資料６

平成 30 年８月６日／平成 30 年度第１回裾野市空家等対策協議会 資料

裾野市空家等対策計画（骨子案）

2019 年３月

裾野市

目　次

Ⅰ　序章 ･･･ 1
　１．裾野市空家等対策計画策定の背景と目的 ･･･ 2
　２．空家法の概要 ･･･ 3
　３．計画の対象 ･･･ 4
　４．計画の位置づけ ･･･ 5
　５．対象地区 ･･･ 6
　６．計画の期間 ･･･ 6
Ⅱ　現状と課題 ･･･ 7
　１．統計による空家の状況 ･･･ 8
　２．実態調査による空家等の状況 ･･･ 23
　３．空家等の所有者などの意向 ･･･ 36
　４．空家等に関する課題のまとめ ･･･ 42
Ⅲ　基本方針 ･･･ 45
　１．主体別役割 ･･･ 46
　２．取組の基本方針 ･･･ 47
Ⅳ　具体的施策 ･･･ 51
　１．施策体系 ･･･ 52
　２．目標指標 ･･･ 61
Ⅴ　実施体制 ･･･ 63
　１．推進体制 ･･･ 64
　２．効果の検証と計画の見直し ･･･ 65
参考資料 ･･･ 67
・空家等対策の推進に関する特別措置法
・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（抄）
・「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（ガイドライン）（抄）
・裾野市空家等対策協議会設置要綱
・裾野市空家等対策協議会委員名簿
・裾野市空家等対策庁内委員会設置要領
・裾野市空家等対策庁内委員会名簿

Ⅰ　序章

Ⅰ 序章

１．裾野市空家等対策計画策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化等に伴い、空家が年々増加しています。この中には、適切な管理が行われず、放置されているものも少なくありません。こうした、管理不十分な空家が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

2013（平成 25）年に総務省が実施した、住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は 22,790 戸あり、一方、2015 年（平成 27）年の国勢調査によると、総世帯数は 20,792 世帯あり、住宅ストックが量的には充足していることが判ります。また、別荘等の二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」に属する一戸建て空家の数は、約 650 戸あると推計され、過去５年間で 1.3 倍に増加しています。

このような中、本市でも行政指導として管理不十分な空家の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）へ適正な管理をお願いしてきました。しかしながら、空家がもたらす問題が多岐にわたり、また、空家の所有者等の特定が困難な場合があるなど、様々な制約がありました。

こうした状況を踏まえ、空家がもたらす問題に総合的に対応するため、国レベルでの制度的枠組みとして、2014（平成 26）年 11 月 19 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が成立、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本市においても、空家法の全面施行を受け、空家の実態を把握するため、自治会の協力を得て実態調査を行いデータベース化するとともに、管理不十分で「地域が困っている」と報告された空家については、現地調査をおこない、空家法を活用して所有者等を特定し、適切な管理をお願いするなど、個別の対応をすすめてきました。

空家法の全面施行から約３年が経過し、これまでの取組について総括するとともに、今後５年間における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、協議会を設置し、広く専門家の皆様のご意見を踏まえつつ「裾野市空家等対策計画」を策定することとしました。

2．空家法の概要

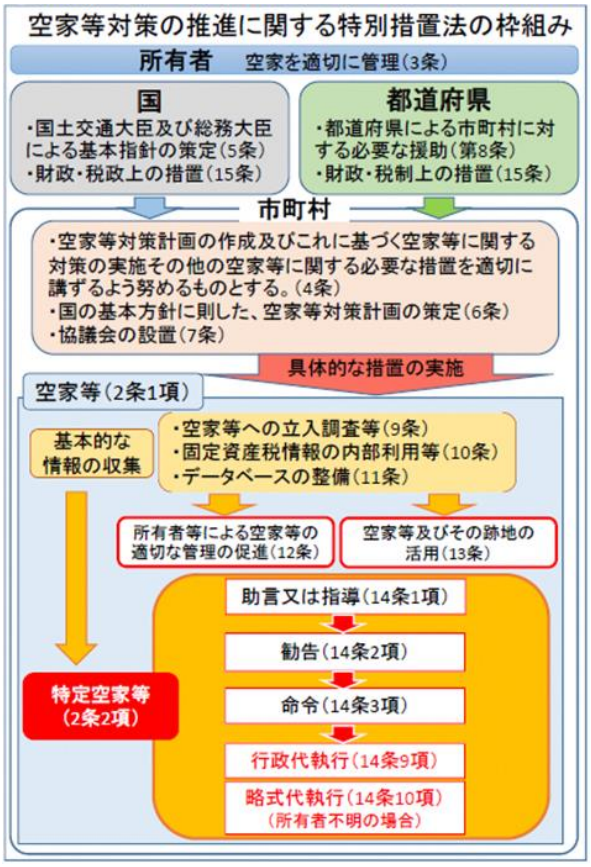
空家法では、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提（空家法第３条）としながらも、その管理責任を全うしない場合においては、住民に最も身近な行政主体である市町村が、空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めるべき旨の責務規定（空家法第４条）を置き、市町村が空家等対策について主体的な役割を果たすべき旨を明らかにしています。

空家法に基づき、市町村が行う事務の概要は以下の通りです。

①空家等対策計画の作成（空家法第６条）
②協議会の組織（空家法第７条）
③空家等の所在及び所有者等の調査（空家法第９条、第 10 条）
④空家等に関するデータベースの整備等（空家法第 11 条）
⑤所有者等に対する情報の提供、助言等（空家法第 12 条）
⑥空家等及びその跡地の活用等（空家法第 13 条）
⑦特定空家等に対する措置（空家法第 14 条）

特に、固定資産税台帳の情報などが、空家法の施行に必要な限度で、市町村で内部利用できるようになり所有者等が特定しやすくなった点（空家法第 10 条）、また、「特定空家等」に対しては、除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令、行政代執行が可能となった点（空家法第 14 条）が特色です。

■　空家等対策の推進に関する特別措置法の枠組み



資料：国土交通省資料を加工

３．計画の対象

（１）計画の対象

「空家等」および「特定空家等」は、空家法において以下の通り定義されております。

【空家等】　とは、建築物又はこれに付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者を含む。）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。〔空家法第２条第１項〕
（常態であるとは、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことが一つの基準となる。（「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」より））

【特定空家等】とは、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※１。〔空家法第２条第２項〕

※１　具体的には「「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（ガイドライン）」を参考とする。

■　空家等の枠組み

空家等（空家法第２条第１項）
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（概ね１年以上：基本指針）であるもの及びその敷地

特定空家等（空家法第２条第２項）
(ｲ) 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
(ﾛ) 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
(ﾊ) 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
(ﾆ) 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

本計画で対象とする空家等は、居住者のいない住宅すべてを対象とするのではなく、空家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いた、「その他の住宅※２」のみを対象とします。

長屋や共同住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空家になる場合、「空家等」に含むことができます。

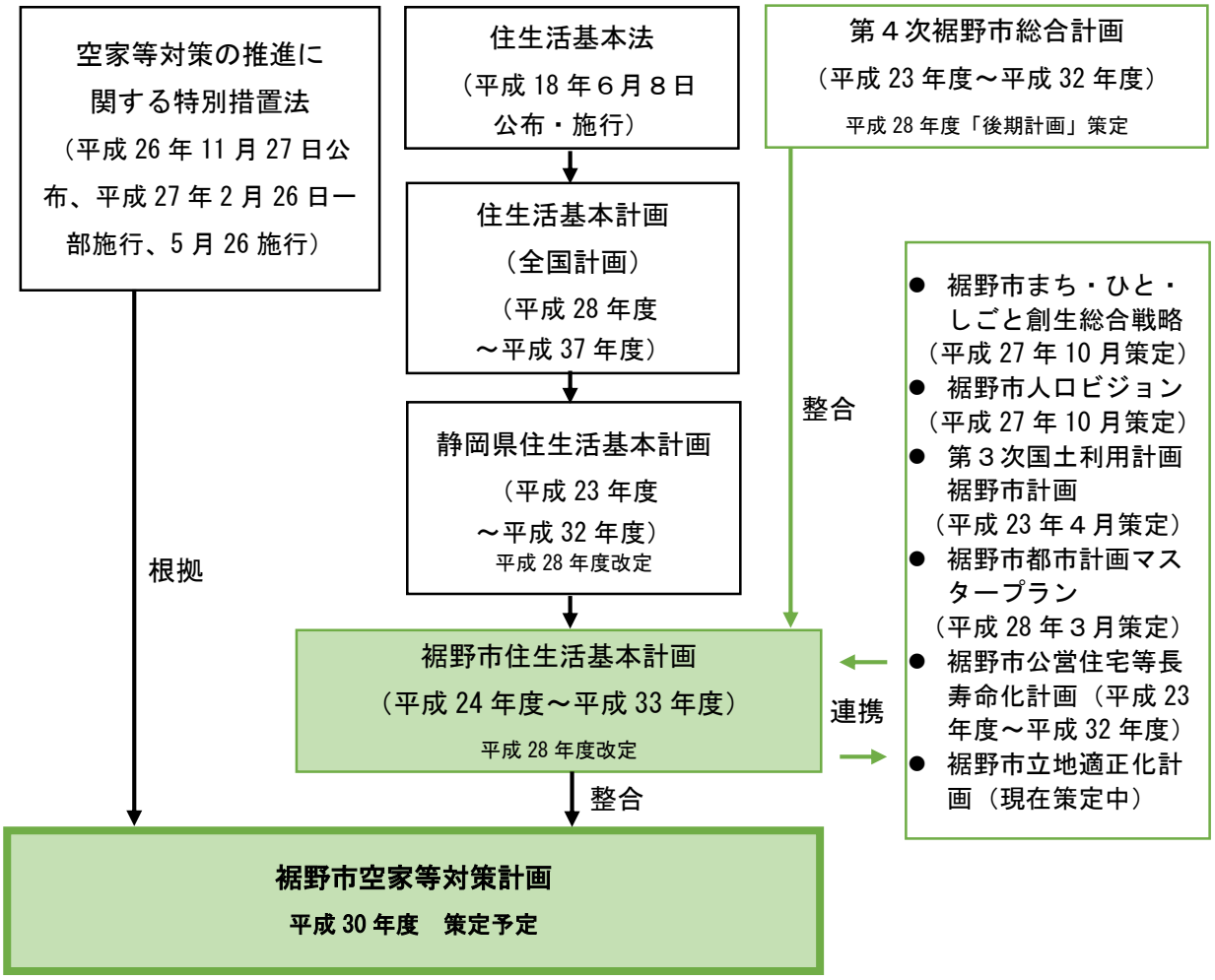
※２　「その他の住宅」については、16 ページ参照。

４．本計画の位置づけ

本計画は、空家法第６条第１項に基づく努力義務で、市域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、基本指針に即して策定するものです。

また、本計画は、住生活基本計画に基づく個別計画に位置付けられます。

■　本計画の位置づけ



5．対象地区

本計画の対象地区は、市域全域とします。

6．計画期間

本計画の計画期間は、2019（平成 31）年度～2023（平成 35）年度の５年間とします。

定期的にその成果を検証し、社会状況の変化を踏まえ更新します。

■　関連する他の計画との関係

<table>
<tr><td colspan="2">年度（西暦）</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度（和暦）</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td><td>27</td><td>28</td><td>29</td><td>30</td><td>31</td><td>32</td><td>33</td><td>34</td><td>35</td><td>36</td><td>37</td></tr>
<tr><td rowspan="5">計画名</td><td>第４次裾野市総合計画</td><td colspan="10">2011 年 3 月策定・2016 年～後期計画
【計画期間：2011 年度～2020 年度】</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>住生活基本計画（全国計画）</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="10">2016 年 3 月策定
【計画期間：2016 年度～2025 年度】</td></tr>
<tr><td>静岡県住生活基本計画</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="10">2017 年 3 月策定
【計画期間：2016 年度～2025 年度】</td></tr>
<tr><td>裾野市住生活基本計画</td><td colspan="10">2012 年 3 月策定・2016 年 3 月改定
【計画期間：2011 年度～2020 年度】</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>裾野市空家等対策計画</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">2019 年 3 月
策定予定
【計画期間：
2019 年度～2023 年度】</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">統計名</td><td>国勢調査</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>住宅・土地統計調査</td><td></td><td></td><td>●</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>●</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Ⅱ　現状と課題

Ⅱ 現状と課題

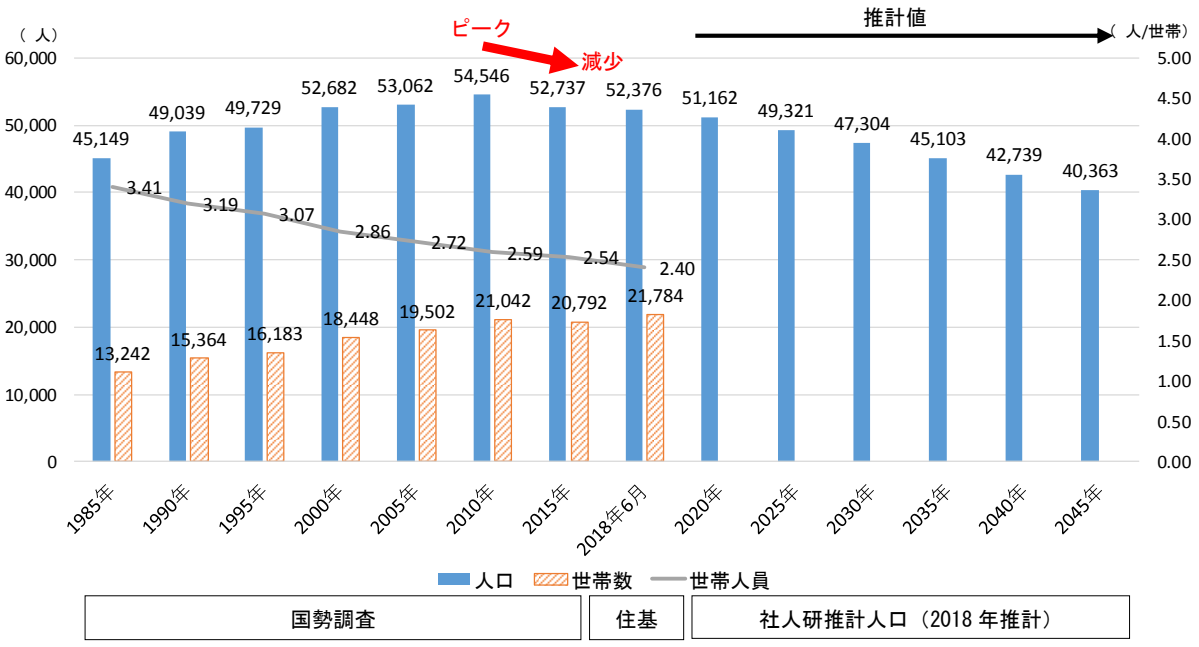
1．統計による空家の状況

（1）本市の人口・世帯の状況

① 人口・世帯の推移

国勢調査による 2015（平成 27）年 10 月の本市の人口は 52,737 人、世帯数は 20,792 世帯となっており、旧 5 村が合併して裾野市となった最初の調査である 1960（昭和 35）年以降、一貫して増加していましたが、初めて減少に転じました。住民基本台帳による世帯当たりの人員は 2018（平成 30）年 6 月現在は 2.40 人/世帯であり、世帯当たりの人員も減少傾向にあります。

■ 人口・世帯の推移



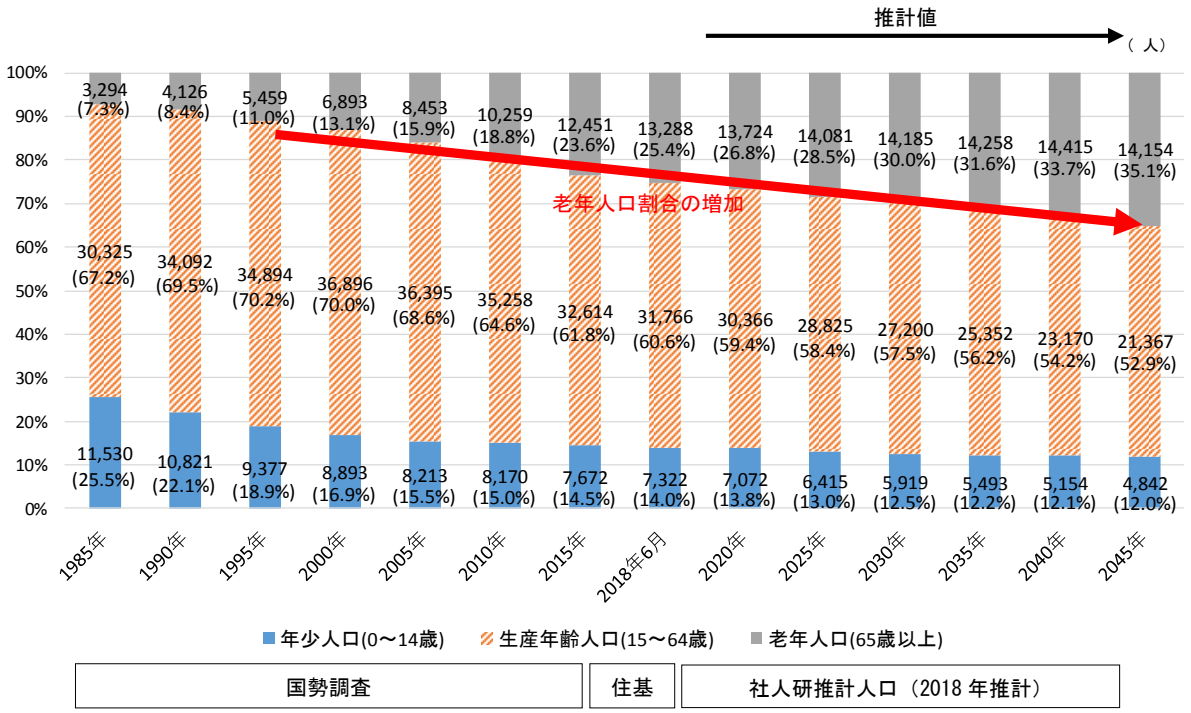
資料：国勢調査、住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（2018 年推計）

② 年齢階層ごとの人口総数の推移

国勢調査によると、人口構成は、年少人口（0～14 歳）と生産年齢人口（15～64 歳）が減少する一方で、老年人口（65 歳以上）は大きく増加しており、高齢化が進んでいます。2015（平成 27）年の老年人口は 23.6%に達しており、国立社会保障・人口問題研究所がまとめた 2015（平成 27）年国勢調査による「日本の地域別将来時推計人口 2018（平成 30）年推計」における、2045（平成 47）年の老年人口は 35.1%と予想されています。

また、増加の割合も 2000（平成 12）年～2005（平成 17）年は＋2.8%、2005（平成 17）年～2010（平成 22）年は＋3.2%、2010（平成 22）年～2015（平成 27）年は＋4.5%と年々増えています。

■ 年齢階層ごとの人口総数の推移



資料：国勢調査、住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（2018 年推計）

（２）本市の家族類型の状況

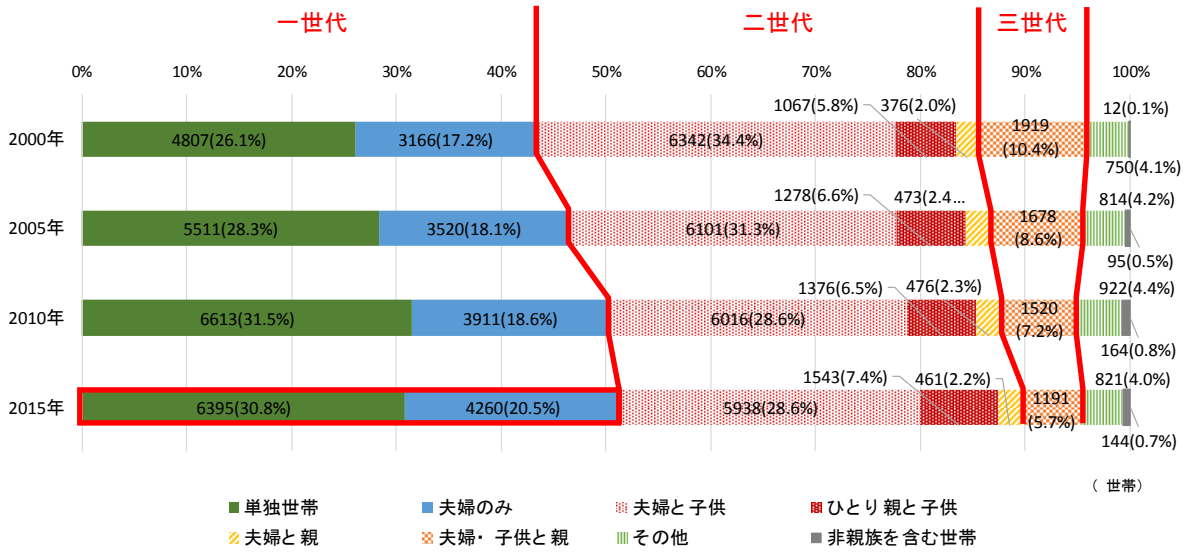
① 世帯構成の推移

国勢調査における、一般世帯（社会施設入所者などの施設等の世帯を除く）の 2015（平成 27）年 10 月 1 日現在の本市の家族類型別世帯数割合は、単独世帯※と夫婦のみの一世代の世帯が 10,655 世帯（32.9%）、夫婦と子供や夫婦と親などの二世代の世帯が 7,942 世帯（38.2%）、三世代の世帯が 1,191 世帯（5.7%）となっています。

