令和６年度　第１回鹿角市空き家等対策協議会

日時：令和７年３月７日（金）１５時００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）空き家緊急度調査の結果について・・・・・・・・・・・・・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）空き家相談会の開催状況について・・・・・・・・・・・・・資料３

（４）空き家等対策計画改訂案について・・・・・・・・・・・・・資料４

（５）管理不全空家等の判断基準及び手続きの流れについて・・・資料５

４　その他

５　閉　会

資料１

●空き家実態調査結果の訂正について　（令和5年度実施）

１．調査期間　　令和５年１０月～１２月
２．調査総数　　１，６３７件（前回調査(H30)：１，４８３件）
３．空き家件数

単位：件

地区	空き家判定件数			総合的な適正管理度								
				レベル１			レベル２			レベル３		
	R5	H30	比較	R5	H30	比較	R5	H30	比較	R5	H30	比較
八幡平	192	128	64	69	48	21	109	69	40	14	11	3
尾去沢	170	114	56	65	44	21	100	68	32	5	2	3
十和田	274	188	86	119	59	60	131	111	20	24	18	6
大　湯	236	164	72	117	64	53	93	87	6	26	13	13
花　輪	505	374	131	224	148	76	228	192	36	53	34	19
計	1,377	968	409	594	363	231	661	527	134	122	78	44

※総合的な適正管理度（建物適正管理度＋その他構築物等の適正管理度）

レベル１	おおむね適正に管理されている。
レベル２	管理がやや不十分である。
レベル３	管理が不十分である。

●鹿角市空き家（レベル３）緊急度調査結果

令和６年１２月時点

	調査総数	判定結果	R6	内訳	R6
現地調査件数	122 件	緊急度１（1～90点）	43 件	1～30点	10 件
				31～60点	13 件
				61～90点	20 件
		緊急度２（100～190点）	49 件	100～130点	22 件
				131～160点	15 件
				161～190点	12 件
		緊急度３（200点以上）	18 件	200～230点	11 件
				231～260点	5 件
				260点以上	2 件
		対象外物件	12 件	⇒既に解体済	5 件
				⇒調査により適正管理度変更	3 件
				⇒住居・家屋以外の物件	4 件

※令和５年度は市内全域を対象とした空き家実態把握調査を行ったため、緊急度調査は行わなかった。

資料２－２

鹿角市危険老朽空き家除却費補助金交付要綱の一部改正について（概要）

① 改正の理由

空き家所有者等が相談や申請しやすい体制を整えるため所得要件等を撤廃し、さらなる除却の推進を図るため要綱の一部改正を行うものである。

② 改正の内容

改正後	改正前
（補助対象空き家） 第３条　補助金の交付の対象となる危険老朽空き家（以下「補助対象空き家」という。）は、次に掲げる要件の全てに適合するものとする。 （１）　（略） （２）　居住していた危険老朽空き家で個人が所有するもの（店舗兼住居以外の店舗及び工場を除く。） （３）～（７）　（略） （補助金の交付対象者） 第４条 ２　前項の規定にかかわらず、特定空家等、補助対象空き家が複数人の共有である場合は、当該共有者全員（補助金の申請をしようとする者が共有者の１人である場合、当該補助金の申請をしようとする者を除く。）から補助対象空き家の除却についての同意を得られない者は、補助対象者としない。ただし、補助金の申請をしようとする者が、紛争等が生じた場合の誓約書（様式第１号）の提出ができるものについては、この限りでない。 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿	（補助対象空き家） 第３条　補助金の交付の対象となる危険老朽空き家（以下「補助対象空き家」という。）は、次に掲げる要件の全てに適合するものとする。 （１）　（略） （２）　個人が所有するものであること。 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ （３）～（７）　（略） （補助金の交付対象者） 第４条 ２　前項の規定にかかわらず、補助対象空き家が複数人の共有である場合は、当該共有者全員（補助金の申請をしようとする者が共有者の１人である場合、当該補助金の申請をしようとする者を除く。）から補助対象空き家の除却についての同意を得られない者は、補助対象者としない。ただし、補助金の申請をしようとする者が、紛争等が生じた場合の誓約書（様式第１号）の提出ができるものについては、この限りでない。 ４　前項までの規定にかかわらず、補助対象者の属する世帯の主たる生計維持者の前年の所得金額が460万円以上である場合は、補助対象者としない。

