

# 第2次大仙市空き家等対策計画

令和3年3月

大 仙 市

(目次)

<b>第1章 計画の趣旨</b>	
1. 計画改定の目的	1
2. 計画の位置付け	2
<b>第2章 空き家等の現状</b>	
1. 本市の概要	3
2. 人口、世帯数	3
3. 空き家の現状	5
<b>第3章 空き家等の対策の課題と基本的な方針</b>	
1. 計画の対象地区	7
2. 対象とする空き家等	7
3. 基本的な取組方針	8
4. 計画の期間	8
<b>第4章 空き家等の調査に関する事項</b>	
1. 実態調査	9
2. 危険度調査	11
3. 所有者等の調査	14
4. 空き家等のデータベースの整備	14
<b>第5章 空き家等の発生抑制</b>	
1. 空き家等に対する意識啓発	15
2. 空き家等の発生過程に対する対策	15
<b>第6章 空き家等の適切な管理の促進</b>	
1. 空き家等の所有者等の管理責任について	16
2. 空き家等の適正管理	16
3. 相談体制の整備	16
4. 所有者等による空き家等の除却に対する支援措置	17
<b>第7章 空き家等の再利用および除却した跡地の利活用の促進</b>	
1. 空き家バンク制度の推進	19
2. 移住者を対象とした助成	20
3. 地域活性化を目的とした空き家等の利活用	20
<b>第8章 特定空家等に対する措置に関する事項</b>	
1. 特定空家等の認定について	21
2. 特定空家等への措置等について	24
<b>第9章 空き家等に関する相談体制及び実施体制</b>	
1. 空き家等に関する相談体制	27
2. 空き家等に関する実施体制	28
3. 関係団体等連との携体制	30

第10章 その他空き家等対策に関し必要な事項

1. 空き家条例の見直しについて . . . . . 31
2. 計画の見直しについて . . . . . 31

空き家等対策に関する資料（法令・条例）

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 32
2. 大仙市空き家等の適正管理に関する条例 . . . . . 37
3. 大仙市空き家等の適正管理に関する条例施行規則 . . . . . 40

## 第1章 計画の趣旨

### 1. 計画改定の目的

近年、少子高齢化による人口減少、核家族世帯や高齢者世帯の増加、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、空き家等が全国的に増加しています。

これらの中には、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等が存在しています。

このため、国においては地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため、空き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進行に寄与することを目的として、「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、「空家法」という。）が、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家法においては、空き家等について所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じた空き家等に関する対策を実施することが重要とされています。

本市では、平成24年1月に「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「空き家条例」という。）を施行し、空家法の施行以前からいち早く空き家対策に取り組み、平成29年3月には空家法第6条第1項に基づく「大仙市空き家等対策計画」を策定し、空き家等の適正管理と利活用の推進及び危険空き家等に対する措置の推進を基本的な取り組みとして空き家等対策を実施してきました。

これまでの取り組みにより、一定の効果が得られているものの、所有者等の不在や相続放棄、抵当権の問題等により問題解決に苦慮する事案も発生しております。

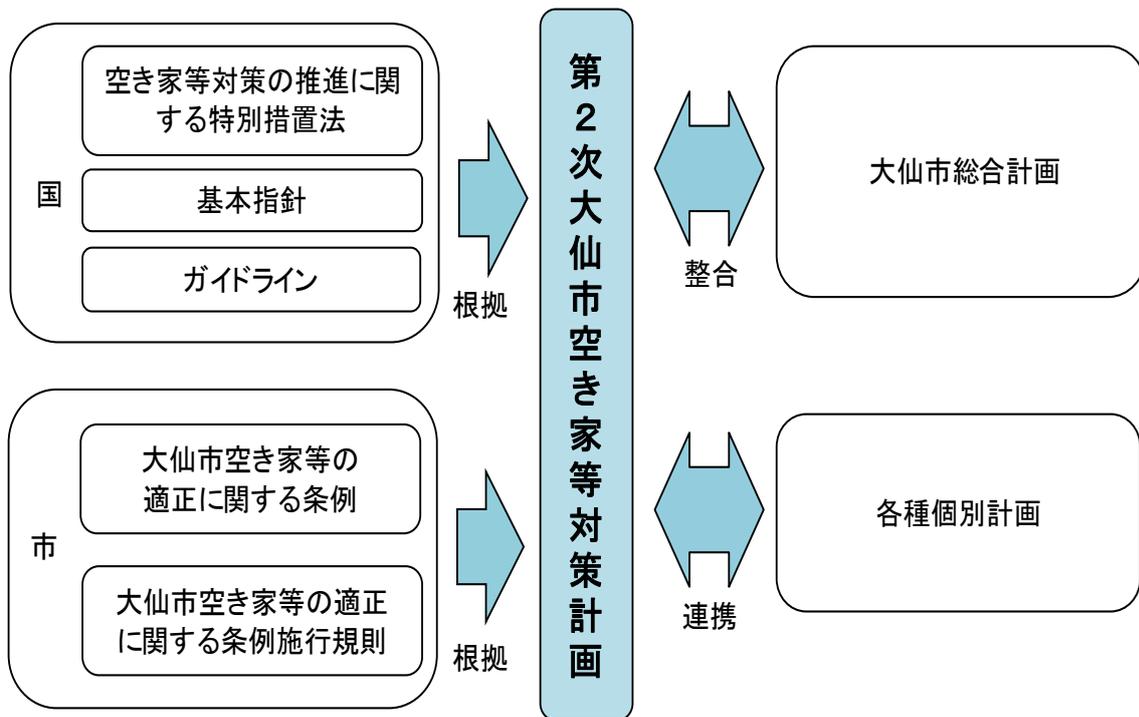
今後も少子高齢化の進行や既存の住宅等の老朽化などに伴い、空き家等が増加していくことが予想される中、より複雑化、深刻化する空き家等問題に対応していくため、総合的かつ計画的な空き家等に関する施策をより一層推進し、市民に安全・安心で快適な暮らしを提供するため「大仙市空き家等対策計画」を改定するものです。

#### ○本計画における「空き家」と「空家」の表記について

基本は「空き家」と表記するが、空家法における定義に該当するものについては、「空家」と表記する。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、国の空家法や基本指針、本市において最上位計画である大仙市総合計画や各種個別計画との整合・連携をはかり、空き家等に対する施策を展開していくものです。



## 第2章 空き家等の現状

### 1. 本市の概要

#### (1) 概況・地勢

秋田県の県南部、仙北平野の中央部に位置し、東方に奥羽山脈、西方に出羽丘陵が縦走、その間を流れる雄物川とその支流である玉川に沿った農村地帯が四季折々に美しい表情を見せ、行政面積 866.79k m<sup>2</sup>の約3分の1を山林、約4分の1を田園が占める自然豊かな田園都市です。また、秋田新幹線や秋田自動車道等の高速交通体系が整備され、多彩な交流が可能な立地となっており、県南の交通の要衝となっています。

#### (2) 産業経済の特徴・規模

本市の産業は、生産額の6割以上を第3次産業が占め、多種多様な産業から成り立っています。また、稲作を中心とした第1次産業においても全国、県と比較して生産額が高くなっており、市全体の発展に重要な位置付けとなっています。

また高機能・高性能繊維を使用した衣料、衛生用品、産業資材などの製品製造や、産地ブランド化による新商品の開発など企業の多様な挑戦を支援し、地方創生に向けた地域の商工業振興と企業誘致の強化に取り組んでいます。

### 2. 人口、世帯数

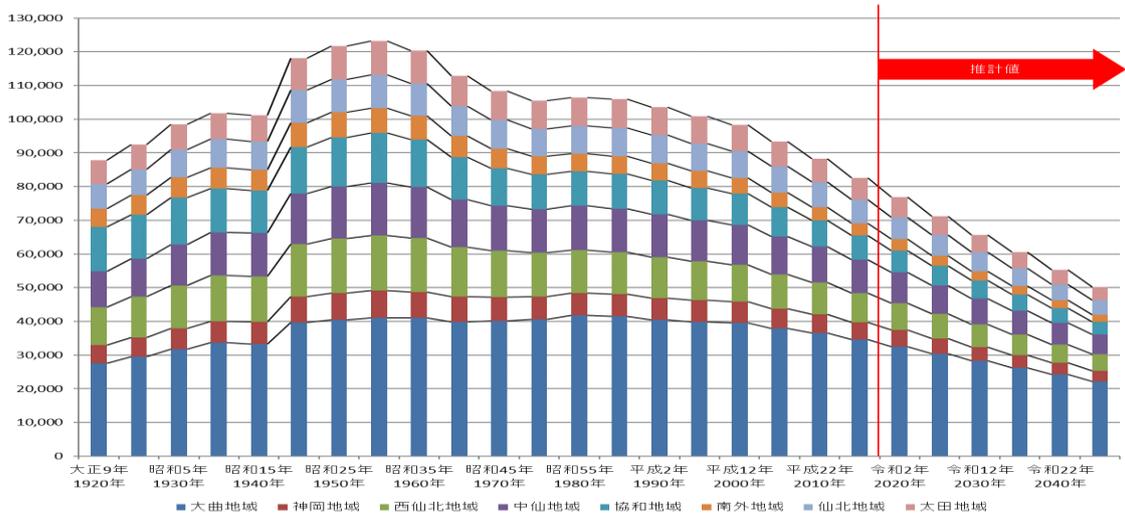
- ・人口 78,603人 (令和3年3月末日現在)
- ・世帯数 31,484世帯 (令和3年3月末日現在)

