

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

2023年2月

目 次

1. はじめに.....	2
2. 空き家の現状.....	3
(1) 空き家の現状	3
(2) 空き家の所有者の現状.....	3
(3) 空き家対策を行う地方自治体の現状や制度的な対応を求める声.....	4
① 取組の現状	4
② 制度的対応を求める地方自治体の声	4
3. 空き家対策に係る課題・問題意識.....	5
(1) 基本的問題意識	5
(2) 発生抑制や活用促進に係る課題.....	5
(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題.....	6
① 所有者の抱える課題	6
② 地方自治体の抱える課題.....	6
4. 今後の空き家対策の方向性・取組.....	7
(1) 今後の空き家対策の基本的方向性.....	7
(2) 発生抑制を図る取組.....	7
(3) 活用促進に向けた取組.....	8
① 相続等により空き家を取得した段階での取組.....	8
② 空き家状態となった後の取組.....	9
(4) 適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組	11
① 所有者の主体的な対応を後押しする取組	11
② 市区町村の積極的な対応を可能とする取組(対応力の強化)	12
(5) 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.....	13
① NPO等の民間主体の活動を促進する取組.....	13
② 地域コミュニティにおける取組.....	13
5. おわりに.....	14

1. はじめに

我が国の空き家の総数は平成 30 年時点で 849 万戸あり、そのうち、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた空き家で、居住目的がないため管理不全となるおそれが比較的高いと考えられる「その他空き家」（以下「居住目的のない空き家」という。）は 349 万戸となっており、いずれも増加傾向にある。直近のトレンドによれば居住目的のない空き家は令和 12 年に 470 万戸程度まで増加すると見込まれている。

こうした状況を受け、令和 3 年に策定された住生活基本計画(全国計画)においては、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進が位置付けられるとともに、成果指標として、居住目的のない空き家数を令和 12 年時点で 400 万戸程度に抑えること等が定められた。

空き家対策を巡っては、平成 27 年に「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）」（以下「空家法」という。）が施行され、市区町村による空家等対策計画の策定や著しく保安上危険、衛生上有害等の状態にある等のいわゆる特定空家等¹の除却等の取組は、より優先度の高い取組として進展しているが、今後、居住目的のない空き家が増加する見通しであることを踏まえれば、対策の充実・強化が不可欠である。

不適切な管理による周辺への悪影響（負の外部性）をもたらすこととなってからの対応は限界に近づいており、より早い段階での対応についても強化が必要である。さらに、地域の遊休空き家を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げていく観点も必要である。

こうした観点から、令和 4 年 10 月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会が設置され、主に空き家の発生抑制、利活用、適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家対策のあり方を中心に議論を行った。

本「とりまとめ」は、空き家対策小委員会における議論の結果として、空き家対策のあり方についてとりまとめたものである。

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と認められる空き家等という（空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項）。

2. 空き家の現状

(1) 空き家の現状

- ・ 居住目的のない空き家の数がこの20年間で約1.9倍に増加しており、うち一戸建てが7割以上、腐朽・破損のあるものは101万戸となっている。また、新耐震基準導入前の昭和55年以前に建築されたものが約4分の3を占めている。
- ・ また、居住目的のない空き家が空き家総数に占める割合は、全国平均で5.6%と上昇傾向にあり、地域差も大きい。

(2) 空き家の所有者の現状

- ・ 空き家の取得原因は、相続が55%となっている。また、所有者の約3割は車、電車等で1時間を超える遠隔地に居住しており、3時間を超える遠隔地に居住している所有者も約13%にのぼっている。
- ・ 空き家所有者の28%は、空き家のままにしておくとの意向であり、さらに、将来、当該空き家を賃貸・売却する意向を持っている23%の所有者も、その約4割近くが賃貸・売却等に向けて何ら活動をしておらず、除却意向を持つ13%の所有者も、その約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。将来的な利用意向を回答した所有者も、具体的な活動に入っているかどうかは不明であり、全体としてみれば、「そのままにされている空き家」が相当数に上ると推察される。
- ・ 空き家にしておく理由として、「解体費用や労力・手間をかけたくない」「更地にしても使い道がない」との消極的な理由のほか、「特に困っていない（問題と認識していない）」とする所有者も少なくない。また、賃貸・売買する上での課題として「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」などがあげられている。
- ・ 空き家の日頃の管理は、専門家である不動産会社等が行っているものは4%弱にとどまっており、全く行われていないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%程度となっているが、管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない。また、所有者の居住地が遠隔地になるほど、管理頻度は低くなっている。

