

# 第2次十和田市空家等対策計画

計画期間：令和6年度～令和10年度



令和6年3月

十和田市

## はじめに

本市では平成31年に空き家対策の指針となる十和田市空き家等対策計画を策定し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空き家問題に対し、市及び所有者等それぞれの責務を定め、空き家対策を総合的に推進してきました。

人口減少や超高齢化社会など、社会情勢の急激な変化により、空き家問題は策定当時の平成31年度から一段厳しさを増しております。

このような中、令和5年12月に改正された「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。

現行計画の計画期間が令和5年度をもって終了するため、令和5年度に実施した「空き家等実態調査」の結果や、現行計画の成果を踏まえるとともに、令和5年12月に改正された空家法を反映した「第2次十和田市空き家等対策計画」を策定しました。

この計画は、「発生予防」、「適切な管理」、「利活用」、「除却」の4つの柱からなっており、今後は、この計画に基づき市民や事業者等と連携しながら、具体的な対策に取り組んでまいりますので、皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、十和田市空き家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

令和6年3月

十和田市長 小山田 久



# 目次

|  |    |
|--|----|
| 第1章 空家等対策計画の主旨   | 1  |
| 1-1 背景・目的  | 1  |
| 1-2 計画の位置付け  | 2  |
| 第2章 現状と課題  | 3  |
| 2-1 人口及び世帯数の推移   | 3  |
| 2-2 空家等実態調査からみた本市の状況                                     | 5  |
| 2-3 空家等に関する苦情の受付状況                                       | 16 |
| 2-4 本市のこれまでの取り組み   | 17 |
| 2-5 空家等に関する課題  | 19 |
| 第3章 空家等対策の基本的な方針   | 21 |
| 3-1 目的   | 21 |
| 3-2 取組方針   | 22 |
| 3-3 所有者等・十和田市の責務   | 24 |
| 3-4 対象とする地区  | 25 |
| 3-5 対象とする空家等の種類  | 25 |
| 3-6 計画期間   | 26 |
| 第4章 空家等対策の具体的な施策   | 27 |
| 4-1 施策体系図  | 27 |
| 4-2 新たな取り組みについて  | 35 |
| 4-3 空家等の調査に関する事項   | 36 |
| 4-4 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項                        | 38 |
| 4-5 管理不全空家等について  | 45 |
| 第5章 本計画の実施体制   | 46 |
| 5-1 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                            | 46 |
| 5-2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項                                 | 47 |
| 5-3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項                              | 49 |
| 資料編  | 50 |
| 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法                                    |    |
| 資料2 令和5年度アンケート調査（集計結果）                                   |    |
| 資料3 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【概要】                 |    |
| 資料4 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（ガイドライン）【概要】 |    |
| 資料5 各種支援制度・補助事業等   |    |
| 資料6 実施体制   |    |
| 資料7 十和田市空家等対策協議会条例                                       |    |
| 資料8 十和田市空家等対策協議会委員名簿                                     |    |
| 資料9 十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱                                 |    |
| 資料10 十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿                                |    |
| 資料11 第2次十和田市空家等対策計画策定経緯                                  |    |

# 第1章 空家等対策計画の主旨

## 1-1 背景・目的

近年、人口減少や高齢化、社会的二ーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家等が年々増加しています。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等の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悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この問題の解決を図るため、平成27年5月に「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。）を完全施行し、国・都道府県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

また、令和5年12月に改正された空家法が施行され、より空家等対策の強化が図られました。

本市では、これらの背景により、今後、空家等の増加が見込まれる中、空家等対策を体系的にまとめ、行政・市民・関係機関、団体の連携による効率的、効果的な対策により、空家等の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、平成30年3月に十和田市空家等対策計画を策定しました。

このたび、「十和田市空家等対策計画」の計画期間が終了することから、今後の社会情勢の変化等に対応した施策を着実に推進していくため、令和5年12月に改正された空家法の内容も盛り込んだ新たな「第2次十和田市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

※本計画における「空家等」・「空き家」などの表現について使用されていない住宅について一般論を述べる場合、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」の呼称を用います。

また、「支援制度」や「補助事業」等の説明において「空き家」と呼称する場合があります。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、十和田市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

空家等対策計画は、庁内関係部署のみではなく、不動産・建築・法務などの関係機関、団体など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組むべき総合的な空家等対策の方針を示すものです。

また、「第2次十和田市総合計画」と整合性を図り、本計画を推進していきます。

なお、本計画は空家等対策の基本的な方針を定めたものであり、実施計画は別で定めます。実施計画は本計画に掲げた取組方針を実践するため、個別具体的な事業と年度別の計画を示すものです。実施計画の計画期間は5年間としますが、施策や事業の有効性を確保するため、毎年度ローリング方式による見直しを行います。

図 本計画の位置付け

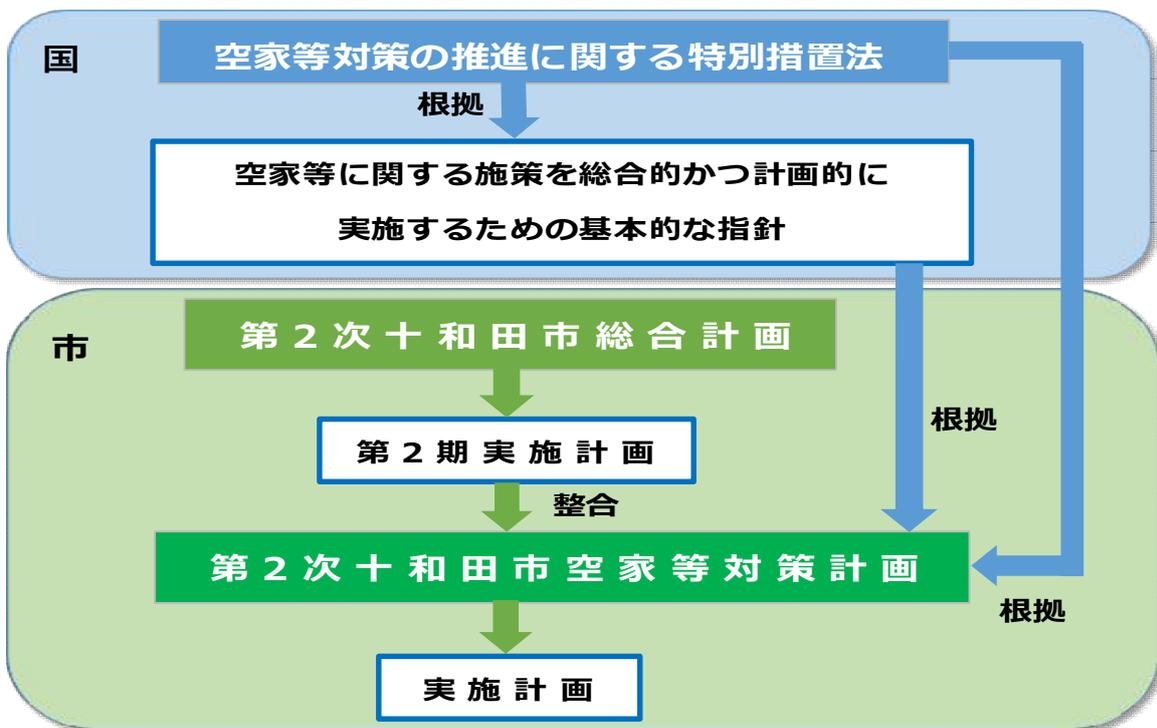


図 本計画と実施計画との位置付け

| 令和6年度                    | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 |
|--------------------------|-------|-------|-------|--------|
| 第2次十和田市空家等対策計画（計画期間：5年間） |       |       |       |        |
| 実施計画（計画期間：5年間）           |       |       |       |        |
| 毎年度見直し                   |       |       |       |        |

## 第2章

## 現状と課題

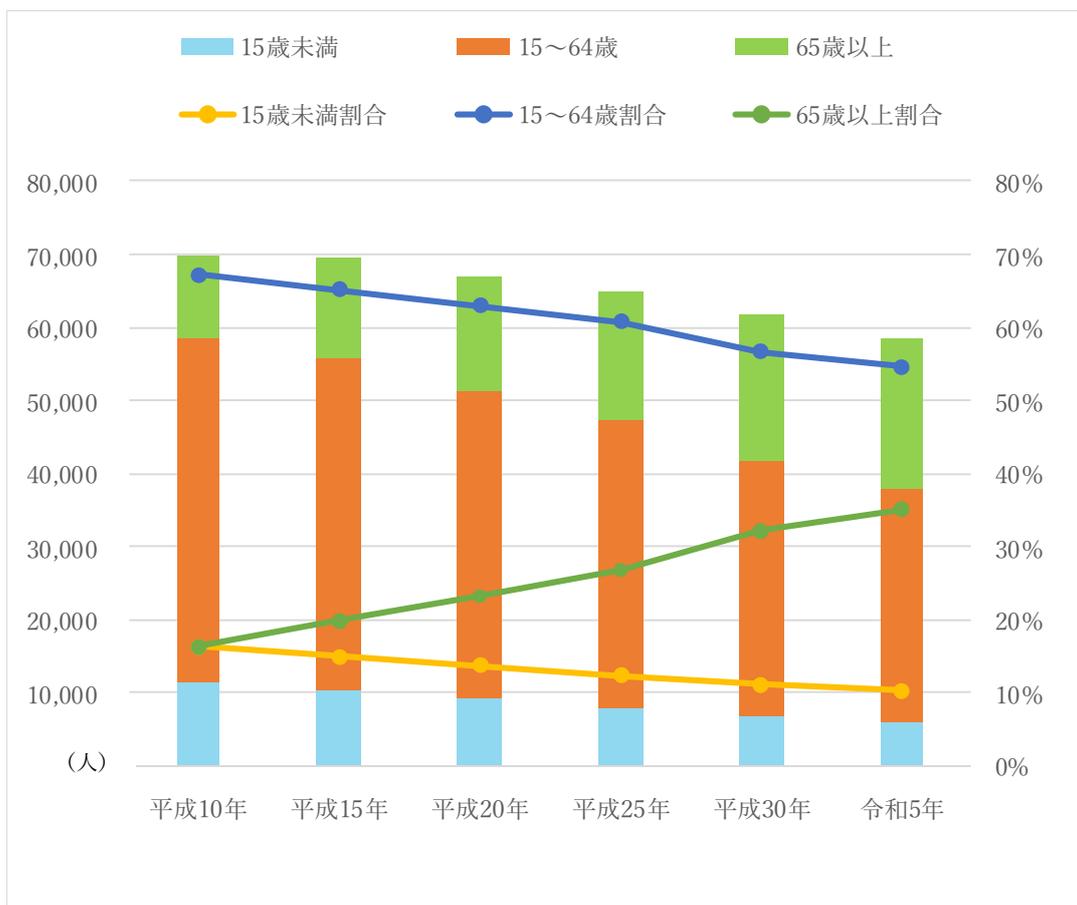
### 2-1 人口及び世帯数の推移

#### ○人口の推移

本市の総人口は、平成10年は69,808人でしたが、令和5年は58,471人となっています。平成10年と令和5年を比較すると約16%減少しています。

総人口に占める年少人口（15歳未満）の割合は減少が続く一方で、老年人口（65歳以上）の占める割合は増加しています。平成10年は、年少人口の割合が老年人口の割合を上回っていますが、平成15年以降は、老年人口の割合が年少人口の割合を上回っています。

図 年齢3区分別人口の推移

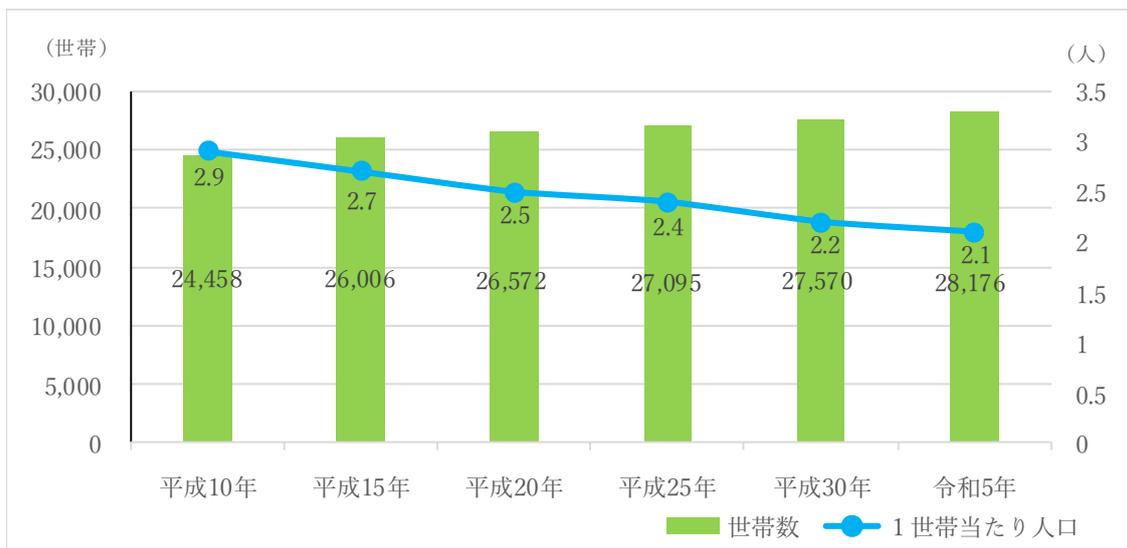


出典：住民基本台帳（各年9月時点）

## ○世帯数の推移

住民基本台帳による本市の世帯数は増加傾向にあり、平成10年から令和5年までに約1.2倍となっています。その一方で、1世帯あたり人口は減少し、令和5年は2.1人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図 世帯数の推移

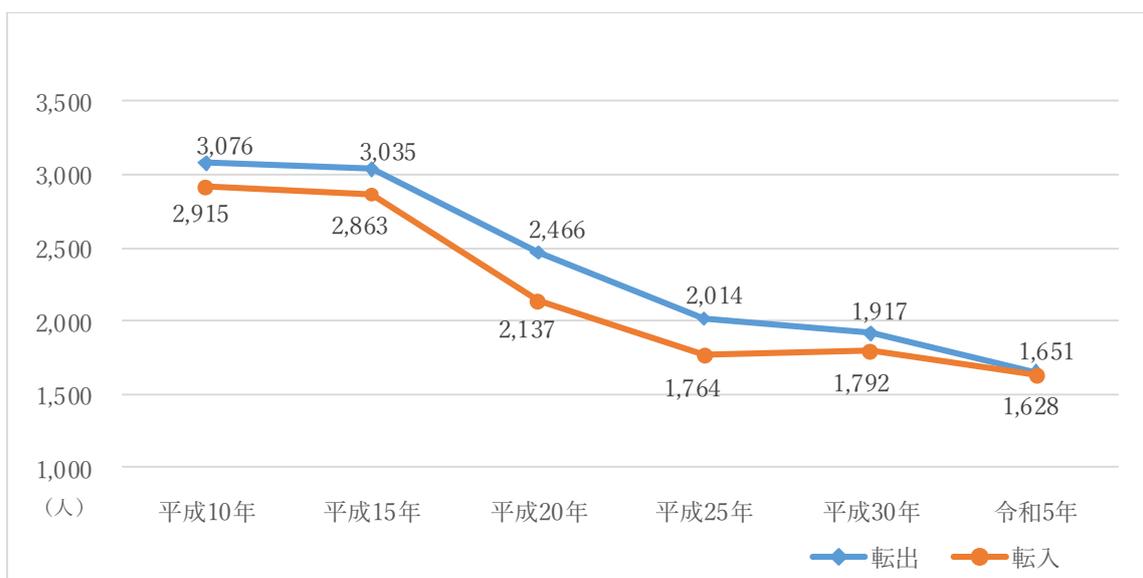


出典：住民基本台帳（各年9月時点）

## ○社会増減の推移

本市の社会増減（転入・転出人口の動き）をみると、平成10年から現在に至るまで転入を転出が上回っており、転入者及び転出者ともに、緩やかに減少しています。

図 社会増減の推移



出典：十和田市統計資料

## 2-2 空家等実態調査からみた本市の状況

### ○令和5年度空家等実態調査

#### ① 現地調査の実施

平成30年度に実施した空家等実態調査では、住宅地図をもとに全ての建物を対象に直接現地へ赴き、空家等かどうか判断しましたが、より精度を高めるため、調査方法を変更しました。

今回の調査方法は、水道開閉栓情報及び住民基本台帳データ等を活用して、市内全域における空家等候補建物の抽出を行い、抽出された空家等候補建物から、平成30年度の空家等実態調査において、すでに把握している空家等データを除外し、新たな空家等候補建物について現地調査を行いました。現地調査の際は、外観目視により、建物の状況に応じて、危険度のランク分けも実施しました。すでに市で把握している空家等データに今回の実態調査の結果を反映した調査結果は以下のとおりとなっております。なお、平成30年度は1,687件で、令和5年度が2,106件と5年で約400件増えていますが、調査方法を変更したことにより、前回見落としていた恐れのある分も含まれることから、一概にこの5年間で400件増加したとは言い切れませんが、増加しているのは事実です。空家等の件数では、三本木地区が1,421件で最も多くなっています。空家率は市全体で7.0%、地区別では四和地区が16.1%と最も高くなっています。

注) ここでの空家率とは、総務省統計局の「住宅・土地統計調査」で用いる空き家率（住宅数に占める空き家総数の割合）とは異なり、空家法に定める空家等（一戸建て住宅や共同住宅が全室空室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等の非住宅を含む。）を対象として、分母を「令和5年3月31日現在の住民基本台帳に基づく世帯数+空家等の件数」、分子を「空家等の件数」として算定したものです。

図 地区別の空家等の件数

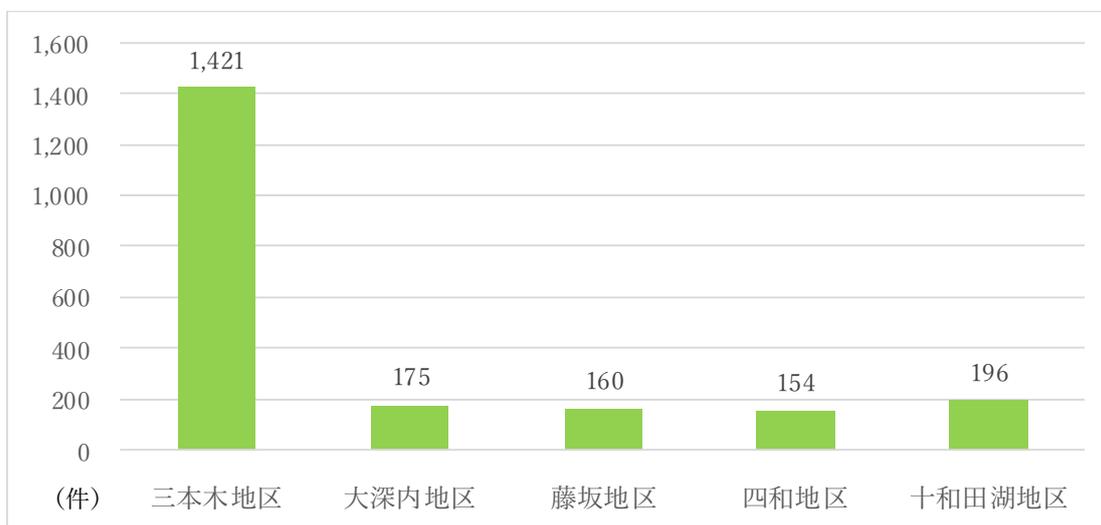


表 世帯数、空家等の件数及び空家率

| 地区     | 世帯数（世帯） | 空家等の件数（件） | 空家率（%） |
|--------|---------|-----------|--------|
| 三本木地区  | 21,635  | 1,421     | 6.2    |
| 大深内地区  | 2,139   | 175       | 7.6    |
| 藤坂地区   | 1,836   | 160       | 8.0    |
| 四和地区   | 803     | 154       | 16.1   |
| 十和田湖地区 | 1,578   | 196       | 11.0   |
| 計      | 27,991  | 2,106     | 7.0    |

② 空家等の地区別の危険度判定結果

空家等の地区別の危険度判定結果は、市全体ではランクSが1,263件、ランクAが618件、ランクBが172件、ランクCが53件となりました。この結果から、空家等全体の89.3%（ランクS・A）は特に損傷が少なく又は小規模な修繕により利活用可能な状態です。一方、残りの10.7%（ランクB・C）は大規模な修繕や除却の実施が必要です。

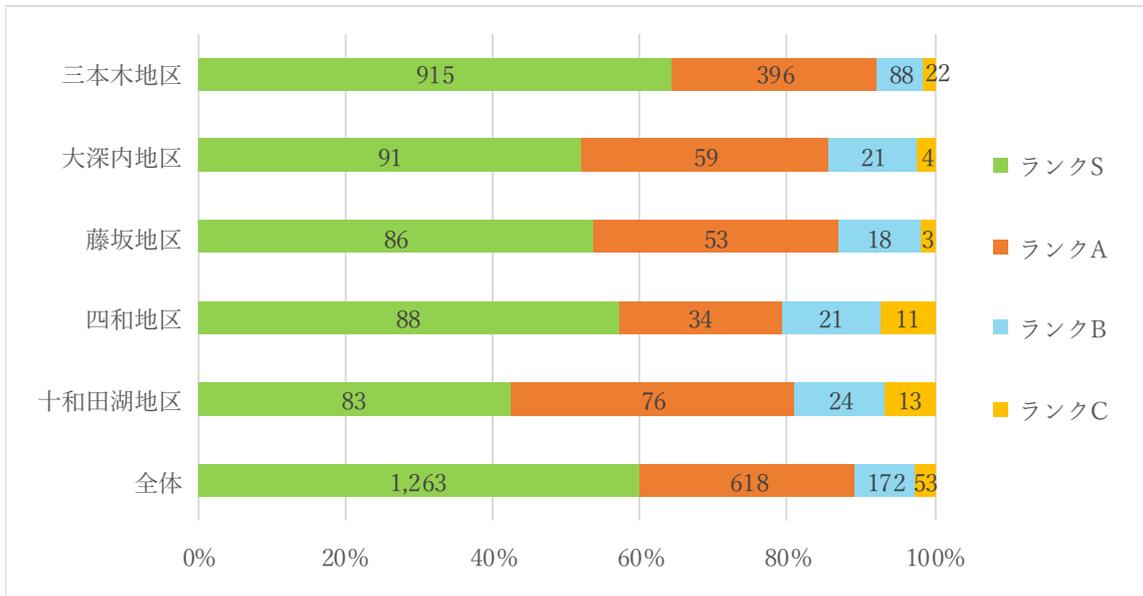
表 ランク別の危険度の目安

| ランク  | 危険度 | 判断基準                      |
|------|-----|---------------------------|
| ランクS | なし  | 建物に損傷が少なく、すぐに住める状態        |
| ランクA | 小   | 一部破損しているが、小規模な修繕により使用可能   |
| ランクB | 中   | 大きく破損しており、大規模な修繕が必要       |
| ランクC | 大   | 倒壊するおそれがあり、解体などの措置の必要性が高い |

