

令和 3 年 8 月 25 日  
住宅局 住宅総合整備課**空家法施行から6年、全国で空き家対策が進む**

～空き家対策に取り組む市区町村の状況について(令和3年3月31日時点調査)～

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等について、地方公共団体を対象にした調査の結果を公表します。

## 【調査結果のポイント】

1. 全国の市区町村<sup>※1</sup>のうち、空家等対策計画は1,332市区町村(77%)で策定され、法定協議会は907市区町村(52%)で設置されています。
2. 法律の施行から令和2年度末までに、空家法に基づく措置が、27,322件の特定空家等に講じられています。

助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	合計
24,888件	1,868件	215件	92件	259件	27,322件

3. 法律の施行から令和2年度末までに、空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策によって、112,435件の管理不全空き家の除却等<sup>※2</sup>が進んでいます。

空家法の措置により除却等がなされた管理不全空き家(特定空家等を含む。)	市区町村による空き家対策の取組により除却等がなされた管理不全空き家	合計
15,161件	97,274件	112,435件

※1全市区町村数:1741

※2除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

【別紙及び都道府県別等の調査結果は、以下のURLにてご覧になれます】

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

※ページ下部「参考」内、「■空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」

問い合わせ先

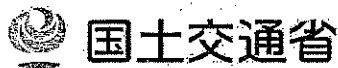
国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 粟津、森本

電話:03-5253-8111(内線:39-353,39-358)、03-5253-8508(直通)

FAX:03-5253-1628

# 空家等対策の推進に関する特別措置法の の施行状況等について

令和3年3月31日時点 国土交通省・総務省調査



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和3年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

### 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	1,332	77%
策定予定あり	273	16%
令和3年度	110	6%
令和4年度以降	14	1%
時期未定	149	9%
策定予定なし	136	7%
合計	1,741	100%

### 2. 法定協議会の設置状況

	市区 町村数	比率
設置済み	907	52%
設置予定あり	271	16%
令和3年度	77	4%
令和4年度以降	8	1%
時期未定	186	11%
設置予定なし	563	32%
合計	1,741	100%

### 4. 空き家等の譲渡所得3,000万円 控除に係る確認書の交付実績 ( )内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度	9,573 (600)
令和2年度	9,713 (623)
合計	38,520 (877)

### 3. 特定空家等に対する措置状況 ( )内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
助言・指導	2,173 (124)	3,125 (202)	3,840 (271)	4,542 (325)	5,359 (399)	5,849 (396)	24,888 (687)
勧告	54 (23)	202 (72)	292 (91)	375 (102)	465 (138)	480 (149)	1,868 (320)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	42 (20)	42 (33)	66 (46)	215 (113)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	92 (74)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	69 (56)	66 (54)	259 (166)
合計	2,240 (128)	3,381 (214)	4,228 (293)	5,026 (351)	5,963 (429)	6,484 (433)	27,322 (718)

※市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (命令) (市区町村別) (3/3)

都道府県・市区町村名		命令						
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	累計
兵庫県	神戸市	0	0	0	0	1	0	1
	姫路市	0	0	1	1	0	0	2
	尼崎市	0	1	0	0	0	0	1
	明石市	0	0	0	2	0	0	2
	加古川市	0	0	0	0	1	0	1
	丹波篠山市	0	0	1	1	0	1	3

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (行政代執行) (市区町村別) (2/2)

都道府県・市区町村名		行政代執行						
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	累計
兵庫県	姫路市	0	0	0	0	1	0	1
	明石市	0	0	0	1	0	0	1
	丹波篠山市	0	0	0	1	0	0	1

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (略式代執行) (市区町村別) (4/5)

都道府県・市区町村名		略式代執行						
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	累計
兵庫県	神戸市	0	0	2	0	1	0	3
	姫路市	0	1	0	1	0	0	2
	尼崎市	0	1	2	0	0	1	4
	明石市	1	1	0	0	0	0	2
	洲本市	0	1	0	0	0	0	1
	豊岡市	0	0	0	1	0	1	2
	丹波篠山市	0	0	2	0	0	0	2
	丹波市	0	0	2	1	0	0	3
	朝来市	0	0	0	0	2	0	2
	市川町	0	0	0	1	1	0	2
	神河町	0	0	0	0	0	2	2
	太子町	0	0	1	0	0	0	1
	兵庫県	新温泉町	0	0	0	0	0	1



