

令和4年度 第2回鹿角市空き家等対策協議会

日時：令和5年3月22日（水）13時30分

場所：鹿角市役所 第5会議室

～ 次 第 ～

1 開 会

2 会長あいさつ

3 協議案件

（1）空き家件数及び状況について・・・・・・・・・・資料1

（2）危険老朽空き家除却費補助金の利用状況について・・・・・・資料2

（3）特定空家等の代執行について・・・・・・・・・・資料3

（4）鹿角市空き家等対策計画の一部改訂について・・・・・・資料4

（5）空き家実態調査の実施について（令和5年度）

（6）空き家対策総合支援事業について・・・・・・・・・・資料5

4 その他

5 閉 会

(1) 空き家件数及び状況について

①空き家件数（令和4年5月末時点）

○総合的な適正管理度（レベル1～3）を判定

- ・レベル1（概ね適正に管理） 353件（対前年比：－5件）
- ・レベル2（管理がやや不十分） 511件（対前年比：－8件）
- ・レベル3（危険度が高い） 70件（対前年比：＋6件）

計 934件（対前年比：－7件）

② 令和4年度空き家件数の内訳：934件

地 区	空き家台帳件数	総合的な適正管理度		
		レベル1	レベル2	レベル3
八幡平	120	47	64	9
尾去沢	125	48	73	4
十和田	177	55	106	16
大 湯	164	70	82	12
花 輪	348	133	186	29
計	934	353	511	70

適正管理度の内訳		
レベル1	Aa	353
レベル2	Ab	5
	Ac	0
	Ba	416
	Bb	90
レベル3	Bc	0
	Ca	25
	Cb	43
	Cc	2
計		934

③緊急度追跡調査の結果

鹿角市空き家(レベル3)緊急度調査結果

令和4年7月時点

		調査総数		判定結果		R3	R4	内訳		R3	R4	結果
現地調査件数	R3	R4	緊急度1(1～90点)	5 件	4 件	1～30点	0 件	0 件	0			
	64 件	70 件				31～60点	2 件	1 件	-1			
						61～90点	3 件	3 件	0			
			緊急度2(100～190点)	28 件	25 件	100～130点	7 件	3 件	-4			
						131～160点	7 件	10 件	3			
						161～190点	14 件	12 件	-2			
			緊急度3(200点以上)	23 件	29 件	200～230点	10 件	15 件	5			
						231～260点	4 件	3 件	-1			
						260点以上	9 件	11 件	2			
			対象外物件 (経過観察・継続調査)			8 件	12 件	⇒ 既に解体済み物件:3件				
⇒ 全壊により廃棄物扱い物件:4件												
⇒ 住居・家屋以外の物件:3件												
⇒ レベル2相当と判断した物件:2件												

(56件) (58件)

(4) 鹿角市空き家等対策計画の改定について（概要）

1. 改定の趣旨

本計画の期間は、令和5年3月31日までとなっているが、令和5年度に市内全域を対象とした空き家実態調査の実施を予定しており、その結果を踏まえた上で、令和6年度に計画の見直しを行う予定としていることから、一部文言等の修正を行うとともに計画の期間を令和7年3月31日まで延長するものである。

2. 追記・修正の箇所

- ①P1 : 計画改定について【追記】
※今回の変更概要について記載
- ②P5 : 計画の期間【修正】
※計画終期を令和5年3月31日→令和7年3月31日へ延長
- ③P6 : 実態調査に関する修正【追記】
※概ね5年毎の実態調査の実施を新たに記載
- ④P7, 8 : 緊急度調査について・調査結果表【修正】
※令和4年度実施結果を記載
- ⑤P15 : 空き家等の適正管理に関する相談窓口【修正】
※市民共働課環境生活班→生活環境課環境推進班へ修正
※産業活力課商工・新エネ班→産業活力課産業戦略班へ修正
- ⑤P17 : 庁内の組織体制及び役割の所管課名の修正【修正】
※市民共働課→生活環境課へ修正
※子育て・長寿課→あんしん長寿課へ修正
- ⑥P18 : 1（1）危険老朽空き家除却費補助金
「レベル3に近似したレベル2の空き家」への支援【追記】
※R4～補助要件の拡充について追記
- ⑦P31～ : 鹿角市空き家等対策協議会設置要綱【修正】
※R3.4.1施行の要綱へと修正
- ⑧裏表紙 : 作成及び改訂履歴【修正】
※改定履歴を表形式にて記載
※市民共働課環境生活班→生活環境課環境推進班へ修正

鹿角市空き家等対策計画

【目次】 鹿角市空き家等対策計画

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景及び目的…………… 1
2. 本市における空き家等の現状…………… 2

第2章 空き家等に対する基本的な方針

1. 対象とする地区…………… 4
2. 対象とする空き家等…………… 4
3. 空き家等への基本的な対応…………… 4
4. 計画の期間…………… 5

第3章 空き家等の調査に関する事項

1. 実態調査について…………… 6
2. 緊急度調査について…………… 7
3. 所有者等が確認できない場合の対処…………… 8

第4章 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

1. 所有者等の責務の周知…………… 9

第5章 空き家等の利活用の促進

1. 空き家バンク制度の促進…………… 10
2. 移住者に対する各種支援制度…………… 10
3. 空き店舗バンク制度の促進…………… 10
4. 空き店舗への出店支援制度…………… 10

第6章 特定空き家等に対する措置

1. 特定空き家等の認定方法と通知…………… 11
2. 措置の優先…………… 11
3. 措置の方針…………… 12
4. 危険空き家等への緊急安全措置…………… 13

