

【資料編】 県内市町村における空き家対策の実施状況

1.特措法の実施状況 (R4 鳥取県中山間地域政策課、自治体間取り)

※令和5年2月21日時点

市町村名	特措法対応			独自対応		備考
	対策計画 (法第6条)	協議会 (法第7条)	実態調査 (法第9条他)	条例	除却補助	
鳥取市	◎	◎	◎	◎	◎	
米子市	◎	—※	△	◎	◎	
倉吉市	◎	—※	◎	◎	◎	
境港市	◎	△	◎	◎	◎	
岩美町	◎	◎	◎	◎	◎	
八頭町	◎	◎	◎	◎	◎	
若桜町	◎	◎	◎	◎	◎	
智頭町	◎	◎	◎	◎	◎	
湯梨浜町	◎	◎	◎	◎	◎	
三朝町	◎	◎	◎	◎	◎	
北栄町	◎	◎	◎	◎	◎	
琴浦町	◎	—※	◎	◎	◎	
大山町	◎	◎	◎	—	◎	
日吉津村	—	—	◎	—	—	
伯耆町	◎	◎	◎	—	◎	
南部町	△	—※	—	◎	◎	
江府町	◎	◎	◎	—	◎	
日野町	△	—	◎	◎	—	
日南町	◎	◎	△	◎	◎	

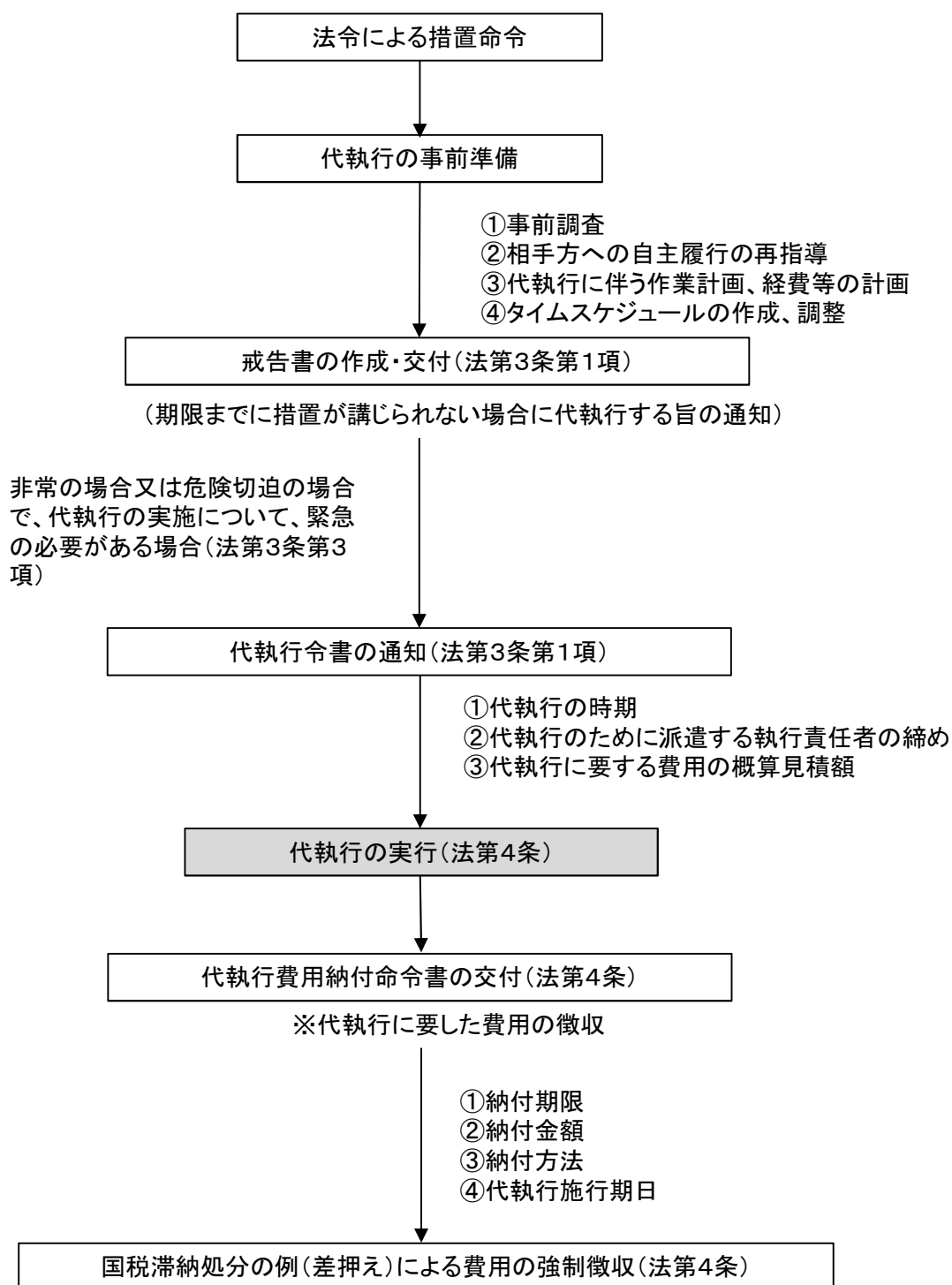
注) ◎:設置・実施済 △:今後予定 —:予定なし
 ※:市町村条例や要綱に基づき法定外で設置、実施済

