

1. 対象地区(空家法第6条第2項第1号)

- ◆ 令和3年度の実態調査結果によると、市全域において空家等が点在していることから、本計画の対象とする地区は、市内全域とします。
- ◆ 重点対象地区については、コンパクトなまちづくり施策と中心市街地活性化の観点から、『駅等の都市拠点周辺』、及び地震等の災害発生時における避難経路確保のため、広域緊急交通路として指定されている『国道25号沿道』とします。

2. 対象とする空家等の種類(空家法第6条第2項第1号)

- ◆ 本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、倉庫などの用途も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。
- ◆ 本計画の対象外となる空家については、対応が必要な場合、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例などに則り適正に対策を講じていきます。
- ◆ ただし、空家に関する条例が制定された際においては、概ね1年以上使用実績がなく、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態にある等の長屋の空室についても本計画の対象とします。

3. 計画期間(空家法第6条第2項第2号)

- ◆ 本計画の計画期間は、総合計画や都市計画マスタープランの上位・関連計画との整合を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。
- ◆ 社会情勢をはじめ、空家法の改正や新たな法律等の制定の動向、各種対策の進捗状況などを踏まえ、必要に応じて、適宜、計画の見直しを行います。
- ◆ なお、本計画の効果検証を図るため、5年後を目途に空家等の実態把握調査及び中間検証を実施します。

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
空家等対策計画											
第5次総合計画											
まち・ひと・しごと創生総合戦略											
都市計画マスタープラン											
国勢調査											
住宅・土地統計調査											

4. 空家等対策の基本方針(空家法第6条第2項第1号)

- 1 基本方針1 個人財産の所有者責任を前提とした、総合的かつ計画的な空家等対策の推進

 - ◆ 空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が、自らの責任により適切に管理し、状況に応じた対応を行うことが、空家等対策の前提となります。
また、空家等の発生を抑制することも重要であることから、所有者等への働きかけを中心とした空家等対策を推進していきます。
 - ◆ これを前提にしながらも、所有者等が行方不明者、若しくは相続人が不存在である場合においては、第一義的に空家等の適切な管理を行う責務のある所有者等に対応を期待することができないため、住民に最も身近な行政主体である本市が、住民の福祉や利便の増進の観点から空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。
- 2 基本方針2 空家等の状況に応じた的確な対応ができる環境の整備

 - ◆ 空家等への対応としては、安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から除却等により生活環境の改善を図るものと、地域資源を生かしたまちづくりの観点から空家等の有効活用を図るものの大きく2つに分かれます。
 - ◆ 除却等により生活環境の改善を図るものは、所有者等による適正管理の意識向上や管理不全空家等に対する措置の方法を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進していきます。
 - ◆ 特に、空家等の有効活用を図るものは、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、空家等の立地条件や敷地条件、地域ニーズなど多様で複合的な要因等を踏まえつつ、まちづくり施策等と連携を図り、地域特性に応じて効果的に空家等対策を推進していきます。
- 3 基本方針3 多様な主体による連携体制の充実

 - ◆ 空家等が地域の生活環境に与える影響は、災害、治安、衛生、景観、地域活力など、多岐にわたります。これらの課題に対応するため、本市においては、建築、都市計画、道路、課税、政策、法務、危機管理、環境、福祉、水道、商工、市民、財政などの多くの関係部局が連携して進めることが不可欠であることから、庁内各部局が役割を果たし、情報共有が行われるように連携体制の充実を図ります。
 - ◆ また、所有者等はもちろんのこと、市民や法務、不動産、建築、福祉、文化などに識見を有する者、各種団体、民間事業者、NPO団体などの協力も得ながら、多様な主体による空家等対策を推進していきます。

■空家等対策計画における推進施策の改定（案）について

「柏原市空家等対策計画」（H28 策定）に基づく 5 年間の取組みの評価と課題

施策① 空家等の発生抑制

- ① 発生抑制に関する取組みは、概ね達成しており評価できるが、今後空家は増加すると予想されるため、**現状の手法**で満足するのではなく、**ホームページや広報における空家特化ページの整備や Web セミナー等新たな手法**を模索しながらより一層徹底させる。
- ② 空家問題は、様々な観点から連鎖的に発生するため、**高齢者世帯等と携わる福祉部局とその関連団体等と連携**は必須であり、連絡体制を確立し空家化の防止を図る。
- ③ **行政機関と民間事業が連携**し、不動産流通など民間事業者が行っている事業は任せて、市は行政にしか出来ないことを精査し取組みを図る。

施策② 空家等の利活用の促進

- ① 空家を利活用できる制度を創設したことは評価できるが、空家の利用希望者が一定数いるのに対し、空家を持つ所有者が『誰かに活用してもらいたい』という意識が薄いことや制度への関心不足が感じられるため、**空家バンクと補助制度の内容充実を検討した上で、周知**を図る。
- ② 利活用促進は、**民間事業者等との連携**が必要な取組みが多いため、役割を精査し**連携体制を築いた上、行政機関は空家を活用した住宅確保要配慮者への住宅支援等**を図る。
- ③ **市民(自治会や大学)等参加型の空家に関するワークショップの開催**を検討。