#### 《大仙市地域別人口・世帯数集計表》

(令和3年3月末日時点)

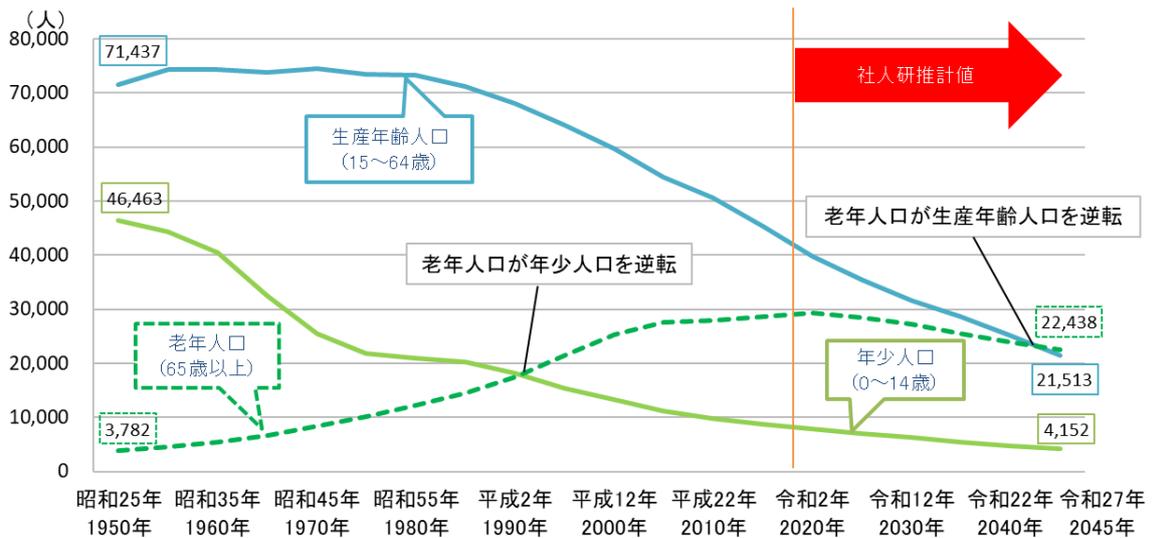
地域名	世帯数	人口		
		男	女	計
大曲	15,163	16,590	18,745	35,335
神岡	1,840	2,262	2,661	4,923
西仙北	3,008	3,565	4,024	7,589
中仙	3,189	4,203	4,623	8,826
協和	2,502	2,872	3,214	6,086
南外	1,257	1,509	1,701	3,210
仙北	2,478	3,195	3,604	6,799
太田	2,047	2,716	3,119	5,835
大仙市合計	31,484	36,912	41,691	78,603

### 《市内地域別人口の推移》



〈資料〉大仙市人口ビジョン

### 《年齢3区分別人口の推移》



〈資料〉総務省「国勢調査」、社人研「日本の地域別将来推計人口」

本市は、少子高齢化の進展に伴い、人口の減少が続いています。未婚率の上昇や平均初婚年齢の上昇により、未婚化、晩婚化が進行し、婚姻件数の減少に比例して出生数が減少しています。また、県内及び県外への転出超過の状況が続いており、若年層の流出による社会減少もみられます。このまま人口減少が推移した場合、生産年齢人口を老年人口が上回り、それに伴い高齢者世帯が増加していくものと予想されます。

### 3. 空き家の現状

本市では、平成 24 年に「大仙市空き家等の適正に関する条例」を制定、平成 29 年に「大仙市空き家等対策計画」を策定し、空き家等の所有者等による適正管理の推進、危険空き家等に対する措置の推進を行ってきました。

本市の空き家の件数は、令和 2 年度末で 1,206 件となっており、空き家条例施行時より減少しています。

危険度で見ると、危険度が小さく周囲への影響が少ない空き家が全体の 8 割以上を占めております。周囲への影響を及ぼす恐れのある危険度が大きい空き家については、一旦は増加に転じたものの、所有者等へ解体も含めた適正な管理の推進により、減少傾向にあります。

相談・苦情については、建物部材の破損や飛散、敷地内の立木等に関するもの、積雪期においては雪の重みによる倒壊や破損、屋根からの落雪に関するものなど、空き家の管理が適正に行われていないことが原因となっているものが多く寄せられており、積雪量に比例して相談・苦情件数も多くなる傾向にあります。

こうした苦情が寄せられた空き家の所有者等に対しては、助言・指導等により適正な管理を求めているものの、改善の進展がなく繰り返し周囲へ悪影響を及ぼし続け、やがて危険な状態となり地域の深刻な問題となっている空き家も存在しています。

また、所有者等の不在や相続放棄、抵当権の問題等により問題解決に苦慮する事案も発生しており、今後の課題となっています。

適正に管理されていて利活用可能な空き家に対しては、移住・定住促進の取り組みに関連付け、空き家バンク制度への登録を促進していますが、実績は伸び悩んでいる状況です。

今後は、利活用による空き家の発生防止、適正な管理の上でも効果的な制度の周知と成約件数の増加に向けた取り組みが必要となっています。

《空き家件数と相談・苦情の推移》

項 目	件 数									
	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度
空き家件数	1,415	1,304	1,223	1,108	1,079	1,098	1,090	1,188	1,177	1,206
うち 危険度(大)	61	102	104	86	82	75	73	73	64	64
危険度(中)	112	257	131	111	108	110	99	111	99	123
危険度(小)	1,214	940	988	911	890	913	918	1,004	1,014	1,019
相談・苦情件数	84	198	136	118	99	60	124	113	93	147
うち雪に関するもの	81	85	62	23	1	5	68	5	0	92
勸 告	1	4	2	0	0	0	0	0	0	0
命 令	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
解体件数	1	115	107	119	75	36	42	43	39	52
うち補助金を活用した解体	0	19	14	20	14	3	8	12	6	8
うち行政代執行	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
再居住	0	63	73	53	10	39	32	40	57	22
うち空き家バンク成約数	0	0	0	1	6	0	0	1	0	2

《地域別の空き家件数の推移》

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
大 曲	554	513	469	405	395	385	373	390	380	423
神 岡	116	108	104	96	90	96	93	95	90	93
西仙北	165	146	140	132	124	121	124	151	151	144
中 仙	146	137	132	117	118	141	135	145	147	145
協 和	165	146	140	142	143	147	149	161	159	154
南 外	81	74	83	76	71	67	67	80	80	76
仙 北	90	90	73	62	61	59	62	69	67	68
太 田	98	90	82	78	77	82	87	97	103	103
合 計	1,415	1,304	1,223	1,108	1,079	1,098	1,090	1,188	1,177	1,206

