

空家等対策計画 モデル計画

平成 29 年 3 月

山形県県土整備部

はじめに

近年、少子高齢化の進展による人口の減少などを原因とし、利用されない空き家が増加してきています。適正に管理されていない空き家も増加し、それらが地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのような中、県では平成 24 年 10 月に「空き家対策にかかる対応指針」を定め、市町村による空家の適正管理に関する条例の制定を促すとともに、平成 27 年 3 月には市町村が管理不全空き家への対策を行う際に参考とできるよう、「やまがた空き家対策の手引き」を策定するなど、様々な対策を行ってきました。

平成 27 年 5 月には、管理不全空き家が住民生活に及ぼす影響から生命や財産を保護するとともに、あわせて空家等の活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

空家法第 6 条では、対策の取組み主体である市町村が、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ます。平成 30 年度より国交省の空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金の事業のひとつ）の補助対象が計画に基づく地区に限定されるなど、市町村が総合的かつ計画的に空き家対策を実施するため、空家等対策計画の策定が求められています。

空き家対策は利活用対策や管理不全空き家対策、空き家の予防や相談対応など多岐にわたります。空家等対策計画を策定する上では、これらを体系的にとらえ、市町村がどのような対策を実施するかを検討する必要があります。

本モデル計画では、空き家対策を体系的にまとめたフロー図を作成し、空家等対策計画の策定の参考となるモデル計画に根拠となる指針や解説を書き加えるなど、わかりやすい内容とするとともに、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画との連携を視野に入れ重点対象地区を設定するなど、より踏み込んだ内容としております。県内の市町村においては、このモデル計画を参考に空家等対策計画を策定し、総合的かつ計画的に空き家対策を実施していただきたいと思います。

平成 29 年 3 月

山形県県土整備部長 上坂 克巳

モデル計画の構成・解説

●空き家対策取組みフロー図

本モデル計画では、市町村が空き家対策に取り組む内容を体系的に表したフロー図を参考に提示しています。市町村の対策の方針ごとに空き家対策に取り組む内容や範囲が異なることが予想されますので、本フロー図を参考に、対策の方針（取り組みの範囲や内容）を検討してください。

●空家等対策計画 モデル計画と解説

空家等対策計画のモデルとなる計画に、以下の凡例の通り根拠条文（国の指針など）と内容の解説を加えています。凡例の部分のみを削除することで、モデル計画の全文となります。

なお、本モデル計画は、空家等対策計画に記載すべき内容を盛り込んだ「計画の一例」になります。市町村の対策の方針に応じ、必要に応じて記載内容を追加・削除・修正等し、空家等対策計画を作成してください。

◆凡例

根拠（指針など）

「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」（以下、指針という）の抜粋などを記載。

（解説）

モデル計画で記載して内容の考え方や根拠について解説しています。

◆用語の定義

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行）

指針：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（H27 総務省・国交省）

ガイドライン：「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）

空家等：（空家法第2条第1項）建築物又はこれに附属する工作物であつて居住そのほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国また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：空家等と同義。空家法以外の部分については空き家という表現で統一している。

管理不全空き家：管理が行き届いていない空き家。特定空家等よりも広義

特定空家等：（空家法第2条第2項）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上物件となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められた空き家

