

「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行1年を経
ての全国実態調査（分析結果）

2017年（平成29年）5月22日
日本弁護士連合会

第1 アンケートの趣旨・実施経過

1 趣旨

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。）が平成27年5月26日に完全施行された。法律に先行する形で相当多数の自治体が空き家条例を制定して対策を進めていたところである。本アンケートは、空家法施行後約1年半の時点で、市区町村における同法の実施の状況、同法の実施に当たっての問題点、空き家問題に関するその他の施策の状況について全般的な質問をして、自治体の空き家問題に対する認識と対応を明らかにすることを目的として調査を実施した。

なお、同時期（平成28年10月1日現在）に国土交通省が実施した「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況」が、全自治体（1741団体）から回答を得ているが、本アンケートは、空き家問題について可能な限り多角的に調査を行った。

2 実施状況

日本弁護士連合会から全国の市町村及び特別区（1741団体）空き家対策部署あてに文書により依頼し、インターネットによる回答を求める形式で実施した（平成28年10月31日回答期限）。

3 回答状況

平成28年12月27日時点における回答状況は以下のとおりである。

回答件数 702件／1741団体（40.32%）

第2 アンケート回答の概要

1 回答者の属性

(1) 市区町村の別及び市の内訳

回答をいただいた市区町村は以下のとおりである（カッコ内は全回答中の構成割合）。

市 403団体（57.4%）

うち指定都市 17団体

中核市 34 団体
施行時特例市 19 団体
前記以外の市のうち人口 10 万人以上の市 90 団体
人口 10 万人未満の市 243 団体
特別区 12 団体 (1.71%)
町 248 団体 (35.3%)
村 39 団体 (5.6%)

なお、平成 28 年 10 月 1 日時点における全国の市区町村 (1741 団体) の属性及び割合は以下のとおりである。

市 791 団体 (45.4%)
うち指定都市 20 団体
中核市 47 団体
施行時特例市 37 団体 (平成 28 年 4 月 1 日現在)
その他人口 10 万人以上の市 157 団体
その他人口 10 万人未満の市 530 団体
区 23 団体 (1.32%)
町 744 団体 (42.73%)
村 183 団体 (10.51%)

したがって、本アンケートの回答数は、本来の自治体属性の構成と比較すると、市の割合が高い結果となっている。

(2) 地域別の回答状況

回答をいただいた自治体を、都道府県及び地方別に分類してまとめた回答数の内訳は以下のとおりである (カッコ内は構成市町村所在の都道府県)。

ア 北海道 83 団体 (北海道)
イ 東北 (被災 3 県) 37 団体 (岩手, 宮城, 福島)
ウ 東北 (その他) 35 団体 (青森, 秋田, 山形)
エ 関東 177 団体
(埼玉, 千葉, 東京, 神奈川, 茨城, 栃木, 群馬, 山梨, 長野)
オ 北陸 35 団体 (新潟, 富山, 石川, 福井)
カ 中部 79 団体 (岐阜, 静岡, 愛知, 三重)
キ 近畿 98 団体 (滋賀, 京都, 大阪, 兵庫, 奈良, 和歌山)
ク 中国 37 団体 (鳥取, 島根, 岡山, 広島, 山口)
ケ 四国 31 団体 (徳島, 香川, 愛媛, 高知)
コ 九州 84 団体 (福岡, 佐賀, 長崎, 熊本, 大分, 宮崎, 鹿児島)

サ 沖 縄 6 団体 (沖縄)

以下、地方別の分析結果については、上記の分類による。

(3) 特定行政庁又は限定特定行政庁の占める割合 (問 3)

回答をいただいた自治体のうち、特定行政庁 (建築基準法 2 条 35 号) に該当する自治体は 162 団体 (回答全体の 22.96%)、限定特定行政庁 (同法 97 条の 2 第 1 項又は 97 条の 3 第 1 項) に該当する自治体は、62 団体 (回答全体の 8.8%) であった。

平成 28 年 4 月 1 日現在の特定行政庁の数 (231 団体・全市区町村の 13.26%)。うち法 4 条 1 項建築主事設置 88 団体、法 4 条 2 項建築主事設置 143 団体)、同日現在の限定特定行政庁の数 (171 団体・全市区町村の 9.82%) と比較すると、回答の母集団は特定行政庁の割合が高いことになる。

2 条例制定状況

(1) 空家法施行の影響 (問 4)

空家法制定時において、既に同法と類似の条例を制定していた自治体は 151 団体であった。さらに、回答時点において空き家条例を制定している自治体の合計数は、226 団体 (32.2%) である。

なお、法制定前に条例を制定していたにもかかわらず、法制定後に条例を廃止した自治体も 6 団体 (0.9%) あった。

(2) 各自治体が制定した空き家条例の特徴について (問 6)

各自治体が制定した条例の特徴について、自由記載による回答を求めたところ、183 団体から回答を得ることができた。このうち、回答中の割合の高いもの、あるいは特徴的なものを以下に示す。

ア 緊急安全措置、代行措置その他行政執行法による代執行以外の方法で、自治体が直接空き家等に対する安全措置等を実施することができる権限を定めている自治体 (95 団体)。

イ 適切な管理がなされていない空き家の所有者等、あるいは命令等に違反した者の氏名公表を定めている自治体 (34 団体)。

ウ 空き家及びその敷地の外、空き地について規制対象とし、あるいは利活用の対象としている自治体 (10 団体)。

エ 戸建ての建物のみでなく、いわゆる長屋を対象として含めている自治体 (3 団体)。

オ 解体のための補助金を交付する制度を定めている自治体 (2 団体)。自

治体が跡地利用をする場合の補助措置を定めている自治体（1 団体）。

(3) 独自条例を制定しなかった理由（問 8）

ア 空家法の制定までに自治体独自の条例の制定に至らなかった原因について複数選択による回答を求めたところ、空家法が制定されていない時点で「空き家問題については、条例を制定しなくても対応が可能であると判断された」と回答した自治体は、特別区が突出して高く 42%（5 団体）であるのに対し、市レベルでは 9%ないし 19%（町が 27%，村が 26%）であった。

もともと、「空き家問題について、住民からの苦情・要望が特になかった」との理由を挙げる自治体が、小規模になるほど増加する傾向にあり、特に村では 49%（19 団体）に及び、施行時特別市，中核市，特別区及び指定都市では 0%であった。

