

# 第1章 空き家対策に係る国、東京都 及び本町の取組の概要

# 01 国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

国においては、平成 20(2008)年以来、主に制度面の整備を通じて空き家対策に取り組む自治体や事業者を支援してきました。また、東京都においては平成 24(2012)年から基礎自治体や民間事業者をはじめ、空き家所有者向けの施策に取り組んでいます。

## ■国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

年度	国の取組	東京都の取組
平成 20 (2008)	・「空き家再生等推進事業」を開始 「除却事業タイプ」と「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助を実施	
24 (2012)	・「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を開始(H26 年度末まで)	・「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」を開始(H26 年度末まで)
26 (2014)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定(H26.11.27 公布、H27.2.26 一部施行)	
27 (2015)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行(H.27.5.26)	・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始 ・「空き家対策連絡会」立ち上げ ・専門家団体等と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(9 団体、2 金融機関)
28 (2016)	・「空き家対策総合支援事業」を開始 空家等対策計画(空家法第6条)に基づき実施する空家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して補助(令和 7 年度まで)。 ・空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)を開始	・「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を開始(H29年度まで) ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(2 団体) ・「空き家利活用等区市町村支援事業(基本型・企画提案型)」を開始
29 (2017)	・「全国空き家対策推進協議会」を設置 ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を改正(H29.10.25 施行) ・「全国版空き家・空き地バンク」を設置 ・「安心 R 住宅」制度開始	・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置 ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(1 団体)
30 (2018)		・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始 ・「東京都空き家情報サイト」の開設 ・「東京都空き家ガイドブック」の発行
令和元年 (2019)	・「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)」の適用対象を拡大(老人ホーム等の入所についても対象として追加)	・「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」を開始(空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業で、成果を情報発信) ・「エリアリノベーション推進支援事業」を開始
2 (2020)		・「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始(民間の力や知見を最大限活用し、民間事業者の取組へ新たに直接、財政支援を実施)
3 (2021)	・「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」を改訂(R3.6.30) ・「住生活基本計画」の改定 ・「住宅市場を活用した空家対策モデル事業」を開始	・「東京空き家ガイドブック」の全面改訂
5 (2023)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正(R5.12.13 施行)⇒次頁参照 ・「空き家再生等推進事業【活用事業対タイプと除却事業タイプ】」を開始	・「既存住宅流通促進民間支援事業」の開始 ・「政策課題解決型空き家活用支援事業」の開始 ・「地域課題解決型空き家活用支援事業」の開始

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要  
(令和5年6月14日公布、同年12月13日施行)

**背景・必要性**

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>

【良】 **空家の発生**

↓

**管理不全**

↓

【悪】 **特定空家**

→ **活用**

→ **悪化の防止**

→ **除却等**

**法案の概要**

**○所有者の責務強化**  
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

**1. 活用拡大**

**①空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

**②財産管理人による所有者不在の空家の処分** (詳細は3. ③後掲)

**③支援法人制度**

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村\*から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

**2. 管理の確保**

**①特定空家\*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

**②所有者把握の円滑化**

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

**3. 特定空家の除却等**

**①状態の把握**

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

**②代執行の円滑化**

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

**③財産管理人\*による空家の管理・処分** (管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

**【目標・効果】**

①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典:国土交通省発表資料

## 02 日の出町の空き家対策に係るこれまでの取組

町では、国や東京都の取り組みを鑑み、空き家対策について、以下のとおり取り組んできました。

### ■平成 27 年度空き家調査実施 シルバー人材センターへ委託

(広報誌配付員による調査 ⇒ 234 件)

### ■空き家実態調査実施 平成 28 年度 130 件(空き家管理台帳作成)

### ■空き家意向調査実施(アンケート)平成 29 年度 送付 130 件 回答 76 件(58%)

### ■令和 3 年度空き家調査実施 シルバー人材センターへ委託

(広報誌配付員による調査 ⇒ 235 件)

### ■令和 4 年 12 月 日の出町空き家等対策の推進に関する協定の締結

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会西多摩支部

※空き家等の有効活用・適正管理等を推進するために協定締結。主に空き家相談会を実施。

### ■令和 4 年 12 月 日の出町空き家等の適正な管理の推進に関する協定の締結

公益社団法人日の出町シルバー人材センター

※空き家等管理不全な状態となることを防止するため協定を締結。主にシルバー人材センターが実施する「空き家管理サービス」の積極周知等。

### ■空き家相談会の実施 令和 5 年 2 月 相談件数 1 件

令和 5 年 7 月 相談件数 2 件

令和 5 年 10 月 相談件数 5 件

令和 6 年 1 月 相談件数 1 件

### ■空き家実態調査実施 令和 4 年度 182 件(空き家管理台帳作成)

前回調査から 6 年経過。130 件⇒182 件 増加率 40%

### ■空き家啓発セミナーの開催 令和 6 年 1 月 20 日(土) 13 時～

元気なうちから考えよう！自宅と実家のこと。～将来、空き家にしないために～

「空き家問題、相続、活用に関する情報と共に地域と共存する利活用方法を伝えることで、地域の価値向上のきっかけ作りを行う。また、将来実家や自宅を空き家にしないために、元気なうちから行っておくべきこと等についても伝える。」

### ■空き家等改善通知の発出(草木の繁茂等の改善願い)

平成 29 年度 対象 8 件(発送 10 件) 改善 2 件

平成 30 年度 対象 7 件(発送 10 件) 改善 4 件

令和元年度 対象 6 件(発送 6 件) 改善 3 件

令和 2 年度 対象 2 件(発送 2 件) 改善 1 件

令和 3 年度 対象 9 件(発送 14 件) 改善 2 件

令和 4 年度 対象 14 件(発送 19 件) 改善 5 件