第7章 市民等からの相談体制

1. 相談窓口…………… 15

第 8 章 空き家等対策の実施体制

1. 鹿角市空き家等対策協議会…………… 1 6
2. 協議会構成機関及び関係機関との連携…………… 1 6
3. 庁内の組織体制及び役割…………… 1 7

第 9 章 その他空き家等対策の実施に関する事項

1. 適正管理の推進のための支援策…………… 1 8
2. 利活用の推進のための支援策…………… 1 8
3. 空き店舗利活用推進のための支援策…………… 1 9
4. 空き家の発生を抑制するための特別措置（税制）…………… 1 9

資料

- 鹿角市空き家等の適正管理に関する条例…………… 2 0
- 鹿角市空き家等の適正管理に関する条例施行規則…………… 2 3
- 空き家等対策の推進に関する特別措置法…………… 2 6
- 鹿角市空き家等対策協議会設置要綱…………… 3 1

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、少子高齢化など社会情勢の変化により、全国的に空き家等が増加している。このような空き家等の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を引き起こし、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、空き家等が増加することが予想される中、これらの問題が一層深刻化することが懸念される。

このような状況から、本市では平成25年4月に空き家等の所有者に適正な管理を促すため「鹿角市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、空き家等の対策に取り組んできた。

また、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が完全施行され、地方自治体がなすべき対策等について明確に規定された。中でも、空き家等について所有者等が第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村が各地域の実情に応じた空き家等の対策の実施主体として位置づけられた。

本計画は、地域住民の生活環境の保全を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的に、市が取り組むべき空き家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条の規定に基づき定めるものである。

※本計画では「あきや」の表記について「空き家」とし、法が定義する「空家」などは一体の名詞として表記している。

1-1. 計画改定について

当初計画の中で「国の施策及び空き家等対策事業の実施状況により適宜見直しを行う」と定めており、平成30年度に実施した市内全域実態調査の結果や、計画策定後に改正した「鹿角市空き家等の適正管理に関する条例」及び「鹿角市空き家等の適正管理に関する条例施行規則」を反映した計画とするため必要な改定を行い、対策を進めてきたところである。

前回の実態調査の結果から5年が経過し、空き家のさらなる老朽化が見られることから、令和5年度に改めて実態調査を行った上で、本市における空き家の全容を踏まえた次期計画の策定を見据え、一部見直しを行った上で本計画期間を2年間延長とする。

2. 本市における空き家等の現状

平成30年度の空き家実態調査の結果、空き家の総数は968件（H31.3月末）となっている。

（平成30年度実態調査の結果）

地区	空き家数	総合的な適正管理度		
	件数	レベル1	レベル2	レベル3
八幡平	128	48	69	11
尾去沢	114	44	68	2
大湯	164	64	87	13
十和田	188	59	111	18
花輪	374	148	192	34
全体	968	363	527	78

【総合的な適正管理度（レベル）の見方】

レベル1 __おおむね適正管理されている（修繕がほとんど必要ない。）

レベル2 __管理がやや不十分である（多少の改修工事により再利用が可能。）

レベル3 __管理が不十分である（老朽化が著しい。）

（参考）平成30年度 空き家実態調査概要

・調査対象

- ①平成25年度に作成した空き家台帳に登録されている空き家。
- ②平成25年度に作成した空き家台帳データと、住民基本台帳データの住所情報等の照合により抽出した新たな空き家候補。
- ③現地調査中に調査員が覚知した空き家候補。

・調査方法

- ①専門業者職員2名（測量士資格保有者）により、現地調査を実施。
調査シートによる適正管理の判定、写真撮影、近隣住民からの所有者等の情報聴取を実施。
- ②聞き取り調査、登記簿等の取得により所有者等の情報を調査。

・台帳の整備

- ①これまでと同様に庁内統合型GISを用い、住宅地図データ上に各空き家の調査票内容・写真、所有者等情報を入力し、新たな空き家台帳システムとして整備。

(参考) 平成25年度 空き家実態調査概要

・調査対象

- ①自治会長アンケートにより提出された空き家候補。
- ②現地調査中に調査員が覚知した空き家候補。

・調査方法

- ①臨時職員2名（うち建築士資格保有者1名）により、現地調査を実施。調査シートによる適正管理の判定、写真撮影、近隣住民からの所有者等の情報聴取を実施。
- ②聞き取り調査、登記簿等の取得により所有者等の情報を調査。

・台帳の整備

- ①庁内統合型GISを用い、住宅地図データ上に各空き家の調査票内容・写真、所有者等情報を入力し、空き家台帳システムとして整備。

(平成25年度実態調査の結果)

地区	空き家数	適正管理度			
	件数	A	B	C	D
八幡平	98	5	39	42	12
尾去沢	116	7	51	47	11
大湯	147	9	65	51	22
十和田	190	12	81	78	19
花輪	301	15	141	99	46
全体	852	48	377	317	110

【適正管理度（ランク）の見方】

A__小規模の修繕により再利用が可能（修繕がほとんど必要ない）。

B__管理が十分でなく、損傷も見られるが当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）。

C__管理が行き届いておらず、損傷が著しい（老朽化が著しい）。

D__倒壊や建築材の飛散など危険性が高く、緊急度も高い（解体が必要と思われる）。

その他__実態調査後に覚知した空き家であり、建築士資格保有者による評価をしていない。

第2章 空き家等に対する基本的な方針

1. 対象とする地区

対象とする地区は「鹿角市全域」とする。

2. 対象とする空き家等

本計画の対象とする空き家等については、法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とする。

「空家等」

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。

「特定空家等」

- ・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にあると認められる空家等をいう。

※「空き地」への対応

空き地については法の対象とされていない。このため、条例（農林業用地は対象外。）に基づき対応する。

3. 空き家等への基本的な対応

空き家等は、私有財産であり所有者等が自らの責任により適切に管理することを原則としたうえで、基本的な対応を下記に示す。

（1）所有者等による適正管理の推進

空き家等所有者に対して適正管理の責務を周知し、管理意識の向上に努める。

（2）特定空家等に対する適正管理の推進

特定空家等については、周辺に悪影響を及ぼすおそれが高いことから、法及び条例に基づく助言・指導、勧告等の措置を行う。特に倒壊の危険性や緊急性が高い特定空家等に対しては、公益性を慎重に判断し、行政代執行等により住民の安全安心の確保に努める。

