

空家等対策計画に関する ガイドライン

愛知県建築局公共建築部
住宅計画課

空家等対策計画に関するガイドライン

～目次～

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- 3
空家等対策に関する基本的な視点	序- 4
このガイドラインについて	序- 5

1 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）について	1
(2) 空家等活用促進区域及び指針の設定	19
(3) 空家等管理活用支援法人の指定	31
(4) 管理不全空家等の認定	36

2 計画の記載事項

(1) 計画作成にあたっての共有事項	41
(2) 計画の構成	42
(3) 項目ごとの記載事例	43
第1章 計画の概要	
1 計画策定の背景と目的	43
2 計画の位置づけ	44
3 計画の期間	46
4 計画の対象とする空家等	48
(1) 対象とする空家等の種類	48
(2) 対象とする地区	51

第2章 現状と課題	
1 人口・世帯等の状況.....	57
(1) 統計調査等.....	57
(2) 空家等の実態把握調査.....	70
(3) 所有者意向調査.....	77
2 空家等に関する政策課題.....	84
3 計画に基づく取組みの評価.....	93
第3章 空家等対策の基本方針	
1 基本理念.....	96
2 空家等対策の基本方針.....	97
第4章 空家等対策の施策	
1 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.....	100
2 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.....	110
3 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措置.....	122
4 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.....	128
第5章 空家等に関する対策の実施体制	
1 実施体制.....	131
2 各主体の役割.....	135
第6章 計画の推進	
1 成果指標.....	138
2 進行管理.....	140

参考資料

参考1 空家等の実態把握の考え方.....	参考-1
参考2 特定空家等の判断基準の考え方.....	参考-27
参考3 空家等対策の取組事例集.....	参考-53
参考4 空き家相談マニュアル.....	参考-95
参考5 空き家バンクの物件登録等に関するガイドライン.....	参考-119

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場所である。

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」が公布され、平成27年5月26日に完全施行された。

令和5年12月13日には、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）によって「空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「法」という。）」が改正された。

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6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（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3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22条第16項の規定に基づき、「管理不全空家等及び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）」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7条第1項において「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) 各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにする
- (2) 空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等や特定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
- (3) 各市町村内における防災、衛生、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から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
- (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発生又は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

※ 「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）」によって改正された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画と一体的に作成することで、両計画を兼ねる計画とすることも可能。

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。

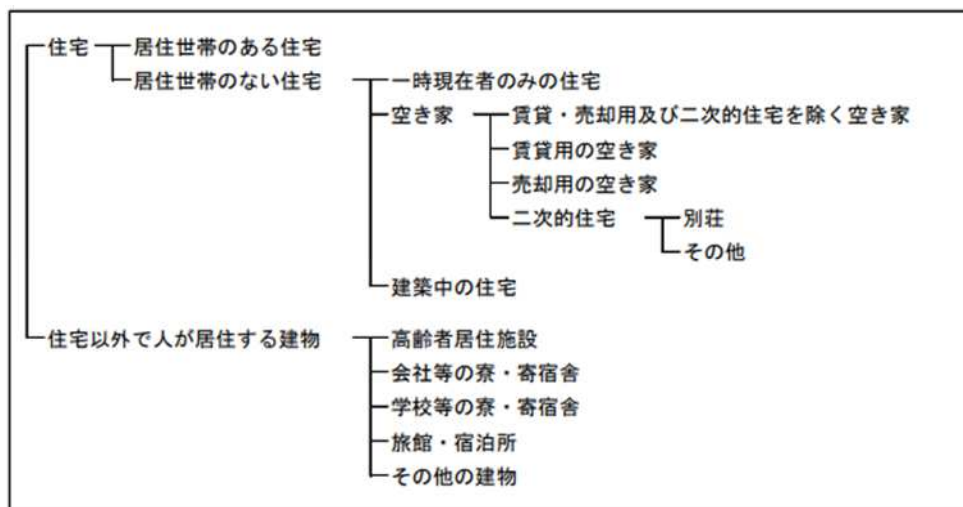
※「空家等」：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家、賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅（別荘、その他）をいう。

単位は「戸」であり、長屋や共同住宅の空室を含む。



空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	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
	売却用の空き家	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
	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

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。



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条第1項で、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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」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）（2021年3月19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2030」（2022年3月）においては、基本的な方針「Ⅲ魅力ある『豊かなまち』をはぐくむ」に基づき、目標8「地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上」として、空き家対策の一体的・総合的な取組を推進することとしています。同目標の成果指標では、市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数を掲げています。

本ガイドラインは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定を受けて、市町村が定める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の上、平成30年1月に定め、これまで市町村の空家等対策計画の策定等に活用されてまいりました。

令和5年12月13日に、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家の除却等を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」が施行されたことから、本ガイドラインを見直すこととし、当該改正の概要を示すとともに、県内市町村からの要望を踏まえ、「空家等活用促進区域」、「空家等活用促進指針」、「空家等管理活用支援法人」及び「管理不全空家等」に関する事務手続き等を新たに整理しました。

また、全国の空家等対策計画の策定状況を踏まえ、計画の構成（例）を見直すとともに、全国の最新の事例を掲載することで、特に市町村の御担当者が空家等の実態・特徴の整理、空家等対策の検討、立案及び改定する際に活用できるような体裁としています。

また、今後法改正等が行われた際には、更なる内容の充実を図るため、適宜本編及び参考資料の更新を図ることとしています。

本ガイドラインが、市町村における空家等対策計画の策定や改定等に活用され、空家等対策の推進に役立つことを期待します。

1 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 (令和5年法律第50号) について

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

所有者の責務強化

○ 国の責務の規定

- 法第3条において、新たに国の責務が規定された。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(2) 空家等対策の基本的な考え方

④ 国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること（同条第1項）、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと（同条第2項）、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること（同条第3項）が規定されている。

国は、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、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による管理不全空家等又は特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「管理不全空家等及び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」（令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第29条のとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

○ 空家等の所有者等の責務の強化

- 法第5条では、空家等の所有者等の責務として、空家等の適切な管理の努力義務に加え、「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」旨が追加で規定された。
- また、所有者等の「空家等の適切な管理」に関連して、法第13条で規定する管理不全空家等の所有者等に対し、市町村が必要な措置をとるよう指導・勧告できる旨が規定された。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

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ため、法第5条では、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。

その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵かん養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家等については 所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。法第5条では、

空家等の所有者等には、このような行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化している。

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

・前面に接する道が幅員**4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え**、**改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
 ※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人の選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2

○ 空家等活用促進区域・空家等活用促進指針

- 法第7条第3項では、市町村が同条第1項に基づき定める空家等対策計画において、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができる旨が規定された。
- 本制度は、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来の機能に影響を及ぼすことに鑑み、市町村が重点的に空家等の活用を進める区域を定め、地域の政策課題へ対応することが期待された制度。
- 空家等活用促進区域内では、空家等活用促進指針に合った空家活用を市町村から所有者等に要請でき、接道規制・用途規制の合理化（建築基準法）、市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）が可能とされている。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第七条 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（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

■ 規則

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域(空家等活用促進区域)並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針(空家等活用促進指針)に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

○ 財産管理人による空家の管理・処分

- 民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている(財産管理制度)。
- 「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市町村長も選任請求可能とされた。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

7 空家等の適切な管理に係る措置

法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。

相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

○ 空家等管理活用支援法人の指定

- 所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない、多くの市町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできないといった状況がみられる。そこで、空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備するため、「空家等管理活用支援法人」制度が創設された。
- 市町村長が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、所有者・活用希望者への情報の提供や相談、所有者からの委託に基づく空家の活用や管理、市区町村からの委託に基づく所有者の探索、空家の活用又は管理に関する普及啓発等が行えることとなった。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

2 実施体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されるところである。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されるところである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良

↓

悪



<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が
裁判所に**請求**

(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3

○ 管理不全空家等

- 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と位置づけ、市町村長は管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができる旨が規定された。
- 市町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家等」に対し、基本指針に即した措置を「指導」し、指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能となった。
- 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されることとされた。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

■ 基本指針

7 空家等の適切な管理に係る措置

法第13条第1項では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる（法第13条第2項）。

■ 地方税法

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十三条第二項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十一項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

○ 管理不全建物管理制度による空家等の管理

- 財産管理人の選任請求権（※1）は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市町村長も選任請求可能となった。
- 管理不全建物管理制度（※2）については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、財産管理人の選任を請求可能となった。

※1 利害関係人又は検察官は、裁判所に対して、従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかつた場合（不在者財産管理制度）などに、財産管理人を選任等を請求できる。空家等対策の推進に関する特別措置法においては、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が管理人の選任等を請求することが可能。

※2 所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全建物管理命令を申し立てることができる。管理命令の効力は、管理不全建物のほか、建物にある所有者の動産、敷地利用権（借地権等）、これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

7 空家等の適切な管理に係る措置

法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。

相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

■ 民法

（管理不全土地管理命令）

第二百六十四条の九 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。

（管理不全建物管理命令）

第二百六十四条の十四 裁判所は、所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

○ 所有者把握の円滑化

- 市町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を求めることができる旨が明確化された。
- 「空家等に工作物を設置している者」としては、電気メーター等の電気工作物の設置者である一般送配電事業者や、ガスメーター等のガス工作物の設置者である一般ガス導管事業者などが想定されている。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

3 空家等の実態把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めること等も可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めること等も可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

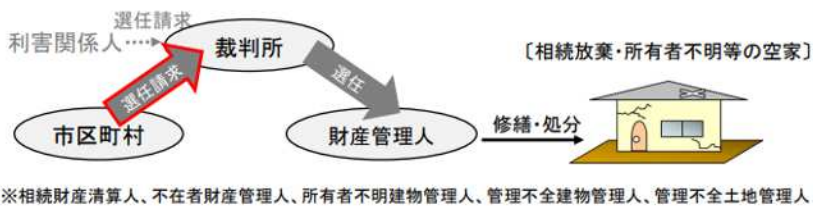


(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「**財産管理人**」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注)民法上は、利害関係人のみ請求可



(3) 状態の把握

- **所有者への報告徴収権**を市区町村に付与し、**催告・命令等**を円滑化

○ 緊急代執行

- 緊急時の代執行制度が創設され、災害その他非常時において保安上著しく危険な状態にある特定空家等に対して、法に基づく命令、催告の手続き※を経ず代執行を行うことが可能となった。

※ 命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

第二十二條

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

8 特定空家等に対する措置

災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。

○ 代執行費用の徴収円滑化

- 略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能となった。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

第二十二條

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三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む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

8 特定空家等に対する措置

法第22条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第13項及び第14項）、所有者等を市町村長が確認することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

■ 行政代執行法

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

○ 財産管理人による空き家の管理処分

- 財産管理人の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市町村長も選任請求可能となった。
(P 1 3 管理不全建物管理制度による空家等の管理参照)

○ 報告徴収権

- 市町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権が付与され、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となった。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(立入調査等)

第九条 市町村長は、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ことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

■ 基本指針

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

8 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができるほか、その所有者等に報告を徴収することができる。

(2) 空家等活用促進区域及び指針の設定

○ 制度概要

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

- ① まちづくり課題の抽出
 - <基本的な考え方・部局間連携>
 - 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
 - まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要
- ② 区域案・指針案の検討
 - <区域・指針の内容>
 - 対象エリア(地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)
 - ※地区イメージ例を紹介
 - 活用する空家等の種類、誘導用途等
 - <都市計画等との調和>
 - 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
 - <特例適用要件の設定【選択】>
 - 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
 - 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
 - あらかじめ特定行政庁との協議等が必要
- ③ 区域の設定
 - <住民意見の反映>
 - 公聴会、パブリックコメントなど
 - <要請、あっせん>
 - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
 - 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん
- ④ 運用開始

空家等活用促進区域における規制の合理化等

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に**。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が**容易に**。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

参酌基準

- 参酌基準は、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約5割の基準を包含するように設定した。
- また、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の2種類の基準を設けることとした。

区域の類型	参酌基準			
	構造	用途	規模	道の拡幅の同意等
防火地域又は準防火地域等 (主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域) 	・耐火建築物等又は準耐火建築物等【第4条】 ・耐震診断基準に適合していること【第3条】	・一戸建ての住宅【第6条】	・地階を除く階数が2以下【第7条】	・当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること【第2条】 ・当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること【第2条】
上記の区域以外 (主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域) 	・耐震診断基準に適合していること【第3条】	・一戸建ての住宅 ・兼用住宅【第6条】		・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路容積率制限、道路斜線制限等）の規定に適合させること【第5条】

○ 国における参考資料

- 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（令和5年総務省・国土交通省告示第3号）
- 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（以下、「国ガイドライン」という。）
- 同参考資料
- 開発許可制度運用指針
- 開発許可制度運用指針の改正について（令和5年12月28日付国都計第133号）
- 空家法における農地法の配慮規定について（令和5年12月13日付5農振第2227号）

○ 空家等活用促進区域・指針の設定の考え方

空家等活用促進区域

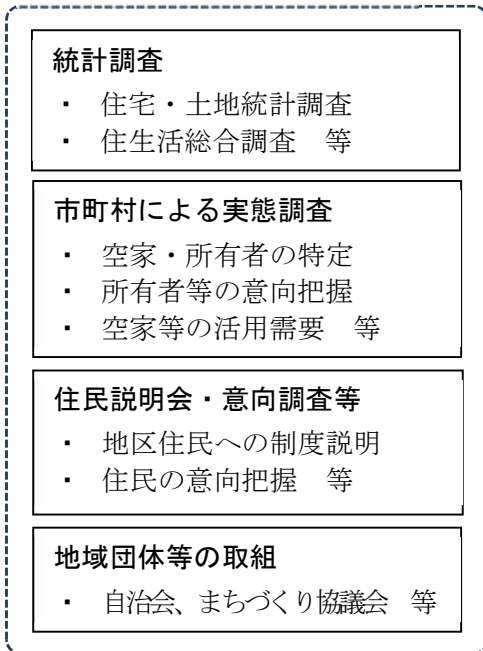
	設定	検討事項
国 ガイド ライン	基準	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の数や分布状況など具体的な数値基準はない。 中心市街地の空店舗率など市町村独自の目安となる基準を設定。
	視点	<ul style="list-style-type: none"> 空家等を活用することで経済的社会的活動の促進につながるか。 将来空家が増加した場合に経済的社会的活動が大きく損なわれるか。
	区域	<ul style="list-style-type: none"> 複数の区域設定が可能。 課題の大きい空家等（管理不全空家等、所有者不明空家等）の有無に関わらず設定が可能。 レッドゾーンでの設定は望ましくない。 イエローゾーンでの設定は防災担当部局等とも相談し慎重に検討。 都道府県の都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、立地適正化計画や低炭素都市づくり計画など他法令による計画との整合。
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 都道府県との事前相談及び調整。 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から促進区域の範囲を検討。 誘導用途としての開発が見込まれない区域を促進区域に設定することや、市街化調整区域の全域を促進区域に設定することは、制度趣旨からして適切な運用ではない。

空家等活用促進指針

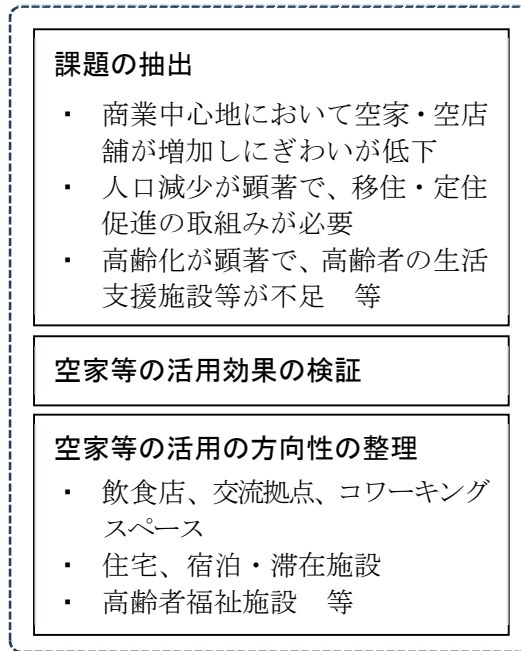
	設定	検討事項
国 ガイド ライン	基本的な事項	<ul style="list-style-type: none"> 当該区域の課題やビジョンが何か。 当該課題等を解決するためになぜ空家等及びその跡地の活用が必要か。 その活用を実現することでどのような効果が期待されるか。
	空家等の種類	<ul style="list-style-type: none"> その区域での課題が住宅の「空き」か非住宅の「空き」かを考慮。 空家等の規模、「沿道に面している」等の立地などで種類を規定。 「すべての空家等」とすることも可能。
	誘導すべき用途	<ul style="list-style-type: none"> 「必要な空家等の種類」を踏まえ、当該区域において経済的社会的活動を促進する上で必要な用途を設定。 規制の合理化の視点のみならず、所有者等への要請等を積極的に行うことも考慮し、誘導用途は想定される用途を幅広く設定。 誘導用途を記述する際には、建築基準法別表第2に定められた用途の文言を基本とする。 誘導用途その用途が建築基準法上のどの用途に該当するのかを整理し、用途規制に関する特例許可の要否の確認が必要。 都市計画等で定める用途の考え方と整合。
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から誘導用途を検討。

○ 空家等対策計画における空家等活用促進区域及び指針の設定に係るフロー（参考）

空家等に関する実態把握

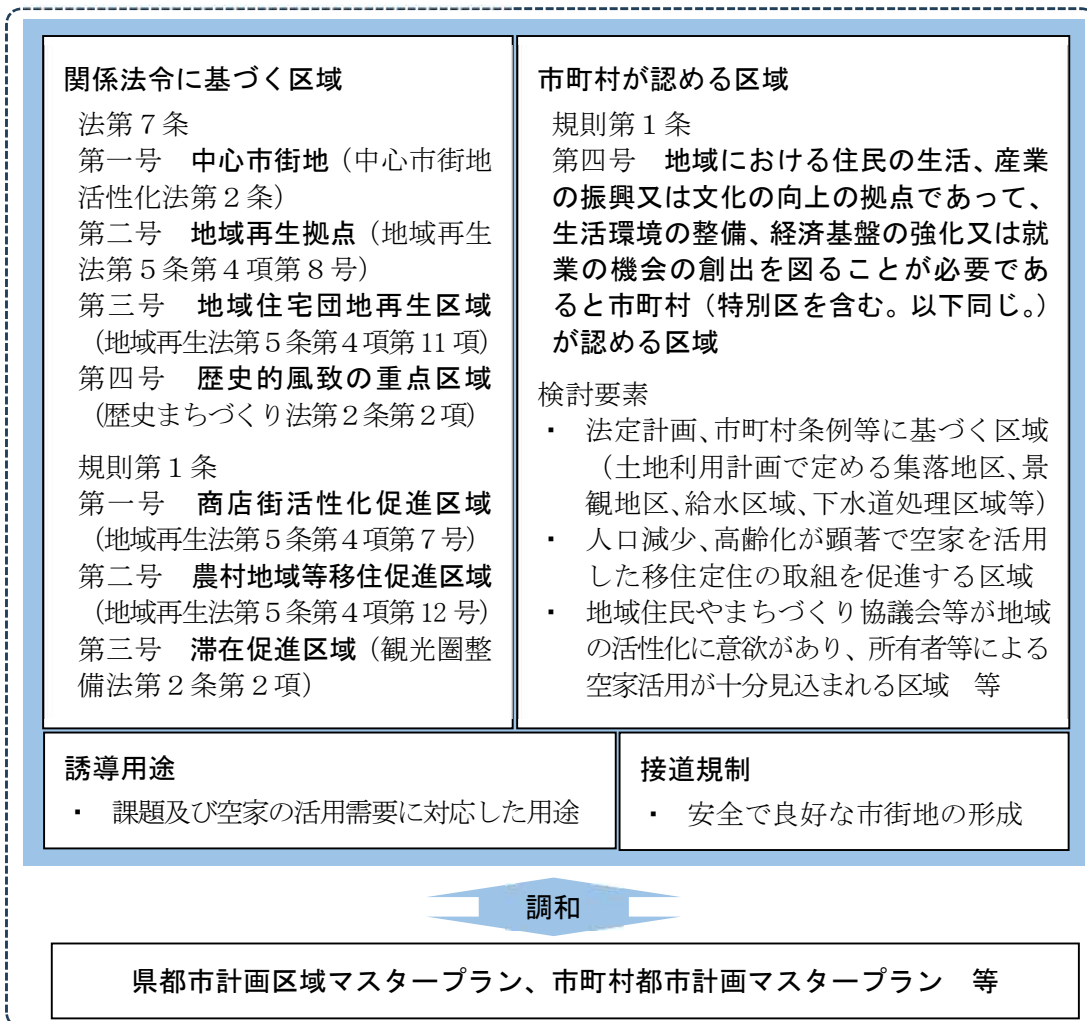


課題・空家等の活用の方向性の整理



確認

空家等活用促進区域及び指針の検討



県

確認

空家等に関する実態把握

- 基幹統計調査（住宅・土地統計調査、国勢調査等）、一般統計調査（住生活総合調査、空き家所有者実態調査等）、各市町村で実施する空き家に関する実態調査や水道閉栓調査等、各種調査データにより、地域における空家数、空家率、所有者等の特定、所有者等の意向、空家等の活用需要など、地域ごとの空家に関する基本的なデータを整理する。
- 各地域住民への制度説明や、自治会・地元のまちづくり協議会における活動、ヒアリング等により、地域ごとの空家等の活用に関する意向を把握する。
- 市町村の空家担当部局だけでなく、各種政策課題を扱う部局が連携し、地域ごとの空家等における実態を的確に把握する。

課題・空家等の活用の方向性の整理

- 空家等に関する実態や市町村における政策課題等を踏まえ、地域ごとのまちづくり等における課題を抽出する。
- 抽出した課題に対し、空家等の活用による経済的社会的活動の促進効果がどの程度見込まれるか、各種データや指標に基づき検証した上で、空家等の活用により地域に求められる用途等を検討し、空家等の活用の方向性を整理する。

空家等活用促進区域及び指針の検討

- 課題解決に向けて空家等の活用が特に必要な地域について、中心市街地の活性化や移住・定住など、目的を明確にするとともに、既存の区域設定や法定計画の内容、地域住民の意向等を基本に促進区域を検討する。

○ 県及び特定行政庁との調整・協議

空家等活用促進区域・指針

- 法第7条第8項において、空家等活用促進区域が市街化調整区域を含む場合、市町村はあらかじめ、当該空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に定める事項について都道府県知事と協議を行うこととされている。
- 事務処理市等においては、開発許可事務はそれぞれの市長が行うこととなるが、促進区域が市街化調整区域を含む場合は、法に基づく県との協議が必要となる。協議の手続きを円滑に進めるため、出来る限りP21で示す「空家等対策計画における空家等活用促進区域及び指針の設定に係るフロー（参考）」の「課題・活用の方向性の整理」の段階で県と許可方針を確認しておくことが重要である。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第七条

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

■ 開発許可申請等の審査・相談窓口（2025.4.1時点）

区分	市町村
指定都市	名古屋市
中核市	豊橋市、岡崎市、一宮市、豊田市
施行時特例市	春日井市
事務処理市	瀬戸市、半田市、豊川市、碧南市、津島市、刈谷市、安城市、西尾市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知立市、田原市

<協議における留意点>

- 県は国ガイドラインで示された事項に基づき、主に以下の視点で協議を行う。

■ 国ガイドライン

2-6 関係機関との協議・調整

(1) 都市計画法の観点からの協議・調整

【留意すべき視点】

- ① 都市計画区域マスタープランと調和が保たれているか。
- ② 市町村の都市計画マスタープランと調和が保たれているか。
- ③ 市町村の土地利用計画等と整合しているか。
- ④ 住民等の意向を反映しているか。
- ⑤ 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないか。

※促進区域に市街化調整区域を含める場合

敷地特例適用要件・用地特例適用要件

- 法第7条第9項において、市町村が空家等活用促進指針に敷地特例適用要件又は用途特例適用要件に関する事項を定める場合は、**特定行政庁と協議**を行い、用途特例適用要件については特定行政庁の**同意**を得なければならないとされている。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第七条

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する**特定行政庁**（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と**協議**をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の**同意**を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた**特定行政庁**は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが**空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認める**ときは、同項の**同意**をすることができる。

<協議における留意点>

- 特定行政庁が留意すべき点については、以下のとおり国ガイドラインで示されている。県においては、P28～30で示す事務処理フローに基づき、協議を行う。

■ 国ガイドライン

3-1 敷地特例適用要件を設定する際の考え方

(1) 接道規制に関する特定認定のための敷地特例適用要件

<特定行政庁が留意すべき点>

- ・ 特定行政庁は、市町村との協議の参考とするため、敷地特例適用要件について、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の関係者（建築審査会等）の意見を聴くことも考えられます。
- ・ 特定行政庁は、市町村との敷地特例適用要件の協議に先立ち、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の実績や包括同意基準の内容、建築基準法第43条第3項に基づく条例等を市町村に情報提供・説明しておくことが考えられます。
- ・ 特定行政庁は、促進区域における敷地特例適用要件の検討と併せて、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の運用について見直すことも考えられます。
- ・ 「敷地特例適用要件」は特例認定の対象とするものを定めるものであるため、特定行政庁は、個々の建築計画について、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことを認めるものに限り、特例認定を行うこととなります。このため、例えば、空家等の敷地から道路に至るまでに相当の距離を有しているなど、道路のネットワークが脆弱である場合には、敷地特例適用要件に適合している場合であっても交通上等の観点から支障があるものとして認定しないことも考えられます。
- ・ 特定行政庁は、申請者に対して、当該計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した認定通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。
- ・ 接道規制の特例認定を受けた建築物は、当該特例認定の際の条件への適合を維持し続ける必要があります。特定行政庁は、当該特例認定を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例認定の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じて、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、認定条件への不適合が生じている場合（法不適合に該当）の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力することが考えられます。