(3) 空き家対策を行う地方自治体の現状や制度的な対応を求める声

① 取組の現状

- ・ 空家等対策計画の策定済み市区町村は8割、策定予定も含めると9割超となっている。
- ・ 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は、累計約50万件である。このうち約14万件は、空家法に基づく措置や市区町村独自の対策により除却や修繕等がされたものの、約2万件の特定空家等や、約24万件にのぼるその他の管理不全の空き家は、今なお現存している（約10万件は状況不明。）。また、市区町村が所有者特定事務を行った管理不全の空き家など52.8万件のうち、約9%にあたる4.7万件は、所有者が判明するに至っていない。
- ・ 空き家の所有者が不明の場合、民間事業者等がその空き家を有効活用しようとしても、交渉等を行うことが難しく、また、市区町村が管理や除却等を所有者に行わせることも難しい等の課題がある。
- ・ 市区町村による空き家の所有者に対する支援は、国の空き家対策総合支援事業の活用実績によれば、除却が9割超、活用が1割未満となっており、活用の取組を拡大していく余地は大きい。
- ・ 中心市街地や観光地など一定の地域に空き家が集中していることも多く、そのような地域は、市区町村が空き家の利活用を促進したいと考える地域と概ね一致している。また、何らかの形で空き家の利活用に資する取組を行っている市区町村は約8割で、移住・定住や二地域居住の促進、地方創生、中心市街地活性化、観光の振興等を目的として取り組む自治体が多い。
- ・ 市区町村が民法に基づく財産管理制度を利用する案件は増加傾向にあり、うち9割近くが相続財産管理制度を利用している。一方で、どのような場合に市区町村が利害関係人として財産管理人の選任申し立てができるかが不明確との意見がある。
- ・ 市区町村の6割前後が、空き家担当部局のマンパワー不足・専門的知識の不足を課題としており、3分の1を超える市区町村で空き家対策の業務をアウトソーシングしている。また、空き家対策の業務において、民間の団体等を活用したいとするニーズは高い。

② 制度的対応を求める地方自治体の声

地方自治体からは、以下のような制度的な対応を求める声がある。

- ・ 空き家活用のための区域を絞った重点的な対策（規制緩和を含む。）や民間主体の活用。
- ・ 所有者等による管理責任の強化、特定空家等の発生予防、財産管理人の選任申立て権の市区町村への付与、緊急時の代執行や所有者探索のさらなる円滑化。

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

空き家の現状を踏まえると、空き家問題に対し、次のような問題意識を持つべきである。

(1) 基本的問題意識

- ・ 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。
- ・ 居住目的のない空き家は今後も増加する見込みであり、既に危険な特定空家等となっている空き家だけでなく、将来的に特定空家等となる空き家も増加していくおそれ大きい。
- ・ しかしながら、地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界がある。
- ・ 一方で、特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分である。

(2) 発生抑制や活用促進に係る課題

- ・ 空き家の半数以上が相続に伴って発生しており、高齢化の進展に伴い住宅の相続が増加している。住宅の所有者には、将来的に活用する相続人がいない場合であっても、「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」との意識が乏しく、また、所有者が高齢であるなど、管理や活用の情報を取得するのが困難な場合もある。
- ・ 空き家問題を生じさせないようにするためには、相続時の迅速な対応が重要だが、相続前の話し合い不足や多数の相続人の存在、所持品の処分などにより、活用に係る意思決定に時間を要している現状がある。また、遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる可能性が大きい。さらに、活用意向がない相続人が管理せず空き家を放置したり、活用意向はあっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれもある。
- ・ 中心市街地や観光地等、地域の拠点となるエリアでの空き家の集中は、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある。こうした地域の空き家には、接道規制などにより活用に至らない例も存在している。
- ・ 地方自治体内の空き家担当部局と福祉、産業振興やまちづくり等の他の担当部局との連携が限定的となっており、空き家の発生抑制や活用の取組は、必ずしも総合的なものとなっていない。

