

大館市空家等対策計画

【資料編】



令和6年4月
大館市

(目次)

資料編

資料－1	空家等対策の推進に関する特別措置法	1
資料－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	13
資料－3	大館市空家等対策の推進に関する条例	44
資料－4	大館市空家等対策の推進に関する条例施行規則	46
資料－5	大館市空家等対策協議会条例	64
資料－6	大館市空家等対策検討委員会設置要綱	66
資料－7	大館市特定空家等判定基準表	68
資料－8	空き家所有者等アンケート調査結果	70
資料－9	町内会長、行政協力員アンケート調査結果	79
資料－10	パブリックコメントの結果	82

空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章 総則

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市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国土交通省令・総務省令で定める区域

- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において

同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 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。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つ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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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つた場合において、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つた場合においては、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
 (最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 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
1 本基本指針の背景	1
2 実施体制の整備	6
3 空家等の実態把握	10
4 空家等に関するデータベースの整備等	13
5 空家等対策計画の作成	14
6 空家等及びその跡地の活用の促進	15
7 空家等の適切な管理に係る措置	17
8 特定空家等に対する措置	18
9 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	19
二 空家等対策計画に関する事項	22
1 効果的な空家等対策計画の作成の推進	22
2 空家等対策計画に定める事項	22
3 空家等対策計画の公表等	25
三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項	25
1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性	25
2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項	26
四 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	29
1 空家等の所有者等の意識の ^{かん} 涵養と理解増進	29
2 空家等に対する他法令による諸規制等	30
3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等	30

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。

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きた。

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、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ていたところである。

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が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれるところである。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっている。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げてい

く視点が必要となっている。

このような問題意識から、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から、同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されることとなった。

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家^{※1}の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また使用目的のない空家^{※2}の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され^{※3}、協議会（法第8条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される^{※4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約14.6万物件（令和4年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「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 「使用目的のない空家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、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。

※3 令和4年度末時点で全国の市町村の94%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和4年度末時点で全国の市町村の69%が既に組織済み又は組織予定あり。

（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、法第5条では、空家等の所有者等は、周辺的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ことが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨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の確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養^{かん}と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情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としながらも、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活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る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。法第5条では、空家等の所有者等には、このような行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化している。

②市町村の役割

法第4条第1項では、市町村の責務として、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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないことが規定されている。

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、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項の調査等を通じて、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。さらに、地域の実情を踏まえ、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、重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域（法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域をいう。以下同じ。）や、同区域における空家等活用促進指針（法第7条第3項に規定する空家等活用促進指針をいう。以下同じ。）を定めることについても併せて検討する。

また、管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）については、法第13条に基づく必要な措置を、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。）については、法第22条に基づく必要な措置を講ずることが重要である。管理不全空家等及び特定空家等に対するこれらの措置を講ずるためには、空家等施策担当部局は、必要に応じて、市町村内の建築部局と連携することが重要であるが、市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する。

なお、市町村は法第7条第13項又は第14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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する。このほか、必要に応じて、2（5）に記載するように、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人住宅金融支援機構と連携することや、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により、市町村の事務負担の軽減を図りながら、効率的に空家等対策を推進する視点も重要である。

③都道府県の役割

法第4条第2項では、都道府県の責務として、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法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が規定されている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、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の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。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。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かの判断、法第13条に基づく指導若しくは勧

告又は法第22条に基づく助言・指導若しくは勧告等の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したりするほか、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整備を支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。また、法第26条第1項に基づき、都道府県内で活動する空家等管理活用支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供等を行うことが考えられる。

さらに、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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体との連携を支援することも考えられる。

また、空家等活用促進区域内において、6(2)に述べる建築基準法(昭和25年法律第201号)の特例が措置される場合や、都市計画法(昭和43年法律第100号)又は農地法(昭和27年法律第229号)の規定による処分に係る空家等の活用の促進についての配慮の対象となる場合には、都道府県は、建築基準法上の特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。)として、また、都市計画法や農地法の許可権者として、市町村から協議等を受けることがある。都道府県においては、関係法令の趣旨を踏まえつつ、積極的に当該協議等に応じるとともに、空家等活用促進区域内における許可等の処分に当たって適切に配慮することが期待される。

このほか、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29条)。

④国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること(同条第1項)、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと(同条第2項)、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること(同条第3項)が規定されている。

国は、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、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、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りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)による管理不全空家等又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(「管理不全空家等及び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」(令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」という。)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、法第29条のとおり、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、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助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。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

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、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する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、空家等対策に係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。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局(又は土地利用規制部局)、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、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、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否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、空家等活用促進区域

において、建築基準法や都市計画法に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合をはじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」（令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議報告）を策定しているが、その趣旨を踏まえ、空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷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、また、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、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。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。」ものとされている（法第8条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等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、法務局職員、道路管理者等公物管理者、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人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やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、（１）で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、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、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準

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等の方針

③管理不全空家等又は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、住所などの情報を取り扱うに当たっては、協議会の構成員は、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

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相談や、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管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受け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できる体制を整備することが適切である。体制整備に当たっては、管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、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、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等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・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れに対しても、上記のような体制を整備することが適切である。

（4）空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団

法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待される場所である。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待される場所である。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

①地方住宅供給公社

法第19条第1項に基づき、地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、空家等対策計画を作成している市町村（以下「計画作成市町村」という。）からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

地方住宅供給公社は、公的機関としての信頼性を持ちつつ、地域における住宅の改修、賃貸、管理等に関する豊富な経験・ノウハウ等を有しており、計画作成市町村は、必要に応じて、地方住宅供給公社との連携体制を構築することが適切である。

②都市再生機構

法第20条に基づき都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

空家等活用促進区域では、地域における経済的社会的活動の促進のため、まちづくりの観点から空家等を活用し、宿泊施設や観光案内所等の施設を整備するような事例も想定される。こうした施設の整備に当たっては、事業スキームの検討や関係者との合意形成といった、まちづくりに係る専門的知見等が必要とされる。都市再生機構は、都市再生業務を通じて、こ

のような専門的な知見等を有していることから、計画作成市町村は、必要に応じて、都市再生機構との連携体制を構築することが適切である。

③住宅金融支援機構

法第21条に基づき、住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

空家等の所有者等が、空家等の活用や除却に要する資金の調達方法を検討するために必要な情報を十分に把握できず、適切な対応を進めることができない状況を改善するためには、住宅ローンに係る情報や金融機関・地方公共団体との広範なネットワークを有している住宅金融支援機構の積極的な関与が有効である。このため、住宅金融支援機構においては、各金融機関が提供する「空家の活用・除却の資金に充てることができるローン」を一元化して空家等の所有者等に情報提供することや、先進的な地域の取組の内容を全国的に周知すること等の事業を実施することにより、金融面からも空家等対策に取り組みやすい環境づくりを進めるものとし、市町村は、必要に応じて、住宅金融支援機構との連携体制を構築することが適切である。

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項において「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第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、4で述べるとおり、データベースとして整備等しておくことが重要である。

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、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等に、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

(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。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で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。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。

(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^{※5}、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、空家等に工作物を設置している者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。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、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めることも可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前は、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っている。また、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事となっている。

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、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1

0条第1項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第22条第10項に規定する「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」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合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、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

※5 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

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やその状態等を一覧にしたものを市町村内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、空家等の所在等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。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

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、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等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、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。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、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9（2）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、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる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となるため、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、少なくとも管理不全空家等又は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、周辺的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重要である。

法第7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）。また、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として、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

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22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、空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等

や特定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^{かん}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。

空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画をいう。）をはじめとする他の計画と一体的に作成することも考えられる。

なお、空家等管理活用支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる（法第27条第1項）。この場合において、空家等管理活用支援法人は、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示する必要があるが、当該素案は、空家等管理活用支援法人の業務とどのように関係があるか、素案のとおり空家等対策計画を作成又は変更した場合にどのような効果が見込まれるか、素案のとおり作成又は変更しない場合にその業務を行う上でどのような問題があるか等について具体的に示すことが必要である。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討した上で、当該提案に基づいて空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、その提案をした空家等管理活用支援法人に通知する必要がある（法第27条第2項）。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 空家等及びその跡地の活用

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活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要である。このような観点から、法第15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、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、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、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる^{*6}。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、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、都道府県又は市町村は空き家バンクについて、その物件情報の収集や専門家への取次等を含めた運営等に関し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や「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて活用することが期待でき、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。