施策③ 空家等の適正管理の促進

- ① 市職員の実態調査による市内空家の状況把握と、それに対する適正管理の促進に取組んだことで、解消・改善に繋がっていることに対して評価できるが、管理不全の空家等はこれからも増加傾向にあるため、**促進活動の頻度増加や新たな手法による取組み**を図る。
- ② 民間事業者等の**専門家が常時対応する相談窓口**があれば、更なる適正管理促進と管理不全空家を防ぐことが期待できるので、**官民連携した体制を確立**させる。

施策④ 管理不全の空家等の解消

- ① 特定空家等の管理不全空家の解消は、順調に進んでいる中、**長屋等の空家の特措法に該当しない空家への対処が問題**となっているため、**空家条例の制定**を図る。
- ② 管理不全空家の解消を目的とした**補助制度**は、解体資金の無い所有者に対する有効な取組みと考えられるが、法律に謳われているとおり、所有者による管理責任が大前提であるため、**補助制度創設は基準や期間など極めて慎重に検討**を図る。

対策のメインターゲット

空家になる前

C ランク空家

B ランク空家

A ランク空家

1. 市民・所有者等への情報提供と意識啓発 **充実**

将来の空家等の発生抑制のために、市民や所有者に対して、様々な手法・機会を通じて、情報提供と意識啓発を実施

- ▶ **多様な媒体を活用した情報提供**
(空家専用ページ、SNS 等による情報発信、納通への同封、死亡届時の案内、**啓発リーフレット**等)
- ▶ **啓発動画・出前講座等による意識啓発**
(専門家や民間事業者と連携した啓発動画、自治会等と連携した出前講座の促進(相続登記・成年後見・家族信託等))

2. 空家等予備軍への対応 ----- **新規**

福祉部局や関連団体と連携し、空家等予備軍への情報共有、意識啓発を促進

- ▶ **福祉部局・関連団体等との連携強化**
(エンディングノート等の配布、情報提供の仕組み・相談体制の整備)

3. 既存住宅の質の向上による空家化の防止 **継続**

既存住宅の質を向上し、次代に引き継ぎ、長く住み続けられる住宅づくりを促進

- ▶ **補助・支援制度の拡充と情報発信**
(耐震化補助、リフォーム補助等の拡充)
- ▶ **民間事業と連携した取組みの推進**
(インスペクションやリバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度等の活用促進による住み替え支援の促進)

1. 関連施策と連携した空家等利活用の促進 -- **充実**

多様な主体と連携し、空家等の利活用を促進するとともに、活用しやすい仕組みづくりを実施

- ▶ **空家バンク制度の充実・促進**
(情報発信の仕組みの見直し、支援制度等との連動)
- ▶ **補助・支援制度の創設**
(定住・移住促進、空き店舗・古民家活用、跡地の公共利用の推進等に向けた補助等の創設、中古住宅購入補助(フラット 35)の情報発信等)
- ▶ **行政政策等と連動した活用の促進**
(コンパクトなまちづくりの推進、リノベーションまちづくり事業の実施、地域活性化施策)
- ▶ **民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開**
(専門家や民間事業者等と連携した情報提供の仕組み、福祉的活用への展開等)

2. 地域コミュニティの発展に向けた ----- **充実**
マッチング制度、人材育成の促進

所有者等と利活用希望者、地域ニーズをつなぎ地域が活性化する利活用の実現や担い手づくりを推進

- ▶ **空家等と利用希望者のマッチングの仕組み構築**
(空家バンクとの連動、民間・NPO との連携等)
- ▶ **地域の空家対策を担う人材育成**
(多様な主体による人材育成ワークショップ等の開催)

1. 空家等の状況把握の実施 ----- **充実**

定期的に市内の空家等の状況・課題等を把握することで、適切に空家等対策を推進

- ▶ **空家等実態調査の実施**
- ▶ **空家等の早期発見の仕組みづくり**
(市民・自治会等との連絡体制・情報収集、庁内関係課(道路・河川・防災)の業務等との連携による現状確認等)

2. 所有者等への適正管理に対する意識の向上 -- **充実**

相続や経済的な理由など、所有者等の様々な状況に応じて、適正管理を促す取組みを実施

- ▶ **所有者等の適正管理の促進**
(多様な機会を活用した文書・通知等送付)
- ▶ **土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応**
(利害関係者に対する、財産管理制度等の活用)
- ▶ **新たなツール等による情報発信、意識啓発**
(専門家等と連携した WEB セミナー・相談会、適正管理のリーフレット作成や SNS 等を活用した情報発信手法の検討)

3. 官民連携による適正管理の仕組みづくり ---- **充実**

専門家や民間事業者等と連携し、適切な管理手法等の情報提供により、適正管理を促進

- ▶ **専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり**
(相談窓口の一元化、セミナー・相談会、**リーフレット作成、SNS 等の活用等**)
- ▶ **民間事業と連携した取組の実施**
(空家見守りサービス、ふるさと納税制度等の活用)

