

令和5年度
第2回山武市空家等対策協議会
資 料

日時:令和5年12月22日(金) 午前10時30分から
場所:山武市役所 新館3階 第5会議室

【挨拶】

【議 事】 空家等対策計画(素案)について

【そ の 他】 (1)株式会社クラッソーネとの連携協定の締結について
(2)今後のスケジュールについて

第1章 計画策定の概要

第2章 前計画の取組状況及び評価

第3章 空家等の現状

第4章 空家等における課題

第1回山武市空家等対策協議会で
議論いただいた内容を反映

- ・前計画の取組評価

- ・市内の空家等の現状

- ・空家等の課題抽出

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

第6章 実施体制

第7章 計画の進管理

第3章 空家等の現状

事業者等ヒアリングの追加(計画素案P46～)

【目的】

各分野での専門的知見を有する事業者等を対象に空家等対策への動向やニーズをヒアリング調査により把握する

【対象】

不動産関係事業者、金融関係、NPO法人等、商工会、海浜エリアの自治会、建築士会等

【結果】

計画素案P47、48参照

第4章 空家等における課題

課題1:空家等になる前の予防及び発生抑制の強化

⇒ 人口減少、高齢化の進展により、今後空家がさらに増加していくことが懸念

課題2:空家等の利活用に向けた施策の強化及び流通の促進

⇒ 住宅ストックの充足、空家の売却希望者が多いが何もしていない所有者の割合が多い

課題3:適正管理や除却・改修等に係る支援制度の拡充

⇒ 所有者の高齢化、遠方への転居による管理不足で、地域全体の活力や魅力の低下を招くことが懸念

課題4:地域特性に応じた対策の推進

⇒ 空家等が本市の経済的社会的活動の中心となっている拠点に集中、増加しており、市全体の活力・賑わいの低下を招くことが懸念

計画改定の方方向性

◆ 前計画からの取組みの強化

前計画期間での取組みにおいて一定の効果が得られていることから、現在の取組みを強化、実施体制の構築を進めていく内容とする。

◆ 空家法の一部改正に基づく対策等の反映

令和5年6月14日公布(12月13日施行)となった空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正法において新たに規定された事項や施策の検討を含めた内容とする。

