



# 「困った空き家」問題について

令和4年1月31日

住宅政策課



# 「困った空き家」とは

空き家であること自体が問題なのではありません。

- ◆ 適切な管理がなされないまま、放置されたことで、  
周りの住民が、危険や迷惑、不安を感じ、  
周りの住民からすれば、打つ手がなくなってしまい
- ◆ **行政としての対応が必要**とされる空き家





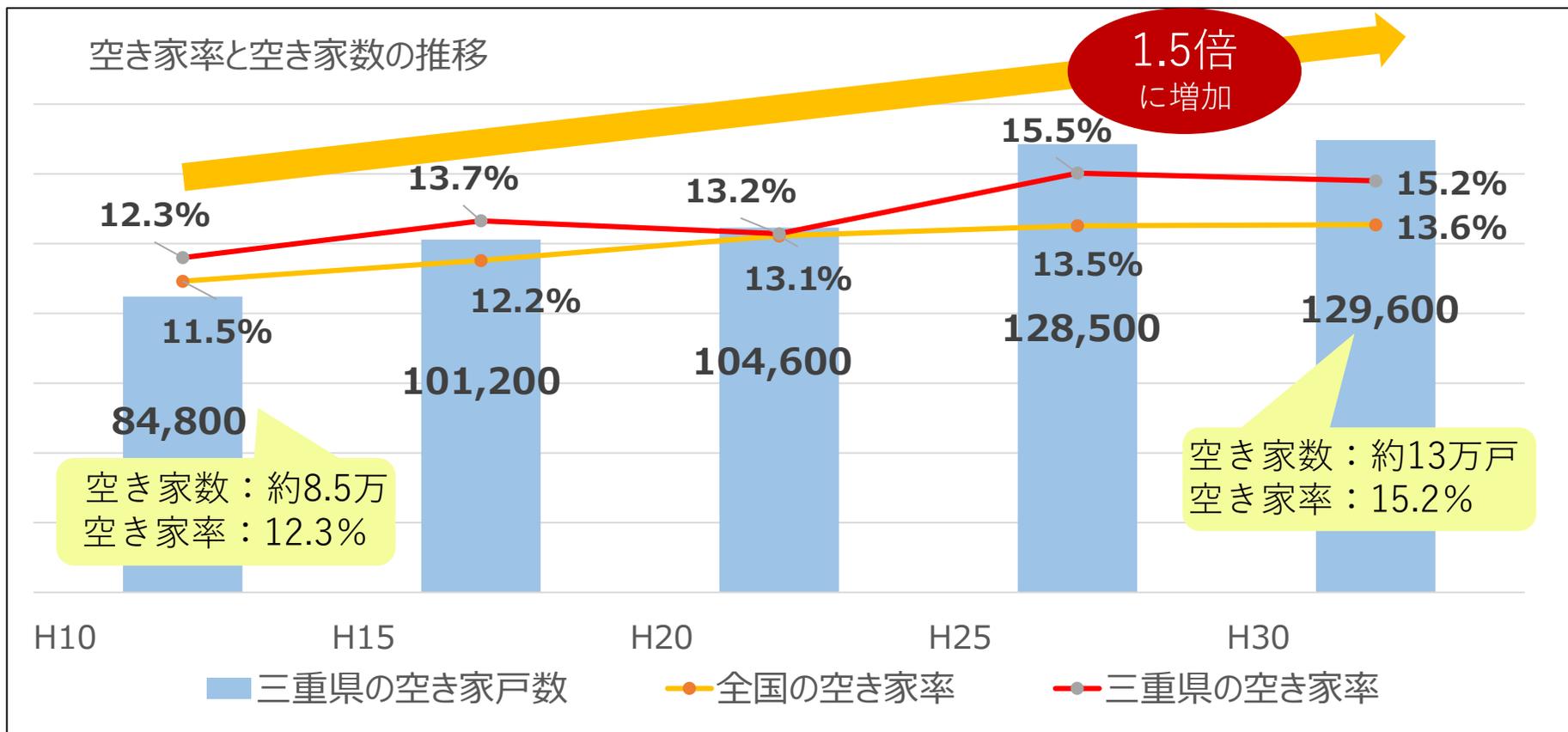
「困った空き家」になる前に  
「困った空き家」にしないために、  
**行政が、取り組むべきことは？**

1. 空き家の現状	…	4 ~ 5
2. 空き家問題とは	…	6
3. 困った空き家になるまで	…	7
4. 困った空き家になる理由	…	8
5. 空家特措法	…	9
6. 市町の主な取組	…	10
7. 県の取組	…	11 ~ 12