1. 空家等の適切な措置の実施 ----- **充実**

放置することで周辺環境に悪影響となる空家等に対し、空家法に則った適切な措置を実施するとともに特定空家等予備軍に対する意識啓発を実施

- ▶ **所有者が特定できない場合の措置**
(財産管理人制度等の活用)
- ▶ **特定空家等予備軍への対応**
(所有者等に対する助言・指導文書の送付、住宅用地の適用除外等)

2. 空家等対策補助の検討 ----- **充実**

管理不全空き家等の解消に向けて除却支援などの創設を検討

- ▶ **除却補助制度等の創設** (国庫補助等の活用)

3. 他の法律などによる対応 ----- **充実**

関連法令等による対応を継続するとともに、長屋への対応や災害等の緊急時にも対応ができる仕組みづくりを推進

- ▶ **条例等による実効性のある対応の検討**
(**長屋への対応、緊急安全措置の仕組みづくり**)

4. 連携体制の強化 ----- **新規**

管理不全の空家等の解消には、様々な要因による障害があるため、関連部局や団体等との連携により適切に対応ができる体制を強化

- ▶ **防災関連団体・専門家等との連携体制の充実**
(防災部局、警察・消防、法務局、弁護士等との連携強化)

（１）市民・所有者等への情報提供と意識啓発

将来の空家等の発生を抑制するため、市の広報誌やホームページ、SNS 等への掲載、所有者等への啓発チラシやリーフレットの配布、専門家や民間事業者と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、高齢者が集まる機会を活用した講座の開催を通じて、市民に役立つ様々な情報を発信し、効果的な意識啓発を図ります。

▶ 多様な媒体を活用した情報提供

- ・市の広報誌への掲載やホームページにおける空家等対策の専用ページ開設や SNS の活用、専門家や民間事業者と連携した WEB セミナー等の実施により効果的な情報提供を行い、意識啓発を行います。
- ・固定資産税納税通知書送付時や死亡届提出時において空家等対策の意識啓発を行います。
- ・空家等の問題解決事例をまとめたリーフレット等を作成・配布します。

事例①

▶ 啓発動画・出前講座等による意識啓発

- ・不動産の相続登記や成年後見制度、家族信託など空家等の発生要因に関連する問題解決策について、より多くの市民や所有者等への情報提供や意識啓発を行うため、専門家や民間事業者と連携して、啓発動画の公開や発信、出前講座等を実施していきます。

事例②

（２）空家等予備軍への対応

空家等の発生原因として、居住者の死亡や施設等への入居を機に発生するケースが多いため、将来に向けて事前に準備をしておくことが重要であるため、福祉部局や関連団体との連携体制を築いた上で、高齢者世帯等に対して、問題性の周知と意識啓発活動を行い、空家等の発生抑制を図ります。

▶ 福祉部局・関連団体等との連携強化

- ・福祉関連部局や、社会福祉協議会、民生委員、地域包括支援センターなどと連携し、空家等予備軍の高齢者世帯等に対して、エンディングノートの配布やシニア大学講座を活用し、各種制度に関する情報提供を行い、空家等の問題で悩まないように相談体制を整え、効果的な意識啓発を図ります。

事例③

（３）既存住宅の質の向上による空家化の防止

次世代に引き継ぎ、長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、耐震化の補助制度等の活用促進に向けた情報発信を行うとともに、ホームインスペクションやリバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度等の住宅施策に関する情報の提供等により、既存住宅の質を向上させ、安心して居住できる環境整備を行い、空家化の防止を図ります。

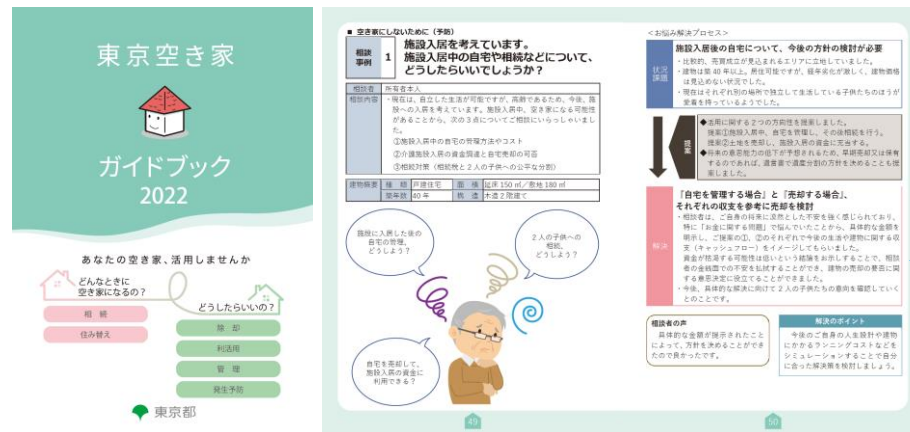
▶ 補助・支援制度の拡充と情報発信

- ・既存住宅の質の向上や良質な住宅の購入実現に向けて、耐震化の補助制度の促進やセミナー及び個別相談会の開催により情報発信を行います。

▶ 民間事業と連携した取組みの促進

- ・ホームインスペクションやリバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度等の住宅施策の活用促進を図るため、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめ、民間事業者と連携した情報提供やセミナー等を実施していきます。

