

参考3 空家等対策の取組事例集

取組の区分	No.	自治体	タイトル	
1 基本的な方針に関する事例	No. 1	八潮市（埼玉県）	空家等対策計画の対象に「特定居住物件等」を位置づけ	
2 空家等の調査に関する事例	No. 2	岡山市（岡山県）	全建物を対象とした空家の特定と老朽・危険度のランク付けを行った実態調査	
	No. 3	東近江市（滋賀県）	自治会と連携した実態調査	
	No. 4	鈴鹿市（三重県）	タブレット端末の活用による効率的な実態調査	
	No. 5	京都市（京都府）	重点取組地区を設定した実態調査の実施	
	No. 6	松戸市（千葉県）	実態調査の市民への事前周知・調査員への注意事項の明確化	
	No. 7	男鹿市（秋田県）	「空き家調査業務」を郵便局に委託	
	3 所有者等による空家等の適切な管理に関する事例	No. 8	横浜市（神奈川県）	ポスターやパンフレットによる所有者等への啓発
No. 9		新潟市（新潟県）	空き家の想定事故例と損害額の情報提供等による管理の重要性の啓発	
No. 10		福井県	空き家の所有者等の特定方法に関する県のマニュアル	
No. 11		犬山市（愛知県）	空き家管理サービスのふるさと納税の返礼品としての活用	
No. 12		越前市（福井県）	シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業	
No. 13		上田市（長野県）	様々な空家等管理活用支援法人の指定	
No. 14		丹波市（兵庫県）	空き家等管理サービス業の育成と普及	
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事例	No. 15	横浜市（神奈川県）	中古住宅の流通に向けた取組支援	
	No. 16	金沢市（石川県）	地域の特性を生かした空き家バンクの運営	
	No. 17	伊賀市（三重県）	インスペクション等を導入した伊賀流空き家バンク	
	No. 18	吉野町（奈良県）	定住・移住促進に向けた空家の利活用	
	No. 19	能美市（石川県）	産業振興施策と連携した空き家等の利活用推進策	
	No. 20	横須賀市（神奈川県）	空き家を活用した学生居住による谷戸地域の暮らしやすさを守る取組	
	No. 21	豊後高田市（大分県）	空き家の地域の集会所への活用	
	No. 22	豊明市（愛知県）	地域包括ケアモデルによる学生アパートとしての空き室の活用	
	No. 23	長崎市（長崎県）	老朽危険空き家の除却による跡地活用	
	No. 24	日南町（鳥取県）	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置	
	No. 25	京都市（京都府）	空き家所有者情報の空き家相談員への外部提供	
	No. 26	桜川市（茨城県）	空家等活用促進区域を設定するとともに、区域内の空家購入者への改修費補助を新設	
	5 特定空家等・管理不全空家等に対する措置等に関する事例	No. 27	西脇市（兵庫県）	国の住宅の不良度の測定基準を活用した特定空家等の判断基準
		No. 28	下関市（山口県）	国参考基準の項目を具体化して作成した特定空家等の判断基準
No. 29		南房総市（千葉県）	周辺への影響度を配慮した特定空家等の判定基準	
No. 30		北九州市（福岡県）	県協議会で作成した特定空家等の判断基準を活用	
No. 31		名張市（三重県）	法及び条例に基づく管理不全状態の空家等への措置	
No. 32		越前町（福井県）	法に基づく特定空家等の略式代執行	
No. 33		長崎市（長崎県）	固定資産税軽減措置の解除及び減免制度の導入	
No. 34		海老名市（神奈川県）	わかりやすい判定基準を作成した事例	
No. 35		尼崎市（兵庫県）	司法書士が所有者調査から相続登記の手續支援までをワンストップ対応	
No. 36		小牧市（愛知県）	「LINE」を使った市民レポートシステムによる迷惑空き家の通報	
No. 37		神戸市（兵庫県）	弁護士を含む特命チームを設置し財産管理制度を活用	
6 空家等に関する対策の実施体制に関する事例	No. 38	金沢市（石川県）	総合的な相談窓口の設置と各課の連携	
	No. 39	室蘭市（北海道）	各専門家団体との連携体制	
	No. 40	燕市（新潟県）	各関係事業者団体との連携体制	
	No. 41	春日井市（愛知県）	ニュータウンにおける中古住宅の流通の促進に向けた協議会活動	

黒字は H29.6 時点の内容

赤字は R8.3 時点の内容

1 基本的な方針に関する事例

※1 令和2年国勢調査
高齢化率は65歳以上人口(不詳除く)を示す。
※2 令和5年住宅・土地統計調査

《空家等対策計画の対象に「特定居住物件等」を位置づけ》

事例 No. 1		●八潮市(埼玉県)			一般都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
93,363人	42,183世帯	23.3%	2,460戸	5.3%	1.8%	
空家等対策計画				担当部署		
八潮市まちの景観と空家等対策計画(平成28年2月)				八潮市都市デザイン部都市計画課		

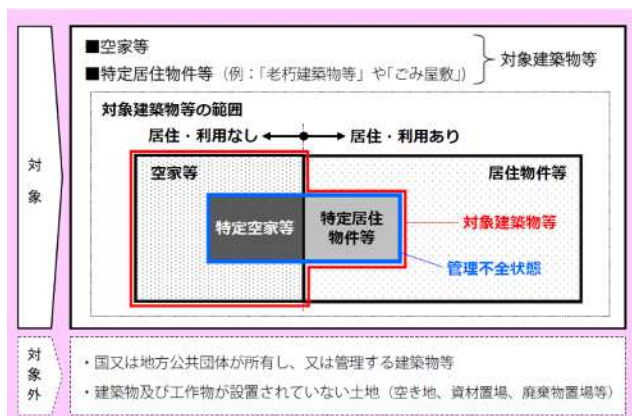
【取組の背景】

◎八潮市では、「市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくり」を目標に掲げ、景観を重視したまちづくりを進めている。空家等に限らず、現に使用されている建築物で適切な管理が行われていないもの、いわゆる「老朽建築物等、ごみ屋敷」についても対策が必要となっている。

【取組の内容・特徴】

◎法に定めのある特定空家等の対策に関する事項に加えて、現に使用されている建築物で、「特定空家等と同様の状態となっている建築物等(老朽建築物等・ごみ屋敷)」についても、まちの景観という視点から「特定居住物件等」として対象に位置づけている。

■対象(対象建築物等の範囲)



※「特定居住物件等」

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

【成果・今後の課題等】

◎八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例(平成28年10月1日全面施行)、八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例施行規則、八潮市特定空家等・特定居住物件等調査審議会規則を定め、実効性を担保している。

■条例の構成

第1章 総則	第3章 特定居住物件等の対策
第1条 目的	第14条 特定居住物件等の立入調査等
第2条 定義	第15条 特定居住物件等の認定
第3条 基本方針	第16条 特定居住物件等に対する措置の勧告又は指導
第4条 所有者等及び占有者の義務	第17条 特定居住物件等に対する措置の勧告
第5条 市の義務	第18条 特定居住物件等に対する措置の命令
第6条 市民の義務	第19条 特定居住物件等に対する措置の行政代執行
第7条 関係団体及び事業者の義務	第4章 緊急安全措置等
第2章 空家等の対策	第20条 緊急安全措置
第8条 空家等の立入調査等	第21条 軽微な措置
第9条 特定空家等の認定	第5章 雑則
第10条 特定空家等に対する措置の勧告又は指導	第22条 協議会
第11条 特定空家等に対する措置の勧告	第23条 審議会
第12条 特定空家等に対する措置の命令	第24条 関係機関との連携
第13条 特定空家等に対する措置の行政代執行	第25条 委任

◎「特定居住物件等」については、特に、同一敷地内の付属建物の老朽化に伴う対応があるが、現時点では空家等と異なり全体としての対象数は少ない。

◎このほか、八潮市では、空家等を活用し、高齢者の交流の場として利用する高齢者ふれあいの家事業を実施している。

2 空家等の調査に関する事例

《全建物を対象とした空家の特定と老朽・危険度のランク付けを行った実態調査》

事例 No. 2	●岡山市（岡山県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
724,691人	327,620世帯	26.4%	56,100戸	14.5%	5.9%
空家等対策計画			担当部署		
岡山市空家等対策計画（平成28年3月）			岡山市都市整備局建築指導課		

【取組の背景】

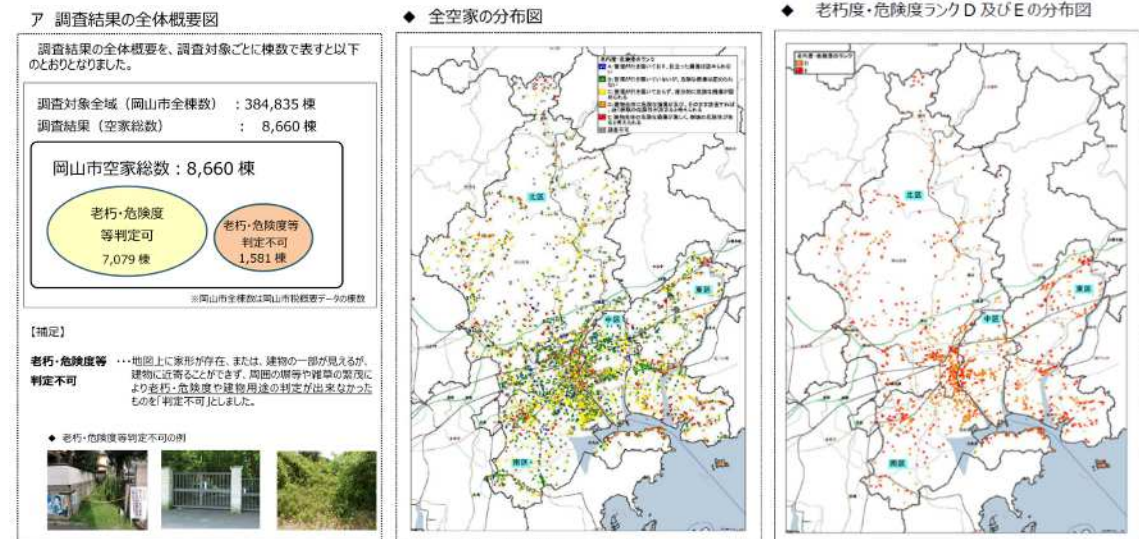
◎空家等対策計画を策定するにあたり、市内のどこにどのような状態の空家があるか等実態を把握することが重要であるとして、外部委託により、全建物を対象とした空家の実態調査を実施した。

【取組の内容・特徴】

◎平成27年6月～平成28年1月にかけて、住宅、店舗、事務所等を含む全建物の空家の特定と老朽・危険度の判定（5段階）を行った。

調査目的	空家に関するデータベースを作成し、計画の作成及び空家に関する諸施策の展開の基礎資料とする。
調査対象区域等	市全域における全ての建物
調査内容(概要)	<p>(1) 現地実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市内全域の全ての建物に対し外観目視による現地調査を実施し空家を特定。 ●空家と特定されたものについて、以下の情報を取得。 <ul style="list-style-type: none"> ・所在地（住所、位置座標、住宅地図帳記載） ・建物情報（建物名称、建物用途・階数他） ・景観情報（門柱・塀の損傷、傾き、立木の腐朽・倒壊、雑草の繁茂、道路へのみ出し、ごみ等の放置・不法投棄等の有無） ●空家について外観目視により老朽・危険度をランク付け。周囲に及ぼす影響や危険性についても調査。 <p>(2) 空家データベース及び空家分布図の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ●実態調査結果をもとに、所在地・建物・景観情報等のデータベースを作成。 ●住宅地図上に空家の場所がプロットされた空家分布図を作成。

■実態調査の結果



【成果・今後の課題等】

◎空家総数8,660棟、老朽・危険度が最も高いEランクが753棟であった。

◎ランク付けにより、優先順位をつけた対策が可能となった。平成29年度より新設された空家対策推進室においては、Eランクの空家について優先して現地調査を行うこととしている。

《自治会と連携した実態調査》

事例 No. 3		●東近江市（滋賀県）			一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
112,819人	42,899世帯	27.2%	9,180戸	17.5%	10.6%
空家等対策計画			担当部署		
東近江市空家等対策計画（平成28年3月）			東近江市総務部総務課		
【取組の背景】					
<p>◎空家等の対策を進めるにあたり、市内の空家等の実態を的確に把握するため、自治会と連携した実態調査を行った。自治会には、月1回の市広報等の配布物の依頼を行っており、市とは良好な関係が構築されていたため、円滑に連携することができた。</p>					
【取組の内容・特徴】					
<p>◎空家等実態調査は、「概ね1年以上住まれていない空家等や使用されていない倉庫、店舗等（不動産会社等の管理物件は除く。）」を調査対象として、平成27年5月～11月にかけて、第1次から第3次までの調査を実施した。</p> <p>◎第1次調査は、市内の自治会（約400程度）に協力を依頼し（無償）、自治会長に空家等の情報を報告してもらうことにより、地区内の空家等の所在等を把握した。</p>					
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>自治会への報告依頼事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所在地 ・所有者 ・建物や敷地の状況 ・自治会で問題となっている事項 </div>					
<p>◎第1次調査で把握した空家等について、第2次調査として、市職員による現地調査（外観目視）を行い、空家等の判定と空家等の状態を4段階で評価した。</p>					
【成果・今後の課題等】					
<p>◎平成27年5月から調査を開始し、年1回の調査を継続しており、平成29年度で3回目の調査となる。当初は報告を得られなかった自治会もあったが、年々回収率は上昇している。</p> <p>◎東近江市の空家等の戸数は、平成27年11月の当初報告では1,069戸であったが、平成28年11月の報告では1,398戸となっている。74戸の空家等が減少しているが、当初未確認だったものも含めて403戸の空家等が加わり、全体戸数としては増加している。</p> <p>◎空家等実態調査は、平成27年から平成31年まで、各年追跡調査を実施する予定である。</p> <p>◎第1次調査については、前年度調査の結果から、空家等の所在地を記入したリストを作成し、翌年度の調査では、変更があるかどうかを自治会長に確認してもらう形で実施している。</p> <p>◎調査で抽出された空家等について、自治会長から市の対応の進捗状況を確認する連絡や相談等が増えており、空家等に対する地域の意識が高まっている。</p> <p>◎東近江市空家等対策推進協議会において、実態調査の実施方法に関して議論されており、実態調査で把握した空家等の所有者の情報（今後の活用等の意向）を自治会にフィードバックすることや、実態調査に自治会が関わることで、自治会内で地区の空家等の活用について議論するきっかけになることが期待されている。</p>					

■空家等実態調査の流れ



《タブレット端末の活用による効率的な実態調査》

事例 No. 4	● 鈴鹿市（三重県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
195,670人	82,158世帯	26.7%	10,000戸	11.0%	4.5%
空家等対策計画 鈴鹿市空家等対策計画（平成29年3月）			担当部署 鈴鹿市都市整備部住宅政策課		

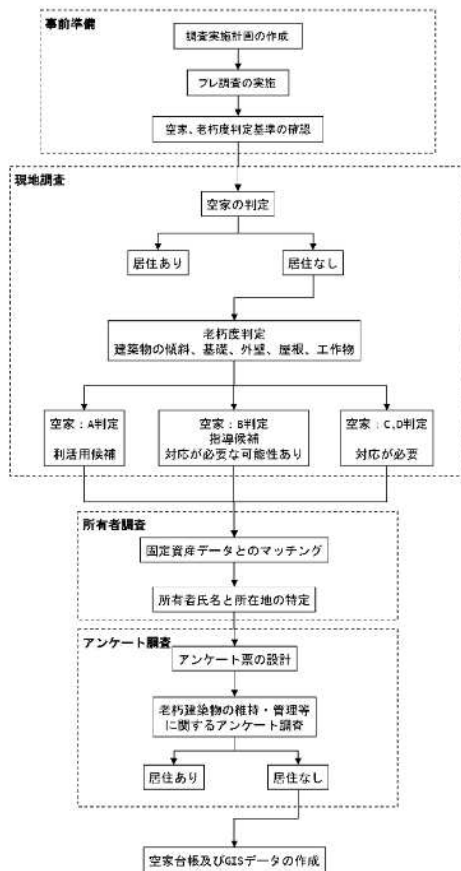
【取組の背景】

◎鈴鹿市では、法施行を受け、空家の実態を把握し、空家等対策計画の基礎的な資料を作成することを目的として、平成27、28年度に、外部委託により、空家の実態調査を実施した。