表 地区別の空家等の危険度判定結果の件数とランク別の割合 (件)

| 地区        | ランクS    | ランクA    | ランクB   | ランクC   | 計      |
|-----------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 三本木地区     | 915     | 396     | 88     | 22     | 1,421  |
| 大深内地区     | 91      | 59      | 21     | 4      | 175    |
| 藤坂地区      | 86      | 53      | 18     | 3      | 160    |
| 四和地区      | 88      | 34      | 21     | 11     | 154    |
| 十和田湖地区    | 83      | 76      | 24     | 13     | 196    |
| 計         | 1,263   | 618     | 172    | 53     | 2,106  |
| (ランク別の割合) | (60.0%) | (29.3%) | (8.2%) | (2.5%) | (100%) |

図 空家等の地区別の危険度判定結果



## ○令和5年度アンケート調査結果

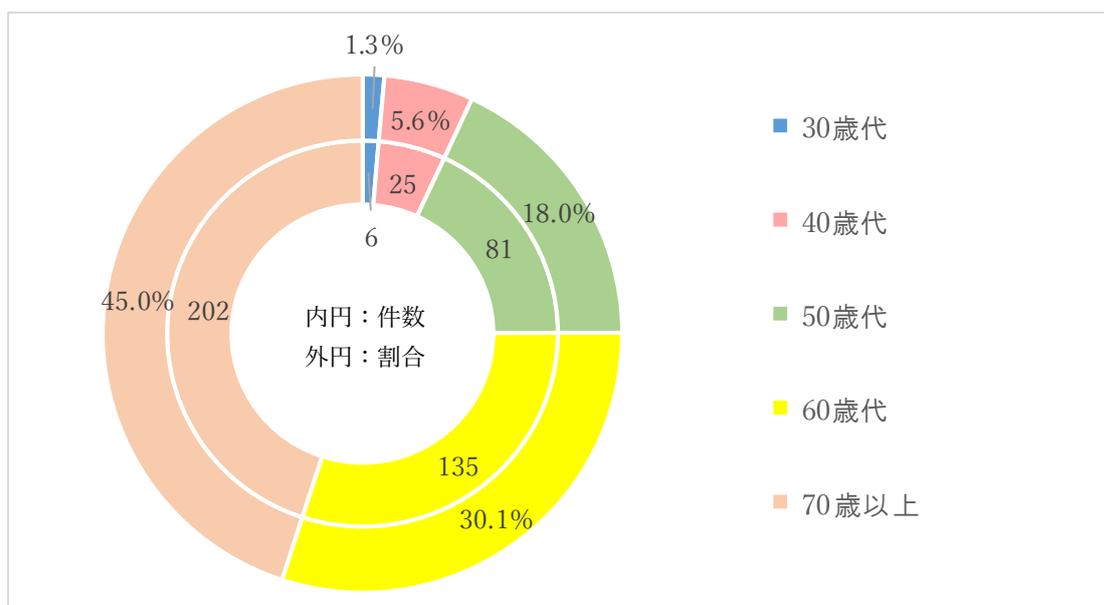
### ① アンケート調査の実施

令和5年度現地調査で把握した空家等所有者に対し、建物利用実態アンケート調査を実施した結果は以下のとおりです。(集計結果の詳細は資料2参照)

### ② 所有者等の年齢

建物の所有者等の年齢は、「70歳代」が最も多く、回答者全体の202件(45.0%)という結果になりました。空家等の所有者等が高齢の場合には、建物に対する今後の管理水準が低下することが懸念されます。

図 所有者等の年齢 (単一回答) 回答件数：449



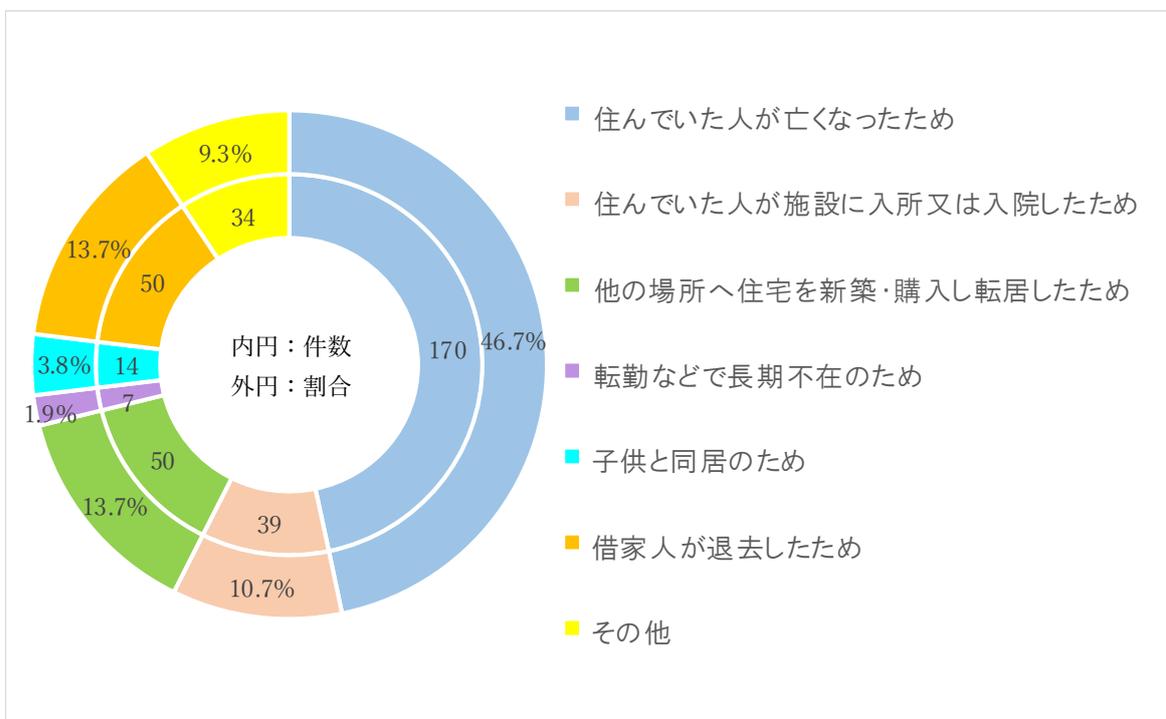
※割合は小数点以下第2位を四捨五入して算出したため、合計が100%にならないことがある(以下同じ)

### ③ 使用されなくなった原因・きっかけ

建物が使用されなくなった原因・きっかけは、「住んでいた人が亡くなったため」が170件（46.7%）で最も多く、次いで「他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」、「借家人が退去したため」がともに50件（13.7%）と続いています。

全国的に、相続が契機となって空家等が発生する状況が指摘されています。本市でも高齢の所有者等が多く、相続をきっかけとした空家等の増加が懸念されます。

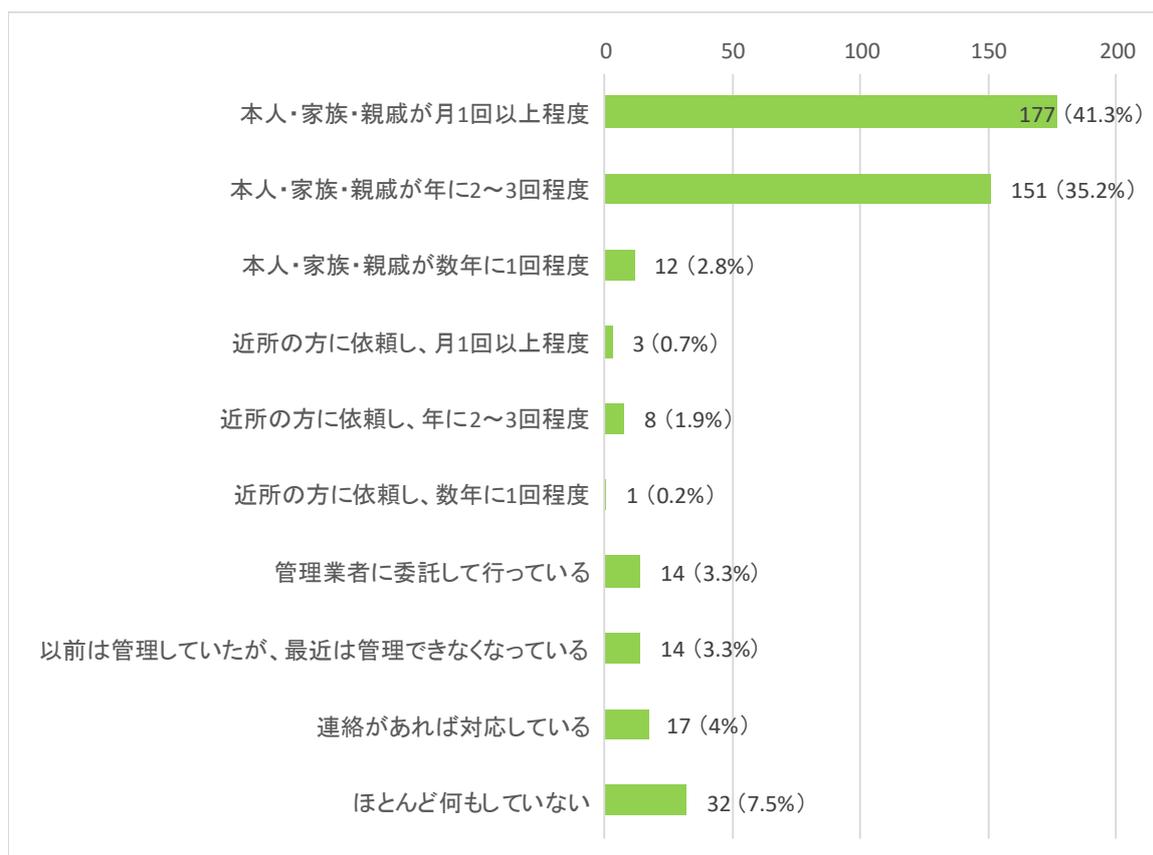
図 使用されなくなった原因・きっかけ （単一回答） 回答件数：364



#### ④ 建物の管理者と頻度

建物の管理者と頻度については、「本人・家族・親戚が月に1回以上程度」が177件（41.3%）と最も多く、「本人・家族・親戚が年に2～3回程度」が151件（35.2%）と続く一方、32件（7.5%）で「ほとんど何もしていない」と回答があります。空家法に対する理解や空家等の放置によるリスク、建物管理の必要性に関する啓発が求められます。

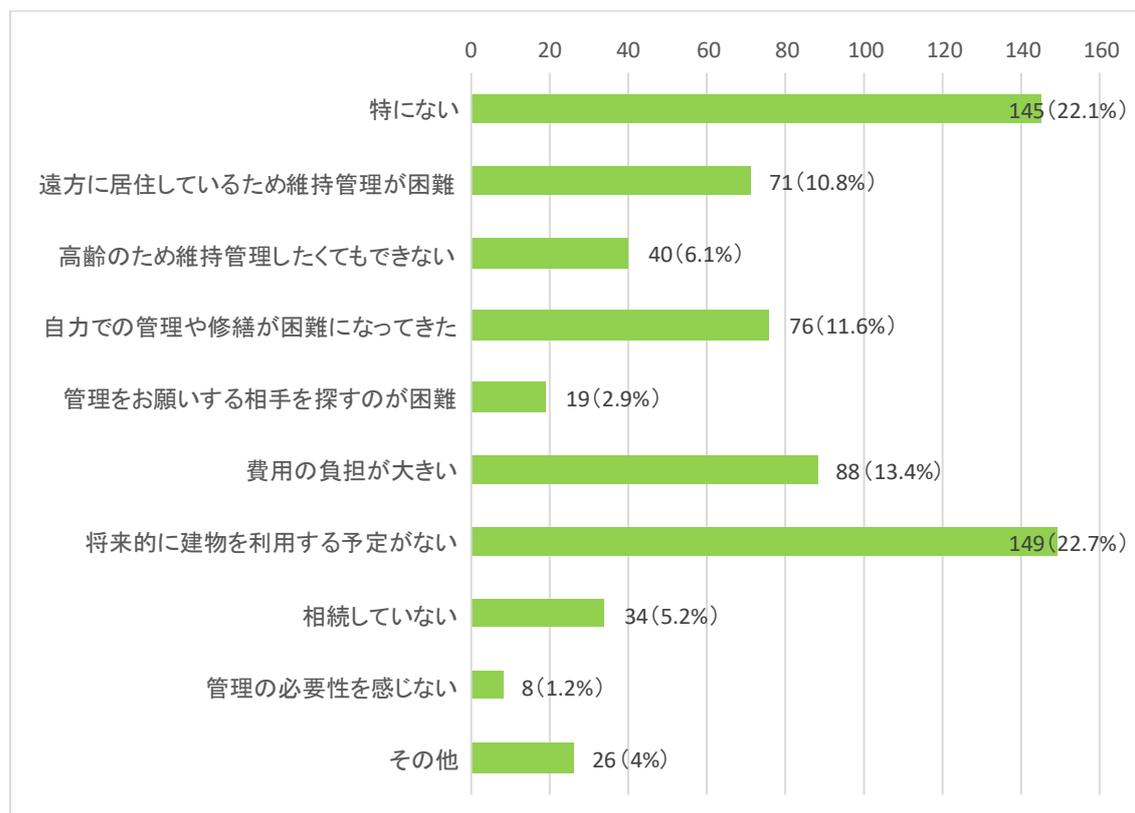
図 建物の管理者と頻度 （単一回答） 回答件数：429



### ⑤ 維持管理上困っていること・できない理由

維持管理上困っていること・できない理由は、「将来的に建物を利用する予定がない」が149件（22.7%）と最も多く、「特にない」が145件（22.1%）、「費用の負担が大きい」が88件（13.4%）と続いています。空家等に対する所有者等の事情は様々あり、相談体制や管理促進に向けた支援策を充実させる必要があります。

図 維持管理上困っていること・できない理由（複数回答） 回答件数：656



⑥ 今後の利活用

建物の今後の予定については、「利活用・処分」が 194 件（41.1%）と最も多く、その内訳は、「将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」が 113 件（58.2%）で最も多くなっております。

次いで、「自己利用」は 156 件（33.1%）であり、内訳は、「現状の使用を続けたいと考えている」が 72 件（46.2%）で最も多くなっています。

売却・賃貸に向けた啓発や相談、支援策のほか、自己利用を希望する場合でも、実現までの間、適正管理を促す啓発や相談、支援が求められています。

図 今後の利活用（単一回答）回答件数：472

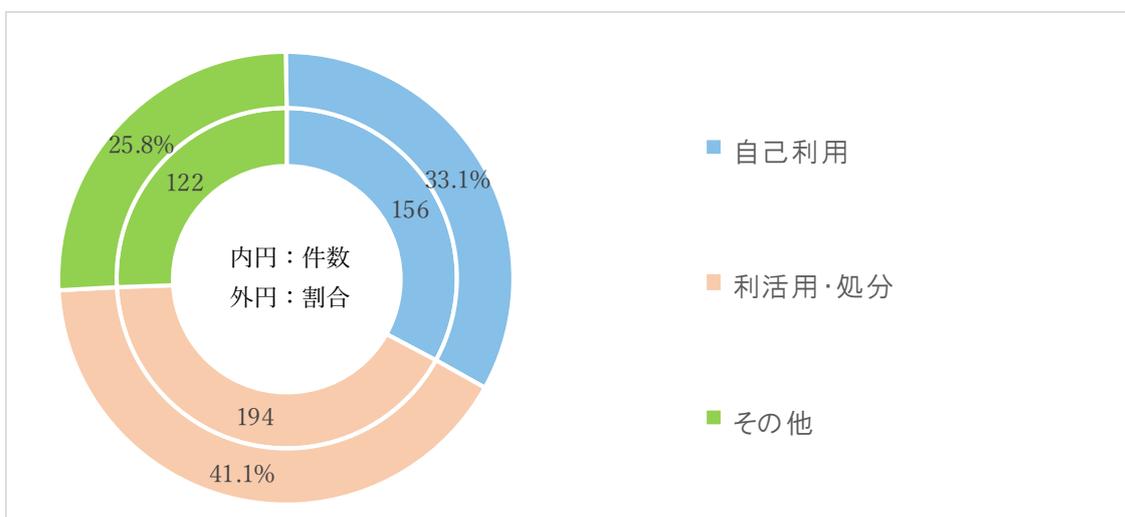


図 自己利用の内容（単一回答）回答件数：156

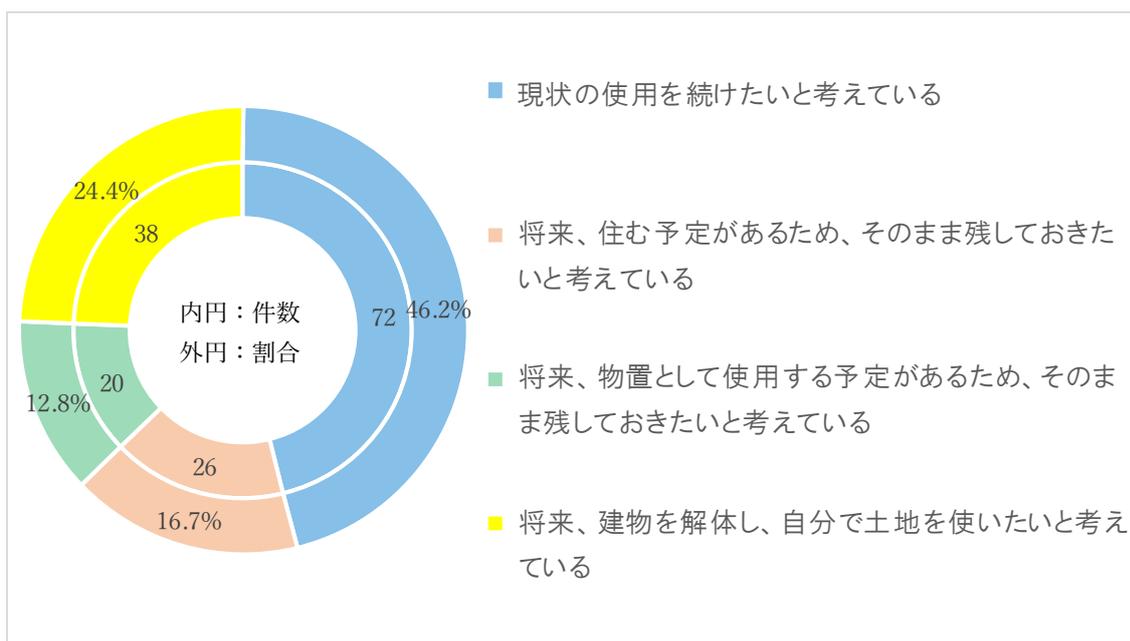
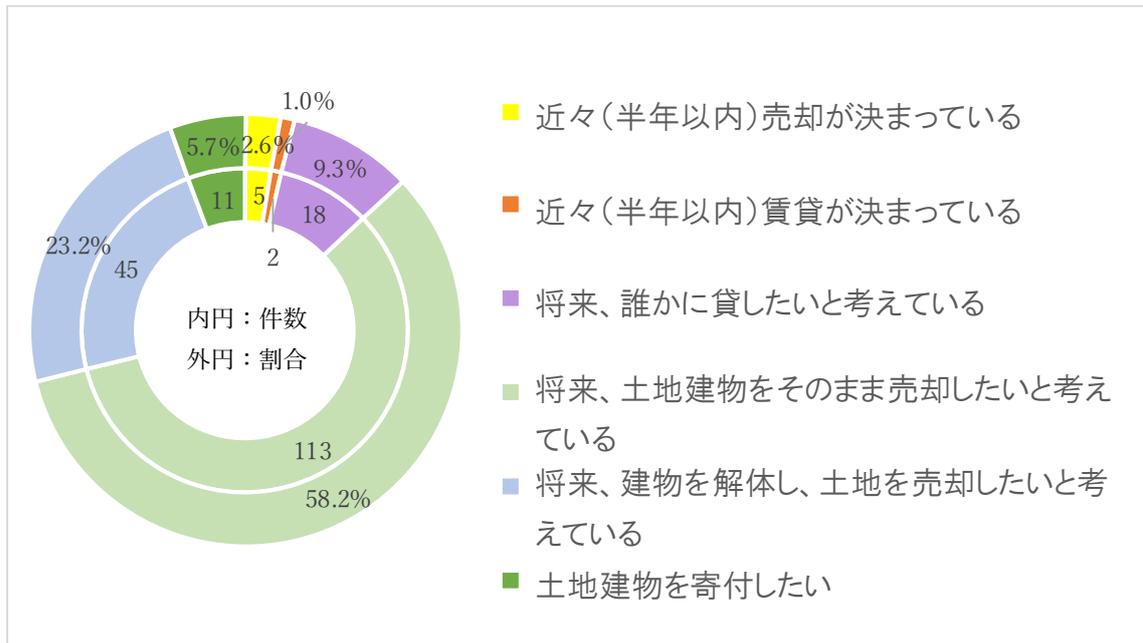


図 利活用・処分の内容（単一回答）回答件数：194



⑦ 建物についてあれば良いサポート

建物についてあれば良いサポートについて、管理面では、「相談窓口の開設」が 114 件（41.5%）と最も多く、「空家管理代行サービスなどの情報提供」が 64 件（23.3%）と続いています。