3-2 用途特例適用要件を設定する際の考え方

(1) 用途規制に関する特定許可のための用途特例適用要件

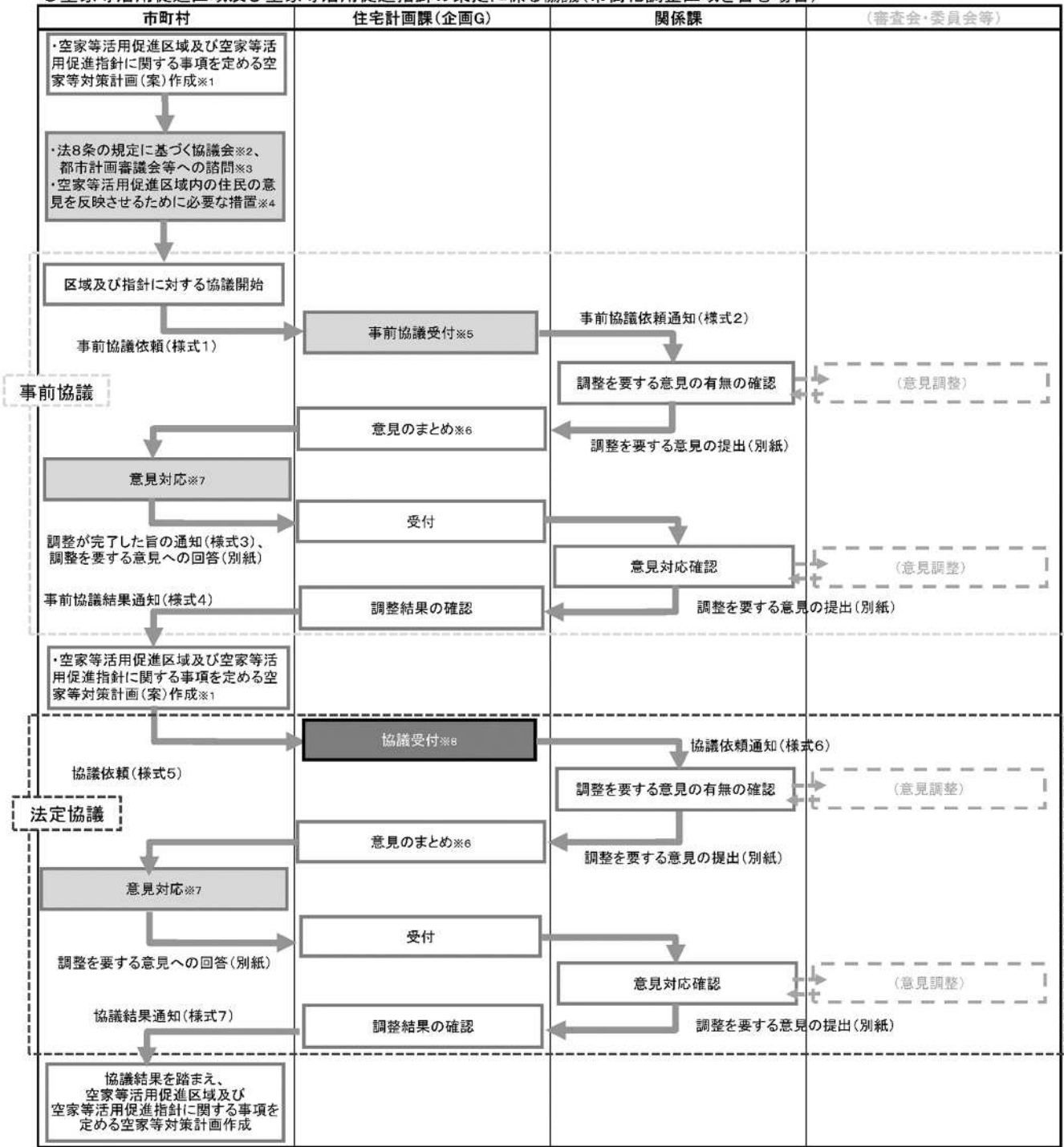
<特定行政庁が留意すべき点>

- ・ 特定行政庁は、「特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認める」場合には、市町村からの協議に同意をすることができることとされています。
- ・ 特定行政庁は、市町村との協議の中で、用途特例適用要件について、建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書に基づく特例許可の手続き円滑化の観点から建築審査会の意見を聴いておくことも考えられます。
- ・ 特定行政庁は、市町村が用途特例適用要件を検討する際の参考になるように、過去の用途規制の特例許可の実績等を事前に市町村に共有することも考えられます。
- ・ 特定行政庁が都道府県で、多くの市町村を所管する場合など、特定行政庁は円滑な制度運用が図られるよう、協議や同意を行った市町村の事例について、協議前の市町村に周知することも考えられます。

- 「用途特例適用要件」では定性的に配慮事項を定めることから、特定行政庁は、特例許可の申請がなされた建築物が当該要件に適合しているかは、特例許可を行う際に個別に判断することになります。
- 特定行政庁は、申請者に対して、空家等対策計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した許可通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。なお、用途規制の特例許可を適用する場合には、建築基準法第6条第1項に基づく確認手続きの要否に関わらず、当該許可の手続きは必要になります。
- 用途規制の特例許可を受けた建築物は、当該特例許可の際の条件への適合を維持する必要があります。特定行政庁は、当該特例許可を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例許可の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、許可条件への不適合が生じている場合（法不適合に該当）の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力して対応することが考えられます。

○ 空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針の策定に係る知事との協議 事務処理フロー

○空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針の策定に係る協議(市街化調整区域を含む場合)



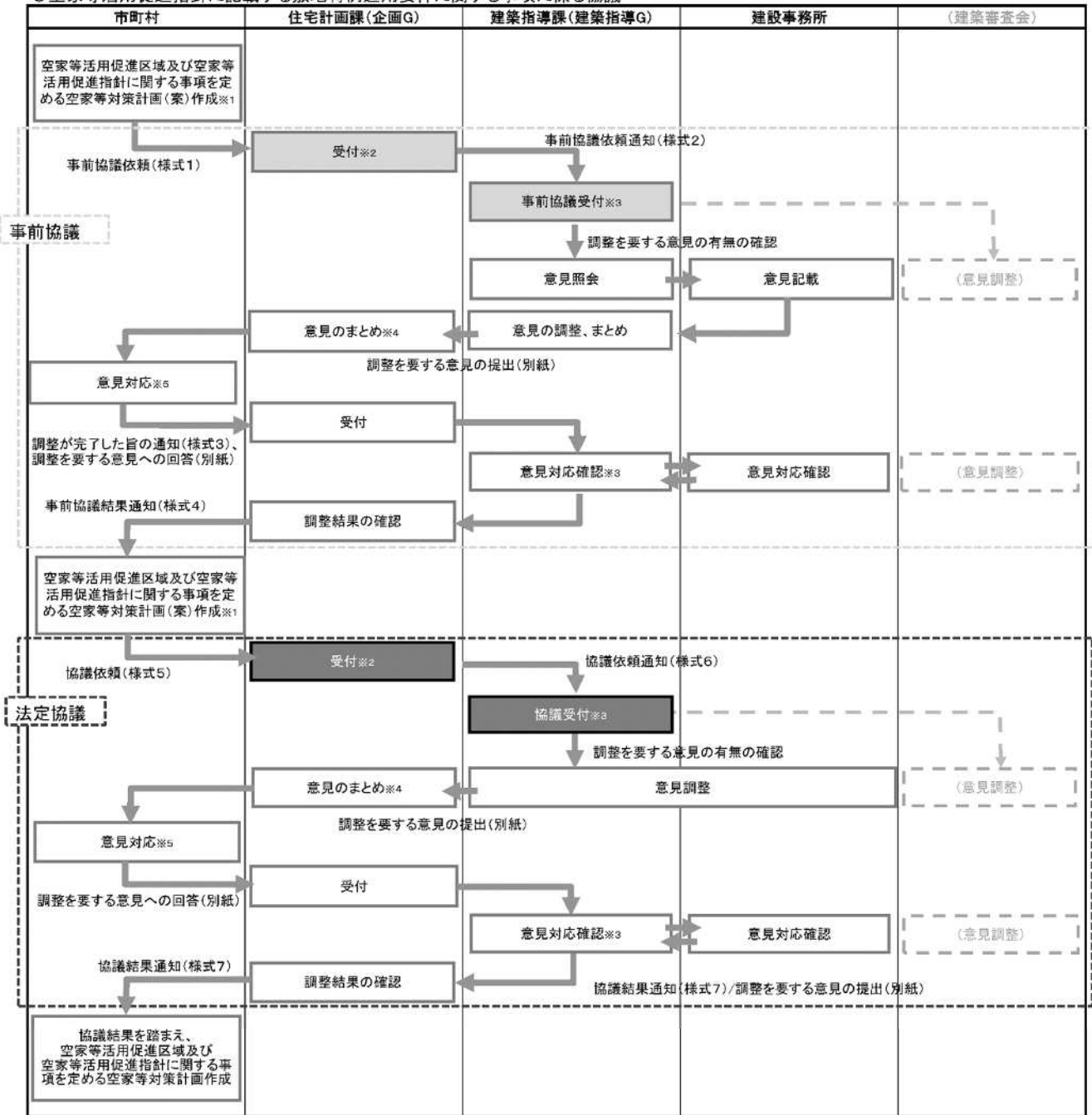
【備考】

- ※1 区域及び指針単体ではなく、空家等対策計画(案)として作成
- ※2 庁内の一体的な連携体制のもと検討がなされていること
- ※3 市町村都市計画マスタープラン等との調和が図られ、立地適正化計画・低炭素都市づくり計画など他法令による計画の内容が考慮されていること
- ※4 公聴会の開催やHP等における意見募集等
- ※5 愛知県空き家対策担当者連絡会議構成課室及び区域指定に係る関係課室へ意見照会
⇒他法令等に基づく既存の区域や法定計画の内容等との調和や、手続きの迅速化に係る配慮の観点
- ※6 調整を要する意見がない場合は、「調整結果の確認」まで手続を省略可
- ※7 提出された意見について、市町村は関係課と個別に調整
- ※8 建築指導課へ意見照会

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

○ 敷地特例適用要件に関する事項に係る特定行政庁との協議 事務処理フロー

○空家等活用促進指針に記載する敷地特例適用要件に関する事項に係る協議



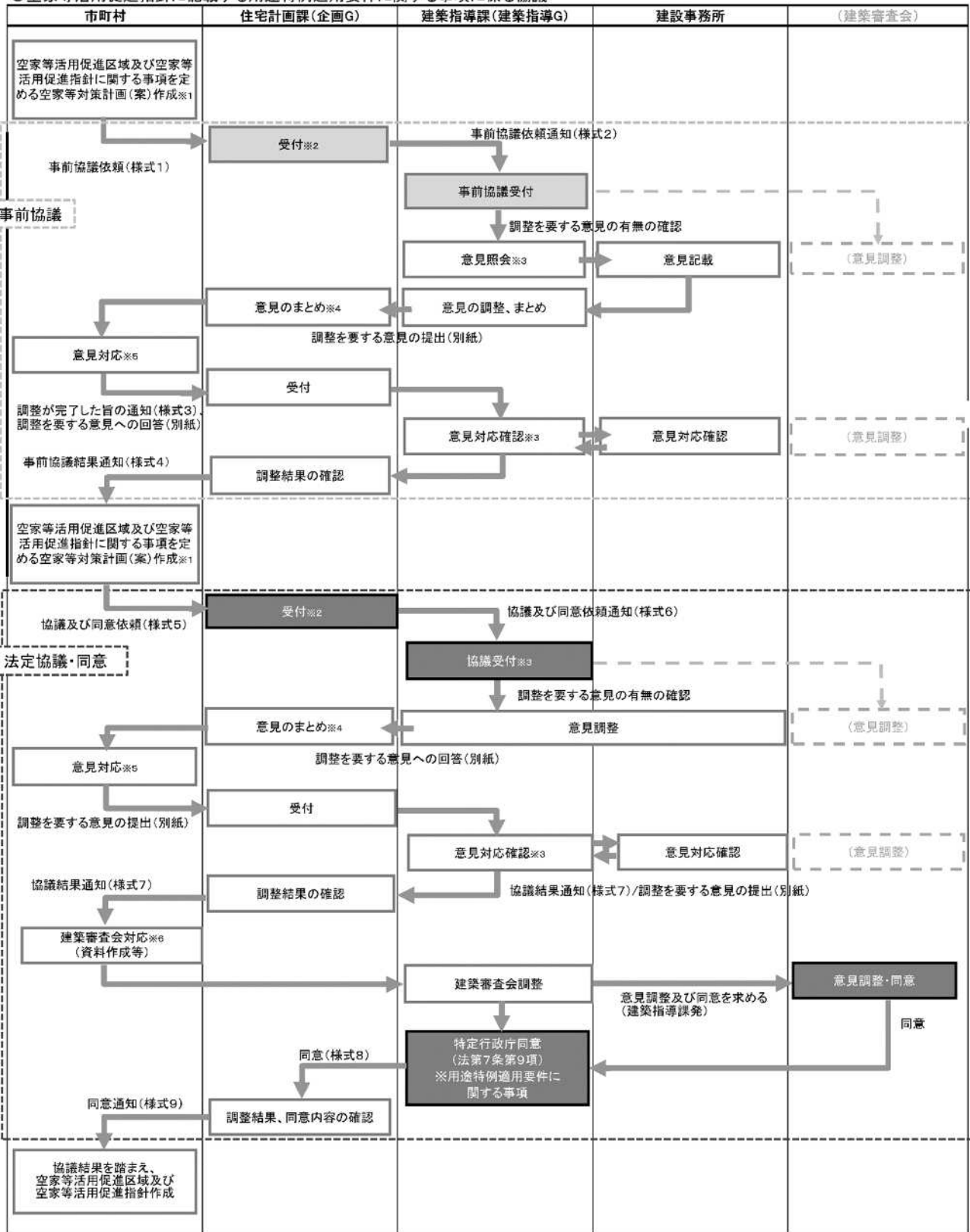
【備考】

- ※1 敷地特例適用要件単体ではなく、空家等対策計画(案)として作成
- ※2 特定行政庁に関連する建築指導課へ意見照会
- ※3 必要に応じ、建築審査会等へ意見聴取
- ※4 調整を要する意見がない場合、「調整結果の確認」まで手続きを省略可
- ※5 提出された意見について、市町村は関係課と個別に調整

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

○ 用途特例適用要件に関する事項に係る特定行政庁との協議 事務処理フロー

○空家等活用促進指針に記載する用途特例適用要件に関する事項に係る協議



【備考】

- ※1 用途特例適用要件単体ではなく、空家等対策計画(案)として作成
- ※2 特定行政庁に関連する建築指導課へ意見照会
- ※3 必要に応じ、建築審査会等へ意見聴取
- ※4 調整を要する意見がない場合、「調整結果の確認」まで手続きを省略
- ※5 提出された意見について、市町村は関係課と個別に調整
- ※6 2週間前までに建築指導課へ資料提出

(3) 空家等管理活用支援法人の指定

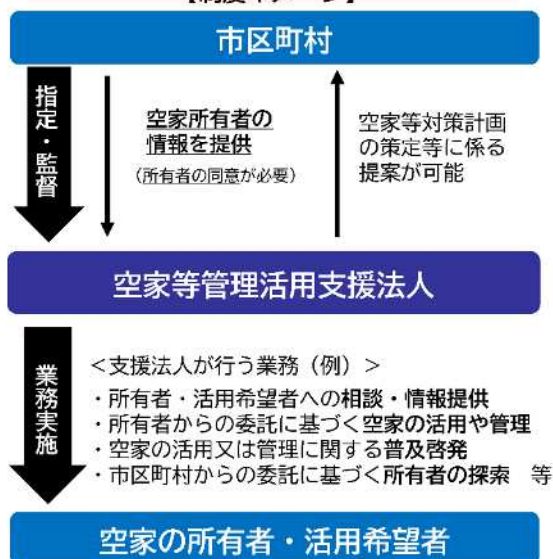
○ 制度概要

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」(R5.11公表)の概要

① 指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
- ・ 破産していないこと
 - ・ 役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・ 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること (↑取扱要綱のひな型も掲載)
- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

② 支援法人への所有者情報の提供方法

- ・ 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・ 情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

○ 国における参考資料

- 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(令和5年総務省・国土交通省告示第3号)
- 空家等管理活用支援法人の指定等の手引き

○ 空家等管理活用支援法人の業務

- 法第 24 条において空家等管理活用支援法人が行う業務が定められている。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

○ 空家等管理活用支援法人の指定の流れ

(手続きの詳細は「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」を参照)

① 支援法人の指定の方針等の明示

- 指定法人の指定等に関する事務取扱要綱を定め、法第 24 条で定める業務の種別など、市町村として求める支援法人の業務を明確に示す。
- 市町村が自ら空家等の所有者等に対する相談対応等を行うことができると判断する場合は、「当市町村では、市町村において〇〇の業務を行うことができるため、当該業務に関し支援法人は指定しないこととする」など、方針を明らかにする。
- 指定を受けようとする法人からの申請書類について、内容や様式を市町村が定める。

【申請にあたって提出を求める書類の例】(国ガイドライン)

- 定款
- 登記事項証明書
- 役員の名、住所及び略歴を記載した書面
- 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担(法人の各部署が担当する業務内容等)を記載した書面
- 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
 - ※ 法人のウェブサイト、会報、パンフレット、議事録等でも可
- 法第 24 条各号に規定する業務(の一部)に関する計画書
 - ※ 関係する行政機関や民間団体等との連携・調整の状況(例えば、事業として空家等の売買を計画している場合は、専門家等との連携・調整の状況)も記載することが考えられる。

② 事前相談

- 法人の活動目的・内容が支援法人制度の趣旨・目的に合致しているかや、市町村の求める業務を適正かつ確実にを行うことができる体制を法人が備えているかなど、事務取扱要綱で定めた要件に該当するかを確認する。
- 市町村で定めた審査基準を事務取扱要綱等に記載し、ウェブサイトへの掲載、申請の提出先となる事務所における備付けなど、適当な方法により公にすることが必要。

③ 申請・審査

④ 支援法人の指定

- 市町村長は、支援法人を指定したときは、公報やウェブサイトへの掲載により以下の事項を公示することとされている。【法第 23 条第 2 項】
 - ア 支援法人の名称又は商号
 - イ 支援法人の住所
 - ウ 事務所又は営業所の所在地

⑤ 支援法人による関連事項の変更

- 支援法人が④のア、イ又はウを変更するときは、あらかじめ、市町村長に届け出る必要があり、市町村長はその届出があったときは、同じく公示することとされている。【法第 23 条第 3 項及び第 4 項】

⑥ 支援法人の監督等

- 市町村長は必要に応じて、支援法人に対し業務の報告をさせることができる。【法第 25 条第 1 項】

○ 空家等管理活用支援法人の指定によるメリット

- 所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを担うことが可能
- 市町村住民からの指定団体に対する信頼度が向上
- 指定団体の空家等の管理活用に対する意識が向上
- 住民からの信頼や団体の意識が向上することで、空家等に関する問題解決が促進
- 市町村との協力関係が強化され、空家等対策に幅広く取り組むことが可能

など

○ 支援業務の具体例（参考）

第一号 所有者等への情報提供・相談、適切な管理・活用のため必要な援助

- 適切な管理や活用の専門家（宅地建物取引士、建築士等）、相続・登記などの法務の専門家（弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等）による相談窓口業務
- 定期的な空き家相談会、セミナーの開催
- 空き家に関する補助金などの情報提供や売買・賃貸・解体費用などの比較情報の提供
- 現地打合せ・立会い（解体・媒介等）、対応業者への紹介
- 空き家管理業務（定期訪問、庭木剪定、雑草除去等）
- 全国的ネットワークを通じた物件情報の提供

第二号 空家等の状態確認、活用のための改修等

- 空き家巡回管理サービスなど、空き家の適切な管理につながる事業
- 空き家の改修のほか、サブリース・建物状況調査（インスペクション）など、空き家の活用につながる事業
- 所有者不明の空家等に関する財産管理制度等の活用の支援

第三号 空家等の所有者等の探索

- 空家等の所有者等調査

第四号 空家等に係る調査研究

- 空き家バンク登録物件の現地内覧会の開催
- デジタル技術を活用した空き家問題の解決を図る取組みの調査研究
- 空き家に残置された家財道具等の処分を促す仕組みの調査研究
- 無償譲渡や定額売買により空き家の流通を図る取組みの調査研究
- リースバック・リバースモーゲージなど、空き家化の抑制と活用の拡大につながる取組みの調査研究
- データ基盤構築
- 空き家予測
- システム提供
- ワークショップ
- 空き家活用方法の検討（店舗、シェアハウス等の利用方法について検討）
- 空き家の情報収集・情報開示（空き家を利用したい人へ情報発信、マッチング制度の検討）

第五号 空家等に係る普及啓発

- 所有者やその家族等を対象とした、空き家の管理や活用の重要性を周知する講座・イベントの開催
- 空き家予備軍（単身高齢者及びその親族等）を対象とした、空き家化抑制の重要性を周知する講座、イベントの開催

- 市町村が開催する講座・イベントへの講師および相談員の派遣
- 空き家セミナー相談会への講師、相談員の派遣
- 市町村の空家等に係る事業の広報

第六号 空家等に係る普及啓発

- 他自治体との空き家施策広域連携事業
- 空き家等活用促進区域の設定の提案
- 空家等に係る支援を行う人材育成
- 大規模災害等発生時における住居確保の支援

(4) 管理不全空家等の認定

○ 制度概要

3-1. 改正法の解説～管理の確保～ 管理指針、管理不全空家等

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

- ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良

↓

悪



＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化**

管理不全建物管理人の選任

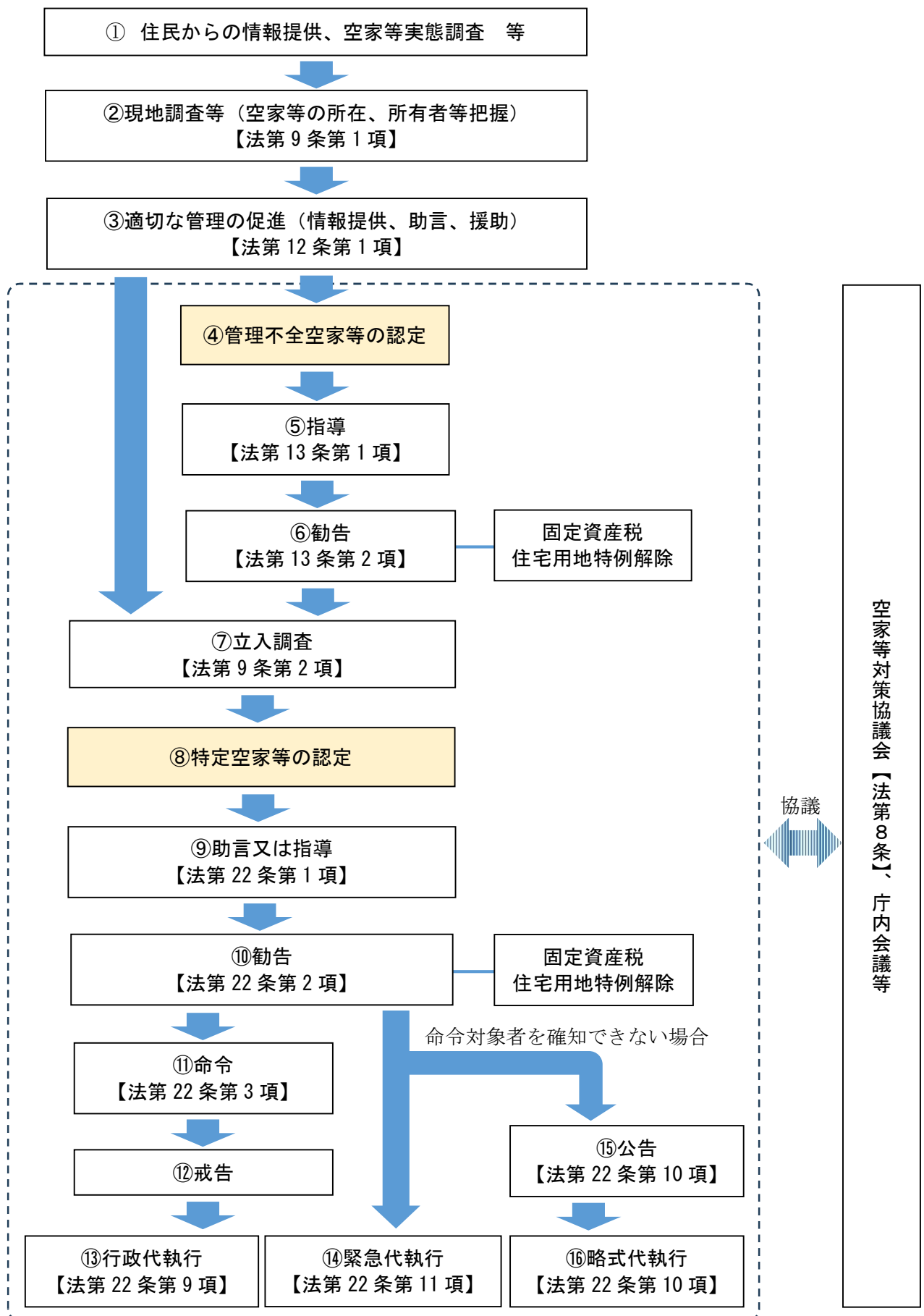
【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