事例① 啓発チラシ等の配布：「東京空き家ガイドブック 2022」



都に寄せられた相談事例の中から参考となる空家家の解決事例等を取りまとめ、ガイドブックを作成

相続登記、成年後見制度などの内容を掲載し、空家家になる前の準備などについて意識啓発

事例② 情報提供、出前講座：「京都市あきやん情報局」「おしかけ講座」



SNS を活用し、市民に対する空家化の予防のためのセミナーやシンポジウム等の開催に関する情報発信

地域の会合等に司法書士などの専門家と京都市職員が訪問し、空家家の予防につながる相続等に関する講座を開催



事例③ 福祉部局・関連団体等との連携強化：地域包括ケアシステムを活用した発生抑制事業

ありあけ不動産ネット協同組合(福岡県)
福祉分野の施策である「地域包括ケアシステム」を活用し、地域包括支援センターや介護支援専門員と、空家家になる前の段階から住まいの相談が出来る体制を整え、空家予備軍に対して早期の支援体制や住み替え提案が出来る体制を構築



写真7 福祉関係者向けセミナーの様子



写真6 空家家発生抑制パンフレット①

福祉関係者との共同によるパンフレット作成や、WEB セミナー等の開催

i 地域包括支援センターとの連携会議の開催

大牟田市内6か所の地域包括支援センターと連携会議を開催。センターに上がってくる高齢者の住まいの問題を共有。空家家になる前の空家家予備軍を把握し早期の対策を講じる事が出来る体制を構築する。

ii 介護支援専門員向けセミナーの開催

地域包括支援センターを通じ、高齢者との関りが深い介護支援専門員(ケアマネジャー)へ向けたセミナーを開催。介護支援専門員が高齢者の住まいの問題に対しての知識とキャッチ力を向上させる。資産価値のある内に不動産を売却し、高齢者の施設入居費用や葬儀費用に充てるなど、経済面でもサポートし空家発生抑制に繋げる



iii 介護支援専門員と協力した相談員の派遣

介護支援専門員が月に一度高齢者宅を訪れる際に、必要に応じて空家相談員も同行し、住まいに関する相談を受け付け、将来管理放棄された空家家にならないよう予防やその対策のアドバイスする機会を作る。

(1) 関連施策と連携した空家等利活用の促進

「第2期柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における、子育て支援サービスの充実や、地元商店等の活性化支援、定住・移住促進、高齢者の生きがい推進、コンパクトなまちづくりなどの施策と連動した空家等の利活用を一体的に促進するため、庁内での連携と調整を行い、空家バンク制度の拡充を図ります。

また、Osaka あんしん住まい推進協議会、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携はもとより、学校や民間事業者、NPOなどとも連携し、移住者や転職者、親世代と同居・隣居・近居する者、住宅確保要配慮者等に対しての住宅供給や、市民のサークル活動の場や子ども・子育て世帯・高齢者などの交流の場としての利用、高齢者のデイサービスなどの福祉的利用による空家等の利活用を図ります。

▶ 空家バンク制度の充実・促進

- より効果的な情報発信を行うために、ホームページにおける空家等対策の特設ページを整備した上で、様々な補助・支援制度と連動して情報発信できる仕組みを検討し、空家バンク制度の活用を促進します。
- 空家バンク制度の拡充を図るため、民間の不動産事業団体と連携した相談体制の構築や事業者の紹介支援の検討を行います。

▶ 補助・支援制度の創設

- 定住・移住促進、空き店舗や古民家のリノベーション、空家等の公共的利用転換などの推進に向けたリフォーム工事費用の補助制度等、支援制度の拡充や創設を検討します。
- 中古住宅等の流通を促進するため、空家バンク制度と併せてホームインスペクションやDIY型賃貸借契約、「フラット35」など、融資の優遇措置に関する情報発信を行います。

▶ 行政政策等と連動した活用の促進

- 重点箇所に指定している駅周辺等の都市拠点においては、コンパクトなまちづくり施策と連動して、中心市街地を活性化させていくため、空家等の利活用を図ります。
- リノベーションまちづくり事業におけるアドバイザー紹介制度を活用し、地域活性化の推進に向けた空家等の利活用を支援します。

▶ 民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開

- 住宅セーフティネット法に基づく居住支援において、民間事業者や福祉部局等と連携し、住宅確保要配慮者に対する住宅として供給するため、空家等の活用を図ります。
- 相談会の実施等による利活用に役立つ制度の周知や、市民からの様々な相談に対して情報提供ができる仕組みづくりを検討します。

事例①

(2) 地域コミュニティの発展に向けたマッチング制度、人材育成の推進

空家等の利活用による地域活性化の推進には、所有者等や利活用希望者、地域、それぞれのニーズに合わせて繋いでいくことが重要であるため、実現に向けたマッチングの仕組みづくりや人材育成の取組を推進します。

▶ 空家等と利活用希望者のマッチングの仕組み構築

- 所有者等の同意のもと、空家等の利用を希望する者や民間事業者への情報提供を行い、空家等所有者と利活用希望者を繋ぐマッチングシステムや相談対応の仕組みなど、効果的な取組を検討します。