利活用・処分面では、「解体費用の補助制度」が 162 件（23.9%）と最も多く、「家財処分に対する補助制度」が 110 件（16.2%）と続いています。

相談体制、経済的な支援、流通機会の創出など幅広い要望が挙げられています。

図 管理面であれば良いサポート （複数回答）回答件数：275

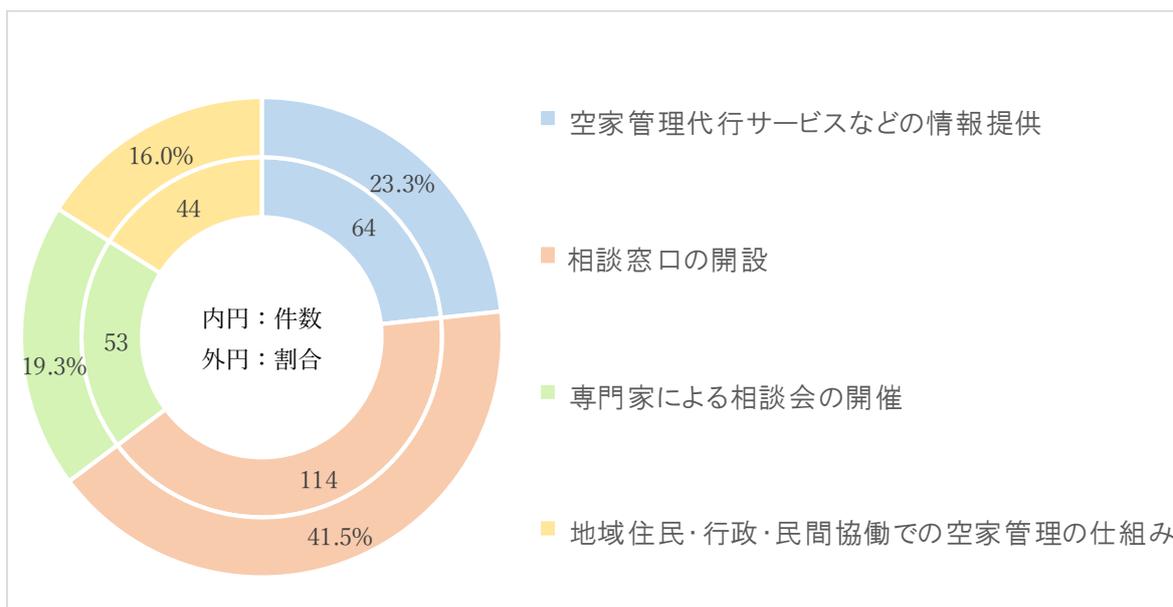
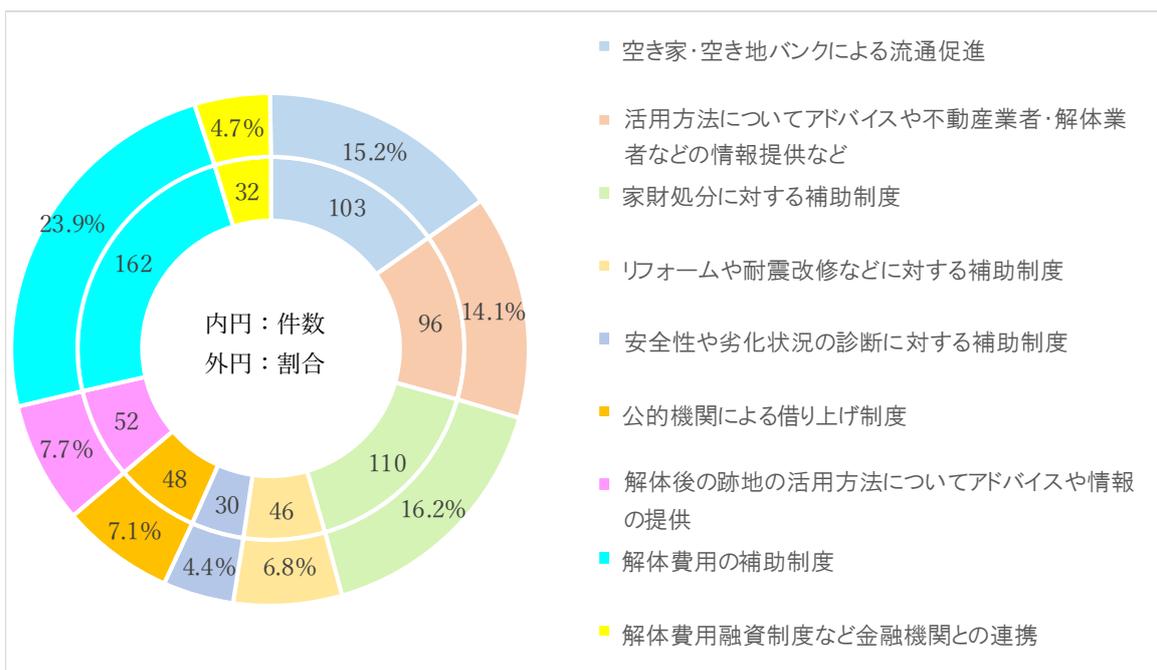


図 利活用・処分面であれば良いサポート （複数回答）回答件数：679



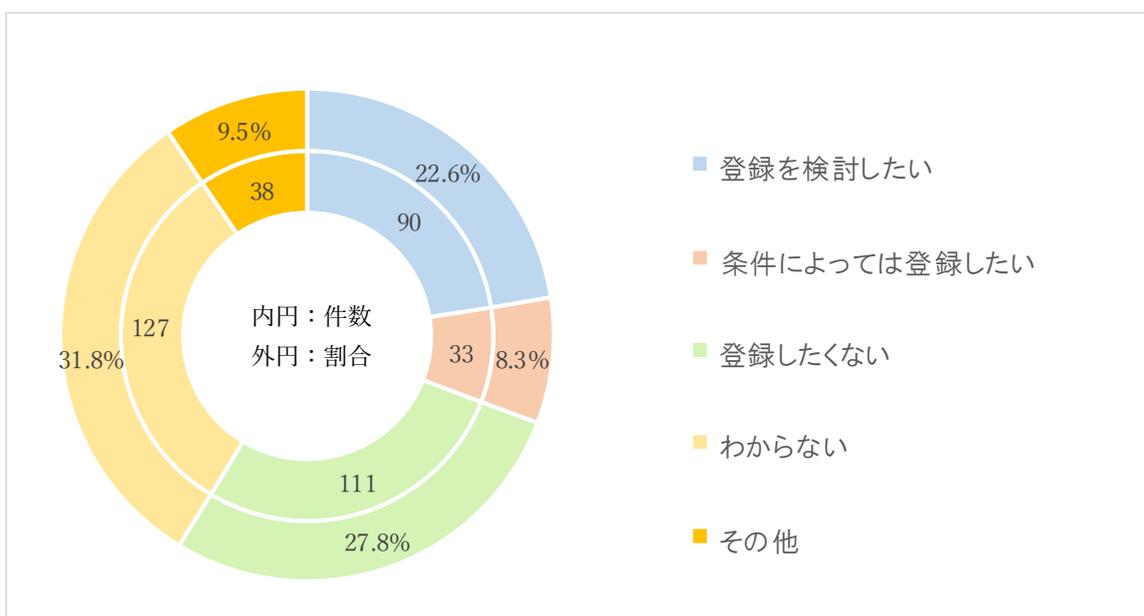
⑧ 「十和田市空き家バンク」への登録

「十和田市空き家バンク」への登録については、「わからない」が127件（31.8%）と最も多く、次いで「登録したくない」が111件（27.8%）、「登録を検討したい」が90件（22.6%）と続いています。

「わからない」と回答した方の中には、空き家バンクの制度自体理解していない方も多くいると思われるので、制度の周知をしていきます。

また、「空き家バンクに登録したくない」と回答した方が多くいる一方で、「登録を検討したい」と回答した方が同程度いるので、利活用できる空家等の所有者等に、空き家バンク登録に向けた働きかけを行います。

図 「十和田市空き家バンク」への登録 （単一回答） 回答件数：399



## 2-3 空家等に関する苦情の受付状況

市民からの苦情受付状況は以下のとおりです。内容としては雑草・樹木に関するものが最も多く、次いで資材の飛散、害虫に関するものとなっています。

表 空家等に関する苦情の受付状況

(件)

| 年度   | 平成 30 年 | 令和元年 | 令和 2 年 | 令和 3 年 | 令和 4 年 | 令和 5 年※ | 累計  |     |
|------|---------|------|--------|--------|--------|---------|-----|-----|
| 苦情内容 | 倒壊の恐れ   | 3    | 4      | 5      | 0      | 1       | 11  | 24  |
|      | 資材の飛散   | 6    | 12     | 10     | 21     | 16      | 40  | 105 |
|      | 雑草・樹木   | 22   | 14     | 39     | 37     | 34      | 53  | 199 |
|      | ごみ散乱    | 3    | 0      | 1      | 0      | 2       | 1   | 7   |
|      | 不法投棄    | 0    | 0      | 2      | 1      | 0       | 0   | 3   |
|      | 害虫      | 6    | 8      | 15     | 12     | 12      | 10  | 63  |
|      | 野生動物    | 0    | 2      | 0      | 0      | 4       | 1   | 7   |
|      | 有害鳥獣    | 0    | 0      | 0      | 0      | 0       | 0   | 0   |
|      | 不法侵入    | 0    | 0      | 0      | 1      | 1       | 0   | 2   |
|      | その他     | 7    | 6      | 8      | 4      | 7       | 3   | 35  |
| 累計件数 | 47      | 46   | 80     | 76     | 77     | 119     | 445 |     |

※R5.12 月末時点

## 2-4 本市のこれまでの取り組み

本市では、平成31年3月に空家法に基づき、第1次空家等対策計画を策定しています。計画のもと、空家等の解消策と抑制策を施策の両輪として、空家等対策を進めてきました。

これまでの取り組みの概要は以下のとおりです。

### ○空き家バンクの実績

第1次空家等対策計画の計画期間内における空き家バンク（資料5-5参照）の実績は、以下のとおりです。空き家バンクを活用して、売買・賃貸が成立した空き家の所有者には、空き家バンクの奨励金（資料5-5参照）を交付しています。

空家等の利活用促進を図るため、今後も空き家バンクの制度を広く周知して、より活用しやすい制度になるように、制度の見直しも図っていきます。

表 空き家バンクの実績 (件)

| 年度      | 令和元年 | 令和2年 | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 累計 |
|---------|------|------|------|------|------|----|
| 登録件数    | 9    | 7    | 6    | 13   | 9*   | 44 |
| 奨励金交付件数 | 3    | 7    | 6    | 8    | 4*   | 28 |

※R5.12月末時点

### ○解体撤去費補助金の実績

令和3年9月より解体撤去費補助金（資料5-8参照）の制度を開始しました。

今後も周囲へ悪影響を与えるおそれのある危険空家等や特定空家等を解消するために、制度内容の見直しを図りながら、制度を継続していきます。

表 解体撤去費補助金の交付実績 (件)

| 年度   | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 累計 |
|------|------|------|------|----|
| 交付件数 | 1    | 7    | 8*   | 16 |

※R5.12月末時点

### ○特定空家等への指導実績

本市では空家法に基づき、国が定めた基本方針やガイドラインを参考に、特定空家等の認定基準を作成して、行政指導を行っております。

特定空家等の措置としては、助言・指導の上、改善がなされないと認めるときには空家等の状態に応じて勧告を行い、固定資産税の住宅特例（資料 5-10 参照）の対象から除外します。

勧告に係る措置が取られない場合は命令を行い、なお命令の措置を履行しないときは代執行を行うこととなります。

表 特定空家等の改善実績 (件)

| 年度 | 令和元年 | 令和 2 年 | 令和 3 年 | 令和 4 年 | 令和 5 年 |
|----|------|--------|--------|--------|--------|
| 対象 | 0    | 0      | 8      | 8      | 7*     |
| 改善 | 0    | 0      | 0      | 1      | 0*     |

※R5.12 月末時点

### ○空家等の発生を抑制するための特例措置の実績

空家等の発生を抑制するための特例措置として、相続した空家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除（資料 5-1 参照）について、「被相続人居住用家屋等確認書」（相続した空家等の譲渡所得特別控除申告の際に必要な書類）を発行しています。

表 空家等の発生を抑制するための特例措置に関する確認書発行実績 (件)

| 年度   | 令和元年 | 令和 2 年 | 令和 3 年 | 令和 4 年 | 令和 5 年 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|
| 発行件数 | 4    | 1      | 1      | 0      | 0*     |

※R5.12 月末時点

### ○住宅省エネ改修推進事業の実績

令和 5 年 6 月より住宅省エネ改修推進事業補助金（資料 5-2 参照）の制度を開始しました。

表 住宅省エネ改修推進事業補助金の交付実績

| 年度   | 令和 5 年 |
|------|--------|
| 交付件数 | 1 *    |

※R5.12 月末時点

## 2-5 空家等に関する課題

---

アンケート調査及びこれまでの取り組みなどにより、以下のような課題があると考えられます。

### ○空家等の発生予防について

(統計資料より)

- ・ 将来人口の減少等に伴う空家等の増加が懸念される中、所有者等の高齢化が進むと、その体力的な面から管理水準が低下することも考えられます。そのため、所有者等に対する空家等の発生を未然に防ぐ取組が必要です。

(アンケート調査より)

- ・ 70歳以上の所有者等が回答全体の45.0%を占めており、また、住んでいた方の死亡がきっかけで空家等となったケースが回答者の半数を占めています。所有者等の高齢化や相続等の発生時に備えた事前の注意喚起、啓発等の取組が必要です。

(これまでの取り組みより)

- ・ 「譲渡所得の3,000万円特別控除」制度の利用実績が少ないことから、制度の周知が必要です。
- ・ 「十和田市住宅省エネ改修推進事業補助金」の利用実績が少ないことから、制度の周知が必要です。

### ○空家等の適正な管理について

(現地調査より)

- ・ 空家等の10.7%は大規模な修繕の実施が必要であり、特に53件の空家等で倒壊の可能性があると判明しています。空家等の管理不全化を防ぐ必要があるとともに、管理不全となってしまった空家等については空家法に基づいた措置も念頭に、状態の改善に向けた働きかけが必要です。

(アンケート調査より)

- ・ 76.5%の空家等で月1回以上ないし年に2～3回以上の管理を行っています。その一方、7.5%の空家等でほとんど管理しておらず、「以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている」といった回答も3.3%あり、これらの所有者等が空家等に対する関心を高めるための情報提供や啓発等を充実させる取組を検討する必要があります。
- ・ 空家等の維持管理上で困っていること・維持管理ができない理由に「将来的に建物を利用する予定がない」が22.7%と最も多く、次いで「特になし」が22.1%、「費用の負担が大きい」が13.4%となっています。空家等に関する管理の大切さや管理しないことで所有者等に生じるリスクを所有者等に伝えるなど、ノウハウ・情報を補うことが必要です。

(苦情の受付状況より)

- ・ 苦情件数が年々増加していることから、広報誌等を利用した注意喚起が必要です。

(これまでの取り組みより)

- ・ 特定空家等が未だ解消されていないことから、所有者に対し、助言・指導は継続し、改善がみられない場合は、勧告の措置をとることも必要です。

## ○空家等の利活用について

(アンケート調査より)

- ・ 「十和田市空き家バンク」制度への登録については、「わからない」が31.8%で最も多く、その中には制度自体理解していない方も多くいると思われるので、制度の周知が必要です。

## ○管理不全な空家等の除却について

(アンケート調査より)

- ・ 利活用面であれば良いサポートについての回答で、「解体費用の補助制度」が23.9%、「家財処分に対する補助制度」が14.1%あり、利活用できない空家等の除却に向けた後押しをするための取組が必要です。

## 第3章

# 空家等対策の基本的な方針

### 3-1 目的

本計画は、空家法第7条第1項に基づき、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に則して、本市におけ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の計画として策定するものです。

これまでの取り組みを継続するとともに、令和5年度空家等実態調査及びアンケート調査結果をもとに、新たな取り組みや施策の拡充を行い、関係団体等と連携を図りながら、対策を推進していきます。

安全で安心な生活環境を実現するために、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用」、「空家等の除却」の4つの取組方針に基づき、効果的な空家等対策を推進します。

図 空家等対策の取組方針



### 空家等対策の取組方針

**I 空家等の発生予防**

**II 空家等の適切な管理**

**III 空家等の利活用**

**IV 空家等の除却**

## 3-2 取組方針

### I 空家等の発生予防

#### ○課題

- ・高齢化による管理水準低下の懸念。
- ・「譲渡所得の3,000万円特別控除」の利用実績が少ない。
- ・令和6年4月からの相続登記義務化。
- ・「住宅省エネ改修支援事業」の支援制度の利用実績が少ない。

#### ○今後の取組方針

周知媒体の検討を行い、所有者等への情報提供の徹底や啓発により、空家等の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。

また、リフォームの実施により既存住宅を住みやすい住宅として価値を維持し、安全で安心して居住できるよう支援します。

### II 空家等の適切な管理

#### ○課題

- ・空家等の適正管理は、第一義的に所有者等が行う。
- ・広報等を活用した情報発信の強化。
- ・特定空家等が存在する。

#### ○今後の取組方針

空家法の規定により、空家等の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により適切に行うことが求められていますが、不適切な管理状態にある空家等がもたらす様々な悪影響の発生を防止するため、技術的な助言、経済的支援策等の総合的な支援の検討を行い、自発的な適正管理の実施を促します。

また、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づく適正管理を依頼するとともに、所有者等への啓発活動を通じて改善を促し、安全で安心な生活環境の保全を図ります。

### Ⅲ 空家等の利活用

#### ○課題

- ・ 空き家バンクの制度が浸透していない。
- ・ 活用可能な空家等が多数存在する。

#### ○今後の取組方針

空家等の流通等を通じた利活用を促すことで、空家等の適正管理が進み、市内への移住促進にもつながります。そのため、関係機関、団体と連携を図りながら、円滑な利活用の促進、経済的支援策の周知・活用により、空家等の利活用促進を図ります。

### Ⅳ 空家等の除却

#### ○課題

- ・ 空家等解体撤去費補助金の需要の高まりに合わせて、補助枠を増やす必要がある。

#### ○今後の取組方針

老朽化して、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある利活用できない空家等の除却費用の一部を支援して、このような空家等の解消を図り、地域住民が安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与します。

## 3-3 所有者等・十和田市の責務

---

### ○所有者等の責務

空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において行うことが大前提であり、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を行わなければなりません。

#### 空家法第5条における「空家等の所有者等の責務」

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。

### ○十和田市の責務

本市の責務については、空家法に規定されているとおり「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講ずる」ことが求められています。

本市は、本計画に基づき空家等対策の実施及び必要な措置を講ずることとします。

#### 空家法第4条における「地方公共団体の責務」

市町村は、第7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。

## 3-4 対象とする地区

---

市街地と郊外では、周辺への影響の程度や対策の緊急性などに違いはありますが、空家等実態調査の結果から、空家等は市内全域に広く分布していることから、本計画の対象地区は、十和田市内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空家率や危険度が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区と定めることとします。

## 3-5 対象とする空家等の種類

---

本計画の対象とする空家等の種類は、原則として、空家法に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

また、建物の種類は一戸建て住宅のほか、長屋や共同住宅のうち全室が空室であるものを対象とするほか、店舗、事務所、倉庫等も対象とします。

### 空家等（空家法第2条第1項）

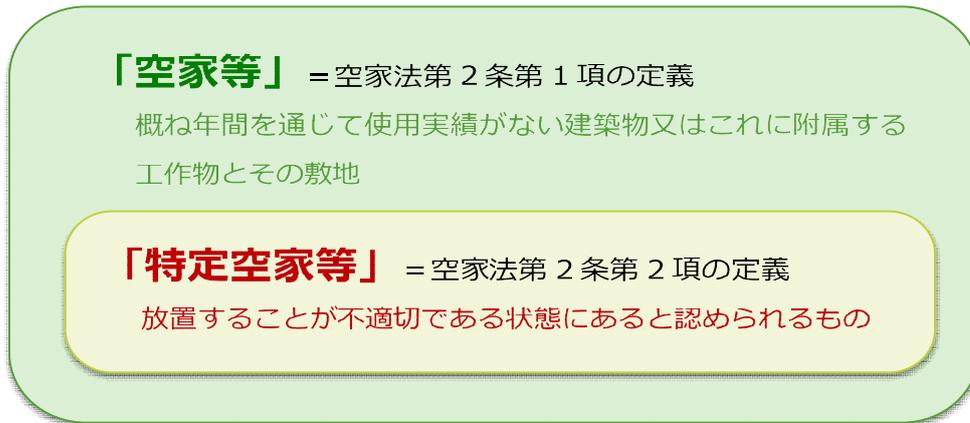
- 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
- 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

- 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
  - 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
-

図 本計画における空家等の概念図



### 3-6 計画期間

---

本計画期間は令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とします。

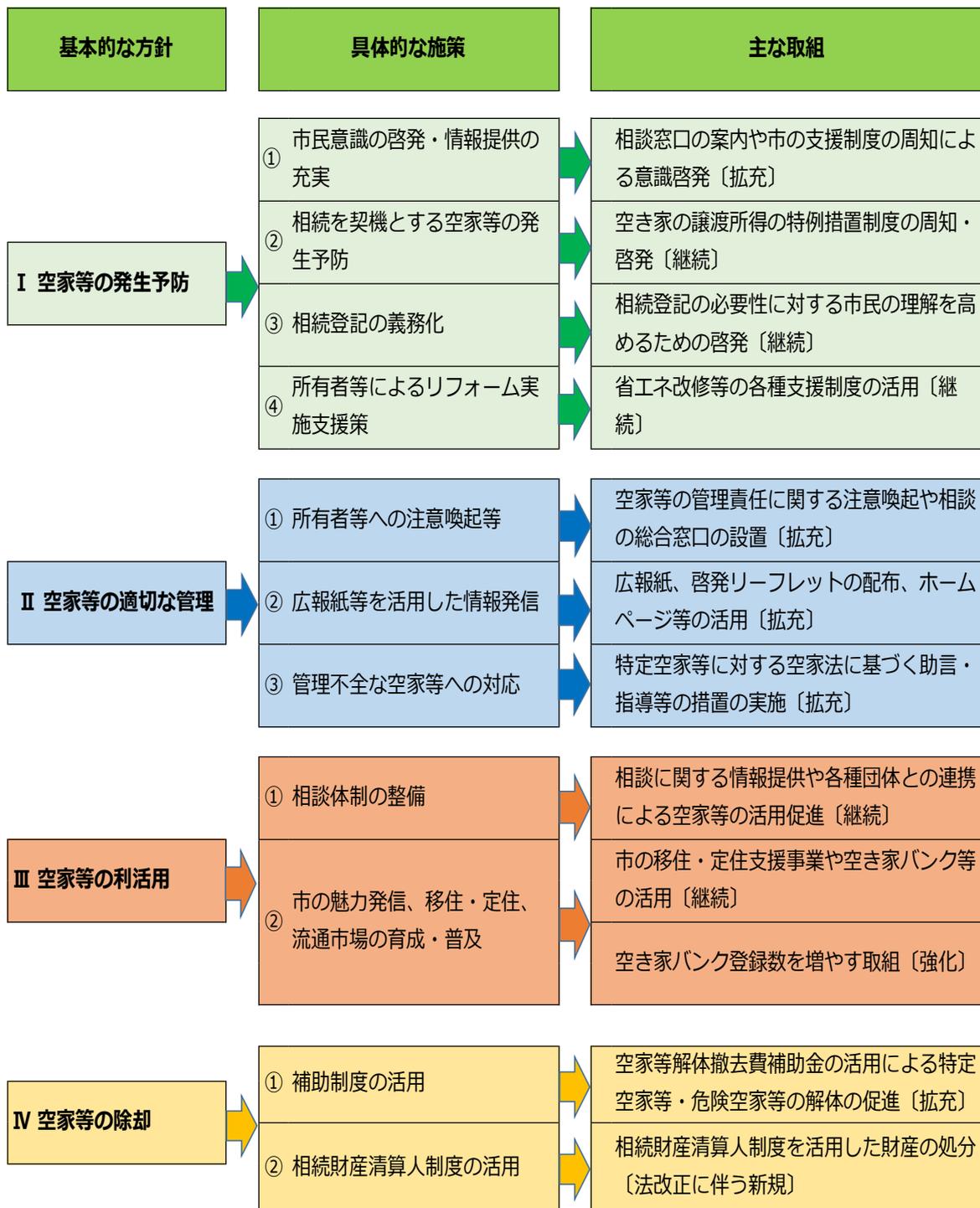
なお、計画期間中であっても、国や青森県の空家等政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行い、より効果的な施策の推進に努めるものとしてします。

