

空き家対策ガイドライン

平成 26 年 2 月

兵庫県地域住宅政策協議会

はじめに

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、兵庫県内の人口・世帯数は減少傾向に転じる見込みであるにも関わらず、住宅の総数については未だに増加傾向にある。空き家数及び空き家率は、増加傾向にあり、平成 20 年で空き家数は約 33.6 万戸、空き家率は 13.3% となっており、平成 15 年に比べると空き家数で約 2.3 万戸増加している。

空き家の増加は、中古住宅ストックとしての有効活用が図られないばかりか、適正管理されない空き家の放置により、住環境への悪化等の問題が懸念されている。

平成 23 年度に実施した県内市町に対する空き家実態調査の結果を見ても、管理不全な空き家問題にかかる具体的事案や発生要因、問題が増加している地域も多岐にわたり、対策の方向も様々である。

また、空き家対策については、中古住宅の流通や空き家の活用も含めた総合的な対策が必要である。さらに、空き家問題は多岐にわたることが多いので、行政内部の一つの部署だけで対応することは難しい状況にある。

これらの状況を踏まえ、空き家対策にかかるガイドラインを作成し、空き家対策に向けた取組の参考とするとともに、空き家の活用や適正管理が促進され、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全につなげていくことを目的とする。

なお、国において空き家対策に関する法律制定の動きがあるため、その動向については今後も注視していくこととし、状況に合わせて本ガイドラインも充実、見直しを行っていくこととする。

兵庫県地域住宅政策協議会

目次

はじめに

目次

概要	1
第1 県内の空き家の実態等	3
第2 空き家対策の課題	12
第3 空き家対策	14
1 中古住宅の流通	14
2 空き家の活用	16
3 適正管理・除却	19
(1) 空き家実態調査	19
(2) 所有者の特定	28
ア 所有者の特定	28
イ 空き家所有者への意向調査	31
(3) 既存法令及び条例・独自補助制度等の活用事例と留意点	33
ア 既存法令の活用事例と留意点	33
イ 条例・独自補助制度等の活用事例と留意点	42
(4) 適正管理・除却に関する標準条例案	50
ア 条例制定に向けて検討すべき項目	50
イ 空き家等の適正管理に関する標準条例（案）	55
(5) その他取組実施上留意すべき事項	75
ア 相談窓口の設置	75
イ 庁内体制の連携	75
ウ 固定資産税の運用	76
4 今後も検討が必要な事項	78

【参考資料】

- 1 県内の空き家の実態
- 2 空き家対策における基本的な考え方
- 3 県内市町の空き家の適正管理に向けた取組状況
- 4 国及び他県での空き家対策の取組状況
- 5 兵庫県地域住宅政策協議会空き家対策検討会での検討
- 6 兵庫県住宅審議会空き家対策にかかる検討小委員会での検討
- 7 その他

空き家対策ガイドラインの概要

はじめに

- ・空き家の増加はストックの有効活用が図られないばかりか、適正管理されない空き家の増加が住環境の悪化を招く
- ・管理不全な空き家問題にかかる具体的事業や発生要因、問題が増加している地域も多岐にわたったり、対策の方向も様々な
- ・空き家対策については、中古住宅流通や活用を含めた総合的な対策が必要。行政内部の部署だけでは対応困難
- ・空き家対策の取組の参考とし、空き家活用や適正管理を促進、安全・安心なままらづくりの推進と良好な生活環境の保全につなげることを目的にガイドラインを策定

第1 県内の空き家の実態等

- 県内の人口等の推移と空き家の状況
 - ・人口は2005年約559.1万人が、2010（H22）年には減少。世帯数は、2020（H32）年の約223.9万世帯をピークに減少見込み
 - ・空き家数は増加傾向にあり、平成20年で約33.6万戸（空き家率：13.3%）
- 空き家所有者等の意向
 - ・維持管理をほとんどしていない空き家が1/4程度
 - ・空き家理由の約半数は「別の住居へ転居・退去したため」、今後5年間の空き家の活用意向は「現在と同じ利用方法を継続したい」が約半数
- 市町における空き家問題の発生状況
 - ・屋根や外壁材等の落下、飛散事故、老朽化による倒壊事故が発生
 - ・ゴミ放置、投棄、放火など火災や延焼事故が発生
 - ・放置された空き家が多く、地域の活性化に支障
- 県内市町の空き家対策の状況
 - ・空き家対策に関する条例を制定済（8市町）
 - ・空き家対策に関する要綱を制定済（2市町）
 - ・空き家対策に関する補助制度を制定済（7市町）

空き家対策の分類

利活用 住宅等として有効活用	適正管理・除却 周囲に悪影響を与えないよう改善・適切な維持管理 (例) ・条例等による維持管理等指導 ・補助等による除却等
中古住宅流通 継続的な空き家とならないよう中古住宅市場で流通しない物件を活用して流通させる	

県と市町の役割分担

- | | |
|--|---|
| 県 | 市町 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の方向性の提示 ・市町への情報提供 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家実態把握 ・空き家支援 ・建築基準法等による管理指導等 |

