鶴田町空家等対策計画

平成 28 年 1 1 月

鶴田町

目 次

第1章。	計画の主旨	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の位置づけ	3
第2章.	本町の空家等の実態	4
(1)	人口、世帯の推移	4
(2)	本町の空家等の実態	6
(3)	空家等に関する所有者アンケート	10
第3章。	空家等対策実施に関する基本方針	15
(1)	基本方針	15
(2)	計画期間	16
(3)	対象とする地区	16
(4)	対象とする空家等の種類	18
(5)	空家等の調査	19
第4章.	空家等の適切な管理の促進	25
(1)	空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発	25
(2)	町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知	25
(3)	相談窓口の一元化及び相談体制	25
(4)	空家等管理代行サービス等の活用促進	25
(5)	地域協働の空家等見守り体制	25
■空家	家等の適切な管理の促進に係る取組目標	26

第5章.	空家等及び跡地の活用の促進	27
(1)	空き家バンクの利用促進	27
(2)	リフォーム支援や耐震改修補助等の検討	27
(3)	除却費等に関する補助等の検討	27
(4)	空家等の新たな活用に向けた取り組み	27
(5)	借主負担D I Y型賃貸の推進	28
■空家		29
第6章.	特定空家等に対する考え方及び措置	30
(1)	基本的な考え方	30
(2)	特定空家等の認定	30
(3)	特定空家等に対する措置	31
第7章.	空家等に関する相談体制	33
第8章.	空家等対策の実施体制	34
資料編		35
①空家	医等対策の推進に関する特別措置法	35
②空家	で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	40

第1章. 計画の主旨

(1)計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等の所有者又は管理者(以下「空家等の所有者等」といいます。)によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけてしまったり、危険な状態になることを未然に防ぐことができます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの低下を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家問題は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家問題は解決しにくい側面があります。

- ✓空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- ✓空家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む(使用する)予定がないなどの理由から、空家を管理する意識が希薄
- ✓所有者から相続されていない場合、利活用や処分について判断できる人がいない
- ✓建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- ✓利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

こうした空家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」といいます。)が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。今後は市町村においても空家等対策計画を定め、空家等に関する施策を推進していく必要があります。

特措法では、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言又は指導、勧告、命令、代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。本町では、特措法第6条第1項に基づき、町内の空家解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、鶴田町空家等対策計画(以下「本計画」といいます。)を策定します。

(2)計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本町の上位計画である「第5次鶴田町総合計画」の下に位置づけるとともに、「鶴田町 まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。(図1参照)

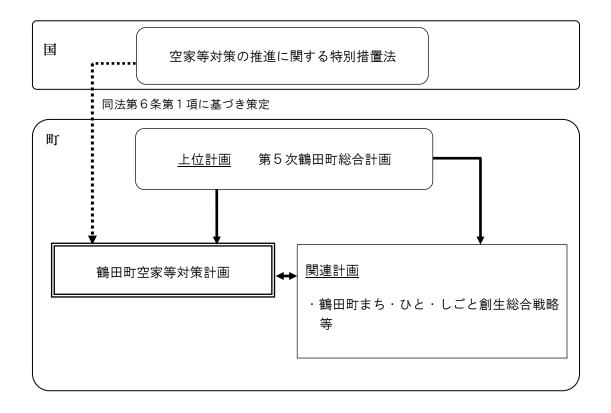


図 1. 鶴田町空家等対策計画の位置づけ

第2章. 本町の空家等の実態

(1)人口、世帯の推移

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、図2-1に示すように、全国の傾向と同様、青森県についても空家数、空家率ともに増加傾向で推移しています。平成25年の県内の空家数は約8.1万戸、空家率は13.8%(全国平均13.5%)となっており、初めて空家数、空家率ともに減に転じました。



出典:総務省統計局(平成25年住宅・土地統計調査)

※図の空き家数及び空き家率は、別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む

図 2-1.総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 -青森県(昭和 38 年~平成 25 年)

鶴田町の総人口は、図 2-2 に示すように一貫して減少傾向で推移しており、この 10 年間で約 1,600 人減少しています。一方、世帯数は年間約 30~40 世帯の増加傾向で推移している状況です。65 歳以上の高齢者人口をみると、この 10 年間で約 280 人増加しています。このように、世帯規模の縮小と高齢者人口の増加にともなって、本町の空家等は将来的に増加していくことが予想されます。



出典:人口、世帯数は、鶴田町「住民基本台帳月報」(各年1月1日現在) 65歳以上高齢者人口は、青森県健康福祉部高齢福祉保健課「高齢者人口等調査結 果」(各年2月1日現在)

