、空き家所有者、移住者に安心して活用してもらえるワンストップサービスを提供（空き家バンクの登録件数、成約件数ともに一定の成果を上げている）。

#### 【滋賀県東近江市】

- 関係7団体と空き家対策に関する協定を締結
- 空き家所有者（相続人）の総合相談窓口（活用、除却、相続登記等）として一般社団法人東近江市住まい創生センター設立。

### ○委員会による意見取りまとめ

「適正管理」から「利活用」までの各部分野ごとの議論を踏まえ、今後必要な取組みを以下のとおり取りまとめた。

⇒ 空き家相談に対する窓口の一本化に向けた体制整備

## 全般・その他

各分野ごとの議論を踏まえ、「空き家対策全般」・「その他」で必要な取組みについて、以下のとおり取りまとめた。

⇒ 業務マニュアル（手引）の整備

⇒ 民法・不動産登記法等の改正への迅速な対応

⇒ 地域団体等との協働

⇒ 所有者不明・相続人不存在空き家への対応強化

## 6. 提 言

以上の調査・研究の結果を踏まえ、今後、本市の空き家対策として各分野別に必要な政策および施策を実施する上での留意点等を議会の総意として以下のとおり提言する。

### ○ 予防・実態の把握（2項目）

#### 1 特定空家等の発生防止・利活用を目的とした実態調査体制の確立・強化

空き家が特定空家等に至らないよう、空き家の状態に応じた必要な措置を速やかに講じることが最も重要であり、そのためには空き家等の状況を的確に把握しておく必要がある。このことから、今後は、建物の外観（老朽具合等）に加え、所有者および管理状況等幅広い項目について、全ての空き家を対象とした実態の把握に努め、まずは利活用可能であるか否かにより区分した上で、それぞれの状態に応じ必要な対応を進めること。

なお、各調査については、そのまま放置することにより周囲への影響が懸念される空き家等から優先的に行うこと。

#### 2 空き家情報の管理および活用のための環境整備の検討

##### （電子媒体によるデータベース化および庁内関係課との連携促進）

実態把握（調査）した個々の空き家情報を各種施策に活用できるよう、電子媒体によるデータベース化など、情報の集約に向けた必要な整備を検討すること。また、当該情報を可能な範囲で関係課で共有し、相互の事業においてスピード感のある効果的な対策を講じられる体制を検討すること。

### ○ 適正管理（2項目）

#### 3 空き家の状況に応じた適切な措置に向けての対応基準の設定および関係例規等の見直し

実態把握（調査）した個々の空き家情報を分析した上で、空き家の老朽具合ならびに所有・管理状況などにより対応の基準を設け、段階に応じて適切な時期に必要な空き家（対象者）へ効果的な対応を行うこと。また機を逸することなく各種措置が講じられるよう、必要に応じて関係例規等の見直しを検討すること。

#### 4 市民等への助言・情報提供の強化

他市の事例をもとに、適正な管理（特定空家に至らないための予防）に向けた助言・情報提供等の取組みを研究し、更に効果的な施策を行うこと。

## ○ 管理不全空き家（3項目）

### 5 適切な措置および財産管理制度等の活用促進

地域住民の安全・安心な生活環境を確保するため、引き続き、管理不全空き家に対する措置を適切に実施すること。ただし、相続放棄された空き家の増加等が懸念されることを踏まえ、今後の行政による除却（代執行）に当たっては、行政負担を最小限に抑制することを念頭に、個別事案に応じて、財産管理制度等各種制度を適切な時期に最大限活用すること。

### 6 所有者等による円滑な解体・その後の利活用に向けた補助制度の見直し・新制度の創設

長期的な視点から現行の各種補助制度の在り方を再度精査し、地元地縁団体等による土地の有効利用を目的とした新制度や、特に切迫性の高い事案については、所有者等による円滑な解体ならびに土地の譲渡に向けた市のあっせん・仲介等の取組みを検討すること。また、今後の制度設計においては、所有者等のモラルハザード（規律の喪失、倫理観の欠如 P8 参照）を招かないよう留意すること。

