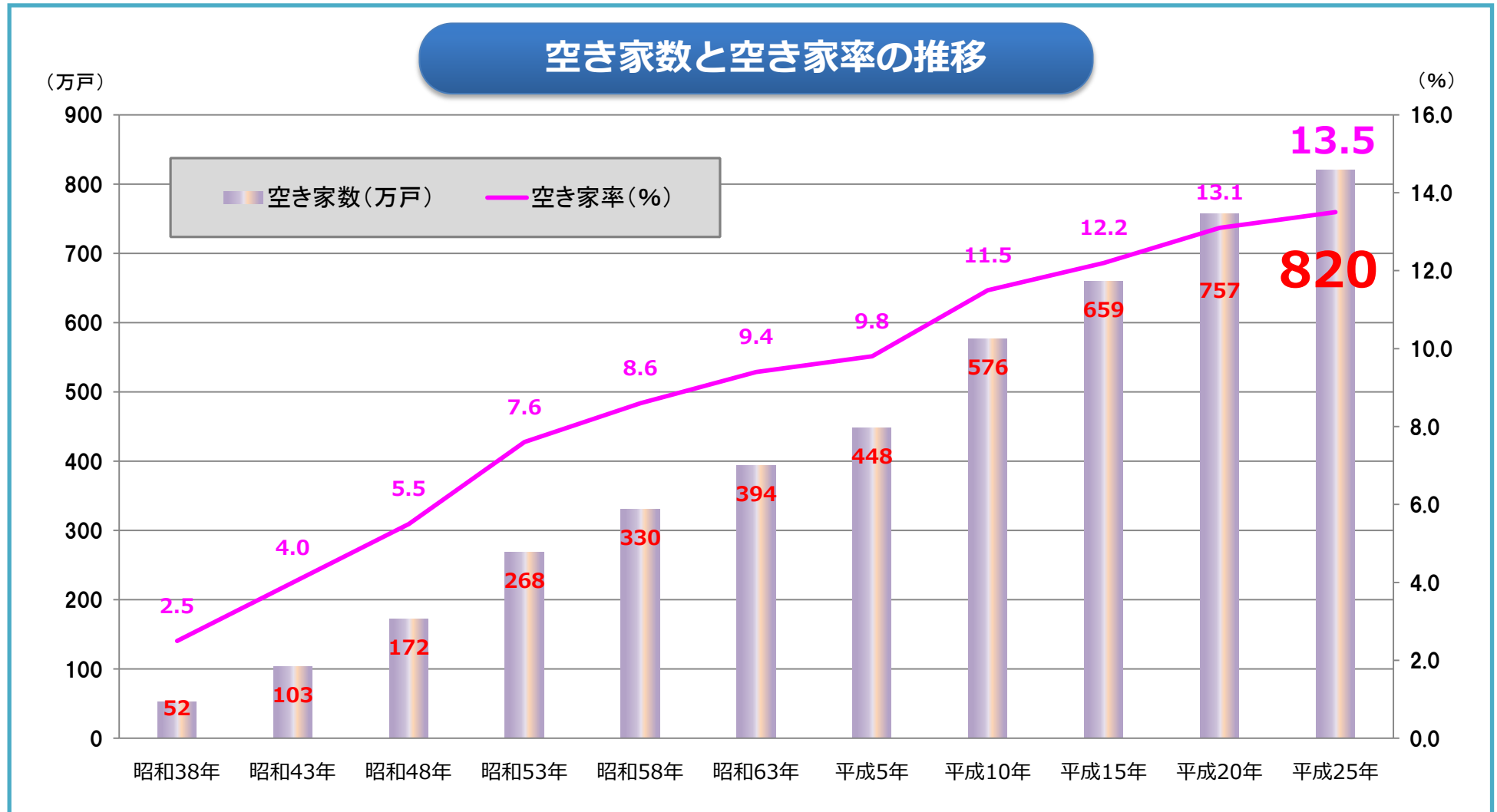


空き家等対策の概要について

1. 基本的な背景 <増え続ける空き家>

- ・ 全国の空き家数は、平成25年時点で820万戸。継続的に空き家は増加傾向。
- ・ 全国の空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）も、継続的に高まりつつある。