## 送電線に所有者不在の樹木の枝が引っかかった。枝を勝手に切ってもよい？

### 相談者の気持ち

家の近くの送電線に樹木の枝がかかっていて、送電線が切れてしまわないか心配です。樹木の所有者は認知症で施設に入っており、親族はいません。勝手に枝を切ってしまうても問題ないでしょうか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に「知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門」(共著、幻冬舎、2019年)ほか



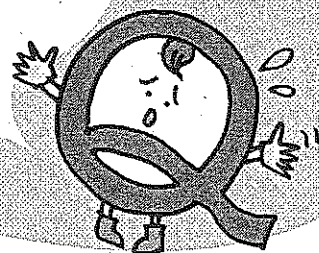
難しい問題ですね。

樹木の生えている場所が隣地で、その枝が、あなたの所有土地内に入って送電線にかかっているという状態であるなら、現在の民法(改正前民法)では、樹木所有者に対して枝の剪定を請求することが可能です。ただし自分で勝手に剪定してしまうことはできません(越境した「根」は勝手に切ってもよいのですが)。

相手が認知症で施設に入所しているとなると、こうしたことを請求したとしても、その請求に対してどれだけきちんと対応してくれるのかは、かなり心もとない状況ですね。

もし、その認知症である樹木の所有者に、成年後見人のような、本人に代わって対処できる法的立場の人がいれば、その人に対して請求することは可能です。成年後見人のような立場の人がいないとすると、かなり難しいことになると言わざるを得ません。

すなわち「剪定してください」という趣旨の訴訟を裁判所に提起せざるを得なくなるということです。しかし、当の相手方は認知症で判断能力が乏しいため、訴訟の対応能力が無いということになります。こうした場合、その相手方の財産を管理する特別の代理人を裁判所に選任してもらい、その代理人を相手方として訴訟を行



うこととなります。ただ、こうした手続きはとも一般の人ができる手続きではないと思いますので、弁護士に依頼することが必要でしょう。

次に、その樹木の根や枝が伸びているところが、いずれもあなたの所有地ではないという場合、民法上、あなたには直接何かを請求することはできないと思います。

送電線が切れることは心配ですが、それを何よりも心配すべき第一は電力会社のはずです。送電線に樹木の枝が接触していること、樹木の所有者は施設に入所しており、ほかに親族もいない旨などを、まずは電力会社に伝えてみてはいかがでしょうか。

なお、2021年4月に民法が改正されました。本例のように、隣接地の土地の管理が不十分であり、かつ、それゆえに当該土地上の樹木などが迷惑になっている場合で、急迫の事情があるときは、裁判を起こさずともあなたの側で枝を切り取ってもよい、という内容の改正です(改正法233条3項。竹木の枝の切除及び根の切り取り)。

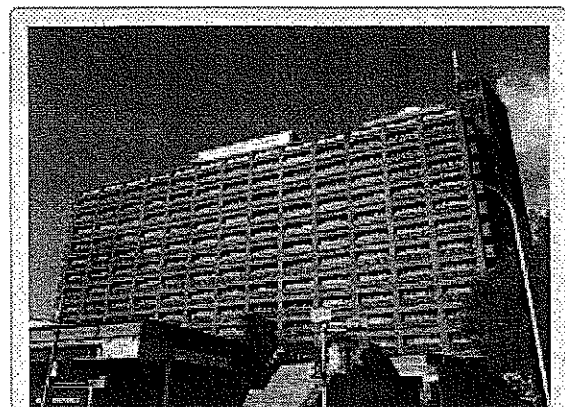
ただし、施行は2023(令和5)年頃になると見込まれていますので、現時点ではまだ利用できません。

