

空家等対策計画の作成に関するガイドライン 概要版

**計画に定める事項**

**(1) 基本的な方針**

**ア 空家等の現状把握**

土地利用や人口推移等の都市特性及び空家等の実態について整理し、空家等が存在している地域とその特性を把握する。

**ガイドラインにおける具体的な記載内容**

**(ア) 都市特性の整理**

a 都市の位置づけ (位置・地形地勢・気象条件等)  
b 土地利用・都市基盤等の状況 (土地利用、都市・交通基盤、市街地形成等)  
c 人口・世帯等の動向 (人口推移・将来推計、年齢別構成、世帯推移、高齢世帯推移、人口動態)

**(イ) 空家等の実態把握 (基本情報)**

a 住宅総数と世帯数の動向  
b 空き家数及び空き家率の動向  
c 空き家の状況  
d 空き家の立地条件

**(ウ) 空家等の実態把握 (詳細情報)**

a 空家等の数や割合・地域別分布状況  
b 空家等の状況  
c 空家等の所有者等の意向把握

・ 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。

・ 総務省の住宅・土地統計調査の結果により市町村の空家等の実態について分析する。

・ 市町村の空家等の実態調査の結果により、地域毎の空家等の実態について分析する。

**モデル計画 (抜粋)**

**設定:** 人口約 15 万人の一般都市。かつて商業の中心であった中心市街地や郊外部の住宅団地や農村地域に空家等が多く分布。中心市街地の一部に密集した住宅市街地が存在。

**空家等の実態把握**

**<空き家数及び空き家率の動向>**

空き家数は平成 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。空き家率は、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。同年の全国の空き家率は 13.5% であり、全国平均よりもやや低い水準にあります。

**<空家等の地域別分布状況>**

市内の〇地区について、住宅数と空家等の戸数、空家率を整理しました。

北部の A 地区、B 地区では住宅密度は高くなくにもかかわらず、空家率が高くなっています。中部の D 地区や E 地区では空家率は低いです。中心市街地を含む F 地区では非常に高くなっています。南部の C 地区、H 地区、I 地区では空家率は低く、特に H 地区では、空家率が少ない状況があります。

問題がある空家等の分布状況をみると、農村地域の B 地区、郊外部の住宅団地を含む C 地区、中心市街地である F 地区で空家率が高くなっています。

**イ 政策課題の明確化**

基本的に考慮すべき共通課題と、空家等が存在している地域の特性から、その特性に応じた政策課題を整理する。

**(ア) 共通課題**

・ 基本的に考慮すべき空家等対策上の共通課題を整理する。

**共通課題**

政策課題の区分	所有者等の管理促進の取組	政策課題の内容
空家等の適切な管理に関する課題	所有者等の管理促進の取組	所有者等の管理促進の取組
空家等及び除却した跡地の活用に関する課題	空家等及び除却した跡地の活用に関する取組	空家等及び除却した跡地の活用に関する取組
地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題	地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する取組	地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する取組

**(イ) 空家等が存在している地域の地域特性**

・ 都市の位置づけ、土地利用・都市基盤等、人口・世帯等の都市特性から、空家等が存在している地域の特性を整理する。

**都市特性から想定される地域特性の例**

都市特性	地域特性
都市の位置づけ (中心市街地、郊外部、農村地域)	中心市街地の複合的市街地
土地利用・都市基盤等 (商業用途、住宅用途)	郊外部の一般住宅地
人口・世帯等 (高齢化、人口減少)	中山間・農山村地域
交通基盤 (道路、公共交通)	農村地域の一般住宅地
気象条件 (豪雨、大雪)	中山間・農山村地域
産業 (観光、農業)	農村地域の一般住宅地

**空家等対策上の政策課題**

**<空家等の適切な管理に関する課題>**

**所有者等の意識に関する課題**

空家等の所有者の中には、空家等を適切に管理していない、利用意向がない等、空家等に関する問題意識がない方が、管理に関する知識や情報が不足している方がみられます。

**<地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題>**

**老朽化した空家等に関する課題**

老朽化した空家等は、屋瓦の崩壊や部材の飛散による危険やゴミ等による衛生上の問題と、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

**<地域特性に応じた政策課題>**

**中心市街地の複合的市街地**

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。人口流出と少子高齢化により、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。本市の特徴である歴史的遺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。

**防災上課題のある密集した住宅市街地**

また、中心市街地の一部に古くからの密集した住宅市街地があり、防火性の低下や防火区画の欠損が顕著となっており、地域の防災に大きく影響を及ぼす空家等対策を講ずる必要があります。

**計画的に整備された住宅団地**

高齢者世帯等に対して、住宅の更新や相続・登記を促し、空家等の発生抑制を図るとともに、すでに空家等となつてしまつたものについて、流通を促進するほか、住環境の向上を図るべく、活用を推進することが必要です。

**中山間・農山村地域**

農村地域は市街地圏外にあり、空家等の活用については都市計画法の許可が必要となる場合があります。空家等を活用して農村地域の活性化を図るためには、相談窓口を開設したり、所有者等と移住希望者とのマッチングをはかる工夫が必要です。