○ 国における参考資料

- 管理不全空家等及び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)
- 判断の参考となる基準(概要)

○ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等フロー（参考）



① 住民からの情報提供、空家実態調査等

- 住民からの情報提供や、市町村で実施した空家に係る実態調査等の結果を踏まえ、空家に関する実態を把握する。

② 現地調査等

- 法第9条第1項では、市町村長は、空家等の所在及び空家等の所有者等の把握のため、必要な調査を行うことができるとされている。この場合、敷地内への立入調査は行わず、外観目視により調査を実施する。
- 不動産登記簿、固定資産税課税情報、住民票、戸籍、水道等利用状況等により、所有者等の調査を実施する。
- 私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうかを判断する。

なお、法第10条第3項において、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる対象として「空家等に工作物を設置している者」を規定し、市町村長が空家等に工作物を設置している電気・ガス供給事業者等に対して情報提供を求めることができることが明確化されている。

参考)

空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第10条第3項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて（令和5年12月13日付事務連絡：国土交通省住宅局住宅総合整備課）

③ 適切な管理の促進

- 法第12条において、市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるとされている。空家等管理活用支援法人や民間事業者等との連携を図り、所有者等に対し空家等の適切な管理を促す。

④ 管理不全空家等の認定

- 法第8条において、市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができることとされており、法第13条で定める管理不全空家等においては、適宜協議会に協議の上認定する。
- 管理不全空家等の判断基準については、国土交通省から参考となる基準が指針の中で示されている。

⑤ 指導

- 空家等が管理不全空家等に該当する場合は、必要な手続きを経た上で、所有者等に対し指導を行う。

⑥ 勧告

- 指導した場合において管理不全空家等の状態が改善されず、特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められる場合で、勧告の必要性が認められる場合は、必要な手続きを経た上で、所有者等に対し勧告を行う。これにより、固定資産税等の住宅用地特例が解除される。

⑦ 立入調査

- 特定空家等に対する指導・助言、勧告、命令を行うのに必要な情報を得るため、必要がある場合には、原則として事前に通知した上で立入調査を実施する。

⑧ 特定空家等の認定

- 法第8条において、市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができることとされており、法第2条で定める特定空家等においては、適宜協議会に協議の上認定する。
- 特定空家等の判断基準については、「参考2 特定空家等の判断基準の考え方」を参考とする。

⑨ 助言又は指導

- 空家等が特定空家等に該当する場合は、必要な手続きを経た上で、所有者等に対し助言又は指導を行う。

⑩ 勧告

- 助言又は指導を行った上で、勧告の必要性が認められる場合は、特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、必要な手続きを経た上で、所有者等に対し勧告を行う。これにより、固定資産税の住宅用地特例が解除される。

⑪ 命令

- 勧告に係る措置がとられなかった場合で、命令の必要性が認められる場合は、必要な手続きを経た上で、所有者等に対し命令を行う。

⑫ 戒告

- 必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされない場合で、他の手段では命令の履行を確保することが困難で、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合は、代執行について検討する。
- 代執行を実行する場合は、代執行を実行すべき旨をあらかじめ文書で戒告する。

⑬ 行政代執行

- 必要な手続きを経た上で、行政代執行を行う。

⑭ 緊急代執行

- 災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行う。

⑮ 公告、⑯ 略式代執行

- 必要な措置を命じようとする場合において、空家等の所有者等が不明の場合は、措置に関する必要な手続きを経た上で略式代執行を行う。
- 略式代執行を行う場合は、市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ公告しなければならない。

2 計画の記載事項

(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7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7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。

【計画の構成（例）】

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の期間
- 4 計画の対象とする空家等
 - (1) 対象とする空家等の種類
 - (2) 対象とする地区

第2章 現状と課題

- 1 人口・世帯等の状況
 - (1) 統計調査等
 - (2) 空家等の実態把握調査
 - (3) 所有者意向調査
 - (4) その他
- 2 空家等に関する政策課題
- 3 計画に基づく取組みの評価

第3章 空家等対策の基本方針

- 1 基本理念
- 2 空家等対策の基本方針

第4章 空家等対策の施策

- 1 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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

第5章 空家等に関する対策の実施体制

- 1 実施体制
- 2 各主体の役割

第6章 計画の推進

- 1 成果指標
- 2 進行管理

(3) 項目ごとの記載事例

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

《主な記載項目》

計画策定の背景と目的



- 全国及び各市町村における空家戸数や管理不全な空家等の増加、法律の施行・改正等の空家を取り巻く背景と、それを踏まえた計画策定の目的を整理する。

計画策定の背景と目的

<記載例>

本市は、平地が少ないという地理的特性に加え、明治時代から海軍の街として発展したことによる戦前の急激な人口増加により、斜面地に多くの住宅が建設されましたが、終戦直後の急激な人口流出や近年における少子高齢化の進行による人口減少により、また、狭あいな道路事情も相まって、多くの空き家が発生している状況となっています。

<第2次呉市空家等対策計画（広島県）>

荒川区においても、老朽化した空き家の除却による防災性の向上や、区内の約6割を占めている木造住宅密集地域の改善を進めるため、空家等特措法の施行を契機に、平成28年12月、「荒川区空家等対策の推進に関する条例（荒川区条例第36号）（以下「空家等対策条例」という。）」を制定するとともに、平成27年度に実施した空き家実態調査を踏まえ、平成29年1月、空き家に対する当区の基本的な取組姿勢や対策を示した「空家等対策計画」を策定し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかしながら、使用目的のない空き家は増加し続けており、除却等の一層の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、国は、令和5年6月に空家等特措法の一部を改正しました。

このような状況を踏まえ、荒川区では、令和4年度に2回目の空き家実態調査を実施し、空き家の現況を把握したところですが、危険な老朽空き家は着実に減少している一方で、空き家の総数は増加しており、特に比較的状态の良い空き家が増えていることが分かっております。これを受け、これまでの空き家対策の成果や課題、さらには空家等特措法の一部改正も反映させ、新たな「空家等対策計画」を策定することとしました。

<荒川区空家等対策計画（東京都）>

2 計画の位置付け

《主な記載項目》

計画の位置付け

- 法や条例、市町村の関連計画との関係を明確化
- 地域住民や事業者、各種団体等との関係を明確化



- 空家等対策計画の位置付けとして、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。
- 行政上の位置付けだけでなく、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。

計画の位置付け

● 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、法第7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に策定するものであり、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。

また、本計画は、「第6次小田原市総合計画『2030 ロードマップ1.0』」を上位計画として、「小田原市都市計画マスタープラン」や、都市計画マスタープランの一部である「小田原市立地適正化計画」、「小田原市景観計画」をはじめとする関連計画・条例と整合を図りながら、関連法・指針等に即した本市の空家等対策の推進に向けた取組方針や具体的な施策等を示すものです。

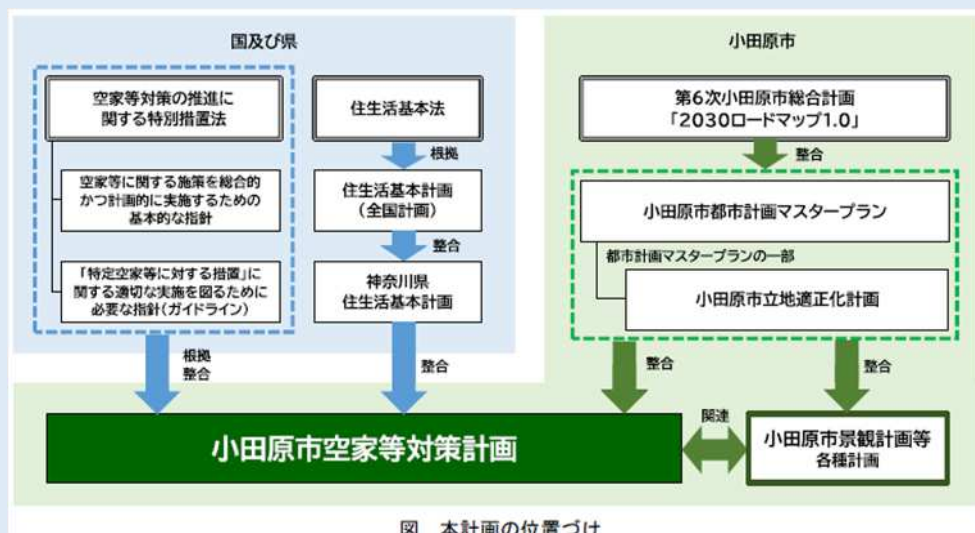


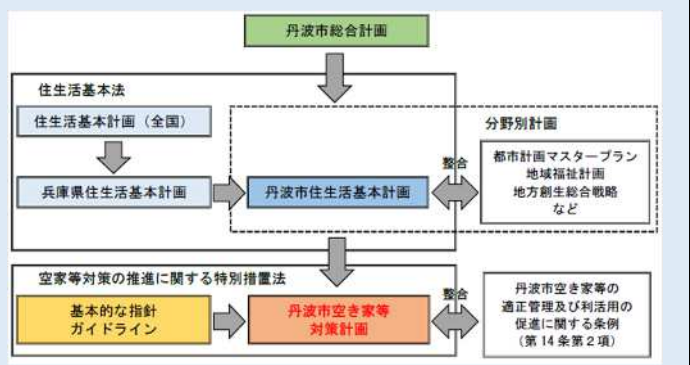
図 本計画の位置づけ

<小田原市空家等対策計画（神奈川県）>

<記載例>

本計画は、空家法第6条に基づき策定するものとし、上位計画である「丹波市住生活基本計画（令和5年3月改定）」に即したものとします。

なお、計画の期間内において空家法などの関連法令などの改正が行われた際は、本計画の目的・主旨に沿って、空き家等対策の施策に反映していくこととします。



<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

SDGsとの関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール、169のターゲットが設定されており、これらは、不可分かつ統合的なものとして、持続可能な開発を達成する上で重要とされる「経済」「社会」「環境」の3つの側面を調和させるものです。

本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）の17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」「12.つくる責任 つかう責任」「17.パートナーシップで目標を達成しよう」を関連する主な目標として取り組みます。

<大館市空家等対策計画（秋田県）>

● 地域住民や事業者、各種団体等との関係を明確化

<記載例>

所有者と行政だけでなく、地域住民（自治会町内会）や大学、不動産・法務・建築等の専門家団体、空家の活用や管理等に取り組むNPOや民間事業者などの多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策を推進します。

<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

3 計画の期間

基本指針の内容 P. 23

二 2 (2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、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、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画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

- 市町村の関連計画との整合
- 総務省の住宅・土地統計調査との整合
- 年数を具体的に設定



- 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。

計画期間

● 市町村の関連計画との整合

<記載例>

計画期間は、空き家と関連の深い荒川区住宅マスタープランの計画期間と合わせ、令和6年度から令和10年度までの5か年とします。

なお、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容及び計画期間について、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。



図3 計画期間

<荒川区空家等対策計画（東京都）>

<記載例>

本計画は令和6年度から令和10年度までの5年間の計画とします。なお、今後改定が予定される秋田市総合計画、秋田市総合都市計画および秋田市住生活基本計画等の上位関連計画との整合性を図るため、上位関連計画の改定に合わせて、見直しを行うものとします。

<秋田市空家等対策計画（秋田県）>

● 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、令和3年度から令和7年度までの5年間の計画を基本とします。なお、本市の空家等の状況や社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況などにより、必要に応じて本計画を見直すものとします。

<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>

空家等対策計画の計画期間は、令和6年（2024年）4月から令和9年（2027年）3月までの3年間とし、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

<うきは市空家等対策計画（福岡県）>

計画の期間は令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。

なお、期間中は、庁内で組織した宇治市空き家等対策推進プロジェクトチームにおいて、計画に示した施策内容を推進します。

また、社会情勢や市民意識の変化、空家法等の関係法令の改正、住宅・土地統計調査の結果を踏まえ、宇治市空き家等対策計画策定委員会にて、計画の進捗もみながら、適宜中間見直しを行います。

<宇治市空家等対策計画（京都府）>

4 計画の対象とする空家等

(1) 対象とする空家等の種類

基本指針の内容 P.23

二 2 (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

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るかを踏まえ、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

- 法に規定する空家等
- 住宅を対象とする場合
- 空地を対象とする場合
- 居住物件を対象とする場合



- 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。

対象とする空家等の種類

● 法に規定する空家等

<記載例>

計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」、同法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

<宇治市空き家等対策計画（第2期）（京都府）>

本計画の対象は、空家法に規定する「空家等」とします。

すなわち、「使用がなされていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、住宅はもとより、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象とします。

なお、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合には、「空家等」に含まれます。

<大垣市第2次空家等対策計画（岐阜県）>

● 住宅を対象とする場合

<記載例>

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、戸建て並びに一棟の住戸全てが空住戸である共同住宅とします。

なお、長屋住宅については、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合は対象とします。

<小田原市空家等対策計画（神奈川県）>

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。

法における「空家等」とは、以下の①から③のすべてに該当するものをいいます。

- ① 建築基準法に定義される「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含む）であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

ただし、本計画では、将来、空家等となることを予防する観点からの対策も含まれることから、「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。

市所有の公共施設についても、人口減少や厳しい財政状況等を踏まえ、効率的な管理・利活用を図るため、集約化や統廃合などの検討や見直しを進めていくこととしています。廃止となった空き公共施設については、「新潟市財産経営推進計画」に基づき、用途転用や売却などにより有効活用に取り組みます。

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）>

本計画の主な対象とする空家等の種類を「一戸建の空き家」とし、空家化の予防に関する施策については、居住中の「一戸建の住宅」を対象とします。

なお、共同住宅・長屋等における「その他の住宅」については、建物1棟全体が空き家の場合に限り、必要に応じた対策を講じます。

分譲マンションの空き室対策については、マンション関連施策として対応していきます。

<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

対象とする空家等の種類は、空家法第2条に規定する「空家等」としますが、優先的に対策を進めていくべき空家等の種類は、「一戸建の空家等」とします。なお、集合住宅については、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、「空家等」には該当しません。

<播磨町空家等対策計画（兵庫県）>

対象とする空き家等の種類は、「市内全ての空き家等」とします。なお、一部住戸のみが空室の長屋や共同住宅は、空家法第2条に規定される空家等には含まれませんが、これらの空き家等についても地域・住民等からの相談に対応し、建築基準法など他法令での措置について検討し、関係部局につなぎます。

対策にあたっての優先順位は、管理が不適切であるもの、明らかに差し迫った危険性があるものなど、周囲の環境に及ぼす影響が大きいものから優先的に対策を進めていきます。

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

● 空地を対象とする場合

<記載例>

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」（法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」を含む。）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。

なお、特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

<うきは市空家等対策計画（福岡県）>

本計画で対象とする空き家等は、原則として空家法に規定する「空家等」および条例に規定する「空家」、「空き地」、「空き地等」とします。また、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合に本計画の対象とします。

空き家化の予防・発生抑制に向けた取り組みでは、将来「空き家」となる可能性のある全建築物等を対象とします。

<品川区空き家等対策計画（東京都）>

● 居住物件を対象とする場合

<記載例>

対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定される空家等と同様とします。

ただし、空家率が比較的低い本市においては、空家等の発生の抑制が重要であることから、住宅の良質化や利活用等の予防的な取組に関しては、空家等に至っていないものについても、本計画の対象とします。

なお、空家等は、概ね年間を通じて建築物全体が使用されていないものが対象となることから、空家等に至る可能性が高い戸建てを中心とした取組を進めます。

<第2期川崎市空家等対策計画（埼玉県）>

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」としますが、発生抑制や利活用に関する施策については空家等となる前の状態であっても対象とします。また、公共の建築物も対象とします。

<淡路市空家等対策計画（兵庫県）>

(2) 対象とする地区

基本指針の内容 P. 22~23

二 2 (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

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、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。

空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも初めから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又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

《主な記載項目》

空家等対策の対象地区

全域を一括指定

全域を指定＋必要に応じて地区を拡大

全域を一括指定＋重点地区（モデル地区）設定

市町村内の一部区域を指定（あるいは、一部区域を除外）

空家等活用促進区域を設定

ポイント



- 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、空家等活用促進区域を設定する。
- 空家等活用促進区域の設定を定める際は、併せて、区域内の空家等について、誘導用途等を「空家等活用促進指針」に位置付けて空家等対策計画に定める。
- 空家等対策の対象地区については、P85～P91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、空家等活用促進区域を設定する。

➡ P100 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参照

空家等対策の対象地区

● 全域を一括指定

<記載例>

本計画の対象地区は、市内全域とします。

なお、社会情勢等の変化により、重点的に推進すべき地区の設定が必要な場合には、適宜その位置付けを行います。

<千歳市空家等対策計画（北海道）>

令和4年度に本市全域で実施した「空家等実態調査」の結果（本計画第2章に記載）によると、市内全域に空き家が見られることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

<大垣市第2次空家等対策計画（岐阜県）>

住宅・土地統計調査（総務省統計局）、空家の実態調査及び水道使用状況からの調査（川崎市まちづくり局）によると、空き家（共同住宅の空き室を含む）は市内全域に分布しており、区役所への通報・相談も全区から寄せられ、消防局の巡回対象も全区に及んでいることから、対象とする地区は市全域とします。

<第2期川崎市空家等対策計画（神奈川県）>

● 全域を一括指定＋必要に応じて地区を拡大

<記載例>

本計画では、法に基づく措置の実績や「空き家等現況調査」の結果を踏まえ、「市内全域」を計画の対象とします。

現時点では重点的に対策を行う空家等活用促進区域などは定めておりませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や空家等が集中的に発生した区域が判明した場合など、必要に応じ重点的に施策を実施する区域の設定を検討します。

<大館市空家等対策計画（秋田県）>

● 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。

前計画では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て進めてきました。引き続き中心市街地の空き家対策に注力するとともに、重点地区での取り組みを生かし瀬戸市全域に拡げていけるよう取り組みます。

<瀬戸市空家等対策計画（愛知県）>

本計画の対象とする区域は、市内全域とします。

また、「小田原市景観計画」（平成17年12月策定、平成21年5月変更）で「拠点型重点区域」に設定している小田原城周辺地区、小田原駅周辺地区、国道1号本町・南町地区については、空家等対策においても、重点的に良好な地域環境の保全を図るため、重点対象地区とします。

<小田原市空家等対策計画（神奈川県）>

<記載例>

本計画の対象地区は、本市全域とします。

更に、佐世保市立地適正化計画における居住誘導区域（※）を重点地区（P23）に指定します。

※ 将来における人口密度が維持され、都市機能が集積し、公共交通の利便性が高いエリア。（佐世保市立地適正化計画）

<佐世保市空家等対策計画（長崎県）>

（１）対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する地区は、市全域とします。

（２）重点対象地区

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象地区（※１）と定めます。

なお、空家等の増加により地域コミュニティの維持やその地域での生活に支障を来す恐れがあり、早急に対策を講ずる必要がある地区、又は先駆的な取組みを率先して行う地区を重点対象地区と定めることができるものとし、

※１ 通学路は、徒歩及び自転車通学の範囲（小学校４km未満、中学校５km未満）とします。（大町市立学校児童・生徒通学費交付要綱に定めるバス、電車通学以外の通学範囲）

<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区域は、『市内全域』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とも急速に空家が増加することが懸念される○○地区及び○○地区とします。

※一部地域の例

- 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

● 空家等活用促進区域を設定

<記載例>

本計画の対象地区は市全域とします。

ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある区域として「空家等活用促進区域」を指定します。

なお、鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に区域を指定しています。

<第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画（千葉県）>

中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など、経済的社会的活動の促進が必要な地域において、空家等の活用を通じてこれらの促進が見込まれる場合には、関係部局と連携して「空家等活用促進区域」の設定を検討します。

<第2次松坂市空家等対策計画（三重県）>

<参考>空家等活用促進区域の検討

○区域の設定の基本的な考え方

- ・ 促進区域は、空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的となります。「経済的社会的活動」とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨・サービスに関係する活動や、人々の集団的・組織的な営みに関係する活動が該当します。例えば、地域の商業活動はもとより、福祉活動、地域コミュニティを維持する活動なども幅広く含まれます。
- ・ このため、中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などの目的意識をもって本制度を活用することが重要です。そして、これら中心市街地の活性化などの関係法令に基づく既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域を設定し、その経済的社会的活動を促進していくことが最も基本的な方法と考えられます。
- ・ また、市町村のニーズに応じて、上記のような既存の区域設定や法定計画等がある区域とは別に、新たに促進区域を設定することも可能です。この場合には、必要に応じて、促進区域の候補地における課題の検討や実態把握のための調査等を実施することが考えられます。
- ・ なお、促進区域は、市町村全域に設定することもできないわけではありませんが、地域における経済的社会的活動の拠点に設定し、規制の合理化等を図りながら、当該拠点の空家等の活用を重点的に促進していくとするものであるため、メリハリをつけた区域設定を検討することが望ましいと考えられます。

○他部局等との連携・一体的な検討体制の構築

- ・ 空家等の活用を進める上で、空家等の活用需要を的確に把握することが極めて重要です。空家等の所有者等に活用の意向があったとしても、その活用に係る需要がなければ、空家等の活用は進みません。空家等の活用需要は、前述のような中心市街地の活性化、移住・定住など、様々な政策課題に係るものが考えられます。その的確な把握を進めるためには、市町村の空家施策担当部局だけでなく、これらの政策課題を扱う部局が連携していくことが不可欠です。
- ・ 空家施策担当部局以外の部局では、現状、それぞれの政策課題において空家等を活用することが有効な選択肢として十分に認識されていないケースもあります。促進区域は、単に空家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、庁内の一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいと考えられます。
- ・ 庁内体制としては、空家施策担当部局のほか、中心市街地の活性化、移住・定住、観光振興、高齢者等福祉、子育て支援、都市計画などの部局が想定されます。
- ・ また、自らの市町村が建築基準法上の特定行政庁（市町村の建築審査部局や都道府県の建築審査部局）でない場合や、市町村の区域内に市街化調整区域があり、当該区域内で空家等の活用を検討する場合は、都道府県を検討体制のメンバーに加えることも有効です。

○促進区域の対象エリア「経済的社会的活動の促進が求められている区域」

【促進区域の設定が想定される区域】(法第7条第3項第1号～第4号)

中心市街地 (中心市街地活性化法第2条)	相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地
地域再生拠点 (地域再生法第5条第4項第8号)	集落生活圏(自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等)を含む一定の地域
地域住宅団地再生区域 (地域再生法第5条第4項第11号)	自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保を図ることが適当と認められる区域
歴史的風致の重点区域 (歴史まちづくり法第2条第2項)	・重要文化財建造物等の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域及びその周辺の土地の区域 ・当該区域において歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域

【促進区域の設定が想定される区域】(施行規則第1条第1号～第4号)

商店街活性化促進区域 (地域再生法第5条第4項第7号)	地域における経済的社会的活動の拠点として商店街が形成されている区域であって、当該商店街における小売商業者又はサービス業者の集積の程度、商業活動の状況その他の状況からみてその活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められ、かつ、当該商店街の活性化により地域経済の発展及び地域住民の生活の向上を図ることが適当と認められる区域
農村地域等移住促進区域 (地域再生法第5条第4項第12号)	人口の減少により、その活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる農村地域その他の農地(耕作の目的に供される土地)又は採草放牧地(農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの)を含む一定の区域であって、当該区域に移住する者を増加させることによりその活力の向上を図ることが必要と認められる区域
滞在促進地区 (観光圏整備法第2条第2項)	観光圏整備法に基づく観光圏整備計画に位置づけられた観光旅客の滞在を促進するため宿泊に関するサービスを改善・向上させるための事業等を重点的に実施しようとする地区
上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域	

○区域の設定の留意点

- ・ 促進区域は、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とします。そのため、市町村の中に、複数設定することも可能です。
- ・ 促進区域の設定にあたって、空家等の数や分布の状況などの具体的な数値基準は設けていません。空家率のみならず、活用できる空家等が存在するか、また、空家等を活用することで、経済的社会的活動の促進につながるかという視点が重要です。さらには、現在空家が相対的に多くなくとも、将来空家が増加した場合に経済的社会的活動が大きく損なわれるかという視点も考えられます。なお、促進区域の候補地区の絞り込みの過程で、中心市街地の空店舗率を定めるなど、市町村が独自に目安となる基準を設けることも考えられます。
- ・ 促進区域の設定にあたっては、災害発生の蓋然性が高いエリアとして、土砂災害特別警戒区域や災害危険区域(レッドゾーン)に設定することは望ましくありません。また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域(イエローゾーン)における設定については、防災担当部局等とも相談し、慎重に検討する必要があります。
- ・ 促進区域の検討にあたっては、都道府県の都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発、保全の方針)、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図りながら、検討を進めることが必要です(法第7条第11項)。また、立地適正化計画や低炭素都市づくり計画などの他法令による計画がある場合は、当該計画の内容を考慮することも重要です。
- ・ 例えば、促進区域の範囲や促進区域内での誘導用途を、これらのマスタープランで定めているエリアや用途の考え方と整合させることが考えられます。特に、法や施行規則で示された区域以外で促進区域を設定する場合には、これらのマスタープランや計画を前提に区域等を定めることが考えられます。
- ・ また、都市計画との調和の観点から、促進区域を市街化調整区域内に設定する場合には、無秩序な開発を