不良住宅：（住宅地区改良法第2条）主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの

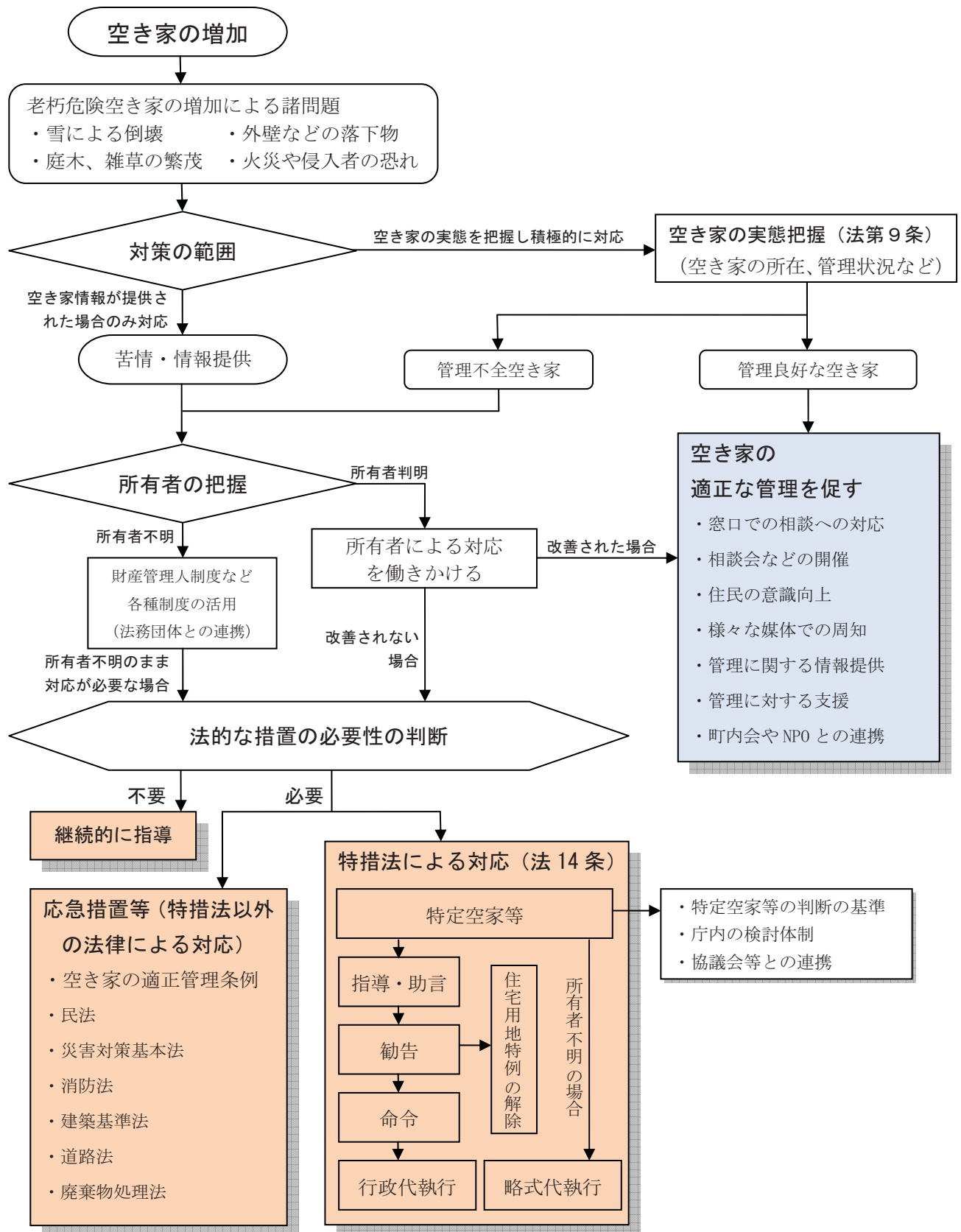
所有者等：（空家法第3条）空家等（又は空き家）の所有者又は管理者

協議会：（空家法第7条）空家等対策計画の作成及び変更ならびに実施に関する協議を行うための協議会

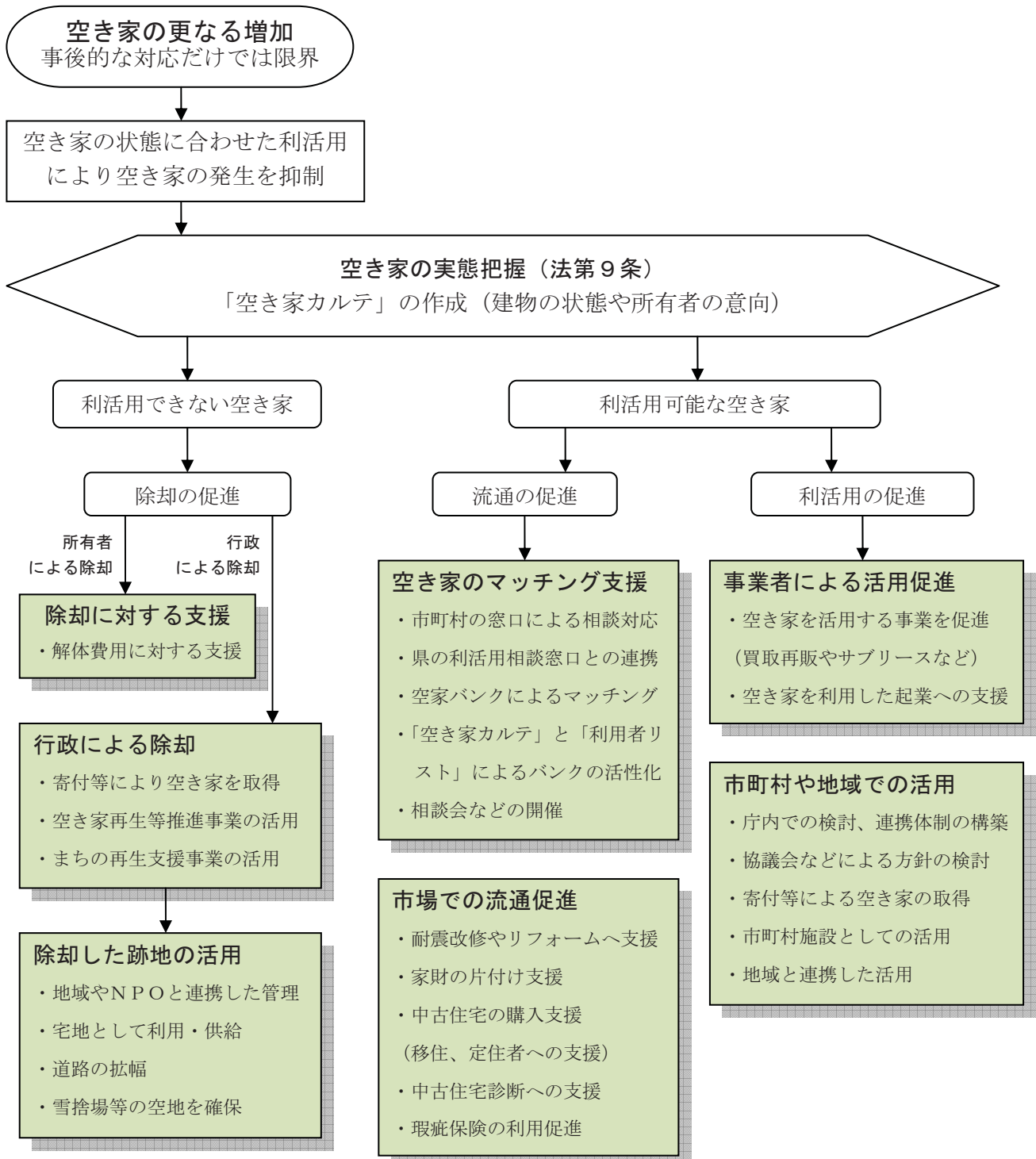
委員会：法的組織ではない任意の組織である、市町村内の関係課による検討委員会。庁内の意思決定と連絡調整を行う。

空き家対策取組みフロー図

第1段階 管理不全空き家への対応と適正な管理の促進



第2段階 空き家の状態に合わせた利活用の促進



〇〇市町村空家等対策計画（モデル計画）

目次

第1	計画の目的	P 2
1.	目的	
2.	計画の位置づけ	
第2	空き家の実態の把握	P 4
1.	空き家の現状	
2.	空き家に関する調査について	
第3	対策の実施体制と方針	P 18
1.	対策の実施体制	
2.	対策の方針	
3.	対策の対象とする地区	
4.	対象とする空き家の種類	
5.	計画期間	
第4	具体的な対策	P 25
1.	相談体制の整備	
2.	適切な管理の促進	
3.	管理不全空き家及び特定空き家等への対応	
4.	空き家の利活用	

（根拠）

指針 一5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には

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. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き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

を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、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とともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

（解説）計画に定める事項は、9項目が法律で規定されていますが、順序や構成を指定するものではありません。モデル計画では、実際の対策の流れ及び方針フローに合わせた記載順とするため、法定9項目から順番を入れ替えて構成しています。

第1 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下、「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

また、〇市町村においては、平成〇年〇月〇日に「〇〇市町村空家の適正管理に関する条例」を制定し管理不全空き家に対して指導を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「〇〇市町村空家等対策計画」をここに定めます。

（根拠）

指針 二2 空家等対策計画に定める事項

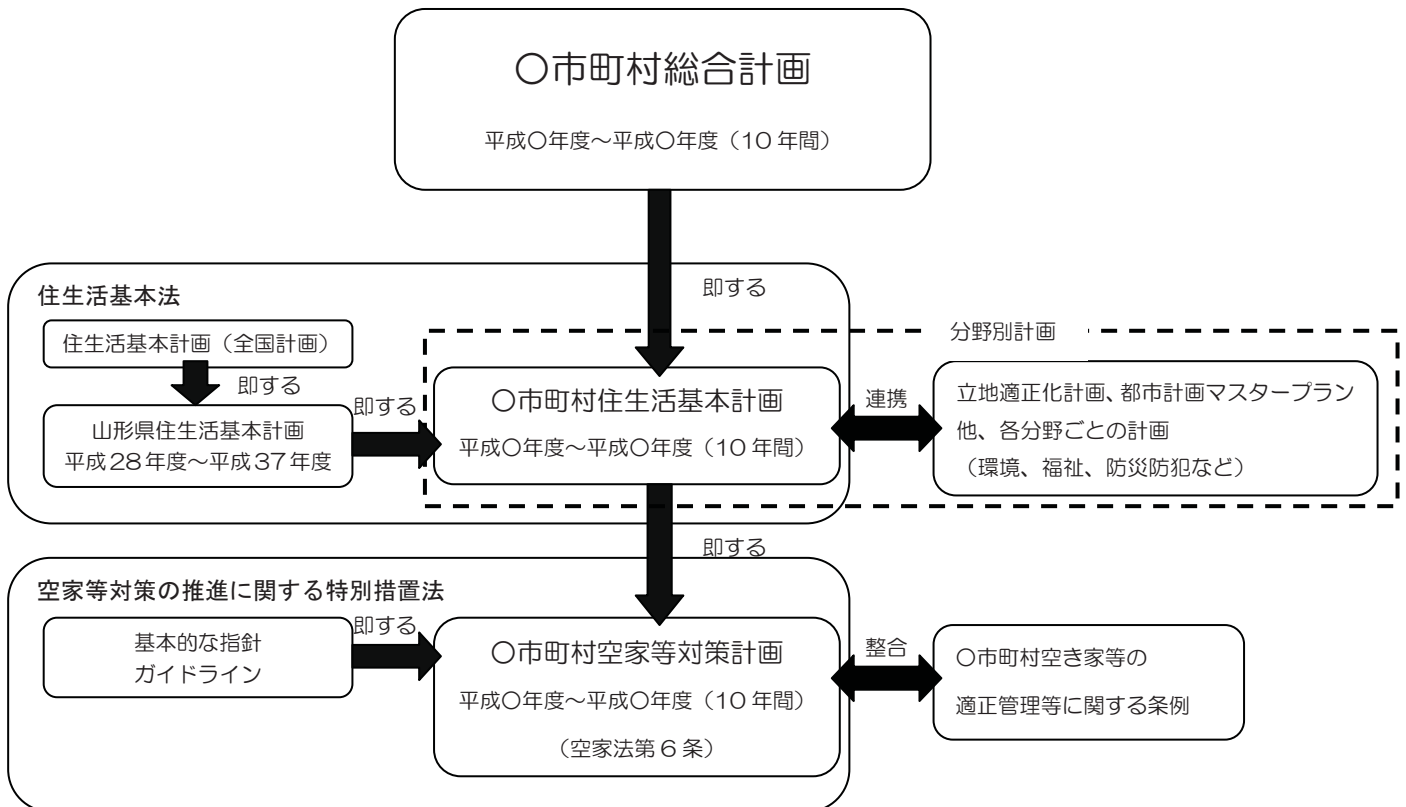
（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

（後略）

（解説）本計画を定める目的を、空き家の増加がもたらす影響に加え、これまで県や市町村が実施した取組や法の施行などの背景も踏まえて記載しています。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本市町村の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は「〇市町村総合計画」及び「〇市町村住生活基本計画」に即しており、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



(解説) 計画の位置づけとして、空家法や指針、ガイドラインに基づいていることを記載するとともに、市町村で定めている住生活基本計画やその他の上位計画、空き家条例などとの関係性について図示により記載しています。

