

空家等対策計画の作成に 関するガイドライン



愛知県建設部建築局
住宅計画課



このガイドラインについて

空家等対策の推進に関する特別措置法第4条では市町村は「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める」と規定されています。また、国土交通省の住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）に即して本県が策定した「愛知県住生活基本計画2025」（平成29年3月）においては、住まい・まちづくりの基本的な方針「II 住まいを「未来」につなぐ」に基づき、目標6「地域を生かす空き家の利活用の推進」として、地域の特性に応じた空き家の活用・除却を推進することとしています。同目標の成果指標では、空家等対策計画を策定した県内市町村の割合を掲げ、平成37年度までの目標値を80%としています。

本ガイドラインは、空家等対策計画に記載すべき事項の考え方や記載例、その他参考資料についてとりまとめており、特に市町村の担当者の方が空家等の実態・特徴を整理する際、空家等対策を検討する際、空家等対策計画を立案する際に活用できるような体裁としています。

本ガイドラインが、市町村が空家等対策計画を策定する際に活用され、空家等対策の推進に役立つことを期待します。

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

～目 次～

空家等対策計画の作成に関するガイドライン 概要版

序 はじめに

空家等対策の背景	序-1
空家等と空き家について	序-2
空家等対策に関する基本的な視点	序-3

1 計画作成にあたっての共有事項

(1) 計画作成にあたっての共有事項	1
(2) 計画の構成	2

2 計画で定める事項

(1) 空家等対策に関する基本的な方針	3
(2) 計画期間	43
(3) 空家等の調査に関する事項	45
(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	47
(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	53
(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	62
(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	68
(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	71
(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	75

3 モデル計画

モデル1	A市	77
モデル2	B市	87
モデル3	C市	98

参考資料

参考1	愛知県における空家等及び空家等対策の実態	参考- 1
参考2	空家等の実態把握の考え方	参考- 17
参考3	特定空家等の判断基準の考え方	参考- 45
参考4	空家等対策の取組事例集	参考- 71
参考5	空き家相談マニュアル	参考-105
参考6	空家等対策Q & A	参考-130

序 はじめに

空家等対策の背景

1 空家等対策の動き

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加しており、中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後も空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況の中、地域住民の生命・身体・財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行された。

また、法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第5条の規定に基づき「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」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）（以下「基本指針」という。）が示され、特定空家等に関する措置については、法第14条第14項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「国ガイドライン」という。）が定められた。

2 空家等対策計画の策定について

空家等対策計画は、法第6条において「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる」と規定されている。

計画の作成にあたっては、基本指針において以下のポイントが示されており、これらを踏まえて計画を作成していくことが望ましい。

- (1) 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こと
- (2) 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
- (3) 防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空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
- (4) 周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点からの施策も含めた形で作成すること

空家等と空き家について

このガイドラインにおいて「空家等」と「空き家」を以下のとおり定義している。

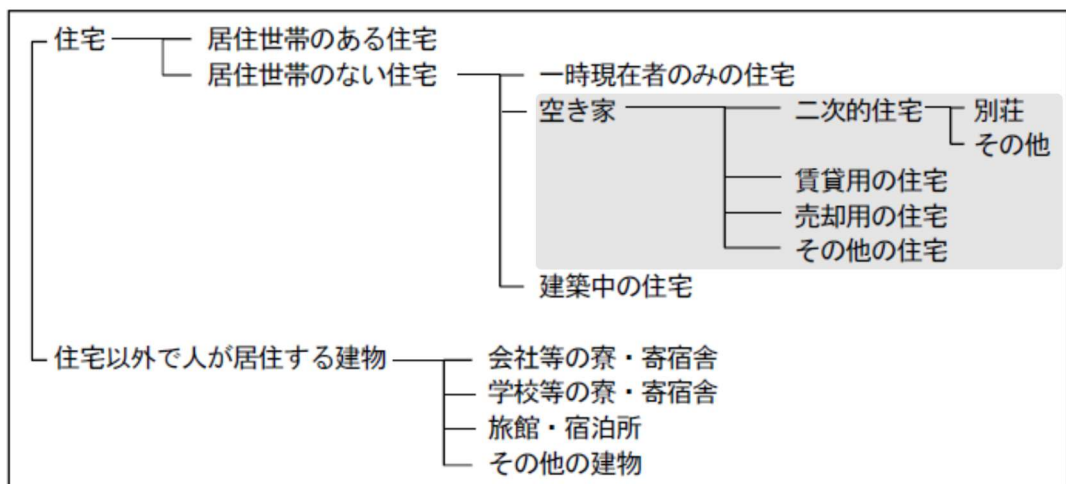
空家等

法第2条第1項に定められている空家等をいう。

※「空家等」：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空き家

総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査において定められている空き家。二次的住宅(別荘、その他)、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅*をいう。単位は「戸」であり、長屋や共同住宅の空室を含む。



※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

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

賃貸用の住宅…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

売却用の住宅…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

その他の住宅…上記以外の人々が住んでいない住宅で、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など

空家等対策に関する基本的な視点

～空き家問題とは何か～

空家等が適切に管理されない結果として、以下のように、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。

安全性の低下

建物の老朽化等により、建物が傾いたり、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性がある。特に台風等の際にはその危険性が高くなる。地震の際には、倒壊した家屋が道を塞ぎ、迅速な避難の妨げになる恐れもある。



公衆衛生の悪化

建築物の設備の破損等や、ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生したり、ネズミやはえ、蚊等が発生する等衛生上有害な状態となる可能性がある。



景観の阻害

外壁等への落書き、割れた窓ガラス、看板等の破損、立木等の繁茂、ごみの放置等によりまちの景観を著しく損なう可能性がある。



その他

立木の腐朽等により、近隣の道路や家屋に枝葉が散らばったり、道路にはみ出して歩行者の通行を妨げてしまう。また、住みついた動物により騒音や悪臭が発生する等の問題が生じる。施錠されていないことで、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されていることにより、地域住民が不安を感じる可能性がある。



1 計画作成にあたっての共有事項

(1) 計画作成にあたっての共有事項

市町村が空家等対策計画を定める場合には、法第6条第2項に基づき、以下の事項を定めることとされている。

- 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 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本ガイドラインでは、各事項の具体的な内容及び重要となる記載事項の内容について、基本指針の内容を踏まえて、解説している。

また、具体的な内容については全国の空家等対策計画を策定済みの市町村の記載を例示し、記載内容や取組内容をイメージしながら計画を作成できる体裁としている。

(2) 計画の構成

市町村が空家等対策計画を作成する場合、法第6条の規定により、基本指針に即した上で、前述の9つの事項を定めなければならない。

ただし、計画の構成にあたっては、9つの事項について順序や項目名称にこだわる必要はないため、それぞれ類する項目をまとめるなど、分かりやすい構成を心掛けるとよい。

以下に構成の一例を示す。

【計画の構成（例）】

第1章 計画の基本的な考え方

- 1 計画策定の背景
- 2 計画の位置付け

第2章 空家等対策計画

- 1 空家等対策に関する基本的な方針
 - (1) 空家等の実態把握
 - ア 都市特性
 - イ 空家等の実態把握（基本情報）
 - ウ 空家等の実態把握（詳細情報）
 - (2) 空家等対策上の政策課題
 - ア 共通課題
 - イ 空家等が存在している地域の特性
 - ウ 地域特性に応じた政策課題
 - (3) 空家等対策の対象地区
 - (4) 対象とする空家等の種類
 - (5) 今後の空家等対策の基本的な方針
- 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 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

参考資料

- 1 基礎データ、意向調査結果等
- 2 関係法令・条例、関連計画等
- 3 策定経過・体制等

2 計画で定める事項

(1) 空家等対策に関する基本的な方針

基本指針の内容

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、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家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

《主な記載項目》

- ア 空家等の実態把握
 - (ア) 都市特性
 - (イ) 空家等の実態把握（基本情報）
 - (ウ) 空家等の実態把握（詳細情報）
- イ 空家等対策上の政策課題
 - (ア) 共通課題
 - (イ) 空家等が存在している地域の特性
 - (ウ) 地域特性に応じた政策課題
- ウ 空家等対策の対象地区
- エ 対象とする空家等の種類
- オ 今後の空家等に関する対策の取組方針
- カ その他

■「空家等対策に関する基本的な方針」の検討にあたっての作業フロー

ア 空家等の実態把握

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。

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



・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。



・市町村の空家等の実態調査により、地域毎の空家等の実態について分析する。

(ア) 都市特性の整理

P5~11

- a 都市の位置づけ
- b 土地利用・都市基盤等の状況
- c 人口・世帯等の動向

(イ) 空家等の実態把握（基本情報）

P12~16

- 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

(ウ) 空家等の実態把握（詳細情報）

P17~24

- 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

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、地域特性に応じた政策課題を整理する。

・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。



・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。



・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。

(ア) 共通課題

P25

- a 空家等の適切な管理に関する課題
- b 空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題
- c 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

(イ) 空家等が存在している地域の特性

P26~27

(ウ) 地域特性に応じた政策課題

P28~31

地域特性の例

- ◆中心部等の複合的市街地
- ◆防炎上課題のある密集した住宅市街地
- ◆中山間・農山村地域
- ◆既成市街地の一般住宅地
- ◆計画的に整備された住宅団地等
- ◆その他（災害危険区域など）

ウ 空家等対策の対象地区を設定する

P32~33

空家等が存在している地域とその特性、政策課題等を踏まえ、空家等対策計画の対象地区を設定する。

エ 対象とする空家等の種類を設定する

P34~35

空家等の実態や政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、対象とする空家等の種類を設定する。

オ 今後の空家等に関する対策の基本的な方針を定める

P36~39

空家等の実態や政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、今後の空家等対策の基本的な方針を定める。

カ その他

P40~42

法や条例、県や市町村の関連計画との関わりを示す、計画の位置づけ等について記載する。

ア 空家等の実態把握

市町村では、空家等対策を検討する基礎情報として、住民基本台帳、国勢調査、住宅・土地統計調査等の既存の統計データや、市町村が実施した空家等の実態調査の結果と県や市町村の関連計画から、土地利用や人口推移等の都市特性及び空家等の実態を整理する。

(ア) 都市特性の整理

a 都市の位置づけ



- 総合計画や都市計画マスタープラン、住生活基本計画等、県や市町村の関連計画における位置づけをもとに、市町村の位置・地形地勢、気象条件、産業特性、文化的背景等の空家等対策計画の検討において有用な特徴を整理する。

<記載例>

菰野町の位置とアクセス

菰野町は三重県の北西部に位置しています。産業集積地である四日市市に隣接し、名古屋からは約40kmの位置にあり、道路網の整備により中部圏から比較的便利にアクセスできます(図2-1)。また、平成30年度には、新名神高速道路(仮称)菰野インターチェンジの開通が予定されており、更なるアクセスの向上が期待されます。



<菰野町空家等対策計画(三重県)>

犬山市は昭和29年4月1日に、犬山町と城東村、羽黒村、楽田村、池野村が合併し、市制を施行しています。西部の犬山地区、羽黒地区、楽田地区に市街化区域を有し、東部の城東地区、池野地区に自然公園区域を有しています。

縄文・弥生時代からの古い歴史を有し、戦国時代には織田氏の所領となり、天文6年(1537年)、犬山城が現在の地に築城されることにより形成された「総構え」とよばれる城下町を中心として、古代から近世・近代の歴史を伝える観光都市として発展しました。

市街地は、昭和30年以降の工業誘致や昭和45年から平成16年にかけての公営・民営の宅地造成によって拡大し、人口は市制施行当時の2倍強となっています。グロス人口密度の分布図をみると、高密度の市街地は、基本的に犬山駅及び犬山駅周辺の周辺及び県営住宅や宅地開発が行われた地区となっています。

<犬山市空家等対策計画(愛知県)>

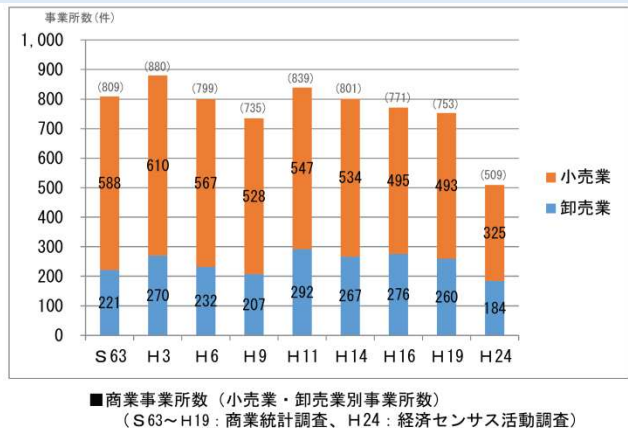
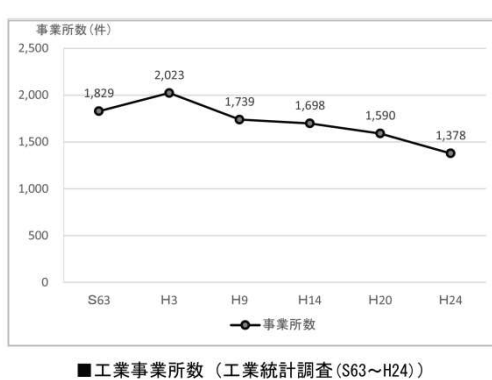
<記載例>

事業所数の減少に伴う空き工場・空き店舗の増加

・本市は、工場誘致条例の制定以降、県内有数の工業都市となり活発な産業活動が行われてきましたが、平成3年をピークに工業事業所数は、減少傾向にあります。

・また、商業事業所数（店舗数）においても、平成3年をピークに商業事業所数は減少傾向にあり、このことは商店会数の減少としても顕著に表れています。

・このような工業事業所数や商業事業所数の減少に伴い、空き工場や空き店舗が増加傾向にあると考えられ、今後の老朽化や管理不全により発生するリスクも高まることが予想されるため、空き工場や空き店舗の利活用に取り組むことが重要となります。

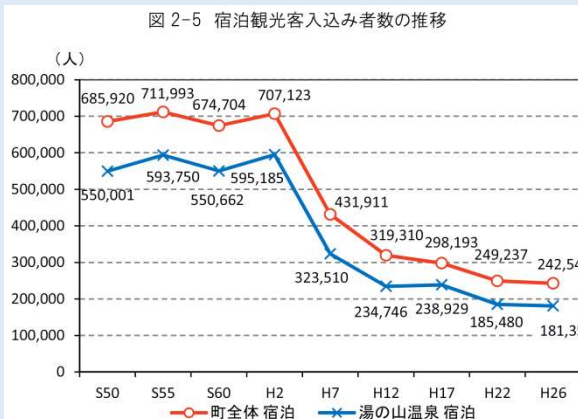


<八潮市まちの景観と空家等対策計画(埼玉県)>

観光客数の推移

湯の山温泉の観光客入込み者数は、平成26年で宿泊観光客が181,358人、日帰り観光客が1,644,241人となっています(図2-5、図2-6)。

特に宿泊観光客数は平成2年の595,185人をピークに減少し、平成26年ではピーク時の3分の1まで減少しています。



<菟野町空家等対策計画(三重県)>

b 土地利用・都市基盤等の状況

ポイント



- 総合計画や都市計画マスタープラン、住生活基本計画等、県や市町村の関連計画における位置づけや都市計画基礎調査等をもとに、土地利用の状況、都市・交通基盤の整備状況を把握する。また、都市計画による地域地区指定の状況、D I D地区の変遷や面整備事業の事業年度等をもとに、市街地形成の概況等を把握する。

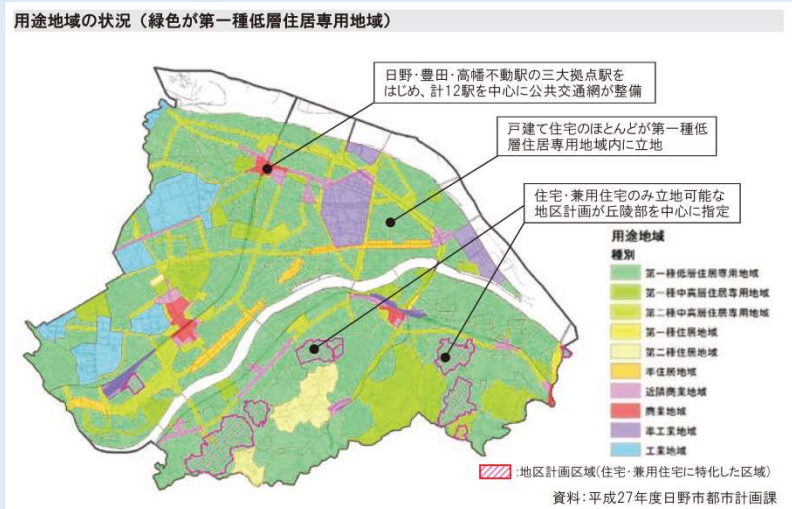
<記載例>

昭和 25 年頃から都内の人口が急増したため、住宅不足が問題となり、日本住宅公団による大規模な宅地開発を始め、丘陵部を中心とした大規模住宅地開発や、台地部での土地区画整理事業が進められてきました。その内、昭和 30 年代に整備された住宅地では、建物の更新が停滞する地域も見られます。

市内には実践女子大学、明星大学、首都大学東京、市近隣には東京薬科大学、帝京大学、中央大学、と大学が多数あり、市内の駅周辺や大学の近くには学生向け共同住宅も多く立地しています。



丘陵部を中心に戸建て住宅（一部店舗等の兼用住宅を含む）に特化した用途やゆとりある敷地面積を規定する地区計画を定めており、良好な住環境を維持・形成しています。



<日野市空き住宅等対策計画（東京都）>

c 人口・世帯等の動向

(a) 人口の推移・将来推計



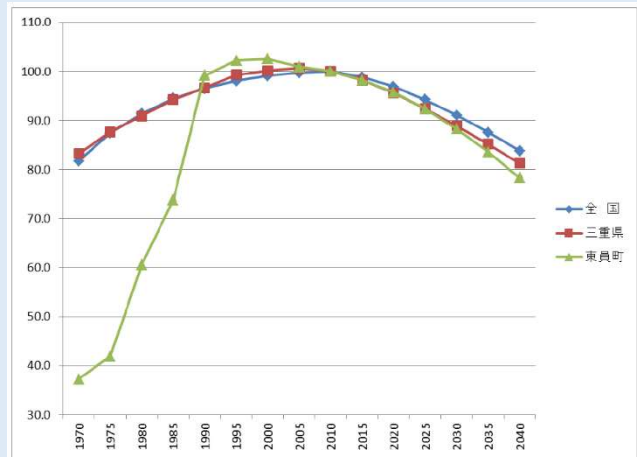
- 総人口及び年齢別人口について、国勢調査や住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計等から、現在までの推移や増減の要因、今後の推計値を整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。
- 市町村内における地域毎のデータが整理できる場合は、地域毎の推移や増減の要因について整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。

<記載例>

東員町の人口は、1975年から1990年の15年間に、それ以前の人口の約2.5倍もの2.6万人を越えるほどとなりましたが、2000年をピークに減少に転じています。

図2-1は、全国、三重県、東員町の人口について、現時点（2010年）を100とした場合の指数の変化を整理したのですが、東員町は全国よりも10年、三重県よりも5年早くピークを迎え、減少率も大きいものとなっています。

人口増加期は町北部に大規模な住宅団地が開発された期間であり、その時建てられた多くの住宅が耐用年数を迎える時期になっていますので、今後の空家の増加が懸念されます。



<東員町空家等対策計画（三重県）>

本市の人口は、今後減少すると推計されています。特に、まちなか区域においては、近年社会動態の改善は見られるものの、自然動態の影響により減少傾向が続いています。

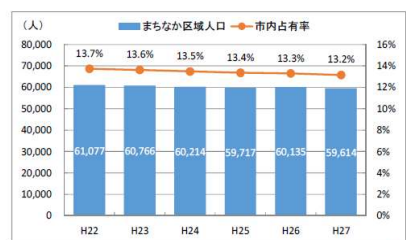
年齢3区分別人口では、市全体、まちなか区域ともに高齢化が進んでおり、特にまちなか区域における高齢者の人口比率が高くなっています。

【総人口の推移】



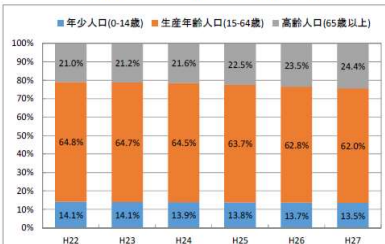
出典：国勢調査（H2-H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H32）