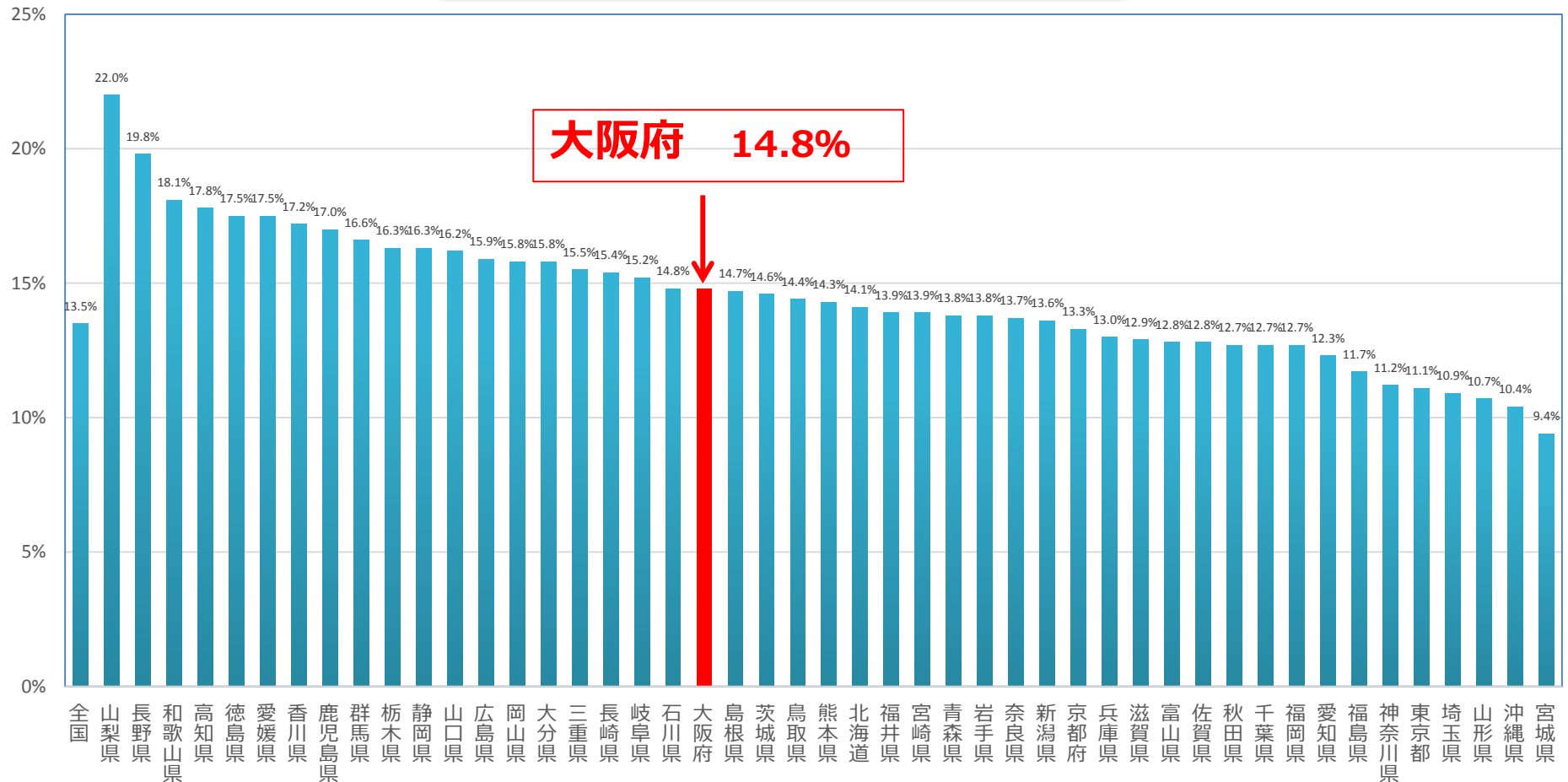


(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」をもとに作成 ※昭和38年、昭和43年は沖縄県を含まない。

