

空家等対策計画（ひな形）

平成〇〇年〇〇月

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景
2. 計画の位置づけ

第2章 空家等の現状

1. ○○○の空家等の現状
2. 空家等における課題

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針
2. 計画期間
3. 対象地区
4. 対象とする空家等の種類
5. 空家等の調査
 - (1) 空家等調査方法
 - (2) 実態調査
 - (3) 空家等情報のデータベース化
 - (4) 所有者等が特定できない場合
6. 空家等の適切な管理の促進
 - (1) 所有者等の意識の涵養
 - (2) 相談体制の整備等
7. 空家等及び跡地の活用の促進
 - (1) 地域住民からの要望による活用
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供
 - (3) 補助金の活用促進
 - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討
 - (5) 関係法令等の遵守
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処
 - (1) 措置の方針
 - (2) 措置の実施
 - (3) 税制上の措置
 - (4) その他の対処
9. 空家等対策の実施体制
 - (1) 庁内の組織体制及び役割
 - (2) ○○協議会
 - (3) 関係機関等との連携

- 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応
- 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項
 - (1) 計画における目標値及び達成状況の評価
 - (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有
 - (3) 他法令との連携
 - (4) 計画の変更

※下線 の部分は法に記載されている事項（必須）

○法抜粋
 （空家等対策計画）

第六条（略）

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

資料編

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2. ○○○空家等対策協議会設置条例

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本市（町村）においても、〇〇件（平成25年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から〇〇%増加しており、今後も空家は増加すると考えられる。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「〇〇〇空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市（町村）の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本（町村）市の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては〇〇〇条例や〇〇総合計画、〇〇〇都市計画マスタープラン、〇〇〇住宅マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

〇条例、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。

第2章 空家等の現状

1. ○○○の空家等の現状

○空家等の現状について明記する。

- ・空家等の件数
- ・空家等の状態、実態
(活用予定の有無や建築物の状態、空家等の用途など)
- ・空家等の分布状況(住宅地、混在地、郊外部などの地域性)
- ・周辺への影響度合い
- ・その他、人口、世帯数の動向など

加えて、特徴的な内容について明記する。必要に応じて、全国や県の状況と比較検討を行う。

2. 空家等における課題

○調査結果や今後の予測などから、空家等における課題について明記する。

- ・どのような空家等が問題となっているのか。どのような地域で問題となっているのか。を明確にしたうえで、課題を設定する。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があること

を知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

○課題等をもとに、市町村としてどの様に空家等対策に取り組んでいくのか。今後の空家等に関する対策の取り組み方針について明記する。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成〇〇年〇月から平成〇〇年〇月までの〇年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

○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。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は〇〇〇内全域とする。

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については、優先的に対策を進める必要があることから、重点対象地区とする。

対象地区を限定する場合：

対象地区は、空家等の現状を踏まえ、他地区より空家率が高く、かつ、高齢化が進行し一人住まいが多いため、今後、急速に空家が増加することが懸念され、早急な対応が必要と考えられる〇〇地区及び〇〇地区とする。

○基本指針抜粋

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的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。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

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。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

○実態調査等の結果から、対象とする空き住戸・空き店舗など、計画の対象とする空家等の種類について明記する。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定する。

(2) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は市（町村）長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね〇年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

○他法令による通知等を活用して意向確認等を行う場合

通知等の根拠法令において、担当職員の秘守義務規定が適用されるものがあり、禁止事項や、個人情報の取り扱いについて注意を要する場合がある。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、〇〇課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（４）所有者等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

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii 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。

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」者と判断し、データベースに登録。

○基本指針抜粋

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。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、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。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

（１）所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、市（町村）において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

（２）利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

（３）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「〇〇〇老朽危険家屋等解体補助金」や「中古住宅解体後の新築住宅建築補助金」、「木造住宅の耐震改修補助」その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

（４）地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

（５）関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

○基本指針抜粋

各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について記載することが考えられる。その際、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。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市（町村）長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、〇〇空家等対策協議会（以下、「〇〇協議会」という。）で意見を求め市（町村）長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、〇〇条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

（１）措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、〇〇協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

市（町村）長は、8（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

市（町村）長は、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う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③ 命令

市（町村）長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

市（町村）長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④ 行政代執行

市（町村）長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、市（町村）長が8（2）②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
〇〇課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・空家等及び跡地の活用促進 ・〇〇協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・その他の施策全般
〇〇課	〇〇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
〇〇課	災害対策及び災害時の応急措置等
〇〇課	道路交通安全確保等
〇〇課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止
〇〇課	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) 〇〇協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による〇〇協議会を設置する。

※法定の協議会の場合は、設置条例若しくは規則での位置付けが必要

②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議

iv 市（町村）長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③ 構成

〇〇協議会の構成については、市（町村）長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者計〇人以内

※法第7条第1項の規定に基づく場合は、市（町村）長が必須

（3）関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

■ 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

■ 〇〇消防本部

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

10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を〇〇課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、〇〇協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

（1）計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する〇〇年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・不良住宅等の除却を〇〇戸行う
- ・空家等及びその跡地の活用を〇〇戸行う

○基本指針抜粋

空家等対策計画における目標値を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、〇〇協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、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、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、〇〇協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法（略）

〇〇空家等対策協議会設置条例（案）

（設置）

第1条 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）第7条第1項の規定に基づき、〇〇空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会は、空家等対策に係る以下の内容について協議等を行う。

（1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策の執行に関し必要とする事項
(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員〇人以上をもって組織する。

- 2 会長は、市（町村）長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を統理する。
- 4 会長に事故等あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから、市（町村）長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 議会議員
 - (3) 学識経験者（法務、建築、衛生など）
 - (4) 関係機関または関係団体
- 6 委員の任期は、〇年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、再任されることができる。
(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長は、第2条に規定する事項に関して協議等が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。
- 3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
(関係者の出席等)

第5条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。
(会議の公開等)

第6条 会議は、原則公開する。ただし、公開・公表により当事者若しくは第三者の権利及び利益、又は公共の利益を害するおそれがあると会長が認めた場合は、協議会に諮り、その全部又は一部を非公開とすることができる。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。
(会議録等)

第7条 会議録を作成し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載しなければならない。

2 会議終了後の速やかに議事要旨等を作成し、発言者氏名を除き、会議資料とともに公表する。公表に関して第6条ただし書きの規定を準用する。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、〇〇課において処理する。

(補則)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成〇〇年〇月〇日から施行する。