【まちなか区域人口の推移】

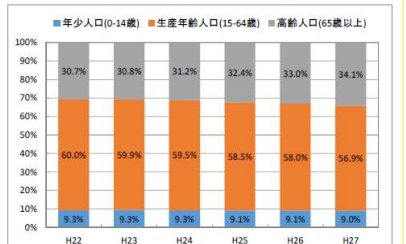


出典：住民基本台帳（各年1月）

【市内全域の年齢3区分別人口】



【まちなか区域の年齢3区分別人口】



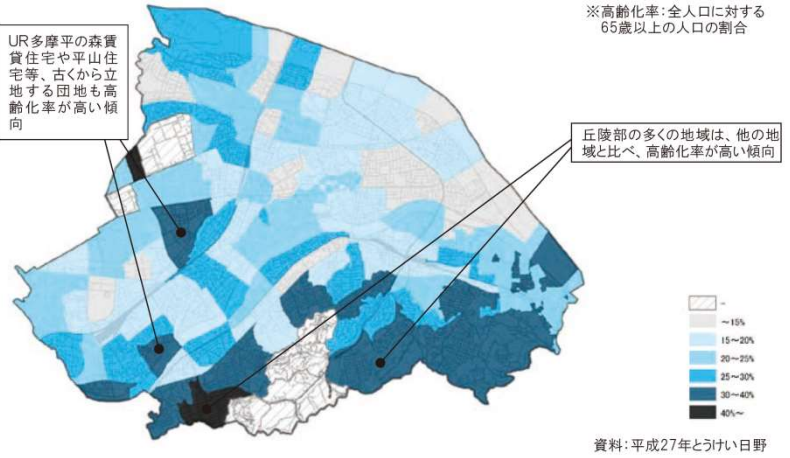
出典：（左右ともに）住民基本台帳（各年1月）※H25以降は外国人を含む

<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

<記載例>

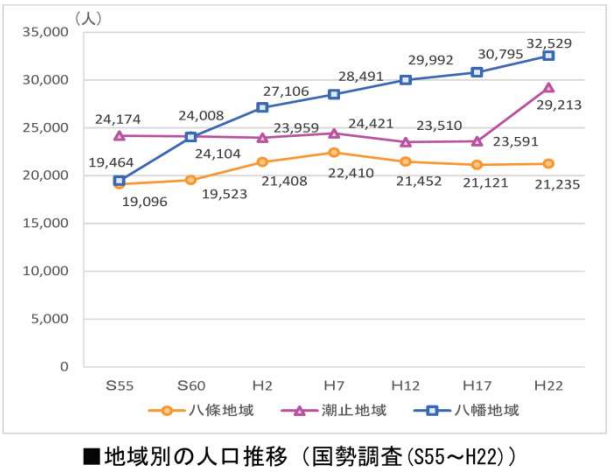
平成27年1月時点での市内の高齢化率は、23.9%となっており、東京都内の市部平均23.6%と比べ、同程度となっています。市内の丘陵部では、市全体と比べ高齢化率が高くなっており、地域コミュニティの衰退等、良好な住環境を維持・形成する上での課題も生じています。

高齢化の状況（青色が濃いほど、高齢化率(%)が高い地域）



<日野市空き住宅等対策計画（東京都）>

地域別にみると、八條地域は概ね2万人程度で大きな増減はありませんが、八幡地域は一貫して人口増加傾向となっています。
・潮止地域は、平成17年までは約24,000人程度の人口でしたが、平成17年以降、つくばエクスプレス開通の影響により、人口が大きく増加しています。



■地域別の人口推移（国勢調査(S55~H22)）

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

(b) 世帯の推移



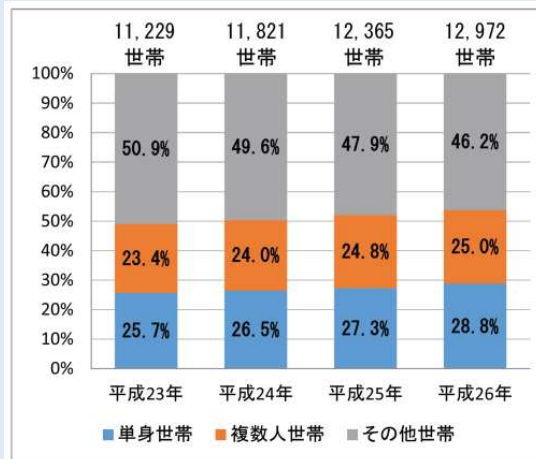
- 総世帯数及び家族類型別世帯数・構成について、国勢調査や住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計等から、現在までの推移や増減の要因を整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。
- 特に、高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）が居住する住宅は、将来的に居住者が死亡したり、施設や子世帯の住宅への転居などにより空家等になる可能性が高い。高齢者のいる世帯について、現在までの推移や増減の要因を整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。

<記載例>

65歳以上の高齢者も、平成22年時点では19.4%でしたが、今後は一貫して増加することが予測されており、人口及び世帯数がピークを迎える平成37年には27.3%になると予測されています。また、65歳以上を含む世帯における単身世帯（高齢者独居世帯）の割合も年々高くなっており、平成26年では約29%を占めています。

人口減少と少子高齢化の進行、高齢者独居世帯の増加に伴って、今後、空き家が増加することが予想されるため、将来を見据えて空き家の発生予防に取り組むことが重要になります。

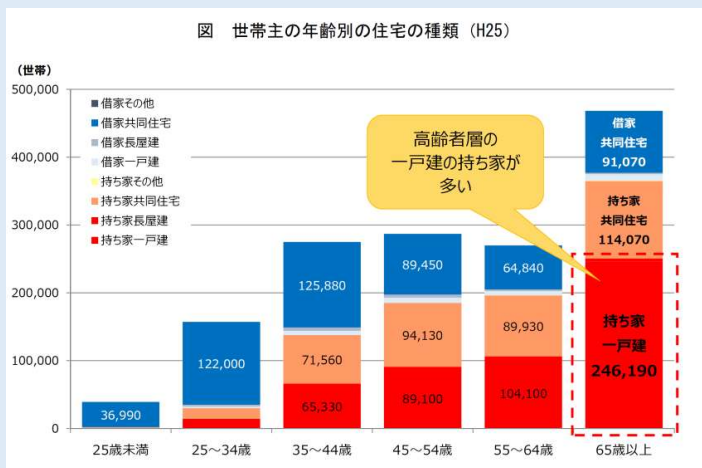
<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>



■65歳以上を含む世帯の世帯構成の推移
(住民基本台帳、各年10月1日現在)

世帯主が65歳以上(高齢者層)は「持ち家」が多く、特に「一戸建の持ち家」が多くなっています。また、年代別人口を比較すると、平成27年時点で既に子育て世代(25~39歳)の人口数よりも高齢人口数が上回っています。さらに、子育て世代の人口が減少傾向にある一方で、高齢人口は増加し続けており、今後も増加する見込みです。

高齢人口が増加する中で、持ち家で暮らす単身高齢者の世帯数と比率は共に増加しており、空き家予備軍が増加傾向にあると考えられます。



<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

(c) 人口動態

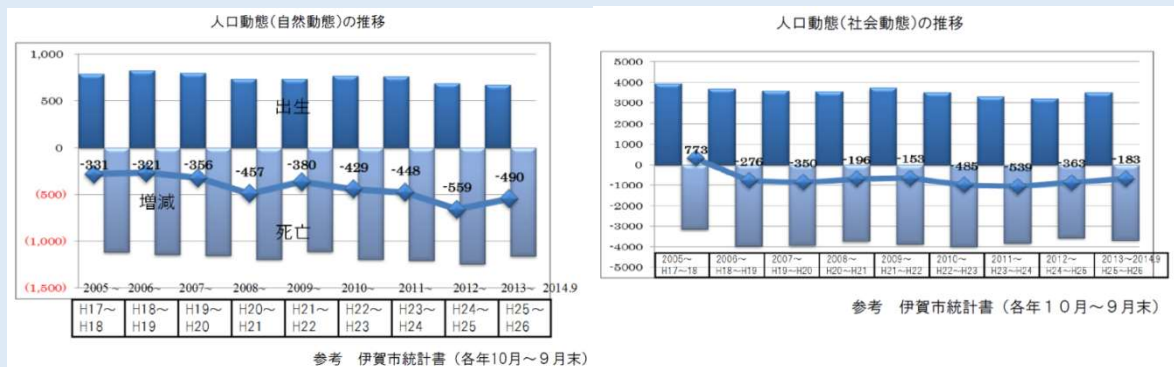


- 人口動態とは、自然動態（出生数－死亡数）と社会動態（転入－転出+その他増減）を合わせた人口の動きを示す。
- 人口の自然動態・社会動態について、住民基本台帳等から、現在までの推移や増減の要因を整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。

<記載例>

出生・死亡の状況は、年によって変動が見られますが、自然動態では平均すれば400人弱程度の減少で推移しています。

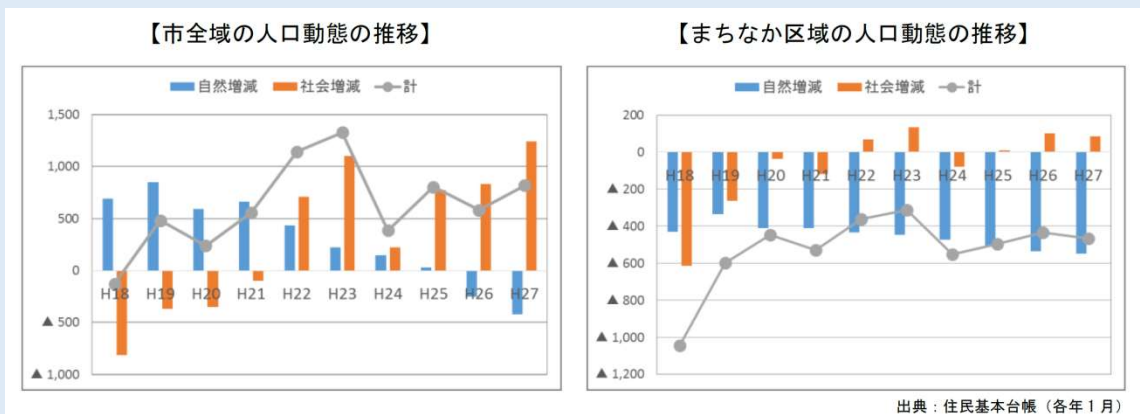
1990（平成2）年以降は、ゆめぼりす伊賀の宅地開発等により、伊賀管内への転入が増加したと考えられますが、2006（平成18）年以降は、一貫して転出超過（「社会減」）の状態が続いています。転出超過が始まった2006（平成18）年以降の社会動態では平均300人弱程度の減少で推移しています。



<伊賀市空家等対策計画（三重県）>

人口動態

本市の人口は、今後減少すると推計されています。特に、まちなか区域においては、近年社会動態の改善は見られるものの、自然動態の影響により減少傾向が続いています。



<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

(イ) 空家等の実態把握 (基本情報)

人口 15,000 人以上の市町村（愛知県内では、豊山町・飛島村・設楽町・東栄町・豊根村の 5 町村以外）では、総務省の住宅・土地統計調査の以下のデータを用いて空家等の分析を行う。

市町村における空家等の実態調査は、市町村ごとに空家等の定義や調査方法等が異なるため、市町村間で比較することができないが、住宅・土地統計調査は全国で 5 年ごとに実施されているため、データがある市町間で空き家数や空き家率の推移の比較が可能である。

ただし、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、数値はあくまで推計値となる。また、住宅・土地統計調査における「空き家」と、法第 2 条第 1 項の「空家等」は、定義が異なるので注意が必要である（序-2 参照）。

■平成 25 年住宅・土地統計調査の統計表

	全国	都道府県	市	一部の町村
空き家の種類別の戸数	【第 1 表】 居住世帯の有無(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)別住宅以外で人が居住する建物数—全国、市部、人口集中地区、都道府県 【第 38 表】 居住世帯のない住宅(7 区分)、住宅の種類(2 区分)、建て方(4 区分)、構造(3 区分)別居住世帯のない住宅数(高齢者対応型共同住宅数—特掲)—全国	【第 1 表】 居住世帯の有無(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)別住宅以外で人が居住する建物数—都道府県、市部、21 大都市、人口集中地区 【第 35 表】 居住世帯のない住宅(7 区分)、住宅の種類(2 区分)、建て方(4 区分)、構造(3 区分)別居住世帯のない住宅数(高齢者対応型共同住宅数—特掲)—都道府県、21 大都市	【第 1 表】 居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村 【第 27 表】 居住世帯のない住宅(3 区分)、住宅の種類(2 区分)別居住世帯のない住宅数—市区町村	【第 1 表】 居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村 【第 27 表】 居住世帯のない住宅(3 区分)、住宅の種類(2 区分)別居住世帯のない住宅数—市区町村
腐朽・破損の有無別の空き家数	【第 29 表】 空き家の種類(5 区分)、腐朽・破損の有無(2 区分)、建て方(4 区分)、構造(5 区分)別空き家数—全国	【第 27 表】 空き家の種類(5 区分)、腐朽・破損の有無(2 区分)、建て方(4 区分)、構造(5 区分)別空き家数—都道府県、21 大都市	【第 25 表】 空き家の種類(4 区分)、腐朽・破損の有無(2 区分)、建て方(2 区分)、構造(2 区分)別空き家数—市区	—
都市計画区域の地域区分別の空き家数	【第 145 表】 都市計画の地域区分(70 区分)、公共下水道の有無(2 区分)、居住世帯の有無(4 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数並びに都市計画の地域区分(70 区分)、公共下水道の有無(2 区分)、世帯の種類(5 区分)別世帯数及び世帯人員(防火区域(防火地域及び準防火地域)—特掲)—全国	【第 123 表】 都市計画の地域区分(70 区分)、公共下水道の有無(2 区分)、居住世帯の有無(4 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数並びに都市計画の地域区分(70 区分)、公共下水道の有無(2 区分)、世帯の種類(5 区分)別世帯数及び世帯人員(防火区域(防火地域及び準防火地域)—特掲)—都道府県、21 大都市	—	—
空き家の立地条件	【第 39 表】 空き家の種類(5 区分)、住宅の建て方(4 区分)、敷地に接している道路の幅員(6 区分)、最寄りの交通機関までの距離(12 区分)、幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)、医療機関までの距離(4 区分)、公園までの距離(4 区分)、公民館・集会所までの距離(4 区分)、緊急避難場所までの距離(5 区分)、老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)、郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—全国	—	【第 98 表】 敷地に接している道路の幅員(6 区分)、最寄りの交通機関までの距離(12 区分)、幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)、医療機関までの距離(4 区分)、公園までの距離(4 区分)、公民館・集会所までの距離(4 区分)、緊急避難場所までの距離(5 区分)、老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)、郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村	【第 98 表】 敷地に接している道路の幅員(6 区分)、最寄りの交通機関までの距離(12 区分)、幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)、医療機関までの距離(4 区分)、公園までの距離(4 区分)、公民館・集会所までの距離(4 区分)、緊急避難場所までの距離(5 区分)、老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)、郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村
建て方・構造別の賃貸用空き家数	—	—	【第 28 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(2 区分)別賃貸用の空き家数—市区町村	【第 28 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(2 区分)別賃貸用の空き家数—市区町村
住宅数・世帯数	【第 2 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)、建物の所有の関係(2 区分)別住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—全国、市部、人口集中地区	【第 2 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)、建物の所有の関係(2 区分)別住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—都道府県、市部、21 大都市、人口集中地区	【第 2 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(9 区分)別住宅数、住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—市区町村	【第 2 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(2 区分)別住宅数、住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—市区町村
建て方・構造別等の住宅数	【第 3 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(6 区分)、建築の時期(14 区分)別住宅数—全国 【第 5 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(5 区分)、階数(9 区分)、建築の時期(14 区分)別住宅数—全国	【第 3 表】 住宅の種類(2 区分)、住宅の所有の関係(6 区分)、建築の時期(14 区分)別住宅数—都道府県、21 大都市 【第 5 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(5 区分)、階数(9 区分)、建築の時期(14 区分)別住宅数—都道府県、21 大都市	【第 3 表】 住宅の種類(2 区分)、構造(5 区分)、建築の時期(9 区分)別住宅数—市区 【第 5 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(5 区分)、階数(5 区分)別住宅数—市区 【第 9 表】 住宅の所有の関係(6 区分)、建築の時期(9 区分)別住宅数—市区	【第 4 表】 住宅の種類(2 区分)、構造(5 区分)、建築の時期(7 区分)別住宅数—町村 【第 6 表】 住宅の建て方(4 区分)、構造(3 区分)、階数(4 区分)別住宅数—町村 【第 10 表】 住宅の所有の関係(5 区分)、建築の時期(7 区分)別住宅数—町村

a 住宅総数と世帯数の動向



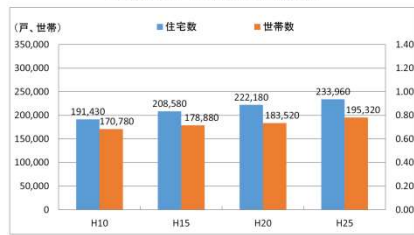
- 1世帯当たり1住戸が基本となることから、住宅総数と世帯数を比較することで、住宅ストックの充足・不足状況について分析することができる。
- 住宅総数と世帯数について、現在までの推移を整理し、住宅ストックの充足・不足状況の動向を把握する。
- また、新築住宅着工戸数と社会動態を比較することで、住宅の供給状況について分析することができる。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第1～6、9、10表）

<記載例>

世帯数と住宅戸数の傾向

住宅数と世帯数は、ともに年々増加しており、1世帯当たりの住宅数は、1を超え、この数値は年々高くなる傾向にあります。近年における、本市の戸建て住宅の着工戸数は、市全体では年間2,000戸弱、まちなか区域では年間100戸強という状況が続いています。この数値を、同じ期間における人口の社会動態と比較すると、市全体では最大の年でも1,200人程度、まちなか区域では130人程度の増加にとどまっていることから、供給過多の状況であると懸念されます。

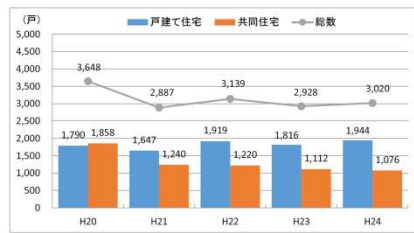
【金沢市の住宅数と世帯数】



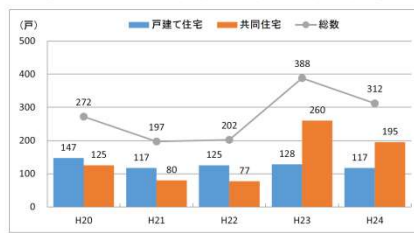
【1世帯当たりの住宅数】（住宅/世帯）

H10	H15	H20	H25
1.12	1.16	1.20	1.22

【金沢市の新規住宅着工戸数の推移】



【まちなか区域の新規住宅着工戸数の推移】



<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

b 空き家数及び空き家率の動向

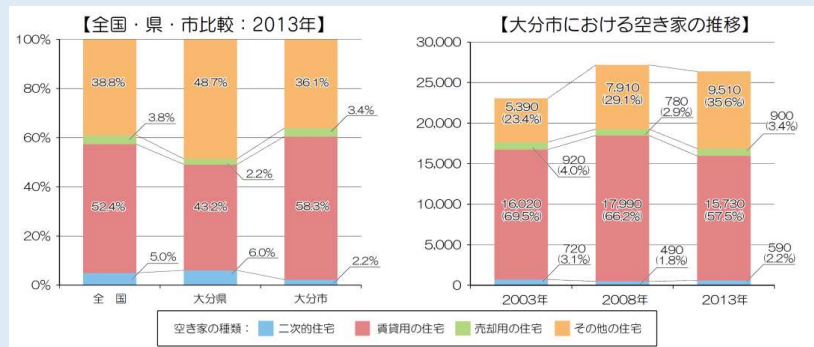


- 空き家の種類別に現在までの推移や増減の要因を整理したり、全国や県、近隣市町村等の状況と比較して、空き家の動向の特徴を把握する。
- 「空き家」には、別荘等の「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」、「その他の住宅」が含まれている。適切に管理されていない空き家については、「その他の住宅」に着目する必要がある。
- 市町村内における地域毎のデータが整理できる場合は、地域毎の空き家の動向について整理し、特徴を把握する。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第1表）

<記載例>

平成25年統計調査（2013年）における大分市の空き家の種類別※の割合を【全国・県・市比較】で見ると、「その他の住宅」は、全国では38.8%、大分県では48.7%、大分市では36.1%となっています。また、「賃貸用の住宅」は、全国では52.4%、大分県では43.2%となっているのに対し、大分市では58.3%と高くなっています。

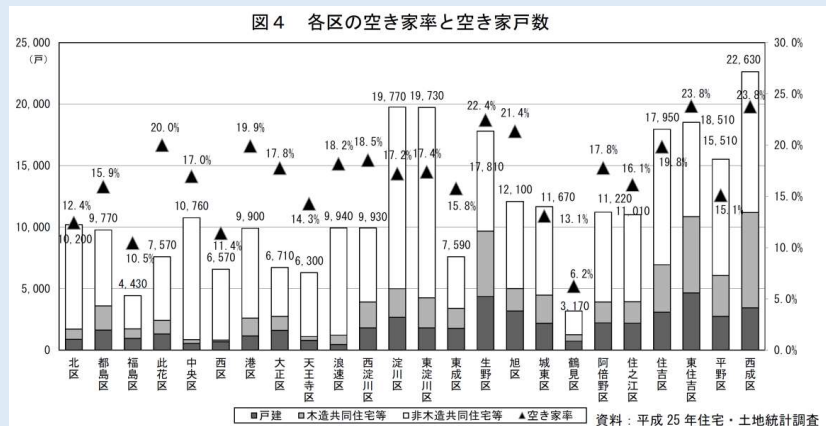
【大分市における空き家の推移】について、2008年と2013年を比較すると「賃貸用の住宅」の減少が大きかったことから空き家総数は減少していますが、「その他の住宅」については、2003年から2013年までの間、増加傾向にあります。