このような空家等及びその跡地の活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。

このほか、空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、筆界確定を進めることが重要である。土地基本法では、土地所有者は、「土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない」こととされており（同法第6条第2項）、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、こうした土地所有者等の責務に係る国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずるとともに、市町村等は、国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査や、不動産登記法に基づく筆界特定制度の活用を通じて、筆界の確認を進めることが必要である。

※6 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（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守する必要がある。

（2）空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域（空家等活用促進区域）並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針（空家等活用促進指針）に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

空家等活用促進区域内では、市町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる（法第16条第1項）ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができる（法第17条第1項及び第2項）。また、指定都市、中核市、施行時特例市以外の市町村が市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）の区域を含む空家等活

用促進区域を定めるときは、あらかじめ、都道府県知事との協議をしなければならず、協議を経ることで、都道府県知事による都市計画法上の許可に当たり、協議の結果を踏まえた適切な配慮がなされることが期待される（法第18条第1項）。空家等対策計画は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることが必要である（法第7条第1項）。このため、例えば、市街化調整区域の全域を、空家等活用促進区域に設定することは、市街化を抑制するという市街化調整区域の趣旨からして適切な運用ではないため、区域の設定にあたっては十分留意する必要がある。このほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、空家等活用促進区域内の空家等について、誘導用途に供するため「農地法その他の法律の規定による許可その他の処分」を求められたときは、適切な配慮をするものとされている（法第18条第2項）。当該規定に基づく配慮としては、例えば、空家等と隣接する農地を一体的に売買等する際、農地を転用する必要がある場合には、農地法第4条又は第5条に基づく許可や、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）からの除外に当たり、手続きの迅速化に係る配慮がなされることが想定される。このほかにも、空家等の活用上、他の法律に基づく処分が要されるものについては、必要に応じて、配慮を行うことが望ましい。

空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、観光振興、福祉増進コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携して取り組むことが望ましい。

こうした空家等活用促進区域の設定等に係る考え方については、別途定めている空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインにおいて示している。

7 空家等の適切な管理に係る措置

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、三に示す所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、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、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第13条第1項では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとな

るおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（法第13条第2項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要であると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 特定空家等に対する措置

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。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観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

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、周辺的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ほか、その所有

者等に報告を徴収することができる。また、この調査等の結果に基づき、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22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）。災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。このほか、法第22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13項及び第14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。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

これに加え、7で管理不全空家等について述べたように、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討することが望ましい。

法第22条第16項に基づくガイドラインにおいては、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、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。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、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査等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・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、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間の連携が一層求められる。

9 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29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、空家等を除却又は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、空家等の活用や除却等をはじ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29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。

①空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和2年12月16日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約78%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成30年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和2年5月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約53%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の

時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。) (租税特別措置法第35条第3項から第11項まで及び第14項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、令和元年度(平成31年度)税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できることとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

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、当該家屋を除却した場合^{*7}と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適切な管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等については、法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家等及び特定空家等は、住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという住宅用地特例の本来の趣旨からも外れると考えられる。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第13条2項又は法第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。

なお、空家等であるか否かとは別に、本来、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している

場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※7 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。

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7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べきである。

その際、一3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、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から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、周辺的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発生又は増加を抑制する観点から、四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、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推

進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。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るかを踏まえ、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、必ずしも初めから市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同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

空家等対策計画の計画期間は、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、関連する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、空家等対策計画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

一 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なければならない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、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の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、三に示す管理指針の周知を行うこと等による空家等の所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

また、管理不全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管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一6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活用できるものも存在し、また活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。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。このように民間の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。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する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一6(2)で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

(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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、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か否かについての基本的な考え方及びその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。空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。

(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を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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7条第12項において、「市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。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、住民が空家等対策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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

(管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託することが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、

屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

- ・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的には水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

- ・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

- ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

- ・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

- ・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが

必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行

うことが必要である。

- ・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

四 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^{かん}と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、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、所有者等の意識啓発を図ることが重要である。具体的には、空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持つて必要な準備を進めるよう促すことが重要であり、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することにより、所有者等の行動を促すことが重要である。このほか、例えば三1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^{かん}や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅等の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。その際、市町村の内部部局が連携して、相続時や納税通知時など、あらゆる機会を捉えて周知等に取り組むことが効果的である。

また、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、空家等の活用や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、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性に加えて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、空家等の活用や適切な管理の重要性、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（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）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。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講ずることが可能となる場合もある。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、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空家等や特定空家等に対して、この法律をはじめとする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若しくは増加を抑制することが重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空家等対策の一体的な推進、空家等を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、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、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

（2）空家等の活用、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、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、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。

大館市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、その所有等に係る空家等が破損、倒壊等により周辺の建物等に損害を与え、又は市民の安全をおびやかすことのないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等の適切な管理及び利用の促進に関する施策を推進するため、必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、前項の施策の実施に当たり、必要な体制の整備に努めるものとする。

(空家等対策計画)

第5条 市長は、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、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を定めなければならない。

2 市長は、空家等対策計画の作成及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ大館市空家等対策協議会の意見を聴かななければならない。

(応急措置)

第6条 市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、その危険な状態を回避するため、当該空家等のある場所に立ち入り、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の場合において、当該空家等の所有者等を確認することができないときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年1月1日から施行する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

大館市空家等対策の推進に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び大館市空家等対策の推進に関する条例（平成27年条例第36号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

(助言又は指導)

第3条 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等に関する指導書（様式第3号）により行うものとする。

2 法第22条第1項の規定による助言又は指導は、特定空家等に関する助言・指導書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第4条 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等に関する勧告書（様式第5号）により行うものとする。

2 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書（様式第6号）により行うものとする。

(命令)

第5条 法第22条第3項の規定による命令は、命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第22条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第8号）により行うものとし、同項の規定による意見書の提出は、意見書（様式第9号）により行うものとする。

3 法第22条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書（様式第10号）により行うものとする。

4 法第22条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書（様式第11号）により行うものとする。

(標識の設置)

第6条 法第22条第13項の標識の設置は、標識（様式第12号）により行うものとする。

(戒告)

第7条 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第

13号) により行うものとする。

(代執行令書)

第8条 行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第14号)により行うものとする。

(執行責任者の証票)

第9条 行政代執行法第4条に規定する執行責任者を示す証票は、執行責任者証(様式第15号)とする。

(応急措置)

第10条 条例第6条第2項の規定による通知は、応急措置実施通知書(様式第16号)により行うものとする。

2 市長は、条例第6条第4項の規定により、応急措置に要した費用を当該所有者等に請求するときは、当該措置を講じた日から30日以内に通知するものとする。

3 前項の請求に係る納期限は、納入通知書の発行の日から30日以内とする。

4 市長は、条例第6条第1項に規定する応急措置を講じた空家等の所有者等が次に掲げる事由のいずれかに該当すると認めるときは、その事由が解決されるまでの間、応急措置に要した費用の請求を猶予し、又は停止することができる。

(1) 当該空家等の所有者等を確認することができない場合

(2) 当該空家等について紛争中であること等の理由により、所有者等の特定が困難な場合

(3) 前2号に掲げるもののほか、特別の事由があると市長が認める場合

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

附 則 (平成28年3月30日規則第35号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年3月29日規則第 号)

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長 印

立入調査実施通知書

あなたが所有又は管理する下記空家等が管理不全な状態にあるので、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9条第2項の規定に基づき、下記のとおり立入調査を行いますので、同条第3項の規定により通知します。

なお、立入調査を円滑に実施するため、可能な限り立会いをお願いいたします。立入調査に立ち会う場合は、下記責任者まで連絡してください。

記

1. 立入調査を実施する空家等の所在地
2. 立入調査の趣旨及び内容
3. 立入調査の日時 年 月 日（ ） 時から
4. 立入調査を行う者 名
5. 立入調査の責任者

様式第2号（第2条関係）

（表面）

		第	号
立入調査員証			
所 属		写真	
職 名			
氏 名			
生年月日	年 月 日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。			
年 月 日発行（		年 月 日まで有効）	
大館市長		印	

（裏面）

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）（抜粋）
（立入調査等）

第9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22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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5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2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2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。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第3号（第3条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

管理不全空家等に関する指導書

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5条及び大館市空家等対策の推進に関する条例第3条の規定により、空家等の所有者等は、周辺的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なければならないと定められています。

あなたの所有又は管理する下記空家等について、法第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、同項の規定により、次のとおり必要な措置をとるよう指導します。