2.危険空き家に対する除却補助制度 (R4 鳥取県中山間地域政策課)

市町村	制度有無	補助対象となる危険空き家			補助率	補助上限	充当国費
		住宅	蔵・納屋等	その他			
鳥取市	○	○			1/2	600千円	空き家対策総合支援事業
米子市	○	○	○	○	4/5	1,200千円	空き家対策総合支援事業
倉吉市	○	○	○	○	4/5	1,200千円 ※勧告物件...上限なし	空き家対策総合支援事業
境港市	○	○	○		4/5	1,200千円	空き家対策総合支援事業
岩美町	○	○	○	○	1/2	600千円	空き家対策総合支援事業
八頭町	○	○	○	○	1/2	住宅:1,000千円 蔵・倉庫等:500千円	空き家対策総合支援事業
若桜町	○	○		○	1/2	住宅:600千円 工作物等:300千円	空き家対策総合支援事業
智頭町	○	○	○	○	1/2	住宅:600千円 工作物等:300千円	空き家対策総合支援事業
三朝町	○	○			1/2	600千円	空き家対策総合支援事業
湯梨浜町	○	○			4/5	4,000千円	空き家対策総合支援事業
			○		2/3		
琴浦町	○	○			1/2	1,200千円	空き家対策総合支援事業
北栄町	○	○	○		4/5	上限なし	空き家対策総合支援事業
日吉津村	×						
大山町	○				1/2	500千円	空き家対策総合支援事業
南部町	○	○	○		1/5	300千円	なし(町単独)
伯耆町	○	○	○		1/2	600千円	なし(町単独)
日南町	○	○			1/5	300千円	空き家対策総合支援事業
日野町	×						
江府町	○	○	○		4/5	500千円	空き家対策総合支援事業