(3) 利活用の推進

利活用が可能な空き家等については、空き家バンク制度（鹿角市宅地・建物データバンク）への登録を促すとともに、各種支援制度等により、移住・定住の推進につなげる。

また、商店街に存在する空き店舗等については、空き店舗バンクへの登録の促進や、出店費用への助成等により商店街の活性化につなげる。

4. 計画の期間

本計画は平成30年4月1日から令和7年3月31日までの7年とする。

なお、国の施策及び空き家対策事業の実施状況により適宜見直しを行う。

第3章 空き家等の調査に関する事項

1. 実態調査について

本市では、平成25年度に実施した市内全域を対象とした実態調査により、空き家台帳を整備しており、その後は市民等からの情報提供により新たに発生・覚知した空き家等について現地調査を行うほか、固定資産税に係る建物滅失届により、解体された空き家を削除するなど、台帳の更新を行ってきた。

しかしながら、情報提供による新たな空き家等の把握には限界があり、また、すでに台帳管理を行っている空き家等についても、前回の調査から5年が経過し、経年による建物の劣化が進んでいることが見込まれることから、平成30年度に市内全域を対象に実態調査を実施した。今回の調査には、法の施行により可能となった固定資産税の所有者情報等を活用し、空き家台帳の更新を行った。

令和5年度には平成30年度の前回調査から5年が経過し、経年による建物の劣化がさらに進んでいることや新規発生空き家が相当数見込まれることから、前回調査と同様の手法による実態調査の実施により、空き家台帳の更新を行う。今後5年毎を目安に実施する実態調査により、市内空き家の全容を都度把握していくこととする。

(1) 調査内容

調査時点の空き家台帳登録データのほか、上水道閉栓情報や固定資産税課税情報を使用し、新たに発生している空き家等の候補を抽出した。

(2) 現地調査

- ①抽出された空き家等の候補について、調査員による現地調査を行った。外観目視による調査を基本とし、空き家等の判断を行った。
- ②空き家等と判断した場合は、調査シートによるランク付けを行うとともに写真撮影を行った。

(3) 所有者等の調査

- ①固定資産税課税情報から、所有者等及び納税義務者等の氏名・住所等を調査。
- ②登記簿情報から利害関係や登記の情報を調査。
- ③住民基本台帳や戸籍謄本等の情報から、所有者等の現住所及び相続関係者を調査。
- ④必要に応じて上水道等の契約者情報等を調査。

2. 緊急度調査について

空き家実態調査において『総合的な適正管理度：レベル3』として判定された空き家に対し、倒壊や屋根の崩落、建築資材の飛散による周辺環境への危害等を未然に防止するため、空き家倒壊等の緊急度に関する現地調査を実施した。

現地調査による緊急度の判定においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、外観目視により簡易に判定することができる「緊急度調査票」を作成、評価点化し、緊急度判定を行った。

令和4年度 空き家緊急度調査概要

・調査対象

- ①空き家実態調査において『総合的な適正管理度：レベル3』と判定された空き家。
- ②随時、状況の悪化を覚知した空き家。

・調査方法

- ①職員2名により、現地調査を実施。調査シートによる緊急度の判定、写真撮影、近隣住民からの所有者等の情報聴取を実施。
- ②住民登録情報や登記簿等の取得により所有者等の情報を調査。

(令和4年度空き家緊急度調査の結果)

	判定結果		内訳	
調査件数 58 件	緊急度 1 (1～90 点)	4 件	1～30 点	0 件
			40～60 点	1 件
			70～90 点	3 件
	緊急度 2 (100～190 点)	25 件	100～130 点	3 件
			140～160 点	10 件
			170～190 点	12 件
	緊急度 3 (200 点以上)	29 件	200～230 点	15 件
			240～260 点	3 件
			270 点以上	11 件

【緊急度（レベル）の見方】

緊急度1．経過観察（0～90点）

老朽化や傷みが認められるものの周囲への危害要素が小さく、所有者の自主的な管理の継続により経過観察が可能と判断されるもの。

緊急度 2. 適正管理及び解体を求める命令を要する（100～190 点）

倒壊や崩落、建築材の飛散による周囲への危害要素が認められ、早急に対処または解体が必要と認められることから、所有者に対して助言や交渉が必要と判断されるもの。

緊急度 3. 特定空家相当と認められ、早急な対策執行を要する（200 点以上）

倒壊や崩落、建築資材の飛散等、周囲への危害を及ぼしており、所有者に対して指導や改善の命令等が必要と判断されるものであるとともに、特定空家等相当と認められることから、早急に対処または解体を行うために鹿角市空き家対策協議会への付議が必要と判断されるもの。

3. 所有者等が確認できない場合の対処

所有者調査により、所有者等が特定できない次の場合においてはそれぞれに定めるところにより、法第 14 条第 10 項で規定する「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」空き家等と判断する。

- (1) 未登記の空き家等であり、固定資産税情報においても所有者を特定できない場合は、所有者不明の空き家等と判断する。ただし、その場合においても継続して所有者を特定するよう努める。
- (2) 法定相続人が相続放棄した場合においては、固定資産税情報により法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。これにより確認できない場合は、家庭裁判所に対し相続放棄の事実について照会する。