図 2-2.鶴田町の総人口、世帯数、高齢者人口の推移(平成 18 年~平成 27 年)

(2) 本町の空家等の実態

本町では、平成27年9月~11月に町内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。実 態調査にあたっては、事前に地区より寄せられた空家等と思われる物件情報等に基づき、外観目 視及び近隣住民への聞き取り調査を実施しました。

この結果、町内の空家等は 269 戸確認されました(表 1 参照)。特に目立った破損等がみられず、比較的状態が良好で今後利活用が可能と考えられる空家等は 195 戸(約 72.5%)となっています。また、特定空家等の可能性が高いと判断された空家等は 47 戸(約 17.5%)となっています。また、空家等の不良度が高く、不良住宅*1と判断された空き家等は 29 戸(約 10.8%)となりました。なお、不良度の測定にあたっては、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(平成 23 年 12 月)」(国土交通省住宅局住環境整備室)を参考に実施しています。

■用語の説明

※1 不良住宅とは、「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その 構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なも の」と定義されています。(住宅地区改良法第2条第4号)

表 1. 鶴田町の空家等の状況

		鶴田町			
		戸数【戸】	割合【%】		
空家等		269 戸	-		
	利活用可能と考えられる空家等	195 戸	72.5%		
	特定空家の可能性が高い空家等	47 戸	17.5%		
	その他	27 戸	10.0%		

出典:鶴田町 空家等実態調査 (平成 27 年 11 月現在)

町内の空家等の分布状況(図 2-3 参照)をみると、JR 五能線陸奥鶴田駅前周辺の市街地を中心に最も多く集中しており、次いで、菖蒲川地区や亀田地区といった国道 339 号沿線に多く存在している状況です。広域にみると、県道山田鶴田線や持子沢鶴田線などの主要幹線道路沿線などにも点在しており、町内全域に広く分布している様子がわかります。

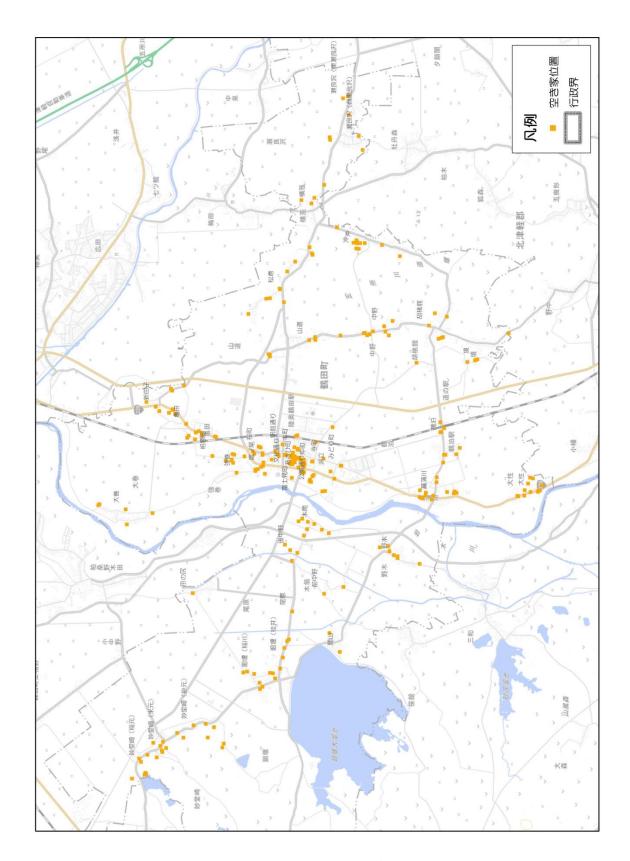
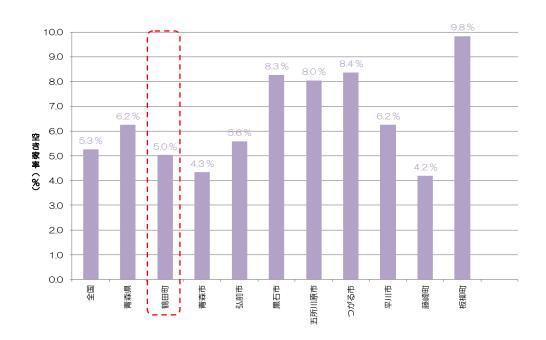


図 2-3.空家等の分布状況(平成 27 年 11 月現在)

空家等実態調査の結果、本町の空家等は 269 戸確認されたため、空家率は 5.0%となります。 この空家率を全国、県、近隣自治体と比較(図 2-4 参照)してみると、全国平均 5.3%と比較するとやや低く、県内平均 6.2%と比較すると低い状況となっています。