1. 基本的な背景 <増え続ける空き家>

- ・大阪府の空き家率は14.8%で、全国平均（13.5%）を上回っている。

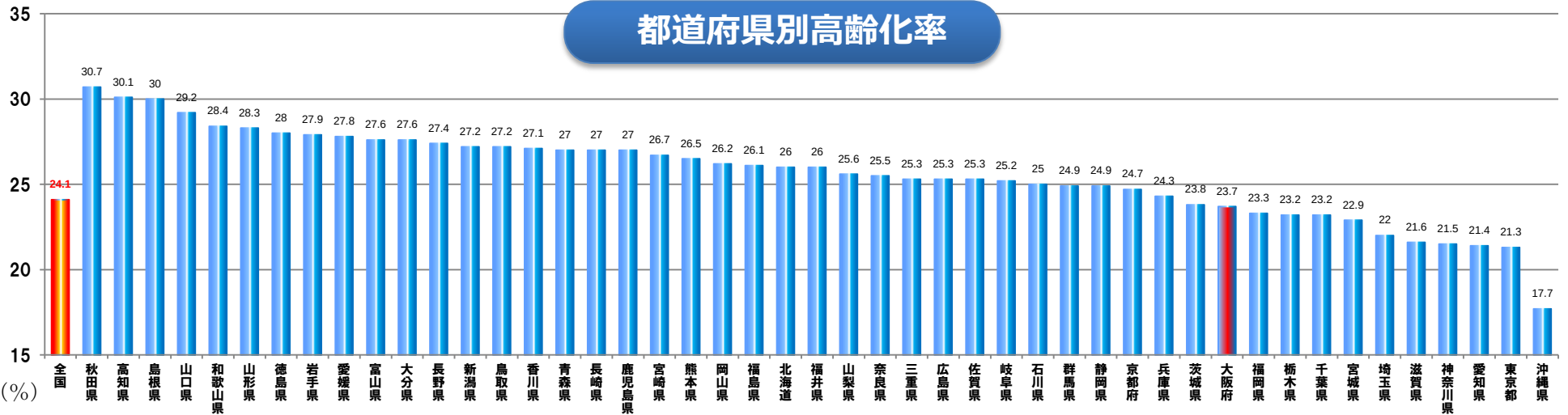
都道府県別空き家率



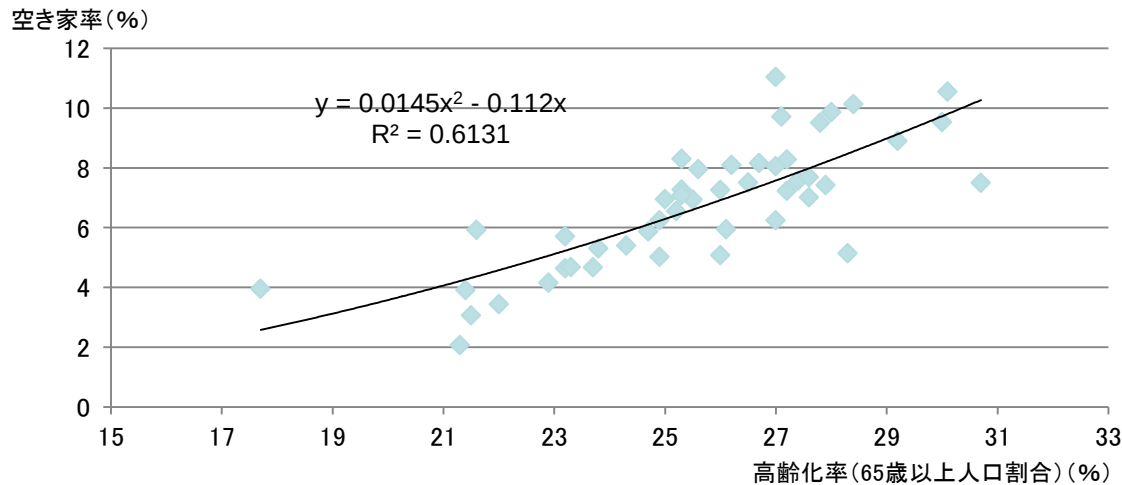
(出典) 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」をもとに作成