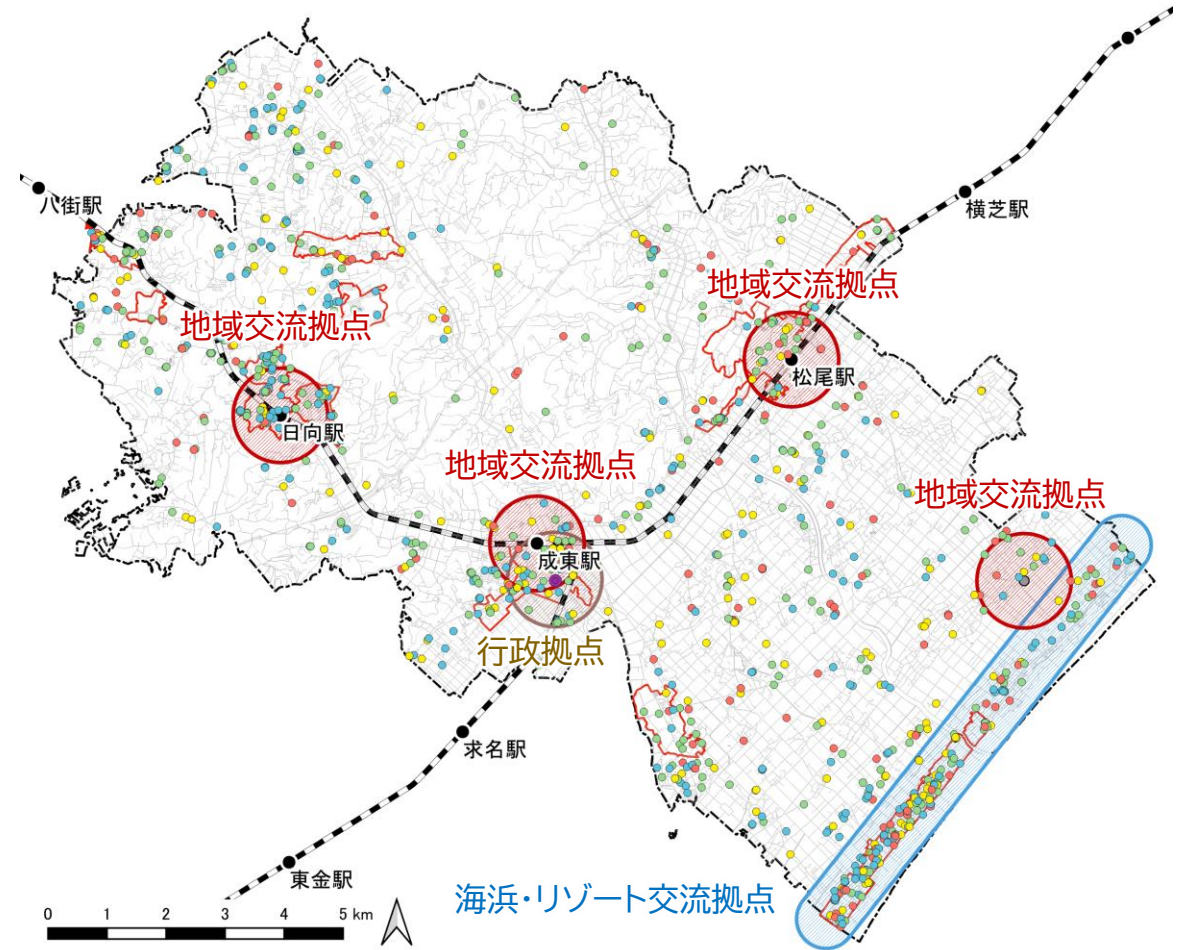
- ・管理不全空家等の認定制度
- ・空家等活用促進区域の設定

- ・空家等管理活用支援法人の指定制度
- など

重点エリアの設定について

- ◆市内の空家等については実態調査等の結果のとおり全域に分布している状況
- ◆限られた財源等のなかで将来的な都市構造の維持を図るために重点的に空家等対策を展開するエリアが必要
- ◆エリアの設定にあたっては、「山武市都市計画マスタープラン」の将来都市構造の基本的な考え方にに基づき、各地域の交流拠点、行政拠点、海浜・リゾート交流拠点とする。

山武市都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけ



議事(1)空家等対策計画(素案)について

重点エリアの設定について

◆都市計画マスタープランとは

都市計画法に基づき長期的な視点に立った都市整備の総合的かつ体系的な指針を示すもの(計画期間:令和10年まで)

