



## 沖縄県空家等対策モデル計画

---

# 目 次

---

## I はじめに ..... 1

- 1 モデル計画の目的..... 1
- 2 モデル計画の活用方法..... 1
- 3 空家等対策の背景..... 2

## II 空家等対策計画の策定にあたって.....3

- 1 基本的な計画構成..... 3
- 2 計画で定める事項..... 5

## III 空家等対策モデル計画.....25

- 第1章 はじめに..... 2 5
- 第2章 空家等の現状把握..... 2 7
- 第3章 空家等に関する課題の整理..... 3 3
- 第4章 空家等対策の基本方針..... 3 7
- 第5章 空家等対策の施策..... 3 8
- 第6章 計画の目標..... 4 7

# I はじめに

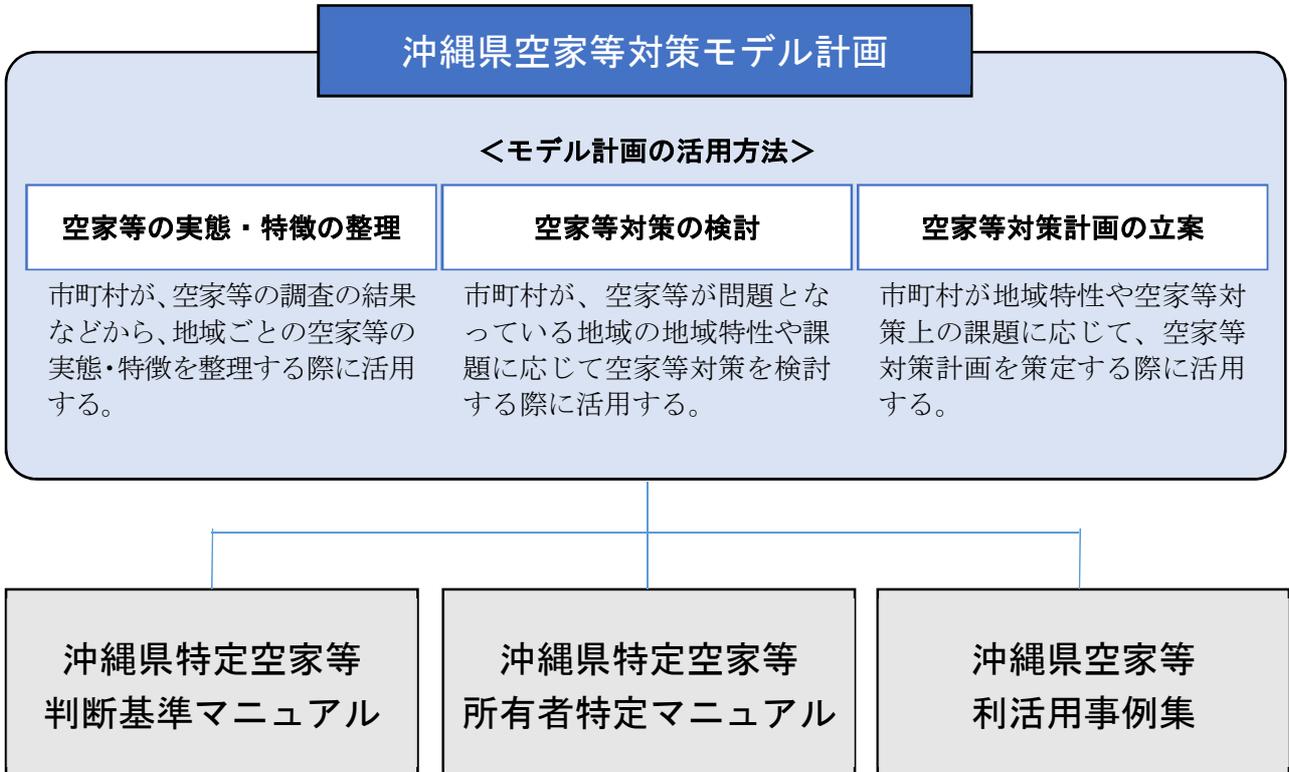
## 1 モデル計画の目的

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、「空家等対策法」という。）が全面施行され、空家等に関する所有者等や市町村の責務が明確にされた。

本モデル計画は、空家等対策計画に記載すべき事項の考え方や記載例、その他参考資料についてまとめ、特に空家等の実態・特徴を整理する際、空家等対策を検討する際、空家等対策計画を立案する際の参考として活用され、空家等対策の推進に役立てられることを目的としている。

## 2 モデル計画の活用方法

本モデル計画の活用方法は、以下のとおりであるが、沖縄県では、本モデル計画以外に「沖縄県特定空家等判断基準マニュアル」、「沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル」、「沖縄県空家等利活用事例集」も同時に作成した。これらのマニュアル等と併せて活用いただき、空家等の利活用、発生の予防や適正管理の推進など、各市町村の地域の実情などに応じ空家等に関する様々な取り組みに役立てていただければ幸いである。



**※本モデル計画を含む各資料はあくまで「参考資料」としての位置付けであり、各市町村において独自に作成される（参考としない）ことを妨げるものではありません。**

## 3 空家等対策の背景

### (1) 国による空家等対策の動き

地域における人口減少や住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加している。空家等の中には、適切な管理が行われず、その結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後も空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念される場所である。

このような中、地域住民の生命・身体・財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成 26 年 11 月 27 日に空家等対策法が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された。また、空家等対策法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、空家等対策法第 5 条の規定に基づき「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）（以下「基本指針」という。）が示され、特定空家等に関する措置については、空家等対策法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）が定められた。

### (2) 空家等対策計画の策定について

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

基本指針には、空家等対策計画作成にあたって以下の 4 つのポイントが示されている。

- (ア) 空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができること
- (イ) 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
- (ウ) 防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成すること
- (エ) 周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点からの施策も含めた形で作成すること

市町村が空家等対策計画を作成する際には、上記のポイントを踏まえ、基本指針に即した効果的な計画を作成していくことが望ましい。

## II 空家等対策計画の策定にあたって

### 1 基本的な計画構成

空家等対策法第6条第1項及び第2項において、市町村が空家等対策計画を定める場合には、以下の9つの事項を定めることとされている。

- ①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ②計画期間
- ③空家等の調査に関する事項
- ④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- 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

ただし、9つの事項について順序や項目名称にこだわる必要はないため、市町村が空家等対策計画の構成を検討する際には、順序を入れ替えたり、類する項目をまとめたりしてもよい。市町村の実情にあった分かりやすい計画構成となるよう心掛けるとよい。

次ページに計画構成の一例を示す。

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## 【空家等対策計画の構成（例）】

### 第1章 はじめに

- (1) 計画策定の背景と目的
- (2) 計画の位置付け
- (3) 計画期間
- (4) 計画の対象とする空家等（定義）
- (5) 計画の対象とする地域（範囲）

### 第2章 空家等の現状把握

- (1) 都市特性の整理
- (2) 空家等の実態把握
- (3) 空家等所有者の意向把握

### 第3章 空家等に関する課題の整理

- (1) 空家等対策上の課題
- (2) 地域特性に対応した課題

### 第4章 空家等対策の基本方針

### 第5章 空家等対策の施策

- (1) 空家等の調査に関する事項
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 第6章 計画の目標

### 参考資料

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

## 2 計画で定める事項

4頁に示した【空家等対策計画の構成(例)】の項目ごとに、空家等対策計画で定める事項について、その考え方や記載事項を示す。

### 第1章 はじめに

⇒参照「モデル計画」25～26頁

#### (1) 計画策定の背景と目的

空家等対策計画を策定するうえでの背景と目的を整理する。

#### (2) 計画の位置付け

条例、総合計画など他計画との関係や連携等について明記する。

#### (3) 計画期間

他計画の計画期間、法令の見直し期間、次回実態調査の時期等を考慮し計画期間を定める。

#### (4) 計画の対象とする空家等（定義）

##### 基本指針の内容 P16 2. (1)

市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

市町村の空家等が問題となっている地域の地域特性と政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、空家等対策を効果的に推進できるよう対象とする空家等の種類を設定する。

#### (5) 計画の対象とする地域（範囲）

##### 基本指針の内容 P16 2. (1)

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

空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺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。

空家等対策の対象地区は市町村全域を設定することも考えられるが、空家等が問題となっている地域の地域特性と政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、重点対象地区を定めることもできる。

例えば、「生活環境の悪化が深刻で苦情が発生している等早急な対応が必要な地区」、「空家等が多数存在する中心市街地」、「同時期に多数の空家等の発生が懸念される郊外大規模住宅団地」、「立地適正化計画における居住誘導区域」等を対象地区又は重点対象地区として定めることができる。

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

また、既に地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等がある場合は、先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次対象範囲を拡大していく方法もある。

**第2章 空家等の現状把握** ⇒参照「モデル計画」27～32頁

市町村は、住宅・土地統計調査等の統計データや関連計画等を活用するとともに、市町村が実施した空家等の実態把握結果を用いて、空家等対策計画策定の前提条件となる人口推移や土地利用等の都市特性及び空家等の実態について、各市町村の実情を踏まえて整理する。

市町村の規模によって住宅・土地統計調査等の統計データを活用できないことがあるが、その場合は、市町村において独自に実施する空家等の実態把握結果を活用するなど、空家等の現状を把握する上で必要なデータを適宜補足することが望ましい。

**(1) 都市特性の整理**…………… ⇒参照「モデル計画」27～28頁

<b>①都市の位置付け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総合計画や都市計画マスタープランなどの市町村の上位・関連計画における位置付けなどをもとに、市町村の位置・地形地勢、気象条件、産業特性、文化的背景など空家等対策計画の検討において有用となる市町村の特徴的な都市特性を把握する。</li> </ul>
<b>②土地利用・都市基盤等の状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総合計画や都市計画マスタープランなどの市町村の上位・関連計画における位置付けや都市計画基礎調査などをもとに、土地利用現況、都市・交通基盤の整備状況を把握する。また、都市計画による地域地区指定の状況、D I D地区の変遷や面整備事業等の事業年度などをもとに、市街地形成等の概況を把握する。</li> </ul>
<b>③人口・世帯等の状況</b>	<p><b>人口の推移・将来推計</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 総人口及び年齢3区分別人口について、現在までの推移や今後の推計値を整理し、市町村の人口動向を把握する。将来推計値は、市町村計画に基づく推計値、または国立社会保障・人口問題研究所推計値を用いる。</li> <li>● 市町村内における地区別（行政区別）の詳細なデータが整理できる場合は、地区別（行政区別）の人口動向についても把握する。</li> </ul> <p><b>世帯の推移</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 総世帯数及び家族類型別世帯数・構成について、現在までの推移を整理し、市町村の世帯動向を把握する。</li> </ul> <p><b>高齢世帯の推移</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）が居住する住宅は、将来的に居住者が死亡したり、施設や子世帯の住宅への転居などにより空家等になる可能性が高い。高齢者のいる世帯についても、現在までの推移を整理し、市町村の世帯動向を把握する。</li> </ul> <p><b>人口動態</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然動態・社会動態について、現在までの推移を整理し、市町村の人口動態の傾向を把握する。</li> </ul>