# 第4章

# 空家等対策の具体的な施策

## 4-1 施策体系図

図 施策体系図



## I 空家等の発生予防に関する事項

---

空家等の増加を抑制するため、空家等の適正管理と同時に、現に居住中の建物所有者等に向けた空家等の発生を予防する取組を推進します。

### ① 市民意識の啓発・情報提供の充実〔拡充〕

市のホームページや広報紙等を活用し、住まいの管理・修繕等の必要性、相談窓口の案内や市の支援制度を積極的に周知することで、安全・安心な住まいづくりへの意識の啓発を図ります。

### ② 相続を契機とする空家等の発生予防〔継続〕

相続が空家等発生の要因となっていることから、所有者等が存命中における住まいに関する方針の検討、相続発生後の相続登記の必要性のほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）（資料5-1参照）」制度等を周知し、相続後の空家等の発生を防ぐための啓発を進めます。

### ③ 相続登記の義務化〔継続〕

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害のほか、所有者等が不明な空家等の発生を招く場合があります。

令和6年4月1日より相続登記が義務化されるため、本市でも、法定相続情報証明制度（資料5-1参照）の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する市民の理解を高めるための啓発を進めます。

### ④ 所有者等によるリフォーム実施支援策〔継続〕

本市で実施している住宅省エネ改修推進事業（資料5-2参照）の活用を通じ、住みやすい住宅として価値を維持し、安全に安心して居住できるように支援します。

## Ⅱ 空家等の適切な管理に関する事項

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、全国的な問題となっています。

また、空家法の定めにより、空家等の適切な管理は第一義的には所有者等にあることから、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を通じ、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

### ① 所有者等への注意喚起等〔拡充〕

空家等の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合には、所有者等が管理責任を問われることがあります。このような管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、所有者等に対して管理責任に関する注意喚起を図ります。

また、所有者等の中には、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したら良いか分からずに困っている方が少なからず存在していると考えられることから、こうした所有者等や市民からの問い合わせは、本市の総合窓口により対応し、専門的な内容の相談には、庁内関係部署や関係事業者へ取り次ぎ、技術的な支援が行える体制を整備します。

### ② 広報紙等を活用した情報発信〔拡充〕

空家等を適正管理することの必要性や放置によるリスク、本市の空家等対策等を周知するため、空き家パンフレットの配布、広報誌、市のホームページ等の様々な機会を通じ、市民に対して広く情報を発信します。



パンフレット「十和田市空き家対策」

### ③ 管理不全な空家等への対応〔拡充〕

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空家等に対する特定空家等への判定や措置の実施については、関係部署及び必要に応じ不動産、建築、法律等に関する専門家の意見を求めた上で方針を決定します。

また、特定空家等と判断するための判定基準や措置の手順については、空家法の規定や「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。以下「ガイドライン」という。）を参考に、建物の保安、衛生、景観その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断します。

### Ⅲ 空家等の利活用に関する事項

---

活用可能な空家等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、移住・定住の促進を図ります。

不動産、建築、法務などの関係機関、団体と連携・協力しながら、空家等の活用に向け、安心して積極的に行動できるよう情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組めます。

#### ① 相談体制の整備〔継続〕

空家等の活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために活用のイメージを持ってない所有者等に対しては、今後、宅地建物取引業協会、建築士会等の団体との連携を進めることで、情報提供や相談体制による売買、賃貸等を含む空家等の活用方法、関係事業者の紹介等を通じ、所有者等に対する働きかけによる空家等の活用促進を図ります。

#### ② 市の魅力発信、移住・定住、流通市場の育成・普及〔継続〕

移住・定住の促進に向けた移住相談会の開催のほか、空家等の需要者が安心して取得等を検討できる空家等流通市場の普及・定着に向け、市内の不動産、建築、法務などの関係機関、団体との連携を通じ、空家等を中古住宅市場で流通させる機会を創出します。

##### ・十和田市の魅力の積極的な情報発信、移住検討者への支援

近年若い世代を中心に、地方での暮らしへの興味が高まっています。そのような方々や十和田市をよく知らない方々に向け、移住ポータルサイト「日々コレ十和田ナリ」において十和田市の魅力や暮らし、子育てサポートの情報、暮らしの体験、移住者へのインタビュー、イベント情報などの様々な情報を積極的に発信しています。

また、移住検討者に対してはお試し滞在機会の提供や交通費の一部補助を、転入者に対しては引っ越し費用や住宅取得費用の一部補助（資料 5-3、5-4 参照）を行います。

TOWADA "HIBI" COLLECTION.

[十和田の暮らし](#)
[移住のコト](#)
日々コレ十和田ナリ
[メディア情報](#)
[お問合せ](#)



**十和田市について**  
 まちに歴史あり。先人たちが築き上げてきたこの街を、大切に暮らす日々。



### 十和田ってどんなところ？

青森県南内陸部にある十和田市は、県内第4位の人口を擁する都市です。国の特別名勝及び天然記念物に指定された「十和田湖」、「奥入瀬渓流」など東北を代表する観光地としても知られています。古くは、「日本三大開拓地」のひとつとして、荒れ果てた台地から、川をつくり、田畑をつくり、全国でも有数の農畜産物の生産地域へと変貌を遂げました。現在は、十和田市現代美術館をはじめとした「アートの街」として、自然と調和する美しい街並みを築いています。

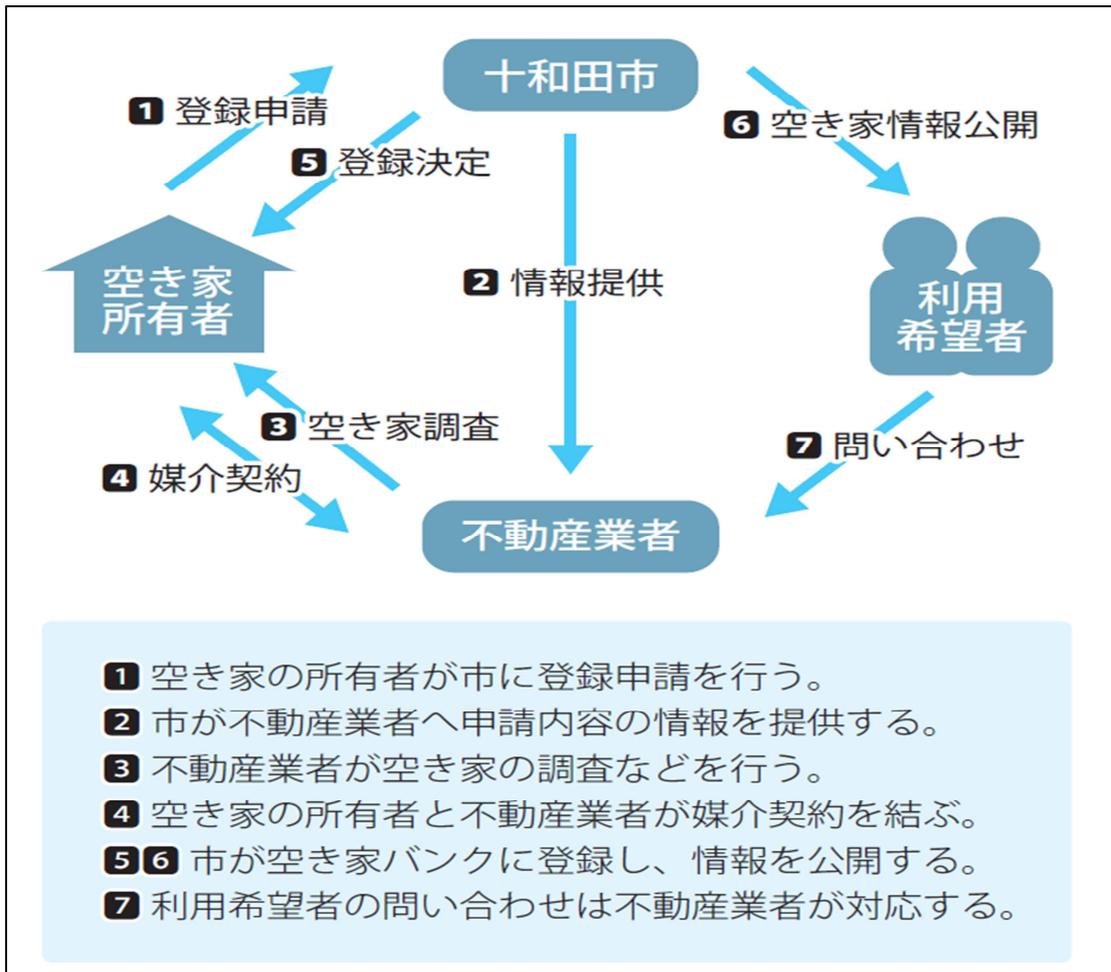
## 移住ポータルサイト「日々コレ十和田ナリ」

### ・「十和田市空き家バンク」による需給のマッチング促進

本市では、宅地建物取引業協会との協力体制のもとで空家等の利活用による空家等の解消を図るため「十和田市空き家バンク」（資料 5-5 参照）制度を創設して、利用可能な空家等の登録を受け付け、情報を広くホームページで公開しています。

また、本制度と利用促進のための奨励金（資料 5-5 参照）により、空家等の流通機会の増大を目指します。

図 空き家バンク登録の流れ



・空家等の活用による地域活性化に向けた創業者・起業者支援

本市では、新規起業・創業する個人又は法人に対し、創業セミナーや支援無料相談、支援機関の紹介を行い、経営ノウハウの習得機会を提供しています。

また、支援の一環として、市内の空き店舗、空き事業所、空き家を活用して事業を開始する方に対する改修等に係る経費の一部を補助（資料 5-6 参照）することで、事業開始を促すとともに地域活性化を図ります。

・移住により空家等を活用する就農者への支援

近年の農業の課題として、就農者の高齢化、後継者不足及び若い農業の担い手不足が全国で指摘されています。本市でも離農者の増加による耕作放棄地や空家等の発生が懸念され、若手農業者の確保が大きな課題です。

そこで、意欲のある農業の担い手の育成・支援による農業畜産業の振興とともに、地域の活性化を図ることの一環として、市外から本市の集落へ移住・定住して新規に就農する若者の受入れ体制（資料 5-7 参照）を整備します。

## IV 空家等の除却に関する事項

---

周囲へ悪影響を及ぼす恐れのある活用できない空家等に関し、除却費用の一部を補助します。

### ① 補助制度の活用〔拡充〕

空家等を解体する意志があっても経済的な事情により、実施できない所有者等に対して、本市で実施している空家等解体撤去費補助金（資料 5-8 参照）の活用を促して、特定空家等や危険空家等の所有者等を対象に、市で空家等の解体に係る費用を一部補助します。

なお、倒壊等の可能性が非常に高いランク C の空家等の所有者に対しては、優先順位をつけて、個別に本制度を周知し、周囲へ悪影響を及ぼす恐れのある空家等を少しでも解消するように努めます。

## 4-2 新たな取り組みについて

---

### ○相続財産清算人制度の活用〔法改正に伴う新規〕

空家等の所有者等が亡くなり、相続人の存在・不存在が明らかでない場合（相続人全員が相続放棄し、結果として相続する者がいなくなった場合も含む）、空家等がそのまま放置されて、周囲へ悪影響を及ぼす危険な状態になる可能性があります。

このような空家等になってしまった場合、相手方がいないため、空家法に基づく適正管理の依頼ができません。

全国的にも、このような空家等が増加してきており、本市にも複数存在するため、今後は相続財産清算人制度を活用して、相続財産清算人の申し立てを行い、財産の処分・清算（家屋の除却及び土地の処分など）をします。

ただし、市内にあるすべての相続財産法人の清算を行うのではなく、立地条件や危険度を加味し、選定にあたっては、空家等対策庁内検討委員会等で協議した上で、実施します。

### ○空き家バンクの登録数を増やすために〔強化〕

一部の空家等は、建物の状態や敷地等の状態が良いにも関わらず、所有者等に不動産の基本的な知識がなく、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっている物件が多く存在します。

今後は居住誘導区域内などにある市で把握している利活用可能なランクSとランクAの空家等の所有者等に手紙等で空き家バンクへの登録を勧め、空き家バンクの登録数の増加を目指します。

## 4-3 空家等の調査に関する事項

---

### ○空家等に関する調査

本市では、平成 30 年度、令和 5 年度に市内全域を対象とした空家等実態調査を実施しました。今後は本調査結果を空家等情報として整備し、市民・町内会等から寄せられた苦情・相談等の情報提供により加除していきます。

### ○市民から空家等の情報提供

本市では、市民から管理不全な空家等に対する苦情や情報提供が寄せられた場合には、空家等の状況を外観調査等の実施により確認するとともに、所有者等を調査し、空家等の適正管理の促進に努めます。

なお、空家等の調査に当たっては、主に登記簿謄本（登記事項証明書）の活用により所有者等を把握することとし、所有者等が死亡している場合は法定相続人の調査を行います。なお、登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者・納税管理人・送付先等については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用します。

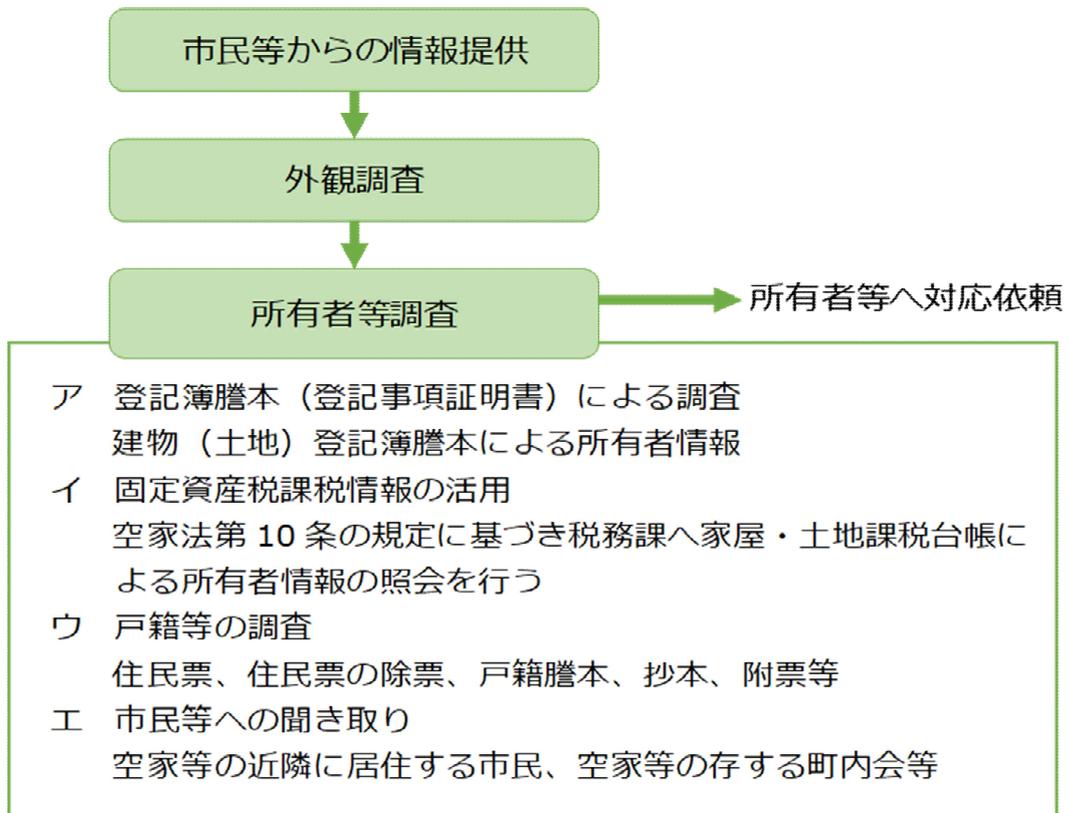
権利関係者が不明または不存在の場合には、財産管理人制度（資料 5-9 参照）を活用するなど適切な対応を検討します。

### ○空家等情報の管理・更新

収集した空家等情報はデータ化し、管理・更新します。なお、空家等情報は必要に応じて庁内関係部署で共有しますが、個人情報に該当するデータは「十和田市個人情報の保護に関する法律の施行に関する条例」に則り適正に管理します。



図 空家等情報提供を受けた後の対応フロー



## 4-4 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

---

適切な管理が行われていない空家等が近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、空家法第2条第2項（①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）に規定された空家等を特定空家等と定め、近隣住民の住環境の保全・向上のために、特定空家等の所有者等に対する助言・指導、勧告等の各種措置を行うことと規定されています。

### ○基本的な方針

住民等からの情報提供をもとに調査した結果、特定空家等に該当する可能性がある空家等に対しては、現地調査や立入調査により特定空家等と市長が認定したものについて、除却、修繕、立木等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講ずるよう助言・指導、勧告等の措置を実施します。

なお、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の置かれている状況・近隣住民からの意見等を集約し、情報提供を行っていきます。

### ○特定空家等の認定

#### ① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用意向等、所有者等の事情の把握に努め、記録します。

#### ② 立入調査

市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、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実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、また、必要に応じ建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

③ 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、空家法第 22 条第 16 項の規定に基づき国土交通省が定めたガイドラインで参考となる基準が示されています。本市では、本ガイドラインを参考に対応を進めていきます。

④ 特定空家等の認定

現地調査や立入調査の結果、ガイドラインに基づき策定した「特定空家等と判断するための判定基準」に照らし合わせて特定空家等と認められるものについては、十和田市空家等対策協議会で協議の上、市長が特定空家等と認定します。

⑤ 特定空家等と認定されなかった空家等への対応

現地調査や立入調査の結果、特定空家等に認定されなかった空家等についても適切な管理が必要です。

これらの空家等に対しては、空家法第 12 条に基づく情報提供（支援制度等）や適切な管理のお願いなどの助言等、適切な管理を促します。

## ○特定空家等に対する措置

### ① 助言・指導（空家法第 22 条第 1 項）

除却、修繕、立木等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所有者等に対し助言・指導を行います。

### ② 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

助言又は指導にもかかわらず、所有者等による改善がみられない場合、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、「空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（資料 5-10 参照）」として、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部署と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

### ③ 命令（空家法第 22 条第 3 項）

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に、本市が特に必要と認めた場合には、所有者等に対し、相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命令します。

### ④ 行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

### ⑤ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、その者の負担において、本市自らその者が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

## ○空家法以外の法令の活用検討

適正管理が行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、空家等対策に関連する法令・例規等により各法令等の目的に沿って必要な措置が講じられる場合も考えられます。各法令により、目的や講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を関係機関と連携して、必要に応じて対応を判断します。

表 空家等対策に関連する法令

| 施策等の名称                         | 制度等の根拠  | 概要  | 主な空家法との相違点  |
|--------------------------------|---|---|---|
| 建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置 | 建築基準法<br>第 10 条   | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。</li> <li>◆特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。</li> <li>◆特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆措置権者（特定行政庁）が異なる。</li> <li>◆「空家等」以外も対象となる。</li> <li>◆“景観を損なっている状態”は措置対象とならない。</li> <li>◆略式代執行の場合、“著しく公益に反する”ことも要件となる。</li> </ul> |
| 道路法に基づく禁止行為等に対する措置             | 道路法<br>第 43 条<br>第 44 条<br>第 47 条の 11<br>第 48 条<br>第 71 条 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>◆道路保全立体区域内の制限</li> <li>◆道路管理者等の監督処分</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆措置権者（道路管理者）が異なる。</li> <li>◆「空家等」以外も対象となる。</li> <li>◆道路に関する禁止行為のみが措置の対象となる。</li> </ul>   |

| 施策等の名称             | 制度等の根拠                            | 概要  | 主な空家法との相違点  |
|--------------------|-----------------------------------|---|---|
| 消防法に基づく火災の予防のための措置 | 消防法<br>第3条<br>第5条<br>第5条の3<br>第9条 | 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。<br>火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。 | ◆措置権者（消防長、消防署長その他の消防吏員）が異なる。<br>◆「空家等」以外も対象となる。<br>◆火災予防や消防活動の障害のみが措置の対象となる。    |
| 民法に基づく事務管理         | 民法<br>第697条<br>第698条              | 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。なお管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。                              | ◆行政以外も実施可能<br>◆「空家等」以外も対象となる。<br>◆本人の意思に反することはできない。<br>※事務管理に基づく対応が可能か否かは議論がある。 |
| 民法に基づく緊急避難         | 民法<br>第720条第2項                    | 他人の物から生じた急迫の危険を避けるためその物を損傷した場合、損害賠償の責任を負わない。  | ◆行政以外も実施可能<br>◆「空家等」以外も対象となる。<br>◆“急迫の危険”が生じている場合に限られる。                         |