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

① 所有者の抱える課題

- ・ 所有者の管理意識が必ずしも十分とは言えない状況にある。また、所有者が適切な管理の方法や除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少なく、仮に所有者が、市区町村から管理せよと言われた場合であっても、方法がわからない状況となっている。遠方に居住する所有者にとっては、管理すること自体が困難である。この結果、空き家が管理不全状態となり、その状態で放置されると、腐朽・破損が発生し利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空家等となるおそれがある。
- ・ 管理状態を問わず空き家が建っていれば固定資産税の住宅用地特例が適用されるとすると、空き家がそのまま温存されるおそれがあり、居住の安定を確保するため居住の用に供する敷地の課税負担を軽減するという本来の趣旨にもそぐわないものと思われる。一方で、解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がる負担を懸念して解体を躊躇する場合がある。また、所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用が進まない。

② 地方自治体の抱える課題

- ・ 所有者探索の手間が大きく、また、所有者探索にあたり活用できる情報が限定的となっている。さらに、マンパワーや専門的な知識が不足しており、所有者への働きかけが十分にできない状況にある。
- ・ 管理不全の状態にある空き家を市区町村が特定空家等として扱う際は、将来的な代執行まで視野に入れる必要があるため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合があるなど、現行の空家法では、特定空家等のハードルが高くなっている。一方で、空家法には特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で、管理不全の空き家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていないため、市区町村が条例に基づき指導等をして、反応がある空き家所有者は限定的である。また、特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である。このように、特定空家等の要件に当てはまるほど状態が悪化する前の段階での措置は不十分である。
- ・ 財産管理制度や代執行制度などについては、手続き負担、費用回収への懸念、ノウハウ不足等により、市区町村が制度の活用を躊躇する場合がある。

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(1) 今後の空き家対策の基本的方向性

3. で整理した基本的問題意識及び課題を踏まえ、今後の空き家対策については、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げることを基本的方向性として取り組むべきである。

こうした考え方の下、法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用しつつ、官民が連携して総合的に取組を進める。その際、地方自治体やNPO、民間事業者、自治会等の先行・優良事例について、横展開を推進する。

(2) 発生抑制を図る取組

所有者の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について、高齢の所有者に対して意識啓発を図ることを基本的方針として、空き家の発生抑制を図るための取組を進める。

○ 所有者やその家族の意識の醸成

所有者の生前で、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、「住宅を空き家としない」との意識が醸成されるよう、「終活」の一環としての「空き家対策」の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への啓発や働きかけを促進する。

<具体的な取組>

- ・ 「終活」としての「我が家の空き家対策」を一般化し、親が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を啓発する。
- ・ 所有者が生前に対処方針を決めておく方法（遺言、民事信託、生前贈与）やリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）についての情報提供を充実する。
- ・ 住宅を適切に管理し長く使っていくことや、空き家が周囲の生活環境や地域コミュニティに悪影響を及ぼさないようにすることの重要性、さらには、空き家の発生抑制、早期活用、管理・除却の取組などに関する住教育を充実する。
- ・ 地方自治体や空き家対策に取り組むNPO等*が、不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー・相談会の開催や相談員の派遣等を行

い、高齢の所有者に不足している情報を補完する。

- ・ 空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、高齢の所有者に対し、住まいの終活を呼びかけるなどの対応を促進する。
- ・ 上記の活動に活用可能な汎用ツールを作成・普及する。

<継続的に検討する取組>

- ・ 意思決定能力に欠ける所有者への対応はどうあるべきか。

※NPO等：NPO法人及び地域に根ざした活動を行う不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等。以下、同じとする。

○ 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

所有者によっては、自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、この場合、所有者の死後も住宅が空き家となる可能性は低い。こうしたニーズに応じた仕組みの活用を円滑化する。

<具体的な取組>

- ・ リバースモーゲージやハウスリースバックなど、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、契約を巡るトラブルの発生を避け、住宅所有者が十分な制度的理解の下で適切に利用を拡大できるよう、分かりやすい周知を促進する。

(3) 活用促進に向けた取組

空き家は早期に活用されれば、空き家である期間の短縮により空き家の抑制に繋がり、管理不全のまま放置されて周辺や地域へ悪影響を与えることも防げることになる。このため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成するとともに、周囲に悪影響が及ぶ段階に至っていない空き家についても施策対象に位置づけ、所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を促進する取組を進める。

