

空家等対策 及び 活用の進め方

II 空家等対策及び活用の進め方

1 対象とする空家等の種類の設定

【改】住宅・土地統計調査における“空き家”の定義・説明に変更がありました。

【補】県内市町村の空家等対策計画における“対象とする空家等の種類”の設定状況を補足します。

空家等対策法の改正に伴い、「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、改正指針)も改正されています。

改正指針によると、空家等に関する対策にあたっては、対象とする空家等の種類・優先順位を明らかにすることから始まるとされています。

対策計画を定めている県内市町村の傾向をみると、“対象とする空家等の種類”を空家等対策法上の空家等に準拠した空き家の定義を設定している場合がほとんどです。

ただし、具体的に対策を講じたい空き家等が決まっている市町村では、空家等対策法上の空家等に加えて、広く“**人が住んでいない住居**”を**空き家の定義とする場合**や、空家等対策法上の空家等に含まれない**共同住宅の空室を含めた独自の空き家の定義を設定している場合(例:武蔵野市など)**もあります。

空家等に係る対策にあたっては、地域の実情に併せて適正な“対象とする空家等の種類”の設定を行うことが重要です。

空家等対策法における空家等の定義

第二条 この法律において「空家等」とは、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。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

改正基本指針における対象とする空家等の種類に係る記載

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。

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。

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。

「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」

【その他の空き家の定義とイメージ】

(1) 住宅・土地統計調査における“空き家”の定義

空き家の定義は空家等対策法上の“空家等”のほか、住宅・土地統計調査における定義・分類があります。
令和5年住宅・土地統計調査より、それらの定義・分類に下表の変更がありました。

○空き家の種類と説明

空 家 の 種 類		説 明
空 家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

なお、今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。

平成30年調査			令和5年調査		
空き家			空き家		
二次的住宅	別荘		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家		
	その他		賃貸用の空き家		
賃貸用の住宅			売却用の空き家		
売却用の住宅			二次的住宅		別荘
その他の住宅			その他		

出典：「令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果」より

改正基本指針における空家等の定義の説明に係る記載

空家等は、法第2条第1項において「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。

「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」

(2)その他の空き家の概念

“空き家”の概念は、空家等対策法上の定義や住宅・土地統計調査の定義・種類の範囲を超えて、広く捉える必要がある場合があります。

空家等対策計画における“対象とする空家等の種類”の設定においては、必要に応じて、共同建物の空室などを追加する場合や、管理不全状態の居住している住宅への対応について記載することも考えられます。

■対策を講じるべき空家等の種類

種 類	状 態	年間を通した建築物等の 使用実績の有無	
居住世帯のある住宅	常態的に居住している住宅	—	—
	管理不全状態の居住している住宅	—	—
居住世帯のない住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	あり	なし
	賃貸用の空き家	あり	なし
	売却用の空き家	あり	なし
	二次的住宅(別荘、その他)	あり	なし
空き店舗	—	あり	なし
空き工場・倉庫など	—	あり	なし
空地	—	あり	なし
共同建物の部分的空室	—	あり	なし

住宅・土地統計調査における“空き家”の定義範囲
 空家等対策法上の「空家等」の示す範囲

※住宅・土地統計調査は、空家等対策法上の定義とは異なり、年間を通した建築物等の使用実績は関係なく、調査時点で居住世帯のない住宅を「空き家」や「二次的住宅」として定義しています。

※指針において、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」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。』と例示されている。

※住宅・土地統計調査における空き家の種類は、令和5年より「その他の住宅」から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」へと表記が変更されています。

2 計画の対象とする地域(範囲)

【補】空家等対策計画の対象範囲は、必ずしも市町村全域とする必要はなく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ができます。

【改】また、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等対策計画において「空家等活用促進区域」と定めることで空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等の措置を受ける事が可能となりました。

空家等対策の対象地区は市町村全域を設定する場合もありますが、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ます。

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ます。

更に、改正された空家等対策法では、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等対策計画において「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等の措置を受ける事が可能となりました。

詳細は、F-72 頁「空家等活用促進区域」を参照

空家等対策計画における“空家等活用促進区域の指定”

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

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

3 空家等の実態把握

【補】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することができます。

【改】空き家の所有者把握の円滑化を図るため、市町村長は電力会社や水道局等に対して情報提供要請が可能となったことが明文化されました。

(1) 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す。

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、可能な限り多く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すが、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、必要最低限の調査を行う場合もあります。

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」の順に進められます。

特に改正された空家等対策法では、空家等の所有者等の把握に関し、必要な情報の提供を求めることができる対象として、対象となる空家等に「工作物を設置している者」を規定し、市町村長が電力会社や水道局に対して、情報提供を求めることが可能となりました。

空家等の候補の抽出



現地調査による空家等の所在とその状態等の把握



空家等の所有者等の特定

- 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

空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供要請【追加】

詳細は F-37 頁「電力会社等にある所有者情報を市町村が提供要請」に記載

空家等の所有者等に関する情報の利用等

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

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

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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

4 空家等対策計画の役割

[補] 空家等対策計画の策定のメリットについて補足しました。

[補] 基本的な構成について一部追加事項を記載しました。

(1) 空家等対策計画の策定のメリット

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」と規定されています。

指針においても、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空家等対策計画を作成することが重要であると記されています。