【取組の内容・特徴】

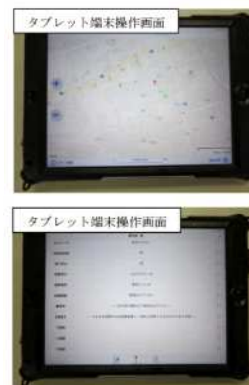
- ◎「空家等」及び「特定空家等」に相当する空家の実態を把握するため、事前調査、現地調査、所有者調査、アンケート調査から構成される実態調査を実施した。
- ◎現地調査は、一巡目調査と二巡目調査に分けて行い、一巡目調査は空家の簡易調査、二巡目調査では一巡目調査で空家候補と判定した建築物について、空家（居住の有無）の調査、劣化等の状況、主用途、主構造、階数について調査した。
- ◎調査員は、二巡目調査の結果をタブレット端末に入力することとし、調査の効率化を図った。
- ◎調査実施にあたって、調査員の服装、携帯用品、交通手段、住民対応等について十分に注意した。

■空家の実態調査の流れ



■二巡目調査の進め方

- ①タブレット端末に示されている建築物の場所に行き、空家（居住の有無）の判定を行い、タブレット端末に入力する。
・居住なしの場合 → ②へ進む
・居住ありの場合 → 調査終了
- ②劣化等の状況、主用途、主構造、階数について確認を行い、タブレット端末に入力する。
- ③対象建築物の写真撮影を行う。
・建築物の外観全景写真を撮影する。
・できるかぎり外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるよう撮影する。
- ④調査を終了し、タブレット端末で次の対象建築物を確認し、その場所へ移動する。
以下、①～④の繰り返し。



■調査員への注意事項（服装等）



【成果・今後の課題等】

◎タブレット端末を活用することで効率的に調査が実施できた。把握した情報を空家台帳として、一元管理を行い、関係部署で情報共有を行っている。

《重点取組地区を設定した実態調査の実施》

事例 No. 5	●京都市（京都府）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
1,463,723人	729,524世帯	28.3%	105,300戸	12.5%	5.3%
空家等対策計画 京都市空き家等対策計画（平成29年3月）			担当部署 京都市都市計画局まち再生創造推進室		
【取組の背景】					
<p>◎京都市では、平成25年7月に「総合的な空き家対策の取組方針」を策定するとともに、平成26年4月には「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を施行し、空き家対策を推進してきた。</p> <p>◎市が独自に市域の空き家全戸の状況を定期的に調査することは、困難である。そのため、市全域の空き家の状況は、国が実施する住宅・土地統計調査の結果から把握することとし、京都市では、空き家の流通がより見込まれる地下鉄駅周辺等交通利便性が高い地域等を重点取組地区に設定し、重点取組地区に限定した調査を行うこととした。</p> <p>◎重点取組地区に限定した空き家の調査は、空き家の所在地及び所有者の調査の上、空き家の所有者に対して、空き家の活用等を直接働きかけることにより空き家の活用等をさらに促進させることを目的としている。</p>					
【取組の内容・特徴】					
◎平成28年度は、重点取組地区を4か所（北大路駅・二条駅・桂駅・丹波橋駅周辺500m圏内）を設定し、空き家の所在地及び空き家の所有者の調査を実施の上、活用の働きかけを行った。					
■重点取組地区における空き家実態調査・働きかけの概要					
重点取組地区	地下鉄駅周辺（半径500m圏内）など、空き家の流通がより見込まれる地域の中から、重点取組地区を4地区設定。 →北大路駅、二条駅、桂駅、丹波橋駅周辺				
調査対象建築物	現に人が居住せず、又は使用していない状態にある建築物（共同住宅の住戸やテナントビルのテナントを除く。）				
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家調査票の主な調査項目 ・建物の基本情報（用途、階数、規模、構造など） ・空き家判定指標（表札の有無、郵便受けの状態、電気・ガスメーターの稼働状況など） ・法、条例に基づく空き家の管理不全状態（建物の傾斜や樹木の手入れ状態など） ・空き家調査票の項目に基づき、現地において外観調査及び写真撮影を行う。 				
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査を行うにあたり、事前に重点取組地区の地域住民に調査概要を周知する。 ・現地調査の際は、「京都市」の腕章を着用する。 				
【成果・今後の課題等】					
◎重点取組地区における空き家実態調査では、登記情報や課税情報などの各種情報を通じて、地区内の空き家の所有者の特定を行った。					
◎実態調査によって特定された所有者に対しては、市が空き家の利活用を促し、利活用の意思が確認されれば、所有者の同意を得て、無償で相談に応じる「地域の空き家相談員」に取り次ぐこととしている。					
◎今後も、空き家の所有者のうち利活用希望者に対して、「地域の空き家相談員」を紹介し、所有者と相談しながら空き家の活用等を促す仕組みを促進していく。					
◎平成29年度は、さらに4地区の重点取組地区を設定し、調査等を実施中である。					

《実態調査の市民への事前周知・調査員への注意事項の明確化》

事例 No. 6		●松戸市（千葉県）			一般都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
498,232人	231,195世帯	26.0%	37,370戸	14.0%	5.7%	
空家等対策計画			担当部署			
松戸市空家等対策計画（平成29年3月）			松戸市街づくり部住宅政策課空家活用推進室			
【取組の背景】						
<p>◎松戸市では、適切な管理が行われていない空家により、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家について措置を講じる必要性と地域活性化等の観点から、今後の空家対策の充実を図るための基礎資料とするため、平成27年度に市内の空家について実態調査を行った。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎空家実態調査の効率的な実施のため、市民に対して、市のホームページや広報紙を活用して調査範囲、調査方法、調査期間等を事前に周知している。</p> <p>◎調査実施時には、調査員に対して「現地調査時の注意事項」や「住民対応についての注意事項」、「現地調査フロー」などを明確にしている。</p>						
■実態調査実施の周知方法（市ホームページ、広報紙への掲載）						
<p>■住民対応方法マニュアル</p>			<p>住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。 調査内容等をたずねられた時は、以下のように返答すること。また、返答する際に松戸市発行の身分証や市民への周知用のチラシ等を提示すること。</p> <p>住 民：「なにをしているのですか？」「あなたは誰ですか？」 調査員：「松戸市内に存在する建物の状態を確認する調査を行っています。この調査は松戸市街づくり部住宅政策課が実施しているもので、私たちは、この仕事を松戸市から委託されている調査会社の従業員です。」</p> <p>住 民：「調査会社は、なにをする会社ですか？」 調査員：「航空測量を主としている会社で、自治体からの委託を受けて地図等を作製しています。また、道路設計や地質調査なども行っている会社で、お客様のほとんどが行政です。」</p> <p>住 民：「なんの写真を撮っているのか？」 調査員：「松戸市内に存在する建物の状態を確認するとともに、その建物の管理状態を把握するための基礎資料として、建物の外観の写真を撮らせていただいております。」</p> <p>住民の方が納得されない場合は、「責任者を呼びますので、少々お待ち下さい」と断りをしてから、現場責任者に連絡を行うこと。</p>			
【成果・今後の課題等】						
<p>◎市民に対しての事前周知や、調査実施時に調査員に対して注意事項を明確にすることで、円滑な実態調査の実施につながっている。</p>						

《「空き家調査業務」を郵便局に委託》

事例 No. 7	●男鹿市（秋田県）				小規模都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
25,154人	10,492世帯	47.2%	3050戸	23.2%	18.3%
空家等対策計画 男鹿市空家等対策計画				担当部署 男鹿市危機管理課	
【取組の背景】					
<p>◎男鹿市では、空き家率が23%と全国・県平均よりも高く、空き家の増加による不動産資産効率の低下、災害対策や治安悪化といったものが地域の課題となっている。</p>					
【取組の内容・特徴】					
<p>◎空き家の中には、早い段階で手を加えることで活用できるものがあることから、空き家の状況・実態を把握することが重要である。</p> <p>◎そこで、2020年2月に包括連携協定を締結し、地域活性化・サービス向上に取り組んでいる郵便局のネットワークを活用した『空き家調査業務』を委託することとした。</p> <p>◎『空き家調査業務』としては、配達地域内の状況に精通している郵便集配業務担当者が、指定された地域内の建築物を確認し、空き家と思われるものを発見した場合、予め指定された調査項目を基に、タブレット端末を用いて状況入力や外観撮影し、男鹿市へ報告する。</p> <p>◎日常的に地域を見ている郵便集配業務担当者が調査することから、建物の状態が悪くなる前に空き家を把握することができるようになるため、除却ではなく活用等が可能となる。</p>					
			<p>■空き家調査の様子</p>		
					
【成果・課題等】					
<p>◎空き家調査により、把握しきれなかった空き家の掘り起こしができた。</p> <p>◎今後は、調査結果を基に、空き家所有者に対して、市の空き家バンク制度等の普及啓発活動を行い、空き家の有効活用を促すとともに、持続可能な地域社会の実現に取り組む。</p>					
					

3 所有者等による空家等の適切な管理に関する事例

《ポスターやパンフレットによる所有者等への啓発》

事例 No. 8	●横浜市（神奈川県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
3,777,491人	1,753,081世帯	25.0%	168,600戸	8.7%	2.7%
空家等対策計画 横浜市空家等対策計画（平成28年2月）			担当部署 横浜市建築局企画部企画課		

【取組の背景】

◎横浜市の空き家率は、平成25年で10.1%で、平成20年に比べて増加傾向となっている。一戸建てで別荘、売却・賃貸用以外の「その他の住宅」の空き家は5年間で約1.3倍に増加し、適正に管理されず放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じている。空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じるとともに、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となっている。

【取組の内容・特徴】

◎平成27年4月に空家の所有者等へ空家の適正な管理について広く啓発するため、ポスターと啓発パンフレットを作成し、市民情報センター、18の区役所、11の協定団体窓口、建築局企画課窓口等に置いて配布している。

◎啓発パンフレットには、協定を締結した専門家団体の相談窓口（平成27年3月から開始し、順次相談窓口を拡大。）の一覧を添付し、周知している。

■空家の管理に関するポスター

空家を放置しておくと、周囲の人々に迷惑をかけることになることに注意を喚起し、適正な管理を呼びかけている。



■啓発パンフレット「空家のはなし」(H27.4作成、H28.2改訂)

「空家のはなし」として、①空家の管理は、所有者・管理者の責任であること、②空家の放置は、周囲に迷惑をかけること、③空家を特定空家等にしないためには、空家の適正管理、活用の2つの方法があることを明示している。空家の適正管理を促すセルフチェックシートも添付されている。



【成果・今後の課題等】

◎啓発パンフレットは、区役所の窓口等で配布しているが、来訪した人も手に取りやすく、空家について興味をもってもらうために役立っている。

《空き家の想定事故例と損害額の情報提供等による管理の重要性の啓発》

事例 No. 9	●新潟市（新潟県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
789,275人	331,272世帯	29.9%	50,100戸	13.1%	5.7%
空家等対策計画 新潟市空家等対策計画（平成28年3月）			担当部署 新潟市建築部住環境政策課		

【取組の背景】

◎新潟市の空き家数は、平成25年で44,020戸と推計され、空き家率は12.0%となり、今後も人口減少や高齢化の進行などに伴い増加が見込まれている。そのため、空き家の発生抑制や適切な管理の重要性を啓発していくことが必要である。

【取組の内容・特徴】

- ◎市ホームページ「知っておきたい建築物の管理責任」において、空家等を含めた「建築物の管理責任」の重要性を啓発している。
- ◎公益財団法人日本住宅総合センターのデータを引用し、損害額の試算結果も情報提供している。
- ◎ホームページによる情報発信だけでなく、啓発パンフレットも作成・配布している。

■市ホームページ「知っておきたい建築物の管理責任」

倒壊、外壁材等の落下により隣接建物や通行人などに被害が発生すれば所有者等が責任を負うことに

倒壊、外壁材等の落下により隣家等の建物損害や死亡事故等の人身損害が発生させた場合、民法第717条に基づき所有者等が損害賠償責任を負う可能性があります。

参考民法抜粋
第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

また、その損害額について、「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」では、次のような試算が公表されています。

- 空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査（公益財団法人 日本住宅総合センター）
- 損害額の試算結果（PDFファイル）
倒壊による隣接家屋の全壊及び居住者の死亡事故を想定した場合、約2億1千万円の損害額
- 損害額の試算結果（PDFファイル）
外壁材等の落下による通行人の死亡事故を想定した場合、約5千600万円の損害額

■啓発パンフレット「空き家の話」 想定事故例と損害額

【ケース①】 倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

死亡：夫婦、8歳の女儿の場合

○所在地：東京都（郊外）
○敷地面積：165㎡（50坪）
○延べ床面積：83㎡（25坪）
○建築時期：平成4年（築後20年）
○居住世帯：世帯主：40歳、年収600万円
妻：36歳主婦
子供：8歳の女儿（小学3年生）

物件損害等	損害区分	損害額	人身損害等	損害区分	損害額
住宅 家財 倒壊家屋の解体処分	住宅	900万円	死亡逸失利益 慰謝料 葬儀費用	死亡逸失利益	11,740万円
	家財	280万円		慰謝料	7,100万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円		葬儀費用	520万円
小計①		1,500万円	小計②		19,360万円
合計 ①+②				20,860万円	

約2億1千万円の損害額

【ケース②】 外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

死亡：11歳の男児（小学校6年生）の場合

物件損害等	損害区分	損害額
人身損害等	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
合計		5,630万円

約5千600万円の損害額

出典：公益財団法人日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算結果」
※上記試算は、各種基準や実態調査に基づき、同センターが独自に試算

【成果・今後の課題等】

- ◎市ホームページへの掲載は平成26年2月から、パンフレットの配布は平成28年12月から実施している。
- ◎空家等の所有者責任の啓発の一環として重要な取組である。

《空き家の所有者等の特定方法に関する県のマニュアル》

事例 No. 10		●福井県			都道府県	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
766,863 人	291,662 世帯	30.8%	53,100 戸	15.6%	8.5%	
空家等対策計画			担当部署			
—			福井県土木部建築住宅課			

【取組の背景】

- ◎福井県では、県内での空き家の増加を受け、県や市町、専門家などで作る「福井県空き家対策協議会」を設置し（平成 24 年度に空き家対策市町連絡調整会議を設置し、平成 25 年度から構成員に関係団体や専門家（弁護士、司法書士）を加えて福井県空き家対策協議会に名称を変更）、空き家の適正管理、活用、除却等の対策について取り組んでいる。
- ◎福井県空き家対策協議会では、市町の空き家対策への参考として、平成 26 年 5 月に「福井県空き家対策マニュアル [第 I 版]（空き家所有者等の特定、危険な空き家の判断）」、平成 27 年 2 月に [第 II 版]（行政代執行による事務手続き、法人破産における残存建築物への対応）、平成 27 年 8 月に [第 II 版 修正版] を作成している。

【取組の内容・特徴】

◎福井県空き家対策マニュアルでは、住民票情報や戸籍情報、登記簿情報等の行政資料の使い方や、根拠法令、裁判所の Q&A やホームページを活用しながら、所有者等の特定方法について詳細に記載している。