2000（平成 12）年と比べると、一世代の世帯が全体の半数を占めるまでに増加し、二世代の世帯、三世代の世帯が減少しています。

※「単独世帯」は、一人暮らしの世帯（単身世帯）のこと。

■ 一般世帯に占める家族類型別世帯数の割合

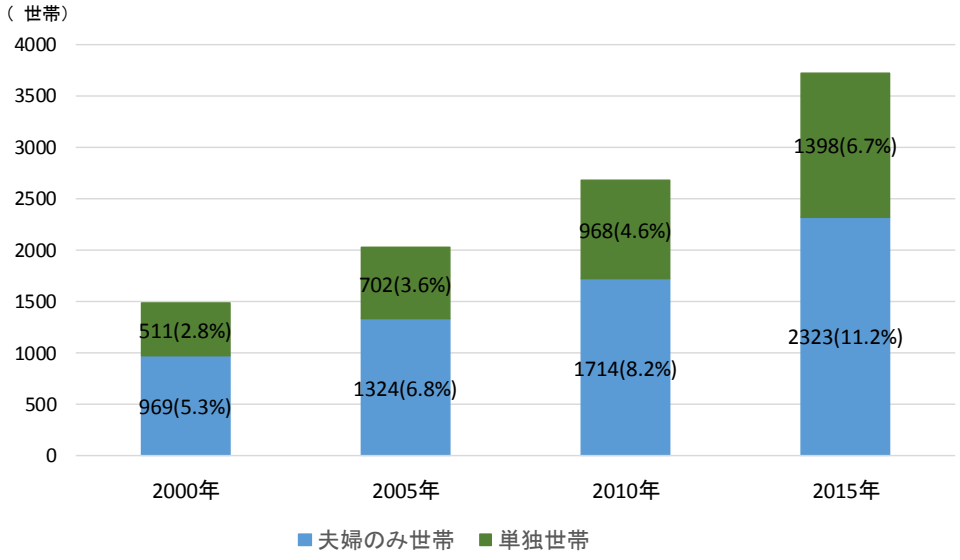


資料：国勢調査

② 65 歳以上世帯の推移

国勢調査における、2015（平成 27）年の高齢夫婦世帯数（65 歳以上のいる夫婦のみの世帯）は 2,323 世帯、高齢単独世帯数（65 歳以上の単独世帯）は 1,398 世帯となっており、これらを合わせた 3,721 世帯が一般世帯総数の 17.9%（2000（平成 12）年 8.1%）を占めています。

■ 65 歳以上のいる夫婦のみの世帯、65 歳以上の単独世帯の推移



※図中の%は一般世帯総数に占める割合

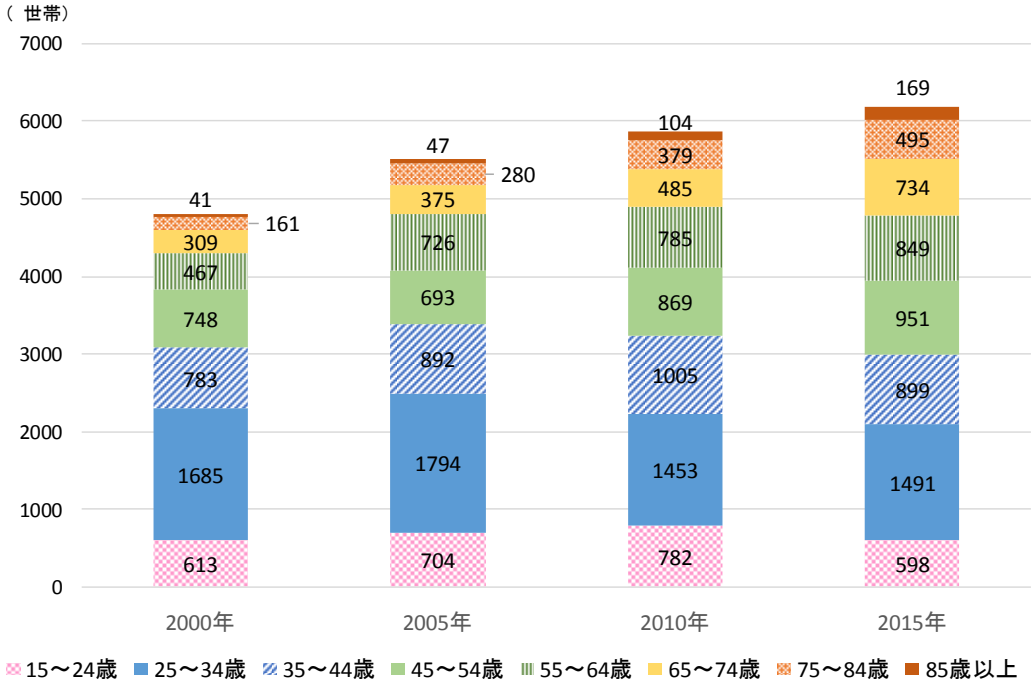
資料：国勢調査

③単身世帯の推移

国勢調査における、単独世帯の年齢別世帯数はどの年も 25～34 歳の割合が最も高くなっており、次いで 35～44 歳の割合が高くなっています。これは、東名裾野ＩＣ周辺地域に立地する企業等の寮に居住する 20～40 代の単身世帯が多いからであると考えられます。

また、65～74 歳の世帯数の増加の割合が大きく、85 歳以上の世帯数は 10 年で約 4 倍になっており、今後も増加が見込まれます。

■ 単身世帯の年齢別世帯数



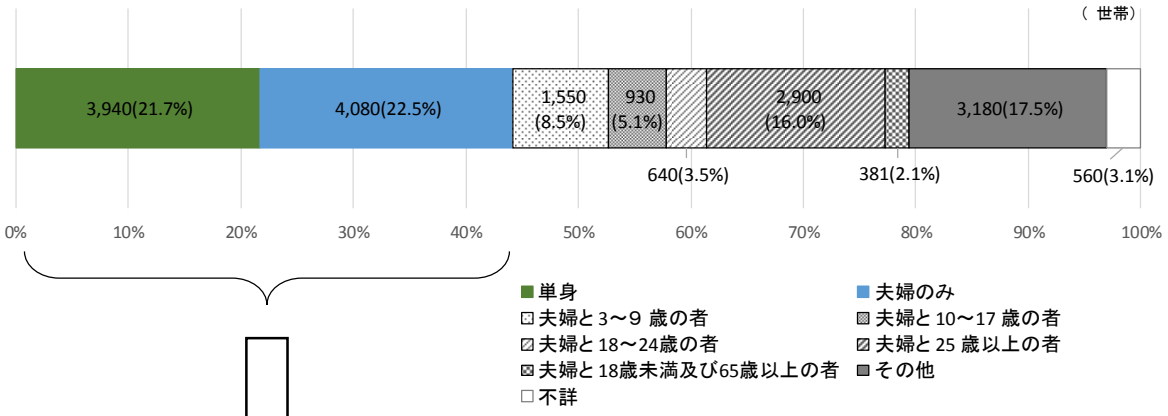
資料：国勢調査

④ 単身世帯及び夫婦のみ世帯における年齢区分

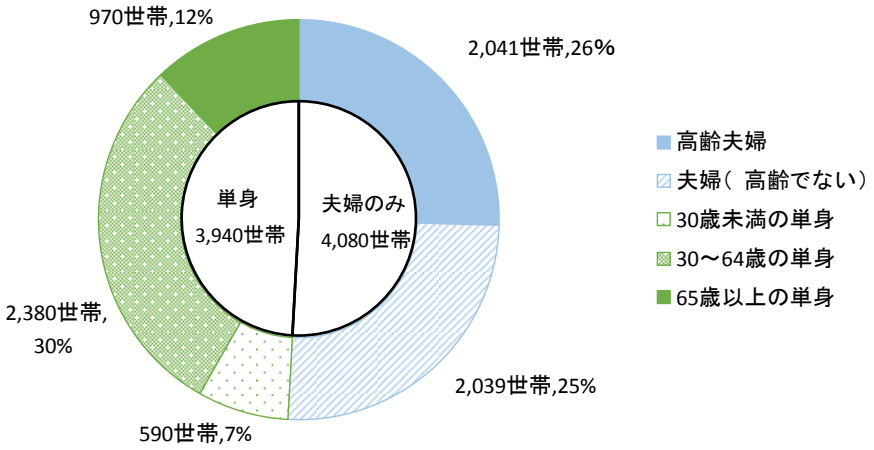
2013（平成 25）年の住宅・土地統計調査における、住宅に居住する主世帯の割合は住宅に居住する 18,160 世帯のうち、単身世帯が 3,940 世帯で 21.7%、そのうち 65 歳以上の高齢者単身世帯が 970 世帯となっています。

また、夫婦のみ世帯が 4,080 世帯となっており、そのうち、高齢夫婦が 2,041 世帯となっています。

■ 住宅に居住する主世帯の種類



■単身世帯及び夫婦のみ世帯における年齢等における区分



注：住宅・土地統計調査において、「主世帯」とは 1 住宅に居住する主な世帯（家の持ち主や借主の世帯など）であり、「高齢夫婦」とは夫 60 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦とされている。

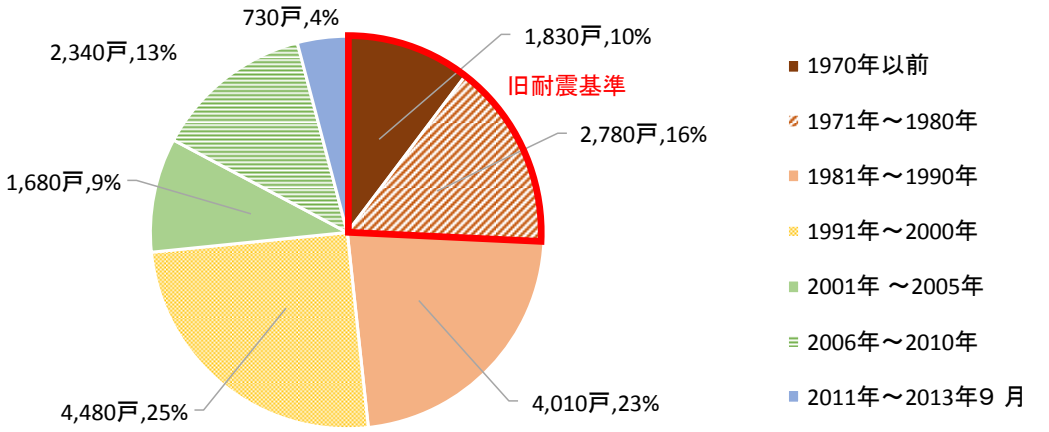
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（３）本市の住宅の状況

① 住宅の建築年

2013（平成 25）年の住宅・土地統計調査における、住宅の建築年は 1980（昭和 55）年以前に建築された築 38 年以上の旧耐震基準の住宅の割合が約 26%、築 48 年以上の住宅の割合は約 10%となっています。

■ 住宅の建築年代ごとの戸数と割合

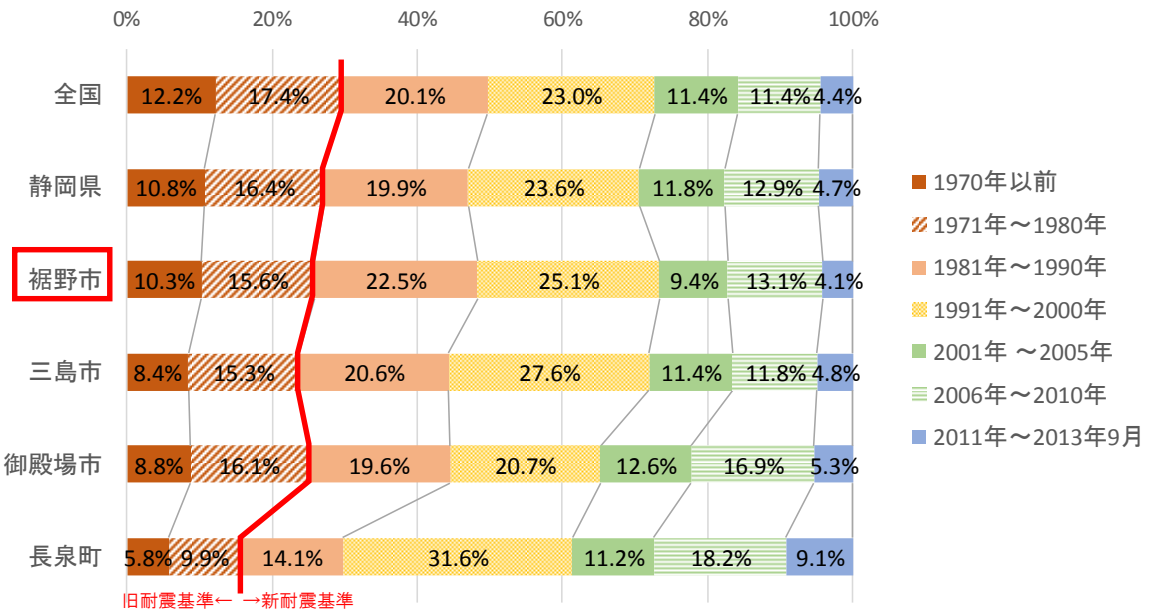


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 住宅の建築年における全国及び静岡県との比較

1980（昭和 55）年以前に建築された築 38 年以上の旧耐震基準の住宅の割合は、全国や静岡県より低い割合となっています。

■ 住宅の建築年の比較（国・県・近隣市町）



区分	全国		静岡県		裾野市		三島市		御殿場市		長泉町	
	住宅戸数	割合（%）	住宅戸数	割合（%）	住宅戸数	割合（%）	住宅戸数	割合（%）	住宅戸数	割合（%）	住宅戸数	割合（%）
1970年以前	5,859,100	12.2%	141,600	10.8%	1,830	10.3%	3,630	8.4%	2,650	8.8%	770	5.8%
1971年～1980年	8,331,600	17.4%	215,300	16.4%	2,780	15.6%	6,570	15.3%	4,870	16.1%	1,310	9.9%
1981年～1990年	9,662,700	20.1%	261,800	19.9%	4,010	22.5%	8,870	20.6%	5,910	19.6%	1,870	14.1%
1991年～2000年	11,053,500	23.0%	310,600	23.6%	4,480	25.1%	11,850	27.6%	6,240	20.7%	4,190	31.6%
2001年 ～2005年	5,479,600	11.4%	155,300	11.8%	1,680	9.4%	4,910	11.4%	3,790	12.6%	1,490	11.2%
2006年～2010年	5,470,600	11.4%	170,100	12.9%	2,340	13.1%	5,050	11.8%	5,110	16.9%	2,410	18.2%
2011年～2013年９月	2,132,200	4.4%	61,900	4.7%	730	4.1%	2,080	4.8%	1,600	5.3%	1,210	9.1%
合計	47,989,300	100.0%	1,316,600	100.0%	17,850	100.0%	42,960	100.0%	30,170	100.0%	13,250	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

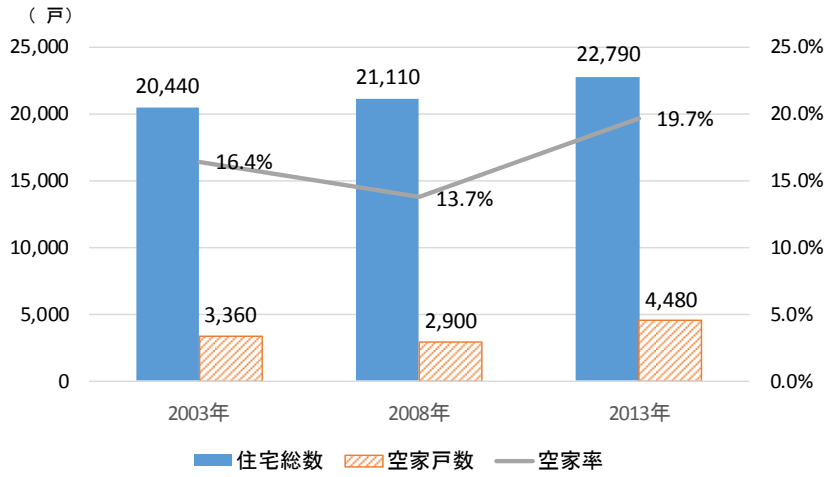
（４）空家の状況

① 住宅の総数と空家の推移

2013（平成 25）年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は 22,790 戸であり、このうち空家は 4,480 戸となっています。空家数は 2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけて 1,580 戸増加し、空家率も 13.7%から 19.7%に増加しています。

■ 住宅の総数と空家の推移

区分	住宅総数	空家		二次的住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅	
	戸数	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	100	割合（%）	戸数	割合（%）
2003年	20,440	3,360	16.4%	1,620	7.9%	910	4.5%	100	0.5%	740	3.6%
2008年	21,110	2,900	13.7%	1,150	5.4%	1,070	5.1%	30	0.1%	650	3.1%
2013年	22,790	4,480	19.7%	1,380	6.1%	1,700	7.5%	80	0.4%	1,320	5.8%



居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類の定義
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が居住していない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

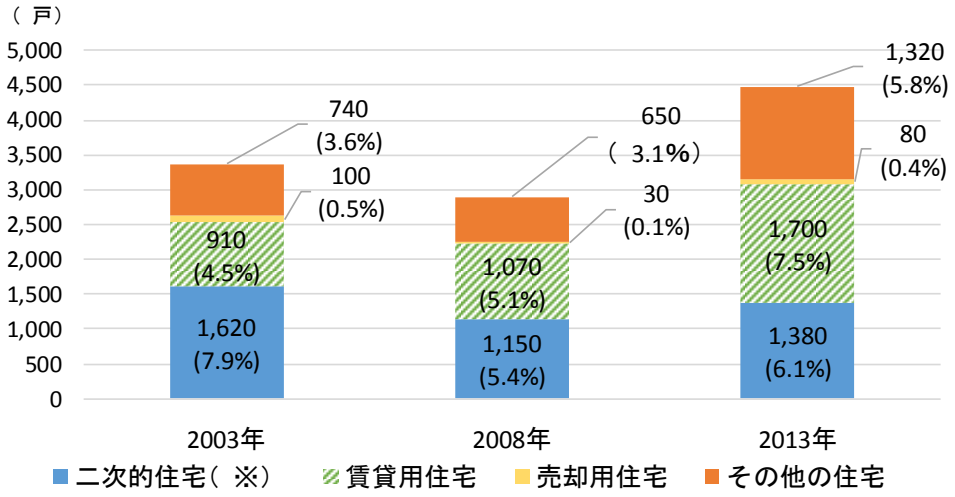
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 空家の類型別推移

空家の類型別推移をみると、その他の住宅が 2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけて約 2 倍に増加しており、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の住宅のいずれも増加しています。特に本計画で対象とするその他の住宅は、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけて 670 戸増加し、割合も 3.1%から 5.8%に増加しています。

■ 類型別の空家の推移

区分	住宅総数	空家		二次的住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅	
	戸数	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	100	割合（%）	戸数	割合（%）
2003年	20,440	3,360	16.4%	1,620	7.9%	910	4.5%	100	0.5%	740	3.6%
2008年	21,110	2,900	13.7%	1,150	5.4%	1,070	5.1%	30	0.1%	650	3.1%
2013年	22,790	4,480	19.7%	1,380	6.1%	1,700	7.5%	80	0.4%	1,320	5.8%



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

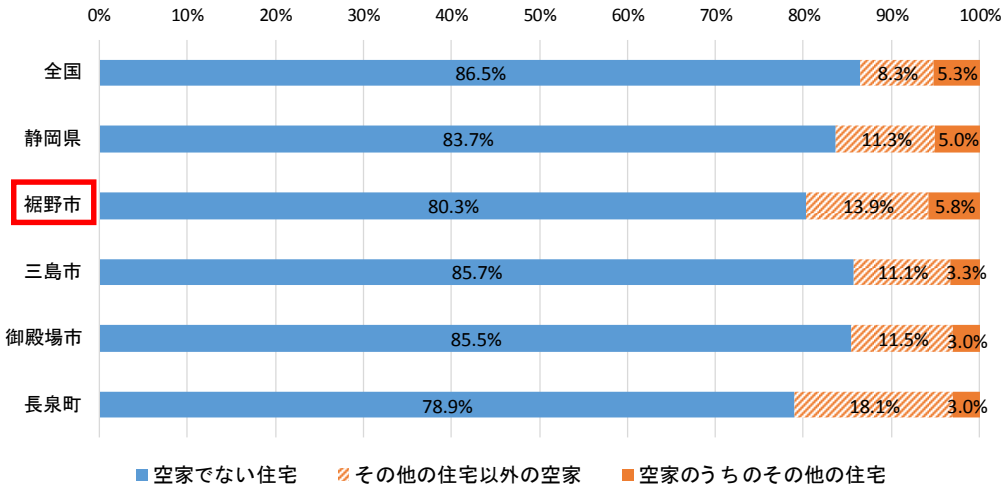
③ その他の住宅における全国及び静岡県との比較

なお、空家率は全国や静岡県全体と比べると高くなっており、特にその他の住宅の割合も高くなっています。周辺との比較でも、同様に最も高くなっています。

■ 空家率・その他の住宅の割合の比較（国・県・近隣市町）

区分	人口（平成27年）	総世帯数（平成27年）	住宅総数	空家		その他の住宅	
				戸数	割合（%）	戸数	割合（%）
全国	127,094,745	53,448,685	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
静岡県	3,700,305	1,429,600	1,659,300	270,900	16.3%	83,300	5.0%
裾野市	52,737	20,792	22,790	4,480	19.7%	1,320	5.8%
三島市	110,046	45,159	53,520	7,680	14.3%	1,740	3.3%
御殿場市	88,078	31,610	35,840	5,210	14.5%	1,080	3.0%
長泉町	42,331	16,427	17,320	3,650	21.1%	520	3.0%