第2 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、〇市町村の総人口は平成〇年の〇万人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 〇市町村の年齢別人口の推移 ※県全体の数値を参考に記載

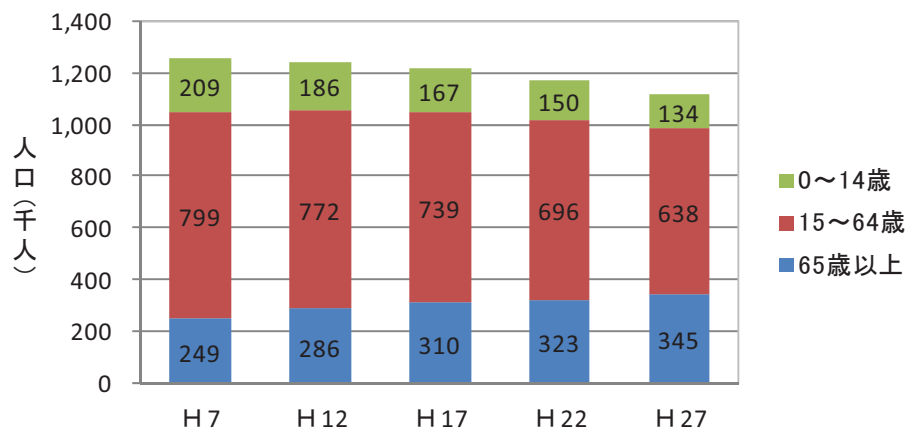
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	209 (16.6%)	186 (15.0%)	167 (13.7%)	150 (12.8%)	136 (12.1%)
15～64歳 (生産年齢)	799 (63.5%)	772 (62.0%)	739 (60.8%)	696 (59.6%)	639 (57.1%)
65歳以上 (老年)	249 (19.8%)	286 (23.0%)	310 (25.5%)	323 (27.6%)	344 (34.4%)

※人口の単位は千人

※（ ）内は全体に占める割合

（出典：国勢調査）

図1 〇市町村の年齢別人口の推移



イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、〇市町村の一般世帯数については増加傾向にありますが、今後は減少に転じる見込みとなっています。山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多いですが、〇市町村で見ると、最近20年間で〇人から〇人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

表2 〇市町村の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移 ※県全体の数値を参考に記載

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	359	376	385	388	392
1世帯あたりの人員	3.5	3.3	3.2	3.0	2.8

※世帯数の単位は千戸

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）

（出典：国勢調査）

ウ. 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成27年時点では7.9万戸となっており、平成7年調査時の3.8万戸から倍以上に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

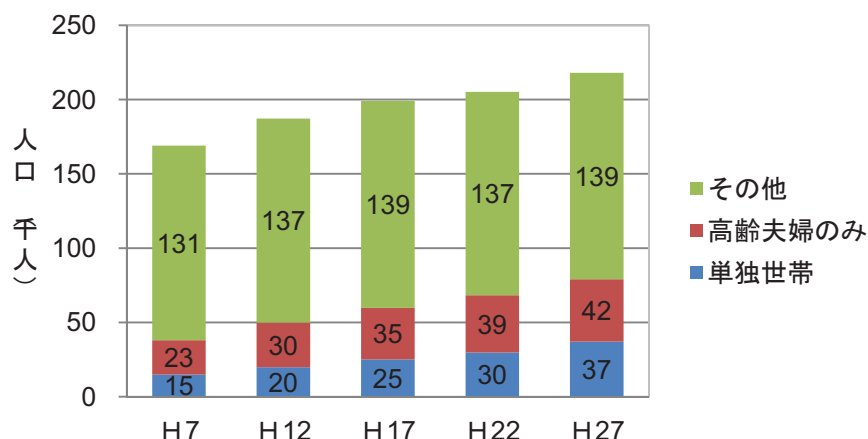
表3 〇市町村の高齢者世帯の状況 ※県全体の数値を参考に記載

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯総数	352	376	385	388	393
65歳以上の高齢者がいる世帯 （一般世帯に占める割合）	169 (47.0%)	187 (49.8%)	199 (51.7%)	205 (52.9%)	214 (54.7%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	15 (8.8%)	20 (10.6%)	25 (12.6%)	30 (14.5%)	37 (17.2%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	23 (13.7%)	30 (16.0%)	35 (17.4%)	39 (18.8%)	42 (19.7%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	131 (77.5%)	137 (73.4%)	139 (70.0%)	137 (66.7%)	139 (63.1%)

※上段の単位は千戸

（出典：国勢調査）

図2 〇市町村の高齢者世帯の状況の推移



(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は〇戸、うち空き家は〇戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は〇％となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

さらに、〇市町村は山形県の平均よりも空き家の割合が多く、早急な空き家対策が必要となっています。

表 4 空き家率の推移

	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)
〇市町村	() %	() %	() %	() %	() %

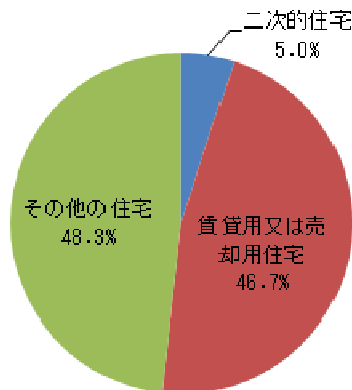
※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、その他の住宅に該当するものです

(出典：住宅・土地統計調査)

図 3 〇市町村の空き家の種類ごとの割合

※県全体の数値を参考に記載

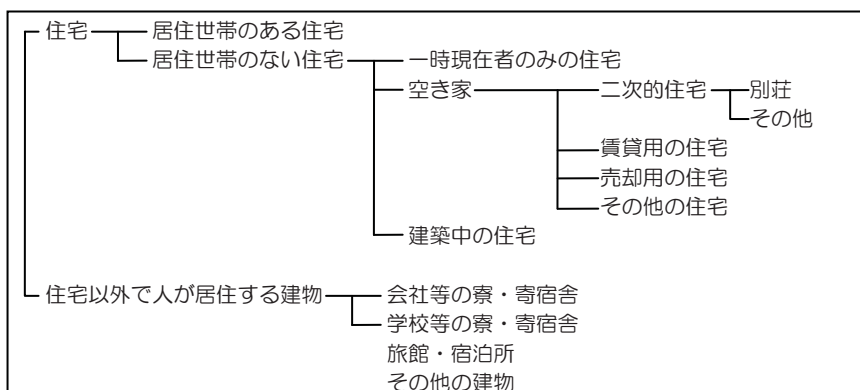


山形県空き家総数	46,100 戸
二次的住宅数	2,300 戸
別荘	500 戸
その他	1,900 戸
賃貸用の住宅	20,400 戸
売却用の住宅	1,100 戸
その他の住宅	22,200 戸

※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていな空き家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(3) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア. 調査時期 平成〇年〇月～〇月

イ. 調査範囲 市町村内全域

ウ. 調査方法

町内会からの情報により把握した空き家について、職員が外観目視による調査を実施しました。

エ. 調査項目

- ・ 空き家の所在
- ・ 空き家の用途
- ・ 空き家の老朽度、危険度

	状態
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)

オ. 調査結果

地区	世帯数	空き家の数		空き家率	老朽度、危険度による分類			
		住宅	住宅以外		A	B	C	D
□地区								
■地区								
△地区								
▲地区								
◇地区								
◆地区								
合計								

〇市町村が行った実態調査においても、空き家率は〇〇%と高い値となっています。また、老朽危険度による分類ではDランクが〇〇戸と、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しているのがわかります。

また、空き家率は□地区や■地区などの中心部において高い傾向があり、中心市街地においては少子高齢化の進展が早く、早急な対策が必要となっています。

(根拠)

指針 二 2 空家等対策計画に定める事項

(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。

(中略)

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(解説) 空き家が増加している背景として、人口減少と高齢化、核家族化による世帯人員の減少などのデータを記載しています。参考として県のデータを記載していますので、市町村毎の実態に応じ、掲載データや記載内容については検討が必要です。また、統計調査により把握した空き家のデータに加え、実態調査により把握した空き家の数や分布状況、劣化具合などを記載することにより、より実態に即した空き家の状況を示すことができます。既に実施している調査の内容が、今後実施する実態把握の方法と異なる場合についても、調査方法を明示した上で記載することが望ましいです。