防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から、促進区域の範囲や誘導用途を検討する必要があります。このため、市街化調整区域のうち、誘導用途としての開発が見込まれない区域を促進区域に設定することや、市街化調整区域の全域を促進区域に設定することは、制度趣旨からして適切な運用ではありません。

- ・ なお、上記の検討においては、都道府県との協議が必要であり（法第7条第8項）、このような観点からも、関係部局や都道府県等との連携体制を構築することが適切です。

＜参考＞空家等活用促進指針の検討

(1) 空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項

- ・ 促進区域の検討で整理した内容をもとに、空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項を定めます。中心市街地の活性化などの法定計画等がある場合は、その計画に即しながら、当該区域の課題やビジョンが何か、当該課題等を解決するためになぜ空家等及びその跡地の活用が必要か、その活用を実現することでどのような効果が期待されるか等の基本的な事項を定めることが考えられます。

(2)-1 活用することが必要な空家等の種類

- ・ 活用することが必要と考えられる具体的な空家等の種類を特定します。活用することが必要と考えられる空家等の種類の検討にあたっては、まずは、その区域での課題が、住宅の「空き」なのか非住宅の「空き」なのかを考慮することが考えられます。このほか、空家等の規模、「沿道に面している」等の立地などで空家等の種類を規定することも考えられます。なお、「すべての空家等」とすることも可能です。

(2)-2 空家等を誘導すべき用途

- ・ (2)-1で定めた「必要な空家等の種類」を踏まえ、当該区域において経済的社会的活動を促進する上で必要な用途を誘導用途として定めます。
- ・ 誘導用途を定めた場合、法第16条第1項に基づき、市町村長は、空家等を誘導用途に供するために所有者等に要請を行うことができます。また、法第18条に基づき、空家等を誘導用途に供するため他法令に基づく許可等が必要な場合、都道府県知事等の一定の配慮がなされることとなります。そのため、規制の合理化の視点のみならず、要請等を積極的に行うことも考慮し、誘導用途は、当該区域で建築可能な用途も含め、想定される用途を幅広く定めます。
- ・ 誘導用途を記述する際には、建築基準法別表第2に定められた用途の文言を基本としつつ、例えば、「〇〇㎡以下の事務所（コワーキングスペースその他交流スペースを有するものに限る。）」などと記述することが考えられます。特に、誘導用途を、建築基準法第48条の用途地域等の規制の合理化措置の対象とする場合には、その用途が建築基準法上のどの用途に該当するのかを整理し、用途規制に関する特例許可の要否を確認することが必要です。

(2)-3 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- ・ 促進区域や誘導用途の設定と併せて、要請やあっせん等の方策について検討し、空家等の所有者等による活用を促します。
- ・ 要請に当たっては、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）によるマッチング業務を通じて利用希望者に積極的に空家等を紹介するなどの情報提供の対策のほか、補助金等による支援策を講じることで、空家等の活用を促進します。
- ・ なお、空家等をセーフティネット住宅として活用することは、既存ストックの有効活用と、住宅確保要配慮者の住まいの確保という両面から意義が大きいと考えます。このような要請を行うことで、登録住宅の拡大を図り、住宅確保要配慮者の多様な住まいの確保につなげることも考えられます。
- ・ その他、地域の実情に応じて促進区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るために指針に記載すべきことがあれば指針に位置づけます。

第2章 現状と課題

1 人口・世帯等の状況

(1) 統計調査等

基本指針の内容 P.22

二 2 (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

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》

都市特性の整理

- 都市の位置付け
- 土地利用・都市基盤等の状況
- 人口・世帯等の動向
 - (a) 人口の推移・将来推計
 - (b) 世帯の推移
 - (c) 人口動態

空家等の実態把握（統計調査）

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



- 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、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。

都市特性の整理

● 都市の位置付け



- 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>

地勢

本市は、九州の北西部、長崎県の北部に位置する都市で、市中心部から長崎市までは約 80km、福岡市まで約 100km の位置にあります。

総面積は 426.01 km²(令和 5 年現在)で、市内には烏帽子岳(568m)、将冠岳(443m)、牧の岳(301m)、国見山(777m)等の山々が連なり、臨海部ではリアス式海岸が形成されています。

このリアス式海岸と大小の島々が織り成す複雑な自然景観は、西海国立公園「九十九島」といわれ、美しい臨海景観を創り出しています。

佐世保市街地は、軍港にふさわしい良港として、急峻な岩山に囲まれ平地が少ない地形的な特徴のもとで、宅地化がすすめられ現在の佐世保市街地が形成されています。

また、明治 35 年の市制施行以降、周辺町村との合併を経て拡大してきた都市であり、周辺部には農村、漁村集落が形成されています。



<佐世保市空家等対策計画(長崎県)>

本市は、市域の約 6 割が森林で、地形は、北に紫香楽山地、東に鈴鹿山脈、布引山地、南に室生山地、西に大和高原に囲まれた上野盆地を形成し、伊賀地域の気候は、隣接する 3 府県の地形の影響を強く受け、特に、滋賀県側からの北西季節風の影響を受けているものの、信楽山地の標高差により日本海側や滋賀県北部などに比べて降雪量が少ない一方、気候は盆地特有の内陸型気候で寒暖の差が大きく、年間降水量は三重県東部の沿岸地域に比べて少なく、こうした恵まれた自然環境から、空き家を利活用しながら安心して住み続けられる地域として移住を希望する人にアピールしていくことが重要です。しかし、将来の人口減少に伴う空き家の増加に併せて農地や山林などの放棄地も増加し里山の荒廃が進み、集落の生活圏へと里山が浸食し農作物の獣害被害拡大が予想されます。

<第 2 次伊賀市空き家対策計画(三重県)>

● 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>

(1) 川崎駅・臨海部周辺エリア

戦前からの川崎市の中心市街地で、京浜工業地帯の発展に伴って、市街化が進展した古くからの市街地と臨海部の工業地帯からなるエリアであり、特に、JR南武支線沿線は、狭あい道路や経年化した木造住宅が多く、密集市街地が市域で最も集中しています。

(2) 川崎・小杉駅周辺エリア

戦後、臨海部の工業の発展に伴い、従業者の居住地として急速に市街化が進展した経緯から、狭あい道路や経年化した木造住宅が多く、密集市街地も存在しています。近年は工場等の土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され人口が大きく増加しています。

(3) 中部エリア

鉄道整備と同時期に区画整理などの計画的な市街地形成が進められ、鉄道沿線から離れた市街地においては、主に一戸建てを中心とした住宅地が形成されています。同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。

(4) 北部エリア

多くの大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地などの自然環境も豊かなエリアです。低層住宅が多いことや団地型マンションが比較的多いことも特徴です。鉄道沿線から離れた計画的市街地においては、地形的な高低差も大きいことに加え、整備にあわせて同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

<第2期川崎市空家等対策計画（神奈川県）>

● 人口・世帯等の動向

(a) 人口の推移・将来推計

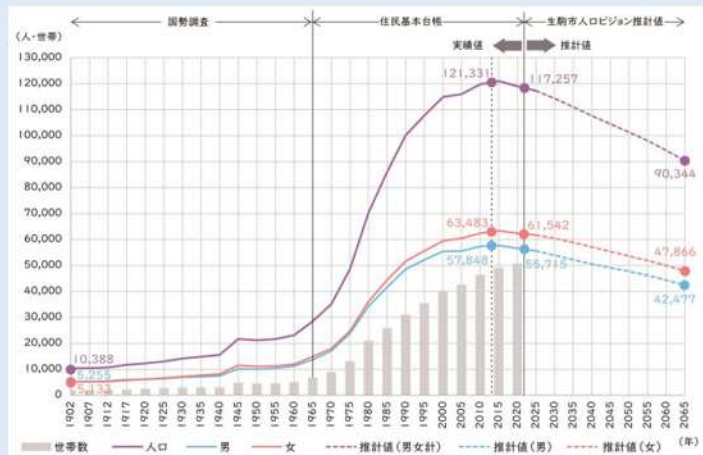


- 総人口及び年齢別人口について、国勢調査や住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計等から、現在までの推移や増減の要因、今後の推計値を整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。
- 市町村内における地域毎のデータが整理できる場合は、地域毎の推移や増減の要因について整理し、今後の空家等の発生状況を推測する。

<記載例>

本市の人口は、平成 25 (2013) 年をピークに緩やかに減少しています。今後も一貫して減少を続け、令和 47 (2065) 年には約 9 万人となる見通しです。

人口減少により、必要とされる住宅ストックも減少することが予測されるため、今後、空き家が増加すると考えられます。



<生駒市空家等対策計画(奈良県)>

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】



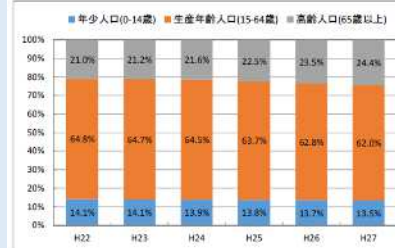
出典: 国勢調査 (H2-H22)、国立社会保障・人口問題研究所 (H32)

【まちなか区域人口の推移】

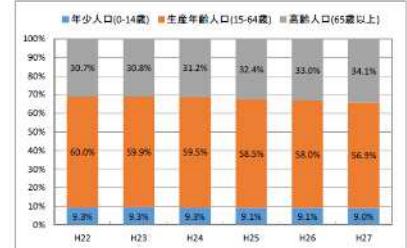


出典: 住民基本台帳 (各年1月)

【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値

<金沢市空き家等管理・活用計画(石川県)>

<記載例>

市全体の人口は10年間に6.9%増加となっているが、その中で宝江、七崎、森、宮田、美江寺、十八条、呂久の7地区については10%以上減少しており、特に宝江については人口、世帯数がともに大きく減少している。

表 2-1 地区別人口世帯数の動向

地区	平成25年3月末現在		令和5年3月末現在		増減率	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
馬場	2,502	881	2,959	1,119	18.3%	27.0%
生津	2,939	1,131	2,873	1,280	-2.2%	13.2%
本田	6,135	2,160	7,086	2,725	15.5%	26.2%
只越	2,212	829	2,218	912	0.3%	10.0%
別府	5,705	2,201	5,595	2,461	-1.9%	11.8%
穂積	5,438	2,233	5,848	2,597	7.5%	16.3%
稲里	2,317	919	2,757	1,212	19.0%	31.9%
十九条	1,772	632	2,101	822	18.6%	30.1%
牛牧	4,526	1,688	4,836	2,042	6.8%	21.0%
宝江	355	151	291	122	-18.0%	-19.2%
野田新田	1,490	673	1,574	788	5.6%	17.1%
野白新田	1,195	486	1,455	633	21.8%	30.2%
祖父江	1,538	572	1,801	755	17.1%	32.0%
犀川	609	231	857	346	40.7%	49.8%
七崎	530	142	452	153	-14.7%	7.7%
居倉	654	198	598	237	-8.6%	19.7%
森	855	305	744	334	-13.0%	9.5%
田之上	1,030	340	958	370	-7.0%	8.8%
唐栗	887	262	855	291	-3.6%	11.1%
宮田	351	116	306	127	-12.8%	9.5%
大月	138	31	128	36	-7.2%	16.1%
糞里	600	171	578	200	-3.7%	17.0%
美江寺	1,316	464	1,119	469	-15.0%	1.1%
十七条	781	262	760	277	-2.7%	5.7%
十八条	670	201	593	216	-11.5%	7.5%
古橋	3,463	1,132	3,829	1,455	10.6%	28.5%
横屋	1,204	395	1,508	551	25.2%	39.5%
中宮	689	225	938	331	36.1%	47.1%
呂久	470	146	360	145	-23.4%	-0.7%
合計	52,371	19,177	55,977	23,006	6.9%	20.0%

注1) 赤色：減少率5～10%未満
 赤色：減少率10%以上
 注2) 人口、世帯数は日本人と外国人の合計

<瑞穂市空家等対策計画(岐阜県)>

市内の市街化区域には、高経年住宅団地※が24団地あり、そこには約21.1万人が居住しています。(図2-11)

また、高経年住宅団地では、高齢化率が平均36%と市平均の26%に対し、空き家の増加につながる高齢化の進展が著しくなっています。(図2-12)



<千葉市空家等対策計画(千葉県)>

(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。

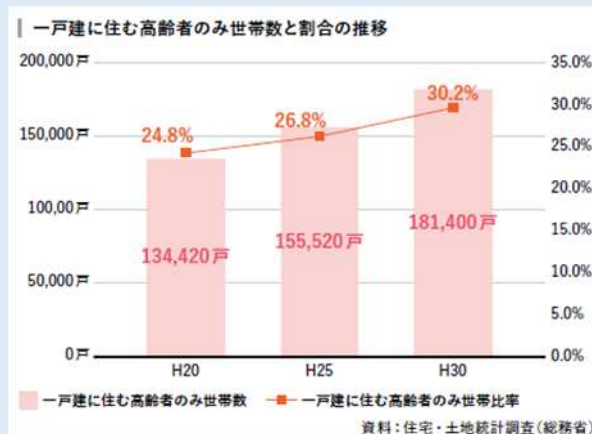
<記載例>

渋谷区の持家で暮らす65歳以上の単身世帯は、平成10（1998）年の5,250世帯から平成30（2018）年には9,170世帯と増加しており、持家世帯総数に占める65歳以上の単身世帯比率も上昇しています。この傾向は、「渋谷区人口ビジョン令和2年度改定版」で示されている令和17（2035）年頃から65歳以上の人口の急上昇が始まるという推計から加速していくと想定され、今後、相続問題等で適切管理がされていない空家等が増加する可能性が高いと考えられます。



<渋谷区空家等対策計画（東京都）>

いわゆる空家予備軍である一戸建の住宅に住む高齢者のみ世帯の数は、2018（平成30）年で181,400世帯と多く、2008（平成20）年から2018（平成30）年にかけて約5万世帯増加しています。空家予備軍の一戸建の住宅に住む世帯全体に占める割合も増加傾向にあり、2018（平成30）年で30.2%と、関東の他の政令指定都市と比べて2ポイント以上高くなっています。65歳以上の老年人口率（高齢化率）は、今後も増加することが推計されており、空家予備軍である高齢者のみ世帯数も増加し続けることが予想されます。



都市名	割合
横浜市	30.2%
川崎市	28.2%
相模原市	24.9%
千葉市	28.5%
さいたま市	27.3%

<第3期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>

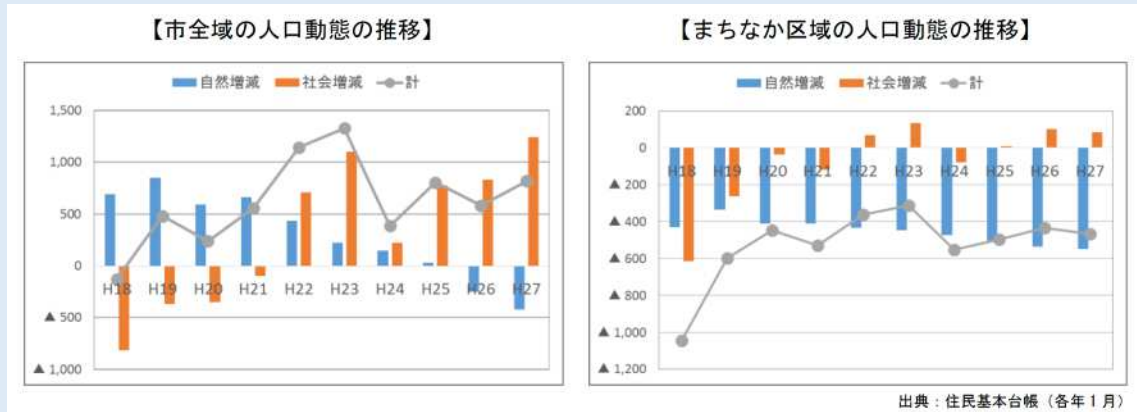
自然動態と社会動態による人口推移への影響についてみると、平成6年以降自然動態は減少傾向を続けています。平成6年頃は社会増が人口増に表れており、平成12年に社会減になると人口減に転じ、これ以降は、社会動態の動きが人口増減に大きく影響しています。また、平成29年には社会増により平成23年以来6年ぶりに人口増へ転じています。



<第2期遠賀町空家等対策計画(福岡県)>

○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。



出典：住民基本台帳（各年1月）

<金沢市空き家等管理・活用計画(石川県)>

空家等の実態把握（統計調査）

基本指針の内容 P.10

ー 3（1）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。



- 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-3 参照）。

● 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）>

● 空き家数及び空き家率の動向

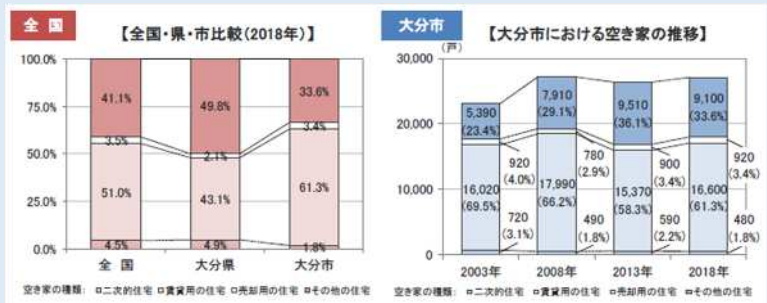


- 空き家の種類別に現在までの推移や増減の要因を整理したり、全国や県、近隣市町村等の状況と比較して、空き家の動向の特徴を把握する。
- 「空き家」には、別荘等の「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」、「その他の住宅」が含まれている。適切に管理されていない空き家については、「その他の住宅」に着目する必要がある。
- 市町村内における地域毎のデータが整理できる場合は、地域毎の空き家の動向について整理し、特徴を把握する。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第1表）

<記載例>

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41.1%、大分県では49.8%、本市では33.6%となっています。また、「賃貸用の住宅」は、全国では51.0%、大分県では43.1%となっているのに対し、本市では61.3%と高くなっています。

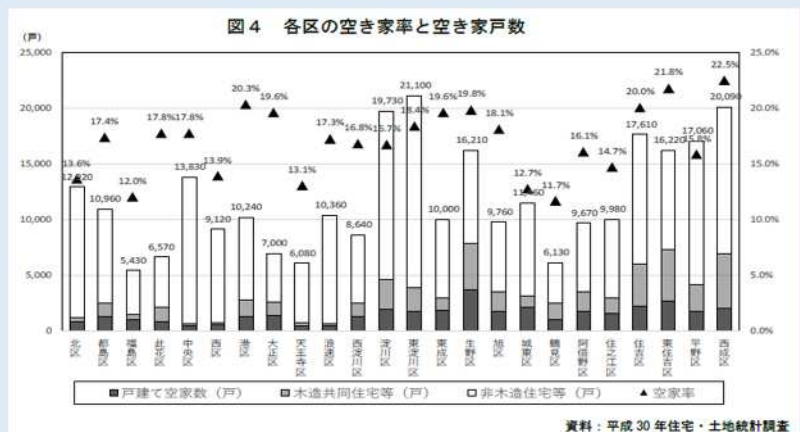
【大分市における空き家の推移】
 について、2013（平成25）年と2018（平成30）年を比較すると「賃貸用の住宅」が減少から増加に転じたことから空き家総数は増加しています。「その他の住宅」については、2013（平成25）年と2018（平成30）年までの間、減少傾向にあります。



<第2期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（22.5%）、東住吉区（21.8%）、港区（20.3%）、住吉区（20.0%）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、都心の中央区（17.8%）、浪速区（17.3%）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生野区（22.8%）、大正区（20.3%）、東成区（18.8%）、城東区（18.5%）となっています。



<大阪市空家等対策計画（大阪府）>

● 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）

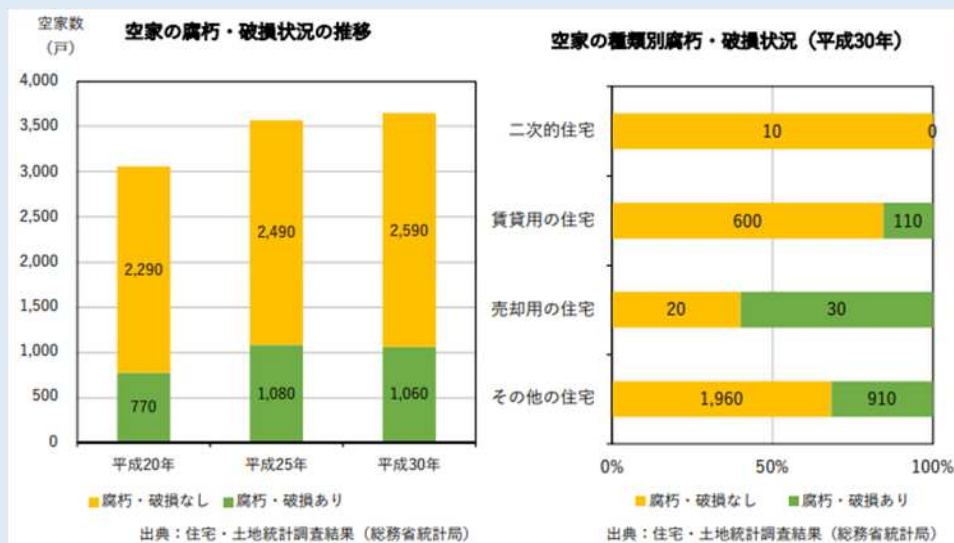
<記載例>

空き家の種類別でみると、空き家全体における「その他の住宅」の割合が最も多く、過半数以上を占めています。平成30年では、「その他の住宅」の割合が72.1%を占めており、建て方別の内訳では、一戸建て住宅が7割以上を占めています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等の市場に出ていない状態にあり、その中でも呉市では、一戸建て住宅の占める割合が高いことから、空家等への対策に当たっては、一戸建ての「その他の住宅」への重要性が高くなっています。



<第2次呉市空家等対策計画（広島県）>

空家の状態をみてみると、腐朽・破損の不具合がある空家は10年間で約300増加しており、平成30年時点での空家3,650のうち、腐朽・破損の不具合がある住宅は1,060と、30%を占めています。また種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損ありの空家は910と高くなっており、活用の予定がない空家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念されます。



<第2次益田市空家等対策計画（島根県）>

● 空き家の立地条件

ポイント



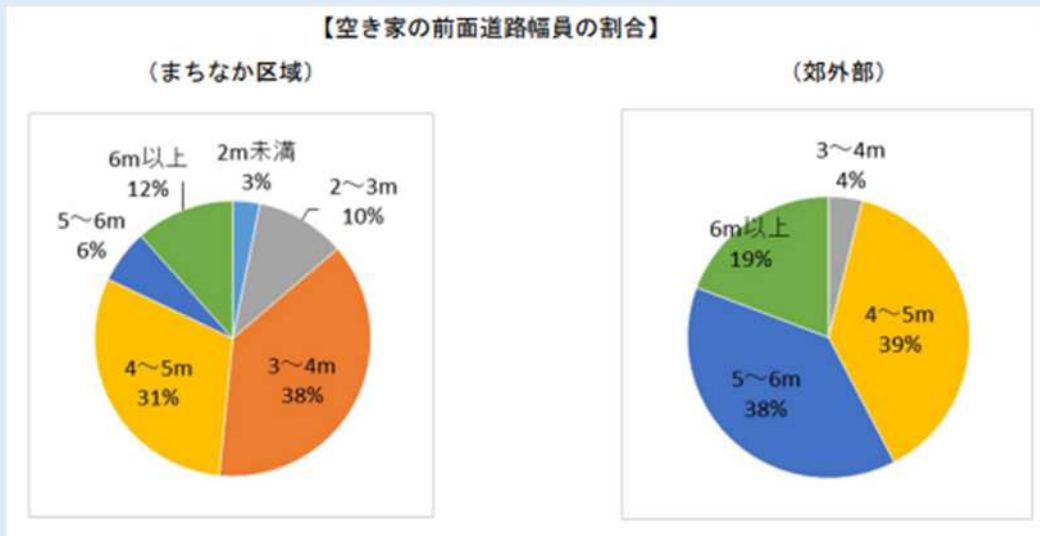
- 空き家の接道状況や最寄の交通機関・主な施設までの距離について整理し、把握する。
- 空き家の立地条件から、空き家の建替えや利活用、不動産市場への流通のしやすさ等を分析し、市町村の空家等対策を検討する。
- 引用データ：住宅・土地統計調査（第98表）

<記載例>

本市はまちの骨格が形作られた藩政期以降、大きな自然災害や戦災による被害を免れたことから、まちなか区域を中心に当時の町割りや道路網が残されています。平成27年度のモデル地区調査によると、まちなか区域では半数以上の空き家等が幅員4m未満の道路に面しており、建て替えに際し道路から後退する必要があるため、土地の有効活用が難しい状況になっています。このほか、旗竿状の敷地や長屋形式の建物も多く、流通や建て替えが難しい空き家等が多数存在することが明らかになりました。

郊外部におけるモデル地区調査では、土地区画整理事業等により良好な道路網が整備されていることから、多くの空き家等が流通可能な状況であることが明らかとなりました。しかしながら、昭和56年以前に造成された住宅地では、現行の耐震基準に適合しない建築物が多く、そのままでは活用が難しい場合もあることに加え、所有者等の高齢化が進んでいることから、今後、空き家等の増加が懸念される状況です。