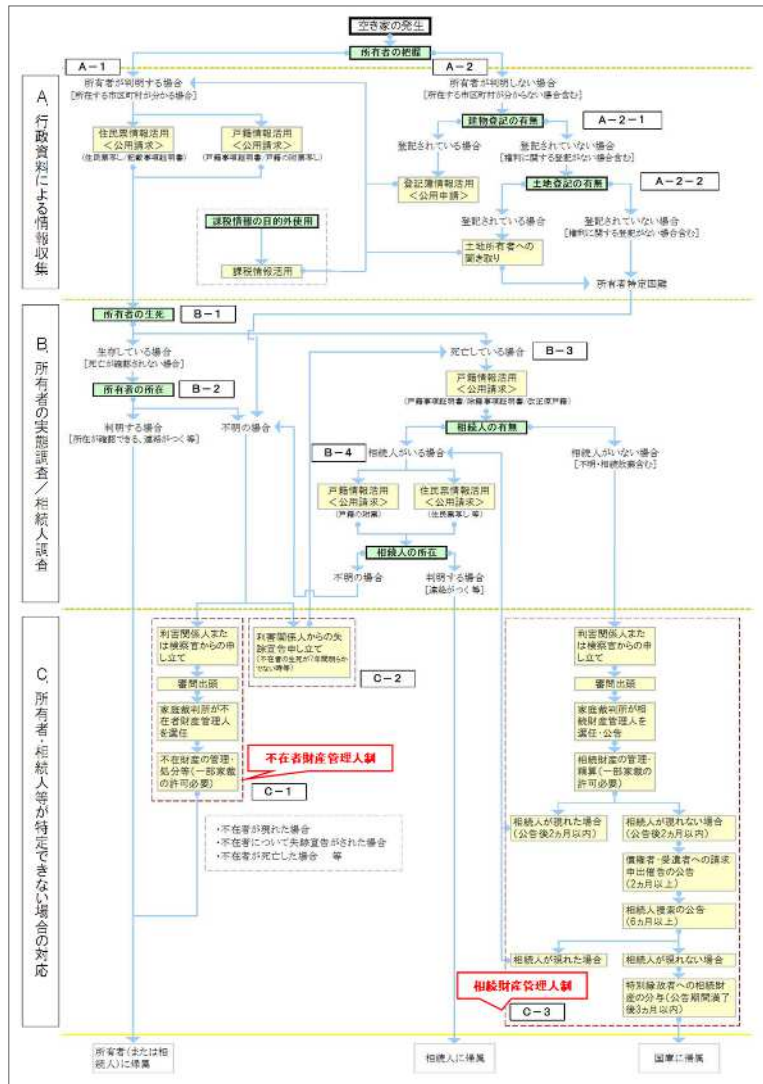
◎特に、C 段階（所有者、相続人等が特定できない場合）の対応として、不在者財産管理制度や失踪宣告制度、相続財産管理制度についても記載している。

【成果・今後の課題等】

◎空き家の所有者等を特定する作業は、おおむね A 段階（行政資料による情報収集）と B 段階（所有者の実態調査・相続人調査）で終了し、C 段階（所有者・相続人等が特定できない場合の対応）までいくことはほとんどない状況である。

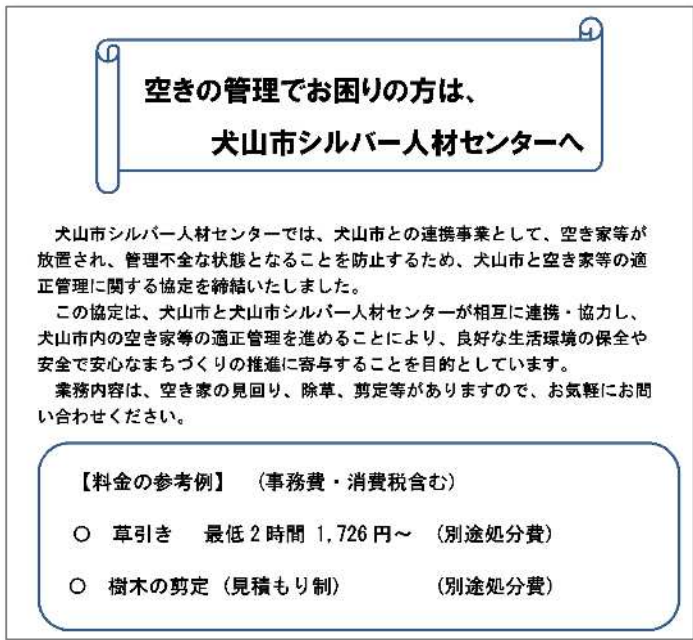
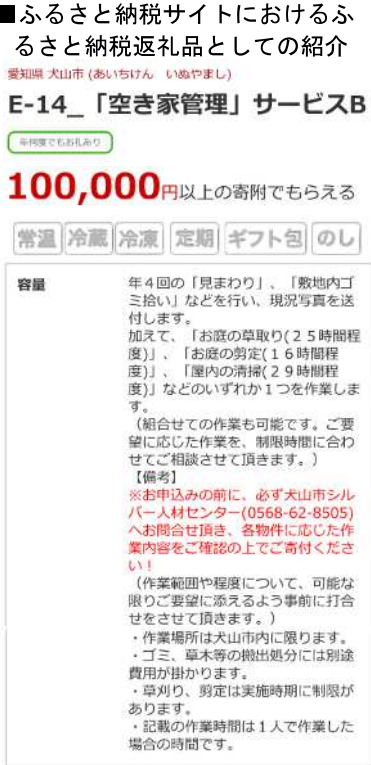
◎協議会は、法施行以前から年 3 回程度開催しており、国情報の共有や個別案件について議論している。

■ 「福井県空き家対策マニュアル」の空き家所有者等特定フロー図



参考 3 空家等対策の取組事例集

《空き家管理サービスのふるさと納税の返礼品としての活用》

事例 No. 11		●犬山市（愛知県）			一般都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
73,090 人	29,453 世帯	29.6%	4,510 戸	13.8%	6.8%	
空家等対策計画			担当部署			
犬山市空家等対策計画（平成 28 年 3 月）			犬山市都市整備部都市計画課			
【取組の背景】						
<p>◎犬山市の空き家戸数は 3,730 戸で住宅総数の 12.0%を占め、5年間で 1.26 倍に増加している。空き家の増加とともに、適切な管理が行われていない空き家が周辺に悪影響を与えるケースも増え、苦情も増加している。空き家の適切な管理のためには、所有者自身による空き家の定期的な維持管理が重要であるが、遠方に居住する所有者等で十分な管理ができないこともある。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎犬山市では、遠方に居住する所有者等に空き家の現状を伝え、維持管理を促していくため、シルバー人材センターと連携し、「空き家管理」の業務（空き家管理サービス）をふるさと納税の返礼品（年間 3 万円コース・10 万円コース）として活用する取組を実施している。</p> <p>◎平成 28 年 10 月に市とシルバー人材センターが空き家の適正管理に関して協定を締結し、11 月より、ふるさと納税の返礼品としての運用を開始している。</p>						
■シルバー人材センターと連携した空き家管理サービスの概要			■ふるさと納税サイトにおけるふるさと納税返礼品としての紹介			
 <p>犬山市シルバー人材センターでは、犬山市との連携事業として、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止するため、犬山市と空き家等の適正管理に関する協定を締結いたしました。</p> <p>この協定は、犬山市と犬山市シルバー人材センターが相互に連携・協力し、犬山市内の空き家等の適正管理を進めることにより、良好な生活環境の保全や安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。</p> <p>業務内容は、空き家の見回り、除草、剪定等がありますので、お気軽にお問い合わせください。</p> <p>【料金の参考例】（事務費・消費税含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 草引き 最低 2 時間 1,726 円～（別途処分費） ○ 樹木の剪定（見積もり制）（別途処分費） 			 <p>愛知県 犬山市（あいちけん いぬやまし）</p> <p>E-14_「空き家管理」サービスB</p> <p>※何度でもお礼あり</p> <p>100,000円以上の寄附でもらえる</p> <p>常温 冷蔵 冷凍 定期 ギフト包 のし</p> <p>容量 年 4 回の「見まわり」、「敷地内ゴミ拾い」などを行い、現況写真を送付します。加えて、「お庭の草取り(2.5 時間程度)」、「お庭の剪定(1.6 時間程度)」、「屋内の清掃(2.9 時間程度)」などのいずれか 1 つを作業します。（組合せでの作業も可能です。ご要望に応じた作業を、制限時間に合わせてご相談させていただきます。）</p> <p>【備考】 ※お申込みの前に、必ず犬山市シルバー人材センター(0568-62-8505)へお問合せ頂き、各物件に応じた作業内容をご確認の上でご寄付ください！ （作業範囲や程度について、可能な限りご要望に添えるよう事前に打合せをさせていただきます。） ・作業場所は犬山市内に限ります。 ・ゴミ、草木等の搬出処分には別途費用が掛かります。 ・草刈り、剪定は実施時期に制限があります。 ・記載の作業時間は 1 人で作業した場合の時間です。</p>			
【成果・今後の課題等】						
<p>◎平成 28 年度はふるさと納税の返礼品として 5 件の応募があった。応募件数が伸びていない理由としては、市内に空き家を所有する市外居住者しか利用できないことが考えられる。</p> <p>◎空き家管理について、市とシルバー人材センターが連携することで、高齢者の就労機会の確保・生きがいがづくりの推進、シルバー人材センターの自立化促進、犬山市としてもふるさと納税の寄付額増加に伴い財源確保が図られるなど効果が期待できる。</p>						

《シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業》

事例 No. 12	●越前市（福井県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
80,611 人	29,634 世帯	29.7%	4,900 戸	14.4%	7.7%
空家等対策計画			担当部署		
越前市空家等対策計画（平成 28 年 3 月）			越前市総務部防災安全課		

【取組の背景】

◎越前市では、平成 26 年 4 月に「越前市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、法施行以前より独自の空家等対策を進めてきた。法の施行に伴い、空家等対策計画を定め、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することとなった。

【取組の内容・特徴】

◎越前市では、平成 28 年 4 月より、（公社）越前市シルバー人材センターと連携し、庭の草木や家の破損状況をチェックする定期的な見回りや草刈り、簡易な修繕などを行う、空家・空地等の管理代行サービス事業を開始した。

■シルバー人材センターと連携した空家・空地の管理に向けた取組のチラシ

**空家・空地の管理でお困りの方は、
（公社）越前市シルバー人材センターへ**

—空家・空地の見回り業務等を請け負います—

越前市シルバー人材センターでは、越前市と連携した新たな事業として、空家・空地等管理代行サービスを始めました。空家・空地等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

業務内容は、**見回り業務**の他に**草刈・除草・低木の剪定・伐採**等の簡易な作業をご相談の上、受け賜ります。

見回り業務内容と料金の参考例

見回り業務内容は、空家の場合は、お庭の草や樹木の状態、家屋や雨樋等の破損の有無等をチェックし、また、空地の場合は、草の伸び状況、不法投棄の有無等をチェックし、全体写真・縮刷写真・チェックシート・報告書を作成し、ご郵送いたします。

料金は、(1回当たり)3,500円からになります。

※基準になるシルバー本部・今立支所から遠方の場合や、敷地・家屋が標準より大きな場合は、割高になりますので、ご相談ください。

見回り業務以外の作業について

可能な作業

- 空家については、草刈・除草・低木の剪定・低木の伐採・簡易な修繕等は可能です。
- 空地については、草刈・除草・低木の伐採・不法投棄の処理等は可能です。

※見回り後、金額の了解がいただければ、作業いたします。

※可能な作業でも、時間的にその作業が集中する時期は、お断りする場合があります。

不可能な作業

- 高所や急斜面等危険を伴う作業はお受けできません。
- 専門的な技術を要する作業はお受けできません。

まずは、ご相談を!!

◎空家等対策計画では、適切な管理に向けた対策として、「シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業」を位置づけている。

■空家等対策計画に位置付けられた適切な管理に向けた対策

対策の方向	具体的な内容
シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業【拡充】	定期的な見廻りや清掃及び修繕が必要な個所の報告、郵便ポストの不要なチラシ等の処分などの管理について代行します。

【成果・今後の課題等】

◎シルバー人材センターでは、平成 28 年 4 月から、見回り業務や草刈・樹木の剪定など空家・空地等の管理代行サービスを行っており、平成 28 年度の管理の実績は 52 件である。そのほかにも、市と連携体制を構築し、地域の空家等の情報提供を行っている。

《様々な空家等管理活用支援法人の指定》

事例 No. 13		●上田市（長野県）			一般都市			
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2			
154,055人	64,296世帯	31.0%	12,180戸	16.0%	8.1%			
空家等対策計画 第二次上田市空家等対策計画				担当部署 上田市都市建設部住宅政策課				
【取組の背景】								
<p>◎上田市では、空き家情報バンク運營業務を（合）信州うえだ移住支援センターに委託している。</p> <p>◎空き家活用イベントを含む空き家活用推進事業として拡大する際に、補助対象事業とするために支援法人に指定する必要性が生じた。</p>								
【取組の内容・特徴】								
<p>◎空き家に関する協定等を締結している業者を空家等管理活用支援法人に指定することが一般的であるが、上田市では、空き家情報バンクや市の空き家対策補助制度等で対応しきれない「低廉な物件の売買」「無償譲渡」「物件価値の算定」などの領域について案内の選択肢を広げる目的で、市や市民にとって有益になりそうな法人を積極的に指定することとした。</p> <p>◎空き家の状態に応じた選択肢を網羅できるよう、それぞれ強みや特徴が異なる法人を指定するよう業者を探索・選定し、上田市から能動的に空家等管理活用支援法人の指定について打診した。</p> <p>◎指定した法人の情報をまとめた案内チラシを空き家所有者へ送付している。</p>				<p>■物件の状態ごとの協力業者フロー</p> <p>良 空家の状態 悪</p> <p>比較的動きのある空き家</p> <p>上田市空家対策の弱い部分</p> <p>停滞しがちな空き家</p>				
【成果・今後の課題等】								
◎所有者が主体的にサービスを選択できるよう、さらなる周知が必要である。								
■協力業者名と特徴、対応内容一覧								
法人名	特徴	空家相談	マッチングサイト			中古買取	有償引取	解体相談
			建物	土地	0円譲渡			
合同会社信州うえだ移住支援センター	空き家バンクの運営、移住相談	○	○					
株式会社KLC	不動産の有償引取りサービス	○	○	○		○	○	
家いちば株式会社	空き家の相対取引の支援	○	○	○				
株式会社クラッソーネ	建物解体など各種空き家処分の支援	○						○
株式会社ジチタイアド	啓発活動の充実、空き家0円譲渡	○	○	○	○			
0円都市開発合同会社	空き家0円譲渡		○	○	○			
株式会社AlbaLink	中古住宅の買取サービス	○	○			○		
マークスライフ株式会社	取引困難物件の仲介・買取	○	○			○		