特別区，村は別にして，空家法制定当時，空き家問題についてはある程度の割合で法的解決が望まれる状況にあったものと考えられる。

イ さらに，独自条例の制定に至らなかった理由について，半数近くの自治体が、「空家法制定の動きを見守っていた」（328 団体）を選択した。空家法の制定が，事実上自治体の独自条例制定の動きを止めていた実態があったと評価することができる。

さらに，空家法制定の動きを見守っていたとする 328 団体を抽出し，その後の空き家条例の制定状況を確認したところ，回答時点において既に空き家条例を制定した自治体が 55 団体（16.8%），条例を新たに制定予定としている自治体が 79 団体（24.1%）あった（制定予定なしとした自治体は 194 団体・59.1%）。空家法制定後に，それまで立法の推移を見守っていた自治体は，ある程度空き家問題への関心があった自治体と考えることが可能であり，このうち，4 割近くの自治体が，同法とは別に条例を制定しようとしていることからすれば，空家法が不十分であると考えた自治体が相当数あるものと理解してよいと思われる。

3 空き家の発生原因（問 9）

空家法施行の現場において認識されている空き家の発生原因は，質問中に用意した選択肢の中では多い順に，中古建物よりも新築建物を優遇する税制（311 団体），都市部への人口集中を促すような都市政策（275 団体），住宅需要を超えた新築建物の建築を容易にするような税制上の措置（200 団体）の順であった。

さらに、自由記載においては様々な意見が寄せられたが、中でも固定資産税の住宅用地特例を挙げた自治体（58 団体）が多く、主に税制上の問題があるとの指摘がなされている。また、少子高齢化、核家族化等、世帯構成の変化を上げた自治体（49 団体）も一定数あった。

また、町村レベルでは、「周辺部から都市部への人口集中を促すような都市政策」を挙げる自治体が最も多く（村は 64%、町は 56%）、この割合は、自治体の規模が大きくなるごとに減少し、指定都市及び特別区については 0%であった。町村については、近隣の都市部へ人口が流出し、その結果として空き家が生じているとの意識を強く持っているようである。

逆に選択肢中の税制上の問題を挙げる自治体は、市レベルで多数にのぼり、概ね過半数の市が、新築建物優先の税制度、新築住宅の過剰供給を容易にするような税制度が空き家発生の原因であるとしている。

4 まちづくりと空き家対策

各自治体において、まちづくり・都市計画の視点をもって、空き家対策を行っているかどうか（問 1 0）について、このような視点があると回答した自治体（341 団体・48.6%）と、ないと回答した自治体（357 団体・50.9%）は、ほぼ半数であった。

この質問について、自治体の規模との相関関係は高くはないものの、村レベルではこうした視点をもつての空き家対策を行っている自治体の割合が 41%と若干低下している。

そして、まちづくりの視点を持って空き家対策を行っているとの回答のあった自治体においては、老朽家屋対策事務と空き家の利活用事務を同一の部署で担当している自治体が比較的多い結果となった（関連質問・問 1 5）。

5 空き家対策の所管部署及び組織体制

(1) 老朽家屋の除却等の所管部署（問 1 1）

老朽家屋の除却等に関する事務を所管している部署は、建築基準法を所管する部署（163 団体）が最も多く、住宅部門所管部署（123 団体）がこれに続いている。空き家対策のために部署を新設した自治体は 43 団体であった。また、回答時点において所管が決定していない自治体も 36 団体あった。

なお、回答時点において建築基準法上の特定行政庁（同法 4 条 35 号）又は限定特定行政庁（同法 97 条の 2 第 1 項 1 号）となる村は存在しないことから、村のみを抽出して所属部署をみると、総務所管部署における取扱いが最も多く（12 団体・31%）、次に住宅部門所管部署（10 団体・26%）

であった。

(2) 空き家の利活用を扱う部署（問 1 2）

ア 空き家の利活用を担当している部署については、老朽家屋の除却等に関する事務の所管部署と同一とする自治体が最も多かった（227 団体）が、まちづくりを所管する部署とする自治体がこれに続いた（207 団体）。また、担当部署が未確定とする自治体（18 団体）のほか、そもそも担当部署がないとする自治体も 66 団体（9.4%）あった。

イ なお、自治体の規模別でみた場合と全体回答との対比の結果については以下のとおりである。

(ア) 指定都市では、老朽家屋対策部署ではなく住宅部門を所管する部署が担当するとした自治体が最も多かった（13 団体・76%）。

(イ) 特別区についても同様の傾向がみられたが（6 団体・50%）、他方「所管部署なし」とする回答が全体の約半数（12 団体中 5 団体・42%）を占めた。

(ロ) 中核市においては、老朽家屋対策部署と同一部署とする自治体が最も多かったものの（14 団体・41%）、これとは別に住宅部門所管部署が担当しているとする自治体も同数程度（12 団体・35%）あった。

(ハ) 施行時特例市では、老朽家屋対策部署と同一とする自治体が最も多かったものの（8 団体・42%）、同部署とは別のまちづくり所管部署とする自治体が次に多かった（6 団体・32%）。

(ニ) 人口 10 万人以上の市では、老朽家屋対策部署と同一とする自治体が過半数となり（46 団体・51%）、住宅部門所管部署（10 団体）とまちづくり対策部署（9 団体）がほぼ同数であった。

(ホ) 人口 10 万人未満の市では、むしろまちづくり所管部署が担当する割合が増加し（72 団体・30%）、老朽家屋対策部署と同一とする自治体がこれに続く結果となった（62 団体・26%）。

(ヘ) 町においても、小規模市同様まちづくり所管部署が担当しているとする自治体が最も多く（101 団体・41%）、老朽家屋対策部署と同一とする自治体が第 2 順位であった（78 団体・31%）。

(ト) 村では、老朽家屋対策部署と同一とする自治体が最も多く（15 団体・38%）、まちづくり所管部署が担当するとした自治体が 9 団体（23%）であった。

(3) 老朽家屋対策所管部署の専任・兼任の別及び人数（問 1 3）

ア 老朽家屋対策を所管する部署における人員体制について、全体とし

ては、専任者がいないと回答した自治体は413団体（58.8%）あり、1人ないし2人が兼任で所管している自治体が多数に上った（52.9%）。

イ 自治体の規模別に分類した場合の回答状況は、以下のとおりである。

(ア) 指定都市においても、約半数が専任担当者を置かないとの回答であった（8団体・47%）。

(イ) 特別区においては、専任担当者を4人配置する団体（3団体）、専任者を全く置かない団体（4団体）と対応が分かれている。

(ロ) 中核市については、約半数の自治体が専任担当者を置かず（16団体・47%）、2人ないし4人の兼任担当で事務を所掌している自治体が多いようである（合計で74%）。