法定相続人全員が相続放棄している事実を確認した際には、所有者不存在の空き家等とする。
- (3) 税情報等により所有者を特定し、その住所等を誤りなく記載した郵便物が返送され、かつ現住所等の調査においても所在が不明な場合は、所有者不明の空き家等とする。ただし、その場合においても継続して所有者等を特定するよう努める。
- (4) 破産等により放置された空き施設等については、商業登記簿を取得し法人閉鎖の有無や、破産管財人等の有無を確認する。清算が終了され法人登記が閉鎖されている場合には、所有者不存在の空き施設とする。

第4章 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

1. 所有者等の責務の周知

法第3条には、「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。」と規定されている。このことから、空き家等の所有者等には適切な管理に努める責務があることを周知する。

(1) 所有者等の意識向上

市広報紙、市ホームページ、地域コミュニティFM及び相談窓口へのパンフレット設置などを通じて、空き家等の管理について所有者等への意識啓発に努める。

(2) 情報提供による支援

毎年開催する自治会長会議において、解体支援制度（鹿角市危険老朽空き家除却費補助金）や空き家バンク制度（鹿角市宅地・建物データベース）について周知する。また、出前講座メニュー「空き家対策について」により、自治会や学習会等に出向き、広く市民に周知する。

第5章 空き家等の利活用の促進

1. 空き家バンク制度の促進

「鹿角市宅地・建物データバンク」

売却及び賃貸を希望する空き家等情報を所有者から募集し、それらの情報を市ホームページにおいて市内外へ発信することで、空き家等の利活用を促進するとともに、移住・定住による地域の活性化を図る。（制度詳細は P. 18 参照。）

2. 移住者に対する各種支援制度

「鹿角市ふるさとライフ住宅改修支援補助金」

移住者向けにデータバンク登録物件等のリフォーム費用の一部を助成することで有効活用を促進する。（制度詳細は P. 18 参照。）

3. 空き店舗バンク制度の促進

「鹿角市空き店舗バンク」

売却及び賃借を希望する空き店舗情報を所有者から募集し、それらの情報を市ホームページにおいて市内外へ発信することで、空き店舗の利活用を促進し、商店街の活性化を図る。（制度詳細は P. 19 参照。）

4. 空き店舗への出店支援制度

「起業・創業支援補助金」

商店街空き店舗を活用した起業・創業に係る費用を助成することで商店街の活性化を図る。（制度詳細は P. 19 参照。）

第6章 特定空家等に対する措置

実態調査において判定した空き家等のうち、総合的な適正管理度が最も低いもの（レベル3）を「危険老朽空き家に該当するもの」とする。

また、総合的な適正管理度が最も低いもの（レベル3）と判定した空き家等のうち、緊急度調査を実施し、緊急度が最も高いもの（緊急度3）を「特定空家等に相当するもの」とする。このほか、自治会や住民等より苦情・通報等の情報提供をもとに現地調査を実施した空き家等について、その原因に対して適正な管理を促してもなお履行されない場合においては同様に「特定空家等に相当するもの」とし、特定空家等の認定を検討し、必要な措置を講ずる。（措置の流れは、図1参照。）

1. 特定空家等の認定方法と通知

（1）特定空家等に対する基本的な考え方

空き家等は所有者等の私有財産であることから、第一義的に所有者自らの責任において改善及び措置を図ることを原則としたうえで、空き家等の状況、影響を及ぼす範囲や程度等の公益性、危険等の切迫性を考慮し、慎重に判断する。

（2）特定空家等の認定

特定空家等の認定については、国の「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び「鹿角市特定空家等判断基準表」により判断する。

また、鹿角市空き家等対策協議会の意見を聴取したうえで特定空家等として認定する。

（3）特定空家等に係る通知

特定空家等に認定された場合、条例第8条の規定に基づき「特定空家等」に認定したこと所有者等に書面により通知する。

なお、所有者等が必要な措置を講じ、その状態が改善され、特定空家等の基準に該当しなくなったときは、「特定空家等」の認定を取消したことを同様に通知する。

2. 措置の優先

特定空家等は、適正な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市民の安全安心の確保、健全な生活環境の確保を図るため、優先的に必要な措

置を講ずる。

3. 措置の方針

(1) 助言・指導

市長は法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し適切な管理のため必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても必要な措置の履行がみられない場合は、法第14条第2項の規定に基づき、相当な猶予期間を定めたうえで、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

また、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例※が適用されなくなることから、所有者等に対してその旨を通知する。

(3) 勧告に関する意見聴取

市長は、条例第9条の規定に基づき、勧告を行うにあたり、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与える。

※固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から下記の区分により、土地の固定資産税額がそれぞれ1/6、1/3の税額に軽減されている。(地方税法第349条の3の2。) 同法の改正により、勧告がされた特定空家等の敷地について住宅用地特例の適用対象から除外された。(平成27年5月26日付け総税固第41号。)

住宅用地の区分	住宅用地の区分の範囲	固定資産税 (特例率)
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸あたり200㎡までの部分。)	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

(4) 命令

① 市長は、勧告を行っても必要な措置の履行がみられない場合で、著しく管理不全な状態であると認められたときは、法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に相当な猶予期間を定めたうえで、必要な措置を講ずるよう命ずる。

② 命令を実施する場合においては、法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、

その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(5) 行政代執行

- ① 市長は、命令の措置が履行されない場合や履行の内容が十分でないと認められる場合は、法第14条第9項の規定及び行政代執行法（昭和23年法律第43号。）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空き家等の除却等必要な措置を講ずる。
- ② この措置に要した費用等については、行政代執行法第5条の規定により、当該所有者等に請求する。