(2) 空家等の実態把握…………… →参照「モデル計画」29～32 頁

1) 基本情報

住宅・土地統計調査をもとに、以下の該当するデータを用いて空家等の分析を行う。

なお、人口 15,000 人未満の町村は住宅・土地統計調査に掲載データがないため、町村で実施する空家等の実態調査によって情報を把握する必要がある。

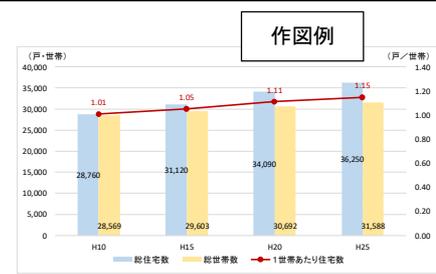
平成 25 年住宅・土地統計調査の統計表

	全国	都道府県	市	一部の町村
空家の種類別の戸数	【第1表】居住世帯の有無(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)別住宅以外で人が居住する建物数—全国, 市部, 人口集中地区, 都道府県	【第1表】居住世帯の有無(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)別住宅以外で人が居住する建物数—都道府県, 市部, 21 大都市, 人口集中地区	【第1表】居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村	【第1表】居住世帯の有無(8 区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村
腐朽・破損の有無別の空家数	【第29表】空家の種類(5 区分), 腐朽・破損の有無(2 区分), 建て方(4 区分), 構造(5 区分)別空家数—全国	【第27表】空家の種類(5 区分), 腐朽・破損の有無(2 区分), 建て方(4 区分), 構造(5 区分)別空家数—都道府県, 21 大都市	【第25表】空家の種類(4 区分), 腐朽・破損の有無(2 区分), 建て方(2 区分), 構造(2 区分)別空家数—市区	—
空家の立地条件	【第39表】空家の種類(5 区分), 住宅の建て方(4 区分), 敷地に接している道路の幅員(6 区分)・最寄りの交通機関までの距離(12 区分)・幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)・医療機関までの距離(4 区分)・公園までの距離(4 区分)・公民館・集会所までの距離(4 区分)・緊急避難場所までの距離(5 区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)・郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—全国	—	【第98表】敷地に接している道路の幅員(6 区分)・最寄りの交通機関までの距離(12 区分)・幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)・医療機関までの距離(4 区分)・公園までの距離(4 区分)・公民館・集会所までの距離(4 区分)・緊急避難場所までの距離(5 区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)・郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村	【第98表】敷地に接している道路の幅員(6 区分)・最寄りの交通機関までの距離(12 区分)・幅員 6 メートル以上の道路までの距離(5 区分)・医療機関までの距離(4 区分)・公園までの距離(4 区分)・公民館・集会所までの距離(4 区分)・緊急避難場所までの距離(5 区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5 区分)・郵便局・銀行までの距離(5 区分)別空家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村
建て方・構造別の賃貸用の空家数	—	—	【第28表】住宅の建て方(4 区分), 構造(2 区分)別賃貸用の空家数—市区町村	【第28表】住宅の建て方(4 区分), 構造(2 区分)別賃貸用の空家数—市区町村
住宅数・世帯数	【第2表】住宅の種類(2 区分)・住宅の所有の関係(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)・建物の所有の関係(2 区分)別住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—全国, 市部, 人口集中地区	【第2表】住宅の種類(2 区分)・住宅の所有の関係(9 区分)別住宅数及び建物の種類(4 区分)・建物の所有の関係(2 区分)別住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—都道府県, 市部, 21 大都市, 人口集中地区	【第2表】住宅の種類(2 区分)・住宅の所有の関係(2 区分)別住宅数, 住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—市区町村	【第2表】住宅の種類(2 区分)・住宅の所有の関係(2 区分)別住宅数, 住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(4 区分)別世帯数及び世帯人員—市区町村

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

### ①住宅総数と世帯数の動向

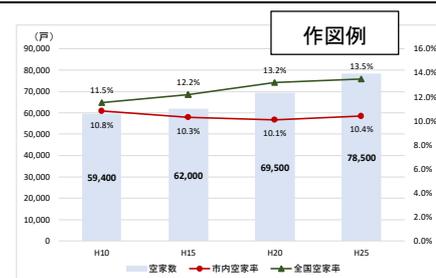
- 住宅総数と世帯数について、現在までの推移を整理し、市町村の住宅数・世帯数の動向を把握する。
- 住宅総数と世帯数を比較し住宅ストックの充足・不足状況について分析する。また、住宅数の所有関係別内訳などから市町村の住宅特性を分析する。



※引用データ：住宅・土地統計調査（第1、2、7、8表）

### ②空家数及び空家率の動向

- 空家数及び空家率について、現在までの推移を整理し、市町村の空家数及び空家率の動向を把握する。
- 市町村内における地区別（行政区別）の詳細なデータが整理できる場合は、地区別（行政区別）の空家数及び空家率の動向についても把握する。



※引用データ：住宅・土地統計調査（第1表）

### ③空家の動向

- 空家について、種類や住宅の建て方別、構造別の構成比、腐朽・破損の状況などの傾向を把握する。

※引用データ：住宅・土地統計調査（第2、3、4表）



### ④空家の立地条件

- 空き家の立地条件について、接道状況や最寄の交通機関・主な施設までの距離による傾向を把握し、空き家の建替え・更新等のしやすさ、利活用や不動産市場への流通のしやすさ等、市町村の空き家の特徴・傾向を明らかにする。

※引用データ：住宅・土地統計調査（第98表）

### ⑤空家等の数や割合・地域別分布状況

- 市町村が実施する実態調査の結果をもとに、空家等の数及び割合、地域別の分布状況などについて整理し、市町村の空家等の傾向を把握する。
- 空家等の現況として、「立地特性」、「建物属性」、「敷地条件」、「外観・管理状況」、「倒壊等の危険性」などについて整理し、市町村の空家等の傾向を把握する。
- 空家等の総数に加えて、老朽度や危険度などの程度を加味した問題のある空家等の件数や分布状況について整理し、市町村の空家等の傾向を把握する。

## 2) 空家等の実態調査

### ①調査対象範囲の設定

対象区域及び調査対象とする空家等の種類は、空家等対策計画の作成における考え方と同様である。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、全ての空家等の実態を把握した上で、空家等対策計画を定め、計画に基づいた対策を実施していくことが有効であるが、全ての空家等の調査を行うことが困難である場合は、空家等対策の優先順位等により、調査対象範囲を設定していく。

### ②空家等の調査方法

空家等の実態把握は、一般的に「空家等の候補の抽出」、「現地調査による空家等の所在等の把握」、「空家等の所有者等の特定」、「空家等の所有者等の意向の把握」の順に進められる。

<b>空家等の候補の抽出</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の所在とその状態等実態を把握するため、まず空家等の候補を抽出し、抽出した空家等の候補の現地調査を行う。</li> <li>● 空家等の候補の抽出方法としては、以下のような方法が考えられる。空家等の情報の精度を高めるためには、複数の情報を組み合わせて使用するのがよい。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) データによる空家等の候補の抽出 住宅地図やGISの活用、水道使用者情報、住民票（住民基本台帳）</li> <li>(イ) 情報提供による空家等の候補の抽出 市町村への情報提供、自治会への照会</li> </ul> </li> </ul>
↓	
<b>現地調査による空家等の所在とその状態等の把握</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現地調査では、「空家等の候補の抽出」で抽出された空家等の候補が、空家等に該当するか判断するために、「建築物又はこれに附属する工作物」に該当するか否かとその使用実態を把握する。また、その後の特定空家等への措置を考慮し、当該建築物等の老朽度や地域住民の生活環境に関わる情報について把握することも可能である。</li> <li>● 調査項目は大きく分けて、以下の4つに分類される。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物等の基本情報</li> <li>(2) 建築物等の使用実態に関する情報</li> <li>(3) 建築物等の老朽度に関する情報</li> <li>(4) 地域住民の生活環境に関わる情報</li> </ul> </li> <li>● なお、現地調査は、空家等対策法第9条第1項の一環として、外観目視で実施するものであり、立入調査までは含んでいない。社会通念上相当と認められる範囲（呼び鈴を押す、郵便受けの状態を確認する、外観の状況を確認する、外観の写真を撮影する等）で調査が可能である。</li> </ul>
↓	
<b>空家等の所有者等の特定</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の所在等を把握した後、所有者等の意向の把握や空家等対策法第12条に基づく情報提供等また、空家等対策法第14条に基づく措置を行</li> </ul>

っていくため、所有者等の特定を行う。所有者等の特定においては、以下の手段により所有者等を確認し、当該所有者等に対し空家等対策法第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。

(ア) 近隣住民等への聞き取り、情報提供

(イ) データによる把握

不動産登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税台帳

(ウ) 民間事業者等への照会による把握

### ③空家等の数や割合・地域別分布状況

空家等実態調査の手順に従い実施した調査の結果を基に、空家等現地調査の概要を整理し、プロット図等を用いて調査範囲の空家の現状を分析する。また、地域別に問題のある空家等の分布状況を分析することで、地域の課題や問題を把握する。

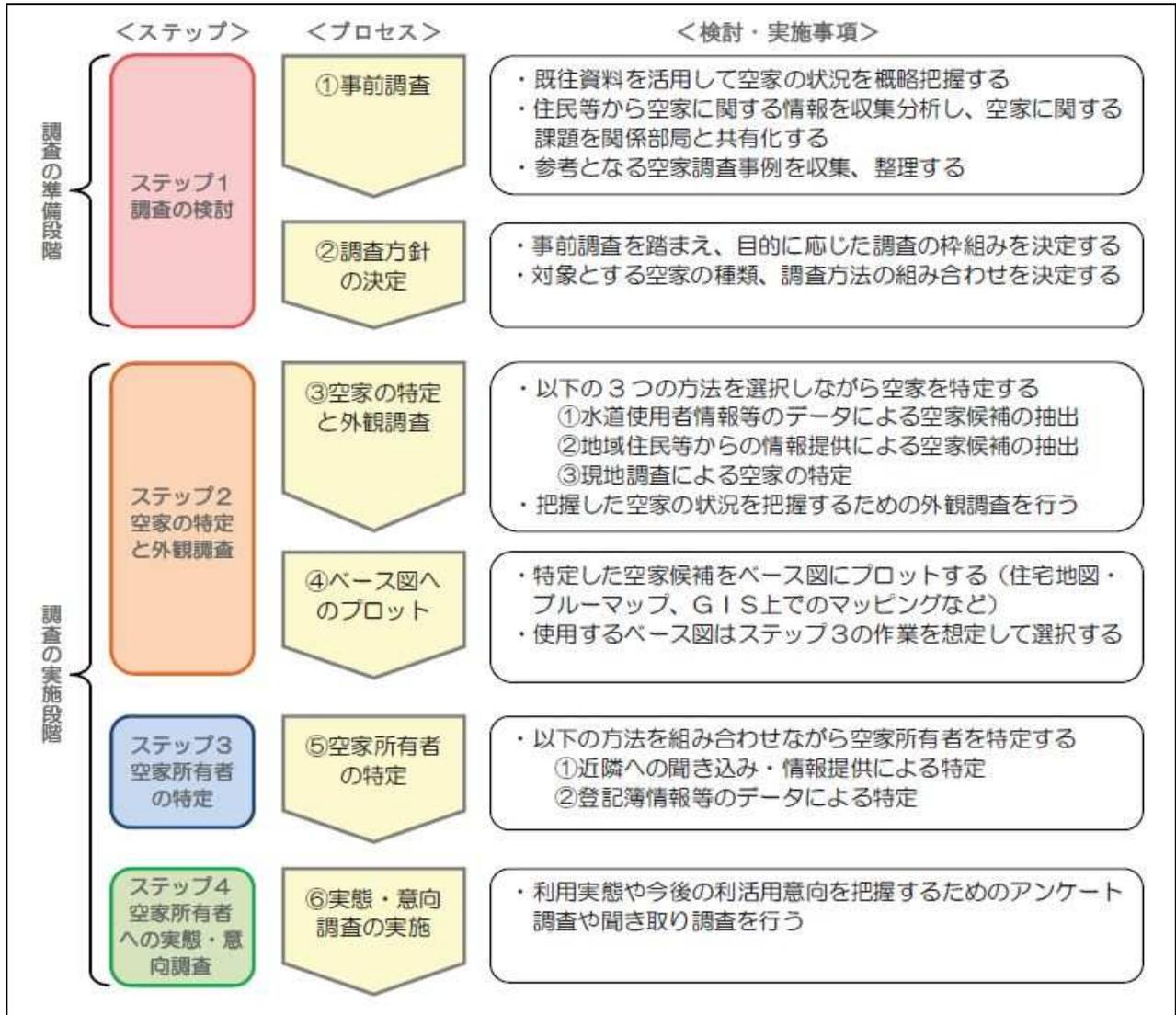
#### (3) 空家等の所有者等の意向把握…………… ⇒参照「モデル計画」32頁