第2 空き家対策の課題

- 1 中古住宅の流通**
 - 中古住宅の流通に向けた課題
 - ・第三者による建物調査や価格査定、住宅改修履歴情報の整備
 - ・住宅所有者に対して適切な維持管理や履歴情報の管理を啓発
 - ・居住世帯の所得やライフスタイルに応じた物件情報の提供とマッチング
 - 空き家の活用に向けた課題
 - ・地元自治会や不動産業者等との連携・協力体制の構築
 - ・所有者に対して空き家バンク等の制度PR、希望者に対して物件情報とともに日常生活に必要な情報の提供や支援制度PR
 - ・地域の活性化に向けた空き家活用とまちづくりとしての取組
- 3 適正管理・除却**
 - 問題のある空き家の把握・監視が困難
 - ・セカンドハウスや別荘等との区別など空き家の特定が困難
 - ・空き家調査は時点更新が必要だが方法と費用が問題
 - 指導対象者が不明な場合の対応方法
 - ・所有者が不明(税情報が使えない、登記簿が変更されていない)を追跡できない、戸籍法に基づく個人情報保護で相続人を追跡調査できない等な場合の対応方法
 - ・相続人が多く意志決定権者が不明な場合の対応方法
 - 指導の根拠がない、判断基準が不明確
 - ・良好な維持管理を指導する根拠がない
 - ・建築基準法などの既存法令が活用できるケースが限定される
 - 所有者不明・指導に従わない場合の手続きが煩雑
 - ・行政代執行による除却の手続き、実施方法、費用弁償のノウハウが不足
 - 所有者の資金不足等
 - ・所有者に維持管理(除却含む)意向はあるが資金不足で対応できないことがある
 - ・固定資産税1/6減免のため所有者が除却したがらない
 - ・公費での除却はモラルハザードを起す恐れがあり、公的負担のあり方の検討が必要
 - 行政内部の体制が不十分
 - ・複数課での対応が必要だが連携できていない
 - ・空き家対策専従者がおらず人手不足

4 今後も検討が必要な事項

- 空き家対策に関する法律制定の動向について
 - ・市町における条例制定にあたり、施行時期や、法律と条例の関係などについて検討が必要
 - ・係法では、国による基本指針の策定と市町による計画策定、情報収集のための固定資産税情報等の内部利用、市町による空き家や跡地活用のための対策の実施、指導・助言、勧告、命令と要件緩和された行政代執行、必要な規制上の措置を規定

第3 空き家対策

- 1 中古住宅の流通**
 - 中古住宅の流通に向けた取組
 - ・耐震診断・耐震改修と瑕疵保険加入の促進による消費者に安全・安心で良質な中古住宅の供給
 - ・中古住宅流通に携わる事業者間連携によるワンストップサービスの提供と所有者に対する維持管理の必要性のアピール、住宅性能やリフォーム等の履歴情報の適切な管理
 - ・良質な中古住宅のライフステージに応じた循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり
- 2 空き家の活用**
 - 空き家の活用に向けた取組
 - ・空き家活用に向けた行政、地域住民、地元自治会、地元業者、地域団体、NPO、まちづくりに関する専門家等による連携と適切な役割分担の仕組みづくり
 - ・空き家希望者が必要とする情報提供、空き家活用にかかる制度の効果的なPR
 - ・空き家を地域の活動・交流拠点、福祉施設や防災拠点など、まちづくりの資源として活用
- 3 適正管理・除却**
 - 空き家実態調査
 - ・空き家戸数や周辺への影響の有無など、空き家の実態を把握
 - ・空き家の総体的な把握、空き家ストックの有効活用、空き家に係る問題解決の3つの目的と調査主体による調査方法の選択
 - ・事前調査等の調査の検討、空き家の特定と外観調査、空き家所有者の特定、空き家所有者への実態・意向調査による実施手順
 - ・対策が必要な空き家の抽出が目的である場合は、住宅の老朽度・危険度を判定
 - 所有者の特定
 - ・維持管理を指導しようとする際に必要となる所有者の特定
 - ・登記簿謄本による特定や固定資産税課税台帳の活用、住民への聞き取り等の方法
 - ・所有者が特定できない場合は、民法上の「財産管理制度」による所有者移転や、所有者が特定できないまま措置を行う「公示送達」や「事務管理」等の検討
 - ・所有者が特定できた空き家は、措置の前に所有者への意向調査を実施
 - 既存法令及び条例・独自補助制度等の活用事例と留意点
 - ・既存法令により措置を講ずる場合は、成立要件にあてはまるかの判断が必要
 - ・建築基準法に基づく特定行政庁であれば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について除却、修繕、使用禁止、使用制限等の必要な措置命令が可能
 - ・条例や独自の補助制度等による空き家対策にあたっては、適切な行政指導や地元住民との協力、行政内部の連携体制の整備などが必須
 - ・独自補助制度創設にあたっては、補助可否の判断基準の明確化や、除却跡地の公共利用など、事業の透明性・公平性やモラルハザードの防止などが必要
 - 適正管理・除却に関する標準条例案
 - ・保護法益や対象物件、義務履行確保措置など条例制定に向けた前提条件の整理
 - ・今後5年において空き家の適正管理に関する条例を制定する上での参考例として「空き家の適正管理に関する標準条例(案)」を提示
 - ・標準条例(案)では、保護法益として「防災・防犯」と「生活環境保全」を規定
 - ・対象として人の居住の用に供する建築物と附属工作物、敷地を「空き家等」と規定
 - ・実態調査や立入調査、義務履行確保措置としての指導・助言、勧告、命令、公表を規定するとともに、急迫した危険を回避するための応急措置を規定
- その他取組実施上留意すべき事項**
 - ・空き家対策は建築基準法上だけでなく、防犯、衛生、景観など問題の所在が多岐にわたるため、一本化された問い合わせ窓口等の設置が必要
 - ・空き家問題への対応については複数の部署による協力体制の構築が不可欠
 - ・固定資産税の課税標準の特例措置の対象となる住宅用地的取扱いについては、法律に具体的に定められていないため、市町による判断が困難
 - ・国に対して、空き家を除却した場合の税負担が増加しないための課税標準の特例措置の創設を要望

第1 県内の空き家の実態等

1 県内の人口等の推移と空き家の状況

(1) 兵庫県の人口及び世帯の推移と将来推計

兵庫県の人口は、これまで増加傾向にあり、2005（H17）年には約559.1万人となっているが、2010（H22）年には減少に転じている。また、世帯数についても、これまで増加傾向にあったが、2020（H32）年の約223.9万世帯をピークに減少に転じると見込まれている。