▶ 地域の空家等対策を担う人材育成

- 地域住民や大学等の多様な主体が参加する空家等の活用検討ワークショップやセミナーを実施し、地域の空家等対策を担う一員となれるような人材育成の取組を推進していきます。

事例②

事例① 民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開：居住支援法人による空き家対策

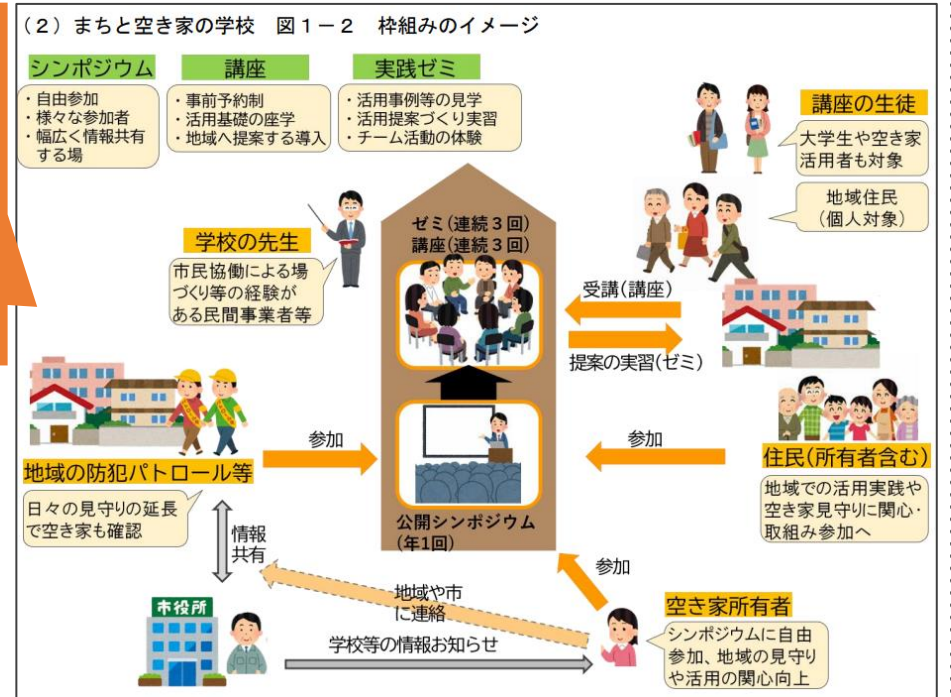
居住支援法人が「空き家の課題」と「居住支援の課題」を解決する施策の一つとして、ICT(VR動画の撮影・編集)、クラウド管理やYouTube等のメディアを活用しシニア世代向けの空き家対策を推進

事業主体名	株式会社ケア・フレンズ
連携先	福井市(地域包括ケア推進課、住宅政策課、移住定住推進課) 福井大学(建築・都市環境工学科) (公財)ふくい産業支援センター(ふくいDXオープンラボ) 株式会社三友システムアプライザル
対象地域	福井県福井市
事業概要	・空き家相談窓口の開設(居住支援法人窓口での空き家相談) ・住まいの終活セミナーの開催(空き家予備軍：65歳以上の単身高齢者向け) ・空き家ポータルサイト構築(VR動画による撮影・編集/YouTubeの公開)
事業の特徴	・空き家予備軍(高齢者等)に向けた空き家利活用の提案 ・運営の管理については、クラウド管理サービス(kintone)を活用 ・内見の映像を、VR撮影(360度)・編集し、内見動画をYouTube公開
成果	・空き家相談窓口の開設 ・クラウド版空き家データベース(空き家調査シート)の作成 ・ICT(VR)を活用した空き家対策モデルナレッジ集の作成 ・実際の空き家を活用したVR内見映像：3件 ・シニア世代に向けたマッチングプラットフォーム(ホームページ)作成 ・住まいの終活セミナーの開催(2022.01.22)

居住支援法人が行う空き家対策におけるDXモデル事業(姉妹ケア・フレンズ)		別添資料4
課題	空き家予備群(65歳以上の単身高齢者)に向けた空き家対策と居住支援	
目的	空き家予備群(65歳以上の単身世帯高齢者)に対して、①空き家になる前にできることを訴求し、②空き家を借りたいと希望する方(若年層や移住者、福祉関係者等)と早期にマッチングさせる。	
取組内容	①相談窓口の開設(クラウド版空き家調査/空き家データベースの作成) ②VR動画・編集した映像をYouTubeへ配信し、アナリティクス機能活用(マーケティング分析) ③シニア世代向けの空き家ポータルサイトの構築(シニア世代に向けた居住支援の提案) ④住まいの終活セミナーの開催(モデル概念の有効性の確認)	
成果	・空き家相談窓口の開設(居住支援法人の業務へ) ・クラウド版空き家データベース(空き家調査シート)の作成【Kintoneを活用】 ・ICT(VR)を活用した空き家対策に向けたナレッジ集の作成【VR撮影から編集・公開までの流れ】 ・YouTubeに公開された内見映像：3件【映像公開】 ・シニア世代に向けたマッチングプラットフォーム(ホームページ)を作成【シニア世代の居住支援】	
取組① 相談窓口の開設	居住支援法人として、空き家相談ができる窓口を開設(受付環境を構築・整備) クラウド版空き家調査/空き家データベースの作成	取組③ ポータルサイト構築 シニア世代に向けた居住支援の提案。 空き家を借りたい方との早期マッチング。 ■サイト名: 空き家Terrace (https://akiya-terrace.com/)
取組② VR動画/YouTubeへ公開	VR動画・編集した映像により、臨場感のある内見が可能となる。YouTubeへの公開によるマーケティング分析。	取組④ 住まいの終活セミナー シニア世代(65歳の単身高齢者＝空き家予備軍)に向けた終活セミナーの開催。