③ 施行日

令和７年４月１日施行

資料４－１

鹿角市空き家等対策計画の改訂案（概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第５０号）に伴い、除却等のさらなる促進に加え空き家の有効活用や適切な管理を総合的に強化するための措置が追加されたことから、鹿角市空き家等対策計画の改訂を行うものである。

（１）本市における空き家等の現状を更新　Ｐ２

令和５年度に実施した空き家実態調査結果をふまえ、前回の調査結果と比較した数値に更新する。

（２）空き家等に対する基本的な方針の整理　Ｐ５

これまでの空き家等の定義に「管理不全空家等」を加え、基本的な対応について整理する。

（３）緊急度調査について　Ｐ８

令和６年度に実施した調査結果を追加する。

（４）所有者等による空き家等の適切な管理の促進　Ｐ１０

所有者等の責務の周知を図るため、市広報誌を通じた空き家等の管理及び解体支援制度、空き家バンク制度の情報発信に加え、相談しやすい窓口体制として、ＮＰＯ法人や社団法人等の空家等管理活用支援法人の指定の検討を進める。

（５）管理不全な空き家への対応　Ｐ１２

周囲に悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等への移行を未然に防ぐため、管理が行き届いていない空き家等を「管理不全空家等」に認定し、助言・指導又は勧告を行う。さらに勧告により、固定資産税の住宅用地特例が適用外となることについて整理する。

（６）対策協会議への所掌事項の追加　Ｐ３８

管理不全空家等の適切な実施を図るため、空き家対策協議会の所掌事項に管理不全空家等の対策を追加する。

資料4－2

鹿角市空き家等対策計画

（改訂案）

鹿角市

【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･･･ ５

２．対象とする空き家等･･･ ５

３．空き家等への基本的な対応･･････････････････････････････････････ ５

４．計画の期間･･･ ６

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･･･ ７

２．緊急度調査について･･･ ８

３．所有者等が確認できない場合の対処･････････････････････････････ ９

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･･１０

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･･････････････････････････････････････１１

２．移住者に対する支援制度･･････････････････････････････････････１１

３．空き店舗バンク制度の促進･･････････････････････････････････････１１

４．空き店舗への出店支援制度･･････････････････････････････････････１１

５．中古住宅の取得・改修支援制度････････････････････････････････１１

第６章　管理不全な空き家への対応

第１項　管理不全空家等への措置

１．管理不全空家等の認定方法･････････････････････････････････････１２

２．措置の方針･･１２

第２項　特定空家等への措置

１．特定空家等の認定方法と通知････････････････････････････････････１４

２．措置の方針･･１４

３．危険空き家等への緊急安全措置･･････････････････････････････････１５

第７章　市民等からの相談体制
１．相談窓口……１７

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……１８
２．協議会構成機関及び関係機関との連携……１８
３．庁内の組織体制及び役割……１９

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……２０
２．利活用の推進のための支援策……２０
３．空き店舗利活用推進のための支援策……２１
４．空き家の発生を抑制するための特別措置（税制）……２１

資料
空家等対策の推進に関する特別措置法……２２
鹿角市空き家等の適正管理に関する条例……３４
鹿角市空き家等の適正管理に関する条例施行規則……３６
鹿角市空き家等対策協議会設置要綱……３８