<大分市空家等対策計画（大分県）>

空き家率が高い区は、西成区（23.8%）、東住吉区（23.8%）、生野区（22.4%）、旭区（21.4%）であり、老朽住宅の多い区や、密集住宅市街地が分布している区となっていますが、一方で、都心の浪速区（18.2%）、中央区（17.0%）など、ワンルームマンション等の賃貸住宅が多い区でも空き家率が高くなっており、空き家の特性は地域毎に異なるものと考えられます。

空き家において戸建の占める割合が高い区は旭区（26.3%）、東住吉区（25.1%）、生野区（24.5%）、大正区（24.0%）、東成区（23.5%）となっています。



<大阪市空家等対策計画（大阪府）>

c 空き家の状況



- 空き家について、種類別に住宅の建て方、構造別、腐朽・破損の有無を整理し、それぞれの関係を分析する。
- 住宅の建築時期と腐朽・破損の有無の関係から、今後の住宅の腐朽・破損状況についても推測できる。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第1、25、27、28表）

<記載例>

平成25年統計調査（2013年）における大分市の一戸建の空き家では、79%の空き家が「その他の住宅」となっています。一方で、長屋建・共同住宅・その他の空き家では「賃貸用の住宅」が80%と多くを占めていることから、住宅の形式によって空き家の種類が異なることがわかります。

<大分市空家等対策計画（大分県）>



・居住住宅における「腐朽・破損あり」は2,650戸となっており、総数に占める割合は7.9%となっています。

・一方、空き家における「腐朽・破損あり」は1,040戸となっており、総数に占める割合は30%を超え、空き家における「腐朽・破損あり」の割合が、居住住宅における「腐朽・破損あり」の割合に比べて高いことがわかります。

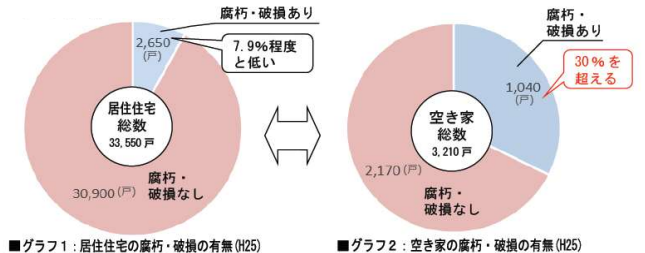
・空き家の種別ごとに見ると、「その他の空き家」で「腐朽・破損あり」の比率が高くなっています。

・建築時期が古いほど「腐朽・破損あり」の住宅比率が高くなり、昭和35年以前に建築された住宅(築55年)では、4割が「腐朽・破損あり」となっています。

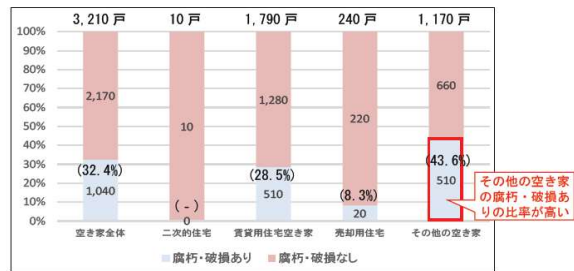
・市全体では、建築年数が25年を超える住宅が、住宅総数のほぼ半数を占め、建築年数が35年を超える住宅は2割程度となっています。

・今後、10年経過すると、建築年数が35年を超える住宅が、住宅総数の半数近くを占めることになり(減失がないと仮定した場合)、「腐朽・破損あり」の住宅が急増することが予想されます。

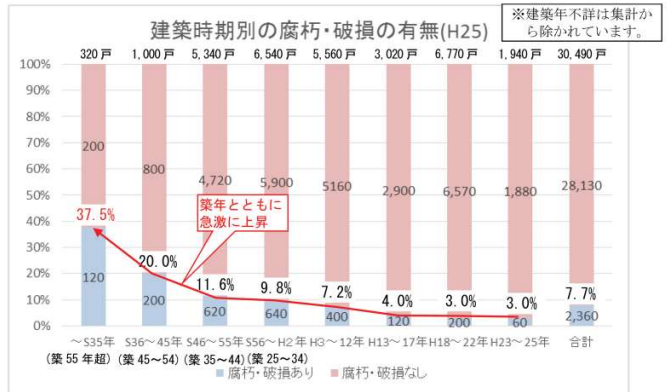
<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>



■グラフ1：居住住宅の腐朽・破損の有無 (H25) ■グラフ2：空き家の腐朽・破損の有無 (H25)



■グラフ3：空き家の種別腐朽・破損の有無 (H25)



d 空き家の立地条件



- 空き家の接道状況や最寄の交通機関・主な施設までの距離について整理し、把握する。
- 空き家の立地条件から、空き家の建替えや利活用、不動産市場への流通のしやすさ等を分析し、市町村の空家等対策を検討する。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第98表）

<記載例>

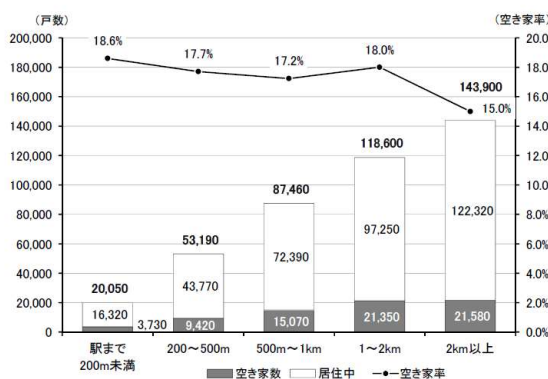
接道状況別の空き家率をみると、接道状況が悪いほど空き家率が高くなり、接道がない住宅では30.2%が空き家となっています。

本市の幅員4m未満の道に接している空き家の割合は全国とほぼ変わりませんが、北九州市の方が「接道がない」「幅員2m未満」の割合が高くなっています。また、門司区と八幡東区では幅員4m未満の割合が高くなっています。

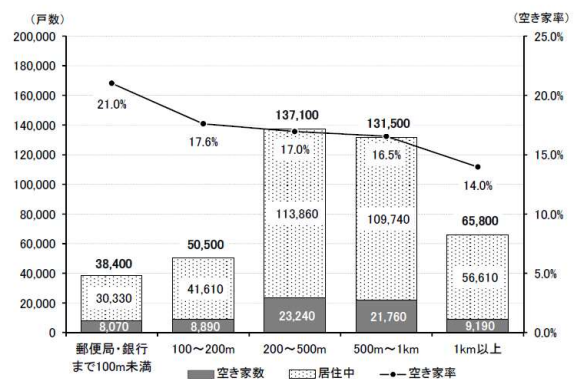


(以下は資料編に掲載)

<最寄の交通機関までの距離別戸数(空き家・居住中の別)>



<郵便局・銀行までの距離別戸数(空き家・居住中の別)>



<北九州市空家等対策計画(福岡県)>

※その他、「医療機関までの距離」「公園までの距離」「公民館・集会所までの距離」「緊急避難場所までの距離」「老人デイサービスセンターまでの距離」についても同様に整理できる。

(ウ) 空家等の実態把握（詳細情報）

市町村が実施する空家等の実態調査の結果より、以下の事項について分析する。

調査方法については、「参考2 空家等の実態把握の考え方」を参考にする。

a 空家等の数や割合・地域別分布状況

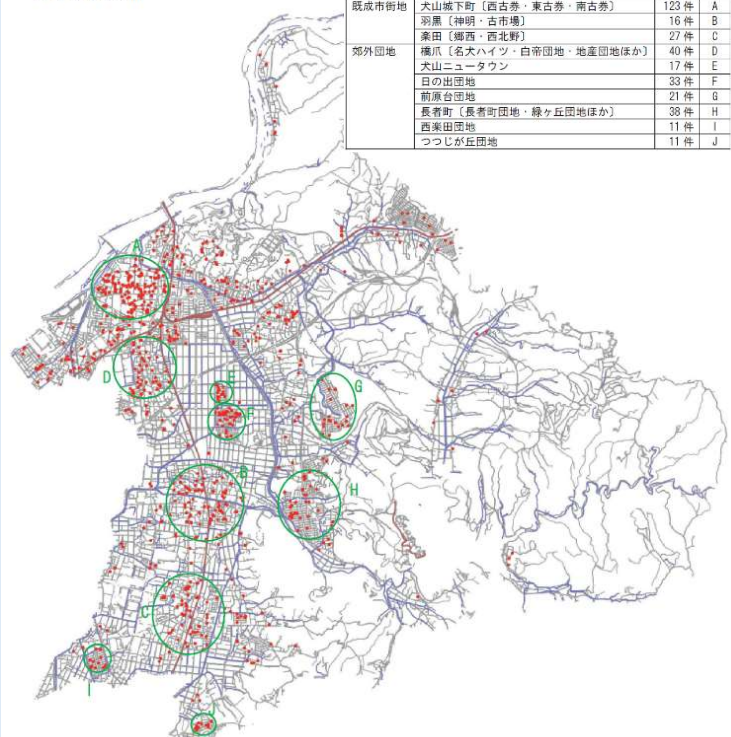


- 空家等の数及び割合、地域別の分布状況から、空家等が存在している地域を把握し、都市特性との関係を整理する。
- 空家等の所在を地図上に示したものは個人情報に該当するため、空家等対策計画への記載方法に注意する必要がある。（参考6 空き家等対策Q & A参照）

<記載例>

空家等は市域全般に分布していますが、以下のような既成市街地や線引き前後（昭和40～50年頃）の郊外団地に一定の集積がみられる状況にあります。

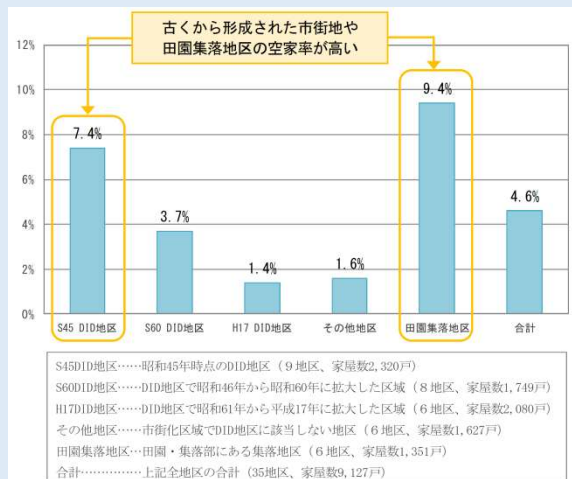
■空家等の分布



<犬山市空家等対策計画（愛知県）>

モデル地区の空家率

昭和45年時点のD1D地区（古くから形成された市街地）や田園集落地区で空家の発生が顕著となっています。



<新潟市空家等対策計画（新潟県）>

b 空家等の状況

ポイント



- 現地調査等の結果をもとに、空家等の「立地条件」、「建物属性」、「敷地条件」、「外観」等について、都市特性との関係を整理する。
- 空家等対策の優先順位をつけるために、老朽度や危険度が高い空家等の数や分布状況について把握することも考えられる。

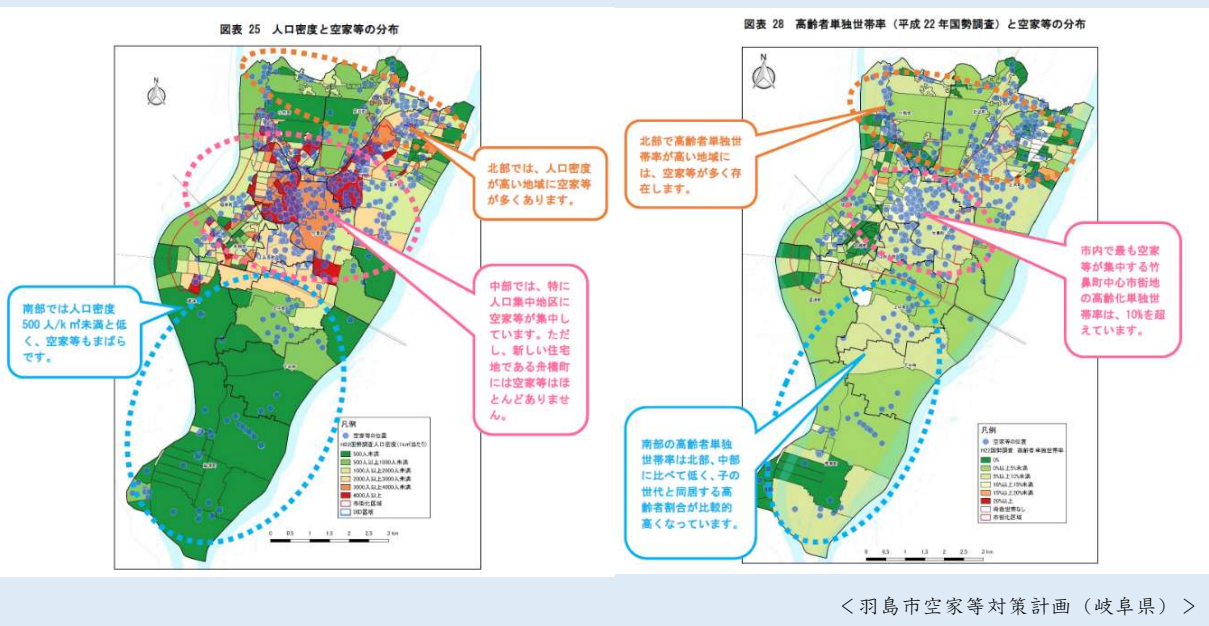
<記載例>

<人口密度と空家等の分布>

人口密度が高い地域は住宅も多く、住み手がなければ空家等になりますが、人口が増えている段階では、居住者が不在となる家屋は増えず、人口減少段階で空家等が発生しやすいと考えられます。空家等の分布は、人口密度と高齢化率、高齢者単独世帯減少率等とを複合的に観察する必要があります。

<高齢者単独世帯率と空家等の分布>

高齢者が一人で住む住宅は、居住者が亡くなったり、家族に引き取られたりすると、その住宅の引継ぎ手がない場合等には、空家等となる可能性があります。高齢者単独世帯率が高い地域は、将来、空家等の増加が予想される地域であるといえます。



空家等対策計画の作成に関するガイドライン

調査は、空家の件数調査だけでなく、老朽度合い（老朽危険度）も調査・判定しました。

調査結果によりますと、空家は町内全域に広がっています。なお、老朽危険度が高いものは北部（笹尾西、笹尾東、城山）には少なく、他の地区に多くが分布していることがわかります。

表 2-2 学区毎の総合判定結果

地域	地区	A	B	C	D	計
北部	笹尾西			2	16	18
	笹尾東	1		3	14	18
	城山		1	3	9	13
中部	神田	1	2	15	24	42
	稲部	1	3	7	7	18
南部	三和	5	4	8	16	33
計		8	10	38	86	142

表 2-3 老朽危険度総合判定区分

老朽危険度	総合判定	建物の現状
高 ↑ ↓ 低	A	倒壊や建築部材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 【「特定空家等」に相当すると思われるもの】
	B	ただちに倒壊や建築部材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
	C	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない。
	D	現状では問題がない。

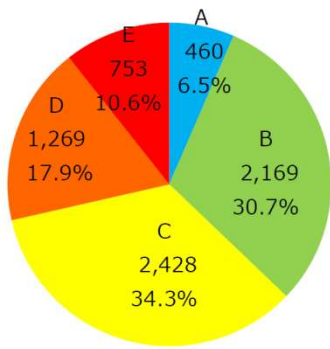
<東員町空家等対策計画（三重県）>

<記載例>

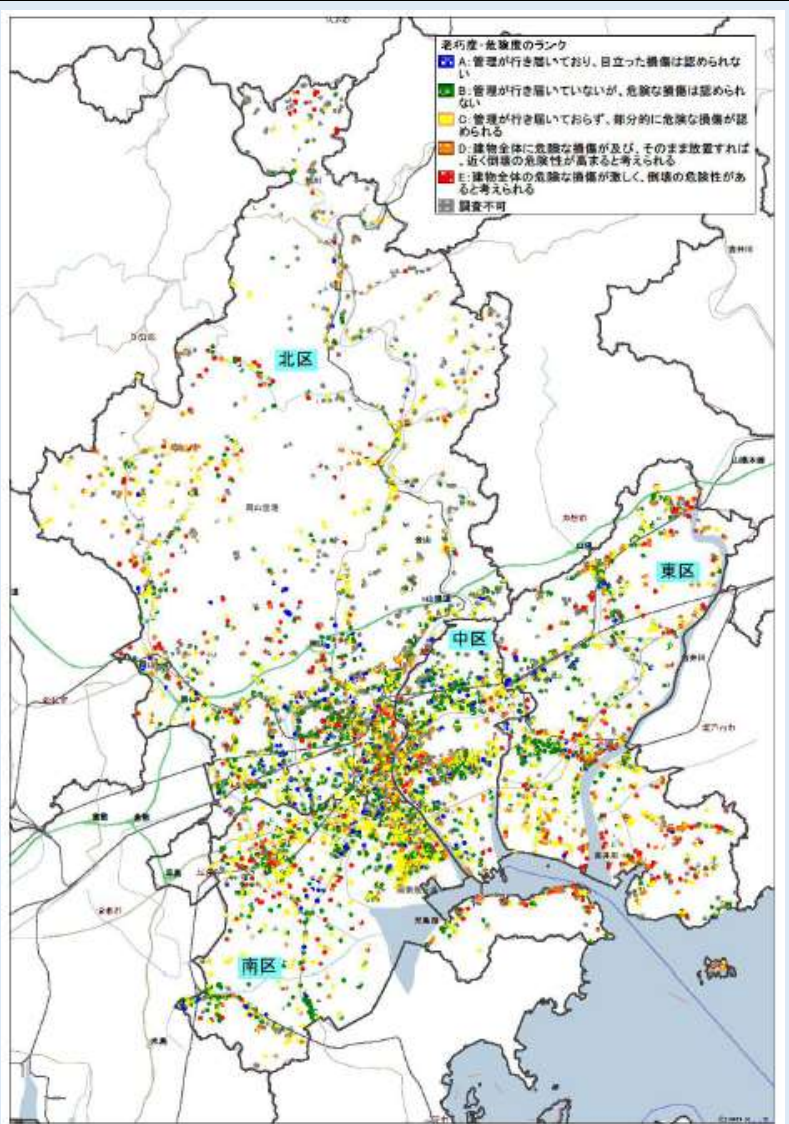
市全体では、破損が建物全体に及び最も倒壊の危険性が高いと考えられる「危険度判定E」が10.6%、Eに続いて倒壊の危険性が高い「危険度判定D」は17.9%となっている中、東区は、「E」が16.7%、「D」が21.6%と、他の区に比べて顕著に高くなっています。

但し、「E」又は「D」の空家総数に占める割合では、北区がそれぞれ37.5%、38.5%と最も高い状況です。

老朽度・危険度ランク
岡山市全体 (7,079棟)



<岡山市空家等対策計画（岡山県）>



c 空家等の所有者等の意向把握

市町村が実施する現地調査では把握できない空家等の状況について、所有者等への意向調査（アンケート調査等）を行い、その結果を分析する。

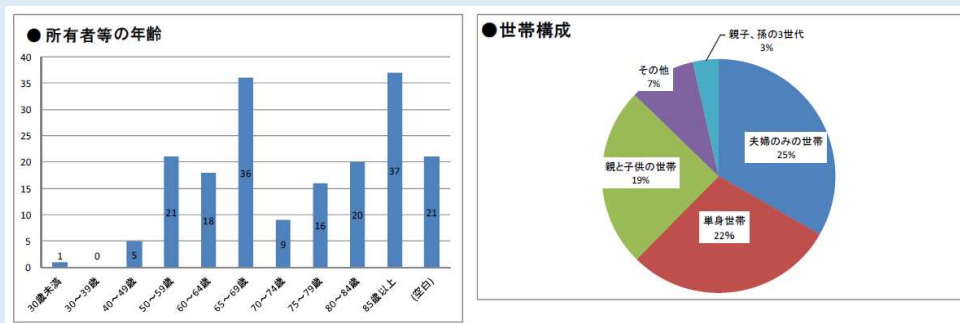
(a) 回答者の属性



- 所有者等の住所、性別、年齢、職業、家族構成、現在の住まいの種類など、所有者等による空家等の適切な管理や利活用を促進するために必要となる情報を把握する。

<記載例>

本町の空家所有者は高齢の方が多く、また、世帯構成で見ると単身世帯の方の割合も2割以上を占めています。高齢化が空家の発生の大きな要因になっていることが窺えるため、今後町の高齢化の進捗とともに、空家率や管理不全の空家の増加が予測されます。