なお、統計調査のデータは国勢調査や土地・住宅統計調査の結果を掲載していますが、それ以外に各市町村が独自に実施している実態調査の結果があれば、それらを加えて掲載し、地域特性などについて言及することが望ましいです。

2. 空き家に関する調査について

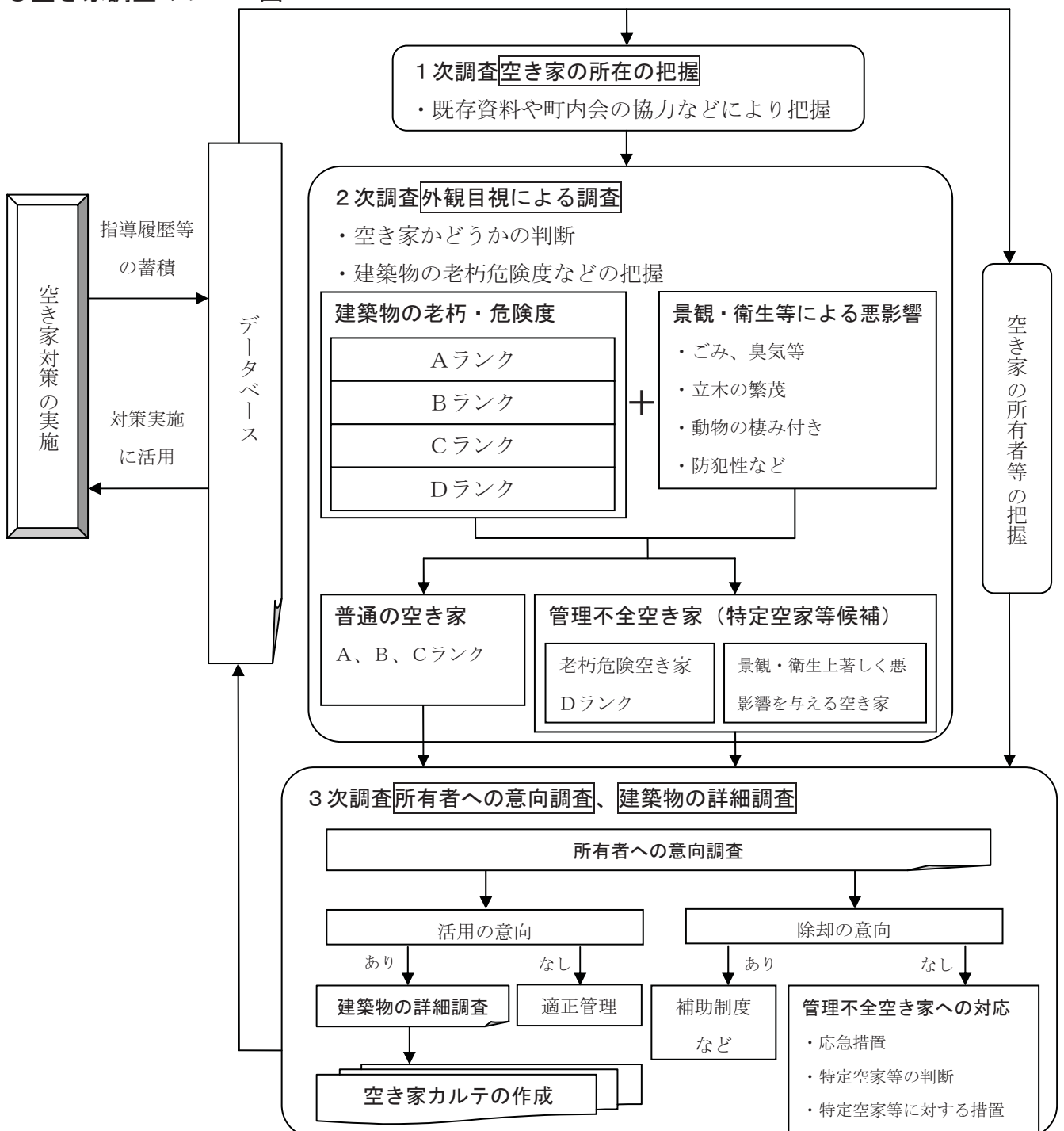
(1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する一次調査、外観目視により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し空き家の全体的な実態を把握する2次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための3次調査に分類して行います。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

○空き家調査のフロー図



(根拠)

指針 二 2 空家等対策計画に定める事項

(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行う主体名、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。

(2) 調査の対象区域

調査は〇市町村全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。

(住宅以外の用途も含む)

(4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家の可能性がある空き家候補物件を抽出します。活用する資料は以下の通りとし、併せて町内会長や民生委員などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせることで、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

(5) 2次調査（外観調査による空き家の実態把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、市町村職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について現地調査票を用いて行います。

- ア. 空き家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）
- イ. 空き家判定調査項目（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）
- ウ. 空き家の管理状態（建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への悪影響など）

(根拠)

指針 一 3 空家等の調査に関する事項

(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。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であつ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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような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。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

(後略)

(6) 空き家所有者等の把握

苦情、相談があった空き家や、2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による所有者等の特定を検討します。

(根拠)

指針 一 3 空家等の調査に関する事項

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「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その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に關し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者にも、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

現地調査票

1. 基本情報							
①	調査年月日	H 年 月 日	調査員				
②	地区名		地区コード		整理番号		
	所在地	市・町・村 町 丁目 番地					
③	建物所有者	氏名		住所			
	土地所有者	氏名		住所			
	(納税)管理者	氏名		住所			
⑤	規模等	建築年	M・T・S・H 年				
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ()		
		構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> その他 ()		
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> その他 ()	
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他 ()		
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し			
	接道状況	<input type="checkbox"/> 適	<input type="checkbox"/> 不適	(道路幅員 m 接道長さ m)			
2. 空き家判定項目							
項 目	外観	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上					
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (氏名:) <input type="checkbox"/> 確認できない					
	雨戸・ブラインド	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有					
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない)					
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (業者名:) 連絡先: ()					
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木が無い <input type="checkbox"/> 確認できない					
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容:)					
	その他	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ()					
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住あり(使用中) <input type="checkbox"/> 不明					
3. 管理不全状態の基礎調査項目							
	項目	状態	備考	点数			
保 安	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない		0			
		<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している	著しく劣化しているものとして扱う	150			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない		0			
		<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している		15			
		<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない	構造体力が著しく不足している	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		25			
	外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない		多少の汚れがあっても可	0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる			15		
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化(外壁に穴が開いているまたは外壁下地が著しく露出しているなど)	下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	屋根の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない			0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる			15		
		<input type="checkbox"/> 著しい劣化(屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど)	下地の露出は屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある			0		
		<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない			15		
		<input type="checkbox"/> 不明			10		
老朽危険度判定		<input type="checkbox"/> A (0点) <input type="checkbox"/> B (1~30点) <input type="checkbox"/> C (31~149点) <input type="checkbox"/> D (150点以上)					
	項目	A	B	C			
衛 生	門・塀、擁壁等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾斜・破損等あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜・破損等あり			
	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり			
	アスベストの飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い			
	臭気の発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり	<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり			
景 観	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり	<input type="checkbox"/> 手入れ不足により周囲へ影響あり			
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 糞・尿など動物の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり			
そ の 他	外壁・屋根・開口部等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損・開放			
	不適切な管理	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 上記以外で不適切な管理がある	<input type="checkbox"/> 不適切な管理で周囲へ影響あり			
判定		<input type="checkbox"/> A (すべてA) <input type="checkbox"/> B (B1つ以上) <input type="checkbox"/> C (C1つ以上)					
コメント欄							

(7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対し除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査などによる建物の詳細調査を実施し空き家カルテを作成します。

ア. 意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は市町村内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

◆意向調査の内容

- ・ 建物の利用状況
- ・ 空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・ 空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・ 管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・ 利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

イ. 建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果により活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会いのもと市町村の技術職員などの専門家が建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、以下の項目について調査するとともに、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを細かく聞き取りします。

内部調査事項（「空き家カルテ」に記載する内容）

- ・ 敷地の状況や立地条件など
- ・ 建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
- ・ 設備機器の状態など（リフォームの要否と費用）

(8) 「空き家カルテ」の作成

3次調査まで実施することで把握した、所有者等の今後の活用に関する意向や、活用に関する条件、建物の建設年代や現在の状態等の情報を「空き家カルテ」にまとめ、一元的に管理します。「空き家カルテ」は、空き家バンクによる物件のマッチングの他、市町村による空き家の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空き家カルテ」の情報の活用については、所有者の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意し行うこととします。