## 第3章 空き家等の対策の課題と基本的な方針

### 1. 計画の対象地区

空き家等は市内全域に分布しており、全市的な課題であるため、対象地域は「大仙市全域」とします。

### 2. 対象とする空き家等

#### (1) 空き家等

空き家条例第2条第1項に規定する空き家等とします。

市の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農林業用地を除く。）

#### (2) 危険空き家等

空き家条例第2条第2項に規定する状態である空き家等とします。

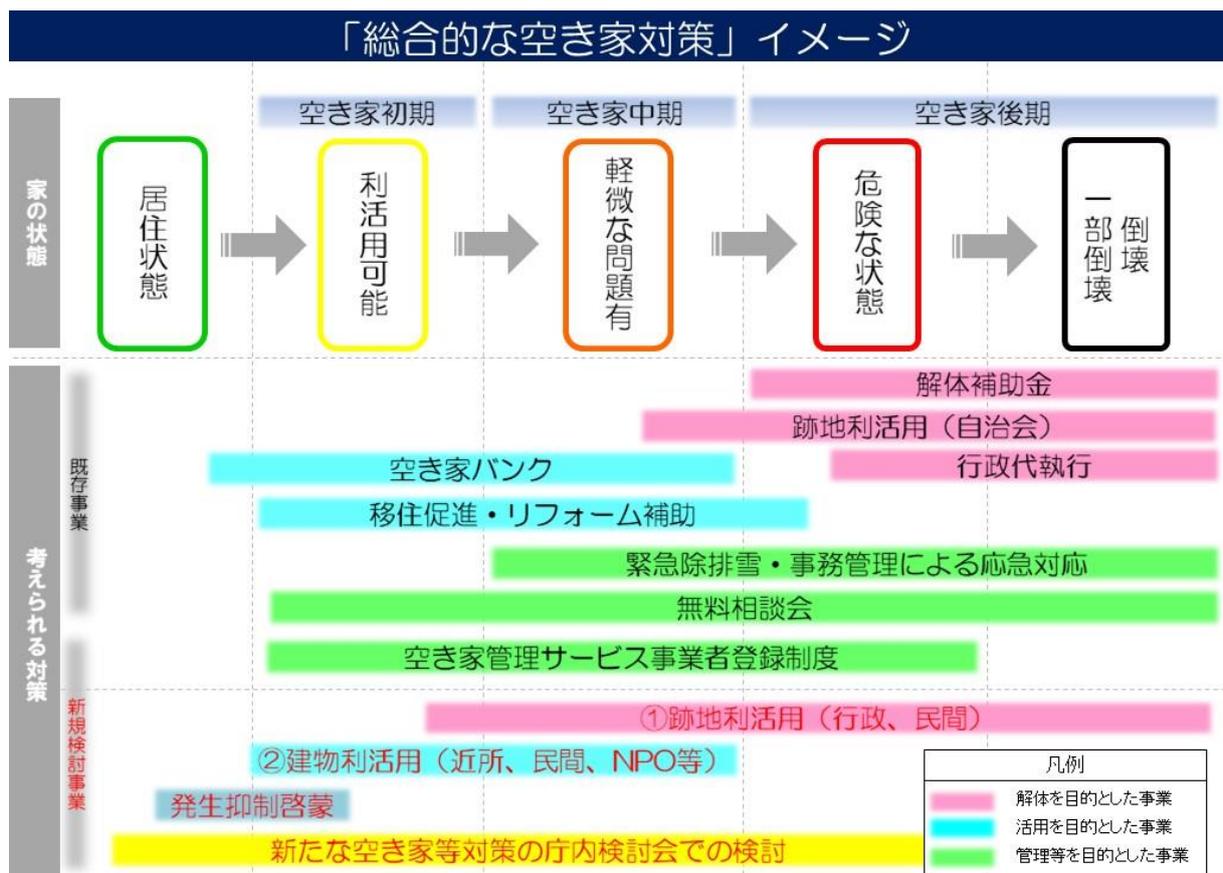
- ・老朽化若しくは台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
- ・不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態
- ・ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

### 3. 基本的な取組方針

本市の空き家の現状と、これまでの空き家問題への取り組み状況を踏まえ、次に掲げる事項を基本的な取組方針として推進します。

- (1) 空家等の発生抑制
- (2) 空き家等の適正管理
- (3) 空き家等の利活用
- (4) 管理不全の空き家等への対策

空き家等対策を効果的に行うため、「建物が居住中の状態」、「空き家となった状態」、さらに「管理不全のため周辺に悪影響を及ぼす危険な状態」の各段階に応じて対策を講じ、市関係部署、地域組織や専門家、関係団体等との連携を図りながら総合的に取り組みを行います。



### 4. 計画の期間

計画期間は令和3年度から令和7年度の5年間とします。ただし、その間において施策の実施状況および社会情勢の変化に応じ、適宜見直しを行います。

## 第4章 空き家等の調査に関する事項

本市では、空き家台帳を整備し、継続して市内全域を対象とした巡回による実態調査を行っています。

また、市民等からの情報提供により、新たに発生した空き家等については、随時現地調査を行っています。今後も引き続き、この調査体制を継続し、定期的な空き家等の情報の更新を行います。

### 1. 実態調査

「大仙市空き家等防災管理支援システム」に登録となっている空き家等の危険度の現状及び解体・再居住の状況を確認することと、地域住民等から聞き取りや家屋の状況等より新規に発生した空き家等の把握を、市全域を対象として下記の期間で実態調査を行います。

- |        |  |
|--------|--|
| ① 調査期間 | 通年<br>※強化実施期間：毎年12月～2月                             |
| ② 対象物件 | (1) 大仙市空き家等防災管理支援システム登録物件<br>(2) システム登録外の物件（新規空き家） |
| ③ 調査員  | 市職員 ※原則2人1組とする。                                    |
| ③ 調査方法 | 空き家実態調査表に基づき「外観目視による危険度の確認」及び「現場写真の撮影」             |
| ④ その他  | 所有者等の情報や空き家となった時期などの近隣住民からの情報収集                    |

## 《空き家実態調査票》

### 空き家実態調査票

物件番号			地区	町内	班	
所在地						
所有者	氏名	連絡先 (TEL)				
	管理不届理由 ( )	1.放置遺棄 2.不在 3.行方不明 4.その他				
管理者	氏名	連絡先 (TEL)				
	所有者との関係	1.子 2.孫 3.兄弟姉妹 4.父母 5.本家 6.親類 7.近隣世帯 8.会社 9.不動産会社 10.その他 ( )				
	管理状況	1.時々管理している 2.全く管理していない 3.その他 ( )				
建 物	家屋番号	種類 (用途)	1.居宅 2.小屋 3.倉庫 4.工場 5.店舗 6.事務所 7.車庫 8.料理店 9.居宅 10.小屋 11.倉庫 14.その他 ( )			
	主体構造	1.木造 2.軽量鉄骨造 3.鉄筋コンクリート造 4.鉄骨造 5.その他 ( )				
	屋根構造	1.スレートぶき 2.亜鉛メッキ鋼板ぶき 3.瓦ぶき 4.その他 ( )				
	階 数	1.平屋建 2.2階建 3.3階建 4.その他 ( )			床面積	㎡
	地 下	1.無 2.地下1階 3.地下2階 4.その他 ( )			床面積	㎡
	登記有無	1.有 2.無				
	建築年月日	1.明 2.大 3.昭 4.平 5.不明	年	月	日	築年数 年
	抵当有無	1.無 2.有		抵当権者		

調査年月日	年	月	日	調査員		
建物状態	全体	1.良好 2.一部損壊 3.半壊 4.全壊 5.その他 ( )				
	窓	1.良好 2.ガラス割れ 3.枠外れ 4.全損 5.その他 ( )				
	屋根	1.良好 2.腐食 3.剥がれかけ 4.剥がれ落ち 5.全損 6.その他 ( )				
	外壁	1.良好 2.剥がれかけ 3.剥がれ落ち 4.全損 5.その他 ( )				
	侵入防止措置	1.有 2.無 3.その他 ( )				
設備状態	電気配線	1.有 2.無 3.通電有 4.通電無	水道	1.無 2.給水中 3.止水済	風呂	1.無 2.灯油 3.ガス
	ガス配管	1.有 2.無 3.LP 4.都市	下水道	1.無 2.給水中 3.止水済	燃料タンク	1.無 2.灯油 3.ガス
	電話配線	1.有 2.無 3.通信有 4.通信無	トイレ	1.無 2.下水 3.汲取り	危険物	
敷地内の状態	可燃物放置	1.無 2.有 ( )		資材放置	1.無 2.有 ( )	
	雑草繁茂	1.良 2.否 ( )		その他		
その他						
所有者確知	1.否 2.可 ( )		法的措置	1.否 2.通 ( )		

危険度	1.非常に高い 2.高い 3.やや高い 4.低いが周囲に迷惑(影響) 5.低い 6.その他 ( )				
緊急度	1.即対策 2.1.2週間以内 3.1ヶ月以内 4.6ヶ月以内 5.1年以内 6.経過観察 7.対応不要				
その他					

## 2. 危険度調査

住民から相談・苦情のあった空き家等については、危険度等の現況を把握するために、外観目視による現地調査を次の方法により実施します。

① 調査員

市職員（原則 2 人以上で実施）

② 調査内容

「空き家の危険度判定調査票」に基づき、外観等の観察により状態を確認し、周囲から写真撮影し、危険度判定します。

③ 判定基準

「空き家危険度判定評点表」の合計点を次の危険度判定基準で分類します。ただし、この基準はあくまで目安となる指標であるため、周辺へ及ぼす影響を考慮し危険度判定します。なお、周囲への影響を考慮し最終的に危険度判定で「危険度が高い（危険度 大）」分類されたもの、または、外観目視のだけでは危険度の判別が不能であるものは当該空き家等の敷地内へ立ち入り、詳細な調査を実施し、必要な措置を講ずるか否かを検討します。

《危険度判定基準》

評点数	危険度
200 ～ 80 点	危険度 大
79 ～ 50 点	危険度 中
49 ～ 30 点	危険度 小
29 ～ 0 点	危険度 なし

## 《空き家の危険度判定調査票》

課長	課 員

### 空き家の危険度判定調査票

調査日時 \_\_\_\_\_

調査員氏名 \_\_\_\_\_

**【空き家概要】**

1. 所在地 \_\_\_\_\_
2. 所有者 \_\_\_\_\_
3. 用途 \_\_\_\_\_ 居宅・小屋・店舗併用・事業所・その他 ( \_\_\_\_\_ )
4. 構造 \_\_\_\_\_ 木造・非木造 ( \_\_\_\_\_ )
5. 階数 \_\_\_\_\_ 平屋・2階・他 ( \_\_\_\_\_ )