資料：人口・世帯数は平成 27 年国勢調査、住宅戸数は平成 25 年住宅・土地統計調査



④ 空家の類型別の割合

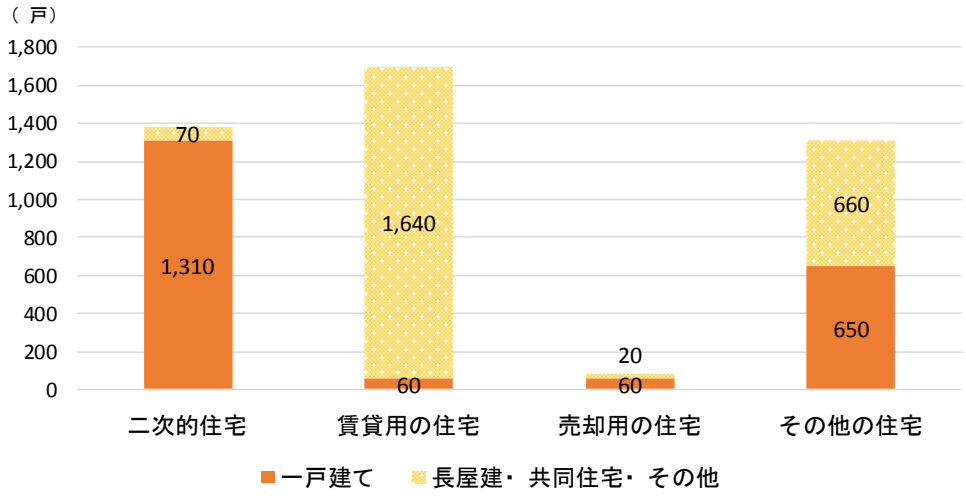
その他の住宅の構造を見ると、一戸建て、長屋建て・共同住宅・その他が約半数ずつの割合になっています。

■ 建て方別・構造別空家の腐朽破損の状況　2013（平成 25 年）度

		一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			総数		
		木造	非木造	計	木造	非木造	計	木造	非木造	計
二次的住宅	空家	1,240	80	1,310	20	50	70	1,260	130	1,380
	腐朽破損	20	－	20	－	－	－	20	－	20
	割合	1.60%	－	1.50%	－	－	－	1.60%	－	1.40%
賃貸用の住宅	空家	60	－	60	50	1,590	1,640	110	1,590	1,700
	腐朽破損	40	－	40	40	110	150	80	110	200
	割合	66.70%	－	66.70%	80.00%	6.90%	9.10%	72.7%(※)	6.90%	11.80%
売却用の住宅	空家	50	20	60	－	20	20	50	40	80
	腐朽破損	20	20	30	－	－	－	20	20	30
	割合	40.00%	100.00%	50.00%	－	－	－	40.00%	50.00%	37.50%
その他の住宅	空家	640	10	650	50	610	660	690	620	1,310
	腐朽破損	180	－	180	20	220	250	200	220	420
	割合	28.10%	－	27.70%	40.00%	36.10%	37.90%	29.00%	35.50%	32.10%
総数	空家	1,990	100	2,090	130	2,270	2,390	2,120	2,370	4,480
	腐朽破損	260	20	270	60	340	400	320	360	670
	割合	13.10%	20.00%	12.90%	46.20%	15.00%	16.70%	15.10%	15.20%	15.00%

※賃貸用の住宅の場合、戸数ではなく部屋数の合計数であるため、数値が大きくなっています。

■ 建て方別・構造別の空家の状況



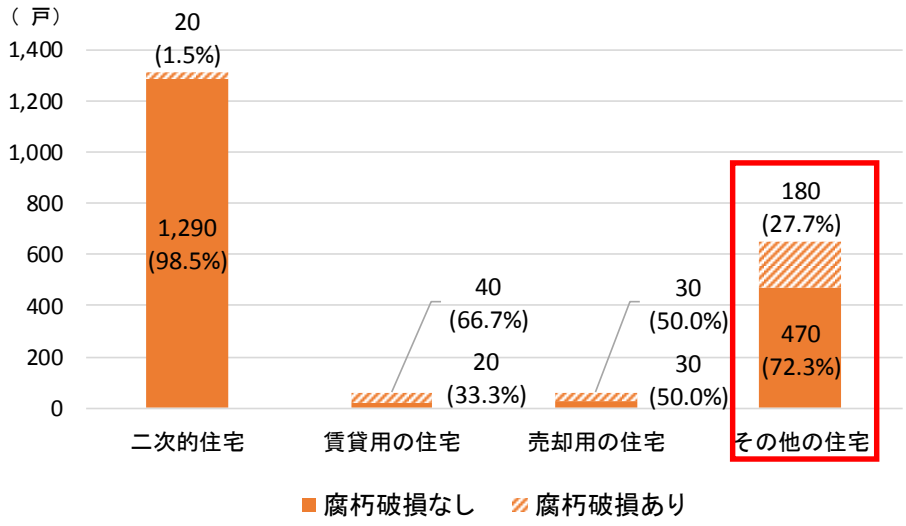
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

⑤ 空家の腐朽破損の状況

本市における、「その他の住宅」で一戸建てのものは 650 戸で、そのうち腐朽破損があるものが 180 戸と推計され、これらは、将来、空家問題化する可能性が高いと言えます。

「その他の住宅」のうち、さらに「腐朽・破損がない」「耐震性がある」ものが、簡易な手入れで活用可能な空家であるとも言えます。

■ 一戸建て空家のうち腐朽破損のある空家の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

（５）将来の空家数の推計

国勢調査、社人研推計、住宅・土地統計調査より、2025 年（計画年の 2023 年と同じ扱い）、2045 年（社人研推計最終年）の将来空家について推計しました。対象は、その他の住宅のうち、一戸建てになります。

		2005 年	2015 年	2025 年	2035 年	2045 年
人口		53,062 人	52,737 人	推計 49,321 人	→	推計 40,363 人
世帯数		19,502 世帯	20,792 世帯	推計 19,968 世帯	→	推計 17,473 世帯
世帯人員		2.72 人	2.54 人	県推計 2.47 人	→	県推計 2.31 人
単独・夫婦世帯数	55 歳以上		5,834 世帯			
	65 歳以上		3,721 世帯	4,922 世帯		
	75 歳以上	1,001 世帯	1,694 世帯	2,809 世帯	3,411 世帯	
	85 歳以上		462 世帯 ※1,001×46.2%	782 世帯	1,298 世帯	1,576 世帯
75 歳以上消滅数			−539 世帯 ※1,001×53.8%	−911 世帯	−1,511 世帯	−1,835 世帯
空家発生数			+330 戸 ※539×61.3%	+559 戸	+926 戸	+1,125 戸
空家数−ケース１		320 戸	650 戸	1,209 戸	2,135 戸	3,260 戸
住宅総数		20,440 戸	22,790 戸	24,130 戸	25,470 戸	26,810 戸
10 年間増加数			+2,350 戸	+1,340 戸	+1,340 戸	+1,340 戸
10 年間新築数			+3,670 戸 ※2,340+730/33×60	+2,660 戸 ※730/33×120	+2,660 戸 ※730/33×120	+2,660 戸 ※730/33×120
10 年間消滅数			−1,320 戸	−1,320 戸	−1,320 戸	−1,320 戸
空家数−ケース２		320 戸	650 戸	1,350 戸	→	3,040 戸

※単独・夫婦世帯数は、2015 年国勢調査での 65 歳以上の単独・夫婦世帯数と人口をもとに、人口に対する割合を設定し、各年齢以上ごとに乗じて設定し、10 年おきにスライドさせている

その結果、ケース１、ケース２ともに、2015（平成 25）年の 650 戸を基準として、10 年後の 2025（平成 35 年）には約２倍、30 年後の 2045（平成 55 年）には約５倍に増加すると推計されました。

■　将来の空家推計の計算式（参考）

＜ケース１：高齢単独・夫婦世帯数とお達者度にみる将来の空家数の推計＞

・高齢単独・夫婦世帯数の 75 歳以上と 85 歳以上の差に対する空家発生数算出

●将来の空家数＝A：10 年前の空き家数

＋B：75 歳以上の単独・夫婦世帯数の 10 年間の消滅数

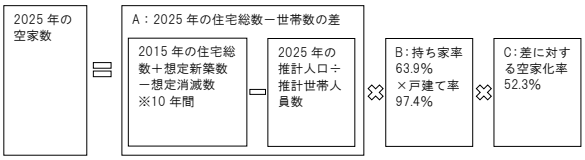
※消滅率 53.8%：2005～2015 年の実績値

×C：【世帯数減に対する空家化率 61.3%】

※2005～2015 年の実績値

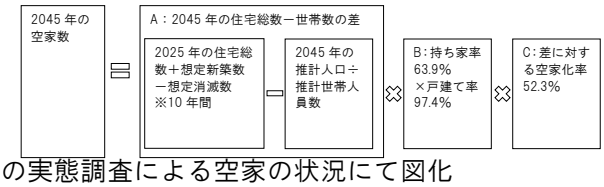
①2025 年（2023 年）

650 戸＋1,694 世帯×53.8%×【61.3%】＝1,209 戸



②2045 年（2043 年）

1,209 戸＋6,220 世帯×53.8%×【61.3%】＝3,260 戸



※面的な分布傾向は、後述の実態調査による空家の状況にて図化

＜ケース２：住宅総数と世帯数にみる将来の空家数の推計＞

・高齢単独・夫婦世帯数の 75 歳以上と 85 歳以上の差に対する空家発生数算出

●将来の空家数＝A：（住宅総数－世帯数）

※近 10 年の住宅総数増と新築数より推計。

※将来推計人口を県推計世帯人員数で除して、世帯数を推計。

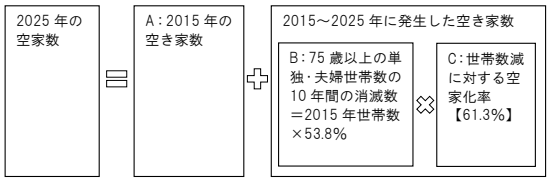
×B：持ち家率 63.9%×戸建て率 97.4%

×C：【差に対する空家化率 52.3%】

※2015 年：（22,790 戸－20,792 世帯）×63.9%×97.4%×【52.3%】＝650 戸

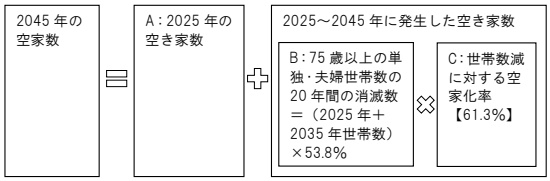
①2025 年（2023 年）

（22,790＋1,340 戸－19,968 世帯）×63.9%×97.4%×【52.3%】＝1,350 戸



②2045 年（2043 年）

（24,130＋2,680 戸－17,473 世帯）×63.9%×97.4%×【52.3%】＝3,040 戸



2．実態調査による空家の状況

空家等の実態を把握するため、2015（平成 27）年度より毎年、自治会（区長）の協力を得て実態調査を実施しています。なお、別荘は管理会社が存在することから対象外としています。

（1）調査者

市内自治会（区長）全 77 区

（管理者のある別荘地および一戸建て住宅がない三菱、茶畑団地、舞台団地、上原団地、森脇団地、矢崎、トヨタ、御宿台の区は対象外としています。）

（2）調査時期

2015（平成 27）年より毎年

（3）調査方法

自治会（区長）にアンケート調査票を配布。地域で把握している「すべての一戸建ての空家」について調査をお願いしました。調査票には、空家の所在地、その空家について困っていることがあるかどうか、困っている場合には困っている具体的な状況について、空家になってからの期間、その他具体的に判っている情報について記載いただきました。

報告いただいた物件のうち、地域で「困っている」とされたものについては、職員が、「『特定空家等』と判断するための判定基準（静岡県空家対策市町連絡会議 特定空家部会）」に基づき、外観目視調査により客観的に判定を行いました。

その結果、判定調査表の「建物等の状態」の判定と、「周辺への影響」の判定の組合せにより、「空家等」、「経過観察」、「特定空家等」に区分判定しています。

※アンケート調査で「困っていることはない」とされた空家でも、地域からの通報があった場合には現地調査を実施し、判定を行いました。

（４）調査結果の概要

実態調査によると、市内には１年以上利用されていない一戸建ての空家が 230 件あり、うち、「A ランクの空家等」が 178 件、「B ランクの経過観察」が 48 件、「C ランクの特定空家相当」が 3 件、「D ランクの特定空家相当かつ、危険な状態である」が 1 件という現状です。

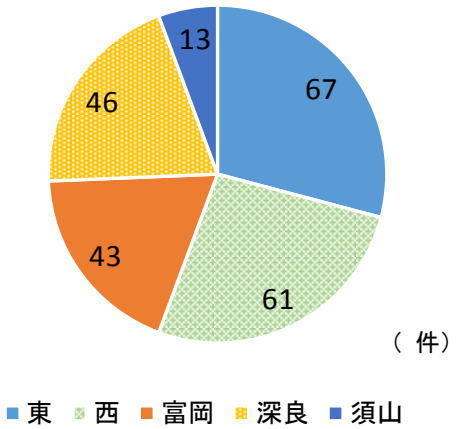
次のページの図は、これら 230 件の空家等について、地図上にプロットしたものになります。

■ 空家（1 年以上利用されていない一戸建て住宅）の現状

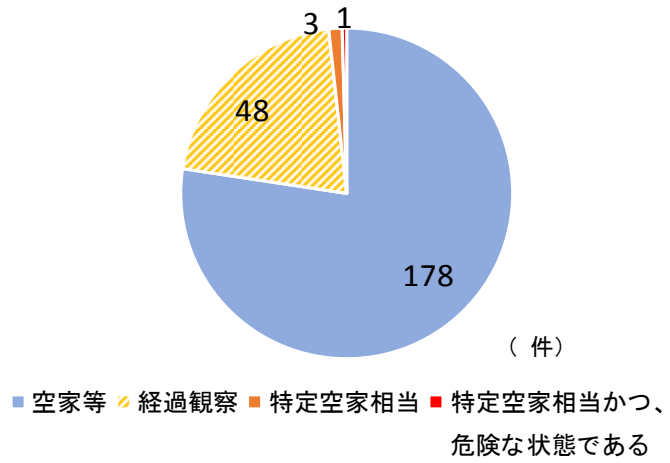
空家の状況別分類（2018（平成 30）年 3 月 28 日現在）　　単位：件

分類		市内地域区分					計	割合(%)
		東	西	富岡	深良	須山		
A	空家等	51	47	33	38	9	178	77.4%
B	経過観察	15	12	10	7	4	48	20.9%
C	特定空家相当	1	2	0	0	0	3	1.3%
D	特定空家相当かつ、危険な状態である	0	0	0	1	0	1	0.4%
地域別計		67	61	43	46	13	230	100.0%

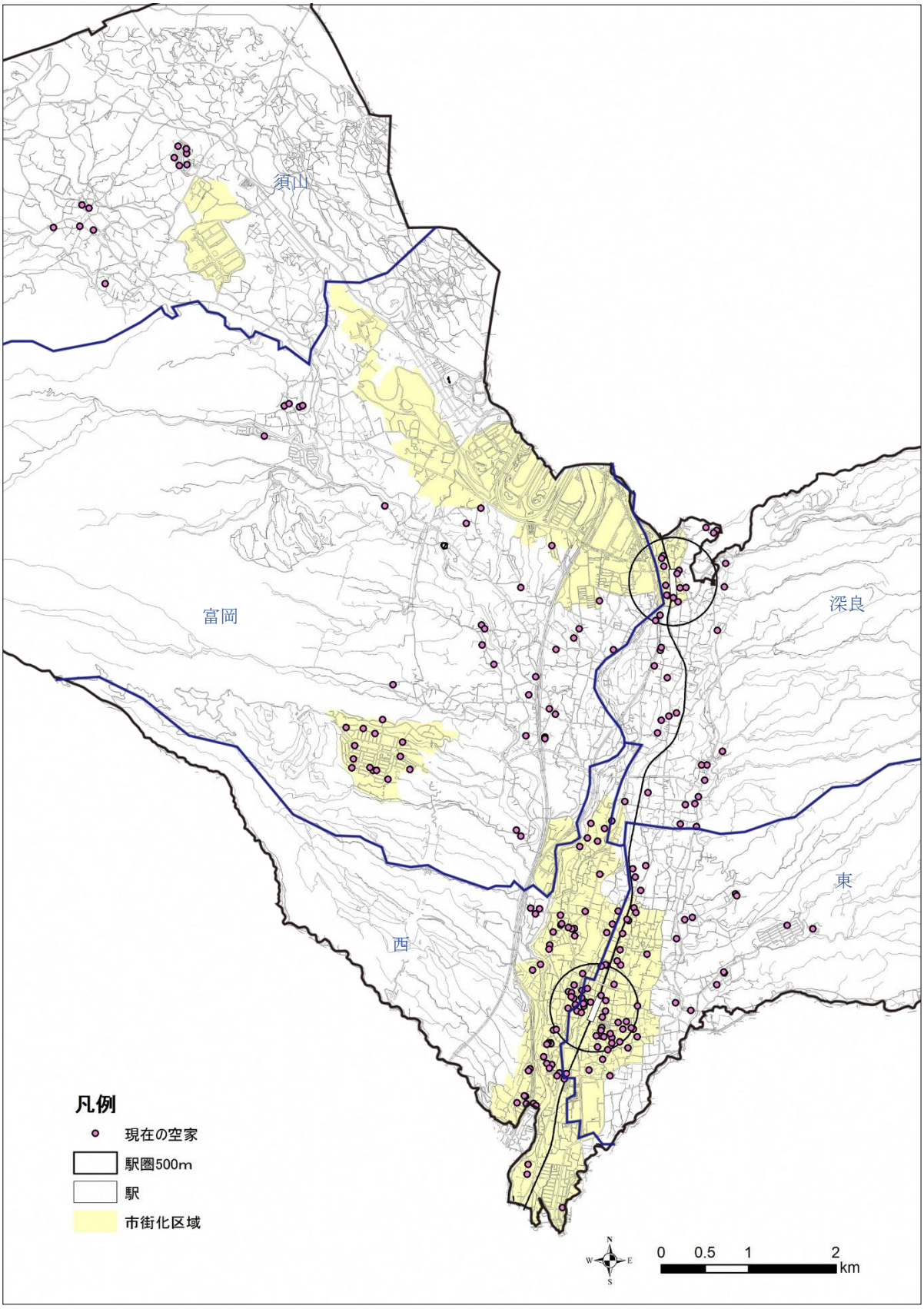
■ 地区別の空家数



■ 状況別の空家数



■ 地区ごとの空家の分布状況



■ 自治会アンケート調査票

平成29年度 空家に関するアンケート調査票

・1年以上利用されてない、一戸建ての空家が対象です。(共同住宅は対象外)

【回答方法】

①昨年報告頂いた物件は記載してあります。現在の状況を赤字修正してください。

01 石脇

記入者名：

電話番号：

※後日お問い合わせさせていただく場合があります。

空家が1件もない場合でも、報告をお願いします。

【提出期限・提出先】

平成29年12月22日(金)まで

裾野市役所　まちづくり課(市役所2階)