## ■兵庫県、空き家11万戸有効活用へ 「特区」設けカフェなどへの用途変更を迅速化 全国初の条例制定方針

ウェブサイト

シェア 194

印刷



兵庫県庁＝神戸市中央区下山手通5

拡大

兵庫県は1日、空き家を移住や定住、交流促進の受け皿として有効活用するため、県内に特区を設けて規制緩和や流通促進を図る条例を2022年度にも施行する方針を明らかにした。県によると、空き家活用につながる規制緩和を盛り込んだ条例は全国初という。(大島光貴)

斎藤元彦知事が県知事選で掲げた公約を基に設置した県土地利用推進検討会の意見を踏まえた。条例案では県内に約36万戸ある空き家のうち、利用できるのに流通し

ていない約11万戸を対象にしている。

各市町から空き家の活用や流通を促進したい区域の申し出を受け、県が特区に指定する。特区内では市町の方針に沿い、市街化調整区域で空き家除却跡地の住宅新築を可能とするほか、カフェやホテル、事務所などへの用途変更を迅速化するなど規制を緩和する。

また、特区内の空き家所有者には管理状況や活用希望などの情報を市町に届け出ることを義務付け、市町は集約した情報を連携する宅地建物取引業団体やNPO法人に提供。所有者には売却や賃貸、空き家バンク登録などを働きかけることで流通を促す。

そのほか、特区内の空き家で行うリフォームへの補助率引き上げや、所有者へ利活用を働きかける業務に対する財政的な支援を検討しているという。

県は条例案について今月2～22日、県民から意見を募った上で、来年2月に開会する県議会定例会に条例案を提出する予定。

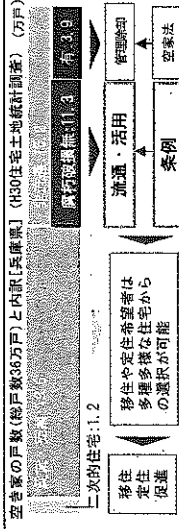
# 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用促進に関する条例(概要)

## 背景

- 県の人口減少は深刻で、転出超過は年々増加(R2:6,865人/全国ワースト2)しており、人口対策は急務。
- 県の空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境、その他地域経済に影響を及ぼしている。
- 一方、腐朽破壊等なく利用できるにもかかわらず流通しない空家が約11万戸あり、これらは、今後、人口減少・少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性がある。

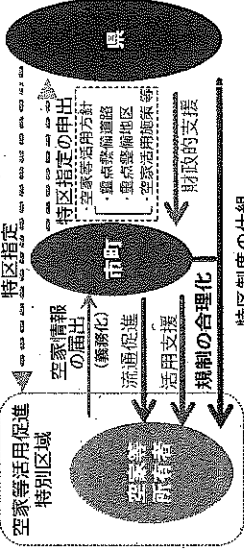
## 目的

- 空家等を有効活用することにより、管理不全空家の発生を予防するとともに、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化に寄与する。[第1条]



## 条例骨子

- 市町は、空家等の活用を特に促進する必要がある地区の範囲や空家等活用方針等を定め、「空家等活用促進特別区域」(以下「特区」)の指定を県に申し出ることができる。[第9条]
- 県は、市町から申出があった場合、活用方針等について審議会の意見を聞いたうえで、特区を指定することができる。[第10条]
- 特区内の空家所有者は、市町に対し「空家等情報」の届出を行い、県・市町は、空家情報を活用した「流通促進」・「特区内における規制の合理化」や「支援強化」を行う。[第12条～]



**特区指定**  
 空家等活用促進特別区域  
 空家等活用促進  
 空家等所有者  
 空家情報の届出  
 流通促進  
 活用支援  
 規制の合理化  
 財政的支援

**特別区域**  
 空家等活用促進特別区域  
 空家等活用促進  
 空家等所有者

**特区指定**  
 空家等活用促進特別区域  
 空家等活用促進  
 空家等所有者

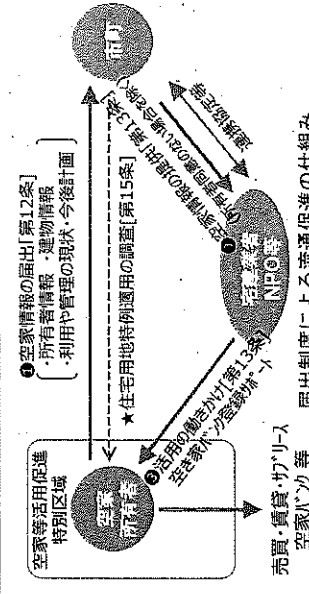
## 施策の概要

### ① 空家情報の届出制度

● 市町は、所有者から届出を受けた空家情報を連携・提供を受けた宅建業者等が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや件wiseのきめ細かなサポートを行う。[第13条]