**【倒壊危険調査（目視）】**

項目	危険度なし	要注意	危険
全 体	傾斜・ズレなし	傾斜・基礎、柱損壊	倒壊・一部倒壊

**【落下・飛散物危険調査】**

項目	危険度なし	要注意	危険
屋 根	剥離、破損なし	一部トタン剥離・軒破損	トタン剥離・軒破損
窓ガラス、窓枠	割れ、破損なし	割れ・破損（一部）	割れ・破損（全体）
外 壁	剥離、破損なし	剥離・破損（一部）	剥離・破損（全体）
その他 ( _____ )			

**【防犯、防火調査】**

項目	危険度なし	要注意	危険
扉・窓	施錠・侵入不可	開錠・侵入可能	扉、窓無し
建物外壁	不燃化材使用	不燃化材一部使用	可燃材多数使用
敷地状況	放置物なし	可燃材一部有	可燃材多数有
侵入者	情報なし	情報あり	侵入形跡あり
その他 ( _____ )			

**【環境調査】**

項目	危険度なし	要注意	危険
けもの類・昆虫	なし	出入りしている	生息・巣がある・大量発生
匂い	悪臭なし	悪臭（敷地内のみ）	悪臭（周囲に迷惑）
その他 ( _____ )			

**【内観調査】（※見える場合）**

項目	危険度なし	要注意	危険
床・天井	異常なし	一部落ち込み、破損	全体的な落ち込み、破損
柱・内壁	異常なし	一部腐食、亀裂	全体的な腐食、亀裂
その他 ( _____ )			

周辺環境 ( 学校、保育園 ・ 公共施設 ・ 国道、県道 ・ 通学路 ・ 住宅密集地 ・ 農地 )

**【その他特記事項】**

危険度 [ 大 ・ 中 ・ 小 ]

緊急度 [ 緊急・3ヶ月以内・6ヶ月以内・経過観察 ]

今後の対応 [ 立入調査（不良度判定）・適正管理依頼・経過観察 ]

### 《空き家危険度判定評点表》

評点区分	評定項目	評定内容	評点
倒壊危険調査	全体	危険度なし (傾斜・ズレなし)	0
		要注意 (傾斜・基礎、柱損壊)	50
		危険 (倒壊・一部倒壊)	80
落下・飛散物危険度調査	屋根	危険度なし (剥離、破損なし)	0
		要注意 (一部トタン剥離)	10
		危険 (トタン剥離・軒破損)	20
	窓ガラス、窓枠	危険度なし (割れ、破損なし)	0
		要注意 (割れ、一部破損)	10
		危険 (割れ、全体破損)	20
	外壁	危険度なし (剥離・破損無し)	0
		要注意 (剥離・一部破損)	10
		危険 (剥離・全体破損)	20
防犯、防火調査	扉・窓	危険度なし (施錠・侵入不可)	0
		要注意 (開錠・侵入可能)	5
		危険 (扉、窓無し)	10
	建物外壁	危険度なし (不燃化材使用)	0
		要注意 (不燃化材一部使用)	5
		危険 (可燃材多数使用)	10
	敷地状況	危険度なし (放置物なし)	0
		要注意 (可燃材一部有)	5
		危険 (可燃材多数有)	10
	侵入者	危険度なし (情報なし)	0
		要注意 (情報あり)	5
		危険 (侵入形跡あり)	10
環境調査	けもの類・昆虫	危険度なし (情報なし)	0
		要注意 (情報あり)	5
		危険 (侵入形跡あり)	10
	臭い	危険度なし (情報なし)	0
		要注意 (情報あり)	5
		危険 (侵入形跡あり)	10
内観調査 (見える場合)	床・天井	危険度なし (異常なし)	0
		要注意 (一部落ち込み、破損)	10
		危険 (全体的な落ち込み、破損)	15
	柱・内壁	危険度なし (異常なし)	0
		要注意 (一部腐食、亀裂)	10
		危険 (全体的な腐食、亀裂)	15

### 3. 所有者等の調査

空き家等の所有者等及びその相続人について次の方法により調査を実施し、所有者等を特定します。

- ・ 固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用
- ・ 不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ・ 住民票等の交付請求
- ・ 戸籍謄本等の交付請求
- ・ 近隣住民、関係者等からの情報収集

### 4. 空き家等のデータベースの整備

調査の結果は「空き家システム」へ入力し、次の項目を電子データでの管理及び更新を行います。

また、対応の経緯や経過が分かるよう調査状況の記録も行います。

- ・ 所在地に関する情報
- ・ 所有者等に関する情報
- ・ 土地・建物に関する情報
- ・ 現地調査の実施状況（現地確認日・調査内容）
- ・ 危険度に関する情報
- ・ 行政措置の実施状況（履歴の表示）
- ・ 現況写真

## 第5章 空き家等の発生抑制

### 1. 空き家等に対する意識啓発

空き家等の発生を抑制するためには、相続などにより誰しも空き家等の所有者等になる可能性があるということを認識し、管理されない空き家等が周囲へ及ぼす影響と適正に管理することの重要性を理解し、早期から住まいの適切な相続等について計画しておくことが必要です。このことから、広く市民等に対し、広報紙やホームページなど様々な媒体をとおして空き家等問題に関する意識啓発を行います。

### 2. 空き家等の発生過程に対する対策

住家が空き家等になる過程には、いくつか理由が挙げられます。

- ・ 所有者等の施設入居や死亡によるもの
- ・ 所有者等の転居によるもの
- ・ 所有者等の長期入院によるもの                      など

発生過程の中でも多いのが、「所有者等の施設入居や死亡によるもの」で、今後どうするのかが決まっていないうちに空き家等となっていることが多く見られます。このような場合、空き家等に対する責任が不明瞭になり、適正な管理が行われていないことがあります。

所有者等が、居住中であるうちから住まいの今後について、計画的に対策を行えるよう情報提供や啓発を行い、関連する部署及び団体等と連携し、空き家等の発生抑制対策に取り組めます。

## 第6章 空き家等の適切な管理の促進

### 1. 空き家等の所有者等の管理責任について

空き家等は、市の管理権限の及ばない所有者個人の財産であり、民法上、家屋等の所有者等の管理に瑕疵があることにより他人に損害を与えたときは、損害を賠償する責務があります。この責務の対象となる所有者等には、空き家等の所有形態により、共有者や相続人も含まれます。

### 2. 空き家等の適正管理

空き家等の適正な管理がされていない場合、所有者等に対し、適正な管理を促すため、所有者等へ文書等により適正管理の依頼や助言・指導を行います。

危険空き家と判断した空き家等の所有者等へは、個人向けの危険空き家等解体補助金制度等の活用により早期の除却を促します。

また、所有者等に対し、空き家等の適正な管理を促すことができるよう、実態調査により空き家等に関する情報把握に努めます。

### 3. 相談体制の整備

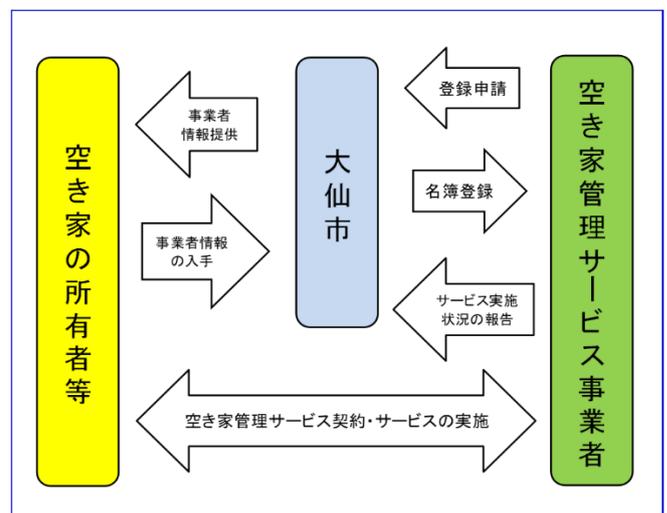
管理に困っている所有者等が空き家等を適正に管理できるよう「空き家管理サービス登録事業者登録制度」により管理サービスを提供する事業者を紹介するとともに、夏場の草刈り等から冬場の雪対策、解体に至るまで幅広く空き家等の管理に関する要望に対応できるよう登録事業者の拡充を図っていきます。

#### 大仙市空き家管理サービス事業者登録制度

空き家等を管理するサービスの提供を行う事業者を市で登録し、空き家等の管理等にお困りの所有者等へ情報提供することで、空き家等の適切な管理を支援

#### ○サービス内容

- |              |          |
|--------------|----------|
| ① 外観の調査・報告   | ② 換気・通水  |
| ③ 敷地内・家屋内の清掃 | ④ 雨漏りの確認 |
| ⑤ 除草・樹木の剪定   | ⑥ 冬囲い    |
| ⑦ 敷地内除雪      | ⑧ 雪下ろし   |
| ⑨ 郵便物の管理     | ⑩ その他    |