(6) 略式代執行

市長は、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は、法第14条第10項の規定に基づく略式代執行により必要な措置を講ずる。

(7) 不在者等に対する管理人の選任の請求

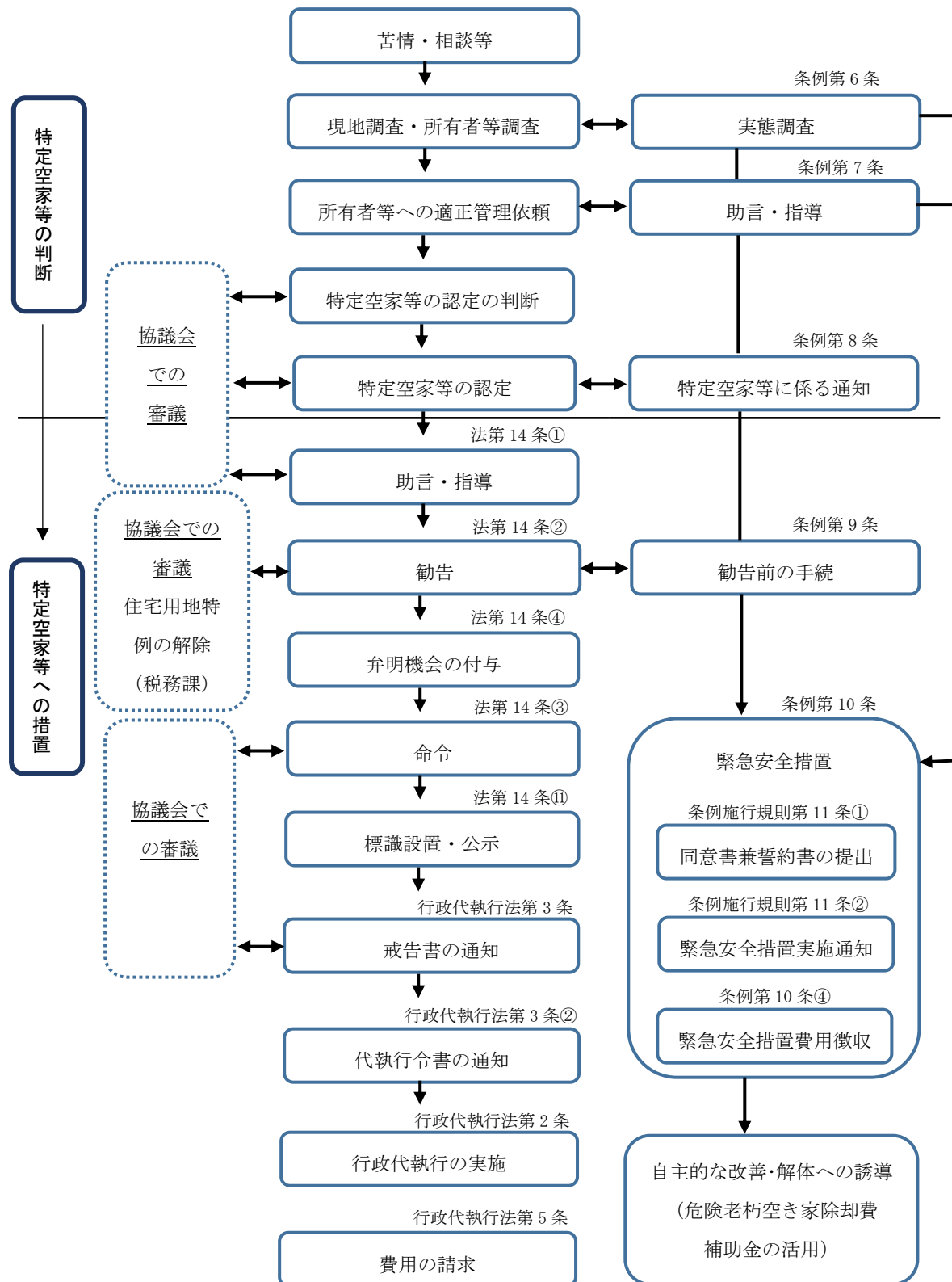
所有者等がいない場合に、条例第11条の規定に基づき、民法による財産管理人及び相続財産管理人制度等の活用により必要な措置を講ずる。

4. 危険空き家等への緊急安全措置

(1) 緊急安全措置

空き家等が生命、身体又は財産に危険が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認められる場合は、条例第10条の規定に基づき、必要最低限の措置を行うことで、危険を回避する措置を講じることができるものとする。この場合において、当該措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等に請求する。

図1 特定空家等に対する措置の流れ



第7章 市民等からの相談体制

1. 相談窓口

市民等から寄せられる様々な空き家等に関する相談に対して、相談窓口を設置し、必要に応じて関係部署間で連携を図り適切に対応する。

■空き家等の適正管理に関する相談窓口（総合相談窓口）

相談窓口：市民部 **生活環境課** **環境推進班**

場 所：鹿角市役所本庁1階

電話番号：0186-30-0219（空き家対策専用回線）

■空き家バンクに関する相談窓口

相談窓口：総務部 政策企画課 鹿角ライフ促進班

場 所：鹿角市役所本庁2階

電話番号：0186-30-1310

■空き店舗バンクに関する相談窓口

相談窓口：産業部 産業活力課 **産業戦略班**

場 所：鹿角市役所本庁2階

電話番号：0186-30-0250

第8章 空き家等対策の実施体制

1. 鹿角市空き家等対策協議会

法第7条に基づき、市の空き家等の適正管理の推進に関する政策について、専門的見地から意見を伺うとともに協議を行う場であり、今後の取り組みにおいて連携体制の構築を図ることを目的に設置する。