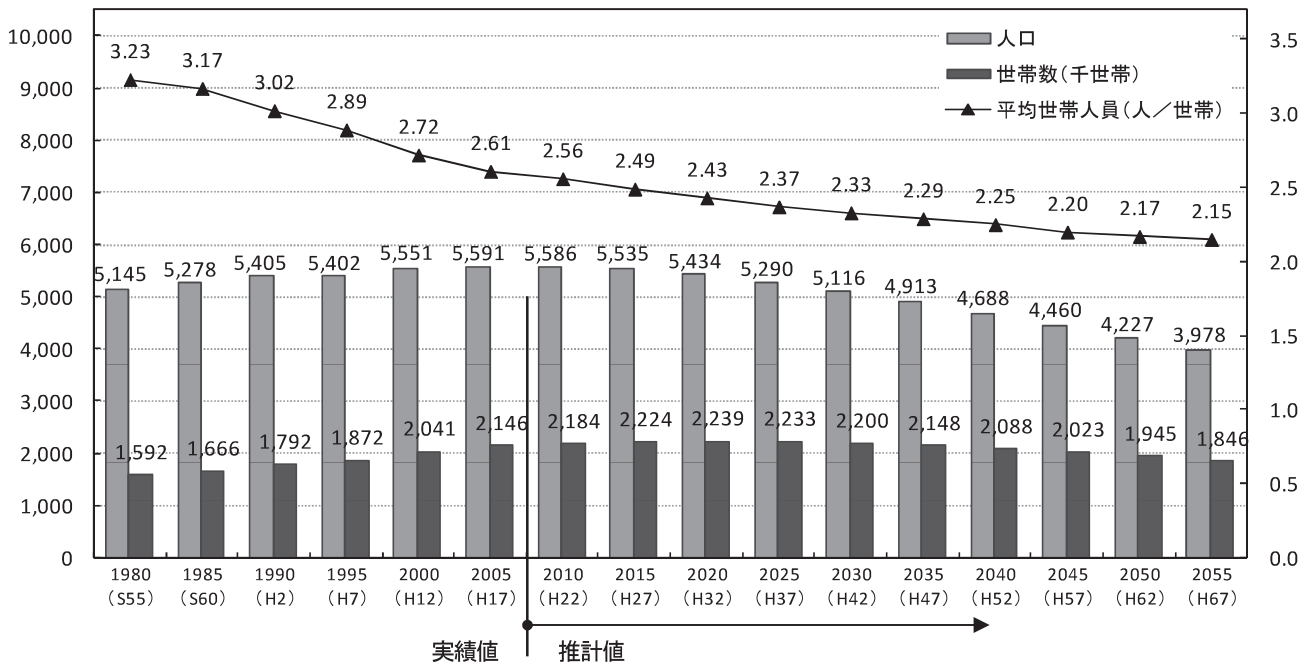
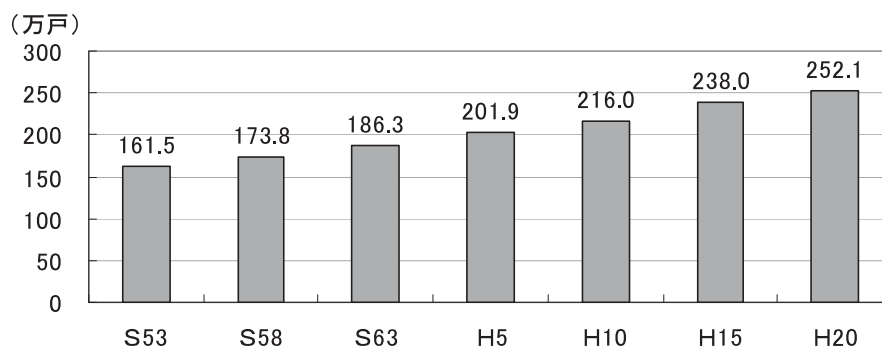


図 兵庫県の人口、世帯数、平均世帯人員の推移

資料：実績値は国勢調査（各年）
 推計値は「兵庫県将来推計人口について」（平成20年5月兵庫県）
 及び「兵庫県の世帯数の将来推計について」（平成20年11月兵庫県）
 出展：「兵庫県住生活基本計画」（平成24年1月兵庫県）

(2) 住宅ストック数の推移

一方、住宅の総数は、年々増加しており、平成20年で252.1万戸となっている。



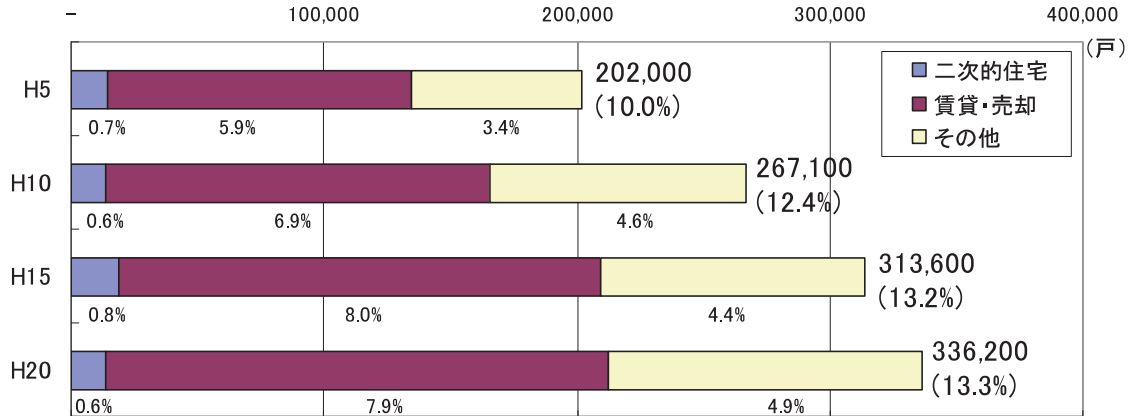
注) H10の数値は仮設住宅を除いている

図 住宅ストック数の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

(3) 空き家数及び空き家率の推移

空き家数及び空き家率は、増加傾向にあり、平成 20 年で約 33.6 万戸（空き家率：13.3%）となっており、全国平均（13.1%）とほぼ同じ水準となっている。