《空き家等管理サービス業の育成と普及》

事例 No. 14	●丹波市（兵庫県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
61,471 人	23,033 世帯	35.2%	5,030 戸	17.9%	10.5%
空家等対策計画			担当部署		
丹波市空き家等対策計画（平成 28 年 3 月）			丹波市建設部住まいづくり課		
【取組の背景】					
<p>◎丹波市では、人口減少や高齢化の進展に伴い、賃貸・売却用でない空き家等が増加し続けており、周辺環境に及ぼす問題が顕在化している。このため、所有者等による空き家等の適正な管理や利活用を促すことにより、空き家等の増加の抑制と良好な周辺環境の確保、さらに活力ある地域づくりが求められている。</p> <p>◎空き家等対策計画においては、適正管理に対する支援として、「空き家等維持管理助成制度」と「地域やNPO等による空き家等管理サービス業の育成・普及」を位置づけている。</p>					
■空き家等対策計画に位置付けられた適正管理対策					
対策の方向		具体的な内容			
空き家等維持管理助成制度		年に数回、空き家等の風通しや敷地内の草刈りなどの管理を依頼した場合の費用の一部を助成する制度を検討します。また、ふるさと納税制度を活用し、記念品に空き家等の維持管理を選択肢に加えることを検討します。			
地域やNPO等による空き家等管理サービス業の育成と普及		空き家等を地域の課題と捉えて、地域の実情を把握している地域や地域課題を解決するNPO等が主体となった空き家等の管理サービス業の育成と、不動産会社や警備業者、シルバー人材センター等による本来業務のノウハウを活かした空き家等管理ビジネスへの取組を推進します。また、空き家等の管理に取り組んでいる事業者や団体等を募り、空き家等管理ビジネス登録者として市が認定し、空き家等所有者等に紹介する仕組みを検討します。			
【取組の内容・特徴】					
◎平成 28 年度「空き家等維持管理助成制度」として「空き家管理補助金」を、「地域やNPO等による空き家等管理代行サービス業の育成・普及」として「空き家管理ビジネス補助金」を創設した。					
■空き家等の適正管理対策の補助金概要					
補助金名	補助対象者	補助内容	補助額		
空き家管理補助金	空き家等の所有者 または相続人	空き家等の適正管理に係る業務を空き家管理事業者※1に依頼して実施する経費	1/2（上限：5万円）		
空き家管理ビジネス補助金	地域やNPO等	①立ち上げ準備事業（NPO設立、事務所の整備、事務機器のリース料等） ②運営支援事業（空き家管理に必要な資機材、事務所の賃借料等） ※交付を受けた地域やNPO等は丹波市空き家管理事業者登録・紹介制度に登録する。	10/10（上限20万円）		
※1 丹波市空き家管理事業者登録・紹介制度に基づき登録している事業者					
【成果・今後の課題等】					
◎平成 29 年 6 月時点で「空き家管理補助金」で 1 件の実績がある。					
◎「空き家管理補助金」における空き家管理事業者は 5 件である。					
◎空き家等の所有者等への周知については、市ホームページや広報誌への掲載、自治会等役員会時の制度説明のほか、地元からの情報提供により管理不全な空き家等を確知した場合に、補助金制度を案内している。					

《地域の特性を生かした空き家バンクの運営》

事例 No. 16		●金沢市（石川県）			大都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
463,254 人	207,520 世帯	27.0%	36,190 戸	14.8%	4.7%	
空家等対策計画			担当部署			
金沢市空き家等管理・活用計画（平成 28 年 3 月）			金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課			

【取組の背景】

◎金沢市では、以前より金沢の歴史的資産である「金澤町家」の保全・活用や、まちなか区域や里山地域への定住促進を目的とした中古物件の情報提供に取り組んできたが、平成 28 年度「金沢市空き家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例」の施行を機に、空き家バンクの一元化を図った。

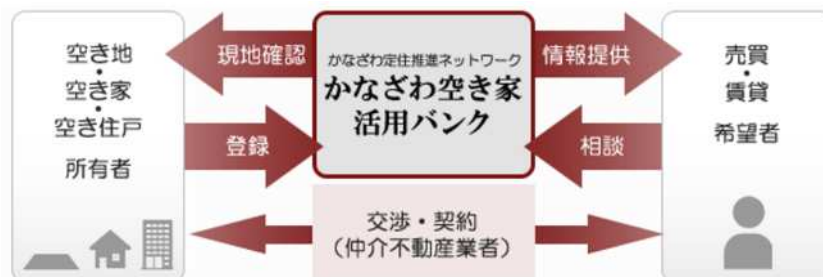
【取組の内容・特徴】

◎市と住宅関連の業界団体とが連携し「かなざわ定住推進ネットワーク」を組織し、バンクの運営にあっている。

◎金沢市の空き家バンクは、昭和 25 年以前に建築された金澤町家を紹介する「金澤町家情報バンク」、昭和 26 年以降に建築された市街化区域内の物件を幅広く紹介する「かなざわ空き家活用バンク」、市街化調整区域を含む里山地域の物件を紹介する「空き農家情報バンク」と 3 種類で構成されている。

◎「かなざわ空き家活用バンク」に掲載された空き家等の購入者に対して、内部改修工事に対する補助制度が設けられている（まちなか区域の場合、補助率 1/2、上限基本 50 万円、若年者又は UJI ターン該当者は 100 万円、60 歳以上の方は 70 万円）。

■「かなざわ空き家活用バンク」の仕組み



■「金澤町家情報バンク」の活用事例

□ 改修前



□ 改修後



【成果・今後の課題等】

◎「かなざわ空き家活用バンク」は平成 28 年度末時点で累計 257 件が成約し、「金澤町家情報バンク」は平成 28 年 12 月末時点で、累計 142 件が成約している。

また、成約後に修繕等に対する補助制度を活用するケースもある。



《インスペクション等を導入した伊賀流空き家バンク》

事例 No. 17	伊賀市（三重県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
88,766 人	36,615 世帯	33.5%	9,230 戸	20.6%	12.0%
空家等対策計画			担当部署		
伊賀市空家等対策計画（平成 28 年 5 月）			伊賀市人権生活環境部市民生活課		

【取組の背景】

◎伊賀市では、平成 25 年 4 月に「伊賀市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空き家の適正な管理を促してきたが、所有者等の経済的な問題や相続の問題等の様々な要因により改善が進まない。中古住宅（空き家）の流通に関しては、物件ごとの品質等に差があることから、品質に不安を感じて購入や賃貸に至らない場合が多いことが指摘されている。

【取組の内容・特徴】

- ◎伊賀市では、「伊賀流空き家バンク制度」として、適切に管理された空き家に対して適正な資産評価額を査定するため、インスペクション（住宅検査）、住宅性能評価、耐震診断や不動産鑑定（以下「インスペクション等」）を導入し、空き家の適切な評価に向けた取組を進めている。
- ◎インスペクション等は、空き家バンク登録時に所有者等に紹介し、希望者のみが利用する。
- ◎インスペクション等に係る費用は空き家バンク制度への登録時に所有者等が負担する。費用は、延べ面積や建築年に応じて、安心住宅プラン（インスペクション、耐震診断、不動産鑑定）で 35 万 3 千円程度、良質住宅プラン（安心住宅プラン＋住宅性能評価）で 53 万 8 千円程度となる。

※インスペクション（住宅診断）

インスペクションを実施し、建物の状態を明らかにすることで、買いたい、借りたい人の不安を軽減でき、売却しやすくなるほか、引渡し後の不具合が発生した場合のトラブルが起こるリスクを軽減できる。

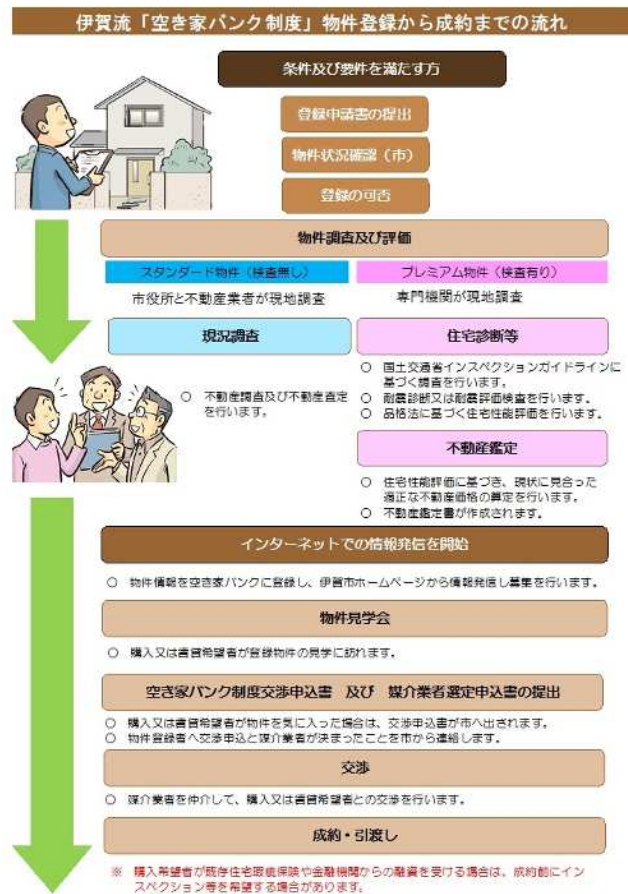
※住宅性能評価

専門家が品確法に基づく検査を行い、住宅の性能を評価するサービス。

【成果・今後の課題等】

- ◎空き家バンクは、平成 29 年 3 月時点で 46 件の登録物件数に対し、利用申込者数は 106 世帯に達している。交渉中の物件も 10 件程度あり、田舎暮らしや茅葺きの住宅で J R 沿線や近鉄沿線地区の物件が人気となっている。
- ◎伊賀市では、空き家対策で県内 7 団体と包括連携協定を締結しており、インスペクションの申し込みについても、協定を結んだ関係団体を通じて業者に依頼することとしている。
- ◎インスペクションを受けることで、国のリフォーム補助金などの受給資格が得られるメリットもある。

■伊賀流空き家バンク制度の概要



※平成 29 年 3 月末時点

《定住・移住促進に向けた空家の利活用》

事例 No. 18		●吉野町（奈良県）			小規模都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
6,229 人	2,659 世帯	52.0%	-	-	-	
空家等対策計画			担当部署			
吉野町空家等対策計画（平成 28 年 9 月）			吉野町総合政策課地域政策室			
【取組の背景】						
<p>◎吉野町では、法施行前より、町人口の減少を抑制するため、移住促進に向けた様々な空家の利活用対策を推進している。平成 27 年度から進めているまち・ひと・しごと創生総合戦略の中でも、定住・移住の促進として「空き家バンクの充実」などを位置づけ、人口の受入体制の整備を推進している。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎吉野町では、町が様々な形で関わりながら、空家の利活用を進めている。</p>						
<p>■利活用事例「吉野町上市移住定住促進支援センター」</p>						
<ul style="list-style-type: none"> ・町に寄贈のあった築約 140 年の古民家を国の地方創生交付金を活用して改装して町内の空家や移住に関する相談窓口として開設。NPO法人「空き家コンシェルジュ」に業務を委託し、スタッフが常駐して相談に応じる。 ・平成 27 年 6 月オープン。（町所有・事業委託） 						
						
<p>■利活用事例「移住体験スペース・ゲストハウス「三奇楼（さんきろう）」</p>						
<ul style="list-style-type: none"> ・町に利活用について相談のあった元料亭旅館を、地元有志「上市まちづくりの会リターンズ」が中心となり、国の地方創生交付金を活用して改装し、宿泊施設として利用している。 ・客室は 4 室、最大 15 名収容素泊まり、部屋貸し有。（地元工務店所有・管理運営） 						
						
<p>■利活用事例「ねじまき堂」</p>						
<ul style="list-style-type: none"> ・町に利活用について相談のあった築数十年の元薬局だった店舗兼住宅を、自由に改装してもよいということで、「地域おこし協力隊」が借り受け、地域おこし協力隊の活動補助金を活用して改修等を行った。 ・「地域おこし協力隊」の 1 期生の女性ふたり組がフリーペーパーやオリジナルグッズ（箸袋・手ぬぐい等）の製作活動を行っている。（町外の民間人所有・管理運営） 						
						
<p>◎この他、吉野町では、平成 21 年から空き家バンクを設置し、空家等所有者と利用希望者のマッチングを促している。</p>						
【成果・今後の課題等】						
<p>◎国の地方創生交付金等が追い風になり、空家を利活用してできた上記 3 施設では、管理運営は、改修を手がける地元工務店等、町以外の主体が行っている。</p>						
<p>◎貸したい物件についても、水回り（水洗トイレや台所等）の高額な改修費用によって改修できず、貸せない物件が多いことが課題となっている。</p>						

《産業振興施策と連携した空き家等の利活用推進策》

事例 No. 19		●能美市（石川県）			一般都市							
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2							
48,523人	18,192世帯	26.3%	2,490戸	11.8%	5.9%							
空家等対策計画			担当部署									
能美市空家等対策計画（平成28年3月）			能美市企画振興部地域振興課									
<p>【取組の背景】</p> <p>◎能美市は九谷焼の中心地であり、担い手の確保・育成に努めるとともに、「ものづくりのまち・能美」として、創業支援施策や企業誘致施策等の産業振興施策に力を入れている。</p> <p>◎平成25年度から、地域振興課では、定住を目的とし、地域活性化に資する店舗（工房等）兼住宅を取得または改修する際の費用の一部を補助するワーク・イン・レジデンス制度を運用している。</p> <p>◎平成28年度から、商工課で、産業振興及び活性化を目的とし市内で創業する場合、店舗等の購入、改修する際の費用の一部を補助する創業支援制度を運用している。</p> <p>【取組の内容・特徴】</p> <p>◎能美市では、空き家等の更なる有効活用を図るため、住宅だけではなく、事業所、工場、倉庫等の空き施設の有効活用の検討・推進を行うとともに、進出企業の社宅・寮として空き家等を活用するために、企業誘致部局と空家等対策部局が連携したマッチングの推進や改修費用の支援を検討している。</p> <p>■空家等対策計画に位置付けられた空き家等の利活用に向けた対策</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対策の方向</th> <th>具体的な内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>既存空き家等の更なる有効活用</td> <td>能美市は、すでにワーク・イン・レジデンス制度で空き家等を店舗や工房等に活用する支援を行っている。全国的にも珍しいこの制度の維持発展をはじめ、空き家だけでなく、事業所、工場、倉庫等の空き施設も有効活用したサテライトオフィスやインキュベーション施設、商店、介護施設、幼児施設、多世代のコミュニティスペース、シェアハウス、ゲストハウス、試し住みなど地域活性化に資するリノベーションを検討、推進する。</td> </tr> <tr> <td>企業との連携による空き家等活用</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table> <p>【成果・今後の課題等】</p> <p>◎ワーク・イン・レジデンス制度は、平成28年度までに累計14件の活用実績があり、そのうち8件が九谷焼の工房として活用されている。</p> <p>◎今後は、市民に分かりやすい制度にするため、ワーク・イン・レジデンス制度と商工課の創業支援制度との統合を検討している。</p>							対策の方向	具体的な内容	既存空き家等の更なる有効活用	能美市は、すでにワーク・イン・レジデンス制度で空き家等を店舗や工房等に活用する支援を行っている。全国的にも珍しいこの制度の維持発展をはじめ、空き家だけでなく、事業所、工場、倉庫等の空き施設も有効活用したサテライトオフィスやインキュベーション施設、商店、介護施設、幼児施設、多世代のコミュニティスペース、シェアハウス、ゲストハウス、試し住みなど地域活性化に資するリノベーションを検討、推進する。	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。
対策の方向	具体的な内容											
既存空き家等の更なる有効活用	能美市は、すでにワーク・イン・レジデンス制度で空き家等を店舗や工房等に活用する支援を行っている。全国的にも珍しいこの制度の維持発展をはじめ、空き家だけでなく、事業所、工場、倉庫等の空き施設も有効活用したサテライトオフィスやインキュベーション施設、商店、介護施設、幼児施設、多世代のコミュニティスペース、シェアハウス、ゲストハウス、試し住みなど地域活性化に資するリノベーションを検討、推進する。											
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。											

■ワーク・イン・レジデンス制度の概要（能美市HP）

交流人口の拡大や地域コミュニティの活性化を目的にクリエイティブな活動をおこなう移住者等の起業を支援する制度です。

職住一体型で住居と工房、カフェ、コミュニティビジネス等の起業をおこなう方の、住居等の改修、取得等に係る費用を補助します。

【主な対象職種】
 クリエイター、コミュニティビジネス起業者、9次産業起業者、陶磁器生産、アーティスト、農家レストラン、カフェ、パン屋の起業者等

詳しくはページ下部にある補助金交付要綱にてご確認ください。



（補助基本額）	対象経費の2分の1	限度額	50万円
（加算要件）	石川県外からの転入者	実績額	25万円
	まちなか指定地区又は指定中山間地区で定住・起業	実績額	25万円