(1) 所管事項

法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び対策に関すること。

法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

その他空き家等の適正な管理及び活用に対し、市長が必要と認めること。

(2) 構成

設置要綱第3条の規定により、市長を会長とし、見識を有する者、各種団体から推薦された者及びその他市長が必要と認める者で構成し10人以内とする。

具体的には、市長、鹿角警察署地域課長、鹿角広域行政組合消防本部警防予防課長、弁護士、司法書士、建築士、宅地建物取引業者、社会福祉協議会、NPO法人代表等とする。

2. 協議会構成機関及び関係機関との連携

①警察及び消防

防犯・防災上の観点から情報共有をするとともに、倒壊等災害時の対応など相互に協力する。

②弁護士及び司法書士

法的対処法や相続人の確認等への助言等を求めるほか、住民からの相続や遺産分割、土地問題などの相談先のほか、相続登記等の手続きについての紹介先として連携する。

また、市長が相続・不在者財産管理人や成年後見人の申立てを行う際の、選任候補者として協力を依頼する。

③建築士及び宅地建物取引業者

行政代執行や解体補助の検討において、建物の状態や跡地の流通性、利活用等について意見を求めるとともに、住民からの修繕やリフォーム等の相談先として連携する。

④社会福祉協議会

同協議会が有する所有者情報等の情報共有について連携する。

⑤NPO法人

移住・定住や利活用等の情報共有について連携する。

⑥その他関係機関

解体相談等については、一般社団法人秋田県建造物解体業協会鹿角支部を案内するほか、雪下ろしや除雪等の相談については、鹿角市建設業協会、鹿角建設技能組合、鹿角十和田建設技能組合及び公益社団法人鹿角地域シルバー人材センターを案内する。

3. 庁内の組織体制及び役割

所管課	役割
総務課	・災害時の情報提供に関すること。 ・法務等の助言に関すること。
政策企画課	・空き家等の利活用に関すること。(空き家バンク、移住・定住)
税務課	・空き家等に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空き家等の固定資産税における住宅用地特例の解除に関すること。
市民課	・所有者等の住民基本台帳・戸籍情報の提供に関すること。
生活環境課	・空き家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空き家等対策協議会の運営に関すること。 ・空き家等の相談に関すること。(総合窓口) ・空き家等の適正管理に関すること。 ・無料土地・家屋相談(土地家屋調査士)、無料相続・登記相談(司法書士)、無料弁護士相談等に関すること。
福祉総務課	・所有者等の情報提供(生活保護、障がい者等)に関すること。
あんしん長寿課	・所有者等の情報提供(入所施設・身元引受人・成年後見人等)に関すること。
産業活力課	・空き店舗等の利活用に関すること。(空き店舗バンク)
都市整備課	・空き家等に係る市道上の安全確保に関すること。 ・立入調査及び特定空き家等の判定に関すること。 ・特定空き家等に係る措置内容の検討に関すること。
上下水道課	・上水道閉栓情報や契約情報の提供に関すること。
消防本部	・自然災害時等の安全確保及び応急措置に関すること。

第9章 その他空き家等対策の実施に関する事項

1. 適正管理の推進のための支援策

(1) 鹿角市危険老朽空き家除却費補助金

市の実態調査により総合的な適正管理度がレベル3と判定された「危険老朽空き家」の解体に対し、解体費用の1/2（上限額50万円。なお、市県民税所得割が課税されていない世帯は70万円を限度とする。）を助成する。また、総合的な適正管理度がレベル2と判定されたもののうち保安上危険であるものその他周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている状態と認められる「レベル3に近似したレベル2の空き家」の解体に対して、解体費用の1/2（上限額30万円）を助成し、レベル3予備群の抑制に努める。

(2) 「空き家解体ローン」連携に関する覚書（株式会社秋田銀行 平成26年度締結。）

上記補助金の交付決定者が、同行の空き家解体ローンの融資により解体を実行する場合、特別金利にて融資を行う。

(3) 空き家等の適正な管理の推進に関する協定（公益社団法人鹿角地域シルバー人材センター 平成29年度締結。）

空き家等の所有者等より、空き家の管理について相談を受けた際に、同センターが行う空き家等の管理業務を紹介するとともに、市ホームページ等において情報発信を行う。

2. 利活用の推進のための支援策

(1) 鹿角市宅地・建物データバンク

売却及び賃貸を希望する空き家等情報を所有者から募集し、それらの情報を市ホームページにおいて市内外へ発信し利活用を促進する。

市と宅地建物取引業者（市内不動産事業者9社。）と平成27年8月に「鹿角市への移住・定住促進及び宅地・建物データバンク拡充に係る協定」を締結。市と事業者のホームページを相互リンクすることで、物件情報の拡充を図る。

(2) 鹿角市ふるさとライフ住宅改修支援補助金

移住者等に対し、上記バンク登録物件等のリフォーム費用の一部（賃借：上限額 50 万円、購入：上限額 100 万円、事業者物件購入：上限額 50 万円。）を助成する。