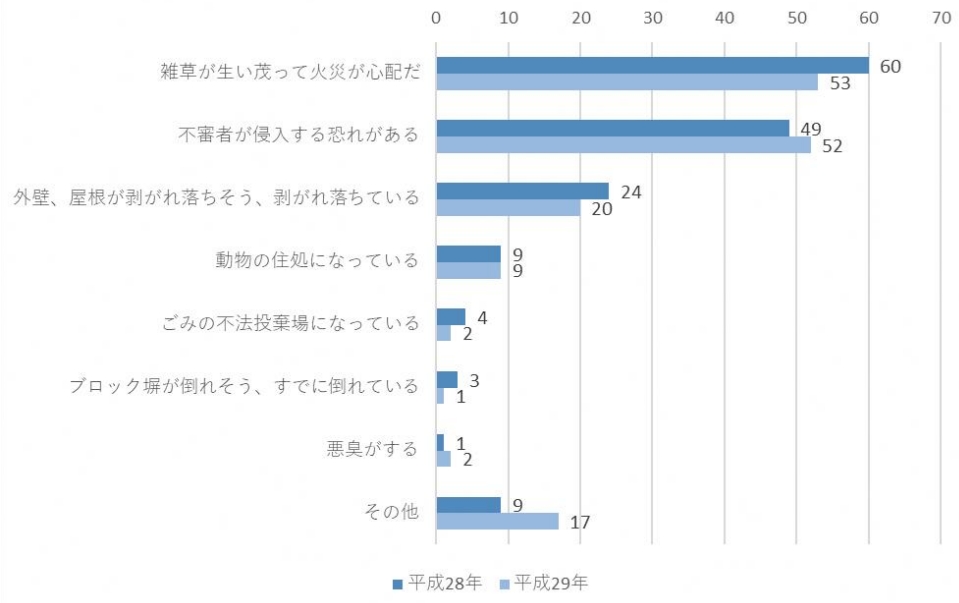
担当：山岸、小澤　電話：995－1856

(各支所でもお預かり致します)

裾野市管理番号 ※記入不要	地区	区	空家の所在地 ※地番が判らない場合、△△さんの左隣 など、判る範囲で記載してください	空家について困っていることはありますか？(①または②)に○をつけてください											空家になった時期 ①1年以内 ②1年以上～5年未満 ③5年以上～10年未満 ④10年以上 ⑤不明	その他、具体的にありましたら記載してください。
				①	②	②に○を付けた場合、困っている具体的な項目(ア～ク)に○をつけてください										
						ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク			
				困っていることはない	困っている	外壁、屋根が剥がれ落ちそう、剥がれ落ちている	ブロック塀が倒れそう、すでに倒れている	雑草が生い茂って、火災が心配だ	不審者が侵入する恐れがある	ゴミの不法投棄場になっている	動物の住処になっている	悪臭がする	その他	(ク)その他に○をつけた場合、具体的な内容を記入してください		
記入例			*住野○○番地*		○	○		○	○				○	*門が壊れており、敷地内に容易に侵入できる*	*②1年以上～5年未満*	*○○に在住の○○が、時々草木の手入れをしているが、夏になると敷地を越境している。文書を送っているが、対応してもらえない。*

■ 自治会アンケート調査結果（平成 28 年、29 年）【複数回答】

どのようなことに困っているか



資料：平成 28 年度・平成 29 年度 空家に関するアンケート

（３）空家の分布状況に関する分析

① 空家の分布状況

2015（平成 27）年度より毎年、自治会（区長）の協力を得て行っている実態調査により、位置を確認できた 230 件の空家を対象として、分布状況を分析します。

■ 現在の空家（1 年以上利用されていない）の分布

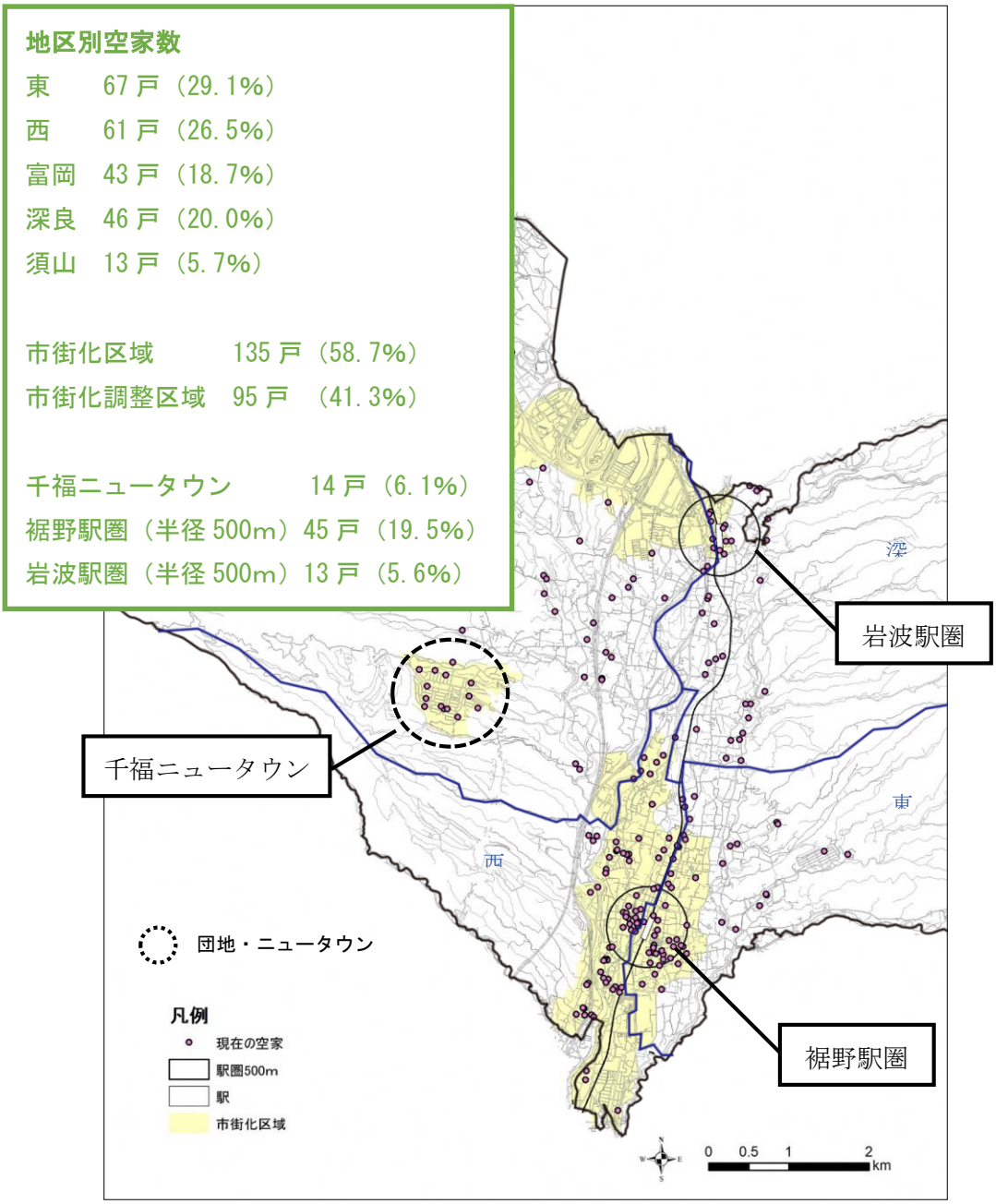
2018（平成 30）年 3 月現在の空家は、地区別でみると東地区と西地区で約半数の空家数となっています。市街化区域内では裾野駅圏内や岩波駅圏内、千福ニュータウンに多く分布しています。市街化調整区域内では集落に広く分布しています。

地区別空家数

東　　67 戸（29.1%）
西　　61 戸（26.5%）
富岡　43 戸（18.7%）
深良　46 戸（20.0%）
須山　13 戸（5.7%）

市街化区域　　135 戸（58.7%）
市街化調整区域　95 戸　（41.3%）

千福ニュータウン　　14 戸（6.1%）
裾野駅圏（半径 500m）45 戸（19.5%）
岩波駅圏（半径 500m）13 戸（5.6%）



判断分類ごとの分布状況は、特に状況の悪い経過観察・特定空家相当の空家等は、空家全体の分布傾向と同様の地区別分布となっていますが、裾野駅圏では高い割合を示しています。

※表の%はそれぞれの空家の総数に占める割合

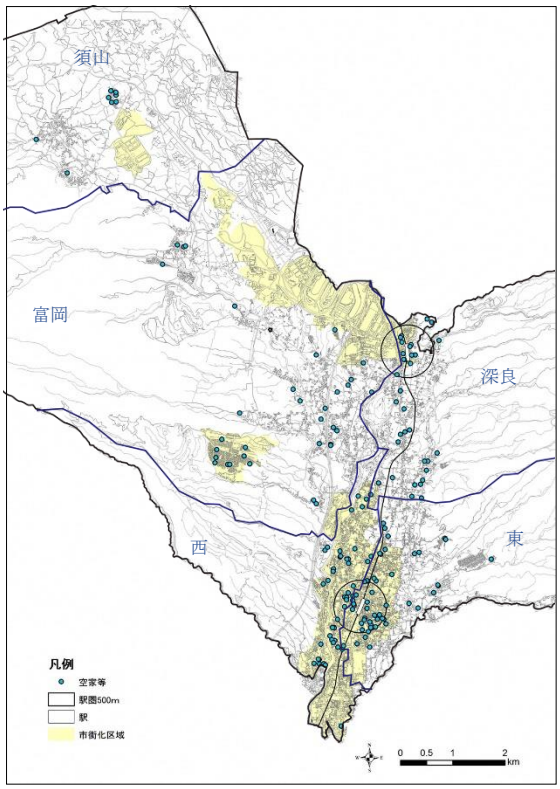
■ A 空家等の分布

地区別空家数

東　　51 戸（28.7%）
西　　47 戸（26.4%）
富岡　33 戸（18.5%）
深良　38 戸（21.3%）
須山　9 戸（5.1%）

市街化区域　　103 戸（57.9%）
市街化調整区域　75 戸（42.1%）

千福ニュータウン　　9 戸（5.0%）
裾野駅圏（半径 500m）35 戸（19.4%）
岩波駅圏（半径 500m）12 戸（6.7%）



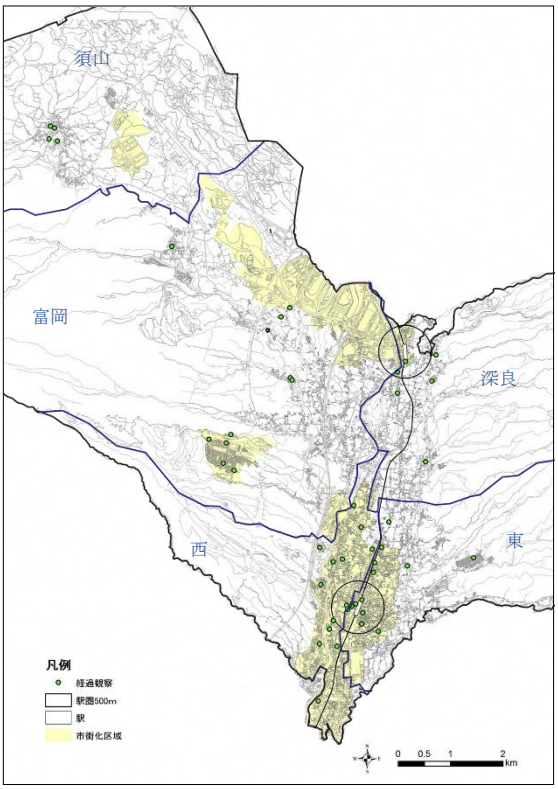
■ B 経過観察の空家等分布

地区別空家数

東　　15 戸（31.3%）
西　　12 戸（25.0%）
富岡　10 戸（20.8%）
深良　7 戸（14.6%）
須山　4 戸（8.3%）

市街化区域　　29 戸（60.4%）
市街化調整区域　19 戸（39.6%）

千福ニュータウン　　5 戸（10.6%）
裾野駅圏（半径 500m）8 戸（17.0%）
岩波駅圏（半径 500m）2 戸（4.3%）



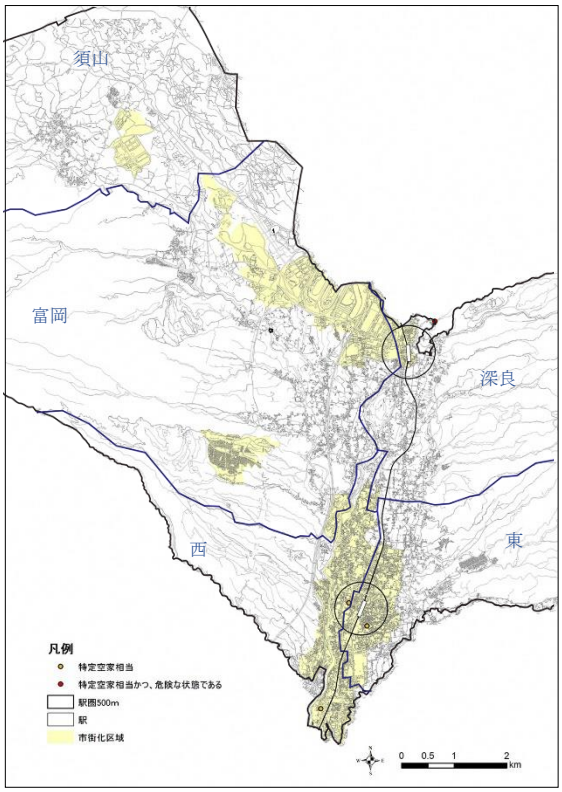
■ C 特定空家相当の空家等・D 特定空家相当かつ、危険な状態である空家の分布

地区別空家数

東　　1 戸（25.0%）
西　　2 戸（50.0%）
富岡　0 戸（0%）
深良　1 戸（25.0%）
須山　0 戸（0%）

市街化区域　　3 戸（75.0%）
市街化調整区域　1 戸（25.0%）

千福ニュータウン　　0 戸（0%）
裾野駅圏（半径 500m）2 戸（50.0%）
岩波駅圏（半径 500m）0 戸（0%）

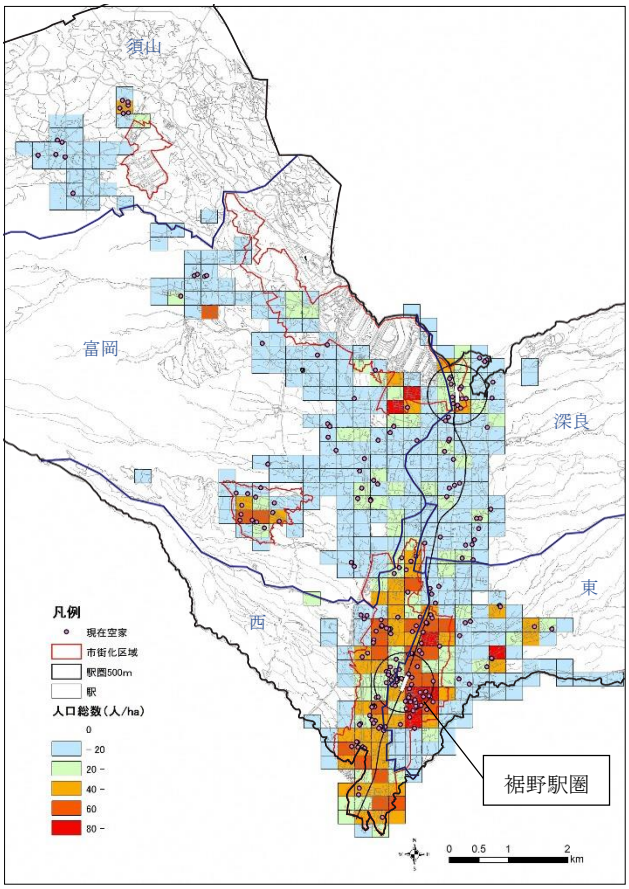


② 人口・世帯との関係

2015（平成 27）年国勢調査の統計データより、人口・世帯の分布と空家の分布について図示しました。

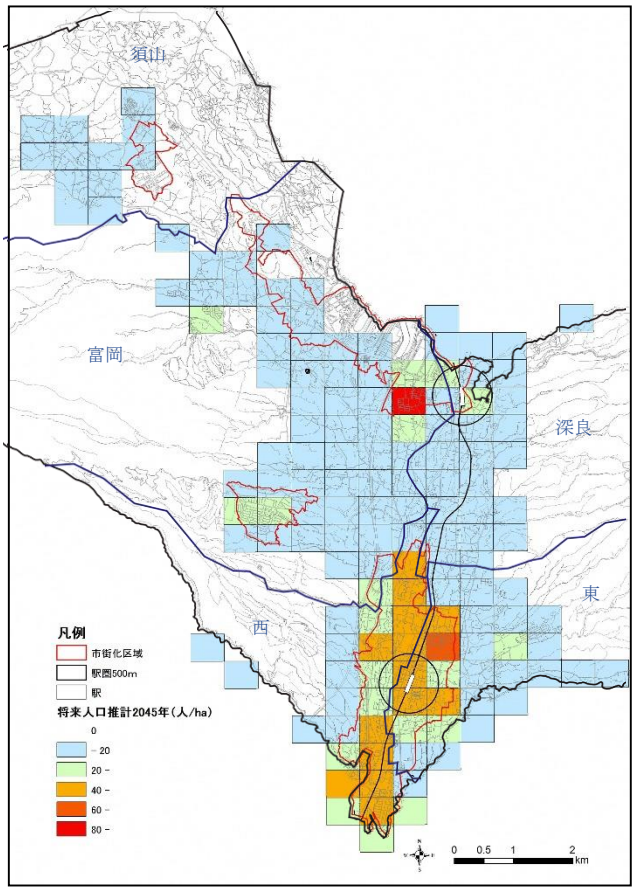
■　人口密度との関係

2015（平成 27）年国勢調査による人口総数 250ｍメッシュと重ねると、裾野駅周辺の人口密度 40 人/ha 以上の地域に空家が多く分布していますが、20 人/ha 以下の地域にも空家が広く分布しています。



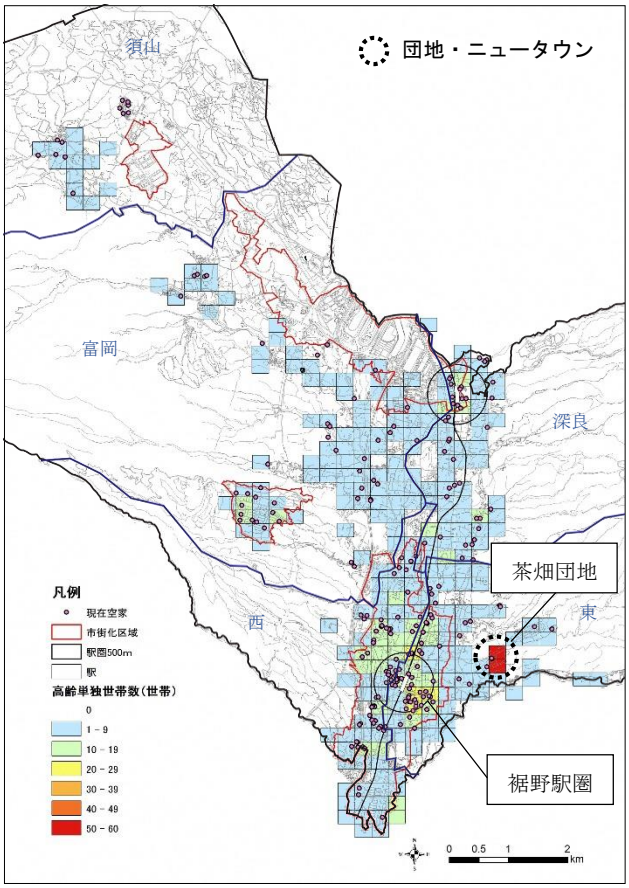
■　将来人口推計（2045 年）との関係

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による将来人口推計（2045 年）500ｍメッシュより、裾野駅周辺や千福ニュータウンのある市街化区域の人口密度低下がみられます。また、市街化調整区域のほとんどが人口密度 20 人/ha 未満となります。



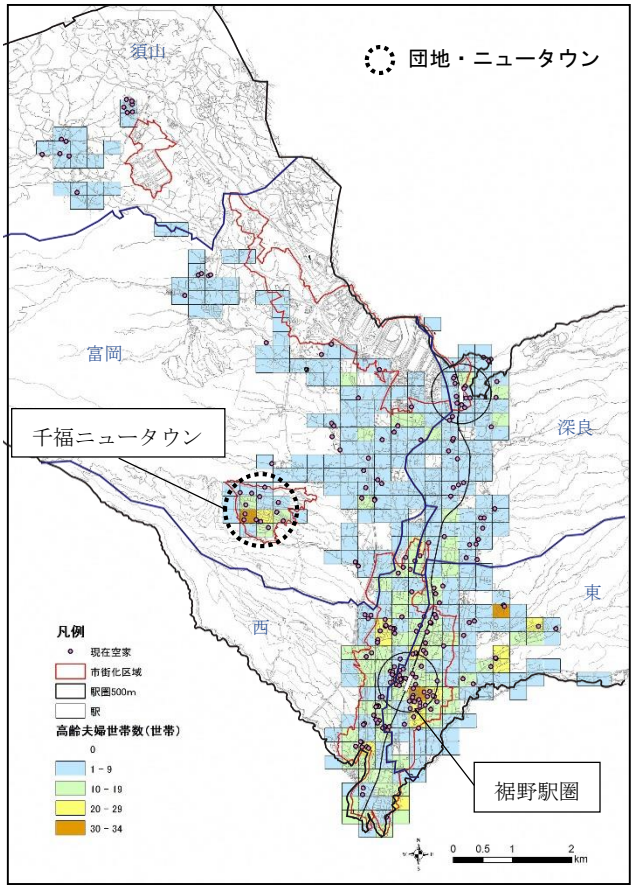
■ 高齢者単独世帯との関係

高齢者単独世帯 250mメッシュと重ねると、世帯数が多い裾野駅圏内に空家が多く分布しています。世帯数が多い茶畑団地には高齢者専用住宅があるため、現在は空家は多くは見られません。