市町村が実施するアンケート調査等の結果より、以下の事項について分析する。

<b>回答者の属性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 意向把握（アンケート等）の調査対象である回答者の属性として、性別、年齢、職業、家族構成、現在の住まいなど必要な事項を把握する。</li> <li>● 空家等の適切な管理や利活用の促進を図る上で必要となる基礎的な所有者情報として、高齢化の状況、遠方居住者の有無などについて分析する。</li> </ul>
<b>建築物の属性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の建築物の基本情報として、建築時の用途や建築時期、面積、構造、間取り、耐震性など現地調査では把握できない情報を把握する。</li> <li>● 空家等の老朽化の状況や耐震性の有無など、適切な管理や利活用の促進を図る上で必要となる建物情報を分析する。</li> </ul>
<b>空家等の実態</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等が「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ことを確認するため、使用の有無、使用の目的や頻度などを把握する。</li> <li>● 空家等になった時期や要因などを把握し、空家等の発生要因を分析する。</li> </ul>
<b>空家等の維持管理状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の維持管理の主体、頻度、内容、経費、維持管理上の問題点や不安などを把握し、適切な管理を促進する上での現状や課題を分析する。</li> <li>● 空家等の利活用の促進に向けた検討のための基礎情報として、空家等の状態（住める状態か否か等）やリフォーム等の実施状況を把握する。</li> </ul>
<b>今後の利活用に向けた意向等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空家等の所有者等の今後の活用意向・考え方に関する情報として、今後の利活用の意向、利活用上の問題点や不安などを把握する。</li> <li>● 所有者等の施策に対する考え方や今後の空家等対策の方向性を検討するための情報として、空家バンクの利用意向など具体的な施策の利用意向や、空家等対策に必要な支援・取組などを把握する。</li> </ul>

■空家等の実態把握の実施手順（例）

資料：国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き Ver. 1」



A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準マニ  
ュアル

C

所有者特定  
マニ  
ュアル

D

利  
活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

**第3章 空家等に関する課題の整理** ⇒参照「モデル計画」33～36頁

**(1) 空家等対策上の課題**…………… ⇒参照「モデル計画」33～34頁

都市・地域の特性や空家等の実態・傾向を踏まえた効果的な空家等対策計画を立案するため、土地利用や人口増減等の動向、空家等の調査結果等を踏まえ、空家等が問題となっている地域の地域特性を整理したうえで、地域特性に適した対応を進める上での課題を明確にする。

**1) 空家等の適切な管理に関する課題**

政策課題	具体的な内容
所有者等の管理意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等に空家等に対する問題意識がない</li> <li>空家等の管理に対する情報や知識が不足している</li> <li>先祖を大切にする風習から空家状態になっても仏壇をそのままにしておく所有者が多く、適切な住宅の維持管理や流通、除却などの理解促進に向けた情報提供が必要</li> </ul>
所有者等の特定が困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>県外や国外に出てしまっていて特定できないケースなど所有者の死亡や行方不明などにより管理者が不在・所在が不明</li> <li>物件そのものの登記や相続登記がない、相続放棄等により所有者・管理者が不存在</li> </ul>
所有者等への支援の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住地が遠方であり空家等の状況把握や定期的な管理が難しい</li> <li>所有者が高齢により身体的に管理が困難、適切な管理を行うための判断ができない</li> <li>誰に相談したらよいかわからない</li> <li>相続人が複数いて手続きや合意形成が困難</li> </ul>
空家等の発生・増加抑制への取組の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者世帯の増加により今後も空家等発生拡大の見通し</li> <li>空家等を増やさない予防的な取組の必要性</li> </ul>

**2) 空家等の利活用に関する課題**

政策課題	具体的な内容
中古住宅や跡地の流通促進の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅や跡地の流通が低迷、流通に必要な市場機能が不十分</li> <li>空家等を利活用するための流通情報の不足</li> <li>需要と供給のミスマッチ</li> <li>賃貸・売買に関わる様々な不安の払拭、入居に伴う家主の不安軽減が必要</li> <li>R C造住宅が多く、建築時期によっては海砂利使用による問題も懸念されるため、活用に当たっては十分な点検が必要</li> </ul>
所有者等による利活用・除却等を困難にする要因への対応	<p>&lt;税制・規制など&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>除却すると土地の固定資産税や都市計画税が高くなる</li> <li>建築基準法上の接道要件や既存不適格建築物、市街化調整区域や土砂災害危険区域での立地など、土地・建物の規制により再建築・改修等が難しい</li> <li>農地法の規制により農地と一体的な空家等の利活用が困難</li> </ul> <p>&lt;所有者等の心理的・経済的な負担&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等を売却・賃貸等することへの不安や、仏壇や家財道具等の片付けが重荷になるなど、心理的な負担により対応の意欲がわからない</li> <li>経済的事情により空家等の適切な管理・活用等ができない</li> </ul> <p>&lt;利活用に当たっての体制&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域で空家等対策に取り組む体制や機会が不足している</li> </ul>

**3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題**

政策課題	具体的な内容
問題のある空家等の把握と適切な措置の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物倒壊・環境悪化、防災・防犯上の危険・景観悪化などによる危険回避</li> <li>地域住民の生活不安の拡大や苦情等の発生の抑制</li> <li>草の繁茂や生物の繁殖など他地域よりも短期間で周辺に悪影響を及ぼす空き家になる可能性が高い</li> <li>緊急的な措置が必要なときの対応方法がわからない</li> </ul>
所有者等が不明・不存在の場合の緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等が不明・不存在の場合、緊急時に適切な対応がとれない</li> </ul>

(2) 地域特性に対応した課題…………… ⇒参照「モデル計画」34～36 頁

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くの課題が想定される。

そのため、上記の基本的な課題に加えて、空家等の実態から空家等が問題となっている地域を抽出し、都市の位置付け、土地利用・都市基盤等、人口・世帯等からその地域の地域特性を整理する。そのうえで市町村の実情に応じて、空家等が問題となっている地域特性を勘案し、空家等対策にかかる政策課題を整理する。

地域特性（例）	地域特性に応じた政策課題のイメージ
①中心部等の複合的市街地	<p><b>まちの中心としてのにぎわいや魅力の低下への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの中心としてのにぎわいや魅力の創出</li> <li>・空き店舗・空き事務所等、商店街の活性化に対する対策</li> <li>・歴史的・文化的まちなみ景観・風情の維持保全・阻害防止</li> <li>・歴史的建造物の維持保全・老朽空家等として放置されることの防止</li> <li>・社会福祉施設等の地域に不足する機能・サービス等の充実 等</li> </ul>
②既成市街地の一般住宅地	<p><b>居住地としての質・魅力の低下への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止</li> <li>・人口減少や少子高齢化の抑制に資する対策</li> <li>・まちなみ景観等の維持保全・阻害防止 等</li> </ul>
③防災上課題のある密集した住宅市街地	<p><b>防災上の課題への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路拡幅を伴う除却や共同による建替え支援など地域の防災まちづくりと一体となった対策</li> <li>・空家等の除却跡地を活用したオープンスペース確保など市街地の防災性向上 等</li> </ul>
④計画的に整備された住宅団地等	<p><b>居住地としての質・魅力の低下への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時期の空家等や空き地の大量発生、管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止</li> <li>・住民の年齢構成バランス改善、少子高齢化の急激な進行の抑制</li> <li>・人口減少に伴う公共交通等の機能・サービス等の縮小化</li> <li>・市街化調整区域に位置する住宅団地、立地条件の悪い空家等の再建築・改修等や流通への対応 等</li> </ul>
⑤農村漁村地域	<p><b>集落環境の質・魅力の低下や持続性への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家等による集落環境の魅力低下の防止</li> <li>・コミュニティの維持・農漁業等の担い手確保（移住定住促進、若年人口の受入）</li> <li>・農地と一体となった空家等の利活用・流通への対応</li> <li>・市街化調整区域の再建築・改修等の許可の問題 等</li> </ul> <p><b>防災上の課題への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路拡幅を伴う除却や共同による建替え支援など地域の防災まちづくりと一体となった対策</li> <li>・市街化調整区域の再建築・改修等の許可の問題 等</li> </ul>
⑥離島地域	<p><b>集落環境の質・魅力の低下や持続性への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家等による集落環境の魅力低下の防止</li> <li>・住民の年齢構成バランス改善、少子高齢化の急激な進行の抑制</li> <li>・社会福祉施設等の地域に不足する機能・サービス等の充実 等</li> </ul>
⑦その他	<p><b>その他の地域特性に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害危険性の周知徹底</li> <li>・建築物の安全性の確保</li> <li>・トートナーがある為、年に数回しか使われない住宅の活用</li> </ul>

A 空家等対策モデル計画  
B 判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

### 基本指針の内容 P16 2.(1)

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。基本的な方針は住民にとって分かりやすいものを示すことが望ましい。

市町村の空家等の現状、空家等が問題となっている地域の地域特性と政策課題、市町村の関連施策等を踏まえ、「目指すべき姿」、「空家等をどうしていくか」等、空家等対策の基本的な方針を設定する。

#### <空家等対策の基本的な方針（目的、視点など）の考え方の設定例>

- ① 空家等の発生・増加の予防
- ② 空家等の適切な維持管理と有効活用
- ③ 老朽空家等への対策、管理不全な空家等への対応
- ④ 安全・安心して暮らせる生活環境の確保、住み続けられる良好な住環境の実現・保全、地域の活性化・まちの魅力向上
- ⑤ 多様な主体との連携、空家等の所有者等による管理の原則、相談体制の充実
- ⑥ 総合的な空家等対策による良好な地域環境の実現