【資料編】 関連法令による空き家等の撤去フロー

1.行政代執行法に基づく代執行手続きフロー

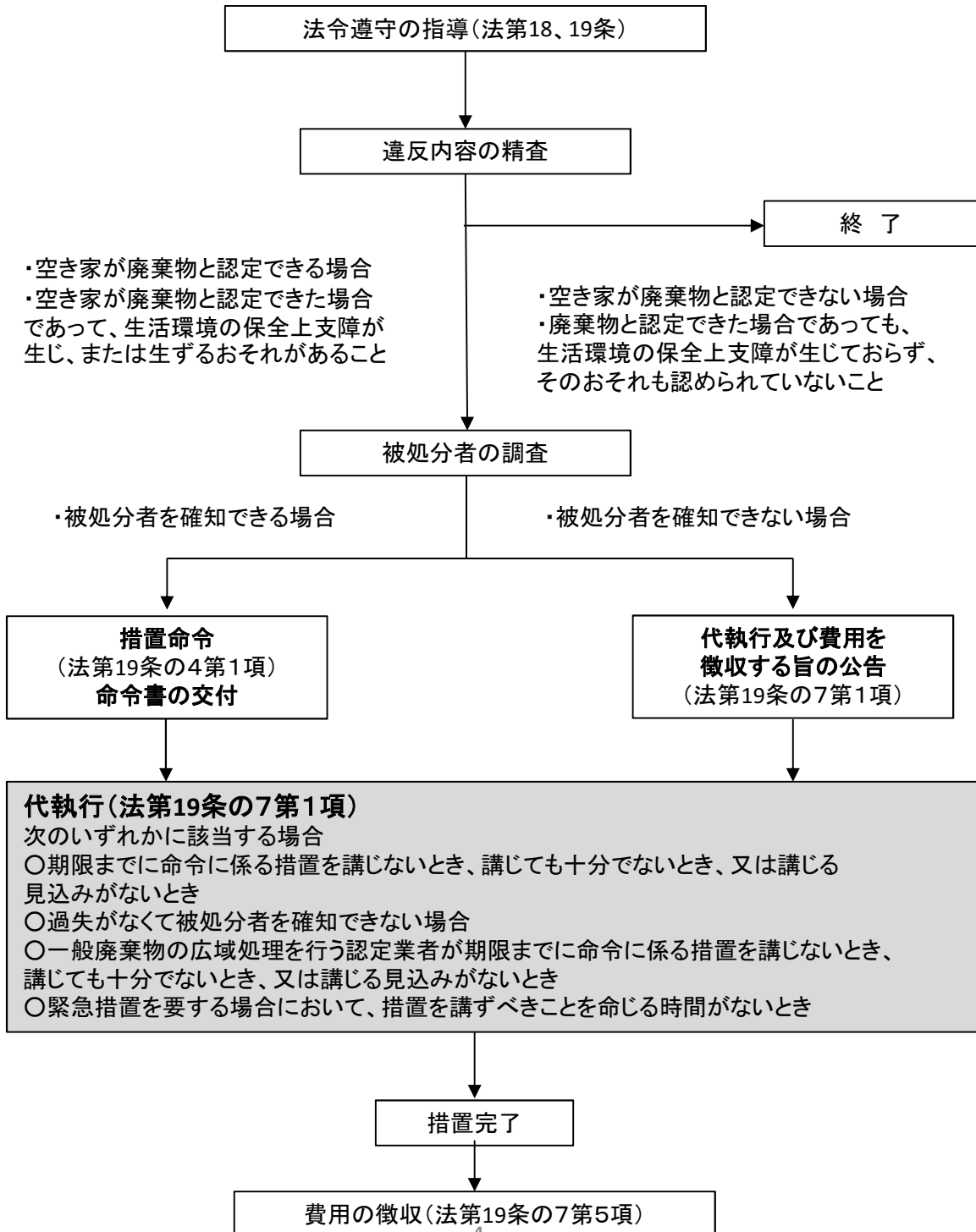


2. 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

○ 廃棄物処理法が適用される空き家の状況

空き家の状況が、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合と認められる状況にあること。

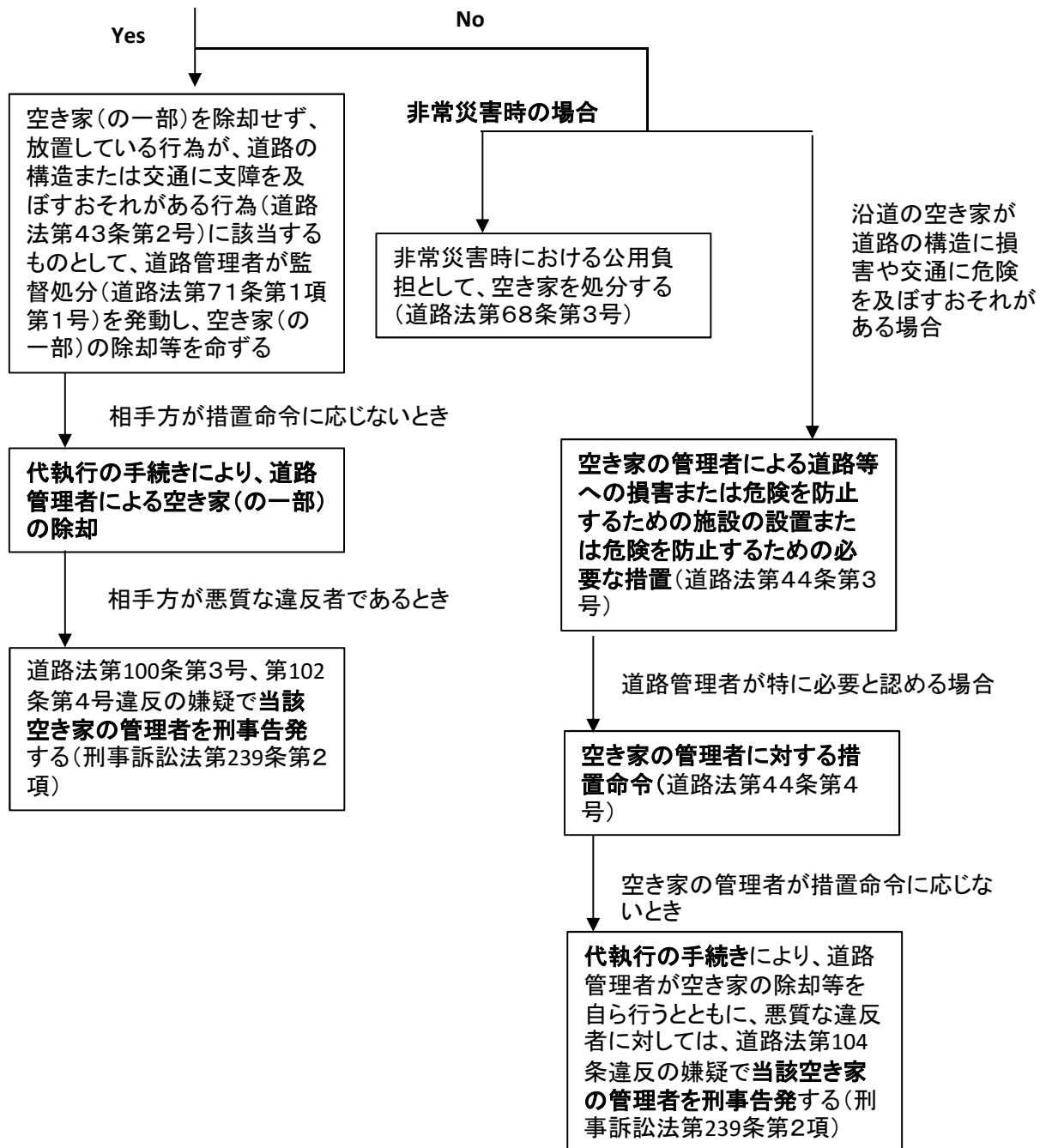
- ・ 空き家が廃棄物と認定できること
- ・ 廃棄物と認定できる場合であって、その状況が生活環境の保全上の支障が生じ、または生ずるおそれがあると認められること