■ 高齢者夫婦のみの世帯との関係

高齢者夫婦のみ世帯 250mメッシュと重ねると、世帯数が多い裾野駅圏内や千福ニュータウンに多く分布しています。



■ 2035（平成 47）年の想定空家数

高齢者（65 歳以上）単独世帯数に高齢者夫婦（65 歳以上）世帯数を足し、お達者度※を加味すると、2015（平成 27）年から 20 年後の 2035（平成 47）年の空家数が予想できます。85 歳以上になったときに空家化すると設定すると、裾野駅圏内や千福ニュータウンに空家が多く発生することが予想できます。なお、茶畑団地に関しては、高齢者専用住宅での入れ替わりが発生するため、想定世帯数の通りに空家が発生することは考えにくいため、除外します。

また、現在は部分的に発生している空家が、将来は市街化調整区域を含む市内の居住区域全体に広がっていくということが予想できます。

※県が 65 歳から、元気で自立して暮らせる期間を県内市町の介護認定の情報、死亡の情報をもとに、生命表を用いて計算したもの。裾野市（2014（平成 26）年）は男性 18.43 歳、女性 21.35 歳。

① 裾野駅圏の 2035（平成 47）年の想定空家数　547 戸

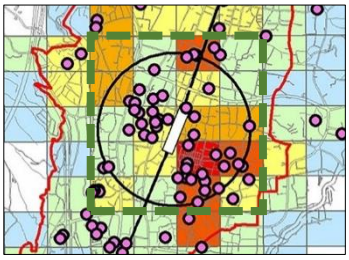
A：250mメッシュ当たりの住宅数

＝【250mメッシュ面積】×【宅地率】÷【一戸あたりの敷地面積】

＝（250m×250m）× 0.8 ÷ 150 ㎡/戸 ＝ 333 戸

B：裾野駅圏の住宅数：

A × メッシュ数 ＝ 333 戸 × 20 ＝ 6,660 戸



空家の割合 ＝ B ÷ 想定空家数

6,660 戸 ÷ 547 戸 ＝ 12.17 … 約 12 戸に 1 戸が空家

② 千福ニュータウンの 2035（平成 47）年の想定空家数　214 戸

千福ニュータウンの開発面積※：830,000 ㎡、平均敷地面積※：350 ㎡、住宅数※：1,200 戸

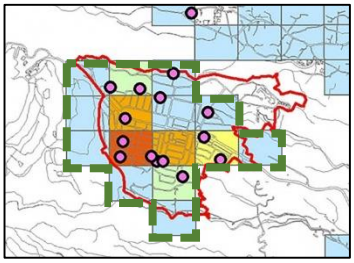
【宅地率】＝（350 ㎡ × 1200 戸）÷ 830,000 ㎡ ＝ 約 50.6%

A：250mメッシュ当たりの住宅数（参考）

＝【250mメッシュ面積】×【宅地率】÷【一戸あたりの敷地面積】

＝（250m×250m）× 0.51 ÷ 350 ㎡/戸 ＝ 91 戸

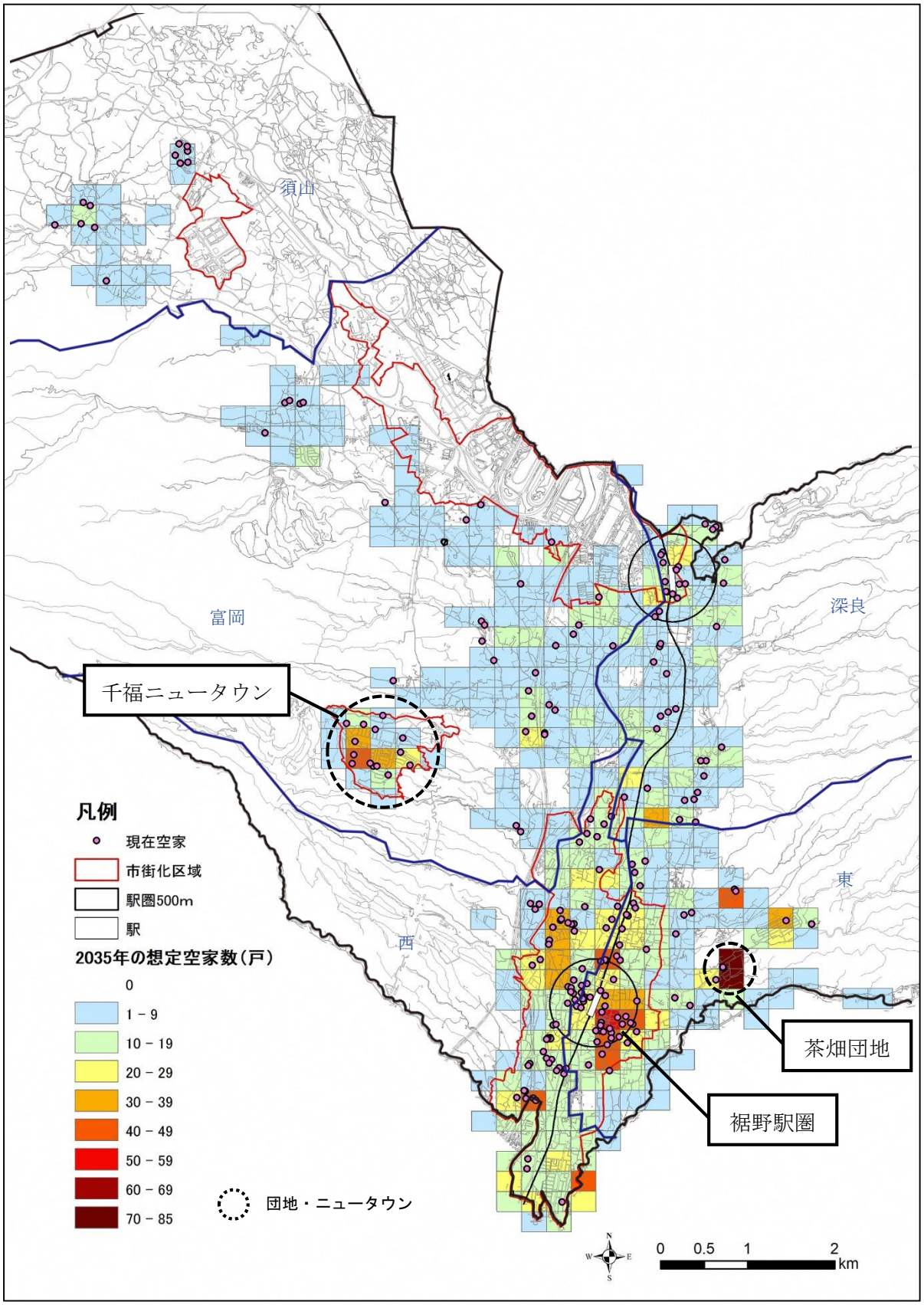
B：千福ニュータウンの住宅数※：1,200 戸



空家の割合 ＝ B ÷ 想定空家数

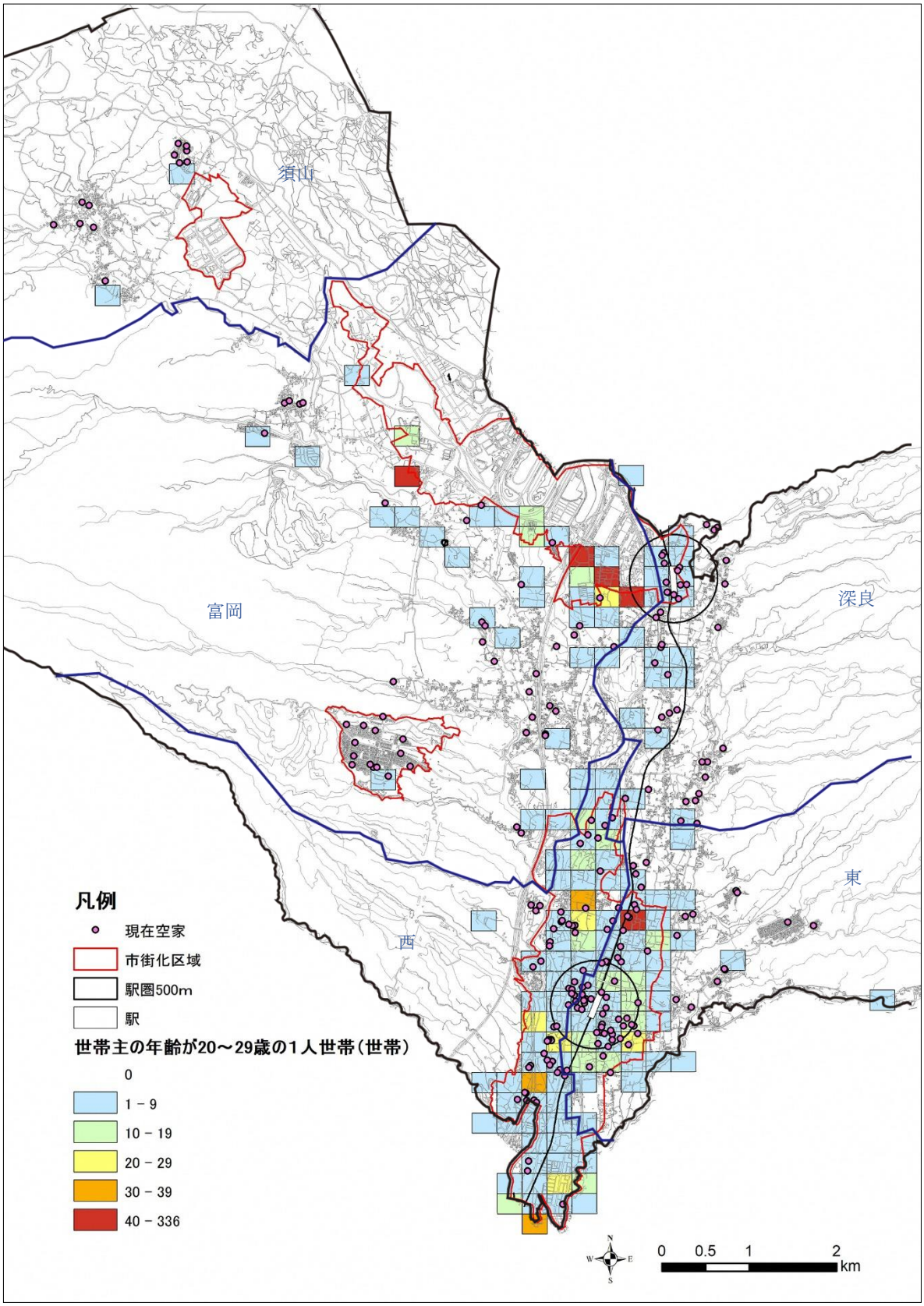
1,200 戸 ÷ 214 戸 ＝ 5.60 … 約 6 戸に 1 戸が空家

※一般財団法人 住宅生産振興財団ホームページより引用


須山
富岡
深良
東
西
千福ニュータウン
茶畑団地
裾野駅圏
凡例
現在空家
市街化区域
駅圏500m
駅
2035年の想定空家数（戸）
0
1 － 9
10 － 19
20 － 29
30 － 39
40 － 49
50 － 59
60 － 69
70 － 85
団地・ニュータウン
0 0.5 1 2
km

■ 世帯主の年齢が 20～29 歳の１人世帯の一般世帯数との関係

若者単独世帯 250mメッシュと重ねると、世帯数が多い箇所に空家は多くは見られません。富岡地区の北部の社宅や寮に若者世帯が多く在住していることから、市内の中古住宅への需要はあるものと考えられます。



3．空家等の所有者等の意向

2015（平成 27）年度の自治会アンケートで「地域で困っている」と報告された空家の所有者等に対して、利用の実態、管理状況、今後の意向、困りごとなどについて把握し、対策を検討するため、アンケート調査を実施しました。

（1）アンケート調査結果

●アンケート概要

・実施期間：2017（平成 29）年 2 月 15 日～3 月 17 日（約 1 ヵ月）

・実施方法：市からダイレクトメールを発送、アンケート用紙に記入の上、返信用封筒により返信

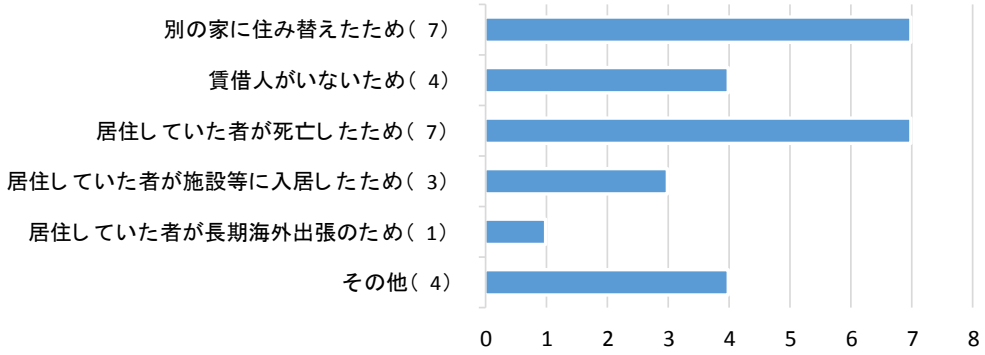
・ 回収状況：配布数 50 通、回答 25 通（回答率 50.0%）

① 居住状況について

■ 問 3　居住していない場合、その理由は何ですか？

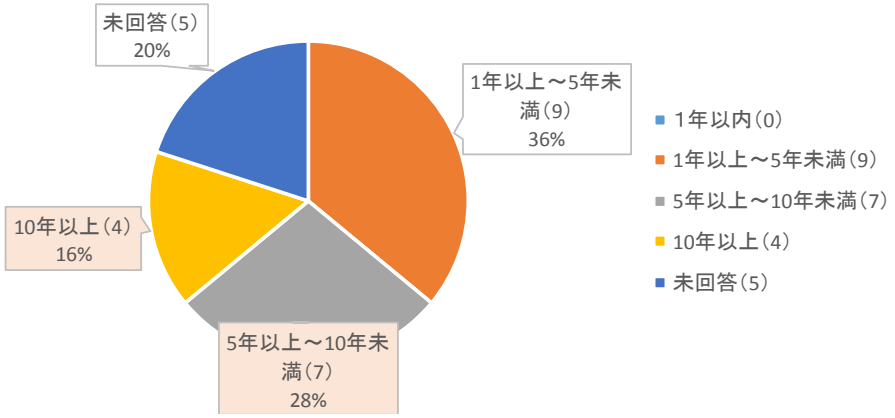
空家となった理由として、「別の家に住み替えたため」・「居住していた者が死亡したため」がともに 7 件、次いで「賃借人がいないため」が 4 件、「施設等に入所したため」が 3 件となりました。

高齢化により、子供の家へ同居、施設に入所、または死亡等により空家になるケースが多いことが分かります。



■ 問４　居住しなくなってどの程度期間が経ちますか？

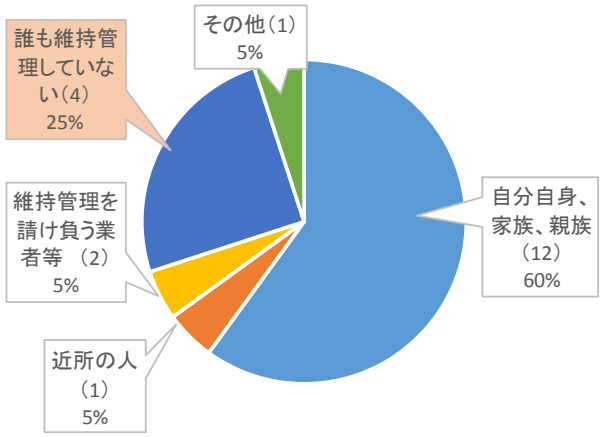
居住しなくなって「５年以上」と、長期間空家となっている物件が、全体の約 44%を占めています。一方で居住しなくなって「５年未満」の物件が、全体の約 36%となりました。



② 空家の維持管理について

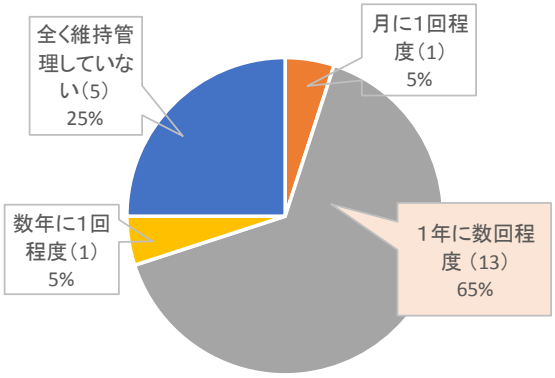
■ 問５　建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか？

空家の維持管理については、「自分や家族、親戚が行っている」が 60%、「業者が行っている」が 5%、「誰も維持管理していない」が 25%を占めています。



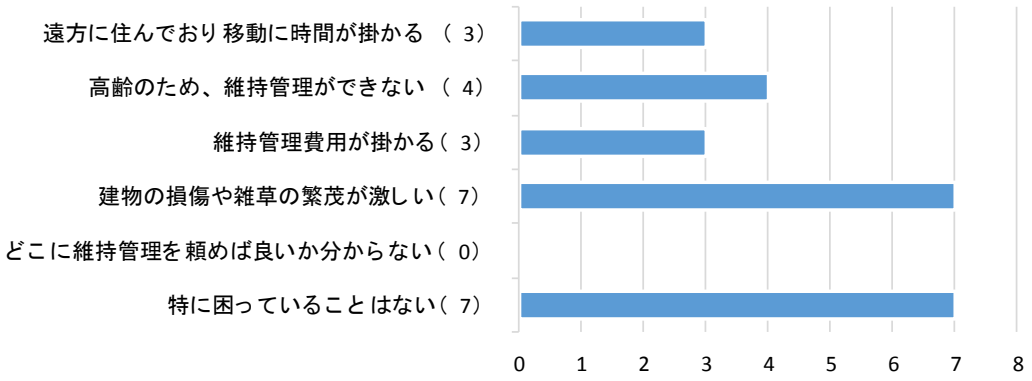
■ 問 6　維持管理はどの程度の頻度で行っていますか？

維持管理の頻度については、「1 年に数回程度」が 65%を占めています。一方で、「まったく維持管理していない」が 25%を占めています。



■ 問 7　建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか？

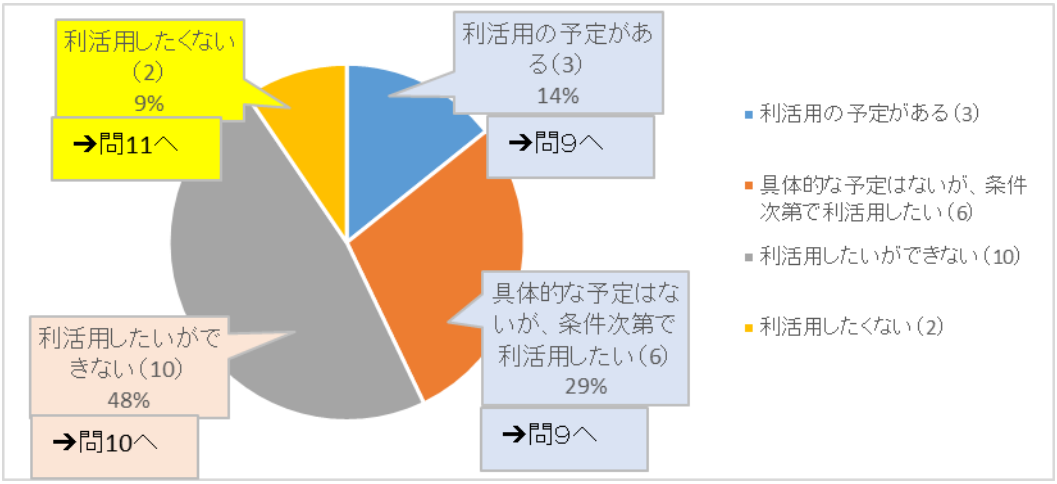
困っていることとして、「建物の損傷や雑草の繁茂が激しい」が 7 件「高齢の為維持管理できない」が 4 件、「費用がかかる」と「遠方で時間がかかる」が 3 件となりました。一方で、 7 件は「特に困っていることはない」回答しています。