## 第5章 空家等対策の施策

⇒参照「モデル計画」38～46頁

### (1) 空家等の調査に関する事項…………… ⇒参照「モデル計画」39頁

#### 基本指針の内容 P17 2. (3)

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

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

調査の実施主体として誰が実施するのか、調査対象となる地域の範囲や空家等の種類をどのように考えるのか、また、調査をどのような頻度・期間で実施するのかなどについて記載する。

定期的な調査実施が困難な場合には、調査に代わる代替手段を明示する。

### (2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

⇒参照「モデル計画」39～40頁

#### 基本指針の内容 P17 2. (4)

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。

#### 1) 空家等の管理の基本的な考え方

##### (ア) 所有者等の管理責任

空家等の管理においては所有者等の管理意識の欠如も課題となっており、空家等の管理は、「第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である」ことを明示する。

##### (イ) 空家等の発生抑制

高齢化の進展等により今後も空家等の増加が懸念されることを踏まえ、空家等の発生抑制としては、すでに空家等となっているものだけでなく、将来的に空家等となることを見込まれる、また、空家等となること懸念されるものへの予防的な取組について記載することも考えられる。

A 空家等対策  
モデル計画  
B 特定空家等  
判断基準マニ  
ユアル  
C 所有者特定  
マニユアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に  
係る課題

## 2) 空家等の所有者等への啓発

### (ア) 適切な情報提供

所有者等による適切な管理が行われない要因の一つとして、空家等の管理に関する情報や知識が不足していることも挙げられる。所有者等が適切な管理を行えるように、適切な情報提供により所有者等の空家等の管理に対する意識を高めていくことが重要である。

### (イ) 所有者等の所在が不明の場合の対応

空家等の所有者等の特定ができずに適切な管理を促すことができない場合もあり、所有者等の所在が不明の場合の対応についても記載することが望ましく、空家等の適切な管理を行う義務者を特定する上での考え方や方法を記載する。

#### <情報提供方法の例>

- ①市町村のホームページ・広報紙等の活用
- ②納税通知等の行政文書の活用
- ③空家等対策に関するチラシ・パンフレット等の作成・配布
- ④自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供 等

## 3) 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

### (ア) 庁内及び関係団体等との連携

空家等の適正管理及び発生抑制のためには、庁内及び地域・団体・専門機関等の庁外組織との連携による体制整備が求められる。

庁外組織との連携体制としては、自治会やシルバー人材センター、NPO等の地域団体との連携のほか、空家等管理代行サービス等を行う民間事業者との連携についても言及できると良い。

市町村においては、空家等の適正管理及び発生抑制のために連携できる、民間事業者の育成を支援することも必要になる。

## 4) 空家等の所有者等だけでなくすべての市町村住民への啓発

### (ア) すべての市町村住民への啓発

空家等の発生抑制のためには、空家等を増やさない予防的な取組が必要であり、空家等の所有者等だけではなく、すべての市町村住民に居住段階から空家等にならないよう意識付けを行っていく。

### (イ) 良質な住宅ストックの形成

長期にわたって利活用され続ける良質な住宅ストックを形成することが、空家等の発生抑制につながるという視点から、質の高い住宅ストック形成に関する意識の醸成・啓発を図る。

### (ウ) 相続に関する情報提供

空家予備軍といえる高齢者世帯や単身高齢者等への意識啓発として、「生前相続対策」や「相続登記」に関する情報提供を行うことも効果的である。

(3) 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

⇒参照「モデル計画」40～41頁

基本指針の内容 P17 2. (5)

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

- ① 市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供すること
- ② 空家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定の締結に関すること
- ③ 空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用すること
- ④ 空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について

1) 情報提供・相談体制の充実

空家等の利活用においては、税制や規制の問題、所有者等の心理的・経済的負担などにより空家等の利活用が進まない場合もある。空家等の流通促進に向けて、こうした要因への対策として、空家等の所有者や利活用希望者に対する情報提供や相談に関する取組・支援のあり方を記載する。

<取組例>

- ①空家バンクの開設・活用、空家情報サイトの運営
- ②空家活用に係るマッチングシステムの検討・構築
- ③移住・交流ナビの活用・連携した移住定住・住み替え支援
- ④空家等の流通を促進するしくみの構築、空家利活用ネットワークの構築

2) 空家等の流通・活用促進

中古住宅市場が十分に機能しておらず流通が進まないことが空家等の利活用において課題となっている。インスペクションの普及促進、中古住宅の流通や空家等の活用をサポートするコーディネーターの育成等の不動産関連サービスの充実を図ることで、空家等の流通・活用の円滑化を促す。

<取組例>

- ①インスペクション等の普及啓発・促進
  - ・インスペクション・住宅履歴情報等の普及啓発
  - ・リノベーション事例の収集・紹介、金融機関のリフォーム(リノベーション)ローンの斡旋
  - ・既存住宅売買瑕疵保険、マイホーム借り上げ制度等の普及啓発
  - ・中古住宅を選択できるための住宅診断制度や保証制度の普及
  - ・中古住宅情報等の情報発信や相談会等の実施

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

- ②空家等の利活用をサポートするコーディネーターの育成
  - ・空家等の所有者等の意向に沿った情報提供、各種専門家の派遣などの検討
  - ・空家等の流通促進のための専門家団体との連携体制づくり、空家等利活用セミナーの開催
- ③空家等の利活用に関する調査研究
  - ・空家等の転用の研究

### 3) 関係団体との連携による体制整備

空家等の利活用を促進するため、庁内及び地域・団体・専門機関等の庁外組織との連携による体制整備を行う。

### 4) 地域の特性や課題を踏まえた空家等や跡地の利活用

利活用が可能な空家等及びその除却した跡地については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、地域特性や課題に考慮した利活用施策を検討する。

地域における課題を解決するための空家等の利活用、跡地の利活用の方策について、地域特性や住民ニーズ等を踏まえて、様々な角度から検討することが望まれる。

### 5) 老朽化した空家等の除却促進と跡地の管理

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺に及ぼす危険を解消することを最優先に考え、行政手続法第2条第6号に基づく行政指導により、空家等の所有者等に空家の危険性を啓発し、家屋の除却を促すとともに、除却後の跡地についても適切に管理・対策が行われるように促すことが求められる。

#### <取組例>

- ①空家再生等推進事業（除却事業タイプ）の活用
- ②管理不全空家等、危険空家等の除却・解体に係る経費の一部助成
- ③金融機関が行う空家等の解体ローンの活用、金融機関と連携した優遇金利の融資
- ④狭あい道路の整備に係る助成 等

⇒参照「沖縄県空家等利活用事例集」

(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

⇒参照「モデル計画」42頁

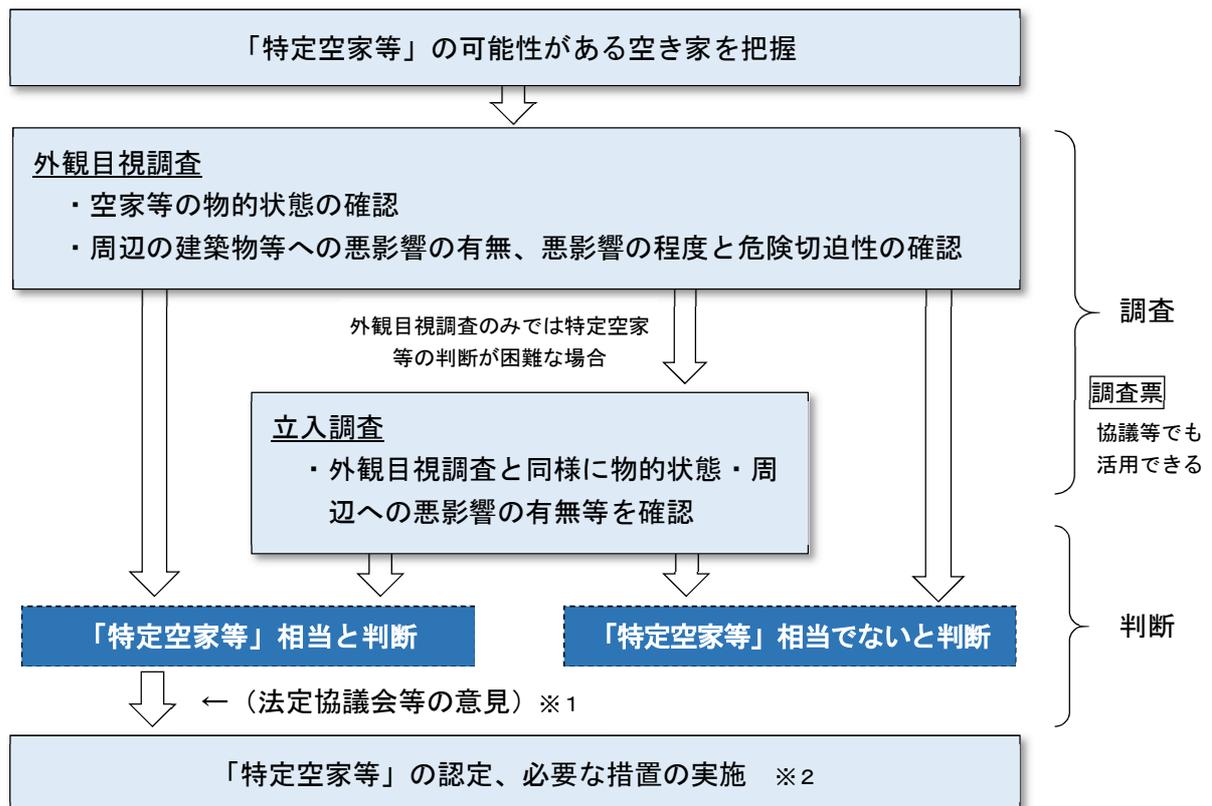
基本指針の内容 P18 2.(6)

「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。

1) 特定空家等の判断について

適切に管理や利活用がされずに周辺地域に悪影響を及ぼす問題のある空家等を把握し、適切な措置を講じていくことが必要である。特定空家等の判断にあたっての基準や評価方法などについての考え方や具体的な方法を記載する。