「空き家カルテ」の活用方法

- ・ 空き家バンクでの物件の紹介（物件紹介シートの作成）
- ・ 物件の活用可能性の把握と活用方法の提案
- ・ 物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・ 市町村や地域などでの活用の検討
- ・ 相談先の紹介（県の利活用相談窓口などを紹介）

（根拠）

指針 一 3 空家等の調査に関する事項

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

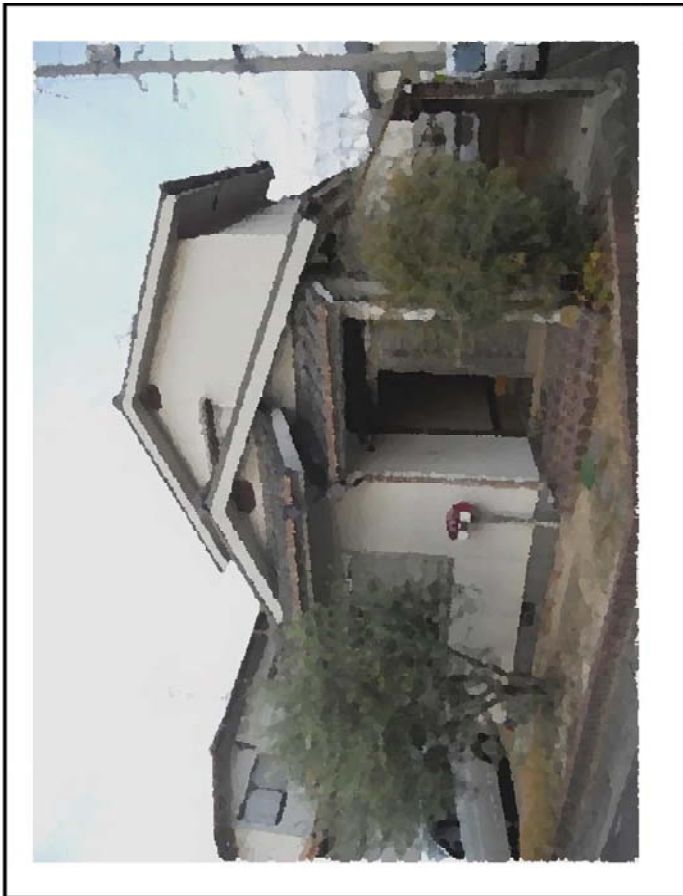
空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（3）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。

（後略）

（解説）空き家の実態把握については3段階での調査とし、1次、2次調査については市町村全域で毎年実施することとしています。調査は町内会と連携しながら、市町村職員による調査としていますが、空き家の実態把握には空き家再生等推進事業など、国の交付金の活用も可能であるため、業務委託により調査を実施する方法もあります。

また、3次調査では所有者等の意向調査を実施し、活用の意向がある物件については積極的に建物の調査を実施することにより、利活用物件の掘り起こしを行い、空き家バンクを通じてのマッチングを促します。

空き家カルテ



所在地		〒990-8570 山形市松波二丁目8-10		調査日	H28.12.5
用途地域	第1種住居地域(80/40)	地 区	-	敷地面積	185.52㎡
	構造	木造(在来軸組)	階 数		2階
所有者		氏 名	山形 太郎	住 所	山形市緑町一丁目9-30
	年 齢	72歳	取得経緯等	S58年新築、H12年に購入、H24年まで居住	
	空き年数	2年6か月	空き家理由	マンションを購入し引越したため	
意 向	売却・賃貸	条 件 等	売却希望:1000万円、家賃希望:3.5万円/月		

特記事項

- ★築150年の古民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に座敷蔵もある。
- 現在の固定資産税の負担が大きいため、年内に売却又は賃貸を希望。
- ・買主又は借主が見つかからない場合は、寄付も検討。
- ・賃貸の場合、借主は男性単身者以外を希望。
- ・固定資産税が免除されれば、市に無償貸与も可能。

空き家カルテ作成イメージ

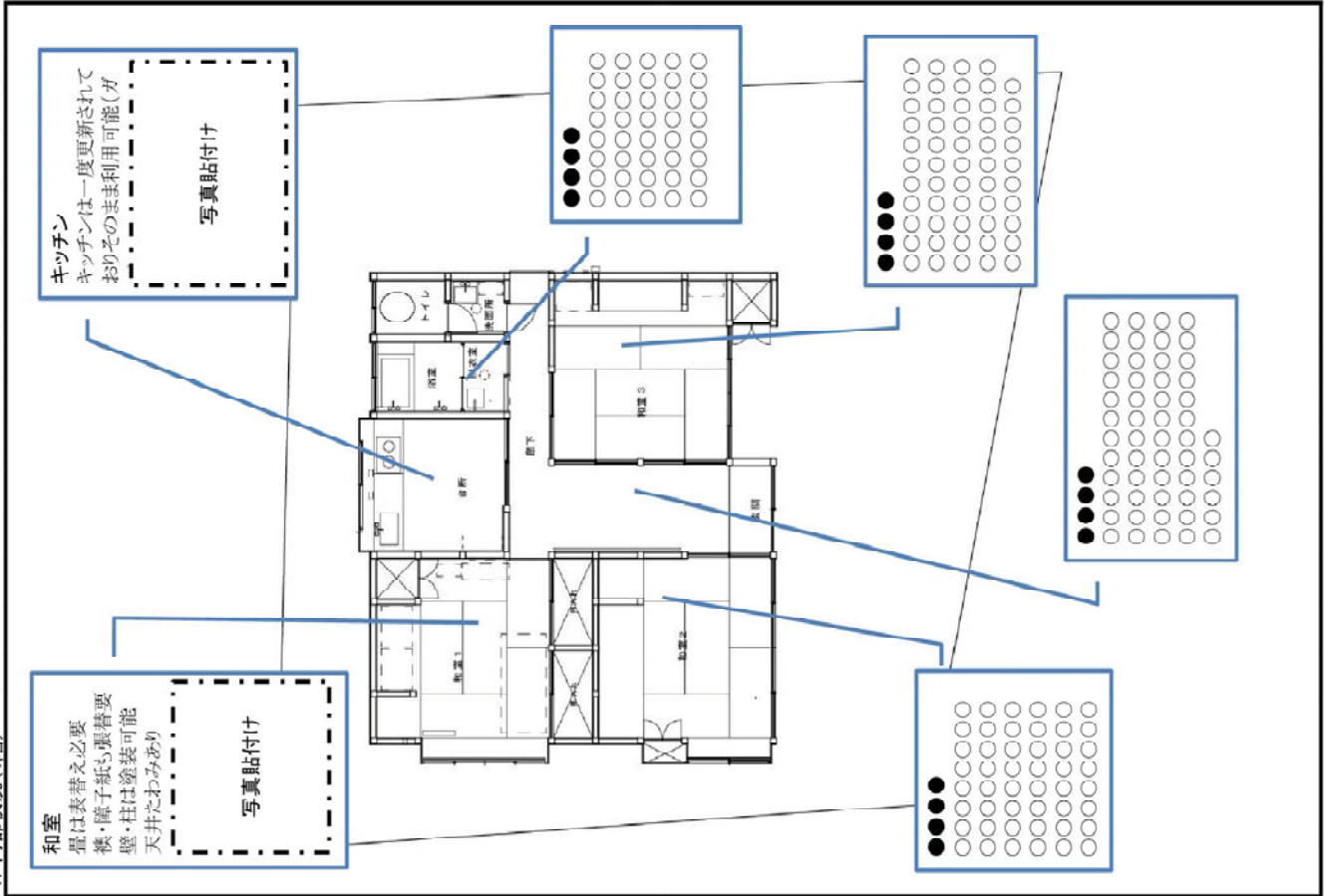
1.劣化状況(外部)

部位	劣化事象の有無	写真No
外部	①基礎 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	1-①-1,2,3
	②外壁・軒裏 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	1-②-1,2,3,4
	③屋根 <input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない	-
	④バルコニー <input type="checkbox"/> 有り (概要) <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	-
	⑤塼書・腐朽 <input type="checkbox"/> 有り (概要) <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	-