なお、必要な措置が講じられない場合は、法第13条第2項の規定により、勧告する場合があります。

記

1. 所有者等の氏名及び住所
 2. 空家等の所在地
 3. 指導の内容
 4. 指導に至った事由
 5. 指導の責任者
- ・ 上記2に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、上記3に示す措置が講じられないことにより勧告された場合は、当該敷地について当該特例の対象から除外されることとなります。
 - ・ 上記3に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記5に示す者まで報告をすること。

様式第4号（第3条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

特定空家等に関する助言・指導書

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5条及び大館市空家等対策の推進に関する条例第3条の規定により、空家等の所有者等は、周辺的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なければならないと定められています。

年 月 日にあなたの所有又は管理する下記空家等を立入調査したところ、法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、法第22条第1項の規定により、次のとおり必要な措置をとるよう助言・指導します。

なお、必要な措置が講じられない場合は、法第22条第2項の規定により、勧告する場合があります。

記

1. 所有者等の氏名及び住所
 2. 空家等の所在地
 3. 助言・指導の内容
 4. 助言・指導に至った事由
 5. 助言・指導の責任者
- ・ 上記2に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、上記3に示す措置が講じられないことにより勧告された場合は、当該敷地について当該特例の対象から除外されることとなります。
 - ・ 上記3に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記5に示す者まで報告をすること。

様式第5号（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

管理不全空家等に関する勧告書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、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13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して必要な措置をとるよう指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる管理不全空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
- ・ 上記2の措置が実施されず、法第2条第2項に定める「特定空家等」となった場合、必要に応じて、法第22条に基づき、必要な措置をとることとなります。

様式第6号（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

特定空家等に関する勧告書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して必要な措置をとるよう助言・指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者

5. 措置の期限 年 月 日

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第7号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

命 令 書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け第 号により、法第22条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

5. 措置の期限 年 月 日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に大館市長に対し審査請求をすることができます。

様式第8号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、大館市長に対し、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旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2. 命じようとする措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5. 意見書の提出期限 年 月 日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

様式第9号（第5条関係）

年 月 日

大館市長 様

提出者 住 所
氏 名
電話番号

意 見 書

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22条第4項の規定に基づき、次のとおり意見書を提出します。

命じようとする措置の内容についての意見	
---------------------	--

備考

- (1) 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載のうえこれを添付すること。
- (2) 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ときは、意見聴取請求書を提出すること。

様式第10号（第5条関係）

年 月 日

大館市長 様

提出者 住 所
氏 名
電話番号

意見聴取請求書

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22条第5項の規定に基づき、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します。

様式第 1 1 号 (第 5 条関係)

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

意見聴取通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年法律第 1 2 7 号）第 2 2 条第 5 項の規定に基づき請求のあった公開による意見の聴取について、下記のとおり行うこととしたので、同条第 7 項の規定により通知します。

記

1. 聴取期日 年 月 日

2. 聴取場所

様式第12号（第6条関係）

標 識

下記特定空家等の所有者等は、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22条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日 付け 第 号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

5. 措置の期限 年 月 日

様式第13号（第7条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け 第 号によりあなたの所有又は管理する下記特定空家等の〇〇を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の〇〇を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模 建築面積
延べ床面積
- (5) 所有者等の住所及び氏名

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に大館市長に対し審査請求をすることができます。

様式第14号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

代 執 行 令 書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有又は管理する下記特定空家等を 年 月 日までに〇〇するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 〇〇する物件

2. 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3. 執行責任者

4. 代執行に要する費用の概算見積額

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条第1項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に大館市長に対し審査請求をすることができます。

様式第15号（第9条関係）

（表面）

執行責任者証	
	第 号
所 属	
職 名	
氏 名	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
年 月 日	
大館市長	印
記	
1. 代執行をなすべき事項	
代執行令書（ 年 月 日付け 第 号）記載の（代執行の内容）	
2. 代執行をなすべき時期	
年 月 日から 年 月 日までの間	

（裏面）

<p>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）（抜粋）</p> <p>第22条（以上略）</p> <p>9 市町村長は、第3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23年法律第43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。</p> <p>10～17（略）</p> <p>行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）</p> <p>第4条</p> <p>代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>
--

様式第16号（第10条関係）

第 号
年 月 日

様

大館市長

印

応急措置実施通知書

あなたの所有又は管理している下記の空家等は、周辺住民の生命、身体又は財産に危害を与えるおそれがあるなどの緊急に危険を回避する必要がある状態であったことから、その危険な状態を回避するため、大館市空家等対策の推進に関する条例第6条第1項の規定に基づき当該空家等のある場所に立ち入り、応急措置を講じましたので、同条第2項の規定により通知いたします。

また、応急措置に要した費用は、同条第4項の規定に基づき、あなたから徴収しますので、期限内に納付してください。

記

1. 応急措置を講じた空家等の所在地

2. 応急措置を講じた日時 年 月 日（ ） 時から

3. 応急措置の内容

4. 応急措置に要した費用 円

5. 納入期限 年 月 日まで

大館市空家等対策協議会条例

(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8条第1項の規定に基づき、大館市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第2条第2項に規定する特定空家等及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等の認定及び対策に関すること。
- (2) 法第7条第1項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こと。
- (3) その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、委員10人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 協議会に副会長1人を置き、委員のうちから会長が指名する。
- 5 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 6 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 学識経験者
 - (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 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 協議会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、総務部危機管理課において処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年1月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(最初の任期)

2 施行日以後最初に委嘱され、又は任命される委員の任期は、第4条第1項本文の規定にかかわらず、平成29年3月31日までとする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

大館市空家等対策検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 大館市内において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適切な管理が行われていない空家等（以下「特定空家等及び管理不全空家等」という。）の解消及び健全な空家等の利活用に向けて、大館市空家等対策の推進に関する条例により空家等対策を円滑かつ適切に進めるため、大館市空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 空家等対策計画の検討及び策定に関すること。
- (2) 特定空家等及び管理不全空家等の認定に関すること。
- (3) 助言、指導、勧告、命令及び公表に関すること。
- (4) 代執行に関すること。
- (5) 空家等の利活用に関すること。
- (6) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、次の者をもって組織する。

- (1) 副市長
- (2) 総務部長
- (3) 市民部長
- (4) 福祉部長
- (5) 産業部長
- (6) 観光交流スポーツ部長
- (7) 建設部長
- (8) 消防長
- (9) 大館警察署地域課長

2 委員会に会長を置き、副市長をもって充てる。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集する。

2 会議は、構成員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 会長は、第2条の所掌事項を処理するために必要と認める場合は、委員会の構成員以外の者を会議に出席させ、所掌事項に関する資料の提出及び説明を求めることができる。

(作業部会)

第5条 空家等対策計画の策定など、専門的事項の検討及び調査・研究を行わせるため、検討委員会に作業部会を置くことができる。

2 作業部会の運営、進行及び招集は事務局が行う。

3 作業部会の会員は、次の者をもって組織する。

- (1) 管財課長
- (2) 市民課長

- (3) 税務課長
- (4) 環境課長
- (5) 長寿課長
- (6) 商工課長
- (7) 交流推進課長
- (8) 都市計画課長
- (9) 土木課長

(事務局)

第6条 委員会の庶務は、総務部危機管理課が行う。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運用等に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年1月1日から施行する。

この要綱は、平成28年3月1日から施行する。

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表1 (第2条関係)

大館市特定空家等判定基準表

所在地	調査日	調査員

【判定1：建物の危険度の判定】

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
1	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		ロ 構造耐力上主要な部分がある程度基礎がないもの	20	
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているものの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100	
	④外壁	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
	3	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする

合計	点
----	---

【判定2：周囲の生活環境に害を及ぼす状態の判断】

項目		状態	有無	
1	衛生上有害となる状態	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	有	無
		排水等の流出による臭気の発生	有	無
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	有	無
		ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	有	無
2	著しく景観を損なっている状態	屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	有	無
		多数の窓ガラスが割れたまま放置	有	無
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂	有	無
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置	有	無
3	生活環境の保全を図るため拘置することが不適切である状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により、近隣の道路や家屋の敷地等に散乱	有	無
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行の妨げになっている	有	無
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生	有	無
		空家に住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入	有	無
		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	有	無
		屋根からの落雪による歩行者等の通行の妨げ、隣家へ落雪	有	無
		周辺の道路、家屋の敷地等への土砂等の流出	有	無

【判定3：周辺への影響度】

項目	状況	影響度	
		大きい	小さい
空家周辺の状況	隣接地に居住している住宅がある	住宅がある	住宅がない
	幹線道路・通学路沿いにある	近接又は面している	近接していない
	公共施設、商業施設等、不特定多数が利用する施設がある	周辺にある	周辺になし
	学校、保育園等	周辺にある	周辺になし
	車や人の通行量	多い	少ない