特定空家等の判断の流れ



※1 法定協議会のほか「空家等認定委員会」のような機関を設置して検討を行ってもよい。

※2 法定協議会等での検討を参考にして、市町村長が認定する。

⇒参照「沖縄県特定空家等判断基準マニュアル」

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

## 2) 空家等対策法や条例に基づく措置の実行

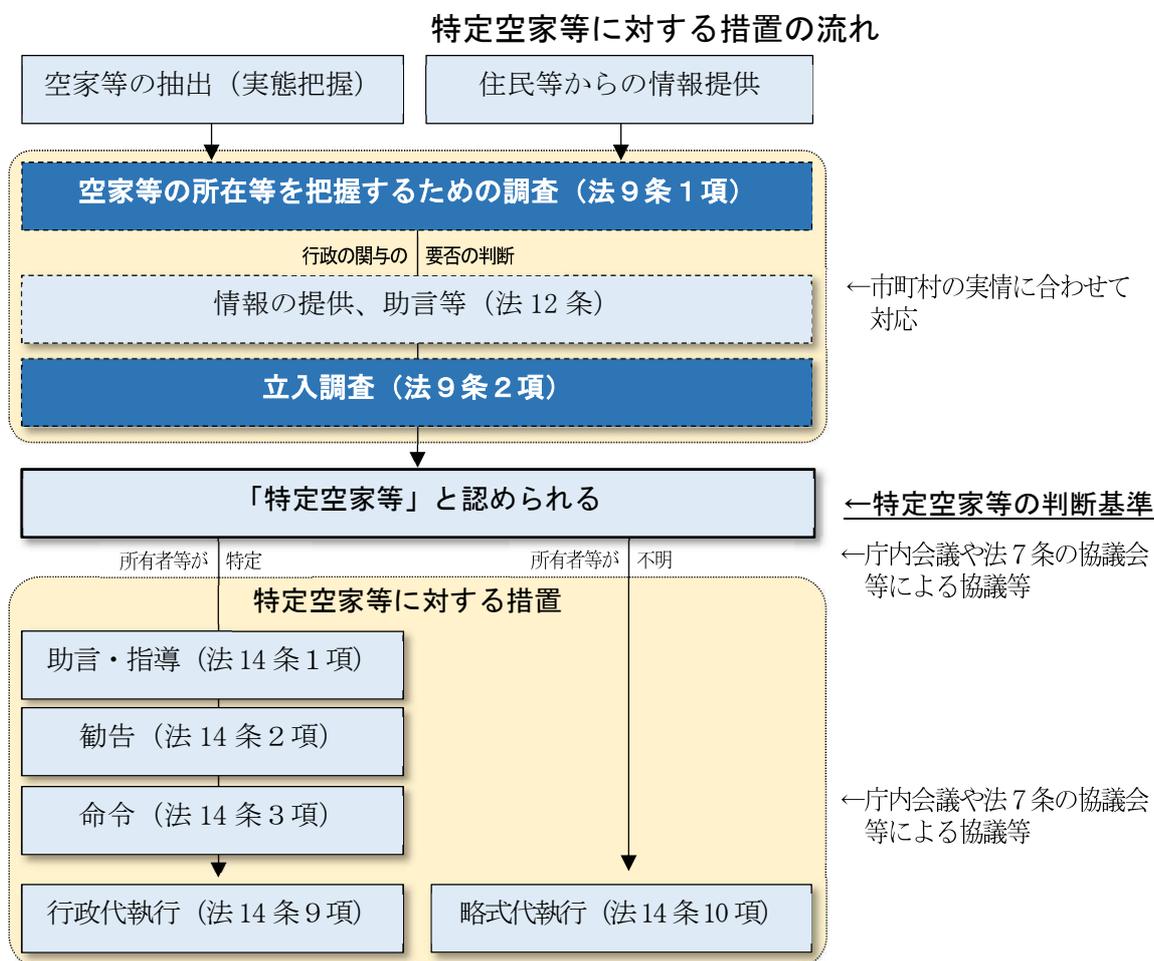
### (ア) 空家等対策法や条例に基づく措置

危険な空家等については、空家等対策法に基づき特定空家等と認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ることとなる。

措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定することとなり、また、措置を実施する程度は、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断することが求められる。

### (イ) 応急措置・緊急安全措置

「特定空家等」に対する措置は一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応が困難であり、危険な状態が切迫するときなどの応急措置、緊急安全措置の考え方についても明確にしておく。



### 3) 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

所有者等が不明・不存在の場合には緊急時に適切な対応が取れない懸念もある。所有者等の所在が不明な場合の対応として、略式代執行等の措置の実行方法や相続財産管理人制度の活用などについて、対応のあり方を記載する。

⇒参照「沖縄県特定空家等所有者特定マニュアル」

(5) 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

⇒参照「モデル計画」43頁

**基本指針の内容 P18 2.(7)**

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。

所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等に関する相談体制を整えることが望まれる。

相談体制は、ワンストップ相談窓口として住民等からの空家等の相談内容を整理して取次ぐ総合相談窓口を設置することなどが考えられる。

市町村における相談体制の内容を、住民等に対して具体的に示すために、空家等対策計画に総合窓口の連絡先を記載することも考えられる。しかし、担当課が複数に渡り、連絡先を一覧にして掲載する場合は、空家等対策計画の策定後に変更等が生じることも想定されるため、空家等対策計画の本文に記載するより、別紙に記載するなどの対応も検討する。

**1) 空家等に関する相談・問い合わせへの対応**

空家等に関する地域住民や空家所有者等からの相談や問い合わせ、通報などに対応する庁内の窓口を明確にする。

相談内容は、建築・不動産をはじめ、法務、防災・防犯、保健・環境衛生、景観・まちづくりなど多岐に及ぶことが想定される。窓口で受けた相談などについて、庁内の関係部署や連携する専門家・専門機関等に相談事案を円滑に引き継ぐことができる体制を整えておくことも必要である。

ワンストップ相談窓口を設置しない場合には、関係部署において個別に対応ができるよう窓口を明確にする。また、相談内容等を関係部署間で共有するための考え方も明確にする。

**2) 相談・問い合わせ内容の共有・データベース化**

空家等に関する地域住民や空家等の所有者等からの相談や問い合わせ、通報などに対して、関係する庁内部署で情報を共有し的確な空家等対策に繋げていくことが重要である。そのため、相談・問い合わせ内容等をデータベース化し共有できる仕組みを整えておく。

A 空家等対策モデル計画  
B 特定空家等判断基準マニュアル  
C 所有者特定マニュアル  
D 利活用事例集  
E 空家対策に係る課題

## (6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項… ⇒参照「モデル計画」44～45頁

### 基本指針の内容 P18 2.(8)

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

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

空家等対策を進める上では、庁内における実施体制の構築とともに、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築することが望まれる。また、地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等によって空家等となることの予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、連携した空家等対策の取組が求められる。

空家等をもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、空家等に関する対策を実施する担当課とその他の担当課の間での連携方法について記載することが望まれる。対策の実施にあたっての担当課の役割と体制について一覧できるよう表にしてまとめておくが良い。

また、空家等対策を実施する上での検討組織として、空家等対策法第7条の規定による協議会の活用が考えられる。協議会が担う役割や構成員などについて記載することが望ましい。

### 1) 庁内における実施体制

政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制を構築する。

空家等対策計画に、市町村の関係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の一覧を記載することも考えられる。

### 2) 協議会の組織、関係団体・事業者等との連携体制

協議会の設置目的や所掌事務、構成員、その他関係団体との連携の考え方などについて整理する。なお、協議会を設置しない場合においても、関係団体・事業者等との連携体制のあり方について記載する。

(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・⇒参照「モデル計画」46頁

**基本指針の内容 P18 2. (9)**

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

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

空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を汲み取るように定めることが重要であり、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

**1) 計画の公表・各主体との共有**

空家等の管理は第一義的には所有者等が適切に実施すべきものであるが、市町村において各主体が連携・協力し、地域全体で空家等対策に取り組むことが重要である。そのため、空家等対策計画は、策定後、速やかに公表することとし、幅広い情報提供方法により、多くの住民の目に触れやすくする。

計画策定後のみならず、庁内や協議会での検討状況など計画の策定経過についても適宜情報提供を行う。空家等対策計画の策定に際し、空家等対策法では意見公募等の規定はないが、パブリックコメント等により住民等の意見を計画に反映する機会を設ける。

**2) 計画の評価・検証の考え方**

空家等対策計画を実効性の高いものにするためには、計画内容に対応した目標値を設定し、数値目標を用いた進行管理を行うなど計画的な取り組みに留意する必要がある。総合計画をはじめとする上位・関連計画等との整合性にも留意し、効果的な成果指標及び目標値を設定する。

また、評価・検証を行う時期（目標年度の設定、評価・検証を行う頻度・期間など）や方法（誰がどうやって評価し検証するのかなど）についても明確にする。

**3) 空家等対策法と市町村条例の関係**

空家等対策については、空家等対策法施行前より市町村条例等に基づき対策を講じてきた市町村もある。そのような市町村では、空家等対策法施行を踏まえ、空家等対策法と市町村条例の関係性を整理する必要がある。条例の改正又は新たな制定により、空家等対策法と条例それぞれで対処することが有効である。

空家等対策計画の策定に合わせて、あるいは策定後に市町村条例を制定する場合にも同様の留意が必要である。

A  
空家等対策  
モデル計画  
B  
特定空家等  
判断基準マ  
ニュアル  
C  
所有者特  
定マニ  
ュアル  
D  
利活用事  
例集  
E  
空家対策  
に係る課  
題

#### 4) 他法令との連携

空家等対策においては、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などの他法令との連携にも留意し、それぞれの法律を所管する部署と空家の情報を共有し、密に連携して対応を図る。

##### <連携を考慮する他法令等>

- 建築基準法、宅地造成等規制法、道路法
- 消防法、災害対策基本法、災害救助法
- 密集市街地における防災街区の整備に関する法律
- 民法、地方税法、不動産登記法、行政代執行法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について

## 第6章 計画の目標

⇒参照「モデル計画」47頁

空家等対策計画は、計画期限を迎えるごとに、市町村における空家等の状況の変化を踏まえ、計画的に内容の見直し・更新をしていくものとする。ただし、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況など計画に大きな影響を及ぼす理由がある場合には、計画期限によらず随時見直しを行う。

## III 空家等対策モデル計画

市町村が作成する空家等対策計画について、基本モデルの一例を以下に示す。

### 第1章 はじめに

#### (1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。そうした空家等は、適切な管理がなされず、防災、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すなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。

法では、所有者等が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

具体的な取組については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

この基本指針に即して、市町村が空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

#### (2) 計画の位置付け

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

また、本計画は、本市の上位計画である「A市総合計画」の部門別計画として、「A市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「A市都市計画マスタープラン」、「A市住生活基本計画」などの関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

さらに、本計画は、行政だけでなく、不動産・法務・建築等の関係団体、民間事業者、地域のNPO等の団体、自治会、住民等、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

### (3) 計画期間

計画期間は、平成○年度から平成○年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### (4) 計画の対象とする空家等（定義）

本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。

#### 【空家等】（法第2条第1項）

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

#### 【特定空家等】（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又は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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### (5) 計画の対象とする地域（範囲）

本計画で対象とする地域は、市内全域とします。

## 第2章 空家等の現状把握

### (1) 都市特性の整理

#### ① 都市の位置付け

本市は、那覇市の北方約〇キロメートル、〇圏域に位置し、市域面積は〇平方キロメートルとなっています。昭和〇年に沖縄県下〇番目の市として産声をあげ、〇〇道が通る恵まれた広域的交通条件を生かし、内陸工業都市として発展をしてきました。古くから商業の中心として栄えた中心市街地には、市のシンボルである〇〇城跡をはじめとする多くの歴史的資産があり、郊外部には緑豊かな農村地域も広がっており、本市は豊かな自然と文化の薫るまちとなっています。また、郊外部の丘陵地には、昭和〇年代より計画的な住宅地の整備が進められ、本市の発展に寄与してきました。

第〇次A市総合計画（基本構想）では、将来都市像を『〇〇のまち』とし、市民、企業、行政などが力を合わせて、本市の大切な財産である「人」と「海」と「緑」がかがやき、だれもが安全・安心にいきいきと心豊かな暮らしを実現できる魅力あるまちを創造していくことを目指しています。

#### ② 土地利用・都市基盤等の状況

##### <市街化状況>

市街化区域における人口集積が進み、市街化区域内の人口は、昭和〇年の〇千人から平成〇年には約〇倍の〇千人に増加しています。一方、市街化調整区域の人口は減少傾向で推移しています。平成〇年において市街化区域全域の人口密度は〇人/ha、工業専用地域を除いても〇人/ha となっています。