出典:平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※空き家率の算出には、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅は含まれていない

※鶴田町のみ平成27年実態調査結果に基づいて算出

図 2-4.空家率の状況(全国、県、近隣自治体との比較)

(3) 空家等に関する所有者アンケート

本町では、平成27年12月に空家等の所有者等を対象としてアンケート調査を実施し、 空家となった経緯や、現在活用されていない理由、悩み、今後の活用の意向などについて 把握しました。

調査対象 : 空家等の所有者(管理者)

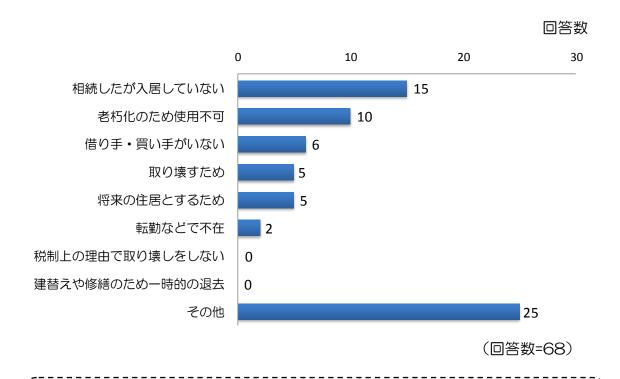
調査方法 :郵送方式

調査期間 : 平成 27 年 12 月 23 日 (水) ~12 月 30 日 (水)

回収結果 :

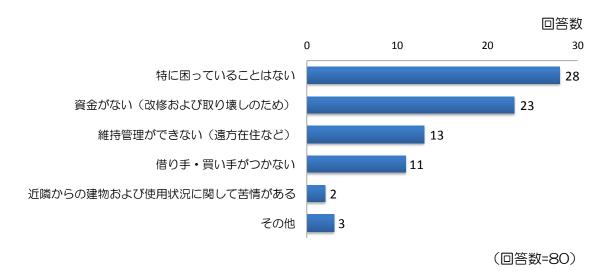
配布数	A	262 票
不達数	В	47 票
不達率	C=B/A	17.9%
回収数	D	84 票
回収率	E=D/ (A-B)	39.1%

設問 その建物が「**空家となっている理由**」について教えてください。



空家となっている理由は、「相続したが入居していない」が 15 件、「老朽化のため使用不可」が 10 件の順となっており、相続登記はされていても建物が利用・使用されていない状況がうかがえます。また、その他の意見をみると、「居住者が亡くなったため」「施設(老人ホーム)に入所したため」などが多数を占めており、高齢者のみで暮らす世帯の空家化が増えていると考えられます。





空家の所有者が、その建物について困っている点としては、「資金がない(改修及び取り壊しのため)」が23件、「維持管理ができない(遠方在住など)」が13件、「借り手・買い手がつかない」が11件の順となっています。経済的な問題(改修費用や除却費用)と維持管理上の問題(遠方居住者など)、流通の問題などが悩みとなっていることが分かります。こうした悩みを解決するための支援を行い、自発的に問題解決を図れるよう後押しすることが必要となります。

設問 その建物の「**維持・管理**」について教えてください。

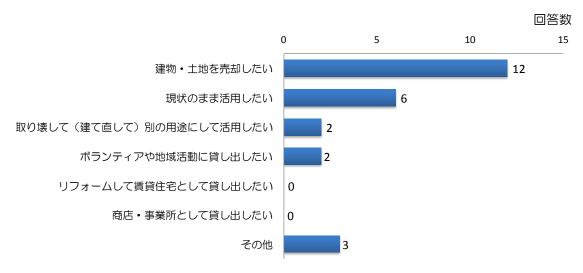
「不定期に自ら見回り点検している」・・・ 31.0%「定期的に自ら見回り点検している」・・・ 21.4%「ほとんど何もしていない」・・・ 17.9%「専門管理業者に委託して行っている」・・・ 0.0%「その他」・・・ 8.3%「無回答」・・・ 21.4%

空家の所有者のうち、約2割の方が自ら見回り点検しており、約3割の方が頻度はそれほど 多くないものの自ら見回り点検しているとの回答があり、約半数の方がご自身で空家の維持・管 理をしている状況でした。空家の所有者はもとより、町民に対して、所有者には建物を適正に管 理する責任があることを広く周知し、管理不全な空家の抑制に向けた取り組みを進める必要があります。