③ 空家の利活用について

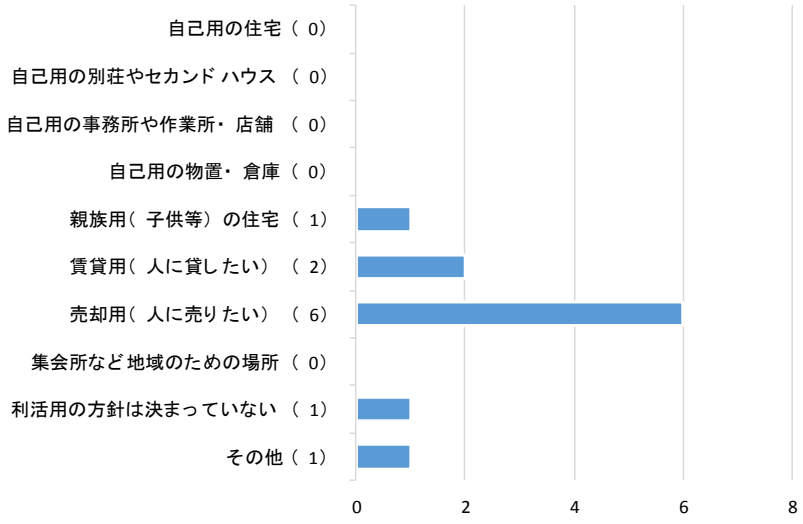
■ 問 8　建物を利活用（賃貸や売却を含む）したいと考えていますか？

空家の利活用の意思については、「利活用の予定がある、または条件次第では利活用したい」と回答した方が、全体の約 43%となりました。一方で、「利活用したいができない」と回答した方が、全体の約 48%となりました。



■ 問 9　どのように利活用したいですか？
（問 8 で「利活用の予定がある・条件次第で活用したい」と回答した方のみ）

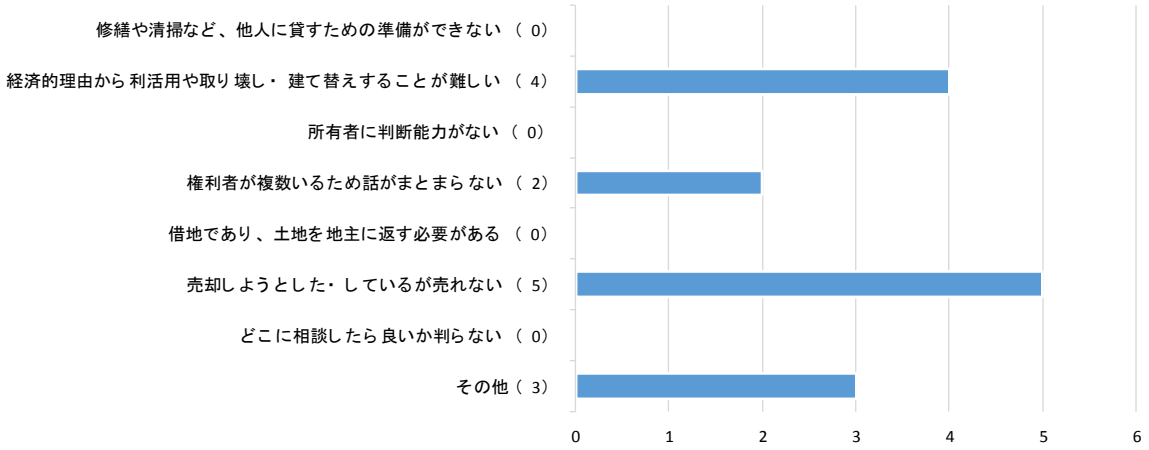
利活用のしかたについては、「売却を希望している」空家が 6 件。「人に貸したい」と希望している空家が全体の 2 件、自分自身が利用しようとしていると回答した物件はないという結果になりました。



■　問 10　利活用できない理由は何ですか？
（問 8「利活用したいができない」と回答した方のみ）

空家を利活用できない理由として、「売却しようとしたが売れない」が５件、「経済的理由（解体費用等）により困難」が４件、「権利者が多数でまとまらない」が２件となりました。

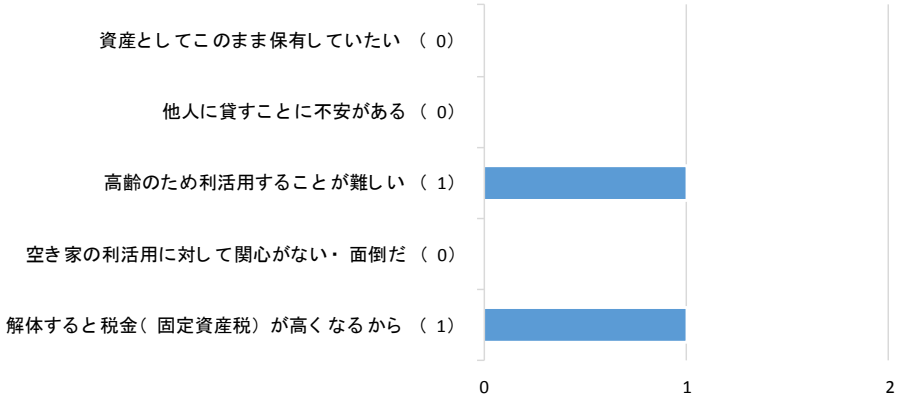
その他の具体的な理由は、「区画整理区域内であり協議中」であるものが２件、「賃貸したいが古い為難しい」と回答したものが１件でした。



■問 11　利活用したくない理由は何ですか？
（問８で「利活用したくない」と回答した方のみ）

利活用したくない理由としては、「高齢の為困難」と回答した方が１件、「解体すると固定資産税が高くなるから※」と答えた方が１件となりました。

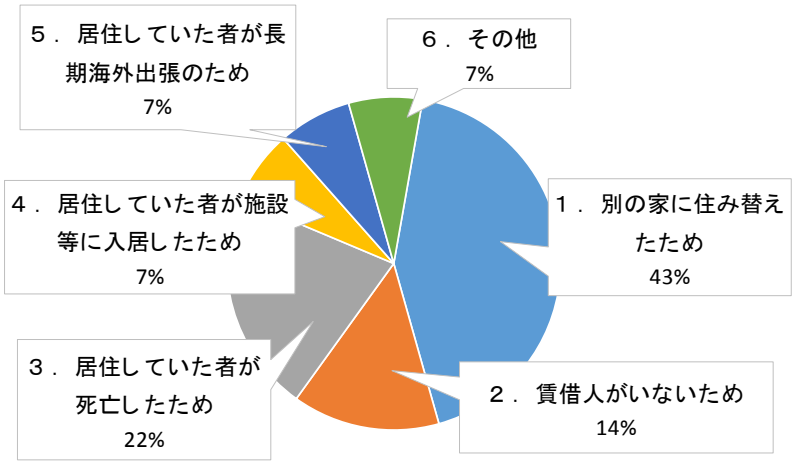
※「固定資産税の住宅用地の特例」により、建築物の敷地として利用されている土地については、200 ㎡以下の部分を 1/6、200 ㎡を超える部分を 1/3 に軽減する制度。



④ アンケート結果のクロス集計

■ 居住していない空家が長期化する理由（問 3×問 4）
居住していない期間が 5 年以上の空家の居住していない理由

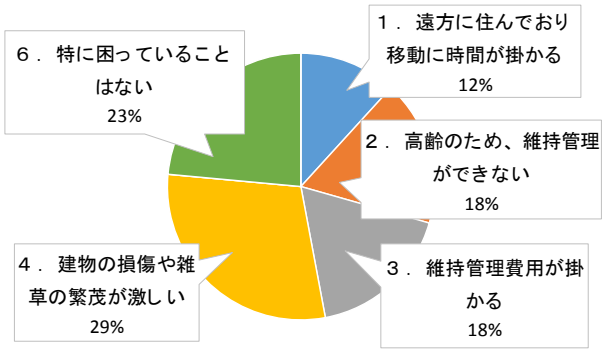
別の家に住み替えたためが約半数を占めています。



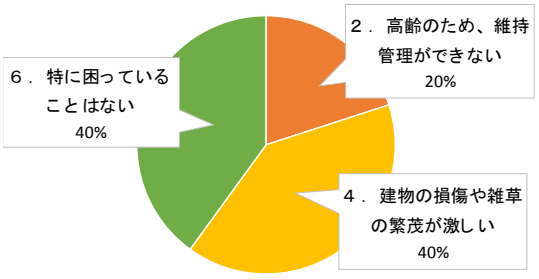
■ 維持管理の頻度と維持管理の面で困っていることの関連（問 6×問 7）

維持管理の頻度が高い場合、高齢化、費用、建物の損傷や雑草の繁茂など様々な面で困っていることが分かります。一方、全く維持管理していない場合に困っていることはないと答えた割合も 4 割を占めています。

１年に数回程度



全く維持管理していない



4．空家等に関する課題のまとめ

前述した、統計による空家の状況、実態調査による空家等の状況、空家等の所有者等の意向等より、現状と課題を整理し、５つの方向性を導きました。

■　空家等に関する課題と方向性

項目	現状と課題	方向性
１　統計による空家の状況	【現状】 ●当市の人口は 2015（平成 27）年をピークに減少に転じ、2045（平成 47）年の推計人口は 40,363 人（約 23.5%減）と予測さます。 ●高齢夫婦・高齢単独世帯は 3,721 世帯（全世帯の 17.9%）で、2010（平成 22）年からの 5 年間で 5.1%増加しています。 ●空家のうち「その他の住宅で一戸建てのもの」は 2013 年（平成 25 年）に 650 戸あり、うち腐朽破損があるものが 180 戸あります。 ●2025 年（平成 37 年）には 1,200～1,400 戸の空家発生が危惧されます。（腐朽破損があるものは現在の 27.7%より、350～450 戸） ●2045 年（平成 57 年）には 3,000～3,300 戸の空家発生が危惧されます。（腐朽破損があるものは現在の 27.7%より、800～950 戸） 【課題】 ●少子高齢化と人口減少により、空家は確実に増加し、それとともに問題化する空家も増加し、現在の人員規模で対応することは困難になると予測されます。	1)空家等の情報収集及び管理 2)空家等の発生抑制及び適切な管理 3)空家等の利活用
２　実態調査による空家等の状況	【現状】 ●地域で困っていることの上位は、「雑草が生い茂って、火災が心配だ」、「不審者が侵入する恐れがある」、「外壁、屋根が剥がれそう、剥がれ落ちている」です。 ●現在空家は、市街化区域と市街化調整区域で 6：4 の割合です。 ●地区別では市街化区域の裾野駅圏を含む、東地区・西地区の割合が高くなっています。 ●特に、適切に管理されないもの・個別指導中のものは郊外の市街化区域内の千福ニュータウンに多い傾向 【課題】 ●高齢単独・夫婦世帯の多いエリアに空家が多く、将来的にお達者度を加味して 85 歳以上となったとき、千福ニュータウンや裾野駅圏の他、市内全体への空家の発生が想定されます。 ●市街化調整区域の空家は、将来的な建築確認申請・開発許可への対応が難しく、流通可能性や市場価格が低いものがあります。	

３　空家等の所有者等の意向等	【現状】 ●空家になった理由の６割が高齢化に伴うものです。 ●親族などの家へ住み替えると空家が長期化し、所有者が死亡するまで処理しにくい傾向があります。 ●売却・賃貸など、空家処分希望者は多いが、条件が合わずできないケースが多い傾向があります。 ●「全く維持管理していない」と回答し方の４割が「特に困っていない」と回答しており、地域の空家等に対する意識とにずれが生じています。 【課題】 ●空家等の所有者に対して、空家等の適正管理に関する啓発が必要です。 ●空家の管理不適切な状況について、所有者等に実態を伝え、早期に改善を図るよう指導する必要があります。	2)空家等の発生抑制及び適切な管理 3)空家等の利活用 4)特定空家の解消 5)空家等の流通

１）空家等の情報収集及び管理に対する課題への方向性

本市では高齢単独・高齢夫婦世帯の増加と人口減少・高齢化に伴い、2023 年には 1,300～1,600 戸の空家発生が想定され、更なる空家等の増加の可能性があります。

顕在化した空家等情報を効率よく収集し、後の対応にむけた判断が必要になります。

２）空家等の発生抑制及び適切な管理に対する課題への方向性

空家等の増加の可能性とともに、本市では管理されていない空家に地域が困っている状況（空家 231 件中 53 件、22.9%）が実態調査により判明し、今後も管理状態の悪い空家等の増加の可能性があります。

現存する住宅の空家化抑制や、発生した空家が特定空家とならないよう、空家等の発生予防及び適切な管理が必要になります。

３）空家等の利活用に対する課題への方向性

本市では管理されていない空家について、住み替えによる空家長期化や、管理等の意思の不足、利活用したいができてない空家等が 77%と多いこと等から、使われないまま放置される可能性があります。

特定空家とならないよう、地区ごとの特性を踏まえ、所有者に自己利用を促す働きかけを行い、自己利用しない場合には多様な利活用への転換を図ることが必要になります。

４）特定空家の解消に対する課題への方向性

１）～３）の課題への対応ができない結果、空家等の急増、市場への不適合、管理や除却等ができない経済的・法的状況、所有者の管理能力不足等により、特定空家となり周囲へ悪影響を与える可能性があります。

特定空家の解消に必要な体制・手続きについて定めることが必要になります。

５）空家等の流通に対する課題への方向性

処分したくてもできない空家が多数存在する一方で、本市には若年単独世帯が多いなど条件さえ良ければ住宅購入の可能性があります。

市内の住宅取得ニーズに応え、利活用を図る空家等の売却・賃貸を可能とするため、流通の仕組みが必要になります。

Ⅲ　基本方針

Ⅲ 基本方針

１．主体別役割

（１）基本理念と主体別役割

適切に管理されていない空家等が防災、公衆衛生、景観等の面で市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があるとともに、市民の生命、身体又は財産の保護の必要性が生じる場合があります。

空家等の適切な管理等は、所有者等が第一義的な責務を有することを前提となりますが、市の責務として、空家等に関する対策等の必要な措置として、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導を推進するとともに、専門家・団体・企業等と連携を図りながら、空家等の適切な管理、不動産市場への流通、公益に資する利活用を促進していくこととします。

■ 主体別役割

所有者
・空家等の適切な管理等

裾野市
・空家等に関する対策等の必要な措置として、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導

外部（専門家・団体・企業等）
・空家等の適切な管理への支援
・不動産市場への流通の仲介

2．取組の基本方針

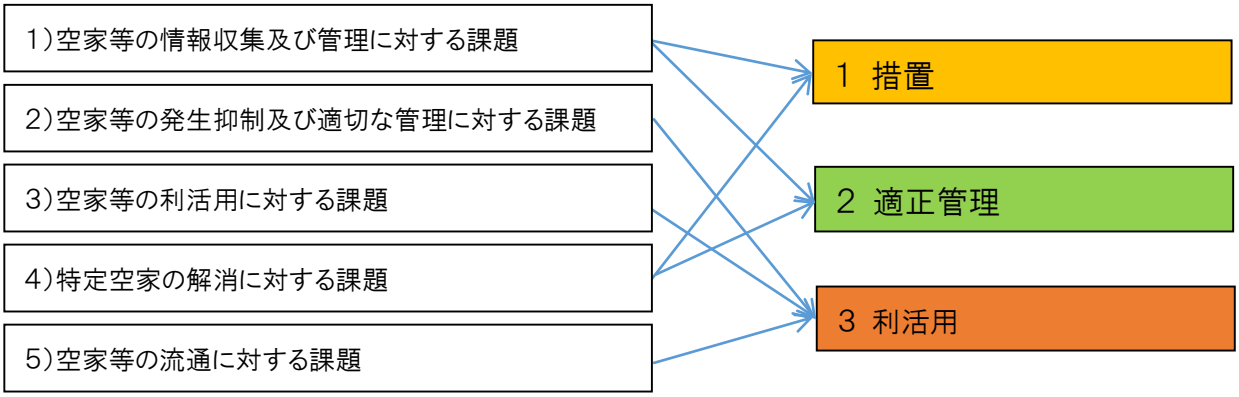
（1）空家対策の方向性

本市におけるこれまでの取組は、「保安上危険であり放置することが不適切である」として、地域等から相談を受けた空家について、対症療法的に個別指導しています。

しかしながら、今後も空家が急激に増加することは確実であることから計画的に、発生抑制につとめ、利活用を促進させることにより、空家そのものをこれ以上増やさない取組が重要です。また発生した空家については、特定空家に関する取組を行います。

発生抑制・利活用・措置の観点を踏まえ、空家対策の取組の方向性について、空家等の課題より以下のように整理します。

■　空家等の課題と取組の方向性



（２）３つの基本方針

裾野市の空家に関する課題と、本市におけるこれまでの取組から得られた、空家対策の方向性を踏まえ、３つの基本方針を設定します。

１ 措置	２ 適正管理	３ 利活用

１）管理不適切な空家等への措置

- 市は、空家の情報収集を行うとともに、自治会と連携のもと、空家等の実態調査（適正に管理してない空家等を含む）を継続します。
- 市は、適切な管理がなされていない空家や苦情を受けた空家等について、判定調査票を用いて現地調査を実施し、客観的な判断により空家を分類します。
- 市は、適切な管理がなされていない空家等の所有者等に対して、空家法 12 条に基づく助言その他必要な援助により改善を要請します。
- 市は、適切な管理がなされていない空家等のうち、繰り返し改善を求めても対応がなされないもののうち、危険性が迫った空家等については、特定空家等に認定することについて、協議会に諮ります。特定空家等に認定された場合、所有者等に対して、空家法 14 条に基づく措置を行います。

２）空家等の適切な管理の促進

- 市は、空家に対するワンストップ窓口による対応（空家の総合相談窓口：まちづくり課）を行い、適切な専門家を紹介します。
- 市は、市民への啓発・情報提供や空家の所有者に対する通知・意向調査等、様々な方法で、空家等の適切な管理の促進への働きかけを行います。
- 空家等のデータベース化により空家情報の管理を一元化し、庁内での情報共有と施策の連携を図ります。

３）空家等の利活用の促進

- 市は、空家等の所有者に働きかけを行い、自己利用を即すとともに、空家を活用した多様な利活用方策への必要な支援を推進します。
- 市は、将来空家等の所有者となる可能性のある世帯に対し、ライフステージの変化に合わせた情報提供や、地域全体の意識を高める啓発活動を推進することで、空家になった場合に放置せず、すみやかに利活用させることを促します。
- 市は、空家の適切な流通に向けて、民間との連携、不動産市場での流通促進を推進します。