事例② 地域の空家対策を担う人材育成：「まちと空き家の学校」(日野市)

空き家を地域の資源として活用する人材育成を進めることを目的に構築。まちと空き家の学校の卒業生が、所有者や地域住民との協力のもと、空き家とまちを豊かにし、市民が日常の中で、空き家に関心を持てる環境を育むことを期待。



(1) 空家等の状況把握の実施

空家等対策を効率よく推進するにあたり、実態調査を行い、所在地や状態等を把握します。実態調査については、本計画の見直し及び改定時期にあわせて概ね5年ごとに実施するとともに、近隣住民などからの相談や情報提供に応じて、適宜状況の把握を行います。

▶ 空家等実態調査の実施

- ・定期的に市内の空家等の状態を把握し、地域ごとの課題を分析することで、効果的に空家等対策を推進します。

▶ 空家等の早期発見の仕組みづくり

- ・市民や自治会等と連携して空家等を早期に発見するための連絡体制を整え、情報収集を行います。
- ・庁内関係課（道路・河川・防災など）が日頃のパトロール業務等において、地域住民からの情報提供を受けた場合は、空家対策部局へ報告して頂くことで、効率的かつ効果的に空家等の状況把握が行えるように連絡体制を整えます。

(2) 所有者等への適正管理に対する意識の向上

空家等の所有者等が、相続の不知や経済的な理由により、自らの責任によりの確な対応が行えておらず、長期間空家等の状態であるものや適切に管理できていないなどの状況に応じて、助言・指導文書の送付やセミナー・相談会等による適正管理に対する意識啓発を図ります。

▶ 所有者等の適正管理の促進

- ・管理不全空家等の増加を抑制するため、所有者等が自身の手によって管理を行えるように、適切な助言や指導文書を送付し、管理意識の向上を図ります。
- ・重点箇所指定している国道25号沿道は、市の広域緊急交通路であるため、重点的に空家等の所有者等に対して、適正管理を促す通知文書の送付を行い、意識の向上を図ります。

▶ 土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応

- ・借地契約等の関係で土地と建物の所有者等が異なり、その片方が行方不明者、又は不存在である場合においては、管理に対処できていない空家等が存在するため、利害関係者に対して、財産管理人制度等の案内や活用を促進します。

▶ 新たなツール等による情報発信、意識啓発

- ・空家等の適正管理の手法や火災警報器の管理等その他関連する様々な情報について、リーフレットや SNS 等を活用した情報発信を行います。
- ・司法書士や建築士などの専門家と連携し、市の広報誌やホームページをはじめ、WEB セミナーや相談会等を通じて、適正な管理に向けた効果的な情報提供と意識啓発を行います。

（３）官民連携による適正管理の仕組みづくり

空家等の適切な管理手法や管理代行サービス等の情報提供を行い、所有者等による適切な管理を促進していくために、専門家や民間事業者と連携した取組を促進します。

▶ 専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり

- ・専門家団体等と連携し、ワンストップで空家等の問題を相談できる窓口を創設します。

▶ 民間事業と連携した取組の実施

- ・ふるさと納税制度の返礼品として、民間事業者が実施する空家等の管理・見守りサービスの導入を検討します。
 - ・シルバー人材センターと連携し、空家管理サポート業務の活用促進に取り組めます。
- 事例②

事例① 新たなツール等による情報発信:「スマイのミライ教えてナビ!」(調布市)

1 調布市

SNSを活用した空き家予備軍の可視化プロジェクト

SNSを活用し、多世代の活用を想定した「相談」と「学び」のメニューにより構成される空き家予防啓発アプリを官民連携で開発し、ウィズコロナ時代を見据えた新たなオンライン事業の構築を行う。

事業の成果：

- ・調布市空き家LINE公式アカウント「スマイのミライ教えてナビ！」の構築。
- ・市民参加型・多世代参加型事業の考案。
※ワークショップ「空き家っカソン」

今後の展開：

- ・アカウントコンテンツの充実と相談事業との連携強化
- ・広域連携によるツール活用の可能性検討
- ・市民参加型事業の継続実施による意識啓発など。

市民参加・多世代参加型 ワークショップ「空き家っカソン」

【利用手順の流れ】

◆まださまざまな種類の空き家アンケートで、基本情報(属性、経歴、ニーズ等)を取得、個人情報の本人同意確認後、個人を特定しない範囲で、調査及び分析を行い、アプリの機能更新、セグメント配属等で使い勝手を進化させ、利便性向上を図る。

