

空き家問題に備える

特集

1 日本における空き家問題の最新動向

国土交通省住宅局住宅総合整備課

はじめに

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家が年々増加しています。総務省が実施する住宅・土地統計調査^{*1}によると、2018年10月1日時点における全国の空き家の総数は849万戸であり、住宅総数に占める割合は13.6%となっています。また、空き家の総数のうち、別荘等の「二次的住宅」「賃貸用の住宅」および「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」に属する空き家の数は349万戸となり、この20年間で約1.9倍に増加している状況です。

なかでも管理不全な空き家は、周囲に悪影響を与え、防災、防犯、ごみや衛生、景観など幅広い行政分野に関係し、行政としての対応に苦労している状況にありました。こうしたなか、問題のある空き家に対応するため、2015年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法)^{*2}が施行されています。

空家法の枠組み

空き家の従前の用途や現在の状態はさまざまであり、空き家に起因する悪影響もさまざまで、極めて多岐にわたります。空家法ではこのような多くの課題を包括的にとらえて、空き家対策

に対応するしくみが創設されています。

空家法では、空き家の管理責任は所有者にあることを原則としつつ、空き家対策に取り組む行政の主体を市区町村と定めています。そして、市区町村が空き家対策に取り組むための計画(空家等対策計画)を策定して、その計画に沿って空き家対策を実施していくという枠組みが整備されています^{*3}。同計画を定めるに当たっては、各市区町村における空き家等対策の今後の基本的な方針や、空き家等の適切な管理の重要性および管理不全の空き家等がもたらす諸問題について、広く住民の意識を養成するように定めることが重要です。

また、市区町村は、空家等対策計画の作成や実施に関する協議を行うための協議会を組織することができるかとされています。構成員としては、弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、地域の福祉に携わる者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が想定されます。加えて、例えば、①空家等が特定空家等^{*4}に該当するか否かの判断 ②空家等の調査や特定空家等への立入調査の方針 ③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられます。

さらに、空家法の特徴的な規定としては、固定

*1 https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

*2 <https://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf>

*3 空家法6条

*4 空家法2条2項



資産税の課税情報等を空家法の施行のために必要な限度において行政内部で利用可能となったことや、特定空家等に対して、市区町村長が助言・指導、勧告、命令、代執行ができるようになったことが挙げられます。また、所有者不明の空き家については、市区町村長が公告を行ったうえで、略式代執行ができるとされています。

市区町村による 空家法の活用状況

前節で述べた空家法に基づく措置等の実施状況については、全国の市区町村を対象に1年に1度調査を行っています。

市区町村による空き家対策の基本となる空家等対策計画は、2020年3月31日時点で全市区町村の約7割である1,208の市区町村が策定済みとなっています。2020年度末には約8割の1,373の市区町村が策定する見込みです。また、策定予定がある市区町村は386であり、これが策定すると約9割に達します(表1)。

次に、協議会の設置状況ですが、2020年3月31日時点で全市区町村の約47%である812の市区町村が設置済みとなっています。2020年度末には約半数の927の市区町村が設置する見込みです。また、協議会設置予定がある市区町村は354であり、これらが設置すると約7割に達します(表2)。

次に、特定空家等に対する市区町村長による措置ですが、助言・指導、勧告等の措置の件数は年々増えており、2020年3月31日時点で、助言・指導を行ったものは、19,029件、勧告を行ったものは1,351件、命令を行ったものは150件、行政代執行を行ったものは69件、略式代執行を行ったものは191件となっています。

また、市区町村における空き家対策に関する取り組みの効果として、特定空家等の除却等に至った件数は、11,887物件に及んでいます。そのうち、助言・指導後、かつ勧告に至る前

で、所有者等による除却等がなされた特定空家等は6,281物件にも及び、特定空家等の多くでは、助言・指導を行うことで、所有者の自主的な対応を促すことができているととらえられます。

なお、2020年3月31日時点で存在し特定空家等として市区町村が把握しているものは、約1.8万物件となっています。

また、空家法に基づく助言・指導などの措置に限らず、条例に基づく措置や空家法に基づく情報提供などの市区町村におけるさまざまな取り組みの効果として、所有者による除却等が相当数行われ、2020年3月31日までの約5年間で累計約9万物件に及んだことから、全国で空き家対策が進んでいることがうかがえます。