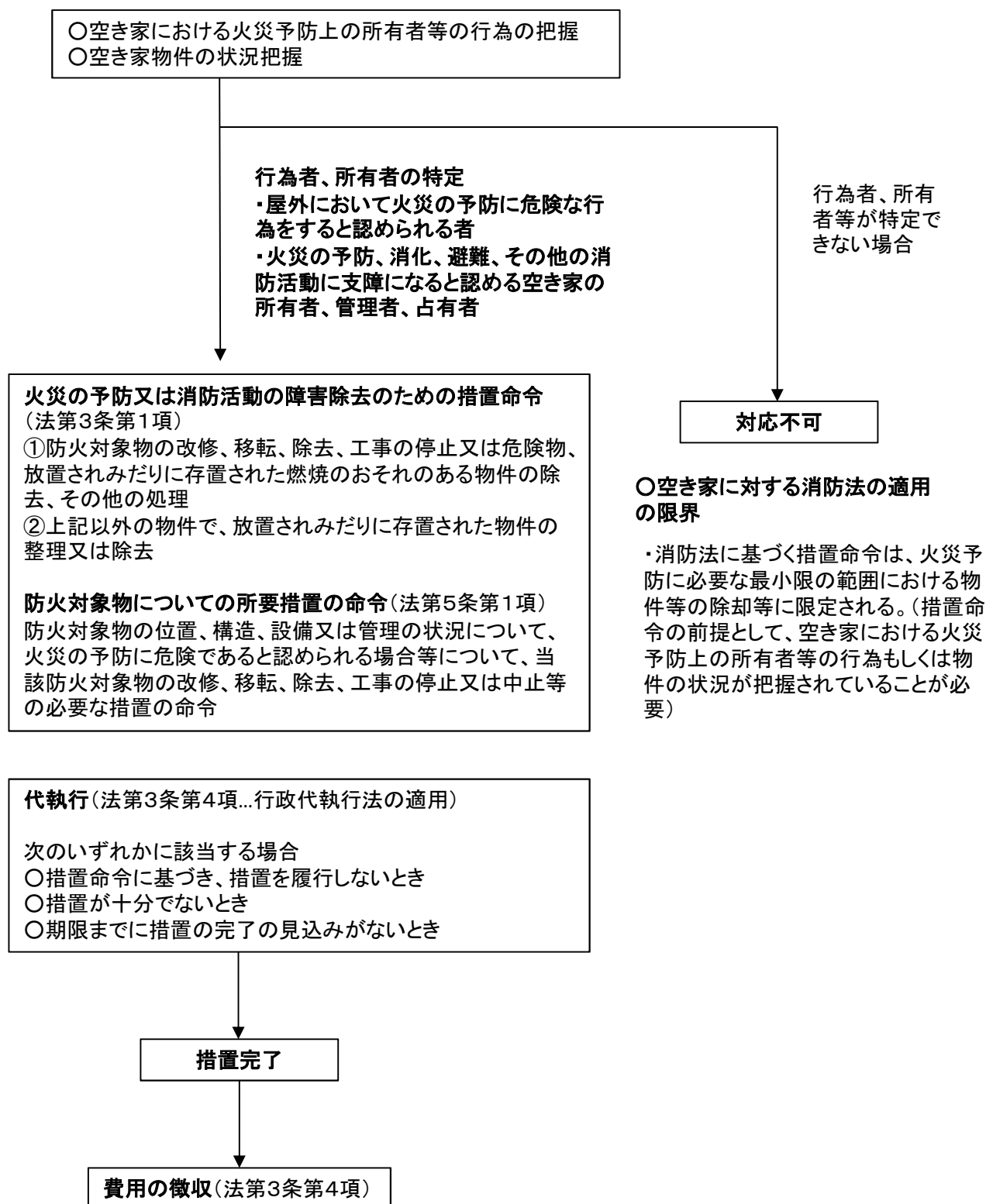
3.道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

○道路法が適用される空き家の状況
 空き家の状況が、道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にあること。

空き家(の一部)が道路区域内に存するか？



4.消防法に基づく規制措置の対応フロー



5.災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

○災害対策基本法第2条による災害(暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火、竜巻等)により、応急措置の実施が必要と認められる状況にあること。

空き家の所有者等を特定し、平時より所有者等の責任による空き家の修繕、雪下ろし等を促す取組みの実施

災害対策基本法に基づく災害が発生または発生しようとする場合

災害(住民の生命への被害等)の発生又は発生のおそれがあると判断され、かつ応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合

○空き家に対する災害対策基本法の適用の限界

・災害対策基本法に基づく応急公用負担は、危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に行われるものに限定(倒壊のおそれのある空き家について、予防的に当該家屋自体の撤去を行うことまで認めているものではない)

応急公用負担の実施(法第64条第1項)
※応急措置を実施するための空き家等への立入り

空き家の所有者等を確知している場合

空き家の所有者等を確知していない場合

応急公用負担に係る空き家の所有者等への通知(令第24条)