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の進行、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ている。さらに、同法はこれまで特定空家等の措置を中心に規定していたが、特定空家等になる前の段階から対策を充実させるため、新たに「管理不全空家等」が位置づけられたほか、活用の拡大や特定空家等の除却等、総合的に対策を強化することを目的とし、令和５年１２月に法の一部が改正された。

本計画は、地域住民の生活環境の保全を図り、安全で安心に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。

２．本市における空き家等の現状

本市の空き家状況を確認するため、令和５年１０月から１２月にかけて、市内全域を対象に調査員による外観目視により空き家数と建物の状況調査を実施した。調査にあたっては、評価基準に基づき、調査結果を点数化し、総合的な適正管理度のレベル１からレベル３までの３段階に判定した。令和５年度の空き家実態調査の結果、空き家の総数は１，３７７件で、前回調査時と比較して４０９件増加した。

地区	空き家件数			総合的な適正管理度								
				レベル１			レベル２			レベル３		
	R5	H30	比較	R5	H30	比較	R5	H30	比較	R5	H30	比較
八幡平	192	128	64	69	48	21	109	69	40	14	11	3
尾去沢	170	114	56	65	44	21	100	68	32	5	2	3
大湯	236	164	72	117	64	53	93	87	6	26	13	13
十和田	274	188	86	119	59	60	131	111	20	24	18	6
花輪	505	374	131	224	148	76	228	192	36	53	34	19
全体	1,377	968	409	594	363	231	661	527	134	122	78	44

【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）令和５年度空き家実態調査は、前回の平成３０年度に実施した同じ手法により調査した。（概要は以下のとおり）

（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 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

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、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 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

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年度空き家実態調査の結果）

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は、下記のとおり定義する。

「空家等」（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ものを含む。）をいう。

「特定空家等」（法第２条第２項）

・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。

「管理不全空家等」（法第１３条第１項）

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認められる空家等をいう。

・壁や窓の一部が腐食・破損、落下の可能性がある状態
・雑草や枯れ草が管理されない状態（病害虫などが発生する可能性）
・敷地内にごみなどが散乱、放置されている状態

※「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、適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観などの市民の生活環境に深刻な影響を与えることが予想されることから、市民が安

全・安心に暮らせるまちづくりのため、空き家等の所有者等に対し適切な管理を促進する。

なお、今後も空き家等の増加が予想されるため、本市空き家対策においては管理不全空家等の対策に重点を置き、特定空家等の発生を抑制することで、安全・安心な住環境の形成を目指す。

（１）所有者等による適正管理の推進と相談体制の充実

空き家等所有者に対し、私有財産の適正管理の責務を周知し、管理意識の向上に努める。また、空き家等の所有者等の悩みに対応するため、管理、売却、法律上の権利関係、解体などに関する相談体制について、関係団体等との連携を図る。

（２）空き家等の利活用の促進

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、移住・定住者や子育て世帯、中心市街地へ住み替える方に対する、各種支援制度等により、空き家の利活用や移住・定住の促進、コンパクトなまちづくりにつなげる。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。

（３）適切に管理されていない空き家等の解消

適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観などの面で周辺に悪影響を及ぼすおそれがあるため、管理不全空家等の所有者等に対して指導や勧告を行いながら、適正管理を促す。

所有者等が所有する危険老朽空き家等を解体・撤去する際の工事費用への助成のほか、金融機関との協定に基づく空き家解体ローンの金利優遇などの支援により、危険老朽空き家等の除却を進める。

特定空家等に対しては、公益性を慎重に判断し、行政代執行や略式代執行等により住民の安全・安心の確保に努める。

４．計画の期間

本計画は令和７年度から令和１２年度までの５年間とする。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・覚知した空き家等の現地調査を行うほか、固定資産税に係る家屋滅失届により、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。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。

さらに令和５年度は前回の調査から５年が経過し、経年による建物の劣化が進んでいることや新規発生の空き家も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った。

今後５年毎を目安に実態調査を実施することにより、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等を使用し、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、調査員の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登記簿情報から登記情報を調査。