(ハ) 施行時特例市についても、多くは専任担当者を置かず（14団体・74%）、1人ないし5人の兼任担当が事務を所掌する自治体が74%（14団体）であった。

(ニ) 人口10万人以上の市については、専任担当者を置かない自治体が51%（46団体）であって、1人ないし6人の兼任担当を配置する自治体が78%（70団体）であった。

(ホ) 人口10万人未満の市については、専任担当者を置かない自治体が57%（139団体）、1人ないし3人の兼任職員が担当する自治体が71%（172団体）であった。

(ヘ) 町においては、専任担当者を置かない自治体の割合がさらに増加し（161団体・65%）、1人ないし2人の兼任担当を配置する自治体が66%（163団体）となった。

(ト) 村においては、専任の担当者を置かないとした自治体は64%（25団体）となり、過半数の自治体が兼任担当1人を配置することであった（22団体・56%）。

(4) 利活用所管部署の専任・兼任の別及び人数（問14）

ア 空き家の利活用に関する事務の人員体制として、専任者がいないと回答した自治体は全体では375団体（53.4%）であり、1人ないし2人が兼任で所管している自治体が363団体（51.7%）であった。また、担当部署がないとする自治体も91団体（本問について回答のあった中602団体の13%）あった。

イ 自治体規模ごとの回答状況は以下のとおりである。

(ア) 指定都市では、専任担当者を置かないとの回答が多くを占めるものの（10団体・59%）、4人ないし7人の専任担当を置く自治体もあり（それぞれ1団体）、対応は分かれているといえる。

担当部署なしは1団体（6%）。

- (イ) 特別区においても、専任担当者を置かないとの回答が多く（4団体・33%）、兼任担当者1人を配置する自治体が多かったが、所管部署がないとする自治体も5団体あった。担当部署なしは5団体（42%）。
- (ロ) 中核市でも、やはり専任担当者を置かない自治体が多く（16団体・47%）、1人ないし3人の兼任担当者を置いている自治体が多かった（合計22団体・65%）。担当部署なしは4団体（12%）。
- (ハ) 施行時特例市でも、専任担当者を置かない自治体が相当数に上る（15団体・79%）。兼任担当者の配置については、0人から5人まで様々であった。担当部署なしは0団体（0%）。
- (ニ) 人口10万人以上の市については、半数近くの自治体が専任担当者を置かず（41団体・46団体）、1人ないし5人の兼任担当で対応しているとの回答のあった自治体が全体の60%（54団体）であった。担当部署なしは18団体（20%）。
- (ホ) 人口10万人未満の市にあつては、全体の55%（133団体）で専任担当者が置かれず、1人ないし3人の兼任担当が配置されている自治体が多かった（165団体・68%）。担当部署なしは27団体（11%）。
- (ヘ) 町については、全体の54%（135団体）の自治体には専任担当者が置かれず、1人ないし3人の兼任担当が事務を担当している自治体が多い（177団体・71%）。所管部署なしは31団体（13%）。
- (ト) 村については、20団体（51%）について専任担当者は配置されず、72%（28団体）については1人ないし2人の兼任担当が配置されている。所管部署なしは5団体（13%）。

(5) 老朽家屋対策所管部署と利活用所管部署との連携状況（問15）

- ア 空家法所管部署とまちづくり施策を担当する部署との連携について、連携の必要性を否定している自治体はごく少数であり（2団体）、また、回答時点においてその必要性を検討している自治体も多くはなく（51団体）、多くの自治体は両部署の連携が必要と考えているが、既に連携体制ができている自治体あるいは双方の事務を同一部署で所管しているとの回答であり（320団体・45.5%）、これに現在連携方法を検討している自治体（183団体）を加えると、全体の71.7%の自治体は、今後両者の連携体制が構築される見込みがある。
- イ 自治体規模ごとに分類した回答の状況は以下のとおりである。
 - (ア) 政令都市では、検討が進んでいない自治体が多い（8団体・47%）。
 - (イ) 特別区では、双方の事務の組織的統合はされていないが、比較的

連携が進んでいる（4 団体・33%）。

- (ウ) 中核市では，双方の事務の組織的統合の例は少ないが，連携及びそれに向けた検討が進められている（16 団体・47%，13 団体・38%）。
- (エ) 施行時特例市では，ある程度連携は進んでいるが（4 団体・21%），なお連携方法を検討している自治体が多い（9 団体・47%）。
- (オ) 人口 10 万人以上の市にあっては，平均と比較して連携方法について検討中とされている自治体が多い（24 団体・27%）。
- (カ) 人口 10 万人未満の市では，ほぼ平均的な傾向である。
- (キ) 町では，双方の事務を組織的に統合している自治体が比較的多い（80 団体・32%）。
- (ク) 村では，組織的統合がさらに進んでおり（18 団体・46%），連携へに向けた検討も進められている自治体が多い（合計 28 団体・72%）。

6 独自ガイドライン

(1) 独自ガイドラインの策定状況（問 1 6）

ア 「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）（平成 27 年 5 月 26 日付け国土交通省・総務省。以下「ガイドライン」という。）以外の独自のガイドライン（以下「独自ガイドライン」という。）を作成している自治体は 48 団体（6.8%），調査日現在で策定されていないものの，策定を予定している自治体が 184 団体（26.2%）であった。

イ 自治体規模により分類した回答の状況は以下のとおりである。

- (ア) 指定都市では，65%（11 団体）が既に独自ガイドラインを策定し，策定予定がないと回答した自治体は 29%（5 団体）にとどまっている。
- (イ) 特別区では，75%（9 団体）が策定予定なしとしている。
- (ウ) 中核市では，53%（18 団体）がガイドラインを策定済みであるか，策定を予定している。
- (エ) 施行時特例市では，42%（8 団体）がガイドラインを策定済みであるか，策定を予定している。
- (オ) 人口 10 万人以上の市では，47%（42 団体）がガイドラインを策定済みであるか，策定を予定している。
- (カ) 人口 10 万人未満の市では，67%（162 団体）がガイドラインを作成する予定がないとしている。
- (キ) 町では，73%（182 団体）が独自ガイドラインを作成する予定はないとされている。

(ク) 村では、8割以上(32団体・82%)が独自ガイドラインを作成する予定がないとの回答であった。

ウ 上記のとおり、特別区を別にすれば、自治体の規模が大きくなるほど、独自ガイドラインを策定しようとする傾向が認められるとよい。

(2) 独自ガイドラインの策定に積極的である自治体の問題意識

独自ガイドラインを既に策定し、あるいは策定を予定している自治体の問題意識がこうしたガイドラインの策定を予定していない自治体とどのように異なるかを検討した(関連質問・問23)。