<本別町空家等対策計画（北海道）>

空家等所有者の住所地を見ると、「市内」の450人（45%）が最も多く、次に「県外」の337人（34%）、「県内（市外）」の211人（21%）となります。県外在住の空家等所有者を都道府県別に見ると、「大阪府」が116人と最も多く、次に「京都府」が64人、「東京都」が32人、「愛知県」が26人、「兵庫県」が25人となります。

このことから、空家等所有者の66%は県内在住であり、県外在住でも近畿地方に多いことが分かります。

【空家等所有者の住所地】

区分	人数
市内	450
県内（市外）	211
県外	337



【県外の空家等所有者の住所地】

都道府県名	人数	都道府県名	人数
東京都	32	三重県	2
神奈川県	16	大阪府	116
千葉県	16	京都府	64
茨城県	2	奈良県	6
栃木県	1	兵庫県	25
埼玉県	9	鳥取県	1
石川県	1	岡山県	1
新潟県	1	広島県	1
長野県	1	香川県	1
山梨県	1	愛媛県	1
静岡県	7	熊本県	1
愛知県	26	沖縄県	1
岐阜県	4		



<東近江市空家等対策計画（滋賀県）>

(b) 建築物の属性

ポイント



- 市町村による空家等対策を検討するため、現地調査では把握できない建築時の用途や建築時期、面積、構造、間取り、耐震性、老朽化の状況等についてを把握し、都市特性との関係を整理する。

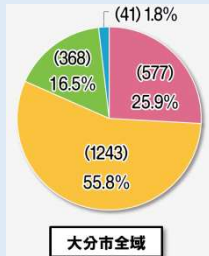
<記載例>

大分市全域における建築年の割合をみると、1960～1979年が55.8%と最も多く、1959年以前の25.9%、1980～1999年の16.5%、2000年以後の1.8%と続きます。

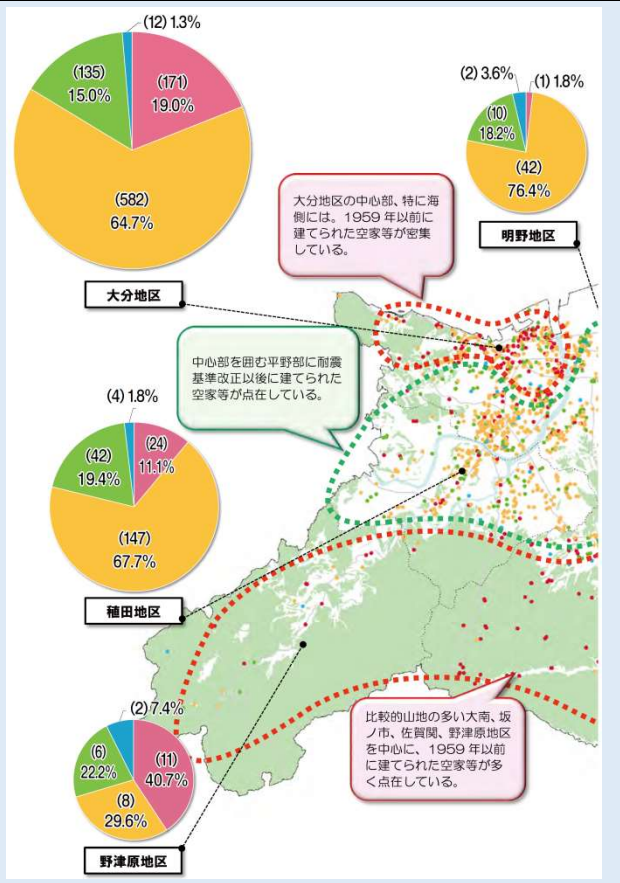
大分地区の中心部、比較的山地の多い大南、坂ノ市、佐賀関、野津原地区を中心に1959年以前に建てられた空家等が分布しています。また、中心部を囲む平野部には耐震基準改正以後に建てられた空家等が分布しています。

凡 例	
	1959年以前
	1960～1979年
	1980～1999年
	2000年以後

※空家等3,138件のうち、建築年を特定することができた2,229件を対象としている。



<大分市空家等対策計画（大分県）>



(c) 空家等の使用状況、空家等になった時期・要因

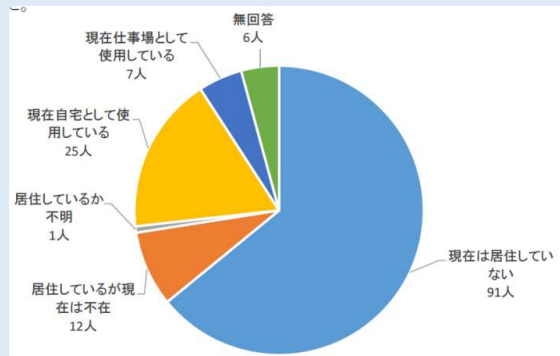


- 市町村による空家等対策を検討するため、空家等の使用の有無、使用の目的や頻度等を把握する。
- 空家等の発生又は増加抑制に関わる施策を検討するため、空家等になった時期や要因等を把握する。

<記載例>

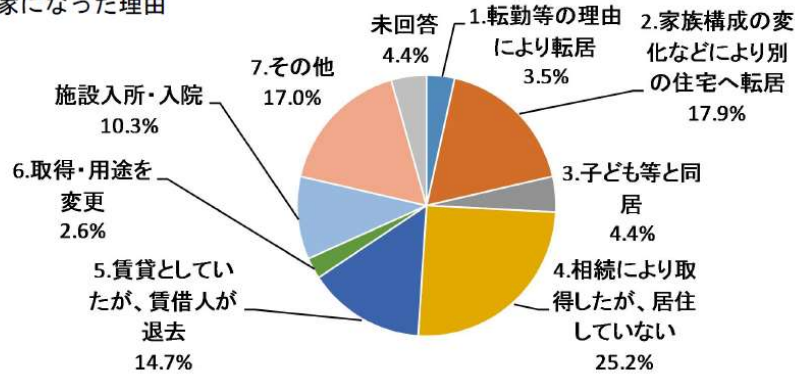
当該住宅の居住状況について訪ねたところ、「現在は居住していない」が91人、「居住しているが現在は不在」が12人、回答者の7割以上が現在は居住していない空き家となりました。また、「現在自宅として使用している」が25人、「現在仕事場として使用している」が7人で、約2割が何らかの形で使用していました。

<遠賀町空き家等対策計画（福岡県）>



空き家になった理由は、「相続により取得したが、居住していない」が25.2%と最も多く、次いで「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居したため」が17.9%です。転勤やこどもとの同居を理由とするものを含めると、転居を理由とするものは25.8%となります。空き家の発生要因として相続や転居が大きな要因になっていると考えられます。

■空き家になった理由



<犬山市空家等対策計画（愛知県）>

(d) 空家等の維持管理状況



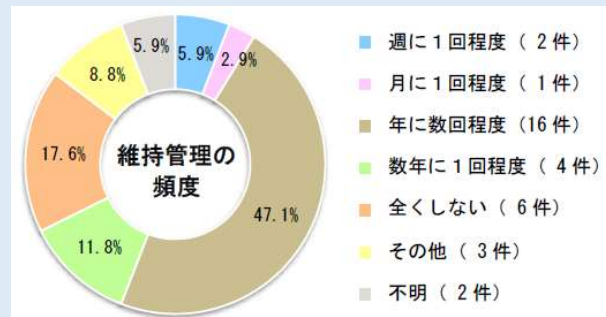
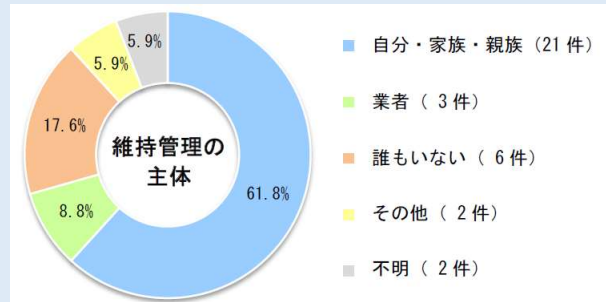
- 空家等の適切な管理の促進に向けた施策を検討するため、維持管理の主体、頻度、内容、経費、維持管理上の問題点や不安などを把握する。
- 空家等の利活用の促進に向けた施策を検討するため、空家等の状態（住める状態か否か等）やリフォーム等の実施状況を把握し、都市特性との関係を整理する。

<記載例>

維持管理の主体としては、「自分・家族・親族」が約6割を占めており、約2割は「誰もいない」という結果となっています。維持管理の頻度としては、「年に数回程度」が約5割を占めており、約2割は「全くしない」という結果となっています。

維持管理の面で困っていることとしては、「遠方で移動に時間がかかる」が最も多く（11件）、次いで「高齢のため維持管理ができない」（8件）となっています。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>



(e) 今後の利活用等に向けた意向等

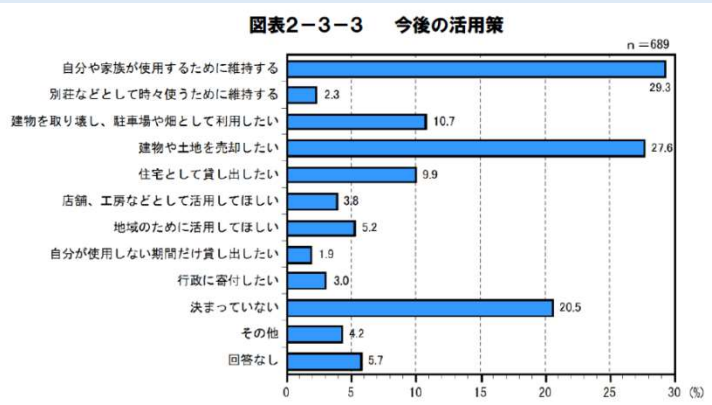
ポイント



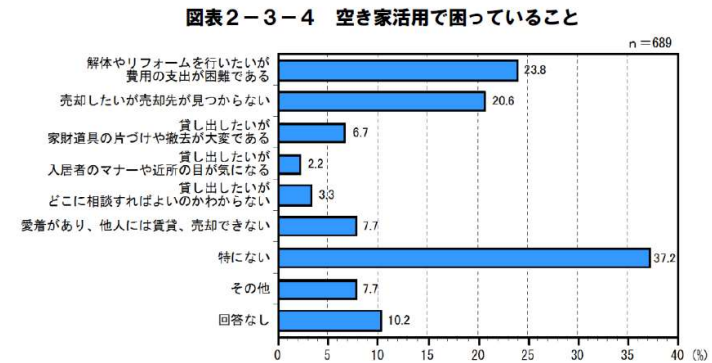
- 市町村の空家等対策を検討するため、所有者等の今後の利活用等の意向、利活用上の問題点や不安、空家バンク等の具体的な施策の利用意向等求められている支援や取組等を把握する。

<記載例>

空き家の今後の活用策は、「自分や家族が使用するために維持する」が29.3%、「建物や土地を売却したい」が27.6%、「決まっていない」が20.5%となっています。



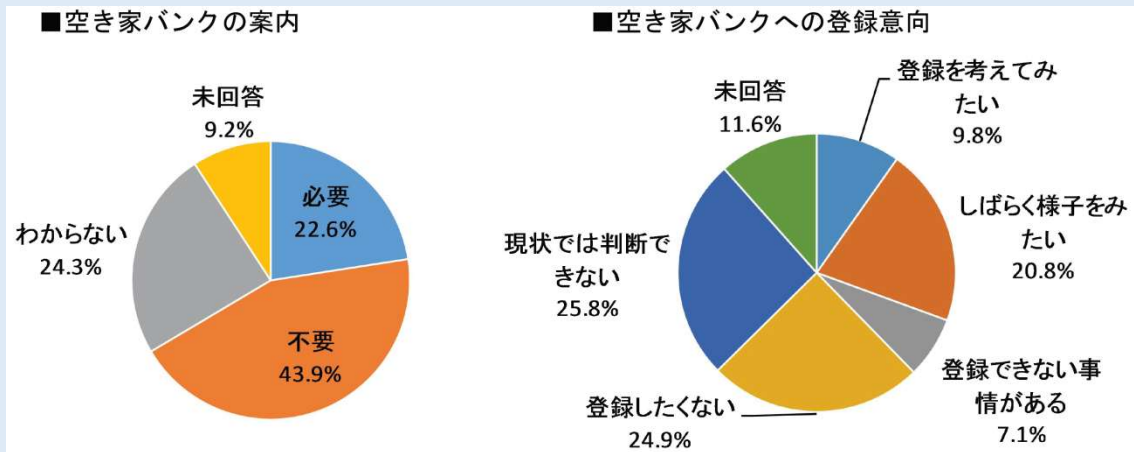
空き家活用で困っていることは、「特にない」が37.2%と最も多くなっています。次に「解体やリフォームを行いたいが費用の支出が困難である」が23.8%、「売却したいが売却先が見つからない」が20.6%となっています。



<瀬戸市空家等対策計画(愛知県)>

登録意向があるものは33件(10%)

空き家バンクが創設された場合、案内が必要と回答された方は76件(22.6%)でした。また、登録を考えてみたいが1割で、3割強が「登録したくない」「登録できない」と回答し、5割弱が「しばらく様子を見たい」「現状では判断できない」と回答されています。



<犬山市空家等対策計画(愛知県)>

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、地域特性に応じた政策課題を整理する。

(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。

a 空家等の適切な管理に関する課題

政策課題	具体的な内容
所有者等の管理意識の欠如	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に空家等に対する問題意識がない ・空家等の管理に関する情報や知識が不足している
所有者等の特定が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の死亡や行方不明などにより管理者が不在・所在が不明 ・相続放棄により所有者等が存在しない ・相続・登記が適切に行われておらず所有者等が不明確
所有者等への支援の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・居住地が遠方であり空家等の状況把握や定期的な管理が難しい ・所有者等が高齢により身体的に管理が困難、適切な管理を行うための判断ができない ・誰に相談したらよいかわからない ・相続人が複数いて手続きや合意形成が困難
空家等の発生又は増加の抑制に資する施策の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少・少子高齢化の進展により今後も空家等発生拡大の見通し ・空家等を増やさない予防的な取組の必要性

b 空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題

政策課題	具体的な内容
既存住宅の流通促進の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の流通が低迷、流通に必要な市場機能が不十分 ・空家等を利活用するための流通情報の不足 ・需要と供給のミスマッチ ・既存住宅の売買・賃貸に関わる不安、入居に伴う不安の軽減が必要
所有者等による利活用・除却を困難にする要因への対応	<p><税制・規制など></p> <ul style="list-style-type: none"> ・除却すると土地の固定資産税や都市計画税が高くなる ・建築基準法上の接道要件や既存不適格建築物の取扱い、都市計画法上の市街化調整区域での建築許可等の法規制により再建築・利活用が難しい ・農地法の規制により農地と一体的な空家等の利活用が困難 <p><所有者等の心理的・経済的な負担></p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等を売却・賃貸することへの不安や、仏壇や家財道具等の片付けが重荷になるなど、心理的な負担により対応の意欲がわからない ・経済的事情により空家等の適切な管理・利活用ができない <p><利活用にあたっての体制></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域で空家等対策に取り組む体制や機会が不足している

c 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

政策課題	具体的な内容
問題のある空家等の把握と適切な措置の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物倒壊等の保安上の危険、衛生上の有害、管理不全等による地域住民の生活環境への深刻な影響を回避 ・地域住民の生活不安の拡大や苦情等の発生の抑制 ・緊急的な措置が必要などきの対応方法がわからない
所有者等が不明・不存在の場合の緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が不明・不存在の場合、緊急時に適切な対応がとれない

(イ) 空家等が存在している地域特性

空家等の実態調査の結果から空家等が存在している地域を把握する。以下の表の項目を参考に、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徴を整理する。

なお、地域特性については、表の7区分に限定するものではなく、市町村の実情に応じて適宜設定する。

■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	土地利用・都市基盤等	人口・世帯等	
<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○商業業務系用途・高度利用、住商工混在地区 ○D I D地区、交通結節点等 ○高い共同住宅率 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口流入・昼夜間人口比の低下 ○定住人口減少 ○店舗数・従業者数の減少 	<p>① 中心部等の複合的市街地</p> 
<ul style="list-style-type: none"> ○上位・関連計画における住宅市街地としての位置づけ ○住宅市街地の形成過程の経緯 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○少子高齢化進行 ○高齢世帯の増加 	<p>② 既成市街地の一般住宅地</p> 
<ul style="list-style-type: none"> ○防災上対策の必要な地区の位置づけ 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○高い人口密度・住宅戸数密度 ○少子高齢化進行 ○高齢世帯の増加 	<p>③ 防災上課題のある密集した住宅市街地</p> 
<ul style="list-style-type: none"> ○上位・関連計画における住宅市街地としての位置づけ ○計画的な住宅市街地の形成過程の経緯 	<ul style="list-style-type: none"> ○主に住居系用途 ○計画的な基盤整備 ○一団の中低密度な住宅市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ○定住人口減少 ○少子高齢化進行 ○高齢世帯の増加 	<p>④ 計画的に整備された住宅団地等</p> 

都市特性		
都市の位置づけ	土地利用・都市基盤等	人口・世帯等
<ul style="list-style-type: none"> ○小規模・高齢化集落 ○農山漁村振興推進計画・山村振興計画等の位置づけ 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域外、市街化調整区域 ○基盤未整備地区 ○低密度な農山村集落 	<ul style="list-style-type: none"> ○定住人口減少 ○少子高齢化進行
<ul style="list-style-type: none"> ○小規模・高齢化集落 ○農山漁村振興推進計画・山村振興計画等の位置づけ 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域外、市街化調整区域 ○基盤未整備地区 ○低密度な漁村集落 	<ul style="list-style-type: none"> ○定住人口減少 ○少子高齢化進行
<p>○上記以外の地域特性を有する市街地・集落</p> <p>(例) 災害危険地区など</p>		



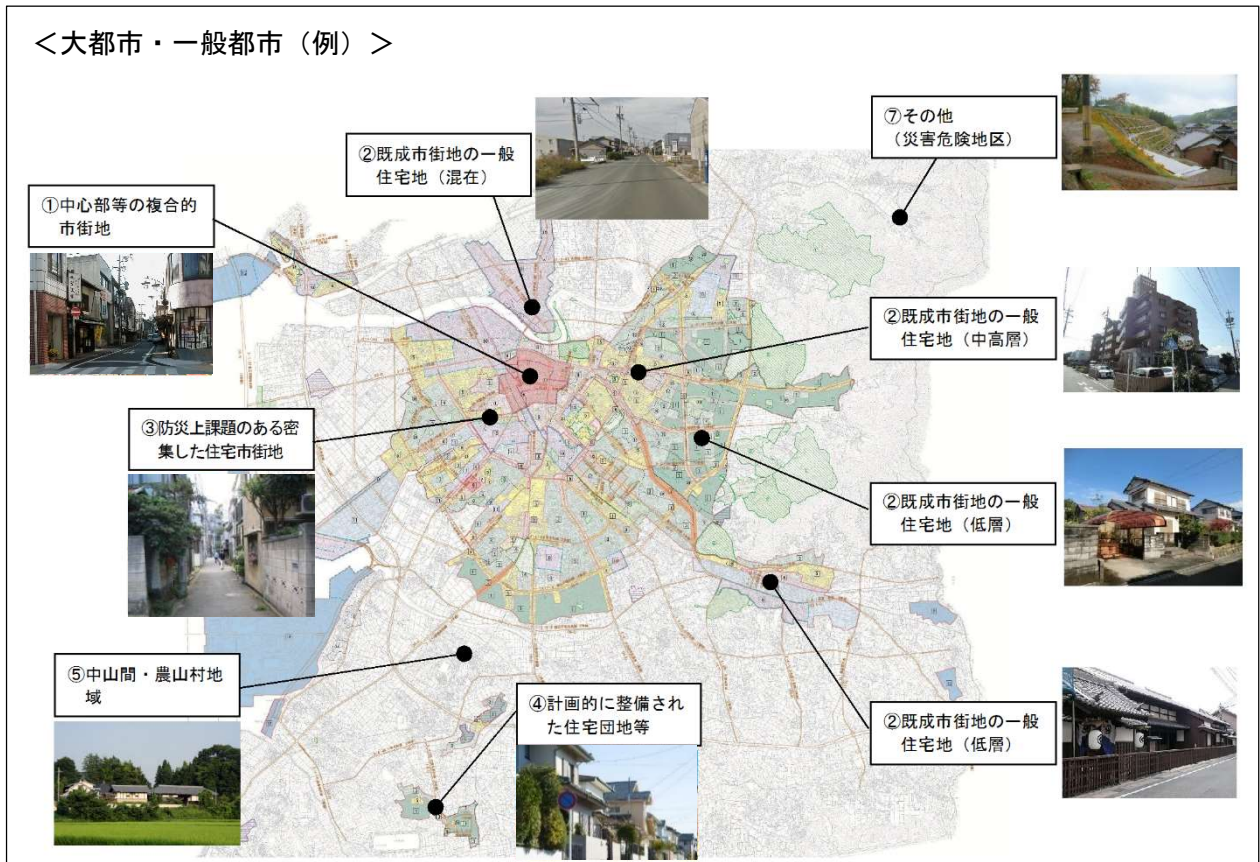
地域特性
<p>⑤中山間・農山村地域</p> 
<p>⑥漁村集落</p> 
<p>⑦その他</p> 