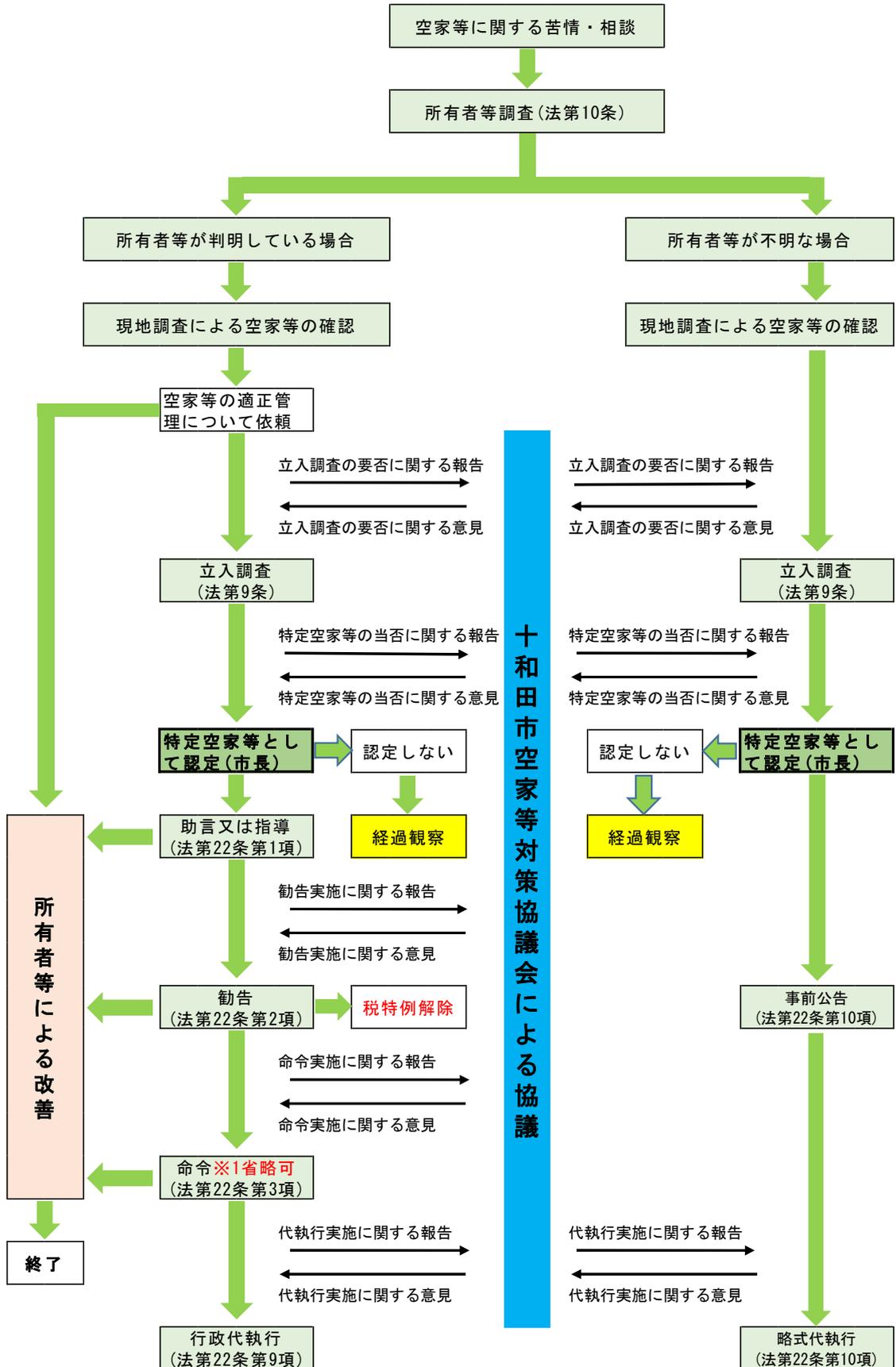
| 施策等の名称             | 制度等の根拠   | 概要  | 主な空家法との相違点   |
|--------------------|--|---|--|
| 災害対策基本法に基づく応急公用負担等 | 災害対策基本法<br>第 64 条                              | 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆「空家等」以外も対象となる。</li> <li>◆災害発生時等に限定される。</li> <li>◆応急措置を実施するため緊急の必要がある場合に限定される。</li> </ul> |
| 災害救助法に基づく救助        | 災害救助法<br>第 4 条第 10 号<br>災害救助法施行令<br>第 2 条第 2 号 | 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆措置権者（都道府県知事）が異なる。</li> <li>◆「空家等」以外も対象となる。</li> <li>◆災害によって運ばれた支障物のみが対象となる。</li> </ul>   |

出典：国土交通省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」

## ○その他の対処

台風の接近などにより、空家等のトタン等の飛散及び倒壊のおそれにより周辺住民への影響が明らかな場合は、緊急避難等の空家法以外の法令に基づき、応急の措置を実施します。

図 特定空家等に対する措置フロー



※1 空家法の改正により、緊急時の場合は命令の事前手続きを経ずに、行政代執行が可能となった。

## 4-5 管理不全空家等について

---

空家法の改正（R5.12 施行）により、新たに「管理不全空家等」という空家等の定義付けがされました。

### 管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）

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

---

#### ○管理不全空家等に対する措置

特定空家等と同様に管理不全空家等についても、指導を行い、それでも改善されずに、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られるときは、当該指導をされた者に対し、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を防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

なお、勧告をされた場合、特定空家等に対する勧告と同様に固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなります。

## 5-1 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

### ○相談窓口の設置

市民及び空家等所有者等からの空家等に関する苦情や相談については、建設部都市整備建築課を相談の総合窓口として、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行います。

#### 主な相談のイメージ（対市民）

- 近隣の空家等の管理状態に関すること
- 近隣の空家等の敷地の管理状態に関すること
- 本市が実施する空家等対策事業に関すること

#### 主な相談のイメージ（対所有者等）

- 相続したが活用する予定がない
- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- リフォームを考えているがお金がない
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 市から通知が届いたがどう対応すればいいのか
- 空き家バンクへ登録したい
- 解体補助金を活用したい

## 5-2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

本市は、庁内関係部署及び十和田市空家等対策協議会並びに専門家、関係事業者との協力体制を構築し、必要に応じて意見を求め、空家等対策を円滑かつ効果的に推進します。

### ○庁内推進体制の整備

#### ① 主管部局

空家等対策に係る事務の主管部局は、建設部都市整備建築課とします。

#### ② 十和田市空家等対策協議会との連携

本市は十和田市空家等対策協議会条例に基づき、十和田市空家等対策協議会を設置しています。本計画に記載した事項の実施のほか、所掌事務については、不動産、建築、法律等の専門的な見地に基づき協議を行います。

表 十和田市空家等対策協議会

|      |  |
|------|--|
| 名称   | 十和田市空家等対策協議会   |
| 委員   | (1) 地域住民<br>(2) 法務、不動産又は建築に関する学識経験者<br>(3) 関係行政機関の職員<br>(4) その他市長が必要と認める者  |
| 所掌事務 | (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する協議<br>(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための協議<br>(3) 空家等の調査や特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する協議<br>(4) 特定空家等に認定後の当該空家等に対する措置の方針に関する協議 |

#### ③ 庁内関係部署との連携体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、庁内関係部署が連携（資料6参照）して対策を推進することが必要となります。このため、建設部都市整備建築課が中心となり、庁内関係部署との協力体制を構築し、空家等情報を受け付けてから、初期対応までをスムーズに行い、住民サービスの向上につなげていきます。

## ○専門家、関係事業者団体との連携体制

空家等の発生予防、適切な管理、利活用に関する所有者等の諸問題の解決に当たっては、市の情報や庁内連携だけでは対応が難しいという根本的な課題があります。

そのため、専門家、関係事業者団体の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。そこで、関係機関、団体との連携を強め、双方の情報や機能を連携・補完させつつ、対策を進めていきます。

表 専門家、関係事業者団体との連携体制

| 専門家<br>関係事業者団体等       | 連携及び協力  |
|-----------------------|---|
| 宅地建物取引業協会<br>全日本不動産協会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家バンク制度における協力</li> <li>○ 不動産流通における空家等の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充等</li> </ul> |
| 弁護士会                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空家等をめぐる紛争解決の相談</li> <li>○ 相続時の遺産分割協議等に関する相談</li> </ul>                 |
| 司法書士会                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 相続登記に関する相談及び調査</li> <li>○ 成年後見制度、財産管理人制度に関する相談</li> </ul>              |
| 建築士会                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空家等のリフォーム、耐震判断等の技術的な対応等</li> </ul>                                     |
| 土地家屋調査士会              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地又は家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等</li> </ul>                                    |
| 不動産鑑定士協会              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資産価値や利活用に関する相談等</li> </ul>   |
| 行政書士会                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 行政提出書類に関する相談及び手続の代理</li> </ul>   |
| 金融機関                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空家等に関する融資、リバースモーゲージ商品等に関する相談</li> </ul>                                |
| 社会福祉協議会               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢の所有者に対する住まいの相談・情報提供等</li> <li>○ 不動産担保型生活資金に関する相談</li> </ul>          |
| 警察                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 危険回避のための対応等</li> </ul>   |
| 消防                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 火災の予防に関すること</li> <li>○ 通報連絡を受けた空家等情報の共有・連携に関すること</li> </ul>            |
| 町内会                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 意識啓発、空家等情報の提供、地域による見回り等</li> </ul>                                     |

## ○空家等管理活用支援法人の指定について

特定非営利活動法人や一般社団法人、一般財団法人、または空家等の管理・活用を図ることを目的とする会社等を空家法第 23 条第 1 項における空家等管理活用支援法人に指定して、空家法第 24 条に規定する業務を行わせることが可能となりました。

しかし、当面の間は、空家等管理活用支援法人の指定は行わずに、市で業務を行います。

## 5-3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

---

### ○国が創設する空家等対策の新規制度等への対応について

国が創設する空家等対策に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本市で活用可能か精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例等の情報収集を行い、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を検討します。

## 資料編

---

- 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 令和 5 年度アンケート調査（集計結果）
- 資料 3 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  
【概要】
- 資料 4 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（ガイドライン）【概要】
- 資料 5 各種支援制度・補助事業等
- 資料 6 実施体制
- 資料 7 十和田市空家等対策協議会条例
- 資料 8 十和田市空家等対策協議会委員名簿
- 資料 9 十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱
- 資料 10 十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿
- 資料 11 第 2 次十和田市空家等対策計画策定経緯

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

---

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 号

## 目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

## 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。

10 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。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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をすることができる。

(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 空家等対策計画を作成した市町村（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、同号中「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二百二十七号）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二百二十七号）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

(市街地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

第二十二條 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(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いとまがないときは、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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、市町村長に対し、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(同條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（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條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）

第三條 前條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）

第四條 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。

## 令和5年度アンケート調査（集計結果）

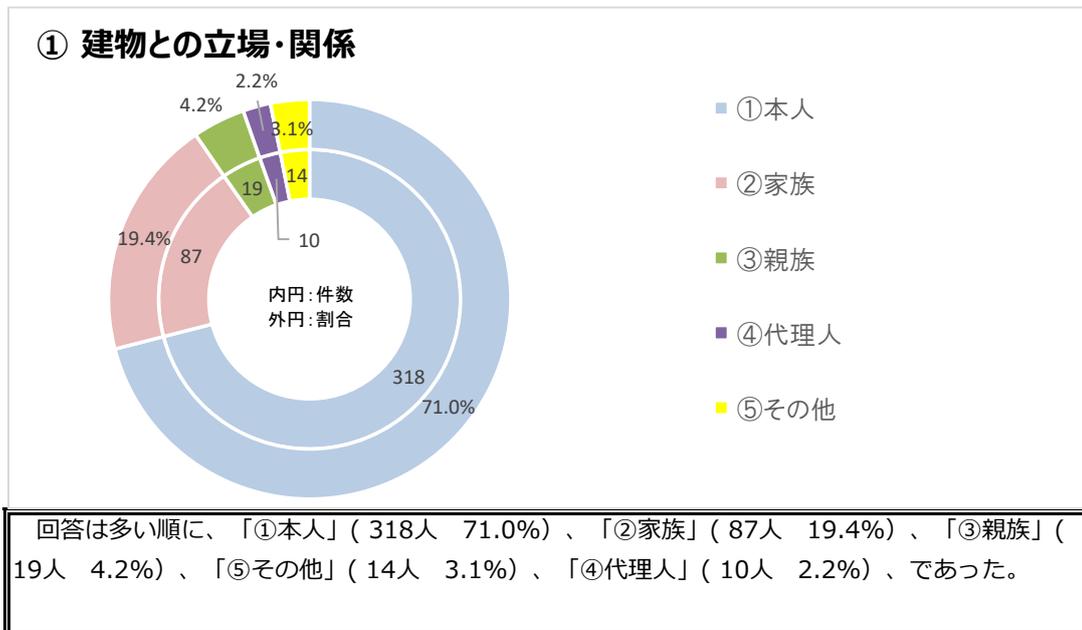
## 意向調査結果の集計

送付数865件のうち、回答のあった475件（回収率54.9%）の意向調査結果は、以下のとおりである。

## 1 最初にあなた（建物所有者及び関係者様）についておたずねします

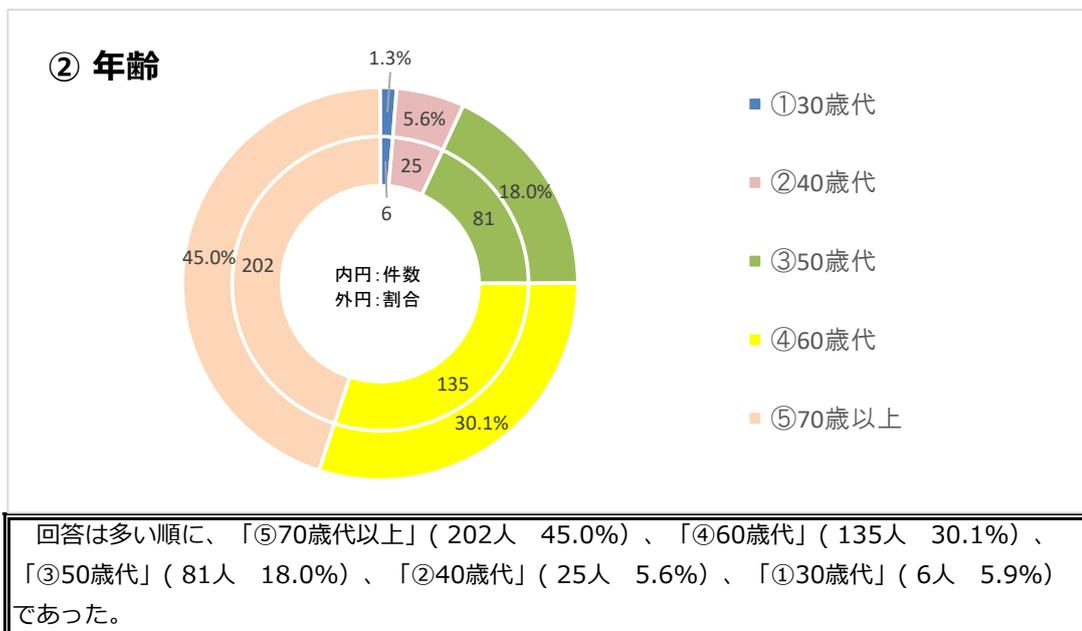
① 調査対象の建物に対するあなたの「立場・関係」はどれにあてはまりますか。（1つに○）

※回答件数： 448



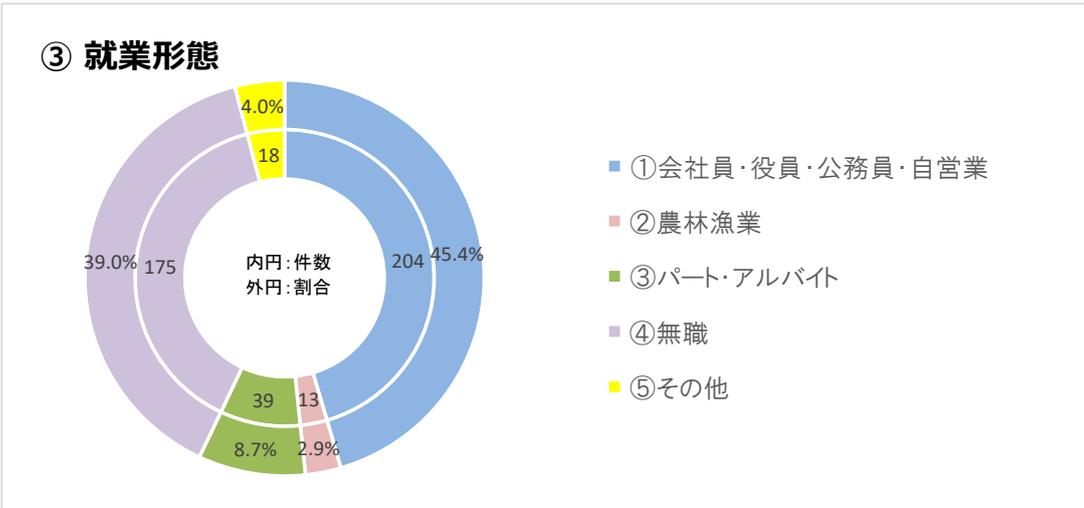
② あなたの「年齢」はおいくつですか。（1つに○）

※回答件数： 449



③ あなたの「就業形態」はどれにあてはまりますか。(1つに○)

※回答件数： 449

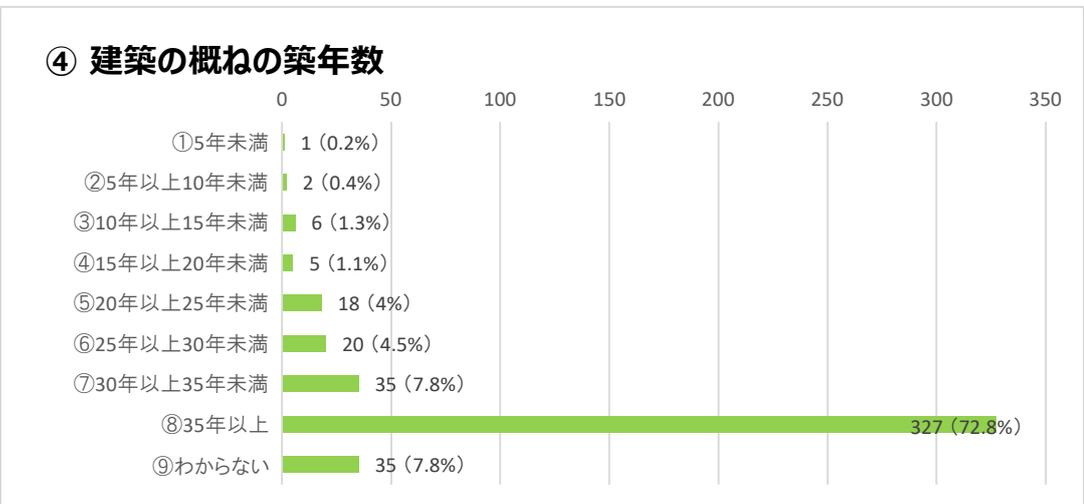


回答は多い順に、「①会社員・役員・公務員・自営業」(204人 45.4%)、「④無職」(175人 39.0%)、「③パート・アルバイト」(39人 8.7%)、「⑤その他」(18人 4.0%)、「②農林漁業」(13人 2.9%)であった。

④ 調査対象の建物の「概ねの建築年数」をお答えください。(1つに○)

※増築等している場合はその建物の主たる部分、居宅・倉庫など敷地内に建物が複数ある場合は居宅についてお答えください。

※回答件数： 449



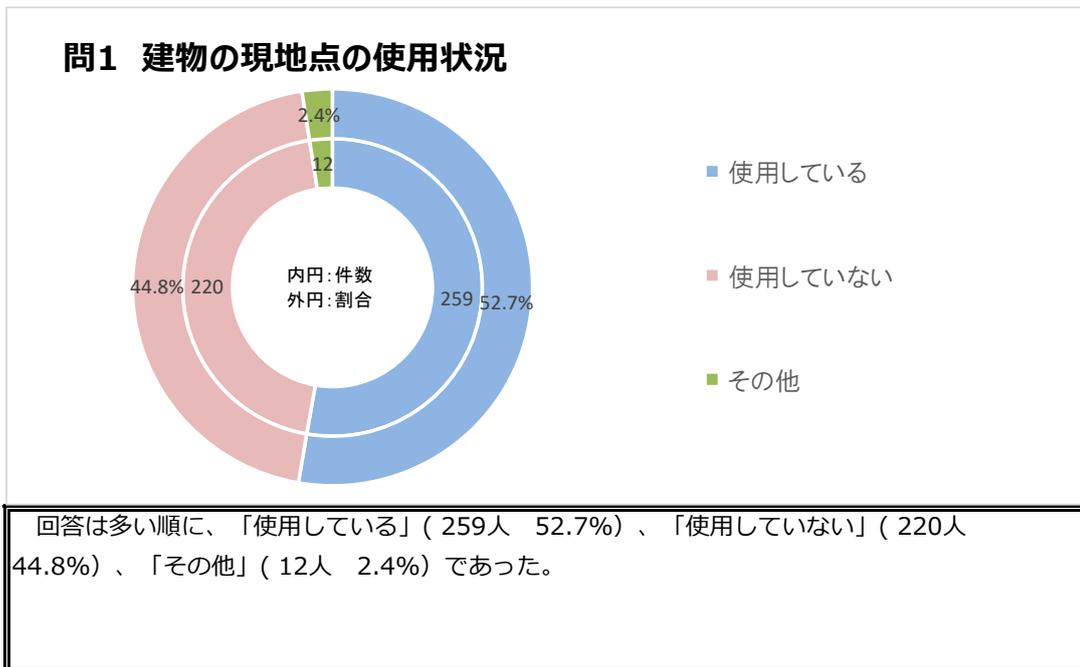
回答は多い順に、「⑧35年以上」(327人 72.8%)、「⑦30年以上35年未満」(35人 7.8%)、「⑨わからない」(35人 7.8%)、「⑥25年以上30年未満」(20人 4.5%)、「⑤20年以上25年未満」(18人 4.0%)であった。

2 建物の状況についておたずねします

問1 その建物を「現時点で使用」していますか。(1つに○)

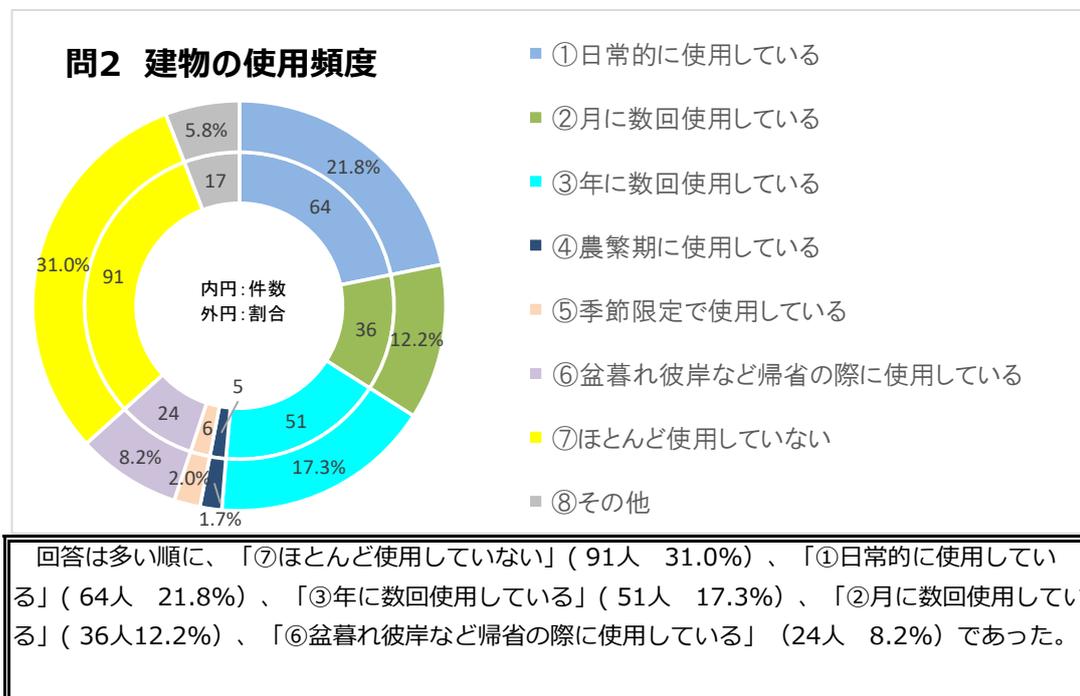
※「今後の予定」ではなく「現時点の使用状況」をお答えください。

※回答件数： 491



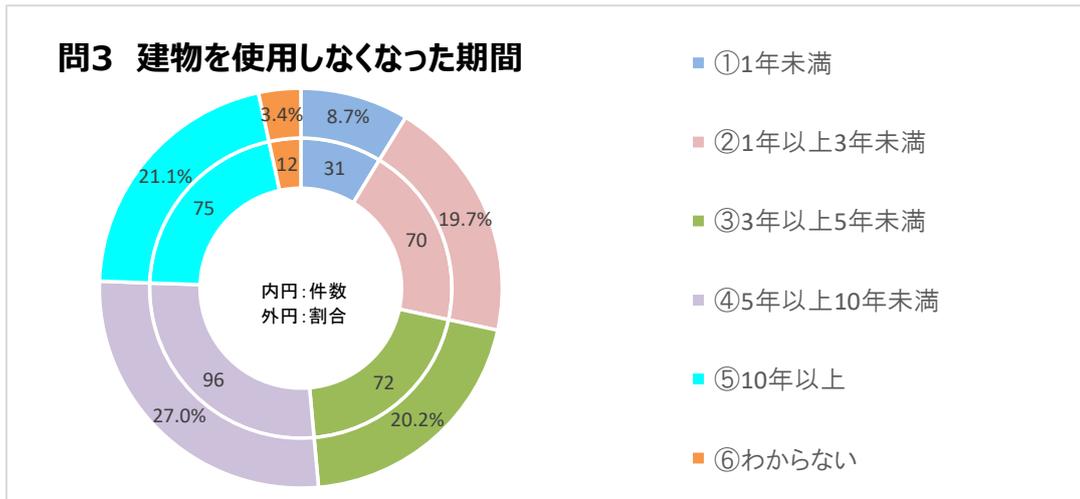
問2 その建物を「どのくらいの頻度で使用」していますか。(1つに○)