1. 基本的な背景 <空き家率と高齢化率との関係>

- ・ 高齢化率と空き家率は高い相関関係がある。



都道府県別高齢化率とその他の住宅の空き家率



(出典) 空き家率については、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、高齢化率については、同省「平成24年 人口推計」をもとに作成

※空き家率は、平成25年10月1日時点、高齢化率は平成24年10月1日時点の値を指す。

※その他の住宅
二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人
が住んでいない住宅をいう。

1. 基本的な背景 <空き家により生じる問題>

空き家等が及ぼす主な問題

○景観や生活環境の悪化

- ・ 草木の繁茂による隣接住宅や
道路の通行への影響

○衛生の悪化、悪臭の発生

- ・ ごみの不法投棄による動物、害虫の
住みつきや悪臭の発生

○防犯性の低下

- ・ 無施錠の住宅への不審者の侵入や
放火による火災の危険性

○防災性の低下

- ・ 家屋等老朽化による倒壊や屋根、
外壁等の落下の危険性

2. 空家特措法 <概要>

空家等対策の推進に関する特別措置法

- ・平成26年11月27日公布
- ・平成27年 2月26日一部施行
- ・平成27年 5月26日完全施行

人口の減少や家族構成の変化等に伴い、空き家となる住宅が増える中、適切に管理されない空き家による、倒壊等の危険、衛生状態の悪化、景観の悪化等、地域住民の生活環境に及ぼす影響など、全国的に社会問題となっている。

そのような状況の下、**空き家の適切な管理を行う事で、生活環境の保全を図り、また、空き家の利活用の促進を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」**（以下「空家特措法」）が制定された。