■都市計画図による地域特性のイメージ

※都市区分

- 大都市 : 政令市・中核市・施行時特例市
- 一般都市 : 人口5万人以上の市町
- 小規模都市 : 人口5万人未満の市町村

<大都市・一般都市（例）>



<小規模都市（例）>



(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や魅力の低下への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・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・文化的まちなみ景観・風情の維持保全・阻害防止 ・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の防止 ・社会福祉施設等の地域に不足する機能・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 <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止 ・人口減少や少子高齢化の抑制に資する対策 ・まちなみ景観等の維持保全・阻害防止 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 <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅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 ・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等 	居住地としての質・魅力の低下への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・同時期の空家等の大量発生、管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止 ・住民の年齢構成バランス改善、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・サービス等の縮小化 ・市街化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・利活用や流通への対応 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・市街化調整区域の再建築・利活用の許可の問題 等
⑥ 漁村集落 	集落環境の質・魅力の低下や持続性への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・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・漁業の担い手確保（移住定住促進、若年人口の受入） 等 防災上の課題への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅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 ・市街化調整区域の再建築・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） <ul style="list-style-type: none"> ・災害危険性の周知徹底・建築物の安全性の確保 等

※市街化調整区域においては、都市計画法の規定に基づき、開発が制限されているが、既存建築物の用途変更の場合においても、都道府県知事等の許可が必要とされている。

全体的な課題と各区域の課題を整理

<記載例>

空家等に関する全体的な課題について

(1) 市場面の課題

- ・総住宅数の伸びが総世帯数の伸びを上回るなど住宅の需給バランスに不均衡がある。
- ・空家等と想定される建物の多くが旧耐震基準の建物のため、新たに利用するためには耐震基準を満たす改修が必要である。

(2) 所有・権利関係の課題

- ・高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加し、施設への入所などにより空家等の増加が想定される。
- ・相続等が適切に行われていないことにより、所有者の特定や財産処分等の意思決定が困難であり、活用や流通がなされない建物がある。

(3) 土地・建築等の課題

- ・空家等の一部では、建築基準法上の問題（接道要件や既存不適格建築物等）があり、建替えや改修等が困難である。

各区域の空家等に係る課題について

(1) 旧市街地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は 18.8 % と他区域と比べて最も高い割合を示しており、人口の減少によるコミュニティの衰退が懸念される。
- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されている建物が多く残っているため、耐震改修の必要性により利活用が進まないことが想定される。
- ・破損等がみられる空家等が多く、飛散や倒壊等により保安上危険となるおそれがある。
- ・建物が密集しており、火災等の被害が大規模なものとなることが懸念される。
- ・伝統的な様式を残す建物が多いが、空家等となることにより破損や腐朽等が放置され景観上の価値を損なうことが懸念される。
- ・当該区域には 4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。

(2) 新興市街地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は 6.1 % と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。

(3) 神守地区集落の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は 5.2 % と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・当該区域には 4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。
- ・多くの建物は昭和 57 年以降に再建築されているが、旧耐震基準の建物については破損等がみられる割合が高く、飛散・倒壊等による保安上の危険が懸念される。

(4) 開発団地の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は 5.1 % と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。

(5) 既存集落の空家等に係る課題

- ・空家等の割合は 3.1 % と市全体の数値より低い状況ではあるが、今後人口減少や少子高齢化が進むと空家等の増加が懸念される。
- ・当該区域には 4メートル未満の道路が多く、空家等の建替えや流通を行う際に支障となっている。
- ・庭付きの建物が多いため、空家等となった場合は敷地内の草木が繁茂し、衛生上及び景観上好ましくない状態となることが懸念される。
- ・建築に際し都市計画法上の許可が必要となる地域では、法令上の制限により空家等の利活用が進まない要因となっている。

<津島市空家等対策計画（愛知県）>

現状分析から地域特性と課題を整理

<記載例>

空き家等対策に関する課題

(1) 価値化・差別化

全国的に人口減少や少子高齢化が進行する中において、空き家の増加を防ぐためには、この状況に対応した本市独自の取り組みが求められます。

やきもののまち瀬戸がこれまでに培ってきた伝統や技術、大都市名古屋に隣接する立地条件や市街地を囲む豊かな自然など、本市が有する資産や価値を明確化することで他市との差別化を図り、「住みたいまち」、「訪れたいまち」として魅力あふれるまちづくりを行っていくことが必要です。

(2) 年齢構成バランスの改善

平成26年の本市の人口構成は、老年人口（65歳以上）が27.0%に達しています。特に、中心市街地を含む深川、古瀬戸、東明、祖母懐連区や菱野団地（原山台・萩山台・八幡台）、品野連区では老年人口の割合が30%を超えています。

地域コミュニティを維持し、新たな活力を与えていくためには、生産年齢人口（15～64歳）の割合を増やしていかなければなりません。そのためには、若年層や子育て世代の流出を抑制するとともに、流入を促進させ、長期的に年齢構成バランスを改善していくことが必要です。

(3) 中心市街地の再生

中心市街地は、やきものの歴史や文化、産業の成り立ちと深くかかわっており、使い古した窯道具で築かれた窯垣などを随所に見ることができます。深川神社やアーケードのある商店街、瀬戸蔵ミュージアムや新世紀工芸館、瀬戸染付工芸館やノベルティ・こども創造館などの観光施設も集まっています。

また、居住者アンケートにおける住み続けたい理由において、「交通の便が良いから（56.7%）」、「買物に便利であるから（49.9%）」、「病院・医院が近いから（43.9%）」、「車がなくても生活ができるから（29.6%）」が多くなっているように日常生活の利便性が高い地区です。

しかし、中心市街地を含む道泉、深川、古瀬戸、祖母懐、陶原連区では人口が大きく減少するとともに、少子高齢化が進行し、空き家と思われる建物も多くなっています。

瀬戸の「顔」である中心市街地のにぎわいを創出するため、やきもののまちとして蓄積された地域資源を活用した交流を促進するとともに、生活利便施設の立地を活かした居住機能の集積を図っていくことが必要です。

<瀬戸市空き家等対策計画（愛知県）>

課題の整理

○ 立地における課題

郊外部に比べ、まちなか区域における空き家率が高いことの原因として、狭小な敷地や狭隘な道路により再建築が難しい状況にあることが考えられます。また、まちなか区域においては、建物の密集度が高く、建築年次が古い建築物も多いことから、今後の空き家等の増加が、防災面において大きな課題になると考えられます。

また、人口構成をみても、まちなか区域では高齢化率が高いことから、入院、施設への入居等により、将来的に空き家等が増加していくことが予想されます。

一方、再建築が容易で、不動産が比較的流通しやすい状況にあるにも関わらず、空き家等に関する相談の約半数が郊外部であることから、郊外部においても空き家等に関する課題が、既に顕在化している状況がうかがえます。今後は比較的早い時期に造成が進んだ区域において、現行の耐震基準を満たしていない空き家等の管理及び活用が課題になると考えられます。

○ 用途における課題

住宅地図を用いた調査では、市街化区域内の空き家等のうち約8割が住宅であったことから、まず住宅への対策が重要になると考えられます。

<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

ウ 空家等対策の対象地区を設定する

基本指針の内容

空家等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家等の数や分布状況を踏まえ、空家等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。

空家等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、既に空家等の存在が周辺的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計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

《考え方》

空家等対策の対象地区については、P26～P31の空家等が存在している地域とその特性、政策課題の整理と市町村の関連施策を踏まえ、対象地区や重点対象地区を設定する。

《主な記載項目》

空家等対策の対象地区



- 空家等が存在している地域とその特性、政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、対象地区や重点対象地区を設定する。

全域を一括指定

<記載例>

空家等対策計画の対象地区は〇〇〇内全域とします。

全域を一括指定＋重点地区（モデル地区）設定

<記載例>

本計画の対象地区を瀬戸市全域とし、空き家等対策に取り組んでいきます。

また、古くから都市機能が集積し、交流拠点である尾張瀬戸駅周辺を中心市街地を重点対象地区とし、にぎわいあふれるまちづくりを進めていきます。

<瀬戸市空家等対策計画（愛知県）>

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本市全域とする。

空家等対策を重点的に推進する地区として、児童生徒が多数通行する通学路等の周辺地域を重点対策地区と定める。

<大町市空家等対策計画（長野県）>

空き家等に関する問題が既に市域の広い範囲に及んでいることから、本計画の対象とする範囲は、『市域全域』とします。

なお、『まちなか区域』は、現況においても空き家率が高いことに加え、高齢者の人口比率が高く、将来的に空き家等の増加が懸念されることから、空き家等の対策について優先的に取り組む区域とし、その特性に応じた対策を講じることとします。

<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

※重点地区（モデル地区）の事例

- 用途地域内 ○まちなか ○通学路等の周辺地域 ○人口集中地区
- 国立公園区域内の育成地区 ○駅周辺の中心市街地 ○緊急輸送道路の沿道周辺

市町村内の一部区域を指定（あるいは、一部区域を除外）

<記載例>

空家等対策計画の対象地区は、実態調査結果を踏まえ、空家率が高く、かつ、高齢化が進行し今後も急速に空家が増加することが懸念される〇〇地区及び〇〇地区とします。

空家等対策の対象地区は横浜市域のうち、「主に一戸建の住宅が立地する市街地」とします。（例えば、一戸建の住宅が立地していない「都心商業地」や「臨海工業地」などは対象としません。）

<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

※一部地域の事例

- 空家等が多く存在する地区
- 都心部と郊外部から対象地区を選定

※除外地区の事例

- 住宅の建てられない工業専用地域
- 農村地域は国道等主要道路沿線に限定

エ 対象とする空家等の種類を設定する

基本指針の内容

対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、どの種類の空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。

《主な記載項目》

対象とする空家等の種類



- 空家等の実態や政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、対象とする空家等の種類を設定する。

法に規定する空家等

<記載例>

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項で規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

対象とする空家等の種類計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空家となる事の予防や対策も必要な事から、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家となる見込みの住宅等も必要に応じ対象に加えることとします。

<名寄市空家等対策計画（北海道）>

住宅を対象とする場合

<記載例>

本対策計画では「戸建住宅の空家等」を対象とし、賃貸用の共同住宅、長屋については、全住戸が空室となっている場合に対象とします。なお、特定空家等への措置については、全ての用途の建物とします。

<杉並区空家等対策計画（東京都）>

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。なお、「空家等」の定義ではすべての建築物を対象としていますが、住宅が最も多くの割合を占めていることから、本計画では住宅を中心に整理・記載しています。

<新潟市空家等対策計画（新潟県）>

計画の対象とする空家は、法第2条第1項の「空家等」（倉庫や店舗など全てとする）とします。対策の優先順位は、住宅を第一位とし、住宅の中でも空家住宅分類では、「その他の住宅」、「二次的住宅」、「賃貸用又は売却用の住宅」の順とします。

<岡山市空家等対策計画（岡山県）>

空地を対象とする場合

<記載例>

法第2条第1項に規定する「空家等」と条例に規定する「空地」を対象とします。

<渋川市空家等対策計画（群馬県）>

法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定する「特定空家等」とし、活用促進の観点からその「跡地（空地）」についても対象とします。

<芦屋町空家等対策計画（福岡県）>

居住物件を対象とする場合

➡事例 No. 1 参照

<記載例>

法第2条第1項に規定する「空家等」に加えて、「特定居住物件等」についても対象とします。

※「特定居住物件等」：居住その他に使用している建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物をむ。）のうち、特定空家等と同様の状態にあると認められるもの。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

オ 今後の空家等に関する対策の基本的な方針を定める

基本指針の内容

各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

《主な記載項目》

今後の空家等対策の基本的な方針



- 空家等の実態や政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、空家等対策の基本的な方針を定める。図表を用いる等住民にとってわかりやすいものとする。

地域特性と関わる施策を中心に整理した基本方針

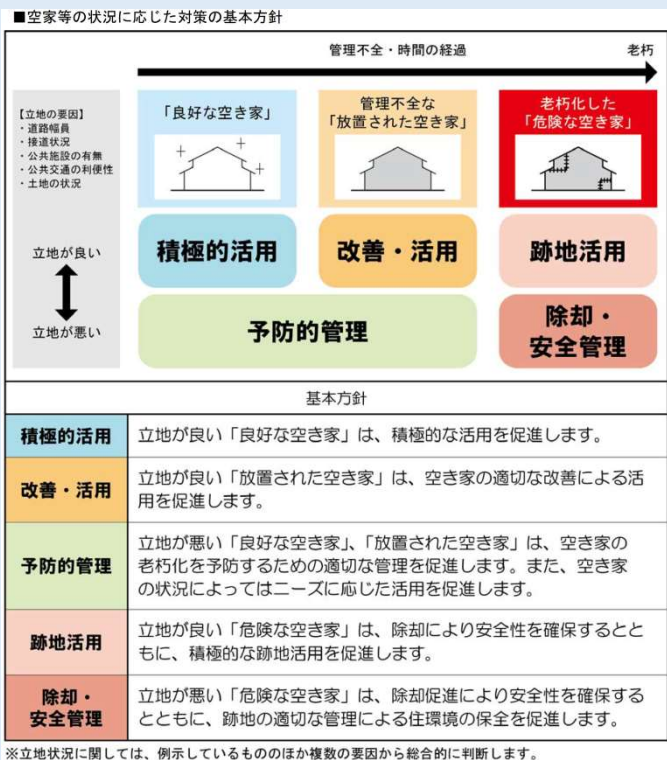
<記載例>

本市は、平地から斜面地まで幅広く住宅地が形成されており、市全域に分布する空家等についても、立地に応じて多様な課題を抱えています。そのため、空家等対策を行う場合には、空家等の状態に加え、その立地状況に応じた適切な取組みを選択することが求められます。

したがって、本市では、斜面地等の立地状況と空家等の老朽度から5つに分類を行い、空家等対策の基本方針を示します。

なお、実際の空家等の状況は、道路幅員、接道状況、公共施設の有無など、様々な要因が影響していることから、個別の空家等によって多種多様です。空家等の状況を適切に把握し、以下に示す方針を基本として空家等対策に取り組みます。

<北九州市空家等対策計画（福岡県）>



(1) 中心市街地の空き家等の利活用

中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出するため、空き家等の利活用などを促進します。

(2) ツクリテの定着

様々なツクリテを地域にしっかりと根付かせ、地域や来訪者との交流を促進します。

(3) 自分らしい暮らしの実現

都市の利便性と豊かな自然を兼ね備えた本市の特性を活かし、人生の様々なタイミングで自分に合った暮らし方や住まい方を提供します。

(4) 多世代・多世帯居住の促進

核家族化が進む中で人口減少を抑制し、長期的に年齢構成バランスを改善していくため、多世代・多世帯居住を促進します。

(5) 空き家等の適正管理の促進

空き家に関し第一義的責任を負う建物所有者に対して意識の醸成を図り、空き家等の発生予防や適正管理を促進します。

(6) 多様な主体の参加と連携の促進

空き家等の管理や利活用を促進するため、市内の事業者、業界団体、市民団体や自治会等、多様な主体の参加と連携を図ります。

<瀬戸市空家等対策計画（愛知県）>

<記載例>

基本的な考え方

(1) 空き家や跡地利用を市民共通の課題として捉え、予防とともに地域のコミュニティ資源として活用、循環できる環境づくりを図ります。

地域自治体を単位とする全 20 地区においては、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、実践研究など情報を共有しながら先行的な取り組みを進めてきたことから、まずは課題が顕在化している地域の戸建て住宅とその敷地を中心に対応を進めます。



(2) 中心市街地等における、空き家店舗等の有効活用により「人々の交流によるにぎわいの回復」の実現を図ります

中心市街地では、車社会の普及による郊外への大型店の進出、それに伴う商店街の顧客流出、さらに事業者などの郊外移転により様々な都市機能が拡散し、人口減少、少子高齢化がますます進行しています。その中で、従来型の商業活動においては、店主の高齢化や後継者不足によりさらに空き店舗が目立つ傾向にあり、既存の商業用建物の老朽化も進んでいます。

リニア中央新幹線開通を見据え、この中心市街地がもつ地域の価値、魅力を市民とともに再認識し求心力や中心性を高めていく必要から中心市街地活性化の目標である「環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現」に向けて、空き家店舗等の活用ができる支援を進めます。

(3) 多様な主体との協働・連携による取り組みを進めます

行政、空き家の所有者、市民・地域（まちづくり委員会等）、市内の不動産業・建設業など空き家の活用と関連する事業者並びにNPO 等各種団体等は、相互に協働・連携し、飯田市の空き家対策の基本的な考え方に基づき、それぞれの責務や役割を理解し、協力するための体制整備を図り、地域自治体を単位とする 20 地区や中心市街地等における取り組みを進めます。

<飯田市空家等対策計画（長野県）>

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

空家等対策の方向性別に整理した基本方針

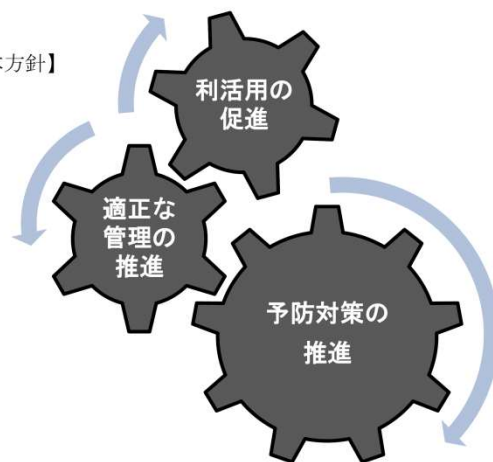
<記載例>

基本方針

空家等の対策を実施していくためには、居住から土地活用までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策をとることが必要であり、空家等にさせない【予防対策の推進】、空家等は地域の資源【利活用の促進】、放置された危険な空家等に対応【適正な管理の推進】を3つの柱としてその施策を示す。

空家等は今後増加が予想されることから、活用や除却よりもまずは、空家等にしないという予防対策を進める。

【3つの基本方針】



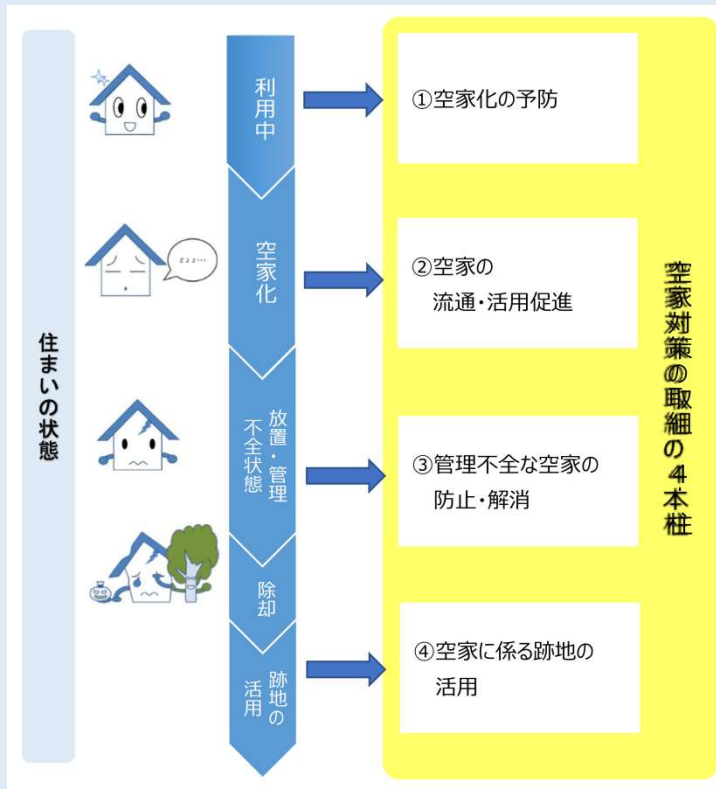
<舞鶴市空家等対策計画（京都府）>

住まいの各段階の状況別に整理した基本方針

<記載例>

空家等対策の取組方針

①「空家化の予防」、②「空家の流通・活用促進」、③「管理不全な空家の防止・解消」、④「空家に係る跡地の活用」を取組の柱とし、住まいが空家になる前の利用中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。



<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

カ その他

空家等対策計画と法や条例、県や市町村の関連計画との関わりを示す、計画の位置づけ等について記載する。

《主な記載項目》

計画の位置づけ



- 空家等対策計画の位置づけとして、法や条例、県や市町村の関連計画との関わりなどを記載する。
- 行政上の位置づけだけでなく、地域住民や事業者、各種団体等との関わりについても記載する。