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、評点化し、緊急度判定を行った。

今後は、特定空家等の発生を抑制するため、管理不全空家等の措置へ重点をおき、対応を進める。

令和６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により所有者等の情報を調査。

（令和６年度空き家緊急度調査の結果）

	判定結果		内訳	
調査件数 122 件	緊急度１ （1～90 点）	43 件	1～30 点	10 件
			40～60 点	13 件
			70～90 点	20 件
	緊急度２ （100～190 点）	49 件	100～130 点	22 件
			140～160 点	15 件
			170～190 点	12 件
	緊急度３ （200 点以上）	18 件	200～230 点	11 件
			240～260 点	5 件
			270 点以上	2 件
	対象外（解体・住宅以外等）			12 件

【緊急度（レベル）の見方】

緊急度１．経過観察（1～90 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２２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、固定資産税課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、固定資産税課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）固定資産税課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５条では、「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

市広報誌、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、空き家等の適正な管理について所有者等への意識啓発や情報発信に努める。

（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・建物データバンク）について周知する。また、出前講座等により、自治会や学習会等に出向き、空き家等の適切な管理を図るため広く市民に周知する。

（３）相談しやすい窓口体制の検討

市民や空き家等の所有者等の利便性の観点から相談しやすい体制づくりを検討する。また、増大する空き家等対策業務や所有者等からの相談に対応するため、ＮＰＯ法人や社団法人等の空家等管理活用支援法人の指定を検討する。

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.20参照。）

２．移住者に対する支援制度

「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.21参照。）

３．空き店舗バンク制度の促進

「鹿角市空き店舗バンク」

売却及び賃貸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.21参照。）

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.21参照。）

５．中古住宅の取得・改修支援制度

「安全安心住まいづくり事業費補助金」

子育て世帯の中古住宅取得や中心市街地の中古住宅への住み替えに対し、住宅取得及び改修費用の一部を助成することで、空き家の利活用とコンパクトなまちづくりを図る。（制度詳細はP.21参照。）

第６章　管理不全な空き家への対応

適切な管理が行われていない空き家等は、建築自体の老朽化により、倒壊、崩落等の危険性が増すとともに、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を与えるため、次の措置を講ずる。

第１項　管理不全空家等への措置

１．管理不全空家等の認定方法

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のほか、住民等より苦情・通報等の情報提供を受けた管理が行き届いていない空き家等について、管理不全空家等の認定に向けた現地調査を実施する。

管理不全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）」や「鹿角市管理不全空家等の判断基準」により判断する。

２．措置の方針

（１）助言・指導

市長は法第１３条第１項の規定に基づき、管理不全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１３条第２項の規定に基づき、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。なお、勧告を行うにあたっては、鹿角市空き家等対策協議会の意見を聴取する。