<u>設問</u> その建物を「**有効活用**」したいと思いますか。

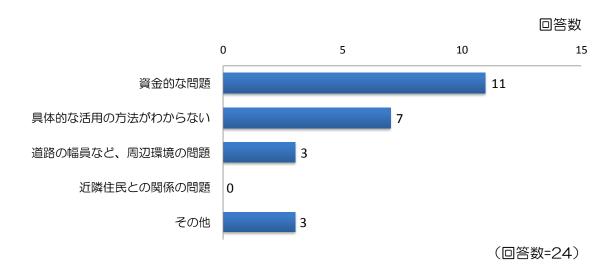
「有効活用」しない・・・ 38.1%「有効活用」したい・・・ 20.2%「有効活用」したいが困難・・・ 16.7%「無回答」・・・ 25.0%

<u>設問</u> どのように活用したいとお考えですか。(「有効活用」したいとした人のみ回答)



(回答数=25)

設問 「有効活用」したいが**困難な理由**は何ですか。(「有効活用」したいが困難とした人のみ回答)



所有者のうち、約3~4割の方が有効活用する方向で考えており、建物や土地を売却したいという回答が多い状況です。しかしながら、有効活用したいという考えはあっても、経済的な問題や情報・知識不足(具体な活用方法が分からない)などにより、思うようにいかない現状がうかがえます。

第3章。空家等対策実施に関する基本方針

(1) 基本方針

[目標]

総合的な空家等対策による良好な生活環境の実現

基本方針1 空家等を適切に管理し、放置しない

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われないまま放置されると、防災、防犯、 景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺の生活環境に重大な影響を 及ぼすおそれがあります。

空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進するとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、町内の管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

基本方針2 空家等を積極的に「活用」し、循環させる

住宅ストック¹を有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

基本方針3 危険な空家等を抑制する

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている (又は、予見される)空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の 良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の抑制に向けて取り組ん でいきます。

また、将来空家になる可能性のある空家予備軍(一人暮らしや高齢者世帯等)の情報 を把握し、危険な空家等を増やさないための予防対策に努めます。

^{1:}国内に建築されている既存の住宅のこと。

(2)計画期間

本計画の計画期間は、<u>平成28年度から平成32年度までの5年間</u>とします。ただし、特措法の改正や社会情勢の変化等にあわせ、適宜、本計画を見直すこととします。

計画期間 平成 28 年度から平成 32 年度まで

(3)対象とする地区

空家等実態調査の結果、本町の空家等は陸奥鶴田駅周辺や主要な幹線道路を中心に町内全域に 広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されました。また、少子・高齢化の 進行に伴い、現在空家等が少ない地域においても、将来的に空家等が増加することが懸念される ことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は 町内全域 とします。

対象地区 町内全域

なお、地震などが発生した際の空家等の倒壊による緊急輸送道路や避難路の閉塞を防ぐため、 防災上の確保の観点から、<u>緊急輸送道路の沿道周辺を重点対象地区</u>と定め、空家等対策を重点的 に推進します。(図 3-1、表 2 参照)

第3章 空家等対策実施に関する基本方針

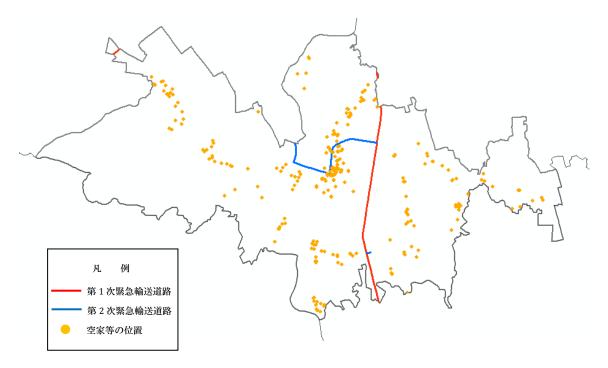


図 3-1. 緊急輸送道路の位置

表 2. 緊急輸送道路の区分及び対象道路

区分	対 象 道 路
第1次緊急輸送道路	国道 339 号バイパス、国道 101 号
第2次緊急輸送道路	県道 158 号の一部区間(持子沢鶴田線)
	県道 153 号の一部区間(山田鶴田線)
	県道 37 号の一部区間(弘前柏線)
	県道 249 号の一部区間(鶴泊停車場胡桃館線)

(4)対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等*1」とします。

なお、空家等のうち、「特定空家等**2」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

■用語の説明

- ※1 「空家等」とは、概ね1年間未使用の建築物又は付属工作物とその敷地をいう
- ※2 「特定空家等」とは、「空家等」のうち、特措法第2条第2項に示されているとおり、以下の状態にあると認められる空家等をいう
 - 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