《総合判定》

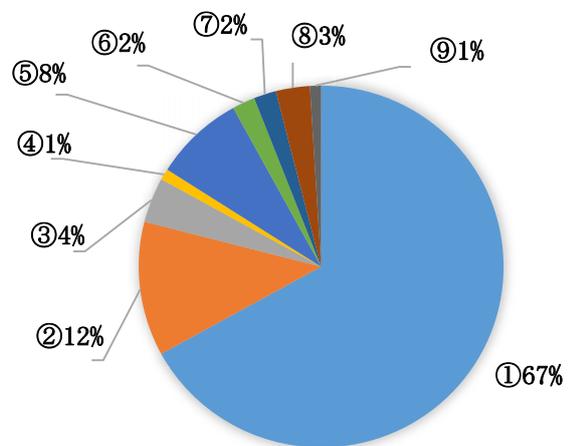
- ①【判定1】及び【判定2】を実施
 - ↓
- ②【判定1】において「評点100点以上」の場合
 - 若しくは
 - 【判定2】において衛生上、景観上等への影響の状態が1つでも「有」と認められる場合
 - ↓
- ③【判定3】において周辺の影響度を勘案し「特定空家等」と判定する。

空き家所有者等アンケート調査結果

空き家所有者の確認、建物の状況や空き家となった経緯、今後の利活用等についてアンケート調査を実施しました。

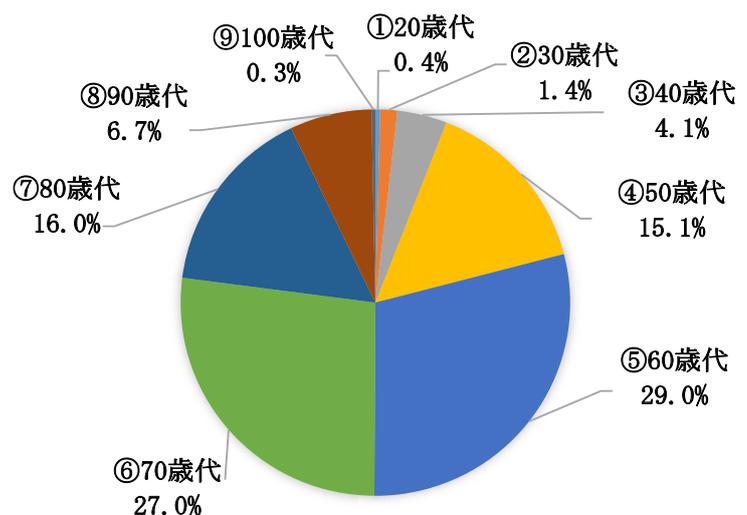
問1 この建物の所有者はどなたですか。(1つまたは2つ選択)(⑧、⑨選択で終了)

- ①自分が単独で所有している
- ②自分と親族が共有している
- ③親族が所有している
- ④親族以外が所有している
- ⑤所有していないが管理している
- ⑥所有していないが利用している
- ⑦所有者が亡くなり、家族全員が相続放棄した
- ⑧対象の建物に居住または店舗等として使用している
- ⑨対象の建物に心当たりがない



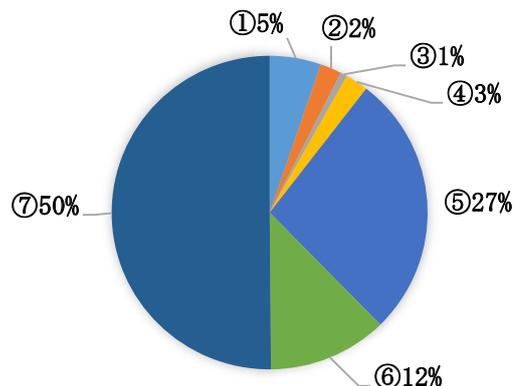
〈参考〉建物の所有者等の年齢の内訳

※60歳代以上の方が79%
となっています。



問2 現在、建物の利用実態はどのようになっていますか。(①～⑥選択で終了)

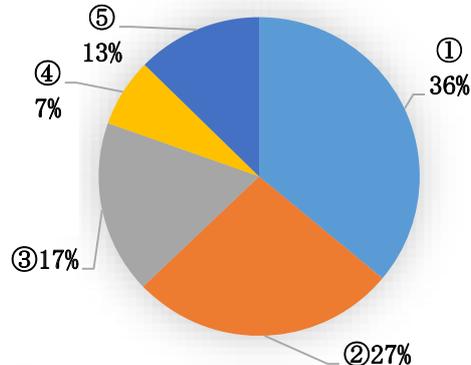
- ①自分または親族等が居住・使用している
- ②貸家・貸店舗として使用されている
- ③売却、譲渡済み
- ④既に解体済み
- ⑤時々利用している
- ⑥物置・倉庫等として利用している
- ⑦空き家・空き店舗となっている



以下の項目は、問2で「空き家・空き店舗のままである」という回答を選択した所有者等に対するアンケートの調査結果を示しています。

問3 空き家になって何年経ちましたか。(1年未満切り上げ)

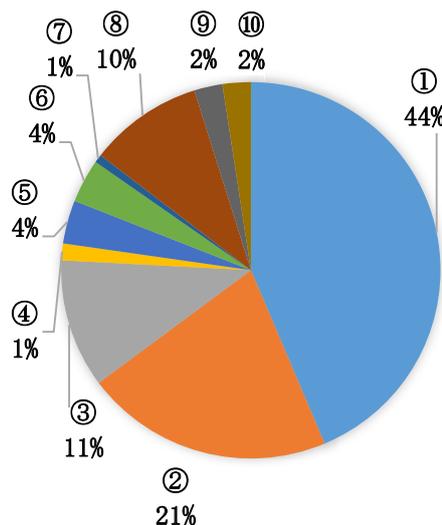
- ①1年以上 ～ 5年未満
- ②5年以上 ～ 10年未満
- ③10年以上 ～ 15年未満
- ④15年以上 ～ 20年未満
- ⑤20年以上 ～



※空き家になって10年未満の建物が全体の63%を占めています。

問4 空き家になった理由は何ですか。(複数選択可)

- ①居住・使用していた人が死亡したため
- ②居住・使用していた人が施設入所、入院したため
- ③他所の住宅・店舗に転居・移転したため
- ④転勤などで長期不在のため
- ⑤取得したが居住・使用していないため
- ⑥賃借人が転居・移転したため
- ⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めたため
- ⑧相続等により取得したが居住・使用する人がいないため
- ⑨相続人が決まらないため
- ⑩その他
 - ・解体するのがもったいない
 - ・地盤沈下で基礎が割れ、人が住める状態にないため
 - ・建物の老朽化



※65%が死亡や施設入所等によることから、以前ひとり暮らしであったことが推測されます。

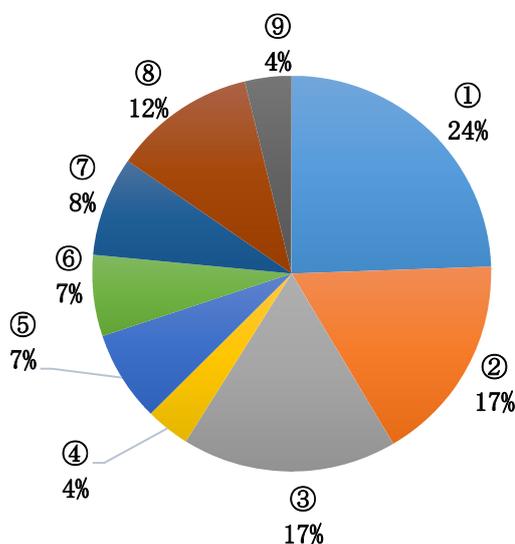
問5 建物の維持管理を定期的に行っていますか。

- ①している
- ②していない



問6 建物の維持管理をしていない理由は何ですか。(複数選択可)