## 4. 空き家等の除却に対する支援措置

### (1) 大仙市危険空き家等解体補助金

本市では、条例に基づく「助言・指導」又は「勧告」受け、それに従って所有者等が自ら空き家を解体する場合に補助金による助成を行い、所有者等による自主的な解体を促しており、一定の効果をj得ていることから、今後も継続して実施し、危険空き家の解体を促進していきます。

これに加え、自治会への空き家に関するアンケート調査において寄せられた声、本来、空き家の管理等は所有者等がやるべきものだが、「危険空き家により悪影響を受けて困っているのは、空き家の周辺住民であり、自治会で危険空き家をなんとかしたい」との声があったことから、新たに自治会や町内会、コミュニティ団体等（以下、「自治会等」という。）を対象とした補助金制度を開始します。

この制度は、条例に基づく「助言・指導」又は「勧告」を受けた空き家等の所有者等が資力不足などの理由により、解体を自ら実施できない場合に、当該空き家等が存在する地域の自治会等が、地域の問題解決として所有者等に代わって空き家等を解体する場合に、補助金による助成を行います。

これらの補助金制度を活用し、危険空き家等の早期解体をより一層促進していきます。

### (2) 空き家解体ローンへの優遇措置

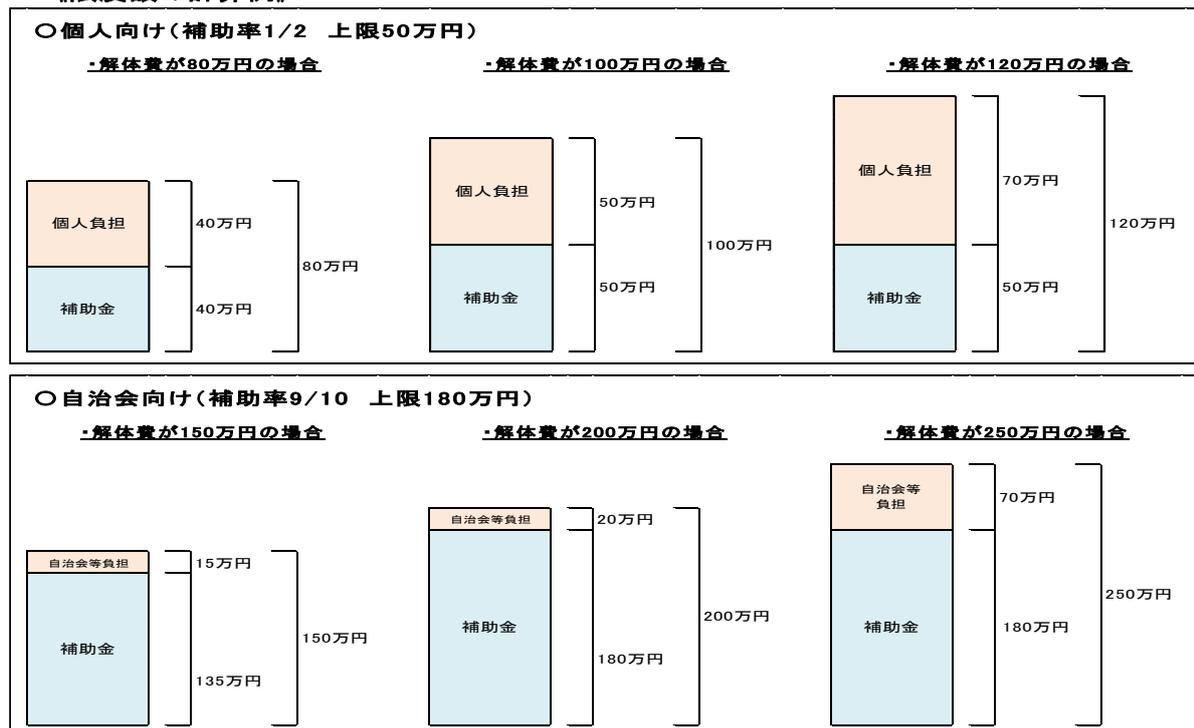
本市では、株式会社 秋田銀行と「空き家解体ローン締結に関する覚書」を締結し、補助金制度対象者が「空き家解体ローン」利用する際の金利を一般利用者よりも優遇できるものとしております。

これにより、空き家等の解体において所有者等が円滑に解体資金の調達を行えるようにすることで、早期の解体に着手できるよう所有者等へ紹介を行います。

## 《大仙市危険空き家解体補助金》

	個人向け	自治会向け
対象空き家	危険空き家（助言・指導又は勧告対象）	<ul style="list-style-type: none"> <li>危険空き家（助言・指導又は勧告対象）</li> <li>被害を受ける恐れのある住宅又は道路がある</li> <li>特定空き家の判断基準に該当</li> <li>建物、土地に抵当権が付いていない</li> </ul>
対象者	所有者等	空き家等が存在する地域の自治会等
所得・資産要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>前年所得 460 万円以下（世帯の主たる生計維持者）</li> <li>世帯の総資産 1,000 万円以下</li> </ul>	所有者等が資力に乏しい <ul style="list-style-type: none"> <li>住民税非課税</li> <li>借入等による生活困窮 など</li> </ul>
補助率	補助対象経費（税抜）の 1/2 上限 50 万円	補助対象経費（税抜）の 9/10 上限 180 万円
補助金の前払い	あり（※あさぎんローン活用時のみ）	あり
跡地利用	なし	あり ※地域活性化及び課題解決を目的とした跡地の地域利用を 10 年以上
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>同意書（解体実施者が所有者と異なる場合）</li> <li>除却同意書（利害関係者が複数の場合）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>跡地利用実施計画書</li> <li>跡地利用に関する誓約書</li> <li>土地・建物所有者との解体、跡地利用に関する承諾書</li> <li>跡地の維持管理、活動状況報告書</li> <li>跡地利用に関する協定書（自治会と所有者等）</li> </ul>