《空き家を活用した学生居住による谷戸地域の暮らしやすさを守る取組》

事例 No. 20		●横須賀市（神奈川県）			一般都市															
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2															
388,078 人	165,473 世帯	32.2%	30,270 戸	15.6%	6.6%															
空家等対策計画			担当部署																	
—			横須賀市都市部都市計画課																	
<p>【取組の背景】</p> <p>◎横須賀市の谷戸地域は、リアス式海岸のように谷が入り組んだ地域で、車が入れない階段道路が多く、空き家や空き地が増加している。また、階段上部には多くの高齢者が居住している。市では、平成 23 年度に「谷戸地域空き家等実態調査」を実施し、その後、谷戸地域における住環境の改善を図るため、様々な事業を実施している。</p> <p>【取組の内容・特徴】</p> <p>◎平成 24 年度に、学生が谷戸地域の階段上部に居住し、地形の特性上から生活に困難をきたしている高齢者の基本的な生活サポートや地域活動を行う学生居住支援事業を実施するため、「学生居住支援事業実施家屋リフォーム補助金」と「学生居住支援事業家賃補助金」を創設した。</p> <p>◎学生居住支援事業に参加している学生は、近所の高齢者の方のごみ出しの手伝い、資源ごみ搬出のサポート事業、町内清掃活動への参加などの活動を行っている。</p> <p>■補助金の概要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>学生居住支援事業実施家屋リフォーム補助金</th> <th>学生居住支援事業家賃補助金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>概要</td> <td>学生居住支援事業を実施することになった家屋のリフォームに対して補助を行う。</td> <td>学生居住支援事業実施家屋に居住する学生が支払う家賃に対して補助を行う。</td> </tr> <tr> <td>補助対象者</td> <td>・家屋が家屋選定要綱により選定された家屋の所有者</td> <td>・事業の趣旨を理解し、事業を積極的に行う意思のある学生</td> </tr> <tr> <td>補助要件</td> <td>・事業を行う学生と賃貸借契約を締結していること。 ・市内に本店を置く法人等にリフォームを発注すること 等</td> <td>・在籍する学校を卒業する時期まで、当該家屋に居住する見込みであること ・家屋の所有者と賃貸借契約を締結し、入居後に住民登録を行うこと ・家屋が立地する地域の町内会又は自治会に加入すること 等</td> </tr> <tr> <td>補助額</td> <td>リフォームに要する費用の2/3（上限150万円）</td> <td>月額5,000円/人</td> </tr> </tbody> </table> <p>■家屋選定要綱における家屋の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の谷戸地域の階段上部に立地 ・学生の使用可能な部屋が2以上、台所・風呂・トイレがあること ・学生1名当たりの家賃は月2万円程度に設定 ・家屋を10年間提供すること ・家屋の必要最小限度の修繕は所有者が行う 等 <p>■学生向け募集ポスター</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>現立保健福祉大学等 学生居住支援事業 協力者募集</p> <p>横須賀市内のシェアハウスに居住して、地域ボランティアをしてみませんか。家賃の助成が受けられます。</p> <p>県立保健福祉大学と横須賀市が共同で、以下の内容で実施する事業に、ご協力くださる方を募集します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○募集対象者：県立保健福祉大学の1年生又は2年生の学生 ○居住場所：汐入駅から徒歩15分くらいの場所です。途中に階段が200段くらいあります。 ○募集概要：人数 2名グループ1組 家賃 毎月一人1万5千円を予定（別途、一人5千円の家賃助成あり） 入居時期 平成29年1月から3月末までに入居を完了して下さい。 備考 現在空いている物件をリフォームします。 <p>注意事項 家賃は家賃助成を受けた後の実質負担額です。応募者多数の場合は、抽選で選考いたします。グループメンバーの組み合わせは同学年に限ります。</p> <p>○その他：・ボランティア内容は、地域活動のお手伝い、高齢者の方の支援（お声かけやゴミ出しのお手伝い）などです。 ・現在5名の学生が、この事業に参加しています！</p> </div> <p>【成果・今後の課題等】</p> <p>◎平成 28 年度までに学生居住支援事業を実施した家屋は累計4軒、参加した学生は延べ15名である。</p> <p>◎近隣の住民や町内会に歓迎されて学生生活を送ることで、卒業後も地域の祭りに参加する学生もいるなど、地域への愛着を醸成する機会となっている。</p> <p>◎入居者の卒業に伴い、入れ替わりに入居する学生を確保することや、学生にとって過剰な負担にならず、かつ、日常的に従事可能な地域活動を選定することなどが課題となっている。</p>							学生居住支援事業実施家屋リフォーム補助金	学生居住支援事業家賃補助金	概要	学生居住支援事業を実施することになった家屋のリフォームに対して補助を行う。	学生居住支援事業実施家屋に居住する学生が支払う家賃に対して補助を行う。	補助対象者	・家屋が家屋選定要綱により選定された家屋の所有者	・事業の趣旨を理解し、事業を積極的に行う意思のある学生	補助要件	・事業を行う学生と賃貸借契約を締結していること。 ・市内に本店を置く法人等にリフォームを発注すること 等	・在籍する学校を卒業する時期まで、当該家屋に居住する見込みであること ・家屋の所有者と賃貸借契約を締結し、入居後に住民登録を行うこと ・家屋が立地する地域の町内会又は自治会に加入すること 等	補助額	リフォームに要する費用の2/3（上限150万円）	月額5,000円/人
	学生居住支援事業実施家屋リフォーム補助金	学生居住支援事業家賃補助金																		
概要	学生居住支援事業を実施することになった家屋のリフォームに対して補助を行う。	学生居住支援事業実施家屋に居住する学生が支払う家賃に対して補助を行う。																		
補助対象者	・家屋が家屋選定要綱により選定された家屋の所有者	・事業の趣旨を理解し、事業を積極的に行う意思のある学生																		
補助要件	・事業を行う学生と賃貸借契約を締結していること。 ・市内に本店を置く法人等にリフォームを発注すること 等	・在籍する学校を卒業する時期まで、当該家屋に居住する見込みであること ・家屋の所有者と賃貸借契約を締結し、入居後に住民登録を行うこと ・家屋が立地する地域の町内会又は自治会に加入すること 等																		
補助額	リフォームに要する費用の2/3（上限150万円）	月額5,000円/人																		

《空き家の地域の集会所への活用》

事例 No. 21	●豊後高田市（大分県）				小規模都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
22,112 人	9,584 世帯	38.9%	3,250 戸	26.8%	22.5%
空家等対策計画			担当部署		
豊後高田市空家等対策計画（平成 29 年 3 月）			豊後高田市総務課・地域活力創造課		
【取組の背景】					
<p>◎豊後高田市では、実態調査結果によると平成 29 年 3 月末時点の空き家数が 862 件、そのうち居住可能件数が 650 件、居住不能件数が 212 件となっている。</p> <p>◎空き家や宅地の有効利用を通じて、定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、平成 18 年度より「空き家バンク事業」を実施している。</p> <p>◎平成 24 年度からは、コミュニティを維持・継続し、安全で安心して暮らしていくことを目的に自治会が空き家を活用して、新たな地域拠点施設として整備を行う際に費用の一部を助成する（上限 50 万円）「空き家リユース拠点施設整備事業」を実施している。</p>					
【取組の内容・特徴】					
<p>◎野地地区の自治会が、平成 24 年度に、「空き家リユース拠点施設整備事業」を活用し、集会所の整備を行った。</p> <p>◎空き家は、県外在住の所有者から「地域のために活用されるなら」と無償提供を受けた。</p> <p>◎空き家の活用にあたり、床の張り替えや玄関に手すりを付けるなどしてバリアフリー化を行い、市から改修費（上限 50 万円）の補助を受けた。</p> <p>◎集会所では、健康づくり教室などが開催され、地域のコミュニティの場として活用されている。</p>					
【成果・今後の課題等】					
<p>◎空き家の野地地区の集会所としての活用事例は、これまでに地域の集会所などがなかった地区に、地域住民が集まれる場所ができたこと、また、高齢者のサロンや運動を行う場としても活用できるようになったことから、空き家を有効活用した地域拠点施設の整備事例として効果があった。</p> <p>◎市が補助する改修費用は 50 万円のみで、残りの改修費用は全て野地地区の自治会が負担している。</p> <p>◎平成 28 年度末までに、「空き家リユース拠点施設整備事業」の活用実績は 2 件であるが、毎年 1 件分の事業費を確保しており、空き家活用の重要な事業と考えている。</p>					
			<p>■空き家リユース拠点施設整備事業活用事例 集会所「絆ホール野地」</p>		
					
					
					

《地域包括ケアモデルによる学生アパートとしての空き室の活用》

事例 No. 22		●豊明市（愛知県）			一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
69,295 人	29,101 世帯	26.5%	2,780 戸	8.8%	3.6%
空家等対策計画			担当部署		
-			豊明市高齢者福祉課地域ケア推進係		

【取組の背景】

◎豊明市のUR都市機構が建設・運営する豊明団地は、昭和40年頃から入居が始まった5階建て55棟からなる住宅団地であり、居住人口約4,500人のうち65歳以上の高齢者が25%を占め、一人暮らしの高齢者が増加している。また、団地商店街の空き店舗や空き室も多くなっている。

【取組の内容・特徴】

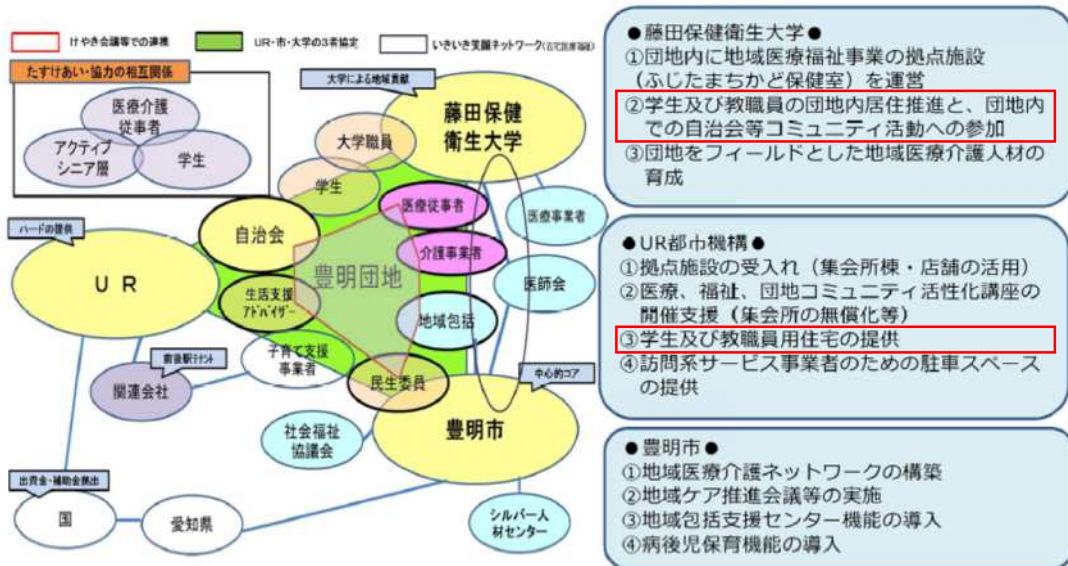
◎豊明市では、豊明団地内において互いに支えあう地域づくりを推進するため、平成26年12月に「けやきいきいきプロジェクト」を立ち上げた。市と藤田保健衛生大学、UR都市機構の3者が協定を締結し、地域住民（豊明団地自治会）も参加し、豊明団地の再生に取り組んでいる。

◎豊明団地の4、5階といった高齢者が居住しにくい高層階の空き室を、UR都市機構がIKEAモデルやカラーコーディネートモデルといった若者に人気のデザインでリフォームを行い、藤田保健衛生大学の学生アパートとして活用した。

◎平成27年4月には、藤田保健衛生大学が、団地内の空き店舗を活用して「ふじたまちかど保健室」を開設し、健康無料相談、ミニ講座や健康体操等を行っている。

◎団地への居住の条件は、自治会活動への参加であり、学生は、土日祝日や長期休暇等、授業がないときに、自治会が主催する夏まつり、高齢者とのふれあい会食、防災訓練、清掃活動等へ参加し、自治会活動を手伝っている。家賃は1～2割引きである。

■けやきいきいきプロジェクトの概要



【成果・今後の課題等】

◎平成29年6月時点、学生50人、教職員9人が入居している。

◎学生により、自治会活動として幅広い活動が実施され、年間1,500時間が提供されている。

《老朽危険空き家の除却による跡地活用》

事例 No. 23		●長崎市（長崎県）			大都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
1,312,317人	558,230世帯	33.1%	39,050戸	17.9%	8.0%	
空家等対策計画			担当部署			
長崎市空家等対策計画（平成29年1月）			長崎市まちづくり部まちづくり推進室			

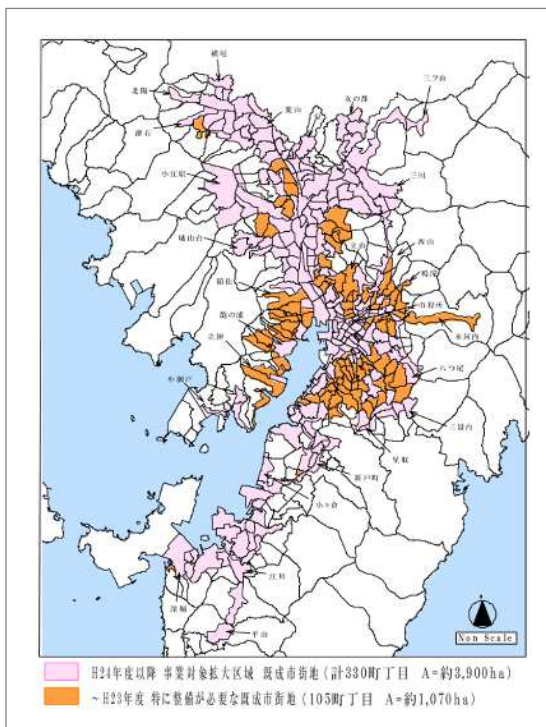
【取組の背景】

◎長崎市では、長崎港周辺の埋め立て地と長崎港に繋がる中島川・浦上川沿いの平坦地に都市機能が集積し、平坦地が少ないため、この都市部を囲うように斜面地に住宅が点在し、既成市街地の約7割が斜面地である。地形上、自動車が入らない斜面地に住宅が密集しているため、それらが使われなくなり、多くが空き家になっている。

【取組の内容・特徴】

◎平成18年度から、既成市街地の斜面地において、老朽危険空き家のうち、地域住民が日常の維持管理することを条件に、所有者からその建物及び土地が市に寄附等がされたものを広場、駐輪場やごみステーション等として整備する「老朽危険空き家対策事業」を実施している。

■対象区域図



■活用事例



◎この他、老朽危険空き家については、平成23年度に「老朽危険空き家除却費補助金」制度を創設し、除却に係る費用の一部（最大50万円）を助成している。

【成果・今後の課題等】

◎「老朽危険空き家対策事業」は、年間2～3件程度、平成18年度から平成28年度までに累計49件の実績がある。

◎住宅流通できない物件（負の遺産）を対象としており、長年の懸案事項であった周辺に被害を及ぼすおそれのある空き家の除却が進み、市民の安全及び安心を確保するための環境整備に一定の効果が出ている。これからも継続していきたい事業である。

