

いわゆる空き家対策法が施行され、各市町村において各種対策が進みつつあります。また、空家等対策計画についても、いくつかの市町において策定の動きがあります。県は、空き家対策法に定める市町村支援の一環として指針となる、モデル計画を作成しました。空家等対策に必要な事項が全て網羅されているとは限りませんが、必要な部分は参考にしていただき、記載が不十分な部分については加筆していただくなどして活用していただければ幸いです。（必ずしも本モデル計画をたたき台にする必要はありません。）なお、本モデル計画は、既に策定済み及び策定中の市町の空家等対策計画を否定するものではありません。

神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課

## 〇〇市空家等対策計画

### はじめに

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、本市の空き家は00,000戸あり、空き家率は00.0%となっています。その内訳を見ますと、別荘等の二次的住宅が0,000戸、賃貸用の住宅が00,000戸、売却用の住宅が000戸及び転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっているようなその他の住宅が0,000戸となっています。これらの住宅のうち、建物の老朽化等により腐朽が認められる住宅が合計で0,000戸あり（図1）、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。

さらに、神奈川県には持ち家に住む単身高齢者世帯が122,500世帯あり、5年前の調査に比べ1.58倍に増えている（図2）ことや、本市の住宅総数（00,000戸）が本市の世帯総数（00,000世帯）を上回っている（図3）ことから、今後、空き家は増加傾向にあるといえます。

（図1）本市の空き家の状況

（総務省：住宅・土地統計調査）

	総住宅数 (A)	空き家数の内訳				空き家総数 (F)= (B)+ (C)+(D)+(E)	空き家率 (F)/(A) %
		二次的住宅 (B) (※1)	賃貸用の住宅 (C)	売却用の住宅 (D)	その他の住宅 (E) (※2)		
H25 戸数	000,000	0,000	00,000	000	0,000	00,000	00.0
うち腐朽あり	-	00	000	00	00	0,000	-

（※1）二次的住宅：別荘等

（※2）その他の住宅：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

#### コメント

国の統計調査を引用して〇〇市の状況を記載しました。これに加え（又はこれに変え）、各市町村で実施した空家等実態調査の結果を引用することも考えられます。

また、住宅・土地統計調査のデータがない町村部は、国勢調査や住民基本台帳人口移動報告などの結果を引用することが考えられます。

(図2) 神奈川県を持ち家に住む75歳以上の単身高齢者世帯

H20	77,500 世帯
H25	122,500 世帯
倍率	1.58 倍

(総務省：住宅・土地統計調査)

(図3) 本市の総住宅数と総世帯数 (H25)

総住宅数	00,000
総世帯数	00,000
差引き	00

(総務省：住宅・土地統計調査)

今後、空き家が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような傾向は全国的にも見られ、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「法」といいます。）が施行されたことを受け、全国で空家等（※）対策が進んでいます。

本計画は、法第6条に基づく計画として位置づけ、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として策定するものです。

## 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

### (一) 対象とする地区

平成 00 年度に本市が実施した空き家実態調査では、市内全域で空家等が見受けられたため、市内全域を対象とします。

ただし、〇〇地区で空家等が比較的に目立っているため、注意を要する重点対象地区とします。

また、□□地区は、国に「地震時等に著しく危険な密集市街地」とされており、その解消に向け各種対策を講じているものの、その成果が出るまでに時間を要することから、危険度の解消までの間、特に注意を要する重点対象地区とします。

#### コメント

市内全域を対象にしないと、非対象の地区で空家等が目立ってくることを懸念されるため、抑止の意味で記載しています。  
必要に応じ、重点対象地区や特に注意を要する重点対象地区を設定してください。

※ 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した物を含む。）をいう。

## (二) 対象とする空家等の種類

本計画は、その対象範囲を市内全域としているが、先の実態調査で戸建て住宅が多いことが判明したため、法第2条第1項に規定する空家等のうち、一戸建ての住宅を対象とします。

コメント  
各市町村で行う実態調査の結果を踏まえ、どのような種類の建築物に空家等が多いのかを見極めて設定してください。

## (三) 空家等に関する対策に関する基本的な方針

本市の空家等対策の基本的な方針は、「適切な管理」及び「利活用の促進」とします。

コメント  
この他にも「特定空家等に対する措置」として「助言又は指導・勧告・命令等の強化」を加えることが考えられます。  
また、条例との関係上、「適切な管理」を「適正な管理」とすることも可能です。