※回答件数： 294



問3 その建物を「使用しなくなってどれくらい経過」しますか。(1つに○)

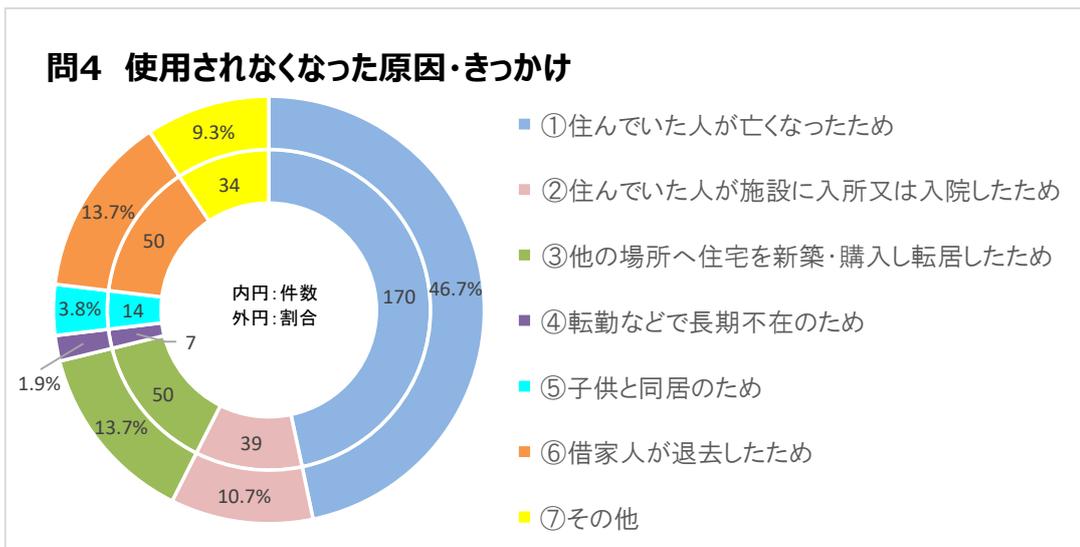
※回答件数： 356



回答は多い順に、「④5年以上10年未満」(96人 27.0%)、「⑤10年以上」(75人 21.1%)、「③3年以上5年未満」(72人 20.2%)、「②1年以上3年未満」(70人 19.7%)、「①1年未満」(31人 8.7%)であった。

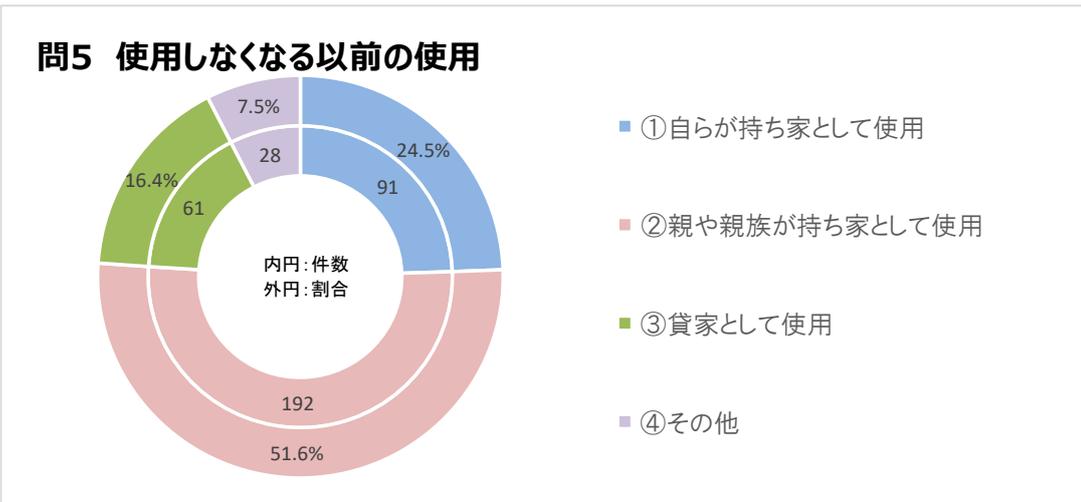
問4 その建物が「使用されなくなった原因・きっかけ」を教えてください。(1つに○)

※回答件数： 364



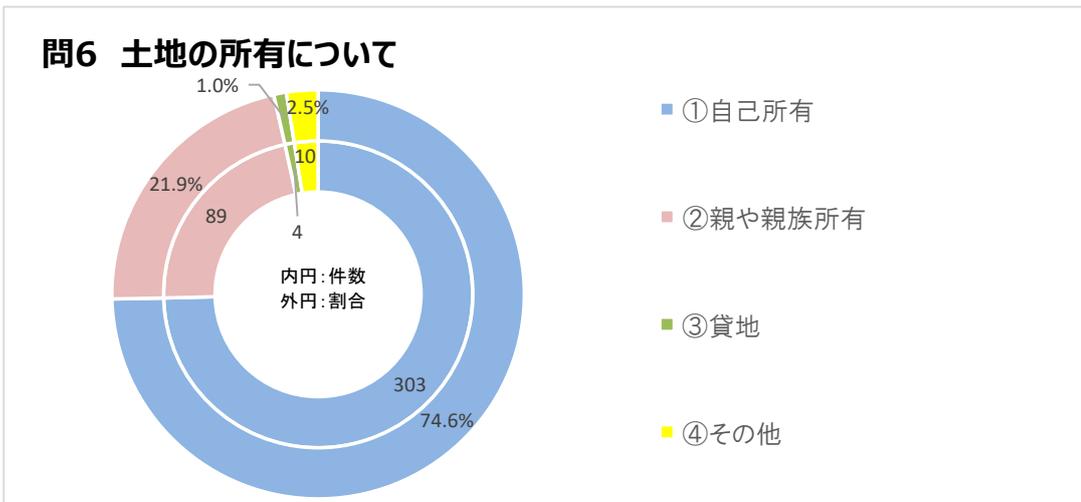
回答は多い順に、「①住んでいた人が亡くなったため」(170人 46.7%)、「③他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため」(50人 13.7%)、「⑥借家人が退去したため」(50人 13.7%)、「②住んでいた人が施設に入所又は入院したため」(39人 10.7%)、「⑦その他」(34人 9.3%)であった。

問5 その建物の「使用しなくなる以前の使用」について教えてください。(1つに○)  
 ※回答件数： 372



回答は多い順に、「②親や親族が持ち家として使用」(192人 51.6%)、「①自らが持ち家として使用」(91人 24.5%)、「③貸家として使用」(61人 16.4%)、「④その他」(28人 7.5%)であった。

問6 その建物が建っている「土地の所有」について教えてください。(1つに○)  
 ※回答件数： 406

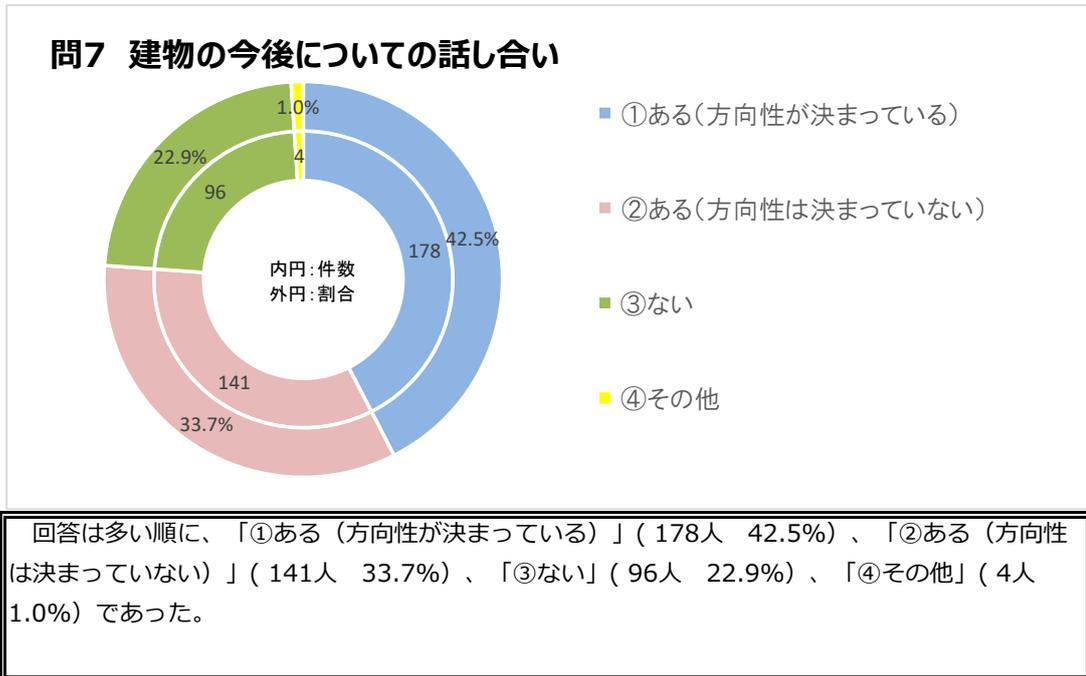


回答は多い順に、「①自己所有」(303人 74.6%)、「②親や親族所有」(89人 21.9%)、「④その他」(10人 2.5%)、「③貸地」(4人 1.0%)であった。

3 建物の状態や維持管理についておたずねします

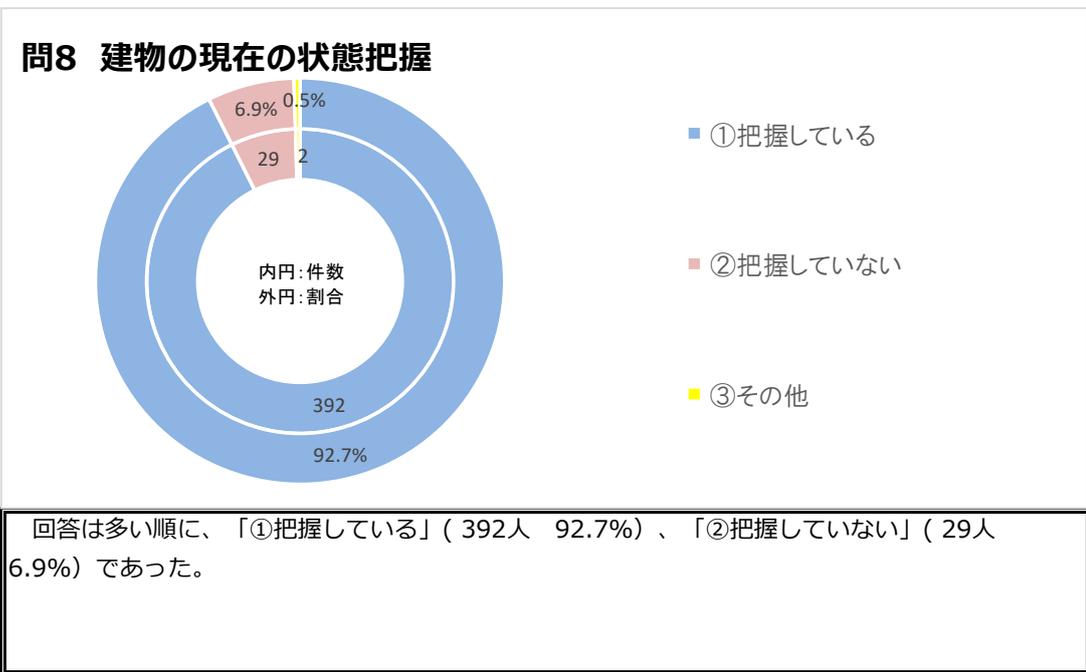
問7 その建物の今後の方向性などについて「話し合い」をしたことはありますか。  
(1つに○)

※回答件数： 419

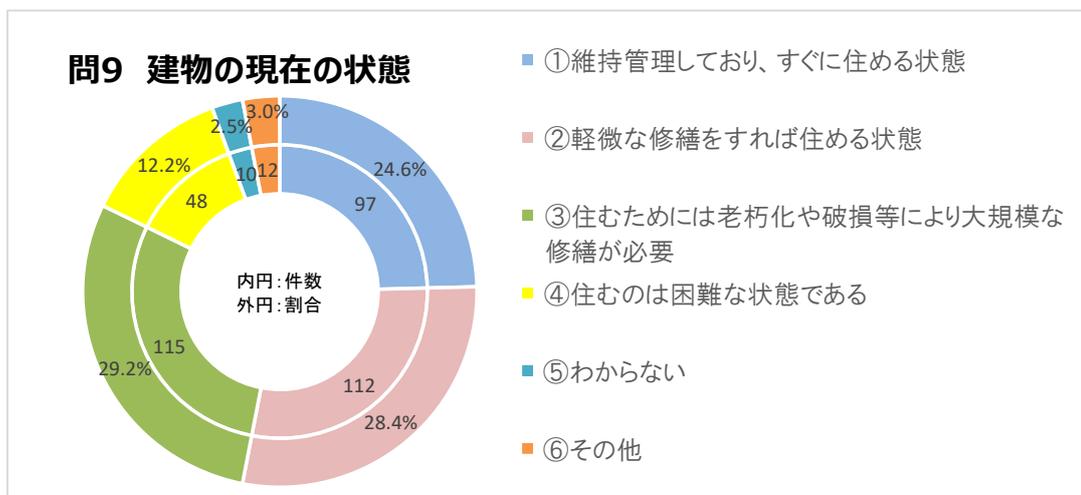


問8 その建物の「現在の状態を把握」していますか。(1つに○)

※回答件数： 423

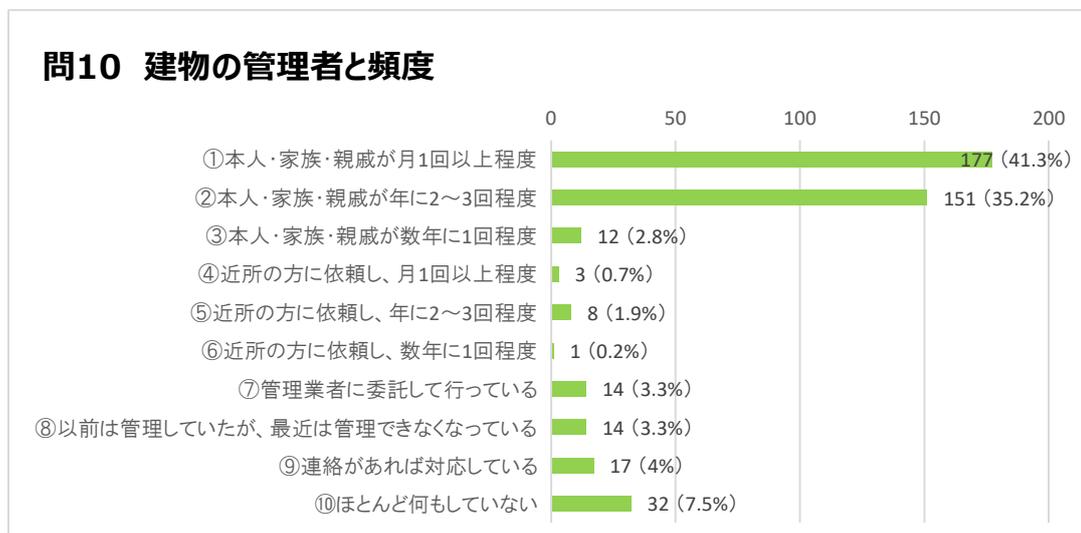


問9 問8で「①把握している」とお答えした方にお聞きします。  
 その建物は「現在どのような状態」ですか。（1つに○）  
 ※回答件数： 394



回答は多い順に、「③住むためには老朽化や破損等により大規模な修繕が必要」（115人 29.2%）、「②軽微な修繕をすれば住める状態」（112人 28.4%）、「①維持管理しており、すぐに住める状態」（97人 24.6%）、「④住むのは困難な状態である」（48人 12.2%）、「⑥その他」（12人 3.0%）であった。

問10 その建物の管理は「主に誰がどのくらいの頻度」で行っていますか。（1つに○）  
 ※管理＝清掃・点検・草刈・通気・修繕・雪下ろしなど  
 ※回答件数： 429



回答は多い順に、「①本人・家族・親戚が月1回以上程度」（177人 41.3%）、「②本人・家族・親戚が年に2～3回程度」（151人 35.2%）、「⑩ほとんど何もしていない」（32人 7.5%）、「⑨連絡があれば対応している」（17人 4.0%）、「⑦管理業者に委託して行っている」（14人 3.3%）、「⑧以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている」（14人 3.3%）であった。

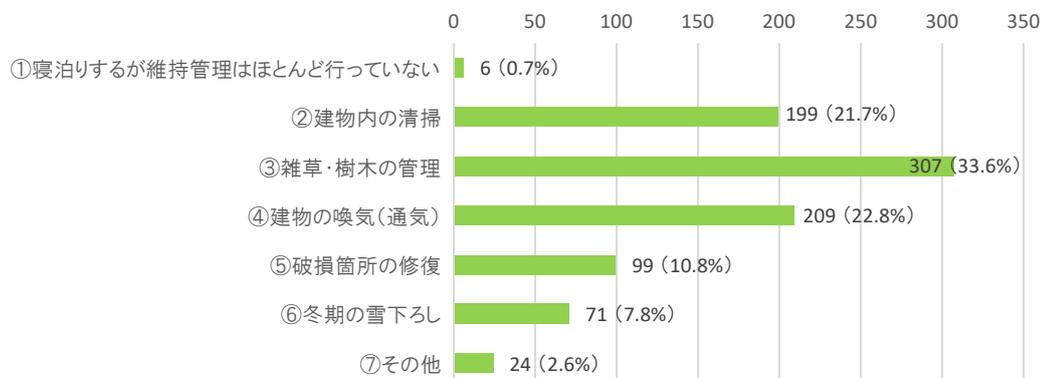
問11 問10で「①～⑦」とお答えした方にお聞きします。

その建物のために行った「維持管理などの実施状況」について教えてください。

(あてはまるもの全てに○)

※回答件数： 915

### 問11 建物の維持管理の実施状況

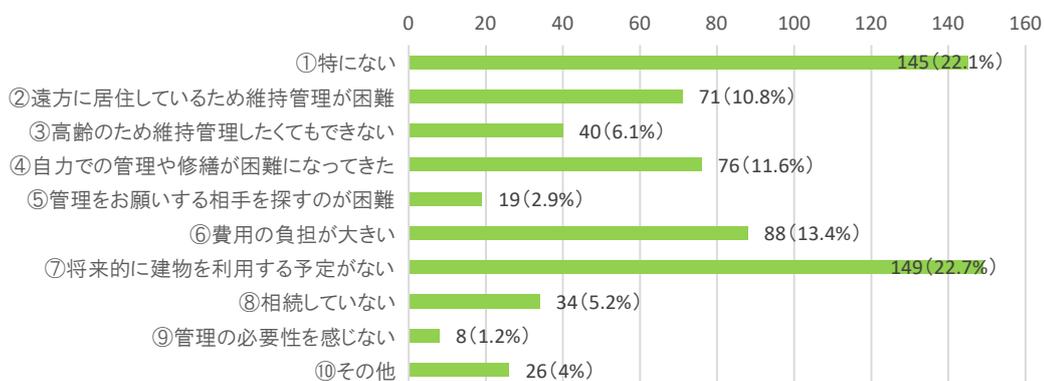


回答は多い順に、「③雑草・樹木の管理」(307人 33.6%)、「④建物の喚気(通気)」(209人 22.8%)、「②建物内の清掃」(199人 21.7%)、「⑤破損箇所の修復」(99人 10.8%)、「⑥冬期の雪下ろし」(71人 7.8%)であった。

問12 その建物を「維持管理する上で困っていること」や「維持管理できない(しない)理由」について教えてください。(あてはまるもの全てに○)

※回答件数： 656

### 問12 維持管理上困っていること・できない理由

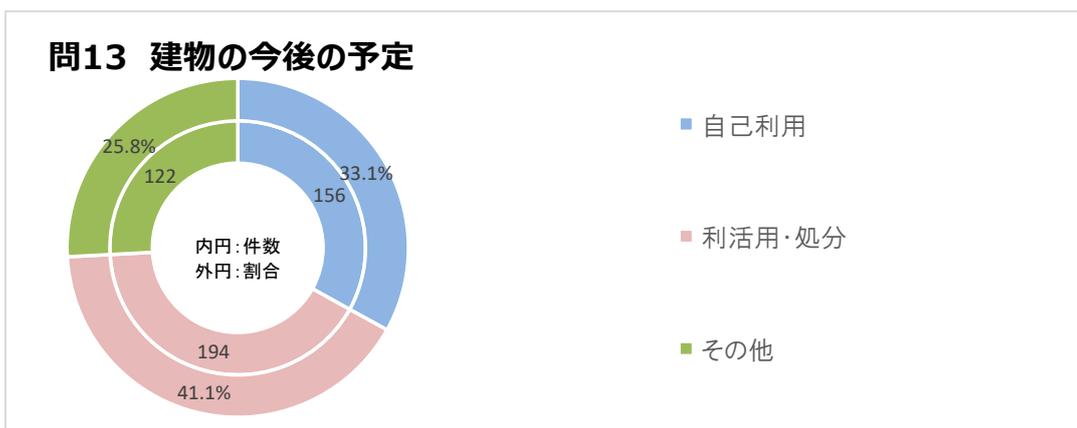


回答は多い順に、「⑦将来的に建物を利用する予定がない」(149人 22.7%)、「①特にない」(145人 22.1%)、「⑥費用の負担が大きい」(88人 13.4%)、「④自力での管理や修繕が困難になってきた」(76人 11.6%)、「②遠方に居住しているため維持管理が困難」(71人 10.8%)であった。