独自ガイドラインを策定し、あるいはその予定のある自治体は、そうでない自治体と比較して、特に①ごみ等の放置、不法投棄を原因とする特定空家等の認定要件、及び②空家等に住みついた動物等を原因とする特定空家等の認定要件について、適用上の問題点を強く感じているとの結果となった(それぞれ13.2%、15.2%高くなっている。)

(3) ガイドラインの有用性(問23)

ア ガイドライン中、適用が困難な項目として最も多く挙げられていたのは、空家等に住み着いた動物等を原因とする認定基準に関するものであった(290団体・41.3%)。また、立木を原因とする認定基準、ゴミ等の放置、不法投棄を原因とする認定基準及び建築物等の不適切な管理を原因とする認定基準についてそれぞれ30%を超え、最も割合の低い「擁壁が老朽化し危険となる恐れがある」との基準についても、23.2%(163団体)の自治体が適用の難しさを感じているとの回答であった。

イ 自治体規模別で適用の困難性を感じている基準は以下のとおり。

(ア) 指定都市では、空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が82%(14団体)、ゴミ等の放置・不法投棄を原因とする基準に関する項目が53%(9団体)の順となっていた。

(イ) 特別区では、空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が58%(7団体)、次いで立木を原因とする基準に関する項目が42%(5団体)となっていた。

(ウ) 中核市では、空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が68%(23団体)、ゴミ等の放置・不法投棄を原因とする基準に関する項目が59%(20団体)の順となっていた。

(エ) 施行時特例市では、空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が74%(14団体)、立木を原因とする基準に関する項目

が 58% (11 団体), 建築物等の不適切な管理等を原因とする基準に関する項目が 47% (9 団体) の順となっていた。

(カ) 人口 10 万人以上の市では, 空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が 70% (63 団体), ゴミ等の放置・不法投棄を原因とする基準に関する項目が 52% (47 団体), 立木を原因とする基準に関する項目が 51% (46 団体) であった。

(カ) 人口 10 万人未満の市では, 空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目が 42% (102 団体), ゴミ等の放置・不法投棄を原因とする基準に関する項目及び立木を原因とする基準に関する項目がそれぞれ 35% (84 団体) であった。

(キ) 町では, 「建物が倒壊するおそれがある」との基準に関する項目が 31% (76 団体), 建築物等の不適切な管理等を原因とする基準に関する項目が 29% (71 団体) であった。

(ク) 村では, 「建物が倒壊するおそれがある」との基準に関する項目が最も多く 49% (19 団体) であった。

ウ 独自ガイドラインを策定しあるいはその予定のある自治体の, ガイドラインに対する問題認識も, 全体の回答の傾向とほぼ同一といえる。空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目と回答した自治体が 51.7%, ごみ等の放置・不法投棄を原因とする基準に関する項目が 41.8% などであった。

また, 独自ガイドラインを策定する予定のない自治体について, ガイドライン適用にあたっての困難性に対する認識は多少割合が下がるものの, 全体の回答と大きな相違はなく, 例えば空家等に住みついた動物を原因とする基準に関する項目については, 170 団体 (ガイドライン策定予定がないと回答した団体中の 36.6%) 等となっている。

上記のとおり, 独自ガイドラインを策定したこと, あるいはその予定をしているかどうかと, ガイドラインに対する問題意識との間に強い相関関係は認められない結果となった。

(4) 独自ガイドラインの内容 (問 17)

自治体がすでに定め, あるいは定める予定の独自のガイドラインの内容としては, 特定空家等の認定に関する具体的な基準と回答したのが 192 団体, 特定空家等に対する各種の措置を取る際の基準と回答したのが 116 団体であった。

7 空家法の施行状況

(1) 空家等の認定状況

ア 空家等の認定実績（問18）

(ア) 調査日現在で空家法上の空家等（同法2条1項）を認定した実績のある自治体は、329団体（46.9%）であった。

(イ) 自治体の規模別では、空家等を認定した割合が高いのは、人口10万人以上の市（60%）及び中核市（同59%）であり、村レベルになると、28%に低下している。

(ウ) 地域別で見た場合、沖縄地域で回答のあった6団体については、いずれも空家等の認定実績がないとの回答であった。

中国地方において37.8%、中部地方において34.2%であって、全国の平均と比べて低い割合となっていた。

東北地方（被災3県を除く）では、71.4%（25団体）と、地域別には最も高い割合であった。なお、被災3県（岩手、宮城、福島）における空家等の認定割合は、51.4%であったが、平均よりも高い割合であった。

(エ) 空家等の認定をしていないとする自治体（298団体）について、老朽家屋対策担当者の配置との関係でみると（関連質問・問13）、専任担当者がいるとする自治体の割合が、回答全体との比較において多少割合が低いものの（約3.1%の差がある）、認定実績のある自治体との間の有意な差とはいいがたい。また、認定実績のある地方公共団体は、これがない団体と比較して、また、兼任担当者の配置の延べ人数（人数×自治体数）が、平均で1団体あたり約0.5人多かった。

後記・問19において、基本指針の適用が困難な場合があるかどうか、及び適用が困難な要件について質問しているが、認定実績のない自治体が、基本指針の適用に困難を感じている割合が、全体の回答に比較して全般的に若干高い（最大約5%の差がある）。

(オ) 空家等の認定実績のない自治体の回答日時点における空き家対策に係る条例の制定状況を全体の回答と比較したところ、若干ではあるが、認定実績のない自治体は、条例等の整備を進めていなかった、又は進んでいなかったという結果になった（約5%の差があった）。

イ 基本指針の問題点（問19）

(ア) 空家法上の「空家等」の認定に当たっては、「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」（平成27年総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）が策定されている。基本指針において、空家法上の空家等と認定する場合の

問題点の有無について回答を求めた。

- A 常態的未使用の認定に当たり、「年間を通して建築物等の使用実績がないこと」を一つの基準としていることと回答した自治体が 245 団体 (34.9%),
- B 「居住その他の使用がなされていないこと」の認定に当たって、「建物の適切な管理が行われているか否か」の認定が困難であることと回答した自治体が 241 団体 (34.3%),
- C 「居住その他の使用がなされていないこと」の認定に当たって、「建築物等への出入りの有無」を確認するものとされていることと回答した自治体が 211 団体 (30.1%),
- D 「居住その他の使用がなされていないこと」の認定に当たって、「建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等」から判断するものとされていることとした地方公共団体が 185 団体 (26.4%) であった。
- E 「その他」のうち、特に支障がないと回答をした自治体は 18 団体であった。