写真

写真No	立 面 図	貼付け	コメント
No.1-①-1	東立面図	南立面図	No.1-①-1
No.1-①-2	西立面図	北立面図	No.1-①-2
No.1-②-1	コメント	コメント	No.1-②-1
No.1-②-2	コメント	コメント	No.1-②-2
No.1-②-3	コメント	コメント	No.1-②-3
No.1-②-4	コメント	コメント	No.1-②-4

4. 内部状況(1階)



2. 劣化状況(内部1階)

部位	劣化事象の有無		写真No
内部 (1階)	①天井・小室裏	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 無し(需要)	2-①-1,2,3
	②内壁・柱	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	2-②-1,2,3,4
	③床仕上	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	④土台・床組	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	⑤基礎	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	⑥給水・給湯	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	⑦排水管	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	⑧換気ダクト	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
	⑨蟻害・腐朽	<input type="checkbox"/> 有り(需要) <input type="checkbox"/> 確認できない	
写真 No.2-①-1	No.2-①-2	No.2-①-3	
コメント	コメント	コメント	コメント
No.2-②-1	No.2-②-2	No.2-②-3	
コメント	コメント	コメント	コメント
No.2-②-4			
コメント			コメント

(9) 空家等情報のデータベース化

空き家の調査結果（空き家カルテ）及び空き家対策の履歴などの情報は、GIS※を活用したデータベース（空き家台帳）により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。また、調査内容は、実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空き家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会・町内会等からの情報提供や、空き家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

※GIS：geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

（根拠）

指針 ー4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。

（後略）

（解説）各種調査で得られた空き家の情報についてはデータベースを作成し、庁内の関係する各課で情報を共有し、施策の実施や検証に活用することが重要です。またGIS環境が構築されている場合は積極的に活用することで、よりデータベースを活用しやすくなります。また、調査結果や指導履歴などを定期的に見直しのフォローアップに努めることも重要となります。

第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容	連絡先
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の策定、改正 ・ 検討委員会、協議会の運営 ・ 空き家の実態調査、空き家カルテの作成 ・ 空き家に関する相談対応（総合窓口） ・ 管理不全空き家への対応 ・ 特定空家等に対する措置 ・ 空き家バンクの運営 ・ 住替え希望者や移住者への空き家の情報提供 ・ 空き家の利活用対策（とりまとめ） ・ 道路の管理に関すること 	023-630-0000
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観に関すること ・ まちづくり施策との連携に関すること 	023-630-0000
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税に関すること（固定資産税など） 	023-630-0000
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等） ・ 防犯対策 	023-630-0000
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者に対する啓発 ・ 福祉施設での空き家の活用 	023-630-0000
子育て支援課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家住宅の利用希望者の把握 ・ 子育て世帯による空き家の活用 	023-630-0000
商工課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光支援施設での空き家の活用 ・ 空き店舗の活用 ・ 空き家を活用した起業への支援 	023-630-0000
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住者向け施設での空き家の活用 	023-630-0000
農業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規就農者対策等での空き家の活用 	023-630-0000
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の火災予防 	023-630-0000

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「〇市町村空き家対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

「〇市町村空き家対策検討委員会」【構成員】

建設課長、都市計画課長、税務課長、環境課長、健康福祉課長、子育て支援課長、商工課長、市民課長、農業振興課長、消防本部〇〇課長

【検討事項】

- ・ 関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 空き家対策協議会での協議内容について
- ・ その他、空き家対策に関して必要な事項

(3) 空き家対策協議会の設置

空家法第7条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

「〇市町村空き家対策協議会」【構成員】

市町村長、地域住民（町内会長など）、市町村議会議員、法務関係（弁護士、司法書士、行政書士など）、不動産関係（団体など）、建築（建築関係団体、建築士、学識経験者など）、福祉関係（社会福祉士等）、環境関係（景観、衛生、防災など）、その他必要と認めるもの

【協議事項】

- ・ 空家等対策計画の策定、改訂
- ・ 特定空家等の判断
- ・ 特定空家等に対する措置の実施
- ・ 空き家に関する施策の検討と実施状況の検証

(4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策に取り組むこととします。

ア. 不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

イ. 建築関係団体

- ・利活用方法に関する意見

ウ. 建設業団体

- ・リフォーム工事や解体工事に関して

エ. 法務団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

オ. 町内会・NPO

- ・空き家の管理について
- ・空き家の実態の把握について
- ・空き家や跡地の活用について

カ. 教育・福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

キ. 行政機関

- ・危険空き家に対する対応や防犯対策について

(根拠)

指針 二 2 空き家等対策計画に定める事項

(8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き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。

(解説) 空き家に関する所管部局を明確化するとともに、庁内での連携体制や協議会などの組織について記載するほか、民間団体との連携の内容などについても記載しています。なお、団体と連携する場合は具体的な連携協定を結ぶことが想定されます。すでに、協定の締結などの具体的な連携体制が構築されている場合はその内容についても記載します。

2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、市町村自らが空き家を積極的に活用することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

（解説）市町村における空き家対策の方針とその方向性について記載します。市町村としての方針をわかりやすく記載する必要があるため、具体的な取組みなどを交えながら対策の方向性について記載します。

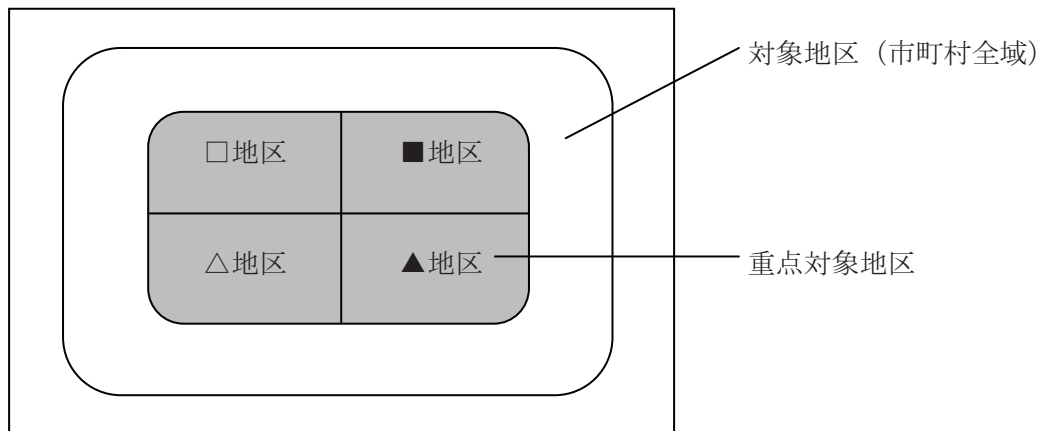
3. 対策の対象とする地区

○市町村における空き家に関する対策の対象とする地区は、○市町村内全域とします。

なお、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に定める、○市町村の将来ビジョンに基づき居住人口の維持や居住環境を改善すべき区域については、対策を重点的に実施する必要があることから、以下に定める地区を空き家に関する対策の重点対象地区として設定します。

重点対象地区：○市（町村）□地区、■地区、△地区、▲地区
（住居表示や地区名等に表示します）

対象地区図



（根拠）

指針 二 2 空家等対策計画に定める事項

（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
（中略）

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

（後略）

（解説）空き家対策の対象とする地区を記載します。市町村全域を対象とする場合や区域を限定する場合がありますが、補助金の活用が地区内のみに限られる場合がありますことなどから、モデル計画では全域を対象としています。