# 1. 空き家の現状（その1）

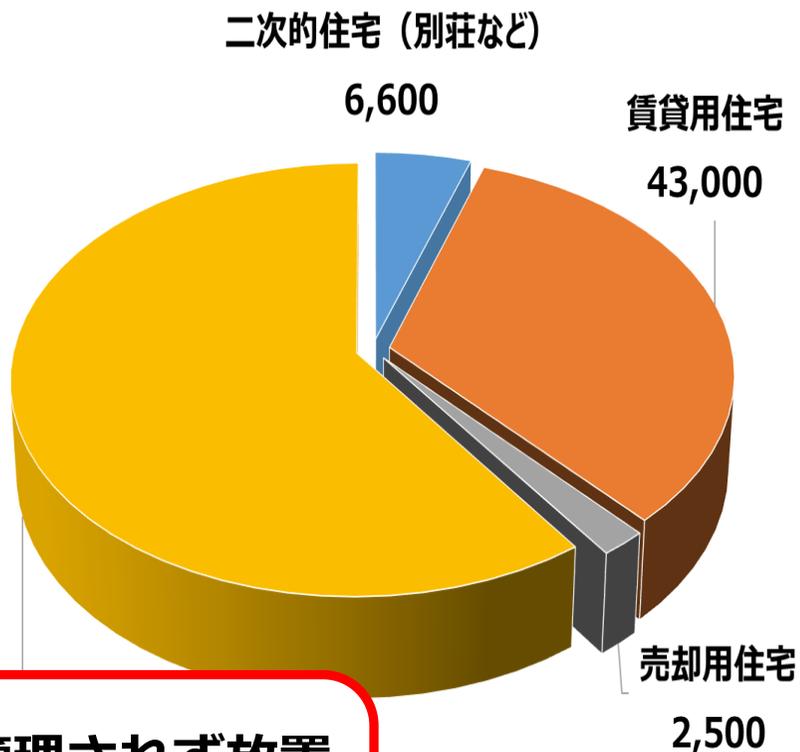
➡ 県内の空き家数は、この20年で**1.5倍**に増加  
（8.5万戸 → 13万戸）