(イ) 空家等の認定がなされた自治体の割合が全体で約 47%であることを考慮すると、基本指針については、相当程度の自治体が適用にあたって困難であると感じているようである。

(2) 所有者認定にあたっての登記簿情報以外の情報利用 (問 20)

- ア 固定資産税に関する情報と回答した自治体が最も多く、第 1 順位とした自治体が 410 団体、第 2 順位とした自治体が 93 団体あった。
- イ 次に多かったのが住民票に基づく情報であって、第 1 順位とした自治体が 71 団体、第 2 順位とした自治体が 235 団体であった。
- ウ また、近隣住民からの情報を利用したとする自治体も一定程度認められた (第 1 順位 52 団体、第 2 順位 107 団体)。特に、人口 10 万人未満の市よりも小規模な自治体では、有用な情報源であるとの結果になっている。

(3) 所有者等認定にあたっての他団体への照会実績等 (問 21)

- ア 空家等の所有者等の認定に当たって、他の団体 (水道事業者、電力会社、ガス会社及び電話会社) へ照会をした実績に関する質問では、水道事業者への照会が最も多かった 206 団体 (29.3%)。
- イ また、これら他の団体への照会について、回答を拒否されたことがあるか否かについて、最も拒否事例が多かったのは電力会社の 9 団体

(照会実績は 23 件) であり、水道事業者についても 7 団体が回答を拒否されたとのことであった。

回答拒否事例のあったとする自治体の都道府県別の所在は以下のとおりである。

- ① 水道事業者：千葉，福岡 (2 団体)，滋賀，静岡，岩手，北海道
- ② 電力会社：北海道，茨城 (2 団体)，福井，大阪，福島，秋田，山形
- ③ ガス事業者：茨城，福井，福島，東京
- ④ 電話会社：山形

(4) 特定空家の認定状況

ア 認定実績 (問 2 2)

(ア) 特定空家等の認定をした自治体は、全体の 20.9% (105 団体) にとどまっている。

(イ) 自治体の規模別では、指定都市が 53%，特別区が 33%，中核市が 35%，施行時特例市が 16%，人口 10 万人以上の市が 14%，人口 10 万人未満の市が 19%，町が 9%，村が 3% となっており、自治体規模が小さくなるほど認定割合が低くなる傾向があり、小規模自治体にとっては特定空家等の認定業務の実施が困難である状況が窺われた。

イ 認定に関与する者 (問 2 4)

(ア) 特定空家等の認定に関与する者については、各自治体でかなりばらつきがある。「委員会等の合議体」とする自治体が最も多かったが (229 団体)、担当職員のみで認定作業を実施することとしている自治体も一定数あった (186 団体)。また、認定にあたって弁護士の関与を予定している自治体は 50 団体にとどまり、調査時点で検討中とする自治体も相当数あった (154 団体)。

(イ) 自治体規模別では、指定都市と中核市が担当職員のみで認定をしているとする割合が最も高かった。

ウ 認定前の法定外手続について (問 2 5)

特定空家等と認定をする前に、空家法上の措置とは別に何らかの措置をとることを予定しているかとの質問に対しては、半数近い自治体 (334 団体) においては、特段の措置を取ることを予定していないとしているが、条例、規則あるいは要綱等の一般ルールを定めてそうした措置をとることとしている自治体が 69 団体 (9.8%)、これら一般ルールを定めることを予定している自治体が 125 団体 (17.8%)、個別の行政指導を実施することとしている自治体が同じく 125 団体 (17.8%) となってい

る。

エ 空家法 14 条 1 項に基づく助言・指導の実績（問 2 6）

特定空家等と認定された空家等について、回答日時点で空家法 14 条 1 項に基づく指導あるいは助言をした自治体は、104 団体であり、特定空家等を認定した自治体（105 団体）のほとんどすべてにおいて指導あるいは助言が実施されていることとなった。

オ 認定後指導・助言前の法定外措置（問 2 7）

特定空家等と認定された後、空家法 14 条 1 項に基づく助言あるいは指導を行う前に何らかの行政上の措置を予定しているかどうかについて、全体の 58%（407 団体）は、空家法所定の手続以外に特段の措置を予定していないとしているが、条例・規則あるいは要綱によって手続を定めている自治体が 6.9%，こうした事前手続を定めることを予定している自治体も 16.7%（117 団体）あった。

カ 勧告について

(ア) 勧告にあたっての基準の策定状況（問 2 8）

空家法 14 条 2 項は、「なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるとき」を勧告の要件としている。この要件の適用に当たり、具体的な基準ないし認定手続きを定めているか否かについて、過半数（386 団体・55%）の団体は、そうした定めを策定する予定はないとしているが、一定のルール化がすでになされている自治体も一定数存在し（15.1%）、今後手続きを定める予定としている自治体も 162 団体（23.1%）あった。

(イ) 勧告発出までの猶予期間（問 2 9）

空家法 14 条 2 項に定める勧告を発するまでの「相当の猶予」として取る期間については、多くの自治体（570 団体・81.2%）では、特に基準を設けていない。また、猶予期間を設けている自治体は、短期を 1 か月ないし 3 か月、長期を 3 か月ないし 6 か月程度とする自治体が多かった。

(ウ) 猶予期間中に固定資産税の賦課期日が到来する場合の措置（問 3 0）

空家法 14 条 2 項に定める勧告を発するまでの猶予期間中に、固定資産税の賦課期日が含まれることとなってしまう可能性があるが、猶予期間中に賦課期日を含めないよう勧告の時期を調整する、あるいは調整を予定している自治体が 124 団体（17.7%）あるとしているが、多くの自治体においては特段の措置を取ることなく勧告を発することとしている。

もつとも、この設問については、自治体の規模により有意の差があり、一般の固定資産評価額が高く、住宅特例適用の適否による影響が大きい大規模都市ほど猶予期間内に固定資産税の賦課期日が含まれないよう勧告をすることを予定しており、指定都市は高い割合（53%・9 団体）でこうした配慮を行うこととしており、逆に村でこのような措置を予定している自治体は5%（2 団体）にとどまる結果となった。

(エ) 勧告の法的効果（特例適用除外）に対する配慮（問 3 1）

空家法 14 条 2 項に定める勧告は、固定資産税に係る住宅用地特例の適用除外という法的効果をもたらす。こうした事情を考慮して勧告を控える可能性があるとする地方公共団体は少数にとどまっている（78 団体）。