【主な構成（「相談」と「学び」）】

事例② 民間事業と連携した取組の実施：シルバー人材センターの業務、ふるさと納税との連携

横浜市シルバー人材センターが空家管理の推進に貢献を約束

横浜市内シルバー人材センターが空家管理のお手伝いをします！！

横浜市と公益財団法人横浜市内シルバー人材センターは、市民生活の安全・安心を確保するために、市内の空家の安全管理の適正化を進めること、かつ、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることと目的とした連携・協力に関する「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しました。

◆協定締結の様子

【協定締結日】
平成27年12月18日(金)

【出席者（代表者のみ）】
公益財団法人横浜市内シルバー人材センター 理事長 南川 秀基
横浜府建業局 局長 坂村 智賢
※写真提供をご希望の方、ご連絡ください。



◆業務内容

○シルバー人材センターが行う業務
空家等の所有者等に対し、空家等の管理について、下記の業務を行います。
① 空室等の現地調査 ② 空家等の点検、修繕の指導（無償）
③ その他、横浜市内シルバー人材センターで実施される一斉作業
※修繕費は、シルバー人材センターから委託先へ発生いたします。

【問合せ先】公益財団法人横浜市内シルバー人材センター 本部
〒223-0002 横浜市中区南区上岡屋1-6-1 ゆめあビルディングタワー13階
TEL：045-871-8800 FAX：045-871-1716 Mail:yachoboku@yokohamacity.jp / ycenter.or.jp

◎横浜近郊シルバー人材センターも加入

横浜市内シルバー人材センターが「近年高齢者の増加による空き家に関する課題」に基づき、生きがいのある支え合いの推進を図り、活力ある地域社会づくりを目指し、高齢者に就業の機会を提供しています。（毎月第1日～第5日）令和5年10月1日《会員数約10,000人（平成27年5月末現在）》
〔事務所〕本部（上大岡）、市内6事務所（神奈川、浦、保土ヶ谷、磯子、緑、戸塚）
〔組合している主な事業所〕
○一般作業（除草・伐木、ビル・マンション・事務所等の清掃、資材管理）
○サービス（家庭内の掃除・洗濯・食事の準備、介護保険対象外の介護補助、子育て支援）
○技能（草木の手入れ・ペンキ塗壁、機・縫子等の修理など）
○施設管理（駐車場、駐輪場、ビル・マンション等の管理） など

〇市がどうする

- (1) 市内にある空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、シルバー人材センターを紹介する。
- (2) 市ホームページ、チラシ等にあり、上記シルバー人材センターの看板をPRします。

(1) 空家等の適切な措置の実施

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と認められる空家等については、空家法に則った適切な措置を講じます。

また、所有者等が特定できない空家等に対しても財産管理人制度等の活用により適切な対応を図っていきます。

▶所有者等が確知できない場合の措置

- 不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度等を活用し、所有者等が不明の空家等への対応を促進していきます。

▶特定空家等予備軍への対応

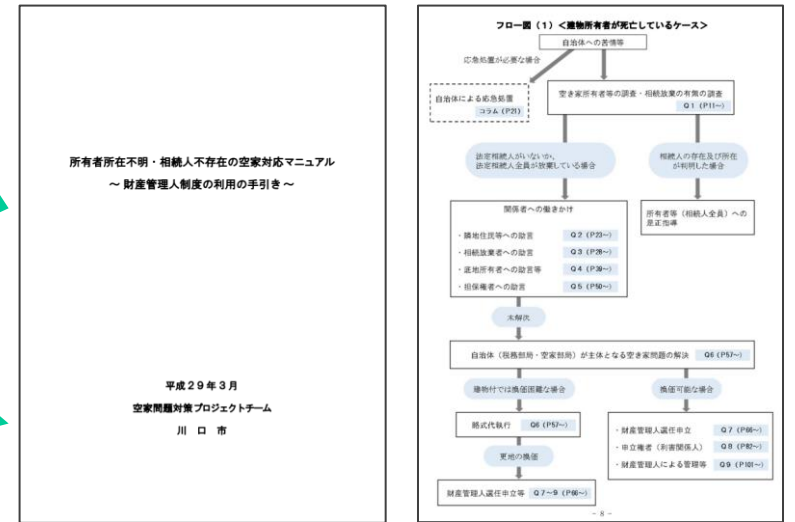
- 今後も放置されれば老朽化が進行し、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対して、助言・指導文書の送付を行い、管理不全が解消されるよう意識啓発に取り組めます。
- 周囲に悪影響を及ぼさない状態であっても、管理不全が長期化している空家等の所有者等に対しては、地方税法における住宅の定義に該当しないものについての判断基準を明確にした上で、住宅用地特例の適用を除外できるよう検討し、管理不全空家等の解消を図ります。

事例①

事例① 所有者が特定できない場合等への対応：財産管理人制度の利用の手引き（川口市）

川口市と弁護士が連携し、財産管理人制度等を活用して所有者不明等の空き家の解消方策を探り、その法的手続きの手順等について取りまとめ、HP等で配布

財産管理人制度を活用した空き家対策についても HP で事例を紹介



(2) 空家等対策補助の検討

管理不全の空家等の解消に向けて、所有者等による不良住宅除却の費用補助や、除却後の跡地が地域コミュニティの活性化等のために有効活用される場合への補助支援制度導入に向けた検討を行います。