4 建物の利活用・処分についておたずねします

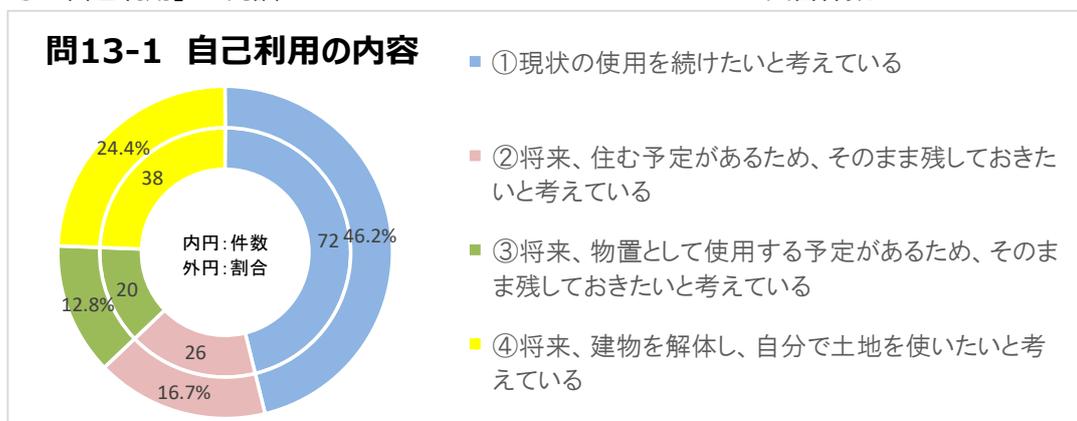
問13 その建物は「今後どのようにしていく予定」ですか。(1つに○)

※回答件数： 472



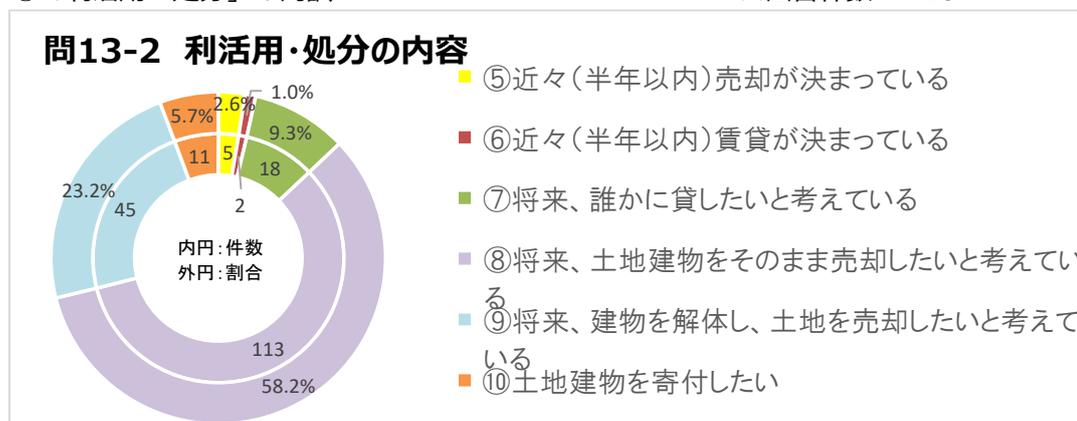
○「自己利用」の内訳

※回答件数： 156



○「利活用・処分」の内訳

※回答件数： 194



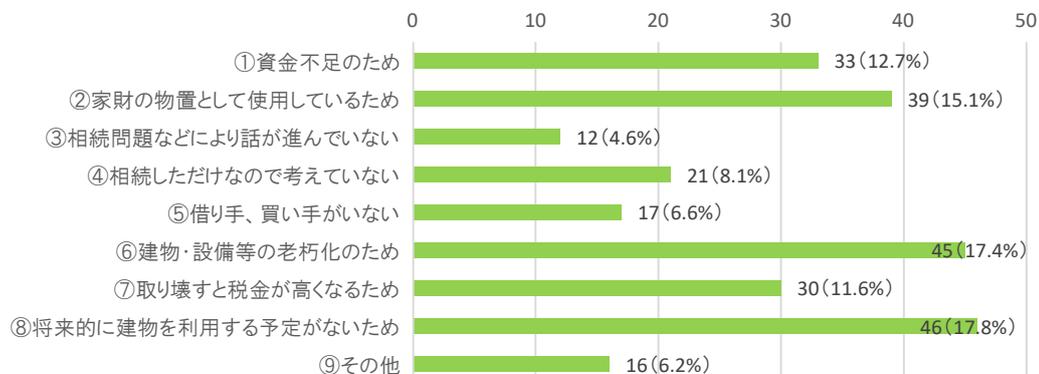
回答は多い順に、「利活用・処分」(194人 41.1%)、「自己利用」(156人 33.1%)、「その他」(122人 25.8%)であった。

自己利用の内訳は、「①現状の使用を続けたいと考えている」(72人 46.2%)、「④将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている」(38人 24.4%)、「②将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている」(26人 16.7%)、「③将来、物置として使用する予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている」(20人 12.8%)、であった。

利活用・処分の内訳は、「⑧将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている」(113人 58.2%)、「⑨将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている」(45人 23.2%)、「⑦将来、誰かに貸したいと考えている」(18人 9.3%)「⑩土地建物を寄付したい」(11人 5.7%)であった。

問14 問13で「その他（まだ決めていない）」とお答えした方にお聞きます。  
 その建物の今後の活用について「まだ決めていない理由」について教えてください。  
 （あてはまるもの全てに○）  
 ※回答件数： 259

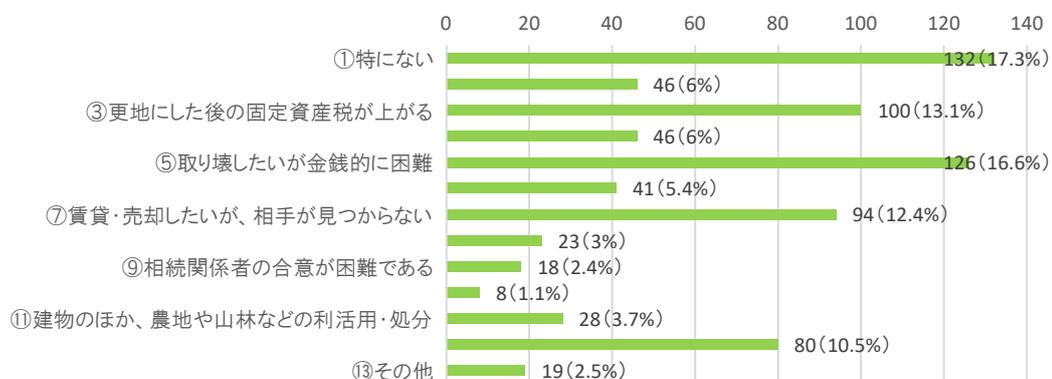
### 問14 今後の活用をまだ決めていない理由



回答は多い順に、「⑧将来的に建物を利用する予定がないため」（46人 17.8%）、「⑥建物・設備等の老朽化のため」（45人 17.4%）、「②家財の物置として使用しているため」（39人 15.1%）、「①資金不足のため」（33人 12.7%）、「④相続しただけなので考えていない」（21人 8.1%）であった。

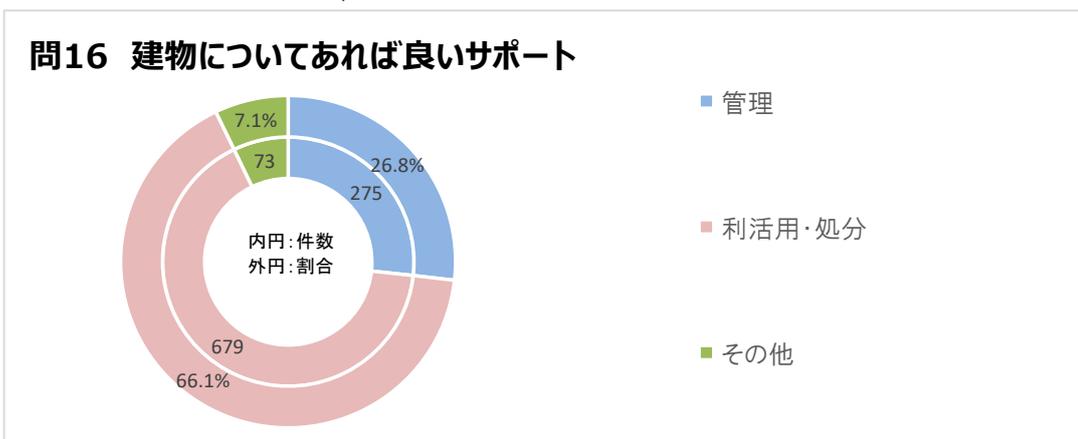
問15 その建物の利活用・処分に関して「悩み」はありますか。（あてはまるもの全てに○）  
 ※回答件数： 761

### 問15 利活用・処分に関する悩み

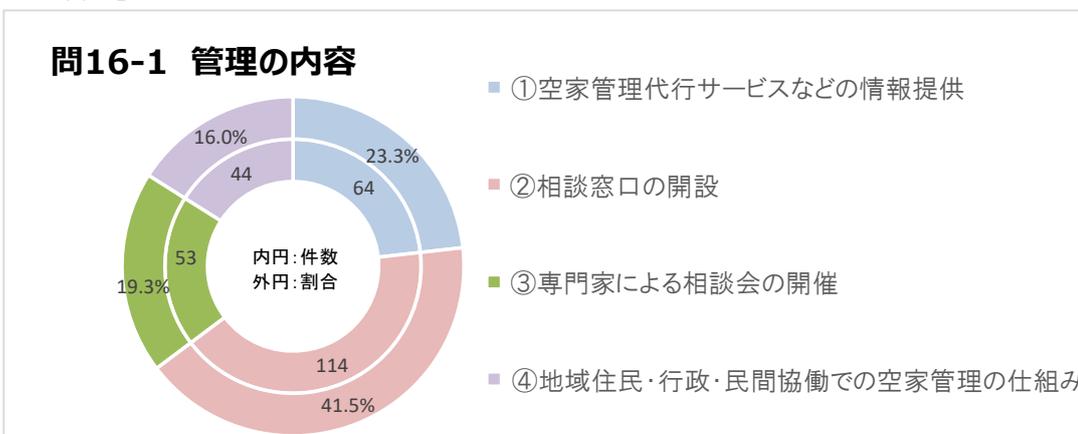


回答は多い順に、「①特にない」（132人 7.3%）、「⑤取り壊したいが金銭的に困難」（126人 16.6%）、「③更地にした後の固定資産税が上がる」（100人 13.1%）、「⑦賃貸・売却したいが、相手が見つからない」（94人 12.4%）、「⑩荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」（80人 10.5%）であった。

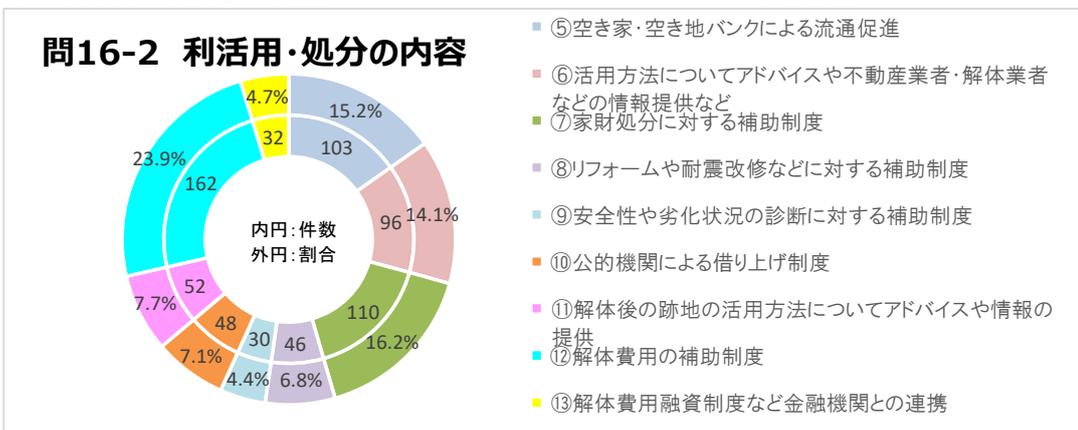
問16 その建物の管理や利活用・処分などに関してどのようなもの（しくみ・支援・制度など）があればよいと思われますか（あてはまるもの全てに○）  
 ※回答件数： 1,027



○「管理」の内訳 ※回答件数： 275



○「利活用・処分」の内訳 ※回答件数： 679



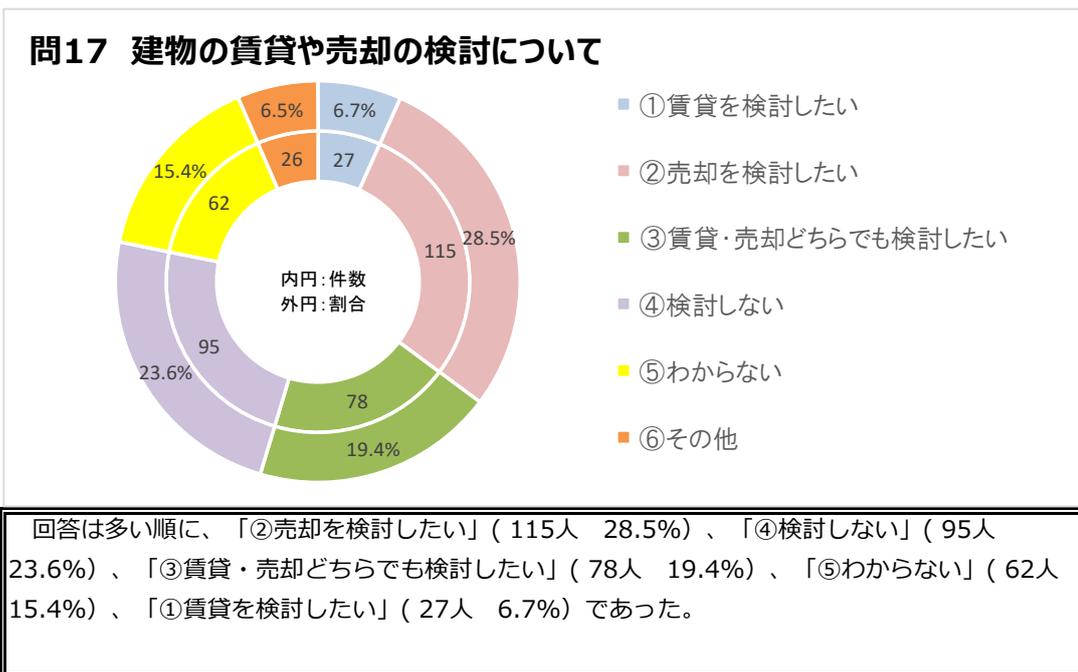
回答は多い順に、「利活用・処分」(679人 66.1%)、「管理」(275人 26.8%)、「その他」(73人 7.1%)であった。

管理の内訳は、「②相談窓口の開設」(114人 41.5%)、「①空家管理代行サービスなどの情報提供」(64人 23.3%)、「③専門家による相談会の開催」(53人 19.3%)、「④地域住民・行政・民間協働での空家管理の仕組み」(44人 16.0%)であった。

利活用・処分の内訳は、「⑫解体費用の補助制度」(162人 23.9%)、「⑦家財処分に対する補助制度」(110人 16.2%)、「⑤空き家・空き地バンクによる流通促進」(103人 15.2%)、「⑥活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など」(96人 14.1%)、「⑩公的機関による借り上げ制度」(48人 7.1%)であった。

問17 その建物について賃貸や購入を希望する方がいた場合、賃貸や売却を検討したい  
 と思いますか。(1つに○)

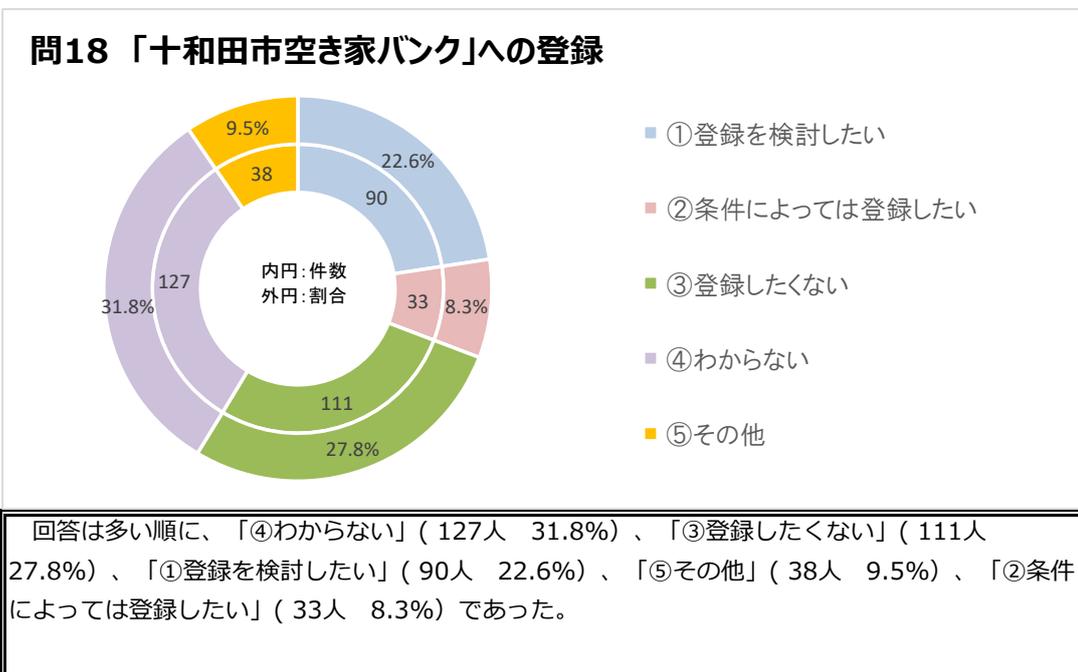
※回答件数： 403



5 空き家に関する市の取り組みについて

問18 『十和田市空き家バンク』に登録したいと思いますか。(1つに○)

※回答件数： 399



## 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【概要】

「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6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

### 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

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
  - ① 基本的な考え方
  - ② 市町村の役割
  - ③ 都道府県の役割
  - ④ 国の役割

#### 2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (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
- (4) 空家等管理活用支援法人の指定
- (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

#### 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
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

#### 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

- (1) 空家等及びその跡地の活用
- (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

#### 7. 空家等の適切な管理に係る措置

#### 8. 特定空家等に対する措置

#### 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
- (2) 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

- (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
- (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. 空家等対策計画の公表等

### 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

#### 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

- ① 保安上危険の防止のための管理
  - ・倒壊の防止
  - ・擁壁等の崩壊の防止
  - ・落下の防止
  - ・飛散の防止
- ② 衛生上有害の防止のための管理
  - ・石綿の飛散の防止
  - ・健康被害の誘発の防止
- ③ 景観悪化の防止のための管理
- ④ 周辺的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
  - ・不法侵入の防止
  - ・落雪による通行障害等の防止
  - ・立木等による破損・通行障害等の防止
  - ・動物等による騒音・侵入等の防止

### 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、活用施策、除却等に対する支援施策等

## 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（ガイドライン）【概要】

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

### 第1章 空家等に対する対応

#### 1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

#### 2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- (2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
- (3) 財産管理制度の活用
- (4) 行政の関与の要否の判断
- (5) 他の法令等に基づく諸制度との関係

#### 3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

#### 4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

- (1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応
- (2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

### 第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
  - ① 周辺の状況による悪影響の程度
  - ② 空家等の状況による悪影響の程度
  - ③ 危険度の切迫性
  - ④ その他の状況も勘案した総合的な判断

### 第3章 管理不全空家等に対する措置

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

#### 2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備

- (1) 調査（法第9条第1項）
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整

#### 3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）

- (1) 管理不全空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

#### 4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

- (1) 勧告の対象
- (2) 勧告の実施
- (3) 関係部局への情報提供

#### 5. 必要な措置が講じられた場合の対応

## 第4章 特定空家等に対する措置

### 1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

### 2. 特定空家等に対する措置の事前準備

- (1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

### 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）

- (1) 勧告の実施
- (2) 関係部局への情報提供

### 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）

- (1) 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項）
- (3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）
- (4) 命令の実施
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第22条第13項・第14項）

### 6. 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

### 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
- (2) 事前の公告（法第22条第10項）
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収（法第22条第12項）

### 8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）

- (1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるとまがないとき」
- (2) 「これらの規定にかかわらず」
- (3) 費用の徴収（法第22条第12項）

### 9. 必要な措置が講じられた場合の対応

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙5〕の概要

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

### 〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

#### 1. 建築物等の倒壊

##### (1) 建築物

###### ○特定空家等

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上重要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

###### ○管理不全空家等

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水侵入の痕跡

##### (2) 門、塀、屋外階段等

###### ○特定空家等

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

###### ○管理不全空家等

- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

##### (3) 立木

###### ○特定空家等

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

###### ○管理不全空家等

- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

#### 2. 擁壁の崩壊

###### ○特定空家等

- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

###### ○管理不全空家等

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

### 3. 部材等の落下

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

○特定空家等

- ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

○管理不全空家等

- ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

○特定空家等

- ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

○管理不全空家等

- ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(3) 立木の枝

○特定空家等

- ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

○管理不全空家等

- ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

### 4. 部材等の飛散

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

○特定空家等

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

○管理不全空家等

- ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(2) 立木の枝

○特定空家等

- ・立木の枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の枝の折れ又は腐朽

○管理不全空家等

- ・立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

## 〔別紙 2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

### 1. 石綿の飛散

- 特定空家等
  - ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- 管理不全空家等
  - ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

### 2. 健康被害の誘発

- (1) 汚水等
  - 特定空家等
    - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
    - ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
  - 管理不全空家等
    - ・排水設備の破損等
- (2) 害虫等
  - 特定空家等
    - ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
    - ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
  - 管理不全空家等
    - ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- (3) 動物の糞尿等
  - 特定空家等
    - ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
    - ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物棲みつき
  - 管理不全空家等
    - ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