また、空家等対策法の改定により、空家等対策計画において、空家等活用促進区域を設定することで、接道規制や用途規制の合理化、市街化調整区域内の空家の用途変更の緩和などを受けることが可能となりました。

更に、国の補助事業（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業）の活用においても、空家等対策計画の策定が必須要件となっていることから、空き家対策に取り込んでいる市町村や、これから取り組もうとする市町村にとっても空家等対策計画の策定は、有益な行政計画となります。

なお、空家等対策計画と空き家対策総合実施計画は、改正空家対策法に伴い一つの計画として策定することを可能とするなどの合理化が図られていることから、既に策定済みの市町村については、改定時に不足事項を追加することで、両計画を兼ねることが可能となります。

■ 空き家対策総合支援事業

空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算：59億円

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用が除却かを判断するための**フィジビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要となる**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

<空き家対策関連事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続**等を行う事業（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

空き家の所有者が実施		
国	地方公共団体	所有者
2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施		
国	地方公共団体	所有者
1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施	
国	地方公共団体
1/2	1/2

※支援法人による業務

空き家の活用

地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

F-27

■空き家再生等推進事業

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）		社会資本整備総合交付金 及び防災・安全交付金の内数																			
居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。																					
対象地域 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区 ➢ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域 ➢ 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域 	<small>※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画</small> <small>※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画</small> <small>※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画</small> <small>※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域</small>																				
対象施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 不良住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象） ➢ 空き家住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地が地域活性化のために供されるもの ➢ 空き建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・跡地が地域活性化のために供されるもの 	 <p>【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を撤却し、ポケットパークとして活用</p>																				
助成対象費用 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用 （「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」）※5×8/10 <small>※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。 （注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。</small> ➢ 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等 ➢ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事業主体</th> <th>地方公共団体</th> <th>民間(例)※6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)</td> <td>国費</td> <td>国費</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> <td>地方公共団体</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2/5</td> <td>2/5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1/5</td> <td>1/5</td> </tr> </tbody> </table> <p>※6 国費は、地方公共団体補助の1/2</p>		事業主体	地方公共団体	民間(例)※6	負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費	地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体	民間		2/5	2/5		2/5	2/5		1/5	1/5
事業主体	地方公共団体	民間(例)※6																			
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	国費	国費																			
	地方公共団体	地方公共団体																			
	地方公共団体	民間																			
	2/5	2/5																			
	2/5	2/5																			
	1/5	1/5																			

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）		社会資本整備総合交付金 及び防災・安全交付金の内数																			
居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。																					
対象地域 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区 ➢ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域 ➢ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。） 	<small>※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画</small> <small>※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画</small> <small>※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画</small> <small>※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域</small>																				
対象施設 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物 <p>※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限定</p>	 <p>【奈良県五條市】町家を滞在体験施設として活用</p> <p>【広島県庄原市】長屋住宅を交流・展示施設として活用</p>																				
事業内容 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う 																					
助成対象費用 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用 空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等 ➢ 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等 ➢ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>事業主体</th> <th>地方公共団体</th> <th>民間(例)※5※6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">負担割合 (□が 交付対象 限度額)</td> <td>国費</td> <td>国費</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> <td>地方公共団体</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1/2</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1/2</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちのいずれか少ない額 <small>※6 国費は、地方公共団体補助の1/2</small></p>		事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6	負担割合 (□が 交付対象 限度額)	国費	国費	地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体	民間		1/2	1/3		1/2	1/3			1/3
事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6																			
負担割合 (□が 交付対象 限度額)	国費	国費																			
	地方公共団体	地方公共団体																			
	地方公共団体	民間																			
	1/2	1/3																			
	1/2	1/3																			
		1/3																			

(2)基本的な計画構成

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重要です。

法第7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には以下の9つの事項を定めることとされています。

なお、“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”として、先述した空家等活用促進区域及び当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下、「空家等活用促進指針」をいう。)に関する事項を定めることができます。

空家等対策計画を定める事項

- 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
- ②計画期間
- ③空家等の調査に関する事項
- ④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

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することが可能であり、市町村の実情にあった分かりやすい構成となるよう計画してください。

詳細は「対策モデル計画」 A-3 頁を参照

以下に、計画構成の一例を示します。

【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
 - ↳空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項【追加可能】
- (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
 - ↳管理不全空家等に対する措置に関する事項【追加可能】
- (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
 - ↳空家等管理活用支援法人に関する事項【追加可能】
- (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

詳細は「対策モデル計画」 A-3 頁を参照

5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

[改] 空家等管理活用支援法人の指定により、当該法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等を支援することが可能となりました。

実施体制の整備について

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

「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」

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ます。

空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、空家等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空家等対策計画に記載することが望まれます。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良いとされています。

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ことから、協議会が担う役割や構成員等についても空家等対策計画に記載することが望ましいとされています。

更に改正空家等対策法では、空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社や特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人を空家等管理活用支援法人に指定することが可能となり、より一層民間活力と協働した空家等対策に取り組むことができるようになっています。

詳細は F-75 頁「空家等管理活用支援法人の創設」に記載

改正基本指針における空家等管理活用支援法人の指定に係る記載

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されるところである。具体的には、「(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備」に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されるところである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

「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」