注1) () は全住宅数における空き家の割合。

注2) H10 の数値は仮設住宅を除いている。

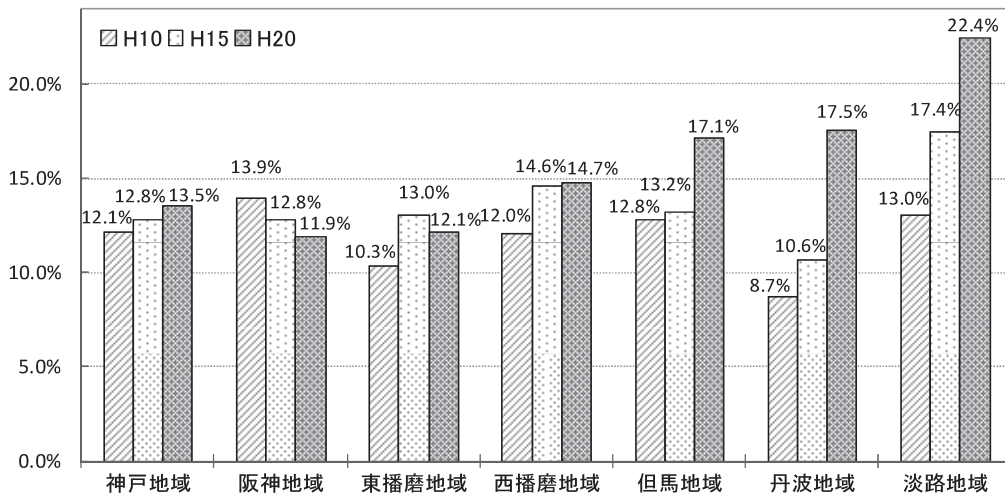
図 空き家数・空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

(4) 地域別空き家率の推移

地域別にみると、地方部で空き家率が高い傾向にあり、平成 20 年時点で淡路地域 22.4%、丹波地域 17.5%、但馬地域 17.1%となっている。

平成 15 年と比べ、但馬地域、丹波地域、淡路地域の地方部で空き家率が大きく伸びている。一方、阪神地域、東播磨地域では減少している。



注) H10 の数値は仮設住宅を除いている。

図 地域別空き家率の推移 (H10→H20)

資料：住宅・土地統計調査（各年）

(5) 用途別建て方別の空き家の戸数と地域別「その他空き家」戸数

用途別建て方別の空き家の戸数は、賃貸用の非木造共同住宅が 128,300 戸(38.2%)と最も多く、次いで、その他(持家)の一戸建が 72,600 戸(21.6%)となっており、この2つのタイプで空き家全体の6割を占めている。

その他の空き家について、但馬、丹波、淡路において、一戸建ての割合が80%から90%となっておりその割合が非常に高い。また、東播磨、西播磨においても、70%を越え高くなっている。

表 用途別建て方別空き家戸数と地域別「その他空き家」戸数

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	共同住宅		その他
					木造	非木造	
空家総数	336,200	98,800	23,900	212,500	32,000	180,500	1,000
二次的利用	13,900	8,900	400	4,500	300	4,300	0
賃貸用	178,200	8,400	13,900	155,600	27,300	128,300	300
売却用	20,200	8,900	900	10,300	200	10,100	0
その他	123,900	72,600	8,700	42,300	4,200	37,800	600
神戸	35,060	13,280 37.9%	2,090 6.0%	19,370 55.2%	1,640 4.7%	17,730 50.6%	320 0.9%
阪神	25,880	11,330 43.8%	3,210 12.4%	11,300 43.7%	1,140 4.4%	10,160 39.3%	40 0.2%
東播磨	20,220	14,490 71.7%	1,190 5.9%	4,470 22.1%	980 4.8%	3,480 17.2%	70 0.3%
西播磨	24,160	17,330 71.7%	1,590 6.6%	5,140 21.3%	360 1.5%	4,780 19.8%	100 0.4%
但馬	6,870	6,220 90.5%	200 2.9%	410 6.0%	20 0.3%	390 5.7%	40 0.6%
丹波	4,190	3,790 90.5%	50 1.2%	310 7.4%	10 0.2%	310 7.4%	30 0.7%
淡路	7,500	6,150 82.0%	330 4.4%	980 13.1%	20 0.3%	960 12.8%	50 0.7%

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

(6) 腐朽・破損の状況

24.2%の空き家に腐朽・破損がある。

建て方別にみると長屋建と木造の共同住宅の5割が腐朽・破損している一方で、一戸建は3割弱にとどまっている。

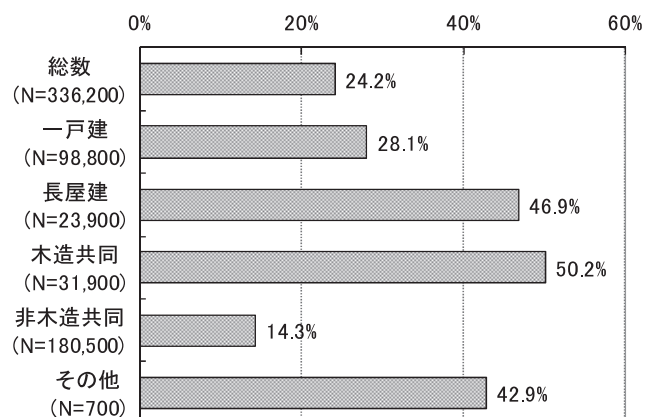


図 腐朽・破損のある空き家の割合

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

2 空き家所有者の意向（平成 22 年度県内アンケート結果）

(1) 維持管理状況

「自ら又は家族などが見回り点検している」割合が約半数を占める一方で、「ほとんど何もしていない」という状況も 1 / 4 程度あった。

また、維持管理頻度は月に 1 回以上が約 3 割に止まり、これより維持管理頻度の低い空き家が大半を占める。

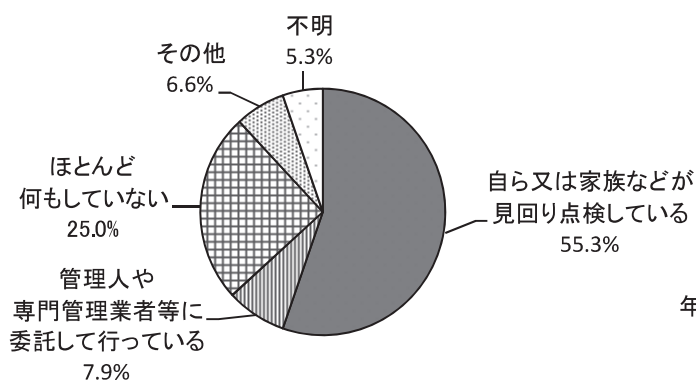


図 維持管理実態 (n=76)