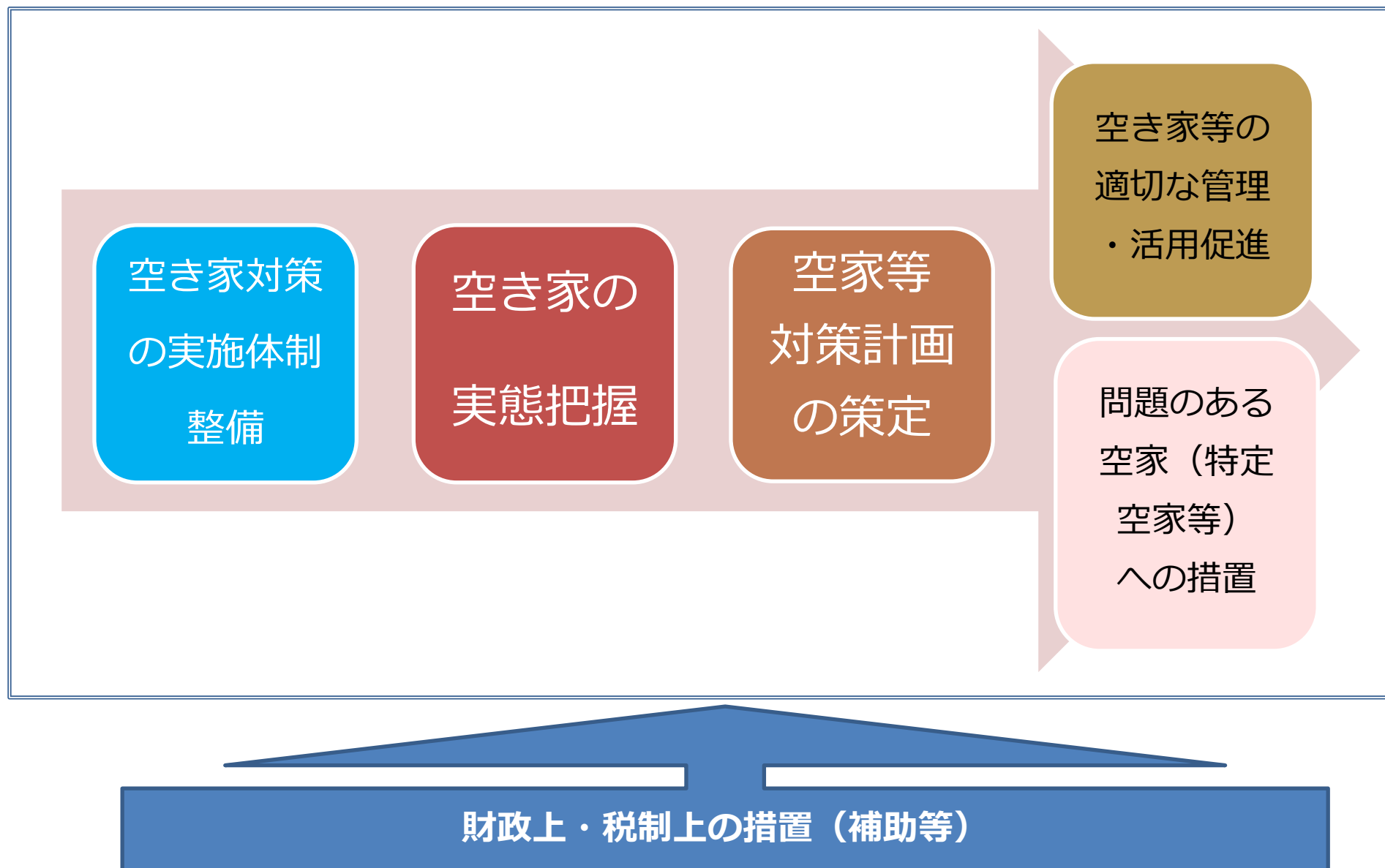
空家等に関する基本的な指針

- ・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**

特定空家等に対する措置

- ・「**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）

2. 空家特措法 <大まかな枠組み>



2. 空家特措法 <空家特措法の構成（目次）>

条文	内容
第1条（目的）	空家等に関する施策等について
第2条（定義）	「空家等」及び「特定空家等」について
第3条（空家等の所有者等の責務）	空家等の所有者等による適切な管理について
第4条（市町村の責務）	空家等対策の実施その他の空家等に関する措置について
第5条（基本指針）	国が定める空家等対策の実施に関する基本的な指針について
第6条（空家等対策計画）	空家等対策を実施するための「空家等対策計画」について
第7条（協議会）	空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議について
第8条（都道府県による援助）	空家等対策に関する情報提供や技術的助言等について
第9条（立入調査等）	空家等対策計画作成にあたって家屋の実態等調査について
第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）	空家等所有者に関する情報提供について
第11条（空家等に関するデータベースの整備等）	空家等に関する情報の整理について
第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）	所有者による適切な管理を促進する情報提供、助言等について
第13条（空家等及び空家等の跡地の活用等）	空家等及び跡地の利活用について
第14条（特定空家等に対する措置）	特定空家等に対する指導・助言、勧告、命令、行政代執行について
第15条（財政上の措置及び税制上の措置等）	空家等対策の実施に資するための税制上の措置について
第16条（過料）	命令違反や立入調査の拒否等に対する過料について

