

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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

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（昭和25年法律第201号）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。

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。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

■ 柏原市空家等対策計画の改定（現行計画からの主な改定内容※赤字）

空家等対策計画の基本的事項

対象地区

- ・令和3年度調査の結果より、市内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、市全域とします。
- ・また、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、柏原駅と河内国分駅を中心とした『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』を重点対象地区とします。

対象とする空家等の種類

- ・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、概ね年間を通して使用実績がなく、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。

計画期間

- ・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年後の令和9年度を目途に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		◆					◆				
柏原市の空家等実態調査						●					●

空家等対策の基本方針

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、また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、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

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地域ニーズなど多様で複合的な要因を踏まえつつ、様々なまちづくり施策と連携を図り、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。

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対策す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。

空家等対策の方向性

1 空家等の発生抑制

空家等を増やさないようにするためには、まずは空家化させないことが重要となることから、市民への意識啓発活動を中心とした空家等の発生抑制の方策を示します。

2 空家等の利活用の促進

利活用が可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、市場への流通や地域活性化につながる空家等の利活用方策を示します。

3 空家等の適正管理の促進

空家等の所有者は、自らの責任により適切に管理する必要があることから、長期間にわたる管理不全を防ぐための適正管理を促す方策を示します。

4 管理不全の空家等の解消

地域や周囲へ悪影響を及ぼしている管理不全の空家等については、空家法に基づく措置や課題の解消に向けた方策を示します。

■ 柏原市空家等対策計画の改定（現行計画からの主な改定内容※赤字）

「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作成や 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必要がある。
- ② 空家問題は、様々な観点から連鎖的に発生するため、**防災関連団体や高齢者・生活困窮者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防止を図る必要がある。
- ③ **行政機関と民間事業者が連携**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、行政にしか出来ないことを精査し取組む必要がある。

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**を図る必要がある。
- 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**を図る必要がある。
- 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**を検討する必要がある。

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む必要がある**。
- 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**させる必要がある。

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**を図る必要がある。
- 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、**法律に謳われていない**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**する必要がある。

対策のメインターゲット 空家等になる前 C ランク空家等 B ランク空家等 A ランク空家等

「柏原市空家等対策計画改定版」の推進施策概要

1. 市民・所有者等への情報提供と意識啓発 **充実**

- ▶ **多様な媒体を活用した情報提供**
市の広報誌、空家等対策専用ページ、SNS 等による啓発活動、固定資産税納税通知書への同封、死亡届時の周知、啓発リーフレットの作成・配布等
- ▶ **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の配信、WEB セミナーや出前講座等の実施（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・関連団体等との連携強化**
福祉部局や社会福祉協議会、民生委員、地域包括センター等と連携した相談体制、エンディングノート等の作成・配布、シニア大学講座と活用した意識啓発

3. 既存住宅の質の向上による空家化の防止 **継続**

- ▶ **補助・支援制度の情報発信**
耐震化補助制度の活用促進、セミナー・個別相談会の開催
- ▶ **民間事業者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活用促進に向けた民間事業者と連携した情報提供、セミナー等の実施

1. 関連施策と連携した空家等利活用の促進 **充実**

- ▶ **空家バンク制度の充実・促進**
様々な補助・支援制度と連動して情報発信できる仕組みの検討、民間の不動産事業者団体と連携した相談体制の構築、事業者の紹介支援の検討
- ▶ **補助・支援制度の創設**
定住・移住促進、空き店舗・古民家活用、空家等の公共的利用転換等に向けたリフォーム工事費用の補助・支援制度等の拡充や創設、融資の優遇措置（フラット 35 等）に関する情報発信
- ▶ **行政政策等と連動した活用の促進**
駅等の都市拠点周辺におけるコンパクトなまちづくりの推進に向けた空家等の利活用、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度の活用促進
- ▶ **民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開**
居住支援協議会と連携した空家等の活用促進、相談会等の実施や様々な相談に対して情報提供できる仕組みの検討

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 **充実**

- ▶ **空家等と利活用希望者のマッチングの仕組み構築**
情報提供、マッチングシステムや相談対応の仕組みの検討
- ▶ **地域の空家等対策を担う人材育成**
多様な主体が参加するワークショップやセミナー等の開催

1. 空家等の状況把握の実施 **充実**

- ▶ **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）との連絡体制の整備

2. 所有者等への適正管理に対する意識の向上 **充実**

- ▶ **所有者等の適正管理の促進**
所有者等への適切な助言文書の送付、国道 25 号沿道への重点的な適正管理を促す通知文書の送付
- ▶ **土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応**
利害関係人に対する財産管理人制度等の案内や活用促進
- ▶ **新たなツール等による情報発信、意識啓発**
リーフレットの配布や SNS 等を活用した情報発信、専門家等と連携した WEB セミナー・個別相談会の定期的な実施

3. 官民連携による適正管理の仕組みづくり **充実**

- ▶ **専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり**
ワンストップで相談できる体制整備に向けた専門家団体等と連携した窓口の創設
- ▶ **民間事業者と連携した取組みの実施**
空家等の管理・見守りサービス導入、ふるさと納税制度の活用

1. 空家等の適切な措置の実施 **充実**

- ▶ **特定空家等への対応**
空家法に基づく措置の実施
- ▶ **所有者等が確知できない場合の対応**
財産管理人制度等の活用促進
- ▶ **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、住宅用地特例の適用除外の検討

2. 空家等対策補助の検討 **継続**

- ▶ **除却補助制度等の創設**
空家に対する市の補助支援制度の創設の検討

3. 他の法律などによる対応 **充実**

- ▶ **条例等による実効性のある対応の検討**
長屋への対応、緊急安全措置を可能とする条例制定の検討

4. 連携体制の強化 **新規**

- ▶ **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、法務局や司法書士、弁護士等と連携して対応できる体制整備、仕組みの検討

※引き続き取り組むことは「継続」、これまでの取組をより充実させる取組みは「充実」、新しく取り組むことは「新規」

計画の目標値

○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**

○空家バンクの新規物件の登録数 **5 件/年**
○空き店舗を活用した新規事業の補助件数 **3 件/年**

○国道 25 号沿道における空家等の管理促進活動 **1 回/年**

○特定空家等を含む評価 A ランクの管理不全空き家等の解消戸数 **10 戸/年**