## 《限度額の計算例》



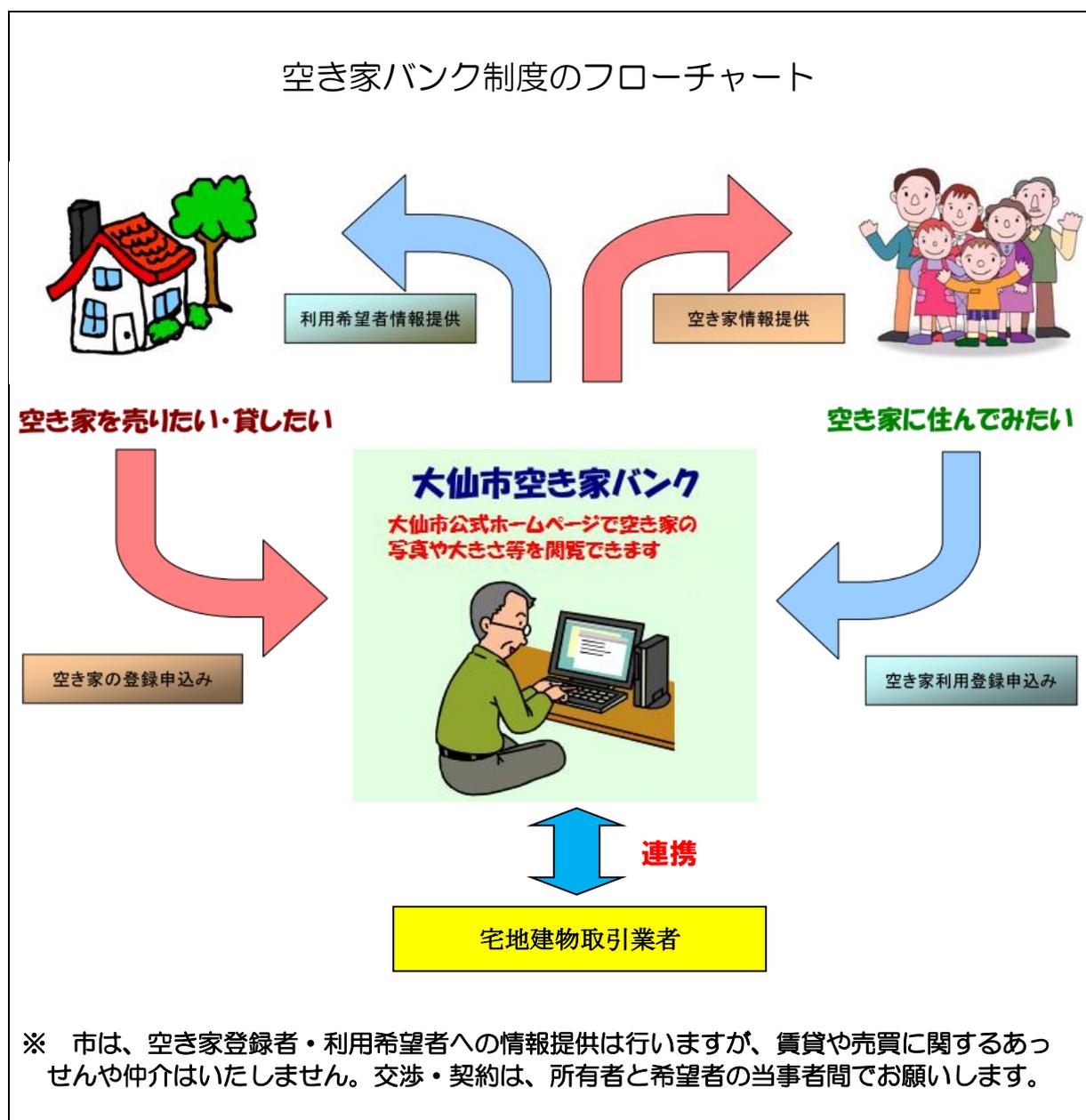
## 第7章 空き家等の再利用及び除却した跡地の利活用の促進

### 1. 空き家バンク制度の推進

本市では、市内の空き家等の有効活用による地域活性化を図ることを目的に空き家バンク制度を運営し、併せて移住・定住の促進を行っています。

また、空き家バンク制度に登録された空き家等に付属した農地等については、農地の権利取得の取扱基準が緩和されます。

今後も、ホームページ等への掲載など市民等にわかりやすい情報の提供と周知を推進し、成約件数の拡充を図ります。



## 2. 移住者を対象とした助成

本市では、県外から移住される方の定住を応援するため3つの支援制度を行っています。

### (1) 県外移住引越支援金

県外から大仙市に移住し、定住しようとする者に対して支援金を交付することで、大仙市への定住を支援します。

◆支援金：運送事業者を支払った引越代金の3分の1に相当する額で、最大3万円

### (2) 若者・子育て世帯家賃支援事業補助金

県外から大仙市に移住し、定住しようとする若者・子育て世帯に対し、住宅の確保に係る経費を支援することにより、大仙市への定住を促進します。

◆補助額：月額2万円以内（空き家バンク登録物件は月額3万円）

最大12ヶ月支援

◆補助率：補助対象経費の2分の1（空き家バンク登録物件は3分の2）

### (3) 移住者住宅取得支援事業補助金

県外から大仙市に移住し、定住しようとする方に対し、住宅の確保に係る経費を支援することにより、大仙市への定住を促進します。

◆補助額：補助上限額50万円（要件により最大120万円）

◆補助率：住宅取得経費の5分の1（空き家バンク登録物件は3分の1）

これらの支援策をホームページへの掲載をはじめとした様々な媒体により、移住予定者のみならず市民に対して広く周知に努めます。

## 3. 地域活性化を目的とした空き家等の利活用

空き家等は活用方法によって地域の課題解決の一助となる可能性をもっています。

空き家等の実態を把握したうえで、自治会向けの危険空き家解体補助金制度の活用も踏まえ、町内会などの地域の団体と連携しながら空き家等の除却、再利用およびその跡地の活用による地域活性化を促進します。

## 第8章 特定空家等に対する措置に関する事項

### 1. 特定空家等の認定について

#### (1) 空き家条例と空家法

本市では、空き家条例により防災、防犯、防火及び生活環境保全に支障を及ぼす次の①～③の状態にあるものを「危険な状態」として定義し、その所有者等に対して周辺に危険を及ぼさないために必要な措置をとるよう、助言又は指導、勧告、命令することができるものとしています。

#### **空き家条例 第2条 第2号**

- ① 老朽化若しくは台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
- ② 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態
- ③ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

空家法においては次の①～④の状態に該当するものを「特定空家等」と定義し、その所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導、勧告、命令することができるものとしています。

#### **空家法 第2条第2項**

- ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空き家条例で危険な状態と定義した空き家等を「危険空き家等」とし、空家法で定義される「特定空家等」と同様に所有者等に対し、助言・指導等を行っています。

本市は、空き家条例を空家法に先行して制定し、いち早く空き家等対策に取り組んできました。しかし、現在の空き家問題は複雑で難解な案件も発生しており、よりの確で効果的な対策が求められています。

今後は、現在の空き家条例と空家法を整理し、様々な空き家問題に柔軟に対応できるよう新たな規定の追加も含め、空き家条例の改正を検討していきます。

## (2) 特定空家等の認定基準

認定基準については、危険空き家のうち、国の「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（以下、「ガイドライン」という。）」を判断材料とし、空き家等対策庁内検討会等で検討したうえで認定します。

《特定空家等の判断に際して参考となる基準》(ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要より)

### 〔別紙1〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

### 〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

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

**〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態**

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

**〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態**

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

## 2. 特定空家等への措置等について

本市では、強風等による建造物の飛散、雪による倒壊のおそれや被害に関しての相談・苦情等が多いことから、空家法で「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」と定義している特定空家等を優先して対策を講じていきます。

### (1) 立入調査（建物不良度判定）

危険度調査において空き家条例第2条第2号に規定する状態が認められる空き家等については、所有者等へ事前通知を行い、立入調査の趣旨及び内容を十分説明したうえで、その敷地内に立ち入り、詳しい状況を調査し、「建物の不良度判定基準報告書」（住宅地区改良法施行規則第1条、同規則別表第一による）により建物の不良度の判定を行います。

### 《建物の不良度判定報告書》

建物の不良度判定報告書（住宅地区改良法施行規則第1条、同規則別表第一による）						
整理番号	調査日時	調査方法	木造・鉄骨造			
建築物所在地	平成 年 月 日 ・ 開始 時 分 ~ 終了 時 分	外観調査（太文字）のみ実施				
大仙市		建築物用途	構造形式	階数		
評定区分	評定項目	評定内容	判定基準	摘要	評点	【備考欄の】小計
1 構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造上主要な部分である基礎が玉石であるもの	柱下のみ玉石、コンクリートブロック等を配置した不連続基礎		10	(50)
		ロ 構造上主要な部分である基礎が無いもの	柱を直接掘って立てたもの、木杭の上に土台を乗せているもの、地面に直接土台を置いているもの		20	
	(2) 柱	構造上主要な部分である柱の最小径が7.5cm未満のもの			20	
	(3) 外壁又は境界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	外壁としての耐力、耐久力、各種の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のもの		25	
	(4) 床	主要な居室の床の高さが45cm未満のもの又は主要な居室の床がないもの			10	
	(5) 天井	主要な居室の天井の高さが2.1m未満のもの又は主要な居室の天井がないもの			10	
2 構造の腐朽又は破損の程度	(1) 開口部	イ 根太落ちがあるもの			10	(100)
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの			15	
	(2) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、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	腐朽、破損の箇所が局部的なもの		25	
		ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の腐朽所に腐朽し又は破損があるもの等大修理を要するもの	腐朽、破損の箇所が建物全体に及ぶもので局所的な小修理の段階を超えたもの 【参考】(傾き：1/80≦d/h≦1/20→15%の損傷)		50	
	(3) 外壁又は境界壁	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のあるもの	修理不能と認められるもの(傾き：d/h≧1/20) (基礎：損傷基礎長/外周基礎長≧0.75)		100	
		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	局部的な小修理を要する程度		15	
	(4) 屋根	ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、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全体を貫通する穴を生じているもの	大修理を要する程度 全体を貫通する穴がある場合		25	
		イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	局部的な小修理を要する程度		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がったもの	大修理を要する程度 全体を貫通する穴がある場合		25	
		ハ 屋根が著しく変形したものであるもの	修理不能と認められるもの		50	
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの			10	(50)
	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		
	(2) 防火壁、界壁	防火上必要な防火壁、各戸の界壁小居室隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの			10	
	ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小居室隔壁等が著しく不備であるため防火上支障があるもの			20		
(3) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	茅、ワラでふかれているもの			10	
(4) 廊下、階段等	廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの				10	
4 電気設備	(1) 主要な居室の共用部分	主要な居室に電灯がないもの			20	(30)
	ロ 共同住宅の共用部分に電灯がないもの			10		
5 給水設備	(1) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの			10	(30)
	(2) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの			15	
	ロ 雨水等を直接利用するもの			30		
6 排水設備	(3) 水洗の使用	イ 水栓を共用するもの			10	(30)
	ロ 水栓を10戸以上で共用するもの			20		
	イ 汚水の排水強率が吸込みますであるもの			20		
(2) 雨水	雨樋がないもの（破損の激しい場合も含む）				10	
7 台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの			30	(30)
	(2) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの			10	
	ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの			20		
	イ 台所を共有するもの			10		
8 便所	(3) 台所の使用	台所を10戸以上で共有するもの			20	(30)
	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの			30	
	(2) 便所の位置	便所が戸内でないもの			10	
	イ 便槽が改良便槽であるもの			5		
ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの			10			
(4) 便所の使用	イ 便所を共用するもの			10		
ロ 便所を10戸以上で共用するもの			20			

備考）表の白抜き部分は外観目視、網掛け部分は内観目視の判定対象評定項目・内容を示す。

コメント（調査所見）

合計 点

担当 建設部 建築住宅課

## (2) 所有者等への助言・指導

立入調査等の結果を踏まえ、「特定空家等」と判断された当該空き家等の所有者等に対し、適正な管理のため必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