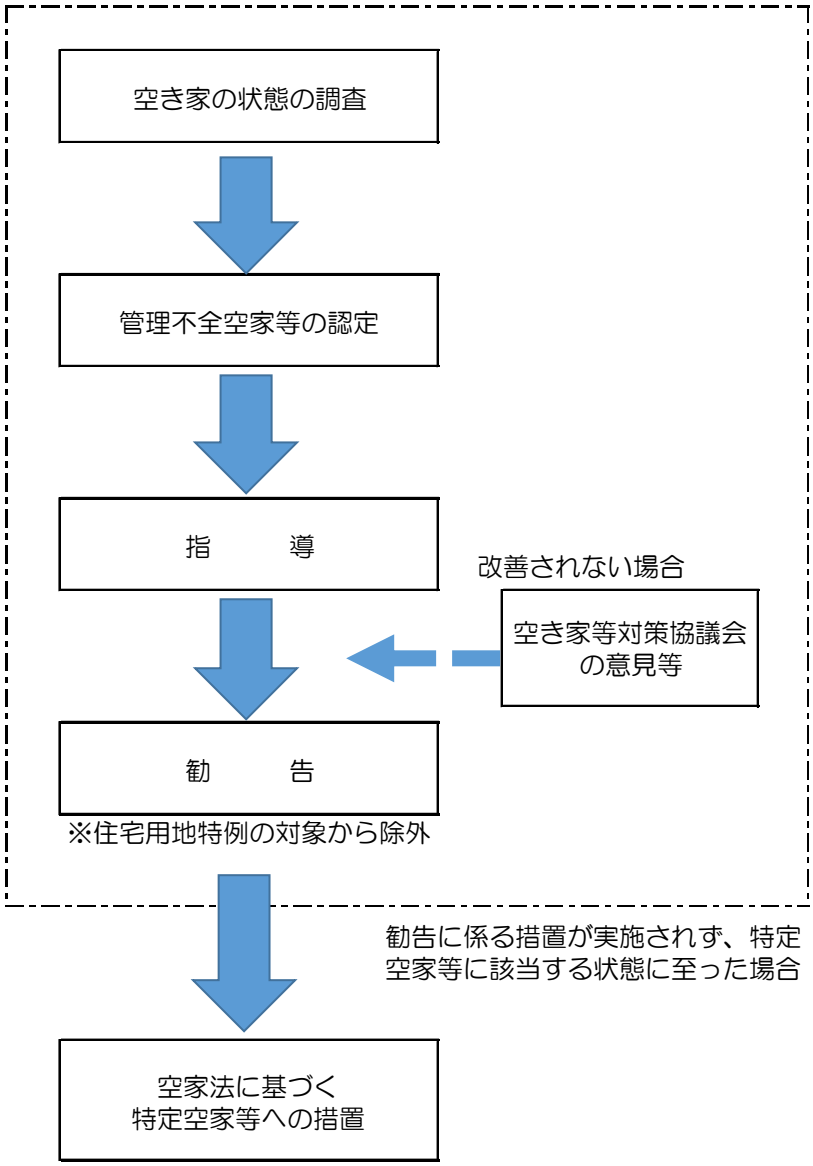
また、勧告により、固定資産税の住宅用地特例※が適用されなくなることから、所有者等に対してその旨を通知する。

※固定資産税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。）。勧告を受けた管理不全空家等及び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る。

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

図１　管理不全空家等に対する措置の流れ



第２項　特定空家等への措置

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)」等により判断する。

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」に認定したことを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．措置の方針

（１）助言・指導

市長は法第２２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２２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、勧告により固定資産税の住宅用地特例※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。

（４）命令

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２２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。命令を実施する場合においては、法第２２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

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２２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。

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２２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）所有者が不明な空き家等に対する管理人の選任の請求

市長は、所有者等が不明な場合において、空き家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、法第１４条の規定に基づき、民法による所有者不明建物管理人制度等の活用により必要な措置を講ずる。