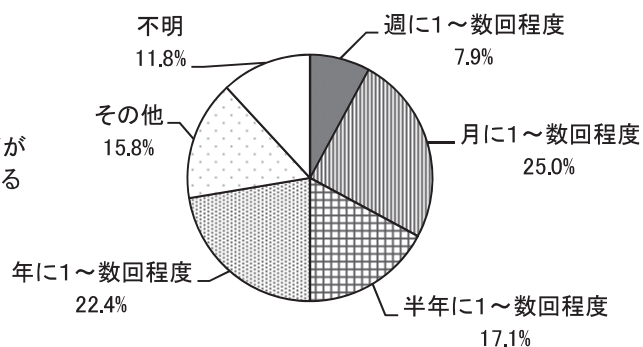


図 維持管理頻度 (n=76)

資料：空き家所有者の意向に関するアンケート（H22 兵庫県）

(2) 空き家化の理由と今後 5 年間の空き家の活用意向

「別の住居へ転居・退去したため」という回答が約半数を占める。一方で、「相続により取得したが入居していないため」といった、住宅として利用しきれていない回答も約 2 割と多い。

今後については、「現在と同じ利用方法を継続したい」という回答が約半数と高い。

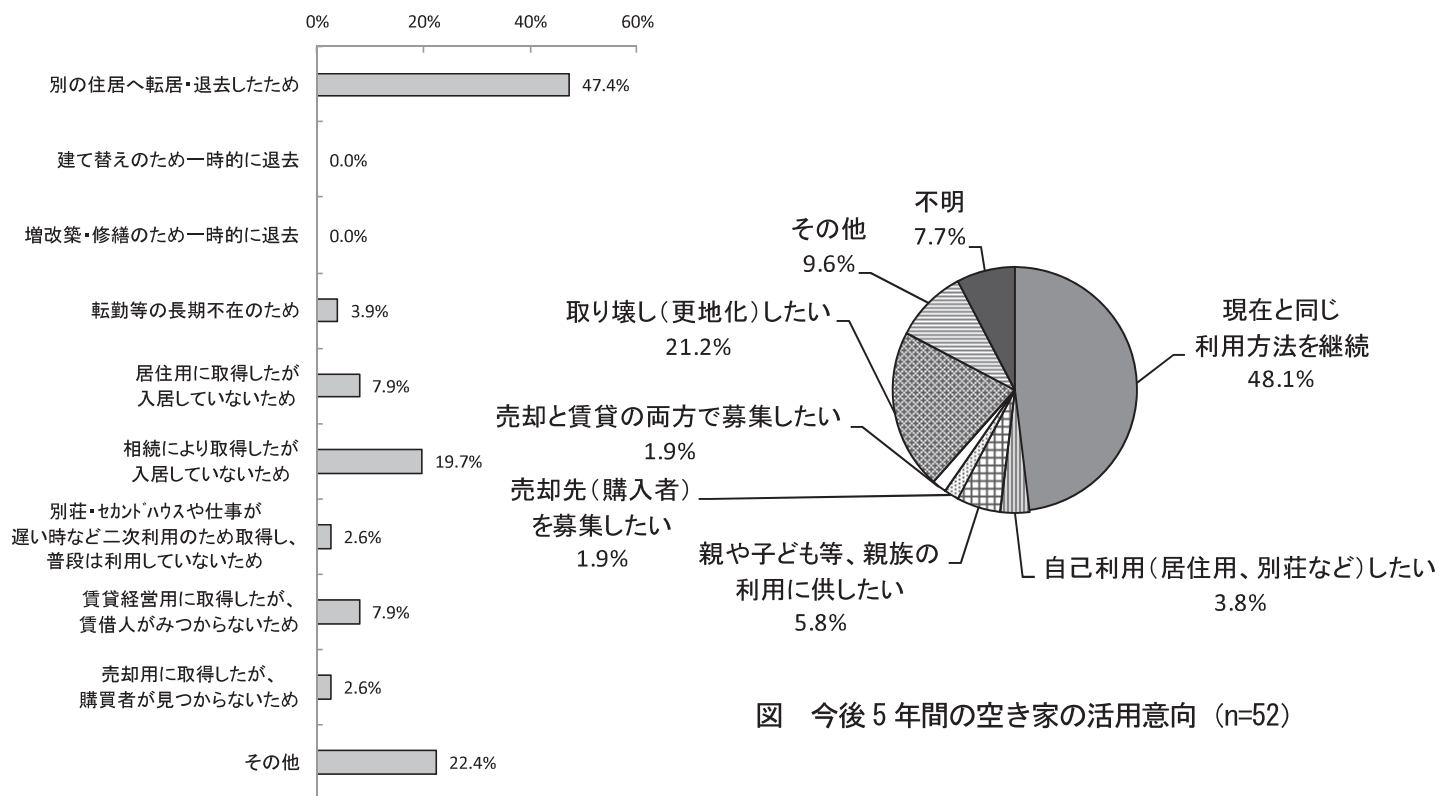


図 空き家化の理由 (n=76)

