

空家等対策計画の作成に関するガイドライン 概要版

計画に定める事項

(1) 基本的な方針

ア 空家等の現状把握

土地利用や人口推移等の都市特性及び空家等の実態について整理し、空家等が存在している地域とその特性を把握する。

イ 政策課題の明確化

基本的に考慮すべき共通課題と、空家等が存在している地域の特性から、その特性に応じた政策課題を整理する。

ウへオ対象地区、種類、方針

(2) 計画期間 (3) 空家等の調査

(4) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

空家等の所有者をはじめすべての住民に適切な管理を啓発するための考え方や取組を記載する。

(5) 空家等及び除却した跡地の活用に関する事項

基本的に考慮すべき空家等及び除却した跡地の活用に関する課題や、空家等が存在している地域の地域特性や政策課題を踏まえ、空家等の活用促進に向けた考え方や取組を記載する。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項 他

ガイドラインにおける具体的な記載内容

(ア) 都市特性の整理

- a 都市の位置づけ (位置・地形地勢・気象条件等)
- b 土地利用・都市基盤等の状況 (土地利用、都市・交通基盤、市街地形成等)
- c 人口・世帯等の動向 (人口推移・将来推計、年齢別構成、世帯推移、高齢世帯推移、人口動態)

・空家等対策計画の検討において有用となる市町村の特性的な都市特性を把握する。



(イ) 空家等の実態把握 (基本情報)

- a 住宅総数と世帯数の動向
- b 空き家数及び空き家率の動向
- c 空き家の状況
- d 空き家の立地条件

※総務省の住宅・土地統計調査

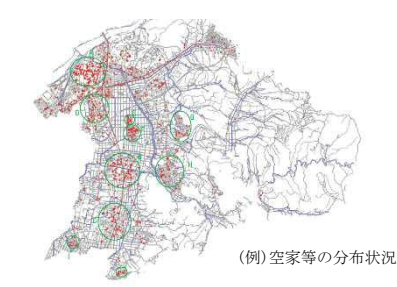
・総務省の住宅・土地統計調査の結果により市町村の空家等の実態について分析する。

(ウ) 空家等の実態把握 (詳細情報)

- a 空家等の数や割合・地域別分布状況
- b 空家等の状況
- c 空家等の所有者等の意向把握

※市町村の空家等の実態調査

・市町村の空家等の実態調査の結果により、地域毎の空家等の実態について分析する。



(例) 空家等の分布状況

(ア) 共通課題

・基本的に考慮すべき空家等対策上の共通課題を整理する。

共通課題

政策課題の区分	政策課題の内容
空家等の適切な管理に関する課題	所有者等の管理意識の欠如 所有者等の特定が困難 所有者等への支援の必要性 空家等の発生又は増加の抑制に資する施策の必要性
空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題	既存住宅の流通促進の必要性 所有者等による利活用を困難にする要因への対応
地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題	問題のある空家等の把握と適切な措置の必要性 所有者等が不明・不存在の場合の緊急時の対応

(ウ) 地域特性に応じた政策課題

・共通課題に加えて、空家等が存在している地域においては地域特性に応じた政策課題を整理する。

地域特性に応じた政策課題の例

地域特性	地域特性に応じた政策課題
①中心部等の複合的市街地	まちの中心としてのにぎわいと魅力の低下への対応 ・まちの中心としてのにぎわいや魅力の創出 ・空き店舗・空き事務所等、商店街の活性化に対する対策 ・歴史的・文化的なまちを継承・風情の維持保全・防犯 ・歴史的建造物の維持保全・老朽空家等として放置されることへの防止 ・社会福祉施設等の不足する機能・サービス等の充実 等
②既成市街地の一般住宅地	居住地としての質・魅力の低下への対応 ・管理不全空家等による居住性としての魅力低下の防止 ・人口減少と高齢化の抑制に資する対策 ・まちなみ景観等の維持保全・防犯 等
③防災上課題のある密集した住宅市街地	防災上の課題への対応 ・道路幅員を伴う除却や共同による建替え支援など地域の防災まちづくりとなった対策 ・空家等の除却跡地を活用したオープンスペース確保など市街地の防災性向上 等
④計画的に整備された住宅団地	居住地としての質・魅力の低下への対応 ・同時期の空家等の大量発生、管理不全空家等による居住性としての魅力低下の防止 ・住民の年齢構成・バリエーション改善、少子高齢化の急激な進行の抑制 ・人口減少に伴う公共交通等の機能・サービス等の縮小 ・市街地調整区域に位置する住宅団地、立地条件の悪い空家等の再建築・利活用促進への対応 等
⑤中山間・農山村地域	集落環境の質・魅力の低下や持続性への対応 ・管理不全空家等による集落環境の魅力低下の防止 ・コミュニティの維持・農林業の担い手確保 (移住定住促進、若年人口の受入) ・農地と一体となった空家等の利活用・流通への対応 ・市街地調整区域の再建築・利活用の許可の問題 等
⑥農村集落	集落環境の質・魅力の低下や持続性への対応 ・管理不全空家等による集落環境の魅力低下の防止 ・コミュニティの維持・農林業の担い手確保 (移住定住促進、若年人口の受入) ・防災上の課題への対応 ・道路幅員を伴う除却や共同による建替え支援など地域の防災まちづくりと一体となった対策 ・市街地調整区域の再建築・利活用の許可の問題 等
⑦その他	その他の地域特性に関する課題 (災害危険地区など) ・災害危険性の周知徹底・建築物の安全性の確保 等