本市が行った空き家実態調査によると、市内には適切に管理されていない、いわゆる放置空家等が 00,000 戸（内戸建て 0,000 戸）あります。放置空家等をこれ以上増やさないためには、自ら又は自らが自治会に依頼し或いは民間の空家等管理ビジネスを活用するなどして、定期的な換気・通水や庭木、雑草の確認などにより適切に管理することが重要です。

適切な管理がなされている空家等については、住宅確保要配慮者（※）や地域のために活動している団体等に低廉な家賃で賃貸するなどの利活用が考えられます。

コメント  
利活用の例示も、シェアハウスやトライアルステイとして活用など地域の実情に即して記載してください。

また、神奈川県内には 75 歳以上の単身世帯が住む持ち家が 122,500 戸（平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局））あります。今後、空家等となる可能性の高い予備軍が空家等や特定空家等とならないよう防止策が必要です。

コメント  
本データは政令市までしか存在しません。代わりに国勢調査などの結果を引用することが考えられます。

## 二 計画期間

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査等の関連統計や神奈川県住生活基本計画や〇〇市総合計画等の関連諸計画との整合を図るため、本年度より平成 00 年 00 月 00 日までの 5 年間を計画期間とします。

なお、計画期間終了後は、本市の状況の変化等を踏まえ、次期計画を策定いたします。

コメント  
何年間とするかは、各市町村の事情により異なると思われませんが、各種統計・計画等と整合を図って決める必要があります。

## 三 空家等の調査に関する事項

### 【所有者等を把握するための調査】

本市が平成 00 年に実施した実態調査で把握した空き家について、今後、本計画にしたがって、当該空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が「適切な管理」や「利活用」を行っていくために必要な諸施策を講じることを目的として、法第 2

---

※ 神奈川県居住支援協議会が、その活動の目的としている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国籍県民その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

条第1項に定める「空家等」に該当するか否かといった詳細な調査を実施するとともに、所有者等を特定し、利活用等の意向を把握する必要があります。

このため、次のとおり追加・追跡調査を実施することとします。

なお、調査は市が自ら或いは第三者に委託して行うものとします。

コメント

計画策定後、空家等対策を推進する次のステップとして、所有者を特定し、除却、利活用等の意向を把握することや「空家等」「特定空家等」への該当性を追跡調査するために必要な事項を盛り込みました。

なお、所有者を把握するための調査、意向調査、データベース化が終わっている市町村については本項目は掲載しないことも可能です。

本文の「なお書き」は、住民の不安をあおらないために記載しました。

#### (一) 対象地区

原則として、一（一）で、特に注意を要する重点対象地区とした□□地区から優先的に調査を実施し、終了した場合は、注意を要する重点対象地区とした○○地区の調査を行うこととします。

ただし、緊急性を要するものなど必要な場合は、これらの地区以外でも調査を行うこととします。

コメント

地域の実情に照らして優先順位をつける必要があります。

#### (二) 調査期間

逐次行うこととします。

#### (三) 調査対象となる空き家等の種類

先に本市が実施した実態調査で把握した空き家について、次のスクリーニング調査を行うこととします。

ア 法第2条第1項に定める「空家等」への該当

イ 法第2条第2項に定める「特定空家等（※）」への該当の可能性のある空家等

コメント

調査の入り口は、近隣住民への聞き取りや目視による調査を念頭においています。

特定空家等への該当の有無は、○○市空家等対策協議会またはそれに準ずる組織で議論し、市長が最終判断することを念頭においています。

#### (四) 空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及びその程度

(三) のア・イについて、それぞれ別途定めるスクリーニング基準によるものとします。

#### (五) 調査内容及び調査方法

近隣住民への聞き取り情報、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報、住民票及び戸籍情報、固定資産税関係情報などを収集し調査を行います。

---

※ 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にあると認められる空家等をいう。

なお、これらの情報（近隣住民への聞き取り情報を除く。）は、法第 10 条第 1 項及び第 3 項に基づき文書により照会し回答を得ます。

コメント  
個人情報の収集に関わる部分であるため、根拠を明確に示しました。

また、本調査により所有者等が判明した場合には、当該空家等の除却、利活用などに関する所有者等の意向を確認します。

コメント  
空家等の除却、利活用の他に、所有者等が倉庫等として使用する場合も考えられるため、所有者の意向を確認する旨記載しました。

#### (六) その他

調査により得られた空家等及び特定空家等の情報に関しては、空家等対策の窓口部局である〇〇課においてデータベース化し、保存・管理します。

なお、当該データベースは、八において後述する「空家等対策の促進に係るラウンドテーブル」の構成員が空家等対策関係事務を行うことを目的とする場合に限り利用します。

### 【一斉実態調査】

前述したとおり、本計画を策定するに当たり、平成 00 年度に空き家実態調査を行っていますが、今後発表される各種統計調査の情報や市民からの情報提供などから、空家等又は特定空家等と思われる空家等の増加が顕著となりつつあるなど、改めて一斉実態調査の必要性が高まるといった状況変化が生じているおそれがあると認められるときは、次の事項を定めて一斉実態調査を行います。