◎公共用地が増えていく点は懸念材料の一つである。

《老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置》

事例 No. 24		●日南町（鳥取県）			小規模都市									
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2									
4,196人	1,791世帯	52.2%	-	-	-									
空家等対策計画 日南町空き家等対策計画（平成28年3月）			担当部署 日南町住民課											
<p>【取組の背景】</p> <p>◎日南町では、空き家問題が年々深刻化しており、とりわけ、廃屋、危険家屋の対応が大きな行政課題となっていた。平成21年度から23年度にかけて、国の緊急雇用事業により、町内の空き家・廃屋調査を実施するなど、いち早く空き家対策に取り組み始めた。</p> <p>◎平成25年3月、空き家が不完全な管理によって老朽危険家屋にならないように、空き家の適正管理に関する町の対応施策を細かく示した「日南町空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。また、「日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金」を創設した。</p> <p>◎平成27年の法施行に伴い、老朽家屋等の所有者が積極的に老朽家屋の撤去を行い、老朽家屋等が管理不全な状態になることを防止するため、「老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置」の制度を創設した。</p>														
			<p>■老朽家屋等解体撤去事例</p> 											
<p>【取組の内容・特徴】</p> <p>◎「老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置」は、日南町内に所在する住居として使用していない老朽家屋等を解体撤去した場合に、住宅用地特例が解除された土地の固定資産税を10年間にわたり減免する制度である。</p> <p>■老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置の概要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>「老朽家屋等」の定義</th> <td>家屋が老朽化により管理不完全な状態にあるもの又はなりつつあるものをいう。</td> </tr> <tr> <th>減免の適用範囲</th> <td>日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているものについて適用する。</td> </tr> <tr> <th>減免基準</th> <td>地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。</td> </tr> <tr> <th>減免適用期間</th> <td>適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。</td> </tr> </thead></table> <p>◎固定資産税の減免措置については、「日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金」の相談や申込の際、あわせて案内を行い、利用を促している。</p>							「老朽家屋等」の定義	家屋が老朽化により管理不完全な状態にあるもの又はなりつつあるものをいう。	減免の適用範囲	日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているものについて適用する。	減免基準	地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。	減免適用期間	適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。
「老朽家屋等」の定義	家屋が老朽化により管理不完全な状態にあるもの又はなりつつあるものをいう。													
減免の適用範囲	日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を日南町空き家等の適正管理に関する条例に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているものについて適用する。													
減免基準	地方税法第349条の3の2の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。 減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。													
減免適用期間	適用期間は減免決定初年度を含め10年間とする。													
<p>【成果・今後の課題等】</p> <p>◎固定資産税の減免措置の利用実績は、平成28年度は7件である。</p> <p>◎老朽危険家屋等の解体撤去にあたっては、税制面の問題とともに、解体撤去に要する費用が問題となって進まないことが考えられるが、「老朽危険家屋等解体撤去補助金」と「老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置」の利用を一緒に啓発することによって、解体撤去の促進に一定の効果がみられている。</p>														

《空家等活用促進区域を設定するとともに、区域内の空家購入者への改修費補助を新設》

事例 No. 26		●桜川市（茨城県）			小規模都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
39,122人	13,453世帯	34.4%	2,350戸	15.4%	8.8%	
空家等対策計画 桜川市空家等対策計画（第2期）				担当部署 桜川市都市整備課		
【取組の背景】						
<p>◎桜川市では、平成29年8月1日に「桜川市空家バンク」を創設することにより空家等の活用促進を図るとともに、平成30年3月20日に「桜川市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、令和6年3月11日に法律の改正にあわせて、全部改正した。</p> <p>◎市民が安全で安心して生活できるまちづくりの推進のため、空家等の所有者等に対して管理の適正化を促すなど、空家等に関する対策を進めてきた。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎桜川市真壁伝統的建造物群保存地区における空き家対策を推進し、歴史的風致の維持及び向上を図るため、空家等活用促進区域として指定した。</p> <p>◎また、空家等活用促進区域に位置し、桜川市が指定した空家管理活用支援法人が媒介した物件で、居住の用に供する建築物について、空き家の内装及び設備改修工事費用の一部を補助する制度を創設した。</p>						
【成果・今後の課題等】						
<p>◎桜川市の空き家数は増加傾向にあり、当該地域は近年、空き家が特に増加している地域である。</p> <p>◎とりわけ夜間人口の減少が著しく、地域コミュニティの維持が難しくなっている。</p> <p>◎それは同時に伝統的建造物の保存が困難になってきているということ。</p> <p>◎今後、促進区域内の空き家を活用しながら、居住人口を維持、あるいは増加させ、コミュニティの維持に努めていく。</p>						
<p>■空家等活用促進区域（桜川市真壁伝統的建造物群保存地区）の町並み</p> 						
<p>■空家等活用促進区域の位置</p> 						

5 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例

《国の住宅の不良度の測定基準を活用した特定空家等の判断基準》

事例 No. 27		●西脇市（兵庫県）			小規模都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
38,673人	15,167世帯	33.9%	3,070戸	17.5%	9.4%	
空家等対策計画			担当部署			
西脇市空家等対策計画（平成28年10月）			西脇市都市整備部都市住宅課			
【取組の背景】						
<p>◎平成27年度に実施した空き家等調査の際に、国の「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」の判定基準を用いて老朽危険度判定を行ったため、当該判定基準を活用して「特定空家等の認定基準」を作成した。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎西脇市では、特定空家等の認定に際しては、「空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準」又は「空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準」を用い、合計点数が100点以上又はCランクの空き家等のうち、周辺への影響度の判定として、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等から、Cランク判定の空き家等を特定空家等と認定するとしている。</p>						
【成果・今後の課題等】						
<p>◎今後、特定空家等に認定については慎重に取り扱うこととしている。</p> <p>◎認定にあたっては、特定空家等と思われる空家等について担当課職員が調査し、庁内連絡会議において決定する。命令、代執行の措置の際には法定協議会の意見も聞きながら庁内連絡会議で決定し対応にあたっていく。</p>						

■空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準

■老朽度判定

老朽度判定		評定内容		配点	結果	最高点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がひびきのあるもの	20		
2	構造の腐朽又は破損の程度	②外壁	イ	外壁の構造が粗悪なもの	25		100
			ロ	外壁が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		
		③基礎、土台、柱又ははり	イ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ロ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ	屋根がき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨の漏れがあるもの	15		
			ロ	屋根がき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものであるもの又は軒のたれ下がったもの	25		
			ハ	屋根が著しく変形したものであるもの（穴を生じている等）	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
4	排水設備	⑦屋根	イ	屋根が可燃性材料でふたれているもの	10		10
			ロ	雨水	雨水		
※一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合には、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計	最高点=185点		

■空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準

■衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定

衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定		Aランク	Bランク	Cランク	
1	看板	看板、テントが破損又は汚損している	無し	軽微	顕著
2	敷地等	敷地に雑草・立木等が繁茂し、道路等にはみ出して歩行者の通行を妨げている	無し	軽微	顕著
		立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が見られる	無し	軽微	顕著
		ゴミや物品等が散乱し、放置されている	無し	軽微	顕著
3	擁壁、後背部	崩落の危険がある壁や門扉がある	無し	軽微	顕著
		危険な壁や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある、又は後背部に崩落の危険があるものがあ	無し	軽微	顕著
3	衛生設備等	吹付け石綿等が暴露する可能性が高い	無し	軽微	顕著
		浄化槽等の設置、破損等が見られる	無し	軽微	顕著
4	動物等	排水等の流出が見られる	無し	軽微	顕著
		動物による騒音や臭気が発生している	無し	軽微	顕著
5	景観の阻害	糞尿動物（ねずみ等）や害虫等が大量発生している	無し	軽微	顕著
		上記以外の理由により、周辺の既存の景観を著しく阻害している	無し	軽微	顕著
6	防火・防犯	建築物等の不適切な管理により、火災発生のおそれや外部からの不特定者の侵入が容易である等の状態となっている	無し	軽微	顕著
判定		A (全部Aランク)	B (1以上該当)	C (1以上該当)	

■周辺への影響度判定

判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高
判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等

《周辺への影響度を配慮した特定空家等の判定基準》

事例 No. 29	●南房総市（千葉県）				小規模都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
35,831 人	14,720 世帯	47.2%	6,030 戸	29.5%	12.5%
空家等対策計画			担当部署		
南房総市空家等対策計画（平成 28 年 3 月）			南房総市建設環境部管理課		

【取組の内容・特徴】

- ◎南房総市では、特定空家等の判断基準について、平成 27 年 11 月から法定の南房総市空家等対策協議会で検討し、平成 28 年 3 月に「特定空家等判断基準」を策定した。
- ◎「特定空家等判断基準」では、判断基準①「空き家等情報シート及び現地確認の結果による判断」により、保安上の危険（重度、中度、軽度）、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを判断し、判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」により、周辺に及ぼす影響を考慮して、判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」により、特定空家等か否かを判断する。
- ◎南房総市には、建築の技術職員がおらず、建築に関して専門的な知識を持った者がいないため、特定空家等については、部位ごとの破損の有無、破損の程度（大・中・小）、立地条件により、誰でも容易に判断が出来るものとしている。

■特定空家等判断基準

特定空家等判断基準				
判断基準①「空き家等情報シート及び現地確認の結果による判断」				
区分	空き家等情報シートの記載内容		特定空家等の判断	
保安上危険 (重度)	調査項目	破損箇所などの状況	左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、特定空家等と判断する。	
	躯体	躯体自体が傾いていたり、屋根が破打っている。		あり
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。		あり
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。		大
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。		大
保安上危険 (中度)	門、扉、看板	明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。	大	
	階壁	瓦やタタミが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。	中	
	外壁	外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。	中	
	門、扉、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中	
保安上危険 (軽度)	屋上水槽等	屋上水槽や建物の設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。雨樋腐食、バルコニー、ベランダが傾いていたり、腐食、脱落している。	あり	
	階壁	瓦やタタミが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	外壁	外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	門、扉、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	小	
	樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	あり	
	ごみ	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。(※)	あり	
	臭気	生活ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いや臭いがする。	あり	
動物、害虫等	動物の鳴き声や糞、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	あり		
空家等に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に特定空家等を判断するに当たり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め、保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。				
判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」				
区分	空家等の状況	特定空家等の判断		
A	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。	左記に該当する場合、特定空家等と判断する。		
B	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。	左記に該当する場合、「判断基準①」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。		
C	当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。			
判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」				
区分	A	B	C	
判断基準①	保安上危険(重度)	特定空家等(①)	特定空家等(③)	
	保安上危険(中度)	特定空家等(④)	特定空家等(⑤)	
	保安上危険(軽度)	特定空家等(⑥)		
	衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障	特定空家等(⑦)		
	樹木、雑草が繁茂し、隣地道路等にはみ出ししている。(※)	特定空家等(⑧)		

【成果・今後の課題等】

- ◎南房総市では、平成 27 年 8 月から 10 月にかけて実施した実態調査の結果をもとに、市職員が敷地内への立入調査を実施し、平成 28 年 4 月から 10 月までに 118 件を特定空家等として判断した。
- ◎特定空家等の所有者等に対しては、文書による、助言・指導を行っている。

《県協議会で作成した特定空家等の判断基準を活用》

事例 No. 30	●北九州市（福岡県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
939,029人	436,245世帯	31.8%	82,700戸	16.0%	5.3%
空家等対策計画			担当部署		
北九州市空家等対策計画（平成28年6月）			北九州市建築都市局指導部空き家対策推進室		

【取組の背景】

- ◎福岡県空家対策連絡協議会※1では、平成27年度に、国のガイドラインを補完するため、より具体的な例示や判定フローを加えて「特定空家等」の判断の参考となる基準」を作成した。
- ◎「特定空家等」の判断の参考となる基準」においては、建築物自体の状態については、建築物の崩壊に対する損傷度合いに応じて点数で評価し、建築物以外の状態※2については、地域住民から相談を受け空家所有者等へ行政指導を行っている状態を、周辺へ悪影響を及ぼしている状態と認め「指導期間」で評価している。

【取組の内容・特徴】

- ◎北九州市では、福岡県空家対策連絡協議会の「特定空家等」の判断の参考となる基準」を活用し、建築物自体の状態については、建物の崩壊に対する損傷度合いに応じて点数で評価し、その評点の合計で建築物の状態を4段階で判断する。「周辺への影響」は、接する隣地等の状況に応じて、影響の度合いを「大」「小」「影響なし」の3段階で評価する。
- ◎建築物以外の状態※2については、「指導期間」ではなく、各状態にあるか否か、定性的な評価を行い「周辺への影響」を考慮して、特定空家等と認定する。
- ◎特定空家等への勧告以降の措置については、条例に基づき設置する「北九州市特定空家等対策審査会」に諮問し判断する。

【成果・今後の課題等】

- ◎北九州市では、これまでに特定空家等に認定した事案はなく、判断基準を元に特定空家等となりうる空家等に対して、個別に助言や指導などを行っている。

※1 県と市町村、民間事業者が一体となって空家等の対策を総合的に推進することを目的として平成27年3月設立。

※2 [2]「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、[3]「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、[4]「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

■「特定空家等」の判断の参考となる基準

【1】そのまま放置すれば倒壊等著しく安全上危険となるおそれのある状態

建築物が著しく安全上危険となるおそれがある

(1)建築物の損傷等するおそれがある

種別	損傷部位	程度	状態	判定項目	評点
崩壊・土台・柱・はり	I	1	注意が必要なもの	・構造材が破損している	25
				・構造材が腐朽している	
	II	3	部分的な損傷のおそれのあるもの	・腐蝕が顕著に進行している	50
II	3	傾斜の激しいもの	・傾斜が顕著に進行している	100	
			・基礎が陥没・露出している		

(2)周辺、列影響が周辺、及ぼすおそれがある。

種別	損傷部位	程度	状態	判定項目	評点
隣地	I	1	一部に損傷又はずれがあるもの	・陥没又はずれがある	15
				・歪みの顕著なものはある	
	II	3	著しい損傷又は変形があるもの	・全体的に進行している	25
II	3	著しく変形したもの	・傾斜が顕著に進行している	50	
			・大きく変形している		

(3)外壁

損傷部位	程度	状態	判定項目	評点	
外壁	I	1	下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15
				・構造材又は下地材が著しく露出している	
	II	3	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・下地材が破損している	25
II	3	著しい損傷が重なるもの	・構造材又は下地材が著しく露出している	50	
			・構造材又は下地材が著しく露出している		

【2】[3][4]の状態にある場合

評点合計	建築物の状態	周辺への影響		
		影響 大	影響 小	影響 なし
100以上	倒壊・崩落等の危険性あり	特定空家等	特定空家等	
100~80	将来的な倒壊・崩落等の恐れ	特定空家等		
80~60	注意が必要なもの			
60未満	比較的、状態がよいもの			

【3】[4]の状態にある場合

建築物以外の状態	周辺への影響	
	影響 あり	影響 なし
【2】の状態にある	特定空家等	
【3】の状態にある	特定空家等	
【4】の状態にある	特定空家等	

■「特定空家等」の判断の基本的な考え方

【1】の状態にある場合

評点合計	建築物の状態	周辺への影響		
		影響 大	影響 小	影響 なし
100以上	倒壊・崩落等の危険性あり	特定空家等	特定空家等	
100~80	将来的な倒壊・崩落等の恐れ	特定空家等		
80~60	注意が必要なもの			
60未満	比較的、状態がよいもの			

【2】[3][4]の状態にある場合

建築物以外の状態	周辺への影響	
	影響 あり	影響 なし
【2】の状態にある	特定空家等	
【3】の状態にある	特定空家等	
【4】の状態にある	特定空家等	

《法及び条例に基づく管理不全状態の空家等への措置》

事例 No. 31	●名張市（三重県）				一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
76,387 人	31,466 世帯	32.8%	5,210 戸	14.3%	9.3%
空家等対策計画			担当部署		
名張市空家等対策計画（平成 28 年 3 月）			名張市都市整備部営繕住宅室		

【取組の背景】

◎名張市では、平成 24 年 4 月に「名張市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、法施行前から管理不全状態の空家等へ対応してきた。その後、法が施行されたことを契機に、平成 27 年 9 月に新たに「名張市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、特定空家等を含む全ての管理不全状態※1の空家等に対して、法と条例を使い分け、より効果的な対応を行っていくこととした。