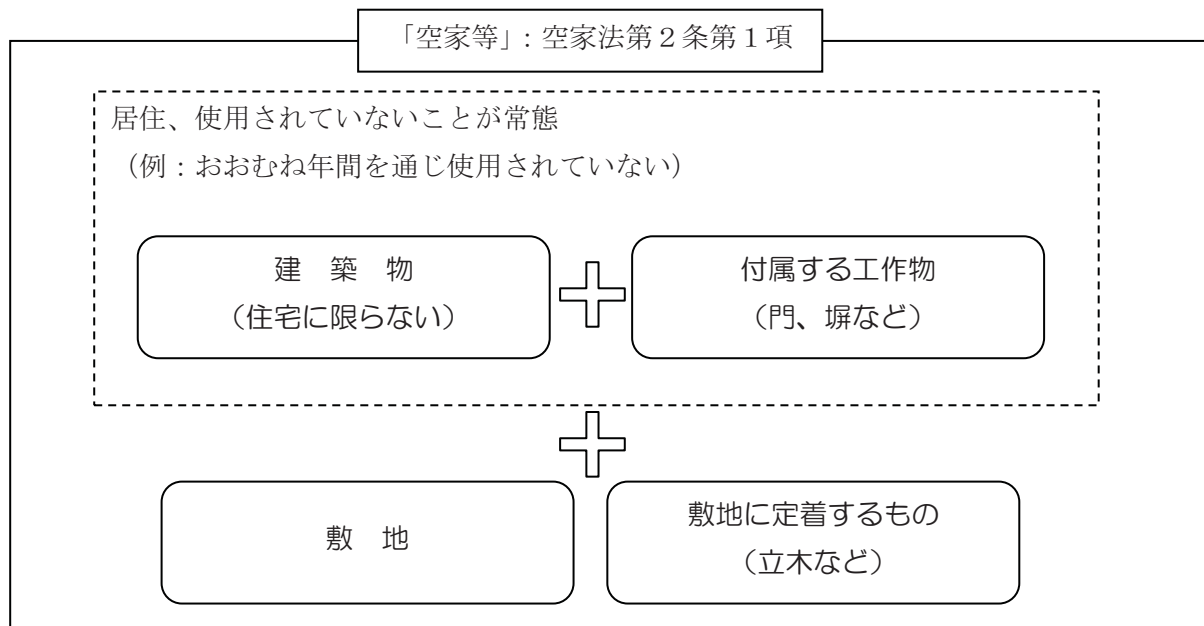
また、対策を優先して実施する地区として重点対象地区を定めることができます。重点対象地区の設定は必須ではありませんが、市町村が空き家対策を重点的に実施すべき地区（立地適正化計画による居住誘導区域など）がある場合は積極的に設定することが望ましいです。

モデル計画では、立地適正化計画の居住誘導区域を重点対象地区と定め、その地区内において施策を重点的に行うことにより、まちづくり施策との連携を図る内容としております。

4. 対象とする空き家の種類

○市町村において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



(根拠)

指針 二2 空家等対策計画に定める事項

(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
(中略)

また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、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。

(後略)

(解説) 対策の対象となる空家等の種類については法の「空家等」を対象とすることを記載しています。「空家等」は住宅に限らず、店舗や工場なども対象となっていますが、住宅以外についても対策の対象とした上で、より対策が必要と考えられる住宅を優先して取組みを行うこととしています。

5. 計画期間

計画の期間は、〇市町村住生活基本計画との整合性を取り、平成〇年度から平成〇年度の10年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行いその結果を踏まえ、施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

（根拠）

指針 二2 空家等対策計画に定める事項

（2）計画期間

各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

（解説）既存の計画や統計の調査年（主に土地・住宅統計調査）などとの整合性を取りつつ設定します。モデル計画では住生活基本計画との整合性を考慮して10年間の期間とし、計画の中間年において見直しする規定を設けています。なお、各市町村においてはそれぞれ関係する計画の見直し期間や時期に合わせて計画期間を定めることが想定されます。

第4 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 市町村の相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を〇〇課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

「〇市町村空き家相談窓口」の概要

担当課	〇〇課
連絡先	023-630-0000
相談時間	毎週月～金 9時から17時
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空き家の情報提供 ・特定空家等の措置に関する事 ・空き家バンクについて ・住宅の住替えや移住に関する事 ・空き家に関する市町村の施策について ・その他空き家に関する事

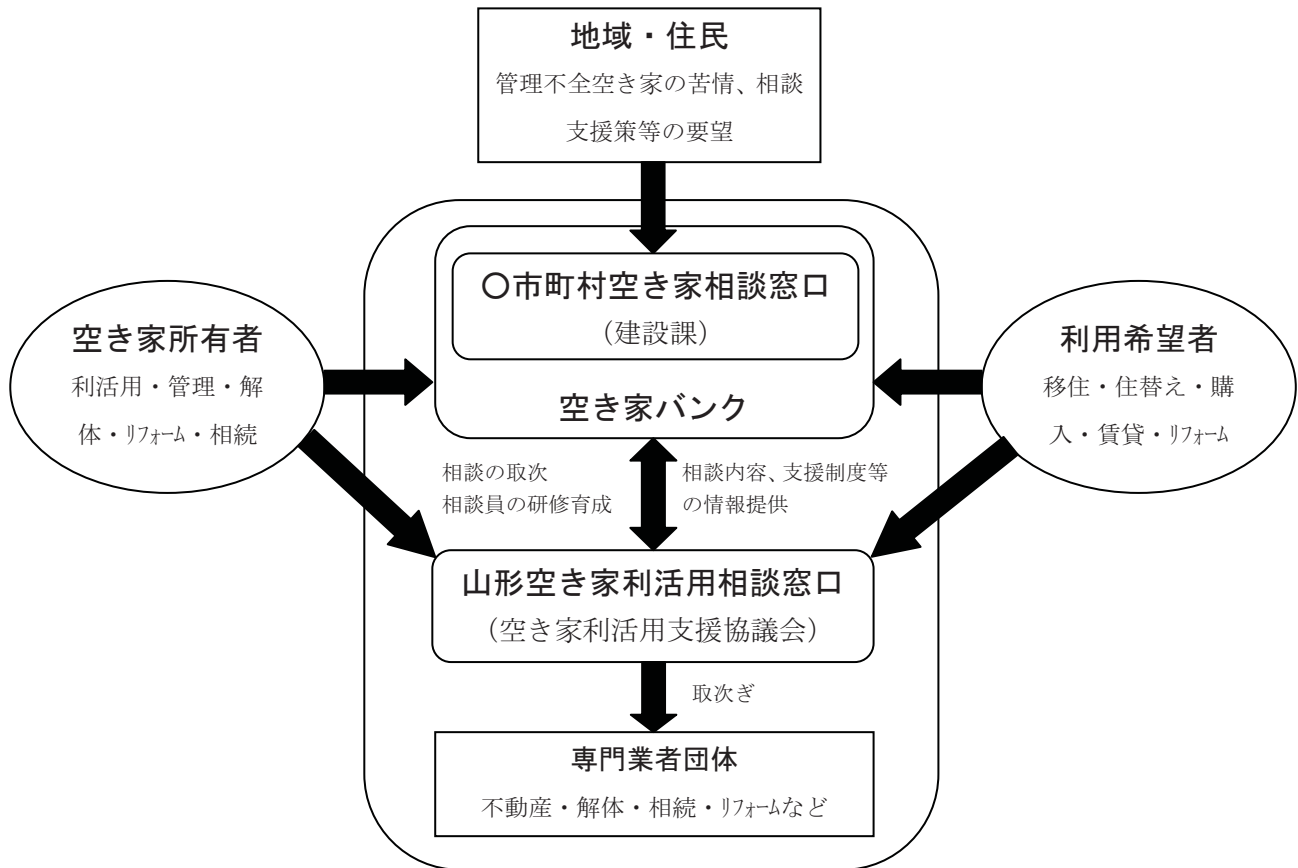
(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、市町村の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

相談窓口による対応フロー



(根拠)

指針 二 2 空家等対策計画に定める事項

(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

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(解説) 住民からの相談に対する実施体制や、相談内容に応じた市町村内部での役割分担などについて記載します。なお、利活用に関する相談は県の相談窓口を活用しその関係性を記載することとし、市町村の相談窓口や空き家バンクとの連携体制を構築することとしています。

2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第3条において「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ものとする。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

(2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

- ・管理サービスの情報提供
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・管理サービスの利用する所有者等に対する補助の実施
- ・町内会やNPO等による見守りサービスの実施と体制整備への支援

(根拠)