法や条例、市町村の関連計画との関係を明確化

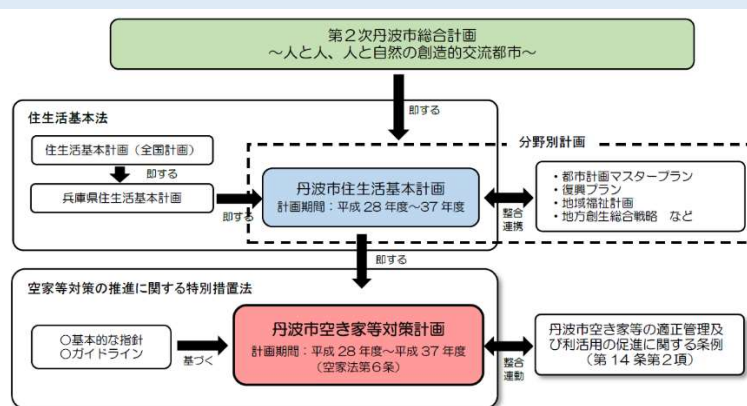
<記載例>

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家法第4条に定められている市町村の責務（空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの）を果たすものです。

<相模原市空家等対策計画（神奈川県）>

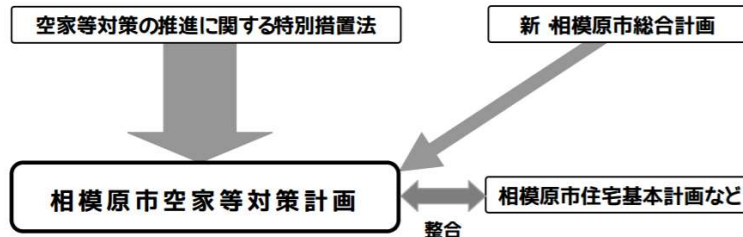
本計画は、平成27年2月26日に一部施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条の規定により、国の基本指針に基づき策定するものですが、空家法で規定されている計画の項目は方針の項目を包含しており、市が既に策定している方針を踏まえ、その内容を踏襲した計画とすることから、この度の本計画は、空家法第6条に基づく計画であると同時に、空き家条例第14条第2項に基づく改正された新たな方針とするものです。

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>



本計画は、相模原市総合計画の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。あわせて、相模原市住宅基本計画などの関連計画との整合性を図ります。

<相模原市空家等対策計画（神奈川県）>



<記載例>

北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、北九州市都市計画マスタープラン(北九州市立地適正化計画)や北九州市住生活基本計画等の関連計画と連携を取りながら空家等対策に取り組みます。



<北九州市空家等対策計画(福岡県)>

地域住民や事業者、各種団体等との関係を明確化

<記載例>

本計画は、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組む総合的な空家対策の方向性を提示するものです。

<横浜市空家等対策計画(神奈川県)>

(2) 計画期間

基本指針の内容

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、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、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

《主な記載項目》

計画期間

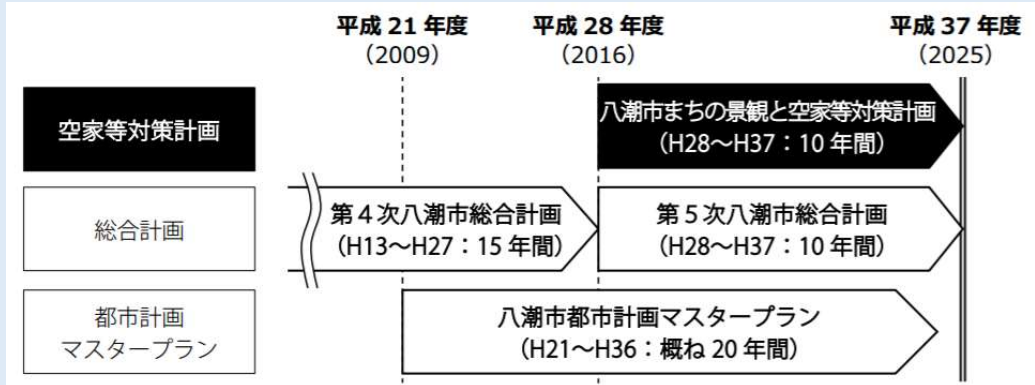


- 計画期間は、市町村の関連計画の計画期間、総務省の住宅・土地統計調査の実施年等を考慮して設定する。

市町村の関連計画との整合

<記載例>

本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、長期的な将来を展望しつつ、計画期間を平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間とします。



<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

計画期間は、相模原市総合計画及び相模原市住宅基本計画の期間と整合性を図るため、平成 28 年度から平成 31 年度までの 4 年間とします。また、計画期間中であっても、相模原市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、必要に応じ見直しを行うこととします。

本計画期間（4 年間）			
H28	H29	H30	H31
実行			
必要に応じ見直し			
			改定

<相模原市空家等対策計画（神奈川県）>

総務省の住宅・土地統計調査との整合

<記載例>

本計画の計画期間は、住宅・土地統計調査が 5 年ごとに実施されており、このデータを検証・活用することを踏まえ、平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間とします。

<新潟市空家等対策計画（新潟県）>

年数を具体的に設定

<記載例>

本市の空家等対策の取組に向けた中長期的な展望を盛り込む一方で、迅速に取組を進める観点から計画期間を平成 28 年度～平成 32 年度までの 5 年間とします。

<名寄市空家等対策計画（北海道）>

(3) 空家等の調査に関する事項

基本指針の内容

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空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、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空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。

《主な記載項目》

空家等の調査方法



- 調査の実施主体、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度、調査内容及び方法の考え方について、空家等のデータベースの整備や更新、計画の見直し時期を考慮し、記載する。
- 調査方法については、「参考2 空家等の実態把握の考え方」を参考にする。

空家等の調査方法

➡事例 No. 2～6 参照

<記載例>

町会及び自治会に加えて民生委員や関係機関、民間事業者等とも連携し、市内における対象建築物等の分布状況やそれらの建築物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。

対象建築物等の実態調査は、戸建て住宅を基本に、共同住宅（全室が空室の場合を空家と判断）や店舗、工場等も含めることとし、ステップ①「情報確認」、ステップ②「外観調査」、ステップ③「詳細調査」の3つのステップで調査を行います。

なお、ステップ①及び②については、概ね5年ごとの定期調査として実施します。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、法第10条の規定により必要な限度において以下の個人情報取得するとともに、必要に応じて当該空家等の近隣住民等への聞き取り調査を行います。

- ・税や住民票などの情報
- ・法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報
- ・当該空家等の電気、ガス等の使用履歴

<津島市空家等対策計画（愛知県）>

地域・自治会等との連携

<記載例>

市民や地域から寄せられた空家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。また、今後、空家等が集中して発生している又は発生するおそれのある地区が生じた場合は、当該地区を個別に調査することも検討します。

市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、職員が現地を調査するとともに、所有者及び管理者に対し、法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

<新潟市空家等対策計画（新潟県）>

データベースの整備・更新

<記載例>

空家等のデータベースの整備

特措法第11条の規定に基づき、空家等に関する正確な情報の把握と整理のため、データベースの整備をします。データベースは、空家等対策庁内調整会議、同作業部会の庁内連携体制における関係各課において常時情報を共有し、最新の情報となるよう適時更新をします。

（1）GIS（地理情報システム）等の活用

空家等に関する情報を地図情報と関連付けて活用するために、GIS（地理情報システム）等のデータベースを整備します。区民からの空家等情報、所有者等からの活用等に関する相談、区のパトロールによる空家情報等、全ての情報を一元的に管理します。

（2）情報漏えいの防止

データベースの情報については、「大田区個人情報保護条例」、「個人情報及び機密情報の取扱いに関する付帯条項」に基づき、関係者以外に漏えいすることがないように厳格に管理します。

<大田区空家等対策計画（東京都）>

(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

基本指針の内容

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

《考え方》

共通課題（P25 参照）のうち、「空家等の適切な管理に関する課題」として整理した、「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」を踏まえ、空家等の所有者等をはじめすべての市町村住民に対して空家等の適切な管理を啓発するための考え方や取組を記載する。

《主な記載項目》

- ア 空家等の管理の基本的な考え方
- イ 空家等の所有者等への啓発
- ウ 空家等の適切な管理に向けた体制の整備
- エ 空家等の所有者等だけでなくすべての住民への啓発

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



ポイント

- 空家等の管理においては、所有者等に空家等に関する問題意識がないことが課題となっていることから、法第3条に基づき、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消する責任は、「第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である」ことを明示する。

<記載例>

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものである。

<菊川市空家等対策計画（静岡県）ほか>

空家等の発生又は増加の抑制



ポイント

- 人口減少、少子高齢化の進展により今後も空家等の増加が懸念されることを踏まえ、すでに空家等となっているものだけでなく、将来的に空家等となることが予想されるものへの予防的な取組について記載する。

<記載例>

空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理してだけでなく、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅、すなわち「空家予備軍」というべき住宅について、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

「空家予備軍」に対しては、法的には行政などの所有者等以外の者が直接的にアプローチすることができません。このため、あくまで所有者等が自身で問題意識を持ち、事前対策を講ずる必要があります。

<羽島市空家等対策計画（岐阜県）>

➡事例 No. 1 参照

特定居住物件等の発生予防に努めます

町会及び自治会、民生委員等と連携して、原因者に対するサポート体制を充実させることで、良好な街並み景観を維持し、周辺環境と著しく不調和な状態となることを予防します。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

イ 空家等の所有者等への啓発

適切な情報提供



- 所有者等による適切な管理が行われない要因として、空家等の管理に関する情報や知識が不足していることが挙げられる。所有者等に適切な情報提供を行うことで空家等の管理に対する意識を高めることが重要である。

➡事例 No. 7～8 参照

<記載例>

空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報等により「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である」ことを周知するものとし、周知に当たり、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第 717 条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えるものとする。

< 菊川市空家等対策計画（静岡県） >

居住・使用しているときから、空家になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家の発生抑制につながります。

< 新潟市空家等対策計画（新潟県） >

<参考> 情報提供方法の例

- ①市町村のホームページ・広報紙等の活用
- ②固定資産税の納税通知書の送付時にチラシ等により情報提供
- ③空家等対策に関するチラシ・パンフレット等の作成・配布
- ④自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供 等

所有者等の特定が困難な場合の対応



- 空家等の所有者等の死亡や行方不明等により管理者が不在又は所在が不明の場合や相続放棄により所有者等が存在しない場合は、適切な管理を促すことができないため、その対応についても記載することが望ましい。

➡事例 No. 9 参照

<記載例>

市は、所有者情報等の把握にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第 10 条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者が不明の場合には、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。

< 岡山市空家等対策計画（岡山県） >

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



- 空家等の適切な管理のためには、庁内関係部局、関係団体、地域組織等との連携体制を整備することが望ましい。
- 例えば、自治会、シルバー人材センター、NPO等の地域組織との連携のほか、空家等管理代行サービスを行う民間事業者等との連携が考えられる。

➡事例 No. 10～11 参照

<記載例>

空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に対して、各種団体やNPO等が実施しているサービス等の情報提供を行う。

<能美市空家等対策計画（石川県）>

・空家等の管理については、空家所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、空家は、建物周辺の安全面への支障やコミュニティの沈滞化など地域にも影響を及ぼすことから、地域・住民がまちづくりとして空家等の適正管理や課題解決に向けた取組を行うことも重要であると考えられます。

・そのため、地域でまち歩きやワークショップ等を行いながら、空家等に関する問題意識を地域と区役所で共有し、防災・防犯まちづくりの視点のもとで空家等の適正管理に向けた地域の気運が高まるよう取り組みます。

<大阪市空家等対策計画（大阪府）>

本市と志木市町内会連合会は、「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結しました。本協定は、各町内会との連携により、火災の発生や犯罪の温床とならないよう空き家等を継続的に見守ることに、市民等及び地域の安全・安心の確保に資することを目的したものです。

また、「地域の目」である各町内会からの情報提供により迅速かつきめ細やかな空き家等への対応が可能となります。

<志木市空き家等対策計画（埼玉県）>

遠方に居住する所有者等に空家等の現状を伝え維持管理を促している事例もあることから、シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、それら事業者等に対する空家等管理サービス充実の働きかけなどを検討します。

<犬山市空家等対策計画（愛知県）>

民間事業者の育成



- 市町村においては、空家等の適切な管理のために連携できる、民間事業者を育成を行うことも考えられる。

➡事例 No. 12 参照

<記載例>

空き家等の所有者等が、入院、施設への入所、遠方に居住している等の理由により自ら当該空き家等の適切な管理を行うことができない場合に対応するため、所有者等に代わって空き家等の適切な管理を行う専門的な知識を有する事業者や、家財の整理を行う事業者等、地域に根ざしたコミュニティビジネスの育成を図るとともに、空き家管理事業についての広報を行うなど、その普及・啓発に努めます。

＜金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）＞

エ 空家等の所有者等だけでないすべての住民への啓発

すべての住民への啓発



- 空家等の発生又は増加の抑制のためには、その予防的な取組が必要であり、空家等の所有者等だけではなく、すべての住民に建築物の適切な管理に関する啓発を行う必要がある。

＜記載例＞

すでに空家等となった住宅の所有者だけでなく、広く市民等に対して空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について周知します。また、空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットなどを新たに作成して、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

＜羽島市空家等対策計画（岐阜県）＞

固定資産税の納税通知書を活用し、空家の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内の全住宅所有者に対する注意喚起を行います。

＜横浜市空家等対策計画（神奈川県）＞

地域の住民や自治会を対象とする説明会を実施し、空き家等対策についての情報提供や意識啓発を行うとともに、住民・自治会との連携・協力関係の構築に努め、地域の住民や自治会との協働により、空き家等対策の推進を図ります。

住民・自治会との連携・協力関係を築くことにより、住民・自治会からの空き家等や空き家等予備軍に関する情報の提供を促進します。

＜西脇市空家等対策計画（兵庫県）＞

良質な住宅ストックの形成のための支援制度や情報提供、相談体制の充実



- ポイント** ● 長期にわたって利活用され続ける良質な住宅ストックを形成することが、空家等の発生及び増加の抑制につながることから、良質な住宅ストック形成に関わる支援制度や情報提供、相談体制の充実を図る。

<記載例>

高齢者を対象に、住まい適切に引き継いでいくための必要性や意義、遺言や成年後見制度の活用等についての周知を行うとともに、相談体制を整備します。

<名張市空家等対策計画（三重県）>

長期優良住宅制度をはじめとした住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供、相談体制の整備に取り組みます。

<福山市空家等対策計画（広島県）>

相続・登記に関する情報提供



- ポイント** ● 所有者の死後、適切な相続・登記が行われないことにより、所有者が不明確になることを防ぐため、特に高齢世帯や単身高齢者等に対し、「生前相続対策」や「相続・登記」に関する情報提供を行い、適切な相続登記を促進する。

<記載例>

高齢者向けの講習会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行う。また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等を関係者の協力を得て整備する。

<花巻市空家等対策計画（岩手県）>

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっている。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行う。

<滑川市空家等対策計画（富山県）>

また、相続や売買・賃貸等を円滑に行うためには、建物の維持管理にあわせ、権利関係も適切に整理・管理することが重要であるため、専門家団体等とも連携しながら、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について啓発します。

<大阪市空家等対策計画（大阪府）>

(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

基本指針の内容

各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば、以下の事項について記載することが考えられる。

- ① 市町村が把握している空家等に関する情報を、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外部に提供すること
- ② 空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける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の締結に関すること
- ③ 空家等を地域の集会所、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活用すること
- ④ 空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段

《考え方》

共通課題（P25 参照）のうち、「空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題」として整理した、「既存住宅の流通促進の必要性」、「所有者等による利活用・除却を困難にする要因への対応」や、空家等が存在している地域の特性や地域特性に応じた政策課題（P29 参照）を踏まえ、空家等の活用の促進に向けた考え方や取組を記載する。

《主な記載項目》

- ア 空家等の流通促進
- 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
- ウ 空家等の利活用・除却に関する支援制度
- 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

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



- 利活用施策としては、利活用可能な空家等の情報を市町村が収集した後、その所有者の同意をのり、インターネット等を通じて、広く当該利活用希望者に提供する空き家バンクや、世代の構成やライフステージごとの居住ニーズに応じた住宅への住替えを支援する、住替え支援事業等が考えられる。
- 空き家バンクは、宅地建物取引業者がいない過疎地域の市町村等で移住・定住促進を目的として行われてきた取組である。流通のある地域においては、行政の関与により所有者等の不安や心配を取り除き、空き家の流通につながると考えられる。空き家バンクで空き家の登録・成約件数を増やすためには、地域の実情に応じ創意工夫が必要である。
- 空き家バンク等については、宅地建物取引業者等の関係団体との連携や国の全国版空き家・空き地バンクの活用が考えられる。

➡事例 No. 14、15 参照

<記載例>

マッチングシステムの構築 【重点的な取組】

住宅市場における空家等の流動化（利活用や住替えを含めた流通の促進）を図るため、空家等所有者と利活用を希望する個人や事業者等との適切な引き合わせ（マッチング）を行うための仕組みづくりを進めます。居住支援協議会等の多様な主体と連携し、特に住宅確保に苦慮している高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への物件情報の提供等のマッチングを図っていきます。

< 杉並区空家等対策計画（東京都） >

金沢まちなか住宅再生バンク

有効な既存ストックであるまちなか区域の空き家等の流通促進を図るため、空き地、空き家、空き住戸の所有者と売買・賃貸希望をマッチングする「金沢まちなか住宅再生バンク」を運用し、情報提供を行っています。

金澤町家情報バンク

金沢の美しいまちなみを形成する町家の活用促進し、保全を図るため金澤町家を対象とした「金澤情報バンク」運用し、金沢らしい町家での居住を希望する者や町家の活用を希望する者に対して、情報提供を行っています。

空き農家情報バンク

中山間地域の活性化を図るため、空き農家を対象とした「空き農家情報バンク」を運用し、中山間地域に定住を希望する者に対して、情報提供を行っています。

< 金沢市空き家等管理・活用計画（石川県） >

高蔵寺ニュータウン住宅流通支援システム

空き家を賃貸したり売却したりするためには、所有者に知識や情報が必要です。本市では、高蔵寺ニュータウンでの空き家実態調査結果を踏まえ、市や春日井商工会議所などで構成する高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が運営する運営サイトに、家屋を売りたい方や貸したい方の物件情報やリノベーション案を掲載することにより中古住宅の魅力を発信し、その流通を促進します。また、この取組の市内全域への拡大を検討します。

< 春日井市空き家等対策計画（愛知県） >

<記載例>

企業との連携による空き家等活用

- ・能美市の企業誘致施策と連携し、進出企業に対して安定的に従業員の社宅を提供できるよう空き家バンクとの連携に努める。
- ・既に立地している企業や進出を検討している企業に対し、社宅・寮などのニーズを把握し、多様なニーズに対応できるよう空き家等の登録を推進し、企業誘致部局と空き家対策部局が連携したマッチングを推進する。
- ・また、企業が市内の空き家等を社宅や寮として活用する場合の改修費用について支援策を検討する。

<能美市空家等対策計画（石川県）>

なお、空家等の調査により収集した所有者等の個人情報や同意なく宅地建物取引業者や空家等を活用したい方等の第三者に公開することはできませんが、所有者等へのアンケート等により所有者等の同意を得て、空家等の情報を提供し、管理のみならず、活用の促進を図ることも考えられます。

<下関市空家等対策計画（山口県）>

既存住宅・リフォーム市場の活性化

ポイント



- 既存住宅の市場が十分でないことが、空家等の利活用において課題となっており、愛知県住生活基本計画でも、目標5として「リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進」を掲げている。
- 既存住宅の品質について現況把握するインスペクションや、購入物件の瑕疵保証を目的とした既存住宅瑕疵担保保険、住宅の性能等の判断の目安となる住宅性能表示や住宅履歴情報制度等の既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組や支援に関する普及啓発、適切な情報提供等が考えられる。
- 特に高齢者のみの世帯に対しては、財産管理を支援する、成年後見制度や住宅を資産として活用する方法や仕組みの情報提供等が考えられる。
- その他魅力的なリフォーム・リノベーション事例の情報発信や、住まい手サポーター等の利活用をサポートするコーディネーターの育成・活用、空家等の転用に係る研究等が考えられる。

➡事例 No. 13、15 参照

<記載例>

中古住宅の流通促進を図るため、建物評価（インスペクション）について国などと連携し、その適正化に努めます。また、専門家団体などと連携し、中古住宅の売買に際して、購入者に安心感を付与するための住宅性能の表示などの取組を進め、耐震診断や建物検査、不動産の鑑定評価、リフォームの斡旋などの関連サービスに係る民間事業者と不動産団体との連携を支援します。

<相模原市空家等対策計画（神奈川県）>

空き家や空きスペースの有効活用は、ハード面だけでなく、ソフト面からも支援する。空き家等の発掘や利活用を担う団体の活動やDIY スクール等の運営により、住むこと、暮らすことを住居の面から自分ごととして捉え、空き家等を資源として実践する市民の増加により、意識の醸成と担い手の増加を目指す。

<能美市空家等対策計画（石川県）>

<記載例>

活用の促進

品質・性能・維持管理に優れた長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の基本的性能を基準化した住宅性能表示制度※1の周知に努めます。