【取組の内容・特徴】

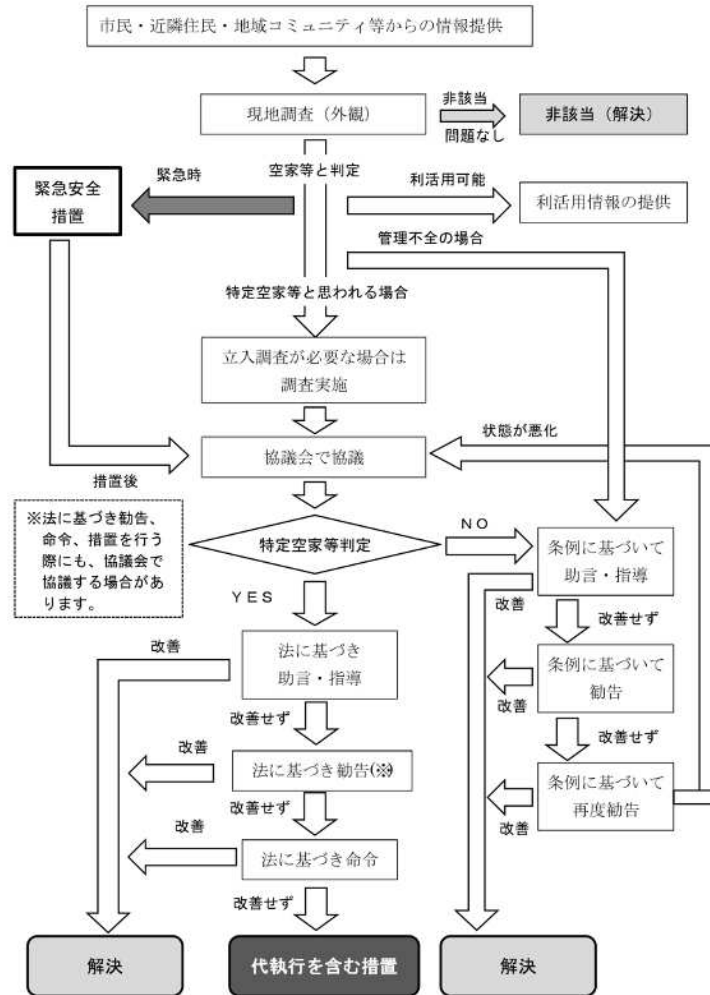
◎空家等対策計画の中で、空家等の調査、特定空家等の判定、法及び条例に基づく措置についてフロー図で表している。

◎特定空家等と判定された空家等は、法に基づき指導・助言、勧告等の措置を行うこととなるが、特定空家等でない空家等で対策が必要なものは「管理不全状態※1の空家等」として条例に基づき指導・助言、勧告の措置を行っている。

【成果・今後の課題等】

◎平成 28 年度において、特定空家等の判定件数は 2 件であるが、その他に 105 件の管理不全状態※1の空家等について、条例に基づき指導・助言、勧告を行っている。

■特定空家等の対応フロー図



※法に基づき勧告を受けると、住宅用地の課税標準の特例措置を受けることができなくなります。

※1 管理不全状態とは以下のいずれかに該当する状態

- (1) 特定空家等となっている状態
- (2) 建築部材若しくは附属する工作物の脱落等又は立木竹の倒伏により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態
- (3) 所有者等以外の者が、正当な理由なく、侵入している状態その他犯罪又は青少年の非行行為の防止上支障が生じている状態
- (4) 交通の障害となっている状態
- (5) その他周辺において生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがある状態

《法に基づく特定空家等の略式代執行》

事例 No. 32	●越前町（福井県）				小規模都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
20,118人	6,581世帯	35.7%	1,050戸	15.2%	13.6%
空家等対策計画			担当部署		
越前町空き家等対策計画（平成29年3月）			越前町建設部門定住促進課		

【取組の背景】

◎平成24年頃より、老朽化により倒壊又は瓦や壁材等の飛散の恐れがあるとして、自治会から町に相談があった。町では、ポケットパーク事業（現在は、越前町安心で潤いのあるまちづくり事業）による解体も検討したが、所有者等の特定が困難であったため、要件を満たせず実施ができなかった。

【取組の内容・特徴】

- ◎平成27年9月、区長から、法に基づき早急に対応してほしい旨の要望を受け、相続人調査をしたところ、建物所有者は既に死亡しており、相続人全員が相続放棄をしていることが判明した。
- ◎平成28年3月、特定空き家等認定審議会において審議し、4月に特定空き家等に認定した。
- ◎平成28年6月補正予算にて、略式代執行及び相続財産管理人申立にかかる予算を確保した。
- ◎平成28年10月、福井県内で初めて、法に基づく略式代執行を実施した。
- ◎略式代執行に要した費用（特定空き家等解体工事）は約266万円であり、国費（空き家再生等推進事業費）と町費で財源を充てた。

【成果・今後の課題等】

- ◎跡地については、相続財産管理人制度を利用し、町が跡地を取得する予定である。
- ◎今後10年間は町が所有・管理しつつ、売買の可能性や有効活用について地域と検討を行っている。
- ◎略式代執行は、費用を回収できないことが公然となっているが、回収見込みのない案件に税金を投入することについては理由を整理し、住民等に説明責任を果たしていく必要がある。

■物件概要



- ・構造：木造瓦葺2階建
- ・規模：1F 44.7㎡ 2F 44.7㎡ 計 89.4㎡
- ・建築年：昭和30年築（築61年）
- ・用途：物置（実際は貸家）
- ・空き家となった時期：平成2～3年頃（約25年）

■略式代執行に関する新聞記事



《固定資産税軽減措置の解除及び減免制度の導入》

事例 No. 33	●長崎市（長崎県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
1,312,317人	558,230世帯	33.1%	39,050戸	17.9%	8.0%
空家等対策計画 長崎市空家等対策計画			担当部署 長崎市建築部住宅政策室		

【取組の背景】

- ◎長崎市では、年々空き家が増えていて、崩壊などの危険がある老朽危険空き家も多く、近隣の方々の生活環境に深刻な影響を与えている。
- ◎空き家が増えている要因のひとつとして、解体に多額の費用がかかるほか、解体により土地の固定資産税が増額になるなど、所有者の負担が大きくなることが挙げられる。

【取組の内容・特徴】

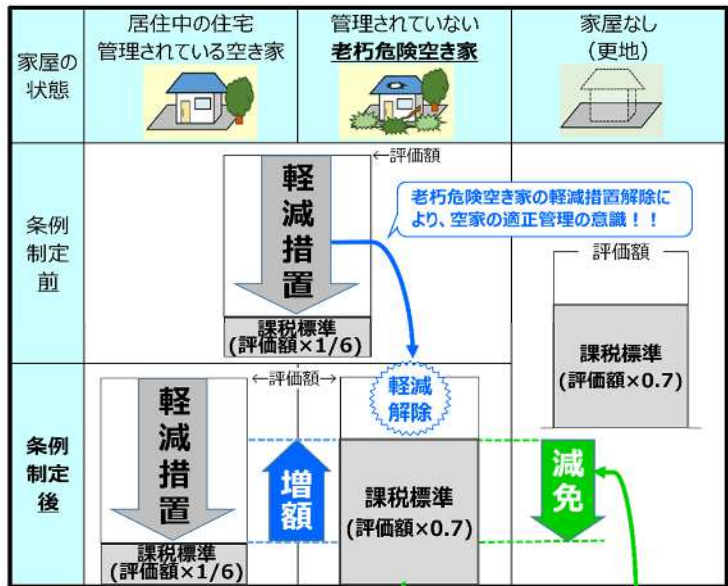
- ◎管理されていない老朽危険空き家の土地の固定資産軽減措置を解除する要件を条例で制定した。
- ◎要件に該当する場合は、空き家を解体していなくても、土地の固定資産税の軽減措置を解除することとなり、固定資産税が増加する。

■空家等活用促進区域の位置



- ◎空き家の所有者には、空き家の適切な管理に努めるべき責務があることから、老朽危険空き家になってしまう前に、必要な処置をお願いしている。

■空家等活用促進区域の位置



- ◎また、軽減措置が解除された空き家について、その後除却した場合には、増額になる土地の固定資産税と都市計画税を3年間減免※する条例を併せて制定した。

- ※減免制度は、老朽危険空き家の除却を促すことで、地域の安全を確保するために行うものであり、令和10年12月末までに除却した場合に限る。

【成果・今後の課題等】

項目	令和6年度	令和7年度	令和8年度予定
老朽危険空き家除却による減免	2件	12件	
住宅用地特例解除	43件	41件	71件

- ◎老朽危険空き家の所有者と土地所有者が異なる場合、住宅用地特例を解除しても家屋の適正管理につながりにくい。また、R5～6年度実施した空き家の不良度測定調査の結果をもとに、R7年度に中心部の斜面市街地を、R8年度にその他の地区を対象に特例解除を実施しているが、再調査の時期等については未定である。

《わかりやすい判定基準を作成した事例》

事例 No. 34		●海老名市（神奈川県）			一般都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
136,516 人	58,339 世帯	25.2%	6,160 戸	9.2%	1.7%	
空家等対策計画 海老名市空き家等対策計画				担当部署 海老名市まちづくり部住宅まちづくり課		
【取組の背景】						
<p>◎海老名市では、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」を平成 27 年 3 月に制定し、「海老名市空き家等対策計画」を平成 31 年 3 月に策定、令和 5 年 3 月には空家法の基本指針・ガイドラインの改定や社会情勢の変化を踏まえ、海老名市空き家等対策計画を改定して対策を推進してきた。</p> <p>◎市内の空家等は今後も増加する見込みであり、特定空家等への対応が必要となる可能性が高まっている。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎海老名市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく管理不全空家等・特定空家等への基本的な考え方や判断方法」等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制を整備することを目的に「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」を策定しました。</p> <p>◎各項目ではイメージを補強するために参考となる状態の写真を掲載していますが、これはあくまで参考であり、判断の際には調査項目や考え方を踏まえながら判定を行います。</p>						
【成果・今後の課題等】						
<p>◎判断基準に基づき、「管理不全空家等」や「特定空家等」の判定を、同一の判断基準で実施できるようになり、空き家に対する適切な対応が可能となりました。</p> <p>◎運用開始から間もなく、実績も少ないことから、今後も実態に沿った見直しを行っていきます。</p>						
■判断基準抜粋						
◆避けるべき事象：部材等の落下・飛散						
対象	軒・バルコニー等の突出物					
考え方	軒・バルコニー等の脱落・傾斜が発生しているか否か、緊結金具等の支持部材に著しい破損・腐食があるか否かなどを基に部材等の落下・飛散の可能性を総合的に判断します。					
判断内容	基礎点	Aランク(×0.0)	Bランク(×0.5)	Cランク(×1.0)		
	⑦脱落・傾斜 ⑧支持部材の破損・腐食	⑦なし ⑧なし	⑦なし ⑧部分的、軽度	⑦あり ⑧過半、重度		
備考						
<p><「部分的、軽度」と「過半、重度」の考え方></p> <p>■「部分的、軽度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の一部のみであり、その箇所のみ補修等で改善することが可能で、部材等の落下・飛散に繋がるのが現時点では想定されにくい状態を指します。 (例) 軒裏の劣化が進んでいるが、剥落等は見受けられない バルコニーの手すりや支持部材に腐食が見受けられるが、部材が脱落する状況ではない</p> <p>■「過半、重度」とは、異常が発生している箇所・範囲が全体の過半を超えるような広範囲に及んでおり、広範囲又は全体での補修等が必要で、部材等の落下・飛散の要因となりうる状態を指します。 (例) 軒が破損しており、部材が剥がれかかっている バルコニーの支持部材が腐食しており、構造材として意味をなしていない</p>						
写真①：軒の破損		写真②：バルコニーの脱落		写真③：バルコニーの手すりの腐食		

《司法書士が所有者調査から相続登記の手続支援までをワンストップ対応》

事例 No. 35		●尼崎市（兵庫県）			大都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
459,593 人	221,404 世帯	29.0%	37,830 戸	14.5%	4.7%	
空家等対策計画 尼崎市空家等対策計画（第2期）				担当部署 尼崎市都市整備局住宅部空家対策担当		
【取組の背景】						
<p>◎尼崎市が実施した空き家所有者アンケート調査（令和3年度）によると、空き家の所有者の51.3%が「相続により取得」、空き家所有者の52%が「70歳以上」となっている。</p> <p>◎空き家が放置され管理不全に陥る要因としては、以下のものが挙げられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等を放置するリスクの情報や知識の不足 ・土地と建物の所有者が異なる、相続人が多数であるなどにより権利関係が複雑 ・相続人不存在、所有者等が不明 ・近隣住民とのつながりの希薄化による所有者等の管理意識の低下など <p>◎これらのことから、相続登記の未了は、空き家の流通を阻害する要因の1つとなっている。</p> <p>◎空き家の期間が長期化した空き家の解決には膨大な時間と労力を要するため、早めの対策が肝心である。</p>						
【取組の内容・特徴】						
<p>◎「相続登記」の速やかな実施を促すことで、所有者が処分しようと思ったときに処分できる状態にしておくことが重要である。</p> <p>◎このため、司法書士会と連携することで、相続登記実施の取り組みを強化する。</p> <p>◎空家等の増加の抑制に向けて、「空家等の所有者調査（空家法第9条の事務）」と「確知した所有者（相続人）に対する相続登記の啓発（空家法第12条の事務）」を司法書士会へ委託する。</p> <p>◎市の調査により判明した「登記情報」と「税情報」の所有者名が異なる空き家（50件/年）を司法書士会へ調査委託し、判明した相続人等へ司法書士が連絡し、相続登記を促す。</p> <p>◎登記手数料額（基本報酬）は、相続人の数が5人以下の場合是一律10万円（5人を超える場合は5千円/人を加算）とし、うち5万円/件の負担を補助金により低減する。</p> <p>◎これらにより、速やかな相続登記を促進し、空き家を住宅市場へ流通させる。</p>						
<p>■司法書士会との連携イメージ</p> <p>補助金を交付（契約の値引き相当額）</p> <p>1 空家等の所有者調査を委託</p> <p>2 相続登記の啓発と必要経費等の説明</p> <p>3 相続登記の完了を報告</p> <p>市役所 司法書士会 空家等の所有者</p> <p>調査結果を報告 相続登記の事務を依頼（市の補助金相当額を値引き）</p> <p>協定 契約（任意）</p>						
【成果・今後の課題等】						
<p>◎50件の空き家の調査を委託し、43件の調査が完了（7件については相続人多数により次年度に継続調査とした。）。一方、令和7年度は取組の初年度であったことから調整に時間を要し、所有者に対する情報提供の時期が年度末となったため、相続登記の実施には至っていない。一方で、登記実行可能性の高い案件も多数確認している。</p> <p>◎戸籍調査に要する実費については、調査開始時点では総額の見通しが立ちにくいいため、相続人の数が多い場合には中断するなどの基準を定めておくことが望ましい。</p> <p>◎現状の法制度においては、市の業務委託を受託した司法書士による戸籍の請求については公用請求とみなされないため、発行手数料の負担が必要である。</p>						

《「LINE」を使った市民レポートシステムによる迷惑空き家の通報》

事例 No. 36		●小牧市（愛知県）			一般都市								
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2								
148,831人	62,633世帯	25.1%	7,400戸	10.6%	4.6%								
空家等対策計画 小牧市空家等対策計画				担当部署 小牧市都市政策部都市計画課									
【取組の背景】													
<p>◎小牧市では、居住その他の使用がなされていない空家等が増加の傾向にあり、こうした空家等の中には、適切に管理がなされていない結果として、防災や衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし問題となっている。</p>													
【取組の内容・特徴】													
<p>◎市民と行政の協働によるまちづくりを推進する新たな取り組みとして、今まで主に市政情報発信に活用していたスマートフォンのアプリケーション「LINE」を使い、市の管理する道路や公園遊具などの不具合に関する情報提供を受け付ける、市民レポートシステム「まちレポこまき」を実施し、近隣の老朽化し危険な空き家や樹木がひどく繁茂している迷惑空き家の通報を24時間365日受け付けている。</p>													
<p>■市公式LINEのトーク画面</p>													
<p>◎情報提供があった危険・迷惑空き家は、市職員が現地を確認し、所有者等の調査を行い、所有者等に適切な管理をお願いする文書を送付している。</p>													
<p>◎なお、市民レポートシステム「まちレポこまき」で受理件数を公表している。</p>													
【成果・今後の課題等】													
<p>■2025年度受理件数</p>													
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
受理件数	26	14	25	13	8	11	14	17	7	6	14	7	155
上記のうち 空き家に関する通報	-	-	5	0	1	1	2	1	0	1	0	0	11