３．危険空き家等への緊急安全措置

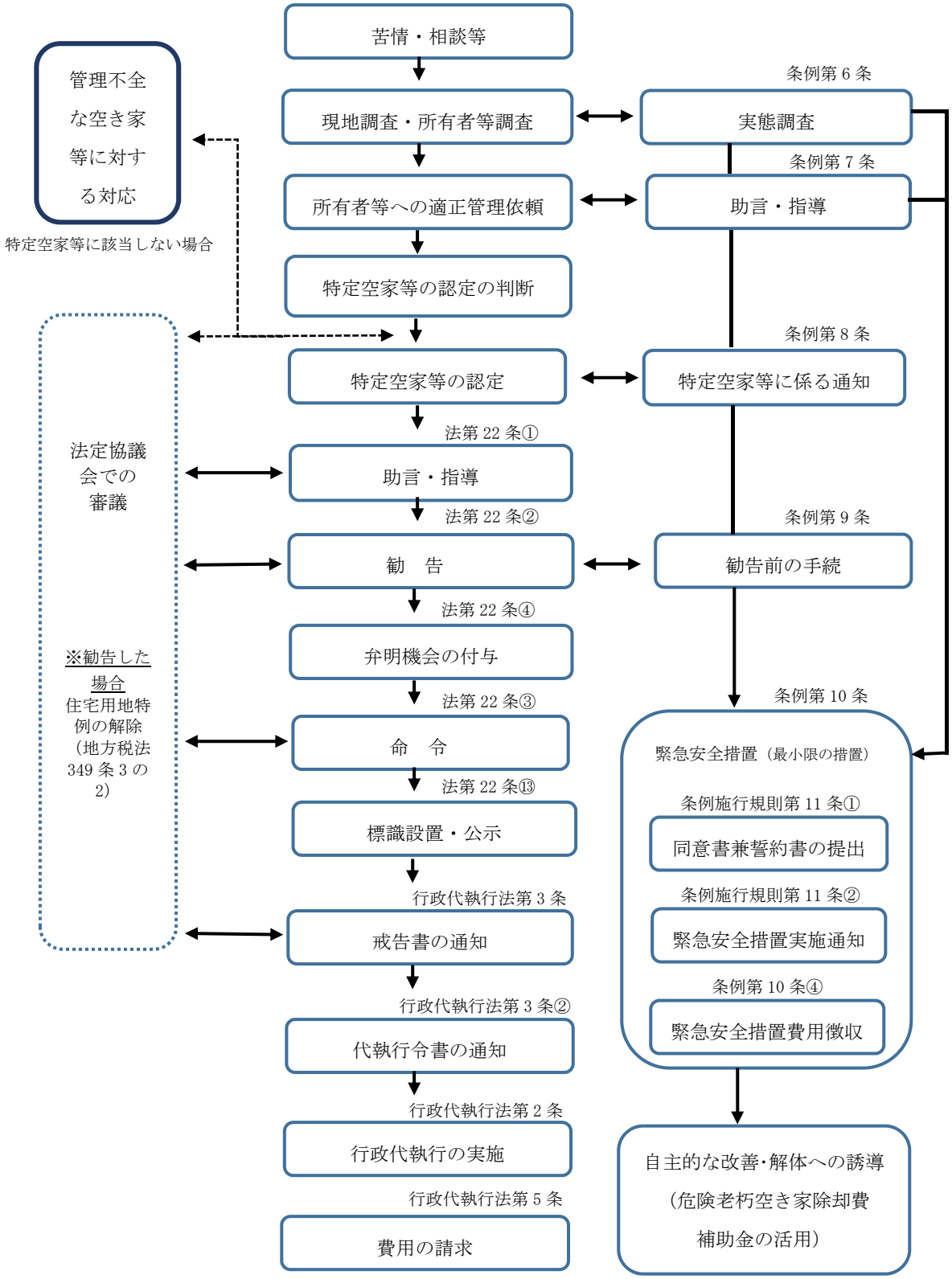
（１）緊急安全措置

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。

（２）自主的な改善・解体への誘導

緊急安全措置は、必要最低限の措置であることから、空き家所有者等へは自主的な改善や解体への誘導により、早急な対策が講じられるよう努める。

図２　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　商工振興班
場　　所：鹿角市役所本庁２階
電話番号：０１８６-３０-０２５０

■中古住宅の取得・改修に関する相談窓口
相談窓口：建設部　都市整備課　建築住宅班
場　　所：鹿角市役所本庁１階
電話番号：０１８６-３０-０２６６

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８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７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
法第１３条第１項に規定する管理不全空家等の対策に関すること。
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、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、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解体工事業協会を案内するほか、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	・所有者等の情報提供（住民基本台帳・戸籍）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。 ・空家等の除却支援に関すること。 ・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家等の判定に関すること。 ・中古住宅の取得、改修支援に関すること。 ・特定空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