【平成22(2010)年策定、令和3(2021)年改定】

◆地域交流拠点とは

都市機能や公共サービスが既に一定程度集積した地区であり、日常生活の利便性の向上とコミュニティ・子育て環境等の充実を図り地域の拠点として育成していく地域

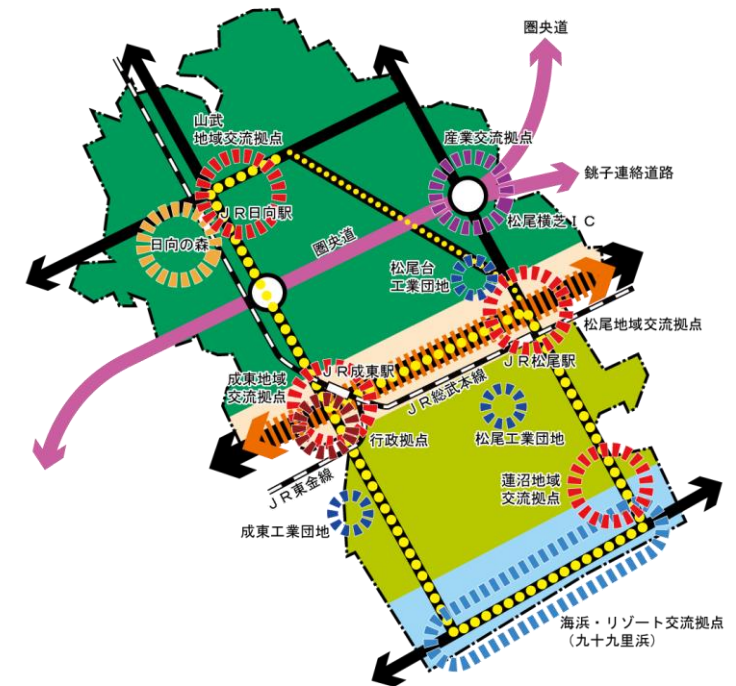
◆行政拠点とは

市役所周辺において、効率的かつ効果的な行政運営を行うことができる環境づくりを推進していく地域

◆海浜・リゾート拠点とは

蓮沼海浜公園等の地域資源を活用した海浜・リゾート地にふさわしい拠点づくりを推進していく地域

山武市都市計画マスタープランにおける拠点の位置づけ



凡 例		
【土地利用ゾーニング】	【交流拠点】	【都市連携軸】
丘陵ゾーン	地域交流拠点	都市連携軸
市街地ゾーン	海浜・リゾート交流拠点	【地域交流ネットワーク】
田園ゾーン	地域資源創造拠点	地域交流ネットワーク
海浜・リゾートゾーン	産業交流拠点	【都市の骨格となる道路】
	産業拠点	自動車専用道路
	行政拠点	広域幹線道路
		幹線道路

出典:山武市都市計画マスタープランP48、49

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針1 空家等の発生抑制の強化

成果指標	基準値 (R1～R5)	目標値 (R6～R10)	実施主体	実施計画
相談会の実施回数	0	5	市・事業者等	年1回の開催を予定
空家等の発生抑制等に関するパンフレットの配布回数	4	5	市	年1回の開催を予定 成果指標としてカウント可能な配布回数で設定。電子媒体による広報等の実施も予定。

【取組内容】

- 空家等の情報把握、調査情報の活用【継続】
- 啓発パンフレット等の配布、相談会の開催支援【継続】
- 相談窓口の設置【継続】

前計画期間に未実施の相談会の開催やパンフレットの更新、民間事業者との協定締結による相談窓口の強化を推進

■ 空き家の発生を抑制する特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円控除）

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

○ 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。

○ 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。

○ 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度に抑える(令和12年)**

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) ➡ 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要がある、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

＜制度イメージ＞

現行制度

被相続人が住んでいた家屋・敷地 → 相続 → 空き家 → 除却 → 更地 → 売主が工事を実施 → 譲渡 → 新築・耐震改修 → 活用開始

拡充内容

被相続人が住んでいた家屋・敷地 → 相続 → 空き家 → 譲渡 → 買主が一括して工事可 → 新築・耐震改修 → 活用開始

出典：国交省資料

管理不全空き家の予防・発生抑制に向けた取組事例



事例1：富山県砺波市

■取組事例の概要

【高齢者を対象とした予防啓発】

市の広報誌に空き家対策の特集記事を掲載している。また、固定資産税の納税通知書に、空き家等の適正管理、利活用及び相続登記を促すチラシを同封している。さらに、高齢者が公民館等で行う「いきいき百歳体操」に空き家担当職員が出向く等、高齢者を対象とした予防啓発を実施している。

■基本情報

人口	49,000人
世帯数	16,220世帯
住宅数	18,580戸
空き家数 (その他の住宅)	1,040戸
担当部署	福祉市民部 市民生活課
連携部署	—
外部の連携先	—

※人口・世帯数は総務省「平成27年国勢調査」、住宅数・空き家数は総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