【空き家の前面道路幅員の割合】



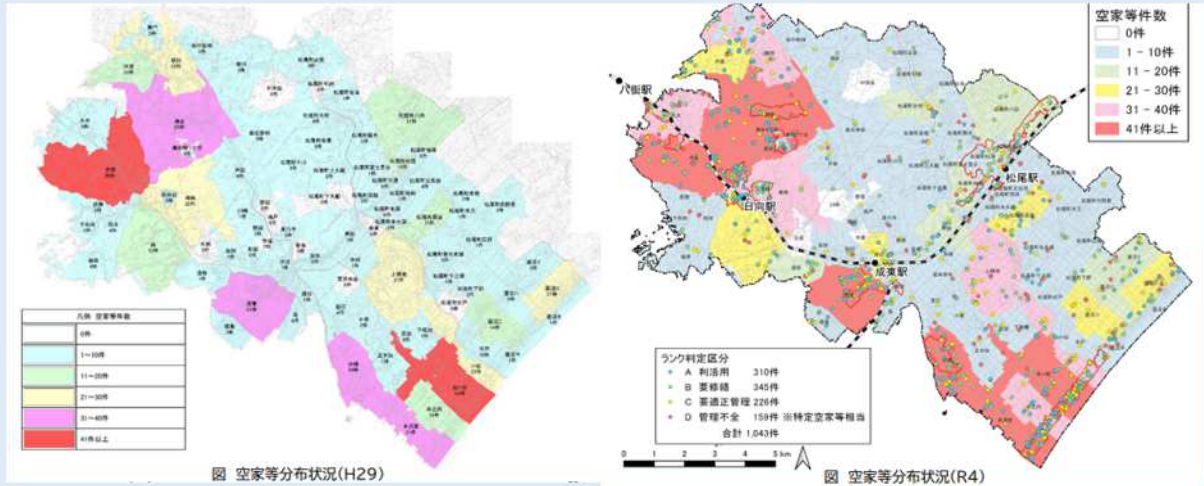
<金沢市空き家等管理・活用計画（石川県）>

※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。

<記載例>

市内の空家等は、市内全域において広く分布しており、特に、鉄道駅周辺や海岸沿いの用途地域内に多く見られます。

空家等が41件以上の大字（赤色着色）は、前回調査（H29）では、「木原地区」、「松ヶ谷地区」のみとなっていますが、今回調査（R4）では「成東地区」、「白幡地区」、「本須賀地区」、「松ヶ谷地区」、「埴谷地区」、「木原地区」となっています。



<山武市空家等計画（千葉県）>

(2) 空家等の実態把握調査

基本指針の内容 P. 23

二 2 (3) 空家等の調査に関する事項

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に実施する主体名、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》

空家等の調査に関する事項

- 空家等の調査方法
- 地域・自治会等との連携
- データベースの整備・更新

空家等の実態把握（実態調査）

- 空家等の数や割合・地域別分布状況
- 空家等の状況

ポイント



- 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1 空家等の実態把握の考え方」を参考にする。

空家等の調査に関する事項

● 空家等の調査方法

<記載例>

空き家等対策の実施にあたっては、空き家等の実態と所有者等の意向を把握することが必要であり、空き家等実態調査を実施し、その結果のフォローアップを行います。実態調査については、住宅・土地統計調査のデータ公表時期などとの整合を図りつつ、概ね5年ごとの実施を検討します。

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

周辺住民から苦情があった空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定しております。特定した空家等の所有者等に対して空家等及び立木の管理改善を促すため、現況写真を添付した文書を送付し、併せて老朽危険家屋解体に係る補助金制度等の案内も実施しております。

<うきは市空家等対策計画（福岡県）>

空家等に関する苦情や通報のあったものについて、所有者等が確認できない場合は、空家等の所有者等の把握に関して法により可能とされている下記の情報把握手段等を活用して調査（立入調査を含む）を行います。

なお、所有者等の確認のために送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断します。また、相続放棄に関する事実の確認を行う必要がある場合は家庭裁判所に照会を行い、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は所有者不存在の空家等と位置づけるとともに、これらの方法で確認できない場合は「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断します。実態把握に係る具体的な調査手法については空家等の状況を注視しながら検討を行います。

<綾部市空き家等対策計画（京都府）>

● 地域・自治会等との連携

<記載例>

空家等がもたらす問題は、多岐の分野に渡っており、その内容も専門的となります。そのため、本市では、平成30年10月に関係7団体と「千葉市の空き家等の有効活用及び適正管理の推進等に関する協定書」を締結しました。これにより、空き家セミナーの開催や、空き家専門相談の実施等において連携を図っています。今後も、関係団体等との連絡体制の整備を目的とした「空家等対策推進協定連絡会」で情報交換を図るとともに調査・研究、制度活用など様々な面で連携を図り、より充実した対策となるよう努めます。

<千葉市空家等対策計画（千葉県）>

<記載例>

空家等は市内全域に存在し、市民からの情報提供・相談も広範な地域から寄せられています。

このため、市では5年に1度、国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や、市がまちづくりなどの目的で実施する調査やアンケートのほか、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、その所在や状態を確認するとともに状況の把握に努めます。

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（以下、「所有者等」という。）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、空家等対策市内調整会議、同作業部会の市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）>

空家等の実態把握（実態調査）

ポイント



- 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1 空家等の実態把握の考え方」を参考にする。

● 空家等の数や割合・地域別分布状況

ポイント



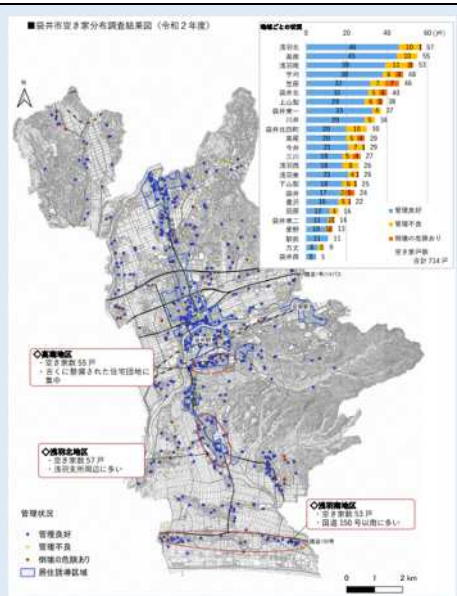
- 空家等の数及び割合、地域別の分布状況から、空家等が存在している地域を把握し、都市特性との関係を整理する。
- 空家等の所在を地図上に示したものは個人情報に該当するため、空家等対策計画への記載方法に注意する必要がある。

<記載例>

空き家の戸数が多い（50戸以上）地区は、浅羽北地区 57戸、高南地区 55戸、浅羽南地区 53戸となっております。

縁辺部で空き家の増加傾向が見られますが、袋井地区や愛野地区など、市中心部でも増加している地区があります。

高齢化率の高い高南地区や袋井地区、笠原地区、浅羽南地区などは、空家率も高い傾向がみられます。

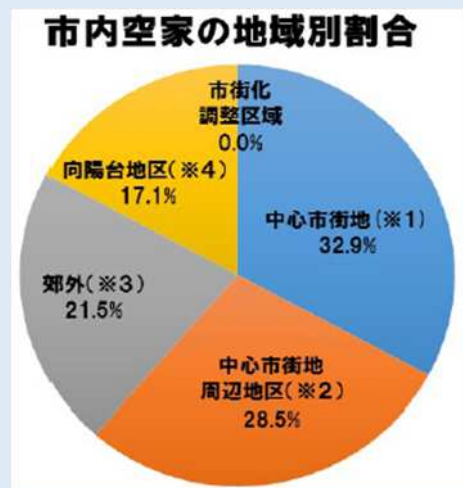


<袋井市空家等対策計画（静岡県）>

本市では、半年ごとに調査する水道の閉栓情報や市民からの通報に基づく現地確認により、市内の空家等の調査を実施し、収集した情報をデータベース化して管理しています。

また、データベースに登録した空家等の定期的な現地確認や所有者への建築物の今後の運用方法の意向確認調査を行うなど、空家等の実態把握に努めています。

実態調査の結果、解体や再居住の見込み、不動産業者による管理の実施を確認できたものを除き、経過観察が必要な空家等の数は令和5年9月現在で168件となっており、分布状況は、中心市街地、中心市街地周辺地区をはじめ、郊外を含め、市内全域に一定の割合で存在しています。

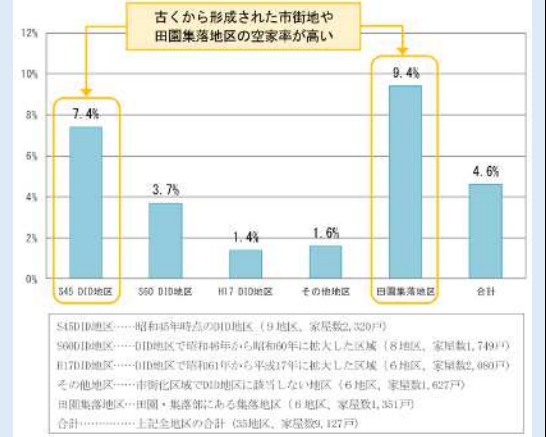


<千歳市空家等対策計画（北海道）>

<記載例>

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）>

● 空家等の状況

ポイント

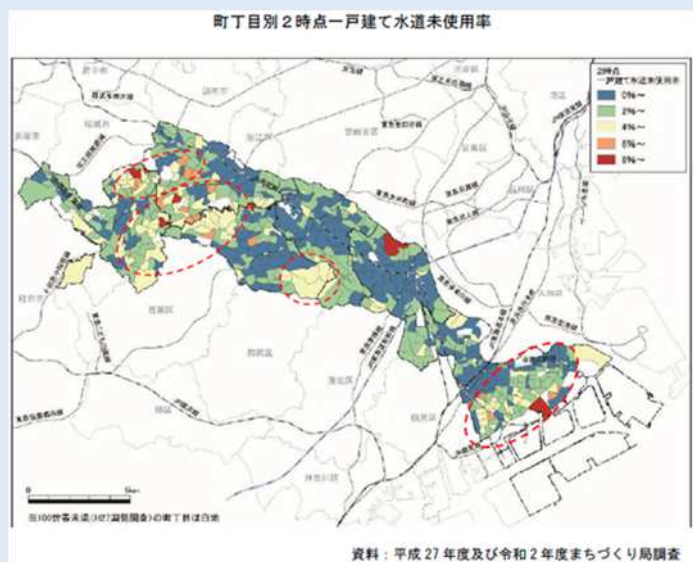


- 現地調査等の結果をもとに、空家等の「立地条件」、「建物属性」、「敷地条件」、「外観」等について、都市特性との関係を整理する。
- 空家等対策の優先順位をつけるために、老朽度や危険度が高い空家等の数や分布状況について把握することも考えられる。

<記載例>

平成 27 年 8 月と令和 2 年 8 月時点で、それぞれ水道利用が 0 m³の状態にあることから、長期的に空家である可能性が考えられます。

一戸建てにおける水道未使用率の割合を町丁目別に見ると、川崎区の臨海エリア、高津区や宮前区のうち南武線や田園都市線の駅から離れた横浜市との市境エリア、小田急線沿線の駅から離れたエリアにおいて、高くなっています。



< 第 2 期川崎市空家等対策計画（神奈川県） >

前述の第二次調査で抽出された 324 件が調査時点における本町の空き家と判断し、現地調査にて老朽危険度を判定しました。

調査の結果、A 判定は 5.8%（19 件）、B 判定は 13.0%（42 件）、C 判定は 15.4%（50 件）、D 判定は 65.1%（211 件）となっており、老朽危険度が高い特定空家等に相当すると思われる A 判定の空き家は少ない状況です。

空き家は町内全域に分布していますが、北部での数が多くなっています。3 地域別に見ると、老朽危険度が高い A 判定の空き家は中部、南部に多く分布していますが、老朽危険度が低い D 判定の空き家は、北部地域に多く分布していることが分かりました。また、B・C 判定の空き家は 3 地域にまんべんなく分布しています。

表 5 空き家の状況

地域	地区	件数 (件)				判定不可	総計
		A	B	C	D		
北部	笹尾西		3	10	30		43
	笹尾東	1	5	9	31		46
	城山		4		38		42
	神田				1	1	1
	稲部		1		2	2	3
	北部計	1	13	19	102		135
中部	神田	6	11	7	44	1	69
	稲部	1	8	5	27		41
	中部計	7	19	12	71	1	110
南部	三和	11	10	19	38	1	79
	町計	19	42	50	211	2	324
	総数に対する割合	5.8%	13.0%	15.4%	65.1%	0.6%	100.0%

老朽危険度	総合判定	建物の現状
高	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。
低	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>

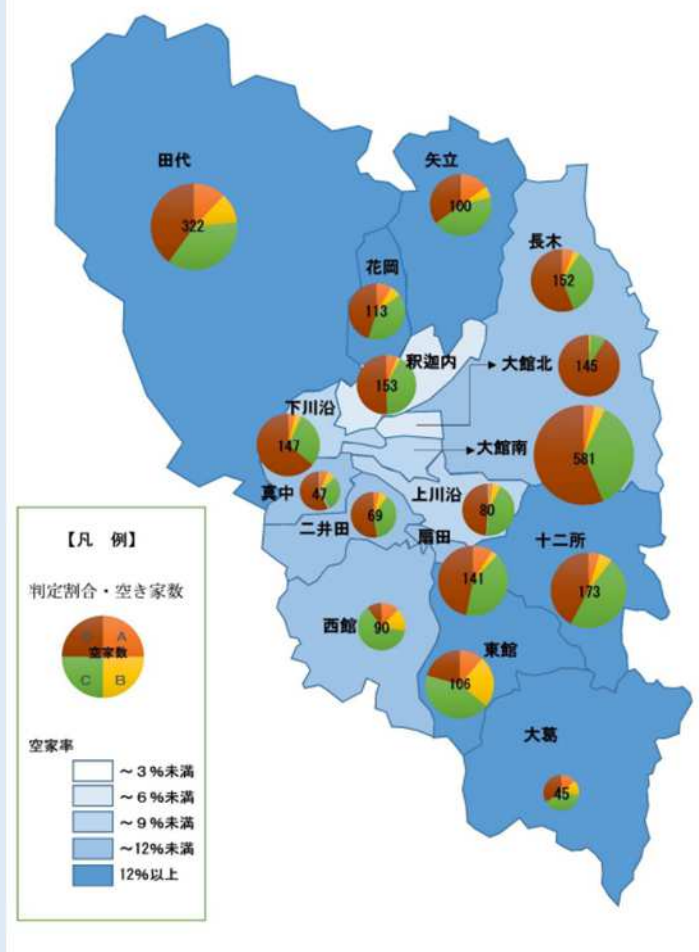
空き家数は市内全域で 2,464 戸となり、最も空き家が多い地区は大館南地区で 581 戸、以下、田代地区が 322 戸、十二所地区が 173 戸、釈迦内地区が 153 戸、長木地区が 152 戸と続きます。

空き家率については、市内全域の平均は 8.3%で、最も高い地区は大葛地区で 23.4%、以下、矢立地区が 16.1%、十二所地区が 15.2%、田代地区が 14.4%となり、中心市街地と比較して、周辺の地域の空き家率が高くなっています。なお、空き家率が最も低い地区は大館北地区で 3.1%でした。

危険度については、空き家 2,464 戸のうち、A判定が 165 戸、B判定が 154 戸、C判定が 928 戸、D判定が 1,217 戸となりました。

地区ごとの危険度の状況については、東館地区、西館地区、大葛地区において、危険度の高いAとBの判定の空き家が 25%以上となりましたが、前回の調査結果より危険度の高い空き家が 26 戸減少しております。また、CとD判定の危険度が低い、利活用できる可能性がある空き家が市内全域で増加しており、前回調査より 692 戸多い 2,145 戸となっています。

図 空き家分布図 (空き家率・判定割合・空き家数の状況)



<岡山市空家等対策計画(岡山市)>

(3) 所有者意向調査

《主な記載項目》

空家等の所有者等の意向把握

- 回答者の属性
- 建築物の属性
- 空家等の使用状況、空家等になった時期・要因
- 空家等の維持管理状況
- 今後の利活用等に向けた意向等



- 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1 空家等の実態把握の考え方」を参考にする。

空家等の所有者等の意向把握

基本指針の内容 P.11

一 3 (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。



- 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。

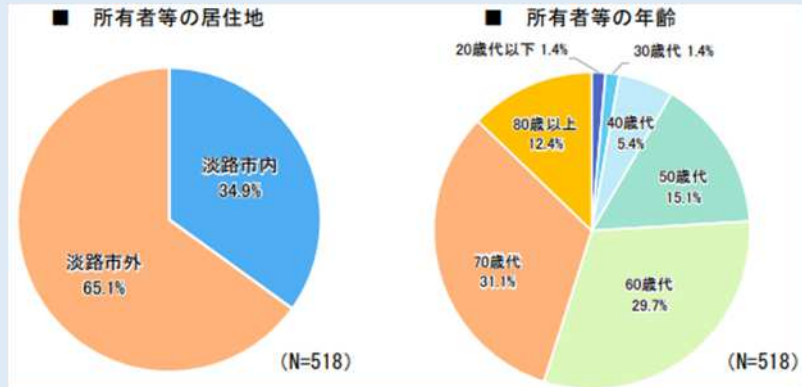
● 回答者の属性



- 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>

所有者等は「淡路市外在住」が6割以上となっています。また、年齢は「70歳代」が最も多く、次いで、60歳代以上の方で約8割となっています。



<淡路市空家等対策計画（兵庫県）>

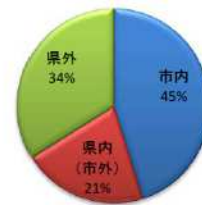
所有者等の住所地を見ると、「市内」の267人（46%）が最も多く、次に「県外」の193人（34%）、「県内（市外）」の115人（20%）となります。

都道府県別に見ると、「大阪府」が66人と最も多く、次に「京都府」が43人、「東京都」が19人、「兵庫県」が12人、「愛知県」が11人となります。

このことから、所有者等の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わかります。

【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		



<第2次東近江市空家等対策計画（滋賀県）>

● 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>

○地区別の空家等の建築年

建築年の割合比較において、「不明」を除く空家等の建築年の傾向をみると、全体として「昭和35～54（1960～1979）年」が高い傾向を示しています。

地区別にみると大分地区（大分川より西側）、山間部に位置する大南、坂ノ市、佐賀関、野津原地区で「昭和34（1959）年以前」の占める割合が高くなっています。また、大分地区では、「昭和55年～平成11（1980～1999）年」「平成12（2000）年以降」が36%となっており、他の地区と比べて比較的建築年が新しい空家等の占める割合が高くなっています。

○地区別の不良状態

不良状態の割合比較をみると、全体として「軽度な不良状態」次いで「そのまま入居可能」の占める割合が高い傾向を示しています。

地区別にみると、「そのまま入居可能」「軽度な不良状態」の空家等は平野部に分布しており、大分、植田、鶴崎、大分地区は「そのまま入居可能」が約4割を占めています。一方、「重度な不良状態」の空家等は、山間部に分布しており、大南、坂ノ市、野津原では約1割を占めています。

<大分市空家等対策計画（大分県）>

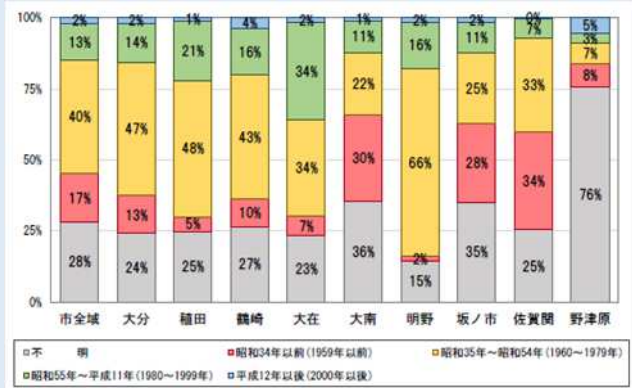


図 2-27 建築年の割合比較

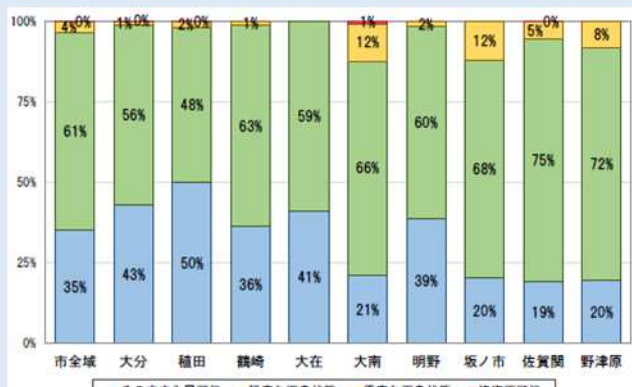


図 2-25 不良状態の割合比較

● 空家等の使用状況、空家等になった時期・要因

基本指針の内容 P.11

一 3 (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

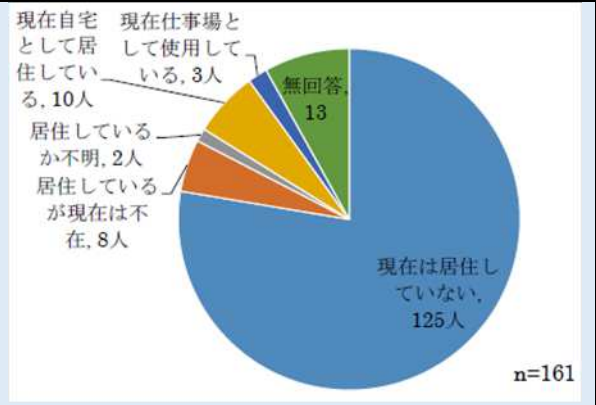
建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。



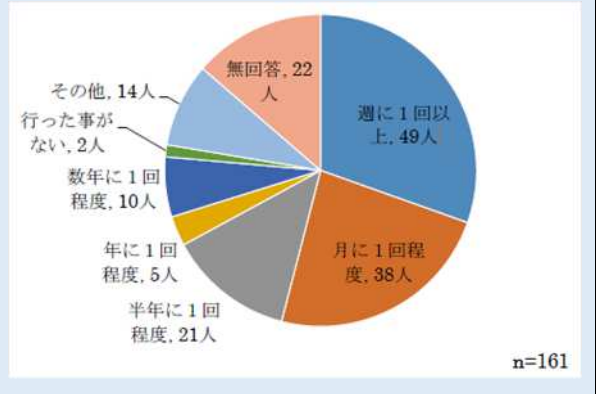
- 市町村による空家等対策を検討するため、空家等の使用の有無、使用の目的や頻度等を把握する。
- 空家等の発生又は増加抑制に関わる施策を検討するため、空家等になった時期や要因等を把握する。

<記載例>

■ 空き家と思われる住宅の居住状況
 当該住宅の居住状況について尋ねたところ、「現在は居住していない」が125人、「居住しているが現在は不在」が8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、「現在自宅として居住している」が10人、「現在仕事場として使用している」が3人で、約1割弱が何らかの形で使用しているとなりました。



■ 当該住宅に訪れる頻度
 当該住宅に訪れる頻度を尋ねたところ、「週に1回程度」が49人、「月に1回程度」が38人、「半年に1回程度」が21人となりました。半数以上が月に1回程度訪れているとなりました。



<遠賀町空き家等対策計画（福岡県）>

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

● 空家等の維持管理状況

ポイント

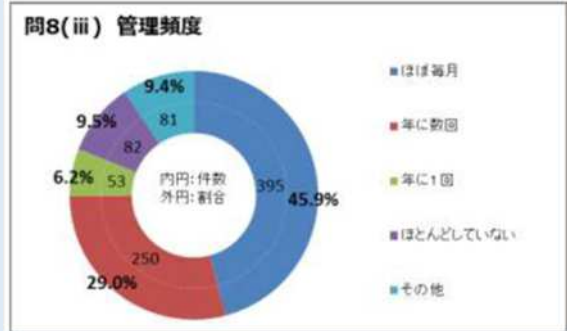


- 空家等の適切な管理の促進に向けた施策を検討するため、維持管理の主体、頻度、内容、経費、維持管理上の問題点や不安などを把握する。
- 空家等の利活用の促進に向けた施策を検討するため、空家等の状態（住める状態か否か等）やリフォーム等の実施状況を把握し、都市特性との関係を整理する。

<記載例>

現在の管理の頻度については、「ほぼ毎月」が45.9%と最も多く、次いで「年に数回」が29.0%となっています。

図表 20：【所有者意向調査：現在の管理の頻度】

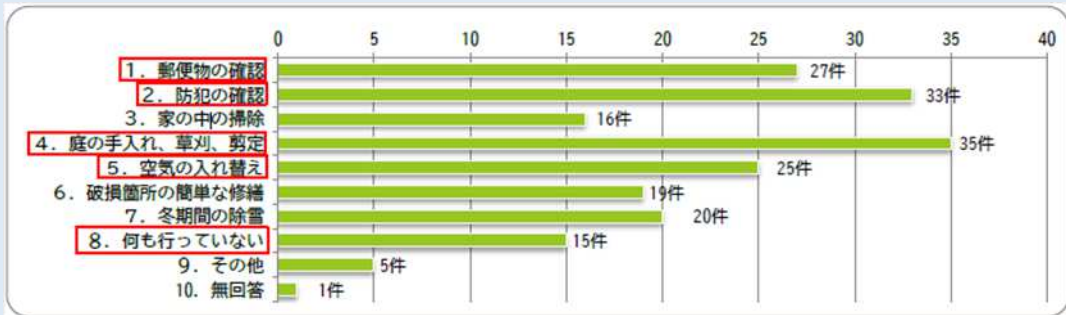


< 松山市空家等対策計画（愛媛県） >

建物の管理内容

建物の管理内容では、4の「庭の手入れ、草刈、剪定」が35件と最多であり、次いで2の「防犯の確認」（33件）、1の「郵便物の確認」（27件）、5の「空気の入れ替え」（25件）となっています。