● 市町は、空家等の活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。[第15条]

### 流通促進



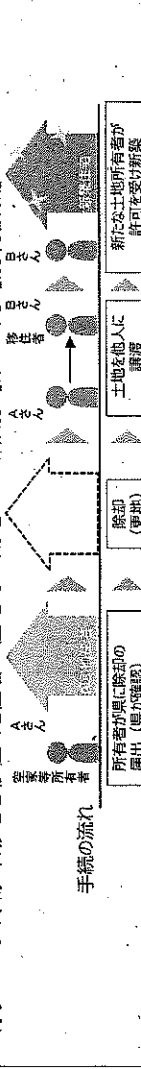
### 規制の合理化

● ③ 円滑な通行空間を確保できるようにする措置(道路内支障物件の設置制限)  
 ● 特区内の重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内に支障物件を設置してはならない。[第17条]



### ② 市街化調整区域内の空家の加工・利用等への用途変更を認める規制緩和等

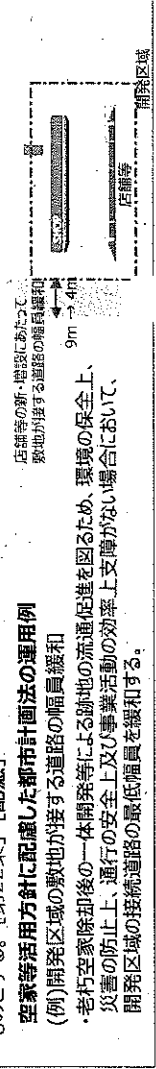
● 市街化調整区域の特区内の空家において、売却後の更地においても住宅等の新築を可能とする規制緩和を行うことにより、除却跡地を移住・定住者の住宅等の用地として活用。[第20条] [規制緩和]



● 市街化調整区域の特区内の空家について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする規制緩和を行うことにより、多自然地域の住民や移住者等の誰もが迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出。[第20条] [規制緩和]

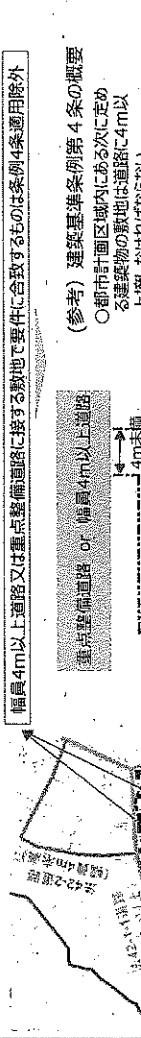
● 県・権限市は、特区内の空家等の活用を図るため、都市計画法の運用に関して空家等活用方針に配慮するものとする。[第22条] [配慮]

● 空家等活用方針に配慮した都市計画法の運用例  
 (例)開発区域の敷地に接する道路の幅員緩和  
 ・老朽空家除却後の一体閉塞等による歩道の流通促進を図るため、環境の保全、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員を緩和する。



### ④ 狭い道路や旗竿敷地でも建替えや用途変更を可能とする規制緩和等

● 重点整備地区において、その敷地が幅員4m以上道路又は重点整備道路に接する建築物のうち、円滑な避難や通行の安全が十分確保できるものについて、建築基準法第4条の規定は適用しない。[第19条] [規制緩和]



● 特定行政庁は、重点整備地区における空家等の活用や建替の促進を図るため、建築基準法の運用に関して空家等活用方針に配慮するものとする。[第21条] [配慮]

● 空家等活用方針に配慮した建築基準法の運用例  
 (例)特定行政庁による幅員1.8m未満の同法42条2項道路の指定  
 ・空家等の利活用を図りながら、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、建築審査会の同意手続を経て、42条2項道路に指定