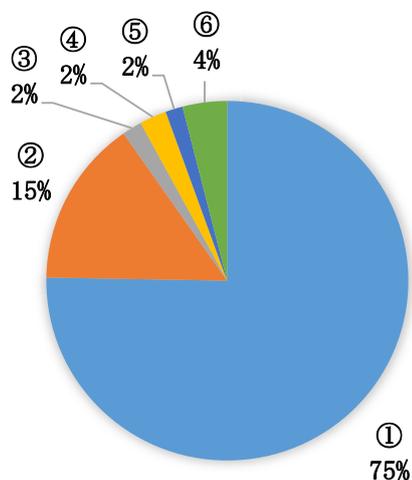
- ① 遠方に住んでおり、維持管理ができないため
- ② 費用の負担が大きく、維持管理が困難であるため
- ③ 年齢や体力的に自力での維持管理ができないため
- ④ 相続等の権利関係が複雑で、維持管理が困難であるため
- ⑤ 仕事等が多忙で維持管理できないため
- ⑥ 維持管理する必要性を感じないため
- ⑦ 維持管理を頼める方がいないため
- ⑧ どこに相談してよいか分からないため
- ⑨ その他
 - ・家に行く道（接道）がない
 - ・解体・売却の予定があるため
 - ・施設に入所しているため



※「遠方に住んでおり、十分に維持管理ができない」が多く、24%となっています。

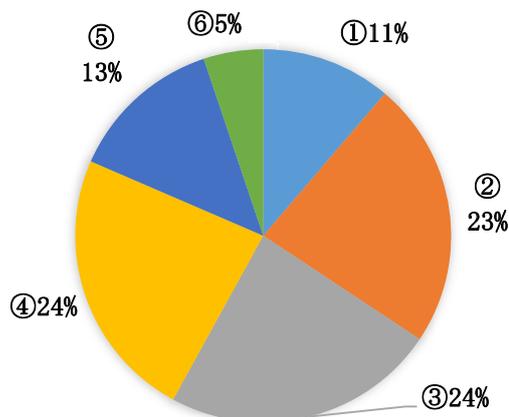
問7 建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。(1つ選択)

- ① 自分自身もしくは家族
- ② 親族
- ③ 近所の人
- ④ 知人
- ⑤ 不動産業者・管理会社等
- ⑥ その他
 - ・会社の従業員（空き店舗）
 - ・シルバー人材センター
 - ・「便利屋さん」などの事業者



問8 建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

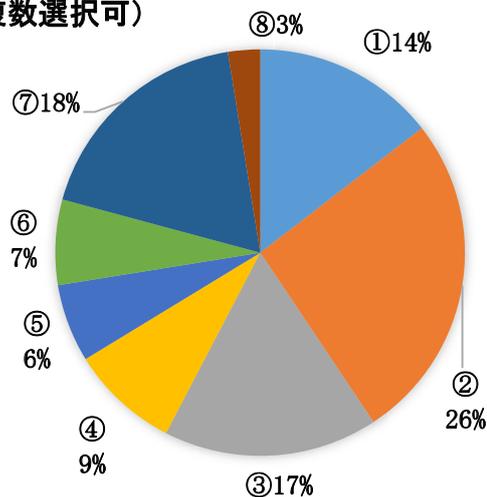
- ①週1回以上
- ②月1回程度
- ③3カ月に1回程度
- ④半年に1回程度
- ⑤1年に1回程度
- ⑥その他
 - ・数年に1回
 - ・不定期



※問5において、空き家を定期的に維持管理しているという回答が61%となっていました。1カ月に1回以上の管理が34%にとどまっており、管理が十分に行われていない状態です。

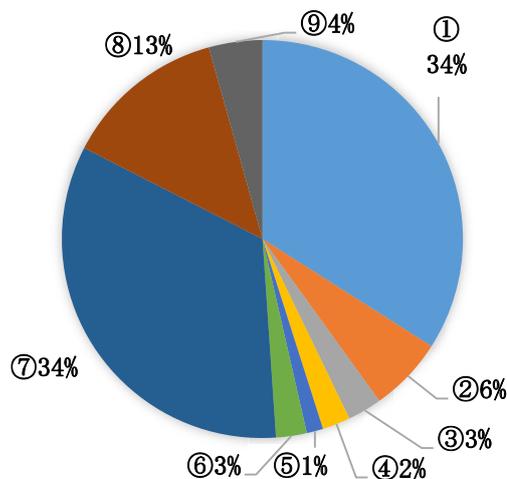
問9 どのような管理をされていますか。(複数選択可)

- ①清掃
- ②庭の手入れ、草刈り
- ③換気
- ④破損箇所の修繕
- ⑤水回りの点検
- ⑥仏壇等の管理
- ⑦除雪、雪下ろし
- ⑧その他
 - ・見回り点検
 - ・屋根の塗替え
 - ・雪囲い



問10 今後、この建物をどうしたいとお考えですか。(複数選択可)

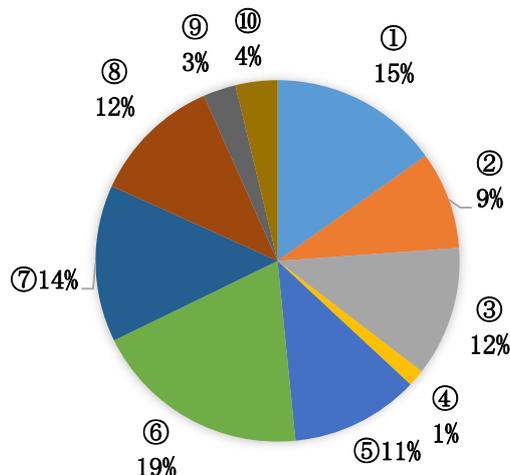
- ①売却したい
- ②賃貸したい
- ③自分または家族が管理する
- ④将来自分または家族が居住・使用する
- ⑤別荘等として時々住むために維持する
- ⑥子や孫等に任せる(相続する)
- ⑦解体したい
- ⑧予定なし(現状のまま)
- ⑨その他
 - ・新築のため解体
 - ・無償譲渡
 - ・倉庫



※今後の取り扱いについて、「売却したい」、「賃貸したい」、「解体したい」が、全体の74%になっています。

問11 この建物の管理や活用に関して、心配事がありますか。(複数選択可)

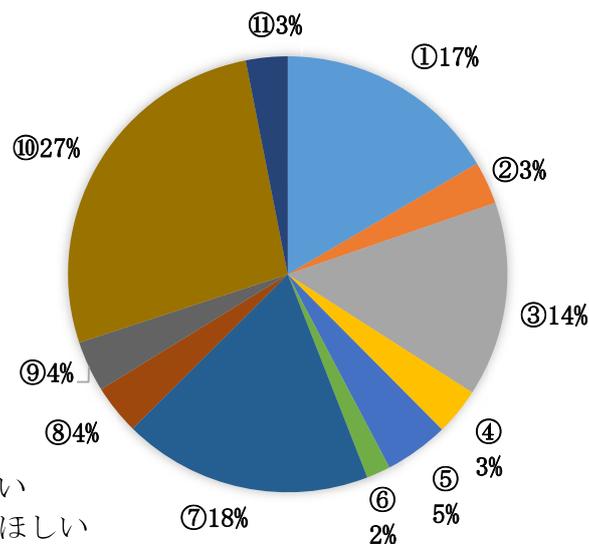
- ① 今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない
- ② リフォームをしないと使用できる状態でない
- ③ 荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている
- ④ 相続人が多いなどスムーズに相続できない
- ⑤ 維持管理できていないので、周囲に迷惑をかけていないか心配
- ⑥ 解体したいが解体費用の支出が困難
- ⑦ 解体して更地になることで固定資産税等が上がる
- ⑧ 賃貸・売却したいが相手が見つからない
- ⑨ 接道の問題があり、賃貸、売却が困難
- ⑩ その他
 - ・ 空き巣
 - ・ 体力的な問題
 - ・ 相続問題



※今後の管理や活用についての心配ごとは「解体費用の支出が困難」、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」など、心配ごとが解消された場合、利活用につながる可能性がある回答が全体の45%を占めています。また、「どうしたらよいか分からない」が15%、「荷物・仏壇等の処分に困っている」が12%となっています。

問12 必要な情報や要望があればお答えください。(複数選択可)

- ① 賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報がほしい
- ② 建物を管理する業者の情報がほしい
- ③ 不要な家財等を処分する業者の情報がほしい
- ④ 庭の樹木を剪定・伐採する業者の情報がほしい
- ⑤ 除雪、雪下ろしをする業者の情報がほしい
- ⑥ 修繕やリフォームできる建築業者等の情報がほしい
- ⑦ 解体業者等の情報がほしい
- ⑧ 相続等の手続きをする業者の情報がほしい
- ⑨ 改築・リフォームへの補助金を増やしてほしい
- ⑩ 解体への補助金を増やしてほしい
- ⑪ その他