市の空き家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．利活用の促進のための支援策

（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の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１０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（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）安全安心住まいづくり事業費補助金

① 中古住宅活用事業

子育て世帯に対し、中古住宅の取得及び改修等費用の一部（補助対象額の２０％、上限額それぞれ５０万円）を助成する。

② まちなか居住促進事業

花輪の中心市街地へ区域外から移り住む世帯に対し、中古住宅の取得及び改修等費用の一部（補助対象額の２０％、上限額それぞれ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（上限額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

空き家の相続人等が改修又は除却を行い、家屋又は敷地を譲渡した場合、譲渡所得から３，０００万円までを特別控除する。なお、相続人が３人以上いる場合は、控除額が１人あたり２，０００万円に引き下げられる。

（２）低未利用地の譲渡所得の１００万円特別控除

都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を５００万円以下で売った場合、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得から１００万円までを特別控除する

【 資　料 】

空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。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。

（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は、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、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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

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

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

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

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

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（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っ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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上

やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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（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の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って、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ったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

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

２　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

３　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

４　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

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

２　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

３　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

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

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

（市町村長への要請）

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

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

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

第七章　雑則

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章　罰則

第三十条　第二十二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　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条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。）第十四条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　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

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

（検討）

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

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７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22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、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」という。）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。

第11条　削除

（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。

附　則（令和５年12月25日条例第37号）

この条例は、公布の日から施行し、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第50号）の施行の日から適用する。

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、立入調査員証（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22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22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22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22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22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22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）

（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22条第13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

この規則は、令和２年１月１日から施行する。

附　則（令和５年12月25日規則第32号）

公布の日から施行し、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第50号）の施行の日から適用する。

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８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７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

（３）　法第 13 条第１項に規定する管理不全空家等の対策に関すること。

（４）　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。

附　則（令和５年12月13日訓令第125号）

この要綱は、令和５年12月13日から施行する。

附　則（令和７年４月１日訓令第　　号）

この要綱は、令和７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	作成
令和 2 年	3 月	改訂
令和 5 年	3 月	改訂
令和 7 年	3 月	改訂

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

資料４－３

鹿角市空き家等対策協議会設置要綱の一部改正について（概要）

① 改正の理由

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第50号）の施行に伴って追加された、管理不全空家等に対する措置に関する適切な実施を図るため要綱の一部改正を行うものである。

② 改正の内容

改正案
（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７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 （３） 法第13条第１項に規定する管理不全空家等の対策に関すること。 （４） 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。

③ 施行日

令和７年４月１日施行

管理不全空家等の判断基準及び手続きの流れ　資料５-1

１　概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和５年 12 月 13 日より施行されました。

この法改正により、空き家所有者の責務が強化されたことに加え、「空き家の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の空き家対策が総合的に強化されました。

このうち、「管理の確保」の一つに倒壊のおそれ等、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家に加え、特定空家になるおそれのある「管理不全空家等」への指導・勧告が可能となりました。この管理不全空家に該当し、指導を行ってもなお必要な措置が取られないなど状態が改善せず、勧告を受けた場合は、地方税の規定に基づき、管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

２　「管理不全空家等の判断基準」の考え方

（１）　空き家の状態

空き家の基礎・屋根・外壁等の状態や衛生、景観、生活環境への影響を確認します。

・基礎部分に破損や腐朽等があるか
・屋根の変形又は外装材の剥落等があるか
・外壁材の下地材に複数箇所の露出があるか
・窓の破損があるか
・給湯設備やベランダ等の破損や腐食等があるか
・塀の一部にぐらつきがあるか
・立木の傾きや折れ又は枝が敷地外にはみ出しているか
・敷地内にごみや建材等が散乱しているか
・動物の棲みつきや糞尿等があるか　等