##### <土地利用>

市街化区域内の土地利用は、道路、公益施設等その他を除くと、最も大きな割合を占めているのは住宅地で約〇%、次いで工業地で約〇%であり、住居系と工業系の比重が大きくなっています。まちの中心である〇〇地区は商業系の土地利用となっており、幹線道路や既存商業地に接する地域の一部にも商業系土地利用が混在している地区がみられます。市街化調整区域には農村地域が広がり、古くからの集落が点在し農住が混在した地域となっています。

##### <地区区分>

本市は、8つの地区に分かれており、比較的農地が広く広がるA地区、B地区、計画的に整備された住宅地が広がるC地区、D地区、本市の中心市街地を含むE地区、南部のF地区、G地区、H地区に区分されています。

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利  
活  
用  
事  
例  
集

E

空家対策に  
係る課題

### ③ 人口・世帯等の状況

#### <人口の推移・将来推計>

本市の人口は、昭和 60 年から平成 27 年まで増加を続けてきましたが、今後の推計では減少に転じると見込まれています。昭和 60 年から平成 12 年にかけて大きく増加していた生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 17 年から減少を始め、一方で、老年人口（65 歳以上）は昭和 60 年以降増加を続け、平成 19 年には年少人口（0～14 歳）を上回っています。市推計値によると、今後の人口は平成 27 年の約〇万人をピークに減少し、平成 47 年には約〇万人まで減少すると見込まれます。

#### <世帯数>

世帯数は、昭和 60 年以降増加傾向にあります。一方で、1 世帯当たり人員（総人口÷世帯数）は減少傾向にあり、平成 27 年では〇人と、昭和 60 年の〇人と比較して 1 人近く減少しています。

#### <高齢世帯数>

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）は、平成 17 年から増加傾向にあり、平成 27 年には高齢者のみの単身世帯が〇人と、平成 17 年（〇人）の約 1.9 倍にまで増加しています。一般世帯で占める割合も、平成 27 年には高齢者のみの単身世帯が〇%、高齢者のみの夫婦世帯が〇%となっています。

#### <人口動態>

自然増減は、一貫して出生数が死亡数を上回る自然増の状態が続いていますが、出生数がピークとなる平成 12 年頃からその増加幅は縮小傾向にあります。また、社会増減は、転入が転出を上回る社会増となる年がありますが、平成 25 年以降は転入・転出がほぼ同数となっています。

図. 人口推移

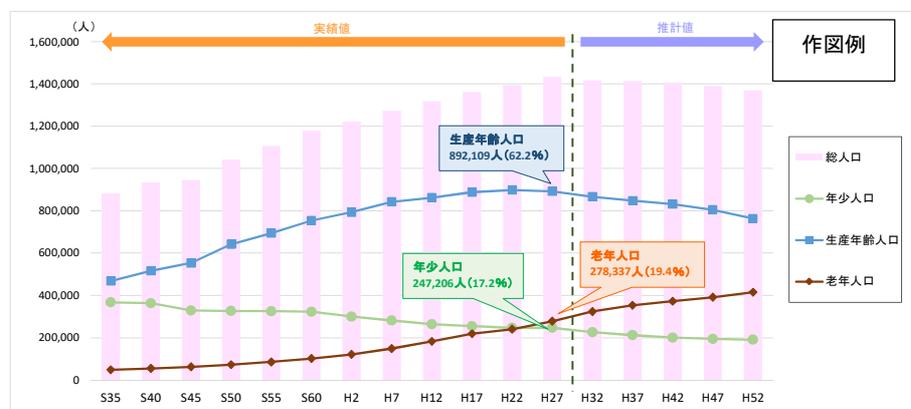
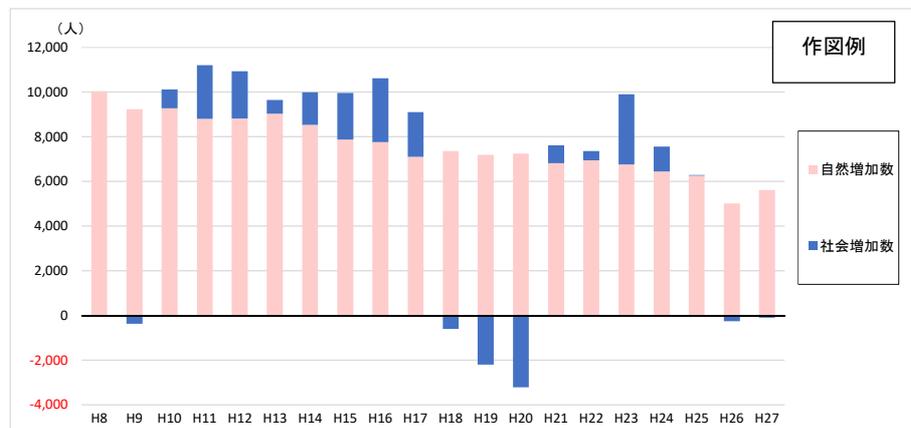


図. 自然増減と社会増減の状況



## (2) 空家等の実態把握

### 1) 基本情報

#### ① 住宅総数と世帯数の動向

##### <住宅総数と内訳>

住宅総数は平成 25 年で〇戸と、平成 20 年から〇%増加しています。住宅の内訳をみると、平成 20 年から平成 25 年までの間に「居住世帯なし」住宅は〇%の増加となっており、「居住世帯あり」住宅よりも早いスピードで増加しています。

##### <1世帯あたり住宅数>

総世帯数は平成 25 年で〇世帯であり、平成 20 年から〇%増加しています。1世帯あたりの住宅数は、平成 25 年で〇となっており、総世帯数よりも住宅数が多い状況が続いています。

#### ② 空家数及び空家率の動向

##### <空家数と空家率>

空家数は平成 25 年で〇戸となっており、平成 10 年以降増加傾向にあります。

空家率は、平成 25 年で〇%と、平成 10 年以降はほぼ横ばいで推移しています。同年の全国の空家率は〇%であり、全国平均よりもやや低い水準にあります。

図. 総住宅数、空き家数、空き家率の推移



#### ③ 空家の動向

##### <空家の種類>

空家の種類について、全国及び沖縄県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が〇〇市や〇〇市と同程度で、全国及び沖縄県平均よりも高くなっています。一方で、「売却用の住宅」の割合は〇市の中でも最も低くなっています。

##### <空家の建て方>

本市の空家を建て方別にみると、「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」の多くは長屋建・共同住宅・その他の割合が多くなっています。一方で、「売却用の住宅」と「その他の住宅」は一戸建の割合が多くなっています。

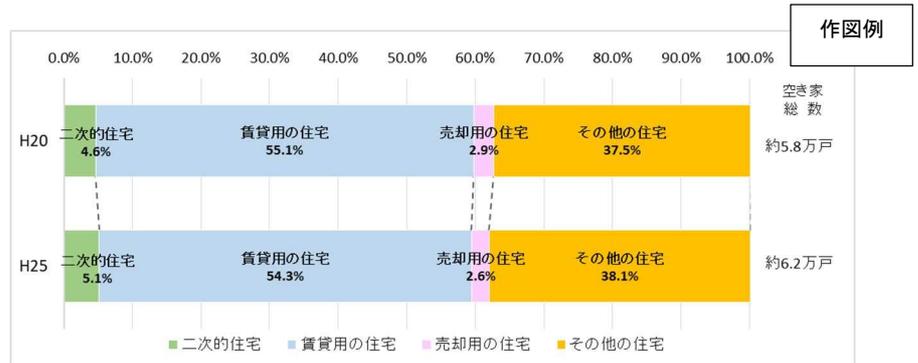
### ＜空家の腐朽・破損状況＞

本市の空家の腐朽・破損状況を見ると、「腐朽・破損あり」となっているものは〇戸で全体の〇％を占めています。腐朽・破損状況の割合を全国及び沖縄県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「腐朽・破損あり」の割合が全国及び沖縄県平均よりも低くなっています。

### ＜構造別の構成比＞

「賃貸用の住宅」は過半数を占めており、平成 20 年から 1,000 戸以上増加しています。一方で、平成 15 年には〇戸だった「二次的住宅」は、平成 20 年に大きく減少し、平成 25 年には〇戸となっています。

図. 空き家の種類別割合の推移



## 2) 空家等の実態調査

### ① 調査対象範囲の設定

空家等対策計画の対象地区は〇〇内全域とします。また、空家率が高く周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている〇〇地区は、優先的な対策を進める必要があることから、重点対象地区とします。

### ② 空家等の調査方法

#### ＜空家等の候補の抽出＞

適切な管理が行われていない空家等について、その件数や所在を調査するための基礎情報として、水道閉栓情報や住民からの情報等から空家等の候補を抽出しました。

水道閉栓情報（平成〇年〇月）：〇〇件 住民からの情報：〇〇件



#### ＜現地調査による空家等の所在等の把握＞

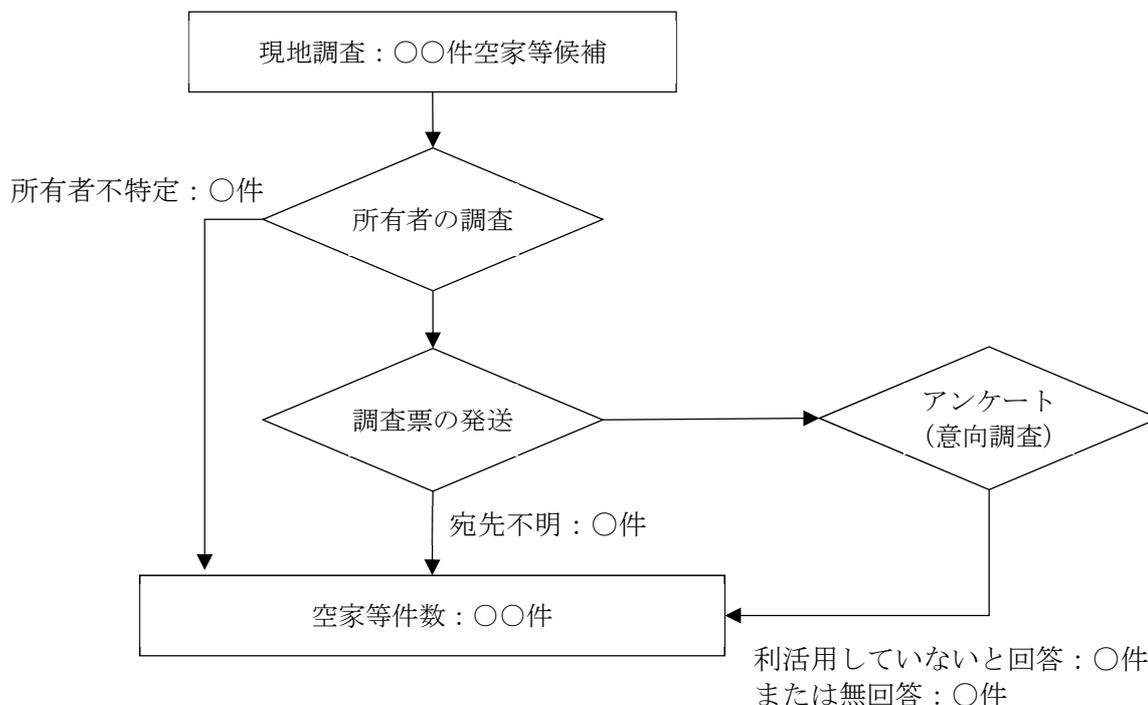
空家等として抽出された建築物等を含む調査対象地区内の全建築物等を 1 件ずつ目視で確認し、空家等の可能性がある建築物等に対し現地調査票を用いて外観目視調査を行いました。その際、外観や空家等判断の目安となる箇所の写真撮影を行いました。