2. 空家特措法 <「空家等」の定義>

【第2条】（定義）

1 この法律において「**空家等**」とは、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。）をいう。

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。

「**常態**」とは、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において、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。」と定めている。

したがって、

法が定める「**空家等**」とは、**1年以上居住実態のない建物等**をいう

基本指針 ー3（1）空家等の実態把握

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、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。

2. 空家特措法 <「特定空家等」の定義>

【第2条】（定義）

2 この法律において「**特定空家等**」とは、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家等をいう。

「倒壊等著しく保安上危険」とは

建築物が傾いたり、構造耐力上主要な部分に損傷等があり倒壊する恐れがある場合や屋根、外壁等が脱落、飛散する状態

「衛生上有害」とは

ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみや害虫、または、悪臭が発生したり、建築物設備等の破損等により、排水等の流出が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

「景観を損なっている」とは

草木の繁茂やゴミの放置、多数の窓ガラスが割れたまま、落書き等により著しく景観を損なっている状態

「生活環境の保全を図るために放置することが不適切」とは

草木・立木等の繁茂により近隣の住宅等に影響を及ぼしたり、道路に草木が伸び歩行者等の通行に支障をきたしたり、動物の住みつきやフン、また、門戸の無施錠等で建築物等の不適切な管理で不審者が容易に侵入できる状態

2. 空家特措法 <所有者の責務・市町村の責務>

【第3条】（空家等の所有者等の責務）

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もの**とする。

「適切な管理に努める」とは

空家等の適切な管理は第1義的には所有者にあり、空家等について、法で規定する「特定空家」の状態にならないように管理をすることはもとより、空家等が倒壊等による危険な状態や衛生面、景観面、防災面等の悪化により周辺住民の生活環境に影響を及ぼさないよう空家等の状態を管理しておくことをいう

【第4条】（市町村の責務）

市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の**空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの**とする。

「空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める」とは

空家等の管理は第1義的には所有者にあることを前提にしながら、市町村が地域の実情に応じて、空き家により周辺の生活環境が悪化しないよう、指導や老朽危険家屋等除却や空家等の利活用等空家等対策に必要な措置を講じておくことをいう

2. 空家特措法 <「空家等対策計画」の内容>

【第6条】（空家等対策計画）

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、**空家等に関する対策についての計画**（以下「**空家等対策計画**」という。）を定めることができる。