**ウオ対象地区 種別 方針**

**(2) 計画期 (3) 空家の調査**

**(4) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項**

空家等の所有者をはじめすべての住民に適切な管理を啓発するための考え方や取組を記載する。

**(ア) 空家等の管理の基本的な考え方**

- 所有者等による管理責任の原則
- 空家等の発生又は増加の抑制

**(イ) 空家等の所有者等への啓発**

- 適切な情報提供
- 所有者等の特定が困難な場合の対応

**(ウ) 空家等の適切な管理に向けた体制の整備**

- 市内関係部局、関係団体、地域組織等との連携
- 民間事業者の育成

**(エ) 空家等の所有者等だけではないすべての住民への啓発**

- すべての住民への啓発
- 良質な住宅ストック形成のための支援制度等
- 相続・登記に関する情報提供

・ (1) イ(ア)「空家等の適切な管理に関する課題」で整理した政策課題に対する施策への考え方を取組を記載する。

**空家等の所有者等だけではないすべての住民への啓発**

**<空家等の所有者等だけではないすべての住民への啓発>**

適切な管理がされない空家等の発生を防止するため、所有者等だけでなく、住民全体に対して、適切な管理の重要性や、管理されない空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について情報提供を行います。

特に、重点地区である中心市街地や郊外部の住宅団地、農村地域においては、住民説明会を開催し、空家等の適切な管理や市の空家等対策の取組について周知します。

また、建物の所有者等の死後、相続・登記がされず所有者等が不明となり、空家等として放置されることを防ぎ、相続発生時に速やかに登記の手続きを行うよう、各種手続や通知時に情報提供を行います。

**(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項**

基本的に考慮すべき空家等及び除却した跡地の活用に関する課題や、空家等が存在している地域の地域特性や政策課題を踏まえ、空家等の活用を促進に向けた考え方や取組を記載する。

**(ア) 空家等の流通促進**

- 空家等の活用に向けたマッチングシステムの構築
- 既存住宅・リフォーム市場の活性化

**(イ) 地域特性に応じた政策課題を考慮した空家等及び除却した跡地の活用**

- 人口減少対策 (移住促進)
- 地域交流・地域振興・商業振興
- 防災的活用
- 地域の環境改善

**(ウ) 空家等の利活用・除却に関する支援制度**

- 市内関係部局、関係団体等との連携
- 地域組織との連携 等

**(エ) 空家等及び除却した跡地の利活用の促進のための体制の整備**

- 市内関係部局、関係団体等との連携
- 地域組織との連携 等

・ (1) ア「空家等及び除却した跡地の利活用に関する課題」に対する施策への考え方を取組を記載する。

・ (1) ウで整理した政策課題を踏まえ、空家等及び除却した跡地を地域資源として利活用するための施策への考え方を取組を記載する。

**地域特性に応じた政策課題を考慮した利活用の取組例**

○人口減少対策 (移住促進) 移住促進住宅として移住者に賃借 古民家を活用したゲストハウス

○地域交流・地域振興・商業振興 公民館・集会所、交流サロン、多世代交流スペース、自治会事務所、コミュニティレストラン、地域活性化拠点、店舗 (カフェ、飲食店、ギャラリー等) 等

○防災的活用 防災上課題のある密集した住宅市街地 空き家を活用した避難所

○地域の環境改善 農村地域の一般住宅地 空き家を活用した環境のまちづくり

○子育て 子育て支援 子育て支援施設

○高齢者支援 高齢者支援 高齢者支援施設

○地域文化振興 地域文化振興 地域文化振興施設

○農業漁業振興 農業漁業振興 農業後継者の研修施設

○防災的活用 防災上課題のある密集した住宅市街地 ポケットパーク整備事業

○地域の環境改善 農村地域の一般住宅地 空き家を活用した環境のまちづくり

**空家等の流通促進**

**<既存住宅・リフォーム市場の活性化>**

住民が既存住宅を安心して取り引きできるよう、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行います。

**地域特性に応じた政策課題を考慮した空家等及び除却した跡地の利活用**

**中心市街地の複合的市街地**

中心市街地において、空き家や空き店舗をレストランやカフェ、ギャラリー、訪問者や地域住民のためのコミュニティスペースなど、まちのにぎわいを創出する利活用に対しては、補助制度を創設し、重点的に支援します。

**防災上課題のある密集した住宅市街地**

密集した住宅市街地では、国の交付金を活用して、空家等の除却とあわせて防火区画の解消に努めます。空家等を除却した後の敷地は、調整池としての機能を持つポットパークなど地域の防災に関する施設や、地域活性化のために供される施設としての利活用を促進し、住環境の向上を図ります。

**計画的に整備された住宅団地**

郊外部の住宅団地では、所有者の高齢化や世帯の転出などが進み、今後も空家等の発生が見込まれることから、空家等の流通促進や、福祉施設や住民協会の拠点など他用途への転用について、地域と連携して対策を検討します。

**中山間・農山村地域**

農村地域では、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、宅地権利買取協議会等と連携して、空き家バンクを創設し、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。

**(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 他**

**(ア) 特定空家等の判断について**

**(イ) 法や条例に基づく措置**

**(ウ) 所有者等の不明・不存在の場合の特定空家等への対応**

・ (1) ア「地域住民等に悪影響を及ぼす空家等に関する課題」で整理した課題に対する施策への考え方を取組を記載する。

**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若しくは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ねている状態、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であると認められるものに対して、所有者等に情報提供を行います。情報提供をしても改善が見られない場合は、特定空家等と認定します。