応急公用負担の実施に係る公示(令第24条)

事務管理(応急措置等)の実施(民法第697条及び第700条但し書き)

事務管理を始めたことの所有者等への通知(民法第699条)

事務管理を始めたことの公示(民法第98条)

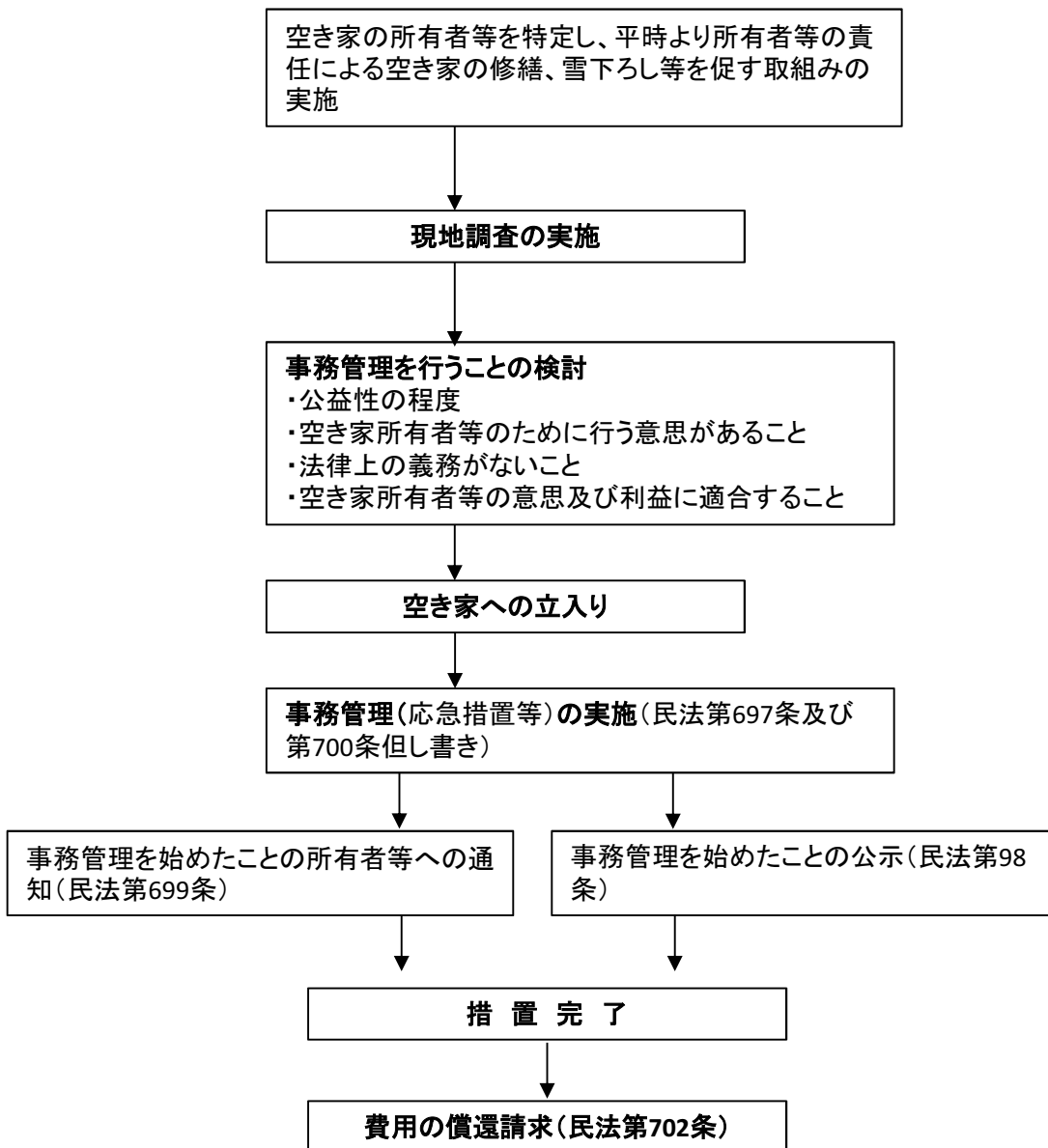
措置完了

費用の償還請求(民法第702条)