指針 二2 空家等対策計画に定める事項

(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

一1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

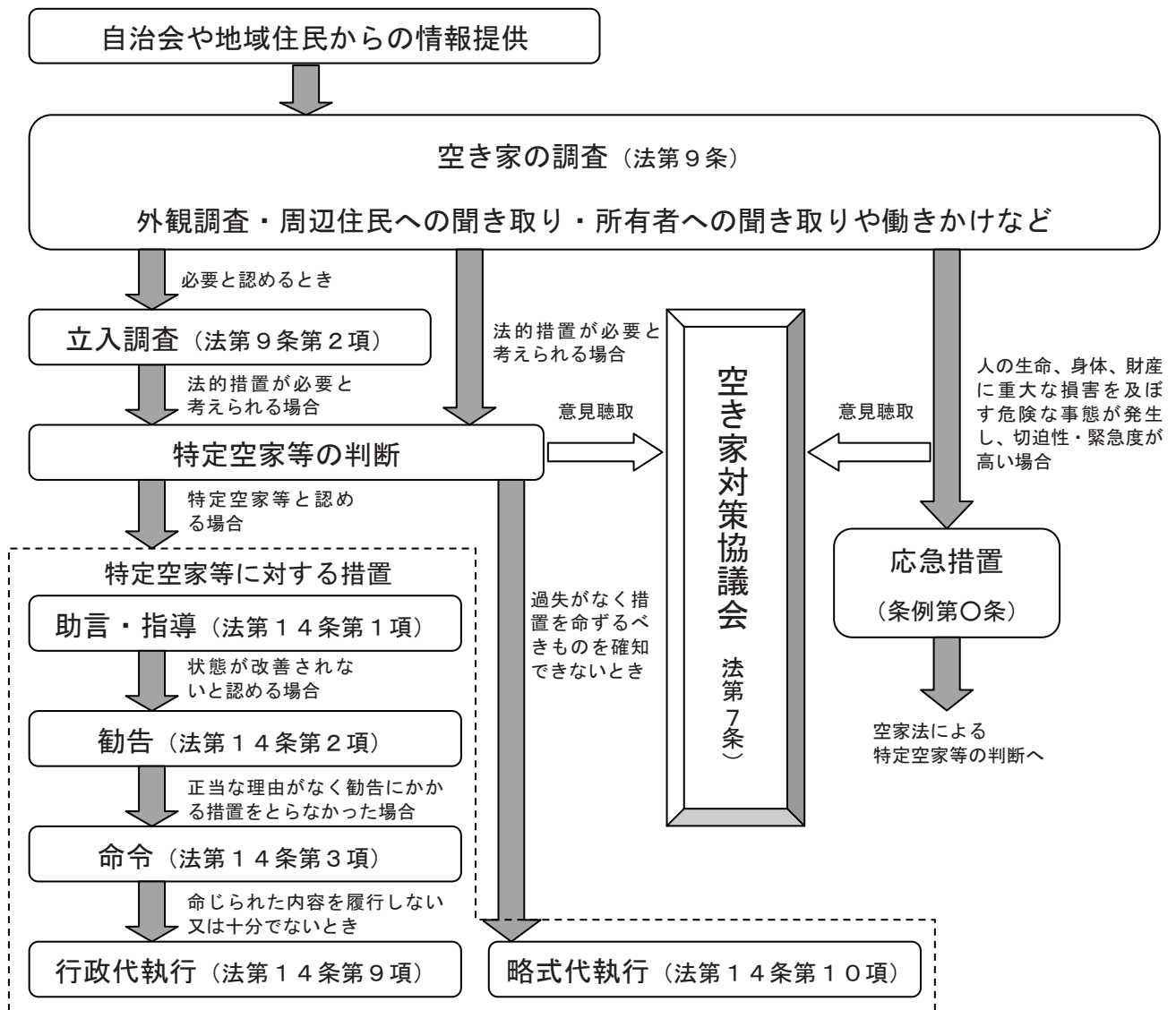
(解説) 空き家の適正な管理は、所有者等の責任により行われることが原則であることを記載する必要があります。また、その原則に沿った上で、所有者等に対して適正な管理を促すとともに、空き家の予防を呼びかけるなど、実施する取り組みを記載します。

3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家への対応の流れは以下の通りです。

管理不全空き家に対する対応の流れ



(1) 管理不全空き家に対する初動対応について

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、市町村職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、「〇市町村空き家の適正管理に関する条例」第〇条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上でを行い、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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（ガイドライン）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にとすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで市町村長が決定することとします。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 指導・助言（法第14条第1項）

特定空家等と認められた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ. 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ. 命令（法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

エ. 代執行（法第14条第4項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ. 略式代執行（法第14条第10項）

市町村長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

（根拠）

指針 二2 空家等対策計画に定める事項

(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

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（解説）管理不全空き家に対する対応について、フロー図で示した上で、特定空家等に対する措置の判断の基本的な考え方や措置を講ずる際の具体的な手続きを記載しています。

特に、特定空家等に対する措置の判断についてはガイドラインに判断の参考となる基準が示されていますのでそれを参考にしつつ、地域の実情に応じ、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断した上で判断することとなります。

なお、特定空家等の判断の際にはその後の措置の実施も踏まえ、協議会の意見を聴取して判断することとしています。意見の聴取は判断時のみとしています。命令や代執行を行う際に意見を聞くことも想定されます。

4. 空き家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空き家の除却を行う所有者等に対しては国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した補助を行います。

不良住宅：（住宅地区改良法第2条）主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの

イ. 行政による除却の実施

空き家対策を重点的に実施することとして指定する重点対象地区において、所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空き家については、市町村が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合、国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」を活用することとします。

ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については町内会やNPO等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討し実施します。

(2) 空き家のマッチング支援

ア. 空き家バンクの設置

空き家の流通を促すため、空き家バンクを設置します。

空き家バンクの概要

設置場所	建設課
空き家バンクの概要	
目的	市町村内での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 市町村外からの移住・定住の促進（移住者希望者への物件情報の提供）
対象	空き家（住宅に限らない）及び空き地
空き家物件の把握	①空き家カルテ作成のために、空き家の所有者に対する意向調査や建物の内部調査を実施し、所有者に対して空き家バンクの登録を促します
利用希望者の把握	②空き家バンク物件の利用が想定される、若者世帯、子育て世帯などを対象とし、利用希望者を把握するための調査を行い、利用希望者リストを作成します
空き家の登録	③売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します
情報の提供	④空き家バンクに登録された物件は市町村のホームページにおいて公開するとともに、利用者リストの希望者に対しても情報提供します
現地確認	⑤物件の利用希望者がいる場合は、当事者間で調整し、物件を確認します
契約の方法	⑥条件などを調整し、まとまった場合は当事者間で契約します (必要に応じて宅建業者が契約を仲介するため、不動産団体が業者をあっせん)
連絡先	023-630-0000
ホームページ	http://akiyabank/

イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。○市町村では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取り組みを実施します。

- ・ 空き家の所有者に対する啓発活動
(広報、回覧板、講習会、イベントなどで利活用を啓発)
- ・ 空き家バンクの周知活動
(固定資産税通知のほか各種媒体を活用、お盆と正月など帰省時期の回覧)
- ・ 空き家所有者等への意向調査
(意向の把握と、所有者等への勧誘)
- ・ 空き家バンク登録への助成制度
(登録あっせん自治会への補助、リフォーム費用や片付け費用の上乗せ補助)
- ・ 利用者リストの作成
(利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用)

(3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取り組みを実施します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 家財の片付け費用の補助
- ・ 空き家の購入に対する補助（移住、定住者に対する補助）
- ・ 県が実施する中古住宅診断補助事業に対する上乗せ補助、利用促進のための周知

(4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対して以下のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・ 買取再販（転売）やサブリース（転貸）などの促進
(「空き家カルテ」を利用した空き家物件の情報提供、「入居者リスト」を活用した入居者に対する情報提供など)
- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助

(5) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、市町村や町内会において活用します。特に、重点対象地区内においては、人口を維持する取組みや居住環境の改善を重点的に行う必要があるため、積極的に活用することとします。

なお、具体的な活用方法の例は以下のとおりとし、市町村による利活用については空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策検討委員会において検討し、方針を決定することとします。

活用方法（例）

目的	活用方法
住環境の向上	ポケットパークなどの公共的な空地 雪捨て場 道路拡幅用地
地域交流・振興	集会場 公園等
居住人口の増加	公的住宅（市町村営住宅等） 宅地分譲 移住者向け体験住宅
障がい者・高齢者支援	グループホーム 高齢者交流施設 等
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設
農業振興	農業用施設 就農支援 農業宿泊体験

（根拠）

指針 二 2 空き家等対策計画に定める事項

（5）空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

各市町村において把握している空き家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空き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き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き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、その内容を記載することも考えられる。また、当該空き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したり、当該空き家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

（解説）空き家の利活用については、市場への流通を促し活性化させる取組みや、事業者による活用を促す取組み、市町村などで自ら利用する取組などが考えられます。また、空き家バンクなど所有者と利用希望者をつなぐ仕組みや、相談会などの取組みも重要となります。

山形県県土整備部建築住宅課

〒990-8570 山形市松波二丁目8番1号

Tel : 023-630-2433 Fax : 023-630-2639