① 相続等により空き家を取得した段階での取組

○ 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続が空き家発生の最大の要因であることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるようにすることが重要である。このため、相続人に寄り添って、その意思決定を促すため、地方自治体・NPO等の民間主体から相続人に対する働きかけや相談対応、相続した空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進する。

<具体的な取組>

- ・ 死亡や相続等に際して市区町村で必要となる届出等の行政手続の際に、

空き家の管理負担（固定資産税、往復交通費、草木の手入れ等）やリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）、相談先などの情報を相続人に周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。

- ・市区町村の空き家担当部局が戸籍担当部局等と連携して相続人を把握し、空き家バンクへの登録等を働きかける。
- ・地方自治体や空き家対策に取り組むNPO等が、不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー・相談会の開催、相談員の派遣等を行い、空き家の発生抑制について相続人に不足している情報を補完する。
- ・相続した空き家を耐震改修又は除却して譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度について、その延長・拡充により、空き家の早期譲渡を促すインセンティブを拡大するとともに、制度をわかりやすく周知する。

② 空き家状態となった後の取組

○ 空き家の流通・活用を促進する取組

空き家となった住宅が早期に活用されるよう、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、空き家の活用を促進する仕組みや支援を充実する。

活用需要については、手頃な価格の住宅としての活用のほか、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持強化といった地域の状況に応じた空き家活用ニーズを積極的に掘り起こす。

さらに都市部・地方部など地域を取り巻く状況を踏まえた取組の展開を促進する。人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討する。

<具体的な取組>

i) 所有者へ活用を促す取組

- ・地方自治体やNPO等を含む民間事業者が参画・連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、関係者間でまちの将来像を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成する。
- ・地域コミュニティの担い手である自治会等から、所有者への働きかけを促進する。
- ・地方自治体やNPO等から所有者に対し、空き家の活用（部分的な活用を含む。）等を積極的に働きかける。
- ・賃貸による空き家の活用を促すため、定期借家制度、DIY賃貸、サブリースや終身賃貸借といった様々な活用手法、想定される賃料、必要となる改修費など、貸し手として行う判断に資する情報提供を充実する。

- ・ 市区町村が保有する空き家所有者情報が、より多く、空き家の活用を希望する NPO を含む民間事業者等に提供されるよう、民間事業者等への情報提供に先立って市区町村が行うこととなっている所有者本人からの同意取得手続について、マンパワーが不足する市区町村から外部委託して進めることや、より早期の活用が求められる管理不全の空き家を重点的に対象とすることなどの工夫に取り組み（外部提供ガイドラインの充実、周知）、民間事業者等から所有者に対し、空き家バンクへの登録など空き家の活用を働きかける。また、空き家バンクの登録手続のオンライン化等を促進する。
- ・ 地方自治体や NPO 等による相談窓口の設置を促進するとともに、遠隔地の所有者にも対応可能なオンライン相談等の取組を促進する。
- ・ 空き家の管理負担（固定資産税、往復交通費、草木の手入れ等）やリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）、相談先などの情報を所有者に周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期の決断を促進する。
- ・ 地方自治体や空き家対策に取り組む NPO 等が、不動産、建築、法務等の専門家と連携してセミナー・相談会の開催、相談員の派遣等を行い、空き家の早期活用について所有者に不足している情報を補完する。
- ・ 借地上の空き家について、借地権と共に売買が可能であること等の対応方策を分かりやすく情報提供する。
- ・ 地方自治体の施策への協力を促進する。

ii) 活用需要喚起と活用希望者の判断に資する情報提供の充実

- ・ 空き家の活用希望者が探索しやすく、空き家への魅力も感じられるよう空き家バンク掲載情報を充実し、活用を促進する。
- ・ 移住施策に取り組む地方部だけでなく都市部も含め、空き家の活用希望者が全国の空き家情報を検索可能な「全国版空き家・空き地バンク」に多くの地方自治体が参加するよう促す。
- ・ 買い手の判断に資する物件価格・改修費に係る情報の提供を充実させる。
- ・ 地方自治体や NPO 等による相談窓口の設置やセミナー等の開催を促進する。
- ・ 地方自治体や NPO 等を含む民間事業者が、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉対応、地域コミュニティの維持強化といった地域のニーズに即した需要を掘り起こし、マッチングする等の活動を促進する。
- ・ 地域における空き家の利用ニーズを集約し、公開する取組を促進する。
- ・ 所管を越えた空き家の利活用を促進するため、省庁間や地方自治体の部