■関連資料

【広報誌での空き家対策特集記事の掲載】



■空き家になる前に

あなたも空き家の所有者になるかも

●空き家は、放置すると、固定資産税が増えるだけでなく、火災や自然災害による被害のリスクが高まります。

●空き家は、放置すると、近隣住民の迷惑になる可能性があります。

●空き家は、放置すると、地域の景観が損なわれる可能性があります。

●空き家は、放置すると、地域の安全が脅かされる可能性があります。

●空き家は、放置すると、地域の価値が下がります。

●空き家は、放置すると、地域の魅力が失われます。

●空き家は、放置すると、地域の未来が暗くなります。

●空き家は、放置すると、地域の希望が潰れます。

●空き家は、放置すると、地域の未来が暗くなります。

●空き家は、放置すると、地域の希望が潰れます。

●空き家は、放置すると、地域の未来が暗くなります。

●空き家は、放置すると、地域の希望が潰れます。

事前による入居の促進

●空き家は、事前に入居を促すことで、空き家になるのを防ぐことができます。

●空き家は、事前に入居を促すことで、地域の価値を高めることができます。

●空き家は、事前に入居を促すことで、地域の魅力を増やすことができます。

●空き家は、事前に入居を促すことで、地域の安全を確保することができます。

●空き家は、事前に入居を促すことで、地域の未来を明るくすることができます。

●空き家は、事前に入居を促すことで、地域の希望を実現することができます。

登記・相続・遺言

司法書士に聞く

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、空き家になるのを防ぐことができます。

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、地域の価値を高めることができます。

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、地域の魅力を増やすことができます。

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、地域の安全を確保することができます。

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、地域の未来を明るくすることができます。

●空き家は、登記・相続・遺言を適切に行うことで、地域の希望を実現することができます。

空き家予防準備も増加

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、空き家になるのを防ぐことができます。

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、地域の価値を高めることができます。

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、地域の魅力を増やすことができます。

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、地域の安全を確保することができます。

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、地域の未来を明るくすることができます。

●空き家は、予防準備を適切に行うことで、地域の希望を実現することができます。

議事(1)空家等対策計画(素案)について

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針2 住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

成果指標	基準値 (R1～R5)	目標値 (R6～R10)	実施主体	実施計画
空き家バンク登録数（棟）	10	15	市・事業者等	年3件の登録を目指す
【再掲】相談会の実施回数	0	5	市・事業者等	年1回の開催を予定
空家所有者等への空き家活用に関するパンフレット等の配布回数	4	5	市	年1回の配布を予定 成果指標としてカウント可能な配布回数で設定。電子媒体による広報等の実施も予定。
空き家の活用数（棟）	0	5	市・事業者等	年1件の活用を目指す

【取組内容】

- 所有者等への活用意向調査【継続】
- 空家相談会の実施【継続】
- 関係団体との連携強化【継続】
- 山武市空き家バンク制度の強化【継続】
- 支援制度の検討【新規】

前計画期間に未実施の相談会の開催や民間事業者、不動産事業者等との連携強化を図り、空き家バンク制度の強化や支援制度の検討を進め、空き家の活用を推進

■空き家再生等推進事業

- 空家等対策計画に定められた対象地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。

事業内容

○ 空き家の活用

（地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る）
 【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家の除却

【補助率：市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】

① 不良住宅の除却
 ② 上記以外の空き家の除却（跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る）

 ※ 市区町村が略式代執行によりやむを得ず行う特定空家等の除却に係る補助率：国1/2

○ 空き家の活用か除却かを判断するための

フィジビリティスタディ
 【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握

【補助率：市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の所有者の特定

【補助率：市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の除却後の土地の整備

（不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合に限る）
 【補助率：市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

空き家の活用



空き家の除却







地域活性化のため、空き家を
活用し観光交流施設を整備

居住環境の整備改善のため、
空き家を除却

補助事業者・補助率

	空き家所有者等が実施※	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却（略式代執行）	-	国1/2、市区町村1/2
除却（上記以外）	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市区町村による補助制度の整備が必要

出典：国交省資料

空き家再生等推進事業【活用】の事例 やわたはまし 愛媛県八幡浜市

事業を実施する民間団体の代表が管理していた空き家を地域コミュニティの活性化を図ることを目的として改修。簡易宿泊施設としての機能も備え、滞在体験や体験学習等、人と人をつなぐ地域の活動・交流拠点施設として同団体の代表が運営。



改修前



改修後

空き家再生等推進事業【活用】の事例 くろたきむら 奈良県黒滝村

集落の中心で空き家となっていた古民家を村が借り上げ、移住定住促進住宅へと改修し、村外からの移住者を受け入れ、地域コミュニティの活性化を図ることを目的としたもの。住居兼ギャラリーや飲食を伴う憩いの場として、人と人をつなぐ地域の活動・交流拠点の場として利用。