#### ■空家等判定基準

空家等確定項目 <sup>※1</sup>	空家等推定項目 <sup>※2</sup>
1. 郵便受けにチラシ等が滞留	9. 看板等が外されている
2. 窓ガラスが割れたまま	10. 外観が廃屋風
3. カーテンや家具等がない	11. 生活観がない（日用雑貨がみられない等）
4. 入口、門が閉鎖・出入り不能	12. 敷地内に雑草等が繁茂している
5. 電気メーターが不働、取り外されている	13. 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる
6. ポストが封鎖されている	14. 水道が休止、廃止されている
7. ガスボンベが取り外されている	15. 行政所有情報等に基づく事前情報（住民登録がない等）
8. その他（ ）	16. 雨戸をすべて締め切っている
	17. その他（ ）
※1 つでも当てはまれば、空家等と判定	※2 つ以上当てはまれば、空家等と判定

＜空家等の件数＞

現地調査において空家等候補として〇〇件を抽出し、それぞれについての所有者や納税義務者、相続人等を課税台帳等から調査しました。特定できた所有者に対してアンケート調査を実施し、利活用していない空家等〇件を抽出しました。その内、既に所有者が死去されており相続人等が判定できない場合等の状況は〇件、宛先不明で返送されたアンケートは〇件、無回答が〇件でした。



③ 空家等の数や割合・地域別分布状況

＜空家等現地調査の概要＞

〇〇市全域を対象に上水道の閉栓情報や市民からの情報提供をもとに机上調査を行い、〇戸の空家等の候補を抽出しました。この〇戸に対し、平成〇年〇月から順次敷地外において外観の状況等を確認する現地調査を実施しました。

現地調査で対象とした〇戸のうち、「一戸建て」は〇戸、「一戸建以外」は〇戸となっています。

「一戸建て」と判定した調査対象〇戸のうち、「空家等と判定した理由」から空家等と判定したのは〇戸となっています。判定した理由としては「電気メーターが動いていない、又は取り外れている」、「表札がない」、「庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している」などが多くなっています。

対象とする空家等〇戸のうち、異常が見られるものは〇戸でした。最も「異常有り」が多いのは「付属物の状況」で〇%、その他には、「衛生の状況」(〇%)、「屋根周り」(〇%)でも「異常有り」が多くなっています。

＜地域別の問題のある空家等の分布状況＞

市内の10地区について、住宅数と空家等の戸数、空家率を整理しました。

空家率は、北部3地区は、市街化調整区域を含むA地区、B地区では住宅密度は特に高くないにもかかわらず、高い空家率となっており、計画的に整備された住宅地が広がるC地区でも空家率が高く

なっています。中部では、D地区やE地区の空家率は低くなっていますが、本市の中心市街地を含むF地区で空家率は非常に高くなっています。南部のG地区、H地区、I地区の空家率は低く、とりわけH地区では、空家等は100戸に1戸未満となっています。

特に、問題のある空家等の分布状況を見ると、B地区の農村地域、住宅団地を含むC地区、中心市街地であるF地区の空家率が高くなっています。

本市の空家等対策のあり方を検討する上で、中心市街地の空家・空き店舗と一部の密集した住宅市街地での対策と、住宅団地や古くからの集落が多い農村地域など郊外部での対策が必要です。

### (3) 空家等の所有者等の意向把握

#### ① 所有者アンケートの概要

空家等現地調査の結果、空家と判断した建築物の所有者等に対し、アンケート調査を実施しました。

送付数	○票 ※複数の空家を所有する場合は1件とした。
回収数	○票
回収率	○%
時期	平成○年○月○日～平成○年○月○日
調査項目	1. 利用状況について 2. 空家になった要因 3. 管理上の問題点 4. 今後の活用等の意向 5. 今後の活用に必要な支援等

#### ② 集計結果

(省略)

- ・集計結果を表記

#### <空家等の所有者等の実態>

対象とする空家等○戸の所有者の現住所は、「○○市」が○戸で○%を占めています。○○市以外では、「○○市」や「○○町」、「○○村」など沖縄県内の市町村が○戸(○%)となっており、そのうち離れた島に住んでいるのは○戸(○%)となっています。また、「福岡県」や「東京都」など沖縄県外の市町村が○戸(○%)となっています。

#### <所有者が特定できない場合>

##### ① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認

法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。

##### ② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」と判断し、データベースに登録する。

## 第3章 空家等に関する課題の整理

### (1) 空家等対策上の課題

本市の空家等の実態を踏まえ、空家等対策を推進していく上での政策課題を整理します。

#### ① 空家等の発生増加に関する課題

本市の人口は今後減少していくことが見込まれ、世帯数は依然増加しているものの、高齢者人口及び高齢世帯の増加も見込まれており、今後の空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、管理不全となる空家等の増加も予測され、空家等対策の重要性は今後も増すものと見込まれます。

#### ② 空家等所有者の意識啓発に関する課題

空家等の所有者等に対する意向調査では、調査対象のうち何らかの維持・管理がされている物件は〇%と高い割合となっています。しかし、アンケートの回答率が6割未満ということ consideringすると、市内には適切な管理が行われていない空家等が多数存在していると推測されます。適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となります。

また、意向調査では、空家等の所有者が今後の活用などについて困っていることや心配していることとしては、金銭面や愛着面のほか、利活用や維持管理方法の情報の少なさによるものが多くなっています。個々の事情も踏まえつつ、情報提供および相談対応などにより意識啓発を図っていくことが必要です。

#### ③ 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

意向調査の結果からは、空家等の過半数が新耐震基準適応前に建築されたものであり、その多くが耐震対策がなされていないものです。このため、大地震発生時に危険な状況となる空家等が多く存在することが推測され、早急な調査と対策が必要です。

#### ④ 利活用可能な空家等に関する課題

意向調査では、今後の利活用については「予定なし（現状のまま）」や「今後も自分または家族が管理する」という意見が多くなっています。一方で、信頼のおける業者を知らないという意見も多くなっており、所有者に向けた空家等に関する相談窓口の開設などを通じて、活用に向けたサポートを行うことが求められます。市場での流通が困難な場合であっても、他用途への転用なども含めて、適切な利活用及び維持管理などの対応が必要です。

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## ⑤ 空家等の跡地に関する課題

除却後の空家等の跡地も管理が行わなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。立地が良好な空家等の跡地は、市場で流通されることで有効に活用されるほか、地域資源として効果的に利活用されることが求められます。

## ⑥ 空家等対策の推進体制などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められます。

# (2) 地域特性に対応した課題

本市における問題のある空家等の分布状況を見ると、市中心部に密集した住宅市街地のある都市的な市街地と、建物が密集した旧市街地、古くからの集落が多い郊外の農村地域・離島地域で問題のある空家等の分布が多くなっています。

このため、空家等対策の検討においては、空家等の問題を抱える地区の地域特性を踏まえた対応のあり方を考えていく必要があります。

## ① 中心市街地における空家等対策の課題

中心市街地は本市の顔であり、にぎわいと魅力のある地域づくりが求められるものの、都市機能の郊外流出等により、空家等や空き店舗が増加し、かつてのにぎわいが失われつつあります。本市の特徴である文化・歴史的資産と交通利便性を生かし、空家等や空き店舗を活用することで、新たなにぎわいと魅力を創出していく必要があります。

また、人口の集中する中心市街地ではコミュニティの希薄化が懸念されています。エリアマネジメントの視点で、地域で空家等を管理・利活用することが求められています。



## ② 住宅が密集した旧市街地における空家等対策の課題

住宅が密集した旧市街地では、住宅の老朽化や狭あい道路による防災性や住環境の改善が重要課題となっています。地域の防災・防犯まちづくりと一体となった空家等対策を考えていく必要があります。

また、居住者の高齢化が急速に進み、高齢者単身世帯も多くなっており、今後、空家や空き地等が大量に発生し、管理が適切に行われない空家等が増加していくことも懸念されます。高齢者のみの世帯などに対して、住宅の更新や相続を促し、空家等の発生や増加の抑制を図るとともに、すでに空家等となっているものについて、住宅として流通を促進するほか、住宅市街地の魅力向上につながるよう他用途への転換も含めて有効な利活用を図っていくことが必要です。



## ③ 農村地域における空家等対策の課題

農村地域では都市部へ働く場を求め人口が流出するとともに、少子高齢化が進んでいます。空家等を活用して農村地域への移住定住促進を図るためには、相談体制を整備し、移住者と所有者をマッチングさせる仕組みづくりが必要です。住むだけでなく働く場所としても利用できるようにコワーキングスペースやインキュベーションオフィスなどに整備することで移住しやすい環境を作ることも必要です。また、地域住民の集まれるコミュニティスペースとしての活用も求められています。



A	空家等対策モデル計画
B	特定空家等判断基準マニュアル
C	所有者特定マニュアル
D	利活用事例集
E	空家対策に係る課題

#### ④ 離島地域における空家等対策の課題

人口減少が進む離島地域において移住定住促進は重要な課題となっています。小さな離島において移住定住者を増やすためには住む場所の提供だけではなく、地域コミュニティに参加できるように促す移住コーディネーター等の地域の窓口となれる人材が必要です。地域の意向を把握し、ともに生活することができるような支援体制の整備が求められています。



## 第4章 空家等対策の基本方針

空家等は、所有者等により適切に維持管理されていれば大きな問題にはなりません。適切な管理が行われていない状態が長期にわたると、建物が老朽化し、部材の飛散や延焼の危険性、不法侵入による防犯上の問題、ゴミや雑草等の公衆衛生上の問題などにより、地域環境に悪影響を与えます。空家等の更なる増加を抑制し、安全・安心な住環境を保全するためには、空家等対策上の政策課題を踏まえ、老朽化を未然に防ぐために適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な利活用、老朽化した空家等を除却・改善することによる安全確保といった様々な視点から、空家等対策に取り組むことが求められます。

特に、本市の空家等対策としては、地域特性に対応した政策課題で示すとおり、空家等が問題となっている地域として、中心市街地、郊外部の住宅団地、農村離島地域の3つが挙げられます。これらの地域の特性や課題を踏まえ、以下の3つの方針を重視した対策を講じていきます。

### ○方針1 中心市街地等の空家等の有効活用と防災性向上による地域のにぎわい・活力の回復を図ります

中心市街地では、車社会の普及による郊外への大型店の進出、それに伴う商店街の顧客流出、さらに事業者などの郊外移転により様々な都市機能が拡散し、人口減少、少子高齢化がますます進行しており、空家等や空き店舗が増加し、かつてのにぎわいが失われつつあります。しかし、中心市街地は本市の顔であり、中心市街地がもつ地域の価値や魅力を市民とともに再認識し、空家等や空き店舗を有効に利活用し、新たなにぎわいと魅力を創出していけるような取組を進めます。