## 〔別紙 3〕 景観悪化に関して参考となる基準

- 特定空家等
  - ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
  - ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- 管理不全空家等
  - ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
  - ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

## 〔別紙 4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

### 1. 汚水等による悪臭の発生

#### ○特定空家等

- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

#### ○管理不全空家等

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

### 2. 不法侵入の発生

#### ○特定空家等

- ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

#### ○管理不全空家等

- ・開口部等の破損等

### 3. 落雪による通行障害等の発生

#### ○特定空家等

- ・頻繁な落雪の形跡
- ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

#### ○管理不全空家等

- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等

### 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

#### ○特定空家等

- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

#### ○管理不全空家等

- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

### 5. 動物等による騒音の発生

#### ○特定空家等

- ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

#### ○管理不全空家等

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

### 6. 動物等の侵入等の発生

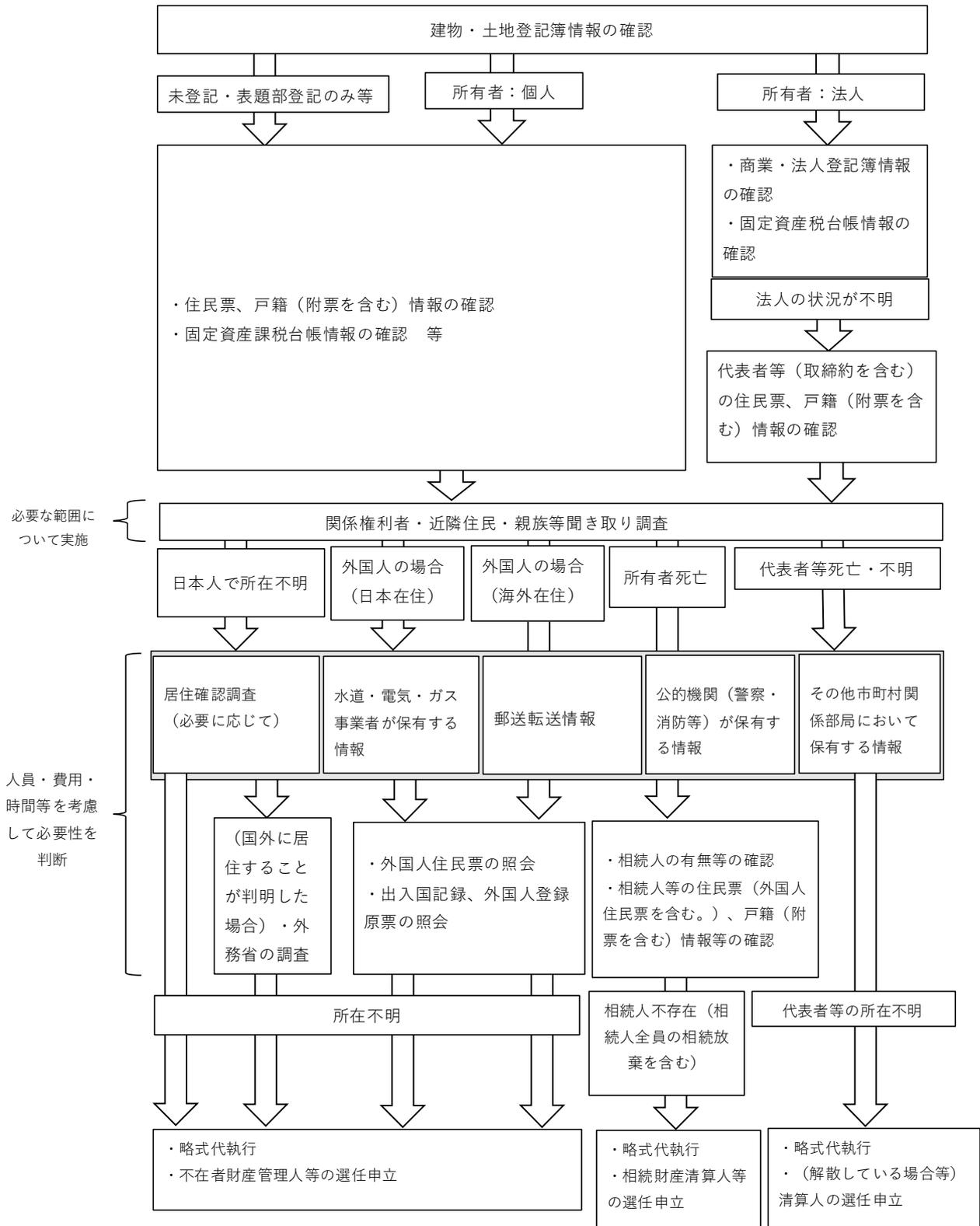
#### ○特定空家等

- ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

#### ○管理不全空家等

- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



## 各種支援制度・補助事業等

### ○相続を契機とする空家等の発生予防

空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）（国）

空家等が放置されることによる周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家等の最大の要因である「相続」に由来する古い空家等（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空家等の発生を抑制するため相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置です。

また、制度の措置期間が4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日）延長されて、制度内容が以下のとおり拡充されました。

売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに、耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となります。

### ○相続登記の義務化

法定相続情報証明制度（国）

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。これにより、相続による不動産の登記の申請手続きのほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続きをスムーズに行うことができるようになります。

## ○所有者等によるリフォーム実施支援策

### 十和田市住宅省エネ改修推進事業（市）

市内の一戸建て住宅における省エネ改修工事（開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事）を促進するために、国と市が予算の範囲内において一部補助をして、カーボンニュートラルの実現に寄与することを目的とします。

#### ○補助対象事業

| 補助事業 | 補助事業の内容   |
|------|---|
| 全体改修 | 一戸建て住宅の全体について行う省エネ改修であって、省エネ改修後の住宅全体が省エネ基準に適合し、かつ、BELS等の第三者認定を受けるもの。          |
| 部分改修 | 一戸建て住宅の一部分について行う省エネ改修（複数の開口部の断熱化が必須）であって、改修後の部分が使用基準に適合し、かつ、市が定めた仕様を満たすもの。    |
| 建替え  | 一戸建て住宅の建替え（既存の一戸建て住宅の解体工事を含む。）であって、建て替え後の住宅全体が省エネ基準に適合し、かつ、BELS等の第三者認定を受けるもの。 |

#### ○補助対象住宅

補助対象住宅は、市内に存する一戸建て住宅であって、以下のすべてに該当するものとします。

1. 全体改修若しくは部分改修又は建替え後の住宅が、耐震性を有していること。
2. 全体改修前の住宅若しくは部分改修前の当該改修に係る部分又は建替え前の住宅が、省エネ基準に適合していないこと。
3. 建替えにあっては、建替え後の住宅が、土砂災害特別警戒区域外に存すること。
4. 補助対象事業費について、本補助金にほか国等から補助金の交付を受けていないこと。

#### ○補助対象者

補助対象者は、補助対象住宅の所有者であって、現に居住している者又は居住することを予定している者。

#### ○補助対象額

| 補助対象経費                                  | 補助率         | 補助金額（上限）  |
|---|-------------|-----------|
| 補助対象事業費（全体改修費、部分改修費、建替え費）<br>※消費税相当額を除く | 補助対象経費の 23% | 766,000 円 |

## 〇市の魅力発信、移住・定住、流通市場の育成・普及

### 十和田市移住お試し住宅事業（市）

本市では、移住を希望する方の「十和田暮らしを体験してみたい」というニーズに応え、実際に市内へ滞在し、移住について考えていただく場として「移住お試し住宅」を開設しています。

#### ○利用要件

1. 上十三・十和田湖広域定住自立圏外に住所を有すること。
2. 20歳以上であること。
3. 移住お試し住宅滞在期間中に移住体験プログラムに参加すること。

○利用期間 2泊3日以上9泊10日以内

○利用料金 無料

### 十和田市移住・定住引越し支援事業（市）

移住の促進を図るため、県外から転入した方に対して、引越し費用の一部を補助します。

#### ○補助対象者の要件

1. 青森県外から転入した方であること。
2. 1年以上継続して本市に居住する意思を有すること。
3. 市町村民税に滞納がないこと。
4. 本人又は同一の世帯に属する方の転勤等職務上の理由や通学等の理由による転入でないこと（自己の意思により転入し、転入前の業務をテレワークにより引き続き行う場合を除く）。
5. 二親等以内の親族が経営する事業所への就業の理由による転入でないこと。
6. 十和田市暴力団排除条例に規定する暴力団員でないこと。

#### ○補助金額

| 補助対象経費                  | 補助率               | 補助金額（上限） |
|-------------------------|-------------------|----------|
| 転入前の住宅の家財（家具等）の移転に要した費用 | 補助対象経費の3分の2又は2分の1 | 上限10万円   |

## 十和田市移住・定住住宅取得等支援事業（市）

移住・定住の促進を図るため、本市へ転入し住宅を取得する方に対して、取得費用の一部を補助します。

### ○補助対象者

1. 本市へ転入し、対象年度末までに補助対象住宅に入居すること。
2. 入居の日から5年以上継続して補助対象住宅に居住すること。
3. 市町村民税に滞納がないこと。
4. 町内会に加入すること（町内会が組織されていない地域に居住する場合を除く）。
5. 十和田市暴力団排除条例に規定する暴力団員でないこと。
6. 申請者又は配偶者いずれかの名義で所有権保存の登記をすること。
7. 個人間売買（仲介業者を介さない当事者同士による取引）でないこと。

### ○補助対象住宅

居住を目的として建築された住宅であること。

### ○補助金額

| 補助対象経費           | 補助率         | 補助金額（上限） |
|------------------|-------------|----------|
| 新築住宅の<br>建築費・購入費 | 補助対象経費の 1/2 | 100 万円   |
| 中古住宅の購入費         |             | 50 万円    |

### ○下記に該当する世帯は補助金を上乗せ交付する

| 世帯区分   |                       | 上乗せ補助金額 |
|--------|-----------------------|---------|
| 若年夫婦世帯 | 申請者本人又は配偶者が 40 歳未満の世帯 | 50 万円   |
| 子育て世帯  | 妊婦又は 18 歳未満の子がいる世帯    | 50 万円   |

## 十和田市空き家バンク制度（市）

空き家バンクとは、空き家の売却（賃貸）を希望する人の空き家の情報を市のホームページなどで公開して、空き家の購入（賃借）を希望する人へ提供する制度です。

### ○空き家バンク利用の留意点

1. 空き家バンクに登録した空き家は、所在地、物件概要、間取り図、外観・内観の写真等の情報を公開します。
2. 空き家バンクの物件登録期間は2年間となっており、更新することも可能です。
3. 空き家バンクの利用に費用はかかりませんが、公正な取引のために空き家バンクに協力する不動産業者が空き家の調査・仲介を行います。そのため、売買・賃貸借の成立時には仲介手数料を支払う必要があります。
4. アパートなどの集合住宅の登録は受け付けていません。
5. 未相続や著しい損傷がある空き家は登録できない場合があります。
6. 空き店舗・空き地の登録も受け付けています。

## 十和田市空き家バンク利用促進奨励金交付事業（市）

空き家バンクを利用し、空き家の売買（賃貸借）の契約をした方に対して、奨励金を交付します。

### ○対象者及び補助金額

| 対象者           | 奨励金額 |
|---------------|------|
| 空き家を売却（賃貸）した方 | 5万円  |

## 十和田市創業支援空き店舗等活用事業（市）

創業支援の一環として、市内の空き店舗、空き事業所、空き家を活用して事業を開始する方に、改修等に係る経費の一部を補助します。

### ○補助対象物件

市内において1か月以上使用されていない、空き店舗、空き事業所（店舗兼併用住宅を含む）、空き家

### ○補助対象事業

小売業、サービス業（宿泊・飲食業含む）、コミュニティビジネス（IT関連含む）、その他これらに類する事業

### ○補助対象要件

1. 空き店舗等を活用し、2年以上継続して営業することが見込まれること。
2. 週4日以上、1日5時間以上営業を行うこと。
3. 市区町村税を滞納していないこと。
4. 補助金の交付申請前に営業又は改修等をしていないこと。
5. 市内で現に営業している店舗から移転することにより、移転前の店舗が空き店舗とならないこと。
6. 市内に事業所を有する業者に改修等を請け負わせること。
7. 年度末までに改修等に要する経費の支払いが完了し、かつ営業を開始すること。

### ○補助金額

| 補助区分                    | 補助率  | 限度額   |
|-------------------------|--|-------|
| 市外から転入<br>(店舗面積が200㎡以上) | 補助対象経費の2分の1、商店街地区に限り補助対象経費の3分の2（1,000円未満は切り捨て） | 300万円 |
| 市外から転入<br>(店舗面積が200㎡未満) |  | 150万円 |
| 市内の方の創業                 |  | 50万円  |

## 十和田市移住・定住就農支援事業（市）

青年新規就農者を確保し、農業者数の増加と地域の活力の増進を図るため、技術指導や地域住民との交流等を含めた支援を、市外から転入して農業に従事する者と、当市での農業経営を目指して就農体験を行う者を対象に支援します。

### ○補助対象者の要件

- ・青年就農者：市内で農業経営を行っている 50 歳未満の者で、転入してから 3 年以内の者
- ・滞 在 者：市外に住所を有する 50 歳未満の者で、本市に 1 か月以上 1 年以内の期間継続して滞在し、就農体験を行う者
- ・青年就農者が入居する空き家等の所有者

### ○空家等に関連する補助内容

- ・空き家等家賃支援事業（対象：青年就農者、滞在者）
- ・空き家改修支援事業（対象：青年就農者）
- ・空き家整理支援補助事業（対象：青年就農者が入居する空き家等の所有者）

※その他の国、県、市が実施する家賃補助、住宅改修及び空き家等の整理を目的とした事業との併用不可

### ○補助金額

| 補助区分         | 補助対象経費   | 補助率      | 限度額                  |
|--------------|----------|----------|----------------------|
| 空き家家賃支援補助事業  | 家賃       | 2 分の 1   | 月額 3 万円<br>(最長 5 年間) |
| 空き家等改修支援補助事業 | 空家等の改修費用 | 2 分の 1   | 100 万円               |
| 空き家整理支援補助事業  | 空家等の整理費用 | 10 分の 10 | 10 万円                |

## ○補助制度の活用

### 十和田市空家等解体撤去費補助金（市）

老朽化し周囲へ影響を及ぼす恐れのある空き家を除却した所有者等に対して、除却費の一部を補助します。

#### ○補助対象物件

1. 特定空家等として市長が認めたもの又は危険空家等に該当すると判定されたもの（空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けたものを除く）
2. 個人が所有するもの（2 人以上の個人が共有しているものを含む。）
3. 所有権以外の権利が設定されている場合には、当該権利を設定した者から空家等の解体及び撤去について同意を得ているもの

#### ○補助対象者の要件

1. 十和田市が賦課する税を滞納していないこと
2. 主たる生計維持者の前年中の所得金額が 5 3 2 万円以下である世帯に属するもの
3. 暴力団関係者と密接な関係を有している者でないこと

#### ○補助対象工事

1. 補助対象空家等の全部を解体し、及び撤去する工事
2. 市内に本店又は支店等を有する業者で、かつ、建設業法による建築工事業若しくは解体工事業の許可を受けたもの又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による青森県知事の解体工事業の登録を受けたものが行う解体撤去工事
3. 補助対象者が工事請負契約を締結する解体撤去工事
4. 他の補助制度による補助金の交付、公共事業等による補償の対象とならない解体撤去工事
5. 補助金の交付の決定後に工事着手し、年度内に完了することができる解体撤去工事

#### ○補助金額

| 補助対象経費          | 補助率           | 上限額   |
|-----------------|---------------|-------|
| 解体撤去費、廃材の収集運搬費等 | 補助対象経費の 20%以内 | 50 万円 |

## ○市民から空家等の情報提供

### 財産管理人制度（国）

不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、利害関係人の申し立てにより、家庭裁判所が選任した不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、相続放棄の申述、不動産の売却等を行うことができます。

相続財産清算人制度とは、相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人の申し立てにより、家庭裁判所が選任した相続財産清算人が相続人を捜索しつつ、土地等の相続財産を清算し、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続きを行う制度です。捜索により、相続人が現れた場合には、その者に相続財産を引き渡します。

※民法の改正により、令和5年4月1日から相続財産管理人は相続財産清算人に名称が変更されました。

## ○特定空家等に対する措置

### 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（国）

空家法の規定に基づき、適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、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するものです。

また、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「管理不全空家等」についても同様の措置となります。

### 固定資産税等の住宅用地特例の概要

| 住宅用地の区分  | 小規模住宅用地<br>(200㎡以下の部分) | 一般住宅用地<br>(200㎡を超える部分) |
|----------|------------------------|------------------------|
| 固定資産税の価格 | 1 / 6 の額               | 1 / 3 の額               |
| 都市計画税の価格 | 1 / 3 の額               | 2 / 3 の額               |

一般住宅用地は家屋床面積の 10 倍まで

## 実施体制

## ○庁内推進体制の整備

表 庁内関係部署との連携体制

| 部課名   |          | 空家等対策に係る庁内連携   |
|-------|----------|--|
| 総務部   | 総務課      | ○地域防災計画との整合性に関すること   |
| 企画財政部 | 政策財政課    | ○総合的施策の企画及び調整に関すること<br>○移住・定住に関すること  |
|       | 税務課      | ○必要な範囲内における固定資産税の情報提供に関すること<br>○特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関すること  |
| 民生部   | 市民課      | ○戸籍情報、住民基本台帳の情報提供に関すること  |
|       | まちづくり支援課 | ○環境保全、廃棄物の不法投棄に関すること<br>○町内会との協働、協力に関すること<br>○防犯、警察署との連携に関すること   |
| 健康福祉部 | 高齢介護課    | ○高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること  |
|       | 生活福祉課    | ○障害者支援施策としての空家等の利活用に関すること  |
|       | こども支援課   | ○子育て支援施策としての空家等の利活用に関すること  |
| 農林商工部 | 農林畜産課    | ○就農支援場面での空家等の利活用に関すること   |
|       | 商工観光労政課  | ○中心市街地の活性化に関すること<br>○創業支援場面での空家等の利活用に関すること   |
| 建設部   | 都市整備建築課  | ○所有者等、市民からの苦情や相談受付に関すること<br>○空家等の対策に関すること<br>○空家等対策計画の作成・変更に関すること<br>○空家等対策協議会に関すること<br>○空家等の利活用と都市計画との整合性等に関すること<br>○空家等の構造等の助言及び相談に関すること<br>○空き家バンク制度に関すること<br>○景観に関すること |
|       | 土木課      | ○道路法運用の助言に関すること  |
| 上下水道部 | 管理課      | ○水道の使用状況に関すること   |
| 教育委員会 | 指導課      | ○通学路付近の危険な空家等に関すること  |

## 十和田市空家等対策協議会条例

---

平成 30 年 3 月 23 日

条例第 2 号

(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 条の規定に基づき、十和田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、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。）の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

(構成)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 10 人以内をもって構成する。

(委員)

第 4 条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産又は建築に関する学識経験者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 委員の任期は、委嘱の日から当該日の属する年度の翌年度の末日までとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第 6 条 協議会は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委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 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、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、議事に関して必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見及び

説明を聴取し、又は資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(委任)

第8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、協議会が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(十和田市非常勤職員の報酬及び費用弁償条例の一部改正)

2 十和田市非常勤職員の報酬及び費用弁償条例（平成17年十和田市条例第42号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

## 十和田市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和4年8月10日～令和6年3月31日

| 職名 | 氏名     | 所属団体                |
|----|--------|---------------------|
| 会長 | 小山田 久  | 十和田市長               |
| 委員 | 升澤 博也  | 十和田市町内会連合会 会長       |
| 委員 | 久慈 年和  | 十和田市議会              |
| 委員 | 橋本 明広  | 青森県弁護士会             |
| 委員 | 川村 智幸  | 青森県司法書士会 十和田支部      |
| 委員 | 中野渡 健一 | 青森県宅地建物取引業協会 三十むつ支部 |
| 委員 | 三浦 修平  | 青森県建築士会 十和田支部 副支部長  |
| 委員 | 樽屋 啓之  | 北里大学獣医学部 教授         |
| 委員 | 小山内 信也 | 十和田警察署 地域課長         |
| 委員 | 山崎 一行  | 十和田消防本部 予防課長        |

## 十和田市空家等対策庁内検討委員会設置要綱

---

平成 30 年 11 月 27 日

制定

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画案等の検討を行うため、十和田市空家等対策庁内検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 検討委員会は、空家等対策計画案（空家等対策計画の変更案を含む。）の検討その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項についての検討を行う。

(組織)

第 3 条 検討委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は副市長をもって充て、副委員長は民生部長をもって充てる。

3 委員は、総務部長、企画財政部長、民生部長、健康福祉部長、農林商工部長、上下水道部長及び教育部長をもって充てる。

4 委員が不在のときは、当該委員が指名する課長が代理する。

(平 31.3.28・令 2.4.1・一部改正)

(委員長及び副委員長の職務)

第 4 条 委員長は、委員会を総括する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 検討委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集する。

2 会議の進行は、副委員長が行う。

3 委員長は、必要に応じて検討事項に関係のある職員の出席を求め、関係する事項について説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第 6 条 検討委員会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(その他)

第 7 条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 30 年 11 月 27 日から施行する。

附 則（平成 31 年 3 月 28 日）

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 4 月 1 日）

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

## 十和田市空家等対策庁内検討委員会委員名簿

| 職名   | 氏名     | 所属職名   |
|------|--------|--------|
| 委員長  | 北館 康宏  | 副市長    |
| 副委員長 | 力石 清司  | 建設部長   |
| 委員   | 田村 和久  | 総務部長   |
| 委員   | 久保田 隆之 | 企画財政部長 |
| 委員   | 堰野端 誠  | 健康福祉部長 |
| 委員   | 米田 宏幸  | 農林商工部長 |
| 委員   | 佐々木 一夫 | 民生部長   |
| 委員   | 米田 義広  | 上下水道部長 |
| 委員   | 小川 友恵  | 教育部長   |

## 第2次十和田市空家等対策計画策定経緯

---

| 日 程        | 内 容                                       |
|------------|---|
| 令和5年11月22日 | 第1回十和田市空家等対策庁内検討委員会<br>・委員の役割<br>・計画素案の検討 |
| 令和6年1月17日  | 第2回十和田市空家等対策庁内検討委員会<br>・計画素案の検討           |
| 令和6年2月16日  | 第3回十和田市空家等対策庁内検討委員会<br>・計画素案の検討           |
| 令和6年2月19日  | パブリックコメントの実施（3月11日まで）                     |
| 令和6年3月26日  | 第1回十和田市空家等対策協議会<br>・計画案の協議                |
| 令和6年3月     | 計画策定・公表                                   |