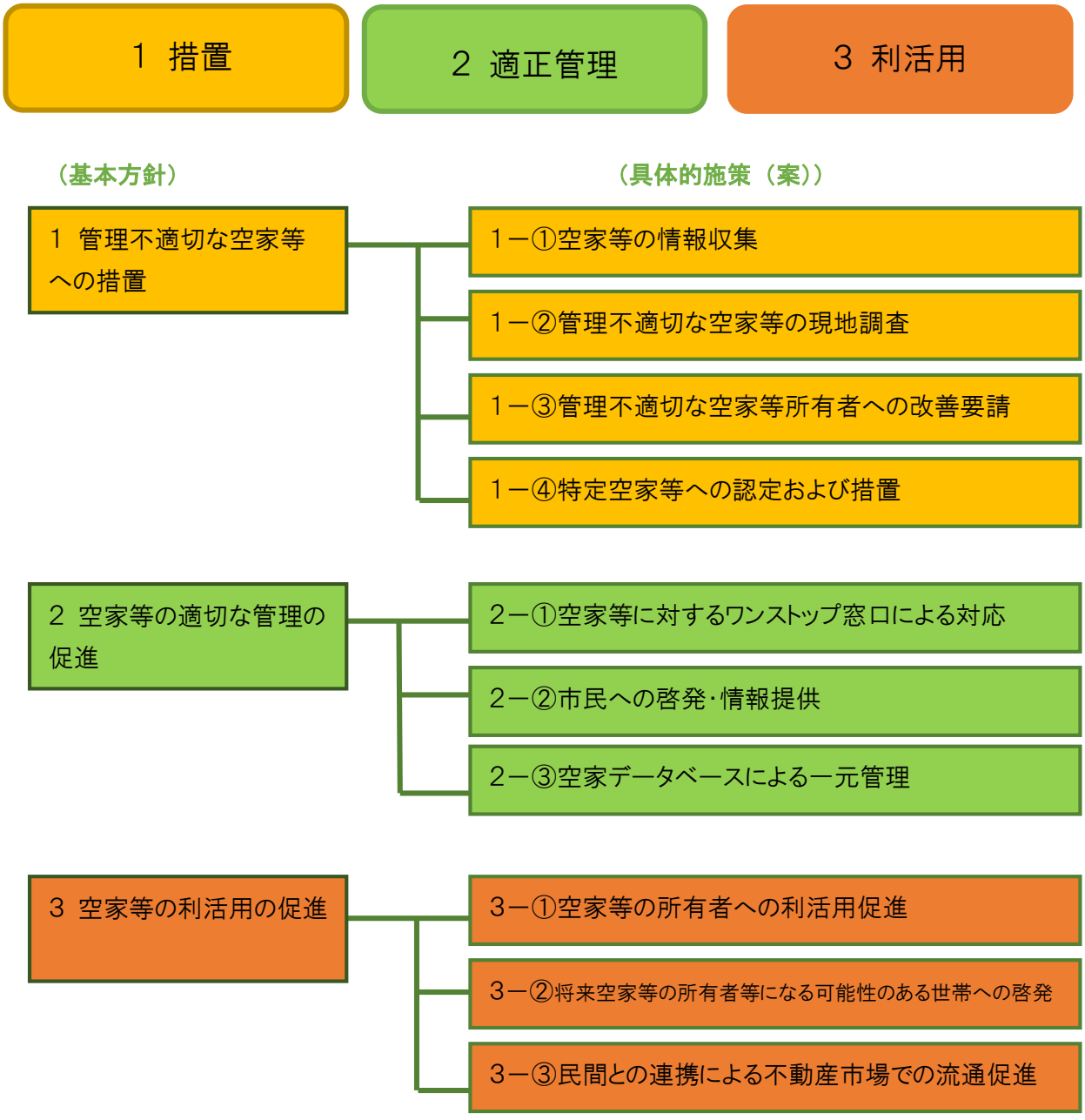
Ⅳ　具体的施策

Ⅳ 具体的施策

1．施策体系

３つの基本方針を実現するための具体的施策を以下に整理します。

■ 空家等対策計画の３つの基本方針と具体的施策



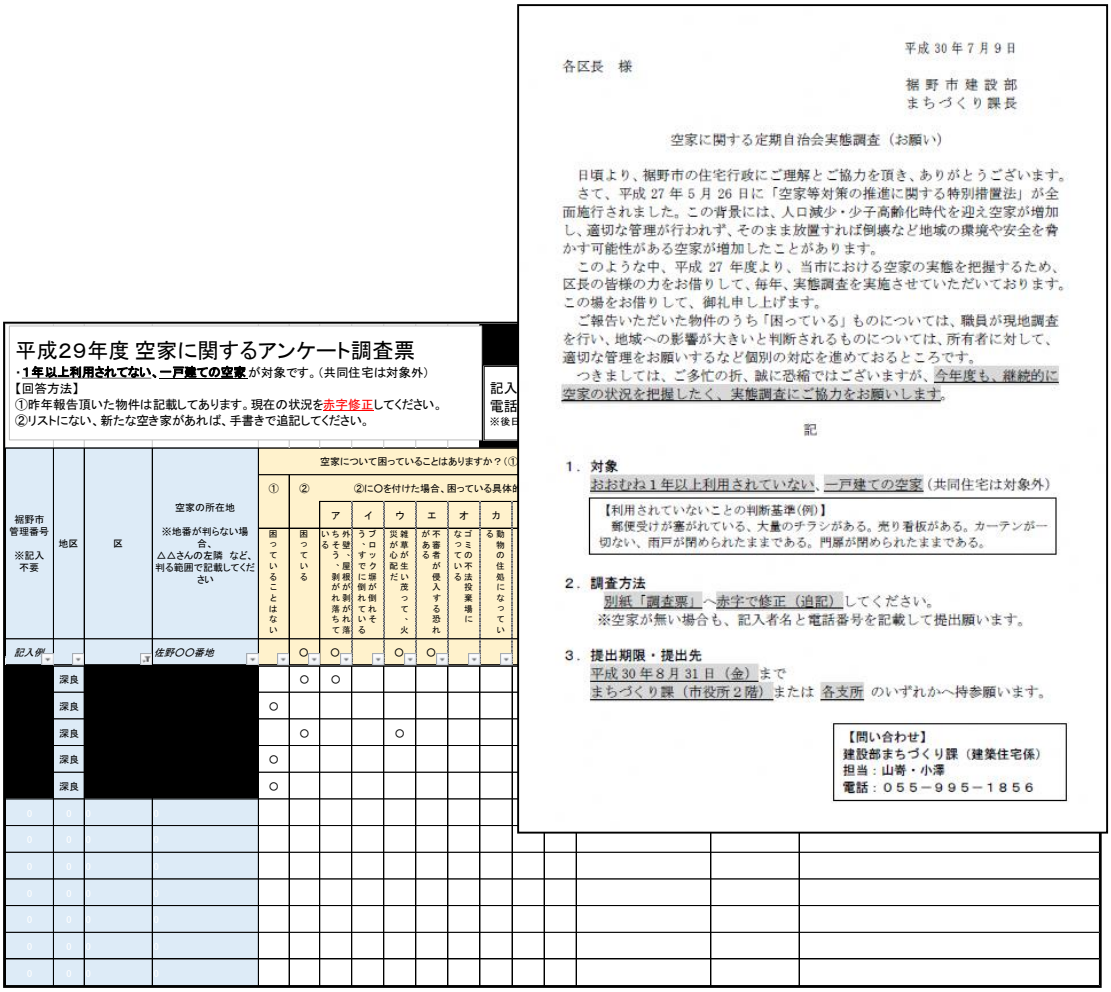
基本方針１　管理不適切な空家等への措置

１－①空家等の情報収集

空家等の対策の推進にあたっては、空家等の数や分布、腐朽度合、空家等の実態を把握することが重要です。市では、2015（平成 27）年度より毎年、自治会（区長）の協力を得て実態調査を行っており、このなかで管理不適切な空家（地域が困っている空家）についても、早い段階で実態を把握するよう努めています。今後も、継続的に行い情報収集に努めます。

自治会実態調査スケジュール

時期	内容
４月	区長連合総会にて前年度の報告と事前周知
10 月	文書により依頼
12 月	報告期限
１月	集計
２月	適切に管理されていない空家等について現地調査
３月	データベース更新、必要に応じ改善要請



平成29年度 空家に関するアンケート調査票

・1年以上利用されてない、一戸建ての空家が対象です。(共同住宅は対象外)

【回答方法】

①昨年報告頂いた物件は記載してあります。現在の状況を赤字修正してください。

②リストにない、新たな空き家があれば、手書きで追記してください。

記入

電話

※後日

裾野市管理番号 ※記入不要	地区	区	空家の所在地 ※地番が判らない場合、△△さんの左隣 など、判る範囲で記載してください	空家について困っていることはありますか？(①									
				①	②	②に○を付けた場合、困っている具体的							
						ア	イ	ウ	エ	オ	カ		
				困っていることはない	困っている	外壁や屋根が剥がれ落ちている	ブロック塀が倒れそうである	雑草が生い茂って、火災が心配だ	不審者が侵入する恐れがある	ゴミの不法投棄場になっている	動物の住処になっている		
記入例			住野○○番地		○	○		○	○				
[redacted]	深良	[redacted]			○	○							
	深良			○									
	深良				○			○					
	深良			○									
	深良			○									
0	0												
0	0												
0	0												
0	0												
0	0												
0	0												

平成 30 年 7 月 9 日

各区長　様

裾野市建設部
まちづくり課長

空家に関する定期自治会実態調査（お願い）

日頃より、裾野市の住宅行政にご理解とご協力を頂き、ありがとうございます。

さて、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」が全面施行されました。この背景には、人口減少・少子高齢化時代を迎え空家が増加し、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば倒壊など地域の環境や安全を脅かす可能性がある空家が増加したことがあります。

このような中、平成 27 年度より、当市における空家の実態を把握するため、区長の皆様の力をお借りして、毎年、実態調査を実施させていただいております。この場をお借りして、御礼申し上げます。

ご報告いただいた物件のうち「困っている」ものについては、職員が現地調査を行い、地域への影響が大きいと判断されるものについては、所有者に対して、適切な管理をお願いするなど個別の対応を進めておるところです。

つきましては、ご多忙の折、誠に恐縮ではございますが、今年度も、継続的に空家の状況を把握したく、実態調査にご協力をお願いします。

記

１．対象

おおむね１年以上利用されていない、一戸建ての空家（共同住宅は対象外）

【利用されていないことの判断基準(例)】
郵便受けが塞がれている、大量のチラシがある。売り看板がある。カーテンが一切ない、雨戸が閉められたままである。門扉が閉められたままである。

２．調査方法

別紙「調査票」へ赤字で修正（追記）してください。
※空家が無い場合も、記入者名と電話番号を記載して提出願います。

３．提出期限・提出先

平成 30 年８月 31 日（金）まで
まちづくり課（市役所２階）または 各支所 のいずれかへ持参願います。

【問い合わせ】
建設部まちづくり課（建築住宅係）
担当：山嵜・小澤
電話：０５５－９９５－１８５６

1－②管理不適切な空家等の現地調査

市は、適切な管理がなされていない空家等や苦情を受けた空家等について、判定調査票を用いて現地調査を実施、客観的な判断により空家の状況を判定し、「空家等」「経過観察」「特定空家相当」に分類します。

■ 判定調査票

Ⅳ 判定調査表

番 号		調査日時		調査員	
所在地					
用 途		構造・階数		建築年	
敷地面積		建築面積		延床面積	

判定項目				建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
別紙1	詳細調査不要（一見して危険）					
	保安上危険	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
		(1) 建築物が倒壊等するおそれがある				
			イ 建築物の著しい傾斜			
			ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
			(イ) 基礎及び土台			
			(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある				
			(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒			
			(ロ) 外壁			
			(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等			
			(ニ) 屋外階段又はバルコニー			
			(ホ) 門又は塀			
	擁壁が危険					
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの				
			・吹付け石綿等			
			・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
			・排水等の流出による臭気の発生			
		(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの				
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性				
			・景観計画			
			・景観地区			
			・地域で定められた景観保全に係るルール			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態				
			・屋根、外壁等			
			・窓ガラス			
			・看板			
			・立木等			
			・敷地内			
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの				
			・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等			
			・立木の枝等			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの				
			・動物の鳴き声等の発生			
			・動物のふん尿等汚物の放置			
			・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散			
			・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生			
			・動物の住みつき			
			・シロアリの発生			
		(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの				
			・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態			
			・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生			
			・土砂等の流出			

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L３	×	特定空家等
	L３	△	特定空家等（又は経過観察）
	L３	○	経過観察
	L２	×	特定空家等（又は経過観察）
	L２	△	経過観察（又は特定空家等）
	L２	○	経過観察（又は空家等）
	L１	×	空家等
	L１	△	空家等
	L１	○	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

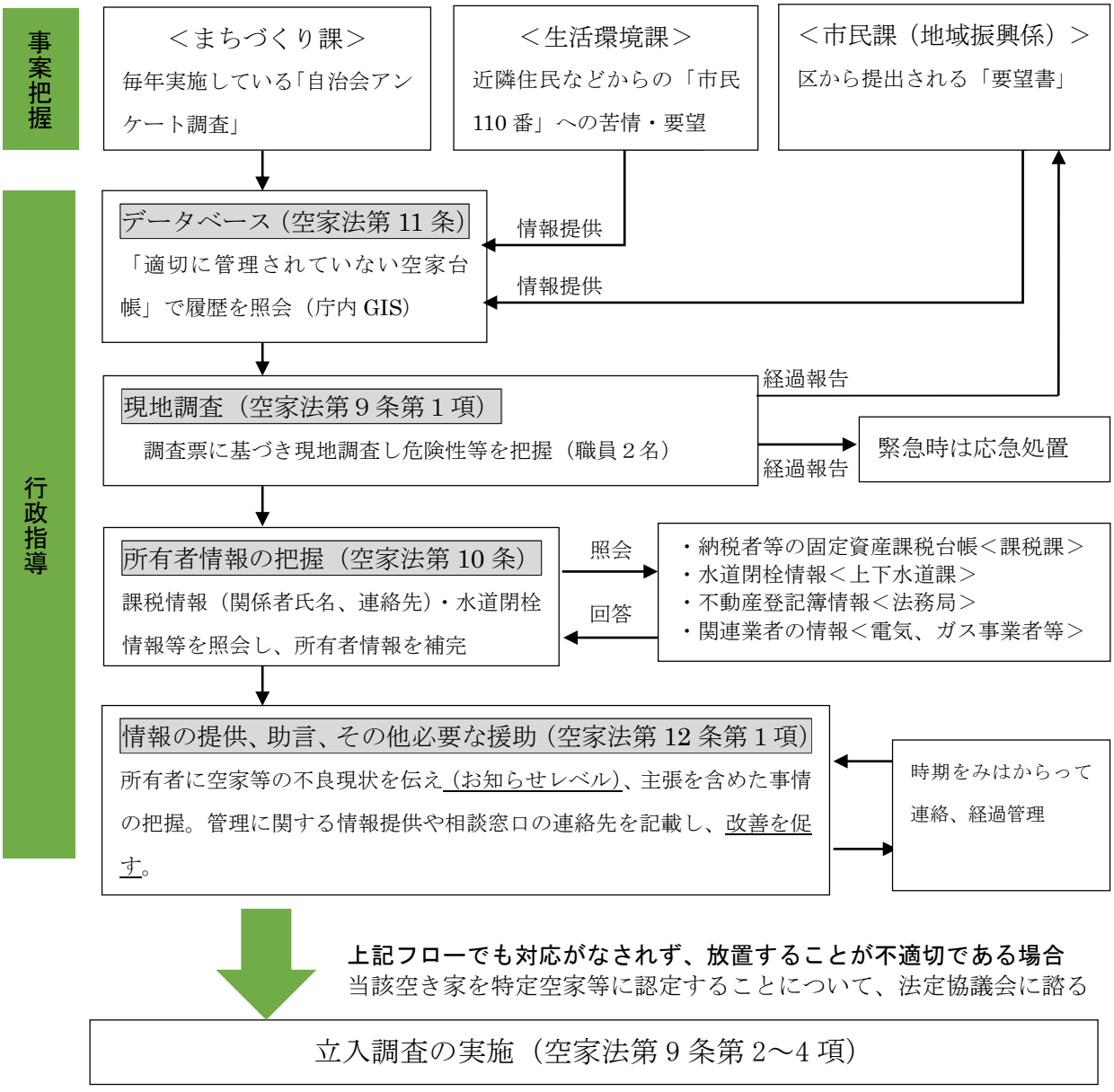
1－③管理不適切な空家等所有者への改善要請

空家等は適切に管理されなかった場合、時間の経過とともに管理不全な状態となり、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、人的被害が発生するおそれもあります。

市では、良好な生活環境を保全するため、現地調査を行った結果、B ランク（経過観察）及び C ランク（特定空家相当）の空家等について、所有者を把握のうえ、必要に応じて所有者に対して状況を伝え文書(空家法第 12 条)により改善を要請します。

改善がなされない場合、文書の再発送や電話連絡、臨戸訪問などを実施します。なお、極力、以下のフロー内で解決させることを目標とします。

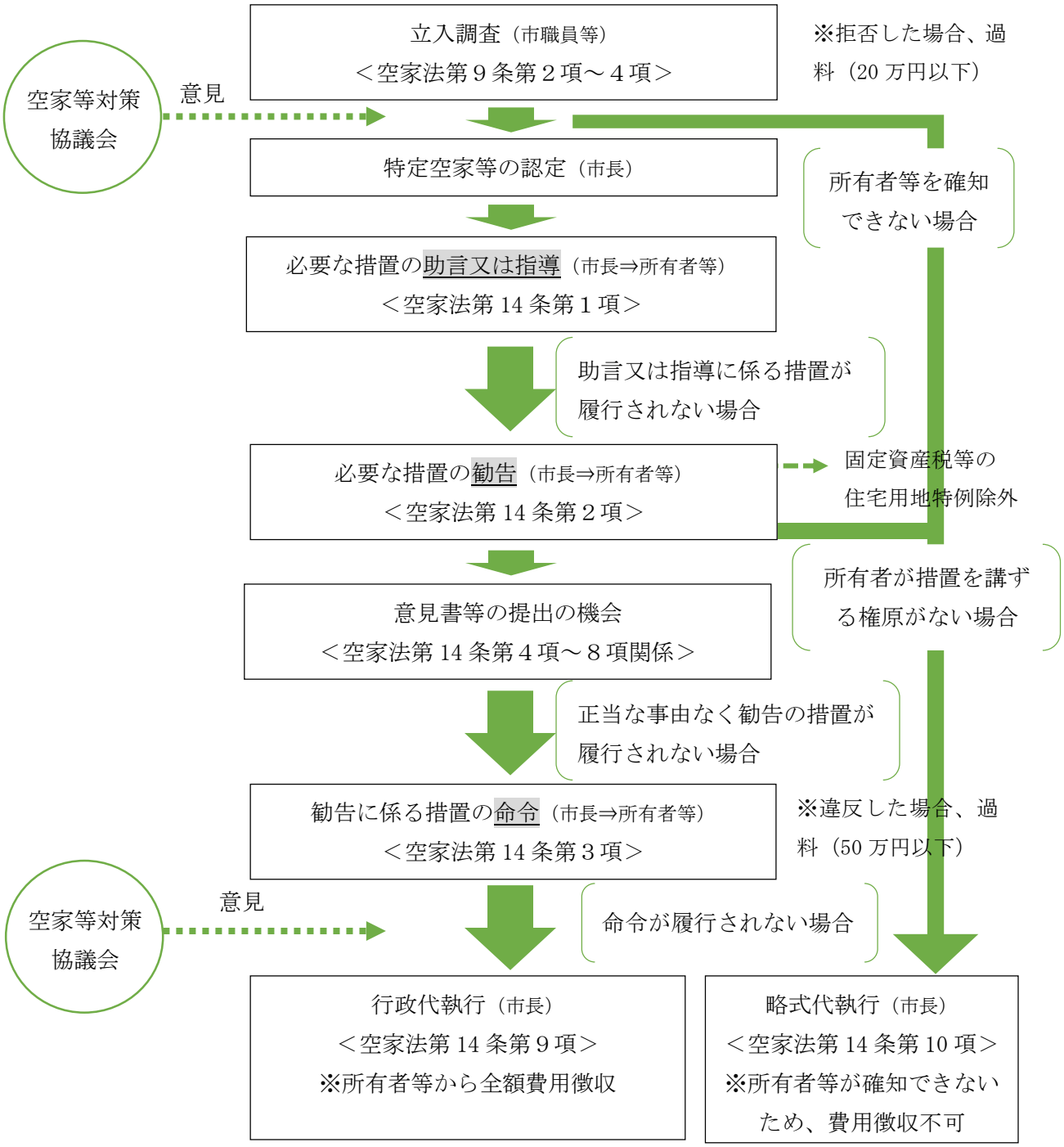
■　空家相談に対する対応フロー



1－④特定空家等への認定および措置

市は、適切な管理がなされていない空家等のうち、空家法第 12 条により繰り返し改善をもとめても対応がなされないものや、D ランク（特定空家相当かつ危険な状態である）の空家等については、「特定空家等」に認定することについて、協議会に諮ります。特定空家等に認定された場合は、所有者等に対して、空家法 14 条に基づく措置を行います。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



基本方針２　空家等の適切な管理の促進

２－①空家等に対するワンストップ窓口による対応

市は、空家に対するワンストップ窓口による対応（空家の総合相談窓口：まちづくり課）を行い、適切な専門家を紹介します。

また、2015（平成 27）年 12 月から、まちづくりセンターが運営する既存相談窓口において、「あんしん建物相談室“ミーナ葵”　空家相談窓口」が設置され、専門家による空家相談が受けられるようになりました。

２－②市民への啓発・情報提供

市は、市民への啓発・情報提供や空家の所有者に対する通知・意向調査等、様々な方法で、空家等の適切な管理の促進への働きかけを行っていきます。

２－③空家データベースによる一元管理

市は、空家等のデータベース化により空家情報の管理を一元化し、庁内での情報共有と施策の連携を図っていきます。

基本方針３　空家等の利活用の促進

３－①空家等の所有者への利活用促進

様々な理由から民間市場に流通せずに空家等のまま放置されるケースが存在します。そういった空家等は、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあり、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

市は、空家等の所有者に働きかけを行い、自己利用を即すとともに、空家を活用した多様な利活用方策への必要な支援を推進していきます。

空家等は、状態が良ければ利活用したい、という潜在的な需要があります。そのため、市は所有者に対して耐震補強やリフォーム等必要な措置をしたうえでの自己利用を促します。また、空家等を使った地域の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動を支援するなど、適切な空家等施策として推進していきます。

資料：不動産に関する問い合わせフォーム（裾野市公式ウェブサイト）
（このページの投稿フォームを利用すると、裾野市が協力協定を結ぶ不動産事業者から、利用者に物件情報が直接提供される。）
https://www.city.susono.shizuoka.jp/cgi-bin/inquiry.php/2?page_no=5426

３－②将来空家等の所有者等になる可能性のある世帯への啓発

市は、将来空家等の所有者となる可能性のある世帯に対し、ライフステージの変化に合わせた情報提供や、地域全体の意識を高める啓発活動を推進することで、空家になった場合に放置せず、すみやかに利活用させることを促します。

居住者の転居や福祉施設等への入所、居住者の死亡は、空家等の発生につながります。全ての空家等が問題ではなく、放置等により管理不全な状態となった空家等が問題であり、この発生をいかに抑制していくかが重要です。空家等が発生し放置される原因の１ つに、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者が不明確なことが挙げられます。権利関係の整理を適切に行わないまま放置すると、その後の合意形成が困難になり、問題解決が長引く可能性があります。

そのため、建物等の将来をあらかじめ決める、所有権は一本化する、所有者等が変わる場合は登記を変更する、といった「空家等にしない」「空家等になった際は長期間放置しない」「所有者等を明確にする」等の考え方を基本に、市は、市民全体、自治会、所有者に直接など、様々な方法で、働きかけを行っていくことで、適切な空家等施策として推進していきます。