### 7 税制上（固定資産税等の住宅用地特例解除）の措置の検討

固定資産税等の住宅用地特例が、空き家の放置を招く原因の一つとなっている。現在本市では、固定資産税等の住宅用地特例については、空家法における特定空家等への勧告に基づき適用の解除等を実施しているが、今後、税務部署と連携し、適正な管理が行われていない空き家に対しては、“住宅”の定義に鑑み、地方税法上における必要な措置を検討すること。

## ○ 利活用（2項目）

### 8 利活用可能な空き家の掘り起こしに向けた取組みの強化

実態把握（調査）において利活用可能な空き家を把握した上で、当該空き家については、速やかに所有者等への意向調査・助言等を行い、空き家バンクへの登録等、更なる市場への流通促進を行うこと。

### 9 市場流通促進に向けた官民連携体制の構築・強化

空き家の市場流通を一層促進するため、各種専門家と連携し市場における各ニーズ等を把握するとともに、官民相互の役割および個人情報保護の観点を考慮しつつ、必要に応じて空き家関連情報の提供等について協定を締結するなど、更に民間事業者と効果的に連携する仕組みの構築を行うこと。

また、利活用に対する取組みを更に充実させるため、小浜市空家等対策協議会においても議論を行うなど、現在の組織体制を十分に活用し、必要な対応を検討すること。

## ○ 体制づくり（1項目）

### 10 空き家相談に対する窓口の一本化に向けた体制整備

現在定期的を実施している空き家相談会等の取組みを充実させるとともに、関係団体および庁内各部署において横断的な情報共有・連携を行い、各種の空き家相談にかかる窓口の一本化に向けた取組みを一層促進すること。

また、各種課題・市民ニーズ等を集約し、それらを踏まえた各分野における支援策等の充実化を目指すこと。

## ○ 全般・その他（4項目）

### 11 業務マニュアル（手引）の整備

各種事案に対し、公平・平等で適切な実態調査および各種の措置を図る体制を確立するため、空家等対策計画に基づく業務マニュアル（手引）を整備すること。

### 12 民法・不動産登記法等の改正への迅速な対応

令和3年4月の民法・不動産登記法等の一部改正による今後の空き家対策への影響等について調査・研究を進め、今後の対策の在り方について改めて検討するとともに、当該法令施行後、速やかに適切な対応を講じること。

### 13 地域団体等との協働

出前講座等により、空き家問題は地域の課題であることを市民に認識してもらうとともに、地域との協働による取組みを模索すること。

### 14 所有者不明・相続人不存在空き家への対応強化

空き家のうち、所有者不明・相続人不存在空き家については、いずれ管理不全を招き周囲への悪影響が発生する可能性が特に高いことから、早急に実態を把握し、より注意意識を持って対策を行うこと。また、相続放棄者に対しては、民法第940条における管理義務（保存）について周知するとともに、相続財産管理制度の活用について、必要な助言等を行うこと。

なお、執行機関においては、上記内容を踏まえ、空家等対策計画の次期改定に向けての準備を行うとともに、現行計画の進捗評価を実施した上で必要な見直し等を進めること。

また、空き家対策については、今後の市全体のまちづくりにも大きく影響する取組みであることを認識し、各課が横断的に連携の上、取組効果が高まるよう留意するとともに、空き家については、所有者等に第一義的な管理義務があることを念頭に、行政の関与においては公益性およびモラルハザードの抑制を意識したバランスのとれた施策を講じていただきたい。

以上提言する。

## 7. 国等へ要望すべき事項

今回、本市の空き家対策に係る今後の必要な取組みについて調査・研究を行ってきたところであるが、空き家は国の住宅政策や税制などが大きく影響する全国的な課題であり、市独自でとれる対策は限られている。当委員会では、各種議論により、本市が取り組むべき事項についての意見をとりまとめたところであるが、今後も、各自治体と国が協力して各種対策を講じることが求められることから、現在の国の制度等に対し要望すべき事項についても合わせて議論を行った。

結果、当委員会として、主に次の内容について、国等に対し今後要望（必要に応じて地方自治法第99条に基づく意見書の提出）していくべきであり、議会としても議論を進めていく必要があると考える。