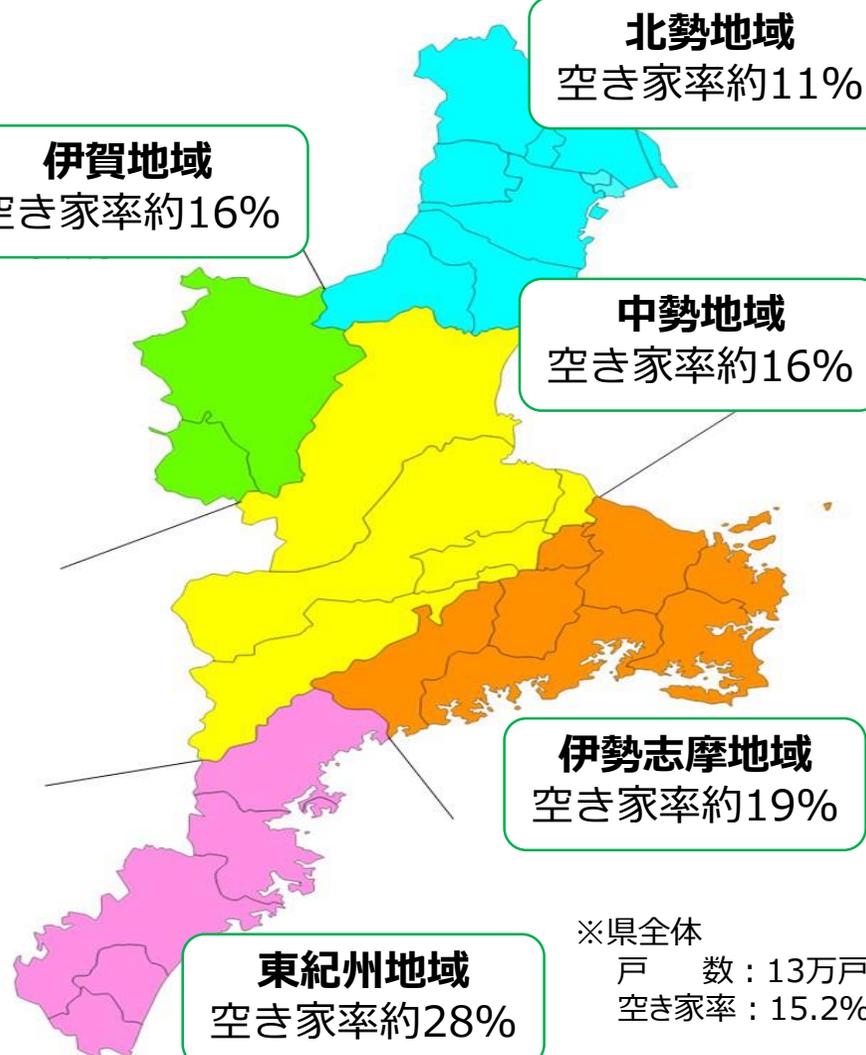
# 1. 空き家の現状（その2）

## 【空き家13万戸の内訳】



**管理されず放置  
されている住宅  
77,500戸**

## 【地域別の空き家率】





### ▶ 管理不十分な空き家が、周辺に悪影響を及ぼすこと

### ▶ 想定される問題の例

#### ○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下  
火災発生のおそれ

#### ○防犯性の低下

犯罪の誘発

#### ○ごみの不法投棄

#### ○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

#### ○風景、景観の悪化

#### ○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

【倒壊のおそれのある空き家】



【雑草の繁茂した空き家】



※出展：国土交通省「空き家の現状と課題」



# 3. 「困った空き家」になるまで

## ステージ0 利活用されている住宅

利活用している居住者等によって管理されている状態



居住者等の死亡・入院、家の買い替え など

## ステージ1 所有者等が管理している空き家

利活用はされていないが、管理がされている状態



所有者が売る・貸すのをあきらめ管理を放置  
引き継いだ人が、管理の必要性に無自覚 など

## ステージ2 放置された空き家

誰も管理していない状態



この理由は？

## ステージ3 困った空き家

さまざまな危険や迷惑が発生している状態



### ■ 住宅を解体すると土地の固定資産税が上がる

人が居住するための建物が建っていると、固定資産税は1/6に軽減  
建物がなくなると、この軽減措置の対象ではなくなる

### ■ 解体するのに手間も費用もかかる

解体費用として100万円単位の金額が…。見積もりや打合せの手間

### ■ 空き家に思い入れがあり、解体するのに忍びない

「自分の育った家であり、自分の代で自ら解体するのは…」という心理

### ■ 「解体する」という判断ができる人がいない

独居高齢者の死亡・認知症・長期入院、相続放棄、相続人が不明 など



※正式名称：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月全面施行）

▶ **空き家の所有者の責務**（法3条）

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう  
適切な管理

▶ **国の役割**（法5条・15条）

空家施策を総合的に実施するための基本指針策定  
市町への財政支援、税制上の措置

▶ **市町の責務**（法4条・14条）

空家等対策計画を策定し、計画に基づき、  
空き家対策を実施  
法に基づき、指導、勧告、命令、代執行も

▶ **県による援助**（法8条・15条）

市町への情報提供・技術的援助・財政支援

【代執行前】



【代執行後】





## 空き家所有者に対する啓発・広報

- 広報誌での呼びかけ
- 固定資産税納税通知書へのチラシの同封
- 自治会を通じてチラシ回覧

## 相談と情報提供

- 空き家バンクの設置・運営
- 空き家見学会
- 相談会、電話相談

## 補助制度

- 移住者向け住宅にリフォームする所有者への補助
- 解体する所有者への補助
- 放置された家財の撤去費用の補助

県補助あり

県補助あり



## 特措法に基づく措置

- 空き家の調査、データベース化
- 空家等対策計画の策定
- 所有者への指導・助言、勧告、命令、代執行
- 所有者不明空き家の除却

県支援

県補助あり





## ▶ 三重県空き家等対策連絡会議の開催

- ・ 市町の空き家等対策計画の策定を促すため、国のガイドライン等の情報提供
- ・ 他県の優良取組事例等の紹介
- ・ 関係団体等の取組（無料相談会開催支援等）

【連絡会議】



## ▶ ZABと連携した人材育成

- ・ 市町職員やまちづくり団体等を対象に、空き家利活用、移住促進をテーマに研修会を開催
- ・ 研修会をきっかけに、南伊勢町では空き家活用プロジェクトがスタート

【ZAB研修会】



※ZAB：全国空き家バンク推進機構。現在はZOO（全国応援村推進機構）



## ▶ 補助制度

※金額は、1件あたりの補助限度額

### ・ 木造住宅耐震除却工事補助事業 （20.7万円）

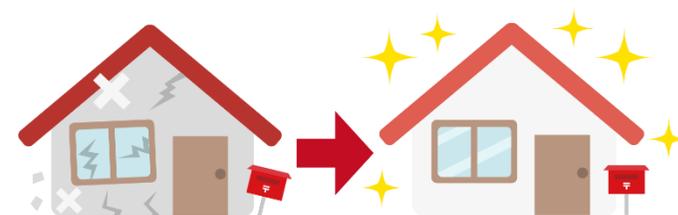
耐震性のない木造の空き家を対象に、除却工事費へ補助  
令和2年度実績：21市町511件の補助

### ・ 特定空き家等除却支援事業 （75万円）

所有者不明の老朽空き家の除却を市町が略式代執行する場合に  
その工事費へ補助  
令和2年度実績：2市町3件の補助

### ・ 空き家リフォーム支援事業 （100万円）

空き家を移住者向けの住宅として活用するためのリフォーム  
工事へ補助  
令和2年度実績：9市町16件の補助





↑ ステージの逆転を促す取組例