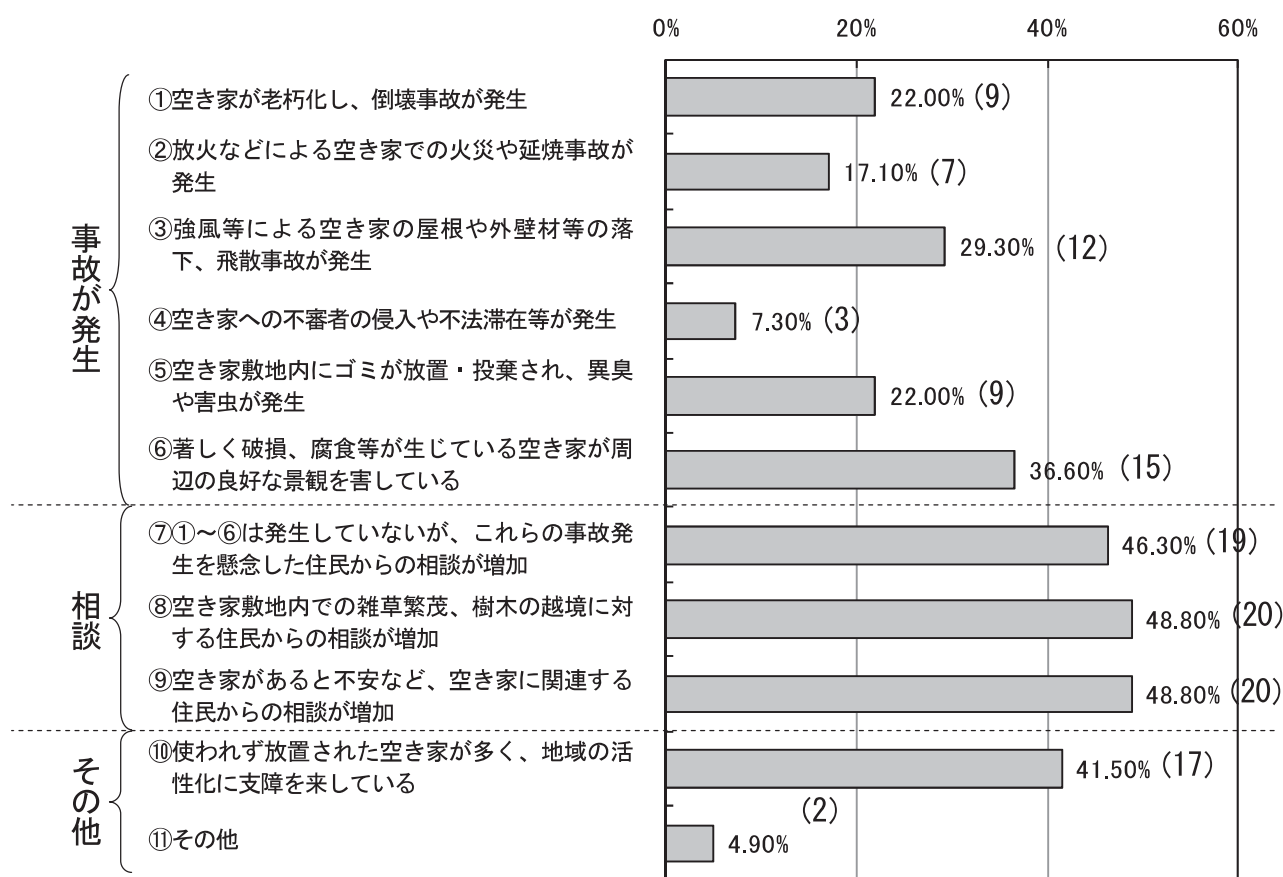
図 今後 5 年間の空き家の活用意向 (n=52)

資料：空き家所有者の意向に関するアンケート（H22 兵庫県）

3 市町における空き家問題の発生状況

市町に対する空き家実態調査の結果によると、「事故の発生」に関しては、「著しく破損、腐食等が生じている空き家が周辺の良好な景観を害している」と回答した 15 市町（36.6%）と最も多く、ついで、「強風等による空き家の屋根や外壁材等の落下、飛散事故が発生」が 12 市町（29.3%）となっている。このほか、老朽化による倒壊事故、放火などによる火災や延焼事故などが発生している。

また、市町に寄せられる空き家に関する相談としては、「空き家敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加」が 20 市町（48.8%）、「空き家があると不安など、空き家に関連する住民からの相談が増加」が 20 市町（48.8%）、「事故の発生を懸念した住民からの相談が増加」が 19 市町（46.3%）となっている。



※（ ）は回答数

図 空き家問題の具体的事案

資料：市町に対する空き家実態調査（H23 兵庫県）

4 県内市町の空き家対策の状況

(1) 空き家対策の取組状況

平成 25 年 10 月時点で、10 市において空き家対策に関する条例・要綱を制定済、さらに 10 市町において条例・要綱の制定を検討中である。また、空き家の実態把握調査が進められるなど、空き家対策にかかる取組が進められつつある。

表 現時点での空き家対策の取組状況（複数回答）

項 目	回答数	参 考
空き家対策に関する条例を制定済	8	神戸市、洲本市、相生市、三木市、小野市、加西市、養父市、加東市
空き家対策に関する要綱を制定済	2	加古川市、淡路市
空き家対策に関する補助制度を制定済	7	神戸市、姫路市、小野市、加西市、淡路市、たつの市、多可町
現在、空き家対策に関する条例の制定を検討中	12	
現在、空き家対策に関する要綱の制定を検討中	2	
現在、空き家対策に関する補助制度の制定を検討中	5	
空き家の実態把握調査を実施した	11	
現在、空き家の実態把握調査を実施している	5	
空き家の実態調査を検討している	5	
空き家対策全般について検討している	19	
その他	6	

資料：「放置空き家への対応に関するアンケート」（H25. 10）

[条 例]