(5)空家等の調査

(a) 空家等の調査に関する基本方針

前述したとおり、本町では平成27年11月に町内全域を対象として空家等の実態調査を、平成27年12月に空家等の所有者等を対象としてアンケート調査を実施しました。 実態調査結果は、空家等調査一覧表及び調査台帳としてデータベース化されています。 今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常調査や定期調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

■日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。また、一人暮らしや高齢者世帯等については、空家予備軍として所有者等の理解を得ながら情報収集に努めます。

■定期的な調査

町内全域を調査範囲とした調査については、5年に1度、行政推進員等へ空家等に関する情報を照会し、必要に応じて外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

(b)調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地に赴き、外観目視調査を行います。調査項目は、大きく分けて以下の4項目となります。(表3参照)

表 3. 空家等の主な調査項目

調査項目	主 な 調 査 内 容
建物の基本情報	空家等の所在地や構造、築年数、空家等の所有者等の 氏名、現住所など
外観調査結果	屋根や外壁、窓の状態、設備の状況、景観面や防犯上 の状態、空家等周辺の状況など
位置図	空家等の位置図
住宅の不良度判定	空家等の不良度判定(『外観目視による住宅の不良度 判定の手引き(国土交通省住宅局)』に則り、住宅の 不良度を定量的に評価)

なお、詳細な調査項目については、空家等調査台帳に記載のある項目となります。 (図 3-2 参照)

また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産 税台帳などに基づき調査を行います。

[調査結果]	住	宅地図番号				共通番号		
調査年月日			調査員氏名	i				
判定者								
所見								
利活用 可能性								
調査状況								
危険度								
緊急度								
処理状況								
[建物状況]								
地区名				地	区コード		調査番号	
建物所在地番								
建物所有者	氏名				生年月日			
	住所	住所						
	1277			緊急連絡先				
	氏名				生年月日			
土地所有者	住所				電話番号			
					緊急連絡先			
	氏名				生年月日			
建物管理者	住所				電話番号緊急連絡先			
	関係				管理状況			
	物件番号		延床面積(㎡)				登記有無	
	種類(用途)		1階床面積(m [°])				抵当権有無	
	主体構造		2階以上床面積(m)			登記情報	抵当権者	
建物の概要	屋根構造		建築年月日				根抵当権者	
	階 数		築年数					
	地下							
	全体					電気配線		有
	窓					電話配線		 有
	屋根					ガスボンベ		無
建物状態	外壁				設備状態	燃料タンク		有
	進入防止措置					危険物		無
						水道設備		無
						浄化槽		無

図 3-2. 空家等調査台帳(1/4)

環境の	けもの類・昆虫				臭い			
状 態	雑草繁茂							
防犯上	施錠(扉•窓)				侵入者の 情 報			
の状態	可燃物放置							
内部の状態	床・天井				柱·内壁			
	学校施設			国道		私道		
	公共施設			県道		通学路		
周辺環境	保育所			町道		鉄道		
	M							
	その他							
[行政措置状活	L 況]							
	行政措置			助成費(円)			年月日	措置内容
/= =/ I# BB 645	執行年月日			代執行費(円)		措置履歴		
行政措置等	期限年月日							
	所有者措置				 			
[状況写真]								

図 3-2. 空家等調査台帳(2/4)

位置図	•	

図 3-2. 空家等調査台帳(3/4)

[判定理由]

Ē	评定区分	評定項目	評定内容	配点	評点	最高 評点
		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		
1	構造一般 の程度		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		50
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
			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 ているもの等小修正を要するもの	25		
2 朽		③基礎、 土台、柱 又ははり	ロ 基礎の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		
	構造の腐柄又は破損の程度		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	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露 出しているもの	15		100
			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		100
			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	15		
		⑤屋根	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	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
3	防火上又 は避難上 の構造の 程度	◎ クト室	ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		50
	注反	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

※不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条(住宅の不良度の測定方法等)の規定により、同規則別表第一 合計

合計 0点

「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

但し、この測定基準は住宅全体(内部・外部)に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視に

よる項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

図 3-2. 空家等調査台帳(4/4)

第4章. 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

町民や空家等の所有者等に対して空家等の適正な管理の必要性や所有者等の責務について広 く周知するため、町の広報やホームページ、パンフレット等による情報発信を充実させます。

(2) 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の所有者等は、町外に居住している方も多いため、町の広報やホームページによる情報 発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができませ ん。そのため、税務担当部局と連携し、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産 税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封することにより周知を図ります。