また、中古住宅の流通が活性化するように、住まいの履歴情報管理※2の普及啓発を推進します。

空家にしておく理由で、他人に貸すことへの不安を挙げる人が多いことから、賃貸借契約をめぐる紛争を防止するため、国土交通省書式による賃貸住宅標準契約書※3の普及に努めます。

※1 住宅性能表示制度：住まいの基本的な性能基準を定め、指定住宅性能評価機関が設計と施工・完成の各段階で評価する制度

※2 住まいの履歴情報管理：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する履歴

※3 賃貸住宅標準契約書：賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図るため、内容が明確、十分かつ合理的な賃貸契約書の雛形（国交省様式）

<浜松市空家等対策計画（静岡県）>

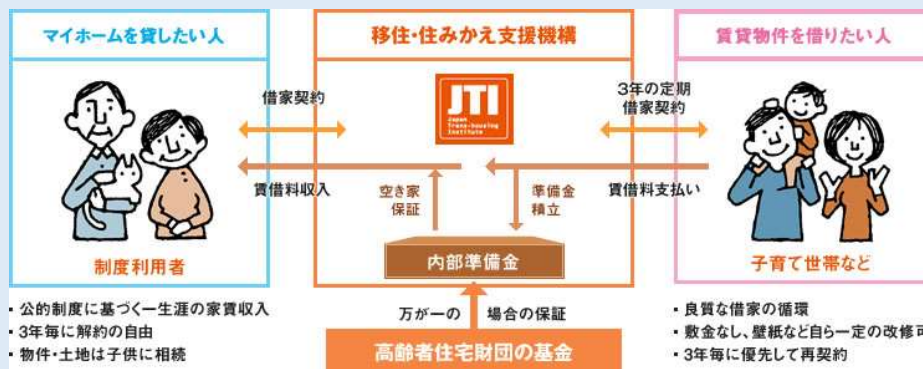
「成年後見制度」に関する情報提供

成年後見制度は、判断能力が低下した高齢者、知的障がい者等の方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度です。町田市社会福祉協議会等と連携し、成年後見制度の周知を図ります。

「マイホーム借上げ制度」の情報提供

住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。

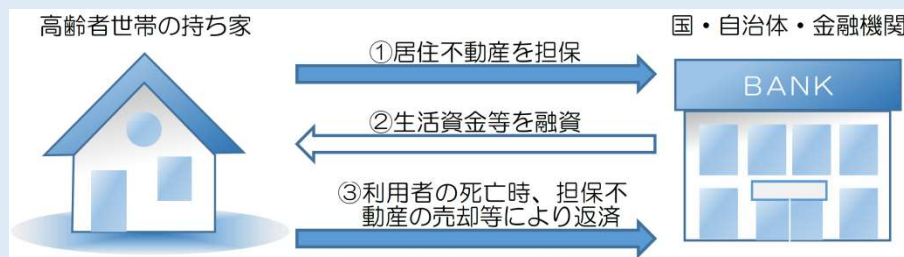
図10 マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）



「リバースモーゲージ」等の仕組みの周知

年金だけの老後資金に不安を感じる方は、持ち家に住みながら融資を受けられる制度であるリバースモーゲージなどの情報を提供します。

図11 リバースモーゲージの仕組み例



※1 リバースモーゲージ：高齢者世帯の持ち家を担保に、金融機関から融資を受け、死亡時に家（土地）売却して借入金を一括返済する方法。一般的に高齢者になると、融資を受けにくくなりますが、持ち家がある場合、このようなしくみを活用することで、不動産資金化する事が可能となります。通常のローン（融資）との違いは、契約者（債務者）が死亡した時点で借金を一括返済するところ。

<町田市空家0計画（東京都）>

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



- 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。
- 空家等及び除却した跡地については、地域特性に応じた政策課題を考慮して利活用施策を検討する必要がある。
- 空家等の実態調査における意向調査の結果を踏まえて検討する。

→事例 No. 16～21 参照

<記載例>

ツクリテの定着支援

ツクリテが中心市街地の空き家等をアトリエや住居として利用する場合のリフォーム等に要する経費の一部を助成します。

にぎわいを創出する店舗等への利活用支援

中心市街地で空き家等をカフェや飲食店、ギャラリー、雑貨店等に利活用する場合のリフォーム等に要する経費の一部を助成します。

中心市街地の建物の解体支援

中心市街地における旧耐震基準でつくられた建物の解体費用の一部を助成します。

中心市街地空き家等再生計画の策定

中心市街地のにぎわいを創出するため、空き家等の現状把握を行うとともに、街区単位の整備方針を作成します。

<瀬戸市空家等対策計画（愛知県）>

空家等の活用によるまちなか居住の推進

(1) まちなかにおける魅力的住宅づくり

・まちなか居住を促進するきっかけとなる取組として、中心市街地の空き家等や空き地において、リノベーション（大規模な改修）あるいは、居住者自らが施工するDIY型のリフォーム等、魅力的な住まいづくりを提案する「設計コンペ」の開催を検討します。

(2) まちなかで暮らす楽しさを豊にする場づくり

・まちなかの空き家等を活用して、魅力的なまちなか居住を支える都市機能（レストランやカフェ、ギャラリーなど）や、コミュニティスペース（市民の運営による街角サロン、ポケットパークなど）の創出に向けた取組を検討します。

・まちなかで暮らすことの「魅力」を向上させる住宅・住環境づくりを、地域連携により進めます。 <西脇市空家等対策計画（兵庫県）>

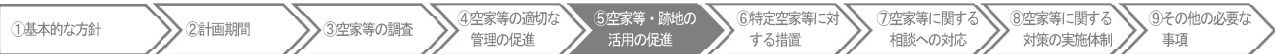
密集住宅市街地における老朽住宅の除却や、その跡地を活用した防災空地の整備の促進

密集住宅市街地の不燃化や地震時の倒壊等による道路閉塞の防止など防災性の向上の観点からも、老朽木造住宅の除却を促進するとともに、地域による除却した跡地の活用を支援します。

(具体的取組)

密集住宅市街地において、狭あいな道路に面する老朽木造住宅の除却や、老朽住宅を除却した跡地等を活用した防災空地等の整備の促進に取り組みます。

<大阪市空家等対策計画（大阪府）>



<参考>地域特性に応じた政策課題を考慮した利活用の取組例

①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、二地域居住体験住宅、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、近居・同居支援対策 等

中山間・農山村地域（鹿児島県瀬戸内町）

町が所有者から借り上げて改修した空き家を定住促進住宅として移住者に賃借



資料：瀬戸内町ホームページ

既成市街地の一般住宅地（大阪府大阪市）

昭和12年築の古民家を活用したゲストハウス



資料：ゲストハウスおどりホームページ

②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）、起業・創業者支援施設、事務所（サテライトオフィス、シェアオフィス）、倉庫、駐車場、チャレンジショップ、空き店舗・空き工場等を活用した起業誘致 等

中心部等の複合的市街地

（広島県庄原市）

老朽化した三軒長屋を改修したレストラン・交流施設



資料：庄原市観光情報サイト

中山間・農山村地域

（岐阜県飛騨市）

築200年の古民家を活用した1棟貸しの宿泊施設



資料：飛騨里山オフィスホームページ

中心部等の複合的市街地

（鳥取県鳥取市）

中心市街地の元喫茶店を活用したブックカフェ



資料：ブックカフェ「ホンパコ」ホームページ

③環境・ごみ処理

自治会ごみ集積所・ゴミステーション 等

既成市街地の一般住宅地（長崎県長崎市）

空き家を除却した跡地を活用した（左から）広場、駐輪場、公衆トイレ、ゴミステーション



資料：長崎市ホームページ、「地方都市・斜面密集市街地の再生に向けた老朽危険空家の解体に関する研究（概要）」鹿児島大学

④保育・子育て

放課後デイサービス施設、家庭型保育・小規模保育施設、学童保育、子どもの遊び場、子育て支援拠点 等

既成市街地の一般住宅地（東京都大田区）

総敷地約100坪、建坪30坪の広さのある一軒家の空き家を活用した子どもの遊び場



資料：大田区ホームページ

中心部等の複合的市街地（神奈川県横浜市）

商店街の空き店舗を活用した乳幼児と親が気軽に集うおやこの広場



資料：Little Mama ページ

<参考>地域特性に応じた政策課題を考慮した利活用の取組例

⑤高齢者・障害者支援

交流サロン、高齢者・障害者の居場所づくりの場、障害者作業所、介護予防通所施設、グループホーム、放課後デイサービス施設 等

中心部等の複合的市街地 (山口県山口市)

商店街に近接した古民家を活用したまちなかデイサービス



資料：山口県社会福祉協議会ホームページ



既成市街地の一般住宅地 (東京都八王子市)

店舗付住宅を賃貸契約し、グループホームに改装し活用した障害者グループホーム



資料：NPO法人若駒ライフサポートホームページ



⑥健康づくり

温泉温浴施設、小規模トレーニングジム、グランドゴルフ場 等

中山間・農山村地域 (愛知県東栄町)

県立高校の寄宿舎を活用した温泉隣接の療養型宿泊施設



資料：東栄町ホームページ



⑦農林漁業

就農支援施設、民泊・農業体験宿泊施設、農業用施設、農産物加工所、農産物等直売施設、工房 等

中山間・農山村地域 (島根県飯南町)

空き事務所を活用した農業後継者の研修生のための研修・宿泊施設



資料：国土交通省中国地方整備局資料



整備後(研修センター)

⑧観光・地域文化振興

宿泊施設、体験宿泊所・滞在体験施設・創作活動支援施設、観光情報案内所、交流・文化施設、生涯学習施設、休憩所、特産品・グッズ販売所 等

中心部等の複合的市街地 (福井県小浜市)

町家を改修した町並み保存資料館



資料：小浜市、小浜西組町並み協議会ホームページ



中山間・農山村地域 (兵庫県篠山市)

茅葺き民家の空き家を活用したセミナーハウス



資料：一般社団法人ノオトホームページ



⑨防災的活用

オープンスペース・防災広場・ポケットパーク、防災倉庫、防災空地、災害時の避難地、備蓄場所 等

防災上課題のある密集した住宅市街地

(埼玉県本庄市)

ポケットパーク整備事業による整備



資料：本庄市ホームページ



⑩地域の環境改善

就農支援施設、民泊・農業体験宿泊施設、農業用施設、農産物加工所、農産物等直売施設、工房 等

中心部等の複合的市街地 (山口県下関市)

中心市街地の空き地をまちなか菜園・花壇として活用



資料：財団法人下関21世紀協会ホームページ



ウ 空家等の利活用・除却に関する支援制度



- 空家等の利活用及び除却について、所有者等や利活用希望者の心理的・経済的な負担を解消するため、所有者等や利活用希望者に対する支援制度や情報提供、相談体制の充実を図る。
- 特に重点対象地区等における利活用や除却、老朽危険空家等の除却については、工事費の補助や固定資産税の減免等支援を充実させることで、所有者等の経済的負担を軽減させ、利活用や除却を促進することが考えられる。

➡事例 No. 13、21～23 参照

<記載例>

まちなか区域における空き家等を活用した定住促進

まちなか区域において、空き家等を新たに購入した者が行う改修工事を支援することにより、空き家等の活用とまちなか区域への定住を促進しています。

金澤町家の再生と活用

金澤町家における改修工事を支援することにより、伝統的な外観を復元・継承するとともに、現在の生活様式にも対応できるよう強度や利便性の向上を図り、店舗、住宅等としての活用を図っています。

商店街の空き店舗活用

商店街に立地する空き店舗の改装や出店を支援することで、商店街の利便性の向上やにぎわいの創出を図っています。

空き家等を除去した跡地の活用

まちなか区域において、都市計画法に基づく開発行為やそれ満たない小規模な敷地での宅地造成を支援することにより、跡地の有効活用とまちなか区域へ定住を促進しています。

郊外部における空き家等を活用した定住促進

郊外部において、空き家バンク掲載物件を新たに購入した移住者が行う改修工事を支援することにより、空き家等の活用と本市への定住を促進します。

<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

本市では、地震火災が発生した際、延焼により建物に著しい被害が生ずるおそれがあることから、特に建物の不燃化を推進する必要がある地域として、「不燃化推進条例」に基づく「不燃化推進地域」を指定しています。当該地域等においては、老朽化建築物等に対して、除却費用の補助制度が設けられています。老朽化した空家に対しても、この補助制度の活用を促し、除却や建替えを促進します。

<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

空き家解体ローン、支払い利息の一部助成

放置空き家の問題を解決するには、所有者自らが適正な除却をすることが重要です。除却には多大な費用を要する場合もあることから、所有者が経済的負担を敬遠し、除却がなされないこともあります。

こうしたことから、空き家所有者の経済的負担を計前するために、地方創生の連携協定を締結した金融機関が設定した低金利の空き家解体ローンの活用を促進します。また、市において支払い利息の一部に対し、助成を行います。

<春日井市空家等対策計画（愛知県）>

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

庁内関係部局、関係団体等との連携



- 空家等の利活用に係る用途変更においては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守する必要がある。
- 空家等の利活用を促進するため、庁内関係部局や関係団体等との連携体制を整備する。
- 利活用施策については、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。

➡事例 No. 23 参照

<記載例>

空家等を活用するに当たっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。このため、所有者等に積極的に働きかけることができるよう、民間事業者と行政の連携のもと、所有者等の意向を把握し、適正管理や除却も含めた空家等の活用を図る選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができる総合的なコンサルティング体制の整備を検討します。

<伊賀市空家等対策計画（三重県）>

地域組織との連携



- 地域で空家等対策に取り組む体制や機会が不足しており、地域が空家等及び除却した跡地を利活用する場合も考えられることから、地域組織等との連携や支援体制を整備する。

➡事例 No. 16、18～20 参照

<記載例>

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

モデル自治会における取組

実態調査の結果や本市の人口の推移等による分析を行い、モデル自治会選定地区から「市街地モデル自治会」「旧集落モデル自治会」「農地集落モデル自治会」を指定し、市全域での取組に先駆けて以下の取組を行います。

- ① 情報共有と意見交換
- ② 自治会における周辺環境や居住環境等の調査
- ③ 将来の自治会における可能性の探究
- ④ 自治会の特性を活かした空家等の活用方法の検討

<都留市空家等対策基本計画（山梨県）>

空家等の除却跡地を、地域コミュニティ等の広場等として共同利用・管理する場合には空家等の除去に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討する。その際、跡地の利活用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、地域の活性化のために供されるものとなるよう指導・助言する。

<舞鶴市空家等対策計画（京都府）>

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

基本指針の内容

「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

《考え方》

共通課題（P25 参照）のうち、「地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題」として整理した、「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」を踏まえ、特定空家等に対する措置に向けた考え方や取組を記載する。

《主な記載項目》

- ア 特定空家等の判断について
- イ 法や条例に基づく措置
- ウ 所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応

ア 特定空家等の判断について



- 特定空家等の判断については、国ガイドラインを参考に、地域の実情に応じて固有の判断基準を定めること等により対応することが適当である。
- 各市町村長が特定空家等であることを判断する際の考え方や基準、体制について記載する。
- 特定空家等の判断基準については、「参考3 特定空家等の判断基準の考え方」を参考にする。

→事例 No. 24～27 参照

<記載例>

特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取組みます。

<伊賀市空家等対策計画（三重県）>

空き家等調査の結果や、市民・自治会からの情報提供、職員によるパトロール等により空き家等の情報を把握し、職員による現地調査を実施します。その結果、倒壊等の危険や衛生上有害となるおそれがある等の状態にあり周辺環境に著しい悪影響を及ぼしている、又は今後及ぼすおそれのある管理不全空き家等については、市内連絡会議において、特定空家等の認定基準を基に特定空家等の認定を行います。

<西脇市空家等対策計画（兵庫県）>

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にあると認められるものを、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等の地域特性や地域の実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

特定空家等の認定に当たっては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下、「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章2.(1)の手続により空家等対策特措法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、羽島市空家等対策推進協議会の意見を踏まえて、本市が認定します。

<羽島市空家等対策計画（岐阜県）>

イ 法や条例に基づき措置



- 特定空家等に対しては、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行の順に措置を講ずることができる。また、法に加えて、市町村独自の条例を設けて、条例に基づき措置を講ずることもできる。ここでは、法や条例に基づき措置を講ずる際の具体的な手続き方法や流れ、体制等について記載する。
- 法に基づく措置には、緊急的な措置については定められていない。そのため、条例に基づいた緊急安全措置（応急措置）の考え方について記載することも考えられる。
- 所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることについて記載することも考えられる。

➔事例 No. 28 参照

<記載例>

特定空家等に対する措置の実施

(1) 所有者等の事情の把握

特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組みます。

(2) 所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の所有者等は、当該特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。そのため、助言・指導及び勧告の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該特定空家等がどのような状態になっているのか」「周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか」等を示します。

(3) 応急措置

特定空家等の建築資材の飛散など、急迫した危険を回避するために、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講じます。必要最小限の措置に要した費用は、所有者等の負担とします。

(4) 所有者等への命令

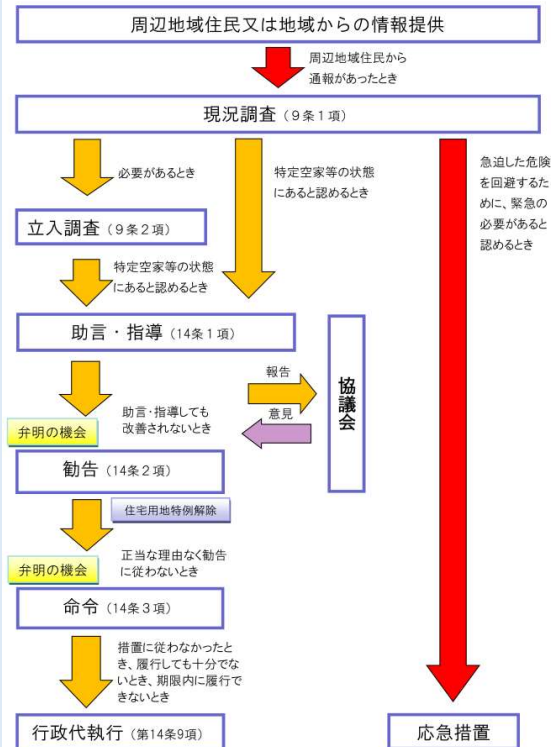
勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合は、猶予期限を付けて、勧告に示す措置をとることを命じます。

(5) 所有者等に代わっての執行

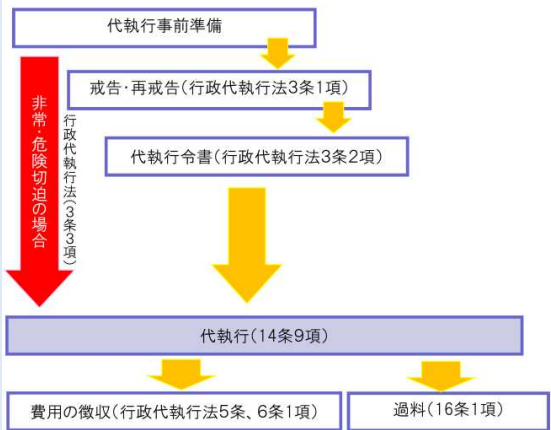
命令を受けた者が、「期間を経過しても必要な措置を履行しないとき」、「履行しても十分でないとき」又は「履行しても期限までに完了する見込みがないとき」は、戒告等の諸手続きを経た後、所有者等に代わって、措置の執行（代執行）を行います。措置の執行にかかった費用については、所有者等の負担とし国税徴収法に準じて請求を行います。

<伊賀市空家等対策計画（三重県）>

特定空家等の措置の執行



代執行の流れ



<記載例>

特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置は、所有者等の状況を見ながら個別に判断します。

特定空家等に対する措置を講ずるに当たっては、事前に所有者等に空家等の適正管理の必要性や改善方法を十分に説明するとともに、所有者等の主張等の把握に努め、所有者等自らによる解決を最優先で目指すこととします。

措置は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要な範囲で実施するものとします。

(ア) 助言又は指導 (法第14条第1項)

認定された特定空家等について、ガイドラインに基づく手続により、その所有者等に対し適切な管理を行うよう助言又は指導を速やかに行うものとします。

(イ) 勧告 (法第14条第2項)

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドラインに基づく手続により、その所有者等に対し除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう勧告するものとします。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなります。

(ウ) 命令 (法第14条第3項)

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、ガイドラインに基づく手続により、その所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずるものとします。

なお、命令に違反した場合は、法第16条第1項に基づき、50万円以下の過料が科されることとなります。

(エ) 行政代執行 (法第14条第9項)

命令を受けた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドラインに基づく手続により、代執行を行うものとします。

(オ) 略式代執行 (法第14条第10項)

法第14条第3項に基づく必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき所有者等を確認することができないため、第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含みます。)は、ガイドラインに基づく手続により、略式代執行を行うものとします。