- 神戸市 : 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成 25 年 7 月 1 日改正）
- 洲本市 : 洲本市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 7 月 1 日施行）
- 相生市 : 相生市民の住みよい環境をまもる条例（平成 22 年 3 月 26 日改正）
- 三木市 : 三木市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 4 月 1 日改正）
- 小野市 : 小野市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 1 月 1 日施行）
- 加西市 : 加西市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 10 月 1 日施行）
- 養父市 : 養父市環境保全条例（平成 16 年 4 月 1 日施行）
- 加東市 : 加東市空き家等の適正な管理及び有効な活用に関する条例（平成 25 年 7 月 1 日施行）

[要 綱]

- 加古川市 : 加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱（平成 23 年 4 月 1 日施行）
- 淡路市 : 淡路市空き家等の適正管理に関する要綱（平成 25 年 10 月 1 日施行）

[補助制度]

- 神戸市 : 神戸市老朽危険家屋対策に係る技術的援助等実施要綱（平成 25 年 7 月 1 日施行）
- 姫路市 : 姫路市老朽危険空き家対策補助金交付要綱（平成 23 年 5 月 30 日施行）
- 小野市 : 小野市まちなか広場整備事業補助金（平成 18 年 4 月 1 日施行）
- 加西市 : 加西市老朽危険空き家撤去事業補助金交付要綱（平成 25 年 10 月 1 日施行）
- 淡路市 : 淡路市危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（平成 25 年 10 月 1 日施行）

たつの市：たつの市自立のまちづくり事業補助金(空き家対策事業) (平成25年3月25日改正)

多可町：多可町自主防災組織(集落)活動助成金交付要綱(平成23年4月1日施行)

(2) 空き家の再生・活用にかかる取組

県内14市6町において、空き家・空き地所有者等と利用希望者のマッチングを図るため、空き家・空き地情報を集積し、情報を提供する「空き家バンク」が実施されている。

また、現在、主に地域活性化の観点から、空き家を市町外からの転入者用住宅や宿泊・交流施設等として再生する事業が、県内3市1町で行われている。

(詳細は参考資料参照)

5 空き家対策検討の基本的考え方

(1) 空き家の分類と対策が必要な空き家

「空き家」は、住宅・土地統計調査において二次的住宅をはじめとする以下の5つに分類されている。

住宅ストックの13.3%を占める空き家のうち、二次的住宅、賃貸用や売却用を除く、有効活用がされていない、見込めない、また、適切な維持管理が困難と考えられる「その他の空き家」(4.9%)についての対策が必要である。

分類	内容
二次的住宅 (別荘)	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅をいう。
二次的住宅 (その他)	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう。
空き家 (賃貸用)	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅をいう。
空き家 (売却用)	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう。
空き家 (その他)	上記以外で、人が住んでいない住宅をいう。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅。