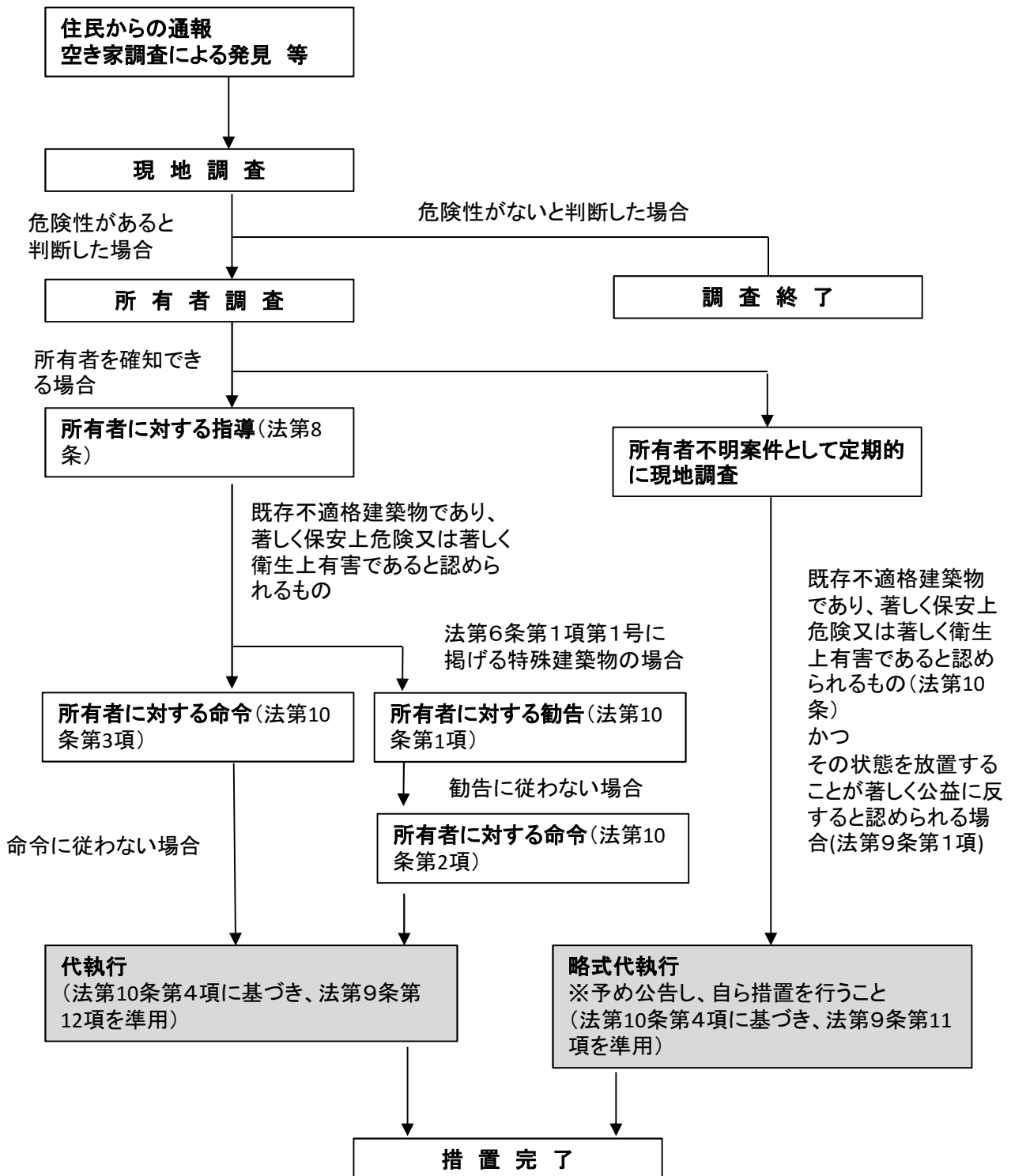
6.民法に基づく事務管理の対応フロー

○民法の事務管理を行うことができる空き家の状況

- ・除雪等を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合
- ・事務管理による私有財産の保護よりも住民の生命や財産などの利益の方が大きいことを客観的に説明できる場合 など



7. 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー



所有者不明土地対策と空き家対策の今後の対応

第10回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(R4.5.27)国土交通大臣提出資料 **通省**