空家等対策計画に掲げる事項

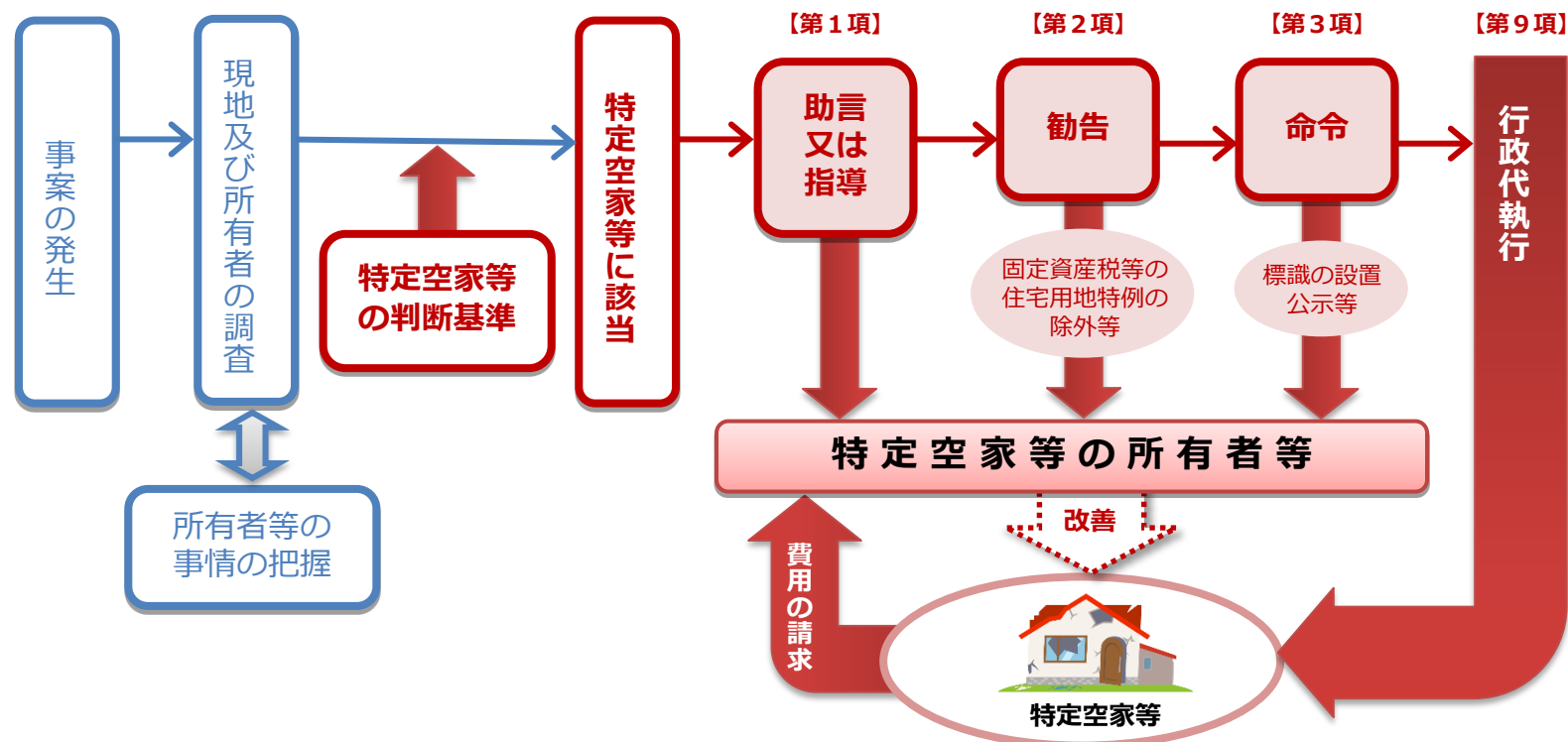
- 1 基本的な方針（対象とする**地区**及び空家等の**種類**）
- 2 計画期間
- 3 空家等の調査に関する事項
- 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- 7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項



2. 空家特措法 <特定空家等に対する措置>

【第14条】（特定空家等に対する措置）

「特定空家等に対する措置」のフロー（例）



3. 空家等対策の取り組み <作業フロー>

現状把握・課題整理

※実施中

- ・ 空き家等の現地調査
- ・ 所有者等の意向調査
- ・ データベース作成・管理

- ・ 現地調査
- ・ 所有者意向調査
- ・ 各種統計資料

対策の検討

- (ハード面)
- ・ 基準策定、物件選定
- (ソフト面)
- ・ 各種支援策の検討

- ・ 空家等対策計画策定

適正管理

利活用

- ・ 利活用可能物件の調査
- ・ 特定空家等の調査・認定・措置
- ・ 適切な管理、利活用促進に関する各種支援策
- ・ 体制の構築

- ・ 対策の基本的な方針
- ・ 所有者等による適切な管理の促進
- ・ 利活用の促進
- ・ 特定空家等に対する措置・対処
- ・ 住民等への相談対応
- ・ 実施体制の整備

3. 空き家等対策の取り組み <検討フロー>

- ・ 空き家等対策を進める上での課題を整理し、課題に即した基本目標、基本目標に則った施策の基本方針を立案し、空き家等対策の検討を行います。

課題を整理 → 課題に即した基本目標 → 基本目標に則った施策の基本方針