## (3) 所有者等への勧告

助言・指導を行った特定空家等の状態が改善されず、継続して危険な状態にあり、かつ当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う際には、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを併せて通知します。

### 《住宅用地特例について》

区分	固定資産税	固定資産税
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地（200 m <sup>2</sup> を超える場合は、住宅1戸あたり200 m <sup>2</sup> までの部分）	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3

## (4) 所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を講じるよう命令を行います。

この場合、標識を設置するとともに、適切と認める方法により、命令が出ている旨を公示します。

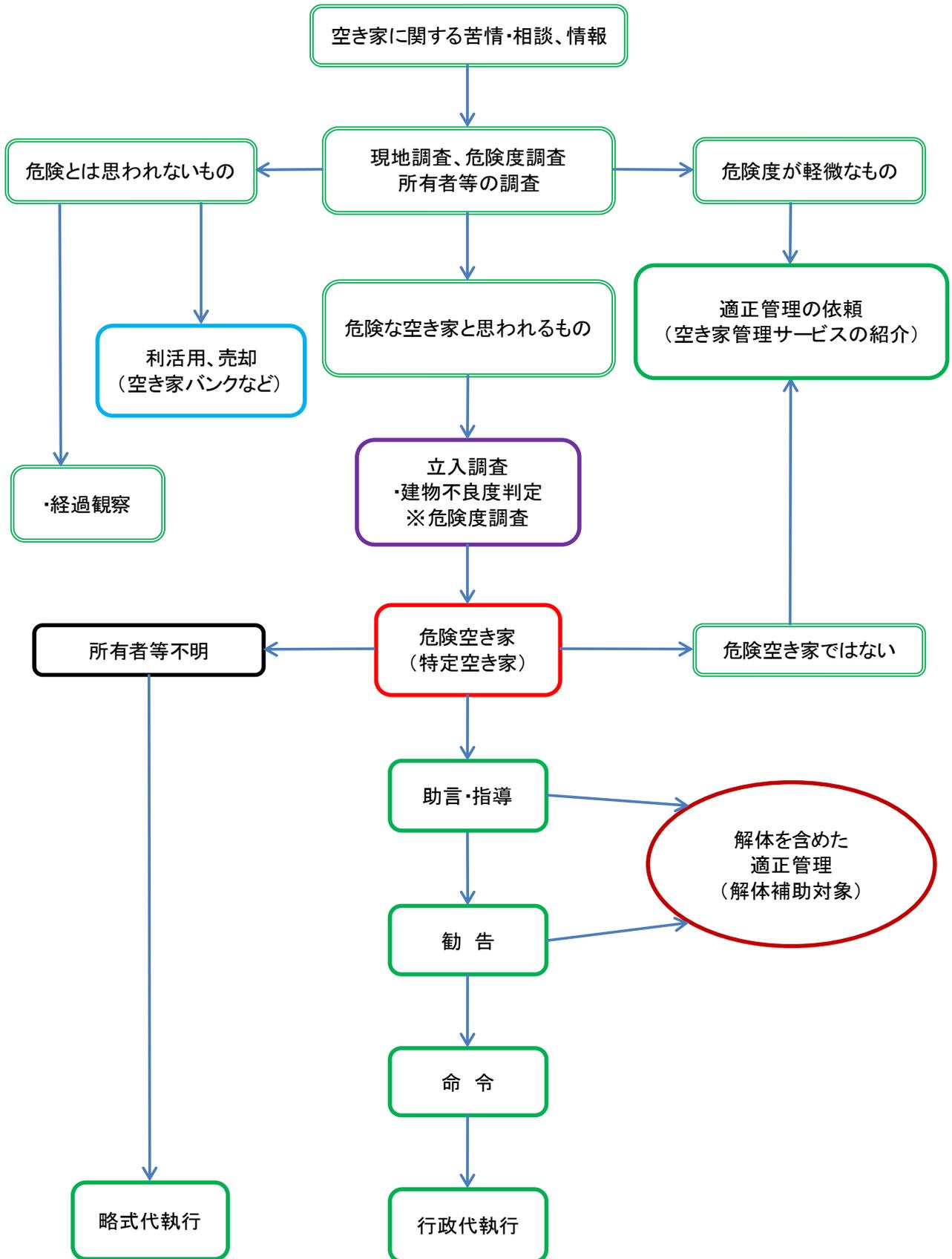
## (5) 行政代執行について

必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた所有者等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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

## (6) 略式代執行について

過失なく、その措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、そのものの負担において市が当該空家等の除却等必要な措置を講じることができません。

# 『空き家』処理フロー



## 第9章 空き家等に関する相談体制及び実施体制

### 1. 空き家等に関する相談体制

空き家等対策全般に関する苦情・相談等は、市内全域から寄せられていることから、総合防災課及び各支所市民サービス課を相談窓口として、各地域において迅速に対応していきます。

また、空き家バンク制度など利活用に関することについては、企画部移住定住促進課を相談窓口として対応します。

各相談窓口で情報共有を行い、必要に応じて関係部署との連携を図り、市全体として空き家等に関する問題に対応できる体制を整備します。

区分	地域名	担当課		電話番号
空き家等対策全般についての相談窓口	大 曲	総 務 部	総 合 防 災 課	0187-63-1111
	神 岡	神 岡 支 所	市 民 サ ー ビ ス 課	0187-72-4603
	西 仙 北	西 仙 北 支 所		0187-75-2972
	中 仙	中 仙 支 所		0187-56-2115
	協 和	協 和 支 所		018-892-3692
	南 外	南 外 支 所		0187-74-2114
	仙 北	仙 北 支 所		0187-63-3003
	太 田	太 田 支 所		0187-88-1114
空き家バンク制度についての相談窓口	全 域	企 画 部	移 住 定 住 促 進 課	0187-63-1111

## 2. 空き家等に関する実施体制

### (1) 大仙市空き家等対策協議会

空き家等の解体及び適正管理の更なる推進並びに危険空き家へより効果的な対策を講じていくことができるよう、空家法第7条第1項の規定に基づき設置。

#### ① 所掌事項

空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空き家等対策に関すること。

#### ② 組織

市長及び次に掲げる10人以内の委員で組織する。

区 分	機関名等
(1) 地域住民	町内会、自主防災組織
(2) 法務、不動産、福祉等に関する学識経験者	弁護士、司法書士、宅地建物取引士、建築士、解体工事業者、社会福祉法人
(3) その他市長が必要と認める者	

