

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確認し、当該所有者等に対して法第九条第一項に基づき聞き取り調査を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第十二条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組みNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成十六年法律第二百二十三号)、住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)、戸籍法(昭和二十二年法律第二百二十四号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第十条第三項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に對して、空家等の所有者等の把握に關し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に對して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるかどうかの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第二十二條により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該當するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に對してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報と並んで有力な手段であることから、法第十条第一項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなる。同条第二項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする。こととされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第十条第一項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第十四条第十項に規定する「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を知ることができないとき」に該当するかどうかを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4

空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第十一条に基づき「データベースの整備その他空家等として把握する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、「データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に對する措置の内容及びその履歴についても併せて記載することなどにより、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8(2)で述べたとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その時点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等については「データベース化」が必要である。

また、法第十一条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5

空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第六条第一項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、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特定空家等への対応に関する事項、⑦空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑧その他空家等に関する対策の実施に關し必要な事項を定めるものとする(同条第二項)。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく、今後の空家等の活用方を検討することも重要である。このような観点から、法第十三条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）、景観法（平成十六年法律第百十号）、消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）、旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第二条第二項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第九条第二項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第十四条第一項から第三項まで）。とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第九項）。この他、法第十四条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第四項から第八項まで並びに同条第十項及び第十一項）、所有者等を市町村長が確知する

ことができないう場合における代執行に関する規定（同条第十項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講ずるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の不在者財産管理人又は同法第九百五十二条第一項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第九条第二項に基づく立入調査及び法第十四条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとつては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第十四条第十四項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する際から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1） 財政上の措置  
法第十五条第一項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（2） 税制上の措置

法第十五条第二項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成二十六年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成二十七年十一月二十日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」）に該当する空き家の約七十五％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成二十五年における住宅の耐震性の進捗状況の推計値として国土交通省が平成二十七年六月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約六十％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成二十六年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十一年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられて、平成二十八年四月一日創設。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和五十六年五月三十一日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であつて、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限り。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成二十八年四月一日から令和五年十二月三十一日までの間に譲渡（当該相続の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に譲渡したものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の三千万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に当該被相続人が行つた当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が一億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第三十五条第三項から第十項まで及び第三十三項。なお、個人住民税については地方税法附則第三十四条第二項及び第五項並びに第三十五条第二項及び第六項。また、令和元年度（平成三十一年度）税制改正により、平成三十一年四月一日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定められている。

② 特定空き家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第三百四十九条の三の二及び第七百二条の三に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を六分の一（二百㎡以下の部分の敷地）又は三分の一（二百㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を三分の一（二百㎡以下の部分の敷地）又は三分の二（二百㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合（※）と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の七割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空き家等の中でも、特定空き家等であつて地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づき措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第十四条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空き家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第三百四十九条の三の二第一項等）。なお、一七で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空き家等についても、その所有者等に対し法第十四条第二項の規定に基づき勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の

居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空き家対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空き家対策計画に関する事項

各市町村は、協議会を設置した場合に当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第六条第二項に掲げる事項を定めた空き家対策計画の作成を推進する。

その際、一三(1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空き家等の実態を的確に把握した上で、空き家対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空き家対策計画の作成の推進

効果的な空き家対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空き家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空き家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等に対処するだけでなく、こうした空き家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空き家対策計画に定める事項

(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空き家等に関する対策については、各市町村長が把握した空き家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き家対策等を踏まえ、空き家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き家対策の対象地区、対象とする空き家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空き家対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空き家等の数や分布状況を踏まえ、空き家対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空き家等の種類は、市町村長による空き家等調査の結果、どのような種類の建築物が空き家等となつていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空き家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空き家対策の今後の基本的な方針を、住民にとつて分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空き家対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空き家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空き家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空き家対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空き家対策計画の計画期間は、各市町村における空き家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えることに、各市町村内における空き家等の状況の変化を踏まえ、空き家対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空き家等の調査に関する事項

各市町村長が法第九条第一項に基づき当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空き家等の調査を実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空き家等の種類、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。