(イ) 空家等が存在している地域の地域特性

・都市の位置づけ、土地利用・都市基盤等、人口・世帯等の都市特性から、空家等が存在している地域の特性を整理する。

都市特性から想定される地域特性の例

都市特性	地域特性
都市の位置づけ ・上位・関連計画における中心拠点の位置づけ ・中心市街地の位置づけ ・高い共同住宅率	①中心部等の複合的市街地 ②既成市街地の一般住宅地 ③防災上課題のある密集した住宅市街地
土地利用・都市基盤等 ・商業業務系用途・高度利用、住商混在地区 ・DID地区、交通結節点等	①中心部等の複合的市街地 ②既成市街地の一般住宅地
人口・世帯等 ・人口流入・昼夜間人口比の低下 ・定住人口減少 ・店舗数・就業人口の減少	①中心部等の複合的市街地 ②既成市街地の一般住宅地
上位・関連計画における住宅市街地としての位置づけ ・市街化区域 ・主に住居系用途・一定の基盤整備・都市交通環境 ・中低密度な住宅市街地、戸建て・共同住宅混在	②既成市街地の一般住宅地
防災上対策が必要な地区の位置づけ ・主に住居系用途・基盤整備・都市交通環境の不足 ・高密度な住宅市街地、戸建て・共同住宅混在	③防災上課題のある密集した住宅市街地

モデル計画 (抜粋)

設定：人口約15万人の一般都市。かつて商業の中心であった中心市街地や郊外部の住宅団地や農村地域に空家等が多く分布。中心市街地の一部に密集した住宅市街地が存在。

空家等の実態把握

<空き家数及び空き家率の動向>

空き家数は平成25年で〇戸となっており、平成10年以降増加傾向にあります。空き家率は、平成25年で〇%と、平成10年以降はほぼ横ばいで推移しています。同年の全国の空き家率は13.5%であり、全国平均よりもやや低い水準にあります。

<空家等の地域別分布状況>

市内の9地区について、住宅数と空家等の戸数、空家率を整理しました。北部のA地区、B地区では住宅密度は高くなくにもかかわらず、空家率が高くなっています。中部のD地区やE地区では空家率は低いが、中心市街地を含むF地区では非常に高くなっています。南部のG地区、H地区、I地区では空家率は低く、特にH地区では、空家数が少ない状況があります。問題がある空家等の分布状況を見ると、農村地域のB地区、郊外部の住宅団地を含むC地区、中心市街地であるF地区で空家率が高くなっています。

空家等対策上の政策課題

<空家等の適切な管理に関する課題>

所有者等の意識に関する課題
空家等の所有者等の中には、空家等を適切に管理していない、利活用意向がない等、空家等に関する問題意識がない方や、管理に関する知識や情報が不足している方が多くみられました。

<地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題>

老朽化した空家等に関する課題
老朽化した空家等は、老朽の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

<地域特性に応じた政策課題>

中心部等の複合的市街地
中心市街地は本市の顔であり、にぎわいと魅力のある地域づくりが求められるものの、人口流出と少子高齢化により、空家等や空き店舗が増加し、かつてのにぎわいが失われつつあります。本市の特徴である歴史的遺産と交通利便性を生かし、空家等や空き店舗を活用することで、新たなにぎわいと魅力を創出していく必要があります。
防災上課題のある密集した住宅市街地
また、中心市街地の一部の古くからの密集した住宅市街地では、防災性や環境の改善が重要課題となっており、地域の防災まちづくりと一体となった空家等対策を考えていく必要があります。

計画的に整備された住宅団地
高齢者世帯等に対して、住宅の更新や相続・登記を促し、空家等の発生抑制を図るとともに、すでに空家等となっているものについて、流通を促進するほか、住環境の魅力向上につながるよう、利活用を推進することが必要です。

中山間・農山村地域
農村地域は市街地調整区域にあるため、空家等の利活用においては都市計画法の許可が必要な場合があります。空家等を活用して農村地域への定住促進をはかるためには、相談窓口を開設したり、所有者等と移住希望者とのマッチングをはかるしくみが必要です。

空家等の所有者等だけではなくすべての住民への啓発

<空家等の所有者等だけではなくすべての住民への啓発>

適切な管理がされない空家等の発生を防ぐため、所有者等だけでなく、住民全体に対して、適切な管理の重要性や、管理されない空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について情報提供します。特に、重点地区である中心市街地や郊外部の住宅団地、農村地域においては、住民説明会を開催し、空家等の適切な管理や市の空家等対策の取組について周知します。また、建物の所有者等の死後、相続・登記がされず所有者等が不明となり、空家等として放置されることを防ぐため、相続発生時に速やかに登記の手続きをするよう、各種手続や通知時に情報提供します。