・ 解体費用がどれくらいかかるのか示してくれれば考えやすい。

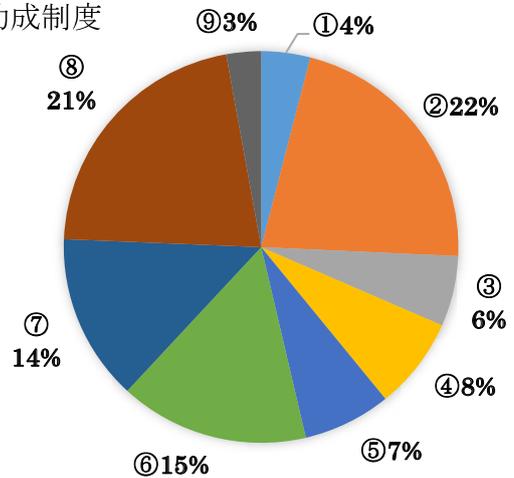
- ・活用法を提案してほしい。
- ・総合相談窓口を設置してほしい。

※要望としては、「解体への補助金を増やしてほしい」が27%ありました。また、必要な情報として「解体業者等の情報」が18%、「賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報」が17%、「不要な家財等を処分する業者の情報」が14%となっています。

問13 空き家発生の予防や放置された空き家の増加を防ぐため、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。（複数選択可）

- ①空き家問題に関する出前講座やリーフレット、チラシ等を活用した市民への普及啓発
- ②空き家に関する総合的な相談窓口の設置
- ③空き家対策セミナーや専門家による個別相談会の開催
- ④空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供（相続等手続きをする業者の紹介）
- ⑤空き家の管理に関する情報提供（適切な管理に関する情報、管理を委託できる組織や業者の紹介など）
- ⑥空き家の利活用に関する情報提供（空き家バンク制度などに関する情報、賃貸、売却を委託できる不動産業者等の紹介など）
- ⑦除草及び立木の伐採、害虫駆除に対する助成制度
- ⑧家財道具処分に対する助成制度
- ⑨その他

- ・現在住んでいる方たちへ、空き家になると想定される危機感等を周知することが一番大切だと思う。空き家になってからでは遅い。
- ・解体費用の補助金の充実と更地にした場合の固定資産税の優遇措置。
- ・活用したい人とのコーディネーター。
- ・空き家になってからの早めの対処が必要。



※空き家発生の予防や管理、利活用を進める上で、考えられる支援として、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が22%ありました。また、「家財道具処分に対する助成制度」が21%、「空き家の利活用に関する情報提供」が15%、「除草及び立木の伐採、害虫駆除に対する助成制度」が14%となっています。

問14 市が行っている次の補助制度をご存知ですか。(複数選択可)

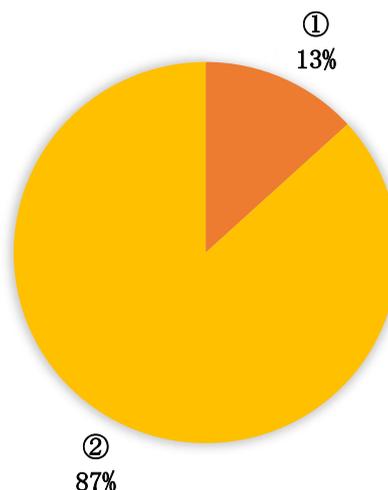
①木造住宅耐震診断支援事業	8%
②木造住宅耐震改修設計補助事業	4%
③木造住宅耐震改修工事補助事業	7%
④危険ブロック等撤去支援事業	15%
⑤住宅リフォーム支援事業(空き家購入後リフォーム)	14%
⑥老朽空家等解体撤去費補助事業	24%
⑦危険空家等解体撤去費補助事業	26%
⑧まちなか店舗等バリアフリー改修促進事業	2%

※市の補助制度の認知度は、「危険空家等解体撤去費補助事業」、「老朽空家等解体撤去費補助事業」が20%以上となったものの、全体的に低くなっています。

問15 市では、空き家の利活用、管理、放置リスク等を学ぶセミナーや各分野の専門家と連携した個別相談会を開催していますがご存知ですか。(どちらか1つ選択)

- ①知っている
- ②知らなかった

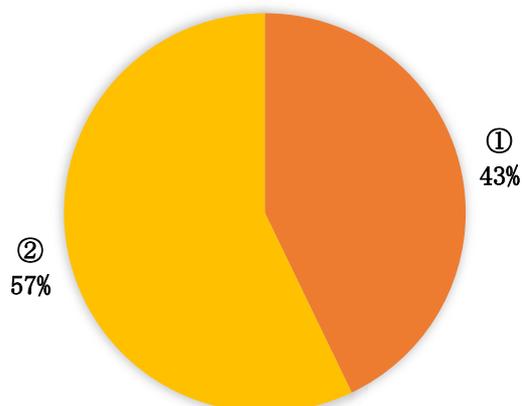
※所有者等の87%が空き家セミナーや個別相談会の開催を知らなかったとなっています。



問16 問15の空き家セミナーや個別相談会に参加、利用したいと思いますか。(どちらか1つ選択)

- ①参加・利用したい
- ②参加・利用しない

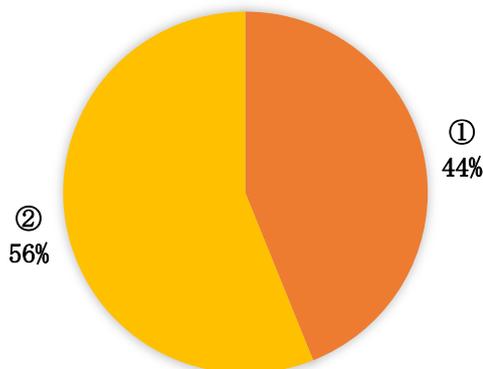
※所有者の43%が空き家セミナーや個別相談会に参加・利用したいとしています。



問17 大館市の空き家バンク制度について、ご存知ですか。
(どちらか1つ選択)

- ①知っている → 問18へ
- ②知らなかった → 問19へ

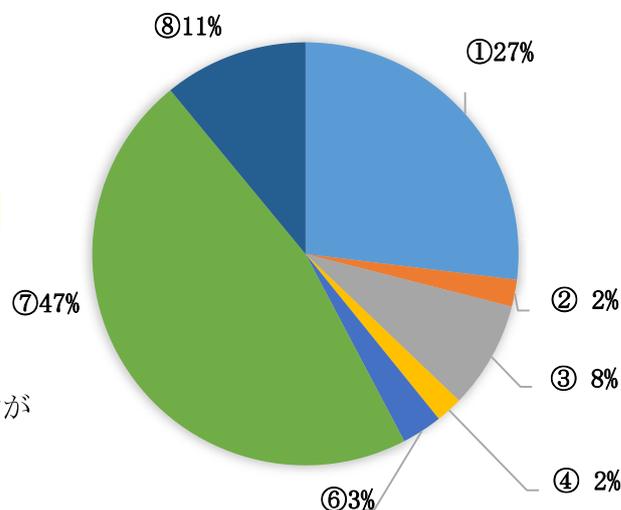
※所有者等の56%が空き家バンク制度を知らないという結果になりました。



問18 問17の空き家バンク制度を知ったきっかけは何ですか。(複数選択可)

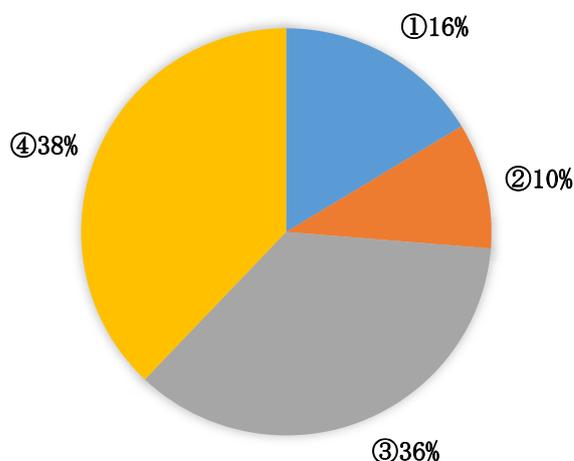
- ①大館市のホームページ
- ②秋田県のホームページ
- ③新聞
- ④テレビ
- ⑤雑誌
- ⑥空き家バンク紹介サイト
- ⑦固定資産税納付書に同封したチラシ
- ⑧その他
 - ・知人から聞いた
 - ・不動産会社からの情報

※固定資産税納付書に同封したチラシが一定の効果をあげています。



問19 空き家バンク制度への登録についてどのようにお考えですか。
(1つ選択)

- ①登録したい
- ②条件によって登録したい
(登録する場合の条件)
 - ・家財付きでも登録できれば
 - ・リフォームなど費用負担額による
 - ・老朽化した建物でも可能であれば
- ③登録は考えていない
- ④分からない