3. 空き店舗利活用推進のための支援策

(1) 鹿角市空き店舗バンク

市内商店街（花輪・毛馬内こもせ）に所在する空き店舗情報を所有者から募集し、市ホームページにおいて市内外へ発信し利活用を促進する。

(2) 起業・創業支援補助金

市内で新たに起業・創業する際の対象経費の 1／2（上限 50 万円。）を助成する。

※空き店舗バンク登録物件での出店の場合、上限額を 70 万円とする。

4. 空き家の発生を抑制するための特別措置（税制）

(1) 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

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。

【 資 料 】

鹿角市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空き家等に係る対策の推進について必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活の確保と住みよい環境づくりに寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他工作物及び敷地で、常時無人の状態にあるもの並びに現に人が使用していない土地（農林業用地を除く。）をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 著しい老朽化、台風、積雪等の自然現象その他の事由により倒壊し、又はその一部が飛散し、又はそのおそれがある状態
 - イ 不特定者の侵入等による火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、前条の目的を達成するうえで著しい支障を及ぼすおそれがあると市長が認める状態
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、占有者、相続人、相続放棄者（民法（明治29年法律第89号）第940条に該当する場合に限る。）、財産管理人その他の空き家等に関する権原を有し、当該空き家等を管理すべき者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業その他活動を行う個人、法人若しくはその他の団体をいう。
- (5) 特定空き家等 法第2条第2項に規定するものをいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう自らの責任において常に適正な管理を行わなければならない。

(市の責務)

- 第4条 市は、法第6条第1項の規定により策定した鹿角市空き家等対策計画に基づき、空き家等に関する必要な施策を総合的かつ計画的に実施するよう努めるものとする。
- 2 市は、前項の規定による施策の実施のために、国及び県の機関、消防その他の関係機関（以下「関係機関」という。）及び自治会等と連携を図るよう努めるものとする。

(情報提供)

第5条 市民等は、市が推進する空き家等対策に協力するとともに、管理不全な状態にある空き家等を発

見したときは、市にその情報を提供することができる。

(実態調査)

第6条 市長は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、当該建物等の実態について調査を行うことができる。

2 市長は、必要があると認めるときは、当該建物等に係る所有者等の把握に必要な調査を行うことができる。

(助言又は指導)

第7条 市長は、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その適正な管理を行うために必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(特定空家等に係る通知)

第8条 市長は、空き家等が市長が別に定める特定空家等の基準に該当すると認めるときは、その旨を当該空き家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じ、その状態が改善され、前項の基準に該当しなくなったと認めるときは、その旨を当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

(勧告前の手続)

第9条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、法第9条による調査により、空き家等が人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、最も適切な方法によりその危険な状態を回避するための必要最低限度の措置（以下「緊急安全措置」）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じるときは、当該空き家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該空き家等の所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意を得ることができないときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該空き家等の所有者等を確知することができないときは、当該通知に代えて、その旨を告示するものとする。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(不在者等に対する管理人の選任の請求)

第 11 条 市長は、特定空家等の全部又は一部の所有者等について民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項又は第 26 条の規定により同項に規定する管理人を選任することができる場合は、当該管理人の選任を請求することができる。同法第 25 条第 2 項に規定する請求も、同様とする。

2 市長は、特定空家等の全部又は一部が民法第 951 条に規定する相続人があることが明らかでない相続財産に属する場合は、当該相続財産について、同法第 952 条第 1 項に規定する相続財産の管理人の選任を請求することができる。

（協力要請）

第 12 条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する関係機関に必要な措置を要請することができる。

2 市長は、前項の規定による協力要請に際し、必要な情報を関係機関に提供することができる。

（委任）

第 13 条 この条例に定めるもののほか、法及びこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和 2 年 1 月 1 日から施行する。

鹿角市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び鹿角市空き家等の適正管理に関する条例(令和元年鹿角市条例第17号。以下「条例」という。)第13条の規定により、法及び条例の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語の意義は、法及び条例において使用する用語の例による。

(情報提供の方法)

第3条 条例第5条の規定による情報提供の方法は、空き家等に関する情報提供書(様式第1号)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査の方法)

第4条 法第9条第3項に規定する通知は、立入調査実施通知書(様式第2号)により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員書(様式第3号)とする。

(助言・指導の方法)

第5条 市長は、条例第7条による助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 条例第7条による指導は、指導書(様式第4号)により行うものとする。

3 法第14条第1項の規定による助言・指導は、助言・指導書(様式第5号)により行うものとする。

(特定空家等に係る通知)

第6条 市長は、条例第8条第1項の規定による通知をするときは、特定空家等認定通知書(様式第6号)により行うものとする。

2 市長は、条例第8条第2項の規定による通知をするときは、特定空家等認定取消通知書(様式第7号)により行うものとする。

(勧告前の手続)

第7条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をするに当たり、条例第9条の規定により意見を述べる機会を与える場合は、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に対し勧告に係る事前の通知書(様式第8号)を送付するものとする。

2 前項の通知書の送付を受けた者は、当該勧告について意見を述べようとするときは、市長の指定する期日までに、勧告に係る意見陳述書(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

3 勧告について意見を述べようとする者は、前項の勧告に係る意見陳述書の提出に代えて口頭で意見を述

べることを、第1項の通知書の送付を受けた日から5日以内に市長に対し求めることができる。

- 4 市長は、前項の求めがあった場合は、これを審査し、適当と認めるときは、日時を指定して、当該意見を述べようとする者又はその代理人から口頭により意見の聴取を行うものとする。

(勧告書)

第8条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第10号)により行うものとする。

(命令書)

第9条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第11号)により行うものとする。

(命令前の手続)

第10条 市長は、法第14条第4項の規定による通知をするときは、命令に係る事前の通知書(様式第12号)により行うものとする。

- 2 前項に規定する通知を受けて意見を述べようとする者は、命令に係る意見陳述書(様式第13号)により、市長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

(緊急安全措置の手続)

第11条 条例第10条第2項の同意は、当該空き家等の所有者等に対し、次に掲げる事項を示した上で、同意書兼誓約書(様式第14号)を市長に提出することにより行うものとする。