《弁護士を含む特命チームを設置し財産管理制度を活用》

事例 No. 37	●神戸市（兵庫県）				大都市																					
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2																					
1,525,152 人	734,920 世帯	29.2%	118,400 戸	13.9%	4.6%																					
空家等対策計画			担当部署																							
神戸市空家空地対策計画（2026～2035 年度）			神戸市建築住宅局政策課																							
【取組の背景】																										
<p>◎神戸市では、相談を受けて対応した空き家・空き地が 2016～2024 年度累計で約 1,800 件あったが、そのうち約 10%が所有者不明であり、老朽化が進み自主的な改善も見込めないことが課題。</p>																										
【取組の内容・特徴】																										
<p>◎周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす“所有者不明空き家・所有者不明空き地”の早期改善に向けて財産管理制度の活用に精通した弁護士を含む“特命チーム”を設置した。</p> <p>（係長 1 名、担当 1 名、特別職非常勤嘱託職員 2 名（弁護士）、会計年度任用職員 4 名）</p> <p>■神戸市が委嘱している財産管理制度の実務運用に精通する弁護士</p> <ul style="list-style-type: none"> ・判治弁護士（兵庫県弁護士会空家対策支援センター運営委員会委員長、神戸地方法務局所有者等探索委員、神戸市居住支援協議会顧問） ・荻野弁護士（兵庫県弁護士会空家対策支援センター運営委員会副委員長、神戸地方法務局所有者等探索委員、兵庫県三木市空家等対策協議会委員） <p>◎財産管理人の売却によって所有者不明状態を解消し、新所有者による適切な管理や活用を期待。</p>																										
【成果・今後の課題等】																										
<p>◎2024 年度は予納金等として計約 50,000 千円を執行。（売却額に応じて一部返還又は返還見込）</p> <p>◎2025 年度は予納金等として約 140,000 千円を予算措置した。</p> <p>◎2024 年度と同程度の申立てを行う予定であるが、接道条件が悪いなどの理由から、売却先を探すのが難しい案件が増加する見込みであるため、所有者不明状態の解消に時間を要するほか、予納金の返還額も減少する見通しである。</p> <p>◎所有者不明土地建物管理制度は、所有者不明空き家・空き地の解消を図る有効な切り札である一方、予納金負担が大きいと、他の自治体では、財産管理制度の活用は進んでいない。</p> <p>◎神戸市では、『市町村長が請求した、所有者不明土地建物管理事件で生じた供託金について、その同額を国が市町村に拠出する等、財産管理制度の活用により空き家・空き地対策に取り組む市町村の財政負担を軽減し、制度利用を促進するための措置を講ずること』を国に要望している。</p>																										
■財産管理制度の活用実績																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>財産管理制度の種別</th> <th>2024 年度</th> <th>2025 年度（2 月末時点）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有者不明土地建物管理制度</td> <td>29 件</td> <td>43 件</td> </tr> <tr> <td>所有者不明土地管理制度</td> <td>11 件</td> <td>11 件</td> </tr> <tr> <td>所有者不明建物管理制度</td> <td>0 件</td> <td>1 件</td> </tr> <tr> <td>相続財産清算制度</td> <td>7 件</td> <td>12 件</td> </tr> <tr> <td>不在者財産管理制度</td> <td>3 件</td> <td>1 件</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50 件</td> <td>68 件</td> </tr> </tbody> </table>						財産管理制度の種別	2024 年度	2025 年度（2 月末時点）	所有者不明土地建物管理制度	29 件	43 件	所有者不明土地管理制度	11 件	11 件	所有者不明建物管理制度	0 件	1 件	相続財産清算制度	7 件	12 件	不在者財産管理制度	3 件	1 件	合計	50 件	68 件
財産管理制度の種別	2024 年度	2025 年度（2 月末時点）																								
所有者不明土地建物管理制度	29 件	43 件																								
所有者不明土地管理制度	11 件	11 件																								
所有者不明建物管理制度	0 件	1 件																								
相続財産清算制度	7 件	12 件																								
不在者財産管理制度	3 件	1 件																								
合計	50 件	68 件																								

6 空家等に関する対策の実施体制に関する事例

《総合的な相談窓口の設置と各課の連携》

事例 No. 38 ●金沢市（石川県）			大都市		
人口※1 463,254人	世帯数※1 207,520世帯	高齢化率※1 27.0%	空き家数※2 36,190戸	空き家率※2 14.8%	その他空き家率※2 4.7%
空家等対策計画 金沢市空き家等管理・活用計画（平成28年3月）			担当部署 金沢市都市整備局定住促進部住宅政策課		
【取組の背景】 ◎金沢市では、平成28年3月に金沢市空き家等管理・活用計画を策定し、その中で、空家等に関する対策の実施体制として、専門的に業務を担う課と空き家等総合相談窓口（住宅政策課）の連携による相談対応の体制のあり方を示している。			■相談対応体制の概要 		
【取組の内容・特徴】 ◎空家等の所有者等及び周辺住民等からの相談に迅速に対応するため、「空き家等総合相談窓口（住宅政策課）」を設置している。 ◎相談内容に応じ、建築や環境等の専門部局に引き継ぐ等、庁内で連携を図っている。 ◎相談先を周知するため、「空き家の管理・活用に関するお知らせ」というチラシを作成・配布している。			■「空き家の管理・活用に関するお知らせ」チラシ（裏）による問い合わせ先の周知 		
【成果・今後の課題等】 ◎平成28年4月から平成29年3月までの間に202件の相談があり、所有者等からの場合は除却や活用に関する相談が多く、その他は周辺住民からの苦情が多い状況である。 ◎総合相談窓口の周知に努めた結果、相談件数は増加しており、金沢市では継続的な運用を図ることとしている。					

《各専門家団体との連携体制》

事例 No. 39		●室蘭市（北海道）			一般都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
82,383 人	41,766 世帯	37.2%	9,790 戸	20.1%	8.4%
空家等対策計画			担当部署		
室蘭市空家等対策計画（平成 28 年 11 月）			室蘭市都市建設部建築指導課（H29.7～）		
<p>【取組の背景】</p> <p>◎室蘭市では、空家等に関する様々な相談があり、相談内容は、空家等の活用、売買・賃貸、移転・相続登記、管理など多岐にわたっていた。こうした相談への確に対応するために、窓口を一本化して、対応を担当部署で行う体制とともに、専門的知識が必要な相談については、関連する専門家団体との連携体制が必要であった。</p> <p>【取組の内容・特徴】</p> <p>◎市内における情報共有及び当該施策の円滑かつ適切な遂行を目的とした「室蘭市空家等対策会議」において、専門家団体との協定締結に関する検討を行った。</p> <p>◎平成 29 年 2 月、市からの呼びかけにより、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進するため、市民や空家等の所有者が相談しやすい環境を整えることを目的として、各専門家団体と協定を結んだ。</p>					
<p>■室蘭市ホームページ</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>協定の概要</p> <p>1.協定書名</p> <p>「室蘭市における空家等対策に関する協定書」</p> <p>2.協定締結先</p> <p>公益社団法人北海道宅地建物取引業協会室蘭支部 札幌司法書士会 公益社団法人室蘭市シルバー人材センター 札幌弁護士会</p> <p>3.協定の目的</p> <p>この協定は、市民生活の安全・安心を確保するため、市及び各団体が相互に連携・協力し、空家等の発生の未然防止、流通・活用等の総合的な対策を推進することを目的とする。</p> <p>4.協定の概要(市及び各団体が取組む事項)</p> <p>空家等の管理不全防止に向けた所有者等への意識啓発に関すること 空家等の活用促進に関すること 空家等への対策に必要な情報の共有及び発信</p> </div>					
<p>【成果・今後の課題等】</p> <p>◎専門家団体と協定を結んだことにより、相談者が相談内容に応じた専門家団体の窓口において、より適切なアドバイスを受けられるようになった。</p> <p>◎平成 29 年 6 月に札幌弁護士会と協定を締結し、空家対策計画で掲げた 4 団体との協力体制が整った。</p>					



《各関係事業者団体との連携体制》

事例 No. 40		●燕市（新潟県）			一般都市	
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2	
77,201 人	28,522 世帯	31.4%	4,290 戸	13.0%	8.3%	
空家関連計画			担当部署			
燕市空家等対策計画（平成 28 年 12 月）			燕市都市整備部都市計画課			

【取組の内容・特徴】

◎高齢化などにより空き家の管理が十分に出来ていない、空き家の利活用を図りたいがどこに相談して良いか分からない等の事情から放置され、周辺に悪影響を及ぼす状態となっている空き家が市内に増加しており、今後、このような空き家を増やさずに、管理が良好な状態を維持し、また、次の利活用に踏み出す体制を構築するために、平成 27 年 6 月から平成 28 年 1 月に各関係事業者団体との協定を締結した。

◎平成 28 年 5 月、行政だけでなく、燕市全体で空き家問題に取り組むべく、平成 27 年度に協定を締結をした各団体同士の情報共有を始めとして、総合的な空き家対策を検討することを目的に「燕市空き家等対策連絡協議会」を設置した。

◎空家等対策計画では、適切な管理の促進として、シルバー人材センターとの協力体制として、高齢化社会に対応した空き家及び跡地の管理体制の検討、活用の促進として、連携強化により、多方面からの助言を所有者等が受けることができ、活用に繋げやすい体制を構築すると共に、空き家問題の解決事例を収集し、活用へ向けた検討を行いやすい体制の構築を目指すとしている。

【成果・今後の課題等】

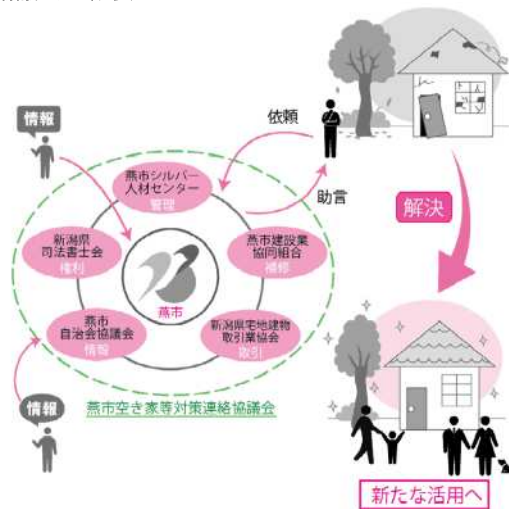
◎協定締結後の平成 27 年 12 月から平成 28 年度末までに、約 60 件の相談を受けた。相談内容に応じて、協定団体を紹介し、協定団体で対応するようにしている。

◎燕市では、行政主導型の連絡協議会から、民間主導型への転換を図り、行政はバックアップする体制に持っていきたいと考えている。

■協定の概要

関連事業者団体名	協定内容	
	協定団体の役割	市の役割
公益社団法人 シルバー人材センター	空き家の見回り、除草、樹木のせん定・枝おろし、冬囲い及び管理に関する相談業務	空き家の管理業務の相談の円滑な取り次ぎ、広報媒体による PR
燕市建設業協同組合	空き家の改修、解体、活用、管理等に関する相談業務	空き家の改修、解体、管理等の相談の円滑な取り次ぎ、広報媒体による PR
公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会	空き家の活用に関する相談及び検討業務	空き家の活用に関する相談の円滑な取り次ぎ、広報媒体による PR
新潟県司法書士会	相続を始めとした権利関係に関する相談業務	相続、権利関係等に関する相談の円滑な取り次ぎ、広報媒体による PR
燕市自治会協議会	空き家の見回り及び状況報告、活用に関する検討	情報提供のあった空き家の実態調査、所有者等への意向調査等

■協議会の概要



■燕市空き家等対策連絡協議会構成員

関係事業者団体

- ・（公社）燕市シルバー人材センター理事長
- ・燕市建設業協同組合代表理事
- ・（公社）新潟県宅地建物取引業協会 西蒲・燕支部長
- ・新潟県司法書士会司法書士
- ・燕市自治会協議会会長

燕市

- ・市長
- ・都市整備部長
- ・都市整備部都市計画課長

《ニュータウンにおける中古住宅の流通の促進に向けた協議会活動》

事例 No. 41	●春日井市（愛知県）				大都市
人口※1	世帯数※1	高齢化率※1	空き家数※2	空き家率※2	その他空き家率※2
308,681人	131,000世帯	26.2%	18,470戸	12.6%	5.0%
空家等対策計画 春日井市空き家等対策計画（平成28年2月）			担当部署 【空き家】春日井市環境部環境保全課 【NT関係】春日井市まちづくり推進部ニュータウン創生課		

【取組の背景】

◎高蔵寺ニュータウンは、昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、充実したインフラや自然環境に恵まれている一方で、人口減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。

◎戸建て、分譲エリアでは空き家率は低いものの、初期の入居者が一斉に高齢化を迎え、今後空き家が増加する可能性がある。

【取組の内容・特徴】

◎平成26年4月に高蔵寺ニュータウンの空き家及び空き地の流通促進を図り、魅力ある居住環境の創造や地域の発展に寄与することを目的として、「高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会」が設立された。

◎平成26年度より、国の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」による取組を開始し、空き家調査の実施、空き家のリノベーションアイデアコンペやリフォーム補助モデル事業等を実施したほか、空き家バンクや高蔵寺ニュータウン公式サイトを設立した。

◎協議会は、春日井市市政アドバイザーを全体統括とし、春日井商工会議所、春日井市、(独)UR都市機構中部支社、(株)URリネージュ中部支社、高蔵寺ニュータウンセンター開発(株)で構成されており、平成29年度には新たに(独)住宅金融支援機構東海支店、(株)大垣共立銀行が加入した。

◎平成28年度には、リバースモーゲージセミナーやホームインスペクションセミナーといった中古住宅の流通を促す制度の活用や周知を目的としたセミナーを多数開催している。

【成果・今後の課題等】

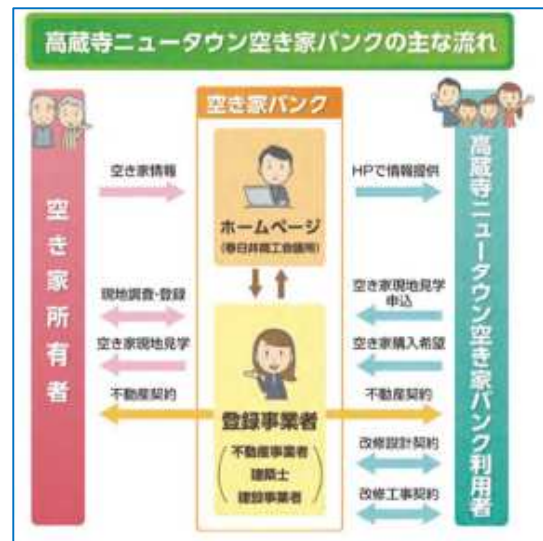
◎今後は、空き家対策として、中古住宅の流通を促進する制度の活用を通じ、DIYを活用した空き家流動化事業等ライフスタイルの提案のための取組を充実させることで、子育て世代の居住を誘導し、世代間の均衡が取れた住宅地を目指している。

■高蔵寺ニュータウン概要

所在地	愛知県春日井市
開発面積	702ha
計画人口	81,000人
事業期間	昭和40～56年
入居開始	昭和43年
人口	44,624人 (H28.4.1) 1 (ピーク時は約53,000人)



■空き家バンクの概要



■高蔵寺ニュータウン公式サイト