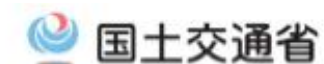


改修前



改修後

空き家再生等推進事業【活用】の事例 鹿児島県和泊町わどまりちょう



人口が減少している集落において、定住促進や地域活性化につながる住まいを確保するため、居住環境を阻害するおそれのある空き家について町が所有者から借り受け、改修を行い、主に子育て世帯用の公的賃貸住宅として活用している。



改修前



改修後

■空き家対策総合支援事業

・ 空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。（事業期間：平成28年度～令和7年度）

事業内容

<空き家対策基本事業>

○ 空き家の活用(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家の除却
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】

① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)

② 不良住宅の除却

③ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)

○ 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家を除却した後の土地の整備
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の所有者の特定【補助率:市区町村が実施 国1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

○ 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業

① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用

② 代執行後の債権回収機関への委託費用

③ 財産管理制度^{※1}の活用に伴い発生する予納金

※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

○ 基本事業とあわせて実施する以下の事業

・住宅・建築物耐震改修事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業

・狭あい道路整備等促進事業 ・小規模住宅地区改良事業 ・地域優良賃貸住宅整備事業

・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業^{※2}

※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

<空き家対策促進事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業> (NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討[※]やその普及・広報等[※]への支援【補助率:定額(国)】

1. 空き家に関する相談
対応の充実や空き家の
発生抑制に資する官民
連携体制の構築等

2. 空き家の活用等に
資するスタートアップ
など新たなビジネス
モデルの構築等

3. ポスト・コロナ時代を
見据えて顕在化した
新たなニーズに対応
した空き家の活用等

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業

創意工夫をこらしたモデル性の高い[※]空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施 [※]	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市区町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 高知県^{おちちよう}越知町

長らく空き家となっていた店舗兼住居を所有者から町に寄附を受け、1階は地域おこし協力隊の活動拠点やチャレンジショップ、2階はワークショップなど集いの場として活用する多目的フロアに改修し、地域の住民、若者が気軽に立ち寄り交流できる「商店街活性化拠点施設」として活用。



改修前

改修後

空き家対策総合支援事業等の事例【活用】 広島県呉市

斜面地に立地する空き家の利活用と地域の活性化を促進することを目的として、空き家の所有者がリフォームを行い、また居住する学生が所有者の同意を得てDIYリフォームを行い、学生シェアハウスとして活用。



改修前



改修後

■空家リノベーションによる地域活性化

- 長屋、町屋の空家再生に取り組むため、サブリース手法を活用した複数店舗の開設、地域との協働によるイベント開催を実施。

【不動産活用形態】

- ◆ 自社所有、テナントへ賃貸（1階8~9万円/月、2階4~5万円/月）
- ◆ 事業当初は家主から賃貸し、サブリースを実施

【土地・建物データ】

- ◆ 延床面積：58.32㎡
- ◆ 建築年：大正2年
- ◆ 形態：2軒長屋

【改修の状況】

● 窓



改修後



改修後

● 窓南



外観



改修前



改修前



共有スペース

● 練



外観



外観



外観

■賃貸住宅への利活用

- 郡上八幡の市街地には約350 件もの空き家があり、人口の減少や建物の老朽化で空き家が増加している。美しい町並みを保ち、人口の増加、町の活性化を目指し、空き家を有効活用する。

- ◆市の第3セクターである「一般財団法人 郡上八幡産業振興公社」が空き家所有者から空き家を10年契約で借り受け、公社が改修した空き家の利活用により得た利益から空き家所有者へ家賃を支払い、残りの収益については基金へ繰り入れ、次の空き家改修の費用及び維持管理費とする。
- ◆事業に先立ち、市と公社で基金の原資を拠出。
空き家利活用基金（原資5,000 万円－郡上市：4,900万円、郡上八幡産業振興公社：100万円）