問20 空き家について、感じていること、思っていることがありましたらご記入ください。

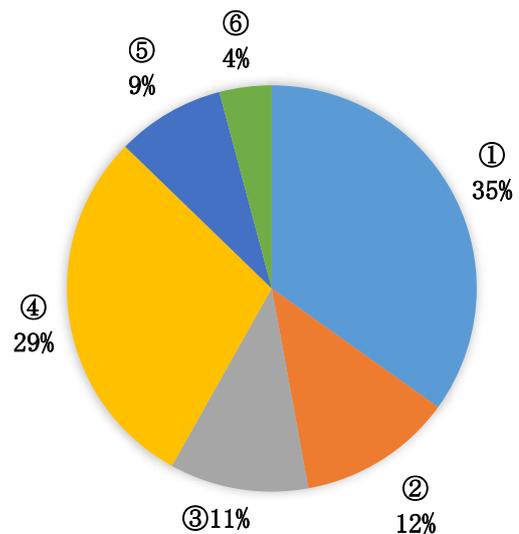
- ・ 空き家の解体費用、家財の処分費用がだいたいいくらになるのか目安が知りたい。
- ・ 空き家は資産・資源であり、利活用を模索すべき。
- ・ 自分の子供には迷惑をかけたくないので自分の代で何とかしたいが、中のものが多すぎて手をかける気持ちがわからない。
- ・ 早急に解決したいと思っているが、いかんせん解体費用の捻出が難しく、放置せざるを得ない状況。景観や周辺の方々に多大なる迷惑をかけているのは十分承知している。
- ・ 相続が複雑で解決できていない。
- ・ 解体業者が人手不足で見通しがつかない。業者が見つかっていても解体費用が高すぎて困っている。

町内会長、行政協力員 アンケート結果

町内会長及び行政協力員に、各町内や地区の取り組みや行政代執行に対するご意見等をお伺いし、今後の施策検討の基礎資料とするため、アンケート調査を実施しました。

問1 町内に存在する空き家のうち、該当するものがありますか。(複数選択可)

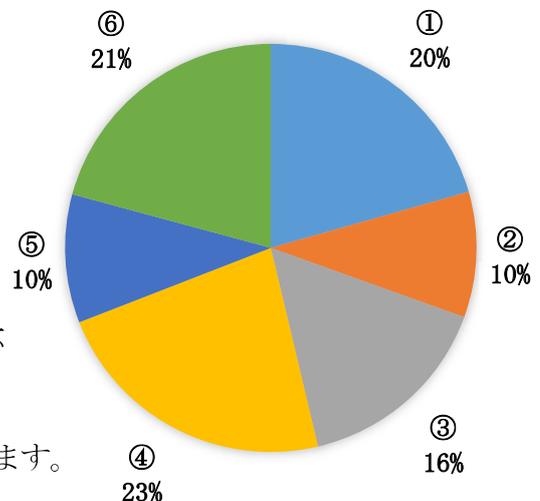
- ①老朽化や台風等により建物の倒壊や建材が飛散するおそれがある空き家がある
- ②冬期間、空き家からの落雪等により道路がふさがれ、通行に支障がある箇所がある
- ③不審火、犯罪が誘発されるような空き家がある
- ④草木の除草及び立木の伐採、害虫の駆除が必要な空き家がある
- ⑤動物が住みついている空き家がある
- ⑥管理していない空き店舗・事業所等がある
- ⑦その他
 - ・空き家はあるが比較的管理している
 - ・管理しているのか不明の空き店舗がある



※老朽化や台風等により危険が及ぶおそれがある空き家が35%、雑草や立木の繁茂、害虫により問題がある空き家が29%となっています。

問2 町内会で実施している又は実施したことがある「空き家に対する地域活動」はありますか。(複数選択可)

- ①空き家の所有者の連絡先の把握
- ②屋根の雪下ろし・除雪等の実施
- ③防火・防犯パトロールの実施
- ④草木の除草、立木の伐採、害虫駆除の実施
- ⑤その他
 - ・道路にはみ出した草木を除去
 - ・「支え合いサポート」を立ち上げ対応
- ⑥ない

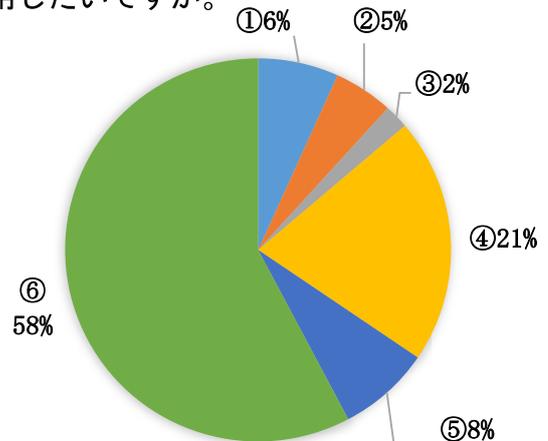


※約8割の町内が、地域活動を実施しています。

問3 町内にある空き家（所有者から賃貸等が可能なもの）を、地域活動施設として活用する場合、どのような目的で利用したいですか。

（複数選択可）

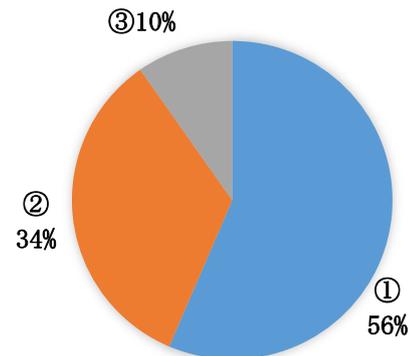
- ①町内会館などの集会所に利用
- ②地域活動用品などの倉庫として利用
- ③敷地の一部を広場・公園に利用
- ④敷地の一部を雪捨て場を利用
- ⑤その他
・集会所（町内会館）として利用
- ⑥利用したいとは思わない



問4 空き家や敷地内の立木などの管理は、所有者等が自らの責任において行うべきものですが、道路に越境している立木や倒壊のおそれがある建物の所有者等に対して、除却命令したにもかかわらずこれに従わない場合、行政代執行（市が公費で立木の伐採や建物の除却を実施し、その費用を所有者に請求する方法）を行うことについて、どのようにお考えですか。（1つ選択）

①行政代執行すべきである

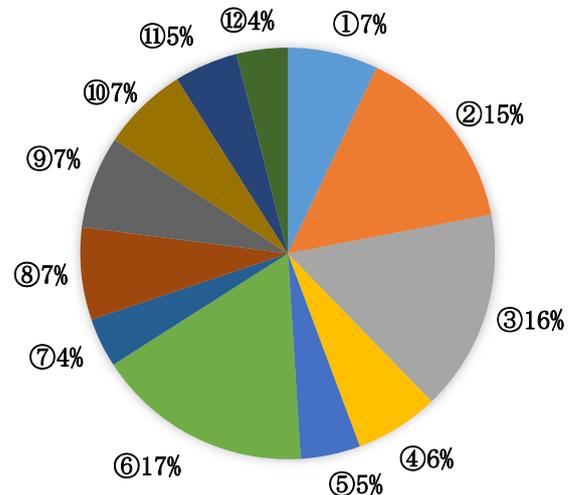
- ②あくまでも、所有者や管理者が自らの責任において、除却すべきである
- ③その他
・倒壊の恐れがある建物について行政代執行も必要だが、費用は回収できるのか
・代執行はあくまで所有者の責任を優先させて行うべき。



※「行政代執行すべき」が56%となり、「自らの責任において除却すべき」の34%を大きく上回り約2倍となりました。

問5 空き家対策に市がすべき施策は何だと思えますか。（複数選択可）

- ①空き家解体作業を実施する町内会への助成制度
- ②空き家敷地内の除草、立木の伐採、害虫駆除を実施する町内会への助成制度
- ③空き家や空き店舗の所有者への解体費等助成制度
- ④空き家を地域活動施設として利活用を希望する町内会への助成制度



- ⑤空き家問題に関する出前講座やリーフレット、チラシ等を活用した市民への普及啓発
- ⑥空き家に関する総合的な相談窓口の設置
- ⑦空き家対策セミナーや専門家による個別相談会の開催
- ⑧空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供（相続等手続きをする業者の紹介）
- ⑨空き家の管理に関する情報提供（管理を委託できる組織や業者等の紹介）
- ⑩空き家の活用に関する情報提供（賃貸、売却を委託できる不動産業者等の紹介）
- ⑪空き家バンク制度の充実
- ⑫その他
 - ・空き家解体後の固定資産税の見直し
 - ・空き家に対しての税を今までより高くし、更地を多くする
 - ・空き家を市営アパートのように使用する