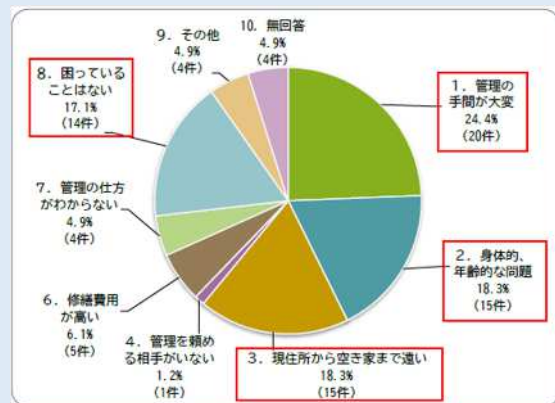
一方で、8の「何も行っていない」が15件となっています。



管理上困っていること

管理上困っていることでは、1の「管理の手間が大変」（24.4%）が最多であり、次いで、2の「身体的、年齢的な問題」（18.3%）、3の「現住所から空き家が遠い」（18.3%）となっています。

一方で、8の「困っていることはない」が17.1%となっています。



< 松山市空家等対策計画（愛媛県） >

● 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>

家屋の売却意向を有している所有者が全体の4割程度と最も高い割合を占めており、次いで家屋の除却意向を有する割合が3割程度を占めている。

一方、今後も管理する意向を有する所有者の割合は2割程度に留まっている。

家屋を活用する上での困り事として、除却の費用負担(35.7%)、家屋の老朽化(35.0%)、家財道具の処分(33.9%)を挙げる割合が比較的高い。

一方、今後、どうしてよいか分からないと回答した所有者も3割近くを占めている。

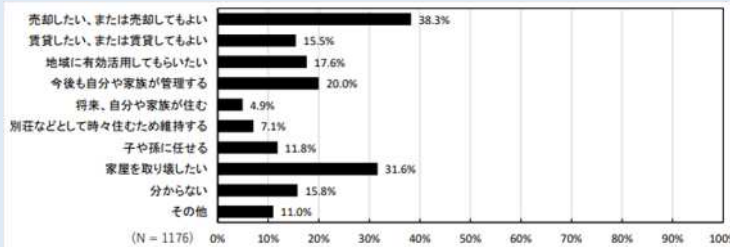


図 2-1 家屋の活用・除却意向

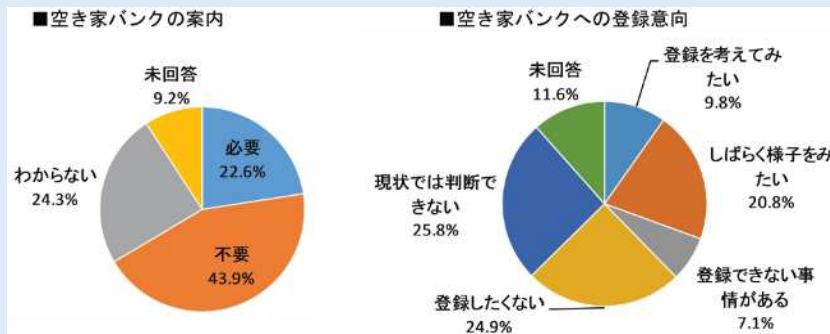


図 2-2 家屋を活用・除却する上での困り事

<西予市空家等対策計画(愛媛県)>

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「しばらく様子をみたい」「現状では判断できない」と回答されています。



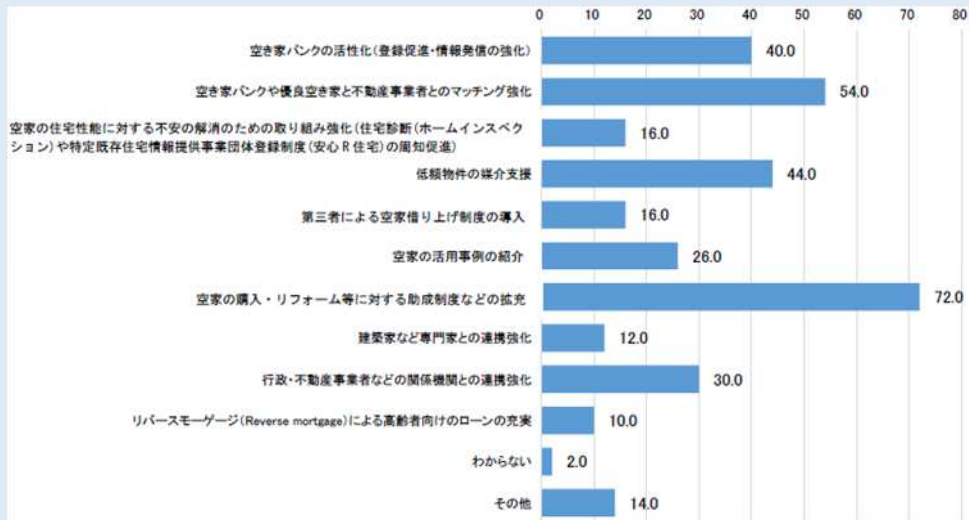
<犬山市空家等対策計画(愛知県)>

<記載例>

空家・空地の取引を増やすために官民連携で必要なこと

空家・空地の取引を増やすために官民連携で必要なことは、「空家の購入・リフォーム等に対する助成制度などの拡充」が72.0%で最も多く、「空き家バンクや優良空き家と不動産事業者とのマッチング強化」が54.0%で続いています。

「空き家バンクの活性化（登録促進・情報発信の強化）」と「低額物件の媒介支援」も4割程度でした。



<佐世保市空家等対策計画(長崎県)>

2 空家等に関する政策課題

基本指針の内容 P. 22

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》

共通課題

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

空家等が存在している地域の特性

- 空家等の適切な管理に関する課題

地域特性に応じた政策課題

- 全体的な課題と各区域の課題を整理
- 現状分析から地域特性と課題を整理

ポイント



- 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。

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。

● 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不存在 ・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

● 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

● 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

空家等が存在している地域の特性



- 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性を整理する。
- 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。

● 空家等の適切な管理に関する課題

■ 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) 災害危険区域など</p>		



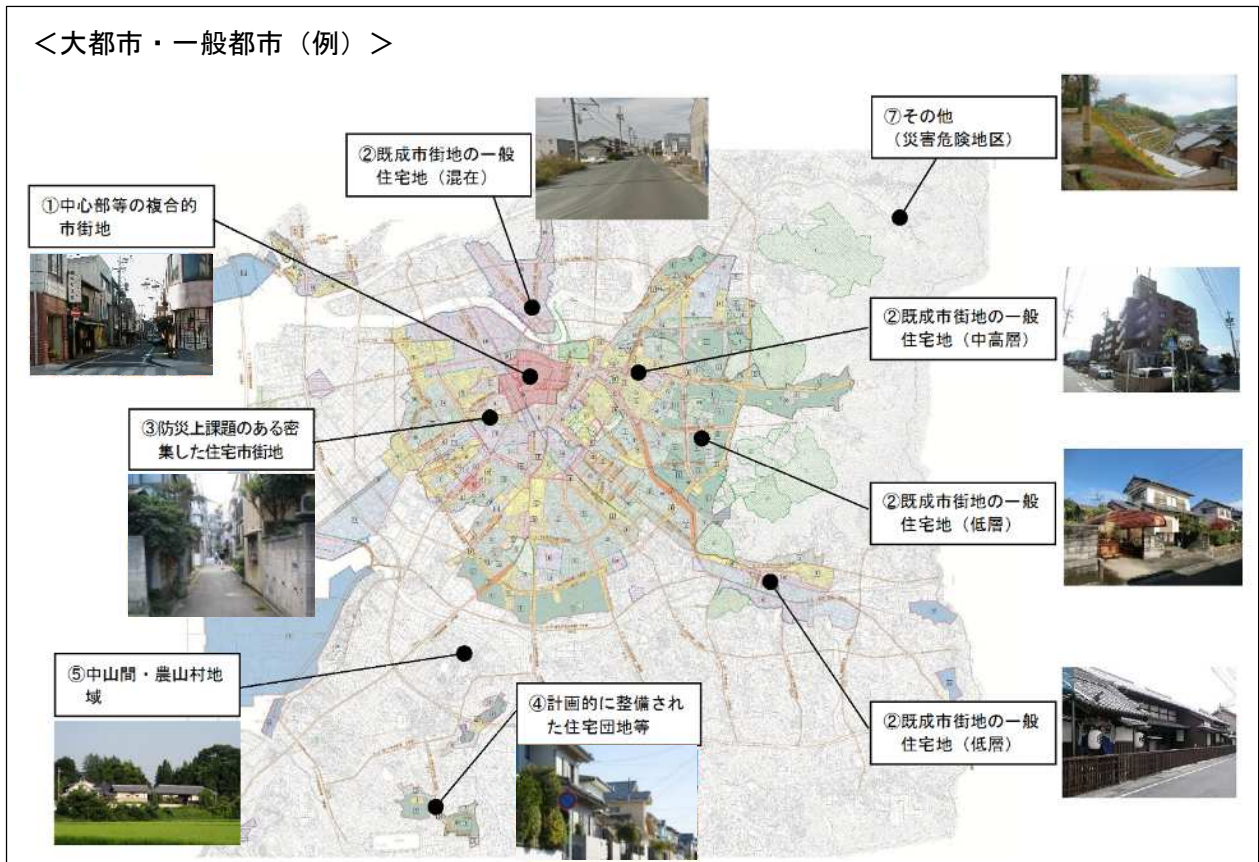
地域特性
<p>⑤中山間・農山村地域</p> 
<p>⑥漁村集落</p> 
<p>⑦その他</p> 

■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）>



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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 （災害危険区域など） ・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>

地域特性に対応した政策課題

本町では、全域で少子高齢化の進展と若年層を中心とした人口流出が続いています。現在でも既成市街地を中心に空家等が点在しており、今後もその数は増えるものと予想されます。

また、都市計画マスタープランで示されている6つの地域は、安全な生活道路の確保や定住人口の拡大など、様々な問題を抱えている一方で、産業、観光、歴史、学術など地域独自の魅力ある資源を有しています。空家等対策の検討においては、こうした各地域の特性を踏まえた対策のあり方を考えていく必要があります。

地域名	空家等の課題	地域全体の課題
布土地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 特に大字布土に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> 安全な生活道路の確保 商業機能の充実 公園・広場などの空間確保
河和地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 特に大字河和に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> 交通渋滞の解消 良好な居住環境の形成 市街地の基盤整備・改善
河和南部地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 特に大字豊丘に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> 加速する人口流出と高齢化 安全な市街地環境の形成 地域振興や雇用の場の確保に向けた産業機能の立地
野間地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 特に大字野間に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> 観光集客機能の維持・強化 市街地の基盤整備・改善 歴史資源の保全・活用
奥田地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 大学周辺の交流機能の維持 観光集客機能の維持・強化 生活利便性向上に資する商業機能の充実
上野間地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造家屋が多い 2つの大字で空き家の分布の偏りは少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な自然環境の維持 宅地事業内容の見直し 地域の利便性を重視した商業機能の充実

<美浜町空家等対策計画（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) 地域の特性を活かしたまちづくり

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) 建物所有者の意識醸成

菱野団地のアンケート調査による空き家となった理由では、「居住者が施設入所、入院等したため」が35.7%、「居住者の死亡、相続により取得したが居住していない」が38.1%と合わせて70%を超えています。今後の活用策については「売却したい」が31.8%、「予定なし（現状のまま）」が18.2%となっています。この結果から、建築当時の居住者から世代が移り変わり、相続した空き家を自身で住む方が少なくなっていることが分かります。

今後の活用方法が定まらず空き家になってしまうと、空き家の状態が長期化し、建物の劣化や敷地の荒廃が進んでいきます。空き家等の所有者に限らず、建物の所有者は、自分の財産を適切に管理し、将来にわたってどのように利活用していくのか考えておくことが必要です。

(3) 空き家等への相談対応

菱野団地アンケート調査による今後の活用策については「売却したい」が31.8%、「予定なし（現状のまま）」が18.2%となっています。売却希望者へ空き家情報バンクへの登録の促しや、行政と関係団体との連携がますます必要となっています。また、活用予定の無い方へ今後の活用策や、物件処分、管理の相談等が行える体制も必要となります。

(4) 空き家利用希望者とのマッチング

ものづくりのまり・せとでは多くのツクリテが活動しています。瀬戸で活動するツクリテへのヒアリングでは、「瀬戸市は作家同士のコミュニティが充実しており、ものづくりの情報が入りやすい。」「市外から来た作家でも受け入れられやすい。」「ツクリテセンターのおかげで作家同士の繋がりや、気軽に立ち寄れる場所ができた。」と瀬戸での活動のしやすさの評価をいただきました。

一方で、ツクリテからは空き家・空き工房について以下の意見がありました。

- ① 工房はまずは賃貸で探す人が多いが、市内に知り合いがいないとなかなか貸してもらえないことが多い。大家さんと借りたい人のマッチングができるような機会が欲しい。
- ② 自身や仲間同士で改装して使いたい。古い物件でも良いのでとにかく安く借りたい。

上記のようなニーズは本市独特であり、他市には無いツクリテのまちならではのニーズといえます。ものづくりの力がある本市ではツクリテが活躍することで、今後空き家・空き工房を積極的に利活用できる可能性があります。そのためには今後、空き家・空き工房の利用希望者と所有者をつなぐ機会の構築が必要となります。

<瀬戸市空家等対策計画（愛知県）>

<記載例>

前計画に基づき、空家等の利活用の促進や管理不全な状態の解消などに取り組んできましたが、人口・世帯数の減少等が進行して、前回の実態調査に比べ、空き家が増加しています。加えて、適切に管理されていないことにより、空き家の老朽化等が進行して周辺へ影響を与えるおそれのあるものも生じています。

人口・世帯数の減少傾向は続く見込まれており、今後も空き家がさらに発生し、適切に管理されなければ、老朽化も進行するものと思われます。

こうした状況の中、空き家になる前の利用中の段階や、空き家となった直後の利活用可能な段階、適切に管理されず老朽化が進行している段階、周辺へ影響を与えるおそれがある段階、空き家を除却した後の跡地の段階といった各段階で対策を強化する必要があります。

また、本市では、空き家は、斜面地や都市基盤整備のなされていない平たん地、島しょ部に多く所在していることから、地域特性に応じた対策も必要です。特に車両の進入できない場所の空き家が多く、土砂災害特別警戒区域内にも老朽空き家が存在しているため、こうした状況を考慮し、空き家の利活用を進める必要があります。

<第2次呉市空家等対策計画（広島県）>

3 計画に基づく取組みの評価

基本指針の内容 P. 22

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第7条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進すべきである。

その際、一3で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

《主な記載項目》

計画に基づく取組実績・目標値の達成度

検証結果に基づく課題



- 計画に基づく空き家対策の取組実績を整理する。
- 計画で定めた目標値（成果指標）の達成状況を整理し、計画の目標達成に対し取組みの内容が妥当であったかを検証する。
- 検証の結果判明した課題について整理し、課題解決のために必要な取組みを検討することが望ましい。

計画に基づく取組実績・目標値の達成度

<記載例>

2. 第1期空家等対策計画の検証

(1)第1期空家等対策計画に基づく取組

【取組に関する実績評価】

○「大分市空家等相談会」について

項目	事業内容	実施回数・参加人数	実績値					
			H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	合計
空家等全般	空家等の所有者、管理者等から空家等の管理や利活用、相続関係などの相談について専門家からの見解を渡し助言等を行い、空家等の適正管理、流通の促進等を図ることを目的として実施 ※2017(平成29)年度は佐賀県地区で3回追加開催(参加23人) ※2020(令和2)年度に開催した第1回相談会は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止	回数	1回	7回	4回	4回	3回	19回
		人数	13人	79人	65人	77人	34人	268人

【成果指標に対する実績評価】

項目	指標	目標値(令和3年度末までの累計)	実績値					
			H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	合計
空家等の発生予防	空家等の発生を予防するための相談会等を通じて行う周知活動の回数	21回	1回	18回	17回	16回	9回	60回
	大分市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を利用した空家等管理の利用件数 ※上限は所有者から利用した旨の報告のあった件数、下限は市から所有者へ利用を促した件数	85件	—	—	11件(56件)	14件(85件)	3件(76件)	28件(217件)

<第2期大分市空家等対策計画(大分県)>

2-3 目標指標の検証

前計画で設定された評価指標と目標値について、前計画策定後の5年間で空家等対策に関する様々な取組を行った結果、目標の達成状況は以下のとおりとなりました。

◆前計画における評価目標、目標値及び達成状況

【検証結果】

取組方針	評価指標	目標値	評価値	達成状況
空家等の予防・適正管理	空家等に関する相談事案の解決率	80% (令和4年度末時点)	67.6% (186件/275件) (令和3年度までの累計)	未達成
空家等の利活用	利活用に関する情報などを提供する相談会等の開催回数	1回/年	1回/年※1	達成
	空家バンク登録件数(累計登録件数)	80件 (令和4年度末時点)	44件 (令和3年度までの累計)	未達成
空家等の除却	老朽空家等の年間除却件数	20件/年	64件/年※2 (令和3年度)	達成

※1:新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、令和3年度は令和4年度に延期

※2:老朽空家等の除却件数は、「老朽空家等解体費補助金」の交付件数

① 空家等に関する相談事案の解決率

平成29年度から令和3年度までの5年間で275件の相談事案があり、このうち186件が解決したため、令和3年度末の解決率は67.6%となっております。目標の80%には達していませんが、解決率の伸びなかった主な理由として所有者に連絡が取れないものや相続問題等の理由で解決に時間を要する事案が多いことであることが分かっております。相談受付件数は、令和元年以降増加していることなどから、空家問題に対する一定の効果が出ていると考えておりますが、今後の課題としては、相談されていない空家等の所有者に対する働きかけの方法の検討や、空家法に基づく措置の実施等を更に推進し解決率を上げていくことを考えております。

<豊川市空家等対策計画(愛知県)>

検証結果に基づく課題

<記載例>

渋谷区では、平成31(2019)年3月に空家特措法に基づく「渋谷区空家等対策計画」を策定し、「空家等の発生抑制と適正な管理及び流通・利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応と特定空家等への措置」「空家等に係る跡地の活用」といった空家等対策の取組を進めてきました。これまで計画に基づき実施してきた各施策の評価と今後の課題は以下のとおりです。

①「ワンストップ相談窓口」の設置による総合的な空家等対策の推進

ア. 相談窓口の設置

- ワンストップ相談窓口(令和元(2019)年5月7日開設)
- ・相談件数:令和元(2019)年度31件、令和2(2020)年度28件、令和3(2021)年度48件、令和4(2022)年度40件
- 専門家団体窓口(令和3(2021)年4月1日開設)

イ. 空家等になる前から空家等対策についての周知・啓発活動

- ◇区Webサイトやパンフレットなどによる情報提供
- 相談窓口や区の事業について区Webサイトに掲載
- 相談会やセミナーの開催について区ニュースで周知
- 相談会やセミナーに合わせ、区外所有者に対し相談窓口や区の事業のチラシを送付
- 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)
- ・被相続人居住用家屋等確認書発行件数 累計75件
- ◇相談会・セミナーなどによる意識啓発
- 区主催のセミナー・個別相談会
- ・年1回開催(令和元~2年度)、年2回開催(令和3~4年度)
- ・令和5(2023)年度からは例年行っているセミナー・個別相談会に加え、9月から月1個別相談会を新たに開始
- 区後援のセミナー・個別相談会
- ・令和元(2019)年度1回、令和2(2020)年度3回、令和3(2021)年度4回、令和4(2022)年度7回開催
- 協定を結んでいる民間事業者協力のおしかり講座
- ・令和2(2020)年度1回(初台町会)、令和3(2021)年度1回(上原地区連合会)
- ・毎年、まちづくり協議会や町会連合会、民生児童委員会長協議会にておしかり講座の説明会を実施
- ◇相続の生前対策及び相続登記の促進
- ・区後援のセミナー・個別相談会(内容に相続を含む)
- ・令和元(2019)年度1回、令和2(2020)年度3回、令和3(2021)年度3回、令和4(2022)年度6回開催

▶取組の評価

計画策定以降、チラシ送付やセミナー、相談会といった空家等対策についての周知・啓発活動を行うことで、所有者または管理者の空家等に関する問題意識を醸成してきました。しかし、空家等を自分事として捉える人は多くなく、周知や啓発活動を行っても当事者でない方の多くは関心を持たない傾向が見られます。

また、区外に在住している空家等の所有者や管理者も一定数おり、区内で行われているセミナーや相談会がそういった方々に対しては効果があまり期待されません。

▶今後の課題

今後はこれまでの施策を継続するだけでなく、更なる情報発信の工夫を行い、より幅広い方々への周知・啓発ができるような施策に昇華させていく必要があります。

<渋谷区空家等対策計画(東京都)>

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本理念

《主な記載項目》

基本理念



- 市町村で定める総合計画の理念や、市町村住生活基本計画、市町村において空家等対策に取り組む上での視点等に基づき、計画全体についての基本的な考え方を整理する。

基本理念

<記載例>

本計画では、下記の基本理念により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

<基本理念>

空家等の所有者、地域・関係団体、市等の多様な主体が、空家等の管理、活用、解消の取組を連携、協働することにより、市民の安全・安心な生活の確保をめざします。

<第2次松阪市空家等対策計画（三重県）>

本計画は、大分市総合計画の理念に基づいて、住宅を含む都市基盤の形成で掲げられている「将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり」を踏まえ、

「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」とします。

<第2期大分市空家等対策計画（大分県）>

（1）空き家対策の基本目標

「多様な主体と連携した取組による、安全・安心で魅力ある住環境の実現」

今後、人口・世帯の減少や少子高齢化の進行により、本市においても空き家が増加することが予想されます。空き家数の増加に伴い、適正に管理されない空き家の増加も懸念されることから、空き家対策に取り組んでいくことは、安全・安心なまちづくりのために重要であると考えられます。

また、空き家の維持管理については、第一義的には所有者に責任があることから、空き家に起因する問題の予防や解決のためには所有者の意識の涵養が重要です。

一方で、空き家に関する問題を「一戸の建物の問題」として扱うのではなく、まちづくりの観点から「地域の抱える問題の一つ」と捉え、事業者や法務関係者、NPO、町内会など、地域の多様な主体との連携を図りながら、空き家に起因する問題の発生の予防や解決、利活用の促進に努めていくことも必要です。なお、本市の市域は広く、「都心地区」や中山間地域など多様な地域が含まれており、空き家の利活用の促進に当たっては、このような地域特性や、それぞれの地域が抱える課題などを踏まえて施策の方向性を検討することが重要です。

本市では「いつまでも住み続けたいまち富山」という「富山市住生活基本計画」の基本理念に基づき、快適な住環境の実現に向けたまちづくりを推進していますが、この理念の実現に向けた取組の一環として、空き家の適正な維持管理や利活用の促進など、総合的な空き家対策を推進します。

<富山市空家等対策計画（富山県）>

2 空家等対策の基本方針

基本指針の内容 P.23

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》

空家等対策の基本方針

- 地域特性と関わる施策を中心に整理した基本方針
- 空家等対策の方向性別に整理した基本方針
- 住まいの各段階の状況別に整理した基本方針

ポイント



- 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。

空家等対策の基本方針

● 地域特性と関わる施策を中心に整理した基本方針

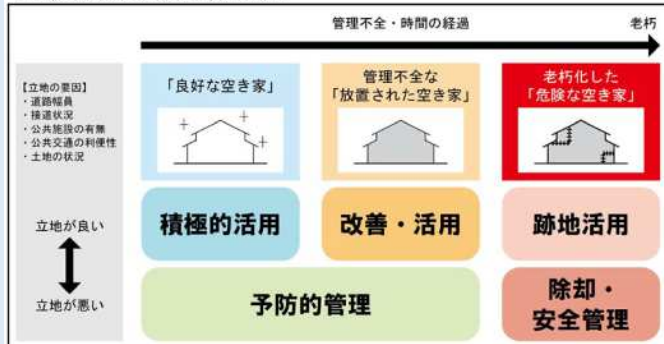
<記載例>

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。

■空家等の状況に応じた対策の基本方針



基本方針	
積極的活用	立地が良い「良好な空き家」は、積極的な活用を促進します。
改善・活用	立地が良い「放置された空き家」は、空き家の適切な改善による活用を促進します。
予防的管理	立地が悪い「良好な空き家」、「放置された空き家」は、空き家の老朽化を予防するための適切な管理を促進します。また、空き家の状況によってはニーズに応じた活用を促進します。
跡地活用	立地が良い「危険な空き家」は、除却により安全性を確保するとともに、積極的な跡地活用を促進します。
除却・安全管理	立地が悪い「危険な空き家」は、除却促進により安全性を確保するとともに、跡地の適切な管理による住環境の保全を促進します。

<北九州市空家等対策計画（福岡県）>

※立地状況に関しては、例示しているもののほか複数の要因から総合的に判断します。

<記載例>

(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）>

(1)安全で安心なまちづくり

近い将来発生が懸念される南海トラフ地震への対策として、本市では住宅や公的施設の耐震化、指定避難所の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めています。