▶除却補助制度等の創設

- 国庫補助である空家等総合支援事業等を活用した、空家等対策の補助支援制度の導入を検討します。

(3) 他の法律などによる対応

本計画の対象外となる空家に対しては、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例などに則り、適切に対策を講じていきます。

また、空家法に該当しない空家にも対応するため、条例の制定を検討します。

▶条例等による実効性のある対応の検討

- 管理不全が原因で周囲に悪影響を及ぼしている長屋への対応と災害時等における空家等への緊急安全措置などの事項について検討します。

事例②

事例② 条例等による実効性のある対応の検討：「佐賀市空家空地等の適正管理に関する条例」

空家特措法を補完し、行政の支援が必要な課題に幅広く対応できるように、一部が使用されている「長屋」についても空き家部分を条例の規制の対象として追加

危険な状態を解消するための最低限度の措置ができるよう「緊急安全措置」も位置づけ

(定義)
第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
(1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
(2) 法定外空家 長屋の住戸若しくは区画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。
(緊急安全措置)
第10条 市長は、空家空地等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置を講じることができる。
(平30条例26・旧第11条繰上・一部改正)

事例③ 関連部局・防災関連団体等との連携体制の充実：消防職員による応急措置の実施

一部崩落したがれきの飛散等により、道路や近隣家屋等が損壊を受けるおそれがあったため、消防職員が応急措置を実施

市町村が債権を有しておらずかつ特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても財産管理人選任の申立てが認められた事例

国土交通省

事例4:秋田県横手市②

空家等の状態	過去に道路側に面した車庫が積雪により倒壊し、相続人全員が相続放棄をしたことにより所有者等確知不能のため、相続放棄した親族の同意を得て近隣住民等が当該車庫を解体撤去した経緯があった。その後、一部崩落したがれきの飛散等により、道路及び近隣家屋等が損壊を受けるおそれがあった。									
財産管理人選任の申立理由	当該建築物は上記の状態であり、空家法の目的を達成するために申立てを行った。									
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	建築年	不明	延べ床面積	不明	空家等の概要 		
申立日	H29年3月7日	選任日	H29年4月5日	構造	木造2階建	敷地面積	1,213.85㎡			
予納金 (うち選付額※)	5,000,000円	申立した 家庭裁判所	秋田家庭裁判所 横手支部							
空家等の把握 から現在までの 流れ	H24年2月 積雪により一部崩落 H25年2月 相続人全員が相続放棄し、所有者等確知できず H26年2月 半壊状態の建築物が積雪により危険な状態との 通報 市職員による応急措置(雪下し)を実施 H26年6月 一部倒壊、消防職員により応急措置(飛散瓦礫 等の移動)を実施 H29年3月 相続財産管理人選任の申立て H29年4月 選任の審判 H29年6月頃 財産管理人が当該空家等を除却									
苦労した点/ 工夫した点	相続人全員が放棄していることを確認せずそのうちの一人に連絡をしたためトラブルに発展。実際の把握と相続関係の調査に難儀した。 また、土地には防火水槽があったため、財産管理人と原状復帰に関する調整を要した。									

※欄に半角の漢字が記されているのは、このページの本文とは関係ない

12

▶防災関連団体・専門家等との連携体制の充実

- 周辺環境に危険が及ぶような状態で、所有者等が不明な場合などにおいては、市の防災部局、警察・消防などの関連行政団体と連携を緊密にとることで、早急に対応ができる仕組みについて検討します。
- 所有者不明の空家等の対応においては、法務局や司法書士、弁護士等の専門家と連携して対応できる体制を整備します。

事例③

(4) 連携体制の強化

管理不全の空家等の解消には、様々な問題に対処する必要があるため、関連行政団体や専門家等との連携により、適切に対応ができる体制を強化していきます。

■空家等対策の推進施策における数値目標（案）

空家等対策計画における推進施策の効果検証と評価を行うため、下記の目標値を定めます。

推進施策	数値目標（案）	目標値（案）	目標値の確認方法
施策① 空家等の 発生抑制	セミナー・相談会、出前講座等の市民への普及啓発活動	3 回/年	開催実績を情報共有し確認
施策② 空家等の 利活用の促進	空家バンクの新規物件の登録数	5 件/年	利活用検討部会で確認
	空き店舗を活用した新規事業の補助件数	3 件/年	
施策③ 空家等の 適正管理の促進	国道 25 号沿道における空家等の管理促進活動	1 回/年	都市開発課で確認
施策④ 管理不全の 空家等の解消	特定空家等を含む評価 A ランクの管理不全空家等の解消戸数	10 戸/年	都市開発課実施する空家等の定期調査にて確認



【参考】現行計画(H28 策定)の評価指標

項 目	目標値	備 考
市民へのチラシの配布、市の広報やホームページへの啓発文書の掲載などの広報活動	4 回/年	本計画にて設定
老朽空家等指導、助言件数	10 件/年	柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
空き店舗の活用による出店数	2 件/年	柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略
二次調査で総合評価 A の管理不全空家の解消戸数	10 戸/年	本計画にて設定