市区町村による 税制の活用状況

空家法に基づく措置のほかに、市区町村が行う空き家の除却や市場への流通を図るための税制特例を講じています。具体的には、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3000万円を特別控除するものです。当該控除に係る確認書の交付実績は、2020年3月31日時点で28,807件であり、多くの人が活用しています。

空き家対策の取り組み支援

国土交通省では、空き家の除却や活用に対す

表1 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,208	69%
策定予定あり	386	22%
2020年度	165	9%
2021年度以降	35	2%
時期未定	186	11%
策定予定なし	147	8%
合計	1,741	100%

表2 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
既に設置済み	812	47%
設置予定あり	354	20%
2020年度	115	7%
2021年度以降	31	2%
時期未定	208	12%
設置予定なし	575	33%
合計	1,741	100%



るハード面での直接的な支援、モデル的な取り組み等を共有するなどのソフト面での支援を行っています。

ハード面での支援では、「空き家対策総合支援事業」および「空き家再生等推進事業」により、空き家の除却や活用に関する地方公共団体の取り組みを支援しています。除却事業においては、老朽化した空き家を除却し、跡地についてポケットパークや防災空地等の公共利用を行う取り組みを支援し、活用事業においては、地域の交流施設や移住体験施設等、地域活性化に資する用途に空き家を改修する費用を支援しています。国庫補助率は、地方公共団体が直接実施する場合は活用1/2、除却2/5であり、民間事業者等が実施する場合は活用1/3、除却2/5となります。また、後者の場合は地方公共団体が支援する額の1/2までを上限としています。補助金による支援である「空き家対策総合支援事業」については、2021年度は45億円(前年度比1.29倍)の予算で実施しています。なお、2021年度予算において、事業期間を5年間延長するとともに、将来的に特定空き家等になる蓋然性^{がいぜん}が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却への支援を強化する拡充を行っています。

ソフト面での支援では、2016～2017年度に「先駆的空き家対策モデル事業」を実施しました。これは、市区町村等にノウハウの蓄積が十分でない事務や、民間事業者と連携して行う先駆的な取り組みについて支援し、成果を全国に展開したものです。その成果は、事業概要を国土交通省のウェブサイトで公開し、各実施団体において成果を公表することで周知しています^{*5}。

2018年度からは、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」を実施しています^{*6}。これは、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成や多様な専門家等との連携による相談体制の

構築を行う取り組み、地方公共団体と専門家等が連携して空き家の発生抑制や除却、利活用といった空き家対策の共通課題の解決を行うモデル的な取り組みについて支援を行い、その成果の全国への展開を図るものです。2018年度は55団体、2019年度は60団体、2020年度は59団体の取り組みを支援しています。なお、2021年度より、事業名を「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」とし、予算額3.5億円で引き続きモデル的な取り組みを支援しています^{*7}。

さらに、空家法に基づく措置や空き家の発生防止に関する取り組み等について、地方公共団体に建築等の専門職の職員がいないことやノウハウの蓄積が十分でないことから、どのように進めたらよいか分からないという声があります。そこで国土交通省では、市区町村による空家法に基づく代執行事例や財産管理制度の活用事例等、先進的な取り組み事例を集め、ウェブサイトや各地方整備局等を通じて全国の地方公共団体へ展開しています。

また、市区町村が抱える具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場として「全国空き家対策推進協議会」^{*8}が2017年8月31日に設立されており、国土交通省もオブザーバーとして参加し、施策の運営や検討の参考にしています。



おわりに



空家法の全面施行から5年が経過し、各地域における空き家対策について各市区町村において補助制度等も活用しながら着実に進められているところですが、一方で具体的な課題に直面している市区町村も多くあると認識しています。引き続き、各地域における空き家対策が推進されるよう必要な支援について検討し、実施していきたいと考えています。

*5 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html

*6 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000062.html

*7 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000103.html

*8 <https://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/zenkokuakiya/>