(ア) 空家等の管理の基本的な考え方

- 所有者等による管理責任の原則
- 空家等の発生又は増加の抑制

(イ) 空家等の所有者等への啓発

- 適切な情報提供
- 所有者等の特定が困難な場合の対応

(ウ) 空家等の適切な管理に向けた体制の整備

- 庁内関係部局、関係団体、地域組織等との連携
- 民間事業者の育成

(エ) 空家等の所有者等だけではなくすべての住民への啓発

- すべての住民への啓発
- 良質な住宅ストック形成のための支援制度等
- 相続・登記に関する情報提供

・(1) イ(ア)「空家等の適切な管理に関する課題」で整理した政策課題に対する施策への考え方や取組を記載する。

(ア) 空家等の流通促進

- 空家等の利活用に向けたマッチングシステムの構築
- 既存住宅・リフォーム市場の活性化

(イ) 地域特性に応じた政策課題を考慮した空家等及び除却した跡地の利活用

・(1) ア「空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題」に対する施策への考え方や取組を記載する。
・(1) ウで整理した政策課題を踏まえ、空家等及び除却した跡地を地域資源として利活用するための施策への考え方や取組を記載する。

(ウ) 空家等の利活用・除却に関する支援制度

- 内閣関係部局、関係団体等との連携
- 地域組織との連携 等

(エ) 空家等及び除却した跡地の利活用の促進のための体制の整備

- 内閣関係部局、関係団体等との連携
- 地域組織との連携 等

地域特性に応じた政策課題を考慮した利活用の取組例

〇人口減少対策 (移住定住促進)
お試し居住施設、移住体験住宅、ゲストハウス、シェアハウス (高齢者向け、学生・若者向け等)、移住相談拠点、子育て世帯・高齢者世帯向け住宅 等

〇地域交流・地域振興・商工業振興
公民館・集会所、交流サロン、多世代交流スペース、自治会事務所、コミュニティレストラン、地域活性化拠点、店舗 (カフェ、飲食店、ギャラリー等) 等

〇保育・子育て (東京都大田区) 空家を活用した遊び場

〇高齢者支援 (山口県山口市) まちなかデザイナーズ

〇地域文化振興 (中山間・農山村地域) 茅葺き民家のセミナーハウス

〇農業漁業振興 (中山間・農山村地域) 農業後継者の研修施設

〇防災的活用 (防災上課題のある密集した住宅市街地) ポケットパーク整備事業

〇地域の環境改善 (中心部等の複合的市街地) まちなか菜園・花壇

空家等の流通促進

<既存住宅・リフォーム市場の活性化>

住民が既存住宅を安心して取り引きできるように、建物現況調査 (インスペクション) や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を行います。

地域特性に応じた政策課題を考慮した空家等及び除却した跡地の利活用

中心部等の複合的市街地
中心市街地において、空き家や空き店舗をレストランやカフェ、ギャラリー、訪問者や地域住民のためのコミュニティスペースなど、まちのにぎわいを創出する利活用に対しては、補助制度を創設し、重点的に支援します。
防災上課題のある密集した住宅市街地
密集した住宅市街地では、国の交付金を活用して、空家等の除却とあわせて狭い道路の解消に努めます。空家等を除却した後の敷地は、調整池としての機能を持つポケットパークなど地域の防災に関する施設や、地域活性化のために供される施設としての利活用を促進し、住環境の向上を図ります。

計画的に整備された住宅団地
郊外部の住宅団地では、所有者の高齢化や子世帯の転出などが進み、今後も空家等の発生が見込まれることから、空家等の流通促進や、福祉施設や住民活動の拠点など他用途への転用について、地域と連携して対策を検討します。

中山間・農山村地域
農村地域では、空家等を移住・定住の希望者への住宅としての利活用を促進するため、宅地建物取引業協会等と連携して、空き家バンクを創設し、広く情報を提供し、所有者等と利用希望者のマッチングを支援します。特に子育て世帯、若者の移住・定住を支援します。

特定空家等の判断について

空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、又はその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められるものに對して、所有者等に情報提供を行います。情報提供をして改善が見られない場合は、特定空家等と認定します。

(ア) 特定空家等の判断について

・(1) ア「地域住民等に悪影響を及ぼす空家等に関する課題」で整理した課題に対する施策への考え方や取組を記載する。

(イ) 法や条例に基づく措置

・(1) ア「地域住民等に悪影響を及ぼす空家等に関する課題」で整理した課題に対する施策への考え方や取組を記載する。

(ウ) 所有者等の不明・不存在の場合の特定空家等への対応

・(1) ア「地域住民等に悪影響を及ぼす空家等に関する課題」で整理した課題に対する施策への考え方や取組を記載する。