負の不動産となりうる所有者不明土地や空き家について、発生予防、管理の適正化、利活用の円滑化に係る取組を強化



37

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

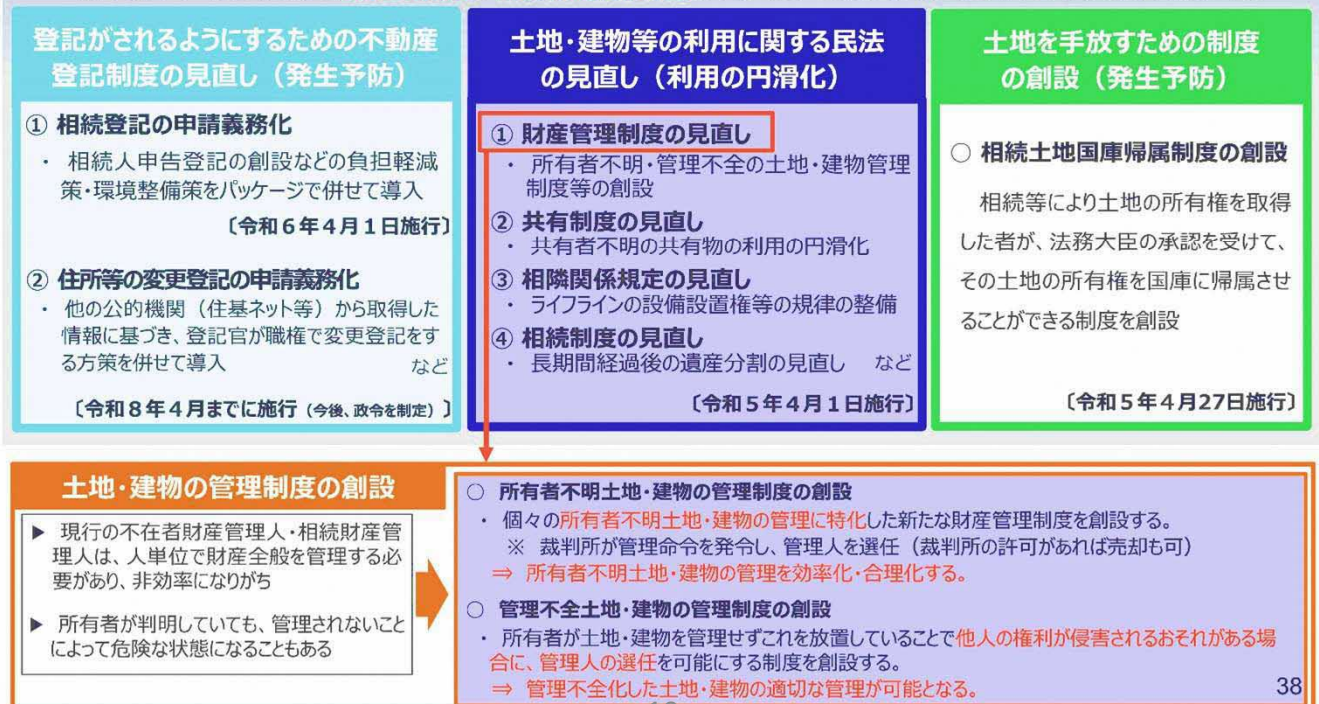
法務省所管

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し



38

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 (令和4年法律第38号)

令和4年4月27日成立
同年5月9日公布
《公布後6か月以内施行》

背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。
※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化
- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

住民から市町村に苦情のあった管理不全土地への対応状況
(令和3年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

苦情を届けていない88%

苦情を届けた4%

苦情を届けたが対応していない18%

苦情を届けたが対応している10%

概要

1. 利用の円滑化の促進

- 地域福利増進事業の対象事業の拡充**
 - ・ 現在の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備**に関する事業を追加
- 地域福利増進事業の事業期間の延長等**
 - ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長**
 - ・ 事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮
- 地域福利増進事業等の対象土地の拡大**
 - ・ 損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されない見込まれる建築物が存する土地であっても、**地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用**

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- 勧告・命令・代執行制度**
 - ・ 引き続き管理が実施されない見込まれる所有者不明土地等について、周辺地域における災害等の発生を防止するため、**市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設**
- 管理不全土地管理制度に係る民法の特例**
 - ・ 引き続き管理が実施されない見込まれる所有者不明土地等について、**民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**
- 管理の適正化のための所有者探索の迅速化**
 - ・ 探索の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入**

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

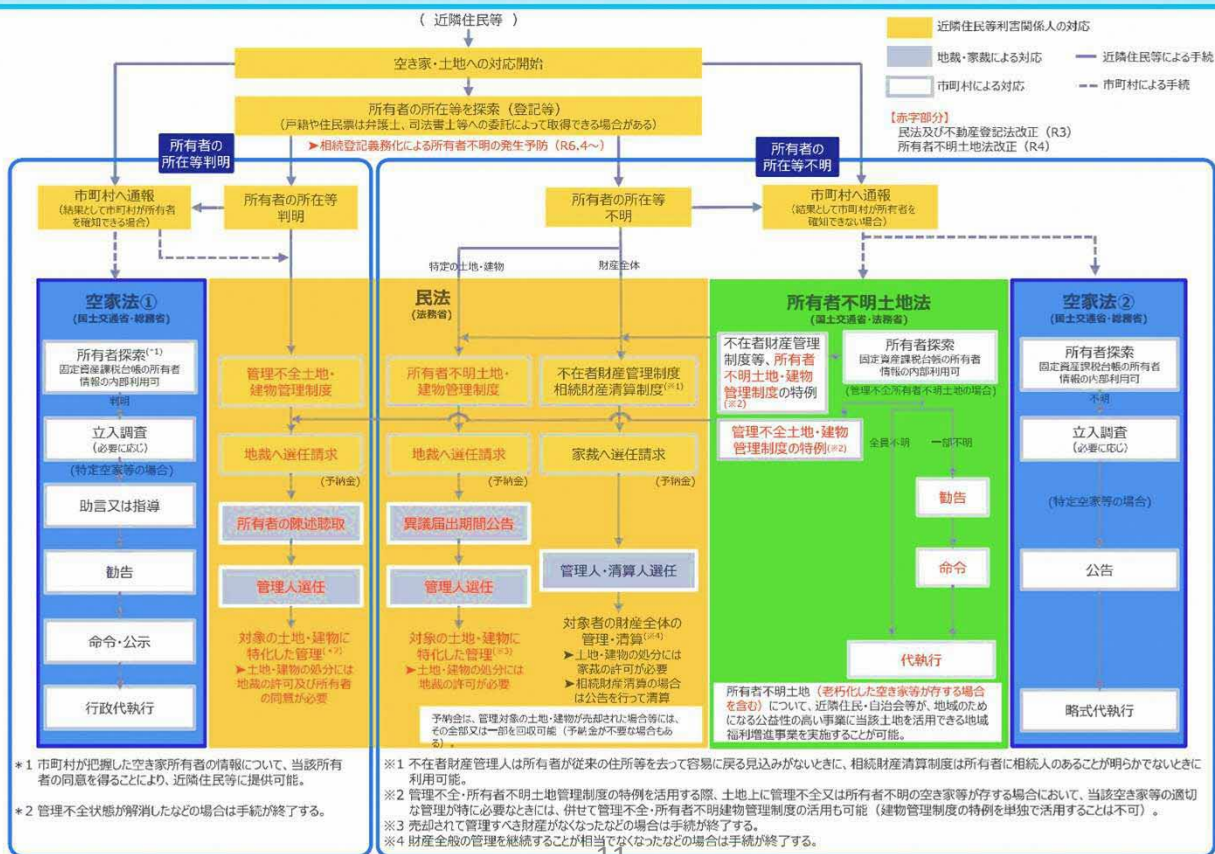
- 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連**
 - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、**所有者不明土地対策計画の作成**や**所有者不明土地対策協議会の設置**が可能
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度**
 - ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
 - ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能
- 国土交通省職員の派遣の要請**
 - ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣の要請**が可能