- (1) 緊急安全措置の実施概要
- (2) 緊急安全措置の概算費用
- (3) 所有者等の費用負担
- (4) その他必要事項

- 2 市長は、条例第10条第3項に規定する緊急安全措置を実施したときは、当該空き家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書(様式第15号)及び当該緊急安全措置に要した費用の納入通知書を送付するものとする。

(代執行の手続)

第12条 法第14条第9項に規定する措置を行う場合において、次の各号に定める文書は、当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項に規定する文書 戒告書(様式第16号)
- (2) 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書 代執行令書(様式第17号様式)
- (3) 行政代執行法第4条に規定する証票 執行責任者証(様式第18号)

(標識)

第13条 法第14条第11項の規定による公示は、標識の設置により行うものとし、その標識は、様式第19

号によるものとする。

(その他)

第 14 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則(令和元年規則第 11 号)

この規則は、令和 2 年 1 月 1 日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。)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)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空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 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)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合におい

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

- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

[平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

鹿角市空き家等対策協議会設置要綱

(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7条第1項の規定に基づき、鹿角市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び対策に関すること。
- (2) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (3) その他空き家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、市長のほか、委員10人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 会長が公務等で協議会に出席できない場合は、その職務を市民部長が代理する
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 識見を有する者
 - (2) 各種団体から推薦された者
 - (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

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

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 協議会は、必要があるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、市民部生活環境課において処理する。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得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。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し、必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附則

- 1 この要綱は、平成 29 年 11 月 1 日 (以下「施行日」という)から施行する。
- 2 施行日以降最初に委嘱され、又は任命される委員の任期は、第4条第1項本文の規定にかかわらず、平成 31 年3月 31 日までとする。

附則(令和3年4月1日訓令第87号)

この訓令は、令和3年4月1日から施行する。

鹿角市空き家等対策計画 ~~平成30年3月(令和2年3月改定)~~

平成30年	3月	作成	
令和2年	3月	改定	
令和5年	3月	改定	

鹿角市市民部 生活環境課 環境推進班

〒018-5292 秋田県鹿角市花輪字荒田4番地1 TEL 0186-30-0219 FAX 0186-22-2042

E-mail kankyouseikatsu@city.kazuno.lg.jp

鹿角地区空き家対策総合実施計画

1. 計画の実施地区の区域

(1)実施地区の区域

所在地：鹿角市全域 面積：70,752ha

2. 基本の方針

(1)実施地区の概要

鹿角市では平成25年4月に空き家等の所有者に適正な管理を促すため「鹿角市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空き家等の対策に取り組んできた。市内空き家の実数としては平成30年度に実施した空き家実態調査において、空き家968戸を把握しており、今後も続く人口減少や高齢者の増加に伴い、さらに空き家の増加が予想される。

(2)実施地区の課題

空き家の増加に加え、所有者の死亡や相続問題、施設入所等の要因により、管理不全な建物が周囲に危険や防犯上の悪影響を及ぼすことなどが懸念される。

(3)実施地区の整備の方針

鹿角市空き家等対策計画に基づき、管理不全による老朽化が著しい空き家等について除却を進めるほか、利活用が可能な空き家については空き家バンク制度への登録等を進め、生活環境の保全および周辺地域の活性化を図る。

(4)空き家対策総合実施計画の目標

令和6～9年度 移住者の空き家の改修数 8棟

※鹿角市ふるさとライフ住宅改修支援補助金の実績に基づき目標値を設定

令和6～9年度 空き家の除却数 12棟

※鹿角市危険老朽空き家除却費補助金の実績に基づき目標値を設定

令和5年度 実態把握 鹿角市全域を調査

(5)連携した協議会等の概要

名 称：鹿角市空き家等対策協議会

代 表 者：鹿角市長

主な構成員：鹿角警察署、鹿角広域行政組合消防本部、弁護士、司法書士、建築士、宅地建物取引業者、社会福祉協議会、市民

3. 空き家の活用と除却に関する事項

(1)空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用	所有者	空家住宅等	移住者用住宅	8	R6.4—R10.3
除却	所有者	不良住宅	定めなし	12	R6.4—R10.3
実態把握	鹿角市	空家住宅等、特定空家等、不良住宅	—	—	R5.5—R6.2

(6) 空き家対策総合支援事業について

資料 5

- (2) 除却後の跡地活用に係る周辺住民等へ周知方法(制度要綱第 25 第 6 項二号口により、第一号イ a に該当する空き家住宅等の除却場合)

☐ ホームページに掲載 ☐ 看板を掲示 ☐ 地方公共団体の広報に掲載
☐ その他 ()

4. 他の空き家対策に関する事項

(1) 他の空き家対策に関する事項※

特になし

(2) 空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
空き家等の適正管理に関する相談窓口	鹿角市	H25～実施中
鹿角市宅地・建物データバンク	鹿角市	H27～実施中
鹿角市ふるさとライフ住宅改修支援補助金	鹿角市	H28～実施中
安全安心住まいづくり事業費補助金	鹿角市	R3～実施中
鹿角市空き店舗バンク	鹿角市	H29～実施中
起業・創業支援事業補助金	鹿角市	H19～実施中

5. その他必要な事項※

特になし

- (注 1) 空き家対策基本事業については、原則として活用と除却の両方を記入すること。ただし、活用と除却の実施期間は同一年度でなくともかまわない。
- (注 2) 空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、4(1)の該当箇所に各事業の必要事項を記入すること。
- (注 3) 住宅市街地総合整備事業制度要綱第 25 第 3 項第一号、第二号に掲げるもののうち、空き家対策総合実施計画に関連する記述について抜粋したものを添付すること。
- (注 4) ※の事項については該当がない場合はその旨を記入すること。