なお、実態調査は市が自ら或いは第三者に委託して行います。

- (一) 状況変化など調査実施の必要性
- (二) 対象地区
- (三) 調査期間
- (四) 抽出対象とする空家等
- (五) 空家等の内容及び程度並びに調査内容・方法
- (六) その他必要な事項

コメント  
今後の状況変化等により、一定期間後に再度、一斉実態調査を行う必要が出てくることが想定されることから必要な事項を盛り込みました。  
【所有者等を把握するための調査】を掲載しない場合、本項目の書き出しを「前述したとおり、本計画を策定するに当たり、平成 00 年度に空き家実態調査を行い、所有者の特定、所有者に対するアンケート調査を行い、その結果をデータベース化し空家等対策の関係部署で共有しています。」などとアレンジして下さい。  
本文「なお書き」は、住民の不安をあおらないために記載しました。

### 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等は私有財産であるため、そ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です。

コメント  
法第 3 条の所有者等の責務を確認の意味で記載しています。

平成 26 年空家実態調査（国土交通省）によると、空家等の発生の最大の要因は「相続して取得」が 56.4%となっています。その際、相続登記がされていないと所有者不明

の空家等となるばかりでなく、何とか相続人を突き止めたとしても複数の相続人の意向を確認する必要があり、利活用等の妨げとなっています。相続登記は法律上の義務はないが、空家等の利活用等には有効な手段であると考えます。

コメント

利活用等については、「空家等の除却」を含みます。

しかしながら、所有者等ではこうした手続きは困難な場合があったり、その他にも対応できない事案により、公益上多くの住民に影響を及ぼす事案が出てきていることから、本市では、平成 00 年度に開設した空き家相談窓口（以下「相談窓口」という。）を引き続き運営し問題の解決を図ります。この場合、より一層充実した対応をするために空き家相談協力事業者登録制度（※）に登録している事業者や団体に相談内容を引き継ぎ、対応する場合があります。

また、本市に設けられている「〇〇市空き家バンク」（以下「バンク」という。）に空家等の情報を積極的に登録するよう所有者等に促し、自治会や地域支援活動をしている法人等にマッチングします。

バンクの運営にあたっては、本市と〇〇協会〇〇支部との間で締結されている「〇〇市における空家等対策に関する協定書」に基づき行うこととします。

なお、バンクについては、周辺市町村と共同で運営できないか、当該市町村の意見を聞きながら検討します。

これらのツールの他、「空き家利活用セミナー」の開催や市広報誌での情報提供及び空家等の所有者等へダイレクトメールを送付すること等を通じ、所有者等の意識の涵養を図ります。

コメント

各市町村では、所有者等が責務を果たすための手助けとなる体制を築く必要があります。相談窓口、空き家バンク、セミナーの実施等を例示しました。これらの実施に当たっては、関係法人等と連携のもと行うと効果的です。

これらを通じ、空家等の利活用の促進が期待されますが、利活用する際に必要な改修費について、国の空き家対策総合支援事業や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等の各種制度の活用を所有者等に促すこととします。

コメント

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を活用した場合、入居対象者は、高齢者・障害者・子育て世帯に限定されますので注意が必要です。

この他にも、国の主な支援制度がありますので、以下のHPをご覧ください。

「空家等対策に係る関連施策等（平成28年4月版）」

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

---

※ 「空き家相談窓口」の機能を一層充実させ、相談結果を踏まえた相談者のニーズに応え、もって空家等の適切な管理と利活用を促進するため、空家等の管理・活用に関連する事業者・団体について、「空き家相談窓口」の趣旨に賛同・協力する事業者・団体を登録する制度。相談者からの要望に応じて、該当する分野の登録事業者・団体を相談者に紹介する。

## 五 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

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関しては、四で記載したとおり、相談窓口やバンクの活用により、活用意欲のある法人等にマッチングを行っていくことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上につなげます。