### ○方針2 住宅が密集した旧市街地における対策を図ります

住宅が密集した旧市街地では、入居世帯の高齢化が進み、若年人口の流出もあり、すでに空家等が増加しつつあるとともに、高齢者のみの世帯が多くなっていることも踏まえ、近い将来において空家等が急速に増加することが懸念されます。また、住宅の老朽化や狭あい道路による防災性や住環境の改善を図る必要があり、地域の防災・防犯まちづくりと一体となった空家等対策を進めます。

すでに空家等となっているものについては、住宅として流通を促進し、新たな居住者の受入を拡大するとともに、今後空家等になることが懸念される高齢者のみ世帯等に対しても、住宅の更新や相続を促し空家等とならないよう啓発を図ります。また、空家等を有効に利活用することにより、地域全体として生活利便機能等を充実し、居住地としての魅力が低下しないような対策を進めます。

### ○方針3 農村・離島地域のゆとりある居住環境を生かした定住人口の確保を図ります

農村・離島地域では、人口減少と少子高齢化の進行が急速に進み、空家等の増加とともに、農業・漁業の担い手不足なども問題となっています。農村・離島地域の豊かな自然環境は、本市の貴重な資源であり、今後も大切に維持保全していく必要があります。空家等の管理や利活用を促進し、自然にはぐくまれたゆとりある良好な居住環境を守り、定住人口の確保を図ります。特に、次代を担う子育て世帯、若者の移住・定住を促進する取組を進めます。

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特  
定  
マニ  
ュアル

D

利  
活  
用  
事  
例  
集

E

空家  
対策  
に係  
る  
課  
題

## 第5章 空家等対策の施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、空家等対策上の政策課題を解決していくために、本市における空家等対策の推進に向けた基本施策として、4つの柱を定めます。

### ○基本施策1 空家等の発生抑制と適切な管理

- ◆所有者等への情報提供や意識啓発、空家等に関する相談窓口や通報体制等の整備により、管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。
- ◆空家等が周辺地域にもたらす問題や空家等対策の取組などについて情報発信を行い、空家等の所有者をはじめ市民全体の意識の向上や理解の促進を図ります。

関連項目

(2) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

### ○基本施策2 空家等の利活用促進

- ◆特に空家等が問題となっている中心市街地や旧市街地、農村・離島地域など、それぞれの地域課題を解決するための効果的な利活用を図ります。
- ◆中古住宅の活用や流通促進に向けた取組などを検討し、空家等と除却した空家等に係る跡地の利活用を促します。

関連項目

(3) 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項

### ○基本施策3 特定空家等に対する措置

- ◆地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し所有者等に対し情報提供を行います。
- ◆倒壊のおそれなどがある空家等に対しては、特定空家等の認定や状況に応じた指導・助言、勧告、命令など必要な措置を講じます。

関連項目

(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### ○基本施策4 空家等対策の計画的推進

- ◆空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空家等対策の推進体制を整えるとともに、関係機関や民間事業者等との連携のもと空家等の所有者等に対する相談体制や空家等対策の実施体制を構築します。

関連項目

(5) 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  
(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項  
(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

## (1) 空家等の調査に関する事項

### ① 空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本市では、平成〇年度に市内全域を対象とする空家等の現地調査を実施し、一定の把握を行いました。また、空家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、空家等の所有者等を特定したうえで、空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関するデータベースを整備しました。

### ② 空家等情報の更新

市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空家等情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、各課の施策・事業の推進に役立てていきます。

なお、空家等に対する市民からの通報、空家等の管理方法や利活用に関する所有者等からの相談に的確かつ迅速に対応できるよう体制の整備を図ります。

### ③ 定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、平成〇年度と同様の調査を実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

## (2) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

良好な空家等が管理不全な空家等にならないための予防保全を行うとともに、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、管理不全な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

### ① 空家等の管理の基本的な考え方

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅のみならず、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

### ② 空家等の所有者等への啓発

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

所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期にわた

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特  
定  
マニ  
ュアル

D

利  
活  
用  
事  
例  
集

E

空家  
対策  
に  
係  
る  
課  
題

り空家等として放置されることを招く要因のひとつになっているため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

### ③ 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

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

中心市街地や郊外部の住宅団地では各地域のまちづくり協議会等と連携し、また、農村地域においても各地域の自治組織等と連携し、空家等の早期発見・早期対応を講じることができる体制や仕組みづくりを研究します。

また、遠方に居住する所有者等に空家等の現状を伝え維持管理を促していくために、シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図り、ふるさと納税の活用による空家等管理サービスの充実を図ります。

### ④ 空家等の所有者等だけでないすべての市民への啓発

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

特に、空家等の問題が懸念される中心市街地や郊外部の住宅団地、農村離島地域等においては、住民説明会の開催等を通して、空家等の適切な管理方法や市の空家等対策の取組について周知・啓発を図ります。

## (3) 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項

空家等の流通・活用促進、これと連携した移住支援の情報発信を行うとともに、住宅ストックの改善などを関係団体と連携して実施することにより、空家等の活用を促進します。また、市場における流通が難しい空家等についても、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

### ① 情報提供・相談体制の充実

空家等の有効活用に関する情報を市のホームページに掲載したり、市役所及び公共施設の窓口における情報提供や、自治会などに対する情報提供を行います。

### ② 空家等の流通・活用促進

中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査（インスペクション）や新しい賃貸

借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

### ③ 空家等・跡地の利活用促進

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

地域活動で空家等や跡地を活用することも考えられるため、個別に出前講演やセミナーを開催するなど、きめ細やかな情報提供を行います。

#### <中心市街地>

中心市街地において、空家等や空き店舗をレストランやカフェ、ギャラリー、宿泊施設、訪問者や地域住民のためのコミュニティスペースなど、新たなまちのにぎわいや魅力を創出する利活用を支援します。

#### <住宅が密集した旧市街地>

密集した旧市街地では、空家等の除却とあわせて狭あい道路の解消に努めます。空家等を除却した後の敷地は、ポケットパークなど地域の防災に関する場所や、地域活性化のために供される施設用地としての利活用を促進し、居住環境の向上を図ります。

#### <農村・離島地域>

農村・離島地域においては、空家等を移住・定住の希望者への住宅としての利活用を促進するため空家バンクを創設し、広く情報を提供し、所有者等と利用希望者のマッチング、移住希望者と地域住民とのマッチングを支援します。特に子育て世帯、若者の移住・定住を支援します。

### ④ 老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者に対して空家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて適切な対策を検討します。

A

空家等  
対策  
モデル  
計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## (4) 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

著しく老朽化した危険な空家等については、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ります。

### ① 特定空家等の判断について

空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、又はその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等の地域特性や地域の実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

特定空家等の認定に当たっては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章2.(1)の手続により法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、〇市空家等対策推進協議会の意見を踏まえて、本市が認定します。

### ② 法や条例に基づく措置の実行

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、特定空家等と認定し、空家等の除却等を含めて指導・助言、勧告等を行うことで、生活環境の保全を図ります。

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

### ③ 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者又は管理者が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立てなど法的手続による対応を検討します。

## (5) 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

所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等に関する相談体制を整えます。

### ① 空家等に関する相談・問い合わせへの対応

住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、データベースにより関係課での情報を共有し、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。さらに、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施することとします。

#### 空家等相談窓口

〇〇部 〇〇課 〇〇係 (1 2 3 - 4 5 6 7)

### ② 相談・問い合わせ内容の共有・データベース化

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要がある場合もあることから、連携が緊密かつ継続的に行うことができるシステムの整備やルール化を図ります。

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準  
マニュアル

C

所有者特定  
マニュアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## (6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を進める上では、庁内における実施体制の構築とともに、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等の空家等化の予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、連携した空家等対策の取組が求められます。

### ① 庁内における実施体制

空家等対策に伴う関係課長会議を開催するなど、状況や必要に応じて適宜編成し、柔軟に対策の推進にあたります。

また、市民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

#### ■ 庁内実施体制

部	課名	役割
〇〇部	〇〇課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等相談窓口</li><li>・全国版空き家バンクに関すること</li><li>・空家等の調査</li><li>・空家等の適切な管理の促進</li><li>・措置及び対処の実施</li><li>・空家等及び跡地の活用促進</li><li>・〇〇協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・その他の施策全般</li></ul>
〇〇部	〇〇課	<ul style="list-style-type: none"><li>・環境美化に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等</li><li>・ゴミ問題に関する対応</li></ul>
〇〇部	〇〇課	<ul style="list-style-type: none"><li>・道路交通安全確保等</li><li>・通学路の安全確保</li><li>・その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>
〇〇部	〇〇課	<ul style="list-style-type: none"><li>・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を〇〇課へ提供</li><li>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li></ul>
消防局	〇〇課	<ul style="list-style-type: none"><li>・災害対策及び災害時の応急措置等</li></ul>

## ② 協議会の組織、関係団体・事業者等との連携体制

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、空家等対策の着実な推進に向けた施策の取組状況についての検証及び評価を行うため、法第7条第1項の規定に基づく〇市空家等対策協議会を設置します。協議会は、市長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治会関係者等で構成します。

また、空家等に係る民間事業者やNPO、市民団体等との連携により、各々が空家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

### ■ 構成員一覧

	氏名	所属
委員	〇〇〇〇	市（町村）長
委員	〇〇〇〇	学識経験者
委員	〇〇〇〇	地域住民代表
委員	〇〇〇〇	弁護士会
委員	〇〇〇〇	司法書士会
委員	〇〇〇〇	法務局
委員	〇〇〇〇	宅地建物取引業協会
委員	〇〇〇〇	不動産鑑定士協会
委員	〇〇〇〇	土地家屋調査士会
委員	〇〇〇〇	建築士会
委員	〇〇〇〇	社会福祉協議会
委員	〇〇〇〇	防災士会

### ■ 関係機関等との連携

関係機関	連携内容
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者	所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
消防	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、跡地の利活用等

A

空家等対策  
モデル計画

B

特定空家等  
判断基準マニ  
ユアル

C

所有者特定  
マニユアル

D

利活用事例集

E

空家対策に  
係る課題

## (7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

前述の事項以外に、空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項を整理します。

### ① 計画の公表・各主体との共有

本計画については、市公式ウェブサイトや広報紙などの活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空家等対策の取組に関する情報などを発信します。

### ② 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、施策の検証及び評価を行い、その結果を計画の改定に反映させます。

なお、計画内容の改定にあたっては、法第7条に定める協議会や庁内検討会議を開催しながら、各種の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

### ③ 法と市条例の関係

空家等対策を総合的に推進するためには、法を補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。このため、空家等の管理や利活用に向けて、法で対応できないものへの効果的な対策のあり方などについて検討を行い、それらの行政手続きを明確にした条例の制定に向けた取組を進めます。

### ④ 他法令との連携

空家等対策にあたっては、空家等対策法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する他法令との連携にも留意し、それぞれの法令の目的に沿って適切に管理されていない空家等に対して必要な措置を講じます。

## 第6章 計画の目標

平成〇年度に策定した「A市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、基本目標「安心・安全なくらしづくり」での重要業績評価指標（KPI）を以下のように設定しています。

成果指標	現状	目標（平成〇年度）
空家バンクへの登録件数	〇件	〇件
空家等の件数	〇件	〇件
空家活用啓発リーフレットの作成・配布	-	〇部配布