※「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が17%、「空き家や空き店舗の所有者への解体費等助成制度」が16%、「空き家敷地内の除草、立木の伐採、害虫駆除を実施する町内会への助成制度」が15%となっています。

問6 その他ご意見・ご要望等がありましたらご記入ください。

- ・空き家だけでなく、土地の所有者も放置状態が見受けられる。
- ・空き家所有者が権利・財産を放棄しており、そのままになっている。何か対策はあるのか。
- ・所有者への交渉は必要だが、「ふれあい除雪」みたいな町内の申請により助成制度があれば、敷地内の除草・立木の伐採等がやりやすい。
- ・相続手続きや持ち主・管理者が不明な空き家に関しては行政代執行を行い、場所的によい所は貸借や売買ができる仕組みを考えてもいいのでは。

パブリックコメントの結果

1. 意見募集の期間

令和6年2月2日（金）から2月15日（木）まで

2. 意見募集の方法

市民：市庁舎における閲覧、市ホームページで公表

3. 市庁舎での閲覧者

本庁舎 0名、比内総合支所 0名、田代総合支所 0名

4. 市ホームページへのアクセス数

137回

5. 意見の提出状況

市民 8名（メール8通）

具体的な意見の数 27件

《 具体的な意見の内容 》

意見の区分	意見数
空家等対策計画全般に関すること	2件
空家等の発生抑制に関すること	3件
空家等の適正管理に関すること	1件
空家等の利活用の促進に関すること	11件
管理不全な空家等の解消に関すること	5件
計画に賛同	3件
その他	2件
合 計	27件

6. お寄せいただいた意見と市の考え方・対応

※1件の中に多岐にわたる提言等がある場合、区分は主たる箇所を取り上げています。
 ※意見27件中、同じ内容のものが7件あったため、下記の回答は20件となります。

区分		意見内容（要旨）	市の考え方・対応
1	空家等対策計画全般に関すること	中心市街地と周辺地域の空き家率に差があり、地域状況に応じた効果的な対策を検討する必要があると考えられます。	計画の対象区域を市内全域としており、重点区域等は定めておりませんが、今後、必要に応じ区域の設定を検討してまいります。
2	空家等の発生抑制に関すること	地域の特性に合わせたワークショップやイベントなどを開いても良いと思います。	今後、セミナーなどに併せたワークショップ等の開催を検討してまいります。
3		維持管理に関する相談窓口の設置、セミナー開催、専門家派遣等、多角的な支援体制を構築し、ホームページやパンフレット等、誰にでも分かりやすく使いやすい情報提供ツールを作成していただきたいです。	NPO法人や関係団体と連携した空家等啓発セミナーや個別相談会の開催のほか、様々な機会や媒体を通じた情報発信の充実に努めてまいります。
4		空き家対策についても、出前講座のメニューに取り入れてはいかがでしょうか。例えば、「すまいの終活講座」などは、皆さん興味があるのではないかと思います。	「空き家対策」については、既にメニュー化しております。 ご意見いただいた講座については、セミナー等での実施を検討してまいります。
5	空家等の適正管理に関すること	自分で維持管理ができない方には、市内の空き家管理を行っている業者を紹介し、維持管理を行っていただいておりますかと思っております。	ご要望があれば業者名簿などは提供しておりますが、ホームページやパンフレットへの掲載など、情報発信の充実に努めてまいります。
6	空家等の利活用の促進に関すること	補助制度や税制優遇措置などの認知度を向上させる必要があると思っております。	ホームページやパンフレットへの掲載など、情報発信の充実に努めてまいります。
7	空家等の利活用の促進に関すること	リフォーム補助金について、DIY 工事に対しても材料の領収書や実働時間など基準を設けて補助金がでる仕組みが必要だと思っております。	自主施工の方には、材料費や外注による工事費を補助の対象としております。

区分	意見内容（要旨）	市の考え方・対応
8	<p>市では移住する方にはリフォーム補助金と移住支援金等を交付していますが、もともと住んでいる市民にも手厚く補助して欲しいと思います。</p>	<p>子育て世帯や三世帯同居世帯の市民や、空き家バンク登録住宅を購入してリフォームする市民にも、市の重要施策として支援しております。</p>
9	<p>空き家バンクは、不動産業者を通じた情報を集めているだけなので、不動産業者が扱わないと判断されたものは登録されないの少ないと思います。不動産業者が扱わないものも対象とした方が良くと思います。</p>	<p>不動産の売買や賃貸においては、物件調査や契約交渉などの専門的な手続きが必要であり、また、個人間のトラブルを防ぐため、事前に不動産業者を介して登録いただいております。</p>
10	<p>他市の空き家バンクを見ると、不具合、格安、解体前提で千円とか、とにかく処分したいだけの物件などが掲載されています。空き家対策のためなら、そのような物件も掲載したほうが良いと思います。</p>	<p>当市の空き家バンク制度では、空き家の利活用促進を目的に運営していることから、現状で危険性が高く利活用に向かない物件等については対象外としております。</p>
11	<p>空き家を活用してビジネスを始めたい人や、家や土地を無料であれば引き取りたい人に向けて紹介&マッチングするシステムがあれば両者にとって良いと考えます。</p>	<p>NPO法人等や不動産を無償譲渡または低廉な価格で取引できる民間運営のウェブサイトなどを案内しております。</p>
12	<p>郊外部の空き家についても地域住民にとっては魅力的に映らない場合が多いが、空き家バンクなどへ登録を推進することで、首都圏からの地方移住を考えている方の選択肢となると思います。</p>	<p>空き家バンク制度の周知を図り、空き家の登録を促進してまいります。</p>
13	<p>空き家の分布に差があり、中心部ほどD判定が多いと思います。中心部のD判定をどのようにして活用するかの施策も必要と考えます。</p>	<p>計画(案)「4-3 空き等の利活用の促進」に記載する施策のとおり進めてまいります。</p>

区分		意見内容（要旨）	市の考え方・対応
14	空家等の利活用の促進に関すること	現在、田代・矢立・比内などの周辺地域から大館北・釈迦内地域を中心としたエリアへの人の流入が起こっていると思いますが、この動きに空き家の活用を促せるような仕組みを用いることで、空き家の減少に寄与できるのではないかと考えます。	施策検討の参考にさせていただきます。
15		「空き家の賃借人が、自己が居住するために施すリフォーム工事」については、補助対象とすることで、空き家の利活用を促進することができるのではないかと考えます。	自己所有の住宅以外への補助制度拡大には、リフォーム後の財産の所有権問題などさまざまな課題があることから、その必要性の是非を含めて検討してまいります。
16	管理不全な空家等の解消に関すること	所有者等が必要とする情報を分かりやすく提供する仕組みが必要だと思えます。建物を解体し住宅特例がなくなった場合の固定資産税の増額について、単純に固定資産税が6倍に跳ね上がると思っている市民が多いと思うので、算出できる数字は提供して良いと思えます。	固定資産税の特例解除については、様々な機会や媒体を通じた情報提供を検討してまいります。
17		空き家の危険性やその景観が周辺に与える影響を考慮し、空き家は個人の財産ですが、所有者が他人に迷惑をかけ、所有者の善意を期待しても無理な場合は行政による解体をお願いしたいです。	周辺住民の生命等に危険な状態が切迫している場合は、応急措置を実施いたします。また、建物が管理不全空家等や特定空家等に認定された場合は、段階に応じた適切な措置を講じてまいります。
18		空き家の管理を放棄している所有者に対し、何らかのペナルティを与えるなど、対応の促進を図ってほしいと思えます。	計画(案)「4-4 空家等の管理不全の解消(2) 管理不全空家等の措置」に掲げたとおり、固定資産税の特例解除を検討してまいります。

区分		意見内容（要旨）	市の考え方・対応
19	管理不全な空家等の解消に関すること	管理不全空家等という新たに設けられた基準について認知されることが、空き家の適正管理を促すためには重要で、周知のための施策が必要かと思えます。	管理不全空家等への措置については、様々な機会や媒体を通じて、周知してまいります。
20	その他	一部データは5年前のものを使用しており、現状と乖離している可能性があるかもしれません。常に新しいデータで分析していただけたら現状との乖離が防げると思えます。	統計調査の周期の関係もあり、5年前のデータも引用していますが、本計画については、昨年実施した現況調査を元にしております。