老朽化が進み、発災時に倒壊する恐れのある空家は除却し、その他の空家は、老朽化が進まないように適正な管理をし、災害に強いまちづくりを目指していきます。

(2) ストックを活かした住まいづくり

関係機関と連携し、空家等の情報提供や相談体制の充実など移住支援に対する理解を高めるとともに移住者の住宅確保に努めます。

また、空家を所有者から市が借り上げ、リフォーム工事により居住性を向上させ公的賃貸住宅として再生して貸し出すことで、移住者等が暮らしやすい住宅の確保を目指します。

(3)長く住み続けることができる快適な住まいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本市においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空家の老朽化を可能な限り抑制し、住環境の悪化を防止します。

また、本市は、高齢者が多いことから、身体機能の低下や障がいの程度に応じたバリアフリー化及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図っています。

今後は、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで、誰もが安心して住み続けることができる魅力あるまちづくりを目指し、世代間の交流ができる住環境づくりに取り組んでいきます。

<飯田市空家等対策計画（長野県）>

● 空家等対策の方向性別に整理した基本方針

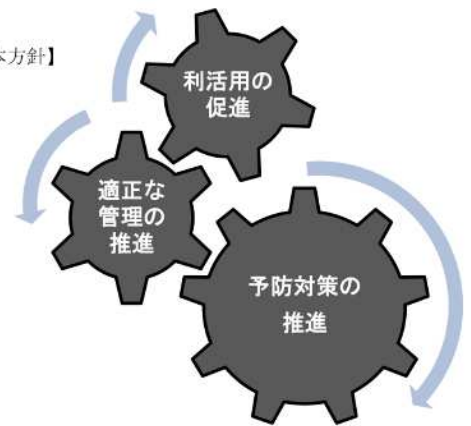
<記載例>

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】



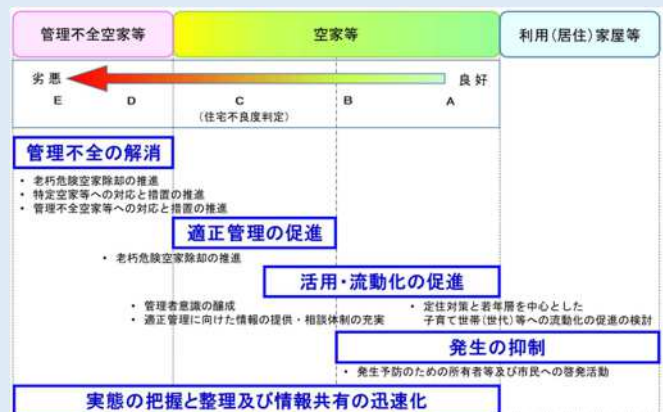
<舞鶴市空家等対策計画（京都府）>

● 住まいの各段階の状況別に整理した基本方針

<記載例>

空き家が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたり、また、管理されない期間が長期化するほど、問題の解決は難しくなります。

「西予市家屋意向調査」から各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であると分かり、より早期の段階で問題発生を未然に防ぐために「発生の抑制」や「活用の促進」の取り組みが必要です。



<西予市空家等対策計画（愛媛県）>

空家等対策の取組方針

「1 空家化の予防」、「2 空家等の流通・活用促進」、「3 管理不足空家等の防止・解消」を取組の柱とし、住まいが空家になる前の居住中から除却後の跡地まで、住まいの状態に応じた対策を行います。



<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

第4章 空家等対策の施策

1 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 P. 23

二 2 (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

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なければならない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、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の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、管理指針の周知を行うこと等による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。

また、管理不全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管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。



- 共通課題（P85 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》

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
- 管理不全空家等

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
- 財産管理制度の活用

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
- 空家等管理活用支援法人

空家等の所有者等だけで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の形成のための支援制度や情報提供、相談体制の充実
- 相続・登記に関する情報提供

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



- 法第5条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされており、空き家等の管理は、所有者等が適切に行うことが原則であることを明示する。

<記載例>

空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者（以下所有者等）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」と定めていることから、空き家等の管理は、所有者等が適切に行うことが原則です。

＜宇治市空き家等対策計画（第2期）（京都府）＞

法第5条には、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、空家等の管理責任は第一義的にその所有者等にあることから、自らの責任によりの確に対応することが前提となっています。

＜小田原市空家等対策計画（神奈川県）＞

空家等の管理責任は、空家特措法第5条に「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」とされていることから、第一義的には所有者等にあることが前提となります。また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、民法で規定する所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

＜第2次松阪市空家等対策計画（三重県）＞

● 空家等の発生又は増加の抑制



- 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

空き家は、放置されて老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、市民の安全・安心な暮らしに様々な影響を及ぼします。また、空き家になってからの年数が経過するほど、所有者の把握が困難になります。空き家の問題の根源として、何より空き家を発生させない「発生抑制」が必要となります。

＜松山市空家等対策計画（愛媛県）＞

<記載例>

空家率が比較的低い本市では、空家等の増加や長期化を抑制するとともに、空家等の適切な管理等を継続的に行うことが重要となるため、所有者による主体的かつ適切な維持管理を促す意識啓発の取組や、住宅の良質化、空家等の市場流通の促進など予防的な取組を推進します。

<第2期川崎市空家等対策計画（神奈川県）>

● 管理不全空家等



- 令和5年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」において、市町村長が、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告をすることが可能となった。
- ここでは、特定空家等になることを防止するための管理不全空家等に対する考え方について記載する。

<記載例>

所有者等による適切な管理が行われていない空家等は、保安、衛生、景観等の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。

そこで、そのような管理不全な空家等については、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該所有者等に対して適切な管理を促し、その改善・解消を図ります。

また、特定空家等に認定された空家等に対しては、除却等に向けた働きかけを強化するとともに、空家等を特定空家化させないよう、管理不全空家等に対しても、空家法に基づき必要な措置を講じます。

<八戸市空家等対策計画（青森県）>

空家等のうち、不適切な管理状態にあると認められる管理不全空家は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいき、さらに状態が悪い特定空家の発生を未然に防ぐよう努めます。

<菊池市空家等対策計画（熊本県）>

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。

<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。そこで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、空き家情報冊子及び広報等にて「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である」こと並びに各種相談窓口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）及び空家を放置することによるリスク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） >

空き家の所有者に対しては、荒川区の取組等の情報を掲載したパンフレットや相談会の案内等を送付し、早期の対策を促します。

空き家の所有者による管理が困難な場合は、民間事業者やNPO法人、シルバー人材センター等による空き家管理サービスの活用や、賃貸活用、売却等、所有者の意向に沿った多様な選択肢を提案し、維持管理の促進を図ります。

< 荒川区空家等対策計画（東京都） >

空き家の有効的な利活用と適切な管理などを促すため、利活用などの成功事例や見守り管理業務の紹介などをはじめ、適切な管理の徹底に向けて、空き家になった場合の税負担の増加や家屋倒壊による多額な損害賠償の請求の恐れ、地域の住環境に与える影響などの負の要因と併せて、相続した住宅を譲渡した場合の税の優遇制度などのメリットを、ホームページ、市広報紙、メール・LINEでの情報配信サービス（以下、「メローねっと」いう。）などを通じて、市民への周知・啓発に努めます。また、協力民間事業者等と連携した、空き家所有者等への新たな周知強化の方法を検討します。

< 袋井市空家等対策計画（静岡県） >

<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
- ① 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。

<記載例>

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等や相続人が不明である場合には、相続財産管理人制度等の適用も視野に入れ、専門家に意見聴取を行ったうえで具体的な手続き等を明確にする。また電力会社等に所有者等に関する情報提供を要請するなど、所有者等把握の円滑化を図る。

<瑞穂市空家等対策計画（岐阜県）>

空家法に基づき課税情報や 戸籍、住民票の情報とともに、自治会との連携を図り、空き家等の不明所有者等の特定を図ります。

また、国土調査法に基づく地籍 調査の実施により所有者不明土地の発生抑制に努めます。

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

● 財産管理制度の活用



- 令和5年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」において、市町村長が、対象の空家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して財産管理人の選任等を請求することが可能となり（法第14条1項）、空き家等の所有者が不明な場合の対応として、財産管理制度を活用することが考えられる。

<記載例>

固定資産税情報をもとに、建物や土地に関する登記簿情報、住民票情報、戸籍情報（戸籍事項証明書、戸籍附票）のほか、水道・電気・ガスの供給事業者の情報等を収集し、所有者等の所在を確認します。

所有者が死亡している場合は法定相続人を調査し、所有者の特定に努めます。また、所有者等が不明の場合は、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明土地・建物管理制度などの財産管理制度を活用するなど、適切な対応を検討します。

<大館市空家等対策計画（秋田県）>

所有者が不明・不存在の空家については、その不動産の流動性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定される相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理人制度等を活用し、改善を図るなど、所有者等がおらず放置され続ける空家等の解消に努めます。

これまでは、横浜市が利害関係人として、特定空家等に対して、財産管理人を申立ててきましたが、空家法が改正され、市町村長が特定空家等以外の空家にも申立てが可能となったため、本制度をより積極的に活用していきます。

<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

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

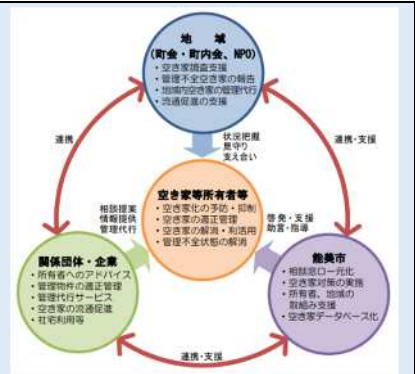
ポイント



- 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。

<記載例>

空き家等対策は所有者等だけの問題では無く、地域のまちづくりの課題でもあることから、町会・町内会等の地域、建築や不動産に関わる関連団体、企業、行政が連携し、空き家の解消と適正管理などの対策に取り組む必要がある。



<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) >

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) >

空家等がもたらす問題は、多岐の分野に渡っており、その内容も専門的となります。そのため、本市では、平成 30 年 10 月に関係 7 団体と「千葉市の空き家等の有効活用及び適正管理の推進等に関する協定書」を締結しました。これにより、空き家セミナーの開催や、空き家専門相談の実施等において連携を図っています。今後も、関係団体等との連絡体制の整備を目的とした「空家等対策推進協定連絡会」で情報交換を図るとともに調査・研究、制度活用など様々な面で連携を図り、より充実した対策となるよう努めます。

<千葉市空家等対策計画 (千葉県) >

● 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の育成を行うことも考えられる。

<記載例>

協議会と連携し、空き家の活用や市民協働に関する知識や経験のある民間事業者等を講師とした、講座を開催するなど、地域住民、学生、事業者等が空き家に関心を持てる環境を整えるとともに、空き家の活用を実践できる人材の育成や交流の場づくりを検討します。

<袋井市空家等対策計画（静岡県）>

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）>

● 空家等管理活用支援法人



- 市町村は、法 23 条第 1 項の規定に基づき NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、空家等の適切な管理における補完的な役割を果たしてもらうことも考えられる。

<記載例>

空家等管理活用支援法人の指定及び活用

市に登録された空き家管理サービス事業者を含めて、空き家の活用及び管理に積極的な NPO 法人、社団法人及び民間業者等の指定について検討します。

<第 2 次呉市空家等対策計画（広島県）>

<参考> 支援業務の具体例

1. 特定非営利活動法人あいち空き家修活相談センター（愛知県豊田市）
 - ① 電話やメールでの相談対応
 - ② セミナーの実施
 - ③ 内容に沿って、現地の打合せや対応業者への紹介
 - ④ 現地立ち合い（解体・媒介等）
 - ⑤ 定例会での情報共有、報告
2. 一般社団法人ミチル空間プロジェクト（和歌山県橋本市）
 - ① 『空き家相談センターわかやま』事業による電話相談、オンライン相談の実施
 - ② 毎月第三土曜日に事務所等において相談会の開催
 - ③ 『空き家巡回管理サービス』事業による巡回管理の実施
 - ④ 市が運営する『空家バンク制度』に登録されている物件の現地内覧会の開催
 - ⑤ 市が開催する『空家セミナー相談会』への講師、相談員の派遣
 - ⑥ 接道要件を満たさない空家等を把握した場合における『空家等活用促進区域』の設定の提案

空家等の所有者等だけでなく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等だけでなく、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）>

また、固定資産税の納税通知書に同封される固定資産税等の説明チラシに、空家の適切な管理を促すための文章を掲載することで、市内の一戸建住宅の所有者等に対する定期的な注意喚起を行います。

<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

市民が空き家等についての問題意識を共有し、空き家等の維持管理や老朽危険空き家の除却等の対策に自主的に取り組む意識を醸成するため、市広報やチラシ・パンフレットの配布等による意識啓発を継続的に行います。

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予備群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）>

空家等の所有者だけでなく、利用中の所有者等や市民に向けて、広報誌やホームページへの掲載、活用紹介リーフレットの備付け・配布、納税通知書へのリーフレット同封、地域での出前トークやパネル展・講演会・セミナーの開催等により、空家等を適切に管理する責務等についての意識啓発を行うとともに、相談窓口や支援制度等の空家等に関する積極的な情報発信を行います。

<第2次呉市空家等対策計画（広島県）>

● 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



- 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>

ストックを活かした住まいづくり

関係機関と連携し、空家等の情報提供や相談体制の充実など移住支援に対する理解を高めるとともに移住者の住宅確保に努めます。

<須崎市空家等対策計画（高知県）>

所有者等に空き家等や除却後の跡地の利活用を促すために、所有者等の多様な相談に対応する必要があることから、法務、不動産、建築などの関係団体と連携した維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等に関する情報提供、相談体制の充実や周知に取り組みます。

<第2次江別市空家等対策計画（北海道）>

子育て世帯や若年夫婦世帯の住まいとしての流通を促進するため、2023（令和5）年度にモデル的に開始した、子育て世代を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた新築住宅への住替え（新築型）や、ZEH レベル以上の断熱改修を行った空家への住替え（リノベ型）に要する費用の一部を補助する「省エネ住替え補助制度」を、拡充して本格実施します。

また、空家を借上げリノベーションしてサブリースする事業者や、空家を買取りリノベーションして再販する事業者との連携により、空家を活用した子育て世代向けの住まいの流通を促進します。

<横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

● 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>

生前相続対策の推進

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。

相続登記の推進

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。

<花巻市空家等対策計画（岩手県）>

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）>

相続登記が適切に行われない場合は、所有者等の特定が困難となり、管理不全な空き家等が発生する要因となっています。

また、令和6年度より相続登記の義務化が予定されており、新制度の周知を図り、相続時を契機とした空き家等の発生抑制につなげます。

- 1 相続を踏まえた相談体制の構築と適正な相続登記の推進、情報提供所有者等の相続人となられる方々に対し、将来的に相続問題に直面する世代を対象とした、相談会の開催や市ホームページなどでの啓発により、相続登記の推進や情報提供を行います。
- 2 関係機関との連携による不動産相談会の開催ひょうご空き家対策フォーラム、NPO法人空き家相談センター等と連携し、相続不動産問題、隣地紛争、空き家等の売買賃貸など、不動産に関するさまざまな悩みを相談する機会として不動産相談会を開催します。

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

2 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 P. 24

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活用できるものも存在し、また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。例えば各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について記載することが考えられる。その際、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が締結されている場合には、その内容 記載することも考えられる。

このように民間の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。

また、当該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際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一六（二）で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

ポイント



- 共通課題（P85 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（P89 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》

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

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

空家等の利活用・除却に関する支援制度

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
- 地域組織との連携
- 空家等管理活用支援法人

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

ポイント



- 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。

<記載例>

空き家の流通促進と定住・移住人口の拡大のため、呉市移住定住ポータルサイトの活用等により、空き家の利活用事例の紹介や空き家バンク登録物件の所有者と定住・移住希望者等とのマッチングを推進します。小規模な農地等が付随した「農地付空き家」について、空き家バンクへの登録と定住・移住希望者等とのマッチングを促進します。

<第2次呉市空家等対策計画（広島市）>

空き家バンク

有効な既存ストックである市街化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・賃貸希望者とをマッチングする「かなざわ空き家活用バンク」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を促進し、町家の保全を図るため、金澤町家を対象とした「金澤町家情報バンク」を運用し、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

里山地域の定住促進、集落の活力向上を図るため、空き農家を対象とした「金沢市里山地域空き農家情報バンク」を運用し、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）>

<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。

<記載例>

適切に維持管理されておらず修繕が必要な建物や、現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低くなり、活用や流通に供される可能性も低くなります。

そのため、空家のみならず、将来的に空家になる場合への備えも含めて、建物の所有者や相続人が活用や売却・賃貸等を行えるよう、インスペクションによる建物の現状把握や、適切な維持管理・改修等によるストックの質の向上を促進します。

<大阪市空家等対策計画（第2期）（大阪府）>

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>

住宅性能や履歴の明示と保障、保険等の普及

中古住宅を売買したり賃貸する際には、耐震性能をはじめ、住宅の性能が十分に確保されていることを買い手や借り手が十分に理解することが重要です。また、何か問題が発生し、瑕疵担保責任が生じた時のために対応できる保険をかけておくことも必要です。この制度には、住宅性能表示制度（既存住宅）や瑕疵担保責任保険等がありますが、中古住宅の場合は一定の検査を行った上で保証できるかどうか判断がなされるため、空家化してから適用を検討しても思うような保証が設定できない場合もあり得ます。このため、空家化する前にこのような制度や保険があることを周知するとともに、ホームインスペクション（住宅診断）など住宅の状態を把握する仕組みを活用することで、所有者等が制度の適用について検討できるような環境を整えていくことが必要です。

<大野町空家等対策計画（岐阜県）>

住宅所有者ではありますが、認知症などにより判断能力に不安のある方々に対し、売却や賃貸などの処分や管理を子供等が代わりにすることができる仕組みや、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、普及を促進します。

<千葉市空家等対策計画（千葉県）>

「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賃貸する「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。

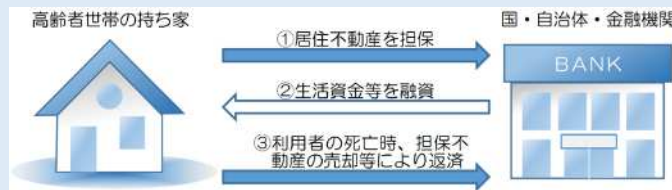
図10 マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）



「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。

<町田市空家〇計画（東京都）>

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。
- 経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。
- 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。

<記載例>

地域資源としての活用促進

本市の中心市街地に位置する商店街には、郊外に大型量販店が進出したことや地域の商店主の高齢化や後継者がいないことによる廃業等によって生じた空き店舗等が存在します。

これらの空家等について掘り起こしを行い、商業・観光振興に資する宿泊施設、温浴施設、飲食・物販施設等へ活用することで、まちの魅力の向上や地域の活性化に繋げていきます。

<須崎市空家等対策計画（高知県）>

空家等の利活用・跡地利用対策の検討

空家等は、子育て世代、移住者及び海外からの労働者の新たな住まいや地域の交流施設等、その利活用の方法は複数あると考えられます。

また、空家等が活用されることにより、地域のコミュニティの維持や活性化、地域の生活環境の保全につながります。

利活用が可能な空家等については、所有者等の意欲を喚起し、利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として行う支援の方法を検討します。

住まいとしての活用だけでなく、観光や漁業等の地域産業の振興や、福祉、地域コミュニティ拠点としての活用など、地域資源として有効活用できる方法を地域のニーズに合わせて提案していきます。

跡地利用については、空家等の除却後の跡地が長期にわたり空き地として放置され、地域のまちづくりに悪影響を及ぼさないよう、地域団体等が主体となって利活用や管理を行う場合、国の補助事業等の活用を含め、行政が支援する仕組みについて検討します。

<稚内市空家等対策計画（北海道）>

<記載例>

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（第2期）（大阪府）>

空家等活用促進区域の設定

本計画の対象地区は市全域とします。

ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある区域として「空家等活用促進区域」を指定します。

なお、鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に区域を指定しています。

<第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画（千葉県）>

<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

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：瀬戸内町ホームページ

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

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

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：瀬戸内町ホームページ

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

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

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。

<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）>

倒壊等のおそれのある空家や耐震性が低いと判定された木造住宅などの解体費の一部を補助する「住宅除却補助制度」の活用を促し、老朽化した空家の除却を促進します。さらに、より一層の除却の促進に向けて、制度拡充や広報強化等の検討を行います。

また、地震時の火災による延焼の危険性が高い地域においては、老朽建築物の解体工事や耐火性の高い建築物の新築工事に係る費用の一部を補助する「建築物不燃化推進事業補助」の活用を促し、除却や建替えを促進します。

<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

空き家解体ローンの普及啓発

空家等の所有者等の建物解体撤去にあたり、大館市危険空家等解体撤去費補助事業を活用する場合、市と協定を締結した市内各金融機関が取り扱う解体ローンについて、低金利の優遇措置が受けられる制度があることを周知します。

<大館市空家等対策計画（秋田県）>

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。

<記載例>

空き家は、居住している住宅に比べ劣化が進むため、改修のための費用負担が大きくなることで、活用が困難になります。そのような状況になる前に、空き家の活用方法の周知による意識啓発や空き家の利活用等に関する補助のほか、市が民間団体と連携の上、所有者と活用希望者とのマッチングのサポートによる流通促進などにより、既存の空き家を活用し、地域コミュニティの維持を目指します。

<帯広市空家等対策計画（北海道）>

● 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。

<記載例>

所有者等に空き家等や除却後の跡地の利活用を促すために、所有者等の多様な相談に対応する必要があることから、法務、不動産、建築などの関係団体と連携した維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等に関する情報提供、相談体制の充実や周知に取り組みます。

<第2次江列市空家等対策計画（北海道）>

利活用可能な空家等及び跡地を所有者の意向・同意のもと、まちづくり資源として捉え、その活用方策を検討するため、町内会、自治会、住民自治協議会等の地縁団体や、地域福祉団体及び地域活性化に係るNPO団体など多様な地域づくりに係る関係団体と連携し、地域の実情や状況に応じた有効活用を図っていくための情報提供、マッチングのための相談、支援制度や勉強会など協働体制の整備を検討します。

また、空家等所有者が「情報提供同意書」により緊急連絡先等を市へ登録していただき、市から地域の自治会等へ情報提供することで、空家等の管理・把握に役立てていただける体制の構築について検討します。

<第2次松坂市空家等対策基本計画（三重県）>

熊本県や県内の市町村、関係団体等が一体となった取り組みが重要であることから、熊本県が、空家の利活用に関して専門的な知識を有する「熊本県空家利活用マネージャー」として登録している専門家と連携し、空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進します。

<菊池市空家等対策計画（熊本県）>

● 空家等管理活用支援法人



- 市町村は、法 23 条第 1 項の規定に基づき NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、当該法人が空家等及び除却した跡地の利活用の促進における補完的な役割を果たすことも考えられる。

<記載例>

空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し管理・活用方法の情報提供又は相談、その他の当該空家等の適切管理又はその活用を図るために必要な援助を行う法人指定の検討を行います。

<佐世保市空家等対策計画（長崎県）>

3 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措置

基本指針の内容 P. 24

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、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か否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。



- 共通課題（P85 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》

特定空家等の判断について

法や条例に基づく措置

所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応

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2 特定空家等の判断基準の考え方」を参考にする。

<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。

<第2次伊賀市空き家等対策計画（三重県）>

<記載例>

特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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」に基づき、空家等対策協議会において意見を聞いた上で、判断します。

<菊池市空家等対策計画（熊本県）>

再三にわたり改善依頼等を受けたにもかかわらず、改善が見られず、改善する見込みがない空家等について、空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「管理不全空家等及び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）」、および、「2017 特定空家等対策マニュアル（徳島県住宅供給公社）」の内容をベースとした特定空家判定チェックシート及び判定表を用い、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「小松島市空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

<小松島市空家等対策計画（徳島県）>

法や条例に基づき措置

ポイント

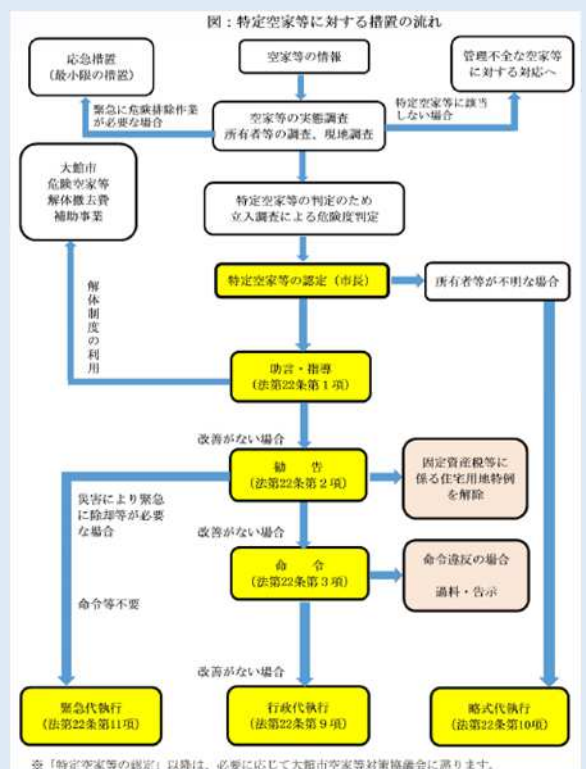


- 特定空家等に対しては、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行の順に措置を講ずることができる。また、法に加えて、市町村独自の条例を設けて、条例に基づき措置を講ずることもできる。ここでは、法や条例に基づき措置を講ずる際の具体的な手続き方法や流れ、体制等について記載する。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法が令和 5 年 12 月に改正されたことにより、緊急的な措置として緊急代執行を行うことができるようになった（法第 22 条 11 項）。空家等対策計画においても、助言・指導、勧告、命令、代執行（通常の代執行、略式代執行）に加え、緊急代執行についても同様に記載することが望ましい。
- また、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。