<改修事例 ～整備前の全景>



<整備前>



<整備後>



第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針3 適正管理の推進と管理不全の空家等の解消

成果指標	基準値 (R1～R5)	目標値 (R6～R10)	実施主体	実施計画
管理不全空家等及び特定空家等の認定数	10	73	市	市内全域を対象としますが、本計画期間内においては重点エリア内の将来的に地域活性化の阻害につながる地域拠点周辺のDランク判定の空家の解消を進める。
特定空家等の除却数	0	2	市・事業者等	現状特に危険となっている状態の空家の除却に着手予定（R8, R9に実施予定） 現存する特定空家等認定数：7件
空家等の改善数	64	100	市・事業者等	年間20件の改善を目指す ※管理不全空家等、特定空家等も含む

【取組内容】

- 全庁横断的な対応【継続】
- 適切な情報提供や助言の実施【継続】
- 固定資産税の住宅用地特例の厳格化【新規】
- 支援制度の検討【新規】
- 管理不全空家等及び特定空家等への対応【継続・新規】

これまでの取組みに加え、空家法の一部改正に伴い新設された「管理不全空家等」の認定及び勧告に伴う固定資産税の住宅用地特例の厳格化を推進

議事(1)空家等対策計画(素案)について

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針3 適正管理の推進と管理不全の空家等の解消

3-1. 改正法の解説～管理の確保～ 管理指針、管理不全空家等

国土交通省

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

＜状態＞

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・
命令・代執行

・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

→ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、
【附則第5条(地方税法第
349条の3の2)】

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

【管理不全空家等の考え方】

特定空家等が予見される状態のため判定基準項目は特定空家等と同じ

- (1)保安上危険
- (2)衛生上有害
- (3)景観悪化
- (4)周辺の生活環境の保全への影響

※立入調査権、報告徴収権はなし

【措置内容】

➤ 指導、勧告が可能

勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例の解除が可能

出典：国交省資料

議事(1)空家等対策計画(素案)について

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針3 適正管理の推進と管理不全の空家等の解消

【管理不全空家等の考え方】

- ◆令和4年度に空家等実態調査を実施しており、空家の状態について右記のとおり4つのランク分けによる評価を行っている。
- ◆ランクDは、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるものが該当し、「特定空家等」の候補となる可能性が高い空家である。
- ◆そのため、特定空家等候補であるランクDの空家等を対象とすることを基本として、管理不全空家等の抽出を行うこととする。
- ◆なお、管理不全空家等の判定については、国ガイドラインに準拠し市で別に基準を定めることを想定

ランク	該当数		概 要
	H29	R4	
A	184件 (27.0%)	313件 (30.0%)	【利活用】 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なものが該当。
B	226件 (33.2%)	345件 (33.0%)	【要修繕】 建物の外観的不良は見受けられるが、小規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当。
C	188件 (27.6%)	226件 (21.7%)	【要適正管理】 適正な管理がされておらず、建物の外観的不良が複数箇所見受けられるが、中～大規模の建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものが該当。
D	83件 (12.2%)	159件 (15.3%)	【管理不全】 建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるものが該当。 <u>ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家」の候補となる可能性が高くなる。</u>
計	681件	1043件	

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 滋賀県高島市^{たかしまし}

所有者等を確認できず、周辺に悪影響を及ぼしている特定空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づき、市が略式代執行により除却。



除却前



除却後

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針4 地域特性に応じた個別対策の推進

成果指標	基準値 (R1～ R5)	目標値 (R6～R10)	実施主体	実施計画
【再掲】管理不全空家等及び特定空家等の認定数（棟）	10	73	市・事業者等	再掲
【再掲】特定空家等の除却数（棟）	0	2	市・事業者等	再掲
【再掲】空家等の改善数	4	100	市	再掲
【再掲】空き家等の活用数（棟）	0	5	市・事業者等	再掲

【取組内容】

- 重点エリア内の空家との解消【新規・関連】
- 関連する法や支援制度との連携【新規・関連】

基本方針2、3の推進において関連する施策
将来的な立地適正化計画との連動や空家等
活用促進区域の設定を踏まえ、地域交流
拠点等の周辺環境の改善を推進

第5章 空家等対策の基本的な方針及び取組み等

基本方針4 地域特性に応じた個別対策の推進

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その1)