また、前問と異なり、自治体の規模による乖離がそれほど大きいとはいえない（最も割合の高い中核市において 18%、最も割合の低い村において 10%）。

(オ) 勧告にあたっての法定要件以外の要件（問 3 2）

空家法 14 条 2 項に定める勧告をする場合において、同項所定の要件以外に考慮する要件の有無について、ほとんどの自治体は「ない」との回答であったが（589 団体）、周辺への影響の度合い等を考慮するとしている自治体（15 団体）を含め合計 43 団体が法 14 条 2 項所定の要件以外の事情を考慮するとの回答であった。

(カ) 勧告の件数（問 3 3）

特定空家等について、調査日時時点で勧告を発したことがある自治体はなお少数にとどまっているが（24 団体）、合計 10 棟の特定空家等に対して勧告を発したとする自治体が 1 団体あった。

(キ) 再度の勧告の有無及びその回数（問 3 4・3 5）

空家法 14 条 2 項に定める勧告を発した特定空家等に対し、再度の勧告を発した特定空家等の有無及びその回数について質問したところ、2 団体がそれぞれ 1 棟について各 2 回、1 団体については 1 棟について合計 5 回の再勧告をしたケースがあった。

キ 命令について

(ア) 命令発出件数（問 3 6）

回答日現在までに、空家法 14 条 3 項に定める命令を発した特定空家があるかどうかの質問について、3 団体が 1 棟と回答し、1 団体が 2 棟と回答した。

(イ) 勧告から命令までの経過期間（問 3 7）

勧告を発した後、命令を発しないまま期間経過した特定空家等、あるいは命令を発するまでに時間を要した特定空家等があるか否かについて、最も長い期間が経過している特定空家等は、12 か月であるとの回答であった。

ク 代執行、即時執行について

(ア) 即時に対応すべき状況にある空家等に対する法定外措置（問38）

空家法所定の勧告、命令等を発する暇のない危険が切迫している空き家に予定する措置として、建築基準法に基づく除却命令を発することとしている自治体は117 団体、条例上即時執行に関する規定を置いているとする自治体は78 団体、即時執行に関する規定を条例上整備する予定があるとしている自治体は69 団体であり、そのほか、条例、規則あるいは要綱により、緊急安全措置等をとることとしている自治体も一定数あった（25 団体）。半数近くの自治体は、特段の措置をとる予定がないとしている（331 団体）。

また、対応措置として建築基準法に基づく除却命令と回答した自治体の中には、ほかに条例に基づく緊急安全措置を挙げる自治体、道路法、災害対策基本法などの法令を活用するとしたところもあった。

(イ) 行政代執行の実施実績（問39）

調査日時点において、空家法14条9項に基づく代執行を実施したことがあるとする自治体はわずかであって、除却の実績がある自治体が3 団体（各1 棟）、除却、修繕あるいは立竹木の伐採以外の措置をとったとする自治体が1 団体（1 棟）であった。

(ロ) 略式代執行の実施実績（問40）

特定空家等に対する、いわゆる略式代執行の実績は、代執行よりも多く、除却の実績がある自治体が10 団体（最大4 棟）、修繕については2 団体、立竹木の伐採については2 団体、前記以外の措置については3 団体にそれぞれ実績があるとの回答であった。

(エ) 代執行の阻害要因（問41）

代執行・略式代執行の阻害要因（複数回答）として、特段存在しないとする自治体は11 団体のみであり、阻害要因として挙げられる回答のうち最も多かったのが「代執行費用の回収の見込みが低いこと」（574 団体）であり、執行費用が高額となること（373 団体）とともに、自治体の財政負担を懸念する回答が多かった。そのほか、知識・経験が不十分であること（合計761 団体）、人手不足（320 団体）、空き家所有者とのトラブルのおそれ（334 団体）等も多くの自治体が阻害

要因として挙げている。

逆に、阻害要因はないとした自治体は 11 団体にとどまった。

ケ 空家等対策計画

(ア) 空家等対策計画の策定状況（問 4 2）

A 調査日時点において、空家法 6 条に定める空家等対策計画を策定していた自治体は 58 団体（8.3%）であり、策定を予定している自治体を含めると全体の 86.5%で空家等対策計画が策定されることになる。

B 自治体の規模別でみると、空家等対策計画の具体化の程度は、規模の大きい自治体ほど進んでいるということが出来る。また、同計画の策定予定はないとする自治体の割合は、特別区において高く（17%）、また町村等、比較的規模の小さい自治体の方が高い傾向にあった（町について 25%、村について 18%）。

(イ) 空家等対策計画策定の動機（問 4 3）

A 自治体が空家等対策計画を策定する理由（複数回答）としては、「自治体として空き家政策を明確にした上でこれを推進できるから」とする自治体が最も多いものの（490 団体）、補助金の交付を受けることを目的としている自治体（298 団体）、あるいは国からの通知等によって事実上策定を求められていることを挙げる自治体（168 団体）も多かった。

B また、指定都市を除く市については、補助金の獲得を目的として挙げる自治体が、概ね 50%を超えていた。

C なお、「県から策定を求められた」とする自治体があった（1 団体）。

(ウ) 空家等対策計画の策定を予定していない理由（問 4 4）

A 空家等対策計画の策定を予定していない自治体についてその理由を複数回答で尋ねたところ、予算の確保が困難であること、空家法所定の項目にしたがった計画を立てる必要がないこと、そもそも同計画策定の必要はないと判断していることを挙げた自治体がほぼ同数であった（それぞれ 29 団体、30 団体、33 団体）。

B もっとも、自治体規模別にみた場合には、その要因に若干のばらつきが認められ、特に町において予算確保が困難であることを挙げる自治体が多かった。

コ 協議会について

(ア) 協議会の設置状況（問 4 5）

A 空家法 7 条所定の協議会の設置状況については、すでに設置済みの自治体が 139 団体（19.8%）、時期未定を含め、設置予定がある

としている自治体が 349 団体あるものの、調査日時点において設置予定がないとしている自治体も 210 団体 (29.9%) あった。

B 自治体の規模別では、特別区及び規模の大きな自治体において「設置予定はない」とする回答が多く (特別区について 75%, 指定都市において 47%), 町村では設置予定があるものの、設置年月が定まっていないとする自治体が多い結果となった (町について 48%, 村について 49%)。