(3)相談窓口の一元化及び相談体制

町に寄せられる空家等に関する苦情や相談の窓口を一元化することで、相談先の明確化と利便性の向上を図ります。また、空き家等に関する多様な相談に柔軟に対応できるよう、国や県の関係機関を紹介するなど、専門家によるアドバイスを受けられる体制を整えます。

(4) 空家等管理代行サービス等の活用促進

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住 していることや、高齢のため、自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。 このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間の空家等管理代行サービス等の 活用についての情報提供に努めます。

(5) 地域協働の空家等見守り体制

自治会や各種団体(シルバー人材センター等)と連携し、町と地域が協働で空家等の点検や見回りができる体制の構築を目指します。

■空家等の適切な管理の促進に係る取組目標

実施事項	目標年度						
夫 施 争 填	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度		
(1) 空家等の適正管理に関する意識							
の醸成・啓発							
① 広報やホームページ、パンフ	•						
レット等による情報発信							
(2) 町外居住者に対する空家等の適							
正管理に関する周知							
① 固定資産税納税通知書に空家		•					
等適正管理に関する文書の同封							
(3) 相談窓口の一元化及び相談体制							
① 苦情や相談窓口の一元化		•					
② 国・県等専門家のアドバイスを							
受けられる体制の整備							
(4) 空家等管理代行サービス等の活							
用促進							
① 空家等管理代行サービス等の			•				
活用についての情報提供							
(5) 地域協働の空家等見守り体制							
① 協働による空家等の点検や見							
回りができる体制の構築							

第5章. 空家等及び跡地の活用の促進

(1)空き家バンクの利用促進

空家等の有効活用を通して本町への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、近隣の市町と連携しながら空き家バンク²の利用を促進します。空き家バンクの積極的な利活用に向け、町のホームページや庁内の窓口で情報提供を行うほか、国や県などの空家等情報に関する窓口やWEBサイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介します。また、地域の不動産業者などとの情報共有・連携を図り、空家を提供したい方と空家を利用して移住・定住したい方とのマッチングや契約手続きを支援します。

(2) リフォーム支援や耐震改修補助等の検討

国や県、金融機関などの支援制度を活用し、空家等の利活用に向けた住宅のリフォームや耐震 改修工事などの取り組みを促進します。

(3)除却費等に関する補助等の検討

危険な空家の除却を促し、除却した後の敷地を地域の活性化のために計画的に活用していくため、空家の除却費等に関する補助について検討します。

(4)空家等の新たな活用に向けた取り組み

本町では、空家等を有効活用して移住・定住促進又は地域の活性化に資する施設の整備について検討します。また、空家等の所有者等が、自ら又は第三者に貸与するなどして、空家等を住居や店舗、地域交流拠点、体験型施設などとして積極的に有効活用できるよう、空家等の情報提供等の必要な支援を行います。

² :空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた空き家情報を登録し、空き家の利用を 希望する人に情報提供する仕組み

(5) 借主負担DIY型賃貸の推進

定住促進やU・I・Jターン3の受け皿として、空家を賃貸住宅として利活用する取り組みに ついて支援を行います。空家の多くは築年数の経過した古い物件であることや、都市部と異なり 地方では住宅需要が少ないことなどの理由から、賃貸に出したとしても借主をみつけることは容 易ではありません。貸主にとっては多額のリフォーム資金を投じても、借主がみつからない場合、 費用を回収できないリスクを伴うことなどから、なかなか利活用に踏み切れないのが実情です。

こうした貸主の不安を取り除き、空家の流通を後押しするため、「借主負担 DIY⁴型」など新 しい賃貸の仕組みについても推進していきます。

新しいやり方

・現状のままの状態で貸すことが可能となる ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期 間住んでくれる可能性がある

・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可 能性がある



分の好みにできる 自費でDIYするか



ら賃料を安くできる

・退去時に原状回復費用を取られない

DIY型も含めた賃貸借のタイプ

		入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
今までのや	A タイプ 一般型	貸主が修繕、設備 更新等を実施	市場相場並み	(一部の小修繕は借 主負担もある)		認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経年
のやり方	B タイプ 事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備 更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)	原則禁止		劣化を除く)
新しい	C - 1 タイプ 借主負担 DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、通 常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又はそ のまま放置(躯体	/+ > 4. In -7 = 11 - 7	認めない (残置するかは双方 で協議)	DIY実施箇所は
やり方	C-2 タイプ 借主負担 DIY (一部要修繕)	借主が実施又はそ のまま放置(躯体 等を除く)	市場相場より 相当低廉	等は貸主)	借主負担で認める		免除

出典:個人住宅の賃貸活用ガイドブック(国土交通省住宅局住宅総合整備課)