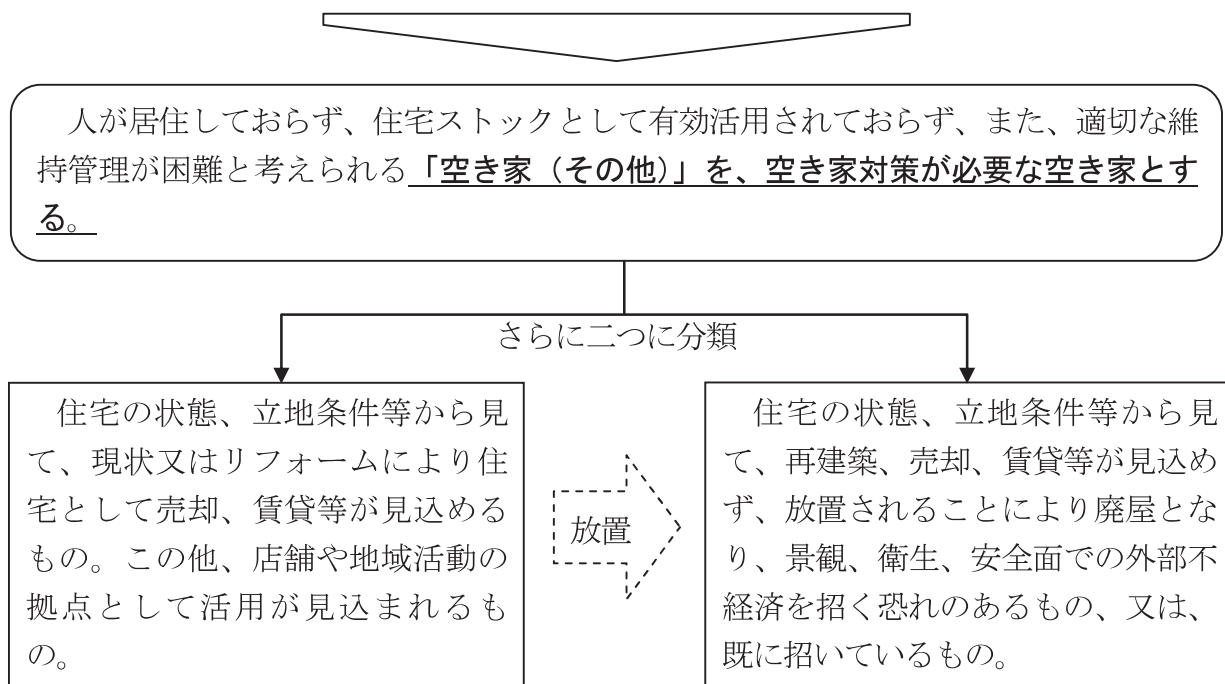


図 空き家の分類と対策が必要な空き家

(2) 空き家対策の分類

空き家対策は、「中古住宅流通」、「空き家活用」、「適正管理・除却」に分類して検討を進める。

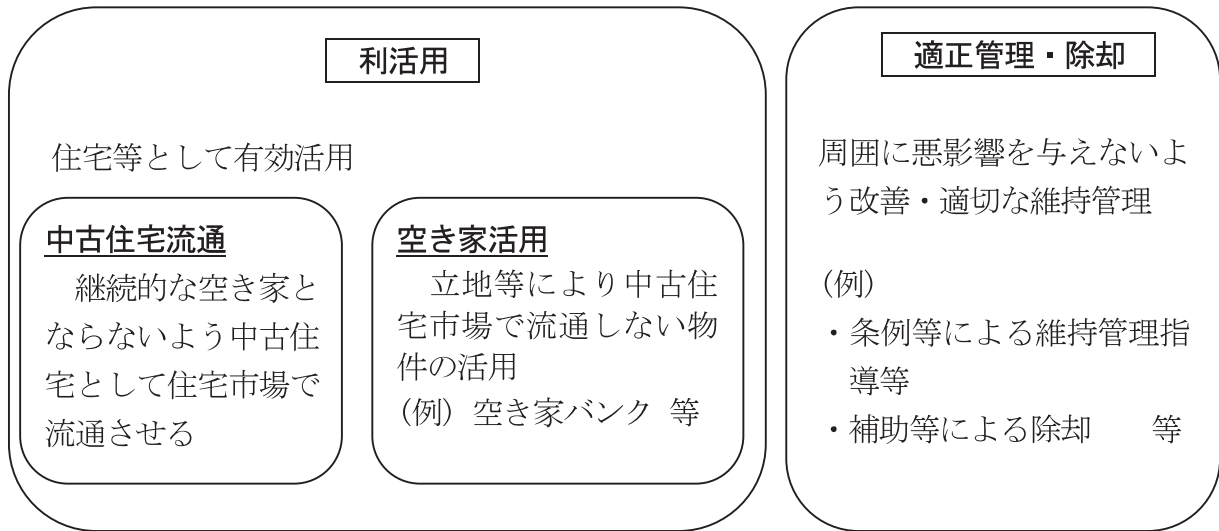


図 空き家対策の分類

(3) 空き家対策に関する県と市町の役割分担

空き家対策は、基本的には、住民と直接関わりをもつ市町が実施するものと考えられ、市町は、空き家の実態把握や条例等に基づく適切な維持管理に向けた指導等の施策を行う必要がある。県は、広域的な見地から、空き家対策の方向性の提示や市町への情報提供等の取組を行う。

また、空き家所有者等への支援や関係法令に基づく指導等については、県と市町が協力して実施する。

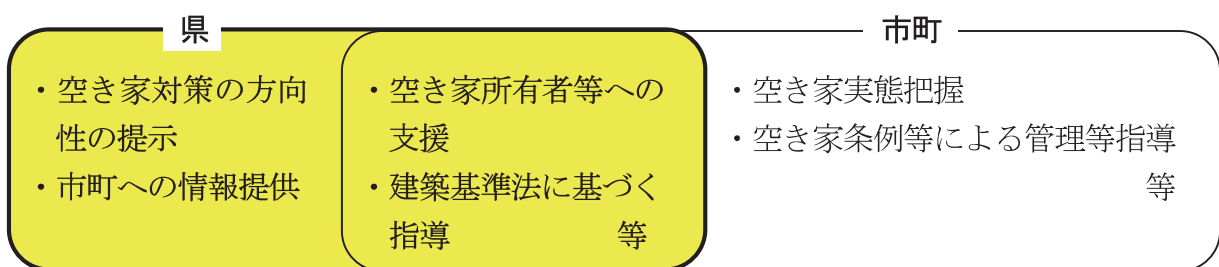


図 空き家対策に関する県と市町の役割分担

第2 空き家対策の課題

1 中古住宅の流通に関する課題

日本の中古住宅流通の割合は欧米に比べると低く、中古住宅の性能・品質に対する不安や、リフォームにかかる費用負担などが要因と考えられる。第三者による建物調査や適切な価格査定、住宅改修履歴情報の整備などが必要であるとともに、住宅所有者に対して住宅の適切な維持管理や改修履歴情報の管理の重要性について普及啓発が必要である。

また、居住世帯の所得やライフスタイルに応じた中古住宅流通のための、物件情報の提供やマッチングのシステムが必要である。

2 空き家の活用に関する課題

空き家を有効に活用するためには、空き家を取り巻く地域の地元自治会や不動産業団体等との連携・協力体制の構築が必要である。また、空き家所有者に対しては、空き家バンクなど活用制度のPRが必要であるとともに、空き家活用希望者に対しては、空き家情報とともに地域の日常生活に必要な情報の提供や支援制度のPRが必要である。

また、地域の活性化に向けた空き家の活用の取組や、まちづくりとしての取組が求められている。

3 空き家の適正管理・除却に関する課題

(1) 問題のある空き家の把握・監視が困難

セカンドハウスや別荘等との区別など、空き家の特定が困難である。また、空き家調査は時点更新が必要であるが、方法と費用が問題である。

(2) 所有者が不明な場合の対応方法

税情報が使えない、登記簿が変更されていなくて追跡できない、建物が未登記である、戸籍法に基づく個人情報保護で相続人を追跡調査できないなど所有者が不明な場合や、相続人が多く意志決定権者が不明な場合や相続人が存在しない場合、相続人全員が財産放棄しており相続財産管理人が選任されていない場合などの対応が困難である。

(3) 指導の根拠がない、判断基準が不明確

良好な維持管理を指導する根拠がない。建築基準法などの既存法令が活用できるケースも限定される。

(4) 所有者不明・指導に従わない場合の手続きが煩雑

行政代執行による除却の手続き、実施方法、費用弁償のノウハウが不足している。

(5) 所有者の資金不足等

所有者に維持管理(除却含む)意向はあるが、資金不足で対応できないことがある。ま

た、固定資産税 1/6 減免があるため、所有者が空き家を除却したがない。

公費での除却はモラルハザードを起こす恐れがあり、公的負担のあり方の検討が必要である。

(6) 行政内部の体制が不十分

空き家対策は複数課での対応が必要だが連携できていない。また、空き家対策専従者がおらず人手不足である。