（２）　空き家が周辺に及ぼす悪影響の程度や危険度の切迫性

空き家が倒壊等した場合に予見される周辺の建築物や通行人へ及ぼす影響を確認します。

・空き家が通行量の多い主要な道路や通学路沿いに位置しているか
・周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれがどの程度切迫しているか　等

（３）　空き家所有者等の状況や事情を把握する

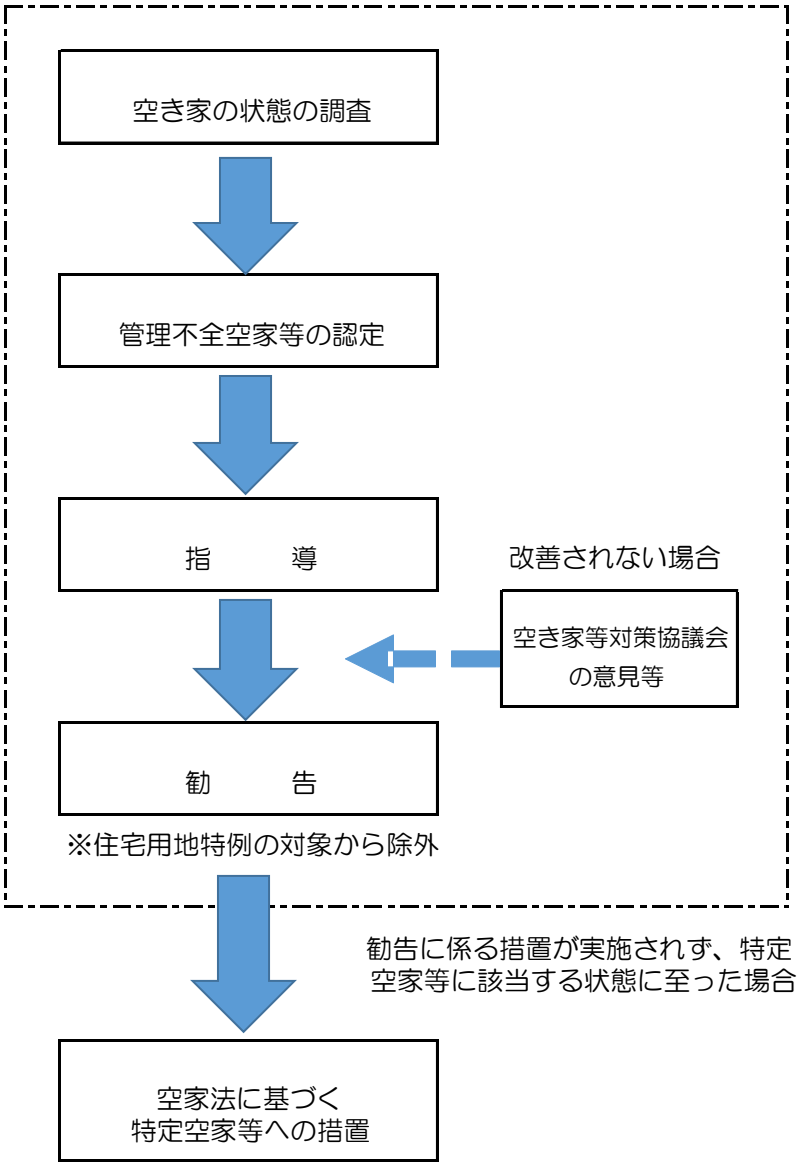
自発的に改善を図る意思があるか等の所有者等の対応状況や事情等を確認します。

・空き家所有者等の空き家等の改善に向けての意思

（４）　上記⑴から⑶の状況等を総合的に勘案する

空き家等の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を総合的に考慮し、管理不全空家等に該当するか否かを判断します。

３　管理不全空家等の所有者等に対する手続きの流れ（イメージ）



空き家等の管理責任はあくまでも所有者にあることから、空き家の所有者等を調査し、所有者等に対し、空き家等を適切に管理するよう働きかけを行います。