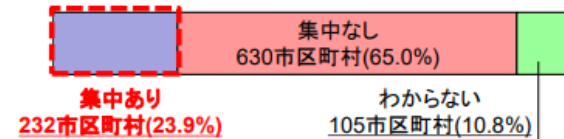
国土交通省

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、**地域の拠点となるエリアに空家が集積**すると、当該**地域の本来の機能を低下させるおそれ**。
- また、古い空家を活用する上で、**建築基準法等の規制がネック**になっているケースもある。

→ 市区町村が**重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進**する必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



「具体的に集中している地域」は、**中心市街地**(41%)、**中山間地域**(22%)等

出典: R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果

改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあつせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・ **中心市街地** (中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例: 空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ **地域再生拠点** (地域再生法第5条第4項第8号)
例: 空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・ **地域住宅団地再生区域** (地域再生法第5条第4項第11号)
例: 空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域** (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例: 空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

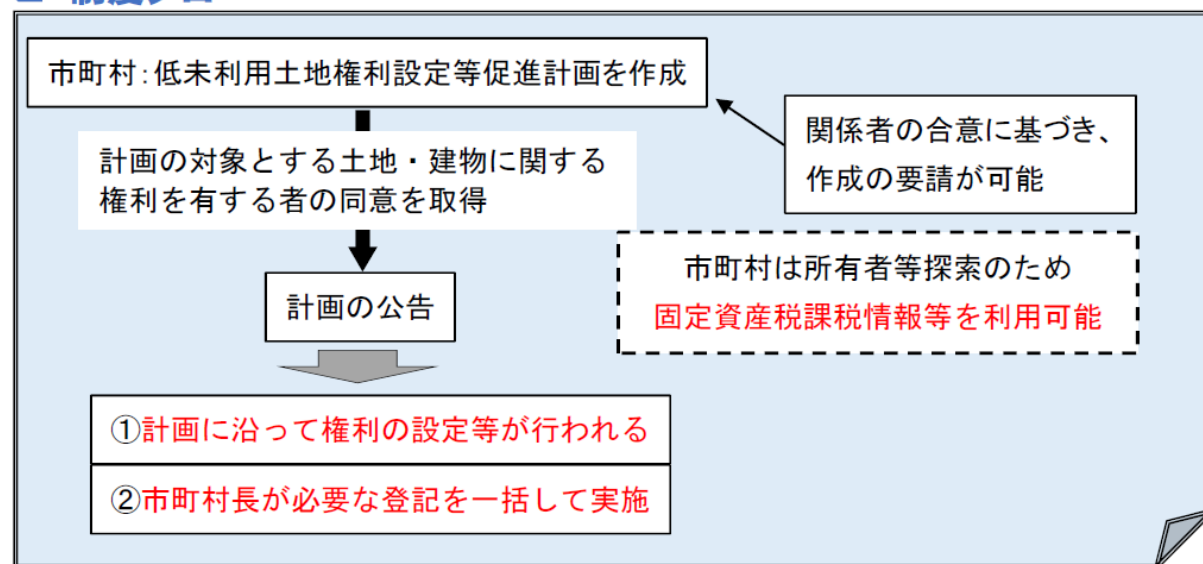
出典: 国交省資料

主な国の支援メニューについて（基本方針4関連①）

■低未利用土地権利設定等促進計画制度（都市再生法）

- 立地適正化計画の誘導区域を対象に、低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う制度。

□ 制度フロー



□ 支援措置

【税制特例】

（登録免許税）計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）

所有権の移転登記（本則2%→1%）

（不動産取得税）計画に基づく一定の土地取得について軽減（課税標準の1/5控除）

□ 活用イメージ



■立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）（都市再生法）

- 立地適正化計画の誘導区域を対象に、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）についての、地権者合意による協定制度。



第6章 実施体制

第7章 計画の進行管理

◆前計画からの変更点

➤市の役割

・全庁的な取組の推進のための実施体制の変更

今後の子育て支援や高齢者住宅等への空き家の活用を視野に関連する部署を庁内での協議の場である「山武市空家等連絡調整会議」のメンバーに位置づけ

➤所有者等の役割

・空家法の一部改正に合わせた所有者等の役割を明記

所有者等の責務について市が実施する空家施策への協力に係る努力義務がある旨を記載