3:Uターン:故郷から都市へ移住したあと、再び故郷に戻ること。

I ターン:出身地以外の地方へ移住すること。

Jターン:故郷から大都市へ移住したあと、故郷近くの地方都市へ移住すること。

4:自分で何かを作ったり、修繕したりすること。英語のDo It Yourself(ドゥ イット ユア セルフ) の略語

■空家等及び跡地の活用の促進に係る取組目標

実施事項	目 標 年 度				
	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度
(1) 空き家バンクの利用促進					
① 町ホームページや庁内窓口での情報提供			•		
② 国・県などの空家等情報に関する窓口や WEB サイト、交流・移住などのイベントでの紹介			•		
③ 不動産業者等との情報共有・連 携によるマッチングや契約手続 の支援			•		
(2) リフォーム支援や耐震改修補助 等の検討					
① 国や県、金融機関などの支援制 度の活用			•		
(3) 除却費等に関する補助等の検討					
① 空家の除却費等に関する補助の検討			•		
(4) 空家等の新たな活用に向けた取り組み					
① 空家等の有効活用による移 住・定住の促進				•	
② 空家等の有効活用による地域 活性化に資する施設整備の検討				•	
③ 空家等の新たな活用に必要な 情報提供等の支援				•	
(5) 借主負担D I Y型賃貸の推進					
① 借主負担DIY型賃貸の推進				•	

第6章. 特定空家等に対する考え方及び措置

(1) 基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特 措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『特定空家等に対する措置』に関する 適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を踏まえて進めることとします。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査 結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすお それがあると考えられる空家等について、法定組織である鶴田町空家等対策協議会や関係各課で 組織する鶴田町空家等対策検討委員会で協議(必要に応じて外部の有識者等に協力依頼)し、町 長が認定します。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、図4のフローに示しています。

(a) 助言又は指導(特措法第14条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告(特措法第 14 条第 2 項)

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c)命令(特措法第14条第3項)

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

(d) 代執行(特措法第14条第9項) ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたと しても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政 代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、 町が所有者等から徴収することができます。(行政代執行法第5条)

(e) 略式代執行(特措法第 14 条第 10 項) ※所有者等を確知できない場合

過失がなくて命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行う ことができます。

(f) 緊急安全措置

既に空家等が危険な状態にあり、緊急に危険を回避する必要があり、放置することが公益に反すると認められる場合は、危険回避のため、警察、消防等と連携し、必要最低限の緊急安全措置を行うこととします。緊急安全措置のためにかかった費用については、所有者等を確知できない場合を除き、所有者等へ事前に同意を得て、所有者等の負担とします。

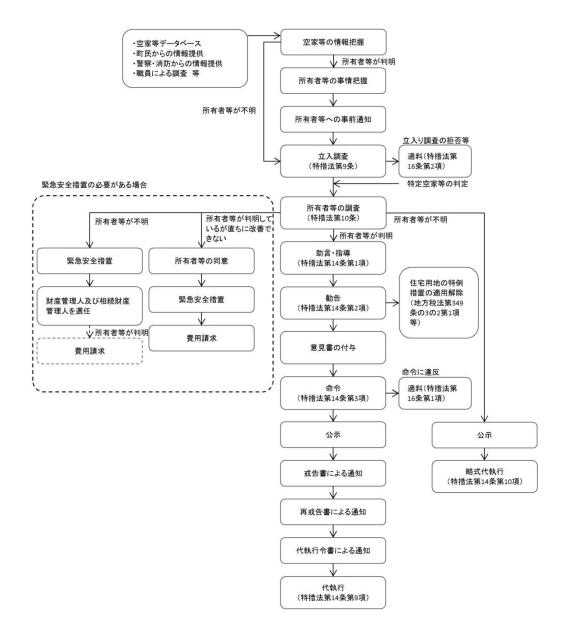


図 4. 特定空家等の措置に関するフロー

第7章. 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。 空家等の相談の内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建 物や土地の利活用(賃貸・売買)、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっ ています。

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、総務課で受け付けた上で、その内容に応じて所管課が密接に連携して対応します。 (表4参照)

表 4. 空家等に関する相談受付窓口

受付課	電話番号	時間
鶴田町役場 総務課	0173-22-2111(代表)	平日 8時 15 分から 17 時まで

町で対応が困難なものについては、国や県等の関係機関を紹介するなど、専門家によるアドバイスを受けられる体制を整えます。

第8章. 空家等対策の実施体制

空家等対策に係る事務の主管部局は、「総務課」とします。また、関係各課と協力して空家等対策の円滑な推進に努めます。また、鶴田町空家等対策協議会及び鶴田町空家等対策検討委員会を設置し、空家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行います。 (表5参照)