### (2) 大仙市空き家等対策庁内検討会

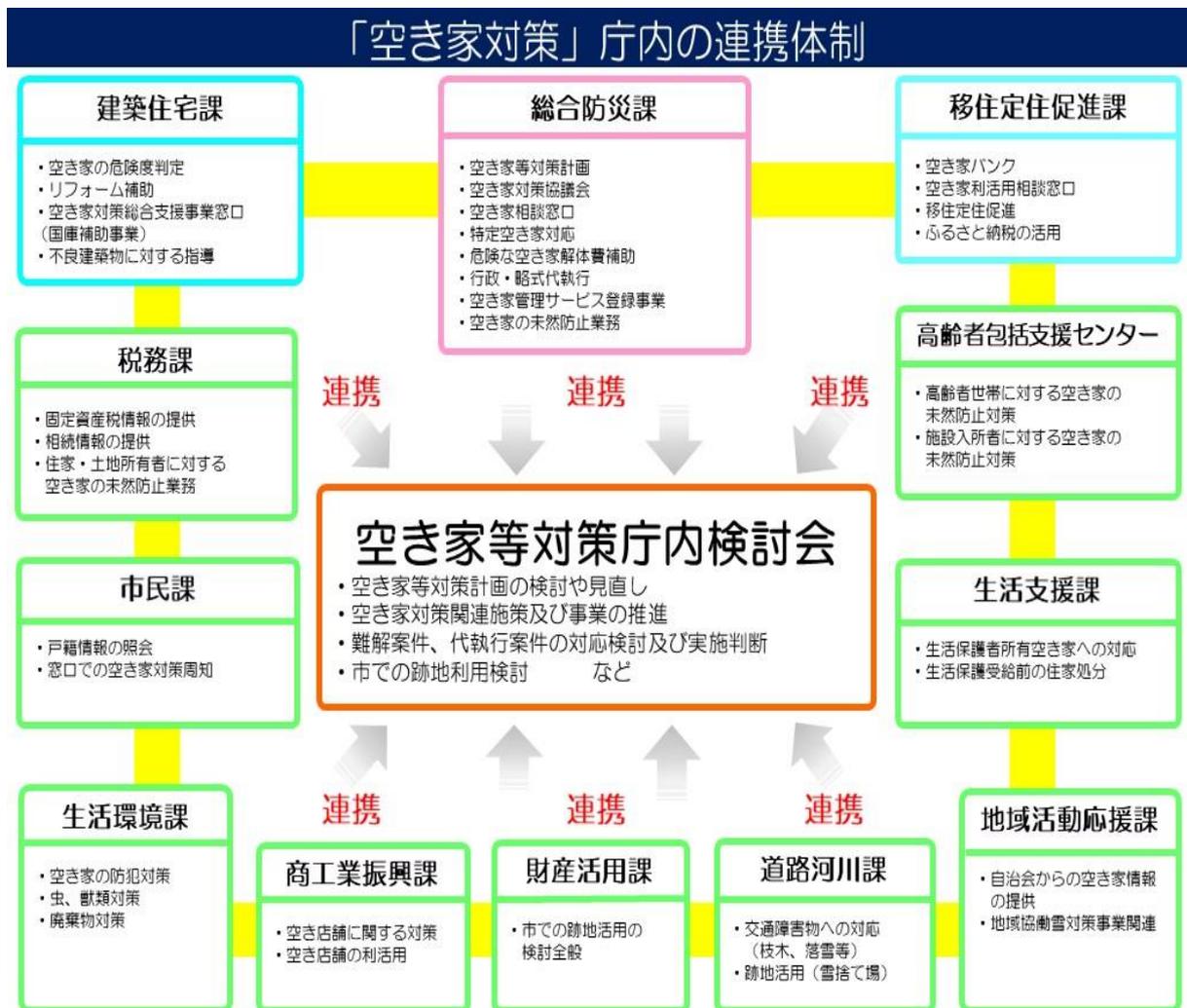
空き家等対策に関し、総合的な推進と庁内の連携を図るため設置。

#### ① 所掌事項

1. 大仙市空き家等対策計画の内容に係る検討及び見直しに関すること。
2. 空き家等対策に関連する施策、事業等の推進に関すること。
3. 空き家等に係る難解な案件及び行政代執行の案件の対応、実施等に関すること。
4. 空き家等の跡地の利活用に関すること。
5. 空き家等対策に必要な事項に関すること。

① 組織

会長	副市長	
副会長	総務部長	
委員	総務部総合防災課長 総務部財産活用課長 企画部移住定住促進課長 企画部地域活動応援課長 市民部市民課長 市民部生活環境課長	市民部税務課長 健康福祉部高齢者包括支援センター長 健康福祉部生活支援課長 経済産業部商工業振興課長 建設部道路河川課長 建設部建築住宅課長



### 3. 関係団体等との連携体制

空き家等に関する苦情・相談へ効果的、効率的に対応していくため、関係機関や民間団体等と多様な連携、協力を図ります。

#### (1) 宅地建物取引業者

空き家バンク制度をはじめとした空き家等の売買や賃貸などの市場への流通について協力を求め、空き家等の発生の抑制と利活用を推進します。

#### (2) 弁護士会、司法書士会、行政書士会

相続登記や相続手続、土地に関わる問題への法的な対処方法についての助言や相談先として紹介し、円滑な相続等の問題の解決を促します。

#### (3) 解体工事業者

空き家等の解体について、解体費用や手続きなどの相談先として紹介し、円滑な空き家等の解体の実施を促進します。

#### (4) 建築士会

リフォームやリノベーションに関しての相談先として紹介し、空き家等の有効活用を促進します。

#### (5) 土地家屋調査士

土地の境界確認や建物滅失登記に関しての相談先として紹介し、円滑な土地問題の解決を促進します。

#### (6) 警察

防犯上の観点から空き家等の情報を共有し、相互に協力をします。

#### (7) 消防

災害時発生時の緊急応急対策など、空き家等による被害防止のため連携を図ります。

#### (8) 協定締結事業者

空き家等に関する情報提供など、空き家等へ早期に対応できるよう連

#### (8) 町内会、自主防災組織

地域の空き家等の情報共有を図り、空き家等の問題解決や活用方法などについて、相互に協力をして取り組みを実施します。

## 第10章 その他空き家等対策に関し必要な事項

### 1. 空き家条例の見直しについて

当市は、空家法施行以前から空き家条例を制定し、空き家等対策に取り組んできました。空き家条例で規定されるものは、表現の違いはあるものの、空家法で規定されるものに含まれており、実質的な空き家等対策への問題はありません。

しかし今後は、国の指針に基づく対策を行っていくことを基本としつつ、これまでの取り組みを踏まえたより効果的な空き家等対策を講じていくため、空き家条例の定義を整理し、新たな規定の追加も含め見直しを行います。

### 2. 計画の見直しについて

本計画に基づき講じた空き家等対策の効果や苦情内容等の分析を行い、本市の空き家等の実情に合わせ、必要に応じて適宜計画の見直しを実施します。

また、法令や国の指針等の改正、補助制度等の改正、社会情勢等の変化があった場合も必要な見直しを行います。

## 空き家等対策に関する資料（法令・条例）

### 1. 空き家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

（目的）

**第一条** この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き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。）による空き家等対策計画の作成その他の空き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、空き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「空き家等」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。）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「特定空き家等」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き家等をいう。

（空き家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

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

（基本指針）

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、空き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 空き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き家等対策計画に関する事項
- 三 その他空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

**第六条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

**第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

**第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
  - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
  - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
  - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 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 2 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 3 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 4 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 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。  
(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

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

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

## 附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

## 2. 大仙市空き家等の適正管理に関する条例

(平成23年12月26日条例第59号)

(目的)

**第1条** この条例は、法令に定めるもののほか、空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

**第2条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市の区域内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（原則として農林業用地を除く。）をいう。

(2) 危険な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ ねずみ族、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

(3) 所有者等 所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

(民事による解決との関係)

**第3条** この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

**第4条** 所有者等は、所有等に係る空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において当該空き家等を管理しなければならない。

(情報提供)

**第5条** 何人も、空き家等が危険な状態であると認めるときは、市長に対し、当該危険な状態に関する情報を提供することができる。

(実態調査)

**第6条** 市長は、必要に応じ、空き家等の有無を調査するものとする。

2 市長は、前条の情報提供を受け、又は空き家等が危険な状態にあると思料するときは、当該空き家等の所有者等の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

(立入調査)

**第7条** 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、これを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。

(助言又は指導)

**第8条** 市長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

**第9条** 市長は、空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(助成)

**第10条** 市長は、第8条の助言若しくは指導又は前条の勧告に従って措置を講ずる者に対し、別に定めるところにより助成することができる。

(公表)

**第11条** 市長は、空き家等の所有者等が第9条の勧告に基づく措置を期限までに講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の氏名及び住所（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）

(2) 空き家等の所在地及び種別

(3) 勧告の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(命令)

**第12条** 市長は、第9条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(代執行)

**第13条** 市長は、前条の命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

(関係機関との連携)

**第14条** 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について協議することができる。

(委任)

**第15条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 附 則

この条例は、平成24年1月1日から施行する。

### 3. 大仙市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成23年12月26日規則第57号)

(改正 平成24年4月1日規則第19号)

(改正 令和3年4月1日規則第32号)

(趣旨)

**第1条** この規則は、大仙市空き家等の適正管理に関する条例（平成23年大仙市条例第59号。以下「条例」という。）第15条の規定により、条例の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

**第2条** 条例第5条の規定による情報提供については、空き家等に関する情報提供書（様式第1号）を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

**第3条** 条例第7条第2項に規定する身分を証明する書類は、身分証明書（様式第2号）とする。

2 立入調査を実施するに当たっては、あらかじめ所有者等に対して立入調査実施通知書（様式第3号）を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等を確知できないときは、立入調査実施通知書により遅くとも立入調査を実施しようとする日の7日前までに公告しなければならない。

(助言又は指導)

**第4条** 条例第8条の規定による助言又は指導については、空き家等の適正管理について（助言・指導）（様式第4号）によるものとする。

(勧告)

**第5条** 条例第9条の規定による勧告については、空き家等の適正管理について（勧告）（様式第5号）によるものとする。

(補助金の交付)

**第6条** 市は、条例第10条の規定に基づき、大仙市補助金等の適正に関する条例（平成17年大仙市条例第60号）、大仙市補助金等の適正に関する条例施行規則（平成17年大仙市規則第62号）及び別に定めるところにより、条例第8条の助言若しくは指導又は条例第9条の勧告に従って措置を講ずるものに補助金を交付する。

(公表)

**第7条** 条例第11条の公表については、当該空き家等の敷地に同条各号に掲げる事項を記載した看板を設置することにより行うほか、大仙市公告式条例（平成17年大仙市条例第2号）第2条第2項の規定を準用する。

(命令)

**第8条** 条例第12条の規定による命令については、空き家等の適正管理について（命令）（様式第6号）によるものとする。

(戒告)

**第9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については、戒告書（様式第7号）によるものとする。

(代執行令書)

**第10条** 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書の様式については、代執行令書（様式第8号）によるものとする。

(証票)

**第11条** 行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票の様式については、執行責任者証（様式第9号）によるものとする。

(補則)

**第12条** この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

#### 附 則

この規則は、平成24年1月1日から施行する。

**附 則**（平成24年4月1日規則第19号）

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

**附 則**（令和3年4月1日規則第32号）

この規則は、令和3年4月1日から施行する。