３－③民間との連携による不動産市場での流通促進

市内では不動産の需要が高い（北部に立地する企業の寮からの住み替え需要等）一方で、新築及び中古住宅供給量が少ないことが、近隣の市町への人口の流出超過（社会減）の要因の１つなっています。

市は、空家等の適切な流通に向けて、所有者等の意識啓発を図るとともに、所有者等と専門家・団体・企業等をつなげる等の役割を担い、不動産市場での流通促進を図っていくことで、適切な空家等施策として推進していきます。市は、空家の適切な流通に向けて、民間との連携、不動産市場での流通促進を推進していきます。具体的には、平成 30 年６月に国土交通省が公表した、「空家所有者等情報の外部提供に関するガイドライン」を参考にします。

2．目標指標

本計画の取組成果を確認するために、具体的な成果指標を本計画全体及び基本方針ごとに設定し、本計画の進捗管理を行っていきます。

■ 空家等対策計画の３つの基本方針と具体的施策

目標指標	現状値 （2017 年）	目標値 （2045 年）
空家の発生抑制 （賃貸・売却等以外の「その他の空家」の割合）	5.8% （2017 年）	15%未満 （2045 年） ※国の目標と同比率で算定 住宅・土地統計調査（（5 年毎）の確報値による）

■ 空家等対策計画の成果指標（基本方針ごと）

	目標指標	現状値 （2017 年）	目標値 （2022 年）
（１）特定空家の解消	特定空家等に認定した際に対する措置の着実な実施	ー （計画策定後から実施）	100% （2022 年）
（２）空家等の情報収集及び管理	自治会（区長）を通じた空家等の情報収集 （空家に関する自治会実態調査）の毎年の実施	100% （2017 年）	100% （2022 年）
（３）空家等の利活用の促進	特定空家の発生抑制 （賃貸・売却等以外の「その他の空家」数）	1,320 戸 （2017 年）	1,660 戸以内に維持 （2025 年） ※国の目標と同比率で算定（住宅・土地統計調査（5 年毎）の確報値による）

Ⅴ　実施体制

Ⅴ 実施体制

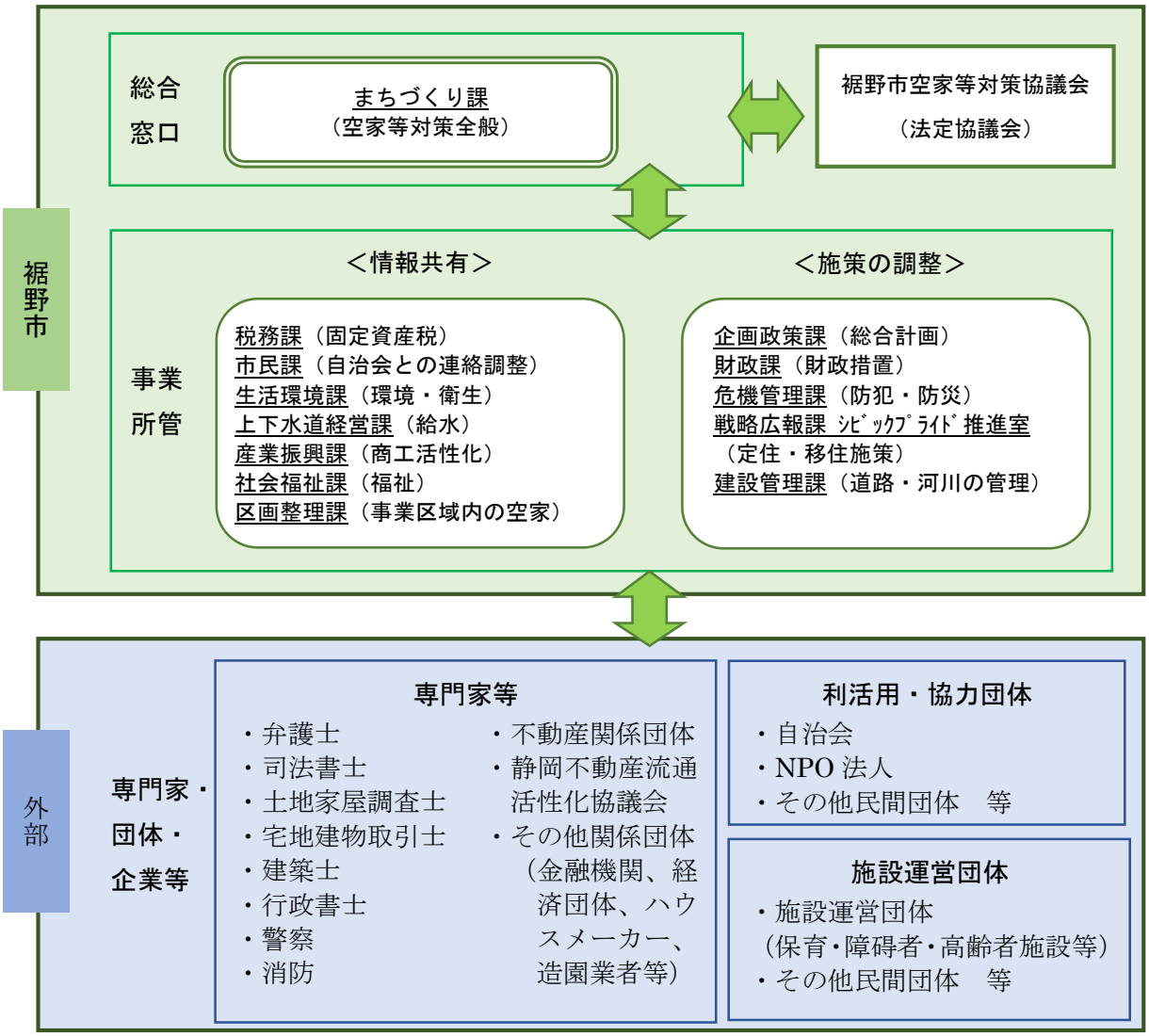
１．推進体制

（１）空家等対策計画の推進における体制

空家等全般の相談や、空家等情報の一元管理及び空家等対策計画の管理をまちづくり課で行います。まちづくり課と関係課において「情報共有」を図るとともに、「施策の調整」を行います。管理不全な空家等については、まちづくり課と各課で連携して対応します。

また、空家等対策を円滑に推進するため、特定空家の措置については、裾野市空家等対策協議会（法定協議会）に意見を求めながら、本計画を推進していきます。

■ 空家等対策計画の推進における体制図



■　空家等対策計画の推進における外部の構成要素一覧

	区分	概要
専門家等	弁護士	法律事務を処理することを職務とする専門家。
	司法書士	不動産の相続、売買等に関する登記手続きや成年後見人、相続財産管理人選任の申立てなどの手続きを行う法律の専門家
	土地家屋調査士	測量や不動産の表示に関する登記の専門家
	宅地建物取引士	宅地建物取引業者（一般にいう不動産会社）が行う、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に関する、不動産取引法務の専門家
	建築士	建物の建築やリフォームの設計及び工事監理、建物の診断を行う専門家
	行政書士	官公庁に提出する書類および権利義務・事実証明に関する書類の作成、提出手続などに応ずる専門家
	警察	不審者の侵入などによる犯罪や建物倒壊等による事故の発生の危険性。防犯上の観点から、裾野警察署と空き家等に関する情報を共有。
	消防	放火や不審火による火災の危険性。防災上の観点から、裾野消防署と空家等に関する情報を共有。
	不動産関係団体	宅地又は建物の売買、交換又は賃借の取引に関する専門家
	静岡不動産流通活性化協議会	静岡不動産流通活性化協議会は、不動産関係団体、労働金庫、建設業者等の各種団体から構成されたもので、本市も参加自治体として空き家対策部会に加入。
	その他関係団体	その他金融、経済等関係団体、住宅メーカー、造園業者等といった民間企業。
利活用・協力団体	自治会	市内の各地域で自発的に組織される「町内会」のこと。地縁団体や中間法人として法人化した組織を含む。
	ＮＰＯ法人	特定非営利活動法人は、日本の特定非営利活動促進法に基づいて特定非営利活動を行うことを主たる目的とし、同法の定めるところにより設立された法人である。NPO 法人とも呼ばれる。
施設運営団体	施設運営団体（保育・障碍者・高齢者施設等）	保育・障碍者・高齢者施設等の施設運営団体、地域資源としての活用などに積極的に取り組む地域団体等。

2．効果の検証と計画の見直し

（1）効果の検証と施策の見直し

市は、本計画で示した施策を適切に実行し空家等対策を推進するとともに、空家等対策効果の検証を行っていきます。

また、本計画推進にあたり、社会情勢の変化や、国・静岡県・他自治体の動向を的確に捉え、本市における空家等の実情に応じて必要な場合は、適宜、施策に変更を加えながら、取り組んでいきます。

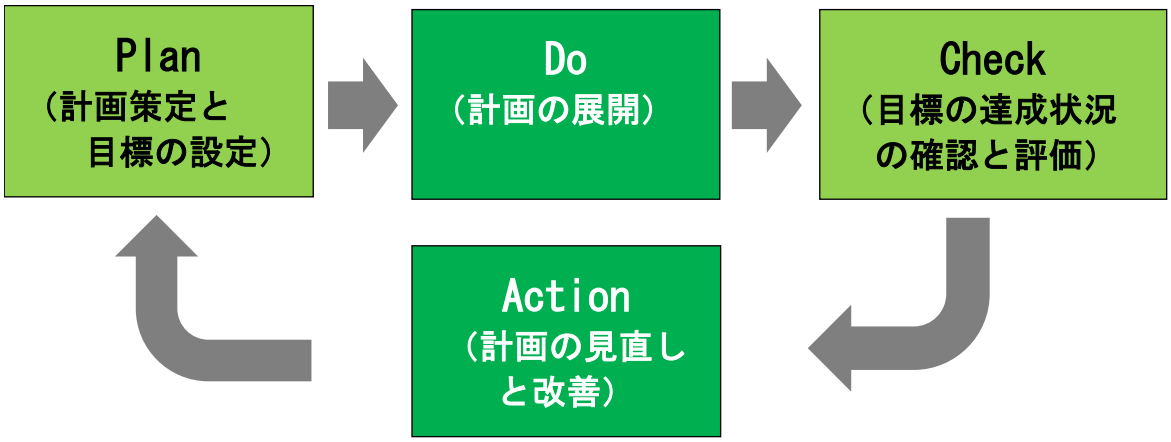
（2）定期的な計画の見直し

本計画は、時間軸をもった計画です。計画の進行管理については、PDCA マネジメントサイクル（※１）により、計画の見直しと改善をしていきます。

また、本計画の見直し時には、施策効果の検証とともに、空家等の発生要因等の更なる分析を行い、より効果的な空家等対策につなげていきます。

※１：PDCA マネジメントサイクル：Plan Do Check Act（計画の策定と目標の設定、計画の展開、目標の達成状況の確認と評価、計画の見直しと改善）のサイクルにより継続的に改善、向上を図ること。

■　PDCA マネジメントサイクルに基づく進行管理



参考資料

参考資料

１．空家等対策の推進に関する特別措置法

２．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（抄）

３．「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（ガイドライン）

４．裾野市空家等対策協議会設置要綱

５．裾野市空家等対策協議会委員名簿

６．裾野市空家等対策庁内委員会設置要領

７．裾野市空家等対策庁内委員会名簿

８．関係課の役割

１．空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、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。

２　この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

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

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）
第六条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
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。以下同じ。）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
３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
第七条　市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
３　前二項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。
（都道府県による援助）
第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
第九条　市町村長は、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ことができる。
２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、

除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

２．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

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（抄）

（平成 27 年２月 26 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

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

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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２条第１項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたら

す問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成２６年１１月２７日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（１）空家等の現状

平成２５年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成２６年７月２９日公表）によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸となっている一方、総世帯数は 5,246 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※１の数は 820 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※２」及び「二次的住宅※３」を除いた「その他の住宅※４」に属する空き家の数は 318 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約２倍に増加しているところである。

※１ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２ 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※３ 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※４ 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第３条）と規定されているように、第一義的には空家等の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となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第４条においては市町村の責務として「市町村は、第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第７条第１項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第９条第１項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第６条第１項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第９条第２項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第１４条に基づく「特定空家等」（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第６条第４項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第６条第４項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第８条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来たしている場合における技術的な助言の

提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第１５条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第１４条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めること等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

２ 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（１）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要であ

る。また、１（２）③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

市町村は、法第７条に基づき、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を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第２項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、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、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うＮＰＯ等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、１市町村に１つの協議会を設置するほか、例えば１つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して１つの協議会を設置したりすることも可能である。

（３）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第１２条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対し

ても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

３ 空家等の実態把握

（１）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、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項により「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」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、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（３）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第１０条第１項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第２項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第１０条第１項に基づき内部で利用することが可能である。

４ 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第１１条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。３（１）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、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よう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、８（２）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第１１条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

５　空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第６条第１項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③ 空家等の調査に関する事項、④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、⑤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、⑥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、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策

の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第２項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二２で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における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にするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

６　空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第１３条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、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、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き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を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、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当該空家等を活用したり、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ことも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

７　特定空家等に対する措置の促進

法第２条第２項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第９条第２項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第１４条第１項から第３項まで）とともに、その措置を命ぜられ

た者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第９項）。この他、法第１４条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第４項から第８項まで並びに同条第１０項及び第１１項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第１０項）等を定めている。

法第９条第２項に基づく立入調査及び法第１４条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、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判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第１４条第１４項に基づき定めることとしている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

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

（１）財政上の措置

法第１５条第１項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一１（２）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第１５条第２項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第３４９条の３の２及び同法第７０２条の３に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を６分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の１（２００㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を３分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の２（２００㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。こ

の固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の７割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成２７年度税制改正の大綱（平成２７年１月１４日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第６条第２項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一３（１）及び（２）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標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。

１　効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

２　空家等対策計画に定める事項

（１）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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進するべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、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の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。

（２）計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

（３）空家等の調査に関する事項

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。

（４）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

ー１（２）①で述べたとおり、空家等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ことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

（５）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

ー６で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば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、空き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。

（６）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

一７で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「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等について記載することが望ましい。

（７）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

一２（３）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（８）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

（９）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）から（８）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

３ 空家等対策計画の公表等

法第６条第３項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地

域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

２　空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一２（１）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

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

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする２で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

（１）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（２）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3.「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（ガイドライン）（抄）

■「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（ガイドライン）

「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（ガイドライン）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）及び（3）に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（3）悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2.「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
（1）建築物が倒壊等するおそれがある。
イ　建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等
ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎が破損又は変形している　・土台が腐朽又は破損している　等
（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている　・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙2〕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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕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

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。　等
（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。　等

〔別紙4〕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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。　等
（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。　等
（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。　等

４．裾野市空家等対策協議会設置要綱

裾野市空家等対策協議会設置要綱

（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。以下「法」という。）第６条に規定する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を行うため、同法第７条第１項の規定に基づき、裾野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

⑴　空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

⑵　法第２条第１項に規定する空家等が同条第２項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

⑶　法第１４条に規定する特定空家等に対する措置の実施に関すること。

⑷　法第１２条に規定する所有者等による空家等の適切な管理の促進に関すること。

⑸　その他必要とする事項に関すること。

（組織）

第３条　協議会は委員１０人以内で組織する。

２　委員は、市長のほか、法第７条第２項に規定する者のうちから市長が委嘱又は任命する。

（任期）

第４条　委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（守秘義務）

第５条　委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（会長の職務）

第６条　協議会の会長は、市長をもって充てる。

２　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

３　会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第７条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

２　協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

３　協議会の会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

４　会議は、原則として公開する。ただし、裾野市情報公開条例（平成 28 年裾野市条例第 8 号）第７条各号に該当する情報について審議を行うとき又は会議を公開することにより会議の目的が達成されないと認められるときは、会議の一部又は全部を非公開とすることができる。

５　協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴取し、又は資料等の提出を求めることができる。

（庶務）

第８条　協議会の庶務は、建設部まちづくり課において処理する。

（補則）

第９条　この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附　則

この告示は、公示の日から施行する。

５．裾野市空家等対策協議会委員名簿

裾野市空家等対策協議会委員名簿

（任期：平成 30 年８月６日から２年間）

職名	氏名	所属等	区分
会長	髙村（たかむら）　謙二（けんじ）	裾野市長	
委員	大庭（おおば）　満治（みつはる）	裾野市区長連合会会長	地域住民
委員	青野（あおの）　直己（なおみ）	静岡県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課長	関係行政機関
委員	滝（たき）　基樹（もとき）	一般社団法人 静岡県司法書士会	学識経験者（司法書士）
委員	赤沼（あかぬま）　道也（みちや）	公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会	学識経験者（宅地建物取引士）
委員	村松（むらまつ）　昭規（あきのり）	公益社団法人 静岡県建築士会	学識経験者（建築士）
委員	小泉（こいずみ）　祐一郎（ゆういちろう）	静岡産業大学 情報学部 教授	学識経験者（大学教授）

６．裾野市空家等対策庁内委員会設置要領

裾野市空家等対策庁内委員会設置要領

（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４条の規定に基づき、空家等対策計画の策定及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるため、裾野市空家等対策庁内委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
（所掌事務）
第２条　委員会は、次に掲げる事項を所掌する。
⑴　裾野市空家等対策計画の検討に関すること。
⑵　空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置に係る関係部署相互の連絡調整に関すること。
⑶　前２号に掲げるもののほか、委員会の目的を達成するために市長が必要と認める事項に関すること。
（組織）
第３条　委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。
２　委員長は、建設部長をもって充てる。
３　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
４　副委員長は、建設部部技監をもって充てる。
５　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
６　委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。
（会議）
第４条　委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、議長となる。
２　委員長が必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。
（庶務）
第５条　委員会の庶務は、建設部まちづくり課において処理する。
（補則）
第６条　この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附　則
この訓令は、公表の日から施行する。

別表（第３条関係）
建設部長

建設部部技監
企画部企画政策課長
企画部戦略広報課シビックプライド推進室長
総務部財政課長
総務部税務課長
環境市民部市民課長
環境市民部生活環境課長
環境市民部危機管理課長
環境市民部上下水道経営課長
健康福祉部社会福祉課長
産業部産業振興課長
建設部建設管理課長
建設部区画整理課長
建設部まちづくり課長

７．裾野市空家等対策庁内委員会名簿

平成 30 年度　裾野市空家等対策庁内委員会名簿

	所属		氏名	内線・電話
1	建設部	部長	酒井　保	330
2		部技監	加畑　勝之	320
3	企画部	企画政策課長	服部　和彦	420
4		戦略広報課ｼﾋﾞｯｸﾌﾟﾗｲﾄﾞ推進室長	亀崎　浩子	428
5	総務部	財政課長	勝又　博文	440
6		税務課長	篠塚　俊一	270
7	環境市民部	市民課長	高橋　渉	221
8		生活環境課長	鈴木　敬盛	291
9		危機管理課長	秋山　慶次	216
10		上下水道経営課長	杉山　和利	995-1890
11	健康福祉部	社会福祉課長	土屋　敏彦	250
12	産業部	産業振興課長	勝俣　善久	345
13	建設部	建設管理課長	土屋　雅敬	310
14		区画整理課長	丹野　宏康	994-1274
15		まちづくり課長	*鈴木　努	329

８．関係課の役割

■　関係課の役割一覧表

部名	課（室）名	役割
企画部	企画政策課	・重要施策の総合調整と推進に関すること。 ・まち・ひと・しごと創生総合戦略に関すること。
	戦略広報課（ｼﾋﾞｯｸﾌﾟﾗｲﾄﾞ推進室）	・人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
総務部	財政課	・空家対策に関する予算に関すること。
	税務課	・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。
環境市民部	市民課	・自治会、市民団体からの空家等に対する連絡調整（市民 110 番や特定空家に関する相談を除く。）に関すること。 ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関すること。 ・空家所有者の住民記録に関すること。
	生活環境課	・衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討に関すること。 ・空家等に対する不法投棄の対応に関すること。 ・空き地管理に関すること。 ・市民 110 番に関すること
	危機管理課	・防犯・防災対策が必要な空家等に係る措置内容の検討に関すること。
	上下水道経営課	・水道閉栓情報に関すること
健康福祉部	社会福祉課	・福祉施策としての空家等の利活用に関すること。
産業部	産業振興課	・商工活性化対策としての空家のリフォーム補助等に関すること。 ・商工業振興施策としての空店舗等の利活用に関すること。
建設部	建設管理課	・道路・河川の管理、境界に関すること。
	区画整理課	・裾野駅西土地区画整理事業区域内の空家に関すること。
	まちづくり課	※空家問題総合窓口 ・空家等に関する相談に関すること。 ・空家等の所在、所有者特定及び立ち入り調査に関すること。 ・空家等のデータベース化に関すること。 ・特定空家に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空家等対策協議会の設立や運営に関すること。

		・建築基準法に関すること。 ・景観、立地適正化施策に関すること。