<記載例>

特定空家等に対する措置

特定空家等と認定された空家等について、その所有者に対し法第 22 条の規定に従い、第 1 項の「助言・指導」、第 2 項の「勧告」、第 3 項の「命令」、第 9 項の「代執行」、第 10 項の「略式代執行」、第 11 項の「緊急代執行」など、必要な措置を講ずるものとします。また、「勧告」した場合は、固定資産の住宅用地特例措置を解除します。

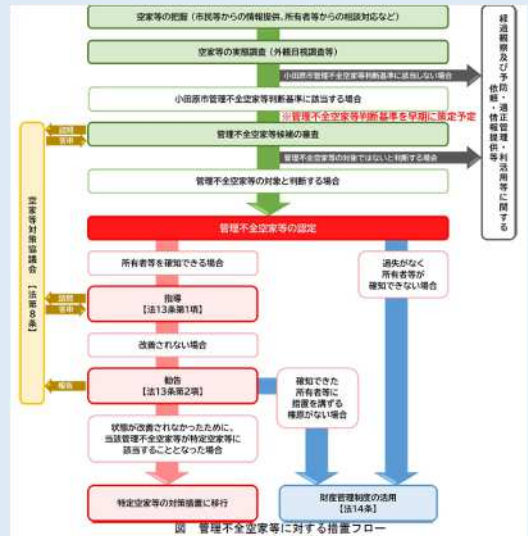


<大館市空家等対策計画（秋田県）>

<記載例>

管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施

適切な管理が行われていない空家等が法に規定する管理不全空家等に該当する場合は、法第13条各項に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促す・空家等対策協議会において、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を検討し、助言・提案などにより、所有者等を支援

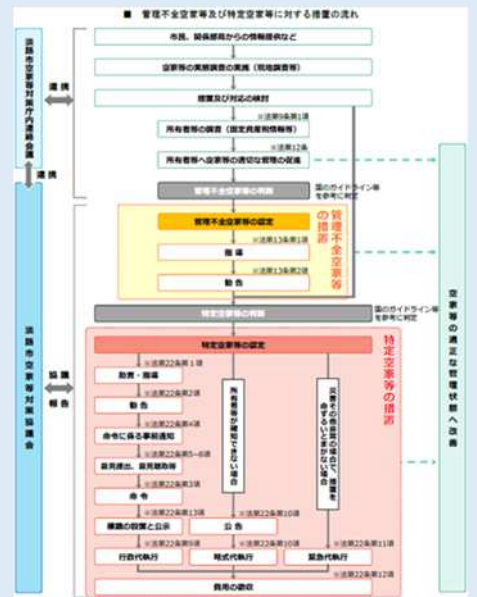


<小田原市空家等対策計画（神奈川県）>

管理不全空家等及び特定空家等の措置

管理不全空家等及び特定空家等と判定された空家等については、その所有者等に対して段階的に措置を実施します。行政指導を実施してもなお、当該建物等の状態が改善されない場合においては、管理不全空家等に対しては、特定空家等に該当することを防ぐため、また特定空家等に対しては、周囲に著しい悪影響を及ぼすことを防ぐため、行政処分の実施を検討します。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の措置については、淡路市空家等対策協議会の意見を踏まえて実施します。



<淡路市空家等対策計画（兵庫県）>

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

＜記載例＞

管理不全空家等への対応

適切な管理がなされておらず、放置すると『特定空家等』となる可能性がある空家等については、周辺に及ぼす悪影響や危険性を踏まえ『管理不全空家等』として判断し対処します。

1) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に該当すると認められる空家等の所有者に対し、法及び条例に基づく指導等の措置を実施します。

措置については、周辺建築物や道路または不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは及ぼす可能性が高いものから優先して行うものとします。

【現行の施策】

- 市広報誌による周知啓発
- 固定資産税の納税通知書へのチラシの同封
- 管理不全空家等に対する指導書の発送
- 火災予防条例による指導
- かすみがうら市空家等解体撤去補助金

【推進を検討する施策】

- パンフレット作成による周知啓発
- ホームページ・メールマガジン・アプリ等での情報発信
- 空家等を改修・解体・除去等に要する補助制度の充実

＜かすみがうら市空家等対策計画（茨城県）＞

管理不全空家等に対する措置

適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態と認められる空家等を管理不全空家等として、渋谷区がその所有者または管理者に対し、基本指針及び渋谷区が策定した判断基準に基づき、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。判断基準については策定し、判断した管理不全空家等に対しては策定した基準に基づき毎年の簡易診断を実施します。

また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、樹木の伐採などの当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。なお、勧告をした場合は、管理不全空家等に係る土地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から外されるため、東京都主税局渋谷都税事務所に勧告等の情報を提供します。

＜渋谷区空家等対策計画（東京都）＞

所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応



- 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。

<記載例>

所有者等が行方不明や相続人不存在により管理不全な空家等の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険性等の状況を踏まえたうえで、民法に規定される手続き(不在者財産管理人制度など)の活用や、空家法に基づく略式代執行などの対応を、適切に判断し実施します。

<西予市空家等対策計画(愛媛県)>

所有者特定のために、今後は日頃から状況を知る近隣住民への聞き取りや町会等との協力による情報収集を検討します。

また、財産の所有者等が行方不明の場合や死亡して相続人が不存在の場合など、様々な理由により所有者特定が難しい場合には不在者財産管理人制度等の活用も検討します。不在者財産管理人制度等は利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度(不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度、所有者不明土地・建物管理人制度、管理不全土地・建物管理人制度)です。

空家特措法改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは市区町村においても財産管理人の選任請求が可能になったため、所有者または管理者に適切な管理を働きかけることが難しい場合にはこうした制度の活用も検討し、財産管理人が選任された際には、修繕や管理処分等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

<渋谷区空家等対策計画(東京都)>

4 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 P.24

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。

ポイント



- 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。

《主な記載項目》

住民等からの空家等に関する相談への対応

- 空家等に関する相談・問い合わせ等への対応
- 相談・問い合わせ等の内容の共有

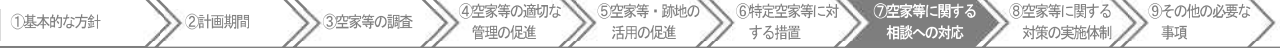
住民等からの空家等に関する相談への対応

● 空家等に関する相談・問い合わせ等への対応

ポイント



- 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。



<記載例>

空き家の維持管理や利活用、問題のある空き家への対策などを効果的に進めていくためには、所有者や市民が相談や情報提供をしやすい体制を整えることが重要であると考えられます。

そのため、本市では空き家対策の基盤として、相談体制の整備を推進します。

<富山市空家等対策計画（富山県）>

空家等に関する相談窓口に寄せられる相談には、所有者等による空家等の今後の利活用に関するものから、空家等が地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものなど多岐にわたります。所有者等の置かれた環境も様々であるため、専門的な知識が必要とされることが想定されることから、空家等の発生を抑制する取り組みと合わせて関係機関と連携し、柔軟に対応することができる体制づくりに努めます。

<第2期かすみがうら市空家等対策計画（茨城県）>

① 空家所有者やその親族等向けの相談体制

空家所有者やその親族等向けに、空家の総合案内窓口を開設しています。ここでは、相談に応じた簡単なアドバイスを行うとともに、専門的なアドバイスが必要な場合には、本市が協定を締結している専門家団体の相談窓口の紹介を行います。

空家の総合案内窓口の概要

名称	受付時間	場所	運営
空家の総合案内窓口	10時～17時 定休日は、土日、祝日、 年末年始	神奈川区栄町8-1 ヨコハマポートサイドビル4階 住まいるイン	横浜市住宅供給公社

② 周辺住民等向けの相談体制

周辺へ悪影響を及ぼす空家は、相談内容が多岐にわたるため、区役所、建築局、消防局、市民局、資源循環局、医療局、道路局など関係区局で連携体制を構築し、空家等の所有者等への改善に向けた働きかけや指導を実施しています。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて区の担当部署が状況を把握し、内容が多岐にわたる案件は、関係する部署が連携して対応します。さらに、緊急的な対応を要する状況のものについては、とりまとめ局へ適宜引き継ぐなど、地域の安心・安全の確保に向けた取組を進めています。

通報の内容ごとの区の担当部署ととりまとめ局

項目(通報の内容)	区の担当部署	とりまとめ局
建物に関する事(建物の老朽や腐朽等)	区政推進課	建築局建築指導課
火災に関する事(火災等の危険性等)	消防署	消防局予防課
防犯に関する事(侵入の危険性等)	地域振興課	市民局地域防犯支援課
ごみに関する事(不法投棄等)	地域振興課	資源循環局街の美化推進課
衛生害虫等に関する事(衛生害虫・ねずみ等)	生活衛生課	医療局生活衛生課
道路側への樹木の繁茂(道路交通への影響等)	土木事務所	道路局管理課
隣地側への樹木の繁茂	区政推進課	建築局建築指導課

<第3期横浜市空家等対策計画（神奈川県）>

<記載例>

関係団体と連携し、相続や登記、活用などについての相談体制の強化に努めます。

高齢者世帯、単身高齢者世帯等については、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。

<一関市空家等対策計画（岩手県）>

本市では、高齢者の住宅での生活に関して、地域包括支援センターによる相談窓口の設置や、高齢者を見守る地域ぐるみの支えあいの仕組みづくりといったさまざまな生活支援を行っています。第2期計画の取組においては、高齢者への空き家等対策の情報発信や、空き家等情報の把握等について連携します。

<西東京市空き家等対策計画（東京都）>

1. 空き家等の通報対応

空き家等の管理に関する通報があった場合には、以下のフローに従って、個々の空き家等について解決を図ります。

- ①所有者等が確認できた空き家等について、実態調査ランクに応じた対応を行います。
- ②ランクCの空き家等については、現地調査を経て市が総合的に判断し、特定空家等に認定した場合は、空家法に基づく特定空家等としての対応を行います。
- ③ランクA、Bの空き家等については、所有者・管理人の意向を踏まえ、不動産事業者、地域ニーズなどの条件を勘案しながら、維持管理、賃貸・売却、活用、除却について対策案を検討します。

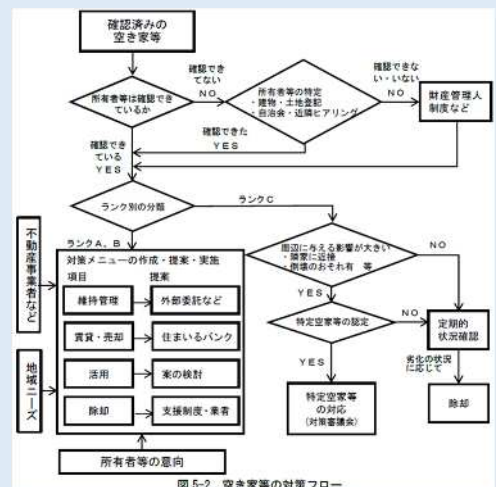


図 5-2 空き家等の対策フロー

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

空家等対策計画の作成に関するガイドライン

● 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>

本町では平成27年度に「空き家実態調査」を実施しており、それ以降は、自治会等、地域住民からの通報・相談や、町のパトロール等により把握された情報について、GIS（地理情報システム）を活用し、位置や個別内容について随時追加し、情報管理を行っています。今後もGISを活用しながら、空家等対策について取り組みます。

<播磨町空家等対策計画（兵庫県）>

第5章 空家等に関する対策の実施体制

1 実施体制

基本指針の内容 P. 22

二 2 (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等を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。

空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。

《主な記載項目》

空家等に関する対策の実施体制

- 庁内における実施体制
- 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制



- 空家等をもたらす問題は、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。
- 法第8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。

空家等に関する対策の実施体制

● 庁内における実施体制

基本指針の内容 P.6

一 2 (1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要がある。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否かの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、空家等活用促進区域において、建築基準法や都市計画法や都市計画法に係る特例等に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合をはじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」（令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議報告）を策定しているが、その趣旨を踏まえ、空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷地について住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、また、法務部局の参画は、所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

ポイント



- 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>

能美市空家等対策庁内連絡会議を設け、市内の空き家等に関する情報の共有を進めるとともに、定期的に対策協議などを実施する。

担当部署	担当内容	役割
まち整備課	事務局、総合窓口(相談体制・環境面・空き家利活用)	空き家等に関する適正な管理促進、調査、助言、活用(空き家バンク、改修・家財道具処分補助)、空家等対策協議会の開催など
	建築基準法	建物に関する立ち入り調査、建築基準法
	都市計画法	土地利用条例、都市計画法など
税務債権課	地方税法	地方税法、課税台帳
危機管理課 消防本部	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)>

空き家対策を進めるため、庁内における実施体制を整えるとともに、協議会や地域、関係団体との協力・連携体制を構築していきます。

空き家をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、行政の各部署が密接に連携して対処する必要があることから、引き続き「空家等の適正管理に関する連絡調整会議」において対応を協議するとともに、全庁型地理情報システム(GIS)で空き家情報を関係部署で共有します。建築課を総合相談窓口として位置づけ、相談内容によって担当課を定めます。

また、空家法第8条に基づく「空家等対策協議会」において、対策計画の作成

及び変更並びに実施について委員各位の専門的見地から意見を伺います。



<安城市空家等対策計画(愛知県)>

<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

基本指針の内容 P.7

一 2 (2) 協議会の組織

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができるが、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（法第8条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、(1)で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

- ② 空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- ③ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針
- ④ 管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針

などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報を取り扱うに当たって、協議会の構成員は、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

2 各主体の役割

基本指針の内容 P. 25

二 2（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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。

《主な記載項目》

空家等対策における各主体の役割

- 空家等の所有者等（管理者）
- 行政（市町村）
- 空家等対策協議会
- 事業者等（民間事業者、大学、専門家団体、NPO等）
- 地域（市町村民、自治組織等）



- 各主体が相互に連携して空家等対策の取組みを推進するため、空家等の所有者等を始めとした空家等対策に関わる各主体の役割を明確にする。
- 「1 実施体制」の中で役割を明示しておくことも考えられる。

空家等対策における各主体の役割

● 空家等の所有者等（管理者）

<記載例>

【空家等の所有者等】

空家法第5条において、空家等の所有者等は「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされております。

したがって、空家等を所有することとなった所有者等は、空家等を適切に管理することが求められます。また、所有者等は所有する住宅が「管理不全な空家等」にならないよう日頃から適正な管理を行うとともに、情報提供など各主体の協力を受けながら積極的に利活用を進め、残念ながら「管理不全な空家等」となってしまった場合は早急な解消に努めることが求められます。

<千葉県市空家等対策計画（千葉県）>

【市民（所有者）の役割】

市民（所有者）は、住んでいる住宅を継承していくために、リフォームや耐震化などを図り、住宅の良質化を行う必要があります。また、空き家になった場合は、適切な維持管理を行い、賃貸、売却などの方法で流通を促進することが重要です。そのため、市民（所有者）の管理責任の義務を負います。

<第2次伊賀市空き家対策計画（三重県）>

● 行政（市町村）

<記載例>

【区の役割】

区は、本計画に則り、空き家等に関する施策を実施し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、各主体が連携できるよう、空き家等における対応状況について町会・自治会等への情報提供や対策の実施等、総合的な窓口としての役割を担います。さらに、各主体が空き家等の対策実施や相談が可能となるよう、必要な支援および情報を提供していきます。

特に、所有者等に対しては、各種調査や区民等からの情報により、実態を把握し、空き家等の適正管理や利活用・流通に繋がるよう支援しています。

<品川区空き家等対策計画（東京都）>

【市の役割】

市は行政機関として、個々の空家等だけでなく、市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与えるおそれのある特定空家等や管理不全に陥っている空家等の所有者等に対し、管理状況の改善を促すなどの取組を行います。

また、他自治体で取り組まれている先進事例など空家等対策に係る情報の発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報や様々な相談への対応のために、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、事業者等と連携しながら、まちづくりの観点から空家等対策の実施に努めます。

<稲沢市空家等対策計画（愛知県）>

● 空家等対策協議会

<記載例>

【空家等対策協議会の役割】

区長、副市長、地域住民、市会議員、有識者、法律・建築・不動産・まちづくりの専門家団体等の代表からなる大阪市空家等対策協議会において、空家法第7条に基づく本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行い、空家等対策を総合的・計画的に推進します。

<大阪市空家等対策計画（第2期）（大阪府）>

【大館市空家等対策協議会】

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、法第7条第1項及び協議会条例第1条の規定に基づき、平成28年1月1日付で、大館市空家等対策協議会を設置しています。

① 所掌事項

協議会では、協議会条例第2条の規定に基づき、次に掲げる事項について協議を行います。

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定並びに対策に関すること。
- ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ・ その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

② 構成

協議会条例第3条の規定により、市長を会長とし、地域住民、学識経験者及びその他市長が必要と認める者で構成し10人以内とします。

具体的には、市長、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、土地家屋調査士、建築士、行政協力員代表、警察署長、消防団長とします。

<大阪市空家等対策計画（第2期）（大阪府）>

● 事業者等（民間事業者、大学、専門家団体、NPO等）

<記載例>

【事業者、専門家、大学、UR等の関係機関を含めた計画への協力者や組織等】

各種専門家や空家等に関し事業を実施する事業者の方々は、空家等の所有者等に対してはもちろんのこと、積極的に各主体の取組みへの協力や情報提供、空家等に関する活用・流通等の促進や促進するための提案などが求められます。

そこで、事業者、専門家、大学、NPO、UR等の関係機関を含め計画への協力者・組織等の方々にも各主体の取組みへの協力や情報提供、研究等それぞれの強みを生かした協力や支援が求められています。

<千葉市空家等対策計画（千葉県）>

【事業者及び大学、NPO等の役割】

空家等の対策は管理だけでなく、流通や利活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、事業者、大学、NPO等においては市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、良きアドバイザーとして、ともに地域の空家等対策に取り組んでいくが必要となります。

<第2期大分市空家等対策計画（大分県）>

● 地域（市町村民、自治組織等）

<記載例>

【地域住民】

地域住民は、空家等の所有者等とのコミュニケーションを心がけ、空家等問題の発生予防に努めるとともに、地域内の見回り等により、周辺住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等を発見した場合には、市への速やかな情報提供に努めます。

<豊川市空家等対策計画（愛知県）>

【地域コミュニティとの協働】

空き家等が所在する地域コミュニティは、地域内の生活環境に関わることでより身近に空き家等の問題に接することになります。空き家等の見守り活動や利活用など、行政と協力・連携して安全・安心で快適な住みよい地域づくりの推進に取り組みます。

- ・住宅所有者等への空き家等の発生予防と適正管理の働きかけ
- ・地域の見守りによる空き家等の早期発見と日常の維持・管理への協力
- ・市の施策への協力・連携による空き家等の利活用の検討や、地域活性化と安全・安心で快適な住みよい地域づくりの推進

<丹波市空き家等対策計画（兵庫県）>

第6章 計画の推進

1 成果指標

基本指針の内容 P. 22, 25

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第7条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進すべきである。

その際、一3で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

二 2(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、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を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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。

《主な記載項目》

成果指標

● 指標、現状、目標値



- 市町村で定める総合計画の理念や、市町村において空家等対策に取り組む上での視点及び目標等を踏まえ、計画全体についての基本的な考え方を整理する。
- 計画を改定する場合は、・・・で検証した結果を踏まえ数値目標を設定する。
- 市町村住生活基本計画（市町村住宅マスタープラン）で設定した空家等に係る成果指標を位置付けることも考えられる。

成果指標

● 指標、現状、目標値

<記載例>

第1期計画で設定した3つの目標の達成状況と課題をふまえ、第2期計画における新たな目標を設定します。

(1) 第1期計画の目標設定と達成度

< - 第2期 - 名古屋市空家等対策計画（愛知県） >

区分	目標値	計画策定時点 (H28)	計画見直し時点 (R2)
① 特定空家等の件数	100件を下回る	139件	98件
② 空家条例・空家法を知っている人の割合	50%以上	8.7%※	7.6%
③ 協定締結団体数・連携事業数	10団体 2事業	7団体 2事業	11団体 7事業

※H27年の市民アンケートの結果によるもの

<記載例>

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり目標を設定し、その達成を目指します。

また、本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の実施状況について点検を行い、呉市空家等対策審議会及び呉市空家等対策検討委員会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。検証結果については、ホームページ等に掲載することなどにより、公表します。

【計画の目標】

目標指標		現状 (令和4年度見込み)	目標 (令和5年度～令和9年度)
各種相談会	講演会等累計参加者数	990人 (H26～H30, R4)	1,000人
	相談会相談累計件数	155件 (H28～R2, R4)	180件
空き家 バンク件数	登録件数	473件 (H17～R4)	330件
	成約件数	256件 (H17～R4)	230件
老朽空き家(実態調査等により確認した周辺へ影響を与えるおそれのある老朽空き家)の除却率		1.4%	50%
取組により利 活用された跡 地箇所数	利活用された跡地箇所数	0か所 (再掲)	10か所 (空き家バンクにおける空き地成約件数を含む。)
	空き家バンクにおける空き地成約件数	12件 (H17～R4)	

<第2次呉市空家等対策計画(広島県)>

2018年度(平成30年度)本計画策定時に設定した目標値85%の削減戸数に対し、「管理不良」な空き家数は141戸→39戸(△102戸:72%の削減)、「倒壊の危険あり」の空き家数は44戸→23戸(△21戸:47%の削減)と、目標達成には至っていないものの、相談センターを中心とした「プッシュ型相談体制の強化」や、空き家所有者等を対象とした「対策セミナー」「個別相談会」の実施、「協力民間事業者等による専門相談」の実施などにより一定数の空き家を削減することができました。

また、2020年度(令和2年度)に実施した「空き家分布調査」では、新規の空き家も含め714戸の空き家が確認され、その内訳は、「管理良好」が546戸(76.5%)、「管理不良」が126戸(17.6%)、「倒壊の危険あり」が42戸(5.9%)となっており、全ての空き家において計画策定時より減少しています。

これらのことから、まちの価値の低下や周辺環境の悪化をもたらす特に対策が必要と考えられる「管理不良」「倒壊の危険あり」の空き家の削減について継続して目標を定めることとします。

評価指標	現状値	目標値 2028年度(令和10年度)	
● 袋井市空き家分布調査に基づく「管理不良」「倒壊の危険あり」空き家の解消			
① 「管理不良」な空き家数	126戸	19戸	△107戸
② 「倒壊の危険あり」の空き家数	42戸	6戸	△36戸

※現状値は、2020年度(令和2年度)に実施した「空き家分布調査」で把握した戸数。

※目標値は、前回目標と同様に現状値の85%の削減(四捨五入による調整)を目指し設定する。

なお、目標値は定めないものの、新規空き家は431戸、本計画策定時からの継続空き家は283戸となっており、「管理良好」の空き家については、継続して所有者等に適切な管理を促すとともに、新たな空き家の発生予防や継続空き家の解消・利活用に向けて取り組んでいくこととします。

<袋井市空家等対策計画(静岡県)>

2 進行管理

基本指針の内容 P. 25

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を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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。



- 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。

《主な記載項目》

計画の進行管理

- 空家等対策計画の公表
- 空家等対策計画の効果の検証と見直しの考え方
- 法と条例の関係

計画の進行管理

● 空家等対策計画の公表

基本指針の内容 P. 25

法第7条第12項において、「市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公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、住民が空家等対策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、法第7条第12項及び同条第14項に基づき、市のHPに掲載すること等により公表し、広く周知に努めます。

<萩市空家等対策計画（山口県）>

● 空家等対策計画の効果の検証と見直しの考え方



ポイント

- 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>

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。

<第2次相模原市空家等対策計画（神奈川県）>

本計画を計画的かつ総合的に推進するため、計画に掲げる施策の進捗状況について検証と評価を行い、さらなる推進につなげていく必要があるため、計画推進にあたっては、毎年度評価指標を集約し、進捗状況を管理しながら把握していきます。

<第2次苫小牧市空家等対策計画（北海道）>

● 法と条例の関係



ポイント

- 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、空家等対策特措法で対応できないものへの措置などについて、それらの行政手続きを明確化した「羽島市空家等対策の推進に関する条例」を制定しました。

<羽島市空家等対策計画（岐阜県）>

本市では、管理不全な空き家となることを防ぐため、空家特措法に先駆け、平成25（2013）年に空き家条例を施行しました。市民からの情報提供等によって管理されていない空き家を確認した場合は、空き家条例により助言や指導を行い、所有者に自主的な改善を促してきました。また、老朽化など危険な状態の空き家については、解体等も支援しています。令和5年に空家特措法が改正されるなど、全国的には管理不全な空き家の対策が急務となっていますが、本市では令和6年1月時点において、空家特措法に定める「特定空家等」「管理不全空家等」はありません。引き続き、空家特措法や空き家条例に基づき、適切に対応していきます。

<第2期生駒市空家等対策計画（奈良県）>

空家等対策計画に関するガイドライン

令和7年3月（令和8年3月一部修正）

愛知県建築局公共建築部住宅計画課

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

tel 052-954-6567 fax 052-961-8145