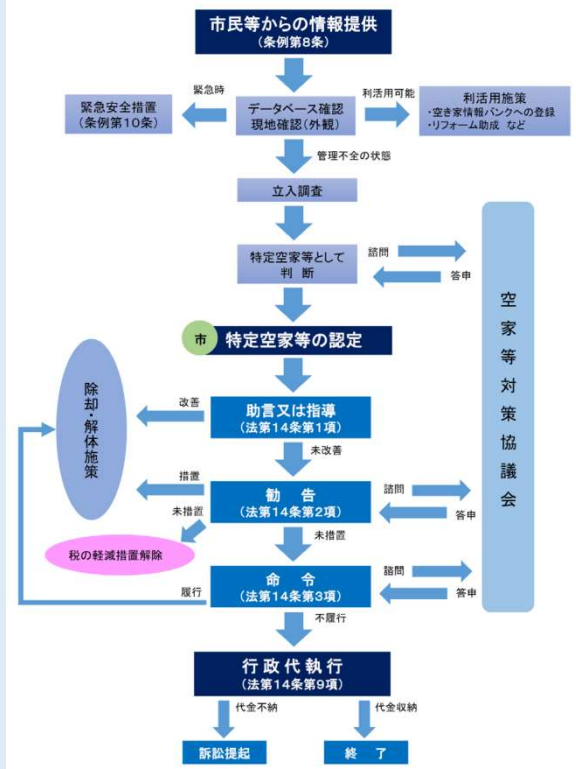
(カ) 緊急安全措置 (出水市空家等対策の推進に関する条例第10条)

適切な管理が行われていない空家等の所有者等が判明しない場合などで、倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害(以下「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、出水市空家等対策の推進に関する条例に基づき必要な最小限度の応急の措置を講ずるものとします。

この応急措置とは、空家等の屋根材や外壁等の飛散防止、倒壊防止、周囲立入制限、がれき除去や外壁撤去等を想定しています。

なお、緊急安全措置を実施した場合は、当該空家等の所在地及び措置の内容を所有者等に通知し、措置に要した経費について請求するものとし、所有者等を確認できないときは、措置の内容を告示するものとします。

特定空家等の対応フロー



<出水市空家等対策計画(鹿児島県)>

<記載例>

特定空き家等に対する措置等

(1) 管理不全な空き家等に対する措置

①管理不全な空き家等への対応

管理不全な空き家等に対する対応は、既存法（建築基準法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法等）に基づくほか、法により、総合的に判断します。

②管理不全な空き家等の是正及び除去

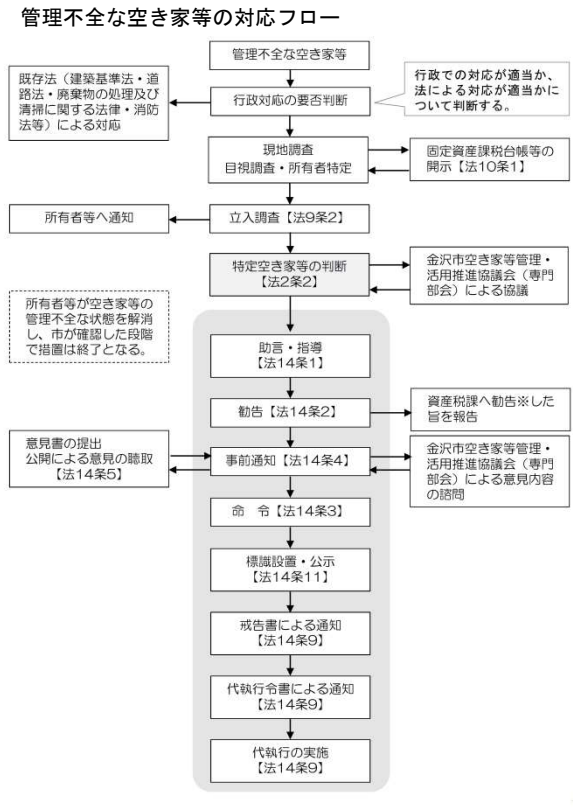
管理不全の空き家等の所有者等に対しては、自主的に対策を講じるよう助言・指導を行うとともに、周辺への悪影響や危険性のある空き家等の所有者等に対しては、除却に対する支援制度を設け、是正及び除却を促進することにより周辺の生活環境の保全を図ります。

③緊急時の措置

緊急時の措置については、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合は、災害対策基本法に基づき対処するものとしますが、それ以外で空き家等が危険な状況にあり、所有者等に指導等を行う時間的余裕がない場合は、法令や条例に基づき、必要な措置を講ずるものとします。

(2) 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に関する判断は、国の『特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づいて行うものとし、金沢市空き家等管理・活用推進協議会に設ける専門部会での協議を踏まえ、本市の空き家等の特性を踏まえて総合的に判断します。



【既存法の権限の範囲と概要】

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】

ウ 所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応



ポイント

- 特定空家等は、所有者等が不明・不存在の場合には、緊急時に適切な対応が取れないため、略式代執行や相続財産管理人制度の活用について記載することも考えられる。

➡事例 No. 29 参照

<記載例>

所有者等が不明などの場合の対応

「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない（特措法第14条第10項）」とは、以下のケースが考えられます。

- ・未登記建物など、所有者を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄した場合
- ・所有者等が行方不明の場合

このような状態の特定空家等が、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があり、その状況が切迫している場合は、必要に応じて市が応急的に最小限の危険回避措置や、解体などの略式代執行を行います。

また、空家等の所有者が明らかでないときは、相続財産管理人などが財産管理を行う財産管理人制度等の活用を図ります。なお、制度をより円滑に活用できるような工夫について国に働きかけます。

※参考 財産管理人制度

- ・相続財産管理人：相続財産管理人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行います。
- ・不在者財産管理人：不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行います。

いずれの場合も家庭裁判所に選任の申立てを行います。申立人は利害関係人が検察官に限られます。

<神戸市空家等対策計画（兵庫県）>

所有者等不明への対応

相続人が明らかでない、所有者等が不明で空家等の売却や処分ができない場合においては、当該空家等の関係者が民法に規定される財産管理制度※1等を活用できるように情報提供等の支援をさせていただきます。

所有者等への支援

財産管理制度で必要となる予納金等の経費支出が困難な所有者等に対しては、民事法律扶助制度※1等を活用できるように、弁護士等の関係団体の協力を得ながら、働きかけを実施します。

※1 財産管理制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。

※2 民事法律扶助制度

弁護士や司法書士の報酬や裁判の費用を支払うことが困難な方のために、公的な資金で援助を行う制度。

<菰野町空家等対策計画（三重県）>

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

基本指針の内容

各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

《考え方》

所有者等や周辺住民からの空家等に関する相談に適切に対応するためには、庁内関係部局や関係団体と連携して相談体制を整えることが望ましい。

空家等に関する相談・問い合わせ等への対応



- 市町村は、所有者等からの空家等の利活用や除却に関するノウハウの提供や長期不在時の対応に関する相談、地域住民から問い合わせや、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対して、迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。
- 体制整備にあたっては、一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については、宅地建物取引業者等の関係団体と連携して対応することも考えられる。
- 空家等対策計画には、所有者等や地域住民からの相談や問い合わせ等に対応する庁内関係部局の窓口を明確にし、具体的に記載することが望ましい。
- 相談内容ごとに相談窓口を設ける場合は、関係部局において個別に対応ができるよう窓口を明確にする。

➡事例 No. 30 参照

<記載例>

住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、関係課間での情報の共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。

<八潮市まちの景観と空家等対策計画（埼玉県）>

空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合相談窓口を都市整備局住宅課内に設置し、これまでの一般相談に加え、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施することとします。

専門相談では、空家の利活用が可能か否か、これを判断するための空家診断、そして利活用可能な場合は売却や賃貸、リフォームに関して、適切な維持管理について、あるいは除却等、幅広いニーズに対応する専門相談体制を整備します。

<岡山市空家等対策計画（岡山県）>

市民からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を「相談に対する対応方針」のとおり定める。

なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討するものとする。

<菊川市空家等対策計画（静岡県）>

相談者	相談内容	対応方針
空家等の所有者	空家等の維持管理に関する相談	空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空家等の管理を行う業者を紹介する。
	空家等の有効利用に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進策として企画政策課が検討している空家バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案する。 また、売る場合や貸す場合など、契約によるトラブルを防止するため、必要に応じ静岡不動産流通活性化協議会に相談するよう提案する。
	空家等の解体に関する相談	空家等の解体に対する所有者の悩み等を聞き取り、解体が最善策なのか所有者と共に検討し、解体が最善策と判断した場合は、解体業者リストを提示する。
	空家等の解体後の跡地に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進策として企画政策課が検討している空家バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案する。
空家等の周辺住民	倒壊等の恐れ又は周辺の生活環境に深刻な影響を与えている特定空家に関する相談	相談者から空家等の状態を聞き取りと共に当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。 また、その所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等として法第 14 条の措置を行うべきか庁内の「空家等対策検討委員会」に諮問する。 諮問の結果、特定空家等と認定された場合は、本計画 9(3)から(9)の措置を講ずる。 また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。

<記載例>

高齢者世帯、単身高齢者世帯等については、早い段階で、相続や登記、成年後見・任意後見制度の活用などについての相談ができるよう関係団体との連携を図ります。

<参考>成年後見・任意後見制度について

成年後見制度は、成年者ではあるが判断能力の不十分な人（認知症を発症した高齢者、知的障害者、精神障害者等）を保護し、判断能力の程度など本人の事情に応じて、成年後見人等が本人を代理して契約などの法律行為を行ったり成年後見人等の同意を得ない不利益な法律行為を後から取り消したりする制度です。

成年後見制度には、裁判所の手続により後見人等を選任してもらった法定後見制度と、当事者間の契約によって後見人を選ぶ任意後見制度があります。

（法務省HP（<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html>）を参考。）

<一関市空家等対策計画（岩手県）>

本市の相談窓口は下記のとおりである。

相談内容（例）	担当課・連絡先
<ul style="list-style-type: none"> ・空家が管理されていないので、ちゃんと管理してほしい。 ・空家が廃屋となって、瓦が落ちたりトタンが飛びそうで危ない。 ・廃屋を撤去してほしいが、所有者等が判らない。 ・所有している空家が、地震や台風など災害発生時に壊れそうなので、取り壊したい。 ・建物の解体業者を紹介してほしい。 	香美市防災対策課 電話 0887-52-8008
<ul style="list-style-type: none"> ・所有している空家を売りたい、貸したい。 ・香美市に移住したくて空家を探している。 	香美市定住推進課 電話 0887-53-1061
<ul style="list-style-type: none"> ・空家の敷地にゴミが不法投棄されている。 ・空家の庭木や雑草が生い茂り周囲の環境に悪影響を与えている。 	香美市 環境上下水道課 電話 0887-53-1063
<ul style="list-style-type: none"> ・空家に未成年らしき若者がたむろしている。 	香美市 少年育成センター 電話 0887-53-1083
<ul style="list-style-type: none"> ・空家の周りを不審者が徘徊または物色している。 ・空家に空き巣が入った、ボヤ騒ぎがあった。 	南国警察署 電話 088-863-0110

<香美市空家等対策計画（高知県）>

相談・問い合わせ等の内容の共有



- 所有者等や地域住民からの相談・問い合わせ等に対して、関係部局で情報を共有し、的確に空家等対策を行っていくことが重要である。そのため、相談・問い合わせ等の内容をデータベース化する等共有できる仕組みを整えておく。

<記載例>

市民等から寄せられた空家等の情報はデータベース化し、所管部局間で所有者等の情報や対応経過等の記録を共有し効率的な対応を進めていきます。

<名寄市空家等対策計画（北海道）>

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

基本指針の内容

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えば、どのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。

また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

《考え方》

空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、空家等対策を進める上では、庁内関係部局、関係団体及び民間事業者等との連携体制を整備する必要がある。

また、法第7条の協議会を組織する場合や協定等により関係団体や民間事業者等と連携する場合については、目的や連携内容等を記載することが望ましい。

《主な記載項目》

ア 庁内における実施体制

イ 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

ア 庁内における実施体制



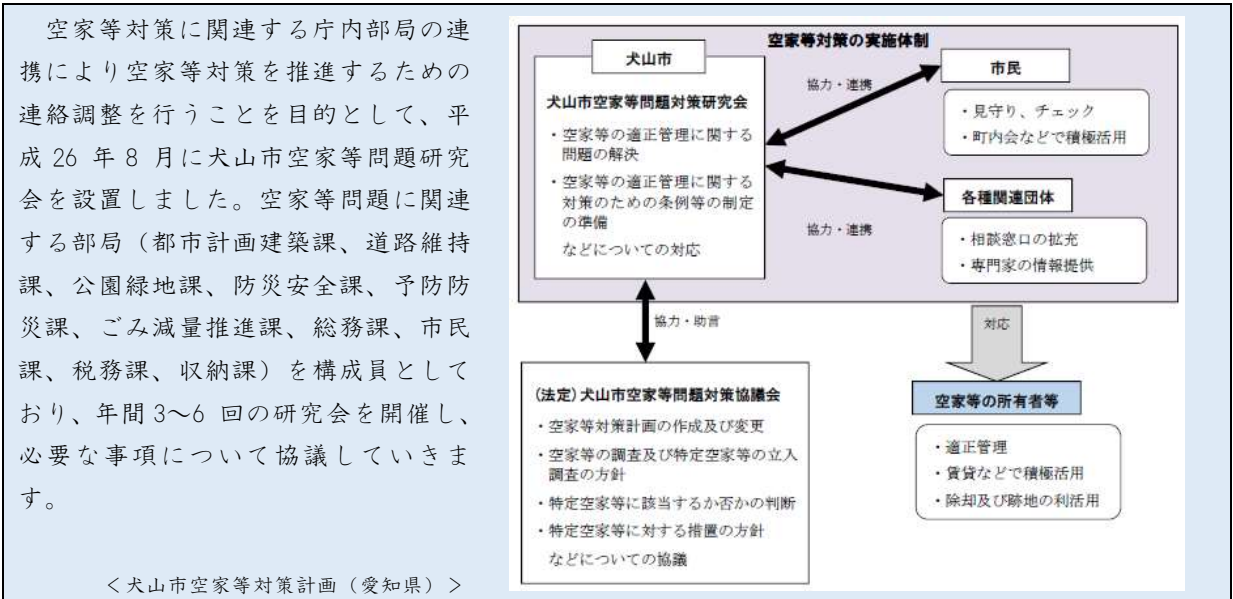
- 政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係部局が連携して空家等対策に対応できる体制を構築することが望ましい。
- 空家等対策計画では、住民が分かりやすいように、庁内関係部局の役割分担や部署名、各部署の組織体制、窓口連絡先等を一覧等で記載することが考えられる。
- 庁内で関係部局で連絡会議等を設置する場合は、目的や構成員を記載する。

<記載例>

担当部署	担当内容	役割
地域振興室	事務局、総合窓口(相談体制・空き家活用)	活用(空き家バンク、改修・家財道具処分補助)総合窓口、庁内連絡会、空家対策協議会の開催
環境生活課	総合窓口(相談体制・環境面)	環境生活に関する適正な管理促進、調査、助言など
建築住宅課	建築基準法	建物に関する立ち入り調査、建築基準法
都市計画課	都市計画法	土地利用条例、都市計画法など
税務課	地方税法	地方税法、課税台帳
防災対策室	防災、消防法	災害対策基本法等、地域防災計画、災害対応

※その他必要に応じて関係担当課と連携する。

<能美市空家等対策計画(石川県)>



<参考>連携を考慮する他法令等

- 建築基準法、都市計画法、宅地造成等規制法、道路法、農振法
- 都市再生特別措置法、中心市街地活性化法
- 景観法、歴史まちづくり法
- 密集市街地整備法、農村漁村活性化法
- 文化財保護法、旅館業法、高齢者住まい法、住宅セーフティネット法
- 悪臭防止法、大気汚染防止法、浄化槽法、水質汚濁防止法、廃棄物処理法、動物愛護管理法
- 消防法、災害対策基本法、災害救助法
- 民法、地方税法、不動産登記法、行政代執行法

イ 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制



- 法第7条の協議会を組織する場合は設置目的や構成員について、協定等により関係団体や民間事業者等と連携する場合については連携の考え方について、分かりやすく記載する。

➡事例 No. 30～33 参照

<記載例>

能美市空家等対策協議会

・本計画を検討する法定組織を継続し、空き家等対策全般について専門的な立場から協議を実施するとともに、特定空家等の認定や意見書に対する内容の答申を行う。

組織	役職
行政	市長
市議会	市総務常任委員会委員長
市民	市町会連合会
法務関係	弁護士会
建築関係	県建築士会
司法書士	県司法書士会
宅建業者	県宅地建物取引業協会
行政書士	県行政書士会
学識者	大学教授
有識者	まちづくり団体等

<能美市空家等対策計画（石川県）>

空家等に関する問題解決のためには、地域の特性や課題に通じている地域住民の意見や、各方面の専門家の知見も必要となることから、庁外の専門家を含めて構成される「羽島市空家等対策推進協議会」を組織して、市役所職員による「庁内空家等対策推進プロジェクトチーム」と連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

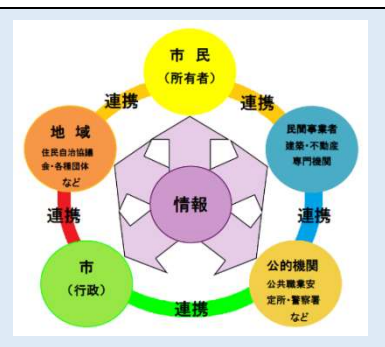
羽島市空家等対策推進協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等の認定やその対応についても協議を行います。

<羽島市空家等対策計画（岐阜県）>

本計画を推進するうえで、様々な取組施策を実行していくためには、行政が主体となり、市民・空家等所有者等、住民自治協議会・社会福祉法人、NPO団体・地域団体、不動産・商工・建築・法務・大学・金融、県・警察署・裁判所・法務局・公共職業安定所等などが連携し、推進体制の構築を図り総合的に取組む必要があります。

市民（所有者等）、地域、民間事業者、公的機関、市（行政）が連携し、空家等対策計画を推進するイメージ図です。

<伊賀市空家等対策計画（三重県）>



<記載例>

(1) 宅地建物取引業者との連携

空き家バンク制度については、宅地建物取引業者と相互に連携・協力して、市内の空家等市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進します。

(2) 警察との連携

警察の防犯パトロールによる空家等の情報提供と市の空家等の位置情報を共有することなどにより、防犯上の観点から相互に協力するものとします。

(3) 消防との連携

台風や積雪等による空家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性の予防のため、防災、防火の観点から、空家等の位置情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(4) 自治会との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は自治会から寄せられた空家等に関する貴重な情報をもとに、問題の早期解決に努めます。また、空家等が、自然災害で一部が破損することで、腐朽が進行したり、危険な空家等となることも考えられます。このような空家等に関する情報を自治会から提供を受け、迅速な対応を図るものとします。

(5) その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融関係団体等と連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空家等の様々な問題に取り組みます。

<大館市空家等対策計画（秋田県）>

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

基本指針の内容

前述の事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の広報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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汲み取るように定めることが重要であり、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。

《考え方》

前述の事項以外に空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項などについて整理する。

空家等対策計画の公表



- 空家等対策計画は、策定後、速やかにホームページ等により公表し、幅広く情報提供を行い、多くの住民の目に触れやすくする。
- また、協議会における空家等対策計画の検討状況等についても適宜情報提供を行ったり空家等対策計画の策定前には、パブリックコメント等により住民等の意見を反映する機会を設けることも考えられる。

<記載例>

空家等対策計画を作成又は変更したときは、空家等対策特措法第6条第3項に基づき、市のHPに掲載することなどにより、公表します。

<下関市空家等対策計画（山口県）>

この計画に位置付けた具体的な事業等の取り組み状況を検証し、その結果をホームページ等により公表します。また、計画に見直し等があった場合についても同様に経過及び内容を公表します。

<庄原市空き家等対策計画（広島県）>

空家等対策計画の効果の検証と見直しの考え方



- 基本的には、計画期限を迎える時に施策や取組の効果を検証し、見直しを行うが、空家等対策計画を実効性の高いものにするため、施策や取組に対応した成果指標を設定し、定期的に進行管理を行うことも考えられる。成果指標は、市町村の関連計画等との整合性にも留意する。
- また、検証を行う時期や頻度や方法についても記載する。

<記載例>

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、相模原市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。

<相模原市空家等対策計画（神奈川県）>

法と条例の関係



- 法施行前より条例により対策を講じてきた市町村については、法施行を踏まえ、法と条例の関係を整理する必要がある。
- また、法を補完するため、新たに条例を制定することも考えられるが、同様に法と条例の関係を整理する必要がある。

<記載例>

空家等対策を総合的に推進するためには、空家等対策特措法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。

このため、空家等の適正管理や空家等を除却した跡地の活用などに関するより効果的・具体的な対策内容、及び特定空家等に類似した空家等への措置など空家等対策特措法で対応できないものへの措置などについて検討を行い、それらの行政手続きを明確化した条例の制定に向けた取り組みを進めます。

<羽島市空家等対策計画（岐阜県）>