表 5. 空家等対策の実施体制

組	織	役割
庁内組織	総務課 (主管部局)	 ・空家等対策計画の策定、変更 ・空家等対策協議会及び ・空家等対策検討委員会の運営 ・空家等の相談窓口 ・特定空家等に対する措置 ・空き家バンク、移住・定住対策 ・防災対策 ・空家等に関するその他全般
	建設整備課	・建築・住宅対策・道路・除雪対策
	町民生活課	・衛生上有害案件対策(ごみ屋敷等)・防犯対策、警察との連携
	健康保険課	・高齢者・一人暮らし世帯の把握
	税務会計課	・固定資産税、所有者等の特定
	消防署	・災害対策 ・緊急安全措置

①空家等対策の推進に関する特別措置法

発令: 平成26年11月27日号外法律第127号

(目的)

第1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10条第2項を除き、」といいます。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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって 居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他 の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は 管理するものを除く。
- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境 に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の青務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

- 第5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。
 - (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするとき は、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

- 第6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。
 - (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(以下「空家等の跡地」という。)の活用 の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - (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
 - (9) 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7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2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8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14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、 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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、 関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要 な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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13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12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13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空 家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相 当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図 るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、 相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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3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3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3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6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4 3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3者をしてこ れをさせることができる。
- 10 第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行

うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土 交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第15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。

(渦料)

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下 の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

[平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、 ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行] (検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を 勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果 に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

②空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

発令:平成27年2月26日号外総務省・国土交通省告示第1号

目次

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 1 本基本指針の背景
 - 2 実施体制の整備
 - 3 空家等の実態把握
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
- 二 空家等対策計画に関する事項
 - 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
 - 2 空家等対策計画に定める事項
 - 3 空家等対策計画の公表等
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
 - 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
 - 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が年々増加している。このような空家等(空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

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

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

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域 住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又 は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を 促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村によ る空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事 項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって 公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月2 7日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が公布 された。

(1) 空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(平成27年2月26日公表)によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家(※1)の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数

に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅($\frac{2}{2}$)」及び「二次的住宅($\frac{2}{2}$ 3)」を除いた「その他の住宅($\frac{2}{2}$ 4)」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

- ※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。
- ※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸 又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。
- ※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅」及び「その他住宅(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)」を合計したものをいう。
- ※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次 的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期に わたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

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

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

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

② 市町村の役割

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

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

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

③ 都道府県の役割

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

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来たしている場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

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

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

④ 国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針(「「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」(平成27年5月26日策定)。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、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度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。

2 実施体制の整備

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

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

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

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある 状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やそ の対応策を検討する観点から重要である。また、1 (2) ③に述べたとおり、建 築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得る ことにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重 要である。

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

(2) 協議会の組織

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

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士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、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

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

また、協議会を設置するに当たっては、一市町村に一つの協議会を設置するほか、例えば一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一つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

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

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物(以下「建築物等」という。)のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、

調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

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

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

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

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

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

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空 家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当 該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票 情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動 産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第8 1号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能な ものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために 必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所 有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされてい ることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対 して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。こ のように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めること とすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする 際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空 家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の 提供を求めることも可能である。

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

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

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

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

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

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

5 空家等対策計画の作成

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

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする(同条第2項)。

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

6 空家等及びその跡地の活用の促進

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

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

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等 又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意 を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広 く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定 される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建 物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられ る。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村

宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

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

7 特定空家等に対する措置の促進

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

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者(例えば建築士や土地家屋調査士など)に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる(法第14条第1項から第3項まで)とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる(同条第9項)。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続(同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項)、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定(同条第10項)等を定めている。

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

る。

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

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

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

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

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

(2) 税制上の措置

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

① 空き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)

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査(平成27年11月20日公表)によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家(住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家)の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25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平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き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、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪

影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である 相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き 家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法(昭和32年法律第 26号)の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、 相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋(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日から平成31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10項まで及び第13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)。な お、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めてい る。

② 「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及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合(※)と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の七割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「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た(地方税法第349条の3の2第1項等)。

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

二 空家等対策計画に関する事項

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

その際、-3 (1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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

2 空家等対策計画に定める事項

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

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

や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進するべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

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

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

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

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

-1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の

所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

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

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

3 空家等対策計画の公表等

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

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

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

2 空家等に対する他法令による諸規制等

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

広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

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

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

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

附 則〔平成28年4月1日総務・国土交通省告示第3号〕 この告示は、公布の日から施行する。