局間の連携体制の強化、市区町村が設置する空き家対策協議会の構成員の拡大を促進する。

iii) 活用を促進する仕組みや支援の充実

- ・ 地域特性等を踏まえた一定のエリアにおける重点的な活用を促進する仕組み（所有者への働きかけや重点支援、接道・用途規制の合理化など）を設ける。
- ・ 地域活性化に資する空き家活用の取組（空き家活用に必要な耐震改修、省エネルギーやバリアフリー改修等を含む。）に対し、支援を行う。
- ・ 空き家活用に係るモデル的な取組への支援を強化するとともに、当該取組の横展開を図る。
- ・ 手頃な価格の住宅としての活用を促す買取再販税制等のインセンティブを確保する。
- ・ 低未利用地（土地上の空き家を含む。）の長期譲渡所得の特別控除制度を延長・拡充し、低未利用地の活用を促すインセンティブを拡大する。
- ・ 地域の共感・資金を得て空き家を活用する小規模不動産特定共同事業等の活用を促進する。

<継続的に検討する取組>

- ・ 新耐震基準を満たしていない空き家をセーフティネット登録住宅としての活用や、その方策はどうあるべきか。

（４）適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

空き家の増加が見込まれる中、活用に適した状態を維持する観点及び周辺に悪影響を与えないようにする観点から、所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進するとともに、空き家の具体的な活用や処分に至るまでの間、さらには、周辺に悪影響を与える特定空家等になる前の段階で、所有者に適切な管理の実施や特定空家等とならないための具体の措置を促す。

また、特定空家など利活用が難しい空き家の除却を更に円滑化する。

① 所有者の主体的な対応を後押しする取組

空き家の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理を行い、又は除却を行えるような環境を整備する。

<具体的な取組>

- ・ 所有者が空き家を適切に管理する際の拠り所となる指針等を作成する。
- ・ 所有者に対し、空き家のリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）を周知す

る。

- ・空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成する。
- ・所有者が空き家の管理や除却を適切に行うよう、地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議や協議会、地域コミュニティの担い手である自治会等から所有者に対して行う働きかけを促進する。
- ・除却までに必要な手続、建物や敷地条件等に応じた効率的な除却手法、除却に要する費用など、所有者が除却の実施等に関する判断を適切に行えるようにするための情報提供を充実する。
- ・所有者が行う活用困難な空き家の除却への支援を強化する（予算、税制の運用改善等）。
- ・所有者の責務を強化し、行政が講ずる施策への協力を促進する。

② 市区町村の積極的な対応を可能とする取組(対応力の強化)

市区町村が特定空家等の所有者への措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空家等の状態になる前に所有者に適切な管理を促す。

<具体的な取組>

- ・市区町村が所有者探索に活用できる情報を拡大するとともに、取得の円滑化を図る（市区町村の空き家担当部局が戸籍担当部局に公用請求し、戸籍情報連携システムを利用して戸籍情報を取得することが可能となること等による空き家所有者等の調査の円滑化、電力会社等にある所有者情報の市区町村への提供円滑化など）。
- ・そのまま放置すれば特定空家等の状態となるおそれのある空き家について、所有者に対し、市区町村が適切な管理を促すことを可能とする仕組みを検討する（固定資産税の住宅用地特例の解除の検討を含む）。
- ・活用困難な空き家の除却に対する支援を強化する（予算、税制の運用改善等）。
- ・地域の実情に応じ、一定の空き家を除却した場合の固定資産税等に係る負担軽減が市区町村の条例等により可能であることを周知するとともに、事例の横展開を図る。
- ・相続人が不存在の場合等、空き家の適切な管理が見込まれない場合に、市区町村による財産管理制度の利用を円滑化する仕組みを設ける。
- ・緊急時の代執行など、市区町村が特定空家を対象に行う措置をより円滑化する仕組みについて検討する。
- ・ノウハウ・専門的知識が不足する小規模な地方自治体に対し、先行地方自治体の対策計画・事例・ノウハウを共有するとともに、職員への指導が可能な人材を紹介するなどにより人材育成の機会を提供する。