コメント

基本的には、四で述べていることの再掲です。

また、空家等の活用の一環として、本市へ移住・定住を検討している方に、1、2週間程度の一定期間、本市に滞在してもらう「お試し居住制度（仮称）」や本市バンクに登録されている物件を購入する子育て世帯に対し引っ越し費用・物件購入費用・改修費用を助成する「子育て世帯定住応援制度（仮称）」を創設することを検討します。

除却した空家等に係る跡地の活用促進に関しては、住宅密集地の解消に向けた取り組みとの連携、地域の為のポケットパークや駐車場としての利用を促進していきます。

コメント

空家等対策に関して制度の創設を検討している事項があれば記載して下さい。ただし、所有者等に過度の期待を抱かせることがないように（改修費補助制度の創設など）注意が必要です。各自治体の取り組みについて別紙にまとめましたので参考にしてください。

## 六 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

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行います。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等による適切な管理が促進されるよう、四で記載した相談窓口の情報を提供することや、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言し、早期に解決が図られるよう努めます。

コメント

本項は、特定空家等に関する事項ですが、特定空家等にしないための取組も重要であることから、冒頭に「特定空家等に該当するおそれがあるもの」や「特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず」と記載しました。助言の際は、現状の写真を同封すると効果が上がるものと考えられます。

特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方は、「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（平成27年5月26日国土交通省決定。以下「ガイドライン」という。）に示された基準をもとに、法第7条の規定に基づき設置した〇〇市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において協議した後に市長が判断します。

ガイドラインに示されていない事案が発生した場合も同様に判断します。

コメント

協議会またはそれに準ずる組織も念頭に置いています。

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きは、別途定めるものとします。

コメント

法に定める手続きを住民にわかりやすく定める必要があります。「別途定める」ではなく、本計画本体に入れ込むことも可能です。

なお、法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例（図 4）を解除します。

また、同条第 2 項及び第 3 項に定める「相当の猶予期限」とは、業者選定、片付け、工事等の期間を考慮し 60 日間とします。

（図 4）固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の部分	1/6 に軽減	1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> を超える部分	1/3 に軽減	2/3 に軽減

## 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

現在、開設している相談窓口において受付、所有者等に対し適切な管理や利活用に関する情報を提供します。

なお、〇〇市に直接相談があった場合には、一時的に〇〇課が相談を受け、相談内容に応じ、庁内に設置している「空家等対策の促進に係るラウンドテーブル」（別表参照以下「ラウンドテーブル」という。）の構成員である庁内関係各課の協力を仰ぎ対応します。

コメント

庁舎内の窓口は一本化して、利便性を向上させるという趣旨です。

## 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

庁内においては、ラウンドテーブルの構成員で空家等に関する対策を実施していきます。このラウンドテーブルの事務局は〇〇課に置くこととします。

コメント

空家等がもたらす問題は、広範かつ多岐にわたることから、庁舎内の連携体制を構築することは重要です。

市は、本計画を作成するにあたり、協議会を設置しています。

この協議会は、本計画を見直す必要が生じた場合及び特定空家等の該当性の判断に係る協議を行うため、今後も設置し続けます。

なお、構成員は、市長を会長とし、委員は弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者及びまちづくりや地域おこしを行う N



P O等の団体の18名以内とします。（六で記載した協議会の再掲）

コメント

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、実施体制について相関図を添付することも考えられます。

## 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

市は、災害が発生し、被災した空家等でそのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等の特定空家等については、法に基づく所定の手続きを踏み、当該特定空家等の所有者等に命令等をします。

なお、倒壊した空家等の一部が残存し、その部分が近隣住民の生命又は身体に危険をおよぼすおそれがあり、県知事が災害救助法を適用した場合については、同法を適用し当該空家等を除却します。この場合において、後日、所有者等が判明した場合は、所有者等に除却に要した経費を請求します。

コメント

茨城県常総市の洪水被害で、空家等が復興の妨げとなっていたが、その様な場合の対応を盛り込みました。

命令をする場合には、「指導又は助言」「勧告」の手続きを踏むことになります。

この他にも、空家等については、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等各法律の目的に照らして、適切な管理のなされていない空家等へ、これら関係法令を適用する場合があります。

コメント

関係法令の所管部局間で広く情報共有を図り、連携を取りやすい体制整備が重要です。

(別表)

局名	部課名	局名	部課名
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
住宅建築部局、建築指導部局、まちづくり部局、消防部局、環境部局、福祉部局、衛生部局、観光部局、警察 等を想定			
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
〇〇局	〇〇〇〇課	〇〇局	〇〇〇〇課
(事務局)			
〇〇局	〇〇〇〇課		