### ○空き家対策全般について

- ・空き家対策に係る財政措置および各種施策を講じるための制度の拡充。

### ○所有者不明・相続人不存在空き家（土地）対策について

- ・相続放棄における新たなルールの厳格化等、当制度の在り方について見直しを含めた議論。
- ・財産管理人の選任において、自治体に広く申立権を付与し、また、制度推進に向けた助言を行うこと。

### ○空き家の敷地に対する固定資産税の特例解除について

- ・地方税法における固定資産税住宅特例対象外の規定について、当該住宅の居住実態がなくなつてからの期間など統一的な基準を国が示した上での、住宅用地特例を解除する制度改正。

### ○中古住宅の流通促進について

- ・空き家等の不動産の価値・魅力の創出を行うとともに、税制の見直し、自治体への助言等必要な取組みの推進。

## 8. おわりに

本年度の調査テーマである「空き家対策」については、国が推し進める全国的な取り組みであることから、議論においては、全国市区町村の事例や各種の文献を多数活用することができた。

市では、平成29年6月に空家等対策計画を策定以降、小浜市空家等対策協議会などと連携し、空き家をもたらす周辺住民等への悪影響を回避するため、主に特定空家等への対応に重点的に取り組んできたものと推察するところであるが、前述の調査内容で示したとおり、今後は、空き家を減少させるため、適正管理、市場流通の更なる促進などの利活用の施策も合わせて積極的に実施していく必要がある。

空き家対策は、空き家所有者の権利に絡むほか、必要な取り組みが多岐にわたり、職員数に限りがある中において専門的な知識も求められる。また、結果がすぐさま表れるものではなく、長期的な視点も求められるなど非常に複雑な業務である。

そのような中において、いかに充実した対策を講じられるかが今後の課題であり、実態調査、適正管理、管理不全空き家（特定空家）への措置体制を確立し、十分に機能させるためにも、計画を踏まえたマニュアル（手引）の整備は必要不可欠であると当委員会は考える。

さらには、空き家対策は今後の地域コミュニティ、ひいてはまちづくり全体にも影響するものであることから、今後は地域の実情に即した対応や全庁横断的な取り組みが求められる。

最後に、今回の本調査にご協力いただいた皆様に心から感謝申し上げます。

執行機関においては、関係者の意見等も踏まえた当調査結果および提言内容を真摯に受け止めていただきたい。加えて、当調査が今後の施策の一助となり、空き家が少しでも減少し、市民の安全・安心の確保、生活環境の向上、まちづくりの活性化につながることを期待する。

### <当調査に参考とした主な文献等>

(国 公表資料)

- ・地方公共団体の空き家対策の取組事例1（国土交通省：平成28年調査）
- ・地方公共団体の空き家対策の取組事例2（国土交通省：平成30年3月）
- ・空き家対策における財産管理制度活用の事例集（国土交通省：令和2年12月）
- ・空き家対策における事例集（国土交通省 住宅局 住宅総合整備課：令和3年3月）
- ・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  
（総務省・国土交通省：令和3年6月最終改正）
- ・「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）（国土交通省）
- ・空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（国土交通省：平成30年6月）
- ・令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（法務省：令和3年9月）

(他自治体 公表資料)

- ・第2次東近江市空き家対策計画（滋賀県東近江市：令和3年3月）
  - ・第2次伊賀市空き家対策計画（三重県伊賀市：令和3年4月）
  - ・特定空き家対策としての財産管理制度の活用について（富山県富山市）
  - ・所有者所在不明・相続人不存在の空家対応マニュアル  
（空家問題対策プロジェクトチーム 埼玉県川口市 平成29年3月）
- ほか





総務民生常任委員会での議論の様子



政策討論会（全議員）での議論の様子

小浜市議会 総務民生常任委員会

委員長 藤田 靖人      副委員長 川代 雅和

委員 富永 芳夫      委員 藤田 善平

委員 下中 雅之      委員 竹本 雅之

委員 熊谷 久恵      委員 杉本 和範