<継続的に検討する取組>

- ・長屋等の空き住戸の適切な管理等を促進する方策はどうあるべきか。

(5) 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

空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、NPO等の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組が期待できる。このため、NPO等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組を促進する。また、地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する。

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。

<具体的な取組>

- ・ NPO等が、所有者に寄り添って空き家の活用・管理に係る相談対応や所有者と活用希望者とのマッチング等の活動をしやすくなるよう、環境整備を推進する（公的位置づけの付与、市区町村からNPO・社団法人等への所有者情報^{*}の円滑な提供、活動への支援等）。※ 事前に所有者同意
- ・ NPO等が地方自治体と連携し、空き家の所有者に対して空き家の早期活用や適切な管理、活用が難しい場合の除却を働きかける取組を促進する。
- ・ 地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、関係者間でまちの将来像を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成しつつ、空き家への需要の掘り起こしや活用方策について検討する。
- ・ 空き家の管理を専門的に行う事業者を育成する。

② 地域コミュニティにおける取組

空き家を放置することのないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、所有者がコミュニティにおける評判も気にすることを踏まえ、地域から所有者への働きかけを推進する。

<具体的な取組>

- ・ 地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協

議会の間などを活用し、関係者間でまちの将来像を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成する。

- ・ 地域コミュニティの担い手である自治会等による所有者への働きかけ、コミュニティ活動等の機会を通じた空き家の把握・見守りや地域のニーズに応じた空き家利用などの先進的な取組について横展開する。
- ・ 地方自治体やNPO等が、空き家所有者と地域コミュニティにおける空き家活用ニーズとをマッチングする等の活動を促進する。

5. おわりに

今後の空き家の増加に伴い、空き家対策は、ますます重要になるとともに、所有者の高齢化が進むことを踏まえれば、可能な限り早急な対応が求められる。

本とりまとめにおいては、空き家の現状及び課題を踏まえ、空き家の発生抑制、活用促進、適切な管理・除却の促進、NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進のそれぞれの観点から、今後取り組むべき空き家対策について提言した。

ここで示した対策は、様々な政策分野に関連することから、空家法を所管する国土交通省及び総務省をはじめ、各種政策を所管する省庁間の緊密な連携の下で進められるべきものである。また、国、地方公共団体、関係業界・団体、NPO等の民間主体といった多くの関係者との連携が不可欠である。

国においては、本とりまとめに基づき、法制度、予算・税制等を含め、必要な措置を講じるとともに、今後も空き家及び対策の状況を継続的に把握・検証し、今回継続的に検討する取組とした事項も含め、必要な検討及び政策立案等に取り組むことを強く期待したい。その際は、空き家の所有者や活用希望者、地方自治体や関連する活動を行うNPO等の民間主体が空き家対策に円滑に取り組むことができるよう、多くの地方自治体や関連団体で構成される全国空き家対策推進協議会の間をはじめとして様々な場をフル活用し、施策の徹底した周知に特に留意して欲しい。

本とりまとめが、関係者による空き家対策の実践につながり、空き家の発生抑制、活用促進等が進み、生活環境の保全、コミュニティの活性化、地域の経済活性化が現実のものとなることを確信している。

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会

委員名簿

(委員は 50 音順・敬称略)

委員長	中川 雅之	日本大学経済学部教授
委員長代理	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
	上田 真一	NPO 法人空家・空地管理センター代表理事
	大久保 恭子	(株)風 代表取締役
	大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科教授
	北村 喜宣	上智大学法学部教授
	小出 譲治	千葉県市原市長
	汐見 明男	京都府井手町長
	沼尾 波子	東洋大学国際学部教授
	増山 昌章	栃木県栃木市副市長

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会

(オブザーバー、関係省庁・部局)

オブザーバー

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全日本不動産協会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会

関係省庁・部局等

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課
不動産業課
国土交通省 都市局 都市計画課
まちづくり推進課
国土交通省 住宅局 住宅企画官付
住宅経済・法制課
住宅総合整備課・住環境整備室 【事務局】
住宅生産課
市街地建築課
総務省 地域力創造グループ 地域振興室
自治税務局 固定資産税課
法務省 民事局
内閣府 地方創生推進事務局