また、指定都市については、回答のあった 17 団体のうち、既に法定の協議会等を設置済みとする自治体も 7 団体あり、対応が二極化している状況が窺えた。

C 回答日時点において、具体的な設置予定年月を決めている自治体は、概ね平成 29 年度上半期までに設置を終えることとしているようである。

(イ) 協議会を設置しない理由 (問 4 6)

A 空家法 7 条所定の協議会を設置しないこととしている理由を複数回答で尋ねたところ、そもそも空家等対策計画の策定を予定していないことを挙げた自治体が最も多く (69 団体)、同計画の作成等について、協議会を設置することなく自治体職員のみで行うことを理由としている自治体が 41 団体、空家法所定の協議会とは別に、類似の組織を設置しているとした自治体が 40 団体 (県単位で設置されている協議会に参加していると回答した 4 団体を含む)、市町村長の参加が義務付けられていることを理由とする自治体が 26 団体であった。

B また、空家法施行後もなお、同法所定の協議会ではなく、別途の類似組織の設置を検討している自治体もあった (6 団体)。

8 空家法の有用性

(1) 事務負担 (問 4 7)

ア 空家法施行により自治体の加わった事務として担当者の負担感の強いものについて、第 1 順位として選択した自治体の順では、①空家等の認定作業 (第 1 順位とした自治体 188 団体、第 2 順位とした自治体 89 団体、第 3 順位とした自治体 64 団体)、②空家等対策計画の策定事務 (第 1 順位とした自治体 146 団体、第 2 順位とした自治体 107 団体、第 3 順位とした自治体 107 団体)、③特定空家等の認定作業 (第 1 順位とした自治体 82 団体、第 2 順位とした自治体 132 団体、第 3 順位とした自治体 81 団体)、等であった。またその他にも、④空家法の趣旨を

必ずしも正解していない住民への説明(第1順位とした自治体97団体、第2順位とした自治体86団体、第3順位とした自治体100団体)、⑤苦情や相談への対応(第1順位とした自治体52団体、第2順位とした自治体62団体、第3順位とした自治体52団体)、⑥空家等の所有者の探索を含む所有者の特定(第1順位とした自治体22団体、第2順位とした自治体3団体、第3順位とした自治体3団体)を挙げた団体も多かった。

イ 第1順位から第3順位までで回答のあった選択肢のうち、合計数が多いものは、順に①空家等対策計画の策定事務、②空家等の認定作業、③特定空家等の認定作業、空家法の趣旨を必ずしも正解していない住民への説明となっていた。

ウ 第1順位で「特になし」と回答した自治体は、35団体(5.0%)であった。

エ また、自治体規模別の特徴は以下のとおりであった。

(ア) 「空家法の趣旨を必ずしも正解していない住民への説明」に負担を感じている自治体の割合は、周知のツールが豊富と考えられる市において高く、施行時特例市では合計で68%(13団体)、最低でも人口10万人未満の市の49%となっている(なお、町については23%、村については31%)。空家法に基づく事務について、住民との相互理解が必ずしもできていない状況が窺われるところである。

(イ) 「特定空家等の認定作業」を負担とする自治体の割合は、特に指定都市について高かった(82%・14団体)。これに対し、「空家等の認定作業」そのものを負担と感じている自治体は、特に小規模なところについて割合が高い。

(ウ) 合計数において最も負担感が高いとされる空家等対策計画の策定事務については、指定都市において特に割合が高かった(76%・14団体)。

オ また、地域別の特徴は以下のとおりであった。

(ア) 空家等の認定作業に負担感があるとする自治体は北海道地方、(合計56.6%)、中部地方(55.7%)、沖縄地方(66.7%)等が高く、

(イ) 特定空家等の認定作業への負担感、特に北陸地方において強いようである(62.9%)。

(ウ) 空家等対策計画の策定事務に負担を覚えている自治体が多いのは、四国地方(61.3%)、九州地方(59.5%)、沖縄地方(66.7%)等となっていた。

(エ) 空家法の趣旨を必ずしも正解していない住民への説明について負

担感があるとする自治体は、北陸地方において特に高かった(60.0%)。

(2) 空家法の必要性 (問 4 8)

ア 回答のあった自治体の実情から見て、空家法が必要であったかどうかについて、「必要であった」と回答をした自治体は 420 団体 (59.8%) にとどまり、「必ずしも必要でなかった」と回答のあった自治体は 268 団体 (37.5%)、さらに「全く必要なかった」と回答のあった自治体の回答も 10 団体 (1.4%) あった。

イ 「必ずしも必要でなかった」との回答をした自治体を規模別にみると、村 (56.4%・22 団体) が特に高く、特例市を除いては、ほぼ 30% を超えている。

その原因について、回答日現在における条例の制定状況 (問 4) との関連性、及び事務負担 (問 4 8) との関連性があるか否かを検討したものの、空家法の必要性を否定的に捉えるような要因を明確に見出すことはできなかった。

9 支援・連携について

(1) 国に期待する支援の内容 (問 4 9)

ア 国に期待する支援の内容 (複数回答) としては、当然のことながら財政的支援を求める自治体 (573 団体・81.6%) が多かったものの、相続人のいない財産の国庫帰属に関する関連民事法の整備 (524 団体・74.6%)、不在者財産管理人・相続財産管理人の申立てに関する関連民事法の整備 (478 団体・68.1%) も相当数の自治体が挙げており、空き家施策を実効化するために法的基盤の整備が必要であるとの意見が多く挙げられた。

イ これらのほかにも、空家等の所有者把握のため、相続発生後に権限関係が明確となるような不動産登記法の整備、相隣関係・所有権の範囲 (土地所有者に建物管理責任を負わせる等) に関する民法規定の整備・改正、税制の改正・整備等による空き家発生要因の除去が挙げられた。

ウ 自治体の規模別で見ると、特別区を除き、財政的支援に対する要望は強い。また、相続人のいない財産の国庫帰属に関する関連民事法の整備については、町村よりも市部において特に要望が強い傾向にあるようである。

(2) 都道府県に期待する支援の内容（問50）

ア 都道府県に対する支援として期待されるものとしては、国と同様に財政的援助が最も多かった（308 団体）が、これに次いで、「都道府県内の各自治体の事案集積及び情報提供」を期待する自治体が多かった（223 団体・31.8%）。

イ これに対し、建築専門家等の紹介・派遣等の人的支援を挙げた自治体は必ずしも多くはなかった（126 団体・17.9%）。自治体規模別にみると、町村ではある程度ニーズがあるようであるが（町について 26.2%，村について 30.8%），規模の大きな市になるに従いニーズは減少し，指定都市及び施行時特例市では 0 団体であった。