【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件)
- ② 所有者不明土地対策計画の作成数：施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数：施行後5年間で累計75団体

民法改正等を踏まえた近隣住民等による空き家・土地への対応

国土交通省 国土省 総務省



隣地使用权

問題の所在

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（現民法209 I 本文）。

- ← 1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難
2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確で、土地の利用・処分を阻害

改正法

1. 隣地使用权の内容に関する規律の整備

○ 土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する**権利を有する旨**を明確化（新民法209 I）

- ・ 隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- ・ 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もないケースでは、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

○ **隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益への配慮**

- ・ 隣地使用の**日時・場所・方法**は、隣地所有者及び隣地使用者のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない（新民法209 II）。
- ・ 隣地使用に際しての**通知に関するルール**を整備（新民法209 III）

2. 隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

- (1) 障壁、建物**その他の工作物の築造、収去、修繕**
- (2) **境界標の調査・境界に関する測量**
- (3) 新民法233 IIIによる**越境した枝の切り取り**（新民法209 I）
（→ P 29 の 1 参照）

隣地所有者及び隣地使用者への通知

【原則】

隣地使用に際しては、**あらかじめ（※）、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者に（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは隣地使用者にも）通知しなければならない。**

※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が**準備をするに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は2週間程度）。

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

例・**急迫の事情がある場合**（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）

- ・ **隣地所有者が不特定又は所在不明である場合**（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）

⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示（民法98）により通知する必要はない。

26

越境した竹木の枝の切り取り

問題の所在

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。

- ← 1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**
2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1. 土地所有者による枝の切り取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法233 III）。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう**催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき**
- ② 竹木の所有者を**知ることができず、又はその所在を知ることができないとき**
- ③ **急迫の事情があるとき**

※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。

※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取るにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。



2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる。**（新民法233 II）

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171 I・IV）が可能。

29

土地・建物を相続された方へ

チェック!



令和5年4月以降

不動産に関するルールが
大きく変わります!



不動産登記推進
イメージキャラクター
トウキツネ

相続登記が義務化されます

相続登記がされないまま放置されると、所有者の調査に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧工事、円滑な不動産取引の妨げになります。また、空き家問題の発生にもつながります。

そこで! 令和6年4月1日から、相続登記が義務化されます。

すでに発生している相続も対象で、正当な理由がないのに義務に違反した場合は過料の対象となります。

また、令和7年3月31日まで、一定の条件を満たす土地は相続登記の登録免許税が免除されますので、相続登記をするなら今がチャンスです!

相続土地国庫帰属制度が始まります

土地を相続することへの負担感が増しており、相続された土地が「所有者不明土地」の予備軍になっています。

そこで! 令和5年4月27日から、相続で取得した土地の所有権を国庫に帰属させる制度が導入されます。

ただし、対象となる土地には要件があり、法務大臣の承認(法務局の審査)が必要です。

また、審査手数料と管理のための負担金を納付する必要があります。

八頭町空き家対策協議会

■委員

	氏名	所属等
1	吉田 英人	八頭町長
2	佐々木 真一	八頭町特定空き家等判定委員会
3	藤田 昭芳	八頭町特定空き家等判定委員会
4	平木 ひろみ	八頭町社会福祉協議会
5	清水 章雄	八頭町都市計画審議会
6	森下 佳代子	八頭町連合婦人会
7	中村 聡志	八頭町地域おこし協力隊
8	石川 和美	鳥取地方法務局
9	松本 大司	鳥取県司法書士会
10	森木 琢磨	鳥取県土地家屋調査士会

■アドバイザー

1	尾崎 恵輝	鳥取県中山間地域政策課
---	-------	-------------

■事務局

1	岡崎 好美	企画課長
2	田中 健之	企画課担当