(3) 弁護士又は弁護士会の関与が期待される分野（問51）

ア 自治体が期待する弁護士の関与の形態としては，財産管理人選任申立て等の民事手続のサポートが最も多く（584 団体），次に多かったのは協議会等への参加（436 団体）であった。

イ 地域別でも，上記民事手続のサポートに対するニーズは，80%をほぼ超えており，沖縄地方については，回答のあった 6 団体全てで弁護士が関与する意義があるとされている。

ウ 空家等対策計画の策定への関与の有用性を指摘する自治体が多いのは，中国地方であった（40.5%・15 団体）。また，中国地方では，全体として空き家問題に弁護士が関与することに意義があるとする自治体が多かった。

エ 空家法 7 条所定の協議会あるいは類似組織への参加が有用であるとの認識を有している自治体は，関東地方において多かった（70.6%・125 団体）。この点に関し，有用であるとの回答割合が最も低かったのは北海道地方であるが，47%（39 団体）の自治体は，有用であるとの回答をしている。

(4) まちづくりに関する活動への第三セクターの関与（問52）

空き家対策の実施にあたって第三セクターを活用してのまちづくりに関する啓発活動・相談活動については，既に活用している自治体は 69 団体（9.8%）であり，必要性を認識しつつも検討段階に至っていないとする自治体が多数（335 団体）であった。

指定都市では「活用の必要性そのものについて検討をしている」と回答をした自治体（50%），あるいはそのような体制は不要と判断されている（41.7%）と回答した自治体が特に多かった。

(5) 空き家問題を取り扱っている組織に対する知見（問54）

空き家問題を取り扱っている自治体周辺のNPO等の組織を把握している自治体は全体では202団体（28.8%）であった。

自治体規模による認識率の差は大きく、指定都市では82.4%（14団体）がNPO等を知っていると回答したが、町では18.5%、村では10.3%にとどまっている（過半数の自治体を知っていると回答となったのは、施行時特例市以上の自治体であった）。

(6) 自治会との連携（問55）

自治会は、構成する世帯の情報について相応の情報を有していることから、空き家対策の実施にあたって有用な連携先と考えられる。情報提供、あるいは空家等の見回りについて、既に連携している自治体（それぞれ362団体、57団体）があるものの、特段の連携が実施されていない自治体も多くみられた（286団体）。

自治会による空き家の見回りについては、人口10万人未満の市（17団体・7.0%）、及び町（27団体・10.9%）において比較的多く行われているようである。

(7) 外部組織等との連携（問56）

市内組織以外の地元業者や専門家等との連携体制の整備状況については、約半数（49.4%・347団体）が、連携体制整備の必要性そのものを検討しているとの回答であった。

これを自治体規模別にみると、大規模自治体ほど検討そのものは終了しており、連携体制へ移行し、あるいはしつつある団体が多くなっている。例えば指定都市では、既に連携体制ができているとの回答があった自治体が29.4%（5団体）、連携体制を作りつつある、あるいは整備を進める予定があるとした自治体が合計で52.9%（9団体）であった。これに対し、町では、連携の必要性について検討段階にあるとの回答が56.0%（139団体）を占め、連携に向けた整備が進められているとする自治体は、合計で32.7%（81団体）であった。

小規模な自治体の中には、連携体制そのものが不要と判断しているところも一定数あるものの、全体の傾向としては今後連携体制の構築が進められていくものと考えられる。

第3 総括

1 自治体の空き家対策の現状

空家法に基づく空き家対策については、当該事務を扱う部署の専任担当者を置いている団体が半数に達していない状態にあり、結果的に専任担当者を置いている自治体数と空家等の認定実績のある自治体数とは、ほぼ同程度であった。特定空家等の認定については、全体の2割程度の自治体が認定をしているにとどまり、その後続く助言・指導、勧告、命令等に至った自治体は、いまだ少数である。

空家法は、特定空家等に対する行政代執行を認めているものの、その費用等が回収できない場合、これを当該執行を実施した自治体が負担せざるを得ず、自治体の負担感も強く、自治体において行政代執行の実施を躊躇させている要因となっている。

2 空家法の有用性について

空家法そのものについては、自治体としては、その必要性があまり感られないと受け止められていると考えられる。

これには、以下のような原因が考えられる。

- ① 基本指針あるいはガイドラインの運用上の問題点
- ② 空家法7条に定める協議会が必ずしも必要と考えられていないこと
- ③ 自治体が、そもそも法律により対処すべき問題と考えていなかったこと
- ④ 空き家対策に積極的でなかった自治体において、事務負担が増えること
- ⑤ 空き家対策を進めていた自治体において、空家法所定の事務が増加すること
- ⑥ 既に自治体独自で進めていた空き家対策との抵触

なお、空家法の制定により、空家等の認定において、固定資産税情報を利用することができるようになったと考える自治体は、当該情報を積極的に利用している実態があるようである。

今回のアンケートでは、基本指針・ガイドラインの適用上問題を感じている自治体が相当数あること、将来にわたって空家法7条所定の協議会を設置する予定がないと回答した地方公共団体が3割近くに上ること、空家法適用の前提となる空家等あるいは特定空家等の認定作業に係る事務が相当の負担となっていること、及び空家法に先行して制定されていた条例があった自治体の多くが、当該条例を改正することとなったこと等が明らかになった。

また、空家法の制定の動きが出たことによって、独自で空き家施策を進めようとしていた多くの自治体が、立法の推移を見守る状態となったことも、

アンケート結果から明らかになっている。その後、空家法では十分対応できないことから、独自の条例制定を行って対応している自治体も数多くあることも明らかになった。

3 まちづくりの観点からの空き家対策について

まちづくり・都市計画の視点を持って空き家対策を実施しているとの回答は、約半数の自治体から寄せられている。こうした自治体においては、老朽家屋対策担当部署と同一の部署が利活用等を行ったり、両部署の連携体制を構築しているところが比較的多いようである。しかしながら、第三セクター、NPO等外部組織との連携は、その必要性についての認識はあるものの、現実の連携はこれから構築されていくことになるものと考えられる。

4 弁護士あるいは弁護士会の関与の有用性

自治体として、空き家対策への弁護士の関与が有用であると考えている分野は、主に相続財産管理人・不在者財産管理人選任手続のサポート等、民事手続を通じた支援であり、協議会等への参加がこれに続いている。前者の有用性については高く評価されているようである。

以 上

※ 分析結果は、平成28年12月27日までに回答された結果に基づくものである。